

玖珠町公営住宅等長寿命化計画

令和 3 年 3 月

玖 珠 町

第一回改訂 令和 3 年 9 月 (時点修正)

第二回改訂 令和 5 年 5 月 (時点修正)

第三回改訂 令和 7 年 4 月 (時点修正)

■□ 目 次 □■

第1章 計画のあらまし

1. 計画の背景と目的	1
2. 計画の概要	2

第2章 公営住宅を取り巻く状況

1. 玖珠町の状況	3
2. 公営住宅等の状況	7
3. 入居状況	13
4. 公営住宅の現状及び課題の整理	16

第3章 公営住宅等の長寿命化に関する基本方針と将来予測

1. 長寿命化に関する基本方針	17
2. 将来予測・目標管理戸数の設定	18

第4章 公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定

1. 対象となる公営住宅等	20
2. 目標整備水準	20
3. 団地別・住棟別事業手法の選定	21

第5章 公営住宅等における事業実施方針

1. 点検の実施方針	32
2. 計画修繕等の実施方針	33
3. 改善事業の実施方針	34

第6章 長寿命化のための事業実施予定一覧 36

第7章 ライフサイクルコスト（LCC）とその縮減効果の算出

1. ライフサイクルコスト（LCC）の算出方法	41
2. ライフサイクルコスト（LCC）の算出結果	43

第1章 計画のあらまし

1. 計画の背景と目的

(1) 背景

本格的な少子高齢社会、人口・世帯減少社会の到来を前に控え、平成18年6月に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、これまでの住宅建設を重視した住宅政策から良質なストックを将来世代へ継承する新たな住宅政策の方向性が示されました。

このような社会的背景のもと、厳しい財政状況下において公営住宅等の長寿命化を図り、ライフサイクルコストの縮減につなげていくために、国により、平成21年3月に「公営住宅等長寿命化計画策定指針」が示され、予防保全的管理や長寿命化に資する改善を推進するための計画策定が求められました。

本町では、平成23年3月に「玖珠町公営住宅等長寿命化計画（以下、「本計画」という。）」を策定し、各種施策を展開してきましたが、令和2年度末をもって10年の計画期間が満了となります。そのため、公共施設等の今後の方向性についてまとめた「玖珠町公共施設等総合管理計画」及び、その実行計画である「公共施設個別管理計画」と整合性を保ちつつ、本計画の改定が必要となります。

(2) 目的

国により、平成28年8月に公営住宅計画策定のためのマニュアル及びガイドラインとして公表された「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）」に基づき、本計画の改定を行います。

改定にあたっては、所有する公営住宅等の管理における課題を踏まえ、今後の団地別活用方針のあり方と、計画期間内における長寿命化に資する予防保全的な維持管理や改善を推進するための施策、適切なマネジメントを実施するためのライフサイクルコスト縮減など、将来にわたって公営住宅等ストックを有効活用するための中長期的な視点にたった計画的な事業の推進を図ることを目的として策定するものです。

また、今後ますます多様化、高度化する財政需要に的確に対応していくために、限られた財源をより効率的・効果的に活用し、施策の着実な推進だけでなく、本町における将来の財政健全化を維持することにも配慮します。

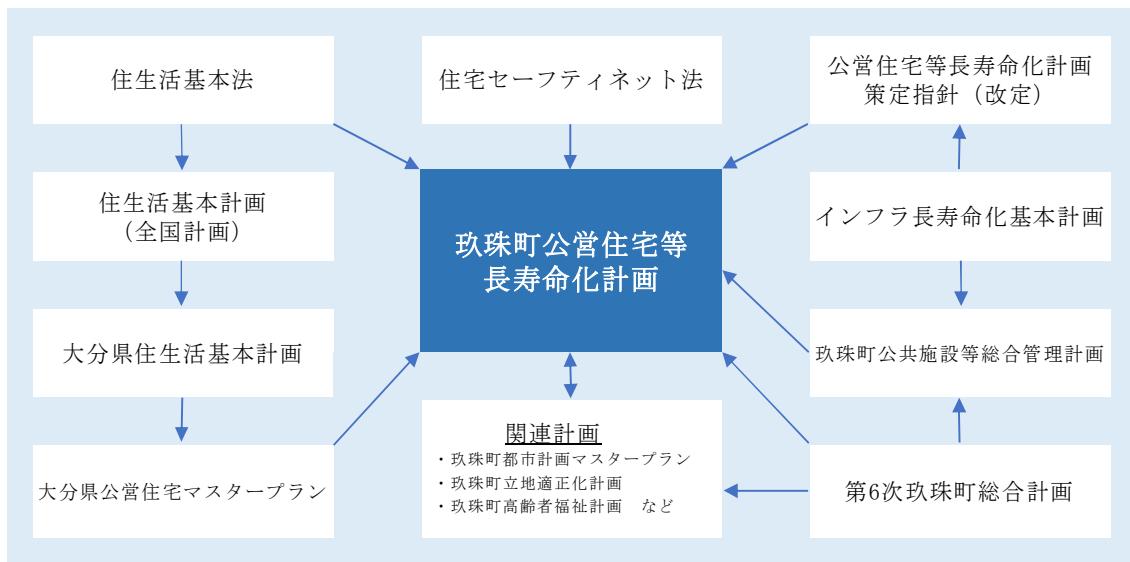
2. 計画の概要

(1) 計画期間

本計画は、令和3年度から令和12年度までの10年間を計画期間とします。なお、今後の本町を取り巻く社会情勢の変化や、事業の進捗状況等に応じ、計画期間内であっても適宜見直しを行います。

(2) 計画の位置づけ

本計画は、住生活基本法及び住宅セーフティネット法の方針に基づくとともに、上位計画である第6次玖珠町総合計画及び玖珠町公共施設等総合管理計画における公営住宅に関する部門別計画として定める計画です。また、本町の各種部門別の関連計画との連携・支援を進めています。



第2章 公営住宅を取り巻く状況

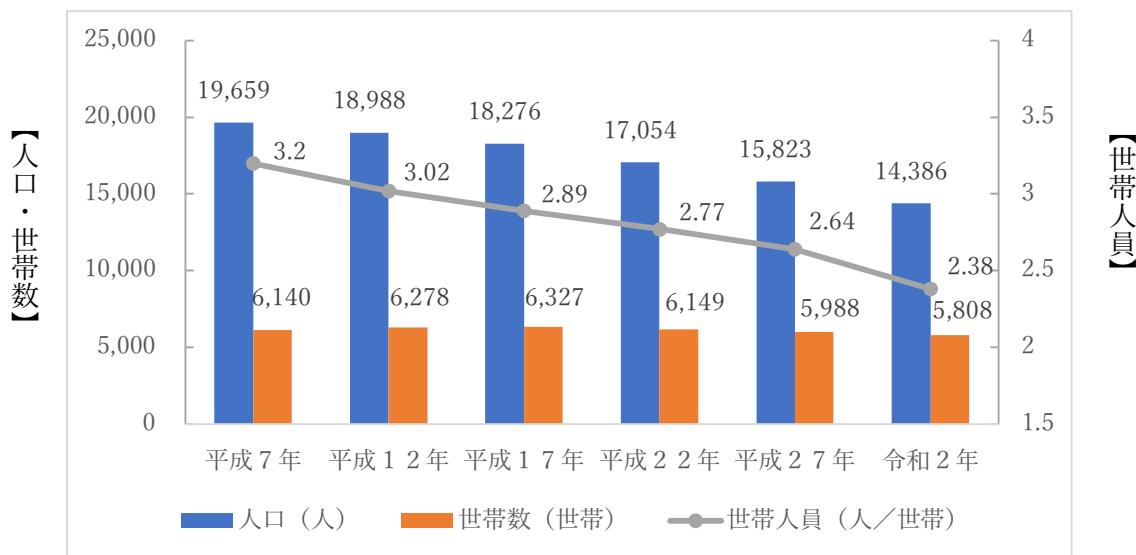
(第2章共通) R7.4改定にて令和2年データ(R3公表)を反映

1. 玖珠町の状況

(1) 人口・世帯数の推移

人口は減少傾向にあります。また、世帯数は平成17年までは増加傾向を示していましたが、それ以降減少傾向にあります。

<人口・世帯数の推移>



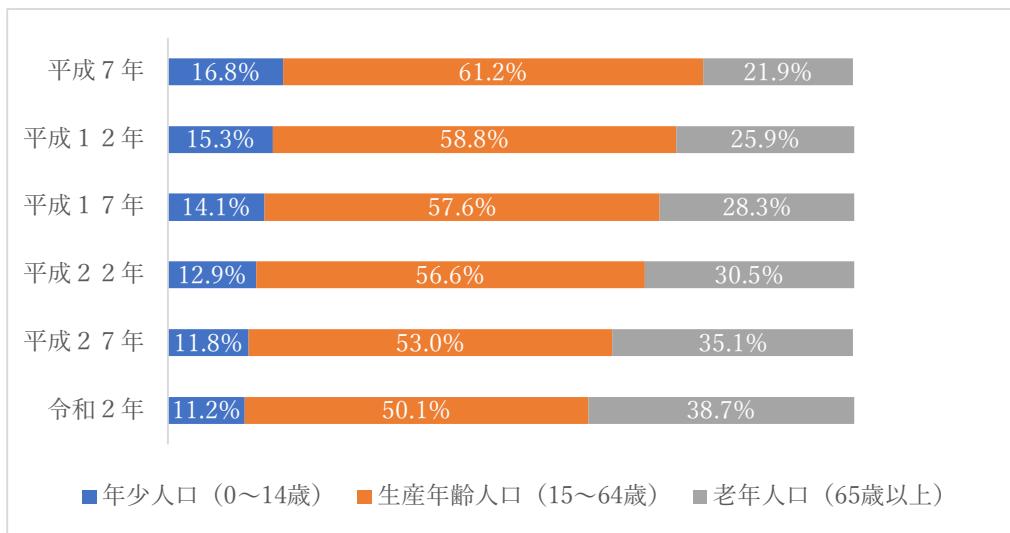
※世帯数 = 一般世帯 + 施設等の世帯

資料：国勢調査

(2) 年齢構成

年少人口の割合は、平成7年から令和2年にかけて5.6%減少し、老人人口の割合は16.8%増加していることから、少子高齢化が進んでいることが分かります。

<年齢3階層別人口割合の推移>



■年少人口(0~14歳) ■生産年齢人口(15~64歳) ■老年人口(65歳以上)

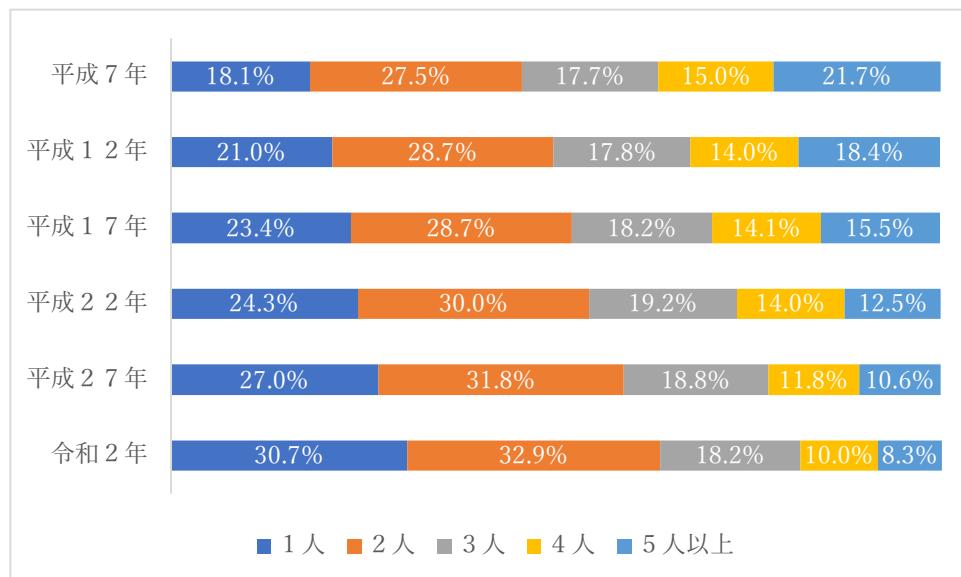
資料：国勢調査

(3) 世帯人員

1～2人世帯の割合が平成7年から平成27年にかけて増加している一方で、4～5人以上の世帯の割合が減少しています。また、3人世帯については、平成22年にかけて増加していたが、平成27年には減少に転じています。

1～2人世帯の割合は、平成27年には全体の58.8%を占めており、世帯の小規模化が進行していることがうかがえます。

<世帯人員別割合の推移>

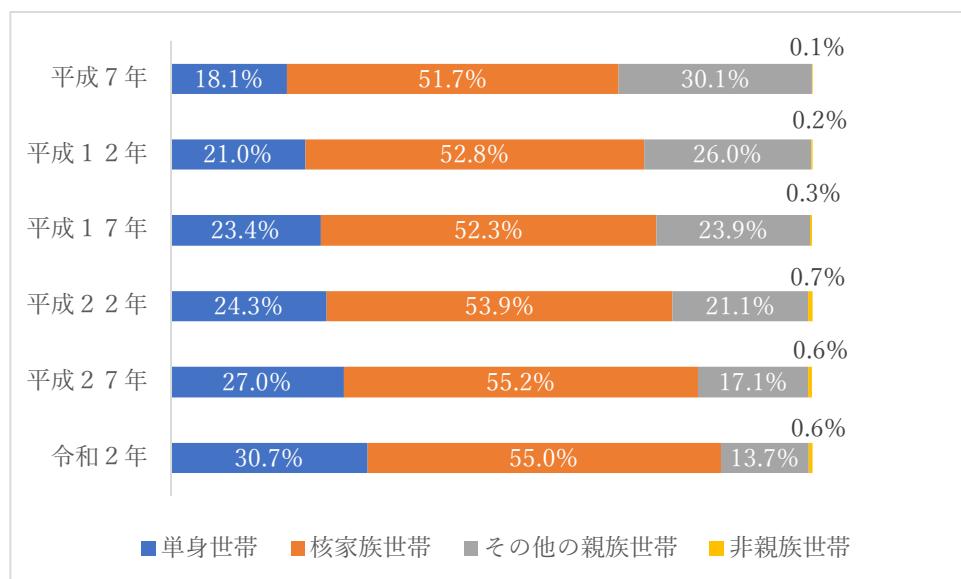


資料：国勢調査、一般世帯

(4) 世帯構成

単身世帯の割合、核家族世帯の割合が増加している一方で、3世代世帯を含むその他の親族世帯は減少しています。

<世帯家族類型別割合の推移>



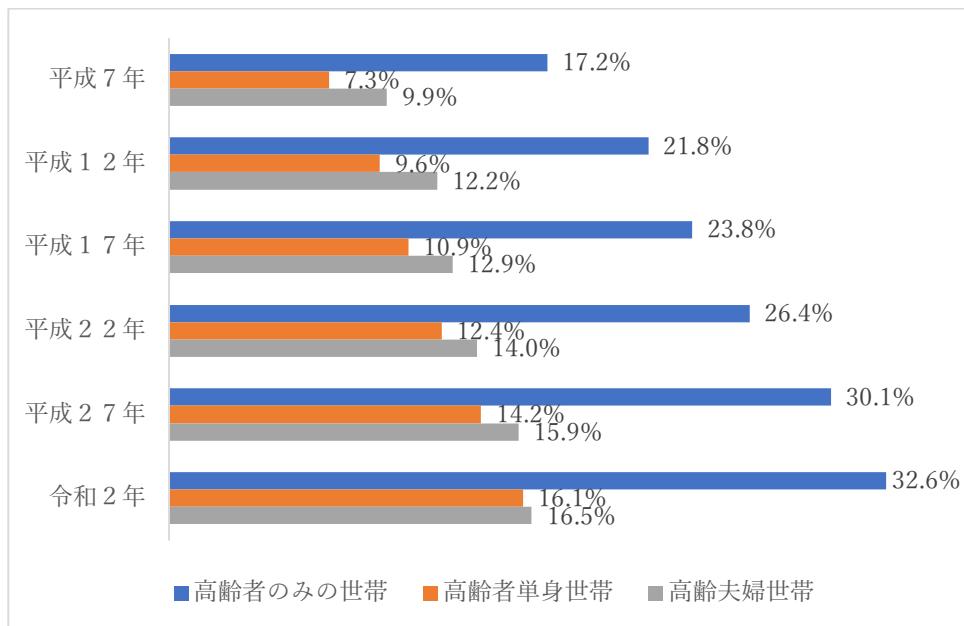
資料：国勢調査、一般世帯

(5) 高齢者世帯

高齢者世帯は、高齢単身世帯、高齢夫婦世帯とともに増加傾向にあります。また、全世帯に占める高齢者のみの世帯の割合は令和2年の調査結果により 32.6%、高齢単身者世帯の割合は 16.1%、高齢夫婦世帯の割合は 16.5%となっています。

<高齢者世帯数の推移>

(世帯)	一般世帯	高齢者のみの世帯		
		高齢単身世帯	高齢夫婦世帯	
平成 7年	6,112	1,053	449	604
平成 12年	6,261	1,366	601	765
平成 17年	6,283	1,498	685	813
平成 22年	6,104	1,610	758	852
平成 27年	5,956	1,788	843	945
令和 2年	5,774	1,886	932	954



資料：国勢調査、一般世帯

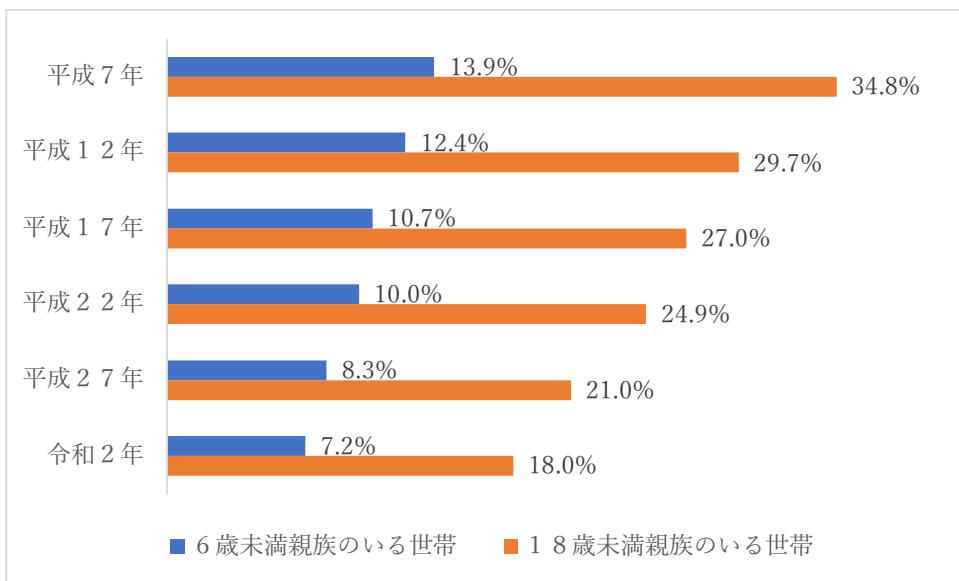
※高齢夫婦世帯：夫 65 歳以上、妻 60 歳以上の 1 組の世帯

(6) 子育て世帯

18歳未満親族のいる世帯は、年々減少傾向にあります。また、全世帯に占める18歳未満親族のいる世帯の割合は令和2年調査により18.0%、6歳未満親族のいる世帯の割合は7.2%となっています。

<子育て世帯の推移>

(世帯)	一般世帯	18歳未満親族のいる世帯	
		6歳未満親族のいる世帯	18歳未満親族のいる世帯
平成 7年	6,112	2,128	849
平成 12年	6,261	1,857	779
平成 17年	6,283	1,699	670
平成 22年	6,104	1,517	609
平成 27年	5,956	1,248	496
令和 2年	5,774	1,038	416



資料：国勢調査、一般世帯

2. 公営住宅等の状況

(1) 公営住宅等の概要

以下に示す 15 団地、50 棟、287 戸の公営住宅等を管理しています。R7.4 時点データへ更新

団地名	種別	所在地	敷地面積(m ²)	地域地区等	建設年度	耐用年数	経過年数 (R7.4 時点)	構造階数	棟数	戸数	間 取	住戸面積 (m ²)	備考 (用途廃止、近年の改修等 (床の張替え等の軽微な改修を除く))
本村団地	公営	太田 222-3	763	都市計画区域外	S41	30	59	簡1(補強CB)	3	16	2K	31.0~42.8	R5 給水管全面引き替え
下の春団地	公営	戸畠 6670	1,343	都市計画区域外	S41	30	59	簡1(補強CB)	3	12	2K	31.2~31.8	
井の尻第一団地	公営	四日市 157-1	1,496	都市計画区域-無指定	S42	30	58	簡1(補強CB)	1	5	2K	38.0	
井の尻第二団地	公営	四日市 205-1	1,698	都市計画区域-無指定	S42	30	=	簡1(補強CB)	+	5	2K	31.8	R3 解体用途廃止
池の原団地 13, 14, 15	公営	綾垣 1030-1	12,859	都市計画区域外	S44	30	56	簡1(補強CB)	3	17	3K	31.4~36.4	
池の原団地 12	公営	四日市 186		都市計画区域外	S45	30	55	簡1(補強CB)	1	6	2K~3K	33.5	
池の原団地 9, 10	公営	四日市 186		都市計画区域-無指定	S45	30	55	簡1(補強CB)	2	10		36.8	
池の原団地 11	公営	四日市 186		都市計画区域外	S46	30	54	簡1(補強CB)	1	6		36.8	
池の原団地 8	公営	四日市 186		都市計画区域-無指定	S46	30	54	簡1(補強CB)	1	5		33.5	
池の原団地 4, 5, 6	公営	四日市 186		都市計画区域-無指定	S47	30	53	簡1(補強CB)	3	15		40.7	
池の原団地 1, 2, 3	公営	四日市 186		都市計画区域-無指定	S48	30	52	簡1(補強CB)	3	12		40.8	
池の原団地集会場		四日市 186		都市計画区域-無指定	S46	30	54	木1 (木造)	1	-	-	50.0	
十五駄改良住宅 1, 2	改良	岩室 924 他	5,230	都市計画区域外	S49	45	51 2 棟長寿命化後 9	簡2(補強CB)	2	4	3DK	66.3~68.1	外壁・屋根改修 (H28 : 2 棟) トイレ洋式水洗化浄化槽設置 (H28 : 2 棟 R6 : 1-1 号) 外構舗装工事 (H31 : 2 棟) ユニットバス・脱衣室設置 (H30 : 2 棟) 内装改修工事 (全面改修) (H30 : 2 棟)
十五駄改良住宅 3, 4, 5, 6	改良	岩室 924 他		都市計画区域外	S50	45	50 (3 棟長寿命化後 11 4, 5 棟長寿命化後 10)	簡2(補強CB)	4	8	3DK		外壁・屋根改修 (H26 : 3 棟 H27 : 4, 5 棟) トイレ洋式水洗化浄化槽設置 (H27 : 3, 4, 5 棟) ユニットバス・脱衣室設置 (R2 : 3-5、4-7、5-9 R3 : 5-10) 外構舗装工事 (3, 4, 5 棟 R3、R5) 屋外フェンス全面改修 (3, 4, 5 棟)
九日市団地	公営	山田 2294-4	2,101	都市計画区域-無指定	S50	30	50 (長寿命化後 7)	簡1(補強CB)	2	10	2DK	46.5	H30 外壁・屋根改修 H30 トイレ洋式水洗化 R5~R6 ユニットバス設置、3 点給湯化
森団地	公営	森 1341-1	1,939	都市計画区域-無指定	S51	30	=	簡1(補強CB)	2	4	3DK	56.5	R5 解体用途廃止
長野団地	公営	塙脇 603-1	1,099	第二種中高層住居専用	S51	30	=	簡1(補強CB)	1	2	3DK	56.5	R3 解体用途廃止
鷹巣団地	公営	帆足 2655-1	2,417	第一種住居	S53	30	47 (長寿命化後 8)	簡1(補強CB)	2	4	3DK	64.3	H29 外壁・屋根改修 H29 トイレ洋式水洗化浄化槽設置 R4 2 棟前面道路舗装

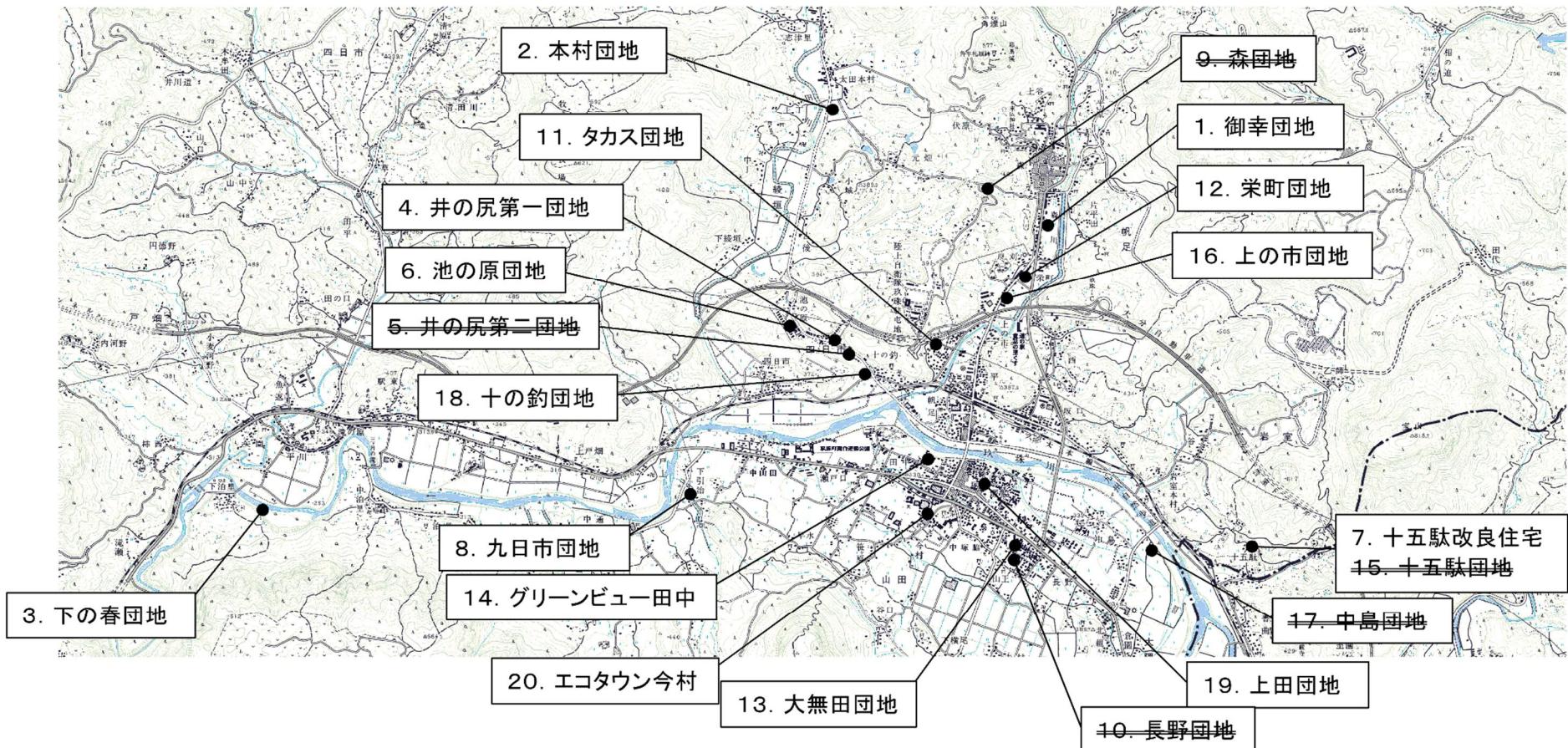
栄町団地	公営	帆足 2209-2	1,673	第一種住居	S53	70	47 (長寿命化後 20)	耐4(壁式 RC)	1	20	3DK	54.0~65.8	R2 外構舗装工事 (公園跡地) H16 外壁改修 H17 屋根改修
大無田団地	公営	塚脇 554	1,255	第二種中高層住居専用	S54	30	46 (長寿命化後 11)	簡1	2	4	3DK	61.3	H26 長寿命化 R1 トイレ洋式水洗化、浄化槽設置
グリーンヒューマン田中	公営	塚脇 113-4	1,290	第二種中高層住居専用	S54	70	46 (大規模改修後 12)	耐4(壁式 RC)	1	16	2DK	68.0	H25 大規模改修工事
十五駄団地	公営	岩室 924	1,240	都市計画区域外	S56	30	=	木1(木造)	4	4	3DK	61.5	R4 解体用途廃止
上の市団地	公営	帆足 2164-1	2,493	第一種住居	S56	70	44 (長寿命化後 19)	耐4(壁式 RC)	1	24	3DK	71.2	H18 外壁・屋根改修
中島団地1,2	公営	夫隈 796-10	1,411	都市計画区域-無指定	S56	30	=	木1(木造)	2	2	3DK	61.5	R3 解体用途廃止
中島団地3,4	公営	夫隈 796-10		都市計画区域-無指定	S57	30	=	木1(木造)	2	2	3DK	61.5	R3 解体用途廃止
十の釣団地1,2	公営	四日市 252-15	1,741	都市計画区域-無指定	S58	30	52	木1(木造)	2	2	3DK	61.5	
十の釣団地3,4	公営	四日市 252-15		都市計画区域-無指定	S60	30	40	木1(木造)	2	2	3DK	61.5	
十の釣団地5,6	公営	四日市 252-3		都市計画区域-無指定	S61	30	39	木1(木造)	2	2	3DK	61.5	
上田団地	公営	塚脇 396	1,929	第二種中高層住居専用	H2	30	35	木1(木造)	2	4	3DK	64.8	R3 外構舗装工事 (公園跡地)
エコ・タウン今村1,2	公営	山田 331-2	4,299	第一種中高層住居専用	H13	70	24	耐4(壁式 RC)	2	32	3DK(シルバ -2DK)	83.0~96.2	
エコ・タウン今村3,4	公営	山田 331-2		第一種中高層住居専用	H15	70	22	耐5(壁式 RC)	2	39		82.8~99.2	
今村集会場		山田 331-2		第一種中高層住居専用	H16	30	21	木1(木造)	1	-	164.61		
御幸団地A	公営	森 30	1,984	第一種住居、第二種中 高層住居専用	H26	30	11	木2(木造)	1	8	2LDK	71.2	
御幸団地B	公営	森 30			H26	30	11	木1(木造)	1	4	1DK	50.8	

令和7年4月1日時点

<公営住宅等の位置>

R7.4 時点データへ更新

▽公営住宅位置図(R7.4時点)



(2) 建設年度別状況 R7.4 時点データへ更新

昭和 56 年以前の旧耐震基準で建設された住戸が 194 戸 (67.6%)、昭和 57 年以降の新耐震基準で建設された住戸が 93 戸 (32.4%) となっています。

※ただし、昭和 56 年以前の補強コンクリートブロック造については、耐震性ありとみなしているため、実質耐震性のない建物としては池の原団地集会場（木造平屋）の 1 棟とっています。

(棟・戸)

種別	昭和 56 年以前 旧耐震基準		昭和 57 年以降 新耐震基準	
	棟数	戸数	棟数	戸数
公営	30 68.2%	182 66.2%	14 31.8%	93 33.8%
改良	6 100%	12 100%	0	0
合計	36 72%	194 67.6%	14 28%	93 32.4%

令和 7 年 4 月 1 日現在 ※集会場を除く

(3) 構造階数別状況 R7.4 時点データへ更新

構造及び階数別にみると、最も割合が高いのは簡易耐火平屋建（簡 1）で 27 棟(54.0%)、次いで木造平屋建（木 1）が 9 棟 (18.0%) となっています。

改良住宅は、簡易耐火構造 2 階建て（簡 2）の 6 棟に該当します。

(棟)

種別	木 1	木 2	簡 1	簡 2	耐 4	耐 5
公営・改良	9 18.0%	1 2.0%	27 54.0%	6 12.0%	5 10.0%	2 4.0%

令和 7 年 4 月 1 日現在 ※集会場を除く

(4) 耐用年数経過状況 R7.4 時点データへ更新

耐用年数の経過状況をみると、令和7年4月1日現在、15団地ある公営住宅等のうち、すでに10団地が耐用年数を経過しています（うち長寿命化工事を実施していない団地7団地）。

また、その住棟は41棟（全体の82.0%）（うち長寿命化未実施31棟（62%）、住戸が144戸（50.2%）（うち長寿命化未実施118戸（41.1%））となっています。

<経過年数表>

団地名	構造 階数	棟数	戸数	建設 年度	耐用 年数	<経過年数表>																															建設後経過年数 (R12 時 点)※括弧書きは長寿命化 工事後経過年数	残り耐用年数 (R12 時点)	建設後経過年数 (R12 時 点)※括弧書きは長寿命化 工事後経過年数			
						H 7	H 8	H 9	H 10	H 11	H 12	H 13	H 14	H 15	H 16	H 17	H 18	H 19	H 20	H 21	H 22	H 23	H 24	H 25	H 26	H 27	H 28	H 29	H 30	R 1	R 2	R 3	R 4	R 5	R 6	R 7	R 8	R 9	R 10	R 11	R 12	
本村団地	簡1	3	16	S41	30																																	経過	経過	64		
下の春団地	簡1	3	12	S41	30																																経過	経過	64			
井の尻第一団地	簡1	1	5	S42	30																																経過	経過	63			
井の尻第二団地	簡1	1	5	S42	30																																					
池の原団地 13, 14, 15	簡1	3	17	S44	30																																	経過	経過	61		
池の原団地 12	簡1	1	6	S45	30																																経過	経過	60			
池の原団地 9, 10	簡1	2	10	S45	30																																経過	経過	60			
池の原団地 11	簡1	1	6	S46	30																																経過	経過	59			
池の原団地 8	簡1	1	5	S46	30																																経過	経過	59			
池の原団地 4, 5, 6	簡1	3	15	S47	30																																経過	経過	58			
池の原団地 1, 2, 3	簡1	3	12	S48	30																																経過	経過	57			
池の原団地集会場	木1	1	-	S46	30																																経過	経過	59			
十五駄改良住宅 1, 2	簡2	2	4	S49	45																																経過	経過	56 (2棟9)			
十五駄改良住宅 3, 4, 5, 6	簡2	4	8	S50	45																																0	経過	55 (3棟16, 4, 5棟15)			
九日市団地	簡1	2	10	S50	30																																経過	経過	55 (12)			
森団地	簡1	2	4	S51	20																																					
長野団地	簡1	1	2	S51	20																																					
鷹巣団地	簡1	2	4	S53	30																																経過	経過	52 (13)			
栄町団地	耐4	1	20	S53	70																																28	18	52 (25)			
大無田団地	簡1	2	4	S54	30																																経過	経過	51 (16)			
グリーンピア田中	耐4	1	16	S54	70																																	29	19	51 (17)		
十五駄団地	簡1	4	4	S56	20																																					
上の市団地	耐4	1	24	S56	70																																	31	21	49 (24)		
中島団地 1, 2	簡1	2	2	S56	20																																					
中島団地 3, 4	簡1	2	2	S57	20																																					
十の釣団地 1, 2	木1	2	2	S58	30																																	経過	経過	47		
十の釣団地 3, 4	木1	2	2	S60	30																																	経過	経過	45		
十の釣団地 5, 6	木1	2	2	S61	30																																経過	経過	44			
上田団地	木1	2	4	H2	30																																0	経過	40			
エコ・タウン今村 1, 2	耐4	2	32</																																							

(5) 住棟別設備等状況

R7.4 時点データへ更新

令和7年4月1日現在（戸）

団地名	棟数 (棟)	戸数	浴室		3箇所給湯		トイレ水洗化	
			浴槽付	浴室 のみ	有	無	整備	未整備
本村団地	3	16		16		16		16
下の春団地	3	12		12		12		12
井の尻第一団地	1	5		5		5		5
井の尻第二団地	1	5		5		5		5
池の原団地 13, 14, 15	3	17		17		17		17
池の原団地 12	1	6		6		6		6
池の原団地 9, 10	2	10		10		10		10
池の原団地 11	1	6		6		6		6
池の原団地 8	1	5		5		5		5
池の原団地 4, 5, 6	3	15		15		15		15
池の原団地 1, 2, 3	3	12		12		12		12
池の原団地集会場	1							
十五駄改良住宅 1, 2	2	4	4			4	3	1
十五駄改良住宅 3, 4, 5, 6	4	8	8			8	6	2
九日市団地	2	10	10		10		10	
森団地	2	4	4			4		4
長野団地	1	2	2			2		2
鷹巣団地	2	4	4			4	4	
栄町団地	1	20	20			20	20	
大無田団地	2	4	4			4	4	
グリーンピューチ田中	1	16	16		16		16	
十五駄団地	4	4	4			4		4
上の市団地	1	24	24			24	24	
中島団地 1, 2	2	2	2			2		2
中島団地 3, 4	2	2	2			2		2
十の釣団地 1, 2	2	2	2			2		2
十の釣団地 3, 4	2	2	2			2		2
十の釣団地 5, 6	2	2	2			2		2
上田団地	2	4	4		4		4	
エコ・タウン今村 1, 2	2	32	32		32		32	
エコ・タウン今村 3, 4	2	39	39		39		39	
今村集会場	1						1	
御幸団地A	1	8	8		8		8	
御幸団地B	1	4	4		4		4	
合計（集会場除く）	50	287	183	104	113	174	174	113

3. 入居状況

(1) 入居世帯数及び空家状況

※令和7年4月1日時点更新（括弧内については令和2年4月1日時点）

全管理戸数 287戸のうち、政策空家は 65戸、入居戸数は 214戸で、政策空家を除く入居率は 96.4%となっています。

入居世帯は、世帯員の全てが 65歳未満の一般世帯が 60世帯（28.0%）、65歳以上の世帯員がいる高齢者世帯が 154世帯（72.0%）となっています。また、一般世帯の内、18歳未満の世帯員がいる（高齢者世帯除く）子育て世帯が 28世帯で、入居戸数の 13.1%にあたります。

（令和7年4月1日時点データ更新により）当初計画策定からこの5年間で、全入居世帯に対する高齢者世帯が約10%増加し、一般世帯が約10%減少しました。

<区分別状況> (戸・世帯・割合 : %)

種 別	管理戸数	政策空家	入居戸数	入居世帯（下段：世帯構成比）		
			入居率	一般世帯	高齢者 世帯	
公営住宅	259(294)	65(61)	193(228)	51(84)	24(35)	142(144)
			99.5(97.9)	26.4(36.8)	12.4(15.4)	73.6(63.2)
改良住宅	12(12)	0	7(9)	3(5)	0(1)	4(4)
			58.3(75.0)	42.9(55.6)	0(11.1)	57.1(44.4)
単独住宅 (グリーンピューチ田中)	16	0	14	6	4	8
			87.5	42.9	28.6	57.1
合 計	287(306)	65(61)	214(237)	60(89)	28(36)	154(148)
			96.4(96.7)	28.0(37.6)	13.1(15.2)	72.0(62.4)

※政策空家：政策的に募集を停止している戸及び住棟

※令和7年4月1日時点データ（括弧内については令和2年4月1日時点）

※令和7年4月1日改定により単独住宅欄を新設（これまで公営住宅データ内に含まれていた）

(2) 人員構成

※令和7年4月1日時点更新（括弧内については令和2年4月1日時点）

世帯員の全てが65歳未満の一般世帯では、3人以上の世帯が24世帯(11.2%)で最も高くなっています。また、65歳以上の世帯員がいる高齢者世帯では、単身が105世帯(49.1%)で極めて高く、2人世帯が41世帯(19.2%)、3人以上が8世帯(3.7%)となっています。

(令和7年4月1日時点データ更新により)当初計画策定からこの5年間で、全入居世帯に対する高齢者単身世帯及び高齢者2人世帯の割合が共に約5%増加し、その他世帯については減少傾向にあります。

<区分別状況> (戸・世帯・割合：%)

団地名	管理戸数	入居戸数	一般世帯			高齢者世帯		
			単身	2人	3人以上	単身	2人	3人以上
公営住宅	259 (294)	193 (228)	21 (26)	12 (21)	18 (37)	95 (99)	39 (37)	8 (8)
			10.9 (11.4)	6.2 (9.2)	9.3 (16.2)	49.2 (43.4)	20.2 (16.2)	4.2 (3.5)
	12 (12)	7 (9)	2 (4)	0	(1)	3 (4)	1 (0)	0
			28.6 (44.4)	0	14.3 (11.1)	42.8 (44.4)	14.3 (0)	0
単独住宅 (グリーンヒューリー田中)	16	14	0	1	5	7	1	0
			0	7.1	35.8	50.0	7.1	0
合 計	287 (306)	214 (237)	23 (30)	13 (21)	24 (38)	105 (103)	41 (37)	8 (8)
			10.7 (12.7)	6.1 (8.9)	11.2 (16.0)	49.1 (43.5)	19.2 (15.6)	3.7 (3.4)

※令和7年4月1日時点データ（括弧内については令和2年4月1日時点）

※令和7年4月1日改定により単独住宅欄を新設（これまで公営住宅データ内に含まれていた）

(3) 入居者の収入状況

※令和7年4月1日時点更新（括弧内については令和2年4月1日時点）

全入居世帯のうち、入居の収入基準を超える収入超過世帯は、一般世帯で7世帯(3.3%)、高齢者世帯で5世帯(2.3%)であり、全体では12世帯(5.6%)となっており、この5年間で減少傾向にあります。また、高額所得者は、一般世帯で2世帯(0.9%)となっています。

<収入基準別> (戸・世帯・割合 : %)

種 別	入居 戸数	収入基準内世帯		収入超過世帯		高額所得者世帯	
		一般	高齢者	一般	高齢者	一般	高齢者
公営・改良・単独	214	52(72)	148(143)	7(16)	5(2)	2(1)	0
	(237)	24.3(30.4)	69.2(60.3)	3.3(6.8)	2.3(0.8)	0.9(0.4)	0.0

※収入未申告世帯は除く

※令和7年4月1日時点データ（括弧内については令和2年4月1日時点）

<世帯所得額別> (世帯・割合 : %)

種 別	0円	1~100 万円未満	100~200 万円未満	200~300 万円未満	300~400 万円未満	400万円 以上
公営・改良・単独	94(109)	50(46)	41(36)	16(29)	9(11)	4(3)
	43.9(46.0)	23.4(19.4)	19.1(15.2)	7.5(12.2)	4.2(4.6)	1.9(1.3)

※収入未申告世帯は除く

※令和7年4月1日時点データ（括弧内については令和2年4月1日時点）

(4) 応募・募集状況

※令和2年度から令和6年度データを追加

本町では、年度ごとに2回、一括して募集を募っており、空住戸が発生した際に住宅を斡旋する形式をとっています。近年の応募倍率は1.2~3.8倍となっています。入居倍率については1倍を超える状況となります。申込世帯に対し、募集ごとに1度は入居案内が行えている状況となっています。

(世帯)

	H26 年度	H27 年度	H28 年度	H29 年度	H30 年度	R 1 年度	R 2 年度	R 3 年度	R 4 年度	R 5 年度	R 6 年度
申込世帯	33	24	15	20	22	15	19	17	16	19	20
入居世帯	15	9	5	6	9	4	6	6	13	8	11
倍率	2.2	2.7	3.0	3.3	2.4	3.8	3.2	2.8	1.2	2.4	1.8

4. 公営住宅の現状及び課題の整理

○老朽化が著しい町営住宅等への対応

本町における将来の財政健全化を維持するために、老朽化した町営住宅等から他団地への移転の推進や継続的な施設修繕、施設改善の必要性、可能性を慎重に検討し、適切な時期に実施する必要があります。そして、将来を見据えた管理戸数の適正化を図るとともに、町営住宅に係る費用を低減するよう努めなければなりません。

○構造的な不安を抱えている町営住宅等への対応

昭和 56 年以前の旧耐震基準で建設された町営住宅等は 36 棟(72.0%)、194 戸(67.6%)となっています。構造特性から耐震性を有していますが、老朽化への対応を含め、耐震性の面からみた住宅の安全性向上に向けた対応が課題となっています。

○施設管理の適正化・効率化への対応

今後、耐用年数を経過し、老朽化した町営住宅等の建替えや改善を行っていく必要があるが、高齢化した既入居者の家賃の増大、少子高齢化に伴う入居者の買い物や通院、日常の交通移動に最大限考慮し、他団地への移転、集約を図るなど、地域需要を考慮しつつ、町全体での再編が必要です。また、これまでの事後的な管理から予防保全的な管理へ転換を図り、保守点検の実施、早期の補修・修繕など円滑な更新によるコストの削減を図ることが必要です。

○居住水準が低い町営住宅等への対応

浴槽がなく、浴室のみの町営住宅等の住戸が 104 戸 (36.2%)、3 箇所給湯になつていない住戸が 174 戸 (60.6%)、トイレ水洗化未整備の住戸が 113 戸 (39.4%) であることから、諸設備の充実による居住水準の向上を図ることが必要です。

○高齢者・障がい者への対応

町営住宅等の入居世帯のうち、高齢者世帯が全体の 7 割 (72.0%) を占めており、その構成をみると、単身世帯が 49.1%、2 人世帯を合わせると 68.3% になっています。また、ほとんどの団地で高齢者世帯の割合が一番大きくなっています。

一般世帯における入居者の高齢化が進んでいます。入居者が安全で安心して暮らせるよう、福祉に対する対応が必要となってくるとともに、高齢者世帯、特に単身・2 人世帯に対応した住宅の整備改善を引き続き推進することが必要です。

○コミュニティ活性化への対応

新築、大規模な改善事業において、子育て期の若年世帯向け、福祉施策と連携した高齢者向けなど、多様なタイプの住宅ミックス化や、子どもの遊び場やお年寄りの憩いの場づくりのための共同施設を検討するなど、コミュニティを活性化させる仕組みが必要です。

第3章 公営住宅等の長寿命化に関する基本方針と将来予測

1. 長寿命化に関する基本方針

前計画の基本方針を承継しつつ、さらなる既存ストックの長寿命化のために、国の指針の内容を踏まえ、本計画の基本方針は以下のとおりとします。

(1) 日常的な維持管理に関する方針

- 定期的な日常点検等を実施し、既存ストックの劣化状況を的確に把握し、その点検結果に応じた予防保全的な維持管理を行います。
- 点検を通して把握した状況や修繕内容をデータベース等に記録し、効率的、効果的な修繕に役立てるとともに、次回の点検に活用します。

(2) 長寿命化及びライフサイクルコストの縮減に関する方針

日常的な維持管理を行ったうえで、安全性や居住性等が低い住宅に対しては、改善事業を実施し、長寿命化及びライフサイクルコストの縮減を図ります。

※建替事業によらなければ安全性が確保されないなど改善事業による対応を取り得ない場合や、耐用年数を経過し躯体が著しく劣化しているなど改善事業より建替事業を実施する方がライフサイクルコストを縮減できる場合等は建替事業を選定します。

2. 将来予測・目標管理戸数の設定

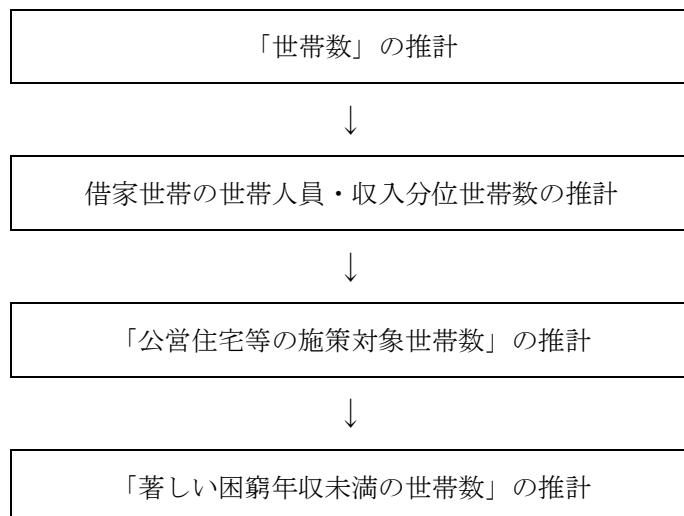
公営住宅等の管理を適切に行うため、将来を見据えた適正な目標管理戸数を設定します。

(1) 公営住宅等の需要見通しに基づく将来ストック量の推計

①推計方法

公営住宅等の需要見通しに基づく将来ストック量の推計等については、公営住宅等長寿命化計画策定指針（平成 28 年 8 月改定）の「ストック推計プログラム」により、以下のとおり推計します。

＜ストック推計プログラムによる推計フロー＞



※使用データ 総務省「国勢調査」及び「住宅・土地統計調査」、国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計」及び「日本の地域別将来推計人口」

※「公営住宅等の施策対象世帯」とは、低額所得者等で公営住宅に入居することが可能な世帯

※「著しい困窮年収未満の世帯」とは、健康で文化的な住生活を営むための住戸規模を自力で確保することが難しい（公的な支援など、何らかの支援を要する）とされる世帯

②推計結果

居住支援が必要な「著しい困窮年収未満の世帯数」は、令和 12 年には 204 世帯、令和 22 年には 178 世帯の推計結果となりました。

そして、その対応戸数として、令和 2 年度当初時点の町公営住宅管理戸数 324 戸（町営 306 戸、県営 18 戸）と比較すると、令和 12 年には 120 世帯、令和 22 年には 146 世帯上回ることとなるため、上述の居住支援が必要な世帯に対して、当面は公営住宅を中心とした対応が可能と考えられます。

ただし、長期的には民間住宅との適切な役割分担及び適正な維持管理により、必要に応じて戸数を縮減し、戸数の適正化を図る必要があると考えられます。

<将来ストック量の推計>

	H27 (2015)	R2 (2020)	R7 (2025)	R12 (2030)	R17 (2035)	R22 (2040)
世帯数	5,861	5,578	5,254	4,915	4,556	4,251
公営住宅等の施策対象世帯数	676	642	611	574	536	502
①著しい困窮年収未満の世帯数	242	230	217	204	190	178
②町公営住宅管理戸数	/	324	324	324	324	324
管理戸数との差 (②-①)	/	94	107	120	134	146

(2) 目標管理戸数の設定

目標管理戸数の設定にあたっては、町公営住宅（県営・町営）において「著しい困窮年収未満の世帯数」のストックを確保すること、民間住宅との適切な役割分担により、公営住宅等の施策対象世帯数のストックを確保することをふまえ、その他必要な一定の戸数を調整し設定します。その結果、目標管理戸数を次のように設定します。

<目標管理戸数の設定>

	H27 (2015)	R2 (2020)	R7 (2025)	R12 (2030)	R17 (2035)	R22 (2040)
①公営住宅等の施策対象世帯数	676	642	611	574	536	502
②民間賃貸住宅戸数	1,010	996	982	968	954	940
③低廉民賃住宅戸数 (②×29.1%)	294	290	286	282	278	274
④県営住宅戸数	/	18	18	18	18	18
⑤町営住宅戸数 (①-③-④)	/	334	307	274	240	210
⑥町公営住宅戸数 (④+⑤)	/	352	325	292	258	228
⑦調整戸数 (⑥×1%)	/	4	3	3	3	2
町全体目標管理戸数 (⑥+⑦)	/	356	328	295	261	230

※民間賃貸住宅は、着工統計を参考に令和 22 年（2040 年）には 940 戸と推計。平成 27 年（2015 年）の 1,010 戸から 5 年毎に 14 戸減少していくと設定。

※低廉民賃住宅とは、公営住宅施策対象世帯の対象となる本来階層（収入分位 25% 以下の世帯）の年収及び適正家賃負担率を考慮した家賃以下となる民間賃貸住宅。その戸数は、民間賃貸住宅戸数の 29.1% と設定。

今後、目標年には必要な公営住宅数を確保することとし、需要の有無、社会情勢の変化、上位計画、関連計画の見直しにあわせて、適宜目標管理戸数を検討していくこととします。

第4章 公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定

1. 対象となる公営住宅等

検討の対象は、本町が管理している町営住宅等 19 団地、306 戸（公営住宅 294 戸、改良住宅 12 戸）とします。

2. 目標整備水準

以下の項目に配慮した整備水準を目標とします。なお、敷地・住宅・共同施設の基本的な整備水準は、公営住宅等整備基準（平成 23 年）及び関係法令等に準拠するものとします。

		目標とする整備水準
住戸規模		世帯人員 3 人の場合の最低居住面積水準 40 m ² 以上 ※単身向けの場合は 25 m ² 以上
住戸内部	便所	○洋式便所 ○水洗または簡易水洗
	浴室	○浴槽、風呂釜の設置 ○シャワーの設置
	給湯設備	○浴室、洗面、台所の 3 箇所給湯 ○シングルレバー混合水洗またはサーモスタッフ付混合水洗等
	高齢対応	○高齢者対応型の浴槽、便器 ○手すりの設置（玄関、浴室、便所、室内階段他） ○ドアノブはレバーハンドル型 ○シングルレバー混合水洗またはサーモスタッフ付混合水洗等 ※個別改善の場合は、低層階もしくはエレベーター設置住棟の住戸に限る ※建替や全面的改善等の場合は、住戸内は段差のない構造とする
共用部分	エレベーター	○原則として中層以上（3 階建て以上）の住棟には設置する ○改正法（H20. 9. 19 公布）の基準に対応 ※戸開走行による挟まれ事故を防止、地震の初期微動を感じて管制運転をする装置など緊急時対策
	高齢対応	○階段、廊下への手すりの設置 ○段差解消（スロープ等の設置）
敷地内		○階段やスロープ等への手すりの設置 ○通路の段差解消
その他		○駐車場は立地や入居者の車所有状況を考慮して設置 ※原則として 1 戸当たり 1 台以上のスペースを確保 ○駐輪場は、立地や入居者の二輪車所有状況を考慮して設置

3. 団地別・住棟別事業手法の選定

(1) 事業手法

事業手法		概要	
維持管理	修繕	<p>○<u>計画修繕</u> 実際の劣化状況から、修繕周期等に基づき計画的に行う修繕。</p> <p>○<u>経常修繕</u> 日常的に行われる小規模な修繕。緊急時に対応する修繕。</p>	
	改善	<p>○<u>全面的改善</u> 住棟単位または団地単位で行う全面的な改善</p> <p>○<u>個別改善（居住性向上型、福祉対応型、安全性確保型、長寿命化型）</u> 住戸改善、共用部分改善、屋外外構改善</p>	
建替		町営住宅を除去し、その土地の全部または一部の区域に新たに建設するもので、他団地への統合もしくは非現地建替えを含む。	
用途廃止		<ul style="list-style-type: none">・災害その他の特別な事由により、引き続き管理することが不適当・耐用年限を勘案して国土交通大臣の定める期間を経過	

※居住性向上型：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

※福祉対応型：高齢者、障がい者等における居住の円滑化のための設備等の改善

※安全性確保型：耐震性、耐火性等安全性を確保するための設備等の改善

※長寿命化型：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

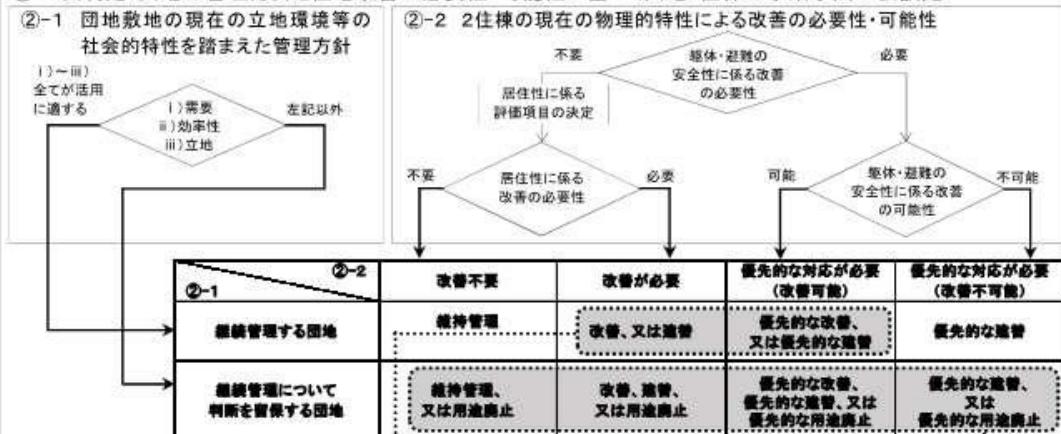
(2) 事業手法の選定フロー

公営住宅等長寿命化計画策定指針（平成28年8月改定）を踏まえ、以下の手順で事業手法を選定します。

＜事業手法の選定フロー＞

① 公営住宅等の需要の見通しに基づく将来のストック量の推計【中長期】

② 1次判定：団地の管理方針と住宅改善の必要性・可能性に基づく団地・住棟の事業手法の仮設定



③ 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



④ 3次判定：計画期間における事業手法の決定

④-1 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

- ・集約や再編等の検討対象となりえる団地や、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。
- ・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行う。

④-2 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性

■ 事業費の試算

- ・中長期的な期間（30年程度）のうちに想定される新規整備、改修、建替等に係る年度別事業費を試算する。

問題なし

問題あり

■ 事業実施時期の調整

- ・事業費が時期的に偏在する等、試算結果に問題がある場合は、事業実施時期を調整して改めて試算し、問題がないか確認を行う。

事業実施時期の決定 及び 年度別事業費の試算

④-3 長期的な管理の見通しの作成【30年程度】

- ・全団地・住棟の供用期間、事業実施時期等を示した概ね30年程度の長期的な管理の見通しを作成する。

④-4 計画期間における事業手法の決定

- ・長期的な管理の見通しに基づき、計画期間（10年以上）内における最終的な事業手法を決定する。
- ・改善を実施する住棟は、住棟の物理的特性等を踏まえ、全面的改善か個別改善かを決定する。

(3) 団地別事業手法の選定基準

本町における事業手法の選定にあたっての基準を以下のように設定します。なお、現在事業進捗中の団地については、前項のフローに関わらず従来の計画通りの事業手法とします。

<1次判定の考え方>

1次判定では、需要、効率性、立地の社会的特性に関する事項から、「維持管理する団地」とするか「判定を保留する団地」とするかの判定を行い、躯体・避難の安全性、居住性に係る改善の必要性などの物理的特性に関する事項から、改善の要否とその優先度について判断を行います。

□維持管理の対象とする住棟

令和2年度末時点で耐用年数を経過しておらず、社会的特性の状況から維持管理する団地と判断され、かつ、物理的特性の状況から改善の必要がないと判断された住棟

□優先的な建替の対象とする住棟

社会的特性の状況から維持管理する団地と判断され、かつ、物理的特性から耐震性が不十分、二方向避難が確保されていないなどで優先的な対応が必要な住棟のうち、改善を行った場合に居住性が著しく損なわれるなどの理由から改善不可能と判断された住棟

□継続判定とする住棟

維持管理、優先的な建替と判定できなかった住棟

団地の社会的特性に関しては、次の全てを良判定と評価できる場合は「維持管理する団地」とし、1つでも良判定にならない項目がある場合は「維持管理について判断を保留する団地」とします。

判定項目	評価基準	評価結果
需 要	令和2年4月1日現在の政策空家を除く空家率が10%未満	○
	〃 10%以上	×
効率性	・敷地形状が良く規模が大きい(1,000 m ² 以上) ・規模は大きいが敷地形状は必ずしも良くない。または規模は小さいが地形、敷地形状や接道が良い	○
	・団地を形成できない小規模または地形、敷地形状や接道が悪い ・都市計画区域外に立地し、建替事業の効率性が低い	×
立 地	市街地(用途地域+沿線部)にあり交通、買い物等の利便性及び周辺の住環境が良い	○
	構外に立地し居住環境は良いが利便性は必ずしも良くない	△
	・利便性に欠け居住環境が悪い ・災害危険区域内、急傾斜特別危険区域内に立地	×

団地の物理的特性に関しては、次の基準で判定を行います。

- 「躯体の安全性」、「避難の安全性」、「居住性」の全てが良判定と評価できる場合は、「改善不要」と判定します。
- 「居住性」が良判定と評価できないもの、または、現地調査により改善の必要性があると判断されたものは「改善が必要」と判定します。
- 「躯体の安全性」、「避難の安全性」のどちらか、もしくは両方が良判定と評価できないものについては、「優先的な対応が必要（改善可能）」と判定し、このうち耐用年限を経過したものについては「優先的な対応が必要（改善不可能）」と判断します。

判定項目	評価基準		評価結果
躯体の安全性	<ul style="list-style-type: none"> ・新耐震基準に基づき設計、施工されたもの ・耐震診断を行い、耐震性が確認されたもの ・簡易耐火構造で壁で荷重を支える構造特性から耐力壁の量や配置が適切であるとして耐震性を有しているもの 		○
	上記以外		×
避難の安全性	二方向避難が確保されている		○
	二方向避難が確保されていない		×
居住性	住戸面積	最低居住面積水準 40 m ² 以上	○
		最低居住面積水準 40 m ² 未満	×
	バリアフリー	<ul style="list-style-type: none"> ・3階建以上でエレベーターが設置されている ・共用部分に階段手すり、外スロープがある ・住戸内の段差解消若しくは段差部分に手すりがある 	○
		上記以外	×
	浴槽・浴室	浴槽・浴室あり	○
		浴室のみあり	△
		浴室なし	×
	3箇所給湯	3箇所給湯あり	○
		3箇所給湯なし	×

<2次判定の考え方>

2次判定は、1次判定の結果、改善か建替とするかの判断を保留した住棟を対象に、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（改善または建替）を仮設定します。

また、1次判定の結果、継続管理について判断を保留とした住棟を対象に、ストック推計や団地ごとの社会的特性をふ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行います。

判定項目	評価基準		評価結果
LCC 比較	改善と建替の事業費	改善事業の方が大きい	建替
		建替事業の方が大きい	改善
将来ストック量	将来にわたって継続管理する団地、必要ストック		○
	将来的には用途廃止を想定する当面管理する団地、余剰ストック		×

< 3次判定の考え方 >

1・2次判定の結果をふまえ、集約や再編等の検討対象となりえる団地や、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。

また、これとあわせて、効率的な事業実施や地域ニーズへの対応等の観点から、総合的な検討を行い、最終的な団地別の事業手法を定めます。

(4) 団地別事業手法の選定結果

前項の事業手法の選定基準により、計画期間内における事業手法を以下に示します。

なお、団地別住棟別事業手法の判定結果の詳細を次ページ以降に掲載します。

(戸)

対象	公営住宅等合計
公営住宅等管理戸数	①306 ③287
維持管理予定戸数	①177 ③275
うち個別修繕対応戸数	①99 ②99 ③207
うち改善予定戸数 (個別修繕+改善)	①78 ②11 ③68
建替予定戸数	①109 ③0
用途廃止予定戸数	①20 ②19 ③12 (内訳十五駄改良6(2戸)、 池の原団地6(5戸)、本村団 地1(5戸)) ※空き住棟とな った対象施設が計画年度に 生じた場合はこの数字に加 える。(R7.4.1時点全廃止対 象戸数: 106)

※令和7年4月1日更新データ

(①:当初計画 ②:①のうちR7.4.1時点実施済戸数 ③:改定数値計画期間R12までの実施計画戸数)

<団地別事業手法の判定（1次判定：立地環境等の社会的特性による判定）>R7.4 時点データへ更新

団地名	基本情報						立地環境等の社会的特性										社会的特性 1次判定①
	棟数	戸数	政策空家	入居戸数	敷地面積	地域地区等	需要（政策空き家除く）	判定 10%未満○ 10%以上×	効率性	基準	判定	立地	基準	判定			
本村団地	3	16	12	4	763	都市計画区域外	0	0.0%	○	規模は小さいが地形、敷地形状や接道が良い	○	利便性に欠け居住環境が悪い		×	継続管理について判断を保留する団地		
下の春団地	3	12	8	4	1,343	都市計画区域外	0	0.0%	○	都市計画区域外に立地し、建替事業の効率性が低い	×	利便性に欠け居住環境が悪い		×	継続管理について判断を保留する団地		
井の尻第一団地	1	5	3	2	1,496	都市計画区域-無指定	0	0.0%	○	団地を形成できない小規模または地形	×	構外に立地し居住環境は良いが利便性は必ずしも良くない		△	継続管理について判断を保留する団地		
井の尻第二団地	4	5	5	0	1,698	都市計画区域-無指定	0	0.00	⊖	団地を形成できない小規模または地形	×	構外に立地し居住環境は良いが利便性は必ずしも良くない		△	継続管理について判断を保留する団地		
池の原団地13, 14, 15	3	17	10	7	12,859	都市計画区域外	0	0.0%	○	敷地形状が良く規模が大きい	○	構外に立地し居住環境は良いが利便性は必ずしも良くない		△	継続管理について判断を保留する団地		
池の原団地12	1	6	4	2		都市計画区域外	0	0.0%	○	敷地形状が良く規模が大きい	○	構外に立地し居住環境は良いが利便性は必ずしも良くない		△	継続管理について判断を保留する団地		
池の原団地9, 10	2	10	6	4		都市計画区域-無指定	0	0.0%	○	敷地形状が良く規模が大きい	○	構外に立地し居住環境は良いが利便性は必ずしも良くない		△	継続管理について判断を保留する団地		
池の原団地11	1	6	3	3		都市計画区域外	0	0.0%	○	敷地形状が良く規模が大きい	○	構外に立地し居住環境は良いが利便性は必ずしも良くない		△	継続管理について判断を保留する団地		
池の原団地8	1	5	2	3		都市計画区域-無指定	0	0.0%	○	敷地形状が良く規模が大きい	○	構外に立地し居住環境は良いが利便性は必ずしも良くない		△	継続管理について判断を保留する団地		
池の原団地4, 5, 6	3	15	8	7		都市計画区域-無指定	0	0.0%	○	敷地形状が良く規模が大きい	○	構外に立地し居住環境は良いが利便性は必ずしも良くない		△	継続管理について判断を保留する団地		
池の原団地1, 2, 3	3	12	8	4		都市計画区域-無指定	0	0.0%	○	敷地形状が良く規模が大きい	○	構外に立地し居住環境は良いが利便性は必ずしも良くない		△	継続管理について判断を保留する団地		
十五駄改良住宅1, 2	2	4	0	3		都市計画区域外	1	25.0%	×	団地を形成できない小規模または地形、敷地形状や接道が悪い	×	利便性に欠け居住環境が悪い		×	継続管理について判断を保留する団地		
十五駄改良住宅3, 4, 5, 6	4	8	2	5	5,230	都市計画区域外	3	37.5%	×	団地を形成できない小規模または地形、敷地形状や接道が悪い	×	利便性に欠け居住環境が悪い		×	継続管理について判断を保留する団地		
九日市団地	2	10	0	10		2,101	都市計画区域-無指定	0	0.0%	○	敷地形状が良く規模が大きい	○	沿線部にあり交通、買い物等の利便性及び周辺の住環境が良い		○	継続管理する団地	
森団地	2	4	2	2	1,939	都市計画区域-無指定	0	0.0	⊖	団地を形成できない小規模または地形、敷地形状や接道が悪い	×	急傾斜特別危険区域内に立地		×	継続管理について判断を保留する団地		
長野団地	4	2	4	4	4,099	第二種中高層住居専用	0	0.0	⊖	団地を形成できない小規模または地形	×	市街地（用途地域+沿線部）にあり交通、買い物等の利便性及び周辺の住環境が良い		△	継続管理について判断を保留する団地		
鷹巣団地	2	4	0	4	2,417	第一種住居	0	0.0%	○	規模は大きいが、敷地形状は必ずしも良くない	○	市街地（用途地域+沿線部）にあり交通、買い物等の利便性及び周辺の住環境が良い		○	継続管理する団地		
栄町団地	1	20	0	20	1,673	第一種住居	0	0.0%	○	敷地形状が良く規模が大きい	○	市街地（用途地域+沿線部）にあり交通、買い物等の利便性及び周辺の住環境が良い		○	継続管理する団地		
大無田団地	2	4	1	3	1,255	第二種中高層住居専用	1	25.0%	×	敷地形状が良く規模が大きい	○	市街地（用途地域+沿線部）にあり交通、買い物等の利便性及び周辺の住環境が良い		○	継続管理について判断を保留する団地		
グリーンヒューマン中	1	16	0	15	1,290	第二種中高層住居専用	0	0.0%	○	敷地形状が良く規模が大きい	○	市街地（用途地域+沿線部）にあり交通、買い物等の利便性及び周辺の住環境が良い		○	継続管理する団地		
十五駄団地	4	4	3	4	1,240	都市計画区域外	0	0.0	⊖	敷地形状や接道が悪い	×	急傾斜特別危険区域内に立地		×	継続管理について判断を保留する団地		
上の市団地	1	24	0	23	2,493	第一種住居	0	0.0%	○	敷地形状が良く規模が大きい	○	構外に立地し居住環境は良いが利便性は必ずしも良くない		△	継続管理について判断を保留する団地		
中島団地1, 2	2	2	2	0	1,411	都市計画区域-無指定	0	0.0	⊖	団地を形成できない小規模または地形、敷地形状や接道が悪い	×	利便性に欠け居住環境が悪い		×	継続管理について判断を保留する団地		
中島団地3, 4	2	2	4	4		都市計画区域-無指定	0	0.0	⊖	団地を形成できない小規模または地形、敷地形状や接道が悪い	×	利便性に欠け居住環境が悪い		×	継続管理について判断を保留する団地		
十の鈎団地1, 2	2	2	0	2	1,741	都市計画区域-無指定	0	0.0%	○	規模は大きいが敷地形状は必ずしも良くない	○	構外に立地し居住環境は良いが利便性は必ずしも良くない		△	継続管理について判断を保留する団地		
十の鈎団地3, 4	2	2	0	1		都市計画区域-無指定	1	50.0%	○	規模は大きいが敷地形状は必ずしも良くない	○	構外に立地し居住環境は良いが利便性は必ずしも良くない		△	継続管理について判断を保留する団地		
十の鈎団地5, 6	2	2	0	2		都市計画区域-無指定	0	0.0%	○	規模は大きいが敷地形状は必ずしも良くない	○	構外に立地し居住環境は良いが利便性は必ずしも良くない		△	継続管理について判断を保留する団地		
上田団地	2	4	0	4	1,929	第二種中高層住居専用	0	0.0%	○	敷地形状が良く規模が大きい	○	市街地（用途地域+沿線部）にあり交通、買い物等の利便性及び周辺の住環境が良い		○	継続管理する団地		
エコ・タウン今村1, 2	2	32	0	32	4,299	第一種中高層住居専用	0	0.0%	○	敷地形状が良く規模が大きい	○	市街地（用途地域+沿線部）にあり交通、買い物等の利便性及び周辺の住環境が良い		○	継続管理する団地		
エコ・タウン今村3, 4	2	39	0	39		第一種中高層住居専用	0	0.0%	○	敷地形状が良く規模が大きい	○	市街地（用途地域+沿線部）にあり交通、買い物等の利便性及び周辺の住環境が良い		○	継続管理する団地		
御幸団地A	1	8	0	7	884	第一種住居、第二種中高層住居専用	0	0.0%	○	規模は小さいが地形、敷地形状や接道が良い	○	市街地（用途地域+沿線部）にあり交通、買い物等の利便性及び周辺の住環境が良い		○	継続管理する団地		
御幸団地B	1	4	0	4		第一種住居、第二種中高層住居専用	0	0.0%	○	規模は小さいが地形、敷地形状や接道が良い	○	市街地（用途地域+沿線部）にあり交通、買い物等の利便性及び周辺の住環境が良い		○	継続管理する団地		

<団地別事業手法の判定（1次判定：団地の物理的特性による判定）>R7.4 時点データへ更新

団地名	基本情報								団地の物理的特性								物理的特性 1次判定②						
									躯体・非難の安全性に係る改善の必要性				居住性に係る改善の必要性										
									躯体の安全性		判定	避難の安全性 二方向避難が 確保されている○ 確保されていない×	判定	住戸面積 最低居住面積が 40m ² 以上○ 40m ² 未満×	バリアフリー 対応○ 未対応×	浴槽・浴室 両方あり○ 吉室のみ△ 浴室なし×	給湯 3箇所給湯 あり○ なし×	判定					
本村団地	3	16	763	簡	1	31.0~42.8	S41	30	構造特性から耐震性を有する				○	○	不要	×	×	△	×	必要	改善、建替、又は用途廃止		
下の春団地	3	12	1,343	簡	1	31.2~31.8	S41	30	構造特性から耐震性を有する				○	○	不要	×	×	△	×	必要	改善、建替、又は用途廃止		
井の尻第一団地	1	5	1,496	簡	1	38.0	S42	30	構造特性から耐震性を有する				○	○	不要	×	×	△	×	必要	改善、建替、又は用途廃止		
井の尻第二団地	4	5	1,698	簡	4	31.8	S42	30	構造特性から耐震性を有する				⊖	⊖	平要	×	×	△	×	必要	改善、建替、又は用途廃止		
池の原団地13, 14, 15	3	17	12,859	簡	1	31.4~36.4	S44	30	構造特性から耐震性を有する				○	○	不要	×	×	△	×	必要	改善、建替、又は用途廃止		
池の原団地12	1	6		簡	1	33.5	S45	30	構造特性から耐震性を有する				○	○	不要	×	×	△	×	必要	改善、建替、又は用途廃止		
池の原団地9, 10	2	10		簡	1	36.8	S45	30	構造特性から耐震性を有する				○	○	不要	×	×	△	×	必要	改善、建替、又は用途廃止		
池の原団地11	1	6		簡	1	36.8	S46	30	構造特性から耐震性を有する				○	○	不要	×	×	△	×	必要	改善、建替、又は用途廃止		
池の原団地8	1	5		簡	1	33.5	S46	30	構造特性から耐震性を有する				○	○	不要	×	×	△	×	必要	改善、建替、又は用途廃止		
池の原団地4, 5, 6	3	15		簡	1	40.7	S47	30	構造特性から耐震性を有する				○	○	不要	○	×	△	×	必要	改善、建替、又は用途廃止		
池の原団地1, 2, 3	3	12		簡	1	40.8	S48	30	構造特性から耐震性を有する				○	○	不要	○	×	△	×	必要	改善、建替、又は用途廃止		
十五駄改良住宅1, 2	2	4	5,230	簡	2	66.3~68.1	S49	45	構造特性から耐震性を有する				○	○	不要	○	×	○	×	必要	改善、建替、又は用途廃止		
十五駄改良住宅3, 4, 5, 6	4	8		簡	2		S50	45	構造特性から耐震性を有する				○	○	不要	○	×	○	×	必要	改善、建替、又は用途廃止		
九日市団地	2	10	2,101	簡	1	46.5	S50	30	構造特性から耐震性を有する				○	○	不要	○	×	○	○	必要	改善、又は建替		
森団地	2	4	1,939	簡	4	56.5	S51	30	構造特性から耐震性を有する				⊖	⊖	平要	⊖	×	⊖	×	必要	改善、建替、又は用途廃止		
長野団地	4	2	1,099	簡	4	56.5	S51	30	構造特性から耐震性を有する				⊖	⊖	平要	⊖	×	⊖	×	必要	改善、建替、又は用途廃止		
鷹巣団地	2	4	2,417	簡	1	64.3	S53	30	構造特性から耐震性を有する				○	○	不要	○	×	○	×	必要	改善、建替、又は用途廃止		
栄町団地	1	20	1,673	耐	4	54.0~65.8	S53	70	構造特性から耐震性を有する				○	○	不要	○	×	○	×	必要	改善、建替、又は用途廃止		
大無田団地	2	4	1,255	簡	1	61.3	S54	30	構造特性から耐震性を有する				○	○	不要	○	×	○	×	必要	改善、建替、又は用途廃止		
グリーンピューチ田中	1	16	1,290	耐	4	68.0	S54	70	構造特性から耐震性を有する				○	○	不要	○	○	○	○	不要	維持管理		
十五駄団地	4	4	1,240	木	4	61.5	S56	30	構造特性から耐震性を有する				⊖	⊖	平要	⊖	×	⊖	×	必要	改善、建替、又は用途廃止		
上の市団地	1	24	2,493	耐	4	71.2	S56	70	構造特性から耐震性を有する				○	○	不要	○	×	○	×	必要	改善、建替、又は用途廃止		
中島団地1, 2	2	2	4,411	木	4	61.5	S56	30	構造特性から耐震性を有する				⊖	⊖	平要	⊖	×	⊖	×	必要	改善、建替、又は用途廃止		
中島団地3, 4	2	2		木	4		S57	30	新耐震基準に基づき設計、施工されたもの				⊖	⊖	平要	⊖	×	⊖	×	必要	改善、建替、又は用途廃止		
十の釣団地1, 2	2	2	1,741	木	1	61.5	S58	30	新耐震基準に基づき設計、施工されたもの				○	○	不要	○	×	○	×	必要	改善、建替、又は用途廃止		
十の釣団地3, 4	2	2		木	1		S60	30	新耐震基準に基づき設計、施工されたもの				○	○	不要	○	×	○	×	必要	改善、建替、又は用途廃止		
十の釣団地5, 6	2	2		木	1		S61	30	新耐震基準に基づき設計、施工されたもの				○	○	不要	○	×	○	×	必要	改善、建替、又は用途廃止		
上田団地	2	4	1,929	木	1	64.8	H2	30	新耐震基準に基づき設計、施工されたもの				○	○	不要	○	×	○	×	必要	改善、又は建替		
エコ・タウン今村1, 2	2	32	4,299	耐	4	83.0~96.2	H13	70	新耐震基準に基づき設計、施工されたもの				○	○	不要	○	○	○	○	不要	維持管理		
エコ・タウン今村3, 4	2	39		耐	5	82.8~99.2	H15	70	新耐震基準に基づき設計、施工されたもの				○	○	不要	○	○	○	○	不要	維持管理		
御幸団地A	1	8	884	木	2	71.2	H26	30	新耐震基準に基づき設計、施工されたもの				○	○	不要	○	○	○	○	不要	維持管理		
御幸団地B	1	4		木	1	50.8	H26	30	新耐震基準に基づき設計、施工されたもの				○	○	不要	○	○	○	○	不要	維持管理		

<団地別事業手法の判定（2次判定）>R7.4 時点データへ更新

団地名	基本情報					1次判定 (①+②)	事業手法の判断を保留した団地・住棟の事業手法の仮設定				2次判定	
							Aグループ		Bグループ			
	棟数	戸数	政策空家	入居戸数	建設年度		LCCによる 判定の必要 あり○ なし×	LCCによる 削減効果 あり○ なし×	判定	必要ストック○ 余剰ストック×		
本村団地	3	16	12	4	S41	継続管理について判断を保留する団地－改善、建替、又は用途廃止	×	—	—	×	用途廃止	当面管理する団地－用途廃止
下の春団地	3	12	8	4	S41	継続管理について判断を保留する団地－改善、建替、又は用途廃止	×	—	—	×	用途廃止	当面管理する団地－用途廃止
井の尻第一団地	1	5	3	2	S42	継続管理について判断を保留する団地－改善、建替、又は用途廃止	×	—	—	×	用途廃止	当面管理する団地－用途廃止
井の尻第二団地	4	5	5	0	S42	継続管理について判断を保留する団地－改善、建替、又は用途廃止	×	=	=	×	用途廃止	当面管理する団地－用途廃止
池の原団地13, 14, 15	3	17	10	7	S44	継続管理について判断を保留する団地－改善、建替、又は用途廃止	×	—	—	×	用途廃止	当面管理する団地－用途廃止 ・本団地は居住誘導区域外であり、徒歩で病院、スーパーに行ける距離はない。玖珠町の（新規応募を含めた）入居者の大半を占める高齢者にとって生活が不便な立地にある。改定前の計画では“非現地及び集約の可能性を含めた建替え”判定としていたが、玖珠町における新規の町営住宅については ・入居応募状況等を総合的に加味し、全体の適正戸数を確保することとする。 ・新規の団地は居住誘導区域内とする。 ・町営住宅ではない既存ストックの活用も検討する。以上を前提に本団地とは紐づけず別途総合的に検討する。これにより、池の原団地については住棟が棟単位で空き家となった時点で保安上の問題からも速やかに単純解体を行い、段階的に用途廃止を行う。 既存入居者への対応については、利便性の高い町営住宅への移転を促すこととする。ただし、移転した場合、家賃が数倍となる可能性があるため、そのまま住み続ける意向のある方についても意思を尊重する。
池の原団地12	1	6	4	2	S45	継続管理について判断を保留する団地－改善、建替、又は用途廃止	×	—	—	×	用途廃止	
池の原団地9, 10	2	10	6	4	S45	継続管理について判断を保留する団地－改善、建替、又は用途廃止	×	—	—	×	用途廃止	
池の原団地11	1	6	3	3	S46	継続管理について判断を保留する団地－改善、建替、又は用途廃止	×	—	—	×	用途廃止	
池の原団地8	1	5	2	3	S46	継続管理について判断を保留する団地－改善、建替、又は用途廃止	×	—	—	×	用途廃止	
池の原団地4, 5, 6	3	15	8	7	S47	継続管理について判断を保留する団地－改善、建替、又は用途廃止	×	—	—	×	用途廃止	
池の原団地1, 2, 3	3	12	8	4	S48	継続管理について判断を保留する団地－改善、建替、又は用途廃止	×	—	—	×	用途廃止	
十五駄改良住宅1, 2	2	4	0	3	S49	継続管理について判断を保留する団地－改善、建替、又は用途廃止	×	—	—	○	改善	継続管理する団地－改善
十五駄改良住宅3, 4, 5, 6	3	6	0	5	S50	継続管理について判断を保留する団地－改善、建替、又は用途廃止	×	—	—	○	改善	継続管理する団地－改善
十五駄改良住宅6	1	2	2	0	S50	継続管理について判断を保留する団地－改善、建替、又は用途廃止	×	—	—	×	用途廃止	当面管理する団地－用途廃止 (入居、活用見込みがない住棟)
九日市団地	2	10	0	10	S50	継続管理する団地－改善、又は建替	○	○	改善	—	—	継続管理する団地－改善
森団地	2	4	2	2	S51	継続管理について判断を保留する団地－改善、建替、又は用途廃止	×	=	=	×	用途廃止	当面管理する団地－用途廃止
長野団地	4	2	4	4	S51	継続管理について判断を保留する団地－改善、建替、又は用途廃止	×	=	=	×	用途廃止	当面管理する団地－用途廃止
鷹巣団地	2	4	0	4	S53	継続管理について判断を保留する団地－改善、建替、又は用途廃止	×	—	—	○	改善	継続管理する団地－改善
栄町団地	1	20	0	20	S53	継続管理について判断を保留する団地－改善、建替、又は用途廃止	×	—	—	○	改善	継続管理する団地－改善
大無田団地	2	4	1	3	S54	継続管理について判断を保留する団地－改善、建替、又は用途廃止	×	—	—	○	改善	継続管理する団地－改善
グリーンヒューム田中	1	16	0	16	S54	継続管理する団地－維持管理	—	—	—	—	—	継続管理する団地－維持管理
十五駄団地	4	4	3	4	S56	継続管理について判断を保留する団地－改善、建替、又は用途廃止	×	=	=	×	用途廃止	当面管理する団地－用途廃止
上の市団地	1	24	0	24	S56	継続管理について判断を保留する団地－改善、建替、又は用途廃止	×	—	—	○	改善	継続管理する団地－改善
中島団地1, 2	2	2	2	0	S56	継続管理について判断を保留する団地－改善、建替、又は用途廃止	×	=	=	×	用途廃止	当面管理する団地－用途廃止
中島団地3, 4	2	2	4	4	S57	継続管理について判断を保留する団地－改善、建替、又は用途廃止	×	=	=	×	用途廃止	当面管理する団地－用途廃止

十の釣団地1, 2	2	2	0	2	S58	継続管理について判断を保留する団地－改善、建替、又は用途廃止	×	一	一	○	改善	継続管理する団地－改善 (戸建てニーズ、新耐震基準であることによる見直し)
十の釣団地3, 4	2	2	0	1	S60	継続管理について判断を保留する団地－改善、建替、又は用途廃止	×	一	一	○	改善	継続管理する団地－改善 (戸建てニーズ、新耐震基準であることによる見直し)
十の釣団地5, 6	2	2	0	2	S61	継続管理について判断を保留する団地－改善、建替、又は用途廃止	×	一	一	○	改善	継続管理する団地－改善 (戸建てニーズ、新耐震基準であることによる見直し)
上田団地	2	4	0	4	H2	継続管理する団地－改善、又は建替	○	○	改善	一	一	継続管理する団地－改善
エコ・タウン今村1, 2	2	32	0	32	H13	継続管理する団地－維持管理	一	一	一	一	一	継続管理する団地－維持管理
エコ・タウン今村3, 4	2	39	0	39	H15	継続管理する団地 維持管理	一	一	一	一	一	継続管理する団地 維持管理
御幸団地 A	1	8	0	7	H26	継続管理について判断を保留する団地－維持管理、又は用途廃止	一	一	一	○	維持管理	継続管理する団地－維持管理
御幸団地 B	1	4	0	4	H26	継続管理する団地－維持管理	一	一	一	一	一	継続管理する団地－維持管理

<団地別事業手法の判定（3次判定）R7.4時点データへ更新

団地名	基本情報						1次判定結果	2次判定結果	計画期間における事業手法の決定		3次判定
	棟数	戸数	政策空家	入居戸数	建設年度	耐用年数			総合的な検討		
本村団地	3	16	8	8	S41	30	継続管理について判断を保留する団地－改善、建替、又は用途廃止	当面管理する団地－用途廃止	・非現地集約建替えとならない場合、用途廃止による単純解体を検討する。 ・本村団地既存入居者への対応については、利便性の高い町営住宅への移転を促すこととする。ただし、移転した場合、家賃が数倍となる可能性があるため、そのまま住み続ける意向のある方についても意思を尊重する。		用途廃止
下の春団地	3	12	5	7	S41	30	継続管理について判断を保留する団地－改善、建替、又は用途廃止	当面管理する団地－用途廃止	・非現地集約建替えとならない場合、用途廃止による単純解体を検討する。 ・下の原団地既存入居者への対応については、利便性の高い町営住宅への移転を促すこととする。ただし、移転した場合、家賃が数倍となる可能性があるため、そのまま住み続ける意向のある方についても意思を尊重する。		用途廃止
井の尻第一団地	1	5	3	2	S42	30	継続管理について判断を保留する団地－改善、建替、又は用途廃止	当面管理する団地－用途廃止	・現在新規入居停止中。現入居者をもって、用途廃止を行う。		用途廃止
井の尻第二団地	4	5	5	0	S42	30	継続管理について判断を保留する団地－改善、建替、又は用途廃止	当面管理する団地－用途廃止	・用途廃止後は単純解体を行う。		用途廃止
池の原団地13, 14, 15	3	17	6	11	S44	30	継続管理について判断を保留する団地－改善、建替、又は用途廃止	当面管理する団地－用途廃止			用途廃止
池の原団地12	1	6	4	2	S45	30	継続管理について判断を保留する団地－改善、建替、又は用途廃止	当面管理する団地－用途廃止	・本団地は居住誘導区域外であり、徒歩で病院、スーパーに行ける距離はない。玖珠町の（新規応募を含めた）入居者の大半を占める高齢者にとって生活が不便な立地にある。改定前の計画では“非現地及び集約的可能性を含めた建替え”判定としていたが、玖珠町における新規の町営住宅については ・入居応募状況等を総合的に加味し、全体の適正戸数を確保することとする。 ・新規の団地は居住誘導区域内とする。 ・町営住宅ではない既存ストックの活用も検討する。		
池の原団地9, 10	2	10	6	4	S45	30	継続管理について判断を保留する団地－改善、建替、又は用途廃止	当面管理する団地－用途廃止	以上を前提に本団地とは紐づけず別途総合的に検討する。これにより、池の原団地については住棟が棟単位で空き家となった時点では保全上の問題からも速やかに単純解体を行い、段階的に用途廃止を行う。 既存入居者への対応については、利便性の高い町営住宅への移転を促すこととする。ただし、移転した場合、家賃が数倍となる可能性があるため、そのまま住み続ける意向のある方についても意思を尊重する。		
池の原団地11	1	6	3	3	S46	30	継続管理について判断を保留する団地－改善、建替、又は用途廃止	当面管理する団地－用途廃止			
池の原団地8	1	5	1	4	S46	30	継続管理について判断を保留する団地－改善、建替、又は用途廃止	当面管理する団地－用途廃止			
池の原団地4, 5, 6	3	15	5	10	S47	30	継続管理について判断を保留する団地－改善、建替、又は用途廃止	当面管理する団地－用途廃止			
池の原団地1, 2, 3	3	12	5	7	S48	30	継続管理について判断を保留する団地－改善、建替、又は用途廃止	当面管理する団地－用途廃止			
十五駄改良住宅1, 2	2	4	0	3	S49	45	継続管理について判断を保留する団地－改善、建替、又は用途廃止	継続管理する団地－改善	・前計画において一部の棟の長寿命化型改修(壁屋根改修)、福祉対応型改修(トイレの洋式化)を実施。 ・65歳以上のいる世帯は50%で、物理的特性による改善が必要 ・本計画期間にて居住性向上型、福祉対応型の改修工事を検討する。		改善
十五駄改良住宅3, 4, 5, 6	3	6	0	5	S50	45	継続管理について判断を保留する団地－改善、建替、又は用途廃止	継続管理する団地－改善			
十五駄改良住宅6	1	2	2	0	S50	45	継続管理について判断を保留する団地－改善、建替、又は用途廃止	当面管理する団地－用途廃止	・10年以上にわたり入居が無く、今後の入居、活用見込みがないため、用途廃止、単純解体を行う（R7.4時点で耐用年数を5年超過）		用途廃止
九日市団地	2	10	0	10	S50	30	継続管理する団地－改善、又は建替	継続管理する団地－改善	・前計画において長寿命化型改修(壁屋根改修)、福祉対応型改修(トイレの洋式化)を実施。 ・65歳以上のいる世帯は80%で、物理的特性による改善が必要 ・本計画期間にて居住性向上型、福祉対応型の改修工事を検討する。		改善
森団地	2	4	2	2	S51	30	継続管理について判断を保留する団地－改善、建替、又は用途廃止	当面管理する団地－用途廃止	・急傾斜特別危険区域内に立地し、現在新規入居停止中 ・現在新規入居停止中。現入居者をもって、用途廃止を行う。 ・65歳以上のいる世帯は100%で、入居者は利便性の高い他団地への住替を希望		用途廃止
長野団地	4	2	4	4	S51	30	継続管理について判断を保留する団地－改善、建替、又は用途廃止	当面管理する団地－用途廃止	・令和3年度は入居0世帯となる ・社会的特性による効率性が低く、近隣には別の団地が多く存在 ・用途廃止、単純解体を行う。		用途廃止
鷹巣団地	2	4	0	4	S53	30	継続管理について判断を保留する団地－改善、建替、又は用途廃止	継続管理する団地－改善	・前計画において長寿命化型改修(壁屋根改修)、福祉対応型改修(トイレの洋式化)を実施。 ・65歳以上のいる世帯は50%、令和3年度以降75%とり、物理的特性による改善が必要 ・本計画期間にて居住性向上型、福祉対応型の改修工事を検討する。		改善
栄町団地	1	20	0	20	S53	70	継続管理について判断を保留する団地－改善、建替、又は用途廃止	継続管理する団地－改善	・前計画から事業（改善－長寿命化型）進捗中の団地		改善
大無田団地	2	4	1	2	S54	30	継続管理について判断を保留する団地－改善、建替、又は用途廃止	継続管理する団地－改善	・前計画において長寿命化型改修(壁屋根改修)、福祉対応型改修(トイレの洋式化)を実施。 ・65歳以上のいる世帯は100%で、物理的特性による改善が必要		改善
グリーンピューチ田中	1	16	0	15	S54	70	継続管理する団地－維持管理	継続管理する団地－維持管理	・近年、全面的改善を実施したことにより改善の必要がない団地 ・入居している一般世帯は56%で、子育て世帯など多世代の入居が見られる		維持管理
十五駄団地	4	4	3	4	S56	30	継続管理について判断を保留する団地－改善、建替、又は用途廃止	当面管理する団地－用途廃止	・急傾斜特別危険区域内に立地し、現在新規入居停止中 ・社会的特性による効率性が低く、近隣には別の団地が存在 ・用途廃止、単純解体を行う。		用途廃止
上の市団地	1	24	0	23	S56	70	継続管理について判断を保留する団地－改善、建替、又は用途廃止	継続管理する団地－改善	・前計画から事業（改善－長寿命化型）進捗中の団地		改善
中島団地1, 2	2	2	2	0	S56	30	継続管理について判断を保留する団地－改善、建替、又は用途廃止	当面管理する団地－用途廃止	・令和3年度は入居0世帯となる ・公共事業により解体の必要がある		用途廃止
中島団地3, 4	2	2	4	4	S57	30	継続管理について判断を保留する団地－改善、建替、又は用途廃止	当面管理する団地－用途廃止			

十の釣団地1,2	2	2	0	2	S58	30	継続管理について判断を保留する団地－改善、建替、又は用途廃止	継続管理する団地－改善	・戸建てへの入居ニーズ、払い下げ可能な住宅形態、新耐震基準であることから、方針を転換し、用途廃止せず、今後長寿命化型改修及び福祉対応型改修を実施する。	改善
十の釣団地3,4	2	2	0	1	S60	30	継続管理について判断を保留する団地－改善、建替、又は用途廃止	継続管理する団地－改善		
十の釣団地5,6	2	2	0	2	S61	30	継続管理について判断を保留する団地－改善、建替、又は用途廃止	継続管理する団地－改善		
上田団地	2	4	0	4	H2	30	継続管理する団地－改善、又は建替	継続管理する団地－改善	・前計画から事業（改善－長寿命化型）進捗中の団地 ・65歳未満で構成される一般世帯の占める割合は100%である	改善
エコ・タウン今村1,2	2	32	0	32	H13	70	継続管理する団地－維持管理	継続管理する団地－維持管理	・近年、整備されたことにより改善等の必要がない団地 ・もっとも需要が高い団地であり、常に入居率は100%である ・入居世帯には子育て世帯（11%）が見られるものの、高齢者世帯は全体の76%を占め、高齢化の進行が顕著にあるとみられる	維持管理
エコ・タウン今村3,4	2	39	0	39	H15	70	継続管理する団地－維持管理	継続管理する団地－維持管理		
御幸団地A	1	8	0	7	H26	30	継続管理について判断を保留する団地－維持管理、又は用途廃止	継続管理する団地－維持管理	・近年、整備されたことにより改善等の必要がない団地 ・入居世帯のうち高齢者世帯は54%だが、子育て世帯27%をしめるなど多世代の入居が見られる	維持管理
御幸団地B	1	4	0	4	H26	30	継続管理する団地－維持管理	継続管理する団地－維持管理		

第5章 公営住宅等における事業実施方針

1. 点検の実施方針

法定点検や日常点検などの各種点検は、必要となる修繕の内容や時期を把握するため、以下の内容に基づいて実施します。

(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、今後も引き続き法令に基づく適切な点検を実施します。また、法定点検の対象外の住棟についても、法定点検と同様の点検を実施します。

(2) 日常点検の実施方針

定期点検のほかに目視により容易に確認することが可能な部位については、1年に1度、「公営住宅等日常点検マニュアル(国土交通省住宅局住宅総合整備課 平成28年8月)」を参考に日常点検を実施します。点検の結果、不具合等があることが判明した場合は、技術者に調査を依頼するなどの適切な対応をします。

また、自然災害及び事故等で応急対応が必要となった場合は、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ことから、入居者が退去して空家となった際に、住戸内部・バルコニー等の点検を実施します。

(4) 点検結果の活用

定期点検、法定点検、日常点検、入居者の退去時に行う住戸内部の点検結果については、データベースに記録し、修繕・維持管理の的確な実施や次回の点検に役立てることとします。

2. 計画修繕等の実施方針

維持管理上必要な経常修繕と、データベース等の内容をふまえた経年劣化に応じた計画修繕等を、予防保全的な観点から以下の内容に基づいて実施します。なお、修繕を実施した際は、修繕内容を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ます。

(1) 経常修繕

日常の点検や入居者からの要望等により、建物の状況を適宜把握し、建物の維持管理面、入居者の生活面（安全性、居住性等）を勘案して必要な修繕を実施します。また、将来的に用途廃止予定の住戸についても、入居が継続される住戸は、必要な修繕を実施します。

(2) 計画修繕

- 部位ごとの修繕周期を勘案しつつ、建物単位、団地単位の効率的な事業実施、町営住宅事業の全体事業費など総合的な検討を行い、適正な時期に実施します。
- 建物の長寿命化を図る観点から、材料の特性等（工事費、耐用年数、メンテナンス性の良否等）を考慮の上、総合的に判断します。
- 建替または用途廃止の対象となっている住棟は、原則計画修繕を実施せず、経常修繕による維持管理を行います。
- これまで計画的な修繕を実施できていない団地については、建物の劣化状況を確認しながら適宜修繕を実施します。

(3) 退去時修繕

入居者が居住している状態で行うことが困難な住戸内部の設備やバルコニー等については、退去時に必要な修繕を実施します。

3. 改善事業の実施方針

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内容に基づいて実施します。なお、「長寿命化型」「福祉対応型」に関連する改善事業を優先し、それ以外の各事業に関しては、財政状況等を考慮し、検討を進めるものとします。

(1) 安全性確保型

入居者の安全性を確保するため、建物の安全性能を維持する改善を実施します。

※外壁落下防止改修など

(2) 長寿命化型

一定の居住性や安全性等が確保されており、長期的な活用を図るべき住棟において、耐久性の向上や、躯体の劣化の低減、維持管理の容易性向上の観点から予防保全的な改善を実施します。※浴室の防水性能、躯体・屋上・外壁・配管の耐久性向上に資する工事など

(3) 福祉対応型

高齢者等が安全・安心に居住できるよう改善を実施します。

※手すりの設置、浴室の高齢化対応、流し台や洗面台の更新、段差解消など

(4) 居住性向上型

住戸及び住棟設備の機能向上を行い、居住性を向上させる改善を実施します。

※給湯設備の設置など

第6章 長寿命化のための事業実施予定一覧

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名： 玖珠町

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

R7.4改定 実績、見通しを加味した時点修正

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期点検時期		計画修繕・改善事業の内容										計画期間外 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	R13～		
本村団地		16	簡	S41	随时	経常修繕対応												→ -	用途廃止（空き住棟となった時点） ※本計画期間を超える想定
下の春団地		12	簡	S41	随时	経常修繕対応												→ -	用途廃止（空き住棟となった時点） ※本計画期間を超える想定
井の尻団地	第一	5	簡	S42	随时	経常修繕対応												→ -	用途廃止（空き住棟となった時点） ※本計画期間を超える想定
井の尻団地	第二	5	簡	S42	随时	単純解体 用途廃止済												=	用途廃止済
池の原団地	13～15	17	簡	S44	随时	経常修繕対応												→ -	用途廃止（空き住棟となった時点） ※本計画期間を超える想定
池の原団地	12	6	簡	S45	随时	経常修繕対応												→ -	
池の原団地	9・10	10	簡	S45	随时	経常修繕対応												→ -	
池の原団地	11	6	簡	S46	随时	経常修繕対応												→ -	
池の原団地	8	5	簡	S46	随时	経常修繕対応												→ -	
池の原団地	4～6	15	簡	S47	随时	経常修繕対応												→ -	

事業主体名 : 玖珠町

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

R7.4改定 実績、見通しを加味した時点修正

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期点検時期		計画修繕・改善事業の内容									計画期間外 R13~	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			
池の原団地	1~3	12	簡	S48		隨時	経常修繕対応											→	用途廃止（空き住棟となつた時点） ※本計画期間を超える想定
十五駄改良住宅	1, 2	4	簡	S49		隨時												—	浴室ユニット・脱衣室新設・給湯設備、内装改修
十五駄改良住宅	3, 4, 5	6	簡	S50		随时												—	浴室ユニット・脱衣室新設・給湯設備、内装改修
十五駄改良住宅	6	2	簡	S50		随时												—	用途廃止
九日市団地		10	簡	S50		随时					居住性向上 福祉対応型		1棟 安全確保 長寿命化型					356	浴室ユニット・脱衣室新設・給湯設備、内装改修・電気換気設備改修
森団地		4	簡	S51		随时					単純解体 用途廃止							—	用途廃止済
長野団地		2	簡	S51		随时	単純解体 用途廃止										—	用途廃止済	
鷹巣団地		4	簡	S53		随时							居住性向上 福祉対応型					—	浴室ユニット・脱衣室改修・給湯設備、内装改修・電気換気設備改修
栄町団地		20	耐	S53	R3 1年以内毎								安全確保 長寿命化型					—	浴室改修・給湯設備、電気換気設備改修、外壁改修
大無田団地		4	簡	S54		随时											—	浴室ユニット・脱衣室改修・給湯設備、電気換気設備改修	
グリーン ビュー田中		16	耐	S54	R3 1年以内毎		経常修繕対応	—									→	—	維持管理

事業主体名： 玖珠町

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

R7.4改定 実績、見通しを加味した時点修正

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期点検時期		計画修繕・改善事業の内容										計画期間外	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	R13～		
十五駄団地		4	木	S56		隨時		単純解体 用途廃止										—	用途廃止済
上の市団地		24	耐	S56	R3 1年以内毎								安全確保 長寿命化型	居住性向上 福祉対応型				—	浴室改修・給湯設備、電気換気 設備改修、外壁改修
中島団地	1・2	2	木	S56		隨時	単純解体 用途廃止											—	用途廃止済
中島団地	3・4	2	木	S57		隨時	単純解体 用途廃止											—	用途廃止済
十の釣団地	1・2	2	木	S58		隨時								安全確保 長寿命化型	居住性向上 福祉対応型			—	トイレ水洗化、浴室 改修・3点給湯設 備、電気換気設備改 修、外壁改修
十の釣団地	3・4	2	木	S60		隨時									安全確保 長寿命化型	居住性向上 福祉対応型		—	
十の釣団地	5・6	2	木	S61		隨時									安全確保 長寿命化型	居住性向上 福祉対応型		—	
上田団地		4	木	H2		隨時												283	
エコ・タウン 今村	1・2	32	耐	H13	R3 1年以内毎		経常修繕対応	—									▶	—	維持管理
エコ・タウン 今村	3・4	39	耐	H15	R3 1年以内毎		経常修繕対応	—									▶	—	維持管理

事業主体名 : 玖珠町

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

R7.4改定 実績、見通しを加味した時点修正

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期点検時期		計画修繕・改善事業の内容									計画期間外 R13~	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			
御幸団地	A	8	木	H26	R3 1年以内毎		経常修繕対応	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→	維持管理
御幸団地	B	4	木	H26		隨時	経常修繕対応	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→	維持管理

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。

第7章 ライフサイクルコスト（LCC）とその縮減効果の算出

1. ライフサイクルコスト（LCC）の算出方法

建物の長寿命化を図るための改善事業を実施するにあたり、LCC の縮減効果を、「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）」に基づくプログラムを基本に、以下の考え方を用いて算出を行います。

なお、事業手法の選定2次判定における、LCCによる判定が必要とされた住棟を対象に算出を行い、その結果を、【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧に示します。

（1）建替事業を行う建物のLCC

LCCの改善効果算出の基本的な考え方を以下に示します。

- 1棟のLCC改善効果 = LCC（計画前） - LCC（計画後）
- LCC（計画前） = （修繕費+建替費）／建設～建替までの使用年数
 - ・公営住宅等長寿命化計画に基づく改善事業を実施しない場合の、建設時点から次回の建替えまでに要するコスト。
 - ・立替工事費は、「令和2年度における住宅局所管事業に係る標準建設費用等について（令和2年3月31日 国住備第456号 国住整第36号 国住市第123号）」に記載されている標準建設費を算出し以下のように設定する。なお、標準建設費の地区名、地域の区分は「一般地区」及び大分県の「地域5・6」とします。
 - ・建替えまでの使用年数は、構造別耐用年数とします。

(千円／戸)

	木造・準耐火構造 平屋	木造・準耐火構造 2階建	耐火構造4・5階建 ※括弧内階段室型住棟
1戸当たり主体附帯工事費	15,680	14,300	16,010
住宅共用部分工事費比率	20%	20%	20% (25%)
住宅共用部分工事費	3,136	2,860	3,202 (4,003)
1戸当たり建設費	18,816	17,160	19,212 (20,013)

※階段室型住棟：隣り合う2戸でひとつの共用階段を利用する形

栄町団地、グリーンビュー田中、上の市団地が該当

- LCC（計画後） = （修繕費+改善費+建替費）／建替～次回建替までの使用年数
 - ・公営住宅等長寿命化計画に基づく改善事業を実施する場合の、建設時点から次回建替までに要するコスト。
 - ・次回建替までの使用年数は、長寿命化型改善事業の実施により想定される使用年数として、耐用年数の概ね1.2倍に当たる耐火構造85年、準耐火構造55年、木造40年と設定します。
 - ・将来コストについては、社会的割引率4%を考慮して現在価値化します。

- ・修繕費の算定にあたっては、簡便化のため、標準的な修繕周期の場合に生じるコストを当該期間分積算、単位は千円／棟・年とします。

(2) 算出項目の説明

算出に用いる計画前モデルと計画後モデルの各項目の説明を以下に示します。

●計画前モデル

①使用年数 木造＝30年、準耐火構造平屋（簡1）＝30年

②累積修繕費 修繕費＝建替工事費×修繕費乗率

上記の修繕費算出式及び次に示す修繕項目・修繕費乗率・修繕周期に基づいて、建設時点から上記①「使用年数」経過時点までの修繕費を累積した費用とします。

修繕項目	小修繕	量水器	風呂釜	外壁	防水	給水管	流し台	排水管 洗浄
修繕費乗率	0.278%	0.232%	1.296%	4.882%	2.472%	2.778%	1.296%	0.093%
修繕周期	1年	8年	13年	15年	15年	20年	20年	20年

③建替工事費 前述の「1戸当たり建設費」の設定のとおりです。

④計画前 LCC

$$\text{計画前 LCC} = (\text{③建替工事費} + \text{②累積修繕費}) \div \text{①使用年数}$$

※単位：円／戸・年

●計画後モデル

⑤使用年数

改善事業を行うことによって想定される住棟の使用年数で、木造＝40年、準耐火構造平屋（簡1）＝40年と設定する。

⑥累積修繕費 修繕費＝建替工事費×修繕費乗率

上記の修繕費算出式及び次に示す修繕項目・修繕費乗率・修繕周期に基づいて、建設時点から上記⑤「使用年数」経過時点までの修繕費を累積した費用とします。

外壁・防水	給排水管	手すり	スロープ	玄関扉	3箇所給湯
20年	30年	—	—	—	—

⑦長寿命化型改善工事費 当該改善を複数回行う場合はそれらの合計費用とします。

(単位：千円／住戸)

構造	給湯器	外壁防水	給排水管	手すり	スロープ	玄関扉	3箇所給湯
木造	120	1,074	180	110	158	—	517
簡耐	120	1,074	180	110	158	—	517

⑧建替工事費 前述の「1戸当たり建設費」の設定のとおりです。

⑨計画後 LCC

$$\text{計画後 LCC} = (\text{⑧建替工事費} + \text{⑦長寿命化型改善工事費} + \text{⑥累積修繕費}) \div \text{①使用年数}$$

※単位：円／戸・年

●LCC 改善効果

⑩年平均改善額 前述の④、⑨より、年平均改善額＝④計画前 LCC－⑨計画後 LCC

⑪累積改善額

上記⑩年平均改善額について、将来コストを社会的割引率4%／年により現在価値化し、上記⑤使用年数期間の累積改善額を算出します。

築後経過年数a年における年平均改善額bの現在価値=b×c

a：築後経過年数 c：現在価値化係数 $c = 1 \div (1 + d)^a$

b：上記⑩年平均改善額 d：社会的割引率 4%

⑫年平均改善額（現在価値化） 上記⑤⑪より

年平均改善額（現在価値化）=⑪累積改善額÷⑤使用年数 ※単位：円／戸・年

⑬住棟当たりの年平均改善額

以上より求めた戸当たり年平均改善額（現在価値化）を、当該住棟の住戸数分を積算して、住棟当たりの年平均改善額を算出する。年平均改善額がプラスであれば、LCC縮減効果があると判断します。

2. ライフサイクルコスト（LCC）の算出結果

以下に、団地のライフサイクルコスト（LCC）の縮減効果を示します。

団地名	建設年度	構造階数	棟数	戸数	計画前モデル			
					① 使用年数 (年)	② 累積修繕費 (千円/戸)	③ 建替工事費 (千円/戸)	④ LCC (円/戸・年)
九日市団地	S50	簡1	2	10	30	4,740	15,540	676,006
上田団地	H2	木1	2	4	30	8,068	15,540	786,926

計画後モデル					LCC改善効果	住棟当たり 年平均 改善額 (千円/棟・年)
⑤ 使用年数 (年)	⑥ 累積修繕費 (千円/戸)	⑦ 長寿命化型 改善工事費 (千円/戸)	③ 建替工事費 (千円/戸)	④ LCC (円/戸・年)	⑩ 年平均 改善額 (円/戸・年)	
40	2,743	2,845	15,540	528,195	147,810	356
40	3,710	2,845	15,540	552,376	234,550	283