

中土佐町 公営住宅等長寿命化計画

令和 3 年 3 月

中 土 佐 町

目 次

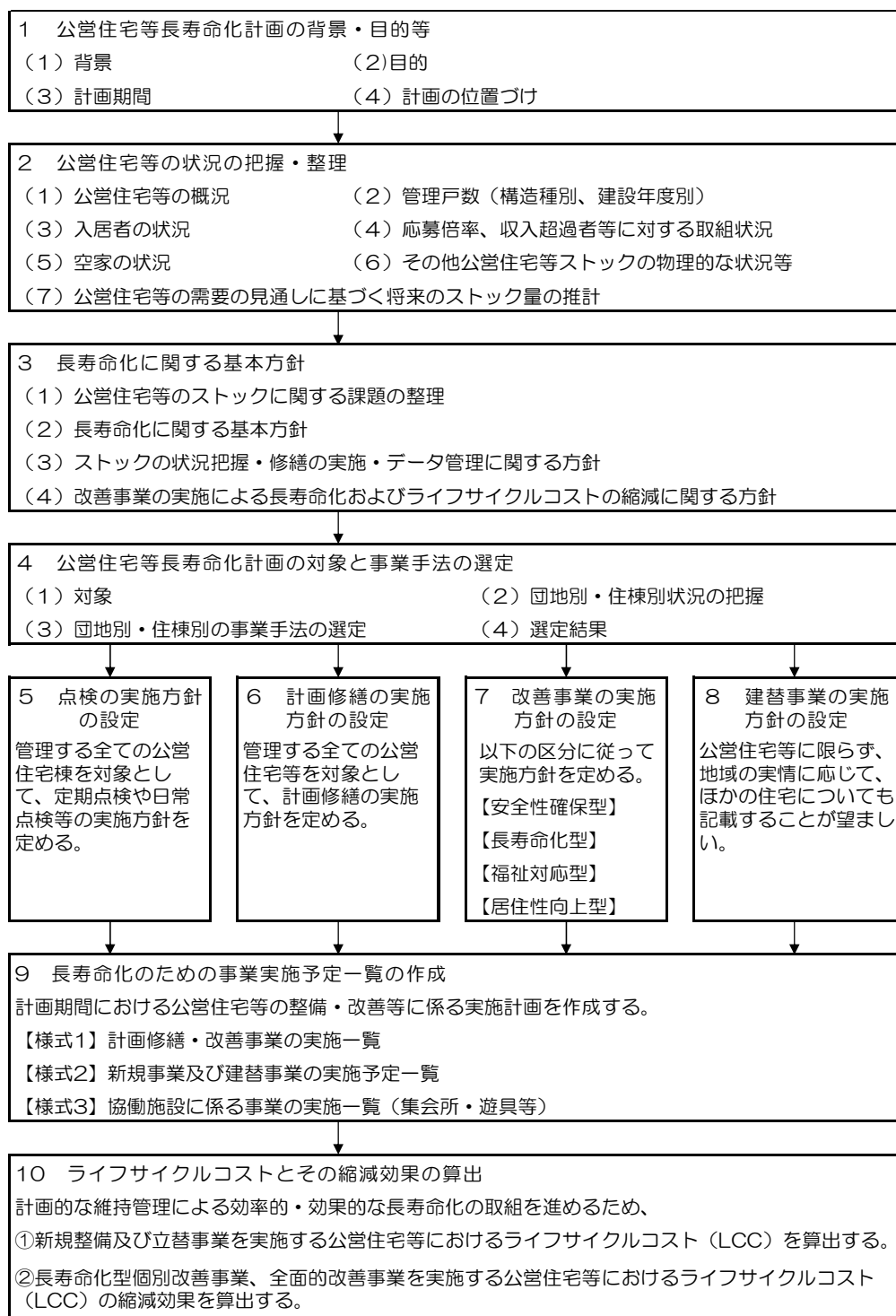
はじめに	1
1. 公営住宅等長寿命化計画の背景・目的等	2
1-1. 計画の背景	2
1-2. 計画の目的	3
1-3. 計画期間	4
1-4. 計画の位置づけ	4
1-5. 計画の対象	5
1-6. 位置図	6
2. 中土佐町における公営住宅等の状況	7
2-1. 中土佐町の人口・世帯数	7
2-2. 中土佐町の人口・世帯数の将来推計	9
2-3. 公営住宅等ストックの状況	10
2-4. 公営住宅等の入居者の状況	20
3. 長寿命化に関する基本方針	34
3-1. 公営住宅等のストックに関する課題の整理	34
3-2. 長寿命化に関する基本方針	36
3-3. ストックの状況把握・修繕の実施・データ管理に関する方針	37
3-4. 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	37
4. 公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定	38
4-1. 計画の対象	38
4-2. 団地別・住棟別の事業手法の選定	42
4-3. 団事業手法の判定	44
5. 点検の実施方針	66
6. 計画修繕の実施方針	67
7. 改善事業の実施方針	69
8. 建替事業の実施方針	70
9. 長寿命化のための事業実施予定一覧	71
10. ライフサイクルコストとその縮減効果の算出	72
10-1. ライフサイクルコスト（LCC）の算出の考え方	72
10-2. ライフサイクルコスト（LCC）算出による効果	73
11. 計画の実現に向けて	74
11-1. 維持管理に関する課題	74
11-2. 建替事業実施に関する課題	74
様式 1	76
様式 2	80
様式 3	81

はじめに

■公営住宅等長寿命化計画の策定フロー

本計画は、国土交通省住宅局発行の公営住宅等長寿命化計画策定指針（平成 28 年 8 月）に従い、以下の策定フローにて実施します。

図表 1 調査策定フロー



1. 公営住宅等長寿命化計画の背景・目的等

1-1. 計画の背景

【国の動向】

本格的な少子高齢社会、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、住生活基本法が制定されました。この住生活基本法の制定により、住宅セーフティネットの確保を図りつつ、健全な住宅市場を整備するとともに、国民の住生活の「質」の向上を図る政策への本格的な転換を図る道筋が示されています。

国民の居住ニーズの多様化・高度化、人口・世帯減少社会の到来、環境制約の一層の高まり等様々な課題を抱える 21 世紀の我が国において、住生活基本法に掲げられた基本理念にのっとり、国民が真に豊かさを実感できる社会を実現するためには、住宅単体のみならず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です。

このようなストック重視の社会的背景のもと、公営住宅等の分野については、厳しい財政状況下において、更新期を迎えつつある老朽化した大量の公営住宅等の効率的かつ円滑な更新を行い、公営住宅等の需要に的確に対応することが地方公共団体の課題となっています。

公営住宅等の効率的かつ円滑な更新を実現するうえで、公営住宅等の長寿命化を図り、ライフサイクルコスト（以下、「LCC」という。）の縮減につなげていくことが重要です。

これらを踏まえ、公営住宅等においては、点検の強化及び早期の管理・修繕により更新コストの縮減をめざし、公営住宅等長寿命化計画の策定及びこれに基づく予防保全的管理、長寿命化に資する改善を推進していくため、平成 21 年 3 月、公営住宅等長寿命化計画策定指針（以下「旧指針」という。）が策定されました。

平成21年3月の旧指針の策定以降、公営住宅を取り巻く住宅や公共施設等の全般的な取組として以下の計画等が策定されています。公営住宅等長寿命化計画の策定にあたっては、これらとの整合を意識する必要があります。

- 住生活基本計画（全国計画）／国土交通省／平成18年9月、改訂平成23年3月、平成28年3月
- インフラ長寿命化基本計画／インフラ老朽化対策の推進に関する関係省庁連絡会議／平成25年11月
- 国土交通省インフラ長寿命化計画（行動計画）／国土交通省／平成26年5月
- 公共施設等総合管理計画の策定にあたっての指針／総務省／平成26年4月
- 社会資本整備審議会・交通政策審議会技術分科会技術部会における提言／平成 27 年 2 月

上記の計画や社会潮流を踏まえて、公営住宅等長寿命化計画策定指針（平成28年8月）が改定されています。主な改定事項は、「点検、データ管理、計画修繕の項目の追加」、「事業手法の選定」、「LCC算定手法」についてです。

【中土佐町の動向】

平成 27（2015）年度末時点で、本町の管理する建物系公共施設の総延床面積は 74,252.35 ㎡となっており、公営住宅の延床面積は 11,176.44 ㎡で全体の 15.1%を占めています。

また、その大半の施設が昭和 50 年代から 60 年代にかけて建設されており、現在、老朽化が進んでいる状況であり、将来的には、その維持・修繕に要する費用が増加するだけでなく、一斉に更新時期を迎え、更新に要する費用が膨れ上がることが予想されます。

今後の人口減少や少子高齢化に伴い、公営住宅等の利用需要も大きく変化することも予想され、過疎化防止並びに独居老人への対応等の観点から定住促進、老人に優しい住宅整備や宅地開発が課題となっています。

昨今の景況下において、今後、財政規模は縮小傾向が予想されており、効果的、効率的な事業実施が求められているとともに、多くの老朽化した公営住宅等の維持管理についての見直し時期に直面している状況です。

1-2. 計画の目的

本計画は、公営住宅等ストックの適切なマネジメントを行うべく、適切な点検、修繕、データ管理等を行い、公営住宅等の状況や公営住宅等に対する将来的な需要見通しを踏まえた各団地のあり方を考慮したうえで効率的・効果的な団地別・住棟別の事業方法を選定するとともに、長寿命化のための事業実施予定一覧を作成することにより長寿命化に資する予防保全的な管理や改善を計画的に推進し LCC の縮減等をめざすものです。

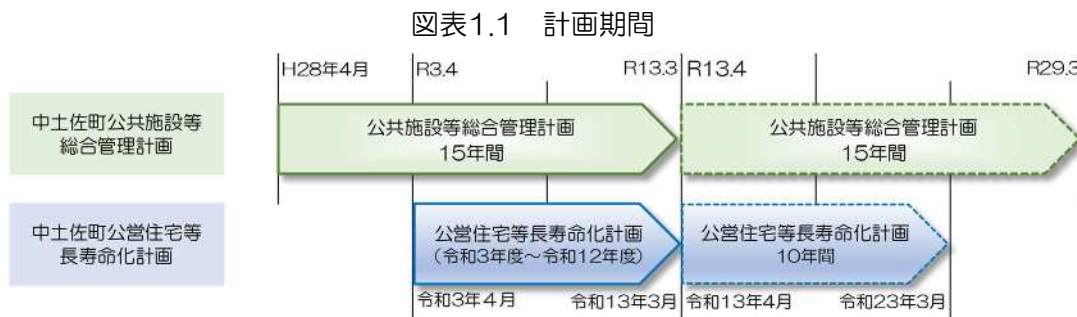
定住促進、老人に優しい住宅整備という課題を踏まえ、町の財政状況及び今後の人口・世帯数の減少等を考慮すると、公営住宅等の新規建設等により課題解決を図ることは困難な状況となっています。

このような背景や国の動向、町の動向を踏まえ、中長期的な視点で、現在管理している既存ストックを有効に活用し、住宅セーフティネットとして良質かつ定廉な公営住宅等を供給すること、長寿命化による更新コストの削減と事業量の平準化を図ることを目的とし、本計画を策定するものです。

また本町では、上位計画である「中土佐町公共施設等総合管理計画」を平成 29 年 3 月に策定しています。本計画では、総合管理計画の分野別計画にあたる公営住宅等に関する個別施設計画として策定し、計画の更新にあたっては、今後の国の動向や指針、その他計画との整合・見直しを図るものとします。

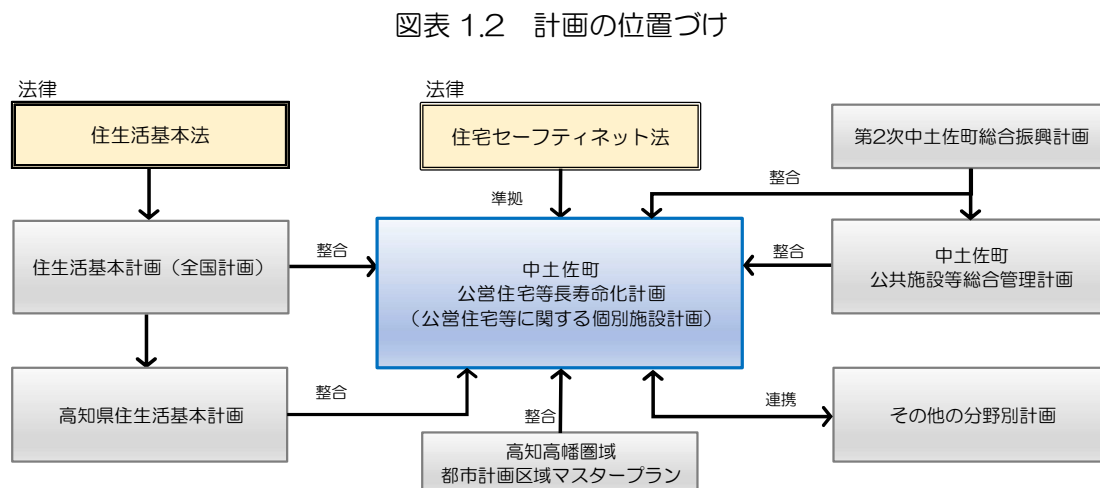
1-3. 計画期間

管理するストック全体の点検・修繕・改善サイクル等を勘案して一定程度の計画期間を確保する必要があることから、公営住宅等長寿命化計画の計画期間は10年間（令和3年度から令和12年度）で設定します。



1-4. 計画の位置づけ

本計画は、国や県の上位計画及び本町の最上位計画である「第2次中土佐町総合振興計画」、上位計画である「中土佐町公共施設等総合管理計画」を踏まえ、中土佐町の公営住宅等に関する個別施設計画として定める計画です。



1-5. 計画の対象

本計画の対象となる公営住宅等は、計 29 団地、管理戸数 157 戸とします。

なお、中土佐町では空家を改修して町営住宅として貸し出す中間管理住宅がありますが、13 年間のみの借上住宅であることから、本計画の対象外とします。

図表 1.3 対象施設一覧

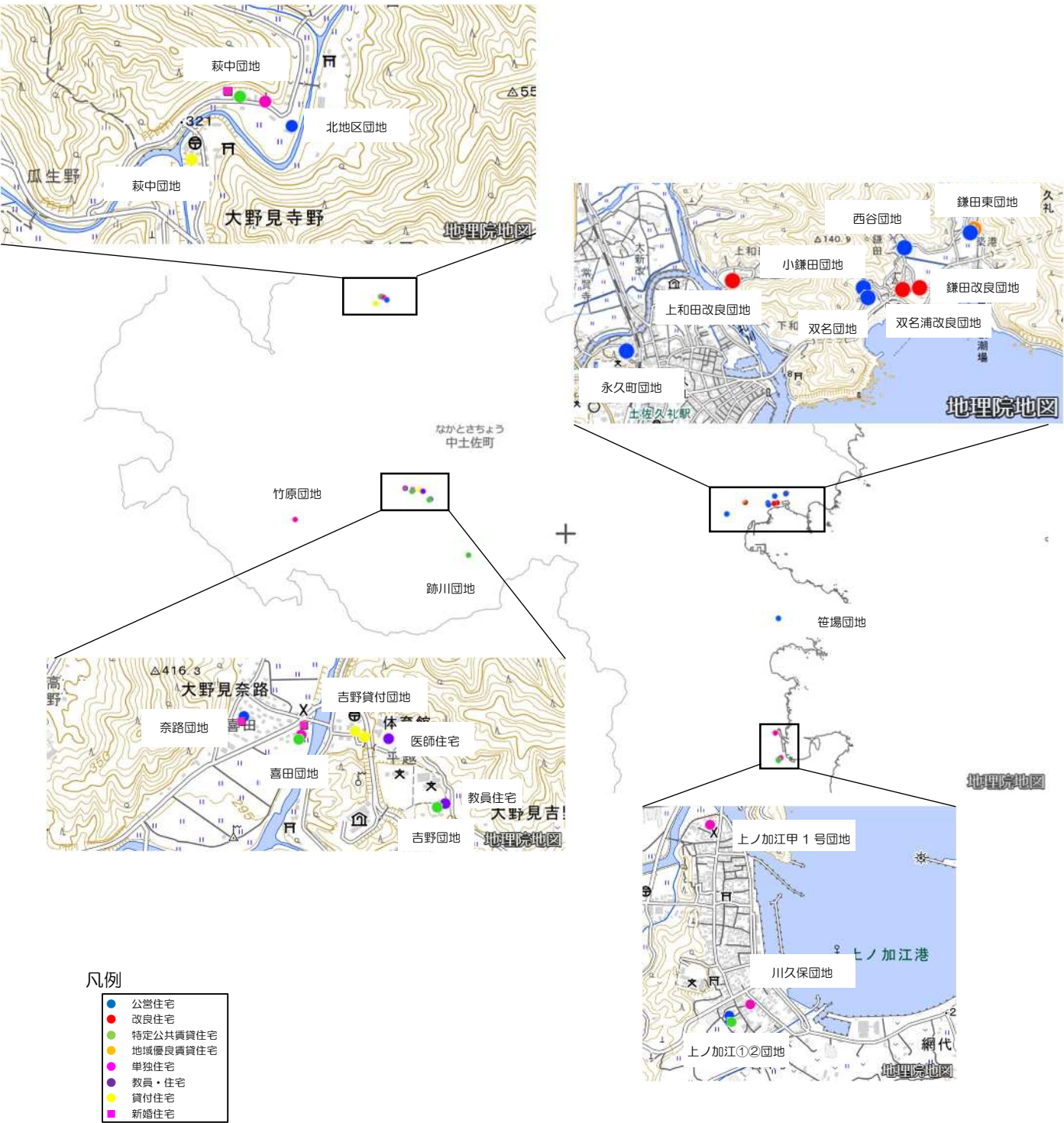
団地 番号	番号	団地名	棟名	建設年度	構造	建設		耐震性
						棟数	戸数	
1	1	永久町団地	1	H5	RC造2階建	1	8	有
	2		2	H5	RC造2階建	1	4	有
2	3	西谷団地	1	S52	RC造2階建	1	2	無
3	4	双名団地	1	S52	RC造2階建	1	8	無
4	5	小鎌田団地	1	H4	木造平屋建	1	2	有
	6		2	H4	木造平屋建	1	2	有
	7		3	H4	木造平屋建	1	2	有
	8		4	H5	木造平屋建	1	2	有
	9		5	H5	木造平屋建	1	2	有
5	10	鎌田東団地	1	H22	木造2階建	1	1	有
	11		2	H22	木造2階建	1	1	有
	12		3	H22	木造2階建	1	1	有
	13		4	H22	木造2階建	1	1	有
	14		5	H22	木造2階建	1	1	有
6	15	笹場団地	1	H11	RC造2階建	1	8	有
7	16	上ノ加江①団地	1	H12	RC造2階建	1	2	有
8	17	上ノ加江②団地	1	H14	RC造2階建	1	4	有
9	18	奈路団地	1	S55	RC造4階建	1	16	有
	19		2	S56	木造2階建	1	2	有
	20		3	S56	木造2階建	1	2	有
	21		4	S57	木造2階建	1	2	有
	22		5	S57	木造2階建	1	2	有
	23		6	S57	木造2階建	1	2	有
	24		7	H10	木造2階建	1	4	有
10	25	北地区団地	1	H4	木造平屋建	1	2	有
	26		2	H5	木造平屋建	1	2	有
	27		3	H6	木造平屋建	1	2	有
11	37	上ノ加江①団地	1	H12	RC造2階建	1	2	有
12	38	吉野団地	1	H7	木造平屋建	1	2	有
13	39	跡川団地	1	H5	木造2階建	1	2	有
	40		2	H5	木造2階建	1	2	有
	41		3	H5	木造2階建	1	1	有
14	42	喜田団地	1	H7	木造2階建	1	2	有
15	43	萩中団地	1	H7	木造2階建	1	2	有

団地 番号	番号	団地名	棟名	建設年度	構造	建設		耐震性
						棟数	戸数	
16	44	鎌田東団地	1	H22	木造2階建	1	1	有
	45		2	H22	木造2階建	1	1	有
	46		3	H22	木造2階建	1	1	有
17	28	鎌田改良団地	1	S61	木造2階建	1	2	有
	29		2	S61	木造2階建	1	2	有
18	30	上和田改良団地	1	S61	木造2階建	1	2	有
	31		2	S61	木造2階建	1	2	有
19	32	双名浦改良団地	1	S61	木造2階建	1	2	有
	33		2	S61	木造2階建	1	2	有
	34		3	S61	木造2階建	1	2	有
	35		4	S61	木造2階建	1	2	有
	36		5	S61	木造2階建	1	2	有
20	47	川久保団地	1	S57	木造平屋建	1	1	無
21	48	上ノ加江甲1号団	1	H10	木造2階建	1	1	有
22	49	萩中団地	1	H3	木造平屋建	1	1	有
	50		2	S62	木造2階建	1	8	有
	51		3	H3	木造2階建	1	2	有
	52		4	不明	木造2階建	1	1	有
23	53	竹原団地	1	S60	木造2階建	1	8	有
	54		2	H4	木造2階建	1	1	有
24	55	喜田団地	1	H7	木造2階建	1	1	有
	56		2	H7	木造2階建	1	1	有
25	57	吉野団地	教員	H4	RC造2階建	1	4	有
	58	吉野団地	医師	H18	木造2階建	1	1	有
	59	吉野団地（貸付）	1	S59	木造2階建	1	1	有
	60	吉野団地（貸付）	2	H8	木造平屋建	1	1	有
26	61	萩中団地（貸付）	寺野	S37	木造平屋建	1	1	無
27	62	奈路団地（新婚）	1	H3	木造2階建	1	1	有
28	63	喜田団地（新婚）	1	H4	木造2階建	1	1	有
29	64	萩中団地（新婚）	1	H1	木造2階建	1	1	有

1-6. 位置図

本計画の対象となる公営住宅等の位置は以下のとおりです。

図表 1.5 位置図



2. 中土佐町における公営住宅等の状況

2-1. 中土佐町の人口・世帯数

(1) 人口・世帯数の推移

平成 27 年の国勢調査によると本町の人口は 6,840 人、世帯数は 2,916 世帯となっています。

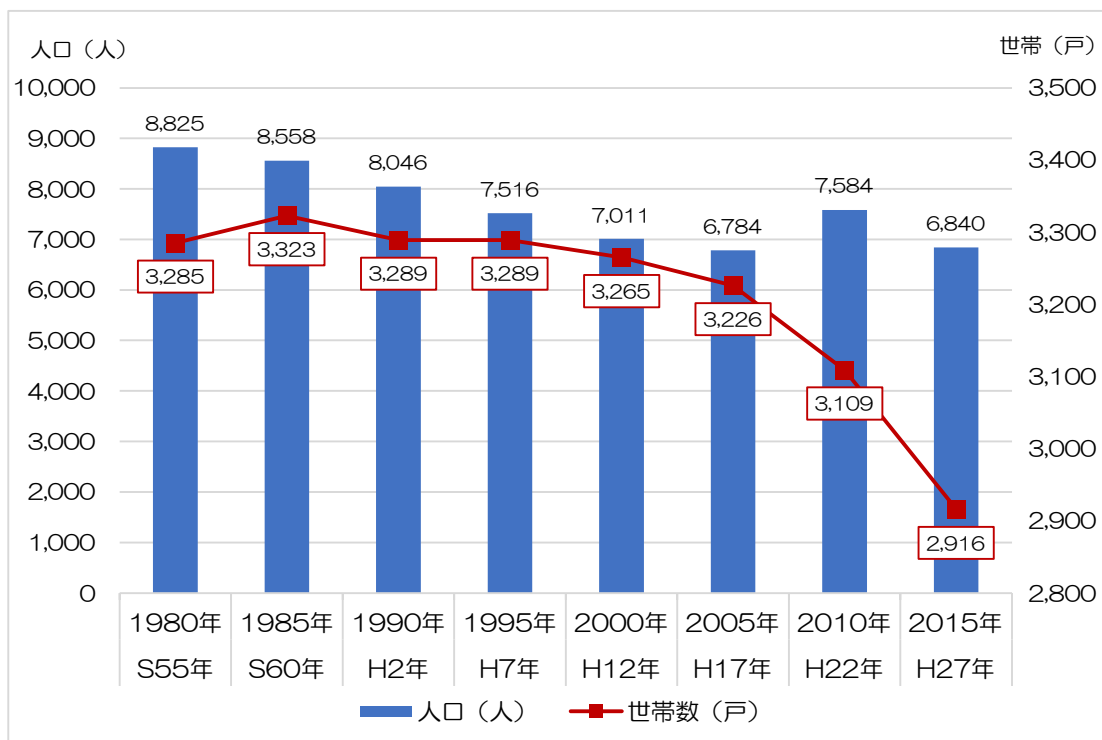
人口は昭和 35 (1960) 年をピークに減少を続け、ピーク時の 48.2%となっています。世帯数は、若者の晩婚化や高齢者の一人暮らし等から横ばい状態を維持していましたが、平成 22 年より、減少期に転じています。

図表 2.1 人口と世帯数

	S55年 1980年	S60年 1985年	H2年 1990年	H7年 1995年	H12年 2000年	H17年 2005年	H22年 2010年	H27年 2015年
人口 (人)	8,825	8,558	8,046	7,516	7,011	6,784	7,584	6,840
世帯数 (戸)	3,285	3,323	3,289	3,289	3,265	3,226	3,109	2,916

(出典：各年国勢調査)

図表 2.2 人口と世帯数の推移



(出典：各年国勢調査)

（２）年齢３区分別人口の推移

年齢３区分別の推移をみると、65歳以上の人口が年々増加しており、昭和55（1980）年から35年間で約2.6倍となっています。一方で15歳未満と15歳～64歳はともに減少しています。特に15歳未満の人口は35年間で半数以下になっており、著しく少子化が進んでいる状態です。今後も少子高齢化が進んでいくことが予測されます。

図表 2.3 年齢３区分別人口の推移

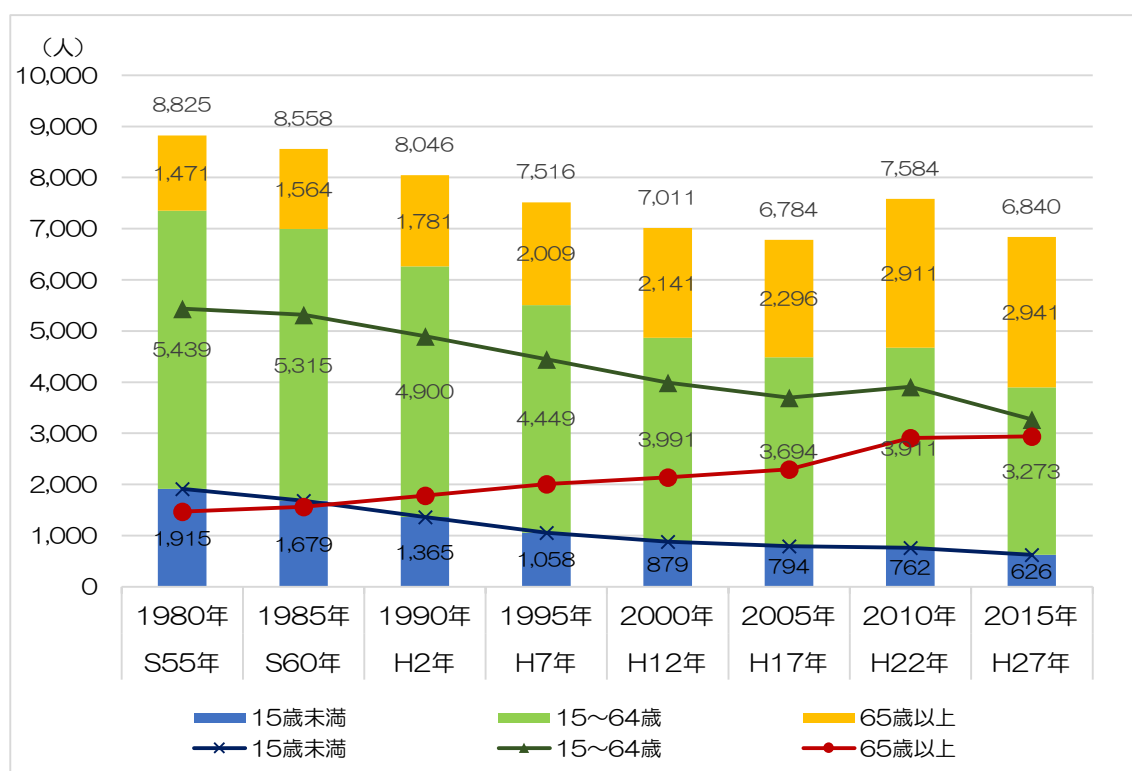
（単位：人）	S55年 1980年	S60年 1985年	H2年 1990年	H7年 1995年	H12年 2000年	H17年 2005年	H22年 2010年	H27年 2015年
15歳未満	1,915	1,679	1,365	1,058	879	794	762	626
	21.7%	19.6%	17.0%	14.1%	12.5%	11.7%	10.0%	9.2%
15～64歳	5,439	5,315	4,900	4,449	3,991	3,694	3,911	3,273
	61.6%	62.1%	60.9%	59.2%	56.9%	54.5%	51.6%	47.9%
65歳以上	1,471	1,564	1,781	2,009	2,141	2,296	2,911	2,941
	16.7%	18.3%	22.1%	26.7%	30.5%	33.8%	38.4%	43.0%

※ 構成比の合計は、年齢区分の構成比を合計しているため、必ずしも100%とはならない。

※ 3区分別人口の総数は、年齢不詳の人数を除いているため、必ずしも人口総数とはならない。

（出典：各年国勢調査）

図表 2.4 年齢別人口の推移



（出典：各年国勢調査）

2-2. 中土佐町の人口・世帯数の将来推計

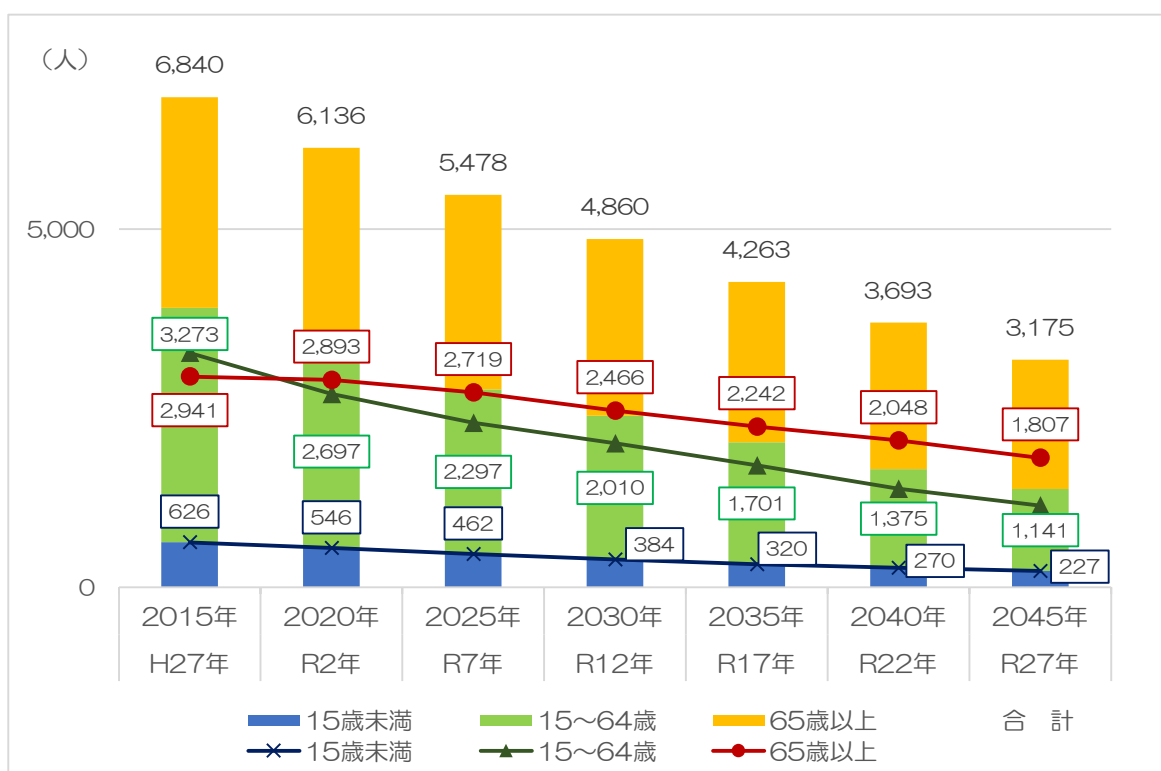
(1) 年齢3区分別の将来人口

年齢3区分別の人口将来推計を見ると、全ての区分において年々減少する予測がされています。65歳以上の区分においては、令和17年までは横ばいでの予測がされていますが、以降、減少の予測がされています。令和27年の将来推計人口と平成27年の人口で比較する場合、15歳未満は平成27年の人口の36.3%、15歳～64歳は34.9%、65歳以上は61.4%となります。今後はさらに少子高齢化が進むことが予測されています。

図表 2.5 年齢3区分別人口の将来推計

(単位：人)	H27年 2015年	R2年 2020年	R7年 2025年	R12年 2030年	R17年 2035年	R22年 2040年	R27年 2045年
15歳未満	626	546	462	384	320	270	227
15～64歳	3,273	2,697	2,297	2,010	1,701	1,375	1,141
65歳以上	2,941	2,893	2,719	2,466	2,242	2,048	1,807
合 計	6,840	6,136	5,478	4,860	4,263	3,693	3,175

図表 2.6 年齢3区分別人口の将来推計



(出典：各年国勢調査、国立社会保障・人口問題研究所平成30年1月推計)

図表 2.7 中土佐町の将来推計人口



資料：『中土佐町人口ビジョン』（令和2年2月改訂版）

2-3. 公営住宅等ストックの状況

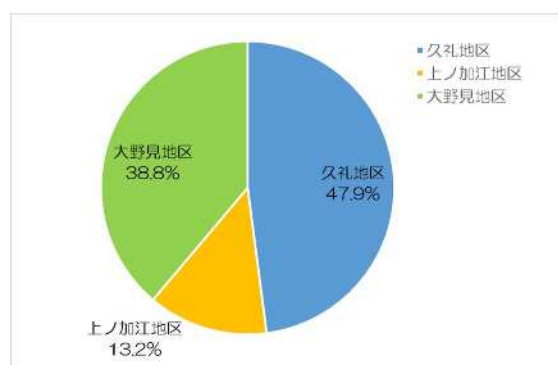
(1) 公営住宅等の管理戸数

令和2年3月31日現在、本町の公営住宅等の管理戸数は157戸です。地区別にみると、久礼地区が管理戸数全体の37.9%を占め、次いで大野見地区が30.7%となっています。住宅の種類別では公営住宅が最も多く56.9%を占めています。

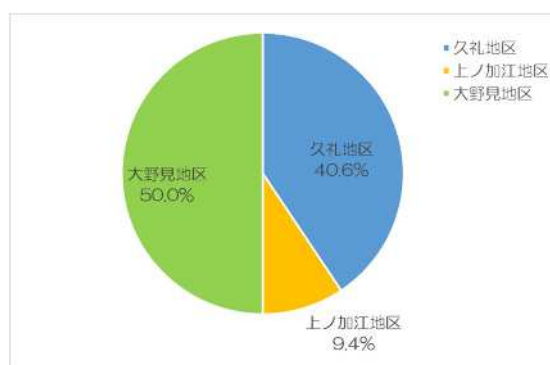
図表 2.8 地区別管理戸数等

地区別	団地数	住棟数	住宅種別									合 計
			公営住宅	改良住宅	特定公共賃貸住宅	地域優良賃貸住宅	新婚住宅	医師住宅	教員住宅	貸付住宅	単独住宅	
久礼地区	9	26	37	18	0	3	0	0	0	0	0	58
		31.0%	40.6%	63.8%	31.0%	0.0%	5.2%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	36.9%
上ノ加江地区	6	6	14	0	2	0	0	0	0	0	2	16
		20.7%	9.4%	87.5%	0.0%	12.5%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	12.5%	10.2%
大野見地区	14	32	36	0	11	0	3	1	4	3	23	47
		48.3%	50.0%	76.6%	0.0%	23.4%	0.0%	6.4%	2.1%	8.5%	6.4%	48.9%
合 計	29	64	87	18	13	3	3	1	4	3	25	157
		100.0%	100.0%	55.4%	11.5%	8.3%	1.9%	0.6%	2.5%	1.9%	15.9%	100.0%

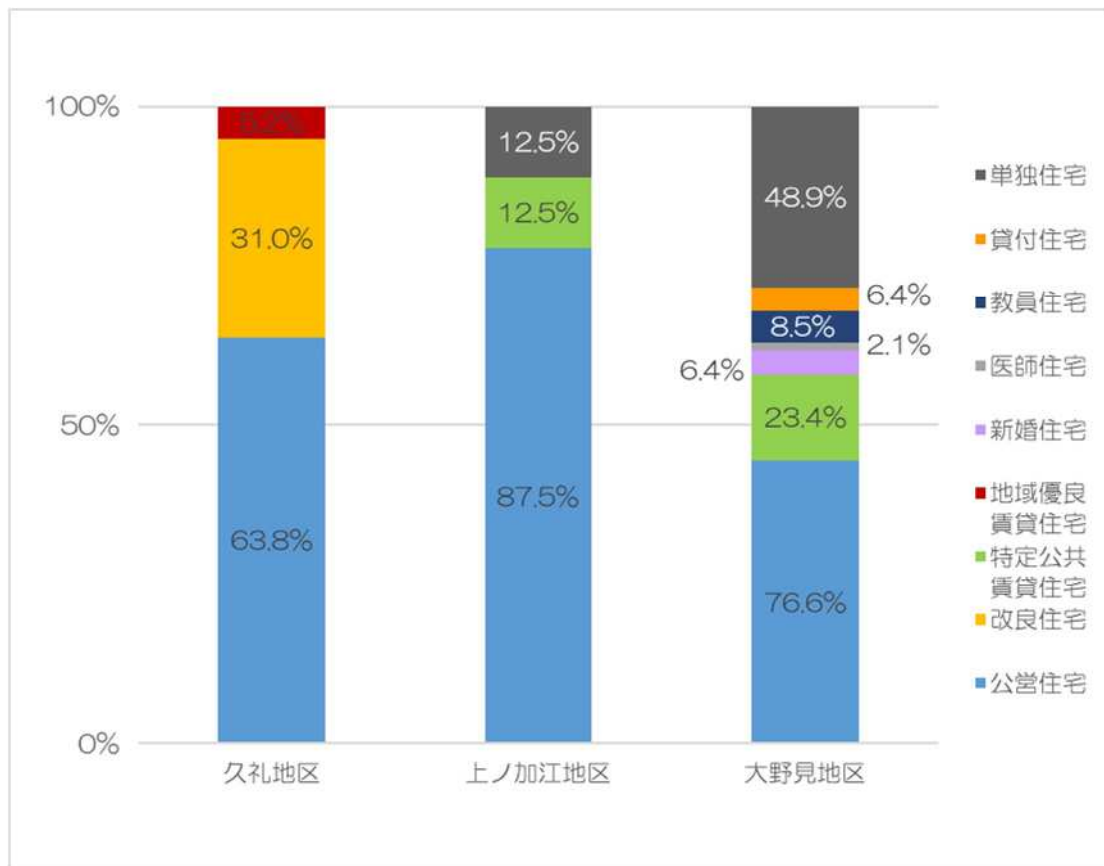
図表 2.9 地区別管理戸数割合



図表 2.10 地区別住棟数割合



図表 2.11 地区別・住宅種別管理戸数割合



資料：中土佐町

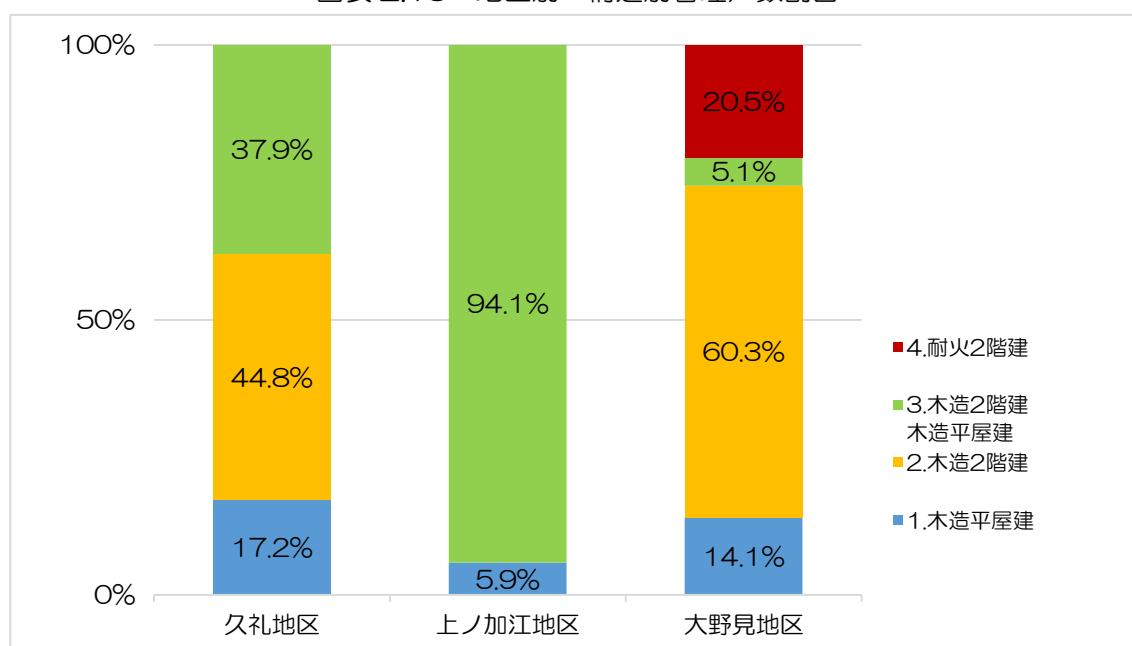
（２）構造別管理戸数

公営住宅等を構造別に見ると、木造２階建 49.0%を占めており、77戸と最も多い状況です。また、木造が99戸であり、89.8%と大半を占めます。耐火構造の戸数は58戸であり、全体の37.9を占めています。

図表 2.12 地区別構造別管理戸数

地区別	1.木造平屋建	2.木造2階建	3.耐火2階建	4.中層耐火 4階建	合 計
久礼地区	10	26	22	0	58
	17.2%	44.8%	37.9%	0.0%	36.9%
上ノ加江地区	1	1	16	0	18
	5.6%	5.6%	88.9%	0.0%	11.5%
大野見地区	11	50	4	16	81
	13.6%	61.7%	4.9%	19.8%	51.6%
合 計	22	77	42	16	157
	14.0%	49.0%	26.8%	10.2%	100.0%

図表 2.13 地区別・構造別管理戸数割合



資料：中土佐町

(3) 建設年度別管理戸数

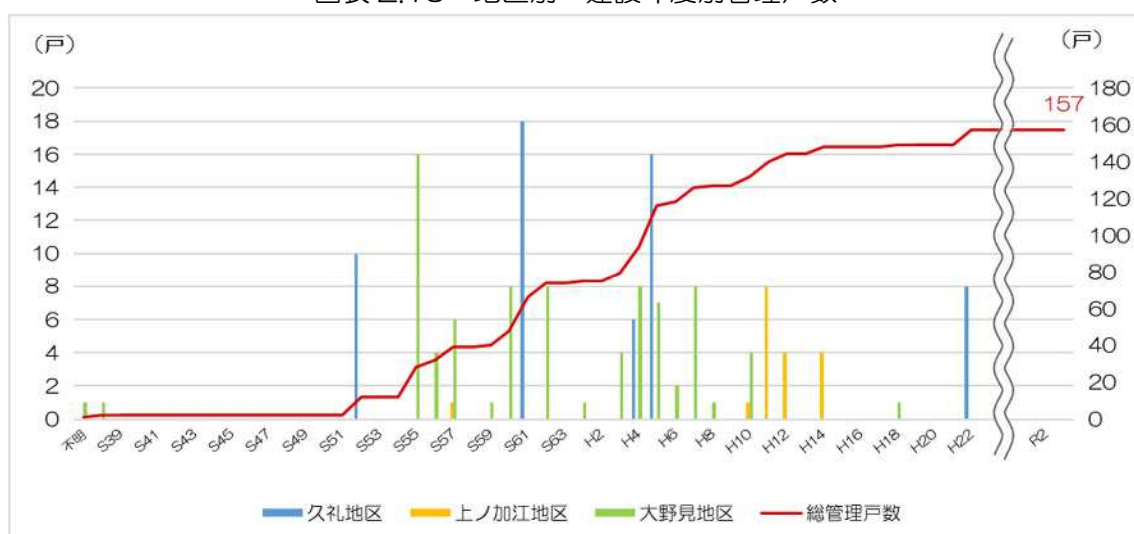
公営住宅等の建設年度を見ると、昭和 60 年代から平成 6 年までに建てられた住戸が 78 戸と最も多く、全体の 49.7%を占めています。次いで、昭和 50 年代に建てられた住戸が 38 戸であり、全体の 24.2%を占めます。全国では昭和 40 年代から昭和 50 年代に建てられた住棟が全体の 56.5%であり、全国と比較すると、本町の公営住宅等は比較的新しい建築物が多い状況です。

図表 2.14 地区別・建設年度別管理戸数

	地区別	不明	昭和30年代	昭和40年代	昭和50年代	昭和60年代 ～平成6年	平成7年～ 平成16年	平成17年 以降	合 計
中土佐町	久礼地区	0	0	0	10	40	0	8	58
		0.0%	0.0%	0.0%	17.2%	69.0%	0.0%	13.8%	36.9%
	上ノ加江地区	0	0	0	1	0	17	0	18
		0.0%	0.0%	0.0%	1.7%	0.0%	29.3%	0.0%	11.5%
	大野見地区	1	1	0	27	38	13	1	81
		1.7%	1.7%	0.0%	46.6%	65.5%	22.4%	1.7%	51.6%
合 計		1	1	0	38	78	30	9	157
		0.6%	0.6%	0.0%	24.2%	49.7%	19.1%	5.7%	100.0%
全国		108,000	756,000	6,415,200	5,788,800	4,060,800	4,471,200		21,600,000
		0.5%	3.5%	29.7%	26.8%	18.8%	20.7%		100.0%

資料：中土佐町

図表 2.15 地区別・建設年度別管理戸数



資料：中土佐町

(4) 耐用年数の過半を経過している管理戸数

公営住宅の建物の耐用年数は、公営住宅法により定められ、公営住宅法による耐用年数の1/2を経過した場合、建替、用途廃止を行うことが可能とされています。やむを得ず耐用年数を超過して使用する場合、安全性を確認のうえで使用可能となります。したがって本計画において、公営住宅法による耐用年数を使用し、各構造別の耐用年数を図表 2.16 に示します。

耐用年数の経過状況で見ると、令和2年3月現在、耐用年数の過半を経過している住戸が116戸存在し、全体の73.9%を占めます。

表 2.16 構造別耐用年数

構造	耐用年数
耐火構造 (3, 4)	70年
準耐火構造	45年
簡易耐火構造	
木造 (1, 2)	30年

図表 2.17 耐用年数の過半を経過している管理戸数

耐用年数の過半を経過	耐用年数の過半を未経過
116	41
73.9%	26.1%

図表 2.18 耐用年数の経過状態別割合



図表 2.19 各対象施設における耐用年数の状況

◆公営住宅

団地 番号	No.	団地名	棟 名	建設 年度	構造	耐用 年数	棟数	戸数	経過 年数	耐用年数及び耐用年数の1/2の経過年												耐用年数の 1/2経過年
										2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	
1	1	永久町団地	1	1993	3	70	1	8	27													2029
	2		2	1993	3	70	1	4	27													2064
2	3	西谷団地	1	1977	3	70	1	2	43													2029
3	4	双名団地	1	1977	3	70	1	8	43													2064
4	5	小鎌田団地	1	1992	1	30	1	2	28													2013
	6		2	1992	1	30	1	2	28													2048
	7		3	1992	1	30	1	2	28													2013
	8		4	1993	1	30	1	2	27													2048
	9		5	1993	1	30	1	2	27													2013
5	10	鎌田東団地	1	2010	2	30	1	1	10													2008
	11		2	2010	2	30	1	1	10													2023
	12		3	2010	2	30	1	1	10													2008
	13		4	2010	2	30	1	1	10													2023
	14		5	2010	2	30	1	1	10													2008
6	15	笹場団地	1	1999	3	70	1	8	21													2024
7	16	上ノ加江①団地	1	2000	3	70	1	2	20													2009
8	17	上ノ加江②団地	1	2002	3	70	1	4	18													2024
9	18	奈路団地	1	1980	4	70	1	16	40													2026
	19		2	1981	2	30	1	2	39													2041
	20		3	1981	2	30	1	2	39													2026
	21		4	1982	2	30	1	2	38													2041
	22		5	1982	2	30	1	2	38													2026
	23		6	1982	2	30	1	2	38													2041
	24		7	1998	2	30	1	4	22													2026
	25		1	1992	1	30	1	2	28													2041
10	26	北地区団地	2	1993	1	30	1	2	27													2026
	27		3	1994	1	30	1	2	26													2041
																						2026

耐用年数
構造
 : 耐用年数1/2に未到達
 1.木造平屋建 2.木造2階建
 : 耐用年数1/2～耐用年数
 3.耐火2階建 4.耐火2階建
 : 耐用年数に到達

◆改良住宅

団地 番号	No.	団地名	棟 名	建設 年度	構造	耐用 年数	棟数	戸数	経過 年数	耐用年数及び耐用年数の1/2の経過年												耐用年数の 1/2経過年 経過年
										2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	
17	28	鎌田改良団地	1	1986	2	30	1	2	34													2002
	29		2	1986	2	30	1	2	34													2017
18	30	上和田改良団地	1	1986	2	30	1	2	34													2002
	31		2	1986	2	30	1	2	34													2017
19	32	双名浦改良団地	1	1986	2	30	1	2	34													2002
	33		2	1986	2	30	1	2	34													2017
	34		3	1986	2	30	1	2	34													2002
	35		4	1986	2	30	1	2	34													2017
	36		5	1986	2	30	1	2	34													2002

耐用年数 1.木造平屋建 2.木造2階建 3.耐火2階建 4.耐火2階建
 構造 1.木造平屋建 2.木造2階建 3.耐火2階建 4.耐火2階建

◆特定公共賃貸住宅

団地 番号	No.	団地名	棟 名	建設 年度	構造	耐用 年数	棟数	戸数	経過 年数	耐用年数及び耐用年数の1/2の経過年												耐用年数の 1/2経過年 経過年
										2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	
11	37	上ノ加江①団地	1	2000	3	70	1	2	20													2036
12	38	吉野団地	1	1995	1	30	1	2	25													2011
13	39	跡川団地	1	1993	2	30	1	2	27													2009
	40		2	1993	2	30	1	2	27													2024
	41		3	1993	2	30	1	1	27													2009
14	42	喜田団地	1	1995	2	30	1	2	25													2011
15	43	萩中団地	1	1995	2	30	1	2	25													2026

耐用年数 1.木造平屋建 2.木造2階建 3.耐火2階建 4.耐火2階建
 構造 1.木造平屋建 2.木造2階建 3.耐火2階建 4.耐火2階建

◆地域優良賃貸住宅

団地 番号	No.	団地名	棟 名	建設 年度	構造	耐用 年数	棟数	戸数	経過 年数	耐用年数及び耐用年数の1/2の経過年												耐用年数の 1/2経過年 経過年
										2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	
16	44	鎌田東団地	1	2010	2	30	1	1	10													2026
	45		2	2010	2	30	1	1	10													2041
	46		3	2010	2	30	1	1	10													2026

耐用年数 1.木造平屋建 2.木造2階建 3.耐火2階建 4.耐火2階建
 構造 1.木造平屋建 2.木造2階建 3.耐火2階建 4.耐火2階建

◆その他（単独住宅・教員住宅・医師住宅・貸付住宅・新婚住宅）

団地 番号	No.	団地名	棟 名	建設 年度	構造	耐用 年数	棟数	戸数	経過 年数	耐用年数及び耐用年数の1/2の経過年												耐用年数の 1/2経過年
										2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	
20	47	川久保団地	1	1982	1	30	1	1	38													1998
21	48	上ノ加江甲1号 団地	1	1998	2	30	1	1	22													2013
22	49	萩中国地	1	1991	1	30	1	1	29													2014
	50		2	1987	2	30	1	8	33													2029
	51		3	1991	2	30	1	2	29													2007
	52		4	1990	2	30	1	1	30			(※建築年不明のため取得日にて記載)										2022
23	53	竹原団地	1	1985	2	30	1	8	35													2006
	54		2	1992	2	30	1	1	28													2021
24	55	喜田団地	1	1995	2	30	1	1	25													2001
	56		2	1995	2	30	1	1	25													2016
25	57	吉野団地	教 員	1992	4	70	1	4	28													2008
	58	吉野団地	医 師	2006	2	30	1	1	14													2063
	59	吉野（貸付）団地	1	1984	2	30	1	1	36													2022
	60	吉野（貸付）団地	2	1996	1	30	1	1	24													2037
26	61	萩中国地	寺 野	1963	1	30	1	1	57													2000
27	62	奈路団地	1	1991	2	30	1	1	29													2015
28	63	喜田団地	1	1992	3	30	1	1	28													2012
29	64	萩中国地	1	1991	3	30	1	1	29													2027

耐用年数 1.木造平屋建 2.木造2階建 3.耐火2階建 4.耐火2階建
 構造 : 耐用年数1/2に未到達 : 耐用年数1/2～耐用年数 : 耐用年数に到達

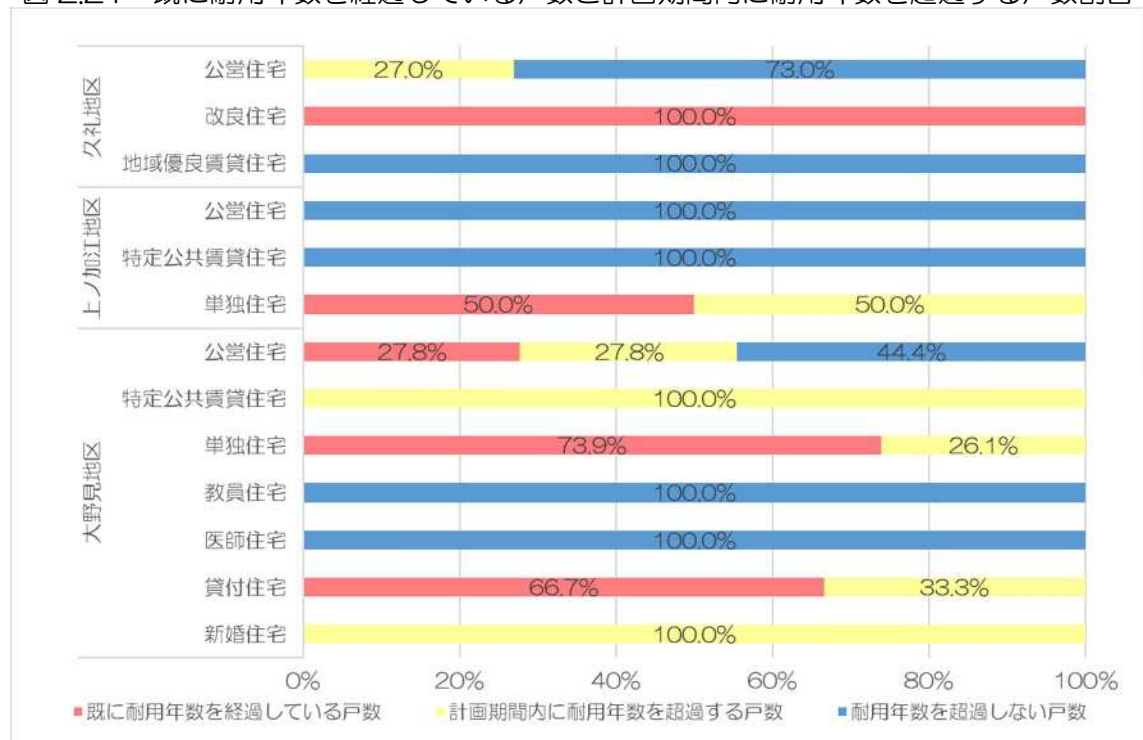
(5) 耐用年数別管理戸数

耐用年数別で見ると、令和2年3月現在、既に耐用年数を経過している住戸は48戸であり、全体の30.6%を占めます。また、計画期間内の令和3年度から令和12年度（10年間）に耐用年数を超過する戸数は42戸であり、全体の26.8%を占め、建築物の過半が耐用年数を経過することになります。

図表 2.20 既に耐用年数を経過している戸数と計画期間内に耐用年数を経過する戸数

地区	種類	既に耐用年数を経過している戸数		計画期間内に耐用年数を超過する戸数		耐用年数を超過しない戸数		管理戸数
久礼地区	公営住宅	0	0.0%	10	27.0%	27	73.0%	37
	改良住宅	18	100.0%	0	0.0%	0	0.0%	18
	地域優良賃貸住宅	0	0.0%	0	0.0%	3	100.0%	3
上ノ加江地区	公営住宅	0	0.0%	0	0.0%	14	100.0%	14
	特定公共賃貸住宅	0	0.0%	0	0.0%	2	100.0%	2
	単独住宅	1	50.0%	1	50.0%	0	0.0%	2
大野見地区	公営住宅	10	27.8%	10	27.8%	16	44.4%	36
	特定公共賃貸住宅	0	0.0%	11	100.0%	0	0.0%	11
	単独住宅	17	73.9%	6	26.1%	0	0.0%	23
	教員住宅	0	0.0%	0	0.0%	4	100.0%	4
	医師住宅	0	0.0%	0	0.0%	1	100.0%	1
	貸付住宅	2	66.7%	1	33.3%	0	0.0%	3
	新婚住宅	0	0.0%	3	100.0%	0	0.0%	3
計		48	30.6%	42	26.8%	67	42.7%	157

図 2.21 既に耐用年数を経過している戸数と計画期間内に耐用年数を超過する戸数割合



(6) 住棟の耐震性状況

令和2年3月現在、新耐震基準による住棟が59棟129戸、旧耐震基準による住棟のうち、耐震性ありの住棟は1棟16戸あります。これにより、住棟の耐震化率は93.8%、住戸の耐震化率は92.4%となっています。

図表 2.22 耐震化の状況

区分			総管理数							耐震化率 (A+C) / (B+C)
			旧耐震基準					計	新耐震基準 (C)	
			耐震診断対象 (B)			除却予定				
			耐震性有り (A)	耐震性無し	計 (B)					
中土佐町	1.木造平屋建	棟数	13	0	2	2	0	2	11	84.6%
		戸数	22	0	2	2	0	2	20	90.9%
	2.木造2階建	棟数	41	0	0	0	0	0	41	100.0%
		戸数	77	0	0	0	0	0	77	100.0%
	3.耐火2階建	棟数	9	0	2	2	0	2	7	77.8%
		戸数	42	0	10	10	0	10	32	76.2%
	4.中層耐火 4階建	棟数	1	1	0	1	0	1	0	100.0%
		戸数	16	16	0	16	0	16	0	100.0%
	計	棟数	64	1	4	5	0	5	59	93.8%
		戸数	157	16	12	28	0	28	129	92.4%

(7) 住棟の設備の状況

施設整備状況は以下のとおりであり、トイレが非水洗の住居が1.9%を占めるほか、バリアフリー化住宅は2.5%あります。

図表 2.23 住棟の設備の状況

		総戸数	風呂の種類		2点又は3点給湯		バリアフリー化		トイレ	
			UB	従来型	対応	非対応	対応	未対応	水洗	非水洗
公営住宅	木造平屋建	16	0	16	16	0	0	16	16	0
	木造2階建	19	10	9	19	0	0	19	19	0
	耐火2階建	36	6	30	36	0	4	32	36	0
	中層耐火4階建	16	0	16	16	0	0	16	16	0
改良住宅	木造2階建	18	0	18	18	0	0	18	18	0
特定公共 賃貸住宅	木造平屋建	2	0	2	2	0	0	2	2	0
	木造2階建	9	0	9	9	0	0	9	9	0
	耐火2階建	2	2	0	2	0	0	2	2	0
地域優良 賃貸住宅	木造2階建	3	3	0	3	0	0	3	3	0
単独住宅	木造平屋建	2	0	2	2	0	0	2	1	1
	木造2階建	23	0	23	23	0	0	23	22	1
教員住宅	耐火2階建	4	0	4	4	0	0	4	4	0
医師住宅	木造2階建	1	1	0	1	0	0	1	1	0
貸付住宅	木造平屋建	2	0	2	2	0	0	2	1	1
	木造2階建	1	0	1	1	0	0	1	1	0
新婚住宅	木造2階建	3	0	3	3	0	0	3	3	0
総計		157	22	135	157	0	4	153	154	3
割合		100.0%	14.0%	86.0%	100.0%	0.0%	2.5%	97.5%	98.1%	1.9%

風呂の種類 UB：ユニットバス 従来型：ユニットバス形式以外のもの
2点又は3点給湯：1つの給湯器のお湯が、風呂・洗面所棟2ヶ所以上で使えるタイプのもの
バリアフリー化：手摺の設置や屋内の段差解消等に考慮した整備

2-4. 公営住宅等の入居者の状況

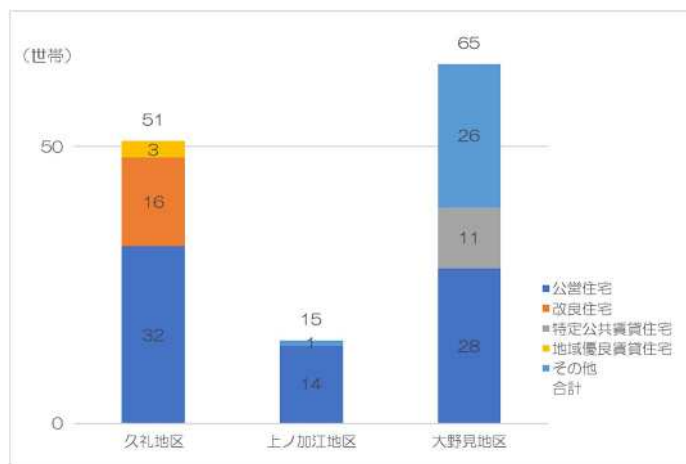
(1) 地区別入居世帯数

令和2年3月31日時点における、公営住宅等に入居している世帯数は131世帯です。

図表 2.24 地区別入居世帯数

地区名	世帯数	
久礼地区	51	16.8%
上ノ加江地区	15	5.0%
大野見地区	65	21.5%
合 計	131	43.2%

図表 2.25 地区別入居世帯数



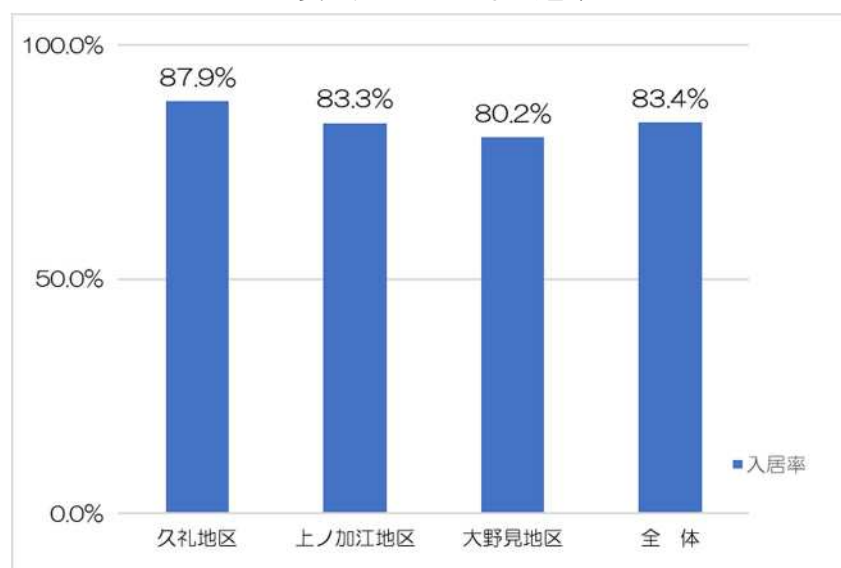
(2) 地区別入居率

令和2年3月31日時点における、入居率は83.4%であり、入居可能空家は26戸です。

図表 2.26 地区別入居率

地区名	管理戸数	入居戸数	入居可能空家	入居率
久礼地区	58	51	7	87.9%
上ノ加江地区	18	15	3	83.3%
大野見地区	81	65	16	80.2%
全 体	157	131	26	83.4%

図表 2.27 地区別入居率



(3) 世帯構成別世帯数

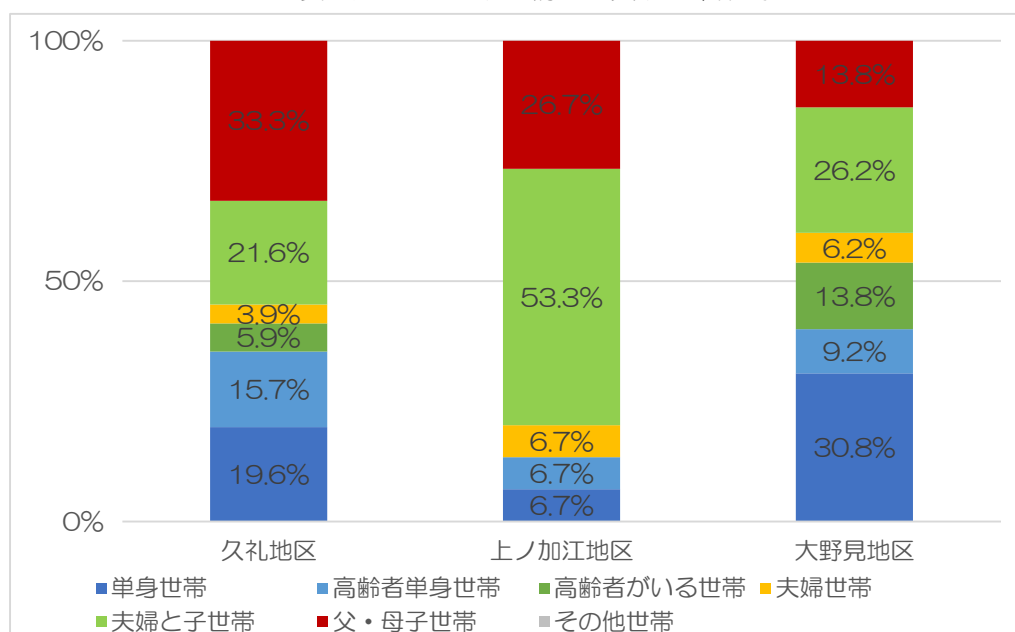
【全体】

世帯構成別で見ると夫婦と子世帯が全体の 27.5%を占めており、次いで単身世帯が 23.7%と多くなっています。また、高齢者単身世帯が 15 世帯であり、入居世帯全体の 11.5%を占めています。単身世帯の入居が多い状況です。

図表 2.28 地区別・世帯構成別世帯数（全体）

地区名	単身世帯	高齢者単身世帯	高齢者がいる世帯	夫婦世帯	夫婦と子世帯	父・母子世帯	その他世帯	合計
久礼地区	10	8	3	2	11	17	0	51
	19.6%	15.7%	5.9%	3.9%	21.6%	33.3%	0.0%	38.9%
上ノ加江地区	1	1	0	1	8	4	0	15
	6.7%	6.7%	0.0%	6.7%	53.3%	26.7%	0.0%	11.5%
大野見地区	20	6	9	4	17	9	0	65
	30.8%	9.2%	13.8%	6.2%	26.2%	13.8%	0.0%	49.6%
合 計	31	15	12	7	36	30	0	131
	23.7%	11.5%	9.2%	5.3%	27.5%	22.9%	0.0%	100.0%

図表 2.29 地区別・構成人員別世帯数割合



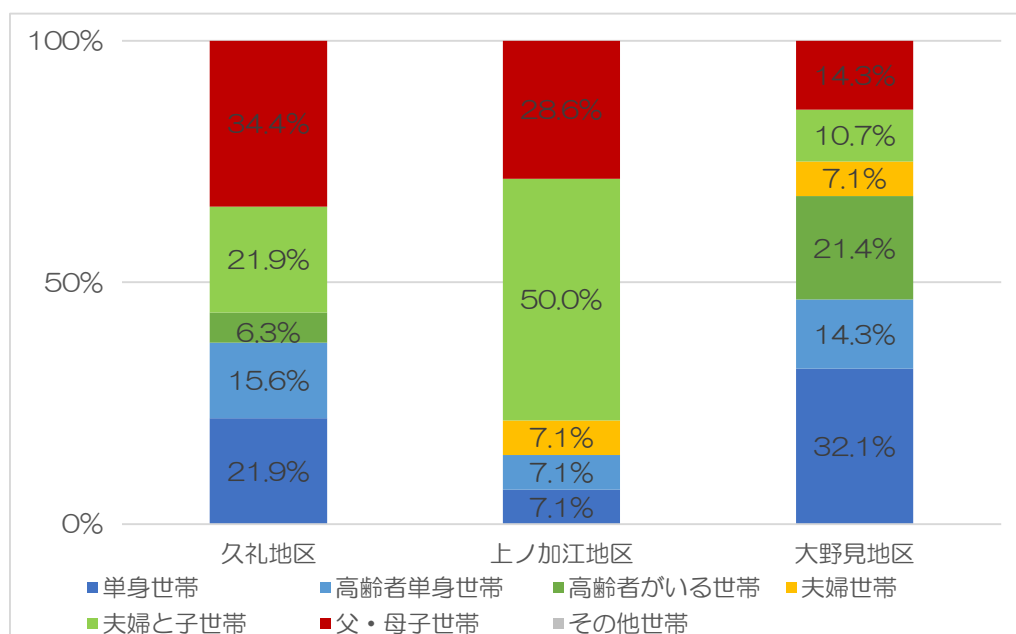
【公営住宅】

世帯構成別で見ると父・母子世帯が全体の 25.7%を占めており、次いで単身世帯、夫婦と子世帯が 23.0%と多くなっています。また、高齢者単身世帯が 10 世帯であり、入居世帯全体の 13.5%を占めています。単身世帯の入居が多い状況です。

図表 2.30 地区別・世帯構成別世帯数（公営住宅）

地区名	単身世帯	高齢者単身世帯	高齢者がいる世帯	夫婦世帯	夫婦と子世帯	父・母子世帯	その他世帯	合計
久礼地区	7	5	2	0	7	11	0	32
	21.9%	15.6%	6.3%	0.0%	21.9%	34.4%	0.0%	100.0%
上ノ加江地区	1	1	0	1	7	4	0	14
	7.1%	7.1%	0.0%	7.1%	50.0%	28.6%	0.0%	100.0%
大野見地区	9	4	6	2	3	4	0	28
	32.1%	14.3%	21.4%	7.1%	10.7%	14.3%	0.0%	100.0%
合 計	17	10	8	3	17	19	0	74
	23.0%	13.5%	10.8%	4.1%	23.0%	25.7%	0.0%	100.0%

図表 2.31 地区別・世帯構成別世帯数割合



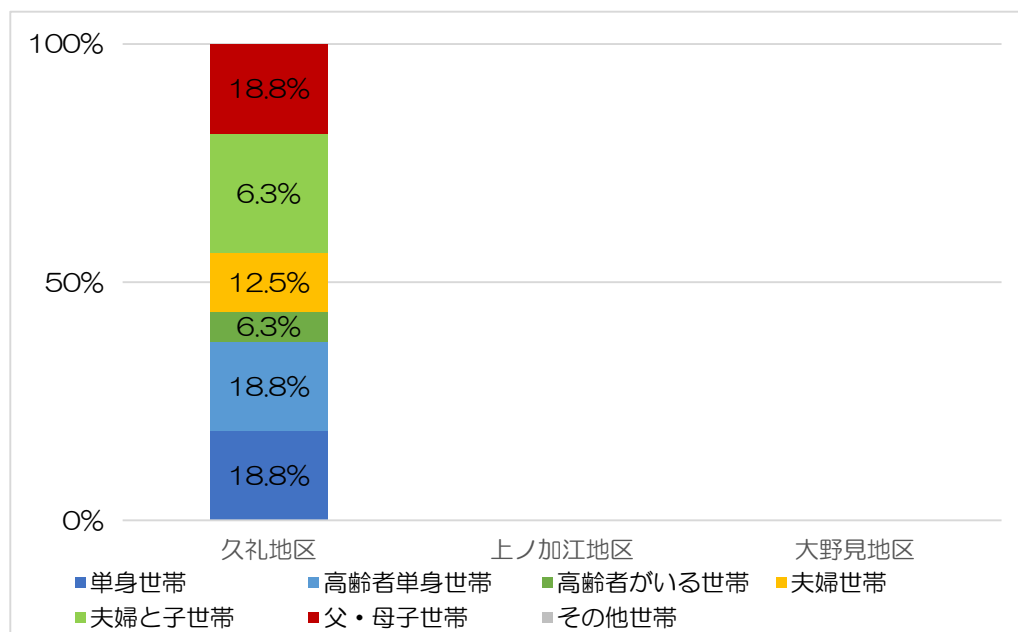
【改良住宅】

世帯構成別で見ると夫婦と子世帯が25.0%と多くなっています。次いで、単身世帯と高齢者単身世帯、父・母子家庭が全体の18.8%を占めています。単身世帯の入居が多い傾向です。

図表 2.32 地区別・世帯構成別世帯数（改良住宅）

地区名	単身世帯	高齢者単身世帯	高齢者がいる世帯	夫婦世帯	夫婦と子世帯	父・母子世帯	その他世帯	合計
久礼地区	3	3	1	2	4	3	0	16
	18.8%	18.8%	6.3%	12.5%	25.0%	18.8%	0.0%	100.0%
上ノ加江地区	0	0	0	0	0	0	0	0
	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
大野見地区	0	0	0	0	0	0	0	0
	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
合 計	3	3	1	2	4	3	0	16
	18.8%	18.8%	6.3%	12.5%	25.0%	18.8%	0.0%	100.0%

図表 2.33 地区別・世帯構成別世帯数割合



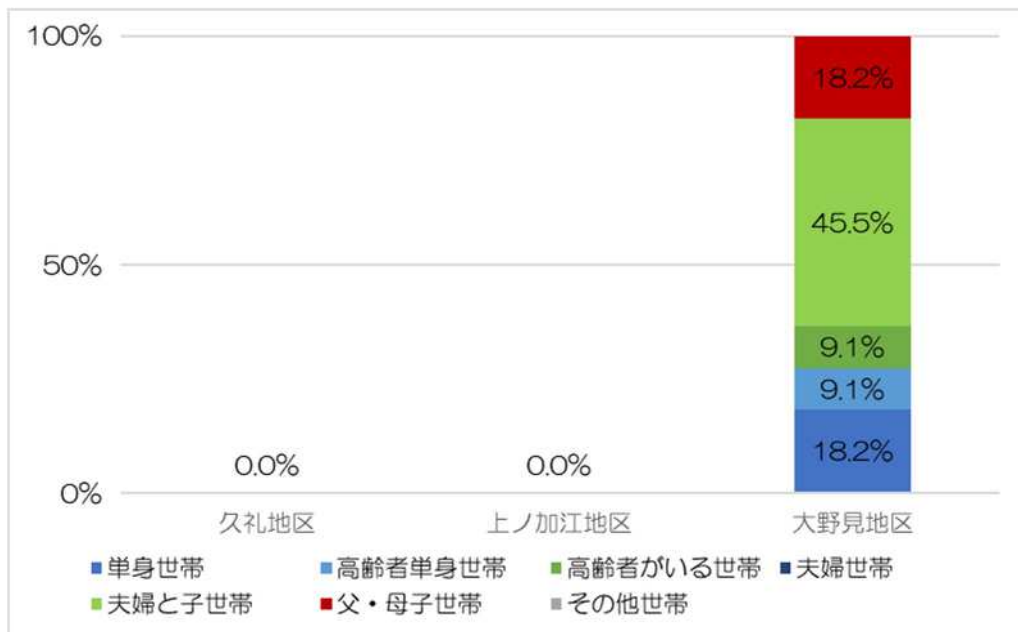
【特定公共賃貸住宅】

世帯構成別で見ると夫婦と子世帯が 45.5%と多くなっています。次いで、単身世帯と父・母子世帯の入居が全体の 18.2%を占めています。子どもがいる世帯の入居が多い状況です。

図表 2.34 地区別・世帯構成別世帯数（特定公共賃貸住宅）

地区名	単身世帯	高齢者単身世帯	高齢者がいる世帯	夫婦世帯	夫婦と子世帯	父・母子世帯	その他世帯	合計
久礼地区	0	0	0	0	0	0	0	0
	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
上ノ加江地区	0	0	0	0	0	0	0	0
	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
大野見地区	2	1	1	0	5	2	0	11
	18.2%	9.1%	9.1%	0.0%	45.5%	18.2%	0.0%	100.0%
合 計	2	1	1	0	5	2	0	11
	18.2%	9.1%	9.1%	0.0%	45.5%	18.2%	0.0%	100.0%

図表 2.35 地区別・世帯構成別世帯数割合



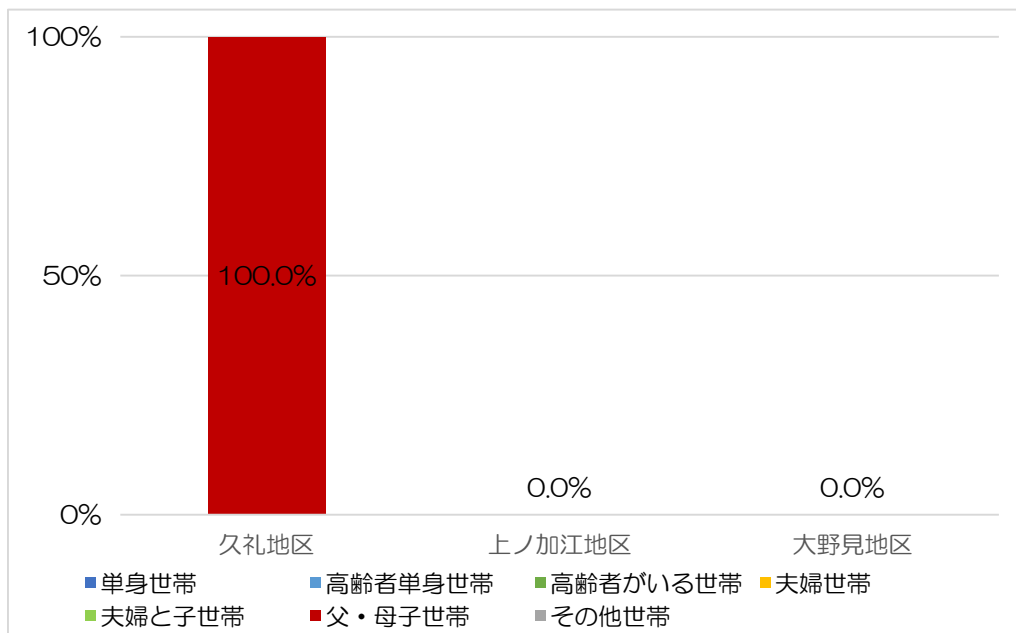
【地域優良賃貸住宅】

世帯構成別で見ると夫婦と子世帯の入居が45.5%であり、次いで、単身世帯と父・母子世帯の入居が18.2%と多くなっています。子どもがいる世帯の入居が多い状況です。

図表 2.36 地区別・世帯構成別世帯数（特定公共賃貸住宅）

地区名	単身世帯	高齢者単身世帯	高齢者がいる世帯	夫婦世帯	夫婦と子世帯	父・母子世帯	その他世帯	合計
久礼地区	0	0	0	0	0	0	0	0
	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
上ノ加江地区	0	0	0	0	0	0	0	0
	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
大野見地区	2	1	1	0	5	2	0	11
	18.2%	9.1%	9.1%	0.0%	45.5%	18.2%	0.0%	100.0%
合 計	2	1	1	0	5	2	0	11
	18.2%	9.1%	9.1%	0.0%	45.5%	18.2%	0.0%	100.0%

図表 2.37 地区別・世帯構成別世帯数割合



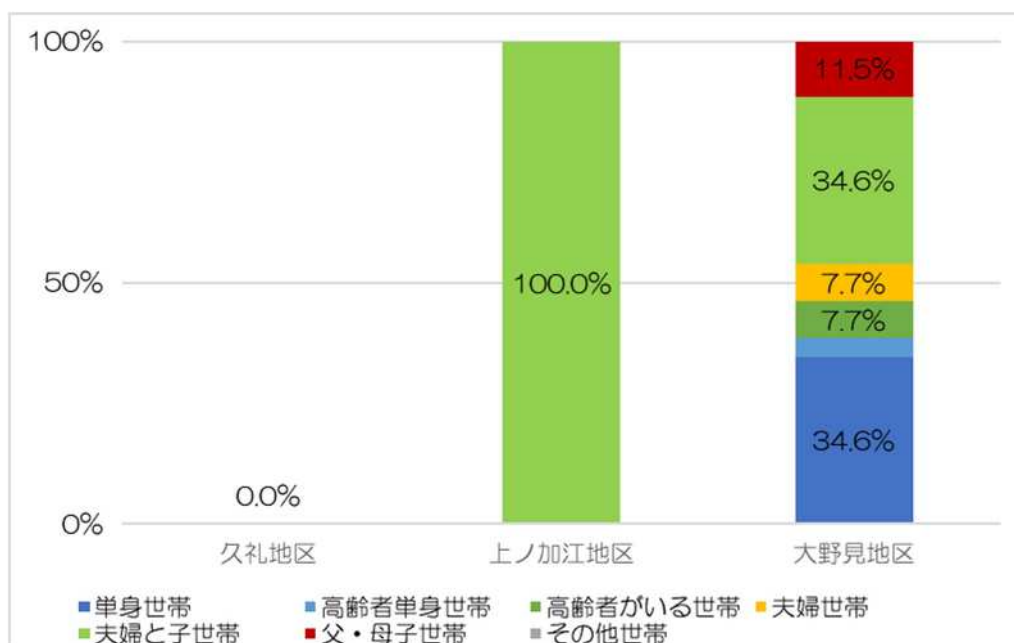
【その他】

世帯構成別で見ると夫婦と子世帯の入居が 37.0%であり、次いで、単身世帯の入居が 33.3%と多くなっています。

図表 2.38 地区別・世帯構成別世帯数（その他）

地区名	単身世帯	高齢者単身世帯	高齢者がいる世帯	夫婦世帯	夫婦と子世帯	父・母子世帯	その他世帯	合計
久礼地区	0	0	0	0	0	0	0	0
	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
上ノ加江地区	0	0	0	0	1	0	0	1
	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%	0.0%	0.0%	3.7%
大野見地区	9	1	2	2	9	3	0	26
	34.6%	3.8%	7.7%	7.7%	34.6%	11.5%	0.0%	96.3%
合 計	9	1	2	2	10	3	0	27
	33.3%	3.7%	7.4%	7.4%	37.0%	11.1%	0.0%	100.0%

図表 2.39 地区別・世帯構成別世帯数割合



（４）収入分位別世帯数

【全体】

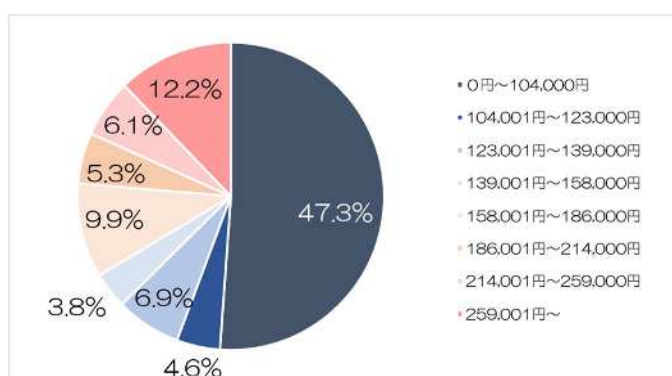
収入分位別でみると、月収が 104,000 円以下の世帯が全体の 51.1%を占めており、次いで 259,001 円以上の世帯が 12.2%を占めています。

本来階層（月収が 158,000 円以下）の世帯が 87 世帯（66.4%）であり、収入超過者（月収が 158,001 円以上）は 44 世帯（33.6%）です。

図表 2.40 収入分位別世帯数

世帯年収分位（月収）	世帯数	
0円～104,000円	67	47.3%
104,001円～123,000円	6	4.7%
123,001円～139,000円	9	6.9%
139,001円～158,000円	5	3.8%
158,001円～186,000円	13	9.9%
186,001円～214,000円	7	5.3%
214,001円～259,000円	8	6.1%
259,001円～	16	12.2%
合計	131	96.3%

図表 2.41 収入分位別世帯数の割合



【公営住宅】

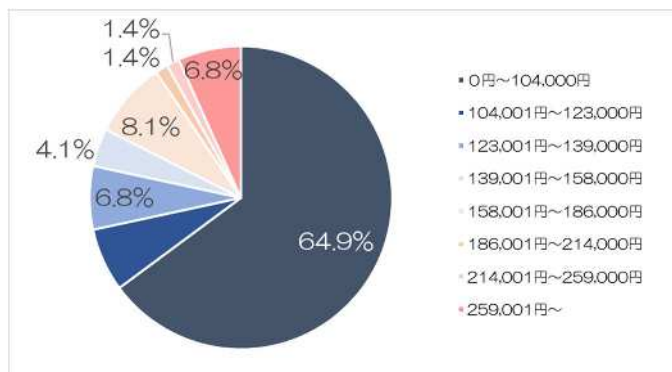
収入分位別でみると、月収が 104,000 円以下の世帯が全体の 64.9%を占めており、次いで 158,001～186,000 円までの世帯が 8.1%を占めています。

本来階層（月収が 158,000 円以下）の世帯が 61 世帯（82.4%）であり、収入超過者（月収が 158,001 円以上）は 13 世帯（17.6%）です。

図表 2.42 収入分位別世帯数

世帯年収分位（月収）	世帯数	
0円～104,000円	48	64.9%
104,001円～123,000円	5	6.8%
123,001円～139,000円	5	6.8%
139,001円～158,000円	3	4.1%
158,001円～186,000円	6	8.1%
186,001円～214,000円	1	1.4%
214,001円～259,000円	1	1.4%
259,001円～	5	6.8%
合計	74	100.0%

図表 2.43 収入分位別世帯数の割合



【改良住宅】

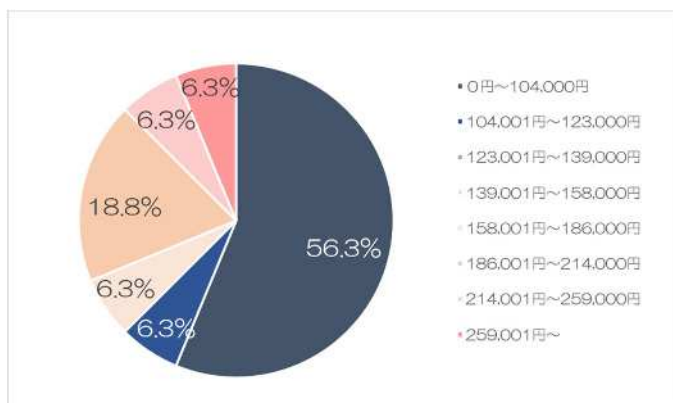
収入分位別でみると、月収が 104,000 円以下の世帯が全体の 56.3%を占めており、次いで 186,001～214,000 円までの世帯が 18.8%を占めています。

本来階層（月収が 158,000 円以下）の世帯が 10 世帯（62.5%）であり、収入超過者（月収が 158,001 円以上）は 6 世帯（37.5%）です。

図表 2.44 収入分位別世帯数

世帯年収分位（月収）	世帯数	
0円～104,000円	9	56.3%
104,001円～123,000円	1	6.3%
123,001円～139,000円	0	0.0%
139,001円～158,000円	0	0.0%
158,001円～186,000円	1	6.3%
186,001円～214,000円	3	18.8%
214,001円～259,000円	1	6.3%
259,001円～	1	6.3%
合計	16	100.0%

図表 2.45 収入分位別世帯数の割合



【特定公共賃貸住宅】

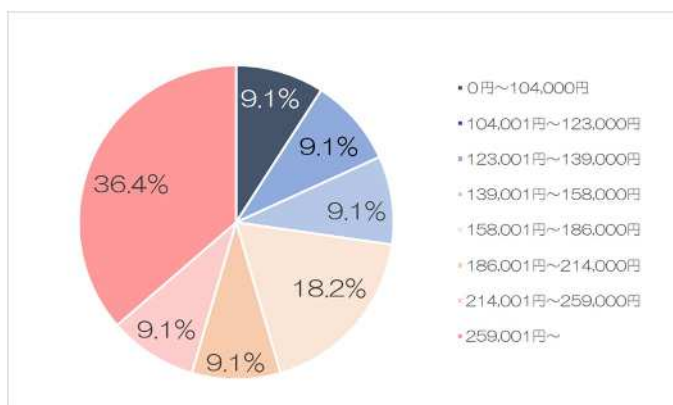
収入分位別でみると、月収が 259,001 円以上の世帯が全体の 36.4%を占めており、次いで 158,001～186,000 円までの世帯が 18.2%を占めています。

本来階層（月収が 158,000 円以上 487,000 円以下）の世帯が 11 世帯（72.7%）です。

図表 2.46 収入分位別世帯数

世帯年収分位（月収）	世帯数	
0円～104,000円	1	9.1%
104,001円～123,000円	0	0.0%
123,001円～139,000円	1	9.1%
139,001円～158,000円	1	9.1%
158,001円～186,000円	2	18.2%
186,001円～214,000円	1	9.1%
214,001円～259,000円	1	9.1%
259,001円～	4	36.4%
合計	11	100.0%

図表 2.47 収入分位別世帯数の割合



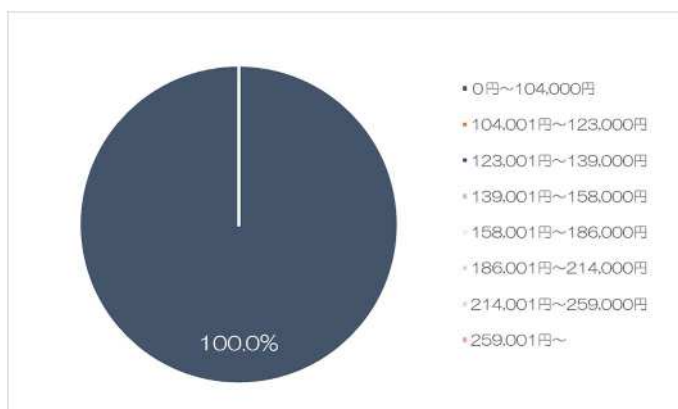
【地域優良賃貸住宅】

収入分位別でみると、月収が 104,000 円以下の世帯のみが入居されている状況です。

図表 2.48 収入分位別世帯数

世帯年収分位（月収）	世帯数	
0円～104,000円	3	100.0%
104,001円～123,000円	0	0.0%
123,001円～139,000円	0	0.0%
139,001円～158,000円	0	0.0%
158,001円～186,000円	0	0.0%
186,001円～214,000円	0	0.0%
214,001円～259,000円	0	0.0%
259,001円～	0	0.0%
合計	3	100.0%

図表 2.49 収入分位別世帯数の割合



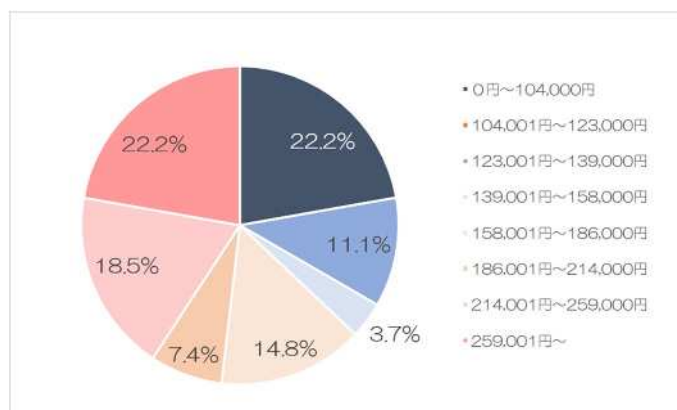
【その他】

収入分位別でみると、月収が 104,000 円以下と 259,001 円以上の世帯が全体の 22.2%を占めており、次いで 214,001～259,000 円までの世帯が 18.5%を占めています。

図表 2.50 収入分位別世帯数

世帯年収分位（月収）	世帯数	
0円～104,000円	6	22.2%
104,001円～123,000円	0	0.0%
123,001円～139,000円	3	11.1%
139,001円～158,000円	1	3.7%
158,001円～186,000円	4	14.8%
186,001円～214,000円	2	7.4%
214,001円～259,000円	5	18.5%
259,001円～	6	22.2%
合計	27	100.0%

図表 2.51 収入分位別世帯数の割合



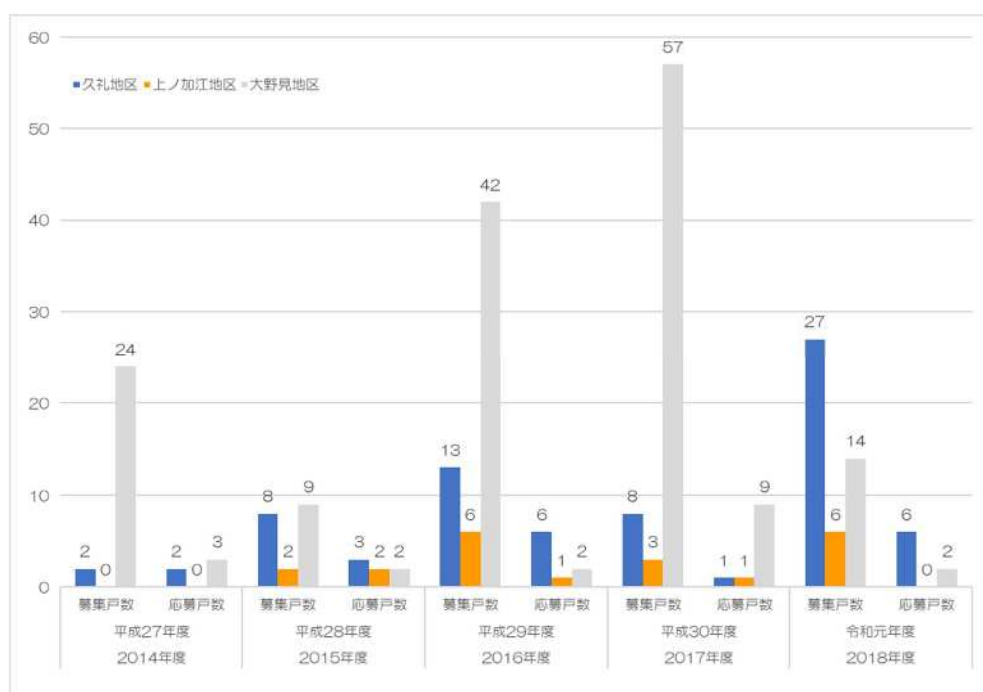
(5) 募集戸数と応募倍率の推移

本町における各住宅の募集状況と募集状況をみると、平成 27 年度から令和元年度までの 5 年間に於いて、総合計募集 221 戸に対し総合計応募は 40 世帯です。5 年間総計による入居倍率は約 0.12 倍です。

図表 2.52 募集戸数と応募戸数（全体と地区別）

	平成27年度			平成28年度			平成29年度			平成30年度			令和元年度		
	募集戸数	応募戸数	入居倍率	募集戸数	応募戸数	入居倍率	募集戸数	応募戸数	入居倍率	募集戸数	応募戸数	入居倍率	募集戸数	応募戸数	入居倍率
久礼地区	2	2	1.0	8	3	0.4	13	6	0.5	8	1	0.1	27	6	0.2
上ノ加江地区	0	0	0.0	2	2	1.0	6	1	0.2	3	1	0.3	6	0	0.0
大野見地区	24	3	0.1	9	2	0.2	42	2	0.0	57	9	0.2	14	2	0.1
全 体	26	5	0.2	19	7	0.4	61	9	0.1	68	11	0.2	47	8	0.2

図表 2.53 募集戸数と応募戸数の推移（全体）



（６）世帯主の年齢別入居世帯数

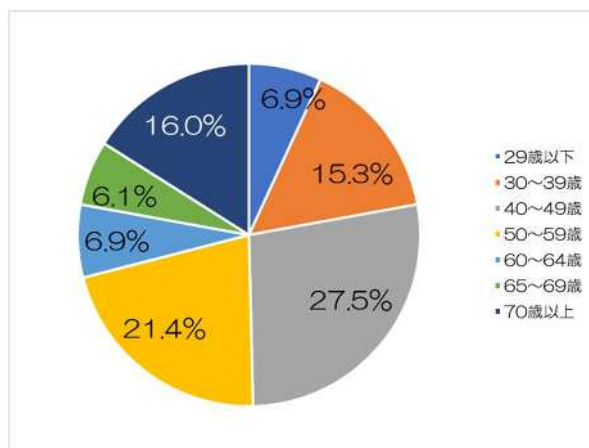
【全体】

世帯主の年齢別入居状況を見ると、世帯主が 40 歳代の割合が 27.5%と最も多く、65 歳以上の割合が 22.1%を占めます。29 歳以下は 6.9%と少なく、入居者の高齢化が進んでいます。

図表 2.54 世帯主の年齢別入居世帯数

世帯主	世帯数	
29歳以下	9	6.9%
30～39歳	20	15.3%
40～49歳	36	27.5%
50～59歳	28	21.4%
60～64歳	9	6.9%
65～69歳	8	6.1%
70歳以上	21	16.0%
合計	131	100.0%

図表 2.55 世帯主の年齢別入居割合



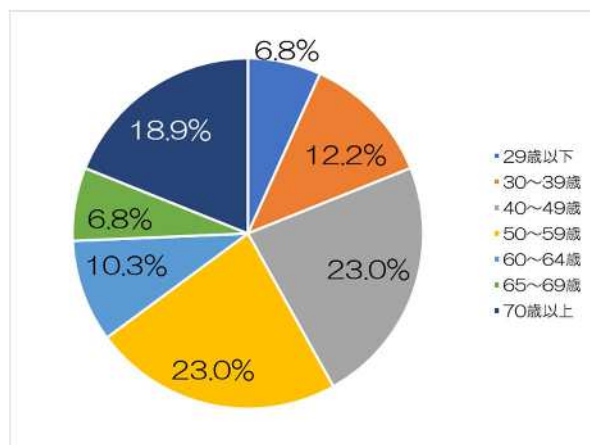
【公営住宅】

世帯主の年齢別入居状況を見ると、世帯主が 40 歳代と 50 歳代の割合が 23.0%と最も多く、世帯主が 65 歳以上の割合が 25.7%を占めます。29 歳以下の世帯は 6.8%と少なく、入居者の高齢化が進んでいます。

図表 2.56 世帯主の年齢別入居世帯数

世帯主	世帯数	
29歳以下	5	6.8%
30～39歳	9	12.2%
40～49歳	17	23.0%
50～59歳	17	23.0%
60～64歳	7	10.3%
65～69歳	5	6.8%
70歳以上	14	18.9%
合計	74	100.0%

図表 2.57 世帯主の年齢別入居割合



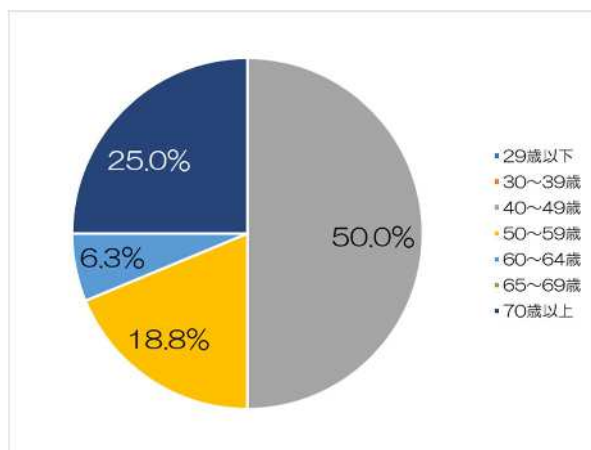
【改良住宅】

世帯主の年齢別入居状況を見ると、世帯主が40歳代の割合が50.0%と最も多く、世帯主が65歳以上の割合が25.0%を占めます。30歳代以下の世帯の入居はありません。入居者の高齢化が進んでいます。

図表 2.58 世帯主の年齢別入居世帯数図表

世帯主	世帯数	
29歳以下	0	0.0%
30～39歳	0	0.0%
40～49歳	8	50.0%
50～59歳	3	18.8%
60～64歳	1	6.3%
65～69歳	0	0.0%
70歳以上	4	25.0%
合計	16	100.0%

図表 2.59 世帯主の年齢別入居割合



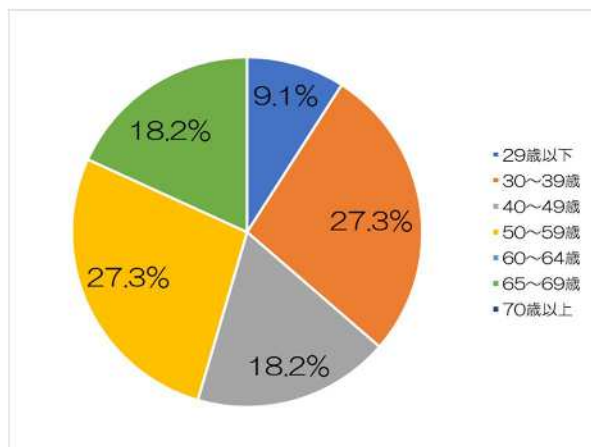
【特定公共賃貸住宅】

世帯主の年齢別入居状況を見ると、世帯主の年齢がほぼ均等にバランスよく入居されている状況です。

図表 2.60 世帯主の年齢別入居世帯数

世帯主	世帯数	
29歳以下	1	9.1%
30～39歳	3	27.3%
40～49歳	2	18.2%
50～59歳	3	27.3%
60～64歳	0	0.0%
65～69歳	2	18.2%
70歳以上	0	0.0%
合計	11	100.0%

図表 2.61 世帯主の年齢別入居割合



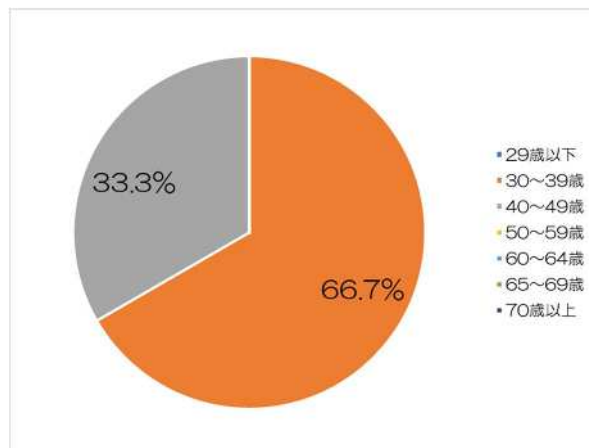
【地域優良賃貸住宅】

世帯主の年齢別入居状況を見ると、世帯主の年齢が30歳代と40歳代の入居者です。比較的若い世帯が入居されている状況です。

図表 2.62 世帯主の年齢別入居世帯数

世帯主	世帯数	
29歳以下	0	0.0%
30～39歳	2	12.5%
40～49歳	1	6.3%
50～59歳	0	0.0%
60～64歳	0	0.0%
65～69歳	0	0.0%
70歳以上	0	0.0%
合計	3	18.8%

図表 2.63 世帯主の年齢別入居割合



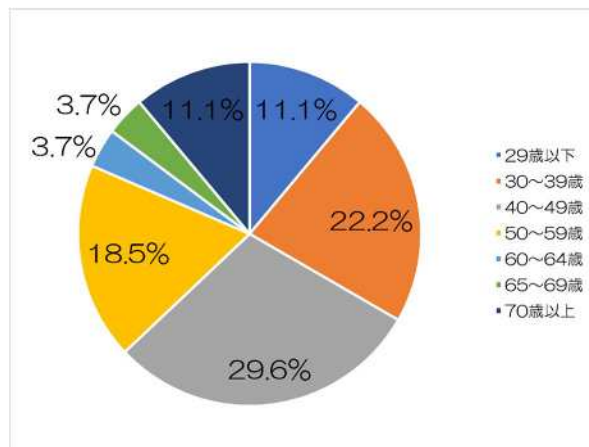
【その他】

世帯主の年齢別入居状況を見ると、世帯主の年齢がほぼ均等にバランスよく入居されている状況です。

図表 2.64 世帯主の年齢別入居世帯数

世帯主	世帯数	
29歳以下	3	11.1%
30～39歳	6	22.2%
40～49歳	8	29.6%
50～59歳	5	18.5%
60～64歳	1	3.7%
65～69歳	1	3.7%
70歳以上	3	11.1%
合計	27	100.0%

図表 2.65 世帯主の年齢別入居割合



3. 長寿命化に関する基本方針

3-1. 公営住宅等のストックに関する課題の整理

(1) 老朽住戸の解消と予防保全的な適正修繕・管理

管理運営課題として、躯体老朽度による修繕件数・経費負担の増加が挙げられ、令和2年3月31日現在で全管理戸数157戸のうち28戸が、旧耐震基準昭和56年以前に建設された躯体であることから、構造及び外観上の老朽化がみられるものがあります。

このため、本町では躯体の老朽度が著しく、入居者の使用に耐えない危険な町営住宅については新たな入居募集を実施せず政策空家として管理するとともに、近年における入居募集時の応募状況等を考慮のうえ、適正な修繕と管理の推進を図ることとします。

【公営住宅】

公営住宅においては、現在、久礼地区に5団地37戸、上ノ加江地区に3団地14戸、大野見地区に2団地36戸、合計87戸を管理しています。

公営住宅等の居住の確保にかかる新規要望（戸数増）については、町の財政状況から大幅な新設は見込めない状況であり、旧耐震基準時に建設された公営住宅を任意に建替えることによりストック並びに、安全で低廉な居住の供給を図ることが当面の課題となっています。

【改良住宅】

改良住宅の管理においては、久礼地区において3団地18戸を管理しています。

改良住宅においても、公営住宅と同様、大幅な新設もしくは更新住宅への全棟建替は見込めない状況です。長期的に住宅ストックを運営管理していくためにも、予防保全的な修繕・改善を適正に実施していく必要があります。

【特定公共賃貸住宅】

特定公共賃貸住宅においては、現在、上ノ加江地区に1団地2戸、大野見地区に2団地11戸、合計13戸を管理しています。

平成初期の建築物であるため、今後は、維持修繕費の増加が見込まれます。また、公営住宅や改良住宅に入居できない所得層に対応する住居であるため、一定数の確保が必要です。

【地域優良賃貸住宅】

地域優良賃貸住宅は、現在、久礼地区に1団地3戸を管理しています。現存する公営住宅等で最も新しい住宅です。今後は、公営住宅や改良住宅に入居できない所得層に対応する住居であるため、一定数の確保が必要です。長期的に住宅ストックを運営管理していくためにも、予防保全的な修繕・改善を適正に実施していく必要があります。

【その他の公営住宅等】

単独住宅は、上ノ加江地区に2団地2戸、大野見地区に3団地23戸、合計25戸管理しています。新規要望（戸数増）については、町の財政状況から大幅な新設は見込めない状況であり、旧耐震基準時に建設された建築物の維持管理によりストック並びに、安全な居住の供給を図ることが当面の課題となっています。建築物の老朽化が進行し、全棟建替は見込めない状況です。

教員住宅、医師住宅は、大野見地区に1団地2戸管理しています。使用者の範囲が限られる建築物ですが、一定数の確保が必要です。今後は長期的に住宅ストックを運営管理していくためにも、予防保全的な修繕・改善を適正に実施していく必要があります。

貸付住宅、新婚住宅は、大野見地区に5団地6戸を管理しています。新規要望（戸数増）については、町の財政状況から大幅な新設は見込めない状況であり、建築物の維持管理によりストック並びに、安全な居住の供給を図ることが当面の課題となっています。

（２）高齢世帯等に対応した整備

入居世帯のうち、入居者全体の22.2%の世帯主が高齢者となっていることから、設備面での高齢者等に対応した更新・整備が必要とされています。しかし、高齢者対応となっている住棟・住戸はわずかであり、入居者負担あるいは各補助制度にて対応している状況です。昨今の大規模災害や社会情勢等により、さらなるセーフティネット機能の要望が高まると考えられることなどから、段差解消や手摺の設置などの住戸内のバリアフリー化を実施していく必要があります。

（３）居住性の向上

これまで、受水槽の修繕など、設備面での改修も進められており、経常的な修繕やグレードアップ等の改善と併せて、居住性の向上を図っていく必要があります。

（４）更新・改善における効率的な事業の実施

計画最終年度である令和12年度に、管理戸数の57.4%が耐用年数を迎え、老朽住戸の更新が必要となってきます。しかし、低迷する社会情勢や町の財政状況を踏まえると、短期間での大量な住宅更新事業の実施は困難であることが予測されます。

しかし、入居者の安全性確保等の観点から、老朽住宅をそのまま継続的に使用していくことは困難であり、早期に対応を図る必要があります。そのため、町主体での建替事業等による供給・管理だけでなく、民間事業者などと連携・活用による効率的な事業の実施を検討していく必要があります。

また、多数の住戸の建替においては、建替事業の効率性やその後の管理・運営における効率などを考慮して、適切な規模での団地の集約等も実施していく必要があり、さらには、単純に耐用年数のない需要がある住棟を建替えるのではなく、立地状況や利便性などを踏まえて、効率的に集約等を図る必要があると考えられます。

3-2. 長寿命化に関する基本方針

(1) 公営住宅の主な役割

①住宅困窮者への住まいの提供

公営住宅法の目的を踏まえ、所得が低水準であるため、快適で安定した居住を確保できない世帯に対して、一定水準の質が確保された住宅を供給する必要があります。

②高齢世帯や子育て世帯への安全・安心な居住環境の提供

住宅困窮者だけでなく、いわゆる住宅弱者と呼ばれる高齢世帯や子育て世帯に対して、安心して暮らせる立地環境・居住環境を供給するとともに、子育て世帯など家族形成期にある若年層の自力による住宅取得までの支援住宅として位置づけられます。

③地域の活性化

町民生活に寄与する生活関連施設や福祉施設、地域施設などとの一体整備や連携した整備を検討し、町民生活の向上や町の活力維持に配慮する必要があります。

(2) 総合的なストック活用の方針

①入居者の安全性、居住水準の確保

耐用年数を経過する公営住宅においては、建替、用途廃止、改善・修繕等の手法を適切に選択し、実施することにより入居者の安全性を確保する必要があります。

また、最低居住面積水準や、設備面での一定の水準が確保できるよう、建替、改善等での対応を図るとともに、多様な入居需要に対応して、家賃負担等に配慮しつつ、過大とならない適切な規模の住宅の確保に留意します。

②高齢・子育て世帯等をはじめ、誰もが快適に過ごせる居住環境の整備

入居者の高齢化等に対応して、団地内、住戸内のバリアフリー化を推進するなど、高齢者や子育て世帯等をはじめ、誰もが快適に過ごせる設備・機能の確保に努めます。

また、必要に応じて高齢者や子育て世帯等の居住・生活を支える施設やサービス等の整備若しくは関連施設との連携を図ります。

③団地の統廃合による効率的な整備及び管理

公営住宅の需要等を勘案しつつ、効率的な公営住宅の建替及び管理の実現を目指し、立地バランスやまちづくりなどの施策との連携等に配慮し、団地の統廃合を進める検討を行います。

④計画的な修繕・改善等による長期活用

公営住宅等を長期に活用していくため、適切な手法で計画的な修繕・改善を実施する体制を整えます。

⑤適正な入居者管理の実施

セーフティネットとしての役割を果たすため、真に住宅に困窮する世帯が入居できるように、高額所得者等に対し、転居先住宅の斡旋支援などを行いつつ、明渡し等の適切な対応を図っていきます。また、世帯規模と住戸規模のミスマッチの解消を図るため、公営住宅内での適切な住み替えを推進していきます。

3-3. ストックの状況把握・修繕の実施・データ管理に関する方針

(1) 法定点検、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について、今後も引き続き行っていくとともに、日常点検とあわせ公営住宅等ストックの状況把握に努めます。

(2) 点検結果等に基づく修繕の実施

公営住宅等を長期にわたって良好に維持管理していくために、点検結果、修繕周期、入居の要望等の実態を踏まえ、予防保全的な観点から、建物の内外装・設備等の計画修繕を効果的・効率的に実施します。

(3) 点検結果や実施した修繕内容のデータ管理

点検結果や修繕等の内容については、データベース等に記録し、公営住宅等の効果的、効率的な修繕・維持管理に役立てていくとともに、次回点検では、これらの記録を活用するというサイクルの構築に努めます。

3-4. 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

公営住宅等のストックの長寿命化を図るためには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に比して、ライフサイクルコスト（LCC）の縮減にもつながります。

今後の公営住宅等の改善事業の実施にあたっては、建物の老朽化や劣化による事故、居住性の低下等を未然に防ぐ、予防保全的な改善を実施することによって、公営住宅等の長寿命化を図り、ライフサイクルコスト（LCC）の縮減を図ることとします。加えて、点検、修繕、データ管理により、長寿命化に資する日常的な維持管理及び修繕を行ったうえで、効果的、効率的に改善事業を実施し、住宅性能の向上を図り、住宅の長寿命化に取り組みます。

4. 公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定

4-1. 計画の対象

事業手法の選定を行う対象施設は、「1-5.計画の対象」に示す公営住宅等とします。

図表 4.1 公営住宅等の一覧

◆公営住宅

番号	団地名義	棟名	棟数	戸数	建築年	経過年	構造	種別	浴室 トイレ 計画	備考
1		永久町団地	1	1	8	1993	耐火 2階建	公営	在来	・2DK ・2方角避難 可 ・バリアフリー化 有
			2	1	4				水洗	
									○	
		永久町団地 併設公園				1993		公営		・併設公園 ・旧役場跡地 ・町指定天然記念物 オカタマノキ
2		西谷団地	1	1	2	1977	耐火 2階建	公営	在来	・3DK ・耐震 無 ・2方角避難 可
									水洗	
									○	
3		双名団地	1	1	8	1977	耐火 2階建	公営	在来	・3DK ・耐震 無 ・2方角避難 可 ・ベランダ 無
									水洗	
									○	
4		小鎌田団地	A	3	6	1992	木造 平屋建	公営	在来	・2LDK ・2方角避難 可
			B	2	4	1993			水洗	
									○	
5		鎌田東団地		5	5	2010	木造 2階建	公営	UB	・3DK ・2方角避難 可
									水洗	
									○	
6		菅通団地	1	1	8	1999	耐火 2階建	公営	在来	・3LDK ・A・Bタイプ有 ・2方角避難 可 ・合併浄化槽 有
									水洗	
									○	
7		上ノ加江①団地	1	1	2	2000	耐火 2階建	公営	UB	・3DK ・2方角避難 可 ・バリアフリー 有
									水洗	
									○	
8		上ノ加江②団地	1	1	4	2002	耐火 2階建	公営	UB	・3DK ・2方角避難 可
									水洗	
									○	

番号	団地名			棟名	棟数	戸数	建築年	経過年	構造	種類	浴室 トイレ 給湯	備考		
9			京路団地	1	1	16	1980	39	耐火 4層建	公営	在来	・3DK ・急傾斜地崩壊危険区域 ・2万円耐震 可		
										水洗				
										○				
			京路団地	2	1	2	1981	38	木造 2層建	公営	在来	・3DK ・急傾斜地崩壊危険区域 ・2万円耐震 可		
			3	1	2									
													水洗	
													○	
			京路団地	4	1	2	1982	37						
			5	1	2									
				6	1	2								
			京路団地	7	1	4	1998	21	木造 2層建	公営	UB	・1LDK ・小世帯用 ・急傾斜地崩壊危険区域 ・2万円耐震 可		
										水洗				
									○					
10			北地区団地	1	1	2	1992	27	木造 単層建	公営	在来	・3DK ・2万円耐震 可 ・北床防汚設備		
				2	1	2	1994	25						水洗
				3	1	2	1993	26					○	

【浴室】UB：ユニットバス 在来：バランス釜など
【給湯】○：2点又は3点給湯 ×：2点又は3点給湯非対応

◆改良住宅

番号	地区	団地名			棟名	棟数	戸数	建築年	経過年	構造	種別	浴室 トイレ	備考	
												給湯		
17	久礼			鎌田改良団地	1	1	2	1986	33	木造 2層建	改良	在来	・4DK ・2万円耐震 可 ・政策空家	
					2	1	2					水洗		
												○		
18	久礼			上和田改良団地	1	1	2	1986	33	木造 2層建	改良	在来	・4DK ・2万円耐震 可 ・和式トイレ	
					2	1	2					水洗		
												○		
19	久礼			双名満改良団地	1	1	2	1986	33	木造 2層建	改良	在来	・4DK ・2万円耐震 可	
					2	1	2							
					3	1	2							
					4	1	2							
					5	1	2					水洗		
														○

【改良】改良住宅

【浴室】UB：ユニットバス 在来：バランス釜など
【給湯】○：2点又は3点給湯 ×：2点又は3点給湯非対応

◆特定公共賃貸住宅・地域優良賃貸住宅

番号	写真	団地名	棟名	棟数	戸数	建築年	経過年	構造	種別	浴室 トイレ 給湯	備考
11		上ノ加江(1)団地	1	1	2	2000	19	耐火 2階建	特公賃	UB 水洗 ○	・3DK ・2方向避難 可
12		吉野団地	1	1	2	1995	24	木造 平屋建	特公賃	在来 水洗 ○	・3DK ・2方向避難 可
13		藤川団地	1	1	1	1993	26	木造 2階建	特公賃	在来	・3LDK ・2方向避難 可 ・高知ミッドコビル
			2	1	2					水洗	
			3	1	2					○	
14		喜田団地	1	1	2	1995	24	木造 2階建	特公賃	在来 水洗 ○	・2DK ・車庫用 ・2方向避難 可
15		桜中団地	1	1	2	1995	24	木造 2階建	特公賃	在来 水洗 ○	・2DK ・車庫用 ・2方向避難 1階可 2階不可
16		磯田東団地		3	3	2010	9	木造 2階建	地優賃	UB 水洗 ○	・3LDK ・2方向避難 可

【特公賃】 特定公共賃貸住宅
【地優賃】 地域優良賃貸住宅

【浴室】 UB：ユニットバス 在来：バランス釜など
【給湯】 ○：2点又は3点給湯 ×：2点又は3点給湯非対応

◆その他（単独住宅・教員住宅・医師住宅・貸付住宅・新婚住宅）

番号	写真	団地名	棟名	棟数	戸数	建築年	経過年	構造	種別	浴室 トイレ 給湯	備考
20		川久保団地	1	1	1	1982	37	木造 平屋建	単独	在来 汲み取り ○	・2DK ・駐車 無 ・2方向避難 可 ・H12年改築
21		上ノ加江(甲第1号)団地	甲第1号	1	1	1998	21	木造 2階建	単独	在来 水洗 ○	・住宅スペック不明 ・2方向避難 可 ・修繕中
22		桜中団地	E	1	1	1991	28	木造 平屋建	単独	在来 水洗 ○	・3DK ・2方向避難 可
				1	8	1987	32	木造 2階建	単独	在来 水洗 ○	・2DK 6戸 ・1DK 2戸 ・2方向避難 1階可 2階不可 ・ベランダ 無

番号	団地名等	棟名	棟数	戸数	建築年	経過年	構造	種別	浴室 トイレ	備考
									給湯	
22								単独	在来	・1DK ・2万㎡避難 可 ・2階部分のみ対象
									水洗	
									○	
								単独	在来	・5DK ・2万㎡避難 可 ・北扉前歩道入口
									汲み取り	
									○	
23								単独	在来	・2DK ・2万㎡避難 1階可 2階不可
									水洗	
									○	
								単独	在来	・3LDK ・2万㎡避難 可
									水洗	
									○	
24			A-1	1	1			単独	在来	・追加案件 A-1棟 ・3LDK ・2万㎡避難 可 A-2 ・3DK ・2万㎡避難 可
			A-2	1	1				水洗	
									○	
25			教員	1				教員	在来	・1DK (車庫用) 2戸 ・3DK (世帯用) 2戸 ・2万㎡避難 可
									水洗	
									○	
			医師	1				医師	UB	・3LDK ・2万㎡避難 可
									水洗	
									○	
			貸付1	1				貸付	在来	・5DK ・2万㎡避難 可 ・半地下が駐車場 ・旧診療所隣
									水洗	
									○	
			貸付2	1				貸付	在来	・4LDK ・2万㎡避難 可 ・旧診療所隣
									水洗	
									○	
26				1				貸付	在来	・2DK ・2万㎡避難 可 ・北体育館前
									汲み取り	
									×	
27			新築	1				新築	在来	・3LDK ・2万㎡避難 可
									水洗	
									○	
28			新築	1				新築	在来	・3LDK ・2万㎡避難 可
									水洗	
									○	
29			新築	1				新築	在来	・追加案件 ・3LDK ・2万㎡避難 可
									水洗	
									○	

【単独】単独住宅
【教員】教員住宅
【医師】医師住宅

【貸付】貸付住宅
【新築】新築住宅

【浴室】UB：ユニットバス 在来：バランス釜など
【給湯】○：2点又は3点給湯 ×：2点又は3点給湯非対応

4-2. 団地別・住棟別の事業手法の選定

(1) 事業手法の基本的な考え方

本計画で用いる事業手法の選定は、建替、用途廃止、改善、維持管理とし、基本的な考え方は以下に示すとおりとします。なお、躯体、避難の安全性に係る改善の必要性があるものについては、「優先的な」という要素を加えることとします。

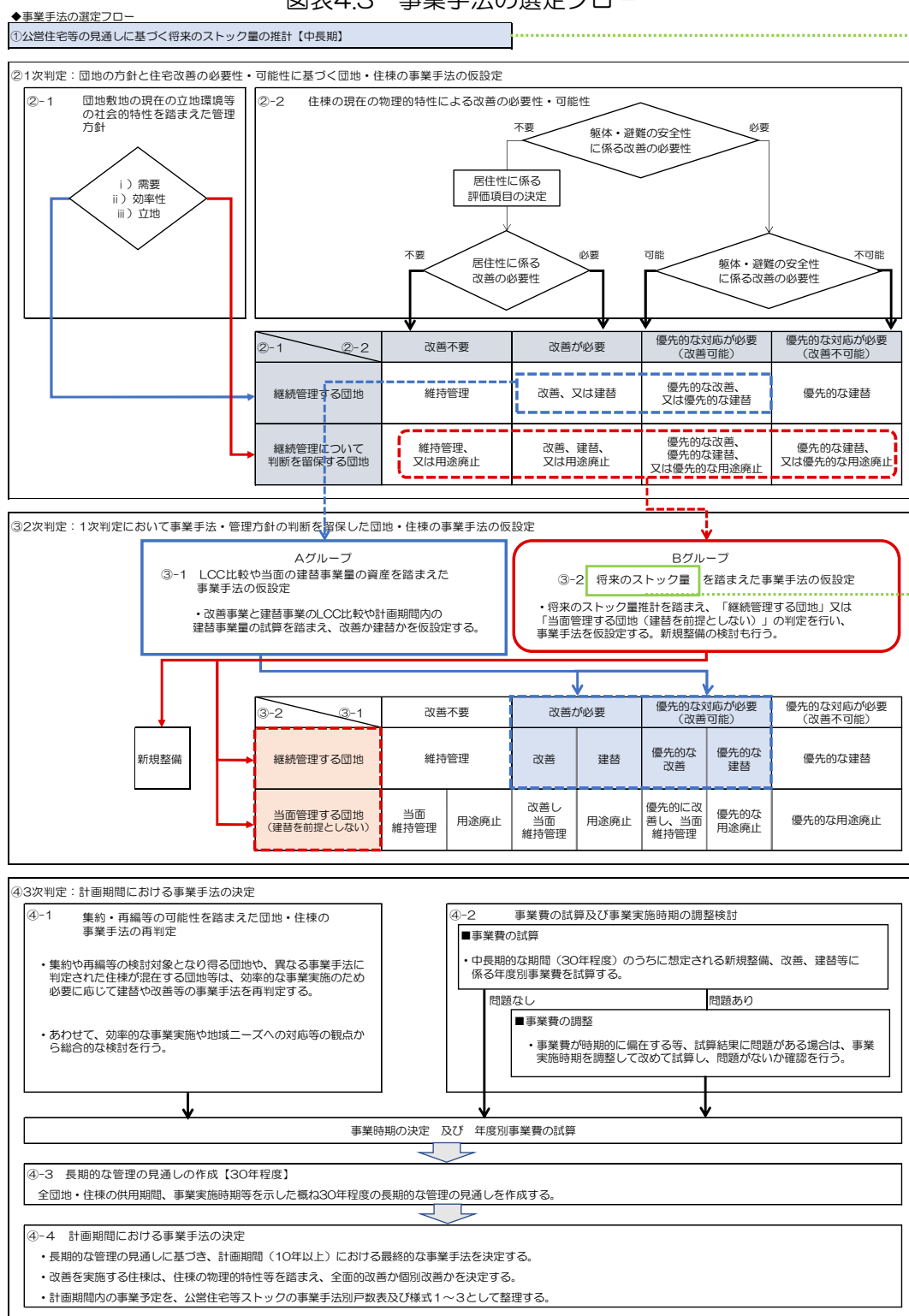
図表4.2事業手法の基本的な考え方

事業手法	基本的な考え方
建 替	現存する公営住宅等を除却し、その敷地の全部又は一部の区域に新たな公営住宅等を建設するものを本計画では「建替」とする。 建替戸数分を他の建替団地で建設する場合や、他の利便性が高い敷地に他の団地の個数分と集約して新規建設する場合など、現存する団地の敷地では用途廃止をし、他の敷地に新たに建設するものを本計画では「集約建替」とする。
用途廃止	耐用年数が経過しており、将来にわたり団地を維持管理することが不適当と判断される場合、公営住宅等の用途を廃止し、敷地を他の用途へ有効に活用するものを本計画では「用途廃止」とする。
改 善	全面的改善によらず、公営住宅の質の向上のために以下の改善・改修を個別に行うものを本計画では「改善」とする。 特に長寿命化型改善を含むものについては、「改善（長寿命化型）」とする。 1) 安全性確保型（外壁落下防止改修 等） 2) 長寿命化型（躯体・屋上・外壁の耐久性向上、配管の耐久性・耐食性の向上に資する工事 等） 3) 福祉対応型（廊下、階段の手すり設置、スロープの設置、中層建物へのエレベータの設置、誘導用ブロック等の設置 等） 4) 居住性向上型（外壁・最上階の天井等の断熱、電気容量のアップ 等）
維持管理	公営住宅等の効用を維持するため、以下の方法により適切な維持・管理を行うものを本計画では「維持管理」とする。 ・保守点検 ・経常修繕（経常的に必要となる小規模な修繕） ・計画修繕 ・空家修繕 等

(2) 事業手法の選定フロー

公営住宅等の事業手法の選定は、公営住宅等長寿命化計画策定指針（平成28年8月改定）に記載されている「事業手法の選定フロー」に基づき実施します。

図表4.3 事業手法の選定フロー



4-3. 団事業手法の判定

選定フロー及び判断基準に基づき、以下により判定を行うこととします。

(1) 公営住宅等の需要の見通しに基づく将来ストック量の推計

公営住宅等の需要の見通しの検討にあたっては、国立社会保障・人口問題研究所が推計、公表している「日本の地域別将来推計人口」や総務省が公表している「国勢調査」等のデータを基に、国のプログラムである「ストック推計プログラム」を用いて算出します。

(2) 将来人口の設定

「第2期 中土佐町人口ビジョン」（令和2年2月改定）で目標として設定された令和22年5,215人を本計画においても設定値とします。

(3) 将来世帯数、住宅に居住する一般世帯数の設定

世帯数推計には、世帯主率法を用いることとします。世帯主率法とは、世帯数は世帯主数に等しいことを利用し、人口に世帯主率（人口に占める世帯主数の割合）を乗じることによって世帯主数、すなわち世帯数を求める手法です。

国立社会保障・人口問題研究所が推計・公表している「日本の地域別将来推計人口」（2018年推計）において、市町村単位で、令和22年まで5年ごとの、男女・年齢5歳階級別人口が示されており、このデータを活用します。

将来の世帯主率については、「日本の世帯数の将来推計（都道府県別推計）」（平成30年1月推計）において、都道府県単位では令和22年までの世帯主の男女・年齢5歳階級別・家族類型別の将来世帯主率が公表されていますが、市町村単位では将来世帯主率の値が公表されていません。そこで、市町村単位での将来世帯主率の設定にあたっては、中土佐町と高知県の平均的な世帯主率との相対的な関係に着目し、将来の高知県世帯主率をもとに中土佐町の世帯主率を推定して用いることとします。

図表 4.4 将来世帯数及び住居に居住する一般世帯の推計

	国勢調査				推計値（目標値）				
	2000年 H12年	2005年 H17年	2010年 H22年	2015年 H27年	2020年 R2年	2025年 R7年	2030年 R12年	2035年 R17年	2040年 R22年
a.人口	7,011	6,784	7,584	6,840	6,231	5,807	5,518	5,361	5,215
b.世帯規模	2.15	2.10	2.44	2.35	2.12	2.06	2.01	1.97	1.94
c.a/b.世帯数	3,265	3,226	3,109	2,916	2,861	2,773	2,660	2,524	2,370
d.住宅居住世帯率	0.989	0.976	0.989	0.990	0.990	0.990	0.990	0.990	0.990
e.c*d.住宅に住む一般世帯	3,230	3,150	3,076	2,886	2,832	2,745	2,633	2,498	2,346

将来世帯数は、図表 4.4 のとおりです。令和 22 年度の世帯数は 2,370 世帯となります。また、住宅に居住する一般世帯率は、高齢化に伴う施設等に住む世帯の増加や近年の伸

びの鈍化等を考慮し、平成 27 年の国勢調査値（99.0%）程度が今後も維持されるものと想定し、令和 22 年度の住宅に住む一般世帯率を 99.0%と想定すると、令和 22 年度に住宅に居住する一般世帯数は 2,346 世帯となります。

（４）住宅所有関係別世帯数の設定

将来の住宅所有関係別世帯数について、公営住宅入居世帯は住宅セーフティネットとして他の住宅の補完的役割を担うものとして、目標年次の持ち家世帯、民間借家世帯、給与住宅世帯数、間借り等世帯数を推計し、これらを住宅に住む一般世帯数から差し引いたものを公営住宅入居世帯の世帯数とします。

持ち家・民間借家・給与住宅・間借り等世帯数は、過去の傾向を考慮して各区分割合を想定することとし、さらに、新たな要素がないことから、平成 27 年国勢調査時と同様に持ち家世帯割合を 89.1%、民間借家世帯割合を 10.1%、給与住宅割合を 0.3%と設定し、間借り等の世帯は平成 27 年の世帯数程度が維持されるものとします。その結果、各区分別の世帯数は図表 4.5 のようになり、令和 22 年度における公的借家世帯は 106 世帯と設定します。

図表 4.5 住宅所有関係別世帯数

	国勢調査				推計値				
	2000年 H12年	2005年 H17年	2010年 H22年	2015年 H27年	2020年 R2年	2025年 R7年	2030年 R12年	2035年 R17年	2040年 R22年
住宅に住む一般世帯	3,230 100.0%	3,150 100.0%	3,076 100.0%	2,886 100.0%	2,832 100.0%	2,745 100.0%	2,633 100.0%	2,498 100.0%	2,346 100.0%
持ち家	2,849 88.2%	2,788 88.5%	2,733 88.8%	2,572 89.1%	2,524 89.1%	2,446 89.1%	2,346 89.1%	2,226 89.1%	2,091 89.1%
借家	342 10.6%	327 10.4%	310 10.1%	292 10.1%	287 10.1%	278 10.1%	266 10.1%	253 10.1%	237 10.1%
公営住宅	123 3.8%	126 4.0%	131 4.3%	130 4.5%	128 4.5%	124 4.5%	119 4.5%	113 4.5%	106 4.5%
民間借家	186 5.8%	184 5.8%	161 5.2%	154 5.3%	151 5.3%	146 5.3%	140 5.3%	133 5.3%	125 5.3%
給与住宅	33 1.0%	17 0.5%	18 0.6%	8 0.3%	8 0.3%	8 0.3%	7 0.3%	7 0.3%	7 0.3%
間借り等	39 1.2%	35 1.1%	33 1.1%	22 0.8%	22 0.8%	21 0.8%	20 0.8%	19 0.8%	18 0.8%

構成比は端数処理の関係上、合計が100%にならない場合があります。

（５）公営住宅等の管理戸数の設定

前述により、令和22年度における公的借家世帯は106世帯と推計されます。

令和2年3月31日現在、本町の公営住宅等は157戸を管理しています。そのうち、公営住宅等の入居世帯は131世帯であり、空家は26戸あります。また、本計画の対象外となりますが、中間管理住宅等の整備に取り組んでおります。そのことを踏まえて、町全体の健全な住宅市場を整備する必要があります。

今後は建替事業等を進めることもあるため、同程度の空家を確保する必要があり、また、建替事業や改善事業の進捗により空家等の解消を図るが、建替や用途廃止をしない団地においては現在より経年することから、現在の空家程度の空家を有することと設定します。

本町の総世帯数の変化として、平成12年では3,230世帯、平成27年では2,886世帯であり、344世帯減少（12.4%減）している状況です。晩婚・少子化、高齢化に伴う施設入所等で世帯の減少が今後も続くと推計されます。また、平成27年の住宅・土地統計調査によると高知県の住宅総数における空家率は17.8%となっています。本町の統計データは存在しないが、大差はないと考えられます。令和2年3月31日現在、公営住宅の入居可能空家率は全入居可能戸数の16.6%です。世帯減少期においては、公営住宅等の入居も減少傾向にありますが、今後は、子育て世代やシニア世代の定住を図る政策のためにも必要なものであり、公営住宅が人口定住の一端を担うと推定されます。

以上より、令和22年度の公営住宅等の管理戸数は、106世帯に同等程度の空家分を加え、132戸と設定します。次回見直しにおいても、今後の人口や世帯の動向、公営住宅需要等を踏まえ、適切な管理戸数を設定していくこととします。

図表 4.6 令和 22（2040）年度における公営住宅等の目標管理戸数の設定

項 目	目標管理戸数	備 考
1) 目標管理戸数	132戸	
2) 公営住宅等入居戸数	106戸	
3) 公営住宅	58戸	
4) 改良住宅	12戸	
5) 特定公共賃貸住宅	13戸	
6) 地域優良賃貸住宅	3戸	
7) その他	20戸	単独・教員・医師・貸付・新婚住宅の合計
6) 空家戸数	26戸	
7) 政策空家戸数	0戸	
8) 実空家戸数	26戸	入居空家戸数

（6）社会的特性による 1 次判定

公営住宅等の管理方針と住宅改善の必要性・可能性に基づく事業手法の仮設定

a. 判定の考え方

前述の選定フローに基づき、原則として、現在の団地の「需要」「効率性」「立地」を評価し、原則として、全ての評価項目が活用に適する場合は将来にわたり「継続管理する団地」と仮設定し、いずれかの評価項目が活用しない場合は「継続管理について判断を留保する団地」とします。

- ◆老朽化対応のため入居者募集を停止している（政策空家として確保している）ために空家率が高い団地であっても、近隣の団地の応募倍率が高く地域としての需要があると判断できる場合は「継続管理する団地」として判定します。
- ◆利便性の悪い団地であっても、地域バランス上必要な団地である場合は、「継続管理する団地」として判定します。

- ◆利便性の良い団地であっても、災害危険区域内に存する団地である場合は、当該団地を将来的に用途廃止する可能性があることから、「継続管理について判断を留保する団地」として判定します。

「継続管理について判断を留保する団地」は、2次判定において、将来のストック量推計を踏まえ、継続管理するか否かを検討します。

b. 判定のための判断基準

【需要】の判定

応募倍率及び空家率の状況等により需要を評価します。応募倍率が 1.0 未満あるいは現在の空家率 25%以上の場合、需要無しとし、応募倍率の高い団地や空家率の低い団地は、団地を継続管理することに適するものと評価します。なお、応募倍率が低く空家率が高い団地であっても、近隣の団地の状況等を踏まえて評価します。

【判断基準】

内容	需要判定の判断基準
応募倍率	1.0 以上の場合→○ 1.0 以下の場合→×
空家率	25.0%未満の場合→○ 25.0 以上の場合→×

【効率性】の判定

敷地の高度利用の可能性等を検討し、建替事業の効率性を評価します。

現地の状況により敷地形状が良くないと判断したもの、又は敷地規模が 1,500 m²以下の場合、高度利用の可能性が低いため効率性無しとし、公営住宅等に係る法規制や、敷地規模及び形状等により高度利用の可能性等がある場合は、団地を継続管理することに適するものと評価します。

【判断基準】

内容	効率性判定の判断基準
法規制	用途地域が市街化区域の場合→○ 用途地域が市街化調整区域の場合→×
	法規制なし→—
敷地規模	1,500 m ² 以上の場合→○ 1,500 m ² 未満の場合→×
敷地形状	整形の場合→○ 分散、細長等整形以外の場合→×

【立地条件】の判定

- ◆利便性を評価する。

鉄道・バス等の公共交通機関が近接している、公共施設や生活利便施設・教育施設等

が近接しているなど利便性が高い場合、団地を継続管理することに適するものと評価します。

◆災害危険区域等の内外を評価する。

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します。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関わらず、公営住宅等として継続的に管理するうえでの適地としては扱わないこととします。

【判断基準】

内容		立地判定の判断基準
利便性	公共交通機関の近接	鉄道の駅が徒歩 500m 圏内に有る→○ 鉄道の駅が徒歩 500m 圏内に無い→× バス停が徒歩 300m 圏内に有る→○ バス停が徒歩 300m 圏内に無い→×
	公共公益施設の近接	徒歩 1,500m 圏内に有る→○ 徒歩 1,500m 圏内に無い→× ※役場、学校、公民館等
	主要施設の近接	徒歩 1,500m 圏内に有る→○ 徒歩 1,500m 圏内に無い→× ※病院、郵便局、スーパーマーケット等
災害危険区域等の内外	土砂災害区域	区域外→○ 区域内→×
	浸水区域	区域外→○ 区域内→×

c. 判定の結果

「継続管理について判断を留保する団地」と「継続管理する団地」に判定します。

(7) 物理的特性による 1 次判定

a. 判定の考え方

住棟の改善の必要性・可能性として、「改善不要」、「改善が必要」、「優先的な対応が必要（改善可能）」、「優先的な対応が必要（改善不可能）」の 4 区分に分類します。

まず、躯体の安全性及び避難の安全性に関する評価を行い、優先的な対応の必要性について判定します。躯体の安全性と避難の安全性が確保されていない場合、入居者の生命の安全等に直ちにに関わることから、「優先的な対応が必要」と判定します。

次に「優先的な対応が必要」と判定した住棟について、改善が可能か不可能かを判定します。「優先的な対応が必要（改善不可能）」と判定する住棟には、改善を実施することにより安全性に関する問題を解消することが可能ではあるが、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まれます。

一方、安全性に問題がない場合は、居住性に係る評価を行い、改善の必要性の有無を判定します。住棟の現在の物理的特性を躯体の安全性、避難の安全性、居住性により評価し、住棟の改善の必要性や可能性を判定します。

b. 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性の考え方

【躯体の安全性】の判定

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します。

- ◆昭和 56 年の建築基準法施行令（新耐震基準）に基づき設計・施工された住棟については耐震性を有するものとします。
- ◆新耐震基準に基づかない住棟で、既に耐震診断を行い耐震性が確認されたもの等については耐震性を有するものとします。
- ◆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）」と評価します（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）」として評価します。
- ◆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実施します。

【避難の安全性】の判定

設計図書により二方向避難の状況を評価し、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の可能性を判断します。

- ◆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）」として評価します。

【居住性】の判定

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します。

- 1) 住戸面積（最低居住面積水準）
- 2) バリアフリー性（住戸内）
- 3) 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、残りの供用期間が短い場合等においては、事業主体の判断により改善等を実施しないことも考えられます。

c. 1 次判定の結果（団地・住棟の事業手法の仮設定）

事業手法が定まらない次の 2 グループの団地・住棟については、2 次判定を行います。

【Aグループ】 継続管理する団地のうち優先的な対応が必要（改善可能）な団地及び継続管理する団地のうち改善が必要な団地

【Bグループ】 継続管理について判断を留保する団地

事業手法の仮設定について、次表のような②-1 と②-2 の相互の関係性から、維持管理、改善、建替、用途廃止を仮設定します。

- ◆「継続管理する団地」と評価され、躯体・避難の安全性に係る改善が不要と評価された住棟は、居住性に係わる改善の必要性の有無に応じて、「改善、又は建替」あるいは「維持管理」と仮設定する。
- ◆「継続管理する団地」と評価され、躯体・避難の安全性に係る改善が不可能と判断された住棟は、「優先的な建替」と仮設定する。

【Aグループ】

「継続管理する団地」、「優先的な対応が必要（改善可能）」又は「改善が必要」と評価され、ライフサイクルコスト（LCC）や計画期間内の建替事業量を検討するため、改善か建替かの判断を留保する団地・住棟にあたります。2次判定において「優先的な改善・建替」又は「改善・建替」の事業手法の仮設定を行います。

【Bグループ】

「継続管理について判断を留保する団地」であり、需要、効率性、立地のいずれかの状況が活用に適さないと評価された団地にあたります。2次判定において、将来にわたって「継続管理する団地」か、建替を前提とせず「当面管理する団地」等を改めて判定します。

図表 4.7 団地・住棟の事業手法の仮設定方法

②-1 \ ②-2	改善不要	改善が必要	優先的な対応が必要 （改善可能）	優先的な対応が必要 （改善不可能）
継続管理する団地	維持管理	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
継続管理について 判断を留保する団地	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

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

図表 4.8 一次判定結果① 久礼地区

◆久礼地区

団地番号		団地名	棟名	住宅の種類	棟数	管理戸数	建設年度	構造	耐用年数		需要	社会的特性		効索性		Ⅱ) 判定 活用に関する 不適か	立地			Ⅲ) 判定 居住に関する 不適か	②-1 判定結果	
									耐用年数	経過年数 R2年時点		Ⅰ) 判定 活用に関する 不適か	法規制	敷地面積	敷地形状		駅	バス停	利便性 公共施設等			災害危険区域等の内外 浸水区域 土砂災害
1	1	永久団地	1	公営	1	8	1993	RC造2階建	70	27	○	適	—	×	○	×	不適	○	×	×	不適	継続管理について判断 を留保する団地
	2		公営	1	4	1993	RC造2階建	70	27	—	—	—	—	×	○	×	×	×	不適	継続管理について判断 を留保する団地		
	3		西谷団地	1	公営	1	2	1977	RC造2階建	70	43	-	適	—	×	○	×	○	×	○	不適	
3	4	双名団地	1	公営	1	8	1977	RC造2階建	70	43	×	不適	—	×	×	×	不適	○	×	○	不適	継続管理について判断 を留保する団地
	5		公営	1	2	1992	木造平屋建	30	28	—	不適	—	—	—	×	○	×	×	○	不適	継続管理について判断 を留保する団地	
	6		公営	1	2	1992	木造平屋建	30	28	—	不適	—	—	—	×	○	×	×	○	不適	継続管理について判断 を留保する団地	
4	7	小鎌田団地	3	公営	1	2	1992	木造平屋建	30	28	×	不適	—	×	○	×	不適	○	×	○	不適	継続管理について判断 を留保する団地
	8		公営	1	2	1993	木造平屋建	30	27	—	不適	—	—	×	○	×	×	○	不適	継続管理について判断 を留保する団地		
	9		公営	1	2	1993	木造平屋建	30	27	—	不適	—	—	×	○	×	×	○	不適	継続管理について判断 を留保する団地		
5	10		1	公営	1	1	2010	木造2階建	30	10		適	—			×	×	×	○	不適	継続管理について判断 を留保する団地	
	11		公営	1	1	2010	木造2階建	30	10	—	適	—	—	×	×	×	×	○	不適	継続管理について判断 を留保する団地		
	12		鎌田東団地	3	公営	1	1	2010	木造2階建	30	10	-	適	—	×	×	×	×	○	不適		継続管理について判断 を留保する団地
13	13		4	公営	1	1	2010	木造2階建	30	10		適	—		×	×	×	×	○	不適	継続管理について判断 を留保する団地	
	14		公営	1	1	2010	木造2階建	30	10	—	適	—	—	×	×	×	×	○	不適	継続管理について判断 を留保する団地		
	14		公営	1	1	2010	木造2階建	30	10		適	—	—	×	×	×	×	○	不適	継続管理について判断 を留保する団地		
16	44	鎌田東団地	1	地蔵講	1	1	2010	木造2階建	30	10		適	—			×	×	×	×	○	不適	継続管理について判断 を留保する団地
	45		地蔵講	1	1	2010	木造2階建	30	10	—	適	—	—	×	×	×	×	○	不適	継続管理について判断 を留保する団地		
	46		地蔵講	1	1	2010	木造2階建	30	10	—	適	—	—	×	×	×	×	○	不適	継続管理について判断 を留保する団地		
17	28	鎌田改良団地	3	改良	1	2	1986	木造2階建	30	34		適	—	×	×	×	×	×	○	不適	継続管理について判断 を留保する団地	
	29		改良	1	2	1986	木造2階建	30	34	-	適	—	—	×	×	×	×	○	不適	継続管理について判断 を留保する団地		
	30		改良	1	2	1986	木造2階建	30	34	○	適	—	—	×	×	×	×	○	不適	継続管理について判断 を留保する団地		
18	31	上和田改良団地	2	改良	1	2	1986	木造2階建	30	34		適	—		×	×	×	×	○	不適	継続管理について判断 を留保する団地	
	32		改良	1	2	1986	木造2階建	30	34	—	適	—	—	×	×	×	×	○	不適	継続管理について判断 を留保する団地		
	33		改良	1	2	1986	木造2階建	30	34	—	適	—	—	×	×	×	×	○	不適	継続管理について判断 を留保する団地		
19	34	双名浦改良団地	3	改良	1	2	1986	木造2階建	30	34	-	適	—		○	×	×	×	×	○	不適	継続管理について判断 を留保する団地
	35		改良	1	2	1986	木造2階建	30	34	—	適	—	—	×	×	×	×	○	不適	継続管理について判断 を留保する団地		
	36		改良	1	2	1986	木造2階建	30	34	—	適	—	—	×	×	×	×	○	不適	継続管理について判断 を留保する団地		

図表 4.9 一次判定結果② 久礼地区

◆久礼地区

◆久礼地区										物理的 特 性						②-2判定結果	1次判定結果
団地番号	団 地 名	棟 名	住宅の種類	棟数	管理戸数	建設年度	構造	安全性			改善の可能性	居住性					
								躯体の安全性 (耐震基準)	避難の安全性 (二方向避難)	改善の必要性		住居面積 25㎡以上	バリアフ リー性	設備	浴槽の有無		
1	永久町団地	1	公営	1	8	1993	RC造2階建	○	○	改善不要	改善可能	○	×	○	○	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止
		2	公営	1	4	1993	RC造2階建	○	○			○	×	○	○		
2	西谷団地	1	公営	1	2	1977	RC造2階建	×	○	優先的な対応が必要	改善可能	○	×	○	○	改善が必要	優先的な改善、優先的な建替、又は優先的な用途廃止
3	双名団地	1	公営	1	8	1977	RC造2階建	×	○	優先的な対応が必要	改善可能	○	×	○	○	改善が必要	優先的な改善、優先的な建替、又は優先的な用途廃止
5	小鎌田団地	1	公営	1	2	1992	木造平屋建	○	○	改善不要		○	×	○	○	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止
6		2	公営	1	2	1992	木造平屋建	○	○			○	×	○	○		
7		3	公営	1	2	1992	木造平屋建	○	○			○	×	○	○		
8		4	公営	1	2	1993	木造平屋建	○	○			○	×	○	○		
9		5	公営	1	2	1993	木造平屋建	○	○			○	×	○	○		
10		1	公営	1	1	2010	木造2階建	○	○			○	×	○	○		
11	鎌田東団地	2	公営	1	1	2010	木造2階建	○	○	改善不要		○	×	○	○	改善が必要	改善、又は用途廃止
12		3	公営	1	1	2010	木造2階建	○	○			○	×	○	○		
13		4	公営	1	1	2010	木造2階建	○	○			○	×	○	○		
14		5	公営	1	1	2010	木造2階建	○	○			○	×	○	○		
44	鎌田東団地	1	地優賃	1	1	2010	木造2階建	○	○	改善不要		○	×	○	○	改善、又は用途廃止	
45		2	地優賃	1	1	2010	木造2階建	○	○			○	×	○	○		
46		3	地優賃	1	1	2010	木造2階建	○	○			○	×	○	○		
28	鎌田改良団地	1	改良	1	2	1986	木造2階建	○	○	改善不要		○	×	○	○	改善が必要	改善、又は用途廃止
29		2	改良	1	2	1986	木造2階建	○	○			○	×	○	○		
30	上和田改良団地	1	改良	1	2	1986	木造2階建	○	○	改善不要		○	×	○	○	改善が必要	改善、又は用途廃止
31		2	改良	1	2	1986	木造2階建	○	○			○	×	○	○		
32	双名浦改良団地	1	改良	1	2	1986	木造2階建	○	○	改善不要		○	×	○	○	改善が必要	改善、又は用途廃止
33		2	改良	1	2	1986	木造2階建	○	○			○	×	○	○		
34		3	改良	1	2	1986	木造2階建	○	○			○	×	○	○		
35		4	改良	1	2	1986	木造2階建	○	○			○	×	○	○		
36		5	改良	1	2	1986	木造2階建	○	○	改善不要		○	×	○	○	改善が必要	改善、又は用途廃止
												○	×	○	○		

図表 4.10 一次判定結果③ 上ノ加江地区

社会的特性																					
団地番号	団地名	棟名	住宅の種類	棟数	管理戸数	建設年度	構造	耐用年数		需要 空家率 高齢化率	Ⅰ) 判定 適用に適するか 不適か	効率性	敷地形状	Ⅱ) 判定 適用に適するか 不適か			Ⅲ) 判定 適用に適するか 不適か	②-1 判定結果			
								耐用年数	経過年数 R2年時点					法規制	敷地面積	駅			バス停	利便性 公共施設等	主要施設の近接 浸水区域 土砂災害
6	15	笹場団地	1	公営	1	8	1999	RC造2階建	70	21	×	○	×	×	×	×	×	継続管理について判断を留保する団地			
7	16	上ノ加江①団地	1	公営	1	2	2000	RC造2階建	70	20	×	○	×	×	○	×	×	継続管理について判断を留保する団地			
8	17	上ノ加江②団地	1	公営	1	4	2002	RC造2階建	70	18	○	○	×	×	○	×	×	継続管理について判断を留保する団地			
11	37	上ノ加江①団地	1	特公債	1	2	2000	RC造2階建	70	20	-	○	×	×	○	×	×	継続管理について判断を留保する団地			
20	47	川久保団地	1	単独	1	1	1982	木造平屋建	30	38	-	○	×	×	○	×	×	継続管理について判断を留保する団地			
21	48	上ノ加江甲1号団地	1	単独	1	1	1998	木造2階建	30	22	-	○	×	×	○	×	×	継続管理について判断を留保する団地			

図表 4.11 一次判定結果④ 上ノ加江地区

◆上ノ加江地区

団地番号	団地名	棟名	住宅の種類	棟数	管理戸数	建設年度	構造	物理的 特 性						②-2 判定結果	1次判定結果		
								安全性				居住性					
								躯体の安全性 (耐震基準)	避難の安全性 (二方向避難)	改善の必要性	改善の可能性	住居面積 25㎡以上	バリアフリー性			設備	
																浴槽の有無	水洗トイレ
6	15	笹場団地	1	公営	1	8	1999	RC造2階建	○	○	改善不要		○	○	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止	
7	16	上ノ加江①団地	1	公営	1	2	2000	RC造2階建	○	○	改善不要		○	○	改善不要	維持管理、又は用途廃止	
8	17	上ノ加江②団地	1	公営	1	4	2002	RC造2階建	○	○	改善不要		○	○	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止	
11	37	上ノ加江①団地	1	特公債	1	2	2000	RC造2階建	○	○	改善不要		○	○	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止	
20	47	川久保団地	1	単独	1	1	1982	木造平屋建	×	○	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、又は優先的な用途廃止	
21	48	上ノ加江甲1号 団地	1	単独	1	1	1998	木造2階建	○	○	改善不要		○	×	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止	

図表 4.12 一次判定結果⑤ 大野見地区

◆大野見地区

社会的特性																		
団地番号	団地名	棟名	住宅の種類	棟数	管理戸数	建設年度	構造	耐用年数		需要	Ⅰ) 判定 活用し得るか 不適か	効率的性		Ⅱ) 判定 活用し得るか 不適か	Ⅲ) 判定 活用し得るか 不適か	②-1判定結果		
								耐用年数	経過年数 R2年時点			法規制	敷地面積				敷地形状	駅
9	奈須団地	1	公営	1	16	1980	RC造4階建	70	40		不適	—		適	×	不適	継続管理について判断 を留保する団地	
		2	公営	1	2	1981	木造2階建	30	39		不適	—		適	×	不適		
		3	公営	1	2	1981	木造2階建	30	39		不適	—		適	×	不適		
		4	公営	1	2	1982	木造2階建	30	38	×	不適	—	○	適	×	不適		
		5	公営	1	2	1982	木造2階建	30	38		不適	—		適	×	不適		
		6	公営	1	2	1982	木造2階建	30	38		不適	—		適	×	不適		
24		7	公営	1	4	1998	木造2階建	30	22		不適	—	適	×	×	不適		
10	北地区団地	1	公営	1	2	1992	木造平屋建	30	28		不適	—		不適	×	×	不適	継続管理について判断 を留保する団地
		2	公営	1	2	1993	木造平屋建	30	27	×	不適	—	×	不適	×	×	不適	
		3	公営	1	2	1994	木造平屋建	30	26		不適	—		不適	×	×	不適	
12	吉野団地	1	特公債	1	2	1995	木造平屋建	30	25	○	適	—	×	不適	×	×	不適	継続管理について判断 を留保する団地
39		1	特公債	1	2	1993	木造2階建	30	27		適	—		不適	×	×	不適	
13	跡川団地	2	特公債	1	2	1993	木造2階建	30	27	-	適	—	×	不適	×	×	不適	継続管理について判断 を留保する団地
		3	特公債	1	1	1993	木造2階建	30	27		適	—		不適	×	×	不適	
14	喜田団地	1	特公債	1	2	1995	木造2階建	30	25	×	不適	—	×	不適	×	×	不適	継続管理について判断 を留保する団地
15	萩中団地	1	特公債	1	2	1995	木造2階建	30	25	-	適	—	×	不適	×	×	不適	
49		1	単独	1	1	1991	木造平屋建	30	29		不適	—		不適	×	×	不適	継続管理について判断 を留保する団地
50		2	単独	1	8	1987	木造2階建	30	33		不適	—		不適	×	×	不適	
22	萩中団地	3	単独	1	2	1991	木造2階建	30	29	×	不適	—	○	不適	×	×	不適	継続管理について判断 を留保する団地
		4	単独	1	1	1990	木造2階建	30	30		不適	—		不適	×	×	不適	
53	竹原団地	1	単独	1	8	1985	木造2階建	30	35	×	不適	—	○	不適	×	×	不適	継続管理について判断 を留保する団地
54		2	単独	1	1	1992	木造2階建	30	28		不適	—		不適	×	×	不適	
24	喜田団地	1	単独	1	1	1995	木造2階建	30	25	×	不適	—	×	不適	×	×	不適	継続管理について判断 を留保する団地
		2	単独	1	1	1995	木造2階建	30	25		不適	—		不適	×	×	不適	
57		教員	教員	1	4	1992	RC造2階建	70	28	-	適	—	×	不適	×	×	不適	継続管理について判断 を留保する団地
58		医師	医師	1	1	2006	木造2階建	30	14	-	適	—	×	不適	×	×	不適	
25	吉野団地	1	貸付	1	1	1984	木造2階建	30	36	-	適	—	×	不適	×	×	不適	継続管理について判断 を留保する団地
		2	貸付	1	1	1996	木造平屋建	30	24	-	適	—	×	不適	×	×	不適	
26	萩中団地	寺野	貸付	1	1	1962	木造平屋建	30	58	-	適	—	×	不適	×	×	不適	継続管理について判断 を留保する団地
27	奈須団地	1	新橋	1	1	1991	木造2階建	30	29	-	適	—	×	不適	×	×	不適	
28	喜田団地	1	新橋	1	1	1992	木造2階建	30	28	-	適	—	×	不適	×	×	不適	継続管理について判断 を留保する団地
29	萩中団地	1	新橋	1	1	1991	木造2階建	30	29	-	適	—	×	不適	×	×	不適	

◆大野見地区

図表 4.13 一次判定結果⑥ 大野見地区

◆大野見地区

◆大野見地区										物理的 特 性						②- 2 判定結果	1 次判定結果			
団地番号	団 地 名	棟 名	住宅の種類	棟数	管理戸数	建設年度	構造	安全性			居住性									
								躯体の安全性 (耐震基準)	避難の安全性 (二方向避難)	改善の必要性	改善の可能性	住居面積 25㎡以上	バリアフリー性	設備						
9	奈路団地	18	1 公営	1	16	1980	RC造4階建	○	○	改善不要		○	×	○	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止				
		19	2 公営	1	2	1981	木造2階建	○	○			○	×	○						
		20	3 公営	1	2	1981	木造2階建	○	○			○	×	○						
		21	4 公営	1	2	1982	木造2階建	○	○			○	×	○						
		22	5 公営	1	2	1982	木造2階建	○	○			○	×	○						
		23	6 公営	1	2	1982	木造2階建	○	○			○	×	○						
		24	7 公営	1	4	1998	木造2階建	○	○			○	×	○						
10	北地区団地	25	1 公営	1	2	1992	木造平屋建	○	○	改善不要		○	×	○	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止				
		26	2 公営	1	2	1993	木造平屋建	○	○			○	×	○						
		27	3 公営	1	2	1994	木造平屋建	○	○			○	×	○						
12	吉野団地	38	1 特公費	1	2	1995	木造平屋建	○	○	改善不要		○	×	○	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止				
13	跡川団地	39	1 特公費	1	2	1993	木造2階建	○	○	改善不要		○	×	○	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止				
		40	2 特公費	1	2	1993	木造2階建	○	○			○	×	○						
		41	3 特公費	1	1	1993	木造2階建	○	○			○	×	○						
14	喜田団地	42	1 特公費	1	2	1995	木造2階建	○	○	改善不要					改善が必要	改善、建替、又は用途廃止				
15	萩中団地	43	1 特公費	1	2	1995	木造2階建	○	○	改善不要		○	×	○	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止				
22	萩中団地	49	1 単独	1	1	1991	木造平屋建	○	○	改善不要		○	×	○	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止				
		50	2 単独	1	8	1987	木造2階建	○	×	改善が必要	改善可能	○	×	○	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止				
		51	3 単独	1	2	1991	木造2階建	○	○	改善不要		○	×	○	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止				
		52	4 単独	1	1	1990	木造2階建	×	○	改善が必要	改善可能	○	×	○	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止				
23	竹原団地	53	1 単独	1	8	1985	木造2階建	○	×	改善が必要	改善可能	○	×	○	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止				
24	喜田団地	54	2 単独	1	1	1992	木造2階建	○	○	改善不要		○	×	○	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止				
		55	1 単独	1	1	1995	木造2階建	○	○	改善不要		○	×	○	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止				
		56	2 単独	1	1	1995	木造2階建	○	○	改善不要		○	×	○	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止				
25	吉野団地	57	教員	1	4	1992	RC造2階建	○	○	改善不要		○	×	○	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止				
		58	医師	1	1	2006	木造2階建	○	○			○	×	○						
		59	1 貸付	1	1	1984	木造2階建	○	○			○	×	○						
60		2 貸付	1	1	1996	木造平屋建	○	○	改善不要		○	×	○	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止					
26	1 萩中団地	61	貸付	1	1	1962	木造平屋建	×			○	改善不要				○	×	○	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止
27	奈路団地	62	1 新築	1	1	1991	木造2階建	○			○	改善不要				○	×	○	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止
28	喜田団地	63	1 新築	1	1	1992	木造2階建	○	○	改善不要		○	×	○	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止				
29	萩中団地	64	1 新築	1	1	1991	木造2階建	○	○	改善不要		○	×	○	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止				

(8) 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

a. 判定の考え方

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（改善事業を実施するか、建替事業を実施するか、将来にわたって継続管理するのか建替を前提とせず当面管理するのか）を留保した団地・住棟を対象に、以下の2段階の検討から事業手法を仮設定します。

8) -1 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

(1 次判定：A グループが対象)

1 次判定において、A グループ（継続管理する団地のうち、改善か建替かの判断を留保する団地・住棟）と判定した団地・住棟について、改善事業を実施する場合と建替事業を実施する場合のライフサイクルコスト（LCC）比較や、計画期間内での建替事業量試算により、事業手法（改善又は建替）を仮設定します。

ア) 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、後述する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します。

◆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とおり実施します。

「継続管理する団地」、「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。

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。

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。

イ) ライフサイクルコスト（LCC）とその縮減効果の算出方法

ライフサイクルコスト（LCC）の算出方法は、「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住宅総合整備課）」の記載内容によるものとします。

8) -2 将来ストック量を踏まえた事業手法の仮設定

(1 次判定：B グループが対象)

B グループの団地を対象として、ストック推計を踏まえて将来的な活用の優先順位を検討し、将来にわたって「継続管理する団地」とするのか、将来的には他団地との集約等によ

り用途廃止することを想定する「当面管理する団地（建替を前提としない）」とするのかの判定を実施し、さらに、事業手法を仮設定します。

一方で、ストック推計や、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うえで、公営住宅の新規整備についても検討を行います。

【Bグループの管理方針等の仮設定方法】

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ます。

【判断基準】

判断基準（1次判定 i）～iii）の判定結果）	優先順位
適の数 2	1
適の数 1	2
適の数 0	3

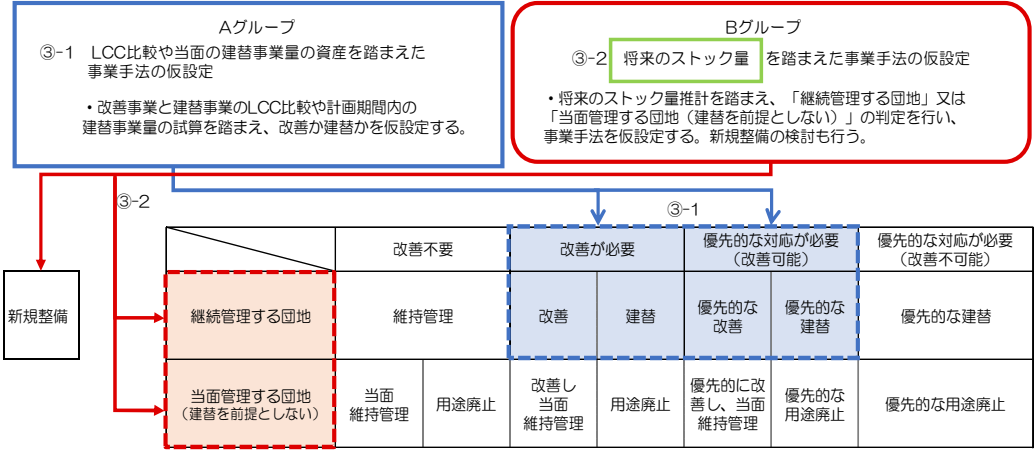
現在の管理戸数と事業手法の選定フロー①で推計した将来のストック量を比較し、将来的なストックの過不足量を試算します。

将来的に「ストックが余剰する」と見込まれる場合、定めた優先順位の低い団地や住棟から、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）」とします。

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うえで、公営住宅の新規整備について検討し、仮設定します。

図表 4.14 2次判定における事業手法の仮設定

③2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



b.判定結果

図表 4.15 2次判定結果①

◆久礼地区

団地番号	番号	団地名	棟名	住宅の種類	棟数	管理戸数	建設年度	構造	耐用年数		i) 判定	ii) 判定	iii) 判定	優先順位
									耐用年数	経過年数 R2年時点	活用に適するか 不適か	活用に適するか 不適か	活用に適するか 不適か	
1	1	永久町団地	1	公営	1	8	1993	RC造2階建	70	27	適	不適	不適	2
	2		2	公営	1	4	1993	RC造2階建	70	27	適	不適	不適	2
2	3	西谷団地	1	公営	1	2	1977	RC造2階建	70	43	適	不適	不適	2
3	4	双名団地	1	公営	1	8	1977	RC造2階建	70	43	不適	不適	不適	3
4	5	小鎌田団地	1	公営	1	2	1992	木造平屋建	30	28	不適	不適	不適	3
	6		2	公営	1	2	1992	木造平屋建	30	28	不適	不適	不適	3
	7		3	公営	1	2	1992	木造平屋建	30	28	不適	不適	不適	3
	8		4	公営	1	2	1993	木造平屋建	30	27	不適	不適	不適	3
	9		5	公営	1	2	1993	木造平屋建	30	27	不適	不適	不適	3
5	10	鎌田東団地	1	公営	1	1	2010	木造2階建	30	10	適	不適	不適	2
	11		2	公営	1	1	2010	木造2階建	30	10	適	不適	不適	2
	12		3	公営	1	1	2010	木造2階建	30	10	適	不適	不適	2
	13		4	公営	1	1	2010	木造2階建	30	10	適	不適	不適	2
	14		5	公営	1	1	2010	木造2階建	30	10	適	不適	不適	2
16	44	鎌田東団地	1	地優賃	1	1	2010	木造2階建	30	10	適	不適	不適	2
	45		2	地優賃	1	1	2010	木造2階建	30	10	適	不適	不適	2
	46		3	地優賃	1	1	2010	木造2階建	30	10	適	不適	不適	2
17	28	鎌田改良団地	1	改良	1	2	1986	木造2階建	30	34	適	不適	不適	2
	29		2	改良	1	2	1986	木造2階建	30	34	適	不適	不適	2
18	30	上和田改良団地	1	改良	1	2	1986	木造2階建	30	34	適	不適	不適	2
	31		2	改良	1	2	1986	木造2階建	30	34	適	不適	不適	2
19	32	双名浦改良団地	1	改良	1	2	1986	木造2階建	30	34	適	不適	不適	2
	33		2	改良	1	2	1986	木造2階建	30	34	適	不適	不適	2
	34		3	改良	1	2	1986	木造2階建	30	34	適	不適	不適	2
	35		4	改良	1	2	1986	木造2階建	30	34	適	不適	不適	2
	36		5	改良	1	2	1986	木造2階建	30	34	適	不適	不適	2

◆上ノ加江地区

団地番号	番号	団地名	棟名	住宅の種類	棟数	管理戸数	建設年度	構造	耐用年数		i) 判定	ii) 判定	iii) 判定	優先順位
									耐用年数	経過年数 R2年時点	活用に適するか 不適か	活用に適するか 不適か	活用に適するか 不適か	
6	15	笹場団地	1	公営	1	8	1999	RC造2階建	70	21	不適	不適	不適	3
7	16	上ノ加江①団地	1	公営	1	2	2000	RC造2階建	70	20	不適	不適	不適	3
8	17	上ノ加江②団地	1	公営	1	4	2002	RC造2階建	70	18	適	不適	不適	2
11	37	上ノ加江①団地	1	特公賃	1	2	2000	RC造2階建	70	20	適	不適	不適	2
20	47	川久保団地	1	単独	1	1	1982	木造平屋建	30	38	適	不適	不適	2
21	48	上ノ加江甲1号団地	1	単独	1	1	1998	木造2階建	30	22	適	不適	不適	2

◆大野見地区

団地番号	番号	団地名	棟名	住宅の種類	棟数	管理戸数	建設年度	構造	耐用年数		i) 判定	ii) 判定	iii) 判定	優先順位
									耐用年数	経過年数 R2年時点	活用に適するか 不適か	活用に適するか 不適か	活用に適するか 不適か	
9	18	奈路団地	1	公営	1	16	1980	RC造4階建	70	40	不適	適	不適	2
	19		2	公営	1	2	1981	木造2階建	30	39	不適	適	不適	2
	20		3	公営	1	2	1981	木造2階建	30	39	不適	適	不適	2
	21		4	公営	1	2	1982	木造2階建	30	38	不適	適	不適	2
	22		5	公営	1	2	1982	木造2階建	30	38	不適	適	不適	2
	23		6	公営	1	2	1982	木造2階建	30	38	不適	適	不適	2
	24		7	公営	1	4	1998	木造2階建	30	22	不適	適	不適	2
10	25	北地区団地	1	公営	1	2	1992	木造平屋建	30	28	不適	不適	不適	3
	26		2	公営	1	2	1993	木造平屋建	30	27	不適	不適	不適	3
	27		3	公営	1	2	1994	木造平屋建	30	26	不適	不適	不適	3
12	38	吉野団地	1	特公賃	1	2	1995	木造平屋建	30	25	適	不適	不適	2
13	39	跡川団地	1	特公賃	1	2	1993	木造2階建	30	27	適	不適	不適	2
	40		2	特公賃	1	2	1993	木造2階建	30	27	適	不適	不適	2
	41		3	特公賃	1	1	1993	木造2階建	30	27	適	不適	不適	2
14	42	喜田団地	1	特公賃	1	2	1995	木造2階建	30	25	不適	不適	不適	3
15	43	萩中団地	1	特公賃	1	2	1995	木造2階建	30	25	適	不適	不適	2
22	49	萩中団地	1	単独	1	1	1991	木造平屋建	30	29	不適	不適	不適	3
	50		2	単独	1	8	1987	木造2階建	30	33	不適	不適	不適	3
	51		3	単独	1	2	1991	木造2階建	30	29	不適	不適	不適	3
	52		4	単独	1	1	1990	木造2階建	30	30	不適	不適	不適	3
23	53	竹原団地	1	単独	1	8	1985	木造2階建	30	35	不適	適	不適	2
	54		2	単独	1	1	1992	木造2階建	30	28	不適	適	不適	2

団地番号	番号	団地名	棟名	住宅の種類	棟数	管理戸数	建設年度	構造	耐用年数		i) 判定	ii) 判定	iii) 判定	優先順位
									耐用年数	経過年数 R2年時点	活用に適するか 不適か	活用に適するか 不適か	活用に適するか 不適か	
24	55	喜田団地	1	単独	1	1	1995	木造2階建	30	25	不適	不適	不適	3
	56		2	単独	1	1	1995	木造2階建	30	25	不適	不適	不適	3
25	57	吉野団地	教員	教員	1	4	1992	RC造2階建	70	28	適	不適	不適	2
	58		医師	医師	1	1	2006	木造2階建	30	14	適	不適	不適	2
	59		1	貸付	1	1	1984	木造2階建	30	36	適	不適	不適	2
	60		2	貸付	1	1	1996	木造平屋建	30	24	適	不適	不適	2
26	61	萩中団地	寺野	貸付	1	1	1962	木造平屋建	30	58	適	不適	不適	2
27	62	奈路団地	1	新婚	1	1	1991	木造2階建	30	29	適	不適	不適	2
28	63	喜田団地	1	新婚	1	1	1992	木造2階建	30	28	適	不適	不適	2
29	64	萩中団地	1	新婚	1	1	1991	木造2階建	30	29	適	不適	不適	2

図表 4.16 二次判定結果②

◆スズ地区

圃地番号	圃地名	棟名	住家の種類	棟数	管理戸数	建設年度	構造	耐用年数			②-1 判定結果	③(2)次判定		③(2)次判定結果		
								前耐用年数 R8年時点	経過年数 R8年時点	現耐用年数 R8年時点		③-2 判定結果	③-2 判定結果			
1	永久町圃地	1	公営	1	8	1993	RC造2階建	70	33	37	継続管理について判断を留保する圃地	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止	継続管理する圃地	③(2)次判定結果 令和5年度時点で耐用年数を超過しているもの及び現耐用年数が5年以下の圃地→「当面管理する圃地」（建替を前提としない） それ以外→「継続管理する圃地」	
2	西谷圃地	2	公営	1	4	1993	RC造2階建	70	33	37	継続管理について判断を留保する圃地	改善が必要	優先的な改築、優先的な建替、又は優先的な用途廃止	継続管理する圃地		優先的な改築、優先的な建替
3	双名圃地	1	公営	1	2	1977	RC造2階建	70	49	21	継続管理について判断を留保する圃地	改善が必要	優先的な改築、優先的な建替、又は優先的な用途廃止	継続管理する圃地	優先的な改築、優先的な建替	
5	小舞田圃地	1	公営	1	2	1992	木造平屋建	30	34	-4	継続管理について判断を留保する圃地	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止	継続管理する圃地	継続管理する圃地	③(2)次判定結果 令和5年度時点で耐用年数を超過しているもの及び現耐用年数が5年以下の圃地→「当面管理する圃地」（建替を前提としない） それ以外→「継続管理する圃地」
6		2	公営	1	2	1992	木造平屋建	30	34	-4	継続管理について判断を留保する圃地	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止	継続管理する圃地	継続管理する圃地	
7		3	公営	1	2	1993	木造平屋建	30	33	-4	継続管理について判断を留保する圃地	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止	継続管理する圃地	継続管理する圃地	
8		4	公営	1	2	1993	木造平屋建	30	33	-3	継続管理について判断を留保する圃地	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止	継続管理する圃地	継続管理する圃地	
9		5	公営	1	2	1993	木造平屋建	30	33	-3	継続管理について判断を留保する圃地	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止	継続管理する圃地	継続管理する圃地	
10	藤田東圃地	1	公営	1	1	2010	木造2階建	30	16	14	継続管理について判断を留保する圃地	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止	継続管理する圃地	継続管理する圃地	③(2)次判定結果 令和5年度時点で耐用年数を超過しているもの及び現耐用年数が5年以下の圃地→「当面管理する圃地」（建替を前提としない） それ以外→「継続管理する圃地」
11		2	公営	1	1	2010	木造2階建	30	16	14	継続管理について判断を留保する圃地	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止	継続管理する圃地	継続管理する圃地	
12		3	公営	1	1	2010	木造2階建	30	16	14	継続管理について判断を留保する圃地	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止	継続管理する圃地	継続管理する圃地	
13		4	公営	1	1	2010	木造2階建	30	16	14	継続管理について判断を留保する圃地	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止	継続管理する圃地	継続管理する圃地	
14		5	公営	1	1	2010	木造2階建	30	16	14	継続管理について判断を留保する圃地	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止	継続管理する圃地	継続管理する圃地	
16	藤田東圃地	1	地蔵庵	1	1	2010	木造2階建	30	16	14	継続管理について判断を留保する圃地	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止	継続管理する圃地	継続管理する圃地	③(2)次判定結果 令和5年度時点で耐用年数を超過しているもの及び現耐用年数が5年以下の圃地→「当面管理する圃地」（建替を前提としない） それ以外→「継続管理する圃地」
17		2	地蔵庵	1	1	2010	木造2階建	30	16	14	継続管理について判断を留保する圃地	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止	継続管理する圃地	継続管理する圃地	
18		3	改良	1	2	1986	木造2階建	30	40	-10	継続管理について判断を留保する圃地	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止	継続管理する圃地	継続管理する圃地	
19		4	改良	1	2	1986	木造2階建	30	40	-10	継続管理について判断を留保する圃地	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止	継続管理する圃地	継続管理する圃地	
20		5	改良	1	2	1986	木造2階建	30	40	-10	継続管理について判断を留保する圃地	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止	継続管理する圃地	継続管理する圃地	
31	双名浦改良圃地	1	改良	1	2	1986	木造2階建	30	40	-10	継続管理について判断を留保する圃地	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止	継続管理する圃地	継続管理する圃地	③(2)次判定結果 令和5年度時点で耐用年数を超過しているもの及び現耐用年数が5年以下の圃地→「当面管理する圃地」（建替を前提としない） それ以外→「継続管理する圃地」
32		2	改良	1	2	1986	木造2階建	30	40	-10	継続管理について判断を留保する圃地	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止	継続管理する圃地	継続管理する圃地	
33		3	改良	1	2	1986	木造2階建	30	40	-10	継続管理について判断を留保する圃地	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止	継続管理する圃地	継続管理する圃地	
34		4	改良	1	2	1986	木造2階建	30	40	-10	継続管理について判断を留保する圃地	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止	継続管理する圃地	継続管理する圃地	
35		5	改良	1	2	1986	木造2階建	30	40	-10	継続管理について判断を留保する圃地	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止	継続管理する圃地	継続管理する圃地	

◆上ノ加江地区

圃地番号	圃地名	住宅の種類	棟数	管理戸数	建設年度	構造	耐用年数		経過年数 R6年時点	現耐用年数 R8年時点	2.1次判定結果	2.2判定結果		3.2次判定	3.2次判定結果			
							耐用年数	耐用年数				2.2判定結果	2.2判定結果					
6	15菅場圃地	1	公営	1	8	1999	RC造2階建	70	21	49	継続管理について判断を留保する圃地	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止	継続管理する圃地	将来のストック量を増やす事業手法の仮定 (R6からR7対象) 令和5年度時点で耐用年数を超過しているもの及び耐用年数が5年以下の圃地→「当面管理する圃地」（建替を前提としない） それ以外→「継続管理する圃地」			
7	16上ノ加江①圃地	1	公営	1	2	2000	RC造2階建	70	20	50	継続管理について判断を留保する圃地	改善不要	維持管理、又は用途廃止	継続管理する圃地		令和5年度時点で耐用年数を超過しているもの及び耐用年数が5年以下の圃地→「当面管理する圃地」（建替を前提としない） それ以外→「継続管理する圃地」		
8	17上ノ加江②圃地	1	公営	1	4	2002	RC造2階建	70	18	52	継続管理について判断を留保する圃地	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止	継続管理する圃地			令和5年度時点で耐用年数を超過しているもの及び耐用年数が5年以下の圃地→「当面管理する圃地」（建替を前提としない） それ以外→「継続管理する圃地」	
11	37上ノ加江①圃地	1	特公費	1	2	2000	RC造2階建	70	20	50	継続管理について判断を留保する圃地	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止	継続管理する圃地				令和5年度時点で耐用年数を超過しているもの及び耐用年数が5年以下の圃地→「当面管理する圃地」（建替を前提としない） それ以外→「継続管理する圃地」
20	47川久保圃地	1	単独	1	1	1982	木造平屋建	30	38	-8	継続管理について判断を留保する圃地	改善が必要	優先的な改善、優先的な廃止 建替、又は優先的な用途廃止	継続管理する圃地				
21	48上ノ加江甲1号圃地	1	単独	1	1	1988	木造2階建	30	22	8	継続管理について判断を留保する圃地	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止	継続管理する圃地	令和5年度時点で耐用年数を超過しているもの及び耐用年数が5年以下の圃地→「当面管理する圃地」（建替を前提としない） それ以外→「継続管理する圃地」			

◆大野見地区

団地 番号	団地名	棟名 種類	棟数	管理戸数	建設年度	構造	利用状況			②-1判定結果	②-2判定結果	③-2 判定結果	③2次判定	③2次判定結果
							利用 年数	経過年数 R8年時点	現利用年数 R8年時点					
18		1 公営	1	16	1980	RC造4層建	70	40	30			継続管理する団地		改善、建替
19		2 公営	1	2	1981	木造2層建	30	39	-9					改善し当面維持管理、用途廃止
20		3 公営	1	2	1981	木造2層建	30	39	-9					
9 21	糸路団地	4 公営	1	2	1982	木造2層建	30	44	-14	改善が必要		「当面管理する団地」(建替を前提としない)		
22		5 公営	1	2	1982	木造2層建	30	44	-14					
23		6 公営	1	2	1982	木造2層建	30	44	-14					
24		7 公営	1	4	1998	木造2層建	30	28	2					
25		1 公営	1	2	1992	木造平屋建	30	34	-4	改善が必要		「当面管理する団地」(建替を前提としない)		改善し当面維持管理、用途廃止
10 26	北地区団地	2 公営	1	2	1993	木造平屋建	30	33	-3			「当面管理する団地」(建替を前提としない)		
27		3 公営	1	2	1994	木造平屋建	30	32	-2			「当面管理する団地」(建替を前提としない)		改善し当面維持管理、用途廃止
12 38	吉野団地	1 特公営	1	2	1995	木造平屋建	30	31	-1	改善が必要		「当面管理する団地」(建替を前提としない)		改善し当面維持管理、用途廃止
39		1 特公営	1	2	1993	木造2層建	30	33	-3			「当面管理する団地」(建替を前提としない)		
13 40	御川団地	2 特公営	1	2	1993	木造2層建	30	33	-3	改善が必要		「当面管理する団地」(建替を前提としない)		改善し当面維持管理、用途廃止
41		3 特公営	1	1	1993	木造2層建	30	33	-3			「当面管理する団地」(建替を前提としない)		
14 42	喜田団地	1 特公営	1	2	1995	木造2層建	30	31	-1	改善が必要		「当面管理する団地」(建替を前提としない)		改善し当面維持管理、用途廃止
15 43	萩中団地	1 特公営	1	2	1995	木造2層建	30	31	-1	改善が必要		「当面管理する団地」(建替を前提としない)		改善し当面維持管理、用途廃止
49		1 単独	1	1	1991	木造平屋建	30	35	-5			「当面管理する団地」(建替を前提としない)		改善し当面維持管理、用途廃止
50		2 単独	1	8	1987	木造2層建	30	39	-9			「当面管理する団地」(建替を前提としない)		優先的な改善、優先的な建替
22 51	萩中団地	3 単独	1	2	1991	木造2層建	30	35	-5	改善が必要		「当面管理する団地」(建替を前提としない)		改善し当面維持管理、用途廃止
52		4 単独	1	1	1990	木造2層建	30	36	-6			「当面管理する団地」(建替を前提としない)		優先的な改善、優先的な建替
53	竹原団地	1 単独	1	8	1985	木造2層建	30	41	-11			「当面管理する団地」(建替を前提としない)		優先的な改善、優先的な建替
54		2 単独	1	1	1992	木造2層建	30	34	-4			「当面管理する団地」(建替を前提としない)		改善し当面維持管理、用途廃止
55		1 単独	1	1	1995	木造2層建	30	31	-1	改善が必要		「当面管理する団地」(建替を前提としない)		改善し当面維持管理、用途廃止
24 56	喜田団地	2 単独	1	1	1995	木造2層建	30	31	-1	改善が必要		「当面管理する団地」(建替を前提としない)		改善し当面維持管理、用途廃止
57		教員	1	4	1992	RC造2層建	70	34	36			継続管理する団地		改善、建替
58		医師	1	1	2006	木造2層建	30	20	10			「当面管理する団地」(建替を前提としない)		改善し当面維持管理、用途廃止
25 59	吉野団地	1 貸付	1	1	1984	木造2層建	30	42	-12	改善が必要		「当面管理する団地」(建替を前提としない)		改善し当面維持管理、用途廃止
60		2 貸付	1	1	1996	木造平屋建	30	30	0			「当面管理する団地」(建替を前提としない)		改善し当面維持管理、用途廃止
26 61	萩中団地	寺野	貸付	1	1	1962	木造平屋建	30	64	-34	改善が必要	「当面管理する団地」(建替を前提としない)		改善し当面維持管理、用途廃止
27 62	糸路団地	1 新築	1	1	1991	木造2層建	30	35	-5	改善が必要		「当面管理する団地」(建替を前提としない)		改善し当面維持管理、用途廃止
28 63	喜田団地	1 新築	1	1	1992	木造2層建	30	34	-4	改善が必要		「当面管理する団地」(建替を前提としない)		改善し当面維持管理、用途廃止
29 64	萩中団地	1 新築	1	1	1991	木造2層建	30	35	-5	改善が必要		「当面管理する団地」(建替を前提としない)		改善し当面維持管理、用途廃止

(9) 3次判定

3次判定においては、以下の4段階の検討により、計画期間に実施する事業手法を決定します。

【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次・2次判定結果を踏まえ、集約や再編等の検討対象となり得る団地や、異なる事業手法に判定された住棟が混在する団地等は、効率的な事業実施のため、必要に応じて建替や改善等の事業手法を再判定します。あわせて、効率的な事業実施や地域ニーズへの対応等の観点から総合的な検討を実施します。

以下に例示するように、複数の視点から検討を行い、必要に応じて改善や建替等の事業手法を再判定するとともに、効率的な事業実施や地域ニーズへの対応等を実現するための総合的な検討を行います。

さらに、後述する事業手法選定フローの「事業費の試算及び事業実施時期の調整検討」を並行的に行い、再判定結果と事業費の試算結果を相互に調整し、事業実施の内容や時期等を設定します。

【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します。例えば、大多数の住棟が建替であり一部の棟のみが改善と判定された場合、全ての住棟を建替えることで一層の有効利用が可能であれば、判定を変更するメリット・デメリットを整理したうえで、判定見直しを行うことが考えられます。

また、全ての住棟が改善として判定された団地において、建設時期や過去の修繕・改善実績等からは改善事業実施時期を分散させることが妥当と見える場合でも、同時期に工事発注することでコストダウンを図ることができる場合があるため、事業実施時期の調整も行います。

【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します。

例えば、一定の地域において建替と判定された中・小規模団地が複数ある場合、小規模団地を現地で建替えると有効利用に限界があることから、中規模団地に集約して有効利用を図ることが考えられます。また、当該地域の中に相応の規模を有する公有地が存する場合には、公有地を活用した非現地建替を実施することで、合理的な事業実施が可能となる場合があります。

また、利便性の高い駅前地域等において改善と判断された単独住棟がある場合には、当該住棟は別団地に集約したうえで、その敷地を民間事業者等に売却して他の用途へ転用することが地域の活性化に有効な場合もあります。

一定の地域において複数の建替事業を実施する際には、事業実施の順序を工夫し、入居者の仮移転を減少させることで、入居者の移転に伴う負担を軽減するとともに事業費の抑制を図ることが可能となる場合もあります。

このように、地域単位で判定結果を総合的に捉え、再編・集約の可能性、事業実施時期等について検討を行います。

①再編・集約化の可能性による再判定

概 要	1 次判定、2 次判定結果を踏まえ、再編・集約化の検討対象となり得る団地や、異なる事業手法に判定された住棟が混在する団地等は、効率的な事業実施のため、必要に応じて建替や改善等の事業手法を再判定する。
-----	---

②計画期間における事業手法の決定

概 要	長期的な管理の見通しに基づき、計画期間内に実施を予定する事業（改善、建替、用途廃止）を決定する。
-----	--

(10) 判定結果

1 次判定から 3 次判定までの結果及び判定結果による令和 13 年度の管理戸数は図表 4.21 のとおりです。

図表 4.20 3 次判定結果（地区別）

◆久礼地区

団地番号	番号	団 地 名	棟名	住宅の種類	棟数	管理戸数	建築年度	構造	1 次判定結果	2 次判定結果	優先順位	3 次判定結果
1	1	永久町団地	1	公営	1	8	1993	RC造2階建	改善、建替、又は用途廃止	改善、建替	2	改善
	2		2	公営	1	4	1993	RC造2階建			2	
2	3	西谷団地	1	公営	1	2	1977	RC造2階建	優先的な改善、優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な改善、優先的な建替	2	優先的な用途廃止
3	4	双名団地	1	公営	1	8	1977	RC造2階建	優先的な改善、優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な改善、優先的な建替	3	優先的な用途廃止
4	5	小鎌田団地	1	公営	1	2	1992	木造平屋建	改善、建替、又は用途廃止	改善し当面維持管理、用途廃止	3	改善し当面維持管理
	6		2	公営	1	2	1992	木造平屋建			3	
	7		3	公営	1	2	1992	木造平屋建			3	
	8		4	公営	1	2	1993	木造平屋建			3	
	9		5	公営	1	2	1993	木造平屋建			3	
5	10	鎌田東団地	1	公営	1	1	2010	木造2階建	改善、建替、又は用途廃止	改善、建替	2	改善
	11		2	公営	1	1	2010	木造2階建			2	
	12		3	公営	1	1	2010	木造2階建			2	
	13		4	公営	1	1	2010	木造2階建			2	
	14		5	公営	1	1	2010	木造2階建			2	
16	44	鎌田東団地	1	地優賃	1	1	2010	木造2階建	改善、建替、又は用途廃止	改善、建替	2	改善
	45		2	地優賃	1	1	2010	木造2階建			2	
	46		3	地優賃	1	1	2010	木造2階建			2	
17	28	鎌田改良団地	1	改良	1	2	1986	木造2階建	改善、建替、又は用途廃止	改善し当面維持管理、用途廃止	2	改善し当面維持管理
	29		2	改良	1	2	1986	木造2階建			2	
18	30	上和田改良団地	1	改良	1	2	1986	木造2階建	改善、建替、又は用途廃止	改善し当面維持管理、用途廃止	2	改善し当面維持管理
	31		2	改良	1	2	1986	木造2階建			2	
19	32	双名浦改良団地	1	改良	1	2	1986	木造2階建	改善、建替、又は用途廃止	改善し当面維持管理、用途廃止	2	改善し当面維持管理
	33		2	改良	1	2	1986	木造2階建			2	
	34		3	改良	1	2	1986	木造2階建			2	
	35		4	改良	1	2	1986	木造2階建			2	
	36		5	改良	1	2	1986	木造2階建			2	

◆上ノ加江地区

団地番号	番号	団 地 名	棟名	住宅の種類	棟数	管理戸数	建築年度	構造	1 次判定結果	2 次判定結果	優先順位	3 次判定結果
6	15	笠嶋団地	1	公営	1	8	1999	RC造2階建	改善、建替、又は用途廃止	改善、建替	3	改善
7	16	上ノ加江①団地	1	公営	1	2	2000	RC造2階建	維持管理、又は用途廃止	維持管理	3	維持管理
8	17	上ノ加江②団地	1	公営	1	4	2002	RC造2階建	改善、建替、又は用途廃止	改善、建替	2	改善
11	37	上ノ加江④団地	1	特公賃	1	2	2000	RC造2階建	改善、建替、又は用途廃止	改善、建替	2	改善
20	47	川久保団地	1	単独	1	1	1982	木造平屋建	優先的な改善、優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的に改善し当面維持管理、優先的に用途廃止	2	優先的に改善し当面維持管理
21	48	上ノ加江甲1号団地	1	単独	1	1	1998	木造2階建	改善、建替、又は用途廃止	改善、建替	2	改善

◆大野見地区

団地 番号	番号	団 地 名	棟名	住宅の種類	棟数	管理戸数	建築年度	構造	1次判定結果	2次判定結果		3次判定結果
											優先順位	
9	18	奈路団地	1	公営	1	16	1980	RC造4階建	改善、建替、又は用途廃止	改善、建替	2	改善
	19		2	公営	1	2	1981	木造2階建		改善し当面維持管理、用途廃止	2	改善し当面維持管理
	20		3	公営	1	2	1981	木造2階建			2	
	21		4	公営	1	2	1982	木造2階建			2	
	22		5	公営	1	2	1982	木造2階建			2	
	23		6	公営	1	2	1982	木造2階建			2	
	24		7	公営	1	4	1998	木造2階建			2	
10	25	北地区団地	1	公営	1	2	1992	木造平屋建	改善、建替、又は用途廃止	改善し当面維持管理、用途廃止	3	改善し当面維持管理
	26		2	公営	1	2	1993	木造平屋建		改善し当面維持管理、用途廃止	3	
	27		3	公営	1	2	1994	木造平屋建		改善し当面維持管理、用途廃止	3	
12	38	吉野団地	1	特公費	1	2	1995	木造平屋建	改善、建替、又は用途廃止	改善し当面維持管理、用途廃止	2	改善し当面維持管理
13	39	跡川団地	1	特公費	1	2	1993	木造2階建	改善、建替、又は用途廃止	改善し当面維持管理、用途廃止	2	改善し当面維持管理
	40		2	特公費	1	2	1993	木造2階建			2	
	41		3	特公費	1	1	1993	木造2階建			2	
14	42	喜田団地	1	特公費	1	2	1995	木造2階建	改善、建替、又は用途廃止	改善し当面維持管理、用途廃止	3	改善し当面維持管理
15	43	萩中団地	1	特公費	1	2	1995	木造2階建	改善、建替、又は用途廃止	改善し当面維持管理、用途廃止	2	改善し当面維持管理
22	49	萩中団地	1	単独	1	1	1991	木造平屋建	改善、建替、又は用途廃止	改善し当面維持管理、用途廃止	3	改善し当面維持管理
	50		2	単独	1	8	1987	木造2階建	優先的な改善、優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な改善、優先的な建替	3	優先的な改善
	51		3	単独	1	2	1991	木造2階建	改善、建替、又は用途廃止	改善し当面維持管理、用途廃止	3	改善し当面維持管理
	52		4	単独	1	1	1990	木造2階建	優先的な改善、優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な改善、優先的な建替	3	優先的な改善
23	53	竹原団地	1	単独	1	8	1985	木造2階建	優先的な改善、優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な改善、優先的な建替	2	優先的な改善
	54		2	単独	1	1	1992	木造2階建	改善、建替、又は用途廃止	改善し当面維持管理、用途廃止	2	改善し当面維持管理
24	55	喜田団地	1	単独	1	1	1995	木造2階建	改善、建替、又は用途廃止	改善し当面維持管理、用途廃止	3	改善し当面維持管理
	56		2	単独	1	1	1995	木造2階建		改善し当面維持管理、用途廃止	3	
25	57	吉野団地	教員	教員	1	4	1992	RC造2階建	改善、建替、又は用途廃止	改善、建替	2	改善
	58		医師	医師	1	1	2006	木造2階建		改善し当面維持管理、用途廃止	2	改善し当面維持管理
	59		1	貸付	1	1	1984	木造2階建			2	
	60		2	貸付	1	1	1996	木造平屋建			2	
26	61	萩中団地	寺野	貸付	1	1	1962	木造平屋建	改善、建替、又は用途廃止	改善し当面維持管理、用途廃止	2	用途廃止
27	62	奈路団地	1	新婚	1	1	1991	木造2階建	改善、建替、又は用途廃止	改善し当面維持管理、用途廃止	2	改善し当面維持管理
28	63	喜田団地	1	新婚	1	1	1992	木造2階建	改善、建替、又は用途廃止	改善し当面維持管理、用途廃止	2	改善し当面維持管理
29	64	萩中団地	1	新婚	1	1	1991	木造2階建	改善、建替、又は用途廃止	改善し当面維持管理、用途廃止	2	改善し当面維持管理

図表 4.21 団地ごとの事業手法と管理戸数

地区名	団地概要				事業手法									
	団地名	種類	棟数	管理戸数	継続管理する団地					当面管理する団地 (建替を前提としない)				
					優先的な建替	優先的な改善	改善	維持管理	建替 (次期以降)	優先的な用途廃止	優先的に改善し、 当面維持管理	改善し当面 維持管理	当面 維持管理	用途廃止
久礼	永久町団地	公営	2	12			12							
	西谷団地	公営	1	2						2				
	双名団地	公営	1	8						8				
	小鎌田団地	公営	5	10								10		
	鎌田東団地	公営	5	5			5							
	鎌田東団地	地優費	3	3			3							
	鎌田改良団地	改良	2	4								4		
	上和田改良団地	改良	2	4								4		
	双名浦団地	改良	5	10								10		
	小計			58	0	0	20	0	0	10	0	28	0	0
上ノ加江	笹場団地	公営	1	8			8							
	上ノ加江①団地	公営	1	2				2						
	上ノ加江②団地	公営	1	4			4							
	上ノ加江①団地	特公費	1	2			2							
	川久保団地	単独	1	1							1			
	上ノ加江甲1号団地	単独	1	1			1							
	小計			18	0	0	15	2	0	0	1	0	0	0
大野見	奈路団地	公営	7	30			16					14		
	北地区団地	公営	3	6								6		
	吉野団地	特公費	1	2								2		
	跡川団地	特公費	3	5								5		
	喜田団地	特公費	1	2								2		
	萩中団地	特公費	1	2								2		
	萩中団地	単独	4	12		9						3		
	竹原団地	単独	2	9		8						1		
	喜田団地	単独	2	2								2		
	吉野団地	教員	1	4			4							
	吉野団地	医師	1	1			1							
	吉野団地	貸付	2	2								2		
	萩中団地	寺野	1	1										1
	奈路団地	新婚	1	1								1		
	喜田団地	新婚	1	1								1		
	萩中団地	新婚	1	1								1		
	小計			81	0	17	21	0	0	0	0	42	0	1
合計				157	0	17	56	2	0	10	1	70	0	1

図表 4.22 地区ごとの事業手法と管理戸数の集計

3次判定結果		維持管理する団地					当面管理する団地（建替を前提としない）					合計数			
		改善不要	改善が必要		改善可能		改善不可能	改善不要		改善が必要			改善可能		改善不可能
		維持管理	改善	建替	優先的な改善	優先的な建替	当面維持管理	用途廃止	改善し当面維持管理	優先的に改善し、当面維持管理	優先的な用途廃止				
久礼地区	公営	0	17	0	0	0	0	0	10	0	10	37			
	地優費	0	3	0	0	0	0	0	0	0	0	3			
	改良	0	0	0	0	0	0	0	18	0	0	18			
上ノ加江地区	公営	2	12	0	0	0	0	0	0	0	0	14			
	特公費	0	2	0	0	0	0	0	0	0	0	2			
	単独	0	1	0	0	0	0	0	0	1	0	2			
大野見地区	公営	0	16	0	0	0	0	0	20	0	0	36			
	特公費	0	0	0	0	0	0	0	11	0	0	11			
	単独	0	0	0	17	0	0	0	6	0	0	23			
	教員	0	4	0	0	0	0	0	0	0	0	4			
	医師	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	1			
	貸付	0	0	0	0	0	0	1	2	0	0	3			
	新婚	0	0	0	0	0	0	0	3	0	0	3			
合計		2	56	0	17	0	0	1	70	1	10	157			

5. 点検の実施方針

公営住宅等の点検に関する実施方針は、以下のとおりとします。

(1) 定期点検の実施方針

建築基準法に基づく法定点検については、現在も実施しており、今後も引き続き法令に基づく適切な点検を実施することとします。

法定点検の対象外の住棟についても、建築基準法第12条の規定に準じて法定点検と同様の点検実施をします。

(2) 日常点検の実施方針

法定点検、定期点検のほかに目視により容易に確認することができる部位については指定管理者による日常点検にあわせ、一年に一度、町担当者による日常点検を実施します。

日常点検は「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）」により実施することを基本とします。

また、自然災害及び事故等で応急対応が必要な場合、応急点検を実施します。

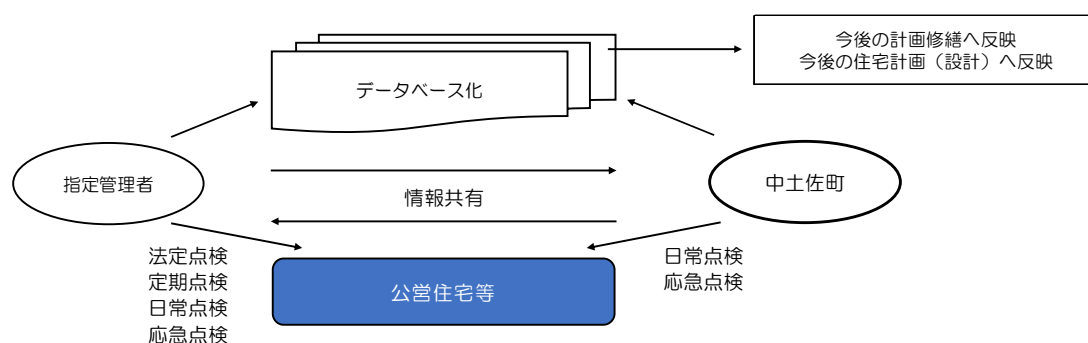
(3) 住宅内部における点検の実施方針

住居内の設備やバルコニー劣化状況等の点検は、住宅内部に立ち入る必要があり定期点検・日常点検の実施が困難であるため、入居者が退去して空室となった際に、点検を実施します。

(4) 点検結果の活用

法定点検、定期点検、日常点検、入居者の退去時に行う住戸内部の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、今後の住宅計画に役立てることとします。

図表5.1 点検の実施方針



6. 計画修繕の実施方針

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計画修繕を実施することが重要です。計画修繕の修繕周期は概ね以下のとおりとします。

図表 6.1 修繕周期表

	項目	周期	想定される仕様・対象部位	工事区分
建築	屋上防水	24 年	露出アスファルト防水	修繕
		24 年	塗膜防水	修繕
	ひさし・笠木等防水	12 年	塗膜防水	修繕
	外壁塗装	18 年	仕上げ塗装塗り	塗替
	バルコニー床防水	18 年	塗装防水	修繕
	コンクリート補修	18 年	ひび割れ、浮き、欠損、鉄筋の発錆、モルタルの浮き	補修
	タイル張補修	18 年	欠損、浮き、剥離、ひび割れ等の補修	補修
設備	給水管	35 年	硬質塩化ビニルライニング鋼管	取替
	給湯配管	30 年	水道耐熱性硬質塩化ビニルライニング鋼管	取替
	排水設備	30 年	配水用硬質塩化ビニル管	取替
	ガス管（屋内）	30 年	配管用炭素鋼鋼管	取替
	ガス管（屋外）	20 年	配管用炭素鋼鋼管	取替
	幹線設備	30 年	電灯幹線	取替
	テレビ共聴設備	30 年	同軸ケーブル	取替
	共有灯	15 年		取替
	昇降機	15 年	カゴ内装、扉等	補修
		30 年	全構成機器	取替

出典：公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）平成 28 年 8 月より抜粋

（１）効率的な計画修繕の実施

計画修繕の実施にあたっては、以下の点に考慮し実施します。

- ・公営住宅等を長期にわたって良好に維持管理していくためには、建物の内外装・設備等の経年変化に応じて適時適切な修繕を計画的に実施していくことが重要です。これを確実に実行していくためには、将来見込まれる修繕工事の内容・修繕時期・必要となる費用等についてあらかじめ想定しておくことが必要であり、長期修繕計

画を作成し実施することとします。

- 残りの供用時間が短い建替対象住棟においては、原則、計画修繕を実施せず、他の住棟を優先して実施することとします。
- 公営住宅等長寿命化計画における改善事業の実施時期と、長期修繕計画における計画修繕の実施時期が近い場合は、効率的な工事の実施のために工事実施時期を調整し、両工事をあわせて実施します。
- 計画修繕は、点検結果を踏まえて行うこととし、点検や修繕実施前の事前調査の結果、建物の安全性等が確認された場合には、予定していた計画修繕の実施時期を延期するなど柔軟に対応することとします。

（２）修繕内容のデータベース化

修繕を実施した際は、点検と同様に、その修繕内容についてデータベースに記録し、将来の修繕・改善等に向けた履歴を蓄積し、今後の計画に役立てることとします。

7. 改善事業の実施方針

耐震性の確認された引き続き活用を図る公営住宅等ストックについては、住棟の状況に応じた改善事業の必要性・効果を考慮し、改善事業類型ごとに以下の実施方針に基づき行うものとします。

【安全性確保型】

実施方針：入居者の安全を確保するため、建物の安全性能を維持する改善を実施します。

【長寿命化型】

実施方針：一定の居住性や安全性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、躯体の劣化の低減、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います。

【福祉対応型】

実施方針：耐震性の確認された引き続き活用を図る住棟において、高齢者等が安全・安心して居住できるよう、共用部、屋外のバリアフリーを進めます。

【居住性向上型】

実施方針：耐震性の確認された引き続き活用を図る住棟において、住戸及び住棟設備の機能向上を行い、居住性を向上させます。

優先的に実施する改善事業は【長寿命化型】に関連する改善事業とします。それ以外の各事業は、財政状況等を考慮し、検討を進めるものとします。

8. 建替事業の実施方針

建替事業は、団地別・住棟別活用手法において、「優先的な建替」に選定した団地・住棟について、公営住宅等の整備方針を踏まえ、適切な整備水準の確保、高齢者対応、効率的な整備等に配慮し、以下の実施方針に基づき行います。

（１）地域単位での団地の再編・集約化

少子高齢・人口減少社会を迎え、地域単位での団地の再編・集約化を検討します。

（２）民間活力導入の検討

公営住宅等の建替においては、さらなる効果的・効率的な事業を進めるため、本町の財政事情を踏まえつつ、民間事業者の様々なノウハウや技術を活用した民間活力の導入を検討します。

（３）入居世帯を考慮した型別供給・世帯間バランス

将来人口推計や世帯構成の変化及び建替事業による戻り入居の対象となる世帯状況を考慮した型別供給を行います。

また、中長期的な観点から団地内の世代間バランスが図られるよう、多様な世帯の居住促進に資する住宅の供給に努めます。

（４）余剰地や用途廃止による跡地の有効活用の検討

集約建替等により生じた余剰地や用途廃止による跡地については、民間等へ売却するだけでなく、周辺地域まちづくりに寄与する他用途の施設を整備するなど、余剰地や用途廃止跡地の有効活用を検討します。

（５）コミュニティの増進

入居世帯の高齢者の進展により団地内のコミュニティ活動が衰退しており、入居者の利便性のほか、地域住民を含めた交流の場となる集会所や広場等の共有スペースの整備を検討します。

また、福祉部局とも連携し、高齢者や子育て世帯等の居住・生活を支える施設やサービス等の整備を検討し、コミュニティの再生・増進に努めます。

9. 長寿命化のための事業実施予定一覧

計画期間内に実施する計画修繕・改善・建替等の事業実施予定を整備し、以下の様式に示します。

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

【様式2】新規整備事業及び建替事業の実施予定一覧

【様式3】共同施設に係る事業の実施予定一覧（集会所・遊具等）

（共同施設については、計画の対象外のため様式に示すのみとします。）

※様式1～3については、本計画の最終頁に示します。

10. ライフサイクルコストとその縮減効果の算出

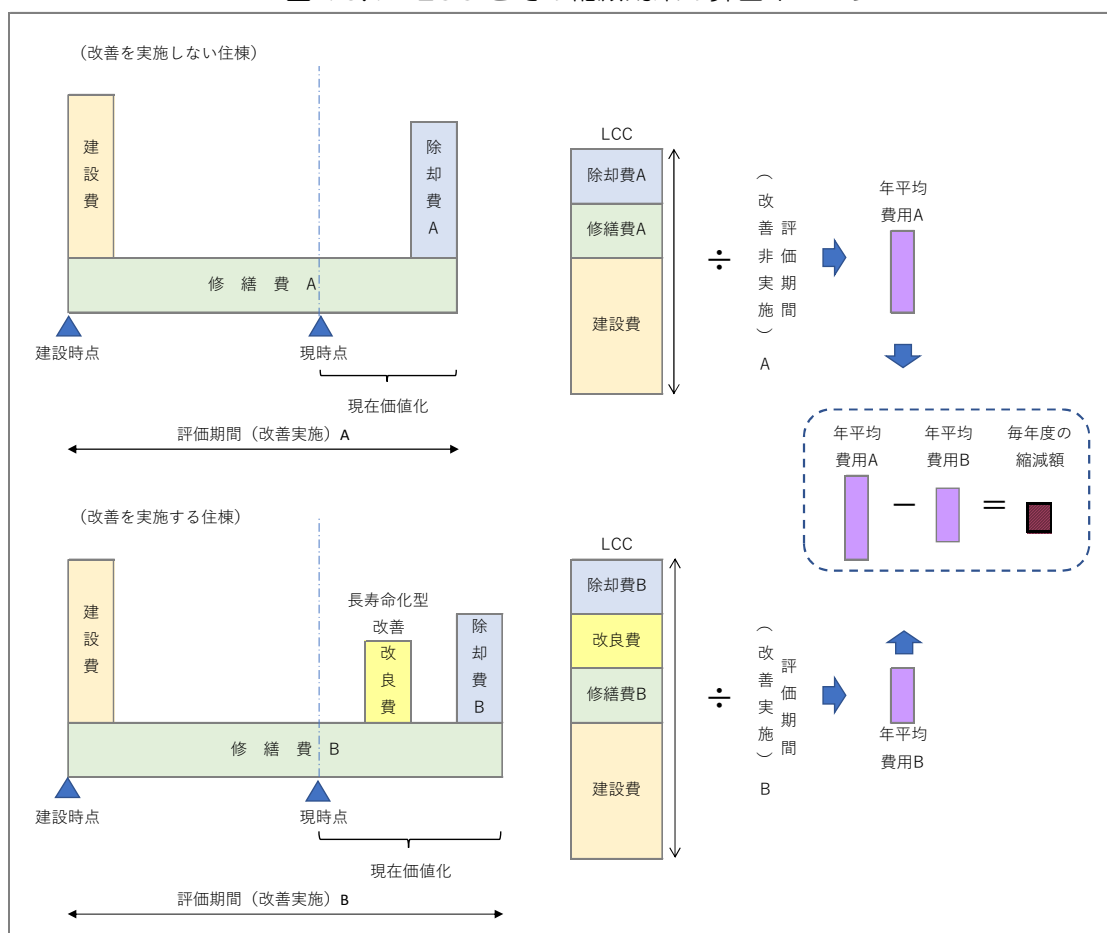
10-1. ライフサイクルコスト（LCC）の算出の考え方

長寿命化型改善とした団地・住棟を対象にライフサイクルコスト（LCC）の（以下、「LCC」という。）の算出を行います。

長寿命化型改善を実施する場合と実施しない場合について、評価期間中に要するコストを算出し、住棟単位（戸あたりコスト×当該住棟における住戸数）で年あたりのコスト比較を行うこととします。算出に関わる根拠、数値については、国の公営住宅等長寿命化計画策定指針（平成 28 年 8 月改定）をもとに、条件整理や設定を行います。

指針における算出イメージは、以下の図のとおりです。

図 10.1 LCC とその縮減効果の算出イメージ



① 1 棟の LCC 改善効果＝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）

※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

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）

※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

国のプログラムをもとに LCC を算出します。算出手順を以下に示します。

【算出の手順】

計画前モデル	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 国の試算例を踏まえ、50 年と設定する。 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 建設時点から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。修繕項目・修繕費乗率・修繕周期は国の試算例を参考とし、現時点以降の各年の修繕費については、現在価値化して算出する。 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） 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 ⑤計画前 LCC 計画前 LCC＝（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 （単位：円／戸・年）
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）及び当計画の計画期間以降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） 国の試算例を踏まえ、長寿命化型改善を行ったことにより期待される延長される年数を考慮して、70 年（20 年延長）と設定する。 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 建設時点から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。修繕項目・修繕費乗率・修繕周期は国の試算例を参考とし、現時点以降の各年の修繕費については、現在価値化して算出する。 ⑧長寿命化型改善費 当該改善を複数回行う場合は、それらの合計費用とする。現時点以降の各年の修繕費については、現在価値化して算出する。 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） ⑩除却費 B 評価期間（改善実施）末に実施する除却工事費 ⑪計画後 LCC 計画前 LCC＝（⑨建設費＋⑧長寿命化型改善費＋⑦修繕費 B＋④除却費 B）÷⑥評価期間（改善非実施）B （単位：円／戸・年）
LCC 縮減効果	⑫年平均縮減額 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 以上より求め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、LCC 縮減効果があるものと判断する。

10-2. ライフサイクルコスト（LCC）算出による効果

LCC を算出することによる効果は、以下が挙げられます。

- ・定期点検の実施により、適切な時期に予防保全的な修繕及び耐久性の向上等を図る改善を実施することで、公営住宅等の長寿命化が図られ、コストの縮減につながります。

- 適切な修繕及び改善を実施することで、建物の老朽化や劣化による事故等を未然に防ぐことができ、公営住宅等の安全性が確保されます。

- 団地特性等を踏まえ、重要度に応じた維持管理及び適切な時期での修繕・改善を実施することで、効率的な維持管理を実施できます。

11. 計画の実現に向けて

計画の実現に向けて、入居者の理解や協力、また必要な財源の確保がなければ事業を実施していくことができません。入居者によって置かれている立場や住環境等が様々であり、適切な将来管理戸数の安定的な供給のため、適切な維持管理及び効率的かつ円滑な建替事業等の実施とあわせ、主に以下の課題についても検討する必要があります。

11-1. 維持管理に関する課題

(1) 住宅セーフティネットの構築

公営住宅等を今後維持・改善を行っていくには多くの事業費の確保が必要です。財政状況が逼迫する中、財源の確保は大きな課題であり、中長期的な視点の下、適切な管理戸数を判断していく必要があります。将来的に県や町の公営住宅等によってのみ対応していく社会・経済情勢、財政状況等を考慮すれば現実的でないため、増加傾向にある民間空家を含めた民間賃貸住宅等の活用を検討し、民間と連携を図る等、新たな住宅セーフティネットの構築が必要とされます。

(2) 老朽移転

建替の対象となる耐用年数の過半を経過した住棟は過半数を超過し、既存に耐用年数を超過した住棟及び計画期間内に耐用年数を超過する住棟も存在する。それらの住棟については団地の利便性や立地等を考慮したうえで用途廃止とすることが望ましいが、事業の平準化や近隣住棟との将来的な建替を考慮し、やむを得ず使用を続けていく必要のある住棟は躯体の劣化や設備の老朽化も著しく、改善事業を実施していくことが難しいため、老朽化に伴う移転交渉を継続的に行っていく必要があります。

11-2. 建替事業実施に関する課題

(1) 建替事業に伴う財政負担の縮減・平準化

今後、昭和 50 年代から平成 10 年代までに建設された住棟が更新時期を迎えることから、建設事業に伴う財政負担の縮減・平準化が必要となります。

「優先的な建替」と判定された住棟もあり、建替に際し優先順位を検討するとともに、PPP/PFI 手法の導入など、民間活力の導入を検討するなど最適な事業手法を図る必要があります。

（２）入居者理解の促進及び合意形成

建替にあたり入居者の負担軽減を図ることは重要な項目です。計画段階から対象となる入居者へは事前に十分な説明を行うとともに意向を把握し、入居者意向を適切に反映させ、入居者理解の促進並びに合意形成に努め、事業の円滑な推進を図る必要があります。

（３）政策空家の確保

効率的かつ円滑に建替事業を進めるためには、住棟解体に伴う対象入居者の仮住居先を確保する必要があります。事業の進捗にあわせて適切な時期に政策空家を確保し、事業の円滑な推進に努める必要があります。

（４）まちづくりの観点から

公営住宅等の更新に伴う団地の再編・集約化が、まちづくりの一つとしての役割を担い、将来的な町の活性化につながっていくことが望ましいあり方です。更新に伴う団地の再編・集約化は、そのエリアにおける人口増加にもつながり、また、まちづくりの観点からも建替事業を行う場合は、地域ニーズに応じた施設の導入や複合化等について検討する必要があります。

図 11.1 PDCA サイクル



【様式 1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名：

中土佐町

住宅の区分： 公営住宅 特定公共
地盤質 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 準じた点検	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12		
永久町団地	1	8	RC造	H5					排水設備 (長寿命)					給水管 (長寿命)	外壁改修 (長寿命)		640	
永久町団地	1	4	RC造	H5					排水設備 (長寿命)					給水管 (長寿命)	外壁改修 (長寿命)		640	
鎌田東団地	1	1	木造 2階建	H22										外壁改修 (長寿命)			90	
鎌田東団地	2	1	木造 2階建	H22										外壁改修 (長寿命)			90	
鎌田東団地	3	1	木造 2階建	H22										外壁改修 (長寿命)			90	
鎌田東団地	4	1	木造 2階建	H22										外壁改修 (長寿命)			90	
鎌田東団地	5	1	木造 2階建	H22										外壁改修 (長寿命)			90	
笹場団地	1	8	RC造	H11					屋上防水 (長寿命)						排水設備 (長寿命)		768	
上ノ加江②団	1	4	RC造	H14								屋上防水 (長寿命)					368	
奈路団地	1	16	RC造	S55										屋上防水 (長寿命)			1,214	

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：中土佐町

住宅の区分：(特定公共) 公営住宅 (実質住宅) (地価買収) 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 削減効果 (千円/ 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		
上ノ加江①団地	1	2	RC造	H12						屋上防水 (長寿命)						排水設備 (長寿命)	196	

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：中土佐町

特定公共
公営住宅 賃貸住宅 改善住宅 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 準じた点検	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12		
鎌田東	1	1	木造 2階建	H22										外壁改修 (長寿命)			90	
鎌田東	2	1	木造 2階建	H22										外壁改修 (長寿命)			90	
鎌田東	3	1	木造 2階建	H22										外壁改修 (長寿命)			90	

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：

中土佐町

住宅の区分： 公営住宅 特定公共 地域費 改良住宅 単独・教員・医師住宅)

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 縮減効果 (千円/ 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		
上ノ加江甲1 号団地	1	1	木造 2階建	H10				屋上防水 (長寿命)						排水設備 (長寿命)			94	
吉野団地	教員	4	RC造	H4										外壁改修 (長寿命)			288	
吉野団地	医師	1	木造 2階建	H18												屋上防水 (長寿命)	78	

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

【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：中土佐町

住宅の区分：

公営住宅

特定公共賃貸住宅

地優賃（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			
日ノ川団地	1	1	木造	2021			2021		新規事業
日ノ川団地	2	1	木造	2021			2021		新規事業
日ノ川団地	3	1	木造	2021			2021		新規事業
日ノ川団地	4	1	木造	2021			2021		新規事業
日ノ川団地	5	1	木造	2021			2021		新規事業
日ノ川団地	6	1	木造	2021			2021		新規事業
日ノ川団地	7	1	木造	2021			2021		新規事業
日ノ川団地	8	1	木造	2021			2021		新規事業

注) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。

【様式3】共同施設に係る事業の実施予定一覧（集会所・遊具等）

事業主体名：中土佐町

住宅の区分： 公営住宅 特定公共 地盤賃 改良住宅 その他（
賃貸住宅 （公共賃貸）

[illegible]

(注) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。

中土佐町 公営住宅等長寿命化計画

発行・編集 中土佐町 総務課・まちづくり課
〒789-1301 高知県高岡郡中土佐町久礼 6663-1
TEL：0889-52-2211 FAX：0889-52-4511
E-mail：somu@town.nakatoso.lg.jp