

# 松阪市公営住宅等長寿命化計画（案）

（第2期）

令和4年12月

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

本市の市営住宅等<sup>※1</sup>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きます。

また、本市の市営住宅等は、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数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等の保全計画を定めるものです。

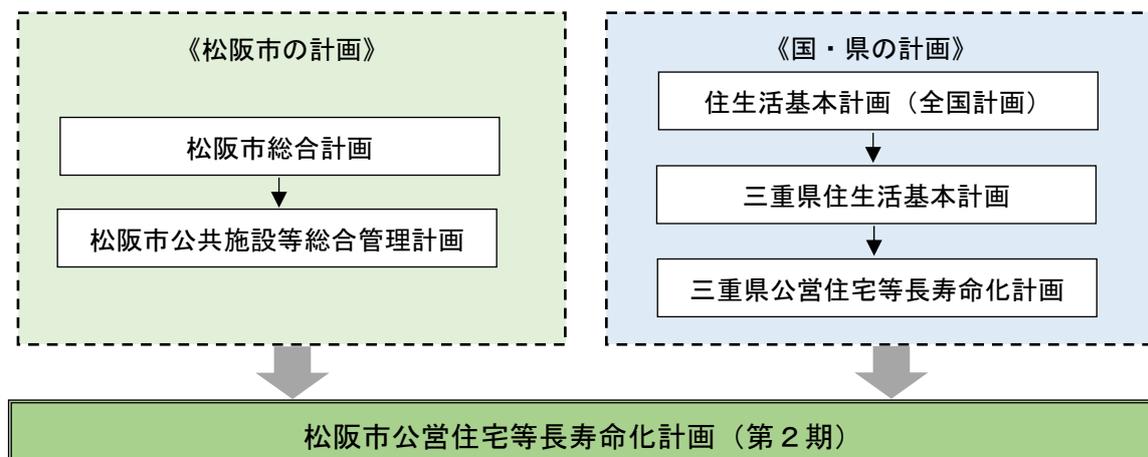


図1-1 計画の位置づけ

※1 市営住宅及び共同施設（集会所等）

### 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
	栗野	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㎡		

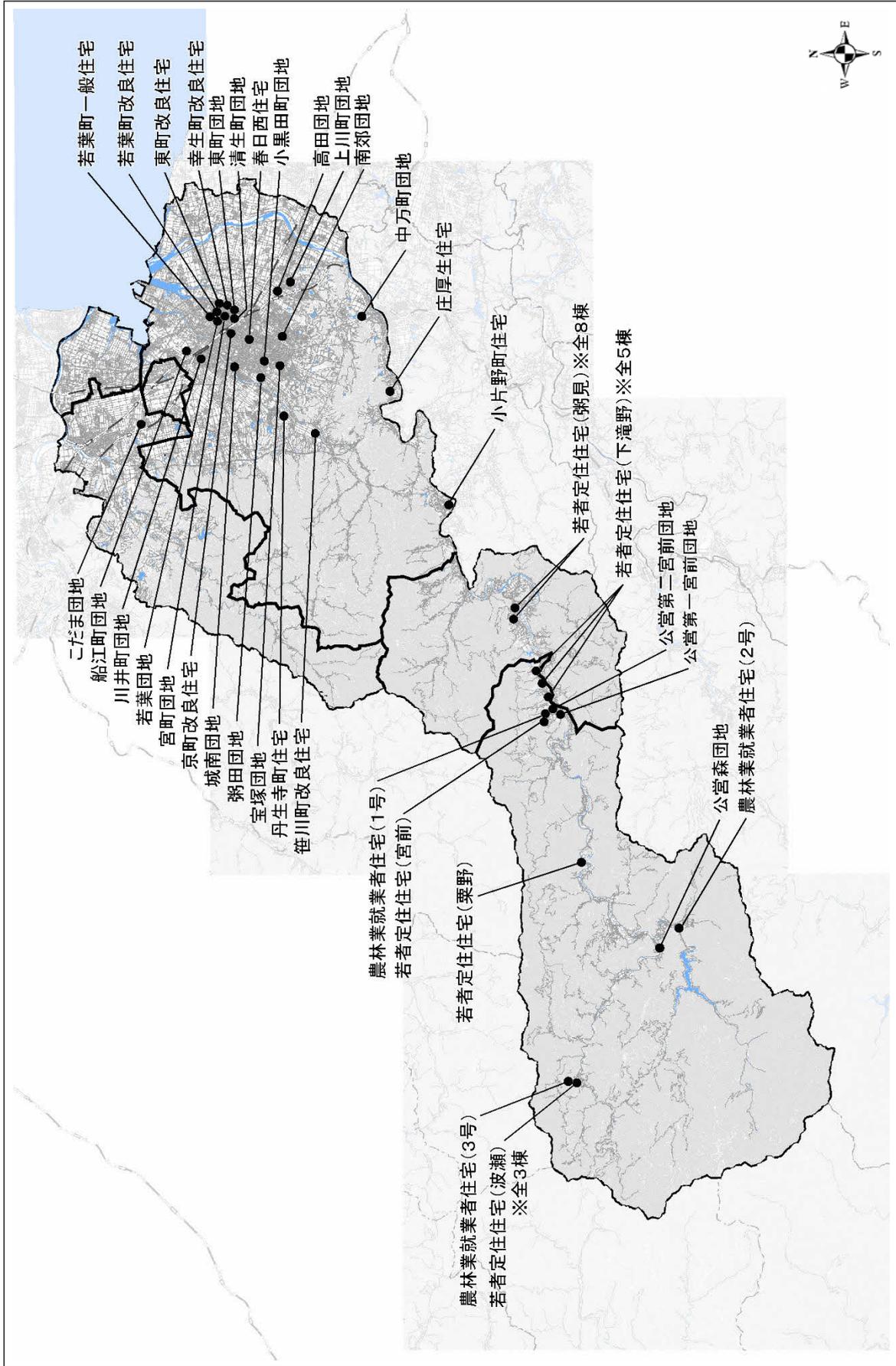


图 1-2 市町住宅位置图

---

## 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。

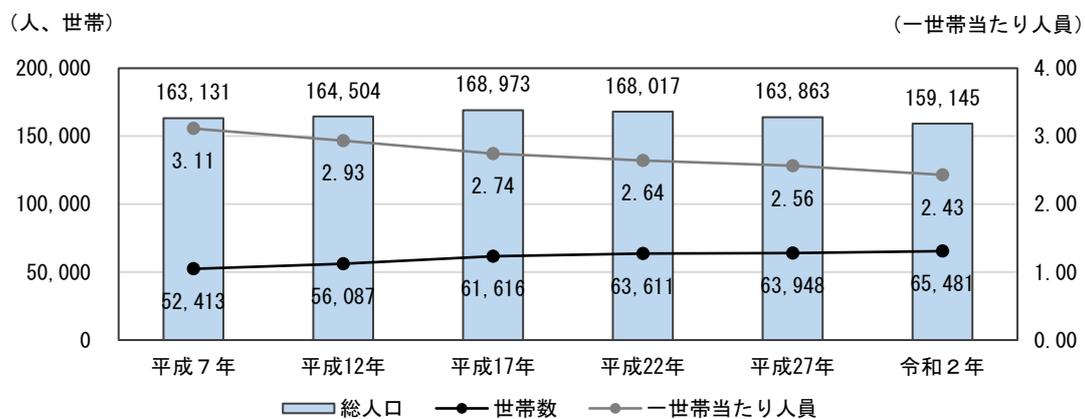
## 第2章 本市の人口・世帯等の動向

### 1 人口・世帯等の動向

#### (1) 人口・世帯及び世帯当たり人員

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。

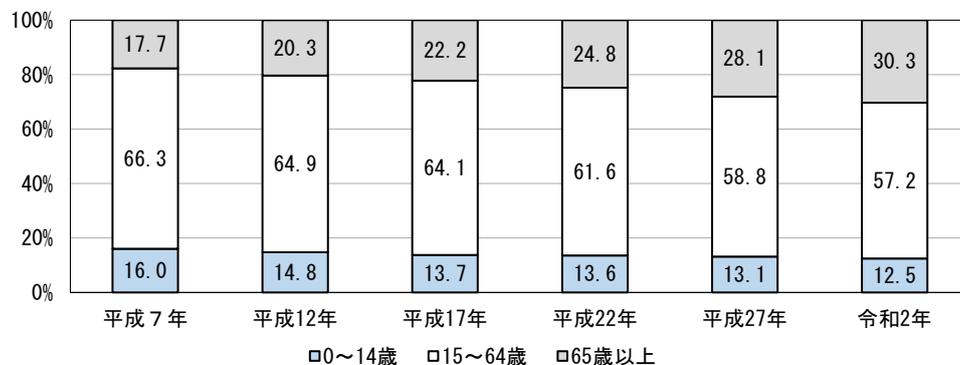


資料：国勢調査

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。



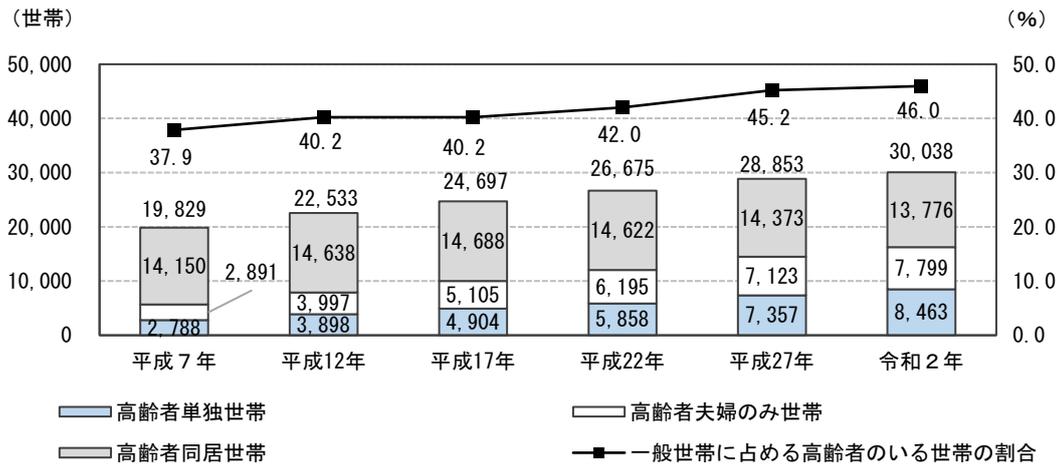
資料：国勢調査

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達世帯の状況

本市の最低居住面積水準未達世帯の推移をみると、持家で 200 世帯程度で割合にして 1% に満たない割合ですが、借家では平成 20 (2008) 年以降、2,500 世帯前後で推移しており、割合では概ね 15%程度の世帯が最低居住面積水準未達世帯となっています。

表 2-1 最低居住面積水準未達世帯の推移

(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達の世帯		主世帯	最低居住面積水準未達の世帯		主世帯	最低居住面積水準未達の世帯	
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 m<sup>2</sup>、2 人以上の世帯で 10 m<sup>2</sup>×世帯人数+10 m<sup>2</sup>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 34.0%と最も多く、次いで、300 万円～500 万円の世帯が 26.0%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、300 万円～500 万円未満でも 1.1 ポイント上回っていますが、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。

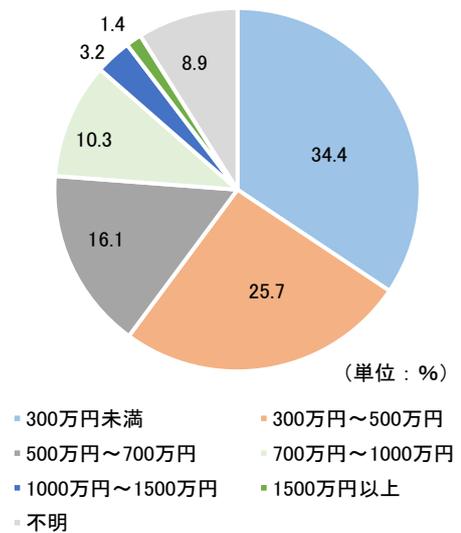
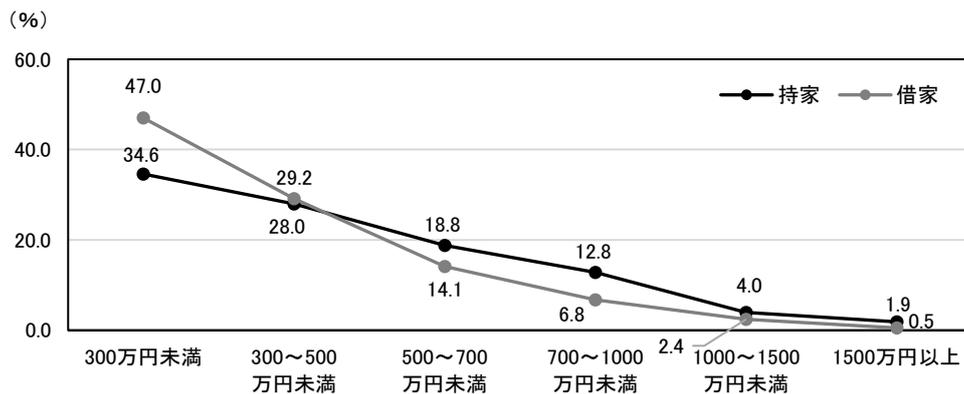


図 2-4 世帯年収の割合

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 市営住宅等の入居の状況

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	
	栗野	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世帯当たり人員

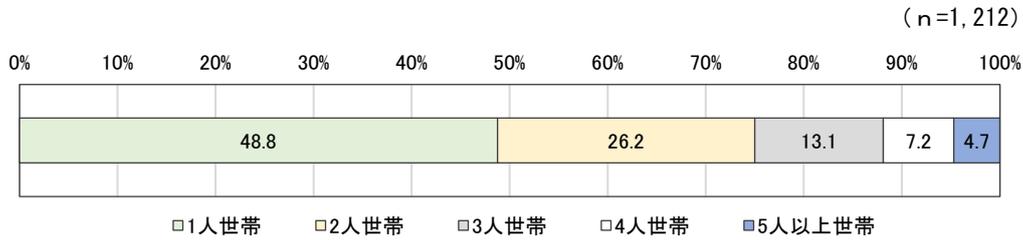
入居者の年齢構成をみると、上川町団地、笹川町改良住宅、春日西住宅、若葉町一般住宅、公営森団地では65歳以上のみの入居者で構成されており、小黒田町団地、清生町団地、宮町団地、若葉町改良住宅、若者定住住宅、農林業就業者住宅では0～14歳までの年少人口比率が高くなっています。また、1世帯あたり人員数では、小片野町住宅、公営第一宮前団地、こだま団地、清生町団地、若者定住住宅、農林業就業者住宅で比較的多くなっています。

表 3-2 市営住宅等の入居者の年齢構成、1世帯当たり人員 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世帯当たり人員	
			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	0.00	
	森	1世帯	2人	0人	2人	2.00	
	宮前	1世帯	5人	3人	2人	5.00	
若者定住住宅(飯高)	波瀬	2世帯	3人	0人	3人	1.50	
	栗野	1世帯	2人	0人	2人	2.00	
	宮前	1世帯	4人	0人	4人	4.00	
	下滝野	5世帯	16人	4人	12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。

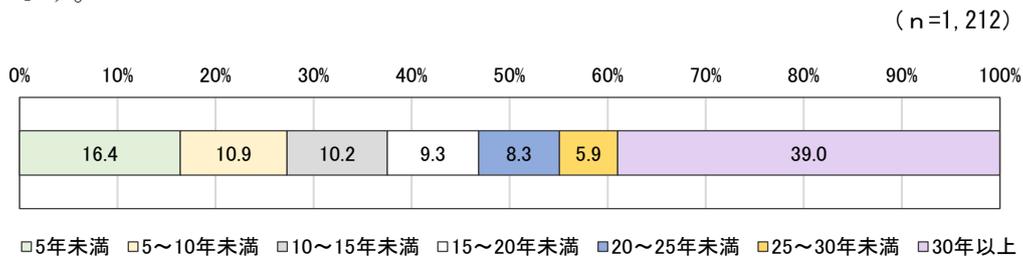


資料：市調べ

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。

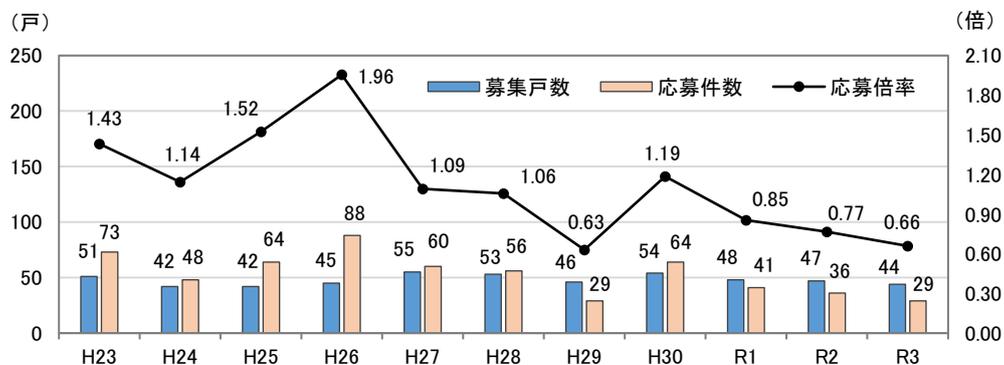


資料：市調べ

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 市営住宅等の応募倍率の推移（令和4年4月1日現在）

## (6) 市営住宅等入居者の世帯収入

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) 市営住宅等の周辺利便施設立地状況

本市が管理する市営住宅等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、若葉町一般住宅では、すべての公共公益施設、公共交通機関等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・幼稚園・商業施設・鉄道駅等が近接地になく、また、飯南管内では、幼稚園・商業施設・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、土砂災害警戒は飯南・飯高管内の一部で指定があり、土砂災害特別警戒区域は飯高町栗野地区で指定されています。

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	○	○	○	○	○	○	○	×
小黑田町団地	○	○	○	○	○	○	○	○
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	×	○	○	○	×	○	○
	栗野	○	○	○	×	○	○	○
	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、小片野町住宅、庄厚生住宅、高田団地、こだま団地が市街化調整区域内に立地し、その他の団地・住宅は市街化区域内に立地しています。また、市街化区域内の用途地域の指定状況をみると、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		市街化調整区域	—	—
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%	×
小黑田町団地		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		市街化調整区域	—	—
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		市街化調整区域	—	—
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		市街化調整区域	—	—
東町団地		第一種住居地域	200%	×
船江町団地		準工業地域	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		市街化調整区域	—	—
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 m<sup>2</sup>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	戸当たり面積	浴室	B F	備考	
上川町団地	簡易耐火 2 階建	42.74 m <sup>2</sup>	△	×		
小片野町住宅	簡易耐火 2 階建	54.58 m <sup>2</sup>	△	×		
粥田団地	中層耐火	48.16 m <sup>2</sup>	△	×		
	簡易耐火 2 階建	42.74 m <sup>2</sup>	△	×		
川井町団地	中層耐火	48.16 m <sup>2</sup>	△	×		
小黒田町団地	中層耐火	58.29 m <sup>2</sup>	△	×		
城南団地	中層耐火・低層耐火	78.40～111.00 m <sup>2</sup>	○	○		
庄厚生住宅	簡易耐火平屋建	28.09 m <sup>2</sup>	×	×		
清生町団地	中層耐火	48.16～79.99 m <sup>2</sup>	△	×		
	簡易耐火 2 階建	42.74～54.55 m <sup>2</sup>	△	×		
宝塚団地	簡易耐火平屋 2 階建	31.40～34.50 m <sup>2</sup>	△	×	平屋は浴室未設置	
高田団地	中層耐火	58.29 m <sup>2</sup>	△	×		
中万町団地	中層耐火	58.29 m <sup>2</sup>	△	×		
南郊団地	簡易耐火平屋 2 階建	34.39～42.74 m <sup>2</sup>	△	×		
丹生寺町団地	簡易耐火 2 階建	42.74 m <sup>2</sup>	△	×		
東町団地	簡易耐火 2 階建	42.74～54.55 m <sup>2</sup>	△	×		
船江町団地	中層耐火	58.29 m <sup>2</sup>	△	×		
宮町団地	中層耐火	48.16～79.45 m <sup>2</sup>	△	×		
若葉団地	中層耐火	85.00～99.50 m <sup>2</sup>	○	○		
幸生町改良住宅	簡易耐火 2 階建	54.55 m <sup>2</sup>	△	×		
東町改良住宅	簡易耐火 2 階建	69.26～75.66 m <sup>2</sup>	△	×		
若葉町改良住宅	中耐	42.74 m <sup>2</sup>	△	×		
	簡易耐火 2 階建	48.16 m <sup>2</sup>	△	×		
京町改良住宅	中層耐火	53.01～77.91 m <sup>2</sup>	△	×		
笹川町改良住宅	木造	78.66 m <sup>2</sup>	△	×		
春日西住宅	木造	28.00 m <sup>2</sup>	△	×		
若葉町一般住宅	木造	38.00 m <sup>2</sup>	△	×		
こだま団地	簡易耐火 2 階建	42.70 m <sup>2</sup>	△	×		
若者定 住住宅 (飯南)	粥見(戸建)	木造	83.22～85.30 m <sup>2</sup>	○	×	
	粥見(共同住宅)	木造	81.50 m <sup>2</sup>	○	×	
公営森団地	木造	72.80 m <sup>2</sup>	○	×		
公営第一宮前団地	木造	79.80 m <sup>2</sup>	○	×		
公営第二宮前団地	木造	72.80 m <sup>2</sup>	○	×		
農林業 就業者 住宅	波瀬	木造	106.30 m <sup>2</sup>	○	×	
	森	木造	125.40 m <sup>2</sup>	○	×	
	宮前	木造	110.80 m <sup>2</sup>	○	×	
若者定 住住宅 (飯高)	波瀬	木造	105.40 m <sup>2</sup>	○	×	
	粟野	木造	104.00 m <sup>2</sup>	○	×	
	宮前	木造	102.00 m <sup>2</sup>	○	×	
	下滝野	木造	104.00～111.00 m <sup>2</sup>	○	×	

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 B F 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

市営住宅等のこれまでの主な改善履歴は、次のとおりです。

表 3-10 市営住宅等の主な改善履歴 (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 市営住宅等の主な改善履歴 (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、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	
小黒田町団地	C6棟	中層耐火	C	C	C	C	
	C1棟	中層耐火	B	C	A	C	
	C2棟	中層耐火	B	C	A	C	
城南団地	C3棟	中層耐火	B	C	A	C	
	C1棟	中層耐火	A	A	A	A	
	C2棟	低層耐火	A	A	A	A	
庄厚生住宅	C3棟	低層耐火	A	B	B	A	
	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

---

市営住宅等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<sup>※2</sup>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 <ul style="list-style-type: none"> <li>敷地面積 0.1ha 以上</li> <li>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</li> <li>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</li> <li>新たに建設する公営住宅は、耐火性能を有する</li> </ul>
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般的改善で、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） <ul style="list-style-type: none"> <li>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</li> <li>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 <ul style="list-style-type: none"> <li>◇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</li> <li>◇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</li> </ul> </li> </ul>

※2 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。

	<p>◇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</p> <p>◇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</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>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）使用が可能なるものであること。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</li> <li>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</li> </ul>
全面的改善	<p>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</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>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</li> <li>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</li> <li>屋外・外構改善で福祉対応型を行うもの</li> </ul> <p>（条件）</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>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</li> <li>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</li> <li>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 <ul style="list-style-type: none"> <li>◇集会所</li> <li>◇児童遊園</li> <li>◇屋外消火栓</li> <li>◇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</li> </ul> </li> <li>原則として、建築後 30 年を経過したものであること</li> <li>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</li> </ul>
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	<ul style="list-style-type: none"> <li>躯体の耐久性を向上させる対策</li> <li>躯体の中性化を防止する対策</li> </ul>	
屋上及びこれに付随する部分	<ul style="list-style-type: none"> <li>屋上等の断熱性・防水性・耐久性を向上させる対策</li> </ul>	屋根含む 塗装・塗膜工事可
外壁	<ul style="list-style-type: none"> <li>外壁の断熱性・防水性・耐久性・安全性を向上させる対策</li> </ul>	バルコ内側可
内壁	<ul style="list-style-type: none"> <li>内壁の断熱性・耐久性を向上させる対策</li> <li>内壁の中性化を防止する対策</li> </ul>	塗装・塗膜工事可
給・排水管、汚水・雨水管、ガス管、消火管	<ul style="list-style-type: none"> <li>管の耐食性・耐久性を向上させる対策</li> </ul>	塗装・塗膜工事可
シーリング	<ul style="list-style-type: none"> <li>シーリング材の耐久性を向上させる対策</li> </ul>	
浴室	<ul style="list-style-type: none"> <li>浴室の防水性を向上させる対策</li> </ul>	
避難施設	<ul style="list-style-type: none"> <li>避難施設の耐久性を向上させる対策</li> </ul>	
床下地材	<ul style="list-style-type: none"> <li>床下地材の耐久性を向上させる対策</li> </ul>	床仕上材含む

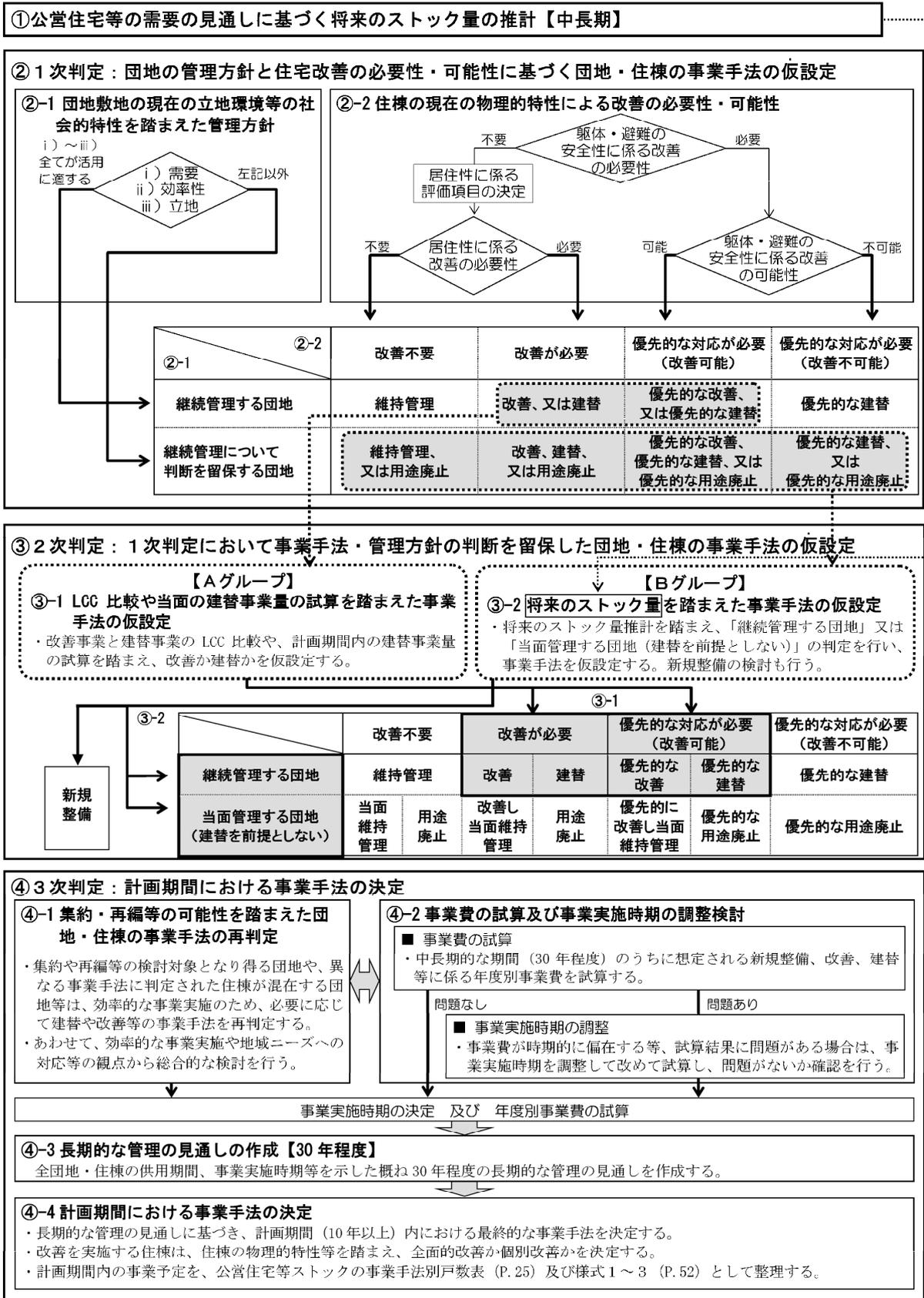
表 5-4 (参考) 維持管理の内容

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がある計画修繕

### 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



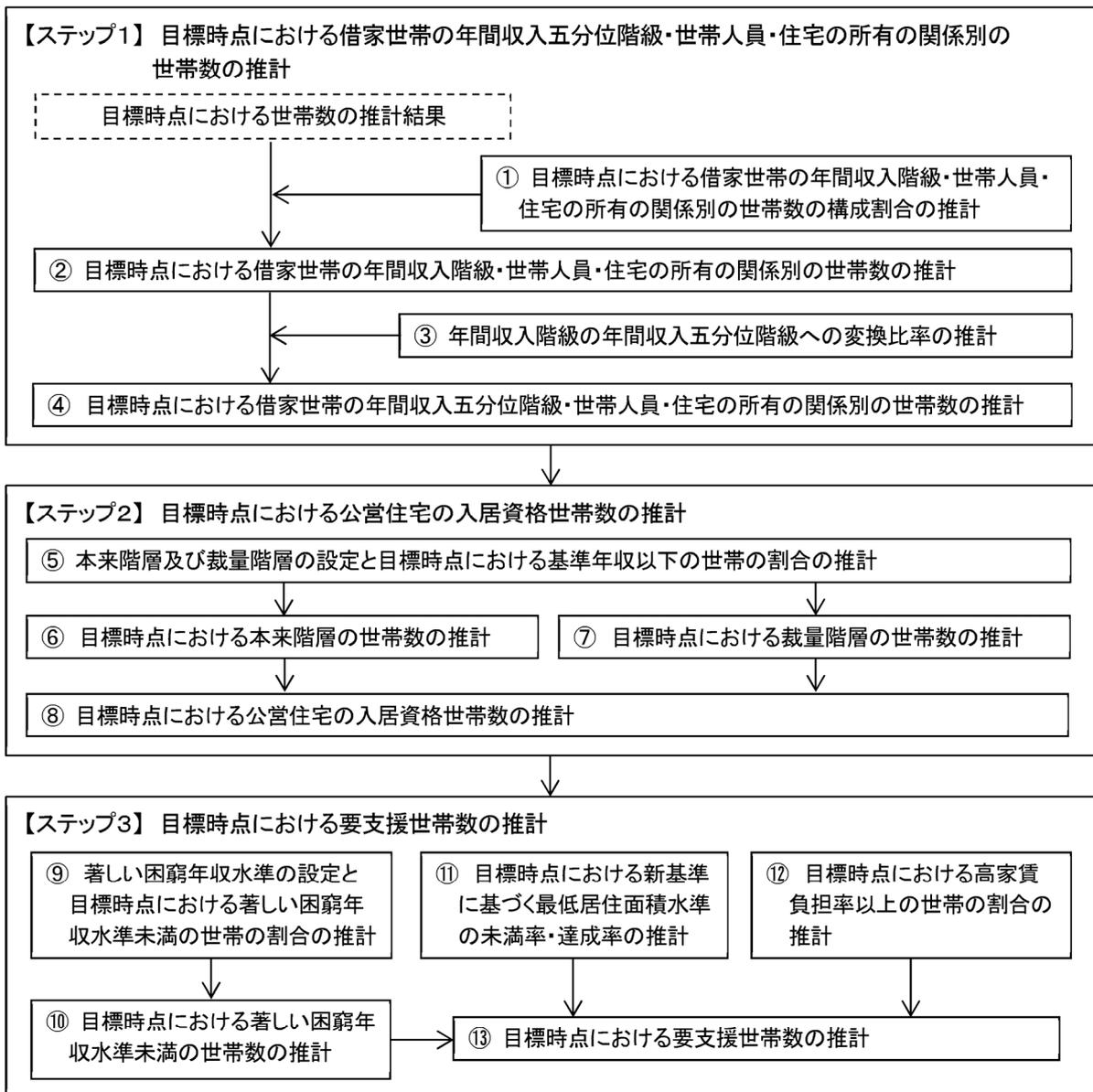
資料：公営住宅長寿命化計画策定指針（改定）平成28年8月 国土交通省住宅局

#### 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、本市の市営住宅等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9,883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

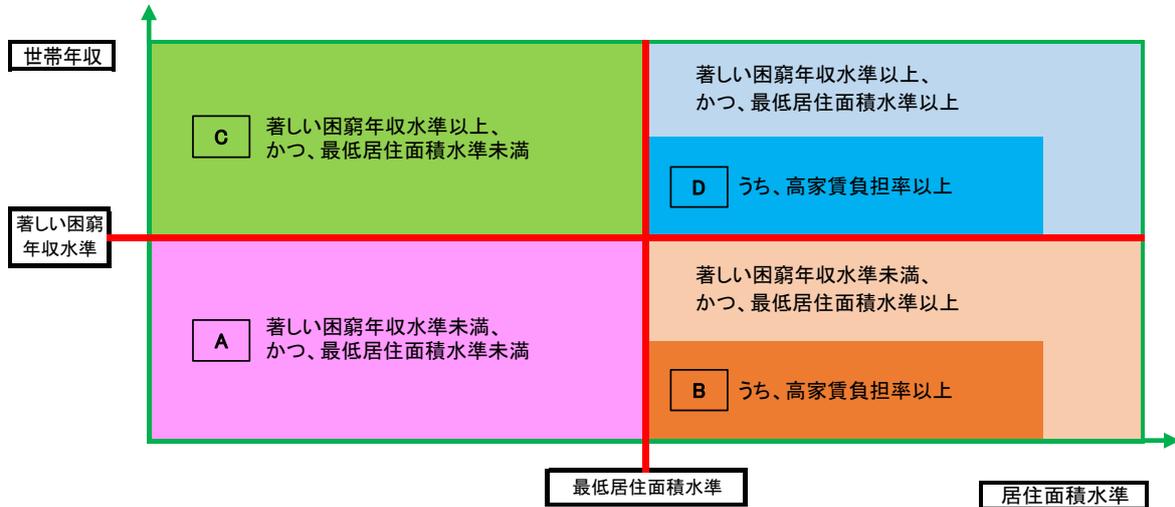
世帯人員	第Ⅰ分位	第Ⅱ分位	第Ⅲ分位	第Ⅳ分位	第Ⅴ分位	合計
	0～240	240～354	354～494	494～722	722～	
1人	770	0	0	0	0	770
2人	2,288	0	0	0	0	2,288
3人	810	253	0	0	0	1,063
4人	262	225	19	0	0	506
5人	107	41	17	0	0	165
6人以上	0	5	11	0	0	16
合計	4,237	524	47	0	0	4,808

(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、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。

表 5-12 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 5-13 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 5-14 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 5-15 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										
	入居率	用途地域	敷地規模	利便性							安全性				
				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 5-16 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、以下の指標を設定するうえで、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 5-17 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 ・バリアフリー性 ・浴室設置状況	・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 ・バリアフリー未対応の住棟は、居住性が低い(×)と評価 ・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 5-18 住棟の物理的特性に係る評価結果 (1/6)

団地名	団地			安全性		居住性			判定結果	
	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	○	×	○	○	○	改善不要	
城南団地	低層耐火	C2	4	○	—	○	○	○		
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 5-18 住棟の物理的特性に係る評価結果 (2/6)

団地名	団地			安全性		居住性			判定結果
	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 5-18 住棟の物理的特性に係る評価結果 (3/6)

団地名	団地			安全性		居住性			判定結果
	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 5-18 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 5-18 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	○	×	○	×	○	改善が必要
京町改良住宅	中層耐火	C	18	○	○	○	×	○	
京町改良住宅	中層耐火	D	12	○	○	○	×	○	
笹川町改良住宅	木造	1号	2	○	—	○	×	○	優先的な対応が必要 (改善可能)
笹川町改良住宅	木造	2号	2	○	—	○	×	○	
春日町西住宅	木造	1号	1	×	—	○	×	○	改善が必要
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	○	—	○	×	○	
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 5-18 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 5-19 1次判定結果（事業手法の仮設定）

住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性					
各団地の社会的特性を踏まえた管理方針		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（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 5-20 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)
	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
継続管理する 団地	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 5-21 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			
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	改善が必要	B	用途廃止
庄厚生住宅	簡易耐火平屋建	1号	6			
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 5-21 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 5-21 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	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	C1	8			
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 5-21 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 5-21 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	改善が必要	A	改善
京町改良住宅	中層耐火	C	18			
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 5-21 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 5-23 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)
	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
継続管理する 団地			0棟	0棟	53棟	0棟	0棟
			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 5-23 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 5-23 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 5-23 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				
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 5-23 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
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 5-23 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	A	改善	A	優先的な改善
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	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	1号	2				
笹川町改良住宅	木造	2号	2	B	優先的な用途廃止	B	優先的な用途廃止
春日町西住宅	木造	1号	1				
若葉町一般住宅	木造	4・5号	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	1棟	2				
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 5-23 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
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
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		
					B
					当面維持管理

## (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」の5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
- 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 5-24 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	16,500 円/m <sup>2</sup>	構造面の違いから、3つの単価を設定
	外壁塗装 2	19,500 円/m <sup>2</sup>	
	外壁塗装 3	22,500 円/m <sup>2</sup>	
	手摺塗装	8,250 円/m <sup>2</sup>	
	屋上防水	11,000 円/m <sup>2</sup>	
	給水システム	38,500 円/m <sup>2</sup>	
用途廃止	受水槽改修	37,000 円/m <sup>2</sup>	
	簡易耐火構造	50,000 円/m <sup>2</sup>	
	耐火構造	68,000 円/m <sup>2</sup>	
	木造 1	2,365,000 円/棟	春日西住宅
	木造 2	3,152,000 円/棟	若葉町一般住宅
建替え	木造 3	9,000 円/m <sup>2</sup>	その他の木造住宅
	耐火構造	264,000 円/m <sup>2</sup>	

## (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 16 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。

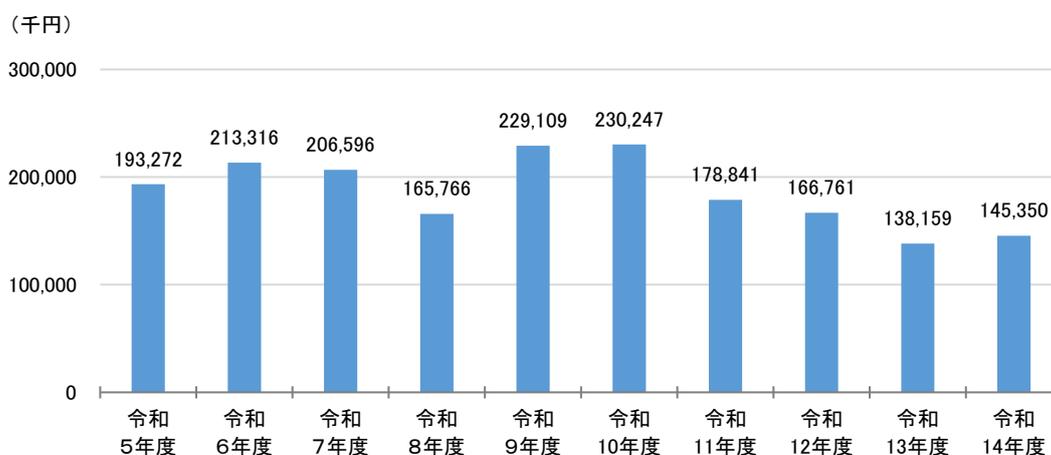


図 5-2 計画期間 (10 年間) における事業費試算結果

表 5-25 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	1,554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	1,554戸	1,492戸	－
うち計画修繕対応戸数	916戸	817戸	1,733戸
うち改善事業予定戸数	638戸	675戸	1,313戸
個別改善事業予定戸数	638戸	675戸	1,313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	93戸	62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	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、バルコニー等の軒天 (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、ビード等)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	—		○			
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	鑄鉄管	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		—		○			
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・プルボックス等	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+A L C）	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、排水柵等、※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	—					
②直接仮設		仮設	18年	枠組足場、養生シート等	—					
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、「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、居住者ニーズに応じた「居住性向上型」などの個別改善事業についても検討していきます。

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ライフサイクルコスト（以下、「LCC」という）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、ライフサイクルコスト（以下、「LCC」という）の縮減効果を算出することとされています。

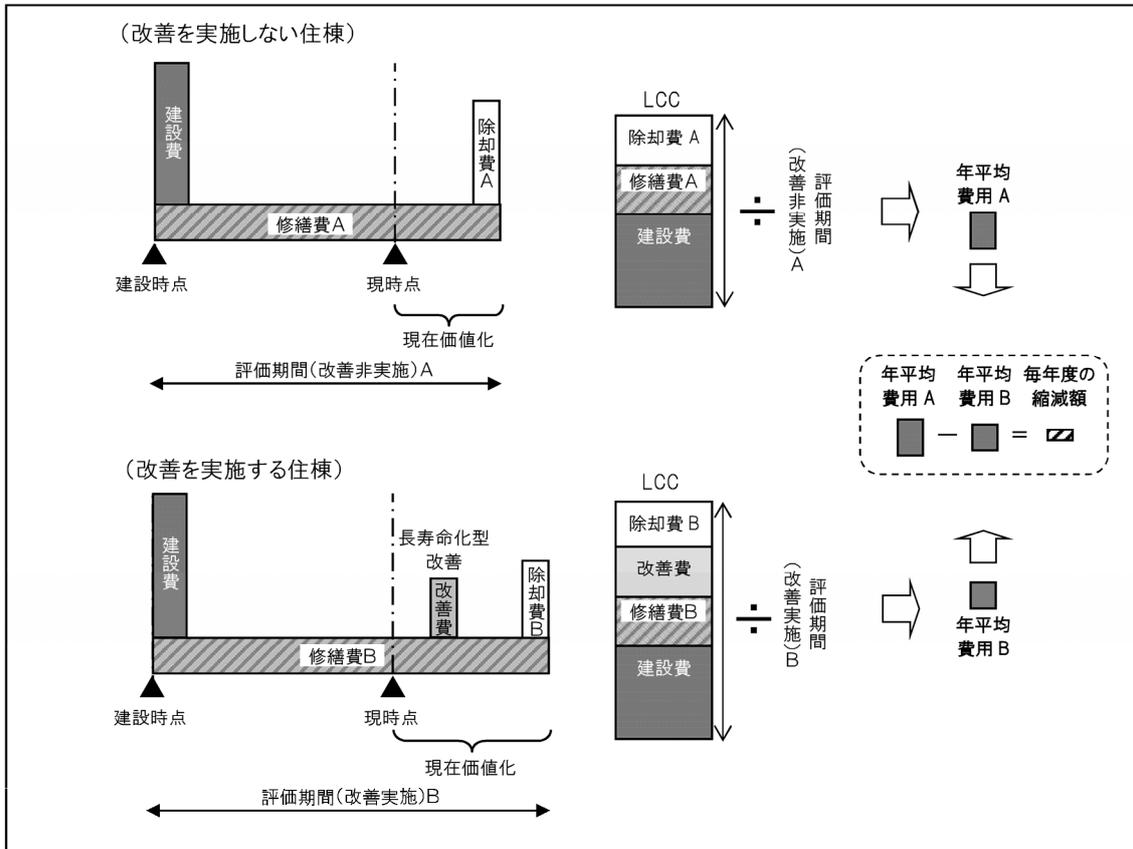
本計画では、計画期間内での建替事業の予定はないことから、改善事業を実施する以下の各住棟のLCC縮減効果を算出します。

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	団地名	構造	棟名	戸数
粥田団地	中層耐火	C1	16	清生町団地	中層耐火	C13	21
粥田団地	中層耐火	C2	16	清生町団地	中層耐火	C14	16
粥田団地	中層耐火	C3	16	清生町団地	中層耐火	C15	16
粥田団地	中層耐火	C4	16	高田団地	中層耐火	C1	16
川井町団地	中層耐火	C1	16	高田団地	中層耐火	C2	16
川井町団地	中層耐火	C2	16	高田団地	中層耐火	C3	16
川井町団地	中層耐火	C3	16	中万町団地	中層耐火	C1	32
川井町団地	中層耐火	C4	16	中万町団地	中層耐火	C3	16
川井町団地	中層耐火	C5	16	中万町団地	中層耐火	C4	16
川井町団地	中層耐火	C6	16	中万町団地	中層耐火	C5	24
小黒田町団地	中層耐火	C1	16	中万町団地	中層耐火	C6	24
小黒田町団地	中層耐火	C2	16	船江町団地	中層耐火	C1	16
小黒田町団地	中層耐火	C3	16	船江町団地	中層耐火	C2	16
城南団地	中層耐火	C1	38	船江町団地	中層耐火	C3	16
城南団地	低層耐火	C2	4	船江町団地	中層耐火	C4	16
城南団地	低層耐火	C3	8	宮町団地	中層耐火	C1	14
清生町団地	中層耐火	C3	14	宮町団地	中層耐火	C2	24
清生町団地	中層耐火	C4	14	宮町団地	中層耐火	C3	21
清生町団地	中層耐火	C5	21	若葉団地	中層耐火	C1	30
清生町団地	中層耐火	C6	28	若葉町改良住宅	中層耐火	C1	32
清生町団地	中層耐火	C8	16	若葉町改良住宅	中層耐火	C2	24
清生町団地	中層耐火	C9	16	京町改良住宅	中層耐火	A	12
清生町団地	中層耐火	C10	16	京町改良住宅	中層耐火	B	12
清生町団地	中層耐火	C11	16	京町改良住宅	中層耐火	C	18
清生町団地	中層耐火	C12	35	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。



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<sup>\*1</sup>）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 =  $\boxed{(\textcircled{3}+\textcircled{2}+\textcircled{4}) \div \textcircled{1}}$  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 =  $\boxed{(\textcircled{9}+\textcircled{8}+\textcircled{7}+\textcircled{10}) \div \textcircled{6}}$  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。

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%	0.76%	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															
12-1.電話設備	30年	0.88%	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															
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.レンジフード	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%	0.36%	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 7-1 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 (①-②)	
			改善しない場合①	改善する場合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	
小黒田町団地	C6棟	16戸	4,903,408	3,768,333	1,135,075	
	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	
城南団地	C3棟	16戸	5,260,680	4,037,105	1,223,575	
	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	
清生町団地	C3棟	8戸	3,021,251	2,242,311	778,940	
	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	

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