

吉野ヶ里町
公営住宅等長寿命化計画

令和 3 年 3 月

吉野ヶ里町

吉野ヶ里町公営住宅等長寿命化計画 目次

第1章	公営住宅等長寿命化計画の背景・目的等	1
1.	背景	1
2.	目的	1
3.	計画策定の流れ	2
4.	計画の位置づけ	3
5.	計画期間	3
6.	国や県の公営住宅に関する政策動向	4
7.	町の上位・関連計画	12
第2章	吉野ヶ里町の概要	16
1.	人口・世帯数等	16
2.	住宅事情	22
第3章	公営住宅等の状況	29
1.	町営住宅の位置	29
2.	公営住宅等ストックの概要	30
第4章	長寿命化に関する基本方針	40
1.	公営住宅等に関する課題	40
2.	住宅政策に関する基本的な考え方	41
3.	長寿命化に関する基本方針	41
第5章	計画の対象と事業手法の選定	43
1.	事業手法の整理	43
2.	事業手法の選定フロー	45
3.	町営住宅の将来のストック目標	46
4.	1次判定	51
5.	2次判定	59
6.	3次判定	63
7.	活用計画	68
第6章	公営住宅等長寿命化計画の実施方針	69
1.	点検の実施方針	69
2.	計画修繕の実施方針	69
3.	改善事業の実施方針	70
4.	建替事業の実施方針	70
第7章	事業計画	71

第8章	ライフサイクルコストとその縮減	73
1.	ライフサイクルコスト算出の基本的な考え方	73
2.	ライフサイクルコスト縮減効果の算出の基本的な考え方	74
3.	ライフサイクルコスト算出条件の設定	78
4.	ライフサイクルコストと縮減効果	78
参考資料（用語集・参考文献）		83

第1章 公営住宅等長寿命化計画の背景・目的等

1. 背景

公営住宅は本来、公営住宅法に定められているように、住宅に困窮する低額所得者に対して低廉な家賃で賃貸することにより、国民生活の安定と社会福祉の増進を図ることを目的としています。

吉野ヶ里町（以下、「本町」という。）の公営住宅等も、合併前のそれぞれの町村において高度成長期の住宅不足の解消や、住宅に困窮している住民への居住先の確保に対応するなど、本町の住宅政策において重要な役割を果たしてきました。

しかしながら我が国の住宅政策においては、本格的な少子高齢化社会、人口・世帯減少社会の到来を目前に控え、現在及び将来における国民の豊かな住生活を実現するため、2006（平成18）年6月に住生活基本法が制定され、この基本理念に則り、居住環境を含む住生活全般の「質」の向上を図るとともに、フローの住宅建設を重視した政策から良質なストックを将来世代へ継承していくことを主眼とした政策へ大きく舵を切っていくことが不可欠となっています。

また、住宅施策の枠組みが大きく変化する中で、町営住宅に係る施策についても、住宅に困窮する世帯の安定のほか、高齢者等の居住の安定や子育て世帯及び寡婦（夫）世帯等の住宅確保要配慮者の居住の支援など、本町の課題に的確に対応した施策を推進することが求められています。

こうした中、国土交通省では地方公共団体における「公営住宅等長寿命化計画」策定を支援するため、2009（平成21）年3月に「公営住宅等長寿命化計画策定指針」を公表しました。そして、さらなる公営住宅等の長寿命化、ライフサイクルコスト（LCC）※の縮減を促進するため、2016（平成28）年8月に改定（以下、「改定指針」という。）されました。

これを受けて、本町においても町内の住宅事情や居住ニーズ、人口減少、世帯の核家族化、生活スタイルの多様化など社会情勢の変化に加え、町営住宅のストック状況や事業の進捗状況、町の財政状況等を勘案し、町営住宅の役割を踏まえた需要を把握するとともに、建物の点検の強化や早期の修繕・改善等により建物にかかるコスト削減や財政負担軽減を図るため、計画の策定が必要となりました。

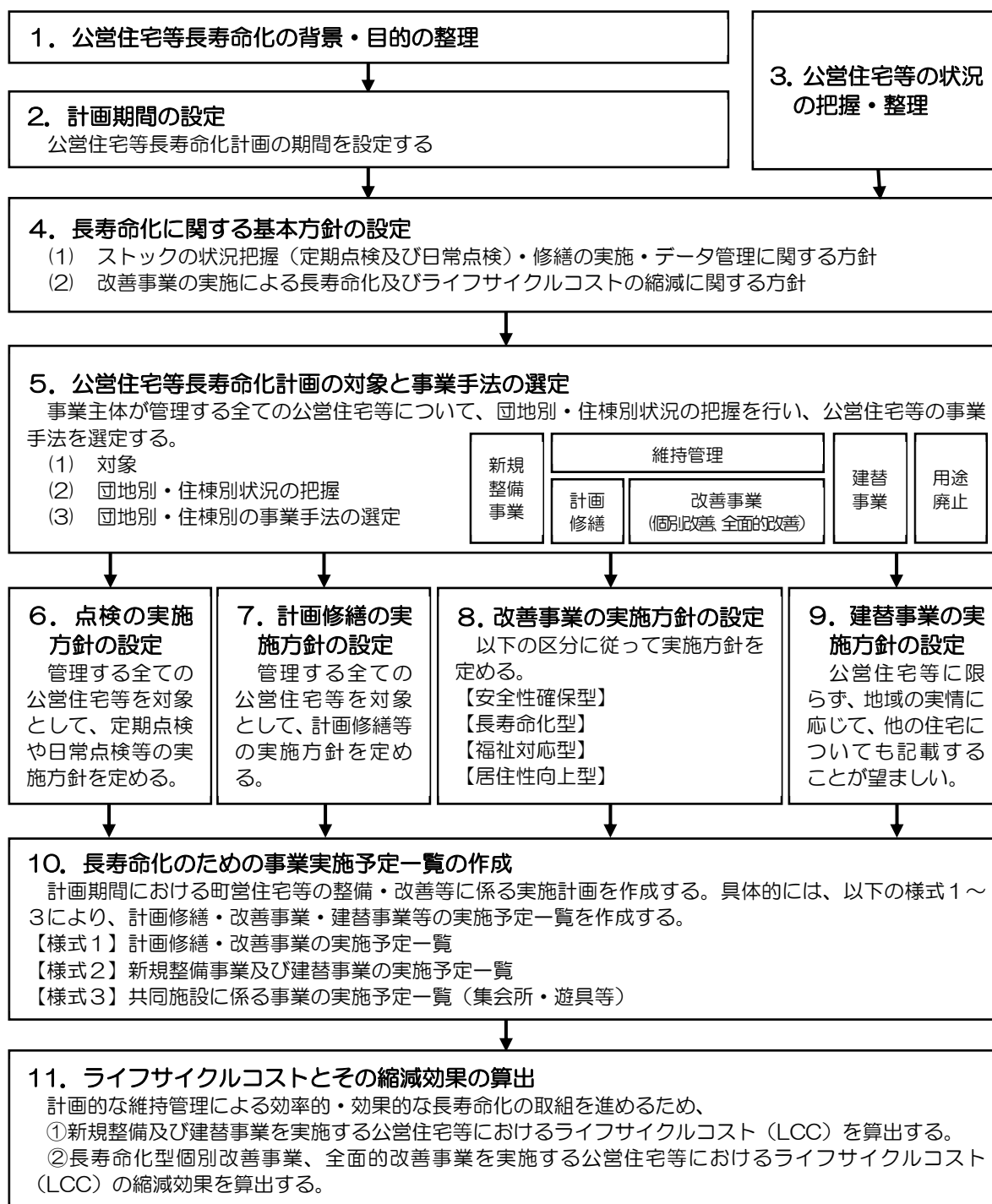
※ ライフサイクルコスト（LCC）：住宅などの建物を建設、維持管理し、解体・破棄するまでの、建物全生涯に要する費用の総額。

2. 目的

上述のような背景・認識のもと、住宅政策の方向性及び公営住宅の役割を見直し、既存の町営住宅を適切な居住環境に保ち、町内の住宅需要を勘案しながら、今後も各団地を安心・安全で効率的・効果的に長期間に渡って活用するための長寿命化型改善等の具体的方策を検討し、予防保全の観点から各住棟別に活用計画及び修繕・改善の計画を定め、長寿命化に向けた計画的な維持管理を実施するため「吉野ヶ里町公営住宅等長寿命化計画」（以下、「本計画」という。）を策定します。

3. 計画策定の流れ

本計画は、改定指針に基づき計画策定を行います。



4. 計画の位置づけ

「吉野ヶ里町公共施設等総合管理計画」（以下、「総合管理計画」という。）は、上位計画である「第2次吉野ヶ里町総合計画」の下位に位置づけられ、本町の公共施設等の基本的な方針を示すものとなっています。各公共施設については、必要に応じて総合管理計画を踏まえた個別施設計画を策定します。本計画は、個別施設計画の一つに位置づけられます。

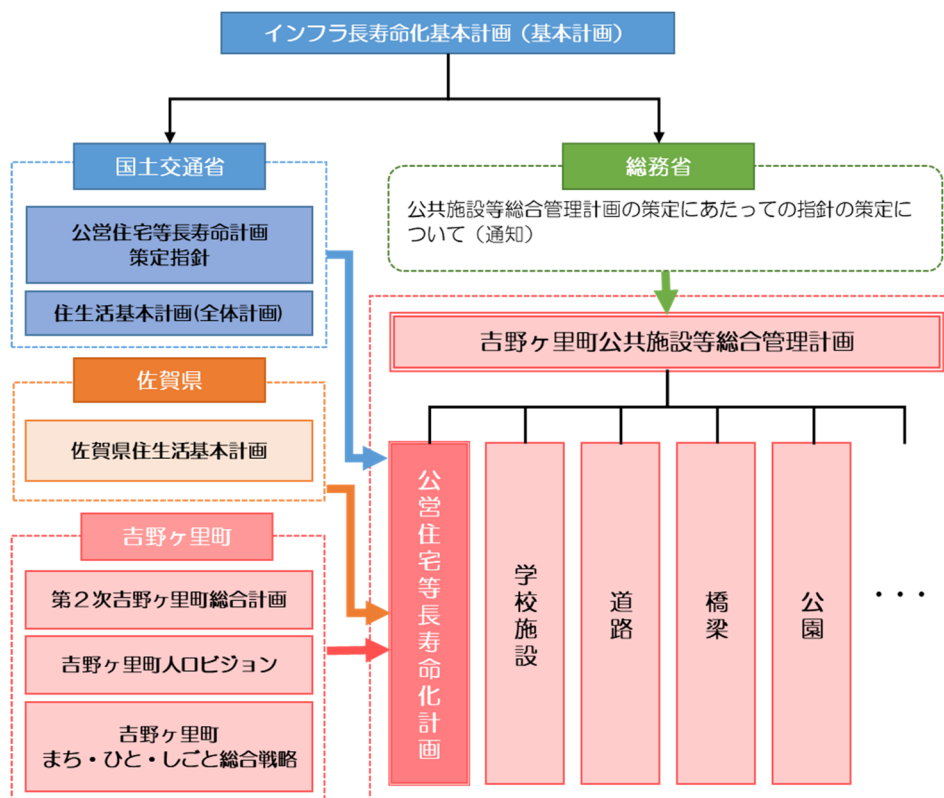


図 計画の位置づけ

5. 計画期間

本計画の計画期間は、総合管理計画で設定されている40年間を見据えた上で、2021（令和3）年から2030（令和12）年までの10年間とします。

ただし、計画が本町の現状に合わせて適切・円滑に推進されるよう随時見直しを行い、実効性を確保した計画とします。

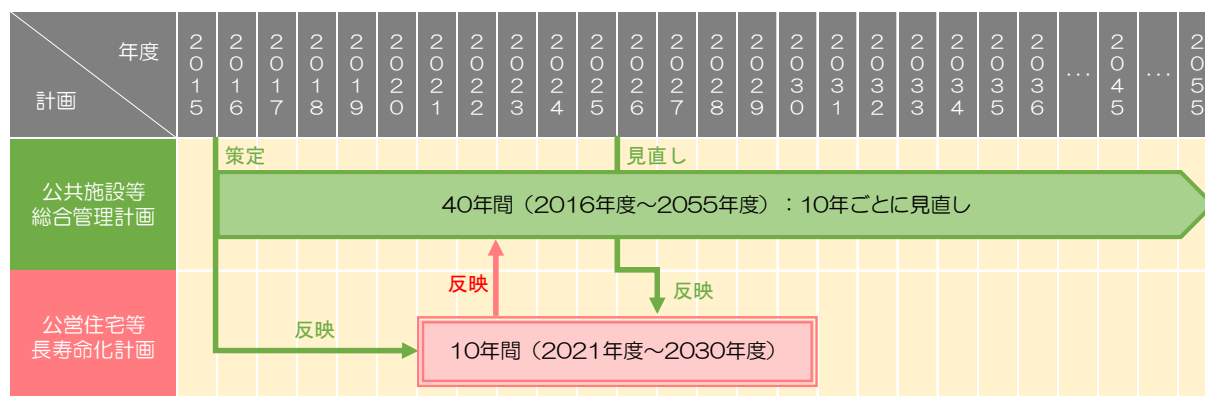


図 計画の期間

6. 国や県の公営住宅に関する政策動向

1) 住生活基本計画（全国計画）

国においては、住宅政策全体の指針となる「住生活基本計画（全国計画）」を2006（平成18）年に策定し、2016（平成28）年にその見直しを行っています。公営住宅に関係する部分として、同計画の目標の一つに「住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保」が掲げられており、公営住宅等の公的賃貸住宅に民間賃貸住宅を含めた、重層的かつ柔軟な住宅セーフティネットの構築を目指すことが示されています。

表 3つの視点と8つの目標

①居住者からの視点		
目標1 結婚・出産を希望する 若年世帯・子育て世帯が 安心して暮らせる住生活の実現	目標2 高齢者が自立して暮らすことが できる住生活の実現	目標3 住宅の確保に特に配慮を 要する者の居住の安定の確保
(1) 希望する住宅を選択・確保できる環境を整備 (2) 子どもを産み育てたいという思いを実現できる環境を整備し、希望出生1.8の実現	(1) 安全に安心して生涯を送ることができるための住宅の改善・供給 (2) 希望する地域で住宅を確保し、日常生活圏において、介護・医療サービスや生活支援サービスが利用できる居住環境を実現	住宅を市場において自力で確保することが難しい低額所得者、高齢者、障害者、ひとり親・多子世帯等の子育て世帯、生活保護受給者、外国人、ホームレス等（住宅確保要配慮者）が、安心して暮らせる住宅を確保できる環境を実現
②住宅ストックからの視点		
目標4 住宅すごろくを超える 新たな住宅循環システムの構築	目標5 建替えやリフォームによる 安全で質の高い 住宅ストックへの更新	目標6 急増する空き家の 活用・除却の推進
(1) 「住宅すごろく」（住宅購入でゴール）を超えて、適切な維持管理やリフォームの実施により、価値が低下せず、魅力が市場で評価され、流通することにより、資産として次の世代に承継されていく新たな流れの創出 (2) リフォーム投資の拡大と住み替え需要の喚起により、多様な居住ニーズに対応するとともに、人口減少時代の住宅市場の新たな牽引力を創出	(1) 耐震性を満たさない住宅（約900万戸）、省エネ性を満たさない住宅やバリアフリー※化されていない住宅等の建替えやリフォームなどにより、安全で質の高い住宅ストックに更新 (2) 多数の区分所有者の合意形成という特有の難しさを抱える老朽化マンションの建替え・改修を促進し、耐震性等の安全性や質の向上を図る	(1) 利活用、計画的な解体・撤去を推進し、増加を抑制 (2) 地方圏においては特に増加が著しいため、対策を総合的に推進し、地方創生に貢献
③産業・地域からの視点		
目標7 強い経済の実現に貢献する 住生活産業の成長	目標8 住宅地の魅力の維持・向上	
(1) 住生活産業の担い手を確保・育成し、地域経済を活性化するとともに、良質で安全な住宅を供給できる環境を実現 (2) 住生活に関連する新しいビジネスを成長させ、居住者の利便性の向上とともに、経済成長に貢献	(1) 地域の特性に応じて、居住環境やコミュニティをより豊かなものにするを目指す (2) 国土強靱化の理念を踏まえ、自然災害等に対する防災・減災対策を推進し、居住者の安全性の確保・向上を促進	

※ バリアフリー：住宅等において、高齢者や障害者等の身体特性に配慮して、車椅子で通行可能な廊下の幅員の確保、床の段差解消、手すりの設置等、様々な建築上の障害を取り除く設計手法。

【誘導居住面積水準】

誘導居住面積水準は、世帯人数に応じて豊かな住生活の実現を前提として、多様なライフスタイルに対応するために必要と考えられる住宅の面積に関する水準です。

都市の郊外及び都市部以外の一般地域における、戸建住宅居住を想定した一般型誘導居住面積水準と、都市の中心及びその周辺における共同住宅居住を想定した都市居住型誘導居住面積水準からなります。

表 一般型誘導居住面積水準

世帯人数	住戸専用面積
単身者	55 m ²
2人以上の世帯	25 m ² ×世帯人数+25 m ²

表 都市居住型誘導居住面積

世帯人数	住戸専用面積
単身者	40 m ²
2人以上の世帯	20 m ² ×世帯人数+15 m ²

【最低居住面積水準】

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となります。

表 最低居住面積水準

世帯人数	住戸専用面積
単身者	25 m ²
2人以上の世帯	10 m ² ×世帯人数+10 m ²

【居住面積水準】

表 住生活基本計画（全国計画）における誘導居住面積水準及び最低居住面積水準

	概要		世帯人数別の住戸専用面積（例）（単位：m ² ）			
			単身	2人	3人	4人
誘導居住面積水準	世帯人数に応じて、健康で文化的な住生活を営む基礎として必要不可欠な住宅の面積に関する水準	【一般型】郊外や都市部以外での戸建住宅居住を想定	55	75 【75】	100 【87.5】	125 【112.5】
		【都市居住型】都心とその周辺での共同住宅居住を想定	40	55 【55】	75 【65】	95 【85】
最低居住面積水準	世帯人数に応じて、豊かな住生活の実現を前提として多様なライフスタイルに対応するために必要と考えられる住宅の面積に関する水準		25	30 【30】	40 【35】	50 【45】

【 】内は、3～5歳児が1名いる場合

2) 地域主権改革一括法

2011（平成23）年5月に公布された「地域の自主性及び自立性を高めるための改革の推進を図るための関係法律の整備に関する法律（通称：地域主権改革一括法〈第一次〉）」により、公営住宅の整備基準と入居収入基準が条例委任されるとともに、入居に係る同居親族要件が廃止されました。

3) 佐賀県住生活基本計画

計画期間 2016（平成28）年度から10年間

基本
理念

「人を大切に、世界に誇れる佐賀づくり」

目標	基本的な施策	施策の展開
目標1 地域に安心して 住み続けられる 暮らしの実現	1. 住宅の確保に特に配慮を要する者の安定した暮らしを支える住まいの確保	(1) 住宅確保要配慮者の入居を拒まない民間賃貸住宅の普及促進 (2) 公営住宅の適切な提供と新たな活用 の推進
	2. 高齢者や障害者、子育て世帯等の安心な暮らしを支える住まいの普及促進や地域での交流などの環境整備	(1) 地域での交流や支え合いの活性化と生活支援サービス等の提供促進 (2) ライフステージ※に応じた多様な住まいの普及や街なか居住の促進
目標2 次の世代まで引き継ぐことができる質の高い住宅ストックの形成	3. 優良な住宅建設や適切なリフォームによる安全で安心な住まいづくり	(1) 住宅相談窓口の機能強化と住情報発信の充実 (2) 既存住宅の耐震化の推進と性能に優れた住宅ストックの形成促進
	4. 空き家を子育て世帯の住宅等に活用するなどの既存住宅の有効活用	(1) 空き家の適正管理と有効活用などの空き家対策の促進 (2) 既存住宅の流通促進
目標3 佐賀の歴史・文化を活かした魅力ある住まいと地域づくり	5. 佐賀らしい街なみや景観資源に誇りや愛着を持ち、地域に住み続けることができるまちづくり	(1) 佐賀らしい街なみや美しい景観等を活かしたまちづくりの促進 (2) 自然災害等に備えた防災・減災対策の推進
	6. 木をふんだんに使用した魅力ある木造住宅づくりと地域の住宅産業の振興	(1) さがの木による木造住宅の普及促進 (2) 木造住宅の担い手育成と地域の木造住宅産業の振興

※ ライフステージ：人の一生を少年期、青年期、壮年期、老年期に分けたそれぞれの段階。

【住宅の確保に特に配慮を要する者の安定した暮らしを支える住まいの確保】

○公営住宅の適切な提供と新たな活用の推進

- 老朽化等に伴う公営住宅の建替え等の際は、住宅の建替えのみにとどまらず、地域の需要に応じて子育て支援施設や高齢者、障害者福祉施設等を併設するなど、公営住宅団地で、周辺地域住民を含めた多様な世帯、世代が関わり、地域での交流や支え合いの場がつくられるような公営住宅の再編整備を推進する。
- 地域福祉に密着した基礎自治体である市町が公営住宅の再編整備等を行う場合、県は市町の住宅政策やまちづくりに協力する観点から、関係する県営住宅の再編や市町への移管を推進する。
- 公営住宅等長寿命化計画に基づき、老朽化した公営住宅の建替えや既存の公営住宅の改修工事を適切に行い、維持保全と有効活用を図る。
- 公営住宅の入居者が安全に安心して生活ができるよう、エレベーターや手すりの設置、段差解消などのバリアフリー化をさらに推進する。
- 県は、震災等の災害発生時に住まいを失った被災者に対し、公営住宅や民間賃貸住宅を迅速に提供できるよう、市町や不動産団体等と連携した実効性のある体制整備に取り組む。
- 県は、災害発生後、速やかに応急仮設住宅が提供できるように、応急仮設住宅のガイドラインを作成し、市町や業界団体と連携した実効性のある体制整備に取り組む。

【成果目標】

指標	現状値	目標値 (H37)
最低居住面積水準未達世帯率 (健康で文化的な住生活に必要な適切な広さの住宅に居住する割合)	2.7% (H25)	早期に解消
公営住宅のバリアフリー化率	66.0% (H27)	80% (H32)

【高齢者や障害者、子育て世帯等の安心な暮らしを支える住まいの普及促進や地域での交流などの環境整備】

○ライフステージに応じた多様な住まいの普及や街なか居住の促進

- 高齢者が安心して地域で暮らせる多様な賃貸住宅市場を形成するため、県は、市町が行う介護・福祉施策やまちづくりと連携しながら、地域の需要に応じたサービス付き高齢者向け住宅等の普及促進を図る。

【成果目標】

指標	現状値	目標値 (H37)
高齢者の居住する住宅の一定のバリアフリー化率	42.9% (H25)	75%
高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合	2.8% (H27)	4%

目標 2

次の世代まで引き継ぐことができる質の高い住宅ストックの形成

【優良な住宅建設や適切なリフォームによる安全で安心な住まいづくり】

○既存住宅の耐震性と性能に優れた住宅ストックの形成促進

●県は、佐賀県耐震買取促進計画に基づき、住宅の耐震診断、耐震改修の促進に係る市町の取組を支援しながら、耐震性のない住宅の解消を目指す。

●県は、良質な住宅ストックを将来世代に継承するために、耐震性、耐久性（劣化対策）、省エネルギー性、維持管理・更新の容易性など優れた長期優良住宅や、高い省エネルギー性能を持つ低炭素住宅※1の普及促進を図る。

●県は、佐賀ユニバーサルデザイン※2推進指針、福祉のまちづくり条例に基づく新設共同住宅の共用部分のユニバーサルデザイン化の推進を図る。

【成果目標】

指標	現状値	目標値 (H37)
耐震基準（昭和56年基準）が求める耐震性を有しない住宅ストックの比率	26.0% (H25)	おおむね解消
高齢者の居住する住宅の一定のバリアフリー化率	42.9% (H25)	75%

※1 低炭素住宅：温室効果ガスの排出の量の削減、温室効果ガスの吸収作用の保全及び強化、並びに地球温暖化に対する適応を行うことにより、創造的で活力ある持続的な発展が可能となる社会。

※2 ユニバーサルデザイン：あらかじめ、障害の有無、年齢、性別、人種などに関わらず、多様な人々が利用しやすいよう都市や生活環境をデザインする考え方。

【家を子育て世帯の住宅等に活用するなどの既存住宅の有効活用】

目標 3

佐賀の歴史・文化を活かした魅力ある住まいと地域づくり

【佐賀らしい街なみや景観資源に誇りや愛着を持ち、地域に住み続けることができるまちづくり】

【木をふんだんに使用し魅力ある木造住宅づくりと地域の住宅産業の振興】

○さがの木による木造住宅の普及促進

●県は、住宅・まちづくり・林業・行政等の団体で構成される協議会の活動を支援し、さがの木を用いた住まいづくりの普及促進を図る。

【成果目標】

指標	現状値	目標値 (H37)
新築住宅における木造住宅率	71.8% (H27)	75%

公営住宅の供給計画

【公営住宅の供給等における県と市町の今後 10 年の主な役割】

県の公営住宅に関する政策・考え方としては、「佐賀県住生活基本計画（2016～2025年度）」において、下記に示すような県と市町の役割分担が示されており、本町における公営住宅等の運用を行っていく上での基本的考え方として、参照していく必要があります。

表 公営住宅の供給等における県と市町の主な役割（佐賀県住生活基本計画）

これまでの役割		
公営住宅における県と市町のこれまでの役割		
	県営住宅	市町営住宅
住宅確保要配慮者への住まいの供給	・市町を補完する立場で供給	・市町ごとの需要に応じて供給
今後 10 年の主な役割		
公営住宅における県と市町の今後 10 年の主な役割		
	県営住宅	市町営住宅
多様な住宅確保要配慮者への住まいの提供	・既存の住宅を活用し、住戸改善やエレベーター設置によるバリアフリー化、断熱改修による省エネ化などの先導的な取組（率先・技術）により、住宅の質の向上を図りながら低廉な家賃で適切に住まいを提供	・建替等の際は、福祉やまちづくりの施策と緊密に連携しながら、市町ごとの需要に応じて低廉な家賃で適切に住まいを提供 ・既存の住宅について、住戸改善などの住宅の質の向上を実施
災害時の被災者等への一時的な住まいの提供	・市町域を越えた緊急的な需要に応じて住まいを提供	・市町域における緊急的な需要に応じて住まいを提供
地域での交流や支え合いの場の提供	・併設した施設や、空き室等を地域での交流や支え合いの場として活用するなどの先導的な取組（率先）を実施	・市町ごとの需要を適切に捉えた取組を実施

【既存県営住宅ストックの適切な運用】

- 県内の入居需要を見据え、一定のストック数を確保しつつ、住宅の質の向上を図りながら真に住宅に困窮する世帯に対して、低廉な家賃で適切に住まいを提供する。
- 安全で快適な住まいを長期にわたり提供するために、佐賀県公営住宅等長寿命化計画に基づき、予防保全的な観点から計画的な修繕工事や耐久性向上のための改修工事、居住性向上やバリアフリー化等のための改善工事を行い、維持保全と有効活用を図る。
- 新規の団地建設は原則行わず、老朽化の著しい住宅については、佐賀県公営住宅等長寿命化計画に基づき、必要に応じて用途廃止や建替えを促進する。

【地域の需要に応じた適切な提供】

- 老朽化に伴う建替え等の際は、地域の需要に応じて、子育て支援施設や高齢者、障害者福祉施設等を併設するなど、県営住宅団地で、周辺地域住民を含めた多様な世帯、世代が関わり、地域での交流や支え合いの場がつけられるような県営住宅の再編整備を行う。

【適切な管理・運営と新たな活用】

- 真に住宅に困窮する世帯が公営住宅に入居できるよう、市町と連携・協力し、適切な管理・運営を行う。
- 医療・福祉施策と連携して、県営住宅の空き室等を、認知症高齢者や障害者向けのグループホーム、子育て支援施設等として活用し、安心な住まいや新たな地域での交流・支え合いの場を提供する。
- 地域の需要や市町からの要請・意向に応じ、関係する県営住宅の市町への移管を推進する。
- 住宅確保要配慮者が円滑に入居できるよう、応募状況等を踏まえて、倍率優遇制度や優先入居枠の設定を検討する。

【民間賃貸住宅の新たな活用】

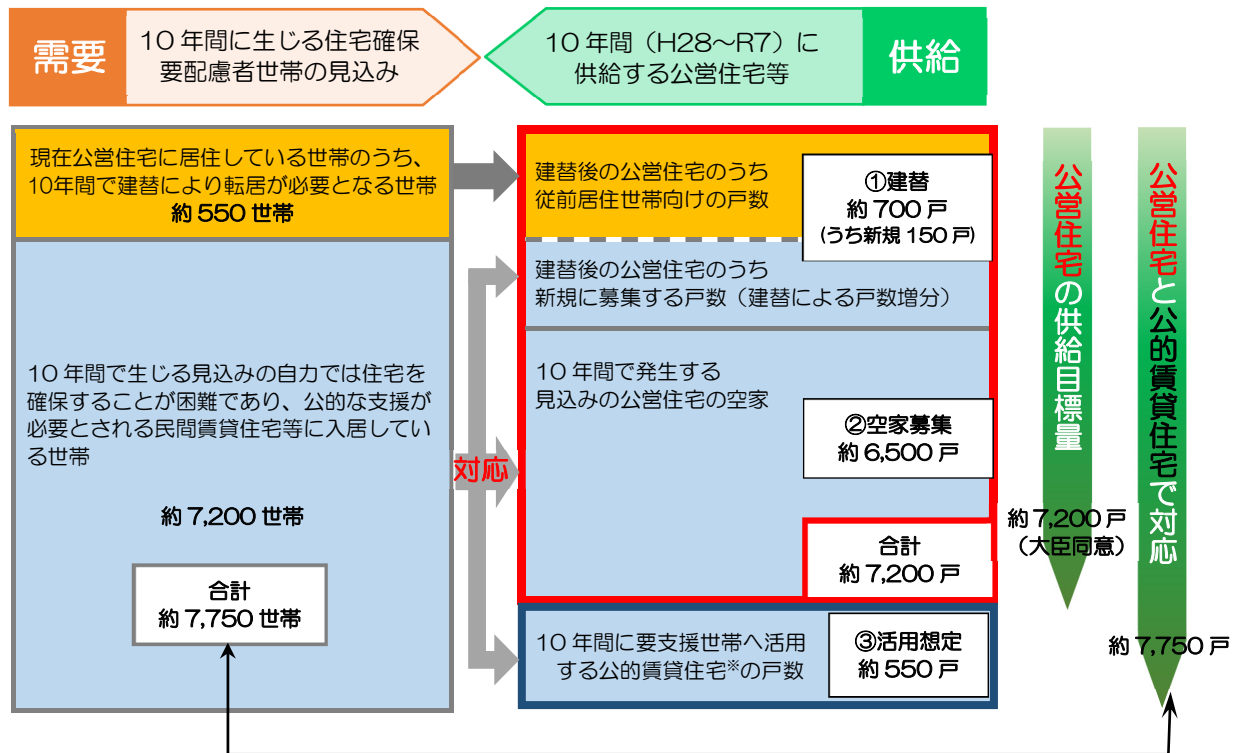
- 公営住宅を補完する新たな枠組みとして、国の動向を注視しながら、民間賃貸住宅の活用について検討する。

【公営住宅の供給目標量】

- 2016（平成28）年度から2025（令和7）年度までを計画期間とする、佐賀県における公営住宅の供給目標量を次のとおり定め、県と市町が連携しつつ、県内の需要に適切に対応しながら、公営住宅を供給する。

公営住宅の供給の目標量（戸）	
前半5年間（H28～R2年度）	10年間（H28～R7年度）
約3,900戸	約7,200戸

計画期間（10 年間：H28～R7）における公営住宅の供給目標量の考え方



※ 公的賃貸住宅：公営住宅以外の改良住宅、地域優良賃貸住宅等。

7. 町の上位・関連計画

1) 第2次吉野ヶ里町総合計画

合併から10年が経過したこれからのまちづくりにおいて、本町の特徴を最大限に活かしつつ、あらゆる条件が満たされた快適なふるさとの実現をめざし、本町の独自性を活かした「住んでよかった」と思えるまちづくりを推進するための基本的方向として、以下の3つの基本理念に基づく6つの基本方針が示されました。

計画期間 2018（平成30）年度から10年間



将来像

快適ふるさと 吉野ヶ里

基本理念

1. 「ひとよし」
～” 元気 ” を追求するまちづくり～
2. 「まちよし」
～” 住み続けたい ” を追求するまちづくり～
3. 「住んでよし」
～” 地域資源の活用 ” を追求するまちづくり～

まちづくりの6つの方針

- | | |
|------|--------------------|
| 方針 1 | 人にやさしいまちづくり |
| 方針 2 | みんなでつくるまちづくり |
| 方針 3 | ゆとりとうるおいのあるまちづくり |
| 方針 4 | 安全・安心に暮らせるまちづくり |
| 方針 5 | 人と歴史・文化が輝くまちづくり |
| 方針 6 | 新たなブランドと活力を生むまちづくり |

重点プロジェクト

1. 協働・つながりプロジェクト
2. 子育て・定住プロジェクト
3. 観光・プロモーションプロジェクト

2) 吉野ヶ里町まち・ひと・しごと創生総合戦略

本町の人口減少と地域経済縮小を克服する施策として、国の基本目標を勘案しつつ本町の4つの基本目標とそれに基づく具体的な施策を決定しました。

計画期間 2015（平成27）年度～2019（令和元）年度の5年間

表 基本目標と具体的な施策・事業一覧

具体的な施策	主要事業
【基本目標1】地方における安定した雇用を創出する	
企業誘致	企業誘致事業（工場団地整備事業）
雇用対策	町内企業雇用確保支援事業（佐賀大学 COC と事業との連携）
	新規就農者研修費補助事業
【基本目標2】地方への新しいひとの流れをつくる	
観光の振興	町内観光施設整備事業（観光協会設立）
	新 観光戦略策定事業（名称未定）
	民泊支援モデル事業
	広域観光連携事業
	※観光施設利用促進事業（公衆無線LAN整備）
定住・移住促進	空家バンク制度事業
	※移住促進住宅取得補助金事業
	※町内定住促進事業（宅地開発補助）
【基本目標3】若い世代の結婚・出産・子育ての希望をかなえる	
子育て支援の充実	ファミリー・サポート・センター事業
	一時預かり保育支援事業（吉野ヶ里保育園で新規実施）
	学童保育施設整備事業（各小学校敷地内に新設）
	※子どもの医療費助成（中学生通院まで対象拡大）
	子育て情報誌作成
	学校施設整備事業
	ヘルメット購入補助事業
【基本目標4】時代に合った地域をつくり、安心な暮らしを守るとともに、地域と地域を連携する	
支えあう地域づくり	地区の“わ”活動推進事業
防犯交通安全、公共交通の充実	防犯交通安全施設の整備
	地域公共交通の整備（コミュニティバス）
	町道改良事業
土地の有効利用、中山間地域活性化	土地利用関連計画の見直し
	中山間地域への加工所整備事業

3) 吉野ヶ里町公共施設等総合管理計画

本計画の上位計画である総合管理計画では、公共施設等を取り巻く状況や課題を踏まえ、本町の公共施設等について総合的かつ計画的な管理とコスト縮減の両立を目指し、住民サービスの維持向上を図っていくために、公共施設（建築物）等の管理に関する基本的な方針として、まず、以下の3つの基本的な考え方を示しています。

1	施設の長寿命化	既存施設を少しでも長く大切に利活用するという考え方のもと、これまで行ってきた、壊れてから直すという事後保全型の対応だけではなく、計画的に修繕・改修を行う予防保全による維持管理を行っていきます。
2	施設保有量の最適化	人口推計や今後の財政予測を踏まえ、将来の世代に負担を先送りすることのない、持続可能な行政運営ができる規模での公共施設等保有量の最適化を図ります。 新たな建物の需要が生じた場合でも、既存施設の有効活用や機能の複合化など、新たな施設建設を伴わない方法について検討します。 ただし、現在建設の検討が行われている水源地域振興事業による施設及び給食センターについては、この限りではないものとしします。
3	民間活力の導入	公共施設等の整備、更新、維持管理、運営において、指定管理者制度など公民が連携した PPP※1 の推進や PFI※2 の活用を検討し、民間の活力やノウハウなどを取り入れた効果的・効率的な手法の導入を検討します。

※1 PPP：Public Private Partnership の略。公民が連携して公共サービスの提供を行う事業手法の総称。

※2 PFI：Private Finance Initiative の略。公共施設の建設、運営等を民間の資金やノウハウを活用することで、効率化やサービス向上を図る公共事業の手法。

この3つの基本的な考え方に基づく実施の方針として、以下の7つを示しています。

- ① 点検・診断等の実施方針
- ② 維持管理・修繕・更新等の実施方針
- ③ 安全確保の実施方針
- ④ 耐震化の実施方針
- ⑤ 統合や廃止の推進方針
- ⑥ 民間活力の活用方針
- ⑦ 施設機能の充実と省エネルギー化

さらに、総合管理計画における施設類型ごとの基本方針として、公営住宅に関して以下のよう示しています。

対象施設	川原団地、中の原団地、目達原西団地、目達原東団地、萩原団地、上豆田団地、立野団地
基本方針	○公営住宅は、全建築物施設の面積に対して41%と最も多い割合を占めている施設です。 ○施設の老朽化や機能の劣化状況を把握し、予防保全による計画的な修繕を行い、施設の長寿命化を図ります。 ○施設の老朽化や公営住宅に対するニーズ及び地域における民間の賃貸住宅の状況等を踏まえ、適正な住宅保有量について検討します。

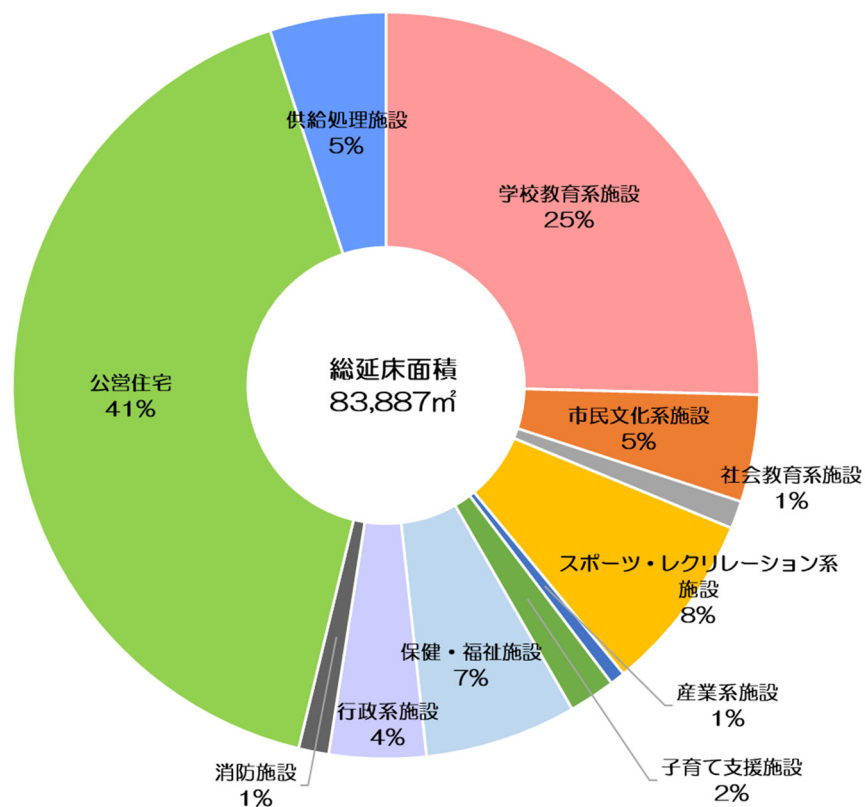


図 本町が保有する公共施設の内訳（延床面積の割合）

資料：「吉野ヶ里町公共施設等総合管理計画」（2017年3月）

第2章 吉野ヶ里町の概要

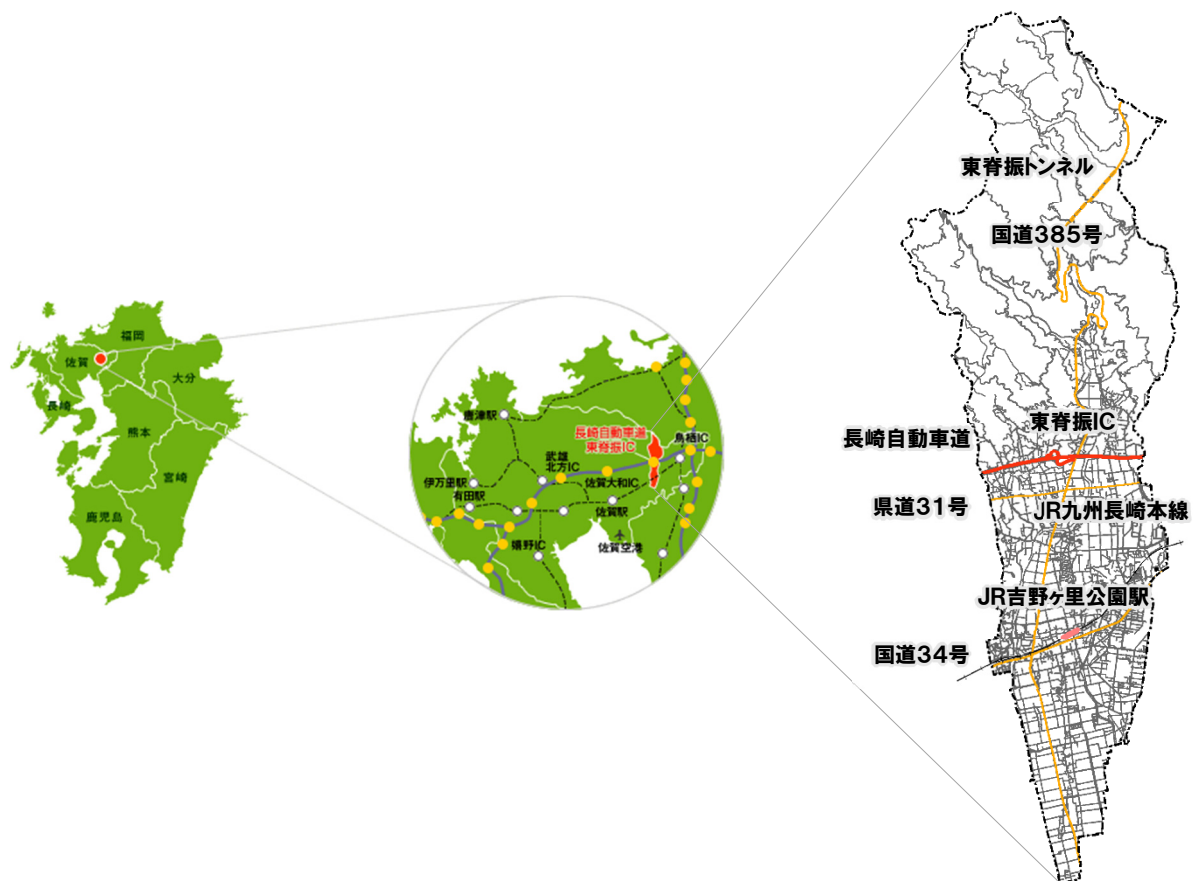
1. 人口・世帯数等

1) 町の概要

本町は九州北西部佐賀県の東部（神埼郡）に位置します。2006（平成18）年に、神埼郡三田川町と東脊振村が合併し「吉野ヶ里町」が誕生しました。東は三養基郡上峰町に接し、北部は脊振山地を隔てて福岡市と隣接しています。また、南に下るにつれて平坦地が広がり、西は神崎市と隣接しています。北東の境界沿いに那珂川が流れ、また西端を田手川が南流し、筑後川に注ぎます。

神崎市との境にある吉野ヶ里遺跡は、「魏志倭人伝」の女王卑弥呼の宮都ではないかとの話題を呼び、国の特別史跡に指定され、その周辺は歴史公園として整備が進められています。他にも目達原古墳群、二塚山遺跡などがあり、この地が古くから開けていたことがわかります。江戸時代には、長崎街道が中央部を通り、田手宿、目達原宿の宿場がつくられました。

現在は、中央部をJR九州長崎本線と国道34号線が並行して横断し、国道385号線が南北に走っています。平野部は水田地帯を形成、圃場整備が進んでおり、園芸農業等も見られます。北部の山間山麓部においてスギ材などの林業や、ミカン、タケノコ、茶などを生産する一方、佐賀東部中核工業団地、立野工業団地、東脊振東部工業団地なども造成され、工業地や住宅地の開発が進められています。また、旧陸軍飛行場には陸上自衛隊目達原駐屯地があります。



2) 人口・世帯数

本町の人口は、1985（昭和60）年の14,911人から、2015（平成27）年には16,411人に増加しました。同じ期間の世帯数も4,235世帯か5,891世帯に増加しています。

しかしながら、同じ期間の世帯当たり人員は3.52人から2.79人に減少しており、世帯規模が次第に小さくなってきていることがわかります。

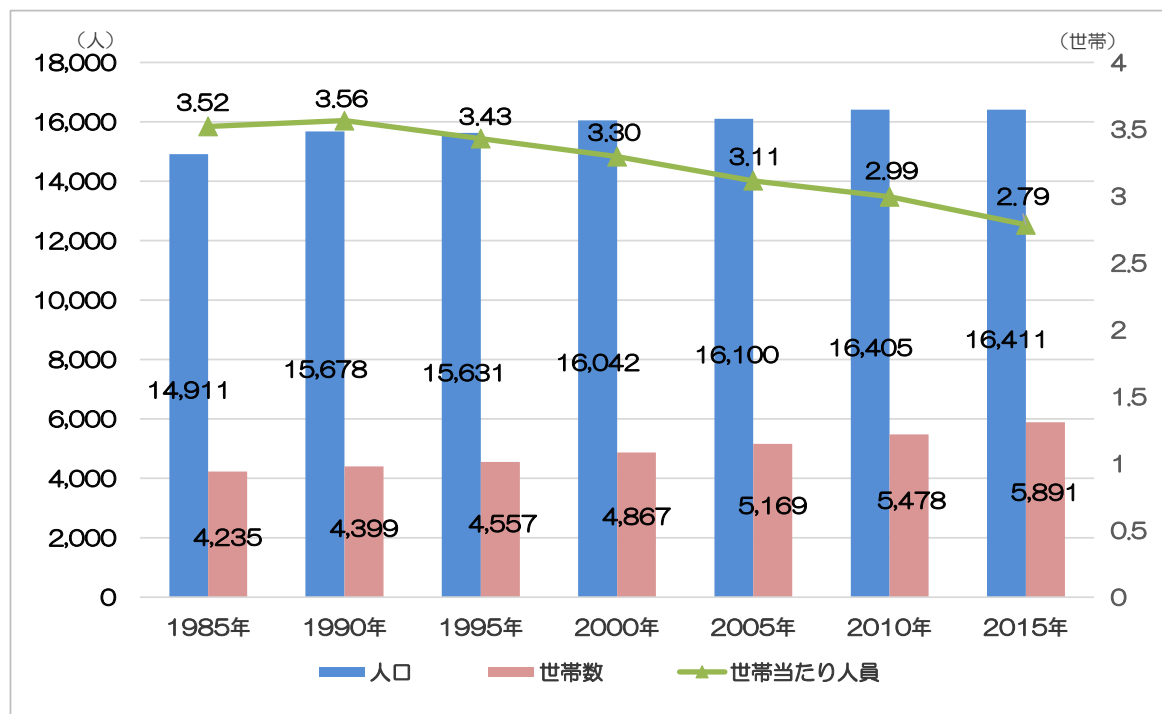


図 本町の人口・世帯数・世帯当たり人員の推移

資料：国勢調査

3) 年齢別人口

年齢3区分別人口比の推移を見ると、1985（昭和60）年から2015（平成27）年の30年間で老年人口（65歳以上）が倍増しており、1995（平成7）年には高齢社会（高齢化率14%以上）へ、2015（平成27）年には超高齢社会（高齢化率22%以上）へ突入しました。

それとは対照的に、年少人口（15歳未満）比は減少しており、2005（平成17）年には老年人口を下回るなど少子高齢化が顕著に現れていることから、今後いっそう本格化することを前提に考慮していく必要があります。

表 年齢3区分別人口比の推移

(人)

	1985年	1990年	1995年	2000年	2005年	2010年	2015年
人口総数	14,911	15,678	15,631	16,042	16,100	16,405	16,411
老年人口 (65歳以上)	1,583	1,897	2,271	2,718	3,021	3,265	3,671
生産年齢人口 (15歳以上 65歳未満)	10,160	10,652	10,492	10,562	10,449	10,506	10,203
年少人口 (15歳未満)	3,168	3,129	2,868	2,762	2,630	2,634	2,537

資料：国勢調査、「吉野ヶ里町人口ビジョン」（2015年12月）

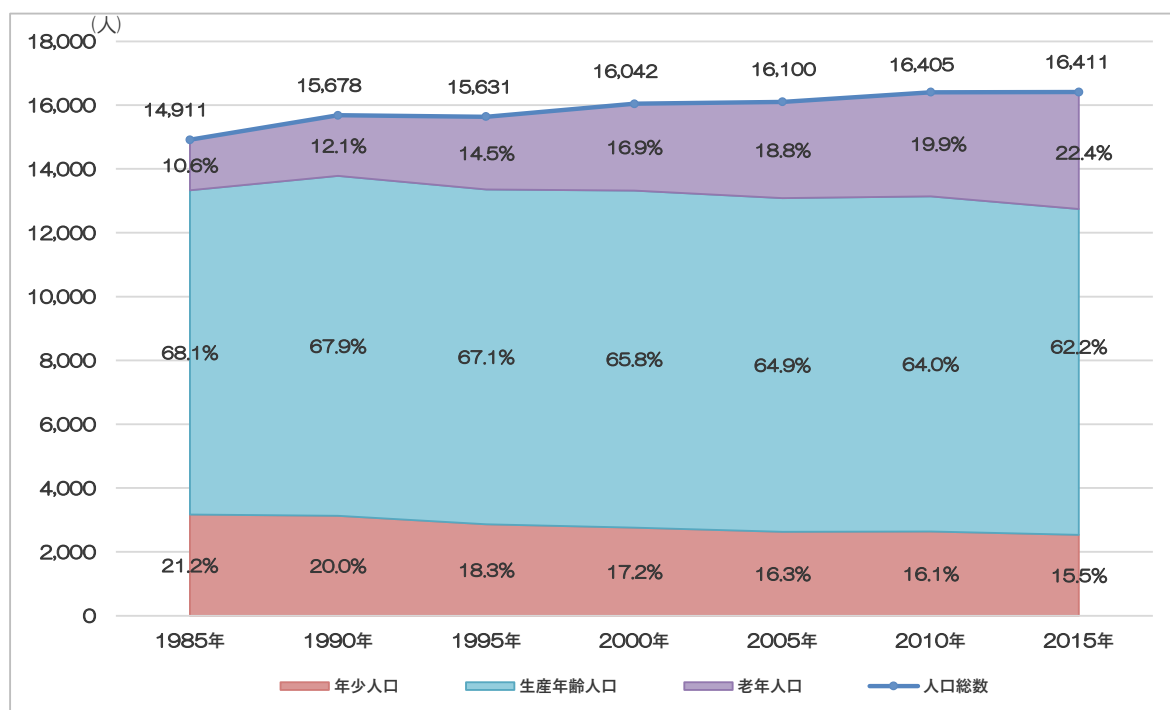


図 本町の年齢別人口の推移

資料：国勢調査、「吉野ヶ里町人口ビジョン」（2015年12月）

2015（平成27）年の男女別年齢5歳階級別人口を見ると、男女共に40歳代と60歳代の山が大きく、男性の10歳代後半、女性の20歳代前半が少なくなっていることから、今後も少子高齢化は進行すると考えられます。

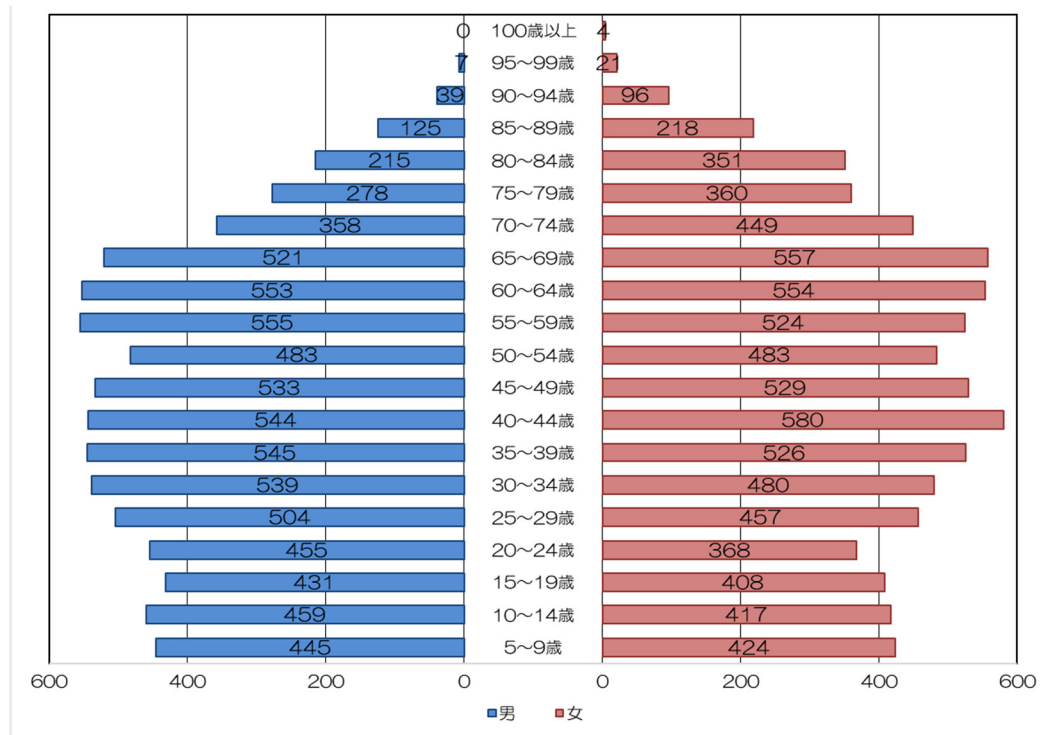


図 本町の男女別年齢5歳階級別人口（不詳人数は含まない）
資料：国勢調査（2015年）

4) 高齢者（65歳以上）を含む世帯

高齢者を含む世帯の比率は41.2%と、佐賀県全体と比べて低い割合となっています。世帯人員の内訳では、2人世帯の比率が高くなっています。

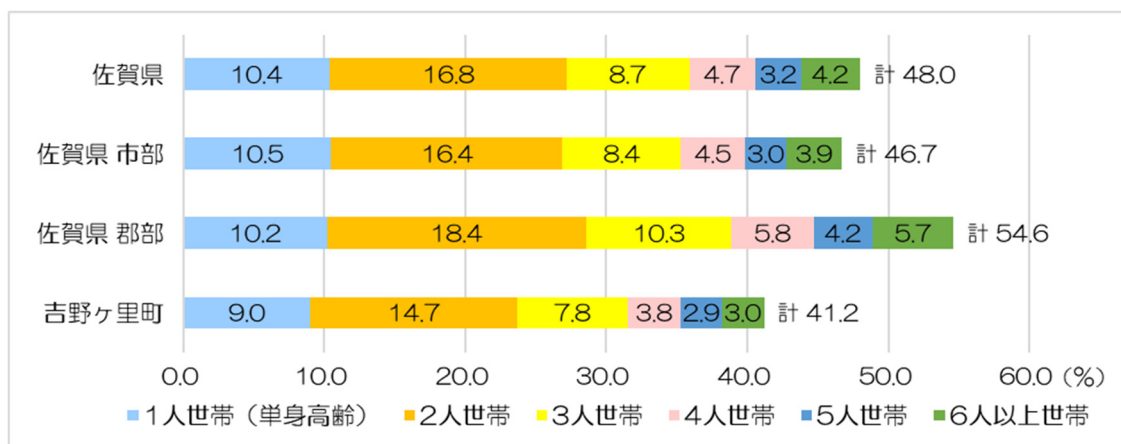


図 高齢者を含む世帯
資料：国勢調査（2015年）

5) 本町の人口分布

本町の人口は、合併する前から平野部の旧三田川町の方が多く、合併後も増加傾向にあります。

本町の合併前の面積は、旧東脊振村の方が3倍以上の広さがあり、また山間部に位置しているということから、旧村時代は人口増のための施策が積極的に行われていました。その一環として、旧東脊振村の中でも旧三田川町に近い平野部に公営住宅が多く建てられ、今もその地域に人口が集中しています。

表 旧三田川町と旧東脊振村の人口の比較

(人)

		旧 三田川町	旧 東脊振村
人口	2006 年 (合併時)	9,955	5,905
	2010 年	10,133	6,272
	2015 年	10,238	6,173

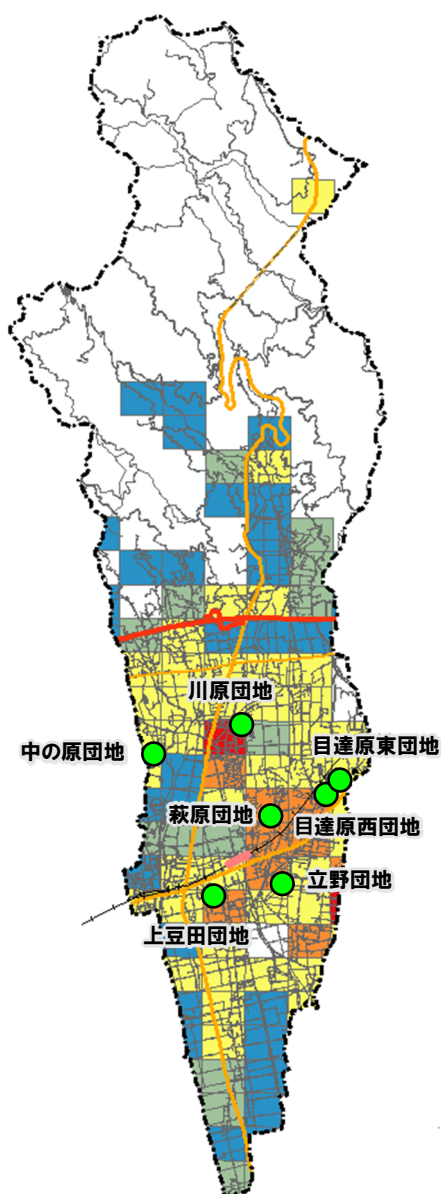


図 本町の人口密度分布（2015 年、500m地域メッシュ）

資料：国土数値情報

6) 本町の人口の見通し

本町の将来推計人口について、以下の3ケースで試算しました。

- ①ケース1 国立社会保障・人口問題研究所（以下、「社人研」という。）推計
社人研「平成25年3月推計」を基にした推計
出生率の設定 社人研仮定値
純社会移動率の設定 社人研仮定値
- ②ケース2 出生率＝2040年に2.07で社会移動あり
出生率の設定 2040年の「合計特殊出生率」＝2.07※ 独自設定
純社会移動率の設定 社人研仮定値
- ③ケース3 出生率＝2040年に1.8で社会移動あり
出生率の設定 2040年の「合計特殊出生率」＝1.8 独自設定
純社会移動率の設定 社人研仮定値

※ 2.07：人口が減少しないと仮定した場合の出生率

本町の総人口の将来展望は、「ケース2 出生率＝2040年2.07（移動あり）」が最も高くなり（15,634人）、次いで「ケース3 出生率＝2040年1.80（移動あり）」という結果となりました。いずれのケースも、社人研推計（13,713人）を上回っています。以上のことから、本町においては、合計特殊出生率を国が目指す2.07（移動あり）を目指し維持することで人口減少に歯止めをかけ、年少人口の減少を抑えるとともに高齢人口の高い割合が減少し、生産年齢人口の安定につながる傾向になっています。

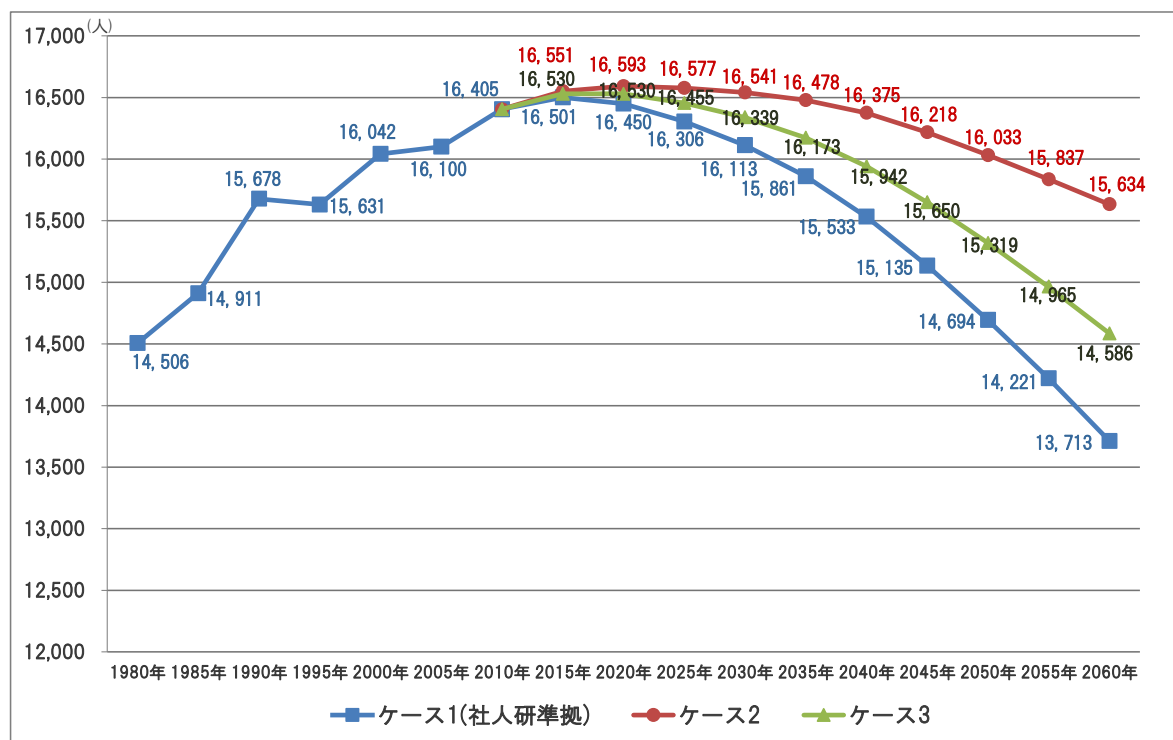


図 本町の総人口の将来推移

資料：「吉野ヶ里町人口ビジョン」（2015年12月）

2. 住宅事情

1) 住宅総数・空き家の状況

① 住宅総数

本町の住宅総数は、2018（平成30）年時点で、7,070戸です。

② 空き家

本町のすべての種類の住宅の空き家数は840戸で、空き家率は11.88%となっており、県内においては、比較的低い値となっています。

表 空き家数

	住宅総数（戸）		空き家（戸）			
			二次的住宅※1	賃貸用の住宅	売却用の住宅	その他の住宅※2
佐賀県	352,100	50,500	1,000	21,100	1,600	26,800
		14.34%	0.28%	5.99%	0.45%	7.61%
吉野ヶ里町	7,070	840	30	340	-	460
		11.88%	0.42%	4.81%	-	6.51%

（注）公表数値は端数処理されているため、必ずしも合計と内訳の数値が一致しません。

※1 二次的住宅：週末や休暇時に避暑・避寒・保養などの目的で使用する住宅や、普段住んでいる住宅とは別にたまに寝泊まりする人がいる住宅。

※2 その他の住宅：人が住んでいない住宅で、たとえば、転勤・入院などのために居住世帯が長期に渡って不在の住宅や建替などのために取り壊すことになっている住宅など。

資料：住宅・土地統計調査（2018年）

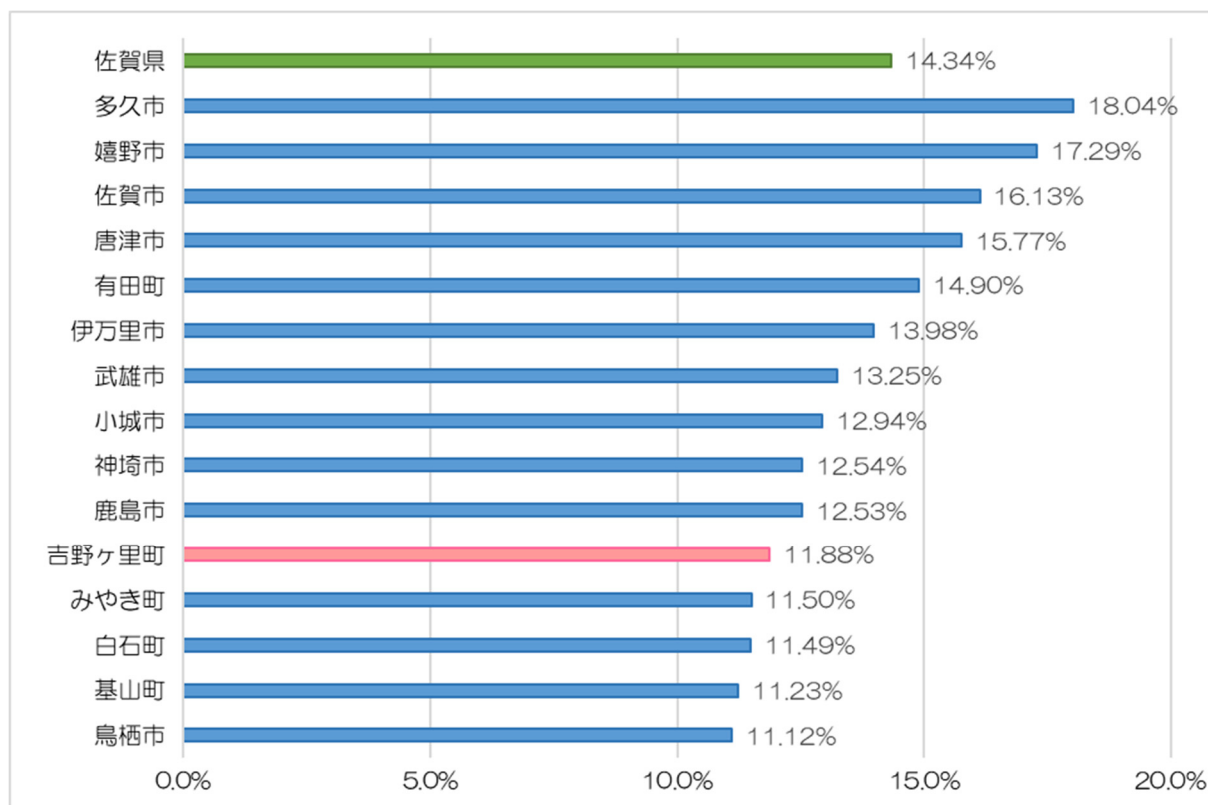


図 佐賀県内の空き家率

資料：住宅・土地統計調査（2018年）

2) 住宅の所有関係

① 主世帯における住宅所有関係別世帯の割合

本町の主世帯※における住宅所有関係別世帯の割合を見ると「持ち家」が最も多く、約7割を占めています。推移を見ると、「民営の借家」の増加に伴い「持ち家」が減少傾向にあります。

※ 主世帯：住宅に居住する主な世帯（持主・借主）。他には間借世帯がある。

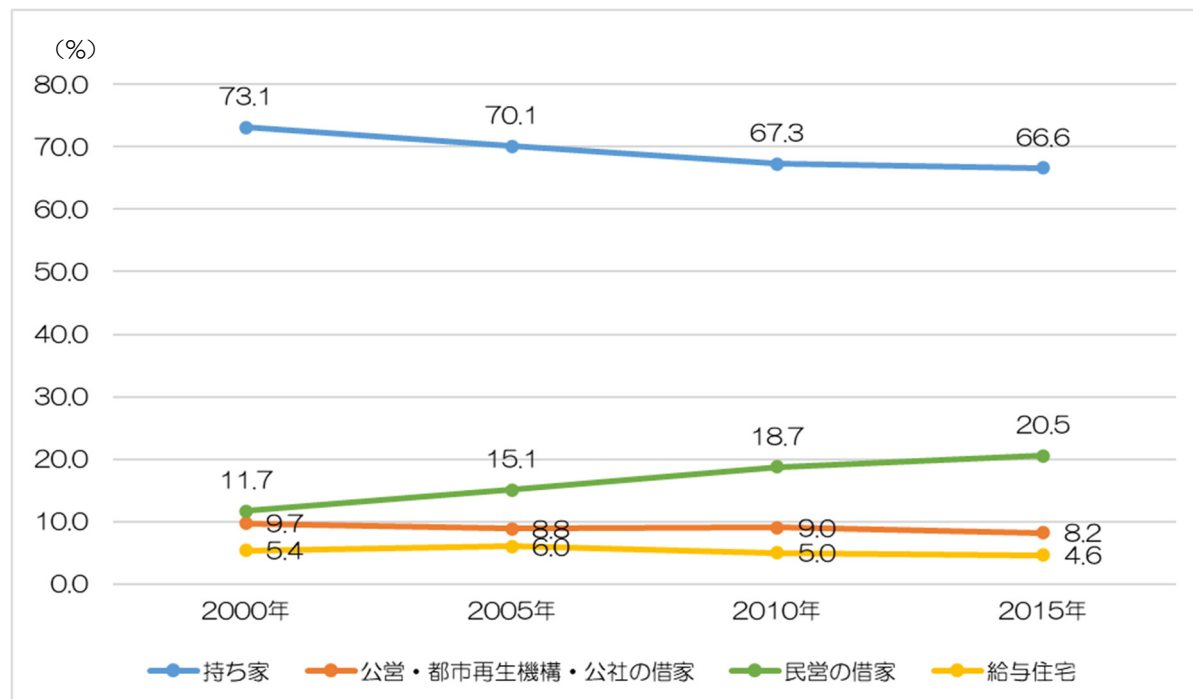


図 住宅所有関係別世帯の割合の推移

資料：国勢調査

② 佐賀県の住宅所有関係別割合の比較

住宅所有関係別の割合を佐賀県と比較すると、本町は持ち家世帯や民営の借家世帯の比率は低くなっており、公営・都市再生機構・公社の借家世帯や給与住宅の比率が高くなっています。

このことから、公共賃貸住宅の果たすべき役割は大きいと言えます。

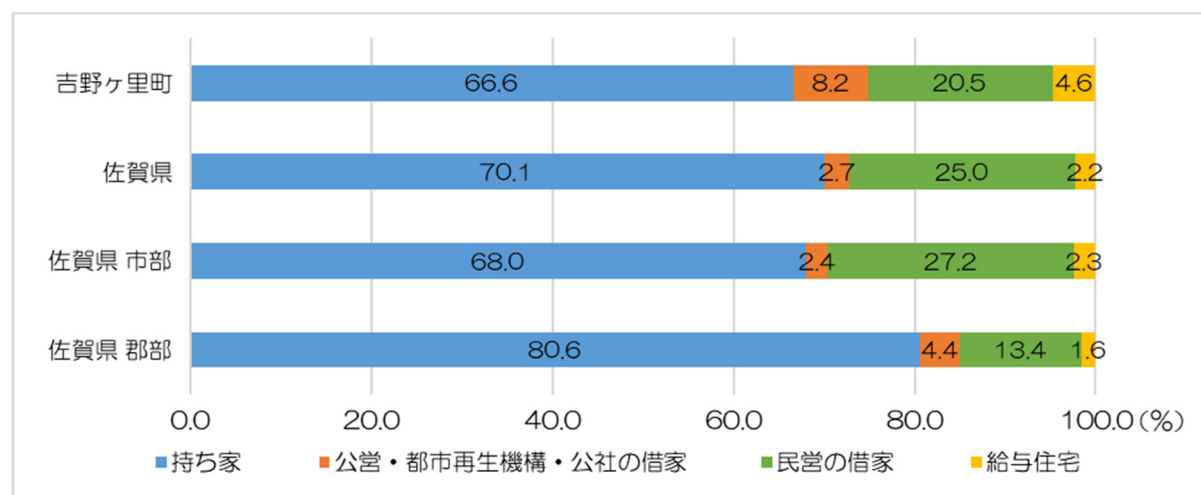


図 佐賀県内の住宅の所有関係

資料：国勢調査（2015年）

③ 建築時期別の割合

耐震設計基準が施行された1981（昭和56）年6月以前に建築されており、耐震診断を必要とする住宅※は、持ち家では29.7%、公営の借家では0%となっており、持ち家の方が割合は高いものの、全体的に低い割合です。佐賀県と比較しても、耐震診断を必要とする住宅の割合が低くなっています。

※ 耐震診断を必要とする住宅：統計上は1980（昭和55）年以前とする。

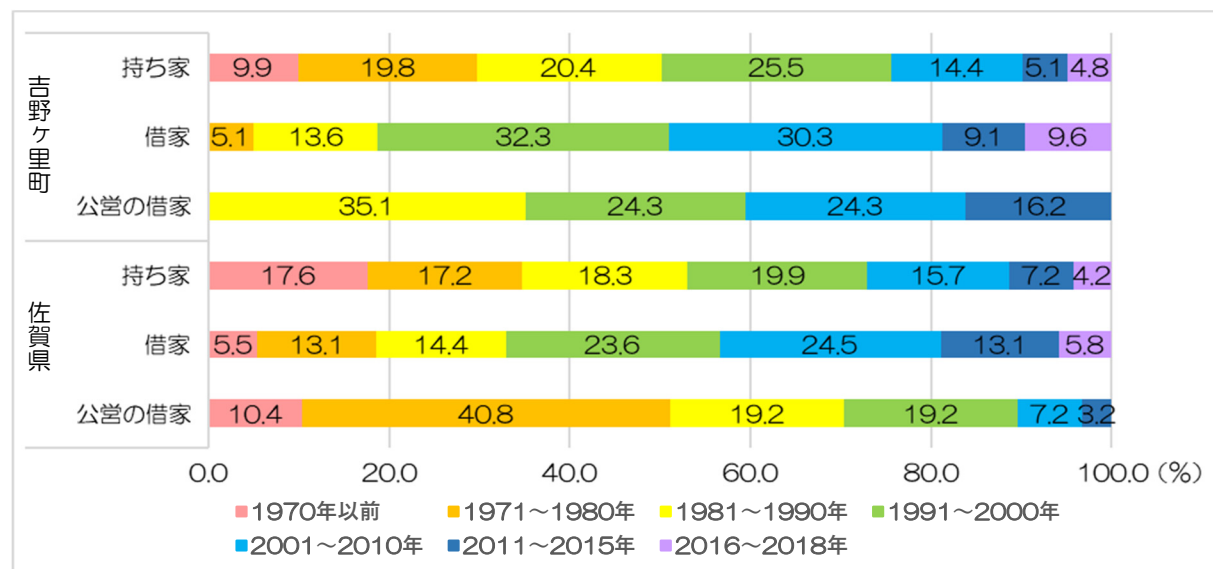


図 建築時期別の割合

資料：住宅・土地統計調査（2018年）

④ 住宅の所有関係別の高齢者同居世帯の割合

本町の主世帯における2015（平成27）年の一般世帯数5,598世帯のうち、65歳以上の高齢者同居世帯数は2,378世帯で、42.5%を占めています。

特筆すべきは、高齢者同居世帯の持ち家率9割に対し、高齢者非同居世帯は約5割となっている点です。

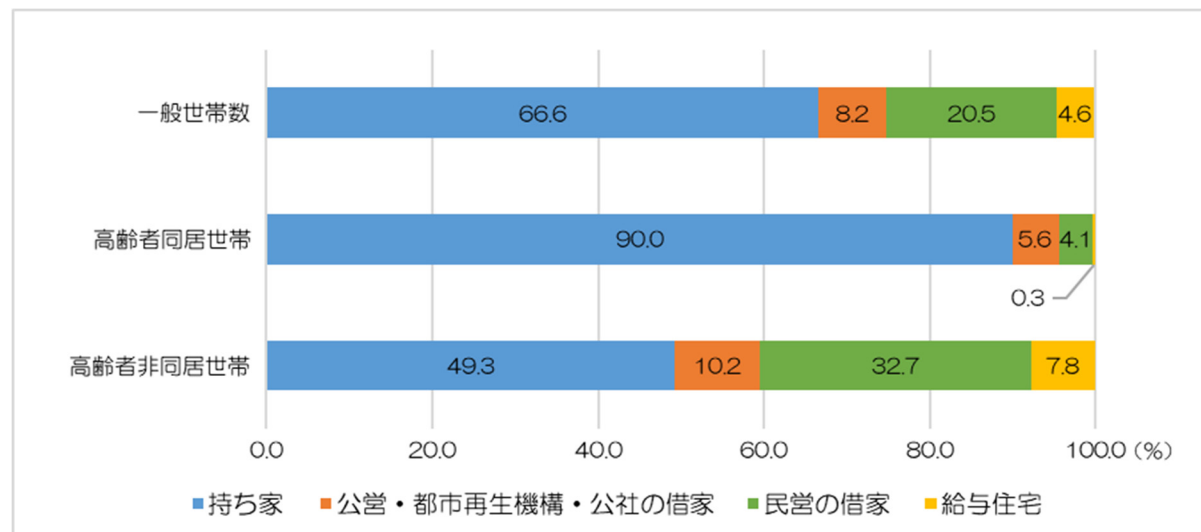


図 高齢者同居・非同居世帯の住宅所有

資料：国勢調査（2015年）

3) 住宅のバリアフリー化

本町の専用住宅の持ち家及び店舗その他の併用住宅では、6割の住宅において一定のバリアフリー化住宅*としており、何らかのバリアフリー設備が整っていますが、専用住宅の借家では、7割以上の住宅において高齢者等のための設備が整っていない状況です。

※ 一定のバリアフリー化住宅：人が居住する住宅について、高齢者等のための設備・構造のうち、2箇所以上の「手すりの設置」または「段差のない屋内」がある住宅をいう。さらに、2箇所以上の「手すりの設置」「段差のない屋内」及び「廊下などが車いすで通行可能な幅」がいずれもある住宅を高度のバリアフリー化住宅という。

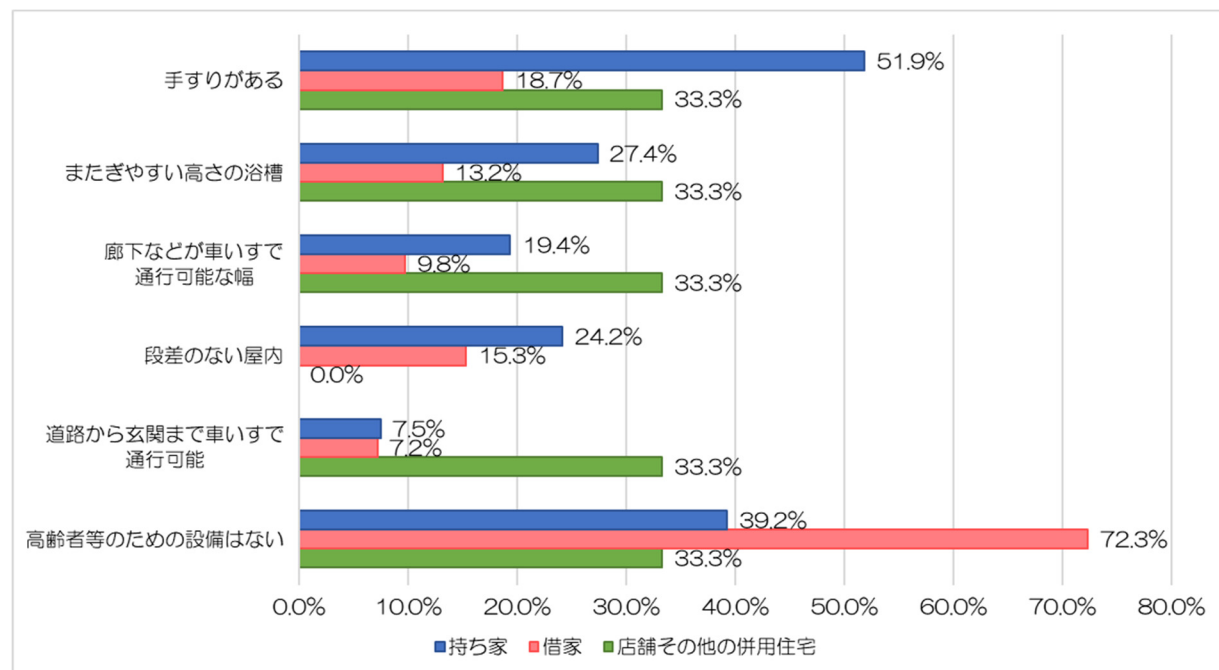


図 高齢者等のための設備がある住宅の割合

資料：住宅・土地統計調査（2018 年）

4) 住宅着工数

建築着工統計調査年報による本町の新設住宅着工数は、年平均129戸ですが、2016（平成28）年度と2017（平成29）年度では2倍以上の開きがあり、2015（平成27）年度、2017（平成29）年度と2019（令和元）年度は「貸家」の建設により着工数が増加しています。

2019（令和元）年度の所有関係別の着工数を見ると、「持ち家」が41.8%、「貸家」が50.1%を占めています。2012（平成24）年度から2019（令和元）年度の間で、「給与住宅※」は3戸、「分譲住宅」は72戸しか建設されていません。

※ 給与住宅：勤務先の会社・官公庁・団体などの所有する住宅。

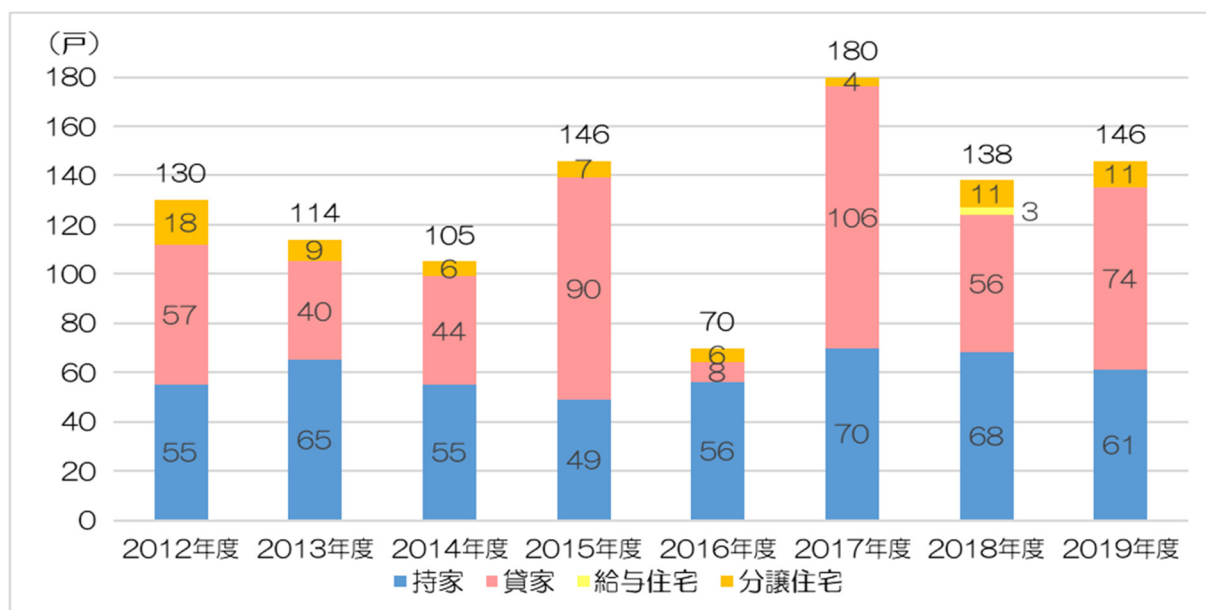


図 住宅着工戸数

資料：建築着工統計調査

表 住宅着工戸数

		平成24年度 2012年度	平成25年度 2013年度	平成26年度 2014年度	平成27年度 2015年度	平成28年度 2016年度	平成29年度 2017年度	平成30年度 2018年度	令和元年度 2019年度
戸数 (戸)	持家	55	65	55	49	56	70	68	61
	貸家	57	40	44	90	8	106	56	74
	給与住宅	0	0	0	0	0	0	3	0
	分譲住宅	18	9	6	7	6	4	11	11
	合計	130	114	105	146	70	180	138	146
床面積 (㎡)	持家	7,295	8,142	7,009	6,164	6,759	8,688	7,949	6,984
	貸家	3,254	2,266	2,399	5,104	338	5,753	3,128	4,241
	給与住宅	0	0	0	0	0	0	220	0
	分譲住宅	1,852	872	646	720	643	439	1,119	1,181
	合計	12,401	11,280	10,054	11,988	7,740	14,880	12,416	12,406
戸当たり 床面積 (㎡/戸)	持家	132.6	125.3	127.4	125.8	120.7	124.1	116.9	114.5
	貸家	57.1	56.7	54.5	56.7	42.3	54.3	55.9	57.3
	給与住宅	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	73.3	0.0
	分譲住宅	102.9	96.9	107.7	102.9	107.2	109.8	101.7	107.4
	合計	292.6	278.8	289.6	285.4	270.1	288.1	347.8	279.2

資料：建築着工統計調査

5) 住宅水準

本町の住宅水準については65%以上の世帯が誘導居住面積水準を満たしており、佐賀県全体より多くなっていますが、それに満たない世帯が30%程度見られます。また、最低居住面積水準に満たない世帯が約5%を占めています。

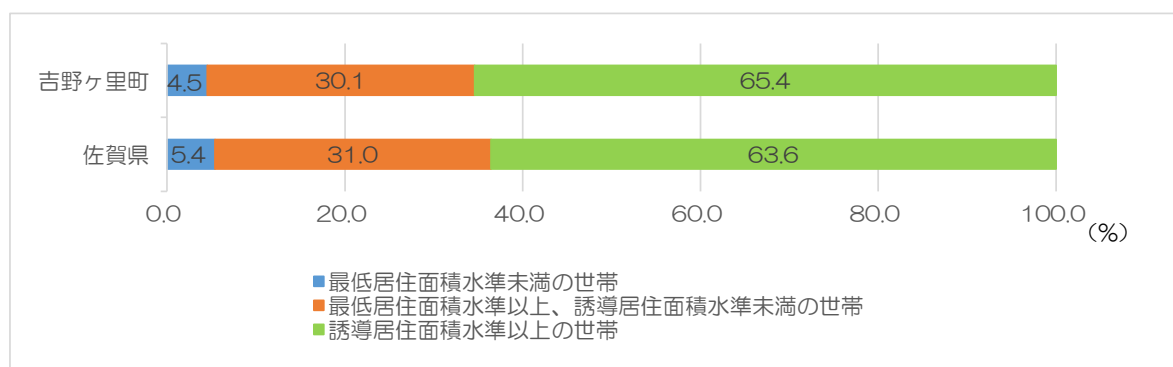


図 本町と佐賀県の居住面積水準の状況

資料：住宅・土地統計調査（2018年）

本町の2005（平成17）年の住宅所有関係別の世帯当たりの床面積を佐賀県と比較すると、すべての住宅所有関係において佐賀県より広がっています。

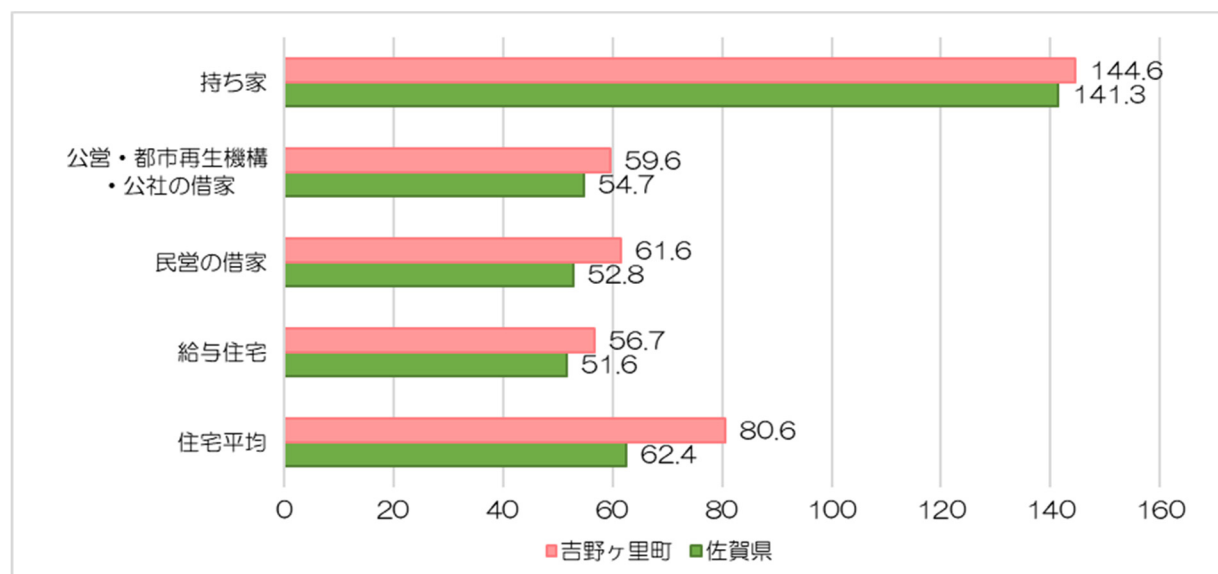


図 本町と佐賀県の住宅所有関係別の世帯当たりの延床面積の比較

資料：国勢調査（2005 年）

住宅所有関係別の世帯当たりの延床面積を見ると「持ち家」が最も広く、2005（平成17）年で144.6㎡となっています。次いで「民営の借家」の61.6㎡、「公営・都市再生機構・公社の借家」の59.6㎡、「給与住宅」の56.7㎡と続きます。

1990（平成2）年からの床面積の推移を見ると、「給与住宅」以外は「持ち家」「民営の借家」「公営・都市再生機構・公社の借家」とも増加傾向にあります。

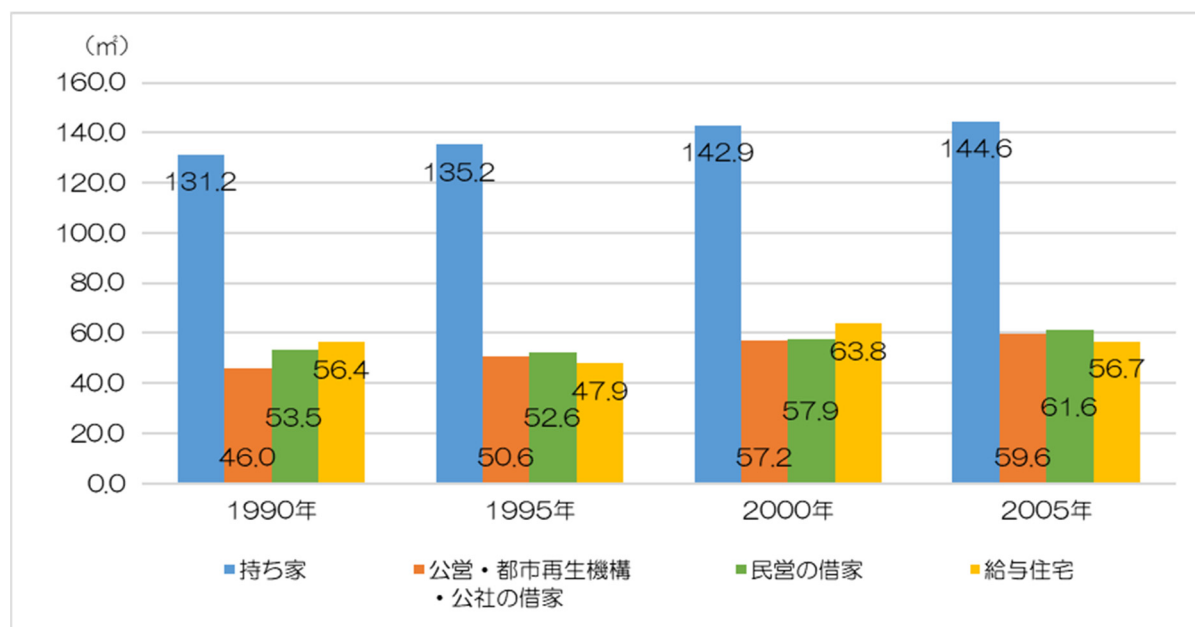


図 住宅所有関係別の世帯当たりの延床面積の推移

資料：国勢調査（2010・2015 年は未公表）

第3章 公営住宅等の状況

1. 町営住宅の位置

本町には、2020（令和2）年4月現在、7ヶ所の町営住宅（川原団地、中の原団地、目達原西団地、目達原東団地、萩原団地、上豆田団地、立野団地）があり、すべて、長崎自動車道より南側の平野部に立地しています。

川原団地と中の原団地の2団地は東脊振小学校区にあり、それ以外は三田川小学校区にあります。

川原団地は佐賀東部中核工業団地の近くにあり、中の原団地は神埼市との町境に近い造成宅地に立地しています。立野団地は、立野工業団地や陸上自衛隊目達原駐屯地の近くに位置します。目達原西団地、目達原東団地、萩原団地、上豆田団地は、JR九州長崎線に沿うように点在しています。

表 団地所在地

団地名		所在地
東脊振小学校区		
1	川原団地	大曲 2525
2	中の原団地	大曲 3160
三田川小学校区		
3	目達原西団地	吉田 2104-6
4	目達原東団地	吉田 2215-1
5	萩原団地	吉田 1802-22
6	上豆田団地	豆田 1211-2
7	立野団地	立野 626

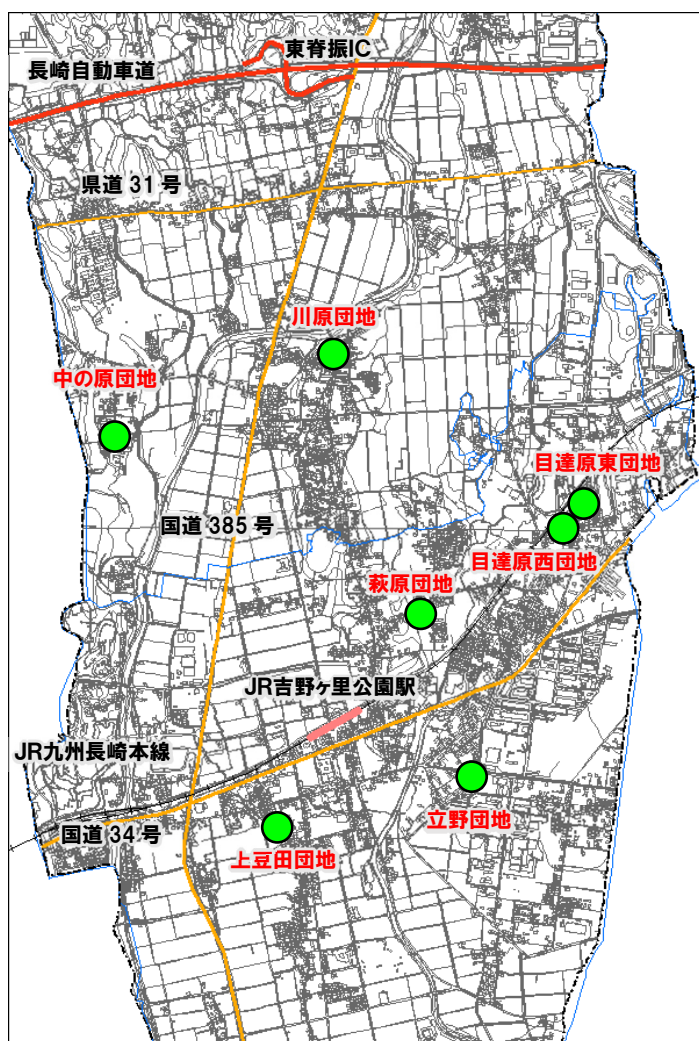


図 団地位置図

2. 公営住宅等ストックの概要

1) 団地別概要

本計画の対象となる町営住宅は以下の7団地で、45棟、500戸あります。

表 住棟別一覧

団地名	住棟名	建築年度	耐用年限	経過年数	構造区分	旧法種別	部屋種別	住戸面積	戸数
川原団地 (10棟・160戸)	A-1棟	1993 (H5)	70年	27年	中層耐火四	旧2種	2DK	49.8㎡	2
							3DK	69.8㎡	10
							2LDK	69.8㎡	4
	A-2棟	1996 (H8)	70年	24年	中層耐火四	旧2種	2DK	49.8㎡	2
							3DK	69.8㎡	10
							2LDK	69.8㎡	4
	A-3棟	1997 (H9)	70年	23年	中層耐火四	新法	3DK	72.3㎡	12
							2LDK	72.3㎡	4
	B-1棟	1994 (H6)	70年	26年	中層耐火四	旧1種	3DK	72.4㎡	18
							2LDK	72.4㎡	6
	B-2棟	1995 (H7)	70年	25年	中層耐火四	旧2種	2DK	49.8㎡	2
							3DK	69.8㎡	10
							2LDK	69.8㎡	4
	C-1棟	1999 (H11)	70年	21年	中層耐火四	新法	2DK	49.8㎡	2
							3DK	69.8㎡	10
							2LDK	69.8㎡	4
	C-2棟	1999 (H11)	70年	21年	中層耐火四	新法	3DK	72.3㎡	6
							2LDK	72.3㎡	2
	C-3棟	1999 (H11)	70年	21年	中層耐火四	新法	2DK	49.8㎡	2
							3DK	69.8㎡	10
							2LDK	69.8㎡	4
	D-1棟	2000 (H12)	70年	20年	中層耐火四	新法	2DK	49.8㎡	2
							3DK	69.8㎡	10
							2LDK	69.8㎡	4
	D-2棟	2000 (H12)	70年	20年	中層耐火四	新法	2DK	49.8㎡	2
							3DK	69.8㎡	10
							2LDK	69.8㎡	4
中原団地 (9棟・168戸)	A-1棟	2002 (H14)	70年	18年	中層耐火四	新法	2DK	51.7㎡	4
							3DK	70.0㎡	12
	A-2棟	2005 (H17)	70年	15年	中層耐火四	新法	2DK	51.7㎡	4
							3DK	70.0㎡	20
	A-3棟	2004 (H16)	70年	16年	中層耐火四	新法	2DK	51.7㎡	4
							3DK	70.0㎡	20
	B-1棟	2007 (H19)	70年	13年	中層耐火四	新法	2DK	51.7㎡	4
							3DK	70.0㎡	20
	B-2棟	2006 (H18)	70年	14年	中層耐火四	新法	2DK	51.7㎡	4
							3DK	70.0㎡	20
目達原西団地 (9棟・18戸)	D-1棟	1982 (S57)	70年	38年	中層耐火四	旧1種	3DK	64.4㎡	16
		1982 (S57)	70年	38年	中層耐火四	旧2種	3DK	59.4㎡	8
	D-3棟	1983 (S58)	70年	37年	中層耐火四	旧2種	3DK	59.4㎡	16
	D-5棟	1984 (S59)	70年	36年	中層耐火四	旧2種	3DK	59.4㎡	16
							3DK	59.4㎡	16
目達原東団地 (2棟・44戸)	A棟	2010 (H22)	70年	10年	中層耐火四	新法	2LDK	55.7㎡	12
							3LDK	71.0㎡	12
萩原団地 (2棟・40戸)	東棟	1977 (S52)	70年	43年	中層耐火四	旧1・2種	4K	61.1㎡	24
							4K	63.9㎡	16
上豆田団地 (10棟・20戸)	西棟	1979 (S54)	70年	41年	中層耐火四	旧1・2種	4K	63.9㎡	16
							4K	63.9㎡	16
立野団地 (3棟・50戸)	平屋 (6棟)	2007 (H19)	30年	13年	木造	新法	2LDK	59.6㎡	12
							3LDK	78.0㎡	8
立野団地 (3棟・50戸)	A棟	1999 (H11)	70年	21年	中層耐火四	新法	2LDK	61.3㎡	4
							3LDK	71.1㎡	12
	B棟	1998 (H10)	70年	22年	中層耐火四	新法	2LDK	61.3㎡	4
							3LDK	71.1㎡	12
	C棟	1996 (H8)	70年	24年	中層耐火三	旧2種	2LDK	61.3㎡	5
						特公賃	3LDK	77.5㎡	3

2) 共同施設等

① 共同施設

全7団地のうち、集会所が設置されているのは5団地（440戸・88%）、児童遊園が設置されているのは6団地（460戸・92%）です。

駐車場及び駐輪場は、戸建てである目達原西団地及び上豆田団地は各戸ごとに駐車駐輪が可能であることを含み、7団地（500戸・100%）すべてに設置されています。

表 共同施設整備状況

集会所		児童遊園		駐車場		駐輪場	
5団地	88%	6団地	92%	7団地	100%	7団地	100%

※割合は全戸数に対して整備されている団地内戸数の割合

② 排水処理状況

全7団地のうち、公共下水道で処理しているのは6団地（284戸・56.8%）、浄化槽処理は2団地（216戸・43.2%）となっています。中の原団地においては、A棟及びB棟（計112戸）が公共下水道、D棟（56戸）においては浄化槽処理となっています。

表 排水処理状況

公共下水道		浄化槽	
6団地（284戸）	56.8%	2団地（216戸）	43.2%

表 共同施設設置状況

団地名	棟数	戸数	集会所	児童遊園	駐車場	駐輪場	排水処理
1 川原団地	10	160	有	有	有	有	浄化槽
2 中の原団地	5	112	有	有	有	有	公共下水道
	4	56	有	有	有	有	浄化槽（D棟）
3 目達原西団地	9	18	有	有	有	有	公共下水道
4 目達原東団地	2	44	有	有	有	有	公共下水道
5 萩原団地	2	40	無	無	有	有	公共下水道
6 上豆田団地	10	20	無	有	有	有	公共下水道
7 立野団地	3	50	有	有	有	有	公共下水道
合計	45	500					

3) 住棟別管理状況

① 建設年度別状況

耐震基準が改正された1981（昭和56）年以前に建設された町営住宅等は、全7団地のうち萩原団地のみで、対象となる建物は全45棟のうちの2棟（4.4％）で、全500戸中40戸（8.0％）になります。

表 耐震基準改正前・後の棟数・戸数

（戸）

1981（昭和56）年以前		1982（昭和57）年以降	
棟数	戸数	棟数	戸数
2	40	43	460
4.4%	8.0%	95.6%	92.0%

② 構造階数別状況

構造階数別に見ると、耐火構造4階建が25棟55.6％で最も多く、次に木造平屋建が12棟26.7％となっています。

表 構造階数別棟数

（棟）

木造		簡易耐火	耐火構造			
平屋	2階		2階	3階	4階	5階
12	7	0	0	1	25	0
26.7%	15.6%	0.0%	0.0%	2.2%	55.6%	0.0%

③ 住戸規模別状況

住戸規模別に見ると、全500戸のうち、70㎡以上が223戸で44.6％と最も多く、次いで、60～70㎡未満が179戸で35.8％の割合となっています。

表 住戸規模別戸数

（戸）

40～50㎡未満	50～60㎡未満	60～70㎡未満	70㎡以上
14	84	179	223
2.8%	16.8%	35.8%	44.6%

④ 耐用年限経過状況

公営住宅の耐用年限は、公営住宅法により以下のとおり定められています。耐用年限の1/2を経過した場合、法定建替の要件も満たすことから、ストック活用手法を検討する上で、1つの目安（基準）となります。町営住宅は耐火構造もしくは木造であるため、耐火構造の耐用年限70年の1/2である35年、もしくは木造の住宅の耐用年限である30年の1/2である15年が建替等を検討する上で1つの基準となります。

表 公営住宅の耐用年限

住宅	耐用年限	法定建替要件	
耐火構造	70 年	1/2 経過	35 年
準耐火構造の住宅	45 年		22.5 年
木造の住宅	30 年		15 年

備考：公営住宅法施行令による

耐用年限の経過状況を見ると、全45棟（500戸）のうち、現時点で耐用年限を経過している住宅はなく、計画期間中に経過する住宅もありません。

現時点で耐用年限の1/2を経過しているのは、萩原団地の2棟（40戸）と中の原団地の4棟（56戸）の計6棟（96戸）で、全体の13.3%（19.2%）となっています。

また、本計画の計画期間である2030（令和12）年度末までには、上豆田団地10棟（20戸）、目達原西団地9棟（18戸）、川原団地3棟（56戸）の計22棟（94戸）も耐用年限の1/2を経過します。全体の62.2%（38.0%）が経過することとなり、建替や用途廃止の検討対象となります。

⑤ 整備等の状況

(ア) 浴室状況

浴室は、浴槽付の住戸が460戸で92%、浴室のみの住戸が40戸で8%となっています。

(イ) 給湯設備（3 箇所※）設置状況

3箇所給湯設備が設置されている住戸は404戸（81%）で、96戸（19%）の住戸は3箇所給湯が整備されていません。

※ 3箇所：浴室・洗面・台所を指します。

(ウ) トイレ水洗化状況

トイレの水洗化が図られている住戸は500戸で100%、水洗化が未整備の住戸はありません。

表 設備等状況

(戸)

浴室		3箇所給湯			トイレ水洗化		
浴槽付	浴室のみ	有	無	計	整備	未整備	計
460	40	404	96	500	500	－	500
92%	8%	81%	19%	100%	100%	－	100%

4) 改修状況

町営住宅の改修状況は、以下の表のとおりとなっています。

表 改修状況

団地名	棟番号	年度	改善内容
川原団地	－	2014	合併処理浄化槽原水ポンプ槽取替工事
	A-3	2014	水道メーター取替工事
	－	2015	擁壁補修工事
	集会所	2015	濡縁修繕工事
	C-1	2015	水道メーター取替工事
	C-2	2015	水道メーター取替工事
	C-3	2015	水道メーター取替工事
	－	2016	受水槽廻り修繕工事
	－	2016	消火器転倒防止用吊り金具取付工事
	D-1	2016	水道メーター取替工事
	D-2	2016	水道メーター取替工事（17箇所）
	C	2017	西擁壁補修工事
	D	2017	北擁壁陥没補修工事
	－	2017	消防設備機器改修工事（非常ベル・非常警報器操作盤・蓄電池）
	－	2017	外灯設置工事
	－	2017	浄化槽修繕工事
	－	2017	浄化槽ポンプ交換工事
	B-2	2017	B-221号室美装改修工事
	A-1	2018	水道メーター取替工事
	－	2018	遊具撤去工事
中の原団地	A-1	2018	A113号室床修繕工事
	－	2018	生垣改修工事
	A-1	2014	A113号室玄関廊下床修繕
	A-3	2014	3階廊下手すり取替工事
	A-1	2014	A112号室改修工事
	A-1	2014	A112号室ユニットバス取替工事
	A-1	2014	A112号室給水給湯排水配管盛替工事
	B-2	2014	水道メーター取替工事

団地名	棟番号	年度	改善内容
中の原団地	A-3	2014	エレベーター機能維持工事費
	A-2	2014	エレベーター機能維持工事費
	D-1	2015	D113風呂釜入替工事
	—	2015	給水ポンプ取替工事
	D-4	2015	D453風呂釜入替工事
	D-4	2015	D432風呂釜入替工事
	—	2015	汚水処理施設曝気ブロアNo2ブロワオーバーホール
	D-4	2015	D452風呂釜入替工事
	B-1	2015	水道メーター取替工事
	A-1	2015	A112号室美装工事
	A1・A2・A3	2015	エレベーター機能維持工事
	D-1	2016	D135風呂釜入替工事
	D-2	2016	D253風呂釜入替工事
	D-3	2016	D312風呂釜入替工事
	—	2016	合併処理施設メーター取替工事
	D-2	2016	水道メーター取替工事 8箇所
	D-1	2016	水道メーター取替工事 16箇所
	D-3	2016	水道メーター取替工事 16箇所
	D-5	2016	水道メーター取替工事 D-5 16箇所
	A-1	2016	非常用電源バッテリー取替
	A-1	2016	中の原団地A3棟非常用電源バッテリー取替
	B-2	2016	中の原団地B2棟 非常用電源バッテリー取替・電源基板取替
	A-1	2016	中の原団地A2棟 非常用電源バッテリー取替
	B-1	2016	中の原団地B1棟 非常用電源バッテリー取替・電源基板取替
	—	2017	浄化槽修繕工事
	A-1	2017	外壁補修工事
	—	2017	消防設備機器改修
	B-1・B-2	2017	平成29年度町営団地昇降機機能維持工事
	D-2	2017	D213風呂釜入替工事
	D	2017	避難ハッチ改修工事
	D-1	2018	D152風呂釜入替工事
	A・B	2018	昇降機機能維持工事
	A-1	2018	水道メーター取替工事
目達原東団地	A・B	2016	排水管高圧洗浄工事
	—	2016	エレベーター改修工事
	—	2016	非常用電源バッテリー取替
	—	2017	昇降機機能維持工事
	A・B	2017	水道メーター取替工事
	—	2017	昇降機機能維持工事
萩原団地	—	2014	区画線塗替工事
	西	2016	604号洗面室床修繕工事
	—	2016	高架水槽漏水修理工事
	西	2016	501号美装工事
	—	2018	鳥飛来防止工事
上豆田団地	—	2015	南側水路改修工事（応急対策）
	—	2017	フェンス基礎ブロック復旧工事
立野団地	A	2014	水道メーター取替工事
	B	2014	水道メーター取替工事
	A	2016	A-33美装工事
	A	2016	A-24美装工事
	C	2017	11号室床及び配管修繕工事
	—	2017	生垣植替工事
	—	2018	駐車場区画線設置工事
	—	2018	生垣植替工事

5) 入戸状況

① 入戸世帯数

町営住宅に入居している住戸は、2019（令和元）年8月時点で410戸であり、募集停止している政策空家を含め入戸率82.0%です。

入居世帯については、世帯員が65歳未満の一般世帯は295世帯で入戸世帯全体の72.0%、65歳以上の世帯員がいる高齢者世帯が115世帯で28.0%となっています。

表 住戸規模別戸数
(戸) (世帯)

団地名	棟数	管理戸数	入戸住戸	空室	入戸世帯		
					一般世帯	高齢世帯	合計
1 川原団地	10	160	122	38	91	31	122
		100.0%	76.3%	23.8%	74.6%	25.4%	100.0%
2 中の原団地	9	168	136	32	108	28	136
		100.0%	81.0%	19.0%	79.4%	20.6%	100.0%
3 目達原西団地	9	18	15	3	8	7	15
		100.0%	83.3%	16.7%	53.3%	46.7%	100.0%
4 目達原東団地	2	44	43	1	24	19	43
		100.0%	97.7%	2.3%	55.8%	44.2%	100.0%
5 萩原団地	2	40	31	9	21	10	31
		100.0%	77.5%	22.5%	67.7%	32.3%	100.0%
6 上豆田団地	10	20	19	1	13	6	19
		100.0%	95.0%	5.0%	68.4%	31.6%	100.0%
7 立野団地	3	50	44	6	30	14	44
		100.0%	88.0%	12.0%	68.2%	31.8%	100.0%
合計	45	500	410	90	295	115	410
		100.0%	82.0%	18.0%	72.0%	28.0%	100.0%

※2019年8月時点

② 団地別入戸状況

2014（平成26）年から2019（令和元）年までの6年間の入戸状況を見ると、2014（平成26）年では456戸で入居率91.2%ですが、2019（令和元）年では410戸まで減り、入居率82.0%となっています。

2014～2018年の5年間では、上豆田団地は入戸率100%を保っていましたが、その他のすべて団地では減少を続けていました。2019（令和元）年には、目原東団地は43戸に増え、入居率が97.7%まで上昇した一方で、上豆田団地は入戸率95%まで減少しています。

表 団地別入戸状況の推移

（戸）

団地名		棟数	管理戸数	2014 年	2015 年	2016 年	2017 年	2018 年	2019 年
1	川原団地	10	160	150	143	138	142	131	122
			100.0%	93.8%	89.4%	86.3%	88.8%	81.9%	76.3%
2	中の原団地	9	168	144	149	146	146	140	136
			100.0%	85.7%	88.7%	86.9%	86.9%	83.3%	81.0%
3	目達原西団地	9	18	18	18	18	17	16	15
			100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	94.4%	88.9%	83.3%
4	目達原東団地	2	44	44	43	44	43	41	43
			100.0%	100.0%	97.7%	100.0%	97.7%	93.2%	97.7%
5	萩原団地	2	40	37	36	36	34	31	31
			100.0%	92.5%	90.0%	90.0%	85.0%	77.5%	77.5%
6	上豆田団地	10	20	20	20	20	20	20	19
			100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	95%
7	立野団地	3	50	43	49	47	47	44	44
			100.0%	86.0%	98.0%	94.0%	94.0%	88.0%	88.0%
合計		45	500	456	458	449	449	423	410
			100.0%	91.2%	91.6%	89.8%	89.8%	84.6%	82.0%

資料：庁内資料

③ 人員構成

2019（令和元）年8月23日時点において、町営住宅に入居している世帯の人員のうち、一般世帯では、3人以上の世帯が169世帯（57.3%）と半数以上を占め、単身世帯が29世帯（9.8%）と最も少ない状況です。

しかし、高齢者世帯では、単身世帯は85世帯（73.9%）と最も多くなっており、3人以上の世帯はありません。

表 人員構成

（世帯）

一般世帯				高齢世帯			
単身	2人	3人以上	合計	単身	2人	3人以上	合計
29	97	169	295	85	30	0	115
9.8%	32.9%	57.3%	100.0%	73.9%	26.1%	0.0%	100.0%

表 団地別人員構成

（世帯）

団地名		一般世帯				高齢世帯			
		単身	2人	3人以上	合計	単身	2人	3人以上	合計
1	川原団地	7	33	51	91	25	6	0	31
2	中の原団地	11	39	58	108	19	9	0	28
3	目達原西団地	1	2	5	8	4	3	0	7
4	目達原東団地	2	8	14	24	12	7	0	19
5	萩原団地	3	6	12	21	8	2	0	10
6	上豆田団地	2	3	8	13	6	0	0	6
7	立野団地	3	6	21	30	11	3	0	14
合 計		29	97	169	295	85	30	0	115

④ 収入状況

入居世帯のうち、入居条件の収入基準を超えている収入超過世帯※は、一般世帯では53世帯で、高齢者世帯では0世帯となっており、全入居世帯の収入超過世帯率は12.9%です。

※ 収入超過世帯：入居者の収入の額が政令で定める金額を超え、かつ、当該入居者が町営住宅に引き続き3年以上入居している世帯。

表 収入状況

（世帯）

入居戸数	収入基準内世帯			収入超過世帯		
	一般	高齢者	合計	一般	高齢者	合計
410	272	85	357	53	0	53
100.0%	66.3%	20.7%	87.1%	12.9%	0.0%	12.9%

※2019年8月現在

表 団地別収入状況

(世帯)

団地名	管理戸数	入居戸数	収入基準内世帯			収入超過世帯		
			一般	高齢者	合計	一般	高齢者	合計
1 川原団地	160	122	79	31	110	12	0	12
2 中の原団地	168	136	102	6	108	28	0	28
3 目達原西団地	18	15	7	7	14	1	0	1
4 目達原東団地	44	43	24	19	43	0	0	0
5 萩原団地	40	31	19	2	21	10	0	10
6 上豆田団地	20	19	13	6	19	0	0	0
7 立野団地	50	44	28	14	42	2	0	2
合計	500	410	272	85	357	53	0	53

※2019年8月現在

⑤退去状況

入居世帯の退去数は、2016（平成28）年度から2018（平成30）年度までの3年間の平均で38.7世帯となっており、入居世帯410世帯に対する退去率は9.4%です。

表 退去状況（直近3年間）

(世帯)

入居世帯	退去世帯				
	2016年度	2017年度	2018年度	2019年度	3年間平均退去率
410	36	34	46	6	38.7 (9.4%)

※2019年8月現在

表 団地別収入状況

(世帯)

団地名	管理戸数	入居戸数	退去世帯			
			2016年度	2017年度	2018年度	2019年度
1 川原団地	160	122	13	12	10	3
2 中の原団地	168	136	13	15	12	2
3 目達原西団地	18	15	1	1	0	1
4 目達原東団地	44	43	2	1	7	0
5 萩原団地	40	31	0	2	5	0
6 上豆田団地	20	19	1	4	2	0
7 立野団地	50	44	6	8	1	0
合計	500	410	36	34	46	6

※2019年8月現在

第4章 長寿命化に関する基本方針

1. 公営住宅等に関する課題

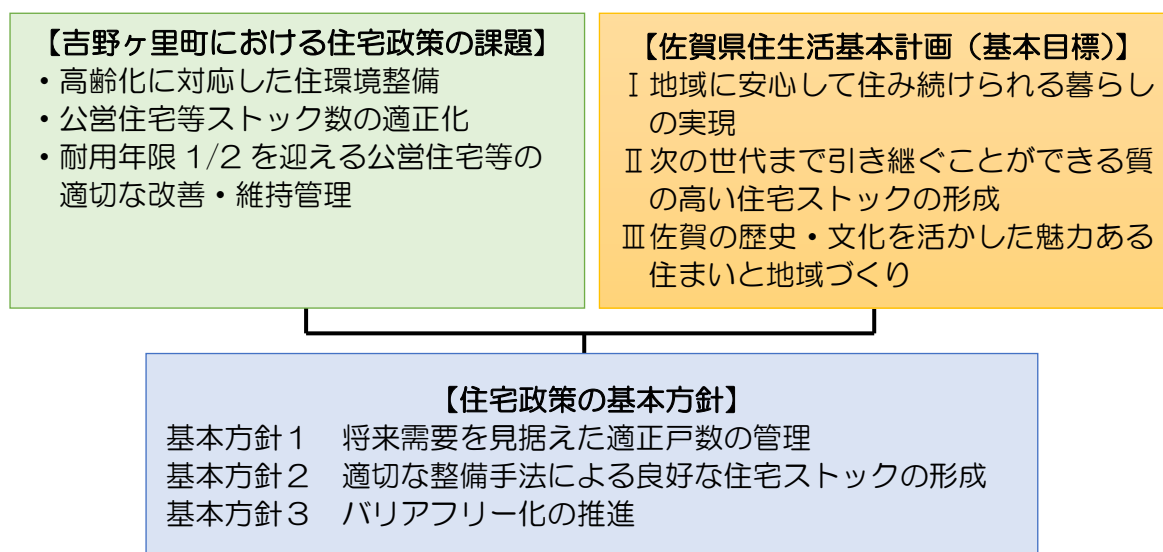
前章までの本町の住宅を取り巻く現状などを踏まえ、課題を整理します。

高齢化に対応した住環境整備
町営住宅等には高齢者がいる世帯が115世帯あり、入居世帯のうち28.0%と全世帯の3分の1以下ではありますが、町営住宅等の入居期間は長く、今後高齢化が進行することは予想できます。今後の高齢化に対応するため、住戸、設備及び住環境等の整備、改善を図ることが課題です。 老朽化が進むとともに、高齢化率が高い目達原西団地、目達原東団地については、入居者意向を踏まえた円滑な更新を進めていく必要があります。
セーフティネットの整備
住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律（住宅セーフティネット法[※]）では、住宅確保要配慮者を低所得者、被災者、高齢者、障がい者、子どもを育成する家庭その他など、住宅の確保で特に配慮を要する者としています。各種統計調査や関連計画データによれば、母子、父子世帯、単身高齢者、障がい者などが増加しており、それに伴い賃貸住宅入居動向も増えていることから、住宅確保要配慮者がスムーズに住宅を確保できるような施策が必要です。
町営住宅ストック数の適正化
町営住宅等世帯比率は8.2%で、佐賀県の2.7%より5.5ポイント高くなっています。子育て世帯や高齢世帯への住宅セーフティネット[※]として住宅供給を担う公営住宅等の果たすべき役割は大きいです。 そこで、将来の人口動態を見据えた公営住宅等の管理戸数を設定し、適正供給を行っていくことが重要です。
耐用年限 1/2 を迎える町営住宅の適切な改善・維持管理
計画期間内に耐用年限を超過する町営住宅はありませんが、現時点で中の原団地D棟の4棟と萩原団地2棟が耐用年限の1/2を経過しています。 中の原団地D棟4棟は、設備の改善が必要な箇所が多くあり、萩原団地は旧耐震施設であり、本計画において、長期的に活用できる躯体及び設備などの改善等の必要コストを考慮したLCCと、用途廃止によるLCCを比較し、方向性を確定します。 また、2022（令和4）年に上豆田団地10棟、2023（令和5）年に目達原西団地9棟が、2028（令和10）年度からは川原団地A-1棟より、耐用年限の1/2を随時経過しますが、比較的設備が充実しているこれらの団地は、本計画では用途廃止は検討せずに、長期的に活用できるよう躯体及び設備などの改善、適切な維持管理を図っていきます。

※ 住宅セーフティネット：住宅市場の中で自力では住宅を確保することが困難な者が、それぞれの所得、家族構成、身体の状態等に適した住宅を確保できるような様々な仕組み。

2. 住宅政策に関する基本的な考え方

住宅政策に関する課題のほか、佐賀県住生活基本計画の内容を踏まえた上で、住宅政策に関する基本的な考え方を以下のとおり整理します。



3. 長寿命化に関する基本方針

1) 基本方針

町営住宅等の維持管理については、これまでも適切に実施してきましたが、今後は以下の方針を基本に継続するとともに、さらなる充実を目指します。

基本方針1	将来需要を見据えた適正戸数の管理
限られた財源の中で必要な住宅戸数の確保を図るため、将来の需要予測に基づいた適正供給量の確保に対応した長期的な目標管理戸数を定める必要があります。将来、建替を検討する際は、その時点での必要ストック数の推計を行い、適正管理戸数を把握した上で、建替戸数等の調整を行います。	
基本方針2	適切な整備手法による良好な住宅ストックの形成
住棟の状況を把握することで適切な改善手法を検討し、良好な住宅ストックの形成を図ります。 町営住宅はすべて耐用年限以内です。本計画期間内は個別改善により建物の長寿命化及び良好な居住性、入居者の安全性を確保する改善を実施します。	
基本方針3	バリアフリー化の推進
今後は、老朽化に伴う設備の改善・交換を行う場合は、ユニバーサルデザインを考慮した改善に努め、高齢者・障がい者が安心して暮らせるよう、必要となる各部位の高齢者対応等、バリアフリー化を推進します。	

2) ストックの状況の把握及び定期的・日常的な維持管理の方針

適切なストックマネジメントの基盤として、町営住宅ストックの状況を的確に把握し管理することが重要です。町営住宅の状態をより効率的、効果的な把握を行い、管理へと活かしていくために、以下の方針を設定します。

町営住宅の定期的な点検とともに、管理者による日常的な点検を実施する
・入居者の安全を確保するため、法定点検（建築基準法第 12 条）と同等の定期点検や職員による日常点検等を行い、事故等の未然防止、不具合等の早期発見に努めます。
町営住宅の整備・管理等の状況については、住棟単位で整理する
・定期点検は、標準的な修繕周期に従って住棟単位で実施し、住宅の老朽化や劣化による事故等を未然に防ぐとともに、修繕工事の効率的な実施を図ります。
維持管理について、トータルコスト縮減に努める
・日常的に発生する不具合は、居住者の安全性や居住性に配慮し、修繕等で適切に対応します。
・改善は、適切な範囲及び仕様とし、トータルコストの縮減に努めます。
修繕等に関する履歴データについて蓄積し、効率的な維持管理に活用する
・計画的な維持管理を行うため、団地単位、住棟単位の情報（敷地、住棟、改善履歴等）を格納した町営住宅の維持管理データベースを整備し、日常的維持管理に利用します。

3) 改善事業の実施による長寿命化及びLCCの縮減に関する方針

公営住宅等ストックの長寿命化を図るためには、建物の老朽化や劣化による事故や居住性の低下等を未然に防ぐ予防保全的な維持管理が重要です。予防保全の観点に基づく日常的な保守点検や計画修繕、改善事業の充実によりストックの長寿命化を図ることは、従来型の短いサイクルでの更新と比べ、LCCの縮減にもつながることから、以下の方針を設定します。

予防保全的な維持管理及び耐久性の向上等を図る改善を実施することによって、町営住宅の長寿命化を図る
・住民からの申し入れに対応した修繕から、予防保全的な修繕や改善を計画的に実施します。
定期点検を充実し、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、修繕や改善の効率的な実施につなげる
・定期点検を適切に実施し、次期改善時期や改善内容を的確に把握し、効率的な改善を行います。
耐久性の向上、予防保全的な維持管理の実践による修繕周期の延長などによって LCC の縮減を図る
・屋上防水、外壁改修、給排水管、水回り設備等の長寿命化型改善は、耐久性の向上を図る仕上げや材料を選定することで、修繕周期の延長による LCC の縮減を図ります。

第5章 計画の対象と事業手法の選定

1. 事業手法の整理

1) 活用手法選定の視点

理念と基本目標の実現に向けた既存公営住宅等の活用手法選定は、事業導入の必要性の他、経済的な合理性、事業を進める上での効率性や容易性の視点を踏まえ選定します。

選定の視点については、「必要性」、「経済性」、「効率性」、「容易性」の4つの視点を以下のように整理します。

表 選定の視点

視 点	内 容
必 要 性	・住棟の老朽化への対応 ・建物の安全性の確保 ・居住水準面積の改善への対応 ・公営住宅需要への対応 (選定指標：団地内設備、安全性、応募状況・空家率等)
経 済 性	・過去に行われた投資効果の確保 ・過去に行われた改善事業の評価 (選定指標：経過年数、改善履歴等)
効 率 性	・土地の有効利用（高度利用）の可能性 ・まちづくりとの連携 ・団地相互の連携による一体的整備の可能性 ・他事業者との連携 (選定指標：敷地規模・形状、法規制、地域整備への貢献、団地相互の連携等)
容 易 性	・周辺道路の整備状況 ・戻り入居（再入居）及び仮住居の確保の可能性 ・事業を進めるにあたっての空間条件 (選定指標：周辺道路等インフラの整備状況及び計画、戻り入居・仮住居の確保の容易さ等)

2) 公営住宅整備の手法

本計画の活用手法は、「公営住宅等長寿命化計画策定指針(国土交通省)」で設定されている、「建替」「全面的改善」「個別改善」「修繕対応」の4項目について検討しています。また、ライフサイクルコスト検討の結果、長寿命化効果が得られない公営住宅の処分としては、「用途廃止」「譲渡処分」「事業主の変更」等があります。

表 活用手法

手法		内容	
建替		公営住宅を除去し、その土地の全部または一部の区域に新たに公営住宅を建設するもの。(用途廃止を行い、他の団地への統合もしくは他の利便性の高い場所に新規建設する、いわゆる非現地建替も含む。) 【標準管理期間】 木造：30年 簡易耐火造：平屋建 30年 2階建：45年 耐火構造：70年	
維持管理	改善	全面的改善	以下の項目を全て含み、住戸については躯体を残して全面的またはそれに類する改善を行うもの。 ①躯体以外の内装、設備等住戸内部全体または大部分にわたって行う住戸改善 c. 福祉対応型 d. 居住性向上型 ②共用部分改善 a. 安全性確保型 c. 福祉対応型 (4階以上でエレベーターの設置を含む) ③屋外・外構改善 c. 福祉対応型 【標準管理期間】 改善後 30年以上
		個別改善	公営住宅の質の向上のために、以下の項目について改善を行うもの。 ①規模増改善 (2戸を1戸、3戸を2戸、増築) ・公営住宅の住戸の増築、複数住戸の結合または戸境の変更その他の改善で居住室の床面積の増加を行うもの。 ②住戸改善 ・公営住宅の住戸部分 (バルコニー部分を含む) の改善を行うもの。 a. 安全性確保型 b. 長寿命化型 c. 福祉対応型 d. 居住性向上型 ③共用部分改善 ・公営住宅の共用部分の改善を行うもの。 a. 安全性確保型 b. 長寿命化型 c. 福祉対応型 d. 居住性向上型 ④屋外・外構改善 ・公営住宅の屋外及び外構部分 (共同施設を含む) の改善を行うもの。 a. 安全性確保型 b. 長寿命化型 c. 福祉対応型 d. 居住性向上型 【標準管理期間】 改善後 10年以上
	修繕	計画修繕	建物や部品の耐用年限や実際の劣化状況から判断し、修繕周期等に基づき計画を立てた上で行う修繕。
		入退去修繕	入居者の退去に伴い公営住宅の効率的な運用を目的に行う修繕。
		経常修繕	破損部品の修理や取り替えなど、日常的に行われる小規模な修繕や、緊急時に対応する修繕。
	用途廃止	以下の場合に公営住宅としての用途を廃止すること。 ①公営住宅または共同施設が災害その他の特別の事由により、これを引き続き管理することが不適当であると認める場合。 ②耐用年限を勘案して国土交通大臣の定める期間を経過した場合。 ③国土交通大臣の承認を得た建替計画にかかる公営住宅建替事業の施行のため必要がある場合。	

- a. 安全性確保型：公営住宅の耐震性、耐火性等安全性を確保するための設備等の改善。
b. 長寿命化型：公営住宅の劣化防止、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。
c. 福祉対応型：高齢者、障がい者等の公営住宅における居住の円滑化のための設備等の改善。
d. 居住性向上型：公営住宅における利便性、衛生、快適性等居住性の向上のための設備等の改善。

2. 事業手法の選定フロー

選定フローについては下図を基本として選定を行いました。1次判定②-2で本町独自の項目も追加して検討を行いました。

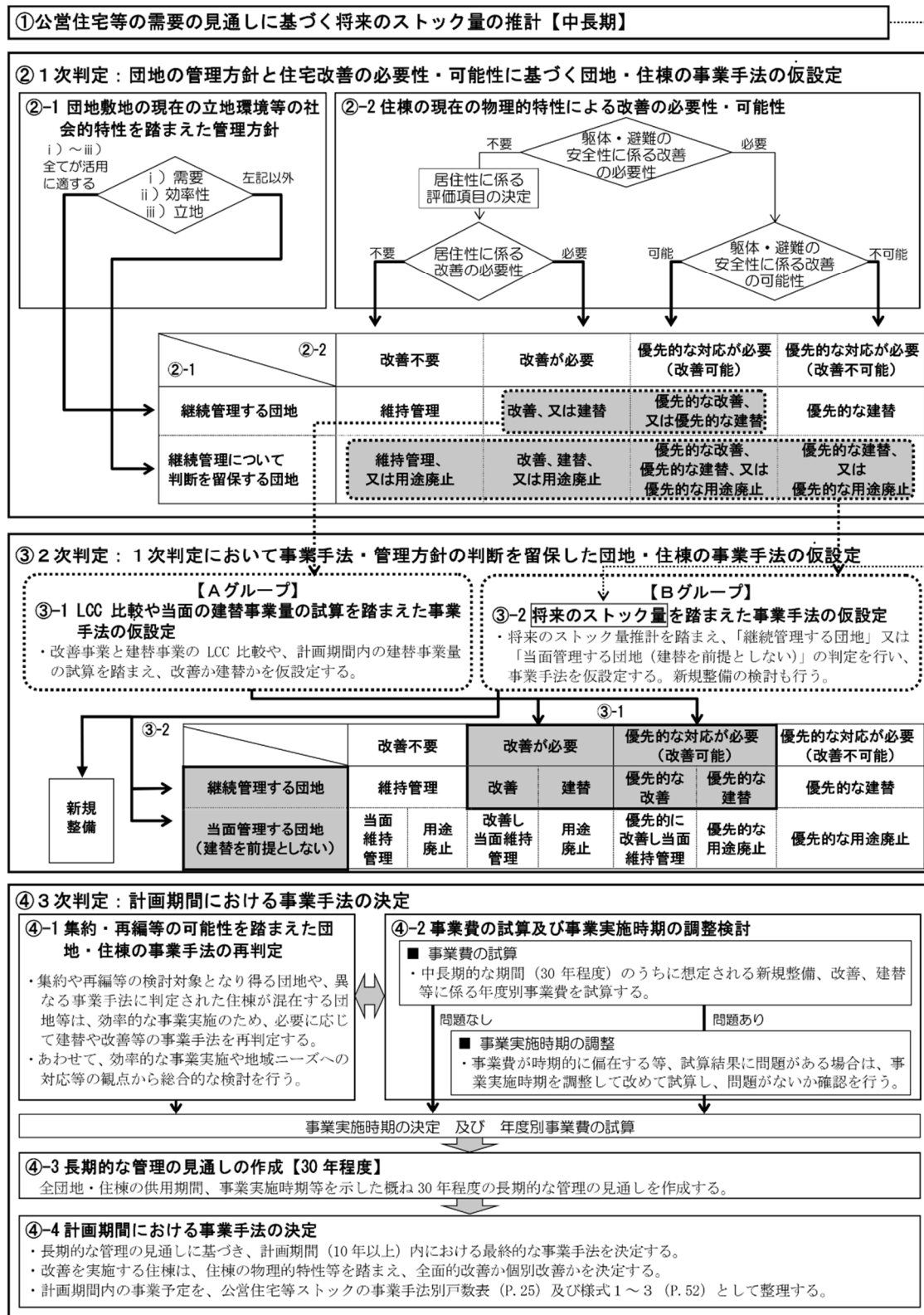


図 事業手法の選定フロー

資料：公営住宅等長寿命化計画策定指針改定（国土交通省住宅局総合整備課、2016 年）

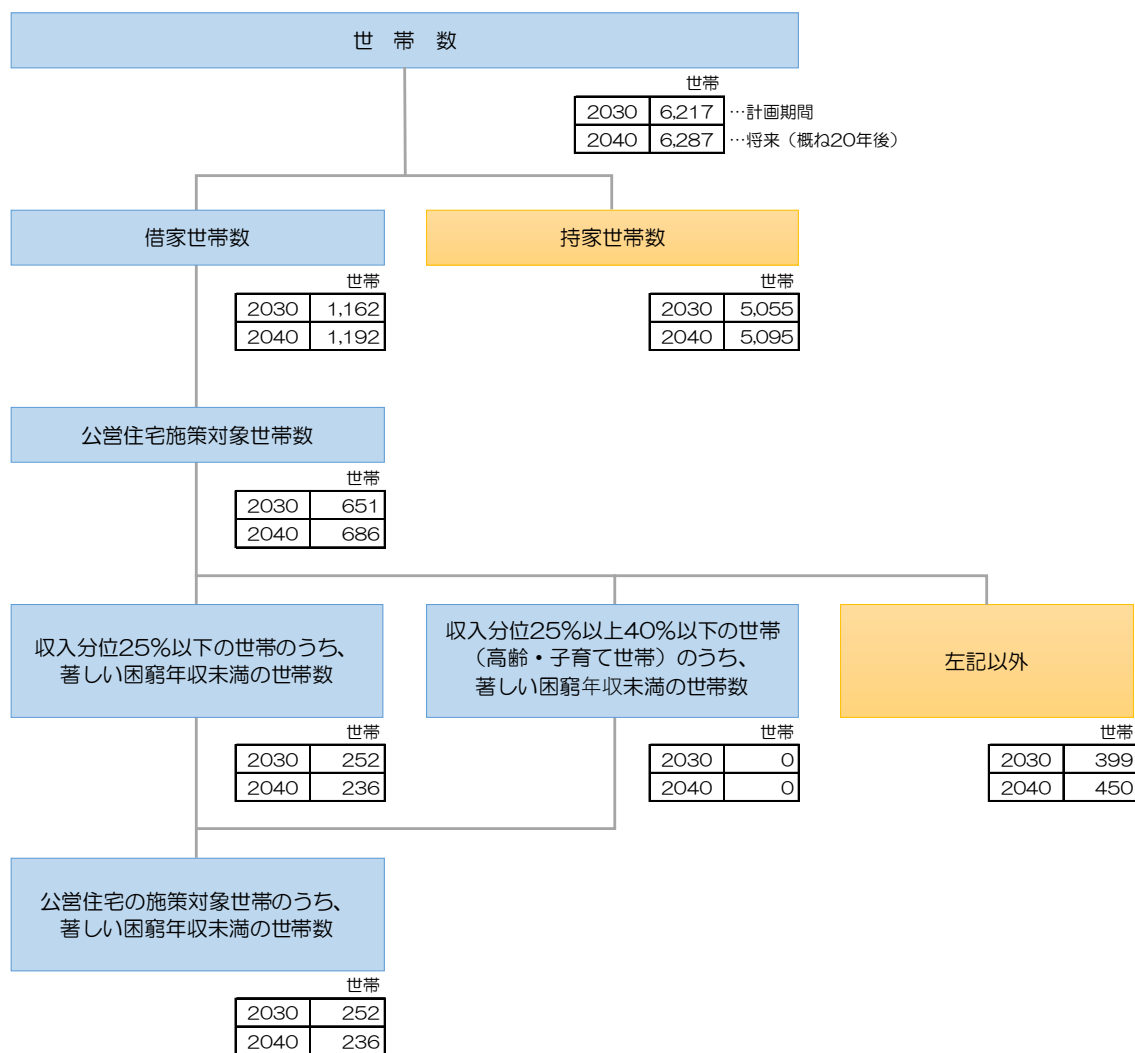
3. 町営住宅の将来のストック目標

1) 将来ストック数の推計

公営住宅等ストック数の推計は、「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）」（2016年8月、国土交通省）の推計プログラムで行いました。

その結果、直近実績値の固定適用による推計値における「公営住宅の施策対象世帯のうち、著しい困窮年収未満の世帯数」は、計画期間である2030（令和12）年には252世帯、おおむね20年後の2040（令和22）年には236世帯と推定されます。

■将来ストック数の推計フロー（直近実績値の固定適用による推計値）



※ スtock推計により算定される結果は、将来のある時点（目標年次）において、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「著しい困窮年収未満の世帯数」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Stock量を示すものではない。

※ 推計過程である住宅・土地統計調査での算出は、本町を含めた一部の町村については公表されていないため、佐賀県の数値で算出している。

2) 計画期間内における著しい困窮年収未満の世帯数の推計

将来の必要戸数を推計するため、「ストック推計プログラム（町村版）」（以下、「ストック推計プログラム」という。）を使用して算出した「著しい困窮年収未満の世帯数」を基に推計します。

計画期間内において、ストック推計プログラムでは推計されない年度については、以下の条件により推計します。

【推計条件】

■著しい困窮年収未満の世帯数（2015、2020、2025、2030 年の推計）

⇒ストック推計プログラムによる推計結果

- ・世帯人員・収入・住宅所有関係別世帯数の推計値は「線形近似」を採用
- ・年間収入五分位階級の境界値と各収入階級別の世帯の構成割合の推計は「線形近似」を採用
- ・単身世帯は「60 歳以上（高齢者）を対象」に設定
- ・著しい困窮年収未満の世帯（必要年収未満世帯）の割合の推計は「線形近似」を採用

■著しい困窮年収未満の世帯数（2019、2021～2024、2026～2029 年の推計）

⇒2015、2020、2025、2030 年の推計を基にし、「線形近似」により推計

その結果、以下のグラフに示すように、著しい困窮年収未満の世帯数は今後、減少し続けることがわかります。

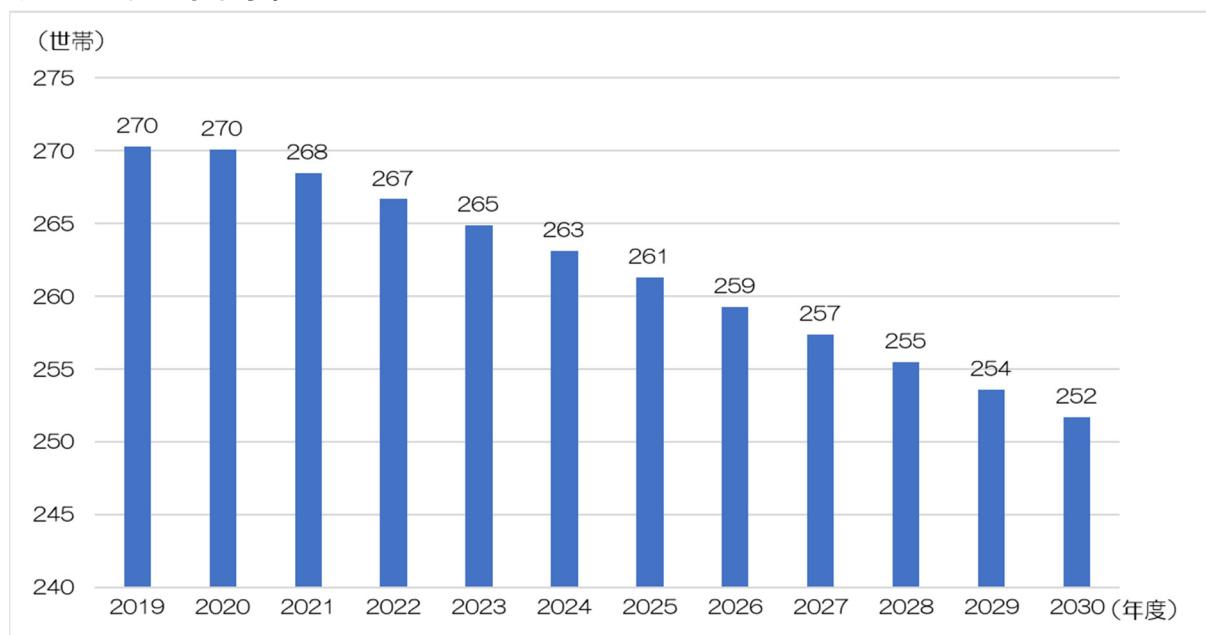


図 計画期間内の著しい困窮年収未満の世帯数の推計

資料：ストック推計プログラム（町村版）

3) 計画期間以降における著しい困窮年収未満の世帯数の推計

計画期間以降の「著しい困窮年収未満の世帯数」を同様に推計してみると、2035（令和17）年度で245世帯、2040（令和22）年度で236世帯と予測されます。

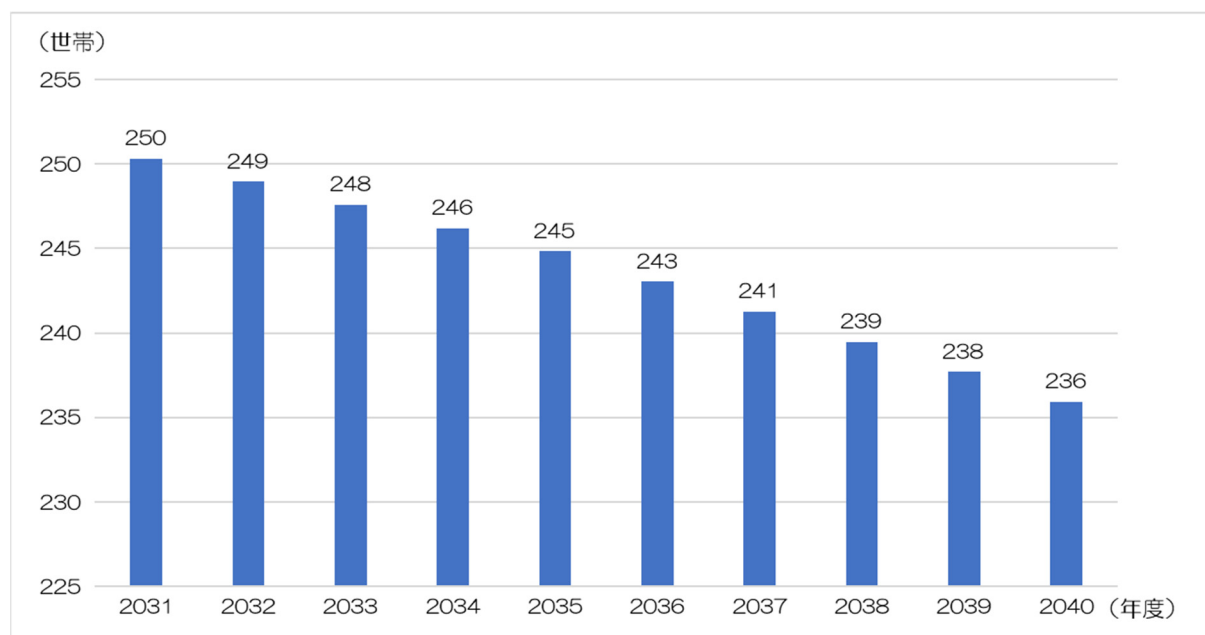


図 計画期間以降の著しい困窮年収未満の世帯数の推計

資料：ストック推計プログラム（町村版）

4) 適正戸数の算定根拠

町営住宅は2019（令和元）年8月時点で、45棟500戸が管理されています。

ストック推計プログラムより推計した2019（令和元）年の「著しい困窮年収未満の世帯数」は270世帯となっている一方で、2019（令和元）年8月時点での入居戸数は410戸となっています。これを比較すると、「著しい困窮年収未満の世帯数」に対し「入居戸数」が140戸上回っており、約1.5倍となります。要因としては、住宅に困窮する高齢者や子育て世代の増加が一因と考えられます。

2019（令和元）年8月時点での入居者状況は、単身高齢者（60歳以上）世帯が約3割を占めており、高齢化に伴い今後も増加するものと思われます。

また、ストック推計プログラムの世帯構成の推計では、「単独世帯」及び「ひとり親と子から成る世帯」の増加が予測されています。

これらの状況により、住宅確保に特に配慮を要する世帯数の推計に沿って、公営住宅等の適正戸数を算定することが必要です。

ストック推計により算出される結果は、将来のある時点（目標年次）において、町営住宅等だけでなく、民間賃貸住宅等も含めたすべての借家に居住する「著しい困窮年収未満の世帯数」を示し、住宅政策の改善も考慮して算出されています。

5) 適正戸数の推計

適正戸数の推計について、ストック推計プログラム（町村版）より推計した「著しい困窮年収未満の世帯数」を適正戸数として整理します。なお、推計にあたっては、現状の管理戸数を維持していくものとします。

余剰戸数は、2021（令和3）年度で232戸、2026（令和8）年度で241戸、2030（令和12）年度で248戸程度となり、管理戸数が適正戸数を上回っていくものと予測されます。

表 計画期間内の適正戸数の推計値

（戸）

年度	2021	2022	2023	2024	2025
適正戸数	268	267	265	263	261
管理戸数	500	500	500	500	500
余剰戸数	232	233	235	237	239
年度	2026	2027	2028	2029	2030
適正戸数	259	257	255	254	252
管理戸数	500	500	500	500	500
余剰戸数	241	243	245	246	248

資料：「ストック推計プログラム（町村版）」結果を基にした推計

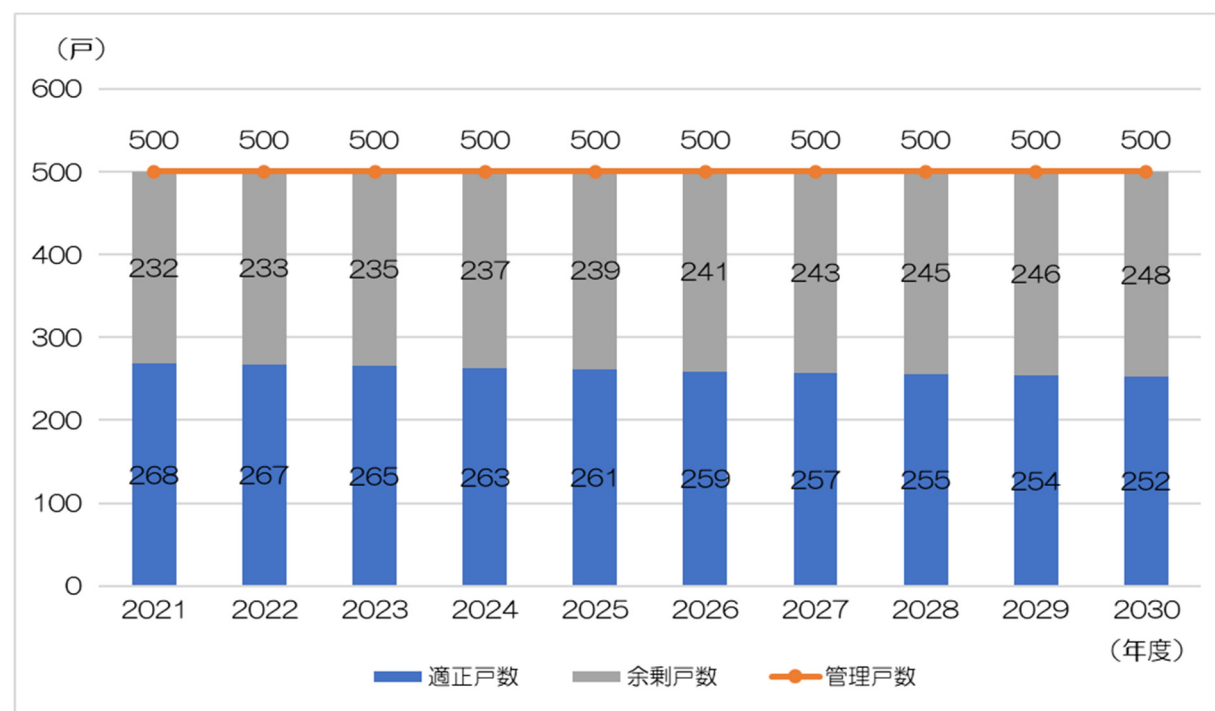


図 計画期間内の適正戸数の推計値

資料：「ストック推計プログラム（町村版）」結果を基にした推計

また、計画期間以降、2040（令和22）年度までの適正戸数及び余剰戸数も推計した結果、2040（令和22）年度で適正戸数は236戸、余剰戸数は264戸という推計結果となりました。

表 計画期間以降の必要戸数の推計値

年度	2031	2032	2033	2034	2035
適正戸数	250	249	248	246	245
管理戸数	500	500	500	500	500
余剰戸数	250	251	252	254	255
年度	2036	2037	2038	2039	2040
適正戸数	243	241	239	238	236
管理戸数	500	500	500	500	500
余剰戸数	257	259	261	262	264

資料：「ストック推計プログラム（町村版）」結果を基にした推計

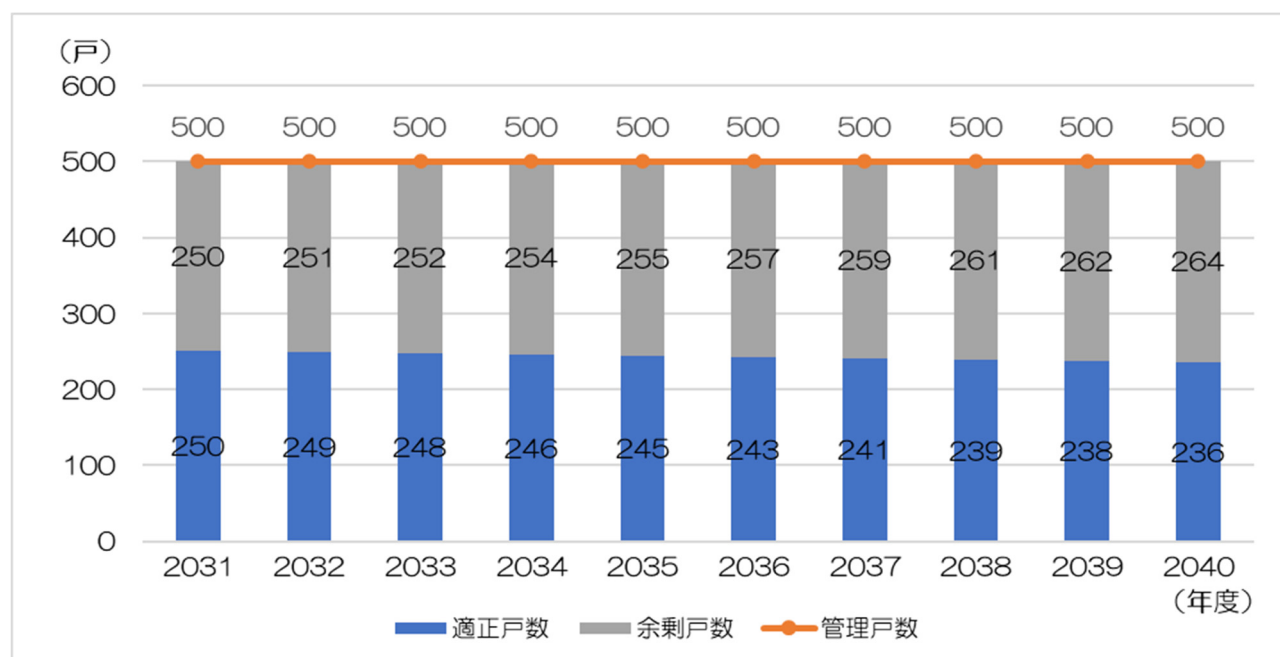


図 計画期間以降の適正戸数の推計値

資料：「ストック推計プログラム（町村版）」結果を基にした推計

4. 1 次判定

（団地の社会的特性、住棟の物理的特性による判定）

1次判定では、「①団地敷地の立地環境等の社会的特性による判定」、「②住棟の物理的特性による判定」の2段階で事業手法の仮設定を行いました。また、「②住棟の物理的特性による判定」においては、躯体の状況等の詳細な判断を要するため、現地での目視調査を実施しました。

表 1 次判定：①団地敷地の立地環境等の社会的特性による判定の指標

判定項目	判定内容・選定基準	
①経年変化による判定	公営住宅建替事業の施行の要件を基準に判定する。 ○：目標年度までに耐用年限の 1/2 を超過していない。 △：目標年度までに耐用年限の 1/2 を超過している。 ×：目標年度までに耐用年限を超過している。	
②効率性の判定 （高度利用の 必要性及び可 能性の判定）	敷地面積	○：敷地面積 1,000 m ² 以上 ×：敷地面積 1,000 m ² 未満
	用途地域	○：都市計画区域内 ー：都市計画区域なし ×：都市計画区域外
③立地の判定	利便性	○：良い ×：悪い
	地域バランス	○：問題なし ×：バランスが悪い
	災害危険区域等の内外	○：危険区域外 ×：危険区域内
④改善履歴の状況による判定	全面改善を行った場合は 30 年、個別改善の場合は 10 年間管理する必要がある。 ○：改善履歴がない若しくは、改善履歴はあるが管理期間を経過している。 ×：改善履歴があり、管理期間を経過していない。	

表 1 次判定：①団地敷地の立地環境等の社会的特性による判定

団地名	住棟名	建築 年度	経過 年数	構造 区分	住戸 面積	戸数	①経年変化による判定			②効率性の判定(高度利用)				③立地の判定						④改善履歴の状況による判定		1次判定
							耐用年数	目標年度 経過年数	判定	敷地面積	判定	都市計画区域	判定	利便性	判定	地域 バランス	判定	災害危険区域等の内外	判定	全面改善を行った場合は30年、個別改善の場合は10年間管理する必要がある。	判定	
川原団地	A-1棟	1993	27	中層耐火四	49.8	2	70	37	△	1,000㎡以上	○	区域内	○	比較的役場に近い	○	特に大きな問題は無い	○	浸水区域外	○	維持補修のみで改善工事は実績無	○	維持管理
					69.8	10																
					69.8	4																
	A-2棟	1996	24	中層耐火四	49.8	2	70	34	○	1,000㎡以上	○	区域内	○	比較的役場に近い	○	特に大きな問題は無い	○	浸水区域外	○	維持補修のみで改善工事は実績無	○	維持管理
					69.8	10																
					69.8	4																
	A-3棟	1997	23	中層耐火四	72.3	12	70	33	○	1,000㎡以上	○	区域内	○	比較的役場に近い	○	特に大きな問題は無い	○	浸水区域外	○	維持補修のみで改善工事は実績無	○	維持管理
					72.3	4																
	B-1棟	1994	26	中層耐火四	72.4	18	70	36	△	1,000㎡以上	○	区域内	○	比較的役場に近い	○	特に大きな問題は無い	○	浸水区域外	○	維持補修のみで改善工事は実績無	○	維持管理
					72.4	6																
	B-2棟	1995	25	中層耐火四	49.8	2	70	35	○	1,000㎡以上	○	区域内	○	比較的役場に近い	○	特に大きな問題は無い	○	浸水区域外	○	維持補修のみで改善工事は実績無	○	維持管理
					69.8	10																
					69.8	4																
	C-1棟	1999	21	中層耐火四	49.8	2	70	31	○	1,000㎡以上	○	区域内	○	比較的役場に近い	○	特に大きな問題は無い	○	浸水区域外	○	維持補修のみで改善工事は実績無	○	維持管理
					69.8	10																
					69.8	4																
	C-2棟	1999	21	中層耐火四	72.3	6	70	31	○	1,000㎡以上	○	区域内	○	比較的役場に近い	○	特に大きな問題は無い	○	浸水区域外	○	維持補修のみで改善工事は実績無	○	維持管理
					72.3	2																
C-3棟	1999	21	中層耐火四	49.8	2	70	31	○	1,000㎡以上	○	区域内	○	比較的役場に近い	○	特に大きな問題は無い	○	浸水区域外	○	維持補修のみで改善工事は実績無	○	維持管理	
				69.8	10																	
				69.8	4																	
D-1棟	2000	20	中層耐火四	49.8	2	70	30	○	1,000㎡以上	○	区域内	○	比較的役場に近い	○	特に大きな問題は無い	○	浸水区域外	○	維持補修のみで改善工事は実績無	○	維持管理	
				69.8	10																	
				69.8	4																	
D-2棟	2000	20	中層耐火四	49.8	2	70	30	○	1,000㎡以上	○	区域内	○	比較的役場に近い	○	特に大きな問題は無い	○	浸水区域外	○	維持補修のみで改善工事は実績無	○	維持管理	
				69.8	10																	
				69.8	4																	
中の原団地	A-1棟	2002	18	中層耐火四	51.7	4	70	28	○	1,000㎡以上	○	区域内	○	-	○	特に大きな問題は無い	○	浸水区域内	×	維持補修のみで改善工事は実績無	○	維持管理
					70.0	12																
					51.7	4																
	A-2棟	2005	15	中層耐火四	70.0	20	70	25	○	1,000㎡以上	○	区域内	○	-	○	特に大きな問題は無い	○	浸水区域外	○	維持補修のみで改善工事は実績無	○	維持管理
					51.7	4																
					70.0	20																
	A-3棟	2004	16	中層耐火四	51.7	4	70	26	○	1,000㎡以上	○	区域内	○	-	○	特に大きな問題は無い	○	浸水区域外	○	維持補修のみで改善工事は実績無	○	維持管理
					70.0	20																
					51.7	4																
	B-1棟	2007	13	中層耐火四	51.7	4	70	23	○	1,000㎡以上	○	区域内	○	-	○	特に大きな問題は無い	○	浸水区域内	×	維持補修のみで改善工事は実績無	○	維持管理
					70.0	20																
					51.7	4																
B-2棟	2006	14	中層耐火四	51.7	4	70	24	○	1,000㎡以上	○	区域内	○	-	○	特に大きな問題は無い	○	浸水区域内	×	維持補修のみで改善工事は実績無	○	維持管理	
				70.0	20																	
				51.7	4																	
D-1棟	1982	38	中層耐火四	64.4	16	70	48	△	1,000㎡以上	○	区域内	○	-	○	特に大きな問題は無い	○	浸水区域内	×	維持補修のみで改善工事は実績無	○	維持管理について判断を留保する団地	
D-2棟	1982	38	中層耐火四	59.4	8	70	48	△	1,000㎡以上	○	区域内	○	-	○	特に大きな問題は無い	○	浸水区域内	×	維持補修のみで改善工事は実績無	○	維持管理について判断を留保する団地	
D-3棟	1983	37	中層耐火四	59.4	16	70	47	△	1,000㎡以上	○	区域内	○	-	○	特に大きな問題は無い	○	浸水区域内	×	維持補修のみで改善工事は実績無	○	維持管理について判断を留保する団地	
D-5棟	1984	36	中層耐火四	59.4	16	70	46	△	1,000㎡以上	○	区域内	○	-	○	特に大きな問題は無い	○	浸水区域内	×	維持補修のみで改善工事は実績無	○	維持管理について判断を留保する団地	
目達原西団地	平屋(6棟)	2008	12	木造	60.6	12	30	22	△	1,000㎡以上	○	区域内	○	市街地	○	特に大きな問題は無い	○	浸水区域外	○	維持補修のみで改善工事は実績無	○	維持管理
	戸建2階(3棟)	2008	12	木造	79.5	6	30	22	△	1,000㎡以上	○	区域内	○	市街地	○	特に大きな問題は無い	○	浸水区域外	○	維持補修のみで改善工事は実績無	○	維持管理
目達原東団地	A棟	2010	10	中層耐火四	55.7	12	70	20	○	1,000㎡以上	○	区域内	○	市街地	○	特に大きな問題は無い	○	浸水区域外	○	維持補修のみで改善工事は実績無	○	維持管理
	71.0	12																				
B棟	2010	10	中層耐火四	71.0	20	70	20	○	1,000㎡以上	○	区域内	○	市街地	○	特に大きな問題は無い	○	浸水区域外	○	維持補修のみで改善工事は実績無	○	維持管理	
萩原団地	東棟	1977	43	中層耐火四	61.1	24	70	53	△	1,000㎡以上	○	区域内	○	役場、駅が比較的近い	○	特に大きな問題は無い	○	浸水区域外	○	維持補修のみで改善工事は実績無	○	維持管理について判断を留保する団地
	西棟	1979	41	中層耐火四	63.9	16	70	51	△	1,000㎡以上	○	区域内	○	役場、駅が比較的近い	○	特に大きな問題は無い	○	浸水区域外	○	維持補修のみで改善工事は実績無	○	維持管理について判断を留保する団地
上豆田団地	平屋(6棟)	2007	13	木造	59.6	12	30	23	△	1,000㎡以上	○	区域内	○	役場、駅が比較的近い	○	特に大きな問題は無い	○	浸水区域内	×	維持補修のみで改善工事は実績無	○	維持管理
	戸建2階(4棟)	2007	13	木造	78.0	8	30	23	△	1,000㎡以上	○	区域内	○	役場、駅が比較的近い	○	特に大きな問題は無い	○	浸水区域内	×	維持補修のみで改善工事は実績無	○	維持管理
立野団地	A棟	1999	21	中層耐火四	61.3	4	70	31	○	1,000㎡以上	○	区域内	○	役場、駅が比較的近い	○	特に大きな問題は無い	○	浸水区域外	○	維持補修のみで改善工事は実績無	○	維持管理
					71.1	12																
	B棟	1998	22	中層耐火四	61.3	4	70	32	○	1,000㎡以上	○	区域内	○	役場、駅が比較的近い	○	特に大きな問題は無い	○	浸水区域外	○	維持補修のみで改善工事は実績無	○	維持管理
					71.1	12																
	C棟	1996	24	中層耐火三	61.3	5	70	34	○	1,000㎡以上	○	区域内	○	役場、駅が比較的近い	○	特に大きな問題は無い	○	浸水区域外	○	維持補修のみで改善工事は実績無	○	維持管理
71.1	10																					
77.5	3																					

表 1 次判定：②住棟の物理的特性による判定の指標

判定項目		判定内容・選定基準
①安全性の判定	躯体の安全性の判定	○：建設年度が昭和 57 年以降若しくは、簡易耐震診断により耐震性が確認されたもの ×：建設年度が昭和 56 年以前で簡易耐震診断が行われていないもの
	二方向避難の確保	○：二方向避難あり ×：二方向避難なし
	防火区画の確保	○：防火区画あり ×：防火区画なし
	建物避難経路の状況	○：階段幅員 90cm 以上で、階段蹴上 22cm 以下かつ踏面 21cm 以上 ×：階段幅員 90cm 未満若しくは、階段蹴上 22cm 超または踏面 21cm 未満
	屋外避難施設の整備状況	屋外消火栓、屋外避難経路、避難経路の照明等 ○：問題なし △：陳腐化 ×：未整備
	バルコニー手すりの劣化状況	○：問題なし △：サビあり －：バルコニーがない ×：問題あり
②居住性の判定	居住水準（最低居住水準 3 人世帯で住戸面積 40 m ² 以上）	○：40 m ² 以上 ×：40 m ² 未満
	屋上防水	○：問題なし △：陳腐化 ×：不備
	外壁の劣化状況	○：問題なし △：軽微なひび割れあり ×：ひび割れあり
	3 箇所給湯（台所、洗面所、風呂）	○：整備済 ×：未整備
	給水方式	直送：直送方式 地上：地上式水槽 高置：高置水槽方式 地上＋高置：地上式水槽から高置水槽
	便所の水洗化	○：水洗化済 ×：汲み取り
	排水処理施設（雑排水）	○：公共下水、浄化槽 ×：浄化槽の劣化 ×：自然放流

判定項目		判定内容・選定基準
② 居住性の判定	開口部のアルミサッシ化	○：アルミサッシ △：鉄 ×：木
	集会所	○：団地内若しくは近隣にある。 △：団地内にあるが、施設が老朽化している。 ×：団地内にも近隣にもなし
	児童公園	○：団地内若しくは近隣にあり、施設も問題なし △：団地内にあるが、施設が老朽化している。 ×：団地内にも近隣にもなし
	駐車場	○：問題なし △：陳腐化 ×：不足
	駐輪場	○：問題なし △：陳腐化 ×：不足
③ 福祉対応の判定	エレベーターの有無	○：エレベーターあり若しくは３階建未満のＲＣ造 △：地形等の条件により設置不可 一：木造、簡平、簡二構造 ×：エレベーターなしで設置可能
	浴室、便所の手すり	○：設置済み ×：未設置
	共用部の手すり	○：設置済み △：陳腐化 一：共用部がない ×：未設置
	エントランスの段差	○：問題なし ×：不備

表 1 次判定：②住棟の物理的特性による判定

団地名	住棟名	建築 年度	経過 年数	構造 区分	住戸 面積	戸数	①安全性の判定						②居住性の判定							②居住性の判定				③福祉対応の判定				長寿命化型 改善	1次②判定		
							躯体の 安全性 の判定	二方向 避難の 確保	防火区 画の確 保	建物避 難経路 の状況	屋外避難 施設の整 備状況	バルコ ニー手すり の劣化状 況	居住水準(最 低居住水準3 人世帯で住 戸面積40㎡ 以上)	屋上 防水	外壁の 劣化状況	3箇所 給湯	給水 方式	便所の 水洗化	排水処 理施設 (雑排水)	開口部 アルミ サッシ化	集会所	児童 公園	駐車場	駐輪場	エレベ ーターの有 無	浴室、便 所の手すり	共用部 の手すり			エントラ ンスの 段差	
川原団地	A-1棟	1993	27	中層 耐火四	49.8	2	○	○	○	○	○	○	×	○	○	高置	○	○	○	○	○	○	○	×	×	○	○	可能	優先的な対応が必要		
					69.8	10																									
					69.8	4																									
	A-2棟	1996	24	中層 耐火四	49.8	2	○	○	○	○	○	○	○	△	○	地上	○	○	○	○	○	○	○	○	×	×	○	○	可能	改善不要	
					69.8	10																									
					69.8	4																									
	A-3棟	1997	23	中層 耐火四	72.3	12	○	○	○	○	○	○	×	△	○	地上	○	○	○	○	○	○	○	○	×	×	○	○	可能	優先的な対応が必要	
					72.3	4																									
	B-1棟	1994	26	中層 耐火四	72.4	18	○	○	○	○	○	○	○	△	○	地上	○	○	○	○	○	○	○	○	×	×	○	○	可能	改善不要	
					72.4	6																									
	B-2棟	1995	25	中層 耐火四	49.8	2	○	○	○	○	○	○	×	△	○	地上	○	○	○	○	○	○	○	○	×	×	○	○	可能	優先的な対応が必要	
					69.8	10																									
					69.8	4																									
	C-1棟	1999	21	中層 耐火四	49.8	2	○	○	○	○	○	○	○	△	○	地上	○	○	○	○	○	○	○	○	×	×	○	○	可能	改善不要	
69.8					10																										
69.8					4																										
C-2棟	1999	21	中層 耐火四	72.3	6	○	○	○	○	○	○	×	△	○	地上	○	○	○	○	○	○	○	○	×	×	○	○	可能	優先的な対応が必要		
				72.3	2																										
C-3棟	1999	21	中層 耐火四	49.8	2	○	○	○	○	○	○	○	△	○	地上	○	○	○	○	○	○	○	○	×	×	○	○	可能	改善不要		
				69.8	10																										
				69.8	4																										
D-1棟	2000	20	中層 耐火四	49.8	2	○	○	○	○	○	○	○	△	○	地上	○	○	○	○	○	○	○	○	×	×	○	○	可能	改善不要		
				69.8	10																										
				69.8	4																										
D-2棟	2000	20	中層 耐火四	49.8	2	○	○	○	○	○	○	○	○	○	地上	○	○	○	○	○	○	○	○	×	×	○	○	可能	改善不要		
				69.8	10																										
				69.8	4																										
中の原団地	A-1棟	2002	18	中層 耐火四	51.7	4	○	○	○	○	○	○	○	○	地上	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	可能	改善不要		
					70.0	12																									
	A-2棟	2005	15	中層 耐火四	51.7	4	○	○	○	○	○	○	○	△	○	地上	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	可能	改善不要		
					70.0	20																									
	A-3棟	2004	16	中層 耐火四	51.7	4	○	○	○	○	○	○	△	○	地上	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	可能	改善不要		
					70.0	20																									
	B-1棟	2007	13	中層 耐火四	51.7	4	○	○	○	○	○	○	△	○	地上	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	可能	改善不要		
	70.0	20																													
	B-2棟	2006	14	中層 耐火四	51.7	4	○	○	○	○	○	○	×	△	○	地上	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	可能	優先的な対応が必要	
70.0					20																										
D-1棟	1982	38	中層耐火四	64.4	16	○	○	○	○	○	○	×	×	×	高置	○	○	○	○	○	○	○	×	×	×	×	可能	改善が必用			
D-2棟	1982	38	中層耐火四	59.4	8	○	○	○	○	○	○	×	×	×	高置	○	○	○	○	○	○	○	×	×	×	×	可能	改善が必用			
D-3棟	1983	37	中層耐火四	59.4	16	○	○	○	○	○	○	×	×	×	高置	○	○	○	○	○	○	○	×	×	×	×	可能	改善が必用			
D-5棟	1984	36	中層耐火四	59.4	16	○	○	○	○	○	○	×	×	×	高置	○	○	○	○	○	○	○	×	×	×	×	可能	改善が必用			
目達原西団地	平屋(6棟)	2008	12	木造	60.6	12	○	○	○	○	○	-	○	○	○	○	直送	○	○	○	○	×	○	○	○	-	○	-	○	可能	改善不要
	戸建2階(3棟)	2008	12	木造	79.5	6	○	○	○	○	○	-	○	○	○	○	直送	○	○	○	○	○	○	○	○	-	○	-	○	可能	改善不要
目達原東団地	A棟	2010	10	中層 耐火四	55.7	12	○	○	○	○	○	○	○	○	地上	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	可能	改善不要	
	71.0	12																													
B棟	2010	10	中層耐火四	71.0	20	○	○	○	○	○	○	○	○	○	地上	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	可能	改善不要		
萩原団地	東棟	1977	43	中層耐火四	61.1	24	×	○	○	○	○	×	×	×	高置	○	○	○	×	×	○	○	×	×	×	×	可能	改善が必用			
	西棟	1979	41	中層耐火四	63.9	16	×	○	○	○	○	×	×	×	高置	○	○	○	×	×	○	○	×	×	×	×	可能	改善が必用			
上豆田団地	平屋(6棟)	2007	13	木造	59.6	12	○	○	○	○	○	-	○	○	○	直送	○	○	○	×	○	○	○	○	-	○	-	○	可能	改善不要	
	戸建2階(4棟)	2007	13	木造	78.0	8	○	○	○	○	○	-	○	○	○	直送	○	○	○	×	○	○	○	○	-	○	-	○	可能	改善不要	
立野団地	A棟	1999	21	中層 耐火四	61.3	4	○	○	○	○	○	○	×	△	○	地上	○	○	○	○	○	○	○	○	×	×	○	○	可能	優先的な対応が必要	
					71.1	12																									
	B棟	1998	22	中層 耐火四	61.3	4	○	○	○	○	○	○	×	△	○	地上	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	可能	優先的な対応が必要			
					71.1	12																									
	C棟	1996	24	中層 耐火三	61.3	5	○	○	○	○	○	○	×	△	○	地上	○	○	○	○	○	○	○	○	×	×	○	○	可能	優先的な対応が必要	
71.1					10																										
77.5					3																										

5. 2次判定

（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・住棟を対象として、「①LCC効果と建替事業試算による判定」、「②将来ストック量の過不足による判定」の以下2段階から事業手法の仮設定を行いました。

表 1 次判定①及び②の検討結果に応じた事業手法の仮設定

1次判定② \ 1次判定①	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)
維持管理する団地	維持管理	改善、または建替	優先的な改善、 または優先的な建替	優先的な建替
維持管理について 判断を留保する団地	維持管理、 または用途廃止	改善、建替、 または用途廃止	優先的な改善、 優先的な建替、または 優先的な用途廃止	優先的な建替、または 優先的な用途廃止

Aグループ

維持管理する団地のうち、
改善か建替かの判断を留保する団地・住棟

Bグループ

維持管理について判断を留保する団地

表 2 次判定①LCC 効果と建替事業試算による判定の指標【Aグループ対象】

判定項目	判定内容・選定基準
LCC 改善効果	・改善事業を実施する場合と建替事業を実施する場合のLCCを比較する。改善事業よりも建替事業を実施する方が、LCCが縮減できる場合に、事業手法を建替と仮設定する。
建替事業試算	・1次判定において、維持管理団地で優先的な対応が必要と評価された団地について、計画期間内の建替事業を試算する。

表 2 次判定②将来ストック量の過不足による判定の指標【Bグループ対象】

判定項目	判定内容・選定基準
将来ストック量の過不足	・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。 ・現在の管理戸数と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。

表 2 次判定①及び②の検討結果を踏まえた事業手法の仮設定

新規整備	1次判定② \ 1次判定①	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)
	維持管理する団地	維持管理		改善	建替	優先的な改善	優先的な建替	優先的な建替
	維持管理について 判断を留保する団地	当面 維持管理	用途 廃止	改善し 当面 維持管理	用途 廃止	優先的に 改善し 当面 維持管理	優先的な 用途廃止	優先的な 用途廃止

表 2 次判定：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

団地名	住棟名	建築 年度	経過 年数	構造 区分	住戸 面積	戸数	①経年変化による判定			1次判定結果			2次①判定結果				将来ストックの過不足	2次判定における 仮設定		
							耐用年数	目標年度 経過年数	判定	1次①判定結果	1次②判定結果	1次判定の仮設定	LCC改善効果		建替事業試算				Bグループ対象	判定
													縮減効果 (千円／年・棟)	判定	1次判定において継続管理 団地で優先的対応が必要と 評価された団地	判定				
川原団地	A-1棟	1993	27	中層 耐火四	49.8	2	70	37	△	維持管理	優先的な対応が必要	Aグループ	744	○	建替えは該当しない	-	Aグループの為 判定不要	-	優先的な改善	
					69.8	10														
					69.8	4														
	A-2棟	1996	24	中層 耐火四	49.8	2	70	34	○	維持管理	改善不要	該当しない	-	○	建替えは該当しない	-	維持管理の為 判定不要	-	維持管理	
					69.8	10														
					69.8	4														
	A-3棟	1997	23	中層 耐火四	72.3	12	70	33	○	維持管理	優先的な対応が必要	Aグループ	925	○	建替えは該当しない	-	Aグループの為 判定不要	-	優先的な改善	
					72.3	4														
	B-1棟	1994	26	中層 耐火四	72.4	18	70	36	△	維持管理	改善不要	該当しない	-	○	建替えは該当しない	-	維持管理の為 判定不要	-	維持管理	
					72.4	6														
	B-2棟	1995	25	中層 耐火四	49.8	2	70	35	○	維持管理	優先的な対応が必要	Aグループ	900	○	建替えは該当しない	-	Aグループの為 判定不要	-	優先的な改善	
					69.8	10														
					69.8	4														
	C-1棟	1999	21	中層 耐火四	49.8	2	70	31	○	維持管理	改善不要	該当しない	-	○	建替えは該当しない	-	維持管理の為 判定不要	-	維持管理	
					69.8	10														
					69.8	4														
	C-2棟	1999	21	中層 耐火四	72.3	6	70	31	○	維持管理	優先的な対応が必要	Aグループ	483	○	建替えは該当しない	-	Aグループの為 判定不要	-	優先的な改善	
					72.3	2														
C-3棟	1999	21	中層 耐火四	49.8	2	70	31	○	維持管理	改善不要	該当しない	-	○	建替えは該当しない	-	維持管理の為 判定不要	-	維持管理		
				69.8	10															
				69.8	4															
D-1棟	2000	20	中層 耐火四	49.8	2	70	30	○	維持管理	改善不要	該当しない	-	○	建替えは該当しない	-	維持管理の為 判定不要	-	維持管理		
				69.8	10															
				69.8	4															
D-2棟	2000	20	中層 耐火四	49.8	2	70	30	○	維持管理	改善不要	該当しない	-	-	建替えは該当しない	-	維持管理の為 判定不要	-	維持管理		
				69.8	10															
				69.8	4															
中の原団地	A-1棟	2002	18	中層 耐火四	51.7	4	70	28	○	維持管理	改善不要	該当しない	-	-	建替えは該当しない	-	維持管理の為 判定不要	-	維持管理	
					70.0	12														
	A-2棟	2005	15	中層 耐火四	51.7	4	70	25	○	維持管理	改善不要	該当しない	-	○	建替えは該当しない	-	維持管理の為 判定不要	-	維持管理	
					70.0	20														
	A-3棟	2004	16	中層 耐火四	51.7	4	70	26	○	維持管理	改善不要	該当しない	-	○	建替えは該当しない	-	維持管理の為 判定不要	-	維持管理	
					70.0	20														
	B-1棟	2007	13	中層 耐火四	51.7	4	70	23	○	維持管理	改善不要	該当しない	-	○	建替えは該当しない	-	維持管理の為 判定不要	-	維持管理	
					70.0	20														
	B-2棟	2006	14	中層 耐火四	51.7	4	70	24	○	維持管理	優先的な対応が必要	Aグループ	1,195	○	建替えは該当しない	-	Aグループの為 判定不要	-	優先的な改善	
					70.0	20														
D-1棟	1982	38	中層耐火四	64.4	16	70	48	△	維持管理について 判断を留保する団地	改善が必用	Bグループ	▲ 175	×	建替えは該当しない	-	概ね充足している	○	用途廃止		
D-2棟	1982	38	中層耐火四	59.4	8	70	48	△	維持管理について 判断を留保する団地	改善が必用	Bグループ	▲ 110	×	建替えは該当しない	-	概ね充足している	○	用途廃止		
D-3棟	1983	37	中層耐火四	59.4	16	70	47	△	維持管理について 判断を留保する団地	改善が必用	Bグループ	▲ 204	×	建替えは該当しない	-	概ね充足している	○	用途廃止		
D-5棟	1984	36	中層耐火四	59.4	16	70	46	△	維持管理について 判断を留保する団地	改善が必用	Bグループ	▲ 215	×	建替えは該当しない	-	概ね充足している	○	用途廃止		
目達原西団地	平屋(6棟)	2008	12	木造	60.6	12	30	22	△	維持管理	改善不要	該当しない	-	-	建替えは該当しない	-	維持管理の為 判定不要	-	維持管理	
	戸建2階 (3棟)	2008	12	木造	79.5	6	30	22	△	維持管理	改善不要	該当しない	-	-	建替えは該当しない	-	維持管理の為 判定不要	-	維持管理	
目達原東団地	A棟	2010	10	中層 耐火四	55.7	12	70	20	○	維持管理	改善不要	該当しない	-	-	建替えは該当しない	-	維持管理の為 判定不要	-	維持管理	
		71.0	12																	
B棟	2010	10	中層耐火四	71.0	20	70	20	○	維持管理	改善不要	該当しない	-	-	建替えは該当しない	-	維持管理の為 判定不要	-	維持管理		
萩原団地	東棟	1977	43	中層耐火四	61.1	24	70	53	△	維持管理について 判断を留保する団地	改善が必用	Bグループ	▲ 259	×	建替えは該当しない	-	概ね充足している	○	用途廃止	
	西棟	1979	41	中層耐火四	63.9	16	70	51	△	維持管理について 判断を留保する団地	改善が必用	Bグループ	▲ 241	×	建替えは該当しない	-	概ね充足している	○	用途廃止	
上豆田団地	平屋(6棟)	2007	13	木造	59.6	12	30	23	△	維持管理	改善不要	該当しない	-	-	建替えは該当しない	-	維持管理の為 判定不要	-	維持管理	
	戸建2階 (4棟)	2007	13	木造	78.0	8	30	23	△	維持管理	改善不要	該当しない	-	-	建替えは該当しない	-	維持管理の為 判定不要	-	維持管理	
立野団地	A棟	1999	21	中層 耐火四	61.3	4	70	31	○	維持管理	優先的な対応が必要	Aグループ	966	○	建替えは該当しない	-	Aグループの為 判定不要	-	優先的な改善	
					71.1	12														
	B棟	1998	22	中層 耐火四	61.3	4	70	32	○	維持管理	優先的な対応が必要	Aグループ	933	○	建替えは該当しない	-	Aグループの為 判定不要	-	優先的な改善	
					71.1	12														
	C棟	1996	24	中層 耐火三	61.3	5	70	34	○	維持管理	優先的な対応が必要	Aグループ	1,015	○	建替えは該当しない	-	Aグループの為 判定不要	-	優先的な改善	
					71.1	10														
				77.5	3															

6. 3 次判定

(計画期間における事業手法の決定)

3 次判定では、1 次判定及び 2 次判定による各住棟別の適用手法候補の判定過程及び長期的管理を踏まえ、本計画における事業手法の最終判定を行いました。

表 3 次判定の指標 (2 次判定における仮設定のまとめ)

判定項目	判定内容・選定基準
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	【団地単位での効率的活用に関する検討】 改善、建替と判定された住棟が混在する団地において、より効率的な事業実施が可能となる場合は判定の見直しを検討する。また、事業実施時期の調整も行う。 【集約・再編等の可能性に関する検討】 一定の地域において複数の団地が存在する場合等は、地域の実情を踏まえて集約・再編等の可能性を検討する。 【地域ニーズへの対応等の総合的な検討】 地域ニーズに応じた施設導入、地域におけるソーシャルミックス※の実現等のため、以下のような視点(例示)から総合的な検討を行い、事業の内容や実施時期等を設定する。 ①まちづくりの視点 ②地域単位の視点・他の事業主体等との連携の視点
2. 事業費の試算及び事業実施時期の調整検討	【事業費の試算】 中長期的な期間(30 年程度)内の全ての新規整備事業、改善事業、建替事業、用途廃止事業にかかる費用を試算する。 【事業実施時期の調整】 事業費の試算の結果、一定の時期に事業費が集中するなど円滑に事業を実施することが困難と判断される場合等は、事業実施時期を調整する。
3. 長期的な管理の見通しの作成 【30 年程度】	おおむね 30 年程度の長期的な管理の見通しは、全団地・住棟を対象として作成する。
4. 計画期間における事業手法の決定	おおむね 30 年程度の長期的な管理の見通しのうち当初 10 年程度の間には改善を実施する住棟においては、住棟の物理的特性等を踏まえ、個別改善か全面的改善かを決定する。

※ ソーシャルミックス：年齢、職業、所得水準等が異なる人々が同じ地域で交流して暮らせるようにすること。

＜3次判定活用計画＞

	住棟名	建築 年度	経過 年数	構造 区分	戸数	手法	活用内容	
							外部改善	内部改善
川原団地	A-1棟	1993	27	中層 耐火四	16	優先的な改善	■長寿命化型: 屋根工事等の実施 ■安全性確保型: 対象無 ■居住性向上型: 対象無 ■福祉対応型: 対象無	■長寿命化型: 対象無 ■安全性確保型: 対象無 ■居住性向上型: 対象無 ■福祉対応型: 対象無
	A-2棟	1996	24	中層 耐火四	16	維持管理	■長寿命化型: 対象無 ■安全性確保型: 対象無 ■居住性向上型: 対象無 ■福祉対応型: 対象無	■長寿命化型: 対象無 ■安全性確保型: 対象無 ■居住性向上型: 対象無 ■福祉対応型: 対象無
	A-3棟	1997	23	中層 耐火四	16	優先的な改善	■長寿命化型: 屋根工事等の実施 ■安全性確保型: 対象無 ■居住性向上型: 対象無 ■福祉対応型: 対象無	■長寿命化型: 対象無 ■安全性確保型: 対象無 ■居住性向上型: 対象無 ■福祉対応型: 対象無
	B-1棟	1994	26	中層 耐火四	24	維持管理	■長寿命化型: 対象無 ■安全性確保型: 対象無 ■居住性向上型: 対象無 ■福祉対応型: 対象無	■長寿命化型: 対象無 ■安全性確保型: 対象無 ■居住性向上型: 対象無 ■福祉対応型: 対象無
	B-2棟	1995	25	中層 耐火四	16	優先的な改善	■長寿命化型: 屋根工事等の実施 ■安全性確保型: 対象無 ■居住性向上型: 対象無 ■福祉対応型: 対象無	■長寿命化型: 対象無 ■安全性確保型: 対象無 ■居住性向上型: 対象無 ■福祉対応型: 対象無
	C-1棟	1999	21	中層 耐火四	16	維持管理	■長寿命化型: 対象無 ■安全性確保型: 対象無 ■居住性向上型: 対象無 ■福祉対応型: 対象無	■長寿命化型: 対象無 ■安全性確保型: 対象無 ■居住性向上型: 対象無 ■福祉対応型: 対象無
	C-2棟	1999	21	中層 耐火四	8	優先的な改善	■長寿命化型: 屋根工事等の実施 ■安全性確保型: 対象無 ■居住性向上型: 対象無 ■福祉対応型: 対象無	■長寿命化型: 対象無 ■安全性確保型: 対象無 ■居住性向上型: 対象無 ■福祉対応型: 対象無
	C-3棟	1999	21	中層 耐火四	16	維持管理	■長寿命化型: 対象無 ■安全性確保型: 対象無 ■居住性向上型: 対象無 ■福祉対応型: 対象無	■長寿命化型: 対象無 ■安全性確保型: 対象無 ■居住性向上型: 対象無 ■福祉対応型: 対象無
	D-1棟	2000	20	中層 耐火四	16	維持管理	■長寿命化型: 対象無 ■安全性確保型: 対象無 ■居住性向上型: 対象無 ■福祉対応型: 対象無	■長寿命化型: 対象無 ■安全性確保型: 対象無 ■居住性向上型: 対象無 ■福祉対応型: 対象無
	D-2棟	2000	20	中層 耐火四	16	維持管理	■長寿命化型: 対象無 ■安全性確保型: 対象無 ■居住性向上型: 対象無 ■福祉対応型: 対象無	■長寿命化型: 対象無 ■安全性確保型: 対象無 ■居住性向上型: 対象無 ■福祉対応型: 対象無

	住棟名	建築 年度	経過 年数	構造 区分	戸数	手法	活用内容	
							外部改善	内部改善
中の原団地	A-1棟	2002	18	中層 耐火四	16	維持管理	■長寿命化型:対象無 ■安全性確保型:対象無 ■居住性向上型:対象無 ■福祉対応型:対象無	■長寿命化型:対象無 ■安全性確保型:対象無 ■居住性向上型:対象無 ■福祉対応型:対象無
	A-2棟	2005	15	中層 耐火四	24	維持管理	■長寿命化型:対象無 ■安全性確保型:対象無 ■居住性向上型:対象無 ■福祉対応型:対象無	■長寿命化型:対象無 ■安全性確保型:対象無 ■居住性向上型:対象無 ■福祉対応型:対象無
	A-3棟	2004	16	中層 耐火四	24	維持管理	■長寿命化型:対象無 ■安全性確保型:対象無 ■居住性向上型:対象無 ■福祉対応型:対象無	■長寿命化型:対象無 ■安全性確保型:対象無 ■居住性向上型:対象無 ■福祉対応型:対象無
	B-1棟	2007	13	中層 耐火四	24	維持管理	■長寿命化型:対象無 ■安全性確保型:対象無 ■居住性向上型:対象無 ■福祉対応型:対象無	■長寿命化型:対象無 ■安全性確保型:対象無 ■居住性向上型:対象無 ■福祉対応型:対象無
	B-2棟	2006	14	中層 耐火四	24	優先的な改善	■長寿命化型:屋根工事等の実施 ■安全性確保型:対象無 ■居住性向上型:対象無 ■福祉対応型:対象無	■長寿命化型:対象無 ■安全性確保型:対象無 ■居住性向上型:対象無 ■福祉対応型:対象無
	D-1棟	1982	38	中層 耐火四	16	優先的な用途廃止	■長寿命化型:対象無 ■安全性確保型:対象無 ■居住性向上型:対象無 ■福祉対応型:対象無	■長寿命化型:対象無 ■安全性確保型:対象無 ■居住性向上型:対象無 ■福祉対応型:対象無
	D-2棟	1982	38	中層 耐火四	8	優先的な用途廃止	■長寿命化型:対象無 ■安全性確保型:対象無 ■居住性向上型:対象無 ■福祉対応型:対象無	■長寿命化型:対象無 ■安全性確保型:対象無 ■居住性向上型:対象無 ■福祉対応型:対象無
	D-3棟	1983	37	中層 耐火四	16	優先的な用途廃止	■長寿命化型:対象無 ■安全性確保型:対象無 ■居住性向上型:対象無 ■福祉対応型:対象無	■長寿命化型:対象無 ■安全性確保型:対象無 ■居住性向上型:対象無 ■福祉対応型:対象無
	D-5棟	1984	36	中層 耐火四	16	優先的な用途廃止	■長寿命化型:対象無 ■安全性確保型:対象無 ■居住性向上型:対象無 ■福祉対応型:対象無	■長寿命化型:対象無 ■安全性確保型:対象無 ■居住性向上型:対象無 ■福祉対応型:対象無

	住棟名	建築 年度	経過 年数	構造 区分	戸数	手法	活用内容	
							外部改善	内部改善
目達原西団地	平屋 (6棟)	2008	12	木造	12	維持管理	■長寿命化型:対象無 ■安全性確保型:対象無 ■居住性向上型:対象無 ■福祉対応型:対象無	■長寿命化型:対象無 ■安全性確保型:対象無 ■居住性向上型:対象無 ■福祉対応型:対象無
	戸建2階 (3棟)	2008	12	木造	6	維持管理	■長寿命化型:対象無 ■安全性確保型:対象無 ■居住性向上型:対象無 ■福祉対応型:対象無	■長寿命化型:対象無 ■安全性確保型:対象無 ■居住性向上型:対象無 ■福祉対応型:対象無
目達原東団地	A棟	2010	10	中層 耐火四	24	維持管理	■長寿命化型:対象無 ■安全性確保型:対象無 ■居住性向上型:対象無 ■福祉対応型:対象無	■長寿命化型:対象無 ■安全性確保型:対象無 ■居住性向上型:対象無 ■福祉対応型:対象無
	B棟	2010	10	中層 耐火四	20	維持管理	■長寿命化型:対象無 ■安全性確保型:対象無 ■居住性向上型:対象無 ■福祉対応型:対象無	■長寿命化型:対象無 ■安全性確保型:対象無 ■居住性向上型:対象無 ■福祉対応型:対象無
萩原団地	東棟	1977	43	中層 耐火四	24	優先的な用途廃止	■長寿命化型:対象無 ■安全性確保型:対象無 ■居住性向上型:対象無 ■福祉対応型:対象無	■長寿命化型:対象無 ■安全性確保型:対象無 ■居住性向上型:対象無 ■福祉対応型:対象無
	西棟	1979	41	中層 耐火四	16	優先的な用途廃止	■長寿命化型:対象無 ■安全性確保型:対象無 ■居住性向上型:対象無 ■福祉対応型:対象無	■長寿命化型:対象無 ■安全性確保型:対象無 ■居住性向上型:対象無 ■福祉対応型:対象無
上豆田団地	平屋 (6棟)	2007	13	木造	12	維持管理	■長寿命化型:対象無 ■安全性確保型:対象無 ■居住性向上型:対象無 ■福祉対応型:対象無	■長寿命化型:対象無 ■安全性確保型:対象無 ■居住性向上型:対象無 ■福祉対応型:対象無
	戸建2階 (4棟)	2007	13	木造	8	維持管理	■長寿命化型:対象無 ■安全性確保型:対象無 ■居住性向上型:対象無 ■福祉対応型:対象無	■長寿命化型:対象無 ■安全性確保型:対象無 ■居住性向上型:対象無 ■福祉対応型:対象無
立野団地	A棟	1999	21	中層 耐火四	16	優先的な改善	■長寿命化型:屋根工事等の実施 ■安全性確保型:対象無 ■居住性向上型:対象無 ■福祉対応型:対象無	■長寿命化型:対象無 ■安全性確保型:対象無 ■居住性向上型:対象無 ■福祉対応型:「玄関・トイレ」手摺設置工事
	B棟	1998	22	中層 耐火四	16	優先的な改善	■長寿命化型:屋根工事等の実施 ■安全性確保型:対象無 ■居住性向上型:対象無 ■福祉対応型:対象無	■長寿命化型:対象無 ■安全性確保型:対象無 ■居住性向上型:対象無 ■福祉対応型:「玄関・トイレ」手摺設置工事
	C棟	1996	24	中層 耐火三	18	優先的な改善	■長寿命化型:屋根工事等の実施 ■安全性確保型:対象無 ■居住性向上型:対象無 ■福祉対応型:対象無	■長寿命化型:対象無 ■安全性確保型:対象無 ■居住性向上型:対象無 ■福祉対応型:「玄関・トイレ」手摺設置工事

表 長期修繕計画

団地名	住棟名	建築 年度	経過 年数	構造 区分	住戸 面積	戸数	1971～	1981～	1991～	2001～	2010～	長寿命化計画 計画期間	長期修繕期間	
												2021～	2031～	2041～
川原団地	A-1棟	1993	27	中層 耐火四	49.8	16			建設			個別改善		個別改善
	A-2棟	1996	24	中層 耐火四	49.8	16			建設				個別改善	
	A-3棟	1997	23	中層 耐火四	72.3	16			建設			個別改善		個別改善
	B-1棟	1994	26	中層 耐火四	72.4	24			建設				個別改善	
	B-2棟	1995	25	中層 耐火四	49.8	16			建設			個別改善		個別改善
	C-1棟	1999	21	中層 耐火四	49.8	16			建設				個別改善	
	C-2棟	1999	21	中層 耐火四	72.3	8			建設			個別改善		個別改善
	C-3棟	1999	21	中層 耐火四	49.8	16			建設				個別改善	
	D-1棟	2000	20	中層 耐火四	49.8	16			建設				個別改善	
	D-2棟	2000	20	中層 耐火四	49.8	16			建設				個別改善	
中の原団地	A-1棟	2002	18	中層 耐火四	51.7	16				建設			個別改善	
	A-2棟	2005	15	中層 耐火四	51.7	24				建設			個別改善	
	A-3棟	2004	16	中層 耐火四	51.7	24				建設			個別改善	
	B-1棟	2007	13	中層 耐火四	51.7	24				建設			個別改善	
	B-2棟	2006	14	中層 耐火四	51.7	24				建設		個別改善		個別改善
	D-1棟	1982	38	中層 耐火四	64.4	16		建設				用途廃止		
	D-2棟	1982	38	中層 耐火四	59.4	8		建設				用途廃止		
	D-3棟	1983	37	中層 耐火四	59.4	16		建設				用途廃止		
	D-5棟	1984	36	中層 耐火四	59.4	16		建設				用途廃止		
目達原西団地	平屋 (6棟)	2008	12	木造	60.6	12				建設			計画修繕	建替
	戸建2階 (3棟)	2008	12	木造	79.5	6				建設			計画修繕	建替
目達原東団地	A棟	2010	10	中層 耐火四	55.7	24				建設			個別改善	
	B棟	2010	10	中層 耐火四	71.0	20				建設			個別改善	
萩原団地	東棟	1977	43	中層 耐火四	61.1	24	建設					用途廃止		
	西棟	1979	41	中層 耐火四	63.9	16	建設					用途廃止		
上豆田団地	平屋 (6棟)	2007	13	木造	59.6	12				建設			計画修繕	建替
	戸建2階 (4棟)	2007	13	木造	78.0	8				建設			計画修繕	建替
立野団地	A棟	1999	21	中層 耐火四	61.3	16			建設			個別改善		個別改善
	B棟	1998	22	中層 耐火四	61.3	16			建設			個別改善		個別改善
	C棟	1996	24	中層 耐火三	61.3	18				建設		個別改善		個別改善

7. 活用計画

本計画期間内において、現在の500戸のうち長寿命化効果が得られない96戸を「用途廃止」、404戸を「維持管理」の対象とし、うち130戸を「個別改善事業」として計画します。「用途廃止」に際しては、対象となる団地の居住者を、別団地への転居を支援した上で行います。

なお、本計画期間内においては「建替事業」は行いません。

表 活用手法別戸数

対象	2021	2030	合計
管理戸数	500 戸	500 戸	500 戸
新規事業予定戸数	0 戸	0 戸	0 戸
維持管理予定戸数	404 戸	404 戸	404 戸
うち計画修繕対応戸数※	274 戸	274 戸	274 戸
うち改善事業予定戸数	130 戸	130 戸	130 戸
個別改善予定戸数	130 戸	130 戸	130 戸
全面的改善事業数予定戸数	0 戸	0 戸	0 戸
建替事業予定戸数	0 戸	0 戸	0 戸
用途廃止予定数	96 戸	96 戸	96 戸

※「入退去修繕」及び「経常修繕」を含む

表 活用対象

項目	団地名	対象棟	戸数	合計
個別改善対象 長寿命化型改善	川原団地	A-1 棟・A-3 棟・B-2 棟・C-2 棟	56 戸	130 戸
	中の原団地	B-2 棟	24 戸	
	立野団地	A 棟・B 棟・C 棟	50 戸	
個別改善対象 福祉対応型改善	立野団地	A 棟・B 棟・C 棟	50 戸※	50 戸

※立野団地の50戸は長寿命化型改善と重複

表 用途廃止予定対象

項目	団地名	対象棟	戸数	合計
用途廃止予定対象	中の原団地	D-1 棟・D-2 棟・D-3 棟 D-5 棟	56 戸	96 戸
	萩原団地	東棟・西棟	40 戸	

第6章 公営住宅等長寿命化計画の実施方針

1. 点検の実施方針

入居者の安全性確保や修繕コストの抑制と平準化を図るため、そして修繕計画策定上必要な建物劣化状況等を把握するため、日常的な団地巡回による点検と定期的な点検を実施します。

1) 定期点検

本町の公営住宅等は一部を除き、建築基準法第12条に規定する法定点検を実施してきましたが、これからは全棟を対象として法定点検と同等の調査を実施します。なお、点検箇所や方法、周期については法定点検と同様とします。

【佐賀県規則第33号（建築基準法施行細則の一部を改正する規則）H28.5.31】
第6条（特定建築物の定期報告）において、共同住宅は、5階以上、かつ、延床面積1,500㎡以上が、知事が指定する法定点検対象となっている。

2) 日常点検

定期点検の他に日常的な保守点検は全棟を対象として実施します。日常点検については、町職員により年一度程度「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）」を参考に実施します。

なお、点検については、定期点検や改善設計時の詳細劣化調査等と時期の調整等を行い、効率的に実施します。

2. 計画修繕の実施方針

長期的に公営住宅等の管理を行うため、住棟や部品の耐用年限、劣化状況から将来見込まれる修繕工事の内容等を明記した長期的修繕計画を作成し、計画的に修繕を実施します。

長期修繕計画に盛り込む内容は、大規模で多額の費用を要する外壁や屋根等の「外部改修」、風呂、便所、給湯器等の「内部改修」、給・排水管、ガス管、電気・通信等の「配管等改修」とします。なお、実施に当たっては複数の修繕を同時に実施する等、効率的に改修を行い、入居者の負担軽減に努めます。

計画修繕は、予防保全や修繕コスト抑制の観点から、修繕周期、定期・日常点検の結果、日常的な不具合の発生状況等を踏まえ、確実に実施します。修繕においては、外壁落下防止や避難設備等の更新等、入居者の安全性に関わる修繕を最優先に実施します。

次頁に本計画で作成した長期修繕計画を記載します。この内容を基本に、建替時期まで適切に管理を行います。また、本計画の見直しの際は、劣化の進行等を把握し、適正に長期修繕計画の見直しを行います。

3. 改善事業の実施方針

1) 改善事業の実施方針

活用手法における個別改善の事業内容を実施し、適切な住宅ストックとして長期的な活用を進めます。

長寿命化型改善事業は、従前の仕様等と比べて、「耐久性向上」、「躯体への影響低減」、「維持管理の容易性」等が向上する改善が該当します。

長寿命化型改善の仕様は、改善工事前に行われる改善設計で住棟の劣化調査を詳細に行い決定します。

表 型式改善事業の実施方針

改善型式	改善方針	改善メニュー
長寿命化型改善	一定の居住性や安全性等が確保され、長期的活用を図るべき住棟において、耐久性の向上や躯体への劣化影響の低減、維持管理の容易性の向上の観点から予防保全的な改善を行う。	外壁・屋根について、計画期間中に築 20 年を超えていて、現場確認による劣化が著しい箇所について改修を行う。
安全性確保型改善	非常時に円滑に避難ができるよう避難設備や経路の整備、確保のための改善を行う。	本計画期間では実施しない。 ※各団地整備済み
居住性向上型改善	住戸設備の機能向上、共同施設等の機能向上等、居住性の向上のための改善を行う。	川原団地 合併処理浄化槽から公共下水道へ切替。
福祉対応型改善	高齢者、障がい者を含む全ての人が、安全・安心して居住できるよう、住戸内及び共用部、屋外のバリアフリー化を進める。	立野団地 「玄関・トイレ」に手摺設置工事を行う。

4. 建替事業の実施方針

本町の公営住宅等で計画期間内に耐用年限を迎える住棟はありません。また、将来ストック数も充足していることから、本計画期間内に建替事業は実施しません。

第7章 事業計画

団地名		住棟名	建築 年度	経過 年数	構造 区分	戸数	活用計画	2021 (R3)	2022 (R4)	2023 (R5)	2024 (R6)	2025 (R7)	委託設計	工事	2028 (R10)	2029 (R11)	2030 (R12)	
川原団地		A-1棟	1993 (H5)	27	中層 耐火四	16							屋上防水	屋上防水				
		A-2棟	1996 (H8)	24	中層 耐火四	16												
		A-3棟	1997 (H9)	23	中層 耐火四	16							屋上防水	屋上防水	屋上防水			
		B-1棟	1994 (H6)	26	中層 耐火四	24												
		B-2棟	1995 (H7)	25	中層 耐火四	16									屋上防水	屋上防水		
		C-1棟	1999 (H11)	21	中層 耐火四	16												
		C-2棟	1999 (H11)	21	中層 耐火四	8										屋上防水	屋上防水	
		C-3棟	1999 (H11)	21	中層 耐火四	16												
		D-1棟	2000 (H12)	20	中層 耐火四	16												
		D-2棟	2000 (H12)	20	中層 耐火四	16												
共用部:合併処理浄化槽									下水道切替									
中の原団地		A-1棟	2002 (H14)	18	中層 耐火四	16												
		A-2棟	2005 (H17)	15	中層 耐火四	24												
		A-3棟	2004 (H16)	16	中層 耐火四	24												
		B-1棟	2007 (H19)	13	中層 耐火四	24												
		B-2棟	2006 (H18)	14	中層 耐火四	24						屋上防水	屋上防水					
		D-1棟	1982 (S57)	38	中層耐火四	16							解体撤去及び移転					
		D-2棟	1982 (S57)	38	中層耐火四	8							解体撤去及び移転					

団地名	住棟名	建築 年度	経過 年数	構造 区分	戸数	活用計画	2021 (R3)	委託設計					2027 (R9)	2028 (R10)	2029 (R11)	2030 (R12)
								2022 (R4)	2023 (R5)	2024 (R6)	2025 (R7)	2026 (R8)				
中の原団地	D-3棟	1983 (S58)	37	中層耐火四	16											
	D-5棟	1984 (S59)	36	中層耐火四	16											
目達原西団地	平屋 (6棟)	2008 (H20)	12	木造	12											
	戸建2階 (3棟)	2008 (H20)	12	木造	6											
	A棟	2010 (H22)	10	中層 耐火四	24											
目達原東団地	B棟	2010 (H22)	10	中層耐火四	20											
	東棟	1977 (S52)	43	中層耐火四	24											
萩原団地	西棟	1979 (S54)	41	中層耐火四	16											
	平屋 (6棟)	2007 (H19)	13	木造	12											
上豆田団地	戸建2階 (4棟)	2007 (H19)	13	木造	8											
	A棟	1999 (H11)	21	中層 耐火四	16			全戸手摺	屋上防水	屋上防水						
立野団地	B棟	1998 (H10)	22	中層 耐火四	16			屋上防水	屋上防水							
								全戸手摺								
	C棟	1996 (H8)	24	中層 耐火三	18					屋上防水	屋上防水					

単位:千円

工事

解体撤去及び移転

解体撤去及び移転

解体撤去及び移転

解体撤去及び移転

解体撤去及び移転

解体撤去及び移転

解体撤去及び移転

解体撤去及び移転

解体撤去及び移転

解体撤去及び移転

解体撤去及び移転

第8章 ライフサイクルコストとその縮減

1. ライフサイクルコスト算出の基本的な考え方

長寿命化や用途廃止を検討する住棟について、ライフサイクルコスト（LCC）の改善効果を確認します。

考え方や算出根拠や数値は、改定指針をもとに事例やこれまでの運用過程等を踏まえ設定します。

公営住宅等を対象としたLCCの基本的な考え方は以下のとおりです。

$$\text{LCC} = (\text{建設費} + \text{改善費} + \text{修繕費} + \text{除却費})$$

〔単位：千円/棟・年〕

- ・ 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^{※1}（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^{※2}
- ・ 修繕費：管理期間における修繕工事費の見込み額^{※2}。
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を建設費に乗じて算定される累積修繕費で代用してもよい。
- ・ 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}

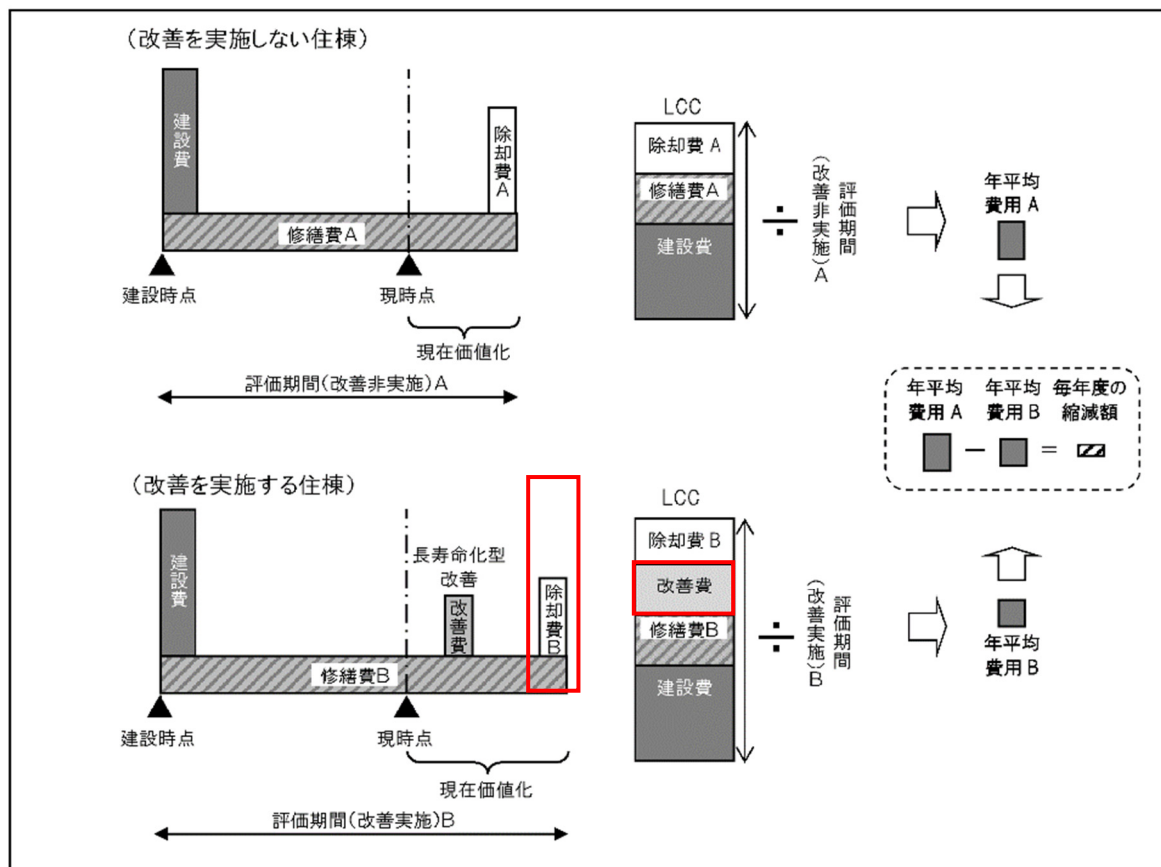
※1 修繕費相当額の控除方法については、後述する＜参考：LCC の縮減効果の算出例＞を参照のこと。事業主体の運用により独自の方法によって控除することも可能とするが、その場合は、その内容を明らかにする必要がある。

※2 現時点以後、将来に発生するコスト（将来の改善費、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。

2. ライフサイクルコスト削減効果の算出の基本的な考え方

長寿命化型改善事業または全面的改善事業を実施する公営住宅等を対象としたLCCの削減効果の算出の基本的な考え方は以下のとおりです。

表 LCC の算出イメージ



① 1 棟の LCC 削減効果 = LCC (計画前) - LCC (計画後)

[単位：千円/棟・年]

$$\textcircled{2}\text{LCC（計画前）} = \frac{\text{（建設費＋修繕費＋除却費）}^{\ast 1}}{\text{計画期間（改善非実施）}}$$

〔単位：千円/棟・年〕

- ・建設費：推定再建築費（＝当該住棟の建設時点に投資した建設工事費×公営住宅法施行規則第 23 条の率）。ただし、当該住棟の建設時点に投資した建設工事費を把握できない場合は、建設当時の標準建設費で代用する。
- ・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^{※2}。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を建設費（推定再建築費）に乗じて算定される累積修繕費で代用してもよい。
- ・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。物理的な劣化や社会的価値の低下に伴い供用に適さない状態になるまでの管理期間といえるが、これまでの建替事業の実績を考慮し、建替前の平均的な供用期間（構造種別）を評価期間（改善非実施）としてもよい。
- ・除却費：評価期間（改善非実施）末に実施する除却工事費^{※2}。

※1：（建設費＋修繕費＋除却費）は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。

※2：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。

$$\textcircled{3}\text{LCC（計画後）} = \frac{\text{（建設費＋改善費＋修繕費＋除却費）}^{\ast 1}}{\text{計画期間（改善実施）}}$$

〔単位：千円/棟・年〕

- ・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総額から修繕費相当額を控除した額^{※2・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}。以下、②の記載と同じ。
- ・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）。

※1：（建設費＋改善費＋修繕費＋除却費）は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。

※2：修繕費相当額の控除方法については、後述する＜参考：ライフサイクルコストの縮減効果の算出例＞を参照のこと。事業主体の運用により独自の方法によって控除することも可能とするが、その場合は、その内容を明らかにする必要がある。

※3：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。

<参考：ライフサイクルコストの縮減効果の算出例>

公営住宅等長寿命化計画の【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧の「LCC縮減効果」欄を記載するため、長寿命化型改善事業を実施する場合の算出例を以下に示します。

■算出の考え方

公営住宅等長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業を実施する場合、実施しない場合、それぞれの場合について評価期間中に要するコストを算出し、住棟単位で年当たりのコスト比較を行います。

算出結果例において、戸当たりコストを基に当該住棟の住戸数分を積算し、住棟当たりのコストを算出します。

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

現在価値化の算出式は以下のとおりです。

a：現時点以後の経過年数
b：将来の改善費、修繕費、除却費
c：現在価値化係数 $c = 1 \div (1 + d)^a$
d：社会的割引率（0.04（4%））

■算出の手順

以下の手順に示された①から⑬までの項目は、算出結果例として以下に示します。

<計面前モデル>

①評価期間（改善非実施）A

- ・長寿命化型改善事業を実施しない場合に想定される管理期間

②修繕費A

- ・修繕費＝（当該住棟の建設費×修繕項目別の修繕費乗率）の累積額
- ・上記の修繕費算出式を用いて、建設時点から上記①評価期間（改善非実施）A末までの各年の修繕費を累積した費用とする。
- ・現時点以後の各年の修繕費については、現在価値化して算出する。

③建設費

- ・推定再建築費（＝当該住棟の建設時点に投資した建設工事費×公営住宅法施行規則第23条の率）。ただし、当該住棟の建設時点に投資した建設工事費を把握できない場合は、建設当時の標準建設費で代用する。

④除却費A

- ・評価期間（改善非実施）末に実施する除却工事費
- ・評価期間（改善非実施）末の時期に応じて、現在価値化して算出する。

⑤計面前LCC

- ・計面前LCC（円/戸・年）＝（③建設費＋②修繕費A＋④除却費A）÷①評価期間（改善非実施）A

<計画後モデル>

⑥評価期間（改善実施）B

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

⑦修繕費B

- ・修繕費＝（当該住棟の建設費×修繕項目別の修繕費乗率）の累積額

- ・上記の修繕費算出式を用いて、建設時点から上記⑥評価期間（改善実施）B末までの各年の修繕費を累積した費用とする。
- ・現時点以後の各年の修繕費については、現在価値化して算出する。

⑧長寿命化型改善工事費

- ・公営住宅等長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業費及び公営住宅等長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業費の総額から修繕費相当額を控除した額。当該改善を複数回行う場合はそれらの合計費用とする。
- ・修繕費相当額の控除については、想定している長寿命化型改善項目に相当する「計画修繕項目の修繕費乗率」を除いて修繕費を算定すること（当該計画修繕項目の修繕費乗率を除いた修繕費乗率を推定再建築費に乗じて修繕費を算定すること）で対応している。
- ・長寿命化型改善は現時点以後に行われるので、全て現在価値化して算出する。

⑨建設費

- ・推定再建築費（＝当該住棟の建設時点に投資した建設工事費×公営住宅法施行規則第23条の率）。ただし、当該住棟の建設時点に投資した建設工事費を把握できない場合は、建設当時の標準建設費で代用する。

⑩除却費B

- ・評価期間（改善実施）末に実施する除却工事費
- ・評価期間（改善実施）末の時期に応じて、現在価値化して算出する。

⑪計画後LCC

- ・計画後LCC（円／戸・年）＝（⑨建設費＋⑧長寿命化型改善費＋⑦修繕費B＋⑩除却費B）÷①評価期間（改善実施）B

<LCC 改善効果>

⑫年平均縮減額

- ・上記⑤、⑪より、年平均縮減額＝⑤計画前LCC－⑪計画後LCC

⑬住棟あたりの年平均縮減額

- ・以上より算定した年平均縮減額は戸あたりの額であり、これに当該住棟の住戸数分を積算して、住棟あたりの年平均縮減額を算出する。年平均縮減額がプラスであれば、ライフサイクルコスト（LCC）縮減効果があると判断できる。

3. ライフサイクルコスト算出条件の設定

1) ライフサイクルコスト効果の検証を行う対象住宅の設定

今回、LCCの改善効果の検証を行う対象住宅は、本計画期間内に「維持管理」以外となった鉄筋コンクリート構造の住棟を対象とし、検証を行います。

LCCの改善効果が見込めない住棟については用途廃止を実施します。

2) 使用年数

① LCC（計画前）の評価期間（改善非実施）Aの設定

- ・LCC（計画前）の評価期間（改善非実施）A＝長寿命化型改善事業を実施しない場合に想定される管理期間

＜LCC（計画前）の評価期間（改善非実施）A＞

長寿命化型改善を実施しない場合 ＝ 耐火 50 年

② LCC（計画後）の評価期間（改善実施）Bの設定

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

＜LCC（計画後）の評価期間（改善実施）B＞

長寿命化型改善を実施した場合 ＝ 耐火 70 年（20 年延長）

4. ライフサイクルコストと縮減効果

計画期間内に用途廃止を予定している住棟を対象に、計画前の使用年数を耐火50年、計画後の使用年数を耐火70年（20年延長）とし、長寿命化型改善費を投入して試算を行いました。その結果、中の原団地D-1～D-5棟、萩原団地東棟及び西棟の計6棟が、住棟あたりの年平均改善額がマイナスになり、LCCの改善効果がないことが検証されました。

【様式１】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名： 吉野ヶ里町 LCC効果の確認

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

団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設 年度	次期点検時期		修繕・改善事業の内容										LCC 縮減効果 (千円/棟・年)	備考
					法定点検	法定点検に 準じた点検	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12		
川原団地	A-1棟	16	RC造	H5									屋上防水 (長寿命)				744	
川原団地	A-3棟	16	RC造	H9										屋上防水 (長寿命)			925	
川原団地	B-2棟	16	RC造	H7											屋上防水 (長寿命)		900	
川原団地	C-2棟	8	RC造	H11												屋上防水 (長寿命)	483	
中の原団地	B-2棟	24	RC造	H18								屋上防水 (長寿命)					1,195	
中の原団地	D-1棟	16	RC造	S57				屋上防水 (長寿命)	外壁改修 (長寿命)	設備 改善工事 (長寿命)	老朽化 対策 (長寿命)						▲ 175	
中の原団地	D-2棟	8	RC造	S57				屋上防水 (長寿命)	外壁改修 (長寿命)	設備 改善工事 (長寿命)	老朽化 対策 (長寿命)						▲ 110	
中の原団地	D-3棟	16	RC造	S58				屋上防水 (長寿命)	外壁改修 (長寿命)	設備 改善工事 (長寿命)	老朽化 対策 (長寿命)						▲ 204	
中の原団地	D-5棟	16	RC造	S59				屋上防水 (長寿命)	外壁改修 (長寿命)	設備 改善工事 (長寿命)	老朽化 対策 (長寿命)						▲ 215	

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

【様式１】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名：吉野ヶ里町

特定公共
公営住宅

地盤質
改良住宅

その他

ＬＣＣ効果の確認

団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設 年度	次期点検時期		修繕・改善事業の内容										ＬＣＣ 縮減効果 (千円/棟・年)	備考
					法定点検	法定点検に 達した点検	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12		
萩原団地	東棟	24	RC造	S52				屋上防水 (長寿命)	外壁改修 (長寿命)	設備 改善工事 (長寿命)	老朽化 対策 (長寿命)						▲ 259	
萩原団地	西棟	16	RC造	S54				屋上防水 (長寿命)	外壁改修 (長寿命)	設備 改善工事 (長寿命)	老朽化 対策 (長寿命)						▲ 241	
立野団地	A棟	16	RC造	H11						屋上防水 (長寿命)							966	
立野団地	B棟	16	RC造	H10					屋上防水 (長寿命)								933	
立野団地	C棟	18	RC造	H8							屋上防水 (長寿命)						1,015	

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

【様式2】新規整備事業及び建替事業の実施予定一覧

事業主体名： 吉野ヶ里町

住宅の区分： 公営住宅 特定公共 地優賃
賃貸住宅 (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			
該当なし									

注) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。

参考資料（用語集・参考文献）

あ行

著しい困窮年収未満の世帯

公営住宅の施策対象の世帯のうち、民間市場において、自力では適切な家賃負担で最低居住面積水準を達成することが著しく困難な年収以下の世帯。

か行

管理戸数

公営住宅として管理を行っている戸数。

共同施設

公営住宅法第2条第9号で規定されている児童遊園、共同浴場、集会所その他公営住宅の入居者の共同の福祉のために必要な施設で、国土交通省令で定めるものをいう。

居住面積水準

国が住生活基本計画（全国計画）に基づいて定めているもので、「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の基礎として必要不可欠な住宅の面積に関する水準。誘導居住面積水準は、世帯人数に応じて、豊かな住生活の実現を前提として多様なライフスタイルに対応するために必要と考えられる住宅の面積に関する水準。

躯体

建造物の骨組みなど、全体を構造的に支える部分。

グループホーム

高齢者、障がい者等が日常生活上の必要な援助やサービスを受けながら、地域社会の中で共同して居住し生活を行う場。地方公共団体や社会福祉法人等により、多様な形態で実施・運営されている。

公営住宅

公営住宅法に基づき、国及び地方公共団体が協力して、健康で文化的な生活を営むに足りる住宅を整備し、これを住宅に困窮する低額所得者に対して低廉な家賃で賃貸し、または転貸することにより国民生活の安定と社会福祉の増進に寄与することを目的とした住宅。

公営住宅施策対象世帯

- ・政令月収 21.4 万円以下（収入分位 25% 以上 40%以下）の世帯（裁量階層）で、入居者または同居者に一定の障がい者がいる世帯、60 歳以上の高齢者がいる世帯、小学校就学前（6 歳未満）の子どもがいる子育て世帯。
- ・政令月収 15.8 万円以下（収入分位 25% 以下）の世帯（本来階層）で、上記以外の現に住宅に困窮していることが明らかな世帯、同居親族のいる世帯及び単身世帯のうち 60 歳以上の世帯。

公営住宅等長寿命化計画

公営住宅等^{（注）}について、中長期的な建替や改善コストの縮減の観点から、点検予防・保全的な修繕、耐久性の向上を計画的に進めるために、地方公共団体が策定する計画。計画期間はおおむね10年とし、その間の長寿命化に関する基本方針や対象とする住宅団地、実施する維持管理・改善事業を計画する。

（注）公営住宅等：「公営住宅法」にもとづく賃貸住宅以外に、改良住宅や住宅供給公社賃貸住宅、都市機構賃貸住宅、雇用促進住宅などの公共賃貸住宅を加えた住宅の呼称。

高齢者対応

段差の解消、車椅子の通れる廊下幅の確保、浴室・便所等への手すり設置のすべてを満たす改善工事。

国勢調査

総務省統計局が行う全国一斉の国勢に関する調査をいう。国勢調査は全国都道府県及び市町村の人口の状況を明らかにし、社会福祉、雇用、住宅、環境整備、交通など各種行政上の諸施設の企画・立案のための基礎資料を得ることを主たる目的として国内の全ての居住者について行われるものである。

コミュニティ

共同体、地域社会、共同生活体のこと。

最低居住面積水準

世帯人数に応じて、健康で文化的な住生活を営む上で必要不可欠な住宅の面積に関する水準として、国の住生活基本計画（全国計画）で示されたもの。世帯人数等に応じた面積の基準が示されている。単身者で25㎡、2人以上の世帯で10㎡×世帯人数+10㎡。

指定管理者制度

地方公共団体やその外郭団体に限定していた公の施設の管理を、株式会社をはじめとした民間法人・NPO法人にもさせることができる制度。

住生活基本計画

「住生活基本法」に基づき、住宅施策全般の目指すべき基本的な方向性を定める計画。

住宅確保要配慮者

住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律に基づいて、低額所得者、被災者、高齢者、障がい者、子どもを育成する家庭など住宅の確保に特に配慮を必要とする者。

住宅困窮世帯

適当、適切な住宅の取得（購入または賃借）等に困窮する世帯のこと。

住宅すごろく

戦後日本社会における人々の住み替え・住居移動の諸相をすごろくゲームに見立てたもので、賃貸を「振り出し」に、集合住宅の持ち家を通して、郊外の庭付き一戸建てを取得し「あがり」という住まいの変遷を指す。

住宅ストック

既存住宅、あるいはある時点で存在しているすべての住宅。

住宅セーフティネット

経済的な問題などにより住宅に困窮する人々に対し、最低限の安定的な居住を保証する社会的な制度・対策。

住宅セーフティネット法

2007（平成19）年7月6日に公布・施行された住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律。

新耐震基準

1981（昭和56）年6月に施行された改正建築基準法施行令に基づく現行の耐震設計基準。

専用面積

共用部分のうち、特定の部分を特定の区分所有者が専用で利用できる部分を加えた面積のこと。

耐火構造

屋根・柱・梁・壁など主要構造部が、建築基準法で定める、火災時の加熱に一定時間耐える性能を持つもの。鉄筋コンクリート造・鉄骨造・煉瓦造など。

耐用年限

公営住宅の構造に応じて「公営住宅法施行令」で定められた処分できる建築後の経過年数。鉄筋コンクリート造は70年、補強コンクリートブロック造は45年、木造は30年。

多子世帯

18歳未満で、かつ扶養している子どもが3人以上いる世帯。

地域主権改革一括法

2010（平成22）年6月に閣議決定された地域主権戦略大綱では、地域主権改革について、「日本国憲法の下に、住民の身近な行政は、地方公共団体が自主的かつ総合的に広く担うようにするとともに、地域住民が自らの判断と責任において地域の諸課題に取り組むことができるようにするための改革」であると定義し、このような考え方にに基づき、「地域の自主性及び自立性を高めるための改革の推進を図るための関係法律の整備に関する法律」（地域主権改革一括法）が2011（平成23）年5月2日（第1次一括法）、及び2011（平成23）年8月30日（第2次一括法）に公布された。

長寿命化

寿命が伸びること、あるいは寿命を延ばすこと。建築物においては、耐久性を向上させ、長持ちするようになることを意味する。

低炭素住宅

温室効果ガスの排出の量の削減、温室効果ガスの吸収作用の保全及び強化、並びに地球温暖化に対する適応を行うことにより、創造的で活力ある持続的な発展が可能となる社会。

な行

二方向避難

建築基準法や消防法などで定められた、緊急時に建物内のどこの位置からでも二方向以上避難経路が確保できることを指す。

延床面積

建築物の各階の床面積の合計。

は行

バリアフリー

高齢者、障がい者等が社会生活を営む上で、障壁（バリア）となるものを除去（フリー）すること。物理的、社会的、制度的、心理的な障壁、情報面での障壁などすべての障壁を除去するという考え方。

PFI（Private Finance Initiative）

公共部門が実施していた社会資本整備を、民間の資金・経営ノウハウを導入し、民間事業者主導で実施する手法。

PPP（Public Private Partnership）

公民が連携して公共サービスの提供を行う事業手法の総称。

や行

優先入居

特に住宅に困窮する者について、抽選に依らず優先的に入居を認める制度。

ユニバーサルデザイン

あらかじめ、障がいの有無、年齢、性別、人種等に関わらず多様な人々が利用しやすいよう都市や生活環境等をデザインする考え方。

用途地域

都市計画法に基づく地域地区の一種で、目指すべき市街地像に応じて用途別に分類される13種類の都市計画の総称。用途地域は、都市活動の機能性、都市生活の安全性、利便性、快適性等の増進を目的として、住宅地、商業地、工業地等の主要な構成要素の配置及び密度について公共施設とのバランスに配慮しながら定められた土地利用の計画をもとに、土地利用の状況及び動向を勘案して定められる。

ら行

ライフサイクルコスト（LCC）

建物を企画・設計・建築し、維持管理を行い、最後に解体・廃棄するまでの全期間に要する費用。公営住宅長寿命化計画はライフサイクルコスト（LCC）の縮減を目的とした計画である。

【参考文献】

「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）」2016（平成28）年8月
（国土交通省住宅局住宅総合整備課）

「佐賀県規則第33号（建築基準法施行細則の一部を改正する規則）」
2016（平成28）年5月（佐賀県）

【住生活基本計画（全国計画）における誘導居住面積水準及び最低居住面積水準】

1. 誘導居住面積水準

- (1) 一般型誘導居住面積水準 ①単身者55㎡
②2人以上の世帯25㎡×世帯人数+25㎡

- (2) 都市居住型誘導居住面積水準 ①単身者40㎡
②2人以上の世帯20㎡×世帯人数+15㎡

2. 最低居住面積水準

- ①単身者25㎡
②2人以上の世帯10㎡×世帯人数+10㎡

【1、2共通】

- 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人として算定する。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人とする。
- 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人を超える場合は、上記の面積から5%を控除する。
- 3 以下の場合には、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

◆参考：世帯人数別の面積例

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

【 】内は、3～5歳児が1名いる場合

【公営住宅施行規則（共同施設の種類）】

第一条 公営住宅法（以下「法」という。）第二条第九号に規定する国土交通省令で定める共同施設は、次に掲げる施設とする。

- 一 管理事務所
- 二 広場及び緑地
- 三 通路
- 四 立体的遊歩道及び人工地盤施設
- 五 高齢者生活相談所
- 六 駐車場

（法第七条第二項の国土交通省令で定める共同施設）

第二条 法第七条第二項に規定する国土交通省令で定める共同施設は、児童遊園、集会所及び前条第一号から第五号までに掲げる施設とする。