

## 5 公営住宅等の整備・活用・長寿命化に関する基本方針

### 1 公営住宅等の整備・活用の基本方針

#### (1) 津和野町における町営住宅の役割

津和野町における、公営住宅等がこれまで担ってきた役割は、低額所得者や高齢者・障がい者など住宅確保に配慮が必要な住民に対するセーフティネットとして、低廉な家賃で安心して健全に生活を営むことができる良質な住宅の提供があげられます。

近年では、新たなセーフティネット機能として、子育て世帯への安定した居住の確保や、DV被害者への住宅の供給の確保も担っています。

#### 公営住宅等の役割

- ・ 適正な規模、家賃の公営住宅の供給による住宅に困窮する低額所得者等の居住の安定
- ・ 高齢者、障がい者等の居住に配慮した公営住宅の供給による高齢者、障がい者等の居住の安定
- ・ 子育て世帯のニーズに対応した公営住宅の供給による子育て世帯の居住の支援
- ・ 上記のほか、住宅に困窮するひとり親と子、外国人、DV被害者、犯罪被害者、被災者等の世帯に対する居住の場の提供

#### (2) 基本的な方針

津和野町における公営住宅等の役割はセーフティネット・定住化促進の二つの役割があります。一方、これからの町営住宅の供給は、急速な高齢化の進展や核家族化の進行等、社会情勢の変化による世帯の型や住宅ニーズの多様化に適切に対応していくことが必要となっています。

また、既に供給してきた公営住宅等のなかには、老朽化の著しい進行により、建替えや改善が必要となっている住宅もあり、必要量の確保にあわせて、ストックの適正な維持・管理が求められています。

このような公営住宅等に求められる要求に応えるとともに、現状の問題点を解決していくため、津和野町の公営住宅等供給の基本的な方針を次のとおり設定します。

#### 公営住宅等供給の基本的な方針

- 老朽住宅の計画的な更新を行う。
- 高齢者・障がい者等に配慮する。
- 入居者のライフスタイルに対応した住宅の供給を図る。
- 適正な維持・管理と団地別カルテの活用を図る。

### 基本方針 1 老朽住宅の計画的な更新

既に建物の耐用年限を過ぎた住宅の建替え等が緊急の課題となっています。これらの住宅の建替え、用途廃止、修繕を進めることにより、今日求められている良好な居住水準が確保され、建替えによる住戸タイプの多様化を図ることで、需要にみあうストック形成を目指します。

### 基本方針 2 高齢者・障がい者等への配慮

急速な高齢社会の進展に対応するため、建替える住宅に高齢者・障がい者等用の住宅を取り入れるとともに、未対応の住宅については住戸改善・共用部分改善を図ります。

高齢者対応住宅が特に必要と考えられる対象世帯として、単身あるいは夫婦のみの高齢者世帯を想定します。規模及び住戸タイプは、対象とする世帯規模から判断して2LDK又は2DKとします。

### 基本方針 3 入居者のライフスタイルに対応した住宅の供給

単身世帯の増加、核家族化の進行がみられる中で、入居世帯の実態に応じた住戸を供給することが必要です。

効率的な公営住宅ストックの活用を図るためにも、型別供給を進めるとともに、新規の応募者に対しても世帯の状況に応じた住戸の供給を推進します。

また、公営住宅の入居者のうち、収入超過者については、民間住宅への住み替えの誘導を行い、真に必要なとする町民に公営住宅の供給が行えるセーフティネットの構築に努めます。

### 基本方針 4 適正な維持・管理

建替えや改善の必要性が低く、維持管理する団地については、経常修繕、計画修繕等の適正な処理に努めます。また、本来は建替える団地であっても、町営住宅全体の活用プログラム上、暫定的に適正な処置を行いながら維持していく必要性が生じる場合もあります。

適正な維持・管理を進めるにあたり、団地別カルテの定期的な更新により、総合的かつ効率的な管理・運営に努めます。

表一団地別カルテの作成例

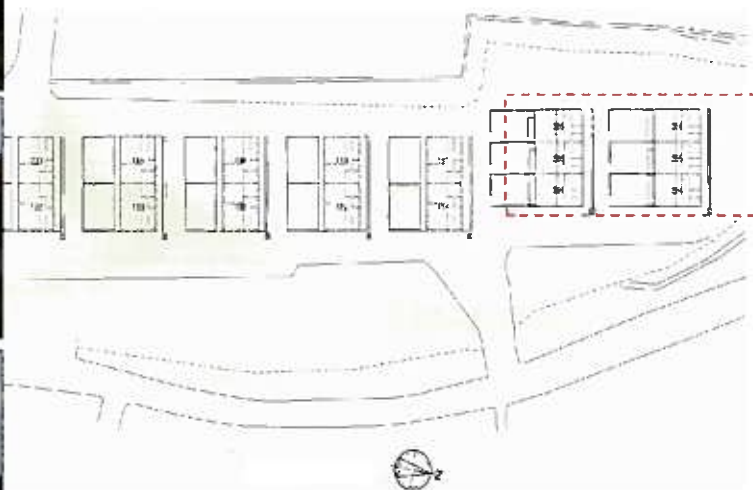
No.1

◆団地概要◆					
団地名	土井敷団地	所在地	〒699 5201 鹿足郡津和野町枕瀬335	地区	日原
種類	公営住宅	敷地	5,350㎡	用途指定等	都市計画区域外
■共用施設					
広場・児童遊園	なし	駐車場	あり	駐輪場	なし
集会所	あり	ゴミ置場	なし	屋外物置	あり
住宅へのアクセス (徒歩、自転車、勾配)		収容施設へのアクセス		その他	
■建物					
◇建物概要					
戸数	9棟9戸	住戸面積	37.00㎡ (93号～102号)	間取り	2DK
	17棟20戸		50.00㎡ (192号～200号)		3DK
	5棟10戸 2棟6戸		46.18㎡ (201号～206号)		2DK
建設年度	昭和15年度	構造	木造平屋	基本家賃	4,500～5,800円
	昭和16年度		簡易耐火2階		10,300～16,100円
	昭和19年度		簡易耐火2階		9,600～18,900円
◇設備状況					
上水道	公共、直結直圧方式 公共、直結直圧方式	し尿処理	公共下水道 公共下水道	ガス	集中LPG 集中LPG
浴室	ユニットバス ユニットバス	トイレ	水洗、洋便所 水洗、洋便所	火災報知機	あり(住宅用火災警報器) あり(住宅用火災警報器)
電気設備		給排水配管		給湯	3箇所給湯あり
台所		バリアフリー 対応・その他			
◇補修歴					
平成19年から20年にかけて簡易耐火棟は個別改善済(浴室、便所、床等) 平成30年度～31年度 402-1～5、403-1～2 (外部)屋根葺替、外壁塗装 平成24年度 1棟1戸(97号)解体済					
■位置図					

団地名 上井取団地 (201号～206号)

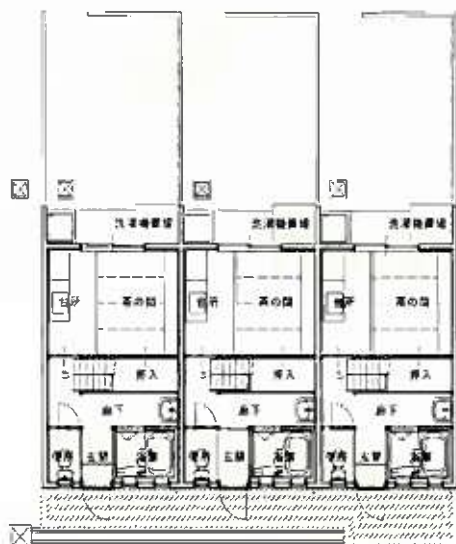
No.1

配置図・写真

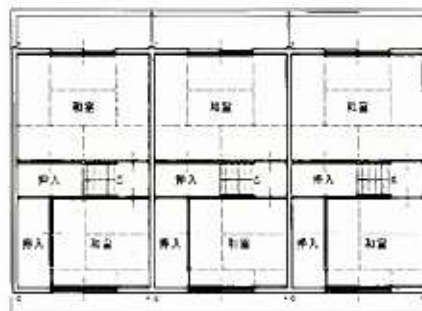


名称

平面図・間取り図



1階平面図



2階平面図



### (3) 整備水準の目標

#### 住戸の規模および配置等の目標

住戸の規模については、最低居住水準を確保するものとし、建替えに応じて誘導居住水準を確保できるよう努め、住戸の配置は多様な世帯構成に対応する形式とします。また、島根県のマスタープランで定められている整備水準に留意します。

#### 性能・設備・その他の目標

住戸の性能・設備については、「安全性」「快適性」「耐久性」「保健性」「高齢者への配慮」「省エネルギー性」に留意し、適正な水準の確保に努めます。また、島根県のマスタープランに定められている整備水準に留意します。

#### 共用部および外部空間の目標

共用部については、「長寿社会対応住宅設計指針」に準じた水準を、付帯施設については、すべての世帯が支障なく利用できる適正な水準を、共同施設については、居住者の快適な生活、交流等が図れる適正な水準を確保するよう努めます。また、島根県のマスタープランで定められている整備水準に留意します。

#### 防犯上の留意事項

全国的に、住宅を対象とした侵入犯罪は年々増加傾向にあるため、「共同住宅にかかる防犯上の留意事項」及び「防犯に配慮した共同住宅に係る設計指針」、「島根県犯罪のない安全で安心なまちづくり条例」に基づく「防犯に配慮した住宅の構造、設備等に関する指針」等を活用し、居住者への情報提供を行い、これらの防止対策を推進します。

## 2 長寿命化に関する基本方針

町営住宅における建物の質の維持向上と効果的な活用を図るため、長寿命化に関する基本方針を次のとおり設定します。

### (1) ストックの状態の把握・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

建築基準法に基づく法定点検を実施します。

法定点検外である住棟も含めた定期点検を実施します。

目視により容易に確認が可能な部分については必要に応じて日常点検を実施します。

※日常点検における確認項目については「公営住宅等日常点検マニュアル（国土交通省住宅局住宅総合整備課 平成 28 年 8 月）」を参考とします。

#### ② 点検結果等に基づく修繕の実施

点検結果、修繕周期、団地カルテ等の内容を踏まえ、予防保全的な観点から建物の経年劣化に応じて、内外装・設備等の適時適切な計画的修繕を実施します。

また、計画的修繕を実施していくため、修繕周期に応じて将来見込まれる修繕工事の内容・修繕時期・費用等をあらかじめ想定し、長期修繕計画の策定を検討します。

#### ③ 点検結果や実施した修繕内容のデータ管理

点検結果及び修繕内容等については、データベースとして団地カルテに記録します。

また、団地カルテの内容は次回以降の点検において活用し、町営住宅の着実かつ効果的な修繕・維持管理に役立てていきます。

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

対処療法的な修繕から、予防保全的な維持管理及び耐久性の向上等に寄与する改善を実施することにより、ストックの長寿命化によるライフサイクルコストの縮減を図ります。

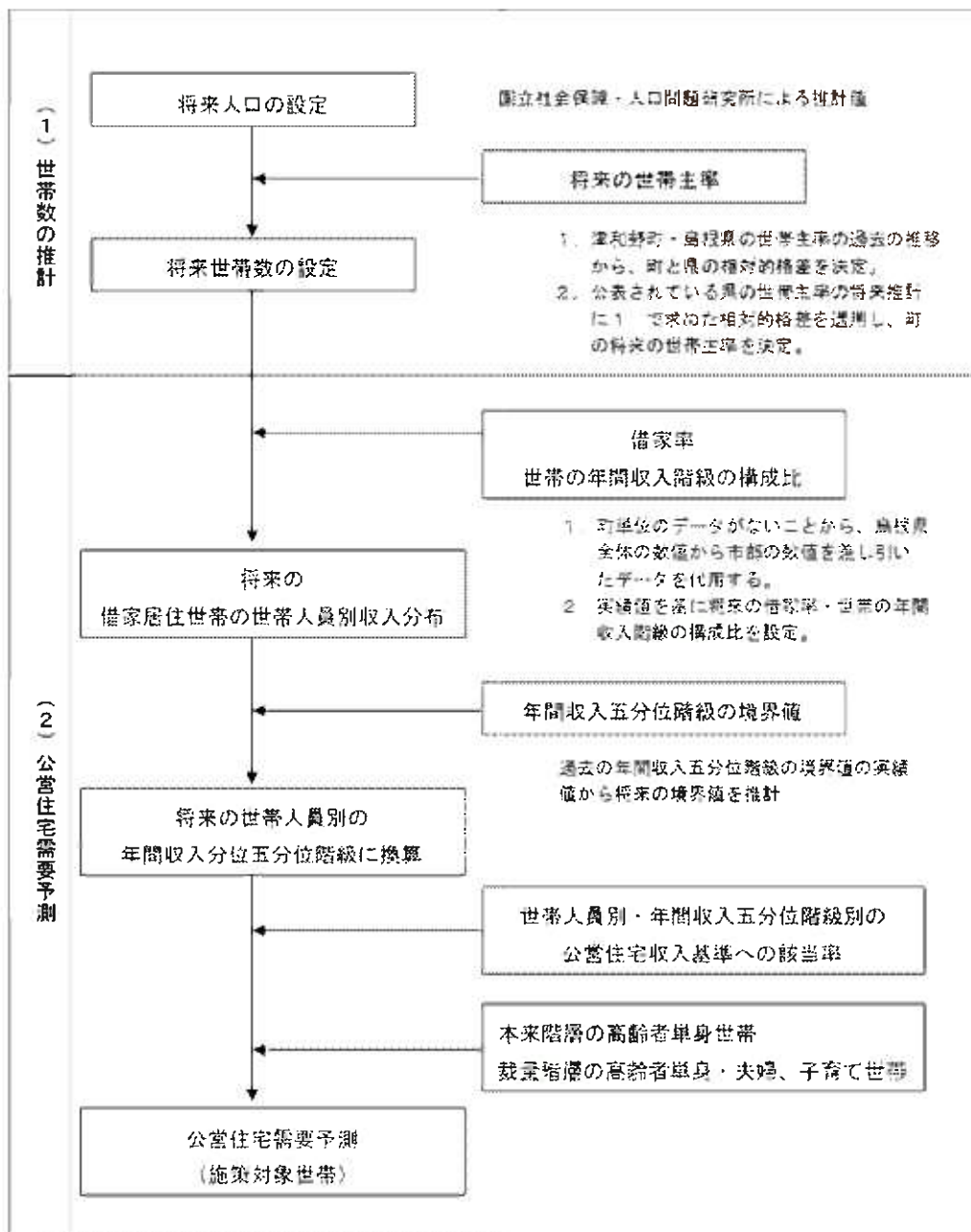
点検、修繕、データ管理に努め、建物の老朽化や劣化による事故等を未然に防ぐとともに、住宅の長寿命化・修繕周期の延長によるライフサイクルコストの縮減を図ります。

## 6 公営住宅の供給戸数の推計

### 1 公営住宅供給戸数検討のフロー

公営住宅の供給戸数を検討する上で最も基本的な条件となるのは、将来の人口及び世帯数です。また、少子・高齢化社会の進展や住民の価値観の多様化・高度化が進む中であって、住民の住宅ニーズも多様化・高度化していると考えられ、量ばかりでなく住宅のタイプについても検討することが重要です。

このことから、公営住宅の供給戸数の検討方法として、将来の人口及び世帯数を推計し、これに基づいて必要となる公営住宅の供給戸数を検討することとします。検討にあたっては『公営住宅等長寿命化策定指針（改定）（国土交通省平成28年8月）』に従って推計します。



図—公営住宅供給戸数検討のフロー

## 2 設定値のまとめ（公営住宅供給戸数推計の詳細は参考資料1-参照）

フローに基づき公営住宅の供給戸数の推計を行うにあたり採用した具体的な設定値を整理します。

### <将来人口・世帯数>

将来人口については、国立社会保障・人口問題研究所による推計値を使用します。

また、将来世帯数の推計においては、津和野町・島根県の世帯主率の推移実績と公表されている県の世帯主率の将来推計値を踏まえて算定します。

表一人口・世帯数の実績値と推計値

	2015年	2020年	2025年	2030年	2035年	2040年	2045年
	(平成27年)	(令和2年)	(令和7年)	(令和12年)	(令和17年)	(令和22年)	(令和27年)
人口	7,653	6,843	6,091	5,404	4,783	4,206	3,690
世帯数	3,293	3,026	2,772	2,538	2,296	2,050	1,799
世帯人員	2.32	2.26	2.2	2.13	2.08	2.05	2.05

### <収入分位別借家世帯数>

住宅・土地統計調査における、収入階級・世帯人員・住宅所有関係別世帯数の構成比と家計調査（家計収支編・総世帯・各年次年報）における年間収入五分位階級の境界値の実績値を基に将来の収入分位別借家世帯数を下記のように推計します。

表一収入分位別借家世帯数の推計値（単位：世帯）

	第Ⅰ分位	第Ⅱ分位	第Ⅲ分位	第Ⅳ分位	第Ⅴ分位	合計
2025年 (令和7年)	248	106	82	97	63	596
2030年 (令和12年)	228	106	72	95	67	568
2035年 (令和17年)	203	100	67	90	69	529
2040年 (令和22年)	178	88	66	82	69	484
2045年 (令和27年)	152	76	64	73	67	432

### <公営住宅の施策対象世帯数>

上記の収入分位別借家世帯数から、下記の条件に該当する世帯を公営住宅の施策対象世帯として抽出します。

#### ■公営住宅の施策対象世帯

収入分位 25%以下の世帯:同居親族のいる世帯 単身世帯のうち 60歳以上の世帯  
収入分位 25%以上 40%以下の世帯:60歳以上の高齢単身世帯 60歳以上の高齢夫婦世帯  
6歳未満の子どもがいる子育て世帯

表一公営住宅の施策対象世帯数の推計値（単位：世帯）

	第Ⅰ分位	第Ⅱ分位	第Ⅲ分位	第Ⅳ分位	第Ⅴ分位	合計
2025年 (令和7年)	194	85	50	8	0	336
2030年 (令和12年)	178	83	54	13	0	329
2035年 (令和17年)	161	79	56	20	0	316
2040年 (令和22年)	141	70	57	27	0	295
2045年 (令和27年)	120	60	54	32	0	267



### 3 算定結果のまとめ

公営住宅の施策対象世帯数の将来推計と現在の町営住宅の供給戸数の差は下表のとおりとなります。

表一 公営住宅の必要戸数

	現況値 (令和元年11月)	2025年 (令和7年)	2030年 (令和12年)	2035年 (令和17年)	2040年 (令和22年)	2045年 (令和27年)
町営住宅戸数	337					
公営住宅の施策対象世帯数		336	329	316	295	267
現況と推計の差		-1	-8	-21	-42	-70

なお、算定結果の詳細は電子納品 CD 内のストック推計プログラム. xlsx を参照のこと。

2025年 336 戸、2030年 329 戸のため、計画年度 2029 年は 331 戸と推計されます。

ただし、この算定結果は、全ての借家（公営住宅等だけでなく民間賃貸住宅等も含めた借家）に居住する「公営住宅の施策対象世帯数」を示すものであり、推計結果がそのまま将来の公営住宅等ストック量を示すものではありません。このため、公営住宅等だけでなく、公的賃貸住宅やサービス付き高齢者向け住宅、民間賃貸住宅の活用等、地域の状況に応じた「公営住宅の施策対象世帯」への対応を検討した上で、将来の公営住宅等のストック量を設定する必要があります。（「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）平成 28 年」より）

上記を踏まえ、「県営住宅」、本町の「定住推進施策対象住宅（つわの暮らし推進住宅、津和野町定住推進住宅等）」及び、「サービス付き高齢者向け住宅」等に居住する世帯を除いた世帯数を将来供給戸数とします。

本町の現在の県営住宅は 25 戸、つわの暮らし推進住宅が 11 戸、津和野町定住推進住宅が 12 戸、また、令和 2 年度に町の一般住宅として管理変更が行われる予定の町の教職員住宅が 10 戸あること、サービス付き高齢者住宅や同程度の高齢者向け施設であるケアハウス等は所在しないことから、今後 10 年後の令和 11 年（2029 年）に必要な戸数はこれらの 331 戸から 58 戸を差し引いた 273 戸となります。また、令和 27 年（2045 年）の必要戸数は 209 戸となります。

公営、改良、特公賃、定促賃住宅併せて、現在 337 戸を管理していますが、10 年後に 273 戸以上を管理することで将来目標に達することになります。

そのため、将来の住宅事情の変化や今後の需要動向に留意しながら、老朽化した町営住宅から用途廃止を進め、需要に見合った供給量へ段階的に縮減を図っていくこととします。

## 7 長寿命化を図るべき公営住宅等と事業手法の選定

### 1 長寿命化計画の対象と事業手法選定フロー

#### (1) 長寿命化計画の対象

津和野町公営住宅等長寿命化計画に位置づける公営住宅等は以下のとおりです。

公営住宅 201 戸、改良住宅 4 戸、特公賃住宅 8 戸、定促賃住宅 124 戸、計 337 戸とします。

表一 公営住宅（津和野町営住宅設置及び管理に関する条例による）

種別	地区	団地名	棟数	建築年度	建築年度	管理戸数	階数	構造	専用床面積(m)	住戸タイプ
公営住宅	津和野	元藩庁跡地団地	2	1955	昭和30年	2	1	木平	29.75	2DK
			3	1955	昭和30年	3	1	木平	34.75	2DK
			5	1956	昭和31年	5	1	木平	34.75	2DK
			9	1967	昭和42年	9	1	木平	36.00	2DK
		法心庵団地	1	1957	昭和32年	2	1	簡耐平	28.09	2DK
		中島団地	2	1956	昭和31年	10	1	簡耐平	28.10	2DK
			5	1956	昭和31年	5	1	木平	34.71	2DK
		鉄砲丁団地	2	1957	昭和32年	6	1	簡耐平	28.09	2DK
		中座団地	9	1970	昭和45年	9	1	木平	37.00	2DK
			2	1974	昭和49年	6	1	簡耐二	49.60	3DK
		小川団地	2	1974	昭和49年	10	1	簡耐平	44.90	3DK
			2	1976	昭和51年	10	2	簡耐二	55.47	3DK
			2	1977	昭和52年	7	2	簡耐二	54.70	3DK
		小川第二団地	4	2000	平成12年	4	2	木二	79.32	3DK
			2	2001	平成13年	2	1	木平	74.70	3DK
			2	2006	平成18年	4	2	木二	79.30	3DK
		畑迫団地	1	1978	昭和53年	5	2	簡耐二	55.47	3DK
		下寺田団地	3	1981	昭和56年	6	1	木平	61.65	3DK
	畑迫第二団地	1	1976	昭和51年	1	2	木二	63.70	4K	
	日原	土井敷団地	9	1970	昭和45年	9	1	木平	37.00	2DK
			5	1971	昭和46年	10	2	簡耐二	50.00	3DK
			2	1974	昭和49年	6	2	簡耐二	46.10	2DK
		青原団地	1	1975	昭和50年	5	2	簡耐二	49.70	2DK
			1	1976	昭和51年	6	2	簡耐二	55.40	3DK
			1	1978	昭和53年	5	2	簡耐二	55.40	3DK
			1	1982	昭和57年	5	2	簡耐二	64.90	3DK
		清水団地（ひまわり棟）	1	1993	平成5年	4	2	耐二	66.80	3DK
			1	1993	平成5年	12	3	耐三	66.80	3DK
		清水団地（あゆ棟）	1	1994	平成6年	12	3	耐三	66.80	3DK
		山根団地（星棟）	1	1999	平成11年	6	3	耐三	63.30	2LDK
1			1999	平成11年	6	3	耐三	77.20	3LDK	
山根団地（月棟）	1	2000	平成12年	4	2	耐二	63.30	2LDK		
	1	2000	平成12年	4	2	耐二	77.20	3LDK		
青原第二団地	1	1975	昭和50年	1	2	耐二	64.60	3K		
計						201				

表一改良住宅（津和野町小集落改良住宅設置及び管理に関する条例による）

種別	地区	団地名	棟数	建築年度	建築年度	管理戸数	階数	構造	専用床面積(m <sup>2</sup> )	住戸タイプ
改良住宅	津和野	改良住宅	3	1972	昭和47年	4	2	筋耐二	41.30	3DK
		計				4				

表一特公賃住宅（津和野町特定公共賃貸住宅の設置及び管理に関する条例による）

種別	地区	団地名	棟数	建築年度	建築年度	管理戸数	階数	構造	専用床面積(m <sup>2</sup> )	住戸タイプ
特公賃	日原	特定公共賃貸枕瀬団地	1	2001	平成13年	8	2	耐二	81.70	3DK
		計				8				

表一定促賃住宅（津和野町UIターン者定住促進住宅の設置及び管理に関する条例、津和野町若者定住住宅の設置及び管理に関する条例、津和野町一般住宅の設置及び管理に関する条例、若者定住向け公社住宅）

種別	地区	団地名	棟数	建築年度	建築年度	管理戸数	階数	構造	専用床面積(m <sup>2</sup> )	住戸タイプ
定促賃住宅	津和野	サンハイツつわの1号棟	1	1994	平成6年	4	2	耐二	42.18	1LDK
		サンハイツつわの2号棟	1	1994	平成6年	4	2	耐二	42.18	1LDK
		サンハイツつわの3号棟	1	1998	平成10年	4	2	耐二	45.19	1LDK
		サンハイツつわの4号棟	1	2000	平成12年	4	2	耐二	45.19	1LDK
		定住促進住宅1号棟	1	1979	昭和54年	40	5	中耐五	38.46	2DK
		定住促進住宅2号棟	1	1979	昭和54年	40	5	中耐五	38.46	2DK
	日原	星の子団地	1	1993	平成5年	10	2	耐二	30.40	1LDK
		若者定住枕瀬団地	1	1997	平成9年	4	2	耐二	66.80	3DK
		グリーンハイツI号館	1	2014	平成26年	2	1	木平	58.73	3DK
		グリーンハイツII号館	1	2014	平成26年	2	2	木二	51.29	2DK
				2014	平成26年	2	2	木二	63.35	3DK
		ヒワダハイツI号館	1	2019	平成31年	2	2	木二	55.94	2DK
				2019	平成31年	2	2	木二	65.11	3DK
		ヒワダハイツII号館	1	2019	平成31年	2	2	木二	55.94	2DK
				2019	平成31年	2	2	木二	65.11	3DK
		計				124				

(2) ストックの活用手法

ストックの活用手法は次のとおりです。

表一ストック活用手法

建替	既設の公営住宅を除却し、その土地の全部又は一部の区域に新たに公営住宅を建設する。		
用途廃止	耐用年数が大幅に経過し、将来にわたり団地を維持管理することが不相当と判断される場合は、公営住宅としての用途を廃止し、入居者は他団地への移転や建替住宅への転居等を図る。		
改善 (個別改善)	公営住宅の質の向上のため、以下の事項のうち必要な改善を行う。	◆居住性向上型	・間取りの改善や住戸・住棟設備の機能向上を行い、居住性を向上させる。
		◆福祉対応型	・高齢者等が安全・安心に居住できるよう、住戸・共用部・屋外のバリアフリー化を進める。
		◆安全性確保型	・耐震性に課題のある住棟において、耐震改修等による躯体安全性の確保や向上のほか、非常時に円滑に避難できるよう避難設備や経路の整備、確保を行う。 ・防犯性や落下、転倒防止など生活事故の防止に配慮した改善を行う。
		◆長寿命化型	・一定の居住性や安全性等が確保されており長期的な活用を図るべき住棟において、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。
改善 (全面的改善)	上記の個別改善の事項を全て含み、躯体を残して住戸内を現在の生活様式に適合する仕様及び設備に改善する。		
維持管理	今後も公営住宅として適切に維持管理を行う。		
計画修繕	標準修繕周期を踏まえて定期的な点検を行い、適切な時期に予防保全的な修繕を行うことで、居住性・安全性等の維持・向上を図り、公営住宅の効用を維持し、長期的に活用する。		



表－改善項目の一覧

	住戸改善	共用部分改善	屋外・外構改善
居住性向上型	<ul style="list-style-type: none"> <li>・間取りの改修</li> <li>・給湯設備の設置・改善</li> <li>・浴槽設備の改善</li> <li>・電気容量のアップ</li> <li>・外壁・最上階の天井等の断熱等</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・断熱化対応</li> <li>・受水槽・ポンプ室の更新等</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・集会所の整備・増改築</li> <li>・児童遊園の整備</li> <li>・排水処理施設の整備</li> <li>・屋外付帯施設の整備等</li> </ul>
福祉対応型	<ul style="list-style-type: none"> <li>・住戸内部の段差解消</li> <li>・浴室・便所等への手すり設置</li> <li>・浴槽・便器の高齢者対応</li> <li>・高齢者対応建具</li> <li>・流し台・洗面台の更新</li> <li>・グループホームへの改良等</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・廊下・階段への手すり設置</li> <li>・中層住宅へのエレベーターの設置・機能向上</li> <li>・段差の解消</li> <li>・視覚障害者誘導用ブロック等の設置等</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・屋外階段への手すりの設置</li> <li>・屋外通路等の幅員確保</li> <li>・スロープの設置等</li> </ul>
安全性確保型	<ul style="list-style-type: none"> <li>・台所壁の不燃化</li> <li>・避難経路の確保</li> <li>・住宅用防災警報器等設置</li> <li>・ピッキングが困難な構造の玄関扉の錠、補助錠の設置、破壊が困難なガラスへの取替、防犯上有効な箇所への面格子等の防犯建物部品の設置等</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・耐震改修</li> <li>・外壁落下の防止改修</li> <li>・防火区画</li> <li>・避難設備の設置</li> <li>・エレベーターかご内の防犯カメラの設置、地震時管制運転装置等の設置等</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・屋外消火栓の設置</li> <li>・避難経路となる屋外通路等の整備</li> <li>・屋外通路等の照明設備の照度の確保</li> <li>・ガス管の耐震性・耐食性の向上</li> <li>・防犯上有効な塀・柵・垣・植栽の設置等</li> </ul>
長寿命化型	<ul style="list-style-type: none"> <li>・浴室の防水性向上に資する工事</li> <li>・内壁の断熱性向上・耐久性向上に資する工事</li> <li>・配管の耐久性向上に資する工事等</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・躯体・屋上・外壁・配管の耐久性向上に資する工事</li> <li>・避難施設の耐久性向上に資する工事等</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・配管の耐久性・耐食性向上に資する工事等</li> </ul>

(3) 標準管理期間

ストックの活用手法別の標準管理期間は次のとおりです。

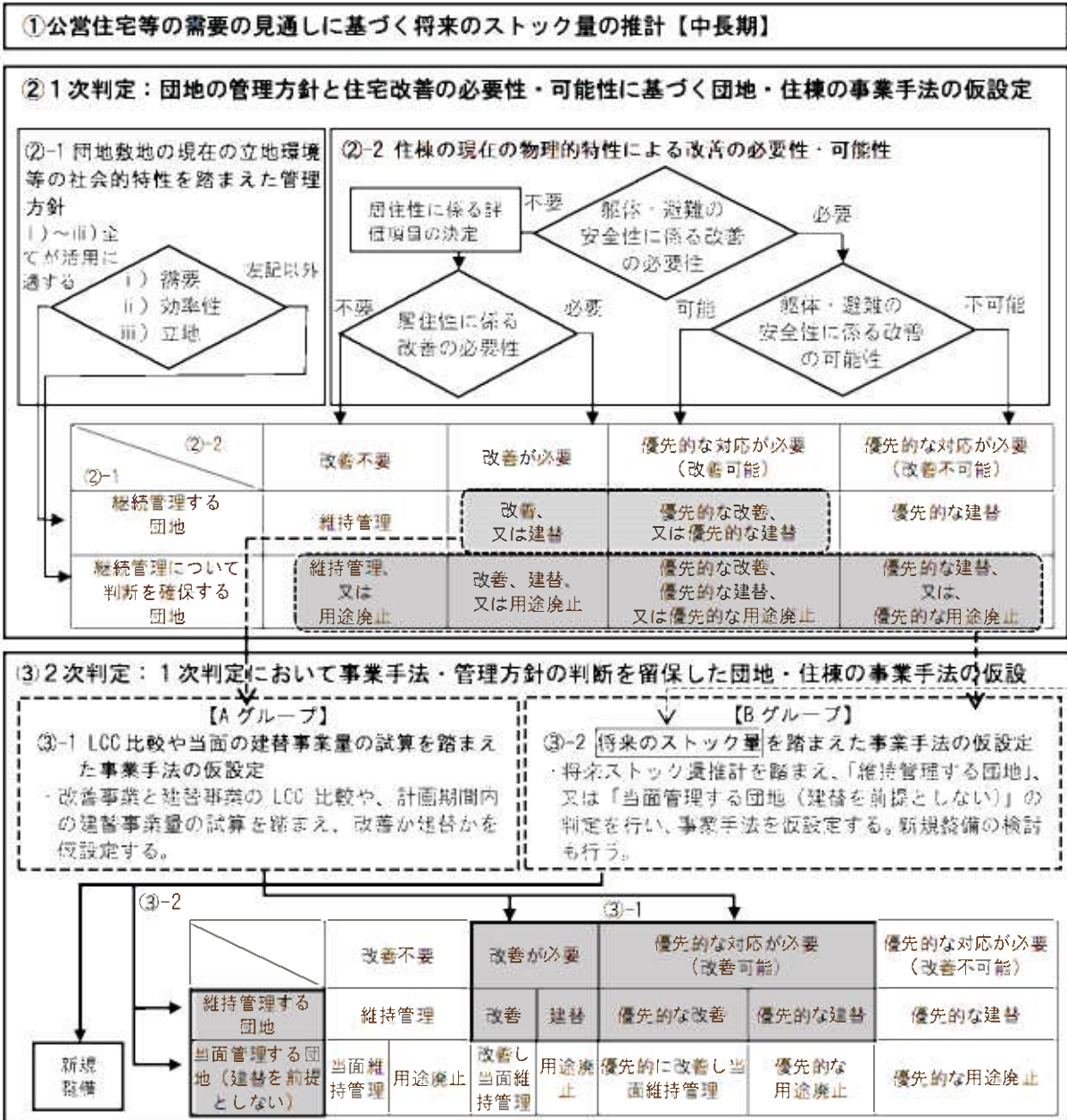
表－ストック管理期間

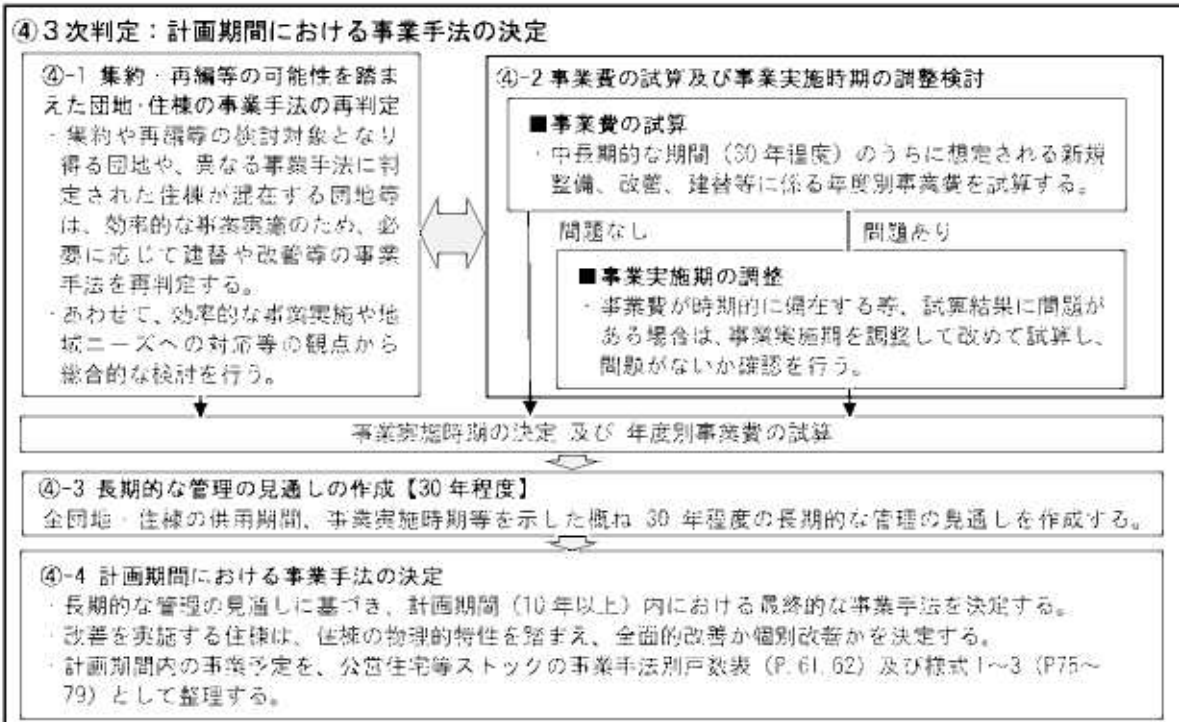
手法	構造	標準管理期間
建替	耐火構造（低層、中層、高層）	70年
	簡易耐火造2階建て	45年
	木造、簡易耐火構造平屋建て	30年
改善		概ね30年程度

(4) 事業手法の選定フロー

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28年8月（国土交通省住宅局）」に示されている以下のフローに基づいて行います。

表一 事業の選定フロー





（出典：公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）H28年）

## 2 1次判定の実施

### (1) 1次判定

下記の判定基準に基づき、各団地について1次判定を行います。

#### 【1次判定その1の基準】

①需要	・応募倍率・空家率 等
②効率性	・高度利用の可能性（用途地域、指定容積率、日影規制、高度地区等）、 団地の敷地規模及び形状 等
③立地	・利便性（公共交通機関からの距離、公益施設・生活利便施設・教育施設 等の距離 等） ・地域バランス ・災害危険区域等の内外 等

#### 【1次判定その2の基準】

①躯体安全性	耐震性を持つか否か、S56年以前の建物か否か
②避難の安全性	二方向避難は可能か
③居住性	エレベーターの設置、間取り改善、設備改修の必要性があるか

注)「その1」、「その2」の表示は公営住宅等長寿命化計画策定指針 平成28年8月と整合  
その1 団地敷地の現在の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針

#### i) 需要（応募・入居）

- ・応募倍率の高い団地や空家率の低い団地（空家率30%以下）は継続管理することに適するものと評価する。

#### ii) 効率性（高度利用）

- ・敷地の高度利用の可能性等を検討することから、敷地面積2,000㎡以下の団地は建替ても供給戸数が増加しないため、事業の効率性は低いと評価する。
- ・団地敷地面積が2,000㎡以上あって形状が整形なものについては、高度利用の可能性が高いため、団地を継続管理することに適するものと評価とする。

#### iii) 立地

##### \* 利便性

- ・利便性を評価する。鉄道・バス等の公共交通機関が徒歩圏内（500m）に立地している、公益施設や生活利便施設・教育施設等が徒歩圏内（500m）に立地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。

##### \* 地域バランス

- ・地域バランス確保の観点から、団地の継続管理の必要性について評価する。例えば、ある一定のエリア内に存する唯一の団地である場合は、地域の公営住宅等の需要を支える団地として継続管理を検討する。

##### \* 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。
- ・災害危険区域等内にある場合は、個々の建物自体の安全性の確保の有無にかかわらず、公営住宅等として継続的に管理する上での適地としては扱わない。



その2 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性

【躯体の安全性】

- ・耐震改修の必要性の有無と、必要な場合の耐震改修の可能性を評価する。
- ・耐震性に問題があると判断され、かつ、耐震改修の実施が不可能な住棟は、「優先的な対応が必要（改善不可能）」と評価する（居住性を著しく低下させるなど改善を実施することが適切ではないと判断する場合も含める）。
- ・躯体の耐震性に問題はあるが耐震改修の実施が可能な住棟は、「優先的な対応が必要（改善可能）」として評価する。
- ・躯体の耐震性に問題がないと判断された住棟は、居住性に係る改善の必要性の評価を行う。
- ・耐震基準が改正されたのは昭和56年であることから、昭和56年に確認申請を行うと建物の完成は昭和57年になることから、昭和57年以降に建設された住棟は耐震性を有するものと評価する。
- ・住戸床面積が40㎡（都市居住型・単身の誘導水準）以下の住戸は、耐震改修を実施すると有効床面積が減少する可能性があるため、専用面積40㎡以下の住戸は「改善不可能」と判定する。

【避難の安全性】

- ・設計図書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。
- ・改善による確保が可能な場合には「優先的な対応が必要（改善可能）」、確保が困難な場合には「優先的な対応が必要（改善不可能）」として評価する。
- ・この安全性については「階段室型」「片廊下型」住棟に適用し、木造や簡耐のテラスハウス型住棟は二方向避難や防火区画は満たしているものとする。

【居住性】

- ・設計図書等により、居住性の現状及び改善の必要性を評価する。
  - 1) バリアフリー性（住戸内、共用部分及び屋外）
  - 2) 住戸内の設備状況：浴室の設置状況 等
- ・居住性について課題がある場合は、原則、改善等を実施することが求められるが、例えば、残りの供用期間が短い場合等においては、改善等を実施しないことも検討する。

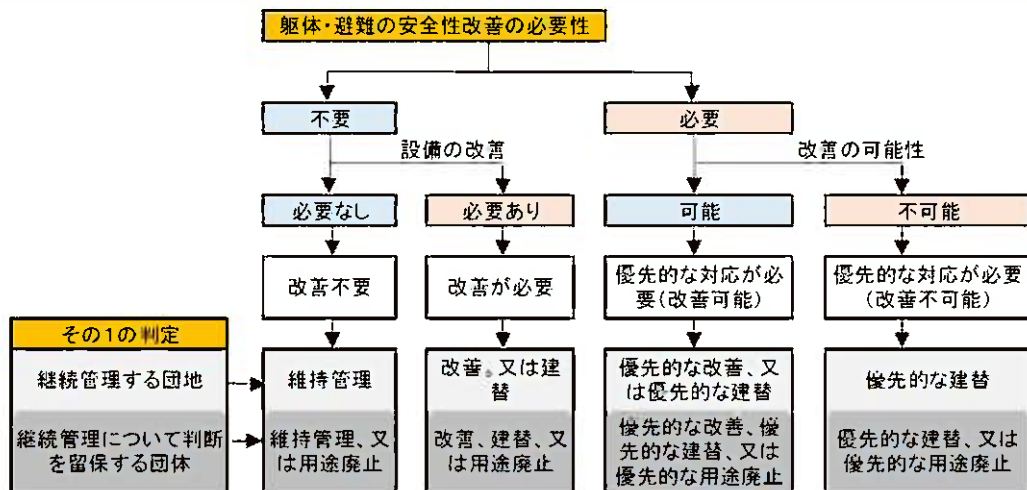


図-1 次判定その2 フロー

(2) 1次判定結果

【1次判定その1の判定結果】

	継続管理する団地	継続管理について判断を保留する団地
町営住宅	中座団地 清水団地 土井敷団地	元藩庁跡地団地 法心庵団地 中島団地 鉄砲丁団地 小川団地 小川第二団地
改良住宅		改良住宅
特公賃住宅	特定公共賃貸枕瀬団地	
定促賃住宅	星の子団地 若者定住枕瀬団地 グリーンハイツ ヒワダハイツ	サンハイツつわの 定住促進住宅

【1次判定その2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)	
	維持管理	改善、又は建替	優先的な改善、 又は優先的な建替	優先的な建替	
継続管理する団地	中座団地(簡耐二) 6戸 土井敷団地(簡耐二) 16戸	清水団地 28戸		中座団地(木平) 9戸 土井敷団地(木平) 9戸	
	特定公共賃貸枕瀬団地 8戸		Aグループ		
	グリーンハイツ 6戸 ヒワダハイツ 8戸	星の子団地 10戸 若者定住枕瀬団地 4戸			
	104戸	44戸	42戸	0戸 18戸	
	判断を保留する団地	維持管理、又は用途廃止	改善、建替、 又は用途廃止	優先的な改善、 優先的な建替、 又は優先的な用途廃止	優先的な建替、 又は優先的な用途廃止
小川団地 10戸 小川第二団地 10戸 青原団地 21戸 山根団地 20戸		法心庵団地 2戸 中島団地 10戸 鉄砲丁団地 6戸 小川団地 17戸 知迫団地 5戸 改良住宅 4戸	下寺田団地 6戸 知迫第二団地 1戸 青原第二団地 1戸	元藩庁跡地団地 19戸 中島団地 5戸	
サンハイツつわの 16戸		定住促進住宅 80戸			
233戸		77戸	124戸	8戸 24戸	
				Bグループ	

Aグループ Bグループ → 2次判定へ



1次判定その1

種別	所在地	団地名	建築年度		耐用年数				管理戸数	入居戸数	空家戸数	改築空家数	構造	階数	敷地面積(m <sup>2</sup> )	専有面積(m <sup>2</sup> )	住戸タイプ	必要				効率性				立地				その1判定				
					1/2経過	耐用経過	応答率	空家率										空家率(改築空家除)	評価	効率性(高度利用)		利便性		災害危険区域	評価									
																				用途地域内外	敷地規模(m <sup>2</sup> )	敷地形状	公共交通機関			公基施設	生活利便施設	地域バランス						
公営住宅	津和野	元滝庁跡団地	1955	昭和30年	1970	1985	2	2	0	0	木平	1	1850	2975	2DK	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	継続管理留保		
			1955	昭和30年	1970	1985	3	2	1	1	木平	1	1850	3475	2DK	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	継続管理留保	
			1956	昭和31年	1971	1986	5	3	2	2	木平	1	1660	3475	2DK	-	31.6%	0.0%	○	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	継続管理留保	
			1967	昭和42年	1982	1997	9	6	3	3	木平	1	1660	3600	2DK	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	継続管理留保	
		法心庵団地	1957	昭和32年	1979	2002	2	1	1	1	簡耐平	1	970	2809	2DK	-	50.0%	0.0%	○	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	継続管理留保	
		中島団地	1956	昭和31年	1978	2001	10	5	5	5	簡耐平	1	2010	2810	2DK	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	継続管理留保	
			1956	昭和31年	1971	1986	5	3	2	2	木平	1	2010	3471	2DK	-	46.7%	0.0%	○	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	継続管理留保	
		飯沼丁団地	1957	昭和32年	1979	2002	6	1	3	3	簡耐平	1	970	2809	2DK	-	83.3%	0.0%	○	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	継続管理留保	
		中産団地	1970	昭和45年	1985	2000	9	6	3	3	木平	1	3360	3700	2DK	-	33.3%	0.0%	○	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	継続管理
			1974	昭和49年	1996	2019	6	5	1	0	簡耐二	1	3360	4960	3DK	-	16.7%	16.7%	○	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	継続管理
		小川団地	1974	昭和49年	1996	2019	10	9	1	1	簡耐平	1	3500	4490	3DK	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	継続管理留保	
			1976	昭和51年	1998	2021	10	7	3	3	簡耐二	2	3500	5747	3DK	-	22.2%	0.0%	○	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	継続管理留保
		小川第二団地	2000	平成12年	2015	2030	4	4	0	0	木二	2	2310	7932	3DK	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	継続管理留保	
			2001	平成13年	2016	2031	2	2	0	0	木二	1	2310	7470	3DK	-	0.0%	0.0%	○	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	継続管理留保
		畑原団地	2006	平成18年	2021	2036	4	4	0	0	木二	2	-	7930	3DK	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	継続管理留保	
畑原第二団地	1978	昭和53年	2000	2023	5	4	1	1	簡耐二	2	-	5547	3DK	-	20.0%	0.0%	○	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	継続管理留保		
下寺田団地	1981	昭和56年	1996	2011	6	6	0	0	木平	1	1310	6165	3DK	-	0.0%	0.0%	○	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	継続管理留保		
畑原第二団地	1976	昭和51年	1991	2006	1	1	0	0	木二	2	-	6370	4DK	-	0.0%	0.0%	○	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	継続管理留保		
日原	土井敷団地	1970	昭和45年	1985	2000	9	3	6	6	木平	1	1720	3700	2DK	-	66.7%	0.0%	○	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	継続管理		
		1971	昭和46年	1993	2016	10	10	0	0	簡耐二	2	3630	5000	3DK	-	-	6.3%	6.3%	○	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	継続管理	
		1974	昭和49年	1996	2019	6	5	1	0	簡耐二	2	3630	4618	2DK	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	継続管理		
	青森団地	1975	昭和50年	1997	2020	5	5	0	0	簡耐二	2	2860	4970	2DK	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	継続管理留保	
		1976	昭和51年	1998	2021	6	6	0	0	簡耐二	2	2860	5540	3DK	-	4.8%	4.8%	○	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	継続管理留保	
		1978	昭和53年	2000	2023	5	5	0	0	簡耐二	2	2860	5540	3DK	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	継続管理留保	
		1982	昭和57年	2004	2027	5	4	1	0	簡耐二	2	2860	6490	3K	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	継続管理留保	
	清水団地(ひまわり棟)	1993	平成5年	2028	2063	4	0	4	0	耐二	2	3160	6680	3DK	-	43.8%	43.8%	○	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	継続管理	
	清水団地(あゆみ棟)	1993	平成5年	2028	2063	12	9	3	0	耐三	3	3160	6680	3DK	-	-	41.7%	41.7%	○	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	継続管理	
	山根団地(星棟)	1994	平成6年	2029	2064	12	7	5	0	耐三	3	2530	6680	3DK	-	8.3%	8.3%	○	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	継続管理留保	
山根団地(月棟)	1999	平成11年	2034	2069	6	5	1	0	耐三	3	2530	7720	3L.DK	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	継続管理留保		
	2000	平成12年	2035	2070	4	4	0	0	耐二	2	2530	6320	2L.DK	-	0.0%	0.0%	○	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	継続管理留保		
青原第二団地	2000	平成12年	2035	2070	4	4	0	0	耐二	2	-	7720	3L.DK	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	継続管理留保		
青原第二団地	1975	昭和50年	1990	2005	1	0	1	1	木二	2	-	6460	3K	-	100.0%	0.0%	○	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	継続管理留保		
改良住宅	津和野	改良住宅	1972	昭和47年	1994	2017	4	2	2	2	簡耐二	2	1240	4120	3DK	-	50.0%	0.0%	○	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	継続管理留保	
特公費	日原	特定公共賃貸扶助団地	2001	平成13年	2023	2046	8	8	0	0	耐二	2	2200	8170	3DK	-	0.0%	0.0%	○	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	継続管理	
定住賃貸住宅	津和野	リンハイイツワの1号棟	1994	平成6年	2029	2064	4	4	0	0	耐二	2	2180	4218	1L.DK	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	継続管理留保	
		リンハイイツワの2号棟	1994	平成6年	2029	2064	4	3	1	0	耐二	2	2180	4218	1L.DK	-	6.3%	6.3%	○	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	継続管理留保	
		リンハイイツワの3号棟	1998	平成10年	2033	2068	4	4	0	0	耐二	2	2180	4519	1L.DK	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	継続管理留保	
		リンハイイツワの4号棟	2000	平成12年	2035	2070	4	4	0	0	耐二	2	2180	4519	1L.DK	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	継続管理留保	
	日原	定住促進住宅 1号棟	1979	昭和54年	2014	2049	40	25	15	4	中耐五	5	4830	3846	2DK	-	37.5%	27.5%	△	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	継続管理留保
		定住促進住宅 2号棟	1979	昭和54年	2014	2049	40	20	20	0	中耐五	5	4830	3846	2DK	-	50.0%	50.0%	△	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	継続管理留保
		星の子園地	1993	平成5年	2028	2063	10	10	0	0	耐二	2	1490	3040	1L.DK	-	0.0%	0.0%	○	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	継続管理
		若者定住扶助団地	1997	平成9年	2032	2067	4	4	0	0	耐二	2	2200	6680	3DK	-	0.0%	0.0%	○	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	継続管理
		グリーンハイイツワ1号館	2014	平成26年	2029	2044	2	2	0	0	木平	1	740	5873	3DK	-	0.0%	0.0%	○	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	継続管理
		グリーンハイイツワ2号館	2014	平成26年	2029	2044	2	2	0	0	木二	2	740	5129	2DK	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	継続管理
2014	平成26年	2029	2044	2	2	0	0	木二	2	740	6335	3DK	-	0.0%	0.0%	○	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	継続管理		
2019	平成31年	2034	2049	2	-	-	-	-	-	-	1310	5594	2DK	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	継続管理		
2019	平成31年	2034	2049	2	-	-	-	-	-	-	1310	6511	3DK	-	0.0%	0.0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	継続管理		
2019	平成31年	2034	2049	2	-	-	-	-	-	-	1310	5594	2DK	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	継続管理		
2019	平成31年	2034	2049	2	-	-	-	-	-	-	1310	6511	3DK	-	0.0%	0.0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	継続管理		

赤枠 項目について全て○の場合「継続管理」、1項目でも△の場合は「継続管理留保」とする



1次判定その2

種別	所在地	団地名	その1の判定	建築年度	専用床面積 (㎡)	構造	躯体の安全性		避難の安全性		躯体・避難の安全性改善の必要性	躯体・避難の安全性改善の可能性	居住性					1次判定					
							耐震性 ※1	専用床面積 ※2	2方向避難	防火区画			バリアフリー化		設備		現地調査結果	居住性改善の必要性	判定結果	グループ			
													住戸内	共用部	浴室ユニット化	3か所給湯							
公営住宅	津和野	元藩庁跡地団地	継続管理留保	1955	昭和30年	29.75	木平	×	×	-	-	必要	改善不可能	×	×	×	×	×	必要	優先的な建替又は用途廃止	B		
			継続管理留保	1955	昭和30年	34.75	木平	×	×	-	-	必要	改善不可能	×	×	×	×	×	必要	優先的な建替又は用途廃止	B		
			継続管理留保	1956	昭和31年	34.75	木平	×	×	-	-	必要	改善不可能	×	×	×	×	×	必要	優先的な建替又は用途廃止	B		
			継続管理留保	1967	昭和42年	36.00	木平	×	×	-	-	必要	改善不可能	×	×	×	×	×	必要	優先的な建替又は用途廃止	B		
		辻心庵団地	継続管理留保	1957	昭和32年	28.09	簡耐平	△	×	-	-	不要	-	×	×	×	×	×	必要	改善、建替え又は用途廃止	B		
		中島団地	継続管理留保	1956	昭和31年	28.10	簡耐平	△	×	-	-	不要	-	×	×	×	×	×	必要	改善、建替え又は用途廃止	B		
		欽徳丁団地	継続管理留保	1956	昭和31年	34.71	木平	×	×	-	-	必要	改善不可能	×	×	×	×	×	必要	優先的な建替又は用途廃止	B		
		欽徳丁団地	継続管理留保	1957	昭和32年	28.09	簡耐平	△	×	-	-	不要	-	×	×	×	×	×	必要	改善、建替え又は用途廃止	B		
		中座団地	継続管理	1970	昭和45年	37.00	木平	×	×	-	-	必要	改善不可能	×	-	×	×	×	必要	優先的な建替	A		
		中座団地	継続管理	1974	昭和49年	49.80	簡耐平	△	△	-	-	不要	-	×	×	○	○	○	○	不要	維持管理	-	
	日原	小川団地	継続管理留保	1974	昭和49年	44.90	簡耐平	△	△	-	-	不要	-	×	×	○	○	○	○	不要	維持管理、又は用途廃止	B	
			継続管理留保	1976	昭和51年	55.47	簡耐二	△	○	-	-	不要	-	×	×	○	○	○	×	必要	改善、又は建替え	B	
		小川第二団地	継続管理留保	1977	昭和52年	54.70	簡耐二	△	○	-	-	不要	-	×	×	○	○	○	×	必要	改善、又は建替え	B	
			継続管理留保	2000	平成12年	79.32	木二	○	○	-	-	不要	-	×	-	○	○	○	○	不要	維持管理、又は用途廃止	B	
		畑迫団地	継続管理留保	2001	平成13年	74.70	木平	○	○	-	-	不要	-	×	-	○	○	○	○	不要	維持管理、又は用途廃止	B	
			継続管理留保	2006	平成18年	79.30	木二	○	○	-	-	不要	-	×	-	○	○	○	○	不要	維持管理、又は用途廃止	B	
		畑迫第二団地	継続管理留保	1978	昭和53年	55.47	簡耐二	△	○	-	-	不要	-	×	×	×	×	×	×	必要	改善、建替え、又は用途廃止	B	
		下寺村団地	継続管理留保	1981	昭和56年	61.65	木平	×	○	-	-	必要	改善可能	×	×	○	○	○	○	不要	優先的な改善、建替え又は用途廃止	B	
		畑迫第二団地	継続管理留保	1976	昭和51年	63.70	木二	×	○	-	-	必要	改善可能	×	-	×	×	×	○	必要	優先的な改善、建替え又は用途廃止	B	
		改農住宅	津和野	土井敷団地	継続管理	1970	昭和45年	37.00	木平	×	×	-	-	必要	改善不可能	×	×	×	×	×	必要	優先的な建替	A
継続管理	1971				昭和46年	50.00	簡耐二	△	○	-	-	不要	-	×	×	○	○	○	○	不要	維持管理	-	
青原団地	継続管理			1974	昭和49年	46.10	簡耐二	△	△	-	-	不要	-	×	×	○	○	○	○	○	不要	維持管理	-
	継続管理留保			1975	昭和50年	49.70	簡耐二	△	△	-	-	不要	-	×	×	○	○	○	○	○	不要	維持管理、又は用途廃止	B
	継続管理留保			1976	昭和51年	55.40	簡耐二	△	○	-	-	不要	-	×	×	○	○	○	○	○	不要	維持管理、又は用途廃止	B
	継続管理留保			1978	昭和53年	55.40	簡耐二	△	○	-	-	不要	-	×	×	○	○	○	○	○	不要	維持管理、又は用途廃止	B
	継続管理留保			1982	昭和57年	64.90	簡耐二	○	○	-	-	不要	-	×	×	○	○	○	○	○	不要	維持管理、又は用途廃止	B
	清水団地(ひまわり棟)			継続管理	1993	平成5年	66.80	耐二	○	○	-	-	不要	-	△	△	×	○	×	×	必要	改善、又は建替え	A
	清水団地(あゆみ棟)			継続管理	1994	平成6年	66.80	耐三	○	○	○	○	不要	-	△	△	×	○	×	×	必要	改善、又は建替え	A
	山根団地(豊棟)			継続管理留保	1999	平成11年	63.30	耐三	○	○	○	○	不要	-	×	○	○	○	○	○	不要	維持管理、又は用途廃止	B
山根団地(月棟)	継続管理留保	1999	平成11年	77.20	耐三	○	○	○	○	不要	-	×	○	○	○	○	○	不要	維持管理、又は用途廃止	B			
青原第二団地	継続管理留保	2000	平成12年	63.30	耐二	○	○	-	-	不要	-	×	○	○	○	○	○	不要	維持管理、又は用途廃止	B			
青原第二団地	継続管理留保	1975	昭和50年	64.60	木二	×	○	-	-	必要	改善可能	×	-	-	-	○	○	必要	優先的な改善、建替え又は用途廃止	B			
改農住宅	津和野	改農住宅	継続管理留保	1972	昭和47年	41.30	簡耐二	△	△	-	-	不要	-	×	×	○	○	○	×	必要	改善、建替え又は用途廃止	B	
特公費	日原	特定公共賃貸祝瀬団地	継続管理	2001	平成13年	81.70	耐二	○	○	-	-	不要	-	×	○	○	○	○	○	不要	維持管理	-	
定住賃貸住宅	津和野	サンハイツつわの1号棟	継続管理留保	1994	平成6年	42.18	耐二	○	△	-	-	不要	-	×	×	○	○	○	○	○	不要	維持管理、又は用途廃止	B
		サンハイツつわの2号棟	継続管理留保	1994	平成6年	42.90	耐二	○	△	-	-	不要	-	×	×	○	○	○	○	○	不要	維持管理、又は用途廃止	B
		サンハイツつわの3号棟	継続管理留保	1998	平成10年	45.19	耐二	○	△	-	-	不要	-	×	×	○	○	○	○	○	不要	維持管理、又は用途廃止	B
		サンハイツつわの4号棟	継続管理留保	2000	平成12年	45.19	耐二	○	△	-	-	不要	-	×	×	○	○	○	○	○	不要	維持管理、又は用途廃止	B
		定住促進住宅 1号棟	継続管理留保	1979	昭和54年	38.46	RC	△	×	○	○	不要	-	×	×	×	×	×	×	必要	改善、建替え又は用途廃止	B	
		定住促進住宅 2号棟	継続管理留保	1979	昭和54年	38.46	RC	△	×	○	○	不要	-	×	×	×	×	×	×	必要	改善、建替え又は用途廃止	B	
	日原	星の子団地	継続管理	1993	平成5年	30.40	耐二	○	×	-	-	不要	-	×	×	○	○	○	×	必要	改善、又は建替え	A	
		若者定住祝瀬団地	継続管理	1997	平成9年	66.80	耐二	○	○	-	-	不要	-	△	△	×	○	×	×	必要	改善、又は建替え	A	
		グリーンハイツI号館	継続管理	2014	平成26年	58.73	木平	○	○	-	-	不要	-	×	×	○	○	○	○	不要	維持管理	-	
		グリーンハイツII号館	継続管理	2014	平成26年	51.29	木二	○	○	-	-	不要	-	×	×	○	○	○	○	○	不要	維持管理	-
		グリーンハイツII号館	継続管理	2014	平成26年	63.35	木二	○	○	-	-	不要	-	×	×	○	○	○	○	○	不要	維持管理	-
		ヒワダハイツI号館	継続管理	2019	平成31年	55.94	木二	○	○	-	-	不要	-	×	×	○	○	○	○	○	不要	維持管理	-
		ヒワダハイツI号館	継続管理	2019	平成31年	65.11	木二	○	○	-	-	不要	-	×	×	○	○	○	○	○	不要	維持管理	-
		ヒワダハイツII号館	継続管理	2019	平成31年	55.94	木二	○	○	-	-	不要	-	×	×	○	○	○	○	○	不要	維持管理	-
ヒワダハイツII号館	継続管理	2019	平成31年	65.11	木二	○	○	-	-	不要	-	×	×	○	○	○	○	○	不要	維持管理	-		

※ 1981年以降に新耐震基準で建設された建物、及び耐震化診断で耐震性が確認された建物は耐震性を有するものとし、○とした。  
 1981年以前の簡易耐火構造のコンクリートパネル形式については十分な強度を有するとし、△とした。  
 1981年以前の建物は、×とした。  
 ※ 専用床面積については  
 40㎡未満は狭小住戸とし、×とした。  
 50㎡以上は、○とした。  
 40㎡以上～50㎡未満は居住人数によっては住戸水準を満足するため、△とした。

※ バリアフリー化について  
 「手すりの設置」又は「段差の解消」がされている場合 △  
 「手すりの設置」「段差の解消」及び「広い廊下幅の確保」がされている場合 ○  
 いずれも該当しない場合 ×

\* 居住性については、バリアフリー化を除き判定



### 3 2次判定の実施

#### (1) 2次判定の手順

下記の手順で、1次判定結果に基づき2次判定を行います。

ライフサイクルコスト（LCC）比較や当面の建替事業量の試算を踏まえた事業手法の仮設定

##### 【Aグループの事業手法の仮設定方法】

- ・改善事業を実施する場合と建替事業を実施する場合のライフサイクルコスト（LCC）比較については、策定指針の算定方法を利用する。原則として、改善事業よりも建替事業を実施する方がライフサイクルコスト（LCC）を縮減できる場合に、事業手法を建替と仮設定する。
- ・計画期間内の建替事業量試算による事業手法の仮設定は次の通り行う。
  - 1) ②-1において「継続管理する団地」、その2において「優先的な対応が必要（改善可能）」又は「優先的な対応が必要（改善不可能）」と評価された住棟全てを計画期間内に建替えると仮定して、建替事業量を試算する。
  - 2) 予算及び人員体制等を踏まえ、計画期間内に実施可能な建替事業量を別途試算する。
  - 3) 「1）」及び「2）」で試算した建替事業量を比較し、Aグループ全てを、計画期間内に建替えることが可能であるかを検討する。
  - 4) Aグループ全てを建替えることが困難な場合は、一部又は全ての住棟の建替時期を調整し、計画期間内における「優先的な建替」「優先的な改善」「建替」「改善」に分類する。

将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定

##### 【Bグループの管理方針等の仮設定方法】

- 1) Bグループに該当する団地・住棟について、需要、効率性、立地等を勘案し、将来的な活用にあたっての優先順位を定める。
- 2) 現在の管理戸数と事業手法の選定フロー①で推計した将来のストック量を比較し、将来的なストックの過不足量を試算する。
- 3) 例えば、将来的にストックが余剰すると見込まれる場合は、「1）」で定めた優先順位の低い団地・住棟から、「2）」で試算した余剰分に見合う団地を「当面管理する団地（建替を前提としない）」とする。  
将来的にストックが不足すると見込まれる場合は、将来における公的賃貸住宅・民間賃貸住宅等との役割分担を検討した上で、公営住宅の新規整備について検討し、仮設定する。
- 4) さらに、1次判定におけるその2の物理的特性等に係る評価結果等を基に事業手法を仮設定する。

## (2) 継続管理する団地の事業手法の選定

1次判定の結果、継続管理する団地のうち、改善か建替えかの判断を保留する団地・住棟（Aグループ）に分類されたのは、清水団地、星の子団地、若者定住枕瀬団地の3団地42戸となりました。これらの団地について、改善事業を実施する場合と建替事業を実施する場合のライフサイクルコストを比較し、よりコストが削減できる事業手法を仮設定します。

### ■ライフサイクルコスト算出の基本的な考え方

ライフサイクルコストについては、「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）（国土交通省住宅局）」に従い「LCC算定プログラム」を用いて算出します。（参考資料-4）

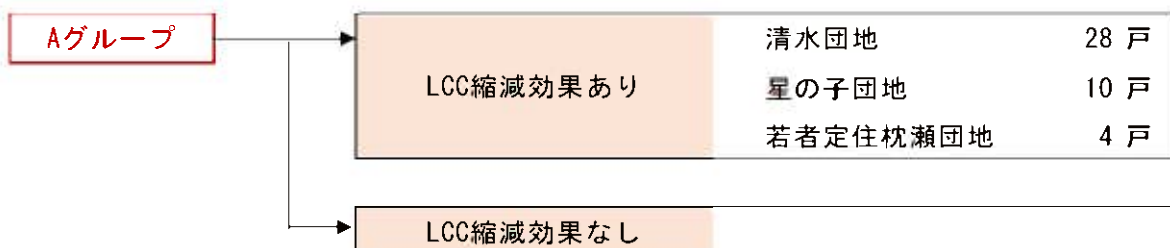
ライフサイクルコストの算出の基本的な考え方は以下のとおりです。

ライフサイクルコスト＝（建設費＋改善費＋修繕費＋除却費）

- ・建設費：当該住棟の建設時点に投資した建設工事費
- ・改善費：想定される管理期間における改善工事費の見込み額から修繕費相当額を控除（改善事業を実施することにより不要となる修繕費を控除）した額
- ・修繕費：管理期間における修繕工事費の見込み額。長期修繕計画で設定している標準的な修繕項目・周期等に基づき修繕費を算定する。典型的な修繕計画モデルから得られる修繕費乗率
- ・除却費：想定される管理期間が経過した後の除却工事費の見込み額

算出の結果、清水団地、星の子団地、若者定住枕瀬団地の3団地全て建替えよりも改善事業を実施するほうがライフスタイルコストの削減となるため、改善と仮設定します。小川団地は、平成29年度に一部改善事業を実施しており、引き続き残りの改善事業を実施する予定であるため、改善と設定します。

### 【改善事業と建替事業を実施する場合のライフサイクルコスト（LCC）比較結果】



### (3) 将来のストック量を踏まえた事業手法の検討

判定1の結果、継続管理する団地は公営住宅の中座団地、土井敷団地、清水団地、特公賃住宅の枕瀬団地、定促賃住宅のグリーンハイツ、ヒワダハイツ、梶の子団地、若者定住枕瀬団地の8団地104戸となりました。その内、グリーンハイツは令和6年まで、ヒワダハイツは令和12、13年までの借上げ住宅であるため、継続的に管理する団地の戸数は90戸となり、将来的な公営住宅の対象世帯数（2029年度<R11年度>：273戸、2045年<令和27年>：209戸）を満たせないこと、令和元年11月現在の公営住宅の入居世帯数が239世帯であることから、「継続管理について判断を保留する団地」（Bグループ）について、比較的社会的特性の評価が高い団地を「継続管理する団地」とし需要に対応します。評価が低い団地については「当面維持管理する団地」とします。

#### 【将来のストック量を踏まえた事業手法の選定結果】

B グ ル ー プ	継続管理 する団地	小川団地	10戸	需要・効率性が良いのため
		小川第二団地	10戸	需要・効率性が良いのため
		青原団地	21戸	需要・効率性が良いのため
		山根団地	20戸	需要・効率性が良いのため
		中島団地	15戸	需要・効率性が良いのため
		畑迫団地	5戸	需要・立地条件は良いため
		改良住宅	4戸	改良住宅が他にないこと、需要があるため
		サンハイツつわの	16戸	需要・立地条件は良いため
		計	101戸	
	当面維持管 理をする団 地（建替え はしない）	畑迫第二団地	1戸	需要・立地条件は良いが耐用年数が既に経過しているため
		青原第二団地	1戸	需要・立地条件は良いが耐用年数が既に経過しているため
		計	2戸	
	用途廃止 する団地	元藩庁跡地団地	19戸	需要・効率性は良いが、耐用年数が既に経過していることや他事業との関連より
		法心庵団地	2戸	効率性、立地条件が悪く、耐用年数も既に経過しているため
		鉄砲丁団地	6戸	効率性、立地条件が悪く、耐用年数も既に経過しているため
		下寺田団地	6戸	効率性、立地条件が悪く、耐用年数が既に経過しているため
		定住促進住宅	80戸	需要、立地条件が悪いため
		計	113戸	

【2次判定結果】

継続管理する団地	改善不要	維持管理	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 中座団地（簡耐二） 6戸</li> <li>● 小川団地 10戸</li> <li>● 小川第二団地 10戸</li> <li>● 土井敷団地（簡耐二） 16戸</li> <li>● 青原団地 21戸</li> <li>● 山根団地 20戸</li> <li>● 特定公共賃貸枕瀬団地 8戸</li> <li>● サンハイツつわの 16戸</li> </ul> <p>計 107戸</p>
	改善が必要	改善	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 小川団地 17戸</li> <li>● 清水団地 28戸</li> <li>● 畑迫団地 5戸</li> <li>● 星の子団地 10戸</li> <li>● 若者定住枕瀬団地 4戸</li> </ul> <p>計 64戸</p>
		建替	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 中島団地 10戸</li> <li>● 改良住宅 4戸</li> </ul> <p>計 14戸</p>
	優先的な対応が必要 （改善可能）	優先的な改善	
		優先的な建替	
208戸	優先的な対応が必要 （改善不可能）	優先的な建替	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 中座団地（木平） 9戸</li> <li>● 土井敷団地（木平） 9戸</li> <li>● 中島団地 5戸</li> </ul> <p>計 23戸</p>
当面維持管理をする団地	改善不要	当面は維持管理、 将来的には用途廃止	<ul style="list-style-type: none"> <li>● グリーンハイツ 6戸</li> <li>● ヒワダハイツ 8戸</li> </ul> <p>計 14戸</p>
	改善が必要	用途廃止	
		当面は改善、 将来的には用途廃止	
		用途廃止	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 法心庵団地 2戸</li> <li>● 鉄砲丁団地 6戸</li> <li>● 定住促進住宅 80戸</li> </ul> <p>計 88戸</p>
	優先的な対応が必要 （改善可能）	当面は優先的な改善、 将来的には用途廃止	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 畑迫第二団地 1戸</li> <li>● 青原第二団地 1戸</li> </ul> <p>計 2戸</p>
129戸	優先的な対応が必要 （改善不可能）	優先的な用途廃止	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 下寺田団地 6戸</li> </ul> <p>計 6戸</p>
			<ul style="list-style-type: none"> <li>● 元藩庁跡地団地 19戸</li> </ul> <p>計 19戸</p>

● 公営住宅 ● 改良住宅 ● 特公賃住宅 ● 定促賃住宅



2次判定

種別	所在地	団地名	棟数	竣工年度	管理費	修繕費	種別	敷地面積(㎡)	専有面積(㎡)	住戸タイプ	1次判定		2次判定					
											判定結果	グループ	Aグループ		Bグループ			判定
													LDG機能効果の判定	判定	重要	劣化性	立地	
区分住宅	津和野	五葉作神地団地	2	1955	2	1	木平	2510	29.75	2DK	優先的な修繕又は用途廃止	◎						用途廃止
			3	1955	2	1	木平		34.75	2DK	優先的な修繕又は用途廃止	◎						用途廃止
			5	1956	5	1	木平		34.75	2DK	優先的な修繕又は用途廃止	◎						用途廃止
			9	1957	9	1	木平		36.00	2DK	優先的な修繕又は用途廃止	◎						用途廃止
		1	1957	2	1	耐耐平	870	2B09	7DK	改善、修繕又は用途廃止	◎		○	△	△	△	△	用途廃止
		2	1956	12	1	耐耐平	2010	29.10	7DK	改善、修繕又は用途廃止	◎		○	○	△	○		修繕
		5	1956	5	1	木平	24.71	7DK	優先的な修繕又は用途廃止	◎							優先的な修繕	
		2	1957	6	1	耐耐平	920	2B09	3DK	改善、修繕又は用途廃止	◎		○	△	△	△	△	用途廃止
		9	1970	9	1	木平	2360	37.00	2DK	優先的な修繕	△	—						優先的な修繕
		2	1974	6	1	耐耐二	4940	3DK	維持管理	-								維持管理
	2	1974	10	1	耐耐平	4490	3DK	維持管理、又は用途廃止	◎								維持管理	
	2	1976	10	2	耐耐二	3500	55.47	3DK	改善、又は修繕	◎	劣化あり	改善	○	○	△	○		改善
	2	1977	7	2	耐耐二	5470	3DK	改善、又は修繕	◎	劣化あり	改善						改善	
	4	2000	4	2	木二	7832	3DK	維持管理、又は用途廃止	◎								維持管理	
	2	2001	2	1	木平	2310	74.70	3DK	維持管理、又は用途廃止	◎							維持管理	
	2	2006	4	2	木二	7930	3DK	維持管理、又は用途廃止	◎								維持管理	
	1	1978	5	2	耐耐二	-	55.47	3DK	改善、修繕、又は用途廃止	◎							改善	
	3	1981	6	1	木平	1310	61.65	3DK	優先的な改善、修繕又は用途廃止	◎							用途廃止	
	1	1976	1	2	木二	-	62.70	4K	優先的な改善、修繕又は用途廃止	◎							当面優先的な改善用途廃止	
	区分住宅	津和野	辻井敷団地	9	1970	9	1	木平	37.00	7DK	優先的な修繕	△	—					優先的な修繕
5				1971	10	2	耐耐二	5360	50.00	3DK	維持管理	-						維持管理
2			1974	6	2	耐耐二	4610	7DK	維持管理	-							維持管理	
1			1975	5	2	耐耐二	4970	2DK	維持管理、又は用途廃止	◎							維持管理	
1		1976	6	2	耐耐二	5540	3DK	維持管理、又は用途廃止	◎							維持管理		
1		1978	5	2	耐耐二	2660	55.40	3DK	維持管理、又は用途廃止	◎							維持管理	
1		1982	5	2	耐耐二	4490	3DK	維持管理、又は用途廃止	◎							維持管理		
1		1993	4	2	耐二	3160	66.90	3DK	改善、又は修繕	△	劣化あり	改善					改善	
1		1993	12	3	耐三	66.90	3DK	改善、又は修繕	△	劣化あり	改善	○	○	○	—		改善	
1		1994	12	3	耐三	66.90	3DK	改善、又は修繕	△	劣化あり	改善						改善	
1	1999	6	3	耐三	2530	62.20	2LDK	維持管理、又は用途廃止	◎							維持管理		
1	1999	6	3	耐三	77.20	3LDK	維持管理、又は用途廃止	◎								維持管理		
1	2000	4	2	耐二	80.30	2LDK	維持管理、又は用途廃止	◎								維持管理		
1	2000	4	2	耐二	77.20	3LDK	維持管理、又は用途廃止	◎								維持管理		
1	1975	1	2	耐二	4490	3K	優先的な改善、修繕又は用途廃止	◎								当面優先的な改善用途廃止		
区分住宅	津和野	改良住宅	3	1972	4	2	耐耐二	1240	61.30	3DK	改善、修繕又は用途廃止	◎						維持管理
特公費	日原	特定公費賃貸団地	1	2001	8	2	耐二	2200	61.70	3DK	維持管理	-						維持管理
定住型住宅	津和野	サンハイフツワの1号棟	1	1994	4	2	耐二	2180	42.16	1LDK	維持管理、又は用途廃止	◎						維持管理
		サンハイフツワの2号棟	1	1994	4	2	耐二		42.18	1LDK	維持管理、又は用途廃止	◎						維持管理
		サンハイフツワの3号棟	1	1999	4	2	耐二		45.19	1LDK	維持管理、又は用途廃止	◎						維持管理
		サンハイフツワの4号棟	1	2000	4	2	耐二		45.19	1LDK	維持管理、又は用途廃止	◎						維持管理
	1	1979	40	5	非耐高	4420	38.46	2DK	改善、修繕又は用途廃止	◎			△	○	△	△	用途廃止	
	1	1979	40	5	非耐高	38.46	2DK	改善、修繕又は用途廃止	◎								用途廃止	
	1	1992	10	2	耐二	1480	30.40	1LDK	改善、又は修繕	△	劣化あり	改善	○	○	○	—	改善	
	1	1997	4	2	耐二	2200	66.90	3DK	改善、又は修繕	△	劣化あり	改善	○	○	○	—	改善	
	1	2014	2	1	木平	740	59.73	3DK	維持管理	-							当面維持管理	
	1	2014	2	2	木二	51.29	2DK	維持管理	-								当面維持管理	
	1	2014	2	2	木二	63.35	3DK	維持管理	-								当面維持管理	
	1	2019	2	2	木二	1310	55.94	2DK	維持管理	-								当面維持管理
	1	2019	2	2	木二	65.11	3DK	維持管理	-									当面維持管理
1	2019	2	2	木二	65.11	3DK	維持管理	-									当面維持管理	

#### 4 3次判定の実施

3次判定では、団地、住棟の集約・再編の可能性やまちづくりとの連携や地域ニーズへの対応、中長期的な管理の見通し等について検討し、計画期間内に実施する事業手法を決定します。

##### (1) 集約・再編等の可能性を踏まえた団地・住棟の事業手法の再判定

1・2次判定結果を踏まえ、異なる事業手法に判定された住棟が混在する団地は土井敷団地の1団地でした。土井敷団地の簡易耐火二階建ての7棟16戸は、平成19～20年度に大規模改善、平成30年～31年度（2018～19年度）に屋根、外壁の改善を実施しています。

一方、昭和45年建設の木造平屋建9棟9戸、耐震基準を満たしておらず、専用床面積も狭いことから改善が難しい状況です。

そのため、土井敷団地は、簡易耐火二階建ての改善事業実施後30年経過する2048年度までは、現状のまま維持管理を行い、2048年以降に団地全体の建替え計画の検討を行う方針とします。

なお、木造平屋建の住棟は、優先的な建替えが必要とされていることから、居住者には、改善済みの住棟へ移動を誘導するとともに、建替えまでの期間は、新たな入居は行わないものとします。

## (2) 事業費の試算及び事業実施時期の調整

中長期的な期間における事業費を概算するため、改善事業、建替事業、用途廃止事業にかかる費用を算出します。算出条件は下記のとおりを設定します。

### ●建替事業

- ・ 「優先的な建替」と仮定した団地・住棟は計画期間内に事業着手します。  
【中島団地・中座団地】
- ・ 「建替」と仮定した団地・住棟は耐用年数、全面改善後経過年数を考慮し、事業着手します。【中島団地・改良住宅】
- ・ 「維持管理」と仮定した団地・住棟においても、耐用年数を経過した団地については、原則として全面改善後30年を経過した段階で、順次建替を検討します。  
【中座団地・小川団地・土井敷団地・青原団地】
- ・ 建替事業費：28万円/㎡と設定します。ただし、中島団地、中座団地は別途算出した概算工事費によります。

### ●用途廃止事業

- ・ 「優先的な用途廃止」と仮定した団地・住棟及び、「用途廃止」と仮定し、既に耐用年数が経過している団地・住棟は、計画期間内に用途廃止を行います。  
【元藩庁跡団地・法心庵団地・鉄炮丁団地】
- ・ 「用途廃止」「将来的には用途廃止」と仮定した団地・住棟は、全面改善後30年経過した後、必要戸数に配慮しながら段階的に用途廃止を行います。  
【下寺田団地・定住促進住宅・畑迫第二団地・青原第二団地】
- ・ 用途廃止事業費：床面積 3万円/㎡と設定します。

### ●改善事業

- ・ 「優先的な改善」と仮定した団地・住棟は、早期に事業着手します。  
【畑迫第二団地・青原第二団地】
- ・ 「改善」と仮定した団地・住棟は、できるだけ早期に事業着手します。【畑迫団地・清水団地・小川団地・星の子団地・若者定住枕瀬団地】
- ・ 「維持管理」と仮定した団地・住棟においても、木造については耐用年数を経過した段階で、耐火構造については1/2耐用年数を経過した段階で改善事業を検討します。  
【小川第二団地・山根団地・特公賃枕瀬団地・サンハイツつわの】
- ・ 改善事業の実施については、事業費の平準化を図るため、事業実施時期を調整します。
- ・ 改善事業：外壁改修50～100万円/戸、屋根改修100万円/戸、内壁改修30万円/戸、キッチン改修60万円/戸、ユニットバス100万円/戸、トイレ改修80万円/戸、3か所給湯対応70万円/戸と想定します。



(3) 長期的な管理の見通しの作成

事業実施時期の調整の結果、中長期的な管理の見通しを下表の通りとします。

長期的な管理の見通しは、今後の社会情勢の変化や事業進捗を踏まえた具体化があることを前提としたものであり、公営住宅等長寿命化計画を検討する上で基礎資料とするものです。

表一 中長期的な管理の見通し（案）

種別	団地名	棟数	建築年度		耐用年度		管理戸数	構造	事業手法 (2次判定結果)	事業年度		
			昭和	平成	昭和	平成				令和2～11年度	令和12～21年度	令和22～31年度
公営住宅	元澤庁跡地団地	2	1955	昭和30年	1985	昭和60年	2	木平	優先的な用途廃止	用途廃止		
		3	1955	昭和30年	1985	昭和60年	3	木平	優先的な用途廃止			
		5	1956	昭和31年	1986	昭和61年	5	木平	優先的な用途廃止			
		9	1967	昭和42年	1997	平成9年	9	木平	優先的な用途廃止			
	元心庵団地	1	1957	昭和32年	2001	平成14年	2	鋼耐平	用途廃止	用途廃止		
	中島団地	2	1956	昭和31年	2001	平成13年	10	鋼耐平	建替	建替		
		5	1956	昭和31年	1986	昭和61年	5	木平	優先的な建替			
	秋葉丁団地	2	1957	昭和32年	2002	平成14年	6	鋼耐平	用途廃止	用途廃止		
	中塚団地	9	1970	昭和45年	2000	平成12年	9	木平	優先的な建替	建替	建替	
		2	1974	昭和49年	2019	平成31年	6	鋼耐二	維持管理			建替検討
	小川団地	2	1974	昭和49年	2019	平成31年	10	鋼耐平	維持管理			
		2	1976	昭和51年	2021	令和3年	10	鋼耐二	個別改善	改善		建替検討
		2	1977	昭和52年	2022	令和4年	7	鋼耐二	個別改善			
	小川第二団地	4	2000	平成12年	2030	令和12年	4	木二	維持管理		改善	
		2	2001	平成13年	2031	令和13年	2	木平	維持管理			
		2	2006	平成18年	2036	令和18年	4	木二	維持管理			
	雁追団地	1	1976	昭和51年	2023	令和5年	5	鋼耐二	個別改善	改善		
	下寺田団地	3	1981	昭和56年	2011	平成23年	6	木平	用途廃止		用途廃止	
	雁追第二団地	1	1976	昭和51年	2006	平成18年	1	木二	当面優先的な改善用途廃止	改善		用途廃止
	土井敷団地	9	1970	昭和45年	2000	平成12年	9	木平	優先的な建替			
		5	1971	昭和46年	2016	平成28年	10	鋼耐二	維持管理			建替検討
	青原団地	2	1974	昭和49年	2019	平成31年	6	鋼耐二	維持管理			
		1	1975	昭和50年	2020	令和2年	5	鋼耐二	維持管理	駐車場整備		
		1	1976	昭和51年	2021	令和3年	6	鋼耐二	維持管理			
		1	1978	昭和53年	2023	令和5年	5	鋼耐二	維持管理			
	1	1982	昭和57年	2027	令和9年	5	鋼耐二	維持管理				
清水団地（ひまわり棟）	1	1993	平成5年	2063	令和45年	4	耐二	個別改善	改善	改善		
	1	1993	平成5年	2063	令和45年	12	耐三	個別改善				
清水団地（あゆみ棟）	1	1994	平成6年	2064	令和46年	12	耐三	個別改善				
山根団地（里棟）	1	1999	平成11年	2069	令和51年	12	耐三	維持管理		改善	改善	
山根団地（月棟）	1	2000	平成12年	2070	令和52年	9	耐二	維持管理				
青原第二団地	1	1975	昭和50年	2005	平成17年	1	耐二	当面優先的な改善用途廃止	改善		用途廃止	
改良住宅	改良住宅	3	1972	昭和47年	2017	平成29年	4	鋼耐二	建替		建替	
特公賃	特定公共賃貸棟	1	2001	平成13年	2046	令和28年	8	耐二	維持管理		改善	
定住住宅	サンハイツつわの1号棟	1	1994	平成6年	2064	令和46年	4	耐二	維持管理	改善		
		1	1994	平成6年	2064	令和46年	4	耐二	維持管理			
		1	1998	平成10年	2068	令和50年	4	耐二	維持管理			
		1	2000	平成12年	2070	令和52年	4	耐二	維持管理			
	定住連住宅 1号棟	1	1979	昭和54年	2049	令和31年	40	中耐五	用途廃止			用途廃止
	定住連住宅 2号棟	1	1979	昭和54年	2049	令和31年	40	中耐五	用途廃止			
	星の子団地	1	1993	平成5年	2063	令和45年	10	耐二	個別改善	改善		
	新築定住棟	1	1997	平成9年	2067	令和49年	4	耐二	個別改善	改善		
	グリーンハイツ1号館	1	2014	平成26年	2044	令和26年	2	木平	当面維持管理	借上完了		
グリーンハイツ2号館	1	2014	平成26年	2044	令和26年	4	木二	当面維持管理				
ヒワザハイツ1号館	1	2019	平成31年	2049	令和31年	4	木二	当面維持管理		借上完了		
ヒワザハイツ2号館	1	2019	平成31年	2049	令和31年	4	木二	当面維持管理				



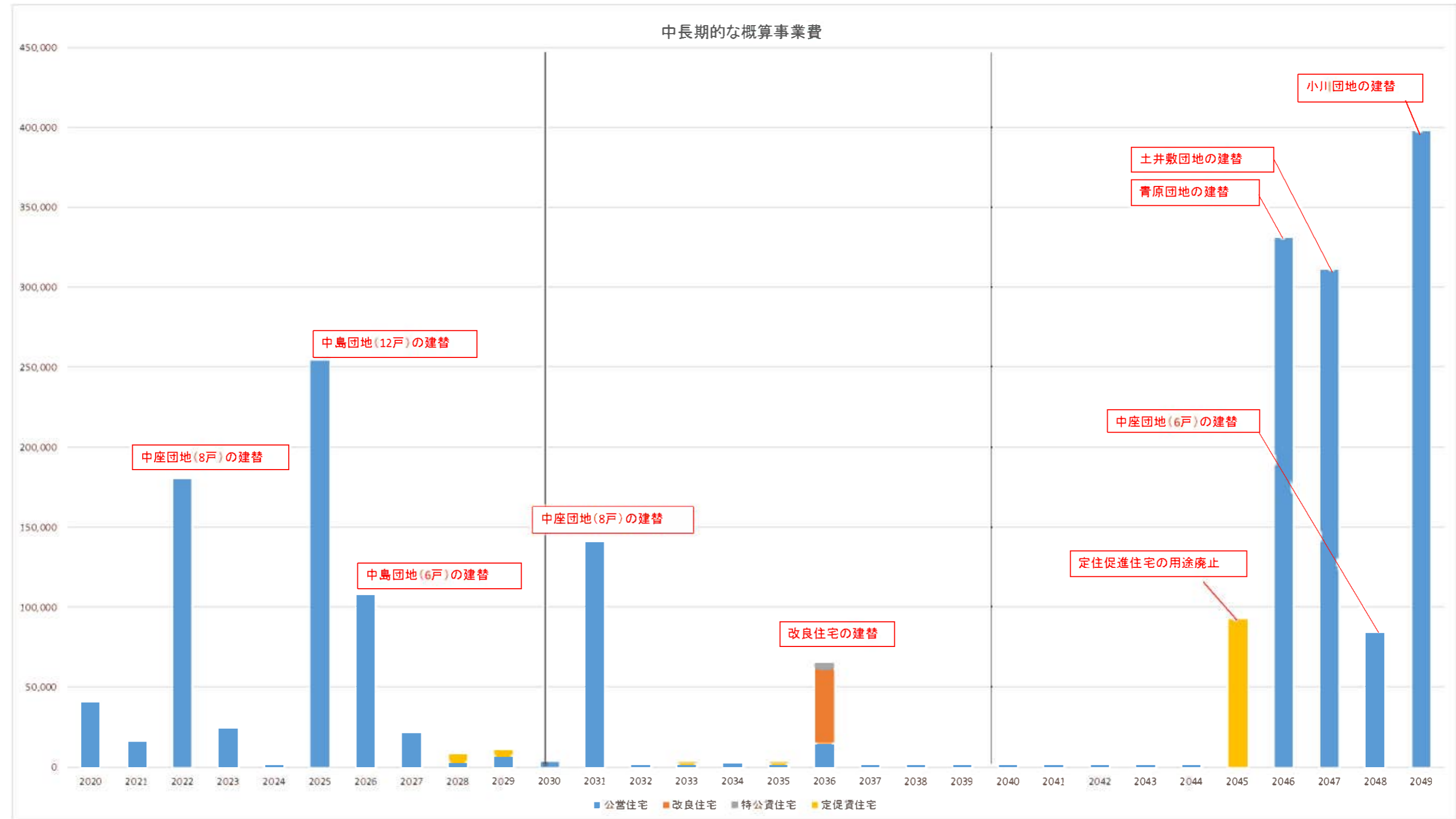


3次判定(事業費の試算)

単位:千円

	令和2年	令和3年	令和4年	令和5年	令和6年	令和7年	令和8年	令和9年	令和10年	令和11年	令和12年	令和13年	令和14年	令和15年	令和16年	令和17年	令和18年	令和19年	令和20年	令和21年	令和22年	令和23年	令和24年	令和25年	令和26年	令和27年	令和28年	令和29年	令和30年	令和31年
	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049
公営住宅	40,200	15,800	180,200	23,700	1,200	254,200	107,200	21,000	2,900	6,300	3,200	140,200	1,200	1,200	2,400	1,200	14,300	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200	0	331,100	310,800	83,300	397,600
改良住宅	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	46,300	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
特公賃住宅	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	4,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
定住促進住宅	0	0	0	0	1,200	0	0	0	5,000	4,000	0	0	0	2,000	0	2,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	92,300	0	0	0

中長期的な概算事業費





(4) 計画期間における事業手法の決定

令和2年度から令和11年度の計画期間における事業手法を以下の通りとします。

現況戸数は337戸で、維持管理212戸、個別改善59戸、全面改善5戸、建替28戸、用途廃止33戸となります。

表一 計画期間における事業手法

事業手法	団地名	対象戸数	説明
維持管理	中座団地	6	改善済み
	小川団地	10	改善済み
	小川第二団地	10	
	下寺田団地	6	次期計画で用途廃止とします
	土井敷団地	25	改善済み
	青原団地	21	改善済み
	清水団地	10	次期計画で継続して空き室の改善を行います
	山根団地	20	
	改良住宅	4	
	特公賃枕瀬団地	8	
	サンハイツつわの	8	
	定住促進住宅	80	将来的に用途廃止します
ヒワダハイツ	8		
計		216	
個別改善	小川団地	17	継続事業として、屋根・外壁の改善を行います
	畑迫第二団地	1	耐震補強を行います
	青原第二団地	1	耐震補強、内装改善等を行います
	清水団地	18	空き室から順次改善を行います
	サンハイツつわの	8	外壁・外部塗装の改善を行います
	星の子団地	10	外壁・外部塗装の改善を行います
	若者定住枕瀬団地	4	内装の改善を行います
計		59	
全面改善	畑迫団地	5	3か所給湯対応、トイレ、浴室、屋根、外壁の改善を行います
計		5	
建替	中島団地	15	
	中座団地	9	
計		24	
用途廃止	元藩庁跡団地	19	
	法心庵団地	2	
	鉄炮丁団地	6	
	グリーンハイツ	6	令和6年度借上期間満了
計		33	
合計		337	

表一 公営住宅等ストックの事業手法別戸数表

		1～5年	6～10年	合計
公営住宅等管理戸数		337	331	
・	新規整備事業予定戸数	0	0	0
・	維持管理予定戸数	292	255	
・	改善予定戸数	36	28	64
	個別改善予定戸数	31	28	59
	全面的改善予定戸数	5	0	5
・	建替事業予定戸数	9	15	24
・	用途廃止予定戸数	0	33	33

## 8 公営住宅等ストックに関する実施方針

### 1 点検の実施方針

#### ①法定点検（定期点検）

- ・ 法定点検については、引き続き法令に基づく適切な点検を実施します。
- ・ 法定点検の対象外の住棟において、建築基準法第 12 条の規定に準じた法定点検と同様の点検（合わせて「定期点検」とする）の実施を検討します。

#### ②日常点検

- ・ 全ての住棟を対象に日常点検を実施します。日常点検は、年に一度程度「公営住宅等日常点検マニュアル（平成 28 年 8 月 国土交通省住宅局住宅総合整備課）」にのっとり実施することを基本とし、その他、定期点検と併せて実施、計画修繕前の実施等、効率的に行います。定期点検の結果は、それぞれデータベースに記録し、修繕・維持管理の的確な実施や次回の点検に役立てることとします。
- ・ 日常点検は建築基準法第 12 条で規定する有資格者以外の者（事業主体の担当者等）による目視点検が可能な内容としますが、点検の結果、不具合があることが判明した場合は、有資格者等の技術者に詳細調査を依頼します。
- ・ 遊具や外構、自転車置き場についても日常点検を実施します。
- ・ 入居者の退去時や入居時には、確実に点検を実施し、点検記録を蓄積します。
- ・ 前回点検時に「経過観察」とされた箇所については、劣化の進行程度を重点的に点検します。
- ・ 入居者からの通報による不具合やその修繕内容について記録します。
- ・ 計画修繕の予定年度の前年度には点検を実施し不具合を確認するとともに、確認の結果しばらく不具合が発生しない程度の経年変化の場合は修繕スケジュールの見直しを行います。

### 2 計画修繕の実施方針

#### ①効率的な計画修繕の実施

- ・ 修繕項目別の修繕周期表（「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）国土交通省平成 28 年 8 月」）を参考に、定期的な点検を行います。
- ・ 点検結果及びデータベース等の内容を踏まえ、予防保全的な観点から経年劣化に応じて建物の内外装・設備等の計画修繕を行うことで、居住性・安全性等の維持・向上を図り、建物の長期的な活用を行います。

#### ②修繕内容のデータベース化

- ・ 修繕を実施した際には修繕内容についてデータベースとして団地カルテに記録し、将来の修繕や改善等の実施に向けて適切に履歴として蓄積します。



【参考】修繕周期表

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

（出典：公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）H28年）

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

(出典：公営住宅等長寿命化計画策定指針(改定)H28年)

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

（出典：公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）H28年）



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

参照文献凡例

- ① 公営住宅ストック総合活用計画（公共賃貸住宅ストック総合活用計画）の策定指針（案）
- ② リーディング住宅の長寿命化に関する計画（リーディング2014年4月）
- ③ 長期修繕計画標準様式、長期修繕計画作成ガイドライン・同コメント（国土交通省住宅局／2008年6月）
- ④ 建築編 マンションの維持修繕技術（平成19年度版）（（社）高層住宅管理業協会／2007年10月）
- ⑤ 平成17年版 建築物のライフサイクルコスト 国土交通省大臣官房官庁営繕部監修（建築保全センター／2005年9月）
- ⑥ 長期修繕計画指導・コンサル制度 長期修繕計画作成の手引き（（社）高層住宅管理業協会 マンション保全センター／2010年7月）

（出典：公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）H28年）

### 3 改善事業の実施方針

改善事業類型ごとの実施方針は次のとおりです。

#### 【居住性向上型】

引き続き活用を図る住宅ストックについては、現地調査、入居者アンケート結果を踏まえながら住戸住棟設備の機能向上を行い、居住性を安定させます。

- ・ 給湯施設の設置・改善
- ・ トイレの洋式化、排水処理施設への接続
- ・ 浴室の設備の改善
- ・ 内装（壁、床、畳）の改善 等

#### 【福祉対応型】

高齢者等が安全・安心して居住できるよう住戸内、共用部、屋外のバリアフリー化を進めます。

- ・ トイレ、浴室への手すりの設置 等

#### 【安全確保型】

耐震性の課題のある団地については耐震改修による躯体安全性を高めます。

階段室型住棟は、非常時に円滑に避難できるよう避難設備や二方向避難経路の整備・確保を行います。

防犯性や落下・転倒防止等生活事故防止に配慮した改善を行います。

#### 【長寿命化型】

長期的な活用を図る住棟については、耐久性の向上や躯体の劣化の低減や維持管理の容易性向上の観点から予防保全的な改善を行います。

- ・ 屋上の防水性、断熱性の向上
- ・ 外壁の耐久性の向上 等

### 4 建替事業の実施方針

- ・ 「町内の新婚世帯向け及び子育て世帯向け住宅」、「町外からの仕事等のための移住者・世帯向け住宅」等の需要に対応する住宅建設が進む一方、高齢者が安心して住み続けることができる住宅を確保することが求められています。
- ・ 生活利便性の良い団地は「高齢者対応住宅」と「一般住宅」を合わせて整備し、多世代が交流できる団地として整備を図ります。
- ・ 用途廃止（除却）により派生する余剰地については、地域の良好な環境づくりに寄与する用途・利活用手法等について検討します。

## 9 民活型手法導入の可能性検討

今後の公営住宅の供給方式として、直接建設方式、買取方式、借上方式、PFI 型借上方式の4タイプが考えられます。

### a. 直接建設方式

直接建設方式は、地域住宅交付金を受け、起債及び一般財源を充当することで整備を行い、家賃の低廉化に要する費用に対する助成を10年間（土地を新たに取得する場合は20年間）受け入れつつ、地方公共団体が維持管理していくものです。起債は、利息を含め20年間（RCの場合は25年間）に渡って返済しますが、住宅使用料及び公的賃貸住宅家賃低廉化事業と一般財源を充当することとなっています。

### b. 買取方式

町は、民間事業者に町有地を提示し、民間事業者が建設した住宅を買取り、買取り後の公営住宅の運営管理業務は、公共が行います。

入札方式と違い、予めプロポーザル等で住宅の性能と事業費を審査し民間事業者を選定することを通して、建設初期投資の縮減を明らかにすることをねらった PFI を単純化した事業です。

### c. 借上方式

公営住宅法に基づく借上は、民間事業者が共同住宅の建設を行い、住宅の家賃を町が徴収し、家賃対策補助分と町負担分を併せて、借上料として事業者に支払う転貸方式での供給をいいます。

### d. PFI 型借上方式

平成21年度から、通常の借上方式に加え、BOT方式による借上（民間事業者が住宅を建設し、当該住宅を地方公共団体が一定期間借り上げを行い、借上期間終了後、譲渡を受ける場合）について制度が拡充されています。

上記の手法を十分比較検討し、直接建設における初期投資を軽減し、適切な建替えスピードを維持するため、民間活力を導入し、団地の状況に合わせて、直接建設方式、買取方式、借上方式、PFI 型借上方式の各事業手法を選択・組合せていくことが重要です。



表一事業方式別の町及び民間事業者のメリットとデメリット

	メリット	デメリット
直接建設方式	<p>【町】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・従来と同様の方式であり、ノウハウの蓄積がある。</li> </ul>	<p>【町】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・多額の初期投資が必要。</li> <li>・年間の整備戸数が限られる。</li> <li>・維持管理等に人件費を要する。</li> </ul>
買取方式	<p>【町】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・補助体系的には従来と同様の方式でありつつ、コストダウンが期待できる。</li> </ul>	<p>【町】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・直接建設ほどではないが、多額の初期投資が必要。</li> <li>・維持管理等に人件費を要する。</li> <li>・低入札の現状（公共単価と民間単価の差があまりない場合）ではメリットは少ない。</li> <li>・事業者募集等の手続きに手間がかかる。</li> </ul>
借上方式	<p>【町】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・初期投資が低い。</li> <li>・借上期間終了後、契約解除が可能（住宅の不良ストックを抱えない、除却費が不要）</li> <li>・建物の維持管理費が不要。</li> <li>・事業者の応募があれば、同一年度に多くの戸数が供給可能。</li> <li>・国から、家賃対策助成を借上期間（上限20年間）に渡り得ることができる。</li> </ul> <p>【民間事業者】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・土地の取得を伴わないで、新たな賃貸借家経営の機会が生まれる。</li> <li>・空き家リスクが少なく、安定した収入が得られる。</li> <li>・住宅の設計、建設、管理を一括して行えるため、トータルコストの低減が可能となる。</li> </ul>	<p>【町】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・低入札の現状（公共単価と民間単価の差があまりない場合）ではメリットは少ない。</li> <li>・事業者募集等の手続きに手間がかかる。</li> </ul> <p>【民間事業者】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・公営住宅整備基準等の制約条件が多い。</li> <li>・初期に大きな資金調達が必要である。</li> </ul>
PF1型借上方式	<p>【町】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・初期投資が低い。</li> <li>・建物の維持管理費が不要。</li> <li>・事業者の応募があれば、同一年度に多くの戸数が供給可能。</li> <li>・事業者に対し、建設費の45%の補助が入るので、借上料が大幅に低減されることが期待できる。</li> </ul> <p>【民間事業者】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・土地の取得を伴わないで、新たな賃貸借家経営の機会が生まれる。</li> <li>・空き家リスクが少なく、安定した収入が得られる。</li> <li>・住宅の設計、建設、管理を一括して行えるため、トータルコストの低減が可能となる。</li> <li>・建設費の45%の補助が入るので、通常の借上方式より資金調達が容易である。</li> </ul>	<p>【町】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・低入札の現状（公共単価と民間単価の差があまりない場合）ではメリットは少ない。</li> <li>・平成21年度から新たな制度であり事例はない。</li> <li>・事業者募集等の手続きに手間がかかる。</li> <li>・借上期間終了後、建物の譲渡を受けることが必要。</li> <li>・通常の借上と比較して、国から、家賃対策助成を得られる期間は短い。（10年間）</li> </ul> <p>【民間事業者】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・公営住宅整備基準等の制約条件が多い。</li> </ul>

## 10 計画期間における取り組み

### 1 改善事業の実施

公営住宅等の良好な居住環境を保全するためには、住宅ストックについて適切に管理・維持保全を行うことが必要です。

維持保全のためには、

- ・ 日常的な保守点検
- ・ 水漏れ、外壁のひび割れ等、不特定の時期に生ずる支障に対しその都度実施する必要がある経常修繕
- ・ 外壁の再塗装、屋根防水工事の実施等周期的に実施する必要がある計画修繕
- ・ 空き家となった段階で修繕を行う空き家修繕

などがあげられます。

一般に、建設後の年数の経過とともに必要となる費用が増大し、計画修繕の実施により一時期に多額の費用が集中することが想定できます。計画期間中においてこれらの修繕を的確に実施するためには、将来必要となる修繕の内容とその実施時期及び修繕費用を適正に見積もった上で計画的に修繕を行っていく必要があります。

本町においては、団地別カルテの定期的な更新により、修繕歴・劣化の状況等を管理し、効率的な修繕計画を策定し、これに基づいて具体的な修繕を実施します。

また、本町において個別改善を予定している事業は下記の通りです。

表一改善事業の予定表

種別	地区	団地名	計画概要
公営住宅	津和野	小川団地	R2年度：4棟17戸 屋上防水、外壁の改修
	日原	青原団地	R2年度 駐車場整備
	日原	青原第二団地	R3年度：1棟1戸 耐震補強・内装の改修ほか
	日原	清水団地	R2～R11年度：18戸 R3年度：2棟28戸 内装・キッチンの改修 R3年度：2棟28戸 外壁の修繕
	津和野	畑迫第二団地	R4年度：1棟1戸 耐震補強
	津和野	畑迫団地	R5年度：1棟5戸 3箇所給湯への対応、トイレの水洗化、浴室のユニットバス化、屋上防水、外壁の改修
定促賃住宅	日原	若者定住枕瀬団地	R6年度：1棟4戸 内部仕上材の修繕（主に壁、天井の壁紙及び畳）
	日原	星の子団地	R10年度：1棟10戸 外壁・外部塗装の修繕
	津和野	サンハイツつわの	R11年度：2棟8戸 外壁・外部塗装の修繕

## 2 用途廃止・建替の実施

団地別活用計画の策定結果に基づき、用途廃止となった団地、建替する団地の整備手法・方針の検討を行います。

### ①用途廃止団地の概要

老朽化に伴い、用途廃止を行う予定の団地の計画概要を整理します。

表一用途廃止団地の概要

種別	自治区	団地名	計画概要
公営住宅	津和野	元藩庁跡団地	R 9 年度：19 棟 19 戸用途廃止
		法心庵団地	R10 年度：1 棟 2 戸用途廃止
		鉄砲丁団地	R11 年度：2 棟 6 戸用途廃止

### ②現地建替団地の概要

老朽化に伴い、建替を行う予定の団地の計画概要を整理します。

表一現地建替団地の概要

種別	自治区	団地名	計画概要
公営住宅	津和野	中座団地	R4 年度：8 戸建替（第 1 期）
			次期計画期間：8 戸建替（第 2 期）
		中島団地	R7 年度：12 戸建替（第 1 期）
			R8 年度：6 戸建替（第 2 期）

## 3 居住者との合意形成の方針

用途廃止や建替え、個別改善の実施に際しては、居住者の移転や仮移転の必要性、工事の実施に伴う騒音の発生、住戸内への立ち入り等居住者の生活に大きな影響を与えることとなります。

このため、事業の計画を行う際には、事前に入居者や周辺住民に対する情報提供及び入居者の意向把握等について下記のような事項に取り組み、入居者や周辺住民の理解を得るものとします。

- ・ 事業実施にあたっての事前説明会（入居者、周辺住民向け）
- ・ パンフレット等の配布による広報（入居者、周辺住民向け）
- ・ 入居者アンケート等による入居者意向の調査（入居者向け）
- ・ 移転後の家賃の変更等に対する事前説明（入居者向け）
- ・ 可能な限り行政と入居者のワークショップ形式による協働作業を行います。
- ・ 住棟単位での懇談会などの話し合いを行い、入居者の抱える不安や問題点のケア・対応を積極的に行い、建替え計画の合意に努めます。



なお、令和6年度までの建替、個別改善を実施する団地の居住者の移転や仮移転については次のように行います。

#### 令和2年度

小川団地 (個別改善)	屋根、外壁の改修であり、居住者の移転や仮移転は必要ありません。しかし、工事に伴う騒音、振動が予想されるため、居住者へ工事に関する情報提供を十分に行い、意向を確認したうえで実施します。
清水団地 (個別改善)	空き室の個別改善を実施します。
青原団地 (駐車場整備)	工事に伴う騒音、振動が予想されるため、居住者へ工事に関する情報提供を十分に行い、意向を確認したうえで実施します。

#### 令和3年度

清水団地 (個別改善)	外壁の改修であり、居住者の移転や仮移転は必要ありません。居住者へ工事に関する情報提供を十分に行い、意向を確認したうえで実施します。
青原第二団地 (個別改善)	空き家の個別改善を実施します。

#### 令和4年度

中座団地 (建替え)	小川団地の政策空家を利用して、現地建替えを実施します。
清水団地 (個別改善)	空き室の個別改善を実施します。
畑迫第二団地 (個別改善)	外壁工事(耐震補強)であり、居住者の移転は必要ありません。

#### 令和5年度

畑迫団地 (全面改善)	新規募集を控え、政策空家を設けます。これらの政策空家を利用して全面改善を実施します。
清水団地 (個別改善)	空き室の個別改善を実施します。

#### 令和6年度

若者定住枕瀬団地 (個別改善)	一次的に新規募集を控え、空き室が発生すれば、そこから個別改善を実施します。
清水団地 (個別改善)	空き室の個別改善を実施します。



表一計画期間における取り組み（案）

		計画期間（10年）											備考	
		長寿命化計画策定 H31	R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11		次期計画期間 R12以降
公営住宅	新規建設													
	現地建替え				中座団地-1期 8戸			中島団地・1期 12戸	中島団地・2期 6戸					
	個別改善		小川団地4棟17戸 清水団地2戸 青原団地駐車場	清水団地2棟 外壁改善 青原第二団地1棟1戸	清水団地2戸 畑迫第二団地1棟1戸	清水団地2戸 畑迫団地1棟5戸	清水団地 2戸	清水団地 2戸	清水団地 2戸	清水団地 2戸	清水団地 2戸	清水団地 2戸	清水団地 2戸	
	用途廃止									元藩庁跡団地 19棟19戸	法心庵団地 1棟2戸	鉄砲丁団地 2棟6戸		
改良住宅	新規建設													
	現地建替え													
	個別改善													
	用途廃止													
特公賃住宅	新規建設													
	現地建替え													
	個別改善													
	用途廃止													
定促賃住宅	新規建設													
	現地建替え													
	個別改善							若者定住枕瀬団地 1棟4戸				星の子団地 1棟10戸	サンハイツつわの 2棟8戸	
	用途廃止							グリーンハイツ 2棟6戸						
管理戸数	公営住宅	201	201	201	200	200	200	203	203	184	182	176		
	改良住宅	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4		
	特公賃住宅	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8		
	定促賃住宅	124	124	124	124	124	118	118	118	118	118	118		
	合計（戸）	337	337	337	336	336	330	333	333	314	312	306		
事業費	新規建設（千円）													
	建替（千円）				178,000			253,000	106,000					
	個別改善（千円）		40,200	15,800	2,200	23,700	2,400	1,200	1,200	1,200	6,200	5,200		
	用途廃止（千円）									19,800	1,700	5,100		
	合計（千円）		40,200	15,800	180,200	23,700	2,400	254,200	107,200	21,000	7,900	10,300		
交付金等	交付金等													
	単費													

※用途廃止 …30,000円/床面積㎡

※個別改善内容

小川団地 …屋根改修、外壁改修（2,000,000円/戸）

清水団地 …内装・キッチン改修（600,000円/戸）外壁改修（500,000円/戸）

畑迫第二団地 …耐震補強（1,000,000円/1戸）

青原第二団地 …耐震補強・内装ほか（1,800,000円/1戸）

畑迫団地 …屋根改修、外壁改修、UB化、水洗化、給湯（4,500,000円/1戸）

サンハイツつわの …外壁・外部塗装の修繕（500,000円/1戸）

若者定住枕瀬団地 …内部仕上材の修繕（300,000円/1戸）

星の子団地 …外壁・外部塗装の修繕（500,000円/戸）





# 1.1 ライフサイクルコストの縮減効果の算出

## 1 ライフサイクルコストの縮減効果の算出方法

本計画期間内に長寿命化改善事業、全面改善事業を行う小川団地、畑迫団地について改善事業を行うことによるライフサイクルコストの縮減効果を算出します。

### ① ライフサイクルコストの算出方法

ライフサイクルコストについては、「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）（国土交通省住宅局）」に従い「LCC算定プログラム」を用いて算出します。

ライフサイクルコストの算出の基本的な考え方は以下のとおりです。

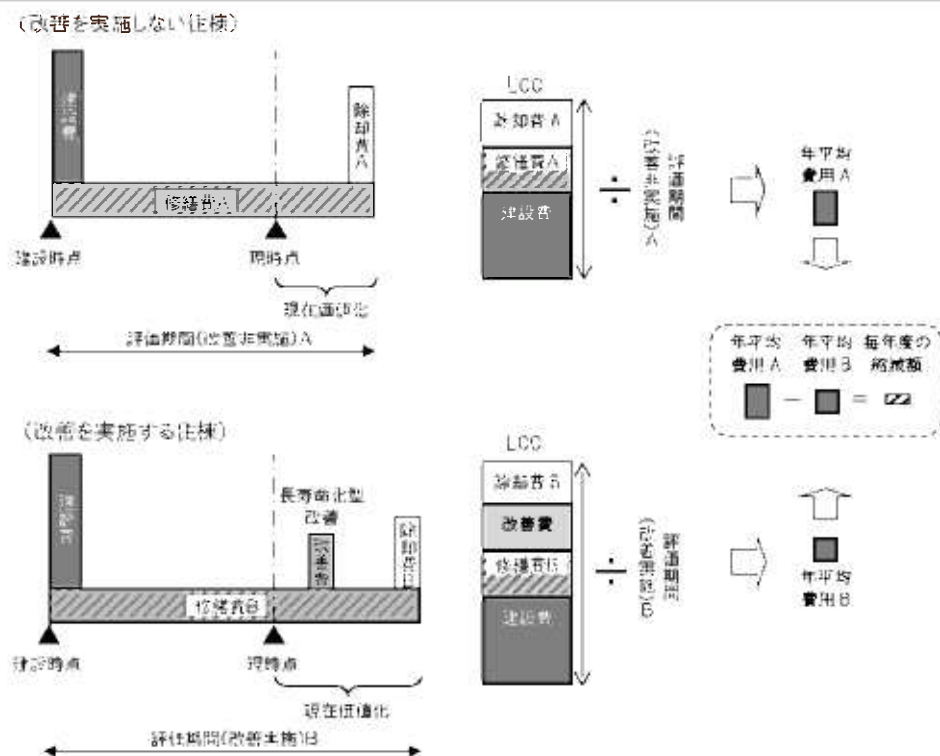
ライフサイクルコスト = (建設費 + 改善費 + 修繕費 + 除却費)

- ・建設費：当該住棟の建設時点に投資した建設工事費
- ・改善費：想定される管理期間における改善工事費の見込み額から修繕費相当額を控除（改善事業を実施することにより不要となる修繕費を控除）した額
- ・修繕費：管理期間における修繕工事費の見込み額。長期修繕計画で設定している標準的な修繕項目・周期等に基づき修繕費を算定する。典型的な修繕計画モデルから得られる修繕費乗率
- ・除却費：想定される管理期間が経過した後の除却工事費の見込み額

### ② ライフサイクルコストの縮減効果の算出方法

ライフサイクルコストの縮減効果算出の基本的な考え方は以下のとおりです。

- ① 1棟のLCC縮減効果 = LCC(計画前) - LCC(計画後)
  - ② LCC(計画前) = (建設費 + 修繕費 + 除却費) / 評価期間(改善非実施)
  - ③ LCC(計画後) = (建設費 + 改善費 + 修繕費 + 除却費) / 評価期間(改善実施)
- 改善事業を実施する場合に想定される、建設時点から除却までに要するコスト



## 2 ライフサイクルコストの縮減効果の算定条件

ライフサイクルコストの算定条件は以下のとおりとします。

表一評価期間

構造	改善非実施	改善実施
簡耐二	45年	60年

表一事業費

事業名	区分	事業費
屋上防水	長寿命化型	1,000千円/戸
外壁改修	長寿命化型	500~1,000千円/戸
浴室ユニット	居住性向上型	1,000千円/戸
温水器設置(3か所給湯)	居住性向上型	700千円/戸
トイレ改修	居住性向上型	800千円/戸
解体工事	—	30千円/m <sup>2</sup>

表一事業実施年度

種別	地区	団地名	計画概要
公営住宅	津和野	小川団地	R2年度：4棟17戸 屋上防水、外壁の改修
	津和野	畑迫団地	R5年度：1棟5戸 3箇所給湯への対応、トイレの水洗化、浴室のユニットバス化、屋上防水、外壁の改修

表一推定再建築費

団地名	構造	建設年度	令和元年標準建設費	補正率(%)	推定再建築費(千円)	
小川団地	3号棟	簡耐二	S51	14,720	59.87%	8,800
小川団地	4号棟	簡耐二	S51	14,720	59.87%	8,800
小川団地	5号棟	簡耐二	S52	14,720	63.95%	9,400
小川団地	6号棟	簡耐二	S52	14,720	63.95%	9,400
畑迫団地		簡耐二	S53	14,720	66.57%	9,800

※簡易耐の団地については、ICC算定プログラム内に推定再建築費のデータがないこと、当時の実際の建築費の詳細が不明であることから、令和元年度の標準建設費にICC算出プログラム内の中層耐火大構造4階の推定建築費の減少率を乗じて算定した。



### 3 ライフサイクルコストの縮減効果の算出結果

ライフサイクルコストの縮減効果の算出結果は以下の通りです。

表 ライフサイクルコスト縮減効果

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	LCC縮減効果(千円/年)
小川団地	3号棟	5	筋耐二	S51	301
小川団地	4号棟	5	筋耐二	S51	301
小川団地	5号棟	5	筋耐二	S52	320
小川団地	6号棟	2	筋耐二	S52	128
畑迫団地		5	筋耐二	S53	197

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名： 津和野町

住宅の区分： 公営住宅 特定公営 賃貸住宅 改良住宅 その他 ( )

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期点検時期		修繕・改善事業の内容										LCC 縮減効果 (千円/年)	備考		
					法定点検	法定点検に 達した点検	R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11				
小川団地	3号棟	5	簡耐二	S51			外壁・屋根 改修 (長寿命)												301	
小川団地	4号棟	5	簡耐二	S51			外壁・屋根 改修 (長寿命)												301	
小川団地	5号棟	5	簡耐二	S52			外壁・屋根 改修 (長寿命)												320	
小川団地	6号棟	2	簡耐二	S52			外壁・屋根 改修 (長寿命)												120	
清水団地	ひまわり棟	16	中耐三	H5			キッチン 内装改修 (居住性)	外壁 (修繕)												
清水団地	あゆ棟	12	中耐三	H6			キッチン 内装改修 (居住性)	外壁 (修繕)												
畑迫第二団地		1	木造	S51				耐震補強 (安全性)												
青原第二団地		1	木造	S50				耐震補強 (安全性) 内装改修 (居住性)												
畑迫団地		5	簡耐二	S53					外壁・屋根 改修 (長寿命) 給湯・トイレ 浴室改修 (居住性)											197
青原団地	駐車場							駐車場 整備												

注1) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。

注2) LCC縮減効果欄は、長寿命化型改善事業、又は全般的改善事業を実施する住棟に関して記載する。

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名：津和野町

住宅の区分：特定公共賃貸住宅 改善住宅 の地 定促買住宅

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期点検時期		修繕・改善事業の内容											LCC 削減効果 (千円/ 年)	備考	
					法定点検	法定点検に 準じた点検	R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11				
若者定住杭瀬団地		4	耐二	H9										内装 (修繕)						
星の子団地		10	耐二	H5																
サンハイツつわの	1号棟	4	耐二	H6													外装 (修繕)			
サンハイツつわの	2号棟	4	耐二	H6													外装 (修繕)			

注1) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。

注2) LCC削減効果欄は、長寿命化型改善事業、又は全般的改善事業を実施する住棟に関して記載する。



【様式2】新規整備事業及び建替事業の実施予定一覧

事業主体名： 津和野町

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

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期点検時期		新規又は建替整備予定年度	LCC (千円/年)	備考
					法定点検	法定点検に準じた点検			
中座団地	1	1	木造平	S45			R4		
中座団地	2	1	木造平	S45			R4		
中座団地	3	1	木造平	S45			R4		
中座団地	4	1	木造平	S45			R4		
中座団地	6	1	木造平	S45			R4		
中座団地	7	1	木造平	S45			R4		
中座団地	8	1	木造平	S45			R4		
中座団地	9	1	木造平	S45			R4		
中座団地	10	1	木造平	S45			R4		
中島団地		6	簡耐平	S31			R7~8		
中島団地		4	簡耐平	S31			R7~8		
中島団地		1	木造平	S31			R7~8		
中島団地		1	木造平	S31			R7~8		
中島団地		1	木造平	S31			R7~8		
中島団地		1	木造平	S31			R7~8		
中島団地		1	木造平	S31			R7~8		

注) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。





津和野町役場 建設課

所在地	〒699-5292 島根県鹿足郡津和野町日原 245 番地 1
電話	Tel: 0856-74-0081 Fax: 0856-74-0064
電子メール	kensetsu@town.tsuwano.lg.jp