

佐渡市市営住宅等長寿命化計画

令和5年3月

新潟県 佐渡市

もくじ

第1章 目的と計画期間.....	1
1-1 背景と目的.....	1
1-2 計画の位置づけ.....	2
1-3 計画期間.....	3
1-4 計画作成の手順.....	4
第2章 住宅事情.....	5
2-1 人口と世帯の動向.....	5
2-2 住宅ストックの状況.....	13
第3章 市営住宅等の状況.....	26
3-1 住宅の状況.....	26
3-2 入居者の状況.....	36
3-3 募集・応募の状況.....	46
3-4 現地調査結果.....	49
3-5 修繕等履歴.....	50
3-6 公営住宅の需要.....	51
3-7 関連計画の市営住宅等の位置づけ.....	54
第4章 長寿命化に関する基本方針.....	61
4-1 市営住宅等整備の課題.....	61
4-2 市営住宅等ストック活用の基本方針と整備水準の目標.....	64
4-3 市営住宅等長寿命化に関する基本方針.....	65
第5章 公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定.....	66
5-1 事業手法の整理.....	66
5-2 団地別・住棟別の事業手法の選定.....	68
第6章 ストック管理の実施方針.....	137
6-1 点検の実施方針.....	137
6-2 計画修繕の実施方針.....	137
6-3 改善事業の実施方針.....	138
第7章 建替事業の実施方針.....	139
第8章 長寿命化のための事業実施予定一覧.....	140
第9章 維持管理による効果.....	142
9-1 LCC算出の考え方.....	142
9-2 LCC算出にあたっての条件設定.....	143
9-3 計画期間内の改善事業の概算事業費.....	148

第1章 目的と計画期間

1-1 背景と目的

本市では、平成19年3月に「佐渡市住宅マスタープラン」を策定し、市営住宅等の部門計画として平成25年3月に「佐渡市市営住宅等長寿命化計画」を策定して市営住宅等の計画的な管理を推進してきました。

その後、本市の住宅マスタープランの計画期間中には、平成19年の「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律」（住宅セーフティネット法）の施行、平成23年発生の中日本大震災による防災やエネルギー問題への市民意識の変化、少子高齢化の急速な進行をはじめとした社会情勢の変化など、住生活を取り巻く状況が変化し、国では「住生活基本計画（全国計画）」、県では「新潟県住生活マスタープラン（新潟県住生活基本計画）」の改定が行われ、それに併せて、平成28年3月に「佐渡市住宅マスタープラン（佐渡市住生活基本計画）」を改定し、新たな住宅施策を推進していくなかで平成29年3月に「佐渡市市営住宅等長寿命化計画」を改定して市営住宅等の計画的な管理を推進しています。

また、社会資本ストック全体において、適正管理・早期修繕により長寿命化を図り、ライフサイクルコスト縮減につなげていくため、ストックの長寿命化計画の策定と予防保全的管理を推進する計画として、平成28年7月に「佐渡市公共施設等総合管理計画」を策定し、さらに令和4年3月に同計画を改訂したところです。市営住宅等分野においても、更新期を迎える大量の老朽ストックの効率的かつ円滑な更新が求められるとともに、ストックの予防保全的管理による長寿命化とそれに伴うライフサイクルコストの縮減が求められています。

本市においては、現在952戸の市営住宅等を管理していますが、そのうち404戸（約43%）戸が既に耐用年限を超過し、そのほかの住戸においても約84戸（約15%、全体のうち約9%）の住戸が築後30年を超過し、ストックの設備・機能面での老朽化が進み、効率的なストックの更新が求められています。

「佐渡市市営住宅等長寿命化計画」は、このような背景を踏まえ、中長期的な視点に立ち、市営住宅等ストックの計画的・効率的な更新や点検の強化及び早期の管理・修繕を図るため、団地別住棟別の活用手法及び長寿命化のための維持管理等の事業・取組について定め、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ます。



注：本計画における市の地区区分は本区分図に従います。

図 1-1 市の地区区分図

1-2 計画の位置づけ

本計画は、「佐渡市住宅マスタープラン（佐渡市住生活基本計画）」の市営住宅等部門をベースに、今後の市営住宅等の整備・管理に関する実施計画として位置づけます。

今後実施する市営住宅等の改善・更新等は、本計画に基づいて行うことを基本とします。

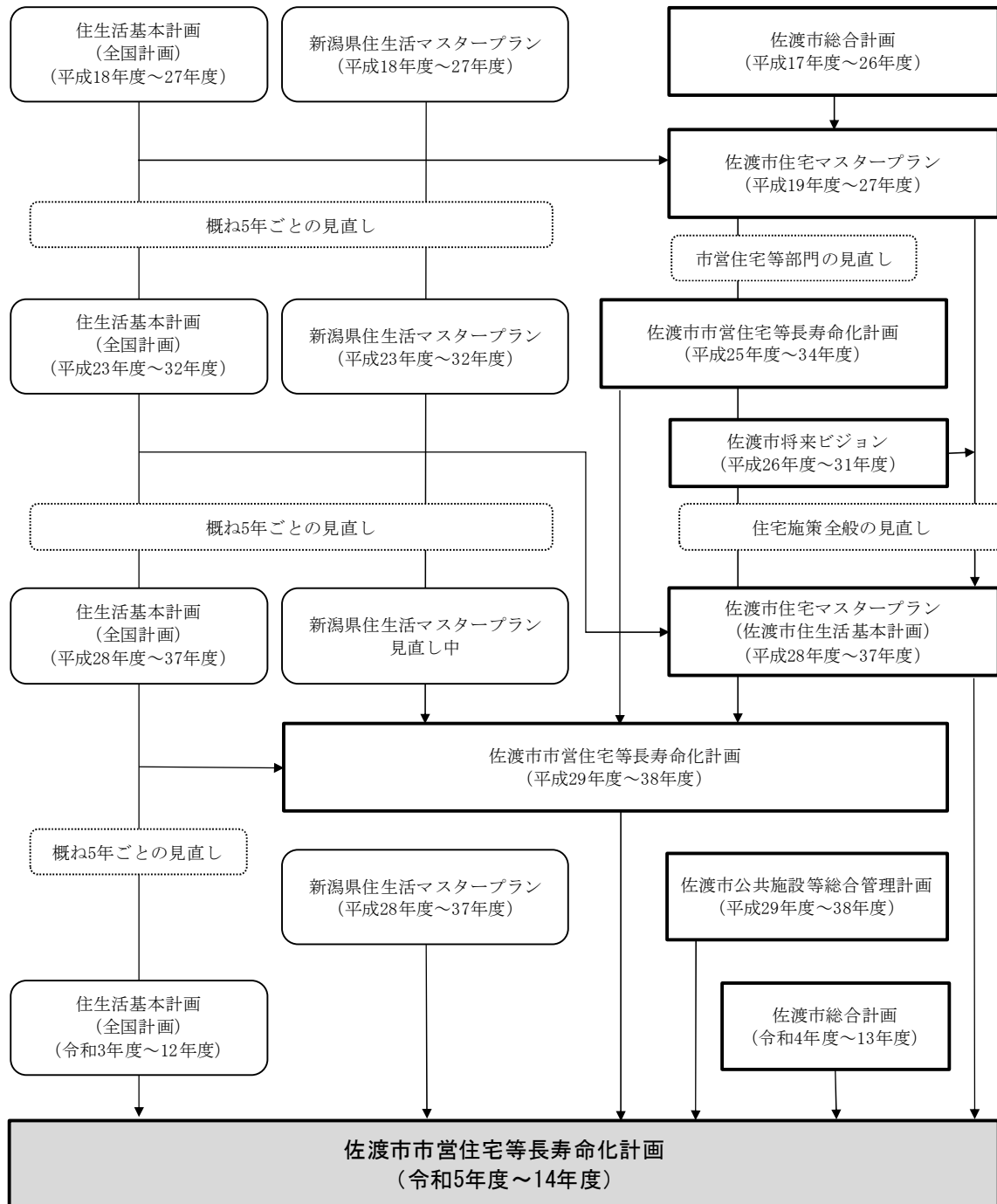


図 1-2 計画の位置づけ

1-3 計画期間

本計画の期間は、中長期的な政策の展開を視野に入れ、令和5年（2023年）から令和14年（2032年）までとします。

なお、社会情勢の変化や関連計画の更新、事業の進捗状況に伴い、概ね5年ごとに見直しを行うものとします。

	(令和5年度 2023)	(令和6年度 2024)	(令和7年度 2025)	(令和8年度 2026)	(令和9年度 2027)	(令和10年度 2028)	(令和11年度 2029)	(令和12年度 2030)	(令和13年度 2031)	(令和14年度 2032)
					見直し					
佐渡市市営住宅等長寿命化計画										

図 1-3 計画期間

1-4 計画作成の手順

本計画は、公営住宅等長寿命化計画策定指針（平成28年8月改定）に示された下記の策定フローに従って策定します。

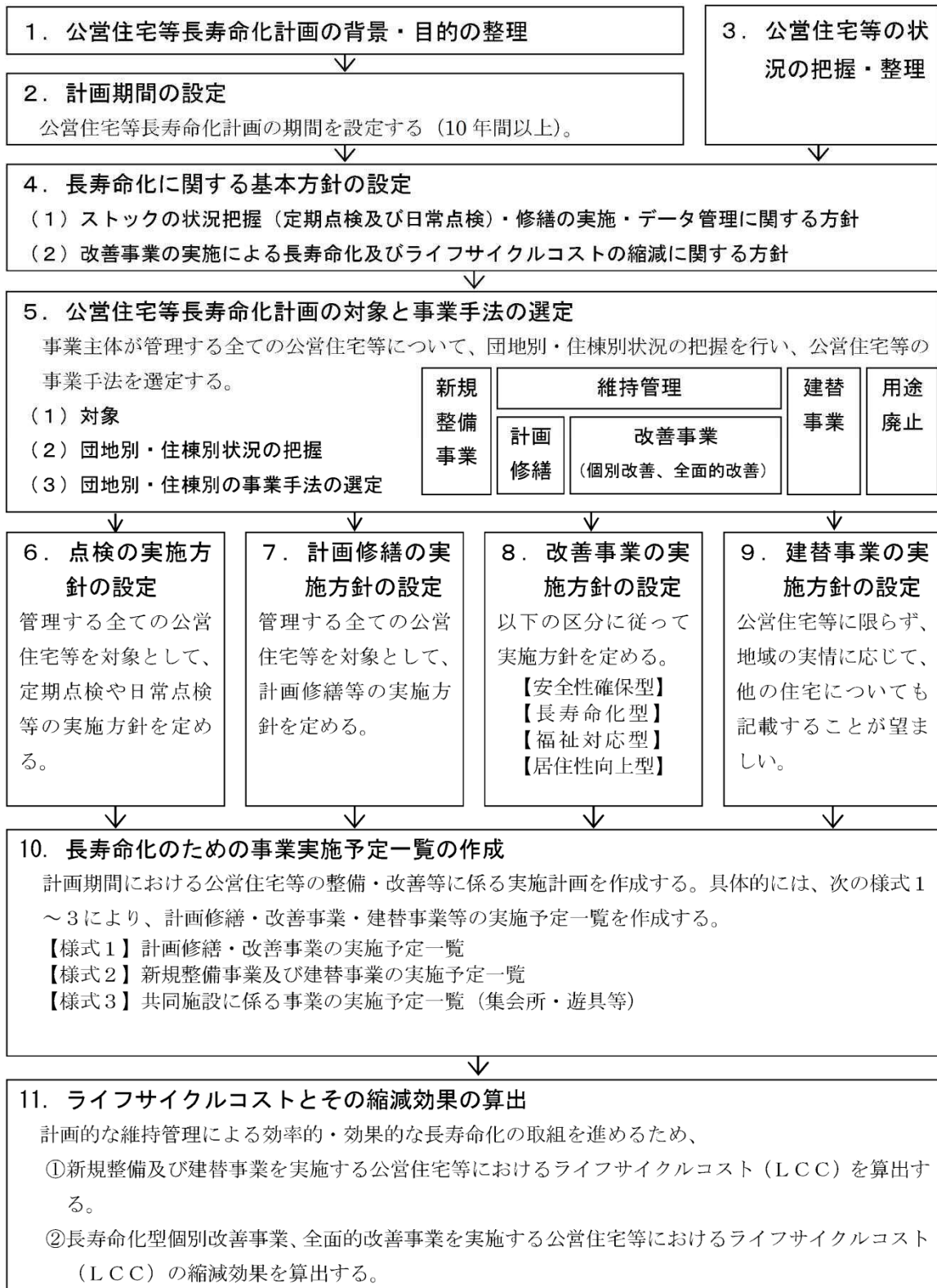


図 1-4 公営住宅等長寿命化計画の策定フロー

第2章 住宅事情

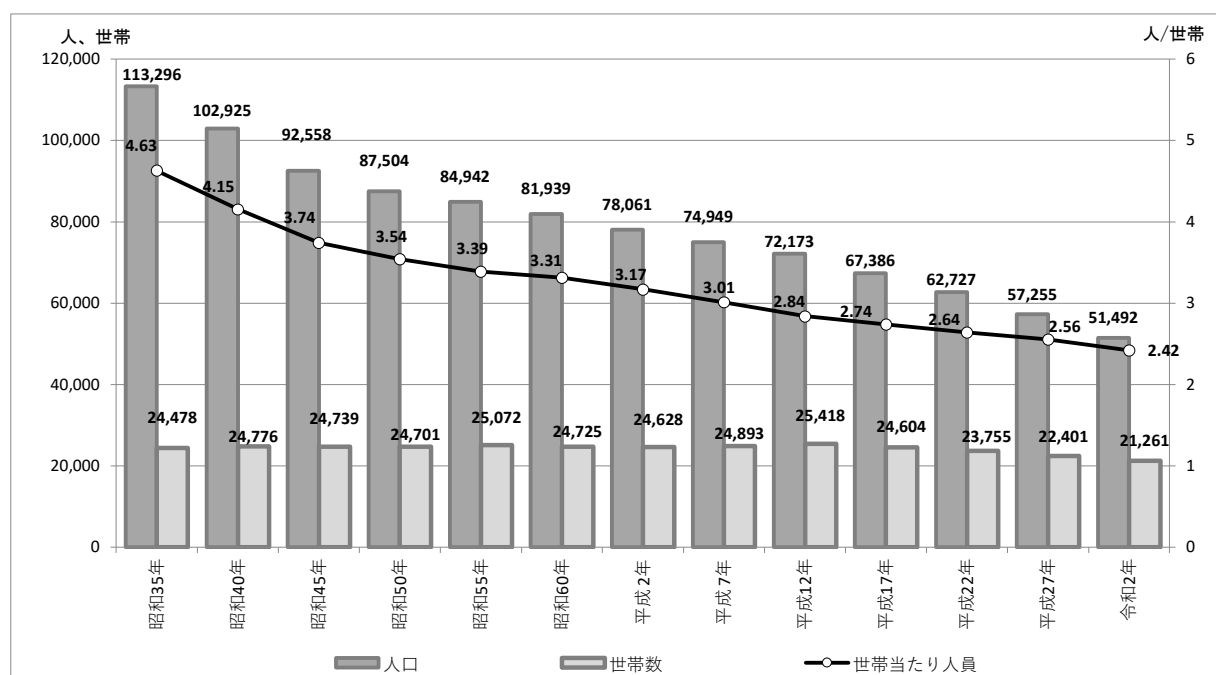
2-1 人口と世帯の動向

1 総人口・総世帯数の動向

本市の人口は、昭和35年は約113,000人でしたが、年々減少して令和2年には約51,400人まで減少しています。

世帯数は、平成12年の約25,400世帯をピークにその後減少し、令和2年には約21,200世帯まで減少しています。令和2年の世帯数は、昭和35年以降で最も少ない状況となっています。

世帯当たり人員は、昭和35年は4.63人でしたが、年々減少して令和2年には2.42人まで減少しています。



資料：国勢調査

図 2-1 人口と世帯の推移

本市の近年の人口の増加率を新潟県と比較すると、本市は新潟県に比べて減少率が高い状況となっています。

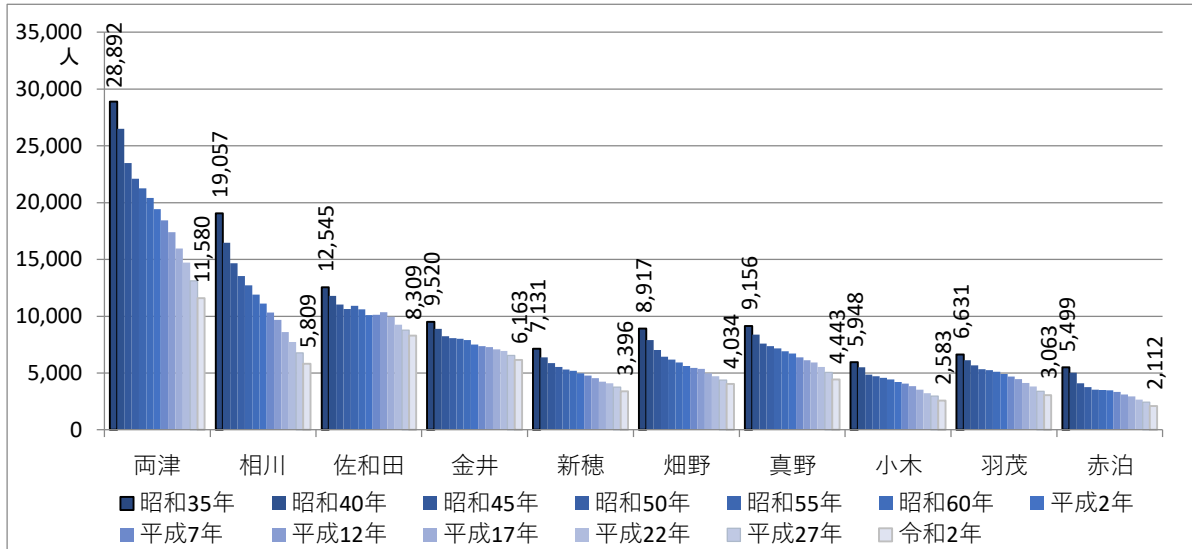
平成27年から令和2年にかけての減少率は新潟県がマイナス4.47%であるのに対して本市はマイナス10.07%と約2倍の減少率となっています。

表 2-1 人口増加率の推移

年	佐渡市	新潟県
昭和40年	-9.15%	-1.77%
昭和45年	-10.07%	-1.58%
昭和50年	-5.46%	1.31%
昭和55年	-2.93%	2.48%
昭和60年	-3.54%	1.11%
平成2年	-4.73%	-0.16%
平成7年	-3.99%	0.56%
平成12年	-3.70%	-0.51%
平成17年	-6.63%	-1.79%
平成22年	-6.91%	-2.34%
平成27年	-8.72%	-2.96%
令和2年	-10.07%	-4.47%

資料：国勢調査

地区別の人口は、全地区で減少傾向を示しています。その中で、両津地区と相川地区の減少が大きくなっています。

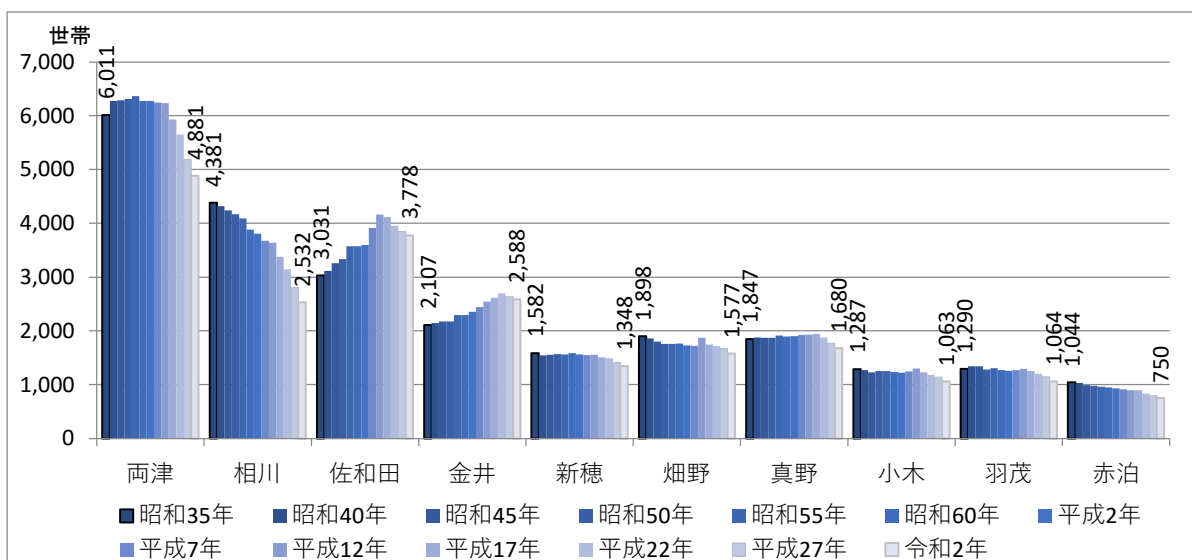


資料：国勢調査

図 2-2 地区別人口の推移

地区別の世帯数は、平成 22 年までは金井地区が増加の傾向を示していましたが、平成 27 年以降は減少傾向にあります。

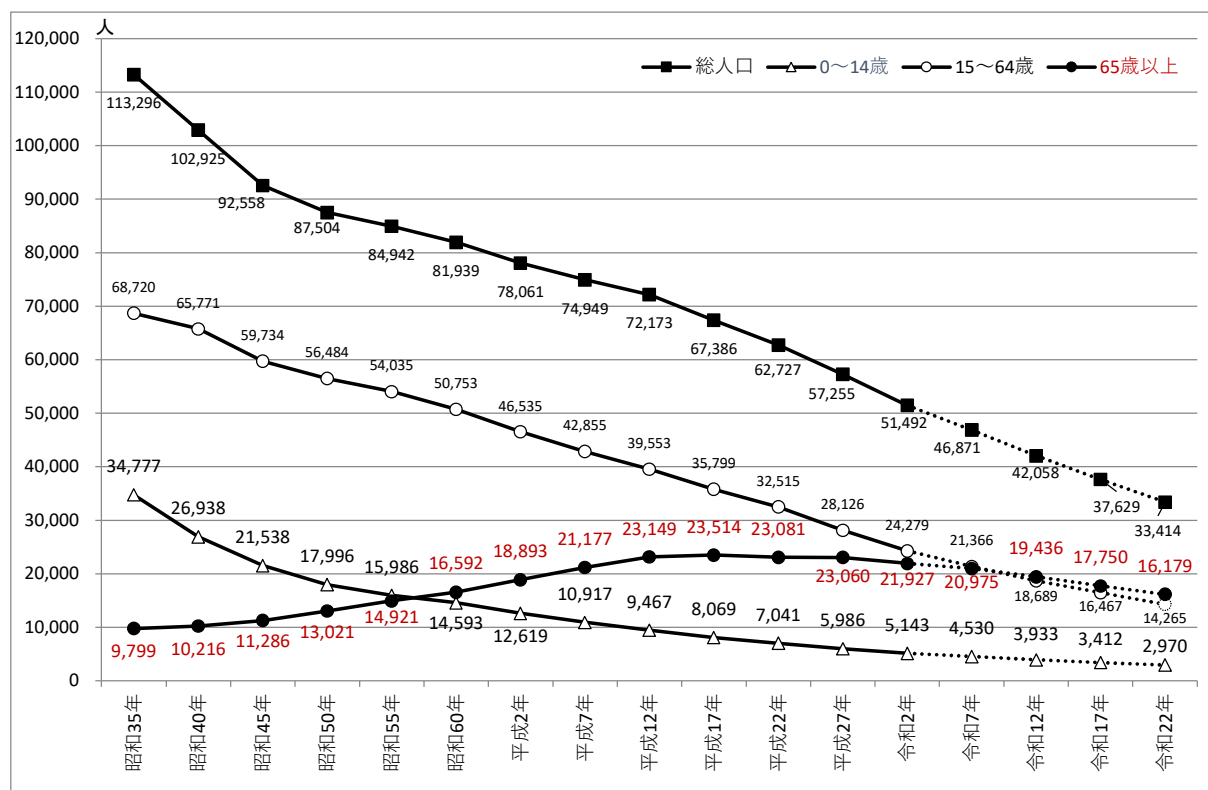
大半の地区の世帯数の減少数が少ないのに対して、平成 22 年から平成 27 年にかけて両津地区と相川地区は他の地区に比べて減少数が大きくなっています。



資料：国勢調査

図 2-3 地区別世帯数の推移

本市の将来人口は、年々減少し、本計画目標年次である令和14年には概ね38,000～42,000人の間と推計されています。

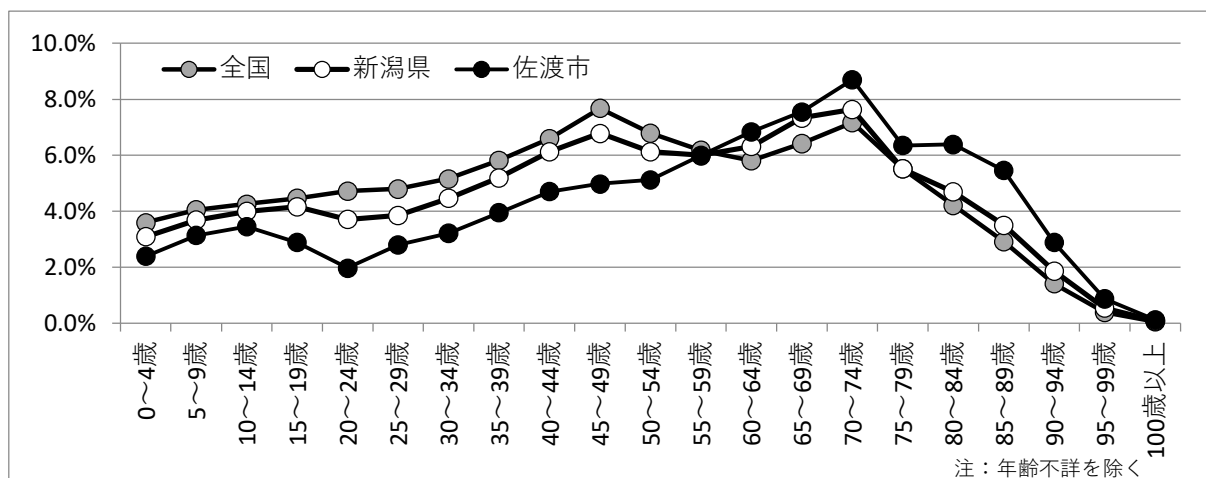


資料：令和2年までは国勢調査、以降は日本の将来推計人口（平成30年推計 国立社会保障・人口問題研究所）

図 2-4 将来人口

2 年齢別人口の動向

令和2年国勢調査によると、本市の5歳階級別の人口構成は、全国や新潟県に比べて54歳までの構成比が少なく、60歳以上が多くなっています。



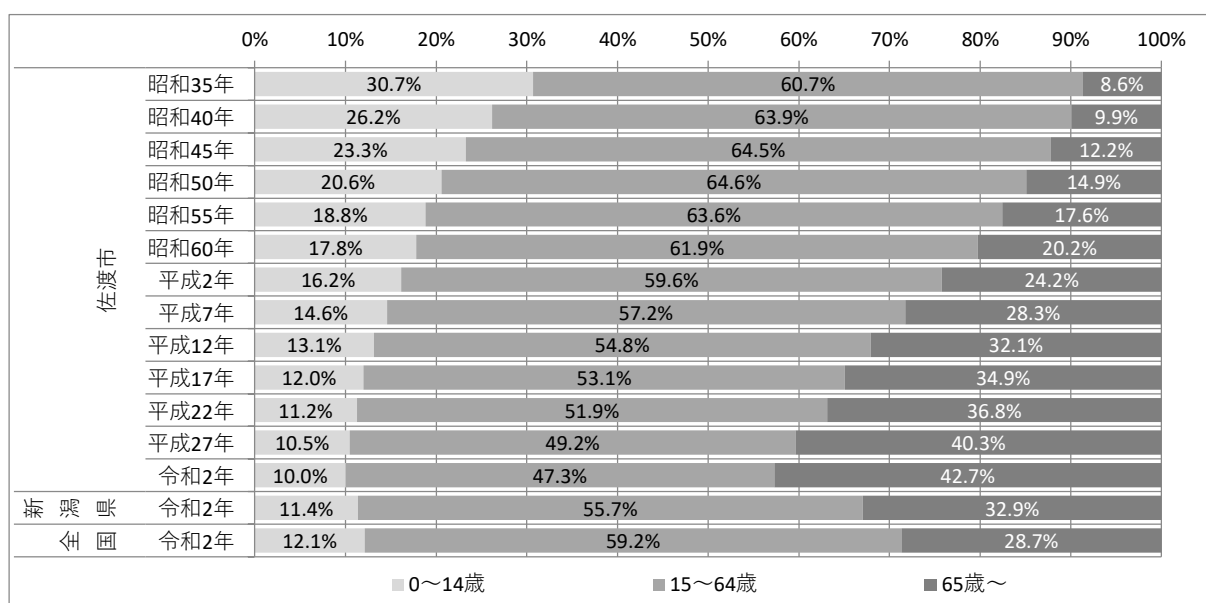
資料：国勢調査

図 2-5 年齢別人口構成 (令和2年)

令和2年の3階層別の65歳以上の高齢者人口構成比は、全国、新潟県が32.9%であるのに対して本市は42.7%と高くなっています。

15歳から64歳までの生産年齢階層は、全国が59.2%、新潟県が55.7%といずれも50%台であるのに対して本市は47.3%と約10ポイント低い状況となっています。

14歳以下の年少人口は、全国が12.1%、新潟県が11.4%となっているのに対して本市は10.0%で、高齢化率の高さと比べて全国や新潟県より約1～2ポイント低い状況です。

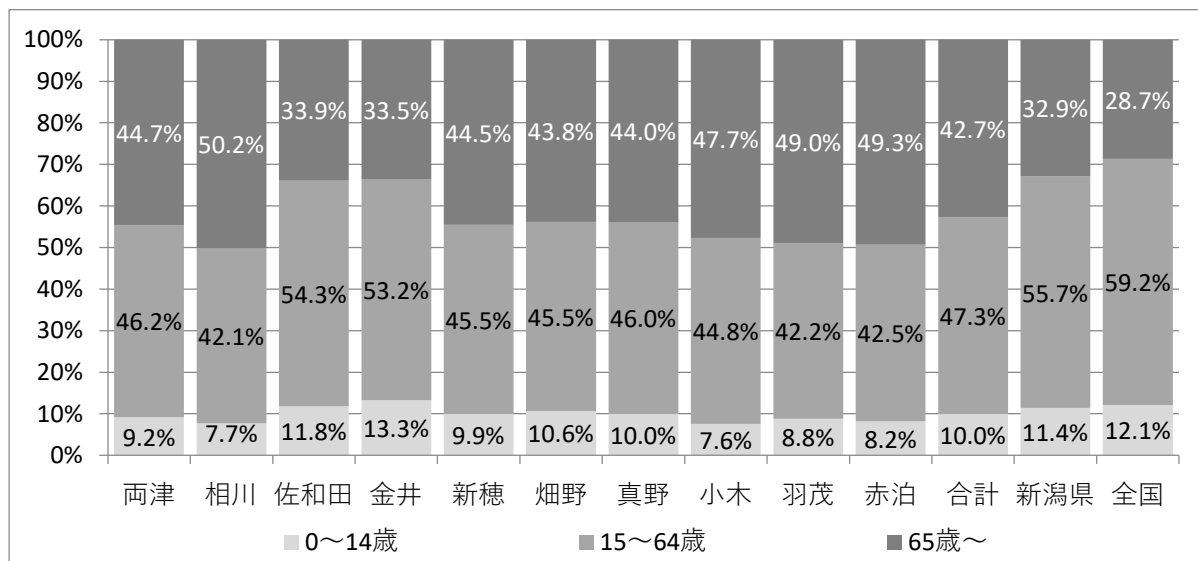


資料：国勢調査

図 2-6 地区別の年齢別人口構成 (3階層) の推移

本市の地域別の3階層別人口構成は、佐和田地区と金井地区の高齢人口（65歳以上）の構成比が他の地区に比べて30%台前半と低く、年少人口（0～14歳）の構成比が高くなっています。このうち金井地区の年少人口（0～14歳）の構成比は、全国や新潟県に比べて高くなっています。

一方で、高齢人口構成化の最も高い地区は、相川地区が50.2%、ついで赤泊地区が49.3%、羽茂地区が49.0%と続いており、この3地区の高齢人口構成化が他の地区に比べて高くなっています。



資料：国勢調査

図 2-7 地区別の年齢別人口構成（3階層）（令和2年）

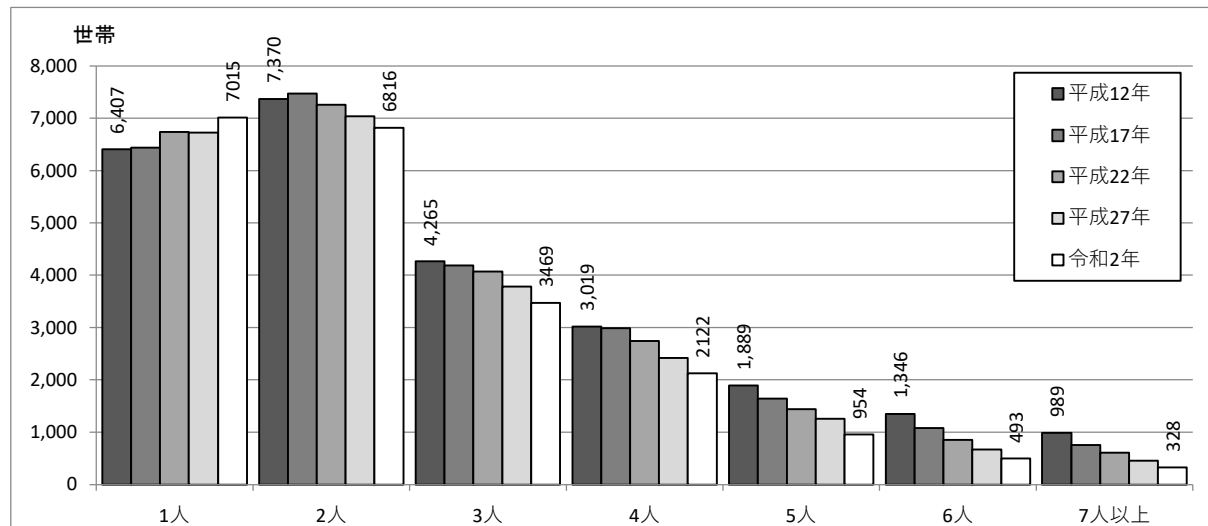
全国同様に本市においても高齢化は進展しつつありますが、その度合いは大幅に高くなっています。

今後、高齢化の進展は、高齢単身世帯や空き家の増加を伴ってくると予想されます。

このような状況を踏まえ、今後の住宅政策は、人口減少社会を前提に、これまでの「量」の施策から、今ある資源を有効に活用する「質」の施策への転換が求められます。

3 世帯当たり人員の動向

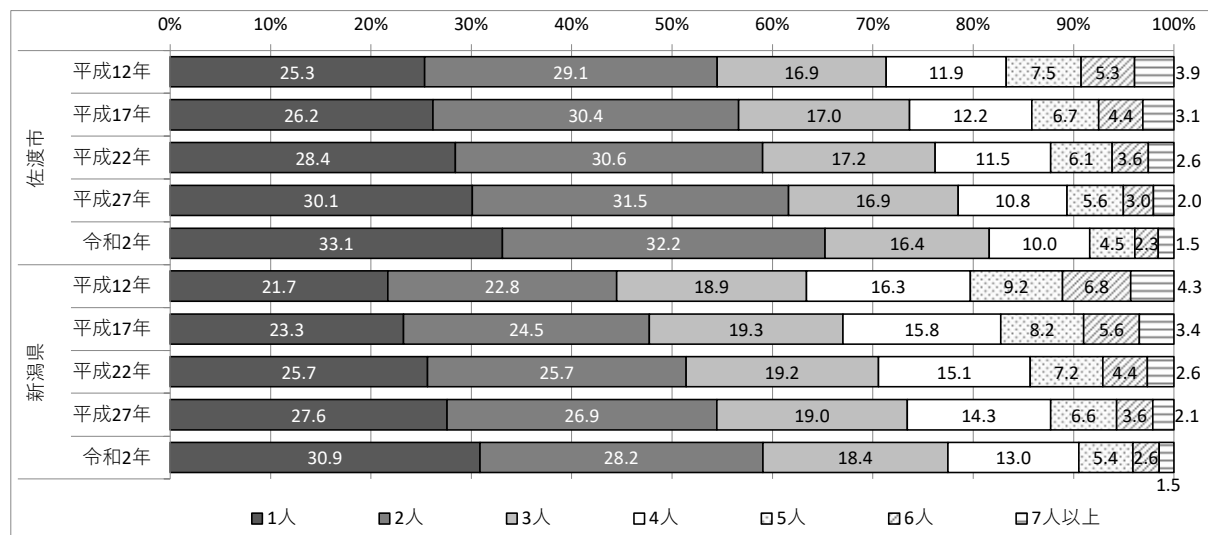
本市の世帯当たり人員別世帯数は、単身（1人）世帯数が増加する傾向を示していますが、2人世帯以上は減少しています。



資料：国勢調査

図 2-8 世帯人員別世帯数の推移

近年の小規模世帯の増加傾向は新潟県においても同様ですが、本市の場合、令和2年の単身（1人）及び2人世帯を合わせた構成比が65.3%、新潟県の59.1%と比べて約6ポイント高くなっています。

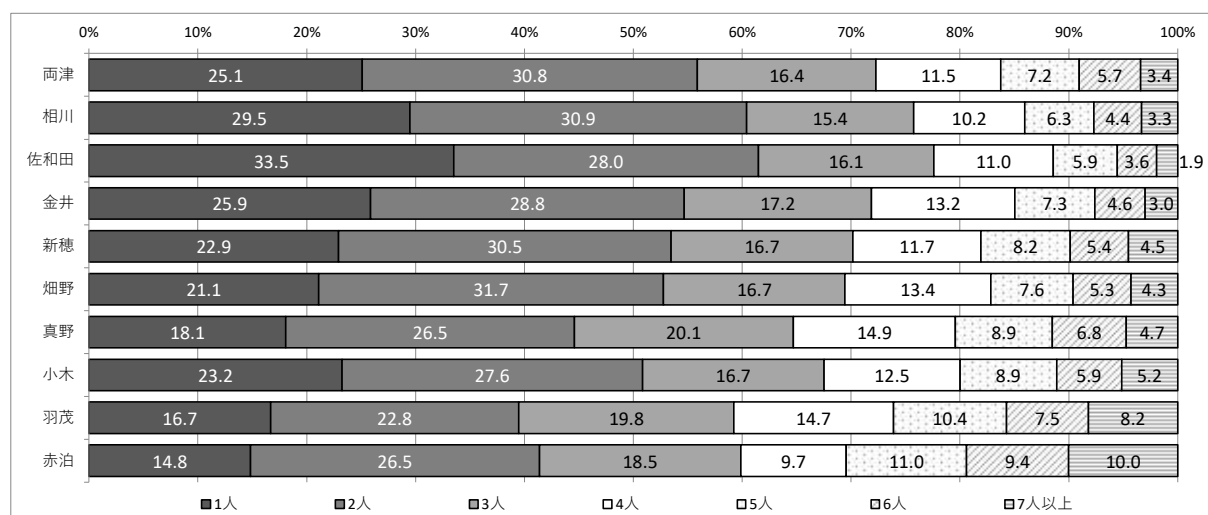


資料：国勢調査

図 2-9 世帯人員別世帯数の推移（新潟県との比較）

令和2年の単身（1人）と2人世帯を合わせた構成比は、相川地区、佐和田地区が60%を超えて高くなっているのに対して、羽茂地区、赤泊地区は40%前後で低くなっています。

羽茂地区、赤泊地区の単身（1人）と2人世帯を合わせた構成比は、新潟県に比べて約20ポイント低い状況となっています。



資料：国勢調査

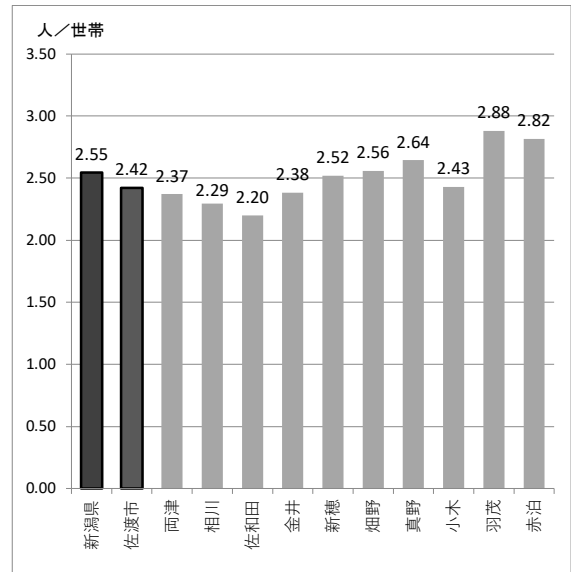
図 2-10 地区別の世帯人員別世帯数の構成（令和2年）

4 地区別世帯当たり人員の動向

令和2年の新潟県の世帯当たり人員は2.55人となっています。それに対して本市は0.13人少ない2.42人となっています。

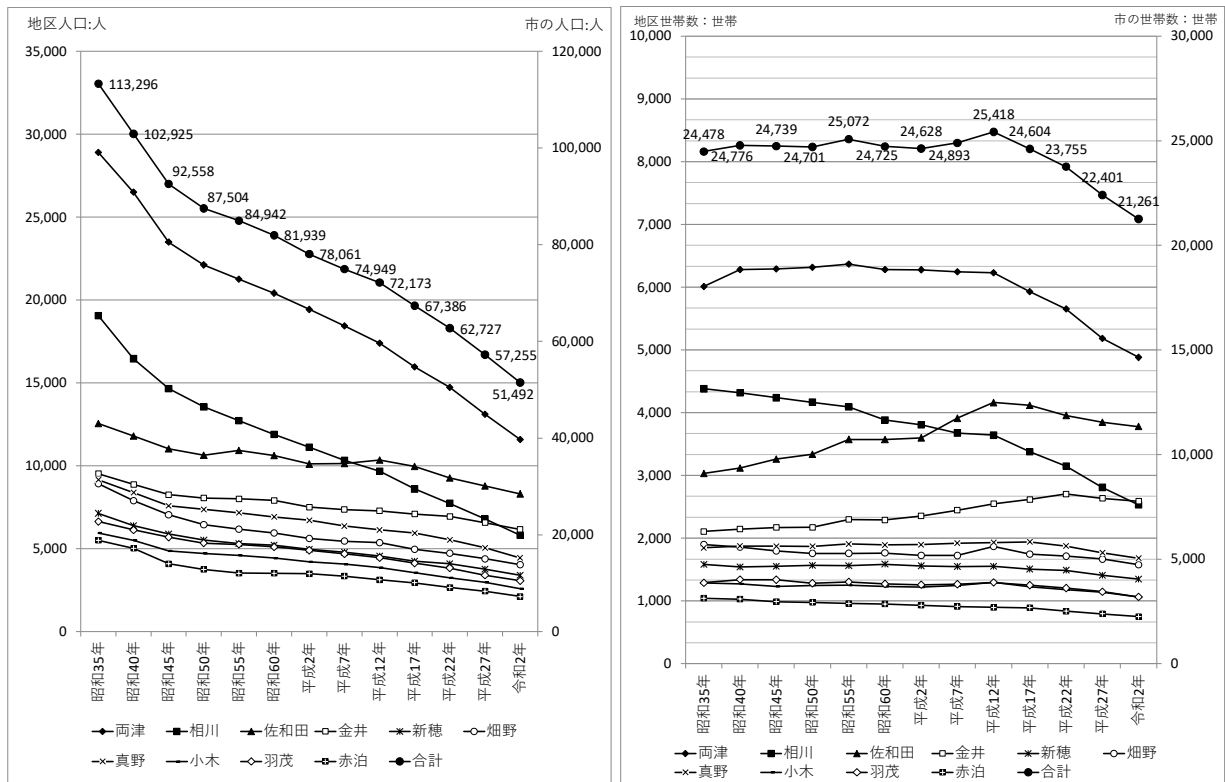
地区別では両津、相川、佐和田、金井地区が市に比べて少ないものの、他の地区は上回る状況にあり、そのうち畑野、真野、羽茂、赤泊地区は新潟県より多くなっています。

市あるいは大半の地区が人口、世帯数ともに減少傾向を示す中であって、平成22年までは金井地区で世帯数が増加する傾向を示していましたが、平成27年以降は全地区で減少しています。



資料：国勢調査

図 2-1 1 地区別世帯当たり人員（令和2年）



資料：国勢調査

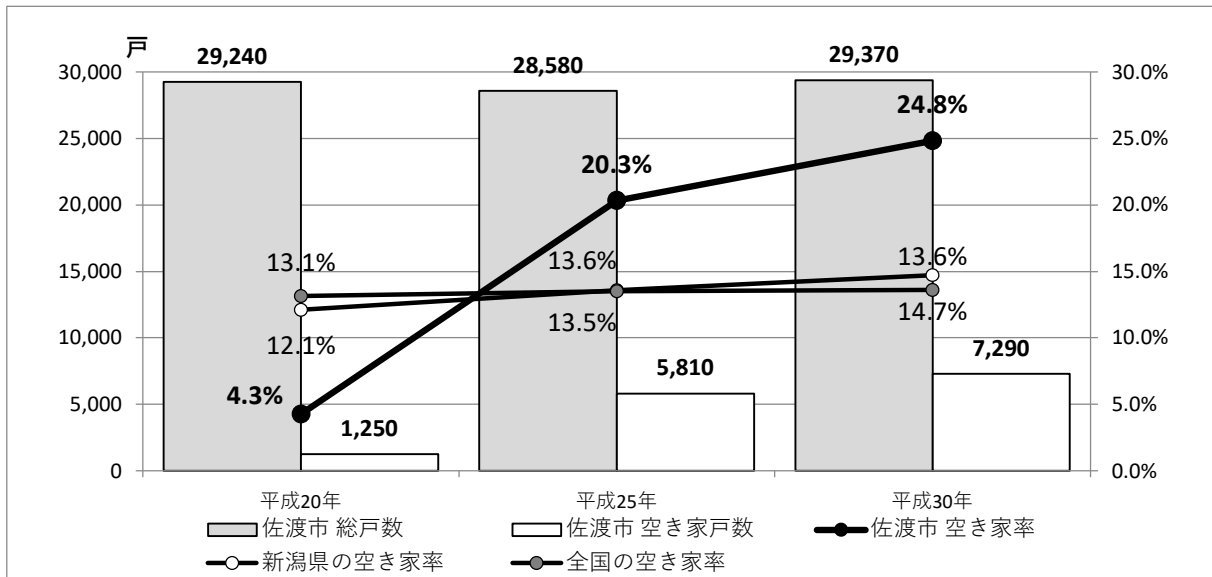
図 2-1 2 地区別人口と世帯数の推移

2-2 住宅ストックの状況

1 空き家率の推移

平成30年住宅・土地統計調査によると、住宅総数に占める空き家率は、全国が14.7%、新潟県が13.6%であり、本市は24.8%と高い状況となっています。

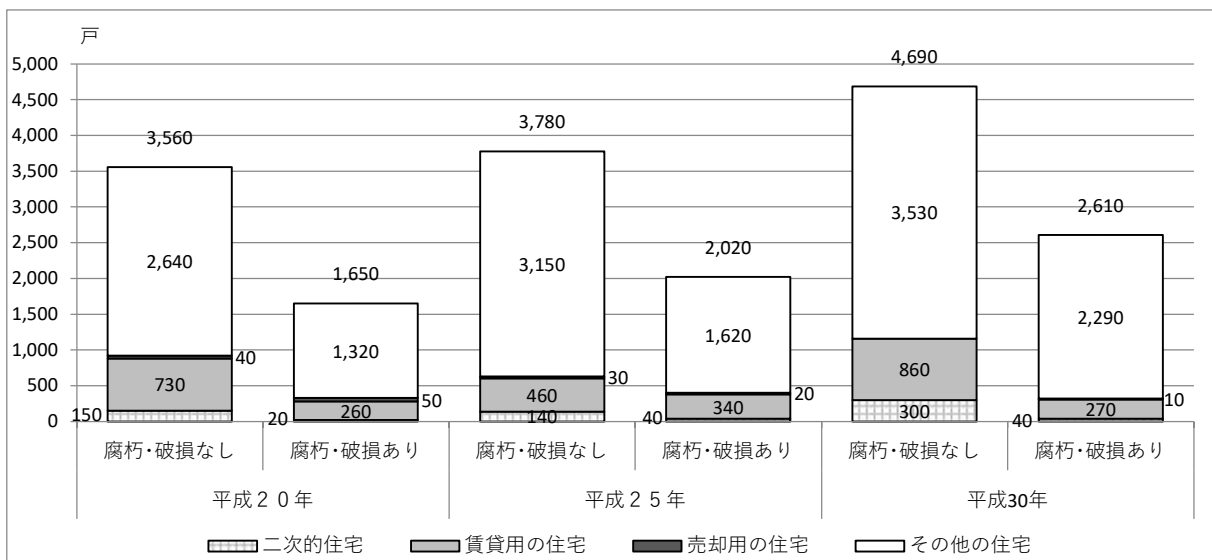
空き家の中における住宅の種類は、全国では賃貸用の住宅が多くなっていますが、新潟県と本市は「その他の住宅（持ち家住宅等）」が多くなっています。その中でも本市の「その他の住宅（持ち家住宅等）」は、空き家の約80%を占める状況となっています。



資料：住宅・土地統計調査

図 2-13 住宅戸数の推移

平成30年における本市の腐朽・破損の有無別の空き家数は、腐朽・破損ありが約2,610戸、腐朽・破損なしが約4,690戸で、腐朽・破損なしが腐朽・破損ありの約1.5倍の戸数となっています。また、腐朽・破損なしのその他の住宅は、平成20年と比較すると約1,100戸の増加となっています。



注：二次的住宅は別荘など

資料：住宅・土地統計調査

図 2-14 空き家の状況

2 住宅の所有関係別世帯数の推移

令和2年国勢調査によると、住宅に住む世帯の住宅の所有関係別の構成比は、持ち家が約82%、次いで民間借家が約11%、公的借家が約4%とつづいており、持ち家率が高くなっています。

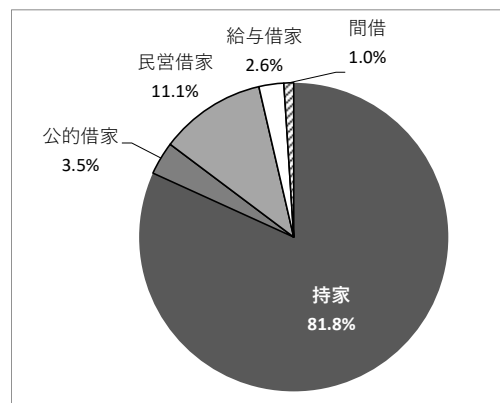
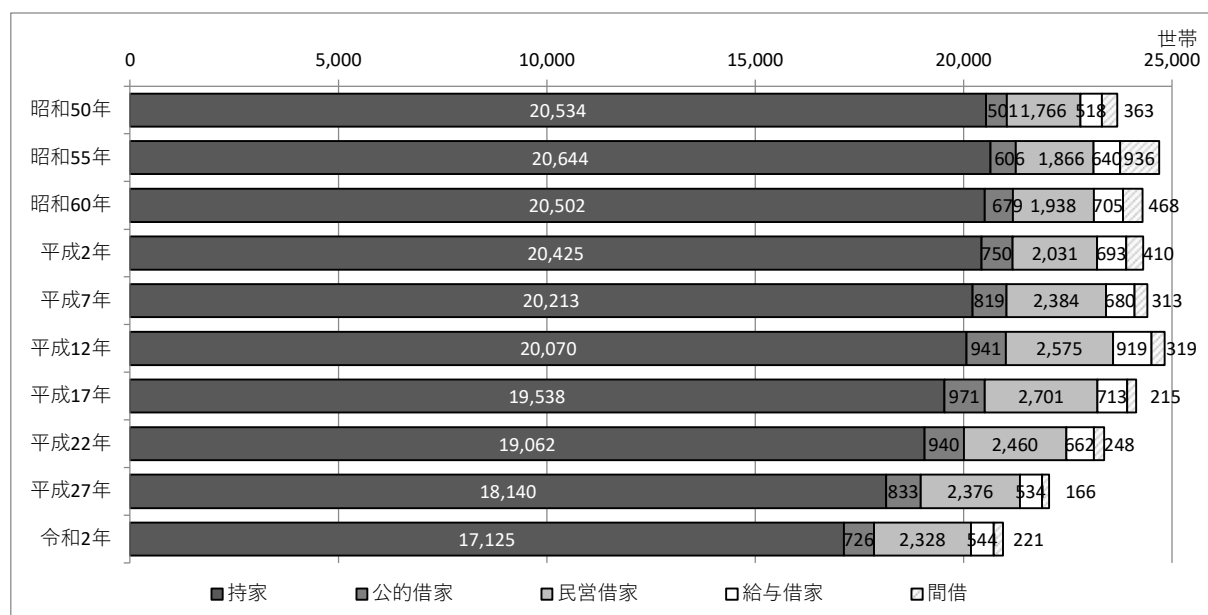


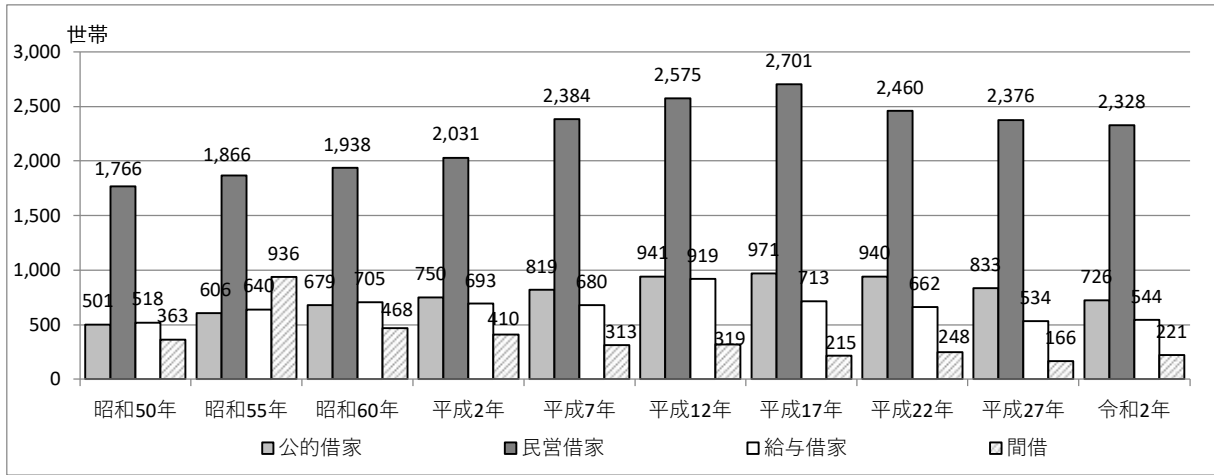
図 2-15 住宅の所有関係別世帯数の割合 (令和2年)

借家で最も多い民間借家に居住する世帯数は、平成17年までは増加の傾向を示していましたが、その後は減少に転じています。給与借家も民間借家とほぼ同様に平成12年までは増加していましたが、平成17年以降は減少傾向を示しています。間借りについては昭和55年に大幅に増加し、その後減少傾向を示していましたが、平成17年以降は横ばい傾向にあります。公的借家は、平成17年までは増加していましたが、その後は減少しています。



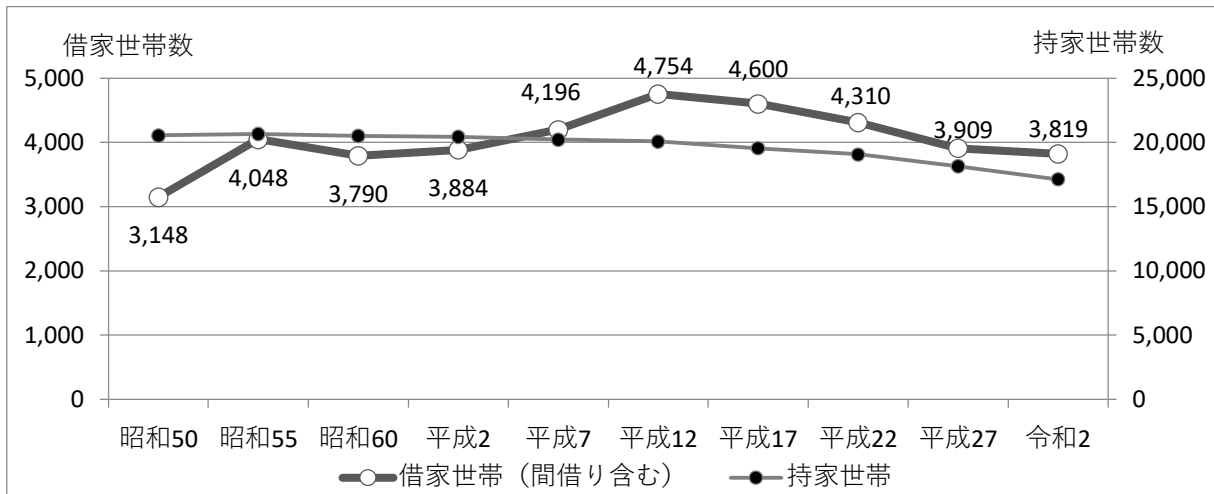
資料：国勢調査

図 2-16 住宅の所有関係別世帯数の推移



資料：国勢調査

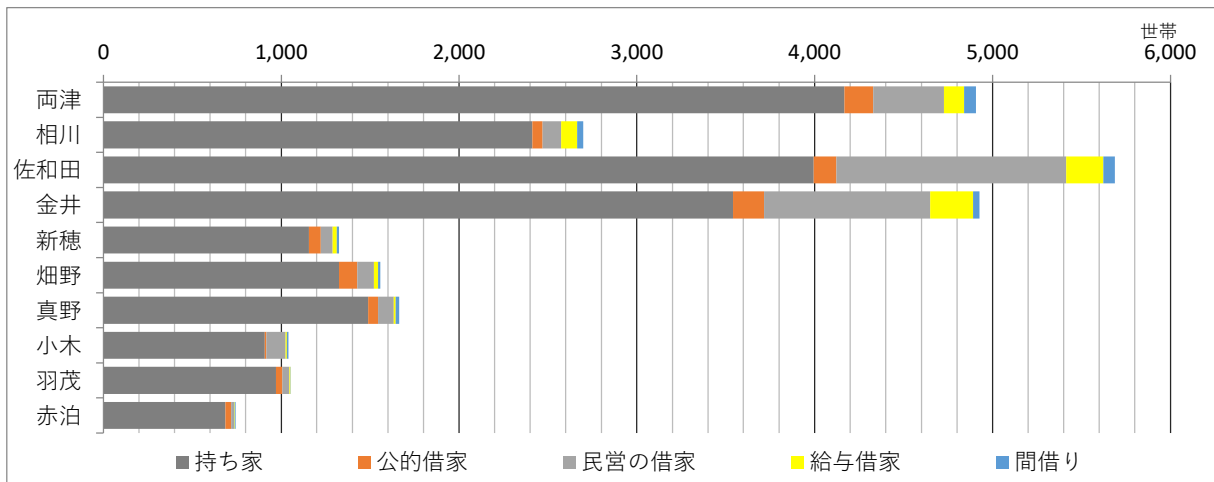
図 2-17 借家居住世帯数の推移



資料：国勢調査

図 2-18 住宅の所有関係別世帯数の動向

令和2年の持ち家世帯の最も多い地区は両津地区、民営借家の最も多い地区は佐和田地区、公的借家（公営・都市再生機構・会社の借家）の最も多い地区は金井地区となっています。



資料：国勢調査

図 2-19 地区別の住宅の所有関係別世帯数（令和2年）

地区別の高齢化率と持ち家率の関係は、高齢化率の高い羽茂地区と赤泊地区の持ち家率がともに90%以上と高いのに対して、高齢化率の低い佐和田地区と金井地区はともに70%程度と低くなっています。

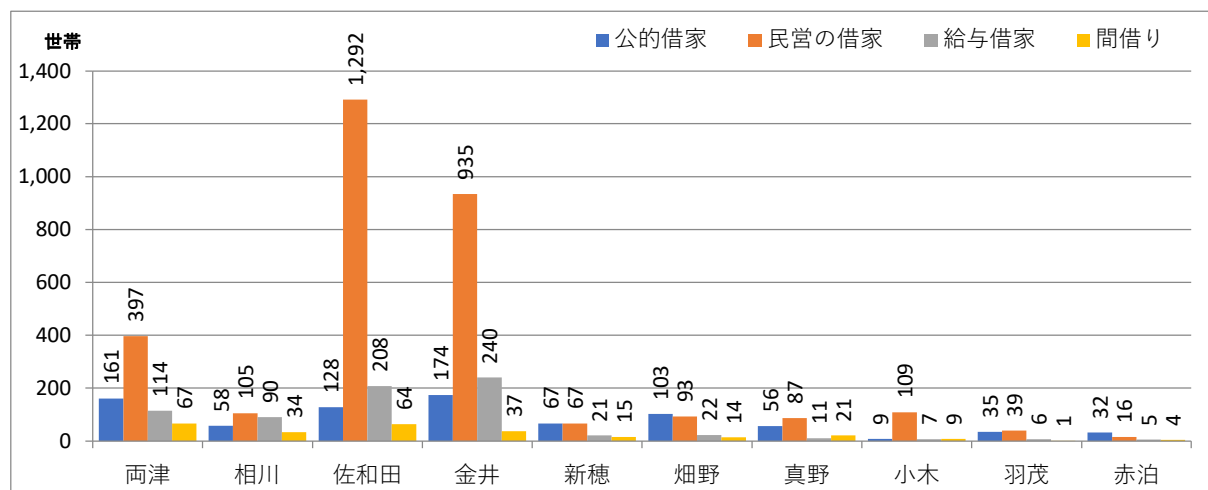
表 2-2 地区別住宅の所有関係別世帯数（令和2年）

地区	両津	相川	佐和田	金井	新穂	畑野	真野	小木	羽茂	赤泊	佐渡市
高齢化率	44.7%	50.2%	33.9%	33.5%	44.5%	43.8%	44.0%	47.7%	49.0%	49.3%	42.7%
持ち家	4,168	2,412	3,995	3,541	1,156	1,326	1,489	907	971	686	17,125
公的借家	161	58	128	174	67	103	56	9	35	32	726
民営の借家	397	105	1,292	935	67	93	87	109	39	16	2,328
給与借家	114	90	208	240	22	22	11	7	6	5	544
間借り	67	34	64	37	14	14	21	9	1	4	221
計	4,907	2,699	5,687	4,927	1,326	1,558	1,664	1,041	1,052	743	20,944
持ち家	84.94%	89.37%	70.25%	71.87%	87.18%	85.11%	89.48%	87.13%	92.30%	92.33%	81.77%
公的借家	3.28%	2.15%	2.25%	3.53%	5.05%	6.61%	3.37%	0.86%	3.33%	4.31%	3.47%
民営の借家	8.09%	3.89%	22.72%	18.98%	5.05%	5.97%	5.23%	10.47%	3.71%	2.15%	11.12%
給与借家	2.32%	3.33%	3.66%	4.87%	1.66%	1.41%	0.66%	0.67%	0.57%	0.67%	2.60%
間借り	1.37%	1.26%	1.13%	0.75%	1.06%	0.90%	1.26%	0.86%	0.10%	0.54%	1.06%
計	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%

資料：国勢調査

地区別の借家の内訳は、多くの地区で民営借家が最も高い構成比となっていますが、新穂、畑野、赤泊の3地区は公的借家の構成比が最も高いです。

間借りを含む借家世帯の中で公的借家の構成比が市平均の19.0%以下の地区は、佐和田7.6%、金井12.6%、小木6.7%の3地区となっています。



資料：国勢調査

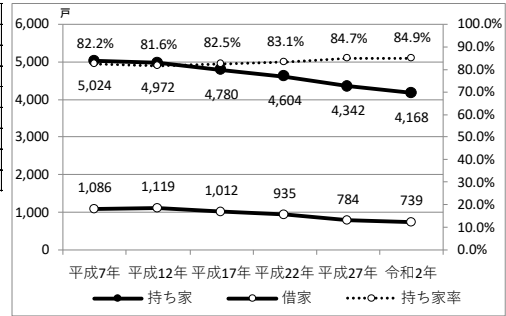
図 2-20 地区別借家の世帯数（令和2年）

表 2-3 地区別借家の世帯数構成比（令和2年）

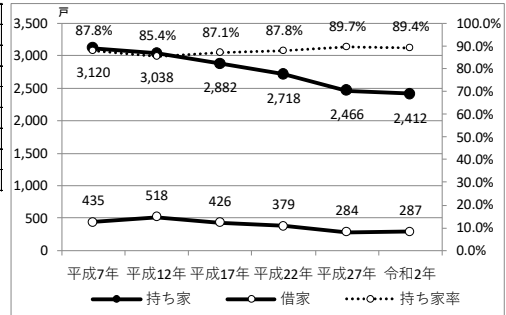
地区	公的借家	民営の借家	給与借家	間借り	計
両津	21.8%	53.7%	15.4%	9.1%	100.0%
相川	20.2%	36.6%	31.4%	11.8%	100.0%
佐和田	7.6%	76.4%	12.3%	3.8%	100.0%
金井	12.6%	67.5%	17.3%	2.7%	100.0%
新穂	39.4%	39.4%	12.4%	8.8%	100.0%
畑野	44.4%	40.1%	9.5%	6.0%	100.0%
真野	32.0%	49.7%	6.3%	12.0%	100.0%
小木	6.7%	81.3%	5.2%	6.7%	100.0%
羽茂	43.2%	48.1%	7.4%	1.2%	100.0%
赤泊	56.1%	28.1%	8.8%	7.0%	100.0%
佐渡市	19.0%	61.0%	14.2%	5.8%	100.0%

資料：国勢調査

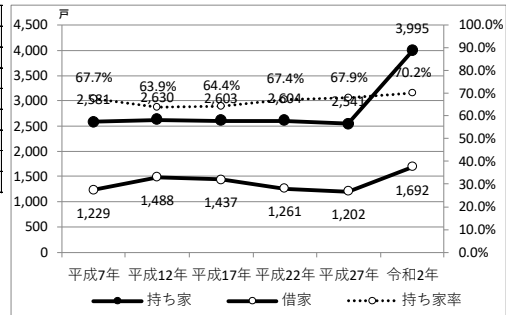
両津						
	平成7年	平成12年	平成17年	平成22年	平成27年	令和2年
合計戸数	6,110	6,091	5,792	5,539	5,126	4,907
持ち家	5,024	4,972	4,780	4,604	4,342	4,168
借家	1,086	1,119	1,012	935	784	739
持ち家率	82.2%	81.6%	82.5%	83.1%	84.7%	84.9%
公営の借家	179	197	218	216	183	161
民営の借家	682	666	610	522	454	397
給与借家	120	161	136	122	92	114
間借り	105	95	48	75	55	67



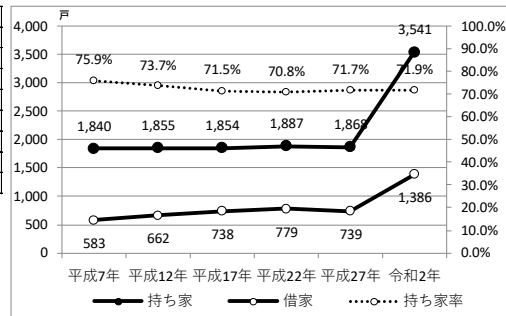
相川						
	平成7年	平成12年	平成17年	平成22年	平成27年	令和2年
合計戸数	3,555	3,556	3,308	3,097	2,750	2,699
持ち家	3,120	3,038	2,882	2,718	2,466	2,412
借家	435	518	426	379	284	287
持ち家率	87.8%	85.4%	87.1%	87.8%	89.7%	89.4%
公営の借家	80	101	95	91	65	58
民営の借家	199	183	163	149	103	105
給与借家	126	188	132	112	89	90
間借り	30	46	36	27	27	34



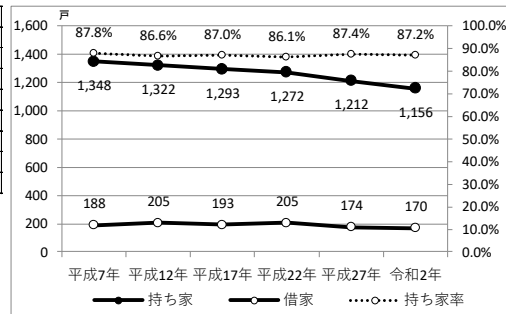
佐和田						
	平成7年	平成12年	平成17年	平成22年	平成27年	令和2年
合計戸数	3,810	4,118	4,040	3,865	3,743	5,687
持ち家	2,581	2,630	2,603	2,604	2,541	3,995
借家	1,229	1,488	1,437	1,261	1,202	1,692
持ち家率	67.7%	63.9%	64.4%	67.4%	67.9%	70.2%
公営の借家	145	157	150	133	113	128
民営の借家	835	1,029	1,045	903	929	1,292
給与借家	158	223	179	166	141	208
間借り	91	79	63	59	19	64



金井						
	平成7年	平成12年	平成17年	平成22年	平成27年	令和2年
合計戸数	2,423	2,517	2,592	2,666	2,607	4,927
持ち家	1,840	1,855	1,854	1,887	1,868	3,541
借家	583	662	738	779	739	1,386
持ち家率	75.9%	73.7%	71.5%	70.8%	71.7%	71.9%
公営の借家	132	135	132	139	134	174
民営の借家	290	319	434	467	470	935
給与借家	134	178	155	143	117	240
間借り	27	30	17	30	18	37



新穂						
	平成7年	平成12年	平成17年	平成22年	平成27年	令和2年
合計戸数	1,536	1,527	1,486	1,477	1,386	1,326
持ち家	1,348	1,322	1,293	1,272	1,212	1,156
借家	188	205	193	205	174	170
持ち家率	87.8%	86.6%	87.0%	86.1%	87.4%	87.2%
公営の借家	76	83	90	90	78	67
民営の借家	67	62	64	69	64	67
給与借家	34	42	34	37	26	21
間借り	11	18	5	9	6	15

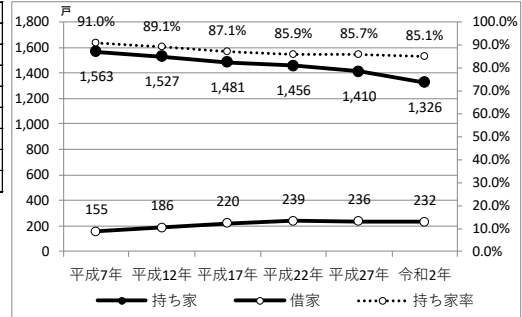


資料：国勢調査

図 2-21 地区別住宅所有関係別世帯数の推移（その1）

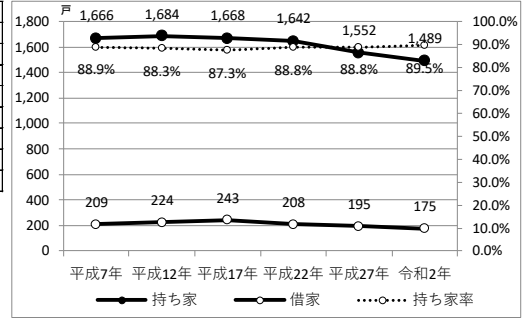
畑野

	平成7年	平成12年	平成17年	平成22年	平成27年	令和2年
合計戸数	1,718	1,713	1,701	1,695	1,646	1,558
持ち家	1,563	1,527	1,481	1,456	1,410	1,326
借家	155	186	220	239	236	232
持ち家率	91.0%	89.1%	87.1%	85.9%	85.7%	85.1%
公営の借家	93	105	105	114	112	103
民営の借家	38	47	82	96	96	93
給与借家	12	32	18	14	16	22
間借り	12	2	15	15	12	14



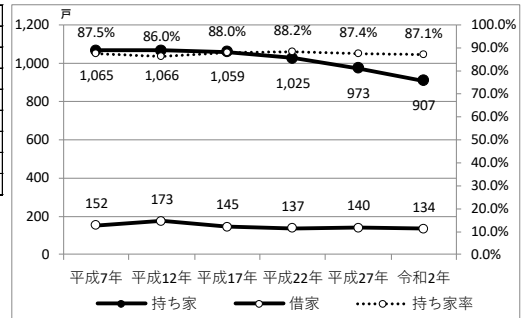
真野

	平成7年	平成12年	平成17年	平成22年	平成27年	令和2年
合計戸数	1,875	1,908	1,911	1,850	1,747	1,664
持ち家	1,666	1,684	1,668	1,642	1,552	1,489
借家	209	224	243	208	195	175
持ち家率	88.9%	88.3%	87.3%	88.8%	88.8%	89.5%
公営の借家	74	83	90	76	70	56
民営の借家	102	90	111	100	96	87
給与借家	21	29	24	17	15	11
間借り	12	22	18	15	14	21



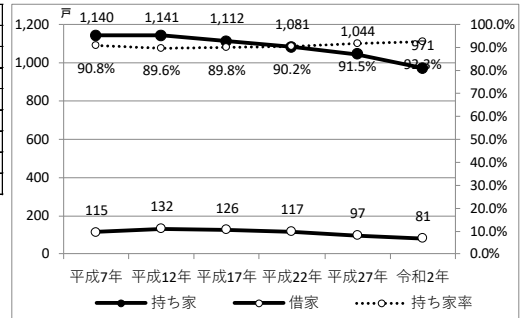
小木

	平成7年	平成12年	平成17年	平成22年	平成27年	令和2年
合計戸数	1,217	1,239	1,204	1,162	1,113	1,041
持ち家	1,065	1,066	1,059	1,025	973	907
借家	152	173	145	137	140	134
持ち家率	87.5%	86.0%	88.0%	88.2%	87.4%	87.1%
公営の借家	5	10	10	10	10	9
民営の借家	112	136	121	100	106	109
給与借家	25	16	10	16	14	7
間借り	10	11	4	11	10	9



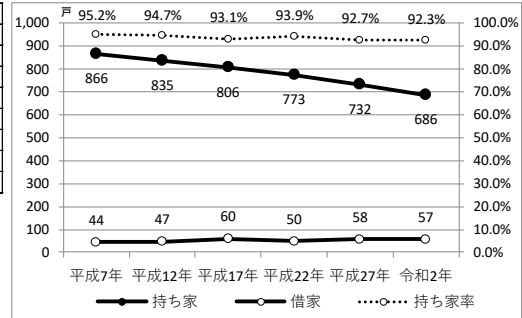
羽茂

	平成7年	平成12年	平成17年	平成22年	平成27年	令和2年
合計戸数	1,255	1,273	1,238	1,198	1,141	1,052
持ち家	1,140	1,141	1,112	1,081	1,044	971
借家	115	132	126	117	97	81
持ち家率	90.8%	89.6%	89.8%	90.2%	91.5%	92.3%
公営の借家	31	49	50	45	37	35
民営の借家	45	33	50	39	43	39
給与借家	35	41	23	26	13	6
間借り	4	9	3	7	4	1



赤泊

	平成7年	平成12年	平成17年	平成22年	平成27年	令和2年
合計戸数	910	882	866	823	790	743
持ち家	866	835	806	773	732	686
借家	44	47	60	50	58	57
持ち家率	95.2%	94.7%	93.1%	93.9%	92.7%	92.3%
公営の借家	4	21	31	26	31	32
民営の借家	14	10	21	15	15	16
給与借家	15	9	2	9	11	5
間借り	11	7	6			4



資料：国勢調査

図 2-22 地区別住宅所有関係別世帯数の推移（その2）

3 住宅の所有関係別世帯当たり人員の推移

住宅の所有関係別の世帯当たり人員は、年々減少し住宅に住む全世帯では令和2年に2.4人となっています。

令和2年の世帯当たり人員が2人以上となっている住宅所有関係は、持ち家の2.5人、公的借家の2.1人で、他の住宅は全て2人以下となっています。

表 2-4 住宅所有関係別人口・世帯

和暦	昭和50	昭和55	昭和60	平成2	平成7	平成12	平成17	平成22	平成27	令和2
西暦	1975	1980	1985	1990	1995	2000	2005	2010	2015	2020
人口(人)	87,504	84,942	81,939	78,061	74,949	72,173	67,384	62,727	57,255	51,492
住宅に住む一般世帯人口	85,282	83,552	80,417	76,883	73,202	70,245	65,636	60,800	55,010	49,268
持家	76,959	74,224	71,431	68,088	64,275	60,733	56,346	52,419	47,525	42,375
借家	7,238	7,783	8,258	8,125	8,376	8,874	8,853	7,893	7,141	6,470
公的借家	1,355	1,691	1,993	2,059	2,186	2,350	2,361	2,289	1,917	1,555
民営借家	4,447	4,450	4,484	4,354	4,702	4,856	5,181	4,471	4,291	4,064
給与借家	1,436	1,642	1,781	1,712	1,488	1,668	1,311	1,133	933	851
間借	1,085	1,545	728	670	551	638	437	488	344	423
住宅に住む一般世帯数	23,682	24,692	24,292	24,309	24,409	24,824	24,138	23,372	22,049	20,944
持家	20,534	20,644	20,502	20,425	20,213	20,070	19,538	19,062	18,140	17,125
借家計	2,785	3,112	3,322	3,474	3,883	4,435	4,385	4,062	3,743	3,598
公的借家	501	606	679	750	819	941	971	940	833	726
民営借家	1,766	1,866	1,938	2,031	2,384	2,575	2,701	2,460	2,376	2,328
給与借家	518	640	705	693	680	919	713	662	534	544
間借	363	936	468	410	313	319	215	248	166	221
一般世帯世帯あたり人員	3.6	3.4	3.3	3.2	3.0	2.8	2.7	2.6	2.5	2.4
持家	3.7	3.6	3.5	3.3	3.2	3.0	2.9	2.7	2.6	2.5
借家	2.6	2.5	2.5	2.3	2.2	2.0	2.0	1.9	2.0	1.8
公的借家	2.7	2.8	2.9	2.7	2.7	2.5	2.4	2.4	2.3	2.1
民営借家	2.5	2.4	2.3	2.1	2.0	1.9	1.9	1.8	1.8	1.7
給与借家	2.8	2.6	2.5	2.5	2.2	1.8	1.8	1.7	1.7	1.6
間借	3.0	1.7	1.6	1.6	1.8	2.0	2.0	2.0	2.1	1.9

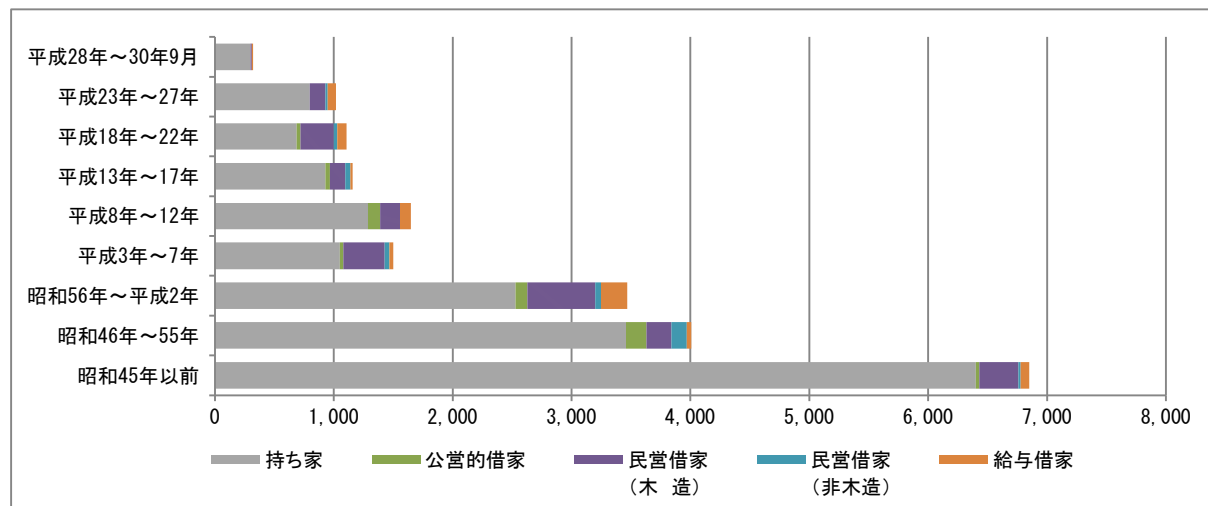
資料：国勢調査

4 住宅の所有関係別建設時期

本市の平成30年時点に現存する住宅の建設時期は、昭和45年以前が最も多くなっています。

建築基準法の新耐震基準が施行された昭和56年前後建設の住宅の構成比をみると、全住宅では約51%が新耐震基準以前となっています。

住宅の所有別では持ち家が約56%、民営借家（非木造）が約45%、公営借家が40%、民営借家（木造）が約25%、給与借家が約17%と続いています。



資料：住宅・土地統計調査

図 2-23 住宅の所有関係別建設時期 (平成 30 年)

表 2-5 新耐震基準前後の住宅の所有関係別建設時期 (平成 30 年)

年	持ち家		公営の借家		民営借家 (木造)		民営借家 (非木造)		給与借家		総数						
	年代別構成比	新耐震基準前後構成比	年代別構成比	新耐震基準前後構成比	年代別構成比	新耐震基準前後構成比	年代別構成比	新耐震基準前後構成比	年代別構成比	新耐震基準前後構成比	年代別構成比	新耐震基準前後構成比					
昭和45年以前	36.7%	56.5%	6.0%	40.0%	15.1%	24.8%	6.1%	45.5%	11.1%	17.5%	32.5%	51.5%					
昭和46年～55年	19.8%		34.0%		9.6%		39.4%		6.3%		19.0%						
昭和56年～平成2年	14.5%	43.5%	20.0%	60.0%	26.1%	75.2%	15.2%	54.5%	34.9%	82.5%	16.5%	48.5%					
平成3年～7年	6.0%		6.0%		16.1%		12.1%		4.8%		7.1%						
平成8年～12年	7.4%		20.0%		7.8%		0.0%		14.3%		7.8%						
平成13年～17年	5.3%		8.0%		6.0%		12.1%		3.2%		5.5%						
平成18年～22年	4.0%		6.0%		12.8%		9.1%		12.7%		5.3%						
平成23年～27年	4.6%		0.0%		6.0%		6.1%		11.1%		4.8%						
平成28年～30年9月	1.7%		0.0%		0.5%		0.0%		1.6%		1.5%						
計	100.0%				100.0%				100.0%				100.0%		100.0%		100.0%

資料：住宅・土地統計調査

5 借家世帯の収入

借家に居住する世帯の年収は 200～300 万円が最も多くなっています。借家の所有関係別では、給与借家は 700～1,000 万円、公的借家は 100～200 万円、民営借家は 300～400 万円が多くなっています。

本市においては民営借家に居住する 300 万円以下の世帯も公的借家の潜在需要者とみることができます。

表 2-6 借家居住者の年収別世帯数（平成 30 年）

世帯の年間 収入階級	借家							
	公営の借家		民営借家		給与借家		計	
	世帯数	構成比	世帯数	構成比	世帯数	構成比	世帯数	構成比
100万円未満	80	16.7%	250	9.8%			330	9.0%
100～200	170	35.4%	320	12.5%	50	8.2%	540	14.8%
200～300	120	25.0%	480	18.8%	70	11.5%	670	18.4%
300～400	60	12.5%	530	20.7%	40	6.6%	630	17.3%
400～500	10	2.1%	430	16.8%	80	13.1%	520	14.2%
500～700	40	8.3%	350	13.7%	150	24.6%	540	14.8%
700～1000			120	4.7%	180	29.5%	300	8.2%
1000～1500			80	3.1%	20	3.3%	100	2.7%
1500万円以上					20	3.3%	20	0.5%
計	480	100.0%	2,560	100.0%	610	100.0%	3,650	100.0%

資料：住宅・土地統計調査

借家に居住する世帯の収入は 200～300 万円が最も多くなっている中で、世帯人員別でみると単身、2 人、4 人世帯で 300 万円未満が最も多くなっています。

表 2-7 借家世帯数の世帯人員別年収（平成 30 年）

項目	300 万円未満	300～500	500～700	700～1000	1000～1500	1500 万円以上	不詳	計
1人	880	460	260	-	50	10	140	1,800
2	330	300	70	80	10	-	-	790
3	190	210	70	40	10	-	-	520
4	120	90	90	20	20	10	-	350
5	10	70	50	10	10	-	-	150
6	0	10	-	-	-	-	-	10
7人以上	-	10	-	-	-	-	-	10
計	1,530	1,150	540	150	100	20	140	3,630

資料：住宅・土地統計調査

6 高齢者のいる住宅の高齢者対応

高齢者の居住する持ち家と借家の高齢者対応は、内容によりその対応率は異なりますが、手すりの設置については持ち家が55.0%、借家が21.3%と持ち家の対応率が高くなっています。

同様にまたぎやすい高さの浴槽や車いすで通行可能な廊下の幅などについても持ち家に比べ借家の対応率は大幅に低い状況となっています。

表 2-8 高齢者のいる住戸の高齢者対応（平成30年）

項目	手すりがある									またぎやすい 高さの浴槽	廊下などが車 いすで通行可 能な幅	段差のない 屋内	道路から玄関 まで車いすで 通行可能
	総数	玄関	トイレ	浴室	脱衣所	廊下	階段	居住室	その他				
持ち家	55.0%	12.3%	32.3%	27.0%	5.5%	10.7%	29.5%	1.8%	1.8%	21.0%	22.8%	18.4%	13.3%
借家	21.3%	5.7%	9.3%	7.7%	1.6%	0.5%	15.0%	0.5%	0.5%	4.4%	4.6%	8.7%	2.7%
計	49.1%	11.1%	28.2%	23.6%	4.8%	8.9%	26.9%	1.5%	1.5%	18.0%	19.6%	16.7%	11.5%

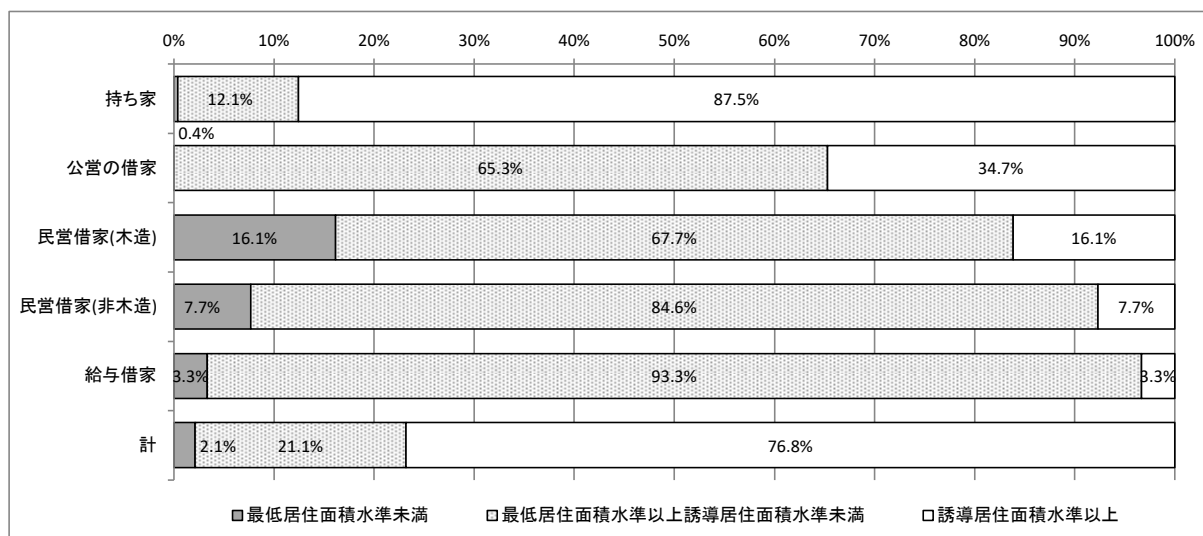
資料：住宅・土地統計調査

7 居住面積水準

① 住宅の所有別居住面積水準

本市の平成30年時点の居住面積水準は約77%の世帯が誘導居住面積水準以上、約21%が最低居住面積水準以上誘導居住面積水準未満、約2%（460世帯）が最低居住面積水準未満であり、比較的良好な状況となっています。

しかし、最低居住面積水準未満の住宅所有関係別では、持ち家が70世帯、民営借家（木造）が360世帯、民営借家（非木造）が20世帯、給与借家が10世帯となっており、民営借家（木造）の居住水準が低い状況です。



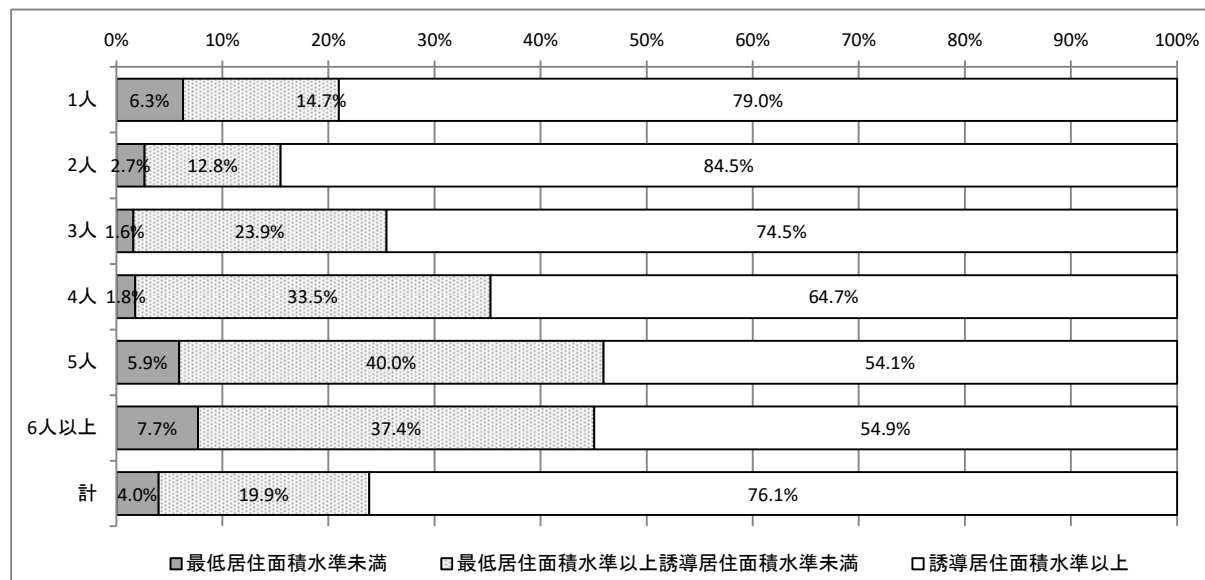
住宅の所有の関係	最低居住面積水準未満	最低居住面積水準以上誘導居住面積水準未満	誘導居住面積水準以上	計
持ち家	70	2,200	15,940	18,210
公営の借家	0	320	170	490
民営借家(木造)	360	1,510	360	2,230
民営借家(非木造)	20	220	20	260
給与借家	10	280	10	300
計	460	4,530	16,500	21,490

資料：住宅・土地統計調査

図 2-24 住宅の所有関係別居住面積水準（平成30年）

② 世帯人員別の居住面積水準

世帯人員別の居住面積水準をみると、最低居住面積水準未達世帯が最も多いのは、単身（1人）世帯の470世帯で約6%、次いで2人世帯が190世帯で約3%、5人世帯が80世帯で約6%、6人以上世帯が70世帯で約8%となっています。



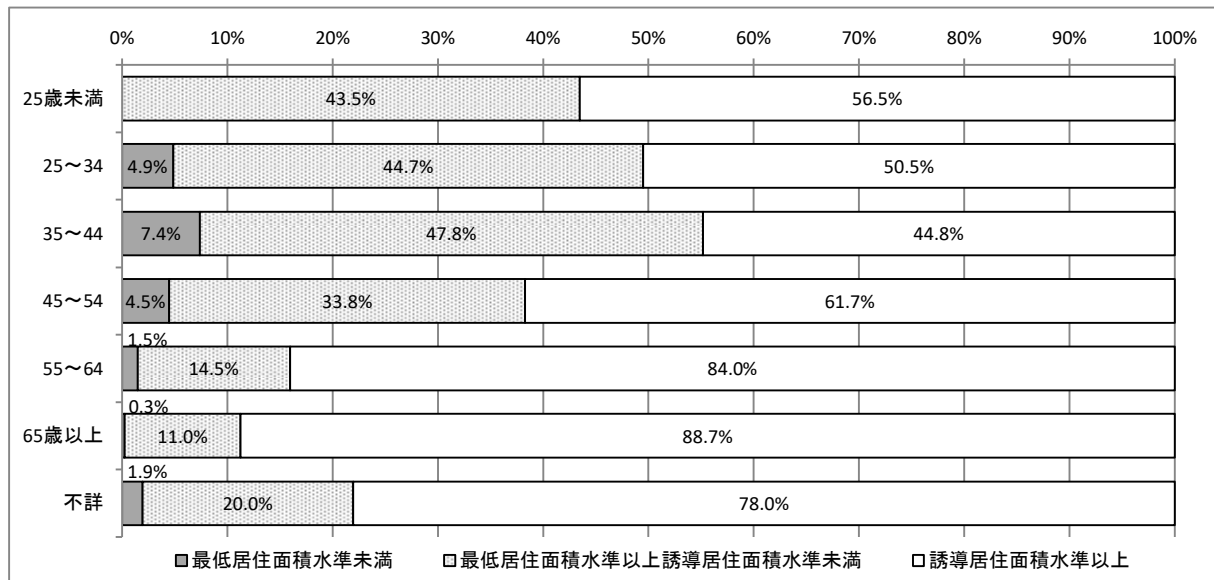
世帯人員	最低居住面積水準未達		最低居住面積水準以上誘導居住面積水準未達		誘導居住面積水準以上		計	
	世帯数	構成比	世帯数	構成比	世帯数	構成比	世帯数	構成比
1人	470	51.6%	1,100	24.2%	5,910	34.0%	7,480	32.7%
2人	190	20.9%	910	20.0%	6,000	34.5%	7,100	31.1%
3人	60	6.6%	900	19.8%	2,810	16.2%	3,770	16.5%
4人	40	4.4%	750	16.5%	1,450	8.3%	2,240	9.8%
5人	80	8.8%	540	11.9%	730	4.2%	1,350	5.9%
6人以上	70	7.7%	340	7.5%	500	2.9%	910	4.0%
計	910	100.0%	4,540	100.0%	17,400	100.0%	22,850	100.0%

資料：住宅・土地統計調査

図 2-25 世帯人員別居住面積水準（平成30年）

③ 世帯主年齢別の居住面積水準

最低居住面積水準未達の世帯率が最も高い年代は35～44歳で約7%、次いで45～54歳の4.5%となっており、子育て世帯での水準が低くなっています。



主な働き手の年齢	最低居住面積水準未達	最低居住面積水準以上誘導居住面積水準未達	誘導居住面積水準以上	計
25歳未満	0	100	130	230
25～34	50	460	520	1,030
35～44	150	970	910	2,030
45～54	130	980	1,790	2,900
55～64	70	690	4,000	4,760
65歳以上	30	1,230	9,930	11,190
不詳	430	4,430	17,280	22,140

資料：住宅・土地統計調査

図 2-26 世帯主年齢別居住面積水準（平成30年）

<参考> 居住面積水準

	概要	算定式	子どもに係る世帯人数の換算	世帯人数別の面積(例)(単位:㎡)			
				単身	2人	3人	4人
最低居住面積水準	世帯人数に応じて、健康で文化的な住生活の基本として必要不可欠な住宅の面積に関する水準	①単身者:25㎡ ②2人以上の世帯:10㎡×世帯人数+10㎡	3歳未満 0.25人	25	30 【30】	40 【35】	50 【45】
誘導居住面積水準	世帯人数に応じて、豊かな住生活の実現の前提として、多様なライフスタイルを想定した場合に必要と考えられる住宅の面積に関する水準	【都市居住型】 都心とその周辺での共同住宅居住を想定 【一般型】 郊外や都市部以外での戸建住宅居住を想定	3歳以上 6歳未満 0.5人	40	55 【55】	75 【65】	95 【85】
			6歳以上 10歳未満 0.75人	55	75 【75】	100 【87.5】	125 【112.5】

(注1) 子どもに係る世帯人数の換算により、世帯人数が2人に満たない場合は、2人とする
(注2) 世帯人数が4人を超える場合は、5%控除される

【 】内は、3～5歳児が1名いる場合

第3章 市営住宅等の状況

3-1 住宅の状況

1 管理の状況

本市には市営住宅、特定公共賃貸住宅、単独住宅、県営住宅の公的賃貸住宅が全体で 1,008 戸あり、このうち市営住宅が 838 戸で最も多く、全体の 83.1%を占めており、次いで単独住宅が 61 戸、6.1%、県営住宅が 56 戸、5.6%、特定公共賃貸住宅が 53 戸、5.3%となっています。

住宅の構造別の管理戸数は木造が最も多く、次いで準平（準耐火構造平屋建て）、耐火(中層耐火構造、耐火構造 2 階建て)、準二(準耐火二階建て)となっています。その中で、市営住宅は木造、準耐火、耐火と多種類の構造となっていますが、特定公共賃貸住宅は全てが木造、単独住宅は半数以上が木造、県営住宅は全て耐火(中層耐火構造)となっています。

表 3-1 種別構造別管理戸数

用途	木造	準平	準二	耐火	計
市営住宅	445	239	66	88	838
特定公共賃貸住宅	53	0	0	0	53
単独住宅	39	4	0	18	61
計	537	243	66	106	952
県営住宅	0	0	0	56	56
合計	537	243	66	162	1,008

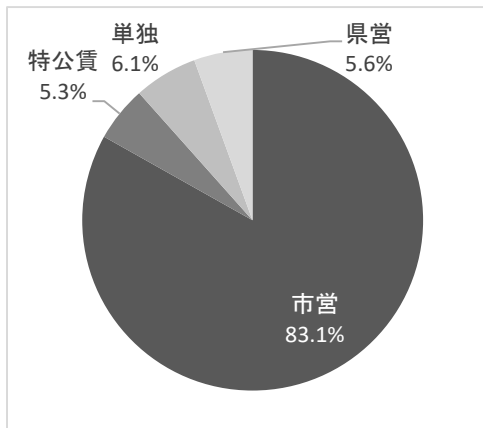


図 3-1 種別管理戸数比率

表 3-2 地区別構造別管理状況

項目	木造	準平	準二	耐火	計	
両津	市営	60	78	28	36	202
	単独	16	0	0	18	34
	計	76	78	28	54	236
相川	市営	1	0	0	52	53
	単独	1	4	0	0	5
	計	2	4	0	52	58
佐和田	市営	27	61	28	0	116
	計	27	61	28	0	116
金井	市営	95	36	10	0	141
	特公賃	6	0	0	0	6
	計	101	36	10	0	147
新穂	市営	78	24	0	0	102
	計	78	24	0	0	102
畑野	市営	84	10	0	0	94
	単独	20	0	0	0	20
	特公賃	6	0	0	0	6
計	110	10	0	0	120	
真野	市営	53	30	0	0	83
	特公賃	7	0	0	0	7
計	60	30	0	0	90	
小木	市営	5	0	0	0	5
	特公賃	5	0	0	0	5
	計	10	0	0	0	10
羽茂	市営	27	0	0	0	27
	単独	2	0	0	0	2
	特公賃	12	0	0	0	12
	計	41	0	0	0	41
赤泊	市営	15	0	0	0	15
	特公賃	17	0	0	0	17
計	32	0	0	0	32	
合計	537	243	66	106	952	
合計構成比	56.4%	25.5%	6.9%	11.1%	100.0%	

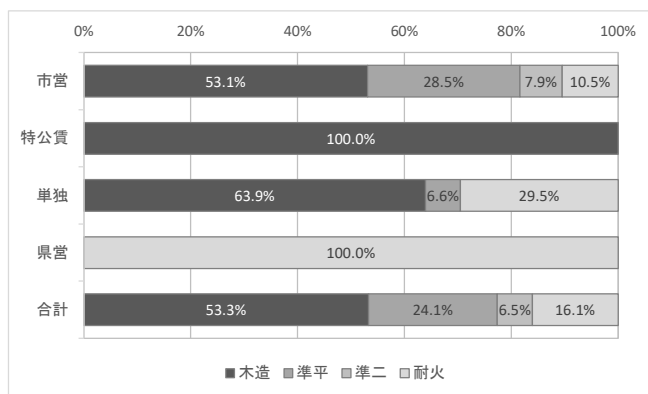


図 3-2 種別構造別管理戸数比率

資料：住宅係

表 3-3 市営住宅等管理一覧

種別	地区	団地名	管理戸数	建設年度	耐用年限	床面積 (㎡)	タイプ	棟数	構造	戸数	階数
市営	両津	1 白山第1住宅	18	H 16 2004	2074	94.9	2LDK	1	耐火	18	3
		2 白山第2住宅		S 62 1987	2017	66.2	3DK	2	木造	4	2
			(5号~8号)	H 18 2006	2036	77.8	2LDK	2	木造	4	2
			(9号~12号)	H 19 2007	2037	78.2	2LDK	2	木造	4	2
		3 中高野住宅 (1号~18号)		S 33 1958	1988	28.0	2K	3	準平	18	1
			(19号~30号)	S 45 1970	2000	33.9	2K	3	準平	12	1
			(31号~38号)	S 46 1971	2001	33.9	2K	2	準平	8	1
			(39号~54号)	S 47 1972	2002	33.9	2K	4	準平	16	1
			(55号~58号)	S 59 1984	2014	53.8	2DK	2	木造	4	1
		4 歌代住宅	24	S 48 1973	2003	36.7	2K	6	準平	24	1
	5 向高野第1住宅 (1号~12号)		S 53 1978	2023	65.9	3DK	3	準二	12	2	
		(13号~16号)	S 54 1979	2024	65.9	3DK	1	準二	4	2	
		(17号~24号)	S 55 1980	2025	65.9	3DK	2	準二	8	2	
		(25号~28号)	S 56 1981	2026	65.9	3DK	1	準二	4	2	
	6 向高野第2住宅	4	S 63 1988	2018	66.2	3DK	2	木造	4	2	
	7 福浦住宅	4	S 62 1987	2017	54.6	2DK	2	木造	4	1	
	8 住吉住宅 (1号~8号)		H 2 1990	2020	66.2	3DK	4	木造	8	2	
		(9号~18号)	H 3 1991	2021	66.2	3DK	5	木造	10	2	
	9 原黒住宅 (1号~8号)		H 5 1993	2023	76.7	2LDK	4	木造	8	2	
		(9号~12号)	H 6 1994	2024	76.7	2LDK	2	木造	4	2	
		(13号~18号)	H 11 1999	2029	77.5	3DK	3	木造	6	2	
	10 大野第1住宅	18	H 9 1997	2067	88.9	3LDK	1	耐火	18	3	
	両津 計			202					57		202
	相川	11 おりと住宅	16	S 53 1978	2048	56.8	3DK	1	耐火	16	4
		12 栄町住宅 (野かんぞう棟1F)		H 3 1991	2061	66.8	2DK	1	耐火	4	3
			(野かんぞう棟2・3F)	H 3 1991	2061	79.0	3DK		耐火	8	
			(あやめ棟1F)	H 8 1996	2066	66.8	2DK	1	耐火	4	3
			(あやめ棟2・3F)	H 8 1996	2066	79.0	3DK		耐火	8	
			(あさがお棟1F)	H 10 1998	2068	67.9	2DK	1	耐火	4	3
			(あさがお棟2・3F)	H 10 1998	2068	81.1	3DK		耐火	8	
	13 濁川住宅 18号	1	S 37 1962	1992	34.9	3K	1	木造	1	1	
	相川 計			53					5		53
	佐和田	14 開小路住宅 (1号~6号)		S 31 1956	1986	31.5	1K	2	木造	2	1
			(7号~12号)	S 34 1959	1989	29.7	1K	1	木造	1	1
		15 中島1区住宅	4	S 41 1966	1996	32.4	2K	4	木造	4	1
		16 中島2区住宅		S 45 1970	2000	31.5	2K	4	準平	15	1
			(1号~10号)	S 49 1974	2004	41.5	2K	2	準平	8	1
		17 岩野住宅 (11号~17号)		S 50 1975	2005	41.5	2K	2	準平	6	1
			18 八幡野田住宅 (1号~6号)		S 50 1975	2005	44.9	3K	1	準平	5
(7号~18号)				S 51 1976	2006	48.2	3K	2	準平	10	1
(20号~30号)				S 52 1977	2007	48.2	3K	3	準平	9	1
(31号~40号)				S 53 1978	2008	48.2	3K	2	準平	8	1
(101号~105号)				H 1 1989	2019	60.4	3K	2	木造	4	1
(107・108・111・112号)				H 2 1990	2020	60.4	3K	2	木造	4	1
(106・110号)		H 2 1990	2020	60.4	3K	2	木造	2	1		
19 中原蓮池住宅 (1号~6号)			S 51 1976	2021	55.4	3DK	1	準二	5	1	
		(7号~12号)	S 52 1977	2022	55.4	3DK	1	準二	5	1	
		(13号~21号)	S 53 1978	2023	55.4	3DK	1	準二	7	1	
	(22号~28号)	S 54 1979	2024	55.4	3DK	1	準二	6	1		
	(30号~35号)	S 55 1980	2025	55.4	3DK	1	準二	5	1		
20 沢根田上住宅 (1号~12号)		H 6 1994	2024	73.4	3DK	5	木造	5	1		
		H 7 1995	2025	73.4	3DK	5	木造	5	1		
佐和田 計			116					44		116	
金井	21 泉住宅	6	S 55 1980	2010	58.3	3DK	2	準平	6	1	
	22 千種西下住宅 (1号~2号 1F)		H 15 2003	2033	49.3	1LDK	1	木造	2	2	
		(3号~4号 2F)	H 15 2003	2033	77.3	2LDK		木造	2		
		(5号~6号 1F)	H 16 2004	2034	49.3	1LDK	1	木造	2	2	
		(7号~8号 2F)	H 16 2004	2034	77.3	2LDK		木造	2		
		(9号~10号 1F)	H 17 2005	2035	49.3	1LDK	1	木造	2	2	
		(11号~12号 2F)	H 17 2005	2035	77.3	2LDK		木造	2		
		(13号~14号 1F)	H 18 2006	2036	46.8	1LDK	1	木造	2	2	
(15号~16号 2F)	H 18 2006	2036	78.2	2LDK		木造	2				

第3章 市営住宅等の状況

種別	地区	団地名	管理戸数	建設年度	耐用年限	床面積 (㎡)	タイプ	棟数	構造	戸数	階数	
		23 木戸沢住宅 (A棟83・87号 1F)	22	H 11 1999	2029	65.3	2DK	1	木造	2	2	
		(A棟 80号 1F)		H 11 1999	2029	62.6	2DK		木造	1		
		(A棟 77・79号 2F)		H 11 1999	2029	81.1	3DK		木造	2		
		(B棟85・93号 1F)		H 12 2000	2030	69.5	2DK	1	木造	2	2	
		(B棟 92号 1F)		H 12 2000	2030	68.1	2DK		木造	1		
		(B棟 86・90号 2F)		H 12 2000	2030	89.2	3DK		木造	2		
		(C棟82号 1F 94号 2F)		H 13 2001	2031	81.6	2DK	1	木造	2	2	
		(C棟96号 1F 15号 2F)		H 13 2001	2031	76.6	2DK		木造	2		
		(C棟91号 1F 14号 2F)		H 13 2001	2031	74.1	3DK		木造	2		
		(D棟19号 1F 22号 2F)		H 14 2002	2032	81.6	2DK	1	木造	2	2	
(D棟18号 1F 21号 2F)		H 14 2002	2032	76.6	2DK		木造	2				
(D棟17号 1F 20号 2F)		H 14 2002	2032	74.1	3DK		木造	2				
		24 木戸沢第2住宅 (1号～9号)	28	S 53 1978	2008	51.1	3DK	2	準平	9	1	
		(10号～18号)		S 54 1979	2009	54.1	3DK	2	準平	9	1	
		(19号～28号)		S 56 1981	2026	64.9	3K	2	準二	10	2	
		25 木戸沢第3住宅	8	H 9 1997	2027	65.3	3DK	2	木造	8	2	
		26 吉井住宅 (42号～46号)	32	H 3 1991	2021	64.7	3DK	5	木造	5	1	
		(A-1～A-4号) (単身可)		H 23 2011	2041	52.1	2DK	1	木造	4	2	
		(B-1～B-6号) (単身可)		H 23 2011	2041	52.1	2DK	1	木造	6	2	
		(E-1～E-3号) (単身可)		H 24 2012	2042	52.4	2DK	1	木造	3	1	
		(F-1～F-3号) (単身可)		H 24 2012	2042	52.4	2DK	1	木造	3	1	
		(G-1～C-3号) (単身可)		H 25 2013	2043	52.4	2DK	1	木造	3	1	
		(D-1～D-3号) (単身可)		H 25 2013	2043	52.4	2DK	1	木造	3	1	
		(G-1～G-3号) (単身可)		H 26 2014	2044	52.4	2DK	1	木造	3	1	
		(H-1～H-2号) (単身可)		H 26 2014	2044	52.4	2DK	1	木造	2	1	
		27 吉井第2住宅 (28号～41号)	25	S 57 1982	2012	61.3	3DK	6	準平	12	1	
		(47号～51号)		H 4 1992	2022	64.7	3DK	5	木造	5	1	
		(52号～55号)		H 6 1994	2024	64.7	3DK	4	木造	4	1	
		(58号～61号)		H 7 1995	2025	64.7	3DK	4	木造	4	1	
		28 吉井第3住宅	4	H 15 2003	2033	79.1	2LDK	1	木造	4	2	
		金井 計	141					51		141		
新穂		29 瓜生屋第1住宅 (1号～4号)	16	H 9 1997	2027	46.3	2DK	2	木造	4	1	
		(5号～8号)		H 10 1998	2028	46.3	2DK	2	木造	4	1	
		(9号～10号)		H 10 1998	2028	76.1	3DK	1	木造	2	2	
		(11号～16号)		H 11 1999	2029	76.1	3DK	3	木造	6	2	
		30 瓜生屋第2住宅 (1号～12号)	12	H 13 2001	2031	76.18	3DK	2	木造	4	2	
		(5号～8号)		H 14 2002	2032	76.18	3DK	2	木造	4	2	
		(9号～10号)		H 15 2003	2033	76.18	3DK	1	木造	2	2	
		(11号～16号)		H 17 2005	2035	76.18	3DK	1	木造	2	2	
			31 馬場第1住宅	12	S 52 1977	2007	48.2	3DK	2	準平	12	1
			32 瀧上第1住宅	12	S 56 1981	2011	58.4	3DK	2	準平	12	1
			33 井内住宅 (A-1～A-8)	8	H 30 2018	2048	59	3DK	1	木造	8	
			井内住宅 (B-1～B-4)	4	R 2 2020	2050	53.6	2DK	1	木造	4	
			井内住宅 (C-1～C-4)	4	R 2 2020	2050	53.6	2DK	1	木造	4	
			井内住宅 (D-1～D-8)	8	R 3 2021	2051	59	3DK	1	木造	8	
			34 青木第1住宅 (4号～6号 9・10号)	10	S 63 1988	2018	66.5	3DK	5	木造	5	1
			(1号～3号 7・8号)		H 1 1989	2019	66.5	3DK	5	木造	5	1
		35 青木第2住宅 (2号～4号 8・9号)	16	H 5 1993	2023	67	3DK	5	木造	5	1	
		(10号)		H 6 1994	2024	67	3DK	1	木造	1	1	
		(1号 5号～7号)		H 5 1993	2023	76.1	3DK	4	木造	4	2	
		(11号～13号)		H 6 1994	2024	76.1	3DK	3	木造	3	2	
		(14号～16号)		H 7 1995	2025	76.1	3DK	3	木造	3	2	
		新穂 計	102					48		102		
畑野		37 野高屋住宅団地 (1) (1号～8号)	18	H 18 2006	2036	54.6	3K	5	木造	18	1	
		38 野高屋住宅団地 (2)	12	H 20 2008	2038	54.6	3K	4	木造	12	1	
		39 野高屋住宅団地 (3)	11	H 18 2006	2036	54.6	3K	4	木造	11	1	
		40 宮川住宅団地 (1)	5	S 61 1986	2016	61.5	3DK	5	木造	5	1	
		41 宮川住宅団地 (2)	10	S 56 1981	2011	58.3	3DK	2	準平	10	1	
		42 後何代住宅団地 (1)	10	S 59 1984	2014	61.5	3DK	10	木造	10	1	
		43 後何代住宅団地 (2) (1号～5号)		H 4 1992	2022	70.3	3DK	5	木造	5	1	
			(6号～10号)		H 5 1993	2023	70.3	3DK	5	木造	5	1
		44 後稲葉住宅団地 A棟		H 13 2001	2031	46.2	2DK	1	木造	6	2	
			B～D棟		H 13 2001	2031	45.7	2DK	3	木造	12	1
		畑野 計	94					44		94		

第3章 市営住宅等の状況

種別	地区	団地名	管理戸数	建設年度	耐用年限	床面積 (㎡)	タイプ	棟数	構造	戸数	階数			
真野	真野	45 浜田住宅	8	S 42	1967	1997	32.4	2K	8	木造	8	1		
		46 第1浜中住宅 (1号~8号)	20	S	50	1975	2005	44.9	3K	2	準平	8	1	
					51	1976	2006	44.9	3K	1	準平	6	1	
					51	1976	2006	44.9	3K	2	準平	6	1	
		47 第2浜中住宅	10	S 52	1977	2007	48.2	3K	3	準平	10	1		
		48 第1吉岡住宅 (1~7号)	17	S	61	1986	2016	68.4	3DK	7	木造	7	1	
					62	1987	2017	68.4	3DK	10	木造	10	1	
		49 第2吉岡住宅 (1~9号)	18	H	6	1994	2024	69.5	3DK	9	木造	9	1	
					7	1995	2025	69.5	3DK	9	木造	9	1	
		50 新町住宅 (1号~10号)	10	H 4	1992	2022	68.4	3DK	10	木造	10	1		
		真野 計			83					61		83		
		小木	小木	51 木野浦住宅 (1号~5号)	5	H 4	1992	2022	68.4	2LDK	1	木造	3	2
						H 4	1992	2022	71.6	3DK	1	木造	2	2
		小木 計			5					2		5		
		羽茂	羽茂	52 天沢住宅 1 (1号~14号)	10	S	59	1984	2014	57.9	3DK	2	木造	4
59	1984						2014	61.2	3DK	3	木造	6	1	
53 羽茂住宅 (1号~3号)	17			H	18	2006	2036	52.1	2DK	3	木造	3	1	
					18	2006	2036	78.6	4DK	2	木造	2	2	
					19	2007	2037	52.1	2DK	6	木造	6	1	
					19	2007	2037	78.6	4DK	2	木造	2	2	
					20	2008	2038	52.1	2DK	2	木造	2	1	
20	2008	2038	78.6	4DK	2	木造	2	2						
羽茂 計			27					22		27				
赤泊	赤泊	54 赤泊団地 (1号~2号)	4	S	62	1987	2017	77.8	4DK	2	木造	2	2	
					63	1988	2018	72.8	4DK	2	木造	2	2	
		55 真浦団地	2	H 6	1994	2024	79.9	3LDK	2	木造	2	2		
		56 浦津団地 (1号~4号)	6	H	12	2000	2030	49.6	1LDK	1	木造	4	2	
					12	2000	2030	39.7	1LDK	1	木造	1	1	
					13	2001	2031	39.7	1LDK	1	木造	1	1	
57 小熊住宅	3	H 20	2008	2038	80.5	3LDK	3	木造	3	2				
赤泊 計			15					12		15				
市営住宅 計			838					346		838				

種別	地区	団地名	管理戸数	建設年度	耐用年限	床面積 (㎡)	タイプ	棟数	構造	戸数	階数			
特公賃	金井	1 吉井第2住宅	2	H 6	1994	2024	64.79	3DK	2	木造	2	1		
		2 木戸沢第3住宅	4	H 8	1996	2026	66.65	3DK	1	木造	4	2		
		金井 計			6					3		6		
	畑野	畑野	3 後稲葉住宅団地	6	H 13	2001	2031	46.27	2DK	1	木造	6	2	
			畑野 計			6					1		6	
	真野	真野	4 新町住宅 (13号~15号)	7	H	12	2000	2030	69.56	3DK	3	木造	3	1
						13	2001	2031	69.56	3DK	4	木造	4	1
			真野 計			7					7		7	
	小木	小木	5 木野浦住宅 (6号~7号)	5	H	8	1996	2026	71.63	2LDK	1	木造	2	2
						9	1997	2027	71.63	2LDK	1	木造	1	2
						9	1997	2027	71.63	2LDK	1	木造	2	2
	小木 計			5					3		5			
	羽茂	羽茂	6 天沢住宅 2 (2号5~7号10号 12~14号)	12	H 8	1996	2026	83.95	3LDK	8	木造	8	1	
						1996	2026	69.47	4LDK	4	木造	4	2	
			羽茂 計			12					12		12	
	赤泊	赤泊	7 真浦団地 (3~5号)	11	H	7	1995	2025	86.62	3LDK	3	木造	3	2
						8	1996	2026	86.62	3LDK	1	木造	1	2
8						1996	2026	43.06	1LDK	1	木造	2	1	
9						1997	2027	43.06	1LDK	1	木造	2	1	
9						1997	2027	37.67	1LDK	1	木造	2	1	
9			1997	2027	44.30	1LDK	1	木造	1	1				
8 小熊住宅	6	H 17	2005	2035	53.47	1LDK	2	木造	6	1				
赤泊 計			17					10		17				
特公賃 計			53					36		53				

種別	地区	団地名	管理戸数	建設年度	耐用年限	床面積 (㎡)	タイプ	棟数	構造	戸数	階数
単独	両津	1 中高野単独住宅 (1号～6号)	6	S 46 1971	2001	29.80	2K	3	木造	6	1
		(7号～14号)		S 47 1972	2002	25.60	2K	0	木造	0	1
		2 大野第2住宅	18	H 14 2002	2072	72.63	2LDK	1	耐火	18	3
		3 上横山住宅	10	H 20 2008	2038	83.7 88.5	2LDK 3LDK	5	木造	10	2
		両津 計	34					9		34	
	相川	4 おりと向野住宅 (1～2号)	4	S 46 1971	2001	50.91	3DK	1	準平	2	1
		(5～6号)		S 46 1971	2001	44.66	3DK	1	準平	2	1
		5 濁川町住宅	1	S 30 1955	1985	113.18		1	木造	1	1
		相川 計	5					3		5	
	畑野	6 宮川住宅団地 (3) (4・5・8号)	8	H 10 1998	2028	96	4DK	3	木造	3	2
		(3・6・7号)		H 11 1999	2029	96	4DK	3	木造	3	2
		(1・2号)		H 12 2000	2030	96	4DK	2	木造	2	2
		7 榎田住宅団地	12	H 14 2002	2032	76.8	3DK	6	木造	12	2
		畑野 計	20					14		20	
	羽茂	8 本郷住宅	2	H 11 1999	2029	76.17		1	木造	1	1
				H 11 1999	2029	64.58		1	木造	1	1
		羽茂 計	2					2		2	
	単独住宅 計			61				28		61	

資料：住宅係

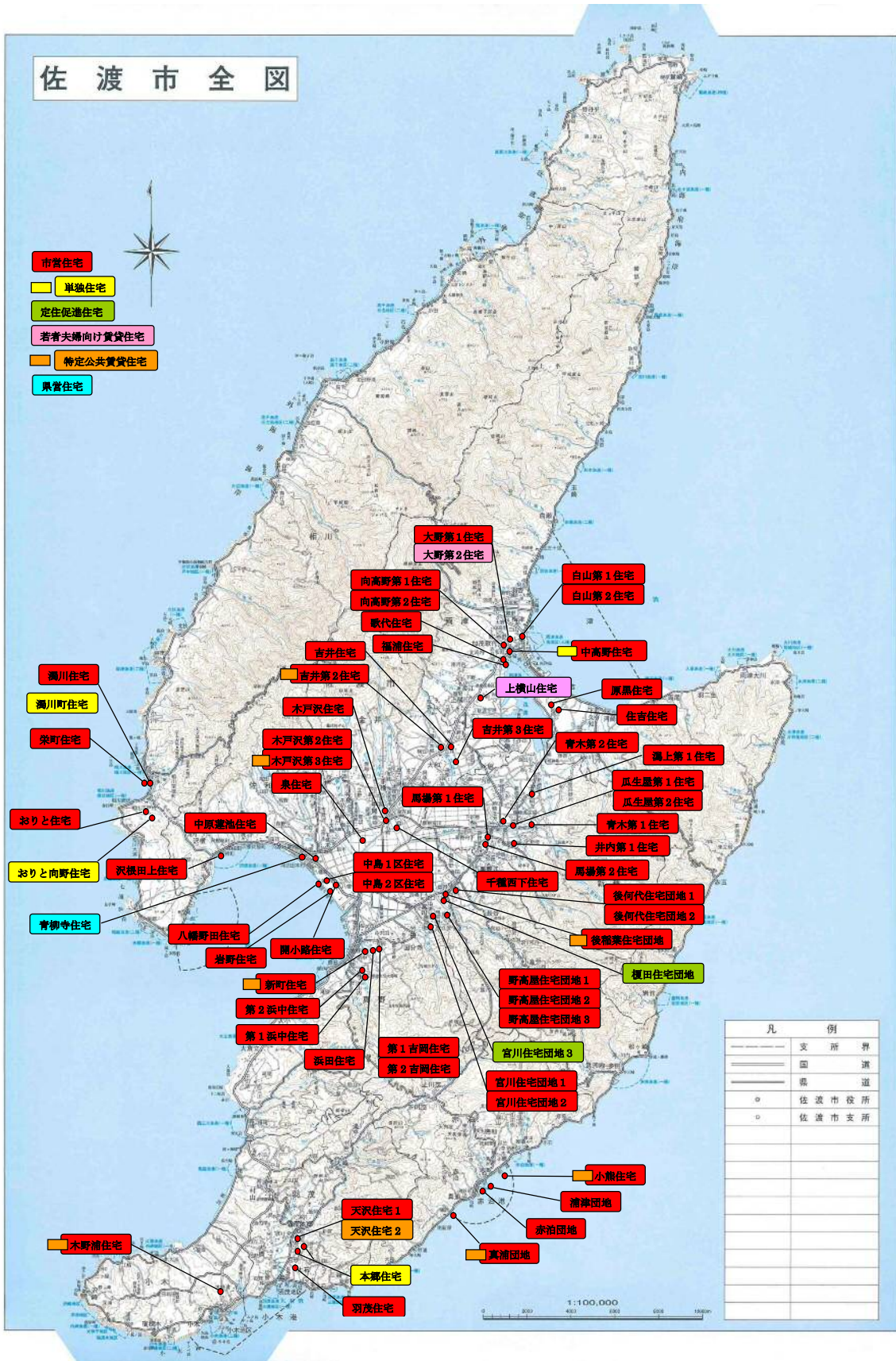


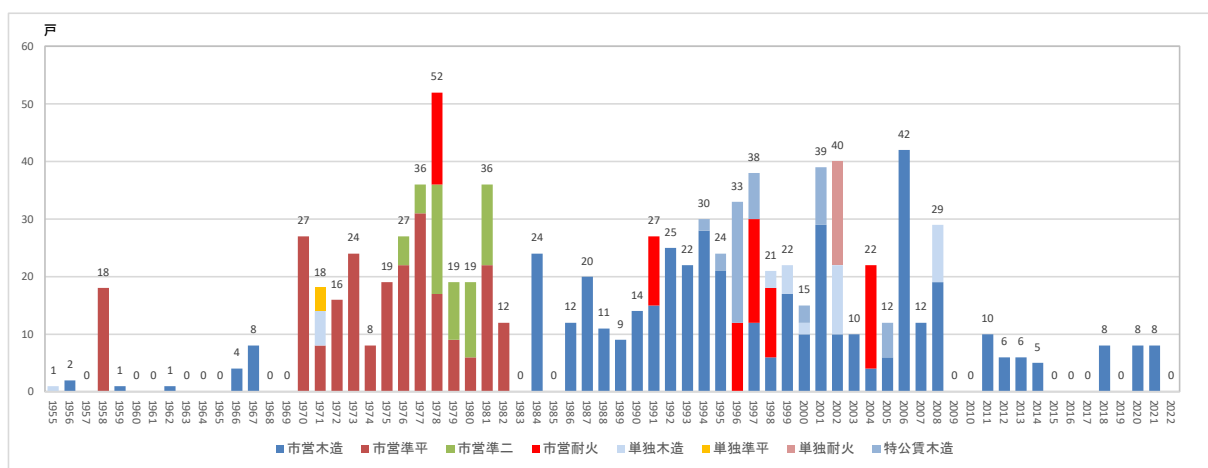
図 3-3 団地位置図

2 市営住宅等の建設状況

現在管理されている県営住宅以外の住宅は、昭和30年（1955年）建設の単独住宅の木造が最も古いものとなっています。

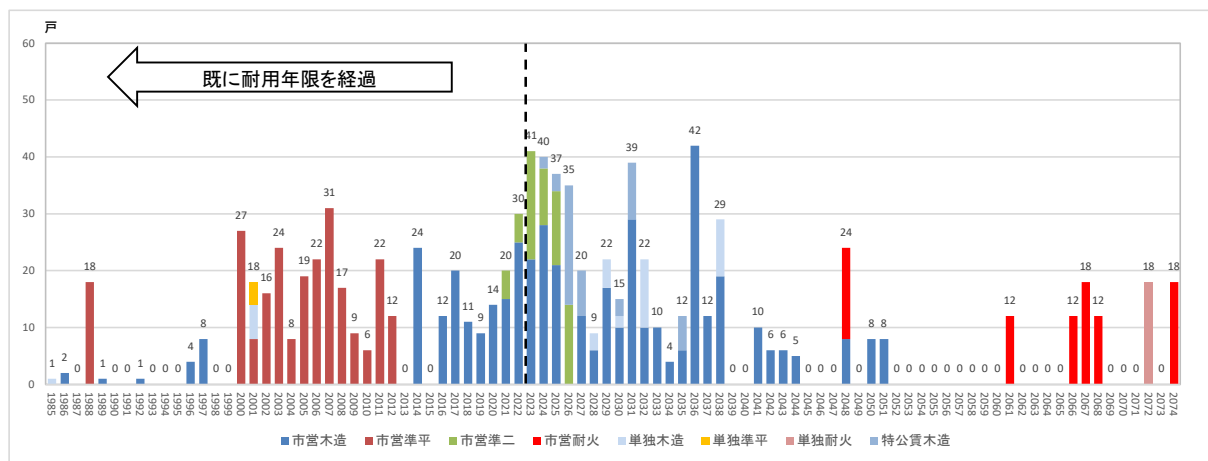
これまでの建設状況は昭和40年代後半から昭和50年代に多く建てられており、昭和61年以降平成20年までは毎年木造住宅を主体に建設が行われています。

現時点（令和4年）で耐用年限を経過している住宅は、406戸の木造と準平、準二となっており、建替えの時期をむかえています。今後は令和26年頃までほぼ毎年のように建替え時期をむかえる住宅が発生します。



資料：住宅係

図 3-4 市営住宅等構造別建設年度別管理戸数



資料：住宅係

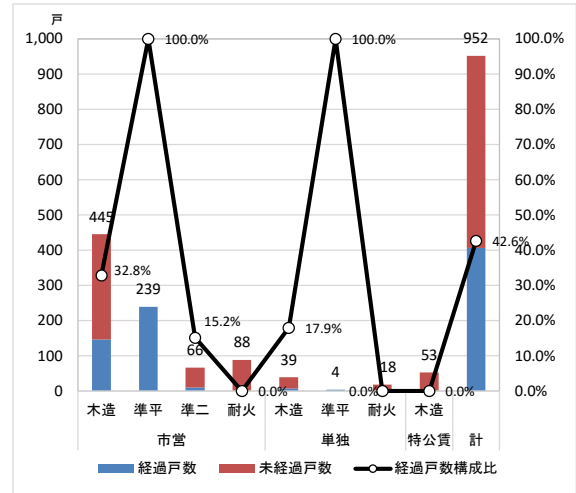
注：耐用年限＝木造・準平：30年、準二：45年、耐火：70年

図 3-5 市営住宅等構造別耐用年限経過年度別管理戸数

3 市営住宅等の構造別耐用年限経過状況

市営住宅等で耐用年限を経過している住宅は952戸のうち約43%に当たる406戸となっています。

構造別では準平（準耐火平屋建て）が243戸（市営住宅、単独住宅の合計）中全戸、木造が537戸（市営住宅、単独住宅、特定公共賃貸住宅の合計）中153戸、準二（準耐火二階建て）が66戸（市営住宅、単独住宅の合計）中10戸となっています。



資料：住宅係

図 3-6 構造別耐用年限経過状況

4 住宅の規模

市営住宅等全体の住戸の規模別構成比は、住戸規模が大きくなるに従い住戸数が多くなっていきます。地区別では両津、佐和田、真野、赤泊の4地区が他の地区に比べて40㎡台以下の構成比が高くなっています。

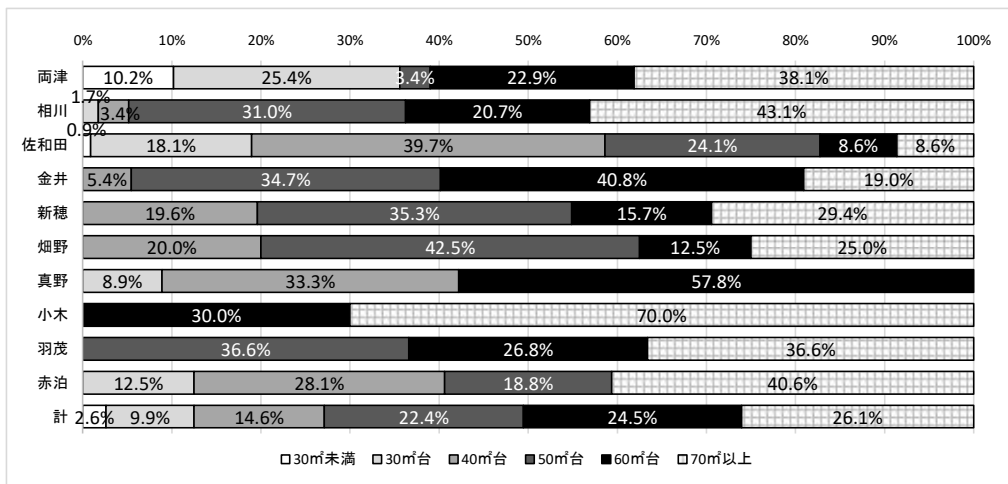


図 3-7 地区別住居規模構成比

表 3-4 規模別管理戸数

単位：戸

地区	30㎡未満	30㎡台	40㎡台	50㎡台	60㎡台	70㎡以上	計
両津	24	60	0	8	54	90	236
相川	0	1	2	18	12	25	58
佐和田	1	21	46	28	10	10	116
金井	0	0	8	51	60	28	147
新穂	0	0	20	36	16	30	102
畑野	0	0	24	51	15	30	120
真野	0	8	30	0	52	0	90
小木	0	0	0	0	3	7	10
羽茂	0	0	0	15	11	15	41
赤泊	0	4	9	6	0	13	32
計	25	94	139	213	233	248	952

資料：住宅係

建設年代別の住宅整備規模は1960年代以前が30㎡台以下と小規模なものが多くなっていますが、その後規模が大きくなる傾向を示し、1990～2000年代までは70㎡台以上を中心に中小規模を含めた型別の整備をし、2010年代以降は50㎡台の整備となっています。

表 3-5 建設年代別住宅規模

単位：戸

年代	30㎡台以下	40㎡台	50㎡台	60㎡台	70㎡台以上	計	構成比
1959年以前	21	0	0	0	1	22	2.3%
1960年代	13	0	0	0	0	13	1.4%
1970年代	81	90	59	16	0	246	25.8%
1980年代	0	0	45	94	4	143	15.0%
1990年代	2	13	0	113	128	256	26.9%
2000年代	2	36	58	10	115	221	23.2%
2010年代	0	0	35	0	0	35	3.7%
2020年以降	0	0	16	0	0	16	1.7%
計	119	139	213	233	248	952	100.0%
構成比	12.5%	14.6%	22.4%	24.5%	26.1%	100.0%	—

資料：住宅係

5 設備の整備水準

浴槽と水洗トイレ共に設置されていない住宅は、市営住宅等のうち中層耐火構造を除く各構造にあり、952戸中139戸（14.6%）となっています。構造別では準平が最も多く、243戸中93戸（38.3%）となっています。

浴槽の設置されていない住宅（浴槽と水洗トイレ共に未設置を含む）は952戸中353戸（37.1%）となっています。構造別では準二が100%となっています。

水洗トイレの設置されていない住宅（浴槽と水洗トイレ共に未設置を含む）は952戸中139戸（14.6%）となっています。構造別では準二の比率が最も高く42.4%となっています。

表 3-6 浴槽・水洗トイレ設置状況

浴槽・水洗トイレ

構造	管理戸数	浴槽・水洗無し	無し住戸率	建設時期
木造	537	18	3.4%	S59年以前
準平	243	93	38.3%	S57年以前
準二	66	28	42.4%	S56年以前
中耐	106	0	0.0%	
計	952	139	14.6%	

浴槽

構造	管理戸数	浴槽無し	無し住戸率	建設時期
木造	537	48	8.9%	H2年以前
準平	243	239	98.4%	S59年以前
準二	66	66	100.0%	S56年以前
中耐	106	0	0.0%	
計	952	353	37.1%	

水洗トイレ

構造	管理戸数	水洗無し	無し住戸率	建設時期
木造	537	18	3.4%	S59年以前
準平	243	93	38.3%	S57年以前
準二	66	28	42.4%	S56年以前
中耐	106	0	0.0%	
計	952	139	14.6%	

資料：住宅係

6 敷地の所有状況

市営住宅等のうち 14 団地が借地となっています。

借地の敷地規模は中高野住宅の約 7,000 m²が最も大きく、吉井住宅の約 120 m²が最も小さくなっています。

借地に整備されている住宅の全体の戸数割合は 23.21%（部分借地団地も全戸借地として算出）となっています。

真野、羽茂地区は、他の地区に比べて借地戸数率が高くなっています。

将来的な需要の減少や管理の効率化等を考慮すると、小規模団地にあっては統廃合が望まれます。

表 3-7 借地による団地

種別	地区	総戸数	借地状況			借地戸数率 (対地区)
			住宅名	戸数	面積 (m ²)	
市営	両津	202	中高野住宅	58	6,820	28.71%
	佐和田	116	開小路住宅	3	2,147	38.79%
			八幡野田住宅	42	2,871	
	金井	141	吉井住宅	32	118	22.70%
	新穂	102	青木第 1 住宅	10	1,295	9.80%
			浜田住宅	8	130	
			第 1 吉岡住宅	17	5,193	
	真野	83	新町住宅	10	2,022	42.17%
天沢住宅			10	3,883		
羽茂	27	赤泊団地	4	551	26.67%	
特公賃	真野	7	新町住宅	7	1,414	100.00%
	羽茂	12	天沢住宅	12	4,661	100.00%
単独	両津	34	中高野単独住宅	6	1,153	17.65%
	羽茂	2	本郷住宅	2	719	100.00%
合計		741		221	32,978	29.82%
総計(市営)		952				23.21%

資料：住宅係

3-2 入居者の状況

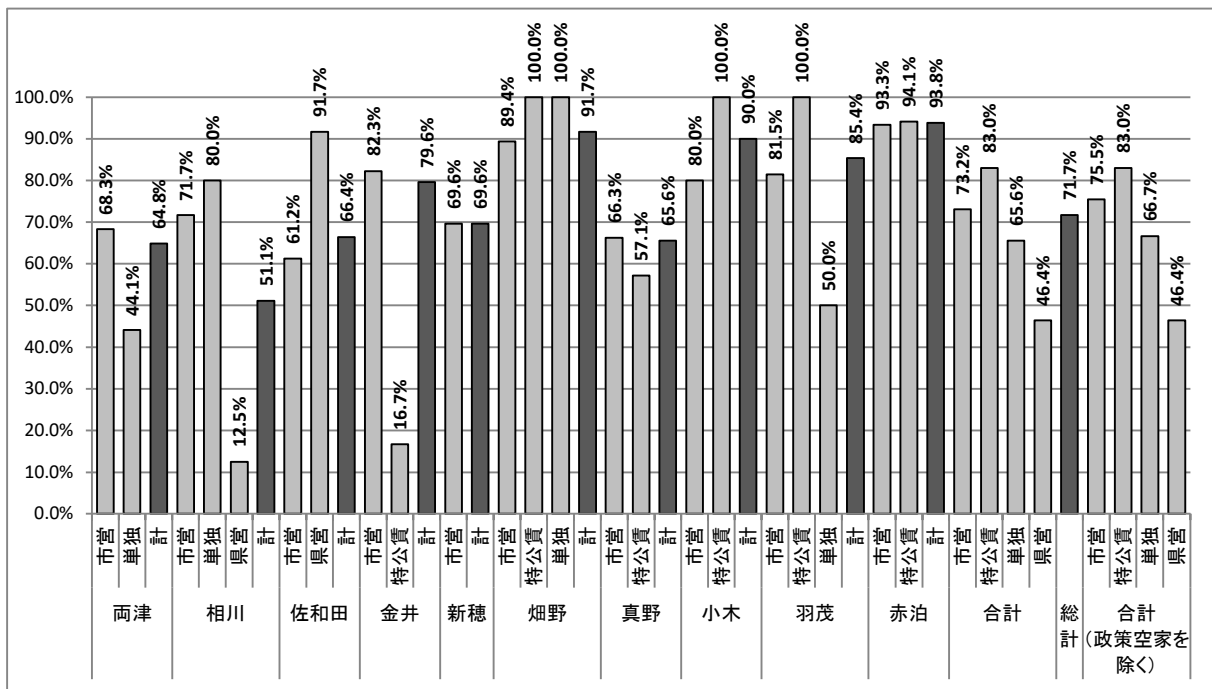
1 入居の状況

一部住宅で政策空き家を実施している中、市営住宅等及び県営住宅全体の入居率は 71.7% となっています。

住宅の種別では県営住宅の入居率が最も低く 46.4%、ついで相川地区の政策空き家対象が多いこともあり単独住宅が 65.6%、そして市営住宅が 73.2%、特定公共賃貸住宅が 83.0% となっています。

地区別の市営住宅等入居率は最も高い地区が赤泊地区で 93.8%、逆に最も低い地区は相川地区で 51.1% となっています。

地区単位で入居率が 90% を上回っている地区は、赤泊地区 93.8%、畑野地区 91.7%、小木地区 90.0% の 3 地区となっています。



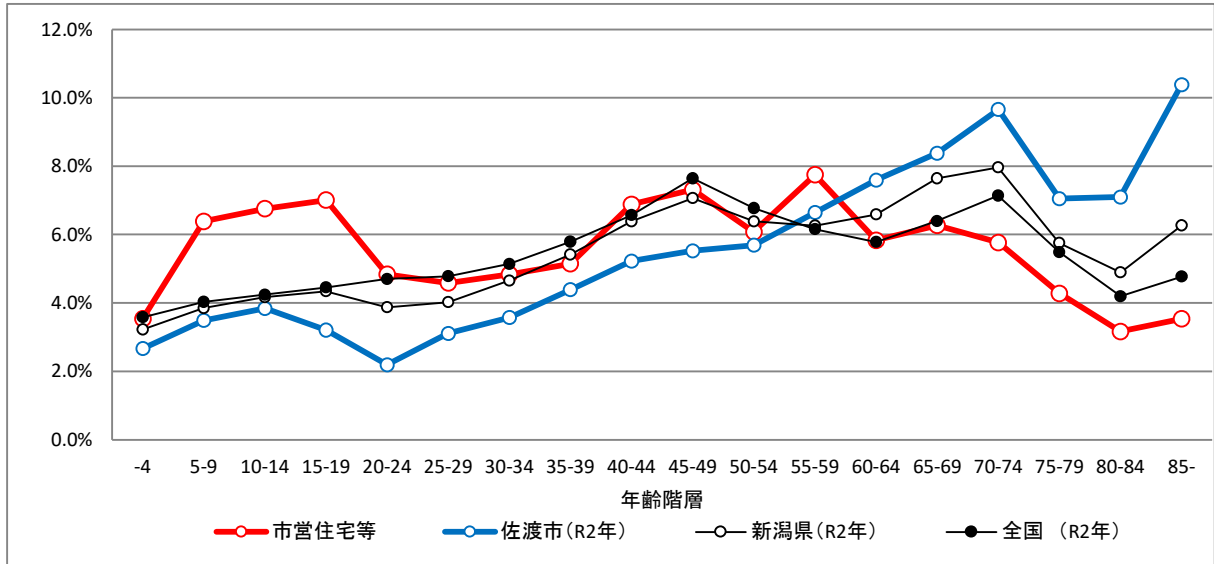
資料：住宅係

図 3-8 地区別入居率

2 入居者の人口と年齢

① 入居者の年齢別人口

市営住宅等入居者の5歳階層別人口構成比を佐渡市、新潟県、全国の人口と比較すると、市営住宅等の入居者は、24歳以下と40歳から44歳、55歳から59歳までの階層の構成比が全国と比べても高くなっています。



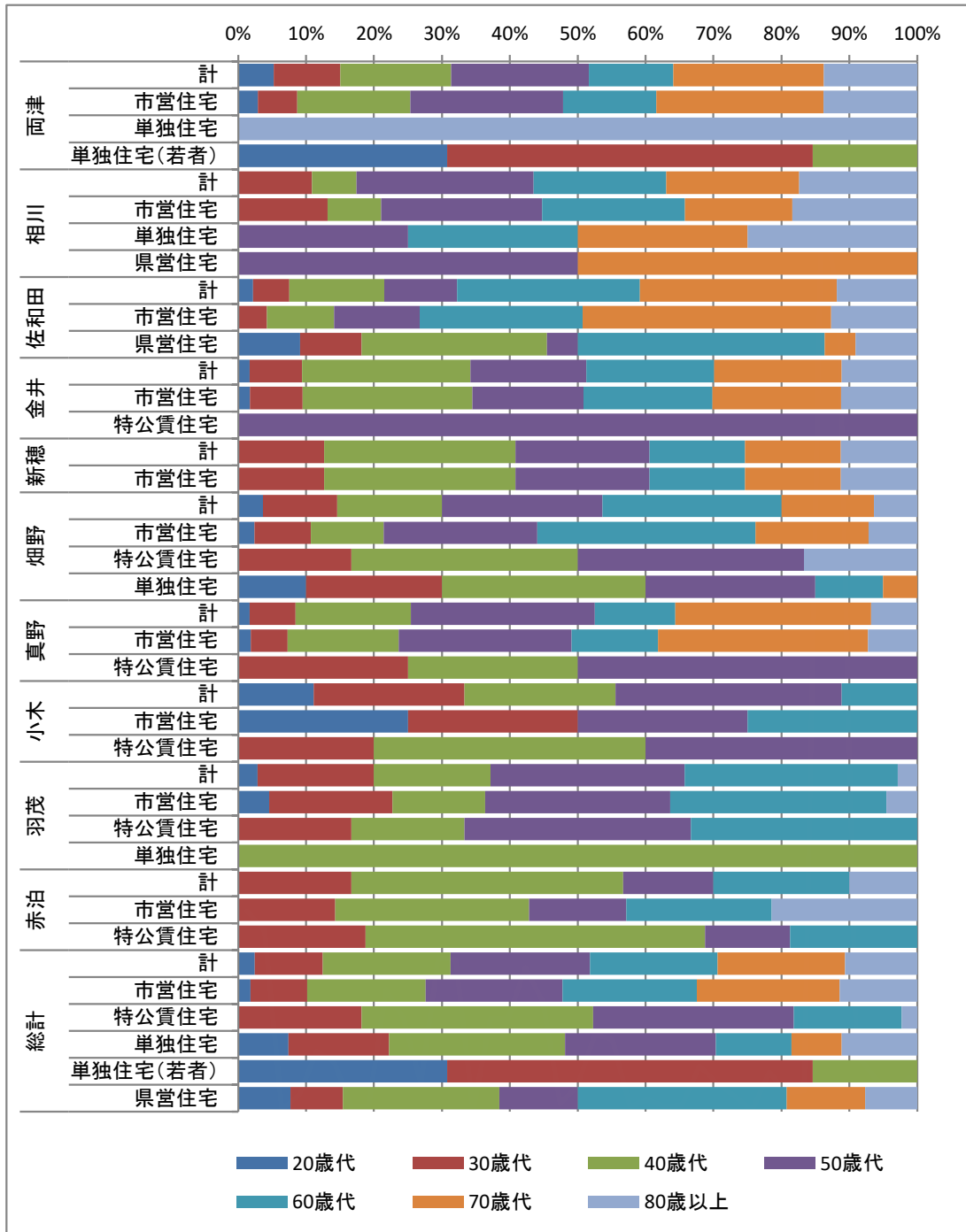
資料：国勢調査、住宅係

図 3-9 年齢別人口構成比（5歳階層）

② 世帯主の年齢

入居者の世帯主年齢別の構成は、市営住宅等の合計では30歳代以下、80歳代以上を除き概ね20%前後で年齢の偏りは少ない状況となっています。

地区別で見ると、相川、佐和田ではすべての種別、両津、畑野、真野では住宅の種別によって、60歳代以上が50%以上と高齢者に偏りが見られますが、公営住宅全体の合計では大きな偏りはない状況となっています。



資料：住宅係

図 3-10 世帯主年齢構成

表 3-8 地区別種別世帯主年齢状況

地区名	種別	20歳代	30歳代	40歳代	50歳代	60歳代	70歳代	80歳以上	計
両津	計	8	15	25	31	19	34	21	153
	市営住宅	4	8	23	31	19	34	19	138
	単独住宅	0	0	0	0	0	0	2	2
	単独住宅(若者)	4	7	2	0	0	0	0	13
相川	計(県営を除く)	0	5	3	12	9	9	8	46
	市営住宅	0	5	3	9	8	6	7	38
	単独住宅	0	0	0	1	1	1	1	4
	県営住宅	0	0	0	2	0	2	0	4
佐和田	計(県営を除く)	2	5	13	10	25	27	11	93
	市営住宅	0	3	7	9	17	26	9	71
	県営住宅	2	2	6	1	8	1	2	22
金井	計	2	9	29	20	22	22	13	117
	市営住宅	2	9	29	19	22	22	13	116
	特公賃住宅	0	0	0	1	0	0	0	1
新穂	計	0	9	20	14	10	10	8	71
	市営住宅	0	9	20	14	10	10	8	71
畑野	計	4	12	17	26	29	15	7	110
	市営住宅	2	7	9	19	27	14	6	84
	特公賃住宅	0	1	2	2	0	0	1	6
	単独住宅	2	4	6	5	2	1	0	20
真野	計	1	4	10	16	7	17	4	59
	市営住宅	1	3	9	14	7	17	4	55
	特公賃住宅	0	1	1	2	0	0	0	4
小木	計	1	2	2	3	1	0	0	9
	市営住宅	1	1	0	1	1	0	0	4
	特公賃住宅	0	1	2	2	0	0	0	5
羽茂	計	1	6	6	10	11	0	1	35
	市営住宅	1	4	3	6	7	0	1	22
	特公賃住宅	0	2	2	4	4	0	0	12
	単独住宅	0	0	1	0	0	0	0	1
赤泊	計	0	5	12	4	6	0	3	30
	市営住宅	0	2	4	2	3	0	3	14
	特公賃住宅	0	3	8	2	3	0	0	16
総計	計(県営を除く)	17	70	131	143	131	131	74	697
	市営住宅	11	51	107	124	121	129	70	613
	特公賃住宅	0	8	15	13	7	0	1	44
	単独住宅	2	4	7	6	3	2	3	27
	単独住宅(若者)	4	7	2	0	0	0	0	13
	県営住宅	2	2	6	3	8	3	2	26
構成比		2.4%	10.0%	18.8%	20.5%	18.8%	18.8%	10.6%	100.0%

資料：住宅係

表 3-9 世帯人員別世帯数

項目	1人	2人	3人	4人	5人	6人	7人	9人	総計	世帯当たり人員	
市営住宅	世帯数	253	164	96	59	30	8	2	1	613	2.2
	構成比	41.3%	26.8%	15.7%	9.6%	4.9%	1.3%	0.3%	0.2%	100.0%	
特定公共 賃貸住宅	世帯数	9	11	11	13	3				47	2.8
	構成比	19.1%	23.4%	23.4%	27.7%	6.4%				100.0%	
単独住宅	世帯数	8	7	9	10	2	1			37	2.8
	構成比	21.6%	18.9%	24.3%	27.0%	5.4%	2.7%			100.0%	
県営	世帯数	11	9	3	2	1				26	2.0
	構成比	42.3%	34.6%	11.5%	7.7%	3.8%				100.0%	
合計	世帯数	281	191	119	84	36	9	2	1	723	2.2
	構成比	38.9%	26.4%	16.5%	11.6%	5.0%	1.2%	0.3%	0.1%	100.0%	

資料：住宅係

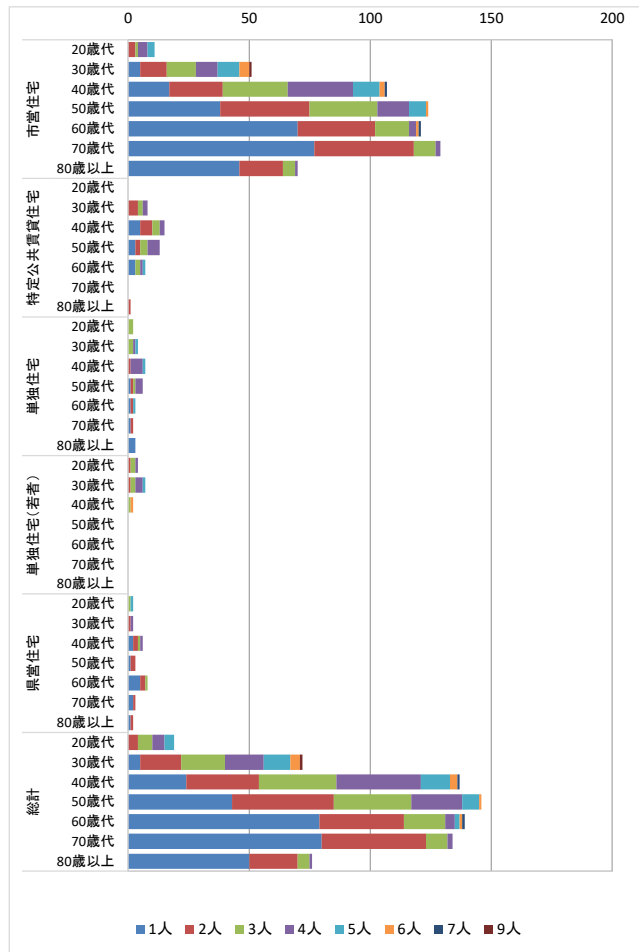
3 世帯人員別世帯数

① 世帯人員

県営住宅及び市営住宅等の全入居世帯の平均世帯当たり人員は2.2人となっています。

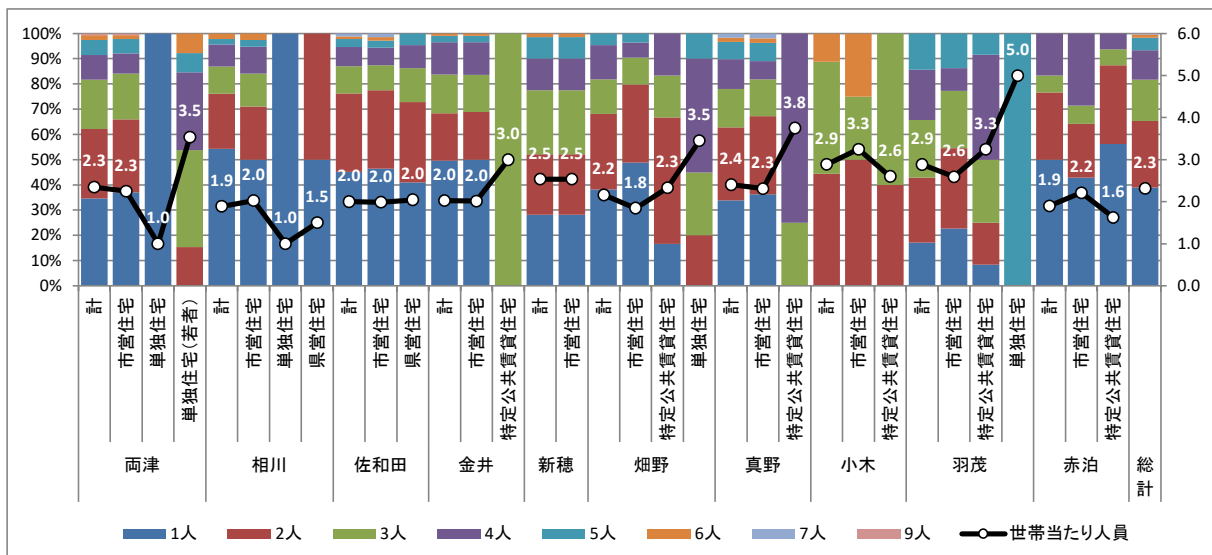
住宅の種別では、市営が2.2人、特定公共賃貸住宅が2.8人、単独住宅が2.8人となっています。

世帯主の年齢別では50歳代までが世帯人員の多い世帯が多く、60歳以上になると単身(1人)、2人世帯が多くなっています。



資料：住宅係

図 3-11 世帯主年齢と世帯当たり人員



資料：住宅係

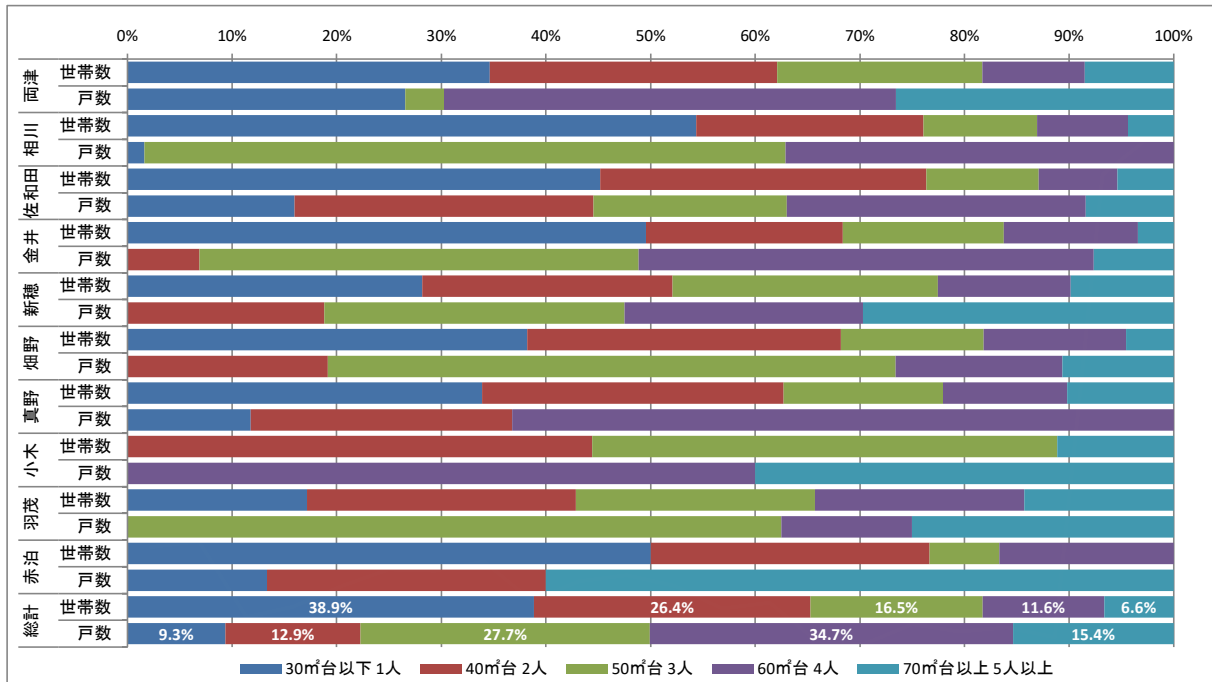
図 3-12 世帯当たり人員

② 世帯人員と住戸規模

世帯人員別の世帯数構成と住戸の規模別戸数の構成は概ね等しくなることが望めます。

市営住宅等の住戸と入居世帯の人員別の構成は相対的に世帯人員に対して規模が大きくなる傾向を示しています。

県営住宅を除く市営住宅等に居住する1人、2人世帯を合わせた割合は65.3%であるのに対して、それに対応する40㎡台及び30㎡台以下の割合は22.3%と約1/3の構成比となっています。



項目		30㎡台以下	40㎡台	50㎡台	60㎡台	70㎡台以上	計
		1人	2人	3人	4人	5人以上	
両津	世帯数	53	42	30	15	13	153
	戸数	43		6	70	43	162
相川	世帯数	25	10	5	4	2	46
	戸数	1		38	23		62
佐和田	世帯数	42	29	10	7	5	93
	戸数	19	34	22	34	10	119
金井	世帯数	58	22	18	15	4	117
	戸数		9	55	57	10	131
新穂	世帯数	20	17	18	9	7	71
	戸数		19	29	23	30	101
畑野	世帯数	42	33	15	15	5	110
	戸数		18	51	15	10	94
真野	世帯数	20	17	9	7	6	59
	戸数	8	17		43		68
小木	世帯数		4	4		1	9
	戸数				3	2	5
羽茂	世帯数	6	9	8	7	5	35
	戸数			15	3	6	24
赤泊	世帯数	15	8	2	5		30
	戸数	2	4			9	15
総計	世帯数	281	191	119	84	48	723
	戸数	73	101	216	271	120	781

資料：住宅係

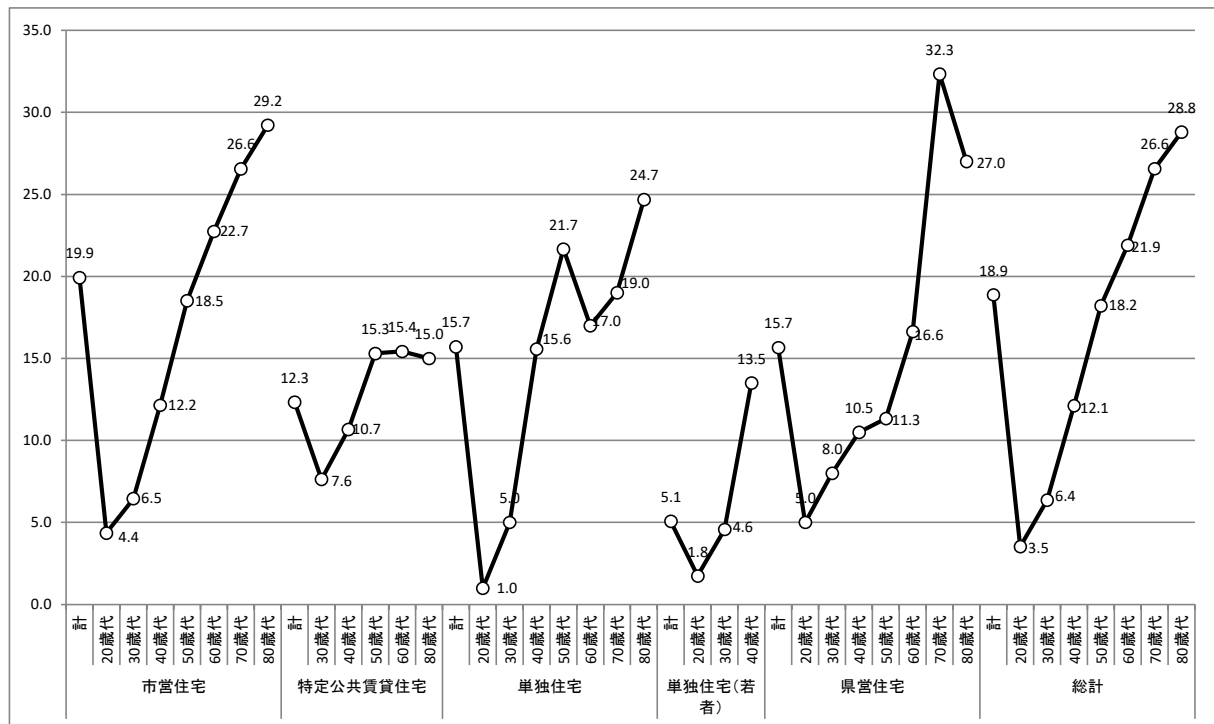
図 3-13 世帯人員別世帯数と住宅規模

4 居住年数

市営住宅等に入居する世帯の平均居住年数は 18.9 年となっています。

住宅種類別では市営住宅が 19.9 年、県営住宅が 15.7 年、特定公共賃貸住宅が 12.3 年、単独住宅が 15.7 年となっています。

年齢別では年代が増加するに従い平均居住年数も増加する傾向にあります。また、高齢期になってからの入居もわずかですが数世帯あります。



注：1年未満は0.5年として算定

資料：住宅係

図 3-14 年齢別平均居住年数

表 3-10 年齢別居住年数別世帯数

項目		1年未満	1-4年	5-9年	10-14年	15-19年	20-24年	25-29年	30-34年	35年以上	平均居住年数	計
市営住宅	計	21	71	78	59	90	87	59	49	97	19.9	611
	20歳代	1	5	4	1						4.4	11
	30歳代	5	15	17	10	4					6.5	51
	40歳代	7	18	16	22	22	17	1	1	1	12.2	105
	50歳代	1	11	14	11	27	26	21	8	5	18.5	124
	60歳代	3	10	12	3	15	23	16	19	20	22.7	121
	70歳代	4	8	11	7	15	12	14	12	46	26.6	129
	80歳代		4	4	5	7	9	7	9	25	29.2	70
特定公共賃貸住宅	計	1	11	7	8	5	5	7			12.3	44
	30歳代		2	3	3						7.6	8
	40歳代		3	4	5	2		1			10.7	15
	50歳代	1	3			2	5	2			15.3	13
	60歳代		3					4			15.4	7
	80歳代					1					15.0	1
単独住宅	計		6		5	6	8		2		15.7	27
	20歳代		2								1.0	2
	30歳代		3		1						5.0	4
	40歳代		1		1	4	1				15.6	7
	50歳代				1	1	3		1		21.7	6
	60歳代				1	1	1				17.0	3
	70歳代				1		1				19.0	2
	80歳代						2		1		24.7	3
単独住宅(若者)	計	3	4	3	2	1					5.1	13
	20歳代	2	1	1							1.8	4
	30歳代	1	3	2	1						4.6	7
	40歳代				1	1					13.5	2
県営住宅	計		7	4	2	4	4	1		4	15.7	26
	20歳代		1	1							5.0	2
	30歳代		1		1						8.0	2
	40歳代		3			2	1				10.5	6
	50歳代		1	1				1			11.3	3
	60歳代		1	2	1		3			1	16.6	8
	70歳代					1				2	32.3	3
	80歳代					1				1	27.0	2
総計	計	25	99	92	76	106	104	67	51	101	18.9	721
	20歳代	3	9	6	1						3.5	19
	30歳代	6	24	22	16	4					6.4	72
	40歳代	7	25	20	29	31	19	2	1	1	12.1	135
	50歳代	2	15	15	12	30	34	24	9	5	18.2	146
	60歳代	3	14	14	5	16	27	20	19	21	21.9	139
	70歳代	4	8	11	8	16	13	14	12	48	26.6	134
	80歳代		4	4	5	9	11	7	10	26	28.8	76

資料：住宅係

5 収入別世帯

市営住宅及び県営住宅の入居者の収入分位別世帯は、ともに収入分位第1分位が最も多く合わせて74.9%となっています。

世帯主の年齢別についても市営住宅、県営住宅ともに収入分位第1分位の世帯数比率が高くなっています。

一方、裁量階層以上のランクは、市営住宅入居者の40歳代から60歳代で多くなっています。

収入分位	世帯の収入月額(円)	家賃算定基礎額(円)	収入超過者	
			収入超過者となつてからの期間	収入に応じて設定される割増率
1	104,000以下	34,400	収入超過者となつてからの期間	収入に応じて設定される割増率
2	104,001～123,000	39,700		
3	123,001～139,000	45,400		
4	139,001～158,000	51,200		
5	158,001～186,000	58,500	1年目	1/5
			2年目	2/5
			3年目	3/5
			4年目	4/5
			5年目以降	5/5
6	186,001～214,000	67,500	1年目	1/4
			2年目	2/4
			3年目	3/4
			4年目以降	4/4
7	214,001～259,000	79,000	1年目	1/2
			2年目以降	1/1
8	259,001～	91,100	1年目以降	1/1
高額	313,001以上		近傍家賃	

図 3-15 収入基準

表 3-11 年齢別収入分位世帯構成

項目		収入分位										本来階層	裁量階層
		1	2	3	4	5	6	7	8	その他	計		
市営住宅	計	456	38	28	25	30	10	13	8	5	613	89.2%	6.5%
	20歳代	8	1	0	1	0	0	1	0	0	11	90.9%	0.0%
	30歳代	38	3	2	3	2	1	0	2	0	51	90.2%	5.9%
	40歳代	70	11	7	7	7	2	1	1	1	107	88.8%	8.4%
	50歳代	70	9	10	7	10	5	7	5	1	124	77.4%	12.1%
	60歳代	85	10	8	5	7	2	4	0	0	121	89.3%	7.4%
	70歳代	119	4	0	1	4	0	0	0	1	129	96.1%	3.1%
	80歳代	66	0	1	1	0	0	0	0	2	70	97.1%	0.0%
県営住宅	計	22	0	0	1	1	0	0	0	1	25	92.0%	4.0%
	20歳代	2	0	0	0	0	0	0	0	0	2	100.0%	0.0%
	30歳代	1	0	0	1	0	0	0	0	0	2	100.0%	0.0%
	40歳代	4	0	0	0	1	0	0	0	1	6	66.7%	16.7%
	50歳代	2	0	0	0	0	0	0	0	0	2	100.0%	0.0%
	60歳代	8	0	0	0	0	0	0	0	0	8	100.0%	0.0%
	70歳代	3	0	0	0	0	0	0	0	0	3	100.0%	0.0%
	80歳代	2	0	0	0	0	0	0	0	0	2	100.0%	0.0%
合計	計	478	38	28	26	31	10	13	8	6	638	89.3%	6.4%
	20歳代	10	1	0	1	0	0	1	0	0	13	92.3%	0.0%
	30歳代	39	3	2	4	2	1	0	2	0	53	90.6%	5.7%
	40歳代	74	11	7	7	8	2	1	1	2	113	87.6%	8.8%
	50歳代	72	9	10	7	10	5	7	5	1	126	77.8%	11.9%
	60歳代	93	10	8	5	7	2	4	0	0	129	89.9%	7.0%
	70歳代	122	4	0	1	4	0	0	0	1	132	96.2%	3.0%
	80歳代	68	0	1	1	0	0	0	0	2	72	97.2%	0.0%

資料：住宅係

6 借地住宅入居状況

借地に整備されている住宅全体の入居率は65.6%と高くなっています。

この中で一部政策空き家に位置づけられている住宅は両津地区の中高野住宅と羽茂地区の本郷住宅の2団地となっており、両団地の入居率はそれぞれ39.7%と50.0%となっています。そのほかの住宅では概ね50%台から100%となっています。

表 3-12 借地住宅入居状況

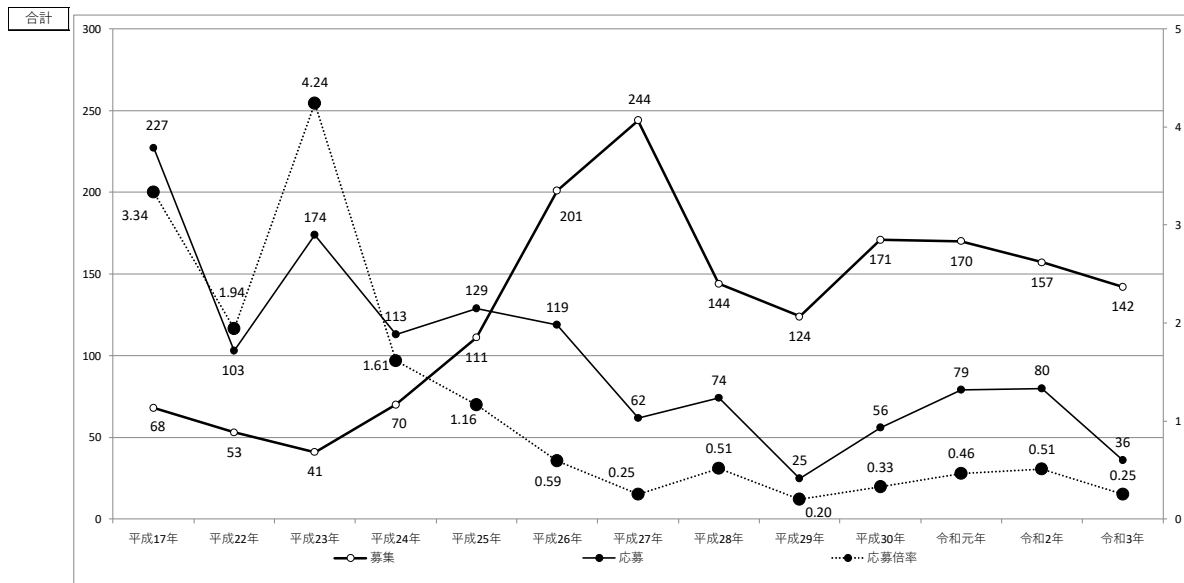
種別	地区	総戸数	借地状況				借地戸数率 (対地区)	
			住宅名	戸数	面積 (㎡)	入居 世帯数		入居率
市営	両津	202	中高野住宅	58	6,820	23	39.7%	28.71%
	佐和田	116	開小路住宅	3	2,147	3	100.0%	38.79%
			八幡野田住宅	42	2,871	24	57.1%	
	金井	141	吉井住宅	32	118	30	93.8%	22.70%
	新穂	102	青木第1住宅	10	1,295	9	90.0%	9.80%
	真野	83	浜田住宅	8	130	4	50.0%	42.17%
			第1吉岡住宅	17	5,193	13	76.5%	
			新町住宅	10	2,022	10	100.0%	
羽茂	27	天沢住宅	10	3,883	6	60.0%	37.04%	
赤泊	15	赤泊団地	4	551	4	100.0%	26.67%	
特公賃	真野	7	新町住宅	7	1,414	4	57.1%	100.00%
	羽茂	12	天沢住宅	12	4,661	12	100.0%	100.00%
単独	両津	34	中高野単独住宅	6	1,153	2	33.3%	17.65%
	羽茂	2	本郷住宅	2	719	1	50.0%	100.00%
合計		741		221	32,978	145	65.6%	29.82%
総計(市営)		952						23.21%

資料：住宅係

3-3 募集・応募の状況

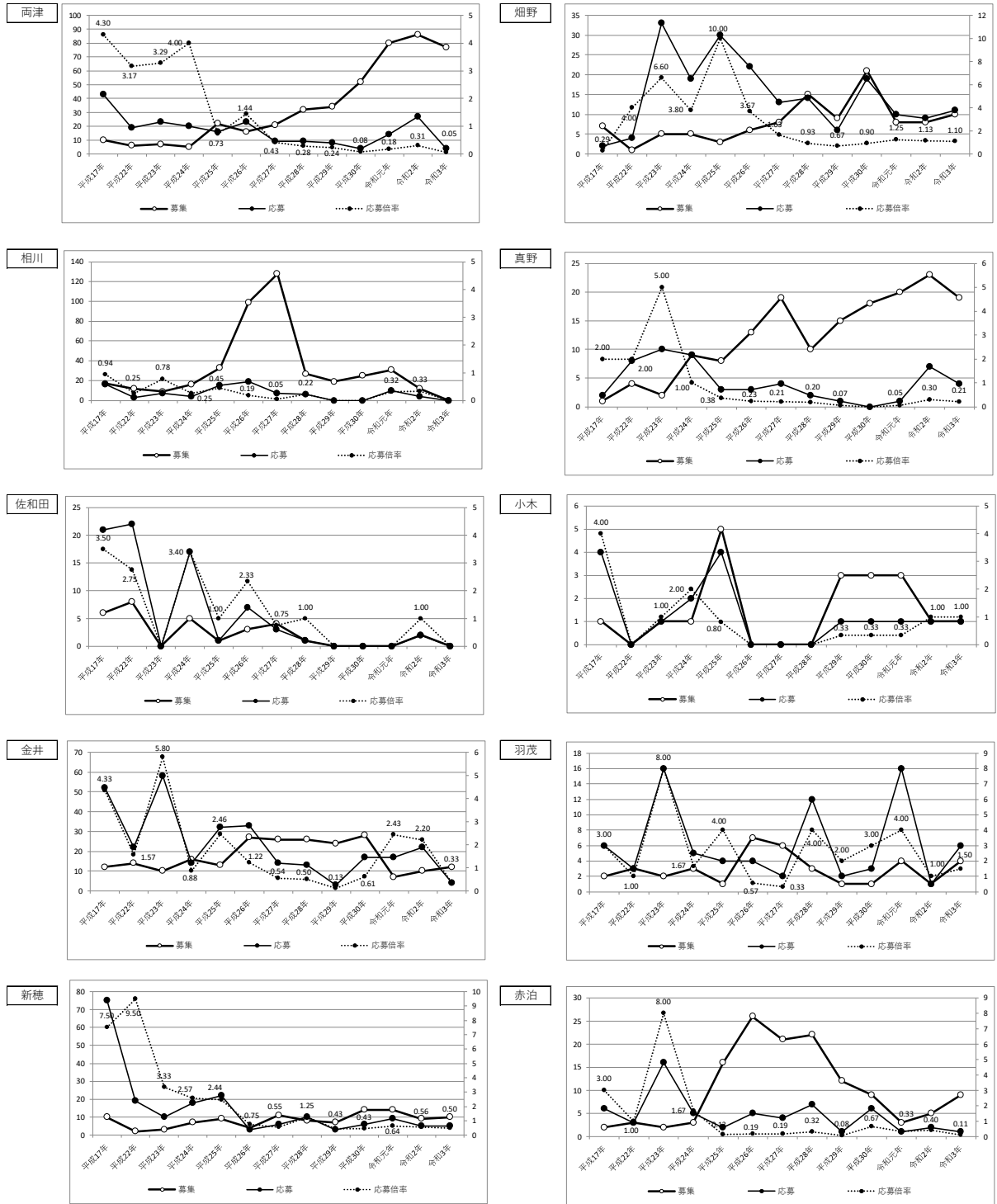
平成17年度から令和3年度までの募集・応募の状況をみると、平成17年に比べて応募件数は減少する傾向を示しています。令和3年度には、羽茂地区以外の地区は応募件数が募集戸数を下回る状況となっています。

募集戸数は、平成27年の244戸をピークに減少傾向を示し、令和3年度は142戸となっています。一方、応募件数は、平成26年以降は募集戸数を大幅に下回り、需要が減少しています。



資料：住宅係

図 3-16 本市の募集・応募の状況



資料：住宅係

図 3-17 地区別募集・応募の状況

表 3-13 地区別住宅種別募集戸数と応募件数

項目	平成17年	平成22年	平成23年	平成24年	平成25年	平成26年	平成27年	平成28年	平成29年	平成30年	令和元年	令和2年	令和3年	
合計	募集	68	53	41	70	111	201	244	144	124	171	170	157	142
	応募	227	103	174	113	129	119	62	74	25	56	79	80	36
	応募倍率	3.34	1.94	4.24	1.61	1.16	0.59	0.25	0.51	0.20	0.33	0.46	0.51	0.25
両津	募集	10	6	7	5	22	16	21	32	34	52	80	86	77
	応募	43	19	23	20	16	23	9	9	8	4	14	27	4
	応募倍率	4.30	3.17	3.29	4.00	0.73	1.44	0.43	0.28	0.24	0.08	0.18	0.31	0.05
相川	募集	17	12	9	16	33	99	128	27	19	25	31	12	0
	応募	16	3	7	4	15	19	7	6	0	0	10	4	0
	応募倍率	0.94	0.25	0.78	0.25	0.45	0.19	0.05	0.22	0.00	0.00	0.32	0.33	0.00
佐和田	募集	6	8	0	5	1	3	4	1	0	0	0	2	0
	応募	21	22	0	17	1	7	3	1	0	0	0	2	0
	応募倍率	3.50	2.75	0.00	3.40	1.00	2.33	0.75	1.00	0.00	0.00	0.00	1.00	0.00
金井	募集	12	14	10	16	13	27	26	26	24	28	7	10	12
	応募	52	22	58	14	32	33	14	13	3	17	17	22	4
	応募倍率	4.33	1.57	5.80	0.88	2.46	1.22	0.54	0.50	0.13	0.61	2.43	2.20	0.33
新穂	募集	10	2	3	7	9	4	11	8	7	14	14	9	10
	応募	75	19	10	18	22	3	6	10	3	6	9	5	5
	応募倍率	7.5	9.5	3.3	2.6	2.4	0.8	0.5	1.25	0.43	0.43	0.64	0.56	0.50
畑野	募集	7	1	5	5	3	6	8	15	9	21	8	8	10
	応募	2	4	33	19	30	22	13	14	6	19	10	9	11
	応募倍率	0.29	4.00	6.60	3.80	10.00	3.67	1.63	0.93	0.67	0.90	1.25	1.13	1.10
真野	募集	1	4	2	9	8	13	19	10	15	18	20	23	19
	応募	2	8	10	9	3	3	4	2	1	0	1	7	4
	応募倍率	2.00	2.00	5.00	1.00	0.38	0.23	0.21	0.20	0.07	0.00	0.05	0.30	0.21
小木	募集	1	0	1	1	5	0	0	0	3	3	3	1	1
	応募	4	0	1	2	4	0	0	0	1	1	1	1	1
	応募倍率	4.00	0.00	1.00	2.00	0.80	0.00	0.00	0	0.33	0.33	0.33	1	1
羽茂	募集	2	3	2	3	1	7	6	3	1	1	4	1	4
	応募	6	3	16	5	4	4	2	12	2	3	16	1	6
	応募倍率	3.00	1.00	8.00	1.67	4.00	0.57	0.33	4.00	2.00	3.00	4.00	1.00	1.50
赤泊	募集	2	3	2	3	16	26	21	22	12	9	3	5	9
	応募	6	3	16	5	2	5	4	7	1	6	1	2	1
	応募倍率	3.00	1.00	8.00	1.67	0.13	0.19	0.19	0.32	0.08	0.67	0.33	0.40	0.11

資料：住宅係

3-4 現地調査結果

令和2年に実施した建築基準法第12条に基づく法定点検の結果を、以下に整理します。

表 3-14 建築基準法第12条に基づく法定点検の結果（令和2年調査）

地区	団地名	戸数	建設年度	占有面積 (㎡)	タイプ	棟数	構造
両津	白山第1住宅	18	H15・16	94.9	2LDK	1	耐火
	要是正事項	<ul style="list-style-type: none"> ・指摘なし まとめ 良好な状況					
相川	おりと住宅	16	S53	56.8	3DK	1	耐火
	要是正事項	<ul style="list-style-type: none"> ・タイル、石貼り等（乾式工法によるものを除く。）、モルタル等の劣化及び損傷 					
	栄町住宅 (野かんぞう棟1F)	4	H3	66.8	2DK	1	耐火
	(野かんぞう棟2・3F)	8	H3	79.0	3DK		
	要是正事項	<ul style="list-style-type: none"> ・タイル、石貼り等（乾式工法によるものを除く。）、モルタル等の劣化及び損傷 					
	栄町住宅 (あやめ棟1F)	4	H8	66.8	2DK	1	耐火
	(あやめ棟2・3F)	8	H8	79.0	3DK		
	要是正事項	<ul style="list-style-type: none"> ・タイル、石貼り等（乾式工法によるものを除く。）、モルタル等の劣化及び損傷 					
	栄町住宅 (あさがお棟1F)	4	H10	67.9	2DK	1	耐火
	(あさがお棟2・3F)	8	H10	81.1	3DK		
要是正事項	<ul style="list-style-type: none"> ・タイル、石貼り等（乾式工法によるものを除く。）、モルタル等の劣化及び損傷 ・サッシ等の劣化及び損傷 						
金井	吉井第3住宅	4	H15	79.1	2LDK	1	木造
	要是正事項	<ul style="list-style-type: none"> ・タイル、石貼り等（乾式工法によるものを除く。）、モルタル等の劣化及び損傷 					

3-5 修繕等履歴

平成28年度佐渡市市営住宅長寿命化計画における平成28年から令和3年までの履行状況は、平成29年度におりと向野住宅3号棟・4号棟、令和元年度に泉住宅1号棟、井内第1住宅の解体を実施しました。今後は馬場第1住宅、馬場第2住宅、潟上第1住宅の解体を予定しています。

改善等については、平成28年度におりと住宅の避難器具改修を実施しています。

表 3-15 平成28年度佐渡市公共施設等長寿命化計画の修繕計画

団地名	住棟番号	管理戸数	構造	建設年度	次期定期点検時期	修繕事業					備考
						H28 避難器具改修	H29	H30	R1	R2	
おりと住宅		16	耐火	1978							
泉住宅		9	準平	1980							R1 1号棟3戸解体
馬場第1住宅		12	準平	1977							R5解体予定
馬場第2住宅		5	準平	1980							R4解体予定
潟上第1住宅		12	準平	1981							R6解体予定
井内第1住宅		11	準平	1984							R1解体済み
おりと向野住宅	(1~4号 6号)	6	準平	1971							3号・4号 H29解体
	(5号)		準平	1971							

3-6 公営住宅の需要

1 「公営住宅の入居資格世帯数」及び「著しい困窮年収水準未満の世帯数」の推計

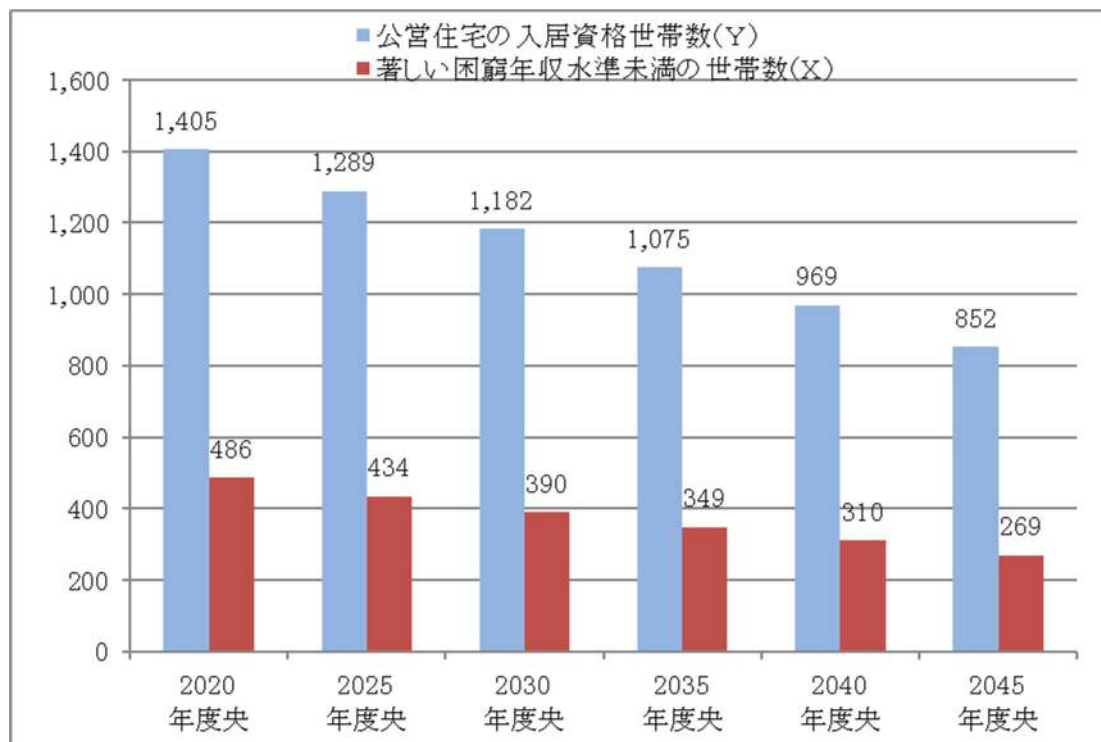
公営住宅等の需要の見通しに基づく将来のストック量の推計は、国土交通省国土技術政策総合研究所が公開している「ストック推計プログラム」を活用し、「公営住宅の入居資格世帯数」及び「著しい困窮年収水準未満の世帯数」を推計した結果は、以下に示すとおりです。

公営住宅の入居資格世帯数は、2020年度央で1,405世帯であったのが、2045年度央では852世帯まで減少すると推計されます。また、著しい困窮年収水準未満の世帯数は、2020年度央で486世帯であったのが、2045年度央では269世帯まで減少すると推計されます。

本市の収入分位1階層の世帯数は、478世帯であることから、概ね推計と一致しており、将来においては推計のとおり減少していくものと想定されます。

表3-16 「公営住宅の入居資格世帯数」及び「著しい困窮年収水準未満の世帯数」の推計結果

	2020 年度央	2025 年度央	2030 年度央	2035 年度央	2040 年度央	2045 年度央
公営住宅の入居資格世帯数(Y)	1,405	1,289	1,182	1,075	969	852
著しい困窮年収水準未満の世帯数(X)	486	434	390	349	310	269



2 世帯人員別「公営住宅の入居資格世帯数」「著しい困窮年収水準未満の世帯数」の推計

世帯人員別の公営住宅の入居資格世帯数の推移をみると、1人・60歳以上世帯は2020年度央で344世帯であったのが、2045年度央では173世帯へと約50%減少し、4人世帯は2020年度央で186世帯であったのが、2045年度央では70世帯へと約62%減少となり、他の世帯と比べて著しく減少します。

世帯人員別の著しい困窮年収世帯数の推移をみると、1人・60歳以上世帯は2020年度央で86世帯であったのが、2045年度央では40世帯へと約53%減少し、6人以上世帯は2020年度央で10世帯であったのが、2045年度央では4世帯へと約60%減少となり、他の世帯と比べて著しく減少します。

表3-17 世帯人員別「公営住宅の入居資格世帯数」「著しい困窮年収水準未満の世帯数」の推計結果

■世帯人員別の公営住宅入居資格世帯数

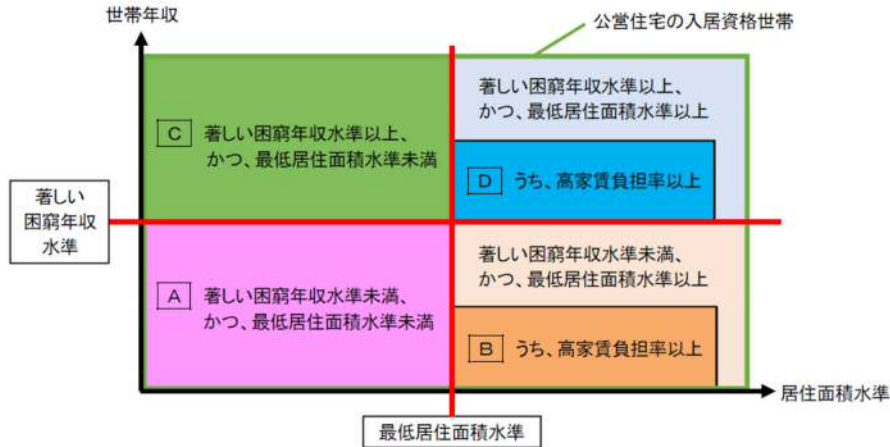
	2020 年度央	2025 年度央	2030 年度央	2035 年度央	2040 年度央	2045 年度央
1人・60歳以上	344	302	265	233	203	173
2人	448	431	410	385	356	319
3人	319	297	273	249	225	198
4人	186	152	126	105	87	70
5人	77	77	76	74	70	64
6人以上	31	31	31	30	29	27
合計	1,405	1,289	1,182	1,075	969	852

■世帯人員別の著しい困窮年収世帯数

	2020 年度央	2025 年度央	2030 年度央	2035 年度央	2040 年度央	2045 年度央
1人・60歳以上	86	74	64	55	48	40
2人	134	127	119	111	101	90
3人	144	127	112	99	87	75
4人	90	78	68	60	52	45
5人	23	21	20	18	16	14
6人以上	10	8	7	6	5	4
合計	486	434	390	349	310	269

特定のニーズを有する要支援世帯数は、下図の4 類型に示すとおりです。

推計の結果は、下表に示すとおり、著しい困窮年収水準未満の「A 著しい困窮年収水準未満、かつ、最低居住面積水準未満」及び「B 著しい困窮年収水準未満、かつ、最低居住面積水準以上のうち、高家賃負担率以上」の世帯は、2020 年度央では 143 世帯であったのが、2045 年度央では 82 世帯まで減少すると推計されています。

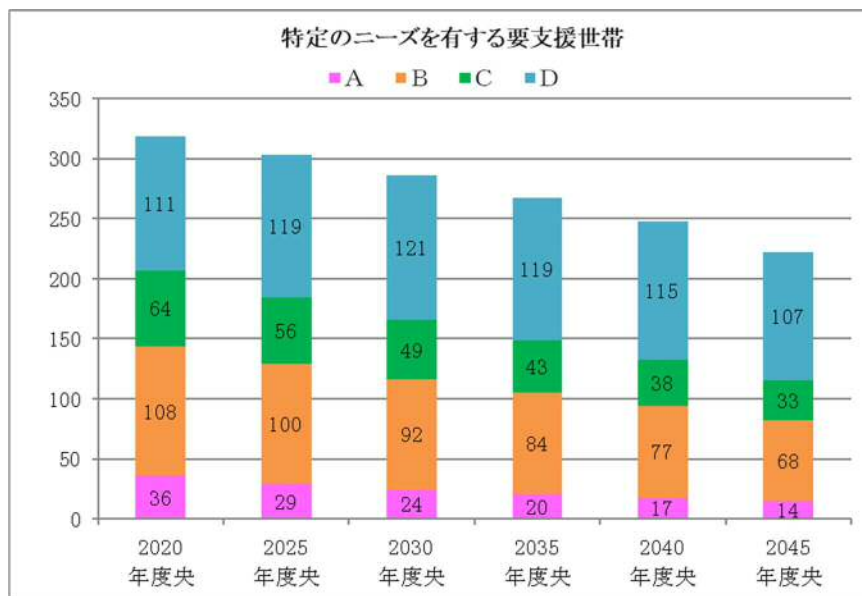


資料：国土技術政策総合研究所資料「住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラムの利用手引き及び技術解説」

図3-18 要支援世帯数に係る住宅の困窮状況4 類型

表3-18 特定のニーズを有する要支援世帯数の推計結果

		2020 年度央	2025 年度央	2030 年度央	2035 年度央	2040 年度央	2045 年度央
著しい困窮年収水準未満であり、かつ、最低居住面積水準未満である世帯数	A	36	29	24	20	17	14
著しい困窮年収水準未満であり、かつ、最低居住面積水準以上である世帯のうち、高家賃負担率以上である世帯数	B	108	100	92	84	77	68
著しい困窮年収水準以上であり、かつ、最低居住面積水準未満である世帯数	C	64	56	49	43	38	33
著しい困窮年収水準以上であり、かつ、最低居住面積水準以上である世帯のうち、高家賃負担率以上である世帯数	D	111	119	121	119	115	107
A+B 合計		143	129	116	105	94	82
A+C 合計		99	85	73	64	55	47
A+B+C 合計		207	184	165	148	132	115
A~D 合計		319	303	286	268	247	222



3-7 関連計画の市営住宅等の位置づけ

1 住生活基本計画（全国計画）

住生活基本計画（全国計画）（令和3年3月）では、住生活基本法の基本理念を踏まえ、令和の新たな時代における住宅政策の目標を「3つの視点」及び「8つの目標」として示しています。

①「社会環境の変化」からの視点

- 目標1 「新たな日常」やDXの推進等に対応した新しい住まい方の実現
- 目標2 頻発・激甚化する災害新ステージにおける安全な住宅・住宅地の形成と被災者の住まいの確保

②「居住者・コミュニティ」からの視点

- 目標3 子どもを産み育てやすい住まいの実現
- 目標4 多様な世代が支え合い、高齢者等が健康で安心して暮らせるコミュニティの形成とまちづくり
- 目標5 住宅確保要配慮者が安心して暮らせるセーフティネット機能の整備

③「住宅ストック・産業」からの視点

- 目標6 脱炭素社会に向けた住宅循環システムの構築と良質な住宅ストックの形成
- 目標7 空き家の状況に応じた適切な管理・除却・利活用の一体的推進
- 目標8 居住者の利便性や豊かさを向上させる住生活産業の発展

このうち視点②目標5では、以下の基本的な施策を掲げています。

- 住宅セーフティネットの中心的役割を担う公営住宅の計画的な建替え等や、バリアフリー化や長寿命化等のストック改善の推進
- 公営住宅の整備・管理を進めるにあたって、地域の実情や世帯の動向等を踏まえつつ、PPP/PFIも含め、民間事業者の様々なノウハウや技術の活用や世帯属性に応じた住戸の供給の推進
- 地方公共団体と民間団体等が連携を強化し、緊急的な状況にも対応できるよう、セーフティネット登録住宅の活用を進め、地方公共団体のニーズに応じて、自立の促進に向けた福祉部局の取組とともに、家賃低廉化の推進

2 佐渡市総合計画

佐渡市総合計画（令和4年3月）では、「歴史と文化が薫り 人と自然が共生できる持続可能な島」を基本理念として掲げ、子どもからお年寄りまで誰もがいきいきと輝ける島を目指しています。

佐渡市総合計画の「基本目標1 豊かな自然と共生した、安全で快適なまちづくり」の中の「施策1-8 都市計画の推進」では、施策の展開「3. 住環境の向上」の主な取組におい

て「市営住宅の長寿命化を図り、住宅困窮者の救済に努めます」とし、主な事業として「市営住宅の管理・改修・整備事業」を掲げています。

また、「基本目標4 地域の活力と賑わいあふれるまちづくり」の中の「施策4-8 移住定住の促進」では、施策の展開「1. UIターン者の受け入れ促進」の主な取組において「移住定住に係る施策・支援を体系化し情報発信を再構築するとともに、家賃補助をはじめ各種支援制度の充実化に取り組みます」としています。

3 佐渡市公共施設等総合管理計画

佐渡市公共施設等総合管理計画（令和4年3月改訂）では、公共施設等の管理に関する基本的な考え方を下表のとおり定めています。また、住宅等の管理に関する基本的な考え方として、「公営住宅の更新については、これまでの利用実績や今後の利用見込み、市民要望等を踏まえて判断するものとし、必要に応じて建替えや統廃合の検討を進め、施設数の適正化を図ります」としています。

表3-19 佐渡市公共施設等総合管理計画の公共施設等の管理に関する基本的な考え方（一部抜粋）

項目	基本的な考え方
(1) 点検診断等の実施方針	・公共施設やインフラは、予防保全型管理の視点を持って、計画的な点検・診断等を行います。
(2) 維持管理・修繕・更新等の実施方針	・少子化、高齢化社会への対応として、施設の更新にあたってはバリアフリーや環境への配慮など、時代の要求に対応した更新を図ります。 ・公共施設の更新にあたっては、機能の複合化や将来にわたる改修の容易性などに配慮します。
(3) 安全確保の実施方針	・市民の安全を確保する観点から、日常点検、定期点検などを通じて公共施設等の劣化状況を把握するとともに、災害発生時の機能保持のため、安全性の確保に努めます。 ・今後維持していくことが難しい施設については、市民の安全確保の観点から、早期の供用廃止などの措置を適切に取っていきます。
(4) 耐震化の実施方針	・1981（昭和56）年度以前の旧耐震基準に基づき建築された公共施設については、適切な耐震措置を図ると共に統廃合も視野にいれながら、耐震化を進めていきます。
(5) 長寿命化の実施方針	・個別施設のインフラ長寿命化計画の策定を進めていきます。 ・定期的な維持の措置を図ることにより使用見込み期間の延伸が見られる施設については、予防保全型管理を行っていきます。
(6) 統合や廃止の推進方針	・人口減少の進行に伴い、施設の利用頻度が低い施設や老朽化が進んだ施設は、近接する類似施設との集約化や用途の異なる施設との複合化を図ります。 ・少子化・高齢化、人口減少などの人口動態の変化に対応した公共施設の再編、再配置を図ります。

4 佐渡市過疎地域持続的発展計画

佐渡市過疎地域持続的発展計画（令和4年3月軽微変更）では、「6 生活環境の整備（2）その対策 ① 公営住宅」において、「適正な公営住宅管理戸数を維持するため、将来計画の策定、建替工事による複数団地の集約化及び改修工事等を推進する」を掲げています。

5 都市計画マスタープラン

佐渡市都市計画マスタープラン（平成21年3月）では、人口減と高齢化、産業構造の転換、公共投資の縮小、自然環境や地球環境の悪化など、社会経済状況が大きく変化する中で、「コンパクトなまちづくり」という考え方が都市政策の重要な柱として位置づけられるようになっています。

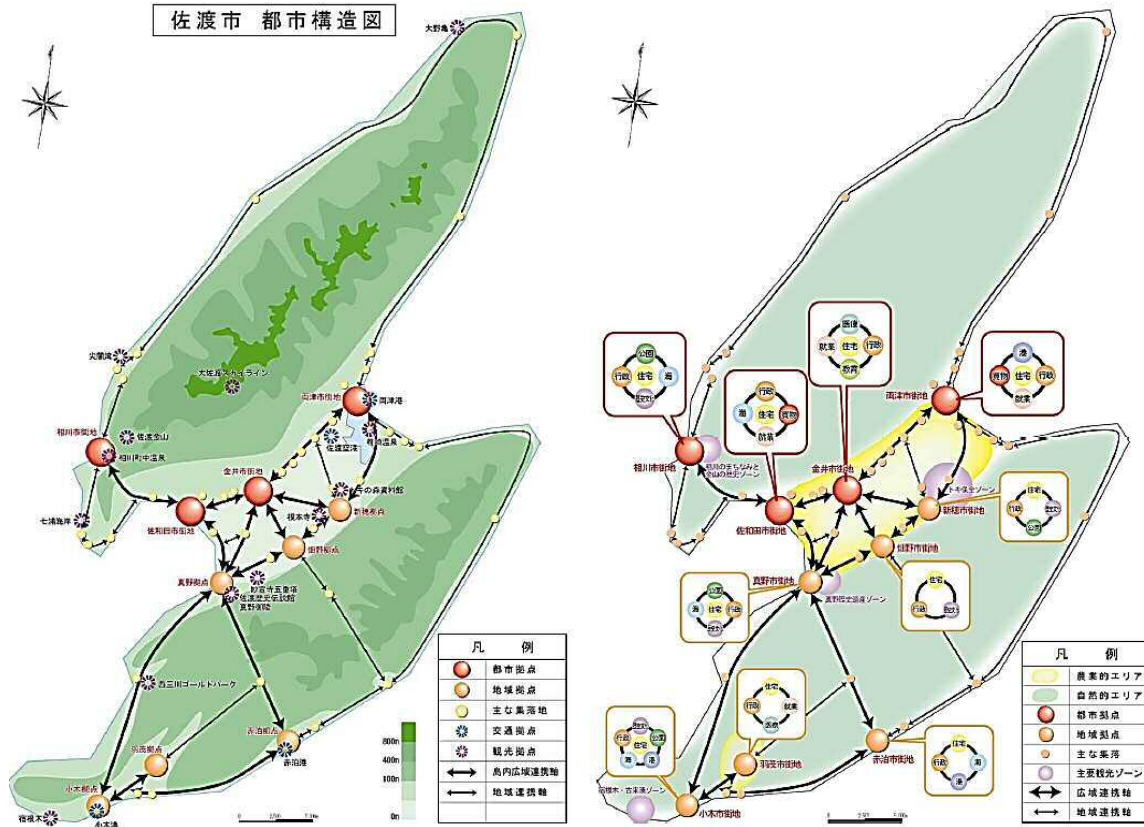
ここでいう「コンパクト」とは、単に「小さくまとめる」というだけではなく、無秩序な市街地の拡大を抑え、「今あるものを有効に使い、中身を充実させ、集落も市街地も暮らしやすい環境を創ろう」というものです。



資料：佐渡市都市計画マスタープラン（平成21年3月）

図3-19 コンパクトなまちづくりイメージ

佐渡市都市計画マスタープランでは、コンパクトアイランドとしてのまちづくりをイメージし、都市拠点、地域拠点、主な集落地を下図のようにイメージしています。



資料：佐渡市都市計画マスタープラン（平成 21 年 3 月）

図3-20 コンパクトアイランドイメージ図

6 佐渡市住宅マスタープラン

佐渡市住宅マスタープラン（佐渡市住生活基本計画）（平成28年2月）は、「伝統文化に恵まれ、ゆたかに住み続けられる住まい・まちづくり」の基本理念のもとに、その実現に向け「地域の特性を生かした魅力的な居住環境の確保」、「ゆとりをもち安心して暮らせる生活空間の確保」、「市民の参加と協働による安全で住みよい住まい・まちづくりの推進」の3つの基本目標を掲げ、それぞれの目標に以下の様に施策の方針を設定します。

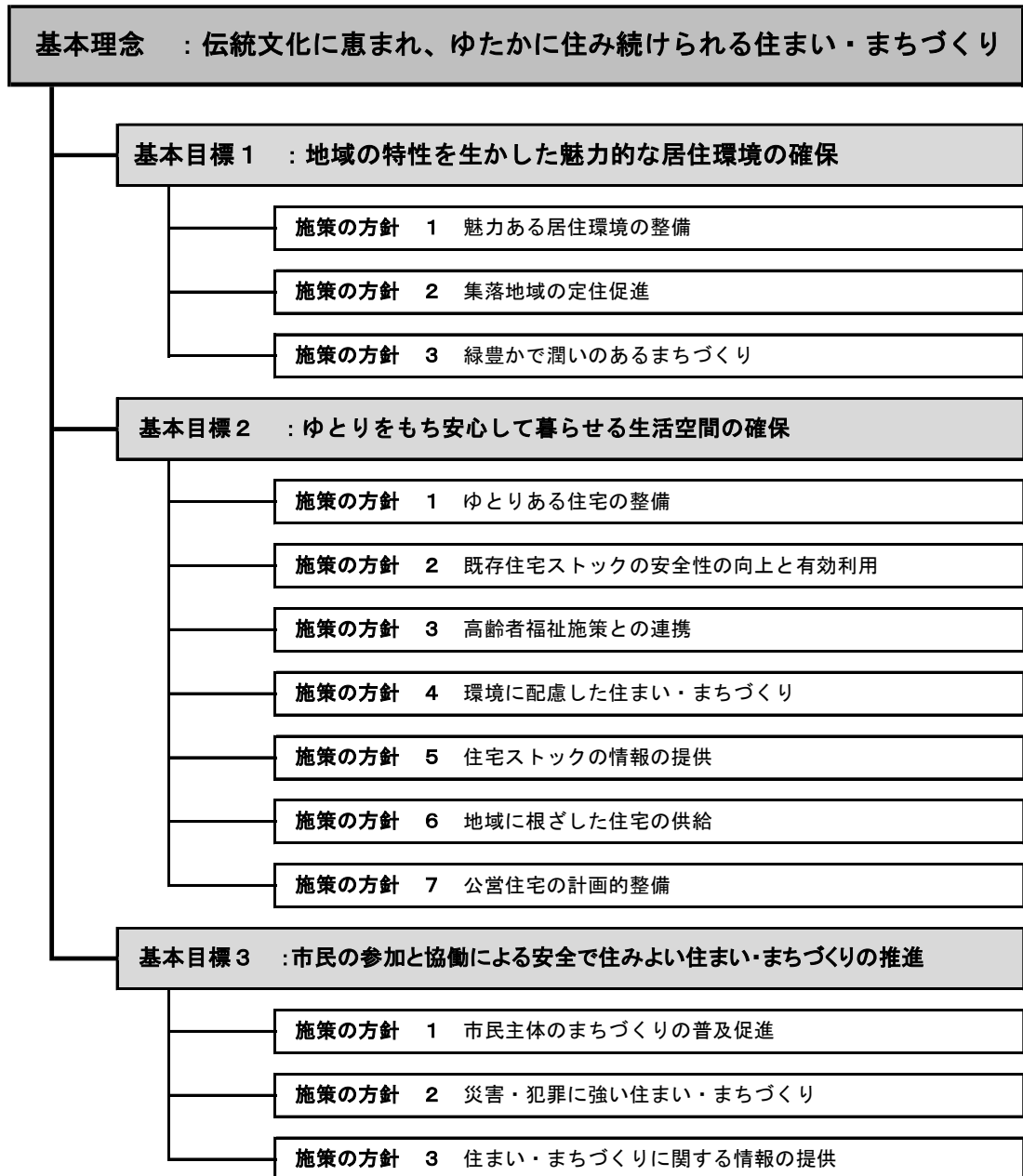


図3-21 施策の体系

同マスタープランの基本目標2の「ゆとりをもち安心して暮らせる生活空間の確保」のなかで、施策の方針7で公営住宅に対して、以下の施策を設定しています。

7 公営住宅の計画的整備

耐用年限を経過した老朽化の著しい住宅にあつては、早急に建替等の対応を推進します。

本市の公営住宅は、公営住宅の本来の目的であるセーフティネット機能はもとより、子育て世代や高齢者が安心して生活できる住宅、地域のコミュニティ形成や景観形成など地域づくりに資する住宅としての機能を持っています。そのため、建替えに当たっては、多世代交流による地域コミュニティの活性化に配慮します。

また、本市の公営住宅の需要は人口・世帯の減少に伴い減少傾向にあります。一方で入居待ちの世帯もいるため、民間住宅や空き家等を活用した重層的な住宅セーフティネットの構築を推進します。

また、近い将来には公営住宅の需要が供給を下回ることも予想され、住宅の立地や規模等を見据えた統廃合の検討を行い、計画的な需要への対応を図ります。

一方で近年整備された住宅や耐用年限の長い耐火構造住宅等にあつては、適正な管理により長期利用を目指します。

展開施策

- ・地域コミュニティや景観形成に寄与する公営住宅の計画的整備
- ・公営住宅長寿命化計画に基づく適切な修繕・改善の実施
- ・長寿命化計画の定期的な見直しの推進
- ・市営住宅の再編等の検討
- ・民間住宅の空き家利用等を考慮した重層的なセーフティネットの構築

資料：佐渡市住宅マスタープラン（平成28年2月）

本マスタープランの展開施策の「市営住宅の再編等の検討で、借地及び小規模敷地住宅を対象に、長期的な視点により各住宅の活用方針を以下のように設定しています。

表3-20 市営住宅等の将来的活用方針

地区名	現状				活用方針		プログラム（マイナス戸数）					
	種別	団地名	管理戸数	敷地面積	借地	備考	平成27年 2015	平成37年 2025	平成42年 2030	平成47年 2035	平成52年 2040	
両津	市営	中高野住宅	58	7,028	7,973.3	建替	長期的には用途廃止であるが、団地規模が大きいため、建替えに伴い規模縮小			21	5	
		歌代住宅	24	6,876		用途廃止				8	16	
	単独	福浦住宅	4	967		用途廃止					4	
		中高野単独住宅	6	面積は市営		用途廃止				6		
		大野第2住宅	18	3,536		建替	14戸建設					4
					計				35	25	4	
					累計				35	60	64	
相川	市営	濁川住宅	1	295		用途廃止		1				
		坂下町住宅	2	1,061		用途廃止		2				
	単独	下戸村住宅	1	1,246		用途廃止		1				
		下戸浜住宅	2	233		用途廃止		2				
		おりと向野住宅	6	2,443		用途廃止		6				
		新五郎町住宅	4	1,504		用途廃止		4				
		濁川町住宅	1	214		用途廃止		1				
					計		17					
					累計		17	17	17	17		
佐和田	市営	關小路住宅	5	1,529	2,146.74	用途廃止		5				
		中島1区住宅	4			建替	合わせて14戸建設					5
	単独	中島2区住宅	15	3,083		建替						
		八幡野田住宅	42	9,025	2,871.00	用途廃止	借地部分優先用途廃止・準平から随時用途廃止		12	8	12	
					計		17	8	12	5		
					累計		17	25	37	42		
金井	市営	泉住宅	9	1,591		用途廃止						9
		木戸沢第2住宅	28	5,029		建替	22戸建設			6		
	単独	木戸沢第3住宅	8	1,092		用途廃止					8	
					計			6	8	9		
					累計			6	14	23		
新穂	市営	湯上第1住宅	12	2,602		建替	11戸建設		1			
		井内第1住宅	11	3,818		建替	10戸建設		1			
	単独	青木第1住宅	10	5,215	1,295.00	用途廃止			8			
		馬場第1住宅	12	1,930		建替	8戸建設		4			
		馬場第2住宅	5	1,097		用途廃止			5			
					計		19					
					累計		19	19	19	19		
畑野	市営	野高屋住宅団地（1）	18	11,854	224	用途廃止						18
		宮川住宅団地（1）	5	1,003		用途廃止					5	
					計					5	18	
					累計					5	23	
真野	市営	浜田住宅	8	2,127		用途廃止		8				
		第1浜中住宅	20	4,660		建替	19戸建設		1			
	単独	第2浜中住宅	10	2,038		用途廃止			10			
		第1吉岡住宅	17	9,491	5,323.17	用途廃止			11			
		第2吉岡住宅	18			用途廃止				6	6	
		新町住宅	10	6,277	3,436.00	用途廃止	借地部分用途廃止				3	3
					計		30	6	9	3		
					累計		30	36	45	48		
羽茂	市営	天沢住宅1	12	3,063	3,885.00	用途廃止		2		2	4	4
							計			2	4	4
					累計		2	2	4	8	12	
赤泊	市営	赤泊団地	4	590	551.00	用途廃止				4		
		浦津団地	6	535		用途廃止						6
					計				4		6	
					累計				4	4	10	
合計			416			合計	2	85	57	59	48	
						累計	2	126	134	167.5	178	

資料：佐渡市住宅マスタープラン（平成28年2月）

第4章 長寿命化に関する基本方針

4-1 市営住宅等整備の課題

○多様な市営住宅等の役割

- ・公営住宅整備の目的は公営住宅法では「国及び地方公共団体が協力して、健康で文化的な生活を営むに足りる住宅を整備し、これを住宅に困窮する低額所得者に対して低廉な家賃で賃貸し、又は転貸することにより、国民生活の安定と社会福祉の増進に寄与することを目的とする。」とされています。
- ・さらに、民間借家への入居が敬遠されがちな知的精神障害者、DV被害者等のセーフティネットとしての機能が掲げられています。
- ・本市の借家のうち標準世帯向けの規模を有する住宅は、民間に求めることが難しく市営住宅等がこれら世帯を受け入れる状況となっています。また、民間借家では高度な高齢化対応住宅の整備は難しく市営住宅等が中心となっています。今後も子育て世帯や高齢者世帯の入居を考慮した住宅整備が望まれます。
- ・また、人口の減少傾向にある本市では子育て期にあるファミリー年代層の定住促進のための役割を持っています。

○老朽化した市営住宅等の早期建替えと低家賃住宅の整備

- ・市営住宅等は、現在 952 戸のうち 404 戸（約 43%）が耐用年限を経過しており、今後は令和 26 年頃までほぼ毎年のように建替え時期をむかえる住宅が発生します。これらの住宅は、設備面や居住水準等が現在の生活様式になじみにくい状況にあり早期建替えが望まれます。また、将来的な需要の動向、土地の所有状況、計画期間内での多くの耐用年限経過住宅の出現等を考慮すると計画的な集約化による建替えの推進が望まれます。
- ・また、建替えに伴う家賃上昇を踏まえ、高齢単身用住戸の整備や低家賃住戸の整備が求められます。

○高齢者世帯の安定した住生活の確保

- ・民間借家が減少傾向にある中で、今後高齢者の世帯が増加することが予想されることから、高齢者世帯の安定した住生活の確保が望まれます。

○子育て世帯への支援

- ・本市の民間借家は規模の面から見て 1DK、2DK が中心となっているものと予想されます。居住面積水準についても持ち家に比べて借家は低い状況となっており、子育て世帯を中心に、最低居住面積水準未達の世帯が約 460 世帯（平成 30 年）あります。
- ・民間の借家での供給の難しい子育て世帯への支援としての市営住宅等の整備が求められます。
- ・また、民間借家との競合を避けるためにも市営住宅等においては、民間借家での対応が不十分と考えられる子育て世帯と高齢者世帯の入居に重点を置いた整備により、民間借家との棲み分けが必要と考えられます。

○将来の人口・世帯動向を踏まえた供給・再生

- ・本市の人口、世帯数ともに減少すると推計されており、また、市営住宅への応募状況等から需要量は減少して行くものと見込まれます。
- ・1人及び2人世帯の小規模世帯が増加傾向にある一方で、移住定住促進施策による多様な世帯の受け入れに対応できるよう、小規模住宅の整備にあたっては必要に応じた規模拡大に柔軟に対応できるフレキシビリティのある構造とすることが望まれます。

○住宅ストックの円滑な更新

- ・市営住宅等ストックの一部木造住宅、準耐火平屋建て住戸は既に耐用年限を超過し、建替えの時期を迎えており、需要に対応し、統廃合等による円滑な更新が望まれます。
- ・それに対して、一部中層耐火構造の住宅は耐用年限の1/2前後で計画期間内には建替え可能となるものもありますが、資産の有効活用が叫ばれるなか、住宅の状況にあわせた改善を行うことで、耐用年限まで活用することが求められます。

○空き住宅の早期解体

- ・市営住宅に限ったことではありませんが、空き家の放置は、団地内をはじめ地域に対して、防災、防犯、衛生面などの阻害要素となることが予想されます。空き家の解体にもそれなりの解体費用が必要となり、計画的な早期解体が求められます。

○型別供給の推進

- ・市営住宅等の大半が団地単位での型別供給が図られておらず、建替えにあたってはミックストコミュニティの形成に向けた型別供給の推進が必要です。
- ・しばらくは高齢者世帯あるいは高齢単身世帯の増加が予想されます。これらの世帯にあっては住戸プランや共有部の拡大等により見守り機能の強化を図った住宅の整備が望まれます。

○改善による既存ストックの活用

- ・耐用年限を超過していない住宅は、居住ニーズに対応するための居住水準等の質的向上を図りながらの長期活用が求められます。また、耐用年限の長い中層耐火構造については定期的な改善が望まれます。さらに中層耐火構造には新耐震基準前の設計による住宅があり耐震改修が必要です。

○設備水準の改善

- ・住宅の設備においては、内装や水廻りなどの改修を求める居住者が多く、時代のニーズに即し住宅への改善が求められます。

○ミスマッチの解消

- ・中層耐火構造の一部住棟にはエレベータがなく、高層階に居住する高齢者にとっては移動に大きな負担となることが考えられます。一方で若者世帯低層階に居住する世帯もあり、居住者の状態に応じた住み替えの推進が望まれます。また同様に規模の大きな住宅に単身世帯が

居住するなど家族規模と住宅規模のミスマッチがあり解消が望めます。

○まちづくりと連携した団地づくり

- ・市ではコンパクトアイランドとしてのまちづくりを進めており、市営住宅の建替えや入居者の移転にあたっては、市営住宅の統廃合によるコンパクトなまちづくりに寄与する建替えが求められます。
- ・建替えにあたっては、市営住宅等の整備とともに地域に還元できる公園などの公的要素の高い施設整備を推進し、周辺地域と連携した団地づくりが望めます。

○財政負担等の軽減のための効率的な団地管理

- ・厳しい財政状況下において、少子高齢化の進展等により多様化する市営住宅等の維持・管理を効率的に行うため、市営住宅では管理代行制度、特定公共賃貸住宅等では指定管理者制度の活用が求められます。

4-2 市営住宅等ストック活用の基本方針と整備水準の目標

1 基本方針

○耐用年限超過住宅の建替え

現在、952戸の住宅を管理していますが、そのうち約43%に当たる404戸が耐用年限を超過しています。そのため、現状のまま推移すると本計画期間で5割以上が耐用年限を経過する状況となります。その中で老朽化の進んだ耐用年限超過住宅については建替えが必要となります。

今後の市営住宅等の需要などをみると、さらなる戸数の増加は見込めない状況にあります。そのため、当面は耐用年限を経過し老朽化の進んだ住宅の統廃合を前提とした建替えを中心とした整備を推進します。

○住戸の改修や改善の推進

計画修繕を推進し良質なストックの維持に努めます。

また、構造的には問題はないものの現在の住宅様式にマッチしていない住宅もあり、これらの住宅については、住戸の改修や改善を推進し魅力ある住宅としての維持保全に努めます。

○小規模団地の統合

本市には管理戸数の少ない小規模団地があり、これらの小規模団地では建替えが難しく近年の生活様式にマッチした住宅整備が難しいものとなっています。

そのため、小規模や借地による団地は周辺の団地などとの統合を基本とします。

○地域産業と連携した住宅整備

建替えなどの市営住宅等整備にあたっては、地域産材の活用など地域産業と連携した木造住宅の建設を基本とします。

2 整備水準の目標

市営住宅が目標とする整備水準は、建築基準法、公営住宅等整備基準及び住宅の品質の確保における法律（住宅性能表示基準）等、関連規定を遵守します。

また、公営住宅の各種技術指針や長寿命化計画策定指針を踏まえ、以下の整備水準の目標を設定します。

- ・修繕周期に即した屋根、外壁、設備等の定期的な更新
- ・給湯設備（給湯器、配管設備）の設置の推進
- ・高齢化への対応（共用部、住戸内）の推進
- ・省エネ対応型設備機器（換気設備など）の設置推進
- ・ユニバーサルデザインの導入（新設住戸）推進

4-3 市営住宅等長寿命化に関する基本方針

1 ストックの状況把握（定期点検及び日常点検）・修繕の実施・データ管理に関する方針 点検、データ管理、計画修繕

3階以上の建築物については3年ごとの法定点検を実施します。

また、その他の建物についても標準的な修繕周期に従って、目視による住棟単位での定期点検とともに、入居者からの指摘を受けた部位にあっては該当住戸に限らず住棟単位での点検を実施します。

定期点検の結果や入居者からの指摘により、各住棟の問題・課題箇所を明確にし、予防保全的な修繕管理を実施します。またそのために、適正な修繕につながるように団地・住棟単位の修繕履歴データをフォーマット化し、随時確認可能なものとし、住宅の長寿命化を図ります。

2 改善事業の実施による長寿命化及びライフサイクルコストの縮減に関する方針

入居者のクレームなど対症療法型の維持管理から、予防保全的な管理を図り、修繕及び耐久性の向上などを図る改善を計画的に実施することにより、市営住宅等の長寿命化を図ります。

また、改善にあたっては可能な限り仕様のアップグレードによる耐久性の向上を図り、修繕周期の延長などによりライフサイクルコストの縮減を図ります。

第5章 公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定

5-1 事業手法の整理

公営住宅等のストックの改善事業を整理すると以下のようになります。

表 5-1 公営住宅等ストックの改善事業の概要

整備手法	概 要		
市営住宅等 建替事業	<ul style="list-style-type: none"> ・現存する市営住宅等を除去すると共に、これらの存していた土地の全部又は一部の区域に新たに市営住宅等や共同施設を建設する事業。 <p><法定建替></p> <ul style="list-style-type: none"> ・建替事業により整備すべき市営住宅等の戸数は、除去すべき市営住宅等の戸数以上。ただし、道路、公園等の都市計画が定められている場合、社会福祉施設又は公共賃貸住宅を建設する場合は、除去前の入居者数を越えれば足りる。 <p><任意建替></p> <ul style="list-style-type: none"> ・新しく建設される住宅の構造・戸数に基準を設けるといった制約がなく、被建替住宅と違う場所での建設、被建替住宅を下回る戸数での建替が可能。 		
全面的改善 (トータルリモデル事業)	住戸改善	居住性向上	住戸規模・居住想定世帯にふさわしい間取りへの改修、設備改修等の改善
		福祉対応	住戸内部のバリアフリー化等の改善
	共用部改善	福祉対応	共用部分のバリアフリー化等の改善 (廊下・階段の一定の高齢者対応、4階以上の住棟へのエレベータ必置等)
		安全性確保	耐震改修、外壁の防災安全改修等
	屋外・外構部改善	福祉対応	屋外・外構の一定のバリアフリー化等の改善
<ul style="list-style-type: none"> ・改善後の住宅については概ね30年以上引き続き管理するものであること ・以下の項目の事項を全て含み、住戸については、躯体を残して全面的又はそれに準ずる改善を行うものであること <p style="text-align: center;">住戸改善 共用部分改善 屋外・外構部改善</p>			
公営住宅等の改善 個別改善	居住性向上型	住戸の規模、間取りの改修、設備等居住性を向上させるための改善	
	福祉対応型	高齢者又は障害者等のための設備等の改善	
	安全性確保型	2方向避難の確保、耐震改修等安全性確保のための改善	
	長寿命化型	劣化防止、耐久性の向上及び維持管理の容易化等の改善	
	脱炭素社会対応型	省エネルギー、再エネエネルギー設備導入等の改善	
<ul style="list-style-type: none"> ・改善後の住宅については概ね10年以上引き続き管理するものであること 			
共同施設設置に係る住環境向上改善	<p>対象条件：原則として150戸以上の団地で平成2年以前の建設</p> <ul style="list-style-type: none"> ・集会所、児童遊園、排水処理施設 		
景観向上に係る住環境向上のための改善	<p>対象条件：長寿命化に係る改善、安全性確保に係る改善、バリアフリー化等の工事をあわせ行うこと</p> <ul style="list-style-type: none"> ・現に良好な景観を形成している地域において、周辺に調和した形で既設市営住宅等の景観を改善するもの ・地区計画、建築協定、伝統的建造物群保存地区などの周辺地域を含めた総合的な景観整備のための計画、構想に基づく景観に係わる改善工事を実施するもの ・相当規模の団地でその景観を改善することにより地域的な景観の向上に資するもの ・良好な街並みや歴史的環境・自然環境を保持した地域に隣接又は近接した団地で、それらの良好な環境と調和した景観を形成するよう建物または施設を改善するもの 		
	維持管理	建物の通常の修繕等を行いつつ維持するもの	
	用途廃止	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相当であると認められた場合	
	事業主体変更	市営住宅等の適切な管理を行うために事業主体を変更するもの	

表 5-2 基本的要件

事業	要件
① 全面的改善	<ul style="list-style-type: none"> 公営住宅等長寿命化計画に基づいて行う改善事業であること 建築後30年を経過したものであること 事業実施後、概ね30年以上管理する予定のものであること 最適改善手法評価を行い、当該事業が適切な改善手法であると判定されたものであること
② 個別改善	<ul style="list-style-type: none"> 公営住宅等長寿命化計画に基づいて行う改善事業であること 原則として、平成2年度以前の国の補助金で整備された既設市営住宅等を対象とする（ただし、耐震改修は昭和56年度以前、住戸改善、共用部分改善及び屋外・外構改善のうちバリアフリー対策に係る改善は平成14年度、エレベーター設置は平成14年度以前の予算） 改善後の住宅については、概ね10年以上引き続き管理すること
③ 維持管理	経常修繕：経常的に必要となる小規模な修繕 計画修繕：修繕周期等に基づき、計画的に実施すべき大規模な修繕

出典：公営住宅等ストック総合改善事業補助金交付要綱（令和4年4月1日国住備発第428号）

補助対象となる改善の具体的な主な内容を整理すると以下のようになります。

表 5-3 公営住宅等ストックの主な改善事業の対象項目

	1：住戸改善	2：共用部分改善	3：屋外・外構改善
A：居住性向上	<ul style="list-style-type: none"> 間取りの改修 給湯設備の設置 電気容量のアップ 外壁・最上階の天井等の断熱 開口部のアルミサッシ化 	<ul style="list-style-type: none"> 給水方式の変更 断熱化対応 共聴アンテナ設備設置 地上デジタル放送対応（当該建物に起因する電波障害対策の既設共聴アンテナ等の改修も含む） 	<ul style="list-style-type: none"> 雨水貯留施設の設置 地上デジタル放送対応（当該建物に起因する電波障害対策の既設共聴アンテナ等の改修も含む） 集会所の整備・増改築 児童遊園の整備 排水処理施設の整備
B：福祉対応	<ul style="list-style-type: none"> 住戸内部の段差解消 浴室、便所等への手摺の設置 浴槽、便器の高齢者対応 高齢者対応建具 流し台、洗面台更新 	<ul style="list-style-type: none"> 廊下、階段の手摺設置 中層EVの設置・機能向上 段差の解消 視覚障害者誘導用ブロック等の設置 	<ul style="list-style-type: none"> 屋外階段の手摺の設置 屋外通路等の幅員確保 スロープの設置 電線の地中化
C：安全性確保	<ul style="list-style-type: none"> 台所壁の不燃化 避難経路の確保 住宅用防災警報器等の設置*1 アスベストの除去等 ピッキングが困難な構造の玄関扉の錠、補助錠の設置、破壊が困難なガラスへの取替、防犯上有効な箇所への面格子等の防犯建物部品設置*3 	<ul style="list-style-type: none"> 耐震改修*2 外壁落下防止改修 バルコニーの手摺のアルミ化 防火区画 避難設備の設置 アスベストの除去等 EV内の防犯カメラ設置*3 地震時管制運転装置等の設置 	<ul style="list-style-type: none"> 屋外消火栓設置 避難経路となる屋外通路等の整備 屋外通路等の照明設備の照度確保*3 ガス管の耐震性・耐食性向上 防犯上有効な塀、柵、垣、植栽の設置*3
D：長寿命化	<ul style="list-style-type: none"> 浴室の防水性向上に資する工事 内壁の断熱性向上・耐久性向上に資する工事 配管の耐久性向上に資する工事 	<ul style="list-style-type: none"> 躯体・屋上・外壁・配管の耐久性向上 避難施設の耐久性向上 	<ul style="list-style-type: none"> 配管の耐久性・耐食性向上に資する工事
E：脱炭素社会対応	<ul style="list-style-type: none"> 【新築】・太陽光発電設備を原則設置 【既存】・再生可能エネルギー設備工事 	<ul style="list-style-type: none"> 再生可能エネルギー設備工事 モデル的な省エネ改修事業 	<ul style="list-style-type: none"> 等 *4

*1 公営住宅等への住宅用防災警報器等の設置については、「住宅用防災警報器及び住宅用防災報知設備の設置について（通知）（平成17年9月16日国住備第50号）」を参照。

*2 公営住宅等の耐震改修については、「公営住宅等の耐震化の推進について（平成18年4月28日国住備第31号）」を参照。

*3 公営住宅等の防犯性向上については、「共同住宅に係る防犯上の留意事項及び防犯に配慮した共同住宅に係る設計指針について（平成13年3月23日国住備第110号）」を参照。

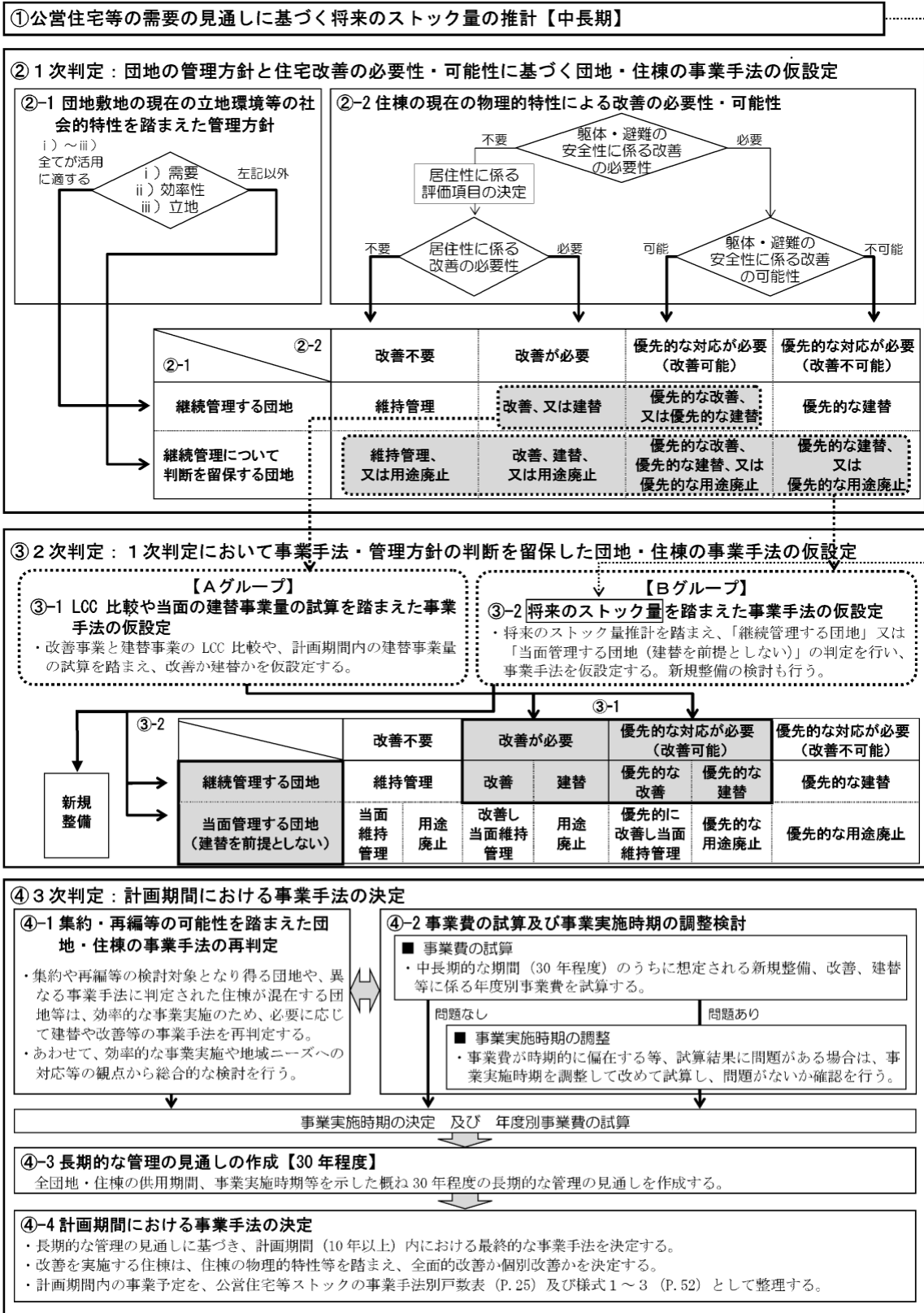
*4 脱炭素社会対応型の改善項目は、「公営住宅の整備 令和4年度版（一般社団法人 日本住宅協会）」を参照。

注記が記載されていない項目は、「公営住宅等長寿命化計画策定指針（平成21年3月）」を参照。

5-2 団地別・住棟別の事業手法の選定

1 事業手法の選定手順

事業手法は、以下の4段階を通じて判定を行います。



出典：公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）

図 5-1 事業手法選定フロー

2 事業手法の選定

(1) 1次判定（事業手法選定フロー②）

1次判定の「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」は、「団地敷地の現在の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針」と「住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性」の2段階の検討から事業手法を仮設定します。

なお、近年整備された「井内住宅」については、事業手法選定フロー②に依らず事業手法を「継続管理」とします。また、「中島1区住宅」、「馬場第1住宅」、「湊上第1住宅」については本計画の計画期間内に廃止することが決まっており、「浜田住宅」についても居住者が退去し次第廃止する方針であるため、いずれの団地も事業手法選定フロー②に依らず事業手法を「用途廃止」とします。

ア) 団地敷地の現在の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針（事業手法選定フロー②-1）

現在の団地の「i) 需要」、「ii) 効率性」、「iii) 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に適さない場合は「継続管理について判断を留保する団地」として2次判定において継続管理するか否かを検討します。

継続管理するか留保するか判定基準は、以下に示すとおりです。

表 5-4 継続管理又は留保（事業手法選定フロー②-1）の判定基準

項目	判定基準
i) 需要	<p>【近年の募集・応募の状況】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・応募率 1.0 倍以上→需要 高 応募率 1.0 倍未満→需要 低 ・入居率 80%以上→需要 高 入居率 80%未満→需要 低 <p>※応募率は、過去 5 年の傾向も踏まえ評価します。 ※応募率と入居率を踏まえ、総合的に評価します。</p>
ii) 効率性	<p>【高度利用の可能性】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・団地の市有地面積が 1,000 m²未満及び借地の団地（一部借地を含む）→可能性 低 ・中高層住居専用地域以上の用途地域内に立地している→可能性 高 ・低層住居専用地域内又は用途地域外に立地している→可能性 低 ・幅員 4m 以上の道路に接道し、敷地形状が整形である→可能性 高 ・幅員 4m 未満の道路又は借地の道路に接道している、もしくは敷地形状が不整形である→可能性 低
iii) 立地	<p>【利便性】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・バス停が半径 500m 圏内に立地し、公益施設や生活利便施設、教育施設等が近接している→利便性 高 <p>【地域バランス】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・近隣地域（半径 2km 圏内）に他の住宅団地がない→必要性 高 <p>【災害危険区域等の内外】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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く災害等危険区域の範囲内にある場合は、個々の建物自体の安全性の確保の有無にかかわらず、公営住宅等として継続的に管理する上での適地として扱わない。→区域内 低 <p>※建築基準法第 39 条</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 地方公共団体は、条例で、津波、高潮、出水等による危険の著しい区域を災害危険区域として指定することができる。 2 災害危険区域内における住居の用に供する建築物の建築の禁止その他建築物の建築に関する制限で災害防止上必要なものは、前項の条例で定める。

継続管理又は留保（事業手法選定フロー②-1）の判定結果は、以下に示すとおりです。
 全ての住棟が、「継続管理について判断を留保する団地」に該当します。

表 5-5 継続管理又は判断留保（事業手法選定フロー②-1）の判定結果

区分	地区	住宅名	管理戸数	構造	一次判定				
					需要	効率性			
					応募倍率 入居率	1000㎡以上 借地の有無、 延床面積	用途地域	敷地形状、 接道状況、	高度利用 の可能性
市営	両津	白山第1住宅	18	耐火	高	高	低	高	低
市営	両津	白山第2住宅	12	木造	低	低	低	高	低
市営	両津	中高野住宅	58	木造、準平	低	低	低	高	低
市営	両津	歌代住宅	24	準平	低	低	低	低	低
市営	両津	向高野第1住宅	28	準二	低	高	低	高	低
市営	両津	向高野第2住宅	4	木造	高	低	低	高	低
市営	両津	福浦住宅	4	木造	低	低	低	高	低
市営	両津	住吉住宅	18	木造	高	高	低	高	低
市営	両津	原黒住宅	18	木造	高	高	低	高	低
市営	両津	大野第1住宅	18	耐火	低	高	低	高	低
市営	相川	おりと住宅	16	耐火	低	高	低	高	低
市営	相川	栄町住宅	36	耐火	高	高	低	高	低
市営	相川	濁川住宅	1	木造	高	低	低	低	低
市営	佐和田	開小路住宅	3	木造	高	低	低	高	低
市営	佐和田	中島2区住宅	15	準平	高	低	低	高	低
市営	佐和田	岩野住宅	14	準平	高	低	低	高	低
市営	佐和田	八幡野田住宅	42	木造、準平	高	低	低	高	低
市営	佐和田	中原蓮池住宅	28	準二	高	高	高	高	高
市営	佐和田	沢根田上住宅	10	木造	高	低	低	高	低
市営	金井	泉住宅	6	準平	高	低	低	高	低
市営	金井	千種西下住宅	16	木造	高	高	高	高	高
市営	金井	木戸沢住宅	22	木造	高	高	低	高	低
市営	金井	木戸沢第2住宅	28	準平、準二	高	高	高	高	高
市営	金井	木戸沢第3住宅	8	木造	高	低	高	高	低
市営	金井	吉井住宅	32	木造	高	低	低	高	低
市営	金井	吉井第2住宅	25	木造、準平	高	高	低	高	低
市営	金井	吉井第3住宅	4	木造	高	低	低	高	低
市営	新穂	瓜生屋第1住宅	16	木造	高	低	低	高	低
市営	新穂	瓜生屋第2住宅	12	木造	高	低	低	高	低
市営	新穂	青木第1住宅	10	木造	高	低	低	高	低
市営	新穂	青木第2住宅	16	木造	高	高	低	高	低
市営	畑野	野高屋住宅団地(1)	18	木造	高	低	低	高	低
市営	畑野	野高屋住宅団地(2)	12	木造	高	低	低	高	低
市営	畑野	野高屋住宅団地(3)	11	木造	高	低	低	高	低

一次判定						
立地					災害区域の内外	継続管理に関する判定
バス停	周辺施設	周辺施設	バス停、地域バランス	災害区域の内外		
高	低	低	低	高	判断を保留する団地	
高	低	低	低	高	判断を保留する団地	
高	高	高	低	高	判断を保留する団地	
高	高	高	低	高	判断を保留する団地	
低	低	低	低	高	判断を保留する団地	
低	低	低	低	高	判断を保留する団地	
高	高	高	低	低	判断を保留する団地	
高	低	低	低	高	判断を保留する団地	
高	低	低	低	低	判断を保留する団地	
高	低	低	低	高	判断を保留する団地	
高	低	低	低	低	判断を保留する団地	
高	高	高	低	低	判断を保留する団地	
高	高	高	低	低	判断を保留する団地	
高	高	高	低	低	判断を保留する団地	
高	高	高	低	低	判断を保留する団地	
高	低	低	低	高	判断を保留する団地	
高	高	高	低	低	判断を保留する団地	
高	高	高	低	低	判断を保留する団地	
高	低	低	高	高	判断を保留する団地	
高	低	低	低	高	判断を保留する団地	
高	低	低	低	低	判断を保留する団地	
低	低	低	低	低	判断を保留する団地	
高	低	低	低	低	判断を保留する団地	
高	低	低	低	低	判断を保留する団地	
高	低	低	低	高	判断を保留する団地	
高	低	低	低	低	判断を保留する団地	
高	低	低	低	低	判断を保留する団地	
高	低	低	低	高	判断を保留する団地	
高	低	低	低	高	判断を保留する団地	
低	低	低	低	高	判断を保留する団地	
低	低	低	低	高	判断を保留する団地	
高	低	低	低	高	判断を保留する団地	
高	低	低	低	高	判断を保留する団地	

区分	地区	住宅名	管理戸数	構造	一次判定				
					需要	効率性			
					応募倍率	1000㎡以上 借地の有無、 延床面積	用途地域	敷地形状 、 接道状況	高度利用 の可能性
市営	畑野	宮川住宅団地(1)	5	木造	高	低	低	高	低
市営	畑野	宮川住宅団地(2)	10	準平	高	低	低	高	低
市営	畑野	後何代住宅団地(1)	10	木造	高	低	低	低	低
市営	畑野	後何代住宅団地(2)	10	木造	高	低	低	低	低
市営	畑野	後稲葉住宅団地	18	木造	高	高	低	高	低
市営	真野	第1浜中住宅	20	準平	低	高	低	低	低
市営	真野	第2浜中住宅	10	準平	低	低	低	高	低
市営	真野	第1吉岡住宅	17	木造	低	低	低	低	低
市営	真野	第2吉岡住宅	18	木造	高	高	低	低	低
市営	真野	新町住宅	10	木造	高	低	低	高	低
市営	小木	木野浦住宅	5	木造	高	低	低	高	低
市営	羽茂	天沢住宅1	10	木造	高	低	低	高	低
市営	羽茂	羽茂住宅	17	木造	高	高	低	低	低
市営	赤泊	赤泊団地	4	木造	高	低	低	高	低
市営	赤泊	真浦団地(1)	2	木造	高	低	低	高	低
市営	赤泊	浦津団地	6	木造	高	低	低	高	低
市営	赤泊	小熊住宅	3	木造	高	低	低	高	低
特公賃	金井	吉井第2住宅(特公賃)	2	木造、準平	高	高	低	高	低
特公賃	金井	木戸沢第3住宅(特公賃)	4	木造	高	低	高	高	低
特公賃	畑野	後稲葉住宅団地(特公賃)	6	木造	高	高	低	高	低
特公賃	真野	新町住宅(特公賃)	7	木造	低	低	低	高	低
特公賃	小木	木野浦住宅(特公賃)	5	木造	高	低	低	高	低
特公賃	羽茂	天沢住宅2	12	木造	高	低	低	高	低
特公賃	赤泊	真浦団地(2)	11	木造	高	低	低	高	低
特公賃	赤泊	小熊住宅(特公賃)	6	木造	高	低	低	高	低
単独	両津	中高野単独住宅	6	木造	低	低	低	高	低
単独	両津	大野第2住宅	18	耐火	低	高	低	高	低
単独	両津	上横山住宅	10	木造	高	低	低	高	低
単独	相川	おりと向野住宅	4	準平	低	低	低	高	低
単独	相川	濁川町住宅	1	木造	高	低	低	高	低
単独	畑野	宮川住宅団地(3)	8	木造	高	低	低	高	低
単独	畑野	榎田住宅団地	12	木造	高	低	低	高	低
単独	羽茂	本郷住宅	2	木造	高	低	低	高	低

一次判定						
立地					災害区域の内外	継続管理に関する判定
バス停	周辺施設	周辺施設	バス停、 地域バランス	災害区域の内外		
高	低	低	低	高	判断を保留する団地	
高	低	低	低	高	判断を保留する団地	
高	低	低	低	高	判断を保留する団地	
高	低	低	低	高	判断を保留する団地	
高	低	低	低	高	判断を保留する団地	
高	低	低	低	高	判断を保留する団地	
低	低	低	低	高	判断を保留する団地	
高	低	低	低	高	判断を保留する団地	
高	低	低	低	高	判断を保留する団地	
高	低	低	低	高	判断を保留する団地	
低	低	低	高	低	判断を保留する団地	
高	高	高	低	低	判断を保留する団地	
高	低	低	低	高	判断を保留する団地	
高	低	低	低	低	判断を保留する団地	
高	低	低	低	低	判断を保留する団地	
高	低	低	低	低	判断を保留する団地	
高	低	低	低	低	判断を保留する団地	
高	低	低	低	低	判断を保留する団地	
高	低	低	低	低	判断を保留する団地	
高	低	低	低	低	判断を保留する団地	
高	低	低	低	高	判断を保留する団地	
高	低	低	低	高	判断を保留する団地	
低	低	低	高	低	判断を保留する団地	
高	高	高	低	低	判断を保留する団地	
高	低	低	低	低	判断を保留する団地	
高	低	低	低	低	判断を保留する団地	
高	高	高	低	高	判断を保留する団地	
高	低	低	低	高	判断を保留する団地	
高	低	低	低	高	判断を保留する団地	
高	低	低	低	低	判断を保留する団地	
高	高	高	低	低	判断を保留する団地	
高	低	低	低	高	判断を保留する団地	
高	低	低	低	高	判断を保留する団地	
高	高	高	低	高	判断を保留する団地	

イ) 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性（事業手法選定フロー②-2）

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。

改善の必要性・可能性の判定基準は、以下に示すとおりです。

表 5-6 改善の必要性・可能性（事業手法選定フロー②-2）の判定基準

項目	判定基準等
i) 安全性	<ul style="list-style-type: none"> 昭和 56 年度以降に建設 →耐震性あり→改善不要 昭和 55 年度以前に建設 →耐震診断の有無→診断なし→「優先的な対応が必要（改善可能）」 →耐震性あり→改善不要 →耐震性なし→耐震改修不可能→「優先的な対応が必要（改善不可能）」 →耐震改修可能 →「優先的な対応が必要（改善可能）」
躯体の安全性	
避難の安全性	<ul style="list-style-type: none"> 二方向避難または防火区画が確保されている → 改善不要 二方向避難または防火区画が確保されていない →改善による確保が可能→「優先的な対応が必要（改善可能）」 →改善による確保が困難→「優先的な対応が必要（改善不可能）」
ii) 居住性	<p>【住戸面積】</p> <ul style="list-style-type: none"> 少なくとも単身者の最低居住面積水準を満たす →改善不要 少なくとも単身者の最低居住面積水準を満たさない→改善必要 <p><最低居住面積水準></p> <p>(1) 単身者 25 m²</p> <p>(2) 2人以上の世帯 10 m²×世帯人数+10 m²</p> <p>注1 上記の式における世帯人数は、3歳未満の者は0.25人、3歳以上6歳未満の者は0.5人、6歳以上10歳未満の者は0.75人として算定する。ただし、これらにより算定された世帯人数が2人に満たない場合は2人とする。</p> <p>注2 世帯人数（注1の適用がある場合には適用後の世帯人数）が4人を超える場合は、上記の面積から5%を控除する。</p> <p>注3 次の場合には、上記の面積によらないことができる。</p> <p>①単身の学生、単身赴任者等であって比較的短期間の居住を前提とした面積が確保されている</p> <p>②適切な規模の共用の台所、浴室等があり、各個室にミニキッチン、水洗便所及び洗面所が確保され、上記の面積から共用化した機能・設備に相当する面積を減じた面積が個室部分で確保されている。</p> <p>③既存住宅を活用する場合などで、地域における住宅事情を勘案して地方公共団体が住生活基本計画等に定める面積が確保されている場合</p> <p>資料：住生活基本計画（全国計画）（平成28年3月 国土交通省）</p> <p>【居住性】</p> <ul style="list-style-type: none"> 以下①～③の項目が全て整備されている →改善不要 1つでも整備されていない →改善が必要 <p>①省エネルギー性 ②バリアフリー性（住戸内、共用部分及び屋外）</p> <p>③住戸内の設備状況（浴室の設置等）</p>

i) 躯体・避難の安全性に係る改善の必要性及び可能性の判定結果

躯体・避難の安全性に係る改善の必要性について、躯体・避難のいずれか一つでも「改善が必要」の場合は、躯体・避難の安全性に係る改善の可能性を判定します。一方、躯体・避難ともに「改善が不要」の場合は居住性の判定に移ります。

判定結果は、以下に示すとおりです。躯体・避難のいずれか一つが「改善が必要」な住棟は、全て「改善可能」に該当します。

表 5-7 躯体・避難の安全性に係る改善の必要性の判定結果

区分	地区	住宅名	管理戸数	構造	一次判定			
					躯体の安全性	避難の安全性	改善の必要性	躯体・避難の改善可能性
市営	両津	白山第1住宅	18	耐火	有	有	不要：居住性の判定	—
市営	両津	白山第2住宅	12	木造	有	有	不要：居住性の判定	—
市営	両津	中高野住宅	58	木造、準平	無	有	必要	改善可能
市営	両津	歌代住宅	24	準平	無	有	必要	改善可能
市営	両津	向高野第1住宅	28	準二	無	有	必要	改善可能
市営	両津	向高野第2住宅	4	木造	有	有	不要：居住性の判定	—
市営	両津	福浦住宅	4	木造	有	有	不要：居住性の判定	—
市営	両津	住吉住宅	18	木造	有	有	不要：居住性の判定	—
市営	両津	原黒住宅	18	木造	有	有	不要：居住性の判定	—
市営	両津	大野第1住宅	18	耐火	有	有	不要：居住性の判定	—
市営	相川	おりと住宅	16	耐火	有	有	不要：居住性の判定	—
市営	相川	栄町住宅	36	耐火	有	有	不要：居住性の判定	—
市営	相川	濁川住宅	1	木造	無	有	必要	改善可能
市営	佐和田	開小路住宅	3	木造	無	有	必要	改善可能
市営	佐和田	中島2区住宅	15	準平	無	有	必要	改善可能
市営	佐和田	岩野住宅	14	準平	無	有	必要	改善可能
市営	佐和田	八幡野田住宅	42	木造、準平	無	有	必要	改善可能
市営	佐和田	中原蓮池住宅	28	準二	無	有	必要	改善可能
市営	佐和田	沢根田上住宅	10	木造	有	有	不要：居住性の判定	—
市営	金井	泉住宅	6	準平	無	有	必要	改善可能
市営	金井	千種西下住宅	16	木造	有	有	不要：居住性の判定	—
市営	金井	木戸沢住宅	22	木造	有	有	不要：居住性の判定	—
市営	金井	木戸沢第2住宅	28	準平、準二	無	有	必要	改善可能
市営	金井	木戸沢第3住宅	8	木造	有	有	不要：居住性の判定	—
市営	金井	吉井住宅	32	木造	有	有	不要：居住性の判定	—
市営	金井	吉井第2住宅	25	木造、準平	有	有	不要：居住性の判定	—
市営	金井	吉井第3住宅	4	木造	有	有	不要：居住性の判定	—
市営	新穂	瓜生屋第1住宅	16	木造	有	有	不要：居住性の判定	—
市営	新穂	瓜生屋第2住宅	12	木造	有	有	不要：居住性の判定	—
市営	新穂	青木第1住宅	10	木造	有	有	不要：居住性の判定	—
市営	新穂	青木第2住宅	16	木造	有	有	不要：居住性の判定	—
市営	畑野	野高屋住宅団地(1)	18	木造	有	有	不要：居住性の判定	—
市営	畑野	野高屋住宅団地(2)	12	木造	有	有	不要：居住性の判定	—
市営	畑野	野高屋住宅団地(3)	11	木造	有	有	不要：居住性の判定	—

区分	地区	住宅名	管理戸数	構造	一次判定			
					躯体の安全性	避難の安全性	改善の必要性	躯体・避難の改善可能性
市営	畑野	宮川住宅団地(1)	5	木造	有	有	不要：居住性の判定	—
市営	畑野	宮川住宅団地(2)	10	準平	有	有	不要：居住性の判定	—
市営	畑野	後何代住宅団地(1)	10	木造	有	有	不要：居住性の判定	—
市営	畑野	後何代住宅団地(2)	10	木造	有	有	不要：居住性の判定	—
市営	畑野	後稲葉住宅団地	18	木造	有	有	不要：居住性の判定	—
市営	真野	第1浜中住宅	20	準平	無	有	必要	改善可能
市営	真野	第2浜中住宅	10	準平	無	有	必要	改善可能
市営	真野	第1吉岡住宅	17	木造	有	有	不要：居住性の判定	—
市営	真野	第2吉岡住宅	18	木造	有	有	不要：居住性の判定	—
市営	真野	新町住宅	10	木造	有	有	不要：居住性の判定	—
市営	小木	木野浦住宅	5	木造	有	有	不要：居住性の判定	—
市営	羽茂	天沢住宅1	10	木造	有	有	不要：居住性の判定	—
市営	羽茂	羽茂住宅	17	木造	有	有	不要：居住性の判定	—
市営	赤泊	赤泊団地	4	木造	有	有	不要：居住性の判定	—
市営	赤泊	真浦団地(1)	2	木造	有	有	不要：居住性の判定	—
市営	赤泊	浦津団地	6	木造	有	有	不要：居住性の判定	—
市営	赤泊	小熊住宅	3	木造	有	有	不要：居住性の判定	—
特公賃	金井	吉井第2住宅(特公賃)	2	木造、準平	有	有	不要：居住性の判定	—
特公賃	金井	木戸沢第3住宅(特公賃)	4	木造	有	有	不要：居住性の判定	—
特公賃	畑野	後稲葉住宅団地(特公賃)	6	木造	有	有	不要：居住性の判定	—
特公賃	真野	新町住宅(特公賃)	7	木造	有	有	不要：居住性の判定	—
特公賃	小木	木野浦住宅(特公賃)	5	木造	有	有	不要：居住性の判定	—
特公賃	羽茂	天沢住宅2	12	木造	有	有	不要：居住性の判定	—
特公賃	赤泊	真浦団地(2)	11	木造	有	有	不要：居住性の判定	—
特公賃	赤泊	小熊住宅(特公賃)	6	木造	有	有	不要：居住性の判定	—
単独	両津	中高野単独住宅	6	木造	無	有	必要	改善可能
単独	両津	大野第2住宅	18	耐火	有	有	不要：居住性の判定	—
単独	両津	上横山住宅	10	木造	有	有	不要：居住性の判定	—
単独	相川	おりと向野住宅	4	準平	無	有	必要	改善可能
単独	相川	濁川町住宅	1	木造	無	有	必要	改善可能
単独	畑野	宮川住宅団地(3)	8	木造	有	有	不要：居住性の判定	—
単独	畑野	榎田住宅団地	12	木造	有	有	不要：居住性の判定	—
単独	羽茂	本郷住宅	2	木造	有	有	不要：居住性の判定	—

ii) 居住性に係る改善の必要性の判定結果

居住性に係る改善の必要性の判定は、最低居住面積水準の確保、省エネルギー性、バリアフリー性、住戸内の設備状況により判定します。

判定結果は、以下に示すとおりです。

表 5-8 居住性に係る改善の必要性の判定結果

区分	地区	住宅名	管理戸数	構造	一次判定			
					居住性			居住性の改善判定
					住戸面積	省エネルギー、バリアフリー	設備状況	
市営	両津	白山第1住宅	18	耐火	不要	不要	不要	改善不要
市営	両津	白山第2住宅	12	木造	不要	必要	必要	改善必要
市営	両津	中高野住宅	58	木造、準平	不要	必要	必要	—
市営	両津	歌代住宅	24	準平	不要	必要	必要	—
市営	両津	向高野第1住宅	28	準二	不要	必要	必要	—
市営	両津	向高野第2住宅	4	木造	不要	必要	必要	改善必要
市営	両津	福浦住宅	4	木造	不要	必要	必要	改善必要
市営	両津	住吉住宅	18	木造	不要	必要	不要	改善必要
市営	両津	原黒住宅	18	木造	不要	必要	不要	改善必要
市営	両津	大野第1住宅	18	耐火	不要	必要	不要	改善必要
市営	相川	おりと住宅	16	耐火	不要	必要	不要	改善必要
市営	相川	栄町住宅	36	耐火	不要	必要	不要	改善必要
市営	相川	濁川住宅	1	木造	不要	必要	必要	—
市営	佐和田	開小路住宅	3	木造	不要	必要	必要	—
市営	佐和田	中島2区住宅	15	準平	不要	必要	必要	—
市営	佐和田	岩野住宅	14	準平	不要	必要	必要	—
市営	佐和田	八幡野田住宅	42	木造、準平	不要	必要	必要	—
市営	佐和田	中原蓮池住宅	28	準二	不要	必要	必要	—
市営	佐和田	沢根田上住宅	10	木造	不要	必要	不要	改善必要
市営	金井	泉住宅	6	準平	不要	必要	必要	—
市営	金井	千種西下住宅	16	木造	不要	不要	不要	改善不要
市営	金井	木戸沢住宅	22	木造	不要	必要	不要	改善必要
市営	金井	木戸沢第2住宅	28	準平、準二	不要	必要	必要	—
市営	金井	木戸沢第3住宅	8	木造	不要	必要	不要	改善必要
市営	金井	吉井住宅	32	木造	不要	必要	不要	改善必要
市営	金井	吉井第2住宅	25	木造、準平	不要	必要	必要	改善必要
市営	金井	吉井第3住宅	4	木造	不要	必要	不要	改善必要
市営	新穂	瓜生屋第1住宅	16	木造	不要	必要	不要	改善必要
市営	新穂	瓜生屋第2住宅	12	木造	不要	必要	不要	改善必要
市営	新穂	青木第1住宅	10	木造	不要	必要	不要	改善必要
市営	新穂	青木第2住宅	16	木造	不要	必要	不要	改善必要
市営	畑野	野高屋住宅団地(1)	18	木造	不要	不要	不要	改善不要
市営	畑野	野高屋住宅団地(2)	12	木造	不要	不要	不要	改善不要
市営	畑野	野高屋住宅団地(3)	11	木造	不要	不要	不要	改善不要

区分	地区	住宅名	管理戸数	構造	一次判定			
					居住性			居住性の改善判定
					住戸面積	省エネルギー、 バリアフリー	設備状況	
市営	畑野	宮川住宅団地(1)	5	木造	不要	必要	不要	改善必要
市営	畑野	宮川住宅団地(2)	10	準平	不要	必要	必要	改善必要
市営	畑野	後何代住宅団地(1)	10	木造	不要	必要	不要	改善必要
市営	畑野	後何代住宅団地(2)	10	木造	不要	必要	不要	改善必要
市営	畑野	後稲葉住宅団地	18	木造	不要	不要	不要	改善不要
市営	真野	第1浜中住宅	20	準平	不要	必要	必要	—
市営	真野	第2浜中住宅	10	準平	不要	必要	必要	—
市営	真野	第1吉岡住宅	17	木造	不要	必要	不要	改善必要
市営	真野	第2吉岡住宅	18	木造	不要	必要	不要	改善必要
市営	真野	新町住宅	10	木造	不要	必要	不要	改善必要
市営	小木	木野浦住宅	5	木造	不要	必要	不要	改善必要
市営	羽茂	天沢住宅1	10	木造	不要	必要	不要	改善必要
市営	羽茂	羽茂住宅	17	木造	不要	不要	不要	改善不要
市営	赤泊	赤泊団地	4	木造	不要	必要	不要	改善必要
市営	赤泊	真浦団地(1)	2	木造	不要	必要	不要	改善必要
市営	赤泊	浦津団地	6	木造	不要	必要	不要	改善必要
市営	赤泊	小熊住宅	3	木造	不要	不要	不要	改善不要
特公賃	金井	吉井第2住宅(特公賃)	2	木造、準平	不要	必要	不要	改善必要
特公賃	金井	木戸沢第3住宅(特公賃)	4	木造	不要	必要	不要	改善必要
特公賃	畑野	後稲葉住宅団地(特公賃)	6	木造	不要	不要	不要	改善不要
特公賃	真野	新町住宅(特公賃)	7	木造	不要	必要	不要	改善必要
特公賃	小木	木野浦住宅(特公賃)	5	木造	不要	必要	不要	改善必要
特公賃	羽茂	天沢住宅2	12	木造	不要	必要	不要	改善必要
特公賃	赤泊	真浦団地(2)	11	木造	不要	必要	不要	改善必要
特公賃	赤泊	小熊住宅(特公賃)	6	木造	不要	不要	不要	改善不要
単独	両津	中高野単独住宅	6	木造	不要	必要	必要	—
単独	両津	大野第2住宅	18	耐火	不要	必要	不要	改善必要
単独	両津	上横山住宅	10	木造	不要	不要	不要	改善不要
単独	相川	おりと向野住宅	4	準平	不要	必要	不要	—
単独	相川	濁川町住宅	1	木造	不要	必要	不要	—
単独	畑野	宮川住宅団地(3)	8	木造	不要	必要	不要	改善必要
単独	畑野	榎田住宅団地	12	木造	不要	必要	不要	改善必要
単独	羽茂	本郷住宅	2	木造	不要	必要	不要	改善必要

ウ) 1次判定結果（団地・住棟の事業手法の仮設定）

継続管理又は判断保留（事業手法選定フロー②-1）の判定結果と改善の必要性・可能性（事業手法選定フロー②-2）の判定結果を総合的に勘案し、事業手法を仮設定します。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】

事業手法選定フロー②-1において「継続管理する団地」、②-2において「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・住棟をAグループとします。

Aグループに該当する団地・住棟は、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】

事業手法選定フロー②-1において「継続管理について判断を留保する団地」であり、原則、②-1の評価項目である需要、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をBグループとします。

Bグループに該当する団地・住棟は、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」か等を改めて判定します。

1次判定の結果は、下表に示すとおり全ての団地がBグループに該当します。

表 5-9 1次判定（事業手法選定フロー②-1及び②-2）結果

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	改善不可能
継続管理 する団地	維持管理	【Aグループ】		優先的な 建替
		改善、又は建替	優先的な改善、 又は優先的な建替	
	井内住宅	該当なし	該当なし	該当なし
継続管理に ついて判断 を留保する 団地	【Bグループ】			
	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、建替、 又は用途廃止	優先的な 建替、又は 用途廃止
	白山第1住宅、 千種西下住宅、 野高屋住宅団地 (1)~(3)、 後稲葉住宅団地、 羽茂住宅、 小熊住宅、 上横山住宅	白山第2住宅、 向高野第2住宅、福浦住宅、 住吉住宅、原黒住宅、 大野第1住宅、おりと住宅、 栄町住宅、沢根田上住宅、 木戸沢住宅、木戸沢第3住宅、 吉井住宅、吉井第2住宅、 吉井第3住宅、 瓜生屋第1住宅、 瓜生屋第2住宅、 青木第1住宅、 青木第2住宅、 宮川住宅団地(1)~(3)、 後何代住宅団地(1)~(2)、 第1吉岡住宅、第2吉岡住宅、 新町住宅、木野浦住宅、 天沢住宅1、赤泊団地、 真浦団地(1)、浦津団地、 天沢住宅2、真浦団地(2)、 大野第2住宅、榎田住宅団地、 本郷住宅	中高野住宅、 歌代住宅、 向高野第1住宅、 濁川住宅、 開小路住宅、 中島2区住宅、 岩野住宅、 八幡野田住宅、 中原蓮池住宅、 泉住宅、 木戸沢第2住宅、 第1浜中住宅、 第2浜中住宅、 中高野単独住宅、 おりと向野住宅、 濁川町住宅	中島1区住宅、 馬場第1住宅、 渦上第1住宅、 浜田住宅

(2) 2次判定（事業手法選定フロー③）

2次判定は、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のか建替事業を実施するのか、将来にわたって継続管理するか建替を前提とせず当面管理するか）を留保した団地・住棟を対象として事業手法を仮設定します。

1次判定の結果、全ての団地がBグループとなることから2次判定では事業手法選定フロー③-2「将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定」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）」とするか判定を行います。さらに、事業手法を仮設定します。

ア) 将来的な活用にあたっての優先順位

将来的な活用にあたっての優先順位は、「需要」、「効率性」、「立地」の判定結果と「耐用年数の残年数の割合」を点数化し、設定します。

「需要」、「効率性」、「立地」の点数化の方法は、「低＝1点」、「高＝2点」として合計を算出し、これに「耐用年数の残年数の割合（基準年2022年）」を加えて評価点とし、評価点の高い住棟から優先順位が高いとします。優先順位は、耐火構造またはそれ以外の構造の団地における平均評価点をそれぞれ算出し、耐火構造の平均評価点を上回る耐火構造以外の団地は優先順位が「高」、耐火構造以外の平均評価点を下回る耐火構造以外の団地は優先順位が「低」とし、それ以外の団地は優先順位が「中」とします。結果は以下に示すとおりです。

表 5-10 「需要」、「効率性」、「立地」の点数化の方法

「需要」、「効率性」、「立地」の点数 (a)			
	項目	判定基準	評価：点数
需要	入居率、募集倍率	・ 応募率 1.0 倍以上もしくは入居率 80%以上	高：2
		・ 上記以外	低：1
効率性	借地有無、延床面積	・ 敷地面積が 1,000 m ² 以上かつ敷地が市有地	高：2
		・ 上記以外	低：1
	用途地域	・ 中高層住居専用地域以上の用途地域に立地	高：2
		・ 上記以外	低：1
	接道、敷地	・ 幅員 4m 以上の道路に接道し、敷地形状が整形	高：2
		・ 上記以外	低：1
立地	利便性	・ バス停が半径 500m 圏内に立地し、各施設が近接	高：2
		・ 上記以外	低：1
	地域バランス	・ 近隣地域（半径 2km 圏内）に他の住宅団地がない	高：2
		・ 上記以外	低：1
	災害区域等	・ 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く災害等危険区域の範囲外にある場合	高：2
		・ 上記以外	低：1
上記の合計			合計点：(a)

表 5-11 残年数率の算出方法

残年数率 (b)	残耐用年数 (2023 年基準) ÷ 耐用年数
----------	-------------------------

表 5-12 評価点の算出方法

評価点	「需要」、「効率性」、「立地」の合計点 (a) + 残年数率 (b)
-----	------------------------------------

表 5-13 優先順位の設定方法

構造	判定基準	優先順位	平均点
耐火	評価点が平均評価点以上の住棟	高	70.6
	評価点が平均評価点未満の住棟	中	
上記以外	評価点が平均評価点以上の住棟	中	26.2
	評価点が平均評価点未満の住棟	低	

表 5-14 将来的な活用にあたっての優先順位

団地名	棟名	構造	管理戸数	需要	効率性			立地			合計 (a)	建設年度	耐用年限	残耐用年数	残年数率 (b)	(c) 評価点 (a+b)	優先順位			
				券入居率、 延床面積	用途地域	接道、敷地	利便性	地域バランス	災害区域等											
白山第1住宅		耐火	18	2	2	1	2	1	1	2	11	H	16	2004	2074	51	73	84	高	
白山第2住宅		木造	4	1	1	1	2	1	1	2	9	S	62	1987	2017	0	超過	0	9	低
白山第2住宅	(5号~8号)	木造	4	1	1	1	2	1	1	2	9	H	18	2006	2036	13	43	52	中	
白山第2住宅	(9号~12号)	木造	4	1	1	1	2	1	1	2	9	H	19	2007	2037	14	47	56	中	
中高野住宅	(1号~18号)	準平	18	1	1	1	2	2	1	2	10	S	33	1958	1988	0	超過	0	10	低
中高野住宅	(19号~30号)	準平	12	1	1	1	2	2	1	2	10	S	45	1970	2000	0	超過	0	10	低
中高野住宅	(31号~38号)	準平	8	1	1	1	2	2	1	2	10	S	46	1971	2001	0	超過	0	10	低
中高野住宅	(39号~54号)	準平	16	1	1	1	2	2	1	2	10	S	47	1972	2002	0	超過	0	10	低
中高野住宅	(55号~58号)	木造	4	1	1	1	2	2	1	2	10	S	59	1984	2014	0	超過	0	10	低
歌代住宅		準平	24	1	1	1	1	2	1	2	9	S	48	1973	2003	0	超過	0	9	低
向高野第1住宅	(1号~12号)	準二	12	1	2	1	2	1	1	2	10	S	53	1978	2023	0	超過	0	10	低
向高野第1住宅	(13号~16号)	準二	4	1	2	1	2	1	1	2	10	S	54	1979	2024	1	2	12	低	
向高野第1住宅	(17号~24号)	準二	8	1	2	1	2	1	1	2	10	S	55	1980	2025	2	4	14	低	
向高野第1住宅	(25号~28号)	準二	4	1	2	1	2	1	1	2	10	S	56	1981	2026	3	7	17	低	
向高野第2住宅		木造	4	2	1	1	2	1	1	2	10	S	63	1988	2018	0	超過	0	10	低
福浦住宅		木造	4	1	1	1	2	2	1	1	9	S	62	1987	2017	0	超過	0	9	低
住吉住宅	(1号~8号)	木造	8	2	2	1	2	1	1	2	11	H	2	1990	2020	0	超過	0	11	低
住吉住宅	(9号~18号)	木造	10	2	2	1	2	1	1	2	11	H	3	1991	2021	0	超過	0	11	低
原黒住宅	(1号~8号)	木造	8	2	2	1	2	1	1	1	10	H	5	1993	2023	0	超過	0	10	低
原黒住宅	(9号~12号)	木造	4	2	2	1	2	1	1	1	10	H	6	1994	2024	1	3	13	低	
原黒住宅	(13号~18号)	木造	6	2	2	1	2	1	1	1	10	H	11	1999	2029	6	20	30	中	
大野第1住宅		耐火	18	1	2	1	2	1	1	2	10	H	9	1997	2067	44	63	73	高	
おりと住宅		耐火	16	1	2	1	2	1	1	1	9	S	53	1978	2048	25	36	45	中	
栄町住宅	(野かんぞう棟1F)	耐火	4	2	2	1	2	2	1	1	11	H	3	1991	2061	38	54	65	中	
栄町住宅	(野かんぞう棟2・3F)	耐火	8	2	2	1	2	2	1	1	11	H	3	1991	2061	38	54	65	中	
栄町住宅	(あやめ棟1F)	耐火	4	2	2	1	2	2	1	1	11	H	8	1996	2066	43	61	72	高	
栄町住宅	(あやめ棟2・3F)	耐火	8	2	2	1	2	2	1	1	11	H	8	1996	2066	43	61	72	高	
栄町住宅	(あさがお棟1F)	耐火	4	2	2	1	2	2	1	1	11	H	10	1998	2068	45	64	75	高	
栄町住宅	(あさがお棟2・3F)	耐火	8	2	2	1	2	2	1	1	11	H	10	1998	2068	45	64	75	高	
瀧川住宅		木造	1	2	1	1	1	2	1	1	9	S	37	1962	1992	0	超過	0	9	低
開小路住宅	(1号~6号)	木造	2	2	1	1	2	2	1	1	10	S	31	1956	1986	0	超過	0	10	低
開小路住宅	(7号~12号)	木造	1	2	1	1	2	2	1	1	10	S	34	1959	1989	0	超過	0	10	低

第5章 公営住宅長寿命化計画の対象と事業手法の選定

団地名	棟名	構造	管理戸数	需要 募集 倍率	効率性			立地			合計 (a)	建設 年度	耐用 年限	残 耐用 年数	残 年数 率 (b)	評 価 点 (c ll a + b)	優 先 順 位			
					延 借 地 有 無 、 床 面 積	用 途 地 域	接 道 、 敷 地	利 便 性	地 域 バ ラ ン ス	災 害 区 域 等										
中島2区住宅		準平	15	2	1	1	2	2	1	1	10	S	45	1970	2000	0	超過	0	10	低
岩野住宅	(1号~10号)	準平	8	2	1	1	2	1	1	2	10	S	49	1974	2004	0	超過	0	10	低
岩野住宅	(11号~17号)	準平	6	2	1	1	2	1	1	2	10	S	50	1975	2005	0	超過	0	10	低
八幡野田住宅	(1号~6号)	準平	5	2	1	1	2	2	1	1	10	S	50	1975	2005	0	超過	0	10	低
八幡野田住宅	(7号~18号)	準平	10	2	1	1	2	2	1	1	10	S	51	1976	2006	0	超過	0	10	低
八幡野田住宅	(20号~30号)	準平	9	2	1	1	2	2	1	1	10	S	52	1977	2007	0	超過	0	10	低
八幡野田住宅	(31号~40号)	準平	8	2	1	1	2	2	1	1	10	S	53	1978	2008	0	超過	0	10	低
八幡野田住宅	(101号~105号)	木造	4	2	1	1	2	2	1	1	10	H	1	1989	2019	0	超過	0	10	低
八幡野田住宅	(107・108・111・112号)	木造	4	2	1	1	2	2	1	1	10	H	2	1990	2020	0	超過	0	10	低
八幡野田住宅	(106・110号)	木造	2	2	1	1	2	2	1	1	10	H	2	1990	2020	0	超過	0	10	低
中原蓮池住宅	(1号~6号)	準二	5	2	2	2	2	2	1	1	12	S	51	1976	2021	0	超過	0	12	低
中原蓮池住宅	(7号~12号)	準二	5	2	2	2	2	2	1	1	12	S	52	1977	2022	0	超過	0	12	低
中原蓮池住宅	(13号~21号)	準二	7	2	2	2	2	2	1	1	12	S	53	1978	2023	0	超過	0	12	低
中原蓮池住宅	(22号~28号)	準二	6	2	2	2	2	2	1	1	12	S	54	1979	2024	1		2	14	低
中原蓮池住宅	(30号~35号)	準二	5	2	2	2	2	2	1	1	12	S	55	1980	2025	2		4	16	低
沢根田上住宅	(1号~12号)	木造	5	2	1	1	2	1	2	2	11	H	6	1994	2024	1		3	14	低
沢根田上住宅		木造	5	2	1	1	2	1	2	2	11	H	7	1995	2025	2		7	18	低
泉住宅		準平	6	2	1	1	2	1	1	2	10	S	55	1980	2010	0	超過	0	10	低
千種西下住宅	(1号~2号 1F)	木造	2	2	2	2	2	1	1	1	11	H	15	2003	2033	10		33	44	中
千種西下住宅	(3号~4号 2F)	木造	2	2	2	2	2	1	1	1	11	H	15	2003	2033	10		33	44	中
千種西下住宅	(5号~6号 1F)	木造	2	2	2	2	2	1	1	1	11	H	16	2004	2034	11		37	48	中
千種西下住宅	(7号~8号 2F)	木造	2	2	2	2	2	1	1	1	11	H	16	2004	2034	11		37	48	中
千種西下住宅	(9号~10号 1F)	木造	2	2	2	2	2	1	1	1	11	H	17	2005	2035	12		40	51	中
千種西下住宅	(11号~12号 2F)	木造	2	2	2	2	2	1	1	1	11	H	17	2005	2035	12		40	51	中
千種西下住宅	(13号~14号 1F)	木造	2	2	2	2	2	1	1	1	11	H	18	2006	2036	13		43	54	中
千種西下住宅	(15号~16号 2F)	木造	2	2	2	2	2	1	1	1	11	H	18	2006	2036	13		43	54	中
木戸沢住宅	(A棟83・87号 1F)	木造	2	2	2	1	2	1	1	1	10	H	11	1999	2029	6		20	30	中
木戸沢住宅	(A棟 80号 1F)	木造	1	2	2	1	2	1	1	1	10	H	11	1999	2029	6		20	30	中
木戸沢住宅	(A棟 77・79号 2F)	木造	2	2	2	1	2	1	1	1	10	H	11	1999	2029	6		20	30	中
木戸沢住宅	(B棟85・93号 1F)	木造	2	2	2	1	2	1	1	1	10	H	12	2000	2030	7		23	33	中
木戸沢住宅	(B棟 92号 1F)	木造	1	2	2	1	2	1	1	1	10	H	12	2000	2030	7		23	33	中
木戸沢住宅	(B棟 86・90号 2F)	木造	2	2	2	1	2	1	1	1	10	H	12	2000	2030	7		23	33	中
木戸沢住宅	(C棟82号 1F 94号 2F)	木造	2	2	2	1	2	1	1	1	10	H	13	2001	2031	8		27	37	中
木戸沢住宅	(C棟86号 1F 15号 2F)	木造	2	2	2	1	2	1	1	1	10	H	13	2001	2031	8		27	37	中
木戸沢住宅	(C棟91号 1F 14号 2F)	木造	2	2	2	1	2	1	1	1	10	H	13	2001	2031	8		27	37	中
木戸沢住宅	(D棟19号 1F 22号 2F)	木造	2	2	2	1	2	1	1	1	10	H	14	2002	2032	9		30	40	中
木戸沢住宅	(D棟18号 1F 21号 2F)	木造	2	2	2	1	2	1	1	1	10	H	14	2002	2032	9		30	40	中
木戸沢住宅	(D棟17号 1F 20号 2F)	木造	2	2	2	1	2	1	1	1	10	H	14	2002	2032	9		30	40	中
木戸沢第2住宅	(1号~9号)	準平	9	2	2	2	2	1	1	1	11	S	53	1978	2008	0	超過	0	11	低
木戸沢第2住宅	(10号~18号)	準平	9	2	2	2	2	1	1	1	11	S	54	1979	2009	0	超過	0	11	低
木戸沢第2住宅	(19号~28号)	準二	10	2	2	2	2	1	1	1	11	S	56	1981	2026	3		7	18	低
木戸沢第3住宅		木造	8	2	1	2	2	1	1	1	10	H	9	1997	2027	4		13	23	低
吉井住宅	(42号~46号)	木造	5	2	1	1	2	1	1	2	10	H	3	1991	2021	0	超過	0	10	低
吉井住宅	(A-1~A-4号) (単身可)	木造	4	2	1	1	2	1	1	2	10	H	23	2011	2041	18		60	70	中
吉井住宅	(B-1~B-6号) (単身可)	木造	6	2	1	1	2	1	1	2	10	H	23	2011	2041	18		60	70	中
吉井住宅	(E-1~E-3号) (単身可)	木造	3	2	1	1	2	1	1	2	10	H	24	2012	2042	19		63	73	中
吉井住宅	(F-1~F-3号) (単身可)	木造	3	2	1	1	2	1	1	2	10	H	24	2012	2042	19		63	73	中
吉井住宅	(G-1~G-3号) (単身可)	木造	3	2	1	1	2	1	1	2	10	H	25	2013	2043	20		67	77	中
吉井住宅	(D-1~D-3号) (単身可)	木造	3	2	1	1	2	1	1	2	10	H	25	2013	2043	20		67	77	中
吉井住宅	(G-1~G-3号) (単身可)	木造	3	2	1	1	2	1	1	2	10	H	26	2014	2044	21		70	80	中
吉井住宅	(H-1~H-2号) (単身可)	木造	2	2	1	1	2	1	1	2	10	H	26	2014	2044	21		70	80	中
吉井第2住宅	(28号~41号)	準平	12	2	2	1	2	1	1	1	10	S	57	1982	2012	0	超過	0	10	低
吉井第2住宅	(47号~51号)	木造	5	2	2	1	2	1	1	1	10	H	4	1992	2022	0	超過	0	10	低
吉井第2住宅	(52号~55号)	木造	4	2	2	1	2	1	1	1	10	H	6	1994	2024	1		3	13	低
吉井第2住宅	(58号~61号)	木造	4	2	2	1	2	1	1	1	10	H	7	1995	2025	2		7	17	低
吉井第3住宅		木造	4	2	1	1	2	1	1	1	9	H	15	2003	2033	10		33	42	中
瓜生屋第1住宅	(1号~4号)	木造	4	2	1	1	2	1	1	2	10	H	9	1997	2027	4		13	23	低
瓜生屋第1住宅	(5号~8号)	木造	4	2	1	1	2	1	1	2	10	H	10	1998	2028	5		17	27	中
瓜生屋第1住宅	(9号~10号)	木造	2	2	1	1	2	1	1	2	10	H	10	1998	2028	5		17	27	中
瓜生屋第1住宅	(11号~16号)	木造	6	2	1	1	2	1	1	2	10	H	11	1999	2029	6		20	30	中
瓜生屋第2住宅	(1号~12号)	木造	4	2	1	1	2	1	1	2	10	H	13	2001	2031	8		27	37	中
瓜生屋第2住宅	(5号~8号)	木造	4	2	1	1	2	1	1	2	10	H	14	2002	2032	9		30	40	中
瓜生屋第2住宅	(9号~10号)	木造	2	2	1	1	2	1	1	2	10	H	15	2003	2033	10		33	43	中
瓜生屋第2住宅	(11号~16号)	木造	2	2	1	1	2	1	1	2	10	H	17	2005	2035	12		40	50	中
青木第1住宅	(4号~6号 9・10号)	木造	5	2	1	1	2	1	1	2	10	S	63	1988	2018	0	超過	0	10	低
青木第1住宅	(1号~3号 7・8号)	木造	5	2	1	1	2	1	1	2	10	H	1	1989	2019	0	超過	0	10	低
青木第2住宅	(2号~4号 8・9号)	木造	5	2	2	1	2	1	1	2	11	H	5	1993	2023	0	超過	0	11	低
青木第2住宅	(10号)	木造	1	2	2	1	2	1	1	2	11	H	6	1994	2024	1		3	14	低
青木第2住宅	(1号 5号~7号)	木造	4	2	2	1	2	1	1	2	11	H	5	1993	2023	0	超過	0	11	低
青木第2住宅	(11号~13号)	木造	3	2	2	1	2	1	1	2	11	H	6	1994	2024	1		3	14	低
青木第2住宅	(14号~16号)	木造	3	2	2	1	2	1	1	2	11	H	7	1995	2025	2		7	18	低

第5章 公営住宅長寿命化計画の対象と事業手法の選定

団地名	棟名	構造	管理戸数	需要 募入 居率、 延床 面積	効率性			立地			合計 (a)	建設 年度	耐用 年限	残 耐用 年数	残 年数 率 (b)	(c) 評 価 点 + b	優 先 順 位		
					用途 地域	接 道、 敷地	利 便性	地 域 バ ラ ン ス	災 害 区 域 等										
野高屋住宅団地(1)	(1) (1号~8号)	木造	18	2	1	1	2	1	1	2	10H	18	2006	2036	13	43	53	中	
野高屋住宅団地(2)	(2)	木造	12	2	1	1	2	1	1	2	10H	20	2008	2038	15	50	60	中	
野高屋住宅団地(3)	(3)	木造	11	2	1	1	2	1	1	2	10H	18	2006	2036	13	43	53	中	
宮川住宅団地(1)	(1)	木造	5	2	1	1	2	1	1	2	10S	61	1986	2016	0	超過	0	10	低
宮川住宅団地(2)	(2)	準平	10	2	1	1	2	1	1	2	10S	56	1981	2011	0	超過	0	10	低
後何代住宅団地(1)	(1)	木造	10	2	1	1	1	1	1	2	9S	59	1984	2014	0	超過	0	9	低
後何代住宅団地(2)	(2) (1号~5号)	木造	5	2	1	1	1	1	1	2	9H	4	1992	2022	0	超過	0	9	低
後何代住宅団地(2)	(6号~10号)	木造	5	2	1	1	1	1	1	2	9H	5	1993	2023	0	超過	0	9	低
後稲葉住宅団地		木造	6	2	2	1	2	1	1	2	11H	13	2001	2031	8	27	38	中	
後稲葉住宅団地		木造	12	2	2	1	2	1	1	2	11H	13	2001	2031	8	27	38	中	
第1浜中住宅	(1号~8号)	準平	8	1	2	1	1	1	1	2	9S	50	1975	2005	0	超過	0	9	低
第1浜中住宅	(9号~14号)	準平	6	1	2	1	1	1	1	2	9S	51	1976	2006	0	超過	0	9	低
第1浜中住宅	(15号~20号)	準平	6	1	2	1	1	1	1	2	9S	51	1976	2006	0	超過	0	9	低
第2浜中住宅		準平	10	1	1	1	2	1	1	2	9S	52	1977	2007	0	超過	0	9	低
第1吉岡住宅	(1~7号)	木造	7	1	1	1	1	1	1	2	8S	61	1986	2016	0	超過	0	8	低
第1吉岡住宅	(8号~17号)	木造	10	1	1	1	1	1	1	2	8S	62	1987	2017	0	超過	0	8	低
第2吉岡住宅	(1~9号)	木造	9	2	2	1	1	1	1	2	10H	6	1994	2024	1	3	13	低	
第2吉岡住宅	(9~18号)	木造	9	2	2	1	1	1	1	2	10H	7	1995	2025	2	7	17	低	
新町住宅		木造	10	2	1	1	2	1	1	2	10H	4	1992	2022	0	超過	0	10	低
木野浦住宅	(1号~5号)	木造	3	2	1	1	2	1	2	1	10H	4	1992	2022	0	超過	0	10	低
木野浦住宅		木造	2	2	1	1	2	1	2	1	10H	4	1992	2022	0	超過	0	10	低
天沢住宅1	(1号~14号)	木造	4	2	1	1	2	2	1	1	10S	59	1984	2014	0	超過	0	10	低
天沢住宅1		木造	6	2	1	1	2	2	1	1	10S	59	1984	2014	0	超過	0	10	低
羽茂住宅	(1号~3号)	木造	3	2	2	1	1	1	1	2	10H	18	2006	2036	13	43	53	中	
羽茂住宅	(5号~6号)	木造	2	2	2	1	1	1	1	2	10H	18	2006	2036	13	43	53	中	
羽茂住宅	(7号~8号) (12号~16号)	木造	6	2	2	1	1	1	1	2	10H	19	2007	2037	14	47	57	中	
羽茂住宅	(10号~11号)	木造	2	2	2	1	1	1	1	2	10H	19	2007	2037	14	47	57	中	
羽茂住宅	(17号~18号)	木造	2	2	2	1	1	1	1	2	10H	20	2008	2038	15	50	60	中	
羽茂住宅	(20号~21号)	木造	2	2	2	1	1	1	1	2	10H	20	2008	2038	15	50	60	中	
赤泊団地	(1号~2号)	木造	2	2	1	1	2	1	1	1	9S	62	1987	2017	0	超過	0	9	低
赤泊団地	(3号~4号)	木造	2	2	1	1	2	1	1	1	9S	63	1988	2018	0	超過	0	9	低
真浦団地(1)		木造	2	2	1	1	2	1	1	1	9H	6	1994	2024	1	3	12	低	
浦津団地	(1号~4号)	木造	4	2	1	1	2	1	1	1	9H	12	2000	2030	7	23	32	中	
浦津団地	(5号)	木造	1	2	1	1	2	1	1	1	9H	12	2000	2030	7	23	32	中	
浦津団地	(6号)	木造	1	2	1	1	2	1	1	1	9H	13	2001	2031	8	27	36	中	
小熊住宅		木造	3	2	1	1	2	1	1	1	9H	20	2008	2038	15	50	59	中	
吉井第2住宅		木造	2	2	2	1	2	1	1	1	10H	6	1994	2024	1	3	13	低	
木戸沢第3住宅		木造	4	2	1	2	2	1	1	1	10H	8	1996	2026	3	10	20	低	
後稲葉住宅団地		木造	6	2	2	1	2	1	1	2	11H	13	2001	2031	8	27	38	中	
新町住宅	(13号~15号)	木造	3	2	1	1	2	1	1	2	10H	12	2000	2030	7	23	33	中	
新町住宅	(11号~12号) (16~17号)	木造	4	2	1	1	2	1	1	2	10H	13	2001	2031	8	27	37	中	
木野浦住宅	(6号~7号)	木造	2	2	1	1	2	1	2	1	10H	8	1996	2026	3	10	20	低	
木野浦住宅	(8号)	木造	1	2	1	1	2	1	2	1	10H	9	1997	2027	4	13	23	低	
木野浦住宅	(9号~10号)	木造	2	2	1	1	2	1	2	1	10H	9	1997	2027	4	13	23	低	
天沢住宅2	(2号5~7号) (10号 12~14号)	木造	8	2	1	1	2	2	1	1	10H	8	1996	2026	3	10	20	低	
天沢住宅2	(1・3・8・11号)	木造	4	2	1	1	2	2	1	1	10H	8	1996	2026	3	10	20	低	
真浦団地(2)	(3~5号)	木造	3	2	1	1	2	1	1	1	9H	7	1995	2025	2	7	16	低	
真浦団地(2)	(6号)	木造	1	2	1	1	2	1	1	1	9H	8	1996	2026	3	10	19	低	
真浦団地(2)	(7・8号)	木造	2	2	1	1	2	1	1	1	9H	8	1996	2026	3	10	19	低	
真浦団地(2)	(9・10号)	木造	2	2	1	1	2	1	1	1	9H	9	1997	2027	4	13	22	低	
真浦団地(2)	(11・12号)	木造	2	2	1	1	2	1	1	1	9H	9	1997	2027	4	13	22	低	
真浦団地(2)	(13号)	木造	1	2	1	1	2	1	1	1	9H	9	1997	2027	4	13	22	低	
小熊住宅		木造	6	2	1	1	2	1	1	1	9H	17	2005	2035	12	40	49	中	
中高野単独住宅	(1号~6号)	木造	6	1	1	1	2	2	1	2	10S	46	1971	2001	0	超過	0	10	低
中高野単独住宅	(7号~14号)	木造	0	1	1	1	2	2	1	2	10S	47	1972	2002	0	超過	0	10	低
大野第2住宅		耐火	18	1	2	1	2	1	1	2	10H	14	2002	2072	49	70	80	高	
上横山住宅		木造	10	2	1	1	2	1	1	2	10H	20	2008	2038	15	50	60	中	
おりと向野住宅	(1~2号)	準平	2	1	1	1	2	1	1	1	8S	46	1971	2001	0	超過	0	8	低
おりと向野住宅	(5~6号)	準平	2	1	1	1	2	1	1	1	8S	46	1971	2001	0	超過	0	8	低
瀧川町住宅		木造	1	2	1	1	2	2	1	1	10S	30	1955	1985	0	超過	0	10	低
宮川住宅団地(3)	(3) (4・5・8号)	木造	3	2	1	1	2	1	1	2	10H	10	1998	2028	5	17	27	中	
宮川住宅団地(3)	(3・6・7号)	木造	3	2	1	1	2	1	1	2	10H	11	1999	2029	6	20	30	中	
宮川住宅団地(3)	(1・2号)	木造	2	2	1	1	2	1	1	2	10H	12	2000	2030	7	23	33	中	
榎田住宅団地		木造	12	2	1	1	2	1	1	2	10H	14	2002	2032	9	30	40	中	
本郷住宅		木造	1	2	1	1	2	2	1	2	11H	11	1999	2029	6	20	31	中	
本郷住宅		木造	1	2	1	1	2	2	1	2	11H	11	1999	2029	6	20	31	中	

イ) 2次判定結果

2次判定結果は以下に示すとおりです。

表 5-15 2次判定結果（継続管理する団地）

②-1	②-2	【Aグループ】			
		改善不要	改善が必要	優先的な対応が必要	
				改善可能	改善不可能
継続管理する団地		維持管理	改善、建替	改善	建替
		井内住宅、白山第1住宅、千種西下住宅、野高屋住宅団地(1)~(3)、後稲葉住宅団地、羽茂住宅、小熊住宅、上横山住宅	白山第2住宅(5号~12号)、原黒住宅(9号~18号)、大野第1住宅、おりと住宅、栄町住宅、沢根田上住宅、木戸沢住宅、木戸沢第3住宅、吉井住宅(A-1~H-2号)、吉井第2住宅(52~55号、58~61号、特公賃)、吉井第3住宅、瓜生屋第1住宅、瓜生屋第2住宅、青木第2住宅(10~16号)、第2吉岡住宅、真浦団地(1)、浦津団地、新町住宅(特公賃)、木野浦住宅(特公賃)、天沢住宅2、真浦団地(2)、大野第2住宅、宮川住宅団地(3)、本郷住宅	向高野第1住宅(13号~28号)、中原蓮池住宅(22~35号)、木戸沢第2住宅(19~28号)、 建替	該当なし
				該当なし	

表 5-16 2次判定結果（当面管理する団地）

②-2		【Bグループ】		
		当面維持管理	改善し当面維持管理	優先的な対応が必要
②-1	改善し当面維持管理			用途廃止
当面管理する団地 （建替を前提としない）	該当なし	該当なし	該当なし	中島1区住宅、馬場第1住宅、瀧上第1住宅、浜田住宅
	用途廃止	用途廃止	用途廃止	
	該当なし	白山第2住宅（1号～4号）、向高野第2住宅、福浦住宅、住吉住宅、原黒住宅（1号～8号）、吉井住宅（42～46号）、吉井第2住宅（28～41号、47～51号）、青木第1住宅、青木第2住宅（1号・5～7号）、宮川住宅団地（1）～（2）、後何代住宅団地（1）～（2）、第1吉岡住宅、新町住宅、木野浦住宅、天沢住宅1、赤泊団地、榎田住宅団地	中高野住宅、向高野第1住宅（1号～12号）、歌代住宅、濁川住宅、開小路住宅、中島2区住宅、岩野住宅、八幡野田住宅、中原蓮池住宅（1～21号）、泉住宅、木戸沢第2住宅（1～18号）、第1浜中住宅、第2浜中住宅、中高野単独住宅、おりと向野住宅、濁川町住宅	

(3) 3次判定（事業手法選定フロー④）

計画期間における事業手法を決定します。

ア) 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（事業手法選定フロー④-1）

- 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の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視点から総合的に検討します。
- 検討項目及び検討内容は、下表のとおりです。

表 5-17 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項目

項目	検討内容
①団地単位での効率的活用に関する検討	・改善、建替と判断された住棟が混在する場合や借地ではない場合、より効率的な事業手法を再検討
②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
③地域ニーズへの対応等の総合的な検討	<ul style="list-style-type: none"> ・地域ニーズに応じた医療・福祉施設や生活支援施設等の導入について検討 ・団地周辺において、住宅市街地総合整備事業や、都市計画道路等のインフラ整備が予定されている場合等は、それらの整備事業と連携した団地の建替を検討 ・団地の周辺道路の拡幅整備や地域に不足する公園・広場等の整備、地域の歩行者ネットワーク形成等を検討
④地域単位の視点、他の事業主体等との連携の視点	・隣接する地域において、複数の団地が立地する場合や、他の事業主体が管理する公営住宅や公的賃貸住宅が立地する場合は、他の住宅との敷地の交換等による効率的な事業実施や、地域におけるソーシャルミックス等を検討

○再判定の結果は、次表のとおりです。

表 5-18 事業手法の再判定

市営（両津地区）

団地名		二次判定結果		
白山第1住宅		管理方針	継続管理	
		改善方針	維持管理	
項目①	・改善、建替が混在する判定はない			
項目②	・近隣に住宅団地が立地しており、集約再編により効率化を図ることも考えられる			
項目③④	<ul style="list-style-type: none"> ・地域に医療・福祉施設や生活支援施設等の導入の予定はない ・周辺道路の拡幅、公園整備等の必要性は低い ・地域におけるソーシャルミックス等の検討も考えられる 			
<判定の見直し> 統廃合、集約等の可能性があるため、2次判定の結果と同一となる。		再判定結果		
		管理方針	継続管理	
		改善方針	維持管理	
団地名		二次判定結果		
白山第2住宅		管理方針	当面管理（建替を前提としない） 継続管理 用途廃止 改善、建替	(5号～12号)
		改善方針	改善、建替	(5号～12号)
項目①	<ul style="list-style-type: none"> ・改善、建替が混在する判定がある ・耐用年数を超過している住棟がある 			
項目②	・近隣に住宅団地が立地しており、集約再編により効率化を図ることも考えられる			
項目③④	<ul style="list-style-type: none"> ・地域に医療・福祉施設や生活支援施設等の導入の予定はない ・周辺道路の拡幅、公園整備等の必要性は低い ・地域におけるソーシャルミックス等の検討も考えられる 			
<判定の見直し> 統廃合、集約等の可能性があり、耐用年数を超過した住棟もあるため、2次判定の結果と同一となる。		再判定結果		
		管理方針	当面管理（建替を前提としない） 継続管理	(5号～12号)
		改善方針	用途廃止 改善、建替	(5号～12号)
団地名		二次判定結果		
中高野住宅		管理方針	当面管理（建替を前提としない）	
		改善方針	用途廃止	
項目①	<ul style="list-style-type: none"> ・改善、建替が混在する判定はない ・耐用年数を超過している住棟がある ・敷地が借地である 			
項目②	・近隣に住宅団地が立地しており、集約再編により効率化を図ることも考えられる			
項目③④	<ul style="list-style-type: none"> ・地域に医療・福祉施設や生活支援施設等の導入の予定はない ・周辺道路の拡幅、公園整備等の必要性は低い ・地域におけるソーシャルミックス等の可能性は低い 			
<判定の見直し> 敷地が借地であり、耐用年数を超過しているため、2次判定の結果と同一となる。		再判定結果		
		管理方針	当面管理（建替を前提としない）	
		改善方針	用途廃止	
団地名		二次判定結果		
歌代住宅		管理方針	当面管理（建替を前提としない）	
		改善方針	用途廃止	
項目①	<ul style="list-style-type: none"> ・改善、建替が混在する判定はない ・耐用年数を超過している住棟がある 			
項目②	・近隣に住宅団地が立地しており、集約再編により効率化を図ることも考えられる			
項目③④	<ul style="list-style-type: none"> ・地域に医療・福祉施設や生活支援施設等の導入の予定はない ・周辺道路の拡幅、公園整備等の必要性は低い ・地域におけるソーシャルミックス等の可能性は低い 			
<判定の見直し> 耐用年数を超過しているため、2次判定の結果と同一となる。		再判定結果		
		管理方針	当面管理（建替を前提としない）	
		改善方針	用途廃止	
団地名		二次判定結果		
向高野第1住宅		管理方針	当面管理（建替を前提としない） 継続管理 用途廃止 優先的な改善、建替	(1号～12号) (13号～28号) (1号～12号) (13号～28号)
		改善方針	優先的な改善、建替	(13号～28号)
項目①	<ul style="list-style-type: none"> ・改善、建替が混在する判定はない ・耐用年数を超過している、計画期間内に超過する住棟がある 			
項目②	・近隣に住宅団地が立地しており、集約再編により効率化を図ることも考えられる			
項目③④	<ul style="list-style-type: none"> ・地域に医療・福祉施設や生活支援施設等の導入の予定はない ・周辺道路の拡幅、公園整備等の必要性は低い ・地域におけるソーシャルミックス等の検討も考えられる 			
<判定の見直し> 13号～28号は計画期間内に耐用年数を迎えるため、当面管理（建替を前提としない）、当面維持管理とする。耐用年数を超過した住棟は、2次判定の結果と同一となる。		再判定結果		
		管理方針	当面管理（建替を前提としない）	
		改善方針	用途廃止 当面維持管理	(1号～12号) (13号～28号)

第5章 公営住宅長寿命化計画の対象と事業手法の選定

団地名		二次判定結果	
向高野第2住宅		管理方針	当面管理（建替を前提としない）
		改善方針	用途廃止
項目①	・改善、建替が混在する判定はない ・耐用年数を超過している住棟がある		
項目②	・近隣に住宅団地が立地しており、集約再編により効率化を図ることも考えられる		
項目③④	・地域に医療・福祉施設や生活支援施設等の導入の予定はない ・周辺道路の拡幅、公園整備等の必要性は低い ・地域におけるソーシャルミックス等の可能性は低い		
<判定の見直し> 耐用年数を超過しているため、2次判定の結果と同一となる。		再判定結果	
		管理方針	当面管理（建替を前提としない）
		改善方針	用途廃止
団地名		二次判定結果	
福浦住宅		管理方針	当面管理（建替を前提としない）
		改善方針	用途廃止
項目①	・改善、建替が混在する判定はない ・耐用年数を超過している住棟がある		
項目②	・近隣に住宅団地が立地しており、集約再編により効率化を図ることも考えられる		
項目③④	・地域に医療・福祉施設や生活支援施設等の導入の予定はない ・周辺道路の拡幅、公園整備等の必要性は低い ・地域におけるソーシャルミックス等の可能性は低い		
<判定の見直し> 耐用年数を超過しているため、2次判定の結果と同一となる。		再判定結果	
		管理方針	当面管理（建替を前提としない）
		改善方針	用途廃止
団地名		二次判定結果	
住吉住宅		管理方針	当面管理（建替を前提としない）
		改善方針	用途廃止
項目①	・改善、建替が混在する判定はない ・耐用年数を超過している住棟がある		
項目②	・近隣に住宅団地が立地しており、集約再編により効率化を図ることも考えられる		
項目③④	・地域に医療・福祉施設や生活支援施設等の導入の予定はない ・周辺道路の拡幅、公園整備等の必要性は低い ・地域におけるソーシャルミックス等の可能性は低い		
<判定の見直し> 耐用年数を超過しているため、2次判定の結果と同一となる。		再判定結果	
		管理方針	当面管理（建替を前提としない）
		改善方針	用途廃止
団地名		二次判定結果	
原黒住宅		管理方針	当面管理（建替を前提としない） 継続管理
		改善方針	用途廃止 改善、建替
項目①	・改善、建替が混在する判定がある ・耐用年数を超過している、計画期間内に超過する住棟がある		
項目②	・近隣に住宅団地が立地しており、集約再編により効率化を図ることも考えられる		
項目③④	・地域に医療・福祉施設や生活支援施設等の導入の予定はない ・周辺道路の拡幅、公園整備等の必要性は低い ・地域におけるソーシャルミックス等の検討も考えられる		
<判定の見直し> 9号～12号は計画期間内に耐用年数を迎えるため、当面管理（建替を前提としない）、当面維持管理とする。それ以外の住棟は、統廃合、集約等の可能性があり、耐用年数を超過した住棟もあるため、2次判定の結果と同一となる。		再判定結果	
		管理方針	当面管理（建替を前提としない） 継続管理
		改善方針	用途廃止 当面維持管理 改善、建替
団地名		二次判定結果	
大野第1住宅		管理方針	継続管理
		改善方針	改善、建替
項目①	・改善、建替が混在する判定はない		
項目②	・近隣に住宅団地が立地しており、集約再編により効率化を図ることも考えられる		
項目③④	・地域に医療・福祉施設や生活支援施設等の導入の予定はない ・周辺道路の拡幅、公園整備等の必要性は低い ・地域におけるソーシャルミックス等の検討も考えられる		
<判定の見直し> 統廃合、集約等の可能性があるため、2次判定の結果と同一となる。		再判定結果	
		管理方針	継続管理
		改善方針	改善、建替

市営（相川地区）

団地名		二次判定結果	
おりと住宅		管理方針	継続管理
		改善方針	改善、建替
項目①	・改善、建替が混在する判定はない		
項目②	・近隣に住宅団地が立地しており、集約再編により効率化を図ることも考えられる		
項目③④	<ul style="list-style-type: none"> ・地域に医療・福祉施設や生活支援施設等の導入の予定はない ・周辺道路の拡幅、公園整備等の必要性は低い ・地域におけるソーシャルミックス等の検討も考えられる 		
<判定の見直し> 統廃合、集約等の可能性があるため、2次判定の結果と同一となる。		再判定結果	
		管理方針	継続管理
		改善方針	改善、建替
団地名		二次判定結果	
栄町住宅		管理方針	継続管理
		改善方針	改善、建替
項目①	・改善、建替が混在する判定はない		
項目②	・近隣に住宅団地が立地しており、集約再編により効率化を図ることも考えられる		
項目③④	<ul style="list-style-type: none"> ・地域に医療・福祉施設や生活支援施設等の導入の予定はない ・周辺道路の拡幅、公園整備等の必要性は低い ・地域におけるソーシャルミックス等の検討も考えられる 		
<判定の見直し> 統廃合、集約等の可能性があるため、2次判定の結果と同一となる。		再判定結果	
		管理方針	継続管理
		改善方針	改善、建替
団地名		二次判定結果	
濁川住宅		管理方針	当面管理（建替を前提としない）
		改善方針	用途廃止
項目①	<ul style="list-style-type: none"> ・改善、建替が混在する判定はない ・耐用年数を超過している住棟がある 		
項目②	・近隣に住宅団地が立地しており、集約再編により効率化を図ることも考えられる		
項目③④	<ul style="list-style-type: none"> ・地域に医療・福祉施設や生活支援施設等の導入の予定はない ・周辺道路の拡幅、公園整備等の必要性は低い ・地域におけるソーシャルミックス等の可能性は低い 		
<判定の見直し> 耐用年数を超過しているため、2次判定の結果と同一となる。		再判定結果	
		管理方針	当面管理（建替を前提としない）
		改善方針	用途廃止

市営（佐和田地区）

団地名		二次判定結果	
開小路住宅		管理方針	当面管理（建替を前提としない）
		改善方針	用途廃止
項目①	<ul style="list-style-type: none"> 改善、建替が混在する判定はない 耐用年数を超過している住棟がある 敷地が借地である 		
項目②	・近隣に住宅団地が立地しており、集約再編により効率化を図ることも考えられる		
項目③④	<ul style="list-style-type: none"> 地域に医療・福祉施設や生活支援施設等の導入の予定はない 周辺道路の拡幅、公園整備等の必要性は低い 地域におけるソーシャルミックス等の可能性は低い 		
<判定の見直し> 敷地が借地であり、耐用年数を超過しているため、2次判定の結果と同一となる。		再判定結果	
		管理方針	当面管理（建替を前提としない）
		改善方針	用途廃止
団地名		二次判定結果	
中島1区住宅		管理方針	当面管理（建替を前提としない）
		改善方針	用途廃止
項目①			
項目②			
項目③④			
<判定の見直し> 本計画の計画期間内に廃止を予定しているため、当面管理（建替を前提としない）とする。		再判定結果	
		管理方針	当面管理（建替を前提としない）
		改善方針	用途廃止
団地名		二次判定結果	
中島2区住宅		管理方針	当面管理（建替を前提としない）
		改善方針	用途廃止
項目①	<ul style="list-style-type: none"> 改善、建替が混在する判定はない 耐用年数を超過している住棟がある 		
項目②	・近隣に住宅団地が立地しており、集約再編により効率化を図ることも考えられる		
項目③④	<ul style="list-style-type: none"> 地域に医療・福祉施設や生活支援施設等の導入の予定はない 周辺道路の拡幅、公園整備等の必要性は低い 地域におけるソーシャルミックス等の可能性は低い 		
<判定の見直し> 耐用年数を超過しているため、2次判定の結果と同一となる。		再判定結果	
		管理方針	当面管理（建替を前提としない）
		改善方針	用途廃止
団地名		二次判定結果	
岩野住宅		管理方針	当面管理（建替を前提としない）
		改善方針	用途廃止
項目①	<ul style="list-style-type: none"> 改善、建替が混在する判定はない 耐用年数を超過している住棟がある 		
項目②	・近隣に住宅団地が立地しており、集約再編により効率化を図ることも考えられる		
項目③④	<ul style="list-style-type: none"> 地域に医療・福祉施設や生活支援施設等の導入の予定はない 周辺道路の拡幅、公園整備等の必要性は低い 地域におけるソーシャルミックス等の可能性は低い 		
<判定の見直し> 耐用年数を超過しているため、2次判定の結果と同一となる。		再判定結果	
		管理方針	当面管理（建替を前提としない）
		改善方針	用途廃止
団地名		二次判定結果	
八幡野田住宅		管理方針	当面管理（建替を前提としない）
		改善方針	用途廃止
項目①	<ul style="list-style-type: none"> 改善、建替が混在する判定はない 耐用年数を超過している住棟がある 敷地が借地である 		
項目②	・近隣に住宅団地が立地しており、集約再編により効率化を図ることも考えられる		
項目③④	<ul style="list-style-type: none"> 地域に医療・福祉施設や生活支援施設等の導入の予定はない 周辺道路の拡幅、公園整備等の必要性は低い 地域におけるソーシャルミックス等の可能性は低い 		
<判定の見直し> 敷地が借地であり、耐用年数を超過しているため、2次判定の結果と同一となる。		再判定結果	
		管理方針	当面管理（建替を前提としない）
		改善方針	用途廃止

第5章 公営住宅長寿命化計画の対象と事業手法の選定

団地名		二次判定結果	
中原蓮池住宅		管理方針	当面管理（建替を前提としない） 継続管理 （1号～21号） （22号～28号、30号～35号）
		改善方針	用途廃止 優先的な改善、建替 （1号～21号） （22号～28号、30号～35号）
		項目①	・改善、建替が混在する判定はない ・耐用年数を超過している、計画期間内に超過する住棟がある
項目②	・近隣に住宅団地が立地しており、集約再編により効率化を図ることも考えられる		
項目③④	・地域に医療・福祉施設や生活支援施設等の導入の予定はない ・周辺道路の拡幅、公園整備等の必要性は低い ・地域におけるソーシャルミックス等の可能性は低い		
<判定の見直し> 22号～28号、30号～35号は計画期間内に耐用年数を迎えるため、当面管理（建替を前提としない）、当面維持管理とする。耐用年数を超過した住棟は、2次判定の結果と同一となる。		再判定結果	
沢根田上住宅		管理方針	当面管理（建替を前提としない）
		改善方針	用途廃止 当面維持管理 （1号～21号） （22号～28号、30号～35号）
団地名		二次判定結果	
沢根田上住宅		管理方針	継続管理
		改善方針	改善、建替
項目①	・改善、建替が混在する判定はない		
項目②	・近隣に住宅団地は立地していない		
項目③④	・地域に医療・福祉施設や生活支援施設等の導入の予定はない ・周辺道路の拡幅、公園整備等の必要性は低い ・地域におけるソーシャルミックス等の検討も考えられる		
<判定の見直し> 計画期間内に耐用年数を迎えるため、当面管理（建替を前提としない）、当面維持管理とする。		再判定結果	
		管理方針	当面管理（建替を前提としない）
		改善方針	当面維持管理

市営（金井地区）

団地名		二次判定結果	
泉住宅		管理方針	当面管理（建替を前提としない）
		改善方針	用途廃止
項目①	・改善、建替が混在する判定はない ・耐用年数を超過している住棟がある		
項目②	・近隣に住宅団地が立地しており、集約再編により効率化を図ることも考えられる		
項目③④	・地域に医療・福祉施設や生活支援施設等の導入の予定はない ・周辺道路の拡幅、公園整備等の必要性は低い ・地域におけるソーシャルミックス等の可能性は低い		
＜判定の見直し＞ 耐用年数を超過しているため、2次判定の結果と同一となる。		再判定結果	
		管理方針	当面管理（建替を前提としない）
		改善方針	用途廃止
団地名		二次判定結果	
千種西下住宅		管理方針	継続管理
		改善方針	維持管理
項目①	・改善、建替が混在する判定はない		
項目②	・近隣に住宅団地が立地しており、集約再編により効率化を図ることも考えられる		
項目③④	・地域に医療・福祉施設や生活支援施設等の導入の予定はない ・周辺道路の拡幅、公園整備等の必要性は低い ・地域におけるソーシャルミックス等の検討も考えられる		
＜判定の見直し＞ 統廃合、集約等の可能性があるため、2次判定の結果と同一となる。		再判定結果	
		管理方針	継続管理
		改善方針	維持管理
団地名		二次判定結果	
木戸沢住宅		管理方針	継続管理
		改善方針	改善、建替
項目①	・改善、建替が混在する判定はない		
項目②	・近隣に住宅団地が立地しており、集約再編により効率化を図ることも考えられる		
項目③④	・地域に医療・福祉施設や生活支援施設等の導入の予定はない ・周辺道路の拡幅、公園整備等の必要性は低い ・地域におけるソーシャルミックス等の検討も考えられる		
＜判定の見直し＞ 統廃合、集約等の可能性があるため、2次判定の結果と同一となる。		再判定結果	
		管理方針	継続管理
		改善方針	改善、建替
団地名		二次判定結果	
木戸沢第2住宅		管理方針	当面管理（建替を前提としない）
			(1号～18号)
		継続管理	(19号～28号)
	改善方針	用途廃止	(1号～18号)
		優先的な改善、建替	(19号～28号)
項目①	・改善、建替が混在する判定がある ・耐用年数を超過している、計画期間内に超過する住棟がある		
項目②	・近隣に住宅団地が立地しており、集約再編により効率化を図ることも考えられる		
項目③④	・地域に医療・福祉施設や生活支援施設等の導入の予定はない ・周辺道路の拡幅、公園整備等の必要性は低い ・地域におけるソーシャルミックス等の検討も考えられる		
＜判定の見直し＞ 19号～28号は計画期間内に耐用年数を迎えるため、当面管理（建替を前提としない）、当面維持管理とする。耐用年数を超過した住棟は、2次判定の結果と同一となる。		再判定結果	
		管理方針	当面管理（建替を前提としない）
		改善方針	用途廃止 当面維持管理
			(1号～18号) (19号～28号)
団地名		二次判定結果	
木戸沢第3住宅		管理方針	継続管理
		改善方針	改善、建替
項目①	・改善、建替が混在する判定はない		
項目②	・近隣に住宅団地が立地しており、集約再編により効率化を図ることも考えられる		
項目③④	・地域に医療・福祉施設や生活支援施設等の導入の予定はない ・周辺道路の拡幅、公園整備等の必要性は低い ・地域におけるソーシャルミックス等の検討も考えられる		
＜判定の見直し＞ 統廃合、集約等の可能性があるため、2次判定の結果と同一となる。		再判定結果	
		管理方針	継続管理
		改善方針	改善、建替

第5章 公営住宅長寿命化計画の対象と事業手法の選定

団地名		二次判定結果	
吉井住宅	管理方針	当面管理（建替を前提としない） 継続管理	(42号～46号) (A-1号～H-2号)
	改善方針	用途廃止 改善、建替	
	項目①	<ul style="list-style-type: none"> 改善、建替が混在する判定がある 耐用年数を超過している住棟がある 42号～46号の敷地は借地である 	
項目②	<ul style="list-style-type: none"> 近隣に住宅団地が立地しており、集約再編により効率化を図ることも考えられる 		
項目③④	<ul style="list-style-type: none"> 地域に医療・福祉施設や生活支援施設等の導入の予定はない 周辺道路の拡幅、公園整備等の必要性は低い 地域におけるソーシャルミックス等の検討も考えられる 		
<判定の見直し> 統廃合、集約等の可能性があり、敷地が借地で耐用年数を超過した住棟もあるため、2次判定の結果と同一となる。		再判定結果	
	管理方針	当面管理（建替を前提としない） 継続管理	(42号～46号) (A-1号～H-2号)
	改善方針	用途廃止 改善、建替	(42号～46号) (A-1号～H-2号)
団地名		二次判定結果	
吉井第2住宅	管理方針	当面管理（建替を前提としない） 継続管理	(28号～41号) (47号～51号) (52号～55号) (58号～61号)
	改善方針	用途廃止 改善、建替	(28号～41号) (47号～51号) (52号～55号) (58号～61号)
	項目①	<ul style="list-style-type: none"> 改善、建替が混在する判定がある 耐用年数を超過している、計画期間内に超過する住棟がある 	
項目②	<ul style="list-style-type: none"> 近隣に住宅団地が立地しており、集約再編により効率化を図ることも考えられる 		
項目③④	<ul style="list-style-type: none"> 地域に医療・福祉施設や生活支援施設等の導入の予定はない 周辺道路の拡幅、公園整備等の必要性は低い 地域におけるソーシャルミックス等の検討も考えられる 		
<判定の見直し> 19号～28号は計画期間内に耐用年数を迎えるため、当面管理（建替を前提としない）、当面維持管理とする。耐用年数を超過した住棟は、2次判定の結果と同一となる。		再判定結果	
	管理方針	当面管理（建替を前提としない）	
	改善方針	用途廃止 当面維持管理	(28号～41号) (47号～51号) (52号～55号) (58号～61号)
団地名		二次判定結果	
吉井第3住宅	管理方針	継続管理	
	改善方針	改善、建替	
	項目①	<ul style="list-style-type: none"> 改善、建替が混在する判定はない 	
項目②	<ul style="list-style-type: none"> 近隣に住宅団地が立地しており、集約再編により効率化を図ることも考えられる 		
項目③④	<ul style="list-style-type: none"> 地域に医療・福祉施設や生活支援施設等の導入の予定はない 周辺道路の拡幅、公園整備等の必要性は低い 地域におけるソーシャルミックス等の検討も考えられる 		
<判定の見直し> 統廃合、集約等の可能性があるため、2次判定の結果と同一となる。		再判定結果	
	管理方針	継続管理	
	改善方針	改善、建替	

市営（新穂地区）

団地名		二次判定結果	
瓜生屋第1住宅		管理方針	継続管理
		改善方針	改善、建替
項目①	・改善、建替が混在する判定はない		
項目②	・近隣に住宅団地が立地しており、集約再編により効率化を図ることも考えられる		
項目③④	<ul style="list-style-type: none"> ・地域に医療・福祉施設や生活支援施設等の導入の予定はない ・周辺道路の拡幅、公園整備等の必要性は低い ・地域におけるソーシャルミックス等の検討も考えられる 		
<判定の見直し> 統廃合、集約等の可能性があるため、2次判定の結果と同一となる。		再判定結果	
		管理方針	継続管理
瓜生屋第2住宅		改善方針	改善、建替
		二次判定結果	
瓜生屋第2住宅		管理方針	継続管理
		改善方針	改善、建替
項目①	<ul style="list-style-type: none"> ・改善、建替が混在する判定はない ・計画期間内に耐用年数を超過する住棟がある 		
項目②	・近隣に住宅団地が立地しており、集約再編により効率化を図ることも考えられる		
項目③④	<ul style="list-style-type: none"> ・地域に医療・福祉施設や生活支援施設等の導入の予定はない ・周辺道路の拡幅、公園整備等の必要性は低い ・地域におけるソーシャルミックス等の検討も考えられる 		
<判定の見直し> 9号～16号は統廃合、集約等の可能性があるため、2次判定の結果と同一となる。それ以外の住棟は計画期間内に耐用年数を迎えるため、当面管理（建替を前提としない）、当面維持管理とする。		再判定結果	
		管理方針	当面管理（建替を前提としない）（1号～8号） 継続管理（9号～16号）
馬場第1住宅		改善方針	当面維持管理（1号～8号） 改善、建替（9号～16号）
		二次判定結果	
馬場第1住宅		管理方針	当面管理（建替を前提としない）
		改善方針	用途廃止
項目①			
項目②			
項目③④			
<判定の見直し> 本計画の計画期間内に廃止を予定しているため、当面管理（建替を前提としない）とする。		再判定結果	
		管理方針	当面管理（建替を前提としない）
渦上第1住宅		改善方針	用途廃止
		二次判定結果	
渦上第1住宅		管理方針	当面管理（建替を前提としない）
		改善方針	用途廃止
項目①			
項目②			
項目③④			
<判定の見直し> 本計画の計画期間内に廃止を予定しているため、当面管理（建替を前提としない）とする。		再判定結果	
		管理方針	当面管理（建替を前提としない）
井内住宅		改善方針	用途廃止
		二次判定結果	
井内住宅		管理方針	継続管理
		改善方針	維持管理
項目①	・改善、建替が混在する判定はない		
項目②	・近隣に住宅団地が立地しており、集約再編により効率化を図ることも考えられる		
項目③④	<ul style="list-style-type: none"> ・地域に医療・福祉施設や生活支援施設等の導入の予定はない ・周辺道路の拡幅、公園整備等の必要性は低い ・地域におけるソーシャルミックス等の検討も考えられる 		
<判定の見直し> 統廃合、集約等の可能性があるため、2次判定の結果と同一となる。		再判定結果	
		管理方針	継続管理
井内住宅		改善方針	維持管理

第5章 公営住宅長寿命化計画の対象と事業手法の選定

団地名		二次判定結果	
青木第1住宅		管理方針	当面管理（建替を前提としない）
		改善方針	用途廃止
項目①	<ul style="list-style-type: none"> 改善、建替が混在する判定はない 耐用年数を超過している住棟がある 敷地が借地である 		
項目②	<ul style="list-style-type: none"> 近隣に住宅団地が立地しており、集約再編により効率化を図ることも考えられる 		
項目③④	<ul style="list-style-type: none"> 地域に医療・福祉施設や生活支援施設等の導入の予定はない 周辺道路の拡幅、公園整備等の必要性は低い 地域におけるソーシャルミックス等の可能性は低い 		
<判定の見直し> 敷地が借地であり、耐用年数を超過しているため、2次判定の結果と同一となる。		再判定結果	
		管理方針	当面管理（建替を前提としない）
		改善方針	用途廃止
団地名		二次判定結果	
青木第2住宅		管理方針	当面管理（建替を前提としない） 継続管理
		改善方針	用途廃止 改善、建替
項目①	<ul style="list-style-type: none"> 改善、建替が混在する判定はない 耐用年数を超過している、計画期間内に超過する住棟がある 		
項目②	<ul style="list-style-type: none"> 近隣に住宅団地が立地しており、集約再編により効率化を図ることも考えられる 		
項目③④	<ul style="list-style-type: none"> 地域に医療・福祉施設や生活支援施設等の導入の予定はない 周辺道路の拡幅、公園整備等の必要性は低い 地域におけるソーシャルミックス等の検討も考えられる 		
<判定の見直し> 10号～16号は計画期間内に耐用年数を迎えるため、当面管理（建替を前提としない）、当面維持管理とする。耐用年数を超過した住棟は、2次判定の結果と同一となる。		再判定結果	
		管理方針	当面管理（建替を前提としない）
		改善方針	用途廃止 当面維持管理
			(1号～9号) (10号～16号)
			(1号～9号) (10号～16号)

市営（畑野地区）

団地名		二次判定結果	
野高屋住宅団地（1）		管理方針	継続管理
		改善方針	維持管理
項目①	・改善、建替が混在する判定はない		
項目②	・近隣に住宅団地が立地しており、集約再編により効率化を図ることも考えられる		
項目③④	<ul style="list-style-type: none"> ・地域に医療・福祉施設や生活支援施設等の導入の予定はない ・周辺道路の拡幅、公園整備等の必要性は低い ・地域におけるソーシャルミックス等の検討も考えられる 		
<判定の見直し> 統廃合、集約等の可能性があるため、2次判定の結果と同一となる。		再判定結果	
		管理方針	継続管理
		改善方針	維持管理
団地名		二次判定結果	
野高屋住宅団地（2）		管理方針	継続管理
		改善方針	維持管理
項目①	・改善、建替が混在する判定はない		
項目②	・近隣に住宅団地が立地しており、集約再編により効率化を図ることも考えられる		
項目③④	<ul style="list-style-type: none"> ・地域に医療・福祉施設や生活支援施設等の導入の予定はない ・周辺道路の拡幅、公園整備等の必要性は低い ・地域におけるソーシャルミックス等の検討も考えられる 		
<判定の見直し> 統廃合、集約等の可能性があるため、2次判定の結果と同一となる。		再判定結果	
		管理方針	継続管理
		改善方針	維持管理
団地名		二次判定結果	
野高屋住宅団地（3）		管理方針	継続管理
		改善方針	維持管理
項目①	・改善、建替が混在する判定はない		
項目②	・近隣に住宅団地が立地しており、集約再編により効率化を図ることも考えられる		
項目③④	<ul style="list-style-type: none"> ・地域に医療・福祉施設や生活支援施設等の導入の予定はない ・周辺道路の拡幅、公園整備等の必要性は低い ・地域におけるソーシャルミックス等の検討も考えられる 		
<判定の見直し> 統廃合、集約等の可能性があるため、2次判定の結果と同一となる。		再判定結果	
		管理方針	継続管理
		改善方針	維持管理
団地名		二次判定結果	
宮川住宅団地（1）		管理方針	当面管理（建替を前提としない）
		改善方針	用途廃止
項目①	<ul style="list-style-type: none"> ・改善、建替が混在する判定はない ・耐用年数を超過している住棟がある 		
項目②	・近隣に住宅団地が立地しており、集約再編により効率化を図ることも考えられる		
項目③④	<ul style="list-style-type: none"> ・地域に医療・福祉施設や生活支援施設等の導入の予定はない ・周辺道路の拡幅、公園整備等の必要性は低い ・地域におけるソーシャルミックス等の可能性は低い 		
<判定の見直し> 耐用年数を超過しているため、2次判定の結果と同一となる。		再判定結果	
		管理方針	当面管理（建替を前提としない）
		改善方針	用途廃止
団地名		二次判定結果	
宮川住宅団地（2）		管理方針	当面管理（建替を前提としない）
		改善方針	用途廃止
項目①	<ul style="list-style-type: none"> ・改善、建替が混在する判定はない ・耐用年数を超過している住棟がある 		
項目②	・近隣に住宅団地が立地しており、集約再編により効率化を図ることも考えられる		
項目③④	<ul style="list-style-type: none"> ・地域に医療・福祉施設や生活支援施設等の導入の予定はない ・周辺道路の拡幅、公園整備等の必要性は低い ・地域におけるソーシャルミックス等の可能性は低い 		
<判定の見直し> 耐用年数を超過しているため、2次判定の結果と同一となる。		再判定結果	
		管理方針	当面管理（建替を前提としない）
		改善方針	用途廃止

第5章 公営住宅長寿命化計画の対象と事業手法の選定

団地名		二次判定結果	
後何代住宅団地(1)		管理方針	当面管理(建替を前提としない)
		改善方針	用途廃止
項目①	<ul style="list-style-type: none"> 改善、建替が混在する判定はない 耐用年数を超過している住棟がある 		
項目②	<ul style="list-style-type: none"> 近隣に住宅団地が立地しており、集約再編により効率化を図ることも考えられる 		
項目③④	<ul style="list-style-type: none"> 地域に医療・福祉施設や生活支援施設等の導入の予定はない 周辺道路の拡幅、公園整備等の必要性は低い 地域におけるソーシャルミックス等の可能性は低い 		
<判定の見直し> 耐用年数を超過しているため、2次判定の結果と同一となる。		再判定結果	
		管理方針	当面管理(建替を前提としない)
		改善方針	用途廃止
団地名		二次判定結果	
後何代住宅団地(2)		管理方針	当面管理(建替を前提としない)
		改善方針	用途廃止
項目①	<ul style="list-style-type: none"> 改善、建替が混在する判定はない 耐用年数を超過している住棟がある 		
項目②	<ul style="list-style-type: none"> 近隣に住宅団地が立地しており、集約再編により効率化を図ることも考えられる 		
項目③④	<ul style="list-style-type: none"> 地域に医療・福祉施設や生活支援施設等の導入の予定はない 周辺道路の拡幅、公園整備等の必要性は低い 地域におけるソーシャルミックス等の可能性は低い 		
<判定の見直し> 耐用年数を超過しているため、2次判定の結果と同一となる。		再判定結果	
		管理方針	当面管理(建替を前提としない)
		改善方針	用途廃止
団地名		二次判定結果	
後稲葉住宅団地		管理方針	継続管理
		改善方針	維持管理
項目①	<ul style="list-style-type: none"> 改善、建替が混在する判定はない 		
項目②	<ul style="list-style-type: none"> 近隣に住宅団地が立地しており、集約再編により効率化を図ることも考えられる 		
項目③④	<ul style="list-style-type: none"> 地域に医療・福祉施設や生活支援施設等の導入の予定はない 周辺道路の拡幅、公園整備等の必要性は低い 地域におけるソーシャルミックス等の検討も考えられる 		
<判定の見直し> 統廃合、集約等の可能性があるため、2次判定の結果と同一となる。		再判定結果	
		管理方針	継続管理
		改善方針	維持管理

市営（真野地区）

団地名		二次判定結果	
浜田住宅	管理方針	当面管理（建替を前提としない）	
	改善方針	用途廃止	
項目①			
項目②			
項目③④			
<判定の見直し> 本計画の計画期間内に廃止を予定しているため、当面管理（建替を前提としない）とする。		再判定結果	
		管理方針	当面管理（建替を前提としない）
		改善方針	用途廃止
団地名		二次判定結果	
第1浜中住宅	管理方針	当面管理（建替を前提としない）	
	改善方針	用途廃止	
項目①	<ul style="list-style-type: none"> 改善、建替が混在する判定はない 耐用年数を超過している住棟がある 		
項目②	<ul style="list-style-type: none"> 近隣に住宅団地が立地しており、集約再編により効率化を図ることも考えられる 		
項目③④	<ul style="list-style-type: none"> 地域に医療・福祉施設や生活支援施設等の導入の予定はない 周辺道路の拡幅、公園整備等の必要性は低い 地域におけるソーシャルミックス等の可能性は低い 		
<判定の見直し> 耐用年数を超過しているため、2次判定の結果と同一となる。		再判定結果	
		管理方針	当面管理（建替を前提としない）
		改善方針	用途廃止
団地名		二次判定結果	
第2浜中住宅	管理方針	当面管理（建替を前提としない）	
	改善方針	用途廃止	
項目①	<ul style="list-style-type: none"> 改善、建替が混在する判定はない 耐用年数を超過している住棟がある 		
項目②	<ul style="list-style-type: none"> 近隣に住宅団地が立地しており、集約再編により効率化を図ることも考えられる 		
項目③④	<ul style="list-style-type: none"> 地域に医療・福祉施設や生活支援施設等の導入の予定はない 周辺道路の拡幅、公園整備等の必要性は低い 地域におけるソーシャルミックス等の可能性は低い 		
<判定の見直し> 耐用年数を超過しているため、2次判定の結果と同一となる。		再判定結果	
		管理方針	当面管理（建替を前提としない）
		改善方針	用途廃止
団地名		二次判定結果	
第1吉岡住宅	管理方針	当面管理（建替を前提としない）	
	改善方針	用途廃止	
項目①	<ul style="list-style-type: none"> 改善、建替が混在する判定はない 耐用年数を超過している住棟がある 政策的にで借地を有している 		
項目②	<ul style="list-style-type: none"> 近隣に住宅団地が立地しており、集約再編により効率化を図ることも考えられる 		
項目③④	<ul style="list-style-type: none"> 地域に医療・福祉施設や生活支援施設等の導入の予定はない 周辺道路の拡幅、公園整備等の必要性は低い 地域におけるソーシャルミックス等の可能性は低い 		
<判定の見直し> 耐用年数を超過しているため、2次判定の結果と同一となる。		再判定結果	
		管理方針	当面管理（建替を前提としない）
		改善方針	用途廃止
団地名		二次判定結果	
第2吉岡住宅	管理方針	継続管理	
	改善方針	改善、建替	
項目①	<ul style="list-style-type: none"> 改善、建替が混在する判定はない 計画期間内に耐用年数を超過する住棟がある 		
項目②	<ul style="list-style-type: none"> 近隣に住宅団地が立地しており、集約再編により効率化を図ることも考えられる 		
項目③④	<ul style="list-style-type: none"> 地域に医療・福祉施設や生活支援施設等の導入の予定はない 周辺道路の拡幅、公園整備等の必要性は低い 地域におけるソーシャルミックス等の検討も考えられる 		
<判定の見直し> 計画期間内に耐用年数を迎えるため、当面管理（建替を前提としない）、当面維持管理とする。		再判定結果	
		管理方針	当面管理（建替を前提としない）
		改善方針	当面維持管理

第5章 公営住宅長寿命化計画の対象と事業手法の選定

団地名		二次判定結果	
新町住宅		管理方針	当面管理（建替を前提としない）
		改善方針	用途廃止
項目①	<ul style="list-style-type: none"> 改善、建替が混在する判定はない 耐用年数を超過している住棟がある 政策的に借地を有している 		
項目②	<ul style="list-style-type: none"> 近隣に住宅団地が立地しており、集約再編により効率化を図ることも考えられる 		
項目③④	<ul style="list-style-type: none"> 地域に医療・福祉施設や生活支援施設等の導入の予定はない 周辺道路の拡幅、公園整備等の必要性は低い 地域におけるソーシャルミックス等の可能性は低い 		
<判定の見直し> 耐用年数を超過しているため、2次判定の結果と同一となる。		再判定結果	
		管理方針	当面管理（建替を前提としない）
		改善方針	用途廃止

市営（小木地区）

団地名		二次判定結果	
木野浦住宅		管理方針	当面管理（建替を前提としない）
		改善方針	用途廃止
項目①	<ul style="list-style-type: none"> 改善、建替が混在する判定はない 耐用年数を超過している住棟がある 		
項目②	<ul style="list-style-type: none"> 近隣に住宅団地が立地しており、集約再編により効率化を図ることも考えられる 		
項目③④	<ul style="list-style-type: none"> 地域に医療・福祉施設や生活支援施設等の導入の予定はない 周辺道路の拡幅、公園整備等の必要性は低い 地域におけるソーシャルミックス等の可能性は低い 		
<判定の見直し> 耐用年数を超過しているため、2次判定の結果と同一となる。		再判定結果	
		管理方針	当面管理（建替を前提としない）
		改善方針	用途廃止

市営（羽茂地区）

団地名		二次判定結果	
天沢住宅 1		管理方針	当面管理（建替を前提としない）
		改善方針	用途廃止
項目①	<ul style="list-style-type: none"> 改善、建替が混在する判定はない 耐用年数を超過している住棟がある 敷地が借地である 		
項目②	<ul style="list-style-type: none"> 近隣に住宅団地が立地しており、集約再編により効率化を図ることも考えられる 		
項目③④	<ul style="list-style-type: none"> 地域に医療・福祉施設や生活支援施設等の導入の予定はない 周辺道路の拡幅、公園整備等の必要性は低い 地域におけるソーシャルミックス等の可能性は低い 		
<判定の見直し> 敷地が借地であり、耐用年数を超過しているため、2次判定の結果と同一となる。		再判定結果	
		管理方針	当面管理（建替を前提としない）
		改善方針	用途廃止
団地名		二次判定結果	
羽茂住宅		管理方針	継続管理
		改善方針	維持管理
項目①	<ul style="list-style-type: none"> 改善、建替が混在する判定はない 		
項目②	<ul style="list-style-type: none"> 近隣に住宅団地が立地しており、集約再編により効率化を図ることも考えられる 		
項目③④	<ul style="list-style-type: none"> 地域に医療・福祉施設や生活支援施設等の導入の予定はない 周辺道路の拡幅、公園整備等の必要性は低い 地域におけるソーシャルミックス等の検討も考えられる 		
<判定の見直し> 統廃合、集約等の可能性があるため、2次判定の結果と同一となる。		再判定結果	
		管理方針	継続管理
		改善方針	維持管理

市営（赤泊地区）

団地名		二次判定結果	
赤泊団地		管理方針	当面管理（建替を前提としない）
		改善方針	用途廃止
項目①	<ul style="list-style-type: none"> ・改善、建替が混在する判定はない ・耐用年数を超過している住棟がある ・敷地が借地である 		
項目②	・近隣に住宅団地が立地しており、集約再編により効率化を図ることも考えられる		
項目③④	<ul style="list-style-type: none"> ・地域に医療・福祉施設や生活支援施設等の導入の予定はない ・周辺道路の拡幅、公園整備等の必要性は低い ・地域におけるソーシャルミックス等の可能性は低い 		
<判定の見直し> 敷地が借地であり、耐用年数を超過しているため、2次判定の結果と同一となる。		再判定結果	
		管理方針	当面管理（建替を前提としない）
		改善方針	用途廃止
団地名		二次判定結果	
真浦団地（1）		管理方針	継続管理
		改善方針	改善、建替
項目①	<ul style="list-style-type: none"> ・改善、建替が混在する判定はない ・計画期間内に耐用年数を超過する住棟がある 		
項目②	・近隣に住宅団地が立地しており、集約再編により効率化を図ることも考えられる		
項目③④	<ul style="list-style-type: none"> ・地域に医療・福祉施設や生活支援施設等の導入の予定はない ・周辺道路の拡幅、公園整備等の必要性は低い ・地域におけるソーシャルミックス等の検討も考えられる 		
<判定の見直し> 計画期間内に耐用年数を迎えるため、当面管理（建替を前提としない）、当面維持管理とする。		再判定結果	
		管理方針	当面管理（建替を前提としない）
		改善方針	当面維持管理
団地名		二次判定結果	
浦津団地		管理方針	継続管理
		改善方針	改善、建替
項目①	<ul style="list-style-type: none"> ・改善、建替が混在する判定はない ・計画期間内に耐用年数を超過する住棟がある 		
項目②	・近隣に住宅団地が立地しており、集約再編により効率化を図ることも考えられる		
項目③④	<ul style="list-style-type: none"> ・地域に医療・福祉施設や生活支援施設等の導入の予定はない ・周辺道路の拡幅、公園整備等の必要性は低い ・地域におけるソーシャルミックス等の検討も考えられる 		
<判定の見直し> 計画期間内に耐用年数を迎えるため、当面管理（建替を前提としない）、当面維持管理とする。		再判定結果	
		管理方針	当面管理（建替を前提としない）
		改善方針	当面維持管理
団地名		二次判定結果	
小熊住宅		管理方針	継続管理
		改善方針	維持管理
項目①	・改善、建替が混在する判定はない		
項目②	・近隣に住宅団地が立地しており、集約再編により効率化を図ることも考えられる		
項目③④	<ul style="list-style-type: none"> ・地域に医療・福祉施設や生活支援施設等の導入の予定はない ・周辺道路の拡幅、公園整備等の必要性は低い ・地域におけるソーシャルミックス等の検討も考えられる 		
<判定の見直し> 統廃合、集約等の可能性があるため、2次判定の結果と同一となる。		再判定結果	
		管理方針	継続管理
		改善方針	維持管理

特公賃

団地名		二次判定結果	
吉井第2住宅		管理方針	継続管理
		改善方針	維持管理
項目①	<ul style="list-style-type: none"> 改善、建替が混在する判定はない 計画期間内に耐用年数を超過する住棟がある 		
項目②	<ul style="list-style-type: none"> 近隣に住宅団地が立地しており、集約再編により効率化を図ることも考えられる 		
項目③④	<ul style="list-style-type: none"> 地域に医療・福祉施設や生活支援施設等の導入の予定はない 周辺道路の拡幅、公園整備等の必要性は低い 地域におけるソーシャルミックス等の可能性は低い 		
<判定の見直し> 計画期間内に耐用年数を迎えるため、当面管理（建替を前提としない）、当面維持管理とする。		再判定結果	
		管理方針	当面管理（建替を前提としない）
		改善方針	当面維持管理
団地名		二次判定結果	
木戸沢第3住宅		管理方針	継続管理
		改善方針	改善、建替
項目①	<ul style="list-style-type: none"> 改善、建替が混在する判定はない 計画期間内に耐用年数を超過する住棟がある 		
項目②	<ul style="list-style-type: none"> 近隣に住宅団地が立地しており、集約再編により効率化を図ることも考えられる 		
項目③④	<ul style="list-style-type: none"> 地域に医療・福祉施設や生活支援施設等の導入の予定はない 周辺道路の拡幅、公園整備等の必要性は低い 地域におけるソーシャルミックス等の可能性は低い 		
<判定の見直し> 計画期間内に耐用年数を迎えるため、当面管理（建替を前提としない）、当面維持管理とする。		再判定結果	
		管理方針	当面管理（建替を前提としない）
		改善方針	当面維持管理
団地名		二次判定結果	
後稲葉住宅団地		管理方針	継続管理
		改善方針	維持管理
項目①	<ul style="list-style-type: none"> 改善、建替が混在する判定はない 計画期間内に耐用年数を超過する住棟がある 		
項目②	<ul style="list-style-type: none"> 近隣に住宅団地が立地しており、集約再編により効率化を図ることも考えられる 		
項目③④	<ul style="list-style-type: none"> 地域に医療・福祉施設や生活支援施設等の導入の予定はない 周辺道路の拡幅、公園整備等の必要性は低い 地域におけるソーシャルミックス等の可能性は低い 		
<判定の見直し> 計画期間内に耐用年数を迎えるため、当面管理（建替を前提としない）、当面維持管理とする。		再判定結果	
		管理方針	当面管理（建替を前提としない）
		改善方針	当面維持管理
団地名		二次判定結果	
新町住宅		管理方針	継続管理
		改善方針	改善、建替
項目①	<ul style="list-style-type: none"> 改善、建替が混在する判定はない 政策的にて借地を有している 		
項目②	<ul style="list-style-type: none"> 近隣に住宅団地が立地しており、集約再編により効率化を図ることも考えられる 		
項目③④	<ul style="list-style-type: none"> 地域に医療・福祉施設や生活支援施設等の導入の予定はない 周辺道路の拡幅、公園整備等の必要性は低い 地域におけるソーシャルミックス等の可能性は低い 		
<判定の見直し> 計画期間内に耐用年数を迎えるため、当面管理（建替を前提としない）、当面維持管理とする。		再判定結果	
		管理方針	当面管理（建替を前提としない）
		改善方針	当面維持管理
団地名		二次判定結果	
木野浦住宅		管理方針	継続管理
		改善方針	改善、建替
項目①	<ul style="list-style-type: none"> 改善、建替が混在する判定はない 計画期間内に耐用年数を超過する住棟がある 		
項目②	<ul style="list-style-type: none"> 近隣に住宅団地が立地しており、集約再編により効率化を図ることも考えられる 		
項目③④	<ul style="list-style-type: none"> 地域に医療・福祉施設や生活支援施設等の導入の予定はない 周辺道路の拡幅、公園整備等の必要性は低い 地域におけるソーシャルミックス等の可能性は低い 		
<判定の見直し> 計画期間内に耐用年数を迎えるため、当面管理（建替を前提としない）、当面維持管理とする。		再判定結果	
		管理方針	当面管理（建替を前提としない）
		改善方針	当面維持管理

団地名		二次判定結果	
天沢住宅2		管理方針	継続管理
		改善方針	改善、建替
項目①	<ul style="list-style-type: none"> 改善、建替が混在する判定はない 計画期間内に耐用年数を超過する住棟がある 敷地が借地である 		
項目②	<ul style="list-style-type: none"> 近隣に住宅団地が立地しており、集約再編により効率化を図ることも考えられる 		
項目③④	<ul style="list-style-type: none"> 地域に医療・福祉施設や生活支援施設等の導入の予定はない 周辺道路の拡幅、公園整備等の必要性は低い 地域におけるソーシャルミックス等の可能性は低い 		
<判定の見直し>		再判定結果	
敷地が借地であり、計画期間内に耐用年数を迎えるため、当面管理（建替を前提としない）、当面維持管理とする。		管理方針	当面管理（建替を前提としない）
		改善方針	当面維持管理
団地名		二次判定結果	
真浦団地（2）		管理方針	継続管理
		改善方針	改善、建替
項目①	<ul style="list-style-type: none"> 改善、建替が混在する判定はない 計画期間内に耐用年数を超過する住棟がある 		
項目②	<ul style="list-style-type: none"> 近隣に住宅団地が立地しており、集約再編により効率化を図ることも考えられる 		
項目③④	<ul style="list-style-type: none"> 地域に医療・福祉施設や生活支援施設等の導入の予定はない 周辺道路の拡幅、公園整備等の必要性は低い 地域におけるソーシャルミックス等の可能性は低い 		
<判定の見直し>		再判定結果	
計画期間内に耐用年数を迎えるため、当面管理（建替を前提としない）、当面維持管理とする。		管理方針	当面管理（建替を前提としない）
		改善方針	当面維持管理
団地名		二次判定結果	
小熊住宅		管理方針	継続管理
		改善方針	維持管理
項目①	<ul style="list-style-type: none"> 改善、建替が混在する判定はない 		
項目②	<ul style="list-style-type: none"> 近隣に住宅団地が立地しており、集約再編により効率化を図ることも考えられる 		
項目③④	<ul style="list-style-type: none"> 地域に医療・福祉施設や生活支援施設等の導入の予定はない 周辺道路の拡幅、公園整備等の必要性は低い 地域におけるソーシャルミックス等の可能性は低い 		
<判定の見直し>		再判定結果	
統廃合、集約等の可能性があるため、2次判定の結果と同一となる。		管理方針	継続管理
		改善方針	維持管理

単独

団地名		二次判定結果	
中高野単独住宅		管理方針	当面管理（建替を前提としない）
		改善方針	用途廃止
項目①	<ul style="list-style-type: none"> ・改善、建替が混在する判定はない ・耐用年数を超過している住棟がある ・敷地が借地である 		
項目②	・近隣に住宅団地が立地しており、集約再編により効率化を図ることも考えられる		
項目③④	<ul style="list-style-type: none"> ・地域に医療・福祉施設や生活支援施設等の導入の予定はない ・周辺道路の拡幅、公園整備等の必要性は低い ・地域におけるソーシャルミックス等の可能性は低い 		
<判定の見直し> 敷地が借地であり、耐用年数を超過しているため、2次判定の結果と同一となる。		再判定結果	
		管理方針	当面管理（建替を前提としない）
		改善方針	用途廃止
団地名		二次判定結果	
大野第2住宅		管理方針	継続管理
		改善方針	改善、建替
項目①	・改善、建替が混在する判定はない		
項目②	・近隣に住宅団地が立地しており、集約再編により効率化を図ることも考えられる		
項目③④	<ul style="list-style-type: none"> ・地域に医療・福祉施設や生活支援施設等の導入の予定はない ・周辺道路の拡幅、公園整備等の必要性は低い ・地域におけるソーシャルミックス等の可能性は低い 		
<判定の見直し> 統廃合、集約等の可能性があるため、2次判定の結果と同一となる。		再判定結果	
		管理方針	継続管理
		改善方針	改善、建替
団地名		二次判定結果	
上横山住宅		管理方針	継続管理
		改善方針	維持管理
項目①	・改善、建替が混在する判定はない		
項目②	・近隣に住宅団地が立地しており、集約再編により効率化を図ることも考えられる		
項目③④	<ul style="list-style-type: none"> ・地域に医療・福祉施設や生活支援施設等の導入の予定はない ・周辺道路の拡幅、公園整備等の必要性は低い ・地域におけるソーシャルミックス等の可能性は低い 		
<判定の見直し> 統廃合、集約等の可能性があるため、2次判定の結果と同一となる。		再判定結果	
		管理方針	継続管理
		改善方針	維持管理
団地名		二次判定結果	
おりと向野住宅		管理方針	当面管理（建替を前提としない）
		改善方針	用途廃止
項目①	<ul style="list-style-type: none"> ・改善、建替が混在する判定はない ・耐用年数を超過している住棟がある 		
項目②	・近隣に住宅団地が立地しており、集約再編により効率化を図ることも考えられる		
項目③④	<ul style="list-style-type: none"> ・地域に医療・福祉施設や生活支援施設等の導入の予定はない ・周辺道路の拡幅、公園整備等の必要性は低い ・地域におけるソーシャルミックス等の可能性は低い 		
<判定の見直し> 耐用年数を超過しているため、2次判定の結果と同一となる。		再判定結果	
		管理方針	当面管理（建替を前提としない）
		改善方針	用途廃止
団地名		二次判定結果	
濁川町住宅		管理方針	当面管理（建替を前提としない）
		改善方針	用途廃止
項目①	<ul style="list-style-type: none"> ・改善、建替が混在する判定はない ・耐用年数を超過している住棟がある 		
項目②	・近隣に住宅団地が立地しており、集約再編により効率化を図ることも考えられる		
項目③④	<ul style="list-style-type: none"> ・地域に医療・福祉施設や生活支援施設等の導入の予定はない ・周辺道路の拡幅、公園整備等の必要性は低い ・地域におけるソーシャルミックス等の可能性は低い 		
<判定の見直し> 耐用年数を超過しているため、2次判定の結果と同一となる。		再判定結果	
		管理方針	当面管理（建替を前提としない）
		改善方針	用途廃止

第5章 公営住宅長寿命化計画の対象と事業手法の選定

団地名		二次判定結果	
宮川住宅団地(3)		管理方針	継続管理
		改善方針	改善、建替
項目①	<ul style="list-style-type: none"> 改善、建替が混在する判定はない 計画期間内に耐用年数を超過する住棟がある 		
項目②	<ul style="list-style-type: none"> 近隣に住宅団地が立地しており、集約再編により効率化を図ることも考えられる 		
項目③④	<ul style="list-style-type: none"> 地域に医療・福祉施設や生活支援施設等の導入の予定はない 周辺道路の拡幅、公園整備等の必要性は低い 地域におけるソーシャルミックス等の可能性は低い 		
<判定の見直し> 計画期間内に耐用年数を迎えるため、当面管理（建替を前提としない）、当面維持管理とする。		再判定結果	
	管理方針	当面管理（建替を前提としない）	
	改善方針	当面維持管理	
団地名		二次判定結果	
榎田住宅団地		管理方針	継続管理
		改善方針	改善、建替
項目①	<ul style="list-style-type: none"> 改善、建替が混在する判定はない 計画期間内に耐用年数を超過する住棟がある 		
項目②	<ul style="list-style-type: none"> 近隣に住宅団地が立地しており、集約再編により効率化を図ることも考えられる 		
項目③④	<ul style="list-style-type: none"> 地域に医療・福祉施設や生活支援施設等の導入の予定はない 周辺道路の拡幅、公園整備等の必要性は低い 地域におけるソーシャルミックス等の可能性は低い 		
<判定の見直し> 計画期間内に耐用年数を迎えるため、当面管理（建替を前提としない）、当面維持管理とする。		再判定結果	
	管理方針	当面管理（建替を前提としない）	
	改善方針	当面維持管理	
団地名		二次判定結果	
本郷住宅		管理方針	継続管理
		改善方針	改善、建替
項目①	<ul style="list-style-type: none"> 改善、建替が混在する判定はない 計画期間内に耐用年数を超過する住棟がある 敷地が借地である 		
項目②	<ul style="list-style-type: none"> 近隣に住宅団地が立地しており、集約再編により効率化を図ることも考えられる 		
項目③④	<ul style="list-style-type: none"> 地域に医療・福祉施設や生活支援施設等の導入の予定はない 周辺道路の拡幅、公園整備等の必要性は低い 地域におけるソーシャルミックス等の可能性は低い 		
<判定の見直し> 敷地が借地であり、計画期間内に耐用年数を迎えるため、当面管理（建替を前提としない）、当面維持管理とする。		再判定結果	
	管理方針	当面管理（建替を前提としない）	
	改善方針	当面維持管理	

イ) 事業費の試算及び事業実施時期の調整検討（事業手法選定フロー④-2）

- 中長期的な期間（30年程度）のうちに想定される改善事業、建替事業に係る事業費を試算し、今後の見通しを立てます。
- 改善事業費等は、国が公表している「長期的な管理の見通し」作成プログラムを利用して算出します。
- 本試算は、標準的な事業、実施時期を想定しているため、第8章及び第9章の長寿命化のための事業費の試算方法とは異なります。

＜想定＞

- ①管理の方針が継続管理の耐火
 - ・建設後35年に改善事業費、70年に建替費を計上
- ②管理の方針が継続管理の木造
 - ・建設後30年に改善事業費、50年に建替費を計上
- ③管理の方針が当面管理（建替を前提としない）の準二
 - ・建設後45年に除却費を計上
- ④管理の方針が当面管理（建替を前提としない）の準平、木造
 - ・建設後30年に除却費を計上
- ⑤耐用年数をすでに超過した団地
 - ・計画期間以前に耐用年数を経過した住棟の除却費を別途計上
 - 除却費は合計164,400千円

- 事業費の算出の結果は、次表のとおりです。
- 市営住宅は30年間で合計約18.3億円、このうち改善費約7.2億円、建替費約10.0億円、除却費1.1億円となります。
- 特公賃は30年間で合計約0.3億円、このうち改善費約0.1億円、除却費0.2億円となります。
- 単独は30年間で合計約0.9億円、このうち改善費約0.8億円、除却費0.1億円となります。

表 5-19 改善・建替等事業に係る費用の見込み

市営（両津地区）

(2023年-2052年の30年間) (単位：千円)

区分	地区	団地名	棟名	戸数	新規整備	改善	建替	除却	合計	建替 (年限超過)
市営	両津	白山第1住宅		18	0	58,320	0	0	58,320	0
市営	両津	白山第2住宅		4	0	0	0	0	0	1,600
市営	両津	白山第2住宅	5号~8号	4	0	8,087	0	0	8,087	0
市営	両津	白山第2住宅	9号~12号	4	0	8,087	0	0	8,087	0
市営	両津	中高野住宅	1号~18号	18	0	0	0	0	0	7,200
市営	両津	中高野住宅	19号~30号	12	0	0	0	0	0	4,800
市営	両津	中高野住宅	31号~38号	8	0	0	0	0	0	3,200
市営	両津	中高野住宅	39号~54号	16	0	0	0	0	0	6,400
市営	両津	中高野住宅	55号~58号	4	0	0	0	0	0	1,600
市営	両津	歌代住宅		24	0	0	0	0	0	9,600
市営	両津	向高野第1住宅	1号~12号	12	0	0	0	7,200	7,200	0
市営	両津	向高野第1住宅	13号~16号	4	0	0	0	2,400	2,400	0
市営	両津	向高野第1住宅	17号~24号	8	0	0	0	4,800	4,800	0
市営	両津	向高野第1住宅	25号~28号	4	0	0	0	2,400	2,400	0
市営	両津	向高野第2住宅		4	0	0	0	0	0	1,600
市営	両津	福浦住宅		4	0	0	0	0	0	1,600
市営	両津	住吉住宅	1号~8号	8	0	0	0	0	0	3,200
市営	両津	住吉住宅	9号~18号	10	0	0	0	0	0	4,000
市営	両津	原黒住宅	1号~8号	8	0	0	0	3,200	3,200	0
市営	両津	原黒住宅	9号~12号	4	0	0	0	1,600	1,600	0
市営	両津	原黒住宅	13号~18号	6	0	12,131	75,000	2,400	89,531	0
市営	両津	大野第1住宅		18	0	58,320	0	0	58,320	0
		合計		202	0	144,945	75,000	24,000	243,945	44,800

市営（相川地区）

(2023年-2052年の30年間) (単位：千円)

区分	地区	団地名	棟名	戸数	新規整備	改善	建替	除却	合計	建替 (年限超過)
市営	相川	おりと住宅		16	0	51,840	196,000	16,000	263,840	0
市営	相川	栄町住宅	野かңぞう棟1F	4	0	12,960	0	0	12,960	0
市営	相川	栄町住宅	野かңぞう棟2・3F	8	0	25,920	0	0	25,920	0
市営	相川	栄町住宅	あやめ棟1F	4	0	12,960	0	0	12,960	0
市営	相川	栄町住宅	あやめ棟2・3F	8	0	25,920	0	0	25,920	0
市営	相川	栄町住宅	あさがお棟1F	4	0	12,960	0	0	12,960	0
市営	相川	栄町住宅	あさがお棟2・3F	8	0	25,920	0	0	25,920	0
市営	相川	濁川住宅		1	0	0	0	0	0	400
		合計		53	0	168,480	196,000	16,000	380,480	400

第5章 公営住宅長寿命化計画の対象と事業手法の選定

市営（佐和田地区）

(2023年-2052年の30年間)

(単位：千円)

区分	地区	団地名	棟名	戸数	新規整備	改善	建替	除却	合計	建替 (年限超過)
市営	佐和田	開小路住宅	1号～6号	2	0	0	0	0	0	800
市営	佐和田	開小路住宅	7号～12号	1	0	0	0	0	0	400
市営	佐和田	中島1区住宅		4	0	0	0	0	0	1,600
市営	佐和田	中島2区住宅		15	0	0	0	0	0	6,000
市営	佐和田	岩野住宅	1号～10号	8	0	0	0	0	0	3,200
市営	佐和田	岩野住宅	11号～17号	6	0	0	0	0	0	2,400
市営	佐和田	八幡野田住宅	1号～6号	5	0	0	0	0	0	2,000
市営	佐和田	八幡野田住宅	7号～18号	10	0	0	0	0	0	4,000
市営	佐和田	八幡野田住宅	20号～30号	9	0	0	0	0	0	3,600
市営	佐和田	八幡野田住宅	31号～40号	8	0	0	0	0	0	3,200
市営	佐和田	八幡野田住宅	101号～105号	4	0	0	0	0	0	1,600
市営	佐和田	八幡野田住宅	107・108・111・112号	4	0	0	0	0	0	1,600
市営	佐和田	八幡野田住宅	106・110号	2	0	0	0	0	0	800
市営	佐和田	中原蓮池住宅	1号～6号	5	0	0	0	0	0	3,000
市営	佐和田	中原蓮池住宅	7号～12号	5	0	0	0	0	0	3,000
市営	佐和田	中原蓮池住宅	13号～21号	7	0	0	0	4,200	4,200	0
市営	佐和田	中原蓮池住宅	22号～28号	6	0	0	0	3,600	3,600	0
市営	佐和田	中原蓮池住宅	30号～35号	5	0	0	0	3,000	3,000	0
市営	佐和田	沢根田上住宅	1号～12号	5	0	0	0	2,000	2,000	0
市営	佐和田	沢根田上住宅		5	0	0	0	2,000	2,000	0
		合計		116	0	0	0	14,800	14,800	37,200

第5章 公営住宅長寿命化計画の対象と事業手法の選定

市営（金井地区）

(2023年-2052年の30年間)

(単位：千円)

区分	地区	団地名	棟名	戸数	新規整備	改善	建替	除却	合計	建替 (年限超過)
市営	金井	泉住宅		6	0	0	0	0	0	2,400
市営	金井	千種西下住宅	1号~2号 1F	2	0	4,044	0	0	4,044	0
市営	金井	千種西下住宅	3号~4号 2F	2	0	4,044	0	0	4,044	0
市営	金井	千種西下住宅	5号~6号 1F	2	0	4,044	0	0	4,044	0
市営	金井	千種西下住宅	7号~8号 2F	2	0	4,044	0	0	4,044	0
市営	金井	千種西下住宅	9号~10号 1F	2	0	4,044	0	0	4,044	0
市営	金井	千種西下住宅	11号~12号 2F	2	0	4,044	0	0	4,044	0
市営	金井	千種西下住宅	13号~14号 1F	2	0	4,044	0	0	4,044	0
市営	金井	千種西下住宅	15号~16号 2F	2	0	4,044	0	0	4,044	0
市営	金井	木戸沢住宅	A棟83・87号 1F	2	0	4,044	25,000	800	29,844	0
市営	金井	木戸沢住宅	A棟 80号 1F	1	0	2,022	12,500	400	14,922	0
市営	金井	木戸沢住宅	A棟 77・79号 2F	2	0	4,044	25,000	800	29,844	0
市営	金井	木戸沢住宅	B棟85・93号 1F	2	0	4,044	25,000	800	29,844	0
市営	金井	木戸沢住宅	B棟 92号 1F	1	0	2,022	12,500	400	14,922	0
市営	金井	木戸沢住宅	B棟 86・90号 2F	2	0	4,044	25,000	800	29,844	0
市営	金井	木戸沢住宅	C棟82号 1F 94号 2F	2	0	4,044	25,000	800	29,844	0
市営	金井	木戸沢住宅	C棟96号 1F 15号 2F	2	0	4,044	25,000	800	29,844	0
市営	金井	木戸沢住宅	C棟91号 1F 14号 2F	2	0	4,044	25,000	800	29,844	0
市営	金井	木戸沢住宅	D棟19号 1F 22号 2F	2	0	4,044	0	800	4,844	0
市営	金井	木戸沢住宅	D棟18号 1F 21号 2F	2	0	4,044	0	800	4,844	0
市営	金井	木戸沢住宅	D棟17号 1F 20号 2F	2	0	4,044	0	800	4,844	0
市営	金井	木戸沢第2住宅	1号~9号	9	0	0	0	0	0	3,600
市営	金井	木戸沢第2住宅	10号~18号	9	0	0	0	0	0	3,600
市営	金井	木戸沢第2住宅	19号~28号	10	0	0	0	6,000	6,000	0
市営	金井	木戸沢第3住宅		8	0	16,174	100,000	3,200	119,374	0
市営	金井	吉井住宅	42号~46号	5	0	0	0	0	0	2,000
市営	金井	吉井住宅	A-1~A-4号	4	0	8,087	0	0	8,087	0
市営	金井	吉井住宅	B-1~B-6号	6	0	12,131	0	0	12,131	0
市営	金井	吉井住宅	E-1~E-3号	3	0	6,065	0	0	6,065	0
市営	金井	吉井住宅	F-1~F-3号	3	0	6,065	0	0	6,065	0
市営	金井	吉井住宅	C-1~C-3号	3	0	6,065	0	0	6,065	0
市営	金井	吉井住宅	D-1~D-3号	3	0	6,065	0	0	6,065	0
市営	金井	吉井住宅	G-1~G-3号	3	0	6,065	0	0	6,065	0
市営	金井	吉井住宅	H-1~H-2号	2	0	4,044	0	0	4,044	0
市営	金井	吉井第2住宅	28号~41号	12	0	0	0	0	0	4,800
市営	金井	吉井第2住宅	47号~51号	5	0	0	0	0	0	2,000
市営	金井	吉井第2住宅	52号~55号	4	0	0	0	1,600	1,600	0
市営	金井	吉井第2住宅	58号~61号	4	0	0	0	1,600	1,600	0
市営	金井	吉井第3住宅		4	0	8,087	0	0	8,087	0
		合計		141	0	155,676	300,000	21,200	476,876	18,400

第5章 公営住宅長寿命化計画の対象と事業手法の選定

市営（新穂地区）

(2023年-2052年の30年間) (単位：千円)

区分	地区	団地名	棟名	戸数	新規整備	改善	建替	除却	合計	建替 (年限超過)
市営	新穂	瓜生屋第1住宅	1号~4号	4	0	8,087	50,000	1,600	59,687	0
市営	新穂	瓜生屋第1住宅	5号~8号	4	0	8,087	50,000	1,600	59,687	0
市営	新穂	瓜生屋第1住宅	9号~10号	2	0	4,044	25,000	800	29,844	0
市営	新穂	瓜生屋第1住宅	11号~16号	6	0	12,131	75,000	2,400	89,531	0
市営	新穂	瓜生屋第2住宅	1号~12号	4	0	0	0	1,600	1,600	0
市営	新穂	瓜生屋第2住宅	5号~8号	4	0	0	0	1,600	1,600	0
市営	新穂	瓜生屋第2住宅	9号~10号	2	0	4,044	0	0	4,044	0
市営	新穂	瓜生屋第2住宅	11号~16号	2	0	4,044	0	0	4,044	0
市営	新穂	馬場第1住宅		12	0	0	0	0	0	4,800
市営	新穂	湯上第1住宅		12	0	0	0	0	0	4,800
市営	新穂	井内住宅	A-1~A-8	8	0	16,174	0	0	16,174	0
市営	新穂	井内住宅	B-1~B-4	4	0	8,087	0	0	8,087	0
市営	新穂	井内住宅	C-1~C-4	4	0	8,087	0	0	8,087	0
市営	新穂	井内住宅	D-1~D-8	8	0	16,174	0	0	16,174	0
市営	新穂	青木第1住宅	4号~6号 9・10号	5	0	0	0	0	0	2,000
市営	新穂	青木第1住宅	1号~3号 7・8号	5	0	0	0	0	0	2,000
市営	新穂	青木第2住宅	2号~4号 8・9号	5	0	0	0	2,000	2,000	0
市営	新穂	青木第2住宅	10号	1	0	0	0	400	400	0
市営	新穂	青木第2住宅	1号 5号~7号	4	0	0	0	1,600	1,600	0
市営	新穂	青木第2住宅	11号~13号	3	0	0	0	1,200	1,200	0
市営	新穂	青木第2住宅	14号~16号	3	0	0	0	1,200	1,200	0
合計				102	0	88,957	200,000	16,000	304,957	13,600

市営（畑野地区）

(2023年-2052年の30年間) (単位：千円)

区分	地区	団地名	棟名	戸数	新規整備	改善	建替	除却	合計	建替 (年限超過)
市営	畑野	野高屋住宅団地(1)	1号~8号	18	0	36,392	0	0	36,392	0
市営	畑野	野高屋住宅団地(2)		12	0	24,261	0	0	24,261	0
市営	畑野	野高屋住宅団地(3)		11	0	22,239	0	0	22,239	0
市営	畑野	宮川住宅団地(1)		5	0	0	0	0	0	2,000
市営	畑野	宮川住宅団地(2)		10	0	0	0	0	0	4,000
市営	畑野	後何代住宅団地(1)		10	0	0	0	0	0	4,000
市営	畑野	後何代住宅団地(2)	1号~5号	5	0	0	0	0	0	2,000
市営	畑野	後何代住宅団地(2)	6号~10号	5	0	0	0	2,000	2,000	0
市営	畑野	後稲葉住宅団地		6	0	12,131	75,000	2,400	89,531	0
市営	畑野	後稲葉住宅団地		12	0	24,261	150,000	4,800	179,061	0
合計				94	0	119,284	225,000	9,200	353,484	12,000

市営（真野地区）

(2023年-2052年の30年間) (単位：千円)

区分	地区	団地名	棟名	戸数	新規整備	改善	建替	除却	合計	建替 (年限超過)
市営	真野	浜田住宅		8	0	0	0	0	0	3,200
市営	真野	第1浜中住宅	1号~8号	8	0	0	0	0	0	3,200
市営	真野	第1浜中住宅	9号~14号	6	0	0	0	0	0	2,400
市営	真野	第1浜中住宅	15号~20号	6	0	0	0	0	0	2,400
市営	真野	第2浜中住宅		10	0	0	0	0	0	4,000
市営	真野	第1吉岡住宅	1~7号	7	0	0	0	0	0	2,800
市営	真野	第1吉岡住宅	8号~17号	10	0	0	0	0	0	4,000
市営	真野	第2吉岡住宅	1~9号	9	0	0	0	3,600	3,600	0
市営	真野	第2吉岡住宅	9~18号	9	0	0	0	3,600	3,600	0
市営	真野	新町住宅		10	0	0	0	0	0	4,000
合計				83	0	0	0	7,200	7,200	26,000

市営（小木地区）

(2023年-2052年の30年間) (単位：千円)

区分	地区	団地名	棟名	戸数	新規整備	改善	建替	除却	合計	建替 (年限超過)
市営	小木	木野浦住宅	1号~5号	3	0	0	0	0	0	1,200
市営	小木	木野浦住宅		2	0	0	0	0	0	800
合計				5	0	0	0	0	0	2,000

市営（羽茂地区）

(2023年-2052年の30年間) (単位：千円)

区分	地区	団地名	棟名	戸数	新規整備	改善	建替	除却	合計	建替 (年限超過)
市営	羽茂	天沢住宅1	1号~14号	4	0	0	0	0	0	1,600
市営	羽茂	天沢住宅1		6	0	0	0	0	0	2,400
市営	羽茂	羽茂住宅	1号~3号	3	0	6,065	0	0	6,065	0
市営	羽茂	羽茂住宅	5号~6号	2	0	4,044	0	0	4,044	0
市営	羽茂	羽茂住宅	7号~8号 12号~16号	6	0	12,131	0	0	12,131	0
市営	羽茂	羽茂住宅	10号~11号	2	0	4,044	0	0	4,044	0
市営	羽茂	羽茂住宅	17号~18号	2	0	4,044	0	0	4,044	0
市営	羽茂	羽茂住宅	20号~21号	2	0	4,044	0	0	4,044	0
合計				27	0	34,370	0	0	34,370	4,000

市営（赤泊地区）

(2023年-2052年の30年間) (単位：千円)

区分	地区	団地名	棟名	戸数	新規整備	改善	建替	除却	合計	建替 (年限超過)
市営	赤泊	赤泊団地	1号~2号	2	0	0	0	0	0	800
市営	赤泊	赤泊団地	3号~4号	2	0	0	0	0	0	800
市営	赤泊	真浦団地(1)		2	0	0	0	800	800	0
市営	赤泊	浦津団地	1号~4号	4	0	0	0	1,600	1,600	0
市営	赤泊	浦津団地	5号	1	0	0	0	400	400	0
市営	赤泊	浦津団地	6号	1	0	0	0	400	400	0
市営	赤泊	小熊住宅		3	0	6,065	0	0	6,065	0
合計				15	0	6,065	0	3,200	9,265	1,600

特公賃

(2023年-2052年の30年間) (単位：千円)

区分	地区	団地名	棟名	戸数	新規整備	改善	建替	除却	合計	建替 (年限超過)
特公賃	金井	吉井第2住宅		2	0	0	0	800	800	0
特公賃	金井	木戸沢第3住宅		4	0	0	0	1,600	1,600	0
特公賃	畑野	後稲葉住宅団地		6	0	0	0	2,400	2,400	0
特公賃	真野	新町住宅	13号～15号	3	0	0	0	1,200	1,200	0
特公賃	真野	新町住宅	11号～12号 16・17号	4	0	0	0	1,600	1,600	0
特公賃	小木	木野浦住宅	6号～7号	2	0	0	0	800	800	0
特公賃	小木	木野浦住宅	8号	1	0	0	0	400	400	0
特公賃	小木	木野浦住宅	9号～10号	2	0	0	0	800	800	0
特公賃	羽茂	天沢住宅2	2号5～7号10号 12～14号	8	0	0	0	3,200	3,200	0
特公賃	羽茂	天沢住宅2	1・3・8・11号	4	0	0	0	1,600	1,600	0
特公賃	赤泊	真浦団地(2)	3～5号	3	0	0	0	1,200	1,200	0
特公賃	赤泊	真浦団地(2)	6号	1	0	0	0	400	400	0
特公賃	赤泊	真浦団地(2)	7・8号	2	0	0	0	800	800	0
特公賃	赤泊	真浦団地(2)	9・10号	2	0	0	0	800	800	0
特公賃	赤泊	真浦団地(2)	11・12号	2	0	0	0	800	800	0
特公賃	赤泊	真浦団地(2)	13号	1	0	0	0	400	400	0
特公賃	赤泊	小熊住宅		6	0	12,131	0	0	12,131	0
		合計		53	0	12,131	0	18,800	30,931	0

単独

(2023年-2052年の30年間) (単位：千円)

区分	地区	団地名	棟名	戸数	新規整備	改善	建替	除却	合計	建替 (年限超過)
単独	両津	中高野単独住宅	1号～6号	6	0	0	0	0	0	2,400
単独	両津	中高野単独住宅	7号～14号	0	0	0	0	0	0	0
単独	両津	大野第2住宅		18	0	58,320	0	0	58,320	0
単独	両津	上横山住宅		10	0	20,218	0	0	20,218	0
単独	相川	おりと向野住宅	1～2号	2	0	0	0	0	0	800
単独	相川	おりと向野住宅	5～6号	2	0	0	0	0	0	800
単独	相川	濁川町住宅		1	0	0	0	0	0	400
単独	畑野	宮川住宅団地(3)	34・5・8号	3	0	0	0	1,200	1,200	0
単独	畑野	宮川住宅団地(3)	3・6・7号	3	0	0	0	1,200	1,200	0
単独	畑野	宮川住宅団地(3)	1・2号	2	0	0	0	800	800	0
単独	畑野	榎田住宅団地		12	0	0	0	4,800	4,800	0
単独	羽茂	本郷住宅		1	0	0	0	400	400	0
単独	羽茂	本郷住宅		1	0	0	0	400	400	0
		合計		61	0	78,538	0	8,800	87,338	4,400

中長期的な期間（30年程度）のうちに想定される改善事業、建替事業を実施した後の残存戸数は、下表の通りです。なお、事業手法が「当面維持管理（建替を前提としない）」と判定された住棟を耐用年数経過時に全て除却する仮定における集計結果である点に留意が必要です。

表 5-20 改善事業、建替事業実施後の残存戸数

	戸数
市営	222
特公賃	6
単独	28
合計	256

ウ) 長期的な管理の見通しの作成【30年程度】(事業手法選定フロー④-3)

○事業実施時期を基に、全団地・住棟の概ね30年程度の長期的な管理の見通しを示します。

表 5-21 長期的な管理の見通し

市営(両津地区)

団地名	棟名	長期的な管理の見通し	
		供用期間	事業実施時期
白山第1住宅		●建築後19年が経過する中層耐火構造建築の住宅です。 ●今後30年以内に耐用年数の1/2を迎えます。	●計画的に長寿命化型の個別改善を実施し、維持管理します。 ●長期的に維持管理していきます。
白山第2住宅		●建築後36年が経過する木造建築の住宅です。 ●耐用年数を6年超過しています。	●当面の間は、経常修繕等により維持管理します。 ●現在の入居者がすべて退去した時点で用途を廃止します。
白山第2住宅	5号～8号	●建築後17年が経過する木造建築の住宅です。 ●耐用年数の1/2を超過しています。	●計画的に長寿命化型の個別改善を実施し、維持管理します。 ●居住性向上型、福祉対応型等の改善を検討します。 ●長期的に維持管理していきます。
白山第2住宅	9号～12号	●建築後16年が経過する木造建築の住宅です。 ●耐用年数の1/2を超過しています。	●計画的に長寿命化型の個別改善を実施し、維持管理します。 ●居住性向上型、福祉対応型等の改善を検討します。 ●長期的に維持管理していきます。
中高野住宅	1号～18号	●建築後65年が経過する準耐火構造建築平屋建ての住宅です。 ●耐用年数を35年超過しています。	●当面の間は、経常修繕等により維持管理します。 ●借地を解消し、維持管理費の低減を図るため、廃止を予定します。
中高野住宅	19号～30号	●建築後53年が経過する準耐火構造建築平屋建ての住宅です。 ●耐用年数を23年超過しています。	●当面の間は、経常修繕等により維持管理します。 ●現在の入居者がすべて退去した時点で用途を廃止します。
中高野住宅	31号～38号	●建築後52年が経過する準耐火構造建築平屋建ての住宅です。 ●耐用年数を22年超過しています。	●当面の間は、経常修繕等により維持管理します。 ●現在の入居者がすべて退去した時点で用途を廃止します。
中高野住宅	39号～54号	●建築後51年が経過する準耐火構造建築平屋建ての住宅です。 ●耐用年数を21年超過しています。	●当面の間は、経常修繕等により維持管理します。 ●現在の入居者がすべて退去した時点で用途を廃止します。
中高野住宅	55号～58号	●建築後39年が経過する木造建築の住宅です。 ●耐用年数を9年超過しています。	●当面の間は、経常修繕等により維持管理します。 ●現在の入居者がすべて退去した時点で用途を廃止します。
歌代住宅		●建築後50年が経過する準耐火構造建築平屋建ての住宅です。 ●耐用年数を20年超過しています。	●当面の間は、経常修繕等により維持管理します。 ●現在の入居者がすべて退去した時点で用途を廃止します。
向高野第1住宅	1号～12号	●建築後45年が経過する準耐火構造建築二階建ての住宅です。 ●計画期間に耐用年数を超過します。	●当面の間は、経常修繕等により維持管理します。 ●現在の入居者がすべて退去した時点で用途を廃止します。
向高野第1住宅	13号～16号	●建築後44年が経過する準耐火構造建築二階建ての住宅です。 ●計画期間に耐用年数を超過します。	●当面の間は、経常修繕等により維持管理します。 ●次期計画以降、今後の社会情勢や住宅ニーズの変化等を考慮しつつ、集約・建替を検討します。

第5章 公営住宅長寿命化計画の対象と事業手法の選定

団地名	棟名	長期的な管理の見通し	
		供用期間	事業実施時期
向高野第1住宅	17号～24号	<ul style="list-style-type: none"> ●建築後43年が経過する準耐火構造建築二階建ての住宅です。 ●計画期間に耐用年数を超過します。 	<ul style="list-style-type: none"> ●当面の間は、経常修繕等により維持管理します。 ●次期計画以降、今後の社会情勢や住宅ニーズの変化等を考慮しつつ、集約・建替を検討します。
向高野第1住宅	25号～28号	<ul style="list-style-type: none"> ●建築後42年が経過する準耐火構造建築二階建ての住宅です。 ●計画期間に耐用年数を超過します。 	<ul style="list-style-type: none"> ●当面の間は、経常修繕等により維持管理します。 ●次期計画以降、今後の社会情勢や住宅ニーズの変化等を考慮しつつ、集約・建替を検討します。
向高野第2住宅		<ul style="list-style-type: none"> ●建築後35年が経過する木造建築の住宅です。 ●耐用年数を5年超過しています。 	<ul style="list-style-type: none"> ●当面の間は、経常修繕等により維持管理します。 ●現在の入居者がすべて退去した時点で用途を廃止します。
福浦住宅		<ul style="list-style-type: none"> ●建築後36年が経過する木造建築の住宅です。 ●耐用年数を6年超過しています。 	<ul style="list-style-type: none"> ●当面の間は、経常修繕等により維持管理します。 ●現在の入居者がすべて退去した時点で用途を廃止します。
住吉住宅	1号～8号	<ul style="list-style-type: none"> ●建築後33年が経過する木造建築の住宅です。 ●耐用年数を3年超過しています。 	<ul style="list-style-type: none"> ●当面の間は、経常修繕等により維持管理します。 ●現在の入居者がすべて退去した時点で用途を廃止します。
住吉住宅	9号～18号	<ul style="list-style-type: none"> ●建築後32年が経過する木造建築の住宅です。 ●耐用年数を2年超過しています。 	<ul style="list-style-type: none"> ●当面の間は、経常修繕等により維持管理します。 ●現在の入居者がすべて退去した時点で用途を廃止します。
原黒住宅	1号～8号	<ul style="list-style-type: none"> ●建築後30年が経過する木造建築の住宅です。 ●計画期間に耐用年数を超過します。 	<ul style="list-style-type: none"> ●当面の間は、経常修繕等により維持管理します。 ●現在の入居者がすべて退去した時点で用途を廃止します。
原黒住宅	9号～12号	<ul style="list-style-type: none"> ●建築後29年が経過する木造建築の住宅です。 ●計画期間に耐用年数を超過します。 	<ul style="list-style-type: none"> ●当面の間は、経常修繕等により維持管理します。 ●次期計画以降、今後の社会情勢や住宅ニーズの変化等を考慮しつつ、集約・建替を検討します。
原黒住宅	13号～18号	<ul style="list-style-type: none"> ●建築後24年が経過する木造建築の住宅です。 ●計画期間に耐用年数を超過します。 	<ul style="list-style-type: none"> ●計画的に長寿命化型の個別改善を実施し、維持管理します。 ●居住性向上型、福祉対応型等の改善を検討します。 ●長期的に維持管理していきます。
大野第1住宅		<ul style="list-style-type: none"> ●建築後26年が経過する中層耐火構造建築の住宅です。 ●計画期間内に耐用年数の1/2を迎えます。 	<ul style="list-style-type: none"> ●計画的に長寿命化型の個別改善を実施し、維持管理します。 ●福祉対応型、脱炭素社会対応型の改善等を検討します。 ●長期的に維持管理していきます。

市営（相川地区）

団地名	棟名	長期的な管理の見通し	
		供用期間	事業実施時期
おりと住宅		<ul style="list-style-type: none"> ●建築後45年が経過する中層耐火構造建築の住宅です。 ●耐用年数の1/2を超過しています。 	<ul style="list-style-type: none"> ●計画的に長寿命化型の個別改善を実施し、維持管理します。 ●福祉対応型、脱炭素社会対応型の改善等を検討します。 ●長期的に維持管理していきます。
栄町住宅	野かんぞう棟1F	<ul style="list-style-type: none"> ●建築後32年が経過する中層耐火構造建築の住宅です。 ●計画期間内に耐用年数の1/2を迎えます。 	<ul style="list-style-type: none"> ●計画的に長寿命化型の個別改善を実施し、維持管理します。 ●福祉対応型、脱炭素社会対応型の改善等を検討します。 ●長期的に維持管理していきます。
栄町住宅	野かんぞう棟2・3F	<ul style="list-style-type: none"> ●建築後32年が経過する中層耐火構造建築の住宅です。 ●計画期間内に耐用年数の1/2を迎えます。 	<ul style="list-style-type: none"> ●計画的に長寿命化型の個別改善を実施し、維持管理します。 ●福祉対応型、脱炭素社会対応型の改善等を検討します。 ●長期的に維持管理していきます。
栄町住宅	あやめ棟1F	<ul style="list-style-type: none"> ●建築後27年が経過する中層耐火構造建築の住宅です。 ●計画期間内に耐用年数の1/2を迎えます。 	<ul style="list-style-type: none"> ●計画的に長寿命化型の個別改善を実施し、維持管理します。 ●福祉対応型、脱炭素社会対応型の改善等を検討します。 ●長期的に維持管理していきます。
栄町住宅	あやめ棟2・3F	<ul style="list-style-type: none"> ●建築後27年が経過する中層耐火構造建築の住宅です。 ●計画期間内に耐用年数の1/2を迎えます。 	<ul style="list-style-type: none"> ●計画的に長寿命化型の個別改善を実施し、維持管理します。 ●福祉対応型、脱炭素社会対応型の改善等を検討します。 ●長期的に維持管理していきます。
栄町住宅	あさがお棟1F	<ul style="list-style-type: none"> ●建築後25年が経過する中層耐火構造建築の住宅です。 ●今後30年以内に耐用年数の1/2を迎えます。 	<ul style="list-style-type: none"> ●計画的に長寿命化型の個別改善を実施し、維持管理します。 ●福祉対応型、脱炭素社会対応型の改善等を検討します。 ●長期的に維持管理していきます。
栄町住宅	あさがお棟2・3F	<ul style="list-style-type: none"> ●建築後25年が経過する中層耐火構造建築の住宅です。 ●今後30年以内に耐用年数の1/2を迎えます。 	<ul style="list-style-type: none"> ●計画的に長寿命化型の個別改善を実施し、維持管理します。 ●福祉対応型、脱炭素社会対応型の改善等を検討します。 ●長期的に維持管理していきます。
濁川住宅		<ul style="list-style-type: none"> ●建築後61年が経過する木造建築の住宅です。 ●耐用年数を31年超過しています。 	<ul style="list-style-type: none"> ●当面の間は、経常修繕等により維持管理します。 ●現在の入居者がすべて退去した時点で用途を廃止します。

市営（佐和田地区）

団地名	棟名	長期的な管理の見通し	
		供用期間	事業実施時期
開小路住宅	7号～12号	● 建築後64年が経過する木造建築の住宅です。 ● 耐用年数を34年超過しています。	● 当面の間は、経常修繕等により維持管理します。 ● 現在の入居者がすべて退去した時点で用途を廃止します。
中島1区住宅		● 建築後57年が経過する木造建築の住宅です。 ● 耐用年数を27年超過しています。	● 本計画の計画期間内に廃止します。
中島2区住宅		● 建築後53年が経過する準耐火構造建築平屋建ての住宅です。 ● 耐用年数を23年超過しています。	● 当面の間は、経常修繕等により維持管理します。 ● 現在の入居者がすべて退去した時点で用途を廃止します。
岩野住宅	1号～10号	● 建築後49年が経過する準耐火構造建築平屋建ての住宅です。 ● 耐用年数を19年超過しています。	● 当面の間は、経常修繕等により維持管理します。 ● 現在の入居者がすべて退去した時点で用途を廃止します。
岩野住宅	11号～17号	● 建築後48年が経過する準耐火構造建築平屋建ての住宅です。 ● 耐用年数を18年超過しています。	● 当面の間は、経常修繕等により維持管理します。 ● 現在の入居者がすべて退去した時点で用途を廃止します。
八幡野田住宅	1号～6号	● 建築後48年が経過する準耐火構造建築平屋建ての住宅です。 ● 耐用年数を18年超過しています。	● 当面の間は、経常修繕等により維持管理します。 ● 借地を解消し、維持管理費の低減を図るため、廃止を予定します。
八幡野田住宅	7号～18号	● 建築後47年が経過する準耐火構造建築平屋建ての住宅です。 ● 耐用年数を17年超過しています。	● 当面の間は、経常修繕等により維持管理します。 ● 現在の入居者がすべて退去した時点で用途を廃止します。
八幡野田住宅	20号～30号	● 建築後46年が経過する準耐火構造建築平屋建ての住宅です。 ● 耐用年数を16年超過しています。	● 当面の間は、経常修繕等により維持管理します。 ● 現在の入居者がすべて退去した時点で用途を廃止します。
八幡野田住宅	31号～40号	● 建築後45年が経過する準耐火構造建築平屋建ての住宅です。 ● 耐用年数を15年超過しています。	● 当面の間は、経常修繕等により維持管理します。 ● 現在の入居者がすべて退去した時点で用途を廃止します。
八幡野田住宅	101号～105号	● 建築後34年が経過する木造建築の住宅です。 ● 耐用年数を4年超過しています。	● 当面の間は、経常修繕等により維持管理します。 ● 現在の入居者がすべて退去した時点で用途を廃止します。
八幡野田住宅	107・108・111・112号	● 建築後33年が経過する木造建築の住宅です。 ● 耐用年数を3年超過しています。	● 当面の間は、経常修繕等により維持管理します。 ● 現在の入居者がすべて退去した時点で用途を廃止します。
八幡野田住宅	106・110号	● 建築後33年が経過する木造建築の住宅です。 ● 耐用年数を3年超過しています。	● 当面の間は、経常修繕等により維持管理します。 ● 現在の入居者がすべて退去した時点で用途を廃止します。
中原蓮池住宅	1号～6号	● 建築後47年が経過する準耐火構造建築二階建ての住宅です。 ● 耐用年数を2年超過しています。	● 当面の間は、経常修繕等により維持管理します。 ● 現在の入居者がすべて退去した時点で用途を廃止します。
中原蓮池住宅	7号～12号	● 建築後46年が経過する準耐火構造建築二階建ての住宅です。 ● 耐用年数を1年超過しています。	● 当面の間は、経常修繕等により維持管理します。 ● 現在の入居者がすべて退去した時点で用途を廃止します。

団地名	棟名	長期的な管理の見通し	
		供用期間	事業実施時期
中原蓮池住宅	13号～21号	<ul style="list-style-type: none"> ● 建築後45年が経過する準耐火構造建築二階建ての住宅です。 ● 計画期間に耐用年数を超過します。 	<ul style="list-style-type: none"> ● 当面の間は、経常修繕等により維持管理します。 ● 現在の入居者がすべて退去した時点で用途を廃止します。
中原蓮池住宅	22号～28号	<ul style="list-style-type: none"> ● 建築後44年が経過する準耐火構造建築二階建ての住宅です。 ● 計画期間に耐用年数を超過します。 	<ul style="list-style-type: none"> ● 当面の間は、経常修繕等により維持管理します。 ● 次期計画以降、今後の社会情勢や住宅ニーズの変化等を考慮しつつ、集約・建替を検討します。
中原蓮池住宅	30号～35号	<ul style="list-style-type: none"> ● 建築後43年が経過する準耐火構造建築二階建ての住宅です。 ● 計画期間に耐用年数を超過します。 	<ul style="list-style-type: none"> ● 当面の間は、経常修繕等により維持管理します。 ● 次期計画以降、今後の社会情勢や住宅ニーズの変化等を考慮しつつ、集約・建替を検討します。
沢根田上住宅	1号～12号	<ul style="list-style-type: none"> ● 建築後29年が経過する木造建築の住宅です。 ● 計画期間に耐用年数を超過します。 	<ul style="list-style-type: none"> ● 当面の間は、経常修繕等により維持管理します。 ● 次期計画以降、今後の社会情勢や住宅ニーズの変化等を考慮しつつ、集約・建替を検討します。
沢根田上住宅		<ul style="list-style-type: none"> ● 建築後28年が経過する木造建築の住宅です。 ● 計画期間に耐用年数を超過します。 	<ul style="list-style-type: none"> ● 当面の間は、経常修繕等により維持管理します。 ● 次期計画以降、今後の社会情勢や住宅ニーズの変化等を考慮しつつ、集約・建替を検討します。

市営（金井地区）

団地名	棟名	長期的な管理の見通し	
		供用期間	事業実施時期
泉住宅		●建築後43年が経過する準耐火構造建築平屋建ての住宅です。 ●耐用年数を13年超過しています。	●当面の間は、経常修繕等により維持管理します。 ●現在の入居者がすべて退去した時点で用途を廃止します。
千種西下住宅	1号～2号 1F	●建築後20年が経過する木造建築の住宅です。 ●耐用年数の1/2を超過しています。	●計画的に長寿命化型の個別改善を実施し、維持管理します。 ●長期的に維持管理していきます。
千種西下住宅	3号～4号 2F	●建築後20年が経過する木造建築の住宅です。 ●耐用年数の1/2を超過しています。	●計画的に長寿命化型の個別改善を実施し、維持管理します。 ●長期的に維持管理していきます。
千種西下住宅	5号～6号 1F	●建築後19年が経過する木造建築の住宅です。 ●耐用年数の1/2を超過しています。	●計画的に長寿命化型の個別改善を実施し、維持管理します。 ●長期的に維持管理していきます。
千種西下住宅	7号～8号 2F	●建築後19年が経過する木造建築の住宅です。 ●耐用年数の1/2を超過しています。	●計画的に長寿命化型の個別改善を実施し、維持管理します。 ●長期的に維持管理していきます。
千種西下住宅	9号～10号 1F	●建築後18年が経過する木造建築の住宅です。 ●耐用年数の1/2を超過しています。	●計画的に長寿命化型の個別改善を実施し、維持管理します。 ●長期的に維持管理していきます。
千種西下住宅	11号～12号 2F	●建築後18年が経過する木造建築の住宅です。 ●耐用年数の1/2を超過しています。	●計画的に長寿命化型の個別改善を実施し、維持管理します。 ●長期的に維持管理していきます。
千種西下住宅	13号～14号 1F	●建築後17年が経過する木造建築の住宅です。 ●耐用年数の1/2を超過しています。	●計画的に長寿命化型の個別改善を実施し、維持管理します。 ●長期的に維持管理していきます。
千種西下住宅	15号～16号 2F	●建築後17年が経過する木造建築の住宅です。 ●耐用年数の1/2を超過しています。	●計画的に長寿命化型の個別改善を実施し、維持管理します。 ●長期的に維持管理していきます。
木戸沢住宅	A棟83・87号 1F	●建築後24年が経過する木造建築の住宅です。 ●計画期間に耐用年数を超過します。	●計画的に長寿命化型の個別改善を実施し、維持管理します。 ●福祉対応型、脱炭素社会対応型の改善等を検討します。 ●長期的に維持管理していきます。
木戸沢住宅	A棟 80号 1F	●建築後24年が経過する木造建築の住宅です。 ●計画期間に耐用年数を超過します。	●計画的に長寿命化型の個別改善を実施し、維持管理します。 ●福祉対応型、脱炭素社会対応型の改善等を検討します。 ●長期的に維持管理していきます。
木戸沢住宅	A棟 77・79号 2F	●建築後24年が経過する木造建築の住宅です。 ●計画期間に耐用年数を超過します。	●計画的に長寿命化型の個別改善を実施し、維持管理します。 ●福祉対応型、脱炭素社会対応型の改善等を検討します。 ●長期的に維持管理していきます。
木戸沢住宅	B棟85・93号 1F	●建築後23年が経過する木造建築の住宅です。 ●計画期間に耐用年数を超過します。	●計画的に長寿命化型の個別改善を実施し、維持管理します。 ●福祉対応型、脱炭素社会対応型の改善等を検討します。 ●長期的に維持管理していきます。

第5章 公営住宅長寿命化計画の対象と事業手法の選定

団地名	棟名	長期的な管理の見通し	
		供用期間	事業実施時期
木戸沢住宅	B棟 92号 1F	●建築後23年が経過する木造建築の住宅です。 ●計画期間に耐用年数を超過します。	●計画的に長寿命化型の個別改善を実施し、維持管理します。 ●福祉対応型、脱炭素社会対応型の改善等を検討します。 ●長期的に維持管理していきます。
木戸沢住宅	B棟 86・90号 2F	●建築後23年が経過する木造建築の住宅です。 ●計画期間に耐用年数を超過します。	●計画的に長寿命化型の個別改善を実施し、維持管理します。 ●福祉対応型、脱炭素社会対応型の改善等を検討します。 ●長期的に維持管理していきます。
木戸沢住宅	C棟82号 1F 94号 2F	●建築後22年が経過する木造建築の住宅です。 ●計画期間に耐用年数を超過します。	●計画的に長寿命化型の個別改善を実施し、維持管理します。 ●福祉対応型、脱炭素社会対応型の改善等を検討します。 ●長期的に維持管理していきます。
木戸沢住宅	C棟96号 1F 15号 2F	●建築後22年が経過する木造建築の住宅です。 ●計画期間に耐用年数を超過します。	●計画的に長寿命化型の個別改善を実施し、維持管理します。 ●福祉対応型、脱炭素社会対応型の改善等を検討します。 ●長期的に維持管理していきます。
木戸沢住宅	C棟91号 1F 14号 2F	●建築後22年が経過する木造建築の住宅です。 ●計画期間に耐用年数を超過します。	●計画的に長寿命化型の個別改善を実施し、維持管理します。 ●福祉対応型、脱炭素社会対応型の改善等を検討します。 ●長期的に維持管理していきます。
木戸沢住宅	D棟19号 1F 22号 2F	●建築後21年が経過する木造建築の住宅です。 ●計画期間に耐用年数を超過します。	●計画的に長寿命化型の個別改善を実施し、維持管理します。 ●福祉対応型、脱炭素社会対応型の改善等を検討します。 ●長期的に維持管理していきます。
木戸沢住宅	D棟18号 1F 21号 2F	●建築後21年が経過する木造建築の住宅です。 ●計画期間に耐用年数を超過します。	●計画的に長寿命化型の個別改善を実施し、維持管理します。 ●福祉対応型、脱炭素社会対応型の改善等を検討します。 ●長期的に維持管理していきます。
木戸沢住宅	D棟17号 1F 20号 2F	●建築後21年が経過する木造建築の住宅です。 ●計画期間に耐用年数を超過します。	●計画的に長寿命化型の個別改善を実施し、維持管理します。 ●福祉対応型、脱炭素社会対応型の改善等を検討します。 ●長期的に維持管理していきます。
木戸沢第2住宅	1号～9号	●建築後45年が経過する準耐火構造建築平屋建ての住宅です。 ●耐用年数を15年超過しています。	●当面の間は、経常修繕等により維持管理します。 ●現在の入居者がすべて退去した時点で用途を廃止します。
木戸沢第2住宅	10号～18号	●建築後44年が経過する準耐火構造建築平屋建ての住宅です。 ●耐用年数を14年超過しています。	●当面の間は、経常修繕等により維持管理します。 ●現在の入居者がすべて退去した時点で用途を廃止します。
木戸沢第2住宅	19号～28号	●建築後42年が経過する準耐火構造建築二階建ての住宅です。 ●計画期間に耐用年数を超過します。	●当面の間は、経常修繕等により維持管理します。 ●次期計画以降、今後の社会情勢や住宅ニーズの変化等を考慮しつつ、集約・建替を検討します。
木戸沢第3住宅		●建築後26年が経過する木造建築の住宅です。 ●計画期間に耐用年数を超過します。	●計画的に長寿命化型の個別改善を実施し、維持管理します。 ●福祉対応型、脱炭素社会対応型の改善等を検討します。 ●長期的に維持管理していきます。
吉井住宅	42号～46号	●建築後32年が経過する木造建築の住宅です。 ●耐用年数を2年超過しています。	●当面の間は、経常修繕等により維持管理します。 ●借地を解消し、維持管理費の低減を図るため、廃止を予定します。

第5章 公営住宅長寿命化計画の対象と事業手法の選定

団地名	棟名	長期的な管理の見通し	
		供用期間	事業実施時期
吉井住宅	A-1～A-4号	●建築後12年が経過する木造建築の住宅です。 ●計画期間内に耐用年数の1/2を迎えます。	●計画的に長寿命化型の個別改善を実施し、維持管理します。 ●福祉対応型、脱炭素社会対応型の改善等を検討します。 ●長期的に維持管理していきます。
吉井住宅	B-1～B-6号	●建築後12年が経過する木造建築の住宅です。 ●計画期間内に耐用年数の1/2を迎えます。	●計画的に長寿命化型の個別改善を実施し、維持管理します。 ●福祉対応型、脱炭素社会対応型の改善等を検討します。 ●長期的に維持管理していきます。
吉井住宅	E-1～E-3号	●建築後11年が経過する木造建築の住宅です。 ●計画期間内に耐用年数の1/2を迎えます。	●計画的に長寿命化型の個別改善を実施し、維持管理します。 ●福祉対応型、脱炭素社会対応型の改善等を検討します。 ●長期的に維持管理していきます。
吉井住宅	F-1～F-3号	●建築後11年が経過する木造建築の住宅です。 ●計画期間内に耐用年数の1/2を迎えます。	●計画的に長寿命化型の個別改善を実施し、維持管理します。 ●福祉対応型、脱炭素社会対応型の改善等を検討します。 ●長期的に維持管理していきます。
吉井住宅	C-1～C-3号	●建築後10年が経過する木造建築の住宅です。 ●計画期間内に耐用年数の1/2を迎えます。	●計画的に長寿命化型の個別改善を実施し、維持管理します。 ●福祉対応型、脱炭素社会対応型の改善等を検討します。 ●長期的に維持管理していきます。
吉井住宅	D-1～D-3号	●建築後10年が経過する木造建築の住宅です。 ●計画期間内に耐用年数の1/2を迎えます。	●計画的に長寿命化型の個別改善を実施し、維持管理します。 ●福祉対応型、脱炭素社会対応型の改善等を検討します。 ●長期的に維持管理していきます。
吉井住宅	G-1～G-3号	●建築後9年が経過する木造建築の住宅です。 ●計画期間内に耐用年数の1/2を迎えます。	●計画的に長寿命化型の個別改善を実施し、維持管理します。 ●福祉対応型、脱炭素社会対応型の改善等を検討します。 ●長期的に維持管理していきます。
吉井住宅	H-1～H-2号	●建築後9年が経過する木造建築の住宅です。 ●計画期間内に耐用年数の1/2を迎えます。	●計画的に長寿命化型の個別改善を実施し、維持管理します。 ●福祉対応型、脱炭素社会対応型の改善等を検討します。 ●長期的に維持管理していきます。
吉井第2住宅	28号～41号	●建築後41年が経過する準耐火構造建築平屋建ての住宅です。 ●耐用年数を11年超過しています。	●当面の間は、経常修繕等により維持管理します。 ●現在の入居者がすべて退去した時点で用途を廃止します。
吉井第2住宅	47号～51号	●建築後31年が経過する木造建築の住宅です。 ●耐用年数を1年超過しています。	●当面の間は、経常修繕等により維持管理します。 ●現在の入居者がすべて退去した時点で用途を廃止します。
吉井第2住宅	52号～55号	●建築後29年が経過する木造建築の住宅です。 ●計画期間に耐用年数を超過します。	●当面の間は、経常修繕等により維持管理します。 ●次期計画以降、今後の社会情勢や住宅ニーズの変化等を考慮しつつ、集約・建替を検討します。
吉井第2住宅	58号～61号	●建築後28年が経過する木造建築の住宅です。 ●計画期間に耐用年数を超過します。	●当面の間は、経常修繕等により維持管理します。 ●次期計画以降、今後の社会情勢や住宅ニーズの変化等を考慮しつつ、集約・建替を検討します。
吉井第3住宅		●建築後20年が経過する木造建築の住宅です。 ●耐用年数の1/2を超過しています。	●計画的に長寿命化型の個別改善を実施し、維持管理します。 ●脱炭素社会対応型の改善等を検討します。 ●長期的に維持管理していきます。

市営（新穂地区）

団地名	棟名	長期的な管理の見通し	
		供用期間	事業実施時期
瓜生屋第1住宅	1号～4号	●建築後26年が経過する木造建築の住宅です。 ●計画期間に耐用年数を超過します。	●計画的に長寿命化型の個別改善を実施し、維持管理します。 ●福祉対応型、脱炭素社会対応型の改善等を検討します。 ●長期的に維持管理していきます。
瓜生屋第1住宅	5号～8号	●建築後25年が経過する木造建築の住宅です。 ●計画期間に耐用年数を超過します。	●計画的に長寿命化型の個別改善を実施し、維持管理します。 ●福祉対応型、脱炭素社会対応型の改善等を検討します。 ●長期的に維持管理していきます。
瓜生屋第1住宅	9号～10号	●建築後25年が経過する木造建築の住宅です。 ●計画期間に耐用年数を超過します。	●計画的に長寿命化型の個別改善を実施し、維持管理します。 ●福祉対応型、脱炭素社会対応型の改善等を検討します。 ●長期的に維持管理していきます。
瓜生屋第1住宅	11号～16号	●建築後24年が経過する木造建築の住宅です。 ●計画期間に耐用年数を超過します。	●計画的に長寿命化型の個別改善を実施し、維持管理します。 ●福祉対応型、脱炭素社会対応型の改善等を検討します。 ●長期的に維持管理していきます。
瓜生屋第2住宅	1号～12号	●建築後22年が経過する木造建築の住宅です。 ●計画期間に耐用年数を超過します。	●当面の間は、経常修繕等により維持管理します。 ●次期計画以降、今後の社会情勢や住宅ニーズの変化等を考慮しつつ、集約・建替を検討します。
瓜生屋第2住宅	5号～8号	●建築後21年が経過する木造建築の住宅です。 ●計画期間に耐用年数を超過します。	●当面の間は、経常修繕等により維持管理します。 ●次期計画以降、今後の社会情勢や住宅ニーズの変化等を考慮しつつ、集約・建替を検討します。
瓜生屋第2住宅	9号～10号	●建築後20年が経過する木造建築の住宅です。 ●耐用年数の1/2を超過しています。	●計画的に長寿命化型の個別改善を実施し、維持管理します。 ●脱炭素社会対応型の改善等を検討します。 ●長期的に維持管理していきます。
瓜生屋第2住宅	11号～16号	●建築後18年が経過する木造建築の住宅です。 ●耐用年数の1/2を超過しています。	●計画的に長寿命化型の個別改善を実施し、維持管理します。 ●脱炭素社会対応型の改善等を検討します。 ●長期的に維持管理していきます。
馬場第1住宅		●建築後46年が経過する準耐火構造建築平屋建ての住宅です。 ●耐用年数を16年超過しています。	●本計画の計画期間内に廃止します。
潟上第1住宅		●建築後42年が経過する準耐火構造建築平屋建ての住宅です。 ●耐用年数を12年超過しています。	●本計画の計画期間内に廃止します。
井内住宅	A-1～A-8	●建築後5年が経過する木造建築の住宅です。 ●今後30年以内に耐用年数の1/2を迎えます。	●計画的に長寿命化型の個別改善を実施し、維持管理します。 ●長期的に維持管理していきます。
井内住宅	B-1～B-4	●建築後3年が経過する木造建築の住宅です。 ●今後30年以内に耐用年数の1/2を迎えます。	●計画的に長寿命化型の個別改善を実施し、維持管理します。 ●長期的に維持管理していきます。

団地名	棟名	長期的な管理の見通し	
		供用期間	事業実施時期
井内住宅	C-1～C-4	<ul style="list-style-type: none"> ●建築後3年が経過する木造建築の住宅です。 ●今後30年以内に耐用年数の1/2を迎えます。 	<ul style="list-style-type: none"> ●計画的に長寿命化型の個別改善を実施し、維持管理します。 ●長期的に維持管理していきます。
井内住宅	D-1～D-8	<ul style="list-style-type: none"> ●建築後2年が経過する木造建築の住宅です。 ●今後30年以内に耐用年数の1/2を迎えます。 	<ul style="list-style-type: none"> ●計画的に長寿命化型の個別改善を実施し、維持管理します。 ●長期的に維持管理していきます。
青木第1住宅	4号～6号 9・10号	<ul style="list-style-type: none"> ●建築後35年が経過する木造建築の住宅です。 ●耐用年数を5年超過しています。 	<ul style="list-style-type: none"> ●当面の間は、経常修繕等により維持管理します。 ●借地を解消し、維持管理費の低減を図るため、廃止を予定します。
青木第1住宅	1号～3号 7・8号	<ul style="list-style-type: none"> ●建築後34年が経過する木造建築の住宅です。 ●耐用年数を4年超過しています。 	<ul style="list-style-type: none"> ●当面の間は、経常修繕等により維持管理します。 ●現在の入居者がすべて退去した時点で用途を廃止します。
青木第2住宅	2号～4号 8・9号	<ul style="list-style-type: none"> ●建築後30年が経過する木造建築の住宅です。 ●計画期間に耐用年数を超過します。 	<ul style="list-style-type: none"> ●計画的に長寿命化型の個別改善を実施し、維持管理します。 ●長期的に維持管理していきます。
青木第2住宅	10号	<ul style="list-style-type: none"> ●建築後29年が経過する木造建築の住宅です。 ●計画期間に耐用年数を超過します。 	<ul style="list-style-type: none"> ●当面の間は、経常修繕等により維持管理します。 ●次期計画以降、今後の社会情勢や住宅ニーズの変化等を考慮しつつ、集約・建替を検討します。
青木第2住宅	1号 5号～7号	<ul style="list-style-type: none"> ●建築後30年が経過する木造建築の住宅です。 ●計画期間に耐用年数を超過します。 	<ul style="list-style-type: none"> ●計画的に長寿命化型の個別改善を実施し、維持管理します。 ●長期的に維持管理していきます。
青木第2住宅	11号～13号	<ul style="list-style-type: none"> ●建築後29年が経過する木造建築の住宅です。 ●計画期間に耐用年数を超過します。 	<ul style="list-style-type: none"> ●当面の間は、経常修繕等により維持管理します。 ●次期計画以降、今後の社会情勢や住宅ニーズの変化等を考慮しつつ、集約・建替を検討します。
青木第2住宅	14号～16号	<ul style="list-style-type: none"> ●建築後28年が経過する木造建築の住宅です。 ●計画期間に耐用年数を超過します。 	<ul style="list-style-type: none"> ●当面の間は、経常修繕等により維持管理します。 ●次期計画以降、今後の社会情勢や住宅ニーズの変化等を考慮しつつ、集約・建替を検討します。

市営（畑野地区）

団地名	棟名	長期的な管理の見通し	
		供用期間	事業実施時期
野高屋住宅団地 (1)	1号～8号	●建築後17年が経過する木造建築の住宅です。 ●耐用年数の1/2を超過しています。	●計画的に長寿命化型の個別改善を実施し、維持管理します。 ●長期的に維持管理していきます。
野高屋住宅団地 (2)		●建築後15年が経過する木造建築の住宅です。 ●耐用年数の1/2を超過しています。	●計画的に長寿命化型の個別改善を実施し、維持管理します。 ●長期的に維持管理していきます。
野高屋住宅団地 (3)		●建築後17年が経過する木造建築の住宅です。 ●耐用年数の1/2を超過しています。	●計画的に長寿命化型の個別改善を実施し、維持管理します。 ●長期的に維持管理していきます。
宮川住宅団地 (1)		●建築後37年が経過する木造建築の住宅です。 ●耐用年数を7年超過しています。	●当面の間は、経常修繕等により維持管理します。 ●現在の入居者がすべて退去した時点で用途を廃止します。
宮川住宅団地 (2)		●建築後42年が経過する準耐火構造建築平屋建ての住宅です。 ●耐用年数を12年超過しています。	●当面の間は、経常修繕等により維持管理します。 ●現在の入居者がすべて退去した時点で用途を廃止します。
後何代住宅団地 (1)		●建築後39年が経過する木造建築の住宅です。 ●耐用年数を9年超過しています。	●当面の間は、経常修繕等により維持管理します。 ●現在の入居者がすべて退去した時点で用途を廃止します。
後何代住宅団地 (2)	1号～5号	●建築後31年が経過する木造建築の住宅です。 ●耐用年数を1年超過しています。	●当面の間は、経常修繕等により維持管理します。 ●現在の入居者がすべて退去した時点で用途を廃止します。
後何代住宅団地 (2)	6号～10号	●建築後30年が経過する木造建築の住宅です。 ●計画期間に耐用年数を超過します。	●当面の間は、経常修繕等により維持管理します。 ●現在の入居者がすべて退去した時点で用途を廃止します。
後稲葉住宅団地		●建築後22年が経過する木造建築の住宅です。 ●計画期間に耐用年数を超過します。	●計画的に長寿命化型の個別改善を実施し、維持管理します。 ●長期的に維持管理していきます。
後稲葉住宅団地		●建築後22年が経過する木造建築の住宅です。 ●計画期間に耐用年数を超過します。	●計画的に長寿命化型の個別改善を実施し、維持管理します。 ●長期的に維持管理していきます。

市営（真野地区）

団地名	棟名	長期的な管理の見通し	
		供用期間	事業実施時期
浜田住宅		<ul style="list-style-type: none"> ● 建築後56年が経過する木造建築の住宅です。 ● 耐用年数を26年超過しています。 	<ul style="list-style-type: none"> ● 本計画の計画期間内に廃止します。
第1浜中住宅	1号～8号	<ul style="list-style-type: none"> ● 建築後48年が経過する準耐火構造建築平屋建ての住宅です。 ● 耐用年数を18年超過しています。 	<ul style="list-style-type: none"> ● 当面の間は、経常修繕等により維持管理します。 ● 現在の入居者がすべて退去した時点で用途を廃止します。
第1浜中住宅	9号～14号	<ul style="list-style-type: none"> ● 建築後47年が経過する準耐火構造建築平屋建ての住宅です。 ● 耐用年数を17年超過しています。 	<ul style="list-style-type: none"> ● 当面の間は、経常修繕等により維持管理します。 ● 現在の入居者がすべて退去した時点で用途を廃止します。
第1浜中住宅	15号～20号	<ul style="list-style-type: none"> ● 建築後47年が経過する準耐火構造建築平屋建ての住宅です。 ● 耐用年数を17年超過しています。 	<ul style="list-style-type: none"> ● 当面の間は、経常修繕等により維持管理します。 ● 現在の入居者がすべて退去した時点で用途を廃止します。
第2浜中住宅		<ul style="list-style-type: none"> ● 建築後46年が経過する準耐火構造建築平屋建ての住宅です。 ● 耐用年数を16年超過しています。 	<ul style="list-style-type: none"> ● 当面の間は、経常修繕等により維持管理します。 ● 現在の入居者がすべて退去した時点で用途を廃止します。
第1吉岡住宅	1～7号	<ul style="list-style-type: none"> ● 建築後37年が経過する木造建築の住宅です。 ● 耐用年数を7年超過しています。 	<ul style="list-style-type: none"> ● 当面の間は、経常修繕等により維持管理します。 ● 現在の入居者がすべて退去した時点で用途を廃止します。
第1吉岡住宅	8号～17号	<ul style="list-style-type: none"> ● 建築後36年が経過する木造建築の住宅です。 ● 耐用年数を6年超過しています。 	<ul style="list-style-type: none"> ● 当面の間は、経常修繕等により維持管理します。 ● 現在の入居者がすべて退去した時点で用途を廃止します。
第2吉岡住宅	1～9号	<ul style="list-style-type: none"> ● 建築後29年が経過する木造建築の住宅です。 ● 計画期間に耐用年数を超過します。 	<ul style="list-style-type: none"> ● 当面の間は、経常修繕等により維持管理します。 ● 次期計画以降、今後の社会情勢や住宅ニーズの変化等を考慮しつつ、集約・建替を検討します。
第2吉岡住宅	9～18号	<ul style="list-style-type: none"> ● 建築後28年が経過する木造建築の住宅です。 ● 計画期間に耐用年数を超過します。 	<ul style="list-style-type: none"> ● 当面の間は、経常修繕等により維持管理します。 ● 次期計画以降、今後の社会情勢や住宅ニーズの変化等を考慮しつつ、集約・建替を検討します。
新町住宅		<ul style="list-style-type: none"> ● 建築後31年が経過する木造建築の住宅です。 ● 耐用年数を1年超過しています。 	<ul style="list-style-type: none"> ● 当面の間は、経常修繕等により維持管理します。 ● 現在の入居者がすべて退去した時点で用途を廃止します。

市営（小木地区）

団地名	棟名	長期的な管理の見通し	
		供用期間	事業実施時期
木野浦住宅	1号～5号	●建築後31年が経過する木造建築の住宅です。 ●耐用年数を1年超過しています。	●当面の間は、経常修繕等により維持管理します。 ●現在の入居者がすべて退去した時点で用途を廃止します。
木野浦住宅		●建築後31年が経過する木造建築の住宅です。 ●耐用年数を1年超過しています。	●当面の間は、経常修繕等により維持管理します。 ●現在の入居者がすべて退去した時点で用途を廃止します。

市営（羽茂地区）

団地名	棟名	長期的な管理の見通し	
		供用期間	事業実施時期
天沢住宅 1	1号～14号	●建築後39年が経過する木造建築の住宅です。 ●耐用年数を9年超過しています。	●当面の間は、経常修繕等により維持管理します。 ●借地を解消し、維持管理費の低減を図るため、廃止を予定します。
天沢住宅 1		●建築後39年が経過する木造建築の住宅です。 ●耐用年数を9年超過しています。	●当面の間は、経常修繕等により維持管理します。 ●現在の入居者がすべて退去した時点で用途を廃止します。
羽茂住宅	1号～3号	●建築後17年が経過する木造建築の住宅です。 ●耐用年数の1/2を超過しています。	●計画的に長寿命化型の個別改善を実施し、維持管理します。 ●長期的に維持管理していきます。
羽茂住宅	5号～6号	●建築後17年が経過する木造建築の住宅です。 ●耐用年数の1/2を超過しています。	●計画的に長寿命化型の個別改善を実施し、維持管理します。 ●長期的に維持管理していきます。
羽茂住宅	7号～8号12号～16号	●建築後16年が経過する木造建築の住宅です。 ●耐用年数の1/2を超過しています。	●計画的に長寿命化型の個別改善を実施し、維持管理します。 ●長期的に維持管理していきます。
羽茂住宅	10号～11号	●建築後16年が経過する木造建築の住宅です。 ●耐用年数の1/2を超過しています。	●計画的に長寿命化型の個別改善を実施し、維持管理します。 ●長期的に維持管理していきます。
羽茂住宅	17号～18号	●建築後15年が経過する木造建築の住宅です。 ●耐用年数の1/2を超過しています。	●計画的に長寿命化型の個別改善を実施し、維持管理します。 ●長期的に維持管理していきます。
羽茂住宅	20号～21号	●建築後15年が経過する木造建築の住宅です。 ●耐用年数の1/2を超過しています。	●計画的に長寿命化型の個別改善を実施し、維持管理します。 ●長期的に維持管理していきます。

市営（赤泊地区）

団地名	棟名	長期的な管理の見通し	
		供用期間	事業実施時期
赤泊団地	1号～2号	<ul style="list-style-type: none"> ● 建築後36年が経過する木造建築の住宅です。 ● 耐用年数を6年超過しています。 	<ul style="list-style-type: none"> ● 当面の間は、経常修繕等により維持管理します。 ● 借地を解消し、維持管理費の低減を図るため、廃止を予定します。
赤泊団地	3号～4号	<ul style="list-style-type: none"> ● 建築後35年が経過する木造建築の住宅です。 ● 耐用年数を5年超過しています。 	<ul style="list-style-type: none"> ● 当面の間は、経常修繕等により維持管理します。 ● 現在の入居者がすべて退去した時点で用途を廃止します。
真浦団地(1)		<ul style="list-style-type: none"> ● 建築後29年が経過する木造建築の住宅です。 ● 計画期間に耐用年数を超過します。 	<ul style="list-style-type: none"> ● 当面の間は、経常修繕等により維持管理します。 ● 次期計画以降、今後の社会情勢や住宅ニーズの変化等を考慮しつつ、集約・建替を検討します。
浦津団地	1号～4号	<ul style="list-style-type: none"> ● 建築後23年が経過する木造建築の住宅です。 ● 計画期間に耐用年数を超過します。 	<ul style="list-style-type: none"> ● 当面の間は、経常修繕等により維持管理します。 ● 次期計画以降、今後の社会情勢や住宅ニーズの変化等を考慮しつつ、集約・建替を検討します。
浦津団地	5号	<ul style="list-style-type: none"> ● 建築後23年が経過する木造建築の住宅です。 ● 計画期間に耐用年数を超過します。 	<ul style="list-style-type: none"> ● 当面の間は、経常修繕等により維持管理します。 ● 次期計画以降、今後の社会情勢や住宅ニーズの変化等を考慮しつつ、集約・建替を検討します。
浦津団地	6号	<ul style="list-style-type: none"> ● 建築後22年が経過する木造建築の住宅です。 ● 計画期間に耐用年数を超過します。 	<ul style="list-style-type: none"> ● 当面の間は、経常修繕等により維持管理します。 ● 次期計画以降、今後の社会情勢や住宅ニーズの変化等を考慮しつつ、集約・建替を検討します。
小熊住宅		<ul style="list-style-type: none"> ● 建築後15年が経過する木造建築の住宅です。 ● 耐用年数の1/2を超過しています。 	<ul style="list-style-type: none"> ● 計画的に長寿命化型の個別改善を実施し、維持管理します。 ● 長期的に維持管理していきます。

特公賃

団地名	棟名	長期的な管理の見通し	
		供用期間	事業実施時期
吉井第2住宅		●建築後29年が経過する木造建築の住宅です。 ●計画期間に耐用年数を超過します。	●当面の間は、経常修繕等により維持管理します。 ●次期計画以降、今後の社会情勢や住宅ニーズの変化等を考慮しつつ、集約・建替を検討します。
木戸沢第3住宅		●建築後27年が経過する木造建築の住宅です。 ●計画期間に耐用年数を超過します。	●当面の間は、経常修繕等により維持管理します。 ●次期計画以降、今後の社会情勢や住宅ニーズの変化等を考慮しつつ、集約・建替を検討します。
後稲葉住宅団地		●建築後22年が経過する木造建築の住宅です。 ●計画期間に耐用年数を超過します。	●当面の間は、経常修繕等により維持管理します。 ●次期計画以降、今後の社会情勢や住宅ニーズの変化等を考慮しつつ、集約・建替を検討します。
新町住宅	13号～15号	●建築後23年が経過する木造建築の住宅です。 ●計画期間に耐用年数を超過します。	●当面の間は、経常修繕等により維持管理します。 ●次期計画以降、今後の社会情勢や住宅ニーズの変化等を考慮しつつ、集約・建替を検討します。
新町住宅	11号～12号 16・17号	●建築後22年が経過する木造建築の住宅です。 ●計画期間に耐用年数を超過します。	●当面の間は、経常修繕等により維持管理します。 ●次期計画以降、今後の社会情勢や住宅ニーズの変化等を考慮しつつ、集約・建替を検討します。
木野浦住宅	6号～7号	●建築後27年が経過する木造建築の住宅です。 ●計画期間に耐用年数を超過します。	●当面の間は、経常修繕等により維持管理します。 ●次期計画以降、今後の社会情勢や住宅ニーズの変化等を考慮しつつ、集約・建替を検討します。
木野浦住宅	8号	●建築後26年が経過する木造建築の住宅です。 ●計画期間に耐用年数を超過します。	●当面の間は、経常修繕等により維持管理します。 ●次期計画以降、今後の社会情勢や住宅ニーズの変化等を考慮しつつ、集約・建替を検討します。
木野浦住宅	9号～10号	●建築後26年が経過する木造建築の住宅です。 ●計画期間に耐用年数を超過します。	●当面の間は、経常修繕等により維持管理します。 ●次期計画以降、今後の社会情勢や住宅ニーズの変化等を考慮しつつ、集約・建替を検討します。
天沢住宅2	2号5～7号10号 12～14号	●建築後27年が経過する木造建築の住宅です。 ●計画期間に耐用年数を超過します。	●当面の間は、経常修繕等により維持管理します。 ●借地を解消し、維持管理費の低減を図るため、廃止を予定します。
天沢住宅2	1・3・8・11号	●建築後27年が経過する木造建築の住宅です。 ●計画期間に耐用年数を超過します。	●当面の間は、経常修繕等により維持管理します。 ●次期計画以降、今後の社会情勢や住宅ニーズの変化等を考慮しつつ、集約・建替を検討します。
真浦団地(2)	3～5号	●建築後28年が経過する木造建築の住宅です。 ●計画期間に耐用年数を超過します。	●当面の間は、経常修繕等により維持管理します。 ●次期計画以降、今後の社会情勢や住宅ニーズの変化等を考慮しつつ、集約・建替を検討します。
真浦団地(2)	6号	●建築後27年が経過する木造建築の住宅です。 ●計画期間に耐用年数を超過します。	●当面の間は、経常修繕等により維持管理します。 ●次期計画以降、今後の社会情勢や住宅ニーズの変化等を考慮しつつ、集約・建替を検討します。

団地名	棟名	長期的な管理の見通し	
		供用期間	事業実施時期
真浦団地(2)	7・8号	<ul style="list-style-type: none"> ●建築後27年が経過する木造建築の住宅です。 ●計画期間に耐用年数を超過します。 	<ul style="list-style-type: none"> ●当面の間は、経常修繕等により維持管理します。 ●次期計画以降、今後の社会情勢や住宅ニーズの変化等を考慮しつつ、集約・建替を検討します。
真浦団地(2)	9・10号	<ul style="list-style-type: none"> ●建築後26年が経過する木造建築の住宅です。 ●計画期間に耐用年数を超過します。 	<ul style="list-style-type: none"> ●当面の間は、経常修繕等により維持管理します。 ●次期計画以降、今後の社会情勢や住宅ニーズの変化等を考慮しつつ、集約・建替を検討します。
真浦団地(2)	11・12号	<ul style="list-style-type: none"> ●建築後26年が経過する木造建築の住宅です。 ●計画期間に耐用年数を超過します。 	<ul style="list-style-type: none"> ●当面の間は、経常修繕等により維持管理します。 ●次期計画以降、今後の社会情勢や住宅ニーズの変化等を考慮しつつ、集約・建替を検討します。
真浦団地(2)	13号	<ul style="list-style-type: none"> ●建築後26年が経過する木造建築の住宅です。 ●計画期間に耐用年数を超過します。 	<ul style="list-style-type: none"> ●当面の間は、経常修繕等により維持管理します。 ●次期計画以降、今後の社会情勢や住宅ニーズの変化等を考慮しつつ、集約・建替を検討します。
小熊住宅		<ul style="list-style-type: none"> ●建築後18年が経過する木造建築の住宅です。 ●耐用年数の1/2を超過しています。 	<ul style="list-style-type: none"> ●計画的に長寿命化型の個別改善を実施し、維持管理します。 ●長期的に維持管理していきます。

単独

団地名	棟名	長期的な管理の見通し	
		供用期間	事業実施時期
中高野単独住宅	1号～6号	●建築後52年が経過する木造建築の住宅です。 ●耐用年数を22年超過しています。	●当面の間は、経常修繕等により維持管理します。 ●借地を解消し、維持管理費の低減を図るため、廃止を予定します。
中高野単独住宅	7号～14号	●建築後51年が経過する木造建築の住宅です。 ●耐用年数を21年超過しています。	●当面の間は、経常修繕等により維持管理します。 ●現在の入居者がすべて退去した時点で用途を廃止します。
大野第2住宅		●建築後21年が経過する中層耐火構造建築の住宅です。 ●今後30年以内に耐用年数の1/2を迎えます。	●計画的に長寿命化型の個別改善を実施し、維持管理します。 ●脱炭素社会対応型の改善等を検討します。 ●長期的に維持管理していきます。
上横山住宅		●建築後15年が経過する木造建築の住宅です。 ●耐用年数の1/2を超過しています。	●計画的に長寿命化型の個別改善を実施し、維持管理します。 ●長期的に維持管理していきます。
おりと向野住宅	1～2号	●建築後52年が経過する準耐火構造建築平屋建ての住宅です。 ●耐用年数を22年超過しています。	●当面の間は、経常修繕等により維持管理します。 ●現在の入居者がすべて退去した時点で用途を廃止します。
おりと向野住宅	5～6号	●建築後52年が経過する準耐火構造建築平屋建ての住宅です。 ●耐用年数を22年超過しています。	●当面の間は、経常修繕等により維持管理します。 ●現在の入居者がすべて退去した時点で用途を廃止します。
濁川町住宅		●建築後68年が経過する木造建築の住宅です。 ●耐用年数を38年超過しています。	●当面の間は、経常修繕等により維持管理します。 ●現在の入居者がすべて退去した時点で用途を廃止します。
宮川住宅団地(3)	4・5・8号	●建築後25年が経過する木造建築の住宅です。 ●計画期間に耐用年数を超過します。	●当面の間は、経常修繕等により維持管理します。 ●次期計画以降、今後の社会情勢や住宅ニーズの変化等を考慮しつつ、集約・建替を検討します。
宮川住宅団地(3)	3・6・7号	●建築後24年が経過する木造建築の住宅です。 ●計画期間に耐用年数を超過します。	●当面の間は、経常修繕等により維持管理します。 ●次期計画以降、今後の社会情勢や住宅ニーズの変化等を考慮しつつ、集約・建替を検討します。
宮川住宅団地(3)	1・2号	●建築後23年が経過する木造建築の住宅です。 ●計画期間に耐用年数を超過します。	●当面の間は、経常修繕等により維持管理します。 ●次期計画以降、今後の社会情勢や住宅ニーズの変化等を考慮しつつ、集約・建替を検討します。
榎田住宅団地		●建築後21年が経過する木造建築の住宅です。 ●計画期間に耐用年数を超過します。	●当面の間は、経常修繕等により維持管理します。 ●次期計画以降、今後の社会情勢や住宅ニーズの変化等を考慮しつつ、集約・建替を検討します。
本郷住宅		●建築後24年が経過する木造建築の住宅です。 ●計画期間に耐用年数を超過します。	●当面の間は、経常修繕等により維持管理します。 ●借地を解消し、維持管理費の低減を図るため、廃止を予定します。
本郷住宅		●建築後24年が経過する木造建築の住宅です。 ●計画期間に耐用年数を超過します。	●当面の間は、経常修繕等により維持管理します。 ●借地を解消し、維持管理費の低減を図るため、廃止を予定します。

工) 計画期間における事業手法の決定 (事業手法選定フロー④-4)

○長期的 (30年間) な管理の見通しを踏まえ、本計画の期間 (10年間) 内に実施を予定する事業を決定します。

表 5-22 計画期間における事業手法

管理の方針	継続管理		当面管理 (建替を前提としない)		計
	維持管理	改善、建替	当面維持管理	用途廃止	
区分	戸数	戸数	戸数	戸数	戸数
市営	137	165	500	36	838
特公賃	6	0	47	0	53
単独	10	18	33	0	61
合計	153	183	580	36	952

表 5-23 計画期間における事業手法（改善の方針：維持管理）

維持管理				
区分	地区	団地名	住棟名	戸数
市営	両津	白山第1住宅		18
市営	金井	千種西下住宅	1号～2号 1F	2
市営	金井	千種西下住宅	3号～4号 2F	2
市営	金井	千種西下住宅	5号～6号 1F	2
市営	金井	千種西下住宅	7号～8号 2F	2
市営	金井	千種西下住宅	9号～10号 1F	2
市営	金井	千種西下住宅	11号～12号 2F	2
市営	金井	千種西下住宅	13号～14号 1F	2
市営	金井	千種西下住宅	15号～16号 2F	2
市営	新穂	井内住宅	A-1～A-8	8
市営	新穂	井内住宅	B-1～B-4	4
市営	新穂	井内住宅	C-1～C-4	4
市営	新穂	井内住宅	D-1～D-8	8
市営	畑野	野高屋住宅団地(1)	1号～8号	18
市営	畑野	野高屋住宅団地(2)		12
市営	畑野	野高屋住宅団地(3)		11
市営	畑野	後稲葉住宅団地		6
市営	畑野	後稲葉住宅団地		12
市営	羽茂	羽茂住宅	1号～3号	3
市営	羽茂	羽茂住宅	5号～6号	2
市営	羽茂	羽茂住宅	7号～8号12号～16号	6
市営	羽茂	羽茂住宅	10号～11号	2
市営	羽茂	羽茂住宅	17号～18号	2
市営	羽茂	羽茂住宅	20号～21号	2
市営	赤泊	小熊住宅		3
特公賃	赤泊	小熊住宅		6
単独	両津	上横山住宅		10
合計				153

表 5-24 計画期間における事業手法（改善の方針：改善、建替）

改善、建替				
区分	地区	団地名	住棟名	戸数
市営	両津	白山第2住宅	5号～8号	4
市営	両津	白山第2住宅	9号～12号	4
市営	両津	原黒住宅	13号～18号	6
市営	両津	大野第1住宅		18
市営	相川	おりと住宅		16
市営	相川	栄町住宅	野かんぞう棟1F	4
市営	相川	栄町住宅	野かんぞう棟2・3F	8
市営	相川	栄町住宅	あやめ棟1F	4
市営	相川	栄町住宅	あやめ棟2・3F	8
市営	相川	栄町住宅	あさがお棟1F	4
市営	相川	栄町住宅	あさがお棟2・3F	8
市営	金井	木戸沢住宅	A棟83・87号 1F	2
市営	金井	木戸沢住宅	A棟 80号 1F	1
市営	金井	木戸沢住宅	A棟 77・79号 2F	2
市営	金井	木戸沢住宅	B棟85・93号 1F	2
市営	金井	木戸沢住宅	B棟 92号 1F	1
市営	金井	木戸沢住宅	B棟 86・90号 2F	2
市営	金井	木戸沢住宅	C棟82号 1F 94号 2F	2
市営	金井	木戸沢住宅	C棟96号 1F 15号 2F	2
市営	金井	木戸沢住宅	C棟91号 1F 14号 2F	2
市営	金井	木戸沢住宅	D棟19号 1F 22号 2F	2
市営	金井	木戸沢住宅	D棟18号 1F 21号 2F	2
市営	金井	木戸沢住宅	D棟17号 1F 20号 2F	2
市営	金井	木戸沢第3住宅		8
市営	金井	吉井住宅	A-1～A-4号	4
市営	金井	吉井住宅	B-1～B-6号	6
市営	金井	吉井住宅	E-1～E-3号	3
市営	金井	吉井住宅	F-1～F-3号	3
市営	金井	吉井住宅	C-1～C-3号	3
市営	金井	吉井住宅	D-1～D-3号	3
市営	金井	吉井住宅	G-1～G-3号	3
市営	金井	吉井住宅	H-1～H-2号	2
市営	金井	吉井第3住宅		4
市営	新穂	瓜生屋第1住宅	1号～4号	4
市営	新穂	瓜生屋第1住宅	5号～8号	4
市営	新穂	瓜生屋第1住宅	9号～10号	2
市営	新穂	瓜生屋第1住宅	11号～16号	6
市営	新穂	瓜生屋第2住宅	9号～10号	2
市営	新穂	瓜生屋第2住宅	11号～16号	2
単独	両津	大野第2住宅		18
合計				183

表 5-25 計画期間における事業手法（改善の方針：当面維持管理）

当面維持管理				
区分	地区	団地名	住棟名	戸数
市営	両津	白山第2住宅		4
市営	両津	中高野住宅	1号～18号	18
市営	両津	中高野住宅	19号～30号	12
市営	両津	中高野住宅	31号～38号	8
市営	両津	中高野住宅	39号～54号	16
市営	両津	中高野住宅	55号～58号	4
市営	両津	歌代住宅		24
市営	両津	向高野第1住宅	1号～12号	12
市営	両津	向高野第1住宅	13号～16号	4
市営	両津	向高野第1住宅	17号～24号	8
市営	両津	向高野第1住宅	25号～28号	4
市営	両津	向高野第2住宅		4
市営	両津	福浦住宅		4
市営	両津	住吉住宅	1号～8号	8
市営	両津	住吉住宅	9号～18号	10
市営	両津	原黒住宅	1号～8号	8
市営	両津	原黒住宅	9号～12号	4
市営	相川	濁川住宅		1
市営	佐和田	開小路住宅	1号～6号	2
市営	佐和田	開小路住宅	7号～12号	1
市営	佐和田	中島2区住宅		15
市営	佐和田	岩野住宅	1号～10号	8
市営	佐和田	岩野住宅	11号～17号	6
市営	佐和田	八幡野田住宅	1号～6号	5
市営	佐和田	八幡野田住宅	7号～18号	10
市営	佐和田	八幡野田住宅	20号～30号	9
市営	佐和田	八幡野田住宅	31号～40号	8
市営	佐和田	八幡野田住宅	101号～105号	4
市営	佐和田	八幡野田住宅	107・108・111・112号	4
市営	佐和田	八幡野田住宅	106・110号	2
市営	佐和田	中原蓮池住宅	1号～6号	5
市営	佐和田	中原蓮池住宅	7号～12号	5
市営	佐和田	中原蓮池住宅	13号～21号	7
市営	佐和田	中原蓮池住宅	22号～28号	6
市営	佐和田	中原蓮池住宅	30号～35号	5
市営	佐和田	沢根田上住宅	1号～12号	5
市営	佐和田	沢根田上住宅		5
市営	金井	泉住宅		6
市営	金井	木戸沢第2住宅	1号～9号	9
市営	金井	木戸沢第2住宅	10号～18号	9
市営	金井	木戸沢第2住宅	19号～28号	10
市営	金井	吉井住宅	42号～46号	5
市営	金井	吉井第2住宅	28号～41号	12
市営	金井	吉井第2住宅	47号～51号	5
市営	金井	吉井第2住宅	52号～55号	4
市営	金井	吉井第2住宅	58号～61号	4
市営	新穂	瓜生屋第2住宅	1号～12号	4
市営	新穂	瓜生屋第2住宅	5号～8号	4
市営	新穂	青木第1住宅	4号～6号 9・10号	5
市営	新穂	青木第1住宅	1号～3号 7・8号	5

当面維持管理				
区分	地区	団地名	住棟名	戸数
市営	新穂	青木第2住宅	2号～4号 8・9号	5
市営	新穂	青木第2住宅	10号	1
市営	新穂	青木第2住宅	1号 5号～7号	4
市営	新穂	青木第2住宅	11号～13号	3
市営	新穂	青木第2住宅	14号～16号	3
市営	畑野	宮川住宅団地(1)		5
市営	畑野	宮川住宅団地(2)		10
市営	畑野	後何代住宅団地(1)		10
市営	畑野	後何代住宅団地(2)	1号～5号	5
市営	畑野	後何代住宅団地(2)	6号～10号	5
市営	真野	第1浜中住宅	1号～8号	8
市営	真野	第1浜中住宅	9号～14号	6
市営	真野	第1浜中住宅	15号～20号	6
市営	真野	第2浜中住宅		10
市営	真野	第1吉岡住宅	1～7号	7
市営	真野	第1吉岡住宅	8号～17号	10
市営	真野	第2吉岡住宅	1～9号	9
市営	真野	第2吉岡住宅	9～18号	9
市営	真野	新町住宅		10
市営	小木	木野浦住宅	1号～5号	3
市営	小木	木野浦住宅		2
市営	羽茂	天沢住宅1	1号～14号	4
市営	羽茂	天沢住宅1		6
市営	赤泊	赤泊団地	1号～2号	2
市営	赤泊	赤泊団地	3号～4号	2
市営	赤泊	真浦団地(1)		2
市営	赤泊	浦津団地	1号～4号	4
市営	赤泊	浦津団地	5号	1
市営	赤泊	浦津団地	6号	1

当面維持管理				
区分	地区	団地名	住棟名	戸数
特公賃	金井	吉井第2住宅		2
特公賃	金井	木戸沢第3住宅		4
特公賃	畑野	後稲葉住宅団地		6
特公賃	真野	新町住宅	13号～15号	3
特公賃	真野	新町住宅	11号～12号 16・17号	4
特公賃	小木	木野浦住宅	6号～7号	2
特公賃	小木	木野浦住宅	8号	1
特公賃	小木	木野浦住宅	9号～10号	2
特公賃	羽茂	天沢住宅2	2号5～7号10号 12～14号	8
特公賃	羽茂	天沢住宅2	1・3・8・11号	4
特公賃	赤泊	真浦団地(2)	3～5号	3
特公賃	赤泊	真浦団地(2)	6号	1
特公賃	赤泊	真浦団地(2)	7・8号	2
特公賃	赤泊	真浦団地(2)	9・10号	2
特公賃	赤泊	真浦団地(2)	11・12号	2
特公賃	赤泊	真浦団地(2)	13号	1
単独	両津	中高野単独住宅	1号～6号	6
単独	両津	中高野単独住宅	7号～14号	0
単独	相川	おりと向野住宅	1～2号	2
単独	相川	おりと向野住宅	5～6号	2
単独	相川	濁川町住宅		1
単独	畑野	宮川住宅団地(3)	4・5・8号	3
単独	畑野	宮川住宅団地(3)	3・6・7号	3
単独	畑野	宮川住宅団地(3)	1・2号	2
単独	畑野	榎田住宅団地		12
単独	羽茂	本郷住宅		1
単独	羽茂	本郷住宅		1
合計				580

表 5-26 計画期間における事業手法（改善の方針：用途廃止）

用途廃止				
区分	地区	団地名	住棟名	戸数
市営	佐和田	中島1区住宅		4
市営	新穂	馬場第1住宅		12
市営	新穂	渦上第1住宅		12
市営	真野	浜田住宅		8
合計				36

表 5-27 団地別・住棟別事業手法

<市営住宅等>(総計)

	1～5年目	6～10年目	合計	備考
公営住宅等管理戸数	916戸	916戸	-	
・新規整備事業予定戸数	0戸	0戸	-	
・維持管理予定戸数	916戸	916戸	-	
うち計画修繕対応戸数	0戸	0戸	0戸	
うち改善事業予定戸数	240戸	247戸	487戸	
個別改善事業予定戸数	240戸	247戸	487戸	
全面的改善事業予定戸数	0戸	0戸	0戸	
うちその他戸数	580戸	580戸	-	
・建替事業予定戸数	0戸	0戸	0戸	
・用途廃止予定戸数	36戸	0戸	36戸	

※同一住居で複数回改善事業を行う場合があるため、合計値は重複計上されている

<市営住宅>

	1～5年目	6～10年目	合計	備考
公営住宅等管理戸数	802戸	802戸	-	
・新規整備事業予定戸数	0戸	0戸	-	
・維持管理予定戸数	802戸	802戸	-	
うち計画修繕対応戸数	0戸	0戸	0戸	
うち改善事業予定戸数	216戸	213戸	429戸	
個別改善事業予定戸数	216戸	213戸	429戸	
全面的改善事業予定戸数	0戸	0戸	0戸	
うちその他戸数	500戸	500戸	-	
・建替事業予定戸数	0戸	0戸	0戸	
・用途廃止予定戸数	36戸	0戸	36戸	

※同一住居で複数回改善事業を行う場合があるため、合計値は重複計上されている

<特定公共賃貸住宅>

	1～5年目	6～10年目	合計	備考
公営住宅等管理戸数	53戸	53戸	-	
・新規整備事業予定戸数	0戸	0戸	-	
・維持管理予定戸数	53戸	53戸	-	
うち計画修繕対応戸数	0戸	0戸	0戸	
うち改善事業予定戸数	6戸	6戸	12戸	
個別改善事業予定戸数	6戸	6戸	12戸	
全面的改善事業予定戸数	0戸	0戸	0戸	
うちその他戸数	47戸	47戸	-	
・建替事業予定戸数	0戸	0戸	0戸	
・用途廃止予定戸数	0戸	0戸	0戸	

※同一住居で複数回改善事業を行う場合があるため、合計値は重複計上されている

<単独住宅>

	1～5年目	6～10年目	合計	備考
公営住宅等管理戸数	61戸	61戸	-	
・新規整備事業予定戸数	0戸	0戸	-	
・維持管理予定戸数	61戸	61戸	-	
うち計画修繕対応戸数	0戸	0戸	0戸	
うち改善事業予定戸数	18戸	28戸	46戸	
個別改善事業予定戸数	18戸	28戸	46戸	
全面的改善事業予定戸数	0戸	0戸	0戸	
うちその他戸数	33戸	33戸	-	
・建替事業予定戸数	0戸	0戸	0戸	
・用途廃止予定戸数	0戸	0戸	0戸	

※同一住居で複数回改善事業を行う場合があるため、合計値は重複計上されている

第6章 スtock管理の実施方針

6-1 点検の実施方針

法定点検については、引き続き法令に基づく適切な点検を実施します。

法定点検の対象外の住棟においては、建築基準法 12 条の規定に準じて法定点検と同様の点検（あわせて「定期点検」とする）を実施します。

また、全ての住棟を対象に日常点検を実施します。日常点検は、年に一度程度、「公営住宅等日常点検マニュアル（平成 28 年8月 国土交通省住宅局住宅総合整備課）」を参考に実施することを基本とし、その他、定期点検とあわせた実施、計画修繕前の実施等、効率的に行います。

定期点検の結果は、それぞれデータベースに記録し、修繕・維持管理の的確な実施や次回点検に役立てます。

6-2 計画修繕の実施方針

点検結果、データベース、入居者からの指摘等の内容を踏まえ、予防保全的な観点から、屋上防水や外壁塗装等の計画修繕を実施します。

工事にあたっては、改善事業にあわせて、工事時期に近い修繕項目や建設年代に近い住棟の工事時期を調整し、工事をあわせた実施を図るなど効率化・コストの軽減等を図ります。

なお、計画修繕の実施時にあたっては、耐用年限経過までの期間の短い住棟は実施しないなど、住棟の状況を勘案し、計画的で効果的な修繕を推進します。

一方で、修繕内容をデータベース化し、点検結果と修繕周期表との照合を定期的に行うなど、必要に応じ修繕周期の見直しを行い、将来の修繕や改善等の効率的な管理を推進します。

6-3 改善事業の実施方針

本市の市営住宅等のうち、本計画期間内に耐用年限経過する住宅以外は、大半が安全性、屋内のバリアフリー化、居住性等に関する整備水準は高くなっています。

そのため、改善事業は、長期管理が求められる耐火構造住宅の長寿命化を図るための内容を優先とします。

(安全性確保型) (修繕)

必要に応じ、落下・転倒防止など生活事故防止に係るバルコニー部などの修繕を行います。

【実施内容】：バルコニー支柱部の改善 等

(長寿命化型)

一定の居住性や安全性等が確保されており長期的な活用を図るべき住棟において、耐久性の向上や、躯体への影響の低減、維持管理の容易性向上の観点から予防保全的な改善を行います。

【実施内容】：外壁仕上げの耐久性向上・劣化防止、給排水管の耐久性向上・劣化防止 等

(福祉対応型) (修繕)

引き続き活用を図るStockについて、必要に応じ、高齢者等が安全・安心して居住できるよう、住戸、共用部等の修繕を進めます。

【実施内容】：住戸内部の浴室やトイレなど手摺の修繕 等

(居住性向上型) (改善)

引き続き活用を図る住戸・住棟設備の機能の維持向上を図ります。

【実施内容】：必要に応じた流し台の取替えや浴室のバランス釜の取替え 等

(脱炭素社会対応型) (改善)

再生可能エネルギーの導入、省エネルギー性能の向上に努めます。

【実施内容】：断熱改修、省エネルギー性能の高い設備機器への交換、太陽光発電設備の設置、太陽熱温水器の設置 等

第7章 建替事業の実施方針

本計画では、計画期間内に公営住宅等の建替は予定していません。次期計画以降に建替事業を実施する場合には、以下の方針に基づき設定します。

1 建替団地の考え方

耐用年数を経過した住宅及び計画期間中に耐用年数を経過する住宅について、市の需要の動向や地区の公営住宅の分布などを勘案して、統廃合を前提とした建替を計画します。

また、市営住宅等の建替にあたっては、建替対象住宅の従前入居世帯の状況やニーズ、心的負担に配慮し、安全・安心な住まい、地域コミュニティの見守りのある住まいとして再整備することを基本的な考えとします。

2 整備にあたっての考え方

○暮らしやすい住宅の整備

- ・バリアフリー化を推進し、高齢者世帯や一般の世帯などだれもが暮らしやすい住宅の整備を目指します。
- ・入居者間や周辺地域住民と共有できるスペースの整備を目指します。

○周囲の景観を誘導する計画

- ・敷地特性を活かし、周囲地域の景観を誘導するような整備を目指します。

○環境に配慮した施設づくり

- ・建築物の維持・管理までのライフサイクルコストを考慮し、長期にわたり優良なストックとして活用できる住宅を整備します。
- ・住宅及び共有スペースには環境配慮型及び省エネルギーに資する機器設備等を使用し、環境負荷の減少を推進します。

○コミュニティバランスを考慮した住棟の整備

- ・コミュニティの形成促進となる共有空間(共同庭やエントランス等)の充実を図り、高齢者や子どもへの見守り機能の向上を促進します。
- ・コミュニティミックスの形成に配慮し、住棟あるいは団地単位での型別供給を推進します。

第8章 長寿命化のための事業実施予定一覧

改善の方針が「維持管理」「改善、建替」と判定された団地について、本計画期間における個別改善事業を様式1から3に従って以下に整理します。

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

市営

事業主体名: 佐渡市

住宅の区分: 公営住宅 特定公共賃貸住宅 地価賃(公共賃貸) 単独住宅

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	修繕・改善事業の内容										LCC 削減効果 (千円/年)
					R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	
白山第1住宅		18	耐火	H16										外壁改修 (長寿命)	1,894
原黒住宅	13号~18号	6	木造	H11									外壁改修 (長寿命)		934
大野第1住宅		18	耐火	H9					屋上・屋根 防水 外壁改修 (長寿命)						1,989
おりと住宅		16	耐火	S53				屋上・屋根 防水 外壁改修 給排水設備 改修 (長寿命)							1,587
栄町住宅	野かんぞう棟 1F	4	耐火	H3		外壁改修 (長寿命)									348
栄町住宅	野かんぞう棟 2・3F	8	耐火	H3		外壁改修 (長寿命)									703
栄町住宅	あさがお棟1F	4	耐火	H10	外壁改修 (長寿命)										451
栄町住宅	あさがお棟2・ 3F	8	耐火	H10	外壁改修 (長寿命)										903
木戸沢住宅	A棟83・87号 1F	2	木造	H11							外壁改修 (長寿命)				311
木戸沢住宅	A棟 80号 1F	1	木造	H11							外壁改修 (長寿命)				156
木戸沢住宅	A棟 77・79号 2F	2	木造	H11							外壁改修 (長寿命)				311
木戸沢住宅	B棟85・93号 1F	2	木造	H12							外壁改修 (長寿命)				318
木戸沢住宅	B棟 92号 1F	1	木造	H12							外壁改修 (長寿命)				159
木戸沢住宅	B棟 86・90号 2F	2	木造	H12							外壁改修 (長寿命)				318
木戸沢住宅	C棟82号 1F 94号 2F	2	木造	H13							外壁改修 (長寿命)				314
木戸沢住宅	C棟96号 1F 15号 2F	2	木造	H13							外壁改修 (長寿命)				314
木戸沢住宅	C棟91号 1F 14号 2F	2	木造	H13							外壁改修 (長寿命)				314
木戸沢第3 住宅		8	木造	H9	外部階段 改修 (長寿命)					外壁改修 (長寿命)					1,216
瓜生屋第1 住宅	1号~4号	4	木造	H9			外壁改修 (長寿命)								609
瓜生屋第1 住宅	5号~8号	4	木造	H10			外壁改修 (長寿命)								610
瓜生屋第1 住宅	9号~10号	2	木造	H10						外壁改修 (長寿命)					305
瓜生屋第1 住宅	11号~16号	6	木造	H11						外壁改修 (長寿命)					934

第8章 長寿命化のための事業実施予定一覧

事業主体名: 佐渡市

住宅の区分: 公営住宅 特定公共賃貸住宅 地優賃(公共供給) 単独住宅

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	修繕・改善事業の内容										LCC 削減効果 (千円/年)
					R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	
瓜生屋第2住宅	1号~12号	4	木造	H13										外壁改修 (長寿命)	628
瓜生屋第2住宅	5号~8号	4	木造	H14										外壁改修 (長寿命)	599
瓜生屋第2住宅	9号~10号	2	木造	H15										外壁改修 (長寿命)	294
後稲葉住宅団地		6	木造	H13	外部階段 改修 (長寿命)	外壁改修 (長寿命)									940
後稲葉住宅団地		12	木造	H13			外壁改修 (長寿命)								1,883

特公賃

事業主体名: 佐渡市

住宅の区分: 公営住宅 特定公共賃貸住宅 地優賃(公共供給) 単独住宅

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	修繕・改善事業の内容										LCC 削減効果 (千円/年)
					R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	
後稲葉住宅団地		6	木造	H13	外部階段 改修 (長寿命)	外壁改修 (長寿命)									940

【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: 佐渡市

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			
該当なし									

【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: 佐渡市

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	共同施設名	建設年度	次期点検時期		維持管理・改善事業の内容									
			法定点検	法定点検に準じた点検	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14
該当なし														

第9章 維持管理による効果

予防保全的な維持管理による効果を把握するために、「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）」に準拠して、ライフサイクルコスト（以下、LCC）の算出を行います。

個別改善の長寿命化型を予定する住棟を対象とし、建設からの維持管理費（修繕・改善費）と建替費の合計費を算出します。

9-1 LCC算出の考え方

LCC縮減効果算出の基本的考え方は、以下のとおりです。

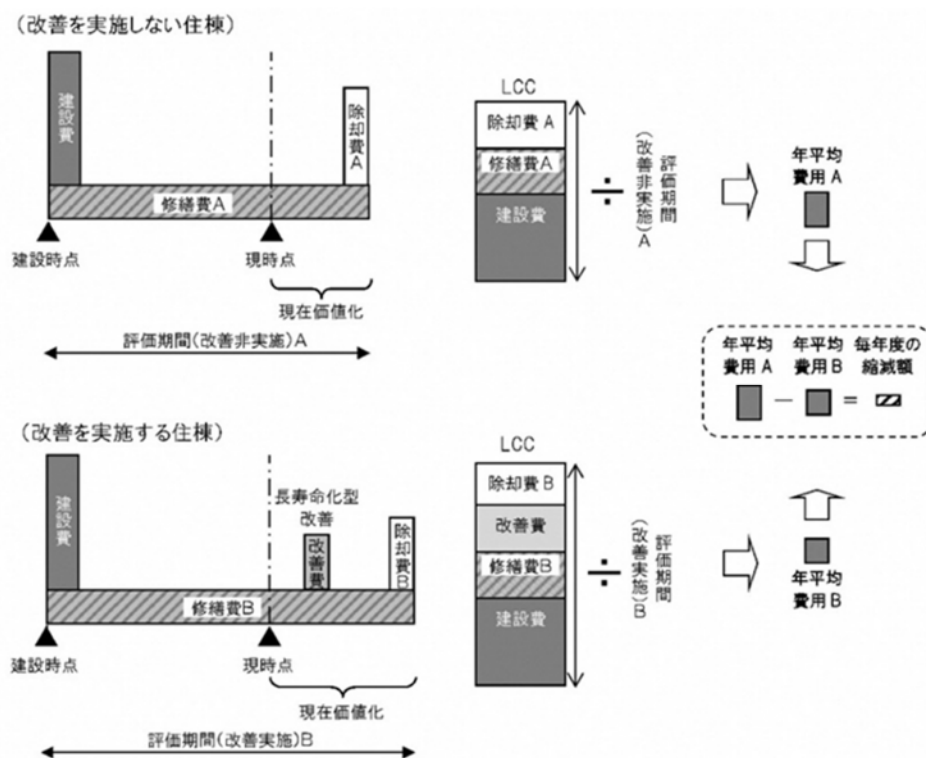


図 9-1 LCCの算出イメージ

資料：公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）

① 1棟のLCC改善効果 = LCC（計画前） - LCC（計画後）〔単位：千円／棟・年〕

② LCC（計画前）

= (建設費 + 修繕費 + 除却費) ÷ 評価期間（改善非実施）A〔単位：千円／棟・年〕

- ・本計画に基づく改善事業を実施しない場合に想定される建設時点から次回建替までに要するコスト。

③ LCC（計画後）

= (建設費 + 修繕費 + 改善費 + 除却費) ÷ 評価期間（改善実施）B〔単位：千円／棟・年〕

- ・本計画に基づく改善事業を実施する場合に想定される建設時点から次回建替までに要するコスト。

9-2 LCC算出にあたっての条件設定

3 計面前モデルにおける算出の手順

① 評価期間（改善非実施）A

- ・本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除却するまでに要する年数とし、以下のように設定します。

計面前（本計画に基づく改善事業を実施しない場合）
耐火：50年 準二：45年 準平、木造：30年

② 修繕費（累積）

修繕費＝建設費×修繕費乗率

- ・上記の修繕費算出式、「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）」の試算例「修繕項目・修繕費乗率・修繕周期表」に基づいて、建設時点から上記「評価期間（改善非実施）A【①】」経過時点までの修繕費を累積した費用とします。

③ 建設費＜計面前モデル・計画後モデルとも共通＞

- ・耐火、準二については、「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）」に基づいて、「建設年及びモデル住棟別推定再建築費」の費用とします。
- ・準平、木造については、『建築着工統計』工事予定額の分析（2009年4月一般財団法人建設物価調査会）における市区町村発注工事単価実績に基づき、「建設年及びモデル住棟別推定再建築費」に係数0.624を乗じた費用とします。

『建築着工統計』工事予定額の分析（2009年4月一般財団法人建設物価調査会）における市区町村発注工事単価実績によると、構造別の建設単価は、下表に示すとおりです。

この構造別建設コストにおいて、鉄筋コンクリート造（RC）を1とした場合の木造（W）は0.624となります。

施設分類	用途	構造別建設コスト（万円/㎡）					
		W	SRC	RC・PC	S	CB	O
集会施設、図書館、博物館等、スポーツ施設、産業系施設、学校、幼稚園・保育園、幼児・児童施設、保健施設、庁舎等、その他行政系施設	公務・文教用建築物	15.3	28.9	24.5	14.2	14.9	9.0
	RC・PCを1としたときの係数	0.624	1.180	1.000	0.580	0.608	0.367

※構造凡例

W : 木造	SRC : 鉄骨鉄筋コンクリート造
RC : 鉄筋コンクリート造	PC : プレキャストコンクリート造
S : 鉄骨造	O : その他（アルミサドイッチパネル壁式）
CB : コンクリートブロック造	

④ 除却費 <計画前モデル・計画後モデルとも共通>

除却費単価（耐火、準二）：3,740.0 千円／戸

除却費単価（準平、木造）：2,330.0 千円／戸

- 耐火、準二については、「平成 31 年版 建築物のライフサイクルコスト 国土交通省大臣官房官庁営繕部監修（中層住宅 4 階程度モデル）」に基づいて、設定しています。
- 準平、木造については、「『建築着工統計』工事予定額の分析」（2009 年 4 月一般財団法人建設物価調査会）における市区町村発注工事単価実績に基づき、耐火、準二の除却費単価に係数 0.624 を乗じた費用とします。

⑤ 計画前 LCC

- 計画前 LCC

＝（ 建設費【③】＋修繕費（累積【②】）＋除却費【④】 ）

÷ 評価期間（改善非実施）A【①】 〔単位：千円／棟・年〕

4 計画後モデルにおける算出の手順

⑥ 評価期間（改善実施）B

- ・LCC（計画後）の評価期間（改善実施）Bは、本計画に基づく改善事業を実施する場合の建設時点から除却するまでに要する年数とし、以下のように設定します。

計画後（本計画に基づく改善事業を実施する場合）

耐火、準二：70年 準平、木造：50年

⑦ 修繕費（累積）

修繕費＝建設費×修繕費乗率

- ・計画前モデルにおける算定の条件と同様に、「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）」の試算例「修繕項目・修繕費乗率・修繕周期表」に基づいて、建設時点から上記「評価期間（改善実施）B【⑥】」経過時点までの修繕費を累積した費用とします。

⑧ 改善費（長寿命化型改善費）

- ・耐火、準二の長寿命化型改善工事の項目は、「屋根・屋上防水」「外壁改修」「給排水設備改修」とし、準平、木造は「屋根・屋上防水」「外壁改修」「外部階段改修」とします。
- ・耐火、準二の改善費については、国土交通省大臣官房官庁営繕部監修「平成31年版建築物のライフサイクルコスト 国土交通省大臣官房官庁営繕部監修（中層住宅4階程度モデル）」に基づき、次表のように設定します。
- ・準平、木造の改善費については、「『建築着工統計』工事予定額の分析」（2009年4月一般財団法人建設物価調査会）における市区町村発注工事単価実績に基づき、耐火、準二の改善費に係数0.624を乗じた費用とします。

表 9-1 長寿命化型改善の単価

改善内容	耐火、準二		準平、木造	
	単価	単位	単価	単位
屋根・屋上防水	180	千円/戸	100	千円/戸
外壁改修	670	千円/戸	400	千円/戸
給排水設備改修	1,000	千円/戸	—	千円/戸
外部階段改修	—	千円/戸	13	千円/戸
合計	1,850	千円/戸	500	千円/戸

⑨ 建設費<計画前モデル・計画後モデルとも共通>

- ・計画前モデルと同様とします。

⑩ 除却費<計画前モデル・計画後モデルとも共通>

- ・計画前モデルと同様とします。

⑪ 計画後LCC

- ・計画後LCC

$$= (\text{建設費【⑨】} + \text{修繕費(累積【⑦】)} + \text{改善費(長寿命化型改善費)} \text{【⑧】} \\ + \text{除却費【⑩】}) \div \text{評価期間(改善実施) B【⑥】} \text{〔単位：千円/棟・年〕}$$

5 LCC改善効果算出の手順**⑫ 年平均改善額**

- ・上記の計画前LCC【⑤】、計画後LCC【⑪】より、
年平均改善額 = 計画前LCC【⑤】 - 計画後LCC【⑪】

⑬ 住棟あたりの年平均縮減額

- ・以上より求めた戸あたり年平均改善額（現在価値化）について、当該住棟の住戸数分を積算し、住棟あたりの年平均改善額を算出します。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できます。

6 LCC縮減効果算出結果

本計画期間における長寿命化型改善により、1住棟あたり年間約15万円から230万円のLCC（ライフサイクルコスト）の縮減効果があると算出されます。

表 9-2 縮減効果

区分	団地名	住棟名	構造	建設年度	戸数	LCC縮減効果(千円/年)	
						住棟当たり	戸当たり
市営	白山第1住宅		耐火	H16	18	1,894	105
市営	原黒住宅	13号～18号	木造	H11	6	934	156
市営	大野第1住宅		耐火	H9	18	1,989	110
市営	おりと住宅		耐火	S53	16	1,587	99
市営	栄町住宅	野かんぞう棟1F	耐火	H3	4	348	87
市営	栄町住宅	野かんぞう棟2・3F	耐火	H3	8	703	88
市営	栄町住宅	あさがお棟1F	耐火	H10	4	451	113
市営	栄町住宅	あさがお棟2・3F	耐火	H10	8	903	113
市営	木戸沢住宅	A棟83・87号 1F	木造	H11	2	311	156
市営	木戸沢住宅	A棟 80号 1F	木造	H11	1	156	156
市営	木戸沢住宅	A棟 77・79号 2F	木造	H11	2	311	156
市営	木戸沢住宅	B棟85・93号 1F	木造	H12	2	318	159
市営	木戸沢住宅	B棟 92号 1F	木造	H12	1	159	159
市営	木戸沢住宅	B棟 86・90号 2F	木造	H12	2	318	159
市営	木戸沢住宅	C棟82号 1F 94号 2F	木造	H13	2	314	157
市営	木戸沢住宅	C棟96号 1F 15号 2F	木造	H13	2	314	157
市営	木戸沢住宅	C棟91号 1F 14号 2F	木造	H13	2	314	157
市営	木戸沢第3住宅		木造	H9	8	1,216	152
市営	瓜生屋第1住宅	1号～4号	木造	H9	4	609	152
市営	瓜生屋第1住宅	5号～8号	木造	H10	4	610	153
市営	瓜生屋第1住宅	9号～10号	木造	H10	2	305	153
市営	瓜生屋第1住宅	11号～16号	木造	H11	6	934	156
市営	瓜生屋第2住宅	1号～12号	木造	H13	4	628	157
市営	瓜生屋第2住宅	5号～8号	木造	H14	4	599	150
市営	瓜生屋第2住宅	9号～10号	木造	H15	2	294	147
市営	後稲葉住宅団地		木造	H13	6	940	157
市営	後稲葉住宅団地		木造	H13	12	1,883	157
特公賃	後稲葉住宅団地		木造	H13	6	940	157
合計					156	20,280	130

9-3 計画期間内の改善事業の概算事業費

今後10年間に想定される改善事業の概算事業費（工事費）を整理すると、次頁のとおりとなります。

表 9-3 今後10年間の概算事業費（工事費）

団地名	住棟番号	戸数	修繕・改善事業の内容			
			R5	R6	R7	R8
白山第1住宅		18	0	0	0	0
原黒住宅	13号～18号	6	0	0	0	0
大野第1住宅		18	0	0	0	0
おりと住宅		16	0	0	0	屋上・屋根防水 外壁改修 給排水設備改修 (長寿命) 29,600
栄町住宅	野かんぞう棟 1F	4	0	外壁改修 (長寿命) 2,680	0	0
栄町住宅	野かんぞう棟 2・3F	8	0	外壁改修 (長寿命) 5,360	0	0
栄町住宅	あさがお棟1F	4	外壁改修 (長寿命) 2,680	0	0	0
栄町住宅	あさがお棟2・ 3F	8	外壁改修 (長寿命) 5,360	0	0	0
木戸沢住宅	A棟83・87号 1F	2	0	0	0	0
木戸沢住宅	A棟 80号 1F	1	0	0	0	0
木戸沢住宅	A棟 77・79号 2F	2	0	0	0	0
木戸沢住宅	B棟85・93号 1F	2	0	0	0	0
木戸沢住宅	B棟 92号 1F	1	0	0	0	0
木戸沢住宅	B棟 86・90号 2F	2	0	0	0	0
木戸沢住宅	C棟82号 1F 94号 2F	2	0	0	0	0
木戸沢住宅	C棟96号 1F 15号 2F	2	0	0	0	0
木戸沢住宅	C棟91号 1F 14号 2F	2	0	0	0	0

(上段：事業名 下段：概算事業費(千円))

修繕・改善事業の内容						計
R9	R10	R11	R12	R13	R14	
					外壁改修 (長寿命)	
0	0	0	0	0	12,060	12,060
			外壁改修 (長寿命)			
0	0	0	2,400	0	0	2,400
屋上・屋根防水 外壁改修 (長寿命)						
15,300	0	0	0	0	0	15,300
0	0	0	0	0	0	29,600
0	0	0	0	0	0	2,680
0	0	0	0	0	0	5,360
0	0	0	0	0	0	2,680
0	0	0	0	0	0	5,360
0	0	外壁改修 (長寿命)				
0	0	800	0	0	0	800
0	0	外壁改修 (長寿命)				
0	0	400	0	0	0	400
0	0	外壁改修 (長寿命)				
0	0	800	0	0	0	800
0	0	外壁改修 (長寿命)				
0	0	800	0	0	0	800
0	0	外壁改修 (長寿命)				
0	0	400	0	0	0	400
0	0	外壁改修 (長寿命)				
0	0	800	0	0	0	800
0	0	外壁改修 (長寿命)				
0	0	0	800	0	0	800
0	0	外壁改修 (長寿命)				
0	0	0	800	0	0	800
0	0	外壁改修 (長寿命)				
0	0	0	800	0	0	800

団地名	住棟番号	戸数	修繕・改善事業の内容			
			R5	R6	R7	R8
木戸沢第3住宅		8	外部階段改修 (長寿命) 104	0	0	0
瓜生屋第1住宅	1号~4号	4	0	0	外壁改修 (長寿命) 1,600	0
瓜生屋第1住宅	5号~8号	4	0	0	外壁改修 (長寿命) 1,600	0
瓜生屋第1住宅	9号~10号	2	0	0	0	0
瓜生屋第1住宅	11号~16号	6	0	0	0	0
瓜生屋第2住宅	1号~12号	4	0	0	0	0
瓜生屋第2住宅	5号~8号	4	0	0	0	0
瓜生屋第2住宅	9号~10号	2	0	0	0	0
後稲葉住宅団地		6	外部階段改修 (長寿命) 78	外壁改修 (長寿命) 2,400	0	0
後稲葉住宅団地		12	0	0	外壁改修 (長寿命) 4,800	0
後稲葉住宅団地		6	外部階段改修 (長寿命) 78	外壁改修 (長寿命) 2,400	0	0
合計			8,300	12,840	8,000	29,600

(上段：事業名 下段：概算事業費(千円))

修繕・改善事業の内容						計
R9	R10	R11	R12	R13	R14	
	外壁改修 (長寿命)					
0	3,200	0	0	0	0	3,304
0	0	0	0	0	0	1,600
0	0	0	0	0	0	1,600
	外壁改修 (長寿命)					
0	800	0	0	0	0	800
	外壁改修 (長寿命)					
0	2,400	0	0	0	0	2,400
				外壁改修 (長寿命)		
0	0	0	0	1,600	0	1,600
				外壁改修 (長寿命)		
0	0	0	0	1,600	0	1,600
				外壁改修 (長寿命)		
0	0	0	0	800	0	800
0	0	0	0	0	0	2,478
0	0	0	0	0	0	4,800
0	0	0	0	0	0	2,478
15,300	6,400	4,000	4,800	4,000	12,060	105,300

—資料—

<参考>「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改訂）平成28年8月」に示された修繕周期表

■修繕周期表

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

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

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

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

参照文献凡例

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

佐渡市市営住宅長寿命化計画

発行年月 平成25年3月（改定 令和5年3月）

発行 佐渡市

編集 佐渡市 建設部 建築住宅課

〒952-1292 新潟県佐渡市千種 232 番地

TEL：0259-67-7403（代表）

FAX：0259-63-3765