松阪市公営住宅等長寿命化計画

（第２期）

令和４年１２月

令和５年１２月（改訂）

令和６年１２月（改訂）

令和７年１２月（改訂）

松　　阪　　市

目　次

第１章　長寿命化計画の目的及び位置づけ

１　計画の背景・目的 1
２　計画の位置づけ 1
３　本市の市営住宅 2
４　計画の期間 4

第２章　本市の人口・世帯等の動向

１　人口・世帯等の動向 5

第３章　市営住宅の状況

１　入居者の状況 8
２　市営住宅の立地状況 11
３　居住性の状況 15
４　安全性の状況 16
５　改善履歴等 17
６　団地別・住棟別の劣化状況（現地調査結果） 19

第４章　長寿命化に関する基本方針

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 22
２　改善事業の実施による長寿命化及びライフサイクルコストの縮減に関する方針 22

第５章　公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定

１　計画の対象 23
２　事業手法の整理 23
３　事業手法の選定フロー 25
４　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 27
５　１次判定 31
６　２次判定 40
７　３次判定 48

第６章　実施方針

１　点検の実施方針 58

２　計画修繕の実施方針. 58
３　改善事業の実施方針. 62
４　建替事業の実施方針. 63

第７章　ＬＣＣとその縮減効果の算出

１　ＬＣＣ縮減効果算出の基本的な考え方. 65
２　ＬＣＣ縮減効果算出結果. 68

第８章　長寿命化のための事業実施予定一覧

１　様式１ 69
２　様式２ 73
３　様式３ 75

第１章　長寿命化計画の目的及び位置づけ

１　計画の背景・目的

本市の市営住宅は、戦後復興期から住宅に困窮する低額所得者等に対して供給され、住宅不足の解消に大きな役割を果たしてきました。

しかしながら、近年、人口減少や少子高齢化といった社会的背景を踏まえ、住宅確保要配慮者に対するセーフティネット機能を維持しつつ、量から質への転換が求められるようになっています。

また、本市の市営住宅は、昭和 40～50 年代に建設されたものが全体の８割以上を占めており、耐用年数を超過した団地・住宅も多く、老朽化対策が喫緊の課題となっています。

こうしたことから、本市では、平成 26（2014）年３月に「松阪市公営住宅等長寿命化計画」（以下、「既存計画」という）を策定し、既存ストックの長寿命化対策及び厳しい財政状況下での維持経費の縮減に努めてきましたが、既存計画が令和４(2022)年度で終了することから、引き続き、既存ストックの長寿命化対策と耐用年限を超過した住棟の計画的な用途廃止による新規コストの低減などを図ることを目的に、令和５（2023）年度を初年度とする「松阪市公営住宅等長寿命化計画（第２期)」(以下、「本計画」という）を策定することとしました。

２　計画の位置づけ

本計画は、国や県の住生活基本計画、市総合計画等を上位・関連計画として、本市の住宅事情に即した既存市営住宅の保全計画を定めるものです。

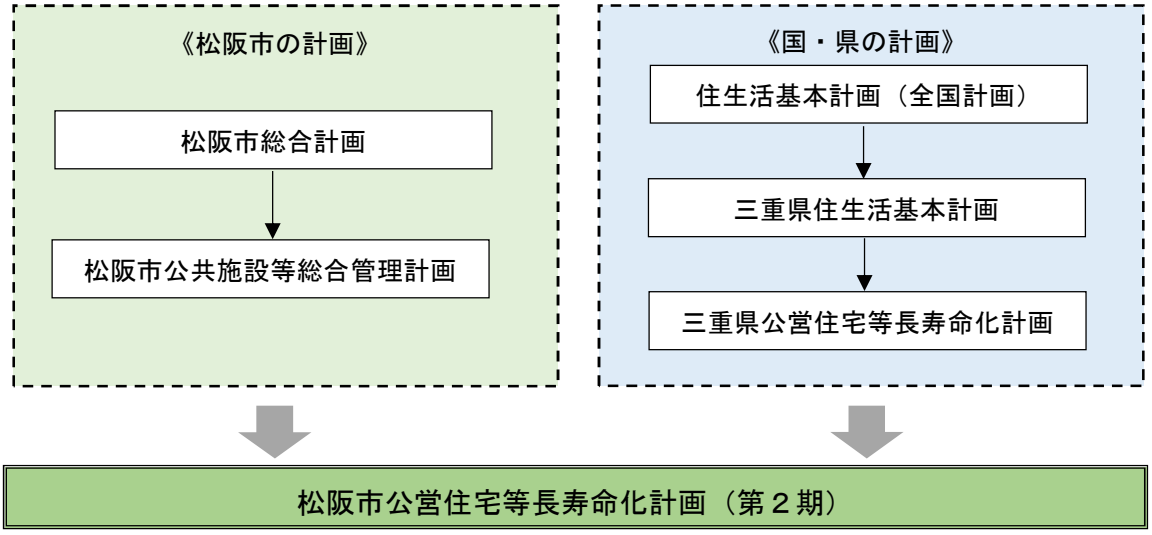


図 1-1　計画の位置づけ

３　本市の市営住宅

現在、本市が管理している市営住宅は、以下のとおりです。

表 1-1　管理住宅一覧　　令和４年４月１日現在

団地名		建築年度	住棟数	戸数	敷地面積	構造
上川町団地		昭和 45(1970)～47(1972)年	9 棟	49 戸	4,453.49 ㎡	簡易耐火２階建
小片野町住宅		昭和 45(1970)年	1 棟	6 戸	775.01 ㎡	簡易耐火２階建
粥田団地		昭和 45(1970)～51(1976)年	8 棟	87 戸	8,407.92 ㎡	中層耐火 簡易耐火２階建
川井町団地		昭和 47(1972)～51(1976)年	6 棟	96 戸	6,422.71 ㎡	中層耐火
小黒田町団地		昭和 52(1977)～53(1978)年	3 棟	48 戸	5,522.90 ㎡	中層耐火
城南団地		平成 14(2002)年	3 棟	50 戸	6,533.49 ㎡	中層耐火 低層耐火
庄厚生住宅		昭和 33(1958)年	1 棟	6 戸	1,228.08 ㎡	簡易耐火平屋建
清生町団地		昭和 46(1971)～53(1978)年	17 棟	275 戸	25,992.53 ㎡	中層耐火 簡易耐火２階建
宝塚団地		昭和 37(1962)～41(1966)年	16 棟	81 戸	8,534.21 ㎡	簡易耐火平屋建 簡易耐火２階建
高田団地		昭和 54(1979)年	3 棟	48 戸	5,999.03 ㎡	中層耐火
中万町団地		昭和 54(1979)～56(1981)年	6 棟	144 戸	14,718.06 ㎡	中層耐火
南郊団地		昭和 42(1967)～44(1969)年	21 棟	116 戸	11,993.93 ㎡	簡易耐火平屋建 簡易耐火２階建
丹生寺町団地		昭和 46(1971)年	1 棟	6 戸	812.00 ㎡	簡易耐火２階建
東町団地		昭和 44(1969)～46(1971)年	7 棟	53 戸	5,617.51 ㎡	簡易耐火２階建
船江町団地		昭和 53(1978)年	4 棟	64 戸	6,064.69 ㎡	中層耐火
宮町団地		昭和 49(1974)～50(1975)年	3 棟	59 戸	4,751.43 ㎡	中層耐火
若葉団地		平成 11(1999)年	1 棟	30 戸	4,057.04 ㎡	中層耐火
幸生町改良住宅		昭和 47(1972)年	2 棟	17 戸	2,256.19 ㎡	簡易耐火２階建
東町改良住宅		昭和 52(1977)～平成元(1989)年	97 棟	194 戸	79,590.11 ㎡	簡易耐火２階建
若葉町改良住宅		昭和 46(1971)～51(1976)年	7 棟	66 戸	7,410.91 ㎡	中層耐火 簡易耐火２階建
京町改良住宅		昭和 61(1986)～平成元(1989)年	4 棟	54 戸	5,789.83 ㎡	中層耐火
笹川町改良住宅		平成 3(1991)年	2 棟	4 戸	2,181.47 ㎡	木造
春日西住宅		昭和 26(1951)年	1 棟	1 戸	106.81 ㎡	木造
若葉町一般住宅		昭和 26(1951)年	1 棟	2 戸	566.03 ㎡	木造
こだま団地		昭和 49(1974)年	37 棟	73 戸	18,509.00 ㎡	簡易耐火２階建
若者定住住宅(飯南)	粥見	平成 17(2005)～20(2008)年	6 棟	6 戸	5,351.81 ㎡	木造(戸建)
	粥見	平成 16(2004)年	2 棟	5 戸	385.92 ㎡	木造(共同住宅)
公営森団地		平成 3(1991)年	1 棟	2 戸	933.00 ㎡	木造
公営第一宮前団地		平成 4(1992)年	1 棟	2 戸	1,019.15 ㎡	木造
公営第二宮前団地		平成 3(1991)年	2 棟	4 戸	1,553.65 ㎡	木造
農林業就業者住宅	波瀬	平成 11(1999)年	1 棟	1 戸	104.00 ㎡	木造
	森	平成 11(1999)年	1 棟	1 戸	150.00 ㎡	木造
	宮前	平成 11(1999)年	1 棟	1 戸	302.97 ㎡	木造
若者定住住宅(飯高)	波瀬	平成 12(2000)～14(2002)年	3 棟	3 戸	488.00 ㎡	木造
	粟野	平成 13(2001)年	1 棟	1 戸	360.00 ㎡	木造
	宮前	平成 12(2000)年	1 棟	1 戸	302.95 ㎡	木造
	下滝野１	平成 12(2000)年	1 棟	1 戸	65.00 ㎡	木造
	下滝野２	平成 13(2001)～14(2002)年	3 棟	3 戸	1,401.00 ㎡	木造
	下滝野３	平成 15(2003)年	1 棟	1 戸	254.00 ㎡	木造
合計			286 棟	1,661 戸	250,965.83 ㎡	

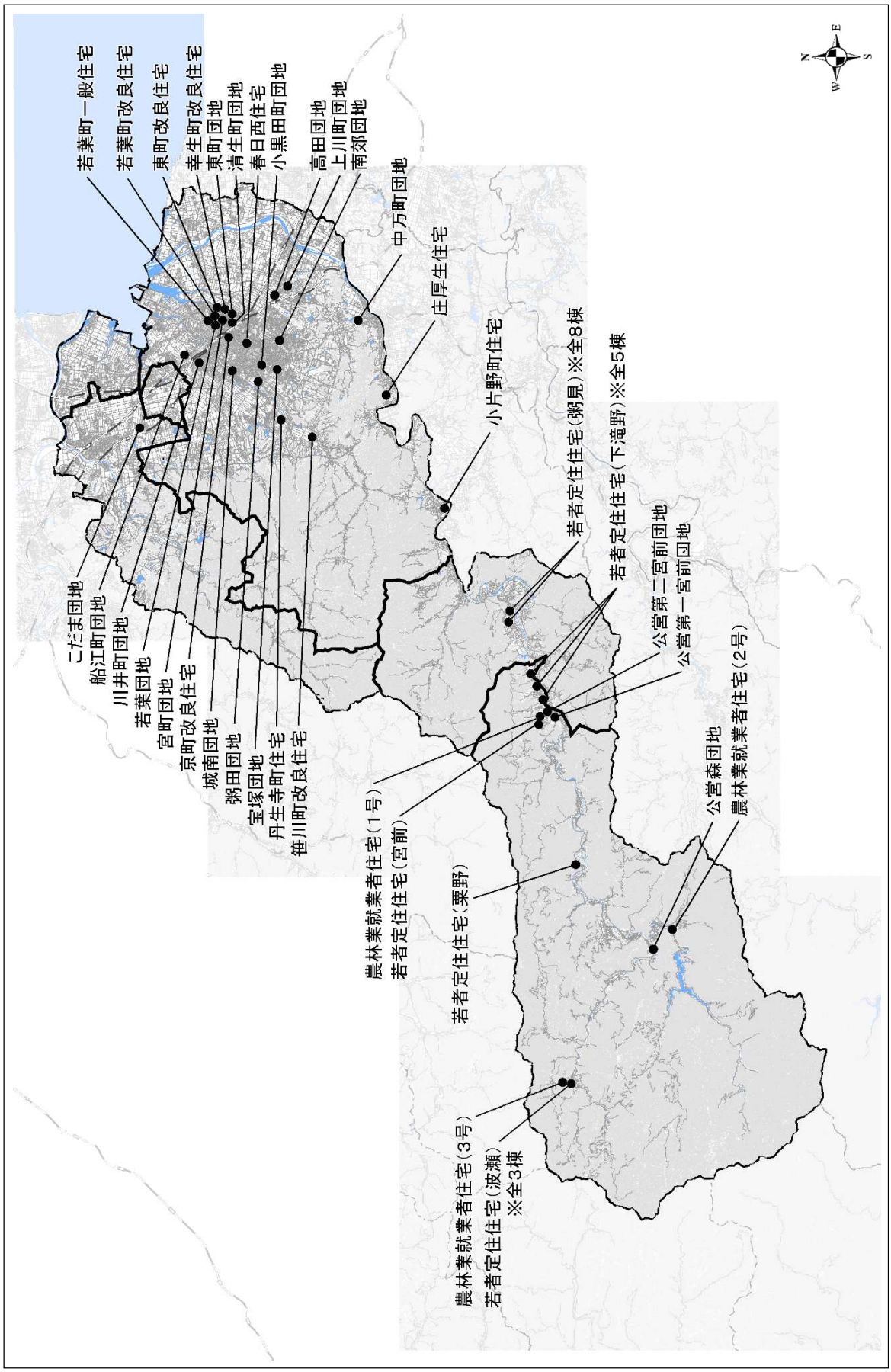

若葉町一般住宅
若葉町改良住宅
東町改良住宅
幸生町改良住宅
東町団地
清生町団地
春日西住宅
小黒田町団地
高田団地
上川町団地
南郊団地
中万町団地
庄厚生住宅
小片野町住宅
若者定住住宅(粥見)※全8棟
若者定住住宅(下滝野)※全5棟
公営第二宮前団地
公営第一宮前団地
公営森団地
農林業就業者住宅(2号)
こだま団地
船江町団地
川井町団地
若葉団地
宮町団地
京町改良住宅
城南団地
粥田団地
宝塚団地
丹生寺町住宅
笹川町改良住宅
農林業就業者住宅(1号)
若者定住住宅(宮前)
若者定住住宅(粟野)
農林業就業者住宅(3号)
若者定住住宅(波瀬)
※全3棟
N
E
S
W

図 1-2　市営住宅位置図

４　計画の期間

計画の期間は、令和５（2023）年度から令和 14（2032）年度までの 10 年間とします。

なお、社会情勢の変化や施策の進捗状況及び他計画の動向などに応じて、適時、計画期間の途中であっても、見直しを行うこととします。

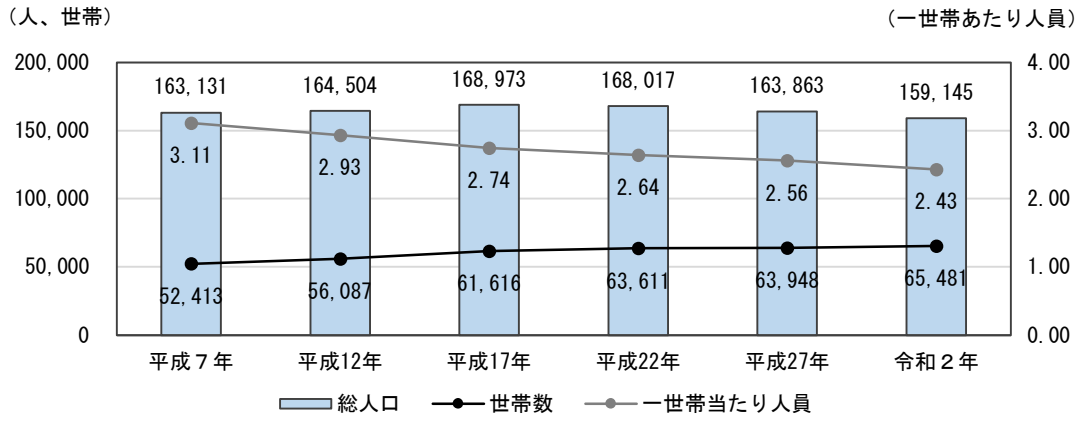
第２章　本市の人口・世帯等の動向

１　人口・世帯等の動向

（１）人口・世帯及び世帯あたり人員

本市の総人口は、平成 17(2005)年の 168,973 人をピークに減少傾向にあり、令和２(2020)年には 159,145 人と、15 年間で 9,828 人減少しています。

一方、世帯数は増加し続けており、令和２年（2020）の総世帯数は 65,481 世帯で、1 世帯あたり人員は 2.43 人と、核家族化が進行しています。

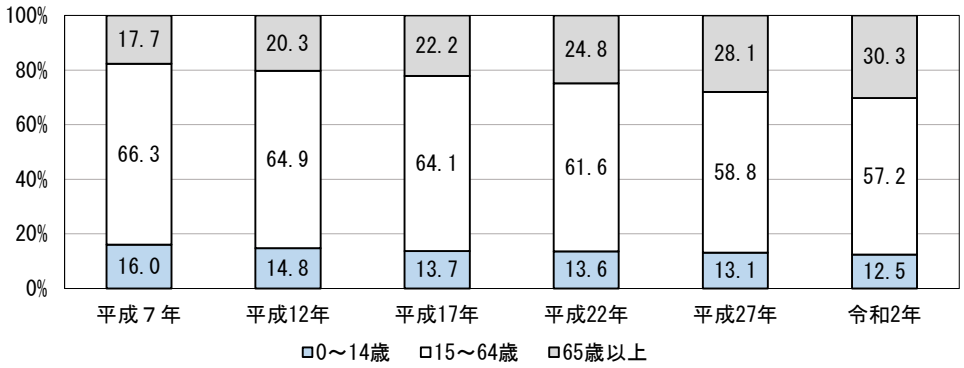


資料：国勢調査

図 2-1　人口・世帯数の推移

（２）年齢３区分別人口比率

本市の年齢３区分別人口比率の推移をみると、0～14 歳までの年少人口及び 15～64 歳までの生産年齢人口が減少する一方、65 歳以上の老年人口は一貫して増加し続けています。



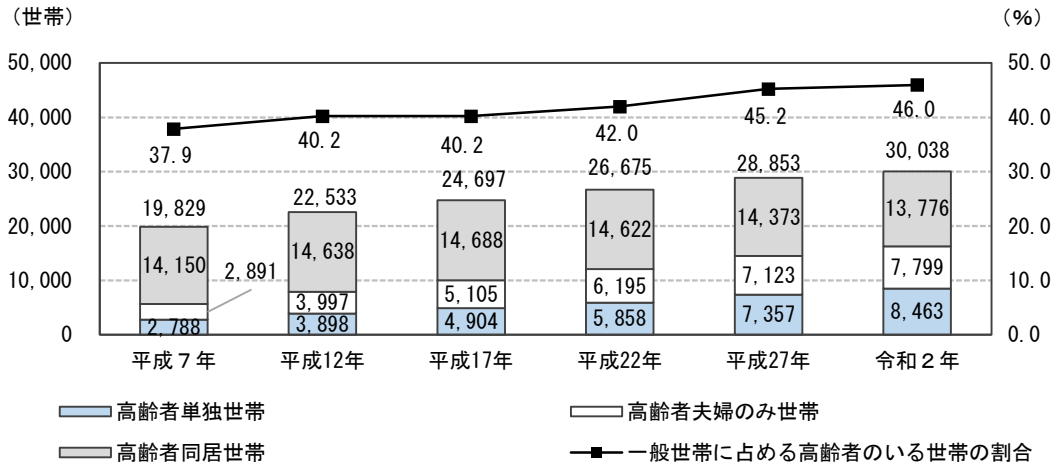
資料：国勢調査

図 2-2　年齢３区分別人口比率の推移

（３）高齢者世帯の状況

本市の一般世帯に占める 65 歳以上の高齢者のいる世帯の割合は増加傾向であり、平成７（1995）年の 37.9%から令和２（2020）年には 46.0%と、8.1 ポイント上昇しています。

内訳をみると、高齢者同居世帯が減少している一方、高齢者夫婦のみ世帯及び高齢者単独世帯の割合が増加しています。



注）一般世帯：施設等（寮や寄宿舎、病院・療養所、老人ホーム、自衛隊官舎内居住者等）の入居世帯を除く、住宅に居住する世帯及び住宅以外に居住する世帯

資料：国勢調査

図 2-3　高齢者世帯数の推移

（４）持家・借家別最低居住面積水準未満世帯の状況

本市の最低居住面積水準未満世帯の平成 20（2008）年から平成 30（2018）年までの推移をみると、持家が 200 世帯増加しているのに対し、借家では 20 世帯減少していますが、割合でみると、持家の 0.2 ポイントの増加に対し、借家は 0.7 ポイント増加しています。

表 2-1　最低居住面積水準未満世帯の推移

（単位：世帯）

区分	平成 20（2008）年			平成 25（2013）年			平成 30（2018）年		
	主世帯	最低居住面積水準未満の世帯		主世帯	最低居住面積水準未満の世帯		主世帯	最低居住面積水準未満の世帯	
持家	42,940	120	0.3%	44,830	250	0.6%	45,450	220	0.5%
借家	17,330	2,470	14.3%	16,790	2,580	15.4%	16,310	2,450	15.0%

注）最低居住面積水準：　世帯人数に応じて健康で文化的な住生活の基礎として必要不可欠な住宅の面積に関する水準で、単身者で 25 ㎡、2 人以上の世帯で 10 ㎡×世帯人数＋10 ㎡とされています。

資料：住宅・土地統計調査

（５）世帯年収

平成 30（2018）年の住宅・土地統計調査より、本市の世帯年収の割合をみると、300 万円未満世帯が 34.4％と最も多く、次いで、300 万円～500 万円の世帯が 25.7％であり、これら２つを合わせると、年収 500 万円未満の世帯は全体の６割を占めています。

次に、持家・借家別の世帯年収を比較すると 300 万円未満世帯は、借家が 47.0％と持家と比べて 12.4 ポイント高くなっていますが、世帯年収 500 万円以上になると、いずれも持家世帯が借家世帯の割合を上回っています。

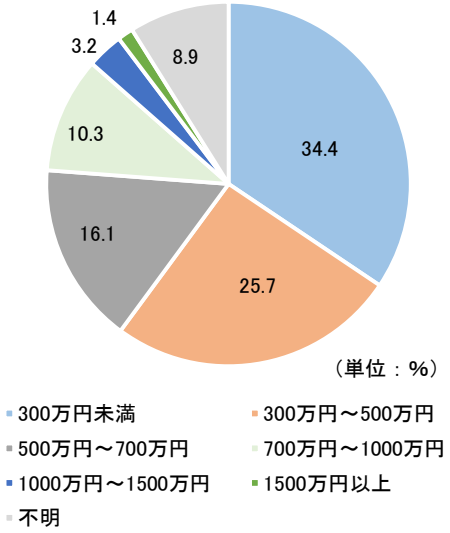
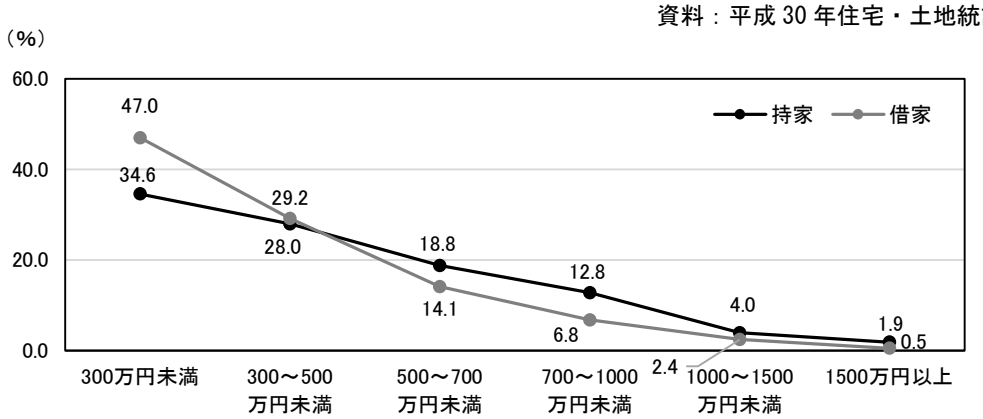


図 2-4　世帯年収の割合

資料：平成 30 年住宅・土地統計調査



注）表中の割合は、年収不詳者を除いて集計した割合

資料：平成 30 年住宅・土地統計調査

図 2-5　持家・借家別世帯年収の状況

第３章　市営住宅の状況

１　入居者の状況

（１）入居の状況

令和４（2022）年４月１日現在の団地別の入居状況は、以下のとおりです。

表 3-1　市営住宅の入居の状況　　令和４年４月１日現在

団地名		棟数	戸数	入居世帯	入居率	入居者数	備考
上川町団地		9 棟	49 戸	6 世帯	12.2%	11 人	新規募集停止
小片野町住宅		1 棟	6 戸	2 世帯	33.3%	5 人	新規募集停止
粥田団地		8 棟	87 戸	71 世帯	81.6%	132 人	新規募集一部停止
川井町団地		6 棟	96 戸	90 世帯	93.8%	181 人	
小黒田町団地		3 棟	48 戸	46 世帯	95.8%	97 人	
城南団地		3 棟	50 戸	48 世帯	96.0%	89 人	
庄厚生住宅		1 棟	6 戸	2 世帯	33.3%	3 人	新規募集停止
清生町団地		17 棟	275 戸	218 世帯	79.3%	487 人	新規募集一部停止
宝塚団地		16 棟	81 戸	16 世帯	19.8%	21 人	新規募集停止
高田団地		3 棟	48 戸	46 世帯	95.8%	89 人	
中万町団地		6 棟	144 戸	80 世帯	55.6%	126 人	
南郊団地		21 棟	116 戸	79 世帯	68.1%	96 人	新規募集停止
丹生寺町団地		1 棟	6 戸	0 世帯	0.0%	0 人	
東町団地		7 棟	53 戸	27 世帯	50.9%	40 人	新規募集停止
船江町団地		4 棟	64 戸	57 世帯	89.1%	111 人	
宮町団地		3 棟	59 戸	50 世帯	84.7%	105 人	
若葉団地		1 棟	30 戸	29 世帯	96.7%	56 人	
幸生町改良住宅		2 棟	17 戸	16 世帯	94.1%	24 人	
東町改良住宅		97 棟	194 戸	157 世帯	80.9%	320 人	
若葉町改良住宅		7 棟	66 戸	50 世帯	75.8%	91 人	新規募集一部停止
京町改良住宅		4 棟	54 戸	41 世帯	75.9%	77 人	
笹川町改良住宅		2 棟	4 戸	1 世帯	25.0%	1 人	
春日西住宅		1 棟	1 戸	1 世帯	100.0%	1 人	新規募集停止
若葉町一般住宅		1 棟	2 戸	2 世帯	100.0%	2 人	新規募集停止
こだま団地		37 棟	73 戸	51 世帯	69.9%	116 人	
若者定住住宅（飯南）	粥見（戸建）	6 棟	6 戸	6 世帯	100.0%	19 人	
	粥見（共同住宅）	2 棟	5 戸	2 世帯	40.0%	9 人	
公営森団地		1 棟	2 戸	2 世帯	100.0%	3 人	
公営第一宮前団地		1 棟	2 戸	2 世帯	100.0%	5 人	
公営第二宮前団地		2 棟	4 戸	3 世帯	75.0%	6 人	
農林業就業者住宅	波瀬	1 棟	1 戸	0 世帯	0.0%	0 人	
	森	1 棟	1 戸	1 世帯	100.0%	2 人	
	宮前	1 棟	1 戸	1 世帯	100.0%	5 人	
若者定住住宅（飯高）	波瀬	3 棟	3 戸	2 世帯	66.7%	3 人	
	粟野	1 棟	1 戸	1 世帯	100.0%	2 人	
	宮前	1 棟	1 戸	1 世帯	100.0%	4 人	
	下滝野	5 棟	5 戸	5 世帯	100.0%	16 人	
合　計		286 棟	1,661 戸	1,212 世帯	72.7%	2,355 人	入居率は平均値

注）耐用年限を超過した簡易耐火構造の各住棟は、計画的な用途廃止を行い、住み替えを促進しています。

（２）入居者の年齢構成と１世帯あたり人員

入居者の年齢構成をみると、上川町団地、笹川町改良住宅、春日西住宅、若葉町一般住宅、公営森団地では 65 歳以上のみの入居者で構成されており、小黒田町団地、清生町団地、宮町団地、若葉町改良住宅、若者定住住宅、農林業就業者住宅では０～14 歳までの年少人口比率が高くなっています。また、１世帯あたり人員数では、小片野町住宅、公営第一宮前団地、こだま団地、清生町団地、若者定住住宅、農林業就業者住宅で比較的多くなっています。

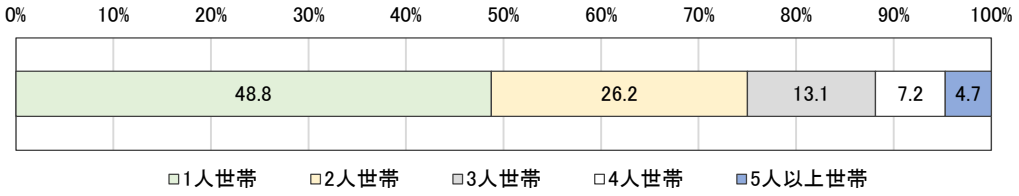
表 3-2　市営住宅の入居者の年齢構成、１世帯あたり人員　　令和４年４月１日現在

団地名		入居世帯	入居者数	年齢区分			１世帯あたり人員
				0～14 歳	15～64 歳	65 歳以上	
上川町団地		6 世帯	11 人	0 人	0 人	11 人	1.83
小片野町住宅		2 世帯	5 人	0 人	3 人	2 人	2.50
粥田団地		71 世帯	132 人	13 人	74 人	45 人	1.86
川井町団地		90 世帯	181 人	20 人	95 人	66 人	2.01
小黒田町団地		46 世帯	97 人	16 人	49 人	32 人	2.11
城南団地		48 世帯	89 人	8 人	48 人	33 人	1.85
庄厚生住宅		2 世帯	3 人	0 人	1 人	2 人	1.50
清生町団地		218 世帯	487 人	78 人	284 人	125 人	2.23
宝塚団地		16 世帯	21 人	0 人	4 人	17 人	1.31
高田団地		46 世帯	89 人	9 人	48 人	32 人	1.93
中万町団地		80 世帯	126 人	5 人	67 人	54 人	1.58
南郊団地		79 世帯	96 人	1 人	17 人	78 人	1.22
丹生寺町団地		0 世帯	0 人	0 人	0 人	0 人	0.00
東町団地		27 世帯	40 人	0 人	13 人	27 人	1.48
船江町団地		57 世帯	111 人	12 人	66 人	33 人	1.95
宮町団地		50 世帯	105 人	19 人	54 人	32 人	2.10
若葉団地		29 世帯	56 人	6 人	32 人	18 人	1.93
幸生町改良住宅		16 世帯	24 人	1 人	18 人	5 人	1.50
東町改良住宅		157 世帯	320 人	36 人	169 人	115 人	2.04
若葉町改良住宅		50 世帯	91 人	14 人	48 人	29 人	1.82
京町改良住宅		41 世帯	77 人	7 人	42 人	28 人	1.88
笹川町改良住宅		1 世帯	1 人	0 人	0 人	1 人	1.00
春日西住宅		1 世帯	1 人	0 人	0 人	1 人	1.00
若葉町一般住宅		2 世帯	2 人	0 人	0 人	2 人	1.00
こだま団地		51 世帯	116 人	6 人	55 人	55 人	2.27
若者定住住宅（飯南）	粥見（戸建）	6 世帯	19 人	4 人	15 人	0 人	3.17
	粥見（共同住宅）	2 世帯	9 人	5 人	4 人	0 人	4.50
公営森団地		2 世帯	3 人	0 人	0 人	3 人	1.50
公営第一宮前団地		2 世帯	5 人	2 人	3 人	0 人	2.50
公営第二宮前団地		3 世帯	6 人	0 人	4 人	2 人	2.00
農林業就業者住宅	波瀬	0 世帯	0 人	0 人	0 人	0 人	0.00
	森	1 世帯	2 人	0 人	2 人	0 人	2.00
	宮前	1 世帯	5 人	3 人	2 人	0 人	5.00
若者定住住宅（飯高）	波瀬	2 世帯	3 人	0 人	3 人	0 人	1.50
	粟野	1 世帯	2 人	0 人	2 人	0 人	2.00
	宮前	1 世帯	4 人	0 人	4 人	0 人	4.00
	下滝野	5 世帯	16 人	4 人	12 人	0 人	3.20
合　計		1,212 世帯	2,355 人	269 人	1,238 人	848 人	1.94

（３）入居者の世帯構成

入居者の世帯構成は、１人世帯が 48.8％と最も多く、次いで２人世帯が 26.2％、３人世帯が 13.1％となっています。

（ｎ=1,212）



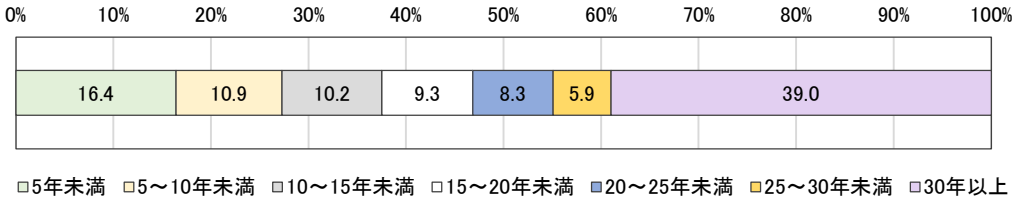
資料：市調べ

図 3-1　入居者の世帯構成（令和４年４月１日現在）

（４）入居年数

入居者の入居年数は、30 年以上が 39.0％と最も多く、次いで５年未満が 16.4％となっています。

（ｎ=1,212）

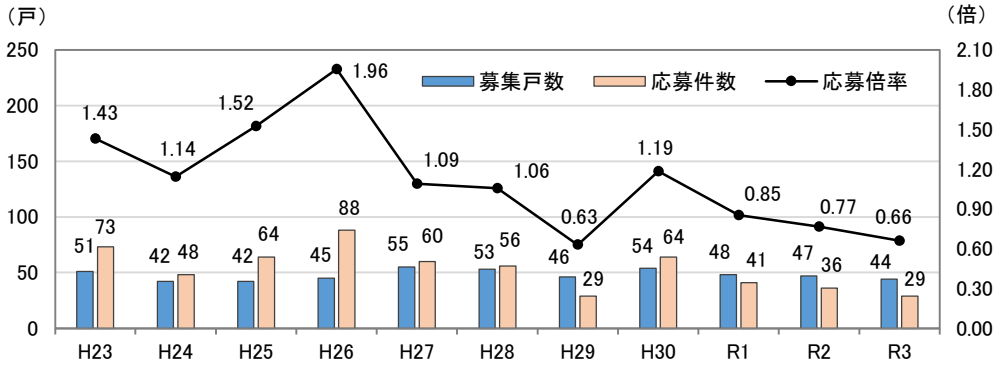


資料：市調べ

図 3-2　入居者の入居年数（令和４年４月１日現在）

（５）市営住宅の応募倍率の推移

応募倍率は、平成 29（2017）年を除き、平成 30（2018）年までは 1.00 を超えていましたが、令和元（2019）年以降は 1.00 を下回る推移となっています。



資料：市調べ

図 3-3　市営住宅の応募倍率の推移（令和４年４月１日現在）

（６）市営住宅入居者の世帯収入

市営住宅では、一部の定額家賃の住宅を除いて、公営住宅法に基づき家賃算定を行っており、月収に応じて収入分位を区分していますが、市営住宅入居者の分位をみると、本来階層（収入分位４まで）が 87.2％で、公営住宅法による収入基準を超えている本来階層以外（収入分位５以上）が 12.1％となっています。

市営住宅に入居する者で、入居中に収入が増加し、収入超過となった者には、法により明け渡し努力義務が、また、更に一定の要件に達した者には高額所得者として明け渡し義務が課せられていることから、現在、市では、収入超過者及び高額所得者と認定された者に対して、努力義務請求等を行っています。

表 3-3　収入分位別世帯数等の状況（令和４年４月１日現在）

		第 1 分位	第 2 分位	第 3 分位	第 4 分位	第 5 分位以上	未申告	合計
公営住宅	世帯：戸	801	37	27	20	79	8	972
	構成比：％	82.4	3.8	2.8	2.1	8.1	0.8	100.0
改良住宅	世帯：戸	151	7	2	6	55	0	221
	構成比：％	68.3	3.2	0.9	2.7	24.9	0.0	100.0
その他住宅	世帯：戸	4	2	0	0	13	0	19
	構成比：％	21.1	10.5	0.0	0.0	68.4	0.0	100.0
全住宅	世帯：戸	956	46	29	26	147	8	1,212
	構成比：％	78.9	3.8	2.4	2.1	12.1	0.7	100.0

資料：市調べ

２　市営住宅の立地状況

（１）市営住宅の周辺利便施設立地状況

本市が管理する市営住宅の立地に関する状況は、次頁のとおりです。

なお、利便性を評価するにあたっての公共公益施設、公共交通機関等の徒歩圏域は、「都市構造の評価に関するハンドブック（平成 26 年 国土交通省）」より、以下のとおり定義しました。

表 3-4　利便施設等の徒歩圏の定義

利便施設等	徒歩圏
公共公益施設等 （保育園、幼稚園、小中学校、大規模商業施設、医療施設、高齢者福祉施設）	徒歩圏：半径 800m
鉄道駅	徒歩圏：半径 800m
バス停	徒歩圏：半径 300m

資料：「都市構造の評価に関するハンドブック」（平成 26 年 8 月　国土交通省都市局都市計画課）

各団地・住宅別の立地（利便性）の状況をみると、若葉団地では、すべての公共公益施設、公共交通機関が近接して立地しており、利便性が高い団地・住宅となっています。

一方、飯高管内では、保育園・商業施設・高齢者施設・鉄道駅が近接地になく、また、飯南管内では、幼稚園・商業施設・病院診療所・高齢者施設・鉄道駅が近接地にない、または、少ない状況となっています。

表 3-5　団地・住宅別立地状況（利便性評価基礎資料）

		保育園	幼稚園	小中学校	商業施設	病院 診療所	高齢者 施設	鉄道駅	バス停
上川町団地		×	×	×	×	○	○	×	×
小片野町住宅		×	×	○	×	○	○	×	×
粥田団地		○	×	×	○	○	×	×	○
川井町団地		○	×	○	×	○	○	×	○
小黒田町団地		○	○	○	○	○	○	×	○
城南団地		○	×	○	○	○	○	×	○
庄厚生住宅		×	○	×	×	×	×	×	○
清生町団地		○	×	○	○	○	○	○	○
宝塚団地		○	×	○	○	○	○	×	○
高田団地		○	×	×	×	○	○	○	×
中万町団地		×	×	×	×	○	×	×	○
南郊団地		○	○	○	○	○	○	×	×
丹生寺町団地		×	○	○	×	○	○	×	×
東町団地		○	×	×	○	○	○	×	○
船江町団地		○	×	×	×	○	○	○	○
宮町団地		○	○	×	○	○	○	○	○
若葉団地		○	○	○	○	○	○	○	○
幸生町改良住宅		○	×	×	○	○	○	×	○
東町改良住宅		○	○	×	○	○	○	×	○
若葉町改良住宅		○	○	○	○	○	○	×	○
京町改良住宅		○	×	○	○	○	○	○	○
笹川町改良住宅		×	×	×	×	×	○	×	○
春日西住宅		○	×	○	○	○	○	×	○
若葉町一般住宅		○	○	○	○	○	○	×	○
こだま団地		○	○	○	×	×	○	○	×
若者定住住宅（飯南）	粥見（戸建）	○	×	○	×	○	×	×	○
	粥見（共同住宅）	○	×	○	×	×	×	×	○
公営森団地		×	×	×	×	○	×	×	○
公営第一宮前団地		○	×	○	×	○	○	×	○
公営第二宮前団地		×	×	○	×	○	○	×	○
農林業就業者住宅	波瀬	×	×	×	×	×	×	×	○
	森	×	○	○	×	×	○	×	○
	宮前	×	○	○	×	○	○	×	○
若者定住住宅（飯高）	波瀬	×	×	×	×	×	×	×	○
	粟野	×	○	○	×	×	×	×	○
	宮前	×	○	○	×	○	×	×	○
	下滝野	×	○	○	×	△	×	×	○

注）商業施設は、大規模小売店舗立地法第５条における届出一覧より。

注）病院・診療所は、内科・外科・総合病院のみ抽出。

注）「△」は、一部該当する住棟・住宅がある場合。

（２）災害の危険性

各団地・住宅別の立地（危険性）の状況をみると、土砂災害警戒区域は飯南・飯高管内の一部が該当しており、土砂災害特別警戒区域は飯高町波瀬・粟野地区が該当しています。

津波浸水想定区域は、近鉄線東側及び松阪駅周辺西側の東町団地、宮町団地、若葉団地、京町団地等が該当しています。また、洪水浸水想定区域は、櫛田川や中川、出雲川沿川の低地に位置する多くの団地が該当しています。

表 3-6　団地・住宅別立地状況（危険性評価基礎資料）

団地名		土砂災害警戒区域			土砂災害特別警戒区域			津波	洪水
		急傾斜	土石流	地すべり	急傾斜	土石流	地すべり		
上川町団地		○	○	○	○	○	○	○	○
小片野町住宅		○	○	○	○	○	○	○	○
粥田団地		○	○	○	○	○	○	○	×
川井町団地		○	○	○	○	○	○	○	×
小黒田町団地		○	○	○	○	○	○	○	○
城南団地		○	○	○	○	○	○	○	×
庄厚生住宅		○	○	○	○	○	○	○	○
清生町団地		○	○	○	○	○	○	○	×
宝塚団地		○	○	○	○	○	○	○	○
高田団地		○	○	○	○	○	○	○	○
中万町団地		○	○	○	○	○	○	○	○
南郊団地		○	○	○	○	○	○	○	○
丹生寺町住宅		○	○	○	○	○	○	○	○
東町団地		○	○	○	○	○	○	×	×
船江町団地		○	○	○	○	○	○	○	○
宮町団地		○	○	○	○	○	○	○	×
若葉団地		○	○	○	○	○	○	×	×
幸生町改良住宅		○	○	○	○	○	○	×	×
東町改良住宅		○	○	○	○	○	○	×	×
若葉町改良住宅		○	○	○	○	○	○	×	×
京町改良住宅		○	○	○	○	○	○	○	×
笹川町改良住宅		○	○	○	○	○	○	○	×
春日西住宅		○	○	○	○	○	○	○	×
若葉町一般住宅		○	○	○	○	○	○	×	×
こだま団地		○	○	○	○	○	○	○	○
若者定住住宅（飯南）	粥見(戸建)	○	×	○	○	○	○	○	○
	粥見(共同住宅)	○	○	○	○	○	○	○	○
公営森団地		○	○	○	○	○	○	○	×
公営第一宮前団地		○	○	○	○	○	○	○	○
公営第二宮前団地		○	○	○	○	○	○	○	○
農林業就業者住宅	波瀬	○	×	○	○	×	○	○	○
	森	○	○	○	○	○	○	○	○
	宮前	○	○	○	○	○	○	○	○
若者定住住宅（飯高）	波瀬	×	○	○	○	×	○	○	○
	粟野	○	○	○	×	○	○	○	○
	宮前	○	○	○	○	○	○	○	○
	下滝野	○	△	○	○	○	○	○	△

注）津波、洪水ともに、浸水深 30cm 以上を「×」として評価。
注）「△」は、一部該当する住棟・住宅がある場合。

（３）法規制の状況

本市では、飯南・飯高管内を除き、概ね都市計画区域が指定されており、庄厚生住宅、高田団地、丹生寺町団地、こだま団地が市街化調整区域内に立地し、小片野町住宅及び笹川町改良住宅を除くその他の団地・住宅は市街化区域内に立地しています。市街化区域内の用途指定状況をみると、概ね第一種住居地域または第二種住居地域が指定されていますが、宝塚団地では第二種中高層住居専用地域、南郊団地では第一種低層住居専用地域が指定されています。指定容積率は概ね 200%であり、高度地区は、いずれも未指定となっています。

表 3-7　団地・住宅別の法規制の状況

団地名		用途指定	指定容積率	高度地区
上川町団地		第二種住居地域	200%	×
小片野町住宅		都市計画区域外	－	－
粥田団地		第二種住居地域	200%	×
川井町団地		第一種住居地域	200%	×
小黒田町団地		第一種住居地域	200%	×
城南団地		第二種住居地域	200%	×
庄厚生住宅		指定なし（市街化調整区域）	200%	－
清生町団地		第二種住居地域	200%	×
宝塚団地		第二種中高層住居専用地域	200%	×
高田団地		指定なし（市街化調整区域）	200%	－
中万町団地		第二種住居地域	200%	×
南郊団地		第一種低層住居専用地域	100%	×
丹生寺町団地		指定なし（市街化調整区域）	200%	－
東町団地		第一種住居地域	200%	×
船江町団地		準工業地域地域	200%	×
宮町団地		第一種住居地域	200%	×
若葉団地		第二種住居地域	200%	×
幸生町改良住宅		第二種住居地域	200%	×
東町改良住宅		第一種住居地域	200%	×
若葉町改良住宅		第二種住居地域	200%	×
京町改良住宅		商業地域	400%	×
笹川町改良住宅		都市計画区域外	－	－
春日西住宅		第一種住居地域	200%	×
若葉町一般住宅		第二種住居地域	200%	×
こだま団地		指定なし（市街化調整区域）	200%	－
若者定住住宅（飯南）	粥見(戸建)	都市計画区域外	－	－
	粥見(共同住宅)	都市計画区域外	－	－
公営森団地		都市計画区域外	－	－
公営第一宮前団地		都市計画区域外	－	－
公営第二宮前団地		都市計画区域外	－	－
農林業就業者住宅	波瀬	都市計画区域外	－	－
	森	都市計画区域外	－	－
	宮前	都市計画区域外	－	－
若者定住住宅（飯高）	波瀬	都市計画区域外	－	－
	粟野	都市計画区域外	－	－
	宮前	都市計画区域外	－	－
	下滝野	都市計画区域外	－	－

注）高度地区：用途地域内において市街地の環境を維持し、又は土地利用の増進を図るため、建築物の高さの最高限度又は最低限度を定める地区のことをいいます。

３　居住性の状況

本市では、すべての住棟・住宅で、１人世帯に必要な最低居住面積（延床面積 25 ㎡以上）を満たしていますが、浴室は、庄厚生住宅及び宝塚団地の簡易耐火構造平屋建ての各住棟で設置されていない状況です。

また、バリアフリー化された団地は、城南団地と若葉団地のみとなっています。

表 3-8　団地・住宅別の居住性

団地名		構造	戸あたり面積	浴室	ＢＦ	備考
上川町団地		簡易耐火２階建	42.74 ㎡	△	×	
小片野町住宅		簡易耐火２階建	54.58 ㎡	△	×	
粥田団地		中層耐火	48.16 ㎡	△	×	
		簡易耐火２階建	42.74 ㎡	△	×	
川井町団地		中層耐火	48.16 ㎡	△	×	
小黒田町団地		中層耐火	58.29 ㎡	△	×	
城南団地		中層耐火・低層耐火	78.40～111.00 ㎡	○	○	
庄厚生住宅		簡易耐火平屋建	28.09 ㎡	×	×	
清生町団地		中層耐火	48.16～79.99 ㎡	△	×	
		簡易耐火２階建	42.74～54.55 ㎡	△	×	
宝塚団地		簡易耐火平屋２階建	31.40～34.50 ㎡	△	×	平屋は浴室未設置
高田団地		中層耐火	58.29 ㎡	△	×	
中万町団地		中層耐火	58.29 ㎡	△	×	
南郊団地		簡易耐火平屋２階建	34.39～42.74 ㎡	△	×	
丹生寺町団地		簡易耐火２階建	42.74 ㎡	△	×	
東町団地		簡易耐火２階建	42.74～54.55 ㎡	△	×	
船江町団地		中層耐火	58.29 ㎡	△	×	
宮町団地		中層耐火	48.16～79.45 ㎡	△	×	
若葉団地		中層耐火	85.00～99.50 ㎡	○	○	
幸生町改良住宅		簡易耐火２階建	54.55 ㎡	△	×	
東町改良住宅		簡易耐火２階建	69.26～75.66 ㎡	△	×	
若葉町改良住宅		中耐	42.74 ㎡	△	×	
		簡易耐火２階建	48.16 ㎡	△	×	
京町改良住宅		中層耐火	53.01～77.91 ㎡	△	×	
笹川町改良住宅		木造	78.66 ㎡	△	×	
春日西住宅		木造	28.00 ㎡	△	×	
若葉町一般住宅		木造	38.00 ㎡	△	×	
こだま団地		簡易耐火２階建	42.70 ㎡	△	×	
若者定住住宅（飯南）	粥見（戸建）	木造	83.22～85.30 ㎡	○	×	
	粥見（共同住宅）	木造	81.50 ㎡	○	×	
公営森団地		木造	72.80 ㎡	○	×	
公営第一宮前団地		木造	79.80 ㎡	○	×	
公営第二宮前団地		木造	72.80 ㎡	○	×	
農林業就業者住宅	波瀬	木造	106.30 ㎡	○	×	
	森	木造	125.40 ㎡	○	×	
	宮前	木造	110.80 ㎡	○	×	
若者定住住宅（飯高）	波瀬	木造	105.40 ㎡	○	×	
	粟野	木造	104.00 ㎡	○	×	
	宮前	木造	102.00 ㎡	○	×	
	下滝野	木造	104.00～111.00 ㎡	○	×	

注）浴室設置の「△」は、浴室はあるものの建設当初に浴槽を設置していない住棟・住宅を指しています。
注）表中のＢＦとは、「バリアフリー」を略記したものです。本ページ以降も同様の表記があります。

4　安全性の状況

各団地･住宅の耐震性及び二方向避難の設置状況は以下のとおりであり､耐震性の有無では、春日西住宅、若葉町一般住宅を除き、耐震性を有している状況であり、二方向避難は、京町改良住宅Ｃ棟・Ｄ棟以外では、いずれも設置されていない状況となっています。

表 3-9　団地・住宅別の安全性

団地名		構造	建築年度	耐震診断	耐震性	二方向避難
上川町団地		簡易耐火２階建	昭和 45～47 年	済	○	－
小片野町住宅		簡易耐火２階建	昭和 45 年	済	○	－
粥田団地		中層耐火	昭和 45～51 年	済	○	×
		簡易耐火２階建		済	○	－
川井町団地		中層耐火	昭和 47～51 年	済	○	×
小黒田町団地		中層耐火	昭和 52～53 年	済	○	×
城南団地		中層耐火・低層耐火	平成 14 年	不要	○	×
庄厚生住宅		簡易耐火平屋建	昭和 33 年	済	○	－
清生町団地		中層耐火	昭和 46～53 年	済	○	×
		簡易耐火２階建		済	○	－
宝塚団地		簡易耐火平屋２階建	昭和 37～41 年	済	○	－
高田団地		中層耐火	昭和 54 年	済	○	×
中万町団地		中層耐火	昭和 54～56 年	済	○	×
南郊団地		簡易耐火平屋２階建	昭和 42～44 年	済	○	－
丹生寺町団地		簡易耐火２階建	昭和 46 年	済	○	－
東町団地		簡易耐火２階建	昭和 44～46 年	済	○	－
船江町団地		中層耐火	昭和 53 年	済	○	×
宮町団地		中層耐火	昭和 49～50 年	済	○	×
若葉団地		中層耐火	平成 11 年	済	○	×
幸生町改良住宅		簡易耐火２階建	昭和 47 年	済	○	－
東町改良住宅		簡易耐火２階建	昭和 52～平成元年	済	○	－
若葉町改良住宅		中層耐火	昭和 46～51 年	済	○	×
		簡易耐火２階建		済	○	－
京町改良住宅		中層耐火	昭和 61～平成元年	不要	○	△
笹川町改良住宅		木造	平成３年	不要	○	－
春日西住宅		木造	昭和 26 年	未実施	×	－
若葉町一般住宅		木造	昭和 26 年	未実施	×	－
こだま団地		簡易耐火２階建	昭和 49 年	済	○	－
若者定住住宅（飯南）	粥見（戸建）	木造	平成 17～20 年	不要	○	－
	粥見（共同住宅）	木造	平成 16 年	不要	○	－
公営森団地		木造	平成３年	不要	○	－
公営第一宮前団地		木造	平成４年	不要	○	－
公営第二宮前団地		木造	平成３年	不要	○	－
農林業就業者住宅	波瀬	木造	平成 11 年	不要	○	－
	森	木造	平成 11 年	不要	○	－
	宮前	木造	平成 11 年	不要	○	－
若者定住住宅（飯高）	波瀬	木造	平成 12～14 年	不要	○	－
	粟野	木造	平成 13 年	不要	○	－
	宮前	木造	平成 12 年	不要	○	－
	下滝野	木造	平成 13～15 年	不要	○	－

注）昭和 56（1981）年以降に建築された団地・住棟は、新耐震基準の基づくものとして耐震診断は不要。
注）２階建て以下の団地・住棟は、二方向避難の設置は不要。
注）京町改良住宅はＣＤ棟で設置有り、ＡＢ棟で設置無し。

５　改善履歴等

市営住宅のこれまでの主な改善履歴は、次のとおりです。

表 3-10　市営住宅の主な改善履歴（1/2）

団地名	住棟名	構造	外壁塗装	手摺塗装	屋上防水	給水装置	受水槽
上川町団地	C1 棟	簡易耐火２階建	－	－	2002 年	－	－
	C2 棟	簡易耐火２階建	－	－	2008 年	－	－
	C3 棟	簡易耐火２階建	－	－	2008 年	－	－
	C5 棟	簡易耐火２階建	－	－	2010 年	－	－
	C6 棟	簡易耐火２階建	－	－	2010 年	－	－
	C7 棟	簡易耐火２階建	－	－	2011 年	－	－
小片野町住宅	1 号棟	簡易耐火２階建	－	－	2013 年	－	－
粥田団地	1 号棟	簡易耐火２階建	－	－	2008 年	－	－
	2 号棟	簡易耐火２階建	－	－	2008 年	－	－
	3 号棟	簡易耐火２階建	－	－	2008 年	－	－
	4 号棟	簡易耐火２階建	－	－	2008 年	－	－
	C1 棟	中層耐火	2001 年	2006 年	2014 年	2015 年	2003 年
	C2 棟	中層耐火	2001 年	2022 年	2001 年	2019 年	2003 年
	C3 棟	中層耐火	2002 年	2000 年	2014 年	2020 年	2003 年
	C4 棟	中層耐火	2000 年	2001 年	2001 年	－	－
川井町団地	C1 棟	中層耐火	2003 年	2017 年	2003 年	2017 年	－
	C2 棟	中層耐火	2007 年	2021 年	2003 年	2019 年	－
	C3 棟	中層耐火	1998 年	2022 年	2009 年	2018 年	－
	C4 棟	中層耐火	1999 年	2017 年	2021 年	2017 年	－
	C5 棟	中層耐火	2001 年	2006 年	2021 年	2018 年	－
	C6 棟	中層耐火	2004 年	2006 年	2021 年	2013 年	2009 年
小黒田町団地	C1 棟	中層耐火	2017 年	2021 年	2022 年	2018 年	－
	C2 棟	中層耐火	2018 年	－	2000 年	2018 年	－
	C3 棟	中層耐火	2018 年	2020 年	2000 年	2018 年	－
清生町団地	C1 棟	中層耐火	2022 年	2016 年	2011 年	2020 年	1999 年
	C2 棟	中層耐火	2022 年	2018 年	2014 年	2019 年	2000 年
	C3 棟	中層耐火	2000 年	2020 年	2007 年	2020 年	2002 年
	C4 棟	中層耐火	2001 年	2015 年	2014 年	2020 年	2003 年
	C5 棟	中層耐火	2002 年	2016 年	2007 年	2018 年	
	C6 棟	中層耐火	2003 年	2018 年	2006 年	2018 年	2001 年
	C7-1 棟	簡易耐火２階建	－	－	2007 年	－	－
	C7-2 棟	簡易耐火２階建	－	－	2006 年	－	－
	C8 棟	中層耐火	2004 年	2016 年	－	2018 年	－
	C9 棟	中層耐火	2004 年	2015 年	－	2018 年	－
	C10 棟	中層耐火	2012 年	2020 年	2011 年	－	－
	C11 棟	中層耐火	2013 年	2017 年	2014 年	2019 年	－
	C12 棟	中層耐火	2013 年	2022 年	2000 年	2018 年	2006 年
	C13 棟	中層耐火	2014 年	2021 年	2001 年	2013 年	－
	C14 棟	中層耐火	2004 年	2004 年	2002 年	2012 年	2009 年
	C15 棟	中層耐火	2013 年	2015 年	2003 年	2022 年	－
宝塚団地	C13 棟	簡易耐火２階建	－	－	2003 年	－	－
	C14 棟	簡易耐火２階建	－	－	2004 年	－	－

表 3-10　市営住宅の主な改善履歴（2/2）

団地名	住棟名	構造	外壁塗装	手摺塗装	屋上防水	給水装置	受水槽
高田団地	C1 棟	中層耐火	2017 年	2019 年	2015 年	2019 年	－
	C2 棟	中層耐火	2019 年	2018 年	2017 年	2019 年	－
	C3 棟	中層耐火	2019 年	2018 年	2014 年	2019 年	－
中万町団地	C1 棟	中層耐火	2015 年	2019 年	2005 年	2019 年	2019 年
	C2 棟	中層耐火	2016 年	2019 年	2012 年	2019 年	2019 年
	C3 棟	中層耐火	2012 年	2019 年	2012 年	2022 年	－
	C4 棟	中層耐火	2012 年	2013 年	2000 年	2022 年	－
	C5 棟	中層耐火	2021 年	2014 年	2002 年	2021 年	2021 年
	C6 棟	中層耐火	2020 年	2014 年	2003 年	2021 年	2021 年
南郊団地	C1 棟	簡易耐火２階建	－	－	2005 年	－	－
	C2 棟	簡易耐火２階建	－	－	2005 年	－	－
	C3 棟	簡易耐火２階建	－	－	2004 年	－	－
	C4 棟	簡易耐火２階建	－	－	2005 年	－	－
	C14 棟	簡易耐火平屋建	－	－	2015 年	－	－
	C15 棟	簡易耐火平屋建	－	－	2015 年	－	－
	C16 棟	簡易耐火平屋建	－	－	2017 年	－	－
東町団地	C1 棟	簡易耐火２階建	－	－	2003 年	－	－
	C2 棟	簡易耐火２階建	－	－	2003 年	－	－
	C3 棟	簡易耐火２階建	－	－	2019 年	－	－
	C4 棟	簡易耐火２階建	－	－	2017 年	－	－
	C5 棟	簡易耐火２階建	－	－	2011 年	－	－
	C6 棟	簡易耐火２階建	－	－	2011 年	－	－
	C7 棟	簡易耐火２階建	－	－	2011 年	－	－
船江町団地	C1 棟	中層耐火	2020 年	2011 年	2022 年	－	－
	C2 棟	中層耐火	2021 年	2012 年	2022 年	－	－
	C3 棟	中層耐火	2020 年	2012 年	2022 年	－	－
	C4 棟	中層耐火	2021 年	2013 年	2015 年	－	－
宮町団地	C1 号棟	中層耐火	2000 年	2003 年	2014 年	2022 年	2006 年
	C2 号棟	中層耐火	2003 年	2004 年	2009 年	2020 年	2006 年
	C3 号棟	中層耐火	－	2005 年	－	2020 年	－
幸生町 改良住宅	C1 棟	簡易耐火２階建	－	－	2016 年	－	－
	C2 棟	簡易耐火２階建	－	－	2016 年	－	－
若葉町 改良住宅	1 号棟	簡易耐火２階建	－	－	2019 年	－	－
	2 号棟	簡易耐火２階建	－	－	2018 年	－	－
	3 号棟	簡易耐火２階建	－	－	2018 年	－	－
	4 号棟	簡易耐火２階建	－	－	2015 年	－	－
	C1 棟	中層耐火	2006 年	2001 年	2018 年	－	2006 年
	C2 棟	中層耐火	2006 年	2020 年	2020 年	2019 年	2008 年

注）以下の各住棟は、これまで改善履歴がないため、上表には記載せず。

上川町団地（C4 棟、C8 棟、C9 棟）、城南団地、庄厚生住宅、清生町団地（C7-3 棟）

宝塚団地（C3 棟～C12 棟、C15～C18 棟）、南郊団地（C5 棟～C13 棟、C17 棟～C21 棟）

丹生寺町団地、若葉団地、東町改良住宅、若葉町改良住宅（5 号棟）、京町改良住宅、笹川町改良住宅、春日西住宅、若葉町一般住宅、こだま団地、若者定住住宅（飯南）、公営森団地、公営第一宮前団地、公営第二宮前団地、農林業就業者住宅、若者定住住宅（飯高）

６　団地別・住棟別の劣化状況（現地調査結果）

本計画を策定するにあたり、各団地・住宅の劣化状況を把握するため、外観目視調査を実施しました。

調査は、耐火構造の全住棟と、簡易耐火構造及び木造については、団地ごとに代表住棟を設定したうえで、それぞれ建物外部（外壁・シーリング等）及び屋上・屋根を中心とした劣化状況の確認を行いました。

なお、調査結果は、以下に基づき、それぞれ劣化及び緊急度判定を行いました。

表 3-11　劣化判定の基準

劣化判定	判定の基準
A	劣化はない
B	部分補修は必要であるが、更新・修繕は必要なし
C	修繕・部分補修を必要とする劣化が一部にある
D	修繕・部分補修を必要とする劣化が多い

表 3-12　緊急度判定の基準

緊急度判定	判定の基準
A	「修繕の必要はない」当面は日常点検で管理するもの
B	「中期で対応」中期（目安５年～10 年）で更新が必要であるが、当面は軽微な修繕等にて対応するもの
C	「短期で対応」短期（目安３年以内）での更新が必要である、早期には重大な事故が起こる可能性は低いが、部分的な修繕を要するもの
D	「早期な対応」重大な事故につながる恐れがあり、早急な更新を要するもの

調査結果は次頁に示すとおりであり、劣化判定・緊急度判定ともにD判定となったのは、春日西住宅と若葉一般住宅で、木材の腐朽が顕著な状態であることなどから、早急な対応が必要であると判断されました。また、劣化判定・緊急度判定ともにC判定となったものは、耐用年限を超過した簡易耐火構造の住棟で多く見られたことから、計画的な住み替え・用途廃止などの対応が必要となります。

春日西住宅の小屋組の進行した腐朽

若葉一般住宅の土台部の進行した腐朽

表 3-13　劣化・緊急度判定結果一覧（1/2）

団地名	住棟名	構造	緊急度判定	劣化判定	劣化判定		備考
					建物外部	屋上屋根	
上川町団地	－	簡易耐火２階建	C	C	C	B	代表住棟
小片野町住宅	1 号棟	簡易耐火２階建	C	C	C	B	
粥田団地	－	簡易耐火２階建	C	C	C	A	代表住棟
	C1 棟	中層耐火	A	B	A	B	
	C2 棟	中層耐火	A	B	B	B	
	C3 棟	中層耐火	A	B	A	B	
	C4 棟	中層耐火	B	C	C	B	
川井町団地	C1 棟	中層耐火	B	C	C	B	
	C2 棟	中層耐火	A	B	B	B	
	C3 棟	中層耐火	C	C	C	C	
	C4 棟	中層耐火	B	C	C	B	
	C5 棟	中層耐火	B	C	C	B	
	C6 棟	中層耐火	C	C	C	C	
小黒田町団地	C1 棟	中層耐火	B	C	A	C	
	C2 棟	中層耐火	B	C	A	C	
	C3 棟	中層耐火	B	C	A	C	
城南団地	C1 棟	中層耐火	A	A	A	A	
	C2 棟	低層耐火	A	A	A	A	
	C3 棟	低層耐火	A	B	B	A	
庄厚生住宅	1 号棟	簡易耐火平屋建	C	C	C	C	
清生町団地	C1 棟	中層耐火	B	C	C	B	
	C2 棟	中層耐火	A	B	B	A	
	C3 棟	中層耐火	B	C	C	B	
	C4 棟	中層耐火	A	B	B	A	
	C5 棟	中層耐火	A	B	B	B	
	C6 棟	中層耐火	A	B	B	B	
	－	簡易耐火２階建	C	C	C	B	代表住棟
	C8 棟	中層耐火	A	B	A	B	
	C9 棟	中層耐火	A	B	A	B	
	C10 棟	中層耐火	A	A	A	A	
	C11 棟	中層耐火	A	A	A	A	
	C12 棟	中層耐火	A	A	A	A	
	C13 棟	中層耐火	A	B	A	B	
	C14 棟	中層耐火	A	B	B	A	
	C15 棟	中層耐火	A	B	B	B	
宝塚団地	－	簡易耐火平屋建	C	C	C	B	代表住棟
	－	簡易耐火２階建	C	C	C	B	代表住棟
高田団地	C1 棟	中層耐火	A	A	A	A	
	C2 棟	中層耐火	A	A	A	A	
	C3 棟	中層耐火	A	A	A	A	
中万町団地	C1 棟	中層耐火	A	A	A	A	
	C2 棟	中層耐火	A	A	A	A	
	C3 棟	中層耐火	A	A	A	A	
	C4 棟	中層耐火	A	B	A	B	
	C5 棟	中層耐火	A	B	A	B	
	C6 棟	中層耐火	B	C	C	B	

表 3-13　劣化・緊急度判定結果一覧（2/2）

	住棟名	構造	緊急度判定	劣化判定	劣化判定		備考
					建物外部	屋上屋根	
南郊団地	－	簡易耐火平屋建	C	C	C	B	代表住棟
	－	簡易耐火２階建	C	C	C	B	代表住棟
丹生寺町団地	－	簡易耐火２階建	C	C	C	B	
東町団地	－	簡易耐火２階建	C	C	C	B	代表住棟
船江町団地	C1 棟	中層耐火	A	B	A	B	
	C2 棟	中層耐火	A	B	A	B	
	C3 棟	中層耐火	A	B	A	B	
	C4 棟	中層耐火	A	A	A	A	
宮町団地	C1 号棟	中層耐火	A	A	A	A	
	C2 号棟	中層耐火	A	B	B	A	
	C3 号棟	中層耐火	A	B	B	A	
若葉団地	C1 棟	中層耐火	A	B	B	B	
幸生町改良住宅	－	簡易耐火２階建	C	C	C	B	代表住棟
東町改良住宅	－	簡易耐火２階建	A	B	B	B	代表住棟
若葉町改良住宅	1 号棟	簡易耐火２階建	C	C	C	B	代表住棟
	C1 棟	中層耐火	A	B	B	A	
	C2 棟	中層耐火	A	B	B	A	
京町改良住宅	A 棟	中層耐火	A	B	B	B	
	B 棟	中層耐火	A	B	B	B	
	C 棟	中層耐火	A	B	B	B	
	D 棟	中層耐火	A	B	B	A	
笹川町改良住宅	－	木造	B	C	C	B	代表住棟
春日町西住宅	1 号	木造	D	D	D	C	
若葉町一般住宅		木造	D	D	D	B	代表住棟
こだま団地	－	簡易耐火２階建	C	C	C	C	代表住棟
若者定住住宅（飯南）	－	木造	A	A	A	A	代表住棟
	－	木造	B	C	C	B	共同住宅
公営森団地	1 号棟	木造	A	B	B	B	
公営第一宮前団地	1 号棟	木造	B	C	C	B	
公営第二宮前団地	－	木造	B	C	C	B	代表住棟
農林業就業者住宅	－	木造	A	B	B	B	代表住棟
若者定住住宅（飯高）	－	木造	A	B	B	B	代表住棟

注）各住棟別の劣化状況の詳細（劣化状況写真）は、別冊資料参照。

第４章　長寿命化に関する基本方針

公営住宅は、住宅セーフティネット機能の確保という点において基本となるものであり、適切な維持管理に努め、安全で快適な住宅を長期にわたり維持し、効果的に活用していくことが求められます。

そのため、ストックの長寿命化対策を推進していくことが重要であり、本市では、以下の各方針に基づき、長寿命化対策を進めていくこととします。

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

市営住宅の適切なマネジメントを行う基盤として、既存ストックの状況を的確に把握し、データとして管理することが重要となります。

そのため、以下の各方針に基づき、適切な維持管理を進めていきます。

（１）ストックの状況把握に関する方針

既存ストックの定期的かつ日常的な点検を行うことで、ストックの最新の状況把握を行います。また、入退去時を利用して、住戸内部の点検を実施し、ストックの状況把握に努めます。

（２）修繕の実施方針

定期点検や日常点検の結果を踏まえ、劣化が判明した部位については、計画的な修繕を行うなど、予防保全的な維持管理を進めていきます。

（３）データ管理に関する方針

定期点検結果、日常点検結果及び修繕・改善履歴は、データ化して管理し、次回点検時及び本計画見直し時等に活用していきます。

２　改善事業の実施による長寿命化及びライフサイクルコストの縮減に関する方針

建物の老朽化や劣化による事故、居住性の低下等を未然に防ぐため、建替えを基本とする短いサイクルでの更新ではなく、予防保全型管理による施設の延命化を図るものとします。

そのため、ストックの的確な現状把握を行い、適切な時期に修繕または耐久性の向上や躯体の経年劣化の軽減を目的とした改善事業を実施し、長寿命化に資する機能向上を図ることで、ライフサイクルコストの縮減を目指していきます。

第５章　公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定

１　計画の対象

本計画では、令和４（2022）年度に解体を行った「丹生寺町団地」と「宝塚団地 C7 棟・C8 棟」を除く、30 団地 283 棟 1,647 戸及び公営住宅法施行規則第１条～２条で規定された共同施設※1 を対象とします。

２　事業手法の整理

事業手法を設定する上で、公営住宅整備の手法について公営住宅等整備事業対象要綱、公営住宅等整備事業補助要領及び公営住宅等ストック総合改善事業補助金交付要綱等を整理すると以下のとおりとなります。

表 5-1　公営住宅の事業手法の概要

建替え		現在ある公営住宅を除却して新たに公営住宅を建設する事業
	法定建替	公営住宅法第２条第 15 号に定めるもので、現在ある公営住宅を除却し、その土地に新たに公営住宅を建設するもので、以下の要件に全て該当するもの ・敷地面積 0.1ha 以上 ・現在ある公営住宅の大部分が耐用年数の２分の１を経過 ・新たに建設する公営住宅の戸数が、現在ある公営住宅の戸数以上 ・新たに建設する公営住宅は、耐火性能を有する
	任意建替	法定建替事業以外で行われる建替事業で、現在ある公営住宅の用途廃止が行えるもの
公営住宅等ストック総合改善事業		以下の個別改善又は全面的改善で、団地毎の経費が原則として 100 万円を超える事業
	個別改善	公営住宅の居住水準の向上と総合的活用を図ることを目的とした改善事業で、規模増改善、住戸改善、共用部分改善及び屋外・外構改善を行う事業 （条件） ・公営住宅等長寿命化計画に基づいて行う改善事業であること ・次の場合を除き、原則として平成２（1990）年度以前の国の予算に係る補助金の交付を受けて整備されたもの ◇耐震改修は昭和 56（1981）年度以前で旧耐震基準の適用を受けたもの ◇防犯対策に係る改善は、平成 12（2000）年度以前の国の予算に係る補助金の交付を受けて整備されたもの

※1 管理事務所、広場及び緑地、通路、立体的遊歩道及び人工地盤施設、高齢者生活相談所、駐車場、児童遊園、集会所。

		◇バリアフリー対策に係る改善は、平成 14（2002）年度以前の国の予算に係る補助金の交付を受けて整備されたもの ◇長寿命化型、福祉対応型のうち障がい者向け設備改善、福祉対応型のうち高齢者向け設備改善、住宅用防災機器・地上波デジタル放送対応設備・P 波感知型地震時管制運転装置若しくは戸開走行保護装置の設置又はエレベーターに係る主要機器耐震補強措置の実施等、省エネルギー対策に係る改善については国の予算年度は問わない ・当該事業の実施後、概ね 10 年間（家賃対策を実施する耐震改修実施住宅の場合は 15 年間、測量試験費を伴う改善事業の場合は概ね 20 年間）使用が可能なものであること。ただし、住宅用防災機器又は地上デジタル放送対応設備の設置はこの限りではない ・団地全戸数のうち、収入超過者が入居している公営住宅戸数割合が、原則として５割以下であること
	全面的改善	公営住宅の居住水準の向上と総合的活用を図ることを目的とした改善事業で、住棟単位又は団地単位で行われる全面的な改善又はこれに準ずる改善を行う事業で、少なくとも以下の改善を行うもの ・躯体以外の内装・設備等住戸内部全体又は大部分にわたって行う住戸改善で、居住性向上型及び福祉対応型を行うもの ・共用部分改善で福祉対応型及び安全性確保型を行うもの ・屋外・外構改善で福祉対応型を行うもの （条件） ・公営住宅等長寿命化計画に基づいて行う改善事業であること ・団地全戸数のうち、収入超過者が入居している公営住宅戸数割合が、原則として５割以下であること ・以下の施設の整備を伴う場合は、原則として 150 戸以上の団地で行われるものであること ◇集会所 ◇児童遊園 ◇屋外消火栓 ◇その他上記に掲げる施設及び排水処理施設の整備に関連して整備することが必要である施設 ・原則として、建築後 30 年を経過したものであること ・当該事業の実施後、概ね 30 年以上管理する予定のものであること
維持管理		定期的な点検や修繕を行い、公営住宅としての機能を維持するもの
用途廃止		標準管理期間を経過したもので、公営住宅としての機能を廃止すること
事業主体変更		公営住宅の適切な管理を行うために、事業主体を変更するもの

表 5-2　（参考）個別改善の内容

種別	内容
居住性向上型	居住性を向上させるための設備等の改善
福祉対応型	高齢者、障がい者等の円滑な利用に供するための設備等の改善
安全性確保型	安全性能を確保するための設備等の改善
長寿命化型	耐久性の向上、躯体の経年劣化の軽減等を図るための改善

表 5-3　（参考）長寿命化改善の具体例

部位	対策概要	備考
躯体	・躯体の耐久性を向上させる対策 ・躯体の中性化を防止する対策	
屋上及びこれに付随する部分	・屋上等の断熱性・防水性・耐久性を向上させる対策	屋根含む 塗装・塗膜工事可
外壁	・外壁の断熱性・防水性・耐久性・安全性を向上させる対策	ベランダ内側可
内壁	・内壁の断熱性・耐久性を向上させる対策 ・内壁の中性化を防止する対策	塗装・塗膜工事可
給・排水管、汚水・雨水管、ガス管、消火管	・管の耐食性・耐久性を向上させる対策	塗装・塗膜工事可
シーリング	・シーリング材の耐久性を向上させる対策	
浴室	・浴室の防水性を向上させる対策	
避難施設	・避難施設の耐久性を向上させる対策	
床下地材	・床下地材の耐久性を向上させる対策	床仕上材含む

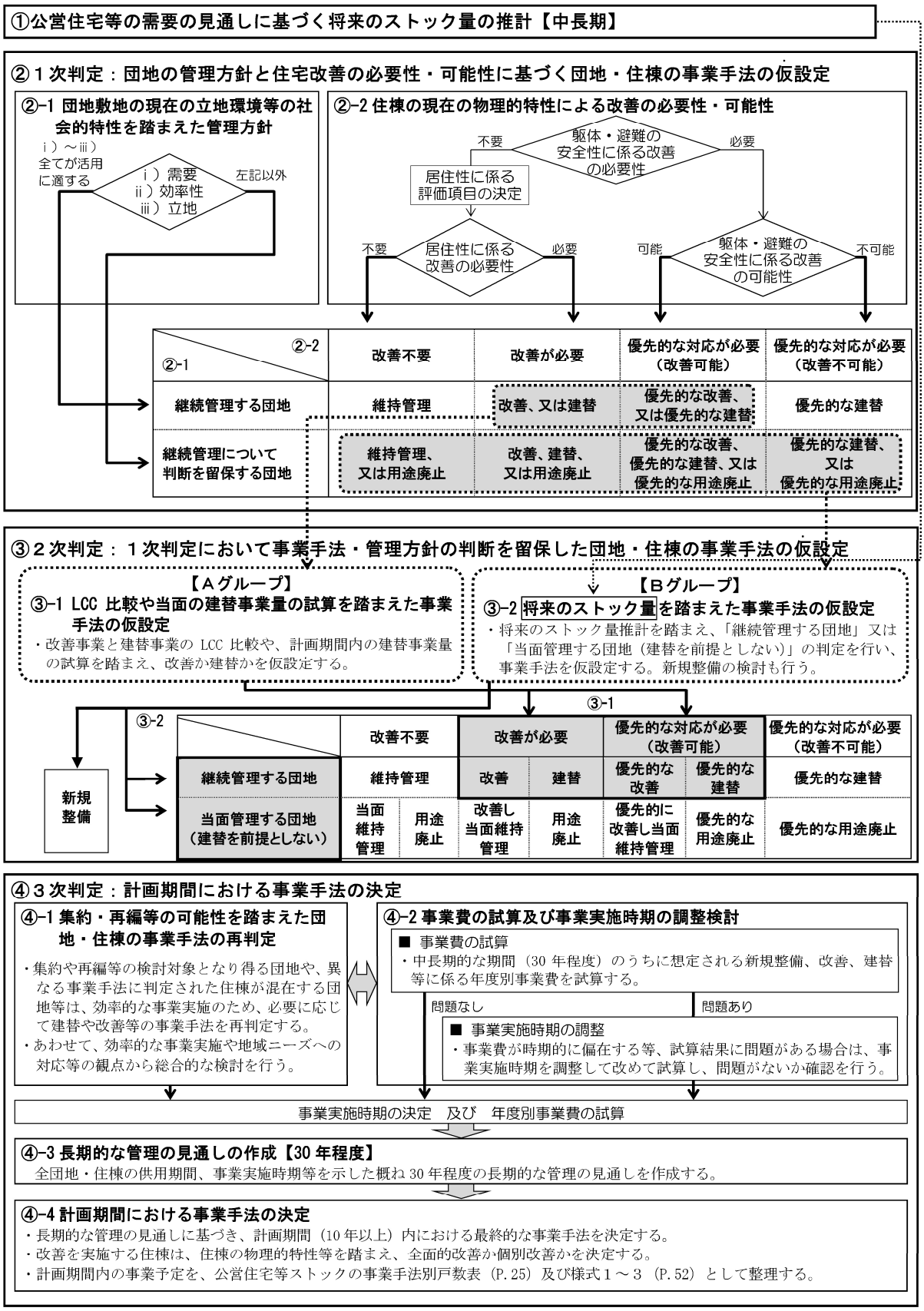
表 5-4　（参考）維持管理の内容

種別	内容
日常保守点検	日常的な保守点検
経常修繕	水漏れ、外壁のひび割れ等、不特定の時期に発生する不具合に対し、その都度実施する必要がある経常的な修繕
空家修繕	空家となった住戸に行う空家修繕
計画修繕	外壁塗装の塗り替え、屋根防水工事の実施等、周期的に実施する必要のある計画修繕

3　事業手法の選定フロー

各団地・住棟の事業手法は、「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）（以下、「策定指針」という）」に示されている次頁のフローをもとに、本市の地域特性を踏まえ選定します。

表 5-5　事業手法の選定フロー



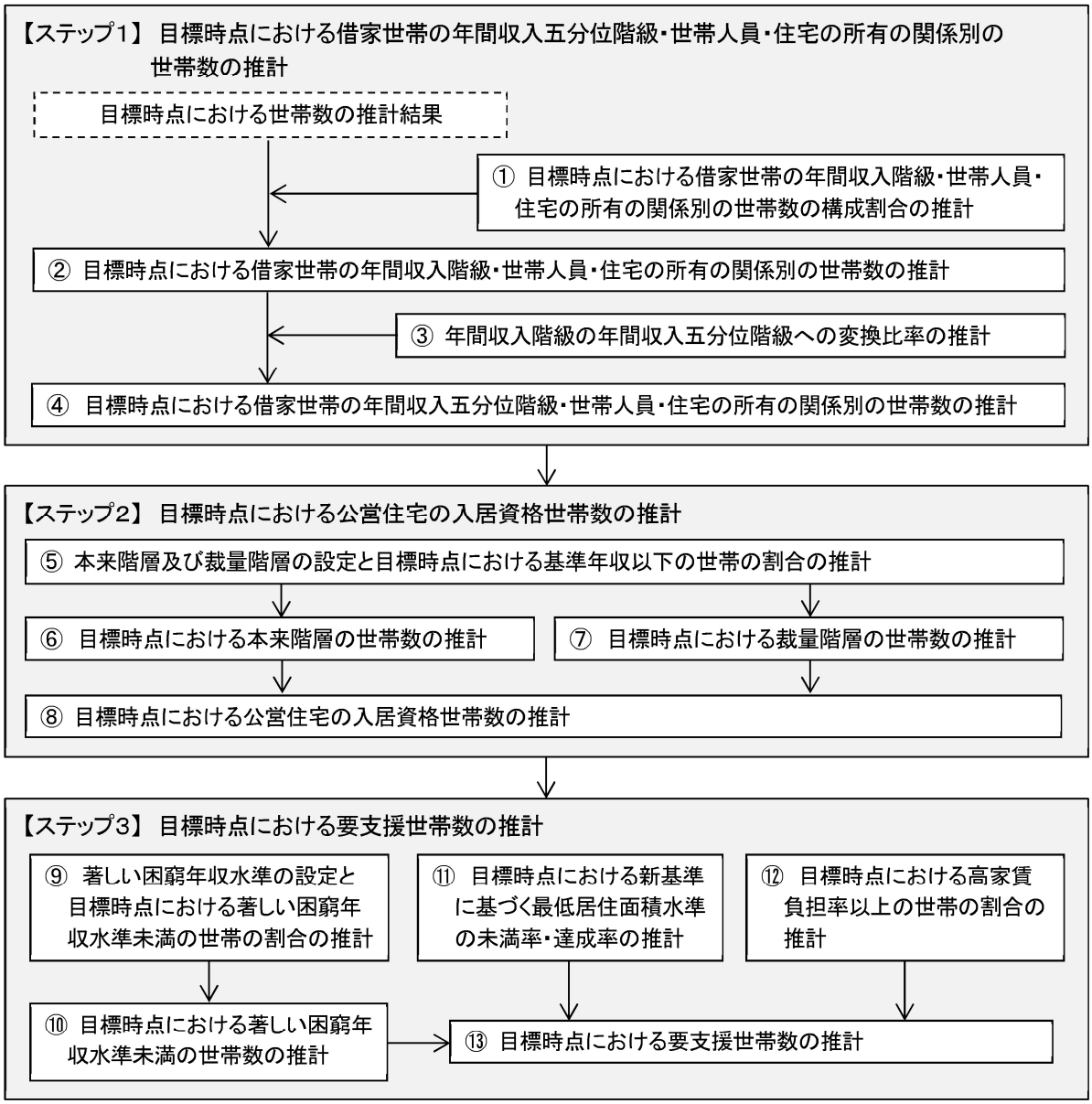
資料：公営住宅長寿命化計画策定指針（改定）平成 28 年 8 月 国土交通省住宅局

４　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

本計画策定にむけて、本市の市営住宅の将来の需要の見通しを検討することが必要であることから、ここでは、策定指針に基づき、国土交通省国土技術政策総合研究所等の技術開発による「住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム」を用いて、令和 27（2045）年度までの要支援世帯数を推計しました。（※平成 27（2015）年を基調とした令和 27（2045）年までの推計）

推計は、「住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラムの利用手引き及び技術解説（国土交通省国土技術政策総合研究所）」に示された、以下のフローにより実施しました。

表 5-6　ストック推計のフロー



資料：住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラムの利用手引き及び技術解説（国土技術政策総合研究所）
令和３年９月

（１）世帯数の推計【STEP0】

推計の結果、松阪市の将来の総世帯数は減少傾向であり、令和２（2020）年度と令和 27（2045）年度を比べると、全体で 9,884 世帯減少し、特に 40～50 歳代の減少が顕著となっています。

表 5-7　世帯数の推計結果

世帯主の年齢	2020 年	2025 年	2030 年	2035 年	2040 年	2045 年
総数	63,344	62,242	60,648	58,630	56,290	53,460
20 歳未満	137	130	124	119	110	106
20～24 歳	1,122	1,088	1,053	968	921	834
25～29 歳	2,209	2,278	2,182	2,077	1,879	1,765
30～34 歳	3,069	2,730	2,796	2,689	2,551	2,310
35～39 歳	3,696	3,423	3,050	3,138	3,028	2,882
40～44 歳	4,847	4,093	3,768	3,362	3,467	3,357
45～49 歳	6,037	5,093	4,296	3,949	3,535	3,652
50～54 歳	5,404	6,114	5,165	4,352	4,002	3,572
55～59 歳	5,295	5,397	6,109	5,168	4,403	3,981
60～64 歳	5,427	5,445	5,595	6,353	5,292	4,427
65～69 歳	6,104	5,471	5,529	5,725	6,486	5,265
70～74 歳	6,700	5,800	5,210	5,287	5,483	6,127
75～79 歳	5,388	6,360	5,515	4,977	5,045	5,124
80～84 歳	4,084	4,585	5,505	4,810	4,405	4,496
85 歳以上	3,825	4,235	4,751	5,656	5,683	5,562

（２）借家世帯の世帯人員・収入分位別世帯数の推計【STEP1】

借家世帯数は、今後 25 年間で約 15%減少すると予測され、収入分位別では、第Ⅲ分位まで減少し、第Ⅳ分位以上は増加すると予測されています。

表 5-8　借家世帯の世帯人員・収入分位別世帯数の推計結果

（2020 年度央）　　単位：万円・世帯

世帯人員	第Ⅰ分位	第Ⅱ分位	第Ⅲ分位	第Ⅳ分位	第Ⅴ分位	合計
	0～240	240～354	354～494	494～722	722～	
１人	4,040	1,717	1,825	891	653	9,126
２人	2,291	994	1,087	772	567	5,711
３人	810	464	673	691	452	3,090
４人	262	225	410	207	109	1,213
５人	107	41	37	97	35	317
６人以上	0	5	12	1	9	27
合　計	7,510	3,446	4,044	2,659	1,825	19,484

（2045 年度央）　　単位：万円・世帯

世帯人員	第Ⅰ分位	第Ⅱ分位	第Ⅲ分位	第Ⅳ分位	第Ⅴ分位	合計
	0～226	226～333	333～464	464～687	687～	
１人	2,804	1,352	1,704	1,120	760	7,740
２人	1,901	855	909	891	628	5,184
３人	627	329	487	714	575	2,732
４人	204	140	288	148	44	824
５人	90	29	0	92	11	222
６人以上	0	4	18	5	14	41
合　計	5,626	2,709	3,406	2,970	2,032	16,743

（３）公営住宅の入居資格世帯数の推計【STEP2】

公営住宅の入居資格世帯数は、今後 25 年間で約 15%減少すると予測されています。

表 5-9　公営住宅の入居資格世帯数の推計結果

（2020 年度央）　　単位：万円・世帯

世帯人員	第Ⅰ分位	第Ⅱ分位	第Ⅲ分位	第Ⅳ分位	第Ⅴ分位	合計
	0～240	240～354	354～494	494～722	722～	
１人	1,120	476	135	0	0	1,731
２人	2,291	971	141	0	0	3,403
３人	810	464	437	0	0	1,711
４人	262	225	354	22	0	863
５人	107	41	37	24	0	209
６人以上	0	5	12	0	0	17
合　計	4,590	2,182	1,116	46	0	7,934

（2045 年度央）　　単位：万円・世帯

世帯人員	第Ⅰ分位	第Ⅱ分位	第Ⅲ分位	第Ⅳ分位	第Ⅴ分位	合計
	0～226	226～333	333～464	464～687	687～	
１人	875	422	248	0	0	1,545
２人	1,901	855	265	0	0	3,021
３人	627	329	380	38	0	1,374
４人	204	140	274	30	0	648
５人	90	29	0	38	0	157
６人以上	0	4	18	3	0	25
合　計	3,697	1,779	1,185	109	0	6,770

（４）公営住宅の入居資格世帯のうち著しい困窮年収水準未満世帯数の推計【STEP3-1】

著しい困窮年収未満世帯の総数は、今後 25 年間で約 20%減少すると予測され、令和 27（2045）年度に 3,902 世帯となると予測されています。

表 5-10　公営住宅の入居資格世帯のうち著しい困窮年収水準未満世帯数の推計結果

（2020 年度央）　　単位：万円・世帯

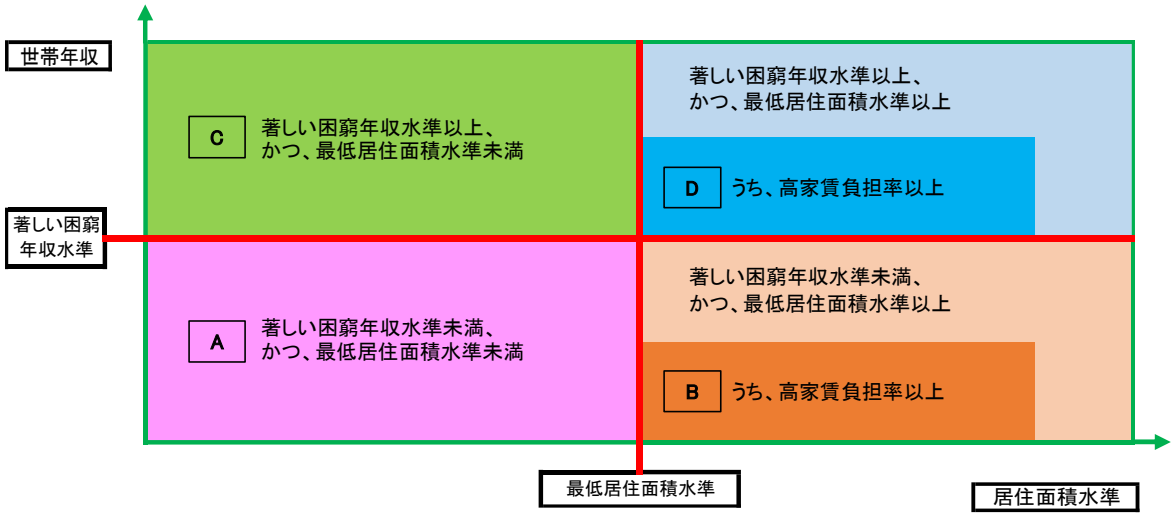
世帯人員	第Ⅰ分位	第Ⅱ分位	第Ⅲ分位	第Ⅳ分位	第Ⅴ分位	合計
	0～240	240～354	354～494	494～722	722～	
１人	770	0	0	0	0	770
２人	2,288	0	0	0	0	2,288
３人	810	253	0	0	0	1,063
４人	262	225	19	0	0	506
５人	107	41	17	0	0	165
６人以上	0	5	11	0	0	16
合　計	4,237	524	47	0	0	4,808

（2045 年度央）　　単位：万円・世帯

世帯人員	第Ⅰ分位	第Ⅱ分位	第Ⅲ分位	第Ⅳ分位	第Ⅴ分位	合計
	0～226	226～333	333～464	464～687	687～	
１人	635	0	0	0	0	635
２人	1,901	0	0	0	0	1,901
３人	627	211	0	0	0	838
４人	204	140	43	0	0	387
５人	90	29	0	0	0	119
６人以上	0	4	18	0	0	22
合　計	3,457	384	61	0	0	3,902

（５）要支援世帯数の推計【STEP3-2】

「住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム」では、著しい困窮年収水準未満世帯のうち、特定のニーズを有する要支援世帯数は以下のとおり定義されています。



A：世帯の収入階層が低く、最低居住面積水準未満の狭い住宅に居住しているため、最も優先度が高い類型。
B：最低居住面積水準以上の広い住宅に居住しているが、Aと同等の低額所得階層であり、高家賃負担率以上となっているため、優先度が高い類型。
C：著しい困窮年収水準以上の収入階層であるが、最低居住面積水準未満の住宅に居住しているため、優先度が高い類型。
D：著しい困窮年収水準以上の収入階層で、最低居住面積水準以上の住宅に居住しているが、高家賃負担率以上となっている類型。

資料：住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラムの利用手引き及び技術解説（国土技術政策総合研究所）
令和３年９月

図 5-1　特定のニーズを有する要支援世帯の４類型

推計の結果、松阪市の令和 27（2045）年度の「著しい困窮年収水準未満世帯のうち、特定のニーズを有する要支援世帯」数は 1,521 世帯であり、そのうち、著しい困窮年収水準未満世帯数は 1,100 世帯、最低居住面積水準未満世帯数は 710 世帯と推計されました。

また、著しい困窮年収水準未満であり、かつ、最低居住面積水準未満である世帯数は 425 世帯で、全体の約３割となっています。

表 5-11　要支援世帯数の推計結果　　単位：世帯

類型		2020 年度	2045 年度
著しい困窮年収水準未満であり、かつ、最低居住面積水準未満である世帯数	A	519	425
著しい困窮年収水準未満であり、かつ、最低居住面積水準以上である世帯のうち、高家賃負担率以上である世帯数	B	887	675
著しい困窮年収水準以上であり、かつ、最低居住面積水準未満である世帯数	C	311	285
著しい困窮年収水準以上であり、かつ、最低居住面積水準以上である世帯のうち、高家賃負担率以上である世帯数	D	164	136
合計		1,881	1,521

５　１次判定

１次判定は、表 5-5 の選定フローに従い、以下の２段階の検討から事業手法の仮設定を行います。

■　１次判定の検討手順

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
② 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性

（１）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検討

策定指針では、「団地敷地の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針を検討するにあたっては、需要・効率性・立地の３つの観点を考慮し評価すること」とされています。

表 5-12　策定指針に基づく評価基準（その１）

評価項目	内容	評価基準
需要	・応募倍率及び空家率の状況	応募倍率が高い 空家率が低い
効率性	・高度利用の可能性や建替え事業の効率性	高度利用の可能性がある
立地	・利便性 ・地域バランス ・災害危険区域等の内外	利便性がよい 同地区での団地が少ない 災害危険区域外である

本市では、本市独自の住宅施策や地域特性を踏まえ、上記評価内容を勘案しつつ、以下の指標を設定たうえで、表 5-5 の選定フローに従い、管理方針の仮設定を行います。

表 5-13　社会的特性における評価方法

評価項目		設定指標・評価方法	
需要	・需要の高さ	・入居率	・本市の平均入居率を勘案し、入居率 80%以上の場合、需要が高い（○）と評価 ・応募倍率は、既に募集停止を行っている団地等があるため評価対象としない
効率性	・高度利用の可能性や建替え事業の効率性	・用途地域等	・市街化調整区域及び第一種低層住居専用地域に指定されている場合は高度利用の可能性が低い（×）と評価。その他は（○）と評価。
		・敷地規模	・公営住宅法の建替要件（敷地：千㎡以上）に該当する団地は、高度利用の可能性が高い（○）と評価
立地	・立地の利便性や災害からの安全性	・生活利便施設からの近接性	・保育園、教育施設、商業施設（大型ＳＣ、スーパー等）、病院診療所、高齢者福祉施設及び鉄道駅から 800m以内、バス停から 300m以内に立地している場合、利便性が高い（○）と評価
		・災害危険区域等の内外	・災害危険区域外にある団地は、災害に対する安全性が高い（○）と評価

＜判定結果（管理方針の仮設定）＞

判定結果は、以下のとおりであり、需要、効率性、立地の判定基準をすべて満たす団地はなく、そのため、すべての団地を「維持管理について判断を留保する団地」とします。

表 5-14　団地の立地環境等の社会的特性に係る評価結果

		需要	効率性		立地											
					利便性								安全性			
		入居率	用途地域	敷地規模	保育園	幼稚園	小中学校	商業施設	病院診療所	福祉施設	鉄道駅	バス停	急傾斜	土石流	地すべり	津波・洪水
上川町団地		×	○	○	×	×	×	×	○	○	×	×	○	○	○	○
小片野町住宅		×	×	×	×	×	○	×	○	○	×	×	○	○	○	○
粥田団地		○	○	○	○	×	×	○	○	×	×	○	○	○	○	×
川井町団地		○	○	○	○	×	○	×	○	○	×	○	○	○	○	×
小黒田町団地		○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	○	○	○	○	○
城南団地		○	○	○	○	×	○	○	○	○	×	○	○	○	○	×
庄厚生住宅		×	×	○	×	○	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○
清生町団地		×	○	○	○	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×
宝塚団地		×	○	○	○	×	○	○	○	○	×	○	○	○	○	○
高田団地		○	×	○	○	×	×	×	○	○	○	×	○	○	○	○
中万町団地		×	○	○	×	×	×	×	○	×	×	○	○	○	○	○
南郊団地		×	×	○	○	○	○	○	○	○	×	×	○	○	○	○
東町団地		×	○	○	○	×	×	○	○	○	×	○	○	○	○	×
船江町団地		○	○	○	○	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○
宮町団地		○	○	○	○	○	×	○	○	○	○	○	○	○	○	×
若葉団地		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×
幸生町改良住宅		○	○	○	○	×	×	○	○	○	×	○	○	○	○	×
東町改良住宅		○	○	○	○	○	×	○	○	○	×	○	○	○	○	×
若葉町改良住宅		×	○	○	○	○	○	○	○	○	×	○	○	○	○	×
京町改良住宅		×	○	○	○	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×
笹川町改良住宅		×	×	○	×	×	×	×	×	○	×	○	○	○	○	×
春日西住宅		○	○	×	○	×	○	○	○	○	×	○	○	○	○	×
若葉町一般住宅		○	○	×	○	○	○	○	○	○	×	○	○	○	○	×
こだま団地		×	×	○	○	○	○	×	×	○	○	×	○	○	○	○
若者定住住宅(飯南)	粥見(戸建)	○	×	○	○	×	○	×	○	×	×	○	○	×	○	○
	粥見(共同住宅)	○	×	×	○	×	○	×	×	×	×	○	○	○	○	○
公営森団地		○	×	×	×	×	×	×	○	×	×	○	○	○	○	×
公営第一宮前団地		○	×	○	○	×	○	×	○	○	×	○	○	○	○	○
公営第二宮前団地		×	×	○	×	×	○	×	○	○	×	○	○	○	○	○
農林業就業者住宅	波瀬	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	×	○	○
	森	×	×	×	×	○	○	×	×	○	×	○	○	○	○	○
	宮前	×	×	×	×	○	○	×	○	○	×	○	○	○	○	○
若者定住住宅(飯高)	波瀬	○	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	×	○	○
	粟野	○	×	×	×	○	○	×	×	×	×	○	×	○	○	○
	宮前	○	×	×	×	○	○	×	○	×	×	○	○	○	○	○
	下滝野	○	×	×	×	○	○	×	△	×	×	○	○	△	○	△

注）「△」は、一部該当する住棟・住宅がある場合。

（２）住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性の検討

策定指針では、「住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性の検討にあたっては、躯体の安全性・避難の安全性・居住性の３つの観点を考慮し評価すること」とされています。

表 5-15　策定指針に基づく評価基準（その２）

評価項目	内容	評価基準
躯体の安全性	・耐震改修の必要性	（耐震改修が）　必要 or 不要
避難の安全性	・二方向避難の確保状況 ・防火区画の確保状況	（安全性確保が）必要 or 不要
居住性	・住戸面積　・省エネルギー性 ・バリアフリー性　・浴室設置状況	（居住性改善が）必要 or 不要

注）居住性に係る評価項目は、各自治体において適宜決定するとされています。

上記評価内容に対して、本市独自の住宅施策や地域特性を踏まえ、以下の指標を設定したうえで、表 5-5 の選定フローに従い、管理方針の仮設定を行います。

表 5-16　物理的特性における評価基準

評価項目	設定指標・評価方法	
躯体の安全性	・耐震改修の必要性	・S56 以前に建設された住棟のうち耐震診断により「耐震性なし」かつ「未耐震改修」の住棟は、躯体の安全性が低い（×）と評価
避難の安全性※1	・二方向避難の確保状況	・二方向避難が必要な住棟で、二方向避難が確保されていない住棟は、避難の安全性が低い（×）として評価
居住性※2	・住戸面積	・１人世帯に必要な最低居住面積水準（延床面積）25㎡未満の場合は、居住性が低い（×）と評価
	・バリアフリー性	・バリアフリー未対応の住棟は、居住性が低い（×）と評価
	・浴室設置状況	・浴室がない住棟は、居住性が低い（×）と評価

※１：一部設計図等がなく防火区画の確保状況が不明であることから、避難の安全性評価より除外。
※２：全ての住棟で省エネ設備が未設置であることから、居住性評価より除外。

＜判定結果（管理方針の仮設定）＞

判定結果は、次頁以降に示すとおりであり、耐火構造では、「改善が不要」と判断された住棟が城南団地 C2・C3 棟の２棟、「改善が必要」と判定された住棟が京町改良住宅の C・D 棟の２棟、「優先的な改善が必要」と判定された住棟がその他の 49 棟となりました。

簡易耐火構造は、201 棟すべてが「改善が必要な住棟」と判定され、木造住宅では、春日西住宅と若葉町一般住宅が「優先的な改善が必要」な住棟と判定され、その他の住宅は、いずれも「改善が必要」な住棟と判定されました。

表 5-17　住棟の物理的特性に係る評価結果（1/6）

団地				安全性		居住性			判定結果
団地名	構造	棟名	戸数	躯体	避難	住戸	ＢＦ	浴室	
上川町団地	簡易耐火２階建	C1	6	○	－	○	×	○	改善が必要
上川町団地	簡易耐火２階建	C2	6	○	－	○	×	○	
上川町団地	簡易耐火２階建	C3	6	○	－	○	×	○	
上川町団地	簡易耐火２階建	C4	5	○	－	○	×	○	
上川町団地	簡易耐火２階建	C5	7	○	－	○	×	○	
上川町団地	簡易耐火２階建	C6	7	○	－	○	×	○	
上川町団地	簡易耐火２階建	C7	5	○	－	○	×	○	
上川町団地	簡易耐火２階建	C8	3	○	－	○	×	○	
上川町団地	簡易耐火２階建	C9	4	○	－	○	×	○	
小片野町住宅	簡易耐火２階建	１号	6	○	－	○	×	○	
粥田団地	簡易耐火２階建	１号	6	○	－	○	×	○	
粥田団地	簡易耐火２階建	２号	6	○	－	○	×	○	
粥田団地	簡易耐火２階建	３号	5	○	－	○	×	○	
粥田団地	簡易耐火２階建	４号	6	○	－	○	×	○	
粥田団地	中層耐火	C1	16	○	×	○	×	○	優先的な対応が必要（改善可能）
粥田団地	中層耐火	C2	16	○	×	○	×	○	
粥田団地	中層耐火	C3	16	○	×	○	×	○	
粥田団地	中層耐火	C4	16	○	×	○	×	○	
川井町団地	中層耐火	C1	16	○	×	○	×	○	
川井町団地	中層耐火	C2	16	○	×	○	×	○	
川井町団地	中層耐火	C3	16	○	×	○	×	○	
川井町団地	中層耐火	C4	16	○	×	○	×	○	
川井町団地	中層耐火	C5	16	○	×	○	×	○	
川井町団地	中層耐火	C6	16	○	×	○	×	○	
小黒田町団地	中層耐火	C1	16	○	×	○	×	○	
小黒田町団地	中層耐火	C2	16	○	×	○	×	○	
小黒田町団地	中層耐火	C3	16	○	×	○	×	○	
城南団地	中層耐火	C1	38	○	×	○	○	○	
城南団地	低層耐火	C2	4	○	－	○	○	○	改善不要
城南団地	低層耐火	C3	8	○	－	○	○	○	
庄厚生住宅	簡易耐火平屋建	１号	6	○	－	○	×	×	改善が必要
清生町団地	中層耐火	C1	14	○	×	○	×	○	優先的な対応が必要（改善可能）
清生町団地	中層耐火	C2	14	○	×	○	×	○	
清生町団地	中層耐火	C3	14	○	×	○	×	○	
清生町団地	中層耐火	C4	14	○	×	○	×	○	
清生町団地	中層耐火	C5	21	○	×	○	×	○	
清生町団地	中層耐火	C6	28	○	×	○	×	○	
清生町団地	簡易耐火２階建	C7－1	4	○	－	○	×	○	改善が必要
清生町団地	簡易耐火２階建	C7－2	9	○	－	○	×	○	
清生町団地	簡易耐火２階建	C7－3	5	○	－	○	×	○	
清生町団地	中層耐火	C8	16	○	×	○	×	○	優先的な対応が必要（改善可能）
清生町団地	中層耐火	C9	16	○	×	○	×	○	
清生町団地	中層耐火	C10	16	○	×	○	×	○	
清生町団地	中層耐火	C11	16	○	×	○	×	○	
清生町団地	中層耐火	C12	35	○	×	○	×	○	
清生町団地	中層耐火	C13	21	○	×	○	×	○	
清生町団地	中層耐火	C14	16	○	×	○	×	○	
清生町団地	中層耐火	C15	16	○	×	○	×	○	

表 5-17　住棟の物理的特性に係る評価結果（2/6）

団地				安全性		居住性			判定結果
団地名	構造	棟名	戸数	躯体	避難	住戸	ＢＦ	浴室	
宝塚団地	簡易耐火平屋建	C3	4	○	－	○	×	×	改善が必要
宝塚団地	簡易耐火平屋建	C4	4	○	－	○	×	×	
宝塚団地	簡易耐火平屋建	C5	4	○	－	○	×	×	
宝塚団地	簡易耐火平屋建	C6	4	○	－	○	×	×	
宝塚団地	簡易耐火平屋建	C9	3	○	－	○	×	×	
宝塚団地	簡易耐火平屋建	C10	3	○	－	○	×	×	
宝塚団地	簡易耐火２階建	C11	8	○	－	○	×	○	
宝塚団地	簡易耐火２階建	C12	8	○	－	○	×	○	
宝塚団地	簡易耐火２階建	C13	8	○	－	○	×	○	
宝塚団地	簡易耐火２階建	C14	8	○	－	○	×	○	
宝塚団地	簡易耐火平屋建	C15	5	○	－	○	×	×	
宝塚団地	簡易耐火平屋建	C16	5	○	－	○	×	×	
宝塚団地	簡易耐火平屋建	C17	5	○	－	○	×	×	
宝塚団地	簡易耐火平屋建	C18	4	○	－	○	×	○	
高田団地	中層耐火	C1	16	○	×	○	×	○	優先的な対応が必要（改善可能）
高田団地	中層耐火	C2	16	○	×	○	×	○	
高田団地	中層耐火	C3	16	○	×	○	×	○	
中万町団地	中層耐火	C1	32	○	×	○	×	○	
中万町団地	中層耐火	C2	32	○	×	○	×	○	
中万町団地	中層耐火	C3	16	○	×	○	×	○	
中万町団地	中層耐火	C4	16	○	×	○	×	○	
中万町団地	中層耐火	C5	24	○	×	○	×	○	
中万町団地	中層耐火	C6	24	○	×	○	×	○	
南郊団地	簡易耐火２階建	C1	8	○	－	○	×	○	改善が必要
南郊団地	簡易耐火２階建	C2	8	○	－	○	×	○	
南郊団地	簡易耐火２階建	C3	8	○	－	○	×	○	
南郊団地	簡易耐火２階建	C4	6	○	－	○	×	○	
南郊団地	簡易耐火平屋建	C5	4	○	－	○	×	○	
南郊団地	簡易耐火平屋建	C6	4	○	－	○	×	○	
南郊団地	簡易耐火平屋建	C7	4	○	－	○	×	○	
南郊団地	簡易耐火平屋建	C8	4	○	－	○	×	○	
南郊団地	簡易耐火平屋建	C9	4	○	－	○	×	○	
南郊団地	簡易耐火平屋建	C10	4	○	－	○	×	○	
南郊団地	簡易耐火２階建	C11	5	○	－	○	×	○	
南郊団地	簡易耐火２階建	C12	6	○	－	○	×	○	
南郊団地	簡易耐火平屋建	C13	6	○	－	○	×	○	
南郊団地	簡易耐火平屋建	C14	8	○	－	○	×	○	
南郊団地	簡易耐火平屋建	C15	8	○	－	○	×	○	
南郊団地	簡易耐火平屋建	C16	8	○	－	○	×	○	
南郊団地	簡易耐火平屋建	C17	4	○	－	○	×	○	
南郊団地	簡易耐火平屋建	C18	4	○	－	○	×	○	
南郊団地	簡易耐火平屋建	C19	4	○	－	○	×	○	
南郊団地	簡易耐火平屋建	C20	4	○	－	○	×	○	
南郊団地	簡易耐火平屋建	C21	5	○	－	○	×	○	
東町団地	簡易耐火２階建	C1	8	○	－	○	×	○	
東町団地	簡易耐火２階建	C2	8	○	－	○	×	○	
東町団地	簡易耐火２階建	C3	8	○	－	○	×	○	
東町団地	簡易耐火２階建	C4	7	○	－	○	×	○	

表 5-17　住棟の物理的特性に係る評価結果（3/6）

団地				安全性		居住性			判定結果
団地名	構造	棟名	戸数	躯体	避難	住戸	ＢＦ	浴室	
東町団地	簡易耐火２階建	C5	8	○	－	○	×	○	改善が必要
東町団地	簡易耐火２階建	C6	7	○	－	○	×	○	
東町団地	簡易耐火２階建	C7	7	○	－	○	×	○	
船江町団地	中層耐火	C1	16	○	×	○	×	○	優先的な対応が必要（改善可能）
船江町団地	中層耐火	C2	16	○	×	○	×	○	
船江町団地	中層耐火	C3	16	○	×	○	×	○	
船江町団地	中層耐火	C4	16	○	×	○	×	○	
宮町団地	中層耐火	C1	14	○	×	○	×	○	
宮町団地	中層耐火	C2	24	○	×	○	×	○	
宮町団地	中層耐火	C3	21	○	×	○	×	○	
若葉団地	中層耐火	C1	30	○	×	○	○	○	
幸生町改良住宅	簡易耐火２階建	C1	8	○	－	○	×	○	改善が必要
幸生町改良住宅	簡易耐火２階建	C2	9	○	－	○	×	○	
東町改良住宅	簡易耐火２階建	1-2	2	○	－	○	×	○	
東町改良住宅	簡易耐火２階建	3-5	2	○	－	○	×	○	
東町改良住宅	簡易耐火２階建	6-7	2	○	－	○	×	○	
東町改良住宅	簡易耐火２階建	8-9	2	○	－	○	×	○	
東町改良住宅	簡易耐火２階建	10-11	2	○	－	○	×	○	
東町改良住宅	簡易耐火２階建	12-13	2	○	－	○	×	○	
東町改良住宅	簡易耐火２階建	14-15	2	○	－	○	×	○	
東町改良住宅	簡易耐火２階建	16-17	2	○	－	○	×	○	
東町改良住宅	簡易耐火２階建	18-19	2	○	－	○	×	○	
東町改良住宅	簡易耐火２階建	20-21	2	○	－	○	×	○	
東町改良住宅	簡易耐火２階建	22-23	2	○	－	○	×	○	
東町改良住宅	簡易耐火２階建	24-25	2	○	－	○	×	○	
東町改良住宅	簡易耐火２階建	26-27	2	○	－	○	×	○	
東町改良住宅	簡易耐火２階建	28-29	2	○	－	○	×	○	
東町改良住宅	簡易耐火２階建	30-31	2	○	－	○	×	○	
東町改良住宅	簡易耐火２階建	32-33	2	○	－	○	×	○	
東町改良住宅	簡易耐火２階建	34-35	2	○	－	○	×	○	
東町改良住宅	簡易耐火２階建	36-37	2	○	－	○	×	○	
東町改良住宅	簡易耐火２階建	38-39	2	○	－	○	×	○	
東町改良住宅	簡易耐火２階建	50-51	2	○	－	○	×	○	
東町改良住宅	簡易耐火２階建	52-53	2	○	－	○	×	○	
東町改良住宅	簡易耐火２階建	54-55	2	○	－	○	×	○	
東町改良住宅	簡易耐火２階建	56-57	2	○	－	○	×	○	
東町改良住宅	簡易耐火２階建	58-59	2	○	－	○	×	○	
東町改良住宅	簡易耐火２階建	60-61	2	○	－	○	×	○	
東町改良住宅	簡易耐火２階建	62-63	2	○	－	○	×	○	
東町改良住宅	簡易耐火２階建	64-65	2	○	－	○	×	○	
東町改良住宅	簡易耐火２階建	66-67	2	○	－	○	×	○	
東町改良住宅	簡易耐火２階建	68-69	2	○	－	○	×	○	
東町改良住宅	簡易耐火２階建	70-71	2	○	－	○	×	○	
東町改良住宅	簡易耐火２階建	80-81	2	○	－	○	×	○	
東町改良住宅	簡易耐火２階建	82-83	2	○	－	○	×	○	
東町改良住宅	簡易耐火２階建	84-85	2	○	－	○	×	○	
東町改良住宅	簡易耐火２階建	86-87	2	○	－	○	×	○	
東町改良住宅	簡易耐火２階建	88-89	2	○	－	○	×	○	

表 5-17　住棟の物理的特性に係る評価結果（4/6）

団地				安全性		居住性			判定結果
団地名	構造	棟名	戸数	躯体	避難	住戸	ＢＦ	浴室	
東町改良住宅	簡易耐火２階建	90-91	2	○	－	○	×	○	改善が必要
東町改良住宅	簡易耐火２階建	92-93	2	○	－	○	×	○	
東町改良住宅	簡易耐火２階建	94-95	2	○	－	○	×	○	
東町改良住宅	簡易耐火２階建	96-97	2	○	－	○	×	○	
東町改良住宅	簡易耐火２階建	98-99	2	○	－	○	×	○	
東町改良住宅	簡易耐火２階建	100-101	2	○	－	○	×	○	
東町改良住宅	簡易耐火２階建	102-103	2	○	－	○	×	○	
東町改良住宅	簡易耐火２階建	104-105	2	○	－	○	×	○	
東町改良住宅	簡易耐火２階建	106-107	2	○	－	○	×	○	
東町改良住宅	簡易耐火２階建	108-109	2	○	－	○	×	○	
東町改良住宅	簡易耐火２階建	110-111	2	○	－	○	×	○	
東町改良住宅	簡易耐火２階建	112-113	2	○	－	○	×	○	
東町改良住宅	簡易耐火２階建	114-115	2	○	－	○	×	○	
東町改良住宅	簡易耐火２階建	116-117	2	○	－	○	×	○	
東町改良住宅	簡易耐火２階建	118-119	2	○	－	○	×	○	
東町改良住宅	簡易耐火２階建	120-121	2	○	－	○	×	○	
東町改良住宅	簡易耐火２階建	122-123	2	○	－	○	×	○	
東町改良住宅	簡易耐火２階建	124-125	2	○	－	○	×	○	
東町改良住宅	簡易耐火２階建	126-127	2	○	－	○	×	○	
東町改良住宅	簡易耐火２階建	128-129	2	○	－	○	×	○	
東町改良住宅	簡易耐火２階建	130-131	2	○	－	○	×	○	
東町改良住宅	簡易耐火２階建	132-133	2	○	－	○	×	○	
東町改良住宅	簡易耐火２階建	134-135	2	○	－	○	×	○	
東町改良住宅	簡易耐火２階建	136-137	2	○	－	○	×	○	
東町改良住宅	簡易耐火２階建	138-139	2	○	－	○	×	○	
東町改良住宅	簡易耐火２階建	140-141	2	○	－	○	×	○	
東町改良住宅	簡易耐火２階建	142-143	2	○	－	○	×	○	
東町改良住宅	簡易耐火２階建	144-145	2	○	－	○	×	○	
東町改良住宅	簡易耐火２階建	146-147	2	○	－	○	×	○	
東町改良住宅	簡易耐火２階建	148-149	2	○	－	○	×	○	
東町改良住宅	簡易耐火２階建	150-151	2	○	－	○	×	○	
東町改良住宅	簡易耐火２階建	152-153	2	○	－	○	×	○	
東町改良住宅	簡易耐火２階建	154-155	2	○	－	○	×	○	
東町改良住宅	簡易耐火２階建	156-157	2	○	－	○	×	○	
東町改良住宅	簡易耐火２階建	158-159	2	○	－	○	×	○	
東町改良住宅	簡易耐火２階建	160-161	2	○	－	○	×	○	
東町改良住宅	簡易耐火２階建	162-163	2	○	－	○	×	○	
東町改良住宅	簡易耐火２階建	164-165	2	○	－	○	×	○	
東町改良住宅	簡易耐火２階建	166-167	2	○	－	○	×	○	
東町改良住宅	簡易耐火２階建	168-169	2	○	－	○	×	○	
東町改良住宅	簡易耐火２階建	170-171	2	○	－	○	×	○	
東町改良住宅	簡易耐火２階建	172-173	2	○	－	○	×	○	
東町改良住宅	簡易耐火２階建	174-175	2	○	－	○	×	○	
東町改良住宅	簡易耐火２階建	176-177	2	○	－	○	×	○	
東町改良住宅	簡易耐火２階建	178-179	2	○	－	○	×	○	
東町改良住宅	簡易耐火２階建	180-181	2	○	－	○	×	○	
東町改良住宅	簡易耐火２階建	182-183	2	○	－	○	×	○	
東町改良住宅	簡易耐火２階建	184-185	2	○	－	○	×	○	

表 5-17　住棟の物理的特性に係る評価結果（5/6）

団地				安全性		居住性			判定結果
団地名	構造	棟名	戸数	躯体	避難	住戸	ＢＦ	浴室	
東町改良住宅	簡易耐火２階建	186-187	2	○	－	○	×	○	改善が必要
東町改良住宅	簡易耐火２階建	188-189	2	○	－	○	×	○	
東町改良住宅	簡易耐火２階建	190-191	2	○	－	○	×	○	
東町改良住宅	簡易耐火２階建	192-193	2	○	－	○	×	○	
東町改良住宅	簡易耐火２階建	194-195	2	○	－	○	×	○	
東町改良住宅	簡易耐火２階建	196-197	2	○	－	○	×	○	
東町改良住宅	簡易耐火２階建	198-199	2	○	－	○	×	○	
東町改良住宅	簡易耐火２階建	200-201	2	○	－	○	×	○	
東町改良住宅	簡易耐火２階建	202-203	2	○	－	○	×	○	
東町改良住宅	簡易耐火２階建	204-205	2	○	－	○	×	○	
東町改良住宅	簡易耐火２階建	206-207	2	○	－	○	×	○	
東町改良住宅	簡易耐火２階建	208-209	2	○	－	○	×	○	
東町改良住宅	簡易耐火２階建	210-211	2	○	－	○	×	○	
東町改良住宅	簡易耐火２階建	212-213	2	○	－	○	×	○	
若葉町改良住宅	簡易耐火２階建	１号	2	○	－	○	×	○	
若葉町改良住宅	簡易耐火２階建	２号	2	○	－	○	×	○	
若葉町改良住宅	簡易耐火２階建	３号	2	○	－	○	×	○	
若葉町改良住宅	簡易耐火２階建	４号	2	○	－	○	×	○	
若葉町改良住宅	簡易耐火２階建	５号	2	○	－	○	×	○	
若葉町改良住宅	中層耐火	C1	32	○	×	○	×	○	優先的な対応が必要（改善可能）
若葉町改良住宅	中層耐火	C2	24	○	×	○	×	○	
京町改良住宅	中層耐火	A	12	○	×	○	×	○	
京町改良住宅	中層耐火	B	12	○	×	○	×	○	
京町改良住宅	中層耐火	C	18	○	○	○	×	○	改善が必要
京町改良住宅	中層耐火	D	12	○	○	○	×	○	
笹川町改良住宅	木造	１号	2	○	－	○	×	○	
笹川町改良住宅	木造	２号	2	○	－	○	×	○	
春日町西住宅	木造	１号	1	×	－	○	×	○	優先的な対応が必要（改善可能）
若葉町一般住宅	木造	４・５号	2	×	－	○	×	○	
こだま住宅	簡易耐火２階建	１棟	2	○	－	○	×	○	改善が必要
こだま住宅	簡易耐火２階建	２棟	2	○	－	○	×	○	
こだま住宅	簡易耐火２階建	３棟	2	○	－	○	×	○	
こだま住宅	簡易耐火２階建	４棟	2	○	－	○	×	○	
こだま住宅	簡易耐火２階建	５棟	2	○	－	○	×	○	
こだま住宅	簡易耐火２階建	６棟	2	○	－	○	×	○	
こだま住宅	簡易耐火２階建	７棟	2	○	－	○	×	○	
こだま住宅	簡易耐火２階建	８棟	2	○	－	○	×	○	
こだま住宅	簡易耐火２階建	９棟	2	○	－	○	×	○	
こだま住宅	簡易耐火２階建	10 棟	2	○	－	○	×	○	
こだま住宅	簡易耐火２階建	11 棟	2	○	－	○	×	○	
こだま住宅	簡易耐火２階建	12 棟	2	○	－	○	×	○	
こだま住宅	簡易耐火２階建	13 棟	2	○	－	○	×	○	
こだま住宅	簡易耐火２階建	14 棟	2	○	－	○	×	○	
こだま住宅	簡易耐火２階建	15 棟	2	○	－	○	×	○	
こだま住宅	簡易耐火２階建	16 棟	2	○	－	○	×	○	
こだま住宅	簡易耐火２階建	17 棟	2	○	－	○	×	○	
こだま住宅	簡易耐火２階建	18 棟	2	○	－	○	×	○	

表 5-17　住棟の物理的特性に係る評価結果（6/6）

団地				安全性		居住性			判定結果
団地名	構造	棟名	戸数	躯体	避難	住戸	ＢＦ	浴室	
こだま住宅	簡易耐火２階建	19 棟	2	○	－	○	×	○	改善が必要
こだま住宅	簡易耐火２階建	20 棟	2	○	－	○	×	○	
こだま住宅	簡易耐火２階建	21 棟	2	○	－	○	×	○	
こだま住宅	簡易耐火２階建	22 棟	2	○	－	○	×	○	
こだま住宅	簡易耐火２階建	23 棟	2	○	－	○	×	○	
こだま住宅	簡易耐火２階建	24 棟	2	○	－	○	×	○	
こだま住宅	簡易耐火２階建	25 棟	2	○	－	○	×	○	
こだま住宅	簡易耐火２階建	26 棟	2	○	－	○	×	○	
こだま住宅	簡易耐火２階建	27 棟	1	○	－	○	×	○	
こだま住宅	簡易耐火２階建	28 棟	2	○	－	○	×	○	
こだま住宅	簡易耐火２階建	29 棟	2	○	－	○	×	○	
こだま住宅	簡易耐火２階建	30 棟	2	○	－	○	×	○	
こだま住宅	簡易耐火２階建	31 棟	2	○	－	○	×	○	
こだま住宅	簡易耐火２階建	32 棟	2	○	－	○	×	○	
こだま住宅	簡易耐火２階建	33 棟	2	○	－	○	×	○	
こだま住宅	簡易耐火２階建	34 棟	2	○	－	○	×	○	
こだま住宅	簡易耐火２階建	35 棟	2	○	－	○	×	○	
こだま住宅	簡易耐火２階建	36 棟	2	○	－	○	×	○	
こだま住宅	簡易耐火２階建	37 棟	2	○	－	○	×	○	
若者定住住宅	木造	11 号	1	○	－	○	×	○	
若者定住住宅	木造	12 号	1	○	－	○	×	○	
若者定住住宅	木造	13 号	1	○	－	○	×	○	
若者定住住宅	木造	14 号	1	○	－	○	×	○	
若者定住住宅	木造	15 号	1	○	－	○	×	○	
若者定住住宅	木造	16 号	1	○	－	○	×	○	
若者定住住宅	木造	Ａ棟	3	○	－	○	×	○	
若者定住住宅	木造	Ｂ棟	2	○	－	○	×	○	
公営森団地	木造	１号	2	○	－	○	×	○	
公営第一宮前団地	木造	１号	2	○	－	○	×	○	
公営第二宮前団地	木造	１号	2	○	－	○	×	○	
公営第二宮前団地	木造	２号	2	○	－	○	×	○	
農林業就業者住宅	木造	１号	1	○	－	○	×	○	
農林業就業者住宅	木造	２号	1	○	－	○	×	○	
農林業就業者住宅	木造	３号	1	○	－	○	×	○	
若者定住住宅	木造	１号	1	○	－	○	×	○	
若者定住住宅	木造	２号	1	○	－	○	×	○	
若者定住住宅	木造	３号	1	○	－	○	×	○	
若者定住住宅	木造	４号	1	○	－	○	×	○	
若者定住住宅	木造	５号	1	○	－	○	×	○	
若者定住住宅	木造	６号	1	○	－	○	×	○	
若者定住住宅	木造	７号	1	○	－	○	×	○	
若者定住住宅	木造	８号	1	○	－	○	×	○	
若者定住住宅	木造	９号	1	○	－	○	×	○	
若者定住住宅	木造	10 号	1	○	－	○	×	○	

表 5-18　１次判定結果（事業手法の仮設定）

各団地の社会的特性を踏まえた管理方針 ＼ 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）	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	Ａグループ 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
	住棟数　０　棟	住棟数　０　棟	住棟数　０　棟	住棟数　０　棟
維持管理について判断を留保	Ｂグループ 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
	住棟数　２　棟	住棟数　230　棟	住棟数　51　棟	住棟数　０　棟

６　２次判定

２次判定は、１次判定において事業手法・管理方針の判断（改善事業を実施するのか、建替事業を実施するのか、将来にわたって継続管理するのか、建替えを前提とせず当面管理するのか）を留保した団地・住棟を対象として、以下の２段階の検討から事業手法の仮設定を行います。

■　２次判定の検討手順

① ライフサイクルコスト比較や当面の建替事業量の試算を踏まえた事業手法の仮設定
② 将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定

（１）ライフサイクルコスト比較や建替事業量の試算を踏まえた事業手法の仮設定

策定指針では、「１次判定において、Ａグループ（継続管理する団地のうち、改善か建替えかの判断を留保する団地・住棟）と判定した団地・住棟について、改善事業を実施する場合と建替事業を実施する場合のライフサイクルコスト（以下、「ＬＣＣ」という）比較や、計画期間内での建替事業量試算により、事業手法（改善又は建替え）を仮設定すること」とされています。

本計画での１次判定では、Ａグループと判定された団地・住棟がないことから、ライフサイクルコスト比較や建替事業量の試算を踏まえた事業手法の仮設定は行わないこととします。

（２）将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定

次に、１次判定においてＢグループと判定した団地については、ストック推計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（建替えを前提としない）」とするのかを判定します。

ここで、現在の本市の市営住宅の今後の管理のあり方として、既に耐用年限を超過しているすべての簡易耐火構造の住棟と、一部耐用年限を大きく超過している木造住宅（春日西住宅、若葉町一般住宅）については、順次、耐火構造の団地への住み替え促進を前提としていることから、これら住棟・住宅については、「当面管理する団地（建替えを前提としない）」に分類したうえで、『用途廃止』または『優先的な用途廃止』と判定します。但し、簡易耐火構造の住棟・住宅のうち、小集落改良住宅として整備された団地については、小集落改良事業で住居を失った世帯のための住宅であるという設置目的に鑑み、「当面管理する団地（建替えを前提としない）」に分類したうえで、『改善し当面維持管理』と判定します。

耐火構造及びその他の木造住宅については、将来ストック量の維持・確保及び財政面を考慮し、「継続管理する団地」に分類したうえで、『維持管理』または『改善』（※優先的な改善含む）と判定します。

こうした考えに基づき、２次判定を行った結果、用途廃止を前提としない住棟は 216 棟 1,290 戸となりました。

現在の市営住宅の管理戸数は 1,661 戸であり、令和２（2020）年度の要支援世帯数（推計値）の約 88%に該当します。２次判定の結果を踏まえた将来の住宅供給戸数に占める要支援世帯数（令和 27（2045）年度推計値）の割合も約 85%と、現状と概ね同水準であることから、現状の供給体制を維持しながら、将来的には、必要に応じて、県営住宅やその他の公的賃貸住宅、民間との連携を含めた多様な供給体制を検討していくこととします。

表 5-19　２次判定結果（事業手法の仮設定）

	改善不要		改善が必要		優先的な対応が必要（改善可能）		優先的な対応が必要（改善不可能）
継続管理する団地	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
	２棟		27 棟	０棟	49 棟	０棟	０棟
	12 戸		62 戸	０戸	928 戸	０戸	０戸
当面管理する団地（建替えを前提としない）	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
	０棟	０棟	138 棟	65 棟	０棟	２棟	０棟
	０戸	０戸	288 戸	354 戸	０戸	３戸	０戸
合 計	２棟		230 棟		51 棟		０棟
	12 戸		704 戸		931 戸		０戸

表 5-20　事業手法の２次判定結果（1/6）

Ａ：継続管理する団地
Ｂ：当面管理する団地（建替えを前提としない）

団地				１次判定結果	２次判定結果	
団地名	構造	棟名	戸数			
上川町団地	簡易耐火２階建	C1	6	改善が必要	B	用途廃止
上川町団地	簡易耐火２階建	C2	6			
上川町団地	簡易耐火２階建	C3	6			
上川町団地	簡易耐火２階建	C4	5			
上川町団地	簡易耐火２階建	C5	7			
上川町団地	簡易耐火２階建	C6	7			
上川町団地	簡易耐火２階建	C7	5			
上川町団地	簡易耐火２階建	C8	3			
上川町団地	簡易耐火２階建	C9	4			
小片野町住宅	簡易耐火２階建	１号	6			
粥田団地	簡易耐火２階建	１号	6			
粥田団地	簡易耐火２階建	２号	6			
粥田団地	簡易耐火２階建	３号	5			
粥田団地	簡易耐火２階建	４号	6			
粥田団地	中層耐火	C1	16	優先的な対応が必要（改善可能）	A	優先的な改善
粥田団地	中層耐火	C2	16			
粥田団地	中層耐火	C3	16			
粥田団地	中層耐火	C4	16			
川井町団地	中層耐火	C1	16			
川井町団地	中層耐火	C2	16			
川井町団地	中層耐火	C3	16			
川井町団地	中層耐火	C4	16			
川井町団地	中層耐火	C5	16			
川井町団地	中層耐火	C6	16			
小黒田町団地	中層耐火	C1	16			
小黒田町団地	中層耐火	C2	16			
小黒田町団地	中層耐火	C3	16			
城南団地	中層耐火	C1	38			
城南団地	低層耐火	C2	4	改善不要	A	維持管理
城南団地	低層耐火	C3	8			
庄厚生住宅	簡易耐火平屋建	１号	6	改善が必要	B	用途廃止
清生町団地	中層耐火	C1	14	優先的な対応が必要（改善可能）	A	優先的な改善
清生町団地	中層耐火	C2	14			
清生町団地	中層耐火	C3	14			
清生町団地	中層耐火	C4	14			
清生町団地	中層耐火	C5	21			
清生町団地	中層耐火	C6	28			
清生町団地	簡易耐火２階建	C7－１	4	改善が必要	B	用途廃止
清生町団地	簡易耐火２階建	C7－２	9			
清生町団地	簡易耐火２階建	C7－３	5			
清生町団地	中層耐火	C8	16	優先的な対応が必要（改善可能）	A	優先的な改善
清生町団地	中層耐火	C9	16			
清生町団地	中層耐火	C10	16			
清生町団地	中層耐火	C11	16			
清生町団地	中層耐火	C12	35			
清生町団地	中層耐火	C13	21			
清生町団地	中層耐火	C14	16			
清生町団地	中層耐火	C15	16			

表 5-20　事業手法の２次判定結果（2/6）

Ａ：継続管理する団地
Ｂ：当面管理する団地（建替えを前提としない）

団地				１次判定結果	２次判定結果	
団地名	構造	棟名	戸数			
宝塚団地	簡易耐火平屋建	C3	4	改善が必要	B	用途廃止
宝塚団地	簡易耐火平屋建	C4	4			
宝塚団地	簡易耐火平屋建	C5	4			
宝塚団地	簡易耐火平屋建	C6	4			
宝塚団地	簡易耐火平屋建	C9	3			
宝塚団地	簡易耐火平屋建	C10	3			
宝塚団地	簡易耐火２階建	C11	8			
宝塚団地	簡易耐火２階建	C12	8			
宝塚団地	簡易耐火２階建	C13	8			
宝塚団地	簡易耐火２階建	C14	8			
宝塚団地	簡易耐火平屋建	C15	5			
宝塚団地	簡易耐火平屋建	C16	5			
宝塚団地	簡易耐火平屋建	C17	5			
宝塚団地	簡易耐火平屋建	C18	4			
高田団地	中層耐火	C1	16	優先的な対応が必要（改善可能）	A	優先的な改善
高田団地	中層耐火	C2	16			
高田団地	中層耐火	C3	16			
中万町団地	中層耐火	C1	32			
中万町団地	中層耐火	C2	32			
中万町団地	中層耐火	C3	16			
中万町団地	中層耐火	C4	16			
中万町団地	中層耐火	C5	24			
中万町団地	中層耐火	C6	24			
南郊団地	簡易耐火２階建	C1	8	改善が必要	B	用途廃止
南郊団地	簡易耐火２階建	C2	8			
南郊団地	簡易耐火２階建	C3	8			
南郊団地	簡易耐火２階建	C4	6			
南郊団地	簡易耐火平屋建	C5	4			
南郊団地	簡易耐火平屋建	C6	4			
南郊団地	簡易耐火平屋建	C7	4			
南郊団地	簡易耐火平屋建	C8	4			
南郊団地	簡易耐火平屋建	C9	4			
南郊団地	簡易耐火平屋建	C10	4			
南郊団地	簡易耐火２階建	C11	5			
南郊団地	簡易耐火２階建	C12	6			
南郊団地	簡易耐火平屋建	C13	6			
南郊団地	簡易耐火平屋建	C14	8			
南郊団地	簡易耐火平屋建	C15	8			
南郊団地	簡易耐火平屋建	C16	8			
南郊団地	簡易耐火平屋建	C17	4			
南郊団地	簡易耐火平屋建	C18	4			
南郊団地	簡易耐火平屋建	C19	4			
南郊団地	簡易耐火平屋建	C20	4			
南郊団地	簡易耐火平屋建	C21	5			
東町団地	簡易耐火２階建	C1	8			
東町団地	簡易耐火２階建	C2	8			
東町団地	簡易耐火２階建	C3	8			
東町団地	簡易耐火２階建	C4	7			

表 5-20　事業手法の２次判定結果（3/6）

Ａ：継続管理する団地
Ｂ：当面管理する団地（建替えを前提としない）

団地				１次判定結果	２次判定結果	
団地名	構造	棟名	戸数			
東町団地	簡易耐火２階建	C5	8	改善が必要	B	用途廃止
東町団地	簡易耐火２階建	C6	7			
東町団地	簡易耐火２階建	C7	7			
船江町団地	中層耐火	C1	16	優先的な対応が必要（改善可能）	A	優先的な改善
船江町団地	中層耐火	C2	16			
船江町団地	中層耐火	C3	16			
船江町団地	中層耐火	C4	16			
宮町団地	中層耐火	C1	14			
宮町団地	中層耐火	C2	24			
宮町団地	中層耐火	C3	21			
若葉団地	中層耐火	C1	30			
幸生町改良住宅	簡易耐火２階建	C1	8	改善が必要	B	改善し当面維持管理
幸生町改良住宅	簡易耐火２階建	C2	9			
東町改良住宅	簡易耐火２階建	1-2	2			
東町改良住宅	簡易耐火２階建	3-5	2			
東町改良住宅	簡易耐火２階建	6-7	2			
東町改良住宅	簡易耐火２階建	8-9	2			
東町改良住宅	簡易耐火２階建	10-11	2			
東町改良住宅	簡易耐火２階建	12-13	2			
東町改良住宅	簡易耐火２階建	14-15	2			
東町改良住宅	簡易耐火２階建	16-17	2			
東町改良住宅	簡易耐火２階建	18-19	2			
東町改良住宅	簡易耐火２階建	20-21	2			
東町改良住宅	簡易耐火２階建	22-23	2			
東町改良住宅	簡易耐火２階建	24-25	2			
東町改良住宅	簡易耐火２階建	26-27	2			
東町改良住宅	簡易耐火２階建	28-29	2			
東町改良住宅	簡易耐火２階建	30-31	2			
東町改良住宅	簡易耐火２階建	32-33	2			
東町改良住宅	簡易耐火２階建	34-35	2			
東町改良住宅	簡易耐火２階建	36-37	2			
東町改良住宅	簡易耐火２階建	38-39	2			
東町改良住宅	簡易耐火２階建	50-51	2			
東町改良住宅	簡易耐火２階建	52-53	2			
東町改良住宅	簡易耐火２階建	54-55	2			
東町改良住宅	簡易耐火２階建	56-57	2			
東町改良住宅	簡易耐火２階建	58-59	2			
東町改良住宅	簡易耐火２階建	60-61	2			
東町改良住宅	簡易耐火２階建	62-63	2			
東町改良住宅	簡易耐火２階建	64-65	2			
東町改良住宅	簡易耐火２階建	66-67	2			
東町改良住宅	簡易耐火２階建	68-69	2			
東町改良住宅	簡易耐火２階建	70-71	2			
東町改良住宅	簡易耐火２階建	80-81	2			
東町改良住宅	簡易耐火２階建	82-83	2			
東町改良住宅	簡易耐火２階建	84-85	2			
東町改良住宅	簡易耐火２階建	86-87	2			
東町改良住宅	簡易耐火２階建	88-89	2			

表 5-20　事業手法の２次判定結果（4/6）

Ａ：継続管理する団地
Ｂ：当面管理する団地（建替えを前提としない）

団地				１次判定結果	２次判定結果	
団地名	構造	棟名	戸数			
東町改良住宅	簡易耐火２階建	90-91	2	改善が必要	B	改善し 当面維持管理
東町改良住宅	簡易耐火２階建	92-93	2			
東町改良住宅	簡易耐火２階建	94-95	2			
東町改良住宅	簡易耐火２階建	96-97	2			
東町改良住宅	簡易耐火２階建	98-99	2			
東町改良住宅	簡易耐火２階建	100-101	2			
東町改良住宅	簡易耐火２階建	102-103	2			
東町改良住宅	簡易耐火２階建	104-105	2			
東町改良住宅	簡易耐火２階建	106-107	2			
東町改良住宅	簡易耐火２階建	108-109	2			
東町改良住宅	簡易耐火２階建	110-111	2			
東町改良住宅	簡易耐火２階建	112-113	2			
東町改良住宅	簡易耐火２階建	114-115	2			
東町改良住宅	簡易耐火２階建	116-117	2			
東町改良住宅	簡易耐火２階建	118-119	2			
東町改良住宅	簡易耐火２階建	120-121	2			
東町改良住宅	簡易耐火２階建	122-123	2			
東町改良住宅	簡易耐火２階建	124-125	2			
東町改良住宅	簡易耐火２階建	126-127	2			
東町改良住宅	簡易耐火２階建	128-129	2			
東町改良住宅	簡易耐火２階建	130-131	2			
東町改良住宅	簡易耐火２階建	132-133	2			
東町改良住宅	簡易耐火２階建	134-135	2			
東町改良住宅	簡易耐火２階建	136-137	2			
東町改良住宅	簡易耐火２階建	138-139	2			
東町改良住宅	簡易耐火２階建	140-141	2			
東町改良住宅	簡易耐火２階建	142-143	2			
東町改良住宅	簡易耐火２階建	144-145	2			
東町改良住宅	簡易耐火２階建	146-147	2			
東町改良住宅	簡易耐火２階建	148-149	2			
東町改良住宅	簡易耐火２階建	150-151	2			
東町改良住宅	簡易耐火２階建	152-153	2			
東町改良住宅	簡易耐火２階建	154-155	2			
東町改良住宅	簡易耐火２階建	156-157	2			
東町改良住宅	簡易耐火２階建	158-159	2			
東町改良住宅	簡易耐火２階建	160-161	2			
東町改良住宅	簡易耐火２階建	162-163	2			
東町改良住宅	簡易耐火２階建	164-165	2			
東町改良住宅	簡易耐火２階建	166-167	2			
東町改良住宅	簡易耐火２階建	168-169	2			
東町改良住宅	簡易耐火２階建	170-171	2			
東町改良住宅	簡易耐火２階建	172-173	2			
東町改良住宅	簡易耐火２階建	174-175	2			
東町改良住宅	簡易耐火２階建	176-177	2			
東町改良住宅	簡易耐火２階建	178-179	2			
東町改良住宅	簡易耐火２階建	180-181	2			
東町改良住宅	簡易耐火２階建	182-183	2			
東町改良住宅	簡易耐火２階建	184-185	2			

表 5-20　事業手法の２次判定結果（5/6）

Ａ：継続管理する団地
Ｂ：当面管理する団地（建替えを前提としない）

団地				１次判定結果	２次判定結果	
団地名	構造	棟名	戸数			
東町改良住宅	簡易耐火２階建	186-187	2	改善が必要	B	改善し 当面維持管理
東町改良住宅	簡易耐火２階建	188-189	2			
東町改良住宅	簡易耐火２階建	190-191	2			
東町改良住宅	簡易耐火２階建	192-193	2			
東町改良住宅	簡易耐火２階建	194-195	2			
東町改良住宅	簡易耐火２階建	196-197	2			
東町改良住宅	簡易耐火２階建	198-199	2			
東町改良住宅	簡易耐火２階建	200-201	2			
東町改良住宅	簡易耐火２階建	202-203	2			
東町改良住宅	簡易耐火２階建	204-205	2			
東町改良住宅	簡易耐火２階建	206-207	2			
東町改良住宅	簡易耐火２階建	208-209	2			
東町改良住宅	簡易耐火２階建	210-211	2			
東町改良住宅	簡易耐火２階建	212-213	2			
若葉町改良住宅	簡易耐火２階建	１号	2	改善が必要	B	用途廃止
若葉町改良住宅	簡易耐火２階建	２号	2			
若葉町改良住宅	簡易耐火２階建	３号	2			
若葉町改良住宅	簡易耐火２階建	４号	2			
若葉町改良住宅	簡易耐火２階建	５号	2			
若葉町改良住宅	中層耐火	C1	32	優先的な対応が必要 （改善可能）	A	優先的な改善
若葉町改良住宅	中層耐火	C2	24			
京町改良住宅	中層耐火	A	12			
京町改良住宅	中層耐火	B	12			
京町改良住宅	中層耐火	C	18	改善が必要	A	改善
京町改良住宅	中層耐火	D	12			
笹川町改良住宅	木造	１号	2	改善が必要	B	改善し 当面維持管理
笹川町改良住宅	木造	２号	2			
春日町西住宅	木造	１号	1	優先的な対応が必要 （改善可能）	B	優先的な用途廃止
若葉町一般住宅	木造	４・５号	2			
こだま住宅	簡易耐火２階建	１棟	2	改善が必要	B	改善し 当面維持管理
こだま住宅	簡易耐火２階建	２棟	2			
こだま住宅	簡易耐火２階建	３棟	2			
こだま住宅	簡易耐火２階建	４棟	2			
こだま住宅	簡易耐火２階建	５棟	2			
こだま住宅	簡易耐火２階建	６棟	2			
こだま住宅	簡易耐火２階建	７棟	2			
こだま住宅	簡易耐火２階建	８棟	2			
こだま住宅	簡易耐火２階建	９棟	2			
こだま住宅	簡易耐火２階建	10 棟	2			
こだま住宅	簡易耐火２階建	11 棟	2			
こだま住宅	簡易耐火２階建	12 棟	2			
こだま住宅	簡易耐火２階建	13 棟	2			
こだま住宅	簡易耐火２階建	14 棟	2			
こだま住宅	簡易耐火２階建	15 棟	2			
こだま住宅	簡易耐火２階建	16 棟	2			
こだま住宅	簡易耐火２階建	17 棟	2			
こだま住宅	簡易耐火２階建	18 棟	2			

表 5-20　事業手法の２次判定結果（6/6）

Ａ：継続管理する団地
Ｂ：当面管理する団地（建替えを前提としない）

団地				１次判定結果	２次判定結果	
団地名	構造	棟名	戸数			
こだま住宅	簡易耐火２階建	19 棟	2	改善が必要	B	改善し 当面維持管理
こだま住宅	簡易耐火２階建	20 棟	2			
こだま住宅	簡易耐火２階建	21 棟	2			
こだま住宅	簡易耐火２階建	22 棟	2			
こだま住宅	簡易耐火２階建	23 棟	2			
こだま住宅	簡易耐火２階建	24 棟	2			
こだま住宅	簡易耐火２階建	25 棟	2			
こだま住宅	簡易耐火２階建	26 棟	2			
こだま住宅	簡易耐火２階建	27 棟	1			
こだま住宅	簡易耐火２階建	28 棟	2			
こだま住宅	簡易耐火２階建	29 棟	2			
こだま住宅	簡易耐火２階建	30 棟	2			
こだま住宅	簡易耐火２階建	31 棟	2			
こだま住宅	簡易耐火２階建	32 棟	2			
こだま住宅	簡易耐火２階建	33 棟	2			
こだま住宅	簡易耐火２階建	34 棟	2			
こだま住宅	簡易耐火２階建	35 棟	2			
こだま住宅	簡易耐火２階建	36 棟	2			
こだま住宅	簡易耐火２階建	37 棟	2			
若者定住住宅	木造	11 号	1	改善が必要	A	改善
若者定住住宅	木造	12 号	1			
若者定住住宅	木造	13 号	1			
若者定住住宅	木造	14 号	1			
若者定住住宅	木造	15 号	1			
若者定住住宅	木造	16 号	1			
若者定住住宅	木造	A棟	3			
若者定住住宅	木造	B棟	2			
公営森団地	木造	１号	2			
公営第一宮前団地	木造	１号	2			
公営第二宮前団地	木造	１号	2			
公営第二宮前団地	木造	２号	2			
農林業就業者住宅	木造	１号	1			
農林業就業者住宅	木造	２号	1			
農林業就業者住宅	木造	３号	1			
若者定住住宅	木造	１号	1			
若者定住住宅	木造	２号	1			
若者定住住宅	木造	３号	1			
若者定住住宅	木造	４号	1			
若者定住住宅	木造	５号	1			
若者定住住宅	木造	６号	1			
若者定住住宅	木造	７号	1			
若者定住住宅	木造	８号	1			
若者定住住宅	木造	９号	1			
若者定住住宅	木造	10 号	1			

7　３次判定

３次判定では、事業の効率性や地域ニーズ、財政面などから総合的な検討を行い、計画期間に実施する事業手法を決定します。

（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

策定指針では、「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、効率的な事業の実施や地域ニーズへの対応の観点から、必要に応じて建替えや改善等の事業手法を再判定するなど、総合的な検討を行うこと」とされています。

本市では、公営住宅等の今後の管理のあり方として、小集落改良住宅を除き、耐用年限を超過しているすべての簡易耐火構造の住棟と、耐用年限を大きく超過している一部の木造住宅（春日西住宅、若葉町一般住宅）については、順次、耐火構造の団地への住み替え等を促進するとしていますが、その中でも、既に入居率が低い住棟・住宅や、劣化が顕著な住棟・住宅については、今後 10 年間で用途廃止を行うことを前提に、『優先的な用途廃止』を行う住棟・住宅として判定します。

また、２次判定において、「継続管理する団地」のうち『改善』と判定された木造住宅（春日西住宅、若葉町一般住宅を除く）と、「当面管理する団地（建替えを前提としない）」のうち『改善し当面維持管理』を行う住宅と判定された小集落改良住宅については、入居者への譲渡等も含め、今後、将来の管理体制を検討することが必要であることから、現時点では、現行どおり計画修繕（維持保全）を行いながら、『当面維持管理』を行う住宅として判定します。

その他、京町改良住宅については、２次判定で A・B 棟が『優先的な改善』、C・D 棟が『改善』と判定され、城南団地では、C1 棟が『優先的な改善』、C2・C3 棟が『維持管理』と判定されましたが、効率的な事業実施の観点から、京町改良住宅、城南団地ともにすべての棟を『優先的な改善』を行う住棟・住宅として判定します。

表 5-21　３次判定結果（事業手法の決定）

	改善不要		改善が必要		優先的な対応が必要（改善可能）		優先的な対応が必要（改善不可能）
継続管理する団地	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
	０棟		０棟	０棟	53 棟	０棟	０棟
	０戸		０戸	０戸	970 戸	０戸	０戸
当面管理する団地（建替えを前提としない）	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
	163 棟	０棟	０棟	37 棟	０棟	30 棟	０棟
	320 戸	０戸	０戸	202 戸	０戸	155 戸	０戸

表 5-22　事業手法の３次判定結果（1/6）

Ａ：継続管理する団地
Ｂ：当面管理する団地（建替えを前提としない）

団地				２次判定結果		３次判定結果	
団地名	構造	棟名	戸数				
上川町団地	簡易耐火２階建	C1	6	B	用途廃止	B	優先的な用途廃止
上川町団地	簡易耐火２階建	C2	6				
上川町団地	簡易耐火２階建	C3	6				
上川町団地	簡易耐火２階建	C4	5				
上川町団地	簡易耐火２階建	C5	7				
上川町団地	簡易耐火２階建	C6	7				
上川町団地	簡易耐火２階建	C7	5				
上川町団地	簡易耐火２階建	C8	3				
上川町団地	簡易耐火２階建	C9	4				
小片野町住宅	簡易耐火２階建	１号	6				
粥田団地	簡易耐火２階建	１号	6	B	用途廃止	B	用途廃止
粥田団地	簡易耐火２階建	２号	6				
粥田団地	簡易耐火２階建	３号	5				
粥田団地	簡易耐火２階建	４号	6				
粥田団地	中層耐火	C1	16	A	優先的な改善	A	優先的な改善
粥田団地	中層耐火	C2	16				
粥田団地	中層耐火	C3	16				
粥田団地	中層耐火	C4	16				
川井町団地	中層耐火	C1	16				
川井町団地	中層耐火	C2	16				
川井町団地	中層耐火	C3	16				
川井町団地	中層耐火	C4	16				
川井町団地	中層耐火	C5	16				
川井町団地	中層耐火	C6	16				
小黒田町団地	中層耐火	C1	16				
小黒田町団地	中層耐火	C2	16				
小黒田町団地	中層耐火	C3	16				
城南団地	中層耐火	C1	38				
城南団地	低層耐火	C2	4	A	維持管理	A	優先的な改善
城南団地	低層耐火	C3	8				
庄厚生住宅	簡易耐火平屋建	１号	6	B	用途廃止	B	優先的な用途廃止
清生町団地	中層耐火	C1	14	A	優先的な改善	A	優先的な改善
清生町団地	中層耐火	C2	14				
清生町団地	中層耐火	C3	14				
清生町団地	中層耐火	C4	14				
清生町団地	中層耐火	C5	21				
清生町団地	中層耐火	C6	28				
清生町団地	簡易耐火２階建	C7－１	4	B	用途廃止	B	優先的な用途廃止
清生町団地	簡易耐火２階建	C7－２	9				
清生町団地	簡易耐火２階建	C7－３	5				
清生町団地	中層耐火	C8	16	A	優先的な改善	A	優先的な改善
清生町団地	中層耐火	C9	16				
清生町団地	中層耐火	C10	16				
清生町団地	中層耐火	C11	16				
清生町団地	中層耐火	C12	35				
清生町団地	中層耐火	C13	21				
清生町団地	中層耐火	C14	16				
清生町団地	中層耐火	C15	16				

表 5-22　事業手法の３次判定結果（2/6）

Ａ：継続管理する団地
Ｂ：当面管理する団地（建替えを前提としない）

団地				２次判定結果		３次判定結果	
団地名	構造	棟名	戸数				
宝塚団地	簡易耐火平屋建	C3	4	B	用途廃止	B	優先的な用途廃止
宝塚団地	簡易耐火平屋建	C4	4				
宝塚団地	簡易耐火平屋建	C5	4				
宝塚団地	簡易耐火平屋建	C6	4				
宝塚団地	簡易耐火平屋建	C9	3				
宝塚団地	簡易耐火平屋建	C10	3				
宝塚団地	簡易耐火２階建	C11	8				
宝塚団地	簡易耐火２階建	C12	8				
宝塚団地	簡易耐火２階建	C13	8				
宝塚団地	簡易耐火２階建	C14	8				
宝塚団地	簡易耐火平屋建	C15	5				
宝塚団地	簡易耐火平屋建	C16	5				
宝塚団地	簡易耐火平屋建	C17	5				
宝塚団地	簡易耐火平屋建	C18	4				
高田団地	中層耐火	C1	16	A	優先的な改善	A	優先的な改善
高田団地	中層耐火	C2	16				
高田団地	中層耐火	C3	16				
中万町団地	中層耐火	C1	32				
中万町団地	中層耐火	C2	32				
中万町団地	中層耐火	C3	16				
中万町団地	中層耐火	C4	16				
中万町団地	中層耐火	C5	24				
中万町団地	中層耐火	C6	24				
南郊団地	簡易耐火２階建	C1	8	B	用途廃止	B	用途廃止
南郊団地	簡易耐火２階建	C2	8				
南郊団地	簡易耐火２階建	C3	8				
南郊団地	簡易耐火２階建	C4	6				
南郊団地	簡易耐火平屋建	C5	4				
南郊団地	簡易耐火平屋建	C6	4				
南郊団地	簡易耐火平屋建	C7	4				
南郊団地	簡易耐火平屋建	C8	4				
南郊団地	簡易耐火平屋建	C9	4				
南郊団地	簡易耐火平屋建	C10	4				
南郊団地	簡易耐火２階建	C11	5				
南郊団地	簡易耐火２階建	C12	6				
南郊団地	簡易耐火平屋建	C13	6				
南郊団地	簡易耐火平屋建	C14	8				
南郊団地	簡易耐火平屋建	C15	8				
南郊団地	簡易耐火平屋建	C16	8				
南郊団地	簡易耐火平屋建	C17	4				
南郊団地	簡易耐火平屋建	C18	4				
南郊団地	簡易耐火平屋建	C19	4				
南郊団地	簡易耐火平屋建	C20	4				
南郊団地	簡易耐火平屋建	C21	5				
東町団地	簡易耐火２階建	C1	8				
東町団地	簡易耐火２階建	C2	8				
東町団地	簡易耐火２階建	C3	8				
東町団地	簡易耐火２階建	C4	7				

表 5-22　事業手法の３次判定結果（3/6）

Ａ：継続管理する団地
Ｂ：当面管理する団地（建替えを前提としない）

団地				２次判定結果		３次判定結果	
団地名	構造	棟名	戸数				
東町団地	簡易耐火２階建	C5	8	B	用途廃止	B	用途廃止
東町団地	簡易耐火２階建	C6	7				
東町団地	簡易耐火２階建	C7	7				
船江町団地	中層耐火	C1	16	A	優先的な改善	A	優先的な改善
船江町団地	中層耐火	C2	16				
船江町団地	中層耐火	C3	16				
船江町団地	中層耐火	C4	16				
宮町団地	中層耐火	C1	14				
宮町団地	中層耐火	C2	24				
宮町団地	中層耐火	C3	21				
若葉団地	中層耐火	C1	30				
幸生町改良住宅	簡易耐火２階建	C１	8	B	改善し 当面維持管理	B	当面維持管理
幸生町改良住宅	簡易耐火２階建	C２	9				
東町改良住宅	簡易耐火２階建	1-2	2				
東町改良住宅	簡易耐火２階建	3-5	2				
東町改良住宅	簡易耐火２階建	6-7	2				
東町改良住宅	簡易耐火２階建	8-9	2				
東町改良住宅	簡易耐火２階建	10-11	2				
東町改良住宅	簡易耐火２階建	12-13	2				
東町改良住宅	簡易耐火２階建	14-15	2				
東町改良住宅	簡易耐火２階建	16-17	2				
東町改良住宅	簡易耐火２階建	18-19	2				
東町改良住宅	簡易耐火２階建	20-21	2				
東町改良住宅	簡易耐火２階建	22-23	2				
東町改良住宅	簡易耐火２階建	24-25	2				
東町改良住宅	簡易耐火２階建	26-27	2				
東町改良住宅	簡易耐火２階建	28-29	2				
東町改良住宅	簡易耐火２階建	30-31	2				
東町改良住宅	簡易耐火２階建	32-33	2				
東町改良住宅	簡易耐火２階建	34-35	2				
東町改良住宅	簡易耐火２階建	36-37	2				
東町改良住宅	簡易耐火２階建	38-39	2				
東町改良住宅	簡易耐火２階建	50-51	2				
東町改良住宅	簡易耐火２階建	52-53	2				
東町改良住宅	簡易耐火２階建	54-55	2				
東町改良住宅	簡易耐火２階建	56-57	2				
東町改良住宅	簡易耐火２階建	58-59	2				
東町改良住宅	簡易耐火２階建	60-61	2				
東町改良住宅	簡易耐火２階建	62-63	2				
東町改良住宅	簡易耐火２階建	64-65	2				
東町改良住宅	簡易耐火２階建	66-67	2				
東町改良住宅	簡易耐火２階建	68-69	2				
東町改良住宅	簡易耐火２階建	70-71	2				
東町改良住宅	簡易耐火２階建	80-81	2				
東町改良住宅	簡易耐火２階建	82-83	2				
東町改良住宅	簡易耐火２階建	84-85	2				
東町改良住宅	簡易耐火２階建	86-87	2				
東町改良住宅	簡易耐火２階建	88-89	2				

表 5-22　事業手法の３次判定結果（4/6）

Ａ：継続管理する団地
Ｂ：当面管理する団地（建替えを前提としない）

団地				２次判定結果		３次判定結果	
団地名	構造	棟名	戸数				
東町改良住宅	簡易耐火２階建	90-91	2	B	改善し 当面維持管理	B	当面維持管理
東町改良住宅	簡易耐火２階建	92-93	2				
東町改良住宅	簡易耐火２階建	94-95	2				
東町改良住宅	簡易耐火２階建	96-97	2				
東町改良住宅	簡易耐火２階建	98-99	2				
東町改良住宅	簡易耐火２階建	100-101	2				
東町改良住宅	簡易耐火２階建	102-103	2				
東町改良住宅	簡易耐火２階建	104-105	2				
東町改良住宅	簡易耐火２階建	106-107	2				
東町改良住宅	簡易耐火２階建	108-109	2				
東町改良住宅	簡易耐火２階建	110-111	2				
東町改良住宅	簡易耐火２階建	112-113	2				
東町改良住宅	簡易耐火２階建	114-115	2				
東町改良住宅	簡易耐火２階建	116-117	2				
東町改良住宅	簡易耐火２階建	118-119	2				
東町改良住宅	簡易耐火２階建	120-121	2				
東町改良住宅	簡易耐火２階建	122-123	2				
東町改良住宅	簡易耐火２階建	124-125	2				
東町改良住宅	簡易耐火２階建	126-127	2				
東町改良住宅	簡易耐火２階建	128-129	2				
東町改良住宅	簡易耐火２階建	130-131	2				
東町改良住宅	簡易耐火２階建	132-133	2				
東町改良住宅	簡易耐火２階建	134-135	2				
東町改良住宅	簡易耐火２階建	136-137	2				
東町改良住宅	簡易耐火２階建	138-139	2				
東町改良住宅	簡易耐火２階建	140-141	2				
東町改良住宅	簡易耐火２階建	142-143	2				
東町改良住宅	簡易耐火２階建	144-145	2				
東町改良住宅	簡易耐火２階建	146-147	2				
東町改良住宅	簡易耐火２階建	148-149	2				
東町改良住宅	簡易耐火２階建	150-151	2				
東町改良住宅	簡易耐火２階建	152-153	2				
東町改良住宅	簡易耐火２階建	154-155	2				
東町改良住宅	簡易耐火２階建	156-157	2				
東町改良住宅	簡易耐火２階建	158-159	2				
東町改良住宅	簡易耐火２階建	160-161	2				
東町改良住宅	簡易耐火２階建	162-163	2				
東町改良住宅	簡易耐火２階建	164-165	2				
東町改良住宅	簡易耐火２階建	166-167	2				
東町改良住宅	簡易耐火２階建	168-169	2				
東町改良住宅	簡易耐火２階建	170-171	2				
東町改良住宅	簡易耐火２階建	172-173	2				
東町改良住宅	簡易耐火２階建	174-175	2				
東町改良住宅	簡易耐火２階建	176-177	2				
東町改良住宅	簡易耐火２階建	178-179	2				
東町改良住宅	簡易耐火２階建	180-181	2				
東町改良住宅	簡易耐火２階建	182-183	2				
東町改良住宅	簡易耐火２階建	184-185	2				

表 5-22　事業手法の３次判定結果（5/6）

Ａ：継続管理する団地
Ｂ：当面管理する団地（建替えを前提としない）

団地				２次判定結果		３次判定結果	
団地名	構造	棟名	戸数				
東町改良住宅	簡易耐火２階建	186-187	2	B	改善し 当面維持管理	B	当面維持管理
東町改良住宅	簡易耐火２階建	188-189	2				
東町改良住宅	簡易耐火２階建	190-191	2				
東町改良住宅	簡易耐火２階建	192-193	2				
東町改良住宅	簡易耐火２階建	194-195	2				
東町改良住宅	簡易耐火２階建	196-197	2				
東町改良住宅	簡易耐火２階建	198-199	2				
東町改良住宅	簡易耐火２階建	200-201	2				
東町改良住宅	簡易耐火２階建	202-203	2				
東町改良住宅	簡易耐火２階建	204-205	2				
東町改良住宅	簡易耐火２階建	206-207	2				
東町改良住宅	簡易耐火２階建	208-209	2				
東町改良住宅	簡易耐火２階建	210-211	2				
東町改良住宅	簡易耐火２階建	212-213	2				
若葉町改良住宅	簡易耐火２階建	１号	2	B	用途廃止	B	用途廃止
若葉町改良住宅	簡易耐火２階建	２号	2				
若葉町改良住宅	簡易耐火２階建	３号	2				
若葉町改良住宅	簡易耐火２階建	４号	2				
若葉町改良住宅	簡易耐火２階建	５号	2				
若葉町改良住宅	中層耐火	C1	32	A	優先的な改善	A	優先的な改善
若葉町改良住宅	中層耐火	C2	24				
京町改良住宅	中層耐火	A	12				
京町改良住宅	中層耐火	B	12				
京町改良住宅	中層耐火	C	18	A	改善	A	優先的な改善
京町改良住宅	中層耐火	D	12				
笹川町改良住宅	木造	１号	2	B	改善し 当面維持管理	B	当面維持管理
笹川町改良住宅	木造	２号	2				
春日町西住宅	木造	１号	1	B	優先的な用途廃止	B	優先的な用途廃止
若葉町一般住宅	木造	４・５号	2				
こだま住宅	簡易耐火２階建	１棟	2	B	改善し 当面維持管理	B	当面維持管理
こだま住宅	簡易耐火２階建	２棟	2				
こだま住宅	簡易耐火２階建	３棟	2				
こだま住宅	簡易耐火２階建	４棟	2				
こだま住宅	簡易耐火２階建	５棟	2				
こだま住宅	簡易耐火２階建	６棟	2				
こだま住宅	簡易耐火２階建	７棟	2				
こだま住宅	簡易耐火２階建	８棟	2				
こだま住宅	簡易耐火２階建	９棟	2				
こだま住宅	簡易耐火２階建	10 棟	2				
こだま住宅	簡易耐火２階建	11 棟	2				
こだま住宅	簡易耐火２階建	12 棟	2				
こだま住宅	簡易耐火２階建	13 棟	2				
こだま住宅	簡易耐火２階建	14 棟	2				
こだま住宅	簡易耐火２階建	15 棟	2				
こだま住宅	簡易耐火２階建	16 棟	2				
こだま住宅	簡易耐火２階建	17 棟	2				
こだま住宅	簡易耐火２階建	18 棟	2				

表 5-22　事業手法の３次判定結果（6/6）

Ａ：継続管理する団地
Ｂ：当面管理する団地（建替えを前提としない）

団地				２次判定結果		３次判定結果	
団地名	構造	棟名	戸数				
こだま住宅	簡易耐火２階建	19 棟	2	B	改善し 当面維持管理	B	当面維持管理
こだま住宅	簡易耐火２階建	20 棟	2				
こだま住宅	簡易耐火２階建	21 棟	2				
こだま住宅	簡易耐火２階建	22 棟	2				
こだま住宅	簡易耐火２階建	23 棟	2				
こだま住宅	簡易耐火２階建	24 棟	2				
こだま住宅	簡易耐火２階建	25 棟	2				
こだま住宅	簡易耐火２階建	26 棟	2				
こだま住宅	簡易耐火２階建	27 棟	1				
こだま住宅	簡易耐火２階建	28 棟	2				
こだま住宅	簡易耐火２階建	29 棟	2				
こだま住宅	簡易耐火２階建	30 棟	2				
こだま住宅	簡易耐火２階建	31 棟	2				
こだま住宅	簡易耐火２階建	32 棟	2				
こだま住宅	簡易耐火２階建	33 棟	2				
こだま住宅	簡易耐火２階建	34 棟	2				
こだま住宅	簡易耐火２階建	35 棟	2				
こだま住宅	簡易耐火２階建	36 棟	2				
こだま住宅	簡易耐火２階建	37 棟	2				
若者定住住宅	木造	11 号	1	A	改善	B	当面維持管理
若者定住住宅	木造	12 号	1				
若者定住住宅	木造	13 号	1				
若者定住住宅	木造	14 号	1				
若者定住住宅	木造	15 号	1				
若者定住住宅	木造	16 号	1				
若者定住住宅	木造	Ａ棟	3				
若者定住住宅	木造	Ｂ棟	2				
公営森団地	木造	１号	2				
公営第一宮前団地	木造	１号	2				
公営第二宮前団地	木造	１号	2				
公営第二宮前団地	木造	２号	2				
農林業就業者住宅	木造	１号	1				
農林業就業者住宅	木造	２号	1				
農林業就業者住宅	木造	３号	1				
若者定住住宅	木造	１号	1				
若者定住住宅	木造	２号	1				
若者定住住宅	木造	３号	1				
若者定住住宅	木造	４号	1				
若者定住住宅	木造	５号	1				
若者定住住宅	木造	６号	1				
若者定住住宅	木造	７号	1				
若者定住住宅	木造	８号	1				
若者定住住宅	木造	９号	1				
若者定住住宅	木造	10 号	1				

（２）事業費の試算及び事業実施時期の調整検討

策定指針では、次に、「中長期的な期間（30 年程度）のうちに想定される新規整備事業、改善事業、建替事業等に係る年度別事業費を試算し、今後の見通しを立て、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等を調整すること」とされています。

本市では、本計画における３次判定の結果、「当面維持管理」・「優先的な改善」・「優先的な用途廃止」・「用途廃止」の４つに大別されたことから、中長期的な期間（30 年程度）での、新規整備事業は発生せず、また、「当面維持管理」と判定された住棟・住宅は、従来の計画修繕（維持保全）を行いながら維持管理を行うことを前提とするものであることから、上記、改善事業には該当しないものとなります。

従って、ここでは、中長期的な期間（30 年程度）における事業費の試算として、「優先的な改善」・「優先的な用途廃止」・「用途廃止」に係る事業費を対象として試算を行います。

①　事業費試算のための前提条件（条件設定）

事業費の試算を行うための前提条件は、以下のとおりとします。

■　事業費試算にあたっての前提条件

ⅰ　「優先的な改善」及び「優先的な用途廃止」は、今後 10 年以内に対応するものとし、10 年間での対策優先順位は、現在の入居率や住棟・住宅の劣化状況を勘案するとともに、住民とのこれまでの話し合いや市の実施計画を踏まえて設定します。

ⅱ　「優先的な改善」は、改善事業によって耐用年限まで延命化させた後、耐用年限で用途廃止・建替えを行うことを想定します。

ⅲ　令和 15（2033）年（11 年目）以降に対応する「用途廃止」は、耐用年限・劣化度・高齢化率・入居率を勘案し、優先順位を設定します。

ⅳ　改善事業は、「外壁塗装」・「手摺塗装」・「屋上防水」・「給水システム」・「受水槽改修」「下水道接続工事」の６つのメニューとし、「給水システム」及び「受水槽改修」は耐震性能を満たさない住棟を対象に実施します。

ⅴ　各改善事業の実施周期は、策定指針を参考に、以下のとおりとします。
但し、用途廃止・建替え予定年度の直近５年間は、財源の効果的活用の面から、いずれの改善事業も実施しないこととします。また、用途廃止を前提とする住棟・住宅は、用途廃止までの間、改善事業は実施しないこととします。

○ 外壁塗装：18 年/回　　○ 手摺塗装：18 年/回
○ 屋上防水：15 年/回　　○ 給水システム：35 年/回
○ 受水槽改修：25 年/回　　○ 下水道接続工事は一過性のため設定せず

ⅵ　初回の改善時期は、これまでの改善事業年度＋各改善周期で設定（これまで改善履歴がないものは、整備年度＋各改善周期によって計画期間の最初に出現する年度に設定）したうえで、市の実施計画や事業の効率性（集約等）を勘案し設定します。

② 事業費原単位の設定

事業費を試算するための原単位は、市の予算要求資料や営繕課による見積徴収額、その他、耐火構造の建替事業については、全国自治体の先進事例を参考に、以下のとおりとします。

表 5-23　各原単位の設定

事業種別	内容	原単位	備考
改善事業	外壁塗装１ 外壁塗装２ 外壁塗装３	16,500 円/㎡ 19,500 円/㎡ 22,500 円/㎡	構造面の違いから、３つの単価を設定
	手摺塗装	8,250 円/㎡	
	屋上防水	11,000 円/㎡	
	給水システム	38,500 円/㎡	
	受水槽改修	37,000 円/㎡	
	下水道接続工事	8,670,000 円/式	汚水処理場解体工事含む
用途廃止	簡易耐火構造	50,000 円/㎡	
	耐火構造	68,000 円/㎡	
	木造１ 木造２ 木造３	2,365,000 円/棟 3,152,000 円/棟 9,000 円/㎡	春日西住宅 若葉町一般住宅 その他の木造住宅
建替え	耐火構造	264,000 円/㎡	

（３）計画期間における概算事業及び 30 年間の長期的な管理の見通し

以上の前提条件に基づき、30 年間の長期的な事業費を展望したうえで、今後 10 年間に発生する費用を試算した結果、約 19 億円の費用が発生するものと予測されました。

今後は、本市の財源等の見込みを勘案したうえで、国庫補助等を積極的に活用しながら、計画的な改善または用途廃止を進めていきます。

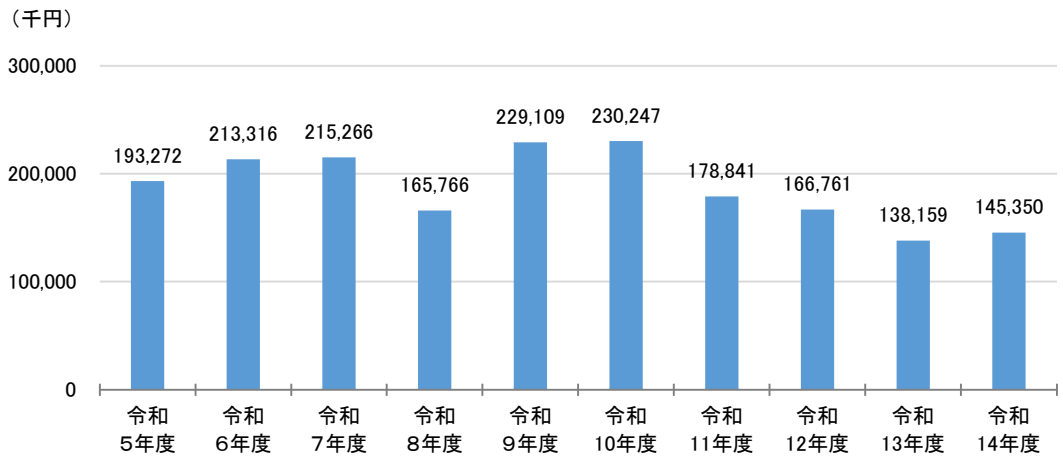


図 5-2　計画期間（10 年間）における事業費試算結果

表 5-24　公営住宅等ストックの事業手法別戸数表

				1～5 年目	6～10 年目	合　計
公営住宅等管理戸数				1,647 戸	1,555 戸	－
	・新規整備事業予定戸数			0 戸	0 戸	0 戸
	・維持管理予定戸数			1,555 戸	1,492 戸	－
		うち計画修繕対応戸数		913 戸	849 戸	1,762 戸
		うち改善事業予定戸数		642 戸	643 戸	1,285 戸
			個別改善事業予定戸数	642 戸	643 戸	1,285 戸
			全面的改善事業予定戸数	0 戸	0 戸	0 戸
		うちその他戸数		0 戸	0 戸	0 戸
	・建替事業予定戸数			0 戸	0 戸	0 戸
	・用途廃止予定戸数			92 戸	63 戸	155 戸

注）個別事業は、複数の事業メニューを異なる年度で実施するため、１～５年目と６～10 年目で重複して計上しているものを含みます。

第６章　実施方針

１　点検の実施方針

国が策定した「インフラ長寿命化基本計画及び行動計画」では、全対象施設に対する点検・診断を実施し、その結果に基づく必要な対策を行うとともに、点検・診断結果や対策履歴等の情報を記録し、次の点検・診断等へ活用する「メンテナンスサイクル」を構築することとしています。

本市においても、こうした国の方針や地域の実情を踏まえ、以下の実施方針に則り、すべての住棟を対象に日常点検等を実施していくこととします。

■　点検の実施方針

３年に１回程度の頻度によって、すべての住棟を対象とした日常点検を実施します。

耐火構造の住棟は、建築基準法第 12 条に基づく点検を実施するものとし、その他、市営住宅（共同施設含む）の適切な維持管理のために状況を把握することが必要な箇所については、「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）」を参考に、日常点検を実施します。

また、点検結果は、それぞれデータベース化し、修繕・維持管理の的確な実施や次回の点検に役立てていくこととします。

２　計画修繕の実施方針

住棟・住宅や共同施設を長期にわたって良好に維持管理していくためには、点検結果を踏まえた予防保全的な観点から、劣化状況に応じた計画的な修繕を実施することが重要となります。

そのため、策定指針に示されている修繕項目と周期を参考に、市の財政状況を勘案しつつ、適時適正かつ柔軟な修繕対応を図ります。

なお、修繕対応のうち、国の補助要件に基づく改善事業として実施可能なものについては、積極的に補助事業を活用し、建物の長寿命化を図るものとします。

また、耐用年限が経過し用途廃止を行うことを前提とした住棟・住宅については、用途廃止までの間、原則として改善事業は行わず、計画修繕（維持保全）による維持管理を実施します。

修繕等の内容は、次回の点検や修繕に活用できるよう、点検結果と同様に、履歴の整理や修繕データの蓄積を図ります。

表 6-1　策定指針に基づく項目・部位別修繕周期一覧（1/4）

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

表 6-1　策定指針に基づく項目・部位別修繕周期一覧（2/4）

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

表 6-1　策定指針に基づく項目・部位別修繕周期一覧（3/4）

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

表 6-1　策定指針に基づく項目・部位別修繕周期一覧（4/4）

推定修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	想定する修繕工事の仕様	参照文献	修繕の目的				
						安全性の確保	供給処理機能の維持	劣化の軽減	利便性の確保	美観の維持
１７　仮設工事										
①共通仮設		仮設	18 年	仮設事務所、資材置き場等	ー					
②直接仮設		仮設	18 年	枠組足場、養生シート等	ー					
１８　専用部分										
①住設機器	浴室ユニット	取替	25 年		①				○	
②設備機器	分電盤	取替	15 年		①		○			
	給湯・暖房器、バランス釜	取替	15 年		①				○	
	換気扇	取替	20 年		①				○	

資料　公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）平成 28 年 8 月国土交通省住宅局

３　改善事業の実施方針

改善事業は、策定指針において、以下の４つの類型が示されており、各住棟・住宅等の状況に応じた改善事業を実施することとされています。

表 6-2　（参考）個別改善の内容【再掲】

種別	内容
居住性向上型	居住性を向上させるための設備等の改善
福祉対応型	高齢者、障がい者等の円滑な利用に供するための設備等の改善
安全性確保型	安全性能を確保するための設備等の改善
長寿命化型	耐久性の向上、躯体の経年劣化の軽減等を図るための改善

本計画では、計画期間（10 年間）において、耐火構造の住棟・住宅を中心に、主に「長寿命化型」による個別改善を行うこととしていますが、将来的には、高齢者の増加等に対応した「福祉対応型」や、居住者ニーズを踏まえた「居住性向上型」などの個別改善事業についても実施を検討します。

表 6-3　類型別個別改善の内容

種別	内容
居住性向上型	間取りの変更、電気容量のアップ、開口部のアルミサッシ化等
福祉対応型	段差解消、浴室・トイレの高齢者対応、エレベーターの設置等
安全性確保型	耐震改修、避難経路等整備、防犯に配慮した建物部品の設置等
長寿命化型	P25 表 5-3 参照

４　建替事業の実施方針

建替えについては、当面は改善事業による既存ストックの長寿命化を図ることを原則とし、建替え事業によらなければ安全性が確保されない場合や、耐用年限を超過し躯体が著しく劣化しており、改善事業と比べて建替え事業を実施する方がＬＣＣを縮減できると判断できる場合に実施することとします。

具体的には、耐用年限が近づいた時点で、本市の市営住宅のうち耐火構造の住棟・住宅を対象に、躯体の劣化状況、ストック数の不足の有無、市営住宅に対する需要の状況等を勘案したうえで、建替え事業を実施するか検討します。その結果、建替え事業による市営住宅の供給が必要であると判断された場合は、新規に市の直営による建替え事業を実施するか、民間事業者との連携による借上公営住宅など新たな事業手法による建替えを行うかの整理・検討を行ったうえで事業を実施します。

簡易耐火構造の市営住宅については、小集落改良住宅を除き、現在、耐用年数を大きく超過したものから、順次、入居者の住み替えを促進しつつ用途廃止を進めていることから、今後も同様の方針に基づき、用途廃止を進めていくこととします。

木造住宅は、多くが農林業就業者や若者定住促進を目的として整備されたものであり、計画期間（10 年間）内で耐用年限を迎える住宅もあることから、建設年度、構造種別、設備等の状況、立地、空き家率、応募倍率等を総合的に勘案し、建替え事業を実施するか検討していくこととします。

共同施設は、計画修繕や個別改善対応を行いながら、定期的な日常点検の中で、施設の建替え・更新が必要であると判断した時点で、建替え・更新を実施します。

第７章　ＬＣＣとその縮減効果の算出

策定指針では、新規整備及び建替事業を実施する公営住宅及び計画期間内に長寿命化型改善事業または全面的改善事業を実施する公営住宅を対象に、ＬＣＣの縮減効果を算出することとされています。

本計画では、計画期間内での建替事業の予定はないことから、改善事業を実施する以下の各住棟のＬＣＣ縮減効果を算出します。

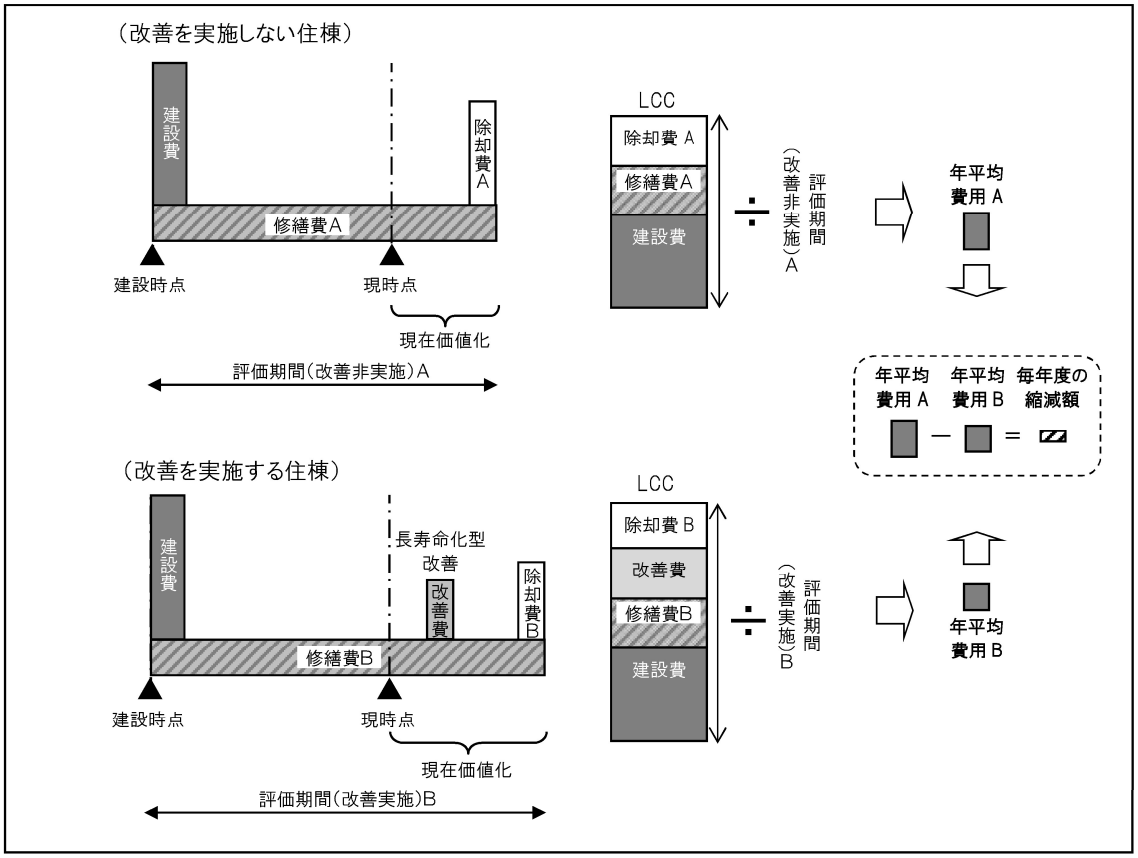
表 7-1　ＬＣＣ縮減効果算出対象住棟一覧

団地名	構造	棟名	戸数
粥田団地	中層耐火	C1	16
粥田団地	中層耐火	C2	16
粥田団地	中層耐火	C3	16
粥田団地	中層耐火	C4	16
川井町団地	中層耐火	C1	16
川井町団地	中層耐火	C2	16
川井町団地	中層耐火	C3	16
川井町団地	中層耐火	C4	16
川井町団地	中層耐火	C5	16
川井町団地	中層耐火	C6	16
小黒田町団地	中層耐火	C1	16
小黒田町団地	中層耐火	C2	16
小黒田町団地	中層耐火	C3	16
城南団地	中層耐火	C1	38
城南団地	低層耐火	C2	4
城南団地	低層耐火	C3	8
清生町団地	中層耐火	C3	14
清生町団地	中層耐火	C4	14
清生町団地	中層耐火	C5	21
清生町団地	中層耐火	C6	28
清生町団地	中層耐火	C8	16
清生町団地	中層耐火	C9	16
清生町団地	中層耐火	C10	16
清生町団地	中層耐火	C11	16
清生町団地	中層耐火	C12	35

団地名	構造	棟名	戸数
清生町団地	中層耐火	C13	21
清生町団地	中層耐火	C14	16
清生町団地	中層耐火	C15	16
高田団地	中層耐火	C1	16
高田団地	中層耐火	C2	16
高田団地	中層耐火	C3	16
中万町団地	中層耐火	C1	32
中万町団地	中層耐火	C3	16
中万町団地	中層耐火	C4	16
中万町団地	中層耐火	C5	24
中万町団地	中層耐火	C6	24
船江町団地	中層耐火	C1	16
船江町団地	中層耐火	C2	16
船江町団地	中層耐火	C3	16
船江町団地	中層耐火	C4	16
宮町団地	中層耐火	C1	14
宮町団地	中層耐火	C2	24
宮町団地	中層耐火	C3	21
若葉団地	中層耐火	C1	30
若葉町改良住宅	中層耐火	C１	32
若葉町改良住宅	中層耐火	C2	24
京町改良住宅	中層耐火	A	12
京町改良住宅	中層耐火	B	12
京町改良住宅	中層耐火	C	18
京町改良住宅	中層耐火	D	12

1　ＬＣＣ縮減効果算出の基本的な考え方

ＬＣＣの縮減効果の算出は、策定指針に基づき以下の考え方を基本的な考え方とします。



資料　公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）平成 28 年 8 月国土交通省住宅局

ここに、各用語等の解説は以下のとおりです。

■　各用語の解説と算定の手順

＜改善を実施しない場合＞

①　評価期間（改善非実施）Ａ

・長寿命化型改善事業を実施しない場合に想定される管理期間

②　修繕費Ａ

・修繕費＝（当該住棟の建設費×修繕項目別の修繕費乗率※1）の累積額

・上記の修繕費算出式を用いて、建設時点から上記①評価期間（改善非実施）Ａ末までの各年の修繕費を累積した費用とする。

・現時点以後の各年の修繕費については、現在価値化して算出する。

③　建設費

・推定再建築費

（＝当該住棟の建設時点に投資した建設工事費×公営住宅法施行規則第 23 条の率）。

・ただし、当該住棟の建設時点に投資した建設工事費を把握できない場合は、建設当時の標準建設費で代用する。

④　除却費Ａ

・評価期間（改善非実施）末に実施する除却工事費

・評価期間（改善非実施）末の時期に応じて、現在価値化して算出する。

⑤　改善を実施しない住棟のＬＣＣ　＝　（③＋②＋④）÷ ①　単位：円/戸・年

＜改善を実施する場合＞

⑥　計画期間（改善実施）Ｂ

・公営住宅等長寿命化計画に基づく改善事業（ＬＣＣ算定対象）及び公営住宅等長寿命化計画の計画期間以後に想定される改善事業（ＬＣＣ算定対象）を実施する場合に想定される管理期間（目標管理期間）

⑦　修繕費Ｂ

・修繕費＝（当該住棟の建設費×修繕項目別の修繕費乗率）の累積額

・上記の修繕費算出式を用いて、建設時点から上記⑥評価期間（改善実施）Ｂ末までの各年の修繕費を累積した費用とする。

・現時点以降の各年の修繕費については、現在価値化して算出する。

⑧　改善費

・公営住宅等長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業費及び公営住宅等長寿命化計画の計画期間以降に想定される長寿命化型改善事業費の総額から修繕費相当額を控除した額。当該改善を複数回行う場合はそれらの合計費用とする。

・修繕費相当額の控除については、想定している長寿命化型改善項目に相当する「計画修繕項目の修繕費乗率を除いて算出すること（当該計画修繕項目の修繕費乗率を除いた修繕費乗率を推定再建築費に乗じて修繕費を算定すること）で対応する。

・長寿命化型改善は現時点以後に行われるので、全て現在価値化して算出する。

⑨　建設費

・推定再建築費

（＝当該住棟の建設時点に投資した建設工事費×公営住宅法施行規則第 23 条の率）。

・ただし、当該住棟の建設時点に投資した建設工事費を把握できない場合は、建設当時の標準建設費で代用する。

⑩　除却費Ｂ

・評価期間（改善実施）末に実施する除却工事費

・評価期間（改善実施）末の時期に応じて、現在価値化して算出する。

⑪　改善を実施する住棟のＬＣＣ　＝　（⑨＋⑧＋⑦＋⑩）÷ ⑥　単位：円/戸・年

＜ＬＣＣ縮減効果の算定＞

⑫　年平均縮減額

・年平均縮減額＝⑤（改善を実施しない場合）－⑪（改善を実施した場合）

⑬　住棟あたりの年平均縮減額

・以上より算出した年平均縮減額は戸あたり額であり、これに当該住棟の住戸数分を積算して、住棟あたりの年平均縮減額を算出する。年平均縮減額が＋であれば、「ＬＣＣ縮減効果あり」と判断する。

資料　公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）平成 28 年 8 月国土交通省住宅局

表 7-2　修繕項目別の修繕費乗率（参考）

修繕項目	修繕周期	中層階段室型						中層片廊下型			高層				
		昭和45年以前	昭和46年～昭和55年	昭和56年～平成2年	平成3年～平成12年	平成13年～平成22年	平成23年以降	平成3年～平成12年	平成13年～平成22年	平成23年以降	昭和46年～昭和55年	昭和56年～平成2年	平成3年～平成12年	平成13年～平成22年	平成23年以降
1.屋上防水	12年	1.87%	1.42%	1.48%	1.43%	1.27%	1.25%	1.26%	1.23%	1.21%	0.73%	0.80%	0.81%	0.76%	0.77%
2.床防水	18年	1.53%	1.00%	0.85%	0.78%	0.69%	0.68%	0.89%	0.87%	0.86%	0.98%	0.89%	0.92%	0.86%	0.87%
3.外壁塗装等	18年	7.34%	5.05%	4.48%	4.10%	3.86%	3.80%	3.93%	4.06%	4.10%	5.26%	4.87%	4.74%	4.45%	4.62%
4.鉄部塗装等	6年	0.40%	0.25%	0.20%	0.16%	0.15%	0.14%	0.14%	0.13%	0.13%	0.19%	0.17%	0.14%	0.13%	0.13%
5-1.建具（玄関ドア、MB扉）	36年	3.13%	1.93%	1.59%	1.28%	1.13%	1.11%	1.05%	1.03%	1.02%	1.52%	1.30%	1.09%	1.02%	1.04%
5-2.建具（アルミサッシ）	36年	2.76%	1.70%	1.40%	1.55%	1.37%	1.35%	1.27%	1.25%	1.23%	1.34%	1.15%	1.32%	1.24%	1.25%
5-3.バルコニー手摺	36年	2.56%	1.73%	1.49%	1.46%	1.29%	1.27%	1.13%	1.11%	1.09%	1.26%	1.14%	1.17%	1.09%	1.11%
5-4.金物類	24年	0.81%	0.50%	0.41%	0.33%	0.29%	0.29%	0.27%	0.27%	0.26%	0.39%	0.34%	0.28%	0.26%	0.27%
7-1.給水管、給湯管	35年	6.21%	7.66%	6.30%	5.07%	4.49%	4.42%	4.18%	4.09%	4.03%	6.01%	5.18%	4.32%	4.05%	4.11%
7-2.貯水槽	25年	1.16%	0.72%	0.59%	0.48%	0.42%	0.41%	0.39%	0.38%	0.38%	0.56%	0.48%	0.40%	0.38%	0.38%
7-3.給水ポンプ	15年	1.16%	0.72%	0.59%	0.48%	0.42%	0.41%	0.39%	0.38%	0.38%	0.56%	0.48%	0.40%	0.38%	0.38%
8.排水設備	30年	3.54%	2.18%	1.80%	1.45%	1.28%	1.26%	1.19%	1.17%	1.15%	1.71%	1.48%	1.23%	1.15%	1.17%
9-1.ガス設備	30年	1.13%	0.69%	0.57%	0.46%	0.41%	0.40%	0.38%	0.37%	0.37%	0.55%	0.47%	0.39%	0.37%	0.37%
9-2.給湯器	15年	5.32%	3.28%	2.70%	2.17%	1.92%	1.89%	1.79%	1.75%	1.73%	2.57%	2.22%	1.85%	1.73%	1.76%
11-1.共用灯	15年	0.37%	0.23%	0.19%	0.15%	0.13%	0.13%	0.12%	0.12%	0.12%	0.18%	0.15%	0.13%	0.12%	0.12%
11-2.電力幹線・盤類	30年	2.33%	1.44%	1.18%	0.95%	0.84%	0.83%	0.78%	0.77%	0.76%	1.13%	0.97%	0.81%	0.76%	0.77%
11-3.避雷設備	40年										0.18%	0.15%	0.13%	0.12%	0.12%
12-1.電話設備	30年	0.38%	0.23%	0.19%	0.15%	0.14%	0.14%	0.13%	0.12%	0.12%	0.18%	0.16%	0.13%	0.12%	0.13%
12-2.テレビ共聴設備	15年	1.28%	0.79%	0.65%	0.52%	0.46%	0.46%	0.43%	0.42%	0.42%	0.62%	0.53%	0.44%	0.42%	0.42%
13-1.連結送水管	25年										0.21%	0.18%	0.15%	0.14%	0.14%
13-2.自火報設備	20年				1.31%	1.16%	1.14%	1.08%	1.05%	1.04%	1.55%	1.33%	1.11%	1.04%	1.06%
14-1.EV保守	1年	0.32%	0.20%	0.16%	0.13%	0.11%	0.11%	0.11%	0.10%	0.10%	0.15%	0.13%	0.11%	0.10%	0.11%
14-2.EV更新	30年	4.18%	2.57%	2.12%	1.71%	1.51%	1.49%	1.40%	1.38%	1.36%	2.02%	1.74%	1.45%	1.36%	1.38%
17-1.流し台	30年	3.21%	1.98%	1.63%	1.31%	1.16%	1.14%	1.08%	1.06%	1.04%	1.55%	1.34%	1.11%	1.05%	1.06%
17-2.浴室ﾕﾆｯﾄ	25年			8.47%	6.82%	6.03%	5.94%	5.61%	5.50%	5.41%		6.95%	5.80%	5.44%	5.52%
17-3.ﾚﾝｼﾞﾌｰﾄﾞ	20年			1.10%	0.89%	0.78%	0.77%	0.73%	0.71%	0.70%		0.90%	0.75%	0.71%	0.72%
17-4.24h換気	20年					0.14%	0.14%		0.13%	0.13%				0.13%	0.13%
18.経常修繕	1年	0.54%	0.38%	0.36%	0.33%	0.29%	0.29%	0.27%	0.27%	0.26%	0.30%	0.30%	0.28%	0.26%	0.27%

２　ＬＣＣ縮減効果算出結果

以上の考え方に基づき、各対象住棟のＬＣＣ縮減効果を算定した結果は以下のとおりです。

表 7-3　住棟別ＬＣＣ縮減額算定結果一覧（年あたり）　（単位:円）

団地	住棟	戸数	ＬＣＣ		ＬＣＣ縮減額
			改善しない場合①	改善する場合②	(①－②)
粥田団地	C1 棟	16 戸	3,420,047	2,604,210	815,837
	C2 棟	16 戸	3,349,826	2,529,062	820,764
	C3 棟	16 戸	4,406,661	3,379,877	1,026,784
	C4 棟	16 戸	4,903,408	3,768,333	1,135,075
川井町団地	C1 棟	16 戸	3,797,387	2,936,169	861,219
	C2 棟	16 戸	3,420,047	2,604,210	815,837
	C3 棟	16 戸	3,349,826	2,542,865	806,960
	C4 棟	16 戸	4,406,661	3,381,400	1,025,261
	C5 棟	16 戸	4,903,408	3,768,333	1,135,075
	C6 棟	16 戸	4,903,408	3,768,333	1,135,075
小黒田町団地	C1 棟	16 戸	5,203,021	3,996,449	1,206,572
	C2 棟	16 戸	5,203,021	4,000,793	1,202,228
	C3 棟	16 戸	5,260,680	4,037,105	1,223,575
城南団地	C1 棟	38 戸	14,350,941	10,661,462	3,689,479
	C2 棟	4 戸	1,510,625	1,121,697	388,929
	C3 棟	8 戸	3,021,251	2,242,311	778,940
清生町団地	C3 棟	14 戸	2,992,541	2,264,052	728,489
	C4 棟	14 戸	2,992,541	2,262,577	729,963
	C5 棟	21 戸	4,396,646	3,314,129	1,082,517
	C6 棟	28 戸	6,645,427	5,105,230	1,540,198
	C8 棟	16 戸	5,203,021	3,962,775	1,240,246
	C9 棟	16 戸	5,203,021	3,961,285	1,241,736
	C10 棟	16 戸	5,203,021	3,908,274	1,294,747
	C11 棟	16 戸	5,203,021	3,960,255	1,242,766
	C12 棟	35 戸	9,639,571	7,363,516	2,276,055
	C13 棟	21 戸	6,435,723	4,904,301	1,531,422
	C14 棟	16 戸	4,903,408	3,741,317	1,162,091
	C15 棟	16 戸	5,260,680	4,008,077	1,252,604
高田団地	C1 棟	16 戸	5,033,659	3,814,411	1,219,248
	C2 棟	16 戸	5,033,659	3,815,451	1,218,208
	C3 棟	16 戸	5,033,659	3,815,253	1,218,406
中万町団地	C1 棟	32 戸	10,067,318	7,643,262	2,424,057
	C3 棟	16 戸	4,997,610	3,783,841	1,213,769
	C4 棟	16 戸	4,997,610	3,784,580	1,213,030
	C5 棟	24 戸	8,207,826	6,196,607	2,011,219
	C6 棟	24 戸	8,207,826	6,196,251	2,011,575
船江町団地	C1 棟	16 戸	5,260,680	4,001,031	1,259,649
	C2 棟	16 戸	5,033,659	3,815,524	1,218,135
	C3 棟	16 戸	4,997,610	3,783,969	1,213,641
	C4 棟	16 戸	5,471,884	4,109,146	1,362,738
宮町団地	C1 棟	14 戸	2,931,098	2,206,150	724,948
	C2 棟	24 戸	5,024,739	3,787,298	1,237,441
	C3 棟	21 戸	5,783,743	4,401,528	1,382,215
若葉団地	C1 棟	30 戸	11,851,716	8,842,062	3,009,654
若葉町改良住宅	C1 棟	32 戸	5,819,807	4,574,216	1,245,591
	C2 棟	24 戸	5,696,081	4,384,715	1,311,366
京町改良住宅	A 棟	12 戸	4,176,938	3,162,927	1,014,011
	B 棟	12 戸	4,057,548	3,065,652	991,896
	C 棟	18 戸	5,584,844	4,206,119	1,378,725
	D 棟	12 戸	3,496,025	2,625,865	870,160
合　計		910 戸	266,254,380	202,114,250	64,140,130

第８章　長寿命化のための事業実施予定一覧

これまでの検討結果より、計画期間内に実施する改善事業等は以下のとおりです。

【様式１】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名：　三重県松阪市

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

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期点検時期		修繕・改善事業の内容										LCC縮減効果（千円/棟・年）	備考
					法定点検	法定点検に準じた点検	2023（R5）	2024（R6）	2025（R7）	2026（R8）	2027（R9）	2028（R10）	2029（R11）	2030（R12）	2031（R13）	2032（R14）		
粥田団地	C1棟	16	中層耐火	S48	―	2024		外壁塗装 手摺塗装 （長寿命）							下水道接続 汚水処理場 解体 （居住性向上）		816	
粥田団地	C2棟	16	中層耐火	S49	―	2024			外壁塗装 屋上防水 （長寿命）								821	
粥田団地	C3棟	16	中層耐火	S50	―	2024	外壁塗装 手摺塗装 （長寿命）										1,027	
粥田団地	C4棟	16	中層耐火	S51	―	2024	給水改修 （長寿命）			外壁手摺塗装 屋上防水 （長寿命）							1,135	
川井町団地	C1棟	16	中層耐火	S47	―	2024						外壁塗装 屋上防水 （長寿命）					861	
川井町団地	C2棟	16	中層耐火	S48	―	2024							屋上防水 （長寿命）			外壁塗装 （長寿命）	816	
川井町団地	C3棟	16	中層耐火	S49	―	2024	外壁塗装 （長寿命）	外壁塗装 （長寿命）						屋上防水 （長寿命）			807	
川井町団地	C4棟	16	中層耐火	S50	―	2024		外壁塗装 （長寿命）	外壁塗装 （長寿命）								1,025	
川井町団地	C5棟	16	中層耐火	S51	―	2024			受水槽改修 手外壁手摺塗装 （長寿命）	外壁塗装 手摺塗装 （長寿命）							1,135	
川井町団地	C6棟	16	中層耐火	S51	―	2024					外壁塗装 手摺塗装 （長寿命）						1,135	
小黒田町団地	C1棟	16	中層耐火	S52	―	2024					下水道接続 汚水処理場 解体 （居住性向上）		受水槽改修 （長寿命）				1,207	
小黒田町団地	C2棟	16	中層耐火	S52	―	2024	屋上防水 （長寿命）	手摺塗装 屋上防水 （長寿命）									1,202	
小黒田町団地	C3棟	16	中層耐火	S53	―	2024	屋上防水 （長寿命）	屋上防水 （長寿命）									1,224	
城南団地	C1棟	38	中層耐火	H14	―	2024							屋根外壁 改修 （長寿命）				3,689	

【様式１】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名：　三重県松阪市

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

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期点検時期		修繕・改善事業の内容										LCC縮減効果（千円/棟・年）	備考
					法定点検	法定点検に準じた点検	2023（R5）	2024（R6）	2025（R7）	2026（R8）	2027（R9）	2028（R10）	2029（R11）	2030（R12）	2031（R13）	2032（R14）		
城南団地	C2棟	4	低層耐火	H14	―	2024								屋根外壁改修（長寿命）			389	
城南団地	C3棟	8	低層耐火	H14	―	2024									屋根外壁改修（長寿命）		779	
清生町団地	C3棟	14	中層耐火	S48	―	2024	外壁塗装（長寿命）								屋上防水（長寿命）		728	
清生町団地	C4棟	14	中層耐火	S48	―	2024	外壁塗装（長寿命）	外壁塗装（長寿命）									730	
清生町団地	C5棟	21	中層耐火	S49	―	2024		外壁塗装（長寿命）	外壁塗装（長寿命）						屋上防水（長寿命）		1,083	
清生町団地	C6棟	28	中層耐火	S47	―	2024			外壁塗装（長寿命）	外壁塗装（長寿命）				屋上防水（長寿命）			1,540	
清生町団地	C8棟	16	中層耐火	S52	―	2024	屋上防水（長寿命）				外壁塗装 受水槽改修（長寿命）						1,240	
清生町団地	C9棟	16	中層耐火	S52	―	2024	屋上防水（長寿命）	屋上防水 受水槽改修（長寿命）				外壁塗装（長寿命）					1,242	
清生町団地	C10棟	16	中層耐火	S52	―	2024	給水改修（長寿命）										1,295	
清生町団地	C11棟	16	中層耐火	S52	―	2024			受水槽改修（長寿命）								1,243	
清生町団地	C12棟	35	中層耐火	S50	―	2024	屋上防水（長寿命）	屋上防水（長寿命）									2,276	
清生町団地	C13棟	21	中層耐火	S51	―	2024		屋上防水 受水槽改修（長寿命）	屋上防水（長寿命）								1,531	
清生町団地	C14棟	16	中層耐火	S51	―	2024	手摺塗装（長寿命）						外壁塗装 屋上防水（長寿命）				1,162	
清生町団地	C15棟	16	中層耐火	S53	―	2024					屋上防水（長寿命）						1,253	

【様式１】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名：　三重県松阪市

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

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期点検時期		修繕・改善事業の内容										LCC縮減効果（千円/棟・年）	備考
					法定点検	法定点検に準じた点検	2023（R5）	2024（R6）	2025（R7）	2026（R8）	2027（R9）	2028（R10）	2029（R11）	2030（R12）	2031（R13）	2032（R14）		
高田団地	C1棟	16	中層耐火	S54	―	2024						受水槽改修（長寿命）					1,219	
高田団地	C2棟	16	中層耐火	S54	―	2024											1,218	
高田団地	C3棟	16	中層耐火	S54	―	2024											1,218	
中万町団地	C1棟	32	中層耐火	S54	―	2024								屋上防水（長寿命）			2,424	
中万町団地	C2棟	32	中層耐火	S55	―	2024									屋上防水（長寿命）		2,424	
中万町団地	C3棟	16	中層耐火	S55	―	2024									屋上防水（長寿命）		1,214	
中万町団地	C4棟	16	中層耐火	S55	―	2024		屋上防水（長寿命）	屋上防水（長寿命）								1,213	
中万町団地	C5棟	24	中層耐火	S56	―	2024				屋上防水（長寿命）						手摺塗装（長寿命）	2,011	
中万町団地	C6棟	24	中層耐火	S56	―	2024							屋上防水（長寿命）			外壁塗装 手摺塗装（長寿命）	2,012	
船江町団地	C1棟	16	中層耐火	S53	―	2024				受水槽改修（長寿命）			手摺塗装（長寿命）				1,260	
船江町団地	C2棟	16	中層耐火	S53	―	2024								手摺塗装（長寿命）			1,218	
船江町団地	C3棟	16	中層耐火	S53	―	2024								手摺塗装（長寿命）			1,214	
船江町団地	C4棟	16	中層耐火	S53	―	2024									手摺塗装（長寿命）		1,363	
宮町団地	C1棟	14	中層耐火	S49	―	2024	外壁塗装 手摺塗装（長寿命）										725	

【様式１】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名：　三重県松阪市

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

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期点検時期		修繕・改善事業の内容										LCC縮減効果（千円/棟・年）	備考
					法定点検	法定点検に準じた点検	2023（R5）	2024（R6）	2025（R7）	2026（R8）	2027（R9）	2028（R10）	2029（R11）	2030（R12）	2031（R13）	2032（R14）		
宮町団地	C2棟	24	中層耐火	S49	―	2024		外壁塗装 手摺塗装 （長寿命）									1,237	
宮町団地	C3棟	21	中層耐火	S50	―	2024			外壁塗装 手摺塗装 （長寿命）		屋上防水 （長寿命）						1,382	
若葉団地	C1棟	30	中層耐火	H11	―	2024						屋根外壁 改修 （長寿命）					3,010	
若葉町改良住宅	C1棟	32	中層耐火	S46	―	2024	手摺塗装 （長寿命）							外壁塗装 （長寿命）			1,246	
若葉町改良住宅	C2棟	24	中層耐火	S47	―	2024								外壁塗装 （長寿命）			1,311	
京町改良住宅	A棟	12	中層耐火	S61	―	2024			屋根外壁 改修 （長寿命）								1,014	
京町改良住宅	B棟	12	中層耐火	S62	―	2024				屋根外壁 改修 （長寿命）							992	
京町改良住宅	C棟	18	中層耐火	S63	―	2024					屋根外壁 改修 （長寿命）						1,379	
京町改良住宅	D棟	12	中層耐火	H元	―	2024						屋根外壁 改修 （長寿命）					870	

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：　三重県松阪市

住宅の区分：　公営住宅　特定公共賃貸住宅　地優賃（公共供給）　改良住宅　その他（罹災者・一般）

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期点検時期		新規又は建替整備予定年度	LCC（千円/年）	備考
					法定点検	法定点検に準じた点検			
上川町団地	C1棟	6戸	簡易耐火２	S45	－	2024	2027	－	用途廃止のみ
上川町団地	C2棟	6戸	簡易耐火２	S45	－	2024	2027	－	用途廃止のみ
上川町団地	C3棟	6戸	簡易耐火２	S45	－	2024	2028	－	用途廃止のみ
上川町団地	C4棟	5戸	簡易耐火２	S46	－	2024	2025	－	用途廃止のみ
上川町団地	C5棟	7戸	簡易耐火２	S46	－	－	2023	－	用途廃止のみ
上川町団地	C6棟	7戸	簡易耐火２	S46	－	－	2023	－	用途廃止のみ
上川町団地	C7棟	5戸	簡易耐火２	S47	－	－	2023	－	用途廃止のみ
上川町団地	C8棟	3戸	簡易耐火２	S47	－	－	2023	－	用途廃止のみ
上川町団地	C9棟	4戸	簡易耐火２	S47	－	2024	2025	－	用途廃止のみ
小片野町住宅	1号棟	6戸	簡易耐火２	S45	－	2024	2025	－	用途廃止のみ
庄厚生住宅	1号棟	6戸	簡易耐火平	S33	－	2024	2029	－	用途廃止のみ
清生町団地	C7-1棟	4戸	簡易耐火２	S46	－	2024	2030	－	用途廃止のみ
清生町団地	C7-2棟	9戸	簡易耐火２	S46	－	2024	2030	－	用途廃止のみ
清生町団地	C7-3棟	5戸	簡易耐火２	S46	－	2024	2030	－	用途廃止のみ
宝塚団地	C3棟	4戸	簡易耐火平	S37	－	－	2024	－	用途廃止のみ
宝塚団地	C4棟	4戸	簡易耐火平	S37	－	－	2024	－	用途廃止のみ
宝塚団地	C5棟	4戸	簡易耐火平	S39	－	－	2024	－	用途廃止のみ
宝塚団地	C6棟	4戸	簡易耐火平	S39	－	－	2024	－	用途廃止のみ
宝塚団地	C9棟	3戸	簡易耐火平	S39	－	2024	2027	－	用途廃止のみ
宝塚団地	C10棟	3戸	簡易耐火平	S39	－	2024	2027	－	用途廃止のみ
宝塚団地	C11棟	8戸	簡易耐火２	S41	－	2024	2028	－	用途廃止のみ
宝塚団地	C12棟	8戸	簡易耐火２	S40	－	2024	2028	－	用途廃止のみ
宝塚団地	C13棟	8戸	簡易耐火２	S41	－	2024	2028	－	用途廃止のみ
宝塚団地	C14棟	8戸	簡易耐火２	S41	－	2024	2028	－	用途廃止のみ
宝塚団地	C15棟	5戸	簡易耐火平	S40	－	2024	2026	－	用途廃止のみ
宝塚団地	C16棟	5戸	簡易耐火平	S40	－	2024	2026	－	用途廃止のみ
宝塚団地	C17棟	5戸	簡易耐火平	S40	－	2024	2026	－	用途廃止のみ
宝塚団地	C18棟	4戸	簡易耐火平	S41	－	2024	2026	－	用途廃止のみ

【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：　三重県松阪市

住宅の区分：　公営住宅　特定公共賃貸住宅　地優賃（公共供給）　改良住宅　その他（罹災者・一般）

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期点検時期		新規又は建替整備予定年度	LCC（千円/年）	備考
					法定点検	法定点検に準じた点検			
春日町西住宅	1号棟	1戸	木造	S26	－	2024	2028	－	用途廃止のみ
若葉町一般住宅	5号棟	2戸	木造	S26	－	2024	2027	－	用途廃止のみ

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：　三重県松阪市

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

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	2023（R5）	2024（R6）	2025（R7）	2026（R8）	2027（R9）	2028（R10）	2029（R11）	2030（R12）	2031（R13）	2032（R14）	
小黒田町団地	集会所	S53	―	2024					トイレ改修（居住性向上）						

注）対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。

松阪市公営住宅等長寿命化計画（第２期）
（令和５年度～令和14年度）

発行年月　／　令和４年12月
発　　行　／　松阪市
編　　集　／　松阪市建設部住宅課