

# 第3章 公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定

## 1 対象となる公営住宅等

検討の対象は、本市が管理している市営住宅 1,170 戸（公営住宅 1,141 戸、改良住宅 8 戸、特定公共賃貸住宅 10 戸、その他住宅（単独）11 戸）とします。

## 2 目標とする管理期間及び整備水準

### (1) 目標管理期間

コンクリートそのものは中性化により耐力が低下することはなく、鉄筋コンクリート構造の構造耐力の低下は、鉄筋の酸化（錆び=水+酸素で発生）が大きな要因です。従って、防水塗膜等の仕上げ材で躯体内への水の進入を遮断することにより、鉄筋コンクリート造の躯体は70年といわず相当の長期にわたって構造耐力を維持できるとされています。

全国の平均的な傾向をみると高度成長期に建設された公営住宅等は素材や施工の質が高くないものが含まれることより、50年程度で建替られることが多くなっていますが、今後、外壁や屋上防水等の改修を行うことにより、躯体を中心にしっかりと維持管理を行えば、物理的にも、社会的にも長期にわたって使用できると予想できます。

また、我が国の木造住宅の平均減失年数は30年といわれ、公営住宅法における法定耐用年数と同等であり、本市の木造住宅は耐用年数を経過している住戸のを除き、耐用年数を迎えるまで適切な管理に努めます。

なお、準耐火構造は、外観目視調査での劣化状況を踏まえ、50年を目標管理期間とします。

図表 構造別の法定耐用年数及び目標管理期間

構 造	法定耐用年数	目標管理期間
木造	30年	30年
準耐火構造平屋建て	30年	50年
準耐火構造2階建て	45年	50年
耐火構造	70年	85年

※詳細な調査や点検等により躯体の状況等、現況を把握し、問題があることがわかった場合は、目標管理期間に至らなくても建替え等を実施します。

## (2) 目標整備水準

関係法令及びアンケート調査の結果を踏まえ、以下の項目に配慮した整備水準を目標とします。

図表 目標整備水準

		目標とする整備水準
住戸規模		世帯人員3人の場合の最低居住面積水準(40㎡)以上。 (ただし、単身向けの場合は25㎡以上)
住戸内部の 主な仕様	便 所	○洋式便器 ○水洗又は簡易水洗
	浴室の状況	○浴槽、風呂釜の設置 ○シャワーの設置
	給湯設備	○浴室、洗面、台所の3箇所給湯 ○シングルレバー混合水栓又はサーモスタット付き混合水栓 等
	高齢対応	○高齢者対応型の浴槽、便器 ○手すりの設置(玄関、浴室、便所、室内階段 その他) ○ドアノブはレバーハンドル型 ○シングルレバー混合水栓又はサーモスタット付き混合水栓 等 ※個別改善の場合は、低層階もしくはエレベーター設置住棟の住戸に限る。 ※建替や全面的改善等の場合は、住戸内は段差のない構造とする。
共用部分	エレベーター	○原則として中層以上(3階建て以上)の住棟にはエレベーターを設置する。 ※なお、既存の階段室型住棟の場合は、入居者負担増と受益戸数との関係を検討の上、設置するか否かを判断する。 ○エレベーターは、改正法(H20.9.19公布)の基準に対応させる。 ※戸開走行による挟まれ事故を防止 ※地震の初期微動を感知して管制運転をする装置など耐震/災害・緊急時対策
	高齢対応	○階段、廊下への手すりの設置。 ○段差解消(スロープ等の設置)。
	その他	○共視聴設備 等。
敷地内		○敷地内通路の段差の解消。 ○階段やスロープ等への手すりの設置。
その他		○駐車場は、立地や入居者の車所有状況を考慮して設置。原則として1戸あたり1台以上のスペースを確保。 ○駐輪場は、立地や入居者の二輪車所有状況を考慮して設置。

### 3 団地別・住棟別事業手法の選定

#### (1) スtock活用手法

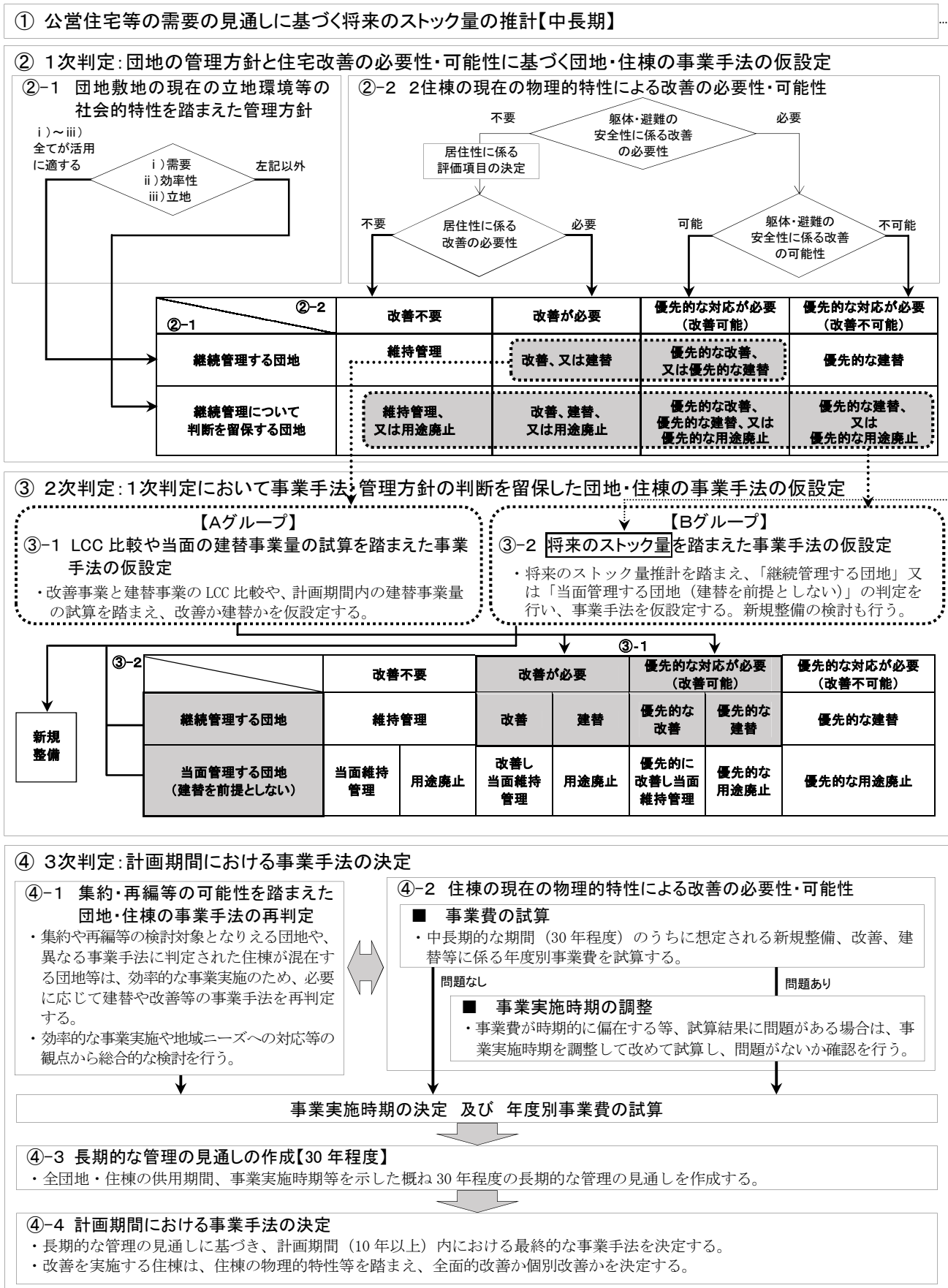
Stock活用手法は、以下の通りとします。

図表 Stock活用手法

活用手法	概	要
建替え	○既設の市営住宅を除却し、その土地の全部又は一部の区域に新たに市営住宅を建設、又は市有地に集約化し、規模を縮小して建設します。	
用途廃止	○市営住宅としての用途を廃止します。(他団地への集約化を含む。)	
維持管理	○今後とも市営住宅として適切に維持管理を行います。	
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、長期的に活用します。	
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、居住性を向上させます。
	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ます。(低層階もしくはエレベーター設置住棟を対象とします。)
	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、確保を行います。また、防犯性や落下、転倒防止など生活事故の防止に配慮した改善を行います。
	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います。
	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します。

## (2) 手法の判定フロー

図表 事業手法の選定フロー



### (3) 団地別事業手法の選定基準

本市におけるストック活用手法選定にあたっての基準を以下のように設定します。

なお、現在事業進捗中の団地については、前項のフローに関わらず従来の計画通りのストック活用手法とします。

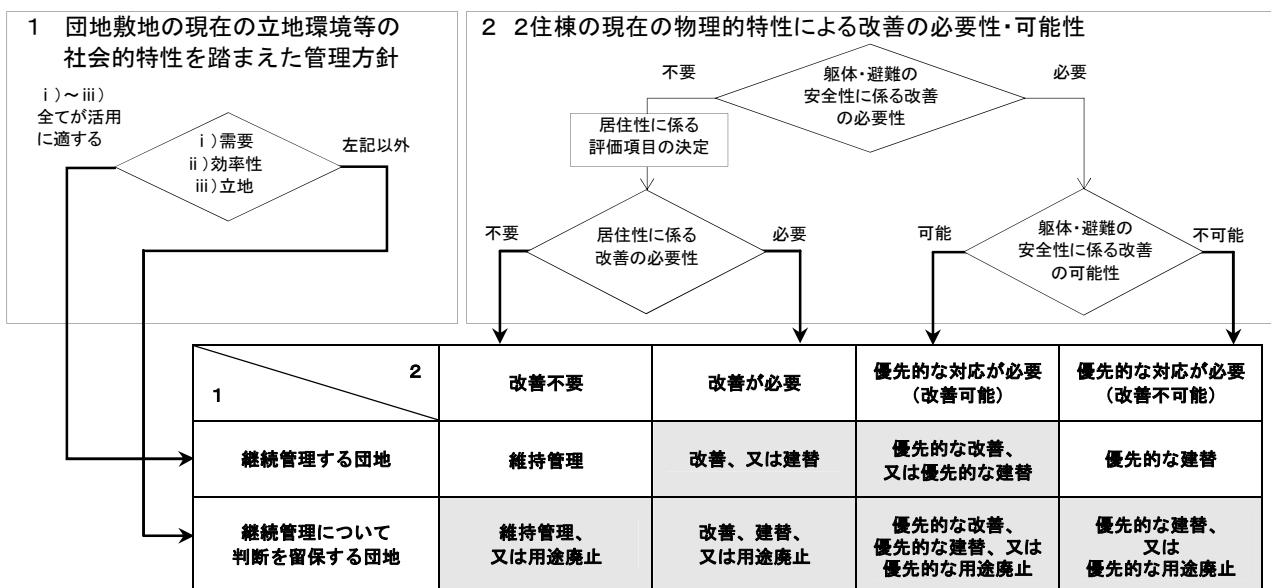
#### ① 1次判定の考え方

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、居住性の安全性など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います。

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次判定を行います。

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など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など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」とします。

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、申込件数の平均が3件以上及び年度末待機者平均が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します。	
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と評価します。 ○既に用途廃止、縮小建替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します。 ○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します。	
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します。	
	利 便 性	・バス交通利便性の高い地域を評価します。
	地域バランス	・各地域における公営団地の占める割合（平成27年国勢調査値）を整理します。
	災害危険区域の指定	・指定のない団地を、継続的に管理するうえでの適地にあるものとして評価します。（※次頁：自然災害要因と公営住宅の分布図参照）

団地の物理的特性に関しては、次の基準で判定を行います。

- 「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」と判定します。
- 「居住性」が良判定と評価できないもの、または、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」と判定します。
- 「躯体の安全性」、「避難の安全性」のどちらか、も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）」と判定します。

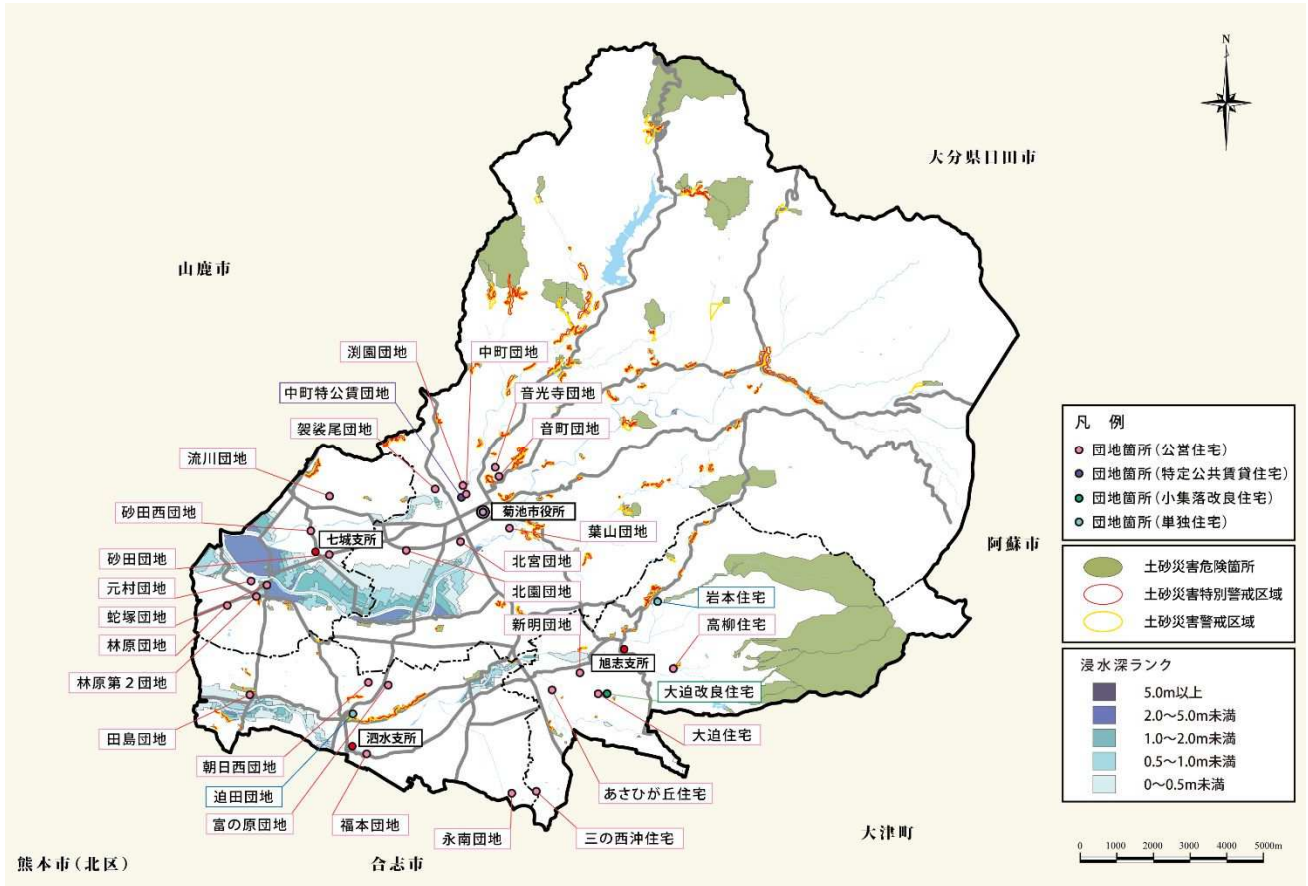
図表 団地の物理的特性に関する評価の考え方

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します。 ○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します。 ○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します。	
避難の安全性	○二方向避難、防火区画の状況、必要性を判定します。	
居住性	○団地の全住戸で最低居住面積水準（40㎡未満）を満たさないものを、問題ありとします。 ・浴室：浴室未整備は問題ありとします。 ・3箇所給湯：未整備は問題ありとします。 ・水洗化：未対応は問題ありとします。	



評価項目	概要
居住性	<p>○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、問題ありとします。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・住戸内の段差解消若しくは段差部分に手すりがある</li> <li>・共用部分に階段手すり・外スロープがある</li> <li>・エレベーターが設置されている（3階以上の住棟のみ）</li> </ul>

図表 自然災害要因と公営住宅の分布図



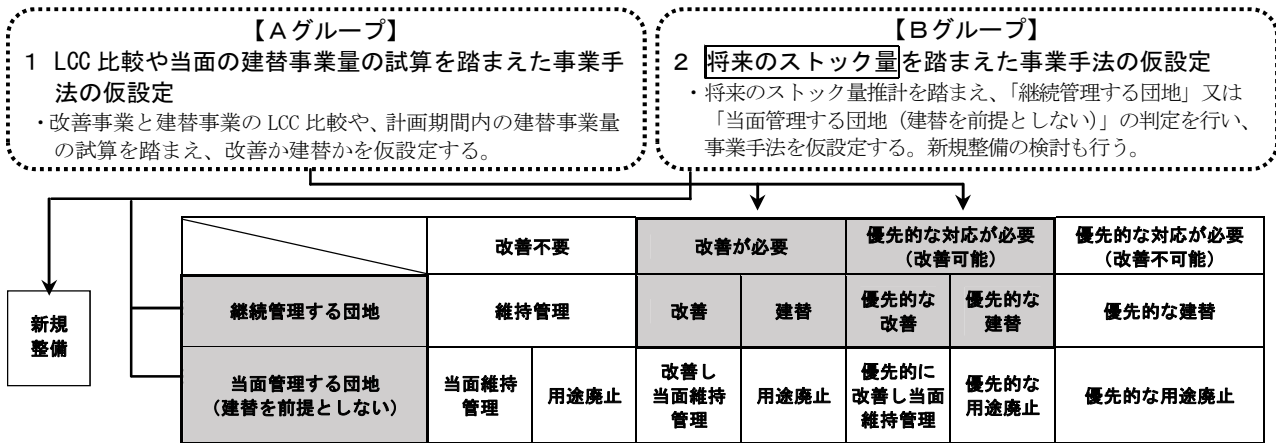
## ② 2次判定の考え方

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）を仮設定します。

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ふ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います。

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





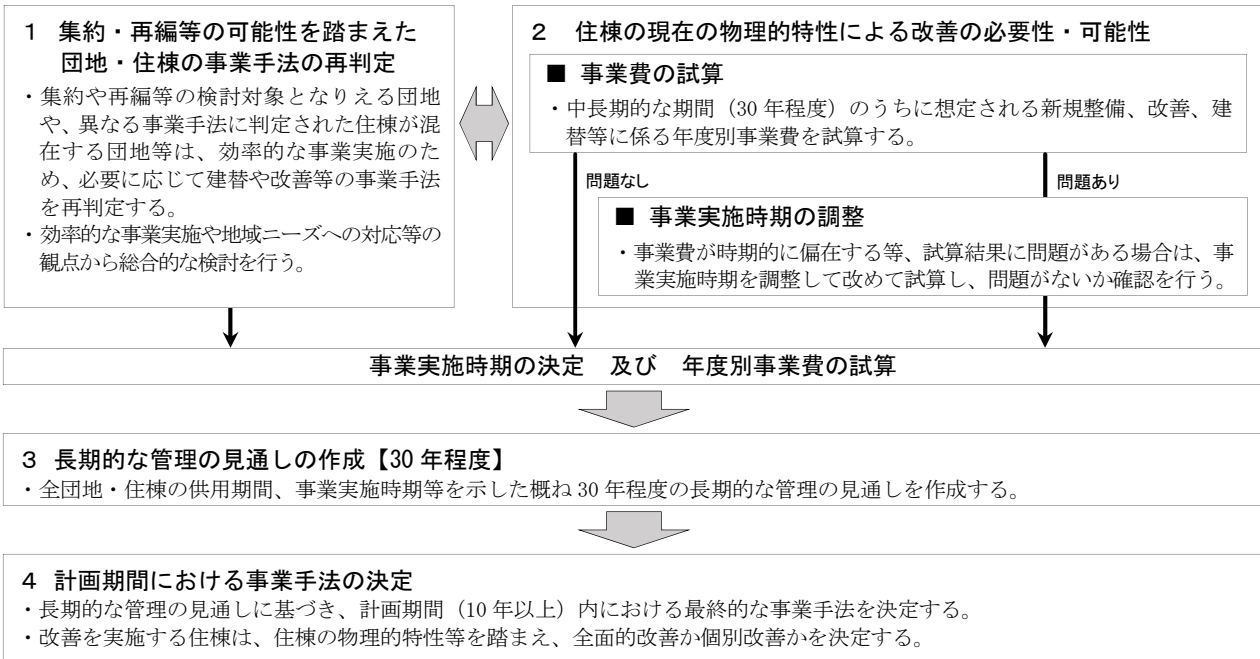
### ③ 3次判定の考え方

1次・2次判定結果をふまえ、集約や再編等の検討対象となりえる団地や、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します。

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、団地単位また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ます。

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) 各団地・住棟のストック活用手法の選定結果

前項の活用手法の選定基準により、計画期間内における活用方針を以下に示します。判定の結果、計画期間における建替えは24戸、用途廃止は177戸とします。なお、団地別住棟別活用手法の判定結果の詳細を45～57ページに掲載します。

図表 長寿命化を図るべき公営住宅等の一覧

対 象	公営住宅等合計
公営住宅等管理戸数	1,170戸
維持管理予定戸数	969戸
うち個別修繕対応戸数	639戸
うち改善予定戸数	330戸
建替え予定戸数	24戸
用途廃止予定戸数	177戸

図表 団地別住棟別活用手法の判定（1次判定：立地環境等の社会的特性による判定）

地域	団地名	I 立地環境等の社会的特性																			団地の社会特性 による判定		
		基本情報								I-① 需要					I-② 効率性				I-③ 立地				
		代表建設年度	建設年数	構造	種別	棟数	戸数	空家戸数 (戸)	空家率 (%)	2014～2016年の応募状況		判定 ○あり ×なし	用途地域	周辺環境	高度利用の 可否 ○あり ×なし	判定 ○あり ×なし	利便性 ○高い ×低い	地域 バランス 公営借家 比率 (H27)	災害危険 区域等の 指定 ○なし ×あり	判定 ○あり ×なし			
菊池地域	袈裟尾団地	平成10年	19	中層耐火	公営住宅	4	52	3	5.8	2LDK 6.3 3LDK 8.7	5.7 4.5	○	○	無指定		-	-		7.9%	○	○	継続管理する団地	
菊池地域	葉山団地	昭和37年	55	簡易耐火（平屋・2階）、中層耐火	公営住宅	42	197	12	6.1	平屋 23.3 2・3階建 6.7	15.7 1.0	○	○	一種住居	住宅市街地	○ (平屋のみ)	○ (平屋のみ)		7.9%	○	○	継続管理する団地 (※45～51棟：継続管理について判断を保留する団地)	
菊池地域	音町団地	昭和42年	50	簡易耐火（平屋）	公営住宅	33	132	9	6.8	9.7	6.0	○	○	一種住居	住宅市街地	×	×		7.9%	○	○	継続管理について判断を保留する団地	
菊池地域	北宮団地	昭和47年	45	簡易耐火（平屋・2階）	公営住宅	24	119	3	2.5	平屋 20.7 2階建 4.0	14.3 1.0	○	○	一種住居	住宅市街地	○	○		7.9%	○	○	継続管理する団地	
菊池地域	北園団地	昭和56年	36	簡易耐火（平屋）	公営住宅	11	22	0	0.0	0.0	0.0	×	×	無指定		-	-	○	7.9%	○	○	継続管理について判断を保留する団地	
菊池地域	音光寺団地	昭和55年	37	中層耐火	公営住宅	7	96	3	3.1	5.7	1.0	×	×	無指定		-	-		7.9%	○	○	継続管理について判断を保留する団地	
菊池地域	淵園団地	平成4年	25	中層耐火	公営住宅	5	50	1	2.0	7.7	2.7	○	○	二種低層	住宅市街地	×	×		7.9%	○	○	継続管理について判断を保留する団地	
菊池地域	中町特公賃団地	平成7年	22	中層耐火	公営住宅	1	10	0	0.0	0.0	0.0	×	×	商業地域		-	-	○	7.9%	○	○	継続管理について判断を保留する団地	
菊池地域	中町団地	平成8年	21	中層耐火	公営住宅	2	32	0	0.0	8.3	4.0	○	○	商業地域		-	-	○	7.9%	○	○	継続管理する団地	
七城地区	砂田団地	昭和50年	42	簡易耐火（平屋・2階）	公営住宅	5	24	1	4.2	12.3	7.0	○	○	無指定		-	-		9.4%	○	○	継続管理する団地	
七城地区	蛇塚団地	昭和52年	40	簡易耐火（2階）	公営住宅	2	6	1	16.7	1.3	1.3	×	×	無指定		×	×		9.4%	○	×	継続管理について判断を保留する団地	
七城地区	元村団地	昭和53年	39	簡易耐火（2階）	公営住宅	2	10	1	10.0	1.0	1.0	×	×	無指定		×	×		9.4%	○	○	継続管理について判断を保留する団地	
七城地区	林原団地	昭和55年	37	簡易耐火（2階）	公営住宅	2	8	0	0.0	0.0	0.0	×	×	無指定		×	×		9.4%	○	○	継続管理について判断を保留する団地	
七城地区	林原第2団地	平成11年	18	木造	公営住宅	2	4	0	0.0	6.0	4.0	○	○	無指定		-	-		9.4%	○	○	継続管理する団地	
七城地区	流川団地	平成4年	25	木造	公営住宅	25	50	0	0.0	11.3	8.0	○	○	無指定		-	-	○	9.4%	○	○	継続管理する団地	
七城地区	砂田西団地	平成17年	12	木造	公営住宅	7	21	0	0.0	平屋 13.5 2階建 15.5	11.0 8.5	○	○	無指定		-	-	○	9.4%	○	○	継続管理する団地	
旭志地域	あさひが丘住宅	昭和61年	31	中層耐火	公営住宅	10	60	0	0.0	7.7	0.3	×	×	無指定		-	-		8.4%	○	○	継続管理について判断を保留する団地	
旭志地域	高柳住宅	昭和45年	47	簡易耐火（平屋）	公営住宅	4	13	0	0.0	2DK 1.0 3DK 0.0	1.5 0.0	×	×	無指定		×	×		8.4%	○	○	継続管理について判断を保留する団地	
旭志地域	大迫住宅	昭和52年	40	簡易耐火（平屋）	公営住宅	5	10	1	10.0	0.0	0.0	×	×	無指定		-	-		8.4%	○	×	継続管理について判断を保留する団地	
旭志地域	三の西沖住宅	昭和55年	37	簡易耐火（平屋）	公営住宅	2	4	0	0.0	0.0	0.0	×	×	無指定		-	-	○	8.4%	○	○	継続管理について判断を保留する団地	
旭志地域	岩本住宅	平成5年	24	木造	単独住宅	4	8	2	20.0	2.0	0.3	×	×	無指定		-	-		8.4%	○	○	継続管理について判断を保留する団地	
旭志地域	大迫改良住宅	昭和50年	42	簡易耐火（2階）	改良住宅	4	8	0	0.0	0.0	0.0	×	×	無指定		-	-		8.4%	○	○	継続管理について判断を保留する団地	
旭志地域	新明団地	平成17年	12	木造	公営住宅	6	20	0	0.0	8.7	4.3	○	○	無指定		-	-		8.4%	○	○	継続管理する団地	
泗水地域	永南団地	昭和51年	41	簡易耐火（平屋）	公営住宅	4	8	0	0.0	1.0	0.0	×	×	無指定		-	-		3.9%	○	○	継続管理について判断を保留する団地	
泗水地域	朝日西団地	昭和61年	31	中層耐火	公営住宅	8	86	0	0.0	10.3	2.0	○	○	無指定		-	-		3.9%	○	○	継続管理する団地	
泗水地域	福本団地	昭和57年	35	中層耐火	公営住宅	3	36	0	0.0	8.7	3.0	○	○	無指定		-	-	○	3.9%	○	○	継続管理する団地	
泗水地域	迫田団地	昭和58年	34	木造	単独住宅	3	3	0	0.0	4.7	5.0	○	○	無指定		-	-	○	3.9%	○	○	継続管理する団地	
泗水地域	田島団地	平成15年	14	中層耐火	公営住宅	4	51	2	3.9	13.7	3.0	○	○	無指定		-	-	○	3.9%	○	○	継続管理する団地	
泗水地域	富の原団地	平成24年	5	木造	公営住宅	4	30	1	3.3	2DK 18.3 3DK 19.0	13.7 10.3	○	○	無指定		-	-		3.9%	○	○	継続管理する団地	























図表 団地別住棟別活用手法の判定（3次判定①）

（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

図表 団地別住棟別活用手法の判定（3次判定②）

（七城地域）

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	
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"> <li>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3割（33.3%）を占める</li> <li>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</li> </ul>	・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"> <li>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</li> <li>単身世帯が特に多い</li> </ul>	・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"> <li>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</li> <li>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</li> </ul>	・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"> <li>一世帯当たりの人員が2.1人となっており、入居者の世帯人員構成は2人が6割（62.5%）を占める</li> <li>名義人の平均年齢が65歳を上回る</li> <li>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</li> </ul>	・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"> <li>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</li> <li>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</li> </ul>	・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"> <li>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</li> <li>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</li> </ul>	・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"> <li>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</li> <li>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</li> </ul>	・維持管理



図表 団地別住棟別活用手法の判定（3次判定③）

（旭志地域）

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	
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"> <li>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</li> <li>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</li> </ul>	・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"> <li>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</li> <li>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</li> </ul>	・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"> <li>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</li> <li>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</li> </ul>	・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"> <li>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</li> <li>名義人の平均年齢が65歳を上回る</li> </ul>	・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"> <li>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</li> <li>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</li> </ul>	・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"> <li>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</li> <li>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</li> </ul>	・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"> <li>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</li> <li>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</li> </ul>	・維持管理

図表 団地別住棟別活用手法の判定（3次判定④）

（泗水地域）

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	
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"> <li>一世帯当たりの人員が2.1人となっており、入居者の世帯人員構成は2人が6割（62.5%）を占める</li> <li>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</li> </ul>	・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"> <li>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</li> <li>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</li> </ul>	・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"> <li>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</li> <li>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</li> </ul>	・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"> <li>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</li> <li>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</li> </ul>	・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"> <li>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</li> <li>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</li> </ul>	・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"> <li>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</li> <li>単身世帯が特に多く、名義人の平均年齢が65歳を上回る</li> <li>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</li> </ul>	・維持管理

図表 修繕・改修計画

地域	団地・住棟状況								改善の実施方針 (第3次判定)	各事業費の標準価格 (千円)	事業費の 試算 (千円)	改善予定年度(事業実施時期)										計画期間における事業手法	
	番号	団地名	棟数	管理戸数	種別	建設年度	構造	2018 H30				2019 H31	2020 H32	2021 H33	2022 H34	2023 H35	2024 H36	2025 H37	2026 H38	2027 H39	決定事業手法	改善メニュー等	
菊池地域	1	袈裟尾団地	4	52	公営	1998~2000	中層耐火													維持管理	個別修繕		
	2-1	葉山団地(平屋)	25	100	公営	1962~1966	簡易耐火(平屋)													維持管理	個別修繕		
	2-2	葉山団地(2F)26棟~35棟	10	47	公営	1976~1978	簡易耐火(2階建)	改善	外壁改修: 1,074×10(戸) 屋根防水: 303×10(戸)	13,770	外壁改修・屋根防水 13,770									安全確保・長寿命型	外壁改修・屋根防水		
	2-3	葉山団地(2F)45棟~50棟	6	32	公営	1978~1979	簡易耐火(2階建)	用途廃止												用途廃止	入居停止(※2028年以降除去実施)		
	2-4	葉山団地(3F)	1	18	公営	1979	中層耐火	改善	外壁改修: 1,074×18(戸) 屋根防水: 303×18(戸) 浴室ユニット: 1,151×18(戸) 給湯設備: 921×18(戸)	62,080	外壁改修・屋根防水 浴室ユニット・給湯設備 24,786 37,294									安全確保・長寿命型 居住性向上・福祉対応型	外壁改修・屋根防水 浴室ユニット・給湯設備		
	3	音町団地	33	132	公営	1967~1972	簡易耐火(平屋)	用途廃止												用途廃止	入居停止(※2028年以降除去実施)		
	4-1	北宮団地(平屋)	10	42	公営	1972~1974	簡易耐火(平屋)	維持管理												維持管理	個別修繕		
	4-2	北宮団地(2F)	14	77	公営	1973~1976	簡易耐火(2階建)	改善	外壁改修: 1,074×10(戸) 屋根防水: 303×10(戸) 浴室ユニット: 654×10(戸) 給湯設備: 436×10(戸) トイレ水洗化工事: 572×10(戸)	30,392	外壁改修・屋根防水 浴室ユニット・給湯設備・トイレ水洗化工事 30,392									安全確保・長寿命型 居住性向上・福祉対応型	外壁改修・屋根防水 浴室ユニット・給湯設備 トイレ水洗化工事		
	5	北園団地	11	22	公営	1981~1987	簡易耐火(平屋)	維持管理												維持管理	個別修繕		
	6	音光寺団地	7	96	公営	1980~1989	中層耐火	改善	外壁改修: 1,074×96(戸) 屋根防水: 303×96(戸) 浴室ユニット: 1,151×96(戸) 給湯設備: 921×96(戸)	331,092	外壁改修・屋根防水・浴室ユニット・給湯設備 124,160 124,160 82,773									安全確保・長寿命型 居住性向上・福祉対応型	外壁改修・屋根防水 浴室ユニット・給湯設備		
七城地域	7	洲園団地	5	50	公営	1992~1994	中層耐火	改善	(3階建) 外壁改修: 1,074×12(戸) 屋根防水: 303×12(戸) 浴室ユニット: 1,151×12(戸) 給湯設備: 921×12(戸) (4階建) 外壁改修: 1,074×38(戸) 屋根防水: 303×38(戸) 浴室ユニット: 1,113×38(戸) 給湯設備: 890×38(戸)	169,838	外壁改修・屋根防水・浴室ユニット・給湯設備 84,919 84,919									安全確保・長寿命型 居住性向上・福祉対応型	外壁改修・屋根防水 浴室ユニット・給湯設備		
	8	中町特公賃	1	10	特公賃	1995	中層耐火	維持管理												維持管理	個別修繕		
	9	中町団地	2	32	公営	1996	中層耐火	維持管理												維持管理	個別修繕		
	10-1	砂田団地(平屋)	2	8	公営	1975	簡易耐火(平屋)	維持管理												維持管理	個別修繕		
	10-2	砂田団地(2F)	3	16	公営	1976~1977	簡易耐火(2階建)	維持管理												維持管理	個別修繕		
	11	蛇塚団地	2	6	公営	1977	簡易耐火(2階建)	集約縮小建替、入居停止	建替え・除去: 58,938×6(戸)×50%	170,464					42,616	建替え 42,616 42,616	42,616	建替え	—				
	12	元村団地	2	10	公営	1978	簡易耐火(2階建)	集約縮小建替、入居停止	(1-①) 建替え: 115,063×6(戸)×50% (1-②) 建替え: 76,709×4(戸)×50%	498,607					124,652	建替え 124,652 124,652	124,652	建替え	—				
13	林原団地	2	8	公営	1980	簡易耐火(2階建)	集約縮小建替、入居停止	建替え・除去: 76,709×8(戸)×50%	306,835					76,709	建替え 76,709 76,709	76,709	建替え	—					
14	林原第2団地	2	4	公営	1999	木造	維持管理												維持管理	個別修繕			
15	流川団地	25	50	公営	1992~1995	木造	維持管理												維持管理	個別修繕			
16	砂田西団地	7	21	公営	2005~2006	木造	維持管理												維持管理	個別修繕			
旭志地域	17	あさひが丘住宅	10	60	公営	1986~1991	中層耐火	改善	外壁改修: 1,074×60(戸) 屋根防水: 303×60(戸) 浴室ユニット: 1,151×60(戸) 給湯設備: 921×60(戸)	206,933	外壁改修・屋根防水・浴室ユニット・給湯設備 103,466 103,466									安全確保・長寿命型 居住性向上・福祉対応型	外壁改修・屋根防水 浴室ユニット・給湯設備		
	18	高柳住宅	4	13	公営	1970~1979	簡易耐火(平屋)	用途廃止												用途廃止	入居停止(※2028年以降除去実施)		
	19	大迫住宅	5	10	公営	1977~1978	簡易耐火(平屋)	維持管理												維持管理	個別修繕		
	20	三の西沖住宅	2	4	公営	1980~1981	簡易耐火(平屋)	維持管理												維持管理	個別修繕		
	21	岩本住宅	4	8	単独	1979	木造	維持管理												維持管理	個別修繕		
	22	大迫改良住宅	4	8	改良	1975	簡易耐火(2階建)	維持管理												維持管理	個別修繕		
	23	新明団地	6	20	公営	2005~2006	木造	維持管理												維持管理	個別修繕		
泗水地域	24	永南団地	4	8	公営	1976~1978	簡易耐火(平屋)	維持管理												維持管理	個別修繕		
	25	朝日西団地	8	86	公営	1986~1992	中層耐火	改善	外壁改修: 1,074×36(戸) 屋根防水: 303×36(戸) 浴室ユニット: 1,151×86(戸) 給湯設備: 921×86(戸)	227,753	外壁改修・屋根防水 49,572					浴室ユニット・給湯設備・ 49,725 78,731	49,725	居住性向上・福祉対応・ 安全確保・長寿命型	外壁改修・屋根防水 浴室ユニット・給湯設備				
	26	福本団地	3	36	公営	1982~1984	中層耐火	維持管理												維持管理	個別修繕		
	27	迫田団地	3	3	公営	1983	木造	維持管理												維持管理	個別修繕		
	28	田島団地	4	51	公営	2003~2006	中層耐火	維持管理												維持管理	個別修繕		
	29	富の原団地	4	30	公営	2012	木造	維持管理												維持管理	個別修繕		

: 外壁改修・屋根防水
  : 外壁改修・屋根防水・浴室ユニット・給湯設備
  : 建替え
  : 浴室ユニット・給湯設備
  : 外壁改修・屋根防水・浴室ユニット・給湯設備・トイレ水洗化工事

図表 中長期的な管理の見通し（2018-2047）

地域	団地・住棟状況						実施方針 (第3次判定)	計画期間の 事業費の試算 (千円)	改善予定年度（事業実施時期）																			長期的な管理の見通し										計画期間における事業手法	
	番号	団地名	棟数	管理戸数	種別	建設年度			構造	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047
菊池地域	1	袈裟尾団地	4	52	公営	1998~2000	中層耐火	維持管理	-																												維持管理	個別修繕	
	2-1	葉山団地（平屋）	25	100	公営	1962~1966	簡易耐火（平屋）	維持管理	-																												維持管理	個別修繕	
	2-2	葉山団地（2F）26棟~35棟	10	47	公営	1976~1978	簡易耐火（2階建）	改善	13,770																												安全確保・長寿命型	外壁改修・屋根防水	
	2-3	葉山団地（2F）45棟~50棟	6	32	公営	1978~1979	簡易耐火（2階建）	用途廃止	-																												用途廃止	入居停止（※2028以降除去実施）	
	2-4	葉山団地（3F）	1	18	公営	1979	中層耐火	改善	62,080																												安全確保・長寿命型 居住性向上・福祉対応型	外壁改修・屋根防水 浴室ユニット・給湯設備	
	3	音町団地	33	132	公営	1967~1972	簡易耐火（平屋）	用途廃止	-																												用途廃止	入居停止（※2028以降除去実施）	
	4-1	北宮団地（平屋）	10	42	公営	1972~1974	簡易耐火（平屋）	維持管理	-																												維持管理	個別修繕	
	4-2	北宮団地（2F）	14	77	公営	1973~1976	簡易耐火（2階建）	改善	30,392																												居住性向上・福祉対応型	浴室ユニット・給湯設備 トイレ水洗化工事	
	5	北園団地	11	22	公営	1981~1987	簡易耐火（平屋）	維持管理	-																												維持管理	個別修繕	
	6	音光寺団地	7	96	公営	1980~1989	中層耐火	改善	331,092																												安全確保・長寿命型 居住性向上・福祉対応型	外壁改修・屋根防水 浴室ユニット・給湯設備	
7	測園団地	5	50	公営	1992~1994	中層耐火	改善	169,838																												安全確保・長寿命型 居住性向上・福祉対応型	外壁改修・屋根防水 浴室ユニット・給湯設備		
8	中町特公賃	1	10	特公賃	1995	中層耐火	維持管理	-																												維持管理	個別修繕		
9	中町団地	2	32	公営	1996	中層耐火	維持管理	-																												維持管理	個別修繕		
七城地域	10-1	砂田団地（平屋）	2	8	公営	1975	簡易耐火（平屋）	維持管理	-																											維持管理	個別修繕		
	10-2	砂田団地（2F）	3	16	公営	1976~1977	簡易耐火（2階建）	維持管理	-																											維持管理	個別修繕		
	11	蛇塚団地	2	6	公営	1977	簡易耐火（2階建）	集約縮小建替、入居停止	170,464																												建替え	※縮小建替のため、建替事業費の50%と設定	
	12	元村団地	2	10	公営	1978	簡易耐火（2階建）	集約縮小建替、入居停止	498,607																												建替え	※縮小建替のため、建替事業費の50%と設定	
	13	林原団地	2	8	公営	1980	簡易耐火（2階建）	集約縮小建替、入居停止	306,835																												建替え	※縮小建替のため、建替事業費の50%と設定	
	14	林原第2団地	2	4	公営	1999	木造	維持管理	-																											維持管理	個別修繕		
	15	流川団地	25	50	公営	1992~1995	木造	維持管理	-																											維持管理	個別修繕		
16	砂田西団地	7	21	公営	2005~2006	木造	維持管理	-																											維持管理	個別修繕			
旭志地域	17	あさひが丘住宅	10	60	公営	1986~1991	中層耐火	改善	206,933																											安全確保・長寿命型 居住性向上・福祉対応型	外壁改修・屋根防水 浴室ユニット・給湯設備		
	18	高柳住宅	4	13	公営	1970~1979	簡易耐火（平屋）	用途廃止	-																											用途廃止	入居停止（※2028以降除去実施）		
	19	大迫住宅	5	10	公営	1977~1978	簡易耐火（平屋）	維持管理	-																											維持管理	個別修繕		
	20	三の西沖住宅	2	4	公営	1980~1981	簡易耐火（平屋）	維持管理	-																												維持管理	個別修繕	
	21	岩本住宅	4	8	単独	1979	木造	維持管理	-																											維持管理	個別修繕		
	22	大迫改良住宅	4	8	改良	1975	簡易耐火（2階建）	維持管理	-																											維持管理	個別修繕		
	23	新明団地	6	20	公営	2005~2006	木造	維持管理	-																											維持管理	個別修繕		
泗水地域	24	永南団地	4	8	公営	1976~1978	簡易耐火（平屋）	維持管理	-																											維持管理	個別修繕		
	25	朝日西団地	8	86	公営	1986~1992	中層耐火	改善	227,753																											安全確保・長寿命型 居住性向上・福祉対応型	外壁改修・屋根防水 浴室ユニット・給湯設備・トイレ水洗化工事		
	26	福本団地	3	36	公営	1982~1984	中層耐火	維持管理	-																											維持管理	個別修繕		
	27	迫田団地	3	3	公営	1983	木造	維持管理	-																											維持管理	個別修繕		
	28	田島団地	4	51	公営	2003~2006	中層耐火	維持管理	-																											維持管理	個別修繕		
	29	富の原団地	4	30	公営	2012	木造	維持管理	-																											維持管理	個別修繕		

■ : 改善      ■ : 外壁等改修（概ね20年）      ■ : 建替え      ■ : 用途廃止

