

# 諫早市営住宅長寿命化計画

計画期間：令和6年度～令和15年度

令和6年3月

諫 早 市



# 目 次

第1章	計画の背景・目的等.....	1
1-1	長寿命化計画の背景・目的・位置づけ.....	1
1-2	長寿命化計画の期間・対象.....	5
1-3	計画策定のフロー.....	6
第2章	本市の住宅事情.....	7
2-1	本市の概況.....	7
2-2	本市の住宅状況.....	12
第3章	市営住宅の状況.....	15
3-1	市営住宅の現況.....	15
3-2	入居・管理の状況.....	29
3-3	外観目視調査.....	33
第4章	市営住宅入居者の意向調査.....	35
4-1	意向調査概要.....	35
4-2	調査結果.....	36
第5章	長寿命化に関する基本方針.....	44
5-1	ストックの状況把握・修繕の実施・データ管理に関する方針.....	44
5-2	長寿命化及びライフサイクルコスト（LCC）の縮減に関する方針.....	44
第6章	団地別・住棟別の事業手法.....	45
6-1	事業手法の選定フロー.....	45
6-2	将来ストック量の推計（中長期）.....	47
6-3	団地別・住棟別の事業手法の選定.....	51
第7章	点検・事業等の実施方針.....	74
7-1	点検の実施方針.....	74
7-2	計画修繕の実施方針.....	77
7-3	改善事業の実施方針.....	79
7-4	建替事業の実施方針.....	82
第8章	事業実施計画.....	83
8-1	事業手法別戸数.....	83
8-2	計画書様式.....	83
第9章	ライフサイクルコストの縮減と効果.....	94
9-1	ライフサイクルコストの算出の基本的な考え方.....	94
9-2	算出の設定条件.....	95
9-3	ライフサイクルコストの縮減効果.....	96



# 第1章 計画の背景・目的等

## 1-1 長寿命化計画の背景・目的・位置づけ

### (1) 計画の背景・目的

本市では48住宅、306棟、1,381戸（公営住宅、特定公共賃貸住宅、単独住宅）の市営住宅を管理しており、その一部は更新期を迎えつつある。市営住宅ストックの効率的な管理かつ円滑な更新を行い、市営住宅に期待される役割と需要に対応することが重要な課題となっている。

本計画は、「諫早市営住宅長寿命化計画」（平成26年度～令和5年度）が平成29年8月に変更されてから6年が経過するため、社会情勢や住民ニーズの変化等を踏まえた上で、市営住宅の整備状況を再整理し、団地・住棟の「公営住宅等長寿命化計画策定指針（国土交通省・平成28年8月改定）」（以下、「計画策定指針」という。）に基づく判定の実施やライフサイクルコストの算出等を行い、現状に即した内容の長寿命化計画の更新を行うことを目的とする。

本計画の策定にあたっては、計画策定指針及び「住宅確保要配慮者世帯推計プログラム（国土技術政策総合研究所・令和4年9月）」（以下、「推計プログラム」という。）に則って行うものとする。なお、計画策定指針は、当初策定された計画策定指針（平成21年3月）から政府全体の取り組みの動向を踏まえ改定した。

#### ■計画策定指針の主な改訂内容（計画策定指針より）

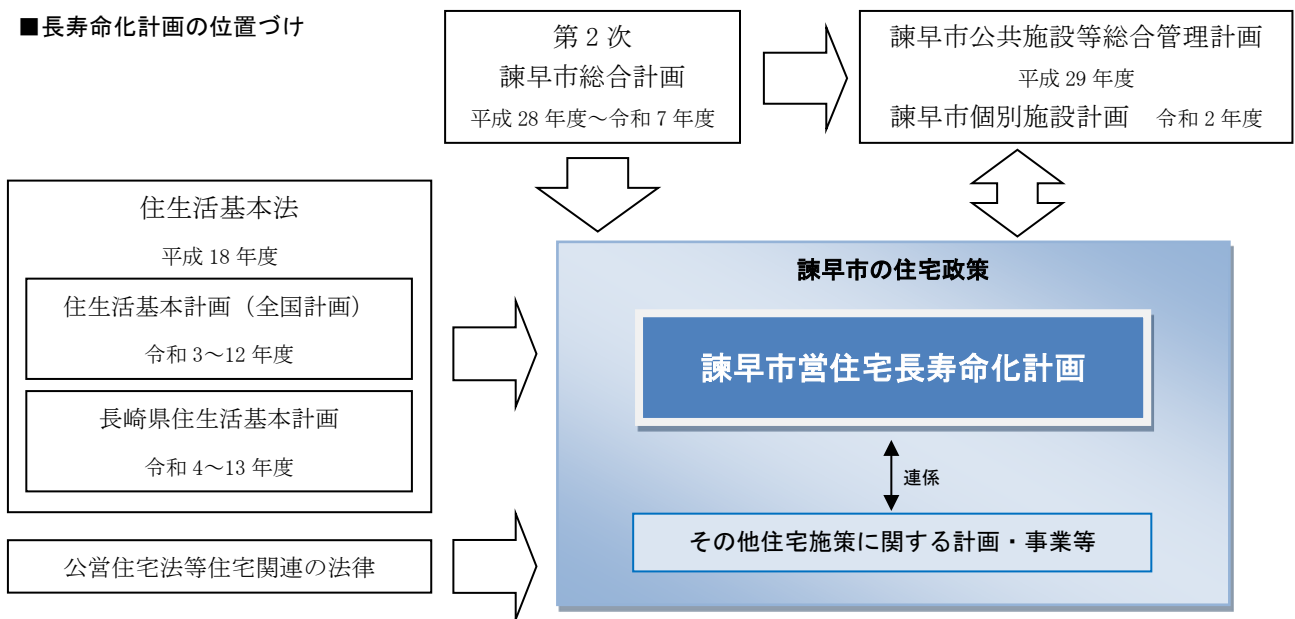
改定項目	概要
点検、データ管理、計画修繕	政府全体の取り組みの動向を踏まえ、以下の内容を位置付けた。 <ul style="list-style-type: none"><li>点検について<ul style="list-style-type: none"><li>建築基準法第12条に規定される「法定点検」の対象外の住棟においても、技術者による法定点検と同様の点検（法定点検と合わせて「定期点検」とする。）を実施すること。</li><li>定期点検のほかに、日常的な保守点検が望ましい部位等については、管理主体が日常的に点検を行うことを奨励すること。</li></ul></li><li>維持管理の内容の記録について<ul style="list-style-type: none"><li>点検結果や修繕結果等の維持管理の内容をデータベース等に蓄積すること。</li></ul></li><li>計画修繕の実施について<ul style="list-style-type: none"><li>点検結果等を踏まえて、予防保全的な観点から適切な計画修繕を実施すること。</li></ul></li></ul>
事業手法の選定	<ul style="list-style-type: none"><li>事業手法の選定にあたり、将来推計人口、世帯総数等を踏まえた公営住宅等の需要の見通しに基づく将来のストック量を推計する。</li><li>将来のストック量や当面の建替事業量を踏まえ、「継続管理する団地」と「当面管理する団地（建替を前提としない）」に分類し、事業手法を選定する。</li><li>改善事業と建替事業のライフサイクルコスト（LCC）比較や、計画期間内の建替事業量の試算を行う。</li><li>中長期（概ね30年程度）の「長期的な管理の見通し」を作成する。</li><li>「長期的な管理の見通し」に基づき、事業実施計画（計画期間10年以上）として公営住宅等長寿命化計画を作成する。</li></ul>
LCC算定手法	<ul style="list-style-type: none"><li>建設費については、当該住棟の建設時点に投資した建設工事費に、公営住宅法施行規則第23条の率を乗じて算定する推定再建築費を用いる。（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。）</li><li>長寿命化型個別改善、全面的改善事業を実施することによるライフサイクルコスト（LCC）の縮減効果をより正確に算定するため、LCC（計画後）における改善費から修繕費相当分を控除することとした。</li><li>住棟の建設時期や構造の違いを考慮したライフサイクルコスト（LCC）を算定することができるよう、修繕項目別の修繕費乗率を設定した。</li><li>修繕項目については、共用排水管、電力幹線、EV等の更新を含めるよう見直しをした。</li></ul>

## (2) 計画の位置づけ

本計画は、「諫早市第2次総合計画」を上位計画とし、全国及び県の住生活基本計画に即するとともに、本市の公共施設等総合管理計画をはじめ住宅施策に関する計画・事業との整合を図りながら改定を行うものである。

なお、公営住宅整備事業等に係る社会資本整備総合交付金等については、原則として公営住宅等長寿命化計画に基づいて行うことを要件としていることから、本計画はその補助の前提となるものである。

### ■長寿命化計画の位置づけ



## (3) 上位・関連計画

### ①住生活基本計画（全国計画）

令和3年3月、住生活基本計画（全国計画）を改定。住生活基本法第15条第1項に規定する国民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する基本的な計画である。

### ■住生活基本計画（全国計画）の概要

計画期間	令和3年度から令和12年度までの10年間
施策の基本的な方針及び目標	<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の進展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>

<p>目標達成のための公営住宅等に関する基本的な施策における公営住宅等に関する事項（抜粋）</p>	<p>○セーフティネット登録住宅の活用による住まいの速やかな提供とともに、災害公営住宅の整備等により、被災者の生活再建に向けた恒久的な住まいを速やかに確保&lt;目標2&gt;</p> <p>○住宅団地での建替や再開発等における子育て支援施設や公園・緑地等、コワーキングスペースの整備など、職住や職育が近接する環境の整備&lt;目標3&gt;</p> <p>○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&lt;目標5&gt;</p> <p>○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&lt;目標5&gt;</p>
---	---

## ②長崎県住生活基本計画

国の住生活基本計画（全国計画）を踏まえ、長崎県では現在及び将来における県民の豊かな住生活の実現へ向けて、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する基本的な方針や推進すべき施策の内容を定めている。

### ■長崎県住生活基本計画の概要

計画期間	令和4年度から令和13年度までの10年間
基本理念	住みたい・住める・住み続けられる長崎県
住宅政策の目標	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 災害に強く、県民が安全・快適に暮らせる住生活の実現</li> <li>2. 若年・子育て世帯や高齢者等が安心して暮らせる住生活の実現</li> <li>3. 良質な住宅ストックの形成と次世代への承継</li> <li>4. 急増する空き家の適正管理と利活用の推進</li> <li>5. 長崎らしさを実感できる豊かな居住環境の形成</li> <li>6. 地域の住生活を支える産業の活性化・担い手の育成</li> </ol>
公営住宅等に関する施策	<p>基本施策Ⅱ-1. 若者・子育て世帯が安心して暮らせる環境整備</p> <p>○若者・子育て世帯の公営住宅入居の支援</p> <p>若者・子育て世帯の住宅確保を支援するため、公営住宅において特定目的住宅による若者・子育て世帯向け住宅の供給や子育て世帯向け住戸への優先入居を実施します。</p> <p>基本施策Ⅱ-3. 住宅セーフティネットの充実と住生活の支援</p> <p>○公的住宅等の適切な整備と維持管理</p> <p>市町との連携により、一定の質が確保された公的賃貸住宅を適切に供給します。</p> <p>基本施策Ⅴ-1. 地域の魅力を実感できる移住や二地域居住（新たな日常への対応）の推進</p> <p>○移住者向け住宅の確保及び住宅情報提供の支援</p> <p>公営住宅空き住戸の移住者への賃貸等により移住を促進します。</p> <p>基本施策Ⅴ-4. 集約型都市づくりの推進</p> <p>○立地適正化計画作成による居住誘導区域への立地誘導</p> <p>公営住宅はもとより、民間事業者等が建設主体となる長期優良住宅やサービス付き高齢者向け住宅等の公的な住宅の建設や建替においては、事業条件の設定や事前の事業者協議等により、居住誘導区域への立地を誘導します。</p> <p>基本施策Ⅵ-1. 地域木材の活用推進</p> <p>○公共建築物における地域産木材利用の促進</p> <p>公営住宅整備等における地域産木材利用事例情報等についても、同様に住宅の地域産木材利用の検討に活用します。</p>
公営住宅の供給目標量	令和4年度～令和13年度：約17,900戸
計画の成果指標（公営住宅関係）	<p>県内の市町営住宅のバリアフリー化率 現状（R2）：27.1%</p> <p>目標値（R13）：33%</p>

### ③第2次諫早市総合計画

10年後の本市の目指す将来像を明らかにし、その実現のための取り組みの方向性を体系的に示した総合計画を策定している。

#### ■第2次諫早市総合計画の概要

計画期間	平成28年度～令和7年度
将来都市像	ひとが輝く創造都市・諫早 ～笑顔あふれる希望と安心のまち～
将来都市像の実現を目指す3つの基本目標	1. 輝くひとづくり 2. 活力あるしごとづくり 3. 魅力あるまちづくり
想定人口	令和7年度：135,000人程度
施策展開 (市営住宅に関する取り組み)	○土地利用の規制緩和と定住促進（施策の展開 3-3-5-2） 地域のニーズに応じた市営住宅の整備や既存住宅の適切な改善改修により、健康で豊かな生活が営める。（市営住宅の適正管理）

### ④諫早市公共施設等総合管理計画

本市が所有する公共施設等について、将来にわたり安全性を確保し、時代の変化に対応した有効活用と、維持管理・更新にかかる財政負担の平準化を図りながら、公共施設等を適切に管理していくための計画を定めている。

#### ■諫早市公共施設等総合管理計画の概要

計画期間	平成29年度～令和8年度（令和4年3月改訂）
基本方針と基本的な考え方	基本方針1 市民の安全・安心を守るための適切な施設管理の実施 (1)点検・安全確保の実施 (2)耐震化の実施 (3)防災・減災対策の実施 基本方針2 計画的な改修による財政負担の平準化等 (1)予防保全改修の実施 (2)長寿命化改修の実施 基本方針3 市民のニーズに即した有効活用、施設の現状に応じた多様な検討 (1)市民のニーズに即した有効活用 (2)施設の現状に応じた多様な検討 (3)ユニバーサルデザイン化の推進 (4)脱炭素化に向けた施設整備の推進
個別施設計画に関する基本的な方針	個別施設計画は令和3年3月末に全ての計画の策定が完了した。 (市営住宅長寿命化計画含む)



## 1-2 長寿命化計画の期間・対象

### (1) 計画期間

本計画の計画期間は、**令和6年度より令和15年度までの10年間**とする。

なお、今後の事業の進捗状況、社会及び経済情勢の変化に応じて、5年ごとに見直しを行うものとする。

### (2) 計画対象

本計画の計画対象となる住宅・住棟は、本市が管理する公営住宅、特定公共賃貸住宅、単独住宅とする。

#### ■計画の対象住宅数、棟数、戸数

種別	住宅数	棟数	戸数	備考
公営住宅	45 住宅	294 棟	1,324 戸	住宅数の合計は、1つの住宅内に公営住宅と特定公共賃貸住宅、公営住宅と単独住宅が混在しているため住宅計は合わない。
特定公共賃貸住宅	1 住宅	2 棟	2 戸	
単独住宅	4 住宅	10 棟	55 戸	
計	48 住宅	306 棟	1,381 戸	

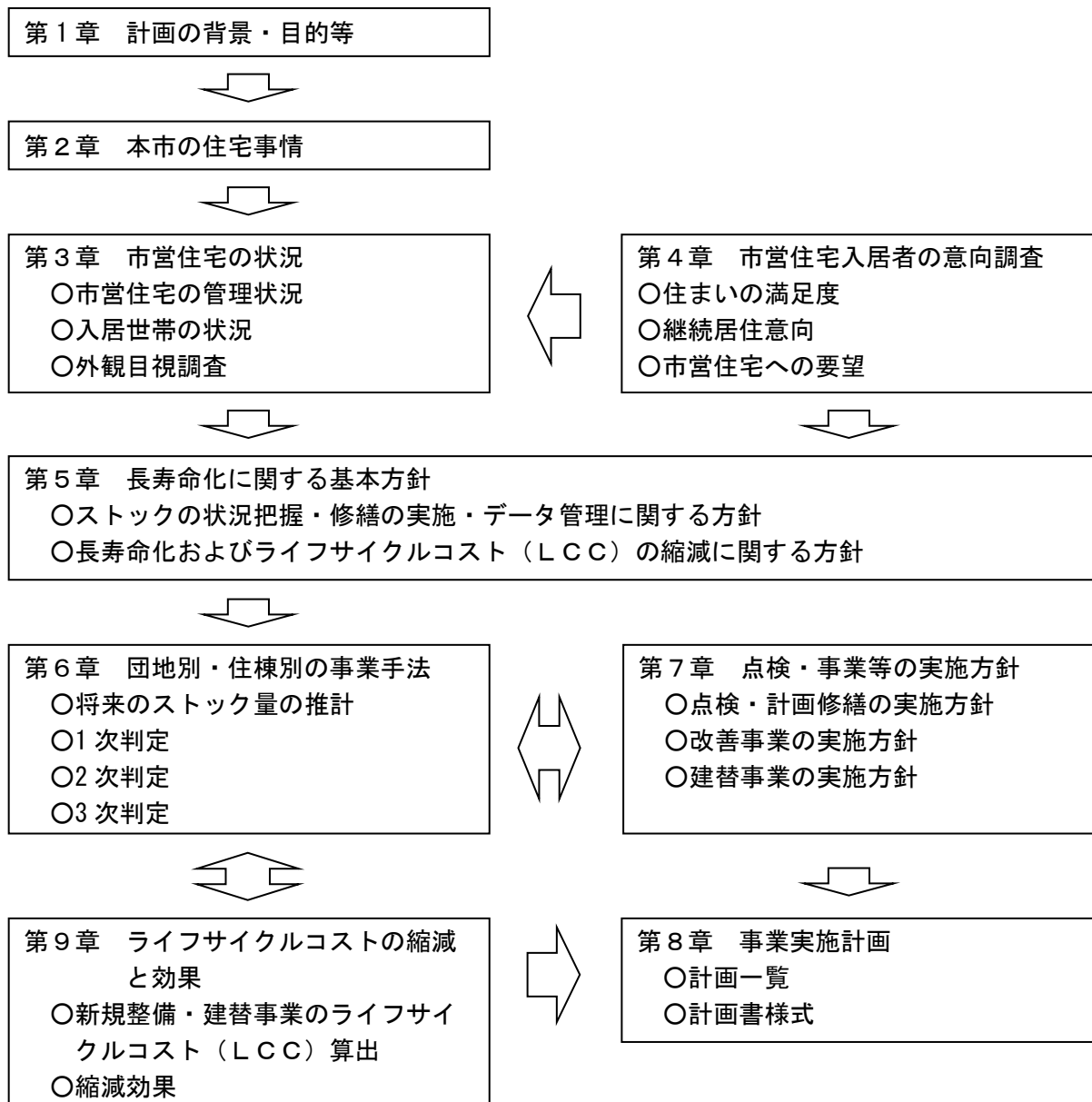
#### ■計画の対象住宅一覧

番号	住宅名称	種別	棟数	戸数	番号	住宅名称	種別	棟数	戸数
1	西郷町ふたば住宅	公営	1 棟	16 戸	26	慶師野住宅	公営	4 棟	20 戸
2	西郷町亀山住宅	公営	1 棟	24 戸	27	川西籠住宅	公営	30 棟	30 戸
3	船越町東住宅	公営	3 棟	56 戸	28	田尻住宅	単独	2 棟	24 戸
4	金谷町ブロック住宅	公営	3 棟	18 戸	29	甚兵衛住宅	公営	23 棟	23 戸
5	天満町住宅	公営	1 棟	12 戸			単独	6 棟	6 戸
6	永昌町住宅	公営	3 棟	64 戸	30	唐比住宅	公営	6 棟	30 戸
7	御館山住宅	公営	2 棟	48 戸	31	唐比東住宅	公営	12 棟	36 戸
8	栗面町住宅	公営	4 棟	53 戸	32	蔦畔住宅	公営	3 棟	3 戸
9	栗面町鉄筋住宅	単独	1 棟	24 戸	33	釘崎住宅	公営	2 棟	2 戸
10	小栗住宅	公営	12 棟	110 戸	34	銀杏山住宅	公営	2 棟	32 戸
11	曙住宅	公営	1 棟	24 戸	35	大門住宅	公営	2 棟	8 戸
12	有喜住宅	公営	1 棟	20 戸	36	田結東住宅	公営	4 棟	24 戸
13	小船越町東住宅	公営	5 棟	30 戸	37	小島住宅	公営	1 棟	16 戸
14	飛岡住宅	公営	2 棟	18 戸	38	小江住宅	公営	3 棟	12 戸
15	堂崎町西住宅	公営	4 棟	100 戸	39	宇良住宅	公営	8 棟	42 戸
16	堂崎町東住宅	公営	4 棟	100 戸	40	深海住宅	公営	1 棟	6 戸
17	西部台住宅	公営	11 棟	77 戸	41	下里住宅	公営	23 棟	56 戸
18	本野住宅	公営	24 棟	24 戸	42	井崎住宅	公営	4 棟	18 戸
19	長田住宅	公営	2 棟	22 戸	43	西久保住宅	公営	5 棟	20 戸
20	化屋住宅	公営	2 棟	8 戸	44	田原住宅	公営	8 棟	8 戸
21	化屋単独住宅	単独	1 棟	1 戸			特公賃	2 棟	2 戸
22	野副住宅	公営	3 棟	6 戸	45	長里住宅	公営	5 棟	10 戸
23	西園住宅	公営	3 棟	20 戸	46	田代住宅	公営	6 棟	6 戸
24	伊木力舟津住宅	公営	5 棟	18 戸	47	遠竹住宅	公営	9 棟	18 戸
25	柏原住宅	公営	30 棟	30 戸	48	牧住宅	公営	6 棟	6 戸

## 1-3 計画策定のフロー

本計画の策定フローは、次のとおりである。

### ■計画策定フロー



## 第2章 本市の住宅事情

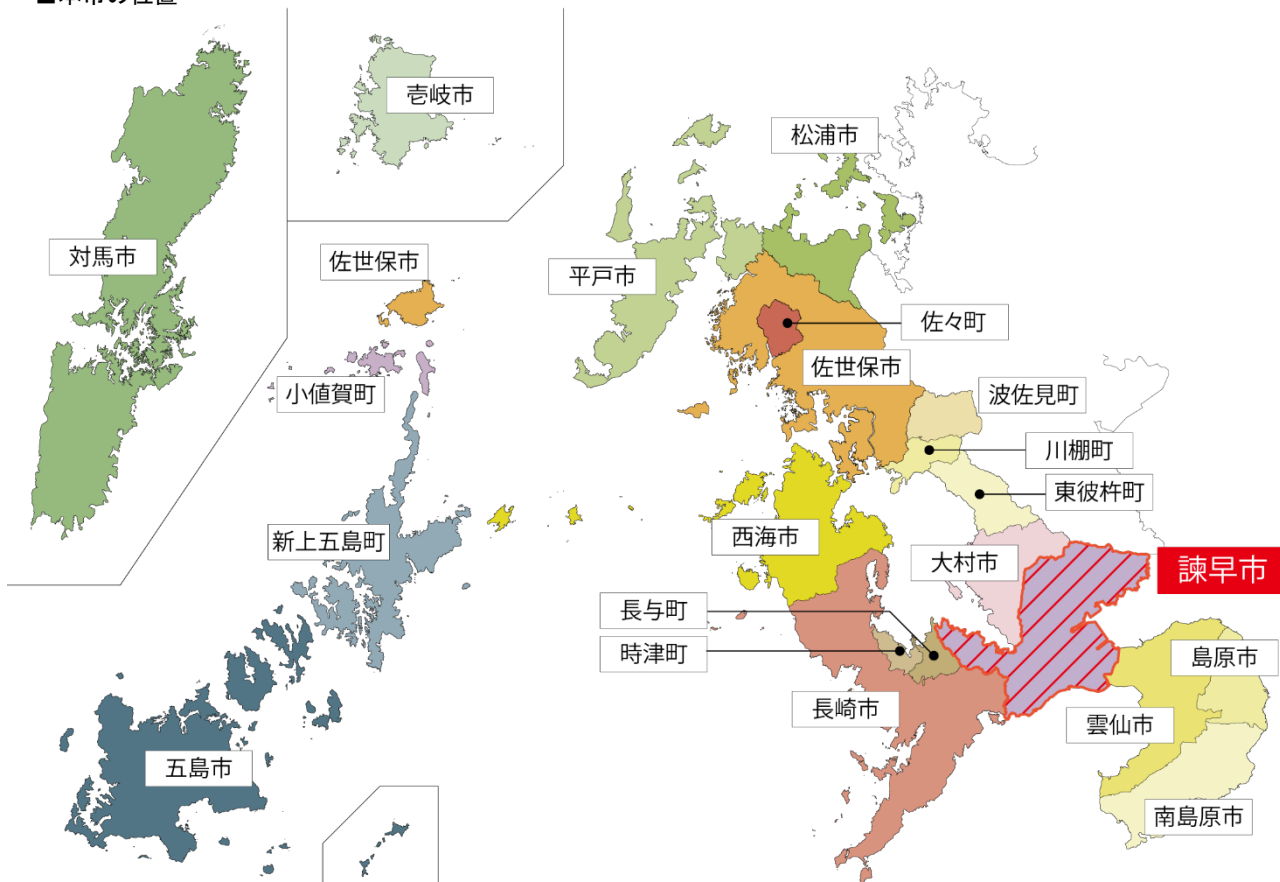
### 2-1 本市の概況

#### (1)位置

本市は、長崎県のほぼ中央部に位置し、島原半島と西彼杵半島の付け根にあたる地域にあり、鉄道、道路等の交通の要衝の位置にある。

北は佐賀県太良町、大村市と、西は長崎市と長与町、東は雲仙市と接している。

#### ■本市の位置



#### (2)地勢等

本市北部には、標高千メートル級の多良山系があり、東は有明海、南は橘湾、西は大村湾に面し長い海岸線となっている。本市中央部には本明川、東大川が流れ河口部の平坦部では長崎県でも有数の穀倉地帯が広がり、多良岳の丘陵部及び南部の丘陵部では野菜やミカン栽培が盛んである。

平成17年(2005年)3月に諫早市、多良見町、森山町、飯盛町、高来町、小長井町の1市5町が合併して、現在の諫早市が誕生した。

長崎県内において人口は第3位(令和3年国勢調査)、経営耕地面積は第1位(令和2年農林業センサス)、製造業従業者数及び製造品出荷額等(令和2年工業統計調査)は第2位である。

### (3)人口・世帯数

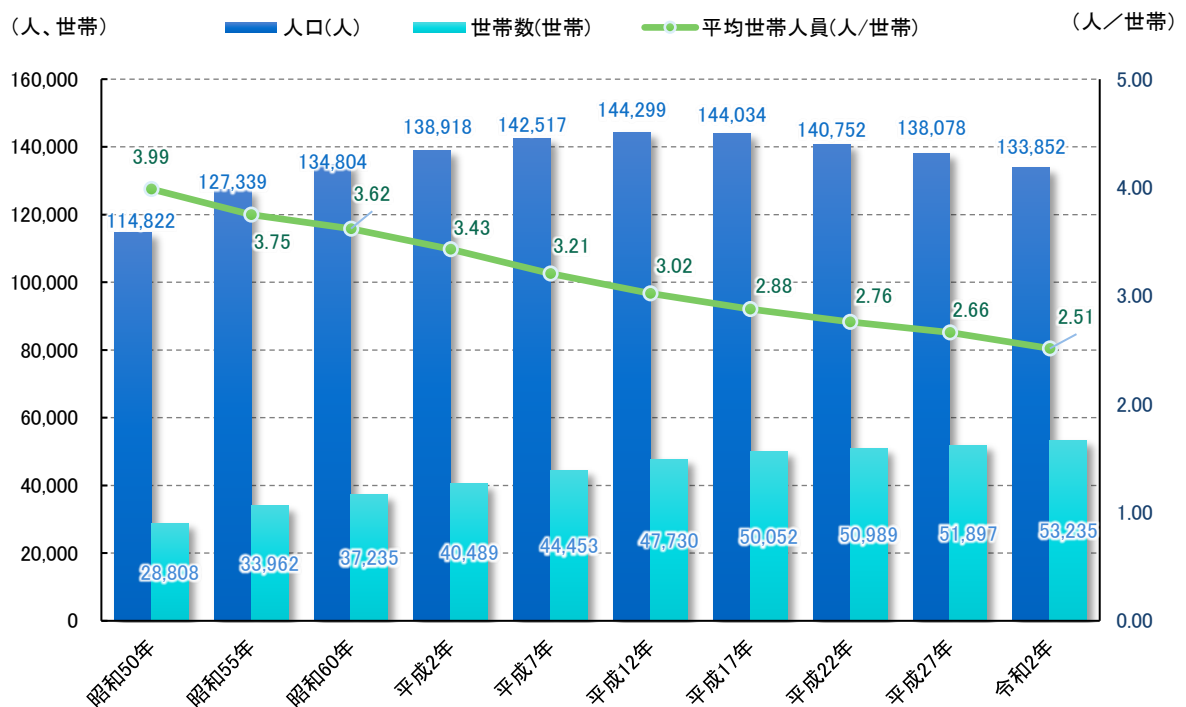
#### ①人口・世帯数の推移

令和2年国勢調査によると、本市の人口は133,852人、世帯数は53,235世帯、平均世帯人員は2.51人/世帯である。

昭和50年以降の人口推移をみると、平成12年まで増加しており、その後は減少に転じている。世帯数は昭和50年以降増加を続けており、令和2年には昭和50年の1.85倍となっている。

世帯数の増加が続いていることから、平均世帯人員は一貫して少人数化の傾向となっている。令和2年の平均世帯人員は2.51人/世帯で昭和50年と比べてマイナス1.48人/世帯で、単身・少人数世帯が増えている。

■本市の人口・世帯数・平均世帯人員の推移（各年国勢調査）



#### ②1世帯当たり人員

本市の一般世帯の世帯人員をみると「2人」が最も多く31.8%となっており、次いで「1人」29.3%、「3人」18.2%、「4人」12.7%である。少人数世帯の「1人」と「2人」の世帯の合計割合は全体の61.1%を占める。

■本市の一般世帯の世帯人員（令和2年国勢調査）

	1人	2人	3人	4人	5人	6人以上	計
世帯数(世帯)	15,562	16,849	9,664	6,758	2,861	1,356	53,050
割合(%)	29.3	31.8	18.2	12.7	5.4	2.6	100.0

※一般世帯：住居と生計を共にしている人の集まりなどで、寮、病院、療養所等の「施設等の世帯」を除く世帯

### ③人口構成

国勢調査により令和2年の本市の人口構成を「年少人口（15歳未満）」、「生産年齢人口（15～65歳未満）」、「老年人口（65歳以上）」の3区分で見ると、最も多いのは「生産年齢人口」の75,013人で、次いで「老年人口」の40,900人、「年少人口」の17,924人の順で多い。これを人口構成の区分割合で長崎県全体と比較すると、本市の「老年人口」の割合は2.2ポイント低い。

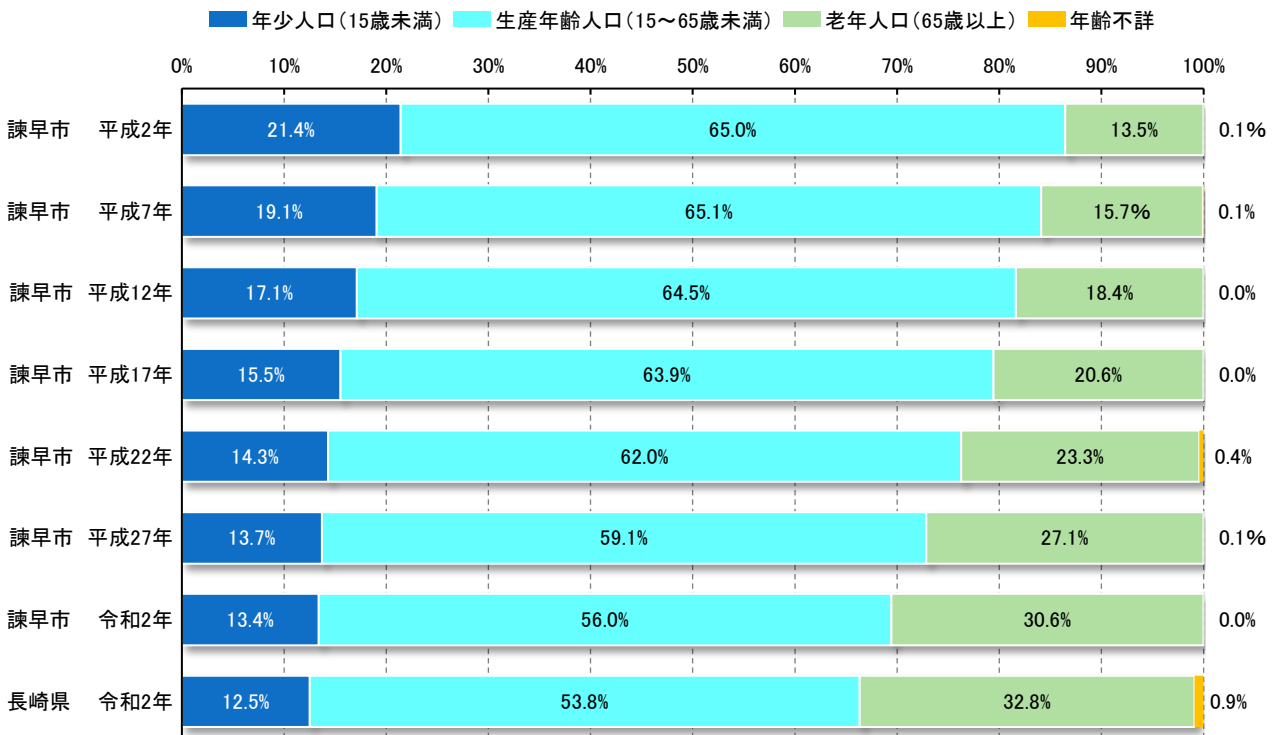
本市の「老年人口」の実数とその割合は年々増加を続けている一方で、「年少人口」及び「生産年齢人口」の実数とその割合は減少傾向にあり、少子高齢化が進行している。

■年齢3区分別人口の推移（各年国勢調査）

単位：人

		年少人口 (15歳未満)	生産年齢人口 (15～65歳未満)	老年人口 (65歳以上)	年齢不詳	計
諫早市	平成2年	29,742	90,352	18,800	24	138,918
	平成7年	27,159	92,722	22,521	115	142,517
	平成12年	24,700	93,074	26,496	29	144,299
	平成17年	22,360	92,050	29,614	10	144,034
	平成22年	20,146	87,201	32,811	594	140,752
	平成27年	18,921	81,661	37,472	24	138,078
	令和2年	17,924	75,013	40,900	15	133,852
長崎県	令和2年	164,303	706,077	430,353	11,584	1,312,317

■年齢3区分別人口構成割合の推移（各年国勢調査）



#### ④住宅所有形態別世帯

令和2年の国勢調査により本市の住宅に住む一般世帯の住宅所有形態別世帯数をみると、「持ち家」が最も多く 35,023 世帯（住宅に住む一般世帯の 66.8%）で、次いで「民営の借家」が 12,691 世帯（同 24.2%）、「公営の借家」が 2,633 世帯（同 5.0%）である。

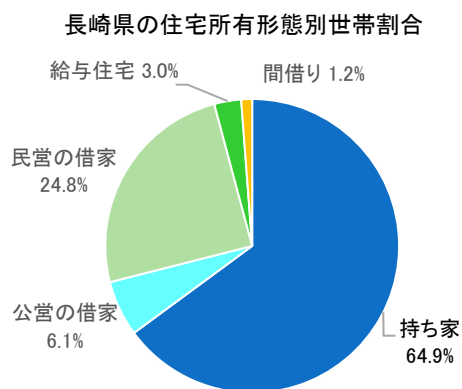
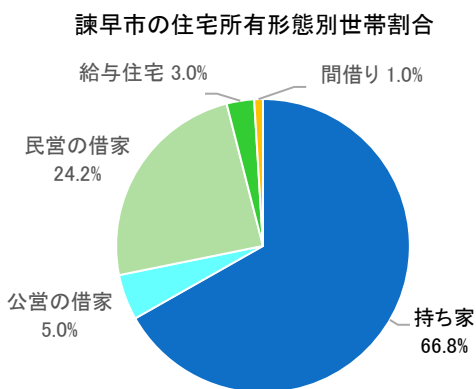
長崎県全体の令和2年の住宅に住む一般世帯の住宅所有形態別世帯数の構成割合と比較すると、大きな差はなく、本市では「持ち家」が 1.9 ポイント高く、一方で「民営の借家」が 0.6 ポイント、「公営の借家」が 1.1 ポイント低い。

■住宅に住む一般世帯の住宅所有形態別世帯数（令和2年国勢調査）

単位：世帯

	持ち家	公営の借家	民営の借家	給与住宅	間借り	世帯計
諫早市	35,023	2,633	12,691	1,584	505	52,436
長崎県	355,486	33,568	135,897	16,213	6,225	547,389

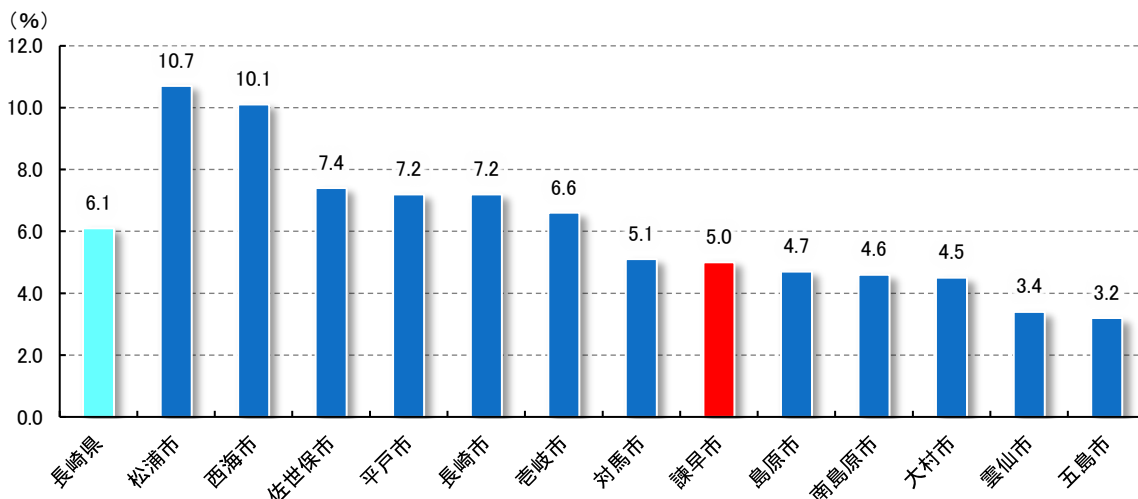
※公営の借家：県営・市町村営・都市再生機構・公社等の借家住宅



令和2年国勢調査により住宅に住む一般世帯の公営借家割合について、県内13市の状況を見ると、最も公営借家割合が大きいのは松浦市の 10.7%で、次いで割合が大きいのは西海市の 10.1%、佐世保市の 7.4%であり、最も小さいのは五島市の 3.2%である。

本市の公営借家割合は、県内市の中ではほぼ中位の位置にある。

■住宅に住む一般世帯における公営借家割合の県内13市の比較（令和2年国勢調査）



※公営の借家：県営・市町村営・都市再生機構・公社等の借家住宅

### ⑤高齢者世帯

令和2年国勢調査によると、本市の令和2年の一般世帯数（53,050世帯）のうち、「65歳以上の世帯員がいる世帯数」は25,271世帯で、一般世帯数の47.6%を占める。また、「65歳以上の単身世帯数」は6,536世帯（一般世帯数の12.3%）である。

長崎県全体の世帯の状況と比較すると、本市は「65歳以上の世帯員がいる世帯数」の割合は1.3ポイント低く、「65歳以上の単身世帯数」の割合でも2.8ポイント低い。

#### ■65歳以上の高齢者世帯の状況（令和2年国勢調査）

	一般世帯数	うち65歳以上世帯員がいる世帯数		うち65歳以上の単身世帯数	
		世帯数	割合	世帯数	割合
諫早市	53,050世帯	25,271世帯	(47.6%)	6,536世帯	(12.3%)
長崎県	556,130世帯	271,984世帯	(48.9%)	83,871世帯	(15.1%)

## 2-2 本市の住宅状況

### (1)住宅戸数・空き家戸数

#### ①住宅数・空き家数

平成30年住宅・土地統計調査により本市の住宅総数をみると、60,760戸である。この内訳をみると、「居住世帯あり」は53,700戸で「居住世帯なし」は7,060戸である。

住宅総数の推移をみると、平成20年から平成25年は増加しその後減少に転じており、「空き家」の住宅数もこれと同じ変化である。一方、「居住世帯あり」の住宅数は、平成20年以降一貫して増加している。

#### ■住宅数・空き家数の推移（各年住宅・土地統計調査）

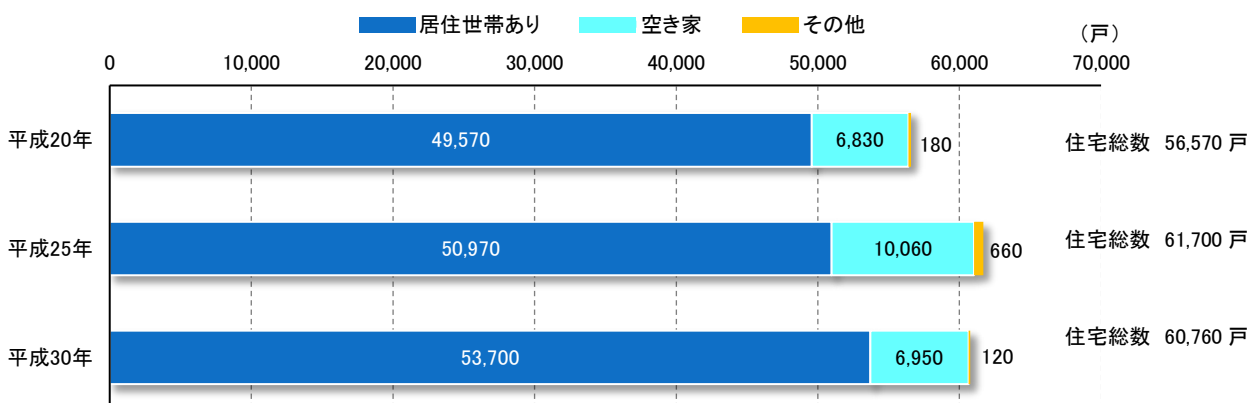
		住宅 総数 (戸)	居住 世帯 あり (戸)	居住世帯なし(戸、%)							建 築 中
				計	一時 現在者 のみ	空き家 (下段は住宅総数に対する割合)					
						計	二次的 住宅	賃貸用 の住宅	売却用 の住宅	その他 の住宅	
諫早市	平成 20年	56,570	49,570	7,010	180	6,830 12.1%	230 0.4%	3,880 6.9%	250 0.4%	2,470 4.4%	0
	平成 25年	61,700	50,970	10,720	590	10,060 16.3%	250 0.4%	5,400 8.8%	180 0.3%	4,230 6.9%	70
	平成 30年	60,760	53,700	7,060	100	6,950 11.4%	210 0.3%	2,450 4.0%	90 0.1%	4,200 6.9%	20
長崎県	平成 30年	659,500	555,200	104,300	2,300	101,500 15.4%	3,600 0.5%	37,900 5.7%	2,300 0.3%	57,700 8.7%	400

※住宅・土地統計調査による集計表は統計調査結果の表記のとおりである。本調査は標本調査であるため統計表の数値は標本誤差を含んでおり、合計数が合わない場合がある。

※一時現在者のみ：昼間だけ使用している、何人かの人が交代で寝泊まりしているなど、そこにふだん居住している者が一人もいない住宅。

※二次的住宅：別荘（週末や休暇時に避暑・避寒・保養などの目的で使用される住宅で、ふだんは人が住んでいない住宅）及びその他の住宅（ふだん住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなったときに寝泊まりするなど、たまに寝泊まりしている人がいる住宅）。

※空き家の「その他の住宅」とは、「賃貸用の住宅」「売却用の住宅」「二次的住宅」以外の住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅のほか、空き家の区分の判断が困難な住宅などを含む。なお、「賃貸用の住宅」には公的住宅は含まない。



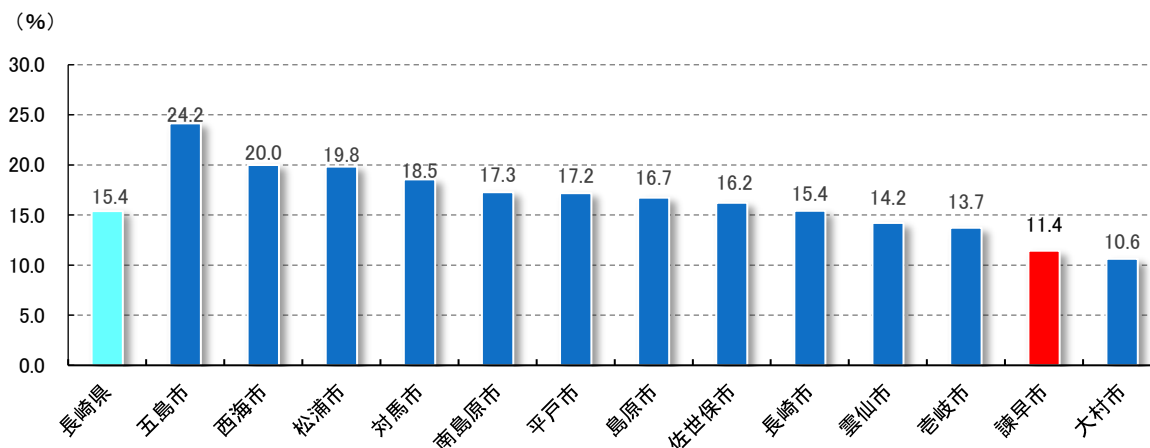


## ②空き家率

平成30年住宅・土地統計調査により本市の住宅総数そのうち、「居住世帯なしー空き家」6,950戸となっており、空き家率（住宅総数に対する「空き家」の戸数の割合）は11.4%である。

これは、長崎県内の13市の空き家率の状況の中では、最も低い大村市の10.6%に次いで低い割合である。

■空き家率の長崎県内の13市の比較（平成30年住宅・土地統計調査）



## (2)住宅の所有関係・建築時期

### ①所有関係別住宅数

平成30年の住宅・土地統計調査により本市の居住世帯のある住宅53,700戸の所有関係をみると、「持ち家」が34,690戸で全体の64.6%を占めている。借家の中では「民営の借家」が最も多く15,170戸（28.2%）である。

### ②建築時期別住宅数

平成30年の住宅・土地統計調査により本市の居住世帯のある住宅53,700戸の所有関係の建築時期別の住宅数をみると、建築基準法新耐震基準前の「昭和45年以前」の6,170戸と「昭和46年～昭和55年」8,610戸を合わせると14,780戸となり全体の27.5%となっている。

■本市の居住世帯のある住宅の所有関係別建築時期別住宅数（平成30年住宅・土地統計調査）

単位：戸

	持ち家	公営の借家	民営の借家	給与住宅	計	
昭和45年以前	5,320	320	460	60	6,170	(11.5%)
昭和46年～昭和55年	6,210	690	1,580	130	8,610	(16.0%)
昭和56年～平成2年	5,690	220	2,450	180	8,550	(15.9%)
平成3年～平成12年	6,920	760	3,440	210	11,330	(21.1%)
平成13年～平成22年	5,340	320	4,200	220	10,080	(18.8%)
平成23年～平成27年	2,920	0	1,230	110	4,250	(7.9%)
平成28年～平成30年9月	1,290	20	1,030	130	2,460	(4.6%)
計	34,690 (64.6%)	2,350 (4.4%)	15,170 (28.2%)	1,030 (1.9%)	53,700 (100.0%)	

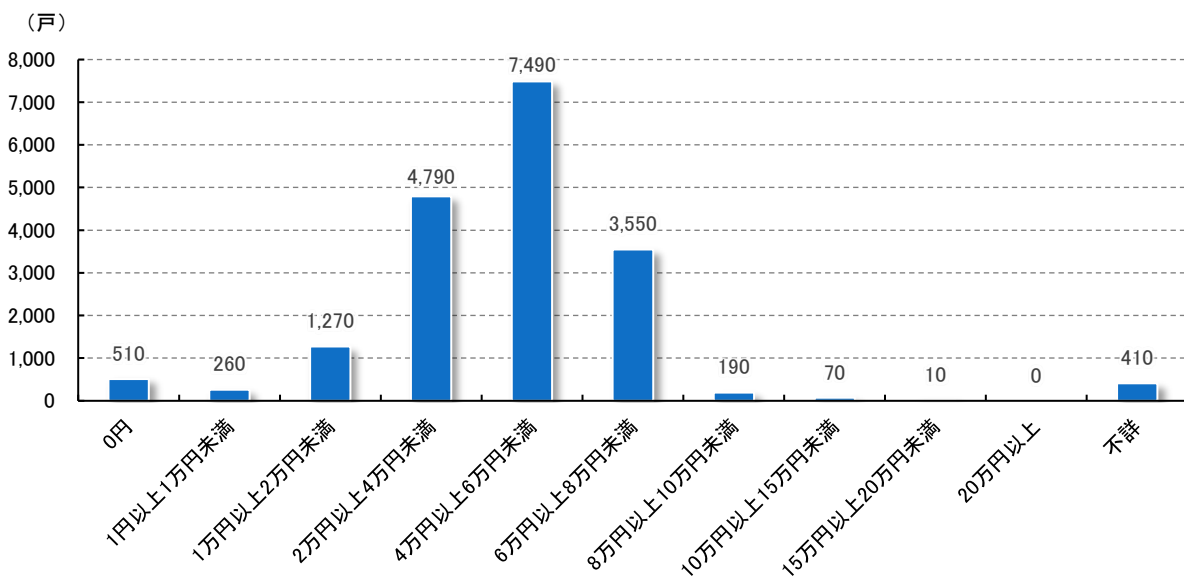
※住宅・土地統計調査による集計表は統計調査結果の表記のとおりである。本調査は標本調査であるため統計表の数値は標本誤差を含んでおり、合計数が合わない場合がある。

### (3)借家の家賃

平成30年の住宅・土地統計調査により借家の家賃の状況をみると、借家総戸数18,550戸の家賃区分別住宅戸数のうち、最も多いのが「4万円以上6万円未満」の7,490戸（借家総戸数の40.4%）である。次いで多いのは「2万円以上4万円未満」の4,790戸（同25.8%）、「6万円以上8万円未満」の3,550戸（同19.1%）である。

■本市の借家の家賃別住宅戸数（平成30年住宅・土地統計調査）

家賃の区分	借家戸数(戸)	構成比 (%)
0円	510	2.7%
1円以上1万円未満	260	1.4%
1万円以上2万円未満	1,270	6.8%
2万円以上4万円未満	4,790	25.8%
4万円以上6万円未満	7,490	40.4%
6万円以上8万円未満	3,550	19.1%
8万円以上10万円未満	190	1.0%
10万円以上15万円未満	70	0.4%
15万円以上20万円未満	10	0.1%
20万円以上	0	0.0%
不詳	410	2.2%
計	18,550	100.0%



※住宅・土地統計調査による集計表は統計調査結果の表記のとおりである。本調査は標本調査であるため統計表の数値は標本誤差を含んでおり、合計数が合わない場合がある。

※借家総戸数：民営の借家戸数、公営の借家戸数、給与住宅の借家戸数の合計

## 第3章 市営住宅の状況

### 3-1 市営住宅の現況

#### (1)住宅の位置

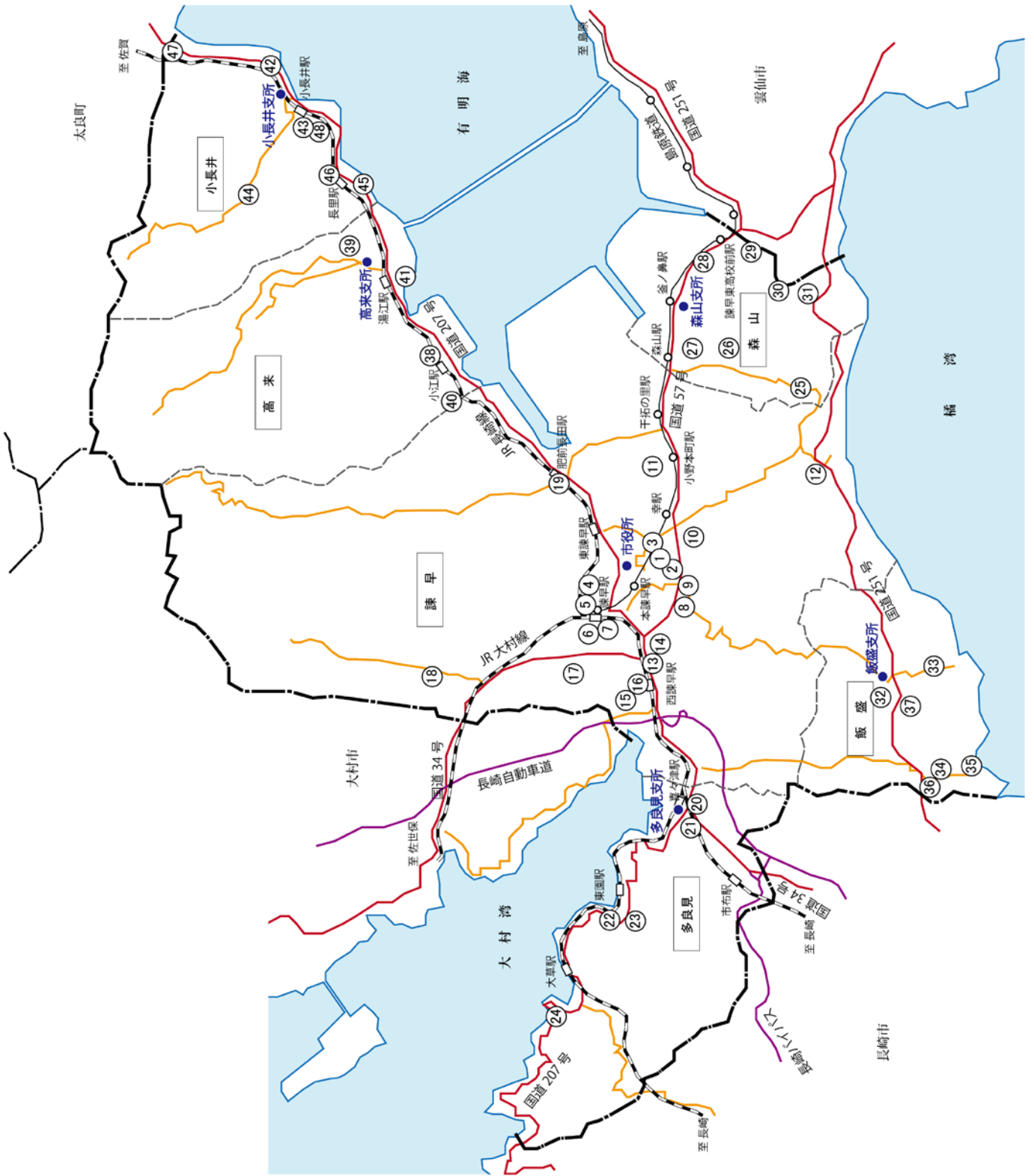
本市が管理している市営住宅の地区別戸数は、諫早地区で最も多く 840 戸（戸数総数の 60.8%）で、次いで森山地区の 199 戸（同 14.4%）である

#### ■地区別住宅の棟数・戸数および所在地

地区名	棟数	戸数	地区名	住宅番号	住宅名称	所在地
諫早	85棟 (27.8%)	840戸 (60.8%)	諫早	1	西郷町ふたば住宅	西郷町 25 番地 1
				2	西郷町亀山住宅	西郷町 148 番地
多良見	14棟 (4.6%)	53戸 (3.8%)		3	船越町東住宅	船越町 584 番地
				4	金谷町ブロック住宅	金谷町 20 番 5 号ほか
森山	113棟 (36.9%)	199戸 (14.4%)		5	天満町住宅	天満町 34 番 30 号
				6	永昌町住宅	永昌町 25 番 1 号ほか
飯盛	14棟 (4.6%)	85戸 (6.2%)		7	御館山住宅	永昌町 40 番 1 号ほか
				8	栗面町住宅	栗面町 767 番地 1
高来	35棟 (11.4%)	116戸 (8.4%)		9	栗面町鉄筋住宅（単独）	栗面町 767 番地 1
				10	小栗住宅	小川町 381 番地
小長井	45棟 (14.7%)	88戸 (6.4%)		11	曙住宅	川内町 2660 番地 5
				12	有喜住宅	中通町 35 番地
計	306棟 (100.0%)	1,381戸 (100.0%)		13	小船越町東住宅	小船越町 1176 番地 6
				14	飛岡住宅	小船越町 1253 番地 3
多良見				15	堂崎町西住宅	堂崎町 4 番地 5
				16	堂崎町東住宅	堂崎町 4 番地 6
				17	西部台住宅	真崎町 510 番地 1 ほか
				18	本野住宅	上大渡野町 12 番地 2
				19	長田住宅	長田町 2436 番地
			20	化屋住宅	多良見町化屋 1227 番地 10 ほか	
			21	化屋単独住宅（単独）	多良見町化屋 1893 番地	
			22	野副住宅	多良見町野副 232 番地 13	
			23	西園住宅	多良見町西園 481 番地 10 ほか	
			24	伊木力舟津住宅	多良見町舟津 614 番地ほか	
森山			25	柏原住宅	森山町上井牟田 801 番地	
			26	慶師野住宅	森山町慶師野 1856 番地	
			27	川西籠住宅	森山町慶師野 1980 番地 2	
			28	田尻住宅（単独）	森山町田尻 1551 番地 1	
			29	甚兵衛住宅（一部単独）	森山町杉谷 1232 番地 1	
			30	唐比住宅	森山町唐比北 635 番地	
			31	唐比東住宅	森山町唐比東 810 番地	
飯盛			32	蔦畔住宅	飯盛町平古場 92 番地	
			33	釘崎住宅	飯盛町後田 1274 番地 6 ほか	
			34	銀杏山住宅	飯盛町里 1663 番地 2	
			35	大門住宅	飯盛町里 145 番地 7	
			36	田結東住宅	飯盛町里 2452 番地 3	
			37	小島住宅	飯盛町開 1293 番地 1	
高来			38	小江住宅	高来町下与 276 番地	
			39	宇良住宅	高来町汲水 83 番地ほか	
			40	深海住宅	高来町船津 261 番地	
			41	下里住宅	高来町里 2 番地 2 ほか	
小長井			42	井崎住宅	小長井町井崎 222 番地	
			43	西久保住宅	小長井町小川原浦 1304 番地	
			44	田原住宅（一部特公賃）	小長井町小川原浦 1893 番地 31	
			45	長里住宅	小長井町大峰 973 番地 1	
			46	田代住宅	小長井町大峰 980 番地 14	
			47	遠竹住宅	小長井町遠竹 819 番地	
			48	牧住宅	小長井町牧 199 番地 15	

■市営住宅の位置図

地区名	住宅番号	住宅名称
諫早	1	西郷町ふたば住宅
	2	西郷町亀山住宅
	3	船越町真住宅
	4	金谷町ブロック住宅
	5	天満町住宅
	6	永昌町住宅
	7	御館山住宅
	8	栗面町住宅
	9	栗面町鉄筋住宅
	10	小栗住宅
	11	禮住宅
	12	有喜住宅
	13	小船越町東住宅
	14	飛岡住宅
	15	堂崎町西住宅
	16	堂崎町東住宅
	17	西郷台住宅
多良見	18	本野住宅
	19	長田住宅
	20	化屋住宅
	21	化屋単独住宅
	22	野副住宅
	23	西園住宅
	24	伊木力舟津住宅
森山	25	柏原住宅
	26	慶師野住宅
	27	川西籠住宅
	28	田尻住宅
	29	甚兵衛住宅
	30	唐比住宅
飯盛	31	唐比東住宅
	32	鶯餅住宅
	33	釘崎住宅
高来	34	銀杏山住宅
	35	大門住宅
	36	田結東住宅
	37	小島住宅
	38	小江住宅
小長井	39	宇良住宅
	40	深瀬住宅
	41	下里住宅
	42	井崎住宅
	43	西久保住宅
	44	田原住宅
	45	長里住宅
	46	田代住宅
	47	速竹住宅
	48	牧住宅



## (2)住宅の立地特性

### ①敷地面積

市営住宅の敷地面積及び用途地域等の指定状況は、右表のとおりである。

敷地面積が最も広い団地は柏原住宅の20,920.09㎡で、このほか1万㎡を超える住宅は5住宅ある。

公営住宅建替事業の施行要件の一つである敷地面積要件(1,000㎡以上)を満たしていないのは化屋単独住宅(311.2㎡)、釘崎住宅(648.0㎡)、深海住宅(846.0㎡)である。

### ②用途地域等

本市中央部は都市計画区域であり、諫早地区の北部、多良見地区の西部、森山地区全域、飯盛地区全域、高来地区全域、小長井地区全域は都市計画区域外である。

都市計画区域内の住宅において、その多くは市街化区域内に立地しているが、曙住宅と長田住宅は市街化調整区域にある。

### ③災害危険区域

市営住宅の敷地の一部又は全部が洪水浸水想定区域は6住宅あり、津波災害危険区域は1住宅ある。土砂災害(がけ崩れ、土石流、地すべり)のおそれのある土砂災害危険区域に指定されているのは18住宅あり、このうち特に警戒が必要な土砂災害特別警戒区域は6住宅である。さらに土砂災害特別警戒区域と急傾斜崩壊危険区域が重複指定されている住宅は、蔦畔住宅と深海住宅である。

### ④供給処理

市営住宅の供給施設をみると、ガス供給は本市中央部では都市ガスの供給となっているが、その他の地域ではLPG(プロパンガス)である。

■住宅の敷地面積、用途地域等の指定状況

住宅番号	住宅名称	敷地面積	用途地域等
1	西郷町ふたば住宅	1,906.2㎡	1種住居
2	西郷町亀山住宅	2,544.1㎡	1種住居
3	船越町東住宅	2,710.7㎡	1種住居
4	金谷町ブロック住宅	2,085.9㎡	1種低層
5	天満町住宅	1,157.2㎡	1種住居
6	永昌町住宅	4,909.2㎡	1種住居
7	御館山住宅	4,351.7㎡	1種住居
8	栗面町住宅	6,128.8㎡	1種住居
9	栗面町鉄筋住宅	2,956.5㎡	1種住居
10	小栗住宅	17,519.4㎡	1種中高層
11	曙住宅	2,130.2㎡	(市街化調整区域)
12	有喜住宅	2,536.5㎡	(都市計画区域外)
13	小船越町東住宅	2,023.8㎡	準住居・1種住居
14	飛岡住宅	3,108.8㎡	1種住居
15	堂崎町西住宅	8,863.8㎡	1種中高層
16	堂崎町東住宅	9,260.8㎡	1種中高層
17	西部台住宅	12,181.7㎡	1種低層
18	本野住宅	7,592.9㎡	(都市計画区域外)
19	長田住宅	2,323.7㎡	(市街化調整区域)
20	化屋住宅	1,093.9㎡	1種低層
21	化屋単独住宅	311.2㎡	準工地域
22	野副住宅	1,514.3㎡	(都市計画区域外)
23	西園住宅	2,338.2㎡	(都市計画区域外)
24	伊木力舟津住宅	3,372.0㎡	(都市計画区域外)
25	柏原住宅	20,920.0㎡	(都市計画区域外)
26	慶師野住宅	5,011.1㎡	(都市計画区域外)
27	川西籠住宅	11,867.0㎡	(都市計画区域外)
28	田尻住宅	7,211.7㎡	(都市計画区域外)
29	甚兵衛住宅	13,156.4㎡	(都市計画区域外)
30	唐比住宅	6,485.0㎡	(都市計画区域外)
31	唐比東住宅	6,935.0㎡	(都市計画区域外)
32	蔦畔住宅	2,820.4㎡	(都市計画区域外)
33	釘崎住宅	648.0㎡	(都市計画区域外)
34	銀杏山住宅	7,690.0㎡	(都市計画区域外)
35	大門住宅	1,166.3㎡	(都市計画区域外)
36	田結東住宅	4,613.0㎡	(都市計画区域外)
37	小島住宅	1,760.0㎡	(都市計画区域外)
38	小江住宅	1,480.8㎡	(都市計画区域外)
39	宇良住宅	5,182.6㎡	(都市計画区域外)
40	深海住宅	846.0㎡	(都市計画区域外)
41	下里住宅	15,288.9㎡	(都市計画区域外)
42	井崎住宅	4,680.1㎡	(都市計画区域外)
43	西久保住宅	5,660.0㎡	(都市計画区域外)
44	田原住宅	4,712.4㎡	(都市計画区域外)
45	長里住宅	1,841.2㎡	(都市計画区域外)
46	田代住宅	2,773.2㎡	(都市計画区域外)
47	遠竹住宅	7,855.0㎡	(都市計画区域外)
48	牧住宅	2,907.0㎡	(都市計画区域外)

水道供給は上水道が多く、一部では簡易水道である。

下水は、下水道と浄化槽による下水処理が多いが、葛畔住宅、釘崎住宅、深海住宅では汲み取りによる処理である。

■災害危険区域の指定・供給処理施設の状況

住宅番号	住宅名称	災害危険区域	ガス供給	水道供給	下水処理
1	西郷町ふたば住宅	洪水浸水想定区域	都市ガス	上水道	下水処理
2	西郷町亀山住宅	洪水浸水想定区域	都市ガス	上水道	下水処理
3	船越町東住宅	洪水浸水想定区域	都市ガス	上水道	下水処理
4	金谷町ブロック住宅		都市ガス	上水道	下水処理
5	天満町住宅	土砂災害警戒区域 洪水浸水想定区域	都市ガス	上水道	下水処理
6	永昌町住宅		都市ガス	上水道	下水処理
7	御館山住宅	土砂災害警戒区域	都市ガス	上水道	下水処理
8	栗面町住宅		都市ガス	上水道	浄化槽
9	栗面町鉄筋住宅		都市ガス	上水道	浄化槽
10	小栗住宅		都市ガス	上水道	下水処理
11	曙住宅	洪水浸水想定区域	LPG	簡易水道	下水処理
12	有喜住宅	土砂災害警戒区域	LPG	簡易水道	浄化槽
13	小船越町東住宅	土砂災害警戒区域	都市ガス	上水道	下水処理
14	飛岡住宅		都市ガス	上水道	下水処理
15	堂崎町西住宅		都市ガス	上水道	下水処理
16	堂崎町東住宅		都市ガス	上水道	下水処理
17	西部台住宅		都市ガス	上水道	下水処理
18	本野住宅		LPG	簡易水道	下水処理
19	長田住宅	洪水浸水想定区域	LPG	上水道	下水処理
20	化屋住宅		LPG	上水道	下水処理
21	化屋単独住宅		LPG	上水道	下水処理
22	野副住宅	土砂災害警戒区域 津波災害警戒区域	LPG	簡易水道	下水処理
23	西園住宅	土砂災害警戒区域	LPG	簡易水道	下水処理
24	伊木力舟津住宅	土砂災害警戒区域	LPG	簡易水道	下水処理
25	柏原住宅	土砂災害特別警戒区域	LPG	上水道	下水処理
26	慶師野住宅	土砂災害警戒区域	LPG	上水道	浄化槽
27	川西籠住宅		LPG	上水道	浄化槽
28	田尻住宅		LPG	上水道	下水処理
29	甚兵衛住宅	土砂災害警戒区域	LPG	上水道	浄化槽
30	唐比住宅		LPG	上水道	浄化槽
31	唐比東住宅		LPG	上水道	浄化槽
32	葛畔住宅	土砂災害特別警戒区域 急傾斜地崩壊危険区域	LPG	上水道	汲取り
33	釘崎住宅		LPG	上水道	汲取り
34	銀杏山住宅	土砂災害特別警戒区域	LPG	簡易水道	下水処理
35	大門住宅		LPG	簡易水道	下水処理
36	田結東住宅	土砂災害警戒区域	LPG	簡易水道	下水処理
37	小島住宅		LPG	上水道	下水処理
38	小江住宅		LPG	簡易水道	下水処理
39	宇良住宅		LPG	上水道	下水処理
40	深海住宅	土砂災害特別警戒区域 急傾斜地崩壊危険区域	LPG	簡易水道	汲取り
41	下里住宅		LPG	上水道	下水処理
42	井崎住宅		LPG	簡易水道	下水処理
43	西久保住宅	土砂災害特別警戒区域	LPG	簡易水道	下水処理
44	田原住宅		LPG	簡易水道	下水処理
45	長里住宅		LPG	簡易水道	下水処理
46	田代住宅	土砂災害警戒区域	LPG	簡易水道	下水処理
47	遠竹住宅	土砂災害特別警戒区域	LPG	簡易水道	下水処理
48	牧住宅	土砂災害警戒区域	LPG	簡易水道	下水処理

#### (4)住宅の現状

##### ①構造・建設年

本市の市営住宅の構造別戸数をみると、「中層耐火3～5階建」が最も多く882戸（管理戸数計の63.8%）である。次いで、「簡易耐火2階建」174戸（同12.6%）、「低層耐火2階建」116戸（同8.4%）である。

建設年度をみると、最も古いのは昭和30年度建設の蔦畔住宅3棟3戸と釘崎住宅2棟2戸で、いずれも木造平屋建である。一方、最も新しいのは平成29年度建設の西部台住宅の4棟20戸である。

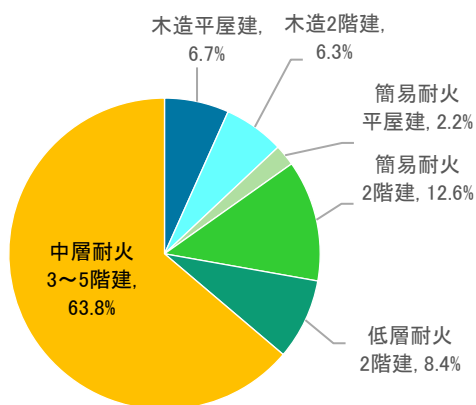
年代別の建設戸数をみると、最も多い年代は「昭和46～55年度」で411戸（同29.8%）が建設された。その後はやや減ったものの「昭和56～平成2年度」で346戸（同25.1%）、引き続き「平成3～12年度」では296戸（同21.4%）となっている。

建築基準法の新耐震基準以前となる昭和55年以前に建設された住宅は合計で504戸であり、管理戸数全体の36.5%を占めている。

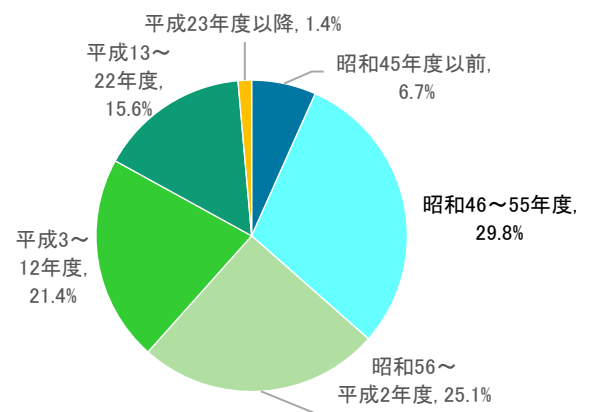
■構造別・建設年代別住宅数

	木造平屋建	木造2階建	簡易耐火平屋建	簡易耐火2階建	低層耐火2階建	中層耐火3～5階建	計
昭和45年度以前	5戸		18戸	30戸		40戸	93戸 (6.7%)
昭和46～55年度	1戸		12戸	34戸		364戸	411戸 (29.8%)
昭和56～平成2年度	3戸	15戸		110戸	10戸	208戸	346戸 (25.1%)
平成3～12年度	77戸	60戸			62戸	97戸	296戸 (21.4%)
平成13～22年度	6戸	12戸			24戸	173戸	215戸 (15.6%)
平成23年度以降					20戸		20戸 (1.4%)
計	92戸 (6.7%)	87戸 (6.3%)	30戸 (2.2%)	174戸 (12.6%)	116戸 (8.4%)	882戸 (63.8%)	1,381戸 (100.0%)

■構造別戸数構成割合



■建設年代別戸数構成割合



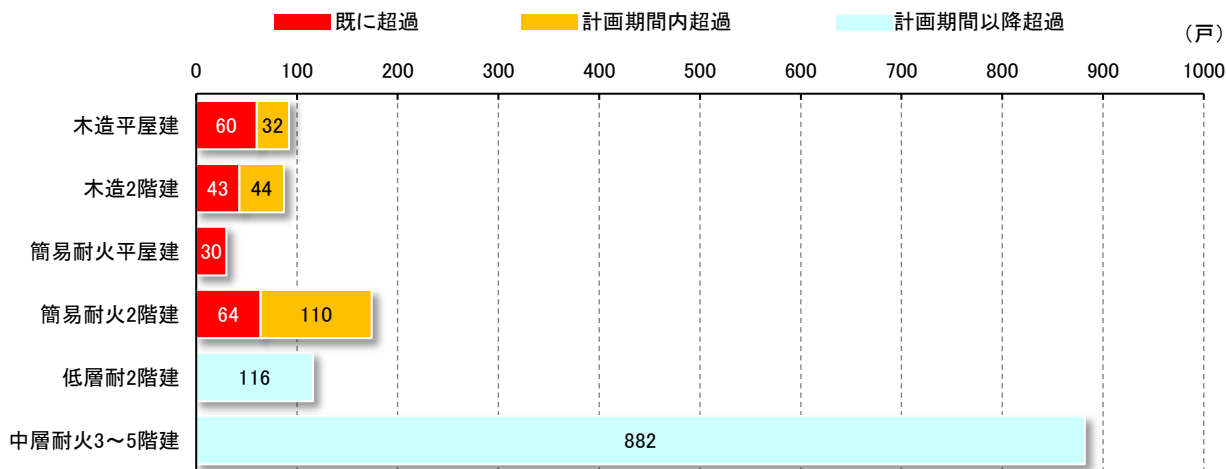
## ②耐用年限超過の状況

本市の市営住宅の耐用年限の超過状況をみると、令和5年度末現在において耐用年限を超過している住宅は197戸(管理戸数計の14.3%)である。計画期間内に耐用年限を超過する186戸(同13.4%)を合わせると383戸(同27.7%)である。

建物構造別にみると、木造平屋建、木造2階建、簡易耐火平屋建、簡易耐火2階建のすべての住宅は、計画期間内に耐用年限を超過することになり、その戸数は383戸(同27.7%)である。「低層耐火2階建」及び「中層耐火3～5階建」のすべての住宅は、計画期間内に耐用年限を超過しない。

### ■住宅の建物構造別耐用年限超過戸数

	木造平屋建	木造2階建	簡易耐火平屋建	簡易耐火2階建	低層耐火2階建	中層耐火3～5階建	計
既に超過 (令和5年度末時点)	60戸	43戸	30戸	64戸			197戸 (14.3%)
計画期間内超過 (令和6～15年度)	32戸	44戸		110戸			186戸 (13.4%)
計画期間以降超過 (令和16年度以降)					116戸	882戸	998戸 (72.3%)
計	92戸 (6.7%)	87戸 (6.3%)	30戸 (2.2%)	174戸 (12.6%)	116戸 (8.4%)	882戸 (63.8%)	1,381戸 (100.0%)



※耐用年限：木造平屋建、木造2階建、簡易耐火平屋建は30年。簡易耐火2階建は45年。  
低層耐火、中層耐火造は70年。

### ■住宅の地区別耐用年限超過戸数

地区名	戸数	既に超過 (令和5年度末時点)		計画期間内超過 (令和6～15年度)		計画期間以降超過 (令和16年度以降)	
		戸数	割合	戸数	割合	戸数	割合
諫早	840戸	72戸	(8.6%)	0戸	(0.0%)	768戸	(91.4%)
多良見	53戸	11戸	(20.8%)	16戸	(30.2%)	26戸	(49.0%)
森山	199戸	53戸	(26.6%)	86戸	(43.2%)	60戸	(30.2%)
飯盛	85戸	5戸	(5.9%)	0戸	(0.0%)	80戸	(94.1%)
高来	116戸	50戸	(43.1%)	30戸	(25.9%)	36戸	(31.0%)
小長井	88戸	6戸	(6.8%)	54戸	(61.4%)	28戸	(31.8%)
計	1,381戸	197戸	(14.3%)	186戸	(13.4%)	998戸	(72.3%)



■住棟別築年数 1/3 (令和6年4月1日時点)

耐用年限凡例 ■ 既に超過 (令和5年度末時点)  
■ 計画期間内超過 (令和6~15年度)  
■ 計画期間以降超過 (令和16年度以降)

住宅番号	住宅名称	建物番号	管理戸数(戸)	構造・階数	建設年度	築年数 耐用年限
1	西郷町ふたば住宅	101~404	16	中層耐火4階建	S47	52年
2	西郷町亀山住宅	101~406	24	中層耐火4階建	S54	45年
3	船越町東住宅	A棟	16	中層耐火4階建	S45	54年
		B棟	16	中層耐火4階建	S46	53年
		C棟	24	中層耐火4階建	S47	52年
4	金谷町ブロック住宅	1~6	6	簡易耐火平屋建	S32	67年
		7~12	6	簡易耐火平屋建	S32	67年
		13~18	6	簡易耐火平屋建	S32	67年
5	天満町住宅	101~304	12	中層耐火3階建	S55	44年
6	永昌町住宅	市2	24	中層耐火4階建	S55	44年
		市1	16	中層耐火4階建	S56	43年
		市3	24	中層耐火4階建	S56	43年
7	御館山住宅	市2	24	中層耐火4階建	S58	41年
		市1	24	中層耐火4階建	S59	40年
8	栗面町住宅	A棟	18	中層耐火4階建	H6	30年
		B棟	7	中層耐火3階建	H7	29年
		C棟	7	中層耐火3階建	H7	29年
		D棟	21	中層耐火4階建	H8	28年
9	栗面町鉄筋住宅	101~406	24	中層耐火4階建	S43	56年
10	小栗住宅	A棟	6	中層耐火3階建	H13	23年
		B棟	12	中層耐火3階建	H13	23年
		C棟	6	中層耐火3階建	H13	23年
		D棟	9	中層耐火3階建	H14	22年
		E棟	12	中層耐火4階建	H14	22年
		F棟	11	中層耐火4階建	H14	22年
		G棟	6	中層耐火3階建	H15	21年
		H棟	9	中層耐火3階建	H15	21年
		I棟	9	中層耐火3階建	H16	20年
		J棟	12	中層耐火3階建	H16	20年
		K棟	12	中層耐火3階建	H17	19年
		L棟	6	中層耐火3階建	H17	19年
11	曙住宅	101~406	24	中層耐火4階建	S57	42年
12	有喜住宅	101~504	20	中層耐火5階建	S60	39年
13	小船越町東住宅	A棟	4	簡易耐火2階建	S43	56年
		B棟	5	簡易耐火2階建	S43	56年
		D棟	7	簡易耐火2階建	S43	56年
		C棟	7	簡易耐火2階建	S44	55年
		E棟	7	簡易耐火2階建	S44	55年
14	飛岡住宅	市1	6	中層耐火3階建	S63	36年
		市2	12	中層耐火3階建	S63	36年
15	堂崎町西住宅	市1	30	中層耐火5階建	S48	51年
		市2	20	中層耐火5階建	S50	49年
		市3	20	中層耐火5階建	S51	48年
		市4	30	中層耐火5階建	S53	46年
16	堂崎町東住宅	市5	20	中層耐火5階建	S49	50年
		市6	20	中層耐火5階建	S50	49年
		市7	20	中層耐火5階建	S51	48年
		市8	40	中層耐火5階建	S52	47年
17	西部台住宅	A棟	6	中層耐火4階建	H19	17年
		B棟	9	中層耐火3階建	H19	17年
		C棟	9	中層耐火3階建	H19	17年
		D棟	6	中層耐火3階建	H21	15年
		E棟	9	中層耐火3階建	H21	15年
		F棟	9	中層耐火3階建	H21	15年
		G棟	9	中層耐火3階建	H21	15年
		H棟	6	低層耐火2階建	H29	7年
		I棟	4	低層耐火2階建	H29	7年
		J棟	4	低層耐火2階建	H29	7年
		K棟	6	低層耐火2階建	H29	7年
18	本野住宅	1A,Bタイプ	2	木造平屋建	H2	34年
		Sタイプ	1	木造平屋建	H2	34年
		2タイプ	9	木造2階建	H2	34年
		1A,Bタイプ	5	木造平屋建	H3	33年
		Sタイプ	1	木造平屋建	H3	33年
19	長田住宅	市1	16	中層耐火4階建	S62	37年
		市2	6	中層耐火3階建	S63	36年

耐用年限凡例 ■ 既に超過 (令和5年度末時点)

■ 計画期間内超過 (令和6~15年度)

■ 計画期間以降超過 (令和16年度以降)

■住棟別築年数 2/3 (令和6年4月1日時点)

住宅番号	住宅名称	建物番号	管理戸数(戸)	構造・階数	建設年度	築年数 耐用年限
20	化屋住宅	A棟	4	簡易耐火2階建	S54	45年
		B棟	4	簡易耐火2階建	S56	43年
21	化屋単独住宅	一戸建	1	木造平屋建	S54	45年
22	野副住宅	2戸建	2	木造2階建	S62	37年
		2戸建	2	木造2階建	S62	37年
		2戸建	2	木造2階建	S62	37年
23	西園住宅	A棟	8	中層耐火4階建	H8	28年
		B棟	6	中層耐火3階建	H8	28年
		C棟	6	中層耐火3階建	H8	28年
24	伊木力舟津住宅	A棟	6	中層耐火3階建	H14	22年
		B棟	3	木造2階建	H16	20年
		C棟	3	木造2階建	H16	20年
		D棟	2	木造2階建	H16	20年
		E棟	4	木造2階建	H16	20年
25	柏原住宅	1戸建	3	木造平屋建	H12	24年
		1戸建	18	木造2階建	H12	24年
		1戸建	1	木造平屋建	H12	24年
		1戸建	8	木造2階建	H12	24年
26	慶師野住宅	A	4	簡易耐火2階建	S60	39年
		B	6	簡易耐火2階建	S60	39年
		C	6	簡易耐火2階建	S61	38年
		D	4	簡易耐火2階建	S61	38年
27	川西籠住宅	籠棟	2	木造平屋建	H4	32年
		籠棟	2	木造2階建	H4	32年
		籠棟	2	木造平屋建	H4	32年
		籠棟	2	木造2階建	H4	32年
		川棟	6	木造平屋建	H5	31年
		川棟	5	木造2階建	H5	31年
		川棟	2	木造平屋建	H5	31年
		川棟	1	木造2階建	H5	31年
		西棟	2	木造平屋建	H5	31年
		西棟	2	木造2階建	H5	31年
		西棟	2	木造平屋建	H5	31年
		西棟	2	木造2階建	H5	31年
28	田尻住宅	A	12	低層耐火2階建	H22	14年
		B	12	低層耐火2階建	H22	14年
29	甚兵衛住宅	1.6~8.10号	6	木造平屋建	H5	31年
		2.3.4.5.9号	4	木造2階建	H5	31年
		11.12号	2	木造平屋建	H6	30年
		13号	1	木造2階建	H6	30年
		14~16号	3	木造平屋建	H6	30年
		18~20.22.23号	5	木造平屋建	H6	30年
		17.21号	2	木造平屋建	H6	30年
1~6号(単独)	6	木造平屋建	H7	29年		
30	唐比住宅	A	6	簡易耐火2階建	S56	43年
		B	4	簡易耐火2階建	S56	43年
		C	6	簡易耐火2階建	S57	42年
		D	4	簡易耐火2階建	S57	42年
		E	4	簡易耐火2階建	S58	41年
		F	6	簡易耐火2階建	S58	41年
31	唐比東住宅	う	3	中層耐火3階建	S63	36年
		み	3	中層耐火3階建	S63	36年
		や	3	中層耐火3階建	S63	36年
		ま	3	中層耐火3階建	S63	36年
		は	3	中層耐火3階建	S63	36年
		な	3	中層耐火3階建	S63	36年
		と	3	中層耐火3階建	S63	36年
		り	3	中層耐火3階建	S63	36年
		ほ	3	中層耐火3階建	H1	35年
		し	3	中層耐火3階建	H1	35年
		つき	3	中層耐火3階建	H1	35年
32	薦畔住宅	1,2,4号	3	木造平屋建	S30	69年
33	釘崎住宅	1,2号	2	木造平屋建	S30	69年
34	銀杏山住宅	A棟	16	中層耐火4階建	S50	49年
		B棟	16	中層耐火4階建	S52	47年
35	大門住宅	A	4	低層耐火2階建	H4	32年
		B	4	低層耐火2階建	H4	32年
36	田結東住宅	A棟	6	中層耐火3階建	H5	31年
		B棟	6	中層耐火3階建	H6	30年
		C棟	6	中層耐火3階建	H7	29年
		D棟	6	中層耐火3階建	H7	29年

耐用年限凡例 ■ 既に超過（令和5年度末時点）  
■ 計画期間内超過（令和6～15年度）  
■ 計画期間以降超過（令和16年度以降）

■住棟別築年数 3/3（令和6年4月1日時点）

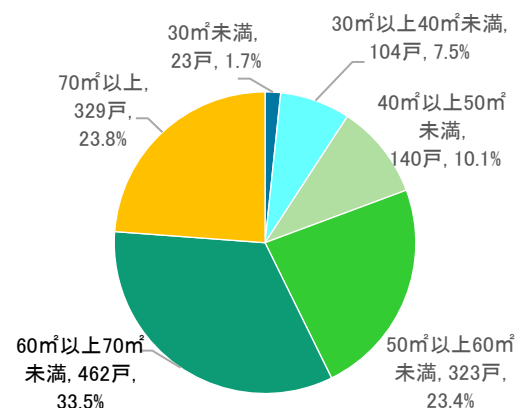
住宅番号	住宅名称	建物番号	管理戸数(戸)	構造・階数	建設年度	築年数 耐用年限
37	小島住宅	101～404	16	中層耐火4階建	S53	46年
38	小江住宅	A棟	4	簡易耐火平屋建	S46	53年
		B棟	4	簡易耐火平屋建	S47	52年
		C棟	4	簡易耐火平屋建	S47	52年
39	宇良住宅	A棟	6	簡易耐火2階建	S48	51年
		B棟	6	簡易耐火2階建	S48	51年
		C棟	6	簡易耐火2階建	S48	51年
		D棟	6	簡易耐火2階建	S49	50年
		E棟	6	簡易耐火2階建	S56	43年
		F棟	6	簡易耐火2階建	S57	42年
		G棟	2	簡易耐火2階建	S57	42年
		H棟	4	簡易耐火2階建	S57	42年
40	深海住宅	1～6	6	簡易耐火2階建	S53	46年
41	下里住宅	1, 2, 3, 4号	4	木造平屋建	H5	31年
		5, 6, 7, 8号	4	木造平屋建	H6	30年
		9, 10, 11, 12号	4	木造平屋建	H7	29年
		13, 14, 15, 16号	4	木造平屋建	H8	28年
		17, 18, 19, 20号	4	木造平屋建	H9	27年
		311, 312, 321, 322	4	低層耐火2階建	H5	31年
		411, 412, 421, 422	4	低層耐火2階建	H5	31年
		111, 112, 121, 122	4	低層耐火2階建	H6	30年
		211, 212, 221, 222	4	低層耐火2階建	H6	30年
		511, 512, 521, 522	4	低層耐火2階建	H8	28年
		611, 612, 621, 622	4	低層耐火2階建	H8	28年
		711, 712, 721, 722	4	低層耐火2階建	H8	28年
		811, 812, 821, 822	4	低層耐火2階建	H8	28年
911, 912, 921, 922	4	低層耐火2階建	H9	27年		
42	井崎住宅	A棟	6	簡易耐火2階建	S58	41年
		B棟	4	簡易耐火2階建	S58	41年
		C棟	2	簡易耐火2階建	S59	40年
		D棟	6	簡易耐火2階建	S59	40年
43	西久保住宅	A棟	6	簡易耐火2階建	S60	39年
		B棟	4	簡易耐火2階建	S60	39年
		C棟	2	簡易耐火2階建	S62	37年
		D棟	4	簡易耐火2階建	S62	37年
		E棟	4	簡易耐火2階建	S62	37年
44	田原住宅	1戸建(A棟)	4	木造平屋建	H9	27年
		1戸建(B棟)	4	木造2階建	H9	27年
		1戸建(C棟)	2	木造2階建	H9	27年
45	長里住宅	A棟	2	低層耐火2階建	H1	35年
		B棟	2	低層耐火2階建	H1	35年
		C棟	2	低層耐火2階建	H1	35年
		D棟	2	低層耐火2階建	H1	35年
		E棟	2	低層耐火2階建	H1	35年
46	田代住宅	A棟	1	木造平屋建	H15	21年
		B棟	1	木造平屋建	H15	21年
		C棟	1	木造平屋建	H16	20年
		D棟	1	木造平屋建	H16	20年
		E棟	1	木造平屋建	H16	20年
		F棟	1	木造平屋建	H16	20年
47	遠竹住宅	A棟	2	低層耐火2階建	H3	33年
		B棟	2	低層耐火2階建	H3	33年
		C棟	2	低層耐火2階建	H3	33年
		D棟	2	低層耐火2階建	H3	33年
		E棟	2	低層耐火2階建	H3	33年
		F棟	2	低層耐火2階建	H6	30年
		G棟	2	低層耐火2階建	H6	30年
		H棟	2	低層耐火2階建	H8	28年
		I棟	2	低層耐火2階建	H8	28年
48	牧住宅	A棟	1	木造2階建	H6	30年
		B棟	1	木造2階建	H6	30年
		C棟	1	木造2階建	H6	30年
		D棟	1	木造平屋建	H6	30年
		E棟	1	木造平屋建	H6	30年
		F棟	1	木造平屋建	H6	30年

### ③住戸面積

本市の市営住宅の住戸面積をみると、「60㎡以上70㎡未満」の住宅が最も多く462戸(管理戸数計の33.5%)で、次いで「70㎡以上」が329戸(同23.8%)、「50㎡以上60㎡未満」が323戸(同23.4%)である。

「30㎡未満」の小規模住宅は金谷町ブロック住宅18戸(昭和32年建設)、蔦畔住宅3戸(昭和30年建設)、釘崎住宅2戸(昭和30年建設)である。

■住戸面積階層別戸数構成割合



### ④住宅設備

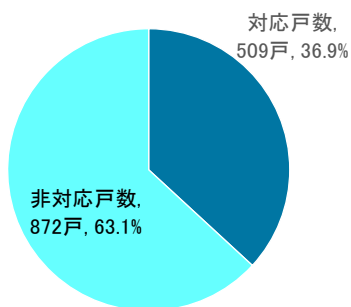
本市の市営住宅の設備対応・整備状況について、住戸内の高齢者等対応設備(住戸内部の段差解消、浴室・便所等の手摺設置、浴槽・便所・建具等の高齢者対応等)、共用部の高齢者等対応設備(廊下・階段の手摺設置、段差解消、3階以上の階へのエレベーターの設置等)、住戸内の3箇所給湯設備(風呂・洗面所・台所)をみると、以下のとおりである。

住戸内設備が高齢者等に対応している戸数割合は36.9%である。共用部の高齢者等に対応している棟数割合は59.2%である。最近の住宅では一般的に整備されている3箇所給湯設備は、戸数割合は36.4%である。

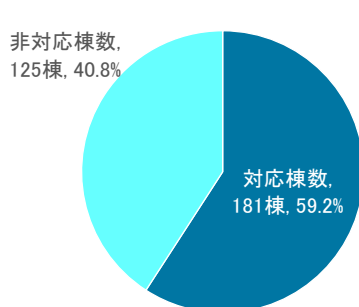
■住宅設備の整備状況

	対応・整備有		未対応・整備無	
	棟数	戸数	棟数	戸数
住戸内の高齢者等対応設備	—	509戸 (36.9%)	—	872戸 (63.1%)
共用部の高齢者等対応設備	181棟 (59.2%)	—	125棟 (40.8%)	—
3箇所給湯設備 (風呂、洗面所、台所)	—	502戸 (36.4%)	—	879戸 (63.6%)

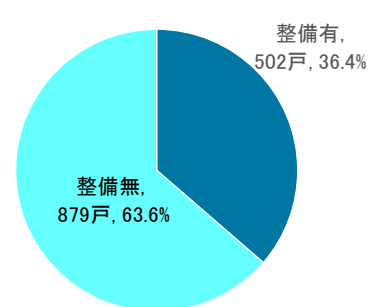
■住戸内の高齢者等対応設備戸数構成割合



■共用部の高齢者等対応設備棟数構成割合



■3箇所給湯設備(風呂、洗面所、台所)戸数構成割合



■住宅別の住宅設備の整備状況

住宅 番号	住宅名称	棟数	管理戸数	住戸内高齢者等 対応状況	共用部高齢者等 対応状況	3箇所（風呂、台 所、洗面所）給湯 設備の整備の有無
1	西郷町ふたば住宅	1棟	16戸	未対応	未対応	無
2	西郷町亀山住宅	1棟	24戸	未対応	未対応	無
3	船越町東住宅	3棟	56戸	未対応	未対応	無
4	金谷町ブロック住宅	3棟	18戸	未対応	未対応	無
5	天満町住宅	1棟	12戸	未対応	未対応	無
6	永昌町住宅	3棟	64戸	未対応	未対応	無
7	御館山住宅	2棟	48戸	未対応	未対応	無
8	栗面町住宅	4棟	53戸	対応	対応	有
9	栗面町鉄筋住宅	1棟	24戸	未対応	未対応	無
10	小栗住宅	12棟	110戸	対応	対応	有
11	曙住宅	1棟	24戸	未対応	未対応	無
12	有喜住宅	1棟	20戸	未対応	未対応	無
13	小船越町東住宅	5棟	30戸	未対応	未対応	無
14	飛岡住宅	2棟	18戸	未対応	未対応	無
15	堂崎町西住宅(下記以外) 2棟 101, 201, 301	4棟	97戸	未対応	未対応	無
			3戸	未対応	未対応	有
16	堂崎町東住宅	4棟	100戸	未対応	未対応	無
17	西部台住宅	11棟	77戸	対応	対応	有
18	本野住宅	24棟	24戸	未対応	未対応	無
19	長田住宅	2棟	22戸	未対応	未対応	無
20	化屋住宅	2棟	8戸	未対応	未対応	無
21	化屋単独住宅	1棟	1戸	未対応	未対応	無
22	野副住宅	3棟	6戸	未対応	未対応	無
23	西園住宅	3棟	20戸	対応	対応	有
24	伊木力舟津住宅	5棟	18戸	対応	対応	有
25	柏原住宅	30棟	30戸	対応	対応	有
26	慶師野住宅	4棟	20戸	未対応	未対応	無
27	川西籠住宅	30棟	30戸	対応	対応	無
28	田尻住宅	2棟	24戸	対応	対応	有
29	甚兵衛住宅	29棟	29戸	対応	対応	有
30	唐比住宅	6棟	30戸	未対応	未対応	無
31	唐比東住宅	12棟	36戸	未対応	未対応	無
32	蔦畔住宅	3棟	3戸	未対応	未対応	無
33	釘崎住宅	2棟	2戸	未対応	未対応	無
34	銀杏山住宅	2棟	32戸	未対応	未対応	無
35	大門住宅	2棟	8戸	対応	対応	有
36	田結東住宅	4棟	24戸	対応	対応	有
37	小島住宅	1棟	16戸	未対応	未対応	無
38	小江住宅	3棟	12戸	未対応	未対応	無
39	宇良住宅	8棟	42戸	未対応	未対応	無
40	深海住宅	1棟	6戸	未対応	未対応	無
41	下里住宅	23棟	56戸	対応	対応	有
42	井崎住宅	4棟	18戸	未対応	未対応	無
43	西久保住宅	5棟	20戸	未対応	未対応	無
44	田原住宅	10棟	10戸	対応	対応	有
45	長里住宅	5棟	10戸	未対応	未対応	有
46	田代住宅	6棟	6戸	対応	対応	有
47	遠竹住宅 A～E棟 F～I棟	5棟	10戸	未対応	未対応	有
		4棟	8戸	対応	対応	有
48	牧住宅	6棟	6戸	対応	対応	有

(5)改善履歴

本市の市営住宅は概ね建築年度の古い順で住棟の外回りの外壁改修、屋上防水・屋根改修等の改善を行っており、住戸内では電気容量のアップ、電気配線替え、白蟻駆除等のほか、定期的に火災警報器の取替を実施している。給排水施設については、下水道の整備に併せて下水道への接続、ガス管の改修を行っている。

市営住宅の棟別の改善履歴は、下表のとおりである。

■市営住宅の改善履歴 1/3

表内凡例  外壁改修・屋上防水・屋根改修で改修後 20 年を経過している、もしくは建設後 20 年以内に改修未実施（木造平屋建・木造 2 階建・簡易耐火平屋建は除く）

住宅番号	住宅名称	建物番号	外壁改修	屋上防水・屋根改修	住戸内改善	その他改善
1	西郷町ふたば住宅	101~404	R1 全面改修	H23 全面改修	H30 電気容量 UP	H26 下水接続 H28 火報 R1 プロック塀改修
2	西郷町亀山住宅	101~406	H24 全面改修	H24 全面改修	H26 床張替	H26 受水槽取替 H27 下水接続 H28 火報 R1 プロック塀改修
3	船越町東住宅	A 棟	H30 全面改修	H22 全面改修	H29 電気容量 UP	H28 プロック塀改修 H28 火報 H29 ガス管
		B 棟	R2 全面改修	なし	H29 電気容量 UP	H28 プロック塀改修 H28 火報 H29 ガス管
		C 棟	R3 全面改修	H21 全面改修	H29 電気容量 UP	H28 プロック塀改修 H28 火報 H29 ガス管
4	金谷町ブロック住宅	1~6	なし	なし	H21 電気配線替え	H28 火報
		7~12	なし	なし	H21 電気配線替え	H28 火報
		13~18	なし	なし	H21 電気配線替え	H28 火報
5	天満町住宅	101~304	H19 全面改修	H19 全面改修	なし	H28 火報
6	永昌町住宅	市 2	H13 全面改修	H13 全面改修	なし	H29 ガス管 H29 火報 R2 プロック塀改修
		市 1	H13 全面改修	H13 全面改修	なし	H29 ガス管 H29 火報 R2 プロック塀改修
		市 3	H13 全面改修	H13 全面改修	なし	H29 ガス管 H29 火報 R2 プロック塀改修
7	御館山住宅	市 2	H23 全面改修	H23 全面改修	なし	H29 火報
		市 1	H22 全面改修	H22 全面改修	なし	H29 火報
8	栗面町住宅	A 棟	なし	なし	なし	R7 下水接続予定 R5 給水ポンプユニット H30 火報
		B 棟	なし	なし	なし	R7 下水接続予定 R5 給水ポンプユニット H30 火報
		C 棟	なし	なし	なし	R7 下水接続予定 R5 給水ポンプユニット H30 火報
		D 棟	なし	なし	なし	R7 下水接続予定 R5 給水ポンプユニット H30 火報
9	栗面町鉄筋住宅	101~406	H1 全面改修	なし	H23 電気配線	H28 火報 H30 ガス管 R7 下水接続予定
10	小栗住宅	A 棟	なし	なし	なし	H23 下水道接続 H30 火報
		B 棟	なし	なし	なし	H23 下水道接続 H30 火報
		C 棟	なし	なし	なし	H23 下水道接続 H30 火報
		D 棟	なし	なし	なし	H23 下水道接続 H30 火報
		E 棟	なし	なし	なし	H23 下水道接続 H30 火報
		F 棟	なし	なし	なし	H23 下水道接続 H30 火報
		G 棟	なし	なし	なし	H23 下水道接続 H30 火報
		H 棟	なし	なし	なし	H23 下水道接続 H30 火報
		I 棟	なし	なし	なし	H23 下水道接続 H30 火報
		J 棟	なし	なし	なし	H23 下水道接続 H30 火報
		K 棟	なし	なし	なし	H23 下水道接続 H30 火報
L 棟	なし	なし	なし	H23 下水道接続 H30 火報		
11	曙住宅	101~406	H12 全面改修	H12 全面改修	H24 床張替	H21 下水道接続 H28 火報
12	有喜住宅	101~504	H24 全面改修	H24 全面改修	H24 床張替	H29 火報
13	小船越町東住宅	A 棟	H14 全面改修	H14 全面改修	R3 電気容量 UP	H26 下水接続 H28 火報
		B 棟	H14 全面改修	H14 全面改修	R3 電気容量 UP	H26 下水接続 H28 火報
		D 棟	H14 全面改修	H14 全面改修	R3 電気容量 UP	H26 下水接続 H28 火報
		C 棟	H15 全面改修	H15 全面改修	R3 電気容量 UP	H26 下水接続 H28 火報
		E 棟	H15 全面改修	H15 全面改修	R3 電気容量 UP	H26 下水接続 H28 火報
14	飛岡住宅	市 1	なし	なし	H29 床張替	H28 下水接続 H29 火報
		市 2	なし	なし	H29 床張替	H28 下水接続 H29 火報
15	堂崎町西住宅	市 1	H2 全面改修	H6 全面改修	H21 電気配線替え	H27 ガス管 H28 火報
		市 2	H10 全面改修	H10 全面改修	H21 電気配線替え	H27 ガス管 H28 火報
		市 3	H11 全面改修	H11 全面改修	H21 電気配線替え	H27 ガス管 H28 火報
		市 4	H11 全面改修	H11 全面改修	H21 電気配線替え	H28 火報 R4 プロック塀改修
16	堂崎町東住宅	市 5	R4 全面改修	H23 全面改修 R4 全面改修	H22 電気配線替え	H19 給水管・ガス管改修 H28 火報
		市 6	R5 年全面改修	R5 年全面改修	H22 電気配線替え	H19 給水管・ガス管改修 H28 火報
		市 7	R3 年全面改修	R3 年全面改修	H22 電気配線替え	H19 給水管・ガス管改修 H28 火報
		市 8	H11 全面改修	H11 全面改修	H22 電気配線替え	H19 給水管・ガス管改修 H28 火報
17	西部台住宅	A 棟,B 棟,C 棟	なし	なし	なし	なし
		D 棟,E 棟,F 棟,G 棟	なし	なし	なし	なし
		H 棟,I 棟,J 棟,K 棟	なし	なし	なし	なし
18	本野住宅	1A,B タイプ	R5 塗装	なし	R5 白蟻予定	H21 下水道接続 H29 火報
		S タイプ	R4 塗装	なし	R5 白蟻予定	H21 下水道接続 H29 火報
		2 タイプ	R3R4 塗装	なし	R5 白蟻予定	H21 下水道接続 H29 火報
		1A,B タイプ	R5 塗装	なし	R5 白蟻予定	H21 下水道接続 H29 火報
		S タイプ	R5 塗装	なし	R5 白蟻予定	H21 下水道接続 H29 火報
		2 タイプ	R4 塗装	なし	R5 白蟻予定	H21 下水道接続 H29 火報

表内凡例  外壁改修・屋上防水・屋根改修で改修後 20 年を経過している、もしくは建設後 20 年以内に改修未実施  
(木造平屋建・木造 2 階建・簡易耐火平屋建は除く)

■市営住宅の改善履歴 2/3

住宅番号	住宅名称	建物番号	外壁改修	屋上防水・屋根改修	住戸内改善	その他改善
19	長田住宅	市 1	R3 全面改修	R3 全面改修 (重ね張り)	H24 床張替	H29 下水接続 H29 火報
		市 2	R4 全面改修	R3 全面改修 (重ね張り)	H25 床張替	H29 下水接続 H29 火報
20	化屋住宅	A 棟	H30 全面改修	H25 全面改修	R3 電気容量UP	H28 火報
		B 棟	R1 全面改修	H25 全面改修	R3 電気容量UP	H28 火報
21	化屋単独住宅	一戸建	なし	なし	なし	H29 火報
22	野副住宅	2 戸建	H28 塗装	なし	R2 白蟻	H28 火報 R4 下水接続
		2 戸建	H28 塗装	なし	R2 白蟻	H28 火報 R4 下水接続
		2 戸建	H28 塗装	なし	R2 白蟻	H28 火報 R4 下水接続
23	西園住宅	A 棟	なし	なし	なし	H21 防鳥ネット設置 H29 火報 R4 下水接続
		B 棟	なし	なし	なし	H21 防鳥ネット設置 H29 火報 R4 下水接続
		C 棟	なし	なし	なし	H21 防鳥ネット設置 H29 火報 R4 下水接続
24	伊木力舟津住宅	A 棟	なし	なし	なし	H24 農集接続 H30 火報
		B 棟	なし	なし	R2 白蟻	H28 農集接続 H30 火報
		C 棟	なし	なし	R2 白蟻	H28 農集接続 H30 火報
		D 棟	なし	なし	R2 白蟻	H28 農集接続 H30 火報
		E 棟	なし	なし	R2 白蟻	H28 農集接続 H30 火報
25	柏原住宅	1 戸建	H27 塗装	なし	R5 白蟻	H30 火報
		1 戸建	H27 塗装	なし	R5 白蟻	H30 火報
		1 戸建	H27 塗装	なし	R 1 白蟻	H30 火報
		1 戸建	H27 塗装	なし	R 1 白蟻	H30 火報
26	慶師野住宅	A	なし	H26 全面改修	H21 床改修	H22 汚水管改修 H28 火報
		B	なし	H26 全面改修	H21 床改修	H22 汚水管改修 H28 火報
		C	なし	H27 全面改修	H21 床改修	H22 汚水管改修 H28 火報
		D	なし	H27 全面改修	H21 床改修	H22 汚水管改修 H28 火報
27	川西籠住宅	籠棟	H19~21 全面塗装	H25 全面塗装	R2 白蟻	H23 玄関スロープ設置 H28 火報
		籠棟	H20 塗装	H20 全面塗装	R2 白蟻	H23 玄関スロープ設置 H28 火報
		籠棟	H19~21 全面塗装	H25 全面塗装	R2 白蟻	H23 玄関スロープ設置 H28 火報
		籠棟	H21 塗装	H21 塗装	R2 白蟻	H23 玄関スロープ設置 H28 火報
		川棟	H19~21 全面塗装	H24 H26 全面塗装	R3 白蟻	H23 玄関スロープ設置 H28 火報
		川棟	H20・H21 塗装	H20・H21 全面塗装	R3 白蟻	H23 玄関スロープ設置 H28 火報
		川棟	H19~21 全面塗装	H26 全面塗装	R3 白蟻	H23 玄関スロープ設置 H28 火報
		川棟	H19~21 全面塗装	H26 全面塗装	R3 白蟻	H23 玄関スロープ設置 H28 火報
		西棟	H19~21 全面塗装	H25 全面塗装	R2 白蟻	H23 玄関スロープ設置 H28 火報
		西棟	H21 塗装	H21 塗装	R2 白蟻	H23 玄関スロープ設置 H28 火報
28	田尻住宅	A・B	なし	なし	なし	なし
		1, 4, 6~8, 10 号	H19, H20 塗装	なし	R3 白蟻	H29 火報
29	甚兵衛住宅	2, 3, 5, 9 号	H19, H20 塗装	なし	R3 白蟻	H29 火報
		11, 12 号	H19 塗装	なし	R4 白蟻	H29 火報
		13 号	H19 塗装	なし	R4 白蟻	H29 火報
		14~16 号	H19 塗装	なし	R4 白蟻	H29 火報
		18~20, 22, 23 号	H19, H20 塗装	なし	R4 白蟻	H29 火報
		5, 12, 19 号	H19, H20 塗装	なし	R4 白蟻	H29 火報
		1~6 号	H20 塗装	なし	R4 白蟻	H29 火報
30	唐比住宅	A	H30 全面改修	H21 全面改修	なし	H29 火報
		B	H30 全面改修	H21 全面改修	なし	H29 火報
		C	R1 全面改修	H19 全面改修	なし	H29 火報
		D	R1 全面改修	H22 全面改修	なし	H29 火報
		E	R2 全面改修	H23 全面改修	なし	H29 火報
		F	R2 全面改修	H20 全面改修	なし	H29 火報
31	唐比東住宅	う	H27 塗装	H27 全面塗装	なし	H30 火報
		み	H27 塗装	H27 全面塗装	なし	H30 火報
		や	H28 塗装	H28 全面塗装	なし	H30 火報
		ま	H28 塗装	H28 全面塗装	なし	H30 火報
		は	H28 塗装	H28 全面塗装	なし	H30 火報
		な	H28 塗装	H28 全面塗装	なし	H30 火報
		と	H29 塗装	H29 全面塗装	なし	H30 火報
		り	H29 塗装	H29 全面塗装	なし	H30 火報
		ほ	H29 塗装	H29 全面塗装	なし	H30 火報
		し	H29 塗装	H29 全面塗装	なし	H30 火報
32	鷲呼住宅	1, 2, 4 号	なし	なし	なし	H30 火報
		1, 2 号	なし	なし	なし	H30 火報
33	釘崎住宅	1, 2 号	なし	なし	なし	H30 火報
		1, 2 号	なし	なし	なし	H30 火報
34	銀杏山住宅	A 棟	H26 全面改修	H22 全面改修	H27 電気配線 H30 床張替	H21 下水道接続 H28 火報
		B 棟	H27 全面改修	H19 全面改修	H27 電気配線 R1 床張替	H21 下水道接続 H28 火報
35	大門住宅	A	R4 全面改修	R4 陸屋根部分のみ改修	なし	H29 火報
		B	なし	なし	なし	H29 火報

表内凡例  外壁改修・屋上防水・屋根改修で改修後 20 年を経過している、もしくは建設後 20 年以内に改修未実施（木造平屋建・木造 2 階建・簡易耐火平屋建は除く）

■市営住宅の改善履歴 3/3

住宅番号	住宅名称	建物番号	外壁改修	屋上防水・屋根改修	住戸内改善	その他改善
36	田結東住宅	A 棟	H28 全面改修	H28 陸屋根部分のみ改修	なし	H23 下水道接続 H29 ガス管 H30 火報
		B 棟	H28 全面改修	H28 陸屋根部分のみ改修	なし	H23 下水道接続 H29 ガス管 H30 火報
		C 棟	H29 全面改修	H29 陸屋根部分のみ改修	なし	H23 下水道接続 H29 ガス管 H30 火報
		D 棟	H29 全面改修	H29 陸屋根部分のみ改修	なし	H23 下水道接続 H29 ガス管 H30 火報
37	小島住宅	101~404	H25 全面改修	H25 全面改修	H30 電気配線替え	H28 火報
38	小江住宅	A 棟	なし	なし	なし	H21 下水道接続 H30 火報
		B 棟	なし	なし	なし	H21 下水道接続 H30 火報
		C 棟	なし	なし	なし	H21 下水道接続 H30 火報
39	宇良住宅	A 棟	なし	H26 全面改修	H27 電気配線替え	H29 火報
		B 棟	なし	H27 全面改修	H27 電気配線替え	H29 火報
		C 棟	なし	H28 全面改修	H25 電気配線替え	H29 火報
		D 棟	なし	H28 全面改修	H25 電気配線替え	H29 火報 R1 ブロック塀改修
		E 棟	なし	H29 全面改修	なし	H29 火報
		F 棟	なし	H23 全面改修	なし	H29 火報
		G 棟	なし	H29 全面改修	なし	H29 火報
		H 棟	なし	H28 全面改修	なし	H29 火報
40	深海住宅	1~6	なし	なし	なし	H28 火報
41	下里住宅	1, 2, 3, 4 号	なし	なし	R4 白蟻	H20 下水接続 H30 火報
		5, 6, 7, 8 号	なし	なし	R4 白蟻	H20 下水接続 H30 火報
		9, 10, 11, 12 号	なし	なし	R4 白蟻	H20 下水接続 H30 火報
		13, 14, 15, 16 号	なし	なし	R4 白蟻	H20 下水接続 H30 火報
		17, 18, 19, 20 号	なし	なし	R4 白蟻	H20 下水接続 H30 火報
		311, 312, 321, 322	R3 全面改修	なし		H20 下水接続 H30 火報
		411, 412, 421, 422	R4 全面改修	なし		H20 下水接続 H30 火報
		111, 112, 121, 122	R2 全面改修	なし		H20 下水接続 H30 火報
		211, 212, 221, 222	R2 全面改修	なし		H20 下水接続 H30 火報
		511, 512, 521, 522	R4 全面改修	なし		H20 下水接続 H30 火報
		611, 612, 621, 622	R4 全面改修	なし		H20 下水接続 H30 火報
42	井崎住宅	A 棟	H30 全面改修	H22 全面改修	H23 電気配線替え	H25 下水接続 H28 火報
		B 棟	R1 全面改修	H21 全面改修	H23 電気配線替え	H25 下水接続 H28 火報
43	西久保住宅	C 棟	R1 全面改修	H29 全面改修	H23 電気配線替え	H25 下水接続 H28 火報
		D 棟	R2 全面改修	H23 全面改修	H23 電気配線替え	H25 下水接続 H28 火報
		A 棟	R4 全面改修	H28 全面改修	H23 床張替	H18 下水接続 H28 火報
		B 棟	R4 全面改修	H29 全面改修	H22 床張替	H18 下水接続 H28 火報
		C 棟	R5 全面改修	なし	H22 床張替	H18 下水接続 H28 火報
44	田原住宅	D 棟	R5 全面改修	なし	H23 床張替	H18 下水接続 H28 火報
		E 棟	なし	なし	H23 床張替	H18 下水接続 H28 火報
		1 戸建(A 棟)	H27 塗装	なし	R1 白蟻	H21 下水道接続 H29 火報
45	長里住宅	1 戸建(B 棟)	H27 塗装	なし	R1 白蟻	H21 下水道接続 H29 火報
		1 戸建(C 棟)	H27 塗装	なし	R1 白蟻	H21 下水道接続 H29 火報
		A 棟	なし	なし	R4 床張替	H29 火報
		B 棟	なし	なし	R4 床張替	H29 火報
		C 棟	なし	なし	R4 床張替	H29 火報
46	田代住宅	D 棟	なし	なし	R4 床張替	H29 火報
		A 棟	なし	なし	R1 白蟻	H30 火報
		B 棟	なし	なし	R1 白蟻	H30 火報
		C 棟	なし	なし	R1 白蟻	H30 火報
		D 棟	なし	なし	R1 白蟻	H30 火報
		E 棟	なし	なし	R1 白蟻	H30 火報
47	遠竹住宅	F 棟	なし	なし	R1 白蟻	H30 火報
		A 棟	なし	なし	なし	H20 下水道接続 H30 火報
		B 棟	なし	なし	なし	H20 下水道接続 H30 火報
		C 棟	なし	なし	なし	H20 下水道接続 H30 火報
		D 棟	なし	なし	なし	H20 下水道接続 H30 火報
		E 棟	なし	なし	なし	H20 下水道接続 H30 火報
		F 棟	なし	なし	なし	H20 下水道接続 H30 火報
		G 棟	なし	なし	なし	H20 下水道接続 H30 火報
		H 棟	なし	なし	なし	H20 下水道接続 H30 火報
48	牧住宅	I 棟	なし	なし	なし	H20 下水道接続 H30 火報
		A 棟	なし	なし	R1 白蟻	H28 火報
		B 棟	なし	なし	R1 白蟻	H28 火報
		C 棟	なし	なし	R1 白蟻	H28 火報
		D 棟	なし	なし	R1 白蟻	H28 火報
		E 棟	なし	なし	R1 白蟻	H28 火報



## 3-2 入居・管理の状況

### (1)入居戸数・空家戸数

本市の市営住宅の入居戸数、空家戸数（令和5年4月1日現在）は、下表のとおりである。

管理戸数 1,381 戸のうち入居戸数は 1,206 戸（管理戸数計の 87.3%）で、空家戸数は 175 戸（同 12.7%）である。

空家戸数の内訳をみると、間もなく入居可能な「修繕中又は次期募集」の戸数は 142 戸（同 10.3%）で、入居・募集を行わない「用途廃止予定」と「入居募集停止」の戸数を合わせると 18 戸（同 1.3%）である。

なお、緊急的に住宅入居困窮者を受け入れるための「離職者・火災用」の住宅を 15 戸（同 1.1%）確保している。

#### ■市営住宅の入居戸数・空家戸数の状況（令和5年4月1日現在）

管理戸数 (a)	入居戸数 (b)	空家戸数 (a-b)	空家戸数の内訳				実質空家率 (d/(a-e-f-g))
			修繕中又は次期募集 (d)	用途廃止予定 (e)	入居募集停止 (f)	離職者・火災用 (g)	
1,381 戸 (100.0%)	1,206 戸 (87.3%)	175 戸 (12.7%)	142 戸 (10.3%)	1 戸 (0.1%)	17 戸 (1.2%)	15 戸 (1.1%)	10.5%

#### ■入居募集停止住宅・入居募集停止時期

住宅番号	住宅名称	建物番号	管理戸数	構造・階数	建設年度	築年数 (R5 年度末)	入居募集停止時期
4	金谷町ブロック住宅	1~6	6 戸	簡易耐火平屋建	S32	67 年	平成 30 年
		7~12	6 戸	簡易耐火平屋建	S32	67 年	平成 30 年
		13~18	6 戸	簡易耐火平屋建	S32	67 年	平成 30 年
21	化屋単独住宅	1 戸建	1 戸	木造平屋建	S54	45 年	平成 30 年
32	蔦畔住宅 (用途廃止予定)	1 戸建	3 戸	木造平屋建	S30	69 年	平成 18 年
33	釘崎住宅 (用途廃止予定)	1 戸建	2 戸	木造平屋建	S30	69 年	平成 18 年
38	小江住宅	A 棟	4 戸	簡易耐火平屋建	S46	53 年	平成 30 年
		B 棟	4 戸	簡易耐火平屋建	S47	52 年	平成 30 年
		C 棟	4 戸	簡易耐火平屋建	S47	52 年	平成 30 年

本市の市営住宅の住宅別入居・空家の状況（令和5年4月1日現在）は、次ページの表のとおりである。

管理している市営住宅総戸数から「用途廃止予定」、「入居募集予定」及び「離職者・火災用」の空家数を除く常時において活用可能な戸数に対する「修繕中又は次期募集」の戸数割合（実質空家率）は 10.5% である。

全市の実質空家率を超える地区は多良見地区、飯盛地区、高来地区、小長井地区の 4 地区で、住宅数は 19 住宅である。

■住宅別入居・空家の状況（令和5年4月1日現在）

凡例      市営住宅全体の実質空家率を超える空家率

地域	住宅番号	住宅名称	戸数 (a)	入居戸数 (b)	空家戸数 (a-b)	空家戸数の内訳				実質空家率 (d/(a-e-f-g))
						修繕中 又は次 期募集 (d)	用途廃 止予定 (e)	入居募 集停止 (f)	離職者・ 火災用 (g)	
諫早	1	西郷町ふたば住宅	16戸	14戸	2戸	2戸				12.5%
	2	西郷町亀山住宅	24戸	20戸	4戸	4戸				16.7%
	3	船越町東住宅	56戸	49戸	7戸	5戸			2戸	9.3%
	4	金谷町ブロック住宅	18戸	6戸	12戸	0戸		12戸		0.0%
	5	天満町住宅	12戸	11戸	1戸	1戸				8.3%
	6	永昌町住宅	64戸	57戸	7戸	7戸				10.9%
	7	御館山住宅	48戸	46戸	2戸	2戸				4.2%
	8	栗面町住宅	53戸	50戸	3戸	3戸				5.7%
	9	栗面町鉄筋住宅	24戸	21戸	3戸	3戸				12.5%
	10	小栗住宅	110戸	104戸	6戸	6戸				5.5%
	11	曙住宅	24戸	24戸	0戸	0戸				0.0%
	12	有喜住宅	20戸	17戸	3戸	3戸				15.0%
	13	小船越町東住宅	30戸	22戸	8戸	8戸				26.7%
	14	飛岡住宅	18戸	18戸	0戸	0戸				0.0%
	15	堂崎町西住宅	100戸	91戸	9戸	8戸			1戸	8.1%
	16	堂崎町東住宅	100戸	87戸	13戸	9戸			4戸	9.4%
	17	西部台住宅	77戸	75戸	2戸	2戸				2.6%
	18	本野住宅	24戸	22戸	2戸	2戸				8.3%
	19	長田住宅	22戸	19戸	3戸	2戸			1戸	9.5%
	小計		840戸	753戸	87戸	67戸	0戸	12戸	8戸	8.2%
多良見	20	化屋単独住宅	1戸	1戸	0戸	0戸		0戸		0.0%
	21	化屋住宅	8戸	8戸	0戸	0戸				0.0%
	22	野副住宅	6戸	6戸	0戸	0戸				0.0%
	23	西園住宅	20戸	17戸	3戸	3戸				15.0%
	24	伊木力舟津住宅	18戸	15戸	3戸	3戸				16.7%
	小計		53戸	47戸	6戸	6戸	0戸	0戸	0戸	11.3%
森山	25	柏原住宅	30戸	29戸	1戸	1戸				3.3%
	26	慶師野住宅	20戸	20戸	0戸	0戸				0.0%
	27	川西籠住宅	30戸	29戸	1戸	1戸				3.3%
	28	田尻住宅	24戸	23戸	1戸	1戸				4.2%
	29	甚兵衛住宅	29戸	26戸	3戸	3戸				10.3%
	30	唐比住宅	30戸	24戸	6戸	5戸			1戸	17.2%
	31	唐比東住宅	36戸	28戸	8戸	7戸			1戸	20.0%
	小計		199戸	179戸	20戸	18戸	0戸	0戸	2戸	9.1%
飯盛	32	薦畔住宅	3戸	3戸	0戸	0戸		0戸		0.0%
	33	釘崎住宅	2戸	1戸	1戸	0戸	1戸	0戸		0.0%
	34	銀杏山住宅	32戸	22戸	10戸	9戸			1戸	29.0%
	35	大門住宅	8戸	7戸	1戸	1戸				12.5%
	36	田結東住宅	24戸	20戸	4戸	3戸			1戸	13.0%
	37	小島住宅	16戸	10戸	6戸	6戸				37.5%
		小計		85戸	63戸	22戸	19戸	1戸	0戸	2戸
高来	38	小江住宅	12戸	7戸	5戸	0戸		5戸		0.0%
	39	宇良住宅	42戸	37戸	5戸	4戸			1戸	9.8%
	40	深海住宅	6戸	5戸	1戸	1戸				16.7%
	41	下里住宅	56戸	44戸	12戸	12戸				21.4%
		小計		116戸	93戸	23戸	17戸	0戸	5戸	1戸
小長井	42	井崎住宅	18戸	12戸	6戸	6戸				33.3%
	43	西久保住宅	20戸	18戸	2戸	2戸				10.0%
	44	田原住宅	10戸	10戸	0戸	0戸				0.0%
	45	長里住宅	10戸	7戸	3戸	3戸				30.0%
	46	田代住宅	6戸	3戸	3戸	3戸				50.0%
	47	遠竹住宅	18戸	15戸	3戸	1戸			2戸	6.3%
	48	牧住宅	6戸	6戸	0戸	0戸				0.0%
		小計		88戸	71戸	17戸	15戸	0戸	0戸	2戸
	計		1,381戸	1,206戸	175戸	142戸	1戸	17戸	15戸	10.5%

## (2)入居募集の状況

本市の市営住宅の平成30年度から令和4年度の募集戸数をみると年間109戸から137戸である。これに対して応募者数は102人から132人で、募集戸数と同じく年度ごとによって大きな変化がなく推移している。

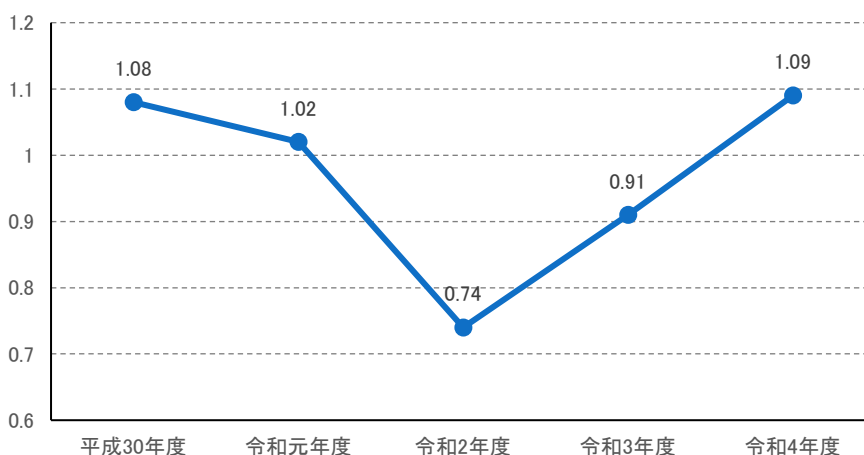
募集戸数に対する応募者数の応募倍率をみると、令和2年度は0.74倍、令和3年度は0.91倍となっており応募者数は募集戸数を下回った。その後の令和4年度では応募者数は募集戸数を上回り応募倍率は1.09倍となっている

平成30年度から令和4年度までの募集戸数計は603戸であり、これに対する応募者数計は581人で、平均すると応募倍率は0.96倍である。

■市営住宅の年度別募集戸数・応募者数、応募倍率の状況

	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		
	募集戸数(戸)	応募者数(人)	応募倍率	募集戸数(戸)	応募者数(人)	応募倍率	募集戸数(戸)	応募者数(人)	応募倍率	募集戸数(戸)	応募者数(人)	応募倍率	募集戸数(戸)	応募者数(人)	応募倍率
公開抽選(4月)	23	35	1.09	29	35	1.21	31	26	0.84	29	28	0.97	25	32	1.28
公開抽選(7月)	34	37	1.09	32	30	0.94	35	29	0.83	24	23	0.96	23	30	1.30
公開抽選(10月)	33	37	1.12	31	30	0.97	35	31	0.89	25	23	0.92	23	25	1.09
公開抽選(1月)	32	23	0.72	31	31	1.00	36	16	0.44	22	19	0.86	20	22	1.10
随時	-	-	-	-	-	-	-	-	-	12	9	0.75	18	10	0.63
計	122	132	1.08	123	126	1.02	137	102	0.74	112	102	0.91	109	119	1.09

■市営住宅の年度別応募倍率の推移



### (3) 収入超過者等の対応

本市の市営住宅の入居に関して、入居世帯の収入についての条件を定めており、市営住宅入居世帯の入居者全員の1ヶ月当たりの収入が政令で定める基準（政令月収）を超えないこととなっている。

市営住宅に引き続き3年以上入居しており、政令月収を超える収入があるものは収入超過者となる。また、市営住宅に引き続き5年以上入居していて、最近2年間連続して政令で定める基準を超える収入があるものは高額所得世帯となる。本市の市営住宅では、令和5年3月現在で収入超過者は159人、高額所得者は3人である。

収入超過者及び高額所得者には適切な措置を講じる必要があり、本市での取り組み及びその成果、課題・評価は以下のとおりである。

#### ■収入超過者及び高額所得者への取り組み施策と課題・評価等

実施年度	取り組み施策	施策の具体的内容	取り組み施策の成果	課題・評価
令和元年度	①郵送通知に周知文書同封（明渡の努力義務または明渡義務） ②高額所得者に対し面談、明渡請求	①・収入認定通知書 ・収入状況申告書の提出依頼 ・収入超過者／高額所得者認定通知 ②・来庁要請(5月)のうえ面談 ・市営住宅明渡請求書の送付(9月)	高額所得者2世帯、うち②の後退去1世帯 残る1世帯は面談後、収入更正し収入超過者となり現在も入居中。	郵送物に周知文書を同封しているため、高額所得となった者への制度等の説明はしやすいものの、高額所得1年目の者と収入超過者への通知が同じであり、高額所得1年目の者への、次年度の明け渡しに向けた準備等をさらに促す余地はあるかもしれない。
令和2年度	①郵送通知に周知文書同封（明渡の努力義務または明渡義務） ②高額所得者に対し面談、明渡請求	①・収入認定通知書 ・収入状況申告書の提出依頼 ・収入超過者／高額所得者認定通知 ②・来庁要請(5月)のうえ面談 ・市営住宅明渡請求書の送付(9月)	高額所得者3世帯、うち②の後退去2世帯 残る1世帯は面談後、収入更正し収入超過者となり現在も入居中。	
令和3年度	①郵送通知に周知文書同封（明渡の努力義務または明渡義務） ②高額所得者に対し面談、明渡請求	①・収入認定通知書 ・収入状況申告書の提出依頼 ・収入超過者／高額所得者認定通知 ②・来庁要請(5月)のうえ面談 ・市営住宅明渡請求書の送付(9月)	高額所得者1世帯 ②の後退去	
令和4年度	①郵送通知に周知文書同封（明渡の努力義務または明渡義務） ②高額所得者に対し面談、明渡請求	①・収入認定通知書 ・収入状況申告書の提出依頼 ・収入超過者／高額所得者認定通知 ②・来庁要請(5月)のうえ面談 ・市営住宅明渡請求書の送付(9月)	高額所得者4世帯、うち1世帯①の後退去 3世帯②の後退去 (1世帯はR5年度に退去)	

### 3-3 外観目視調査

外観目視調査において、住棟の安全性に関し早急に改善を要する住棟はなかった。

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

#### ■修繕・改修が必要な主な箇所（外観目視調査より）

##### [木造平屋建・2階建]

外壁・格子の老朽化(甚兵衛住宅)



木製デッキ・手摺の老朽化(川西籠住宅)



玄関段差あり・手摺未設置(本野住宅)



軒裏の木部の老朽化(下里住宅)



屋根材の老朽化・汚れ(甚兵衛住宅)



階段通路手摺未設置(本野住宅)



##### [簡易耐火平屋建・2階建]

バルコニー床裏爆裂(小船越町東住宅)



鉄製窓格子の錆(宇良住宅)



外壁のクラック(小江住宅)



階段手摺未設置(小船越町東住宅)



玄関ポーチ段差(小船越町東住宅)



換気扇フード錆、雨樋塗装劣化(慶師野住宅)



[低層耐火 2 階建]

共用廊下天井塗装剥離・クラック (田尻住宅)



玄関扉塗装の劣化 (大門住宅)



階段の白華 (田尻住宅)



設備ボックスの錆 (長里住宅)



外壁クラック (大門住宅)



外壁の汚れ、苔 (遠竹住宅)



[中層耐火 3~5 階建]

通路地盤沈下 (有喜住宅)



外壁塗装劣化・カビ (西園住宅)



遊具鉄部錆 (西郷町亀山住宅)



壁塗装浮き (西郷町亀山住宅)



玄関扉・PB扉塗装の劣化 (永昌町住宅)



自転車置き場鉄部錆 (西郷町ふたば住宅)



鉄筋露出・雨樋老朽化 (栗面町鉄筋住宅)



外部設備ボックス錆 (唐比東住宅)



集会所屋根・外壁の老朽化 (田結東住宅)



# 第4章 市営住宅入居者の意向調査

## 4-1 意向調査概要

### (1)調査の目的

市営住宅入居者の居住継続や建替・改善の意向、市営住宅の住戸・住環境に関する意識や改善の意向を計画策定に反映させるため、アンケート調査を実施した。

### (2)調査の期間・方法

#### ①調査期間

令和5年8月5日（発送日）  
～8月25日（締切日）

#### ②調査対象

市営住宅入居者 1,179 世帯  
ただし、用途廃止決定の2住宅（蔦畔住宅、釘崎住宅）及び募集停止中の3住宅（金谷町ブロック住宅、化屋単独住宅、小江住宅）は除く。

#### ③配布・回収方法

郵送による配布  
郵送による回収

#### ④回収数・回収率

回収数：674 票  
回収率：57.2%

■市営住宅入居者意向調査回収数・回収率

住宅番号	住宅名称	配布数	回収数	回収率
1	西郷町ふたば住宅	14	8	57.1%
2	西郷町亀山住宅	20	10	50.0%
3	船越町東住宅	48	33	68.8%
5	天満町住宅	10	8	80.0%
6	永昌町住宅	57	37	64.9%
7	御館山住宅	45	27	60.0%
8	栗面町住宅	48	29	60.4%
9	栗面町鉄筋住宅	21	2	9.5%
10	小栗住宅	104	55	52.9%
11	曙住宅	24	16	66.7%
12	有喜住宅	17	6	35.3%
13	小船越町東住宅	22	17	77.3%
14	飛岡住宅	18	9	50.0%
15	堂崎町西住宅	90	64	71.1%
16	堂崎町東住宅	85	45	52.9%
17	西部台住宅	75	43	57.3%
18	本野住宅	22	15	68.2%
19	長田住宅	19	9	47.4%
20	化屋住宅	8	6	75.0%
22	野副住宅	6	3	50.0%
23	西園住宅	15	7	46.7%
24	伊木力舟津住宅	15	6	40.0%
25	柏原住宅	29	15	51.7%
26	慶師野住宅	20	12	60.0%
27	川西籠住宅	29	18	62.1%
28	田尻住宅	23	15	65.2%
29	甚兵衛住宅	26	12	46.2%
30	唐比住宅	25	15	60.0%
31	唐比東住宅	26	9	34.6%
34	銀杏山住宅	23	11	47.8%
35	大門住宅	6	4	66.7%
36	田結東住宅	20	9	45.0%
37	小島住宅	10	1	10.0%
39	宇良住宅	37	22	59.5%
40	深海住宅	5	2	40.0%
41	下里住宅	46	20	43.5%
42	井崎住宅	12	7	58.3%
43	西久保住宅	18	11	61.1%
44	田原住宅	9	4	44.4%
45	長里住宅	7	4	57.1%
46	田代住宅	4	0	0.0%
47	遠竹住宅	15	8	53.3%
48	牧住宅	5	4	80.0%
	無回答	-	16	-
	計	1,179	674	57.2%

## 4-2 調査結果

### (1)回答者の属性

#### 質問1 お住まいの住宅は、どちらですか？

- 回答者数は674票で、回収率は57.2%である。
- 住宅別による回答率は、0~80.0%である。

#### 質問2 何階にお住まいですか？

- 最も多いのは「1階」で43.2%である。
- 次いで多いのは「3階以上」で28.5%、「2階」25.4%である。

#### 質問3 世帯主の方は何歳ですか？

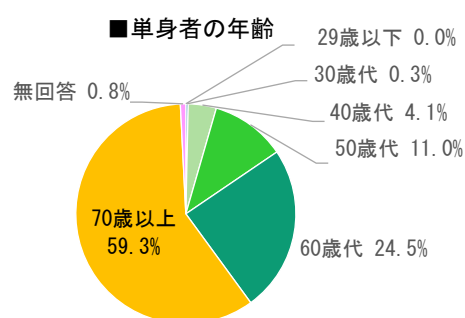
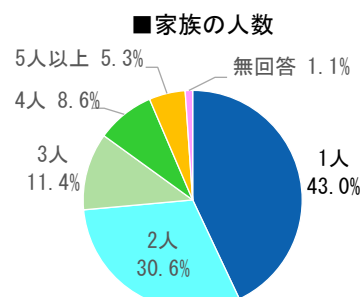
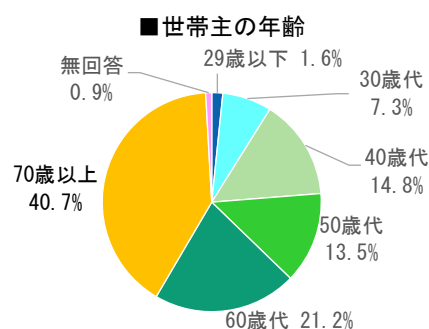
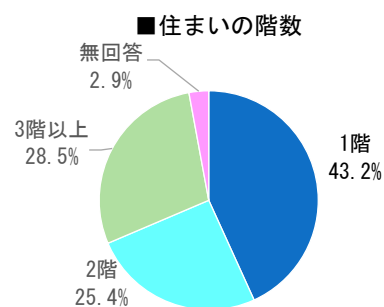
- 最も多いのは「70歳以上」で40.7%である。
- 次いで多いのは「60歳代」で21.2%、「60歳以上」61.9%である。
- 一方で、「29歳以下」は1.6%である。

#### 質問4 入居しているご家族は何人ですか？

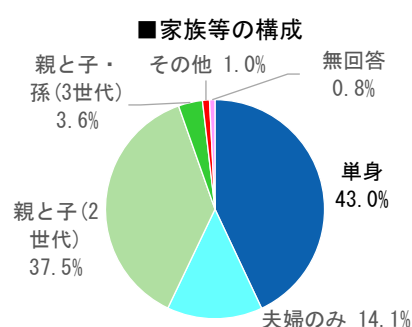
- 最も多いのは「1人」で43.0%である。
- 次いで多いのは「2人」で30.6%、「3人」11.4%である。
- 最も多い「1人」（単身者）の年齢をみると、「70歳以上」が59.3%（回答数172人）を占め、次いで「60歳代」24.5%（同71人）である。
- このことから、単身で60歳以上（同243人）は、回答総数の36.1%である。

#### 質問5 家族等の構成は？

- 最も多いのは「単身」で43.0%である。
- 次いで多いのは「親と子(2世代)」で37.5%、「親と子・孫(3世代)」3.6%である。



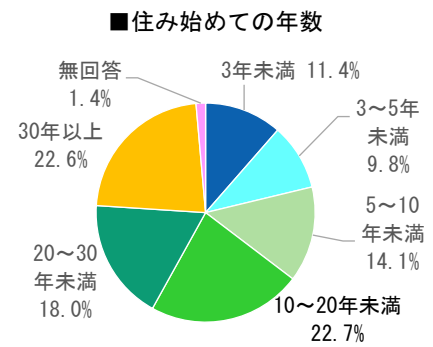
- 最も多いのは「単身」で43.0%で





質問6 住み始めての年数は？

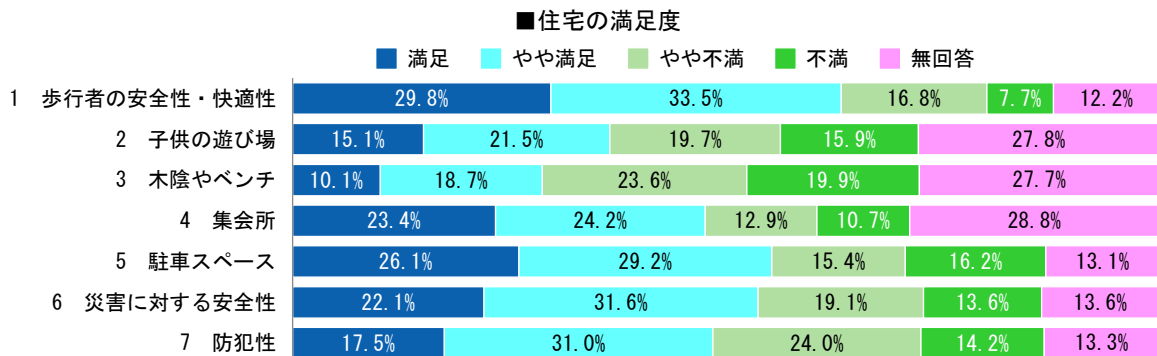
- 最も多いのは「10～20年未満」で22.7%、これとほぼ同じ割合の「30年以上」は22.6%であり、長期間にわたって居住している世帯が多い。
- 一方、「3年未満」は11.4%である。



(2)住宅・住宅内部の満足度

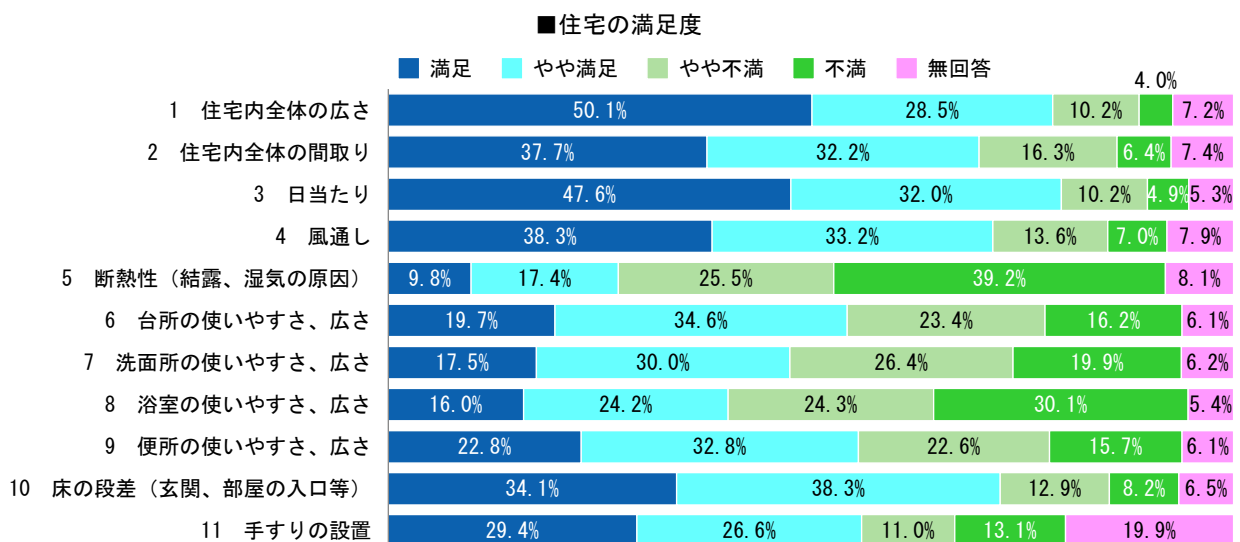
質問7 住まいの住宅環境について、どう感じていますか。

- 住宅の満足度で「満足」と「やや満足」の割合の合計が5割を超えているのは「1 歩行者の安全性・快適性」63.3%、「5 駐車スペース」55.3%、「6 災害に対する安全性」53.7%である。
- 「不満」と「やや不満」の割合の合計が5割を超える項目はなかったが、「不満」が最も多かった項目は「3 木陰やベンチ」で19.9%である。



質問8 住宅の内部について、どう感じていますか。

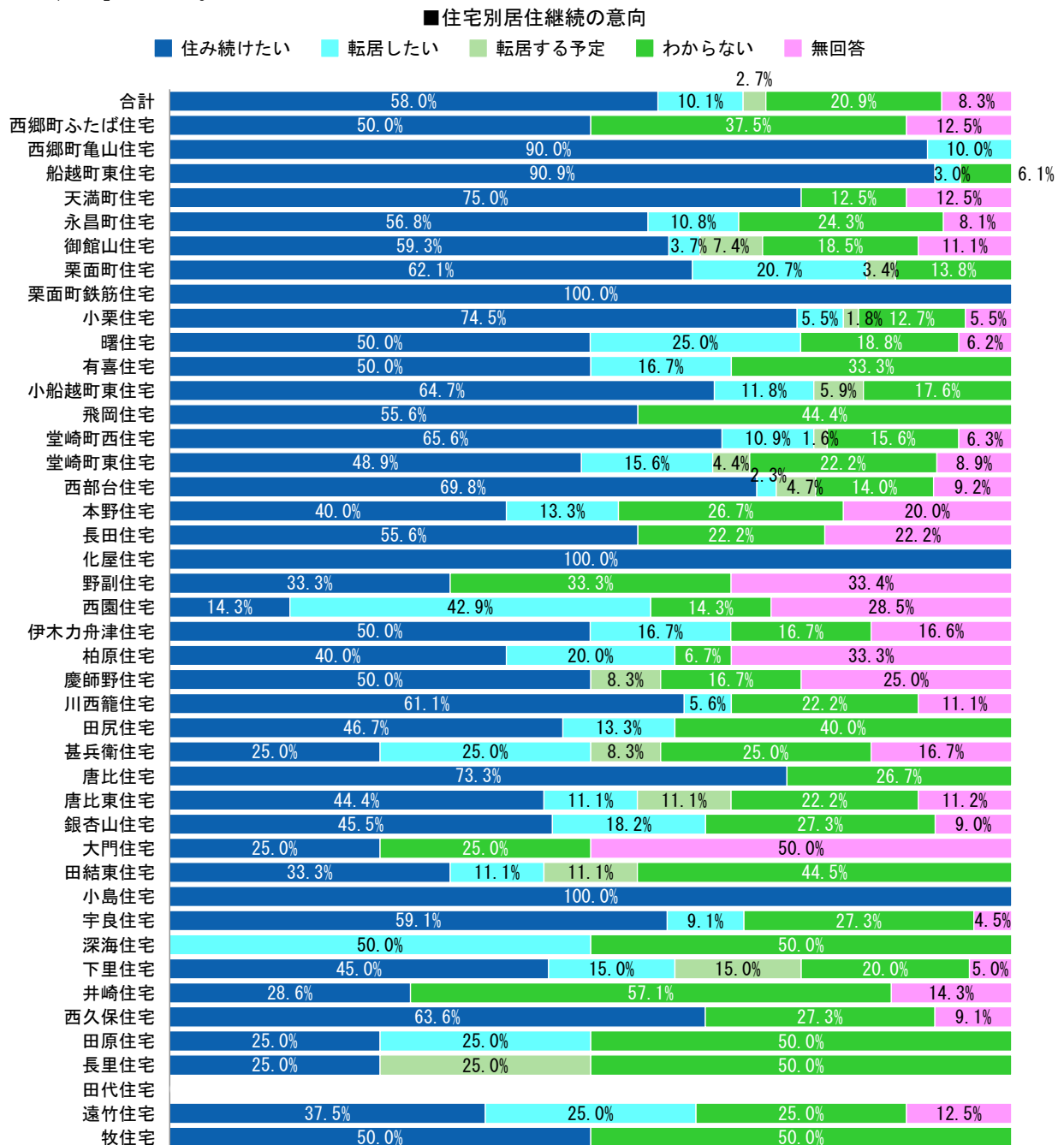
- 住宅の内部の満足度で「満足」と「やや満足」の割合の合計が特に大きく7割を超えているのは「3 日当たり」79.6%、「1 住宅内全体の広さ」78.6%、「10 床の段差（玄関、部屋の入口等）」72.4%、「4 風通し」71.5%である。
- 「不満」の割合が最も大きいのは「5 断熱性（結露、湿気の原因）」で39.2%である。



(3)市営住宅継続居住の意向

質問 9 将来も市営住宅に住み続けたいと思われませんか？

- 将来も市営住宅に「住み続けたい」が全体の合計では58.0%と半数を超えており、市営住宅の継続居住の意向は強い。
- 一方、「転居したい」は10.1%、「転居する予定」は2.7%で、これらの合計は12.8%である。
- 住宅別にみると、「住み続けたい」が7割を超えるのは「西郷町亀山住宅」、「船越町東住宅」、「天満町住宅」、「栗面町鉄筋住宅」、「小栗住宅」、「化屋住宅」、「唐比住宅」、「小島住宅」である。

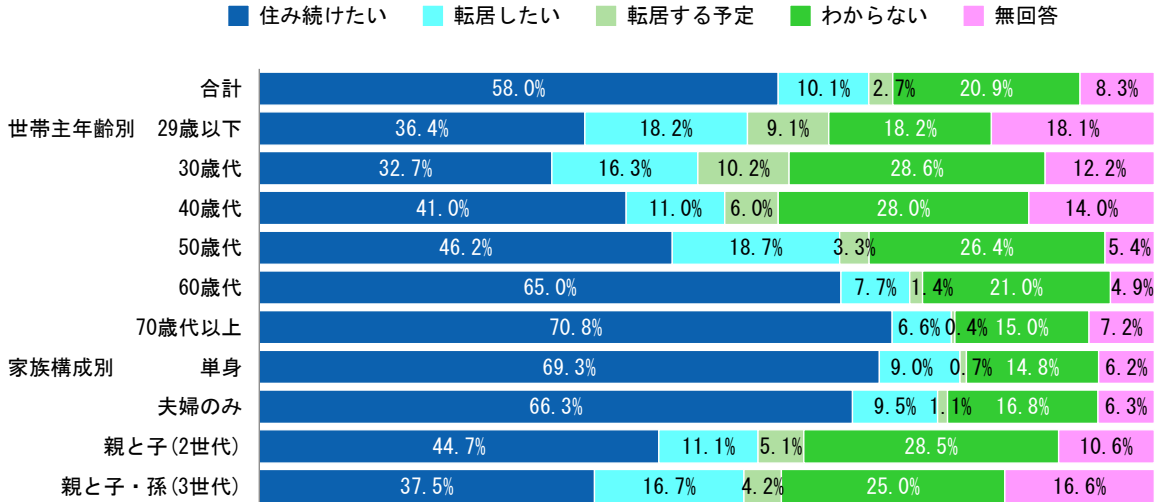


※合計には住宅不詳を含む。

- 世帯主の年齢別にみると、「29歳以下」を除くと、年齢が高くなるにしたがって「住み続けたい」の割合が大きくなっており、「70歳代以上」では70.8%である。

- 「転居したい」の割合が高いのは「50歳代」で18.7%、「29歳以下」18.2%の順である。
- 家族構成別にみると、「住み続けたい」が最も多いのは「単身」で69.3%、次いで「夫婦のみ」で66.3%である。
- 一方、「転居したい」が最も多いのは「親と子・孫(3世代)」で16.7%である。

■世帯主年齢別・家族構成別居住継続の意向



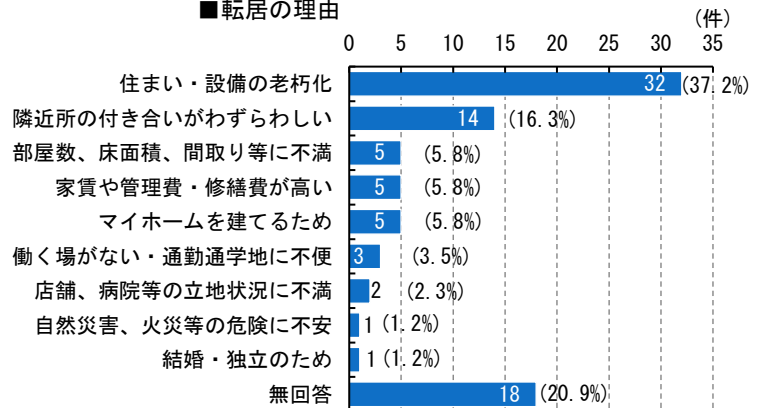
※合計にはその他、無回答を含む。

質問10 転居したい最も大きな理由は何ですか。

(質問9で「2. 転居したい」または「3. 転居する予定」と回答した人だけ)

- 転居したい理由で最も多いのは「住まい・設備の老朽化」である。
- 次いで多いのは「隣近所の付き合いがわずらわしい」である。

■転居の理由

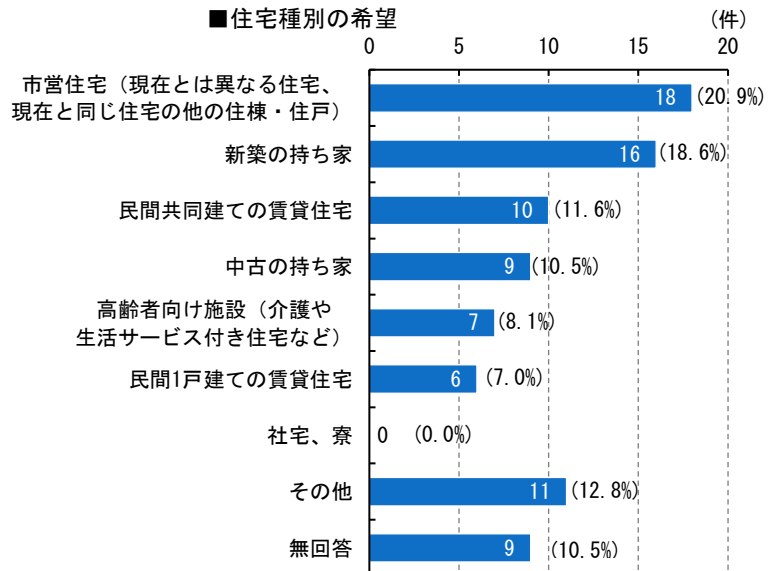


質問11 転居する場合、どのような家に住みたいですか？

(質問9で「2. 転居したい」または「3. 転居する予定」と回答した人だけ)

- 転居先の住宅種別の希望で最も多いのは「市営住宅（現在とは異なる住宅、現在と同じ住宅の他の住棟・住戸）」である。
- 次いで多いのは「新築の持ち家」である。

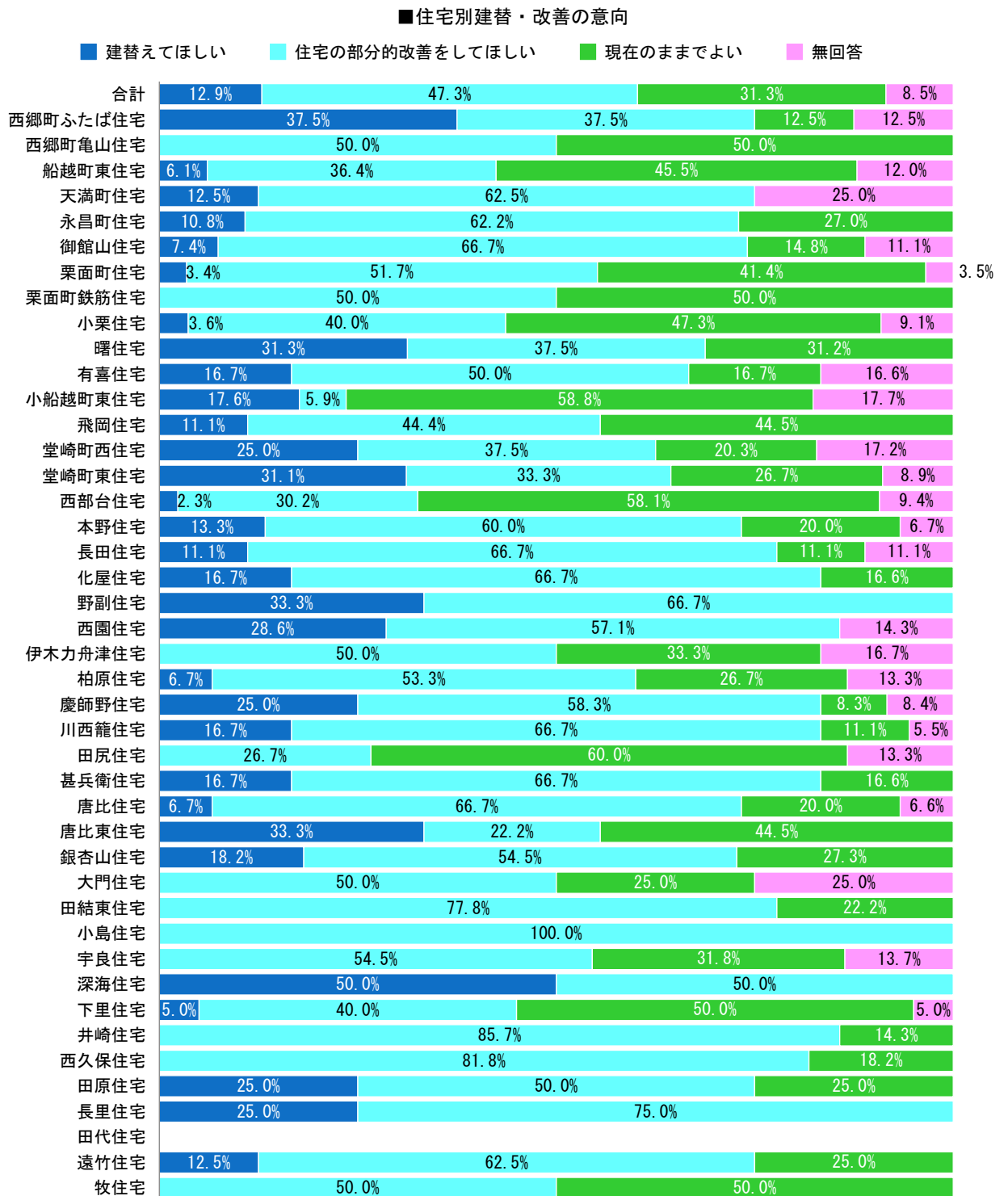
■住宅種別の希望



(4)市営住宅の建替・改善の要望

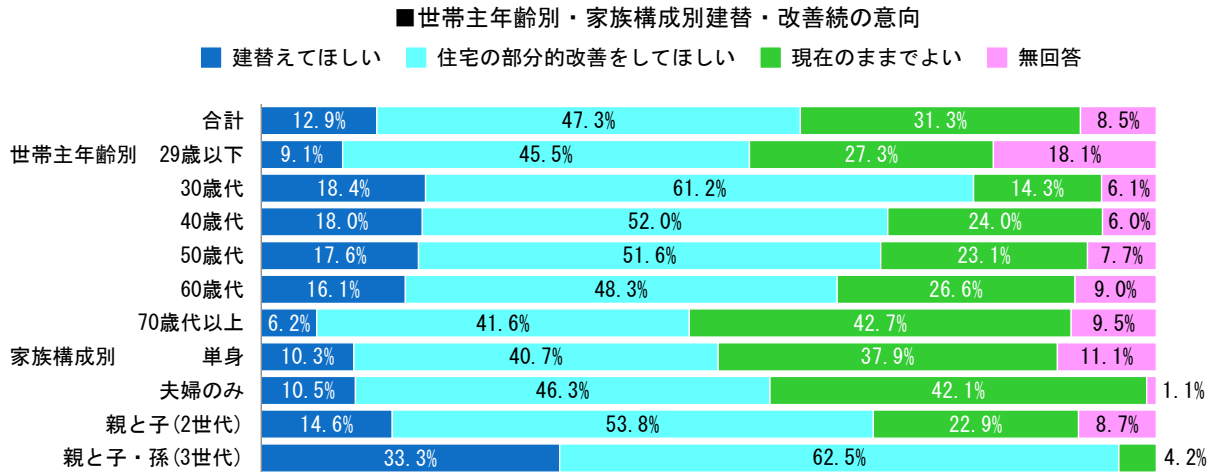
質問 12 市営住宅の建替や改善についてどう思われますか？

- 市営住宅を「建替してほしい」は全体の 12.9%で、「住宅の部分的改善をしてほしい」は 47.3%である。
- 一方、「現在のままでよい」は 31.3%である。
- 住宅別にみると、「建替してほしい」の割合が高いのは「深海住宅」50.0%、「西郷町ふたば住宅」37.5%、「野副住宅」33.3%、「唐比東住宅」33.3%、「曙住宅」31.3%、「堂崎町東住宅」31.1%、「西園住宅」28.6%である。



※合計には住宅不詳を含む。

- 世帯主年齢別にみると、「建替してほしい」の割合が高いのは「30 歳代」18.4%、「40 歳代」18.0%の順であり、最も低いのは「70 歳代以上」の6.2%である。
- 家族構成別にみると、最も高いのは「親と子・孫(3 世代)」の33.3%、次いで「親と子(2 世代)」14.6%、「夫婦のみ」10.5%で、最も低いのは「単身」の10.3%である。

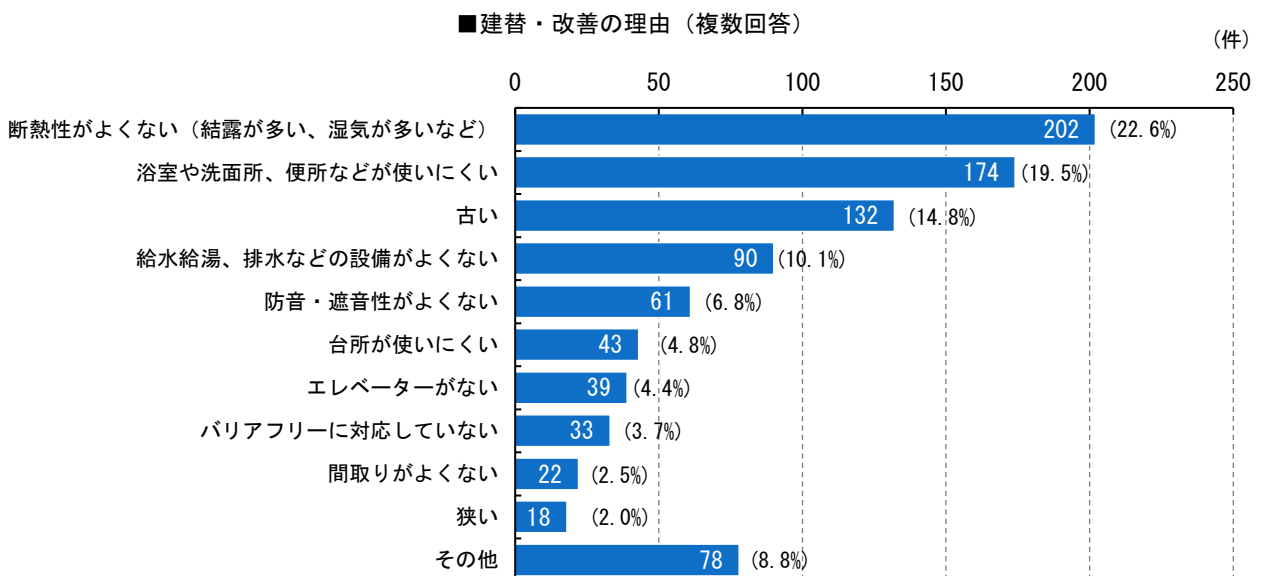


※合計にはその他、無回答を含む。

質問 13 建替や改善の必要があると思う理由はなぜですか？（複数回答：892 件）

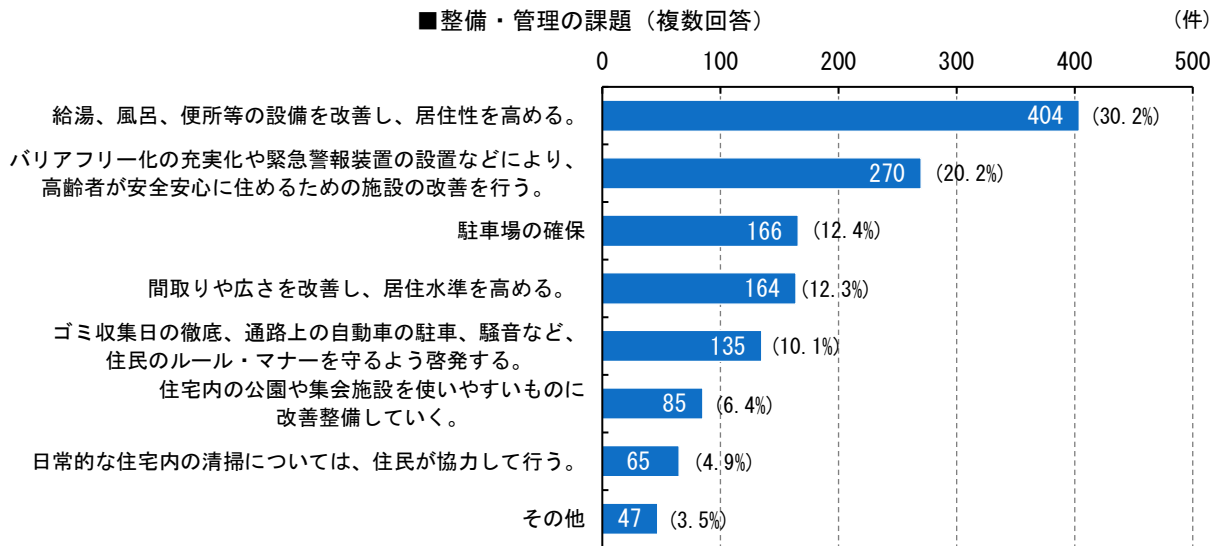
（質問 12 で「1 建替えてほしい」又は「2 住宅の部分的改善をしてほしい」と回答した人だけ）

- 建替や改善する理由では、回答者全体でみると「断熱性がよくない（結露が多い、湿気が多いなど）」が最も多く、次いで「浴室や洗面所、便所などが使いにくい」、「古い」、「給水給湯、排水などの設備がよくない」となっており、住宅の満足度での回答と同様に住宅性能や設備・機器に関する理由が多い。



**質問 14 今後、市営住宅はどのようなことを重視して整備し管理すべきだと思いますか？**  
(複数回答：1,336件)

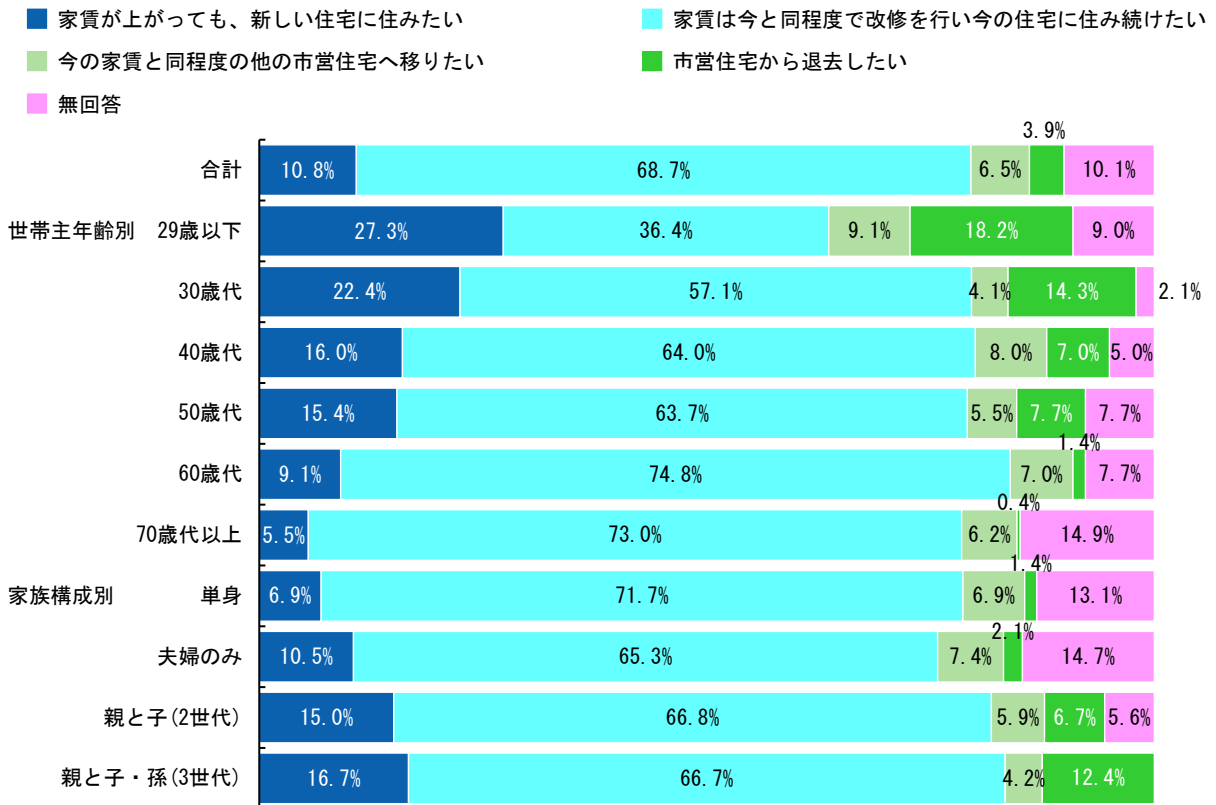
- 市営住宅等についてどのようなことを重視して整備し管理すべきかでは、最も多いのは「給湯、風呂、便所等の設備を改善し、居住性を高める。」で、次いで「バリアフリー化の充実化や緊急警報装置の設置などにより、高齢者が安全安心に住めるための施設の改善を行う。」、「駐車場の確保」、「間取りや広さを改善し、居住水準を高める。」である。



**質問 15 市営住宅の長寿命化についてどう思われますか。**

- 市営住宅の長寿命化について、全体の合計で最も多いのは「家賃は今と同程度で改修を行い今の住宅に住み続けたい」の68.7%である。次いで多いのは「家賃が上がっても、新しい住宅に住みたい」10.8%、「今の家賃と同程度の他の市営住宅へ移りたい」6.5%、「市営住宅から退去したい」3.9%である。
- 世帯主年齢別にみると、「家賃は今と同程度で改修を行い今の住宅に住み続けたい」の割合は年齢が高くなるほど高くなり、その逆に「家賃が上がっても、新しい住宅に住みたい」の割合は年齢が低くなるほど高くなる。
- 家族構成別にみると、「家賃は今と同程度で改修を行い今の住宅に住み続けたい」の割合が高いのは「単身」71.7%で、そのほかの家族構成では66%前後である。
- また、「家賃が上がっても、新しい住宅に住みたい」の割合が高いのは「親と子・孫(3世代)」の16.7%、次いで「親と子(2世代)」15.0%、「夫婦のみ」10.5%で、最も低いのは「単身」の6.9%である。

■世帯主年齢別・家族構成別長寿命化の必要性の意見



## 第5章 長寿命化に関する基本方針

### 5-1 ストックの状況把握・修繕の実施・データ管理に関する方針

#### (1) ストックの状態把握の実施方針

本市の市営住宅のうち、既に耐用年限を超過している住宅は管理戸数計の14.3%であり、計画期間内に耐用年限を超過する住宅を合わせると27.7%である。住宅ストックの適切なストック管理を行うためには、住宅ストックの状況を的確に把握することが重要であるため、定期点検及び日常点検を実施する。

定期点検及び日常点検の点検部位、点検項目等については、「公営住宅等日常点検マニュアル（耐火・準耐火構造編）」（平成28年8月国交省住宅局住宅総合整備課）を参考にして設定する。

現地調査による点検のほか、住民からの情報、意見・要望等を常時聞き取る態勢を整えるものとする。

#### (2) 点検結果等に基づく修繕の実施方針

市営住宅の点検結果や住民からの情報等を踏まえ、予防保全的な維持管理方針及び対応改善策を策定し、それに基づき維持・修繕等を実施する。

対応改善策は、これまでの改善履歴や修繕周期を考慮するとともに、長期的な修繕計画の検討を行う。また、施工の効率化が図れる場合は、同時・併行施工等に努めるものとする。

#### (3) 点検結果や実施した修繕内容のデータ管理

市営住宅の状況把握においては、定期点検、日常点検の結果を住棟単位で整理し、常時確認できるよう管理する。

修繕・管理の実施履歴を住棟ごとに随時、更新、確認できるよう整理・管理する。特に、建替事業や大規模修繕等を実施した際は、その後の維持管理、修繕等が容易にできるように事業内容及び竣工図等を電子データとして保存・管理する。

### 5-2 長寿命化及びライフサイクルコスト（LCC）の縮減に関する方針

住宅の各所・部位での破損や不具合等が生じてから修繕・改善を実施する維持管理のあり方ではなく、予防保全的な維持管理及び耐久性の向上等を図る改善を実施する。これにより市営住宅の長寿命化を図るものとする。

外壁や屋上・屋根など、改善工事の仕様のアップグレード等による耐久性の向上を図り、予防保全的な維持管理の実践による修繕等の回数減少及び修繕事業費等を削減することで、ライフサイクルコストの縮減を目指す。

修繕標準周期に先立って点検を実施することで、建物の老朽化や劣化による事故発生や居住性の低下を未然に防ぐとともに、修繕や改善の効率化を図るものとする。



# 第6章 団地別・住棟別の事業手法

## 6-1 事業手法の選定フロー

団地別・住棟別活用の手法は、計画策定指針に示されている選定フローにより判定・設定する。

■事業手法の選定フロー（計画策定指針より）

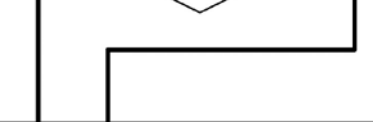
### ①公営住宅等の需要の見通しに基づく将来のストック量の推計【中長期】

### ② 1次判定：団地の管理方針と住宅改善の必要性・可能性に基づく団地・住棟の事業手法の仮設定

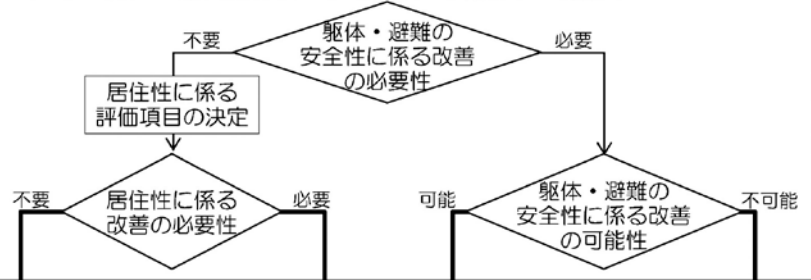
②-1 団地敷地の現在の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針

i) ~ iii)  
全てが活用  
に適する

i) 需要  
ii) 効率性  
iii) 立地



②-2 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性



②-1 \ ②-2		改善不要	改善が必要	優先的な対応が必要 (改善可能)	優先的な対応が必要 (改善不可能)
		継続管理する団地	維持管理	改善、又は建替	優先的な改善、 又は優先的な建替
継続管理について 判断を留保する団地		維持管理、 又は用途廃止	改善、建替、 又は用途廃止	優先的な改善、 優先的な建替、又は 優先的な用途廃止	優先的な建替、 又は 優先的な用途廃止

### ③ 2次判定：1次判定において事業手法・管理方針の判断を留保した団地・住棟の事業手法の仮設定

【Aグループ】

③-1 LCC 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

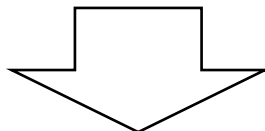
・改善事業と建替事業の LCC 比較や、計画期間内の建替事業量の試算を踏まえ、改善か建替かを仮設定する。

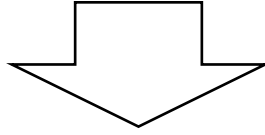
【Bグループ】

③-2 将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定

・将来のストック量推計を踏まえ、「継続管理する団地」又は「当面管理する団地（建替を前提としない）」の判定を行い、事業手法を仮設定する。新規整備の検討も行う。

③-2	③-1		改善不要	改善が必要		優先的な対応が必要 (改善可能)		優先的な対応が必要 (改善不可能)
	継続管理する団地	当面管理する団地 (建替を前提としない)	維持管理	改善	建替	優先的な改善	優先的な建替	優先的な建替
新規整備	当面維持管理	用途廃止	改善し 当面維持管理	用途廃止	優先的に 改善し当面 維持管理	優先的な 用途廃止	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止





#### 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.25）及び様式1～3（P.52）として整理する。

## 6-2 将来ストック量の推計（中長期）

本市の市営住宅の需要の見通しに基づく将来ストック量の推計（中長期）は、推計プログラムを活用して行う。

将来の世帯数の推計、市営住宅の入居資格世帯数及びそのうちの著しい困窮年収水準未満の世帯数の推計は、以下のステップにより行う。

【ステップ1】借家世帯の年間収入五分位階級・世帯人員別の世帯数の推計

【ステップ2】市営住宅の入居資格世帯数の推計

【ステップ3】市営住宅の施策対象世帯のうち著しい困窮年収未満の世帯数の推計

### (1) 【ステップ1】借家世帯の年間収入五分位階級・世帯人員別の世帯数の推計

将来における世帯主の年齢別世帯数及び年間収入五分位階級・世帯人員別の世帯数（一般世帯数）を求め、その結果を整理すると、下表のとおりである。

■目標時点における世帯主の年齢別世帯数（一般世帯数）の推計結果

単位：世帯

世帯主の年齢	実績値	推計値					
	平成27年	令和2年	令和7年	令和12年	令和17年	令和22年	令和27年
計	51,708	52,090	51,820	50,784	49,403	47,504	45,268
20歳未満	143	102	71	66	42	22	7
20～24歳	888	759	625	596	513	426	336
25～29歳	1,885	1,681	1,562	1,399	1,340	1,263	1,153
30～34歳	2,641	2,363	2,144	1,986	1,773	1,726	1,658
35～39歳	3,445	3,165	2,835	2,585	2,404	2,153	2,119
40～44歳	4,142	3,869	3,505	3,110	2,865	2,651	2,361
45～49歳	3,925	4,409	4,074	3,667	3,242	2,990	2,756
50～54歳	4,253	4,063	4,556	4,208	3,767	3,315	3,049
55～59歳	4,802	4,440	4,289	4,853	4,505	4,097	3,573
60～64歳	5,805	4,927	4,550	4,427	4,991	4,561	4,071
65～69歳	5,897	5,811	4,951	4,605	4,488	5,048	4,519
70～74歳	4,423	5,771	5,751	4,911	4,627	4,558	5,081
75～79歳	3,878	4,153	5,523	5,456	4,767	4,522	4,402
80～84歳	3,146	3,350	3,577	4,736	4,723	4,123	3,919
85歳以上	2,433	3,226	3,806	4,178	5,358	6,049	6,264

※令和2年世帯数は、統計データからの推計値のため実数ではない。

※小数点以下を四捨五入した計算結果のため、合計数が合わない場合がある。

## (2)【ステップ2】市営住宅の入居資格世帯数の推計

目標時点における公営住宅の入居資格世帯数の推計にあたって、市営住宅の入居資格条件等を次のとおり設定する。

なお、障がい者、DV被害者等の居住支援が必要な世帯は将来推計のための基礎的なデータ（本市独自の要支援者の新規発生数など）がないため、将来推計の算定には含まないものとする。

### ①市営住宅収入基準の設定

- 「本来階層の収入分位の上限值」 ⇒政令月収 15.8 万円以下（本市入居基準）
- 「裁量階層の収入分位の上限值」 ⇒政令月収 21.4 万円以下（本市入居基準）

### ②単身世帯のうち対象とする世帯（世帯主年齢）

- 本来階層及び裁量階層で対象とする 「単身世帯の世帯主年齢」  
⇒60 歳以上

### ③夫婦のみ世帯のうち対象とする世帯（世帯主年齢）

- 本来階層及び裁量階層で対象とする 「夫婦のみ世帯の世帯主年齢」  
⇒60 歳以上

### ④子育て世帯のうち対象とする世帯（子どもの年齢等）

- 本来階層及び裁量階層で対象とする 「子育て世帯の子どもの年齢等」  
⇒子どもが 6 歳未満（小学校就学の始期に達するまでの者）

以上の市営住宅の入居資格条件等の設定から、目標時点における公営住宅の入居資格世帯数を求めた推計結果は、下表のとおりである。

#### ■目標時点における市営住宅の入居資格世帯数の推計結果

単位：世帯

	令和 2 年	令和 7 年	令和 12 年	令和 17 年	令和 22 年	令和 27 年
1 人（60 歳以上）	1,996	2,177	2,309	2,410	2,470	2,497
2 人	2,288	2,204	2,101	1,997	1,882	1,761
3 人	1,618	1,567	1,498	1,428	1,347	1,262
4 人	1,118	1,012	917	833	753	678
5 人	354	290	236	192	154	121
6 人以上	81	64	65	64	63	60
計	7,454	7,314	7,126	6,924	6,668	6,380

※令和 2 年世帯数は、統計データからの推計値のため実数ではない。

※小数点以下を四捨五入した計算結果のため、合計数が合わない場合がある。

(3) 【ステップ3】市営住宅の施策対象世帯のうち著しい困窮年収未満の世帯数の推計

借家世帯のうち著しい困窮年収未満の世帯とは、市営住宅の施策対象世帯のうち、最低居住面積水準の居住面積（※1）の賃貸住宅に居住するために必要な年収（※2 著しい困窮年収）未満の世帯とする。

※1：住生活基本計画（全国計画令和3年3月）で定めており、世帯構成、人数によって面積が算定される。

※2：著しい困窮年収は次式により算出される。

$$\text{著しい困窮年収} = \text{民営借家家賃m}^2\text{単価} \times \text{最低居住水準面積} \div \text{適正家賃負担率}$$

$$\begin{aligned} \text{(例) 本市の著しい困窮年収 (2人世帯、第I分位)} &= 1,011 \text{ 円/m}^2 \times 30.0 \text{ m}^2 \times 12 \text{ か月} \div 14.8\% \\ &= 2,459,189 \text{ 円} \end{aligned}$$

・民営借家家賃m<sup>2</sup>単価：住宅・土地統計調査より実績値（平成30年）

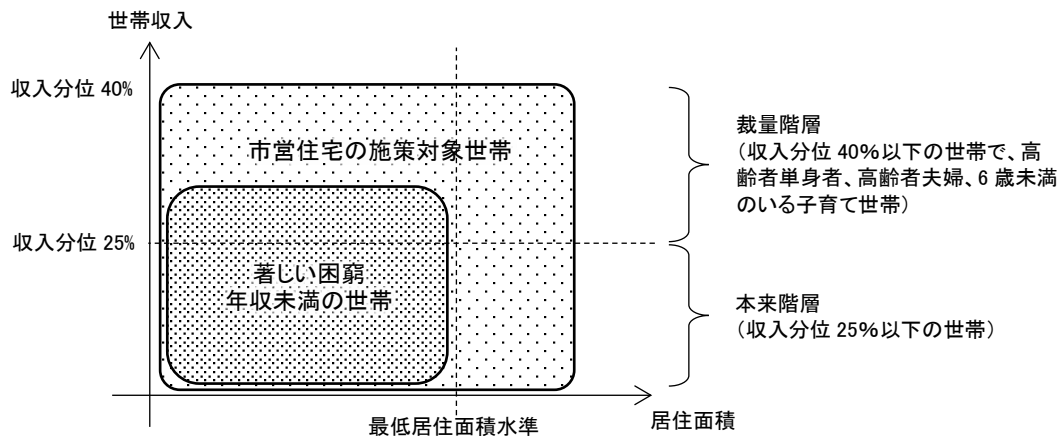
・最低居住水準面積：住生活基本計画（全国計画）別紙4より（世帯員全員が10歳以上と仮定）

世帯人員	延床面積
1人世帯	25.0 m <sup>2</sup>
2人世帯	30.0 m <sup>2</sup>
3人世帯	40.0 m <sup>2</sup>
4人世帯	50.0 m <sup>2</sup>
5人世帯	57.0 m <sup>2</sup>
6人世帯	67.0 m <sup>2</sup>

・適正家賃負担率：家賃負担限度率（全国標準値）×家賃負担限度率の地域補正（本市：0.8）

世帯人員	家賃負担限度率（全国標準値）				
	第I分位	第II分位	第III分位	第IV分位	第V分位
1人世帯	15.2%	16.4%	16.8%	16.8%	16.8%
2人世帯	14.8%	16.4%	16.8%	16.8%	16.8%
3人世帯	13.2%	15.6%	17.2%	17.6%	17.6%
4人世帯	12.0%	14.4%	16.4%	16.8%	16.8%
5人世帯	11.2%	14.4%	16.4%	16.8%	16.8%
6人世帯	11.2%	14.4%	16.4%	16.8%	16.8%

■著しい困窮年収未満の世帯、市営住宅の入居資格世帯の概念図



以上のことから、借家世帯の著しい困窮年収未満の世帯数を求めた推計結果は、下表のとおりである。

■目標時点における借家世帯の著しい困窮年収未満の世帯数の推計結果

単位：世帯

	最低居住 面積水準の 居住面積	令和2年	令和7年	令和12年	令和17年	令和22年	令和27年
1人(60歳以上)	25.0㎡	780	868	936	991	1,028	1,051
2人	30.0㎡	1,360	1,365	1,346	1,316	1,239	1,156
3人	40.0㎡	902	869	828	786	739	690
4人	50.0㎡	561	438	336	292	254	214
5人	57.0㎡	202	168	138	112	89	68
6人以上	67.0㎡	48	26	20	15	10	7
計		3,852	3,735	3,605	3,512	3,360	3,186

※令和2年世帯数は、統計データからの推計値のため実数ではない。

※最低居住面積水準の居住面積は、居住者が11歳以上の場合の例示である。

※小数点以下を四捨五入した計算結果のため、合計数が合わない場合がある。

(4)将来の市営住宅ストック数の推計

推計結果では、本市の将来世帯数は年々減少するとなっている。それに伴って市営住宅の入居資格世帯数及び著しい困窮年収未満の世帯数についても減少すると推計された。

このことから、将来の世帯数の減少にあわせて、市営住宅の供給過剰とならないよう計画的な管理戸数を設定する必要がある。

令和4年度まで4年間の空家募集の状況を見ると、平均応募倍率は0.96倍であり市営住宅の供給戸数と需要戸数は概ねバランスが取れていると言える。

そこで、現在(令和2年推計結果)の市営住宅の施策対象世帯数、著しい困窮年収未満の世帯数に対し市営住宅の管理戸数の割合が将来的にも同じであると想定し、政策的で大幅な戸数の増減施策がないものとする、将来の市営住宅ストック数の推計は、次のとおりとなる。

■将来の市営住宅ストック数の推計

		令和2年	令和12年	令和22年
推計世帯数	市営住宅の入居資格世帯数(a)	7,454世帯	7,126世帯	6,668世帯
	著しい困窮年収未満の世帯数(b)	3,852世帯	3,605世帯	3,360世帯
現況市営住宅管理戸数(c)		1,381戸	—	—
市営住宅戸数の割合	市営住宅の入居資格世帯数に対する割合(d)	18.5% (c/a 令和2年)		
	著しい困窮年収未満の世帯数に対する割合(e)	35.9% (c/b 令和2年)		
将来の市営住宅戸数	市営住宅の入居資格世帯数に対する割合から算出(a×d)	—	1,318戸 (△63戸)	1,234戸 (△147戸)
	著しい困窮年収未満の世帯数に対する割合から算出(b×e)	—	1,294戸	1,206戸

以上のことから、将来の市営住宅ストック数の目安は、令和12年1,294戸～1,318戸、令和22年1,206戸～1,234戸である。

## 6-3 団地別・住棟別の事業手法の選定

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

#### (1 次判定)

1 次判定では、団地及び住棟単位で、今後長期にわたって活用するかどうかについて政策的な判断を下すため、「団地敷地の現在の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針」及び「住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性」の2段階の検討・判定から事業手法の仮設定を行う。

#### ① 「団地敷地の現在の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針」による判定

「団地敷地の現在の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針」について検討するため、各団地の現状について「i 需要」「ii 効率性」「iii 立地」の項目について判定指標及び判定基準を以下のように設定して、「継続管理する団地」か「継続管理について判断を留保する団地」であるかの判定を行う。

#### ■ 「団地敷地の現在の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針」の判定指標

「i 需要」に関する判定項目			
項目	判定指標	判定基準	判定
ア、空家の状況	実質空家率の状況 ※政策空家等を除く空家率の平均 10.6% ※募集停止中の団地は本項目による判定は行わない	10.5%未満	需要あり (適正)
		10.5%以上	需要なし (不適)

「ii 効率性」に関する判定項目				
項目	判定指標	判定基準	イ、敷地の形状 高度利用の可能性等	
			整形	非整形 又は小規模分割
ア、敷地面積	公営住宅法の建替事業要件の適合	1,000 m <sup>2</sup> 以上	効率性あり (適正)	効率性なし (不適)
		1,000 m <sup>2</sup> 未満	効率性なし (不適)	効率性なし (不適)

「iii 立地」に関する判定項目				
項目	判定指標	判定基準	イ、交通の利便性 バス停の近接性	
			バス停 1 km 以内	バス停 1 km 以上
ア、災害危険性	敷地の災害危険性の予想	災害危険区域等の外	立地適正あり (適正)	立地適正なし (不適)
		災害危険区域等の内 (一部)	立地適正なし (不適)	立地適正なし (不適)

■ 「団地敷地の現在の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針」の判定 1/2

住宅番号	住宅名称	i 需要		ii 効率性			iii 立地			活用の適正判定 (全項目が適正の場合「適」)
		ア、空家の状況	需要からの判定	ア、敷地面積	イ、敷地の形状	効率性からの判定	ア、災害危険性	イ、交通の利便性	立地からの判定	
1	西郷町ふたば住宅	12.5%	不適	1,906.2㎡	整形	適	洪水浸水想定区域	バス停1km以内	不適	不適
2	西郷町亀山住宅	16.7%	不適	2,544.1㎡	整形	適	洪水浸水想定区域	バス停1km以内	不適	不適
3	船越町東住宅	9.3%	適	2,710.7㎡	整形	適	洪水浸水想定区域	バス停1km以内	不適	不適
4	金谷町ブロック住宅	募集停止中	—	2,085.9㎡	整形	適		バス停1km以内	適	適
5	天満町住宅	8.3%	適	1,157.2㎡	整形	適	土砂災害警戒区域 洪水浸水想定区域	バス停1km以内	不適	不適
6	永昌町住宅	10.9%	不適	4,909.2㎡	整形	適		バス停1km以内	適	不適
7	御館山住宅	4.2%	適	4,351.7㎡	整形	適	土砂災害警戒区域	バス停1km以内	不適	不適
8	栗面町住宅	5.7%	適	6,128.8㎡	整形	適		バス停1km以内	適	適
9	栗面町鉄筋住宅	12.5%	不適	2,956.5㎡	整形	適		バス停1km以内	適	不適
10	小栗住宅	5.5%	適	17,519.4㎡	整形	適		バス停1km以内	適	適
11	曙住宅	0.0%	適	2,130.2㎡	整形	適	洪水浸水想定区域	バス停1km以内	不適	不適
12	有喜住宅	15.0%	不適	2,536.5㎡	整形	適	土砂災害警戒区域	バス停1km以内	不適	不適
13	小船越町東住宅	26.7%	不適	2,023.8㎡	3箇所に敷地分離	不適	土砂災害警戒区域	バス停1km以内	不適	不適
14	飛岡住宅	0.0%	適	3,108.8㎡	整形	適		バス停1km以内	適	適
15	堂崎町西住宅	8.1%	適	8,863.8㎡	整形	適		バス停1km以内	適	適
16	堂崎町東住宅	9.4%	適	9,260.8㎡	整形	適		バス停1km以内	適	適
17	西部台住宅	2.6%	適	12,181.7㎡	整形	適		バス停1km以内	適	適
18	本野住宅	8.3%	適	7,592.9㎡	整形	適		バス停1km以内	適	適
19	長田住宅	9.5%	適	2,323.7㎡	整形	適	洪水浸水想定区域	バス停1km以内	不適	不適
20	化屋住宅	0.0%	適	1,093.9㎡	整形	適		バス停1km以内	適	適
21	化屋単独住宅	募集停止中	—	311.2㎡	整形	不適		バス停1km以内	適	不適
22	野副住宅	0.0%	適	1,514.3㎡	整形	適	土砂災害警戒区域 津波災害警戒区域	バス停1km以内	不適	不適
23	西園住宅	15.0%	不適	2,338.2㎡	整形	適	土砂災害警戒区域	バス停1km以内	不適	不適
24	伊木力船津住宅	16.7%	不適	3,372.0㎡	整形	適	土砂災害警戒区域	バス停1km以内	不適	不適



■ 「団地敷地の現在の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針」の判定 2/2

住宅番号	住宅名称	i 需要		ii 効率性			iii 立地			活用の適正判定 (全項目が適正の場合「適」)
		ア、空家の状況	需要からの判定	ア、敷地面積	イ、敷地の形状	効率性からの判定	ア、災害危険性	イ、交通の利便性	立地からの判定	
25	柏原住宅	3.3%	適	20,920.0㎡	整形	適	土砂災害特別警戒区域	バス停1km以内	不適	不適
26	慶師野住宅	0.0%	適	5,011.1㎡	整形	適	土砂災害警戒区域	バス停1km以内	不適	不適
27	川西籠住宅	3.3%	適	11,867.0㎡	整形	適		バス停1km以内	適	適
28	田尻住宅	4.2%	適	7,211.7㎡	整形	適		バス停1km以内	適	適
29	甚兵衛住宅	10.3%	適	13,156.4㎡	整形	適	土砂災害警戒区域	バス停1km以内	不適	不適
30	唐比住宅	17.2%	不適	6,485.0㎡	整形	適		バス停1km以内	適	不適
31	唐比東住宅	20.0%	不適	6,935.0㎡	整形	適		バス停1km以内	適	不適
32	葛畔住宅	募集停止中	—	2,820.4㎡	整形	適	土砂災害特別警戒区域 急傾斜地崩壊危険区域	バス停1km以内	不適	不適
33	針崎住宅	募集停止中	—	648.0㎡	整形	不適		バス停1km以内	適	不適
34	銀杏山住宅	29.0%	不適	7,690.0㎡	整形	適	土砂災害特別警戒区域	バス停1km以内	不適	不適
35	大門住宅	12.5%	不適	1,166.3㎡	整形	適		バス停1km以内	適	不適
36	田結東住宅	13.0%	不適	4,613.0㎡	整形	適	土砂災害警戒区域	バス停1km以内	不適	不適
37	小島住宅	37.5%	不適	1,760.0㎡	整形	適		バス停1km以内	適	不適
38	小江住宅	募集停止中	—	1,480.8㎡	整形	適		バス停1km以内	適	適
39	宇良住宅	9.8%	適	5,182.6㎡	3箇所に敷地分離	不適		バス停1km以内	適	不適
40	深海住宅	16.7%	不適	846.0㎡	整形	不適	土砂災害特別警戒区域 急傾斜地崩壊危険区域	バス停1km以内	不適	不適
41	下里住宅	21.4%	不適	15,288.9㎡	整形	適		バス停1km以内	適	不適
42	井崎住宅	33.3%	不適	4,680.1㎡	整形	適		バス停1km以内	適	不適
43	西久保住宅	10.0%	適	5,660.0㎡	整形	適	土砂災害特別警戒区域	バス停1km以内	不適	不適
44	田原住宅	0.0%	適	4,712.4㎡	整形	適		バス停1km以内	適	適
45	長里住宅	30.0%	不適	1,841.2㎡	整形	適		バス停1km以内	適	不適
46	田代住宅	50.0%	不適	2,773.2㎡	整形	適	土砂災害警戒区域	バス停1km以内	不適	不適
47	遠竹住宅	6.3%	適	7,855.0㎡	整形	適	土砂災害特別警戒区域	バス停1km以内	不適	不適
48	牧住宅	0.0%	適	2,907.0㎡	整形	適	土砂災害警戒区域	バス停1km以内	不適	不適

以上のとおり、「i 需要」「ii 効率性」「iii 立地」の項目について適正評価を行った結果、3項目とも「活用に適する」住宅は「維持管理する団地」とし、それ以外は「維持管理について判断を留保する団地」とする。

■「団地敷地の現在の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針」の仮設定の結果



②「住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性」による判定

「住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性」について検討するため、各住棟の現状について「iv 躯体の安全性」「v 避難の安全性」「vi 居住性」の項目別に判定指標及び判定基準を以下のように設定して、「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）」の判定を行った。

■「住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性」の判定指標

「iv 躯体の安全性」に関する判定項目				
項目	判定指標	判定基準	イ、耐震性	
			新耐震基準の適合	
			昭和 56 年以降の建設（新耐震基準）、もしくは昭和 56 年以前の建設（旧耐震基準）で耐震診断により耐震性ありの判定又は耐震補強あり	昭和 56 年以前の建設（旧耐震基準）で耐震補強なし
ア、躯体の破損等	外観目視調査による躯体強度に関わる破損等の有無	破損等なし	躯体の安全性あり (改善不要)	躯体の安全性確保のため改善が必要 (改善必要)
		破損等あり	躯体の安全性確保のため改善が必要 (改善必要)	躯体の安全性確保のため改善が必要 (改善必要)

「v 避難の安全性」に関する判定項目				
項目	判定指標	判定基準	イ、2 方向避難の確保	
			2 方向避難の状況	
			2 方向避難あり	2 方向避難なし
ア、防火区画	防火区画の有無	防火区画あり (又は不要)	避難の安全性あり (改善不要)	避難の安全性なし (改善必要)
		防火区画なし	避難の安全性なし (改善必要)	避難の安全性なし (改善必要)

「vi 居住性」に関する判定項目				
項目	判定指標	判定基準	イ、バリアフリー性	
			高齢者等対応の状況	
			高齢者等対応あり	高齢者等対応なし
ア、住戸内の設備	3 箇所給湯（風呂、台所、洗面所）設備の状況	3 箇所給湯設備あり (住棟全戸)	居住性改善不要 (改善不要)	居住性改善が必要 (改善必要)
		3 箇所給湯設備なし	居住性改善が必要 (改善必要)	居住性改善が必要 (改善必要)

■ 「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

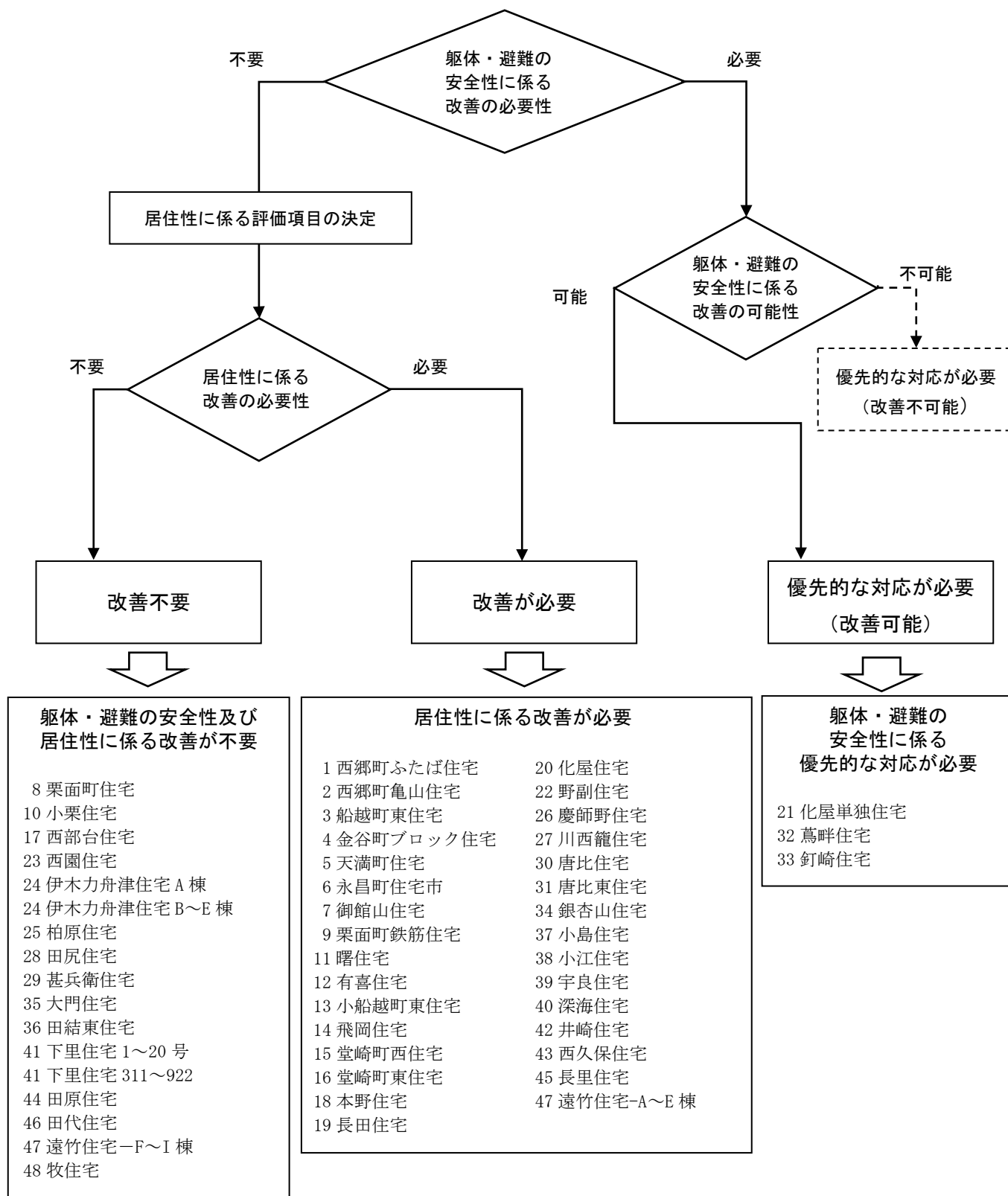
住宅番号	住宅名称	棟・建物番号	IV 躯体の安全性		V 避難の安全性		VI 居住性		改善の必要性の判定		
			ア、躯体の破損等	イ、耐震性	躯体の安全性からの判定	ア、防火区画	イ、2方向避難の確保	避難の安全性からの判定		ア、住戸内の設備	イ、バリアフリー性
1	西郷町ふたば住宅	101~404	なし	あり	改善不要	区画不要	あり	改善不要	なし	なし	改善が必要
2	西郷町亀山住宅	101~406	なし	あり	改善不要	区画不要	あり	改善不要	なし	なし	改善が必要
3	船越町東住宅	A棟	なし	あり	改善不要	区画不要	あり	改善不要	なし	なし	改善が必要
		B棟	なし	あり	改善不要	区画不要	あり	改善不要	なし	なし	改善が必要
		C棟	なし	あり	改善不要	区画不要	あり	改善不要	なし	なし	改善が必要
4	金谷町ブロック住宅	1~18	なし	あり	改善不要	区画不要	あり	改善不要	なし	なし	改善が必要
5	天満町住宅	101~304	なし	あり	改善不要	区画不要	あり	改善不要	なし	なし	改善が必要
6	永昌町住宅	市2	なし	あり	改善不要	区画不要	あり	改善不要	なし	なし	改善が必要
		市1, 市3	なし	あり	改善不要	区画不要	あり	改善不要	なし	なし	改善が必要
		市2	なし	あり	改善不要	区画不要	あり	改善不要	なし	なし	改善が必要
7	御館山住宅	市1	なし	あり	改善不要	区画不要	あり	改善不要	なし	なし	改善が必要
8	栗面町住宅	A棟	なし	あり	改善不要	区画不要	あり	改善不要	あり	あり	改善が必要
		B棟, C棟	なし	あり	改善不要	区画不要	あり	改善不要	あり	あり	改善が必要
		D棟	なし	あり	改善不要	区画不要	あり	改善不要	あり	あり	改善が必要
		101~406 (単独)	なし	あり	改善不要	区画不要	あり	改善不要	なし	なし	改善が必要
10	小栗住宅	A棟, B棟, C棟	なし	あり	改善不要	区画不要	あり	改善不要	あり	あり	改善が必要
		D棟, E棟, F棟	なし	あり	改善不要	区画不要	あり	改善不要	あり	あり	改善が必要
		G棟, H棟	なし	あり	改善不要	区画不要	あり	改善不要	あり	あり	改善が必要
		I棟, J棟	なし	あり	改善不要	区画不要	あり	改善不要	あり	あり	改善が必要
		K棟, L棟	なし	あり	改善不要	区画不要	あり	改善不要	あり	あり	改善が必要
11	曙住宅	101~406	なし	あり	改善不要	区画不要	あり	改善不要	なし	なし	改善が必要
12	有喜住宅	101~504	なし	あり	改善不要	区画不要	あり	改善不要	なし	なし	改善が必要
13	小船越町東住宅	A棟, B棟, D棟	なし	あり	改善不要	区画不要	あり	改善不要	なし	なし	改善が必要
		C棟, E棟	なし	あり	改善不要	区画不要	あり	改善不要	なし	なし	改善が必要
		市1, 市2	なし	あり	改善不要	区画不要	あり	改善不要	なし	なし	改善が必要
14	飛岡住宅	市1	なし	あり	改善不要	区画不要	あり	改善不要	なし	なし	改善が必要
15	堂崎町西住宅	市2	なし	あり	改善不要	区画不要	あり	改善不要	なし(一部有)	なし	改善が必要
		市3	なし	あり	改善不要	区画不要	あり	改善不要	なし	なし	改善が必要
		市4	なし	あり	改善不要	区画不要	あり	改善不要	なし	なし	改善が必要
		市5	なし	あり	改善不要	区画不要	あり	改善不要	なし	なし	改善が必要
		市6	なし	あり	改善不要	区画不要	あり	改善不要	なし	なし	改善が必要
16	堂崎町東住宅	市7	なし	あり	改善不要	区画不要	あり	改善不要	なし	なし	改善が必要
		市8	なし	あり	改善不要	区画不要	あり	改善不要	なし	なし	改善が必要
		A棟, B棟, C棟	なし	あり	改善不要	区画不要	あり	改善不要	なし	なし	改善が必要
17	西部台住宅	D棟, E棟, F棟, G棟	なし	あり	改善不要	区画不要	あり	改善不要	あり	あり	改善が必要
		H棟, I棟, J棟, K棟	なし	あり	改善不要	区画不要	あり	改善不要	あり	あり	改善が必要
		なし	なし	あり	改善不要	区画不要	あり	改善不要	あり	あり	改善が必要

住宅番号	住宅名称	棟・建物番号	iv 躯体の安全性		v 避難の安全性		vi 居住性			改善の必要性の判定	
			ア、躯体の破損等	イ、耐震性	躯体の安全性からの判定	ア、防火区画	イ、2方向避難の確保	避難の安全性からの判定	ア、住戸内の設備		イ、バリアフリー性
18	本野住宅	9, 20(老人), 13	なし	あり	改善不要	区画不要	あり	改善不要	なし	なし	改善が必要
		10~12, 14~19	なし	あり	改善不要	区画不要	あり	改善不要	なし	なし	改善が必要
		3, 5, 21, 22~24(老人)	なし	あり	改善不要	区画不要	あり	改善不要	なし	なし	改善が必要
		1, 2, 4, 6~8	なし	あり	改善不要	区画不要	あり	改善不要	なし	なし	改善が必要
19	長田住宅	市1	なし	あり	改善不要	区画不要	あり	改善不要	なし	なし	改善が必要
		市2	なし	あり	改善不要	区画不要	あり	改善不要	なし	なし	改善が必要
20	化屋住宅	A棟	なし	あり	改善不要	区画不要	あり	改善不要	なし	なし	改善が必要
		B棟	なし	あり	改善不要	区画不要	あり	改善不要	なし	なし	改善が必要
21	化屋単独住宅	(単独・単身)	なし	なし	改善必要	区画不要	あり	改善不要	なし	なし	優先的に対応
22	野副住宅	401~403, 405~407	なし	あり	改善不要	区画不要	あり	改善不要	なし	なし	改善が必要
23	西園住宅	A棟	なし	あり	改善不要	区画不要	あり	改善不要	あり	あり	改善が必要
		B棟, C棟	なし	あり	改善不要	区画不要	あり	改善不要	あり	あり	改善が必要
24	伊木力舟津住宅	A棟	なし	あり	改善不要	区画不要	あり	改善不要	あり	あり	改善が必要
		B棟~E棟	なし	あり	改善不要	区画不要	あり	改善不要	あり	あり	改善が必要
25	柏原住宅	5, 12, 19, 28号	なし	あり	改善不要	区画不要	あり	改善不要	あり	あり	改善が必要
		1~4, 6~11, 13~18, 20~27, 29, 30号	なし	あり	改善不要	区画不要	あり	改善不要	あり	あり	改善が必要
26	慶師野住宅	A, B	なし	あり	改善不要	区画不要	あり	改善不要	なし	なし	改善が必要
		C, D	なし	あり	改善不要	区画不要	あり	改善不要	なし	なし	改善が必要
27	川西籠住宅	籠棟1, 4, 5, 8号	なし	あり	改善不要	区画不要	あり	改善不要	なし	あり	改善が必要
		籠棟2, 3, 6, 7号	なし	あり	改善不要	区画不要	あり	改善不要	なし	あり	改善が必要
		川棟1, 3, 4, 7, 8, 10, 11, 14号	なし	あり	改善不要	区画不要	あり	改善不要	なし	あり	改善が必要
		川棟2, 5, 6, 9, 12, 13号	なし	あり	改善不要	区画不要	あり	改善不要	なし	あり	改善が必要
		西棟1, 4, 5, 8号	なし	あり	改善不要	区画不要	あり	改善不要	なし	あり	改善が必要
		西棟2, 3, 6, 7号	なし	あり	改善不要	区画不要	あり	改善不要	なし	あり	改善が必要
28	田尻住宅	A, B (単独)	なし	あり	改善不要	区画不要	あり	改善不要	あり	あり	改善が必要
		1, 6~8, 10号	なし	あり	改善不要	区画不要	あり	改善不要	あり	あり	改善が必要
29	甚兵衛住宅	2~5, 9号	なし	あり	改善不要	区画不要	あり	改善不要	あり	あり	改善が必要
		11, 12, 14~23号	なし	あり	改善不要	区画不要	あり	改善不要	あり	あり	改善が必要
		13号	なし	あり	改善不要	区画不要	あり	改善不要	あり	あり	改善が必要
		1~6号(単独・コソ)	なし	あり	改善不要	区画不要	あり	改善不要	あり	あり	改善が必要
30	唐比住宅	A, B	なし	あり	改善不要	区画不要	あり	改善不要	なし	なし	改善が必要
		C, D	なし	あり	改善不要	区画不要	あり	改善不要	なし	なし	改善が必要
		E, F	なし	あり	改善不要	区画不要	あり	改善不要	なし	なし	改善が必要
31	唐比東住宅	う, み, や, ま, は, な, と, り	なし	あり	改善不要	区画不要	あり	改善不要	なし	なし	改善が必要
32	葛畔住宅	ほ, し, つ, き	なし	あり	改善不要	区画不要	あり	改善不要	なし	なし	改善が必要
33	釘崎住宅	1, 2, 4号	なし	なし	改善必要	区画不要	あり	改善不要	なし	なし	優先的に対応
		1, 2号	なし	なし	改善必要	区画不要	あり	改善不要	なし	なし	優先的に対応

住宅番号	住宅名称	棟・建物番号	iv 躯体の安全性		v 避難の安全性		vi 居住性			改善の必要性の判定	
			ア、躯体の破損等	イ、耐震性	躯体の安全性からの判定	ア、防火区画	イ、2方向避難の確保	避難の安全性からの判定	ア、住戸内の設備		イ、バリアフリー性
34	銀杏山住宅	A棟	なし	あり	改善不要	区画不要	あり	改善不要	なし	なし	改善が必要
35	大門住宅	B棟	なし	あり	改善不要	区画不要	あり	改善不要	なし	なし	改善が必要
		A, B	なし	あり	改善不要	区画不要	あり	改善不要	あり	あり	改善不要
36	田結東住宅	A棟	なし	あり	改善不要	区画不要	あり	改善不要	あり	あり	改善不要
		B棟	なし	あり	改善不要	区画不要	あり	改善不要	あり	あり	改善不要
		C棟, D棟	なし	あり	改善不要	区画不要	あり	改善不要	あり	あり	改善不要
37	小島住宅	101~404	なし	あり	改善不要	区画不要	あり	改善不要	なし	なし	改善が必要
38	小江住宅	A棟	なし	あり	改善不要	区画不要	あり	改善不要	なし	なし	改善が必要
		B棟, C棟	なし	あり	改善不要	区画不要	あり	改善不要	なし	なし	改善が必要
		A棟, B棟, C棟	なし	あり	改善不要	区画不要	あり	改善不要	なし	なし	改善が必要
		D棟	なし	あり	改善不要	区画不要	あり	改善不要	なし	なし	改善が必要
39	宇良住宅	E棟	なし	あり	改善不要	区画不要	あり	改善不要	なし	なし	改善が必要
		F棟, G棟, H棟	なし	あり	改善不要	区画不要	あり	改善不要	なし	なし	改善が必要
40	深海住宅	1~6	なし	あり	改善不要	区画不要	あり	改善不要	なし	なし	改善が必要
		1, 2, 3, 4号	なし	あり	改善不要	区画不要	あり	改善不要	あり	あり	改善不要
		5, 6, 7, 8号	なし	あり	改善不要	区画不要	あり	改善不要	あり	あり	改善不要
		9, 10, 11, 12号	なし	あり	改善不要	区画不要	あり	改善不要	あり	あり	改善不要
		13, 14, 15, 16号	なし	あり	改善不要	区画不要	あり	改善不要	あり	あり	改善不要
41	下里住宅	17, 18, 19, 20号	なし	あり	改善不要	区画不要	あり	改善不要	あり	あり	改善不要
		311~322, 411~422	なし	あり	改善不要	区画不要	あり	改善不要	あり	あり	改善不要
		111~122, 211~222	なし	あり	改善不要	区画不要	あり	改善不要	あり	あり	改善不要
		511~522, 611~622, 711~722, 811~822	なし	あり	改善不要	区画不要	あり	改善不要	あり	あり	改善不要
		911~922	なし	あり	改善不要	区画不要	あり	改善不要	なし	なし	改善が必要
42	井崎住宅	A棟, B棟	なし	あり	改善不要	区画不要	あり	改善不要	なし	なし	改善が必要
		C棟, D棟	なし	あり	改善不要	区画不要	あり	改善不要	なし	なし	改善が必要
43	西久保住宅	A棟, B棟	なし	あり	改善不要	区画不要	あり	改善不要	なし	なし	改善が必要
		C棟, D棟, E棟	なし	あり	改善不要	区画不要	あり	改善不要	なし	なし	改善が必要
44	田原住宅	A棟	なし	あり	改善不要	区画不要	あり	改善不要	あり	あり	改善不要
		B棟	なし	あり	改善不要	区画不要	あり	改善不要	あり	あり	改善不要
		C棟(特公費)	なし	あり	改善不要	区画不要	あり	改善不要	あり	あり	改善不要
45	長里住宅	A~E棟	なし	あり	改善不要	区画不要	あり	改善不要	あり	あり	改善が必要
46	田代住宅	A棟, B棟	なし	あり	改善不要	区画不要	あり	改善不要	あり	あり	改善不要
		C~F棟	なし	あり	改善不要	区画不要	あり	改善不要	あり	あり	改善不要
		A~E棟	なし	あり	改善不要	区画不要	あり	改善不要	あり	あり	改善が必要
47	遠竹住宅	F, G棟	なし	あり	改善不要	区画不要	あり	改善不要	あり	なし	改善不要
		H, I棟	なし	あり	改善不要	区画不要	あり	改善不要	あり	あり	改善不要
		A~C棟	なし	あり	改善不要	区画不要	あり	改善不要	あり	あり	改善不要
48	牧住宅	D~F棟	なし	あり	改善不要	区画不要	あり	改善不要	あり	あり	改善不要

以上のとおり、「iv 躯体の安全性」「v 避難の安全性」「vi 居住性」の項目について改善の必要性の評価から「住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性」の仮設定の結果は、次のとおりである。

■ 「住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性」の仮設定の結果



③1 次判定による仮設定の結果

「団地敷地の現在の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針」及び「住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性」の仮設定の結果を整理すると、下表のとおりである。

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

		住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性			
		改善不要	改善が必要	優先的な対応が必要	
				改善可能	改善不可能
団地敷地の現在の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針	継続管理する団地	維持管理	改善又は建替	優先的な改善又は優先的な建替	優先的な建替
	8 栗面町住宅 10 小栗住宅 17 西部台住宅 28 田尻住宅 44 田原住宅  <b>1次判定で仮設定</b>	4 金谷町ブロック住宅 14 飛岡住宅 15 堂崎町西住宅 16 堂崎町東住宅 18 本野住宅 20 化屋住宅 27 川西籠住宅 38 小江住宅	該当なし <b>A</b>	該当なし	
継続管理について判断を留保する団地	継続管理又は用途廃止	維持管理又は用途廃止	改善、建替又は用途廃止	優先的な改善、優先的な建替又は優先的な用途廃止	優先的な建替、又は優先的な用途廃止
	23 西園住宅 24 伊木力舟津住宅 A棟、B～E棟 25 柏原住宅 29 甚兵衛住宅 35 大門住宅 36 田結束住宅 41 下里住宅 1～20号、311～922 46 田代住宅 47 遠竹住宅-F～I棟 48 牧住宅	1 西郷町ふたば住宅 2 西郷町亀山住宅 3 船越町東住宅 5 天満町住宅 6 永昌町住宅 7 御館山住宅 9 栗面町鉄筋住宅 11 曙住宅 12 有喜住宅 13 小船越町東住宅 19 長田住宅 22 野副住宅	26 慶師野住宅 30 唐比住宅 31 唐比東住宅 34 銀杏山住宅 37 小島住宅 39 宇良住宅 40 深海住宅 42 井崎住宅 43 西久保住宅 45 長里住宅 47 遠竹住宅-A～E棟	21 化屋単独住宅 32 蔦畔住宅 33 釘崎住宅  <b>B</b> 該当なし	

**Aグループ**  
 継続管理する団地のうち、改善か建替かの判断を留保する団地・住棟  
 (2次判定で事業手法を仮設定)

**Bグループ**  
 継続管理について判断を留保する団地・住棟  
 (2次判定で事業手法を仮設定)



1次判定において「維持管理」と仮設定した団地・住棟は、次のとおりである。

■「維持管理」と仮設定した団地・住棟（1次判定による仮設定の結果）

住宅番号	住宅名称	棟・建物番号	棟数	管理戸数	構造・階数	建設年度
8	栗面町住宅	A棟	1棟	18戸	中耐4F	H6
		B棟,C棟	2棟	14戸	中耐3F	H7
		D棟	1棟	21戸	中耐4F	H8
10	小栗住宅	A棟,B棟,C棟	3棟	24戸	中耐3F	H13
		D棟	1棟	9戸	中耐3F	H14
		E棟,F棟	2棟	23戸	中耐4F	H14
		G棟,H棟	2棟	15戸	中耐3F	H15
		I棟,J棟	2棟	21戸	中耐3F	H16
		K棟,L棟	2棟	18戸	中耐3F	H17
17	西部台住宅	A棟	1棟	6戸	中耐4F	H19
		B棟,C棟	2棟	18戸	中耐3F	H19
		D棟,E棟,F棟,G棟	4棟	33戸	中耐3F	H21
		H棟,I棟,J棟,K棟	4棟	20戸	低耐2F	H29
28	田尻住宅	A,B（単独）	2棟	24戸	低耐2F	H22
44	田原住宅	A棟	4棟	4戸	木造平屋	H9
		B棟	4棟	4戸	木造2F	H9
		C棟(特公賃)	2棟	2戸	木造2F	H9

その他のAグループ及びBグループの団地・住棟は、事業手法の仮設定を留保し2次判定で仮設定する。

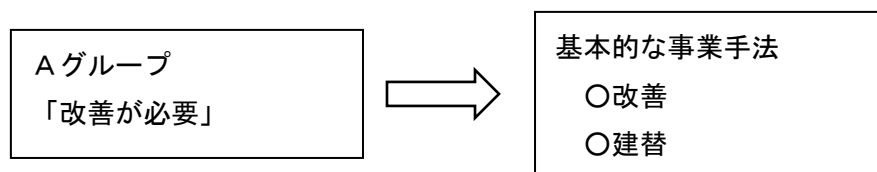
(2) 1次判定において事業手法・管理方針の判断を留保した団地・住棟の事業手法の仮設定  
(2次判定)

1次判定において事業手法の判断を留保した団地・住棟を対象に、ライフサイクルコストの比較や将来のストック量を踏まえて事業手法を仮判定する。

① 1次判定においてAグループとなった住宅の事業手法の仮設定

1次判定の結果、Aグループ（維持管理する団地であるが、事業手法未設定）と判断した団地・住棟について、改善事業と建替事業のライフサイクルコスト（LCC）の比較や、計画期間内の事業量の試算を踏まえ、改善か建替を仮設定する。

ア、Aグループで「改善が必要」と評価した団地・住棟の事業手法の2次判定仮設定



■ Aグループのうち「改善が必要」と評価した団地・住棟の事業手法の2次判定仮設定

住宅番号	住宅名称	棟・建物番号	棟数	管理戸数	構造・階数	建設年度	事業手法の2次判定仮設定
4	金谷町ブロック住宅	1～18	3棟	18戸	簡耐平屋	S32	既に耐用年限を超過しており、また外壁、屋上の改修が未実施であることから <b>建替</b> とする。
14	飛岡住宅	市1,市2	2棟	18戸	中耐3F	S63	計画期間中において耐用年限未超過であるため、建替とせず <b>改善</b> とする。
15	堂崎町西住宅	市1	1棟	30戸	中耐5F	S48	計画期間中において耐用年限未超過であるため、建替とせず <b>改善</b> とする。
		市2	1棟	20戸	中耐5F	S50	
		市3	1棟	20戸	中耐5F	S51	
		市4	1棟	30戸	中耐5F	S53	
16	堂崎町東住宅	市5	1棟	20戸	中耐5F	S49	計画期間中において耐用年限未超過であるため、建替とせず <b>改善</b> とする。
		市6	1棟	20戸	中耐5F	S50	
		市7	1棟	20戸	中耐5F	S51	
		市8	1棟	40戸	中耐5F	S52	
18	本野住宅	9,20(老人),13	3棟	3戸	木造平屋	H2	全棟とも耐用年限を超過しており、居住性向上の改善が必要であることから <b>建替</b> とする。
		10～12,14～19	9棟	9戸	木造2F	H2	
		3,5,21,22～24(老人)	6棟	6戸	木造平屋	H3	
		1,2,4,6～8	6棟	6戸	木造2F	H3	
20	化屋住宅	A棟	1棟	4戸	簡耐2F	S54	計画期間中において耐用年限を超過するが、外壁改修(H30,R1)、屋上防水改修(H25)等の改善を実施していることから、建替とせず <b>改善</b> とする。
		B棟	1棟	4戸	簡耐2F	S56	
27	川西籠住宅	籠棟1,4,5,8号	4棟	4戸	木造平屋	H4	既に耐用年限を超過していることから、 <b>建替</b> とする。
		籠棟2,3,6,7号	4棟	4戸	木造2F	H4	
		川棟1,3,4,7,8,10,11,14号	8棟	8戸	木造平屋	H5	
		川棟2,5,6,9,12,13号	6棟	6戸	木造2F	H5	
		西棟1,4,5,8号	4棟	4戸	木造平屋	H5	
		西棟2,3,6,7号	4棟	4戸	木造2F	H5	
38	小江住宅	A棟	1棟	4戸	簡耐平屋	S46	既に耐用年限を超過しており、また外壁、屋上の改修が未実施であることから <b>建替</b> とする。
		B棟,C棟	2棟	8戸	簡耐平屋	S47	

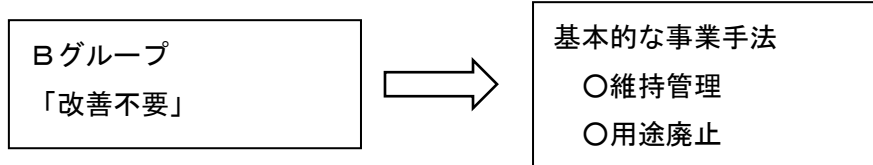
イ、Aグループで「優先的な対応必要（改善可能）」と評価した団地・住棟の事業手法の2次判定仮設定

Aグループで「優先的な対応必要（改善可能）」と評価した団地・住棟に該当するものはない。

② 1次判定においてBグループとなった住宅の事業手法の仮設定

1次判定の結果、Bグループ（維持管理について判断を留保する団地であるが事業手法未設定）と判断した団地・住棟について、将来のストック量の推計を踏まえ、「継続管理する団地」または「当面管理する団地」の判定を行い、事業手法を仮設定する。

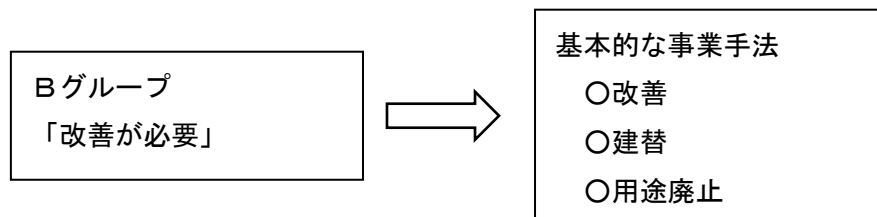
ア、Bグループので「改善不要」と評価した団地・住棟の事業手法の2次判定仮設定



■ Bグループで「改善不要」と評価した団地・住棟の事業手法の2次判定仮設定

住宅番号	住宅名称	棟・建物番号	棟数	管理戸数	構造・階数	建設年度	事業手法の2次判定仮設定
23	西園住宅	A棟	1棟	8戸	中耐4F	H8	計画期間中において耐用年限未超過であるため、 <b>維持管理</b> とする。
		B棟,C棟	2棟	12戸	中耐3F	H8	
24	伊木力舟津住宅	A棟	1棟	6戸	中耐3F	H14	計画期間中において耐用年限未超過であるため、 <b>維持管理</b> とする。 計画期間の最終年に耐用年限を迎え、敷地が土砂災害警戒区域内であることから、 <b>用途廃止</b> とする。
		B棟~E棟	4棟	12戸	木造2F	H16	
25	柏原住宅	5, 12, 19, 28号	4棟	4戸	木造平屋	H12	計画期間中に耐用年限を超過するが、外壁塗装(H27)等の改修を実施していることから、 <b>維持管理</b> とする。
		1~4, 6~11, 13~18, 20~27, 29, 30号	26棟	26戸	木造2F	H12	
29	甚兵衛住宅	1, 6~8, 10号	5棟	6戸	木造平屋	H5	建設後30~31年で耐用年限を超過するが、外壁塗装(H19, 20)等の改修を実施していることから、 <b>維持管理</b> とする。
		2~5, 9号	5棟	4戸	木造2F	H5	
		11, 12, 14~23号	12棟	12戸	木造平屋	H6	
		13号	1棟	1戸	木造2F	H6	
		1~6号(単独・コ)	6棟	6戸	木造平屋	H7	
35	大門住宅	A, B	2棟	8戸	低耐2F	H4	計画期間中において耐用年限未超過であるため、 <b>維持管理</b> とする。
36	田結束住宅	A棟	1棟	6戸	中耐3F	H5	計画期間中に耐用年限の1/2を迎えるが、外壁塗装、屋根改修(H28, 29)を実施していることから、 <b>維持管理</b> とする。
		B棟	1棟	6戸	中耐3F	H6	
		C棟,D棟	2棟	12戸	中耐3F	H7	
41	下里住宅	1, 2, 3, 4号	4棟	4戸	木造平屋	H5	計画期間中に耐用年限を超過することから、 <b>用途廃止</b> とする。
		5, 6, 7, 8号	4棟	4戸	木造平屋	H6	
		9, 10, 11, 12号	2棟	4戸	木造平屋	H7	
		13, 14, 15, 16号	2棟	4戸	木造平屋	H8	計画期間中に耐用年限の1/2を迎えるが、外壁改修(R2~5)を実施していることから、 <b>維持管理</b> とする。
		17, 18, 19, 20号	2棟	4戸	木造平屋	H9	
		311~322, 411~422	2棟	8戸	低耐2F	H5	
		111~122, 211~222	2棟	8戸	低耐2F	H6	
511~522, 611~622, 711~722, 811~822	4棟	16戸	低耐2F	H8			
911~922	1棟	4戸	低耐2F	H9			
46	田代住宅	A棟,B棟	2棟	2戸	木造平屋	H15	計画期間中に耐用年限を超過することから、 <b>用途廃止</b> とする。
		C~F棟	4棟	4戸	木造平屋	H16	
47	遠竹住宅	F, G棟	2棟	4戸	低耐2F	H6	計画期間中に耐用年限の1/2を迎えるが、外壁改修、屋上防水等の改善を実施していないため、今後実施するものと想定し当面 <b>維持管理</b> とする。
		H, I棟	2棟	4戸	低耐2F	H8	
48	牧住宅	A~C棟	3棟	3戸	木造2F	H6	既に耐用年限を超過していることから、 <b>用途廃止</b> とする。
		D~F棟	3棟	3戸	木造平屋	H6	

イ、Bグループで「改善が必要」と評価した団地・住棟の事業手法の2次判定仮設定

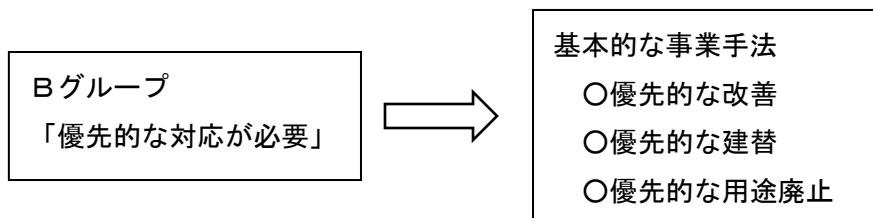


■ Bグループで「改善が必要」と評価した団地・住棟の事業手法の2次判定仮設定

住宅番号	住宅名称	棟・建物番号	棟数	管理戸数	構造・階数	建設年度	事業手法の2次判定仮設定
1	西郷町ふたば住宅	101~404	1棟	16戸	中耐4F	S47	計画期間中において耐用年限未超過であるため、 <b>改善</b> とする。
2	西郷町亀山住宅	101~406	1棟	24戸	中耐4F	S54	計画期間中において耐用年限未超過であるため、 <b>改善</b> とする。
3	船越町東住宅	A棟	1棟	16戸	中耐4F	S45	計画期間中において耐用年限未超過であるため、 <b>改善</b> とする。
		B棟	1棟	16戸	中耐4F	S46	
		C棟	1棟	24戸	中耐4F	S47	
5	天満町住宅	101~304	1棟	12戸	中耐3F	S55	計画期間中において耐用年限未超過であるため、 <b>改善</b> とする。
6	永昌町住宅	市2	1棟	24戸	中耐4F	S55	計画期間中において耐用年限未超過であるため、 <b>改善</b> とする。
		市1,市3	2棟	40戸	中耐4F	S56	
7	御館山住宅	市2	1棟	24戸	中耐4F	S58	計画期間中において耐用年限未超過であるため、 <b>改善</b> とする。
		市1	1棟	24戸	中耐4F	S59	
9	栗面町鉄筋住宅	101~406(単独)	1棟	24戸	中耐4F	S43	計画期間中において耐用年限未超過であるため、 <b>改善</b> とする。
11	曙住宅	101~406	1棟	24戸	中耐4F	S57	計画期間中において耐用年限未超過であるため、 <b>改善</b> とする。
12	有喜住宅	101~504	1棟	20戸	中耐5F	S60	計画期間中において耐用年限未超過であるため、 <b>改善</b> とする。
13	小船越町東住宅	A棟,B棟,D棟	3棟	16戸	簡耐2F	S43	既に耐用年限を超過しており、敷地が土砂災害警戒区域内であることから、 <b>用途廃止</b> とする。
		C棟,E棟	2棟	14戸	簡耐2F	S44	
19	長田住宅	市1	1棟	16戸	中耐4F	S62	計画期間中において耐用年限未超過であるため、 <b>改善</b> とする。
		市2	1棟	6戸	中耐3F	S63	
22	野副住宅	401~403,405~407	3棟	6戸	木造2F	S62	既に耐用年限を超過しており、敷地が土砂災害警戒区域内であることから、 <b>用途廃止</b> とする。
26	慶師野住宅	A,B	2棟	10戸	簡耐2F	S60	計画期間中に耐用年限を超過し、敷地が土砂災害警戒区域内であることから、 <b>用途廃止</b> とする。
		C,D	2棟	10戸	簡耐2F	S61	
30	唐比住宅	A,B	2棟	10戸	簡耐2F	S56	計画期間中において耐用年限は超過せず、外壁改修(H30~R2)、屋上防水改修(H19~23)等の改善を実施していることから、建替とせず <b>改善</b> とする。
		C,D	2棟	10戸	簡耐2F	S57	
		E,F	2棟	10戸	簡耐2F	S58	
31	唐比東住宅	う,み,や,ま, は,な,と,り	8棟	24戸	中耐3F	S63	計画期間中において耐用年限は超過しないため、建替とせず <b>改善</b> とする。
		ほ,し,つ,き	4棟	12戸	中耐3F	H1	
34	銀杏山住宅	A棟	1棟	16戸	中耐4F	S50	計画期間中において耐用年限未超過であるため、 <b>改善</b> とする。
		B棟	1棟	16戸	中耐4F	S52	
37	小島住宅	101~404	1棟	16戸	中耐4F	S53	計画期間中において耐用年限未超過であるため、 <b>改善</b> とする。
39	宇良住宅	A棟,B棟,C棟	3棟	18戸	簡耐2F	S48	既に耐用年限を超過していることから、 <b>建替</b> とする。
		D棟	1棟	6戸	簡耐2F	S49	
		E棟	1棟	6戸	簡耐2F	S56	計画期間中に耐用年限を超過することから、 <b>建替</b> とする。
		F棟,G棟,H棟	3棟	12戸	簡耐2F	S57	

住宅番号	住宅名称	棟・建物番号	棟数	管理戸数	構造・階数	建設年度	事業手法の2次判定仮設定
40	深海住宅	1～6	1棟	6戸	簡耐2F	S53	既に耐用年限を超過しており、敷地が土砂災害特別警戒区域内のため、 <b>用途廃止</b> とする。
42	井崎住宅	A棟,B棟	2棟	10戸	簡耐2F	S58	計画期間中に耐用年限を超過することから、 <b>建替</b> とする。
		C棟,D棟	2棟	8戸	簡耐2F	S59	
43	西久保住宅	A棟,B棟	2棟	10戸	簡耐2F	S60	計画期間中に耐用年限を超過し、敷地が土砂災害特別警戒区域内であることから、 <b>用途廃止</b> とする。
		C棟,D棟,E棟	3棟	10戸	簡耐2F	S62	
45	長里住宅	A～E棟	5棟	10戸	低耐2F	H1	計画期間中において耐用年限未超過であるため、建替とせず <b>改善</b> とする。
47	遠竹住宅	A～E棟	5棟	10戸	低耐2F	H3	計画期間中において耐用年限未超過であるため、 <b>改善</b> とする。

ウ、Bグループで「優先的な対応が必要（改善可能）」と評価した団地・住棟の事業手法の2次判定仮設定



■Bグループで「優先的な対応が必要（改善可能）」と評価した団地・住棟の事業手法の2次判定仮設定

住宅番号	住宅名称	棟・建物番号	棟数	管理戸数	構造・階数	建設年度	事業手法の2次判定仮設定
21	化屋単独住宅	(単独・独身)	1棟	1戸	木造平屋	S54	既に耐用年限を超過しており、公住法の建替要件に適合しない敷地面積(1,000㎡未満)のため、 <b>優先的な用途廃止</b> とする。
32	蔦畔住宅	1,2,4号	3棟	3戸	木造平屋	S30	既に耐用年限を超過しており、敷地が土砂災害特別警戒区域内のため、 <b>優先的な用途廃止</b> とする。
33	釘崎住宅	1,2号	2棟	2戸	木造平屋	S30	既に耐用年限を超過しており、公住法の建替要件に適合しない敷地面積(1,000㎡未満)のため、 <b>優先的な用途廃止</b> とする。

エ、Bグループで「優先的な対応が必要（改善不可能）」と評価した団地・住棟の事業手法の2次判定仮設定

Bグループで「優先的な対応必要（改善不可能）」と評価した団地・住棟に該当するものはない。

### (3) 計画期間における事業手法の決定（3次判定）

2次判定の結果をもとに集約・再編の可能性、事業費の試算、事業実施時期、長期的な管理の見通しを踏まえて計画期間における事業手法を決定する。

#### 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

1次・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や更新時期を迎える設備等のある住棟では、効率的な事業実施のため、必要に応じて改善や建替えの事業手法を再判定する。

小規模な敷地（3,000㎡未満）での建替事業は、効率的な建替事業が困難であることを考慮する。

#### ②事業費の試算及び事業実施時期の調整検討

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

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

#### ③長期的な管理の見通しの作成（30年程度）

前述の「②事業費の試算及び事業実施時期の調整検討」による事業実施時期を基に、全団地・住棟の供用期間、事業実施時期の見通しを示した長期的な（30年程度）管理の見通しを作成する。

#### ④計画期間における事業手法の決定

上記①～③の3次判定の検討を踏まえ、計画期間における最終的な事業手法を次表のとおり決定した。

#### ■3次判定の検討結果

住宅番号	住宅名称	棟・建物番号	棟数	管理戸数	構造・階数	建設年度	事業手法の3次判定決定
1	西郷町ふたば住宅	101～404	1棟	16戸	中耐4F	S47	2次判定のとおり <b>改善</b> とする。 改善内容は居住性向上型・脱炭素社会対応型改善とする。
2	西郷町亀山住宅	101～406	1棟	24戸	中耐4F	S54	2次判定のとおり <b>改善</b> とする。 改善内容は居住性向上型・脱炭素社会対応型改善とする。
3	船越町東住宅	A棟	1棟	16戸	中耐4F	S45	2次判定のとおり <b>改善</b> とする。 改善内容は居住性向上型・脱炭素社会対応型改善とする
		B棟	1棟	16戸	中耐4F	S46	
		C棟	1棟	24戸	中耐4F	S47	
4	金谷町ブロック住宅	1～18	3棟	18戸	簡耐平屋	S32	2次判定では建替としたが、敷地面積が狭くて(3,000㎡未満)効率的な建替が困難であることから <b>用途廃止</b> とする。
5	天満町住宅	101～304	1棟	12戸	中耐3F	S55	2次判定のとおり優先的な <b>改善</b> とする。 改善内容は居住性向上型・脱炭素社会対応型改善とする。
6	永昌町住宅	市2	1棟	24戸	中耐4F	S55	2次判定のとおり <b>改善</b> とする。 改善内容は居住性向上型・脱炭素社会対応型・長寿命化型改善とする。
		市1,市3	2棟	40戸	中耐4F	S56	

住宅番号	住宅名称	棟・建物番号	棟数	管理戸数	構造・階数	建設年度	事業手法の3次判定決定
7	御館山住宅	市2	1棟	24戸	中耐4F	S58	2次判定のとおり <b>改善</b> とする。 改善内容は居住性向上型・脱炭素社会対応型改善とする。
		市1	1棟	24戸	中耐4F	S59	
8	栗面町住宅	A棟	1棟	18戸	中耐4F	H6	1次判定では維持管理としたが、 <b>改善</b> とする。 改善内容は居住性向上型（下水道管接続）・脱炭素社会対応型・長寿命化型改善改善とする。
		B棟,C棟	2棟	14戸	中耐3F	H7	
		D棟	1棟	21戸	中耐4F	H8	
9	栗面町鉄筋住宅	101~406（単独）	1棟	24戸	中耐4F	S43	2次判定のとおり <b>改善</b> とする。 改善内容は居住性向上型（下水道管接続、3箇所給湯）・脱炭素社会対応型改善とする。
10	小栗住宅	A棟,B棟,C棟	3棟	24戸	中耐3F	H13	1次判定では維持管理としたが、 <b>改善</b> とする。 改善内容は脱炭素社会対応型・長寿命化型改善改善とする。
		D棟	1棟	9戸	中耐3F	H14	
		E棟,F棟	2棟	23戸	中耐4F	H14	
		G棟,H棟	2棟	15戸	中耐3F	H15	
		I棟,J棟	2棟	21戸	中耐3F	H16	
11	曙住宅	101~406	1棟	24戸	中耐4F	S57	2次判定のとおり <b>改善</b> とする。 改善内容は居住性向上型・脱炭素社会対応型・長寿命化型改善とする。
		101~504	1棟	20戸	中耐5F	S60	
12	有喜住宅	101~504	1棟	20戸	中耐5F	S60	2次判定のとおり <b>改善</b> とする。 改善内容は居住性向上型・脱炭素社会対応型改善とする。
		101~406	1棟	24戸	中耐4F	S57	
13	小船越町東住宅	A棟,B棟,D棟	3棟	16戸	簡耐2F	S43	2次判定のとおり <b>用途廃止</b> とする。
		C棟,E棟	2棟	14戸	簡耐2F	S44	
14	飛岡住宅	市1,市2	2棟	18戸	中耐3F	S63	2次判定のとおり <b>改善</b> とする。 改善内容は居住性向上型・脱炭素社会対応型・長寿命化型改善とする。
15	堂崎町西住宅	市1	1棟	30戸	中耐5F	S48	2次判定のとおり <b>改善</b> とする。 改善内容は居住性向上型・脱炭素社会対応型・長寿命化型改善とする。
		市2	1棟	20戸	中耐5F	S50	
		市3	1棟	20戸	中耐5F	S51	
		市4	1棟	30戸	中耐5F	S53	
16	堂崎町東住宅	市5	1棟	20戸	中耐5F	S49	2次判定のとおり <b>改善</b> とする。 改善内容は居住性向上型・脱炭素社会対応型改善とする。
		市6	1棟	20戸	中耐5F	S50	
		市7	1棟	20戸	中耐5F	S51	
		市8	1棟	40戸	中耐5F	S52	
17	西部台住宅	A棟	1棟	6戸	中耐4F	H19	1次判定では維持管理としたが、 <b>改善</b> とする。 改善内容は脱炭素社会対応型改善とする。
		B棟,C棟	2棟	18戸	中耐3F	H19	
		D棟,E棟,F棟,G棟	4棟	33戸	中耐3F	H21	
		H棟,I棟,J棟,K棟	3棟	20戸	低耐2F	H29	
18	本野住宅	9,13,20(老人)	3棟	3戸	木造平屋	H2	2次判定では建替としたが、 <b>改善</b> とする。 改善内容は脱炭素社会対応型改善とする。
		10~12,14~19	9棟	9戸	木造2F	H2	
		3,5,21,22~24(老人)	6棟	6戸	木造平屋	H3	
		1,2,4,6~8	6棟	6戸	木造2F	H3	
19	長田住宅	市1	1棟	16戸	中耐4F	S62	2次判定のとおり <b>改善</b> とする。 改善内容は居住性向上型・脱炭素社会対応型改善とする。
		市2	1棟	6戸	中耐3F	S63	
20	化屋住宅	A棟	1棟	4戸	簡耐2F	S54	2次判定のとおり <b>改善</b> とする。 改善内容は居住性向上型・福祉対応型・脱炭素社会対応型改善とする。
		B棟	1棟	4戸	簡耐2F	S56	
21	化屋単独住宅	(単独・独身)	1棟	1戸	木造平屋	S54	2次判定のとおり <b>優先的な用途廃止</b> とする。

住宅番号	住宅名称	棟・建物番号	棟数	管理戸数	構造・階数	建設年度	事業手法の3次判定決定
22	野副住宅	401~403, 405~407	3棟	6戸	木造2F	S62	2次判定では用途廃止としたが、 <b>改善</b> とする。 改善内容は脱炭素社会対応型改善とする。
23	西園住宅	A棟	1棟	8戸	中耐4F	H8	2次判定では維持管理としたが、 <b>改善</b> とする。 改善内容は脱炭素社会対応型・長寿命化型改善とする。
		B棟, C棟	2棟	12戸	中耐3F	H8	
24	伊木力舟津住宅	A棟	1棟	6戸	中耐3F	H14	2次判定では維持管理としたが、 <b>改善</b> とする。 改善内容は脱炭素社会対応型・長寿命化型改善とする。
		B棟~E棟	4棟	12戸	木造2F	H16	
25	柏原住宅	5, 12, 19, 28号	4棟	4戸	木造平屋	H12	2次判定では維持管理としたが、 <b>改善</b> とする。 改善内容は脱炭素社会対応型・長寿命化型改善とする。
		1~4, 6~11, 13~18, 20~27, 29, 30号	26棟	26戸	木造2F	H12	
26	慶師野住宅	A, B	2棟	10戸	簡耐2F	S60	2次判定では用途廃止としたが、 <b>改善</b> とする。 改善内容は居住性向上型・福祉対応型・長寿命化型改善とする。
		C, D	2棟	10戸	簡耐2F	S61	
27	川西籠住宅	籠棟1, 4, 5, 8号	4棟	4戸	木造平屋	H4	2次判定では建替としたが、 <b>改善</b> とする。 改善内容は脱炭素社会対応型・長寿命化型改善とする
		籠棟2, 3, 6, 7号	4棟	4戸	木造2F	H4	
		川棟1, 3, 4, 7, 8, 10, 11, 14号	8棟	8戸	木造平屋	H5	
		川棟2, 5, 6, 9, 12, 13号	6棟	6戸	木造2F	H5	
		西棟1, 4, 5, 8号	4棟	4戸	木造平屋	H5	
		西棟2, 3, 6, 7号	4棟	4戸	木造2F	H5	
28	田尻住宅	A, B (単独)	2棟	24戸	低耐2F	H22	2次判定では維持管理としたが <b>改善</b> とする。 改善内容は脱炭素社会対応型改善とする。
29	甚兵衛住宅	1, 6~8, 10号	5棟	6戸	木造平屋	H5	2次判定では維持管理としたが、 <b>改善</b> とする。 改善内容は脱炭素社会対応型・長寿命化型改善とする
		2~5, 9号	5棟	4戸	木造2F	H5	
		11, 12, 14~23号	12棟	12戸	木造平屋	H6	
		13号	1棟	1戸	木造2F	H6	
		1~6号(単独・コ)	6棟	6戸	木造平屋	H7	
30	唐比住宅	A, B	2棟	10戸	簡耐2F	S56	2次判定のとおり <b>改善</b> とする。 改善内容は居住性向上型・福祉対応型・脱炭素社会対応型改善とする。
		C, D	2棟	10戸	簡耐2F	S57	
		E, F	2棟	10戸	簡耐2F	S58	
31	唐比東住宅	う, み, や, ま, は, な, と, り	8棟	24戸	中耐3F	S63	2次判定のとおり <b>改善</b> とする。 改善内容は居住性向上型・脱炭素社会対応型改善とする。
32	蔦畔住宅	1, 2, 4号	3棟	3戸	木造平屋	S30	2次判定のとおり <b>優先的な用途廃止</b> とする。
33	釘崎住宅	1, 2号	2棟	2戸	木造平屋	S30	2次判定のとおり <b>優先的な用途廃止</b> とする。



住宅番号	住宅名称	棟・建物番号	棟数	管理戸数	構造・階数	建設年度	事業手法の3次判定決定
34	銀杏山住宅	A棟	1棟	16戸	中耐4F	S50	2次判定のとおり <b>改善</b> とする。 改善内容は居住性向上型・脱炭素社会対応型・長寿命化型改善とする。
		B棟	1棟	16戸	中耐4F	S52	
35	大門住宅	A	1棟	4戸	低耐2F	H4	2次判定では維持管理としたが、 <b>改善</b> とする。 改善内容は脱炭素社会対応型改善とする。
		B	1棟	4戸	低耐2F	H4	
36	田結東住宅	A棟	1棟	6戸	中耐3F	H5	2次判定では維持管理としたが、 <b>改善</b> とする。 改善内容は脱炭素社会対応型改善とする。
		B棟	1棟	6戸	中耐3F	H6	
		C棟,D棟	2棟	12戸	中耐3F	H7	
37	小島住宅	101~404	1棟	16戸	中耐4F	S53	2次判定のとおり <b>改善</b> とする。 改善内容は居住性向上型・脱炭素社会対応型改善とする。
38	小江住宅	A棟	1棟	4戸	簡耐平屋	S46	2次判定では建替としたが、 <b>用途廃止</b> とする。
		B棟,C棟	2棟	8戸	簡耐平屋	S47	
39	宇良住宅	A棟,B棟,C棟	3棟	18戸	簡耐2F	S48	2次判定では建替としたが、 <b>改善</b> とする。 改善内容は居住性向上型・福祉対応型・脱炭素社会対応型改善とする。
		D棟	1棟	6戸	簡耐2F	S49	
		E棟	1棟	6戸	簡耐2F	S56	
		F棟,G棟,H棟	3棟	12戸	簡耐2F	S57	
40	深海住宅	1~6	1棟	6戸	簡耐2F	S53	2次判定では用途廃止としたが、 <b>改善</b> とする。 改善内容は居住性向上型・福祉対応型・脱炭素社会対応型・長寿命化型改善とする。
41	下里住宅	1,2,3,4号	4棟	4戸	木造平屋	H5	2次判定では用途廃止としたが、 <b>改善</b> とする。 改善内容は脱炭素社会対応型・長寿命化型改善とする。
		5,6,7,8号	4棟	4戸	木造平屋	H6	
		9,10,11,12号	2棟	4戸	木造平屋	H7	
		13,14,15,16号	2棟	4戸	木造平屋	H8	
		17,18,19,20号	2棟	4戸	木造平屋	H9	2次判定では維持管理としたが、 <b>改善</b> とする。 改善内容は脱炭素社会対応型改善とする。
		311~322,411~422	2棟	8戸	低耐2F	H5	
		111~122,211~222	2棟	8戸	低耐2F	H6	
		511~522,611~622,711~722,811,~822	4棟	16戸	低耐2F	H8	
911~922	1棟	4戸	低耐2F	H9			
42	井崎住宅	A棟,B棟	2棟	10戸	簡耐2F	S58	2次判定では建替としたが、 <b>改善</b> とする。 改善内容は居住性向上型・福祉対応型・脱炭素社会対応型改善とする。
		C棟,D棟	2棟	8戸	簡耐2F	S59	
43	西久保住宅	A棟,B棟	2棟	10戸	簡耐2F	S60	2次判定では用途廃止としたが、 <b>改善</b> とする。 改善内容は居住性向上型・福祉対応型・脱炭素社会対応型改善とする。
		C棟,D棟	2棟	6戸	簡耐2F	S62	
		E棟	1棟	4戸	簡耐2F	S62	
44	田原住宅	A棟	4棟	4戸	木造平屋	H9	2次判定では維持管理としたが、 <b>改善</b> とする。 改善内容は脱炭素社会対応型改善とする。
		B棟	4棟	4戸	木造2F	H9	
		C棟(特公賃)	2棟	2戸	木造2F	H9	

住宅番号	住宅名称	棟・建物番号	棟数	管理戸数	構造・階数	建設年度	事業手法の3次判定決定
45	長里住宅	A～E棟	5棟	10戸	低耐2F	H1	2次判定のとおり <b>改善</b> とする。 改善内容は居住性向上型・脱炭素社会対応型・長寿命化型改善とする。
46	田代住宅	A棟,B棟	2棟	2戸	木造平屋	H15	2次判定では用途廃止としたが、 <b>改善</b> とする。 改善内容は脱炭素社会対応型・長寿命化型改善とする。
		C～F棟	4棟	4戸	木造平屋	H16	
47	遠竹住宅	A～E棟	5棟	10戸	低耐2F	H3	2次判定のとおり <b>改善</b> とする。 改善内容は脱炭素社会対応型・長寿命化型改善とする。
		F,G棟	2棟	4戸	低耐2F	H6	2次判定では維持管理としたが、 <b>改善</b> とする。 改善内容は脱炭素社会対応型・長寿命化型改善とする。
		H,I棟	2棟	4戸	低耐2F	H8	改善内容は脱炭素社会対応型・長寿命化型改善とする。
48	牧住宅	A～C棟	3棟	3戸	木造2F	H6	2次判定では用途廃止としたが <b>改善</b> とする。 改善内容は脱炭素社会対応型・長寿命化型改善とする。
		D～F棟	3棟	3戸	木造平屋	H6	

3次判定結果による事業手法の一覧は、下表のとおりである。

■団地・住棟別事業手法一覧（3次判定結果）

住宅番号	住宅名称	棟・建物番号	棟数	戸数	構造・階数	建設年度	事業手法
1	西郷町ふたば住宅	101～404	1棟	16戸	中耐4F	S47	改善
2	西郷町亀山住宅	101～406	1棟	24戸	中耐4F	S54	改善
3	船越町東住宅	A棟	1棟	16戸	中耐4F	S45	改善
		B棟	1棟	16戸	中耐4F	S46	改善
		C棟	1棟	24戸	中耐4F	S47	改善
4	金谷町ブロック住宅	1～18	3棟	18戸	簡耐平屋	S32	用途廃止
5	天満町住宅	101～304	1棟	12戸	中耐3F	S55	改善
6	永昌町住宅	市2	1棟	24戸	中耐4F	S55	改善
		市1,市3	2棟	40戸	中耐4F	S56	改善
7	御館山住宅	市2	1棟	24戸	中耐4F	S58	改善
		市1	1棟	24戸	中耐4F	S59	改善
8	栗面町住宅	A棟	1棟	18戸	中耐4F	H6	改善
		B棟,C棟	2棟	14戸	中耐3F	H7	改善
		D棟	1棟	21戸	中耐4F	H8	改善
9	栗面町鉄筋住宅	101～406(単独)	1棟	24戸	中耐4F	S43	改善
10	小栗住宅	A棟,B棟,C棟	3棟	24戸	中耐3F	H13	改善
		D棟	1棟	9戸	中耐3F	H14	改善
		E棟,F棟	2棟	23戸	中耐4F	H14	改善
		G棟,H棟	2棟	15戸	中耐3F	H15	改善
		I棟,J棟	2棟	21戸	中耐3F	H16	改善
		K棟,L棟	2棟	18戸	中耐3F	H17	改善
11	曙住宅	101～406	1棟	24戸	中耐4F	S57	改善
12	有喜住宅	101～504	1棟	20戸	中耐5F	S60	改善
13	小船越町東住宅	A棟,B棟,D棟	3棟	16戸	簡耐2F	S43	用途廃止
		C棟,E棟	2棟	14戸	簡耐2F	S44	用途廃止
14	飛岡住宅	市1,市2	2棟	18戸	中耐3F	S63	改善
15	堂崎町西住宅	市1	1棟	30戸	中耐5F	S48	改善
		市2	1棟	20戸	中耐5F	S50	改善
		市3	1棟	20戸	中耐5F	S51	改善
		市4	1棟	30戸	中耐5F	S53	改善
16	堂崎町東住宅	市5	1棟	20戸	中耐5F	S49	改善
		市6	1棟	20戸	中耐5F	S50	改善
		市7	1棟	20戸	中耐5F	S51	改善
		市8	1棟	40戸	中耐5F	S52	改善
17	西部台住宅	A棟	1棟	6戸	中耐4F	H19	改善
		B棟,C棟	2棟	18戸	中耐3F	H19	改善
		D棟,E棟,F棟,G棟	4棟	33戸	中耐3F	H21	改善
		H棟,I棟,J棟,K棟	4棟	20戸	低耐2F	H29	維持管理
18	本野住宅	9,13,20(老人)	3棟	3戸	木造平屋	H2	改善
		10～12,14～19	9棟	9戸	木造2F	H2	改善
		3,5,21,22～24(老人)	6棟	6戸	木造平屋	H3	改善
		1,2,4,6～8	6棟	6戸	木造2F	H3	改善
19	長田住宅	市1	1棟	16戸	中耐4F	S62	改善
		市2	1棟	6戸	中耐3F	S63	改善
20	化屋住宅	A棟	1棟	4戸	簡耐2F	S54	改善
		B棟	1棟	4戸	簡耐2F	S56	改善
21	化屋単独住宅	(単独・単身)	1棟	1戸	木造平屋	S54	用途廃止
22	野副住宅	401～403,405～407	3棟	6戸	木造2F	S62	改善
23	西園住宅	A棟	1棟	8戸	中耐4F	H8	改善
		B棟,C棟	2棟	12戸	中耐3F	H8	改善
24	伊木力舟津住宅	A棟	1棟	6戸	中耐3F	H14	改善
		B棟～E棟	4棟	12戸	木造2F	H16	改善
25	柏原住宅	5,12,19,28号	4棟	4戸	木造平屋	H12	改善
		1～4,6～11,13～18, 20～27,29,30号	26棟	26戸	木造2F	H12	改善
26	慶師野住宅	A,B	2棟	10戸	簡耐2F	S60	改善
		C,D	2棟	10戸	簡耐2F	S61	改善

住宅 番号	住宅名称	棟・建物番号	棟数	戸数	構造・階数	建設 年度	事業手法
27	川西籠住宅	籠棟 1, 4, 5, 8 号	4 棟	4 戸	木造平屋	H4	改 善
		籠棟 2, 3, 6, 7 号	4 棟	4 戸	木造 2F	H4	改 善
		川棟 1, 3, 4, 7, 8, 10, 11, 14 号	8 棟	8 戸	木造平屋	H5	改 善
		川棟 2, 5, 6, 9, 12, 13 号	6 棟	6 戸	木造 2F	H5	改 善
		西棟 1, 4, 5, 8 号	4 棟	4 戸	木造平屋	H5	改 善
		西棟 2, 3, 6, 7 号	4 棟	4 戸	木造 2F	H5	改 善
28	田尻住宅	A, B (单独)	2 棟	24 戸	低耐 2F	H22	改 善
29	甚兵衛住宅	1, 6~8, 10 号	5 棟	6 戸	木造平屋	H5	改 善
		2~5, 9 号	5 棟	4 戸	木造 2F	H5	改 善
		11, 12, 14~23 号	12 棟	12 戸	木造平屋	H6	改 善
		13 号	1 棟	1 戸	木造 2F	H6	改 善
		1~6 号(单独・コ)	6 棟	6 戸	木造平屋	H7	改 善
30	唐比住宅	A, B	2 棟	10 戸	簡耐 2F	S56	改 善
		C, D	2 棟	10 戸	簡耐 2F	S57	改 善
		E, F	2 棟	10 戸	簡耐 2F	S58	改 善
31	唐比東住宅	う, み, や, ま, は, な, と, り	8 棟	24 戸	中耐 3F	S63	改 善
		ほ, し, つ, き	4 棟	12 戸	中耐 3F	H1	改 善
32	蔦畔住宅	1, 2, 4 号	3 棟	3 戸	木造平屋	S30	用途廃止
33	釘崎住宅	1, 2 号	2 棟	2 戸	木造平屋	S30	用途廃止
34	銀杏山住宅	A 棟	1 棟	16 戸	中耐 4F	S50	改 善
		B 棟	1 棟	16 戸	中耐 4F	S52	改 善
35	大門住宅	A, B	2 棟	8 戸	低耐 2F	H4	改 善
36	田結束住宅	A 棟	1 棟	6 戸	中耐 3F	H5	改 善
		B 棟	1 棟	6 戸	中耐 3F	H6	改 善
		C 棟, D 棟	2 棟	12 戸	中耐 3F	H7	改 善
37	小島住宅	101~404	1 棟	16 戸	中耐 4F	S53	改 善
38	小江住宅	A 棟	1 棟	4 戸	簡耐平屋	S46	用途廃止
		B 棟, C 棟	2 棟	8 戸	簡耐平屋	S47	用途廃止
39	宇良住宅	A 棟, B 棟, C 棟	3 棟	18 戸	簡耐 2F	S48	改 善
		D 棟	1 棟	6 戸	簡耐 2F	S49	改 善
		E 棟	1 棟	6 戸	簡耐 2F	S56	改 善
		F 棟, G 棟, H 棟	3 棟	12 戸	簡耐 2F	S57	改 善
40	深海住宅	1~6	1 棟	6 戸	簡耐 2F	S53	改 善
41	下里住宅	1, 2, 3, 4 号	4 棟	4 戸	木造平屋	H5	改 善
		5, 6, 7, 8 号	4 棟	4 戸	木造平屋	H6	改 善
		9, 10, 11, 12 号	2 棟	4 戸	木造平屋	H7	改 善
		13, 14, 15, 16 号	2 棟	4 戸	木造平屋	H8	改 善
		17, 18, 19, 20 号	2 棟	4 戸	木造平屋	H9	改 善
		311~322, 411~422	2 棟	8 戸	低耐 2 F	H5	改 善
		111~122, 211~222	2 棟	8 戸	低耐 2 F	H6	改 善
		511~522, 611~622, 711~722, 811~822	4 棟	16 戸	低耐 2 F	H8	改 善
911~922	1 棟	4 戸	低耐 2 F	H9	改 善		
42	井崎住宅	A 棟, B 棟	2 棟	10 戸	簡耐 2F	S58	改 善
		C 棟, D 棟	2 棟	8 戸	簡耐 2F	S59	改 善
43	西久保住宅	A 棟, B 棟	2 棟	10 戸	簡耐 2F	S60	改 善
		C 棟, D 棟, E 棟	3 棟	10 戸	簡耐 2F	S62	改 善
44	田原住宅	A 棟	4 棟	4 戸	木造平屋	H9	改 善
		B 棟	4 棟	4 戸	木造 2F	H9	改 善
		C 棟(特公賃)	2 棟	2 戸	木造 2F	H9	改 善
45	長里住宅	A~E 棟	5 棟	10 戸	低耐 2F	H1	改 善
46	田代住宅	A 棟, B 棟	2 棟	2 戸	木造平屋	H15	改 善
		C~F 棟	4 棟	4 戸	木造平屋	H16	改 善
47	遠竹住宅	A~E 棟	5 棟	10 戸	低耐 2F	H3	改 善
		F, G 棟	2 棟	4 戸	低耐 2F	H6	改 善
		H, I 棟	2 棟	4 戸	低耐 2F	H8	改 善
48	牧住宅	A~C 棟	3 棟	3 戸	木造 2F	H6	改 善
		D~F 棟	3 棟	3 戸	木造平屋	H6	改 善

事業手法を団地別に整理すると、下表のとおりである。

■団地別事業手法

住宅番号	住宅名称	棟数	戸数	計画期間 (令和6年度～15年度)
1	西郷町ふたば住宅	1棟	16戸	改善
2	西郷町亀山住宅	1棟	24戸	改善
3	船越町東住宅	3棟	56戸	改善
4	金谷町ブロック住宅	3棟	18戸	用途廃止
5	天満町住宅	1棟	12戸	改善
6	永昌町住宅	3棟	64戸	改善
7	御館山住宅	2棟	48戸	改善
8	栗面町住宅	4棟	53戸	改善
9	栗面町鉄筋住宅	1棟	24戸	改善
10	小栗住宅	12棟	110戸	改善
11	曙住宅	1棟	24戸	改善
12	有喜住宅	1棟	20戸	改善
13	小船越町東住宅	5棟	30戸	用途廃止
14	飛岡住宅	2棟	18戸	改善
15	堂崎町西住宅	4棟	100戸	改善
16	堂崎町東住宅(市5,6,7)	3棟	60戸	改善
	堂崎町東住宅(市8)	1棟	40戸	改善
17	西部台住宅(A棟～G棟)	7棟	57戸	改善
	西部台住宅(H棟～K棟)	4棟	20戸	維持管理
18	本野住宅	24棟	24戸	改善
19	長田住宅	2棟	22戸	改善
20	化屋住宅	2棟	8戸	改善
21	化屋単独住宅	1棟	1戸	用途廃止
22	野副住宅	3棟	6戸	改善
23	西園住宅	3棟	20戸	改善
24	伊木力舟津住宅(A棟)	1棟	6戸	改善
	伊木力舟津住宅(B棟～E棟)	4棟	12戸	改善
25	柏原住宅	30棟	30戸	改善
26	慶師野住宅	4棟	20戸	改善
27	川西籠住宅	30棟	30戸	改善
28	田尻住宅	2棟	24戸	改善
29	甚兵衛住宅	29棟	29戸	改善
30	唐比住宅	6棟	30戸	改善
31	唐比東住宅	12棟	36戸	改善
32	蔦畔住宅	3棟	3戸	用途廃止
33	釘崎住宅	2棟	2戸	用途廃止
34	銀杏山住宅	2棟	32戸	改善
35	大門住宅	2棟	8戸	改善
36	田結東住宅	4棟	24戸	改善
37	小島住宅	1棟	16戸	改善
38	小江住宅	3棟	12戸	用途廃止
39	宇良住宅	8棟	42戸	改善
40	深海住宅	1棟	6戸	改善
41	下里住宅(1～20号)	14棟	20戸	改善
	下里住宅(311～～922)	9棟	36戸	改善
42	井崎住宅	4棟	18戸	改善
43	西久保住宅	5棟	20戸	改善
44	田原住宅	10棟	10戸	改善
45	長里住宅	5棟	10戸	改善
46	田代住宅	6棟	6戸	改善
47	遠竹住宅	9棟	18戸	改善
48	牧住宅	6棟	6戸	改善
計画期間の年度当初の管理戸数				1,381戸

# 第7章 点検・事業等の実施方針

## 7-1 点検の実施方針

本市の市営住宅の長寿命化を目指すためには、不具合が生じて修繕等の対応をするのではなく、予防保全の観点から定期的な点検及び日常点検等を行うことによって団地・住棟の状況を常に的確に把握し、計画的な維持管理を行うものとする。

このことから、点検実施の重要性は高く、点検の実施方針を次のとおりとする。

### <定期点検>

- 公営住宅等の状況を把握するため、建築基準法に基づく適切な点検を行う。
- 建築基準法による法定点検対象外の住宅についても、法定点検と同様の定期点検を実施する。

### <日常点検等>

- 日常点検は、年に一度程度実施する。
- 日常点検の実施項目、内容等については、「公営住宅等日常点検マニュアル」（平成28年8月国土交通省住宅局住宅総合整備課）を参考とし、特に点検項目については日常点検と法定点検の内容を整理して各点検を実施する。
- 水害、地震等の災害発生直後において、簡易な外観目視調査を実施する。

◇参考—日常点検項目一覧（1/3）「公営住宅等日常点検マニュアル（耐火・準耐火構造編）」  
（平成28年8月 国土交通省住宅局住宅総合整備課）

### ◆ 建築物

☆法定点検対象部位についても、本マニュアルに基づき日常点検を行うことが望ましい。

#### I. 敷地及び地盤

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

◇参考一日常点検項目一覧(2/3)「公営住宅等日常点検マニュアル(耐火・準耐火構造編)」  
(平成28年8月国土交通省住宅局住宅総合整備課)

## II. 建築物の外壁

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

## III. 屋上及び屋根

点検部位	点検項目	法定点検対象
ア) 屋上面、屋上回り	■屋上面の劣化及び損傷の状況	★
	■雨樋の劣化及び損傷の状況	
イ) 屋根	■屋根の劣化及び損傷の状況	★

## IV. 避難施設等

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

◇参考－日常点検項目一覧（3/3）「公営住宅等日常点検マニュアル（耐火・準耐火構造編）」  
（平成 28 年 8 月 国土交通省住宅局住宅総合整備課）

## ◆ 建築設備

### I. 給水設備及び排水設備

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

#### ■ 共同住宅の法定点検の主な項目

（国土交通省監修「改修によるマンション再生マニュアル」より一部修正）

点検項目		実施時期
建築基準法	定期調査（一般事項、敷地関係、構造関係、防火関係 避難関係、衛生関係、その他）	3年の間に1回（県が指定）
	建築設備の定期調査	毎年（県が指定）
	昇降機の定期検査	毎年（県が指定）
消防法	消防設備等の点検及び報告	外観機能点検：6ヶ月に1回 総合点検：年1回
水道法	水道施設の検査	1年以内に1回
	水槽の清掃	1年以内に1回
電気事業法	自家用電気工作物の保安	月次点検：毎月1回 年次点検：6ヶ月及び1年ごとに1回 臨時点検：随時
	電気工作物の定期自主点検	隔年（2年）に1回
ガス事業法	ガス消費機器の調査	毎年1回以上



## 7-2 計画修繕の実施方針

市営住宅の長寿命化に向けて、予防保全の観点から計画的な修繕を行うことが重要であることから、計画修繕の実施方針は、次のとおりとする。

- 定期点検の結果及び住棟の部位、部材、設備等の修繕周期を踏まえた長期的な修繕計画を定めて実施する。
- 修繕周期は、計画策定指針の修繕周期表を参考とし、これまでの修繕の実績等を勘案して調整する。
- 改善事業の実施時期と、修繕計画における計画修繕の実施時期が近い住棟の場合は、効率的な工事の実施のために工事実施時期を調整し、両工事を併せて実施する。

### ■維持管理（修繕対応）対象住棟一覧

住宅番号	住宅名称	棟・建物番号	棟数	管理戸数	構造・階数	建設年度
17	西部台住宅	H棟	1棟	6戸	低耐2F	H29
		I棟	1棟	4戸	低耐2F	H29
		J棟	1棟	4戸	低耐2F	H29
		K棟	1棟	6戸	低耐2F	H29
計			4棟	20戸		

■修繕周期表（参考例一計画策定指針より）

修繕項目		工事区分	取替・改修
屋根防水	屋上防水（保護防水）	補修	12年
		修繕	24年
	屋上防水（露出防水）	修繕	12年
		撤去・新設	24年
庇・笠木等防水	修繕	12年	
床防水	バルコニー床防水	修繕	18年
	開放廊下、階段の床	修繕	18年
外壁塗装等	コンクリート補修（外壁、屋根、床等）	補修	18年
	外壁塗装（外壁、手摺等）、軒天塗装	塗替	18年
	シーリング（外壁目地、建具周り等）	打替	18年
鉄部塗装等	鉄部塗装	塗替	6年
	非鉄部塗装	清掃・塗装	18年
建具・金物等	建具関係（住戸玄関ドア、共用部分ドア、自動ドア、窓サッシ、面格子、網）	点検・調整	12年
		取替	36年
	手摺（開放廊下、バルコニー）	取替	36年
	金物類（集合郵便受、掲示板等）	取替	24年
	金物類（屋上フェンス棟）	取替	36年
	金物類（メーターボックス扉、パイプスペースの扉等）	取替	36年
給水設備	共用給水立管、専用給水枝管	取替	硬質塩化ビニル管等 20年 ライニング鋼管 35年 ステンレス鋼管 40年
		取替	8年
	水道メーター	取替	25年
	受水槽、高置水槽	補修	8年
	給水ポンプ	取替	15年
排水設備	共用雑排水立管、専用雑排水管	取替	配管用炭素鋼鋼管 20年 ライニング鋼管等 30年
	共用汚水立管、専用汚水管	取替	配管用炭素鋼鋼管等 30年 鋳鉄管 50年
	屋外排水管	取替	排水用硬質塩化ビニル管 25年 ヒューム管 30年
	立て樋	取替	30年
	排水ポンプ	補修	8年
		取替	15年
ガス設備	屋内ガス管	取替	30年
	ガスメーター	取替	10年
	屋外ガス管	取替	50年
屋内消防設備	屋内消火栓設備	取替	25年
	自動火災報知設備	取替	20年
専用部分	浴室ユニット	取替	25年
	分電盤	取替	15年
	給湯、バランス釜	取替	15年
	換気扇	取替	20年

## 7-3 改善事業の実施方針

個別改善事業として実施する居住性向上型改善事業及び長寿命化型改善事業の実施方針は、次のとおりとする。

- 市営住宅の点検の結果及びストックの改善履歴の時期、内容等を踏まえ、改善事業の実施時期、必要性・効果を考慮する。
- 計画修繕との内容やスケジュールとの整合性及び効率性を考慮する。
- 一定の居住性や安全性等が確保されている住宅の長期的な活用を図るため、耐久性の向上や、躯体の劣化の低減、維持管理の容易性向上の観点から予防保全的な改善を行い、住宅の居住性の向上及び長寿命化を目指す。
- 居住性向上型改善事業及び長寿命化型改善事業の実施内容は、以下のとおりである。

### <居住性向上型改善事業>

- 3箇所給湯整備（給湯器、3箇所混合水栓等）
- 浴槽取替（既存浴槽をユニットバスに取替）
- 居室への内窓設置（腰窓と掃き出し窓）
- 下水道接続
- TV共聴アンテナ整備

### <福祉対応型改善事業>

- 住戸内階段手摺設置

### <脱炭素社会対応型改善事業>

- 住戸内・共用部の照明のLED化

### <長寿命化型改善事業>

- 屋上改修、屋根改修
- 外壁改修、外壁塗装

### ■個別改善事業対象団地・住棟と改善事業のタイプ

住宅番号	住宅名称	棟・建物番号	棟数	戸数	構造・階数	建設年度	居住性向上型	福祉対応型	脱炭素社会対応型	長寿命化型
1	西郷町ふたば住宅	101~404	1棟	16戸	中耐4F	S47	○		○	
2	西郷町亀山住宅	101~406	1棟	24戸	中耐4F	S54	○		○	
3	船越町東住宅	A棟	1棟	16戸	中耐4F	S45	○		○	
		B棟	1棟	16戸	中耐4F	S46	○		○	
		C棟	1棟	24戸	中耐4F	S47	○		○	
5	天満町住宅	101~304	1棟	12戸	中耐3F	S55	○		○	
6	永昌町住宅	市2	1棟	24戸	中耐4F	S55	○		○	○
		市1,市3	2棟	40戸	中耐4F	S56	○		○	○
7	御館山住宅	市2	1棟	24戸	中耐4F	S58	○		○	
		市1	1棟	24戸	中耐4F	S59	○		○	
8	栗面町住宅	A棟	1棟	18戸	中耐4F	H6	○		○	○
		B棟C棟	2棟	14戸	中耐3F	H7	○		○	○
		D棟	1棟	21戸	中耐4F	H8	○		○	○
9	栗面町鉄筋住宅	101~406 (単独)	1棟	24戸	中耐4F	S43	○		○	

住宅 番号	住宅名称	棟・建物 番号	棟数	戸数	構造・ 階数	建設 年度	居住性 向上型	福祉 対応型	脱炭素 社会 対応型	長寿命 化型
10	小栗住宅	A棟,B棟,C棟	3棟	24戸	中耐3F	H13			○	○
		D棟	1棟	9戸	中耐3F	H14			○	○
		E棟,F棟	2棟	23戸	中耐4F	H14			○	○
		G棟,H棟	2棟	15戸	中耐3F	H15			○	○
		I棟,J棟	2棟	21戸	中耐3F	H16			○	○
		K棟,L棟	2棟	18戸	中耐3F	H17			○	○
11	曙住宅	101~406	1棟	24戸	中耐4F	S57	○		○	○
12	有喜住宅	101~504	1棟	20戸	中耐5F	S60	○		○	
14	飛岡住宅	市1,市2	2棟	18戸	中耐3F	S63	○		○	○
15	堂崎町西住宅	市1	1棟	30戸	中耐5F	S48	○		○	○
		市2	1棟	20戸	中耐5F	S50	○		○	○
		市3	1棟	20戸	中耐5F	S51	○		○	○
		市4	1棟	30戸	中耐5F	S53	○		○	○
16	堂崎町東住宅	市5	1棟	20戸	中耐5F	S49	○		○	
		市6	1棟	20戸	中耐5F	S50	○		○	
		市7	1棟	20戸	中耐5F	S51	○		○	
		市8	1棟	40戸	中耐5F	S52	○		○	○
17	西部台住宅	A棟	1棟	6戸	中耐4F	H19			○	
		B棟,C棟	2棟	18戸	中耐3F	H19			○	
		D棟,E棟, F棟,G棟	4棟	33戸	中耐3F	H21			○	
18	本野住宅	9,13,20(老人)	3棟	3戸	木造平屋	H2			○	
		10~12,14~19	9棟	9戸	木造2F	H2			○	
		3,5,21,22~24 (老人)	6棟	6戸	木造平屋	H3			○	
		1,2,4,6~8	6棟	6戸	木造2F	H3			○	
19	長田住宅	市1	1棟	16戸	中耐4F	S62	○		○	
		市2	1棟	6戸	中耐3F	S63	○		○	
20	化屋住宅	A棟	1棟	4戸	簡耐2F	S54	○	○	○	
		B棟	1棟	4戸	簡耐2F	S56	○	○	○	
22	野副住宅	401~403,405~407	3棟	6戸	木造2F	S62			○	
23	西園住宅	A棟	1棟	8戸	中耐4F	H8			○	○
		B棟C棟	2棟	12戸	中耐3F	H8			○	○
24	伊木力舟津住宅	A棟	1棟	6戸	中耐3F	H14			○	○
		B棟~E棟	4棟	12戸	木造2F	H16			○	○
25	柏原住宅	5,12,19,28号	4棟	4戸	木造平屋	H12			○	○
		1~4,6~11,13~18, 20~27,29,30号	26棟	26戸	木造2F	H12			○	○
26	慶師野住宅	AB	2棟	10戸	簡耐2F	S60	○	○	○	○
		CD	2棟	10戸	簡耐2F	S61	○	○	○	○
27	川西籠住宅	籠棟1,4,5,8号	4棟	4戸	木造平屋	H4			○	○
		籠棟2,3,6,7号	4棟	4戸	木造2F	H4			○	○
		川棟 1,3,4,7,8,10, 11,14号	8棟	8戸	木造平屋	H5			○	○
		川棟 2,5,6,9,12,13号	6棟	6戸	木造2F	H5			○	○
		西棟1,4,5,8号	4棟	4戸	木造平屋	H5			○	○
		西棟2,3,6,7号	4棟	4戸	木造2F	H5			○	○
28	田尻住宅	AB(単独)	2棟	24戸	低耐2F	H22			○	
29	甚兵衛住宅	1,6~8,10号	5棟	6戸	木造平屋	H5			○	○
		2~5,9号	5棟	4戸	木造2F	H5			○	○
		11,12,14~23号	12棟	12戸	木造平屋	H6			○	○
		13号	1棟	1戸	木造2F	H6			○	○
		1~6号(単独・2)	6棟	6戸	木造平屋	H7			○	○

住宅 番号	住宅名称	棟・建物 番号	棟数	戸数	構造・ 階数	建設 年度	居住性 向上型	福祉 対応型	脱炭素 社会 対応型	長寿命 化型
30	唐比住宅	AB	2棟	10戸	簡耐2F	S56	○	○	○	
		CD	2棟	10戸	簡耐2F	S57	○	○	○	
		EF	2棟	10戸	簡耐2F	S58	○	○	○	
31	唐比東住宅	うみやま はなとり	8棟	24戸	中耐3F	S63	○		○	
		ほしつき	4棟	12戸	中耐3F	H1	○		○	
34	銀杏山住宅	A棟	1棟	16戸	中耐4F	S50	○		○	○
		B棟	1棟	16戸	中耐4F	S52	○		○	○
35	大門住宅	A	1棟	4戸	低耐2F	H4			○	
		B	1棟	5戸	低耐2F	H4			○	○
36	田結東住宅	A棟	1棟	6戸	中耐3F	H5			○	
		B棟	1棟	6戸	中耐3F	H6			○	
		C棟D棟	2棟	12戸	中耐3F	H7			○	
37	小島住宅	101~404	1棟	16戸	中耐4F	S53	○		○	
39	宇良住宅	A棟B棟C棟	3棟	18戸	簡耐2F	S48	○	○	○	
		D棟	1棟	6戸	簡耐2F	S49	○	○	○	
		E棟	1棟	6戸	簡耐2F	S56	○	○	○	
		F棟G棟H棟	3棟	12戸	簡耐2F	S57	○	○	○	
40	深海住宅	1~6	1棟	6戸	簡耐2F	S53	○	○	○	○
41	下里住宅	1,2,3,4号	4棟	4戸	木造平屋	H5			○	○
		5,6,7,8号	4棟	4戸	木造平屋	H6			○	○
		9,10,11,12号	2棟	4戸	木造平屋	H7			○	○
		13,14,15,16号	2棟	4戸	木造平屋	H8			○	○
		17,18,19,20号	2棟	4戸	木造平屋	H9			○	○
		311~322,411~422	2棟	8戸	低耐2F	H5			○	
		111~122,211~222	2棟	8戸	低耐2F	H6			○	
		511~522,611~622, 711~722,811~822	4棟	16戸	低耐2F	H8			○	
911~922	1棟	4戸	低耐2F	H9			○			
42	井崎住宅	A棟B棟	2棟	10戸	簡耐2F	S58	○	○	○	
		C棟D棟	2棟	8戸	簡耐2F	S59	○	○	○	
43	西久保住宅	A棟B棟	2棟	10戸	簡耐2F	S60	○	○	○	
		C棟D棟	2棟	6戸	簡耐2F	S62	○	○	○	
		E棟	1棟	4戸	簡耐2F	S62	○	○	○	○
44	田原住宅	A棟	4棟	4戸	木造平屋	H9			○	
		B棟	4棟	4戸	木造2F	H9			○	
		C棟(特公賃)	2棟	2戸	木造2F	H9			○	
45	長里住宅	A~E棟	5棟	10戸	低耐2F	H1	○		○	○
46	田代住宅	A棟B棟	2棟	2戸	木造平屋	H15			○	○
		C~F棟	4棟	4戸	木造平屋	H16			○	○
47	遠竹住宅	A~E棟	5棟	10戸	低耐2F	H3			○	○
		F,G棟	2棟	4戸	低耐2F	H6			○	○
		H,I棟	2棟	4戸	低耐2F	H8			○	○
48	牧住宅	A~C棟	3棟	3戸	木造2F	H6			○	○
		D~F棟	3棟	3戸	木造平屋	H6			○	○
			285棟	1,295戸						

## 7-4 建替事業の実施方針

計画期間中において市営住宅の建替事業は実施しない。

なお、次期計画期間以降において建替事業を行う際の方針は、次のとおりとする。

- 建替事業の計画段階において、建替用地の適性（非現地での建替用地の場合を含む）、周辺の既存団地との連携による集約建替の可能性について検討を行う。
- 住民の移転等計画、事業スケジュール等を検討する。
- 住民の意向の把握及び市営住宅の需要動向を的確に判断し、建替戸数を設定する。
- 建替事業に係る課題について総合的に検討し、事業化に向けた調整を図るため、建替基本計画を策定する。
- 入居中の世帯に対し建替事業内容、入居条件等について丁寧な説明を行い、合意形成を図るとともに、入居者の意向を十分に反映させた建替事業とする。
- さまざまなライフスタイルが生まれている現状で、子育て世帯から高齢者世帯まで幅広い需要に対応できるように市民ニーズに応じた多様なタイプの住宅の提供を目指す。
- 住宅内部や共用部分、外構のバリアフリー化はもちろん、ユニバーサルデザインを導入し、高齢者や身体障がい者、幼児や妊婦等、あらゆる入居者が安全・快適に暮らせる住宅として整備を図る。
- 集約建替等により未活用な土地が生じた場合は、地域に貢献できる施設等の導入を検討する。
- 建替事業の手法は、本市の実情や事業実施時の社会情勢等を踏まえつつ、従来の市主体の建設型だけでなく、民間賃貸住宅の活用（借り上げ住宅、設計費・建設費等の補助）やPPP/PFI手法の導入検討を行う。

## 第8章 事業実施計画

### 8-1 事業手法別戸数

計画期間における事業手法別戸数を整理すると、下表のとおりである。

■公営住宅等ストックの事業手法別数表

	合計
公営住宅等管理数	1,381 戸
新規整備事業予定数	0 戸
維持管理予定数	1,315 戸
うち計画修繕対応数	20 戸
うち個別改善事業予定数	1,295 戸
建替事業予定数	0 戸
用途廃止予定数	66 戸

### 8-2 計画書様式

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

【様式1】 計画修繕・改善事業の実施予定一覧

【様式2】 新規整備事業及び建替事業の実施予定一覧

【様式3】 共同施設に係る事業の実施予定一覧





【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

2/8

事業主体名：

諫早市

特定公共  
賃貸住宅  
(公営住宅)

地価算  
改良  
住宅  
(その他)

住宅の区分：

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期点検時期		修繕・改善事業の内容										LCC 縮減効果 (千円/年)	備考		
					法定 点検	法定点検 に準じた 点検	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	R15				
曙住宅	101~406	24戸	中耐4F	S57					火災警報器 LED化						屋上・外壁 3箇所給湯等				58	
有喜住宅	101~504	20戸	中耐5F	S60					火災警報器 LED化						3箇所給湯等					
小船越町東住宅	A棟, B棟, D棟	16戸	簡耐2F	S43					火災警報器											
	C棟, E棟	14戸	簡耐2F	S44					火災警報器											
飛岡住宅	市1	6戸	中耐3F	S63					火災警報器 LED化											51
	市2	12戸	中耐3F	S63					火災警報器 LED化											52
堂崎町西住宅	市1	30戸	中耐5F	S48				屋上・外壁 TV共働	火災警報器 LED化 3箇所給湯等											6
	市2(下記以外)	17戸	中耐5F	S50					火災警報器 LED化 3箇所給湯等											
	市2(101, 201, 301)	3戸	中耐5F	S50				屋上・外壁	火災警報器 LED化											23
	市3	20戸	中耐5F	S51				屋上・外壁	火災警報器 LED化											
	市4	30戸	中耐5F	S53				屋上・外壁	火災警報器 LED化											
堂崎町東住宅	市5	20戸	中耐5F	S49					火災警報器 LED化											
	市6	20戸	中耐5F	S50				TV共働	火災警報器 LED化											
	市7	20戸	中耐5F	S51					火災警報器 LED化											
	市8	40戸	中耐5F	S52				TV共働	火災警報器 LED化											
	市8	40戸	中耐5F	S52				TV共働	火災警報器 LED化											
西部台住宅	A棟	6戸	中耐4F	H19																
	B棟, C棟	18戸	中耐3F	H19																
	D棟, E棟, F棟, G棟	33戸	中耐3F	H21																
	9, 13, 20(老人)	3戸	木造平屋	H2																
本野住宅	10~12, 14~19	9戸	木造2F	H2																
	3, 5, 21, 22~24(老人)	6戸	木造平屋	H3																
	1, 2, 4, 6~8	6戸	木造2F	H3																

注1) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。

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

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

3/8

事業主体名：

諫早市

特定公共  
賃貸住宅 (公共供給)

神鷹荘 改良  
住宅 (その他)

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		修繕・改善事業の内容										LCC 縮減効果 (千円/年)	備考	
					法定 点検	法定点検 に準じた 点検	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	R15			
長田住宅	市1	16戸	中耐4F	S62														3箇所給湯等	
	市2	6戸	中耐3F	S63														3箇所給湯等	
化屋住宅	A棟	4戸	簡耐2F	S54						火災警報器 LED化									
	B棟	4戸	簡耐2F	S56						階段手摺 LED化					3箇所給湯等				
野副住宅	401~403, 405~407	6戸	木造2F	S62															
西園住宅	A棟	8戸	中耐4F	H8						LED化									
	B棟, C棟	12戸	中耐3F	H8						外壁改修									
伊木力舟津住宅	A棟	6戸	中耐3F	H14															
	B棟	3戸	木造2F	H16															
	C棟	3戸	木造2F	H16															
	D棟	2戸	木造2F	H16															
柏原住宅	E棟	4戸	木造2F	H16															
	5, 12, 19号	3戸	木造平屋	H12															
	1~4, 6~11, 13~18, 20, 21号	18戸	木造2F	H12															
	28号	1戸	木造平屋	H12															
麩師野住宅	22~27, 29, 30号	8戸	木造2F	H12															
	A	4戸	簡耐2F	S60															
	B	6戸	簡耐2F	S60															
	C	6戸	簡耐2F	S61															
	D	4戸	簡耐2F	S61															

注1) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。

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

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

4/8

事業主体名：

諫早市

住宅の区分： 特定公共 地価算 改良 その他 ( )  
 賃貸住宅 (公共供給) 住宅

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		修繕・改善事業の内容										LCC 縮減効果 (千円/年)	備考	
					法定 点検	法定点検 に準じた 点検	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	R15			
川西籠住宅	籠棟1, 4, 5, 8号	4戸	木造平屋	H4							外壁塗装	火災警報器 LED化						95	
	籠棟2, 3, 6, 7号	4戸	木造2F	H4							外壁塗装	火災警報器 LED化						95	
	川棟1, 3, 4, 7, 8, 10, 11, 14号	8戸	木造平屋	H5								外壁塗装 火災警報器 LED化						104	
	川棟2, 5, 6, 9, 12, 13号	6戸	木造2F	H5								外壁塗装 火災警報器 LED化						104	
	西棟1, 4, 5, 8号	4戸	木造平屋	H5								外壁塗装	火災警報器 LED化					103	
	西棟2, 3, 6, 7号	4戸	木造2F	H5								外壁塗装	火災警報器 LED化					103	
葦兵衛住宅	1, 6~8, 10号	6戸	木造平屋	H5							外壁塗装 火災警報器 LED化						104		
	2~5, 9号	4戸	木造2F	H5							火災警報器 LED化						104		
	11, 12, 14~23号	12戸	木造平屋	H6							火災警報器 LED化						114		
	13号	1戸	木造2F	H6							火災警報器 LED化						114		
唐比住宅	A, B	10戸	簡耐2F	S56							火災警報器 LED化 階段手摺			3箇所給湯等					
	C, D	10戸	簡耐2F	S57							火災警報器 LED化 階段手摺				3箇所給湯等				
	E, F	10戸	簡耐2F	S58							火災警報器 LED化 階段手摺				3箇所給湯等				
唐比東住宅	う, み, や, ま, は, な, と, り	24戸	中耐3F	S63							火災警報器 LED化					3箇所給湯等			
	ほ, し, つ, き	12戸	中耐3F	H1							火災警報器 LED化					3箇所給湯等			
葛畔住宅	1, 2, 4号	3戸	木造平屋	S30							火災警報器								
	1, 2号	2戸	木造平屋	S30							火災警報器								
銀杏山住宅	A棟	16戸	中耐4F	S50							3箇所給湯等 屋上防水						40		
	B棟	16戸	中耐4F	S52							3箇所給湯等 屋上防水						52		

注1) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。

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









【様式2】新規整備事業及び建替事業の実施予定一覧

事業主体名： 諫早市

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

団地名称	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期点検時期		新規又は建替整備予定年度	LCC (千円/年)	備考
					法定点検	法定点検に準じた点検			
	該当なし								

注) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。



【様式3】共同施設に係る事業の実施予定一覧（集会所・遊具等）

事業主体名： 諫早市

住宅の区分： 公営住宅 特定公共 地優賃 改良 其他 ( )  
 実質住宅 (公共供給) 住宅

団地名	共同施設名	建設年度	次期点検時期		維持管理・改善事業の内容										備考									
			法定点検	法定点検に準じた点検	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	R15										
			田結東住宅	集会所								屋上・外壁												

注) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。

# 第9章 ライフサイクルコストの縮減と効果

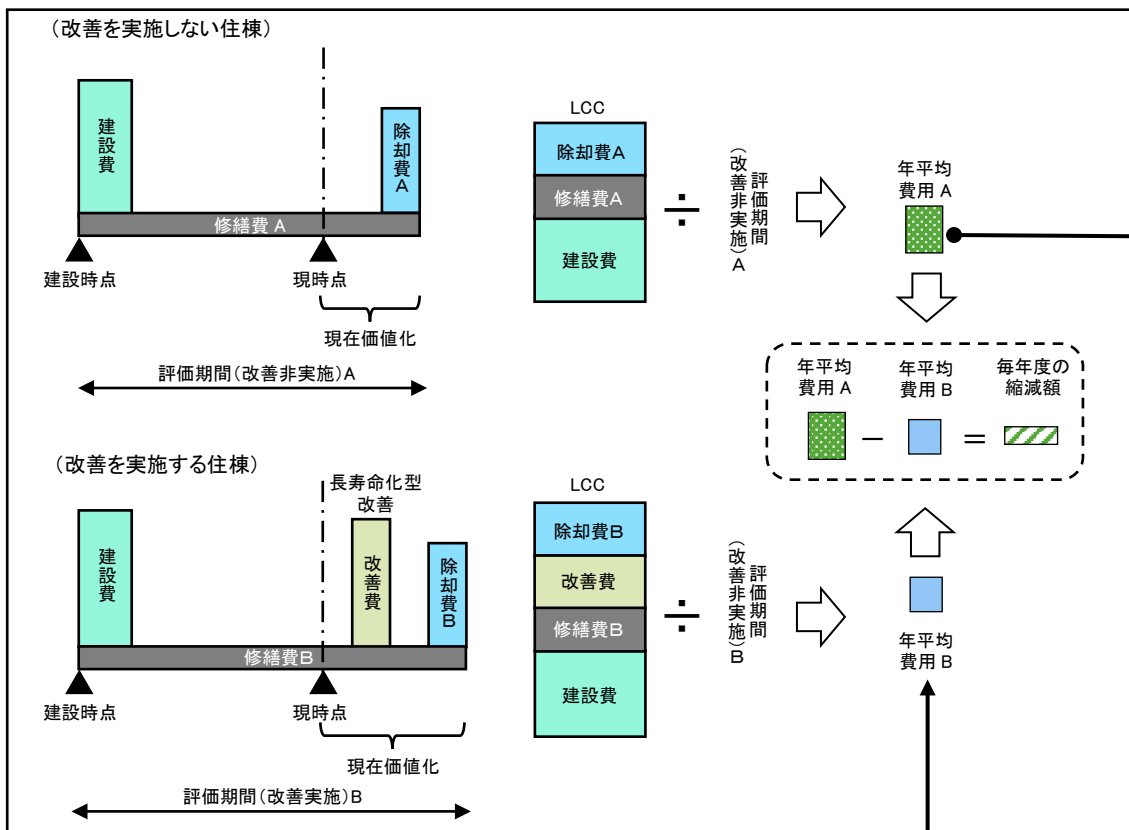
## 9-1 ライフサイクルコストの算出の基本的な考え方

ライフサイクルコスト（LCC）の算出方法は、策定指針に準拠するものとする。

長寿命化型改善事業を実施する場合と実施しない場合について、建設時点から次回の建替えまでに要する修繕費、更新費・改善費等のコストを算出する。改善を実施する住棟の年平均費用Bが改善を実施しない住棟の年平均費用Aを下回る場合LCC改善効果が認められることになる。

### ■改善事業のライフサイクルコスト（LCC）の縮減効果の考え方のイメージ

- ① LCCの縮減効果
- ② LCC (改善を実施しない住棟の年平均費用A) と
- ③ LCC (改善を実施する住棟の年平均費用B) の比較
  - ②>③の場合 ⇒ LCCの縮減効果あり (改善事業が適する)
  - ②<③の場合 ⇒ LCCの縮減効果なし (改善事業が適さず建替事業が適する)



③ LCC (改善を実施する住棟の年平均費用B)

$$= (\text{建設費} + \text{改善費} + \text{修繕費} + \text{除却費}) / \text{評価期間 (改善実施) B}$$

② LCC (改善を実施しない住棟の年平均費用A)

$$= (\text{建設費} + \text{修繕費} + \text{除却費}) / \text{評価期間 (改善非実施) A}$$

## 9-2 算出の設定条件

長寿命化型改善事業のライフサイクルコスト（LCC）の算定設定条件、事業費等を次のとおり設定する。

なお、ライフサイクル（LCC）の算定は、「ライフサイクルコスト（LCC）算定プログラム（国土交通省－平成28年8月）」による。

### ■ライフサイクルコスト（LCC）算定の設定条件等

項目	設定		備考	出典
社会的割引率	4%		社会的割引率とは、時間軸上の価値を補正するもので、同じ財の現在と将来の交換比率である。すなわち、将来の費用（効果又は便益）と現在の費用（効果又は便益）は実質的な価値が異なり、現在の費用（効果又は便益）に比べ将来の費用（効果又は便益）の価値が低いものとする。	①
建設費	推定再建築費		建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額	①
評価期間 (改善非実施) A	耐火造	50年	耐用年限の約7割を想定	
	簡易耐火造2階建	50年	耐用年限+5年を想定	
	木造	35年	耐用年限+5年を想定	
評価期間 (改善実施) B	耐火造	70年	耐用年限を想定	
	簡易耐火造2階建	65年	耐用年限+20年を想定（評価期間A+15年）	
	木造	50年	耐用年限+20年を想定（評価期間A+15年）	

### ■事業費の設定

工事種別	工事内容	単価	出典	
改善事業	屋上改修	防水層断熱ブロック押え工法（屋根改修同等）	635,000 円/戸	②
	外壁改修	弾性タイル塗替	1,349,000 円/戸	②
	3箇所給湯等	浴槽取替（ユニットバス）＋給湯器設置＋3箇所混合水栓：1,866,000 円/戸 内窓（腰窓 65,680 円/1カ所、掃出し窓 121,010 円/箇所×2箇所）：307,700 円/戸	2,173,700 円/戸	④
	下水道接続	下水道本管への接続	300,000 円/戸	⑤
	T V 共聴	共同受信システム、ケーブル等	300,000 円/戸	⑤
	外壁塗装	木材保護塗料	1,137,000 円/戸	③
	照明LED化	台所、便所、浴室、玄関、共用廊下	87,500 円/戸	③
用途廃止（除却）	既存住棟の解体・除却	1,000,000 円/戸	⑥	

※出典①：ライフサイクルコスト（LCC）算定プログラム（国土交通省－平成28年8月）

出典②：他都市実績

出典③：「積算資料ポケット版リフォーム2023」（財団法人経済調査会）

出典④：「新リフォーム・マニュアル」（建築資料研究所）

出典⑤：本市実績

出典⑥：計画策定指針算出例

## 9-3 ライフサイクルコストの縮減効果

長寿命化改善事業を計画する住棟のライフサイクルコスト（LCC）の縮減算定結果は、下表のとおりである。

■改善事業住棟別ライフサイクルコスト（LCC）の縮減効果

住宅番号	住宅名称	棟・建物番号	棟数	戸数	構造・階数	建設年度	LCC縮減額
6	永昌町住宅	市2	1棟	24戸	中耐4F	S55	40,336円/戸・年
		市1	1棟	16戸	中耐4F	S56	57,941円/戸・年
		市3	1棟	24戸	中耐4F	S56	59,053円/戸・年
8	栗面町住宅	A棟	1棟	18戸	中耐4F	H6	76,540円/戸・年
		B棟,C棟	2棟	14戸	中耐3F	H7	83,243円/戸・年
		D棟	1棟	21戸	中耐4F	H8	83,692円/戸・年
10	小栗住宅	A棟,B棟,C棟	3棟	24戸	中耐3F	H13	88,503円/戸・年
		D棟	1棟	9戸	中耐3F	H14	86,434円/戸・年
		E棟,F棟	2棟	23戸	中耐4F	H14	86,434円/戸・年
		G棟,H棟	2棟	15戸	中耐3F	H15	84,482円/戸・年
		I棟	1棟	9戸	中耐3F	H16	80,821円/戸・年
		J棟	1棟	12戸	中耐3F	H16	81,353円/戸・年
		K棟,L棟	2棟	18戸	中耐3F	H17	75,907円/戸・年
11	曙住宅	101~406	1棟	24戸	中耐4F	S57	58,370円/戸・年
14	飛岡住宅	市1	1棟	6戸	中耐3F	S63	51,453円/戸・年
		市2	1棟	12戸	中耐3F	S63	51,974円/戸・年
15	堂崎町西住宅	市1	1棟	30戸	中耐5F	S48	6,498円/戸・年
		市2	1棟	20戸	中耐5F	S50	22,715円/戸・年
		市3	1棟	20戸	中耐5F	S51	30,828円/戸・年
		市4	1棟	30戸	中耐5F	S53	44,389円/戸・年
16	堂崎町東住宅	市8	1棟	40戸	中耐5F	S52	43,704円/戸・年
23	西園住宅	A棟	1棟	8戸	中耐4F	H8	90,279円/戸・年
		B棟,C棟	2棟	12戸	中耐3F	H8	90,279円/戸・年
24	伊木力舟津住宅	A棟	1棟	6戸	中耐3F	H14	86,434円/戸・年
		B棟	1棟	3戸	木造2F	H16	104,209円/戸・年
		C棟	1棟	3戸	木造2F	H16	104,693円/戸・年
		D棟	1棟	2戸	木造2F	H16	105,159円/戸・年
		E棟	1棟	4戸	木造2F	H16	105,607円/戸・年
25	柏原住宅	5,12,19号	3棟	3戸	木造平屋	H12	115,323円/戸・年
		1~4,6~11, 13~18,20,21号	18棟	18戸	木造2F	H12	115,686円/戸・年
		28号	1棟	1戸	木造平屋	H12	116,035円/戸・年
		22~27,29,30号	8棟	8戸	木造2F	H12	116,371円/戸・年
26	慶師野住宅	A	1棟	4戸	簡耐2F	S60	85,486円/戸・年
		B	1棟	6戸	簡耐2F	S60	85,274円/戸・年
		C	1棟	6戸	簡耐2F	S61	85,865円/戸・年
		D	1棟	4戸	簡耐2F	S61	85,666円/戸・年
27	川西籠住宅	籠棟1,4,5,8号	4棟	4戸	木造平屋	H4	94,958円/戸・年
		籠棟2,3,6,7号	4棟	4戸	木造2F	H4	94,958円/戸・年
		川棟1,3,4,7, 8,10,11,14号	8棟	8戸	木造平屋	H5	103,631円/戸・年
		川棟2,5,6,9, 12,13号	6棟	6戸	木造2F	H5	103,631円/戸・年
		西棟1,4,5,8号	4棟	4戸	木造平屋	H5	103,381円/戸・年
		西棟2,3,6,7号	4棟	4戸	木造2F	H5	103,381円/戸・年

住宅 番号	住宅名称	棟・建物番号	棟数	戸数	構造・階数	建設年度	L C C 縮減額
29	甚兵衛住宅	1, 6~8, 10 号	5 棟	6 戸	木造平屋	H5	103, 900 円/戸・年
		2~5, 9 号	5 棟	4 戸	木造 2F	H5	103, 640 円/戸・年
		11, 12, 14~23 号	12 棟	12 戸	木造平屋	H6	114, 042 円/戸・年
		13 号	1 棟	1 戸	木造 2F	H6	113, 765 円/戸・年
		1~6 号(単独・コ)	6 棟	6 戸	木造平屋	H7	121, 087 円/戸・年
34	銀杏山住宅	A 棟	1 棟	16 戸	中耐 4F	S50	39, 704 円/戸・年
		B 棟	1 棟	16 戸	中耐 4F	S52	52, 127 円/戸・年
35	大門住宅	B	1 棟	4 戸	低耐 2F	H4	72, 763 円/戸・年
40	深海住宅	1~6	1 棟	6 戸	簡耐 2F	S53	75, 844 円/戸・年
41	下里住宅	1, 2, 3, 4 号	4 棟	4 戸	木造平屋	H5	104, 441 円/戸・年
		5, 6, 7, 8 号	4 棟	4 戸	木造平屋	H6	114, 932 円/戸・年
		9, 10, 11, 12 号	2 棟	4 戸	木造平屋	H7	121, 999 円/戸・年
		13, 14, 15, 16 号	2 棟	4 戸	木造平屋	H8	123, 044 円/戸・年
		17, 18, 19, 20 号	2 棟	4 戸	木造平屋	H9	126, 352 円/戸・年
43	西久保住宅	E 棟	1 棟	4 戸	簡耐 2F	S62	87, 388 円/戸・年
45	長里住宅	A, B, C, 棟	3 棟	6 戸	低耐 2F	H1	51, 124 円/戸・年
		D, E 棟	2 棟	4 戸	低耐 2F	H1	51, 629 円/戸・年
46	田代住宅	A 棟, B 棟	2 棟	2 戸	木造平屋	H15	129, 279 円/戸・年
		C~F 棟	4 棟	4 戸	木造平屋	H16	125, 736 円/戸・年
47	遠竹住宅	A~E 棟	5 棟	10 戸	低耐 2F	H3	54, 555 円/戸・年
		F, G 棟	2 棟	4 戸	低耐 2F	H6	77, 701 円/戸・年
		H, I 棟	2 棟	4 戸	低耐 2F	H8	84, 147 円/戸・年
48	牧住宅	A~C 棟	3 棟	3 戸	木造 2F	H6	114, 953 円/戸・年
		D~F 棟	3 棟	3 戸	木造平屋	H6	114, 953 円/戸・年

以上の算定結果から、長寿命化改善事業を計画するすべての住棟のライフサイクルコスト（L C C）は、建替事業を実施した場合のライフサイクルコスト（L C C）に比べ縮減できる結果となったことから、長寿命化改善型事業を実施することの経済的な適正性が確認できる。