

# 松浦市公営住宅等長寿命化計画（第三期）

令和5年3月

松浦市都市計画課

## 1. 公営住宅等長寿命化計画の背景・目的

### ①背景

本市は、令和4年7月現在、32団地169棟1,071戸の公営住宅等ストックを管理しています。そのうちの7割以上は、公営住宅法に定められている耐用年限の1/2を経過した建替え検討対象となる住宅です。

本市では、これらの公営住宅等ストックの長期活用と適切な維持管理を行うため、平成24年度に「松浦市公営住宅等長寿命化計画」を、平成29年度に「松浦市公営住宅等長寿命化計画（第二期）」を策定し、予防保全型管理を行ってきました。

本市の上位計画である「松浦市総合計画」や「第2期松浦市まち・ひと・しごと創生総合戦略」、「松浦市公共施設等総合管理計画」等が改訂されたことから、上位計画との整合と、財政状況や公営住宅等の建物状況、居住者ニーズへ対応するため「松浦市公営住宅等長寿命化計画（第三期）」を策定しました。

### ②目的

本計画は、公営住宅等ストックの将来需要の見通しを踏まえた上で、効率的で効果的な事業内容と、その実施時期等を定めることを目的とします。

## 2. 計画期間

本計画は、令和5年度から令和14年度までの10年間を計画期間とします。前期と後期に区分し、中間年である令和9年度に計画内容の見直しを行います。また、関連法令の改正や上位計画の改訂、事業進捗状況、社会経済状況の変化等に応じて、適宜見直しを行います。

### 3. 公営住宅等の状況

#### ①管理戸数

本市の公営住宅等ストックは、令和4年7月現在、32団地169棟1,071戸です。

#### 【構造別】

市営住宅（全体）を構造別にみると、耐火構造（低耐、中耐）が6割半ば、簡易耐火構造（簡平、簡二）が2割半ば、木造が1割です。

公営住宅等は耐火構造が5割強に対し、その他住宅は9割弱と安全な住宅が多くなっています。

#### 【建設年度別】

市営住宅（全体）を建築年度別にみると、昭和に約7割が、平成に約3割が建設されています。

公営住宅等は平成の建築が約2割に対し、その他住宅は約5割と新しい住宅が多くなっています。

#### 【規模別】

市営住宅（全体）を規模別にみると、床面積50㎡台が3割半ば、60㎡台が2割半ば、30㎡台が2割、それ以外は1割未満です。

公営住宅等は50㎡以上が6割半ばに対し、その他住宅は8割半ばと広い住宅が多くなっています。

#### ②耐用年限

##### 【耐用年限1/2経過状況】

##### ○ 公営住宅等

公営住宅等の耐用年限1/2経過状況は、令和4年度末で631戸、計画期間内に39戸が経過し、合計670戸が建替え検討対象となります。

##### ○ その他住宅

その他住宅の耐用年限1/2経過状況は、令和4年度末で171戸、計画期間内に159戸が経過し、合計330戸が建替え検討対象となります。

##### 【耐用年限超過状況】

##### ○ 公営住宅等

公営住宅等の耐用年限超過状況は、令和4年度末で301戸、計画期間内に29戸が耐用年限を超過し、合計330戸です。

##### ○ その他住宅

その他住宅の耐用年限超過状況は、令和4年度末で10戸、計画期間内に2戸が耐用年限を超過し、合計12戸です。

※公営住宅等（公営住宅、特定公共賃貸住宅、改良住宅）

※その他住宅（再開発住宅、単独住宅、定住促進住宅）

### ③入居者の状況

管理戸数 1,071 戸に対して、入居戸数 868 戸、入居率 81.0%です。空家数は 203 戸で、うち政策空家は 54 戸です。

#### 【世帯主年齢別】

入居世帯の世帯主を年齢別にみると、65 歳以上が 4 割半ばと高齢化しています。60 歳以上を含めると 5 割半ばで、今後も世帯主の高齢化は続きます。

29 歳以下は 1 割未満、30 歳代から 50 歳代は 1 割台です。

#### 【世帯人員別】

入居世帯の平均世帯人員は 2.19 人で、本市の平均世帯人員 2.42 人より 0.23 人少なく、公営住宅等での家族の小規模化はより進んでいます。

世帯人員は、1 人・2 人世帯で 7 割弱、3 人・4 人世帯で 2 割強、5 人以上世帯は 1 割未満です。

#### 【高齢者がいる世帯】

入居世帯のうち 65 歳以上の高齢者がいる世帯は 456 世帯で、5 割以上の世帯に居住しています。ほとんどの団地に高齢者が居住しており、8 割を超える団地もあります。

#### 【入居期間】

入居期間をみると、10 年未満が 3 割半ば、10 年台が 3 割弱、20 年以上が 3 割半ばです。建設年度が古い団地ほど入居期間が長く、建設当初からの入居者と考えられます。

#### 【応募状況】

平成 24 年から令和 3 年の 10 年間の平均応募倍率は 0.8 倍と 1 倍を切っています。

住宅種別でみると、再開発住宅と単独住宅は 1 倍以上、公営住宅、改良住宅、定住促進住宅は 1 倍未満です。

### ④収入超過、高額所得者に対する取組状況

公営住宅等入居世帯のうち、収入超過者は 36 世帯（6.2%）、高額所得者は 5 世帯です。

#### 4. 長寿命化に関する基本方針

##### 【SDGsの目標実現への貢献】

住宅セーフティネットとしての公営住宅は、持続可能な開発目標（SDGs）の理念や目標と深く関連しています。SDGsがターゲットとする貧困や福祉、省エネ、持続都市、省資源化等は、公営住宅等の運営・管理においても重要な課題です。

本市は、公営住宅等の長寿命化への取組みを通して、SDGsの目標実現に貢献します。

関連するSDGs目標	公営住宅等の取組み
【目標1】貧困をなくそう	住宅セーフティネットとしての公営住宅等を供給します
【目標3】すべての人に健康と福祉を	高齢者や障がい者を含めたすべての人が、健康で安心して生活できる公営住宅等を供給します
【目標7】エネルギーをみんなにそしてクリーンに	環境負荷を低減した公営住宅等を供給します
【目標11】住み続けられるまちづくりを	適切に管理され住み続けられる公営住宅等を供給します
【目標15】陸の豊かさも守ろう	自然環境に配慮した公営住宅等を供給します

##### ①ストック活用の基本方針

##### 【住宅ストックに関する方針】

- ・ 本市の人口、世帯数は今後も減少するため、2045年の公営住宅需要は344戸と推計されました。本市は、現在公営住宅696戸を管理しており、半数まで減少する見込みです。
- ・ 建替えを検討する際は、将来需要や入居状況等を踏まえて建替え戸数の調整を行います。

##### 【住宅更新に関する方針】

- ・ 公営住宅等の供給は、誰もが安心していつまでも暮らせるよう、商業施設や医療・福祉施設等の生活利便機能が整った地域で推進します
- ・ コストの低減を図りながら、住宅の長寿命化、省エネ・創エネ化、敷地の緑化等、カーボンニュートラルに取り組めます。

##### 【事業手法選定に関する方針】

- ・ 住宅の状況を把握することで、建替えや改善等、適切な事業手法を検討し、良好な住宅ストックの形成を図ります。
- ・ 安全性・居住性が確保され、耐用年限が10年以上残っている住宅は、個別改善事業により居住環境の向上を図ります。
- ・ 建替事業においては、市による直接建設のほか、借上げ・買取り公営住宅、PPP/PFI事業の導入等、様々な整備手法を視野に入れて検討を行います。
- ・ 耐用年限を超過し老朽化した住宅や、耐震性に問題のある住宅等は、需要や立地等

を踏まえ、建替え若しくは用途廃止を行います。また、人気のない団地や小規模な団地は、集約化を行います。

#### 【居住環境整備に関する方針】

- ・ 高齢単身・夫婦世帯、子育て世帯等に対応できるよう型別供給を図ることで、多様な年代によるコミュニティの形成を支援します。
- ・ 高齢者や障がい者、子育て世帯等、多様なニーズに対応できるよう、住戸及び周辺を含めユニバーサルデザイン化を推進します。
- ・ 耐用年限を超過した住宅が多い中、入居者は建替えよりも水回り施設や建具等の改善を求めており、入居者ニーズを踏まえた対策を行います。

### ②ストックの状況の把握・修繕の実施・データ管理に関する方針

#### 【ストックの状態把握に関する方針】

- ・ 入居者の安全確保と不具合箇所の早期発見を目的として、法定点検（建築基準法第12条）と同等の「定期点検」と、職員による「日常点検」を実施し、ストックの状態を把握します。

#### 【修繕の実施方針】

- ・ 長期修繕計画を基に、計画的に修繕を実施します。
- ・ 「定期点検」や「日常点検」により発見した不具合箇所は、予防保全的な修繕・改善を実施するとともに、長期修繕計画の更新を行います。
- ・ 突発的に発生する不具合箇所は、居住者の安全性や居住性に配慮し、適切に対応します。

#### 【データ管理に関する方針】

- ・ 「定期点検」や「日常点検」の結果、改善履歴等は、データベースを整備、蓄積し、次回点検での活用や、長期修繕計画の更新、長寿命化計画の見直しに活用します。

### ③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（LCC）の縮減に関する方針

#### 【改善事業の実施による長寿命化に関する方針】

- ・ 屋上防水改修や外壁改修等の「長寿命化型改善」は、仕様のグレードアップによる耐久性や断熱性の向上を図る仕上げや材料を選定することで、修繕周期の延長によるLCCの縮減を図ります。
- ・ 「長寿命化型改善」と併せて、「安全性確保型改善」や「居住性向上型改善」、「福祉対応型改善」を行います。

#### 【LCCの縮減に関する方針】

- ・ ストックの状況を把握し適切に対策を講じる予防保全型管理を充実させ、維持管理コストの低減や長寿命化によるLCCの縮減に資する取組みを継続します。

## 5. 公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定

### ①対象

計画の対象は、本市が管理する公営住宅等 32 団地 169 棟 1,071 戸とします。

種別	団地名		管戸数	構造	階数	建設年度	
公営住宅	1. 長嶺団地	2	8	簡平	1	S37	
		3	12	簡平	1	S38	
		3	12	簡平	1	S40	
		1	4	簡平	1	S41	
		2	8	簡平	1	S42	
		1	4	簡平	1	S43	
		2	8	簡平	1	S44	
		1	4	簡平	1	S45	
	2. 御厨団地	1	24	4	中耐	4	S57
			4				
		1	24	4	中耐	4	S58
	4						
	3. 青島団地	1	1	1	木造	1	S29
		2	4	1	木造	1	S36
	4. 蛭子崎団地	2	10	3	中耐	3	H12
		1	4	2	低耐	2	H12
		3	8	2	低耐	2	H12
		1	4	2	低耐	2	H13
		1	4	2	低耐	2	H13
		1	2	2	低耐	2	H13
	5. 岸浜団地	1	1	1	木造	1	S29
	6. 大浜団地	1	8	2	簡二	2	S30
		2	8	1	簡平	1	S36
		2	4	1	木造	1	S36
	7. 白浜団地	5	20	1	簡平	1	S57
		9	34	1	簡平	1	S57
	8. 高野団地	1	30	5	中耐	5	S52
		1	30	5	中耐	5	S53
		1	30	5	中耐	5	S55
		1	30	5	中耐	5	S56
		1	20	5	中耐	5	S57
	9. 前浜団地	6	24	1	簡平	1	S47
		7	26	1	簡平	1	S48
		7	20	1	簡平	1	S51
	10. 羽古場団地	5	9	1	木造	1	S29
	11. 楠籠団地	1	8	2	簡二	2	S31
		2	8	1	簡平	1	S38
		2	8	1	簡平	1	S40
		1	4	1	簡平	1	S41
		2	6	1	簡平	1	S42
		1	4	1	簡平	1	S43
		1	4	1	簡平	1	S44
		2	8	1	簡平	1	S45
		12. 今福団地	1	10	20	中耐	5
	5						
	1		5	5	中耐	5	S60
	5						
	1		15	10	中耐	5	S62
		10					
	1	10	5	中耐	5	H1	
		5					

種別	団地名		管戸数	構造	階数	建設年度
公営住宅	13. 播磨団地	1	16	中耐	4	S57
	14. 仏崎団地	1	12	中耐	3	S60
	15. 丸岩団地	1	6	中耐	3	H5
			6			
			6			
	16. 福崎団地	2	18	低耐	2	H15
		1	6	低耐	2	H15
	17. 中通団地	3	3	木造	1	H4
		1	1	木造	1	H5
		1	3	木造	1	H15
		1	3	木造	1	H16
		2	5	木造	1	H4
		2	5	木造	1	H4
	18. 中央団地	1	2	木造	1	H12
		1	2	木造	1	H12
		1	2	木造	1	H13
2		4	木造	1	H13	
19. 石川団地	1	3	木造	1	H5	
	2	5	木造	1	H6	
	2	2	木造	1	H6	
20. 阿翁団地	2	4	木造	1	H11	
21. 阿翁浦団地	2	4	木造	2	H14	
改良住宅	22. 人柱改良団地	4	24	簡二	2	S48
再開発住宅	23. 不老山団地	2	30	中耐	3	H7
		1	24	中耐	3	H8
			2			
		1	8	中耐	3	H10
2						
単独住宅	24. 清風園住宅	1	1	木造	1	S29
	25. 汐坪住宅	2	3	木造	1	S60
	26. 第2中通団地	2	2	木造	1	S62
		1	1	木造	1	H2
	1	2	木造	1	S62	
	27. 新田住宅	1	1	簡平	1	S48
定住促進住宅	28. 御厨上坊団地	2	70	中耐	5	H1
	29. 高野松山団地	1	39	中耐	5	S53
		1	40	中耐	5	S53
	30. 調川宮ノ前団地	2	80	中耐	5	S58
	31. 今福梶の葉団地	3	3	木造	2	H27
		4	8	木造	2	H27
		3	6	木造	2	H27
		4	8	木造	2	H28
3		6	木造	2	H28	
1	2	木造	2	H29		
32. 福島原団地	2	2	木造	1	H5	

公営住宅等	公営住宅	125	696
	特公賃住宅	1	6
	改良住宅	4	24
その他住宅	再開発住宅	5	71
	単独住宅	8	10
	定住促進住宅	26	264
計		169	1,071

## ② 団地別・住棟別状況の把握

「表 団地別状況」、「表 住棟別状況」参照



■1次判定：①団地敷地の立地環境等の社会的特性判定表

表 団地別状況

種別	団地名	棟数	管理戸数	棟番号	構造	建設年度	需要				高度利用				立地				1次①判定結果				
							募集倍率	判定	空家状況	判定	敷地面積(m <sup>2</sup> )	判定	用途地域(法定建ぺい率/容積率)	判定	利便性(バス停半径300m以内、施設半径800m以内)	判定	地域バランス	判定		災害危険区域等(土砂災害)(重ねるハザードマップ2022年9月28日)	判定	災害危険区域等(浸水想定区域)(重ねるハザードマップ2022年9月28日)	判定
公営住宅	ながみね 1.長嶺団地	1	4	A棟	簡平	S37	0.0 (平均0.0)	×	政策空家24戸	—	10,847.57	○	第2種低層住居専用地域(50/80)	○	駅、商業施設、医療施設、教育施設有り	○	問題なし	○	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
		1	4	B棟	簡平	S37																	継続管理について判断を留保する団地
		1	4	1棟	簡平	S38																	継続管理について判断を留保する団地
		1	4	2棟	簡平	S38																	継続管理について判断を留保する団地
		1	4	3棟	簡平	S38																	継続管理について判断を留保する団地
		1	4	4棟	簡平	S40																	継続管理について判断を留保する団地
		1	4	5棟	簡平	S40																	継続管理について判断を留保する団地
		1	4	6棟	簡平	S40																	継続管理について判断を留保する団地
		1	4	7棟	簡平	S41																	継続管理について判断を留保する団地
		1	4	8棟	簡平	S42																	継続管理について判断を留保する団地
		1	4	9棟	簡平	S42																	継続管理について判断を留保する団地
		1	4	10棟	簡平	S43																	継続管理について判断を留保する団地
		1	4	11棟	簡平	S44																	継続管理について判断を留保する団地
		1	4	12棟	簡平	S44																	継続管理について判断を留保する団地
1	4	13棟	簡平	S45	継続管理について判断を留保する団地																		
	みくりや 2.御厨団地	1	28	2-1	中耐	S57	0.0~3.0 (平均1.2)	○	10戸(16.1%)	×	10,635.78	○	第2種低層住居専用地域(50/80)	○	駅、商業施設、医療施設、教育施設有り	○	問題なし	○	該当なし	○	該当なし	○	継続管理する団地
		1	28	1-1	中耐	S58																	継続管理する団地
		1	6	2-3	中耐	S60																	継続管理する団地
	あおしま 3.青島団地	1	1	5号	木造	S29	—	—	政策空家1戸	—	836.00	×	都市計画区域外	×	教育施設、商業施設有り	○	問題なし	○	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
		1	2	1-2号	木造	S36																	継続管理について判断を留保する団地
		1	2	3-4号	木造	S36																	継続管理について判断を留保する団地

■1次判定：①団地敷地の立地環境等の社会的特性判定表

種別	団地名	棟数	管理戸数	棟番号	構造	建設年度	需要				高度利用				立地				1次①判定結果				
							募集倍率	判定	空家状況	判定	敷地面積(m <sup>2</sup> )	判定	用途地域(法定建ぺい率/容積率)	判定	利便性(バス停半径300m以内、施設半径800m以内)	判定	地域バランス	判定		災害危険区域等(土砂災害)(重ねるハザードマップ2022年9月28日)	判定	災害危険区域等(浸水想定区域)(重ねるハザードマップ2022年9月28日)	判定
公営住宅	4. 蛭子崎団地 えびすざき	1	5	ときわ	中耐	H12	0.0~4.0 (平均4.2)	○	3戸(9.4%)	○	5,440.87	○	第1種住居地域(60/200)	○	バス停、商業施設、公共施設有り	○	問題なし	○	急傾斜地崩壊警戒区域 土石流警戒区域 急傾斜地崩壊危険箇所 土石流危険渓流	△	該当なし	○	継続管理する団地
		1	5	あさぎ	中耐	H12													急傾斜地崩壊警戒区域 土石流警戒区域 急傾斜地崩壊危険箇所 土石流危険渓流				継続管理する団地
		1	4	すみれ	低耐	H12													急傾斜地崩壊警戒区域 土石流警戒区域 急傾斜地崩壊危険箇所 土石流危険渓流				継続管理する団地
		1	2	あかね	低耐	H12													急傾斜地崩壊警戒区域 土石流警戒区域 一部急傾斜地崩壊危険箇所 一部土石流危険渓流				継続管理する団地
		1	2	あんず	低耐	H12													土石流警戒区域				継続管理する団地
		1	4	あやめ	低耐	H12													土石流警戒区域 土石流危険渓流				継続管理する団地
		1	4	わかな	低耐	H13													土石流警戒区域 土石流危険渓流				継続管理する団地
		1	4	もえぎ	低耐	H13													一部急傾斜地崩壊警戒区域 土石流警戒区域 急傾斜地崩壊危険箇所 土石流危険渓流				継続管理する団地
		1	2	さくら	低耐	H13													土石流警戒区域 土石流危険渓流				継続管理する団地
			5. 岸浜団地 きしほま	1	1	-													木造				S29
	6. 大浜団地 おおはま	1	8	1-8	簡二	S30	0.0 (平均0.0)	×	政策空家6戸	—	3,381.49	○	準工業地域(60/200) 第1種低層住居専用地域(50/60)	○	バス停、駅、商業施設、医療施設、公共施設、教育施設有り	○	問題なし	○	一部洪水浸水想定区域(想定最大規模)0.5m未満	△	継続管理について判断を留保する団地		
1		4	A棟	簡平	S36	該当なし													○		継続管理について判断を留保する団地		
1		4	B棟	簡平	S36	該当なし													○		継続管理について判断を留保する団地		
1		2	1-2	木造	S36	該当なし													○		継続管理について判断を留保する団地		
1		2	3-4	木造	S36	該当なし													○		継続管理について判断を留保する団地		

■1次判定：①団地敷地の立地環境等の社会的特性判定表

種別	団地名	棟数	管理戸数	棟番号	構造	建設年度	需要				高度利用				立地				1次①判定結果					
							募集倍率	判定	空家状況	判定	敷地面積(m <sup>2</sup> )	判定	用途地域(法定建ぺい率/容積率)	判定	利便性(バス停半径300m以内、施設半径800m以内)	判定	地域バランス	判定		災害危険区域等(土砂災害)(重ねるハザードマップ2022年9月28日)	判定	災害危険区域等(浸水想定区域)(重ねるハザードマップ2022年9月28日)	判定	
公営住宅	7. 白浜団地 しらほま	1	4	1-1	簡平	S57	0.0~4.0 (平均1.8)	○	3戸(5.6%)	○	29,796.28	○	都市計画区域内 用途地域外 (70/200)	△	バス停、駅、商業施設、公共施設有り	○	問題なし	○	地すべり警戒区域 地すべり危険箇所 急傾斜地崩壊危険箇所	△	該当なし	○	継続管理する団地	
		1	4	1-2	簡平	S57																	継続管理する団地	
		1	4	1-3	簡平	S57																	継続管理する団地	
		1	4	1-4	簡平	S57																	継続管理する団地	
		1	4	1-5	簡平	S57																	継続管理する団地	
		1	2	2-1	簡平	S57																	継続管理する団地	
		1	4	2-2	簡平	S57																	継続管理する団地	
		1	4	2-3	簡平	S57																	継続管理する団地	
		1	4	2-4	簡平	S57																	継続管理する団地	
		1	4	2-5	簡平	S57																	継続管理する団地	
		1	4	2-6	簡平	S57																	継続管理する団地	
		1	4	2-7	簡平	S57																	継続管理する団地	
		1	4	2-8	簡平	S57																	継続管理する団地	
		1	4	2-9	簡平	S57																	継続管理する団地	
			8. 高野団地 たかの	1	30	1A																	中耐	S52
1	30			2A	中耐	S53	地すべり危険箇所	継続管理について判断を留保する団地																
1	30			1B	中耐	S55	一部土石流警戒区域 一部地すべり警戒区域 地すべり危険箇所	継続管理について判断を留保する団地																
1	30			2B	中耐	S56	地すべり警戒区域 地すべり危険箇所	継続管理について判断を留保する団地																
1	20			1C	中耐	S57	地すべり危険箇所	継続管理について判断を留保する団地																

■1次判定：①団地敷地の立地環境等の社会的特性判定表

種別	団地名	棟数	管理戸数	棟番号	構造	建設年度	需要				高度利用				立地				1次①判定結果				
							募集倍率	判定	空家状況	判定	敷地面積(m <sup>2</sup> )	判定	用途地域(法定建ぺい率/容積率)	判定	利便性(バス停半径300m以内、施設半径800m以内)	判定	地域バランス	判定		災害危険区域等(土砂災害)(重ねるハザードマップ2022年9月28日)	判定	災害危険区域等(浸水想定区域)(重ねるハザードマップ2022年9月28日)	判定
公営住宅	9. 栗原団地	1	4	G棟	簡平	S47	0.0~3.0 (平均1.8)	○	2戸(2.9%)	○	13,481.84	○	第1種住居地域(60/200)	○	バス停、駅、商業施設、公共施設、教育施設有り	○	問題なし	○	地すべり警戒区域 地すべり危険箇所	△	該当なし	○	継続管理する団地
		1	4	H棟	簡平	S47																	継続管理する団地
		1	4	I棟	簡平	S47																	継続管理する団地
		1	4	K棟	簡平	S47																	継続管理する団地
		1	4	L棟	簡平	S47																	継続管理する団地
		1	4	M棟	簡平	S47																	継続管理する団地
		1	4	A棟	簡平	S48																	継続管理する団地
		1	4	B棟	簡平	S48																	継続管理する団地
		1	4	C棟	簡平	S48																	継続管理する団地
		1	4	D棟	簡平	S48																	継続管理する団地
		1	4	E棟	簡平	S48																	継続管理する団地
		1	4	F棟	簡平	S48																	継続管理する団地
		1	2	J棟	簡平	S48																	継続管理する団地
		1	2	1	簡平	S51																	継続管理する団地
		1	2	2	簡平	S51																	継続管理する団地
		1	2	3	簡平	S51																	継続管理する団地
		1	2	4	簡平	S51																	継続管理する団地
		1	4	5	簡平	S51																	継続管理する団地
		1	4	6	簡平	S51																	継続管理する団地
		1	4	7	簡平	S51																	継続管理する団地

■1次判定：①団地敷地の立地環境等の社会的特性判定表

種別	団地名	棟数	管理戸数	棟番号	構造	建設年度	需要				高度利用				立地				1次①判定結果						
							募集倍率	判定	空家状況	判定	敷地面積(m <sup>2</sup> )	判定	用途地域(法定建ぺい率/容積率)	判定	利便性(バス停半径300m以内、施設半径800m以内)	判定	地域バランス	判定		災害危険区域等(土砂災害)(重ねるハザードマップ2022年9月28日)	判定	災害危険区域等(浸水想定区域)(重ねるハザードマップ2022年9月28日)	判定		
公営住宅	ほこば 10. 羽古場団地	1	2	-	木造	S29	—	—	政策空家7戸	—	872.78	×	都市計画区域内 用途地域外 (70/200)	△	駅有り	○	問題なし	○	地すべり警戒区域 地すべり危険箇所	△	該当なし	○	継続管理について判断を留保する団地		
		1	2	-	木造	S29																	継続管理について判断を留保する団地		
		1	2	-	木造	S29																	継続管理について判断を留保する団地		
		1	2	-	木造	S29																	継続管理について判断を留保する団地		
		1	1	-	木造	S29																	継続管理について判断を留保する団地		
	くすごもり 11. 楠籠団地	1	8	1-8	簡二	S31	0.0 (平均0.0)	×	政策空家12戸	—	6,137.47	○	第1種住居地域 (60/200)	○	駅、商業施設、 医療施設、公共 施設、教育施設 有り	○	問題なし	○	地すべり警戒区域 地すべり危険箇所 一部急傾斜地崩壊危険箇所	△	該当なし	○	継続管理について判断を留保する団地		
		1	4	1	簡平	S38																	継続管理について判断を留保する団地		
		1	4	2	簡平	S38																	継続管理について判断を留保する団地		
		1	4	3	簡平	S40																	継続管理について判断を留保する団地		
		1	4	4	簡平	S40																	継続管理について判断を留保する団地		
		1	4	5	簡平	S41																	継続管理について判断を留保する団地		
		1	2	6	簡平	S42																	継続管理について判断を留保する団地		
		1	4	7	簡平	S42																	継続管理について判断を留保する団地		
		1	4	11	簡平	S43																	継続管理について判断を留保する団地		
		1	4	10	簡平	S44																	継続管理について判断を留保する団地		
		1	4	8	簡平	S45																	継続管理について判断を留保する団地		
	いまふく 12. 今福団地	1	30	1	中耐	S58	0.0~1.0 (平均0.4)	×	10戸(12.5%)	×	7,238.00	○	第1種住居地域 (60/200)	○	バス停、駅、商 業施設、医療施 設、公共施設、 教育施設有り	○	問題なし	○	地すべり警戒区域 地すべり危険箇所	△	該当なし	○	継続管理について判断を留保する団地		
		1	10	3	中耐	S60																	継続管理について判断を留保する団地		
		1	25	2	中耐	S62																	一部津波浸水想定区域 (想定最大規模) 0.3m未満	△	継続管理について判断を留保する団地
		1	15	4	中耐	H1																	該当なし	○	継続管理について判断を留保する団地
ほりま 13. 播磨団地	1	16	-	中耐	S57	0.0 (平均0.0)	×	5戸(31.3%)	×	1,865.86	○	都市計画区域外	×	商業施設、公共 施設、教育施設 有り	○	問題なし	○	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			
ほりま 14. 弘崎団地	1	12	-	中耐	S60	0.0~1.0 (平均0.1)	×	3戸(25.0%)	○	1,484.53	○	都市計画区域外	×	商業施設、公共 施設、教育施設 有り	○	問題なし	○	該当なし	○	該当なし	○	継続管理する団地			

■1次判定：①団地敷地の立地環境等の社会的特性判定表

種別	団地名	棟数	管理戸数	棟番号	構造	建設年度	需要				高度利用				立地				1次①判定結果				
							募集倍率	判定	空家状況	判定	敷地面積(m <sup>2</sup> )	判定	用途地域(法定建ぺい率/容積率)	判定	利便性(バス停半径300m以内、施設半径800m以内)	判定	地域バランス	判定		災害危険区域等(土砂災害)(重ねるハザードマップ2022年9月28日)	判定	災害危険区域等(浸水想定区域)(重ねるハザードマップ2022年9月28日)	判定
公営住宅	まるいわ丸岩団地	1	6	A棟	中耐	H5	0.0 (平均0.0)	×	16戸(66.7%)	×	12,603.00	○	都市計画区域外	×	公共施設、教育施設有り	○	問題なし	○	地すべり警戒区域 地すべり危険箇所	△	該当なし	○	継続管理について判断を留保する団地
		1	12	B棟	中耐	H5																	継続管理について判断を留保する団地
		1	6	C棟	中耐	H5																	継続管理について判断を留保する団地
	16. 福崎団地	1	6	A棟	低耐	H15	0.0~1.0 (平均0.4)	×	2戸(8.3%)	○	4,457.71	○	都市計画区域外	×	商業施設有り	○	問題なし	○	土石流危険渓流	△	該当なし	○	継続管理する団地
		1	12	C棟	低耐	H15																	継続管理する団地
		1	6	B棟	低耐	H15																	継続管理する団地
公営住宅	なかどおり中通団地	1	1	A棟 101	木造	H4	0.0~1.0 (平均0.4)	×	4戸(26.7%)	×	4,496.18	○	都市計画区域外	×	バス停、商業施設、公共施設、教育施設有り	○	問題なし	○	地すべり危険箇所	△	該当なし	○	継続管理について判断を留保する団地
		1	1	A棟 102	木造	H4																	継続管理について判断を留保する団地
		1	1	A棟 103	木造	H4																	継続管理について判断を留保する団地
		1	1	A棟 104	木造	H5																	継続管理について判断を留保する団地
		1	3	B棟 101-103	木造	H15													該当なし	○			継続管理について判断を留保する団地
		1	3	B棟 201-203	木造	H16																	継続管理について判断を留保する団地
		1	2	C棟 201・202	木造	H4																	継続管理について判断を留保する団地
		1	3	C棟 101-103	木造	H4																	継続管理について判断を留保する団地
	18. 中央団地	1	2	A棟 101-102	木造	H12	0.0~3.0 (平均1.5)	○	2戸(20.0%)	×	6,533.74	○	都市計画区域外	×	バス停、商業施設、公共施設、教育施設有り	○	26. 第2中通団地と近接	×	該当なし	○	該当なし	○	継続管理する団地
		1	2	B棟 101-102	木造	H12																	継続管理する団地
		1	2	A棟 201-202	木造	H13																	継続管理する団地
		1	2	B棟 201-202	木造	H13																	継続管理する団地
		1	2	B棟 203-204	木造	H13																	継続管理する団地
	19. 石川団地	1	3	101-103	木造	H5	0.0~2.0 (平均0.3)	×	4戸(40.0%)	×	1,914.59	○	都市計画区域外	×	バス停、公共施設、教育施設有り	○	問題なし	○	土石流危険渓流	△	該当なし	○	継続管理について判断を留保する団地
		1	2	201-202	木造	H6																	継続管理について判断を留保する団地
		1	3	301-303	木造	H6																	継続管理について判断を留保する団地
		1	1	401	木造	H6																	継続管理について判断を留保する団地
		1	1	402	木造	H6																	継続管理について判断を留保する団地
	20. 阿翁団地	1	2	-	木造	H11	1.0 (平均1.0)	○	1戸(25.0%)	×	1,387.90	○	都市計画区域外	×	バス停・商業施設有り	○	問題なし	○	地すべり警戒区域 地すべり危険箇所	△	該当なし	○	継続管理する団地
		1	2	-	木造	H11																	継続管理する団地
	21. 阿翁浦団地	1	2	-	木造	H14	0.0 (平均0.0)	×	0戸(0.0%)	○	613.02	×	都市計画区域外	×	バス停・商業施設有り	○	問題なし	○	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
1		2	-	木造	H14	継続管理について判断を留保する団地																	

■1次判定：①団地敷地の立地環境等の社会的特性判定表

種別	団地名	棟数	管理戸数	棟番号	構造	建設年度	需要				高度利用				立地				1次①判定結果				
							募集倍率	判定	空家状況	判定	敷地面積(m <sup>2</sup> )	判定	用途地域(法定建ぺい率/容積率)	判定	利便性(バス停半径300m以内、施設半径800m以内)	判定	地域バランス	判定		災害危険区域等(土砂災害)(重ねるハザードマップ2022年9月28日)	判定	災害危険区域等(浸水想定区域)(重ねるハザードマップ2022年9月28日)	判定
改良住宅	22. 人柱改良団地 <small>ひとばしらかいりよ</small>	1	6	A	簡二	S48	0.0 (平均0.0)	×	政策空家3戸	-	2,853.68	○	第1種住居地域 (60/200)	○	駅、商業施設、 医療施設、教育 施設有り	○	問題なし	○	地すべり警戒区域 地すべり危険箇所	△	該当なし	○	継続管理について判断を留保する団地
		1	6	B	簡二	S48																	継続管理について判断を留保する団地
		1	6	C	簡二	S48																	継続管理について判断を留保する団地
		1	6	D	簡二	S48																	継続管理について判断を留保する団地
再開発住宅	23. 不老山団地 <small>ふるうさん</small>	1	12	つどい	中耐	H7	0.0~7.0 (平均1.4)	○	7戸(9.9%)	○	19,873.99	○	第2種低層住居専用地域 (50/80)	○	駅、商業施設、 医療施設、公共 施設、教育施設 有り	○	問題なし	○	一部急傾斜地崩壊警戒区域 地すべり警戒区域 地すべり危険箇所	△	該当なし	○	継続管理する団地
		1	18	いこい	中耐	H7													継続管理する団地				
		1	26	であい	中耐	H8													継続管理する団地				
		1	10	なごみ	中耐	H10													地すべり警戒区域 地すべり危険箇所				継続管理する団地
		1	5	のぞみ	中耐	H10													継続管理する団地				
単独住宅	24. 清風園住宅 <small>せいふうえん</small>	1	1	-	木造	S29	-	-	0戸(0.0%)	○	834.48	×	第2種住居地域 (60/200)	○	バス停、駅、商 業施設、教育施 設有り	○	問題なし	○	地すべり警戒区域 地すべり危険箇所	△	該当なし	○	継続管理する団地
	25. 汐坪住宅 <small>しおつぼ</small>	1	1	-	木造	S60	1.0 (平均1.0)	○	0戸(0.0%)	○	445.70	×	第1種住居地域 第2種住居地域 (60/200)	○	バス停、駅、商 業施設、医療施 設、公共施設、 教育施設有り	○	問題なし	○	地すべり警戒区域 地すべり危険箇所	△	該当なし	○	継続管理する団地
		1	2	-	木造	S60																	継続管理する団地
	26. 第2中通団地 <small>だいになかどおり</small>	1	1	A棟 イ	木造	S62	2.0 (平均2.0)	○	0戸(0.0%)	○	2,088.12	○	都市計画区域外	×	バス停、商業施 設、公共施設、 教育施設有り	○	18. 中央団地と 近接	×	該当なし	○	該当なし	○	継続管理する団地
		1	1	A棟 ロ	木造	S62																	継続管理する団地
		1	1	C棟	木造	H2																	継続管理する団地
		1	2	B棟	木造	S62																	継続管理する団地
27. 新田住宅 <small>しんでん</small>	1	1	1棟	簡平	S48	-	-	0戸(0.0%)	○	180.16	×	第1種住居地域 (60/200)	○	駅、商業施設、 医療施設、公共 施設、教育施設 有り	○	問題なし	○	地すべり警戒区域 地すべり危険箇所	△	該当なし	○	継続管理する団地	
定住促進住宅	28. 御厨上坊団地 <small>みくりやじょうのぼ</small>	1	30	1棟	中耐	H1	0.0~2.0 (平均1.0)	○	9戸(12.9%)	×	5,737.79	○	都市計画区域内 用途地域外 (70/200)	△	駅、商業施設、 医療施設、教育 施設、公共施設 有り	○	問題なし	○	該当なし	○	該当なし	○	継続管理する団地
		1	40	2棟	中耐	H1																	継続管理する団地
	29. 高野松山団地 <small>たかのまつやま</small>	1	39	1棟	中耐	S53	0.0~3.5 (平均1.0)	○	18戸(22.8%)	×	5,079.67	○	第1種中高層住居専用地域 第2種中高層住居専用地域 (60/200)	○	バス停、教育施 設有り	○	8. 高野団地と 近接	×	土石流警戒区域 地すべり危険箇所	△	該当なし	○	継続管理する団地
		1	40	2棟	中耐	S53													一部地すべり警戒区域 土石流警戒区域 地すべり危険箇所				継続管理する団地
	30. 調川宮ノ前団地 <small>つきのかわみやのまえ</small>	1	40	1棟	中耐	S58	0.2~4.0 (平均0.9)	×	20戸(25.0%)	×	6,310.13	○	第1種住居地域 (60/200)	○	バス停、駅、医 療施設、教育施 設有り	○	問題なし	○	地すべり警戒区域 土石流警戒区域 一部急傾斜地崩壊危険箇所 地すべり危険箇所	△	該当なし	○	継続管理について判断を留保する団地
1		40	2棟	中耐	S58	地すべり警戒区域 一部土石流警戒区域 一部急傾斜地崩壊危険箇所 地すべり危険箇所													継続管理について判断を留保する団地				

■1次判定：①団地敷地の立地環境等の社会的特性判定表

種別	団地名	棟数	管理戸数	棟番号	構造	建設年度	需要				高度利用				立地				1次①判定結果				
							募集倍率	判定	空家状況	判定	敷地面積(m <sup>2</sup> )	判定	用途地域(法定建ぺい率/容積率)	判定	利便性(バス停半径300m以内、施設半径800m以内)	判定	地域バランス	判定		災害危険区域等(土砂災害)(重ねるハザードマップ2022年9月28日)	判定	災害危険区域等(浸水想定区域)(重ねるハザードマップ2022年9月28日)	判定
定住促進住宅	いまふくかじのは 31. 今福権の葉団地	1	1	A-1	木造	H27	0.3~1.0 (平均0.8)	×	1戸(30%)	○	8,503.66	○	第1種住居地域 (60/200)	○	バス停、駅、商業施設、医療施設、公共施設、教育施設有り	○	問題なし	○	地すべり警戒区域 地すべり危険箇所	△	該当なし	○	継続管理する団地
		1	1	A-2	木造	H27																	継続管理する団地
		1	2	A-3・A-4	木造	H27																	継続管理する団地
		1	1	A-5	木造	H27																	継続管理する団地
		1	2	A-6・A-7	木造	H27																	継続管理する団地
		1	2	A-8・A-9	木造	H27																	継続管理する団地
		1	2	B-1・B-2	木造	H27																	継続管理する団地
		1	2	B-3・B-4	木造	H27																	継続管理する団地
		1	2	B-5・B-6	木造	H27																	継続管理する団地
		1	2	B-7・B-8	木造	H27																	継続管理する団地
		1	2	C-1・C-2	木造	H28																	継続管理する団地
		1	2	C-3・C-4	木造	H28																	継続管理する団地
		1	2	C-5・C-6	木造	H28																	継続管理する団地
		1	2	C-7・C-8	木造	H28																	継続管理する団地
		1	2	D-1・D-2	木造	H28																	継続管理する団地
		1	2	D-3・D-4	木造	H28																	継続管理する団地
		1	2	D-5・D-6	木造	H28																	継続管理する団地
	1	2	D-7・D-8	木造	H29	継続管理する団地																	
		ふくしまはる 32. 福島原団地	1	1	1棟	木造	H5	0.0~1.0 (平均0.3)	×	1戸(50.0%)	×	629.35	×	都市計画区域外	×	バス停、医療施設、公共施設、教育施設有り	○	問題なし	○	地すべり危険箇所	△	該当なし	○
	1		1	2棟	木造	H5	継続管理について判断を留保する団地																
							○：1倍以上 一：募集なし ×：1倍未満	○：空家率1割未満 一：政策空家 ×：空家率1割以上	○：1000㎡以上 ×：1000㎡未満	○：都市計画区域内 △：都市計画区域内、用途地域外 ×：都市計画区域外	○：利便性が良い ×：利便性が悪い	○：問題なし ×：バランスが悪い	○：該当なし △：警戒区域内、危険箇所 ×：特別警戒区域内	○：該当なし △：0.5m未満 ×：0.5m以上									



■1次判定：②住棟の物理的特性による判定

●はS56年以前の建設であるが、耐震診断の結果、安全性が確認されている。

表 住棟別状況

Table with columns for building type, location, structure, age, safety, and amenities. Rows are grouped by site (e.g., 1. 長嶺団地, 2. 御厨団地, etc.).



■1次判定：②住棟の物理的特性による判定

●はS56年以前の建設であるが、耐震診断の結果、安全性が確認されている。

Table with columns: 種別, 団地名, 棟番号, 構造, 建設年度, 経過年数 (耐用年限, 2022, 2032), 安全性 (躯体, 二方向, 建物, 屋外, 屋外), 居住性 (屋外, ハルコニ, 居住, 屋上, 外壁, 給水管, 排水管, ガス管, 電気, 3, 浴室, 便所, 台所, 給水, 水洗化, 雨水, 開口部, 共同施設, 3階以上), 福祉対応 (浴室, 便所, 共用部, エントランス), 1次判定結果.



■1次判定：②住棟の物理的特性による判定

●はS56年以前の建設であるが、耐震診断の結果、安全性が確認されている。

種別	団地名	棟番号	構造	建設年度	経過年数				安全性						居住性														福祉対応					1次②判定結果							
					耐用年限	2022 経過年数	2032 経過年数	判定	躯体の 安全性	二方向 避難	建物 避難 経路	屋外 防火 施設	屋外 避難 経路	屋外 照明	バルコニ- 手摺	居住 水準 40㎡ 以上	屋上 防水	外壁 劣化	給水管 (35年)	排水管 (35年)	ガス管 (35年)	電気 幹線 (30年)	3箇所 給湯	浴室 (25年)	便所 (25年)	台所 (25年)	給水 方式	水洗化	雨水 排水 施設	開口部		共同施設				3階 以上 エレ ベーター	浴室 手摺	便所 手摺	共用部 手摺	エントラ- ンス段差	
																														ドア	窓	集会所	児童 公園		駐車場						駐輪場
定住促進住宅	いまふくかじのは 31. 今福幌の葉団地	A-1	木造	H27	2015	30	8	18	△	○	-	-	○	○	-	○	○	○	○	○	○	○	○	○	直送	○	○	○	○	○	○	○	○	-	-	○	○	-	○	改善不要	
		A-2	木造	H27	2015	30	8	18	△	○	-	-	○	○	-	○	○	○	○	○	○	○	○	○	直送	○	○	○	○	○	○	○	○	-	-	○	○	-	○	改善不要	
		A-3・A-4	木造	H27	2015	30	8	18	△	○	-	-	○	○	-	○	○	○	○	○	○	○	○	○	直送	○	○	○	○	○	○	○	○	-	-	○	○	-	○	改善不要	
		A-5	木造	H27	2015	30	8	18	△	○	-	-	○	○	-	○	○	○	○	○	○	○	○	○	直送	○	○	○	○	○	○	○	○	-	-	○	○	-	○	改善不要	
		A-6・A-7	木造	H27	2015	30	8	18	△	○	-	-	○	○	-	○	○	○	○	○	○	○	○	○	直送	○	○	○	○	○	○	○	○	-	-	○	○	-	○	改善不要	
		A-8・A-9	木造	H27	2015	30	8	18	△	○	-	-	○	○	-	○	○	○	○	○	○	○	○	○	直送	○	○	○	○	○	○	○	○	-	-	○	○	-	○	改善不要	
		B-1・B-2	木造	H27	2015	30	8	18	△	○	-	-	○	○	-	○	○	○	○	○	○	○	○	○	直送	○	○	○	○	○	○	○	○	-	-	○	○	-	○	改善不要	
		B-3・B-4	木造	H27	2015	30	8	18	△	○	-	-	○	○	-	○	○	○	○	○	○	○	○	○	直送	○	○	○	○	○	○	○	○	-	-	○	○	-	○	改善不要	
		B-5・B-6	木造	H27	2015	30	8	18	△	○	-	-	○	○	-	○	○	○	○	○	○	○	○	○	直送	○	○	○	○	○	○	○	○	-	-	○	○	-	○	改善不要	
		B-7・B-8	木造	H27	2015	30	8	18	△	○	-	-	○	○	-	○	○	○	○	○	○	○	○	○	直送	○	○	○	○	○	○	○	○	-	-	○	○	-	○	改善不要	
		C-1・C-2	木造	H28	2016	30	7	17	△	○	-	-	○	○	-	○	○	○	○	○	○	○	○	○	直送	○	○	○	○	○	○	○	○	-	-	○	○	-	○	改善不要	
		C-3・C-4	木造	H28	2016	30	7	17	△	○	-	-	○	○	-	○	○	○	○	○	○	○	○	○	直送	○	○	○	○	○	○	○	○	-	-	○	○	-	○	改善不要	
		C-5・C-6	木造	H28	2016	30	7	17	△	○	-	-	○	○	-	○	○	○	○	○	○	○	○	○	直送	○	○	○	○	○	○	○	○	-	-	○	○	-	○	改善不要	
		C-7・C-8	木造	H28	2016	30	7	17	△	○	-	-	○	○	-	○	○	○	○	○	○	○	○	○	直送	○	○	○	○	○	○	○	○	-	-	○	○	-	○	改善不要	
		D-1・D-2	木造	H28	2016	30	7	17	△	○	-	-	○	○	-	○	○	○	○	○	○	○	○	○	直送	○	○	○	○	○	○	○	○	-	-	○	○	-	○	改善不要	
		D-3・D-4	木造	H28	2016	30	7	17	△	○	-	-	○	○	-	○	○	○	○	○	○	○	○	○	直送	○	○	○	○	○	○	○	○	-	-	○	○	-	○	改善不要	
		D-5・D-6	木造	H28	2016	30	7	17	△	○	-	-	○	○	-	○	○	○	○	○	○	○	○	○	直送	○	○	○	○	○	○	○	○	-	-	○	○	-	○	改善不要	
D-7・D-8	木造	H29	2017	30	6	16	△	○	-	-	○	○	-	○	○	○	○	○	○	○	○	○	直送	○	○	○	○	○	○	○	○	-	-	○	○	-	○	改善不要			
定住促進住宅	ふくしまはる 32. 福島原団地	1棟	木造	H5	1993	30	30	40	×	○	-	-	○	○	-	○	○	○	○	○	○	×	○	×	×	×	直送	○	○	△	○	-	-	-	-	-	×	×	-	×	改善が必要
		2棟	木造	H5	1993	30	30	40	×	○	-	-	○	○	-	○	○	○	○	○	○	×	○	×	×	×	直送	○	○	○	○	-	-	-	-	-	×	×	-	×	改善が必要

### ③団地別・住棟別の事業手法の選定

■公営住宅等活用手法別戸数（合計）

対 象	1～5年目 (前期)	6～10年目 (後期)	備考
管理戸数	1,071 戸	1,068 戸	11年目994戸
新規整備事業予定戸数	0 戸	0 戸	
維持管理予定戸数	1,068 戸	994 戸	
うち計画修繕対応戸数	668 戸	690 戸	維持管理含む
うち改善事業予定戸数	400 戸	304 戸	
個別改善事業戸数	400 戸	304 戸	
全面的改善事業予定戸数	0 戸	0 戸	
建替予定戸数	0 戸	0 戸	
用途廃止予定戸数	3 戸	74 戸	

○内訳（公営住宅）

対 象	1～5年目 (前期)	6～10年目 (後期)	備考
管理戸数	696 戸	695 戸	11年目621戸
新規整備事業予定戸数	0 戸	0 戸	
維持管理予定戸数	695 戸	621 戸	
うち計画修繕対応戸数	524 戸	323 戸	維持管理含む
うち改善事業予定戸数	171 戸	298 戸	
個別改善事業戸数	171 戸	298 戸	
全面的改善事業予定戸数	0 戸	0 戸	
建替予定戸数	0 戸	0 戸	
用途廃止予定戸数	1 戸	74 戸	

○内訳（特定公共賃貸住宅）

対 象	1～5年目 (前期)	6～10年目 (後期)	備考
管理戸数	6 戸	6 戸	
新規整備事業予定戸数	0 戸	0 戸	
維持管理予定戸数	6 戸	6 戸	
うち計画修繕対応戸数	6 戸	0 戸	維持管理含む
うち改善事業予定戸数	0 戸	6 戸	
個別改善事業戸数	0 戸	6 戸	
全面的改善事業予定戸数	0 戸	0 戸	
建替予定戸数	0 戸	0 戸	
用途廃止予定戸数	0 戸	0 戸	

## ○内訳（改良住宅）

対 象	1～5年目 (前期)	6～10年目 (後期)	備考
管理戸数	24 戸	24 戸	
新規整備事業予定戸数	0 戸	0 戸	
維持管理予定戸数	24 戸	24 戸	
うち計画修繕対応戸数	24 戸	24 戸	維持管理含む
うち改善事業予定戸数	0 戸	0 戸	
個別改善事業戸数	0 戸	0 戸	
全面的改善事業予定戸数	0 戸	0 戸	
建替予定戸数	0 戸	0 戸	
用途廃止予定戸数	0 戸	0 戸	

## ○内訳（再開発住宅）

対 象	1～5年目 (前期)	6～10年目 (後期)	備考
管理戸数	71 戸	71 戸	
新規整備事業予定戸数	0 戸	0 戸	
維持管理予定戸数	71 戸	71 戸	
うち計画修繕対応戸数	71 戸	71 戸	維持管理含む
うち改善事業予定戸数	0 戸	0 戸	
個別改善事業戸数	0 戸	0 戸	
全面的改善事業予定戸数	0 戸	0 戸	
建替予定戸数	0 戸	0 戸	
用途廃止予定戸数	0 戸	0 戸	

## ○内訳（単独住宅）

対 象	1～5年目 (前期)	6～10年目 (後期)	備考
管理戸数	10 戸	8 戸	
新規整備事業予定戸数	0 戸	0 戸	
維持管理予定戸数	8 戸	8 戸	
うち計画修繕対応戸数	8 戸	8 戸	維持管理含む
うち改善事業予定戸数	0 戸	0 戸	
個別改善事業戸数	0 戸	0 戸	
全面的改善事業予定戸数	0 戸	0 戸	
建替予定戸数	0 戸	0 戸	
用途廃止予定戸数	2 戸	0 戸	

## ■定住促進住宅活用手法別戸数（内訳）

対 象	1～5年目 (前期)	6～10年目 (後期)	備考
管理戸数	264 戸	264 戸	
新規整備事業予定戸数	0 戸	0 戸	
維持管理予定戸数	264 戸	264 戸	
うち計画修繕対応戸数	35 戸	264 戸	維持管理含む
うち改善事業予定戸数	229 戸	0 戸	
個別改善事業戸数	229 戸	0 戸	
全面的改善事業予定戸数	0 戸	0 戸	
建替予定戸数	0 戸	0 戸	
用途廃止予定戸数	0 戸	0 戸	

## 参考) 計画期間における事業手法

■ 3次判定表 (計画期間における事業手法)

種別	団地名	構造	建設年度	現在管理戸数	手 法	計画管理戸数	活用内容
公営住宅	ながみね 1. 長嶺団地	簡平	S37,38, 40~45	60	用途廃止	0	耐用年限を超過し、広範囲に劣化が見られる。入居募集を停止しているため、入居者移転後用途廃止する
	みくりや 2. 御厨団地	2-1 (中耐)	S57	28	個別改善	28	<ul style="list-style-type: none"> <li>【長寿命化型】</li> <li>・外壁改修 (共用階段改修含む)</li> <li>・給排水管改修</li> <li>【居住性向上型】</li> <li>・3点給湯器設置</li> <li>【福祉対応型】</li> <li>・浴室改修</li> <li>・エントランスの段差解消</li> </ul>
		1-1 (中耐)	S58	28	個別改善	28	<ul style="list-style-type: none"> <li>【長寿命化型】</li> <li>・外壁改修 (共用階段改修含む)</li> <li>・給排水管改修</li> <li>【居住性向上型】</li> <li>・3点給湯器設置</li> <li>【福祉対応型】</li> <li>・浴室改修</li> <li>・エントランスの段差解消</li> </ul>
		2-3 (中耐)	S60	6	個別改善	6	<ul style="list-style-type: none"> <li>【長寿命化型】</li> <li>・外壁改修 (共用階段改修含む)</li> <li>・給排水管改修</li> <li>【居住性向上型】</li> <li>・3点給湯器設置</li> <li>【安全性確保型】</li> <li>・バルコニー手摺改修</li> <li>【福祉対応型】</li> <li>・浴室改修</li> <li>・エントランスの段差解消</li> </ul>
		共同施設	—	—	個別改善	—	<ul style="list-style-type: none"> <li>【安全性確保型】</li> <li>・屋外照明灯取替 (3基)</li> </ul>
	あおしま 3. 青島団地	木造	S29,36	5	用途廃止	0	耐用年限を超過し、広範囲に劣化が見られる。耐震性も無いため、入居者移転後、用途廃止する。
	えびすぎき 4. 蛭子崎団地	中耐	H12	10	個別改善	10	<ul style="list-style-type: none"> <li>【長寿命化型】</li> <li>・外壁改修</li> </ul>
		低耐	H12,13	22	個別改善	22	<ul style="list-style-type: none"> <li>【長寿命化型】</li> <li>・外壁改修</li> </ul>
	きはま 5. 岸浜団地	木造	S29	1	用途廃止	0	耐用年限を超過し、広範囲に劣化が見られる。入居募集を停止しているため、用途廃止する。
	おおはま 6. 大浜団地	簡二	S30	20	維持管理	20	耐用年限を超過し、広範囲に劣化が見られる。ただし、入居者がいるため、本計画期間は適切に維持管理を行う。次期計画で用途廃止を検討する。
		簡平	S36				
		木造	S36				
	しらはま 7. 白浜団地	簡平	S57	54	修繕対応	54	建物が部分的に劣化し、耐用年限を超過しているため、修繕対応する。 <ul style="list-style-type: none"> <li>・屋根改修 (単費)</li> <li>・外壁改修 (単費)</li> </ul>
たかの 8. 高野団地	1A (中耐)	S52	30	個別改善	30	<ul style="list-style-type: none"> <li>【長寿命化型】</li> <li>・屋上防水改修 (1/2)</li> <li>・外壁改修 (共用階段改修含む)</li> <li>・給排水管改修</li> <li>【居住性向上型】</li> <li>・3点給湯器設置</li> <li>【福祉対応型】</li> <li>・浴室改修</li> <li>・共用部手摺改修</li> <li>・エントランスの段差解消</li> </ul>	
	2A (中耐)	S53	30	個別改善	30	<ul style="list-style-type: none"> <li>【長寿命化型】</li> <li>・排水管改修</li> <li>【居住性向上型】</li> <li>・3点給湯器設置</li> <li>【福祉対応型】</li> <li>・浴室改修</li> <li>・共用部手摺改修</li> <li>・エントランスの段差解消</li> </ul>	
	1B (中耐)	S55	30	個別改善	30	<ul style="list-style-type: none"> <li>【長寿命化型】</li> <li>・屋上防水改修</li> <li>・外壁改修 (共用階段改修含む)</li> <li>・給排水管改修</li> <li>【居住性向上型】</li> <li>・3点給湯器設置</li> <li>【福祉対応型】</li> <li>・浴室改修</li> <li>・共用部手摺改修</li> <li>・エントランスの段差解消</li> </ul>	



■ 3次判定表（計画期間における事業手法）

種別	団地名	構造	建設年度	現在管理戸数	手 法	計画管理戸数	活用内容
公営住宅	たかの 8. 高野団地	2B (中耐)	S56	30	個別改善	30	【長寿命化型】 ・ 屋上防水改修 ・ 外壁改修（共用階段改修含む） ・ 給排水管改修 【居住性向上型】 ・ 3点給湯器設置 【福祉対応型】 ・ 浴室改修 ・ エントランスの段差解消
		1C (中耐)	S57	20	個別改善	20	【長寿命化型】 ・ 排水管改修 【居住性向上型】 ・ 3点給湯器設置 【福祉対応型】 ・ 浴室改修 ・ エントランスの段差解消
		共同施設	—	—	個別改善	—	【安全性確保型】 ・ 屋外照明灯取替（6基） 【居住性向上型】 ・ 集会所改修
	まえはま 9. 前浜団地	簡平	S47,48, 51	70	維持管理	70	耐用年限を超過し、広範囲に劣化が見られる。ただし、入居者がいるため、本計画期間は適切に維持管理を行う。次期計画で建替え、又は用途廃止を検討する。
	ほこば 10. 羽古場団地	木造	S29	9	用途廃止	0	耐用年限を超過し、広範囲に劣化が見られる。入居募集を停止しているため、入居者移転後、用途廃止する。
	くすごもり 11. 楠籠団地	簡二	S31	8	維持管理	8	耐用年限を超過し、広範囲に劣化が見られる。ただし、入居者がいるため、本計画期間は適切に維持管理を行う。次期計画で建替え、又は用途廃止を検討する。
		簡平	S38,40 ～45	42		42	
	いまふく 12. 今福団地	1 (中耐)	S58	30	個別改善	30	【長寿命化型】 ・ 屋上防水改修 ・ 外壁改修 ・ 給排水管改修 【居住性向上型】 ・ 3点給湯器設置 【福祉対応型】 ・ 浴室改修 ・ 共用部手摺改修
		3 (中耐)	S60	10	個別改善	10	【長寿命化型】 ・ 屋上防水改修 ・ 外壁改修 ・ 給排水管改修 【居住性向上型】 ・ 3点給湯器設置 【福祉対応型】 ・ 浴室改修 ・ 共用部手摺改修
		2 (中耐)	S62	25	個別改善	25	【長寿命化型】 ・ 屋上防水改修 ・ 外壁改修 ・ 給排水管改修 【居住性向上型】 ・ 3点給湯器設置 【安全性確保型】 ・ バルコニー手摺改修 【福祉対応型】 ・ 浴室改修 ・ 共用部手摺改修
		4 (中耐)	H1	15	個別改善	15	【長寿命化型】 ・ 外壁改修 【居住性向上型】 ・ 3点給湯器設置 【福祉対応型】 ・ 浴室改修
		共同施設	—	—	個別改善	—	【安全性確保型】 ・ 屋外照明灯取替（4基）
	ほりま 13. 播磨団地	— (中耐)	S57	16	個別改善	16	【長寿命化型】 ・ 屋上防水改修 ・ 外壁改修（共用階段改修含む） ・ 給排水管（污水管のみ） 【居住性向上型】 ・ 3点給湯器設置 【福祉対応型】 ・ 浴室改修 ・ 共用部手摺設置
		共同施設	—	—	個別改善	—	【安全性確保型】 ・ 屋外照明灯取替（1基）

■ 3次判定表（計画期間における事業手法）

種別	団地名	構造	建設年度	現在管理戸数	手法	計画管理戸数	活用内容
公営住宅	ほとけさき 14. 仏崎団地	中耐	S60	12	個別改善	12	【長寿命化型】 ・給排水管改修 【居住性向上型】 ・3点給湯器設置 【福祉対応型】 ・浴室改修 ・共用部手摺改修
	まるいね 15. 丸岩団地	A (中耐)	H5	6	個別改善	6	【長寿命化型】 ・屋上防水改修 ・外壁改修 【福祉対応型】 ・浴室改修 ・エントランス段差解消
		B (中耐)	H5	12	個別改善	12	【長寿命化型】 ・屋上防水改修 ・外壁改修 【福祉対応型】 ・浴室改修 ・エントランス段差解消
		C (中耐)	H5	6	個別改善	6	【長寿命化型】 ・屋上防水改修 ・外壁改修 【福祉対応型】 ・浴室改修 ・エントランス段差解消
		共同施設	—	—	修繕対応	—	【安全性確保型】 ・屋外照明灯取替（2基）（単費）
	ふくさき 16. 福崎団地	A棟 (低耐)	H15	6	個別改善	6	【長寿命化型】 ・外壁改修
		C棟 (低耐)	H15	12	個別改善	12	【長寿命化型】 ・外壁改修
		B棟 特公賃 (低耐)	H15	6	個別改善	6	【長寿命化型】 ・外壁改修 【福祉対応型】 ・エントランスの段差解消（単費）
	なかどおり 17. 中通団地	A・C棟 (木造)	H4,5	9	修繕対応	9	建物が部分的に劣化し、耐用年限を超過しているため、修繕対応する。 ・屋根改修（単費） ・外壁改修（単費）
		B棟 (木造)	H15,16	6	維持管理	6	建物の状態が比較的良好なため、本計画期間は適切に維持管理を行う。
	ちゅうおう 18. 中央団地	木造	H12,13	10	維持管理	10	建物の状態が比較的良好なため、本計画期間は適切に維持管理を行う。
	いしごう 19. 石川団地	木造	H5,6	10	修繕対応	10	建物が部分的に劣化し、令和6年に全住棟が耐用年限を超過するため、修繕対応する。 ・屋根改修（単費） ・外壁改修（単費）
	あおう 20. 阿翁団地	木造	H11	4	維持管理	4	建物の状態が比較的良好なため、本計画期間は適切に維持管理を行う。
	あおうら 21. 阿翁浦団地	木造	H14	4	維持管理	4	建物の状態が比較的良好なため、本計画期間は適切に維持管理を行う。
公営住宅				696	—	621	—
特定公共賃貸住宅				6	—	6	—
改良住宅	ひとぼしらかいりょう 人柱改良団地	簡二	S48	24	維持管理	24	耐用年限を超過し、広範囲に劣化が見られる。ただし、入居者がいるため、本計画期間は適切に維持管理を行う。次期計画で建替え、又は用途廃止を検討する。
	改良住宅			24	—	24	—
再開発住宅	ふろうさん 23. 不老山団地	つどい (中耐)	H7	12	維持管理	12	R2年度に外壁改修及び屋根改修を行っており、建物の状態が比較的良好なため、本計画期間は適切に維持管理を行う。
		いこい (中耐)	H7	18	維持管理	18	R2年度に外壁改修及び屋根改修を行っており、建物の状態が比較的良好なため、本計画期間は適切に維持管理を行う。
		であい (中耐)	H8	26	維持管理	26	R2年度に外壁改修及び屋根改修を行っており、建物の状態が比較的良好なため、本計画期間は適切に維持管理を行う。
		なごみ (中耐)	H10	10	維持管理	10	R2年度に外壁改修及び屋根改修を行っており、建物の状態が比較的良好なため、本計画期間は適切に維持管理を行う。
		のぞみ (中耐)	H10	5	維持管理	5	R2年度に外壁改修及び屋根改修を行っており、建物の状態が比較的良好なため、本計画期間は適切に維持管理を行う。
	共同施設	—	—	個別改善	—	【安全性確保型】 ・屋外照明灯取替（4基） 【居住性向上型】 ・集会所改修	
再開発住宅				71	—	71	—

■ 3次判定表（計画期間における事業手法）

種別	団地名	構造	建設年度	現在管理戸数	手法	計画管理戸数	活用内容
単独住宅	せいふうえん 24. 清風園住宅	木造	S29	1	用途廃止	0	耐用年限を超過し、広範囲に劣化が見られる。耐震性も無いため、入居者移転後、用途廃止する。
	しおつぼ 25. 汐坪住宅	木造	S60	3	修繕対応	3	建物が広範囲に劣化し、耐用年限を超過しているため、修繕対応する。 ・屋根改修（単費） ・外壁改修（単費）
	だいになかどおり 26. 第2中通団地	木造	S62,H2	5	修繕対応	5	建物が広範囲に劣化し、耐用年限を超過しているため、修繕対応する。 ・屋根改修（単費） ・外壁改修（単費）
	しんでん 27. 新田住宅	簡平	S48	1	用途廃止	0	耐用年限を超過し、広範囲に劣化が見られる。耐震性も無いため、入居者移転後、用途廃止とする。
単独住宅				10	—	8	—
定住促進住宅	みくりやじょうのぼう 28. 御厨上坊団地	1棟 (中耐)	H1	30	個別改善	30	【長寿命化型】 ・屋上防水改修 ・外壁改修 【福祉対応型】 ・エントランス段差解消
		2棟 (中耐)	H1	40	個別改善	40	【長寿命化型】 ・屋上防水改修 ・外壁改修 【福祉対応型】 ・エントランス段差解消
	たかのまつやま 29. 高野松山団地	1棟 (中耐)	S53	39	個別改善	39	【長寿命化型】 ・屋上防水改修 ・外壁改修 ・給排水管改修 【安全性確保型】 ・バルコニー手摺改修 【福祉対応型】 ・共用部手摺設置、改修（共用階段、踊場） ・エントランス段差解消
		2棟 (中耐)	S53	40	個別改善	40	【長寿命化型】 ・屋上防水改修 ・外壁改修 ・給排水管改修 【安全性確保型】 ・バルコニー手摺改修 【福祉対応型】 ・共用部手摺設置、改修（共用階段、踊場） ・エントランス段差解消
	つぎのかわみやのまえ 30. 調川宮ノ前団地	1棟 (中耐)	S58	40	個別改善	40	【長寿命化型】 ・屋上防水改修 ・外壁改修 ・給排水管改修 【福祉対応型】 ・共用部手摺改修（既存手摺） ・エントランス段差解消
		2棟 (中耐)	S58	40	個別改善	40	【長寿命化型】 ・屋上防水改修 ・外壁改修 ・給排水管改修 【福祉対応型】 ・共用部手摺改修（既存手摺） ・エントランス段差解消
		共同施設	—	—	個別改善	—	【安全性確保型】 ・屋外照明灯取替（4基）
	いまふくかじのは 31. 今福椏の葉団地	木造	H27~29	33	維持管理	33	H27~H29年度に建設された新しい団地である。建物の状態が比較的良好的なため、本計画期間は適切に維持管理を行う。
	ふくしまはる 32. 福島原団地	木造	H5	2	修繕対応	2	建物の状態は比較的良好である。ただし、築30年を経過するため、修繕対応する。 ・屋根改修（単費） ・外壁改修（単費）
	定住促進住宅				264	—	264
公営住宅等総戸数				1,071		994	

## 6. 点検の実施方針

入居者の安全性、居住性に関わる不具合箇所の早期発見と、修繕コストの抑制・平準化のため、定期的な点検と日常的な点検を実施します。

点検により不具合箇所を発見した場合は、修繕等適切な対応や専門家による詳細調査を行い、入居者の安全性と居住性を確保します。

### ①定期点検

全棟を対象として、法定点検（建築基準法第 12 条で規定する点検）と同等の調査を実施します。

#### 【点検方法・箇所】

建築基準法第 12 条で規定する有資格者が、目視により 12 条点検項目の破損、摩耗、変形、滅失等の有無を確認します。

#### 【点検周期】

敷地及び建物：3 年に 1 回

建築設備：年 1 回

### ②日常点検

全棟を対象として、定期点検の他に団地巡回による日常的な保守点検を実施します。

#### 【点検方法・箇所】

職員により「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、敷地及び地盤、建物外部、避難施設、建築設備等の点検を実施します。

共同施設についても必要箇所を点検します。

住戸内部、住戸設備（電気・機械設備）、バルコニー等の点検は、入居者退去時に実施します。

#### 【点検周期】

基本年 1 回

ただし、定期点検、改善設計時に実施する詳細劣化調査等と時期の調整等を行い、効率的に実施します。

### ③点検結果のデータベース化

定期点検や日常点検の結果は、データベース等に記録し、次回の点検や改善周期の確認、修繕計画等に活用します。

## 7. 計画修繕の実施方針

予防保全的な観点から計画的な修繕を行い、公営住宅等の安全性と居住性を維持します。

### ①計画的な修繕

- ・ 公営住宅等の長期活用のため、躯体や部位の耐用年数や劣化状況から、将来見込まれる修繕工事の内容等を記載した「長期修繕計画」を作成し、計画的に修繕を実施します。
- ・ 「長期修繕計画」に盛り込む修繕は、大規模で多額の費用を要する、外部（屋上防水、外壁）改修、浴室改修、配管等（給・排水管）更新とします。
- ・ 改善事業の交付金対象となる修繕は、可能な限り改善事業で実施します。

### ②実施時期と効率化等

- ・ 計画修繕の実施は、長期修繕計画を基本に、点検による劣化状況や改善履歴等を踏まえて、実施時期を調整します。
- ・ 関連する複数の部位を同時に修繕したり、団地ごとに修繕する等、修繕コストの縮減や居住者への負担軽減に努めます。

### ③修繕履歴のデータベース化

- ・ 修繕の履歴は、点検結果と同様にデータベースに蓄積し、次の点検や長期修繕計画の見直し等に活用します。

## 8. 改善事業の実施方針

改善事業は、安全性や居住性が確保され、長期活用を図る住棟において、住棟の状況に応じた改善事業を実施します。

関連する複数の部位や団地単位で改善事業を実施することで、コストの縮減と入居者の負担軽減に努めます。

維持管理住棟や用途廃止予定住棟は、原則として大規模な改善・修繕は予定していませんが、入居者の安全性に関わる修繕については最優先に実施します。

### ①長寿命化型改善

躯体の劣化影響への低減、耐久性の向上、維持管理の容易性向上等の観点から予防保全的な改善を行います。屋上や外壁、内壁等の耐久性向上や配管等の耐久性・耐食性向上に資する工事が該当します。

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

#### 【計画期間における改善メニュー】

- 屋上防水改修
- 外壁改修
- 給水管更新（共用管・専用管）
- 排水管更新（排水管・雑排水管）

### ②安全性確保型改善

避難設備や避難経路の確保等、非常時に円滑に避難できるための改善を行います。

#### 【計画期間における改善メニュー】

- バルコニー手摺交換
- 屋外照明灯取替（共同施設）

### ③居住性向上型改善

住戸設備や共同施設等の機能向上等、居住性の向上のための改善を行い、居住者満足度の向上を図ります。

#### 【計画期間における改善メニュー】

- 3点給湯器設置
- 集会所改修（共同施設）

### ④福祉対応型改善

高齢者、障がい者を含む全ての人が、安全・安心して居住できるよう、住戸内及び共用部、屋外のバリアフリー化を進めます。

#### 【計画期間における改善メニュー】

- 浴室改修（高齢者対応）
- 共用部の手摺設置・改修

- エントランスの段差解消

#### ⑤修繕対応

耐用年限を超過した木造及び簡易耐火構造平屋の外部修繕を市単費で行います。

【計画期間における改善メニュー】

- 屋根塗装
- 外壁塗装

## 9. 建替事業の実施方針

本計画期間に建替え予定の住棟はありません。次期計画で建替事業を予定する場合は、下記方針に基づいて建替え検討を行います。

### ①建替え方針

- ・ 建替え手法は、市による直接建設のほか、借上げ・買取り公営住宅、PPP/PFI 事業の導入等、様々な整備手法を視野に入れて検討を行います。
- ・ 建替え場所は、まちなか居住と地域活性化を念頭に選定します。
- ・ 建替え戸数は、入居状況や必要ストック数等を考慮して決定します。
- ・ 住宅、共同施設の整備水準は、「松浦市公営住宅条例」等に基づくとともに、「長寿社会対応住宅設計指針」及び「高齢者が居住する住宅の設計に係る指針」に準拠した適正水準を確保します。
- ・ カーボンニュートラルへの取組として、ZEH（ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス）水準省エネ住宅での建替えを検討します。
- ・ コミュニティの形成を図るため、高齢単身世帯、高齢夫婦世帯、子育て世帯が混在できるよう、世帯規模に合わせた型別供給を行います。
- ・ 高齢者、障がい者、子育て世帯が安全に安心して暮らせるよう、住戸及び周辺を含めバリアフリー化を推進します。

### ②入居者への対応方針

- ・ 入居者へ建替え計画、スケジュール、建替え後の家賃の上昇等について、十分な説明を行います。
- ・ 入居者の家賃負担軽減のため、適正な間取り、傾斜家賃制度、他の公営住宅への移転等、多様なメニューを準備し、建替えへの理解を得ます。
- ・ 建替事業のスムーズな事業推進のため、政策空家対策により空家を確保します。



## 10. 長寿命化のための事業実施予定一覧

下記様式参照

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

【様式2】新規整備事業及び建替事業の実施予定一覧

【様式3】共同施設に係る事業の実施予定一覧（集会所・遊具等）

## 11. ライフサイクルコストとその縮減効果の算出

計画期間内に長寿命化型改善事業を予定している住棟を対象に LCC の縮減効果を検証した結果、全ての住棟において縮減額がプラスとなり、事業効果が確認されました。

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧参照