

IV. 市営住宅ストック総合活用計画

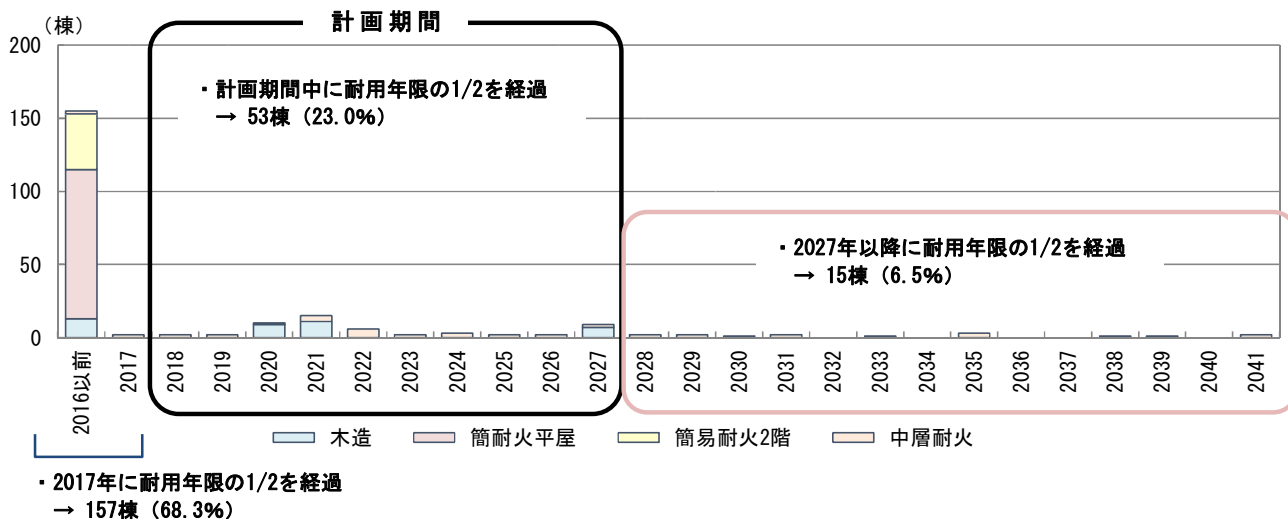
1. 市営住宅ストックの現状と課題

- 市営住宅の管理戸数：1,170戸（29団地）
- 耐用年限を経過した住棟：103棟（全体の43.8%）
- 法定建替の要件である耐用年限の1/2を超えている住棟：177棟（75.3%）
- 計画期間内に新たに耐用年限を経過する住棟：46棟（28.9%）

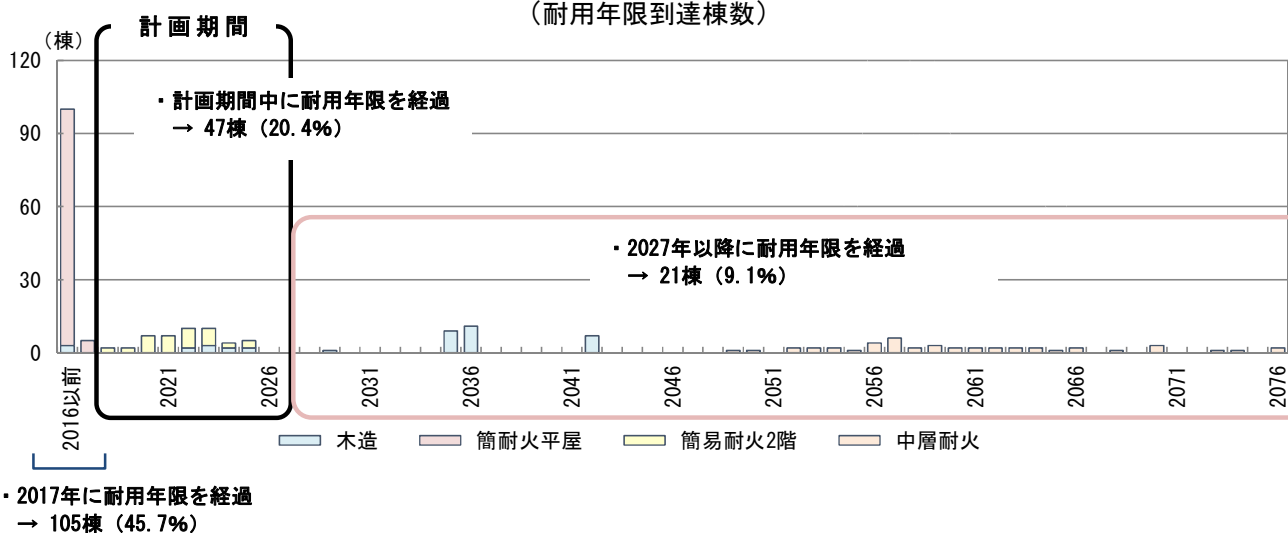
市営住宅は、既に耐用年限を経過している住戸が1,170戸あり、本計画の計画期間である平成39年までの10年間に耐用年限を経過した住戸の全てを建替又は住戸改善にてリニューアルすることが難しい状況にある。

このため、入居者のニーズや社会動向を踏まえた上で、財政的な効率を考えた計画的な改善が必要である。

図表 耐用年限経過状況
(耐用年限の1/2経過棟数)



(耐用年限到達棟数)



■ 市営住宅一覧

地域	団地名	建設年度	建設年数	棟数	戸数	総床面積 (㎡)	
菊池地域	1	袈裟尾団地	平成 10 年度・平成 12 年度	19	4	52	4,942.70
	2	葉山団地	昭和 37～41 年度・昭和 51～54 年度	55	42	197	9,129.50
	3	音町団地	昭和 42～47 年度	50	33	132	4,505.60
	4	北宮団地	昭和 47～51 年度	45	24	119	5,639.40
	5	北園団地	昭和 56 年度・昭和 61 年度・昭和 62 年度	36	11	22	1,190.20
	6	音光寺団地	昭和 55 年度・昭和 57～60 年度・昭和 62 年度・平成元年度	37	7	96	6,036.00
	7	淵園団地	平成 4～6 年度	25	5	50	3,477.60
	8	中町特公賃団地	平成 7 年度	22	1	10	807.11
	9	中町団地	平成 8 年度	21	2	32	2,279.60
七城地域	10	砂田団地	昭和 50 年度	42	5	24	1,277.60
	11	蛇塚団地	昭和 52 年度	40	2	6	343.20
	12	元村団地	昭和 53 年度	39	2	10	636.00
	13	林原団地	昭和 55 年度	37	2	8	508.80
	14	林原第 2 団地	平成 11 年度	18	2	4	317.60
	15	流川団地	平成 4～6 年度	25	25	50	3,703.00
	16	砂田西団地	平成 17 年度・平成 18 年度	12	7	21	2,981.86
旭志地域	17	あさひが丘住宅	昭和 61～平成 3 年度	31	10	60	4,561.20
	18	高柳住宅	昭和 45 年度・昭和 54 年度	47	4	13	552.30
	19	大迫住宅	昭和 52 年度・昭和 53 年度	40	5	10	518.00
	20	三の西沖住宅	昭和 55 年度・昭和 56 年度	37	2	4	216.40
	21	岩本住宅	昭和 54 年度	24	4	8	597.87
	22	大迫改良住宅	昭和 50 年度	42	4	8	211.40
	23	新明団地	平成 17 年度・平成 18 年度	12	6	20	1,714.14
泗水地域	24	永南団地	昭和 51 年度・昭和 52 年度	41	4	8	544.00
	25	朝日西団地	昭和 61～63 年度・平成 2～4 年度	31	8	86	6,988.40
	26	福本団地	昭和 57～59 年度	35	3	36	2,601.60
	27	迫田団地	昭和 58 年度	34	3	3	187.50
	28	田島団地	平成 15 年度・平成 16 年度・平成 18 年度	14	4	51	5,360.13
	29	富の原団地	平成 24 年度	5	4	30	3,427.48
合計			—	235	1,170	75,256.19	

2. 将来予測・目標管理戸数の設定

公営住宅の管理を適切に行うため、将来を見据えた適正な目標管理戸数を設定する。

(1) 公営住宅等の需要見通しに基づく将来ストック量の推計

公営住宅等の需要見通しに基づく将来ストック量の推計等は、以下のとおりとする。

① 将来人口・世帯数

本市の将来人口・世帯数（一般世帯数）については、国立社会保障・人口問題研究所の「日本の地域別将来推計人口（平成 25 年 3 月推計）」に基づき、ストック推計プログラム（国土交通省、年齢 5 歳階級別・男女別の世帯主率の推計による世帯数の推計）を用いて推計する。

② 公営住宅の需要

公営住宅の需当たっては、一般世帯の推移状況に基づき、所有関係別世帯を平成 12 年から平成 27 年までの国勢調査結果を用いて、主世帯に占める市公営住宅入居世帯の比率をトレンド推計し、市公営住宅の需要戸数を推計する。

その結果、計画最終年である平成 39 年の市公営住宅戸数を 939 戸と推計した。

図表 将来人口・世帯数・住宅所有関係別世帯数（概数）の推計

	国勢調査				推計								
	H12 2000	H17 2005	H22 2010	H27 2015	H32 2020	H37 2025	H38 2026	H39 2027	H40 2028	H41 2029	H42 2030	H47 2035	H52 2040
人口	52,636	51,862	50,194	48,167	46,403	44,344	43,923	43,502	43,081	42,660	42,241	40,113	37,851
一般世帯	15,868	16,452	16,654	16,877	16,287	15,786	15,661	15,536	15,411	15,287	15,162	14,511	13,934
主世帯	15,652	16,167	16,505	16,625	15,959	15,372	15,231	15,090	14,950	14,810	14,670	13,950	13,301
持家	12,449	12,654	12,514	12,531	12,213	11,766	11,658	11,551	11,444	11,337	11,231	10,681	10,187
借家	3,203	3,513	3,991	4,094	4,021	3,965	3,948	3,930	3,912	3,893	3,874	3,771	3,684
公営借家	1,000	1,135	1,172	1,146	1,049	972	955	939	922	906	890	810	736
民営・給与	2,203	2,378	2,819	2,948	2,962	2,976	2,975	2,971	2,969	2,965	2,961	2,932	2,913

(2) 居住支援が必要な世帯数（著しい困窮年収未満の世帯数）

公営住宅等長寿命化計画策定指針（国土交通省）で示されたプログラムを用いて、健康で文化的な住生活を営むための住戸規模を自力で確保することが難しい（公的な支援など、何らかの支援を要する）とされる世帯数を推計し、平成39年の世帯数は889世帯となった。

その結果、前述で推計した市公営住宅の住宅需要が939戸で50世帯上回ることとなるため、上述の居住支援が必要な世帯に対して、当面は公営住宅を中心とした対応が可能と考えられるが、長期的には民間住宅との適切な役割分担の検討などが必要である。

また、平成29年現在の管理戸数1,170戸に対しては、居住支援が必要な世帯889世帯を281戸上回る戸数が確保されていることから、今後適正な維持管理とともに、必要に応じて用途変更を図るなど、戸数を縮減していく必要が考えられる。

図表 将来人口・世帯数・住宅所有関係別世帯数（概数）の推計

	H27年度	H32年度	H37年度	H38年度	H39年度	H40年度	H41年度	H42年度	H47年度	H52年度
著しい困窮年収未満の世帯数①	1,201	1,043	906	898	889	880	871	863	738	648
公営住宅の需要推計②	1,146	1,049	972	955	939	922	906	890	810	736
需要推計との差(②-①)	-55	6	66	57	50	42	35	27	72	88
H29年公営住宅管理戸数③	1,230	1,170	1,170	1,170	1,170	1,170	1,170	1,170	1,170	1,170
管理戸数との差(③-②)	84	121	198	215	231	248	264	280	360	434

(3) 目標管理戸数の設定

目標管理戸数の設定は、「(1) 公営住宅等の需要見通しに基づく将来ストック量の推計」で算出した値に、総合計画後期基本計画の人口ビジョンを踏まえ、事業に必要な一定の戸数を調整し設定する。

事業に必要な一定の調整戸数は、人口推計の住宅需要戸数に対する5.0%と設定する。その結果、目標管理戸数を次のように設定する。

図表 目標管理戸数の設定

	平成29年度末	平成39年度末(2027年末)		
	管理戸数	住宅需要	空き家戸数 (住宅需要の5.0%)	目標管理戸数
市全体	1,170戸	939戸	47戸	986戸

今後、目標年には必要な公営住宅数を確保することとし、需要の有無・社会情勢の変化、上位計画・関連計画の見直しに合わせ、適宜目標管理戸数を検討していくこととする。

3. ストック活用の基本方針

住まい・まちづくりの将来像である「豊かな自然に囲まれた魅力を活かし、災害に強い安心・安全な住まいづくり・まちづくり」を推進するため、今後、概ね10年間で市営住宅として取り組むべき市営住宅ストックの活用方針を次のように定める。

将来像

豊かな自然に囲まれた魅力を活かし、
災害に強い安心・安全な住まいづくり・まちづくり

■ ストック活用の手法

活用手法	概 要	
建替	○既設の市営住宅を除却し、新たに市営住宅を建設する。	
用途廃止	○市営住宅としての用途を廃止する。(他団地との集約化を含む。)	
維持管理	○今後とも市営住宅として適切に維持管理を行う。	
修繕対応 (計画修繕)	○標準修繕周期を踏まえて定期的な点検を行い、適切な時期に予防保全的な修繕を行うことで、居住性・安全性等の維持・向上を図り、市営住宅の効用を維持し、長期的に活用する。	
個別改善	居住性向上型	・住戸規模・間取りの改善や住戸・住棟設備の機能向上を行い、居住性を向上させる。
	福祉対応型	・高齢者等が安心・安全に居住できるよう、住戸・共用部・屋外のバリアフリー化を進める。(低層階若しくはエレベーター設置住棟を対象とする。)
	安全性確保型	・耐震性に課題のある住棟において、耐震改修等により躯体安全性を高めるほか、非常時に円滑に避難できるよう避難設備や経路の整備、確保を行う。また、防犯性や落下、転倒防止等、生活事故の防止に配慮した改善を行う。
	長寿命化型	・一定の居住性や安全性等が確保されており長期的な活用を図るべき住棟に対して、耐久性の向上や躯体への影響の低減、維持管理の容易性向上の観点から予防保全的な改善を行う。
	全面的改善	・基本的に、上記の事項の全てを含み、住戸内及び共用部分を現在の生活様式に適合する設備及び仕様に改善する。

4. 市営住宅の活用手法の選定

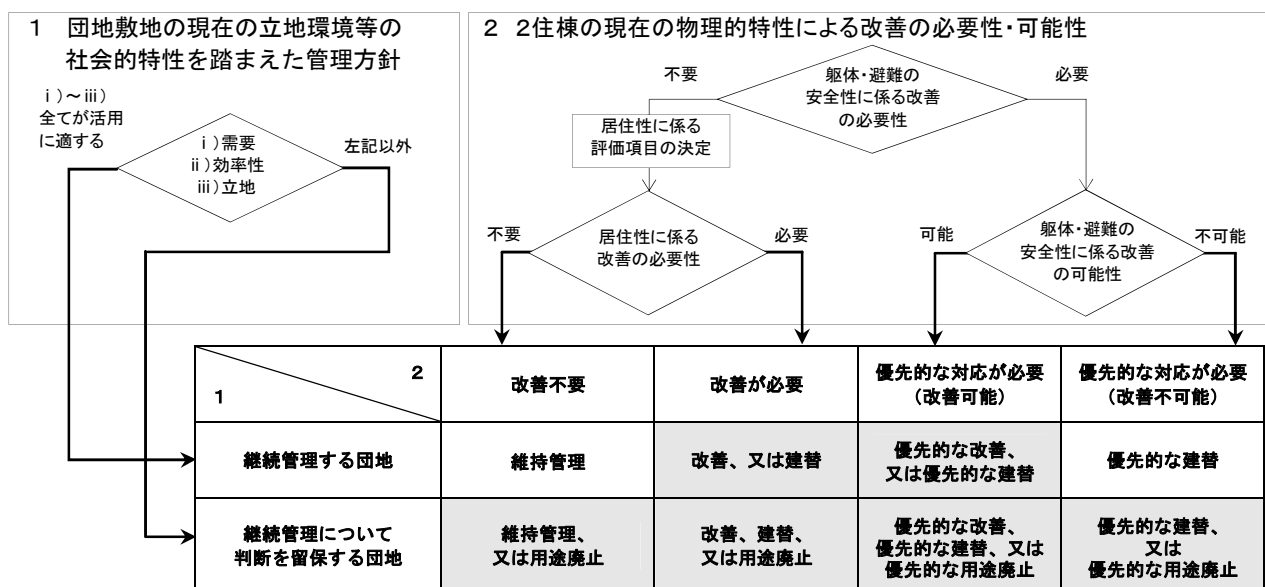
(1) 1次判定の手順（住棟及び団地に係わる政策的判断）活用手法の選定フロー

1次判定では、需要、効率性、立地の社会的特性に関する項目から、維持管理する団地とするか判断を留保する団地とするかの判断を行い、躯体の安全性、避難の安全性、居住性の安全性等の物理的特性に関する項目から、改善の要否とその優先度について判断を行う。

また、1次判定結果で、「維持管理」、「優先的な建替」と判定できなかった住棟について、2次判定を行う。

図表 1次判定フロー

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



■維持管理の対象とする住棟

平成28年度末時点で耐用年数を経過しておらず、社会的特性の状況から維持管理する団地と判断され、かつ、物理的特性の状況から改善の必要がないと判断された住棟

■優先的な建替の対象とする住棟

社会的特性の状況から維持管理する団地と判断され、かつ、物理的特性から耐震性が不十分、二方向避難が確保されていない等で優先的な対応が必要な住棟のうち、改善を行った場合に居住性が著しく損なわれる等の理由から改善不可能と判断された住棟

■継続判定とする住棟

維持管理、優先的な建替と判定できなかった住棟

団地の社会的特性に関しては、次の全てを良好判定と評価できる場合は「維持管理する団地」とし、1つでも良好判定にならない項目がある場合は「維持管理について判断を留保する団地」とする。

図表 社会的特性に関する評価の考え方

評価項目	概 要	
需 要	○2014～2016 年の応募状況から、申込件数及び年度末待機者の平均がいずれも 1 件以上ある団地、かつ団地の一般空き家率 20%未満の団地を需要のある団地として評価する。	
効 率 性	○団地敷地の用途地域が第一種低層住居専用地域、又は第二種低層住居専用地域の場合、高度利用の可能性が低いため、建事替業の効率性が低いと評価する。 ○既に用途廃止が決定している団地については、今後の高度利用の可能性が低いと評価する。 ○用途地域の指定がない地域での効率性の判定は行わないこととする。	
立 地	○以下の「利便性」、「災害危険区域の指定」のうち、1 項目以上良評価される団地を、立地条件の良い団地として評価する。	
	利 便 性	・バス交通利便性の高い地域を評価する。
	地域バランス	・各地域における公営団地の占める割合を整理する。
	災害危険区域の指定	・指定のない団地を、継続的に管理する上での適地にあるものとして評価する。

団地の物理的特性に関しては、次の基準で判定を行う。

- 「躯体の安全性」、「避難の安全性」、「居住性」の全てが良判定と評価できる場合は、「改善不要」と判定する。
- 「居住性」が良判定と評価できないもの、又は、現地調査により改善の必要性があると判断されたものは「改善が必要」と判定する。
- 「躯体の安全性」、「避難の安全性」のどちらか、若しくは両方が良判定と評価できないものについては、「優先的な対応が必要（改善可能）」と判定し、このうち耐用年限を経過したものについては「優先的な対応が必要（改善不可能）」と判定する。

図表 団地の物理的特性に関する評価の考え方

評価項目	概 要
躯体の安全性	○昭和 56 年の建築基準法施行令（新耐震基準）に基づき、設計・施工された住棟については耐震性を有するものとする。 ○新耐震基準以前の住棟で、既に診断を行い耐震性が確認されたもの等については耐震性を有するものとする。 ○簡易耐火構造の場合は、壁で荷重を支える構造特性から耐力壁の量や配置が適切であるとして、耐震性を有しているものとする。
避難の安全性	○二方向避難、防火区画の状況、必要性を判定する。
居住性	○団地の全住戸で最低居住面積水準（40 m ² 未満）を満たさないものを、問題ありとする。 ・浴室：浴室未整備は問題ありとする。 ・3 箇所給湯：未整備は問題ありとする。 ・水洗化：未対応は問題ありとする。
居住性	○高齢化対応：以下の高齢化対応仕様のいずれかが未対応の場合、問題ありとする。 ・住戸内の段差解消若しくは段差部分に手すりがある。 ・共用部分に階段手すり・外スロープがある。 ・エレベーターが設置されている（3 階以上の住棟のみ）。

(2) 2次判定の手順（住棟単位の技術的判断）

2次判定は、1次判定の結果、改善か建替とするかの判断を留保した住棟を対象に、ライフサイクルコスト（LCC）比較や、計画期間内での建替事業量試算により、事業手法（改善又は建替）を仮設定する。

また、1次判定の結果、継続管理について判断を留保とした住棟を対象に、ストック推計や団地ごとの社会的特性を踏まえて将来的な活用の優先順位を検討し、将来にわたって「継続管理する団地」とするのか、将来的には他の団地との集約等により用途廃止することを想定する「当面管理する団地（建替を前提としない）」とするのかの判定を行う。

図表 2次判定フロー

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



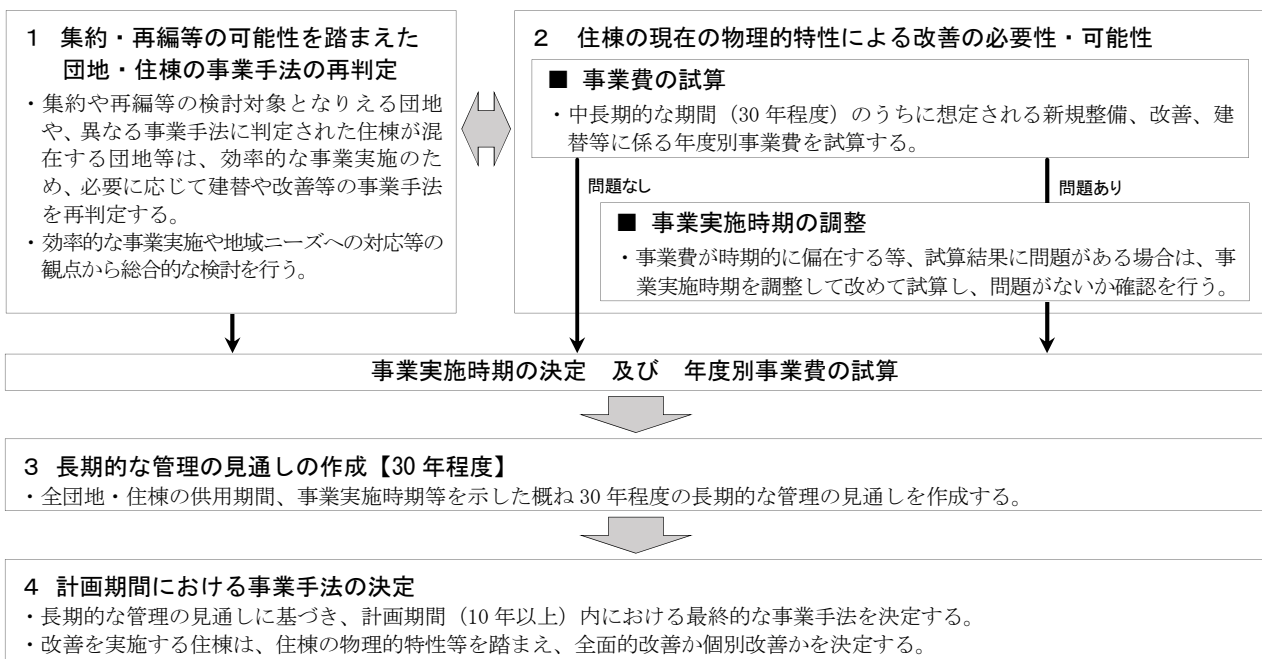
(3) 3次判定の手順（団地単位での総合的・事業的判断）

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。

また、これとあわせて、効率的な事業実施や地域ニーズへの対応等の観点から、団地単位又は団地の一部を対象に、以下の考え方に基づいて最終的な団地別の活用方針を定める。

図表 3次判定フロー

3次判定：計画期間における事業手法の決定



(4) スtock活用手法（判定結果）

3次判定において、市の財政状況及び事業の処理体制等から判断して、建替・改善が可能な団地を絞り込むこととした。

また、活用手法については、計画期間の中期に適切な見直しを行うことを前提に判定した。

次ページに3次判定の結果を示す。

■ 3次判定結果（ストック活手法）
（菊池地域）

基本情報				1次・2次判定結果		3次判定	
団地名	建設年度	構造	間取り	1次判定	2次判定	入居者の特徴・想定される課題	
袈裟尾団地	平成10年度 平成12年度	中層耐火	2LDK・3LDK	維持管理する団地 －維持管理	維持管理	・世帯人員別では2人以下が半数以上（51.9%）を占めている ・全世帯のうち65歳以上のいる世帯が3割強（34.6%）を占める一方、6歳未満のいる世帯も3割弱（25.0%）を占める	・維持管理
葉山団地	昭和37～41年度	簡易耐火 （平屋）	2DK・3LDK	維持管理する団地 －優先的な改善又は優先的な建替	優先的な改善	・一人暮らしの割合が4割（41.1%）を占めるほか、65歳以上のいる世帯は6割弱（58.9%）を占める ・単身世帯が特に多く、名義人の平均年齢が65歳を上回る ・高齢者単身世帯（64世帯）、高齢夫婦世帯（18世帯）等、他の団地住宅よりも高齢化の進行が顕著	・中層棟：優先的な改善 ・低層棟：維持管理
葉山（2F）団地	昭和51～54年度	簡易耐火 （2階）、 中層耐火	2DK・3LDK				・優先的な改善 ・改善、建替、又は用途廃止
音町団地	昭和42～47年度	簡易耐火 （平屋）	2DK	維持管理について 判断を保留する団地 －優先的な改善、 優先的な建替、 又は用途廃止	優先的な改善 用途廃止	・一人暮らしの割合が5割弱（46.2%）を占めるほか、65歳以上のいる世帯は7割弱（68.9%）を占める ・単身世帯が特に多く、名義人の平均年齢が65歳を上回る ・他の団地住宅よりも高齢化の進行が顕著であり、今後はバリアフリー等の住宅ニーズのほか、維持管理に当たってはコミュニティの維持に困難が生じることも想定される	・改善、建替、又は用途廃止
北宮団地	昭和47～51年度	簡易耐火 （平屋）、 簡易耐火 （2階）	2DK・3DK	維持管理する団地 －優先的な改善又は 優先的な建替	優先的な改善	・一人暮らしの割合が4割強（44.5%）を占めるほか、65歳以上のいる世帯は6割（62.2%）を占める ・高齢者単身世帯（35世帯）、高齢夫婦世帯（16世帯）等、他の団地住宅よりも高齢化の進行が顕著 ・単身世帯が特に多く、名義人の平均年齢が65歳を上回る ・高齢化の進行に伴う、バリアフリー等のニーズのほか、維持管理に当たっては、コミュニティの維持に困難が生じることも想定される	・維持管理
北園団地	昭和56年度 昭和61年度 昭和62年度	簡易耐火 （平屋）	—	維持管理について 判断を保留する団地 －改善、優先的な 改善、優先的な 建替、又は用途廃 止	改善 優先的な改善	・一世帯当たりの人員が2.4人であり、特に世帯人員では2人が多く、4割（40.9%）を占める ・全世帯のうち65歳以上のいる世帯が4割弱（36.4%）を占めるものの、高齢者単身・高齢夫婦世帯はともに1割未満	・維持管理
音光寺団地	昭和55年度 昭和57～60年度 昭和62年度 平成元年度	中層耐火	3LDK	維持管理する団地 －改善、優先的な 改善又は建替	優先的な改善	・一世帯当たりの人員が2.8人であり、入居者の世帯人員構成は2～3人が多く、7割弱（68.2%）を占める ・全世帯のうち65歳以上のいる世帯は3割（33.3%）であり、公営住宅全体の平均値よりも低い	・改善
淵園団地	平成4～6年度	中層耐火	3LDK	維持管理について 判断を保留する団地 －維持管理又は 用途廃止	維持管理	・一世帯当たりの人員が2.8人であり、入居者の世帯人員構成は2～3人が多く、6割弱（58.0%）を占める ・全世帯のうち65歳以上のいる世帯は2割（22.0%）であり、公営住宅全体の平均値よりも低い	・改善
中町 特公賃団地	平成7年度	中層耐火	4LDK	維持管理について 判断を保留する団地 －維持管理又は 用途廃止	維持管理	・一世帯当たりの人員が3.2人であり、入居者の世帯人員構成は4人以上が4割（40.0%）を占める ・全世帯のうち65歳以上のいる世帯は6割（60.0%）を占めており、3世代世帯の入居が多いことがうかがえる	・維持管理
中町団地	平成8年度	中層耐火	3LDK	維持管理する団地 －維持管理	維持管理	・一世帯当たりの人員が2.8人であり、入居者の世帯人員構成では4人以上が3割（34.4%）を占めている ・全世帯のうち65歳以上のいる世帯は4割（43.8%）であり、公営住宅全体の概ね平均値となっている	・維持管理

(七城地域)

基本情報				1次・2次判定結果		入居者の特徴・想定される課題	3次判定
団地名	建設年度	構造	間取り	1次判定	2次判定		
砂田団地	昭和50～52年度	簡易耐火 (平屋) 簡易耐火 (2階)	2DK・3DK	維持管理する団地 －優先的な改善又は優先的な建替	優先的な改善	<ul style="list-style-type: none"> 一世帯当たりの人員が2.3人となり、入居者の世帯人員構成は2人が3割(33.3%)を占める 全世帯のうち65歳以上のいる世帯は4割(37.5%)であり、公営住宅全体の概ね平均値となっている 	・維持管理
蛇塚団地	昭和52年度	簡易耐火 (2階)	3DK	維持管理について 判断を保留する団地 －優先的な改善、優先的な建替、又は用途廃止	優先的な改善	<ul style="list-style-type: none"> 一人暮らしの割合が5割(50.0%)を占め、単身世帯が特に多いほか、65歳以上のいる世帯は2割弱(16.7%)を占める等、比較的若い世代が居住していることがうかがえる 単身世帯が特に多い 	・改善、建替、又は用途廃止
元村団地	昭和53年度	簡易耐火 (2階)	3DK	維持管理する団地 －優先的な改善又は優先的な建替	優先的な改善	<ul style="list-style-type: none"> 一人暮らしの割合が5割(40.0%)を占め、単身世帯が特に多い 65歳以上のいる世帯は3割(30.0%)を占め、公営住宅全体の平均値よりも低いものの周辺の公営住宅と比較すると多世代の入居がみられる 	・改善、建替、又は用途廃止
林原団地	昭和55年度	簡易耐火 (2階)	3DK	維持管理について 判断を保留する団地 －優先的な改善、優先的な建替、又は用途廃止	優先的な改善	<ul style="list-style-type: none"> 一世帯当たりの人員が2.1人となり、入居者の世帯人員構成は2人が6割(62.5%)を占める 名義人の平均年齢が65歳を上回る 65歳以上のいる世帯が6割(62.5%)を占め、高齢者単身世帯・高齢夫婦世帯の割合は公営住宅全体の平均値よりも低い 	・改善、建替、又は用途廃止
林原第2団地	平成11年度	木造	3DK	維持管理する団地 －優先的な改善又は優先的な建替	優先的な改善	<ul style="list-style-type: none"> 一世帯当たりの人員が3.3人、世帯人員も3人の割合が半数を占める 6歳未満のいる世帯が半数を占める等、子育て世帯の入居が多くなっている 	・維持管理
流川団地	平成4～6年度	木造	3DK	維持管理する団地 －優先的な改善又は優先的な建替	優先的な改善	<ul style="list-style-type: none"> 一世帯当たりの人員が2.8人となっているものの、入居者の世帯人員構成は4人以上が3割(32.6%)と最も多い 全世帯のうち65歳以上のいる世帯は3割弱(28.3%)を占めるほか、高齢者単身・高齢夫婦世帯の割合は1割未満となっている 	・維持管理
砂田西団地	平成17年度 平成18年度	木造	2DK・3DK	維持管理する団地 －優先的な改善又は優先的な建替	改善	<ul style="list-style-type: none"> 一世帯当たりの人員が2.8人であり、入居者の世帯人員構成では4人以上が3割弱(28.6%)を占めている 全世帯のうち65歳以上のいる世帯は3割(30.0%)、6歳未満のいる世帯が4割弱(38.1%)を占める等、多世代の入居がみられる 	・維持管理

(旭志地域)

基本情報				1次・2次判定結果		入居者の特徴・想定される課題	3次判定
団地名	建設年度	構造	間取り	1次判定	2次判定		
あさひが丘住宅	昭和61～平成3年度	中層耐火	3DK	維持管理について判断を保留する団地－維持管理又は用途廃止	維持管理	<ul style="list-style-type: none"> 一世帯当たりの人員が3.0人となっているが、入居者の世帯人員構成は4人以上も4割弱(35.0%)を占めている 全世帯のうち65歳以上のいる世帯は3割(30.0%)、6歳未満のいる世帯も3割(30.0%)を占める等、多世代の入居がみられる 	・改善
高柳住宅	昭和45年度 昭和54年度	簡易耐火(平屋)	2DK・3DK	維持管理する団地－優先的な改善又は優先的な建替	優先的な改善	<ul style="list-style-type: none"> 高齢者単身世帯が2割(23.1%)を占め、公営住宅全体の平均値よりもやや高くなっている 全世帯のうち65歳以上のいる世帯が半数以上(53.8%)を占める等、団地内で高齢化の進行がみられる 	・改善、建替、又は用途廃止
大迫住宅	昭和52年度 昭和53年度	簡易耐火(平屋)	－	維持管理について判断を保留する団地－優先的な改善、優先的な建替、又は用途廃止	優先的な改善	<ul style="list-style-type: none"> 一世帯当たりの人員が3.1人であり、入居者の世帯人員構成では4人以上が4割(40.0%)を占めている 全世帯のうち65歳以上のいる世帯は3割(30.0%)、6歳未満のいる世帯は4割(40.0%)を占める等、多世代の入居がみられる 	・維持管理
三の西沖住宅	昭和55年度 昭和56年度	簡易耐火(平屋)	－	維持管理について判断を保留する団地－優先的な改善、優先的な建替、又は用途廃止	優先的な改善	<ul style="list-style-type: none"> 高齢者単身世帯が半数(50.0%)を占めるほか、65歳以上のいる世帯が8割弱(75.0%)を占める等、高齢化の進行が顕著 名義人の平均年齢が65歳を上回る 	・維持管理
岩本住宅	平成5年度	木造	2LDK・3LDK	維持管理について判断を保留する団地－改善、建替、又は用途廃止	改善	<ul style="list-style-type: none"> 一世帯当たりの人員が3.4人、入居者の世帯人員構成では4人以上が6割(60.0%)を占めている 全世帯のうち65歳以上のいる世帯はみられず、6歳未満のいる世帯は4割(40.0%)を占める等、比較的若い世代が多く居住していることがうかがえる 	・維持管理
大迫改良住宅	昭和50年度	簡易耐火(2階)	－	維持管理について判断を保留する団地－優先的な改善、優先的な建替、又は用途廃止	優先的な改善	<ul style="list-style-type: none"> 一世帯当たりの人員が2.3人となっており、入居者の世帯人員構成は2人が半数(50.0%)を占める 全世帯のうち65歳以上のいる世帯は4割(37.5%)であり、公営住宅全体の概ね平均値となっている 	・維持管理
新明団地	平成17年度 平成18年度	木造	2DK・3DK	維持管理する団地－維持管理	維持管理	<ul style="list-style-type: none"> 一世帯当たりの人員が3.9人、入居者の世帯人員構成では4人以上が7割弱(65.0%)を占めている 全世帯のうち65歳以上のいる世帯は1割(10.0%)、6歳未満のいる世帯は4割(40.0%)を占める等、比較的若い世代が多く居住していることがうかがえる 	・維持管理

(泗水地域)

基本情報				1次・2次判定結果		入居者の特徴・想定される課題	3次判定
団地名	建設年度	構造	間取り	1次判定	2次判定		
永南団地	昭和51～53年度	簡易耐火 (平屋)		維持管理について判断を保留する団地－優先的な改善、優先的な建替、又は用途廃止	優先的な改善	<ul style="list-style-type: none"> 一世帯当たりの人員が2.1人となり、入居者の世帯人員構成は2人が6割(62.5%)を占める 全世帯のうち65歳以上のいる世帯は半数(50.0%)であり、公営住宅全体の平均値よりもやや高く、今後団地内での高齢化が進行するとみられる 	・維持管理
朝日西団地	昭和61～63年度 平成2～4年度	中層耐火	2LDK	維持管理する団地－維持管理	維持管理	<ul style="list-style-type: none"> 一世帯当たりの人員が2.8人であり、入居者の世帯人員構成では4人以上が3割(32.6%)を占めている 全世帯のうち65歳以上のいる世帯は2割(20.9%)と公営住宅全体の平均値よりも低くなっている 	・改善
福本団地	昭和57～59年度	中層耐火	3DK	維持管理する団地－維持管理	維持管理	<ul style="list-style-type: none"> 一世帯当たりの人員が2.8人であり、入居者の世帯人員構成では4人以上が4割弱(36.1%)を占めている 全世帯のうち65歳以上のいる世帯は2割(22.2%)と公営住宅全体の平均値よりも低くなっている 	・維持管理
迫田団地	昭和58年度	木造	3LDK	維持管理する団地－優先的な改善又は優先的な建替	改善	<ul style="list-style-type: none"> 一世帯当たりの人員が3.7人であり、入居者の世帯人員構成では4人以上が7割弱(66.7%)を占めている 6歳未満のいる世帯が7割弱(66.7%)を占める等、子育て世帯の入居が多くなっている 	・維持管理
田島団地	平成15年度 平成16年度 平成18年度	中層耐火	3LDK	維持管理する団地－維持管理	維持管理	<ul style="list-style-type: none"> 一世帯当たりの人員が3.1人であり、入居者の世帯人員構成では4人以上が5割弱(45.1%)を占めている 6歳未満のいる世帯が4割(43.1%)を占める等、子育て世帯の入居が多くなっている 	・維持管理
富の原団地	平成24年度	木造	2DK・3DK	維持管理する団地－維持管理	維持管理	<ul style="list-style-type: none"> 一人暮らしの割合が5割(50.0%)を占め、単身世帯が特に多いほか、65歳以上のいる世帯は6割弱(56.7%)を占める等、比較的高齢世代が居住していることがうかがえる 単身世帯が特に多く、名義人の平均年齢が65歳を上回る 高齢者単身世帯は3割(33.3%)、高齢夫婦世帯は1割(10.0%)であり、今後団地内における高齢化の進行が顕著にあるとみられる 	・維持管理