

高梁市公営住宅等長寿命化計画

令和4年3月

(令和5年3月変更)

(令和8年3月変更)

高梁市

目次

	Page
1. 公営住宅等長寿命化計画の背景・目的	1
2. 公営住宅等を取り巻く状況	3
3. 公営住宅等の状況	10
4. 長寿命化に関する基本方針	18
5. 計画の対象と事業手法の選定	19
6. 実施方針の検討	52
7. 事業実施予定一覧の整理	54

1. 公営住宅等長寿命化計画の背景・目的

1.1 計画の背景

高梁市では、これまでに整備した学校・市営住宅・道路等の社会インフラの老朽化が進んでおり、適切な更新が必要な時期を迎えている。一方で市の財源は、少子高齢化・人口減の進行により、今後も減少することが予想されている。よって、社会インフラの計画的な維持管理・予防保全・改修等に取り組む必要があり、公営住宅等についても、平成 23 年度に「高梁市公営住宅等長寿命化計画」を策定し、修繕・改善などの維持管理を行ってきた。

一方、「公営住宅等長寿命化計画策定指針（平成 28 年 8 月改定 国土交通省）」（以下、「指針」と称する）に基づき、新たな将来の人口・需要の見通し等を踏まえた公営住宅等の適切なマネジメントに向け、団地別・住棟別に計画的・効率的な事業手法の選定や、中長期的な展望に立ちライフサイクルコストの縮減、事業量の平準化の視点が必要となった。

その中で、高梁市の公営住宅等は老朽化した団地も多く、今後も市の財政状況等を踏まえた安全・安心な居住環境の確保が課題となっている。

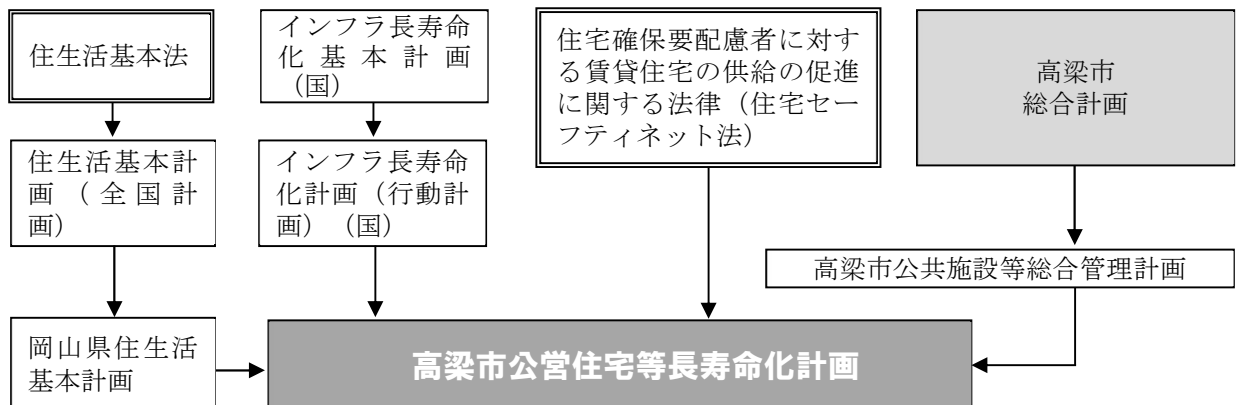
1.2 計画の目的

高梁市では、令和 3 年度現在、昭和 26 年度から平成 31 年度までに建設された入居可能な計 929 戸の公的賃貸住宅を管理している。令和 3 年度の入居率は市営住宅で 71%・特定公共賃貸住宅で 58%・地域優良住宅で 100%・地域住宅で 66%・単独住宅で 59%となっており、子育て世帯向けの地域優良住宅の需要が高い一方、他の住宅の需要は低い。また、公営住宅等の住棟全体の 14%が耐用年数を経過、58%が耐用年数の 1/2 を経過し、今後も市の財政状況等を踏まえた安全・安心な居住環境の確保が課題である。

そこで、良質な公営住宅ストックの形成及び長期活用を図るため、「指針」に基づき、長寿命化及び LCC の縮減につなげ、事業の平準化を図ることで計画的な公営住宅等の長寿命化計画として、令和 3 年度に「高梁市公営住宅等長寿命化計画」を定めるものである。

1.3 計画の位置付け

本計画は、上位計画である「高梁市総合計画」等を踏まえ、かつ、「岡山県住生活基本計画」、「高梁市公共施設等総合管理計画」との調和を図り計画する。



1.4 計画期間

本計画は中長期的な視点から今後の公営住宅等のあり方を総合的に捉えるため、令和4年度から令和13年度までの10年間とする。ただし、社会情勢の変化、各事業の進捗を勘案し、適宜見直しを行うものとする。

1.5 計画フロー

本計画は、以下のフローに従って策定する。

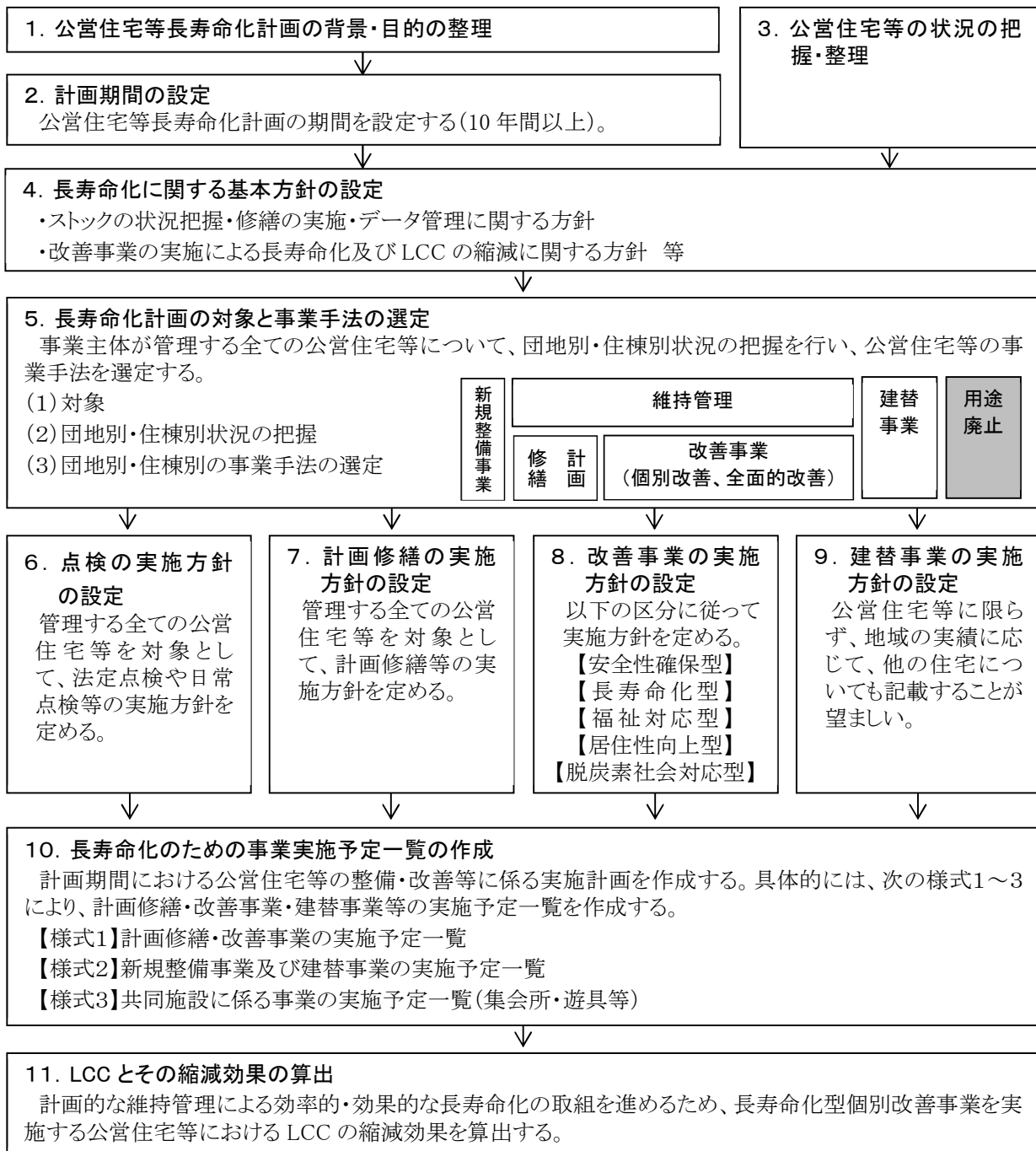


図 1-1 計画策定の方法

資料：指針（H28）

2. 公営住宅等を取り巻く状況

2.1 人口と世帯数

(1) 人口・世帯数の推移

TOPIC：本市の人口は減少を続け、世帯数は平成12年まで増加したあと減少に転じている。
また、増加率は低下している。

本市の人口は減少を続けており、世帯数は平成12年まで増加したあと減少に転じている。令和2年には29,072人、12,886世帯となっている。また、5年間の人口増加率をみると令和2年まで一貫して減少しており、高齢化が年々顕著に表れ、令和2年度の高齢化率は約42%となっている。

表2-1 人口・世帯数の推移*

	1985年 (S60)	1990年 (H2)	1995年 (H7)	2000年 (H12)	2005年 (H17)	2010年 (H22)	2015年 (H27)	2020年 (R2)
人口(人)	45,760	44,039	43,115	41,077	38,799	34,963	32,075	29,072
5年間の人口増加率	-2.7%	-3.8%	-2.1%	-4.7%	-5.5%	-9.9%	-8.3%	-9.4%
世帯数(世帯)	13,617	13,873	14,939	15,376	15,325	14,121	13,481	12,886
5年間の世帯数増加率	-2.2%	1.9%	7.7%	2.9%	-0.3%	-7.9%	-4.5%	-4.4%
年少人口(人)	7,895	6,806	5,922	4,868	4,029	3,429	2,993	2,546
	17.3%	15.5%	13.7%	11.9%	10.4%	9.8%	9.3%	8.8%
生産年齢人口(人)	28,944	27,090	25,552	23,558	21,907	18,935	16,496	14,264
	63.3%	61.5%	59.3%	57.4%	56.5%	54.2%	51.4%	49.1%
高齢者人口(人)	8,921	10,143	11,641	12,651	12,862	12,360	12,243	12,262
	19.5%	23.0%	27.0%	30.8%	33.2%	35.4%	38.2%	42.2%

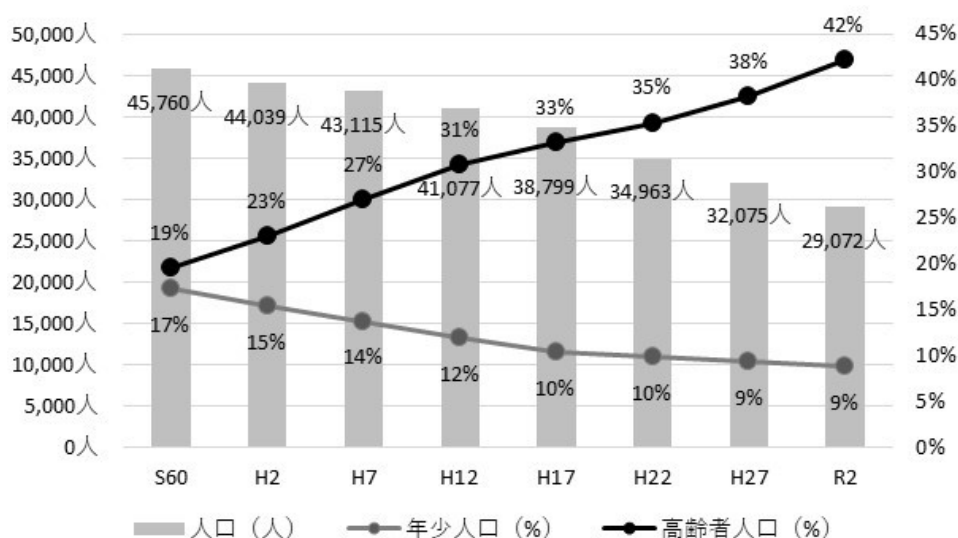


図2-1 人口の推移

※S60～H12 合併前の旧高梁市、上房郡有漢町、川上郡成羽町、川上町、備中町含む

※S60の世帯数は、「普通世帯数」と「準世帯数」を足した数値

資料：国勢調査(S60～R2)

(2) 将来人口フレーム

TOPIC：現在までの人口推移では、生産年齢人口と年少人口は減少、高齢者人口は増加し昭和60年に年少人口を上回っている。

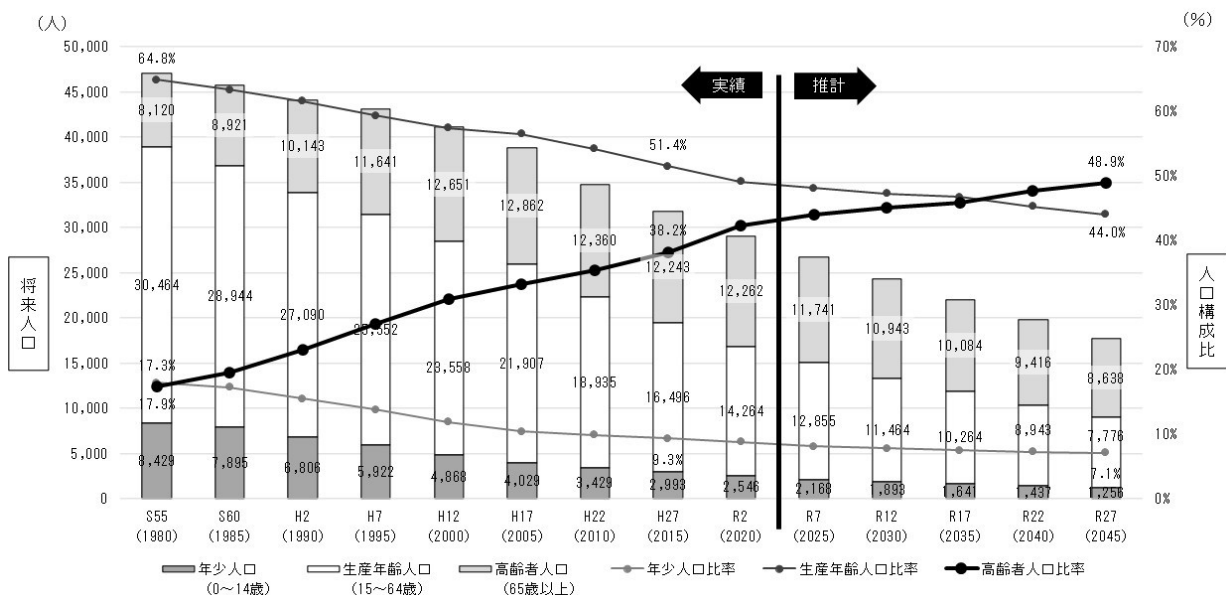
本市の年齢別人口の推移をみると、15歳～65歳未満の生産年齢人口は減少を続け、令和2年には14,264人となっている。15歳未満の年少人口も減少を続け、令和2年には2,546人と減少している。

一方で、65歳以上の高齢者人口は一貫して増加しており、昭和60年には年少人口を上回り、令和2年には12,262人（65歳以上：約42%）となっている。

TOPIC：令和27年の将来人口は令和2年よりさらに減少し1.8万人となり、約2人に1人が高齢者となる（高齢者8,638人：65歳未満9,032人）。

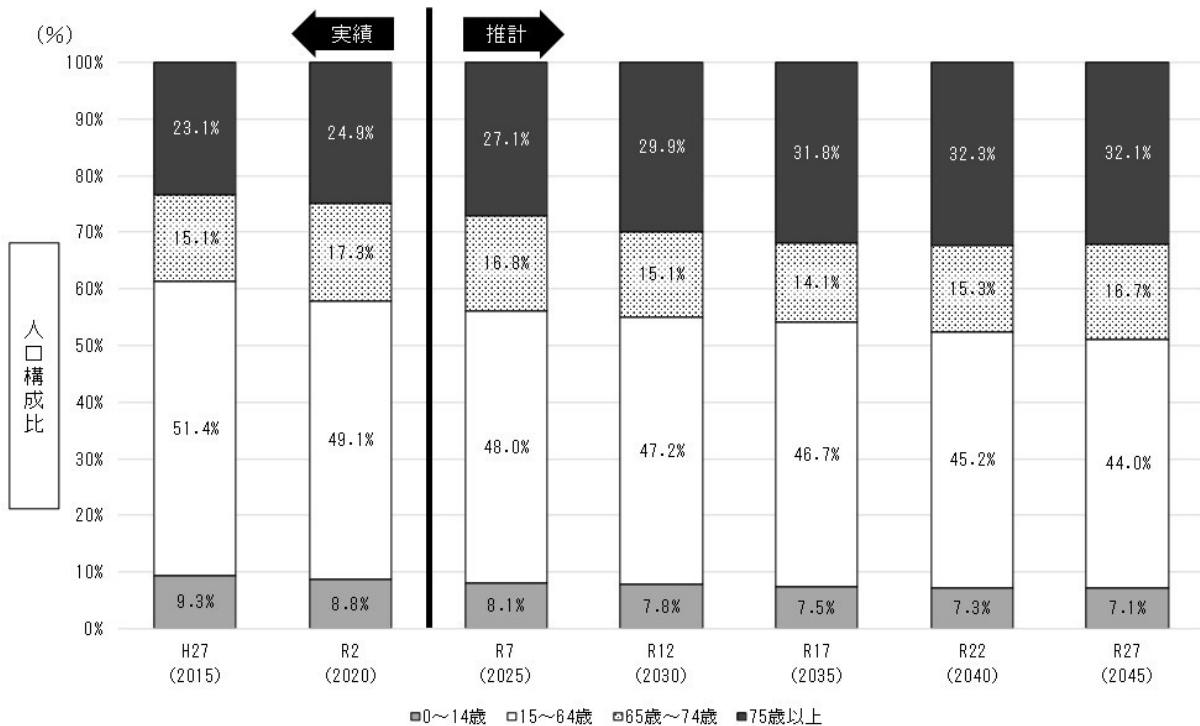
本市の総人口は減少を続けており、令和27年には1万8千人となる見通しである。その間、生産年齢人口（15歳～64歳人口）と年少人口（0歳～14歳人口）は低下し続ける見通しである。

一方で、高齢者人口（65歳以上人口）は上昇を続け、令和27年には、8,638人となる見通しである。さらに、75歳以上の後期高齢者人口は一貫して増加し、令和27年には30%を超過し、約2人に1人が高齢者約（65歳以上：約49%）見通しである。



資料：国勢調査（S55、S60、H2、H7、H12、H22、H27、R2）、国立社会保障・人口問題研究所

図 2-2 将来人口と人口構成比の見通し



資料：国勢調査（実績値）、国立社会保障・人口問題研究所（推計値）（H30）

図 2-3 年齢4区分人口構成比の見通し

2.2 地域の住宅事情

(1) 所有関係別・世帯構成別の住宅数

TOPIC：本市の住宅の所有関係は7割弱が持ち家、2割強が民間借家であり、岡山県や全国と比較して持ち家割合が若干高い。

本市の住宅の所有状況では、平成30年での持ち家割合は68.0%と、岡山県や全国と比較して若干高い割合となっている。

一方、民間借家の割合は22.2%、公営・UR・公社の借家の割合は6.0%、給与借家の割合は2.1%と、岡山県や全国と比較して若干低い割合となっている。

TOPIC：本市の高齢者のいる世帯の9割、単身世帯の約5割は持ち家に居住。

世帯構成別に住宅の所有状況をみると、単身世帯では持ち家の割合が最も高く約5割を占めており、岡山県や全国の割合より若干高くなっている。夫婦のみの世帯では、持ち家の割合が高く8割以上を占めている。

一方、高齢者のいる世帯でも、持ち家の割合が高く9割以上を占めており、岡山県の割合より若干高くなっている。

表 2-2 世帯構成別の住宅の所有関係

高梁市	持ち家	公営・UR・ 公社の借家	民営借家	給与借家	その他
主世帯総数 (%)	68.0%	6.0%	22.2%	2.1%	1.6%
単身世帯 (%)	45.0%	5.0%	42.1%	4.2%	3.7%
夫婦のみ (%)	80.4%	3.5%	13.9%	1.3%	0.9%
子供のいる世帯 (%)	42.8%	7.3%	7.1%	0.6%	42.2%
高齢者のいる世帯 (%)	91.3%	4.0%	4.6%	0.3%	-0.1%
岡山県	持ち家	公営・UR・ 公社の借家	民営借家	給与借家	その他
主世帯総数 (%)	64.9%	2.5%	26.8%	2.2%	3.6%
単身世帯 (%)	39.9%	3.9%	47.0%	4.0%	5.1%
夫婦のみ (%)	79.7%	1.7%	17.0%	1.4%	0.3%
子供のいる世帯 (%)	74.4%	2.5%	20.9%	1.8%	0.5%
高齢者のいる世帯 (%)	87.8%	2.8%	9.0%	0.3%	0.1%
全国	持ち家	公営・UR・ 公社の借家	民営借家	給与借家	その他
主世帯総数 (%)	61.2%	5.0%	28.5%	2.1%	3.3%
単身世帯 (%)	35.7%	6.4%	48.6%	3.4%	5.9%
夫婦のみ (%)	75.6%	4.5%	18.3%	1.3%	0.3%
子供のいる世帯 (%)	73.6%	4.8%	19.7%	1.7%	0.3%
高齢者のいる世帯 (%)	82.1%	6.5%	11.1%	0.2%	0.2%

資料：住宅・土地統計調査 (H30)

(2) 住宅の居住水準

TOPIC：最低居住水準を満たしている住宅に住む世帯の割合は、持ち家で9割以上、一番低い民間借家でも8割以上ある。

最低居住面積水準*からみて、高梁市の専用住宅に住まう世帯の9割以上は水準以上にあり、県平均とほぼ同等の割合になっている。住宅の所有関係別にみると、高梁市では持ち家のほとんどや公営借家や民間借家、給与住宅で水準以上ある世帯の割合は、県と比較するとやや低いものの80%以上と高くなっている。また、借家面積の延べ面積平均は45.53㎡となっており、岡山県や全国より狭い。

表 2-3 最低居住面積水準からみた世帯数

高梁市	水準以上の世帯 (世帯)	水準未満の世帯 (世帯)	水準以上の 世帯割合 (%)	水準未満の 世帯割合 (%)
持ち家	8,250	70	99.2%	0.8%
公営借家	620	110	84.9%	15.1%
UR・公社の借家	-	-	-	-
民間借家	2,190	530	80.5%	19.5%
給与住宅	210	40	84.0%	16.0%
専用住宅合計	11,270	750	93.8%	6.2%

岡山県	水準以上の世帯 (世帯)	水準未満の世帯 (世帯)	水準以上の 世帯割合 (%)	水準未満の 世帯割合 (%)
持ち家	496,200	3,900	99.2%	0.8%
公営借家	16,100	2,500	86.6%	13.4%
UR・公社の借家	400	400	50.0%	50.0%
民間借家	173,000	33,500	83.8%	16.2%
給与住宅	15,300	1,700	90.0%	10.0%
専用住宅合計	701,000	42,000	94.3%	5.7%

資料：住宅・土地統計調査 (H30)

表 2-4 1住宅あたりの延べ面積

	持ち家 延べ面積 (㎡/戸)	借家 延べ面積 (㎡/戸)
高梁市	142.48	45.53
岡山県	133.67	47.94
全国	119.91	46.79

資料：住宅・土地統計調査 (H30)

※最低居住面積水準 (概要) 住生活基本計画 (全国計画) (H28)

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。

(1) 単身者 25㎡ (2) 2人以上の世帯 10㎡×世帯人数+10㎡

注1 上記の式における世帯人数は、3歳未満の者は0.25人、3歳以上6歳未満の者は0.5人、6歳以上10歳未満の者は0.75人として算定。ただし、これらにより算定された世帯人数が2人に満たない場合は2人。

2 世帯人数 (注1の適用がある場合には適用後の世帯人数) が4人を超える場合、上記の面積から5%を控除。

3 次の場合には、上記の面積によらないことができる。

①単身の学生、単身赴任者等であって比較的短期間の居住を前提とした面積が確保されている場合

②適切な規模の共用の台所及び浴室があり、各個室に専用のミニキッチン、水洗便所及び洗面所が確保され、上記の面積から共用化した機能・設備に相当する面積を減じた面積が個室部分で確保されている場合

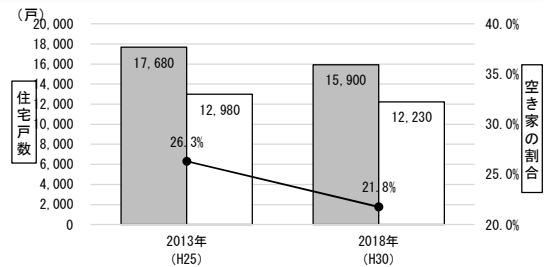
③既存住宅を活用する場合などで、地域における住宅事情を勘案して地方公共団体が住生活基本計画等に定める面積が確保されている場合

(3) 空き家の状況

TOPIC：住宅総数は世帯数（約1.2万世帯）を上回っており、世帯数以上の住宅ストックがある。また、空き家率は21.8%で減少傾向にある。

住宅・土地統計調査によると、本市の住宅総数は減少傾向にあり、平成30年には約1.6万戸となっている。住宅総数は世帯数（約1.2万世帯）を上回っており、世帯数以上の住宅ストックがある。

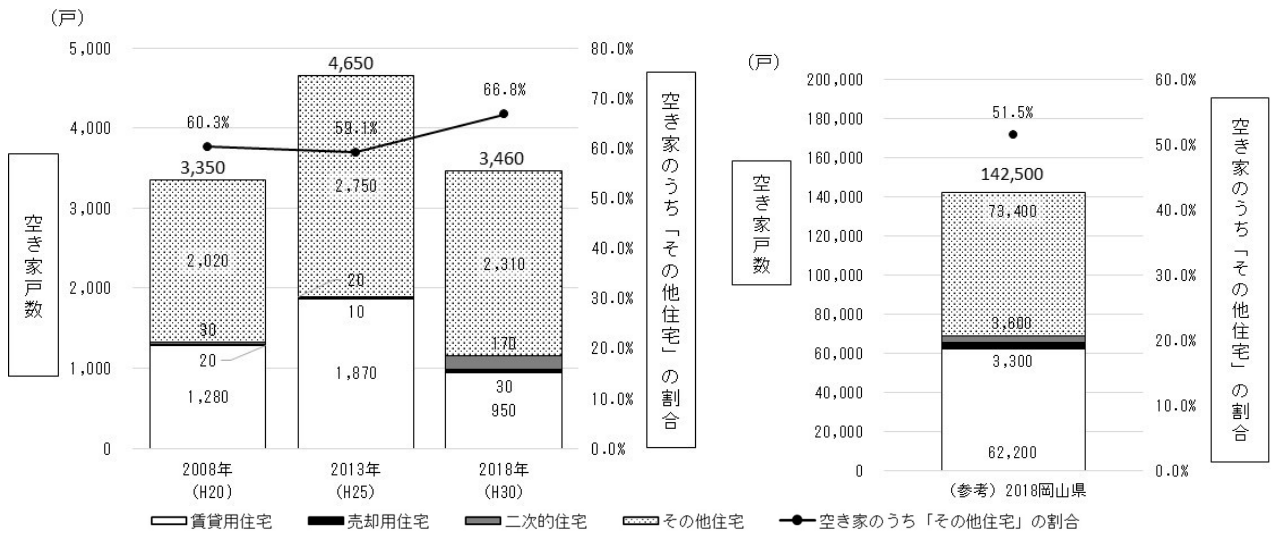
一方、本市の空き家率は平成25年で26.3%であり、平成30年の21.8%と減少傾向にある。



資料：住宅・土地統計調査（H25、30）

TOPIC：空き家総数は約3.5千戸で、2008（平成20）年から増加が見られたが、2013（平成25）年以降は減少傾向に転じている。

本市の空き家総数は平成30年で3,460戸であり、平成20年の3,350戸から増加したのち、平成25年の4,650戸からは減少している。空き家の内訳で最も多いのは「その他住宅」*で空き家総数の半数以上を占め、次いで「賃貸用住宅」が占めている。また、10年間の増加では「その他住宅」の増加が顕著である。「その他住宅」は空き家総数に占める割合が2018（平成30）年で約66.8%であり、同時期の岡山県の割合約51.5%より高い状況である。



資料：住宅・土地統計調査（H20、25、30）

図 2-4 用途別の空き家数の推移

*「その他住宅」とは、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅のほか、空き家の区分の判断が困難な住宅などを含む。「二次的住宅」とは別荘等である。住宅・土地統計調査（H30）

TOPIC：空き家の約2割が「腐朽・破損あり」住宅である。
「腐朽・破損なし」住宅は2,700戸であり、そのうち「賃貸用住宅」は700戸である。

空き家における用途のうち、「腐朽・破損あり」*の住宅が占める割合は平成30年では、「売却用住宅」が約33%と最も多く、岡山県の水準（約27%）と全国水準（約16%）より若干高い。
一方、「腐朽・破損なし」の住宅は2,700戸あり、そのうち「賃貸用住宅」は700戸である。

表 2-5 空き家の用途別の腐朽・破損の状況

		総数（戸）	腐朽・破損あり（戸）	腐朽・破損なし（戸）	割合（％）
高梁市	賃貸用住宅	950	260	700	27.4%
	売却用住宅	30	10	20	33.3%
	二次的住宅	170	30	140	17.6%
	その他住宅	2,310	460	1,840	19.9%
	総数	3,460	760	2,700	22.0%

		総数（戸）	腐朽・破損あり（戸）	腐朽・破損なし（戸）	割合（％）
岡山県	賃貸用住宅	62,200	11,900	50,300	19.1%
	売却用住宅	3,300	900	2,500	27.3%
	二次的住宅	3,600	300	3,300	8.3%
	その他住宅	73,400	24,000	49,300	32.7%
	総数	142,500	37,100	105,400	26.0%

		総数（戸）	腐朽・破損あり（戸）	腐朽・破損なし（戸）	割合（％）
全国	賃貸用住宅	4,327,200	805,900	3,521,300	18.6%
	売却用住宅	293,200	45,900	247,400	15.7%
	二次的住宅	381,000	39,500	341,400	10.4%
	その他住宅	3,487,200	1,006,000	2,481,200	28.8%
	総数	8,488,600	1,897,300	6,591,200	22.4%

備考：割合（％）は、総数に対する腐朽・破損ありの割合。

資料：住宅・土地統計調査（H30）

*「腐朽・破損あり」とは、建物の主要部分やその他の部分に不具合があるもの。例えば、外壁がところどころ落ちていたり、壁や基礎の一部にひびが入っていたり、かわらが一部はずれているものや、雨どいが破損してひさしの一部が取れている場合など。住宅・土地統計調査（H30）

(3) 構造別の建設戸数・耐用年数

本市の公営住宅等の構造について、公営住宅法第 44 条及び同法施行令第 12 条の耐用年数における種別によると最も耐用年数がある 70 年の耐火造が最も多く 493 戸である。木平・簡平（木造平屋・木造二階・簡易耐火平屋）は 30 年であり 224 戸、簡二（準耐火構造・簡易耐火二階・S 造）は 45 年であり 212 戸である。

公営住宅法施行令による公営住宅等の耐用年数は下記のとおり規定されており、本市では 436 戸が 30 年または 45 年の耐用年数となり、構造的にも地震に弱い住宅と考えられる。

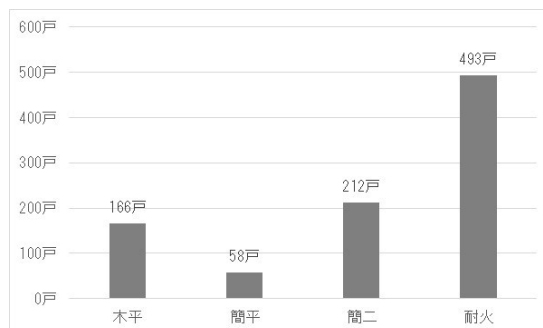


図 3-2 構造別管理戸数

資料：高梁市都市整備課（R3）

表 3-1 住宅種別耐用年数

住宅種別	耐用年数
木平・簡平（木造平屋・木造二階・簡易耐火平屋）	30年
簡二（準耐火構造・簡易耐火二階・S造）	45年
耐火（耐火構造・鉄筋）	70年

資料：公営住宅施行令（S26）

本市の公営住宅等における耐用年数の経過状況は表 3-2 のとおりである。本市の入居可能総数 929 戸のうち、14%が耐用年数を超過し、58%が耐用年数の 1/2 を超過している。

表 3-2 構造別管理戸数

構造種別	管理戸数	耐用年数超過		耐用年数1/2超過	
		戸数	割合	戸数	割合
木平・木二	166戸	35戸	21%	153戸	92%
簡平	58戸	58戸	100%	58戸	100%
簡二	212戸	34戸	16%	212戸	100%
耐火	493戸	0戸	0%	118戸	24%
合計	929戸	127戸	14%	541戸	58%

資料：高梁市都市整備課（R3）

(4) 住戸面積

本市の公営住宅等の住居面積は、60 m²以上 70 m²未満が 30%で最も多く、60 m²以上は 57%と約半分を占める。また、40 m²未満が 13%、40 m²以上 50 m²未満が 5%であり、比較的狭い住居の割合が少ない。

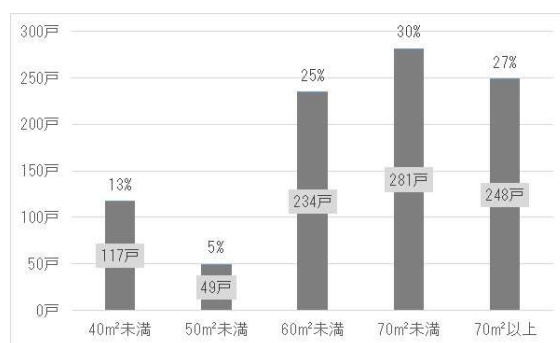


図 3-3 住戸面積

資料：高梁市都市整備課（R3）

3.2 用途廃止（除却）決定の団地

現時点（令和3年度）で用途廃止（除却）決定の団地は、今津、横町第5～6、原田、木野山、川端町、天神ヶ丘、西山、臥牛団地であり、60戸（入居戸数2021）が対象となる。

3.3 入居者の状況

(1) 入居状況

入居可能な住戸に対する入居率（入居戸数2021／総戸数）をみると、平均では市営住宅は71%・特公賃は58%・地域優良住宅は100%・地域住宅は66%・単独住宅で59%となっており、子育て世帯向けの地域優良住宅の需要が高い一方、他の住宅の需要は低い。

表 3-3 市営住宅の管理戸数・入居戸数

	入居率		
	平均	最大	最小
市営住宅	71%	100%	0%
特公賃	58%	67%	50%
地域優良住宅	100%	100%	100%
地域住宅	66%	100%	0%
単独住宅	59%	100%	26%

資料：高梁市都市整備課（R3）

(2) 需要状況

2017年度（平成29年度）から2021年度（令和3年度）の5年間の入居戸数は下表のとおりである。臥牛団地で17戸、長屋住宅で7戸等、大きく減少している住宅がある一方、増加している住宅は少なく需要は少ない。

表 3-4 過去5ヶ年の需要

団地名	住棟名	総戸数	入居戸数 2017	入居戸数 2018	入居戸数 2019	入居戸数 2020	入居戸数 2021	2021- 2017 増減	入居率 入居戸数2021 ／ 総戸数
今津住宅	1~10(4戸停止)	10	7	7	6	6	6	-1	60%
横町第1住宅	1、2	2	2	2	2	2	2	0	100%
横町第2住宅	1~3	3	3	3	3	3	3	0	100%
横町第3住宅	1~5	5	5	5	5	4	4	-1	80%
横町第4住宅	1~12	12	8	10	11	10	10	2	83%
横町第5住宅	1	1	1	1	1	1	0	-1	0%
横町第6住宅	1(停止)	1	0	0	0	0	0	0	0%
原田住宅	1~12(4戸停止)	12	9	8	8	8	7	-2	58%
木野山住宅	1~12(5戸停止)	12	7	7	7	7	7	0	58%
井谷住宅	1~6	6	5	5	5	5	5	0	83%
井谷住宅	7~10(3戸停止)	4	2	2	2	1	1	-1	25%
井谷住宅	11~13	3	2	2	2	2	2	0	67%
玉住宅	1~10	10	7	7	6	6	6	-1	60%
北山住宅	1~10	10	7	7	8	8	8	1	80%
川端町住宅	1~2(1戸停止)	2	1	1	1	1	1	0	50%
上谷住宅	1~16	16	16	16	15	16	16	0	100%
松山住宅	1~52	52	40	39	33	37	39	-1	75%
浜住宅	1~3	3	2	2	2	2	2	0	67%
浜住宅	4~7	4	4	4	4	3	3	-1	75%
頼久寺住宅	1~4、9~19	15	14	13	12	12	12	-2	80%
頼久寺住宅	5~8	4	4	4	4	4	4	0	100%
御前住宅	1~16	16	16	15	15	16	16	0	100%
内山下第1住宅	1~14	14	13	13	13	14	14	1	100%
内山下第2住宅	1~10	10	9	8	7	7	7	-2	70%
内山下第2住宅	11~20	10	10	9	8	9	9	-1	90%
内山下第2住宅	21~28	8	7	7	7	7	6	-1	75%
下谷住宅	各階の1~6号	23	22	19	20	22	22	0	96%
肉谷住宅	1~10	10	9	8	7	7	7	-2	70%
肉谷住宅	11~20	10	10	9	8	7	6	-4	60%
上谷第2住宅	各階の1~5号	25	25	24	24	25	25	0	100%
小瀬住宅	1~20	20	15	14	14	13	13	-2	65%
小瀬住宅	21~37	17	12	12	12	12	12	0	71%
小瀬住宅	38~51	14	11	10	10	11	11	0	79%
市場第1住宅	A-1~B-2	4	3	3	2	3	3	0	75%
市場第1住宅	C-1~D-2	4	2	2	2	2	2	0	50%
市場第1住宅	E-1~E-2	2	2	2	2	1	1	-1	50%
市場第2住宅	G-1~H-2	4	4	3	4	4	4	0	100%
横見第1住宅	A-1~D-2	8	6	5	5	6	6	0	75%
横見第1住宅	E-1~G-2	6	4	3	2	2	2	-2	33%
横見第2住宅	H-1~J-2	6	3	4	4	3	3	0	50%
横見第2住宅	K-1、K-2	2	2	2	2	2	2	0	100%
横見第3住宅	L-1~O-2	8	5	7	5	4	4	-1	50%
横見第3住宅	P-1~S-2	8	8	8	8	8	7	-1	88%
横見第3住宅	T-1~W-2	8	6	8	8	8	8	2	100%
横見第3住宅	X-1~B'-2	10	10	9	9	10	9	-1	90%
川南第2住宅	101~207	12	10	11	9	9	9	-1	75%
天神ヶ丘住宅	1~15(6戸停止)	12	7	7	7	6	6	-1	50%
天神ヶ丘住宅	16~30(6戸停止)	12	8	7	6	6	6	-2	50%
天神ヶ丘住宅	31~50(3戸停止)	8	7	7	7	5	5	-2	63%
城の西住宅	1~12	10	9	9	8	8	8	-1	80%
栄町住宅	1~17	14	14	13	12	11	12	-2	86%
星原第1住宅	1~12	10	9	9	9	9	9	0	90%
星原第2住宅	13~20	6	6	6	6	6	6	0	100%
星原第3住宅	101~305	12	10	10	10	10	9	-1	75%
成美住宅	1~12	10	9	9	10	10	9	0	90%
妙見住宅	101~307	18	17	17	15	15	14	-3	78%
本荘住宅	1~10	10	9	9	7	6	6	-3	60%
地頭第1住宅	1-1~2-5	10	7	7	7	7	7	0	70%
地頭第1住宅	5-1~6-4	9	6	6	6	6	6	0	67%
地頭第1住宅	7-1~7-3	3	2	2	1	1	1	-1	33%
地頭第1住宅	3-1~3-3	3	1	2	2	3	3	2	100%
地頭第2住宅	8-1~10-2	6	5	4	4	4	4	-1	67%
地頭第2住宅	12-1~14-2	6	5	4	3	3	3	-2	50%
地頭第2住宅	11-1~11-2、15-1~15-2	4	2	2	2	2	2	0	50%
地頭第2住宅	16-1~17-2	4	4	3	3	3	3	-1	75%
名原住宅	1~6	6	6	6	6	5	5	-1	83%
恵美須住宅	1-1~3-2	6	5	3	3	4	4	-1	67%

表 3-5 過去5ヶ年の需要

団地名	住棟名	総戸数	入居戸数					2021-2017 増減	入居率 入居戸数2021 ／ 総戸数
			2017	2018	2019	2020	2021		
領家住宅	1~7	6	5	6	6	6	6	1	100%
長屋住宅	1-1~7-3	18	13	11	10	8	6	-7	33%
黒鳥住宅	1~5	4	4	3	3	3	4	0	100%
黒鳥住宅	6~10	4	4	4	4	4	4	0	100%
下郷臨地住宅	1~5	4	4	3	3	2	2	-2	50%
惣田住宅	1~5	4	3	2	2	1	1	-2	25%
惣田住宅	6~7	2	1	1	1	1	1	0	50%
田原住宅	1、2	2	1	1	1	1	1	0	50%
田原住宅	3、5	2	1	1	1	1	1	0	50%
布瀬第1住宅	A-101~107	6	6	6	6	6	5	-1	83%
布瀬第1住宅	B-1-1~5-3	12	10	11	10	10	9	-1	75%
布瀬第1住宅	B-7-1~8-3	6	4	5	4	4	4	0	67%
特公賃 布瀬第2住宅	C-1-1~C-1-5	4	2	2	2	2	2	0	50%
特公賃 布瀬第2住宅	B-6-1~B-6-3	3	2	2	2	2	2	0	67%
地域優良 木野山駅前住宅	1、2	2	2	2	2	2	2	0	100%
地域優良 星ヶ丘住宅	1、2	2	1	1	2	2	2	1	100%
地域優良 星ヶ丘住宅	3	1	1	-	1	1	1	0	100%
地域優良 星ヶ丘住宅	5	1	1	1	1	1	1	0	100%
地域優良 八長住宅	1、2、3	3	3	2	2	3	3	0	100%
地域優良 近似住宅	1	1	2	1	1	1	1	-1	100%
地域優良 川上中央住宅	1、2	2	1	2	2	2	2	1	100%
地域優良 上谷未来住宅	-	1	-	-	-	1	1	0	100%
地域住宅 千枚住宅	A1~A7	6	6	4	3	3	3	0	50%
地域住宅 坂本第2住宅	A1~A5、B1、B2	6	3	3	3	3	3	0	50%
地域住宅 下郷宮側住宅	1~2	2	0	0	0	0	0	0	0%
地域住宅 下郷宮側住宅	3~5	2	2	2	2	1	2	0	100%
地域住宅 山添第1住宅	1~6	5	4	5	4	5	5	0	100%
地域住宅 山添第1住宅	7	1	1	1	1	1	1	0	100%
地域住宅 山添第2住宅	8~12	4	3	4	4	3	3	0	75%
地域住宅 西山地域住宅	1~2(1戸停止)	2	1	1	1	1	1	0	50%
単独住宅 中市住宅	A-1、A-2	2	1	1	1	1	1	0	50%
単独住宅 中市住宅	B-1、B-2	2	2	2	2	2	2	0	100%
単独住宅 ファミリーハウスマル原	101~307	18	16	16	13	12	12	-4	67%
単独住宅 ファミリーハウスマル成美	101~305	12	7	7	7	7	8	1	67%
単独住宅 高梁団地	1号棟101~2号棟508	80	47	57	54	43	42	-5	53%
単独住宅 落合団地	1,2号棟101~508	80	43	41	43	42	42	-1	53%
単独住宅 臥牛団地	1,2号棟101~508(54戸停止)	80	38	38	35	26	21	-17	26%

資料：高梁市都市整備課 (R3)

3.4 維持管理状況

(1) 改修・修繕の状況

以下に、近年の改修・修繕状況を示す。主に昭和40年代後半から平成初期に建設された住宅を対象に、ユニットバス設置・三箇所給湯設置・便所の水洗化・外壁改修などを行っている。

表 3-6 修繕履歴

団地名	入居可能戸数	入居率	改善事業実施履歴
今津住宅	6	60%	
横町第1住宅	2	100%	
横町第2住宅	3	100%	
横町第3住宅	5	80%	
横町第4住宅	12	83%	
横町第5住宅	1	0%	
横町第6住宅	0	0%	
原田住宅	8	58%	
木野山住宅	7	58%	
井谷住宅	6	83%	H17ユニットバス設置、三箇所給湯設置、外壁改修
井谷住宅	1	25%	
井谷住宅	3	67%	H17ユニットバス設置、三箇所給湯設置、外壁改修
玉住宅	10	60%	H15ユニットバス設置、三箇所給湯設置、外壁改修
北山住宅	10	80%	H18ユニットバス設置、三箇所給湯設置、外壁改修
川端町住宅	1	50%	
上谷住宅	16	100%	R1外壁改修、バランス釜交換
松山住宅	52	75%	
浜住宅	3	67%	
浜住宅	4	75%	
頼久寺住宅	15	80%	
頼久寺住宅	4	100%	
御前住宅	16	100%	
内山下第1住宅	14	100%	
内山下第2住宅	10	70%	H21～23ユニットバス設置、三箇所給湯設置、外壁改修
内山下第2住宅	10	90%	H21～23ユニットバス設置、三箇所給湯設置、外壁改修
内山下第2住宅	8	75%	H21～23ユニットバス設置、三箇所給湯設置、外壁改修
下谷住宅	23	96%	
肉谷住宅	10	70%	
肉谷住宅	10	60%	
上谷第2住宅	25	100%	
小瀬住宅	20	65%	H26～28屋上防水、外壁改修、電気設備
小瀬住宅	17	71%	H26～28屋上防水、外壁改修、電気設備
小瀬住宅	14	79%	H26～28屋上防水、外壁改修、電気設備
市場第1住宅	4	75%	
市場第1住宅	4	50%	
市場第1住宅	2	50%	
市場第2住宅	4	100%	
横見第1住宅	8	75%	
横見第1住宅	6	33%	
横見第2住宅	6	50%	
横見第2住宅	2	100%	
横見第3住宅	8	50%	
横見第3住宅	8	88%	
横見第3住宅	8	100%	
横見第3住宅	10	90%	
川南第2住宅	12	75%	
天神ヶ丘住宅	6	50%	
天神ヶ丘住宅	6	50%	
天神ヶ丘住宅	5	63%	
城の西住宅	10	80%	H18ユニットバス設置、三箇所給湯設置、便所の水洗化
栄町住宅	14	86%	H17ユニットバス設置、三箇所給湯設置、便所の水洗化
星原第1住宅	10	90%	H24ユニットバス設置、三箇所給湯設置、便所の水洗化、電気設備、屋上防水、ベランダ防水
星原第2住宅	6	100%	H25ユニットバス設置、三箇所給湯設置、便所の水洗化、電気設備、屋上防水、ベランダ防水
星原第3住宅	12	75%	R2外壁改修、バランス釜交換
成美住宅	10	90%	H29ユニットバス設置、三箇所給湯設置、便所の水洗化、電気設備、屋上防水、外壁改修
妙見住宅	18	78%	R3外壁改修、バランス釜交換
本荘住宅	10	60%	
地頭第1住宅	10	70%	H26～H28ユニットバス設置、三箇所給湯設置、便所の水洗化、電気設備、外壁改修、浄化槽設置
地頭第1住宅	9	67%	H26～H28ユニットバス設置、三箇所給湯設置、便所の水洗化、電気設備、外壁改修、浄化槽設置
地頭第1住宅	3	33%	H26～H28ユニットバス設置、三箇所給湯設置、便所の水洗化、電気設備、外壁改修、浄化槽設置
地頭第1住宅	3	100%	H26～H28ユニットバス設置、三箇所給湯設置、便所の水洗化、電気設備、外壁改修、浄化槽設置
地頭第2住宅	6	67%	
地頭第2住宅	6	50%	
地頭第2住宅	4	50%	
地頭第2住宅	4	75%	

表 3-7 修繕履歴

団地名	入居可能戸数	入居率	改善事業実施履歴
名原住宅	6	83%	
恵美須住宅	6	67%	
領家住宅	6	100%	
長屋住宅	18	33%	
黒島住宅	4	100%	H19ユニットバス設置、三箇所給湯設置、便所の水洗化、浄化槽設置
黒島住宅	4	100%	H19ユニットバス設置、三箇所給湯設置、便所の水洗化、浄化槽設置
下郷隠地住宅	4	50%	H15ユニットバス設置、三箇所給湯設置、便所の水洗化
惣田住宅	4	25%	H20ユニットバス設置、三箇所給湯設置、便所の水洗化、外壁改修、浄化槽設置
惣田住宅	2	50%	H20ユニットバス設置、三箇所給湯設置、便所の水洗化、外壁改修、浄化槽設置
田原住宅	2	50%	
田原住宅	2	50%	
布瀬第1住宅	6	83%	
布瀬第1住宅	12	75%	
布瀬第1住宅	6	67%	
特公賃 布瀬第2住宅	4	50%	
特公賃 布瀬第2住宅	3	67%	
地域優良 木野山駅前住宅	2	100%	
地域優良 星ヶ丘住宅	2	100%	
地域優良 星ヶ丘住宅	1	100%	
地域優良 星ヶ丘住宅	1	100%	
地域優良 八長住宅	3	100%	
地域優良 近似住宅	1	100%	
地域優良 川上中央住宅	2	100%	
地域優良 上谷未来住宅	1	100%	
地域住宅 千枚住宅	6	50%	
地域住宅 坂本第2住宅	6	50%	
地域住宅 下郷宮側住宅	2	0%	
地域住宅 下郷宮側住宅	2	100%	
地域住宅 山添第1住宅	5	100%	
地域住宅 山添第1住宅	1	100%	
地域住宅 山添第2住宅	4	75%	
地域住宅 西山地域住宅	1	50%	
単独住宅 中市住宅	2	50%	
単独住宅 中市住宅	2	100%	
単独住宅 ファミリーハイツ星原	18	67%	
単独住宅 ファミリーハイツ成美	12	67%	
単独住宅 高梁団地	80	53%	
単独住宅 落合団地	80	53%	H22屋上防水、H23屋内排水管改修
単独住宅 臥牛団地	26	26%	

資料：高梁市都市整備課（R3）

3.5 現状課題整理

本市の現況や公営住宅等（入居可能戸数 929 戸）の管理状況及び入居者状況を踏まえ、公営住宅等に関する課題を整理する。

(1) 公営住宅等の老朽化への対応

- ・公営住宅等の住棟全体の 14%が耐用年数を経過、58%が耐用年数の 1/2 を経過。
- ・入居状況では、平均では市営住宅は 71%・特公賃は 58%・地域優良住宅は 100%・地域住宅は 66%・単独住宅は 59%となっており、子育て世帯向けである地域優良住宅の入居率が高い一方、他の住宅の入居率は低い。
- ・需要状況（平成 29～令和 3 年度：5 年間の入居戸数）は、臥牛団地で 17 戸、長屋住宅で 7 戸等、大きく減少している住宅がある一方、増加している住宅は少なく需要は少ない。
- ・よって、耐用年数から建物の老朽化等による安全性の確保、入居や需要状況から設備を向上させ入居率を上昇させるための居住性への対応が必要である。

(2) 公営住宅等の長寿命化

- ・耐用年数を超過している住棟、10 年以内に耐用年数を迎える住棟などは、将来的に必要となるストック量や団地・住棟の劣化状況等に基づき、災害等から安全安心を守るために用途廃止（除却）等の検討が必要である。
- ・一方、耐用年数まで多くの期間が残っている住宅は、既存ストックの長期的な活用を目指し、改善や維持管理について事業手法の選定を行い、少なくとも耐用年数までの活用を図る必要がある。

(3) 財政負担軽減への対応

- ・耐用年数を踏まえた公営住宅等の更新等について、多くの団地が耐用年数を超過しており、更新を行う場合には本市の財政負担が集中する可能性を考慮し、費用の平準化に向けた取り組みが必要である。
- ・上位計画である高梁市公共施設等総合管理計画には、高齢者等に対するセーフティネットや公営住宅等に対する認識・方針（目標）として、

「住まいのセーフティネットの役割を担う住宅や若者の定住促進に寄与するような子育て世帯向け住宅など様々な用途の住宅を運営しており、利用率が低い施設や耐用年数を迎えた施設も多くあり、今後さらに老朽化が進んでいくなか、建て替え更新にかかる負担は課題。」

「近年セーフティネットの住宅に関しては、住宅の応募倍率の低い状態が継続しており、今後の需要の把握と、それらの施設の必要性や、本市における適正な規模、配置の検討が必要。」

「必要性、地域性、事業の効率性などにも考慮し、需要に応じた総数の適正化に努める。」

「定住促進に寄与するような住宅については、供給目標を定め、計画的に供給を進める。」が記載されている。

- ・よって、本計画も限られた財源を考慮した事業費負担の軽減に向けて、今後の少子高齢化・人口減少を見据えた将来必要な団地の数を需要・立地・住棟の現況・民間賃貸住宅の状況に基づき、効率的・計画的な事業を行っていく必要がある。

4. 長寿命化に関する基本方針

4.1 ストックの状況把握・修繕の実施・データ管理に関する方針

(1) 定期点検及び日常点検の実施

建築基準法第 12 条第 2 項に基づく法定点検（建築物の検査は 3 年ごと、建築設備に関しては 1 年以内ごと）※を定期的に行うとともに、入居者から劣化状況に関する情報を収集し、点検結果に基づき予防保全を重視した維持管理を行う。建築基準法第 12 条第 2 項に基づく法定点検の対象外である住棟（100㎡未満の住棟等）に対しては、有資格者以外の者が点検可能であり、かつ、外観からの目視により容易に確認することが可能な『公営住宅等日常点検マニュアル』※を活用し、日常点検を行う。

(2) 点検結果等に基づく修繕の実施とデータ管理

定期点検・日常点検において得た公営住宅等の状況等や修繕・改修時の工事内容や履歴等についてはデータベースとして記録し、その記録した点検結果のデータベースを用いて、着実かつ予防保全的な修繕・改修・維持管理を行う。

(3) 適切な維持管理実施のための体制整備と財源の確保

定期点検や予防保全的な維持管理を適切に実施できるような体制を検討・整備するとともに、適切な実施に向けた財源の確保を検討する。また、耐用年数まで期間がある団地については、改善や修繕等を適切に行い、長寿命化を図る。

一方、耐用年数を超過している住棟や 10 年以内に耐用年数を迎える住棟については、用途廃止（除却）等の検討を行う。

4.2 改善事業の実施による長寿命化及びコストの縮減に関する方針

定期点検、日常点検、修繕、データ管理により、改善や修繕等の費用が集中するこれまでの対処療法的な維持管理から、費用を分散させる予防保全的な改善や修繕等を行うことにより、コストの縮減に努め、公営住宅等の長寿命化を図る。

※建築基準法第 12 条第 2 項に基づく法定点検

建築基準法の 12 条点検とは、建築物の安全性を確保することを目的とした制度で、国が建物用途ごとに指定するものと、地方自治体が指定する学校・共同住宅等がある。点検は、建築物と建設設備に大別され、建築物には 3 年ごとに屋根・外壁等が、建築設備には 1 年ごとに換気設備・照明設備等が該当する。

※公営住宅等日常点検マニュアル（木造編、耐火・準耐火構造編）

国土交通省住宅局住宅総合整備課が平成 28 年 8 月に公表。日常点検の位置付け、具体的な点検項目、及び点検内容を解説したマニュアル。

5. 計画の対象と事業手法の選定

5.1 対象

本計画に位置付ける対象住宅は公営住宅等（入居可能戸数 929 戸）とする。なお、以下にその基礎的項目を示す。

5.2 団地別・住棟別状況の把握

(1) 団地別・住棟別状況の把握

表 5-1 団地別・住棟別の基礎的項目

団地名	■建築状況					■敷地状況		■入居状況			■住居状況			
	建築年度	築年数	構造	耐用年数	超過耐用年数	敷地面積 (㎡)	用途地域	総戸数	入居可能戸数	入居戸数 2021	入居率	新耐震基準	給水システム	公共下水道整備状況
今津住宅	1960	61	木平	31	30	1,484	無	10	6	6	60%	旧耐震	水道直圧	汲み取り
横町第1住宅	1967	54	木平	24	30	190	近隣商業	2	2	2	100%	旧耐震	水道直圧	済
横町第2住宅	1967	54	木平	24	30	108	準工業	3	3	3	100%	旧耐震	水道直圧	済
横町第3住宅	1967	54	木平	24	30	700	準工業	5	5	4	80%	旧耐震	水道直圧	済
横町第4住宅	1968	53	簡平	23	30	1,194	準工業/近隣商業	12	12	10	83%	旧耐震	水道直圧	済
横町第5住宅	1951	70	木平	40	30	346	近隣商業	1	1	0	0%	旧耐震	水道直圧	済
横町第6住宅	1951	70	木平	40	30		近隣商業	1	0	0	0%	旧耐震	水道直圧	済
原田住宅	1968	53	簡平	23	30	1,438	第一種中高層住居	12	8	7	58%	旧耐震	水道直圧	済
木野山住宅	1969	52	簡平	22	30	2,947	無	12	7	7	58%	旧耐震	水道直圧	済
井谷住宅	1970	51	簡2	6	45	2,761	第二種中高層住居	6	6	5	83%	旧耐震	水道直圧	済
井谷住宅	1970	51	簡平	21	30		第二種中高層住居	4	1	1	25%	旧耐震	水道直圧	済
井谷住宅	1986	35	簡平	5	30		第二種中高層住居	3	2	2	67%	新耐震	水道直圧	済
玉住宅	1976	45	簡2	0	45	1,258	無	10	10	6	60%	旧耐震	水道直圧	済
北山住宅	1977	44	簡2	-1	45	1,281	第一種低層住居	10	10	8	80%	旧耐震	水道直圧	済
川端町住宅	1951	70	木平	40	30	149	第二種住居	2	1	1	50%	旧耐震	水道直圧	済
上谷住宅	1989	32	耐4	-38	70	871	第一種中高層住居	16	16	16	100%	新耐震	水道直圧	済
松山住宅	1993	28	耐7	-42	70	2,524	無	52	52	39	75%	新耐震	高架水槽	済
浜住宅	1995	26	耐2	-44	70	521	近隣商業	3	3	2	67%	新耐震	水道直圧	済
浜住宅	1995	26	耐2	-44	70		近隣商業	4	4	3	75%	新耐震	水道直圧	済
頼久寺住宅	1996	25	耐2	-45	70	1,464	第一種低層住居	15	15	12	80%	新耐震	水道直圧	済
頼久寺住宅	1996	25	耐2	-45	70		第一種低層住居	4	4	4	100%	新耐震	水道直圧	済
御前住宅	1998	23	耐2	-47	70	2,177	第一種低層住居	16	16	16	100%	新耐震	水道直圧	済
内山下第1住宅	2000	21	耐2	-49	70	1,973	第一種住居	14	14	14	100%	新耐震	水道直圧	済
内山下第2住宅	1972	49	簡2	4	45	3,055	第一種住居	10	10	7	70%	旧耐震	水道直圧	済
内山下第2住宅	1974	47	簡2	2	45		第一種住居	10	10	9	90%	旧耐震	水道直圧	済
内山下第2住宅	1975	46	簡2	1	45		第一種住居	8	8	6	75%	旧耐震	水道直圧	済
下谷住宅	2002	19	耐4	-51	70	2,188	第一種中高層住居	23	23	22	96%	新耐震	水道直圧	済
肉谷住宅	2003	18	耐2	-52	70	1,757	無	10	10	7	70%	新耐震	水道直圧	済
肉谷住宅	2004	17	耐2	-53	70		無	10	10	6	60%	新耐震	水道直圧	済
上谷第2住宅	2009	12	耐5	-58	70	1,865	第一種中高層住居	25	25	25	100%	新耐震	水道直圧	済
小瀬住宅	1977	44	簡2	-1	45	4,936	無	20	20	13	65%	旧耐震	水道直圧	済
小瀬住宅	1978	43	簡2	-2	45		無	17	17	12	71%	旧耐震	水道直圧	済
小瀬住宅	1978	43	簡2	-2	45		無	14	14	11	79%	旧耐震	水道直圧	済
市場第1住宅	1990	31	木平	1	30	8,300	無	4	4	3	75%	新耐震	水道直圧	合併浄化槽
市場第1住宅	1992	29	木平	-1	30		無	4	4	2	50%	新耐震	水道直圧	合併浄化槽
市場第1住宅	1997	24	木平	-6	30		無	2	2	1	50%	新耐震	水道直圧	合併浄化槽
市場第2住宅	1999	22	木平	-8	30		無	4	4	4	100%	新耐震	水道直圧	合併浄化槽
横見第1住宅	1998	23	木平	-7	30	23,300	無	8	8	6	75%	新耐震	水道直圧	合併浄化槽
横見第1住宅	1999	22	木平	-8	30		無	6	6	2	33%	新耐震	水道直圧	合併浄化槽
横見第2住宅	2001	20	木平	-10	30		無	6	6	3	50%	新耐震	水道直圧	合併浄化槽
横見第2住宅	2003	18	木平	-12	30		無	2	2	2	100%	新耐震	水道直圧	合併浄化槽
横見第3住宅	2002	19	木平	-11	30		無	8	8	4	50%	新耐震	水道直圧	合併浄化槽
横見第3住宅	2003	18	木平	-12	30		無	8	8	7	88%	新耐震	水道直圧	合併浄化槽
横見第3住宅	2004	17	木平	-13	30		無	8	8	8	100%	新耐震	水道直圧	合併浄化槽
横見第3住宅	2005	16	木平	-14	30		無	10	10	9	90%	新耐震	水道直圧	合併浄化槽
川南第2住宅	2004	17	耐2	-53	70	2,888	無	12	12	9	75%	新耐震	水道直圧	合併浄化槽
天神ヶ丘住宅	1969	52	簡平	22	30	3,898	無	12	6	6	50%	旧耐震	水道直圧	汲み取り
天神ヶ丘住宅	1970	51	簡平	21	30		無	12	6	6	50%	旧耐震	水道直圧	汲み取り
天神ヶ丘住宅	1971	50	簡平	20	30		無	8	5	5	63%	旧耐震	水道直圧	汲み取り
城の西住宅	1982	39	簡2	-6	45	2,325	無	10	10	8	80%	新耐震	水道直圧	合併浄化槽
栄町住宅	1983	38	簡2	-7	45	1,847	無	14	14	12	86%	新耐震	水道直圧	合併浄化槽
星原第1住宅	1986	35	簡2	-10	45	3,583	無	10	10	9	90%	新耐震	水道直圧	合併浄化槽
星原第2住宅	1988	33	簡2	-12	45		無	6	6	6	100%	新耐震	水道直圧	合併浄化槽
星原第3住宅	1989	32	耐3	-38	70		無	12	12	9	75%	新耐震	水道直圧	合併浄化槽
成美住宅	1987	34	簡2	-11	45	2,325	無	10	10	9	90%	新耐震	水道直圧	合併浄化槽
妙見住宅	1991	30	耐3	-40	70	1,793	無	18	18	14	78%	新耐震	水道直圧	合併浄化槽
本荘住宅	1978	43	簡平	13	30	1,036	無	10	10	6	60%	旧耐震	水道直圧	汲み取り
地頭第1住宅	1986	35	簡2	-10	45	2,694	無	10	10	7	70%	新耐震	水道直圧	合併浄化槽
地頭第1住宅	1987	34	簡2	-11	45		無	9	9	6	67%	新耐震	水道直圧	合併浄化槽
地頭第1住宅	1988	33	簡2	-12	45		無	3	3	1	33%	新耐震	水道直圧	合併浄化槽
地頭第1住宅	1989	32	簡2	-13	45		無	3	3	3	100%	新耐震	水道直圧	合併浄化槽

表 5-2 団地別・住棟別の基礎的項目

団地名	■建築状況					■敷地状況		■入居状況				■住居状況		
	建築年度	築年数	構造	耐用年数		敷地面積(m ²)	用途地域	総戸数	入居可能戸数	入居戸数2021	入居率	新耐震基準	給水システム	公共下水道整備状況
				超過年数	耐用年数									
地頭第2住宅	1990	31	木2	1	30	2,965	無	6	6	4	67%	新耐震	水道直圧	汲み取り
地頭第2住宅	1991	30	木2	0	30		無	6	6	3	50%	新耐震	水道直圧	汲み取り
地頭第2住宅	1992	29	木2	-1	30		無	4	4	2	50%	新耐震	水道直圧	汲み取り
地頭第2住宅	1995	26	木2	-4	30		無	4	4	3	75%	新耐震	水道直圧	汲み取り
名原住宅	1989	32	木平	2	30	958	無	6	6	5	83%	新耐震	水道直圧	汲み取り
恵美須住宅	1993	28	木2	-2	30	864	無	6	6	4	67%	新耐震	水道直圧	汲み取り
領家住宅	1993	28	木平	-2	30	792	無	6	6	6	100%	新耐震	水道直圧	汲み取り
長屋住宅	1997	24	耐3	-4	70	2,213	無	18	18	6	33%	新耐震	水道直圧	合併浄化槽
黒島住宅	1983	38	簡2	-7	45	1,914	無	4	4	4	100%	新耐震	水道直圧	合併浄化槽
黒島住宅	1984	37	簡2	-8	45		無	4	4	4	100%	新耐震	水道直圧	合併浄化槽
下郷隠地住宅	1978	43	簡2	-2	45	839	無	4	4	2	50%	旧耐震	水道直圧	汲み取り
惣田住宅	1983	38	簡2	-7	45	2,067	無	4	4	1	25%	新耐震	水道直圧	合併浄化槽
惣田住宅	1984	37	簡2	-8	45		無	2	2	1	50%	新耐震	水道直圧	合併浄化槽
田原住宅	1989	32	簡2	-13	45	1,340	無	2	2	1	50%	新耐震	水道直圧	汲み取り
田原住宅	1990	31	簡2	-14	45		無	2	2	1	50%	新耐震	水道直圧	汲み取り
布瀬第1住宅	1993	28	準耐2	-17	45	6,726	無	6	6	5	83%	新耐震	水道直圧	合併浄化槽
布瀬第1住宅	1994	27	耐3	-43	70		無	12	12	9	75%	新耐震	水道直圧	合併浄化槽
布瀬第1住宅	1995	26	耐3	-44	70		無	6	6	4	67%	新耐震	水道直圧	合併浄化槽
特公賃 布瀬第2住宅	1995	26	耐3	-44	70	6,726	無	4	4	2	50%	新耐震	水道直圧	合併浄化槽
特公賃 布瀬第2住宅	1995	26	耐3	-44	70		無	3	3	2	67%	新耐震	水道直圧	合併浄化槽
地域優良 木野山駅前住宅	2010	11	木2	-19	30	562	無	2	2	2	100%	新耐震	水道直圧	済
地域優良 星ヶ丘住宅	2010	11	木平	-19	30	563	無	2	2	2	100%	新耐震	水道直圧	合併浄化槽
地域優良 星ヶ丘住宅	2013	8	木平	-22	30		無	1	1	1	100%	新耐震	水道直圧	合併浄化槽
地域優良 星ヶ丘住宅	2013	8	木2	-22	30		無	1	1	1	100%	新耐震	水道直圧	合併浄化槽
地域優良 八長住宅	2011	10	木2	-20	30	865	第一種低層住居	3	3	3	100%	新耐震	水道直圧	済
地域優良 近似住宅	2012	9	木2	-21	30	266	第一種低層住居	1	1	1	100%	新耐震	水道直圧	済
地域優良 川上中央住宅	2017	4	木2	-26	30	446	無	2	2	2	100%	新耐震	水道直圧	合併浄化槽
地域優良 上谷未来住宅	2019	2	木2	-28	30	198	第一種中高層住居	1	1	1	100%	新耐震	水道直圧	済
地域住宅 千枚住宅	1992	29	木2	-1	30	1,828	無	6	6	3	50%	新耐震	水道直圧	単独浄化槽
地域住宅 坂本第2住宅	1994	27	木2	-3	30	2,195	無	6	6	3	50%	新耐震	水道直圧	合併浄化槽
地域住宅 下郷宮側住宅	1989	32	簡2	-13	45	714	無	2	2	0	0%	新耐震	水道直圧	汲み取り
地域住宅 下郷宮側住宅	1990	31	簡2	-14	45		無	2	2	2	100%	新耐震	水道直圧	汲み取り
地域住宅 山添第1住宅	2000	21	木平	-9	30	1,275	無	5	5	5	100%	新耐震	水道直圧	合併浄化槽
地域住宅 山添第1住宅	2001	20	木平	-10	30		無	1	1	1	100%	新耐震	水道直圧	合併浄化槽
地域住宅 山添第2住宅	2001	20	木平	-10	30		無	4	4	3	75%	新耐震	水道直圧	合併浄化槽
地域住宅 西山地域住宅	1963	58	木平	28	30	300	無	2	1	1	50%	旧耐震	水道直圧	汲み取り
単独住宅 中市住宅	1992	29	木平	-1	30	1,562	無	2	2	1	50%	新耐震	水道直圧	合併浄化槽
単独住宅 中市住宅	1995	26	木平	-4	30		無	2	2	2	100%	新耐震	水道直圧	合併浄化槽
単独住宅 ファミリーハイツ星原	1989	32	耐3	-38	70	2,888	無	18	18	12	67%	新耐震	加圧	合併浄化槽
単独住宅 ファミリーハイツ成美	1979	42	耐3	-28	70	1,270	無	12	12	8	67%	新耐震	高架水槽	単独浄化槽
単独住宅 高梁団地	1979	42	耐5	-28	70	5,403	工業/準工業	80	80	42	53%	新耐震	加圧	済
単独住宅 落合団地	1989	32	耐5	-38	70	6,277	工業	80	80	42	53%	新耐震	加圧	済
単独住宅 臥牛団地	1973	48	耐5	-22	70	4,038	準工業	80	26	21	26%	新耐震	高架水槽	済

資料：高梁市都市整備課 (R3.9)

5.3 団地別・住棟別の事業手法の選定

(1) 事業手法の区分

各団地・住棟の事業手法は、指針（H28 改定）をもとに以下から選定を行う。

表 5-3 事業手法の区分

手法	内容	
建替	公営住宅等を除却し、その土地の全部又は一部の地域に新たに公営住宅等を建設するもの。 なお、公営住宅等を別の敷地に移転する場合や、別の公営住宅等と併せて建設する統合建替、公営住宅等の用途を廃止し、別の敷地で建設する非現地建替等についても建替とする。	
用途廃止（除却）	公営住宅等としての用途を廃止（除却）するもの。	
改善	全面的改善	次に掲げる改善の全てを行うもの。 ① 躯体以外の内装、設備等住戸内部全体、又は大部分にわたって行う住戸改善（居住性向上型、福祉対応型） ② 共用部分改善（福祉対応型、安全性確保型） ③ 屋外・外構改善（福祉対応型）
	個別改善	次に掲げるいずれかの改善を行うもの。 ① 居住性向上型（公営住宅等における利便性、衛生、快適性等居住性の向上のための設備等の改善） ② 福祉対応型（高齢者、障害者等の公営住宅等における居住の円滑化のための設備等の改善） ③ 安全性確保型（公営住宅等の耐震性、耐火性等安全性を確保するための設備等の改善） ④ 長寿命化型（公営住宅等の劣化防止、耐久性向上及び維持管理の容易化のための設備等の改善） ⑤ 脱炭素社会対応型（省エネルギー対策、再生可能エネルギー対策に係る改善）

資料：指針（H28 改定）

表 5-4 事業手法における標準管理期間

手法	標準管理期間	
建替	耐火造（低耐・中耐・高耐）	70 年
	簡易耐火造（二階建て）	45 年
	木造・簡易耐火造（平屋建て）	30 年
個別改善	概ね 10 年以上	
耐震診断結果	20 年	

資料：指針（H28 改定）

(2) 事業手法選定の流れ

事業手法の選定は、「指針（H28 改定 国土交通省）」に基づいて、立地環境や居住性、安全性等に基づく改善や維持管理の必要性等を踏まえ検討を行う。

■事業手法の選定フロー

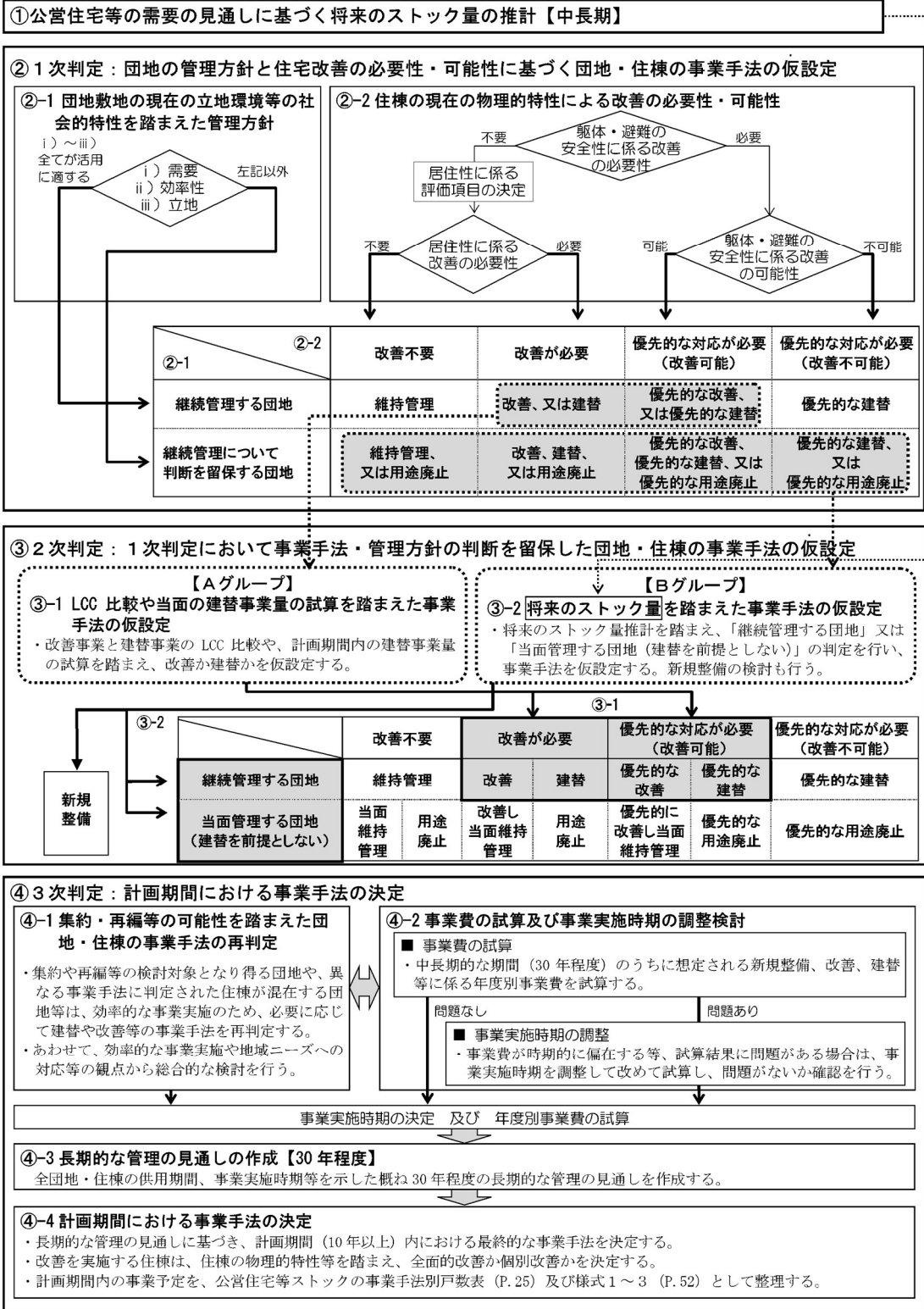


図 5-1 事業手法の選定フロー

資料：指針（H28 改定）

5.4 事業手法の選定

(1) 将来のストック量の推計【中長期】

公営住宅等の需要の見通しに基づく将来のストック量の推計では、国土交通省開発プログラムの「ストック推計プログラム」（以下、手順を示す）、住宅・土地統計調査を用いて、世帯数の推計を基に公営住宅等の施策対象の世帯数を推計し、そのうち将来の「著しい困窮年収未満の世帯数」を抽出した（ストック推計）。以下に、ストック推計プログラムの手順・諸条件を示す。

なお、特公賃・地域優良住宅・単独住宅は低所得者用住宅ではないため、別途推計した。

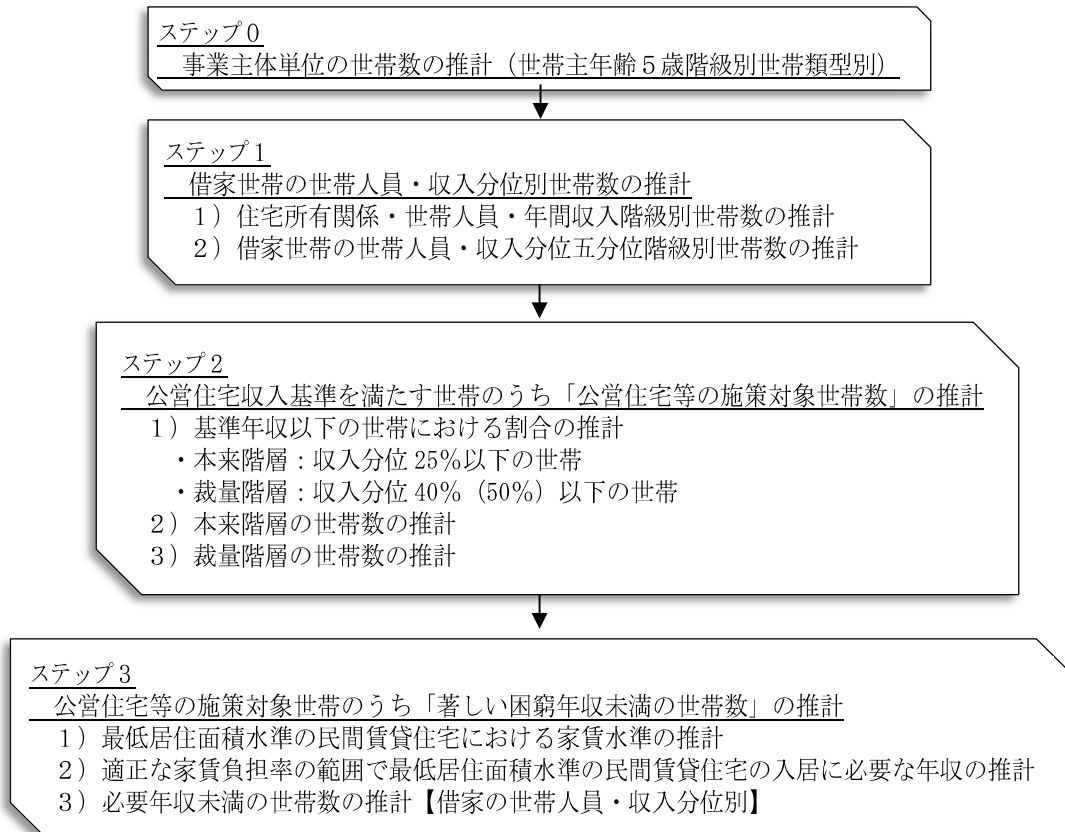


図 5-2 将来のストック量の推計（国土交通省開発プログラム）

※ 高梁市の推計の諸条件）

- ・ストック量の推計は、出典元の国勢調査等を踏まえ算出。低所得者用住宅ではない特公賃・地域優良住宅・単独住宅 240 戸は別途推計。入居可能総数 689 戸（市営・地域住宅が対象）。
- ・市営住宅と地域住宅の入居可能戸数 689 戸が、総世帯数の減少割合と同様に減少していくとした。

表 5-5 推計結果

時期(単位・年度)	現状値*1		推計値				備考(推計値の算出方法)		
	2021	2026	2031	2036	2041	2046			
	R3	R8	R13	R18	R23	R28			
1.総世帯数(単位・世帯)	12,684	11,908	11,101	10,399	9,895	8,576	世帯数推計プログラム(国土交通省)により算出。		
2.ストック(著しい困窮年収未満の世帯数)推計結果(単位・世帯)	915	739	595	484	369	248	著しい困窮年収未満の世帯数推計プログラム(国土交通省)により算出。		
3.対応ストック量(単位・戸)	公営住宅等	市営住宅等	689	639	596	558	533	474 市営住宅と地域住宅の入居可能戸数689戸が、総世帯数の減少割合と同様に減少していくとした。	
		県営住宅	0	0	0	0	0		R3現在、県営住宅は高梁市に無い。
		小計	689	639	596	558	533		
	低家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅等*2	民間賃貸住宅	191	180	168	157	149	129	総世帯数の減少と連動して各年度の推計値を設定。
合計		880	819	763	715	682	603		

*1 低家賃は1人世帯(専用面積:30~49㎡以下)が家賃3万円以下、2人以上世帯(専用面積:50㎡~)が家賃4万円以下として算出した。一定の質の確保は、耐震性を考慮し、S56年以降に建設された民間借家率を考慮して算出した。

ストック推計により算出された結果(表 5-5)は、将来のある時点において、民間賃貸住宅も含めた全ての借家に居住する「著しい困窮年収未満の世帯」を示すため、公営住宅等だけではなく、公的賃貸住宅・サービス付き高齢者向け住宅・民間賃貸住宅の活用など、地域の状況に応じた「著しい困窮年収未満世帯」への対応を踏まえた値である。

その結果、令和28年度のストック量は248戸・公営住宅等474戸となり、公営住宅等が多くなる。さらに、民間賃貸住宅等の活用によって総数603戸となり、十分に需要を満たす結果となった。

(2) 将来のストック量の推計【中長期】（参考）5 地区別（市営住宅のみ）

高梁市の 5 地区（高梁・有漢・成羽・川上・備中）について、参考までにそれぞれの入居戸数（2021 年度）の割合（値は四捨五入）をもとに、地区毎の値を以下に抽出した。

表 5-5(1) 推計結果（参考）高梁地区

高梁地区			現状値*1	推計値				
			2021	2026	2031	2036	2041	2046
			R3	R8	R13	R18	R23	R28
1.総世帯数(単位・世帯)			6,768	6,354	5,923	5,549	5,280	4,576
2.ストック(著しい困窮年収未満の世帯数)推計結果(単位・世帯)			488	394	317	258	197	132
3.対応ストック量 (単位・戸)	公営住宅等	市営住宅	368	341	318	298	285	253
		県営住宅	0	0	0	0	0	0
		小計	368	341	318	298	285	253
	低家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅等*2	民間賃貸住宅	102	96	89	84	80	69
		合計	470	437	407	382	364	322

表 5-5(2) 推計結果（参考）有漢地区

有漢地区			現状値*1	推計値				
			2021	2026	2031	2036	2041	2046
			R3	R8	R13	R18	R23	R28
1.総世帯数(単位・世帯)			1,207	1,133	1,056	989	942	816
2.ストック(著しい困窮年収未満の世帯数)推計結果(単位・世帯)			87	70	57	46	35	24
3.対応ストック量 (単位・戸)	公営住宅等	市営住宅	66	61	57	53	51	45
		県営住宅	0	0	0	0	0	0
		小計	66	61	57	53	51	45
	低家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅等*2	民間賃貸住宅	18	17	16	15	14	12
		合計	84	78	73	68	65	57

表 5-5(3) 推計結果(参考) 成羽地区

成羽地区			現状値*1	推計値				
			2021	2026	2031	2036	2041	2046
			R3	R8	R13	R18	R23	R28
1.総世帯数(単位・世帯)			2,201	2,066	1,926	1,804	1,717	1,488
2.ストック(著しい困窮年収未満の世帯数)推計結果(単位・世帯)			159	128	103	84	64	43
3.対応ストック量(単位・戸)	公営住宅等	市営住宅	120	111	103	97	93	82
		県営住宅	0	0	0	0	0	0
		小計	120	111	103	97	93	82
	低家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅等*2	民間賃貸住宅	33	31	29	27	26	22
		合計	153	142	132	124	118	105

表 5-5(4) 推計結果(参考) 川上地区

川上地区			現状値*1	推計値				
			2021	2026	2031	2036	2041	2046
			R3	R8	R13	R18	R23	R28
1.総世帯数(単位・世帯)			1,183	1,111	1,035	970	923	800
2.ストック(著しい困窮年収未満の世帯数)推計結果(単位・世帯)			85	69	55	45	34	23
3.対応ストック量(単位・戸)	公営住宅等	市営住宅	64	60	56	52	50	44
		県営住宅	0	0	0	0	0	0
		小計	64	60	56	52	50	44
	低家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅等*2	民間賃貸住宅	18	17	16	15	14	12
		合計	82	76	71	67	64	56

表 5-5(4) 推計結果(参考) 備中地区

備中地区			現状値*1	推計値				
			2021	2026	2031	2036	2041	2046
			R3	R8	R13	R18	R23	R28
1.総世帯数(単位・世帯)			899	844	787	737	702	608
2.ストック(著しい困窮年収未満の世帯数)推計結果(単位・世帯)			65	52	42	34	26	18
3.対応ストック量(単位・戸)	公営住宅等	市営住宅	49	45	42	40	38	34
		県営住宅	0	0	0	0	0	0
		小計	49	45	42	40	38	34
	低家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅等*2	民間賃貸住宅	14	13	12	11	11	9
		合計	62	58	54	51	48	43

(3) 将来のストック量の推計【中長期】（参考）特公賃・地域優良住宅・単独住宅

※ 高梁市の推計の諸条件)

- ・ストック量の推計は、240戸を推計対象。
- ・入居可能戸数240戸が、総世帯数の減少割合と同様に減少していくとした。
- ・厚生労働省 平成30年度国民生活基礎調査総所得の中央値400～500万（10.5%）の層を中間層所得と想定。
- ・民間賃貸住宅・賃貸用空き家・持ち家も総世帯数の減少に連動して各年度の推計値を設定。

表 5-6 推計結果（特公賃・地域優良住宅・単独住宅のみ）

時期(単位・年度)	現状値*1		推計値				備考(推計値の算出方法)		
	2021 R3	2026 R8	2031 R13	2036 R18	2041 R23	2046 R28			
1.総世帯数(単位・世帯)	12,684	11,908	11,101	10,399	9,895	8,576	世帯数推計プログラム(国土交通省)により算出。		
2.ストック推計結果の住戸	1,332	1,250	1,166	1,092	1,039	900	厚生労働省 平成30年度国民生活基礎調査総所得の中央値400～500万(10.5%)の層を中間層所得と想定。		
3.対応ストック量 (単位・戸)	公営住宅等	特公賃・地域優良住宅・単独住宅	240	223	208	194	186	住宅の入居可能戸数240戸が、総世帯数の減少割合と同様に減少していくとした。	
		小計	240	223	208	194	186		165
	一定の質が確保された民間賃貸住宅等*2	民間賃貸住宅	526	493	460	431	410	総世帯数の減少(R3からR27にかけて約6.7割へ減)と連動して各年度の推計値を設定。	
		賃貸用の空き家	185	174	162	151	144		125
		小計	710	667	622	582	554		480
	持ち家*3		832	781	728	682	649	563	民間賃貸住宅同様、総世帯数の減少と連動して各年度の推計値を設定。
合計		1,782	1,671	1,558	1,458	1,389	1,208		

*1 民間賃貸住宅と著しい困窮年収未満の世帯が所有する持ち家については、H30住宅・土地統計調査の結果を現状値として想定している。

*2 家賃は4～8万円として算出した。一定の質の確保は、耐震性を考慮し、S56年以降に建設された民間借家率を考慮して算出した。

*3 住宅・土地統計調査の結果に基づく持ち家戸数に総世帯数に対するストック推計結果の住戸の割合を乗じて算出した。

その結果、令和28年度のストック量は900戸・公営住宅等165戸となり、公営住宅等が少ないが、民間賃貸住宅等の活用によって総数1,208戸となり、需要を満たす結果となった。

(4) 1次判定（社会的特性、物理的特性）

1次判定では、以下の2段階の検討から「維持管理」「改善」「建替」「用途廃止（除却）」を仮設定した。

なお、本市における特公賃・地域優良住宅・単独住宅は中間層所得用住宅であり、本計画の対象団地ではないが、市営住宅・地域住宅の判定とあわせて整理した。

- ②-1: 団地敷地の現在における立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針の検討
- ②-2: 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性

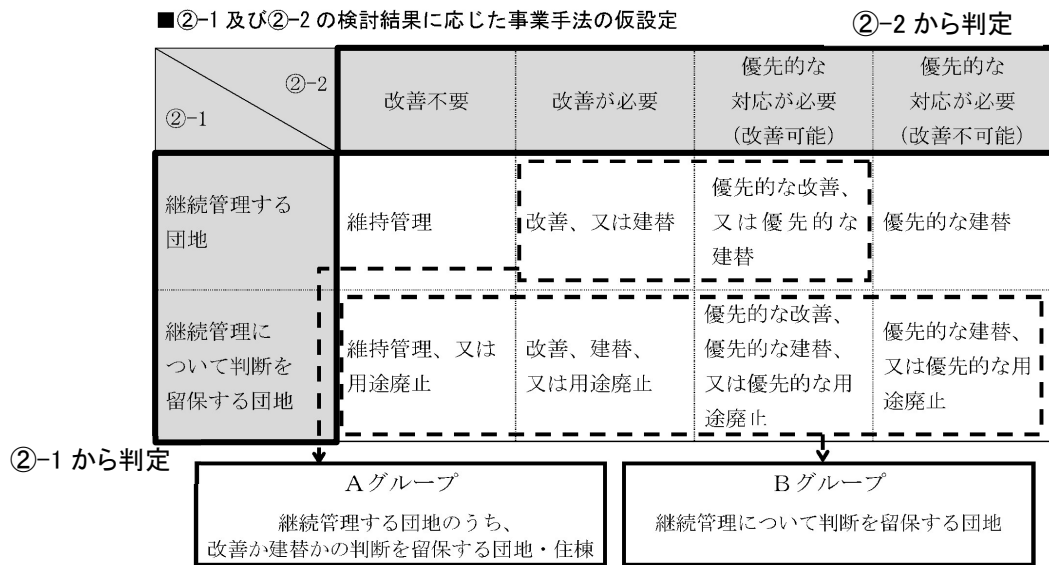


図 5-3 ②-1 及び②-2 の結果に応じた事業手法の仮設定

1) 【②-1 の判定】立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針の検討

社会的特性に係る現在の評価に基づき、団地の将来的な管理方針を判定する。判定にあたっては、以下のフローに従い「i) 需要、ii) 効率性、iii) 立地」による評価を行い、「継続管理する団地」「継続管理について判断を留保する団地」の対象とする住棟を判定する。

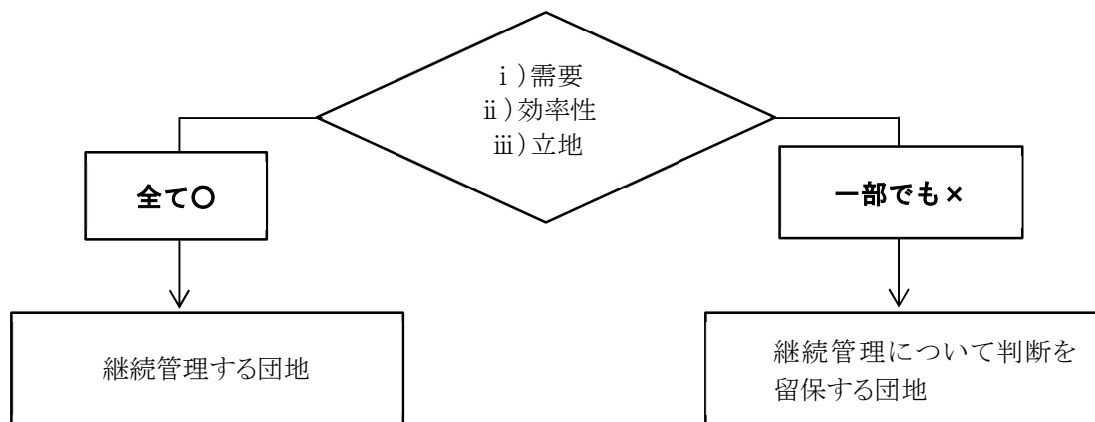


図 5-4 ②-1 の判定フロー

2) 需要、効率性、立地の判定基準

i) 需要

- ・入居率が 60%以上の団地は、一定の需要を満たすものとして団地を継続管理することに適するものと評価する。
 - 入居状況（入居率）
 - ：入居率が 60%以上
 - ×：入居率が 60%未満

ii) 効率性

- ・敷地の高度利用の可能性等を検討し、建替事業の効率性を評価する。
 - ・団地に係る法規制、団地の敷地面積及び形状等により高度利用の可能性等がある場合は、団地を継続管理することに適するものと評価とする。
 - 土地規模（㎡）（形状）
 - ：敷地面積が 2,000 ㎡以上
 - ×：敷地面積が 2,000 ㎡未満
 - 法規制（用途地域）
 - ：工業専用地域、工業地域以外の用途地域
 - ×：工業専用地域、工業地域の用途地域又は用途地域無指定地域
- <効率性の評価>
- ：各指標の評価が全て○
 - ×：各指標の評価が一部×

iii) 立地

*利便性

- ・鉄道・バス等の公共交通機関が近接している、商業施設が近接しているなど、利便性が高い場合は、団地を継続管理することに適するものと評価する。
 - 生活利便性（駅（JR）：2km圏内、バス停：300m圏内、商業施設：1km圏内）
 - ：2つ以上の指標が当てはまる
 - ×：2つ以上の指標が当てはまらない

*地域バランス

- ・小学校区内に存する唯一の団地である場合に、地域の公営住宅等の需要を支える団地として継続管理することに適するものと評価する。
 - 地域バランス（小学校区内の公営住宅等の有無）※県営住宅等を含む
 - ：小学校区内において当該住宅以外の公営住宅等が無い場合
 - ×：小学校区内において当該住宅以外の公営住宅等がある場合

*災害危険区域等の内外

- ・団地が建築基準法第 39 条の災害危険区域及びその他法令等に基づき災害の発生により住民等の生命又は身体に危害が生ずるおそれがあると認められる区域内（以下「災害危険区域等」という。）に存しているかを評価する。また、土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律第 7 条 1 項、令 2 条に基づき、急傾斜地の崩壊等で建築物に損壊が生じ住民等の生命、身体に著しい危害が生じるおそれがあると認められる区域の内（以下「災害警戒区域」という。）に存しているかを評価する。
- ・災害危険区域等内にある場合は、個々の建物自体における安全性の確保の有無に係らず、公営住宅等として継続的に管理するうえでの適地としては扱わない。
 - 災害危険区域の有無
 - 災害警戒区域の有無
 - ：災害危険区域外
 - ：災害警戒区域外
 - ×：災害危険区域内
 - ×：災害警戒区域内

<立地の評価>

- ：各指標の評価が全て○
- ×：各指標の評価が一部×

3) 需要、効率性、立地の判定結果

②-1 団地敷地の現在における立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針の検討の判定結果を以下に示す。判定の結果、全ての団地において継続管理について判断を留保する結果となった。

表 5-7 ②-1 の判定結果

団地名	住棟名	■需要		■効率性				■立地				■災害				1次判定 ②-1 結果			
		団地毎の 入居状況	評価	土地規模		法規制		利便性		地域バランス		災害		評価					
				敷地面積 (㎡)	評価	地域区分	評価	駅	バス停	商業 施設	小学校区内 公営住宅 有無	評価	災害危 険区域 内外		災害警 戒区域 内外				
今津住宅	1~10(4戸停止)	60%	○	1,484	×	無	×	2km 圏内	300m 圏内	1km 圏内	○	津川小	×	外	外	○	×	×	継続管理について 判断を留保する団地
横町第1住宅	1, 2	100%	○	190	×	近隣商業	○	2km 圏内	300m 圏内	1km 圏内	○	高梁小	×	外	外	○	×	×	継続管理について 判断を留保する団地
横町第2住宅	1~3	100%	○	108	×	準工業	×	2km 圏内	300m 圏内	1km 圏内	○	高梁小	×	外	外	○	×	×	継続管理について 判断を留保する団地
横町第3住宅	1~5	80%	○	700	×	準工業	×	2km 圏内	300m 圏内	1km 圏内	○	高梁小	×	外	外	○	×	×	継続管理について 判断を留保する団地
横町第4住宅	1~12	83%	○	1,194	×	準工業/近隣商業	×	2km 圏内	300m 圏内	1km 圏内	○	高梁小	×	外	外	○	×	×	継続管理について 判断を留保する団地
横町第5住宅	1	0%	×	346	×	近隣商業	○	2km 圏内	300m 圏内	1km 圏内	○	高梁小	×	外	外	○	×	×	継続管理について 判断を留保する団地
横町第6住宅	1(停止)	0%	×		×	近隣商業	○	2km 圏内	300m 圏内	1km 圏内	○	高梁小	×	外	外	○	×	×	継続管理について 判断を留保する団地
原田住宅	1~12(4戸停止)	58%	×	1,438	×	第一種中高層住居	○	2km 圏内	300m 圏内	1km 圏内	○	高梁小	×	外	外	○	×	×	継続管理について 判断を留保する団地
木野山住宅	1~12(5戸停止)	58%	×	2,947	○	無	×	2km 圏内	300m 圏内	1km 圏内	○	津川小	×	外	外	○	×	×	継続管理について 判断を留保する団地
井谷住宅	1~6	83%	○	2,761	○	第二種中高層住居	○	2km 圏内	300m 圏外	1km 圏内	×	落合小	×	外	外	○	×	×	継続管理について 判断を留保する団地
井谷住宅	7~10(3戸停止)	25%	×		○	第二種中高層住居	○	2km 圏外	300m 圏外	1km 圏内	×	落合小	×	外	外	○	×	×	継続管理について 判断を留保する団地
井谷住宅	11~13	67%	○		○	第二種中高層住居	○	2km 圏外	300m 圏外	1km 圏内	×	落合小	×	外	外	○	×	×	継続管理について 判断を留保する団地
玉住宅	1~10	60%	○	1,258	×	無	×	2km 圏内	300m 圏外	1km 圏外	×	玉川小	○	外	外	○	×	×	継続管理について 判断を留保する団地
北山住宅	1~10	80%	○	1,281	×	第一種低層住居	○	2km 圏外	300m 圏内	1km 圏内	×	落合小	×	外	外	○	×	×	継続管理について 判断を留保する団地
川端町住宅	1~2(1戸停止)	50%	×	149	×	第二種住居	○	2km 圏内	300m 圏内	1km 圏内	○	高梁小	×	外	外	○	×	×	継続管理について 判断を留保する団地
上谷住宅	1~16	100%	○	871	×	第一種中高層住居	○	2km 圏内	300m 圏外	1km 圏内	○	高梁小	×	外	外	○	×	×	継続管理について 判断を留保する団地
松山住宅	1~52	75%	○	2,524	○	無	×	2km 圏内	300m 圏外	1km 圏内	○	高梁小	×	外	外	○	×	×	継続管理について 判断を留保する団地
浜住宅	1~3	67%	○	521	×	近隣商業	○	2km 圏内	300m 圏外	1km 圏内	○	高梁小	×	外	外	○	×	×	継続管理について 判断を留保する団地
浜住宅	4~7	75%	○		×	近隣商業	○	2km 圏内	300m 圏外	1km 圏内	○	高梁小	×	外	外	○	×	×	継続管理について 判断を留保する団地
頼久寺住宅	1~4, 9~19	80%	○	1,464	×	第一種低層住居	○	2km 圏内	300m 圏外	1km 圏内	○	高梁小	×	外	外	○	×	×	継続管理について 判断を留保する団地
頼久寺住宅	5~8	100%	○		×	第一種低層住居	○	2km 圏内	300m 圏外	1km 圏内	○	高梁小	×	外	外	○	×	×	継続管理について 判断を留保する団地
御前住宅	1~16	100%	○	2,177	○	第一種低層住居	○	2km 圏内	300m 圏内	1km 圏内	○	高梁小	×	外	外	○	×	×	継続管理について 判断を留保する団地
内山下第1住宅	1~14	100%	○	1,973	×	第一種住居	○	2km 圏内	300m 圏内	1km 圏内	○	高梁小	×	外	外	○	×	×	継続管理について 判断を留保する団地
内山下第2住宅	1~10	70%	○	3,055	○	第一種住居	○	2km 圏内	300m 圏内	1km 圏内	○	高梁小	×	外	外	○	×	×	継続管理について 判断を留保する団地
内山下第2住宅	11~20	90%	○		○	第一種住居	○	2km 圏内	300m 圏内	1km 圏内	○	高梁小	×	外	外	○	×	×	継続管理について 判断を留保する団地
内山下第2住宅	21~28	75%	○		○	第一種住居	○	2km 圏内	300m 圏内	1km 圏内	○	高梁小	×	外	外	○	×	×	継続管理について 判断を留保する団地
下谷住宅	各階の1~6号	96%	○	2,188	○	第一種中高層住居	○	2km 圏内	300m 圏外	1km 圏内	○	高梁小	×	外	外	○	×	×	継続管理について 判断を留保する団地
肉谷住宅	1~10	70%	○	1,757	×	無	×	2km 圏内	300m 圏外	1km 圏内	○	津川小	×	外	外	○	×	×	継続管理について 判断を留保する団地
肉谷住宅	11~20	60%	○		×	無	×	2km 圏内	300m 圏内	1km 圏内	○	津川小	×	外	外	○	×	×	継続管理について 判断を留保する団地
上谷第2住宅	各階の1~5号	100%	○	1,865	×	第一種中高層住居	○	2km 圏外	300m 圏外	1km 圏内	×	高梁小	×	外	外	○	×	×	継続管理について 判断を留保する団地
小瀬住宅	1~20	65%	○	4,936	○	無	×	2km 圏内	300m 圏外	1km 圏内	×	落合小	×	外	外	○	×	×	継続管理について 判断を留保する団地
小瀬住宅	21~37	71%	○		○	無	×	2km 圏外	300m 圏外	1km 圏内	×	落合小	×	外	外	○	×	×	継続管理について 判断を留保する団地
小瀬住宅	38~51	79%	○		○	無	×	2km 圏外	300m 圏内	1km 圏内	×	落合小	×	外	外	○	×	×	継続管理について 判断を留保する団地
市場第1住宅	A-1~B-2	75%	○	8,300	○	無	×	2km 圏外	300m 圏外	1km 圏内	×	有漢西小	×	外	外	○	×	×	継続管理について 判断を留保する団地
市場第1住宅	C-1~D-2	50%	×		○	無	×	2km 圏外	300m 圏内	1km 圏外	×	有漢西小	×	外	外	○	×	×	継続管理について 判断を留保する団地
市場第1住宅	E-1~E-2	50%	×		○	無	×	2km 圏外	300m 圏内	1km 圏外	×	有漢西小	×	外	外	○	×	×	継続管理について 判断を留保する団地
市場第2住宅	G-1~H-2	100%	○		○	無	×	2km 圏外	300m 圏外	1km 圏内	×	有漢西小	×	外	外	○	×	×	継続管理について 判断を留保する団地
横見第1住宅	A-1~D-2	75%	○	23,300	○	無	×	2km 圏外	300m 圏内	1km 圏外	×	有漢東小	×	外	外	○	×	×	継続管理について 判断を留保する団地
横見第1住宅	E-1~G-2	33%	×		○	無	×	2km 圏外	300m 圏内	1km 圏外	×	有漢東小	×	外	外	○	×	×	継続管理について 判断を留保する団地
横見第2住宅	H-1~J-2	50%	×		○	無	×	2km 圏外	300m 圏内	1km 圏外	×	有漢東小	×	外	外	○	×	×	継続管理について 判断を留保する団地
横見第2住宅	K-1, K-2	100%	○		○	無	×	2km 圏外	300m 圏内	1km 圏外	×	有漢東小	×	外	外	○	×	×	継続管理について 判断を留保する団地
横見第3住宅	L-1~O-2	50%	×		○	無	×	2km 圏外	300m 圏内	1km 圏外	×	有漢東小	×	外	外	○	×	×	継続管理について 判断を留保する団地
横見第3住宅	P-1~S-2	88%	○		○	無	×	2km 圏外	300m 圏内	1km 圏外	×	有漢東小	×	外	外	○	×	×	継続管理について 判断を留保する団地
横見第3住宅	T-1~W-2	100%	○		○	無	×	2km 圏外	300m 圏内	1km 圏外	×	有漢東小	×	外	外	○	×	×	継続管理について 判断を留保する団地
横見第3住宅	X-1~B'-2	90%	○		○	無	×	2km 圏外	300m 圏内	1km 圏外	×	有漢東小	×	外	外	○	×	×	継続管理について 判断を留保する団地

表 5-8 ②-1 の判定結果

団地名	住棟名	■需要		■効率性				■立地				地域バランス		災害			1次判定 ②-1 結果			
		団地毎の 入居状況	評価	土地規模	法規制		利便性			小学校区内 公営住宅 有無	評価	災害危 険区域 内外	災害警 戒区域 内外	評価						
					敷地面積 (m)	評価	地域区分	評価	駅						バス停	商業 施設				
川南第2住宅	101~207	75%	○	2,888	○	無	×	×	2km 圏外	300m 圏内	1km 圏内	×	成羽小	×	外	外	○	×	×	継続管理について 判断を留保する団地
天神ヶ丘住宅	1~15(6戸停止)	50%	×	3,898	○	無	×	×	2km 圏外	300m 圏内	1km 圏内	○	成羽小	×	外	外	○	×	×	継続管理について 判断を留保する団地
天神ヶ丘住宅	16~30(6戸停止)	50%	×		○	無	×	×	2km 圏外	300m 圏内	1km 圏内	○	成羽小	×	外	外	○	×	×	継続管理について 判断を留保する団地
天神ヶ丘住宅	31~50(3戸停止)	63%	○		○	無	×	×	2km 圏外	300m 圏内	1km 圏内	○	成羽小	×	外	外	○	×	×	継続管理について 判断を留保する団地
城の西住宅	1~12	80%	○	2,325	○	無	×	×	2km 圏外	300m 圏内	1km 圏内	○	成羽小	×	外	外	○	×	×	継続管理について 判断を留保する団地
栄町住宅	1~17	86%	○	1,847	×	無	×	×	2km 圏外	300m 圏内	1km 圏内	○	成羽小	×	外	外	○	×	×	継続管理について 判断を留保する団地
星原第1住宅	1~12	90%	○	3,583	○	無	×	×	2km 圏外	300m 圏内	1km 圏内	×	成羽小	×	外	外	○	×	×	継続管理について 判断を留保する団地
星原第2住宅	13~20	100%	○		○	無	×	×	2km 圏外	300m 圏内	1km 圏内	×	成羽小	×	外	外	○	×	×	継続管理について 判断を留保する団地
星原第3住宅	101~305	75%	○		○	無	×	×	2km 圏外	300m 圏内	1km 圏内	×	成羽小	×	外	外	○	×	×	継続管理について 判断を留保する団地
成美住宅	1~12	90%	○	2,325	○	無	×	×	2km 圏外	300m 圏内	1km 圏内	×	成羽小	×	外	外	○	×	×	継続管理について 判断を留保する団地
妙見住宅	101~307	78%	○	1,793	×	無	×	×	2km 圏外	300m 圏内	1km 圏内	×	成羽小	×	外	外	○	×	×	継続管理について 判断を留保する団地
本荘住宅	1~10	60%	○	1,036	×	無	×	×	2km 圏外	300m 圏内	1km 圏内	○	川上小	×	外	外	○	×	×	継続管理について 判断を留保する団地
地頭第1住宅	1-1~2-5	70%	○	2,694	○	無	×	×	2km 圏外	300m 圏内	1km 圏内	○	川上小	×	外	外	○	×	×	継続管理について 判断を留保する団地
地頭第1住宅	5-1~6-4	67%	○		○	無	×	×	2km 圏外	300m 圏内	1km 圏内	○	川上小	×	外	外	○	×	×	継続管理について 判断を留保する団地
地頭第1住宅	7-1~7-3	33%	×		○	無	×	×	2km 圏外	300m 圏内	1km 圏内	○	川上小	×	外	外	○	×	×	継続管理について 判断を留保する団地
地頭第1住宅	3-1~3-3	100%	○		○	無	×	×	2km 圏外	300m 圏内	1km 圏内	○	川上小	×	外	外	○	×	×	継続管理について 判断を留保する団地
地頭第2住宅	8-1~10-2	67%	○	2,965	○	無	×	×	2km 圏外	300m 圏内	1km 圏内	○	川上小	×	外	外	○	×	×	継続管理について 判断を留保する団地
地頭第2住宅	12-1~14-2	50%	×		○	無	×	×	2km 圏外	300m 圏内	1km 圏内	○	川上小	×	外	外	○	×	×	継続管理について 判断を留保する団地
地頭第2住宅	11-1~11-2, 15-1 ~15-2	50%	×		○	無	×	×	2km 圏外	300m 圏内	1km 圏内	○	川上小	×	外	外	○	×	×	継続管理について 判断を留保する団地
地頭第2住宅	16-1~17-2	75%	○		○	無	×	×	2km 圏外	300m 圏内	1km 圏内	○	川上小	×	外	外	○	×	×	継続管理について 判断を留保する団地
名原住宅	1~6	83%	○	958	×	無	×	×	2km 圏外	300m 圏内	1km 圏内	○	川上小	×	外	外	○	×	×	継続管理について 判断を留保する団地
恵美須住宅	1-1~3-2	67%	○	864	×	無	×	×	2km 圏外	300m 圏内	1km 圏内	○	川上小	×	外	外	○	×	×	継続管理について 判断を留保する団地
領家住宅	1~7	100%	○	792	×	無	×	×	2km 圏外	300m 圏内	1km 圏内	○	川上小	×	外	外	○	×	×	継続管理について 判断を留保する団地
長屋住宅	1-1~7-3	33%	×	2,213	○	無	×	×	2km 圏外	300m 圏内	1km 圏内	○	富家小	×	外	外	○	×	×	継続管理について 判断を留保する団地
黒鳥住宅	1~5	100%	○	1,914	×	無	×	×	2km 圏外	300m 圏内	1km 圏内	○	富家小	×	外	内	×	×	×	継続管理について 判断を留保する団地
黒鳥住宅	6~10	100%	○		×	無	×	×	2km 圏外	300m 圏内	1km 圏内	○	富家小	×	外	内	×	×	×	継続管理について 判断を留保する団地
下郷隠地住宅	1~5	50%	×	839	×	無	×	×	2km 圏外	300m 圏内	1km 圏内	○	富家小	×	外	外	○	×	×	継続管理について 判断を留保する団地
惣田住宅	1~5	25%	×	2,067	○	無	×	×	2km 圏外	300m 圏内	1km 圏内	○	富家小	×	外	内	×	×	×	継続管理について 判断を留保する団地
惣田住宅	6~7	50%	×		○	無	×	×	2km 圏外	300m 圏内	1km 圏内	○	富家小	×	外	内	×	×	×	継続管理について 判断を留保する団地
田原住宅	1, 2	50%	×	1,340	×	無	×	×	2km 圏外	300m 圏内	1km 圏内	○	富家小	×	外	外	○	×	×	継続管理について 判断を留保する団地
田原住宅	3, 5	50%	×		×	無	×	×	2km 圏外	300m 圏内	1km 圏内	○	富家小	×	外	外	○	×	×	継続管理について 判断を留保する団地
布瀬第1住宅	A-101~107	83%	○	6,726	○	無	×	×	2km 圏外	300m 圏内	1km 圏内	×	富家小	×	外	内	×	×	×	継続管理について 判断を留保する団地
布瀬第1住宅	B-1-1~5-3	75%	○		○	無	×	×	2km 圏外	300m 圏内	1km 圏内	×	富家小	×	外	外	○	×	×	継続管理について 判断を留保する団地
布瀬第1住宅	B-7-1~8-3	67%	○		○	無	×	×	2km 圏外	300m 圏内	1km 圏内	×	富家小	×	外	外	○	×	×	継続管理について 判断を留保する団地
特公賃 布瀬第2 住宅	C-1-1~C-1-5	50%	×	6,726	○	無	×	×	2km 圏外	300m 圏内	1km 圏内	○	富家小	×	外	外	○	×	×	継続管理について 判断を留保する団地
特公賃 布瀬第2 住宅	B-6-1~B-6-3	67%	○		○	無	×	×	2km 圏外	300m 圏内	1km 圏内	○	富家小	×	外	外	○	×	×	継続管理について 判断を留保する団地
地域優良 木野 山駅前住宅	1, 2	100%	○	562	×	無	×	×	2km 圏内	300m 圏内	1km 圏内	○	津川小	×	外	外	○	×	×	継続管理について 判断を留保する団地
地域優良 星ヶ丘 住宅	1, 2	100%	○	563	×	無	×	×	2km 圏外	300m 圏内	1km 圏内	×	成羽小	×	外	外	○	×	×	継続管理について 判断を留保する団地
地域優良 星ヶ丘 住宅	3	100%	○		×	無	×	×	2km 圏外	300m 圏内	1km 圏内	×	成羽小	×	外	外	○	×	×	継続管理について 判断を留保する団地
地域優良 星ヶ丘 住宅	5	100%	○		×	無	×	×	2km 圏外	300m 圏内	1km 圏内	×	成羽小	×	外	外	○	×	×	継続管理について 判断を留保する団地
地域優良 八長 住宅	1, 2, 3	100%	○	865	×	第一種低層住居	○	×	2km 圏外	300m 圏内	1km 圏外	×	高梁小	×	外	外	○	×	×	継続管理について 判断を留保する団地
地域優良 近似 住宅	1	100%	○	266	×	第一種低層住居	○	×	2km 圏内	300m 圏内	1km 圏内	○	高梁小	×	外	外	○	×	×	継続管理について 判断を留保する団地
地域優良 川上 中央住宅	1, 2	100%	○	446	×	無	×	×	2km 圏外	300m 圏内	1km 圏内	○	川上小	×	外	外	○	×	×	継続管理について 判断を留保する団地
地域優良 上谷 未来住宅	—	100%	○	198	×	第一種中高層住居	○	×	2km 圏外	300m 圏内	1km 圏内	○	高梁小	×	外	外	○	×	×	継続管理について 判断を留保する団地
地域住宅 千枚 住宅	A1~A7	50%	×	1,828	×	無	×	×	2km 圏外	300m 圏内	1km 圏内	○	成羽小	×	外	外	○	×	×	継続管理について 判断を留保する団地
地域住宅 坂本 第2住宅	A1~A5, B1, B2	50%	×	2,195	○	無	×	×	2km 圏外	300m 圏外	1km 圏内	×	成羽小	×	外	外	○	×	×	継続管理について 判断を留保する団地
地域住宅 下郷 宮側住宅	1~2	0%	×	714	×	無	×	×	2km 圏外	300m 圏内	1km 圏内	○	富家小	×	外	外	○	×	×	継続管理について 判断を留保する団地
地域住宅 下郷 宮側住宅	3~5	100%	○		×	無	×	×	2km 圏外	300m 圏内	1km 圏内	○	富家小	×	外	外	○	×	×	継続管理について 判断を留保する団地

表 5-9 ②-1 の判定結果

団地名	住棟名	■需要		■効率性				■立地										1次判定 ②-1 結果		
		団地毎の 入居状況	評価	土地規模		法規制		利便性				地域バランス		災害		評価				
				敷地面積 (㎡)	評価	地域区分	評価	駅	バス停	商業 施設	評価	小学校区内 公営住宅 有無	評価	災害危 険区域 内外	災害警 戒区域 内外		評価			
地域住宅 第1住区	山添 1~6	100%	○	1,275	×	無	×	×	2km 圏外	300m 圏外	1km 圏外	×	富家小	×	外	外	○	×	×	継続管理について 判断を留保する団地
地域住宅 第1住区	山添 7	100%	○		×	無	×	×	2km 圏外	300m 圏外	1km 圏外	×	富家小	×	外	外	○	×	×	継続管理について 判断を留保する団地
地域住宅 第2住区	山添 8~12	75%	○		×	無	×	×	2km 圏外	300m 圏外	1km 圏外	×	富家小	×	外	外	○	×	×	継続管理について 判断を留保する団地
地域住宅 地域住宅	西山 1~2(1戸停止)	50%	×	300	×	無	×	×	2km 圏外	300m 圏外	1km 圏内	×	野馳小	○	外	外	○	×	×	継続管理について 判断を留保する団地
単独住宅 住宅	中市 A-1、A-2	50%	×	1,562	×	無	×	×	2km 圏外	300m 圏内	1km 圏外	×	有漢西小	×	外	外	○	×	×	継続管理について 判断を留保する団地
単独住宅 住宅	中市 B-1、B-2	100%	○		×	無	×	×	2km 圏外	300m 圏内	1km 圏外	×	有漢西小	×	外	外	○	×	×	継続管理について 判断を留保する団地
単独住宅 ハイム ハイム	ファミ 101~307	67%	○	2,888	○	無	×	×	2km 圏外	300m 圏外	1km 圏内	×	成羽小	×	外	内	×	×	×	継続管理について 判断を留保する団地
単独住宅 ハイム 成美	ファミ 101~305	67%	○	1,270	×	無	×	×	2km 圏外	300m 圏内	1km 圏内	×	成羽小	×	外	外	○	×	×	継続管理について 判断を留保する団地
単独住宅 団地	高梁 1号棟101~2号棟 508	53%	×	5,403	○	工業/準工業	×	×	2km 圏外	300m 圏内	1km 圏内	×	落合小	×	外	外	○	×	×	継続管理について 判断を留保する団地
単独住宅 団地	落合 1.2号棟101~508	53%	×	6,277	○	工業	×	×	2km 圏外	300m 圏内	1km 圏内	×	落合小	×	外	外	○	×	×	継続管理について 判断を留保する団地
単独住宅 団地	臥牛 1.2号棟101~508 (54戸停止)	26%	×	4,038	○	準工業	×	×	2km 圏内	300m 圏内	1km 圏内	○	高梁小	×	外	外	○	×	×	継続管理について 判断を留保する団地

4) 【②-2の判定】住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性

住棟の現在の物理的特性を評価し、住棟の改善の必要性や可能性を判定する。判定にあたっては、以下のフローに従い、「改善不要」「改善が必要」「優先的な対応が必要（改善可能）」「優先的な対応が必要（改善不可能）」の対象とする住棟を判定する。

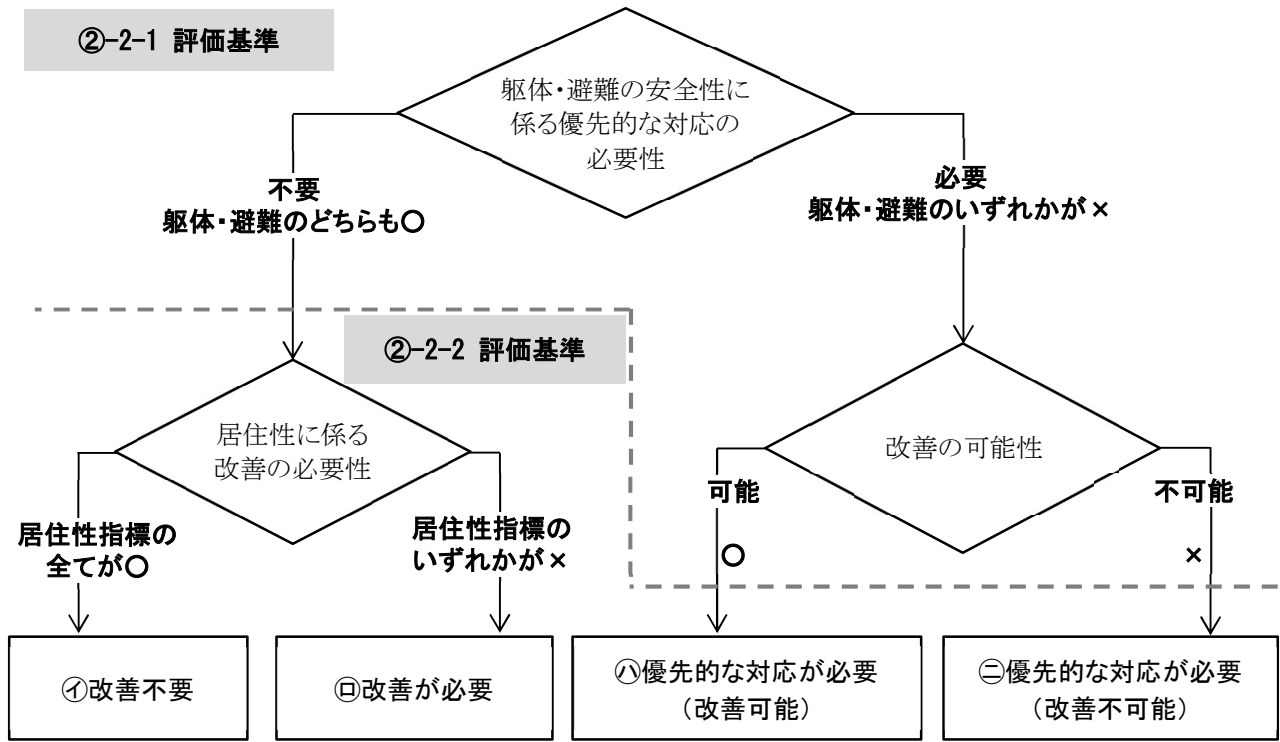


図 5-5 2次判定フロー

5) ②-2-1 躯体・避難の安全性の判定基準

- ・「躯体・避難の安全性に係る優先的な対応の必要性」にて、躯体の安全性と避難の安全性のいずれかが×の場合、入居者の生命の安全等に直ちに係ることから、「優先的な対応が必要」(⊙または⊖)と判定する。次に、「優先的な対応が必要」(⊙または⊖)と判定した住棟について、改善が可能か不可能かを判定する。
- ・「躯体・避難の安全性に係る優先的な対応の必要性」にて、躯体・避難のどちらも○の場合、居住性に係る評価を行い、改善の必要性の有無を判定する。

* 躯体の安全性

・耐震性の有無と耐用年数の残年数から評価を行う。耐用年数の残年数は耐震性の有無に係らず評価する。

■ 耐震性の有無

- : 新耐震基準(昭和56年設定)に基づき設計・施行された住棟
- : 新耐震基準に基づかない住棟だが、耐震性が確認済み、又は補強済みの住棟
- ×: 新耐震基準に基づかない住棟で、耐震上問題がある住棟

■ 耐用年数の残年数

- : 計画最終年度(令和13年度)以降に耐用年数が過ぎる住棟
- ×: 耐用年数を過ぎていない住棟、もしくは計画期間内に耐用年数が過ぎる住棟

* 避難の安全性

・設計図書等により二方向避難及び防火区画の確保の状況の評価し、確保されていない住棟については、改善による二方向避難及び防火区画の確保の可能性を判断する。

■ 二方向避難 (確保状況)

- または-: 二方向避難が確保されている
- ×: 二方向避難が確保されていない

■防災区画（確保状況）

- または－：防火区画が確保されている
- ×：防火区画が確保されていない

*改善の可能性

・躯体または避難の安全性のいずれかが×のとき、改善しやすい木造としにくい非木造を判定する。

■改善の可能性

- ：木造の住棟
- ×：木造以外の住棟

6) ②-2-1 躯体・避難の安全性の判定結果

②-2-1 躯体・避難の安全性の判定結果を以下に示す。判定の結果、躯体・避難のいずれかが×となり、優先的な対応が必要（改善不可能または改善可能）と、それ以外は躯体・避難の安全性ともに問題ないため、②-2-2 の評価により判定を行う。

表 5-10 ②-2-1 躯体・避難の安全性の判定結果

団地名	住棟名	入居可能戸数	■躯体・避難の安全性に係る優先的な対応の必要性				判定	躯体・避難の安全性の判定
			躯体の安全性		躯体の安全性			
			耐震性	耐用年数	二方向避難	防火区画		
今津住宅	1~10(4戸停止)	6	×	×	-	-	○	優先的な対応が必要(改善可能)
横町第1住宅	1, 2	2	×	×	-	-	○	優先的な対応が必要(改善可能)
横町第2住宅	1~3	3	×	×	-	-	○	優先的な対応が必要(改善可能)
横町第3住宅	1~5	5	×	×	-	-	○	優先的な対応が必要(改善可能)
横町第4住宅	1~12	12	×	×	-	-	×	優先的な対応が必要(改善不可能)
横町第5住宅	1	1	×	×	-	-	○	優先的な対応が必要(改善可能)
横町第6住宅	1(停止)	0	×	×	-	-	○	優先的な対応が必要(改善可能)
原田住宅	1~12(4戸停止)	8	×	×	-	-	×	優先的な対応が必要(改善不可能)
木野山住宅	1~12(5戸停止)	7	×	×	-	-	×	優先的な対応が必要(改善不可能)
井谷住宅	1~6	6	×	×	-	-	×	優先的な対応が必要(改善不可能)
井谷住宅	7~10(3戸停止)	1	×	×	-	-	×	優先的な対応が必要(改善不可能)
井谷住宅	11~13	3	○	×	-	-	×	優先的な対応が必要(改善不可能)
玉住宅	1~10	10	×	×	-	-	×	優先的な対応が必要(改善不可能)
北山住宅	1~10	10	×	×	-	-	×	優先的な対応が必要(改善不可能)
川端町住宅	1~2(1戸停止)	1	×	×	-	-	○	優先的な対応が必要(改善可能)
上谷住宅	1~16	16	○	○	○	○		②-2-2へ
松山住宅	1~52	52	○	○	○	○		②-2-2へ
浜住宅	1~3	3	○	○	-	○		②-2-2へ
浜住宅	4~7	4	○	○	-	○		②-2-2へ
頼久寺住宅	1~4, 9~19	15	○	○	○	○		②-2-2へ
頼久寺住宅	5~8	4	○	○	○	○		②-2-2へ
御前住宅	1~16	16	○	○	-	○		②-2-2へ
内山下第1住宅	1~14	14	○	○	-	○		②-2-2へ
内山下第2住宅	1~10	10	×	×	-	-	×	優先的な対応が必要(改善不可能)
内山下第2住宅	11~20	10	×	×	-	-	×	優先的な対応が必要(改善不可能)
内山下第2住宅	21~28	8	×	×	-	-	×	優先的な対応が必要(改善不可能)
下谷住宅	各階の1~6号	23	○	○	○	○		②-2-2へ
肉谷住宅	1~10	10	○	○	-	○		②-2-2へ
肉谷住宅	11~20	10	○	○	-	○		②-2-2へ
上谷第2住宅	各階の1~5号	25	○	○	○	○		②-2-2へ
小瀬住宅	1~20	20	×	×	-	-	×	優先的な対応が必要(改善不可能)
小瀬住宅	21~37	17	×	×	-	-	×	優先的な対応が必要(改善不可能)
小瀬住宅	38~51	14	×	×	-	-	×	優先的な対応が必要(改善不可能)

表 5-11 ②-2-1 躯体・避難の安全性の判定結果

団地名	住棟名	入居 可能 戸数	■躯体・避難の安全性に係る優先的な対応の必要性				判定	躯体・避難の 安全性の判定	
			躯体の安全性		躯体の安全性				改善の可能性
			耐震性	耐用 年数	二方向 避難	防火 区画			
市場第1住宅	A-1~B-2	4	○	×	-	-	○	優先的な対応が必要 (改善可能)	
市場第1住宅	C-1~D-2	4	○	×	-	-	○	優先的な対応が必要 (改善可能)	
市場第1住宅	E-1~E-2	2	○	×	-	-	○	優先的な対応が必要 (改善可能)	
市場第2住宅	G-1~H-2	4	○	×	-	-	○	優先的な対応が必要 (改善可能)	
横見第1住宅	A-1~D-2	8	○	×	-	-	○	優先的な対応が必要 (改善可能)	
横見第1住宅	E-1~G-2	6	○	×	-	-	○	優先的な対応が必要 (改善可能)	
横見第2住宅	H-1~J-2	6	○	○	-	-		②-2-2へ	
横見第2住宅	K-1、K-2	2	○	○	-	-		②-2-2へ	
横見第3住宅	L-1~O-2	8	○	○	-	-		②-2-2へ	
横見第3住宅	P-1~S-2	8	○	○	-	-		②-2-2へ	
横見第3住宅	T-1~W-2	8	○	○	-	-		②-2-2へ	
横見第3住宅	X-1~B'-2	10	○	○	-	-		②-2-2へ	
川南第2住宅	101~207	12	○	○	-	○		②-2-2へ	
天神ヶ丘住宅	1~15(6戸停止)	6	×	×	-	-	×	優先的な対応が必要 (改善不可能)	
天神ヶ丘住宅	16~30(6戸停止)	6	×	×	-	-	×	優先的な対応が必要 (改善不可能)	
天神ヶ丘住宅	31~50(3戸停止)	5	×	×	-	-	×	優先的な対応が必要 (改善不可能)	
城の西住宅	1~12	10	○	×	-	-	×	優先的な対応が必要 (改善不可能)	
栄町住宅	1~17	14	○	×	-	-	×	優先的な対応が必要 (改善不可能)	
星原第1住宅	1~12	10	○	○	-	-		②-2-2へ	
星原第2住宅	13~20	6	○	○	-	-		②-2-2へ	
星原第3住宅	101~305	12	○	○	○	○		②-2-2へ	
成美住宅	1~12	10	○	○	-	-		②-2-2へ	
妙見住宅	101~307	18	○	○	○	○		②-2-2へ	
本荘住宅	1~10	10	×	×	-	-	×	優先的な対応が必要 (改善不可能)	
地頭第1住宅	1-1~2-5	10	○	○	-	-		②-2-2へ	
地頭第1住宅	5-1~6-4	9	○	○	-	-		②-2-2へ	
地頭第1住宅	7-1~7-3	3	○	○	-	-		②-2-2へ	
地頭第1住宅	3-1~3-3	3	○	○	-	-		②-2-2へ	
地頭第2住宅	8-1~10-2	6	○	×	-	-	○	優先的な対応が必要 (改善可能)	
地頭第2住宅	12-1~14-2	6	○	×	-	-	○	優先的な対応が必要 (改善可能)	
地頭第2住宅	11-1~11-2、15-1~ 15-2	4	○	×	-	-	○	優先的な対応が必要 (改善可能)	
地頭第2住宅	16-1~17-2	4	○	×	-	-	○	優先的な対応が必要 (改善可能)	
名原住宅	1~6	6	○	×	-	-	○	優先的な対応が必要 (改善可能)	
恵美須住宅	1-1~3-2	6	○	×	-	-	○	優先的な対応が必要 (改善可能)	
領家住宅	1~7	6	○	×	-	-	○	優先的な対応が必要 (改善可能)	
長屋住宅	1-1~7-3	18	○	○	○	○		②-2-2へ	
黒鳥住宅	1~5	4	○	×	-	-	×	優先的な対応が必要 (改善不可能)	
黒鳥住宅	6~10	4	○	×	-	-	×	優先的な対応が必要 (改善不可能)	
下郷隠地住宅	1~5	4	×	×	-	-	×	優先的な対応が必要 (改善不可能)	
惣田住宅	1~5	4	○	×	-	-	×	優先的な対応が必要 (改善不可能)	
惣田住宅	6~7	2	○	×	-	-	×	優先的な対応が必要 (改善不可能)	

表 5-12 ②-2-1 躯体・避難の安全性の判定結果

団地名	住棟名	入居 可能 戸数	■躯体・避難の安全性に係る優先的な対応の必要性					判定	躯体・避難の 安全性の判定
			躯体の安全性		躯体の安全性		改善の可能性		
			耐震性	耐用 年数	二方向 避難	防火 区画			
田原住宅	1、2	2	○	○	-	-		②-2-2へ	
田原住宅	3、5	2	○	○	-	-		②-2-2へ	
布瀬第1住宅	A-101～107	6	○	○	-	-		②-2-2へ	
布瀬第1住宅	B-1-1～5-3	12	○	○	○	○		②-2-2へ	
布瀬第1住宅	B-7-1～8-3	6	○	○	○	○		②-2-2へ	
特公賃 布瀬第2住宅	C-1-1～C-1-5	4	○	○	○	○		②-2-2へ	
特公賃 布瀬第2住宅	B-6-1～B-6-3	3	○	○	○	○		②-2-2へ	
地域優良 木野山駅前住宅	1、2	2	○	○	-	-		②-2-2へ	
地域優良 星ヶ丘住宅	1、2	2	○	○	-	-		②-2-2へ	
地域優良 星ヶ丘住宅	3	1	○	○	-	-		②-2-2へ	
地域優良 星ヶ丘住宅	5	1	○	○	-	-		②-2-2へ	
地域優良 八長住宅	1、2、3	3	○	○	-	-		②-2-2へ	
地域優良 近似住宅	1	1	○	○	-	-		②-2-2へ	
地域優良 川上中央住宅	1、2	2	○	○	-	-		②-2-2へ	
地域優良 上谷未来住宅	—	1	○	○	-	-		②-2-2へ	
地域住宅 千枚住宅	A1～A7	6	○	×	-	-	○	優先的な対応が必要 (改善可能)	
地域住宅 坂本第2住宅	A1～A5、B1、B2	6	○	×	-	-	○	優先的な対応が必要 (改善可能)	
地域住宅 下郷宮側住宅	1～2	2	○	○	-	-		②-2-2へ	
地域住宅 下郷宮側住宅	3～5	2	○	○	-	-		②-2-2へ	
地域住宅 山添第1住宅	1～6	5	○	×	-	-	○	優先的な対応が必要 (改善可能)	
地域住宅 山添第1住宅	7	1	○	○	-	-		②-2-2へ	
地域住宅 山添第2住宅	8～12	4	○	○	-	-		②-2-2へ	
地域住宅 西山地域住宅	1～2(1戸停止)	1	×	×	-	-	○	優先的な対応が必要 (改善可能)	
単独住宅 中市住宅	A-1、A-2	2	○	×	-	-	○	優先的な対応が必要 (改善可能)	
単独住宅 中市住宅	B-1、B-2	2	○	×	-	-	○	優先的な対応が必要 (改善可能)	
単独住宅 ファミリーハイ ツ星原	101～307	18	○	○	○	○		②-2-2へ	
単独住宅 ファミリーハイ ツ成美	101～305	12	○	○	○	○		②-2-2へ	
単独住宅 高梁団地	1号棟101～2号棟	80	○	○	○	○		②-2-2へ	
単独住宅 落合団地	1.2号棟101～508	80	○	○	○	○		②-2-2へ	
単独住宅 臥牛団地	1.2号棟101～508(54 戸停止)	26	○	○	○	○		②-2-2へ	

7)②-2-2 居住性の判定基準

*居住性

・居住性に係る評価項目は以下のとおり設定する。

■住居規模(最低居住面積水準)

※国土交通省が平成 18 年に住生活基本計画で定めた「最低居住面積水準」は、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。

○: 満たす

×: 満たしていない

■省エネルギー性(平成 11 年を基準とした建設状況)

※「公営住宅等整備基準」の技術的助言(平成 14 年国土交通省告示第三百五十二号)として、公営住宅等整備の際は「住宅の品質確保の促進等に関する法律(平成 11 年法律第 81 号)」に基づく評価方法基準(平成 13 年国土交通省告示第 1347 号)のうち「温熱環境・エネルギー消費量に関すること」の断熱性等級 3 の基準を満たすことを原則としていることを参考に設定。

○: 平成 11 年以降の建設住戸

×: 平成 10 年以前の建設住戸

■バリアフリー性

※トイレが汲み取り式かそれ以外、室内階段があるかそれ以外かを設定する。

○: 汲み取り式以外、室内階段なし

×: 汲み取り式、室内階段あり

※EVは「高齢者の居住の安定確保に関する法律(平成 13 年法律第 26 号)」に基づき、3 階建て以上を評価対象とする。

○: 3 階建て以上でEVが設置

×: 3 階建て以上でEVが設置されていない

■設備状況(給湯設備、排水設備の状況)

※停電の影響を受けず、専門業者による清掃や水質検査が不要であり、配水管から新鮮な水を直接給水可能な直圧式か、それ以外で判定する。

○: 給水システムが水道直圧式の場合

×: 給水システムが水道直圧式以外(受水槽式)の場合

<居住性の評価>

○: 各指標の評価が全て○(改善不要)

×: 各指標の評価が一部×(改善が必要)

8)②-2-2 居住性の判定結果

②-2-2 居住性の判定結果を以下に示す。②-2-1 判定済みの居住性のセルは、表中にて非表示としている。

表 5-13 ②-2-2 居住性の判定結果

団地名	住棟名	■居住性										1次判定 ②-2 判定結果	
		住戸規模		省エネルギー性		バリアフリー性				設備状況			評価
		規模	評価	H11以降 建設	評価	下水	階段	EV	評価	給水	評価		
今津住宅	1~10(4戸停止)	②-2-1 の判定										優先的な対応が必要 (改善可能)	
横町第1住宅	1、2											優先的な対応が必要 (改善可能)	
横町第2住宅	1~3											優先的な対応が必要 (改善可能)	
横町第3住宅	1~5											優先的な対応が必要 (改善可能)	
横町第4住宅	1~12											優先的な対応が必要 (改善不可能)	
横町第5住宅	1											優先的な対応が必要 (改善可能)	
横町第6住宅	1(停止)											優先的な対応が必要 (改善可能)	
原田住宅	1~12(4戸停止)											優先的な対応が必要 (改善不可能)	
木野山住宅	1~12(5戸停止)											優先的な対応が必要 (改善不可能)	
井谷住宅	1~6											優先的な対応が必要 (改善不可能)	
井谷住宅	7~10(3戸停止)											優先的な対応が必要 (改善不可能)	
井谷住宅	11~13											優先的な対応が必要 (改善不可能)	
玉住宅	1~10											優先的な対応が必要 (改善不可能)	

表 5-14 ②-2-2 居住性の判定結果

団地名	住棟名	■居住性											1次判定 ②-2 判定結果																						
		住戸規模		省エネルギー性		バリアフリー性				設備状況		評価																							
		規模	評価	H11以降 建設	評価	下水	階段	EV	評価	給水	評価																								
北山住宅	1~10	②-2-1 の判定											優先的な対応が必要 (改善不可能)																						
川端町住宅	1~2(1戸停止)												優先的な対応が必要 (改善可能)																						
上谷住宅	1~16	満たす	○	H1	×	○	○	×	×	水道直圧	○	×	改善が必要																						
松山住宅	1~52	満たす	○	H5	×	○	○	○	○	高架水槽	×	×	改善が必要																						
浜住宅	1~3	満たす	○	H7	×	○	×	-	×	水道直圧	○	×	改善が必要																						
浜住宅	4~7	満たす	○	H7	×	○	○	-	○	水道直圧	○	×	改善が必要																						
頼久寺住宅	1~4,9~19	満たす	○	H8	×	○	○	-	○	水道直圧	○	×	改善が必要																						
頼久寺住宅	5~8	満たす	○	H8	×	○	○	-	○	水道直圧	○	×	改善が必要																						
御前住宅	1~16	満たす	○	H10	×	○	○	-	○	水道直圧	○	×	改善が必要																						
内山下第1住宅	1~14	満たす	○	H12	○	○	○	-	○	水道直圧	○	○	改善不要																						
内山下第2住宅	1~10	②-2-1 の判定											優先的な対応が必要 (改善不可能)																						
内山下第2住宅	11~20												優先的な対応が必要 (改善不可能)																						
内山下第2住宅	21~28												優先的な対応が必要 (改善不可能)																						
下谷住宅	各階の1~6号	満たす	○	H14	○	○	○	○	○	水道直圧	○	○	改善不要																						
肉谷住宅	1~10	満たす	○	H15	○	○	○	-	○	水道直圧	○	○	改善不要																						
肉谷住宅	11~20	満たす	○	H16	○	○	○	-	○	水道直圧	○	○	改善不要																						
上谷第2住宅	各階の1~5号	満たす	○	H21	○	○	○	○	○	水道直圧	○	○	改善不要																						
小瀬住宅	1~20	②-2-1 の判定											優先的な対応が必要 (改善不可能)																						
小瀬住宅	21~37												優先的な対応が必要 (改善不可能)																						
小瀬住宅	38~51												優先的な対応が必要 (改善不可能)																						
市場第1住宅	A-1~B-2												優先的な対応が必要 (改善可能)																						
市場第1住宅	C-1~D-2												優先的な対応が必要 (改善可能)																						
市場第1住宅	E-1~E-2												優先的な対応が必要 (改善可能)																						
市場第2住宅	G-1~H-2												優先的な対応が必要 (改善可能)																						
横見第1住宅	A-1~D-2												優先的な対応が必要 (改善可能)																						
横見第1住宅	E-1~G-2												優先的な対応が必要 (改善可能)																						
横見第2住宅	H-1~J-2												満たす	○	H13	○	○	○	-	○	水道直圧	○	○	改善不要											
横見第2住宅	K-1, K-2												満たす	○	H15	○	○	○	-	○	水道直圧	○	○	改善不要											
横見第3住宅	L-1~O-2												満たす	○	H14	○	○	○	-	○	水道直圧	○	○	改善不要											
横見第3住宅	P-1~S-2												満たす	○	H15	○	○	○	-	○	水道直圧	○	○	改善不要											
横見第3住宅	T-1~W-2												満たす	○	H16	○	○	○	-	○	水道直圧	○	○	改善不要											
横見第3住宅	X-1~B'-2	満たす	○	H17	○	○	○	-	○	水道直圧	○	○	改善不要																						
川南第2住宅	101~207	満たす	○	H16	○	○	○	-	○	水道直圧	○	○	改善不要																						
天神ヶ丘住宅	1~15(6戸停止)	②-2-1 の判定											優先的な対応が必要 (改善不可能)																						
天神ヶ丘住宅	16~30(6戸停止)												優先的な対応が必要 (改善不可能)																						
天神ヶ丘住宅	31~50(3戸停止)												優先的な対応が必要 (改善不可能)																						
城の西住宅	1~12												優先的な対応が必要 (改善不可能)																						
栄町住宅	1~17	②-2-1 の判定											優先的な対応が必要 (改善不可能)																						
星原第1住宅	1~12												満たす	○	S61	×	○	×	-	×	水道直圧	○	×	改善が必要											
星原第2住宅	13~20												満たす	○	S63	×	○	×	-	×	水道直圧	○	×	改善が必要											
星原第3住宅	101~305												満たす	○	H1	×	○	○	×	×	水道直圧	○	×	改善が必要											
成美住宅	1~12												満たす	○	S62	×	○	×	-	×	水道直圧	○	×	改善が必要											
妙見住宅	101~307												満たす	○	H3	×	○	○	×	×	水道直圧	○	×	改善が必要											
本荘住宅	1~10												②-2-1 の判定											優先的な対応が必要 (改善不可能)											
地頭第1住宅	1-1~2-5																							満たす	○	S61	×	○	×	-	×	水道直圧	○	×	改善が必要
地頭第1住宅	5-1~6-4																							満たす	○	S62	×	○	×	-	×	水道直圧	○	×	改善が必要
地頭第1住宅	7-1~7-3																							満たす	○	S63	×	○	×	-	×	水道直圧	○	×	改善が必要
地頭第1住宅	3-1~3-3	満たす	○	H1	×	○	×	-	×	水道直圧	○	×												改善が必要											
地頭第2住宅	8-1~10-2	②-2-1 の判定																						優先的な対応が必要 (改善可能)											
地頭第2住宅	12-1~14-2																							優先的な対応が必要 (改善可能)											
地頭第2住宅	11-1~11-2, 15-1~15-2																							優先的な対応が必要 (改善可能)											
地頭第2住宅	16-1~17-2												優先的な対応が必要 (改善可能)																						
名原住宅	1~6	②-2-1 の判定											優先的な対応が必要 (改善可能)																						
恵美須住宅	1-1~3-2												優先的な対応が必要 (改善可能)																						
領家住宅	1~7												優先的な対応が必要 (改善可能)																						
長屋住宅	1-1~7-3	満たす	○	H9	×	○	○	×	×	水道直圧	○	×	改善が必要																						
黒鳥住宅	1~5	②-2-1 の判定											優先的な対応が必要 (改善不可能)																						
黒鳥住宅	6~10												優先的な対応が必要 (改善不可能)																						
下郷隠地住宅	1~5												優先的な対応が必要 (改善不可能)																						
惣田住宅	1~5												優先的な対応が必要 (改善不可能)																						
惣田住宅	6~7	②-2-1 の判定											優先的な対応が必要 (改善不可能)																						

表 5-15 ②-2-2 居住性の判定結果

団地名	住棟名	■居住性											1次判定 ②-2 判定結果
		住戸規模		省エネルギー性		バリアフリー性				設備状況		評価	
		規模	評価	H11以降 建設	評価	下水	階段	EV	評価	給水	評価		
田原住宅	1、2	満たす	○	H1	×	×	×	-	×	水道直圧	○	×	改善が必要
田原住宅	3、5	満たす	○	H2	×	×	×	-	×	水道直圧	○	×	改善が必要
布瀬第1住宅	A-101~107	満たす	○	H5	×	○	×	-	×	水道直圧	○	×	改善が必要
布瀬第1住宅	B-1-1~5-3	満たす	○	H6	×	○	○	×	×	水道直圧	○	×	改善が必要
布瀬第1住宅	B-7-1~8-3	満たす	○	H7	×	○	○	×	×	水道直圧	○	×	改善が必要
特公賃 布瀬第2住宅	C-1-1~C-1-5	満たす	○	H7	×	○	×	×	×	水道直圧	○	×	改善が必要
特公賃 布瀬第2住宅	B-6-1~B-6-3	満たす	○	H7	×	○	○	×	×	水道直圧	○	×	改善が必要
地域優良 木野山駅前住宅	1、2	満たす	○	H22	○	○	×	-	×	水道直圧	○	×	改善が必要
地域優良 星ヶ丘住宅	1、2	満たす	○	H22	○	○	○	-	○	水道直圧	○	○	改善不要
地域優良 星ヶ丘住宅	3	満たす	○	H25	○	○	○	-	○	水道直圧	○	○	改善不要
地域優良 星ヶ丘住宅	5	満たす	○	H25	○	○	×	-	×	水道直圧	○	×	改善が必要
地域優良 八長住宅	1、2、3	満たす	○	H23	○	○	×	-	×	水道直圧	○	×	改善が必要
地域優良 近似住宅	1	満たす	○	H24	○	○	×	-	×	水道直圧	○	×	改善が必要
地域優良 川上中央住宅	1、2	満たす	○	H29	○	○	×	-	×	水道直圧	○	×	改善が必要
地域優良 上谷未来住宅	-	満たす	○	H31	○	○	×	-	×	水道直圧	○	×	改善が必要
地域住宅 千枚住宅	A1~A7	②-2-1 の判定											優先的な対応が必要 (改善可能)
地域住宅 坂本第2住宅	A1~A5、B1、B2												優先的な対応が必要 (改善可能)
地域住宅 下郷宮側住宅	1~2	満たす	○	H1	×	×	×	-	×	水道直圧	○	×	改善が必要
地域住宅 下郷宮側住宅	3~5	満たす	○	H2	×	×	×	-	×	水道直圧	○	×	改善が必要
地域住宅 山添第1住宅	1~6	②-2-1 の判定											優先的な対応が必要 (改善可能)
地域住宅 山添第1住宅	7	満たす	○	H13	○	○	○	-	○	水道直圧	○	○	改善不要
地域住宅 山添第2住宅	8~12	満たす	○	H13	○	○	○	-	○	水道直圧	○	○	改善不要
地域住宅 西山地域住宅	1~2(1戸停止)	②-2-1 の判定											優先的な対応が必要 (改善可能)
単独住宅 中市住宅	A-1、A-2												優先的な対応が必要 (改善可能)
単独住宅 中市住宅	B-1、B-2												優先的な対応が必要 (改善可能)
単独住宅 ファミリーハイツ星原	101~307	満たす	○	H1	×	○	○	×	×	加圧	×	×	改善が必要
単独住宅 ファミリーハイツ成美	101~305	満たす	○	S54	×	○	○	×	×	高架水槽	×	×	改善が必要
単独住宅 高梁団地	1号棟101~2号棟508	満たす	○	S54	×	○	○	×	×	加圧	×	×	改善が必要
単独住宅 落合団地	1.2号棟101~508	満たす	○	H1	×	○	○	×	×	加圧	×	×	改善が必要
単独住宅 臥牛団地	1.2号棟101~508(54戸停止)	満たす	○	S48	×	○	○	×	×	高架水槽	×	×	改善が必要

9) 1次判定結果

②-1「団地敷地の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針」と②-2「住棟の物理的特性による改善の必要性・可能性」の判定結果から、以下に1次判定の結果を整理した。

1次判定の結果、Aグループ又はBグループに分類される住棟は、「図 5-1 事業手法の選定フロー」により、2次判定を行う。

表 5-16 1次判定の判定結果

	改善不要	改善が必要	優先的な対応が必要 (改善可能)	優先的な対応が必要 (改善不可能)
継続管理 する団地	維持管理 該当なし	改善、又は建替 該当なし	優先的な改善、又は優先的な建替 該当なし	優先的な建替 該当なし
Aグループ				
継続管理について 判断を留保する団地	維持管理、又は用途廃止 (除外) 内山下1、下谷、肉谷、上谷2、横見2~3、川南2、地域優良星ヶ丘(1~3)、地域山添1(7)、2	改善、建替、又は用途廃止 (除外) 上谷、松山、浜、頼久寺、御前、星原1~3、成美、妙見、地頭1、長屋、田原、布瀬1、特公賃布瀬2、地域優良木野山駅前、地域優良星ヶ丘(5)、地域優良八長、地域優良近似、地域優良川上中央、地域優良上谷未来、地域下郷宮側、単独星原、単独成美、単独高梁、単独落合、単独臥牛	優先的な改善、優先的な建替、又は優先的な用途廃止 (除外) 今津、横町1~3・5・6、川端町、市場1~2、横見1、地頭2、名原、恵美須、領家、地域千枚、地域坂本2、地域山添1(1~6)、地域西山、単独中市	優先的な用途廃止 (除外) 横町4、原田、木野山、井谷、玉、北山、内山下2、小瀬、天神ヶ丘、城の西、栄町、本荘、黒鳥、下郷隠地、惣田
Bグループ				

※特公賃・地域優良住宅・単独住宅は別途推計しているが、判定は一緒に行っている。

(5) 2次判定（ライフサイクルコスト（LCC）比較、当面の建替事業量）

1) 1次判定において事業手法・管理方針の判断を留保した団地・住棟の事業手法の仮設定

2次判定では、1次判定において事業手法・管理方針の判断を留保した団地・住棟（Aグループ、Bグループ）を対象とし、以下の検討から事業手法を仮設定する。対象は市営住宅と地域住宅とする。

a) Aグループ

1次判定ではAグループは無かったため、ライフサイクルコスト（以下、LCCと称する）の比較等の検討は行わない。

b) Bグループ

1次判定でBグループとなった団地について、ストック推計を踏まえて将来的な活用の優先順位を検討し、将来にわたって「継続管理する団地」とするか、将来的には他の団地との集約等により用途廃止を想定する「当面管理する団地（建替を前提としない）」とするかの判定を行う。

① 将来のストック量の推計結果

公営住宅ストック推計プログラム（H28）に基づき、著しい困窮年収未満の世帯数（＝将来的に必要な住宅ストック量）の推計を行った結果、人口減少に伴い、著しい困窮年収未満の世帯数は減少が継続し、2046年度（令和28年度）に必要な住宅ストック量は248戸となった。

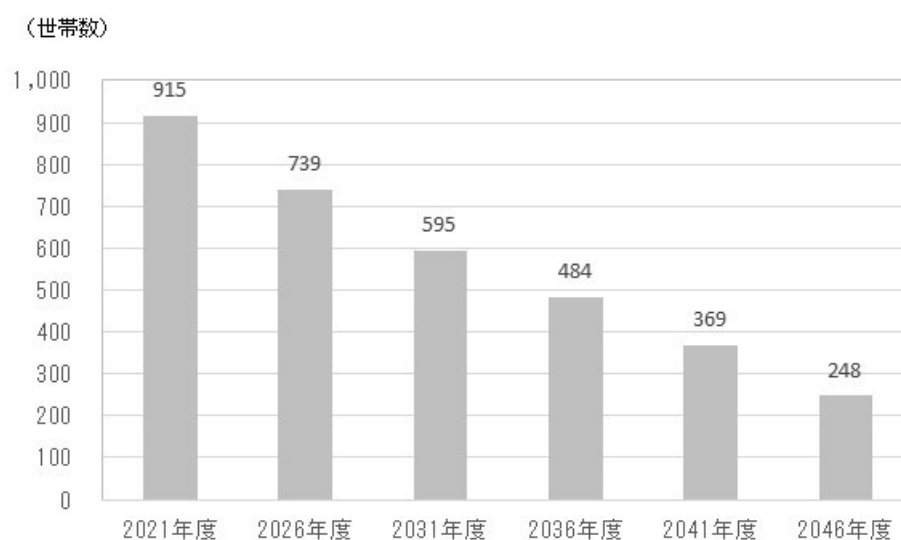


図 5-6 推計結果

② Bグループの事業手法の仮設定

将来的に必要な住宅ストック量の推計結果に加え、低家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅等のストックの活用を考慮し、公営住宅等の需要の見直しを行い、Bグループの事業手法の仮設定を行う。

その結果、市営住宅等はR28（2046）には474戸、そのときの著しい困窮年収未満の世帯数は248戸となり満たす結果となる。

さらに、民間賃貸住宅等を踏まえると供給戸数（ストック戸数）は603戸となり十分に満たす。

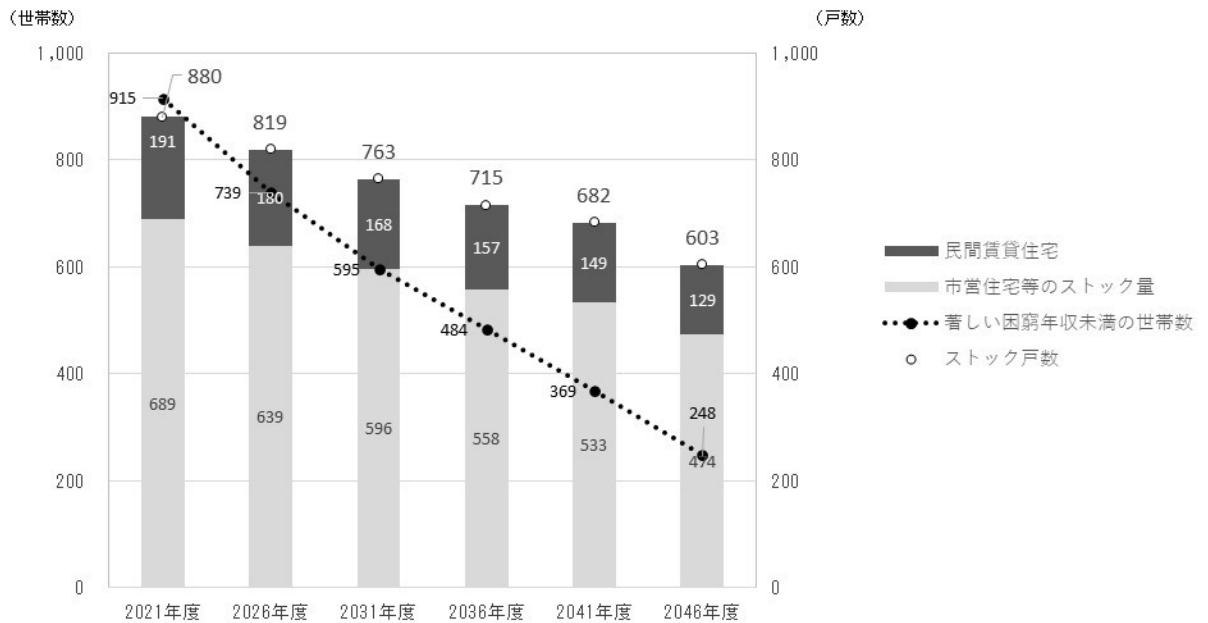


図 5-7 推計結果

③ Bグループの事業手法の仮設定 (参考) 特公賃・地域優良住宅・単独住宅

将来的に必要な住宅ストック量の推計結果に加え、一定の質が確保された民間賃貸住宅等のストックの活用を考慮し、公営住宅需要の見通しを行い、参考としてBグループ（特公賃・地域優良住宅・単独住宅）の事業手法の仮設定を行う。

その結果、公営住宅等は R28（2046）には 165 戸、そのときのストック推計結果の総世帯数（中間層所得）は 900 戸となり不足となる。

ただし、民間賃貸住宅等を踏まえると供給戸数は 1,208 戸となり満たすため、今後は民間賃貸用住宅等の活用が好ましい。なお、地域優良住宅については、定住促進のため鉄道駅周辺などで適地選定を進め、整備を継続する。

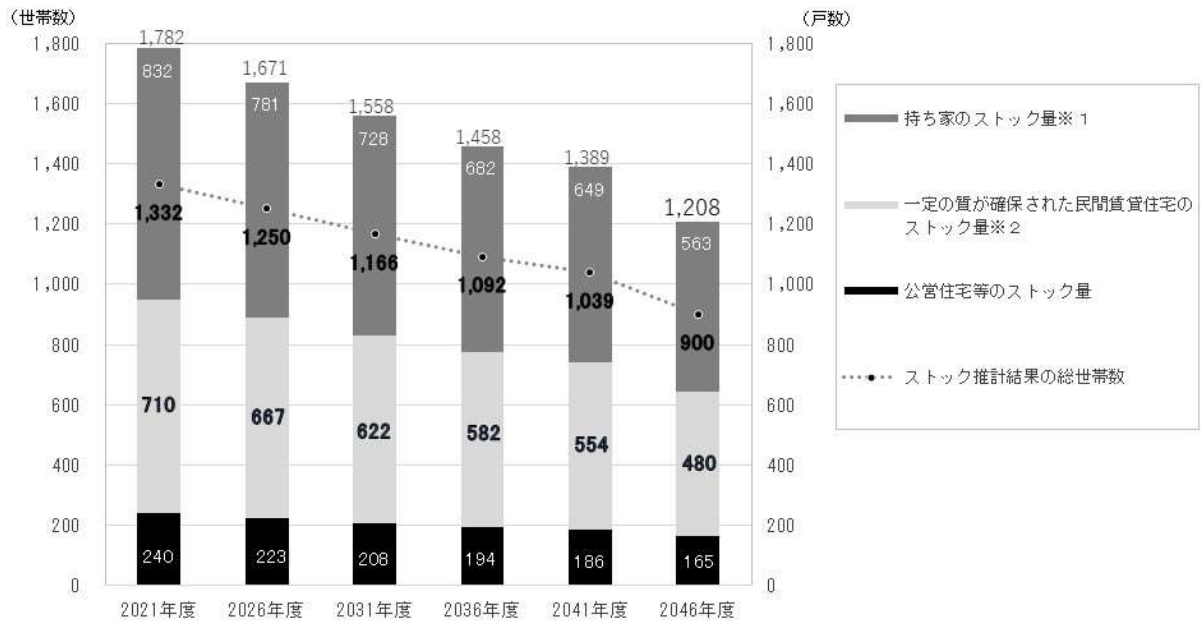


図 5-8 推計結果

2) 2次判定結果

a) 用途廃止（除却）

将来のストック量の推計より、用途廃止（除却）の確定や耐用年数超過の団地を2046年度までに徐々に用途廃止（除却）しても十分に戸数は満たされるため、これらを「用途廃止（除却）」として仮設定を行う。

ただし、小瀬は強化CB造であり壁量が足りており今後改善予定のため、用途廃止（除却）せず「改善」とし、城の西、栄町は近くに病院やスーパーがあり需要が高く既に改修を行っているため、用途廃止（除却）せず「維持管理」として仮設定を行う。布瀬1（A-101～107）、単独星原は災害警戒区内に立地するため安全を考慮し、「用途廃止（除却）」として仮設定を行う。

b) 維持管理

比較的新しく、それぞれの立地から需要が見込める団地は、「維持管理」として仮設定を行う。

c) 改善

用途廃止（除却）及び維持管理以外は、「改善し当面維持管理」または「優先的に改善し当面維持管理」として仮設定を行う。

なお、横町1～4、市場1、地頭2、名原は社宅利用や地域の要望等により、用途廃止後、地域住宅等へ変更して使用していくため、これらも含める。

表 5-17 2次判定の判定結果

	改善不要		改善が必要		優先的な対応が必要 (改善可能)		優先的な対応が必要 (改善不可能)
継続管理する団地	維持管理 該当なし		改善、又は建替 該当なし		優先的な改善、又は優先的な建替 該当なし		優先的な建替 該当なし
当面管理する団地 (建替を前提としない)	維持管理	用途廃止 (除却)	改善し当面維持管理	用途廃止 (除却)	優先的に改善し 当面維持管理	優先的な用途廃止 (除却)	優先的な用途廃止 (除却)
	内山下1、下谷、肉谷、上谷2、横見2～3、川南2、城の西、栄町、地域優良星ヶ丘(1～3)、地域山添1(7)、2		上谷、松山、浜、頼久寺、御前、小瀬、星原1～3、成美、妙見、地頭1、田原、長屋、布瀬1(B-101～803)、特公賃布瀬2、地域優良木野山駅前、地域優良星ヶ丘(5)、地域優良八長、地域優良近似、地域優良川上中央、地域優良上谷未来、地域下郷宮側、単独落合、単独成美	布瀬1(A-101～107)、単独星原、単独高粱、単独臥牛	横町1～4、市場1、市場2、横見1、恵美須、領家、地頭2、名原、地域千枚、地域坂本2、地域山添1(1～6)	今津、横町5・6、川端町、単独中市、地域西山	原田、木野山、井谷、玉、北山、内山下2、天神ヶ丘、本荘、黒鳥、下郷隠地、惣田

表 5-18 2次判定の判定結果（数量）

	市営住宅・地域住宅	特公賃・地域優良住宅・単独住宅	全団地
用途廃止（除却）	133	128	261
維持管理	165	3	168
改善	391	109	500
計	689	240	929

(6) 3次判定

3次判定では1・2次結果を踏まえ、集約・再編等の再判定、事業費の試算及び事業実施時期の調整検討、長期的な管理の見通し、計画期間における事業手法について検討し、最終的な事業手法を決定する。

1) 集約・再編等の可能性を踏まえた団地・住棟の事業手法の再判定

本検討では、改善・建替と判定された団地を対象とし、集約・再編等の可能性を効率的な事業実施のため再判定を行う。

a) 団地単位での効率化

多数の住棟が建替の中で一部の棟のみが改善と判断された場合を想定し、全てを建替えることで有効活用を図ったり、全ての住棟が改善と判断された団地において、改善事業実施時期を分散させることが妥当な場合でも、同時期の発注にてコストダウンを図ったりするものである。

本計画では、改善となった団地のうち、一部の棟のみが改善するものはないが、「頼久寺、御前」、「横町1～4」がそれぞれ近接する立地のため、同時期の発注を検討する。

b) 集約・再編等の可能性

一定の地域において複数の建替と判定された中・小規模団地が存在する場合、小規模団地を建替えると有効活用に限界があるため、中規模団地に集約し有効活用を図ったり、利便性の高い中心市街地において改善と判定された団地がある場合、当該住棟は別団地に集約した上で、民間事業者へ売却したり、地域の実情を踏まえて集約・再編等の可能性を検討するものである。

本計画では、改善となった図に示す団地は、地理的には市の中心部である東部地域や市中央部に多くの団地が集まり、北部や西部にはほとんど無い。しかし、人口が比較的多い地域に多数の団地が立地するため需要に合致しており、特段集約・再編は不要である。

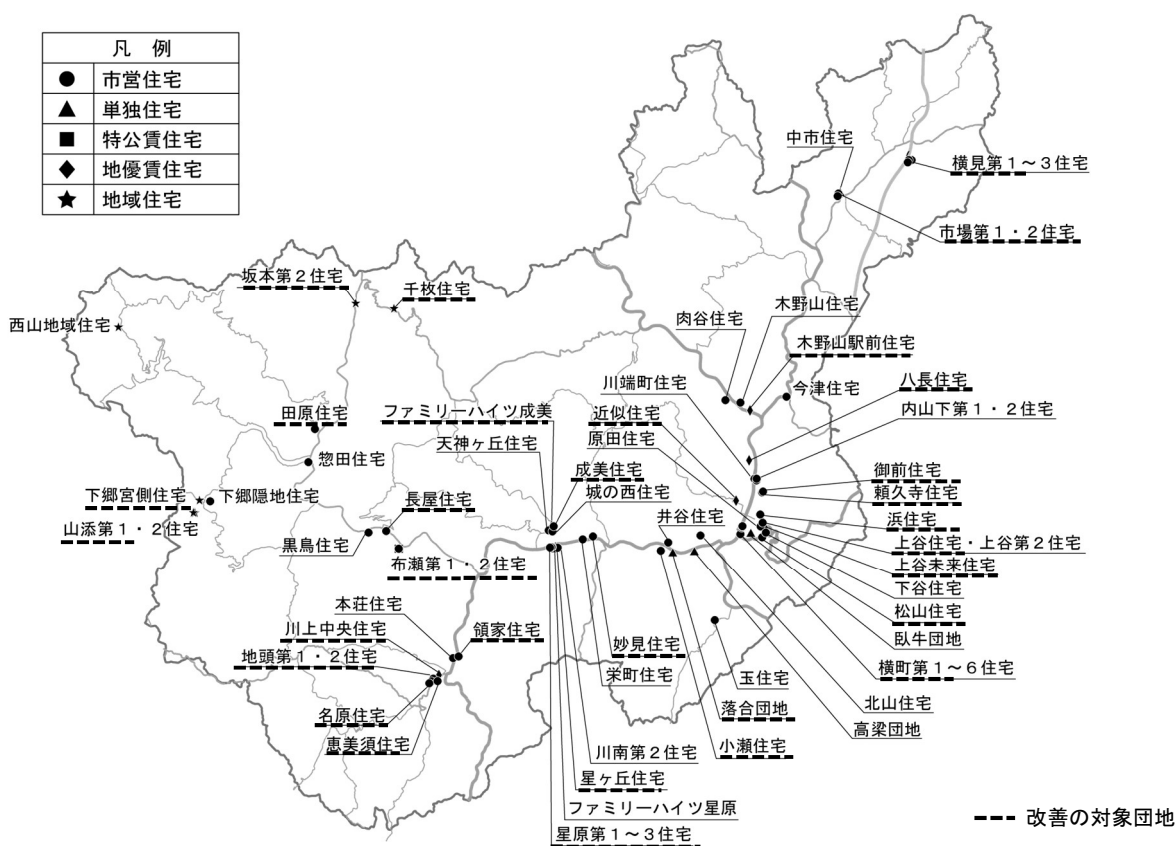


図 5-9 位置図

c) 地域ニーズへの対応

本検討では、建替と判定された団地を対象とし、100 戸以上の団地の建替え時に、原則として保育所・老人福祉法に定める施設等を併設することが国の補助条件となっているため、その可能性を考慮したり、建替と判定された団地周辺にて、住宅市街地総合整備事業が予定されている場合や都市計画道路のインフラ整備が予定されている場合にそれらと連携して、団地の建替えを検討するものである。また、一定の地域において複数の建替と判定された団地が存在する場合、他の事業主体の団地（UR 賃貸、公社住宅等）との敷地の交換による効率的な事業実施等を検討するものである。

なお、本計画では建替団地は無い。

2) 事業費の試算及び事業実施時期の調整検討

今後 30 年間（2022～2051 年度）に想定される新規整備事業、改善事業、建替事業等に係る年度別事業費を算出する。「公営住宅等長寿命化計画策定指針（平成 28 年 8 月改定 国土交通省）」を参考に、一定の時期に事業費が集中しないよう時期を調整した。算出にあたっては、10 年以内を計画期間、11～20 年を中期、21～30 年を後期とした。

a) 算出にあたっての設定条件

- ・年あたりの全事業費（市営、地域、特公賃、地域優良、単独）は、計画期間 1～10 年・中期 11～20 年・長期 21～30 年を概ね均等になるよう設定した。
- ・計画期間では、全居住者に配慮して、前期 5 年が後期 5 年より安価になるよう設定した。
- ・用途廃止（除却）は古く危険性が高い順から優先的に行い、また、長期の R33（2051）までに均一に行うことを基本とした。また、全居住者に配慮して計画期間 10 年は後期 5 年とし、長期 21～30 年は最も多くなるよう設定した。
- ・改善のうち、上谷、星原 3（住戸改修）・松山、布瀬 1・2（外壁改修）・妙見（排水管改修）・松山、下谷（防犯カメラ）はそれぞれの単価を用い、他は 33 千円/戸を用いた。なお、改善は 20 年に 1 回と想定した。
- ・維持管理（計画修繕）は、改善せず状況を見ながら適宜点検等を行うため、20 年に 1 回と想定した。
- ・事業費試算に使用する単価は以下のとおり設定した。

表 5-19 事業費試算に使用した単価

事業種別	適用	事業費の単価	参考資料	
建替	高層耐火6～8F	16,620 千円/戸	「令和3年度における住宅局所管事業に係る標準建設費等について（国土交通省）」に基づく主体附帯工事費 上記の地域の区分は、建築物エネルギー消費性能基準等を定める省令における算出方法等を定める件（国土交通省告示第二百六十五号）（抄）より設定	
	中層耐火3F	16,160 千円/戸		
	中層準耐火3F	17,680 千円/戸		
	木造2階、準耐火2階	14,460 千円/戸		
	木造平屋、準耐火平屋	15,850 千円/戸		
改善		33 千円/戸	直近の事業費により算出。頻度は、20年に1回と想定（改修工事（集合住宅）のマクロ的価格傾向に関する研究（その7）報告書 一般財団法人建設物価調査会）	
	計画改善（住戸改修）	全面	3,070 千円/戸	直近の事業費により算出。頻度は、20年に1回と想定（改修工事（集合住宅）のマクロ的価格傾向に関する研究（その7）報告書 一般財団法人建設物価調査会）。計画期間にて上谷、星原3が該当する。
	計画改善（外壁改修）	個別	1,873 千円/戸	直近の事業費により算出。頻度は、20年に1回と想定（改修工事（集合住宅）のマクロ的価格傾向に関する研究（その7）報告書 一般財団法人建設物価調査会）。計画期間にて松山、布瀬1・2が該当する。
計画修繕（維持管理）	非木造	75 千円/戸	国土交通省住宅局総合整備課 民間賃貸住宅の計画修繕ガイドブック（国土交通省） 非木造は1LDK～2DKのRC造1戸、木造は1LDK～2DKの1戸より、30年間の1戸費用の1年分を設定。頻度は、20年に1回と想定（改修工事（集合住宅）のマクロ的価格傾向に関する研究（その7）報告書 一般財団法人建設物価調査会）	
	木造	72 千円/戸		
除却	非木造	152 千円/㎡	直近の事業費により算出。以下以外が対象。	
	木造	109 千円/㎡	直近の事業費により算出。木造、簡平、簡2が対象。	

※建替事業費は除却費等を除く。

3) 中長期的な管理の見通し及び計画期間における事業手法について

前述した検討の結果として、今後30年間の長期的な管理の見通しを示す。

表 5-20 計画期間、中長期における事業手法（長期的な管理の見通し）

団地名	住棟名	総戸数	建築年次	三次判定	事業スケジュール予定			
					計画期間		中期	長期
					2022～2026 (R4～R8) 事業費 (千円)	2027～2031 (R9～R13) 事業費 (千円)	2032～2041 (R14～R23) 事業費 (千円)	2042～2051 (R24～R33) 事業費 (千円)
今津住宅	1～10(4戸停止)	10	1960	用途廃止	0	18,181	0	0
横町第1住宅	1、2	2	1967	改善	0	0	66	0
横町第2住宅	1～3	3	1967	改善	0	0	99	0
横町第3住宅	1～5	5	1967	改善	0	0	165	0
横町第4住宅	1～12	12	1968	改善	0	0	396	0
横町第5住宅	1	1	1951	用途廃止	6,682	0	0	0
横町第6住宅	1(停止)	1	1951	用途廃止	3,815	0	0	0
原田住宅	1～12(4戸停止)	12	1968	用途廃止	0	28,776	0	0
木野山住宅	1～12(5戸停止)	12	1969	用途廃止	0	25,179	0	0
井谷住宅	1～6	6	1970	用途廃止	0	28,318	0	0
井谷住宅	7～10(3戸停止)	4	1970	用途廃止	0	3,848	0	0
井谷住宅	11～13	3	1986	用途廃止	0	19,031	0	0
玉住宅	1～10	10	1976	用途廃止	0	0	60,386	0
北山住宅	1～10	10	1977	用途廃止	0	0	60,386	0
川端町住宅	1～2(1戸停止)	2	1951	用途廃止	5,276	0	0	0
上谷住宅	1～16	16	1989	改善	0	49,120	0	49,120
松山住宅	1～52	52	1993	改善	22,099	97,396	159,640	97,396
浜住宅	1～3	3	1995	改善	0	0	5,619	0
浜住宅	4～7	4	1995	改善	0	0	7,492	0
頼久寺住宅	1～4、9～19	15	1996	改善	0	0	495	0
頼久寺住宅	5～8	4	1996	改善	0	0	132	0
御前住宅	1～16	16	1998	改善	0	0	528	0
内山下第1住宅	1～14	14	2000	維持管理	1,050	0	1,050	0
内山下第2住宅	1～10	10	1972	用途廃止	0	0	46,543	0
内山下第2住宅	11～20	10	1974	用途廃止	0	0	54,064	0
内山下第2住宅	21～28	8	1975	用途廃止	0	0	48,396	0
下谷住宅	各階の1～6号	23	2002	改善	0	12,800	1,725	0
肉谷住宅	1～10	10	2003	維持管理	750	0	750	0
肉谷住宅	11～20	10	2004	維持管理	750	0	750	0
上谷第2住宅	各階の1～5号	25	2009	維持管理	1,875	0	1,875	0
小瀬住宅	1～20	20	1977	改善	660	0	0	660
小瀬住宅	21～37	17	1978	改善	561	0	0	561
小瀬住宅	38～51	14	1978	改善	0	462	0	462
市場第1住宅	A-1～B-2	4	1990	改善	0	0	132	0
市場第1住宅	C-1～D-2	4	1992	改善	0	0	0	132
市場第1住宅	E-1～E-2	2	1997	改善	0	0	0	66
市場第2住宅	G-1～H-2	4	1999	改善	0	0	132	0
横見第1住宅	A-1～D-2	8	1998	改善	0	0	264	0
横見第1住宅	A-1～G-2	6	1999	改善	0	0	198	0
横見第2住宅	H-1～J-2	6	2001	維持管理	432	0	432	0
横見第2住宅	K-1、K-2	2	2003	維持管理	144	0	144	0
横見第3住宅	L-1～O-2	8	2002	維持管理	576	0	576	0
横見第3住宅	P-1～S-2	8	2003	維持管理	576	0	576	0
横見第3住宅	T-1～W-2	8	2004	維持管理	576	0	576	0
横見第3住宅	X-1～B'-2	10	2005	維持管理	720	0	720	0
川南第2住宅	101～207	12	2004	維持管理	900	0	900	0
天神ヶ丘住宅	1～15(6戸停止)	12	1969	用途廃止	0	20,797	0	0
天神ヶ丘住宅	16～30(6戸停止)	12	1970	用途廃止	0	24,002	0	0
天神ヶ丘住宅	31～50(3戸停止)	8	1971	用途廃止	0	21,201	0	0
城の西住宅	1～12	10	1982	維持管理	720	0	720	0
栄町住宅	1～17	14	1983	維持管理	1,008	0	1,008	0
星原第1住宅	1～12	10	1986	改善	0	0	330	0
星原第2住宅	13～20	6	1988	改善	0	0	198	0
星原第3住宅	101～305	12	1989	改善	0	36,840	0	36,840
成美住宅	1～12	10	1987	改善	0	0	330	0
妙見住宅	101～307	18	1991	改善	9,680	0	594	0
本荘住宅	1～10	10	1978	用途廃止	0	59,950	0	0
地頭第1住宅	1-1～2-5	10	1986	改善	0	0	330	0
地頭第1住宅	5-1～6-4	9	1987	改善	0	0	297	0
地頭第1住宅	7-1～7-3	3	1988	改善	0	0	99	0
地頭第1住宅	3-1～3-3	3	1989	改善	0	0	99	0
地頭第2住宅	8-1～10-2	6	1990	改善	0	0	198	0
地頭第2住宅	9-1～14-2	6	1991	改善	0	0	0	198
地頭第2住宅	11-1～11-2、15-1～15-2	4	1992	改善	0	0	0	132
地頭第2住宅	16-1～17-2	4	1995	改善	0	0	0	132
名原住宅	1～6	6	1989	改善	0	0	0	198
恵美須住宅	1-1～3-6	6	1993	改善	0	0	198	0
領家住宅	1～7	6	1993	改善	0	0	198	0
長屋住宅	1-1～7-3	18	1997	改善	0	0	594	0

表 5-21 計画期間、中長期における事業手法（長期的な管理の見通し）

団地名	住棟名	総戸数	建築年次	三次判定	事業スケジュール予定			
					計画期間		中期	長期
					2022～2026 (R4～R8)	2027～2031 (R9～R13)	2032～2041 (R14～R23)	2042～2051 (R24～R33)
					事業費 (千円)	事業費 (千円)	事業費 (千円)	事業費 (千円)
黒鳥住宅	1～5	4	1983	用途廃止	0	0	0	26,727
黒鳥住宅	6～10	4	1984	用途廃止	0	0	0	28,078
下郷隠地住宅	1～5	4	1978	用途廃止	0	0	24,983	0
惣田住宅	1～5	4	1983	用途廃止	0	0	0	26,727
惣田住宅	6～7	2	1984	用途廃止	0	0	0	14,039
田原住宅	1、2	2	1989	改善	0	0	66	0
田原住宅	3、5	2	1990	改善	0	0	66	0
布瀬第1住宅	A-101～107	6	1993	用途廃止	0	0	0	48,985
布瀬第1住宅	B-1-1～5-3	12	1994	改善	0	22,476	0	22,476
布瀬第1住宅	B-7-1～8-3	6	1995	改善	0	11,238	0	11,238
地域住宅 千枚住宅	A1～A7	6	1992	改善	0	0	198	0
地域住宅 坂本第2住宅	A1～A7、B1、B2	6	1994	改善	0	0	198	0
地域住宅 下郷宮側住宅	1～2	2	1989	改善	0	0	66	0
地域住宅 下郷宮側住宅	3～5	2	1990	改善	0	0	66	0
地域住宅 山添第1住宅	1～6	5	2000	改善	0	0	165	0
地域住宅 山添第1住宅	7	1	2001	維持管理	72	0	72	0
地域住宅 山添第2住宅	8～12	4	2001	維持管理	288	0	288	0
地域住宅 西山地域住宅	1～2 (1戸停止)	2	1963	用途廃止	8,284	0	0	0
					67,494	479,615	486,568	364,167

表 5-22 計画期間、中長期における事業手法（長期的な管理の見通し）（参考）特公賃・地域優良住宅・単独住宅

団地名	住棟名	総戸数	建築年次	三次判定	事業スケジュール予定			
					計画期間		中期	長期
					2022～2026 (R4～R8)	2027～2031 (R9～R13)	2032～2041 (R14～R23)	2042～2051 (R24～R33)
					事業費 (千円)	事業費 (千円)	事業費 (千円)	事業費 (千円)
特公賃 布瀬第2住宅	C-1-1～C-1-5	4	1995	改善	0	7,492	0	7,492
特公賃 布瀬第2住宅	B-6-1～B-6-3	3	1995	改善	0	5,619	0	5,619
地域優良 木野山駅前住宅	1、2	2	2010	改善	0	0	66	0
地域優良 星ヶ丘住宅	1、2	2	2010	維持管理	144	0	0	0
地域優良 星ヶ丘住宅	3	1	2013	維持管理	72	0	0	0
地域優良 星ヶ丘住宅	5	1	2013	改善	0	0	33	0
地域優良 八長住宅	1、2、3	3	2011	改善	0	0	99	0
地域優良 近似住宅	1	1	2012	改善	0	0	33	0
地域優良 川上中央住宅	1、2	2	2017	改善	0	0	66	0
地域優良 上谷未来住宅	-	1	2019	改善	0	0	33	0
単独住宅 中市住宅	A-1、A-2	2	1992	用途廃止	0	0	14,083	0
単独住宅 中市住宅	B-1、B-2	2	1995	用途廃止	0	0	14,083	0
単独住宅 ファミリーハイヴ星原	101～307	18	1989	用途廃止	0	0	205,747	0
単独住宅 ファミリーハイヴ成美	101～305	12	1979	改善	0	0	396	0
単独住宅 高梁団地	1号棟101～2号棟508	80	1979	用途廃止	0	0	0	656,640
単独住宅 落合団地	1.2号棟101～508	80	1989	改善	0	0	2,640	0
単独住宅 臥牛団地	1.2号棟101～508(54戸停止)	80	1973	用途廃止	0	149,386	0	0
					216	162,497	237,279	669,751

4) 計画期間における事業手法の決定

前述した検討の結果として、以下に今後の10年間（計画期間）の事業を示す。

表 5-23 事業手法の戸数（10年間の計画期間）

		1～5年目	6～10年目	合計
公営住宅等管理戸数		278 戸	224 戸	502 戸
	・新規整備事業予定戸数	0 戸	0 戸	0 戸
	・維持管理予定戸数	272 戸	135 戸	407 戸
	うち計画修繕対応戸数	165 戸	0 戸	165 戸
	うち改善事業予定戸数	70 戸	98 戸	168 戸
	個別改善事業予定戸数	52 戸	70 戸	122 戸
	全面的改善事業予定戸数	18 戸	28 戸	46 戸
	うちその他戸数	37 戸	37 戸	74 戸
	・建替事業予定戸数	0 戸	0 戸	0 戸
・除却検討戸数	6 戸	89 戸	95 戸	

表 5 24 事業手法の戸数（10年間の計画期間）

団地名	住棟名	総戸数	建築年次	三次判定	計画期間	
					2022～2026 (R4～R8)	2027～2031 (R9～R13)
					事業費 (千円)	事業費 (千円)
今津住宅	1～10(4戸停止)	10	1960	用途廃止	0	18,181
横町第5住宅	1	1	1951	用途廃止	6,682	0
横町第6住宅	1(停止)	1	1951	用途廃止	3,815	0
原田住宅	1～12(4戸停止)	12	1968	用途廃止	0	28,776
木野山住宅	1～12(5戸停止)	12	1969	用途廃止	0	25,179
井谷住宅	1～6	6	1970	用途廃止	0	28,318
井谷住宅	7～10(3戸停止)	4	1970	用途廃止	0	3,848
井谷住宅	11～13	3	1986	用途廃止	0	19,031
川端町住宅	1～2(1戸停止)	2	1951	用途廃止	5,276	0
上谷住宅	1～16	16	1989	改善	0	49,120
松山住宅	1～52	52	1993	改善	22,099	97,396
浜住宅	1～3	3	1995	改善	0	0
浜住宅	4～7	4	1995	改善	0	0
内山下第1住宅	1～14	14	2000	維持管理	1,050	0
下谷住宅	各階の1～6号	23	2002	改善	0	12,800
肉谷住宅	1～10	10	2003	維持管理	750	0
肉谷住宅	11～20	10	2004	維持管理	750	0
上谷第2住宅	各階の1～5号	25	2009	維持管理	1,875	0
小瀬住宅	1～20	20	1977	改善	660	0
小瀬住宅	21～37	17	1978	改善	561	0
小瀬住宅	38～51	14	1978	改善	0	462
横見第2住宅	H-1～J-2	6	2001	維持管理	432	0
横見第2住宅	K-1、K-2	2	2003	維持管理	144	0
横見第3住宅	L-1～O-2	8	2002	維持管理	576	0
横見第3住宅	P-1～S-2	8	2003	維持管理	576	0
横見第3住宅	T-1～W-2	8	2004	維持管理	576	0
横見第3住宅	X-1～B'-2	10	2005	維持管理	720	0
川南第2住宅	101～207	12	2004	維持管理	900	0
天神ヶ丘住宅	1～15(6戸停止)	12	1969	用途廃止	0	20,797
天神ヶ丘住宅	16～30(6戸停止)	12	1970	用途廃止	0	24,002
天神ヶ丘住宅	31～50(3戸停止)	8	1971	用途廃止	0	21,201
城の西住宅	1～12	10	1982	維持管理	720	0
栄町住宅	1～17	14	1983	維持管理	1,008	0
星原第3住宅	101～305	12	1989	改善	0	36,840
妙見住宅	101～307	18	1991	改善	9,680	0
本荘住宅	1～10	10	1978	用途廃止	0	59,950
布瀬第1住宅	B-1-1～5-3	12	1994	改善	0	22,476
布瀬第1住宅	B-7-1～8-3	6	1995	改善	0	11,238
地域住宅 山添第1住宅	7	1	2001	維持管理	72	0
地域住宅 山添第2住宅	8～12	4	2001	維持管理	288	0
地域住宅 西山地域住宅	1～2(1戸停止)	2	1963	用途廃止	8,284	0
					67,494	479,615

表 5-25 事業手法の戸数（10年間の計画期間）（参考）特公賃・地域優良住宅・単独住宅

		1～5年目	6～10年目	合計
公営住宅等管理戸数		3 戸	87 戸	90 戸
	・新規整備事業予定戸数	0 戸	0 戸	0 戸
	・維持管理予定戸数	3 戸	7 戸	10 戸
	うち計画修繕対応戸数	3 戸	0 戸	3 戸
	うち改善事業予定戸数	0 戸	7 戸	7 戸
	個別改善事業予定戸数	0 戸	7 戸	7 戸
	全面的改善事業予定戸数	0 戸	0 戸	0 戸
	うちその他戸数	0 戸	0 戸	0 戸
	・建替事業予定戸数	0 戸	0 戸	0 戸
・除却検討戸数	0 戸	80 戸	80 戸	

表 5-26 事業手法の戸数（10年間の計画期間）（参考）特公賃・地域優良住宅・単独住宅

団地名	住棟名	総戸数	建築年次	三次判定	計画期間	
					2022～2026 (R4～R8)	2027～2031 (R9～R13)
					事業費 (千円)	事業費 (千円)
特公賃 布瀬第2住宅	C-1-1～C-1-5	4	1995	改善	0	7,492
特公賃 布瀬第2住宅	B-6-1～B-6-3	3	1995	改善	0	5,619
地域優良 星ヶ丘住宅	1、2	2	2010	維持管理	144	0
地域優良 星ヶ丘住宅	3	1	2013	維持管理	72	0
単独住宅 臥牛団地	1.2号棟101～508(54戸停止)	80	1973	用途廃止	0	149,386
					216	162,497

6. 実施方針の検討

6.1 点検の実施方針

公営住宅等は、長寿命化のみならず入居者の安全性・居住性の確保を図るため、予防保全の観点で定期的な点検等が重要であり、目視等による簡易に確認することができる箇所については、点検を行う。また、点検結果は、修繕・維持管理の的確な実施や次回の点検に役立てる。

なお、このような点検を日常定期的に行う。

6.2 計画修繕の実施方針

公営住宅等を長期にわたって良好に維持管理していくためには、建物の内外装・設備等の劣化状況に応じた適切な修繕を計画的に実施する必要がある。また、本計画で維持管理に該当する団地は比較的新しいものの、一定期間の使用に耐え得よう予防保全的な修繕を行うことで、居住性・安全性の維持を図り、活用する。

6.3 改善事業の実施方針

本計画の計画期間 10 年以内に該当する生活困窮年収未満の世帯の改善事業において、長期的な活用を図るべき住戸は耐久性の向上などの改善を行うことや、本市の将来に加速する人口減少・高齢化状況を考慮し、当該団地も多くの高齢者の居住が予想され、バリアフリー化等の福祉に対応するために居住性を向上させた改善が望まれる。それらを踏まえた上谷、松山、星原 3、妙見、布瀬 1・2、下谷の方針を以下に示す。

(1) 安全性確保型改善

・共用分部の安全性の向上

【検討内容】松山、下谷

◆共用出入口の防犯カメラ設置 等

(2) 居住性向上型改善

・住戸の機能充実化を図る居住性の向上

【検討内容】上谷、星原 3

◆浴室・キッチン・洗面・トイレ・床等の改修、開口部のアルミサッシ化 等

(3) 長寿命化型改善

・長期的な活用を図る住戸の耐久性の向上

【検討内容】松山、妙見、布瀬 1・2

◆外壁の耐久性の向上

◆排水管の耐久性の向上 等

(4) 脱炭素社会対応型改善

・住戸、共用部の省エネルギー性向上

【検討内容】全ての市営住宅、上谷、星原 3、妙見、松山、布瀬 1・2、浜、頼久寺、長屋、御前

◆住宅内部及び共用部の照明の LED 化改修や複合ガラス化への交換 等

6.4 建替事業等の実施方針

本計画の計画期間 10 年以内に該当する建替事業はない。

一方、耐用年数を超過している住棟は、基本的には用途廃止（除却）とした。これらの団地は、必要に応じて、それまでの利用を見据えた必要最低限の修繕を行いつつ、既存入居者に対して丁寧な説明を行ったうえで、受け皿として近傍の他の公営住宅の空き部屋への斡旋や民間賃貸住宅等の活用等を図り、無理のない住み替えを行う。

さらに、平成 29 年 10 月に国土交通省が策定した高齢者・障がい者・子育て世帯等の住宅の確保に配慮した「新たな住宅セーフティネット制度」*の活用も視野に入れて対応を検討する。

なお、将来にて建替の検討の際には、入居世帯の特性や居住ニーズ等を踏まえ、団地内の敷地部分等の活用による集約建替等の検討を行うとし、福祉施策等との連携を考慮して設計段階に関係機関と必要な施策等の協議を行うことが望ましい。

*「新たな住宅セーフティネット制度」（下図）とは、住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅の登録制度、登録住宅の改修や入居者への経済的な支援、住宅確保要配慮者に対する NPO 法人等による居住支援により、公営住宅の大幅な増加が見込めない状況の中、空き家・空き室が増加する民間を活用する制度です。出典：国土交通省（H29.10）

新たな住宅セーフティネット制度の3つの柱

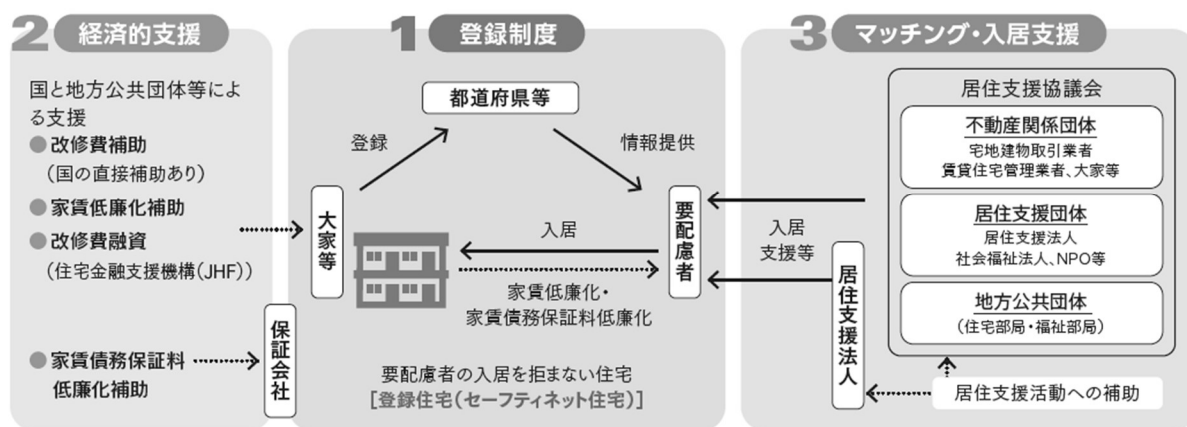


図 6-1 新たな住宅セーフティネット制度について

7. 事業実施予定一覧の整理

計画期間内（10年間）に改善事業を実施する生活困窮年収未満の世帯を対象とした「市営住宅、地域住宅」については、国土交通省開発プログラムの「ライフサイクルコスト算定プログラム」に基づき、長寿命化改善事業としてLCCの縮減効果を算出する。

7.1 LCCの縮減効果の算出等

長寿命化型改善事業によるLCCの縮減効果について、「長寿命化型改善を実施する場合」と「実施しない場合」について、設定条件はプログラムに則り改善費（事業費算出の値）だけではなく、それぞれ建設から除却までに要する全てのコストを算出し、住棟単位の年平均費用で比較を行う。

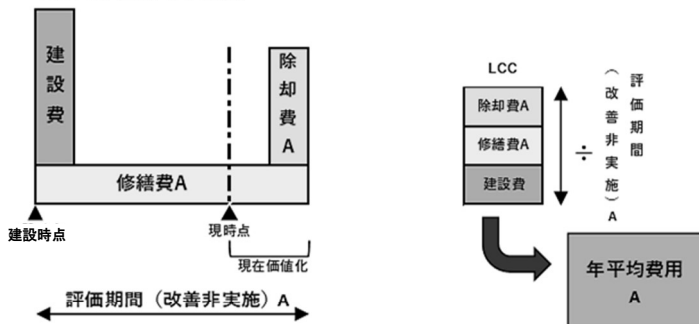
なお、LCC縮減効果は、「長寿命化型改善を実施する場合」のLCCが「長寿命化型改善を実施しない場合」のLCCを下回った場合に、改善によるLCCの縮減効果があると判定される。

(1) 基本的な考え方

長寿命化型改善事業又は全面的改善事業を実施する公営住宅等を対象としたLCCの縮減効果の算出についての基本的な考え方は、指針（H28改訂）に則り次に示す通りである。

◆ライフサイクルコストの算出イメージ

（改善を実施しない住棟）



（改善を実施する住棟）

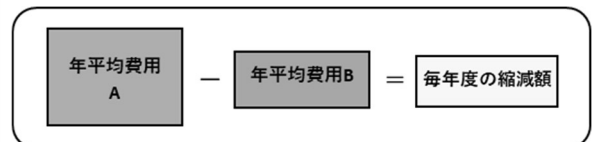
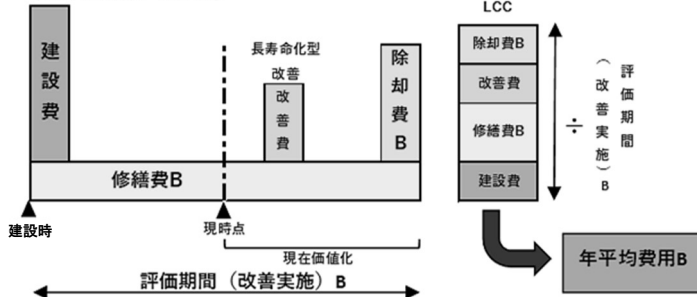


図 7-1 LCC縮減効果の算出の基本的な考え方

① 1棟のLCC縮減効果 = LCC(計画前) - LCC(計画後)

[単位 千円/棟・年]

② $LCC(\text{計画前}) = (\text{建設費} + \text{修繕費} + \text{除却費})^* / \text{評価期間}(\text{改善非実施})$

[単位 千円/棟・年]

* 公営住宅等長寿命化計画に基づく改善事業（LCC算定対象）を実施しない場合に想定される管理期間に要するコスト。

- ・建設費：推定再建築費
 - ・修繕費：建設後、評価期間（改善非実施）末までに実施した修繕工事費*
 - ・除却費：評価期間（改善非実施）末に実施する除却工事費
 - ・評価期間（改善非実施）：改善事業を実施しない場合に想定される管理期間*
- * 現時点以後、将来に発生するコスト（将来の修繕費、除却費）については、社会的割引率（4%）を適用して現在価値化する。

$$\textcircled{3} \text{ LCC(計画後)} = (\text{建設費} + \text{改善費} + \text{修繕費} + \text{除却費})^{*2} / \text{評価期間(改善実施)}$$

[単位 千円/棟・年]

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

- ・建設費：②の記載と同じ。
- ・改善費：公営住宅等長寿命化計画に基づく改善事業費及び公営住宅等長寿命化計画の計画期間以後に想定される改善事業費の総額から修繕費相当額を控除した額*3
- ・修繕費：建設後、評価期間（改善実施）末までに実施した修繕工事費*3
- ・除却費：評価期間（改善実施）末に実施する除却工事費*3
- ・評価期間（改善実施）：公営住宅等長寿命化計画に基づく改善事業（LCC 算定対象）及び公営住宅等長寿命化計画の計画期間以後に想定される改善事業（LCC 算定対象）を実施する場合に想定される管理期間（目標管理期間）。

*3 現時点以後、将来に発生するコスト（将来の改善、修繕、除却費）については、社会的割引率（4%）を適用して現在価値化する。

7.2 LCC 縮減効果の算出

長寿命化型改善事業を行った場合の建設から除却までに要する全てのコストにおけるライフサイクルコスト縮減効果は以下のとおりである。算定の結果、計画期間内（10 年間）の LCC はプラスであり、総額 24,615,000 円の縮減効果がある。

なお、「事業手法の選定」で抽出した各年度の費用は、1 戸あたりの工事費に戸数を乗じた長期的な管理の見通しを想定した参考値であり、本項における縮減効果の費用は、プログラムによって修繕費・除却費・価値変動を考慮した値となる。

表 7-1 縮減効果（建設から除却までに要する全てのコスト）

団地名	住棟名	総戸数	建築年次	三次判定	縮減効果	
					事業費 (千円)	
上谷住宅	1～16	16	1989	改善	2,483	
松山住宅	1～52	52	1993	改善	11,926	
星原第3住宅	101～305	12	1989	改善	1,485	
妙見住宅	101～307	18	1991	改善	2,705	
布瀬第1住宅	B-1-1～B-5-3	12	1994	改善	2,770	
布瀬第1住宅	B-7-1～B-8-3	6	1995	改善	1,498	
特公賃 布瀬第2住宅	C-1-1～C-1-5	4	1995	改善	999	
特公賃 布瀬第2住宅	B-6-1～B-6-3	3	1995	改善	749	
					24,615	

7.3 長寿命化のための事業実施予定一覧

指針（H28 改訂）で示される様式に基づき、計画期間内（10 年間）の事業実施予定一覧を示す。

なお、事業実施時期は令和 3 年度現在では確定していないため、事業内容等は見込みとして設定したものである。

【様式 1】 計画修繕・改善事業の実施予定一覧

【様式 2】 新規整備事業及び建替事業の実施予定一覧

【様式 3】 共同施設に係る事業の実施予定一覧（集会所・遊具等）

