吉野川市公営住宅等長寿命化計画 【詳細版】

平成 28 年 3月

地方公共団体名称及び担当部署名

徳島県 吉野川市 建設部 都市計画住宅課

目 次

序 章 公営住宅等長寿命化計画の背景・目的と計画期間	1
(1)背景	1
(2)目的	1
(3)計画の対象と期間	1
第1章 吉野川市の住まいを取り巻く状況・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	3
(1)位置·地勢·広域交通条件······	3
(2)人口等の動向	5
(3)住宅の状況・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	11
(4)上位関連計画の概要	14
第2章 公営住宅等ストックの状況・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	18
(1)公営住宅等の状況	18
(2)公営住宅等入居者の状況	36
第3章 公営住宅等の将来需要推計と良質な公営住宅等ストックの形成に向けた視点	50
(1)公営住宅等の将来需要の推計・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	50
(2)良質な公営住宅等ストックの形成に向けた視点・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	53
第4章 長寿命化に関する基本方針	55
(1)ストックの状態の把握及び日常的な維持管理の方針	55
(2)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	56
(3)公営住宅等ストック活用の基本的な考え方と整備水準	57
第5章 長寿命化を図るべき公営住宅等	60
(1)団地別・住棟別活用手法の選定	60
1)ストックの活用手法・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	60
2) 活用手法の選定フロー	61
3)活用手法の選定	62
① 1 次判定	62
② 2 次判定······	80
③ 3 次判定······	94
(2)長寿命化を図るべき公営住宅等	102
(3)団地別·住棟別活用計画····································	113
(4)計画期間内の目標管理戸数	114
第6章 公営住宅等における統廃合・再編等の実施方針	117
(1)統廃合・再編等の実施方針	117
(2)計画期間内に取り組む統廃合・再編等の概要	118
第7章 長寿命化のための維持管理計画	120
(1)計画期間内に実施する修繕・改善事業の内容	120
第8章 長寿命化のための維持管理による効果と今後の課題	
(1)長寿命化のための維持管理による効果	140
(2)今後の課題	141

序 章 公営住宅等長寿命化計画の背景・目的と計画期間

(1) 背景

少子高齢化に伴う人口減少、財政の逼迫化といった社会的背景のもと、国より、社会資本ストック全般の今後のあり方として、「社会資本ストックの長寿命化を図り、ライフサイクルコストの縮減につなげていくため、 点検の強化及び早期の管理・修繕により更新コストの削減を目指す長寿命化計画の策定とこれに基づく予防保全的管理をあらゆる事業分野において進めていくべきである。」との方向性が示された。

吉野川市(以下、本市という。)では、既存公営住宅等 54 団地 830 戸(鴨島:238 戸、川島:289 戸、山川:261 戸、美郷:42 戸)を管理しているが、このほか、県営住宅 1 団地 369 戸が整備されている。

近年、本市の管理する公営住宅等では、昭和30年代~50年代に建設された住宅の老朽化が進行してきたことから、今後の人口動向や福祉施策との連携を行い、良質な公営住宅等については、長期にわたって安全で快適に使用できるよう、中長期的な維持管理による点検の強化及び早期修繕による更新コストの縮減により財政負担を極力平準化しつつ、高齢者等への配慮など地域の実情に的確に対応していくことが課題となっている。

さらに、社会経済情勢の悪化にともない、住宅困窮者も多様化しつつあることから、こうした住まいを取り巻く状況を踏まえ、柔軟な対応が可能な住宅セーフティネットの維持も新たな課題となっている。

(2)目的

吉野川市公営住宅等長寿命化計画(以下、本計画と称す。)の策定は、厳しい財政状況下において、 公営住宅等ストックの効率的かつ円滑な更新を行い、公営住宅等の需要に的確に対応するため、公営住 宅等ストックの長寿命化を図り、ライフサイクルコストの縮減につなげていくことを目的とする。

本計画は、住宅に困窮し公営住宅等を必要とする階層の需要に焦点を定め、民間のノウハウの活用など 新たな視点も視野に入れながら、公営住宅等の適正な管理とともに、個別改善、維持保全、統廃合・再編 及び用途廃止の実施等について必要な検討を行い、計画の策定を行うものである。

(3)計画の対象と期間

本計画に位置付ける対象住宅は、本市が管理する公営住宅及び単独住宅の54団地268棟830戸とする。

また、計画期間は公営住宅等ストックの点検、修繕及び改善のサイクル等を勘案すると、一定程度の計画期間を確保する必要があることから、平成28年度から平成37年度の10年間とし、計画の進捗状況や社会情勢の変化などに応じて適宜見直しを行うものとする。

□ 吉野川市公営住宅等長寿命化計画の構成

序 章 公営住宅等長寿命化計画の背景・目的と計画期間

管理するストック全体の点検、修繕及び改善サイクル等を勘案して一定程度の計画期間を確保する必要があることから、本計画における計画期間は、**10年間とする(平成28年度~平成37年度)**

第1章 吉野川市の住まいを取り巻く状況

- (1) 位置·地勢·広域交通条件
- (2) 人口等の動向
- (3) 住宅の状況
- (4) 上位関連計画の概要

第2章 公営住宅等ストックの状況

- (1) 公営住宅等の状況
- (2) 公営住宅等入居者の状況

第3章 公営住宅等の将来需要推計と 良質な公営住宅等ストックの 形成に向けた視点

- (1) 公営住宅等の将来需要の推計
- (2) 良質な公営住宅等ストックの形成に向けた視点

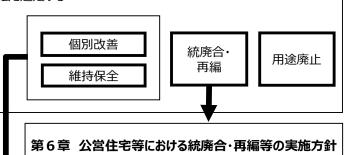
第4章 長寿命化に関する基本方針

- (1) ストックの状態の把握及び日常的な維持管理の方針
- (2) 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
- (3)公営住宅等ストック活用の基本的な考え方と整備水準

第5章 長寿命化を図るべき公営住宅等

「長寿命化に関する基本方針」に従い、団地・住棟毎に、その必要性や改善効果等の視点を踏まえた検討を行い、今後10年間の団地別・住棟別活用手法を選定する

- (1) 団地別・住棟別活用手法の選定
- (2) 長寿命化を図るべき公営住宅等
- (3) 団地別・住棟別活用計画
- (4) 計画期間内の目標管理戸数



第7章 長寿命化のための維持管理計画

計画期間内に実施する修繕及び改善事業の実施方針及び内容を、以下の区分に従い整理する

(修繕対応)(居住性向上型)(福祉対応型)(安全性確保型)(長寿命化型)(その他)

第8章 長寿命化のための維持管理による効果と今後の課題

予防保全的な維持管理を実施することによる効果や、長寿命化型改善事業を実施する公営住宅等における、 ライフサイクルコスト(LCC)の改善効果を算出し、効果、課題等を整理する

第1章 吉野川市の住まいを取り巻く状況

(1)位置·地勢·広域交通条件

【位置·地勢】

本市は、徳島県の北部、吉野川の中流域南岸に位置し、平成16(2004)年10月に麻植郡鴨島町、川島町、山川町及び美郷村の4町村が合併して発足した、総面積144.14k㎡の市となっている。

北は吉野川を境にして阿波市と、東から南は名西郡、西は美馬市に隣接し、市域の南部は、四国山地の北側にあたる山地で、高越山をはじめとする急峻な山々が連なっている。

□ 本市の位置



【気候】

本市の属する吉野川流域の平野部は、年平均気温15°C前後で温暖で雨の少ない地域となっている。 また、山間部は平野部に比べ日照時間が短く気温も冷涼となっている。

【広域交通条件】

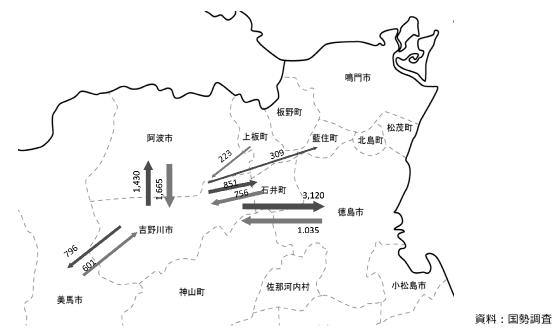
県庁所在地の徳島市へは国道192号とJR徳島線でつながり、徳島阿波おどり空港や高松空港、徳島自動車道の脇町IC・土成ICが約30km圏内に立地し、広域的な交通利便性、特に高速交通網へのアクセス利便性が高い状況にある。

【通勤流動の状況】

本市の平成22年における通勤(従業者)に係る人口流動をみると、流出では徳島市、流入では阿波市と の流動量が最も多く、徳島市、阿波市との結びつきが強くなっている。

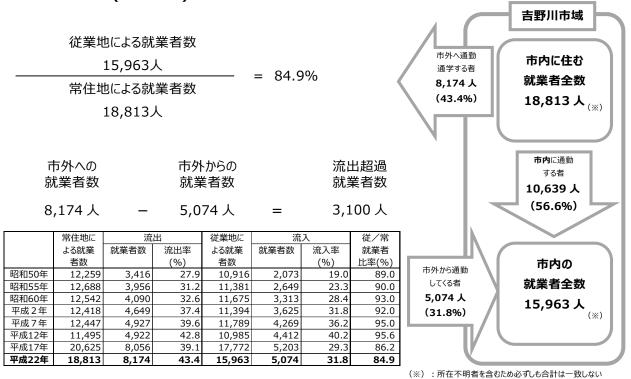
また、従/常就業者比率は84.9%であり、3,100人の流出超過となっている。

□ 通勤流動図(平成22年)※従業者



注) 通勤流動図は、流入・流出とも上位5位までを表示している。そのため一方向のみの表示となる場合がある。

□ 流出入人口(平成22年)



(2) 人口等の動向

1)人口の推移

- □ 平成22年人口は44,020人、平成2年からの20年間で約5千人減少
- □ 平成2年当時に比べ、各地区とも減少傾向にあり、特に美郷では平成2年当時の約60%にまで減少

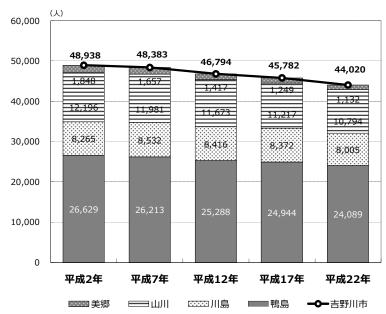
【人口の推移】

本市の人口は、減少傾向にあり、平成22年(国勢調査)において44,020人となっている。

平成2年からの20年間で約5千人の減少となっており、大幅な人口減少が進んでいる。

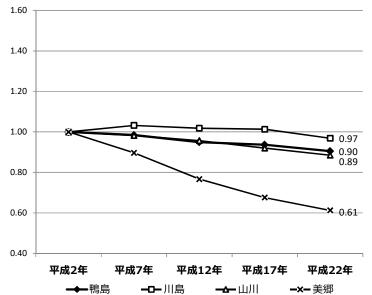
市内各地域別の傾向をみると、各地域とも平成2年当時に比べ減少傾向にある。特に美郷では平成2年当時の約60%にまで減少している。

□ 総人口の推移



資料:国勢調査

□ 地域別人口の推移(平成2年を「1」とした比率)



2)年齢別人口の推移

- □ 65歳以上人口(高齢者人口)は、平成7年以降、15歳未満人口(年少人口)を上回る
- □ 平成22年には、高齢者人口の割合が、年少人口割合の約3倍程度になっている
- □ 徳島県や全国平均と比べても少子高齢化の進行が深刻な状況にある

【年齢別人口の推移】

年齢別人口の状況を3区分の人口推移からみると、平成7年以降、65歳以上人口(高齢者人口)が15歳未満人口(年少人口)を上回っており、平成22年では、高齢者人口の割合が30.2%に対して、年少人口の割合が11.5%と約3倍程度の差となっており、少子高齢化の進行が深刻な状況にある。

特に、少子化の状況をみると、平成22年には、平成2年比で年少人口の構成割合が約6%減少、総数では約42%の減少となっており、深刻な少子化の状況にある。

また、徳島県や全国平均と比べても少子高齢化の進行が深刻な状況にある。

□ 年齢別人口の推移

(単位:人;%)

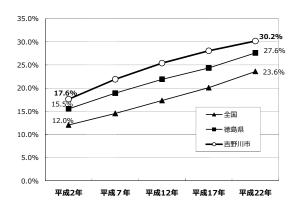
	平成2年	平成7年	平成12年	平成17年	平成22年
年少人口	8,670	7,490	6,349	5,609	5,046
(15歳未満)	17.7%	15.5%	13.6%	12.3%	11.5%
生産年齢人口	31,618	30,235	28,465	27,309	25,583
(15歳~64歳)	64.6%	62.5%	60.8%	59.7%	58.1%
高齢者人口	8,626	10,609	11,890	12,848	13,280
(65歳以上)	17.6%	21.9%	25.4%	28.1%	30.2%
総人口	48,938	48,383	46,794	45,782	44,020

※:総人口は年齢不詳を含むため年齢別人口の合計と必ずしも一致しない

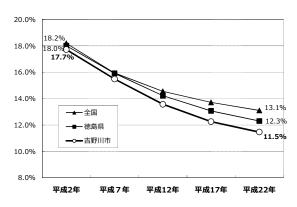
資料:国勢調査

□ 高齢者人口と年少人口の構成割合の推移

高齢者人口比率	平成2年	平成7年	平成12年	平成17年	平成22年
全国	12.0%	14.5%	17.3%	20.1%	23.6%
徳島県	15.5%	18.9%	21.9%	24.4%	27.6%
吉野川市	17.6%	21.9%	25.4%	28.1%	30.2%



年少人口比率	平成2年	平成7年	平成12年	平成17年	平成22年
全国	18.2%	15.9%	14.6%	13.7%	13.1%
徳島県	18.0%	15.9%	14.2%	13.1%	12.3%
吉野川市	17.7%	15.5%	13.6%	12.3%	11.5%



3)世帯の状況

- □ 人口減少に反して、世帯数は増加傾向
- □ 世帯人員は減少しており、世帯の小規模化が進行
- □ 単身・2人世帯が大幅に増加

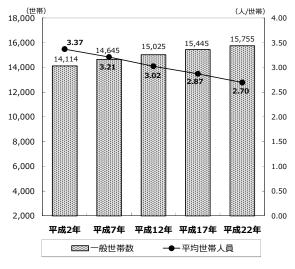
【世帯数・1世帯当たり世帯人員の推移】

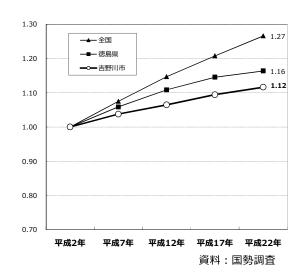
本市の世帯数は、県平均や全国平均に比べるとその勢いは弱いものの人口の減少に反して、増加傾向にあり、平成22年には15,755世帯となっている。

1世帯当たりの平均世帯人員は、平成2年の3.37人/世帯から平成22年には2.70人/世帯となっており、世帯の小規模化が進行している状況にある。

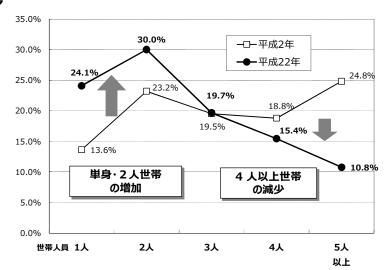
また、世帯人員の推移をみると、20年間で単身・2人世帯が大幅に増加しており、4人以上の世帯は大きく減少している。

- □ 世帯数・1世帯当たり平均世帯人員の推移(単位:世帯;人/世帯)
- □ 世帯数の推移(平成2年を「1」とした比率/全国・徳島県との比較)





□ 世帯人員の推移



資料:国勢調査

- □ 核家族世帯が半数以上を占め、単身世帯が増加傾向にある
- □ 小規模世帯が増加し、世帯の少人数化が進行

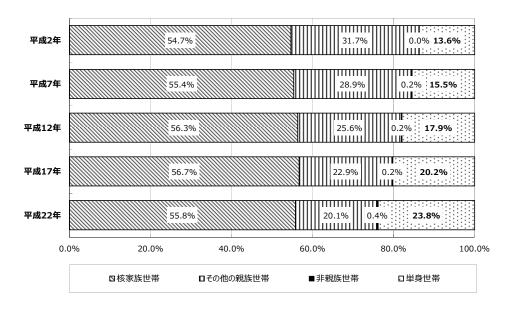
【世帯の家族構成の推移】

世帯の家族構成については、核家族世帯が半数以上を占めており、平成22年には55.8%となっている。また、単身世帯についても増加傾向にあり、平成2年に13.6%であったのが、平成22年には23.8%に増加している。

このことから、小規模世帯が増加し、世帯の少人数化が進行している状況にある。

□ 世帯の家族構成の推移

(単位:%)



資料:国勢調査

□ 65歳以上の「高齢者単身世帯」は増加しており、「単身世帯」全体の約半数を占める

【高齢者世帯の状況】

平成2年から平成22年の高齢者世帯の状況をみると、総世帯数や単身世帯数の増加とともに、65歳以上の「高齢者単身世帯についても増加しており、平成22年をみると、「単身世帯」全体の48.4%を占めている。

□ 65歳以上の高齢者単身世帯の状況

(単位:世帯)

	平成2年	平成7年	平成12年	平成17年	平成22年
65歳以上の高齢者単身世帯	787	997	1,288	1,489	1,817
単身世帯	1,924	2,264	2,693	3,115	3,752
単身世帯に占める 65歳以上の高齢者単身世帯の割合	40.9%	44.0%	47.8%	47.8%	48.4%

- □ 高齢者単身者世帯、ひとり親と子の世帯の比率は全国や県に比べ高い
- □ 若年、中堅ファミリー世帯の比率は全国や県に比べ低い

【世帯の型の動向】

平成22年における世帯の型別比率をみると、夫婦のみの世帯が21%、次いで3世代世帯(夫婦と、子と親の世帯)が14%と高くなっている。

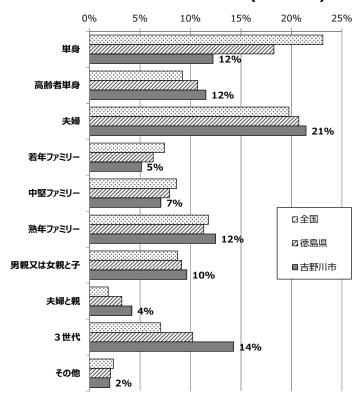
高齢者単身世帯は12%を占めており、全国や県と比較すると、比率は高くなっている。

また、男親又は女親と子世帯の比率も全国や県に比べ高い状況にある。

一方、若年、中堅ファミリー世帯の比率は全国や県に比べ低い状況にある。

□ 世帯の型別比率(対世帯総数比)(平成22年)

(単位:%)



※世帯の型

世帯の型は国勢調査における「世帯の家族類型」を基に以下のように設定している。

▼単身=

単身世帯 - 高齢者単身世帯

▼若年ファミリー=

夫婦と子からなる世帯で

6 歳未満の親族のいる世帯

▼中堅ファミリー=

上記同様 6 ~ 17歳の親族のいる世帯

▼熟年ファミリー=

上記同様 18 歳以上の親族のいる世帯

▼3世代=

夫婦と、子と両親又はひとり親の世帯

- □ 子どものいる世帯は、減少傾向
- □ 徳島県や全国平均と比べ、子どものいる世帯の減少割合は大きい

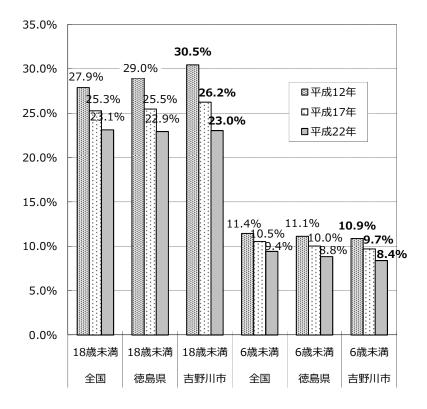
【子育て世帯の状況】

本市の子どものいる世帯は、減少傾向にあり、6歳未満の子どものいる世帯は平成12年に10.9%であったのが平成22年には8.4%へと減少しており、18歳未満の子どものいる世帯では、30.5%であったのが、23.0%となっている。

徳島県や全国平均と比べ、子どものいる世帯の減少割合は大きくなっている。

□ 子どものいる世帯の割合の推移





(3) 住宅の状況

1) 住宅の所有の関係別の推移

- □ 「持ち家」が圧倒的に多く、全体の78.7%を占める
- □ 「民営の借家」に住む世帯は、11.6%で増加傾向にある
- □「公営・公団・公社の借家」は6.8%で、「民営の借家」と併せて一定の借家市場が形成されている

本市における住宅の所有の関係別の状況は、「持ち家」が圧倒的に多く、平成22年において、全体の78.7%となっている。「民営の借家」に住む世帯は、11.6%で増加傾向にある。

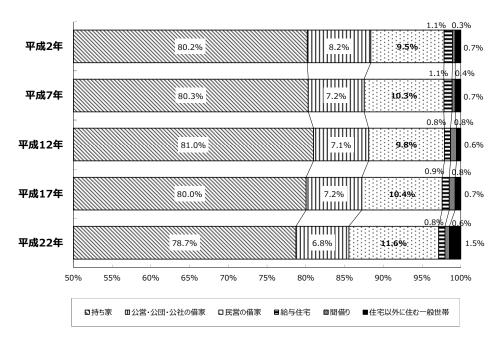
借家全体では、平成22年において「公営・公団・公社の借家」は6.8%であり、「民営の借家」と併せて 一定の借家市場が形成されている。

□ 住宅の所有の関係別の推移(平成2~22年)

(単位:世帯)

	平成2年	平成7年	平成12年	平成17年	平成22年
持ち家	11,317	11,760	12,170	12,363	12,402
公営・公団・公社の借家	1,158	1,060	1,069	1,111	1,076
民営の借家	1,334	1,505	1,469	1,602	1,826
給与住宅	154	156	120	139	129
間借り	49	60	114	117	90
住宅以外に住む一般世帯	102	104	83	113	232
総計	14,114	14,645	15,025	15,445	15,755

(単位:%)

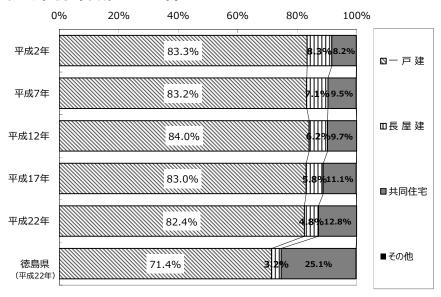


2) 住宅の建て方

□ 県下でも一戸建住宅のシェアが高い地域

本市の住宅の建て方をみると、一戸建がほとんどを占めており、平成22年において全体の82.4%となっている。 徳島県全体と比較しても、持ち家の割合は10%以上も高くなっており、県下でも一戸建住宅のシェアが高い地域である。

□ 住宅の建て方の状況(平成2~22年)



資料:国勢調査

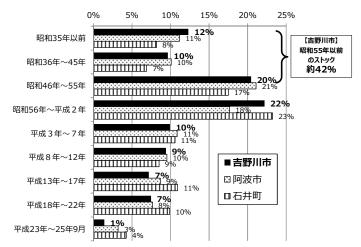
3) 住宅ストックの現状

□ 昭和55年以前の住宅ストックが多く、その更新は停滞傾向にある

平成25年住宅・土地統計調査における本市の住宅ストックの現状をみると、住宅ストック総数は18,320戸となっている。

建築時期でみると、昭和55年以前のストックは、全体の約42%を占め、周辺市町(阿波市42%、石井町32%)と比較しても同等、もしくは多い傾向にある。また、近年建築された住宅ストックは周辺市町と比較しても少なく、更新は停滞傾向にある。





資料: 平成 25 年住宅·土地統計調査

4) 住宅の規模

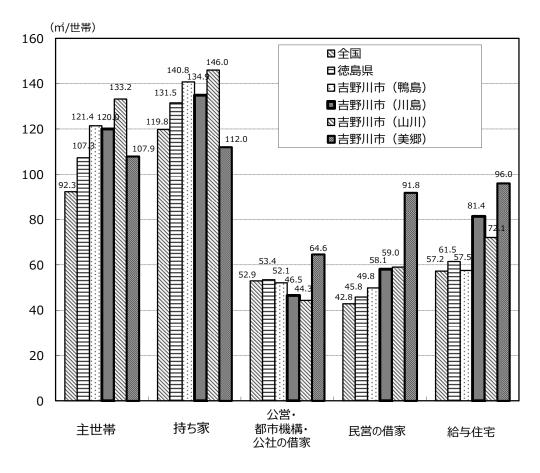
- □ 世帯あたりの床面積の平均は108~133㎡
- □ 美郷を除き、持ち家は全国や県の平均より広く、公営等の借家は平均より狭い
- □ 民営の借家は全国や県の平均より広い

本市の住宅の規模は、1世帯あたりの床面積を比較すると、平均では約108~133㎡、持ち家で約112~146㎡、公営等の借家で約44~65㎡、民営の借家で約49~92㎡となっている。

持ち家は平均より広く、公営等の借家は、平均より狭くなっている。

また、民営の借家では全国や県の平均より広くなっている。

□ 住宅の規模の状況(平成17年)



- ※主世帯:1住宅に1世帯が住んでいる世帯
- ※本統計項目は、平成22年国勢調査において未集計であり、平成17年の統計を示している。
- ※平成17年国勢調査は合併前の区分のみの計上となっている。

(4) 上位関連計画の概要

1) 住生活基本計画(全国計画)【平成23年度~平成32年度】

本計画は、住生活基本法(平成18年法律第61号)第15条第1項に規定する国民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する基本的な計画である。

計画は平成18年度から平成27年度までの10ヶ年を計画期間として策定されたが、同計画において、計画の見直しを概ね5年毎に行うこととされており、これに基づき、平成23年3月15日に平成23年度から平成32年度までを計画期間とした新たな計画が閣議決定された。

【基本的な方針】

□ 住宅の位置づけと住生活安定向上施策の意義

- 安全・安心で良質な住宅を適時・適切に選択できる住宅市場の形成
- ・ 住宅と周辺環境が相まって形作る、豊かな住生活を支える生活環境の構築
- ・自力で住宅を確保することが困難な者に対する住宅セーフティネットの構築

□ 施策についての横断的視点

《横断的視点》 ストック重視の施策展開

市場重視の施策展開

効率的・効果的な施策展開

豊かな住生活を実現するための他分野との連携による総合的な施策展開

地域の実情を踏まえたきめ細かな施策展開

【目標・基本的な施策】

基本目標	目標	基本的な施策
安全・安心で豊か な住生活を支える 生活環境の構築	①住生活の安全を確保する住宅及び居住環境の整備 ②住生活の安心を支えるサービスが提供される環境の整備 ③低炭素社会に向けた住まいと住まい方の提案 ④移動・利用の円滑化と美しい街並み・景観の形成	・耐震診断・耐震改修等の促進、密集市街地の整備 ・サービス付きの高齢者向け住宅の供給促進 ・公的賃貸住宅団地等における生活支援施設の設置促進 ・住宅の省エネルギー性能の向上 ・地域材を活用した住宅の新築・リフォームの促進 ・住宅及び住宅市街地のユニバーサルデザイン化 ・景観計画、景観協定等の普及啓発
住宅の適正な 管理及び再生	_	・住宅の維持管理情報の蓄積 ・マンションの適切な管理・維持修繕の促進
多様な居住ニー ズが適切に実現さ れる住宅市場の 環境整備	①既存住宅が円滑に活用される市場の整備 ②将来にわたり活用される良質なストックの形成 ③多様な居住ニーズに応じた住宅の確保の促進 と需給の不適合の解消	 ・瑕疵担保保険の普及、住宅履歴情報の蓄積の促進 ・リフォーム事業者に関する情報提供の促進、地域の工務店等のリフォーム技術の向上 ・住宅性能表示制度/長期優良住宅制度の見直し ・木材の加工・流通体制の整備、木造住宅の設計・施工に係る人材育成、伝統的な技術の継承・発展等
住宅の確保に特 に配慮を要する者 の居住の安定の 確保	①公的賃貸住宅や民間賃貸住宅による重層的 な住宅セーフティネットの構築	・公営住宅等の適切な供給・民間賃貸住宅への円滑な入居を促進する居住支援協議会への支援強化

2) 第2次徳島県住生活基本計画 【平成23年度~平成32年度】

住生活基本計画(全国計画)を受け、都道府県による住生活基本計画の策定が規定されていることから、徳島県では、平成23年度から平成32年度までの10年間において、徳島県の地域性を加味し、徳島県内市町村が地域の実情に応じた住宅施策を計画していく際の指針となるよう、徳島県の住生活の安定向上に関する施策を総合的かつ計画的に推進する視点から計画を策定している。

【理念】 ~いけるよ!徳島の住まい~

住んでみたい!住んで良かった!と心から思う豊かな住生活の実現

【重視すべき視点と主な施策】

- ①災害に強い住環境の構築
 - 三連動地震等に備える安全・安心を確保する住環境の整備
- ②充実した住環境の構築
 - ・ 高齢者等の安心を支えるサービスが提供される環境の整備
 - ・健康で環境負荷に配慮した住まいと住まい方の普及
 - ・安心して住み続けられる住環境の構築
- ③住宅の長寿命化推進
 - ・住宅の維持管理対策の強化
- 4 住宅市場の環境整備
 - ・既存住宅のリフォーム市場の整備
 - ・長く将来にわたり活用される良質なストックの形成
 - ▶ 多様なニーズに応じた住まいづくり
- ⑤住宅困窮者の解消
 - ・住宅セーフティネットの構築

【目標と施策】(公営住宅施策関連)

目標3 住宅の長寿命化推進

- ■施策
- ●「長寿命化計画」に基づく公営住宅の長寿命化の推進

■指標

◆リフォーム実施戸数の住宅ストック戸数に対する割合 【3.9% (H20) →6.0% (H32)】

目標5 住宅セーフティネットの構築

- ■施策
- ●低額所得者等への公平かつ的確な公営住宅の供給
- ●家賃滞納者への納付指導、高額所得者に対する退去指導、長期不在世帯の正確な状況管理
- ●重層的な住宅セーフティネット機能強化のため居住支援協議 会を通じて利活用を促進
- ●多様化する住宅確保要配慮者の公的賃貸住宅供給促進
- ●多様化する住宅困窮者の民間賃貸住宅への円滑入居のための体制構築
- ●市場補完のための公営住宅の福祉目的活用の推進
- ●公的賃貸住宅等ストックの適切な維持更新
- ●民間活力を取り入れた効率的な公営住宅の整備・運営

■指標

◆最低居住面積水準未満率

【3.2% (H20) →早期に解消】

3) 吉野川市総合計画 【平成18年度~平成27年度】

本市の最上位計画であり、本市が目指す将来像や施策の方向を明らかにした基本構想と、基本構想に基づき平成18年度から平成27年度まで10年間(前期計画:平成18年度から平成22年度まで、後期計画:平成23年度から平成27年度まで)に実施する施策及び事業等を体系的に示したものである。

【将来像】

世代を越えて、夢紡ぐまち 新・生活創造都市を目指して

【施策大綱】

本市では、先の将来像を実現するため、主に下記の施策体系を掲げている。

- (1) 市民が生き生きと活動する利便性の高いまちをめざして
- (2)健康で快適に暮らせる地域をめざして
- (3)活力ある産業の振興をめざして
- (4)豊かな人間性をはぐくむ地域をめざして
- (5) ゆとりとふれあいの生活環境の形成をめざして
- (6) スリムで効率的な行財政基盤の確立をめざして

【公営住宅施策に係る事項】 後期計画より

施策体系2

健康で快適に暮らせる地域をめざして

市制施行に伴って、保健福祉分野ではこれまで以上に市は大きな責任を負うようになっています。 特に、今後は保育や子育て支援を充実するとともに、社会全体で子どもを育てていくという意識を 喚起し、子どもを生み育てやすいまちをつくっていく必要があります。

【基本構想 – 主要施策】

- 4-1 保健・医療の充実
- 4-2 地域福祉の向上
- 4-3 障害者福祉の向上
- 4-4 低所得者福祉の充実
- 4-5 高齢者福祉・介護保険の運営
- 4-6 国民健康保険・国民年金の運営
- 4-7 子育て支援の充実
- 4-8 公営住宅の見直し
- 4-9 消費者保護の充実

【基本計画】

1. 市営住宅のあり方の見直し

市営住宅に関する受益と負担の関係が適正なものとなるように、効率的かつ効果的な住宅施策を進め、現在ある市営住宅を更に長期にわたって安全で快適に使用できるよう、中長期的な維持管理による点検の強化及び早期修繕により更新コストの縮減をめざすために、市営住宅のあり方について見直しを進めます。

また、**老朽化に伴う改修などに関しては、民間の ノウハウの活用も視野に入れ、市営住宅の適正な 管理・供給**に努め、維持管理に係る財政負担の軽 減を図ります。

4) 吉野川市都市計画マスタープラン【平成25年度~平成45年度】

都市計画法第18条の2に定める「市町村の都市計画に関する基本的な方針」であり、都市の将来のあるべき姿やまちづくりの方向性を定め、長期的な視点から本市のまちづくりの将来像や整備方針を明らかにすることで、様々な施策を総合的かつ体系的に展開していくための指針となるものである。

【まちづくりの基本理念】

ひと・まち・かわの息吹を感じるまちづくり ~ 夢・未来が広がる「生活舞台 吉野川」の創造 ~

【基本目標】

本市では、先のまちづくりの基本理念を実現するため、主に下記の基本目標を掲げている。

- (1)豊かな自然と田園、生活の場が調和する快適なまちづくり
- (2) 生活の基盤となる活力とにぎわいのあるまちづくり
- (3)地域の個性の発揮と多様な連携を促すまちづくり
- (4) まちの魅力を高める美しい環境・景観に囲まれたまちづくり
- (5) 安全・安心、質の高い暮らしを支える住環境の整ったまちづくり

頻発する内水被害の軽減を図るとともに、南海トラフの巨大地震への備えに取り組むことで、 誰もが安全・安心に暮らせる災害に強いまちづくりをめざします。

また、**安らぎとうるおいのある質の高い暮らしの実現**に向けた生活基盤整備の充実に努める とともに、**子育てがしやすく、かつ、高齢者も暮らしやすい良好な住環境の形成**をめざします。

(6) 市民が主役となる協働のまちづくり

【公営住宅施策に係る事項】

土地利用の方針

□ 良好な生活環境に囲まれた生活圏単位の集約型都市構造の実現

本市は、国道192号沿いを中心に開けた市街地や農地を、吉野川や高越山等の豊かな自然環境が取り囲み、豊かな自然と良好な都市機能が両立した良好な生活環境にあるといえます。

今後、人口減少・高齢化が進むなかで、現状の土地利用や都市基盤整備の状況等を踏まえながら、**生活範囲を基本とした集約型都市構造の実現**をめざした計画的な土地利用を推進します。

また、市の活性化につながる新たな土地利用については、**周辺の自然環境や田園環境へ配 慮しながら、適切な規制・誘導**を図ります。

第2章 公営住宅等ストックの状況

(1)公営住宅等の状況

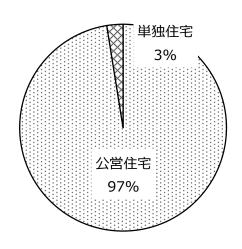
1)管理概要

- □ 本市の管理戸数は、54団地、268棟、830戸で公営住宅が全体の約97%を占める
- □ 地域別では、鴨島、川島、山川、においてほぼ同等の割合(約3割)で整備されている

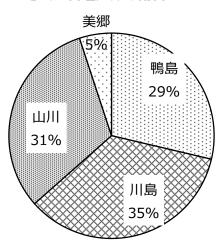
平成27年度現在、公営住宅等(公営住宅、単独住宅)の管理戸数は54団地、268棟、830戸となっている。

住宅区分別では公営住宅が809戸、単独住宅が21戸となっており、公営住宅が約97%を占めている。 地域別では、鴨島238戸、川島289戸、山川261戸、美郷42戸となっており、鴨島、川島、山川においてほぼ同等の割合(約29~35%)で整備されている。

□ 住宅区分別管理戸数の割合



□ 地域別管理戸数の割合



□ 地域別住宅区分別管理戸数(平成27年現在)

区分 地域	団地数	住棟数	公営住宅	単独住宅	合計
鴨島	21	75	227 28%	11 52%	238 29%
川島	15	95	279	10	289
			34% 261	48%	35% 261
山川	14	87	32%	0%	31%
美郷	4	11	42	-	42
JC/AI			5%	0%	5%
合計	54	268	809	21	830
	5	200	97%	3%	100%

- □ 各地域の一般世帯構成割合と公営住宅等管理戸数構成割合を比較すると、鴨島地域では、 最も一般世帯構成割合が高い地域であるものの、公営住宅等管理戸数構成割合は他の地域 に比べ低くなっており、供給不足が懸念される。
- □ 川島、山川両地域では、公営住宅等管理戸数構成割合が一般世帯構成割合を上回っており、 現状において供給過剰の可能性がある。

各地域の一般世帯構成割合と公営住宅等管理戸数構成割合を比較すると、鴨島地域は、最も一般 世帯構成割合が高い地域であるものの、公営住宅等管理戸数構成割合は他の地域に比べ低くなっており、 需要に対する供給の不足が懸念される。

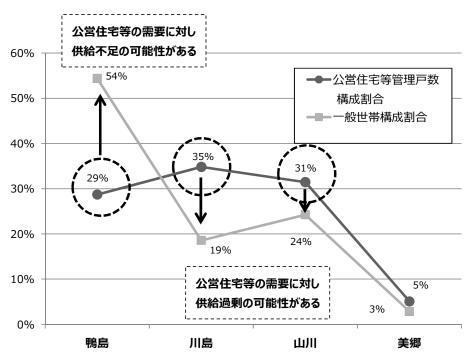
一方、川島、山川両地域では、公営住宅等管理戸数構成割合が、一般世帯構成割合を上回っており、 現状において供給過剰の可能性がある。

今後、各地域の実情に応じた適切な供給バランスの確保が課題となる。

□ 地域別一般世帯構成割合と公営住宅等管理戸数構成割合の比較

区分 地域	公営住宅等 管理戸数	公営住宅等管理戸数 構成割合	一般世帯数	一般世帯構成割合
鴨島	238	29%	8568	54%
川島	289	35%	2924	19%
山川	261	31%	3818	24%
美郷	42	5%	445	3%

※一般世帯構成割合は、H22国勢調査時



【参考】 異なる事業主体による公営住宅等ストック(県営住宅)

- □ 本市内の異なる事業主体の公営住宅等ストック(県営住宅)は、1団地、17棟、369戸
- □ すべて耐火構造で比較的新しいが、一部で建設後40年以上が経過する住棟もみられる

本市内の異なる事業主体による公営住宅等ストックは、平成27年度現在、県営住宅として1団地、17棟、369戸となっている。(鴨島呉郷団地県営住宅)

平成 5~15年の間に整備・統廃合・再編等が進められた住棟が多いが、一部では建設後40年以上が 経過する住棟もみられる。

なお、徳島県では、社会構造や事業環境の変化に適切に対応しながら、「徳島県営住宅長寿命化計画」に基づく公営住宅の長寿命化を推進しており、「安全で安心な住宅団地の確保」、「快適で便利な住宅団地の形成」、「高齢者・身体障害者等に配慮した快適な生活空間の確保」、「自然環境と調和した住宅・団地の形成」、「効率的な整備・維持管理の推進」を県営住宅ストック活用の基本目標として掲げ、維持管理・運営を行っている。

□ 本市内の異なる事業主体による公営住宅等ストック(県営住宅)の概要(平成27年度現在)

団地名	構造	階数	建設年度	耐用年数	棟数	管理戸数	経過年数	1/2経過
			鴨島					
鴨島呉郷団地県営住宅 1~6棟	耐火	4	平成 5~10年	70年	6	136	18~23	_
鴨島呉郷団地県営住宅 7~8棟	耐火	4	平成12年	70年	2	48	16	-
鴨島呉郷団地県営住宅 9~10棟	耐火	4	平成15年	70年	2	47	13	-
鴨島呉郷団地県営住宅 36~38棟	耐火	5/4	昭和47~49年	70年	3	94	42~44	•
鴨島呉郷団地県営住宅 39~42棟	耐火	4/3	昭和50~51年	70年	4	44	40~41	•
小計					17	369		_
県営住宅 合計				1団地	17	369	_	_

資料:徳島県住宅供給公社HP(http://www.tokushima-jk.jp)



鴨島呉郷団地県営住宅 3棟



鴨島呉郷団地県営住宅 40棟

資料: 徳島県住宅供給公社HP(http://www.tokushima-jk.jp)

2)管理戸数

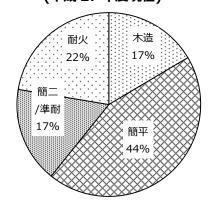
① 構造別管理戸数

- □ 全体的に「簡易耐火構造平屋建(簡平)」が多く、全体の約44%を占める
- □ 単独住宅は、すべて「簡平」及び「木造」となっている
- □ 美郷で約57%、山川で約25%が「耐火構造」だが、鴨島、川島の「耐火構造」の割合は約20% 未満にとどまる

構造別では、簡易耐火構造平屋建(以下、「簡平」という。) が368戸と最も多く全体の約44%を占め、次いで耐火構造が 185戸、簡易耐火構造二階建(以下、「簡二」という。)及び準 耐火構造(以下、「準耐」という。)が140戸、木造が137戸となっている。

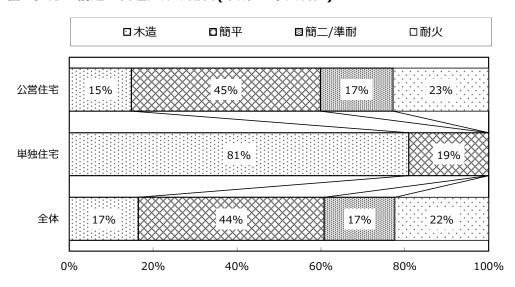
住宅区分別では、単独住宅は、すべて「簡平」及び「木造」となっている。

□ 構造別管理戸数の割合 (平成 27 年度現在)



(単位:戸;%)

□ 住宅区分別構造別管理戸数の割合(平成27年度現在)



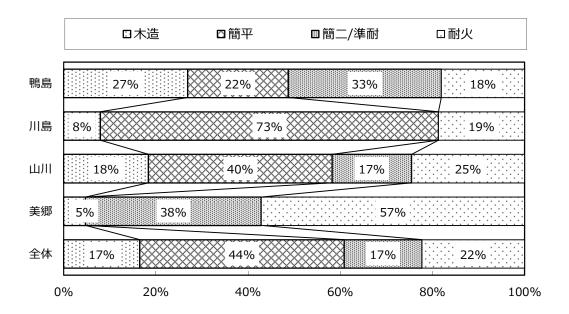
□ 住宅区分別構造別管理戸数(平成27年度現在)

居 造区分	木造	木造簡平		耐火	合計	
公営住宅	120	364	140	185	809	
	15%	45%	17%	23%	100%	
単独住宅	17	4	-	-	21	
半低任七	81%	19%	0%	0%	100%	
∆≣↓						
合計	137	368	140	185	830	

21

地域別では、美郷で約57%、山川で約25%が「耐火構造」だが、鴨島、川島の「耐火構造」の割合は約20%未満にとどまっている。

□ 地域別構造別管理戸数の割合(平成27年度現在)



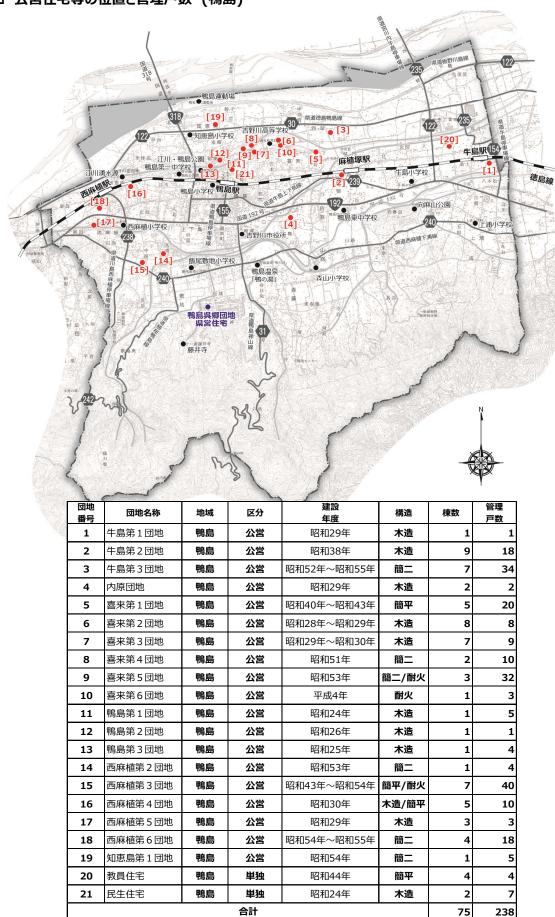
□ 地域別構造別管理戸数(平成27年度現在)

構造地域	木造	簡平	簡二/準耐	耐火	合計
鴨島	64	52	79	43	238
	47%	14%	56%	23%	29%
川島	23	212	-	54	289
川島	17%	58%	0%	29%	35%
ЩЛ	48	104	45	64	261
Щ/П	35%	28%	32%	35%	31%
美郷	2	-	16	24	42
美 郷	1%	0%	11%	13%	5%
合計	137	368	140	185	830

※小数点以下の処理上合計が100%とならない場合がある。

(単位:戸;%)

□ 公営住宅等の位置と管理戸数 (鴨島)

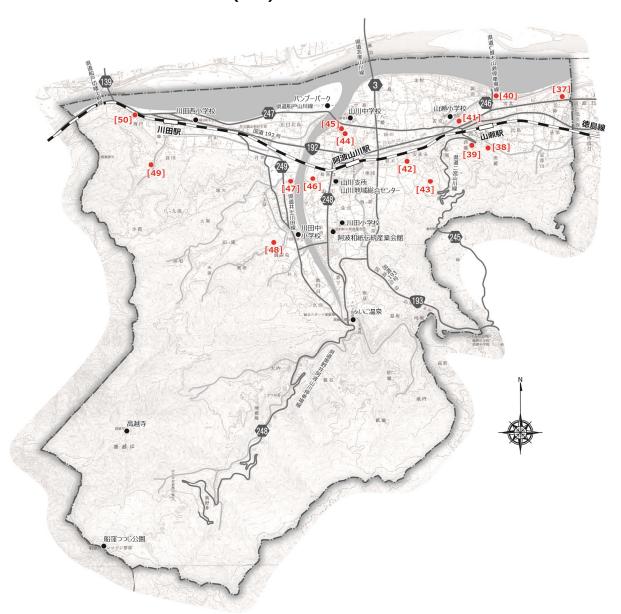


□ 公営住宅等の位置と管理戸数 (川島)



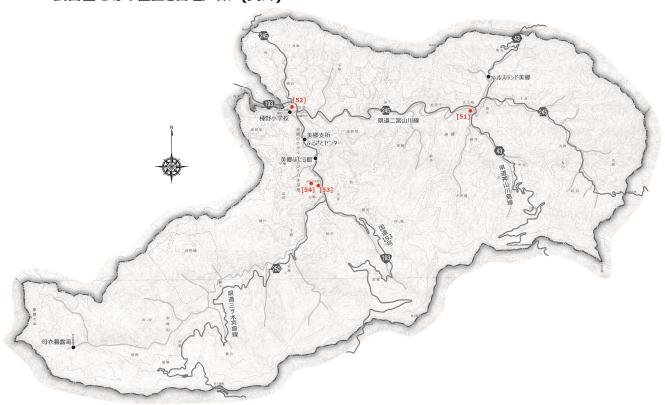
団地 番号	団地名称	地域	区分	建設 年度	構造	棟数	管理 戸数
22	山田東団地	川島	公営	昭和49年	簡平	1	2
23	山田西団地	川島	公営	昭和53年	簡平	3	10
24	岡山団地	川島	公営/単独	昭和38年~昭和46年	木造/簡平	17	48
25	山ノ神団地	川島	公営/単独	昭和44年~昭和55年	木造/簡平	13	38
26	立石団地	川島	公営	昭和49年~昭和50年	簡平	6	12
27	近久団地	川島	公営	昭和47年	簡平	3	10
28	近久第2団地	川島	公営	平成3年	耐火	1	2
29	近久北団地	川島	公営	昭和48年	簡平	3	10
30	奈良団地	川島	公営	昭和50年	簡平	3	12
31	近久南団地	川島	公営	昭和57年	簡平	3	10
32	呉島団地	川島	公営	昭和52年	簡平	2	8
33	近久東団地	川島	公営	平成1年	耐火	2	8
34	東須賀団地	川島	公営	昭和61年~平成9年	耐火	5	44
35	児島団地	川島	公営/単独	昭和37年~昭和54年	木造/簡平	25	41
36	二ツ森団地	川島	公営	昭和45年~昭和47年	簡平	8	34
			合計		·	95	289

□ 公営住宅等の位置と管理戸数 (山川)



団地	団地名称	地域	区分	建設	構造	棟数	管理	
番号	Щ-6-П10-	-0	E/3	年度	1874	1/1/3/	戸数	
37	天神団地	山川	公営	昭和35年	木造	8	8	
38	日の出団地	山川	公営	昭和38年~昭和40年	木造/簡平	13	19	
39	祇園団地	山川	公営	昭和47年	簡二	2	10	
40	ほたる川第2団地	山川	公営	昭和53年~昭和57年	耐火	2	32	
41	ほたる川団地	山川	公営	昭和52年	耐火	1	16	
42	八坂第1団地	山川	公営	昭和48年	簡平	3	13	
43	八坂第2団地	山川	公営	昭和48年	簡平	2	7	
44	湯立団地	山川	公営	昭和50年	耐火	1	16	
45	北島団地	山川	公営	昭和34年~昭和40年	木造/簡平	17	23	
46	翁喜台団地	山川	公営	昭和32年	木造	6	6	
47	村雲団地	山川	公営	昭和35年~昭和38年	木造	4	4	
48	西山団地	山川	公営	昭和46年~昭和51年	簡二	7	35	
49	貞田団地	山川	公営	昭和38年	木造	4	4	
50	舟戸団地	山川	公営	昭和39年~昭和45年	簡平	17	68	
	合計							

□ 公営住宅等の位置と管理戸数 (美郷)



団地 番号	団地名称	地域	区分 建設 構造 年度		棟数	管理 戸数					
51	古土地団地	美郷	公営	平成4年	木造	1	2				
52	川俣団地	美郷	公営	昭和61年~平成1年	耐火	2	24				
53	平団地	美郷	公営	昭和52年	簡二	2	10				
54	平第2団地	美郷	公営	平成14年~平成15年	準耐	6	6				
			合計	合計							

②建設年度別管理戸数

- □ 昭和47~56年の10年間に建設された住戸が最も多く、全体の約39%を占める
- □ 昭和56年以前の耐震基準により建設された住戸が、全体の約86%を占める
- □ 単独住宅は、すべてが昭和56年以前の耐震基準により建設された住戸
- □ 耐火構造では約48%、その他の構造はそのほとんどが昭和56年以前の耐震基準により建設された住戸

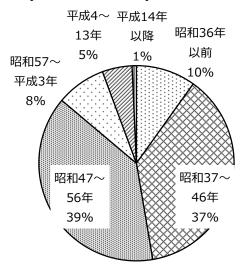
建設年度別では、昭和47~56年の10年間に建設された住戸が322戸と最も多く、全体の約39%を占めており、次いで昭和37~46年に建設された住戸が311戸であり、昭和56年以前の耐震基準により建設された住戸が715戸と、全体の約86%を占めている。

また、住宅区分別では、公営住宅、単独住宅ともに昭和47~56年に建設された住戸が多くなっている。

特に、単独住宅は、すべてが昭和56年以前の耐震基準により建設された住戸となっている。

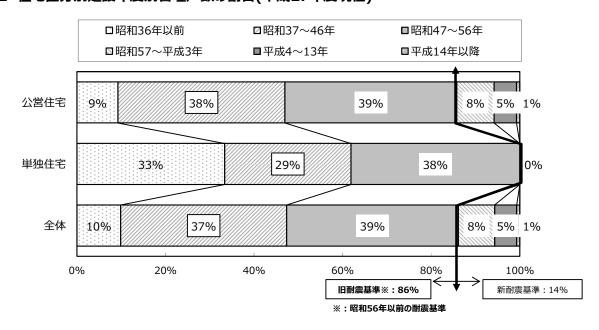
一方、昭和57年以降の新耐震基準※による住戸は全体の約14%にとどまっている。

□ 建設年度別管理戸数の割合 (平成 27 年度現在)



※昭和 53 年の宮城県沖地震後、昭和 56 年に耐震設計法が抜本的に見直され、耐震基準が大幅に改正された。(新耐震基準) 平成 7 年の阪神大震災(M7.3)や平成 23 年の東日本大震災(M9.0)において、新耐震基準で設計された建物で、内部にいた人が 避難する間もなく建物が崩壊したというような被害は少なかったとされている。

□ 住宅区分別建設年度別管理戸数の割合(平成27年度現在)



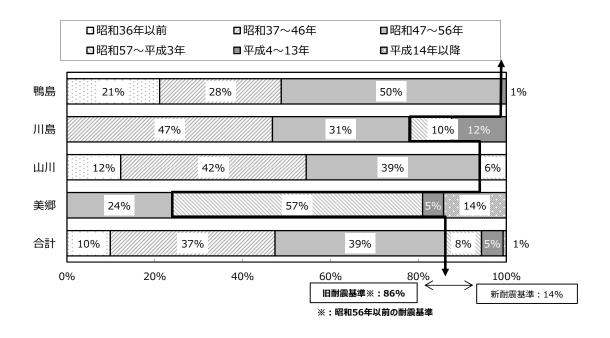
□ 住宅区分別建設年度別管理戸数(平成27年度現在) (単位:戸;%)

建設年度	公営住宅	単独住宅	合計
昭和36年以前	75	7	82
中日7日30十多份	9%	33%	10%
┃ 昭和37~46年	305	6	311
四和37、940年	38%	29%	37%
昭和47~56年	314	8	322
PDが1477~30年	39%	38%	39%
昭和57~平成3年	68	-	68
哈和37~~干成3年	8%	0%	8%
平成4~13年	41	-	41
十成4′~13年	5%	0%	5%
平成14年以降	6	-	6
十八144以降	1%	0%	1%
合計	809	21	830
昭和56年以前	694	21	715
の耐震基準	86%	100%	86%

地域別では、新耐震基準により建設された住戸が、美郷では約76%となっている一方、川島では約22%、山川、鴨島においてはそれぞれ約6%、約1%と少なくなっている。

また、川島、山川では約31%と約39%、鴨島では約50%が、昭和47~56年に建設された住戸となっている。

□ 地域別建設年度別管理戸数の割合(平成27年度現在)



□ 地域別建設年度別管理戸数 (平成27年度現在)

地域建設年度	鴨島	川島	山川	美郷	合計
昭和36年以前	50	_	32	_	82
PLIAL DO TIME	21%	0%	12%	0%	10%
叨€□27~.46年	66	135	110	-	311
昭和37~46年	28%	47%	42%	0%	37%
昭和47~56年	119	90	103	10	322
	50%	31%	39%	24%	39%
昭和57~平成3年	-	28	16	24	68
四和377~十八、3年	0%	10%	6%	57%	8%
平成4~13年	3	36	-	2	41
十八八年、~13年	1%	12%	0%	5%	5%
平成14年以降	-	-	-	6	6
十八八十八四	0%	0%	0%	14%	1%
合計	238	289	261	42	830
昭和56年以前	235	225	245	10	715
の耐震基準	99%	78%	94%	24%	86%

(単位:戸;%)

(単位:戸;%)

構造別では、木造、簡平、簡二(準耐)のほとんどが、昭和56年以前の耐震基準により建設されている。 また、耐火構造では、約48%が昭和56年以前の耐震基準により建設された住戸である。

全体的にみても、約86%が昭和56年以前の耐震基準により建設された住戸であり、耐震性の確認及び確保が求められる。

□ 構造別建設年度別管理戸数 (平成27年度現在)

構造建設年度	木造	簡平	簡二/準耐	耐火	合計
昭和36年以前	78	4	-	-	82
四和30平以前	57%	1%	0%	0%	10%
昭和37~46年	49	252	10	-	311
	36%	68%	7%	0%	37%
昭和47~56年	8	102	124	88	322
□141/~20 1	6%	28%	89%	48%	39%
昭和57~平成3年	-	10	-	58	68
□1007/○平成3年	0%	3%	0%	31%	8%
平成4~13年	2	-	-	39	41
十八4/~134	1%	0%	0%	21%	5%
平成14年以降	-	-	6	-	6
平成14年以降	0%	0%	4%	0%	1%
合計	137	368	140	185	830
昭和56年以前	135	358	134	88	715
の耐震基準	99%	97%	96%	48%	86%

③耐用年限経過状況

- □ 全体の約62%が計画初年度(平成28年度)に、既に耐用年限を経過している住戸
- □ 木造、簡平の住戸のほぼすべてが既に耐用年限を経過している
- □ 鴨島の約49%、川島の約81%、山川の約62%の住戸が既に耐用年限を経過している
- □ 10年後に耐用年限を経過する住戸は、全体の約77%を占める
- □ 既に統廃合・再編事業の可能な、耐用年限の1/2を経過している住戸は、全体の約88%を占める

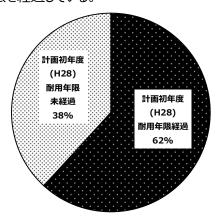
計画初年度(平成28年度)において既に耐用年限※を経過している住戸は、公営住宅492戸、単独住宅21戸、全体では513戸となっており、全体の約62%が、既に耐用年限を経過している住戸となっている。また構造別では、木造、簡平の住戸のほぼすべてが既に耐用年限を経過している。

□ 耐用年限経過戸数の割合

(単位:戸;%)

耐用年限	計画初年度(H	28) 耐用年限	合計
構造	経過	未経過	
木造	135	2	137
小坦	99%	1%	100%
簡平	368	-	368
间十	100%	0%	100%
簡二/準耐	10	130	140
间—/华顺	7%	93%	100%
耐火	-	185	185
אנוווו	0%	100%	100%
合計	513	317	830
	62%	38%	100%

※公営住宅法施行令において定められた、公営住宅が資産としてその利用に耐える年数。なお、平成8年の公営住宅法施行令改正において「木造・簡平」は30年、「簡二・準耐」は45年、「耐火」は70年として扱うことで統一された。



構造	耐用年限
耐火構造の住宅	70年
準耐火構造の住宅 簡易耐火構造の住宅で二階建のもの	45年
木造の住宅 簡易耐火構造の住宅で平屋建のもの	30年

□ 住宅区分別耐用年限経過戸数

(単位:戸;%)

構造	Ē	計画初年度(H28) 耐用年限 経過					計画初年度(H28) 耐用年限 未経過				
区分	木造	簡平	簡二/準耐	耐火	計	木造	簡平	簡二/準耐	耐火	計	合計
公営住宅	118	364	10	-	492	2	-	130	185	317	809
五古任七	15%	45%	1%	0%	61%	0%	0%	16%	23%	39%	100%
単独住宅	17	4	-	-	21	-	-	-	-	-	21
半独住七	81%	19%	0%	0%	100%	0%	0%	0%	0%	0%	100%
合計	135	368	10	-	513	2	-	130	185	317	830
口司	16%	44%	1%	0%	62%	0%	0%	16%	22%	38%	100%

地域別では、鴨島の約49%、川島の約81%、山川の約62%の住戸が既に耐用年限を経過している。

□ 地域別耐用年限経過戸数

(単位:戸;%)

構造	ii.	†画初年度	(H28) 耐	用年限 経	過	計	画初年度((H28) 耐用	月年限 未終	圣過	合計
地域	木造	簡平	簡二/準耐	耐火	計	木造	簡平	簡二/準耐	耐火	計	
鴨島	64	52	-	-	116	-	-	79	43	122	238
1149 EED	27%	22%	0%	0%	49%	0%	0%	33%	18%	51%	100%
川島	23	212		-	235	-	-	-	54	54	289
川島	8%	73%	0%	0%	81%	0%	0%	0%	19%	19%	100%
山川	48	104	10	-	162	-	-	35	64	99	261
Ш/П	18%	40%	4%	0%	62%	0%	0%	13%	25%	38%	100%
美郷	-	<u>-</u>		-	-	2	-	16	24	42	42
天畑	0%	0%	0%	0%	0%	5%	0%	38%	57%	100%	100%
合計	135	368	10	-	513	2	-	130	185	317	830
一百日	16%	44%	1%	0%	62%	0%	0%	16%	22%	38%	100%

「10年後(計画期間内)に耐用年限を経過する住戸」は、公営住宅618戸、単独住宅21戸、全体では639戸と全体の約77%を占めている。

また、現時点で統廃合・再編事業が可能な、「耐用年限の1/2を経過している住戸」は、727戸と全体の約88%を占めている。

これらの「耐用年限を超える老朽化した住戸」は、今後30年以内に70%程度の確率で発生すると言われている「南海トラフ巨大地震」等の地震による倒壊の危険性が懸念される。このことは、居住者の生命に係わる重大な問題であるため、早急な対応が求められている。

また、こうした住戸に顕在化する施設の老朽化や設備の陳腐化などは、近年の居住ニーズの多様化や人口 動態の変化に対応できず、入居率の低下を引き起こすなど、市の公共施設運営全体にも影響をおよぼすため、 計画的な対策が必要とされる。

□ 住宅区分別 10年後(計画期間内)に耐用年限を経過する戸数

(単位:戸;%)

構造	10年後 耐用年限 経過					10年後 耐用年限 未経過				合計	
区分	木造	簡平	簡二/準耐	耐火	計	木造	簡平	簡二/準耐	耐火	計	
公営住宅	120	364	134	1	618		1	6	185	191	809
	15%	45%	17%	0%	76%	0%	0%	1%	23%	24%	100%
単独住宅	17	4	-	-	21	-	-	-	-	-	21
	81%	19%	0%	0%	100%	0%	0%	0%	0%	0%	100%
合計	137	368	134	-	639	-	-	6	185	191	830
	17%	44%	16%	0%	77%	0%	0%	1%	22%	23%	100%

□ 住宅区分別 耐用年限の1/2を経過している戸数

(単位:戸;%)

構造	計画初年度(H28) 耐用年限1/2経過					計画初年度(H28) 耐用年限1/2未経過				合計	
区分	木造	簡平	簡二/準耐	耐火	計	木造	簡平	簡二/準耐	耐火	計	口司
公営住宅	120	364	134	88	706	-	-	6	97	103	809
	15%	45%	17%	11%	87%	0%	0%	1%	12%	13%	100%
単独住宅	17	4	-	-	21	-	-	-	-	-	21
	81%	19%	0%	0%	100%	0%	0%	0%	0%	0%	100%
合計	137	368	134	88	727	-	-	6	97	103	830
	17%	44%	16%	11%	88%	0%	0%	1%	12%	12%	100%

3)居住水準の状況

1住戸内設備状況

- □ 全体の約55%が浴槽のある住戸
- □ 給湯環境が整っている住戸は、全体の約25%で、十分な給湯設備を備える住戸は少ない
- □ 便所が水洗化された住戸は、全体の約49%

住戸内設備状況は、浴槽のある住戸が458戸と、全体の約55%となっている。

また、居室内の給湯環境が整っている住戸は、208戸と全体の約25%であり、3箇所給湯等、十分な給湯設備を備える住戸は少ない。

便所が水洗化された住戸は、全体の約49%であり、居住環境や周辺環境の向上のためにも、一層の充実が求められる。

□ 住宅区分別住戸内設備状況(浴槽、給湯環境、便所水洗化)(単位:戸;%)

	浴槽あり	給湯設備 あり	便所 水洗化	管理戸数
公営住宅	458 57%	208 26%	404 50%	809
単独住宅	- 0%	- 0%	- 0%	21
合計	458 55%	208 25%	404 49%	830

②汚水処理設備の整備状況

- □「公共下水道」及び「集落排水」は、全体の約20%で整備済み
- □ 全体の約51%が「汲み取り」による処理環境

汚水処理設備の整備状況は、「公共下水道」及び「集落排水」が整備されている住戸が、全体の約20%となっている。一方で、全体の約51%が「汲み取り」による処理環境にあり、居住環境や周辺環境の向上のためにも、汚水処理設備整備の一層の充実が求められる。

(単位:戸;%)

□ 住宅区分別汚水処理設備の整備状況

	公共下水道	集落排水	浄化槽	汲み取り	管理戸数
公営住宅	141	29	234	405	809
公呂任七	17%	4%	29%	50%	809
単独住宅	-	-	-	21	21
	0%	0%	0%	100%	21
合計	141	29	234	426	830
	17%	3%	28%	51%	830

③居住面積水準 (※1) の状況

- □ 最低居住面積水準 (※2) を満たしていない世帯が、全体の約7%あり、早期解消が必要
- □ 特に「ファミリー層」 (3~4人世帯) おいて最低居住面積水準を満たしていない世帯が多い
- □ 都市居住型誘導居住面積水準 (※3) を満たしていない世帯は、全体の約63%

居住面積水準の状況は、平成27年7月1日現在で「最低居住面積水準」を満たしていない世帯は48世帯と、全体の約7%となっており、特に「ファミリー層」(3~4人世帯)において最低居住面積水準を満たしていない世帯が多くみられるため、こうした世帯の早期解消へ向けた取り組みが求められる。

一方、「都市居住型誘導居住面積水準」を満たしていない世帯は、全体の約63%となっている。

□ 団地別居住面積水準の状況 (平成27年7月1日現在) 1/2 (単位:戸/世帯)

番号	地域	区分	団地名	管理	入居	平均住戸専有面積	最低居住	面積水準		居住型 面積水準
田勺	TELLIX,	区刀	IDIAR 4	戸数	戸数	(叫) 会日面道	未満 世帯数	未満 入居世帯率	未満 世帯数	未満 入居世帯率
1	鴨島	公営	牛島第1団地	1	1	34.71	-	0%	1	100%
2	鴨島	公営	牛島第2団地	18	9	31.40	-	0%	9	100%
3	鴨島	公営	牛島第3団地	34	29	64.78	-	0%	4	14%
4	鴨島	公営	内原団地	2	2	37.40	-	0%	2	100%
5	鴨島	公営	喜来第1団地	20	10	32.00	1	10%	10	100%
6	鴨島	公営	喜来第2団地	8	4	34.70	-	0%	4	100%
7	鴨島	公営	喜来第3団地	9	5	34.70	1	20%	5	100%
8	鴨島	公営	喜来第4団地	10	6	69.80	-	0%	3	50%
9	鴨島	公営	喜来第5団地	32	30	64.00	-	0%	9	30%
10	鴨島	公営	喜来第6団地	3	3	68.70	-	0%	2	67%
11	鴨島	公営	鴨島第1団地	5	1	36.40	-	0%	1	100%
12	鴨島	公営	鴨島第2団地	1	1	28.10	1	100%	1	100%
13	鴨島	公営	鴨島第3団地	4	2	38.00	-	0%	2	100%
14	鴨島	公営	西麻植第2団地	4	4	61.40	-	0%	2	50%
15	鴨島	公営	西麻植第3団地	40	31	48.00	2	6%	21	68%
16	鴨島	公営	西麻植第4団地	10	6	34.70	-	0%	6	100%
17	鴨島	公営	西麻植第5団地	3	3	34.70	1	33%	3	100%
18	鴨島	公営	西麻植第6団地	18	18	63.90	-	0%	4	22%
19	鴨島	公営	知恵島第1団地	5	3	61.40	-	0%	2	67%
20	鴨島	単独	教員住宅	4	3	49.64	-	0%	1	33%
21	鴨島	単独	民生住宅	7	2	36.36	-	0%	2	100%
22	川島	公営	山田東団地	2	-	51.42	-	0%	-	0%
23	川島	公営	山田西団地	10	10	51.42	-	0%	4	40%
24	川島	公営/単独	岡山団地	48	36	32.29	2	6%	36	100%
25	川島	公営/単独	山ノ神団地	38	27	34.66	6	22%	27	100%
26	川島	公営	立石団地	12	11	66.85	-	0%	2	18%
27	川島	公営	近久団地	10	10	54.39	1	10%	7	70%

□ 団地別居住面積水準の状況 (平成27年7月1日現在) 2/2 (単位:戸/世帯)

# -0	+14·1±*	EΛ	回地力	管理	入居	平均住戸	最低居住	面積水準	都市原誘導居住	居住型 面積水準
番号	地域	区分	団地名	戸数	戸数	専有面積 (㎡)	未満 世帯数	未満 入居世帯率	未満 世帯数	未満 入居世帯率
28	川島	公営	近久第2団地	2	2	74.20	1	0%	-	0%
29	川島	公営	近久北団地	10	9	54.39	-	0%	3	33%
30	川島	公営	奈良団地	12	11	67.36	-	0%	1	9%
31	川島	公営	近久南団地	10	9	60.86	-	0%	3	33%
32	川島	公営	吳島団地	8	8	67.36	-	0%	2	25%
33	川島	公営	近久東団地	8	7	74.34	-	0%	-	0%
34	川島	公営	東須賀団地	44	40	71.21	-	0%	14	35%
35	川島	公営/単独	児島団地	41	30	32.44	5	17%	30	100%
36	川島	公営	二ツ森団地	34	15	34.60	2	13%	15	100%
37	山川	公営	天神団地	8	5	28.09	2	40%	5	100%
38	山川	公営	日の出団地	19	13	32.85	2	15%	13	100%
39	山川	公営	祇園団地	10	10	46.17	1	10%	7	70%
40	山川	公営	ほたる川第2団地	32	31	66.22	-	0%	14	45%
41	山川	公営	ほたる川団地	16	16	61.66	-	0%	4	25%
42	山川	公営	八坂第1団地	13	13	51.18	-	0%	4	31%
43	山川	公営	八坂第2団地	7	6	51.18	1	17%	3	50%
44	山川	公営	湯立団地	16	15	51.32	-	0%	7	47%
45	山川	公営	北島団地	23	17	31.00	6	35%	17	100%
46	山川	公営	翁喜台団地	6	5	33.88	2	40%	5	100%
47	山川	公営	村雲団地	4	3	35.27	2	67%	3	100%
48	山川	公営	西山団地	35	28	49.16	2	7%	12	43%
49	山川	公営	貞田団地	4	4	31.14	-	0%	4	100%
50	山川	公営	舟戸団地	68	57	32.43	8	8 14%		100%
51	美郷	公営	古土地団地	2	2	68.16	- 0%		-	0%
52	美郷	公営	川俣団地	24	24	69.72	- 0%		17	71%
53	美郷	公営	平団地	10	8	55.86	- 0%		1	13%
54	54 美郷 公営 平第2団地			6	5	79.30	-	0%	2	40%
	総計			830	660	-	48	7%	413	63%

□ 世帯人員別 居住面積水準の状況 (平成27年7月1日現在) (単位:戸/世帯)

世帯人員	入居戸数	最	低居住面積	水準	都市居住型 誘導居住面積水準					
世市八兵	八冶厂奴	面積水準 (㎡)	未満 世帯数	未満 入居世帯率	面積水準 (㎡)	未満 世帯数	未満 入居世帯率			
1	306	25.0	-	0%	40.0	150	49%			
2	192	30.0	5	3%	55.0	107	56%			
3	83	40.0	18	22%	75.0	78	94%			
4	55	50.0	14	25%	95.0	54	98%			
5	11	60.0	3	27%	115.0	11	100%			
6	9	70.0	4	44%	135.0	9	100%			
7	4	80.0	4	100%	155.0	4	100%			
総計	660	-	48	7%	1	413	63%			

【参考】最低居住面積水準及び誘導居住面積水準(住生活基本計画(全国計画)より)

(※1) 居住面積水準 :以前は「居住水準」としていたものが、住生活基本計画にてその面積

基準等が見直されて、「居住面積水準」となっている

(※2) 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を営む基礎として必要

不可欠な住宅の面積に関する水準

▶ 単身者: 25㎡

・2人以上の世帯:10㎡×世帯人数+10㎡

(※3) 誘導居住面積水準:世帯人数に応じて、豊かな住生活の実現の前提として多様なライフス

タイルに対応するために必要と考えられる住宅の面積に関する水準

<一般型誘導居住面積水準>

(都市郊外及び都市部以外の一般地域における「戸建住宅居住」を想定した誘導居住面積水準)

▶ 単身者: 55㎡

・2人以上の世帯: 25㎡×世帯人数+25㎡

<都市居住型誘導居住面積水準>

(都市の中心及びその周辺における「共同住宅居住」を想定した誘導居住面積水準)

▶ 単身者: 40㎡

ト2人以上の世帯: 20㎡×世帯人数+15㎡

□ 参考:世帯人数別の面積例

		世帯人数別の住戸専用面積(例) (単位:㎡)								
		単身	2人	3人	4人					
誘導居住	一般型	55	75【75】	100[87.5]	125[112.5]					
面積水準	都市居住型	40	55[55]	75[65]	95[85]					
最低居住	主面積水準	25	30[30]	40[35]	50[45]					

【 】内は、3~5歳児が1名いる場合

(2)公営住宅等入居者の状況

1)世帯人員別入居戸数

- □ 単身世帯が最も多く、全体の約46%を占める
- □ 2人世帯を含む「2人以下の小規模世帯」が全体の約75%を占める

世帯人員別入居戸数をみると、「単身世帯」が最も多く、全体の約46%を占めている。

次いで2人世帯が全体の約29%を占めており、「2人以下の小規模世帯」が全体の約75%を占めている。

□ 団地別世帯人員別 入居戸数の状況 (平成27年7月1日現在) 1/2

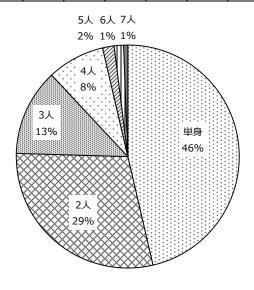
(単位:戸/世帯)

				管理	入居	世帯人員						
番号	地域	区分	団地名	戸数	戸数	単身	2人	3人	4人	5人	6人	7人
1	鴨島	公営	牛島第1団地	1	1	1	-	-	-	-	-	-
2	鴨島	公営	牛島第2団地	18	9	8	1	-	-	-	-	-
3	鴨島	公営	牛島第3団地	34	29	19	6	3	1	-	-	-
4	鴨島	公営	内原団地	2	2	1	1	-	-	-	-	-
5	鴨島	公営	喜来第1団地	20	10	6	3	-	1	-	-	-
6	鴨島	公営	喜来第2団地	8	4	3	1	-	-	-	-	-
7	鴨島	公営	喜来第3団地	9	5	1	3	1	1	-	1	-
8	鴨島	公営	喜来第4団地	10	6	3	1	1	1	-	2	-
9	鴨島	公営	喜来第5団地	32	30	11	10	7	2	1	-	-
10	鴨島	公営	喜来第6団地	3	3	1	1	1	1	1	-	-
11	鴨島	公営	鴨島第1団地	5	1	1	1	1	-	1	-	-
12	鴨島	公営	鴨島第2団地	1	1	-	1	1	-	1	-	-
13	鴨島	公営	鴨島第3団地	4	2	1	1	1	1	-	1	-
14	鴨島	公営	西麻植第2団地	4	4	1	1	2	1	-	1	-
15	鴨島	公営	西麻植第3団地	40	31	13	11	6	-	1	1	-
16	鴨島	公営	西麻植第4団地	10	6	4	2	-	-	-	1	-
17	鴨島	公営	西麻植第5団地	3	3	2	-	1	-	-	1	-
18	鴨島	公営	西麻植第6団地	18	18	8	6	4	-	-	-	-
19	鴨島	公営	知恵島第1団地	5	3	1	-	-	-	2	-	-
20	鴨島	単独	教員住宅	4	3	2	1	-	-	-	-	-
21	鴨島	単独	民生住宅	7	2	1	1	-	-	-	-	-
22	川島	公営	山田東団地	2	-	-	-	-	-	-	-	-
23	川島	公営	山田西団地	10	10	5	2	2	1	-	-	-
24	川島	公営/単独	岡山団地	48	36	25	9	-	1	1	-	-
25	川島	公営/単独	山ノ神団地	38	27	11	10	2	4	-	-	-
26	川島	公営	立石団地	12	11	3	6	2	-	-	-	-
27	川島	公営	近久団地	10	10	3	4	1	1	-	1	-

□ 団地別世帯人員別 入居戸数の状況 (平成27年7月1日現在) 2/2 (単位:戸/世帯)

番号 地域 区分 団地名			57111.6	管理	入居	世帯人員	Į					
番号	地域	区分		戸数	戸数	単身	2人	3人	4人	5人	6人	7人
28	川島	公営	近久第2団地	2	2	-	2	-	-	-	-	-
29	川島	公営	近久北団地	10	9	6	1	-	2	ı	-	1
30	川島	公営	奈良団地	12	11	5	5	1	1	ī	1	ı
31	川島	公営	近久南団地	10	9	5	1	3	1	ı	1	1
32	川島	公営	呉島団地	8	8	4	2	2	1	ī	1	ı
33	川島	公営	近久東団地	8	7	3	3	1	1	ī	1	ı
34	川島	公営	東須賀団地	44	40	11	13	7	7	1	1	ı
35	川島	公営/単独	児島団地	41	30	16	9	3	2	ı	ı	ı
36	川島	公営	二ツ森団地	34	15	8	5	1	ı	1	ı	Ī
37	山川	公営	天神団地	8	5	3	1	1	1	ī	1	İ
38	山川	公営	日の出団地	19	13	10	1	1	1	ı	-	1
39	山川	公営	祇園団地	10	10	3	3	3	1	ī	1	İ
40	山川	公営	ほたる川第2団地	32	31	5	11	8	6	1	ı	Ī
41	山川	公営	ほたる川団地	16	16	7	5	3	1	ı	ı	Ī
42	山川	公営	八坂第1団地	13	13	9	2	ı	2	ı	ı	Ī
43	山川	公営	八坂第2団地	7	6	3	1	1	1	ı	1	ı
44	山川	公営	湯立団地	16	15	8	2	1	4	ı	ı	Ī
45	山川	公営	北島団地	23	17	6	7	2	1	1	1	İ
46	山川	公営	翁喜台団地	6	5	1	3	1	1	1	-	-
47	山川	公営	村雲団地	4	3	1	ı	1	ı	ı	ı	1
48	山川	公営	西山団地	35	28	12	10	2	2	ı	ı	2
49	山川	公営	貞田団地	4	4	2	2	1	1	1	1	ı
50	山川	公営	舟戸団地	68	57	32	17	2	4	ı	2	-
51	美郷	公営	古土地団地	2	2	2					-	-
52	美郷	公営	川俣団地	24	24	3	4	6	8	2	1	ı
53	美郷 公営 平団地 10 8 5 2 - 1					-						
54	54 美郷 公営 平第2団地			6	5	1	-	1	1	1	1	-
	総計			830	660	306	192	83	55	11	9	4

□ 世帯人員別入居戸数の割合 (平成 27 年 7 月 1 日現在)



2)世帯主年齢別入居戸数

- □ 世帯主が65歳以上の世帯が、全体の約49%を占める
- □ 世帯主が60歳以上の世帯は、全体の60%を超え、「世帯主の高齢化の進行」が著しい

世帯主年齢別の入居戸数では、世帯主が65歳以上の世帯が、全体の約49%を占めており、60歳以上では全体の60%を超え、「世帯主の高齢化の進行」が著しい。

また、高齢者予備軍ともいえる、世帯主が50~59歳の世帯が年齢別階層で65歳以上、40~49歳に次いで多く、今後更なる世帯の高齢化が進行するものと推測される。

地域別では、鴨島、川島、山川は世帯主が65歳以上の世帯が最も多く、美郷では65歳以上と30~39歳の世帯が多くなっている。

□ 団地別世帯主年齢別 入居戸数の状況 (平成27年7月1日現在) 1/2 (単位:戸/世帯)

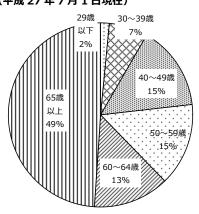
		, ,	E.S. 7 (III) 3A	●				L / Z	(羊位:1~/ 仁市/			
番号	地域	区分	団地名	管理 戸数	入居 戸数	世帯主年齢						
				/- g X	一致	29歳以下	30~39歳	40~49歳	50~59歳	60~64歳	65歳以上	
1	鴨島	公営	牛島第1団地	1	1	-	-	-	-	-	1	
2	鴨島	公営	牛島第2団地	18	9	-	-	-	-	1	8	
3	鴨島	公営	牛島第3団地	34	29	1	3	4	5	6	10	
4	鴨島	公営	内原団地	2	2	-	-	-	-	1	1	
5	鴨島	公営	喜来第1団地	20	10	ı	-	1	2	2	5	
6	鴨島	公営	喜来第2団地	8	4	1	1	1	1	1	4	
7	鴨島	公営	喜来第3団地	9	5	-	-	-	1	-	4	
8	鴨島	公営	喜来第4団地	10	6	-	1	2	-	2	1	
9	鴨島	公営	喜来第5団地	32	30	-	2	8	3	3	14	
10	鴨島	公営	喜来第6団地	3	3	-	-	2	-	-	1	
11	鴨島	公営	鴨島第1団地	5	1	-	-	-	-	-	1	
12	鴨島	公営	鴨島第2団地	1	1	-	-	-	-	-	1	
13	鴨島	公営	鴨島第3団地	4	2	-	-	-	-	-	2	
14	鴨島	公営	西麻植第2団地	4	4	-	1	1	1	1	-	
15	鴨島	公営	西麻植第3団地	40	31	-	1	5	8	2	15	
16	鴨島	公営	西麻植第4団地	10	6	-	-	1	-	2	3	
17	鴨島	公営	西麻植第5団地	3	3	-	-	1	-	-	2	
18	鴨島	公営	西麻植第6団地	18	18	-	-	-	2	3	13	
19	鴨島	公営	知恵島第1団地	5	3	-	-	1	-	1	1	
20	鴨島	単独	教員住宅	4	3	-	-	-	-	-	3	
21	鴨島	単独	民生住宅	7	2	1	-	1	-	-	1	
22	川島	公営	山田東団地	2	-	-	-	-	-	-	-	
23	川島	公営	山田西団地	10	10	-	1	2	2	1	4	
24	川島	公営/単独	岡山団地	48	36	1	1	8	3	1	22	
25	川島	公営/単独	山ノ神団地	38	27	-	4	2	2	2	17	
26	川島	公営	立石団地	12	11	-	-	4	2	2	3	
27	川島	公営	近久団地	10	10	-	-	3	1	-	6	

□ 団地別世帯主年齢別 入居戸数の状況 (平成27年7月1日現在) 2/2 (単位:戸/世帯)

				管理	入居	世帯主年歯	Δ P				
番号	地域	区分	団地名	戸数	戸数	29歳以下	30~39歳	40~49歳	50~59歳	60~64歳	65歳以上
28	川島	公営	近久第2団地	2	2	-	-	-	-	1	1
29	川島	公営	近久北団地	10	9	2	-	1	-	1	5
30	川島	公営	奈良団地	12	11	-	-	2	3	1	5
31	川島	公営	近久南団地	10	9	-	-	1	3	-	5
32	川島	公営	呉島団地	8	8	1	1	1	1	1	6
33	川島	公営	近久東団地	8	7	-	1	1	2	-	3
34	川島	公営	東須賀団地	44	40	2	5	13	10	1	9
35	川島	公営/単独	児島団地	41	30	1	1	3	1	5	19
36	川島	公営	二ツ森団地	34	15	-	-	2	2	2	9
37	山川	公営	天神団地	8	5	-	-	-	1	-	4
38	山川	公営	日の出団地	19	13	-	-	-	1	1	11
39	山川	公営	祇園団地	10	10	-	1	1	-	1	7
40	山川	公営	ほたる川第2団地	32	31	1	5	6	8	5	6
41	山川	公営	ほたる川団地	16	16	-	2	3	2	3	6
42	山川	公営	八坂第1団地	13	13	1	-	1	1	6	4
43	山川	公営	八坂第2団地	7	6	-	-	1	1	1	3
44	山川	公営	湯立団地	16	15	1	1	2	4	3	4
45	山川	公営	北島団地	23	17	-	-	2	3	3	9
46	山川	公営	翁喜台団地	6	5	-	-	1	-	-	4
47	山川	公営	村雲団地	4	3	-	-	-	-	-	3
48	山川	公営	西山団地	35	28	-	1	2	3	6	16
49	山川	公営	貞田団地	4	4	-	-	-	-	1	3
50	山川	公営	舟戸団地	68	57	-	3	5	12	10	27
51	美郷	公営	古土地団地	2	2	-	-	1	-	-	2
52	美郷	公営	川俣団地	24	24	-	7	5	5	4	3
53	美郷	公営	平団地	10	8	ı	1	I	-	1	6
54	美郷	公営	平第2団地	6	5	-	3	-	1	1	-
				830	660	10	45	98	96	88	323

□ 地域別世帯主年齢別 入居戸数の状況 (平成27年7月1日現在) □ 世帯主年齢別入居戸数の割合 (平成27年7月1日現在)

	管理	入居	世帯主年的	Ŷ				
地域	戸数	戸数	29歳以下	30~39歳	40~49歳	50~59歳	60~64歳	65歳以上
鴨島	238	173	1	8	27	22	24	91
川島	289	225	6	13	42	32	18	114
山川	261	223	3	13	24	36	40	107
美郷	42	39	-	11	5	6	6	11
総計	830	660	10	45	98	96	88	323



3) 高齢者のいる世帯の入居状況

- □ 高齢者のいる世帯の割合は、全体の約65%
- □ 65歳以上の「単身高齢者世帯」が最も多く、さらなる高齢化の進行に対応した住環境づくりが課題

高齢者(ここでは将来の動向も踏まえるため、60歳以上を高齢者と定義)のいる世帯は、全体の約65%となっている。そのうち、65歳以上の単身高齢者世帯が、約43%と最も多く、次いで、同居者に高齢者を含む世帯が多くなっており、さらなる高齢化の進行に対応した住環境づくりが課題となる。

□ 団地別高齢者のいる世帯 入居戸数の状況 (平成27年7月1日現在) 1/2 (単位:戸/世帯)

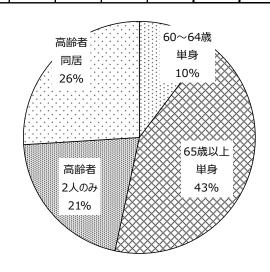
	+44+	豆八		管理	入居	単身高齢	給者世帯	高齢者	高齢者	高齢者	高齢者
番号	地域	区分	団地名	戸数	戸数	60~64歳	65歳以上	2人のみ	同居	のいる 世帯	のいる 世帯割合
1	鴨島	公営	牛島第1団地	1	1	-	1	-	-	1	100%
2	鴨島	公営	牛島第2団地	18	9	1	7	1	1	9	100%
3	鴨島	公営	牛島第3団地	34	29	4	8	2	3	17	59%
4	鴨島	公営	内原団地	2	2	-	1	1	-	2	100%
5	鴨島	公営	喜来第1団地	20	10	1	4	1	1	7	70%
6	鴨島	公営	喜来第2団地	8	4	-	3	-	1	4	100%
7	鴨島	公営	喜来第3団地	9	5	-	1	3	ı	4	80%
8	鴨島	公営	喜来第4団地	10	6	1	1	-	1	3	50%
9	鴨島	公営	喜来第5団地	32	30	2	6	3	6	17	57%
10	鴨島	公営	喜来第6団地	3	3	-	1	-	-	1	33%
11	鴨島	公営	鴨島第1団地	5	1	-	1	-	1	1	100%
12	鴨島	公営	鴨島第2団地	1	1	-	ı	-	1	1	100%
13	鴨島	公営	鴨島第3団地	4	2	-	1	-	1	2	100%
14	鴨島	公営	西麻植第2団地	4	4	-	ı	-	2	2	50%
15	鴨島	公営	西麻植第3団地	40	31	1	7	6	6	20	65%
16	鴨島	公営	西麻植第4団地	10	6	1	2	2	-	5	83%
17	鴨島	公営	西麻植第5団地	3	3	-	1	-	1	2	67%
18	鴨島	公営	西麻植第6団地	18	18	1	6	4	5	16	89%
19	鴨島	公営	知恵島第1団地	5	3	-	ı	-	2	2	67%
20	鴨島	単独	教員住宅	4	3	-	2	-	1	3	100%
21	鴨島	単独	民生住宅	7	2	-	ı	1	ı	1	50%
22	川島	公営	山田東団地	2	1	-	-	-	1	-	0%
23	川島	公営	山田西団地	10	10	1	3	1	1	6	60%
24	川島	公営/単独	岡山団地	48	36	1	18	4	-	23	64%
25	川島	公営/単独	山ノ神団地	38	27	1	9	6	3	19	70%
26	川島	公営	立石団地	12	11	2	1	2	-	5	45%
27	川島	公営	近久団地	10	10	-	2	2	2	6	60%

□ 団地別高齢者のいる世帯 入居戸数の状況 (平成27年7月1日現在) 2/2 (単位:戸/世帯)

	+44++=+	四八		管理	入居	単身高脚	給者世帯	高齢者	高齢者	高齢者	高齢者
番号	地域	区分	団地名	戸数	戸数	60~64歳	65歳以上	2人のみ	同居	のいる 世帯	のいる 世帯割合
28	川島	公営	近久第2団地	2	2	-	1	2	1	2	100%
29	川島	公営	近久北団地	10	9	-	5	1	1	6	67%
30	川島	公営	奈良団地	12	11	-	3	1	2	6	55%
31	川島	公営	近久南団地	10	9	-	3	1	1	5	56%
32	川島	公営	呉島団地	8	8	-	3	2	2	7	88%
33	川島	公営	近久東団地	8	7	-	2	1	1	4	57%
34	川島	公営	東須賀団地	44	40	-	5	1	8	14	35%
35	川島	公営/単独	児島団地	41	30	4	7	6	7	24	80%
36	川島	公営	二ツ森団地	34	15	2	6	3	ı	11	73%
37	山川	公営	天神団地	8	5	-	2	1	1	4	80%
38	山川	公営	日の出団地	19	13	1	8	1	2	12	92%
39	山川	公営	祇園団地	10	10	-	2	2	4	8	80%
40	山川	公営	ほたる川第2団地	32	31	1	2	1	7	11	35%
41	山川	公営	ほたる川団地	16	16	2	4	2	1	9	56%
42	山川	公営	八坂第1団地	13	13	3	4	1	2	10	77%
43	山川	公営	八坂第2団地	7	6	-	2	ı	3	5	83%
44	山川	公営	湯立団地	16	15	2	3	1	1	7	47%
45	山川	公営	北島団地	23	17	1	4	4	5	14	82%
46	山川	公営	翁喜台団地	6	5	-	1	2	2	4	80%
47	山川	公営	村雲団地	4	3	-	1	-	2	3	100%
48	山川	公営	西山団地	35	28	2	7	3	10	22	79%
49	山川	公営	貞田団地	4	4	1	1	1	1	4	100%
50	山川	公営	舟戸団地	68	57	6	16	10	6	38	67%
51	美郷	公営	古土地団地	2	2	-	2	-	-	2	100%
52	美郷	郡 公営 川俣団地		24	24	1	1	1	5	8	33%
53	美郷	公営	平団地	10	8	-	5	1	1	7	88%
54	美郷	公営	平第2団地	6	5	1	-	-	-	1	20%
	総計		830	660	44	184	88	111	427	65%	

□ 高齢者のいる世帯の割合

(平成27年7月1日現在)



4) 子育て世帯の入居状況

- □ 18歳未満の子のいる子育て世帯は、全体の約15%
- □ 子育て世帯の約半数が、ひとり親世帯

18歳未満の子のいる子育て世帯は、全体の約15%となっている。

また、18歳未満の子のいる子育て世帯の内、約半数がひとり親世帯となっている。

□ 団地別子育で世帯 入居戸数の状況 (平成27年7月1日現在) 1/2 (単位:戸/世帯)

				管理	入居	18歳未満の		18歳未満の
番号	地域	区分	団地名	戸数	戸数	子のいる 世帯	ひとり親 世帯	子のいる 世帯割合
1	鴨島	公営	牛島第1団地	1	1	-	-	0%
2	鴨島	公営	牛島第2団地	18	9	-	-	0%
3	鴨島	公営	牛島第3団地	34	29	3	2	10%
4	鴨島	公営	内原団地	2	2	-	-	0%
5	鴨島	公営	喜来第1団地	20	10	-	-	0%
6	鴨島	公営	喜来第2団地	8	4	-	-	0%
7	鴨島	公営	喜来第3団地	9	5	1	-	20%
8	鴨島	公営	喜来第4団地	10	6	2	2	33%
9	鴨島	公営	喜来第5団地	32	30	4	-	13%
10	鴨島	公営	喜来第6団地	3	3	2	1	67%
11	鴨島	公営	鴨島第1団地	5	1	-	-	0%
12	鴨島	公営	鴨島第2団地	1	1	-	-	0%
13	鴨島	公営	鴨島第3団地	4	2	-	-	0%
14	鴨島	公営	西麻植第2団地	4	4	1	1	25%
15	鴨島	公営	西麻植第3団地	40	31	2	1	6%
16	鴨島	公営	西麻植第4団地	10	6	-	-	0%
17	鴨島	公営	西麻植第5団地	3	3	-	-	0%
18	鴨島	公営	西麻植第6団地	18	18	-	-	0%
19	鴨島	公営	知恵島第1団地	5	3	1	-	33%
20	鴨島	単独	教員住宅	4	3	-	-	0%
21	鴨島	単独	民生住宅	7	2	-	-	0%
22	川島	公営	山田東団地	2	-	-	-	0%
23	川島	公営	山田西団地	10	10	2	2	20%
24	川島	公営/単独	岡山団地	48	36	2	1	6%
25	川島	公営/単独	山ノ神団地	38	27	6	3	22%
26	川島	公営	立石団地	12	11	4	4	36%
27	川島	公営	近久団地	10	10	1	1	10%

□ 団地別子育で世帯 入居戸数の状況 (平成27年7月1日現在) 2/2 (単位:戸/世帯)

番号	地域	区分	団地名	管理 戸数	入居 戸数	18歳未満の 子のいる 世帯	ひとり親世帯	18歳未満の 子のいる 世帯割合
28	川島	公営	近久第2団地	2	2	-	-	0%
29	川島	公営	近久北団地	10	9	2	-	22%
30	川島	公営	奈良団地	12	11	-	-	0%
31	川島	公営	近久南団地	10	9	1	1	11%
32	川島	公営	呉島団地	8	8	-	-	0%
33	川島	公営	近久東団地	8	7	1	1	14%
34	川島	公営	東須賀団地	44	40	13	5	33%
35	川島	公営/単独	児島団地	41	30	2	1	7%
36	川島	公営	二ツ森団地	34	15	1	-	7%
37	山川	公営	天神団地	8	5	-	-	0%
38	山川	公営	日の出団地	19	13	2	-	15%
39	山川	公営	祇園団地	10	10	1	1	10%
40	山川	公営	ほたる川第2団地	32	31	12	7	39%
41	山川	公営	ほたる川団地	16	16	1	1	6%
42	山川	公営	八坂第1団地	13	13	1	1	8%
43	山川	公営	八坂第2団地	7	6	-	-	0%
44	山川	公営	湯立団地	16	15	4	2	27%
45	山川	公営	北島団地	23	17	-	-	0%
46	山川	公営	翁喜台団地	6	5	-	-	0%
47	山川	公営	村雲団地	4	3	1	-	33%
48	山川	公営	西山団地	35	28	3	1	11%
49	山川	公営	貞田団地	4	4	ı	-	0%
50	山川	公営	舟戸団地	68	57	4	1	7%
51	美郷	公営	古土地団地	2	2	ı	-	0%
52	美郷	公営	川俣団地	24	24	12	5	50%
53	美郷	公営	平団地	10	8	1	1	13%
54	美郷	公営	平第2団地	6	5	4	1	80%
		総計		830	660	97	47	15%

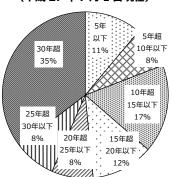
5)入居年数

- □ 30年を超えて入居している世帯(長期入居世帯)は、全体の約35%
- □ 鴨島、川島、山川では長期入居世帯が多い

30年を超えて入居している世帯(長期入居世帯)が、全体の約35%を占めており、10年以下の世帯は少ないことから、今後は限りある公的資源としての公営住宅等に対し、住宅困窮世帯が円滑に入居できる体制づくりが求められる。

地域別では、鴨島、川島、山川で長期入居世帯が多く、美郷では10 年以下の世帯が多くなっている。

□ 入居年数別の割合 (平成 27 年 7 月 1 日現在)



□ 団地別入居年数別 入居戸数の状況 (平成27年7月1日現在) 1/2 (単位:戸/世帯)

				管理	入居	入居年数	Ż Ż					
番号	地域	区分	団地名	戸数	戸数	5年 以下	5年超 10年以下	10年超 15年以下	15年超 20年以下	20年超 25年以下	25年超 30年以下	30年超
1	鴨島	公営	牛島第1団地	1	1	-	-	-	-	1	-	1
2	鴨島	公営	牛島第2団地	18	9	1	-	-	1	-	2	5
3	鴨島	公営	牛島第3団地	34	29	6	3	6	3	2	3	6
4	鴨島	公営	内原団地	2	2	-	-	-	-	-	1	1
5	鴨島	公営	喜来第1団地	20	10	-	-	3	1	1	1	4
6	鴨島	公営	喜来第2団地	8	4	-	-	-	-	-	-	4
7	鴨島	公営	喜来第3団地	9	5	-	-	-	1	-	1	3
8	鴨島	公営	喜来第4団地	10	6	1	3	1	-	-	-	1
9	鴨島	公営	喜来第5団地	32	30	5	2	8	2	2	-	11
10	鴨島	公営	喜来第6団地	3	3	1	-	1	1	-	-	-
11	鴨島	公営	鴨島第1団地	5	1	-	-	-	-	-	-	1
12	鴨島	公営	鴨島第2団地	1	1	-	-	-	-	-	-	1
13	鴨島	公営	鴨島第3団地	4	2	-	-	-	-	-	-	2
14	鴨島	公営	西麻植第2団地	4	4	-	-	-	-	1	-	3
15	鴨島	公営	西麻植第3団地	40	31	1	5	1	2	4	6	12
16	鴨島	公営	西麻植第4団地	10	6	-	-	2	1	1	-	2
17	鴨島	公営	西麻植第5団地	3	3	-	-	-	-	-	1	2
18	鴨島	公営	西麻植第6団地	18	18	3	1	1	7	1	1	4
19	鴨島	公営	知恵島第1団地	5	3	-	1	-	-	-	-	2
20	鴨島	単独	教員住宅	4	3	1	-	-	-	-	-	2
21	鴨島	単独	民生住宅	7	2	-	-	-	-	1	-	1
22	川島	公営	山田東団地	2	-	1	-	-	-	-	-	-
23	川島	公営	山田西団地	10	10	-	3	3	-	-	-	4
24	川島	公営/単独	岡山団地	48	36	2	-	9	6	5	1	13
25	川島	公営/単独	山ノ神団地	38	27	1	-	3	5	4	2	12
26	川島	公営	立石団地	12	11	1	-	5	2	-	1	3
27	川島	公営	近久団地	10	10	1	-	2	1	1	-	5

□ 団地別入居年数別 入居戸数の状況 (平成27年7月1日現在) 2/2 (単位:戸/世帯)

				管理	入居	入居年数	文 文					
番号	地域	区分	団地名	戸数	戸数	5年 以下	5年超 10年以下	10年超 15年以下	15年超 20年以下	20年超 25年以下	25年超 30年以下	30年超
28	川島	公営	近久第2団地	2	2	-	-	-	-	2	-	-
29	川島	公営	近久北団地	10	9	4	1	3	-	-	-	1
30	川島	公営	奈良団地	12	11	3	4	-	1	-	1	2
31	川島	公営	近久南団地	10	9	2	2	-	-	-	-	5
32	川島	公営	呉島団地	8	8	1	2	-	-	-	1	4
33	川島	公営	近久東団地	8	7	1	-	2	-	4	-	-
34	川島	公営	東須賀団地	44	40	9	7	7	15	-	2	-
35	川島	公営/単独	児島団地	41	30	-	1	5	4	3	4	13
36	川島	公営	二ツ森団地	34	15	2	-	2	2	3	-	6
37	山川	公営	天神団地	8	5	-	-	1	-	-	-	4
38	山川	公営	日の出団地	19	13	-	1	1	-	-	1	10
39	山川	公営	祇園団地	10	10	1	1	1	-	-	2	5
40	山川	公営	ほたる川第2団地	32	31	8	1	5	7	4	6	-
41	山川	公営	ほたる川団地	16	16	2	-	2	4	-	3	5
42	山川	公営	八坂第1団地	13	13	4	2	1	-	1	-	5
43	山川	公営	八坂第2団地	7	6	-	-	2	-	-	1	3
44	山川	公営	湯立団地	16	15	2	2	3	-	-	1	7
45	山川	公営	北島団地	23	17	-	-	-	1	1	3	12
46	山川	公営	翁喜台団地	6	5	-	-	1	-	-	2	2
47	山川	公営	村雲団地	4	3	-	-	1	-	-	-	2
48	山川	公営	西山団地	35	28	2	1	5	3	4	2	11
49	山川	公営	貞田団地	4	4	1	-	-	-	-	-	3
50	山川	公営	舟戸団地	68	57	2	-	17	5	3	4	26
51	美郷	公営	古土地団地	2	2	1	1	-	-	-	-	-
52	美郷	公営	川俣団地	24	24	2	8	3	3	6	2	-
53	美郷	公営	平団地	10	8	-	1	1	1	1	1	3
54	美郷	公営	平第2団地	6	5	3	1	1	-	-	-	-
	総計			830	660	73	54	109	79	56	56	233

□ 地域別入居年数別 入居戸数の状況 (平成27年7月1日現在) (単位:戸/世帯)

	管理	入居	入居年数						
地域	戸数	戸数	5年 以下	5年超 10年以下	10年超 15年以下	15年超 20年以下	20年超 25年以下	25年超 30年以下	30年超
鴨島	238	173	19	15	23	19	14	16	67
川島	289	225	26	20	41	36	22	12	68
山川	261	223	22	8	40	20	13	25	95
美郷	42	39	6	11	5	4	7	3	3
総計	830	660	73	54	109	79	56	56	233

6) 入居世帯の収入状況

- □ 収入分位 第Ⅰ分位が、全体の約82%を占める
- □ 収入超過等の世帯が約1割弱(7%)みられ、今後の適正な取り組みが課題

収入分位 第 I 分位(政令月収0~104,000円)が全体の約82%を占めており、最も多い。

一方、収入超過等の世帯(高額所得世帯含む)が1割弱(7%)みられ、今後の適正な取り組みが課題となる。

(単位:戸/世帯)

□ 団地別入居世帯の収入状況 (平成27年7月1日現在) 1/2

				管理	入居	以入分位 居						内、収入	人超過等		
番号	地域	区分	団地名	戸数	戸数	I	п	ш	IV	V	VI	VII	VIII	世帯	世帯割合
1	鴨島	公営	牛島第1団地	1	1	1	-	-	-	-	-	-	-	-	0%
2	鴨島	公営	牛島第2団地	18	9	9	-	-	-	-	-	-	-	-	0%
3	鴨島	公営	牛島第3団地	34	29	28	1	-	-	1	-	-	-	1	3%
4	鴨島	公営	内原団地	2	2	2	1	1	1	1	1	1	1	ı	0%
5	鴨島	公営	喜来第1団地	20	10	10	1	-	-	1	-	-	-	ı	0%
6	鴨島	公営	喜来第2団地	8	4	3	1	1	1	1	1	1	1	1	25%
7	鴨島	公営	喜来第3団地	9	5	5	1	-	-	1	-	-	-	ı	0%
8	鴨島	公営	喜来第4団地	10	6	6	1	1	1	1	1	1	1	ı	0%
9	鴨島	公営	喜来第5団地	32	30	21	1	1	1	1	2	3	1	6	20%
10	鴨島	公営	喜来第6団地	3	3	3	1	-	-	-	-	-	-	-	0%
11	鴨島	公営	鴨島第1団地	5	1	1	1	1	1	1	1	1	1	ı	0%
12	鴨島	公営	鴨島第2団地	1	1	1	1	1	-	1	1	1	1	ı	0%
13	鴨島	公営	鴨島第3団地	4	2	2	1	-	-	1	1	1	-	-	0%
14	鴨島	公営	西麻植第2団地	4	4	3	1	-	-	1	1	-	-	1	25%
15	鴨島	公営	西麻植第3団地	40	31	27	1	1	1	1	1	1	1	2	6%
16	鴨島	公営	西麻植第4団地	10	6	6	1	1	1	1	1	1	1	ı	0%
17	鴨島	公営	西麻植第5団地	3	3	1	2	-	-	-	-	-	-	-	0%
18	鴨島	公営	西麻植第6団地	18	18	16	1	1	1	1	1	1	1	ı	0%
19	鴨島	公営	知恵島第1団地	5	3	3	-	-	-	1	-	1	-	-	0%
20	鴨島	単独	教員住宅	4	3	3	-	-	-	-	-	-	-	-	0%
21	鴨島	単独	民生住宅	7	2	2	1	1	1	1	1	1	1	ı	0%
22	川島	公営	山田東団地	2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0%
23	川島	公営	山田西団地	10	10	8	1	1	1	1	1	1	1	ı	0%
24	川島	公営/単独	岡山団地	48	36	30	3	-	1	1	1	-	-	2	6%
25	川島	公営/単独	山ノ神団地	38	27	23	1	-	-	2	-	1	-	2	7%
26	川島	公営	立石団地	12	11	11	1	-	-	-	-	-	-	-	0%
27	川島	公営	近久団地	10	10	7	1	-	-	1	-	-	1	1	10%

□ 団地別入居世帯の収入状況 (平成27年7月1日現在) 2/2

(単位:戸/世帯)

				管理	7. 民	以入分位						内、収力	超過等		
番号	地域	区分	団地名	戸数	戸数	I	п	ш	IV	V	VI	VII	VIII	世帯	世帯割合
28	川島	公営	近久第2団地	2	2	2	-	-	-	-	-	-	-	-	0%
29	川島	公営	近久北団地	10	9	7	1	1	-	-	-	-	1	-	0%
30	川島	公営	奈良団地	12	11	10	1	-	1	-	-	-	1	-	0%
31	川島	公営	近久南団地	10	9	8	1	-	-	-	-	-	-	-	0%
32	川島	公営	呉島団地	8	8	8	-	-	-	-	-	-	-	-	0%
33	川島	公営	近久東団地	8	7	7	-	-	-	-	-	-	-	-	0%
34	川島	公営	東須賀団地	44	40	28	3	5	2	1	1	-	-	1	3%
35	川島	公営/単独	児島団地	41	30	24	2	2	-	1	1	-	-	2	7%
36	川島	公営	二ツ森団地	34	15	13	-	-	-	1	1	-	-	2	13%
37	山川	公営	天神団地	8	5	5	-	-	-	-	-	-	-	-	0%
38	山川	公営	日の出団地	19	13	13	1	-	-	-	-	-	-	-	0%
39	山川	公営	祇園団地	10	10	7	-	2	-	-	-	1	1	1	10%
40	山川	公営	ほたる川第2団地	32	31	22	1	1	2	2	2	-	1	2	6%
41	山川	公営	ほたる川団地	16	16	8	3	1	1	-	1	-	2	3	19%
42	山川	公営	八坂第1団地	13	13	11	1	-	1	1	-	-	-	•	0%
43	山川	公営	八坂第2団地	7	6	6	1	-	-	1	1	1	1	-	0%
44	山川	公営	湯立団地	16	15	12	2	-	-	1	-	-	1	1	7%
45	山川	公営	北島団地	23	17	15	1	-	-	1	1	1	1	2	12%
46	山川	公営	翁喜台団地	6	5	3	1	-	-	1	1	-	-	1	20%
47	山川	公営	村雲団地	4	3	3	1	-	-	1	1	1	1	-	0%
48	山川	公営	西山団地	35	28	21	3	2	-	1	2	-	1	2	7%
49	山川	公営	貞田団地	4	4	4	ı	-	-	-	-	-	1	-	0%
50	山川	公営	舟戸団地	68	57	46	5	-	1	3	1	1	-	5	9%
51	美郷	公営	古土地団地	2	2	2	1	-	-	-	-	-	-	-	0%
52	美郷	公営	川俣団地	24	24	14	1	1	1	2	2	2	1	6	25%
53	美郷	公営	平団地	10	8	8	1	-	-	-	-	-	-	-	0%
54	美郷	公営	平第2団地	6	5	4	-	-	1	-	-	-	-	-	0%
		総計		830	660	543	34	16	14	17	18	10	8	44	7%

□ 地域別入居世帯の収入状況 (平成27年7月1日現在)

(単位:戸/世帯)

	管理	入居	収入分	位							内、収入	人超過等
地域	戸数	戸数	I	п	ш	IV	>	VI	VΙΙ	VIII	世帯	世帯割合
鴨島	238	173	153	4	1	3	3	3	4	2	11	6%
川島	289	225	186	13	8	4	7	5	1	1	10	4%
ЩШ	261	223	176	16	6	5	5	8	3	4	17	8%
美郷	42	39	28	1	1	2	2	2	2	1	6	15%
総計	830	660	543	34	16	14	17	18	10	8	44	7%

□ 参考 公営住宅 家賃算定基礎額

収力	人分位	政令月収	家賃算定基礎額
第1分位	0~10%	104,000円以下	34,400 円
第2分位	10~15%	123,000円以下	39,700 円
第3分位	15~20%	139,000円以下	45,400 円
第4分位	20~25%	158,000円以下	51,200 円
第5分位	25~32.5%	186,000円以下	58,500 円
第6分位	32.5~40%	214,000円以下	67,500 円
第7分位	40~50%	259,000円以下	79,000 円
第8分位 50%~		313,000円以下	91,100 円
高額	=	313,000円超	※近傍同種の住宅の家賃

7) 公営住宅等の空家状況

- □ 耐用年限の経過等により募集停止中の団地・住棟を除いた「入居可能管理戸数」に対する 入居率は、約92%
- □ 山川は、他の地域よりも「入居可能管理戸数」に対する入居率が高い

耐用年限の経過等により募集停止中の団地・住棟を除く「入居可能管理戸数」292戸に対し、268戸の 入居があり、入居率は、約92%となっている。

地域別の「入居可能管理戸数」に対する入居率では、川島、山川、美郷で、90%を超えており、特に山川 は、他の地域よりも入居率が高い。鴨島は約89%で、他の地域よりも入居率が幾分低くなっている。

□ 団地別の空家状況 (平成27年7月1日現在)

1/2

(単位:戸/世帯) 入居可能 管理 入居 募集停止 番号 批試 団地名 区分 管理 入居 空家 戸数 戸数 戸数 入居率 戸数 戸数 戸数 1 鴨鳥 公営 牛島第1団地 1 1 1 18 9 牛島第2団地 2 鴫皀 公営 18 牛島第3団地 34 29 34 5 85% 3 鴨鳥 公営 29 内原団地 2 2 4 鴨鳥 **公堂** 2 _ 5 鴨島 公営 喜来第1団地 20 10 20 -6 鴨島 公営 喜来第2団地 8 4 8 7 9 5 鴨島 公営 喜来第3団地 9 8 鴨島 公営 喜来第4団地 10 6 10 6 60% 9 鴨島 公営 喜来第5団地 32 30 32 30 94% 10 鴨島 公営 喜来第6団地 3 3 3 3 100% 5 11 鴨島 公営 鴨島第1団地 1 5 1 12 鴨島 公営 鴨島第2団地 1 1 鴨島第3団地 4 2 4 13 鴨島 公営 4 4 4 14 鴨鳥 公営 西麻植第2団地 4 100% 15 鴨島 西麻植第3団地 40 31 16 15 公営 24 1 94% 鴨鳥 10 6 16 公営 西麻植第4団地 10 鴨島 西麻植第5団地 3 3 3 17 公営 鴨島 西麻植第6団地 18 18 18 18 100% 18 公営 5 3 5 19 鴨島 公営 知恵島第1団地 3 2 60% 単独 教員住宅 4 3 4 20 鴨島 7 21 2 7 鴨島 単独 民生住宅 22 川島 公営 山田東団地 2 2 23 川島 公営 山田西団地 10 10 10 24 川島 公営/単独 岡山団地 48 36 48 山ノ神団地 公営/単独 27 25 川島 38 38 川島 公営 立石団地 12 11 -_ 26 12 10 川島 近久団地 10 27 公営 10

□ 団地別の空家状況 (平成27年7月1日現在)

_		_
7	•	7
_	,	_

(単位:戸/世帯)

				管理	入居	募集停止	入居可能			
番号	地域	区分	団地名	戸数	戸数	戸数	管理 戸数	入居 戸数	空家 戸数	入居率
28	川島	公営	近久第2団地	2	2	-	2	2	-	100%
29	川島	公営	近久北団地	10	9	10	-	-	-	-
30	川島	公営	奈良団地	12	11	12	-	-	-	-
31	川島	公営	近久南団地	10	9	10	ı	ı	-	-
32	川島	公営	呉島団地	8	8	8	-	-	-	-
33	川島	公営	近久東団地	8	7	-	8	7	1	88%
34	川島	公営	東須賀団地	44	40	-	44	40	4	91%
35	川島	公営/単独	児島団地	41	30	41	-	-	-	-
36	川島	公営	二ツ森団地	34	15	34	-	-	-	-
37	山川	公営	天神団地	8	5	8	-	-	-	-
38	山川	公営	日の出団地	19	13	19	-	-	-	-
39	山川	公営	祇園団地	10	10	-	10	10	-	100%
40	山川	公営	ほたる川第2団地	32	31	-	32	31	1	97%
41	山川	公営	ほたる川団地	16	16	-	16	16	-	100%
42	山川	公営	八坂第1団地	13	13	13	-	-	-	-
43	山川	公営	八坂第2団地	7	6	7	-	-	-	-
44	山川	公営	湯立団地	16	15	-	16	15	1	94%
45	山川	公営	北島団地	23	17	23	-	-	-	-
46	山川	公営	翁喜台団地	6	5	6	-	-	-	-
47	山川	公営	村雲団地	4	3	4	-	-	-	-
48	山川	公営	西山団地	35	28	35	-	-	-	-
49	山川	公営	貞田団地	4	4	4	-	-	-	-
50	山川	公営	舟戸団地	68	57	68	-	-	-	-
51	美郷	公営	古土地団地	2	2	-	2	2	-	100%
52	美郷	公営	川俣団地	24	24	-	24	24	-	100%
53	美郷	公営	平団地	10	8	-	10	8	2	80%
54	美郷	公営	平第2団地	6	5	-	6	5	1	83%
		総計	<u> </u>	830	660	538	292	268	24	92%

□ 地域別の空家状況 (平成27年7月1日現在)

(単位:戸/世帯)

地域	管理 戸数	入居 戸数	募集停止 戸数	入居可能 管理 戸数	入居 戸数	空家	入居率
鴨島	238	173	116	122	108	14	89%
川島	289	225	235	54	49	5	91%
山川	261	223	187	74	72	2	97%
美郷	42	39	1	42	39	3	93%
総計	830	660	538	292	268	24	92%

第3章 公営住宅等の将来需要推計と良質な公営住宅等ストックの形成に向けた視点

(1) 公営住宅等の将来需要の推計

1) 将来人口・世帯数の推計フレームの設定

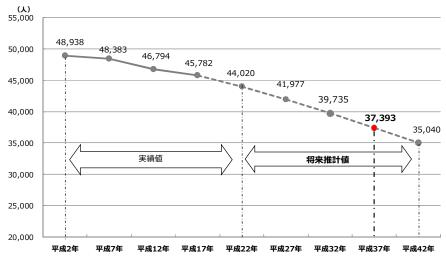
□ 将来人口:平成37年=37,400人

□ 将来一般世帯数:平成37年=17,100世帯

【将来人口】

将来人口推計結果は、国立社会保障・人口問題研究所(社人研)による「日本の地域別将来推計人口 (平成25(2013)年3月推計)」を用いた。本結果は、平成22年の国勢調査を基に、平成42年までの 20年間(5年毎)における、男女年齢(5歳)階級別将来人口が推計されている。

□ 人口推計(総人口)※社人研推計 (平成25年3月推計)



この結果より、平成37年における将来人口は、37,393人となる。

よって、計画最終年度(平成37年度)における人口を37,400人とする。

【将来一般世帯数】

将来一般世帯数の推計は、過去の国勢調査の実績(平成2年から平成22年)に基づく、直線回帰式を求め、この式により平成27年から平成42年までの将来一般世帯数を推計した。

この結果より、平成37年における将来一般世帯数は、17,038世帯となる。

よって、計画最終年度(平成37年度)における一般世帯数を17,100世帯とする。

□ 将来人口及び将来一般世帯数の設定

35145 (1956) 3571	1- 271-5								
	平成2年	平成7年	平成12年	平成17年	平成22年	平成27年	平成32年	平成37年	平成42年
	(1990年)	(1995年)	(2000年)	(2005年)	(2010年)	(2015年)	(2020年)	(2025年)	(2030年)
			国勢調査				推調	†値	
人口推移と将来人口(人) ※国勢調査+社人研推計 (平成25年3月推計)より	48,938	48,383	46,794	45,782	44,020	41,977	39,735	37,393	35,040
一般世帯数推移と将来一般世帯数(世帯) ※H2~H22の一般世帯実績に基づく直線回帰による推計	14,114	14,645	15,025	15,445	15,755	16,221	16,629	17,038	17,446
			国勢調査				採用	11値	
a. 将来人口(人)	48,938	48,383	46,794	45,782	44,020	42,000	39,800	37,400	35,100
b. 将来一般世帯数(世帯)	14,114	14,645	15,025	15,445	15,755	16,300	16,700	17,100	17,500
c. 将来世帯人員(人/世帯)※a/b	3.5	3.3	3.1	3.0	2.8	2.6	2.4	2.2	2.0

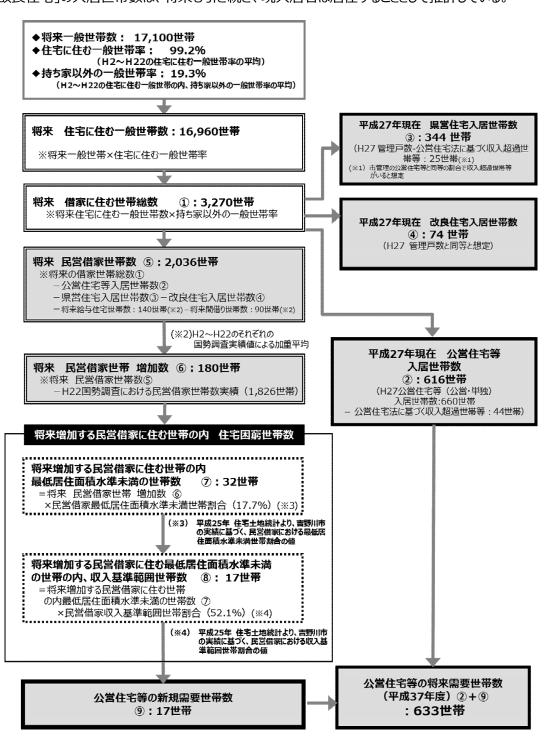
2) 公営住宅等の将来需要推計

先の平成37年における将来人口・一般世帯数の推計結果を踏まえ、公営住宅等の将来需要推計を以下のとおり行った。

但し、前提として、「将来増加する民営借家に住む世帯の内、住宅に困窮する世帯数」と「現時点で入居 している世帯の内収入超過世帯等(高額所得世帯含む)を除いた世帯数」を「公営住宅等の将来需要 世帯数」とした。

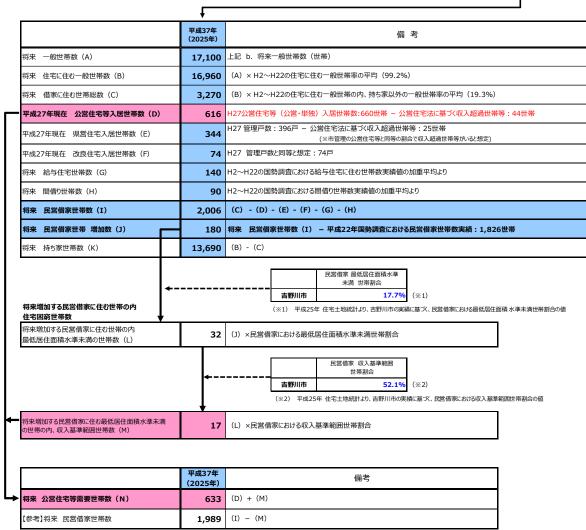
また、「県営住宅」の入居世帯数は、管理戸数から市管理の公営住宅等と同等の収入超過世帯等がいると想定し推計する。

「改良住宅」の入居世帯数は、将来も引き続き、現入居者は居住することとして推計している。



【公営住宅等の将来需要推計】

	平成2年	平成7年	平成12年	平成17年	平成22年	平成27年	平成32年	平成37年	平成42年		
	(1990年)	(1995年)	(2000年)	(2015年)	(2020年)	(2025年)	(2030年)				
			国勢調査				推訂	†値			
人口推移と将来人口(人) ※国勢調査+社人研推計 (平成25年3月推計)より	48,938	48,383	46,794	45,782	44,020	41,977	39,735	37,393	35,040		
一般世帯数推移と将来一般世帯数(世帯) ※H2~H22の一般世帯実績に基づく直線回帰による推計	14,114	14,645	15,025	15,445	15,755	16,221	16,629	17,038	17,446		
			国勢調査			採用値					
a. 将来人口(人)	48,938	48,383	46,794	45,782	44,020	42,000	39,800	37,400	35,100		
b. 将来一般世帯数(世帯)	14,114	14,645	15,025	15,445	15,755	16,300	16,700	17,100	17,500		
c. 将来世帯人員(人/世帯)※a/b	3.5	3.3	3.1	3.0	2.8	2.6	2.4	2.2	2.0		



以上より、本計画の目標年次(計画期間満了:平成37年度)における「公営住宅等」の将来需要は、 以下のように推計される。

本計画の目標年次における「公営住宅等」の将来需要は、

約 630 戸 (平成 37 年度※) と推計される

※平成 37 年度推計値 将来人口:約37,400人、総世帯数:約17,100世帯

(2) 良質な公営住宅等ストックの形成に向けた視点

【公営住宅等の現状から】

- □ 老朽化が進むストックの安全性確保、早期の更新及び改善事業の実施が必要である
- □ 将来に向けて、事業量の平準化を考慮し、中長期的な視点に立った統廃合・再編及び改善事業を進めるとともに、緊急性や財政事情にも配慮した取り組みの推進が必要である
- □ 水洗化、3 箇所給湯などの住戸設備の改善に取り組むとともに、高齢者をはじめ多様な世帯の ニーズを踏まえた各種改善等にも取り組む必要がある

公営住宅等ストックの多くが、耐用年限の短い簡易耐火構造や木造の住棟となっており、そのほとんどが昭和56年以前の耐震基準により建設されている。

また、10年後に耐用年限を経過する住戸は、全体の約8割を占めており、こうした住宅に顕在化する施設の老朽化や設備の陳腐化などは、近年の居住ニーズの多様化や人口動態の変化に対応できず、入居率の低下を引き起こすなど、市の公共施設運営全体にも影響を及ぼすため、計画的な対策が必要とされる。

そのためにも本計画期間内から、事業量の平準化を考慮し、中長期的な視点に立った統廃合・更新及び改善事業を進めるとともに、緊急性や財政事情にも配慮した取り組みが必要である。

公営住宅等の設備における、便所の水洗化や3箇所給湯、高齢者対応等については整備が不十分であり、その改善に取り組むとともに、高齢者をはじめ多様な世帯のニーズを踏まえた各種改善等にも取り組む必要がある。

【入居者の状況から】

- □ 小規模世帯や子育て世帯など、多様な家族構成に対応できる適正な住環境の整備に向けた改善に取り組む必要がある
- □ 入居者の高齢化に対応した、住戸内設備や共用部の改善を進める必要がある
- □ 公営住宅等の需要に対し、公平かつ適切な供給を図るため、入居世帯の循環が円滑に進むよう、適切に対応する必要がある

入居者の世帯人員は、単身世帯が最も多く約5割を占め、2人以下の小規模世帯が全体の約8割を占めている。また、世帯主が65歳以上の世帯が全体の約半数、高齢者(60歳以上)のいる世帯では全体の約7割を占めており、入居者の高齢化が著しい。

一方、18歳未満の子のいる子育て世帯は、全体の約2割となっている。

今後は、小規模世帯や子育て世帯など、多様な家族構成に対応できる適正な住環境の整備に向けた改善に取り組むとともに、入居者の高齢化に対応した、住戸内設備や共用部の改善を進める必要がある。

入居者の収入状況では、収入分位第 I 分位が、全体の約 8 割を占めており、本来の公営住宅等の目的 に合った状況となっている。

一方、30年を超えて入居している世帯が、全体の約4割を占め、収入超過等の世帯(高額所得世帯含む)も、1割弱みられることから、今後は公営住宅等の需要に対し、公平かつ適切な供給を図るため、入居世帯の循環が円滑に進むよう、適切に対応する必要がある。

【時代の潮流及び社会動向から】

- □ 真の住宅困窮者に対して、公営住宅等ストックだけで対応するのではなく、民間賃貸住宅との 役割分担と連携を進めることなどにより、適切な住宅セーフティネットの構築を図る必要がある
- □ 多様化する住宅困窮者のニーズに対して、適切な面積及び型式の住宅が供給できるよう、ニーズの動向を十分に把握する必要がある
- □ 人口の減少傾向や高齢者のいる世帯の増加に加え、厳しい財政運営も懸念される中、多様化する住宅困窮者に対して、公共を中心とした公営住宅等で対応する従来のセーフティネット構造を見直し、民間活力などを積極的に活用することにより、「街なか居住の推進」や「高齢者向け住宅の供給」など、新たなセーフティネットの構築に向けた総合的な取り組みが必要となる

住生活基本法と、国が示す住生活基本計画の施策の展開において、「住宅困窮者に対する住宅セーフティネットの構築」が必要とされている中、今後は、真の住宅困窮者に対し、公営住宅等ストックだけで対応するのではなく、民間賃貸住宅との役割分担と連携を進めることなどにより、適切な住宅セーフティネットの構築を図る必要がある。

また、多様化する住宅困窮者のニーズに対して、適切な面積及び型式の住宅が供給できるよう、ニーズの動向を十分に把握する必要がある。

さらに、高齢者のいる世帯、特に単身高齢者世帯は今後も増加することが予想される中、これまでの公営住宅等による公共を中心とした住宅困窮者に対するセーフティネット構造を見直し、民間活力などを積極的に活用することにより、「街なか居住の推進」や「高齢者向け住宅の供給」など、新たなセーフティネットの構築に向けた総合的な取り組みが必要となる。

第4章 長寿命化に関する基本方針

本市の管理する公営住宅等のストックは、全体の約6割が、耐用年限を経過しており、昭和40年代から50年代に供給されたストックは更新時期を迎えつつある。

こうした中、効率的かつ質の高いストックの確保や計画的な修繕・改善により長寿命化を図るストックへの適切な対応など、施設全体を最適化する「ストックマネジメント」の考え方に基づく取り組みが求められている。

公営住宅等ストックの長寿命化を図るためには、老朽化や劣化による事故、居住性の低下等を未然に防ぐなど、「予防保全的な維持管理」を実践することが重要である。

本市における今後の公営住宅等の維持管理にあたっては、従来の「対症療法型の維持管理」から、「予防保全的な維持管理」及び「耐久性の向上等を図る改善」を重点的に実施することによって、「ライフサイクルコスト」の縮減とともに、公営住宅等ストックの長寿命化を図る。

(1) ストックの状態の把握及び日常的な維持管理の方針

□ データベース整理による状況の的確な把握

管理する公営住宅等の整備及び管理データを充実させ、これまでの維持管理に関する履歴や内容等を 随時確認できる団地別の管理データベースを作成するなど、仕組みづくりに取り組む。

□ 予防保全的な維持管理の実施

今後は公営住宅等ストックの状況を的確に把握しつつ、以下に示す適切な維持管理区分を設定し、日常的な保守点検に基づく補修はもちろん、中長期的な視点に立った計画的な修繕及び個別改善を実施し、公営住宅等ストックの長寿命化に努める。

【予防保全的な維持管理の内容】

- □ 保守点検
 - 消防設備の点検、受水槽の清掃等、通常の住宅管理に必要な保守点検
- □ 修繕対応(経常修繕)
 - ・随時行う必要のある維持補修(退居に伴う修繕、その他軽微な修繕等)
- □ 改善(個別改善等)
 - 既存設備等を可能な限り現在の水準に近づけることによる、居住性の向上を図るための改善
 - ・本計画に基づく、住棟の長寿命化に資する計画的な改善 (主に躯体、屋根、外壁、各種設備等の耐久性向上等に資する改善)

(2) 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

□ 長寿命化を図るストックにおける改善方針の明確化

「予防保全的な維持管理」においては、いつ、どの程度の改善工事を行うかを、予め見通しを立て検討することが重要であり、長寿命化を図るストックを中心に、耐用年限や住棟の構造等に応じた改善工事内容、 実施時期、事業費等の改善方針を明確化し、随時見直しを行う。

また、ストックの状況の違いから改善時期が集中・分散することが予想されることから、使用状況、劣化状況、ニーズや緊急度等を勘案し、計画的な工事の実施により財政支出の平準化を図る。

□ 耐久性が高く、維持管理が容易な仕様等の積極的な採用

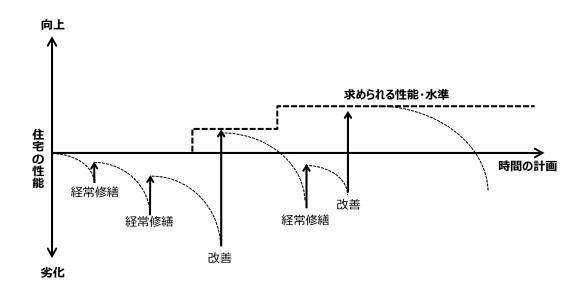
公営住宅等は、その躯体構造ごとに修繕周期の異なる多くの部材から成り立っている。よって、建築物本体の耐用年限を維持し、長寿命化を図るため、各部材の破損等が建築物本体に重大な支障をきたすことにならないよう、維持管理や補修・交換等がしやすい仕様等の積極的な採用を行う。

□ 維持管理や改善の効率化・コスト縮減

建築部材の耐用年限の違いから、目的物の改修に附随する工事がその都度行われることとなるため、経常修繕を行いつつ、点検保守等の維持管理と改善工事を組み合わせるなど、効率化を図り、コストの縮減につなげる。

特に、大規模な改善工事の際は、他の小規模な修繕工事等と同時期に行うことで、作業全体の効率化とコストの縮減を図る。

□ 予防保全的な維持管理サイクルのイメージ



(3) 公営住宅等ストック活用の基本的な考え方と整備水準

1) 公営住宅等ストック活用の基本的な考え方

① 公営住宅等の効率的な維持及び活用

- □ 既に耐用年限を経過し、老朽化した住宅の統廃合・再編の推進
- □ 耐火構造の公営住宅等を中心に、既存の構造体を耐用年限まで活用する長寿命化型改善 事業の推進とライフサイクルコストの抑制
- □ 民間事業者との連携による「借上公営住宅の供給の促進」など、適正なストックの供給と、老 朽化したストックの解消等に寄与する総合的な施策の展開

既に耐用年限を経過し、老朽化した公営住宅等については、「用途廃止」又は「統廃合・再編」による適切な更新を行うことを基本とするが、特に昭和40年代後半から昭和50年代にかけて建設された耐火構造の公営住宅等については、耐用年限を迎えるまでに30年以上残っており、既存の構造体を耐用年限まで活用する長寿命化型改善事業を推進する。

また、改善事業等を実施する際には、事業費の低減に努めるとともに、維持管理の容易な仕様等を選定することなどにより、ランニングコストを含めたライフサイクルコストの抑制に努める。

さらに、計画期間満了時(平成37年度)においても耐用年限に余裕のある耐火構造の住宅をはじめ、 状態の良い準耐火構造等の公営住宅等ストックについては、計画的な改善を実施し、長寿命化に努めると ともに、計画期間内において適切な維持管理を行うことで、ストックを有効活用する。

今後、統廃合・再編に係る事業や住宅の管理運営においては、民間事業者及び県など、他の事業主体 との連携も積極的に進め、効率的かつ質の高い公営住宅等ストックの確保を行う。

特に、民間事業者との連携による「借上公営住宅の供給の促進」など、適正なストックの供給と、老朽化したストックの解消等に寄与する総合的な施策の展開を目指す。

② 公営住宅等の安全性確保

□ 耐震性能に不安のある耐火及び簡易耐火構造の住宅の適切な診断や改修等による安全性 の確保

特に昭和40年代後半から昭和50年代に旧耐震基準により建設された耐火及び簡易耐火構造の公営住宅等の中には耐震性能に不安のある建物もみられるため、今後は、適切な耐震診断と併せて耐震改修などを行い、地震等の災害に対する安全性の確保に努める。

③ 多様なニーズを踏まえた住環境形成の支援

□ 適切な居住水準の確保、安全・安心な居住に資する設備等、多様なニーズを踏まえた住環 境形成の支援

今後新たに供給を行う公営住宅等については、入居者の世帯状況に対応した複数の住戸タイプを検討するなど、適切な居住水準の確保に努め、多様な世帯が居住する良好な住環境形成を支援するとともに、

改善を行う公営住宅等は、安全・安心な居住に資する設備等、多様なニーズを踏まえた対応を行う。

④ 住宅困窮者への適切な対応

- □ 真に住宅に困窮する低所得者層への的確なストックの供給
- □ 高齢者のいる世帯やひとり親世帯等、支援が必要な層への的確なストックの供給
- □ 民間賃貸住宅も含めた、住宅困窮者に対する総合的な住宅施策の検討

本市の公営住宅等ストックを活用し、高齢化や少子化、人口の減少傾向などを背景とした成熟社会における住宅のセーフティネットとして、真に住宅に困窮する低所得者層への的確なストックの供給による市内における居住の安定化を図るとともに、民間賃貸住宅への入居が困難な高齢者のいる世帯や、ひとり親世帯等に対する的確なストックの供給を行うことを目指す。

また、民間賃貸住宅においても、誰もが安心して住みやすい設備の整備促進を誘導するなど、公営住宅等だけでなく、民間賃貸住宅も含めた対応を促す。

併せて、住宅困窮者に対して的確な公営住宅等の供給を行うため、収入超過等の世帯に対し、適切な 指導を行うものとする。

⑤ 行政財産としての有効活用

□ 住宅用地として活用できない用地について、周辺の公営住宅等の質的向上や地域環境の向上に資する活用など、まちづくりの観点を踏まえた活用の検討

既に耐用年限が経過し、老朽化した公営住宅等ストックのうち、「用途廃止」及び「統廃合・再編」を行う住宅用地については、将来的に住宅用地として活用できるものと、活用できないものとに大きく仕分けをしながら、行政財産の有効活用の視点から、住宅用地として活用できる用地においては、高度利用を行うことによる余剰容積率の活用など、ゆとりある住環境形成を目指す。

また、住宅用地として活用できない用地については、駐車場としての活用や各種都市計画用地など、周辺の公営住宅等の質的向上に資する活用を検討するとともに、地域に開かれた公共施設や、地域における防災性能の向上に資する活用など、まちづくりの観点を踏まえた検討を進める。

更に、民間事業者との連携なども模索しつつ、例えば定住を支える賃貸住宅の供給や、定期借地権付き分譲住宅用地への誘導など柔軟な検討を行う。

2) 公営住宅等の整備水準

今後新たに供給を行う公営住宅等における整備水準は、「吉野川市営住宅条例」に示される整備基準はもとより、「長寿社会対応住宅設計指針(平成7年)」、「高齢者が居住する住宅の設計に係る指針(平成13年)」などを踏まえ以下のとおりとする。

また、既存の公営住宅等においては、可能な限りこれらの水準を踏まえた改善に努める。

□ 住戸の規模の水準

入居世帯の現状(高齢者のいる世帯、小規模世帯が多い)及び本市における世帯人員の動向(1世帯あたりの世帯人員の減少傾向)等を踏まえ、最低居住面積水準未満の世帯を解消するとともに、都市居住型誘導居住面積水準に近づけるよう努める。

→ 一般世帯向け : 3 D K (50~70㎡) タイプの供給を目指す

・小規模世帯向け : 1 D K 及び 2 D K (30~50㎡) タイプの供給を目指す

□ 住戸内の水準

だれもが安心で快適に生活できる住環境形成を目指す。

- ・可能な限り段差のない構造とする(玄関、浴室、バルコニーへの出入口は除く)
- ・出入口や廊下は安全に移動できる幅員とする
- ・将来的な手すりの設置を考慮し、下地の補強を行う
- 床や壁の仕上げは滑りにくく、安全性に配慮したものとする
- ・ドアは開閉しやすく安全性に配慮したものとする
- トイレや浴室はゆとりを持った、安全性に配慮したものとする
- ・設備の仕様等は、維持管理の容易性に配慮したものとする

□ 共用部の水準

共用部分は、原則バリアフリー化を図る。

- ▶ 各住棟へのアプローチ部分にはスロープを設置する
- ・階段及び廊下には手すりを設置する
- ▶ 高層階型の住棟を企画する上では、廊下型の住棟とし、全住棟にエレベーターを設置する

□ 附帯施設及び共同施設の整備に係る水準

附帯施設及び共同施設は、周辺の環境に配慮し、住環境の質の向上を図る。

- ・適切な駐車スペースと駐輪場を設ける
- ▶ 周辺地域の環境に配慮し、敷地周辺の緑化に努める
- 規模に応じて集会所及び広場を設ける

第5章 長寿命化を図るべき公営住宅等

(1) 団地別・住棟別活用手法の選定

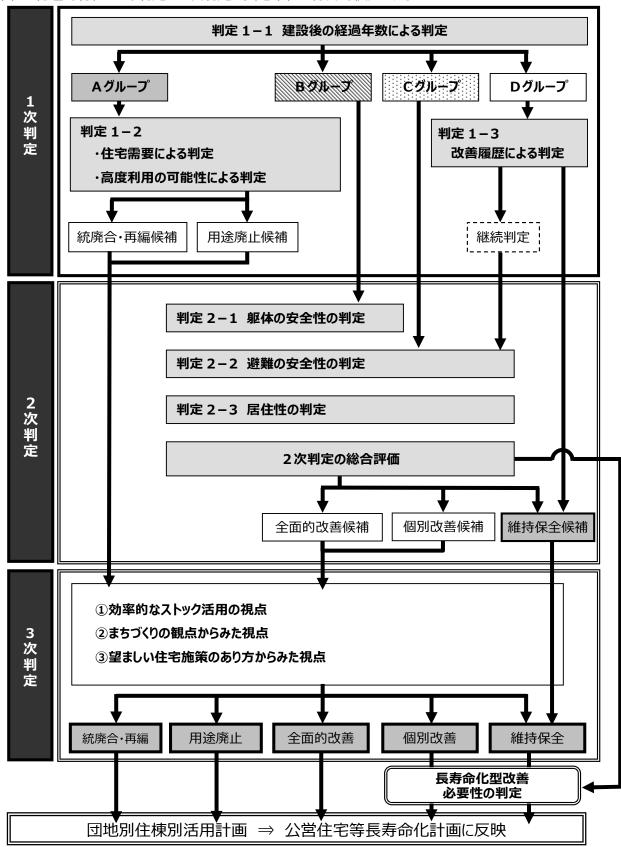
1) ストックの活用手法

ストック活用のための手法は、「統廃合・再編」「用途廃止」「全面的改善」「個別改善」「維持保全」により構成される。これらから、各団地・住棟の実情に応じて最適な手法を選定する。

活用手法			内 容		標準 管理期間								
統廃合·再編	多様な事なお、用	・既存の公営住宅等を除却し、その土地の全部又は一部の区域において 多様な事業者との連携・施策により新たなストックの確保を目指すもの。 なお、用途廃止を行い、他の団地への統合又は他の利便性の高い場所 において、民間事業者との連携により再編する場合も含む。											
用途廃止	・公営住写	・公営住宅等としての用途を廃止するもの。											
全面的改善	の。なお、 ①住 戸 ②共用部	・次の全事項を含み、躯体を残して全面的又はそれに準ずる改善を行うもの。なお、概ね10年以内の期間で、段階的に実施されるものを含む。 ①住 戸 改 善: 間取りの改善、設備改善などの「居住性向上」や住戸内部のバリアフリー化などの「福祉対応」 ②共用部分改善: EV設置、バリアフリー化などの「福祉対応」や耐震改修、外壁の防災安全改修などの「安全性確保」 ③屋外・外構改善: 屋外・外構のバリアフリー化などの「福祉対応」											
個別改善		11年以告 . 座21・7 三年の質の向上のため			概ね10年								
		Ì	な改善メニュー	· -	~20年以上								
		住戸改善	共用部分改善	屋外・外構改善									
	居住性	・間取りの改修・給湯設備の設置・電気容量のアップ・外壁等の断熱等	・給水方式の変更 ・断熱化対応 ・地上デジタル放送対応 等	・雨水貯留施設の設置 ・集会所の整備・増改築 ・児童遊園の整備 ・排水処理施設の整備 等									
	福祉対応	・住戸内部の段差解消・浴室、便所等の手すり設置・浴槽、便器の高齢者対応・高齢者対応建具の設置等	・廊下、階段の手すり設置 ・中層EVの設置・機能向上 ・段差の解消 ・視覚障害者対応等	・屋外階段の手すり設置 ・屋外通路等の幅員確保 ・スロープの設置 ・電線の地中化 等									
	安全性確保	・台所壁の不燃化 ・避難経路の確保 ・住宅用防災警報器等の設置 ・アスベストの除去等	・耐震改修 ・外壁落下防止改修 ・防火区画 ・避難設備の設置 等	・屋外消火栓設置 ・避難経路となる屋外通路、 照明設備等の整備 ・屋外設備の耐震性向上 等									
	・配管の耐久性・耐食性向上等												
維持保全	・公営住3 修繕等を	記等の性能を維持する 2行う。	るための維持保守点核	6、経常修繕、計画									

2) 活用手法の選定フロー

活用手法の選定は、「公営住宅等長寿命化計画策定指針(平成21年3月 国土交通省住宅局)」を参考に以下のフローにより行う。1次判定は団地及び住棟単位の社会的特性による判定、2次判定は住棟単位の物理的特性による判定、3次判定は団地単位の総合的検討とする。



3)活用手法の選定

① 1 次判定

判定 1-1 建設後の経過年数による判定

1次判定は、すべての住棟を対象として、建物の構造毎に定められた耐用年限に対する建設後の経過年数及び関連法令の改正年度によりグループ分類(A~Dの4分類)を行う。

分類の視点は、①建設年度が、耐震基準が大幅に改正された昭和56年以前か後か、②建設年度が、公営住宅等整備基準で高齢者対応が制定された平成10年より前か以降か、③計画期間の中間年度(平成32年度)に構造別の耐用年限に達するかにより分類する。

なお、本計画では、財政状況等も厳しくなる中、「活用できるストック」については、可能な限りその有効活用を進めることを前提に、関連法令の規定も踏まえつつ、以下の団地・住棟は、「耐火」と位置付けることとした。

○川島:近久南団地 1棟~3棟:「簡平」⇒「耐火」:昭和57年

○山川:八坂第1団地 1~3棟:「簡平」⇒「耐火」:昭和48年

○山川:八坂第2団地 1~2棟:「簡平」⇒「耐火」:昭和48年

※参照:第8章(2)の7)本計画における本市管理ストックの「構造」の考え方

□ グループ分類の考え方

耐用年限	中間年度(平成32年度)に	おける構造別耐用年限の経過				
建設年度	超過	未満				
~昭和56年	Aグループ	Bグループ				
昭和57年 ~平成9年	СŐJ	゚ループ				
平成10年~		Dグループ				

A グループ

すべてのストックのうち、建設年度が昭和56年以前(旧耐震基準適用)で、計画期間の中間年度 (平成32年度)までに耐用年限を超える住棟を「Aグループ」とする。

- ○本市においては、耐火構造の公営住宅等は昭和50年度以降に建設が始まっているため、耐火構造でAグループに分類されるものはなく、Aグループは簡易耐火構造(簡平、簡二)、木造の住棟で占められている。
- A グループの住棟は、現状で既に耐用年限を超えているものも多く、改善によって長寿命化を図るよりも、 統廃合・再編等による更新を進める方がより効果的であると考えられるため、「統廃合・再編」又は「用途 廃止」の候補とすることが適切である。
- ○<u>したがって、Aグループは1次判定・判定1-2(住宅需要による判定・高度利用の可能性による判定)に進め、「統廃合・再編」又は「用途廃止」の候補に分類する。</u>

Bグループ

すべてのストックのうち、建設年度が昭和56年以前(旧耐震基準適用)で、計画期間の中間年度 (平成32年度)までに耐用年限を超えない住棟を「Bグループ」とする。

- Bグループのストックの多くは、耐用年限が最も長い耐火構造であっても、計画策定年度には耐用年限の 1/2を超えることとなり、統廃合・再編対象となりうる。
- ○また、旧耐震基準に基づき設計されているため、耐震性能が不十分である可能性が高く、躯体強度に不 安がある。
- ○<u>したがって、Bグループは、耐震性を中心とした躯体強度のチェック及び経年劣化の状況等を確認する</u> ため、2次判定・判定2-1 (躯体の安全性の判定) 以降のステップに進める。

Cグループ

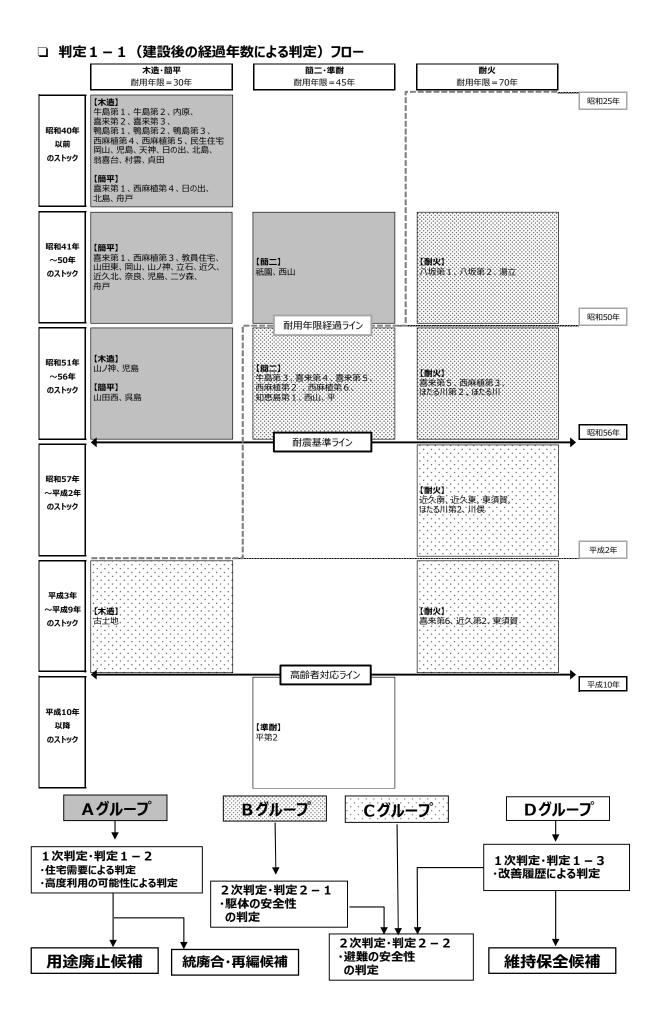
すべてのストックのうち、昭和57年度(新耐震基準適用)以後、平成9年度(高齢者対応未制定) までの間に建設された住棟を「Cグループ」とする。

- Cグループのストックは、基本的に耐震性などの躯体強度は確保されているが、福祉対応などの面で問題を抱えている可能性がある。
- ○<u>したがって、C グループは、居住性や経年劣化の状況等を確認するため、2 次判定・判定 2 2 (避</u> <u>難の安全性の判定)以降のステップに進める。</u>

Dグループ

すべてのストックのうち、高齢者への対応について制定された平成10年度以降に建設された住棟を「Dグループ」とする。

- Dグループは、新耐震基準によって建てられており、計画期間満了近傍(平成38年度)までに耐用年限を超えることはない。
- \bigcirc D \overline{O} D \overline{O} \overline{O}



□ 判定1-1 (建設後の経過年数による判定)の判定結果(1/5)

				1					_						
											计中	ī	耐用年限経過	<u> </u>	判定1-1
団地	住棟	+14-1-4-	回地力	/h-ta-47	管理	E7./\	+##:\#-	DEE:WA	建設	耐震	法定		計画期間	計画期間	建設後の
番号	番号	地域	団地名	住棟名	戸数	区分	構造	階数	年度	基準	耐用	現状	中間年度	満了近傍	経過年数
											年限	(H28)	(H32)	(H38)	による判定
													, ,		
1	2棟	鴨島	牛島第1	牛島第1団地2棟	1	公営	木造	1	昭和29年	旧	30	経過	経過	経過	Α
2	1棟	鴨島	牛島第2	牛島第2団地1棟	2	公営	木造	1	昭和38年	旧	30	経過	経過	経過	Α
2	2棟	鴨島	牛島第2	牛島第2団地2棟	2	公営	木造	1	昭和38年	旧	30	経過	経過	経過	Α
2	3棟	鴨島	牛島第2	牛島第2団地3棟	2	公営	木造	1	昭和38年	旧	30	経過	経過	経過	Α
2	4棟	鴨島	牛島第2	牛島第2団地4棟	2	公営	木造	1	昭和38年	旧	30	経過	経過	経過	Α
2	5棟	鴨島	牛島第2	牛島第2団地5棟	2	公営	木造	1	昭和38年	IB	30	経過	経過	経過	Α
2	6棟	鴨島	牛島第2	牛島第2団地6棟	2	公営	木造	1	昭和38年	IB.	30	経過	経過	経過	Α
2	7棟	鴨島	牛島第2	牛島第2団地 7棟	2	公営	木造	1	昭和38年	IB	30	経過	経過	経過	A
2	9棟	鴨島	牛島第2	牛島第2団地 9棟	2	公営	木造	1	昭和38年	旧	30	経過	経過	経過	A
2	10棟	鴨島	牛島第2	牛島第2団地10棟	2	公営	木造	1	昭和38年	旧	30	経過	経過	経過	A
3	1棟	鴨島	牛島第3	牛島第3団地1棟	5	公営	簡二	2	昭和52年	<u>旧</u>	45	-	-	経過	В
3	2棟	鴨島	牛島第3	牛島第3団地2棟	5	公営	簡二	2	昭和52年	旧	45	-	-	経過	В
3	3棟	鴨島	牛島第3	牛島第3団地3棟	5	公営	簡二	2	昭和54年	旧	45	-	-	経過	В
3	4棟	鴨島	牛島第3	牛島第3団地4棟	5	公営	簡二	2	昭和54年	旧	45	-	-	経過	В
3	5棟	鴨島	牛島第3	牛島第3団地5棟	5	公営	簡二	2	昭和54年	旧	45	-	-	経過	В
3	6棟	鴨島	牛島第3	牛島第3団地6棟	4	公営	簡二	2	昭和55年	旧	45	-	-	経過	В
3	7棟	鴨島	牛島第3	牛島第3団地7棟	5	公営	簡二	2	昭和55年	旧	45	-	-	経過	В
4	1棟	鴨島	内原	内原団地 1棟	1	公営	木造	1	昭和29年	旧	30	経過	経過	経過	Α
4	2棟	鴨島	内原	内原団地 2棟	1	公営	木造	1	昭和29年	旧	30	経過	経過	経過	Α
5	1棟	鴨島	喜来第1	喜来第1団地1棟	4	公営	簡平	1	昭和40年	旧	30	経過	経過	経過	A
5	2棟	鴨島	喜来第1	喜来第1団地2棟	4	公営	簡平	1	昭和40年	IB	30	経過	経過	経過	A
5	3棟	鴨島	喜来第1	喜来第1団地2棟	4		簡平	1	昭和40年	III	30	経過	経過	経過	A
						公営									
5	4棟	鴨島	喜来第1	喜来第1団地4棟	4	公営	簡平	1	昭和43年	<u>旧</u>	30	経過	経過	経過	Α
5	5棟	鴨島	喜来第1	喜来第1団地5棟	4	公営	簡平	1	昭和43年	旧	30	経過	経過	経過	Α
6	1棟	鴨島	喜来第2	喜来第2団地1棟	1	公営	木造	1	昭和29年	旧	30	経過	経過	経過	Α
6	2棟	鴨島	喜来第2	喜来第2団地2棟	1	公営	木造	1	昭和29年	旧	30	経過	経過	経過	Α
6	3棟	鴨島	喜来第2	喜来第2団地3棟	1	公営	木造	1	昭和29年	旧	30	経過	経過	経過	Α
6	5棟	鴨島	喜来第2	喜来第2団地5棟	1	公営	木造	1	昭和28年	旧	30	経過	経過	経過	Α
6	6棟	鴨島	喜来第2	喜来第2団地6棟	1	公営	木造	1	昭和28年	IB	30	経過	経過	経過	Α
6	7棟	鴨島	喜来第2	喜来第2団地 7棟	1	公営	木造	1	昭和29年	IB.	30	経過	経過	経過	Α
6	8棟	鴨島	喜来第2	喜来第2団地8棟	1	公営	木造	1	昭和29年	IB	30	経過	経過	経過	A
6	9棟	鴨島	喜来第2	喜来第2団地9棟	1	公営	木造	1	昭和29年	IB	30	経過	経過	経過	A
7	1.2棟	鴨島	喜来第3	喜来第3団地 1·2棟	2	公営	木造	1	昭和30年	IB	30	経過	経過	経過	A
7	3・4棟	鴨島	喜来第3	喜来第3団地 3・4棟	2	公営	木造	1	昭和30年	旧	30	経過	経過	経過	Α
7	7棟	鴨島	喜来第3	喜来第3団地 7棟	1	公営	木造	1	昭和29年	旧	30	経過	経過	経過	Α
7	8棟	鴨島	喜来第3	喜来第3団地 8棟	1	公営	木造	1	昭和29年	旧	30	経過	経過	経過	Α
7	9棟	鴨島	喜来第3	喜来第3団地9棟	1	公営	木造	1	昭和29年	旧	30	経過	経過	経過	Α
7	12棟	鴨島	喜来第3	喜来第3団地12棟	1	公営	木造	1	昭和29年	旧	30	経過	経過	経過	Α
7	13棟	鴨島	喜来第3	喜来第3団地13棟	1	公営	木造	1	昭和29年	旧	30	経過	経過	経過	Α
8	1棟	鴨島	喜来第4	喜来第4団地 1棟	5	公営	簡二	2	昭和51年	旧	45	-	-	経過	В
8	2棟	鴨島	喜来第4	喜来第4団地 2棟	5	公営	簡二	2	昭和51年	IB	45	-	-	経過	В
9	1棟	鴨島	喜来第5	喜来第5団地1棟	24	公営	耐火	4	昭和53年	IB	70	-	-	-	В
9	21棟	鴨島	喜来第5		4	公営	簡二	2	昭和53年	旧	45	_	_	経過	В
9					4							-	-		
_	22棟	鴨島		喜来第5団地22棟		公営	簡二	2	昭和53年	中	45	-	-	経過	С
10	1棟	鴨島		喜来第6団地 1棟	3	公営	耐火	1	平成4年	新	70				
11	1棟	鴨島		鴨島第1団地1棟	5	公営	木造	1	昭和24年	旧	30	経過	経過	経過	A
12	1棟	鴨島	鴨島第2		1	公営	木造	1	昭和26年	旧	30	経過	経過	経過	Α
13	1棟	鴨島	鴨島第3	鴨島第3団地 1棟	4	公営	木造	1	昭和25年	旧	30	経過	経過	経過	Α
14	1棟	鴨島	西麻植第2	西麻植第2団地1棟	4	公営	簡二	2	昭和53年	旧	45	-	-	経過	В
15	11棟	鴨島	西麻植第3	西麻植第3団地11棟	4	公営	簡平	1	昭和43年	旧	30	経過	経過	経過	Α
15	12棟	鴨島	西麻植第3	西麻植第3団地12棟	4	公営	簡平	1	昭和43年	旧	30	経過	経過	経過	Α
15	13棟	鴨島	西麻植第3	西麻植第3団地13棟	4	公営	簡平	1	昭和43年	旧	30	経過	経過	経過	Α
15	21棟	鴨島	西麻植第3	西麻植第3団地21棟	4	公営	簡平	1	昭和44年	旧	30	経過	経過	経過	Α
15	22棟	鴨島	西麻植第3	西麻植第3団地22棟	4	公営	簡平	1	昭和44年	IB	30	経過	経過	経過	A
15	23棟	鴨島	西麻植第3	西麻植第3団地 23棟	4	公営	簡平	1	昭和44年	<u>IB</u>	30	経過	経過	経過	A
15	91棟	鴨島	西麻植第3	西麻植第 3 団地 91棟	16	公営	耐火	4	昭和54年	III	70	7注 JEJ	- 本土人型 -	非土地	В
			西麻植第4												
16	1.2棟	鴨島		西麻植第4団地 1・2棟	2	公営	木造	1	昭和30年	旧 ID	30	経過	経過	経過	A
16	3・4・5・6棟	鴨島	西麻植第4	西麻植第4団地 3・4・5・6棟	4	公営	簡平	1	昭和30年	旧	30	経過	経過	経過	A
16	7棟	鴨島	西麻植第4	西麻植第4団地 7棟	1	公営	木造	1	昭和30年	<u>旧</u>	30	経過	経過	経過	Α
16	8棟	鴨島	西麻植第4	西麻植第4団地 8棟	1	公営	木造	1	昭和30年	旧	30	経過	経過	経過	Α
16	9·10棟	鴨島	西麻植第4	西麻植第4団地 9·10棟	2	公営	木造	1	昭和30年	旧	30	経過	経過	経過	Α
17	1棟	鴨島	西麻植第5	西麻植第5団地1棟	1	公営	木造	1	昭和29年	旧	30	経過	経過	経過	Α
17	2棟	鴨島	西麻植第5	西麻植第5団地2棟	1	公営	木造	1	昭和29年	旧	30	経過	経過	経過	Α
17	3棟	鴨島	西麻植第5	西麻植第5団地3棟	1	公営	木造	1	昭和29年	旧	30	経過	経過	経過	Α

□ 判定1-1 (建設後の経過年数による判定)の判定結果 (2/5)

				T					1						
											计中	Ī	耐用年限経過	<u> </u>	判定1-1
団地	住棟	地域	団地名	住棟名	管理	区分	構造	階数	建設	耐震	法定 耐用		計画期間	計画期間	建設後の
番号	番号	TERR	四地石	证依石	戸数	四刀	併坦	PEXX	年度	基準	年限	現状	中間年度	満了近傍	経過年数
											平败	(H28)	(H32)	(H38)	による判定
10	11抽	鴨島	西麻植第6	五広持等 6 団地 11 博	5	公営	66 —	2	昭和54年	Ш	45	_	(-)	経過	В
18	11棟	鴨島		西麻植第6団地 11棟 西麻植第6団地 21棟	5	公営	簡二	2		18	45	-	-	経過	В
18	21棟		西麻植第6				簡二		昭和55年		45	-	-		
18	31棟	鴨島	西麻植第6	西麻植第6団地 31棟	4	公営	簡二	2	昭和55年	IB	45	-	-	経過	В
18	32棟	鴨島	西麻植第6	西麻植第6団地 32棟	4	公営	簡二	2	昭和55年	旧	45	-	-	経過	В
19	1棟	鴨島	知恵島第1	知恵島第1団地1棟	5	公営	簡二	2	昭和54年	旧	45	-	-	経過	В
20	1棟	鴨島	教員住宅	教員住宅 1棟	1	単独	簡平	1	昭和44年	旧	30	経過	経過	経過	Α
20	2棟	鴨島	教員住宅	教員住宅 2棟	1	単独	簡平	1	昭和44年	旧	30	経過	経過	経過	Α
20	3棟	鴨島	教員住宅	教員住宅 3棟	1	単独	簡平	1	昭和44年	田	30	経過	経過	経過	Α
20	9棟	鴨島	教員住宅	教員住宅 9棟	1	単独	簡平	1	昭和44年	旧	30	経過	経過	経過	Α
21	1棟	鴨島	民生住宅	民生住宅 1棟	3	単独	木造	1	昭和24年	旧	30	経過	経過	経過	Α
21	2棟	鴨島	民生住宅	民生住宅 2棟	4	単独	木造	1	昭和24年	IB	30	経過	経過	経過	Α
22	5棟	川島	山田東	山田東団地 5棟	2	公営	簡平	1	昭和49年	IB	30	経過	経過	経過	Α
23	1棟	川島	山田西	·	3	公営	簡平	1	昭和53年	IB	30	経過	経過	経過	A
23	2棟	川島	山田西		3	公営	簡平	1	昭和53年	IB	30	経過	経過	経過	A
23	3棟	川島	山田西	山田西団地 3棟	4	公営	簡平	1	昭和53年	IB.	30	経過	経過	経過	A
24	4棟	川島	岡山	岡山団地 4棟	4	公営	簡平	1	昭和41年	18	30	経過	経過	経過	A
24	5棟	川島	岡山		2	公営	簡平	1	昭和41年	IB	30	経過	経過	経過	
				岡山団地 5棟											Α
24	6棟	川島	岡山	岡山団地 6棟	4	公営	簡平	1	昭和41年	18	30	経過	経過	経過	Α .
24	7棟	川島	岡山	岡山団地 7棟	2	公営	簡平	1	昭和42年	<u>IB</u>	30	経過	経過	経過	A
24	8棟	川島	岡山	岡山団地 8棟	4	公営	簡平	1	昭和42年	IB.	30	経過	経過	経過	Α
24	9棟	川島	岡山	岡山団地 9棟	2	公営	簡平	1	昭和42年	旧	30	経過	経過	経過	Α
24	10棟	川島	岡山	岡山団地 10棟	2	公営	簡平	1	昭和42年	IB	30	経過	経過	経過	Α
24	11棟	川島	岡山	岡山団地 11棟	2	公営	簡平	1	昭和43年	旧	30	経過	経過	経過	Α
24	12棟	川島	岡山	岡山団地 12棟	2	公営	簡平	1	昭和43年	旧	30	経過	経過	経過	Α
24	13棟	川島	岡山	岡山団地 13棟	2	公営	簡平	1	昭和43年	田	30	経過	経過	経過	Α
24	14棟	川島	岡山	岡山団地 14棟	4	公営	簡平	1	昭和43年	旧	30	経過	経過	経過	Α
24	17棟	川島	岡山	岡山団地 17棟	4	公営	簡平	1	昭和46年	旧	30	経過	経過	経過	Α
24	18棟	川島	岡山	岡山団地 18棟	4	公営	簡平	1	昭和46年	旧	30	経過	経過	経過	Α
24	2棟	川島	岡山	岡山団地 2棟	1	単独	木造	1	昭和38年	IB	30	経過	経過	経過	Α
24	3棟	川島	岡山	岡山団地 3棟	1	単独	木造	1	昭和38年	IB	30	経過	経過	経過	Α
24	15棟	川島	岡山	岡山団地 15棟	4	公営	簡平	1	昭和43年	IB	30	経過	経過	経過	A
24	16棟	川島	岡山	岡山団地 16棟	4	公営	簡平	1	昭和43年	IB.	30	経過	経過	経過	Α
25	3棟	川島	山ノ神	山ノ神団地 3棟	4	公営	簡平	1	昭和44年	IB	30	経過	経過	経過	Α
25	4棟	川島	山ノ神	山ノ神団地 4棟	4	公営	簡平	1	昭和44年	IB	30	経過	経過	経過	A
25	5棟	川島	山ノ神	山ノ神団地 5棟	4	公営	簡平	1	昭和44年	IB.	30	経過	経過	経過	A
25	7棟	川島		山ノ神団地 7棟	4	公営	簡平	1	昭和45年	IB	30	経過	経過	経過	A
-															
25	8棟	川島	山ノ神	山ノ神団地 8棟	4	公営	簡平	1	昭和45年	<u>IB</u>	30	経過	経過	経過	Α .
25	9棟	川島	山ノ神	山ノ神団地 9棟	4	公営	簡平	1	昭和46年	18	30	経過	経過	経過	A
25	10棟	川島	山ノ神	山ノ神団地 10棟	4	公営	簡平	1	昭和46年	IB.	30	経過	経過	経過	Α
25	11棟	川島	山ノ神	山ノ神団地 11棟	2	公営	簡平	1	昭和46年	IB.	30	経過	経過	経過	Α
25	12棟	川島	山ノ神	山ノ神団地 12棟	2	公営	簡平	1	昭和46年	IB.	30	経過	経過	経過	Α
25	13棟	川島	山ノ神	山ノ神団地 13棟	2	公営	簡平	1	昭和47年	旧	30	経過	経過	経過	Α
25	14棟	川島	山ノ神	山ノ神団地 14棟	2	公営	簡平	1	昭和47年	旧	30	経過	経過	経過	Α
25	1棟	川島		山ノ神団地 1棟	1	単独	木造	1	昭和55年	IB	30	経過	経過	経過	Α
25	2棟	川島	山ノ神	山ノ神団地 2棟	1	単独	木造	1	昭和55年	旧	30	経過	経過	経過	Α
26	1棟	川島	立石	立石団地 1棟	2	公営	簡平	1	昭和49年	IB	30	経過	経過	経過	Α
26	2棟	川島	立石	立石団地 2棟	2	公営	簡平	1	昭和49年	旧	30	経過	経過	経過	Α
26	3棟	川島	立石	立石団地 3棟	2	公営	簡平	1	昭和49年	旧	30	経過	経過	経過	Α
26	4棟	川島	立石	立石団地 4棟	2	公営	簡平	1	昭和49年	旧	30	経過	経過	経過	Α
26	5棟	川島	立石	立石団地 5棟	2	公営	簡平	1	昭和50年	旧	30	経過	経過	経過	Α
26	6棟	川島	立石	立石団地 6棟	2	公営	簡平	1	昭和50年	IB	30	経過	経過	経過	Α
27	1棟	川島	近久	近久団地 1棟	4	公営	簡平	1	昭和47年	IB	30	経過	経過	経過	Α
27	2棟	川島	近久	近久団地 2棟	4	公営	簡平	1	昭和47年	IB	30	経過	経過	経過	Α
27	3棟	川島	近久	近久団地 3棟	2	公営	簡平	1	昭和47年	IB.	30	経過	経過	経過	A
28	1棟	川島			2	公営	耐火	1	平成3年	新	70	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	#EXE	- -	C
29	1棟	川島		近久北団地 1棟	3	公営	簡平	1	昭和48年	IB	30	経過	経過	経過	A
29	2棟	川島		近久北団地 2棟	4	公営	簡平	1	昭和48年	IB	30	経過	経過	経過	A
29	3棟				3				昭和48年	IB	30	経過	経過		
-		川島		近久北団地 3棟		公営	簡平	1						経過	Α
30	1棟	川島	奈良	奈良団地 1棟	4	公営	簡平	1	昭和50年	<u>IB</u>	30	経過	経過	経過	Α
30	2棟	川島	奈良	奈良団地 2棟	4	公営	簡平	1	昭和50年	<u>IB</u>	30	経過	経過	経過	A
30	3棟	川島	奈良	奈良団地 3棟	4	公営	簡平	1	昭和50年	III	30	経過	経過	経過	A
31	1棟	川島		近久南団地 1棟	3	公営	耐火	1	昭和57年	新	70	-	-	-	С
31	2棟	川島		近久南団地 2棟	4	公営	耐火	1	昭和57年	新	70	-	-	-	С
31	3棟	川島	近久南	近久南団地 3棟	3	公営	耐火	1	昭和57年	新	70	-	-	-	С

□ 判定1-1 (建設後の経過年数による判定)の判定結果(3/5)

日本		П		1						1			7	计用在阳纹》	а	101숙4 4
18-5 19-5	C21112	/ } -1=				*****************				7.±b.≡П.	T.#	法定				判定1-1
1.			地域	団地名	住棟名		区分	構造	階数			耐用	現状			
132 118	田勺	田勺				厂奴				十/支	至华	年限	(H28)			
32 년 전 시원 1년 1년 1년 1년 1년 1년 1년 1											-		(T) =	_ ` '		
33 18 18 18 18 18 18 18																
33 28 月間 日本 日本 日本 日本 日本 日本 日本 日													栓道	栓廻	栓道	
34 1위 10. 知音度 原月度型性 4													-	-	-	
34 1.28 11.0					·											
34 1.14																
24 1.28 1.18 1.28 1.28 1.28 1.2				7147474											-	
34 1.38 1.18 1.18 7.28 7.28 1.2 2.3 2.4 3.3 7.5 3.4	_			. ,												
35 12株 11株 12株 11株 12株 12k			. ,									-	-	-		
35 148													経過	経過	経過	
15性 11性 11性 75性 750mm 16性 1 22世 大変 1 154027年 1 30 12分 180 120																
15 15 15 15 15 15 15 15	35	14棟	川島	児島	児島団地 14棟	1	公営	木造	1	昭和37年	IB	30	経過	経過	経過	Α
1	35	15棟	川島	児島	児島団地 15棟	1	公営	木造	1	昭和37年	IB	30	経過	経過	経過	Α
35 98	35	16棟	川島	児島	児島団地 16棟	1	公営	木造	1	昭和37年	旧	30	経過	経過	経過	Α
35 19年 川川田 四元 四元田田 10年 1 公正 米油 1 10日 14日 35	17棟	川島	児島	児島団地 17棟	1	公営	木造	1	昭和37年	旧	30	経過	経過	経過	Α	
35 10年 川川 月底 門屋 門屋 門屋 門屋 日本 1 1 1 1 1 1 1 1 1	35	8棟	川島	児島	児島団地 8棟	1	公営	木造	1	昭和37年	旧	30	経過	経過	経過	Α
35 14	35	9棟	川島	児島	児島団地 9棟	1	公営	木造	1	昭和37年	IB	30	経過	経過	経過	Α
35 238 川島 児島 児島 別島四旦 228 4 公室 陽平 1 校園472年 18 30 経過 経過 経過 経過 経過 経過 経過 経																
35 248 川島 児島 児島 四島 1988 248 1 248 1 248 1 248 1 248 1 248 2																
35 19 11 18 18 18 19 19 10 10 18 18 18 18 18 18																
35 19 11 19 19 19 1 公置 木造 1 19 130 経過 経過 経過 経過 経過 日本 150																
35													_			
35 24度 川島 児島 児島 児島 田田 24度 1 単独 水流 1 昭和54年 日 30 経過 経過 経過 経過 経過 日 35 4度 日 30 経過 経過 経過 経過 経過 経過 日 35 4度 日 30 経過 経過 経過 経過 経過 経過 経過 経																
35 34年 川島 児島 児島 児島 児島 田田 1 田田 田田 田田 田田 田田 田																
35 44R 川島 児島 児島田田 4棟 1 単独 水油 1 昭和54年 1 30 経過 経過 経過 経過 42 37 37 37 37 37 37 37 3		_														
35 58 川島 児島 児島 児島 四島 日秋 1 神独 木造 1 昭和54年 1 30 経過 経過 経過 経過 経過 42 35 18 川島 児島 児島 児島 田島 日秋 1 神独 木造 1 昭和54年 1 30 経過 経過 経過 経過 42 35 35 18 川島 児島 児島 児島 田島 田島 日秋 1 神独 木造 1 昭和54年 1 30 経過 経過 経過 経過 42 35 35 25 川島 児島 児島 児島 児島 田島 田島 日秋 4 公営 陽平 1 昭和42年 1 30 経過 経過 経過 経過 42 35 37 37 37 37 37 37 38 1 1 1 1 1 1 1 1 1																
35																
1	_															
35 25棟 川烏 児烏 児烏四世 25棟 4 公営 隔平 1 昭和42年 18 30 経過 経過 経過 経過 経過 日本 日本 日本 日本 日本 日本 日本 日																
35 26棟 川鳥 児鳥 児鳥 児鳥 児鳥 児島回地 27棟 4 公宮 簡平 1 昭和42年 18 30 経過 経過 経過 経過 経過 日本 1																
35 27株 川島 児島 児島四地 27株 4 公営 簡平 1 昭和42年 1 30 経過 経過 経過 経過 経過 経過 経過 経																
35 28株 川島 児島 児島四地 28株 2 公営 簡平 1 昭和43年 1 1 1 1 1 1 1 1 1																
1																
36 2棟 川島 三ツ森 三型森																
36 4棟 川島 二9森 二9森回地 4棟 5 公営 簡平 1 昭和46年 1 1 1 1 1 1 1 1 1						5										
36 5棟 川島 一9森 一9森回地 5棟 4 公営 簡平 1 昭和47年 旧 30 経過 経過 経過 経過 経過 経過 名36 6棟	36	3棟	川島	二ツ森	二ツ森団地 3棟	5	公営	簡平	1	昭和46年	旧	30	経過	経過	経過	Α
36 6棟 川島 二ツ森 二ツ森 四東 2 2 8 8 2 4 2 2 8 8 2 4 2 8 8 4 2 8 8 4 2 8 8 4 2 8 8 4 2 8 8 4 2 8 8 4 2 8 8 4 2 8 8 4 2 8 8 4 2 8 8 4 2 8 8 4 2 8 8 4 2 8 8 4 2 8 8 4 2 8 8 8 8 8 8 8 8 8	36	4棟	川島	二ツ森	二ツ森団地 4棟	5	公営	簡平	1	昭和46年	旧	30	経過	経過	経過	Α
36 7棟 川島 一ツ森 一河森	36	5棟	川島	二ツ森	二ツ森団地 5棟	4	公営	簡平	1	昭和47年	旧	30	経過	経過	経過	Α
36 8棟	36	6棟	川島	二ツ森	二ツ森団地 6棟	4	公営	簡平	1	昭和47年	旧	30	経過	経過	経過	Α
37 2棟 山川 天神 天神団地 2棟 1 公営 木造 1 昭和35年 旧 30 経過 A<	36	7棟	川島	ニツ森	二ツ森団地 7棟	4	公営	簡平	1	昭和47年	IB	30	経過	経過	経過	Α
37 5棟 山川 天神 天神団地 5棟 1 公営 木造 1 昭和35年 旧 30 経過 A<			川島	ニツ森	_ r	2		簡平	1			30	経過			Α
37 6棟 山 天神 天神団地 6棟 1 公営 木造 1 昭和35年 1 日 30 経過 経過 経過 経過 経過 経過 経過 経	37	2棟		天神	天神団地 2棟	1	公営	木造	1		IB	30	経過	経過	経過	Α
37 7棟 山川 天神 天神団地 7棟 1 公営 木造 1 昭和35年 1 1 30 経過 経過 経過 経過 経過 経過 経過 経																
37 8棟 山川 天神 天神 天神 天神 天神 天神 大神 大神		_														
37 9棟 山川 天神 天神 天神 天神 田 30 経過 経過 経過 経過 経過 経過 経過 経													_			
37 10棟 山川 天神 天神 天神 天神 田 10棟 1 公営 木造 1 昭和35年 日 30 経過 経過 経過 経過 経過 経過 経過 経																
37 12棟 山 天神 天神 天神 天神 天神 天神 天																
38																
38 12棟 山 日の出日の出日地 12棟 1 公営 木造 1 昭和38年 1 30 経過 経過 経過 経過 経過 経過 経過 経																
38 13棟 山 日の出日の出日地 13棟 1 公営 木造 1 昭和38年 1 30 経過 経過 経過 経過 経過 経過 経過 経																
38 21棟 山川 日の出 日の出団地 21棟 1 公営 木造 1 昭和38年 旧 30 経過 経過 経過 経過 経過 経過 経過 経																
38 22棟 山川 日の出回地 22棟 1 公営 木造 1 昭和38年 旧 30 経過 A <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td>																
38 23棟 山川 日の出回地 23棟 1 公営 木造 1 昭和38年 旧 30 経過 経過 経過 経過 経過 A 38 24棟 山川 日の出回地 24棟 1 公営 木造 1 昭和38年 旧 30 経過 経過 経過 A 38 25棟 山川 日の出 日の出回地 25棟 1 公営 木造 1 昭和38年 旧 30 経過 経過 経過 A 38 26棟 山川 日の出 日の出回地 26棟 1 公営 木造 1 昭和38年 旧 30 経過 経過 A 38 27棟 山川 日の出 日の出日地 27棟 1 公営 木造 1 昭和38年 旧 30 経過 経過 A 38 28棟 山川 日の出 日の出日地 28棟 1 公営 木造 1 昭和38年 旧 30 経過 A 38 31棟 山川 日の出 日の出日地出 31棟 4 公営 簡甲 1 昭和40年 旧 30 経過 A																
38 24棟 山川 日の出回地 24棟 1 公営 木造 1 昭和38年 旧 30 経過 経過 経過 経過 経過 経過 経過 A 38 25棟 山川 日の出回地 25棟 1 公営 木造 1 昭和38年 旧 30 経過 経過 経過 A 38 26棟 山川 日の出 日の出回地 26棟 1 公営 木造 1 昭和38年 旧 30 経過 経過 経過 A 38 27棟 山川 日の出 日の出回地 27棟 1 公営 木造 1 昭和38年 旧 30 経過 経過 A 38 28棟 山川 日の出 日の出日地 28棟 1 公営 市造 1 昭和38年 旧 30 経過 経過 A 38 31棟 山川 日の出 日の出日地 31棟 4 公営 簡平 1 昭和40年 旧 30 経過 A 38 32棟 山川 日の出 日の出日地出地地北京 4 公営 簡甲 1 昭和40年 旧 30 経過																
38 25棟 山川 日の出回地 25棟 1 公営 木造 1 昭和38年 旧 30 経過 A 38 32棟 山川 日の出日の出日地 32棟 4 公営 簡平 1 昭和40年 旧 30 経過 経過 経過 A 38 32棟 山川 日の出日の出日地 32棟 4 公営 簡平 1 昭和40年 旧 30 経過 経過 A																
38 26棟 山川 日の出団地 26棟 1 公営 木造 1 昭和38年 旧 30 経過 A 38 32棟 山川 日の出団地 32棟 4 公営 簡平 1 昭和40年 旧 30 経過 経過 経過 A																
38 27棟 山川 日の出団地 27棟 1 公営 木造 1 昭和38年 旧 30 経過 経過 経過 経過 A 38 28棟 山川 日の出団地 28棟 1 公営 木造 1 昭和38年 旧 30 経過 経過 経過 経過 38 31棟 山川 日の出団地 31棟 4 公営 簡平 1 昭和40年 旧 30 経過 経過 経過 38 32棟 山川 日の出団地 32棟 4 公営 簡平 1 昭和40年 旧 30 経過 経過 経過																
38 28棟 山川 日の出団地 28棟 1 公営 木造 1 昭和38年 旧 30 経過 経過 経過 経過 A 38 31棟 山川 日の出団地 31棟 4 公営 簡平 1 昭和40年 旧 30 経過 経過 経過 A 38 32棟 山川 日の出団地 32棟 4 公営 簡平 1 昭和40年 旧 30 経過 経過 経過																
38 31棟 山川 日の出団地 31棟 4 公営 簡平 1 昭和40年 旧 30 経過 経過 経過 38 32棟 山川 日の出団地 32棟 4 公営 簡平 1 昭和40年 旧 30 経過 経過 経過 A																
38 32棟 山川 日の出 日の出団地 32棟 4 公営 簡平 1 昭和40年 旧 30 経過 経過 A	38	31棟	山川			4			1			30		経過	経過	Α
39 1棟 山川 祇園 祇園団地 1棟 5 公営 簡二 2 昭和47年 旧 45 - 経過 経過 A	38	32棟	山川	日の出	日の出団地 32棟	4	公営	簡平	1	昭和40年	IB	30	経過	経過	経過	Α
	39	1棟	山川	祇園	祇園団地 1棟	5	公営	簡二	2	昭和47年	IB	45	-	経過	経過	Α

□ 判定1-1 (建設後の経過年数による判定)の判定結果 (4/5)

												-	+ m /= m /= v	ra.	uni chia a
					****				****		法定	ı ı	前用年限経過	<u>可</u>	判定1-1
団地	住棟	地域	団地名	住棟名	管理	区分	構造	階数	建設	耐震	耐用	現状	計画期間	計画期間	建設後の
番号	番号				戸数				年度	基準	年限	(H28)	中間年度	満了近傍	経過年数
												(- /	(H32)	(H38)	による判定
39	2棟	山川	祇園	祇園団地 2棟	5	公営	簡二	2	昭和47年	旧	45	-	経過	経過	Α
40	A棟	山川	ほたる川第2	ほたる川第2団地 A棟	16	公営	耐火	4	昭和53年	旧	70	-	-	-	В
40	B棟	山川	ほたる川第2	ほたる川第2団地 B棟	16	公営	耐火	4	昭和57年	新	70	-	-	-	С
41	1棟	山川	ほたる川	ほたる川団地 1棟	16	公営	耐火	4	昭和52年	旧	70	-	-	-	В
42	1棟	山川	八坂第1	八坂第1団地 1棟	4	公営	耐火	1	昭和48年	旧	70	-	-	-	В
42	2棟	山川	八坂第1	八坂第1団地2棟	5	公営	耐火	1	昭和48年	旧	70	-	-	-	В
42	3棟	山川	八坂第1	八坂第1団地3棟	4	公営	耐火	1	昭和48年	旧	70	-	-	-	В
43	1棟	山川	八坂第2	八坂第2団地 1棟	3	公営	耐火	1	昭和48年	旧	70	-	-	-	В
43	2棟	山川	八坂第2	八坂第2団地2棟	4	公営	耐火	1	昭和48年	旧	70	-	-	-	В
44	1棟	山川	湯立	湯立団地 1棟	16	公営	耐火	4	昭和50年	旧	70	-	-	-	В
45	2棟	山川	北島	北島団地 2棟	1	公営	木造	1	昭和34年	旧	30	経過	経過	経過	Α
45	3棟	山川	北島	北島団地 3棟	1	公営	木造	1	昭和34年	旧	30	経過	経過	経過	Α
45	4棟	山川	北島	北島団地 4棟	1	公営	木造	1	昭和34年	旧	30	経過	経過	経過	Α
45	5棟	山川	北島	北島団地 5棟	1	公営	木造	1	昭和34年	旧	30	経過	経過	経過	Α
45	6棟	山川	北島	北島団地 6棟	1	公営	木造	1	昭和34年	旧	30	経過	経過	経過	Α
45	7棟	山川	北島	北島団地 7棟	1	公営	木造	1	昭和34年	IB	30	経過	経過	経過	Α
45	11棟	山川	北島	北島団地 11棟	1	公営	木造	1	昭和34年	旧	30	経過	経過	経過	Α
45	12棟	山川	北島	北島団地 12棟	1	公営	木造	1	昭和34年	IB	30	経過	経過	経過	Α
45	13棟	山川	北島	北島団地 13棟	1	公営	木造	1	昭和34年	IB	30	経過	経過	経過	Α
45	14棟	山川	北島	北島団地 14棟	1	公営	木造	1	昭和34年	IB	30	経過	経過	経過	Α
45	15棟	山川	北島	北島団地 15棟	1	公営	木造	1	昭和34年	IB	30	経過	経過	経過	Α
45	16棟	山川	北島	北島団地 16棟	1	公営	木造	1	昭和34年	旧	30	経過	経過	経過	Α
45	17棟	山川	北島	北島団地 17棟	1	公営	木造	1	昭和34年	旧	30	経過	経過	経過	Α
45	18棟	山川	北島	北島団地 18棟	1	公営	木造	1	昭和34年	旧	30	経過	経過	経過	Α
45	19棟	山川	北島	北島団地 19棟	1	公営	木造	1	昭和34年	旧	30	経過	経過	経過	Α
45	31棟	山川	北島	北島団地 31棟	4	公営	簡平	1	昭和40年	旧	30	経過	経過	経過	Α
45	32棟	山川	北島	北島団地 32棟	4	公営	簡平	1	昭和40年	旧	30	経過	経過	経過	Α
46	1棟	山川	翁喜台	翁喜台団地 1棟	1	公営	木造	1	昭和32年	旧	30	経過	経過	経過	Α
46	2棟	山川	翁喜台	翁喜台団地 2棟	1	公営	木造	1	昭和32年	旧	30	経過	経過	経過	Α
46	3棟	山川	翁喜台		1	公営	木造	1	昭和32年	旧	30	経過	経過	経過	Α
46	4棟	山川	翁喜台	翁喜台団地 4棟	1	公営	木造	1	昭和32年	旧	30	経過	経過	経過	Α
46	6棟	山川	翁喜台	翁喜台団地 6棟	1	公営	木造	1	昭和32年	旧	30	経過	経過	経過	Α
46	8棟	山川	翁喜台	翁喜台団地 8棟	1	公営	木造	1	昭和32年	旧	30	経過	経過	経過	Α
47	1棟	山川	村雲	村雲団地 1棟	1	公営	木造	1	昭和35年	旧	30	経過	経過	経過	Α
47	2棟	山川	村雲	村雲団地 2棟	1	公営	木造	1	昭和35年	旧	30	経過	経過	経過	Α
47	6棟	山川	村雲	村雲団地 6棟	1	公営	木造	1	昭和35年	旧	30	経過	経過	経過	Α
47	8棟	山川	村雲	村雲団地 8棟	1	公営	木造	1	昭和38年	IB.	30	経過	経過	経過	Α
48	11棟	山川	西山	西山団地 11棟	5	公営	簡二	2	昭和46年	IB.	45	経過	経過	経過	Α
48	12棟	山川	西山	西山団地 12棟	5	公営	簡二	2	昭和46年	IB.	45	経過	経過	経過	Α
48	21棟	山川	西山	西山団地 21棟	5	公営	簡二	2	昭和47年	IB.	45	-	経過	経過	Α
48	31棟	山川	西山	西山団地 31棟	5	公営	簡二	2	昭和48年	18	45	-	経過	経過	A
48	32棟	山川	西山	西山団地 32棟	5	公営	簡二	2	昭和48年	<u>IB</u>	45	-	経過	経過	A
48	41棟	山川	西山	西山団地 41棟	5	公営	簡二	2	昭和51年	10	45	-	-	経過	В
48	42棟	山川	西山	西山団地 42棟	5	公営	間二	2	昭和51年	18	45	- - ×∇'⊞	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	経過	В
49	1棟	山川	貞田	貞田団地 1棟	1	公営	木造	1	昭和38年	18	30	経過	経過	経過	Α Λ
49	2棟 4軸	山川	貞田	貞田団地 2棟	1	公営	木造	1	昭和38年	III.	30	経過	経過	経過	Α Λ
49 49	4棟 7棟	山川	貞田	貞田団地 4棟 貞田団地 7棟	1	公営公営	木造木造	1	昭和38年	旧旧	30	経過経過	経過経過	経過経過	A
50	11棟	山川	貞田 舟戸	貞田団地 7棟 舟戸団地 11棟	4	公営		1	昭和38年 昭和39年	<u>IB</u>	30 30	経過	経過	経過	A
50	11棟	山川	舟戸	舟戸団地 12棟	4	公宮	簡平	1	昭和39年	IB	30	経過	経過	経過	A
50	13棟	山川	舟戸	舟戸団地 13棟	4	公営	簡平	1	昭和39年	IB	30	経過	経過	経過	A
50	14棟	山川	舟戸	舟戸団地 14棟	4	公営	簡平	1	昭和39年	III	30	経過	経過	経過	A
50	15棟	山川	舟戸	舟戸団地 15棟	4	公営	簡平	1	昭和39年	IB	30	経過	経過	経過	A
50	21棟	山川	舟戸	舟戸団地 21棟	4	公営	簡平	1	昭和40年	IB	30	経過	経過	経過	A
50	31棟	山川	舟戸	舟戸団地 31棟	4	公営	簡平	1	昭和43年	IB	30	経過	経過	経過	A
50	32棟	山川	舟戸	舟戸団地 32棟	4	公営	簡平	1	昭和43年	IB	30	経過	経過	経過	A
50	33棟	山川	舟戸	舟戸団地 33棟	4	公営	簡平	1	昭和43年	IB	30	経過	経過	経過	A
50	34棟	山川	舟戸	舟戸団地 34棟	4	公営	簡平	1	昭和43年	18	30	経過	経過	経過	A
50	35棟	山川	舟戸	舟戸団地 35棟	4	公営	簡平	1	昭和43年	IB	30	経過	経過	経過	A
50	36棟	山川	舟戸	舟戸団地 36棟	4	公営	簡平	1	昭和43年	IB	30	経過	経過	経過	A
50	37棟	山川	舟戸	舟戸団地 37棟	4	公営	簡平	1	昭和43年	IB	30	経過	経過	経過	A
50	41棟	山川	舟戸	舟戸団地 41棟	4	公営	簡平	1	昭和45年	IB III	30	経過	経過	経過	A
50	42棟	山川	舟戸	舟戸団地 42棟	4	公営	簡平	1	昭和45年	IB	30	経過	経過	経過	A
50	43棟	山川	舟戸	舟戸団地 43棟	4	公営	簡平	1	昭和45年	IB.	30	経過	経過	経過	A
_ 55	.01/1		.07	0 .0 M	•		9 T			-	23				

□ 判定1-1 (建設後の経過年数による判定)の判定結果 (5/5)

											}	î	耐用年限経過	<u> </u>	判定1-1
団地 番号	住棟 番号	地域	団地名	住棟名	管理 戸数	区分	構造	階数	建設年度	耐震 基準	法定 耐用 年限	現状 (H28)	計画期間 中間年度 (H32)	計画期間 満了近傍 (H38)	建設後の 経過年数 による判定
50	44棟	山川	舟戸	舟戸団地 44棟	4	公営	簡平	1	昭和45年	旧	30	経過	経過	経過	Α
51	3棟	美郷	古土地	古土地団地 3棟	2	公営	木造	2	平成4年	新	30	-	-	経過	С
52	1棟	美郷	川俣	川俣団地 1棟	12	公営	耐火	3	昭和61年	新	70	-	-	-	С
52	2棟	美郷	川俣	川俣団地 2棟	12	公営	耐火	3	平成1年	新	70	-	1	-	С
53	1棟	美郷	平	平団地 1棟	5	公営	簡二	2	昭和52年	旧	45	-	1	経過	В
53	2棟	美郷	平	平団地 2棟	5	公営	簡二	2	昭和52年	旧	45	-	1	経過	В
54	1棟	美郷	平第2	平第2団地1棟	1	公営	準耐	2	平成14年	新	45	-	-	-	D
54	2棟	美郷	平第2	平第2団地2棟	1	公営	準耐	2	平成14年	新	45	-	-	-	D
54	3棟	美郷	平第2	平第2団地3棟	1	公営	準耐	2	平成14年	新	45	-	1	-	D
54	4棟	美郷	平第2	平第2団地4棟	1	公営	準耐	2	平成14年	新	45	-	1	-	D
54	5棟	美郷	平第2	平第2団地5棟	1	公営	準耐	2	平成15年	新	45	-	-	-	D

Aグループ

建設年度が昭和56年以前(旧耐震基準適用)で、計画期間の中間年度(平成32年度)までに耐用年限を超える住棟

Bグループ

建設年度が昭和56年以前(旧耐震基準適用)で、計画期間の中間年度(平成32年度)までに耐用年限を超えない住棟

Cグループ

昭和57年度(新耐震基準適用)以後、平成9年度(高齢者対応未制定)までの間に建設された住棟

Dグループ

高齢者への対応について制定された平成10年度以降に建設された住棟

□ 判定1-1 (建設後の経過年数による判定)の判定結果 団地別総括(1/2)

団地 番号	団地名	地域	区分	建設年度	構造	棟数	管理 戸数	判定1-1
1	牛島第1団地	鴨島	公営	昭和29年	木造	1	1	Α
2	牛島第2団地	鴨島	公営	昭和38年	木造	9	18	Α
3	牛島第3団地	鴨島	公営	昭和52年~昭和55年	簡二	7	34	В
4	内原団地	鴨島	公営	昭和29年	木造	2	2	Α
5	喜来第1団地	鴨島	公営	昭和40年~昭和43年	簡平	5	20	Α
6	喜来第2団地	鴨島	公営	昭和28年~昭和29年	木造	8	8	Α
7	喜来第3団地	鴨島	公営	昭和29年~昭和30年	木造	7	9	Α
8	喜来第4団地	鴨島	公営	昭和51年	簡二	2	10	В
9	喜来第5団地	鴨島	公営	昭和53年	簡二/耐火	3	32	В
10	喜来第6団地	鴨島	公営	平成4年	耐火	1	3	С
11	鴨島第1団地	鴨島	公営	昭和24年	木造	1	5	Α
12	鴨島第2団地	鴨島	公営	昭和26年	木造	1	1	Α
13	鴨島第3団地	鴨島	公営	昭和25年	木造	1	4	Α
14	西麻植第2団地	鴨島	公営	昭和53年	簡二	1	4	В
15	西麻植第3団地	鴨島	公営	昭和43年~昭和54年	簡平/耐火	7	40	A/B
16	西麻植第4団地	鴨島	公営	昭和30年	木造/簡平	5	10	Α

□ 判定1-1 (建設後の経過年数による判定)の判定結果 団地別総括(2/2)

団地 番号	団地名	地域	区分	建設年度	構造	棟数	管理 戸数	判定1-1
17	西麻植第5団地	鴨島	公営	昭和29年	木造	3	3	Α
18	西麻植第6団地	鴨島	公営	昭和54年~昭和55年	簡二	4	18	В
19	知恵島第1団地	鴨島	公営	昭和54年	簡二	1	5	В
20	教員住宅	鴨島	単独	昭和44年	簡平	4	4	Α
21	民生住宅	鴨島	単独	昭和24年	木造	2	7	Α
22	山田東団地	川島	公営	昭和49年	簡平	1	2	Α
23	山田西団地	川島	公営	昭和53年	簡平	3	10	Α
24	岡山団地	川島	公営/単独	昭和38年~昭和46年	木造/簡平	17	48	Α
25	山ノ神団地	川島	公営/単独	昭和44年~昭和55年	木造/簡平	13	38	Α
26	立石団地	川島	公営	昭和49年~昭和50年	簡平	6	12	Α
27	近久団地	川島	公営	昭和47年	簡平	3	10	Α
28	近久第2団地	川島	公営	平成3年	耐火	1	2	С
29	近久北団地	川島	公営	昭和48年	簡平	3	10	Α
30	奈良団地	川島	公営	昭和50年	簡平	3	12	Α
31	近久南団地	川島	公営	昭和57年	耐火	3	10	С
32	呉島団地	川島	公営	昭和52年	簡平	2	8	Α
33	近久東団地	川島	公営	平成1年	耐火	2	8	С
34	東須賀団地	川島	公営	昭和61年~平成9年	耐火	5	44	С
35	児島団地	川島	公営/単独	昭和37年~昭和54年	木造/簡平	25	41	Α
36	二ツ森団地	川島	公営	昭和45年~昭和47年	簡平	8	34	Α
37	天神団地	山川	公営	昭和35年	木造	8	8	Α
38	日の出団地	山川	公営	昭和38年~昭和40年	木造/簡平	13	19	Α
39	祇園団地	山川	公営	昭和47年	簡二	2	10	Α
40	ほたる川第2団地	山川	公営	昭和53年~昭和57年	耐火	2	32	B/C
41	ほたる川団地	山川	公営	昭和52年	耐火	1	16	В
42	八坂第1団地	山川	公営	昭和48年	耐火	3	13	В
43	八坂第2団地	山川	公営	昭和48年	耐火	2	7	В
44	湯立団地	山川	公営	昭和50年	耐火	1	16	В
45	北島団地	山川	公営	昭和34年~昭和40年	木造/簡平	17	23	Α
46	翁喜台団地	山川	公営	昭和32年	木造	6	6	Α
47	村雲団地	山川	公営	昭和35年~昭和38年	木造	4	4	Α
48	西山団地	山川	公営	昭和46年~昭和51年	簡二	7	35	A/B
49	貞田団地	山川	公営	昭和38年	木造	4	4	Α
50	舟戸団地	山川	公営	昭和39年~昭和45年	簡平	17	68	Α
51	古土地団地	美郷	公営	平成4年	木造	1	2	С
52	川俣団地	美郷	公営	昭和61年~平成1年	耐火	2	24	С
53	平団地	美郷	公営	昭和52年	簡二	2	10	В
54	平第2団地	美郷	公営	平成14年~平成15年	準耐	6	6	D
			合計			268	830	

判定1-2 住宅需要による判定 高度利用の可能性による判定 (A グループ)

□ 判定方法の考え方

Aグループにおける判定では、団地の「住宅需要の有無」と「敷地の高度利用の可能性」について検討し、「統廃合・再編」又は「用途廃止」の候補に分類する。

「統廃合・再編」又は「用途廃止」の候補となった住棟は「3次判定」へ進む。

なお、Bグループは「2次判定・判定2-1躯体の安全性の判定」、Cグループは「2次判定・判定2-2 避難の安全性の判定 |へ進むこととする。

□ 住宅需要による判定

各団地の需要の有無について、下記の判定項目により判定を行う。

判定項目	判定基準
A. 入居率(団地単位)	入居率は、最新の入居状況(平成27年7月1日現在)より以下の式を用いる。 〈入居率=入居戸数/入居可能管理戸数※〉※但し募集停止のものは実際の管理戸数 ○市管理の公営住宅等の平均入居率(約80%)以上であれば「需要がある」と見なす。 ○但し平均入居率を下回っていても、募集停止のものは「△」とし「需要がある」と見なす。
B. 地域の世帯数増減	当該団地が立地する地域毎の平成17年から平成22年(国勢調査小地域集計に基づく)の5年間における世帯数の増減を用いる。 ○当該団地が立地する地域(旧町村単位)毎の世帯数の増減率を踏まえ、それ以上の場合「需要がある」と見なす。 鴨島: 1.4%、川島: 2.1%、山川: 4.1%、美郷: -6.7%

上記の基準に従い、「A. 入居率」と「B. 地域の世帯数増減」の**いずれかの項目**について「**需要がある」と見なされた**場合に、「需要がある」と判定する。

両方の項目で「需要がある」と見なされない場合は、当該団地は「需要が少ない」と判定する。

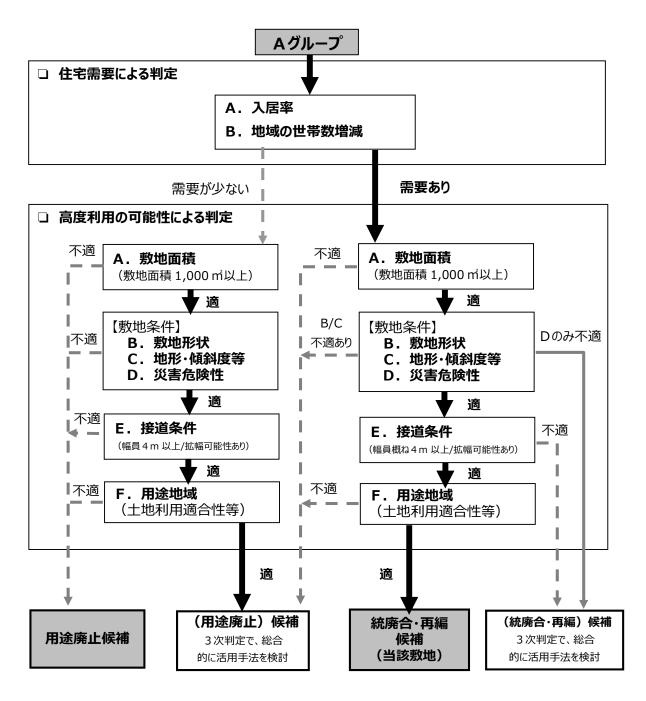
□ 高度利用の可能性による判定

各団地の敷地について、団地立地の適性と将来の高度利用の可能性について判定を行うため、当該団地の「敷地面積」「敷地形状」「地形・傾斜度等」「災害危険性」「接道条件」「用途地域」の6項目を判定項目として取り上げる。具体的な判定基準を以下に示す。

判定項目	判定基準
A. 敷地面積	●近年建設の中層耐火構造である住棟における敷地規模実績を考慮し、各団地の敷地面積が、「1,000㎡未満」であれば、高度利用の可能性がないと見なす。
【敷地条件】 B. 敷地形状	●各団地の敷地が、「変形地」である、「分割地」に立地するなどにより、効率的な住棟配置 が困難な敷地であれば、高度利用の可能性がないと見なす。
【敷地条件】 C. 地形·傾斜度等	●各団地の敷地が、 急な傾斜地や低湿地、窪地等であるなどにより、効率的な住棟配置が 困難な敷地であれば、高度利用の可能性がないと見なす。
【敷地条件】 D. 災害危険性	●各団地の敷地が、土砂災害(特別)警戒区域をはじめ、土石流、急傾斜危険区域、地 すべり等「災害危険性」がある区域内に位置することが確認された場合、公営住宅等を建 設すべきではなく、高度利用の可能性がないと見なす。 ●なお、区域外でも地質条件等危険性がある場合は「△」とし高度利用の可能性が低いと見 なす。

判定項目	判定基準
E. 接道条件	●各団地の敷地の前面道路幅員が、「概ね4m未満」で、自己敷地内での拡幅も困難であれば、高度利用の可能性がないと見なす。
F. 用途地域	●各団地の敷地が、「工業地域」又は「工業専用地域」の場合、公営住宅等を建設すべきではなく、高度利用の可能性がないと見なす。 ●なお、本市において都市計画区域に指定され、用途地域(市街化区域)の指定があるのは鴨島地域のみのため、その他の地域については判定対象外とする。

□ 判定1-2 (住宅需要による判定・高度利用の可能性による判定) フロー



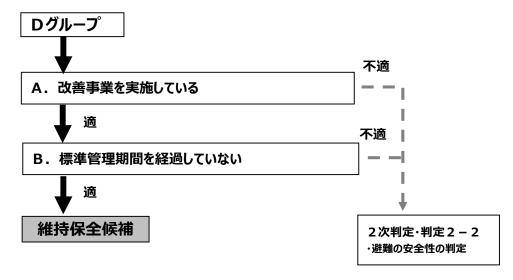
判定1-3 改善履歴による判定 (Dグループ)

□ 判定方法の考え方

判定 1 - 3 では、**判定 1 - 1で「Dグループ」に分類されたストックのみに対して、その後の改善事業の** 実施状況をチェックすることにより、活用手法を「維持保全候補」に決定するか、あるいは「継続判定」として 2 次判定に進めるかの分類を行う。

Dグループは、建設された段階で基本的に躯体の安全性と福祉対応を含めた良好な居住性が確保されていると考えられるため、それ以降、適正な改善事業(維持補修)が行われていれば、最終的に「維持保全」として差し支えないという考え方である。

□ 判定1-3 (改善履歴による判定) フロー



□ 判定項目と判定基準

A. 改善事業を実施している

- ○改善事業の実施は、全面的改善と個別改善に分けて判定する。
- 2 戸 1 改善など大規模なものを全面的改善とし、福祉対応型の改善や外壁改修など部位別に行う 居住性向上型等の改善を個別改善とする。
- ○いずれかの改善がない場合は「不適」として判定する。
- ○過去 5 年間のうちに統廃合・再編事業若しくは新規建設された住棟については、改善事業実施履歴 ありと同様に扱い、「適」として判定する。

B. 標準管理期間を経過していない

- ○改善事業を実施した住棟について、標準管理期間を経過していないかを判定する。
- ○標準管理期間は、全面的改善を30年、個別改善を10年とする。

○ : 各判定基準に従い、「適合」と判定されるもの

△ : 各判定基準に従い、一部課題もあるが、「概ね適合」と判定されるもの

× : 各判定基準に従い、「不適合」と判定されるもの

- **判定対象外** ※用途地域略称:(一住)第1種住居地域 (一中高)第一種中高層住居専用地域 (調整)市街化調整区域 (都計外)都市計画区域外

□ 1次半	小正結果	(は、判定対象外であり参考評価)	1/5

															,															
				****				74-0		法定	ī	対用年限経3	<u>a</u>	判定1-1	判定 1-2	住宅需要に	よる判定			判定 1-2 高	度利用の可能性に	よる判定			\$60	判定	1-3 ♂	(善履歴に	よる判定	1次判定
団地 住番号 番		地域 団地名	住棟名	管理 戸数	区分	構造	階数	建設年度	耐震 基準	耐用	現状	計画期間	計画期間 満了近傍	建設後の 経過年数	入居率 (団地単 <u>位)</u>	地域の世帯	· 数增減 合	敷地面和	敷地	形状 地形・傾斜度等	災害危険性	接道统	€件	用途地域	合	面	別	再廃間	総合	結 果
										年限	(H28)	中间平及 (H32)	(H38)	による判定	80%以上 判定	各地域の 増減率以上	判定定	1,000㎡ 以上	判定	判定判定	判定	4m以上	判定	判定	判定	改善	改善	等 合 経	判定	(候補)
1 2	棟	鳴島 牛島第1	牛島第1団地2棟	1	公営	木造	1	昭和29年	旧	30	経過	経過	経過	Α	100% △	5.5%		1,270	○ 整形	〇 平地 〇	無	3m	×	調整	×	-	-		-	(統廃合·再編)
		鳴島 牛島第2		2	公営		1	昭和38年	旧	30	経過	経過	経過	A	50% A	5.5%	0 0	2,610	○ 台形	〇 平地 〇	無○	2m	×	調整	×	-	2014	- 1	0	(統廃合・再編)
		鳴島 (4島第2 鳴島 (4島第2	1 271- 2 3 - 711	2	公営 公営	_	1	昭和38年	IB IB	30 30	経過経過	経過経過	経過経過	A	50% △	5.5% 5.5%		2,610 2,610	○ 台形○ 台形	○ 平地 ○ ○ 平地 ○	無	2m 2m	×	調整	×	-	2014	- 1	0	(統廃合·再編) (統廃合·再編)
		鳴島 牛島第2	0	2	公営		1	昭和38年	IB	30	経過	経過	経過	A	50% △	5.5%	0 0	2,610	○ 台形	〇 平地 〇	無 ()	2m	×	調整	×	-	2014	- 1	0	(統廃合・再編)
	-	鳴島 牛島第2	牛島第2団地5棟	2	公営	木造	1	昭和38年	旧	30	経過	経過	経過	Α	50% △	5.5%		2,610	〇 台形	〇 平地 〇	無	2m	×	調整	×	-	2014	- 1	0	(統廃合・再編)
2 6		鳴島 牛島第2	12371-2 0 7711	2	公営		1	昭和38年	旧	30	経過	経過	経過	A	50% A	5.5%		2,610	台形	〇 平地 〇	無	2m	×	調整	×	-	2014	- 1	0	(統廃合・再編)
2 7	-	鳴島 (+島第2 鳴島 (+島第2	1 2 1 1 2 1 1 1 1	2	公営 公営		1	昭和38年	旧旧	30 30	経過 経過	経過経過	経過経過	A	50% △ 50% △	5.5% 5.5%		2,610 2,610	○ 台形○ 台形	○ 平地 ○ ○ 平地 ○	無	2m 2m	×	調整 〇	×	-	2014	- 1 - 1	. 0	(統廃合·再編) (統廃合·再編)
2 10		鳴島 牛島第2	0.000	2	公営	_	1	昭和38年	旧	30	経過	経過	経過	A	50% A	5.5%	0 0	2,610	○ 台形	〇 平地 〇	無 ()	2m	×	調整	×	-	2014	- 1	0	(統廃合・再編)
		鳴島 牛島第3	1 - 3/1 - 4 - 6 - 1/1	5	公営	_	2	昭和52年	旧	45	-	-	経過	В	85%	5.5%	0 0	4,251	○ 整形	〇 平地 〇	無	4m	0	調整	0	-	2015	- 0	0	2次判定2-1
		鳴島 (4島第3 鳴島 (4島第3		5	公営 公営		2	昭和52年	IB ID	45	-	-	経過経過	B B	85%	5.5% 5.5%	0 0	4,251 4,251	○整形	○ 平地 ○ 平地	無	4m	0	調整	0	-	2011		-	2次判定2-1
		鳴島 (4島第3 鳴島 (4島第3		5	公営		2	昭和54年	IB IB	45 45	-	-	経過	В	85% O	5.5%		4,251	○ 整形○ 整形	〇 平地 〇	# 0	4m 4m	0	調整	0	-	2011	- 4		2次判定2-1
3 5		鳴島 牛島第3		5	公営		2	昭和54年	旧	45	-	-	経過	В	85%	5.5%	0 0	4,251	○ 整形	〇 平地 〇	無	4m	0	調整	0	-	2011	- 4	0	2次判定2-1
3 6		鳴島 牛島第3	1 - 3/11	4	公営		2	昭和55年	IB	45	-	-	経過	В	85% 🔾	5.5%	0 0	3,097	○ 整形	〇 平地 〇	無○	4m	0	調整	0	-	-		-	2次判定2-1
3 7		鳴島 牛島第3	牛島第3団地7棟 内原団地1棟	5 1	公営 公営		2	昭和55年 昭和29年	旧旧	45 30	- 経過	- 経過	経過経過	B A	85% O	5.5% 6.7%		3,097 977	○ <u>整形</u> × 異形	○ 平地 ○ × 平地 ○	無	4m 3m	×	調整	×	-	-		4-	2次判定2-1 (用途廃止)
4 2		鳴島内原		1	公営	_	1	昭和29年	IB	30	経過	経過	経過	A	100%	6.7%	0 0	977	× 異形	x 平地 〇	無	3m	×	調整	×	_	-		-	(用途廃止)
5 1	_	鳴島 喜来第1	喜来第1団地1棟	4	公営		1	昭和40年	旧	30	経過	経過	経過	Α	50% △	9.4%	0 0	3,175	○ 整形	〇 平地 〇	無 0	7m	0	調整	0	-	-		-	統廃合·再編
5 2		鳴島喜来第1	喜来第1団地2棟	4	公営		1	昭和40年	旧	30	経過	経過	経過	Α	50% △	9.4%	0 0	3,175	○ 整形	〇 平地 〇	無○	7m	0	調整	0	-	-		-	統廃合·再編
5 3 5 4		鳴島 喜来第1		4	公営 公営		1	昭和40年 昭和43年	IB IB	30 30	経過 経過	経過経過	経過経過	A	50% △	9.4%		3,175 3,175	○ 整形○ 整形	○ 平地 ○ ○ 平地 ○	無	7m 7m	0	調整	0	-	-		-	統廃合·再編 統廃合·再編
		鳴島 喜来第1	喜来第1団地 5棟	4	公営		1	昭和43年	IB	30	経過	経過	経過	A	50% A	9.4%		3,175	○ 整形	〇 平地 〇	無	7111 7m	0	調整	0	-	-		-	統廃合・再編
6 1		鳴島 喜来第2	喜来第2団地1棟	1	公営	_	1	昭和29年	旧	30	経過	経過	経過	Α	50% △	9.4%		1,672	○ 整形	〇 平地 〇	無 〇	4m	0	一中高	Ō	-	-		-	統廃合·再編
		鳴島 喜来第2	喜来第2団地2棟	1	公営	_	1	昭和29年	旧	30	経過	経過	経過	Α	50% △	9.4%		1,672	○ 整形	〇 平地 〇	無○	4m	0	一中高	0	-	-		-	統廃合·再編
6 3		鳴島 喜来第2	±	1	公営公営	_	1	昭和29年 昭和28年	旧旧	30 30	経過 経過	経過経過	経過経過	A	50% △ 50% △	9.4%		1,672 1,672	○ 整形○ 整形	○ 平地 ○ ○ 平地 ○	無	4m 4m	0	一中高 ○一中高 ○	0	-	-		-	統廃合·再編 統廃合·再編
		鳴島 喜来第2	喜来第2団地 6棟	1	公営	_	1	昭和28年	旧	30	経過	経過	経過	A	50% A	9.4%	0 0	1,672	○ 整形	〇 平地 〇	無〇	4m	0	一中高	0	-	-		-	統廃合·再編
6 7	棟	鳴島 喜来第2	喜来第2団地7棟	1	公営	木造	1	昭和29年	旧	30	経過	経過	経過	Α	50% △	9.4%	0 0	1,672	○ 整形	〇 平地 〇	無○	4m	0	一中高	0	-	-		-	統廃合·再編
		鳴島 喜来第2	喜来第2団地8棟	1	公営		1	昭和29年	旧	30	経過	経過	経過	A	50% A	9.4%	0 0	1,672	○ 整形	〇 平地 〇	無○	4m	0	一中高	0	-	-		-	統廃合・再編
6 9 7 1.		鳴島 喜来第2 鳴島 喜来第3	古た符を回じょうは	2	公営 公営	_	1	昭和29年 昭和30年	旧旧	30 30	経過 経過	経過 経過	経過 経過	A	50% △ 56% △	9.4%		1,672 1,071	○ 整形○ 整形	○ 平地 ○ 平地	無	4m 7m	0	一中高○一中高○	0	-	-		-	統廃合·再編 統廃合·再編
		鳴島 喜来第3		2	公営		1	昭和30年	旧	30	経過	経過	経過	A	56% A	9.4%		1,071	○ 整形	〇 平地 〇	無〇	7m	0	一中高	0	-	-		-	統廃合·再編
		鳴島 喜来第3	喜来第3団地 7棟	1	公営	_	1	昭和29年	旧	30	経過	経過	経過	Α	56% △	9.4%	0 0	1,217	○ 台形	○ 傾斜地 ×	無	5m	0	一中高	×	-	-		-	(用途廃止)
		鳴島 喜来第3	喜来第3団地8棟	1	公営		1	昭和29年	旧	30	経過	経過	経過	A	56% A	9.4%	0 0	1,217	○ 台形	○ 傾斜地 ×	無	5m	0	一中高	×	-	-		4 -	(用途廃止)
7 9		鳴島 喜来第3		1	公営 公営	_	1	昭和29年 昭和29年	IB IB	30 30	経過 経過	経過経過	経過経過	A	56% △ 56% △	9.4%		1,217 1,217	○ 台形○ 台形	○ 傾斜地 ×○ 傾斜地 ×	無	5m 5m	0	一中高○一中高○	×	-	-		-	(用途廃止)
		鳴島 喜来第3		1	公営		1	昭和29年	IB	30	経過	経過	経過	A	56% A	9.4%	0 0	1,217	○ 台形	○ 傾斜地 ×	無 ○	5m	0	一中高	×	-	-		-	(用途廃止)
		鳴島 喜来第4		5	公営		2	昭和51年	IΒ	45	-	-	経過	В	60% ×	9.4%	0 0	1,895	○ 整形	〇 平地 〇	無○	5m	0	一中高	0	-	2010	- 5	0	2次判定2-1
			喜来第4団地2棟 喜来第5団地1棟	5	公営	簡二	2	昭和51年 昭和53年	IB ID	45	-	-	経過	В	60% ×	9.4%		1,895 4,502	○ 整形○ 整形	○ 平地 ○ 平地	無	5m	0	一中高 ○ 一中高 ○	0	-	-	- 6	-	2次判定2-1
			喜来第5団地 21棟	4		簡二		昭和53年	IB IB	70 45	-	-	- 経過	B B	94% ○	9.4%		4,502	○ <u>整形</u> ○ <u>整形</u>	〇 平地 〇	無 ()	6m 6m	0	一中高	0	-	2009	- 5	_	2次判定2-1
9 22	2棟	鳴島 喜来第5	喜来第5団地22棟	4	公営	簡二	2	昭和53年	IΒ	45	-	-	経過	В	94% 🔾			4,502	○ 整形	〇 平地 〇	無	6m	0	一中高	0		2014	- 1		2次判定2-1
			喜来第6団地1棟			耐火		平成4年	新	70	- 4719	-	- 4718	С	100%	9.4%		496	× 台形	〇 平地 〇	無○	8m		一中高	×	-	-		-	2次判定2-2
			鴨島第1団地1棟 鴨島第2団地1棟	5 1		木造		昭和24年 昭和26年	旧旧	30 30	経過 経過	経過経過	経過経過	A	20% × 100% △	-2.0% -2.0%		882 489	X 整形 X 整形	○ 平地 ○ ○ 平地 ○	無	5m 5m	0	一住 ○ 一中高 ○	×	-	-		-	用途廃止
			鴨島第3団地 1棟			木造		昭和25年	IB	30	経過	経過	経過	A	50% ×	-2.0%		366	x 整形	〇 平地 〇	無	5m	0	一中高	×	-	-		-	用途廃止
14 1	棟	鳴島 西麻植薬	西麻植第2団地 1棟	4	公営	簡二	2	昭和53年	旧	45	-	-	経過	В	100%	1.2%	x O	1,922	〇 台形	〇 平地 〇	無	4m	0	調整	0	-	-		-	2次判定2-1
			西麻植第3団地 11棟			簡平		昭和43年	IB III	30	経過	経過	経過	A	78% △	1.2%		2,513	○ 整形	〇 平地 〇	無○	6m	0	調整	0	-	- [統廃合・再編
			西麻植第 3 団地 12棟 西麻植第 3 団地 13棟			簡平 簡平		昭和43年 昭和43年	旧旧	30 30	経過 経過	経過 経過	経過経過	A	78% △ 78% △	1.2%		2,513 2,513	○ 整形○ 整形	○ 平地 ○ ○ 平地 ○	無	6m 6m	0	調整 〇	0	-	-		-	統廃合·再編 統廃合·再編
			西麻植第3団地 21棟			簡平	1	昭和44年	IB	30	経過	経過	経過	A	78% \(\triangle \)	1.2%		2,513	○整形	〇平地〇	無	6m	0	調整	0	-	-		-	統廃合・再編
15 22	2棟	鳴島 西麻 西麻 田	西麻植第3団地22棟	4	公営	簡平		昭和44年	旧	30	経過	経過	経過	Α	78% △	1.2%	x O	2,513	○ 整形	〇 平地 〇	無○	6m	Ō	調整	Ō	-	-		-	統廃合·再編
			西麻植第3団地23棟			簡平		昭和44年	IB ID	30	経過	経過	経過	A	78% △	1.2%		2,513	○ 整形	〇 平地 〇	無	6m	0	調整	0	-	-		-	統廃合・再編
			西麻植第 3 団地 91棟 西麻植第 4 団地 1·2棟			耐火 木造		昭和54年 昭和30年	旧旧	70 30	- 経過	経過	- 経過	B A	78% △ 60% ×			2,218 1,691	○ 整形○ 台形	○ 平地 ○ 平地	無	6m 4m		調整 〇	0	-	2009	- 6	-	2次判定2-1 (用途廃止)
16 3-4-	5·6棟	鳴島 西麻植第一	西麻植第4団地 3·4·5·6棟			簡平	1	昭和30年	IB	30	経過	経過	経過	A	60% ×	1.2%		1,691	○ 台形	〇 平地 〇	無 ()	4m		調整	0	-	-		-	(用途廃止)
			西麻植第4団地 7棟	1		木造	1	昭和30年	IB	30	経過	経過	経過	Α	60% ×	1.2%	××	1,691	〇 台形	〇 平地 〇	無○	4m		調整	0	-	-		-	(用途廃止)
			西麻植第4団地 8棟 西麻植第4団地 9·10棟	2		木造木造		昭和30年 昭和30年	IB IB	30 30	経過経過	経過経過	経過経過	A	60% ×		× x	1,691 1,691	○ 台形○ 台形	○ 平地 ○ 平地	無	4m 4m		調整	0	-	-		-	(用途廃止)
			西麻植第5団地 1棟			木造		昭和30年	IB	30	経過	経過	経過	A	100% ×			738	○ 日形× 台形	〇 平地 〇	無	3m		調整	×	-	-		-	(用述廃止)
			西麻植第5団地 2棟	1		木造		昭和29年	IB	30	経過	経過	経過	A	100%	1.2%		738	x 台形	〇平地〇	無 〇	3m		調整	×	-	-		-	(用途廃止)
17 3	棟	鳴島西麻	西麻植第5団地3棟	1	公営	木造	1	昭和29年	旧	30	経過	経過	経過	Α	100% △	1.2%	×	738	× 台形	〇 平地 〇	無	3m	×	調整	×	-	-		-	(用途廃止)

□ 1次判定結果 (□□□ は、判定対象外であり参考評価) 2/5

○ : 各判定基準に従い、「適合」と判定されるもの

△ : 各判定基準に従い、一部課題もあるが、「概ね適合」と判定されるもの

× : 各判定基準に従い、「不適合」と判定されるもの

一 : 判定対象外 ※用途地域略称:(一住)第1種住居地域 (一中高)第一種中高層住居専用地域 (調整)市街化調整区域 (都計外)都市計画区域外

					Ι				7-15	it	対用年限経済	<u> </u>	判定1-1	判定 1-2 住宅需要による判定	判定 1-2 高度利用の可能性による判定 判定 1-3 改善履歴による判定 1次判定
団地 住村番号 番号		也域 団地名	住棟名	管理 戸数	区分	構造	建設 階数 年度	耐震 基準	法定 耐用	現状	計画期間		建設後の	入居率 (団地単位) 地域の世帯数増減 給	敷地面積 敷地形状 地形・傾斜度等 災害危険性 接道条件 用途地域 総 全 個 所統 期 総 括果
田勺一田	7			厂奴			+皮	圣华	年限	(H28)	中間年度 (H32)	荷 ʃ 近傍 (H38)	経過年数 による判定	80%以上 判定 各地域の 判定 判定 定	1,000ml 判定 判定 判定 判定 判定 判定 判定 判定 判定 判定 制定 制定 NLL 判定 判定 数
18 11	棟鴨	鳥島 西麻柳第6	西麻植第6団地 11棟	5	公営	簡二	2 昭和54年	旧	45	-	-	経過	В	100% 〇 1.2% × 〇	2,973 ○ 異形 × 平地 ○ 無 ○ 4m ○ 調整 ○ x 2次判定2-1
	棟鴨		THILL OF BEEN	5	公営	簡二	2 昭和55年	旧	45		-	経過	В	100% O 1.2% × O	2,973 〇 異形 x 平地 ○ 無 ○ 4m ○ 調整 ○ x - 2012 - 3 ○ 2次判定2-1
	棟鴨		西麻植第6団地31棟西麻植第6団地32棟	4	公営 公営	簡二	2 昭和55年 2 昭和55年	IB IB	45 45	-	-	経過経過	ВВ	100% ○ 1.2% × ○ 100% ○ 1.2% × ○	2,973 ○ 異形 × 平地 ○ 無 ○ 4m ○ 調整 ○ x - 2012 - 3 ○ 2次判定2-1 2,973 ○ 異形 × 平地 ○ 無 ○ 4m ○ 調整 ○ x - 2012 - 3 ○ 2次判定2-1
			知恵島第1団地1棟	5	公営		2 昭和54年	旧	45	-	-	経過	В	60% × 2.9% ○ ○	2,513 0 異形 1 1 1 1 1 1 1 1 1
	_		教員住宅 1棟	1	単独		1 昭和44年	旧	30	経過	経過	経過	Α	75% × 5.5% O O	2,427 ○ 台形 ○ 平地 ○ 無 ○ 4m ○ 調整 ○ ○ 統廃合・再編
			教員住宅 2棟 教員住宅 3棟	1	単独単独	簡平 簡平	1昭和44年1昭和44年	IB In	30 30	経過 経過	経過経過	経過 経過	A	75% × 5.5% ○ ○ 75% × 5.5% ○ ○	2,427 ○ 台形 ○ 平地 ○ 無 ○ 4m ○ 調整 ○ ○ □ □ 続廃合・再編 2,427 ○ 台形 ○ 平地 ○ 無 ○ 4m ○ 調整 ○ ○ □ □ 続廃合・再編
			教員住宅 9棟	1	単独	簡平	1 昭和44年	IB IB	30	経過	経過	経過	A	75% × 5.5% ○ ○ 75% × 5.5% ○ ○	2,427 ○ 台形 ○ 平地 ○ 無 ○ 4m ○ 調整 ○ ○ □ - □ - □ - □ 統廃合・再編 2,427 ○ 台形 ○ 平地 ○ 無 ○ 4m ○ 調整 ○ □ □ - □ - □ - □ 統廃合・再編
	_		民生住宅 1棟	3	単独	木造	1 昭和24年	旧	30	経過	経過	経過	Α	29% × -2.0% × x	882 × 整形 〇 平地 〇 無 〇 5m 〇 一住 〇 x
			民生住宅 2棟	4	単独	木造	1 昭和24年	旧	30	経過	経過	経過	Α	29% × -2.0% × x	882 × 整形 〇 平地 〇 無 〇 5m 〇 一住 〇 x
	東 川 東 川		山田東団地 5棟 山田西団地 1棟	3	公営 公営	簡平 簡平	1 昭和49年 1 昭和53年	旧旧	30 30	経過 経過	経過経過	経過 経過	A	0% × 5.7% ○ ○ 100% △ 5.7% ○ ○	670 x 整形 ○ 傾斜地 x 無 ○ 4m ○ 都計外 ○ x - - - - - (用途廃止) 3,048 ○ 台形 ○ 平地 ○ 無 ○ 6m ○ 都計外 ○ ○ - 2014 - 1 ○ 統廃合・再編
23 2根			山田西団地 2棟	3	公営	簡平	1 昭和53年	IB	30	経過	経過	経過	A	100% \(\triangle \) 5.7% \(\triangle \) \(\triangle \)	3,048 ○ 台形 ○ 平地 ○ 無 ○ 6m ○ 都計外 ○ ○ - 2014 - 1 ○ 統廃合・再編 · · · · · · · · · · · · · · · · · · ·
	東川		山田西団地 3棟	4	公営	簡平	1 昭和53年	旧	30	経過	経過	経過	Α	100% 🛆 5.7% 🔾 🔾	3,048 ○ 台形 ○ 平地 ○ 無 ○ 6m ○ 都計外 ○ ○ - 2014 - 1 ○ 統廃合・再編
		島 岡山	岡山団地 4棟	4	公営	簡平	1 昭和41年	旧	30	経過	経過	経過	Α	75% × 1.1% × x	5,642 ○ 異形 × 平地 ○ 土砂災 × 4m ○ 都計外 ○ x
		島 岡山	岡山団地 5棟 岡山団地 6棟	2 4	公営 公営	簡平	1 昭和41年 1 昭和41年	旧旧	30 30	経過 経過	経過経過	経過 経過	A	75% × 1.1% × x 75% × 1.1% × x	5,642 ○ 異形 × 平地 ○ 土砂災 × 4m ○ 都計外 ○ × - 2011 - 4 ○ 用途廃止 5,642 ○ 異形 × 平地 ○ 土砂災 × 4m ○ 都計外 ○ × - - - - - 用途廃止
24 7根			岡山団地 7棟	2	公営	簡平	1 昭和42年	IB	30	経過	経過	経過	A	75% × 1.1% × ×	5,642 ○ 異形 × 平地 ○ 土砂災 × 4m ○ 都計外 ○ × 用途廃止
			岡山団地 8棟	4	公営	簡平	1 昭和42年	旧	30	経過	経過	経過	Α	75% × 1.1% × x	5,642 ○ 異形 × 平地 ○ 土砂災 × 4m ○ 都計外 ○ x
24 9根		島 岡山	岡山団地 9棟	2	公営	簡平	1 昭和42年	旧	30	経過	経過	経過	Α	75% × 1.1% × ×	5,642 ○ 異形 × 平地 ○ 土砂災 × 4m ○ 都計外 ○ x 用途廃止
24 10 ²	,,,	島 岡山	岡山団地 10棟 岡山団地 11棟	2	公営 公営	簡平 簡平	1 昭和42年 1 昭和43年	旧旧	30 30	経過 経過	経過経過	経過 経過	A	75% × 1.1% × x 75% × 1.1% × x	5,642 ○ 異形 × 平地 ○ 土砂災 × 4m ○ 都計外 ○ × - <
			岡山団地 12棟	2	公営	簡平	1 昭和43年	旧	30	経過	経過	経過	A	75% × 1.1% × ×	5,642 ○ 異形 × 平地 ○ 土砂災 × 4m ○ 都計外 ○ x 用途廃止
24 13	棟川	II島 岡山	岡山団地 13棟	2	公営	簡平	1 昭和43年	旧	30	経過	経過	経過	Α	75% × 1.1% × x	5,642 ○ 異形 × 平地 ○ 土砂災 × 4m ○ 都計外 ○ x
24 14	,,,		岡山団地 14棟	4	公営	簡平	1 昭和43年	旧	30	経過	経過	経過	Α	75% × 1.1% × x	5,642 ○ 異形 × 平地 ○ 土砂災 × 4m ○ 都計外 ○ x 用途廃止
24 17 ⁷	,,,		岡山団地 17棟 岡山団地 18棟	4	公営 公営	簡平 簡平	1 昭和46年 1 昭和46年	旧旧	30 30	経過 経過	経過経過	経過 経過	A	75% × 1.1% × x 75% × 1.1% × x	5,642 ○ 異形 × 平地 ○ 土砂災 × 4m ○ 都計外 ○ × - <
	,,,		岡山団地 2棟	1	単独	木造	1 昭和38年	IB	30	経過	経過	経過	A	75% × 1.1% × ×	5,642 ○ 異形 × 平地 ○ 土砂災 × 4m ○ 都計外 ○ × 用途廃止
24 3根	東川	II島 岡山	岡山団地 3棟	1	単独	木造	1 昭和38年	旧	30	経過	経過	経過	Α	75% × 1.1% × x	5,642 ○ 異形 × 平地 ○ 土砂災 × 4m ○ 都計外 ○ x
24 15	_		岡山団地 15棟	4	公営	簡平	1 昭和43年	旧	30	経過	経過	経過	Α	75% × 1.1% × x	933 × 整形 ○ 平地 ○ 土砂災 × 5m ○ 都計外 ○ x π胎廃止
24 16 ² 25 3根			岡山団地 16棟 山ノ神団地 3棟	4	公営公営	簡平	1昭和43年1昭和44年	旧旧	30 30	経過 経過	経過経過	経過経過	A	75% × 1.1% × x 71% × 1.1% × x	933 × 整形 ○ 平地 ○ 土砂災 × 5m ○ 都計外 ○ x
25 4根	_		山ノ神団地 4棟	4	公営	簡平	1 昭和44年	旧	30	経過	経過	経過	A	71% × 1.1% × ×	8,141 ○ 異形 × 平地 ○ 急傾斜 × 4m ○ 都計外 ○ × 用途廃止
			山ノ神団地 5棟	4		簡平	1 昭和44年	旧	30	経過	経過	経過	Α	71% × 1.1% × x	8,141 ○ 異形 × 平地 ○ 急傾斜 × 4m ○ 都計外 ○ x 用途廃止
25 7根 25 0世			山ノ神団地 7棟	4	公営	簡平	1 昭和45年	旧	30	経過	経過	経過	A	71% × 1.1% × x	8,141 ○ 異形 × 平地 ○ 急傾斜 × 4m ○ 都計外 ○ x π途廃止
25 8根 25 9根	_		山ノ神団地 8棟 山ノ神団地 9棟	4	公営公営	簡平	1 昭和45年 1 昭和46年	旧旧	30 30	経過 経過	経過経過	経過経過	A	71% × 1.1% × x 71% × 1.1% × x	8,141 ○ 異形 × 平地 ○ 急傾斜 × 4m ○ 都計外 ○ x
25 10			山ノ神団地 10棟	4	公営	簡平	1 昭和46年	旧	30	経過	経過	経過	A	71% × 1.1% × ×	8,141 ○ 異形 × 平地 ○ 急傾斜 × 4m ○ 都計外 ○ x 用途廃止
25 11			山ノ神団地 11棟	2	公営	簡平	1 昭和46年	旧	30	経過	経過	経過	Α	71% × 1.1% × x	8,141 ○ 異形 × 平地 ○ 急傾斜 × 4m ○ 都計外 ○ x 用途廃止
25 12			山ノ神団地 12棟 山ノ神団地 13棟	2	公営	簡平	1 昭和46年 1 昭和47年	IB IR	30 30	経過	経過経過	経過経過	A	71% × 1.1% × x 71% × 1.1% × x	8,141 ○ 異形 × 平地 ○ 急傾斜 × 4m ○ 都計外 ○ x 用途廃止 8.141 ○ 星形 × 平地 ○ 急傾斜 × 4m ○ 都計外 ○ x 用途廃止
	,,,		山ノ神団地 13棟	2	公営	簡平 簡平	1 昭和47年	IB IB	30	経過 経過	経過	経過	A	71% × 1.1% × x 71% × 1.1% × x	8,141 ○ 異形 × 平地 ○ 急傾斜 × 4m ○ 都計外 ○ x
			山ノ神団地 1棟	1	単独	木造	1 昭和55年	旧	30	経過	経過	経過	A	71% × 1.1% × ×	495 × 整形 〇 平地 〇 急傾斜 × 7m 〇 都計外 〇 × 用途廃止
			山ノ神団地 2棟			木造	1 昭和55年	旧	30	経過	経過	経過	Α	71% × 1.1% × x	495 × 整形 ○ 平地 ○ 急傾斜 × 7m ○ 都計外 ○ x 用途廃止
			立石団地 1棟 立石団地 2棟			簡平 簡平	1 昭和49年 1 昭和49年	IB ID	30	経過	経過	経過	Α	92% \(\triangle \) 1.1% \(\triangle \) \(\triangle \) 1.1% \(\triangle \) \(\triangle \)	1,810 ○ 整形 ○ 平地 ○ 無 ○ 5m ○ 都計外 ○ ○ □ <mark>統廃合・再編</mark> 1,810 ○ 整形 ○ 平地 ○ 無 ○ 5m ○ 都計外 ○ ○ □ 統廃合・再編
			立石団地 2棟 立石団地 3棟			簡平	1 昭和49年 1 昭和49年	旧旧	30 30	経過 経過	経過 経過	経過 経過	A	92% \(\triangle \) 1.1% \(\triangle \) \(\triangle \) 1.1% \(\triangle \) \(\triangle \)	1,810 ○ 整形 ○ 平地 ○ 無 ○ 5m ○ 都計外 ○ ○ <mark>統廃合・再編</mark> 1,810 ○ 整形 ○ 平地 ○ 無 ○ 5m ○ 都計外 ○ ○ 統廃合・再編 統廃合・再編
26 4根	東川	II島 立石	立石団地 4棟	2	公営	簡平	1 昭和49年	旧	30	経過	経過	経過	A	92% \(\triangle \) 1.1% \(\triangle \) \(\triangle \)	1,810 ○ 整形 ○ 平地 ○ 無 ○ 5m ○ 都計外 ○ ○ - 2014 - 1 ○ 統廃合・再編
			立石団地 5棟			簡平	1 昭和50年	旧	30	経過	経過	経過	Α	92% △ 1.1% × ○	1,810 ○ 整形 ○ 平地 ○ 無 ○ 5m ○ 都計外 ○ ○ 統廃合・再編
			立石団地 6棟 近久団地 1棟			簡平 簡平	1 昭和50年 1 昭和47年	旧	30 30	経過	経過	経過 経過	Α Α	92% \(\triangle \) 1.1% \(\triangle \) \(\triangle \) 100% \(\triangle \) 1.1% \(\triangle \) \(\triangle \)	1,810 ○ 整形 ○ 平地 ○ 無 ○ 5m ○ 都計外 ○ ○ - 2014 - 1 ○ 統廃合・再編 2,251 ○ 台形 ○ 平地 ○ 土石流 × 3m × 都計外 ○ x (依原合・再編)
			近久団地 1棟 近久団地 2棟	4		簡平	1 昭和47年 1 昭和47年	旧旧	30	経過 経過	経過経過	経過経過	A	100% △ 1.1% × ○ 100% △ 1.1% × ○	2,251 ○ 台形 ○ 平地 ○ 土石流 × 3m × 都計外 ○ x (依廃合・再編) 2,251 ○ 台形 ○ 平地 ○ 土石流 × 3m × 都計外 ○ x (依廃合・再編)
27 3村	東川	II島 近久	近久団地 3棟	2	公営	簡平	1 昭和47年	旧	30	経過	経過	経過	A	100% \(\triangle \) 1.1% \(\triangle \) \(\triangle \)	2,251 ○ 台形 ○ 平地 ○ 土石流 × 3m × 都計外 ○ ×
			近久第2団地 1棟	2	公営	耐火	1 平成3年	新	70	-	-	-	С	100% O 1.1% × O	656 × 整形 ○ 平地 ○ 無 ○ 3m × 都計外 ○ x 2次判定2-2
			近久北団地 1棟 近久北団地 2棟	3		簡平 簡平	1昭和48年1昭和48年	旧旧	30 30	経過	経過	経過 経過	Α Λ	90% △ -1.5% × ○ 90% △ -1.5% × ○	1,714 ○ 台形 ○ 平地 ○ 無 ○ 5m ○ 都計外 ○ ○ □ <mark>統廃合・再編</mark> 1,714 ○ 台形 ○ 平地 ○ 無 ○ 5m ○ 都計外 ○ ○ □ 統廃合・再編
			近久北団地 3棟	3		簡平	1 昭和48年	<u>旧</u>	30	経過 経過	経過経過	経過	A	90% △ -1.5% × ○ 90% △ -1.5% × ○	1,714 ○ 台形 ○ 平地 ○ 無 ○ 5m ○ 都計外 ○ ○ - - - - - 統廃合・再編 1,714 ○ 台形 ○ 平地 ○ 無 ○ 5m ○ 都計外 ○ ○ - - - - - - 統廃合・再編
30 1村	東川	島 奈良	奈良団地 1棟	4	公営	簡平	1 昭和50年	旧	30	経過	経過	経過	A	92% \(\triangle \) -1.5% \(\triangle \) \(\triangle \)	2,462 ○ 整形 ○ 平地 ○ 無 ○ 7m ○ 都計外 ○ ○ 統廃合・再編
			奈良団地 2棟			簡平	1 昭和50年	旧	30	経過	経過	経過	Α	92% △ -1.5% × ○	2,462 ○ 整形 ○ 平地 ○ 無 ○ 7m ○ 都計外 ○ ○ 統廃合・再編
			奈良団地 3棟 近久南団地 1棟			簡平耐火	1昭和50年1昭和57年	新	30 70	経過 -	経過	経過 -	A C	92% △ -1.5% × ○ 90% ○ -1.5% × ○	2,462 ○ 整形 ○ 平地 ○ 無 ○ 7m ○ 都計外 ○ - <td< td=""></td<>
			近久南団地 2棟	4		耐火	1 昭和57年	新	70	-	-	-	C	90% O -1.5% × O	1,878 ○ 台形 ○ 平地 ○ 急傾斜 × 3m × 都計外 ○ × 2次判定2-2 2次判定2-2
			近久南団地 3棟			耐火	1 昭和57年	新	70	-	-	-	C	90% O -1.5% × O	731 × 異形 × 平地 急傾斜 × 3m × 都計外 × 2次判定2-2
														. ———	

□ 1次判定結果 (□□□□ は、判定対象外であり参考評価) 3/5

○ : 各判定基準に従い、「適合」と判定されるもの

△ : 各判定基準に従い、一部課題もあるが、「概ね適合」と判定されるもの

× : 各判定基準に従い、「不適合」と判定されるもの

一 : 判定対象外 ※用途地域略称:(一住)第1種住居地域 (一中高)第一種中高層住居専用地域 (調整)市街化調整区域 (都計外)都市計画区域外

									44	ħ	用年限経過	<u> </u>	判定1-1	判定 1-2	住宅需要による判	定			判定 1-2 高度	利用の可能性に	る判定			判定	1-3 ដ	対善履歴に	はる判定	1次判定
団地 住棟	地垣	或 団地名 住棟名	管理	区分	構造	階数	建設	耐震	法定 耐用	現状	計画期間	計画期間	建設後の	入居率 (団地単位)	地域の世帯数増減	総合	敷地面積	敷地形状	地形·傾斜度等	災害危険性	接道条	条件 月	用途地域 🌋	全面	個別	無 期 間	総合	1 次刊定 結果
番号番号			戸数				年度	基準	年限	(H28)	中間年度	満了近傍	経過年数 による判定	80%以上 判定	各地域の判定	判	1,000㎡ 判定	判定	判定	判定	4m以上	判定	判定判	改	改	編合経	判	(候補)
22 1姞	IIIĖ	島 呉島 呉島団地 1棟	4	八世	66 17	1	昭和52年	In	20	≪▽ン屈	(H32)	(H38)		100% △	相概华以上	定	以上		 	無()			疋	善善	善	. 過	定	体成本 市垣
		5 兵島 兵島団地 1保 島 呉島 呉島団地 2棟	4	公営 公営	簡平 簡平	1	昭和52年	旧旧	30 30	経過経過	経過 経過	経過経過	A	100% A	1.5% × 1.5% ×	0	2,077 🔾	整形 ○ ○ 整形 ○	平地 〇	## 0	4m 4m	都計都計		-	-		-	統廃合·再編 統廃合·再編
		島 近久東 近久東団地 1棟	4	公営	耐火	2	平成1年	新	70	-	-	-	C	88%	1.5% ×	0	1,981	異形 ×	平地	無〇	4m	都計		-	- 1		-	2次判定2-2
33 2棟		島 近久東 近久東団地 2棟	4	公営	耐火	2	平成1年	新	70	-	-	-	С	88%	1.5% ×	0	1,981 🔾	異形 ×	平地	無	4m	○ 都計		-	-		-	2次判定2-2
34 1棟		易東須賀 東須賀団地 1棟	4	公営	耐火		昭和61年	新	70	-	-	-	С	91% (1.5% ×	0	4,903 🔾	台形	平地	無	4m	○ 都計			-		-	2次判定2-2
34 2棟 34 第二1棟		島 東須賀 東須賀団地 2棟 島 東須賀 東須賀団地 第二1棟	4 12	公営 公営	耐火耐火	3	昭和61年	新新	70 70	-	-	-	C	91% O	1.5% × 1.5% ×	0	4,903 O	台形 ○ 異形 ×	平地 〇	無	4m 4m	都計都計			-		-	2次判定2-2
	7.1.	島 東須賀 東須賀団地 第二2棟	12	公営	耐火	3	平成6年	新	70	-	-	-	C	91%	1.5% ×	0	4,903 ○	異形 ×	平地〇	無〇	4m	○ 都計		-	- 1		-	2次判定2-2
34 第二3棟	川島	島 東須賀 東須賀団地 第二3棟	12	公営	耐火	3	平成9年	新	70	-	-	-	С	91% 🔾	1.5% ×	0	2,106 🔾	整形 〇	平地 〇	無○	4m	都計	外〇〇	-	-		-	2次判定2-2
	_	島 児島 児島団地 12棟	1	公営	木造	-	昭和37年	旧	30	経過	経過	経過	Α	73% ×	10.0%	0	3,336 🔾	台形	平地	無○	9m	○ 都計		-	-		-	統廃合·再編
	_	引 児島 児島団地 13棟 引 児島 児島団地 14棟	1	公営 公営	木造木造		昭和37年	旧旧	30 30	経過経過	経過 経過	経過 経過	A	73% ×	10.0% ○	0	3,336 O	台形 〇	平地 〇	無○	9m 9m	都計都計		-	-		-	統廃合·再編 統廃合·再編
		島 児島 児島団地 15棟	1	公営	木造		昭和37年	IB	30	経過	経過	経過	A	73% ×	10.0%	0	3,336 0	台形	平地	# 0	9m	○ 都計		H -	-		-	統廃合・再編
		島 児島 児島団地 16棟	1	公営	木造	1	昭和37年	旧	30	経過	経過	経過	A	73% ×	10.0%	0	3,336 🔾	台形	平地 〇	無〇	9m	都計		-	1 - 1		-	統廃合·再編
35 17棟		島 児島 児島団地 17棟	1	公営	木造	1	昭和37年	旧	30	経過	経過	経過	Α	73% ×	10.0%	0	3,336 🔾	台形	平地 〇	無	9m	○ 都計		-	-		-	統廃合·再編
35 8棟	_	易 児島 児島団地 8棟	1	公営	木造		昭和37年	IB.	30	経過	経過	経過	Α	73% ×	10.0%	0	3,336 🔾	台形	平地	無	9m	○ 都計			-		-	統廃合・再編
		島 児島 児島団地 9棟 島 児島 児島団地 10棟	1	公営 公営	木造木造		昭和37年 昭和37年	旧旧	30 30	経過 経過	経過 経過	経過 経過	A	73% ×	10.0% ○	0	3,336 O	台形 〇	平地 〇 平地 〇	無	9m 9m	都計都計		-	-		-	統廃合·再編 統廃合·再編
		号 児島 児島団地 10棟	1	公営	木造		昭和37年	IB IB	30	経過	経過	経過	A	73% ×	10.0%	0	3,336 ()	台形	平地	無 ()	9m 9m	○ 都計		-	-		-	統廃合・再編
		島 児島 児島団地 23棟	4	公営	簡平	_	昭和42年	IB	30	経過	経過	経過	A	73% ×	10.0%	0	3,336 0	台形	平地	無 ()	9m	都計		-	- 1		-	統廃合·再編
	_	島 児島 児島団地 24棟	4	公営	簡平	1	昭和42年	旧	30	経過	経過	経過	Α	73% ×	10.0% 〇	0	3,336 🔾	台形	平地	無○	9m	○ 都計		-	-		-	統廃合·再編
		易 児島 児島団地 22棟	1	公営	木造	1	昭和38年	旧	30	経過	経過	経過	Α	73% ×	10.0%	0	3,336 🔾	台形	平地	無○	9m	○ 都計		-	-	- -	-	統廃合·再編
	_	引 児島 児島団地 19棟 引 児島 児島団地 20棟	1	公営 公営	木造	1	昭和38年	旧旧	30 30	経過経過	経過経過	経過経過	Α Α	73% ×	10.0% ○	0	3,336 O	台形 〇	平地 〇	無	9m 9m	都計都計		-	-		-	統廃合·再編 統廃合·再編
35 20保	, , , , , ,	島 児島 児島団地 2棟	1	単独	木造	1	昭和54年	IB	30	経過	経過	経過	A	73% ×	10.0%	0	1,708	整形	平地	# 0	9m	○ 都計		H -	-		-	統廃合・再編
35 3棟		島 児島 児島団地 3棟	1	単独	木造	_	昭和54年	旧	30	経過	経過	経過	A	73% ×	10.0%	0	1,708 ○	整形	平地〇	無〇	9m	都計		-	- 1		-	統廃合·再編
35 4棟	川島	島 児島 児島団地 4棟	1	単独	木造	1	昭和54年	旧	30	経過	経過	経過	Α	73% ×	10.0%	0	1,708 🔾	整形 〇	平地 〇	無○	9m	○ 都計	外 ()	-	- 1		-	統廃合·再編
35 5棟		島 児島 児島団地 5棟	1	単独	木造	1	昭和54年	旧	30	経過	経過	経過	Α	73% ×	10.0%	0	1,708 🔾	整形	平地	無○	9m	都計		-	-		-	統廃合·再編
35 6棟 35 1棟		島 児島 児島団地 6棟 島 児島 児島団地 1棟	1	単独単独	木造木造	1	昭和54年	旧旧	30 30	経過 経過	経過	経過 経過	A	73% ×	10.0% ○	0	1,708 0	整形 ○ ○ 整形 ○	平地 ○ 平地 ○	無	9m 9m	都計都計		-	-	- -	-	統廃合·再編 統廃合·再編
		島 児島 児島団地 25棟	4	公営	簡平		昭和54年	IB	30	経過	経過 経過	経過	A	73% ×	10.0%	0	1,708 O	台形	平地	= 0	9m	○ 都計		- I	-		-	統廃合・再編
		島 児島 児島団地 26棟	4	公営	簡平		昭和42年	旧	30	経過	経過	経過	A	73% ×	10.0%	0	1,626 🔾	台形	平地	無〇	9m	都計		-	- 1		-	統廃合·再編
35 27棟	川島	島 児島 児島団地 27棟	4	公営	簡平	1	昭和42年	旧	30	経過	経過	経過	Α	73% ×	10.0%	0	1,626 🔾	台形	平地 〇	無	9m	○ 都計	外〇〇	-	-		-	統廃合·再編
		島 児島 児島団地 28棟	2	公営	簡平	1	昭和43年	旧	30	経過	経過	経過	Α	73% ×	10.0%	0	1,626 🔾	台形	平地	無○	9m	○ 都計		-	-		-	統廃合·再編
36 1棟		島 二ツ森 二ツ森団地 1棟	5 5	公営	簡平		昭和45年	旧旧	30	経過	経過	経過	A	44% ×	-1.5% ×	×	7,232 0	異形 × 異形 ×	傾斜地 × 個斜地 ×	土砂災 ×	4m	○ 都計		-	-		-	用途廃止
36 2棟 36 3棟	川島	ニツ森 二ツ森団地 2棟 ニツ森 二ツ森団地 3棟	5	公営 公営	簡平 簡平	_	昭和45年 昭和46年	IB IB	30 30	経過 経過	経過 経過	経過 経過	A	44% X	-1.5% × -1.5% ×	×	7,232 ○	異形 ×	傾斜地 ×	土砂災 × 土砂災 ×	4m 4m	都計都計		+ -	-		-	用途廃止
36 4棟	川島		5	公営	簡平		昭和46年	IB	30	経過	経過	経過	A	44% ×	-1.5% ×	×	7,232 0	異形 ×	傾斜地 ×	土砂災 ×	4m	都計		-	- 1		-	用途廃止
36 5棟	川島	島 二ツ森 二ツ森団地 5棟	4	公営	簡平	1	昭和47年	旧	30	経過	経過	経過	Α	44% ×	-1.5% ×	×	7,232 🔾	異形 ×	傾斜地 ×	土砂災 ×	4m	○ 都計	外 () ×	-	-		-	用途廃止
36 6棟		易 二ツ森 二ツ森団地 6棟	4	公営	簡平		昭和47年	旧	30	経過	経過	経過	Α	44% ×	-1.5% ×	×	7,232 🔾	異形 ×	傾斜地 ×	土砂災 ×	4m	都計		-	-		-	用途廃止
36 7棟		ニツ森 二ツ森団地 7棟 ニツ森 二ツ森団地 8棟 ニツ森 ニツ森団地 8棟	4	公営	簡平	_	昭和47年	旧旧	30 30	経過 経過	経過経過	経過 経過	A	44% ×	-1.5% × -1.5% ×	×	7,232 0	異形 × 異形 ×	傾斜地 × 傾斜地 ×	土砂災 × 土砂災 ×	4m 4m	都計都計		-	-		-	用途廃止
		天神 天神団地 2棟	1	公営	木造		昭和47年	旧旧	30	経過	経過	経過	A	44% ×	-1.5% × 5.6% ○	X	7,232 O 1,473 O			土砂災 × 無 ○	4m 10m	○ 都計		_	-		-	統廃合・再編
		天神 天神団地 5棟	1	公営			昭和35年	IB	30	経過	経過	経過	A	63% ×	5.6%	0	1,473 0	整形	平地	無	10m	○ 都計		_	-		-	統廃合·再編
37 6棟	山川	II 天神 天神団地 6棟		公営	木造	1	昭和35年	旧	30	経過	経過	経過	Α	63% ×	5.6%	0	1,473 🔾	整形 〇	平地 〇	無○	10m	○ 都計	外 () ()	-	-		-	統廃合·再編
		II 天神 天神団地 7棟		公営			昭和35年	III	30	経過	経過	経過	Α	63% ×	5.6% ()	0	1,473 ()	整形	平地	無○	10m	都計		_	-		-	統廃合·再編
		天神 天神団地 8棟	1	公営	木造木造		昭和35年	<u>IB</u>	30	経過	経過 経過	経過 経過	Α Α	63% ×	5.6%	0		整形 〇	平地	無○	10m	○ 都計		_	-		-	統廃合·再編 統廃合·再編
		天神 天神団地 9棟 天神 天神団地 10棟	1		木造		昭和35年昭和35年	旧旧	30 30	経過 経過	経過	経過経過	A	63% ×	5.6% O	0	1,473 O 1,473 O	整形 ○ 整形 ○	平地 ○ 平地 ○	無	10m 10m	都計都計		_	-		-	統廃合・再編
		II 天神 天神団地 12棟	1	公営			昭和35年	旧	30	経過	経過	経過	A	63% ×	5.6% ○	0	1,473 0	整形	平地〇	無	10m	○ 都計			-		-	統廃合·再編
38 11棟	山川	日の出 日の出団地 11棟	1	公営	木造	1	昭和38年	IB	30	経過	経過	経過	Α	68% ×	5.6%	0	1,193 🔾	整形 〇	平地 〇	土石流 ×	3m	× 都計	外 () ×	_	-	- -	-	(統廃合・再編)
		日の出 日の出団地 12棟		公営			昭和38年	田田	30	経過	経過	経過	Α	68% ×	5.6% 〇	0	1,193 🔾	整形		土石流 ×	3m	× 都計		_	-		-	(統廃合・再編)
		日の出日地 13棟		公営			昭和38年	IB In	30	経過	経過	経過	A	68% ×	5.6%	0	1,193 (整形 〇		土石流 ×	3m	× 都計		_	-		-	(統廃合・再編)
		日の出 日の出団地 21棟 日の出 日の出団地 22棟		公営 公営			昭和38年	旧旧	30 30	経過 経過	経過経過	経過 経過	A	68% ×	5.6% O	0	1,504 O	整形 ○ 整形 ○		土石流 × 土石流 ×	3m 3m	× 都計 × 都計			-		-	(統廃合·再編) (統廃合·再編)
		日の出 日の出団地 22棟		公営			昭和38年	旧 旧	30	経過	経過	経過	A	68% ×	5.6%	0	1,504 0	整形		土石流 ×	3m	× 都計		_	-		-	(統廃合・再編)
38 24棟	山川	日の出 日の出団地 24棟		公営	木造	1	昭和38年	IB	30	経過	経過	経過	Α	68% ×	5.6%	0	1,504	整形 〇	平地 〇	土石流 ×	3m	× 都計		_	-		-	(統廃合・再編)
		日の出 日の出団地 25棟	1		木造		昭和38年	旧	30	経過	経過	経過	Α	68% ×	5.6% 〇	0	1,504 🔾	整形 〇		土石流 ×	3m	× 都計			-		-	(統廃合・再編)
		日の出日の出日地 26棟	1	公営			昭和38年	IB III	30	経過	経過	経過	A	68% ×	5.6%	0	1,193 ()	整形	平地	土石流 ×	3m	× 都計		_	-		-	(統廃合・再編)
		日の出 日の出団地 27棟 日の出 日の出団地 28棟		公営 公営			昭和38年	旧旧	30 30	経過 経過	経過経過	経過 経過	A	68% ×	5.6% O	0	1,193 O 1,193 O	整形 ○ ○ 整形 ○		土石流 × 土石流 ×	3m 3m	× 都計 × 都計					-	(統廃合·再編) (統廃合·再編)
		日の出 日の出団地 26保		公営			昭和40年	IB	30	経過	経過	経過	A	68% ×	5.6%	0	1,193	整形	平地	土石流 ×	3m	× 都計		_	-		-	(統廃合・再編)
38 32棟	山川	日の出 日の出団地 32棟	4	公営	簡平		昭和40年	IB	30	経過	経過	経過	A	68% ×	5.6%	0	1,504 🔾	整形	平地	土石流 ×	3m	× 都計	外 () x	_			-	(統廃合・再編)
39 1棟	山川	Ⅱ 祇園 祇園団地 1棟	5	公営	簡二	2	昭和47年	IB	45	-	経過	経過	Α	100% 🔾	5.6% 〇	0	1,688 🔾	整形 〇	傾斜地 ×	急傾斜 ×	3m	× 都計	外 () x	-	-		-	(用途廃止)

□ 1次判定結果 (□ は、判定対象外であり参考評価) 4/5

○ : 各判定基準に従い、「適合」と判定されるもの

△ : 各判定基準に従い、一部課題もあるが、「概ね適合」と判定されるもの

× : 各判定基準に従い、「不適合」と判定されるもの

一 : 判定対象外 ※用途地域略称:(一住)第1種住居地域 (一中高)第一種中高層住居専用地域 (調整)市街化調整区域 (都計外)都市計画区域外

										\+ <u>+</u>	ħ	対用年限経 済	過	判定1-1	判定 1-2	住宅需要による判定			Ę	判定 1-	2 高度利用	の可能性に	よる判定				判定 :	1 -3 改善	履歴による	5判定	1次判定
団地 番号	注棟 :	地域 団地	名 住棟名	管理	区分	構造	階数	建設	耐震	法定 耐用	現状		計画期間	建設後の	入居率 (団地単位)	地域の世帯数増減合	敷地面	積 敷	地形状 :	地形•傾	斜度等	害危険性	接道条例	‡ F	用途地域	総合	全面	個 再	統期廃間	総合	1 次刊足 結 果
番号	争亏			戸数				年度	基準	年限	(H28)	中間年度 (H32)	満了近傍 (H38)	経過年数による判定	80%以上 判定	各地域の判定を対し、対策を対しては、対策を対しには、対策を対しては、対策を対しには、対策を対しては、対策を対しには、対象には、対策を対しには、対象には、対象には、対象には、対象には、対象には、対象には、対象には、対象	1,000ml	判定	判定	Γ	判定	判定	4m以上 ¥	定	判定	判		改編等	合 経	判	(候補)
39	2棟 1	山川 祇園	」 國 祇園団地 2棟	5	公営	簡二	2	昭和47年	IΒ	45	_	経過	経過	Α	100%	増減率以上	以上 1,688	○整形		傾斜地		斜 ×		x 都計		定 ×	善	善 -	. 過	定 -	(用途廃止)
40			**2 ほたる川第2団地 A棟	16	公営	耐火	4	昭和53年	旧	70	-	-	-	В	97%	5.6% 0 0	3,574	〇 整形		平地	0 #	# O		○ 都計		0	- 2	2008 -	7	0	2次判定2-1
			12 ほたる川第2団地 B棟	16	公営	耐火	4	昭和57年	新	70	-	-	-	С	97% 🔾	5.6% ○ ○	3,574	○ 整形		平地	0 1		5m	○ 都計		0	-	2009 -	6		2次判定2-2
41			ほたる川団地 1棟 1 八坂第1団地 1棟	16 4	公営	耐火	4	昭和52年 昭和48年	旧旧	70 70	-	-	-	В	100%	5.6% ○ ○	1,627	○ 整形		平地平地	0 #	# O	4m 4m	都計都計		0	_	2008 <i>-</i> 2014 <i>-</i>	7		2次判定2-1 2次判定2-1
42			1 八坂第1団地1棟	5	公営公営	耐火耐火	1	昭和48年	旧	70	-		-	В	100% ○	5.6%	2,738 2,738	○ 台形	_	平地	0 #	ŧ ()	4m	都計都計		0	- 4		-		2次判定2-1
42			1 八坂第1団地 3棟	4	公営	耐火	1	昭和48年	旧	70	-	-	-	В	100%	5.6% 0 0	2,738	〇 台形		平地	0 #	Ħ O	4m	3 都計		0	-		-	_	2次判定2-1
			2 八坂第2団地1棟	3	公営	耐火	1	昭和48年	旧	70	-	-	-	В	86% 🔾	5.6% ○ ○	2,032	〇 台形		平地	土社	_	4m	○ 都計		×	-		-		2次判定2-1
	- 57.1		2 八坂第 2 団地 2棟 7 湯立団地 1棟	4 16	公営公営	耐火耐火	4	昭和48年 昭和50年	旧旧	70 70	-	-	-	В	86% O	5.6% ○ ○	2,032 1,073	○ 台形○ 整形		平地平地	○ ±₹		4m 5m	都計都計		×	-		-		2次判定2-1 2次判定2-1
			引起 北島団地 2棟	10	公営	木造	1	昭和34年	IB	30	経過	経過	- 経過	A	74% ×	5.6%	3,026	○ 整形	_	平地	0 #		5m	都計		0	-		-	-	統廃合・再編
	3棟 1		引 北島団地 3棟	1	公営	木造	1	昭和34年	旧	30	経過	経過	経過	Α	74% ×	5.6% ○ ○	3,026	○ 整形		平地	0 #	# O	5m	3 都計		0	-		-	-	統廃合・再編
	4棟		引 北島団地 4棟	1	公営	木造	1	昭和34年	旧	30	経過	経過	経過	Α	74% ×	5.6% 0 0	3,026	○ 整形		平地	0 #		5m	都計		0	-		-	-	統廃合・再編
	5棟 I	山川 北島 山川 北島	引 北島団地 5棟 北島団地 6棟	1 1	公営公営	木造木造	1	昭和34年	旧旧	30 30	経過 経過	経過 経過	経過経過	A	74% × 74% ×	5.6% ○ ○	3,026 3,026	○ 整形○ 整形		平地平地	O #		5m 5m	都計都計		0	-		-	-	統廃合·再編 統廃合·再編
	7棟 1	17.11	計 北島団地 7棟	1	公営	木造	1	昭和34年	旧	30	経過	経過	経過	A	74% X	5.6%	3,026	○ 整形		平地	0 #		5m	○ 都計		0	-		-	-	統廃合・再編
45	1棟 ।	山川 北島	引 北島団地 11棟	1	公営	木造	1	昭和34年	旧	30	経過	経過	経過	Α	74% ×	5.6% ○ ○	3,026	○ 整形		平地	0 #		5m	都計	†外 〇	0	-		-	-	統廃合·再編
45			引 北島団地 12棟	1	公営	木造	1	昭和34年	旧	30	経過	経過	経過	Α	74% ×	5.6% 0 0	3,026	○ 整形		平地	0 #		5m	都計		0	-		-	-	統廃合・再編
45 : 45 :			引 北島団地 13棟 引 北島団地 14棟	1 1	公営公営	木造木造	1	昭和34年	旧旧	30 30	経過 経過	経過 経過	経過 経過	A	74% × 74% ×	5.6% ○ ○	3,026 3,026	○ 整形○ 整形		平地平地	O #	# O	5m 5m	都計都計		0	-		-	-	統廃合·再編 統廃合·再編
45			5 北島団地 14保 計場団地 15棟	1	公営	木造	1	昭和34年	旧	30	経過	経過	経過	A	74% X	5.6% 0 0	3,026	○ 整形		平地	0 1	_	5m	都計		0	-		-	-	統廃合・再編
45	6棟 1	山川 北島	引 北島団地 16棟	1	公営	木造	1	昭和34年	旧	30	経過	経過	経過	Α	74% ×	5.6% ○ ○	3,026	○ 整形		平地	0 #	Ħ ()		3 都計		0	-		-	-	統廃合・再編
45			引 北島団地 17棟	1	公営	木造	1	昭和34年	旧	30	経過	経過	経過	Α	74% ×	5.6% ○ ○	3,026	○ 整形		平地	0 \$		5m	○ 都計		0	-		-	-	統廃合·再編
45 :			引 北島団地 18棟 引 北島団地 19棟	1 1	公営公営	木造木造	1	昭和34年	旧旧	30 30	経過経過	経過 経過	経過 経過	A	74% × 74% ×	5.6% O O	3,026 3,026	○ 整形○ 整形		平地平地	O #		5m 5m	都計都計		0	-		-	-	統廃合·再編 統廃合·再編
45			引起 北島団地 31棟	4	公営	簡平	1	昭和40年	旧	30	経過	経過	経過	A	74% ×	5.6% 0 0	833	x 整形		平地	0 1		 	× 都計		×	-		-	-	(用途廃止)
45			引 北島団地 32棟	4	公営	簡平	1	昭和40年	旧	30	経過	経過	経過	Α	74% ×	5.6% ○ ○	833	× 整形		平地	0 #	# O		× 都計		×	-		-	-	(用途廃止)
46			台 翁喜台団地 1棟	1	公営	木造	1	昭和32年	旧	30	経過	経過	経過	Α	83% △	3.7% × O	1,975			平地	0 \$			○ 都計		0	-		-	-	統廃合・再編
46 46	- 1717		台 翁喜台団地 2棟台 翁喜台団地 3棟	1 1	公営	木造	1	昭和32年 昭和32年	旧旧	30 30	経過 経過	経過 経過	経過 経過	A	83% △	3.7% × O	1,975 1,975	○ 台形		平地平地	O #		4m 4m	都計都計		0	-		-	-	統廃合·再編 統廃合·再編
			台 翁喜台団地 4棟	1	公営公営	木造木造	1	昭和32年	IB	30	経過	経過	経過	A	83% △ 83% △	3.7% × O	1,975	〇 台形		平地	0 1		4m	O 都計		0	-		-	-	統廃合・再編
			台 翁喜台団地 6棟	1	公営	木造	1	昭和32年	旧	30	経過	経過	経過	Α	83% △	3.7% × O	1,975	〇 台形		平地	0 #	# 0		3 都計		0	-		-	-	統廃合・再編
	- 111		台 翁喜台団地 8棟	1	公営	木造	1	昭和32年	旧	30	経過	経過	経過	Α	83% △	3.7% × O	1,975		_	平地	0 #			3 都計		0	-		-	-	統廃合·再編
47			村雲団地 1棟村雲団地 2棟	1 1	公営	木造木造	1	昭和35年	旧旧	30 30	経過経過	経過 経過	経過経過	A	75% × 75% ×	3.7% × x 3.7% × x	1,734 1,734	○ 台形		平地平地	O #			X 都計X 都計		×	-		-	-	用途廃止
			製 村雲団地 6棟	1	公営	木造	1	昭和35年	旧	30	経過	経過	経過	A	75% × 75% ×	3.7% × ×	1,734	_		平地	0 1			× 都計		×	-		-	-	用途廃止
			対雲団地 8棟	1	公営	木造	1	昭和38年	旧	30	経過	経過	経過	Α	75% ×	3.7% × ×	1,734	_		平地	0 #	# 0		× 都計		×	-		-	-	用途廃止
48		-0.11	西山団地 11棟	5	公営	簡二	2	昭和46年	旧	45	経過	経過	経過	Α	80% △	3.7% × O	838			傾斜地	× ±ł		4m	都計		×	-		-	-	(用途廃止)
48 2			」 西山団地 12棟 」 西山団地 21棟	5	公営	簡二	2	昭和46年 昭和47年	旧旧	45 45	経過 -	経過 経過	経過 経過	A	80% △	3.7% × O	838 3,900	× 異形○ 異形		傾斜地 傾斜地	× 土社 × 土社	_	4m 4m	都計都計		×	-		-	-	(用途廃止)
			山西山団地 31棟	5	公営	簡二	2	昭和48年	旧	45	-	経過	経過	A	80% △	3.7% × O	3,900	〇 異形		傾斜地	× 土社		4m	○ 都計		×	-		-	-	(用途廃止)
			山西山団地 32棟	5	公営	簡二	2	昭和48年	旧	45	-	経過	経過	Α	80% △	3.7% × O	3,900	〇 異形	× 1	傾斜地	× ±ł		4m	3 都計		×	-		-	-	(用途廃止)
			西山団地 41棟			簡二	_	昭和51年	旧	45	-	-	経過	В		3.7% × O		〇 異形		平地				都計		×	-		-		2次判定2-1
			」 西山団地 42棟 目 貞田団地 1棟			簡二 木造	2 1	昭和51年 昭和38年	旧旧	45 30	- 経過	経過	経過 経過	B A	80% △ 100% △	3.7% × O	3,900 1,246			平地平地	 急 土	斜 流 ×	4m 3m	都計都計		×	-		-	-	2次判定2-1 (統廃合·再編)
			引 貞田団地 2棟					昭和38年	III	30	経過	経過	経過	A	100% \(\triangle \)	3.7% × O	1,246			平地		流 ×		x 都計			-		-	-	(統廃合・再編)
49	4棟 1	山川 貞日	自 貞田団地 4棟	1	公営	木造	1	昭和38年	旧	30	経過	経過	経過	Α	100% △	3.7% × O	1,246	〇 台形	0	平地	土社	流 ×	3m	× 都計	†外 〇	×	-		-	-	(統廃合・再編)
			貞田団地 7棟			木造	1	昭和38年	III	30	経過	経過	経過	A	100% A	3.7% × O	1,246			平地		流 ×		× 都計			- [-	-	(統廃合・再編)
			□ 舟戸団地 11棟 □ 舟戸団地 12棟		公営 公営		1	昭和39年 昭和39年	旧旧	30 30	経過 経過	経過 経過	経過 経過	A	84% △ 84% △	3.7% × ○ 3.7% × ○	10,774 10,774			平地 平地		₹ O	4m 4m	都計都計	_	0	-		-	-	統廃合·再編 統廃合·再編
			舟戸団地 13棟			簡平		昭和39年	旧	30	経過	経過	経過	A	84% △	3.7% × O	10,774			平地		# O		○ 都計		0	-		-	-	統廃合・再編
50	4棟 ।	山川 舟戸	舟戸団地 14棟	4	公営	簡平	1	昭和39年	IB	30	経過	経過	経過	Α	84% A	3.7% × O	10,774	○ 整形	0	平地	0 #		4m	○ 都計	†外 〇	0	-		-	-	統廃合·再編
			舟戸団地 15棟			簡平	1	昭和39年	旧	30	経過	経過	経過	Α	84% △	3.7% × O	10,774			平地		ŧ 0		○ 都計			-		-	-	統廃合·再編
			□ 舟戸団地 21棟 □ 舟戸団地 31棟		公営公営	簡平	1 1	昭和40年 昭和43年	旧旧	30 30	経過 経過	経過 経過	経過 経過	A	84% △ 84% △	3.7% × ○ 3.7% × ○	10,774 10,774			平地 平地		₹ O	4m 4m	都計都計	_	0	-		-	-	統廃合·再編 統廃合·再編
			舟戸団地 32棟			簡平	1	昭和43年	旧	30	経過	経過	経過	A	84% △	3.7% × O	10,774			平地		# O		○ 都計			-		-	-	統廃合・再編
50	3棟 I	山川 舟戸	舟戸団地 33棟	4	公営	簡平	1	昭和43年	旧	30	経過	経過	経過	Α	84% △	3.7% × O	10,774	○ 整形	0	平地	0 \$	# O	4m	○ 都計	†外 ○	0	-		-	-	統廃合·再編
			舟戸団地 34棟			簡平		昭和43年	III	30	経過	経過	経過	A	84% A	3.7% × O	10,774			平地		. 0		都計			-		-	-	統廃合・再編
			□ 舟戸団地 35棟 □ 舟戸団地 36棟			簡平 簡平	1	昭和43年 昭和43年	旧旧	30 30	経過 経過	経過 経過	経過経過	A	84% △ 84% △	3.7% × O	10,774 10,774			平地 平地		# O	4m 4m	都計都計			-		-	-	統廃合·再編 統廃合·再編
			舟戸団地 37棟			簡平	1	昭和43年	旧	30	経過	経過	経過	A	84% △	3.7% × O	10,774			平地		# O		○ 都計	_		-		-	-	統廃合・再編
50 4	1棟	山川 舟戸	舟戸団地 41棟	4	公営	簡平	1	昭和45年	旧	30	経過	経過	経過	Α	84% △	3.7% × O	10,774	○ 整形	0	平地	0 \$	# O	4m	○ 都計	†外 ○	0	-		-		統廃合·再編
			舟戸団地 42棟			簡平		昭和45年	III	30	経過	経過	経過	A		3.7% × O	10,774			平地		. 0		都計			-		_		統廃合・再編
50 4	は限し	Ш川 卅₽	舟戸団地 43棟	4	公宮	簡平	1	昭和45年	旧	30	経過	経過	経過	Α	84% △	3.7% × O	10,774	○ 整形	0	平地	O \$	()	4m	都計		0	-		-	-	統廃合・再編

○ : 各判定基準に従い、「適合」と判定されるもの

△ : 各判定基準に従い、一部課題もあるが、「概ね適合」と判定されるもの

× : 各判定基準に従い、「不適合」と判定されるもの

十 実力象外 ※用途地域略称: (一住)第1種住居地域 (一中高)第一種中高層住居専用地域 (調整)市街化調整区域 (都計外)都市計画区域外

											7-4	ī	耐用年限経過	固	判定1-1	判定	1-2	住宅需要による	判定				判定 1	-2 高度	利用の可能	性による	5判定				判定	1-3 改	善履歴に	こよる判定	1次判定
団地 番号	住棟 番号	地域	式 団地名	住棟名	管理 戸数	区分	構造	階数	建設年度	耐震 基準	法定耐用	現状	計画期間中間年度	計画期間満了近傍	建設後の 経過年数	入居2 (団地単	(位)	地域の世帯数均		敷地面積	敷	地形状	地形・傾	斜度等	災害危險	剣性	接道条件	牛	用途地域	総合	全面	個用編	編	総合	結 果
											年限	(H28)	(H32)	(H38)	による判定	80%以上	判定	各地域の 増減率以上	定定	1,000㎡ 以上	則定	判定		判定	3	判定 4	m以上 ¥	削定	判定	判定	改善善	改等	等 部	一直	(候補)
50	44棟	三	I 舟戸	舟戸団地 44棟	4	公営	簡平	1	昭和45年	旧	30	経過	経過	経過	Α	84%	Δ	3.7%	× ()	10,774	○ 整形		平地	0	無	0	4m	都i	†外 ()	0	-	-			統廃合·再
51	3棟	美組	15 古土地	古土地団地 3棟	2	公営	木造	2	平成4年	新	30	-	-	経過	С	100%	0	-1.6%	0	751	× 台形		平地	0	急傾斜	×	3m	× 都i	†外 〇	×	-	-	- 7	/	2次判定2-
52	1棟	美組	『 川俣	川俣団地 1棟	12	公営	耐火	3	昭和61年	新	70	-	-	-	С	100%	0	-9.6%	× 0	3,410	〇 異形	×	平地	0	急傾斜	X	2m	× 都i	†外 〇	×	-	2010	- F	5	2次判定2-
52	2棟	美組	『 川俣	川俣団地 2棟	12	公営	耐火	3	平成1年	新	70	-	-	-	С	100%	0	-9.6%	× 0	3,410	〇 異形	×	平地	0	急傾斜	×	2m	× 都i	†外 〇	×	-	2010	- F	5	2次判定2-
53	1棟	美組	₿ 平	平団地 1棟	5	公営	簡二	. 2	昭和52年	旧	45	-	-	経過	В	80%	0	-7.6%	× 0	489	× 台形	0	平地	0	地すべり	X	2m	× 都i	†外 〇	×	-	-	- /		2次判定2-
53	2棟	美組	平	平団地 2棟	5	公営	簡二	. 2	昭和52年	旧	45	-	-	経過	В	80%	0	-7.6%	× 0	375	×整形	0	平地	0	地すべり	X	4m	都i	†外 〇	×	-	2010	- !	5	2次判定2-
54	1棟	美組	『 平第 2	平第2団地1棟	1	公営	準耐	2	平成14年	新	45	-	-	-	D	83%	0	-7.6%	к О	2,282	〇 異形	×	がけ地	×	急傾斜	×	4m	都	†外 〇	×	-	-		· ×	2次判定2-
54	2棟	美組	『 平第 2	平第2団地2棟	1	公営	準耐	2	平成14年	新	45	-	-	-	D	83%	0	-7.6%	× 0	2,282	〇 異形	×	がけ地	×	急傾斜	X	4m	都i	†外 〇	×	-	-		· ×	2次判定2-
54	3棟	美組	IF 平第 2	平第2団地3棟	1	公営	準耐	2	平成14年	新	45	-	-	-	D	83%	0	-7.6%	× 0	2,282	〇 異形	×	がけ地	×	急傾斜	×	4m	都i	†外 〇	×	-	-		· ×	2次判定2-
54	4棟	美組	平第2	平第2団地4棟	1	公営	準耐	2	平成14年	新	45	-	-	-	D	83%	0	-7.6%	× 0	2,282	〇 異形	×	がけ地	×	急傾斜	X	4m	都i	†外 〇	×	-	-		· ×	2次判定2-
54	5棟	美組	平第2	平第2団地5棟	1	公営	準耐	2	平成15年	新	45	-	-	-	D	83%	0	-7.6%	× 0	2,282	〇 異形	×	がけ地	×	急傾斜	×	4m	都	†外 ()	×	-	-		· ×	2次判定2-
54	6棟	美組	平第2	平第2団地6棟	1	公営	準耐	2	平成15年	新	45	-	-	-	D	83%	0	-7.6%	× 0	2,282	〇 異形	×	がけ地	×	急傾斜	×	4m	○ 都	†外 〇	×	-	-		×	2次判定2-

□ 1次判定結果【住宅区分別】

(戸)

	統廃合·再編 候補	(統廃合·再編) 候補	用途廃止 候補	(用途廃止) 候補	判定2-1	判定2-2	維持保全 候補	合計
公営	240	52	129	66	207	115	-	809
単独	10	-	11	-	-	-	-	21
合計	250	52	140	66	207	115	-	830

□ 1次判定結果 (□□□ は、判定対象外であり参考評価) 5/5

□ 1次判定結果【地域区分別】

(戸)

	統廃合·再編 候補	(統廃合·再編) 候補	用途廃止 候補	(用途廃止) 候補	判定2-1	判定2-2	維持保全 候補	合計
鴨島	60	19	16	21	119	3		238
川島	93	10	120	2	1	64	-	289
山川	97	23	4	43	78	16		261
美郷	-	ı	-	-	10	32	-	42
合計	250	52	140	66	207	115	-	830

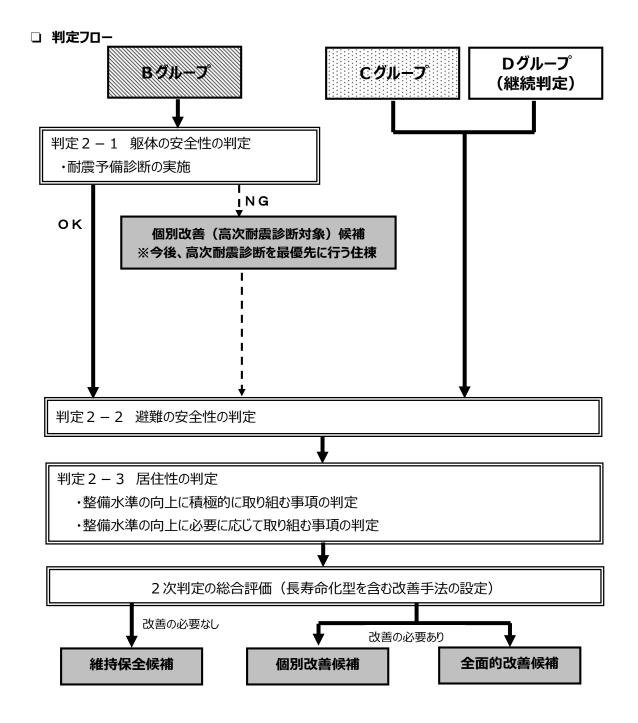
□ 1次判定結果 【団地別総括】

団地 番号	団地名	地域	区分	建設年度	構造	棟数	管理 戸数	1次判定結果	備考
1	牛島第1団地	鴨島	公営	昭和29年	木造	1	1	(統廃合・再編)	
2	牛島第2団地	鴨島	公営	昭和38年	木造	9	18	(統廃合・再編)	
3	牛島第3団地	鴨島	公営	昭和52年~昭和55年	簡二	7	34	2次判定2-1	
4	内原団地	鴨島	公営	昭和29年	木造	2	2	(用途廃止)	
5	喜来第1団地	鴨島	公営	昭和40年~昭和43年	簡平	5	20	統廃合・再編	
6	喜来第2団地	鴨島	公営	昭和28年~昭和29年	木造	8	8	統廃合·再編	
7	喜来第3団地	鴨島	公営	昭和29年~昭和30年	木造	7	9	統廃合·再編/(用途廃止)	
8	喜来第4団地	鴨島	公営	昭和51年	簡二	2	10	2次判定2-1	
9	喜来第5団地	鴨島	公営	昭和53年	簡二/耐火	3	32	2次判定2-1	
10	喜来第6団地	鴨島	公営	平成4年	耐火	1	3	2次判定2-2	
11	鴨島第1団地	鴨島	公営	昭和24年	木造	1	5	用途廃止	21と同敷地
12	鴨島第2団地	鴨島	公営	昭和26年	木造	1	1	(用途廃止)	
13	鴨島第3団地	鴨島	公営	昭和25年	木造	1	4	用途廃止	
14	西麻植第2団地	鴨島	公営	昭和53年	簡二	1	4	2次判定2-1	
15	西麻植第3団地	鴨島	公営	昭和43年~昭和54年	簡平/耐火	7	40	統廃合·再編/2次判定2-1	
16	西麻植第4団地	鴨島	公営	昭和30年	木造/簡平	5	10	(用途廃止)	
17	西麻植第5団地	鴨島	公営	昭和29年	木造	3	3	(用途廃止)	
18	西麻植第6団地	鴨島	公営	昭和54年~昭和55年	簡二	4	18	2次判定2-1	
19	知恵島第1団地	鴨島	公営	昭和54年	簡二	1	5	2次判定2-1	
20	教員住宅	鴨島	単独	昭和44年	簡平	4	4	統廃合・再編	
21	民生住宅	鴨島	単独	昭和24年	木造	2	7	用途廃止	11と同敷地
22	山田東団地	川島	公営	昭和49年	簡平	1	2	(用途廃止)	110/3/20
23	山田西団地	川島	公営	昭和53年	簡平	3	10	統廃合・再編	
24	岡山団地	川島		昭和38年~昭和46年		17	48	用途廃止	
25	山ノ神団地	川島		昭和44年~昭和55年	,	13	38	用途廃止	
26	立石団地	川島	公営	昭和49年~昭和50年	簡平	6	12	統廃合・再編	
27	近久団地	川島	公営	昭和47年	簡平	3	10	(統廃合·再編)	
28	近久第2団地	川島	公営	平成3年	耐火	1	2	2次判定 2 – 2	
29	近久北団地	川島	公営	昭和48年	簡平	3	10	統廃合・再編	
30	奈良団地	川島	公営	昭和50年	簡平	3	12	統廃合・再編	
31	近久南団地	川島	公営	昭和57年	耐火	3	10	2次判定 2 – 2	
32	吳島団地	川島	公営	昭和52年	簡平	2	8	統廃合・再編	
33	近久東団地	川島	公営	平成1年	耐火	2	8	2次判定 2 – 2	
34	東須賀団地	川島	公営	昭和61年~平成9年	耐火	5	44	2次判定2-2	
35	児島団地	川島		昭和37年~昭和54年		25	41	・	
36	二ツ森団地	川島	公営	昭和45年~昭和47年	,	8	34		
36	天神団地	山川	公営	昭和45年~昭和47年	木造	8	8		
	日の出団地			昭和38年~昭和40年			19		
38	祇園団地	山川	公営公営	昭和38年~昭和40年 昭和47年	不运/間平 簡二	13 2	19		
40	ほたる川第2団地	山川	公営	昭和53年~昭和57年		2	32		
41	ほたる川団地	山川	公営	昭和53年~昭和57年 昭和52年	耐火耐火	1	16	2次判定2-1/2-2	
42	八坂第1団地	山川	公営	昭和48年	耐火	3	13	2次判定2-1	
43	八坂第1団地	山川	公営	昭和48年	耐火	2	7	2次判定2-1	
43	八	山川	公営	昭和48年 昭和50年	耐火	1	16		
	北島団地					17			
45		山川	公営	昭和34年~昭和40年 昭和32年			23		
46	翁喜台団地	山川	公営		木造	6	6 4	統廃合・再編	
47	村雲団地	山川	公営	昭和35年~昭和38年	木造	4		用途廃止	
48	西山団地	山川	公営	昭和46年~昭和51年	簡二	7	35		
49	貞田団地	山川	公営	昭和38年	木造	4	4	(統廃合・再編)	
50	舟戸団地	山川	公営	昭和39年~昭和45年	簡平	17	68		
51	古土地団地	美郷	公営	平成4年	木造	1	2	2次判定 2 – 2	
52	川俣団地	美郷	公営	昭和61年~平成1年	耐火	2	24	2次判定2-2	
53	平団地	美郷	公営	昭和52年	簡二	2	10		
54	平第2団地	美郷	公営	平成14年~平成15年	準耐	6	6		
			合計			268	830		

② 2 次判定

1次判定によって「継続判定」とされたB・C及びDグループの住棟について、①躯体の安全性、② 避難の安全性、③居住性の判定を行い、各住棟に必要な改善手法を設定し、「全面的改善」、「個別 改善」、「維持保全」の各候補に分類する。

改善手法のメニュー検討にあたっては、ストックの効率的かつ円滑な更新を目指すとともに、公営住宅等の長寿命化が確実に図られるよう、「長寿命化型改善事業」の採用についての検討を進める。特に、耐用年限が長く、従来から適正な改善事業・維持管理を実施してきた耐火構造の住棟については、「長寿命化型改善事業」を積極的に検討することとする。



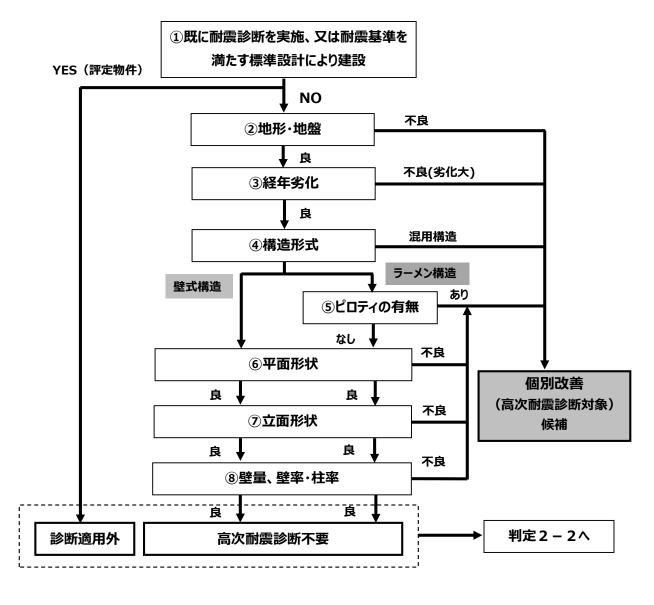
判定2-1 躯体の安全性の判定

□ 判定方法の考え方

判定2-1では、**躯体の安全性を判定するために、耐震性について「予備診断」と呼ばれる構造形** 式を重視した簡易な診断を行い、耐震性の有無の確認と高次診断の必要がある住棟の抽出を行う。 判定は、「費用対効果分析に基づく公営住宅改善手法選択マニュアル(平成19年度改訂版)」 に示されている予備診断フローに従い、さらに現地調査結果も活用して実施する。

- ア. 予備診断の結果、耐震性に問題がないと判定された場合は、「判定 2 2 避難の安全性の判定」に進む。
- イ. 予備診断の結果、耐震性に問題があると判定された場合は、躯体強度に疑問を抱えたままでは、 本計画の中で活用手法の選定を進めることが不可能なため、これ以上の手法検討は行わず、別 途「高次耐震診断」が行われるまで「個別改善(高次耐震診断対象)候補」とする。

□ 予備診断の判定フロー



□ 予備診断の判定項目と判定基準

判定項目	判定基準
①既に耐震診断を 実施、又は耐震 基準を満たす標準 設計により建設	○これまでに耐震診断 (二次診断) を実施しているか 又は耐震基準を満たす標準設計により建設されているか 耐震基準を実施している場合、又は耐震基準を満たす標準設計により建設 されている場合、高次耐震診断 (二次診断) を必要としない
②地形・地盤	 高さ3m以上の崖地に近接していないか 近接している場合は、目視により地滑りや盛 土の沈下等の異常が認められないこと 1 1 ≤ 1 H
③経年劣化	 ○以下の項目に顕著な劣化(目視で容易に確認できるもの)がみられないこと・不同沈下・柱や壁の大きなひび割れ・鉄筋の錆によるコンクリートの膨張亀裂・火災や化学薬品等によるコンクリートの劣化・仕上げ材の剥落、老朽化・外壁の落下、笠木の浮き等
④構造形式	 ○住棟の構造形式について分類を行う ・ラーメン構造:主要構造部が 柱、梁、壁、床により構成される構造をいう ・壁式構造:主要構造部が壁、 床により構成される構造をいう ・混用構造:上部が壁式で下部がラーメン構造となっている構造をいう。 ・混用構造の住棟は、高次耐震診断を行うこととする
⑤ピロティの有無 (ラーメン構造)	○ラーメン構造の中層耐火構造住 棟以上を対象に、ピロティを有する 架構が住棟内にないこと (途中 階の壁抜けも含む)

判定項目		判定基準											
⑥平面形状	○壁式構造では、	下記項目のいずれにも該当すること											
	・壁が均等に西	記置されている											
	・平面形がずれ	こていない											
		則として、L型又はT型になっている											
		は、下記項目のいずれにも該当すること											
		等に配置されている											
	・平面がずれて												
	・平面的な凸	<u> </u>											
⑦立面形状 													
	・セットバックが												
		で大きくずれていない	1 1										
		量の差が小さい											
	・立面上の段	差が少ない											
	○ラーメン構造で	は、下記項目の											
	いずれにも該当すること ・セットバックが小さい ・上下階の延べ面積当たりの壁量												
	の差が小さい	図 8	セットバック										
	・立面上の段	差が少ない											
8壁量	○壁式構造では、	1階又は建築物を代表すると判断される	る階の各方向について										
(壁式構造)	算出した壁量が	「「壁式鉄筋コンクリート造の建築物又は発	建築物の構造部分の										
壁率·柱率	構造方法に関す	する安全上必要な技術基準を定める件」	の第6 耐力壁 表										
(ラーメン構造)	2に記載されて	いる数値以上であること。											
		階	数値(単位cm/m³)										
	地上階	地階を除く階数が4及び5の建築物の各階	15										
		地階を除く階数が 1 から 3 の建築物の各階	12										
	地 階		20										
	•壁量=各階の)張り間方向及び桁行方向に配置する耐	力壁の長さの合計										
	を、そ	れぞれの方向につき、その階の床面積で降	余した数値										
	○ラーメン構造で	は、以下に示す算定式を用いて各階、方	向毎に算出した壁										
	率・柱率が、「費	費用対効果分析に基づく公営住宅改善手	∈法選択マニュアル」に										
	掲載されている	評価グラフの「耐震性があると診断されると	ブーン」内にあること										
	・柱率=当該隊	皆の柱断面積合計/当該階より上階の床	(面積の合計										
	・壁率=当該隣	皆の壁断面積合計/当該階より上階の床	(面積の合計										

判定2-2 避難の安全性の判定

□ 判定方法の考え方

判定2-2では、**3階建以上の住棟を対象に、設計図書及び現地調査の結果に基づき、防火区 画及び二方向避難が確保されているかについて検証し、避難上の安全性について確認**する。

また、避難の安全性が確保されていないと判定された場合の改修の可能性については、基本的にはすべての問題点において対処可能と判断し、改修可能と考える。

判定後は、すべての住棟について次の「判定2-3 居住性の判定」に進む。

□ 避難の安全性の判定項目と判定基準

	十九に切口と刊に卒牛	
判定項目	判定基準	対応方法の例
①防火区画	○基本的には、新築時に法令に基づいて適正に 防火区画が設けられていると考えられるため、3 階建以上の住棟を対象に再確認を行い、特別 な事情がない限り、確保されていることとする	
②二方向避難	○基本的には、新築時に法令に基づいて必要な経路が確保されていると考えられるが、3階建以上の住棟を対象に、以下の方法で再確認する ・住戸玄関以外に、バルコニー等を経由して戸外又は隣戸に避難できるか・バルコニーに設置された避難器具を使用して下階に避難できるか ・だは難にきるか ・だは強難できるか ・だいコニーに設置された避難器具を使用して下階に避難できるか ・だいコニーに設置された避難器具を使用して下階に避難できるか	 連続バルコニーの整備 破壊可能な仕切り板の設置 避難はしご、避難ハッチの設置 新たな避難階段の設置

判定2-3 居住性の判定

□ 判定方法の考え方

判定2-3では、住戸の内外にわたる各部分、部位毎に、居住性に関わる現状の住宅性能を検証し、 各項目に設定された判定基準を、各住戸の現状が満たしているかを評価することにより、改善の必要性を確認する。

居住性の判定は、設計図書により行うことを基本とする。

居住性に問題があると判定された箇所については、すべて改善が可能であるものとし、「全面的改善」、「個別改善」のいずれかで対処することとする。

判定後、2次判定の総合評価(長寿命化型を含む改善手法の設定)に進むが、その際に、耐久性の向上、躯体への影響の軽減、維持管理の容易性の向上に資する改善が必要と判断される住棟については、「長寿命化型改善」の採用を積極的に検討する。

A. 整備水準の向上に積極的に取り組む事項の判定

住宅の基本的な耐久性や快適性を保つことに不可欠と考えられる、以下の表に示す事項については、 『整備水準の向上に積極的に取り組む事項』に位置づけ、下表の判定基準を満たさない住棟は優先的に 改善を実施する。

□ 整備水準の向上に積極的に取り組む事項の判定項目と判定基準

	工に負性的に取り配り事項の刊足項目と刊足を学	
判定項目	判定基準	対応方法の例
住戸規模	○住生活基本計画で設定されている、2人世帯	· 規模増改善(増築等)
	の最低居住面積水準である、 住戸専用面積	
	30 ㎡が確保されていること(入居者の世帯	
	人員としては単身と2人世帯の比率が非常	
	に高いという実態に即して判定)	
浴室の有無	○浴室があること(浴槽の有無は問わない)	・間取りの変更による浴室スペ
		ースの確保
		・ ユニットバスの設置
3 箇所給湯	○台所、洗面所、浴室の3箇所すべてに、給湯	・給湯設備の設置、改善
	可能な設備が設置されていること(洗面所が	
	なく、浴室内に給湯可能な洗面台が併設され 	
	ている場合を含む)	
便所の水洗化	○便所が水洗化されていること	・公共下水道等への接続と併
	※既に浄化槽が設置されている団地・住棟にお	せた便所の水洗化改善
	いて、「浄化槽の機能向上等が必要」な場合	・ 合併浄化槽の設置・改善と
	は「△」とし改善対象とする	併せた便所の水洗化改善

□ 整備水準の向上に積極的に取り組む事項の判定項目と判定基準(続き)

判定項目	判定基準	対応方法の例
住戸内各部の高齢化対応	○「住宅の品質確保の促進等に関する法律」の規定 「評価方法基準第5の9の9-1(3)の八等級3の 基準」に基づく以下の基準を満たすこと ア)住戸内の床に段差がないこと(5mm以下) イ)住戸内通路の有効幅員が78cm(柱等の箇所は75cm)以上、出入口の有効幅が75cm(浴室等は60cm)以上あること り)階段、浴室、玄関、便所、脱衣室等に手すりが設けられていること ※介護保険等で各自対応する場合があるので、総合判定には反映しない 判定は、設計図書の平面詳細図、矩計図等を用い、幅員・段差等を計測して行う ○「住宅の品質確保の促進等に関する法律」の規定	 ・床段差の解消 ・下地の補強と手すりの設置 ・間取りの変更等に併せた通路幅員の確保 ・出入口扉の改善
共用部分の 高齢化対応 (3階建以上対象)	「評価方法基準第5の9の9-2(3)の八等級3の基準」に基づく以下の基準を概ね満たすこと ア)共用階段の幅員が90cm以上、踏面が24cm以上、かつ蹴上げ寸法×2+踏面寸法が55cm以上65cm以下であること イ)共用廊下、階段に手すりが設けられていること ウ)共用部分及び屋外・外構部分の主要アプローチ等に、段差のないルートが確保されていること(現地調査によって、容易に段差の解消、スロープ化等ができると判定された場合を含む) 判定は、設計図書の配置図、外構図等により行う	 下地の補強と手すりの設置 段差解消・段差緩和工事の実施 スロープの設置 共用階段の踏面の滑りにくい仕様への変更 屋外通路の幅員拡幅
地上デジタル 放送対応	○地上デジタル放送化に対応した共視聴設備が設置 済みであること	・地上デジタル放送対応
住宅用防災 警報器の設置 外壁等の外観 /屋根等の	○改正消防法に基づき、住宅用防災警報器が所定 の場所に設置済みであること ○住棟や共同施設の外壁等の外観が、団地内及び 周辺地域の景観を阻害していないこと	・住宅用防災警報器の設置・外壁の改修・屋根の改修
状態	○柱や壁の大きなひび割れや仕上げ材の剥落、老朽 化がみられないこと ○屋根部の笠木等の老朽化がみられないこと	60-1
給水方式の 変更	○地震時には、屋上に設置された高置水槽に強い地震力が加わり、水槽の移動や架台からの落下、水の跳ね上がりによる天板の吹き飛び等の被害が危惧される。FRP水槽耐震設計基準と構造設計計算法が平成8年に強化されたことを踏まえ、平成元年より古い高置水槽については、給水方式の変更を検討すること。	 給水方式の変更 (受水槽・高置水槽を必要としない水道本管直結給水方式や直結増圧給水方式への変更)

B. 整備水準の向上に必要に応じて取り組む事項の判定

整備水準の向上に積極的に取り組む事項以外では、下表に示す事項について、共同施設・附帯施設等の状況を踏まえ、必要に応じて改善を図ることとする。

□ 整備水準の向上に必要に応じて取り組む事項の判定項目と判定の考え方

判定項目	判定の考え方	対応方法の例
共同施設·附帯	○集会所がない又は老朽化等の問題が大きい	・集会所の改善
施設等の改善		
	○児童遊園・遊び場の荒廃等の問題が大きい	・児童遊園の改善
	○駐車場がない又は収容台数が不足している	・駐車場の整備
	○自転車置場の老朽化が著しい	- 自転車置場の改善
	○物置の老朽化が著しい	・物置の改善

2次判定の総合評価(改善手法の設定)

□ 総合評価の基本的考え方

ここまでの各判定の結果により浮かび上がった各住棟の問題箇所等について、各住棟固有の特性等も勘案しながら総合的に検証を行い、本計画で位置づける改善手法の設定を行う。

また、その数量や内容を踏まえ、「全面的改善」、「個別改善」、「維持保全」の各候補に分類する。

なお、「木造の公営住宅等」については、原則として「公営住宅等ストック総合改善事業」の対象とならないため、改善内容については、同事業によらない「市独自の改善」を前提に検討する。

□ 2次判定による改善手法候補の設定の考え方

	改善手法候補の記	役定の考え方									
候補	 ○以下のすべての個別改善事業の目的別メニューが必要とされる場合 ・規模増改善 ・住戸改善(居住性向上型、福祉対応型) ・共用部分改善(福祉対応型、安全性確保型) ・屋外及び外構改善(福祉対応型) ○上記を踏まえ以下のすべての条件に該当する場合に、全面的改善の候補と ①昭和56年以降に建設された「耐火構造」の住棟 ②躯体の安全性評価のうち、経年劣化の判定が「×」であるもの ③住戸規模の判定が「×」であるもの ④住戸内各部及び共用部分の高齢化対応判定が「×」であるもの 										
候補	 ○ 2次判定で実施した各判定の結果、問題となった箇所の改善を、個別改善事業の目的別メニューの組み合わせ又は単独適用によって行う場合 【居住性向上型】【福祉対応型】 【安全性確保型】 ○住戸内各部と共用部分の居住性の判定の項目にひとつでも「×」もしくは「△」がある住棟は個別改善の候補とする ○上記の改善等を必要とせず、日常的な保守点検、予防保全的な維持管理、計画 	長寿命化型改善 ○個別改善、維持保全のうち、次のいずれかに該当するものを、「長寿命化型改善」とする ・従前の仕様等と比して「耐久性が向上」するもの ・従前の仕様等と比して「躯体への影響が低減」されるもの ・従来の仕様等と比して「維持管理を容易」にするもの									

「公営住宅等長寿命化計画策定指針」では、「公営住宅等ストック総合改善事業」の対象項目について例示されている。

「個別改善」と判定された住棟については、これらの対象項目の中から目的に合った適切な個別改善事業の目的別メニューを選定する。

□ 個別改善事業の目的別メニューの選定に関する補足事項

<「高次耐震診断」の実施について>

「判定 2-1 躯体の安全性の判定」において、耐震性についての予備診断の結果、より高度な手法を用いて躯体強度を判定するための「高次耐震診断」が必要な住棟を抽出した。

<u>これらの住棟については、今後長期間活用していくためにも「高次耐震診断」を実施し、その安全性の</u>確認を行うこととする。

実施に当たっては「公営住宅等ストック総合改善事業」における「安全性確保型改善」として事業が可能であり、ここでは改善メニューのひとつとして取り上げることとする。

<住戸内各部の高齢化対応について>

住戸内各部の高齢化対応(段差の解消、浴室及び便所等への手すりの設置など)については、入居者の高齢化の進行が今後も予想されることから、改善の必要性は高いと考えられる。

しかし、**入居者の改善ニーズは各個人によって多様であると予測され、改善対象として画一的に事業 化を進めることが最善策とは言い切れない面**がある。

また、<u>既に個人的に改善又は手入れ等を実施している例も考えられるため、例えば介護保険を適用しての個人としての改善行為を認めるなど、多様な対応を検討することとし、個別改善での改善メニューとしては取り上げない</u>こととする。

<共同施設及び附帯施設等の改善について>

集会所、児童遊園等の共同施設及び自転車置場、物置等の附帯施設等の改善にあたっては、まず、 地域の実情に応じた整備及び設置の必要性を検討する。また、既に整備及び設置されている場合には、 その妥当性及び施設の劣化、老朽化の状況を把握し、適切な対応策を探る必要がある。

共同施設及び附帯施設等については、現地調査によって、荒廃化が進んでいるケースも確認されて おり、必要性の高いものから順次改善を図ることとする。

□ 個別改善事業の目的別メニュー選定の結果

下記の個別改善事業の目的別メニューは、「公営住宅等ストック総合改善事業」として取り組むことが考えられる改善の方向性を示すものである。

個別	引改善事業の目的別メニュー	対象候補の団地・住棟名									
安全	①高次耐震診断 (26 棟)	牛島第3団地1~7棟、喜来第4団地1~2棟 喜来第5団地21~22棟、西麻植第2団地1棟 西麻植第6団地11·21·31·32棟、知恵島第1団地1棟 八坂第1団地1~3棟、八坂第2団地1~2棟 西山団地41~42棟、平団地1~2棟									
安全性確保	②外壁等改修 (外壁·屋根等) (31 棟)	上記該当住棟+ 近久南団地1~3棟、東須賀団地1~2棟									
	③二方向避難確保	該当なし									
	④浴室設置	該当なし									
	⑤ 3 箇所給湯 (29 棟)	牛島第3団地1~7棟、喜来第4団地1~2棟 喜来第5団地21~22棟、西麻植第2団地1棟 近久南団地1~3棟 近久東団地1~2棟、東須賀団地1~2棟 八坂第1団地1~3棟、八坂第2団地1~2棟 西山団地41~42棟、古土地団地3棟、平団地1~2棟									
居住	⑥便所水洗化※浄化槽改善含む(13 棟)	知恵島第1団地 1棟、近久南団地1〜3棟 東須賀団地1〜2棟、ほたる川第2団地 A·B棟、ほたる川団地1棟 西山団地 41〜42棟、平団地1〜2棟									
性向上	⑦給水方式変更 (4棟)	ほたる川第2団地 A・B棟、ほたる川団地1棟、湯立団地1棟									
	8集会所改善	該当なし									
	9児童遊園改善 (1 団地)	知恵島第1団地									
	⑪自転車置場改善	該当なし									
	⑪物置改善 (1棟)	知恵島第1団地 1棟									
福祉対応	⑫共用部福祉対応	該当なし									

1/2

□ 2次判定結果 (□ は、判定対象外であり参考評価)

○ : 各判定基準に従い、「適合」と判定されるもの

△ : 各判定基準に従い、一部課題もあるが、「概ね適合」と判定されるもの

× : 各判定基準に従い、「不適合」と判定されるもの

- : 判定対象外

団住		団 住棟名		_	構作		建	耐用年限 経過	判定 1-1	1	判	E2-1 泉	区体の3	を全性の	の判定	,							避異	E2-2 動の安全)判定	判定2-	3 居伯	主性の判	定									2		改善事業の	主な個別改善メニュー
地 棟番 番		地 名	理戸	分	造数		設 年	現計計画	に建	火料	耐	1 (2)	年劣化	í ml =			4	(5)	6	7	8 高		3 階建 以上	住戸規	模浴	3	便住	1	分の高齢化 3 階建以上		置住無	点外 給	共 計	同施設・M の改	対帯施設等 善	次 判	安	居福	①高次耐震診断 ②外壁等改修 ③二方向避難確保
号 号			数				度	状 期 期	よ設る後	定結	震基		八月	せり張	筋リカ	とは上げ	外壁の	判 _樟 定 _造	, I ,	平面	立面	壁 次量 赤	1	2	住戸	判	1	所 戸の内	1 1	手段	上 判 デ	用用	等かの方	集	児駐	1	定結	全性	住社対	④浴室設置 ⑤3箇所給湯
								H 間 7 2 年 近	判 の定 経	果	準	診	沈	の 製	錆 トイの 3	と 材	落下	开	デ テ			、 震	防 	i 二 , 方	専用面積	定 有	1 給 :	水	1 ,	ず 差 り 有	定 ジタ	. 防 災	外就		童 車 遊 場		果	確	向応	⑥便所水洗化 ⑦給水方式変更
								8 度 傍	過年	候補				きな	よ劣る化し	品剥	、 笠	左	1 の	状 		壁 診率 断		向	回傾 30㎡	無		元 高	段 7	有 無	้าเ	警報	/ の 屋 変		園	置	候	保型	上 型	⑧集会所改善
								H H 3 3	数	 		施		υ 7,6	ンク	: ".	木の		有			· 业	·┃┃	選	以上			齢化		#	放送		根等更	·		場	補			⑨児童遊園改善 ⑩自転車置場改善
														割約	IJ L	打打	浮き		無			柱 ┃要 率 ┃性						対			対	設	の 状							印物置改善 印共用部福祉対応
3 1棟	鴨島	牛島第3団地1棟	5	公営(簡二	2 昭和	和52年	経過	В	2次判定2-1	旧	未(0	0 :	x C	X	0	× 壁	無	0	0	(有			74.7	0 0) x	0 0			- C		x -	. 0	0 0	0 0	個別改善	0	0 -	125
3 2棟	-	牛島第3団地2棟	-	公営 1	_	_	和52年	経過	В	2次判定2-1	旧	++	0	0 :	x C	×	0	x 壁	_ /	0	0	〇 有	<u> </u>	-	74.7	0 0) x	0 0	-	- -	- C	0	x -	. 0	0 0	0 0	個別改善	0	0 -	125
3 3棟 3 4棟	-	牛島第3団地 3棟 牛島第3団地 4棟	-	公営 (公営 (_	- -	和54年 和54年	経過	B B	2次判定2-1	旧旧	+		0 (×	0	× 壁	- /	0	0				61.4	0 0	X	0 0	-	 	- C		× -	. 0	0 0		個別改善個別改善	0	0 -	125 125
3 5棟	-	牛島第3団地5棟	_	公営		┯	和54年	経過	В	2次判定2-1	旧	-	0	0 () C	×	0	x 壁	- /	0	0	〇 有	-		61.4	0 0) x	0 0	-	-1-	- C		x -	. 0	0 0	0 0	個別改善	0	0 -	125
3 6棟	鴨島	牛島第3団地6棟	4	公営 í	簡二	2 昭	和55年	経過	В	2次判定2-1	旧	未(0	0 :	x C	×	0	x 壁	無	0	0	〇 有		_	62.0	0 0) x	0 0	_	-	- C	0	× -	. 0	0 0	0 0	個別改善	0	0 -	125
3 7棟	+	牛島第3団地 7棟	$\overline{}$	公営(_		和55年	経過	В	2次判定2-1	旧	++	0	0 () C	×	0	× 壁	- /	0	0	〇 有	-		62.0	0 0) x	0 0	_	- -	- C		× -	. 0	0 0	0 0	個別改善	0	0 -	125
8 1棟		喜来第 4 団地 1棟 = 主	-	公営 (公営 (_		和51年	経過	B B	2次判定2-1	旧旧			0 (×	-	× 壁	- /	0	0		-		69.8 69.8	0 0) x	0 0	- -	- -	- 0		× -		0 0		個別改善個別改善	0	0 -	125 125
9 1棟	-	+	_	公営 i	_	_	和53年	- - -	В	2次判定2-1	_	済(0	0 () C	0	0			0	0	無		0	64.9	0 0		0 0	0 (0 0	0 0	0	0 0	0	0 0	0 0	維持保全	<u> </u>		-
9 21棟	-	D.1 0 D D D D D	-	公営(_	+	和53年	経過	В	2次判定2-1	IΒ		0	x () C	0	0	x 壁	_ /	0	0	〇 有		- -	61.4	0 0) x	0 0	-	- [-	- C	0	x -	. 0	0 0	0 0	個別改善	0	0 -	125
9 22棟 10 1棟	_		_	公営 i 公営 i		_	和53年	経過	В	2次判定2-1	田新	_	0	x () (0	0	× 星	無無	0	0	〇 有	-		61.4 68.7	0 0	x	0 0	- -	+-	- C		× -	. 0	0 0		個別改善 維持保全	0	O -	125
14 1棟	-	西麻植第2団地1棟	-	公営(_	-	成4年 和53年	経過	C B	2次判定2-1	旧	_		0 () C	×	0	× 壁	生無	0	0				61.4	0 0) x	0 0		#=	- 0		x -		0 0) - 0	個別改善	0		125
15 91棟	-	西麻植第3団地91棟	-	公営 i	_	4 昭和	和54年	- - -	В	2次判定2-1	-	済(0	0 () C	0	0		無	0	0	〇 無			64.9	0 0		0 0	0 (0 0	0 0	0	0 0	0	0 0	0 0	維持保全	Ē		_
18 11棟	-	西麻植第6団地 11棟	-	公営 1		_	和54年	経過	₊ ⊢	2次判定2-1	旧		0	x () C	0	0	x 壁	- ///	0	0	〇 有	<u> </u>	- -	65.3	0 0	0	0 0	-	- -	- C	0	× -	. 0	0 0) - 0	個別改善	0		12
18 21棟 18 31棟	-	西麻植第 6 団地 21棟 西麻植第 6 団地 31棟	_	公営 i	_	_	和55年 和55年	経過 経過	B B	2次判定2-1	旧旧		0 0	x () (0	0	× 壁	- /	0	0				65.3 62.0	0 0		0 0	-	+-	- C		× -	0	0 0) - 0	個別改善個別改善	0		①② ①②
18 32棟	-	西麻植第6団地 32棟	-	公営		┭	和55年	経過	В	2次判定2-1	旧		0	x) C	0	0	x 星	- /	0	0	〇 有	-		62.0	0 0		0 0		- -	- C		× -	. 0	0 0) - 0	個別改善	0		12
19 1棟	鴨島	知恵島第1団地 1棟		公営(2 昭	和54年	経過	В	2次判定2-1	旧	未(0	x () C	×	0	× 壁	無	0	0	〇 有			61.4	0 0	0	x O		- -	- C	0	× -	_	× -	- x	個別改善	0	0 -	126911
28 1棟	川島。	近久第2団地 1棟	_	公営 i 公営 i	_	_	成3年		C	2次判定2-2	新	- (0	0 () C	0	0		無無	0	0	O #	<u> </u>	-	74.2	0 0) ()	0 0	- -	- -	- C	0	0 -	-	- 0) - 0	維持保全	-		-
31 2棟	川島は	近久南団地 1棟 近久南団地 2棟	_	公宮 i		_	和57年 和57年		C	2次判定2-2	新	- (0 0		×	0	× 말	生無	0	0	O #	<u>-</u>	-	60.9	0 0) x	x O	-	+-	- 0		x -	-	- 0) - 0	個別改善個別改善	0	0 -	256 256
31 3棟	川島	^{飲爾} 近久南団地 3棟	-	公営 i	_	1 昭和	和57年		С	2次判定2-2	新	- (0	0 () C	×	0	× 壁	生無	0	0	無		-	60.9	0 0) x	x 0		- -	- C	0	× -	-	- 0) - 0	個別改善	0	0 -	256
33 1棟		近久東団地 1棟	-	公営i	_	-	成1年		С	2次判定2-2	新	 	0	0 () C	0	0	〇 <u>壁</u>	無	0	0	O #	<u> </u>	-	74.3	0 0) x	0 0	-	- -	- C) ()	0 -	-	- 0) - 0	個別改善	<u> </u>	0 -	(5)
33 2棟 34 1棟	-	近久東団地 2棟 東須賀団地 1棟	-	公営 i 公営 i	_	_	成1年 和61年	- - -	C C	2次判定2-2	新新	+ +		0 () (0	〇 ^盟	無無	0	0		-	-	74.3 60.9	0 0	X	0 0	-	+-	- C		<u> </u>	-	- 0) - 0	個別改善個別改善	-	0 -	(S) (2(S)(6)
34 2棟	_	東須賀団地 2棟	-	公営i		-	和61年		c	2次判定2-2	新	-		0 () C	×	0	へ 三 × 塁	生無	0	0	無			60.9	0 0) x	ΔΟ		#=	<u>-</u> C		^ -	. 0	- 0) - 0	個別改善	0	0 -	256
		東須賀団地 第二1棟		公営 i			成5年		С	2次判定2-2	新	_	0	0 () C	0	0	_	無	-	0	() 無) ()	73.4	0 0	0	0 0	0 (0 0	0 0	0	0 -	. 0	- 0	0 0	維持保全			_
				公営 i			成6年	- - -	С	2次判定 2 - 2	新新		0	0 () C	0	-	_	無	_	0	O #		0	73.4			0 0	0 (0 0	0 0	0	0 -	0	- 0	0 0	維持保全			_
34 *=3# 40 A棟				公営 i		_	成9年 和53年	- - -	C B	2次判定 2 - 2 2次判定 2 - 1	_	_		0 (0	_	無無無	_	0	無無		—	73.4 64.9	_		A 0	0 (0 0	0 0		0 -	-	- 0		維持保全個別改善		 O -	67
40 B棟			16			_	和57年		С	2次判定2-2	新		0 0	0 () C	0	0	_	生無	_	0	O #		-	67.7	_		ΔΟ	0 (0 0	0 0	0	0 x	+	- 0	0 0	個別改善		0 -	67
	_	ほたる川団地 1棟		公営 i		_	和52年		В	2次判定2-1	_	7.	0	0 () C	0	0	_	無	_	0	() 無	-		61.7	0 0) ()	ΔΟ	0 (0 0	0 0	0) x	-	- 0	0 0	個別改善	• -	0 -	67
		八坂第1団地 1棟 八坂第1団地 2棟		公営 i	耐火耐火		和48年	- - -	B B	2次判定2-1		171		0 :	x C	×	_	× 壁	無無	_	0	有	-	-	51.2 51.2		X	0 0	-		- C		x -	-	- 0) - 0	個別改善 個別改善	· -	0 -	125 125
		八坂第1団地 2株 八坂第1団地 3棟			耐火				В	2次判定2-1	_	-		0 :	_	×		× 星			0				51.2) x	0 0] 	<u>-</u> C		x -		- 0) - 0	個別改善	∙ ⊢	0 -	125
43 1棟	山川	八坂第2団地 1棟	3	公営 i	耐火		和48年		В	2次判定2-1	旧	未(0		x C	×	_	x 壁	_	_	0	〇 有	-		51.2	0 0		0 0		- -	- C		× -	-	- 0) - 0	個別改善		0 -	125
		八坂第2団地2棟		公営 i		_	和48年		В	2次判定2-1			0	0 :	x C	×	_	x 壁	_	_	0	〇 有			51.2	0 0) x	0 0		- -	- C	0	x -	-	- 0) - 0	個別改善		0 -	125
		湯立団地 1棟雪山 西山団地 41棟		公営 i 公営 i		_	和50年 和51年	経過	B B	2次判定2-1	_	済 (0 0) (C	×	Ŭ	○ 壁 × 壁	無無	0	0	無有	-) ()	51.3 56.1	0 0) () x	0 0 x 0	0 (0 0		() X	-	- 0) - 0	個別改善 個別改善	-	0 -	⑦ ①②⑤⑥
		西山西山田地 42棟		公営			和51年	経過	• —	2次判定2-1	_	未(0	_	x C	×	_	× 壁	_	0	0		-	-	56.1	0 0		x 0		- -	- C		x -	-	- 0)	個別改善	-	0	1256
51 3棟	美郷	±±地 古土地団地 3棟	2	公営 2	木造	2 平	成4年	経過	С	2次判定2-2	新	- (0	0 () C	0	0	0 -	- -	-	-	- 無		-	68.2	0 0) x	0 0		- -	- C	0	0 -	-	- 0)	個別改善		0	(5)
		川俣団地 1棟		公営i			和61年	- - -	С	2次判定2-2	新		0 0	0 () C	0	0		無無	-	0	O #		0	69.7	0 0		0 0	0 (0 0	0 0		0 0) -	- 0	0 0	維持保全		- -	-
		侯 保 保		公営 i 公営 i			成1年 和52年	経過	C B	2次判定2-2	新旧	_		0 (×	0	 壁× 壁	無無無	_	0	() 無() 有			69.7 55.9	0 0	/ U	x 0		J 0	- C		x -) -			維持保全個別改善	. —		1256
		平 平団地 2棟		公営(和52年	経過	. —	2次判定2-1		_	0	0 () C	×	_	x 壁	_	_	0	〇 有		-	55.9			x 0			- C	0	x -	_			個別改善		0	1256

○ : 各判定基準に従い、「適合」と判定されるもの

△ : 各判定基準に従い、一部課題もあるが、「概ね適合」と判定されるもの

× : 各判定基準に従い、「不適合」と判定されるもの

- : 判定対象外

Г	- 1			_	_			[]		

□ 2次判定結果 (□□□□ は、判定対象外であり参考評価)

団	住	地	団	住棟名	管	区	構		建	ħ	押年 経過		判定 1-1	1 1	判되	È2-1	躯	体の3	全个	生の半	定										判定2 避難の 性の3	の安全	
地番号	棟番号	域	地名		理戸数	分	造	数	設年度	現状 (H28)	計画期間中間年度(H32)	計画期間満了近傍(H38)	による判定建設後の経過年数	次判定結果(候補)	耐震基準	①耐震診断実施	②地形・地盤	3経不同沈下	年 柱や壁の大きなひび割れ	の膨張亀裂	の 学 劣 薬	仕上げ材の剥落、老朽化	外壁の落下、笠木の浮き	判定	④構造形式	⑤ピロティの有無	⑥平面形状	⑦立面形状	⑧壁量、壁率・柱率	高次耐震診断必要性		^{階上} ②二方向避難	
54	1棟	美郷	平第 2	平第2団地1棟	1	公営	準耐	2	平成14年	-	-	ı	D	2次判定2-2	新	-	0	0	0	0	0	0	0	0	-	-	-	1	ı	無	_	_	
54	2棟	美郷	平第 2	平第2団地2棟	1	公営	準耐	2	平成14年	-	-	ı	D	2次判定2-2	新	-	0	0	0	0	0	0	0	0	-	-	-	-	ı	無	_	_	
54	3棟	美郷	平第 2	平第2団地3棟	1	公営	準耐	2	平成14年	-	-	ı	D	2次判定2-2	新	-	0	0	0	0	0	0	0	0	-	-	-	-	-	無	_	_	
54	4棟	美郷	平第 2	平第2団地4棟	1	公営	準耐	2	平成14年	-	-	ı	D	2次判定2-2	新	_	0	0	0	0	0	0	0	0	-	-	_	-	-	無	_	_	
54	5棟	美郷	平第 2	平第2団地5棟	1	公営	準耐	2	平成15年	-	-	ı	D	2次判定2-2	新	_	0	0	0	0	0	0	0	0	-	-	-	-	ı	無	_	_	
54	6棟	美郷	平第 2	平第2団地6棟	1	公営	準耐	2	平成15年	-	-	ı	D	2次判定2-2	新	_	0	0	0	0	0	0	0	0	-	-	-	-	ı	無	_	_	

2/2

:-2 D安全 則定	判定2	-3 J	居住作	生の判	判定																2		改善 的別メ	事業の ニュー	主な値別改善 メニュー ①高次耐震診断
階建 上	住戸規	規模	浴	3	便	住		部分の ※3階			地		態外	給	共	同施設	设・附着 の改善		等		次 判	安	居	福	②外壁等改修 ③二方向避難確保
②二方向避難	住戸 専用 面積 30㎡ 以上	判定	室の有無	箇所給湯	所の水洗化	戸内各部高齢化対応	共用階段	手すり有無	段差有無	判定	上デジタル放送対応	宅用防災警報器の設	等の外観/屋根等の	水方式の変更	集会所	児童遊園	駐車場	自転車置場	物置		定結果(候補)	全性確保型	性向上	祉対応型	② 二月內與無維保 ④浴室設置 ⑤ 3箇所給湯 ⑥便所水洗化 ⑦給水方式変更 ⑥集会所改善 ⑩自転車置場改善 ⑪的重故重置場改善 ⑪共用部福祉対応
_	79.3	0	0	0	0	0	-	-	-	-	0	0	0	_	-	_	0	_	0	斜	佳持保全	_	-	-	_
_	79.3	0	0	0	0	0	ı	-	ı	ı	0	0	0	ı	ı	-	0	_	\circ	斜	掛け保全	_	-	-	_
_	79.3	0	0	0	\circ	0	ı	-	ı	ı	0	\circ	\circ	-	ı	-	0	-	0	斜	佳持保全	_	-	_	_
_	79.3	0	0	0	0	0	ı	_	-	ı	0	0	0	_	ı	-	0	_	0	斜	佳持保全	_	-	_	_
_	79.3	0	0	0	0	0	ı	ı	ı	ı	0	0	0	ı	١	_	0	_	0	斜	性持保全	_	_	_	_
_	79.3	0	0	0	0	0	-	-	-	-	0	0	0	_	-	-	0	-	\circ	斜	性持保全		_		_

□ 2次判定結果【住宅区分別】

(戸)

		1 次判定	(候補)		2次判定	(候補)	合計
	統廃合·再編	(統廃合・再編)	用途廃止	(用途廃止)	個別改善	維持保全	
公営	240	52	129	66	211	111	809
単独	10	-	11	-	•	-	21
合計	250	52	140	66	211	111	830

□ 2次判定結果 【地域区分別】

(戸)

		1 次判定	(候補)		2次判定	(候補)	合計
	統廃合·再編	(統廃合・再編)	用途廃止	(用途廃止)	個別改善	維持保全	
鴨島	60	19	16	21	79	43	238
川島	93	10	120	2	26	38	289
山川	97	23	4	43	94	-	261
美郷	-	-	-	-	12	30	42
合計	250	52	140	66	211	111	830

□ 2次判定結果 【団地別総括】

団地	<u> </u>						管理		
番号	団地名	地域	区分	建設年度	構造	棟数	戸数	1次/2次判定結果	備考
1	牛島第1団地	鴨島	公営	昭和29年	木造	1	1	(統廃合・再編)	
2	牛島第2団地	鴨島	公営	昭和38年	木造	9	18	(統廃合・再編)	
3	牛島第3団地	鴨島	公営	昭和52年~昭和55年	簡二	7	34	個別改善	
4	内原団地	鴨島	公営	昭和29年	木造	2	2	(用途廃止)	
5	喜来第1団地	鴨島	公営	昭和40年~昭和43年	簡平	5	20	統廃合·再編	
6	喜来第2団地	鴨島	公営	昭和28年~昭和29年	木造	8	8	統廃合·再編	
7	喜来第3団地	鴨島	公営	昭和29年~昭和30年	木造	7	9	統廃合·再編/(用途廃止)	
8	喜来第4団地	鴨島	公営	昭和51年	簡二	2	10	個別改善	
9	喜来第5団地	鴨島	公営	昭和53年	簡二/耐火	3	32	個別改善※/維持保全	※21·22棟
10	喜来第6団地	鴨島	公営	平成4年	耐火	1	3	維持保全	
11	鴨島第1団地	鴨島	公営	昭和24年	木造	1	5	用途廃止	21と同敷地
12	鴨島第2団地	鴨島	公営	昭和26年	木造	1	1	(用途廃止)	
13	鴨島第3団地	鴨島	公営	昭和25年	木造	1	4	用途廃止	
14	西麻植第2団地	鴨島	公営	昭和53年	簡二	1	4	個別改善	
15	西麻植第3団地	鴨島	公営	昭和43年~昭和54年		7	40	施廃合・再編/維持保全 _※	※91棟
					簡平/耐火		_		%:91fx
16	西麻植第4団地	鴨島	公営	昭和30年	木造/簡平	5	10	(用途廃止)	
17	西麻植第5団地	鴨島	公営	昭和29年	木造	3	3	(用途廃止)	
18	西麻植第6団地	鴨島	公営	昭和54年~昭和55年	簡二	4	18	個別改善個別改善	
19	知恵島第1団地	鴨島	公営	昭和54年	簡二	1	5	個別改善	
20	教員住宅	鴨島	単独	昭和44年	簡平	4	4	統廃合·再編	
21	民生住宅	鴨島	単独	昭和24年	木造	2	7	用途廃止	11と同敷地
22	山田東団地	川島	公営	昭和49年	簡平	1	2	(用途廃止)	
23	山田西団地	川島	公営	昭和53年	簡平	3	10	統廃合・再編	
24	岡山団地	川島	公営/単独	昭和38年~昭和46年	木造/簡平	17	48	用途廃止	
25	山ノ神団地	川島	公営/単独	昭和44年~昭和55年	木造/簡平	13	38	用途廃止	
26	立石団地	川島	公営	昭和49年~昭和50年	簡平	6	12	統廃合·再編	
27	近久団地	川島	公営	昭和47年	簡平	3	10	(統廃合・再編)	
28	近久第2団地	川島	公営	平成3年	耐火	1	2	維持保全	
29	近久北団地	川島	公営	昭和48年	簡平	3	10	統廃合·再編	
30	奈良団地	川島	公営	昭和50年	簡平	3	12	統廃合·再編	
31	近久南団地	川島	公営	昭和57年	耐火	3	10	個別改善	
32	呉島団地	川島	公営	昭和52年	簡平	2	8	統廃合·再編	
33	近久東団地	川島	公営	平成1年	耐火	2	8	個別改善	
34	東須賀団地	川島	公営	昭和61年~平成9年	耐火	5	44	個別改善※/維持保全	※1・2棟
35	児島団地	川島	公営/単独	昭和37年~昭和54年	木造/簡平	25	41	統廃合・再編	=
36	二ツ森団地	川島	公営	昭和45年~昭和47年	簡平	8	34	用途廃止	
37	天神団地	山川	公営	昭和35年	木造	8	8	統廃合・再編	
38	日の出団地	山川	公営	昭和38年~昭和40年	木造/簡平	13	19		
39	祇園団地	山川	公営	昭和47年	簡二	2	10	(統廃合·再編) (用途廃止)	
40	ほたる川第2団地	山川	公営	昭和53年~昭和57年	耐火	2	32	(用述辨正) 個別改善	
	ほたる川団地			昭和53年~昭和57年 昭和52年				個別改善 個別改善	
41		山川	公営		耐火	1	16		
42	八坂第1団地	山川	公営	昭和48年	耐火	3	13	個別改善	
43	八坂第2団地	山川	公営	昭和48年	耐火	2	7	個別改善	
44	湯立団地	山川	公営	昭和50年	耐火	1	16	個別改善	
45	北島団地	山川	公営	昭和34年~昭和40年	木造/簡平	17	23	統廃合·再編/(用途廃止)	
46	翁喜台団地	山川	公営	昭和32年	木造	6	6	統廃合・再編	
47	村雲団地	山川	公営	昭和35年~昭和38年	木造	4	4	用途廃止	
48	西山団地	山川	公営	昭和46年~昭和51年	簡二	7	35	(用途廃止)/個別改善※	※41・42棟
49	貞田団地	山川	公営	昭和38年	木造	4	4	(統廃合·再編)	
50	舟戸団地	山川	公営	昭和39年~昭和45年	簡平	17	68	統廃合·再編	
51	古土地団地	美郷	公営	平成4年	木造	1	2	個別改善	
52	川俣団地	美郷	公営	昭和61年~平成1年	耐火	2	24	維持保全	
53	平団地	美郷	公営	昭和52年	簡二	2	10	個別改善	
54	平第2団地	美郷	公営	平成14年~平成15年	準耐	6	6	維持保全	
	•		合計	-		268	830		

③ 3 次判定

ここでは、「1次判定」と「2次判定」によって選定された各住棟の活用手法(候補)を基に、公営住宅等の将来需要や、団地単位又は大きな団地の場合は、各住棟の立地状況、敷地状況等を踏まえ、<u>今後の本市全体の公営住宅施策として最も効果的な取り組みを進められるかという視点から、住棟別の活用手法を</u>総合的に選定する。

□ 3次判定を進める上での視点

<効率的なストック活用の視点>

①地域単位(団地相互)での効率的なストック活用

・「統廃合・再編」又は「用途廃止」の候補とした住棟を含む複数の団地が比較的近接して立地している場合、事業を進める上での連携など、効率的な事業実施の可能性を検討する。

②これまでの住宅施策との整合性

- ・ これまでの取り組み (事業等) の経緯を踏まえ、本市における住宅施策の一貫性や、整合性に配慮 した活用手法を検討する。
- ・特にこれまでの施策上、「統廃合・再編」や「用途廃止」を想定している住棟については、原則として将来的な維持管理を想定しないこととする。

<まちづくりの観点からみた視点>

③地域整備への貢献

・団地周辺の基盤施設や公益施設などの整備状況から、これら施設の整備水準の向上を図る必要性 が高い場合などには、住棟のみならず、敷地全体として、将来の公共事業の代替地や公共公益事業 用地への転換活用等の可能性について検討する。

<望ましい住宅施策のあり方からみた視点>

4 団地単位の整合性

・同一団地内の各住棟において、今回の判定と従前の住宅施策等の方向性に統一性がなく、結果的 に将来同一団地として、一体的、かつ、効果的なストック活用施策が困難となることが危惧される場合 は、団地単位の整合性の確保を検討する。

⑤財政事情や将来需要を考慮した施策展開

・住棟毎の老朽化の状況や、物理的な判定だけではみえてこない住棟毎に異なるこれまでの管理運営上の課題(募集とニーズとのミスマッチ等)、公営住宅等の将来需要動向から危惧される供給量の過大化への対応などを踏まえ、今後の本市全体の住宅施策として、厳しい財政事情を考慮し、最も実現可能かつ適正な事業や、経済性に配慮した維持管理の実現に向けた活用手法を検討する。

□ 3次判定の具体的方法

3次判定では、今後の本市全体の住宅施策として、厳しい財政事情を考慮し、最も実現可能かつ適正な事業や、経済性に配慮した維持管理の実現に向けた施策の展開を中心課題として、総合的な見地により活用手法の最終的な選定を行う。

	検討項目	検討の考え方	検討の対象
効率的な ストック活 用の視点	①地域単位(団地相 互)での効率的な ストック活用	「統廃合・再編」、「用途廃止」候補の住棟を含む複数の団地が比較的近接して立地している場合、事業を進める上での連携など、効率的な事業実施の可能性を検討する	比較的近接して2つ以上の団地が 立地している場合
	②これまでの住宅 施策との整合性	住宅施策の一貫性を保つことが必要であり、特段の理由がない限り、これまでの施策上、「統廃合・再編」や「用途廃止」を想定している団地(進めてきた団地)については、原則、将来的な維持管理を想定せず、1次判定及び2次判定結果の精査により、これまでの施策との整合を図る	が除却された団地の内、入居者の 事情等により一部除却等されず残
まちづくり の観点から みた視点	③地域整備への貢献	周辺地域に公園等公益施設の不足や、基盤整備に遅れがみられる地域、今後のまちづくりの中心となり得る地域では、敷地条件等を十分に考慮した上で、住棟のみならず、敷地全体として、将来の公共事業の代替地や公共公益事業用地への転換活用等の可能性を検討し、1次判定及び2次判定結果の精査により、施策との整合を図る	都市計画道路等の将来計画がある地域の団地・住棟
望ましい住 宅施策の あり方から みた視点	④団地単位の整合性	団地内に異なる判定結果の住棟が 含まれている場合に、団地全体とし ての利用の効率性や整合性の確保 に向け、各住棟の活用手法を検討 し、施策との整合を図る	判定結果や、これまでの住宅施策 が異なる住棟が含まれる団地・住
	⑤財政事情や将来需 要を考慮した施策 展開	実現可能かつ適正な事業や、経済 性に配慮した維持管理の実現に向	年限の1/2の経過、旧耐震基準等)や、これまでの管理運営上の課題等(募集とニーズとのミスマッチなど)を考慮する必要がある団

□ 3次判定結果 団地別・住棟別活用手法の選定結果 1/4

_								ı —				\Box					2 佐州中			
団	住	地	団		管	区	構	階	建	耐用组		判定	1 次	2 次	T+L sta Ah		3次判定	7#8#1 c	Adv. min Administr	総
地番	棟番	域	地名		理戸	分	造	数	設年	経道	8	1-1	判	判		なストック D視点】	【まちづくりの観点 からみた視点】		住宅施策 らみた視点】	合
号	号		Į	住棟名	数				度	現状	計画期間満了近	による判定による判定	定結果(候補)	定結果(候補)	①地域単位 (団地相互) での効率的 なストック活用	②これまでの 住宅施策との 整合性	③地域整備	④団地単位 の整合性	⑤財政事情や 将来需要を考慮 した施策展開	定
1	2棟	鴨島	中島第1	牛島第1団地 2棟	1	公営	木造	1	昭和29年	経過:	傍 経過	A	(統廃合·再編)	_	他との集約困難	他住棟は既除却	_	_	管理運営課題あり	用途廃止
2		鴨島	中島第2	牛島第2団地1棟	2	公営	木造	1	昭和38年	-	経過	Ā	(統廃合・再編)	_	他との集約困難		駅に近い好立地	_	-	統廢合·再編
2	-	鴨島	中島第2	牛島第2団地2棟	2	公営	木造	1	昭和38年	_	経過	Α	(統廃合・再編)	-	他との集約困難		駅に近い好立地	-	_	統廃合·再編
2	3棟	鴨島	中島第2	牛島第2団地3棟	2	公営	木造	1	昭和38年		経過	Α	(統廃合・再編)	-	他との集約困難		駅に近い好立地	-	_	統廃合·再編
2	4棟	鴨島	中島第2	牛島第2団地4棟	2	公営	木造	1	昭和38年	経過:	経過	Α	(統廃合・再編)	-	他との集約困難	募集停止中/一部民除却	駅に近い好立地	-	-	統廃合·再編
2	5棟	鴨島	中島第2	牛島第2団地5棟	2	公営	木造	1	昭和38年	経過	経過	Α	(統廃合·再編)	-	他との集約困難	募集停止中/一部既除却	駅に近い好立地	-	-	統廃合·再編
2	6棟	鴨島	中島第2	牛島第2団地6棟	2	公営	木造	1	昭和38年	経過	経過	Α	(統廃合・再編)	-	他との集約困難	募集停止中/一部既除却	駅に近い好立地	-	-	統廃合·再編
2	7棟	鴨島	中島第2	牛島第2団地7棟	2	公営	木造	1	昭和38年	経過	経過	Α	(統廃合・再編)	-	他との集約困難	募集停止中/一部既除却	駅に近い好立地	-	-	統廃合·再編
2	9棟	鴨島	中島第2	牛島第2団地9棟	2	公営	木造	1	昭和38年	経過	経過	Α	(統廃合·再編)	-	他との集約困難	募集停止中/一部既除却	駅に近い好立地	-	-	統廃合·再編
2	10棟	鴨島	中島第2	牛島第2団地10棟	2	公営	木造	1	昭和38年	経過	経過	Α	(統廃合·再編)	-	他との集約困難	募集停止中/一部既除却	駅に近い好立地	-	-	統廃合·再編
3	-	鴨島	中島領3	牛島第3団地1棟	5	公営	簡二	2	昭和52年		経過	В	2次判定2-1	個別改善	-	-	-	-	現在も応募有	個別改善
3		鴨島	中島第3	牛島第3団地2棟	5	公営	簡二	2	昭和52年	-	経過	В	2次判定2-1	個別改善	_	-	-	-	現在も応募有	個別改善
3	3棟	鴨島	中島第3	牛島第3団地 3棟	5	公営	簡二	2	昭和54年	-	経過	В	2次判定2-1	個別改善	-	-	-	-	現在も応募有	個別改善
3		鴨島	牛島第3	牛島第3団地 4棟	5	公営	簡二	2	昭和54年	_	経過	В	2次判定2-1	個別改善	_	-	-	-	現在も応募有	個別改善
3		鴨島	中島第3	牛島第3団地 5棟	5	公営	簡二	2	昭和54年	-	経過	В	2次判定2-1	個別改善	-	-	-	-	現在も応募有	個別改善
3	-	鴨島	中島第3	牛島第3団地 6棟	4	公営	簡二	2	昭和55年	-	経過	В	2次判定2-1	個別改善		-	-	-	現在も応募有	個別改善
3		鴨島	4.8/6.3 eta 196	牛島第3団地 7棟	5	公営	簡二	2	昭和55年	-	経過経過	В	2次判定2-1	個別改善		要集停止中/一部原除和		_	現在も応募有	個別改善
4	_	特島	内原内原	内原団地 1棟 内原団地 2棟	1	公営	木造	1	昭和29年 昭和29年	-	経過	A	(用途廃止)	_	他との集約困難		敷地難あり 敷地難あり	_	敷地狭小 敷地狭小	用途廃止
5	_	特島	P95年 西東第1	喜来第1団地1棟	4	公営	不 簡 平	1	昭和40年	-	経過	A	統廃合·再編		他との集約困難		まとまりある敷地	_	- 大大电子	州巫廃止 統廢合・重編
5	2棟	鴨島	※※第1	喜来第1団地 2棟	4	公営	簡平	1	昭和40年	-	経過	A	統廃合·再編	_	他との集約困難	募集停止中	まとまりある敷地	_		統廃合·再編
5		特島	89%1	喜来第1団地 3棟	4	公営	簡平	1	昭和40年		経過	A	統廃合・重編	_	他との集約困難	募集停止中	まとまりある敷地	_	_	統廃合·再編
5	-	鴨島	89%1	喜来第1団地 4棟	4	公営	簡平	1	昭和43年	-	経過	A	統廃合·再編	_	他との集約困難		まとまりある敷地	_	_	統廃合·再編
5	_	鴨島	直京第1	喜来第1団地 5棟	4	公営	簡平	1	昭和43年	-	経過	Â	統廃合・重編	-	他との集約困難		まとまりある敷地	-	_	統廃合·再編
6		鴨島	直東第2	喜来第2団地1棟	1	公営	木造	1	昭和29年	-	経過	A	統廃合·再編	-	他との集約困難	募集停止中/一部既除却	高校に隣接	-	-	統廃合·再編
6	-	鴨島	直京第2	喜来第2団地2棟	1	公営	木造	1	昭和29年		経過	Α	統廃合·再編	-	他との集約困難	募集停止中/一部既除却	高校に隣接	-	-	統廃合·再編
6	3棟	鴨島	直京第2	喜来第2団地3棟	1	公営	木造	1	昭和29年	経過:	経過	Α	統廃合·再編	-	他との集約困難	募集停止中/一部民除却	高校に隣接	-	-	統廃合·再編
6	-	鴨島	直兌第2	喜来第2団地5棟	1	公営	木造	1	昭和28年	経過:	経過	Α	統廃合·再編	-	他との集約困難	募集停止中/一部民除却	高校に隣接	-	-	統廃合·再編
6	6棟	鴨島	直兌第2	喜来第2団地6棟	1	公営	木造	1	昭和28年	経過	経過	Α	統廃合·再編	-	他との集約困難	募集停止中/一部既除却	高校に隣接	-	-	統廃合·再編
6	7棟	鴨島	直兌第2	喜来第2団地7棟	1	公営	木造	1	昭和29年	経過	経過	Α	統廃合·再編	-	他との集約困難	募集停止中/一部既除却	高校に隣接	-	-	統廃合·再編
6	8棟	鴨島	直兌第2	喜来第2団地8棟	1	公営	木造	1	昭和29年	経過	経過	Α	統廃合·再編	-	他との集約困難	募集停止中/一部既除却	高校に隣接	-	-	統廃合·再編
6	9棟	鴨島	直兌第2	喜来第2団地9棟	1	公営	木造	1	昭和29年	経過	経過	Α	統廃合·再編	-	他との集約困難	募集停止中/一部既除却	高校に隣接	-	-	統廃合·再編
7	1・2棟	鴨島	直京第3	喜来第3団地 1・2棟	2	公営	木造	1	昭和30年	経過	経過	Α	統廃合·再編	-	団地内集約可	募集停止中/一部既除却	都計道計画あり	敷地分断	-	用途廃止
7	3·4棟	鴨島	直象第3	喜来第3団地 3・4棟	2	公営	木造	1	昭和30年	経過 :	経過	Α	統廃合·再編	_	団地内集約可	募集停止中/一部既除却	都計道計画あり	敷地分断	-	用途廃止
7	7棟	鴨島	图象等3	喜来第3団地 7棟	1	公営	木造	1	昭和29年	経過 :	経過	Α	(用途廃止)	_	団地内集約可	他住棟は既除却	都計道計画あり	敷地分断	管理運営課題あり	用途廃止
7	8棟	鴨島	图象等3	喜来第3団地 8棟	1	公営	木造	1	昭和29年	経過	経過	Α	(用途廃止)	-	団地内集約可	他住棟は既除却	都計道計画あり	敷地分断	管理運営課題あり	用途廃止
7	9棟	鴨島	直念第3	喜来第3団地9棟	1	公営	木造	1	昭和29年	経過	経過	Α	(用途廃止)	-	団地内集約可	他住棟は既除却	都計道計画あり	敷地分断	管理運営課題あり	用途廃止
7	12棟	鴨島	直京第3	喜来第3団地 12棟	1	公営	木造	1	昭和29年	-	経過	Α	(用途廃止)	_	団地内集約可	他住棟は既除却	都計道計画あり	敷地分断	管理運営課題あり	用途廃止
7	-	鴨島	直京第3	喜来第3団地 13棟	1	公営	木造	1	昭和29年		経過	Α	(用途廃止)	-	団地内集約可	他住棟は既除却	都計道計画あり	敷地分断	管理運営課題あり	用途廃止
8	1棟	鴨島	直兌第4	喜来第4団地 1棟	5	公営	簡二	2	昭和51年	-	経過	В	2次判定2-1	個別改善	-	-	-	-	年限5年以下	個別改善
8	-	鴨島	直東第4	喜来第4団地 2棟	5	公営	簡二	2	昭和51年	- 1	経過	В	2次判定2-1	個別改善	_	-	-	-	年限5年以下	個別改善
9	1棟 21棟	鴨島	直京第5	喜来第5団地1棟	24	公営	耐火	4	昭和53年 昭和53年	-	-	В	2次判定2-1	維持保全	_	-	_	-	田左+広草左	維持保全
9		鴨島	西宋第5 西宋第5	喜来第5団地21棟	4	公営	簡二	2	昭和53年	-	経過経過	B B	2次判定2-1	個別改善個別改善		_	_	_	現在も応募有 現在も応募有	個別改善
10	-	特島	图象第6	喜来第5団地22棟 喜来第6団地1棟	3	公営	耐火	1	平成4年	- /	死地	c	2次判定2-1	維持保全		_	_	_	光江で心参行	個別改善 維持保全
11	1棟	鴨島	10.00 to	鴨島第1団地1棟	5	公営	木造	1	昭和24年	経過:	経過	A	用途廃止	- TALLET	_	募集停止中	_	21と同敷地	敷地狭小	用途廃止
12	_	鴨島		鴨島第2団地1棟	1	公営	木浩	1	昭和26年	-	経過	A	(用途廃止)	_		他住棟は既除却	_	-	敷地狭小	用途廃止
_	1棟		_	鴨島第3団地1棟	4	公営	木造	1		経過;		Α	用途廃止	-	-	募集停止中	-	-	敷地狭小	用途廃止
14		_	MREW 2	西麻植第2団地 1棟	4	_	簡二	2	昭和53年	-	経過	В	2次判定2-1	個別改善	改良住宅と混在		-	-	-	個別改善
_	11棟		Made 1	西麻植第3団地 11棟	4	_	簡平	1		経過	_	Α	統廃合·再編	-	改良住宅と混在		まとまりある敷地	91棟との連携	-	統廃合·再編
15	12棟	鴨島	阿根據 2	西麻植第3団地 12棟	4	公営	簡平	_ 1	昭和43年	経過	経過	Α	統廃合·再編	-	改良住宅と混在	募集停止中	まとまりある敷地	91棟との連携	-	統廃合·再編
15	13棟	鴨島	医卵髓蛋白	西麻植第3団地 13棟	4	公営	簡平	1	昭和43年	経過	経過	Α	統廃合·再編	_	改良住宅と混在	募集停止中	まとまりある敷地	91棟との連携	-	統廃合·再編
15	21棟	鴨島	医卵巢束 3	西麻植第3団地21棟	4	公営	簡平	1	昭和44年	経過	経過	Α	統廃合·再編	-	改良住宅と混在	募集停止中	まとまりある敷地	91棟との連携	-	統廃合·再編
15	_	鴨島	阿根據 (西麻植第3団地22棟	4	-	簡平	1		_	経過	Α	統廃合·再編	-	改良住宅と混在		まとまりある敷地	91棟との連携	-	統廃合·再編
15	23棟	鴨島	N967)	西麻植第3団地23棟	4	_	簡平	1		経過	経過	Α	統廃合·再編	-	改良住宅と混在		まとまりある敷地	91棟との連携	-	統廃合·再編
15	-		N967)	西麻植第3団地91棟	16		耐火		昭和54年	╚	-	В	2次判定2-1	維持保全	改良住宅と混在	1	-	-	-	維持保全
16	-	鴨島	268E # 4	西麻植第4団地 1・2棟	2	公営	木造	1		-	経過	Α	(用途廃止)	_		募集停止中/一部既除却		-	-	統廃合·再編
16	145-68	鴨島	268E # 4	西麻植第4団地 3·4·5·6棟	4	公営	簡平	1	昭和30年		経過	Α	(用途廃止)	_	_	募集停止中/一部既除却	駅に近い好立地	-	-	統廃合·再編
16	-		268E # 4	西麻植第4団地 7棟	1	_	木造	1		経過	_	Α	(用途廃止)	_	_		駅に近い好立地	-	-	統廃合·再編
16	-	-	25.00E-2.4	西麻植第4団地 8棟	_	-	木造	1		-	経過	Α	(用途廃止)	_	-		駅に近い好立地	-	-	統廃合·再編
16	9・10棟	鴨島	X8624	西麻植第4団地 9・10棟	2	公営	木造	1		経過	_	Α	(用途廃止)	-	-	募集停止中/一部既除却	駅に近い好立地	-	-	統廃合・再編
17		鴨島	Mades	西麻植第5団地 1棟	1	公営	木造	1	昭和29年	経過	_	Α	(用途廃止)	-	西麻植第4と連携可		-	-	西麻植第4と統合	統廃合・再編
17		鴨島	Maga:	西麻植第5団地 2棟	1	-	木造	1			経過	A	(用途廃止)	_	西麻植第4と連携可	-	-	-	西麻植第4と統合	統廃合・再編
17	3棟	鴨島	Magas	西麻植第5団地3棟	1	公営	木造	1		_	経過	A	(用途廃止)		西麻植第4と連携可	他住棟は既除却	-	-	西麻植第4と統合	統廃合・再編
18		鴨島	NAME OF	西麻植第6団地 11棟	5	-	簡二	2	昭和54年	$\overline{}$	経過	В	2次判定2-1	個別改善		_			現在も応募有	個別改善
18	21棟 31棟	鴨島	ment.	西麻植第6団地 21棟	5	-	簡二	2	昭和55年 昭和55年		経過	В	2次判定2-1	個別改善	_	-	-	-	現在も応募有	個別改善
18	-		AMERIC	西麻植第6団地 31棟	4	-	簡二	2			経過 経過	В	2次判定2-1	個別改善		_	-	-	現在も応募有	個別改善
18	32棟	鴨島	記事機率 6 記事機率 1	西麻植第6団地 32棟 知恵島第1団地 1棟	4 5	_	簡二	2	昭和55年 昭和54年		経過	В	2次判定2-1	個別改善	_	-	_	_	現在も応募有 現在も応募有	個別改善 個別改善
20	1棟 1棟	-	知思斯平: 教員住宅	知思島第 1 団吧 1棟 教員住宅 1棟	1	公営 単独		1	昭和54年	-	_	В	2次判定2-1 統廃合·再編	個別改善		- 他住棟は既除却	_	_	現住も心暴有 用途転用住宅	個別 以 善用途廃止
20	-	鴨島	教員住宅	教員住宅 2棟	1	-		1	昭和44年	_	経過	A	統廃合・再編	-	-	他住棟は既除却			用途転用住宅	用途廃止
20	-	鴨島		教員住宅 3棟	1	単独	-	1		経過	_	A	統廃合・再編	_		他住棟は既除却	_	_	用途転用住宅	用途廃止
20	3棟	特島	教員住宅	教員住宅 9棟	1	-	簡平	1	昭和44年	-	経過	A	統廃合・再編	_	_	他住棟は既除却	-	_	用途転用住宅	用途廃止
21	-	特島		民生住宅 1棟	3	_		1		-	経過	A	用途廃止	_	_	募集停止中	_	11と同敷地	敷地狭小	用途廃止
21	-	特島	REGE	民生住宅 2棟	4	単独	木造	1	昭和24年	-	経過	A	用途廃止	_	_	募集停止中	_	11と同敷地	敷地狭小	用途廃止
21	4 IA	mani		-V-IL U 41/A	-	T7.5	길			TARRES	-142	^	/ IJ ACCITO III			かかけ上下	l	エエニーツカスペピ	70V-03V-1.	713 RE176 III

□ 3次判定結果 団地別・住棟別活用手法の選定結果 2/4

																	3次判定			
団	住	地	団		管理	区	構	階	建	耐用组织		判定 1-1	1 次	2 次	【効率的:	なストック	3 八刊足	「望まし)住宅施策	総
地番	棟番	域	地名		理戸	分	造	数	設年	経i	[0]		判定	判 定	活用の		からみた視点】		らみた視点】	合
号	号			住棟名	数				度	現状	計画期間満了近傍	による判定 建設後の経過年数	~ 結果 (候 補)	~結果 (候補)	①地域単位 (団地相互) での効率的 なストック活用	②これまでの 住宅施策との 整合性	③地域整備 への貢献	④団地単位 の整合性	⑤財政事情や 将来需要を考慮 した施策展開	定
22	5棟	川島	山田東	山田東団地 5棟	2	公営	簡平	1	昭和49年	経過	経過	Α	(用途廃止)	-	改良住宅と混在	募集停止中	敷地難あり	-	敷地狭小	用途廃止
23	1棟	川島	山田西	山田西団地 1棟	3	公営	簡平	1	昭和53年	経過	経過	Α	統廃合·再編	-	-	募集停止中	まとまりある敷地	-	-	統廃合·再編
23	2棟	川島	山田西	山田西団地 2棟	3	公営	簡平	1	昭和53年	-	経過	Α	統廃合·再編	-	-	募集停止中	まとまりある敷地	-	-	統廃合·再編
23	3棟	川島	山田西	山田西団地 3棟	4	公営	簡平	1	昭和53年	-	経過	Α	統廃合·再編	-	-	募集停止中	まとまりある敷地	-		統廃合·再編
24	4棟	川島	-	岡山団地 4棟	4	公営	簡平	1	昭和41年	-	経過	Α	用途廃止	_	_	募集停止中 募集停止中	まとまりある敷地	-	災害危険区域	用途廃止
24	5棟 6棟	川島	岡山	岡山団地 5棟 岡山団地 6棟	2	公営	簡平簡平	1	昭和41年 昭和41年	-	経過経過	A	用途廃止用途廃止	_		募集停止中 募集停止中	まとまりある敷地		災害危険区域 災害危険区域	用途廃止
24	7棟	川島	岡山	岡山団地 7棟	2	公型	簡平	1	昭和42年	-	経過	A	用途廃止	-	_	募集停止中	まとまりある敷地まとまりある敷地		災害危険区域	用途廃止
24	8棟	川島	岡山	岡山団地 8棟	4	公営	簡平	1	昭和42年	-	経過	A	用途廃止	_	_	募集停止中	まとまりある敷地	_	災害危険区域	用途廃止
24	9棟	川島	岡山	岡山団地 9棟	2	公営	簡平	1	昭和42年	-	経過	A	用途廃止	-	_	募集停止中	まとまりある敷地	-	災害危険区域	用途廃止
24	10棟	川島	岡山	岡山団地 10棟	2	公営	簡平	1	昭和42年	経過	経過	Α	用途廃止	-	-	募集停止中	まとまりある敷地	-	災害危険区域	用途廃止
24	11棟	川島	岡山	岡山団地 11棟	2	公営	簡平	1	昭和43年	経過	経過	Α	用途廃止	_	-	募集停止中	まとまりある敷地	-	災害危険区域	用途廃止
24	12棟	川島	岡山	岡山団地 12棟	2	公営	簡平	1	昭和43年	経過	経過	Α	用途廃止	_	-	募集停止中	まとまりある敷地	-	災害危険区域	用途廃止
24	13棟	川島	岡山	岡山団地 13棟	2	公営	簡平	1	昭和43年	-	経過	Α	用途廃止	-	-	募集停止中	まとまりある敷地	-	災害危険区域	用途廃止
24	14棟	川島	岡山	岡山団地 14棟	4	公営	簡平	1	昭和43年	-	経過	Α	用途廃止	_	_	募集停止中	まとまりある敷地	-	災害危険区域	用途廃止
24	17棟	川島	岡山	岡山団地 17棟 岡山団地 18棟	4	公営	簡平簡平	1	昭和46年 昭和46年	-	経過経過	A	用途廃止	-	_	募集停止中 募集停止中	まとまりある敷地	-	災害危険区域災害危険区域	用途廃止
24	2棟	川島	岡山	岡山団地 2棟	1	公呂 単独	間平 木浩	1	昭和38年	-	経過	A	用途廃止	_		募集停止中	まとまりある敷地		災害危険区域	用途廃止
24	3棟	川島		岡山団地 3棟	1	単独	木造	1	昭和38年	-	経過	A	用途廃止	_	_	募集停止中	まとまりある敷地まとまりある敷地	_	災害危険区域	用途廃止
24	15棟	川島	岡山	岡山団地 15棟	4	公営	簡平	1	昭和43年		経過	A	用途廃止	_	_	募集停止中	敷地狭小	敷地分断	災害危険区域	用途廃止
24	16棟	川島	岡山	岡山団地 16棟	4	公営	簡平	1	昭和43年		経過	Α	用途廃止	-	_	募集停止中	敷地狭小	敷地分断	災害危険区域	用途廃止
25	3棟	川島	山/神	山ノ神団地 3棟	4	公営	簡平	1	昭和44年	経過	経過	Α	用途廃止	-	-	募集停止中/一部既除却	まとまりある敷地	-	災害危険区域	用途廃止
25	4棟	川島	山/神	山ノ神団地 4棟	4	公営	簡平	1	昭和44年	経過	経過	Α	用途廃止	_	-	募集停止中/一部既除却	まとまりある敷地	-	災害危険区域	用途廃止
25	5棟	川島	山/神	山ノ神団地 5棟	4	公営	簡平	1	昭和44年	-	経過	Α	用途廃止	_	-	募集停止中/一部既除却	まとまりある敷地	-	災害危険区域	用途廃止
25	7棟	川島	山/神	山ノ神団地 7棟	4	公営	簡平	1	昭和45年	-	経過	Α	用途廃止	-	-	募集停止中/一部股除却	まとまりある敷地	-	災害危険区域	用途廃止
25	8棟 9棟	川島	山/神	山ノ神団地 8棟 山ノ神団地 9棟	4	公宮	簡平簡平	1	昭和45年 昭和46年	-	経過経過	Α	用途廃止	_	_	募集停止中/一部股除却	まとまりある敷地まとまりある敷地		災害危険区域 災害危険区域	用途廃止
25 25	9棟	川島	山ノ神	山ノ神団地 9株	4	公宮	簡平	1	昭和46年	-	経過	A	用途廃止用途廃止			募集停止中/一部股除却 募集停止中/一部股除却	まとまりある敷地		災害危険区域	用途廃止
25	11棟	川島	山ノ神	山ノ神団地 11棟	2	公営	簡平	1	昭和46年	-	経過	A	用途廃止	_	_	募集停止中/一部既除却	まとまりある敷地	_	災害危険区域	用途廃止
25	12棟	川島		山ノ神団地 12棟	2	公営	簡平	1	昭和46年	-	経過	A	用途廃止	_	_	募集停止中/一部既除却	まとまりある敷地	_	災害危険区域	用途廃止
25	13棟	川島		山ノ神団地 13棟	2	公営	簡平	1	昭和47年	-	経過	Α	用途廃止	-	-	募集停止中/一部既除却	まとまりある敷地	-	災害危険区域	用途廃止
25	14棟	川島	山/神	山ノ神団地 14棟	2	公営	簡平	1	昭和47年	経過	経過	Α	用途廃止	-	-	募集停止中/一部既除却	まとまりある敷地	-	災害危険区域	用途廃止
25	1棟	川島	山/神	山ノ神団地 1棟	1	単独	木造	1	昭和55年	経過	経過	Α	用途廃止	-	-	募集停止中/一部既除却	敷地狭小	敷地分断	災害危険区域	用途廃止
25	2棟	川島	山/神	山ノ神団地 2棟	1	単独	木造	1	昭和55年	-	経過	Α	用途廃止	-	-	募集停止中/一部既除却	敷地狭小	敷地分断	災害危険区域	用途廃止
26	1棟	川島	立石	立石団地 1棟	2	公営	簡平	1	昭和49年	-	経過	Α	統廃合·再編	_	-	募集停止中	まとまりある敷地		-	統廃合·再編
26	2棟	川島	立石	立石団地 2棟	2	公営	簡平	1	昭和49年	-	経過	Α	統廃合·再編	-	-	募集停止中	まとまりある敷地	-	-	統廃合·再編
26	3棟	川島	立石立石	立石団地 3棟	2	公営	簡平	1	昭和49年 昭和49年	-	経過経過	A	統廃合·再編統廃合·再編	_	_	募集停止中 募集停止中	まとまりある敷地まとまりある敷地	-	-	統廃合·再編 統廃合·再編
26 26	4棟 5棟	川島	立石	立石団地 4棟 立石団地 5棟	2	公営	簡平	1	昭和50年	-	経過	A	統廃合·再編	-		募集停止中	まとまりある敷地		 	統廃合·再編 統廃合·再編
26	6棟	川島	立石	立石団地 6棟	2	公営	簡平	1	昭和50年	-	経過	A	統廃合·再編	_	_	募集停止中	まとまりある敷地	_	_	統廃合·再編
27	1棟	川島	近久	近久団地 1棟	4	公営	簡平	1	昭和47年	-	経過	Α	(統廃合・再編)	-	近久北/奈良と連携可	募集停止中	まとまりある敷地	-	災害危険区域	統廃合·再編
27	2棟	川島	近久	近久団地 2棟	4	公営	簡平	1	昭和47年	経過	経過	Α	(統廃合·再編)	-	近久北/奈良と連携可	募集停止中	まとまりある敷地	-	災害危険区域	統廃合·再編
27	3棟	川島	近久	近久団地 3棟	2	公営	簡平	1	昭和47年	経過	経過	Α	(統廃合・再編)	-	近久北/奈良と連携可	募集停止中	まとまりある敷地	-	災害危険区域	統廃合·再編
28	1棟	川島	近久第2	近久第2団地1棟	2	公営	耐火	1	平成3年	-	-	С	2次判定2-2	維持保全	-	-	-	-	現在も応募有	維持保全
29	1棟	川島	近久北	近久北団地 1棟	3	公営	簡平	1	昭和48年	-	経過	Α	統廃合·再編	-	近久/奈良と連携可	募集停止中	まとまりある敷地	-	近久/奈良と統合	統廃合·再編
29	2棟	川島	近久北	近久北団地 2棟	4	公宮	簡平	1	昭和48年	-	経過	A	統廃合·再編	_	近久/奈良と連携可 近久/奈良と連携可	募集停止中	まとまりある敷地		近久/奈良と統合	統廃合・再編
29	3棟	川島	_	近久北団地 3棟 奈良団地 1棟	3 4	公宮公営	簡平	1	昭和48年 昭和50年	-	経過経過	A	統廃合·再編統廃合·再編	-	近久/奈良と連携可 近久/近久北と連携可	募集停止中 募集停止中	まとまりある敷地		近久/奈良と統合 近久/近久北と統合	統廃合·再編 統廃合·再編
_			_	奈良団地 2棟	4	_	簡平	1	昭和50年	経過		A	統廃合·再編	_	近久/近久北と連携可	募集停止中	まとまりある敷地		近久/近久北と統合	統廃合·再編
			_	奈良団地 3棟	4	_	簡平	1		経過		A	統廃合·再編	-	近久/近久北と連携可	募集停止中	まとまりある敷地	-	近久/近久北上統合	統廃合·再編
31	_		_	近久南団地 1棟	3	_	耐火	1	昭和57年	_	-	С	2次判定2-2	個別改善	_	-	_	-	現在も応募有	個別改善
31			-	近久南団地 2棟	_	_	耐火	1	昭和57年	-	-	С	2次判定2-2	個別改善	-	-	-	-	現在も応募有	個別改善
31				近久南団地 3棟	3	_	耐火	1	昭和57年	ĿĪ	-	С	2次判定2-2	個別改善	-	-	-	_	現在も応募有	個別改善
_			_	呉島団地 1棟	4	_	簡平	1	昭和52年	-	経過	Α	統廃合・再編	-	-	募集停止中	まとまりある敷地	-	-	統廃合・再編
32				呉島団地 2棟	4	_	簡平耐火	1	昭和52年 平成1年	経過	経過	A	統廃合・再編	/田田山北学	_	募集停止中	まとまりある敷地	-	- 現た# 広草右	統廃合・再編
33			-	近久東団地 1棟 近久東団地 2棟	4	-	耐火	2	平成1年	\exists	-	C C	2次判定2-2	個別改善 個別改善		-	-		現在も応募有 現在も応募有	個別改善個別改善
_			_	近久泉団屯 2棟 東須賀団地 1棟	4	-	耐火	1	昭和61年	H	÷	c	2次判定2-2	個別改善	_	-	-	_	現在も応募有	個別改善個別改善
_			_	東須賀団地 2棟	4	-		1	昭和61年	\vdash	-	c	2次判定2-2	個別改善	_	-	-	-	現在も応募有	個別改善
34			_		12		耐火	3	平成5年	- 1	-	c	2次判定2-2	維持保全	-	-	-	-	-	維持保全
34	第二2標	川島	_	東須賀団地 第二2棟	12	_	耐火	3	平成6年	اً	-	С	2次判定2-2	維持保全	_	-	-	-	-	維持保全
34	-		_	東須賀団地 第二3棟	12	_	耐火	3	平成9年	-	-	С	2次判定2-2	維持保全	_	-	-	-	-	維持保全
35			_	児島団地 12棟	_	_	木造	1	昭和37年	_		Α	統廃合·再編	-	団地内集約可	募集停止中/一部既除却		-	-	統廃合・再編
35			_	児島団地 13棟	1	_	木造	1	昭和37年	経過	-	Α	統廃合·再編	_	団地内集約可	募集停止中/一部既除却	まとまりある敷地	-	-	統廃合・再編
35			-	児島団地 14棟	1	-	木造	1	昭和37年	経過		Α	統廃合·再編	-	団地内集約可	募集停止中/一部股除却	まとまりある敷地	-	-	統廃合・再編
35			_	児島団地 15棟 児島団地 16棟	_	公営 公営	木造木造	1	昭和37年 昭和37年	経過		A	統廃合·再編 統廃合·再編	_	団地内集約可	募集停止中/一部既除却 募集停止中/一部既除却		-	-	統廃合·再編 統廃合·再編
35				児島団地 17棟	1	公営	不逗 木造	1	昭和37年	-	柱迴 経過	A	統廃合・再編	_	団地内集約可	等集停止中/一部政府却 等集停止中/一部政府却	まとまりある敷地		- -	統廃合・再編
_			_	児島団地 8棟	1	_	木造	1	昭和37年	経過		A	統廃合·再編	_	団地内集約可	募集停止中/一部既除却	まとまりある敷地		-	統廃合·再編
35			_	児島団地 9棟	-	-	木造	1	昭和37年	-	_	A	統廃合·再編	_	団地内集約可	募集停止中/一部既除却	まとまりある敷地	-	-	統廃合·再編
35			_	児島団地 10棟	1	_	木造	1	昭和37年		経過	Α	統廃合·再編	-	団地内集約可	募集停止中/一部既除却	まとまりある敷地	-	-	統廃合·再編
35	11棟	川島	児島	児島団地 11棟	1	公営	木造	1	昭和37年	経過	経過	Α	統廃合·再編	-	団地内集約可	募集停止中/一部既除却	まとまりある敷地	-	-	統廃合·再編
35	23棟		_	児島団地 23棟	4	_	簡平	1	昭和42年	経過		Α	統廃合·再編	-	団地内集約可	募集停止中/一部既除却		-	-	統廃合·再編
35				児島団地 24棟	_	_	簡平	1	昭和42年		経過	Α	統廃合·再編		団地内集約可	募集停止中/一部既除却		-	-	統廃合・再編
35	22棟	川島	児島	児島団地 22棟	1	公営	木造	1	昭和38年	経過	経過	Α	統廃合·再編	_	団地内集約可	募集停止中/一部取除却	まとまりある敷地	-	-	統廃合·再編

□ 3次判定結果 団地別・住棟別活用手法の選定結果 3/4

	43-	114			ere e	_	1**	mik	7.20	#4 CD /	- 08	states		2			3次判定			
団地	住棟	地域	団地		管理	区分	構造	階数	建設	耐用组		判定 1-1	次	次		なストック	【まちづくりの観点		住宅施策	総
番	番		名		戸				年	70	8†	C 32	判 定	定	活用の	D視点】	からみた視点】	のあり方か	らみた視点】	合 判
号	号			住棟名	数				度		面期間 満了近	- よる判定 一般後の経過年数	結果(候補)	結果(候補)	①地域単位 (団地相互) での効率的 なストック活用	②これまでの 住宅施策との 整合性	③地域整備 への貢献	④団地単位 の整合性	⑤財政事情や 将来需要を考慮 した施策展開	定
35	19棟	川島	児島	児島団地 19棟	1	公営	木造	1	昭和38年	経過	傍 径過	Α	統廃合·再編	-	団地内集約可	募集停止中/一部既除却	まとまりある敷地	-	-	統廃合·再編
35	20棟	川島	児島	児島団地 20棟	1	公営	木造	1	昭和38年	_	径過	Α	統廃合·再編	-	団地内集約可	募集停止中/一部既除却	まとまりある敷地	-	-	統廃合·再編
35	2棟	川島	児島	児島団地 2棟	1	単独	木造	1	昭和54年	経過	径過	Α	統廃合·再編	-	団地内集約可	募集停止中/一部既除却	老人憩の家と連携	-	土地活用可能	用途廃止
35	3棟	川島	児島	児島団地 3棟	1	単独	木造	1	昭和54年	経過	径過	Α	統廃合·再編	-	団地内集約可	募集停止中/一部既除却	老人憩の家と連携	-	土地活用可能	用途廃止
35	4棟	川島	児島	児島団地 4棟	1	単独	木造	1	昭和54年	経過	径過	Α	統廃合·再編	-	団地内集約可	募集停止中/一部既除却	老人憩の家と連携	-	土地活用可能	用途廃止
35	5棟	川島	児島	児島団地 5棟	1	単独	木造	1	昭和54年	_	径過	Α	統廃合·再編	-	団地内集約可	募集停止中/一部既除却	老人憩の家と連携	-	土地活用可能	用途廃止
35	6棟	川島	児島	児島団地 6棟	1	単独	木造	1	昭和54年	経過	径過	Α	統廃合·再編	_	団地内集約可	募集停止中/一部既除却	老人憩の家と連携	-	土地活用可能	用途廃止
35	1棟	川島	児島	児島団地 1棟	1	単独	木造	1	昭和54年	-	径過	Α	統廃合·再編		団地内集約可	募集停止中/一部既除却	老人憩の家と連携	-	土地活用可能	用途廃止
35	25棟	川島	児島	児島団地 25棟	4	公営	簡平	1	昭和42年	_	径過	Α	統廃合·再編	-	団地内集約可	募集停止中/一部政除却	アクセス良い好立地	敷地分断	-	統廃合·再編
35	26棟	川島	児島	児島団地 26棟	4	公営	簡平	1	昭和42年	_	径過	Α	統廃合・再編	_	団地内集約可	募集停止中/一部既除却	アクセス良い好立地	敷地分断	_	統廃合・再編
35	27棟	川島	児島	児島団地 27棟 児島団地 28棟	2	公営	簡平	1	昭和42年 昭和43年	-	径過	Α	統廃合・再編	-	団地内集約可	募集停止中/一部既除却 募集停止中/一部既除却	アクセス良い好立地 アクセス良い好立地	敷地分断	-	統廃合·再編
35 36		川島	児島	二ツ森団地 1棟	5	公営	簡平	1	昭和45年	_	径過 径過	A	統廃合·再編 用途廃止	-	四地内朱利可	募集停止中	異形·傾斜地地形	敷地分断	災害危険区域	統廃合·再編 用途廃止
36	2棟	川島	-ya	二ツ森団地 2棟	5	公堂	簡平	1	昭和45年	_	径過	A	用途廃止	_	_	募集停止中	異形・傾斜地地形	_	災害危険区域	用途廃止
36	3棟	川島	二ツ森	二ツ森団地 3棟	5	公営	簡平	1	昭和46年	-	径過	A	用途廃止	_	_	募集停止中	異形・傾斜地地形	-	災害危険区域	用途廃止
36	4棟	川島	二ツ森	二ツ森団地 4棟	5	公営	簡平	1	昭和46年	_	径過	A	用途廃止	-	_	募集停止中	異形·傾斜地地形	-	災害危険区域	用途廃止
36	5棟	川島	二ツ森	二ツ森団地 5棟	4	公営	簡平	1	昭和47年	-	径過	Α	用途廃止	-	_	募集停止中	異形·傾斜地地形	-	災害危険区域	用途廃止
36	6棟	川島	二ツ森	二ツ森団地 6棟	4	公営	簡平	1	昭和47年	経過	径過	Α	用途廃止	-	-	募集停止中	異形·傾斜地地形	-	災害危険区域	用途廃止
36	7棟	川島	二ツ森	二ツ森団地 7棟	4	公営	簡平	1	昭和47年	経過	径過	Α	用途廃止	-	-	募集停止中	異形·傾斜地地形	-	災害危険区域	用途廃止
36	8棟	川島	二ツ森	二ツ森団地 8棟	2	公営	簡平	1	昭和47年	経過	径過	Α	用途廃止	_	_	募集停止中	異形·傾斜地地形	-	災害危険区域	用途廃止
37	2棟	山川	天神	天神団地 2棟	1	公営	木造	1	昭和35年	_	経過	Α	統廃合·再編	-	-	募集停止中/一部既除却	まとまりある敷地	-	-	統廃合・再編
37	5棟	山川	天神	天神団地 5棟	1	公営	木造	1	昭和35年	-	径過	Α	統廃合·再編	_	_	募集停止中/一部既除却	まとまりある敷地	-	-	統廃合·再編
37	6棟	山川	天神	天神団地 6棟	1	公営	木造	1	昭和35年	_	径過	Α	統廃合·再編			募集停止中/一部既除却	まとまりある敷地	-	-	統廃合·再編
37	7棟	山川	天神	天神団地 7棟	1	公営	木造	1	昭和35年	_	径過	Α	統廃合·再編		_	募集停止中/一部斑除却	まとまりある敷地	-	-	統廃合·再編
37	8棟	山川	天神	天神団地 8棟	1	公営	木造	1	昭和35年	_	径過	Α	統廃合・再編	-		募集停止中/一部既除却	まとまりある敷地	-	-	統廃合・再編
37	9棟	山川	天神	天神団地 9棟	1	公営	木造木造	1	昭和35年 昭和35年	-	径過 径過	Α_	統廃合·再編統廃合·再編	_		募集停止中/一部既除却 募集停止中/一部既除却	まとまりある敷地	_	_	統廃合・再編
37 37	10棟	山川	天神	天神団地 10棟 天神団地 12棟	1	公営	木造	1	昭和35年	_	_怪 過	A	統廃合・再編	-		募集停止中/一部政除却	まとまりある敷地		_	統廃合·再編 統廃合·再編
38	12株	山川	FOH:	日の出団地 11棟	1	公営	木造	1	昭和38年	-	径過	A	(統廃合·再編)	-	団地内集約可	募集停止中	まとまりめるが地	敷地分断	災害危険区域	用途廃止
38	12棟	山川	日の出	日の出団地 12棟	1	公営	木造	1	昭和38年	-	径過	A	(統廃合・再編)	_	団地内集約可	募集停止中	_	敷地分断	災害危険区域	用途廃止
38	13棟	山川	日の出	日の出団地 13棟	1	公営	木造	1	昭和38年	_	径過	A	(統廃合・再編)	_	団地内集約可	募集停止中	_	敷地分断	災害危険区域	用途廃止
38	21棟	山川	日の出	日の出団地 21棟	1	公営	木造	1	昭和38年	_	径過	Α	(統廃合·再編)	-	団地内集約可	募集停止中	まとまりある敷地	_	災害危険区域	用途廃止
38	22棟	山川	日の出	日の出団地 22棟	1	公営	木造	1	昭和38年	_	径過	Α	(統廃合·再編)	-	団地内集約可	募集停止中	まとまりある敷地	-	災害危険区域	用途廃止
38	23棟	山川	日の出	日の出団地 23棟	1	公営	木造	1	昭和38年	経過	径過	Α	(統廃合·再編)	-	団地内集約可	募集停止中	まとまりある敷地	-	災害危険区域	用途廃止
38	24棟	山川	日の出	日の出団地 24棟	1	公営	木造	1	昭和38年	経過	径過	Α	(統廃合·再編)	-	団地内集約可	募集停止中	まとまりある敷地	ı	災害危険区域	用途廃止
38	25棟	山川	日の出	日の出団地 25棟	1	公営	木造	1	昭和38年	経過	径過	Α	(統廃合·再編)	_	団地内集約可	募集停止中	まとまりある敷地	-	災害危険区域	用途廃止
38	26棟	山川	日の出	日の出団地 26棟	1	公営	木造	1	昭和38年	経過	径過	Α	(統廃合·再編)	-	団地内集約可	募集停止中	-	敷地分断	災害危険区域	用途廃止
38	27棟	山川	日の出	日の出団地 27棟	1	公営	木造	1	昭和38年	_	径過	Α	(統廃合·再編)	-	団地内集約可	募集停止中	-	敷地分断	災害危険区域	用途廃止
38	28棟	山川	日の出	日の出団地 28棟	1	公営	木造	1	昭和38年	_	径過	Α	(統廃合·再編)	_	団地内集約可	募集停止中	-	敷地分断	災害危険区域	用途廃止
38	31棟	山川	日の出	日の出団地 31棟	4	公営	簡平	1	昭和40年	-	径過	Α	(統廃合・再編)	_	団地内集約可	募集停止中	まとまりある敷地	-	災害危険区域	用途廃止
38	32棟	山川	日の出	日の出団地 32棟	4	公営	簡平	1	昭和40年	_	径過	Α	(統廃合・再編)		団地内集約可	募集停止中	まとまりある敷地	-	災害危険区域	用途廃止
39 39	1棟 2棟	山川	祇園	祇園団地 1棟 祇園団地 2棟	5	公営	簡二簡二	2	昭和47年 昭和47年	_	径過 径過	Α Α	(用途廃止)	_		_	異形·傾斜地地形 異形·傾斜地地形	-	災害危険区域 災害危険区域	用途廃止
40	A棟	山川	祇園	低圏団地 2休 ほたる川第2団地 A棟	5 16	公営	耐火	4	昭和53年	- 1	- 三	A B	2次判定2-1	個別改善		_	共形・原料地地形	_	現在も応募有	用途廃止 個別改善
40	B棟	山川	W16/18/2	ほたる川第2団地 B棟	16	公堂	耐火	4	昭和57年	-		С	2次判定2-2	個別改善		_	_	_	現在も応募有	個別改善
41	1棟	山川	UE SIII	ほたる川団地 1棟	16	公営	耐火	4	昭和52年	-	_	В	2次判定2-1	個別改善	_	_	_	_	現在も応募有	個別改善
42	1棟	山川	八版第1	八坂第1団地 1棟	4	公営	耐火	1	昭和48年	-	-	В	2次判定2-1	個別改善	_	-	-	-	現在も応募有	個別改善
42	2棟	山川	八版第1	八坂第1団地 2棟	5	公営	耐火	1	昭和48年	-	-	В	2次判定2-1	個別改善	-	-	-	-	現在も応募有	個別改善
42	3棟	山川	八板第1	八坂第1団地 3棟	4	公営	耐火	1	昭和48年	-	-	В	2次判定2-1	個別改善	-	-	-	ı	現在も応募有	個別改善
_			_	八坂第2団地1棟	_	公営	_	1	昭和48年	ΞŢ	-	В	2次判定2-1	個別改善	_	-	-	_	現在も応募有	個別改善
_	-		-	八坂第2団地2棟	_	公営	_	1	昭和48年	_	-	В	2次判定2-1	個別改善	-	-	-	-	現在も応募有	個別改善
_	-			湯立団地 1棟	_	公営	-		昭和50年	_	-	В	2次判定2-1	個別改善	-	-	-	-	現在も応募有	個別改善
_				北島団地 2棟		公営		1	昭和34年	_	_	A	統廃合·再編	\vdash	団地内集約可			-	-	統廃合・再編
45			_	北島団地 3棟 北島団地 4棟	_	公営 公営		1		-	_	Α	統廃合・再編	-		募集停止中/一部既除却 募集停止中/一部既除却		-	-	統廃合・再編
_			_	北島団地 5棟	_	公営	_	1		経過	_	A	統廃合·再編 統廃合·再編	_	団地内集約可	募集停止中/一部政除却 募集停止中/一部政除却		_	_	統廃合·再編 統廃合·再編
				北島団地 6棟	_	公営	-	1	昭和34年	_	_	A	統廃合·再編	_	団地内集約可		山川図書館と連携	-	-	統廃合·再編
_		_	-	北島団地 7棟	_	公営	_	1	-	経過	_	Ā	統廃合·再編	-	団地内集約可		山川図書館と連携	-	-	統廃合·再編
45				北島団地 11棟		公営	-			-	_	A	統廃合·再編	-	団地内集約可			-	-	統廃合·再編
45		_	_	北島団地 12棟	_	公営	_	1	昭和34年	経過	_	Α	統廃合·再編	-	団地内集約可		山川図書館と連携	-	-	統廃合·再編
45	_	_	-	北島団地 13棟	1	公営	木造	1	昭和34年	経過	径過	Α	統廃合·再編	-	団地内集約可	募集停止中/一部既除却	山川図書館と連携	-	-	統廃合·再編
45				北島団地 14棟	1	公営	木造	1	昭和34年	経過	径過	Α	統廃合·再編	-	団地内集約可	募集停止中/一部既除却	山川図書館と連携	-	-	統廃合·再編
45				北島団地 15棟	1	公営	木造	1	昭和34年	-	_	Α	統廃合·再編	-	団地内集約可		山川図書館と連携	-	-	統廃合·再編
45			_	北島団地 16棟		_	木造	1	昭和34年	経過	_	Α	統廃合·再編	-	団地内集約可		山川図書館と連携	-	-	統廃合・再編
45				北島団地 17棟	_	公営	_	1		経過	_	Α	統廃合・再編	-	団地内集約可		山川図書館と連携	-	-	統廃合・再編
45	-			北島団地 18棟	_	公営	_		昭和34年	_	_	Α	統廃合・再編	-	団地内集約可			-	-	統廃合・再編
45		_	_	北島団地 19棟	_	公営	_	1		経過	_	Α	統廃合・再編		団地内集約可			-		統廃合・再編
_				北島団地 31棟 北島団地 32棟	_	公営 公営	-			経過紀	_	Α	(用途廃止)	-	団地内集約可		山川図書館と連携	敷地分断	土地活用可能	用途廃止
45			_	北島団地 32株 翁喜台団地 1棟	_	公営	_	1	昭和40年 昭和32年	-	_	A	(用途廃止) 統廃合・再編	-	団地内集約可	募集停止中/一部既除却 募集停止中/一部既除却	山川図書館と連携まとまりある敷地	敷地分断	土地活用可能	用途廃止 統廃合·再編
_	-		_	弱喜古団地 1棟 翁喜台団地 2棟	_	公営	_	1		経過	_	A	統廃合・再編	-		募集停止中/一部政除却 募集停止中/一部政除却	まとまりある敷地		_	統廃合・再編 統廃合・再編
46				翁喜台団地 3棟	1	-	木造	1	昭和32年	経過	_	A	統廃合·再編	_	_		まとまりある敷地	_	-	統廃合·再編
_	-			翁喜台団地 4棟	_	公営	_	1	昭和32年	経過	_	A	統廃合·再編	-	_	募集停止中/一部既除却	まとまりある敷地	-	-	統廃合·再編
	-			翁喜台団地 6棟	_	公営	_			-	_	Α	統廃合·再編	-	-	募集停止中/一部既除却		-	-	統廃合·再編
_			_	翁喜台団地 8棟	_		木造	1	昭和32年	_	径過	Α	統廃合·再編	-	-	募集停止中/一部既除却	まとまりある敷地	-	-	統廃合·再編
											_	_								

□ 3次判定結果 団地別・住棟別活用手法の選定結果

4/4

ⅎ	/-	地	団		管	×	構	met:	7.#>	#4 FF	年限	判定	1	2			3次判定			
地番	住棟番	地域	地名		百理戸	分	造	階 数	建設年	経		1-1	次 判 定	次判定		なストック O視点】	【まちづくりの観点 からみた視点】		住宅施策 らみた視点】	総合
号	무			住棟名	数				度	現状	計画期間満了近傍	による判定	足結果 (候補)	足結果 (候補)	①地域単位 (団地相互) での効率的 なストック活用	②これまでの 住宅施策との 整合性	③地域整備 への貢献	④団地単位 の整合性	⑤財政事情や 将来需要を考慮 した施策展開	定
47	1棟	山田	村雲	村雲団地 1棟	1	公営	木造	1	昭和35年	経過	経過	Α	用途廃止	-	_	他住棟は既除却	-	-	-	用途廃止
47	2棟	를	村雲	村雲団地 2棟	1	公営	木造	1	昭和35年	経過	経過	Α	用途廃止	-	_	他住棟は既除却	-	-	-	用途廃止
47	6棟	를	村雲	村雲団地 6棟	1	公営	木造	1	昭和35年	経過	経過	Α	用途廃止	-	-	他住棟は既除却	Ī	-	-	用途廃止
47	8棟	를	村雲	村雲団地 8棟	1	公営	木造	1	昭和38年	経過	経過	Α	用途廃止	-	-	他住棟は既除却	ı	-	-	用途廃止
48	11棟	山川	西山	西山団地 11棟	5	公営	簡二	2	昭和46年	経過	経過	Α	(用途廃止)	-	-	老朽化著しい	-	41/42棟	災害危険区域	用途廃止
48	12棟	山川	西山	西山団地 12棟	5	公営	簡二	2	昭和46年	経過	経過	Α	(用途廃止)	-	-	老朽化著しい	-	41/42棟	災害危険区域	用途廃止
48	21棟	山川	西山	西山団地 21棟	5	公営	簡二	2	昭和47年	-	経過	Α	(用途廃止)	-	-	老朽化著しい	-	41/42棟	災害危険区域	用途廃止
48	31棟	山川	西山	西山団地 31棟	5	公営	簡二	2	昭和48年	-	経過	Α	(用途廃止)	-	_	老朽化著しい	-	41/42棟	災害危険区域	用途廃止
48	32棟	山川	西山	西山団地 32棟	5	公営	簡二	2	昭和48年	-	経過	Α	(用途廃止)	-	-	老朽化著しい	-	41/42棟	災害危険区域	用途廃止
48	41棟	山川	西山	西山団地 41棟	5	公営	簡二	2	昭和51年	-	経過	В	2次判定2-1	個別改善	_	老朽化著しい	-	年限5年以下	災害危険区域	個別改善
48	42棟	山川	西山	西山団地 42棟	5	公営	簡二	2	昭和51年	-	経過	В	2次判定2-1	個別改善	_	老朽化著しい	-	年限5年以下	災害危険区域	個別改善
49	1棟	ЩШ	貞田	貞田団地 1棟	1	公営	木造	1	昭和38年	経過	経過	Α	(統廃合・再編)	-	_	他住棟は既除却	-	-	災害危険区域	用途廃止
49	2棟	ШШ	貞田	貞田団地 2棟	1	公営	木造	1	昭和38年	経過	経過	A	(統廃合・再編)	-	_	他住棟は既除却	-	-	災害危険区域	用途廃止
49	4棟	ЩШ	_	貞田団地 4棟	1	公営	木造	1	昭和38年	経過	経過	A	(統廃合・再編)	_	_	他住棟は既除却	-	_	災害危険区域	用途廃止
49	7棟	山川	_	貞田団地 7棟	1	公営	木造	1	昭和38年	経過	経過	Â	(統廃合・再編)	_	_	他住棟は既除却	_	_	災害危険区域	用途廃止
50	11棟		舟戸	舟戸団地 11棟	4	公営	簡平	1	昭和39年	経過	経過	A	統廃合·再編	_	団地内集約可	募集停止中	まとまりある敷地	_	人自治人に一場	統廃合・再編
50	12棟	_	舟戸	舟戸団地 12棟	4	公営	簡平	1	昭和39年	経過	経過	A	統廃合·再編	-	団地内集約可	募集停止中	まとまりある敷地	_	-	統廃合・再編
50	13棟	山川	_	舟戸団地 13棟	4	公営	簡平	1	昭和39年	経過	経過	Â	統廃合·再編	_	団地内集約可	募集停止中	まとまりある敷地	_	_	統廃合・再編
50	14棟		舟戸	舟戸団地 14棟	4	公営	簡平	1	昭和39年	経過	経過	Â	統廃合·再編	_	団地内集約可	募集停止中	まとまりある敷地	_		統廢合・再編
50	15棟	_	舟戸	舟戸団地 15棟	4	公営	簡平	1	昭和39年	経過	経過	A	統廃合·再編	-	団地内集約可	募集停止中	まとまりある敷地	_	_	統廃合・再編
50	21棟	山山	_	舟戸団地 21棟	4	公営	簡平	1	昭和40年	経過	経過	A	統廃合·再編	_	団地内集約可	募集停止中	まとまりある敷地	_	_	統廃合・再編
50	31棟	三三三	舟戸	舟戸団地 31棟	4	公営	簡平	1	昭和43年	経過	経過	_	統廃合·再編	-	団地内集約可	募集停止中	まとまりある敷地			統廃合・再編
	0.00		_					1	昭和43年	程過	経過	A		_	団地内集約可	募集停止中		_	_	
50	32棟	山川 	_	舟戸団地 32棟	4	公営	簡平					A	統廃合·再編	_			まとまりある敷地			統廃合・再編
50	33棟	_	舟戸	舟戸団地 33棟	4	公営	簡平	1	昭和43年	経過	経過	A	統廃合·再編	$\overline{}$	団地内集約可	募集停止中	まとまりある敷地			統廃合・再編
50	34棟		舟戸	舟戸団地 34棟	4	公営	簡平	1	昭和43年	経過	経過	Α	統廃合·再編	_	団地内集約可	募集停止中	まとまりある敷地		-	統廃合・再編
50	35棟	_	舟戸	舟戸団地 35棟	4	公営	簡平	1	昭和43年	経過	経過	Α	統廃合·再編	_	団地内集約可	募集停止中	まとまりある敷地	-	-	統廃合・再編
50	36棟	_	舟戸	舟戸団地 36棟	4	公営	簡平	1	昭和43年	経過	経過	Α	統廃合·再編	_	団地内集約可	募集停止中	まとまりある敷地	-	-	統廃合・再編
50	37棟		舟戸	舟戸団地 37棟	4	公営	簡平	1	昭和43年	経過	経過	Α	統廃合·再編	-	団地内集約可	募集停止中	まとまりある敷地	-	-	統廃合・再編
50	41棟		舟戸	舟戸団地 41棟	4	公営	簡平	1	昭和45年	経過	経過	Α	統廃合・再編	_	団地内集約可	募集停止中	まとまりある敷地	-	-	統廃合・再編
50	42棟	_	舟戸	舟戸団地 42棟	4	公営	簡平	1	昭和45年	経過	経過	Α	統廃合·再編	-	団地内集約可	募集停止中	まとまりある敷地	-	-	統廃合・再編
50	43棟	-	舟戸	舟戸団地 43棟	4	公営	簡平	1	昭和45年	経過	経過	Α	統廃合·再編	_	団地内集約可	募集停止中	まとまりある敷地	-	-	統廃合・再編
50	44棟	山川		舟戸団地 44棟	4	公営	簡平	1	昭和45年	経過	経過	Α	統廃合·再編		団地内集約可	募集停止中	まとまりある敷地		-	統廃合·再編
51	3棟	美郷		古土地団地 3棟	2	公営	木造	2	平成4年	-	経過	С	2次判定2-2	個別改善	-	-	-	-	現在も応募有	個別改善
52	1棟	美郷	川俣	川俣団地 1棟	12	公営	耐火	3	昭和61年	_	-	С	2次判定2-2	維持保全	_	-	-	-	-	維持保全
52	2棟	美郷	川俣	川俣団地 2棟	12	公営	耐火	3	平成1年	-	-	С	2次判定2-2	維持保全	_	-	-	-	-	維持保全
53	1棟	美郷	平	平団地 1棟	5	公営	簡二	2	昭和52年	-	経過	В	2次判定2-1	個別改善	_	-	-	-	現在も応募有	個別改善
53	2棟	美郷	平	平団地 2棟	5	公営	簡二	2	昭和52年	Ŀ	経過	В	2次判定2-1	個別改善	-	-	-	-	現在も応募有	個別改善
54	1棟	美郷	平第2	平第2団地1棟	1	公営	準耐	2	平成14年	-	1	D	2次判定2-2	維持保全	-	-	-	-	-	維持保全
54	2棟	美郷	平第2	平第2団地2棟	1	公営	準耐	2	平成14年	-	-	D	2次判定2-2	維持保全	-	-	-	-	-	維持保全
54	3棟	美郷	平第2	平第2団地3棟	1	公営	準耐	2	平成14年	-	-	D	2次判定2-2	維持保全	-	-	-	-	-	維持保全
54	4棟	美郷	平第2	平第2団地4棟	1	公営	準耐	2	平成14年	-	-	D	2次判定2-2	維持保全	-	-	-	-	-	維持保全
54	5棟	美郷	平第2	平第2団地 5棟	1	公営	準耐	2	平成15年	-	-	D	2次判定2-2	維持保全	-	-	-	-	-	維持保全
54	6棟	美郷	平第2	平第2団地6棟	1	公営	準耐	2	平成15年	-	-	D	2次判定2-2	維持保全	_	-	-	-	-	維持保全
54	D惈	天畑	十年2	十年∠凹吧 b傑	1	五宮	华盼	2	+成15年	_		LD	2次刊正2-2	椎付休主					_	維持保主

□ 総合判定結果【住宅区分別】

(戸)

		総台	6判定		Δ=1
	個別改善	維持保全	統廃合·再編	用途廃止	合計
公営	211	111	277	210	809
単独	-	-	-	21	21
合計	211	111	277	231	830

□ 総合判定結果 【地域区分別】

(戸)

		Δ=1				
	個別改善	維持保全	統廃合·再編	用途廃止	合計	
鴨島	79	43	83	33	238	
川島	26	38	97	128	289	
山川	94	ı	97	70	261	
美郷	12	30	-		42	
合計	211	111	277	231	830	

□ 3次判定結果 【団地別総括】

団地 番号	団地名	地域	区分	建設年度	構造	棟数	管理 戸数	総合判定	備考
1	牛島第1団地	鴨島	公営	昭和29年	木造	1	1	用途廃止	
2	牛島第2団地	鴨島	公営	昭和38年	木造	9	18	統廃合·再編	
3	牛島第3団地	鴨島	公営	昭和52年~昭和55年	簡二	7	34	個別改善	
4	内原団地	鴨島	公営	昭和29年	木造	2	2	用途廃止	
5	喜来第1団地	鴨島	公営	昭和40年~昭和43年	簡平	5	20	統廃合·再編	
6	喜来第2団地	鴨島	公営	昭和28年~昭和29年	木造	8	8	統廃合·再編	
7	喜来第3団地	鴨島	公営	昭和29年~昭和30年	木造	7	9	用途廃止	
8	喜来第4団地	鴨島	公営	昭和51年	簡二	2	10	個別改善	
9	喜来第5団地	鴨島	公営	昭和53年	簡二/耐火	3	32	維持保全/個別改善※	※21·22棟
10	喜来第6団地	鴨島	公営	平成4年	耐火	1	3	維持保全	
11	鴨島第1団地	鴨島	公営	昭和24年	木造	1	5	用途廃止	※21民生と同敷地
12	鴨島第2団地	鴨島	公営	昭和26年	木造	1	1	用途廃止	
13	鴨島第3団地	鴨島	公営	昭和25年	木造	1	4	用途廃止	
14	西麻植第2団地	鴨島	公営	昭和53年	簡二	1	4	個別改善	
15	西麻植第3団地	鴨島	公営	昭和43年~昭和54年	簡平/耐火	7	40		※91棟
16	西麻植第4団地	鴨島	公営	昭和30年	木造/簡平	5	10	統廃合・再編	17西麻植第5と統合
17	西麻植第5団地	鴨島	公営	昭和29年	木造	3	3	統廃合・再編	16西麻植第4と統合
	西麻植第6団地	鴨島	公営	昭和54年~昭和55年	簡二	4	18	個別改善	TOELPHIESS TOUGH
	知恵島第1団地	鴨島	公営	昭和54年	簡二	1	5	個別改善	
	教員住宅	鴨島	単独	昭和44年	簡平	4	4	用途廃止	火星中的
21	民生住宅	鴨島	単独	昭和24年	木造	2	7	用途廃止	※11鴨島第1と同敷地
22	山田東団地	川島	公営	昭和49年	簡平	1	2	用途廃止	
23	山田西団地	川島	公営	昭和53年	簡平	3	10	統廃合・再編	
	岡山団地	川島	公営/単独	昭和38年~昭和46年	木造/簡平	17	48	用途廃止	
25	山ノ神団地	川島	公営/単独	昭和44年~昭和55年	木造/簡平	13	38	用途廃止	
26	立石団地	川島	公営	昭和49年~昭和50年	簡平	6	12	統廃合·再編	
27	近久団地	川島	公営	昭和47年	簡平	3	10	統廃合·再編	29近久北/30奈良と統合
28	近久第2団地	川島	公営	平成3年	耐火	1	2	維持保全	
29	近久北団地	川島	公営	昭和48年	簡平	3	10	統廃合・再編	27近久/30奈良と統合
30	奈良団地	川島	公営	昭和50年	簡平	3	12	統廃合・再編	27近久/29近久北と統合
31	近久南団地	川島	公営	昭和57年	耐火	3	10	個別改善	
32	呉島団地	川島	公営	昭和52年	簡平	2	8	統廃合·再編	
33	近久東団地	川島	公営	平成1年	耐火	2	8	個別改善	
34	東須賀団地	川島	公営	昭和61年~平成9年	耐火	5	44	個別改善/維持保全※	※第二1~3棟
35	児島団地	川島	公営/単独	昭和37年~昭和54年	木造/簡平	25	41	統廃合・再編/用途廃止※	※1~6棟(単独分敷地)
36	二ツ森団地	川島	公営	昭和45年~昭和47年	簡平	8	34	用途廃止	
37	天神団地	山川	公営	昭和35年	木造	8	8	統廃合·再編	
38	日の出団地	山川	公営	昭和38年~昭和40年	木造/簡平	13	19	用途廃止	
39	祇園団地	山川	公営	昭和47年	簡二	2	10	用途廃止	
40	ほたる川第2団地	山川	公営	昭和53年~昭和57年	耐火	2	32	個別改善	
41	ほたる川団地	山川	公営	昭和52年	耐火	1	16	個別改善	
42	八坂第1団地	山川	公営	昭和48年	耐火	3	13	個別改善	
43	八坂第2団地	山川	公営	昭和48年	耐火	2	7	個別改善	
	湯立団地	山川	公営	昭和50年	耐火	1	16	個別改善	
	北島団地	山川	公営	昭和34年~昭和40年	木造/簡平	17	23		※31·32棟(図書館隣接敷地)
	北岛回地 翁喜台団地	山川	公営	昭和32年	木造	6	6	統廃合・再編	(Not in AD17913579A ⁴ B)
	村雲団地	山川	公営	昭和35年~昭和38年	木造	1	4	用途廃止	1
	西山団地	山川	公営	昭和46年~昭和51年	簡二	7	35	用途廃止/個別改善※	※41·42棟
	貞田団地	山川	公営	昭和38年	木造	4	4		MIL IEW
								用途廃止	-
	舟戸団地 	山川	公営	昭和39年~昭和45年	簡平	17	68	統廃合・再編	
	古土地団地	美郷	公営	平成4年	木造	1	2	個別改善個別改善	
	川俣団地	美郷	公営	昭和61年~平成1年	耐火	2	24	維持保全	-
	平団地	美郷	公営	昭和52年	簡二	2	10	個別改善個別改善	
54	平第2団地	美郷	公営	平成14年~平成15年	準耐	6	6	維持保全 	
			合計			268	830		

(2) 長寿命化を図るべき公営住宅等

1) 長寿命化を図るべき公営住宅等

①計画期間内に実施する修繕及び改善事業の判定

先の「団地別・住棟別活用手法の選定結果」において「個別改善」、「維持保全」と選定した住棟を対象として、計画期間内に実施する修繕及び改善事業について、検討する。

検討においては、次頁の「計画期間内に実施する修繕及び改善事業の判定フロー」により、「長寿命化を図るべき公営住宅等」を検証し、選定されて住棟を特に計画期間内に優先的に取り組むべき住棟として位置づける。また、「公営住宅等ストック総合改善事業」に係る社会資本整備総合交付金の交付等にあたっては、原則として公営住宅等長寿命化計画に基づいて行うことを要件としていることを踏まえ、国の示す「公営住宅等ストック総合改善事業対象要綱」に従い、改善事業を行う。

その際、改善事業を実施する上で計画に位置づける優先順位を以下のとおり設定する。

● 個別改善 A (計画前期)

本計画を策定する上で**最も優先度の高い住棟**として位置づけ、「長寿命化型改善事業」に加え、 他の改善事業についても各住棟の状況に応じて積極的に取り組みを行う住棟。

なお、「長寿命化型改善事業」のみの場合も、本評価とする。

● 個別改善 B (計画後期)

「長寿命化型改善事業」の対象ではないものの、「公営住宅等ストック総合改善事業対象要綱」に基づく「個別改善」が実施可能な住棟であり、居住性向上型、福祉対応型、安全性確保型の改善事業から、各住棟の状況に応じて取り組みを行う住棟。

●個別改善 C (計画予定)

残存年数が少なく(**15年未満**※)、「公営住宅等ストック総合改善事業対象要綱」に基づく「個別改善」が実施できない住棟もしくは、計画期間内は、今後の財政状況等を踏まえ、定期的な点検や適切な時期の予防保全的な修繕を行い、今後の状況に応じて、対応すべき居住性及び安全性等の向上のための方向性を位置づける住棟。

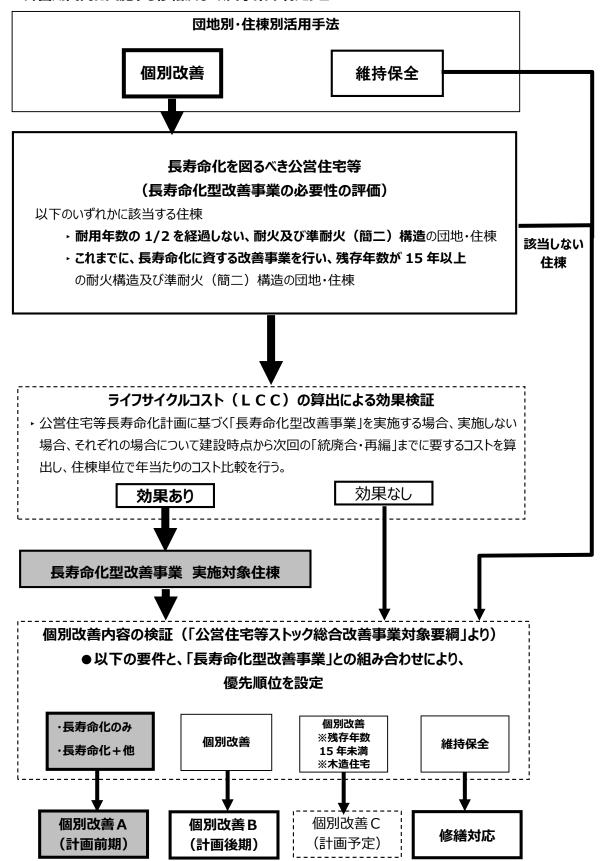
● 修繕対応

計画期間内は、計画修繕周期を踏まえて定期的な点検とその充実を行い、計画修繕周期を踏まえた経常修繕の実施など、適切な時期に予防保全的な修繕を行うことで、居住性や安全性等の維持及び向上を図り、長期的に活用する住棟。

なお、3次判定において、「維持保全」と選定した住棟は、原則、本評価とする。

※「公営住宅等ストック総合改善事業対象要綱」における、「個別改善事業を施行した公営住宅等が、耐力、耐火性能、耐用年数等を勘案して、当該事業実施後、概ね10年間(ただし、家賃対策を実施する耐震改修実施住宅の場合は、概ね15年間、(中略)使用が可能なものであること。」の記載を参照

□ 計画期間内に実施する修繕及び改善事業の判定フロー



※なお、最終的な修繕及び改善事業の優先順位の設定については、各住棟耐用年限に対する残存年数 や建物の劣化等状況も踏まえ総合的に設定している。

2) 長寿命化型改善事業の方針

ここでは、良好な公営住宅等ストック形成に向けて、これまで本市の取り組んでき改善事業なども踏まえ、今 後取り組むべき「長寿命化型改善事業」を進める上での方針を整理する。

また、「長寿命化型改善事業」を実施する団地・住棟を対象とした、**ライフサイクルコスト(LCC)の改善効果について検証**する。

①取り組むべき長寿命化型改善事業

□ 長寿命化型改善の定義

「長寿命化型改善」の定義は、以下のいずれかに該当するものであることとされており、これらを踏まえ取り組む。

- 従前の仕様等と比して耐久性が向上するものであること
- 従前の仕様等と比して躯体への影響が低減されるものであること
- 従前の仕様等と比して維持管理を容易にするものであること

□ これまで取り組んできた長寿命化に資する改善事業

本市では、これまでも良好な公営住宅等ストック形成に向けて、耐火構造の団地・住棟を中心に、主に以下のような取り組みを行ってきた。

● 屋根防水層の修繕

屋根の防水層の劣化、漏水事故等に対する屋根スラブの修繕工事及び屋根防水層の全面的な 改修(修繕及び改良)工事

● 外壁(剥落危険部分及び鉄筋爆裂部分等)の改修・塗装等

コンクリート躯体の鉄筋に錆を誘発することによる構造耐力の低下や漏水、外壁仕上げ材の剥離等の原因となるひび割れ、鉄筋露出、欠損等の劣化及び損傷箇所についての適切な修繕工事

その他、今後公営住宅等ストックの長寿命化に引き続き取り組む上では、以下のような取り組みも必要とされる。

□ 今後更なる取り組みが求められる主な長寿命化型改善事業

● 長寿命化に係る主な住戸改善

- 浴室の防水性向上に資する工事
- 内壁の断熱性向上及び耐久性向上に資する工事
- ・配管の耐久性向上に資する工事

● 長寿命化に係る主な共用部分改善

- ・ 躯体、屋上、外壁、配管の耐久性向上
- 避難施設の耐久性向上

● 長寿命化に係る主な屋外及び外構改善

・配管の耐久性や耐食性向上に資する工事

● 配管の集約化

- ・住戸内の配管を集約することで、維持管理及び更新を容易にする工事
- ・住戸内の配管を埋込型から露出型に変更することで、維持管理及び更新を容易に する工事

● 電気幹線

・ 住戸内の電気幹線を埋込型から露出型に変更することで、維持管理及び更新を容易 にする工事

一方、事業を実施するにあたっては、現在の入居状況などを勘案し、的確な事業を進めることも必要である。

②計画期間内における長寿命化型改善事業方針

以上を踏まえ、計画期間内(10年間)おける長寿命化型改善事業の方針を以下のとおりとする。

耐火構造及び準耐火構造の団地・住棟

<計画期間内に優先的に取り組むべき長寿命化型改善事業>

- 屋上等の防水性及び断熱性を向上させる工事
- 外壁及び躯体の安全性を向上させる工事
- · 給水設備及び排水設備における配管等の耐久性、耐食性向上に資する工事

これまで取り組んできた改善事業内容を踏まえ、「屋上等の防水性及び断熱性を向上させる工事」や「外壁及び躯体の安全性を向上させる工事」に取り組み、計画修繕周期も踏まえ、計画期間内の実施を目指す。

また、屋根防水層の修繕や、外壁の改修塗装等を**実施済みの団地・住棟は、給水設備及び排水設備における「配管等の耐久性、耐食性向上に資する工事」も検討**する。

その他の「長寿命化型改善事業」は、計画見直し時(点検時期)として想定する概ね5年後に改めて各団地・住棟における事業の必要性を調査し、必要に応じ適切な対応を検討する。

□ 計画期間内に実施する修繕及び改善事業の判定結果 一覧

団地	住棟		団	0.17.5	管理				建設	耐用	残存		耐用 年限	残年 年限	修繕		長	寿命化	項目		優先
番号	番号	地域	地名	住棟名	戸数	区分	構造	階数	年度	年限	年数	活用手法	1/2 未経過	15年	履歴	屋根	外壁 改修	給水	排水	必要性	順位
3	1棟	鴨島	牛島第3	牛島第3団地1棟	5	公営	簡二	2	昭和52年	45	6	個別改善	×	×	•	•	-	•	-	×	個別改善B
3	2棟	鴨島	牛島第3	牛島第3団地2棟	5	公営	簡二	2	昭和52年	45	6	個別改善	×	×	-	-	-	-	-	×	個別改善B
3	3棟	鴨島	牛島第3	牛島第3団地3棟	5	公営	匫	2	昭和54年	45	8	個別改善	×	×	•	ı	-	ı	-	×	個別改善B
3	4棟	鴨島	牛島第3	牛島第3団地4棟	5	公営	僵	2	昭和54年	45	8	個別改善	×	×	•	ı	-	ı	-	×	個別改善B
3	5棟	鴨島	牛島第3	牛島第3団地5棟	5	公営	僵	2	昭和54年	45	8	個別改善	×	×	•	ı	-	ı	-	×	個別改善B
3	6棟	鴨島	牛島第3	牛島第3団地6棟	4	公営	簡二	2	昭和55年	45	9	個別改善	×	×	-	1	-	-	-	×	個別改善B
3	7棟	鴨島	牛島第3	牛島第3団地7棟	5	公営	簡二	2	昭和55年	45	9	個別改善	×	×	-	-	-	•	-	×	個別改善B
8	1棟	鴨島	喜來第 4	喜来第4団地 1棟	5	公営	簡二	2	昭和51年	45	5	個別改善	×	×	•	-	-	•	-	×	個別改善C
8	2棟	鴨島	喜来第4	喜来第4団地 2棟	5	公営	簡二	2	昭和51年	45	5	個別改善	×	×	-	-	-	-	-	×	個別改善C
9	1棟	鴨島	喜来第5	喜来第5団地1棟	24	公営	耐火	4	昭和53年	70	32	維持保全	×	0	•	済	済	0	0	0	個別改善A
9	21棟	鴨島	喜来第5	喜来第5団地21棟	4	公営	簡二	2	昭和53年	45	7	個別改善	×	×	•	-	-	-	-	×	個別改善B
9	22棟	鴨島	喜来第5	喜来第5団地22棟	4	公営	簡	2	昭和53年	45	7	個別改善	×	×	•	-	-	-	-	×	個別改善B
10	1棟	鴨島	喜来第6	喜来第6団地 1棟	3	公営	耐火	1	平成4年	70	46	維持保全	0	0	-	0	0	-	-	0	個別改善A
14	1棟	鴨島	西麻植第2	西麻植第2団地 1棟	4	公営	簡二	2	昭和53年	45	7	個別改善	×	×	-	-	-	-	-	×	個別改善B
15	91棟	鴨島	西島植筑3	西麻植第3団地 91棟	16	公営	耐火	4	昭和54年	70	33	維持保全	×	0	•	済	済	0	0	0	個別改善A
18	11棟	鴨島	西麻植筑6	西麻植第6団地 11棟	5	公営	簡二	2	昭和54年	45	8	個別改善	×	×	-	-	-	-	-	×	個別改善B
18	21棟	鴨島	西麻植草 6	西麻植第6団地 21棟	5	公営	簡二	2	昭和55年	45	9	個別改善	×	×	•	-	-	-	-	×	個別改善B
18	31棟	鴨島	西麻植筑6	西麻植第6団地 31棟	4	公営	簡二	2	昭和55年	45	9	個別改善	×	×	•	1	-	-	-	×	個別改善B
18	32棟	鴨島	西麻植筑6	西麻植第6団地 32棟	4	公営	簡二	2	昭和55年	45	9	個別改善	×	×	•	1	-	-	-	×	個別改善B
19	1棟	鴨島	知愿高等1	知恵島第1団地1棟	5	公営	簡二	2	昭和54年	45	8	個別改善	×	×	-	1	-	-	-	×	個別改善B
28	1棟	川島	近久第2	近久第2団地 1棟	2	公営	耐火	1	平成3年	70	45	維持保全	0	0	-	0	0	-	-	0	個別改善A
31	1棟	川島	近久南	近久南団地 1棟	3	公営	耐火	1	昭和57年	70	36	個別改善	0	0	-	0	0	-	-	0	個別改善A
31	2棟	川島	近久南	近久南団地 2棟	4	公営	耐火	1	昭和57年	70	36	個別改善	0	0	-	0	0	-	-	0	個別改善A
31	3棟	川島	近久南	近久南団地 3棟	3	公営	耐火	1	昭和57年	70	36	個別改善	0	0	-	0	0	-	-	0	個別改善A
33	1棟	川島	近久東	近久東団地 1棟	4	公営	耐火	2	平成1年	70	43	個別改善	0	0	-	0	0	-	-	0	個別改善A
33	2棟	川島	近久東	近久東団地 2棟	4	公営	耐火	2	平成1年	70	43	個別改善	0	0	_	0	0	-	-	0	個別改善A
34	1棟	川島	東須賀	東須賀団地 1棟	4	公営	耐火	1	昭和61年	70	40	個別改善	0	0	_	0	0	-	-	0	個別改善A
34	2棟	川島	東須賀	東須賀団地 2棟	4	公営	耐火	1	昭和61年	70	40	個別改善	0	0	_	0	0	-	-	0	個別改善A
34	第二1棟	川島	東須賀	東須賀団地 第二1棟	12	公営	耐火	3	平成5年	70	47	維持保全	0	0	-	0	0	0	0	0	個別改善A
34	第二2棟	川島		東須賀団地 第二2棟	12	公営	耐火	3	平成6年	70	48	維持保全	0	0	-	0	0	0	0	0	個別改善A
34	第二3棟	川島		東須賀団地 第二3棟	12	公営	耐火	3	平成9年	70	51	維持保全	0	0	-	0	0	0	0	0	個別改善A
40	A棟	山川		ほたる川第2団地 A棟	16	公営	耐火	4	昭和53年	70	32	個別改善	×	0	•	0	0	0	0	0	個別改善A
40	B棟	山川		ほたる川第2団地 B棟	16	公営	耐火	4	昭和57年	70	36	個別改善	0	0	•	済	済	0	0	0	個別改善A
41	1棟	-		ほたる川団地 1棟	16	公営	耐火	4	昭和52年	70	31	個別改善	×	0	•	済	済	0	0	0	個別改善A
42	1棟	山川	八坂第1	八坂第1団地 1棟	4	公営	耐火	1	昭和48年	70	27	個別改善	×	0	•	0	0	-	-	0	個別改善A
42	2棟	山川	八坂第1	八坂第1団地 2棟	5	公営	耐火	1	昭和48年	70	27	個別改善	×	0	-	0	0	-	-	0	個別改善A
				八坂第1団地 3棟	4	公営	耐火	1	昭和48年	70	27	個別改善	×	0	-	0	0	-	-	0	個別改善A
				八坂第2団地 1棟	3	公営	耐火	1	昭和48年	70	27	個別改善	×	0	-	0	0	-	-	0	個別改善A
	-	_		八坂第2団地 2棟	4	公営	耐火	1	昭和48年	70	27	個別改善	×	0	_	0	0	-	-	0	個別改善A
_				湯立団地 1棟	16	公営	耐火	4	昭和50年	70	29		×	0	-	0	0	0	0	0	個別改善A
_	_	_		西山団地 41棟	5	公営	簡二	2	昭和51年	45	5	個別改善	×	×	_	-	-	-	-	×	個別改善C
_		-		西山団地 42棟	5	公営	簡二	2	昭和51年	45	5	個別改善	×	×	-	-	-	-	-	×	個別改善C
_	-	_		古土地団地 3棟	2	公営	木造	2	平成4年	30	6		×	×	-	-	-	-	-	×	個別改善C
_	1棟			川俣団地 1棟	12	公営	耐火	3	昭和61年	70	40		0	0	•	0	0	0	0	0	個別改善A
	2棟	_		川俣団地 2棟	12	公営	耐火	3	平成1年	70	43	維持保全	0	0	•	0	0	0	0	0	個別改善A
	1棟	美郷	平	平団地 1棟	5	公営	簡二	2	昭和52年	45	6	個別改善	×	×	-	•	-	-	-	×	個別改善B
_	2棟	-		平団地 2棟	5	公営	簡二	2	昭和52年	45	6	個別改善	×	×	•	-	_	-	-	×	個別改善B
_	1棟			平第2団地1棟	1	公営	準耐	2	平成14年	45	31		0	0	-	0	0	-	-	0	個別改善A
_	2棟			平第2団地 2棟	1	公営	準耐	2	平成14年	45	31		0	0	-	0	0	-	-	0	個別改善A
_	3棟			平第2団地 2棟				2		45	31				-	0		-	-	0	
_					1	公営	準耐		平成14年				0	0	-		0	-	-		個別改善A
	4棟	_		平第2団地4棟	1	公営	準耐	2	平成14年	45	31	維持保全	0	0		0	0			0	個別改善A
	5棟	_		平第2団地5棟	1	公営	準耐	2	平成15年	45	32	維持保全	0	0	-	0	0	-	-	0	個別改善A
54	6棟	美郷	平第2	平第2団地6棟	1	公営	準耐	2	平成15年	45	32	維持保全	0	0	-	0	0	-	-	0	個別改善A

③ライフサイクルコスト(LCC)の算出による効果検証

「長寿命化型改善事業」を実施する場合、ライフサイクルコスト(LCC)の改善効果がある団地・ 住棟に対して「長寿命化型改善事業」を位置づけることとされている。

ここでは、「公営住宅等長寿命化計画策定指針」に示されている L C C の算出の考え方や手順を踏まえ、先の「計画期間内における長寿命化型改善事業方針一覧」において「個別改善 A 」と判定された住棟を対象に、「長寿命化型改善事業」を実施する場合及び実施しない場合、それぞれの場合における、建設時点から次回の「統廃合・再編」までに要するコストを算出し、住棟単位で年当たりのコスト比較を行う。

□ 算出の手順

<計画前モデル>

LCC (計画前) = (修繕費+統廃合・再編費)/(建設時点から現在までの使用年数)

<計画後モデル>

LCC (計画後) = (修繕費+改善費+統廃合・再編費)/(長寿命化型改善事業を踏まえた使用年数)

くLCC改善効果>

- LCC改善効果 = LCC(計画前) LCC(計画後)
- ・この値を社会的割引率4%/年により「現在価値化」し、長寿命化による使用年数期間の累積 改善額を算出する
- LCC改善効果がプラス・・・・「長寿命化型改善事業」による効果あり
- LCC改善効果がマイナス・・・「長寿命化型改善事業」による効果なし

以下の手順に示す①から⑪までの項目を算出し、LCC改善効果を算出する。

<計画前モデル>

①使用年数

- 対象とする団地・住棟の「建設時点から現在までの使用年数」とする
- ・但し、耐用年限の1/2を経過していない住棟は、各住棟の耐用年限の1/2に相当する年数と する
- ②累積修繕費:修繕費=統廃合·再編工事費×修繕費乗率
 - ・上記の修繕費算出式及び「公営住宅等長寿命化計画策定指針」に示されている修繕項目、 修繕費乗率、修繕周期に基づいて、建設時点から上記①「使用年数」経過時点までの修繕 費を累積した費用とする

③統廃合·再編工事費

- ・対象とする団地・住棟の推定再建築費とする
- ④計画前 L C C
 - 計画前 L C C = (③統廃合・再編工事費+②累積修繕費)÷①使用年数

(単位:円/戸·年)

<計画後モデル>

⑤使用年数

- ▶「長寿命化型改善事業」を行う場合に想定される当該住棟の使用年数
- ・なお、「長寿命化型改善事業」を踏まえた使用年数については、「公営住宅等長寿命化計画 Q&A」において、「**基本的には耐用年数内で管理を行うべきであり、適切な時期に建替える べきである。**ただし改善等工事により、耐用年数を過ぎた公営住宅であっても維持管理が適切 に行われ、構造耐力や避難安全性に支障が生じないと確かめられるのであれば、長寿命化計 画に定めることは可能である。」と示されていることも踏まえ、対象とする団地・住棟の構造に応じ、 以下のとおりとする
 - ・耐火構造の住棟・・・耐用年限を踏まえ、70年を基本とする
 - ・準耐火構造(簡易耐火構造二階建)の住棟・・耐用年限を踏まえ、45年を基本とする
- ⑥累積修繕費:修繕費=統廃合·再編工事費×修繕費乗率
 - ・上記の修繕費算出式及び「公営住宅等長寿命化計画策定指針」に示されている修繕項目、 修繕費乗率、修繕周期に基づいて、建設時点から上記⑤「使用年数」経過時点までの修繕 費を累積した費用とする

⑦長寿命化型改善工事費

- ・「計画期間内における長寿命化型改善事業方針一覧」において「個別改善A」と判定された 住棟毎の想定工事費(参考:長寿命化を検討するための概略コスト)の合計費用とする
- ⑧統廃合·再編工事費
 - ・対象とする団地・住棟の推定再建築費とする
- **⑨計画後LCC**
 - 計画後LCC=(8統廃合・再編工事費+⑦長寿命化型改善工事費+⑥累積修繕費)・ ⑤使用年数 (単位:円/戸・年)

<LCC改善効果>

⑩年平均改善額

上記4、9より、年平均改善額=9計画前LCC-4計画後LCC

⑪累積改善額

- ・上記⑩年平均改善額について、将来コストを社会的割引率(4%/年)により現在価値化し、上記⑤使用年数期間の累積改善額を算出する。
- ・現在価値化のための算出式は次のとおり

築後経過年数a年における年平均改善額bの現在価値 = b×c

a: 築後経過年数 **b:上記⑩年平均改善額**

c: 現在価値化係数 $c=1\div(1+d)^a$

d:社会的割引率(0.04(4%))

迎年平均改善額(現在価値化)

・上記⑤⑪より、年平均改善額(現在価値化)=⑪累積改善額÷⑤使用年数

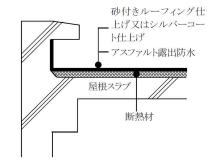
(単位:円/戸·年)

<参考:長寿命化を検討するための概略コスト>

①屋上等の防水性・断熱性を向上させる工事

防水層及びスラブが直達日射や外気の影響を受けるため、夏は暑く、冬は寒いという室内環境となってい

る。また、スラブ躯体面の室内側に結露が発生する例が多くみられる。一方、近年では、屋根スラブの外断熱防水が一般的になっており、高経年住棟でも屋根スラブの外断熱防水を行うことが望ましい。これにより、住戸の断熱性能を向上させることや、直達日射による屋根コンクリートスラブの温度伸縮を低減させること、結露による不具合から躯体を保護することなどが可能になる。



■主要部位:建物の屋根(屋上)、屋根ひさし

■想定コスト

項目	工事	工法及び仕様等	事例コスト	想定コスト	備考	
- 現日	上尹	上法及∪任稼夺	万円/戸	万円/戸	1佣少	
仮設	仮設工事	仮設工事	12~19	20		
屋根防水	外断熱改修	スラブ上断熱防水露出工法	16~20	20	既存撤去含む	
	①屋上等の防	40				

※事例コスト:「改修によるマンションの再生手法に関するマニュアル(平成16年国土交通省)」

:「マンション改修価格情報(2011(財)建設物価調査会)」

※事例規模:昭和40年代建設の耐火構造住棟(30~50戸規模)

②外壁・躯体の安全性を向上させる工事

対象住宅は、鉄筋コンクリート(RC造)によって、構造躯体(柱・壁・屋根・床等)が造られている。躯体コンクリートは、建物の経年や収縮性状等により、ひび割れや欠損、鉄筋露出などの不具合が発生するが、このような劣化を放置すると漏水や建物の強度に影響を及ぼす。そのため、劣化部分を改修して健全な躯体に戻し、建物の長寿命化やコンクリート等の剥落防止、漏水防止などを目的とした補修を行う。

■主要部位:外壁、バルコニー等のコンクリート壁

■想定コスト

項目	工事	工法及び仕様等	事例コスト	想定コスト	備考
- 块口	上尹	上広及∪仏様寺	万円/戸	万円/戸	1佣与
仮設	仮設工事	仮設工事	12~19	20	
躯体	躯体改修	ひび割れ修繕、モルタル浮き修 繕等	5~8	8	
躯体	躯体塗装	 塗膜完全除去、再塗装 	15~17	17	
	②外壁・躯体		45		

※事例コスト:「マンション改修価格情報(2011(財)建設物価調査会)」

※事例規模:平成18~20年に実施された非木造集合住宅改修工事499サンプルより

③給水管及び排水管のグレードアップによる耐久性の向上

<給水管関連>

給水管は、昭和 45 年過ぎまで水道用亜鉛メッキ鋼管が一般的であったが、赤水対策として、昭和 50 年頃から水道用塩化ビニルライニング鋼管、昭和 60 年以降は水道用ポリエチレンライニング鋼管等が使用されている。

今後は、防食性能や耐久性の高い給水配管材料等へのグレードアップによる耐久性の向上を目指し、 旧式の配管を耐久性に優れた材質の配管に取替える。

■主要部位:屋外及び住棟内共用給水管及び住戸内専用給水管 (水道本管分岐部より住戸内までの給水配管)

■想定コスト

項目	工事	工法及び仕様等	事例コスト	想定コスト	備考	
- 块口	上尹	上広及∪"比豫寺	万円/戸	万円/戸	加力	
共用管	取替え	硬質塩ビライニング鋼管	25~35	35		
専有管	取替え (隠蔽工法)	硬質塩ビライニング鋼管	50~65	65	内装解体及び復旧含む	
	給水管のグレ・		100			

※事例コスト:「改修によるマンションの再生手法に関するマニュアル(平成16年国土交通省)」

※事例規模:昭和40年代建設の耐火構造住棟(30~50戸規模)

<排水管関連>

排水管は、初期の頃は、配管用炭素鋼鋼管などが使用されていたが、近年は硬質塩化ビニルライニング 鋼管等が採用されるようになってきている。

今後は、耐食性に優れ、耐久性のある排水配管材料等へのグレードアップによる耐久性の向上を目指し、旧式の配管を耐久性に優れた材質の配管に取替える。

■主要部位:屋内/屋外の雑排水設備(排水管及び通気管)

■想定コスト

項目	工事	工法及び仕様等	事例コスト	想定コスト	備考
- 块口	上尹	上広及∪"比稼寺	万円/戸	万円/戸	1)開与
		立て管:排水用塩ビライニング鋼管			
排水管	取替え	横主管:硬質塩ビ管、集合管継手+	30~45	45	
		MD継手			
解体及	PS解体及び	 硬質塩ビライニング鋼管	20~40	40	内特級体及び有四合か
び復旧	復旧		20~40	40	内装解体及び復旧含む
	排水管のグレ	ードアップによる耐久性の向上		85万円/戸	
				,,,	

※事例コスト:「改修によるマンションの再生手法に関するマニュアル(平成16年国土交通省)」

※事例規模:昭和40年代建設の耐火構造住棟(30~50戸規模)

※なお、仕様及びコストについては、標準的な仕様を示す一例であるため、事業実施に際しては、詳細仕様やコストについて、 その都度住棟の状況等を勘案し、調査や見積り等により事業を行うものとする。

【準耐火構造·木造】

□ 屋根防水仕様のグレードアップによる耐久性、断熱性の向上(スレート屋根/瓦屋根)

重ね葺き工法は、既存の屋根を撤去せず、その上に屋根材を被せる方法で、屋根材にサビやヒビが目立つものの、下地は傷みが少ない場合などに適している。採用できる屋根材は、スレート、金属系、アスファルトシングル、アルミダイカスト瓦などで可能である。

重ね葺き工法のメリットは、葺き替えに比べ工事期間が短く、費用が抑えられる点である。

また、既存の屋根を解体しないので廃材が出ず、環境にやさしい方法といえる。さらに屋根材が二重になるので、断熱性、遮音性が高まることも期待できる。

しかし、屋根材が、瓦(燻し銀瓦、陶器瓦、セメント瓦など)の場合は、重ね葺き工法は使用できない ため、瓦を撤去してから新しい屋根材を施工することになる。

ここでは、本市公営住宅等のうち、準耐火又は木造において使用されている屋根材を踏まえ、スレート 屋根/瓦屋根/における屋根防水仕様のグレードアップによる耐久性、断熱性の向上のための想定コストを 以下のとおり設定する。

■主要部位:建物の屋根(屋上)、屋根ひさし、既存笠木

■想定コスト

中	工汁力が仕接空	事例コスト	想定コスト	備考	
上 尹	上広及UTL恢守	万円/棟	万円/棟	I/⊞ ² ⊃	
まなはま	スレート材料の上にガルバリウム鋼	100~	120	=#4\\\\ ===\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\	
里は耳ら	板を被せる工法	120	120	諸経費含む	
瓦屋根	既存の瓦を撤去して屋根葺き替え	140	140	諸経費含む	
張替え	(ガルバリウム鋼板)	140	140	· 珀柱貝召り	
防水仕様のグレ	ーー・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	の向上	130	上記平均	
Į	張替え	重ね葺き スレート材料の上にガルバリウム鋼 板を被せる工法 瓦屋根 既存の瓦を撤去して屋根葺き替え 張替え (ガルバリウム鋼板)			

※事例コスト:屋根葺き替え種類別、概算価格・相場・費用 http://www.yaneotasuketai.com/2_tate_menu_items/

※事例規模: 4 L D K、2 階建て、床面積130m 1 棟 (100m 程度の屋根面積)

□ 外壁の耐久性向上(外壁塗装)

一年中、厳しい環境にさらされる外壁塗装の耐用年限をできる限り長期化させ、メンテナンスの負担の 軽減と、外壁内部の鉄筋の錆を防ぐとともに、構造耐力の低下や漏水、外壁仕上げ材の剥離等の原因を 軽減するため、適切な外壁塗装により外壁の耐久性の向上を図る。

■主要部位:外壁、バルコニー等のコンクリート壁

■想定コスト

項目	工事	工法及び仕様等	事例コスト	想定コスト	備考	
- 現日	上尹	上広及∪"比豫寺	万円/棟	万円/棟	VH?	
躯体	外壁塗装	アクリル樹脂系塗料	60~110	110	諸経費含む	
躯体	外壁塗装	ウレタン樹脂系塗料	75~125	130	諸経費含む	
躯体	外壁塗装	シリコン樹脂系塗料	85~140	140	諸経費含む	
躯体	外壁塗装	フッ素樹脂系塗料	150~250	250	諸経費含む	
	外壁の	160	上記平均			

※事例コスト: リフォーム・オウチーノ (http://www.o-uccino.jp/reform/special/qaiheki/cost/)

※事例規模:1階の床面積が60~100平方メートルの、標準的な2階建ての場合

□ ライフサイクルコスト (LCC) の算出による効果検証結果一覧(長寿命化型改善事業実施住棟)

団地	住棟	地域	団地	住棟名	管理	区分	構造	階数	建設		長寿命	化項目		使用	年数	LCC	長寿命化
番号	番号	1019)	名	红珠石	戸数	应 加	佣但	泊奴	年度	屋根	外壁	給水	排水	計画前	計画後	縮減効果 千円/年·棟	型改善効果
9	1棟	鴨島	喜來第5	喜来第5団地1棟	24	公営	耐火	4	昭和53年	-	-	0	0	38	70	397	0
10	1棟	鴨島	喜來第6	喜来第6団地 1棟	3	公営	耐火	1	平成4年	0	0	-	-	35	70	28	0
15	91棟	鴨島	西麻植第3	西麻植第3団地 91棟	16	公営	耐火	4	昭和54年	-	-	0	0	37	70	267	0
28	1棟	川島	近久第2	近久第2団地 1棟	2	公営	耐火	1	平成3年	0	0	ı	-	35	70	134	0
31	1棟	川島	近久南	近久南団地 1棟	3	公営	耐火	1	昭和57年	0	0	ı	ı	35	70	89	0
31	2棟	川島	近久南	近久南団地 2棟	4	公営	耐火	1	昭和57年	0	0	ı	ı	35	70	118	0
31	3棟	川島	近久南	近久南団地 3棟	3	公営	耐火	1	昭和57年	0	0	ı	ı	35	70	89	0
33	1棟	川島	近久東	近久東団地 1棟	4	公営	耐火	2	平成1年	0	0	ı	ı	35	70	192	0
33	2棟	川島	近久東	近久東団地 2棟	4	公営	耐火	2	平成1年	0	0	ı	ı	35	70	192	0
34	1棟	川島	東須賀	東須賀団地 1棟	4	公営	耐火	1	昭和61年	0	0	ı	ı	35	70	133	0
34	2棟	川島	東須賀	東須賀団地 2棟	4	公営	耐火	1	昭和61年	0	0	-	ı	35	70	133	0
34	第二1棟	川島	東須賀	東須賀団地 第二1棟	12	公営	耐火	3	平成5年	0	0	0	0	35	70	654	0
34	第二2棟	川島	東須賀	東須賀団地 第二2棟	12	公営	耐火	3	平成6年	0	0	0	0	35	70	697	0
34	第二3棟	川島	東須賀	東須賀団地 第二3棟	12	公営	耐火	3	平成9年	0	0	0	0	35	70	757	0
40	A棟	山川	ほたる川第 2	ほたる川第2団地 A棟	16	公営	耐火	4	昭和53年	0	0	0	0	38	70	200	0
40	B棟	山川	ほたる川第 2	ほたる川第2団地 B棟	16	公営	耐火	4	昭和57年	-	-	0	0	35	70	418	0
41	1棟	山川	ほたる川	ほたる川団地 1棟	16	公営	耐火	4	昭和52年	-	-	0	0	39	70	223	0
42	1棟	山川	八坂第1	八坂第1団地 1棟	4	公営	耐火	1	昭和48年	0	0	-	-	43	70	26	0
42	2棟	山川	八坂第1	八坂第1団地 2棟	5	公営	耐火	1	昭和48年	0	0	-	-	43	70	32	0
42	3棟	山川	八坂第1	八坂第1団地 3棟	4	公営	耐火	1	昭和48年	0	0	1	-	43	70	26	0
43	1棟	山川	八坂第2	八坂第2団地 1棟	3	公営	耐火	1	昭和48年	0	0	-	-	43	70	19	0
43	2棟	山川	八坂第2	八坂第2団地 2棟	4	公営	耐火	1	昭和48年	0	0	1	-	43	70	26	0
44	1棟	山川	湯立	湯立団地 1棟	16	公営	耐火	4	昭和50年	0	0	0	0	41	70	40	0
52	1棟	美郷	川俣	川俣団地 1棟	12	公営	耐火	3	昭和61年	0	0	0	0	35	70	307	0
52	2棟	美郷	川俣	川俣団地 2棟	12	公営	耐火	3	平成1年	0	0	0	0	35	70	240	0
54	1棟	美郷	平第2	平第2団地1棟	1	公営	準耐	2	平成14年	0	0	-	-	23	45	93	0
54	2棟	美郷	平第2	平第2団地2棟	1	公営	準耐	2	平成14年	0	0	-	-	23	45	93	0
54	3棟	美郷	平第2	平第2団地3棟	1	公営	準耐	2	平成14年	0	0	-	ı	23	45	93	0
54	4棟	美郷	平第2	平第2団地4棟	1	公営	準耐	2	平成14年	0	0	-	-	23	45	93	0
54	5棟	美郷	平第2	平第2団地5棟	1	公営	準耐	2	平成15年	0	0	-	-	23	45	93	0
54	6棟	美郷	平第2	平第2団地6棟	1	公営	準耐	2	平成15年	0	0	-	-	23	45	93	0

(3) 団地別・住棟別活用計画

これまでの「選定結果」を踏まえ、本市における公営住宅等ストックの活用手法別の戸数を整理する。

【公営住宅ストックの活用手法別戸数】

		対象	合計	
公営	住宅	管理戸数	809 戸 322 戸 0 戸 322 戸 277 戸	
	・維	持管理予定戸数	322 戸	
		うち修繕対応戸数	0 戸	
		うち改善予定戸数	322 戸	
	·統	廃合·再編予定戸数	277 戸	
	·用	途廃止予定戸数	210 戸	

注1) 改善予定戸数については、全面的改善・個別改善の合計とする。

【単独住宅ストックの活用手法別戸数】

		対象	合計
単独	は住宅	管理戸数	21 戸
	・維	持管理予定戸数	0 戸
		うち修繕対応戸数	0 戸
		うち改善予定戸数	0 戸
	・統	廃合·再編予定戸数	0 戸
	·用	途廃止予定戸数	21 戸

注1) 改善予定戸数については、全面的改善・個別改善の合計とする。

注2) 計画期間後に統廃合・再編予定である公営住宅は、本計画期間内には維持管理予定とする。

注2) 計画期間後に統廃合・再編予定である単独住宅は、本計画期間内には維持管理予定とする。

(4) 計画期間内の目標管理戸数

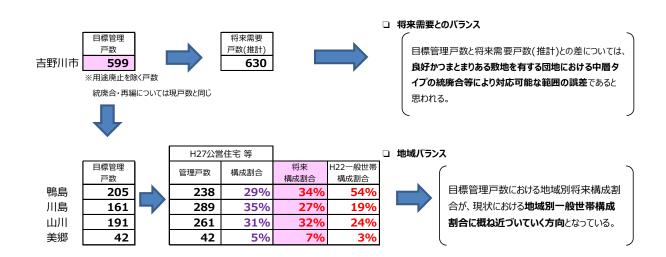
公営住宅等の将来需要、1次判定から3次判定結果に基づき選定した団地別・住棟別活用手法、及び 長寿命化型改善の必要性・妥当性についての検討結果等を踏まえた総合的な検討により、本市における計 画期間内の目標管理戸数は600戸とする。

□ 計画期間内の目標管理戸数 1/2

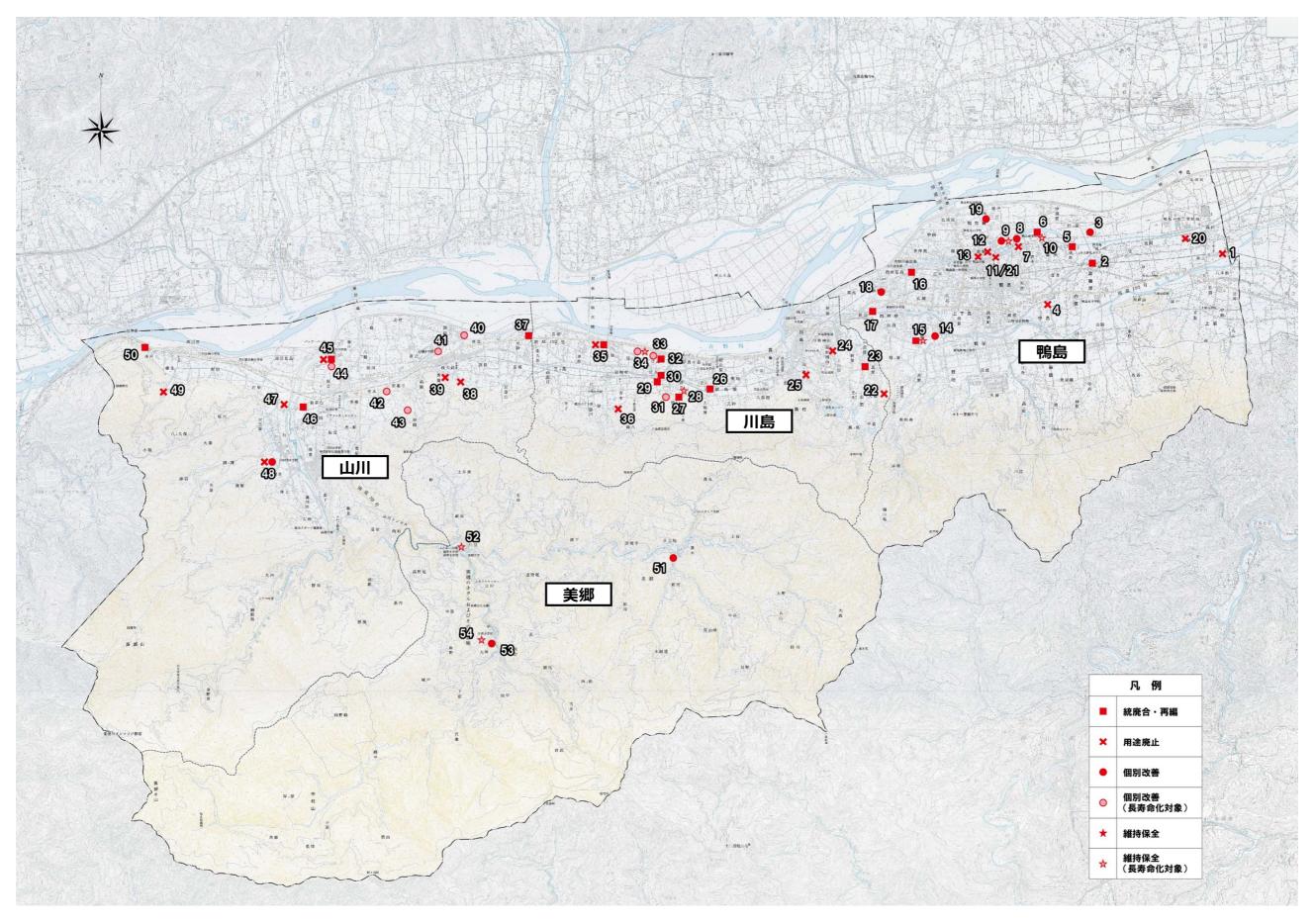
団地		111-1-15	ΕΛ	~~ TE = #L		目標管理			
番号	団地名	地域	区分	管理戸数	個別改善	維持保全	統廃合·再編	用途廃止	戸数
1	牛島第1団地	鴨島	公営	1	-	-	-	1	-
2	牛島第2団地	鴨島	公営	18	-	-	18	-	18
3	牛島第3団地	鴨島	公営	34	34	-	-	-	34
4	内原団地	鴨島	公営	2	-	-	-	2	-
5	喜来第1団地	鴨島	公営	20	-	-	20	-	20
6	喜来第2団地	鴨島	公営	8	-	-	8	-	8
7	喜来第3団地	鴨島	公営	9	-	-	-	9	-
8	喜来第4団地	鴨島	公営	10	10	-	-	-	10
9	喜来第5団地	鴨島	公営	32	8	24	-	-	32
10	喜来第6団地	鴨島	公営	3	-	3	-	-	3
11	鴨島第1団地	鴨島	公営	5	-	-	-	5	1
12	鴨島第2団地	鴨島	公営	1	-	1	-	1	1
13	鴨島第3団地	鴨島	公営	4	-	-	-	4	ı
14	西麻植第2団地	鴨島	公営	4	4	-	-	-	4
15	西麻植第3団地	鴨島	公営	40	-	16	24	-	40
16	西麻植第4団地	鴨島	公営	10	-	-	10	-	10
17	西麻植第5団地	鴨島	公営	3	-	-	3	-	3
18	西麻植第6団地	鴨島	公営	18	18	1	-	-	18
19	知恵島第1団地	鴨島	公営	5	5	-	-	-	5
20	教員住宅	鴨島	単独	4	-	-	-	4	1
21	民生住宅	鴨島	単独	7	-	-	-	7	-
22	山田東団地	川島	公営	2	-	-	-	2	1
23	山田西団地	川島	公営	10	-	-	10	-	10
24	岡山団地	川島	公営/単独	48	-	-	-	48	-
25	山ノ神団地	川島	公営/単独	38	-	-	-	38	1
26	立石団地	川島	公営	12	-	-	12	-	12
27	近久団地	川島	公営	10	-	-	10		10
28	近久第2団地	川島	公営	2	-	2	-	-	2
29	近久北団地	川島	公営	10	-	-	10	-	10
30	奈良団地	川島	公営	12	-	-	12	-	12
31	近久南団地	川島	公営	10	10	-	-	-	10
32	呉島団地	川島	公営	8	-	-	8	-	8
33	近久東団地	川島	公営	8	8	-	-	-	8
34	東須賀団地	川島	公営	44	8	36	-	-	44
35	児島団地	川島	公営/単独	41	-	-	35	6	35
36	二ツ森団地	川島	公営	34	-	-	-	34	-
37	天神団地	山川	公営	8	-	-	8	-	8
38	日の出団地	山川	公営	19	-	-	-	19	-
39	祇園団地	山川	公営	10	-	-	-	10	-
40	ほたる川第2団地	山川	公営	32	32	-	-	-	32
41	ほたる川団地	山川	公営	16	16	-	-	-	16

□ 計画期間内の目標管理戸数 2/2

団地	回地点	地域	マム	管理戸数		活用]手法		目標管理
番号	団地名	TGT#X	区分	官垤尸奴	個別改善	維持保全	統廃合·再編	用途廃止	戸数
42	八坂第1団地	山川	公営	13	13	-	-	ı	13
43	八坂第2団地	山川	公営	7	7	-	-	ı	7
44	湯立団地	山川	公営	16	16	-	-	-	16
45	北島団地	山川	公営	23	ı	-	15	8	15
46	翁喜台団地	山川	公営	6	-	-	6	-	6
47	村雲団地	山川	公営	4	-	-	-	4	-
48	西山団地	山川	公営	35	10	-	-	25	10
49	貞田団地	山川	公営	4	-	-	-	4	-
50	舟戸団地	山川	公営	68	-	-	68	-	68
51	古土地団地	美郷	公営	2	2	-	-	-	2
52	川俣団地	美郷	公営	24	-	24	-	-	24
53	平団地	美郷	公営	10	10	-	-	-	10
54	平第2団地	美郷	公営	6	-	6	-	•	6
	総計			830	211	111	277	231	599



□ 団地別活用手法 全体図



第6章 公営住宅等における統廃合・再編等の実施方針

(1) 統廃合・再編等の実施方針

- □ 将来の公営住宅等の需要減や、直接供給方式による財政面や管理面への懸念を踏まえ、民間 事業者との連携も視野に入れた効率的な統廃合・再編の方策の検討
- □ まちづくりと連動した一体的な統廃合・再編の方策の検討
- □ 入居者の状況、地域や市全体の供給バランスに考慮した統廃合・再編の方策の検討
- □ 用地の有効活用による統廃合・再編の方策の支援

著しく老朽化した住戸については、財政状況等を勘案し、有効な土地活用も考慮しつつ、可能な限り統廃合・再編を進めていく必要がある。

しかし、従来の市が直接住宅を建設し供給する方式では、財政面や管理面において持続的な運営が懸念される状況となりつつある。これらを踏まえ、本市における統廃合・再編等の実現方針を以下に示す。

1) 民間事業者のノウハウ等を活用した統廃合・再編方策の検討

今後、本市における公営住宅等の適切な供給量の確保を進める上では、財政面や管理面において運営が懸念される中、民間事業者との連携による公営住宅等の統廃合・再編の方策について積極的に検討していく。

具体的には、将来の公営住宅等の需要減に対応した供給量の調整を行えるよう、民間事業者等が建設・保有する住宅を借り上げることにより供給する「借上公営住宅」や、民間賃貸住宅の空き室を活用することで、老朽化した公営住宅等の統廃合・再編に伴う供給量不足を補完するなど、民間事業者等の有するストックや運営ノウハウを活用した多様な手法を検討する。

2) まちづくり政策や福祉施策と連動した統廃合・再編方策の検討

今後、本市における公営住宅等の適切な供給量の確保を進める上では、「セーフティネットの確保」だけに とらわれることなく、本市のまちづくり政策や福祉施策との連携による供給枠の確保についても検討を進め、統 廃合・再編に合わせた高齢者福祉施設や子育て支援施設等の導入など、まちづくりと連動した一体的な方 策についても検討を進める。

3) 入居者の状況や地域及び市全体の供給バランスに考慮した統廃合・再編方策の検討

各団地での統廃合・再編を進める際には、安全で安心な居住環境を入居者に提供していくため、団地 毎の特性、入居者の状況等に応じた適切な方策を推進するとともに、各地域や市全体の供給バランスを考 慮した検討を行う。

4) 用途廃止用地の有効活用による統廃合・再編方策支援

今後、用途廃止や統廃合・再編により余剰地が発生した場合は、周辺地域のまちづくりに寄与する他の 用途への活用に加え、民間等への売却の可能性についても検討し、用地売却により収益が得られた際には、 統廃合・再編等に要する費用に充てるなど、事業の円滑な推進に資するよう検討する。

(2) 計画期間内に取り組む統廃合・再編等の概要

先の「統廃合・再編等の実施方針」の基、本市における世帯の小規模化や高齢化の進展などの入居者の 状況に応じた対応に加え、将来の公営住宅等の需要動向や市民のニーズ、地域の特性などを踏まえ、以下の 団地において、公営住宅等の統廃合・再編等を目指す。

実施に当たっては、従来の「公営住宅」のみならず、国の支援事業も活用しつつ、多様なニーズに応じた適切な統廃合・再編等を目指す。

□ 計画期間内に取り組む統廃合・再編等の概要

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期定期 点検時期	予定 年度	備考
牛島第2団地	1~7 9, 10	18	木造	\$38	H33	未定	
喜来第1団地	1~5	20	簡平	\$40/43	H33	未定	
喜来第2団地	1~3 5~9	8	木造	\$28/29	Н33	未定	
西麻植第3団地	11~13 21~23	24	簡平	\$43/44	H33	未定	
西麻植第4団地	1~10	10	木造/簡平	S 30	H33	未定	
西麻植第5団地	1~3	3	木造	S29	H33	未定	
山田西団地	1~3	10	簡平	S53	H33	未定	
立石団地	1~6	12	簡平	\$49/50	H33	未定	
近久団地	1~3	10	簡平	S47	H33	未定	
近久北団地	1~3	10	簡平	S48	H33	未定	
奈良団地	1~3	12	簡平	S50	H33	未定	
呉島団地	1, 2	8	簡平	S52	Н33	未定	
児島団地	8~17 19, 20 22~28	35	木造/簡平	\$37/38 \$42/43	H33	未定	
天神団地	2 5~10 12	8	木造	S35	H33	未定	
北島団地	2~7 11~19	15	木造	S34	H33	未定	
翁喜台団地	1~4 6, 8	6	木造	S32	H33	未定	
舟戸団地	11~15, 21 31~37 41~44	68	簡平	\$39/40 \$43/45	Н33	未定	

【参考】 既存民間住宅を活用した借上方式の手続きの流れ(例)

※既存民間住宅を活用した借上公営住宅の供給の促進に関するガイドライン(案)

平成21年5月 国土交通省住宅局 住宅総合整備課 より

【想定する賃貸借の形態】(若年・子育て世帯を対象)

- ・ 入居者との間で、入居期間 5 年等の定期借家制度(期限付き入居)とし、原則として期間満了により入居者は退去する。
- ・事業者との間で、5年等の期間の定めのある賃貸借(普通借家)とし、期間満了により、原則として契約を終了する。

<借上げ時>

借上公営住宅の供給に関する方針案の設定(供給地域・戸数、対象世帯、住宅の選定基準、管理方法等)



供給地域における住宅の物件概要、管理状況等に関する事前調査



借上公営住宅の供給に関する方針の決定 (調査を踏まえ必要に応じ方針を見直し)



制度に関する事前周知、借上げの候補となる住宅の募集



借上げの候補となる住宅の選定(借上げの候補となる住宅の登録(継続的に取組む場合))



事業者との賃貸借契約の締結

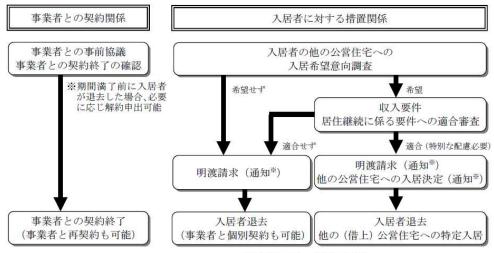


借上公営住宅の入居者の募集(他の公営住宅の入居者募集と同時実施等)



入居者選考及び決定

<借上げ期間終了時>



※期間満了の6ヶ月前までに通知。 公党住字法第25条第5項に基づく通知に加

公営住宅法第25条第5項に基づく通知に加えて、定期借家契約である場合には、借地借家法第38条第4項に基づく通知を行う必要がある。

第7章 長寿命化のための維持管理計画

(1) 計画期間内に実施する修繕・改善事業の内容

改善を実施するにあたっては、「公営住宅等ストック総合改善事業対象要綱」を踏まえ、計画期間内において、先で位置づけた「個別改善A(計画前期)」及び「個別改善B(計画後期)」を中心に修繕・改善に取り組むこととする。

1)計画修繕周期の設定

適正な修繕や改善事業を進めるための前提として、建築物、設備、外構等の各部位において、使用している部材・仕上げ材の種別毎に、必要な機能を維持し続けるための「計画修繕周期」を設定する必要がある。

そこで、「公営住宅等長寿命化計画策定指針」における(計画修繕周期の設定に係る主な参照先)に示される標準的な修繕周期を参考に、本市の公営住宅等で採用されている代表的な使用部材、仕上げ材について、住棟毎の設計図書(仕上げ表等)によって工法、使用部材、仕上げ材等をチェックし、同じ仕様、材質、工法でも周辺環境等によって標準的な修繕周期にも幅があることも踏まえながら、代表的なものを中心に、本計画における「計画修繕周期」を設定した。

今後は、「計画修繕周期」を目安に、団地別・住棟別活用手法において、「長寿命化型改善」及びその他の「個別改善」に位置づけられた団地・住棟を中心に、必要な機能を維持し続けるための計画的な修繕・改善に取り組むこととする。

また、「維持保全」に位置づけられた団地・住棟においては、計画修繕周期を踏まえて定期的な点検を行い、 適切な時期に予防保全的な修繕を行うことで居住性、安全性等の維持、向上を図り、長期的に活用する。

なお、同じ仕様、材質、工法でも周辺環境等によって標準的な修繕周期にも幅があるが、本計画では下表に太字で示した年数を基準にして、修繕・改善を図ることとする。

□「個別改善」又は「維持保全」に選定した住棟一覧

	耐火構造	準耐火構造/簡易耐火構造	木造
昭和40年代以前	八坂第1団地 1〜3棟 八坂第2団地 1〜2棟		
昭和50 年代	近久南団地 1~3棟 ほたる川第 2 団地 A・B棟 ほたる川団地 1棟 湯立団地 1棟 喜来第 5 団地 1棟 西麻植第 3 団地 91棟	牛島第 3 団地 1~7棟 喜来第 4 団地 1~2棟 喜来第 5 団地 21~22棟 西麻植第 2 団地 1棟 西麻植第 6 団地 11·21·31~32棟 知恵島第 1 団地 1棟 西山団地 41~42棟 平団地 1~2棟	
昭和60 年代 以降	近久東団地 1~2棟 東須賀団地 1~2棟 喜来第6団地 1棟 近久第2団地 1棟 東須賀団地 第二 1~3棟 川俣団地 1~2棟	平第2団地1〜6棟	古土地団地 3棟

□ 計画修繕周期表(1/2)

		修繕·改修項目	一般的	本計画での	
種別	部位	部材·工法等	修繕周期	修繕周期 設定	備考
		アスファルト防水シルバー仕上	10年~15年	12	
		ウレタン樹脂防水保護モルタル押さえ	18年~22年	20	
	E+8 E L	シート防水	15年~20年	18	
	屋根·屋上	和瓦葺き	25年~35年	30	
		ガルバリウム鋼板瓦棒葺き	18年~25年	22	
		シングル葺き	18年~25年	22	
		モルタル刷毛引きリシン吹付	18年~22年	20	
	軒裏	コンクリート打放しリシン吹付	18年~22年	20	
		ケイカル板EP	18年~22年	20	
建		モルタル刷毛引きリシン吹付	10年~15年	12	
築	/ LEX	コンクリート打放しリシン吹付	18年~22年	20	
へ 外	外壁	杉板張りステイン	10年~15年	12	
部		防火サイディング	18年~25年	22	
Ŭ	ı"ıı ¬−	防水モルタルこて押さえ	10年~15年	12	
	バルコニー床	ウレタン塗膜防水	10年~15年	12	
		鋼製/塗装	5年~10年	8	
	バルコニー手摺り	アルミ製	12年~18年	15	
		檜防腐剤塗り	18年~22年	20	
	外部階段・廊下床	防水モルタルこて押さえ	10年~15年	12	
	ALCOMOTO TO LANCE	ウレタン塗膜防水	10年~15年	12	
	外部金物	鋼製/塗装	5年~10年	8	
	外型变物	ステンレス製	18年~22年	20	
	竪樋	硬質塩ビパイプ	25年~35年	30	
		化学タタミ	10年~15年	12	_
		床化粧パネル	10年~15年	12	原 則
	床	塩ビタイル/シート	10年~15年	12	٤
建		化学タタミ	10年~15年	12	U T
築		F R Pユニットバス	18年~22年	20	て 入
内		壁化粧パネル	10年~15年	12	居
部	壁	モルタルこて押さえ/塗装・クロス	10年~15年	12	者 退
•		タイル貼り	18年~22年	20	去
		天井化粧パネル	10年~15年	12	時
	天井	厚吹き材吹きつけ	10年~15年	12	対 応
		コンクリート打放し/塗装・クロス	10年~15年	12	· -

□ 計画修繕周期表(1/2)

1≇ Dil		修繕·改修項目	一般的	本計画での	htt
種別	部位	部材·工法等	修繕周期	修繕周期 設定	備考
		照明器具(屋内共用)	10年~15年	12	
電	電気設備	照明器具(屋外共用)	5年~10年	8	
気設		受電・分電機器	18年~22年	20	
備	テレビ受信設備	共聴設備機器	18年~22年	20	
	プレビ文信設備	同軸ケーブル	18年~22年	20	
		FRP受水槽·高架水槽	18年~22年	20	
		給水ポンプ	10年~15年	12	
	給水·配水設備	ライニング鋼管	20年~30年	25	
給 排	和小小的人人的文化的	亜鉛メッキ鋼管	10年~15年	12	
水		硬質塩ビバイプ	25年~35年	30	
設 備		屋外(引き込み)給水管	18年~22年	20	
		汚水管·雑排水管	18年~22年	20	
	排水設備	屋外(接続)排水管	18年~25年	22	
		合併浄化槽	18年~25年	22	
ガス設備	•	屋内ガス管	25年~35年	30	
刀入政1/6	H	屋外(引き込み)ガス管	18年~22年	20	
		集会所(軽量鉄骨・スレート製)	10年~15年	12	
		駐車・駐輪場(軽量鉄骨・スレート製)	10年~15年	12	± 88#8/=
		物置(軽量鉄骨・スレート製)	10年~15年	12	中間期に 鉄部塗装実施
屋外・外	構	柵・ネットフェンス	10年~15年	12	- A
		遊戱施設	10年~15年	12	
		アスファルト舗装	25年~35年	30	
		コンクリート舗装	25年~35年	30	

2) 修繕及び改善事業の内容

計画期間内に実施する修繕及び改善事業の実施方針及びその内容は以下のとおりである。

(居住性向上型)

・引き続き活用を図る耐火構造・簡易耐火構造等の住棟を中心に、住戸内各部や住棟設備の機能 改善及び更新を行い、多様化するニーズに対応可能なように居住性を向上させる

<主な実施内容> 3箇所給湯確保、便所水洗化(浄化槽機能向上含む)、給水方式変更等

(安全性確保型)

・引き続き活用を図る耐火構造・簡易耐火構造の住棟を中心に、耐震診断の実施を進め、躯体の安全性を確認するとともに、躯体の老朽化が進んでいる住棟については、外壁改修時期に併せて必要な補強、補修を行う

〈主な実施内容〉 耐震診断の実施、外壁の改修・塗装工事等

(長寿命化型)

・引き続き活用を図る耐火構造・準耐火構造等の住棟において、耐久性の向上や、躯体への影響の低減、維持管理の容易性向上の観点から予防保全的な改善を行う

<主な実施内容> 屋上等の防水性及び断熱性を向上させる工事 外壁及び躯体の安全性を向上させる工事 給水設備及び排水設備における配管等の耐久性、耐食性向上に資する工事

(その他(共同施設・附帯施設))

・団地敷地内の既存共同施設・附帯施設の改善を検討し、良好な生活環境を実現する

<主な実施内容> 児童遊園・物置等の改善

3) 団地・住棟単位の修繕・改善方針

修繕・改善事業の内容を中心に、統廃合・再編、用途廃止に位置づけた団地・住棟も含めた、各団地・住 棟毎の今後の活用方針を、次のようにまとめる。

①修繕・改善に係る事業予定一覧 <住棟部分>

【様式1】 修繕・改善に係る事業予定一覧 (公営-修繕・改善予定-1)

事業主体名: 吉野川市

住宅の区分: 公営住宅 特定公共 地級度 (公共規格) 改良住宅 その他 (

	<u> , </u>		具具正七	(A)NINIII/	WKILE	CONE			,	•							
団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設	次期定期				修	繕・改善	事業の内	容				LCC 縮減効果	備考
DE-T	番号	一致	神坦	年度	点検時期	H28	H29	H30	H31	H32	H33	H34	H35	H36	H37	縮減划果 (千円/年·棟)	用う
牛島第1団地	2棟	1	木造	S29	Н33		4				用途廃止					-	実施までの間は 経常修繕
牛島第2団地	1棟	2	木造	\$38	Н33		4				統廃合 ・再編				· →	-	実施までの間は 経常修繕
牛島第2団地	2棟	2	木造	\$38	Н33		4				統廃合・再編					-	実施までの間は 経常修繕
牛島第2団地	3棟	2	木造	\$38	Н33		4				統廃合・再編					-	実施までの間は 経常修繕
牛島第2団地	4棟	2	木造	\$38	Н33		4				統廃合・再編						実施までの間は 経常修繕
牛島第2団地	5棟	2	木造	\$38	Н33		4				統廃合・再編				· →	-	実施までの間は 経常修繕
牛島第2団地	6棟	2	木造	\$38	Н33		4				統廃合・再編				· →	-	実施までの間は 経常修繕
牛島第2団地	7棟	2	木造	\$38	Н33						統廃合・再編					-	実施までの間は 経常修繕
牛島第2団地	9棟	2	木造	\$38	Н33		4				統廃合・再編				>	-	実施までの間は 経常修繕
牛島第2団地	10棟	2	木造	\$38	Н33		+				統廃合・再編					-	実施までの間は 経常修繕

- 注1)様式1は、Microsoft office Excel形式とする。 注2)対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。 注3)LCC縮減効果欄は、長寿命化型改善事業、又は全面的改善事業を実施する住棟に関して記載する。

【様式1】 修繕・改善に係る事業予定一覧 (公営-修繕・改善予定-2)

事業主体名: 吉野川市

住宅の区分: 公営住宅 特定公共 地優度 改良住宅 その他 (

		$\widetilde{}$															
団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設	次期定期				修	繕・改善	事業の内	容				LCC 縮減効果	備考
MACA	番号	7 30	押足	年度	点検時期	H28	H29	H30	H31	H32	H33	H34	H35	H36	H37	船級XJ未 (千円/年・棟)	DHI 75
牛島第3団地	1棟	5	簡二	S52	Н33		安全性確保 居住性向上 (耐震診断) (外型) (3輪湯)									-	
牛島第3団地	2棟	5	簡二	S52	Н33		安全性確保 居住性向上 (耐震診斯) (外型)(3輸湯)									-	
牛島第3団地	3棟	5	簡二	S54	Н33		安全性確保 居住性向上 (耐震診斯) (外型) (3輪湯)			·		·		·		-	
牛島第3団地	4棟	5	簡二	S54	Н33		安全性確保 居住性向上 (耐震診斯) (外型) (3輸湯)									-	
牛島第3団地	5棟	5	簡二	S54	Н33		安全性確保 居住性向上 (耐震診斯) (外型) (3輸湯)									-	
牛島第3団地	6棟	4	簡二	\$55	Н33		安全性確保 居住性向上 (耐震診斯) (外型) (3輸湯)									-	
牛島第3団地	7棟	5	簡二	\$55	Н33		安全性確保 居住性向上 (耐震診斯) (外型) (3輪湯)									-	
内原団地	1棟	1	木造	S29	Н33		4				用途廃止				→	-	実施までの間は 経常修繕
内原団地	2棟	1	木造	S29	Н33		4				用途廃止				→		実施までの間は 経常修繕
喜来第1団地	1棟	4	簡平	\$40	Н33		4				統廃合 ・再編				· →		実施までの間は 経常修繕

- 注1)様式1は、Microsoft office Excel形式とする。 注2)対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。 注3)LCC縮減効果欄は、長寿命化型改善事業、又は全面的改善事業を実施する住棟に関して記載する。

【様式1】 修繕・改善に係る事業予定一覧 (公営-修繕・改善予定-3)

住宅の区分: 公営住宅 背貨住宅 (公共機) 改良住宅 その他 (

	1	\sim															
団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設	次期定期				修	繕・改善	事業の内	容				LCC 縮減効果	備考
13.5°C	番号	7 30	押延	年度	点検時期	H28	H29	H30	H31	H32	Н33	H34	H35	H36	Н37	和級X列条 (千円/年・棟)	DHI 42
喜来第1団地	2棟	4	簡平	\$40	Н33		4				統廃合・再編					-	実施までの間は 経常修繕
喜来第1団地	3棟	4	簡平	\$40	Н33						統廃合 ・再編				→	,	実施までの間は 経常修繕
喜来第1団地	4棟	4	簡平	\$43	Н33	·					統廃合 ・再編				→	,	実施までの間は 経常修繕
喜来第1団地	5棟	4	簡平	S43	Н33		4				統廃合・再編					-	実施までの間は 経常修繕
喜来第2団地	1棟	1	木造	S29	Н33		4				統廃合・再編				>	-	実施までの間は 経常修繕
喜来第2団地	2棟	1	木造	S29	Н33		4				統廃合・再編					-	実施までの間は 経常修繕
喜来第2団地	3棟	1	木造	S29	Н33						統廃合 ・再編				→	-	実施までの間は 経常修繕
喜来第2団地	5棟	1	木造	S28	Н33						統廃合 ・再編				-	-	実施までの間は 経常修繕
喜来第2団地	6棟	1	木造	S28	Н33				. <u></u> .	. <u></u> .	統廃合 ・再編				-	-	実施までの間は 経常修繕
喜来第2団地	7棟	1	木造	S29	Н33		4				統廃合・再編					-	実施までの間は 経常修繕

- 注1)様式1は、Microsoft office Excel形式とする。 注2)対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。 注3)LCC縮減効果欄は、長寿命化型改善事業、又は全面的改善事業を実施する住棟に関して記載する。

【様式1】 修繕・改善に係る事業予定一覧 (公営-修繕・改善予定-4)

事業主体名: 吉野川市

住宅の区分: 公営住宅 背景性宅 (公共権) 改良住宅 その他 (

		\sim														,	
団地名	住棟	戸数	構造	建設	次期定期				修	繕・改善	事業の内	容				LCC 縮減効果	備考
121E-12	番号	F 30	併坦	年度	点検時期	H28	H29	H30	H31	H32	H33	H34	H35	H36	H37	網級効果 (千円/年・棟)	押行
喜来第2団地	8棟	1	木造	S29	Н33		4				統廃合・再編					-	実施までの間は 経常修繕
喜来第2団地	9棟	1	木造	S29	Н33		+				統廃合 ・再編				→	-	実施までの間は 経常修繕
喜来第3団地	1・2棟	2	木造	\$30	Н33		4				用途廃止					-	実施までの間は 経常修繕
喜来第3団地	3·4棟	2	木造	\$30	Н33		+				用途廃止				→	-	実施までの間は 経常修繕
喜来第3団地	7棟	1	木造	S29	Н33		4				用途廃止					-	実施までの間は 経常修繕
喜来第3団地	8棟	1	木造	S29	Н33		.				用途廃止	:				-	実施までの間は 経常修繕
喜来第3団地	9棟	1	木造	S29	Н33		.				用途廃止				→	-	実施までの間は 経常修繕
喜来第3団地	12棟	1	木造	S29	Н33		4				用途廃止				→	-	実施までの間は 経常修繕
喜来第3団地	13棟	1	木造	S29	Н33						用途廃止					-	実施までの間は 経常修繕
喜来第4団地	1棟	5	簡二	S51	Н33		安全性確保 居住性向上 (新震診斯) (外型) (3結湯)									-	

- 注1) 様式 1 は、Microsoft office Excel形式とする。 注2) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。 注3) LCC縮減効果欄は、長寿命化型改善事業、又は全面的改善事業を実施する住棟に関して記載する。

【様式1】 修繕・改善に係る事業予定一覧 (公営-修繕・改善予定-5)

住宅の区分: 公営住宅 賃貸住宅 (公共保備) 改良住宅 その他 (

		$\overline{}$	_														
団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設	次期定期				修	繕・改善	事業の内	容				LCC 縮減効果	備考
12146.41	番号	1 30	一番地	年度	点検時期	H28	H29	H30	H31	H32	Н33	H34	H35	H36	H37	和 政 X 7 未 (千円/年・棟)	DHI , CO
喜来第4	2棟	5	簡二	S51	Н33		安全性確保 居住性向上 (耐震診断) (外壁) (3輪湯)									,	
喜来第5	1棟	24	耐火	\$53	Н33						長寿命化				· *	397	経常修繕しつつ 長寿命化を検討 11年目以降も検討
喜来第5	21棟	4	簡二	\$53	Н33		安全性確保 居住性向上 (耐震診断) (外壁) (3輪湯)									1	
喜来第5	22棟	4	簡二	\$53	Н33		安全性確保 居住性向上 (耐震診斯) (外壁) (3結湯)									,	
喜来第6	1棟	3	耐火	H4	Н33		+				長寿命化 (屋根・外壁)				· →	28	経常修繕しつつ 長寿命化を検討 11年目以降も検討
鴨島第1	1棟	5	木造	S24	Н33						用途廃止					1	実施までの間は 経常修繕
鴨島第2	1棟	1	木造	S26	Н33						用途廃止					1	実施までの間は 経常修繕
鴨島第3	1棟	4	木造	S25	Н33		4				用途廃止				+	1	実施までの間は 経常修繕
西麻植第2	1棟	4	簡二	\$53	Н33			安全性確保 居住性向上 (新慶診斯) (外登) (3輸湯)								-	
西麻植第3	11棟	4	簡平	\$43	Н33		4				統廃合 ・再編				→	1	実施までの間は 経常修繕

- 注1) 様式 1 は、Microsoft office Excel形式とする。 注2) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。 注3) LCC縮減効果欄は、長寿命化型改善事業、又は全面的改善事業を実施する住棟に関して記載する。

【様式1】 修繕・改善に係る事業予定一覧 (公営-修繕・改善予定-6)

事業主体名: 吉野川市

住宅の区分: 公営住宅 特定公共 地優賞 改良住宅 その他(

団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設	次期定期				修	繕・改善	事業の内	容				LCC	備考
四地石	番号	广奴	神坦	年度	点検時期	H28	H29	H30	H31	H32	H33	H34	H35	H36	H37	縮減効果 (千円/年・株)	川で
西麻植第3	12棟	4	簡平	\$43	Н33		4				統廃合 ・再編				→	-	実施までの間は 経常修繕
西麻植第3	13棟	4	簡平	\$43	Н33						統廃合 ・再編					-	実施までの間は 経常修繕
西麻植第3	21棟	4	簡平	\$44	Н33						統廃合 ・再編				- -	-	実施までの間は 経常修繕
西麻植第3	22棟	4	簡平	S44	Н33						統廃合 ・再編				→	-	実施までの間は 経常修繕
西麻植第3	23棟	4	簡平	S44	Н33						統廃合 ・再編				- -	-	実施までの間は 経常修繕
西麻植第3	91棟	16	耐火	S54	Н33						長寿命化					267	経常修繕しつつ 良好な状態を保つ
西麻植第4	1·2棟	2	木造	\$30	Н33						統廃合 ・再編				→	-	実施までの間は 経常修繕
西麻植第4	3-4-5-6棟	4	簡平	\$30	Н33						統廃合 ・再編				→	-	実施までの間は 経常修繕
西麻植第4	7棟	1	木造	\$30	Н33						統廃合 ・再編				-	-	実施までの間は 経常修繕
西麻植第4	8棟	1	木造	\$30	Н33						統廃合 ・再編				-	-	実施までの間は 経常修繕

- 注1) 様式 1 は、Microsoft office Excel形式とする。 注2) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。 注3) LCC縮減効果欄は、長寿命化型改善事業、又は全面的改善事業を実施する住棟に関して記載する。

【様式1】 修繕・改善に係る事業予定一覧 (公営-修繕・改善予定-7)

住宅の区分: 公営住宅 青度住宅 (公共保給) 改良住宅 その他(

		\sim															
団地名	住棟	戸数	構造	建設	次期定期				修	繕・改善	事業の内	容				LCC 縮減効果	備考
四地石	番号	一致	押坦	年度	点検時期	H28	H29	H30	H31	H32	Н33	H34	H35	H36	H37	縮減効果 (千円/年・棟)	用わ
西麻植第4団地	9·10棟	2	木造	\$30	Н33		4 ·			:	統廃合 ・再編				→	-	実施までの間は 経常修繕
西麻植第5団地	1棟	1	木造	S29	Н33						統廃合・再編				→	-	実施までの間は 経常修繕
西麻植第5団地	2棟	1	木造	S29	Н33		4				統廃合・再編				→	-	実施までの間は 経常修繕
西麻植第5団地	3棟	1	木造	S29	Н33						統廃合・再編				→	-	実施までの間は 経常修繕
西麻植第6団地	11棟	5	簡二	S54	Н33			安全性確保 (耐震診斯) (外型)								-	
西麻植第6団地	21棟	5	簡二	S55	Н33			安全性確保 (耐震診断) (外型)								-	
西麻植第6団地	31棟	4	簡二	S55	Н33			安全性確保 (耐震診断) (外壁)								-	
西麻植第6団地	32棟	4	簡二	S55	Н33			安全性確保 (耐震診斯) (外型)								-	
知恵島第1団地	1棟	5	簡二	S54	Н33								安全性確保 居住性向上 (耐震診断) (外型)		· →	-	診断結果を踏まえ つつ後期(H33~37) で検討

- 注1)様式1は、Microsoft office Excel形式とする。 注2)対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。 注3)LCC縮減効果欄は、長寿命化型改善事業、又は全面的改善事業を実施する住棟に関して記載する。

【様式1】 修繕・改善に係る事業予定一覧 (公営-修繕・改善予定-8)

事業主体名: 吉野川市

住宅の区分: 公営住宅 背景性宅 地級質 改良住宅 その他 (

団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設	次期定期				修	繕・改善	事業の内	容				LCC	備考
四地石	番号	广奴	特坦	年度	点検時期	H28	H29	H30	H31	H32	H33	H34	H35	Н36	H37	縮減効果 (千円/年・株)	用わ
山田東団地	5棟	2	簡平	S49	Н33		4				用途廃止					-	実施までの間は 経常修繕
山田西団地	1棟	3	簡平	\$53	Н33						統廃合・再編					-	実施までの間は 経常修繕
山田西団地	2棟	3	簡平	\$53	Н33						統廃合・再編					-	実施までの間は 経常修繕
山田西団地	3棟	4	簡平	\$53	Н33						統廃合・再編					-	実施までの間は 経常修繕
岡山団地	4棟	4	簡平	S41	Н33		-				用途廃止				→	-	実施までの間は 経常修繕
岡山団地	5棟	2	簡平	S41	Н33		.				用途廃止				→	•	実施までの間は 経常修繕
岡山団地	6棟	4	簡平	S41	Н33		.				用途廃止				→		実施までの間は 経常修繕
岡山団地	7棟	2	簡平	S42	Н33		.				用途廃止				→	-	実施までの間は 経常修繕
岡山団地	8棟	4	簡平	S42	Н33		4				用途廃止				→	-	実施までの間は 経常修繕
岡山団地	9棟	2	簡平	S42	Н33		4				用途廃止				→	-	実施までの間は 経常修繕

- 注1) 様式 1 は、Microsoft office Excel形式とする。 注2) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。 注3) L C C 縮減効果欄は、長寿命化型改善事業、又は全面的改善事業を実施する住棟に関して記載する。

【様式1】 修繕・改善に係る事業予定一覧 (公営-修繕・改善予定-9)

住宅の区分: 公営住宅 背貨住宅 (公共機) 改良住宅 その他 (

										繕・改善	事業の内	容					
団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設 年度	次期定期 点検時期	H28	H29	H30	H31	H32	H33	H34	H35	H36	H37	LCC 縮減効果 ^(千円/年・棟)	備考
岡山団地	10棟	2	簡平	\$42	Н33		4				用途廃止				- →	-	実施までの間は 経常修繕
岡山団地	11棟	2	簡平	\$43	Н33		4				用途廃止					-	実施までの間は 経常修繕
岡山団地	12棟	2	簡平	\$43	Н33		4				用途廃止					-	実施までの間は 経常修繕
岡山団地	13棟	2	簡平	\$43	Н33		4				用途廃止					-	実施までの間は 経常修繕
岡山団地	14棟	4	簡平	\$43	Н33		4				用途廃止					-	実施までの間は 経常修繕
岡山団地	17棟	4	簡平	\$46	Н33		4				用途廃止					-	実施までの間は 経常修繕
岡山団地	18棟	4	簡平	\$46	Н33		4				用途廃止					-	実施までの間は 経常修繕
岡山団地	15棟	4	簡平	\$43	Н33		4				用途廃止				→	-	実施までの間は 経常修繕
岡山団地	16棟	4	簡平	\$43	Н33		4				用途廃止				→	-	実施までの間は 経常修繕
山ノ神団地	3棟	4	簡平	\$44	Н33						用途廃止					-	実施までの間は 経常修繕

- 注1)様式1は、Microsoft office Excel形式とする。 注2)対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。 注3)LCC縮減効果欄は、長寿命化型改善事業、又は全面的改善事業を実施する住棟に関して記載する。

【様式1】 修繕・改善に係る事業予定一覧 (公営-修繕・改善予定-10)

事業主体名: 吉野川市

住宅の区分: 公営住宅 青寅住宅 (公共機能) 改良住宅 その他 (

団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設	次期定期				修	繕・改善	事業の内	容				LCC	備考
MACA	番号	7 30	押退	年度	点検時期	H28	H29	H30	H31	H32	H33	H34	H35	H36	H37	縮減効果 (千円/年・株)	PH -79
山ノ神団地	4棟	4	簡平	\$44	Н33		4				用途廃止					-	実施までの間は 経常修繕
山ノ神団地	5棟	4	簡平	\$44	Н33						用途廃止					-	実施までの間は 経常修繕
山ノ神団地	7棟	4	簡平	\$45	Н33		4				用途廃止				→	-	実施までの間は 経常修繕
山ノ神団地	8棟	4	簡平	\$45	Н33		4			:	用途廃止				→	-	実施までの間は 経常修繕
山ノ神団地	9棟	4	簡平	\$46	Н33		4				用途廃止				→	-	実施までの間は 経常修繕
山ノ神団地	10棟	4	簡平	\$46	Н33						用途廃止				→	-	実施までの間は 経常修繕
山ノ神団地	11棟	2	簡平	\$46	Н33						用途廃止				→	-	実施までの間は 経常修繕
山ノ神団地	12棟	2	簡平	S46	Н33		-				用途廃止				→	-	実施までの間は 経常修繕
山ノ神団地	13棟	2	簡平	\$47	Н33						用途廃止				>	-	実施までの間は 経常修繕
山ノ神団地	14棟	2	簡平	\$47	Н33		4				用途廃止					-	実施までの間は 経常修繕

- 注1) 様式 1 は、Microsoft office Excel形式とする。 注2) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。 注3) LCC縮減効果欄は、長寿命化型改善事業、又は全面的改善事業を実施する住棟に関して記載する。

【様式1】 修繕・改善に係る事業予定一覧 (公営-修繕・改善予定-11)

住宅の区分: 公営住宅 賃貸住宅 (公共機能) 改良住宅 その他(

									修	維 • 改善	事業の内	宓					
団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設 年度	次期定期 点検時期	H28	H29	H30	H31	H32	H33	H34	H35	H36	Н37	LCC 縮減効果 ^(千円/年・株)	備考
立石団地	1棟	2	簡平	S49	Н33		4				統廃合 ・再編					-	実施までの間は 経常修繕
立石団地	2棟	2	簡平	\$49	Н33		4				統廃合 ・再編				· →	-	実施までの間は 経常修繕
立石団地	3棟	2	簡平	S49	Н33		4				統廃合・再編				>	-	実施までの間は 経常修繕
立石団地	4棟	2	簡平	S49	Н33						統廃合・再編					-	実施までの間は 経常修繕
立石団地	5棟	2	簡平	\$50	Н33		4				統廃合・再編				→	-	実施までの間は 経常修繕
立石団地	6棟	2	簡平	\$50	Н33		4				統廃合・再編					-	実施までの間は 経常修繕
近久団地	1棟	4	簡平	S47	Н33		4				統廃合・再編				→	-	実施までの間は 経常修繕
近久団地	2棟	4	簡平	S47	Н33						統廃合・再編				→	•	実施までの間は 経常修繕
近久団地	3棟	2	簡平	S47	Н33						統廃合・再編				→	,	実施までの間は 経常修繕
近久第2団地	1棟	2	耐火	Н3	Н33		4				長寿命化 (屋根・外壁)				· →	134	現状を踏まえつつ 長寿命化を検討

- 注1)様式1は、Microsoft office Excel形式とする。 注2)対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。 注3)LCC縮減効果欄は、長寿命化型改善事業、又は全面的改善事業を実施する住棟に関して記載する。

【様式1】 修繕・改善に係る事業予定一覧 (公営-修繕・改善予定-12)

事業主体名: 吉野川市

住宅の区分: 公営住宅 背貨性宅 ^{地優賃} 改良住宅 その他 (

		$\overline{}$															
団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設	次期定期				修	繕・改善	事業の内	容				LCC	備考
四地石	番号	广奴	併坦	年度	点検時期	H28	H29	H30	H31	H32	H33	H34	H35	H36	H37	縮減効果 (千円/年・株)	押つ
近久北団地	1棟	3	簡平	\$48	Н33		4				統廃合 ・再編					-	実施までの間は 経常修繕
近久北団地	2棟	4	簡平	S48	Н33						統廃合 ・再編				→	,	実施までの間は 経常修繕
近久北団地	3棟	3	簡平	\$48	Н33		4				統廃合 ・再編				→	1	実施までの間は 経常修繕
奈良団地	1棟	4	簡平	S50	Н33						統廃合 ・再編					•	実施までの間は 経常修繕
奈良団地	2棟	4	簡平	S50	Н33						統廃合・再編				→	,	実施までの間は 経常修繕
奈良団地	3棟	4	簡平	S50	Н33						統廃合 ・再編				→	•	実施までの間は 経常修繕
近久南団地	1棟	3	耐火	S57	Н33						安全性確保 居住性向上 (外壁)(3給 湯)(木洗化)	長寿命化 (屋根・外壁)				89	現状を踏まえつつ 長寿命化を検討
近久南団地	2棟	4	耐火	\$57	Н33						安全性確保 居住性向上 (外壁)(3給 湯)(水洗化)	長寿命化 (原根・外壁)				118	現状を踏まえつつ 長寿命化を検討
近久南団地	3棟	3	耐火	S57	Н33		+				安全性確保 居住性向上 (外壁)(3給 湖)(水流化)	長寿命化 (屋根・外壁)			-	89	現状を踏まえつつ 長寿命化を検討

- 注1) 様式 1 は、Microsoft office Excel形式とする。 注2) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。 注3) L C C縮減効果欄は、長寿命化型改善事業、又は全面的改善事業を実施する住棟に関して記載する。

【様式1】 修繕・改善に係る事業予定一覧 (公営-修繕・改善予定-13)

住宅の区分: 公営住宅 青貨住宅 (公共機能) 改良住宅 その他 (

		\sim															
団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設	次期定期				修	繕・改善	事業の内	容				LCC 縮減効果	備考
12×641	番号	7 30	147位	年度	点検時期	H28	H29	H30	H31	H32	H33	H34	H35	H36	Н37	和級X列朱 (千円/年·棟)	UH 75
呉島団地	1棟	4	簡平	S52	Н33		+				統廃合 ・再編				→	-	実施までの間は 経常修繕
呉島団地	2棟	4	簡平	S52	Н33		4				統廃合 ・再編				→	-	実施までの間は 経常修繕
近久東団地	1棟	4	耐火	H1	Н33						居住性向上 (3拾湯)	長寿命化 (屋根・外壁)			· →	192	現状を踏まえつつ 長寿命化を検討
近久東団地	2棟	4	耐火	H1	Н33						居住性向上 (3拾湯)	長寿命化 (屋根・外壁)			· →	192	現状を踏まえつつ 長寿命化を検討
東須賀団地	1棟	4	耐火	S61	Н33		4				安全性確保 居住性向上 (外壁) (3結湯) (净化精機的 = 向上)	長寿命化 (屋根・外壁)				133	現状を踏まえつつ 長寿命化を検討
東須賀団地	2棟	4	耐火	S61	Н33		4				安全性確保 居住性向上 (外壁) (34%) (净化槽值的 向上)	長寿命化 (屋根・外壁)			· →	133	現状を踏まえつつ 長寿命化を検討
東須賀団地	第二1棟	12	耐火	Н5	Н33						長寿命化 (屋根・外壁) (配水・排水)					654	経常修繕しつつ 長寿命化を検討 11年目以降も検討
東須賀団地	第二2棟	12	耐火	Н6	Н33						長寿命化 (屋根・外壁) (配水・排水)					697	経常修繕しつつ 長寿命化を検討 11年目以降も検討
東須賀団地	第二3棟	12	耐火	Н9	Н33						長寿命化 (屋根・外壁) (配水・採水)					757	経常修繕しつつ 長寿命化を検討 11年目以降も検討

- 注1) 様式 1 は、Microsoft office Excel形式とする。 注2) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。 注3) LCC縮減効果欄は、長寿命化型改善事業、又は全面的改善事業を実施する住棟に関して記載する。

【様式1】 修繕・改善に係る事業予定一覧 (公営-修繕・改善予定-14)

事業主体名: 吉野川市

住宅の区分: 公営住宅 特定公共 地優賞 改良住宅 その他 (

団地名	住棟	戸数	構造	建設	次期定期				修	繕・改善	事業の内	容				LCC	備考
凹地石	番号	广蚁	悟坦	年度	点検時期	H28	H29	H30	H31	H32	Н33	H34	H35	H36	Н37	縮減効果 (千円/年・株)	1佣石
児島団地	12棟	1	木造	\$37	Н33		4				統廃合・再編				-	-	実施までの間は 経常修繕
児島団地	13棟	1	木造	\$37	Н33						統廃合 ・再編				→	-	実施までの間は 経常修繕
児島団地	14棟	1	木造	\$37	Н33		4				統廃合・再編				→	-	実施までの間は 経常修繕
児島団地	15棟	1	木造	\$37	Н33		4				統廃合・再編				→	-	実施までの間は 経常修繕
児島団地	16棟	1	木造	\$37	Н33		4				統廃合・再編					-	実施までの間は 経常修繕
児島団地	17棟	1	木造	\$37	Н33		4				統廃合・再編					-	実施までの間は 経常修繕
児島団地	8棟	1	木造	S37	Н33		+				統廃合・再編	:				-	実施までの間は 経常修繕
児島団地	9棟	1	木造	\$37	Н33		4				統廃合・再編					-	実施までの間は 経常修繕
児島団地	10棟	1	木造	\$37	Н33		4				統廃合 ・再編					-	実施までの間は 経常修繕
児島団地	11棟	1	木造	\$37	Н33		-				統廃合 ・再編					-	実施までの間は 経常修繕

- 注1) 様式 1は、Microsoft office Excel形式とする。 注2) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。 注3) LCC縮減効果欄は、長寿命化型改善事業、又は全面的改善事業を実施する住棟に関して記載する。

【様式1】 修繕・改善に係る事業予定一覧 (公営-修繕・改善予定-15)

住宅の区分: 公営住宅 青貨住宅 (公共開始) 改良住宅 その他(

	1	\sim															
団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設	次期定期				修	繕・改善	事業の内	容				LCC 縮減効果	備考
DIE 1	番号	广致	併坦	年度	点検時期	H28	H29	H30	H31	H32	H33	H34	H35	H36	Н37	附a減Xが未 (千円/年・棟)	押つ
児島団地	23棟	4	簡平	S42	Н33		-				統廃合 ・再編	- 1				-	実施までの間は 経常修繕
児島団地	24棟	4	簡平	\$42	Н33		.				統廃合 ・再編				→		実施までの間は 経常修繕
児島団地	22棟	1	木造	\$38	Н33		+				統廃合 ・再編				→	-	実施までの間は 経常修繕
児島団地	19棟	1	木造	\$38	Н33		+				統廃合 ・再編				- →	•	実施までの間は 経常修繕
児島団地	20棟	1	木造	\$38	Н33		4				統廃合 ・再編				→	-	実施までの間は 経常修繕
児島団地	25棟	4	簡平	S42	Н33		4				統廃合 ・再編				→	-	実施までの間は 経常修繕
児島団地	26棟	4	簡平	S42	Н33		.				統廃合 ・再編				→	-	実施までの間は 経常修繕
児島団地	27棟	4	簡平	S42	Н33		4				統廃合 ・再編				→	-	実施までの間は 経常修繕
児島団地	28棟	2	簡平	\$43	Н33		4				統廃合 ・再編					-	実施までの間は 経常修繕
ニツ森団地	1棟	5	簡平	\$45	Н33		4				用途廃止					-	実施までの間は 経常修繕

- 注1) 様式 1 は、Microsoft office Excel形式とする。 注2) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。 注3) LCC縮減効果欄は、長寿命化型改善事業、又は全面的改善事業を実施する住棟に関して記載する。

【様式1】 修繕・改善に係る事業予定一覧 (公営-修繕・改善予定-16)

事業主体名: 吉野川市

住宅の区分: 公営住宅 青貨住宅 歩硬膏 改良住宅 その他 (

	1	$\overline{}$				1											1
団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設	次期定期				修	繕・改善	事業の内	容				LCC 縮減効果	備考
四地石	番号	一致	得坦	年度	点検時期	H28	H29	H30	H31	H32	H33	H34	H35	H36	H37	縮減划果 (千円/年·棟)	I/H 25
二ツ森団地	2棟	5	簡平	S45	Н33		4				用途廃止		:			-	実施までの間は 経常修繕
二ツ森団地	3棟	5	簡平	S46	Н33		4			:	用途廃止					-	実施までの間は 経常修繕
二ツ森団地	4棟	5	簡平	\$46	Н33		+				用途廃止		:			-	実施までの間は 経常修繕
ニツ森団地	5棟	4	簡平	S47	Н33		+				用途廃止		:		→	-	実施までの間は 経常修繕
ニツ森団地	6棟	4	簡平	S47	Н33		.				用途廃止					-	実施までの間は 経常修繕
ニツ森団地	7棟	4	簡平	S47	Н33		↓				用途廃止				→	-	実施までの間は 経常修繕
ニツ森団地	8棟	2	簡平	S47	Н33		4				用途廃止				→	-	実施までの間は 経常修繕
天神団地	2棟	1	木造	\$35	Н33		4				統廃合・再編				→	-	実施までの間は 経常修繕
天神団地	5棟	1	木造	\$35	Н33		.				統廃合 ・再編				→	-	実施までの間は 経常修繕
天神団地	6棟	1	木造	S35	Н33		4				統廃合 ・再編					-	実施までの間は 経常修繕

- 注1)様式1は、Microsoft office Excel形式とする。 注2)対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。 注3)LCC縮減効果欄は、長寿命化型改善事業、又は全面的改善事業を実施する住棟に関して記載する。

【様式1】 修繕・改善に係る事業予定一覧 (公営-修繕・改善予定-17)

住宅の区分: 公営住宅 特定公共 地優賞 (公共保輸) 改良住宅 その他 (

		\sim															1
団地名	住棟	戸数	構造	建設	次期定期				修	繕・改善	事業の内	容				LCC 縮減効果	備考
四地石	番号	广致	得坦	年度	点検時期	H28	H29	H30	H31	H32	H33	H34	H35	H36	H37	縮減効果 (千円/年・棟)	VH 2-2
天神団地	7棟	1	木造	S35	Н33		4 ·				統廃合 ・再編				→	-	実施までの間は 経常修繕
天神団地	8棟	1	木造	S35	Н33		.			:	統廃合 ・再編				→	-	実施までの間は 経常修繕
天神団地	9棟	1	木造	S35	Н33		.				統廃合 ・再編		:		→	-	実施までの間は 経常修繕
天神団地	10棟	1	木造	S35	Н33						統廃合 ・再編					-	実施までの間は 経常修繕
天神団地	12棟	1	木造	S35	Н33		4				統廃合 ・再編					-	実施までの間は 経常修繕
日の出団地	11棟	1	木造	S38	Н33		4				用途廃止		:			-	実施までの間は 経常修繕
日の出団地	12棟	1	木造	\$38	Н33		.			:	用途廃止		:			-	実施までの間は 経常修繕
日の出団地	13棟	1	木造	\$38	Н33	·	4				用途廃止					-	実施までの間は 経常修繕
日の出団地	21棟	1	木造	\$38	Н33	·	4				用途廃止				- →	-	実施までの間は 経常修繕
日の出団地	22棟	1	木造	\$38	Н33		4 ·				用途廃止				- →	-	実施までの間は 経常修繕

- 注1)様式1は、Microsoft office Excel形式とする。 注2)対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。 注3)LCC縮減効果欄は、長寿命化型改善事業、又は全面的改善事業を実施する住棟に関して記載する。

【様式1】 修繕・改善に係る事業予定一覧 (公営-修繕・改善予定-18)

事業主体名: 吉野川市

住宅の区分: 公営住宅 特定公共 地優賞 賃貸住宅 (公共開始) 改良住宅 その他 (

										-							
団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設	次期定期				修	繕・改善	事業の内	容				LCC	備考
四地石	番号	广蚁	件坦	年度	点検時期	H28	H29	H30	H31	H32	H33	H34	H35	H36	H37	縮減効果 (チ円/年・棟)	1佣-5
日の出団地	23棟	1	木造	\$38	Н33		4				用途廃止				→	-	実施までの間は 経常修繕
日の出団地	24棟	1	木造	\$38	Н33		.				用途廃止					-	実施までの間は 経常修繕
日の出団地	25棟	1	木造	\$38	Н33		.				用途廃止				→	-	実施までの間は 経常修繕
日の出団地	26棟	1	木造	\$38	Н33		.				用途廃止				→	•	実施までの間は 経常修繕
日の出団地	27棟	1	木造	\$38	Н33		.				用途廃止				→	•	実施までの間は 経常修繕
日の出団地	28棟	1	木造	\$38	Н33						用途廃止				- →		実施までの間は 経常修繕
日の出団地	31棟	4	簡平	\$40	Н33		+				用途廃止				→	-	実施までの間は 経常修繕
日の出団地	32棟	4	簡平	\$40	Н33		+				用途廃止				→	-	実施までの間は 経常修繕
祇園団地	1棟	5	簡二	\$47	Н33						用途廃止				→	-	実施までの間は 経常修繕
祇園団地	2棟	5	簡二	S47	Н33		4 -				用途廃止					-	実施までの間は 経常修繕

- 注1)様式1は、Microsoft office Excel形式とする。 注2)対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。 注3)LCC縮減効果欄は、長寿命化型改善事業、又は全面的改善事業を実施する住棟に関して記載する。

【様式1】 修繕・改善に係る事業予定一覧 (公営-修繕・改善予定-19)

住宅の区分: 公営住宅 背景住宅 地優買 改良住宅 その他(

		\sim	1	1												1	
団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設	次期定期				修	繕・改善	事業の内	容				LCC 縮減効果	備考
四地石	番号	一致	神坦	年度	点検時期	H28	H29	H30	H31	H32	H33	H34	H35	H36	H37	Maja(XJ)未 (千円/年・棟)	川つ
ほたる川第2団地	A棟	16	耐火	\$53	Н33	居住性向上 (浄化槽機能 向上)	4				居住性向上(給水)	長寿命化 (屋根・外壁) (給水・排水)				200	現状を踏まえつつ 長寿命化を検討
ほたる川第2団地	B棟	16	耐火	\$57	Н33	居住性向上 (浄化槽機能 向上)	4				居住性向上(給水)	長寿命化 (給水・排水)				418	現状を踏まえつつ 長寿命化を検討
ほたる川団地	1棟	16	耐火	S52	Н33	居住性向上 (浄化槽機能 向上)	4				居住性向上(給水)	長寿命化 (給水・排水)				223	現状を踏まえつつ 長寿命化を検討
八坂第1団地	1棟	4	耐火	\$48	H33			安全性確保 居住性向上 (所要診断) (外型) (3結湖)	長寿命化 (屋根・外壁)							26	
八坂第1団地	2棟	5	耐火	\$48	Н33			安全性確保 居住性向上 (所需診断) (外型) (3結湯)	長寿命化 (屋根・外壁)							32	
八坂第1団地	3棟	4	耐火	\$48	Н33			安全性確保 居住性向上 (所置診断) (外型) (3結果)	長寿命化 (屋根・外壁)							26	
八坂第2団地	1棟	3	耐火	\$48	Н33			安全性確保 居住性向上 (所要診断) (外型)(3希湯)	長寿命化 (屋根・外壁)							19	
八坂第2団地	2棟	4	耐火	\$48	Н33		·	安全性確保 居住性向上 (所置診断) (外型)(3結案)	長寿命化 (屋根・外壁)							26	
湯立団地	1棟	16	耐火	\$50	Н33		4				居住性向上 (給水)	長寿命化 (給水・排水)			- →	40	現状を踏まえつつ 長寿命化を検討
北島団地	2棟	1	木造	S34	Н33						統廃合 ・再編					-	実施までの間は 経常修繕

- 注1)様式1は、Microsoft office Excel形式とする。 注2)対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。 注3)LCC縮減効果欄は、長寿命化型改善事業、又は全面的改善事業を実施する住棟に関して記載する。

【様式1】 修繕・改善に係る事業予定一覧 (公営-修繕・改善予定-20)

事業主体名: 吉野川市

住宅の区分: 公営住宅 特定公共 地級賃 賃貸住宅 (公共開始) 改良住宅 その他 (

		\bigcirc															
団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設	次期定期				修	繕・改善	事業の内	容				LCC	備考
四地石	番号	一致	神坦	年度	点検時期	H28	H29	H30	H31	H32	Н33	H34	H35	H36	H37	縮減効果 (千円/年・棟)	用わ
北島団地	3棟	1	木造	S34	Н33		4				統廃合・再編				→	-	実施までの間は 経常修繕
北島団地	4棟	1	木造	\$34	Н33		.				統廃合・再編					-	実施までの間は 経常修繕
北島団地	5棟	1	木造	\$34	Н33		4				統廃合・再編					-	実施までの間は 経常修繕
北島団地	6棟	1	木造	\$34	Н33		4				統廃合・再編					-	実施までの間は 経常修繕
北島団地	7棟	1	木造	S34	Н33		.				統廃合・再編					-	実施までの間は 経常修繕
北島団地	11棟	1	木造	S34	Н33		.				統廃合・再編				→	-	実施までの間は 経常修繕
北島団地	12棟	1	木造	\$34	Н33		+				統廃合・再編				→	•	実施までの間は 経常修繕
北島団地	13棟	1	木造	\$34	Н33						統廃合・再編	. <u></u> .				-	実施までの間は 経常修繕
北島団地	14棟	1	木造	\$34	Н33						統廃合・再編					-	実施までの間は 経常修繕
北島団地	15棟	1	木造	S34	Н33						統廃合 ・再編					-	実施までの間は 経常修繕

- 注1)様式1は、Microsoft office Excel形式とする。 注2)対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。 注3)LCC縮減効果欄は、長寿命化型改善事業、又は全面的改善事業を実施する住棟に関して記載する。

【様式1】 修繕・改善に係る事業予定一覧 (公営-修繕・改善予定-21)

住宅の区分: 公営住宅 青度住宅 (公共開始) 改良住宅 その他(

		\sim															1
団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設	次期定期				修	繕・改善	事業の内	容				LCC 縮減効果	備考
四地石	番号	7 30	16年	年度	点検時期	H28	H29	H30	H31	H32	H33	H34	H35	H36	Н37	附a減Xが未 (千円/年・棟)	Co. HIII
北島団地	16棟	1	木造	\$34	Н33						統廃合 ・再編					-	実施までの間は 経常修繕
北島団地	17棟	1	木造	\$34	Н33		4				統廃合 ・再編				→	-	実施までの間は 経常修繕
北島団地	18棟	1	木造	S34	Н33		+				統廃合 ・再編				→	-	実施までの間は 経常修繕
北島団地	19棟	1	木造	S34	Н33		.				統廃合 ・再編				→	-	実施までの間は 経常修繕
北島団地	31棟	4	簡平	\$40	Н33		4				用途廃止				→		実施までの間は 経常修繕
北島団地	32棟	4	簡平	\$40	Н33		4				用途廃止				→	-	実施までの間は 経常修繕
翁喜台団地	1棟	1	木造	S32	Н33		+				統廃合 ・再編				→		実施までの間は 経常修繕
翁喜台団地	2棟	1	木造	S32	Н33		4				統廃合 ・再編				>	-	実施までの間は 経常修繕
翁喜台団地	3棟	1	木造	S32	Н33		4				統廃合 ・再編				→	-	実施までの間は 経常修繕
翁喜台団地	4棟	1	木造	S32	Н33						統廃合 ・再編				>	-	実施までの間は 経常修繕

- 注1) 様式 1 は、Microsoft office Excel形式とする。 注2) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。 注3) LCC縮減効果欄は、長寿命化型改善事業、又は全面的改善事業を実施する住棟に関して記載する。

【様式1】 修繕・改善に係る事業予定一覧 (公営-修繕・改善予定-22)

事業主体名: 吉野川市

住宅の区分: 公営住宅 青倉住宅 地級賃 改良住宅 その他 (

		$\underline{\smile}$															
団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設	次期定期				修	繕・改善	事業の内	容				LCC 縮減効果	備考
四地石	番号	一致	神坦	年度	点検時期	H28	H29	H30	H31	H32	Н33	H34	H35	Н36	H37	縮減划果 (千円/年·棟)	用わ
翁喜台団地	6棟	1	木造	S32	Н33		4				統廃合 ・再編				→	-	実施までの間は 経常修繕
翁喜台団地	8棟	1	木造	S32	Н33						統廃合 ・再編					-	実施までの間は 経常修繕
村雲団地	1棟	1	木造	\$35	Н33		4				用途廃止		:			-	実施までの間は 経常修繕
村雲団地	2棟	1	木造	\$35	Н33		4				用途廃止		:			-	実施までの間は 経常修繕
村雲団地	6棟	1	木造	\$35	Н33		4				用途廃止				-	-	実施までの間は 経常修繕
村雲団地	8棟	1	木造	\$38	Н33						用途廃止				→	-	実施までの間は 経常修繕
西山団地	11棟	5	簡二	S46	Н33						用途廃止				→		実施までの間は 経常修繕
西山団地	12棟	5	簡二	S46	Н33						用途廃止				→	-	実施までの間は 経常修繕
西山団地	21棟	5	簡二	S47	Н33						用途廃止				-	-	実施までの間は 経常修繕
西山団地	31棟	5	簡二	S48	Н33		4				用途廃止				→	-	実施までの間は 経常修繕

- 注1)様式1は、Microsoft office Excel形式とする。 注2)対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。 注3)LCC縮減効果欄は、長寿命化型改善事業、又は全面的改善事業を実施する住棟に関して記載する。

【様式1】 修繕・改善に係る事業予定一覧 (公営-修繕・改善予定-23)

住宅の区分: 公営住宅 賞賞住宅 地優賞 改良住宅 その他 (

団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設	次期定期				修	繕・改善	事業の内	容				LCC 縮減効果	備考
四地石	番号	尸奴	押坦	年度	点検時期	H28	H29	H30	H31	H32	H33	H34	H35	H36	H37	縮減効果 (千円/年・棟)	1佣 右
西山団地	32棟	5	簡二	\$48	Н33		4 -				用途廃止	. – – -				-	実施までの間は 経常修繕
西山団地	41棟	5	簡二	S51	Н33								安全性確保 居住性向上 (別別()(別()		→	-	診断結果を踏まえ つつ後期(H33~37) で検討
西山団地	42棟	5	簡二	S51	Н33								安全性確保 居住性向上 (別期) (別期)			-	診断結果を踏まえ つつ後期(H33~37) で検討
貞田団地	1棟	1	木造	\$38	Н33						用途廃止					-	実施までの間は 経常修繕
貞田団地	2棟	1	木造	\$38	Н33		.				用途廃止					-	実施までの間は 経常修繕
貞田団地	4棟	1	木造	\$38	Н33						用途廃止				→	-	実施までの間は 経常修繕
貞田団地	7棟	1	木造	\$38	Н33						用途廃止				→	-	実施までの間は 経常修繕
舟戸団地	11棟	4	簡平	\$39	Н33						統廃合・再編				→	-	実施までの間は 経常修繕
舟戸団地	12棟	4	簡平	\$39	Н33						統廃合・再編					-	実施までの間は 経常修繕
舟戸団地	13棟	4	簡平	\$39	Н33						統廃合・再編					-	実施までの間は 経常修繕

- 注1)様式1は、Microsoft office Excel形式とする。 注2)対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。 注3)LCC縮減効果欄は、長寿命化型改善事業、又は全面的改善事業を実施する住棟に関して記載する。

【様式1】 修繕・改善に係る事業予定一覧 (公営-修繕・改善予定-24)

事業主体名: 吉野川市

住宅の区分: 公営住宅 背貨住宅 地優賃 (公共機能) 改良住宅 その他(

		$\overline{}$															
団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設	次期定期				修	繕・改善	事業の内	容				LCC	備考
四地石	番号	一致	押坦	年度	点検時期	H28	H29	H30	H31	H32	H33	H34	H35	H36	H37	縮減効果 (千円/年・株)	用わ
舟戸団地	14棟	4	簡平	\$39	Н33		.				統廃合・再編					-	実施までの間は 経常修繕
舟戸団地	15棟	4	簡平	\$39	Н33						統廃合・再編				→	-	実施までの間は 経常修繕
舟戸団地	21棟	4	簡平	\$40	Н33						統廃合・再編				→		実施までの間は 経常修繕
舟戸団地	31棟	4	簡平	\$43	Н33						統廃合・再編				→	-	実施までの間は 経常修繕
舟戸団地	32棟	4	簡平	\$43	Н33						統廃合・再編				→	-	実施までの間は 経常修繕
舟戸団地	33棟	4	簡平	\$43	Н33		4				統廃合・再編				→	-	実施までの間は 経常修繕
舟戸団地	34棟	4	簡平	\$43	Н33		4				統廃合・再編				→	-	実施までの間は 経常修繕
舟戸団地	35棟	4	簡平	\$43	Н33						統廃合・再編				→	-	実施までの間は 経常修繕
舟戸団地	36棟	4	簡平	\$43	Н33						統廃合・再編				→	-	実施までの間は 経常修繕
舟戸団地	37棟	4	簡平	\$43	Н33		4				統廃合 ・再編					-	実施までの間は 経常修繕

- 注1)様式1は、Microsoft office Excel形式とする。 注2)対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。 注3)LCC縮減効果欄は、長寿命化型改善事業、又は全面的改善事業を実施する住棟に関して記載する。

【様式1】 修繕・改善に係る事業予定一覧 (公営-修繕・改善予定-25)

住宅の区分: 公営住宅 青東全井 地優賞 改良住宅 その他 (

		\sim															
団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設	次期定期				修	繕・改善	事業の内	容				LCC 縮減効果	備考
四地石	番号	一致	神坦	年度	点検時期	H28	H29	H30	H31	H32	Н33	H34	H35	H36	H37	・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	用や
舟戸団地	41棟	4	簡平	S45	Н33						統廃合 ・再編				→	-	実施までの間は 経常修繕
舟戸団地	42棟	4	簡平	S45	Н33		.				統廃合 ・再編				→	1	実施までの間は 経常修繕
舟戸団地	43棟	4	簡平	S45	Н33						統廃合・再編				→		実施までの間は 経常修繕
舟戸団地	44棟	4	簡平	S45	Н33						統廃合・再編				- →	,	実施までの間は 経常修繕
古土地団地	3棟	2	木造	Н4	Н33						4		居住性向上 (3給湯)		-		診断結果を踏まえ つつ後期(H33~37) で検討
川俣団地	1棟	12	耐火	S61	Н33		-				長寿命化 (屋根・外壁) (船水・採水)				-	307	経常修繕しつつ 長寿命化を検討 11年目以降も検討
川俣団地	2棟	12	耐火	Н1	Н33		 -				長寿命化 (屋根・外壁) (船水・採水)				-	240	経常修繕しつつ 長寿命化を検討 11年目以降も検討
平団地	1棟	5	簡二	S52	Н33								安全性確保 居住性向上 (2000年) (4.50)			,	診断結果を踏まえ つつ後期(H33~37) で検討
平団地	2棟	5	簡二	S52	Н33						4		安全性確保 居住性向上 (新聞節) (所見)		→		診断結果を踏まえ つつ後期(H33~37) で検討
平第2団地	1棟	1	準耐	H14	Н33		4				長寿命化 (屋根・外壁)					93	経常修繕しつつ 長寿命化を検討 11年目以降も検討

- 注1)様式1は、Microsoft office Excel形式とする。 注2)対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。 注3)LCC縮減効果欄は、長寿命化型改善事業、又は全面的改善事業を実施する住棟に関して記載する。

【様式1】 修繕・改善に係る事業予定一覧 (公営-修繕・改善予定-26)

事業主体名: 吉野川市

住宅の区分: 公営住宅 賃貸住宅 (公共保給) 改良住宅 その他 (

										•							
団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設年度	次期定期				修	繕・改善	事業の内	容				LCC 縮減効果	備考
MACA	番号	7 30	神道	年度	点検時期	H28	H29	H30	H31	H32	H33	H34	H35	H36	H37	船高以入り未 (千円/年・株)) HI 75
平第2団地	2棟	1	準耐	H14	Н33		-				長寿命化				+	93	経常修繕しつつ 長寿命化を検討 11年目以降も検討
平第2団地	3棟	1	準耐	H14	Н33		-				長寿命化 (屋根・外壁)				+	93	経常修繕しつつ 長寿命化を検討 11年目以降も検討
平第2団地	4棟	1	準耐	H14	Н33		-				長寿命化				+	93	経常修繕しつつ 長寿命化を検討 11年目以降も検討
平第2団地	5棟	1	準耐	H15	Н33			1			長寿命化					93	経常修繕しつつ 長寿命化を検討 11年目以降も検討
平第2団地	6棟	1	準耐	H15	Н33						長寿命化 (屋根・外型)					93	経常修繕しつつ 長寿命化を検討 11年目以降も検討

- 注1)様式1は、Microsoft office Excel形式とする。 注2)対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。 注3)LCC縮減効果欄は、長寿命化型改善事業、又は全面的改善事業を実施する住棟に関して記載する。

【様式1】 修繕・改善に係る事業予定一覧 (単独-修繕・改善予定-1)

住宅の区分: 公営住宅 賞賞住宅 (公共機能) 改良住宅 (その他)(単独住宅)

									修	維 ,改善	事業の内	突					
団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設 年度	次期定期 点検時期										ı	LCC 縮減効果	備考
	ш-7			十汉	JM (X-170)	H28	H29	H30	H31	H32	H33	H34	H35	H36	H37	(千円/年・棟)	
教員住宅	1棟	1	簡平	S44	Н33		.				用途廃止				→		実施までの間は 経常修繕
教員住宅	2棟	1	簡平	S44	Н33						用途廃止					-	実施までの間は 経常修繕
教員住宅	3棟	1	簡平	S44	Н33						用途廃止				→	,	実施までの間は 経常修繕
教員住宅	9棟	1	簡平	S44	Н33		4				用途廃止				→		実施までの間は 経常修繕
民生住宅	1棟	3	木造	S24	Н33		.	-			用途廃止				→		実施までの間は 経常修繕
民生住宅	2棟	4	木造	S24	Н33		.	-	-		用途廃止				→		実施までの間は 経常修繕
岡山団地	2棟	1	木造	\$38	Н33		.	-			用途廃止				→	,	実施までの間は 経常修繕
岡山団地	3棟	1	木造	S38	Н33						用途廃止				→	ı	実施までの間は 経常修繕
山ノ神団地	1棟	1	木造	S55	Н33		4				用途廃止					1	実施までの間は 経常修繕
山ノ神団地	2棟	1	木造	S55	Н33						用途廃止				→	-	実施までの間は 経常修繕

- 注1)様式1は、Microsoft office Excel形式とする。 注2)対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。 注3)LCC縮減効果欄は、長寿命化型改善事業、又は全面的改善事業を実施する住棟に関して記載する。

【様式1】 修繕・改善に係る事業予定一覧 (単独-修繕・改善予定-2)

事業主体名: 吉野川市

住宅の区分: 公営住宅 賃貸住宅 (公共機能) 改良住宅 その他 (単独住宅)

団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設年度	次期定期				修	繕・改善	事業の内	容				LCC	備考
四地石	番号	一致	押坦	年度	点検時期	H28	H29	H30	H31	H32	Н33	H34	H35	H36	H37	縮減効果 (千円/年・株)	用わ
児島団地	2棟	1	木造	S54	Н33		4				用途廃止					-	実施までの間は 経常修繕
児島団地	3棟	1	木造	S54	Н33		4				用途廃止					-	実施までの間は 経常修繕
児島団地	4棟	1	木造	S54	Н33		.				用途廃止						実施までの間は 経常修繕
児島団地	5棟	1	木造	S54	Н33		.				用途廃止					-	実施までの間は 経常修繕
児島団地	6棟	1	木造	S54	Н33		.				用途廃止					-	実施までの間は 経常修繕
児島団地	1棟	1	木造	S54	Н33						用途廃止					-	実施までの間は 経常修繕
																•	
																-	
																-	
																-	

- 注1)様式1は、Microsoft office Excel形式とする。 注2)対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。 注3)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。

②統廃合・再編に係る事業予定一覧

【様式2】統廃合・再編に係る事業予定一覧 (統廃合・再編予定-1)

事業主体名: 吉野川市

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

	$\overline{}$						
団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期定期 点検時期	予定 年度	備考
牛島第2団地	1~7 9, 10	18	木造	\$38	Н33	未定	
喜来第1団地	1~5	20	簡平	\$40/43	Н33	未定	
喜来第2団地	1~3 5~9	8	木造	\$28/29	Н33	未定	
西麻植第3団地	11~13 21~23	24	簡平	\$43/44	Н33	未定	
西麻植第4団地	1~10	10	木造/簡平	S30	Н33	未定	
西麻植第5団地	1~3	3	木造	S29	Н33	未定	
山田西団地	1~3	10	簡平	\$53	Н33	未定	
立石団地	1~6	12	簡平	\$49/50	Н33	未定	
近久団地	1~3	10	簡平	S47	Н33	未定	
近久北団地	1~3	10	簡平	S48	Н33	未定	
奈良団地	1~3	12	簡平	S50	Н33	未定	
呉島団地	1, 2	8	簡平	S52	Н33	未定	
児島団地	8~17 19, 20 22~28	35	木造/簡平	\$37/38 \$42/43	Н33	未定	
天神団地	2 5~10 12	8	木造	S 35	H33	未定	
北島団地	2~7 11~19	15	木造	S34	H33	未定	
翁喜台団地	1~4 6, 8	6	木造	S32	H33	未定	
舟戸団地	11~15, 21 31~37 41~44	68	簡平	\$39/40 \$43/45	Н33	未定	

注1)計画期間内に統廃合・再編予定としているものを記載する。

注2) 様式1は、Microsoft office Excel形式とする。

注3)対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。

注4) 共同施設を統廃合・再編する場合についても、上記様式に記載する(住棟番号、戸数を除く)。

③共同施設部分に係る事業予定一覧 <共同施設部分>

【様式3】共同施設部分に係る事業予定一覧 <共同施設部分>

事業主体名: 吉野川市 特定公共 地優買 賃貸住宅 (公共供給) 改良住宅 その他 (_ 住宅の区分:

p														
団地名	共同施設名	建設年度	次期定期 点検時期						里の内容					備考
EL SC. L	7 FINER I	是故干及	点検時期	H28	H29	H30	H31	H32	H33	H34	H35	H36	H37	C- Bid
知恵島第1	児童遊園改善	S54	H33		4				改善					計画期間内 で検討

注1) 様式3は、Microsoft office Excel形式とする。 注2) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。

第8章 長寿命化のための維持管理による効果と今後の課題

(1) 長寿命化のための維持管理による効果

「長寿命化型改善事業」の実施を予定するものと位置づけた団地・住棟について、ライフサイクルコスト(LCC)の算出による効果検証を行った結果、**長寿命化型改善事業の候補としたすべての住棟においてLC** C改善効果がプラスとなり「長寿命化型改善による効果が期待できる」という結果が得られた。

□ ライフサイクルコスト (LCC) の算出による長寿命化型改善の効果検証

団地	住棟	地域	団地	住棟名	管理	区分	構造	階数	建設		長寿命	化項目		使用	年数	LCC	長寿命化
番号	番号	地域	名	红珠石	戸数	应 加	佣但	泊奴	年度	屋根	外壁	給水	排水	計画前	計画後	縮減効果 千円/年·棟	型改善効果
9	1棟	鴨島	喜来第5	喜来第5団地1棟	24	公営	耐火	4	昭和53年	-	-	0	0	38	70	397	0
10	1棟	鴨島	喜來第6	喜来第6団地1棟	3	公営	耐火	1	平成4年	0	0	-	-	35	70	28	0
15	91棟	鴨島	西麻植築3	西麻植第3団地91棟	16	公営	耐火	4	昭和54年	-	-	0	0	37	70	267	0
28	1棟	川島	近久第2	近久第2団地 1棟	2	公営	耐火	1	平成3年	0	0	-	-	35	70	134	0
31	1棟	川島	近久南	近久南団地 1棟	3	公営	耐火	1	昭和57年	0	0	-	-	35	70	89	0
31	2棟	川島	近久南	近久南団地 2棟	4	公営	耐火	1	昭和57年	0	0	-	-	35	70	118	0
31	3棟	川島	近久南	近久南団地 3棟	3	公営	耐火	1	昭和57年	0	0	-	-	35	70	89	0
33	1棟	川島	近久東	近久東団地 1棟	4	公営	耐火	2	平成1年	0	0	-	-	35	70	192	0
33	2棟	川島	近久東	近久東団地 2棟	4	公営	耐火	2	平成1年	0	0	1	-	35	70	192	0
34	1棟	川島	東須賀	東須賀団地 1棟	4	公営	耐火	1	昭和61年	0	0	-	-	35	70	133	0
34	2棟	川島	東須賀	東須賀団地 2棟	4	公営	耐火	1	昭和61年	0	0	-	-	35	70	133	0
34	第二1棟	川島	東須賀	東須賀団地 第二1棟	12	公営	耐火	3	平成5年	0	0	0	0	35	70	654	0
34	第二2棟	川島	東須賀	東須賀団地 第二2棟	12	公営	耐火	3	平成6年	0	0	0	0	35	70	697	0
34	第二3棟	川島	東須賀	東須賀団地 第二3棟	12	公営	耐火	3	平成9年	0	0	0	0	35	70	757	0
40	A棟	三三	ほたる川第2	ほたる川第2団地 A棟	16	公営	耐火	4	昭和53年	0	0	0	0	38	70	200	0
40	B棟	山川	ほたる川第2	ほたる川第2団地 B棟	16	公営	耐火	4	昭和57年	-	-	0	0	35	70	418	0
41	1棟	山川	ほたる川	ほたる川団地 1棟	16	公営	耐火	4	昭和52年	-	-	0	0	39	70	223	0
42	1棟	山川	八坂第1	八坂第1団地 1棟	4	公営	耐火	1	昭和48年	0	0	-	-	43	70	26	0
42	2棟	三三	八坂第1	八坂第1団地 2棟	5	公営	耐火	1	昭和48年	0	0	-	-	43	70	32	0
42	3棟	山川	八坂第1	八坂第1団地 3棟	4	公営	耐火	1	昭和48年	0	0	-	-	43	70	26	0
43	1棟	山川	八坂第2	八坂第2団地 1棟	3	公営	耐火	1	昭和48年	0	0	-	-	43	70	19	0
43	2棟	山川	八坂第2	八坂第2団地 2棟	4	公営	耐火	1	昭和48年	0	0	-	-	43	70	26	0
44	1棟	山川	湯立	湯立団地 1棟	16	公営	耐火	4	昭和50年	0	0	0	0	41	70	40	0
52	1棟	美郷	川俣	川俣団地 1棟	12	公営	耐火	3	昭和61年	0	0	0	0	35	70	307	0
52	2棟	美郷	川俣	川俣団地 2棟	12	公営	耐火	3	平成1年	0	0	0	0	35	70	240	0
54	1棟	美郷	平第2	平第2団地1棟	1	公営	準耐	2	平成14年	0	0	-	-	23	45	93	0
54	2棟	美郷	平第2	平第2団地2棟	1	公営	準耐	2	平成14年	0	0	-	-	23	45	93	0
54	3棟	美郷	平第2	平第2団地3棟	1	公営	準耐	2	平成14年	0	0	-	-	23	45	93	0
54	4棟	美郷	平第2	平第2団地4棟	1	公営	準耐	2	平成14年	0	0	-	-	23	45	93	0
54	5棟	美郷	平第2	平第2団地5棟	1	公営	準耐	2	平成15年	0	0	-	-	23	45	93	0
54	6棟	美郷	平第2	平第2団地6棟	1	公営	準耐	2	平成15年	0	0	-	-	23	45	93	0

この結果を踏まえると、以下のような、予防保全的な維持管理等を実施することによる効果が期待される。

<期待される効果>

- ●従来の対症療法型の維持管理から、定期的な点検を実施し、公営住宅等ストックの状況を把握した上で、適切な時期に予防保全的な修繕及び耐久性の向上等を図る改善を行うことで、公営住宅等の長寿命化の実現と維持管理及び運営費コストの縮減につながることが期待される。
- ●本計画に基づき予防保全的な視点に立った点検を行うことにより、限られた予算の中で効率的な維持管理の実施が期待される。

(2) 今後の課題

本計画に基づき、今後本市の公営住宅等ストックを、有効かつ適正に活用していくためには、以下に示すような課題の解決が必要になると考えられる。

1) 改善事業の円滑な推進

改善事業の早期実施と円滑な事業の推進には、公営住宅等が公共建築物であることや入居者の安全を確実に担保すべきであることから、入居者の理解と協力を得ることが不可欠となる。よって、可能な限り計画の初期段階から説明会の開催、広報誌の配布等をすることにより、入居者の意見や要望を的確に把握するとともに、事業の内容やスケジュール等の周知を図り、事業への合意形成が図られるよう努める必要がある。

2) 団地内外の生活環境に配慮した改善事業の実施

改善事業(工事)の実施にあたっては、工事車両の出入や工事そのものに対する安全性の確保、騒音対策など、団地内外の生活環境やプライバシーに十分配慮して進めることが重要である。

3) 民間事業者との連携体制の構築

今後、本市における良質な公営住宅等ストックの形成を進めるためには、県や民間事業者との連携を積極的に図っていく必要がある。民間事業者との連携では、民間市場の動向などを充分に考慮しながら、例えば、「借上公営住宅」の整備をはじめ、地域優良賃貸住宅、PFI方式など多様な手法の導入を検討し、公営住宅等の維持管理や運営についても、民間事業者との情報交換、協議を通して、実現の可能性を探るなど、適切な連携方策を検討する必要がある。

4) 民間住宅市場を拡大する支援策の検討

今後の需要に的確に対応できる住宅供給策として、民間住宅市場動向などの情報収集及び情報提供などを積極的に行い、民間住宅市場を拡大するための支援策の検討が必要である。

5) 統廃合・再編事業の円滑な推進

「統廃合・再編」とする団地・住棟の入居者に対しては、住替えを支援する体制を整えるなどの配慮が必要である。

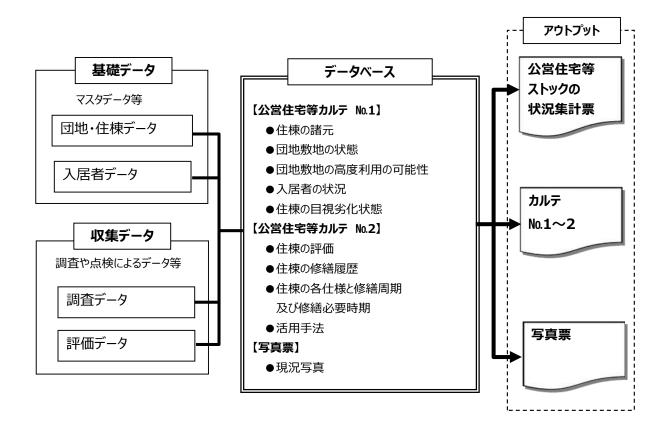
また、統廃合・再編事業の推進においては、家賃の激変緩和措置に加え、移転費や仮住居借上げ費に対する支援等の導入についても検討する。

6) 管理データベースの作成によるストック情報の適切な管理環境の構築

今後、本計画に基づき、団地・住棟を適切に維持管理して長寿命化を図るためには、ストックに関する情報を適切に管理し、長寿命化のための中長期的な修繕計画の基礎にすることが重要である。また、今後、例えば指定管理者や管理代行者による民間活力を導入した管理体制を検討する場合などは、ストックに関する情報を適切に管理する環境の構築が望まれる。

このような状況を踏まえ、本計画策定時に整理した建物の現状や修繕・改善履歴データを一元的に管理し、 今後、各住棟の詳細な調査結果などの追加及び最新のデータへの更新を行いつつ、必要に応じて検索・閲覧 できるよう、「公営住宅等管理データベース」の構築に向けた検討を行う必要がある。

□「公営住宅等管理データベース」の構成概要(例)



7) 本計画における本市管理ストックの「構造」の考え方

本市の管理ストックにおいて、**当初市内部の基本資料等により「簡平」、「簡二」、「準耐」と定義されていた** 住棟は 140 棟 508 戸存在していた。各構造の建設年度は次のとおりである。

「簡平」: 昭和 30 年~昭和 57 年 「簡二」: 昭和 46 年~昭和 55 年 「準耐」: 平成 14 年~平成 15 年

<u>本計画では、財政状況等も厳しくなる中、「活用できるストック」については、可能な限りその有効活用を</u> <u>進めることを前提に、関連法令の規定も踏まえつつ、以下のような「構造」の考え方を取り入れ、計画した。</u>

「簡平」、「簡二」、「準耐」と定義されていた住棟の内、平成14年~平成15年建設の「準耐」は「平成8年の改正」を反映している。しかし「簡平」、「簡二」においては【昭和30年改定】に基づく設計であるといえる。

【昭和30年改定】

- 三 耐火構造の住宅 主要構造部を耐火構造とした住宅をいう。
- 四 **簡易耐火構造の住宅** 耐火構造の住宅以外の住宅で、外壁を耐火構造とし、屋根を不燃材料 (建築基準法第2条第9号に規定するものをいう。)でふいたもの又は主要構造部に不燃材料その 他の不燃性の建築材料を用いたものをいう。

これを踏まえ「簡平」の住棟については、貸与設計図書を基に、見直しを行った結果、主要構造部の構造が「鉄筋コンクリート造」であり、「耐火」と評価できると思われるものがある。

これらは、壁、柱、床、はり、屋根がRC造であり、床は木造であるが「最下階の床」(平屋)であることから、 各法令の定義に照らしても、「耐火」と評価できると思われる。

よって、「将来の活用可能性」も踏まえ、以下の「簡平」については、「耐火」と位置付けることとした。

【「耐火」と評価できると団地・住棟】

○川島:近久南団地 1~3棟:「簡平」⇒「耐火」:昭和57年
 ○山川:八坂第1団地 1~3棟:「簡平」⇒「耐火」:昭和48年
 ○山川:八坂第2団地 1~2棟:「簡平」⇒「耐火」:昭和48年

上記以外の「簡平」については、簡易耐火構造平屋建:30年として整理した。

「簡二(簡易耐火構造二階建)」の住棟については、壁、柱、床、はり、屋根がR C造であり、床は木造であ るが「最下階の床」(1階)であるものの、すべての住棟で「階段が木造」であり、建築基準法 第2条第5 号で規定する「主要構造部が耐火構造」という条件を満たせない。

よって、耐用年限は公営住宅法上 45 年で変わらない。

【補足】

簡二の住棟は、外壁は耐火構造、屋根は不燃材料(RC)であり、**階段も決して大規模ではない**ため 耐火構造に該当するのではとの見方も考えられるが、発災時2階建ての居室から避難すること等を考え | ると主動線であり、適応除外項目である「局部的な小階段」とは見なせないものと思われる。

上記を踏まえ、「簡二」については、簡易耐火構造二階建:45年 として整理した。

【参考】公営住宅法等における「構造」の定義と「耐用年限」に関する改正経緯

公営住宅法等(同施行令等含む。以下、同じ)における「構造」の定義と「耐用年限」については、昭和 26 年の同法等施行以降これまで 3 回の改正が行われてきた。

公営住宅法施行令 制定時(昭和26年政令第240号)



①第4次改正 公営住宅法施行令の一部を改正する政令(昭和30年11月17日政令第309号)



②第40次改正 公営住宅法施行令の一部を改正する政令(平成5年6月23日政令第209号) 公営住宅法施行令の一部改正等について

(平成5年6月25日日住総発第109-2号・住建発第95号・住整発第66-4号)



③公営住宅法の一部を改正する法律等の運用について (平成8年8月30日建設省住総発第135号建設省住宅局長通知)

【「構造」の定義と「耐用年限」に関する改正内容】

【制定時 昭和 26 年】 木造 : 20年 簡易耐火構造 : 30 年

特殊耐火構造 50年 耐火構造 : 70年 【昭和 30 年】

: 20 年 木造

簡易耐火構造平屋建:35年 簡易耐火構造二階建:45年

耐火構造 : 70年

【平成5年】 : 30 年 木浩

準耐火構造 : 45 年

耐火構造 : 70年

つまり、「**平成8年の改正時の通知」が現在の法律上の解釈における前提**といえる。

※「特殊耐火構造」とは、主に「プレキャストによる鉄筋コンクリート造」を意味する。

【平成8年】

簡易耐火構造平屋建:30年

簡易耐火構造二階建:45年

準耐火構造 :45年 特殊耐火構造 :45年