

波佐見町公営住宅長寿命化計画（第2期）
【2024年度～2033年度】

報 告 書

令和6年1月
(2024年)

波 佐 見 町

目 次

I 計画の目的と方針

- 1 計画の背景 1
- 2 計画の目的 1
- 3 計画の位置づけ 1
- 4 計画の期間 2

II 波佐見町の概要

- 1 人口・世帯数等 3
- 2 住宅事情 5

III 公営住宅の概要

- 1 公営住宅ストックの概要 8
- 2 公営住宅入居世帯の状況 18

IV 公営住宅入居者意向

- 1 調査概要 23
- 2 調査結果 24

V 上位関連計画

- 1 国の住宅政策 28
- 2 長崎県の住宅施策 30
- 3 波佐見町の上位・関連計画 31

VI 長寿命化に関する基本方針

- 1 公営住宅に関する課題の整理 35
- 2 長寿命化に関する基本方針 36

VII 事業手法選定

- 1 事業手法選定 39
- 2 公営住宅ストック推計 41
- 3 事業手法判定 42
- 4 事業手法別戸数 54

VIII 長寿命化計画の実施方針

1 点検の実施方針	57
2 計画修繕の実施方針	61
3 改善事業の実施方針	65
4 建替事業の実施方針	67
5 用途廃止の実施方針	68

IX 事業実施予定一覧

.....	69
-------	----

X LCC とその縮減効果

1 LCC 算出の基本的な考え方	72
2 LCC 縮減効果の算出の基本的な考え方	73
3 LCC 算出条件の設定	77
4 LCC と縮減効果	79

公営住宅管理カルテ

.....	81
-------	----

I 計画の目的と方針

1 計画の背景

本町は、令和 5 年 6 月現在、10 団地 53 棟 314 戸の公営住宅を管理しています。昭和 40～50 年代に建設された住宅が多く、公営住宅法で定められている耐用年限を超過した住宅が 1/3 を占め、計画期間である令和 15 年には半分以上が超過します。

これらの公営住宅の長期活用を図るため、平成 25 年度に「波佐見町公営住宅長寿命化計画」を策定し、平成 30 年度に上位計画等の整合と前期計画の実施状況、町の財政状況等を踏まえた中間見直しを行いながら、ストックの効率的な活用と適切な維持管理を行ってきました。

令和 5 年度で「波佐見町公営住宅長寿命化計画」の計画期間が終了するとともに、令和 4 年度に町の上位計画である「第 6 次波佐見町総合計画」、令和 3 年度に「波佐見町公共施設等総合管理計画」などが改訂されたことなどから、第 2 期計画を策定しました。

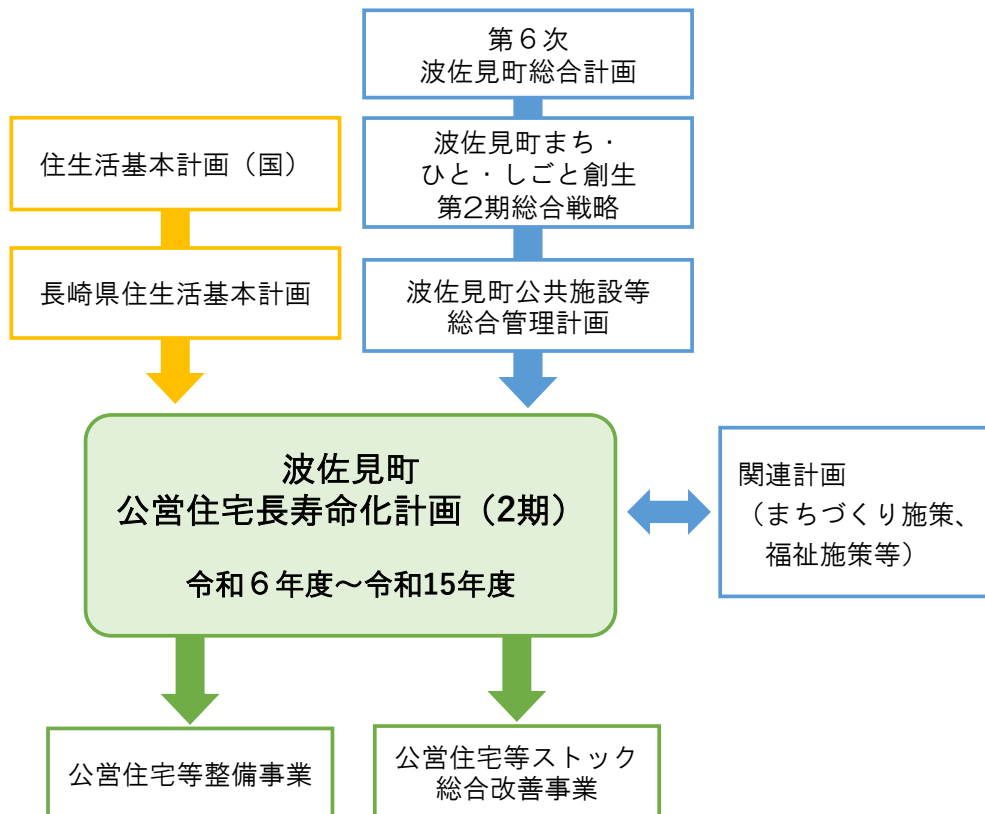
2 計画の目的

本計画は、公営住宅の建替えや長期的に活用するための改善、入居者が安全安心に居住するための改善など具体的な対策を検討し、ストックの長寿命化及びライフサイクルコストの縮減に繋げるとともに、事業費の平準化を図ることで実施可能な整備計画策定を目的とします。

3 計画の位置づけ

本計画は、国や県の「住生活基本計画」、波佐見町の「第 6 次総合計画」、「公共施設等総合管理計画」などの上位計画を受け、国・県の整備水準や本町のまちづくり理念に沿いながら、関連施策を踏まえて策定します。

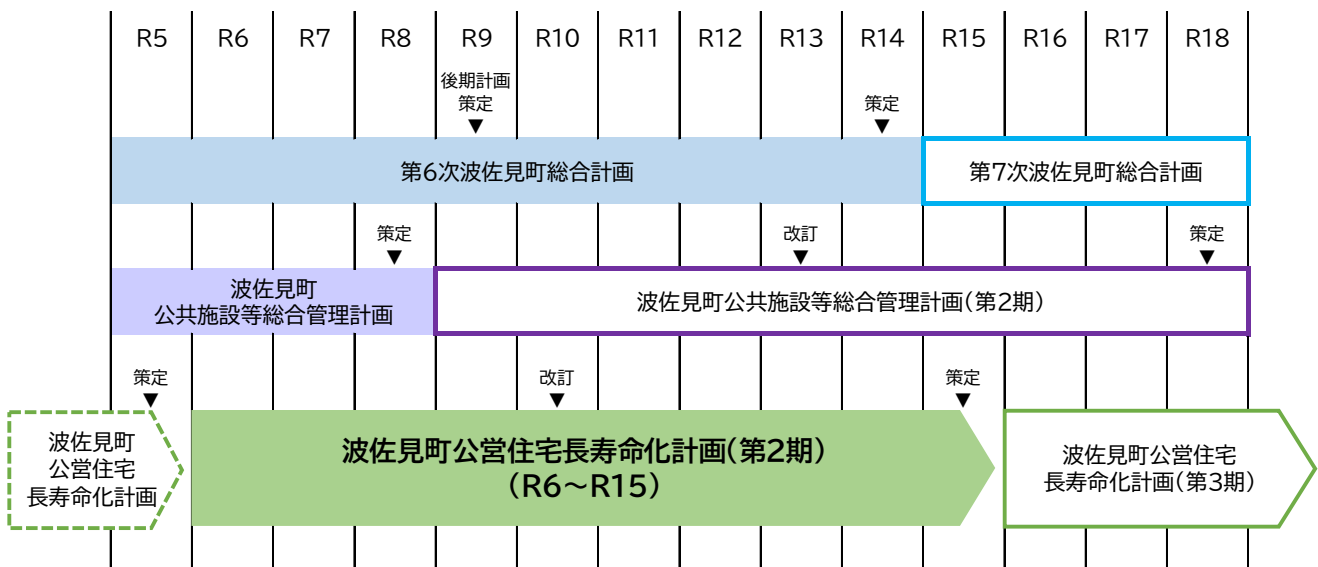
本計画は、「公営住宅等整備事業」や「公営住宅等ストック総合改善事業」の整備計画として位置づけ、公営住宅の建替えや改善、用途廃止などは、本計画に基づいて行います。



4 計画の期間

計画期間は、令和6年度から令和15年度の10年間とし、団地・住棟別の事業内容、スケジュール等の事業計画を策定します。

計画の内容は、中間年である令和10年度に見直しを行うことを基本とし、事業の進捗状況、上位計画や関連法規等の変更時には、適宜見直しを行います。



Ⅱ 波佐見町の概要

1 人口・世帯数等

(1) 町の概要

本町は、長崎県のほぼ中央、東彼杵郡の北部に位置し、西は佐世保市、南は川棚町、東は佐賀県武雄市、嬉野市、北は佐賀県有田町に接しています。

東西 10.5km、南北 7.0km、周囲 33kmで、総面積は 56km²です。また、長崎県内で海に面していない唯一の町です。



(2) 人口・世帯数

本町の人口は平成2年以降減少しており、令和2年の国勢調査では14,291人となっています。

世帯数は、世帯人員の減少に伴い増加しており、令和2年は5,005世帯となっています。

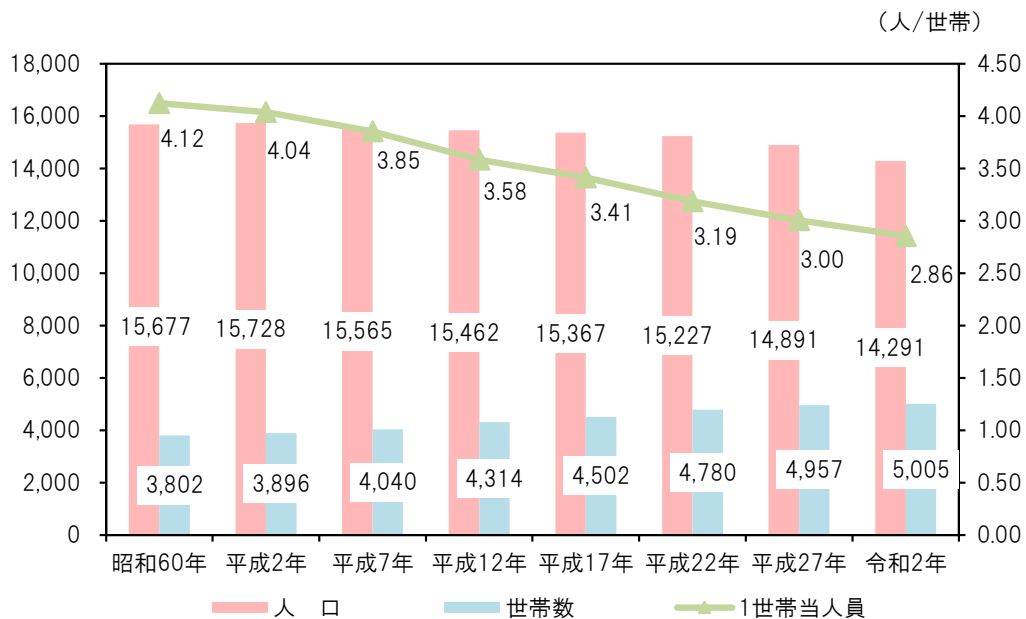


図 人口・世帯数の推移

資料：国勢調査

(3) 年齢別人口

年齢3区分別人口比の推移をみると、老年人口（65歳以上）が年々増加し、年少人口（15歳未満）と生産年齢人口（15～64歳）が減少しています。

本町は、平成2年に高齢社会（高齢化率14%以上）へ、平成17年には超高齢社会（高齢化率21%以上）へ突入しました。

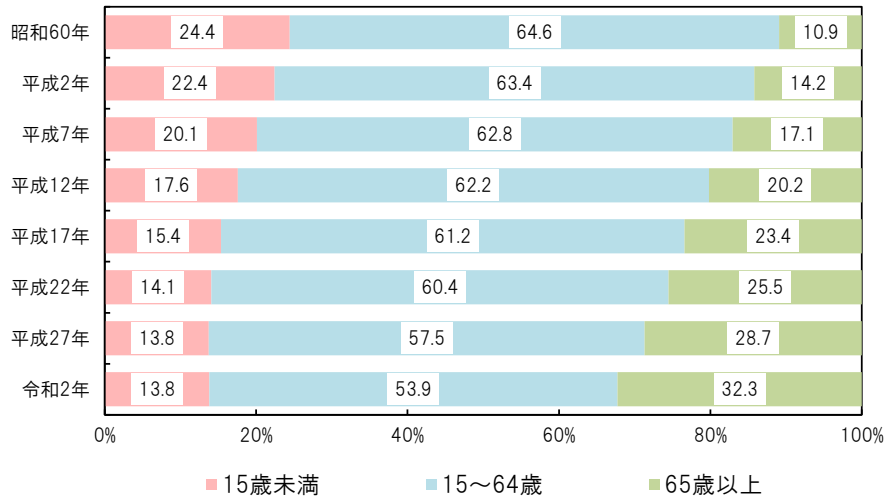


図 年齢3区分別人口比の推移

資料：国勢調査

令和2年の男女別の年齢別人口構成をみると、男女とも60歳代から70歳代前半が多く、20歳代が少なくなっています。今後も高齢化が進行する一方、若年世代は少ないため、自然的に人口が増加する傾向はみられません。

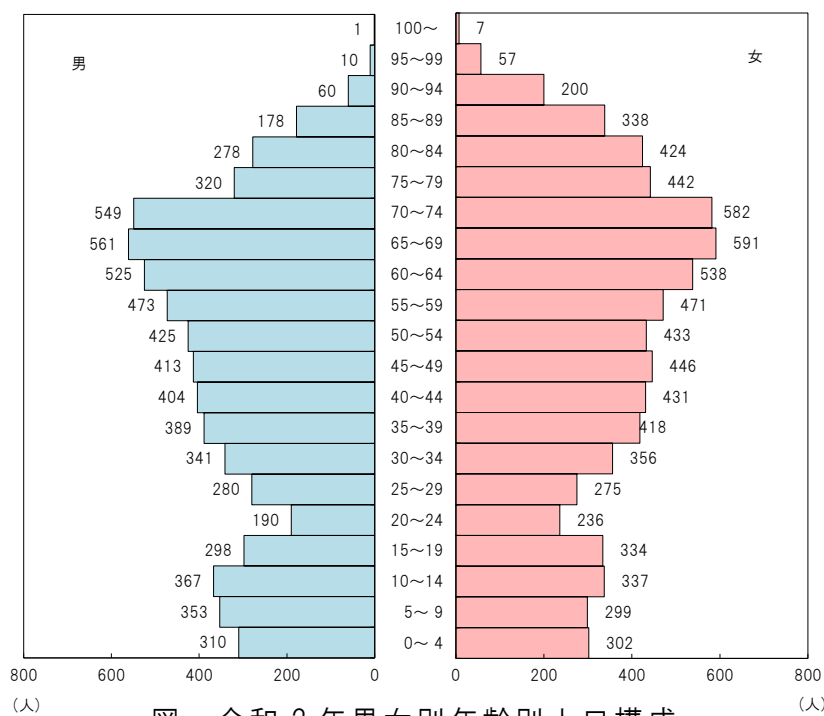


図 令和2年男女別年齢別人口構成

資料：令和2年国勢調査

2 住宅事情

(1) 住宅着工数

本町の住宅着工数は、年平均 56 戸です。年ごとの着工数の変動は大きく、平成 25 年度と平成 27 年度では 4.1 倍の開きがあります。

所有関係別の年平均着工数は、「持ち家」が 6 割、「賃家」が 3 割強です。「分譲住宅」は年平均 4 戸、「給与住宅※」は 10 年間で 2 戸のみです。

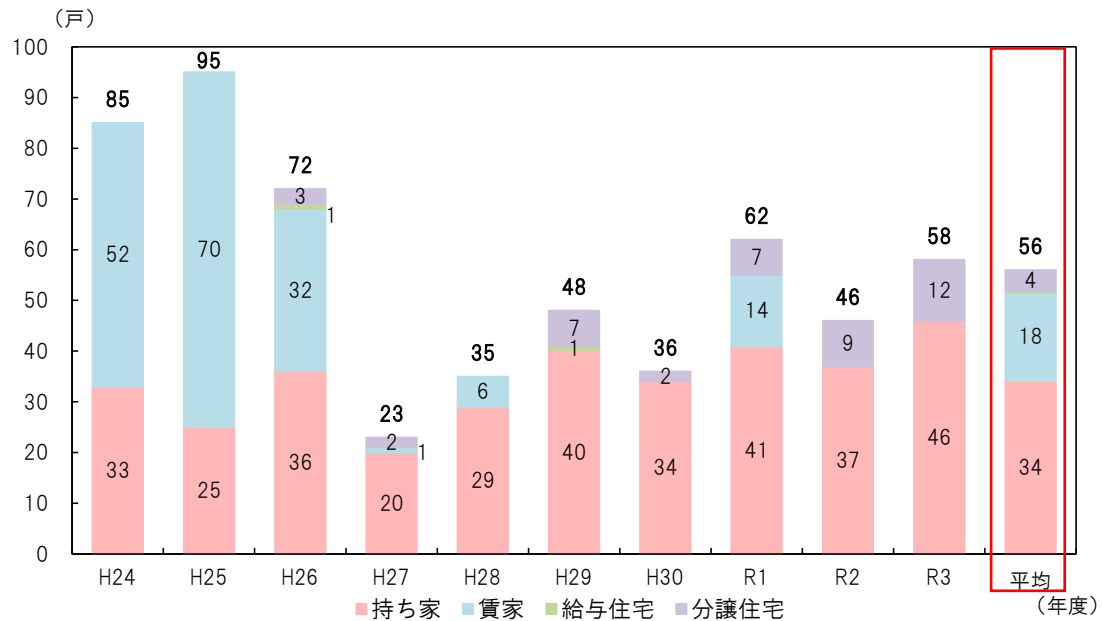


図 住宅着工戸数

資料：建築着工統計調査 住宅着工統計

※1 「給与住宅」勤務先の会社・官公庁・団体などの所有する住宅。

(2) 住宅所有関係別世帯の割合

令和2年の住宅所有関係別世帯割合をみると、「持ち家」が最も多く7割半ば、「民営の借家」と「公営等の借家」で2割強となっています。

30年間の推移は、「民営の借家」は増加傾向、「持ち家」は減少傾向、「公営等の借家」と「給与住宅」はほぼ横ばいです。

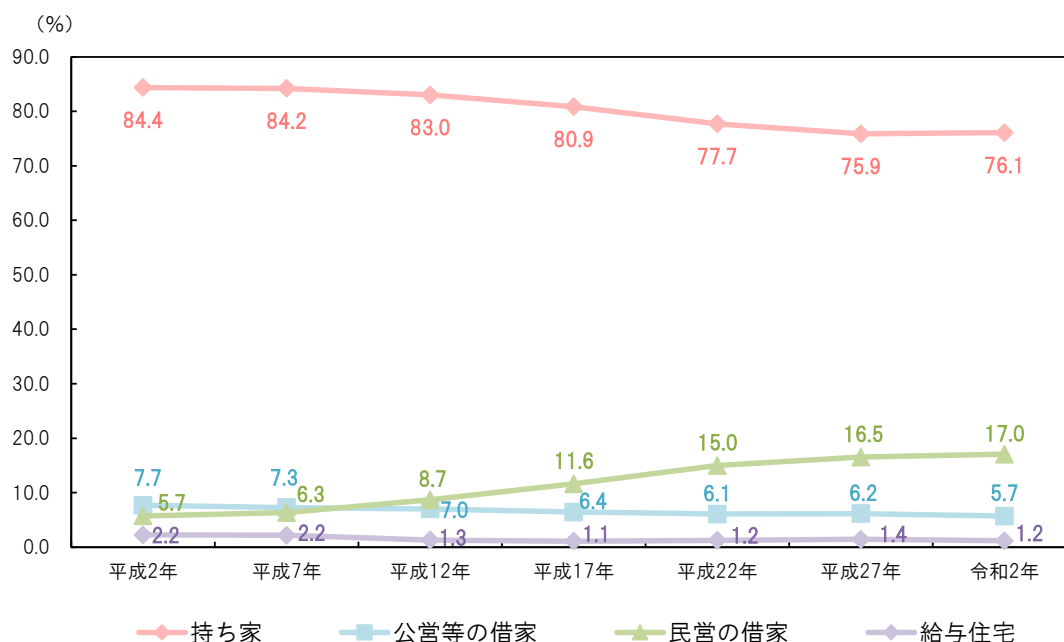


図 主世帯における住宅所有関係別世帯の割合の推移

資料：国勢調査

住宅所有関係別世帯割合を長崎県と比較すると、「持ち家」の割合は本町の方が高い一方で、「民営の借家」の割合は本町の方が8ポイント低くなっています。

本町においては、賃貸住宅として、特に住宅のセーフティネットとしての「公営の住宅」が果たすべき役割は大きいといえます。

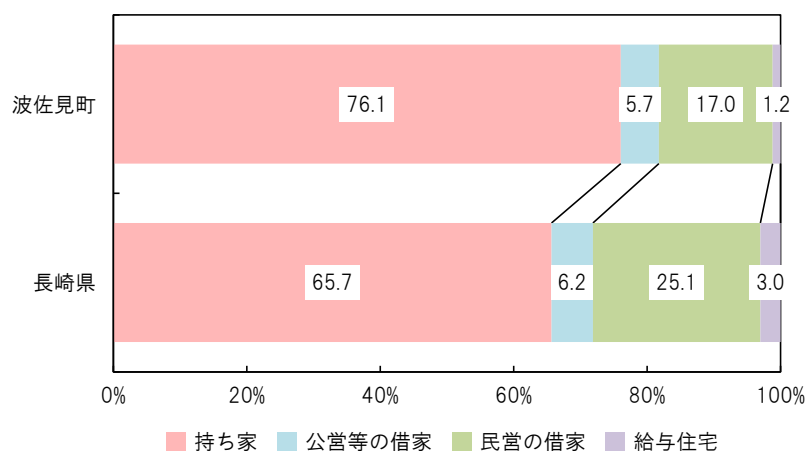


図 波佐見町と長崎県の住宅所有関係別世帯の割合の比較

資料：令和2年国勢調査

(3) 県内他市町、近隣市町、県内類似市町の公営住宅の世帯数比率

本町の公営住宅世帯比率は 6.3% で、県内他市町より 2 ポイント高くなっています。近隣市町、人口・世帯数が類似する市町と比べても高くなっています。

表 県内他市町、近隣市町の公営住宅等の状況

自治体名	人口(人)	世帯(世帯)	公営住宅管理戸数(戸数)	公営住宅の世帯数比率(%)	公営住宅等管理戸数(戸数)	公営住宅等の世帯数比率(%)	
東彼杵郡	波佐見町	14,291	5,005	314	6.3	314	6.3
	川棚町	13,377	5,195	311	6.0	326	6.3
	東彼杵町	7,721	2,705	123	4.5	174	6.4
佐世保市	243,223	104,053	5,007	4.8	5,352	5.1	
長崎県※	1,312,317	558,230	24,129	4.3	26,992	4.8	

資料：人口・世帯数は R2 国勢調査、公営住宅数は長崎県住宅課資料 R5.3.31 現在
 ※長崎県の公営住宅等の管理戸数には県営住宅は含んでいない。(市町村管理の公営住宅等の管理戸数)

表 県内類似市町の公営住宅等の状況

自治体名	人口(人)	世帯(世帯)	公営住宅管理戸数(戸数)	公営住宅の世帯数比率(%)	公営住宅等管理戸数(戸数)	公営住宅等の世帯数比率(%)
川棚町	13,377	5,195	311	6.0	326	6.3
佐々町	13,912	5,436	551	10.1	568	10.4
波佐見町	14,291	5,005	314	6.3	314	6.3
新上五島町	17,503	8,397	323	3.8	327	3.9

資料：人口・世帯数は R2 国勢調査、公営住宅数は長崎県住宅課資料 R5.3.31 現在
 ※長崎県の公営住宅等の管理戸数には県営住宅は含んでいない。(市町村管理の公営住宅等の管理戸数)

Ⅲ 公営住宅の概要

1 公営住宅ストックの概要

本町は、令和5年6月現在、10団地53棟314戸の公営住宅を管理しています。

表 団地一覧

団地名	棟数	管理戸数		構造	階数	建設年度		間取り	床面積 (㎡)	敷地面積 (㎡)
			計			(和暦)	(西暦)			
1. 折敷瀬団地	1	2	12	低耐	2	H10	1998	2DK	59.50	2,264.88
		4						3DK	74.40	
		2						2DK	58.20	
		4						3DK	73.00	
2. 山崎団地	2	16	60	低耐	2	H18	2006	2LDK	58.70	10,226.00
	1	8		低耐	2	H18	2006	3LDK	74.30	
	2	16		低耐	2	H19	2007	3DK	73.50	
	1	8		低耐	2	H20	2008	2DK	57.30	
	1	12		低耐	2	H21	2009	2DK	57.30	
3. 鹿山団地	1	8	70	低耐	2	H23	2011	2DK	51.90	8,603.71
	1	8		低耐	2	H25	2013	2DK	52.10	
	1	10		低耐	2	H25	2013	1DK	38.54	
	1	8		低耐	2	H25	2013	3DK	65.30	
	1	8		低耐	2	H25	2013	2DK	52.10	
	1	12		中耐	3	H26	2014	3DK	71.20	
	1	16		中耐	3	H26	2014	2DK	57.60	
4. 小石原団地	2	10	46	簡平	1	S44	1969	2K	32.90	5,761.42
	5	20		簡平	1	S45	1970	2K	32.90	
	4	14		簡平	1	S46	1971	3K	37.50	
	1	2		簡平	1	S46	1971	2K	32.90	
5. 中尾団地	2	8	8	簡平	1	S47	1972	2K	33.10	2,020.17
6. 長野団地	2	8	8	簡平	1	S47	1972	3K	37.30	1,940.11
7. 永尾団地	2	10	10	簡平	1	S48	1973	2K	36.60	1,726.07
8. 皿山南団地	2	10	10	簡平	1	S49	1974	3K	41.60	1,687.64
9. 江良山団地	4	20	40	簡二	2	S54	1979	3DK	60.70	8,135.50
	4	20		簡二	2	S55	1980	3DK	60.70	
10. 協和団地	4	20	50	簡二	2	S59	1984	3DK	63.70	15,118.00
	1	5		簡二	2	S60	1985	3DK	63.70	
	2	10		簡二	2	S60	1985	3DK	66.70	
	1	5		簡二	2	S62	1987	3DK	66.70	
	2	10		簡二	2	S62	1987	3DK	63.70	
合計	53	314								57,483.50

令和5年6月1日現在

長崎県 東彼杵郡 波佐見町全図



記号

着色凡例

- 2. 山崎団地 ... 耐火構造
- 9. 江良山団地 ... 簡易耐火構造

公営住宅	
1	折敷瀬団地 12戸
2	山崎団地 60戸
3	鹿山団地 70戸
4	小石原団地 46戸
5	中尾団地 8戸
6	長野団地 8戸
7	永尾団地 10戸
8	皿山南団地 10戸
9	江良山団地 40戸
10	協和団地 50戸
合計 314戸	

波佐見町公営住宅位置図

(1) 構造別

構造は4種類で、低層耐火構造が最も多く3割半ば、次いで簡易耐火構造二階建が3割弱、簡易耐火構造平屋建が2割半ば、中層耐火構造が1割未満となっています。

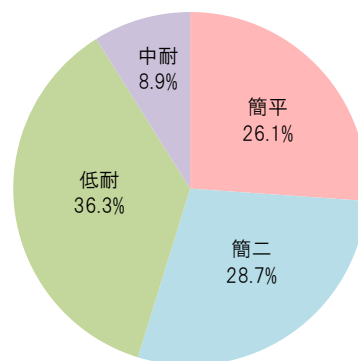


図 構造別

(2) 建築年度別

建築年度別にみると、平成20年代が最も多く3割弱、次いで、昭和40年代が2割半ば、昭和50年代が2割弱、平成10年代が1割半ば、昭和60年代が1割未満です。

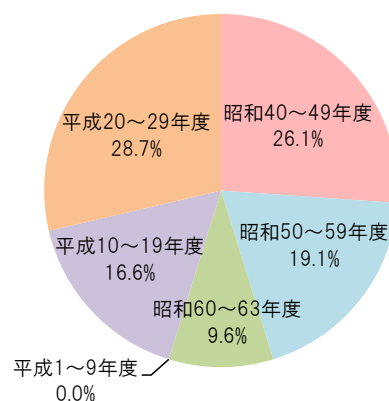


図 建築年度別

(3) 規模別

規模別にみると、床面積60㎡台が最も多く3割強、次いで30㎡台と50㎡台が2割半ば、70㎡台が1割半ば、40㎡台が1割未満です。

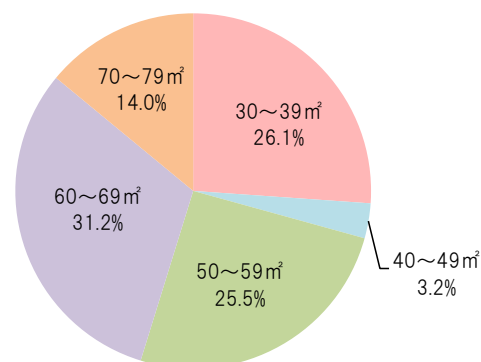


図 規模別

(4) 住戸タイプ別

住戸タイプは1DKから3LDKまで7種類と様々なタイプが存在します。3DKが最も多く4割強、次いで2DKと2Kが1割半ば、3Kが1割強、2LDKと1DK、3LDKが1割未満です。

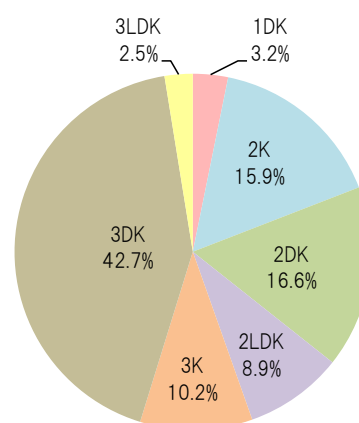


図 住戸タイプ別

(5) 構造別・建築年度別

構造別・建築年度別にみると、昭和40年代は簡易耐火構造平屋建、昭和50～60年代は簡易耐火構造二階建、平成になってからは耐火構造（低耐、中耐）が建設され、安全性が強化されています。

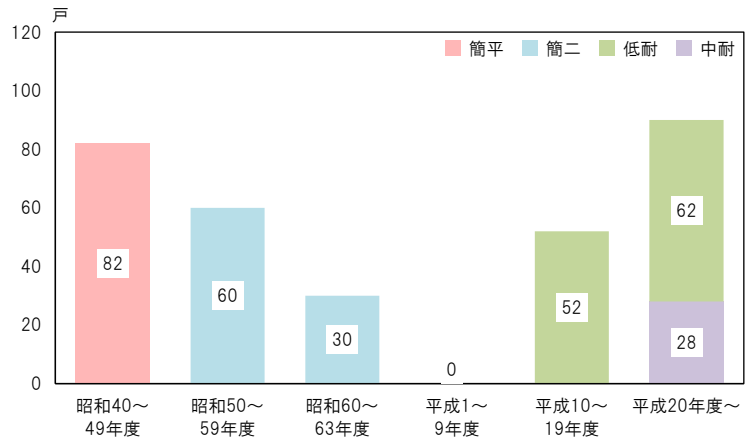


図 構造別・建築年度別

(6) 構造別・規模別

構造別・規模別にみると、簡易耐火構造平屋建は床面積30㎡～40㎡台、簡易耐火構造二階建は60㎡台、耐火構造は50㎡台が多く建設され、安全性と居住性が向上しています。

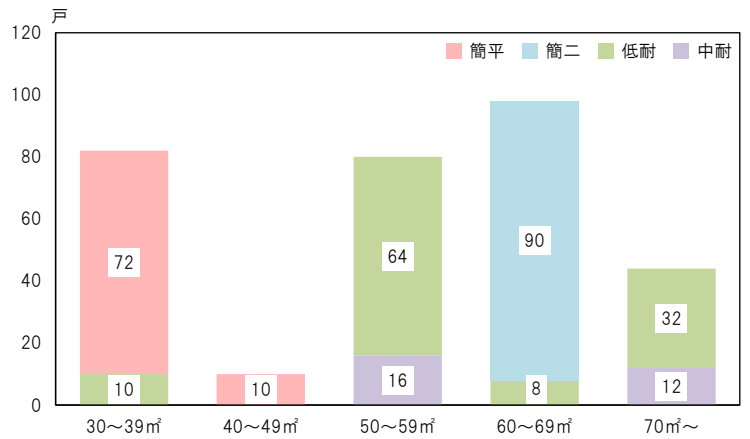


図 構造別・規模別

(7) 建築年度別・規模別

建築年度別・規模別にみると、昭和40年代は床面積30㎡台、昭和50～60年代は60㎡台が多く建設され、平成になってからは、30㎡台と40㎡から70㎡以上など型別供給行われています。

昭和40年代は「量」の供給、昭和50～60年代は「質」の向上、平成になってからは「多様性」へと、公営住宅の供給の方向性の変化が見られます。

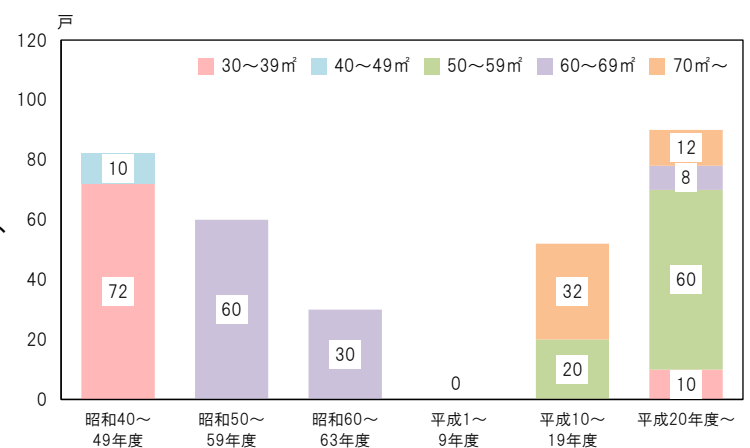


図 建築年度別・規模別

(8) 耐用年限超過状況

① 耐用年限 1/2 経過状況

耐用年限の1/2経過状況は、2023年度末（令和5年度）で簡易耐火構造平屋建82戸、簡易耐火構造二階建90戸、計172戸が経過します。計画期間内に低層耐火構造12戸が加わり、合計184戸（6割弱）が建替え検討の対象となります。

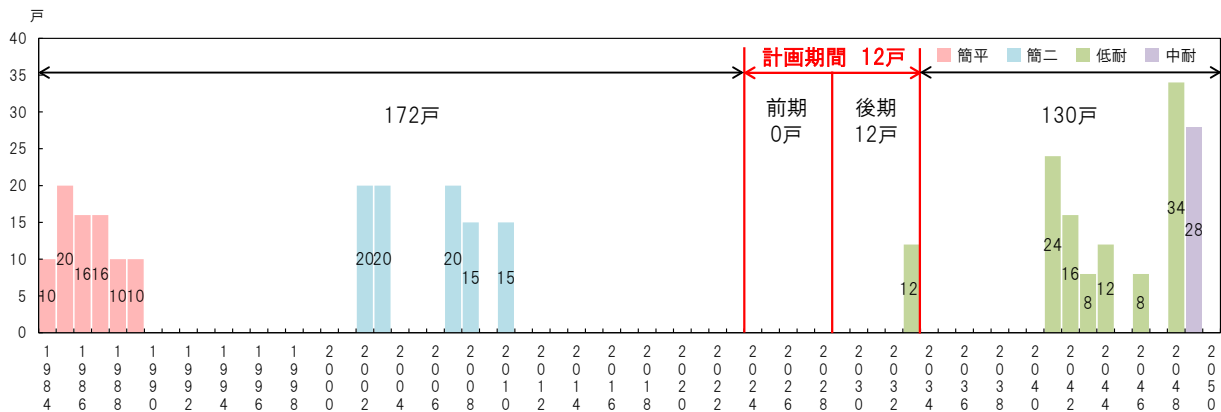


図 耐用年限 1/2 経過戸数

② 耐用年限超過状況

耐用年限超過状況は、2023年度末（令和5年度）で簡易耐火構造平屋建82戸が超過しています。計画期間内に簡易耐火構造二階建90戸が加わり、合計172戸（5割半ば）が耐用年限を超過します。

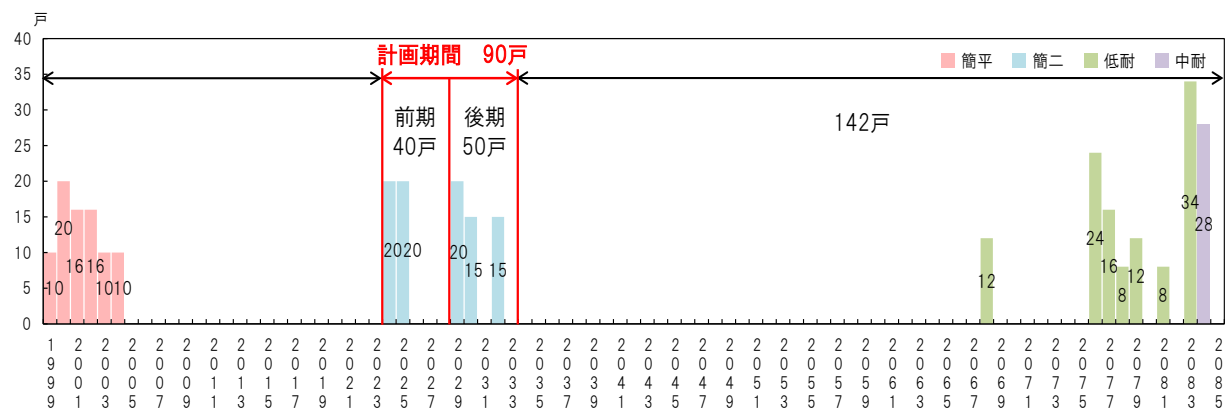


図 耐用年限超過戸数

- ※ 耐用年限（公営住宅法）
 簡易耐火構造平屋建（簡平）：30年
 簡易耐火構造二階建（簡二）：45年
 耐火構造（低耐、中耐）：70年

表 耐用年限状況

■耐用年限の状況

団地名	棟数	管理戸数	棟番号	構造	建設年度		経過年数													敷地面積 (㎡)								
							■耐用年限超過 ■耐用年限の1/2経過																					
							耐用 年限	2023 年 経過 年数	前期					後期														
									2 0 2 4	2 0 2 5	2 0 2 6	2 0 2 7	2 0 2 8	2 0 2 9	2 0 3 0	2 0 3 1	2 0 3 2	2 0 3 3										
和暦	西暦																											
1. 折敷瀬団地	1	12	一	低耐	H10	1998	70	26																			2,264.88	
2. 山崎団地	1	8	A棟	低耐	H18	2006	70	18																			10,226.00	
	1	8	B棟	低耐	H18	2006	70	18																				
	1	12	C棟	低耐	H21	2009	70	15																				
	1	8	D棟	低耐	H20	2008	70	16																				
	1	8	E棟	低耐	H19	2007	70	17																				
	1	8	F棟	低耐	H19	2007	70	17																				
	1	8	G棟	低耐	H18	2006	70	18																				
3. 鹿山団地	1	12	A棟	中耐	H26	2014	70	10																			8,603.71	
	1	16	B棟	中耐	H26	2014	70	10																				
	1	8	C棟	低耐	H25	2013	70	11																				
	1	10	D棟	低耐	H25	2013	70	11																				
	1	8	E棟	低耐	H25	2013	70	11																				
	1	8	F棟	低耐	H25	2013	70	11																				
	1	8	G棟	低耐	H23	2011	70	13																				
4. 小石原団地	1	2	A棟	簡平	S46	1971	30	53																			5,761.42	
	1	4	B棟	簡平	S46	1971	30	53																				
	1	4	C棟	簡平	S46	1971	30	53																				
	1	4	D棟	簡平	S46	1971	30	53																				
	1	2	E棟	簡平	S46	1971	30	53																				
	1	3	F棟	簡平	S45	1970	30	54																				
	1	5	G棟	簡平	S45	1970	30	54																				
	1	3	H棟	簡平	S45	1970	30	54																				
	1	5	I棟	簡平	S45	1970	30	54																				
	1	4	J棟	簡平	S45	1970	30	54																				
	1	5	K棟	簡平	S44	1969	30	55																				
	1	5	L棟	簡平	S44	1969	30	55																				
5. 中尾団地	1	4	A棟	簡平	S47	1972	30	52																			2,020.17	
	1	4	B棟	簡平	S47	1972	30	52																				
6. 長野団地	1	4	A棟	簡平	S47	1972	30	52																			1,940.11	
	1	4	B棟	簡平	S47	1972	30	52																				
7. 永尾団地	1	5	A棟	簡平	S48	1973	30	51																			1,726.07	
	1	5	B棟	簡平	S48	1973	30	51																				
8. 皿山南団地	1	5	A棟	簡平	S49	1974	30	50																			1,687.64	
	1	5	B棟	簡平	S49	1974	30	50																				

表 耐用年限状況

団地名	棟数	管理戸数	棟番号	構造	建設年度		耐用年限	2023年経過年数	経過年数												敷地面積 (㎡)	
									■耐用年限超過						■耐用年限の1/2経過							
									前期						後期							
									20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31		32
9. 江良山団地	1	5	A棟	簡二	S54	1979	45	45	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	8,135.50	
	1	5	B棟	簡二	S54	1979	45	45	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■		■
	1	5	C棟	簡二	S54	1979	45	45	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■		■
	1	5	D棟	簡二	S54	1979	45	45	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■		■
	1	5	E棟	簡二	S55	1980	45	44	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■		■
	1	5	F棟	簡二	S55	1980	45	44	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■		■
	1	5	G棟	簡二	S55	1980	45	44	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■		■
	1	5	H棟	簡二	S55	1980	45	44	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■		■
10. 協和団地	1	5	A棟	簡二	S59	1984	45	40	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	15,118.00	
	1	5	B棟	簡二	S59	1984	45	40	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■		■
	1	5	C棟	簡二	S59	1984	45	40	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■		■
	1	5	D棟	簡二	S59	1984	45	40	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■		■
	1	5	E棟	簡二	S60	1985	45	39	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■		■
	1	5	F棟	簡二	S60	1985	45	39	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■		■
	1	5	G棟	簡二	S60	1985	45	39	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■		■
	1	5	H棟	簡二	S62	1987	45	37	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■		■
	1	5	I棟	簡二	S62	1987	45	37	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■		■
	1	5	J棟	簡二	S62	1987	45	37	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■		■

(構造の種類の見方)

簡平：簡易耐火構造平屋→耐用年限30年

簡二：簡易耐火構造二階→耐用年限45年

低耐：低層耐火構造→耐用年限70年

中耐：中層耐火構造→耐用年限70年

(9) 改修状況

下記のとおり、計画的に住棟や共同施設などの改修工事、建替事業が行われています。

表 改修状況

団地名	年度	工事名	備考
1. 折敷瀬団地	H19	下水道接続工事	環境改善
	H22	北側屋根改修工事	住戸改善
	H23	南側屋根改修工事	住戸改善
	R3	北側フェンス設置工事	環境改善
	R3	防犯灯支柱塗装工事	環境改善
	R3	外壁改修工事	住戸改善
	R4	空調機更新工事（集会所）	環境改善
2. 山崎団地	H18	有線放送（団地内経由）工事	環境改善
	H22	庇防水工事（E,F棟）	住戸改善
	H28	消防用設備改修（G棟）	環境改善
	R3	自動火災報知受信機取替工事（F棟）	環境改善
	R3	進入路補修工事（敷地）	環境改善
	R5	外壁改修（G棟）	住戸改善
3. 鹿山団地	H23	建替工事（G棟）	住戸改善
	H24	建替工事（C,D棟）	住戸改善
	H25	建替工事（E,F棟,集会所）	住戸改善
	H26	建替工事（A,B棟建設）	住戸改善
		解体工事（旧C,D,E,O,N棟）	住戸改善
	H27	公園及びG棟前駐車場、道路建設	環境改善
		解体工事（旧I,J棟）	住戸改善
	駐車場整備工事	環境改善	
4. 小石原団地	-	-	-
5. 中尾団地	H21	維持補修工事（排水路整備）	環境改善
	H26	外柵フェンス補修	環境改善
	R4	舗装工事（敷地）	環境改善
6. 長野団地	H23	浴槽取替工事（A,B棟）	住戸改善
	H27	フェンス改修工事	環境改善
	H29	屋根修繕（A,B棟）	住戸改善
手摺取付工事（A,B棟）（トイレ、浴室）		環境改善	
7. 永尾団地	H13	屋根改修工事	住戸改善
	H17	仕切りフェンス取り付け工事	環境改善
	H21	白蟻防除工事	環境改善
	H23	外柵改修工事	環境改善
	H24	浴室換気扇取付工事（A,B棟）	住戸改善
	H29	手摺取付工事（A,B棟）（トイレ、浴室）	環境改善
	R2	敷地内舗装整備工事（敷地）	環境改善
	R4	白蟻防除業務（A,B棟）	環境改善
8. 皿山南団地	S48	配水管拡張工事	環境改善
	H21	外壁断熱工事	住戸改善
	H25	防犯灯設置工事	環境改善
	H27	フェンス設置工事（A,B棟）	環境改善
	H29	手摺取付工事（トイレ、浴室）	環境改善
		階段手摺取付（屋外の階段手摺）	環境改善

団地名	年度	工事名	備考
9. 江良山団地	H17	玄関屋根剥離落下修繕工事（B棟）	住戸改善
	H19	屋根防水改修工事（A,E棟）	住戸改善
		外壁改修工事	住戸改善
		水洗化工事	環境改善
	H20	風呂場塗替補修工事	住戸改善
		屋根防水改修工事（B,C,D,F,G棟）	住戸改善
		白蟻駆除補修工事	住戸改善
	H21	集会所屋根防水改修工事	環境改善
		場内整備工事	環境改善
	H22	駐車場整備工事	環境改善
	H25	ガス配管工事（C棟）	住戸改善
		すべり台補修工事	環境改善
		（共用）倉庫設置工事	環境改善
	H27	遊具設置工事	環境改善
		フェンス改修工事	環境改善
		屋上防水補修工事（A棟）	住戸改善
		外壁補修工事（A棟）	住戸改善
	H28	改修工事（浴槽・トイレの手すり工事及び床の防水、段差解消すべりどめタイルの張替え）	住戸改善
		公園ブランコ修繕	環境改善
	H29	フェンス設置工事	環境改善
		フェンス等撤去工事	環境改善
	H30	フェンス設置工事	環境改善
	R1	冷暖房機設置工事（集会所）	環境改善
	R2	ガス配管工事（E棟）	住戸改善
	R2	白蟻防除業務（A,B,C,D,E棟）	環境改善
	R3	外壁改修工事（D棟）	住戸改善
R3	排水路整備工事	環境改善	
R3	公園休憩所支柱塗装工事	環境改善	
R3	白蟻防除防除（F,G,H棟）	環境改善	
10. 協和団地	S 60	集会所・幼児遊園建設工事	環境改善
	S 62	取付道舗装工事	環境改善
		幼児遊園工事	環境改善
		フェンス工事	環境改善
	H8	浄化槽改修工事	環境改善
	H13	合併処理浄化槽設置工事	環境改善
	H20	白蟻駆除補修工事	環境改善
	H21	外壁補修工事	住戸改善
	H22	外壁補修工事	住戸改善
		集会所外壁補修工事	環境改善
	H23	屋根及びバルコニー部の防水塗装工事	住戸改善
		浴室換気扇取付工事	住戸改善
	H24	カープミラー設置工事	環境改善
		団地内LED防犯灯新設工事	環境改善
		抜根・伐採工事	環境改善
		駐車場残土敷均し	環境改善
	H25	浄化槽原水ポンプ取替工事	環境改善
	H26	舗装補修工事	環境改善
	H28	改修工事（浴槽・トイレの手すり工事及び床の防水、段差解消すべりどめタイルの張替え）	住戸改善
	H29	白蟻防除（D棟、集会所）	住戸改善
	H30	白蟻防除（A,E,F,G,H棟）	住戸改善
	R1	白蟻防除業務（B,C,I,J棟）	住戸改善
	R2	テレビアンテナ改修工事（F棟）	環境改善
	R2	テレビアンテナ改修工事（H棟）	環境改善
	R2	微細目スクリーン修繕工事（浄化槽）	環境改善
	R5	白蟻防除（A,D,E,F,G,H棟、集会所）	住戸改善 環境改善

2 公営住宅入居世帯の状況

(1) 入居状況

管理戸数 314 戸のうち、入居戸数は 274 戸、入居率は 87.3%です。空家戸数は 40 戸で、うち政策空家※は 19 戸です。

政策空家対策は、耐用年限を大幅に超過した小石原団地、中尾団地、永尾団地、皿山南団地などで行われています。

表 入居状況

団地名	管理戸数 戸	入居戸数 戸	入居率 %	空家戸数 戸	政策空家戸数 戸
1. 折敷瀬団地	12	11	91.7	1	0
2. 山崎団地	60	54	90.0	6	0
3. 鹿山団地	70	70	100.0	0	0
4. 小石原団地	46	34	73.9	12	12
5. 中尾団地	8	4	50.0	4	4
6. 長野団地	8	8	100.0	0	0
7. 永尾団地	10	9	90.0	1	1
8. 皿山南団地	10	8	80.0	2	2
9. 江良山団地	40	31	77.5	9	0
10. 協和団地	50	45	90.0	5	0
合計	314	274	87.3	40	19

令和5年6月1日現在

※ 政策空家：老朽化した公営住宅の建替、住戸改善を行うため、若しくは災害等の緊急避難用の受け入れのため、入居募集を停止している空家

(2) 世帯人員

平均世帯人員は 1.99 人で、本町の平均世帯人員 2.86 人（令和 2 年国勢調査）より 1 人少なくなっており、公営住宅での核家族化はより進行しています。特に、昭和 40 年代に建設された古い団地の世帯人員が少なくなっています。

世帯人員は、1 人世帯が最も多く 4 割強を占め、2 人世帯以下で 7 割強、3 人世帯以下では 9 割強となっています。

表 世帯人員

団地名	世帯人員(世帯)						入居世帯数 世帯	入居者数 人	平均世帯人員 人/世帯	
	1人	2人	3人	4人	5人	6人以上				
1. 折敷瀬団地	5	3	2	1	0	0	11	21	1.91	
2. 山崎団地	18	17	14	3	2	0	54	116	2.15	
3. 鹿山団地	29	19	15	6	0	1	70	142	2.03	
4. 小石原団地	19	10	5	0	0	0	34	54	1.59	
5. 中尾団地	4	0	0	0	0	0	4	4	1.00	
6. 長野団地	4	2	2	0	0	0	8	14	1.75	
7. 永尾団地	4	2	2	0	1	0	9	19	2.11	
8. 皿山南団地	3	3	2	0	0	0	8	15	1.88	
9. 江良山団地	9	14	3	4	1	0	31	67	2.16	
10. 協和団地	16	14	11	3	1	0	45	94	2.09	
合計	世帯	111	84	56	17	5	1	274	546	1.99
	%	40.5	30.7	20.4	6.2	1.8	0.4	100.0	—	—

令和5年6月1日現在

(3) 世帯主年齢

世帯主を年齢別にみると、65 歳以上が 6 割弱を占め、高齢化しています。50 歳代が 1 割半ば、60～64 歳が 1 割弱で、今後も高齢化は進行します。

表 世帯主年齢

団地名	29歳以下		30～39歳		40～49歳		50～59歳		60～64歳		65歳以上		合計	
	世帯	%	世帯	%	世帯	%	世帯	%	世帯	%	世帯	%	世帯	%
1. 折敷瀬団地	0	0.0	0	0.0	1	9.1	3	27.3	0	0.0	7	63.6	11	100
2. 山崎団地	0	0.0	7	13.0	5	9.3	7	13.0	3	5.6	32	59.3	54	100
3. 鹿山団地	1	1.4	7	10.0	6	8.6	12	17.1	5	7.1	39	55.7	70	100
4. 小石原団地	0	0.0	0	0.0	0	0.0	4	11.8	3	8.8	27	79.4	34	100
5. 中尾団地	0	0.0	0	0.0	0	0.0	0	0.0	0	0.0	4	100.0	4	100
6. 長野団地	0	0.0	0	0.0	0	0.0	1	12.5	1	12.5	6	75.0	8	100
7. 永尾団地	0	0.0	0	0.0	0	0.0	1	11.1	2	22.2	6	66.7	9	100
8. 皿山南団地	0	0.0	1	12.5	0	0.0	1	12.5	0	0.0	6	75.0	8	100
9. 江良山団地	0	0.0	1	3.2	3	9.7	9	29.0	6	19.4	12	38.7	31	100
10. 協和団地	4	8.9	4	8.9	5	11.1	7	15.6	5	11.1	20	44.4	45	100
合計	5	1.8	20	7.3	20	7.3	45	16.4	25	9.1	159	58.0	274	100

令和5年6月1日現在

(4) 高齢者がいる世帯

65歳以上の高齢者がいる世帯数は、159世帯で6割弱を占めています。うち、高齢者のみの世帯数は、113世帯で4割強となっています。特に、小石原団地、中尾団地、長野団地は、高齢者のみの世帯が6割を超えています。

表 高齢者がいる世帯等

団地名	入居世帯数	高齢者がいる世帯数	高齢者がいる世帯率	高齢者のみ世帯数	高齢者のみ世帯率
	世帯	世帯	%	世帯	%
1. 折敷瀬団地	11	7	63.6	6	54.5
2. 山崎団地	54	32	59.3	17	31.5
3. 鹿山団地	70	39	55.7	29	41.4
4. 小石原団地	34	28	82.4	22	64.7
5. 中尾団地	4	4	100.0	4	100.0
6. 長野団地	8	6	75.0	5	62.5
7. 永尾団地	9	5	55.6	3	33.3
8. 皿山南団地	8	5	62.5	4	50.0
9. 江良山団地	31	13	41.9	10	32.3
10. 協和団地	45	20	44.4	13	28.9
合計	274	159	58.0	113	41.2

令和5年6月1日現在

(5) 入居期間

入居期間をみると、20年以上が最も多く3割強を占めています。建設年度が古い団地ほど入居期間が長く、20年以上の入居が7割を超えた団地は、小石原団地、中尾団地、永尾団地、皿山南団地です。

表 入居期間

団地名	～4年		5～9年		10～19年		20年以上		合計	
	世帯	%	世帯	%	世帯	%	世帯	%	世帯	%
1. 折敷瀬団地	3	27.3	3	27.3	1	9.1	4	36.4	11	100.0
2. 山崎団地	10	18.5	12	22.2	32	59.3	0	0.0	54	100.0
3. 鹿山団地	21	30.0	30	42.9	19	27.1	0	0.0	70	100.0
4. 小石原団地	0	0.0	2	5.9	6	17.6	26	76.5	34	100.0
5. 中尾団地	0	0.0	0	0.0	1	25.0	3	75.0	4	100.0
6. 長野団地	0	0.0	1	12.5	3	37.5	4	50.0	8	100.0
7. 永尾団地	1	11.1	0	0.0	1	11.1	7	77.8	9	100.0
8. 皿山南団地	0	0.0	1	12.5	0	0.0	7	87.5	8	100.0
9. 江良山団地	3	9.7	3	9.7	7	22.6	18	58.1	31	100.0
10. 協和団地	8	17.8	6	13.3	8	17.8	23	51.1	45	100.0
合計	46	16.8	58	21.2	78	28.5	92	33.6	274	100.0

令和5年6月1日現在

(6) 収入超過者

入居世帯のうち、収入超過者^{※1}は28世帯で、中尾団地と長野団地以外の団地に入居しています。特に、折敷瀬団地と永尾団地、皿山南団地は2割を超えています。

高額所得者^{※2}は2世帯で、小石原団地と永尾団地に入居しています。

表 収入超過者

団地名	管理戸数 戸	入居世帯数 世帯	収入 超過者数 世帯	収入 超過者率 %	高額 所得者数 世帯
1. 折敷瀬団地	12	11	3	27.3	0
2. 山崎団地	60	54	4	7.4	0
3. 鹿山団地	70	70	5	7.1	0
4. 小石原団地	46	34	4	11.8	1
5. 中尾団地	8	4	0	0.0	0
6. 長野団地	8	8	0	0.0	0
7. 永尾団地	10	9	2	22.2	1
8. 皿山南団地	10	8	2	25.0	0
9. 江良山団地	40	31	3	9.7	0
10. 協和団地	50	45	5	11.1	0
合計	314	274	28	10.2	2

令和5年6月1日現在

※1 収入超過者：公営住宅に引き続き3年以上入居していて、かつ、政令で定める基準を超える収入を有する者。家賃は、近傍同種の住宅の家賃を上限として設定される。

※2 高額所得者：公営住宅に引き続き5年以上入居していて、最近2年間引き続き政令で定める基準を超える高額の収入のある者。家賃は、近傍同種の住宅の家賃に設定される。

(7) 応募状況

平成 20 年度から令和 4 年度までの 15 年間の平均募集倍率は 2.1 倍で、公営住宅としての需要はあります。団地によって倍率に開きがあり、折敷瀬団地、山崎団地、鹿山団地、協和団地は 2 倍以上と人気があります。

耐用年限が超過した小石原団地、中尾団地、永尾団地、皿山南団地は、政策空家対策のため近年募集は行われていません。

表 応募状況

団地名	H20～H24			H25～H30			R1～R4			合計（15年間）		
	募集戸数	応募戸数	倍率	募集戸数	応募戸数	倍率	募集戸数	応募戸数	倍率	募集戸数	応募戸数	倍率
1. 折敷瀬団地	3	12	4.0	5	7	1.4	4	5	1.3	12	24	2.0
2. 山崎団地	15	46	3.1	20	44	2.2	15	47	3.1	50	137	2.7
3. 鹿山団地	5	18	3.6	28	59	2.1	24	64	2.7	57	141	2.5
4. 小石原団地	5	6	1.2	2	0	0.0	-	-	-	7	6	0.9
5. 中尾団地	4	0	0.0	4	0	0.0	-	-	-	8	0	0.0
6. 長野団地	4	4	1.0	1	2	2.0	-	-	-	5	6	1.2
7. 永尾団地	-	-	-	1	0	0.0	-	-	-	1	0	0.0
8. 皿山南団地	4	3	0.8	2	1	0.5	-	-	-	6	4	0.7
9. 江良山団地	9	17	1.9	5	4	0.8	11	6	0.5	25	27	1.1
10. 協和団地	9	28	3.1	5	6	1.2	18	50	2.8	32	84	2.6
合計	58	134	2.3	73	123	1.7	72	172	2.4	203	429	2.1

IV 公営住宅入居者意向

1 調査概要

(1) 調査の目的

入居者の住環境の意識や居住継続の意向、住宅などの改善や建替えに関する意向を計画に反映させるため、入居世帯を対象としてアンケートによる以降調査を行いました。

(2) 調査方法

調査方法：郵送による配布・回収

調査対象：波佐見町公営住宅入居世帯

調査期間：令和5年7月3日～7月31日

(3) 回収結果

入居世帯 274 世帯を対象に調査票を配布し、回収数は 169 票でした。回収率は 61.7%で、目標とした回収率 60%を達成しました。

団地別では、「折敷瀬団地」と「山崎団地」以外は、回収率 60%を超えています。

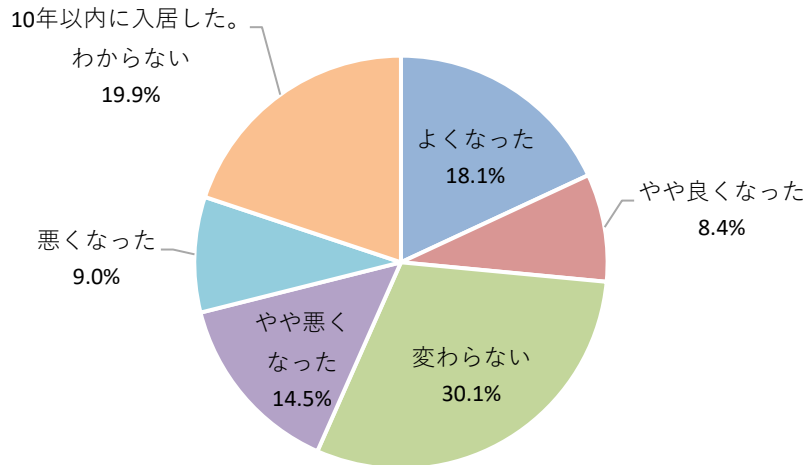
NO	団地名	配布数	回収数	回収率
1	折敷瀬団地	11	5	45.5%
2	山崎団地	60	33	55.0%
3	鹿山団地	64	40	62.5%
4	小石原団地	34	21	61.8%
5	中尾団地	4	3	75.0%
6	長野団地	8	6	75.0%
7	永尾団地	9	6	66.7%
8	皿山南団地	8	6	75.0%
9	江良山団地	31	21	67.7%
10	協和団地	45	28	62.2%
	合計	274	169	61.7%

2 調査結果

(1) 環境の変化

10年前からの住環境の変化は、「変わらない」が約3割で最も多くなっています。

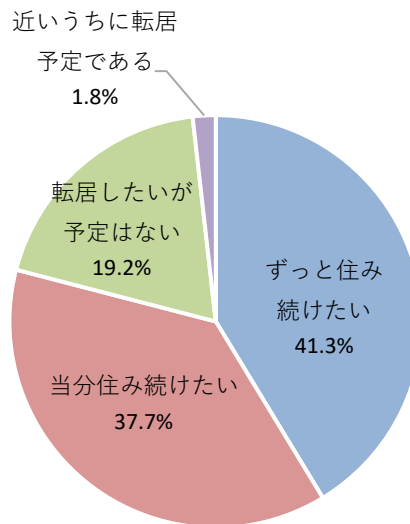
「よくなった（ややよくなった含む）」が「悪くなった（やや悪くなった含む）」より3ポイント高くなっています。



(2) 継続居住

公営住宅での居留意向は、「ずっと住み続けたい」、「当分住み続けたい」など、住み続けたいが約8割です。

10年前に行った調査より、「ずっと住み続けたい」が4ポイント減少、「転居したいが予定はない」が4ポイント増加しています。

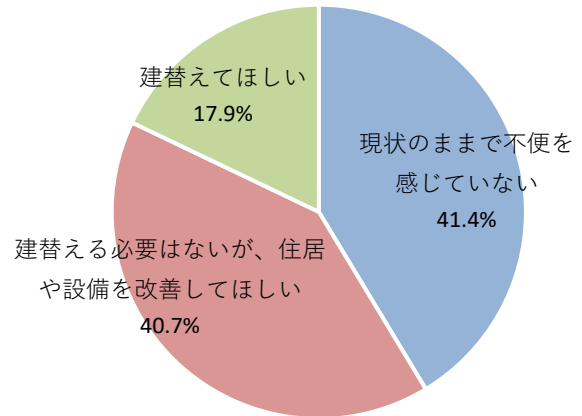


項目	令和5年	平成25年
ずっと住み続けたい	41.3%	45.6%
当分住み続けたい	37.7%	37.3%
転居したいが予定はない	19.2%	15.5%
近いうちに転居予定である	1.8%	1.6%

(3) 整備の方向性

公営住宅の整備の方向性は、「建替え」や「改善」などの対策を約 6 割が望んでいます。一方で「現状のまま」が約 4 割です。

10 年前の調査より、「現状のまま」が 2 ポイント増加、「建替え」が 2 ポイント減少しています。

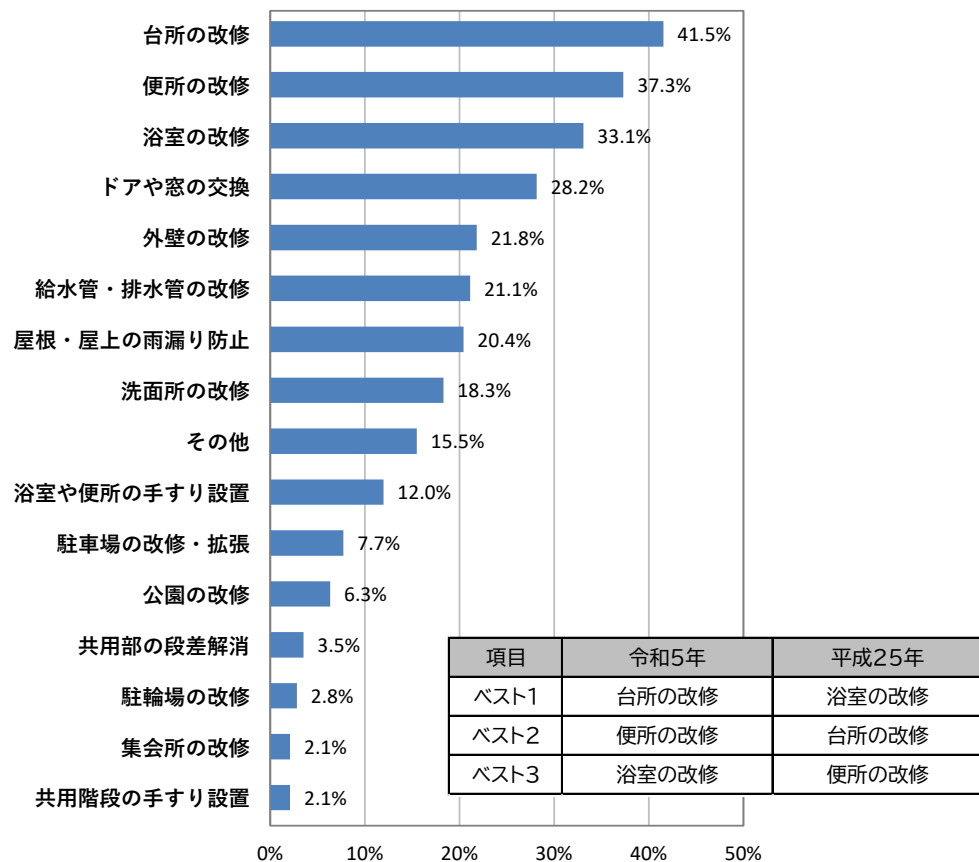


項目	令和5年	平成25年
現状のままで不便を感じていない	41.4%	39.0%
建替える必要はないが、住居や設備を改善してほしい	40.7%	40.6%
建替えてほしい	17.9%	20.3%

(4) 改善内容

居住するための改善内容は、台所・便所・浴室などの水回り改修、ドアや窓などの建具交換が上位です。

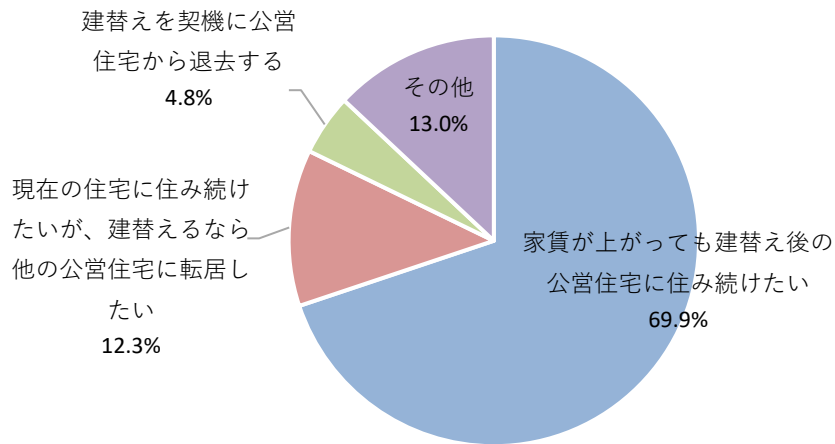
10 年前の調査でも水回り改修が上位です。



(5) 建替え後の居住

建替え後の居住意向は、「建替え後の公営住宅」や「他の公営住宅に転居」など、公営住宅での居住を8割以上が望んでいます。

10年前の調査より、「建替え後の公営住宅」が4ポイント減少しています。

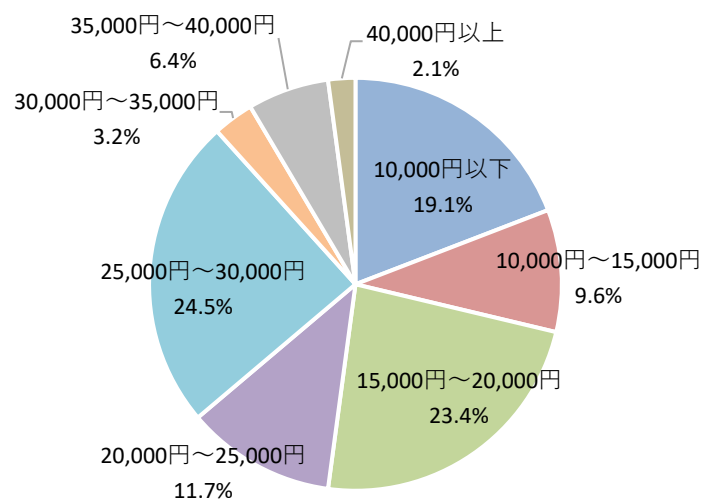


項目	令和5年	平成25年
家賃が上がっても建替え後の公営住宅に住み続けたい	69.9%	74.7%
現在の住宅に住み続けたいが、建替えるなら他の公営住宅に転居したい	12.3%	12.6%
建替えを契機に公営住宅から退去する	4.8%	5.2%
その他	13.0%	7.5%

(6) 建替え後の家賃

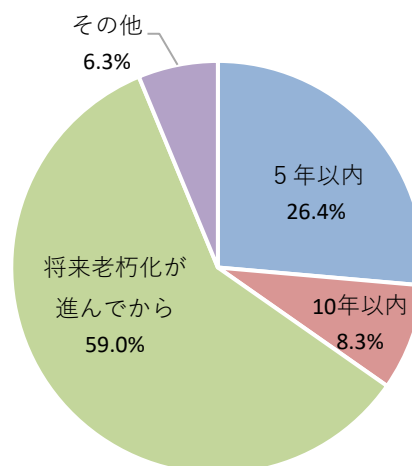
建替え後の上限家賃で多い価格帯は、「2万円台」と「1万円台」です。「2万円以上」は約5割、「2万5千円以上」は約4割、「3万円以上」は約1割です。

約半数の人は建替え後の家賃は2万円未満であれば許容できると回答しています。



(7) 建替え時期

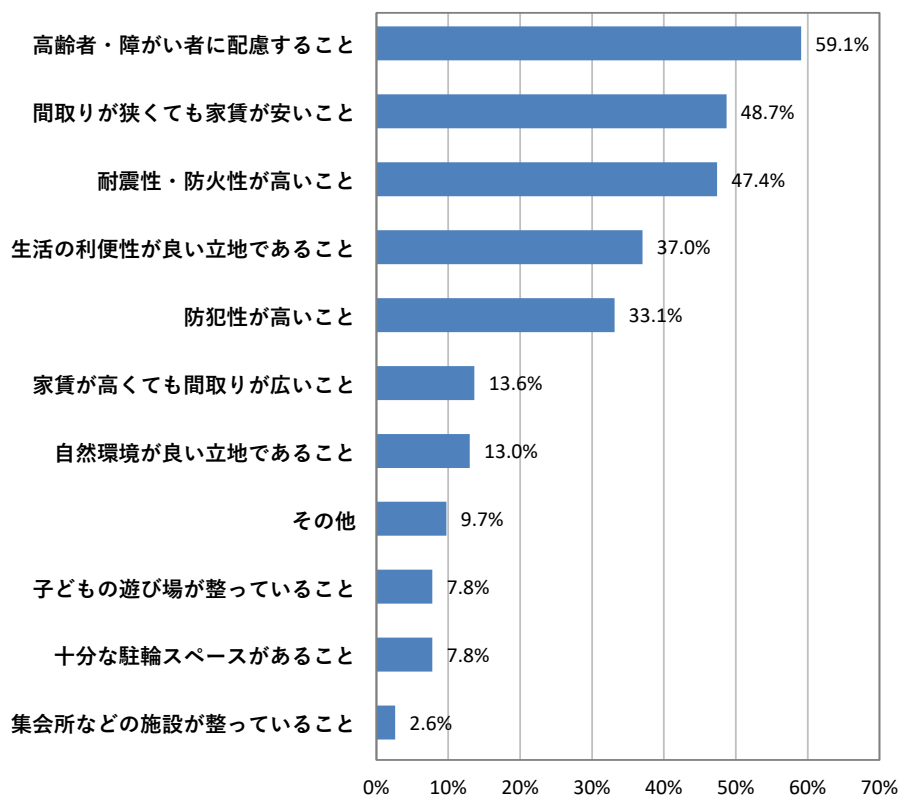
建替え時期は、「将来老朽化してから」が約6割で最も多くなっています。一方で計画期間内（10年以内）の建替え希望が3割以上あります。



(8) 建替え時の重要事項

建替え時の重要事項は、「高齢者・障がい者に配慮」や「安価な家賃」などの要配慮者対策、「耐震性・防火性」や「防犯性」などの安全・安心確保、「生活の利便性」などが求められています。

10年前の調査も同じような傾向ですが、「高齢者・障がい者に配慮」した住環境がより多く求められています。



項目	令和5年	平成25年
ベスト1	高齢者・障がい者に配慮すること	間取りが狭くても家賃が安いこと
ベスト2	間取りが狭くても家賃が安いこと	耐震性・防火性が高いこと
ベスト3	耐震性・防火性が高いこと	高齢者・障がい者に配慮すること

V 上位関連計画

1 国の住宅政策

■住生活基本計画（令和3年3月）

計画期間	令和3年度から令和12年度
【視点1】 「社会環境の変化」 の視点	目標1 「新たな日常」やDX※の進展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) 災害発生時における被災者の住まいの早急な確保 ○ 今ある既存住宅ストックの活用を重視して応急的な住まいを速やかに確保することを基本とし、 <u>公営住宅等の既存ストックの一時提供や賃貸型応急住宅の円滑な提供により、被災者の応急的な住まいを早急に確保</u>
【視点2】 「居住者・コミュニティ」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 (1) 住宅確保要配慮者（低額所得者、高齢者、障害者、外国人等）の住まいの確保 ○ <u>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</u> ○ <u>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</u> (2) 福祉政策と一体となった住宅確保要配慮者の入居・生活支援 ○ <u>国・地方それぞれにおいて、住宅・福祉部局の一体的・ワンストップ対応による公営住宅・セーフティネット登録住宅や、住居確保給付金等の生活困窮者自立支援、生活保護等に関する生活相談・支援体制の確保</u>
【視点3】 「住宅ストック・産業」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 (3) 世代をこえて既存住宅として取引されうるストックの形成 ○ 2050年カーボンニュートラルの実現に向けて、省エネルギー性能を一層向上しつつ、長寿命でライフサイクルCO2排出量が少ない <u>長期優良住宅ストックやZEHストックを拡充し、ライフサイクルでCO2排出量をマイナスにするLCCM住宅の評価と普及を推進するとともに、住宅の省エネルギー基準の義務づけや省エネルギー性能表示に関する規制など更なる規制の強化</u>
	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

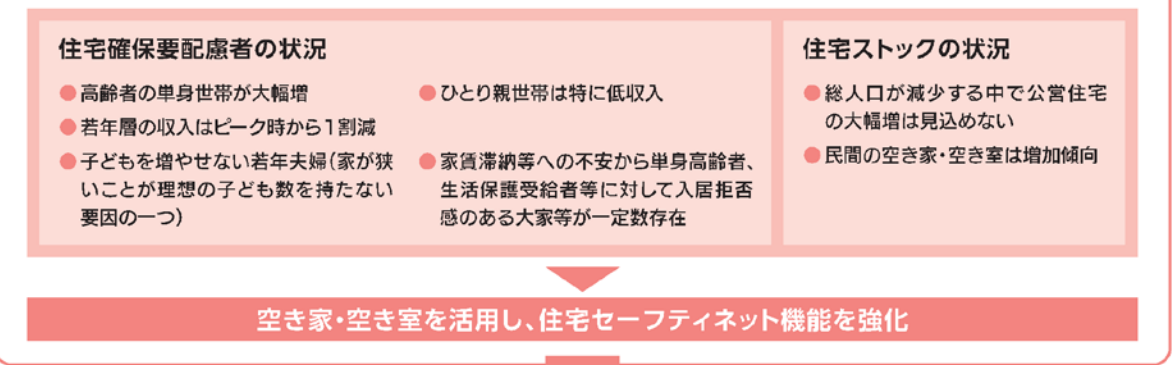
※「DX（デジタル・トランスフォーメーション）」

進化したデジタル技術により、生活をより良いものに変化させるという概念。

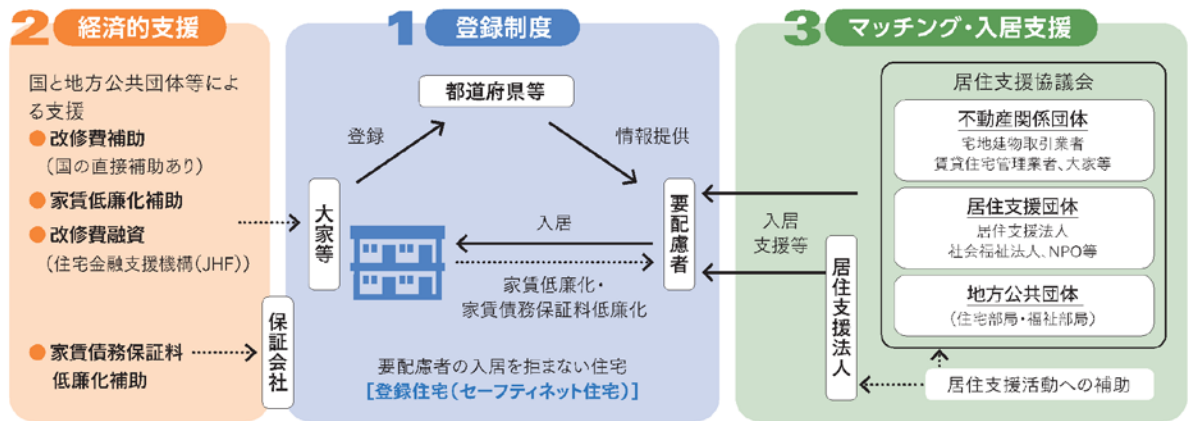
■ **新たな住宅セーフティネット制度**（住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律（住宅セーフティネット法）の一部を改正する法律）

高齢者、障害者、子育て世帯等、住宅の確保に配慮が必要な方は今後も増加する見込みですが、一方で、民間の空き家・空き室は増加していることから、それらを活用して 住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅の供給を促進すること を目的として平成 29 年（2017 年）に設立された制度。

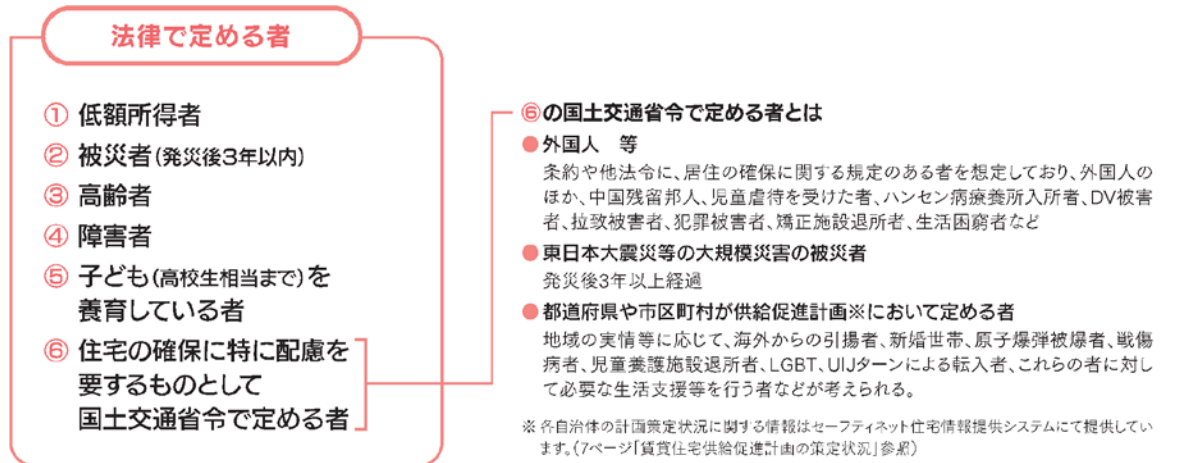
○ **制度創設の背景**



新たな住宅セーフティネット制度の3つの柱



● **住宅確保要配慮者とは**



出典：国土交通省 HP

2 長崎県の住宅施策

■長崎県住生活基本計画（令和4年6月）

計画期間	令和4年度から令和13年度
基本理念	住みたい・住める・住み続けられる長崎県
<p>【基本目標Ⅰ】 災害に強く、県民が安全・快適に暮らせる住生活の実現</p>	<p>I-1. 災害に強く安全に暮らせる住まいづくり・まちづくり ④ <u>土砂災害のおそれのある地区における住宅の移転誘導等（土砂災害特別警戒区域に立地する既存公営住宅における入居者の移転や住宅の除却）</u></p> <p>I-2. 健康で長生きできる住まいづくり・まちづくり ③ <u>住宅・居住環境のバリアフリー・ユニバーサルデザインの推進</u></p> <p>I-3. 脱炭素社会を実現する住まいづくり・まちづくり ① <u>住まいの脱炭素化対策等の推進</u> ③ <u>住宅の長寿命化</u> ⑤ <u>地域産木材活用の促進及び連携</u></p>
<p>【基本目標Ⅱ】 若年・子育て世帯や高齢者等が安心して暮らせる住生活の実現</p>	<p>Ⅱ-1. 若者・子育て世帯が安心して暮らせる環境整備 ① <u>若者・子育て世帯の公営住宅入居の支援</u></p> <p>Ⅱ-2. 高齢者等が安心して暮らせる環境整備</p> <p>Ⅱ-3. 住宅セーフティネットの充実と住生活の支援 ① <u>公的住宅等の適切な整備と維持管理</u> ② <u>住宅確保要配慮者への居住支援の充実</u></p>
<p>【基本目標Ⅲ】 良質な住宅ストックの形成と次世代への承継</p>	<p>Ⅲ-1. 既存住宅の流通・リフォーム市場の拡大</p> <p>Ⅲ-2. 良質な住宅ストックの形成と住宅性能の確保</p> <p>Ⅲ-3. 適切な住情報の提供と相談体制の充実</p> <p>Ⅲ-4. 住まいの適切な維持管理（DXの活用推進）</p>
<p>【基本目標Ⅳ】 急増する空き家の適正管理と利活用の推進</p>	<p>Ⅳ-1. 空き家の適切な維持管理の推進</p> <p>Ⅳ-2. 空き家の利活用の推進</p>
<p>【基本目標Ⅴ】 長崎らしさを実感できる豊かな居住環境の形成</p>	<p>V-1. 地域の魅力を実感できる移住や二地域居住（新たな日常への対応）の推進</p> <p>V-2. <u>ながさきで暮らす魅力を反映した住まい・まちづくりの誘導</u></p> <p>V-3. 斜面住宅地等における居住環境整備</p> <p>V-4. 集約型都市づくりの推進</p>
<p>【基本目標Ⅵ】 地域の住生活を支える産業の活性化・担い手の育成</p>	<p>Ⅵ-1. 地域産木材の活用推進 ② <u>公共建築物における地域産木材利用の促進</u></p> <p>Ⅵ-2. 住まいづくり・まちづくりの担い手の育成</p>
公営住宅の供給目標（令和4～13年度）	約17,900戸

3 波佐見町の上位・関連計画

■第6次波佐見町総合計画（令和5年3月）

計画期間	基本構想：2023年度～2032年度 前期基本計画：2023年度～2027年度
将来像	創る つなげる 超えていく ～暮らしと絆を大切にすまち～
【基本目標Ⅰ】 居心地よい安心を 生むまちづくり	1 防災・防犯 2 道路・交通 3 土地利用
	4 住環境 【基本方針】 財政状況等を踏まえ、波佐見町公営住宅長寿命化計画に沿った効率的かつ円滑な建替えや長寿命化を推進する 【主な取組み】 町営住宅の維持管理・建替え ① 波佐見町公営住宅長寿命化計画見直しにより、事業費を平準化することで財政負担の軽減に努める ② 小石原団地の計画的な建替えを行う ③ 福祉施策等と連携をとりながら、高齢化への対応や安全性の確保に努める
	5 自然環境 6 移住・定住
【基本目標Ⅱ】 産業・交流を軸 とした人が輝く まちづくり	1 商工業 2 農林業 3 観光
【基本目標Ⅲ】 温もりがある 福祉のまちづくり	1 地域福祉 2 高齢者福祉 3 障がい者福祉 4 出産・子育て 5 保健・医療 6 社会保障
【基本目標Ⅳ】 生きる力と郷土愛を 育むまちづくり	1 学校教育 2 生涯学習 3 歴史・文化・スポーツ 4 青少年育成 5 人権・男女共同参画 6 国内外交流
【基本目標Ⅴ】 協働による地域の つながりを活かす まちづくり	1 住民参画・コミュニティ 2 情報基盤 3 行財政

■波佐見町まち・ひと・しごと創生人口ビジョン・第2期総合戦略

(令和5年3月改訂)

【人口ビジョン】

目標人口	令和22年(2040年): 13,000人 令和42年(2060年): 11,000人
------	--

【第2期総合戦略】

計画期間	令和2年度から令和6年度
【基本目標1】 人を育てる	(1) これからの町を担う人材育成 (2) 幼小中高生に対する新たな特別授業の実施 (3) 感性を高めるための教育とイベントの開催 (4) 語学力をつける施策の展開 (5) 女性の活躍社会の創出
【基本目標2】 産業の振興を図り安定した雇用を創出する	(1) 企業誘致 (2) 波佐見焼の振興 (3) 農業の振興 (4) 観光の振興 (5) 商工業や個人起業に対する支援
【基本目標3】 新しい人の流れをつくる	(1) 空き家対策 (2) 移住・定住PR (3) 関係人口の拡大に向けた取組み支援
【基本目標4】 若い世代の結婚・出産・子育ての希望をかなえ、子育て環境の向上を図る	(1) 男女の出会いの場の提供 (2) 子育て環境の充実と負担軽減
【基本目標5】 官民一体となって暮らしやすいまちをつくる	(1) 自治会等独自活動に対する活動支援 (2) 大学との連携

■波佐見町公共施設等総合管理計画【改訂版】(令和4年3月)

計画期間	令和4年度から令和8年度
全体基本方針	【建築系公共施設】 (1) 量の見直し ①施設総量の適正化 ②機能の複合化等による効率的な施設配置 (2) 質の見直し ①予防保全の推進 ②長寿命化等の推進 (3) コストの見直し ①更新費用の縮減と平準化 ②維持管理費用の適正化 ③民間活力の導入
公共施設の延床面積に関する数値目標	【建築物】 令和37年の延床面積削減目標 20%
施設類型ごとの管理に関する基本的な方針	【公営住宅】 「波佐見町公営住宅長寿命化計画」により適正な維持管理を進めていく。予防保全的な修繕及び耐久性の向上を図る改善事業により長寿命化を図り、更新時期の見直しなどを行う

■波佐見町高齢者福祉計画及び第8期介護保険事業計画（令和3年4月）

計画期間	令和3年度から令和5年度
基本理念	共に支え合い いきいきと生活できるまち 波佐見
基本目標	<p>【基本目標1】 健康でその人らしく暮らすことができるまちづくり</p> <p>【基本目標2】 地域特性を活かした地域支援事業の推進</p> <p>【基本目標3】 医療・介護・福祉などのサービス提供基盤の整備</p>
<p>【基本目標1】 健康でその人らしく暮らすことができるまちづくり</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1 安心して生活できる住まいの確保 2 継続して自宅で生活ができる環境整備の支援 3 地域生活の支援 4 安心・安全の暮らしづくり 5 社会参加・生きがいづくり 6 高齢者の保健事業と介護予防の一体的な実施
<p>【基本目標2】 地域特性を活かした地域支援事業の推進</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1 介護予防・日常生活支援総合事業の推進 2 一般介護予防事業の推進 3 包括的支援事業の推進 4 任意事業の推進
<p>【基本目標3】 医療・介護・福祉などのサービス提供基盤の整備</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1 医療と介護をはじめとした地域の体制の構築 2 認知症になっても安心して暮らせる体制の構築 3 生活支援体制整備事業・住民主体のサービス体制の構築
公営住宅に関する記述	<p>【基本目標1】 健康でその人らしく暮らすことができるまちづくり</p> <p>2 継続して自宅で生活ができる環境整備の支援</p> <p>(1) 町営住宅のバリアフリー化の推進</p> <p>近年建て替えを行っている町営住宅においては、車いすが通れる廊下や手すりの設置、フラットな風呂場などの整備を行うことができています。</p> <p>築年数の高い町営住宅に暮らす方の高齢化や、エレベーターの設置が困難である点が課題です。</p> <p>今後も引き続き、住宅建て替えの際には、「長崎県福祉のまちづくり条例」に基づき、高齢者・障がいのある方等に配慮した住宅として整備を進めます。</p>

■波佐見町障がい者計画及び第6期障がい福祉計画・第2期障がい児福祉計画

(令和3年3月)

計画期間	障がい者計画：令和3年度～令和8年度 障がい福祉計画：令和3年度～令和5年度 障がい児童福祉計画：令和3年度～令和5年度
基本理念	互いに理解し 支えあい 共に生きる
重点施策	1 地域社会における共生を支援する生活の場づくり 2 総合的な就労支援体制づくり 3 障がい種別によらないサービス提供の実施 4 相談支援体制の充実 5 障がい児支援の充実
具体的な取組内容	1 啓発・広報 (1) 支えあいのこころの啓発 (2) 地域福祉の推進
	2 生活支援 (1) 生活支援サービスの充実 (2) 経済的支援 (3) スポーツ・文化芸術活動の推進
	3 生活環境 (1) 安全・安心のまちづくり (2) 人にやさしいまちづくり ② 住まいの充実 障がい者の快適な住まいを確保するため、町営住宅の建替えや改修の際にはユニバーサルデザインやバリアフリー化を推進します。
	4 療育・教育・子育て (1) 療育・保育・教育における支援体制の充実 (2) インクルーシブ教育の推進
	5 雇用・就労 (1) 一般就労機会の拡大 (2) 福祉的就労の支援 (3) 就労相談・情報提供
	6 保健・医療 (1) 障がいの原因となる疾病の予防 (2) 医療サービスの実施
	7 相談・情報提供 (1) 相談・情報提供の充実 (2) 意思疎通支援体制の充実 (3) 権利の擁護
	8 行政サービス等における配慮 (1) 行政機関等における配慮及び障がい者理解の促進等

VI 長寿命化に関する基本方針

1 公営住宅に関する課題の整理

● 適正な住宅ストック数

本町の公営住宅比率は 6.3% で、県内他市町より 2 ポイント高く、近隣市町や類似市町と比べても高い比率となっています。

今後も人口・世帯数の減少が予想されるため、公営住宅の需要や町の財政状況等を鑑み、適正ストック数を設定した上で適切に管理していく必要があります。

● 耐用年限を超過した住宅

計画期間である令和 15 年度までに耐用年限を超過する公営住宅数は 172 戸で全体の 5 割以上です。これらの住宅については、設定した適正ストック数と調整を図りながら、必要性、経済性、効率性、容易性等を判断しながら、適切に対応していく必要があります。

● 長期的な活用

入居世帯のうち、高齢者の世帯主が約 6 割を占めています。

建替えは入居者の経済的負担や、町の財政負担に大きく影響することから、安全性と居住性が確保された住棟を中心に、長期的に活用するための対策が必要です。

● 脱炭素社会への対応

2020 年 10 月、国は脱炭素社会の構築に向けて 2050 年カーボンニュートラル[※]（温暖化ガス排出量実質ゼロ）目標を打ち出しました。公営住宅においても、カーボンニュートラルの実現に向けた住まいづくりへの取組みが求められています。

● 高齢化への対応

入居世帯のうち、高齢者がいる世帯は約 6 割です。

今後も高齢の入居者は増加することから、高齢化に対応した住環境の整備が必要です。

● 居住者意向

入居者の約 8 割が継続して公営住宅での居住を考えています。そのためには、住宅の建替えや住宅、設備の改修等の対策を求めています。

これらのことより、建替え若しくは改修による安全性確保や居住性向上を行うことで住宅セーフティネットの強化が必要です。

※「カーボンニュートラル」二酸化炭素をはじめとする温室効果ガスの排出量と同じ量を吸収・除却することで、排出量を実質的にゼロにすること

2 長寿命化に関する基本方針

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、公営住宅の運営・管理においても重要な課題です。

本町は、公営住宅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。



The image shows a grid of 17 Sustainable Development Goals (SDGs) icons with their corresponding Japanese descriptions. The goals are arranged in three rows: Row 1 (1-6), Row 2 (7-12), and Row 3 (13-17). The 17th goal icon is a circular logo with multiple colored segments.

持続可能な開発目標
(SDGs)

2015年9月の国連サミットにおいて採択された「持続可能な開発のための2030アジェンダ」に掲げられている国際的な開発目標。17のゴールと169のターゲットから構成される。

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を供給します

(1) ストック活用計画の基本方針

■ 住宅ストック数に関する方針

建替えを検討する際は、将来的な公営住宅ストックの推計を行い、適正ストック数を把握した上で、建替え戸数や用途廃止戸数の調整を行います。

今後も人口・世帯が減少することで、2045年の公営住宅ストック数は268戸に減少すると推計されています。

■ 住宅更新に関する方針

町全域に小規模団地が立地し、そこに住む入居者も高齢化しており、生活する上での不便さや災害時の不安等を抱えています。誰もが安全・安心、快適に暮らせるよう、商業施設や医療・福祉施設等の生活利便機能や交通機能が整った町中心地域で公営住宅の供給を推進します。

コストの低減を図りながら、ZEH[※]基準での建替えや長寿命化、省エネ・創エネ化、緑化等、カーボンニュートラルに取り組めます。また、建物構造や内装等に県産材の利用を検討していきます。

■ 適切な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、建替事業や改善事業、用途廃止等、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。

建替事業においては、町による直接建設のほか、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。

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。

小規模で老朽化した団地や需要がない団地は、入居者移転後用途廃止します。

■ 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行うことで、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。

※「ZEH」住まいの断熱性・省エネ性能を上げ、太陽光発電などでエネルギーを創ることで、年間の消費エネルギー量の収支をプラスマイナス「ゼロ」にする住宅

(2) ストックの状況把握・修繕の実施・データ管理に関する方針

■ 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。

■ 修繕の実施に関する方針

事業計画や長期修繕計画を基に、計画的に修繕や改善を実施します。

「定期点検」や「日常点検」により発見した不具合箇所は、予防保全的な修繕や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ライフサイクルコスト（LCC）の縮減を図ります。

「長寿命化型改善」と併せて、「居住性向上型改善」や「福祉対応型改善」、「安全性確保型改善」、「脱炭素社会対応型改善」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。

VII 事業手法選定

1 事業手法選定

(1) 事業手法

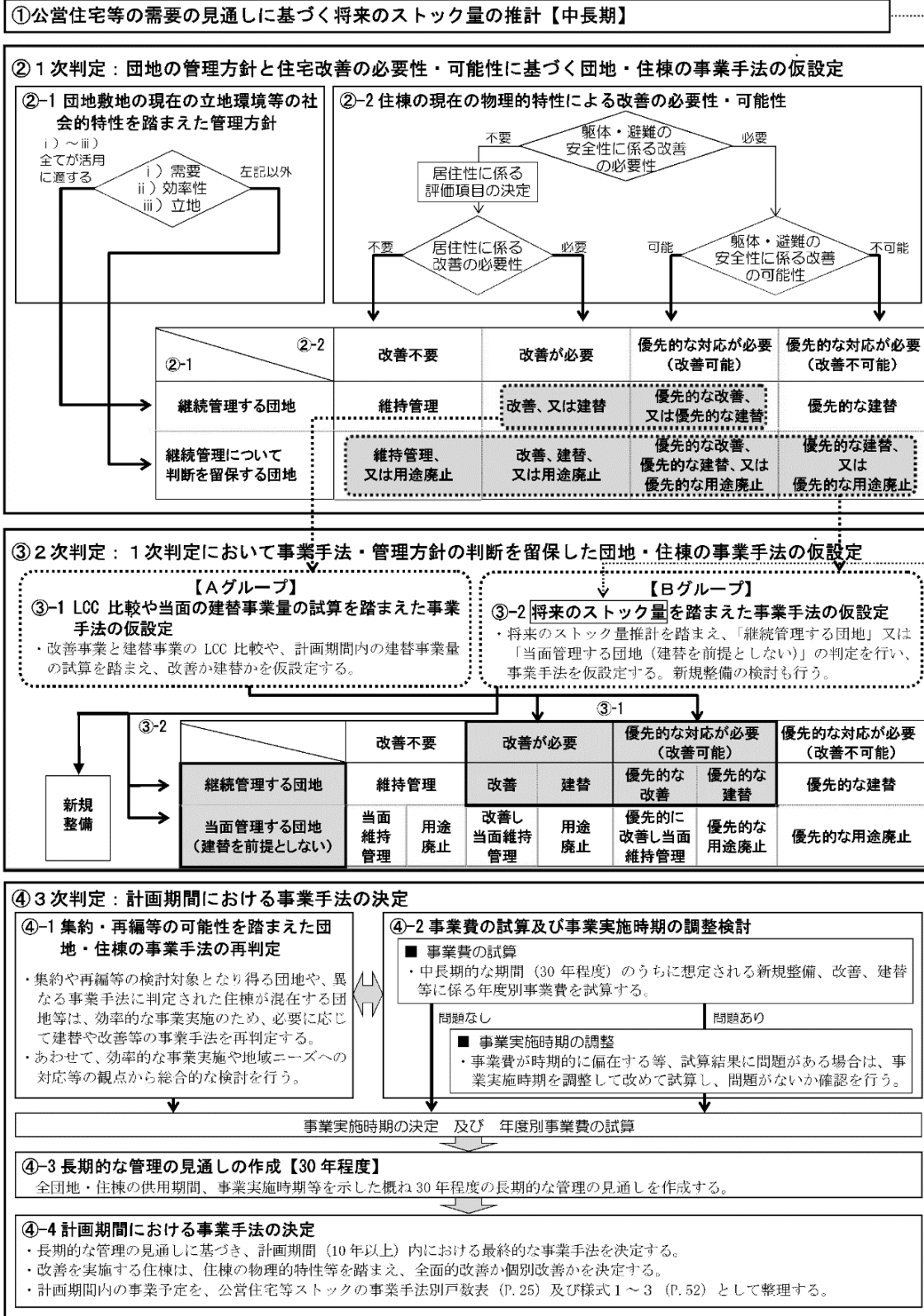
事業手法は、「建替事業」、「全面的改善事業」、「個別改善事業」、「修繕対応」の4つ手法があります。処分としては、「用途廃止」、「譲渡処分」、「事業主の変更」等があります。

事業手法	内容
建替事業	<p>公営住宅を除去し、その土地の全部又は一部の区域に新たに公営住宅を建設するもの。用途廃止を行い、他の団地への統合若しくは他の利便性の高い場所に新規建設するいわゆる非現地建替も含む</p> <p>【標準管理期間】木造：30年、簡易耐火構造平屋30年、簡易耐火構造二階：45年、準耐火構造：45年、耐火構造70年</p>
全面的改善事業	<p>以下の項目を全て含み、住戸については躯体を残して全面的又はそれに類する改善を行うもの</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.住戸改善（居住性確保、福祉対応） 2.共用部改善（福祉対応、安全性確保） 3.屋外・外構部分（福祉対応） <p>【標準管理期間】改善後30年</p>
個別改善事業	<p>公営住宅の質の向上のための改善を行うもの</p> <ol style="list-style-type: none"> A.規模増改善（2戸を1戸、3戸を2戸、増築） B.住戸改善（居住性確保、福祉対応、安全性確保、長寿命化） C.共用部改善（居住性確保、福祉対応、安全性確保、長寿命化） D.屋外・外構部分（居住性確保、福祉対応、安全性確保、長寿命化） E.脱炭素社会対応型（省エネルギー性向上、再生可能エネルギー導入） <p>【標準管理期間】改善後10年</p>
修繕対応	<p>公営住宅の効用を維持するために行う維持保守点検、経常修繕（経常的に必要になる小規模な修繕）、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）等</p>

(2) 事業手法選定フロー

事業手法は下記フローを基本として選定します。1次判定②-2で外観目視調査を実施した項目を追加して検討を行います。

■事業手法の選定フロー



出典：公営住宅等長寿命化計画策定指針 改定（H28.8 国土交通省住宅局住宅総合整備課）

2 公営住宅ストック推計

概ね 20 年後の公営住宅ストック数の推計を行いました。推計は、「住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム（令和 4 年 1 月 国土交通省 国土技術政策総合研究所）」を使用しました。

2045 年の本町の公営住宅需要は 268 戸と推計され、現在の公営住宅管理戸数 314 戸より 46 戸減少となりました。

この結果を踏まえ、耐用年限を超過し広範囲に劣化している住宅や小規模団地、需要が見込めない団地などは、建替えによる住宅数の削減や用途廃止を行います。

表 公営住宅ストック推計結果

	2025年度 (R7)	2030年度 (R12)	2035年度 (R17)	2040年度 (R22)	2045年度 (R27)
人口	13,902	13,302	12,675	12,020	11,360
世帯数	4,813	4,636	4,480	4,315	4,120
持ち家世帯数	3,276	3,153	3,044	2,930	2,796
借家世帯数	1,537	1,483	1,436	1,385	1,324
公営住宅の入居資格世帯数	745	721	697	672	643
著しい困窮年収水準未満の世帯数（公営住宅世帯数）	312	301	290	280	268

表 公共賃貸住宅立地数

	2023年度 (R5)
公営住宅	314
特定公共賃貸住宅	0
単独住宅	0
合計	314

3 事業手法判定

(1) 1次判定

1次判定では、「①団地敷地の立地環境等の社会的特性による判定」、「②住棟の物理的特性による判定」の以下2段階で事業手法の仮設定を行いました。また、「②住棟の物理的特性による判定」での詳細な判断は、現地で目視調査を実施しました。

表 1次判定①団地敷地の立地環境等の社会的特性による判定の指標

判定項目	判定内容・選定基準	
①需要	応募状況	○：応募倍率1倍以上 ×：応募倍率1倍未満 －：募集なし
	空家状況	○：空家率1割未満 ×：空家率1割以上 －：政策空家
②効率性	敷地面積	○：敷地面積1,000㎡以上 ×：敷地面積1,000㎡未満
	用途地域	○：都市計画区域内 ×：都市計画区域外
③立地	利便性	○：良い ×：悪い
	地域バランス	○：問題なし ×：バランスが悪い
	災害危険区域	○：該当なし △：土砂災害警戒区域内、危険箇所 浸水想定区域内（浸水深0.5m未満） ×：土砂災害特別警戒区域内、 浸水想定区域内（浸水深0.5m以上）

■ 1次判定①

団地名	棟数	管理戸数	棟番号	構造	建設年度		経過年数				需要			高度利用			立地				1次①判定結果				
					(和暦)	(西暦)	耐用年限	2023年経過年数	2033年経過年数	判定	募集倍率(過去10年間)	判定	空家状況(空家率)	判定	敷地面積(m ²)	判定	用途地域(法定建ぺい率/容積率)	判定	利便性	判定		地域バランス	判定	災害危険区域等	判定
1. 折敷瀬団地	1	12	—	低耐	H10	1998	70	26	36	△	1.0~2.0(倍率1.3)	○	1戸(8.3%)	○	2,264.88	○	都市計画区域 用途地域なし(70/200)	○	近隣に公共交通機関、生活利便施設あり	○	問題なし	○	土砂災害特別警戒区域(急傾斜地崩壊)	×	継続管理について判断を留保する団地
2. 山崎団地	1	8	A棟	低耐	H18	2006	70	18	28	○	1.0~10.0(倍率2.6)	○	6戸(10.0%)	×	10,226.00	○	都市計画区域 用途地域なし(70/200)	○	市街地	○	問題なし	○	該当なし	○	継続管理する団地
	1	8	B棟	低耐	H18	2006	70	18	28	○															継続管理する団地
	1	12	C棟	低耐	H21	2009	70	15	25	○															継続管理する団地
	1	8	D棟	低耐	H20	2008	70	16	26	○															継続管理する団地
	1	8	E棟	低耐	H19	2007	70	17	27	○															継続管理する団地
	1	8	F棟	低耐	H19	2007	70	17	27	○															継続管理する団地
	1	8	G棟	低耐	H18	2006	70	18	28	○															継続管理する団地
3. 鹿山団地	1	12	A棟	中耐	H26	2014	70	9	20	○	1.7~6.0(倍率2.4)	○	0戸(0.0%)	○	開発面積9,808.12 敷地面積8,603.71	○	都市計画区域 用途地域なし(70/200)	○	市街地	○	問題なし	○	該当なし	○	継続管理する団地
	1	16	B棟	中耐	H26	2014	70	9	20	○															継続管理する団地
	1	8	C棟	低耐	H25	2013	70	11	21	○															継続管理する団地
	1	10	D棟	低耐	H25	2013	70	11	21	○															継続管理する団地
	1	8	E棟	低耐	H25	2013	70	11	21	○															継続管理する団地
	1	8	F棟	低耐	H25	2013	70	11	21	○															継続管理する団地
	1	8	G棟	低耐	H23	2011	70	13	23	○															継続管理する団地
4. 小石原団地	1	2	A棟	簡平	S46	1971	30	53	63	×	0.0 H25年まで募集	—	政策空家12戸	—	5,761.42	○	都市計画区域 用途地域なし(70/200)	○	近隣に公共交通機関、生活利便施設あり	○	問題なし	○	土砂災害警戒区域(土石流)	△	継続管理する団地
	1	4	B棟	簡平	S46	1971	30	53	63	×													土砂災害警戒区域(土石流)	△	継続管理する団地
	1	4	C棟	簡平	S46	1971	30	53	63	×													土砂災害警戒区域(土石流)	△	継続管理する団地
	1	4	D棟	簡平	S46	1971	30	53	63	×													土砂災害警戒区域(土石流、急傾斜地崩壊)	△	継続管理する団地
	1	2	E棟	簡平	S46	1971	30	53	63	×													土砂災害警戒区域(土石流)	△	継続管理する団地
	1	3	F棟	簡平	S45	1970	30	54	64	×													土砂災害警戒区域(土石流)	△	継続管理する団地
	1	5	G棟	簡平	S45	1970	30	54	64	×													土砂災害警戒区域(土石流)	△	継続管理する団地
	1	3	H棟	簡平	S45	1970	30	54	64	×													土砂災害警戒区域(土石流)	△	継続管理する団地
	1	5	I棟	簡平	S45	1970	30	54	64	×													土砂災害警戒区域(土石流)	△	継続管理する団地
	1	4	J棟	簡平	S45	1970	30	54	64	×													土砂災害警戒区域(土石流)	△	継続管理する団地
	1	5	K棟	簡平	S44	1969	30	55	65	×													土砂災害警戒区域(土石流)	△	継続管理する団地
	1	5	L棟	簡平	S44	1969	30	55	65	×													土砂災害警戒区域(土石流)	△	継続管理する団地

○：1/2以内
△：1/2超過(残10年以上)
▲：1/2超過(残10年未満)
×：耐用年限超過

○：1倍以上
—：期間内募集なし
×：1倍未満

○：空家率1割未満
—：政策空家
×：空家率1割以上

○：1,000㎡以上
×：1,000㎡未満

○：都市計画区域内
—：都市計画区域なし
×：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

○：危険区域外、警戒区域外
△：警戒区域内
×：危険区域内、特別警戒区域内

■ 1次判定①

団地名	棟数	管理戸数	棟番号	構造	建設年度		経過年数				需要				高度利用				立地				1次①判定結果		
					(和暦)	(西暦)	耐用年限	2023年経過年数	2033年経過年数	判定	募集倍率 (過去10年間)	判定	空家状況 (空家率)	判定	敷地面積 (㎡)	判定	用途地域 (法定建ぺい率/容積率)	判定	利便性	判定	地域バランス	判定		災害危険区域等	判定
5. 中尾団地	1	4	A棟	簡平	S47	1972	30	52	62	×	0.0 H29年まで募集	-	政策空家4戸	-	2,020.17	○	都市計画区域 用途地域なし (70/200)	○	近隣に公共交通機関、生活 利便施設あり	○	問題なし	○	該当なし	○	継続管理する団地
	1	4	B棟	簡平	S47	1972	30	52	62	×													土砂災害警戒区域 土砂災害特別警戒区域(一部) (急傾斜地崩壊)	×	継続管理について判断を留保する団地
6. 長野団地	1	4	A棟	簡平	S47	1972	30	52	62	×	2.0 (倍率2.0)	○	0戸 (0.0%)	○	1,940.11	○	都市計画区域 用途地域なし (70/200)	○	近隣に公共交通機関、教育 施設あり	○	問題なし	○	該当なし	○	継続管理する団地
	1	4	B棟	簡平	S47	1972	30	52	62	×													土砂災害警戒区域(一部) (急傾斜地崩壊)(B棟)	△	継続管理する団地
7. 永尾団地	1	5	A棟	簡平	S48	1973	30	51	61	×	0.0 H26年まで募集	-	政策空家1戸	-	1,726.07	○	都市計画区域 用途地域なし (70/200)	○	近隣に公共交通機関、教育 施設あり	○	問題なし	○	土砂災害警戒区域 (土石流)	△	継続管理する団地
	1	5	B棟	簡平	S48	1973	30	51	61	×													継続管理する団地		
8. 皿山南団地	1	5	A棟	簡平	S49	1974	30	50	60	×	0.0~1.0 (倍率0.5) H29年まで募集	-	政策空家2戸	-	1,687.64	○	都市計画区域 用途地域なし (70/200)	○	近隣に公共交通機関、生活 利便施設あり	○	問題なし	○	該当なし	○	継続管理する団地
	1	5	B棟	簡平	S49	1974	30	50	60	×													継続管理する団地		
9. 江良山団地	1	5	A棟	簡二	S54	1979	45	45	55	×	0.0~1.3 (倍率0.6)	×	9戸 (22.5%)	×	8,135.50	○	都市計画区域 用途地域なし (70/200)	○	市街地	○	問題なし	○	該当なし	○	継続管理について判断を留保する団地
	1	5	B棟	簡二	S54	1979	45	45	55	×															継続管理について判断を留保する団地
	1	5	C棟	簡二	S54	1979	45	45	55	×															継続管理について判断を留保する団地
	1	5	D棟	簡二	S54	1979	45	45	55	×															継続管理について判断を留保する団地
	1	5	E棟	簡二	S55	1980	45	44	54	×															継続管理について判断を留保する団地
	1	5	F棟	簡二	S55	1980	45	44	54	×															継続管理について判断を留保する団地
	1	5	G棟	簡二	S55	1980	45	44	54	×															継続管理について判断を留保する団地
	1	5	H棟	簡二	S55	1980	45	44	54	×															継続管理について判断を留保する団地
10. 協和団地	1	5	A棟	簡二	S59	1984	45	40	50	×	1.0~16.5 (倍率2.4)	○	5戸 (10.0%)	×	15,118.00	○	都市計画区域 用途地域なし (70/200)	○	近隣に公共交通機関、教育 施設あり	○	問題なし	○	該当なし	○	継続管理する団地
	1	5	B棟	簡二	S59	1984	45	40	50	×															継続管理する団地
	1	5	C棟	簡二	S59	1984	45	40	50	×															継続管理する団地
	1	5	D棟	簡二	S59	1984	45	40	50	×															継続管理する団地
	1	5	E棟	簡二	S60	1985	45	39	49	×															継続管理する団地
	1	5	F棟	簡二	S60	1985	45	39	49	×															継続管理する団地
	1	5	G棟	簡二	S60	1985	45	39	49	×															継続管理する団地
	1	5	H棟	簡二	S62	1987	45	37	47	×															継続管理する団地
	1	5	I棟	簡二	S62	1987	45	37	47	×															継続管理する団地
	1	5	J棟	簡二	S62	1987	45	37	47	×															継続管理する団地
							○: 1/2以内 △: 1/2超過 (残10年以上) ▲: 1/2超過 (残10年未満) ×: 耐用年限超過	○: 1倍以上 -: 期間内募集なし ×: 1倍未満	○: 空家率1割未満 -: 政策空家 ×: 空家率1割以上	○: 1,000㎡以上 ×: 1,000㎡未満	○: 都市計画区域内 -: 都市計画区域なし ×: 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	○: 危険区域外、警戒区域外 △: 警戒区域内 ×: 危険区域内、特別警戒区域内											

表 1 次判定②住棟の物理的特性による判定の指標

判定項目	判定内容・選定基準	
①安全性	躯体の安全性	○：新耐震基準（S56年以降）建設 ●：S56年以前の建設で耐震診断は行われていないが、壁式構造のため本計画では耐震性と仮判定した ×：新耐震基準以前（S55年以前）建設で耐震診断が行われていない
	二方向避難	○：二方向避難あり ×：二方向避難なし 一：木造、簡平、簡二（判定除外）
	建物避難経路（共用階段）	○：階段幅員90cm以上で、階段蹴上22cm以下かつ踏面21cm以上 △：階段幅員若しくは階段蹴上・踏面のどちらか一方が基準を満たしていない ×：階段幅員90cm未満若しくは階段蹴上22cm以上または踏面21cm以下 一：階段なし
	屋外避難施設（屋外消火施設、屋外避難経路、屋外照明等）	○：問題なし △：部分的に劣化あり ×：広範囲に劣化あり 一：未整備
	バルコニー手摺	○：問題なし △：部分的に劣化あり ×：広範囲に劣化あり 一：バルコニー若しくは手摺なし
	②居住性	居住水準（最低居住水準3人世帯住戸面積40㎡）
屋上防水		○：問題なし △：部分的に劣化あり ×：広範囲に劣化あり
外壁		○：問題なし △：軽微な剥離、軽微なひび割れあり ×：剥離、ひび割れあり
給水管、排水管、ガス管（2023年時点の経過年数で判定）		○：35年未満若しくは改善履歴あり △：部分的な改善履歴あり ×：35年以上経過
電気幹線（2023年時点の経過年数で判定）		○：30年未満若しくは改善履歴あり △：部分的な改善履歴あり ×：30年以上経過
3箇所給湯（台所、洗面所、浴室）		○：整備済み、問題なし △：部分的に劣化あり ×：広範囲に劣化あり 一：未整備

②居住性	浴室、便所、台所 (2023年時点の経過 年数で判定)	○：25年未満若しくは改善履歴あり △：部分的な改善履歴あり ×：25年以上経過
	給水方式	直送：直送方式 地上：地上受水槽 地上＋高置：地上式水槽から高置水槽 地下＋高置：地下式水槽から高置水槽
	便所の水洗化	○：公共下水、浄化槽 ×：汲み取り
	雨水排水処理施設	○：問題なし △：部分的に劣化あり ×：広範囲に劣化あり －：未整備
	開口部 (ドア、窓)	○：問題なし △：部分的に劣化あり ×：広範囲に劣化あり
	集会所 (団地内)	○：問題なし △：部分的に劣化あり ×：広範囲に劣化あり －：未整備若しくは周辺
	児童公園 (団地内)	○：問題なし △：部分的に劣化あり ×：広範囲に劣化あり －：未整備若しくは周辺
	駐車場	○：問題なし △：部分的に劣化あり ×：広範囲に劣化あり －：未整備
	駐輪場	○：問題なし △：部分的に劣化あり ×：広範囲に劣化あり －：未整備
	③福祉対応	エレベーター
浴室、便所の手摺		○：設置済み ×：未設置
共用部の手摺		○：問題なし △：部分的に劣化あり ×：未整備若しくは広範囲に劣化あり －：共用部なし
エントランスの段差		○：段差なし、手摺・スロープあり ×：段差あり

(2) 2次判定

2次判定では、1次判定において事業手法・管理方針の判断を留保した団地・住棟を対象として、「①ライフサイクルコスト（以降LCCと記載）効果と建替事業試算による判定」、「②将来ストック量の過不足による判定」の以下2段階から事業手法の仮設定を行いました。

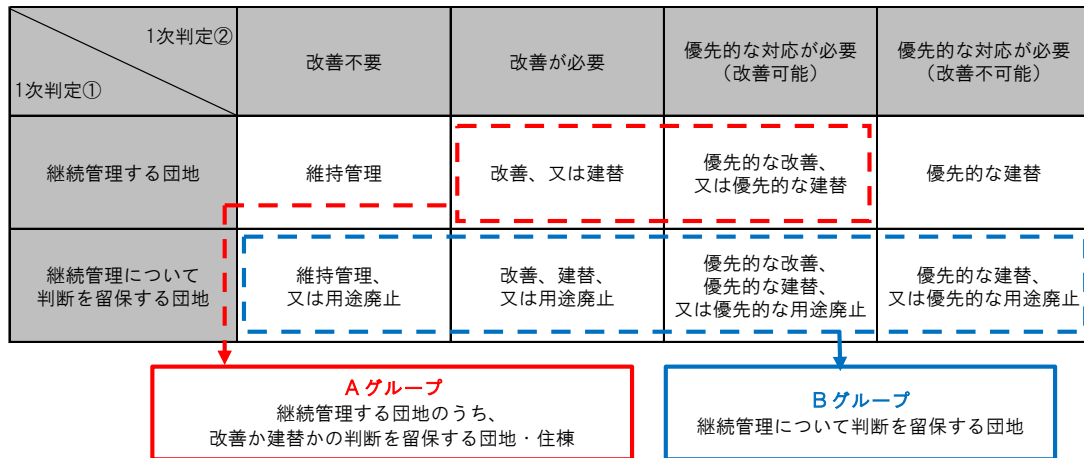


図 1次判定①及び②の検討結果に応じた事業手法の仮設定

表 2次判定①LCC効果と建替事業試算による判定の指標【Aグループ対象】

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

表 2次判定②将来ストック量の過不足による判定の指標【Bグループ対象】

判定項目	判定内容・選定基準
将来ストック量の過不足	Bグループに該当する団地・住棟について、需要、効率性、立地等を勘案し、将来的な活用にあたっての優先順位を定める。現在の管理戸数と推計した将来のストック量を比較し、将来的なストックの過不足量を試算する。

新規整備		改善不要	改善が必要		優先的な対応が必要 (改善可能)		優先的な対応が必要 (改善不可能)	
		維持管理	改善	建替	優先的な改善	優先的な建替	優先的な建替	
	継続管理する団地	維持管理	改善	建替	優先的な改善	優先的な建替	優先的な建替	
	当面管理する団地 (建替を前提としない)	当面維持管理	用途廃止	改善し 当面維持管理	用途廃止	優先的に改善し 当面維持管理	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止

図 2次判定①及び②の検討結果を踏まえた事業手法の仮設定

■ 2次判定表

団地名	棟数	管理戸数	棟番号	構造	建設年度		経過年数			1次判定結果			2次①判定	2次②判定	2次判定における仮設定
					(和暦)	(西暦)	耐用年限	2023年経過年数	2033年経過年数	1次①判定結果	1次②判定結果	1次判定における仮設定	改善事業、建替事業の仮設定	将来ストックの過不足	
													Aグループ対象	Bグループ対象	
1. 折敷瀬団地	1	12	—	低耐	H10	1998	70	26	36	継続管理について判断を留保する団地	改善が必要	Bグループ 改善、建替、又は用途廃止	—	将来ストック数不足、耐用年限内、 レッドゾーン	改善し当面維持管理
2. 山崎団地	1	8	A棟	低耐	H18	2006	70	18	28	継続管理する団地	改善が必要	Aグループ 改善、又は建替	LCC縮減効果あり	—	改善
	1	8	B棟	低耐	H18	2006	70	18	28	継続管理する団地	改善が必要	Aグループ 改善、又は建替	LCC縮減効果あり	—	改善
	1	12	C棟	低耐	H21	2009	70	15	25	継続管理する団地	改善が必要	Aグループ 改善、又は建替	LCC縮減効果あり	—	改善
	1	8	D棟	低耐	H20	2008	70	16	26	継続管理する団地	改善が必要	Aグループ 改善、又は建替	LCC縮減効果あり	—	改善
	1	8	E棟	低耐	H19	2007	70	17	27	継続管理する団地	改善不要	維持管理	—	—	維持管理
	1	8	F棟	低耐	H19	2007	70	17	27	継続管理する団地	改善不要	維持管理	—	—	維持管理
	1	8	G棟	低耐	H18	2006	70	18	28	継続管理する団地	改善が必要	Aグループ 改善、又は建替	LCC縮減効果あり	—	改善
3. 鹿山団地	1	12	A棟	中耐	H26	2014	70	10	20	継続管理する団地	改善が必要	Aグループ 改善、又は建替	LCC縮減効果あり	—	改善
	1	16	B棟	中耐	H26	2014	70	10	20	継続管理する団地	改善が必要	Aグループ 改善、又は建替	LCC縮減効果あり	—	改善
	1	8	C棟	低耐	H25	2013	70	11	21	継続管理する団地	改善不要	維持管理	—	—	維持管理
	1	10	D棟	低耐	H25	2013	70	11	21	継続管理する団地	改善が必要	Aグループ 改善、又は建替	LCC縮減効果あり	—	改善
	1	8	E棟	低耐	H25	2013	70	11	21	継続管理する団地	改善不要	維持管理	—	—	維持管理
	1	8	F棟	低耐	H25	2013	70	11	21	継続管理する団地	改善不要	維持管理	—	—	維持管理
	1	8	G棟	低耐	H23	2011	70	13	23	継続管理する団地	改善不要	維持管理	—	—	維持管理
4. 小石原団地	1	2	A棟	簡平	S46	1971	30	53	63	継続管理する団地	優先的な対応が必要（改善不可能）	優先的な建替	—	—	優先的な建替
	1	4	B棟	簡平	S46	1971	30	53	63	継続管理する団地	優先的な対応が必要（改善不可能）	優先的な建替	—	—	優先的な建替
	1	4	C棟	簡平	S46	1971	30	53	63	継続管理する団地	優先的な対応が必要（改善不可能）	優先的な建替	—	—	優先的な建替
	1	4	D棟	簡平	S46	1971	30	53	63	継続管理する団地	優先的な対応が必要（改善不可能）	優先的な建替	—	—	優先的な建替
	1	2	E棟	簡平	S46	1971	30	53	63	継続管理する団地	優先的な対応が必要（改善不可能）	優先的な建替	—	—	優先的な建替
	1	3	F棟	簡平	S45	1970	30	54	64	継続管理する団地	優先的な対応が必要（改善不可能）	優先的な建替	—	—	優先的な建替
	1	5	G棟	簡平	S45	1970	30	54	64	継続管理する団地	優先的な対応が必要（改善不可能）	優先的な建替	—	—	優先的な建替
	1	3	H棟	簡平	S45	1970	30	54	64	継続管理する団地	優先的な対応が必要（改善不可能）	優先的な建替	—	—	優先的な建替
	1	5	I棟	簡平	S45	1970	30	54	64	継続管理する団地	優先的な対応が必要（改善不可能）	優先的な建替	—	—	優先的な建替
	1	4	J棟	簡平	S45	1970	30	54	64	継続管理する団地	優先的な対応が必要（改善不可能）	優先的な建替	—	—	優先的な建替
	1	5	K棟	簡平	S44	1969	30	55	65	継続管理する団地	優先的な対応が必要（改善不可能）	優先的な建替	—	—	優先的な建替
	1	5	L棟	簡平	S44	1969	30	55	65	継続管理する団地	優先的な対応が必要（改善不可能）	優先的な建替	—	—	優先的な建替

■ 2次判定表

団地名	棟数	管理戸数	棟番号	構造	建設年度		経過年数			1次判定結果			2次①判定		2次②判定		2次判定における仮設定
					(和暦)	(西暦)	耐用年限	2023年経過年数	2033年経過年数	1次①判定結果	1次②判定結果	1次判定における仮設定	改善事業、建替事業の仮設定				
													Aグループ対象	Bグループ対象			
5. 中尾団地	1	4	A棟	簡平	S47	1972	30	52	62	継続管理する団地	優先的な対応が必要(改善不可能)	優先的な建替	—	—	優先的な建替		
	1	4	B棟	簡平	S47	1972	30	52	62	継続管理について判断を留保する団地	優先的な対応が必要(改善不可能)	Bグループ 優先的な建替、又は優先的な用途廃止	—	将来ストック数充足、レッドゾーン、耐用年限超過	優先的な用途廃止		
6. 長野団地	1	4	A棟	簡平	S47	1972	30	52	62	継続管理する団地	優先的な対応が必要(改善不可能)	優先的な建替	—	—	優先的な建替		
	1	4	B棟	簡平	S47	1972	30	52	62	継続管理する団地	優先的な対応が必要(改善不可能)	優先的な建替	—	—	優先的な建替		
7. 永尾団地	1	5	A棟	簡平	S48	1973	30	51	61	継続管理する団地	優先的な対応が必要(改善不可能)	優先的な建替	—	—	優先的な建替		
	1	5	B棟	簡平	S48	1973	30	51	61	継続管理する団地	優先的な対応が必要(改善不可能)	優先的な建替	—	—	優先的な建替		
8. 皿山南団地	1	5	A棟	簡平	S49	1974	30	50	60	継続管理する団地	改善が必要	Aグループ 改善、又は建替	LCC縮減効果対象外(耐用年限超過)	—	建替		
	1	5	B棟	簡平	S49	1974	30	50	60	継続管理する団地	改善が必要	Aグループ 改善、又は建替	LCC縮減効果対象外(耐用年限超過)	—	建替		
9. 江良山団地	1	5	A棟	簡二	S54	1979	45	45	55	継続管理について判断を留保する団地	改善が必要	Bグループ 改善、建替、又は用途廃止	—	将来ストック数不足 耐用年限超過	建替		
	1	5	B棟	簡二	S54	1979	45	45	55	継続管理について判断を留保する団地	改善が必要	Bグループ 改善、建替、又は用途廃止	—	将来ストック数不足 耐用年限超過	建替		
	1	5	C棟	簡二	S54	1979	45	45	55	継続管理について判断を留保する団地	改善が必要	Bグループ 改善、建替、又は用途廃止	—	将来ストック数不足 耐用年限超過	建替		
	1	5	D棟	簡二	S54	1979	45	45	55	継続管理について判断を留保する団地	改善が必要	Bグループ 改善、建替、又は用途廃止	—	将来ストック数不足 耐用年限超過	建替		
	1	5	E棟	簡二	S55	1980	45	44	54	継続管理について判断を留保する団地	改善が必要	Bグループ 改善、建替、又は用途廃止	—	将来ストック数不足 耐用年限10年未満	建替		
	1	5	F棟	簡二	S55	1980	45	44	54	継続管理について判断を留保する団地	改善が必要	Bグループ 改善、建替、又は用途廃止	—	将来ストック数不足 耐用年限10年未満	建替		
	1	5	G棟	簡二	S55	1980	45	44	54	継続管理について判断を留保する団地	改善が必要	Bグループ 改善、建替、又は用途廃止	—	将来ストック数不足 耐用年限10年未満	建替		
	1	5	H棟	簡二	S55	1980	45	44	54	継続管理について判断を留保する団地	改善が必要	Bグループ 改善、建替、又は用途廃止	—	将来ストック数不足 耐用年限10年未満	建替		
10. 協和団地	1	5	A棟	簡二	S59	1984	45	40	50	継続管理する団地	改善が必要	Aグループ 改善、又は建替	LCC縮減効果対象外(耐用年限10年未満)	—	建替		
	1	5	B棟	簡二	S59	1984	45	40	50	継続管理する団地	改善が必要	Aグループ 改善、又は建替	LCC縮減効果対象外(耐用年限10年未満)	—	建替		
	1	5	C棟	簡二	S59	1984	45	40	50	継続管理する団地	改善が必要	Aグループ 改善、又は建替	LCC縮減効果対象外(耐用年限10年未満)	—	建替		
	1	5	D棟	簡二	S59	1984	45	40	50	継続管理する団地	改善が必要	Aグループ 改善、又は建替	LCC縮減効果対象外(耐用年限10年未満)	—	建替		
	1	5	E棟	簡二	S60	1985	45	39	49	継続管理する団地	改善が必要	Aグループ 改善、又は建替	LCC縮減効果対象外(耐用年限10年未満)	—	建替		
	1	5	F棟	簡二	S60	1985	45	39	49	継続管理する団地	改善が必要	Aグループ 改善、又は建替	LCC縮減効果対象外(耐用年限10年未満)	—	建替		
	1	5	G棟	簡二	S60	1985	45	39	49	継続管理する団地	改善が必要	Aグループ 改善、又は建替	LCC縮減効果対象外(耐用年限10年未満)	—	建替		
	1	5	H棟	簡二	S62	1987	45	37	47	継続管理する団地	改善が必要	Aグループ 改善、又は建替	LCC縮減効果対象外(耐用年限10年未満)	—	建替		
	1	5	I棟	簡二	S62	1987	45	37	47	継続管理する団地	改善が必要	Aグループ 改善、又は建替	LCC縮減効果対象外(耐用年限10年未満)	—	建替		
	1	5	J棟	簡二	S62	1987	45	37	47	継続管理する団地	改善が必要	Aグループ 改善、又は建替	LCC縮減効果対象外(耐用年限10年未満)	—	建替		

(3) 3次判定（計画期間における事業手法の決定）

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

■ 3次判定表（総合判定）

団地名	構造	管理戸数	活用手法	計画戸数	活用内容
1. 折敷瀬団地	低耐	12	個別改善	12	【福祉対応型】高齢者対応の浴室・便所・台所改修（意向調査、修繕周期）
2. 山崎団地	低耐 A～F棟	52	個別改善	52	【長寿命化型】外壁改修（A～D棟部分的に劣化、E,F棟予防保全）
	低耐 G棟	8	維持管理	8	建物の状態が良いため、本計画期間は適切な維持管理を行う。
3. 鹿山団地	中耐	28	維持管理	28	比較的に建物の状態が良いため、本計画期間は適切な維持管理を行う。
	低耐	42		42	
4. 小石原団地	簡平	46	建替え	34	耐用年限を大幅に超え、建物全体が老朽化している。敷地面積が広く高度利用が図れるため、入居世帯に応じた建替えを予定する。
5. 中尾団地	簡平	8	維持管理 →用途廃止	8	耐用年限を大幅に超え、建物全体が老朽化している。敷地の一部が土砂災害特別警戒区域であること、アクセス道路が狭いことなどから用途廃止する。ただし、4世帯が入居しているため、退去までの期間は適切に維持管理を行う。
6. 長野団地	簡平	8	維持管理	8	耐用年限を大幅に超え、全体的に老朽化している。全戸入居しているため、本計画期間は適切に維持管理を行い、次期計画であり方検討を行う。
7. 永尾団地	簡平	10	維持管理	10	耐用年限を大幅に超え、全体的に老朽化している。9世帯が入居しているため、本計画期間は適切に維持管理を行い、次期計画であり方検討を行う。
8. 皿山南団地	簡平	10	維持管理 →用途廃止	10	耐用年限を大幅に超え、建物全体が老朽化している。立地や周辺の状況から効率的な利用、管理が困難であるため、用地廃止する。ただし、8世帯が入居しているため、退去までの期間は適切に維持管理を行う。
9. 江良山団地	簡二	40	維持管理	40	計画期間内に耐用年限を超過する。外装は比較的良好なため、本計画期間は適切に維持管理を行う。敷地面積が広く高度利用が図れることから、次期計画で建替えを検討する。
10. 協和団地	簡二	50	維持管理	50	計画期間内に耐用年限を超過する。外装は良好なため、本計画期間は適切に維持管理を行う。敷地面積が広く高度利用が図れることから、次期計画で建替えを検討する。
合計		314	-	302	-

4 事業手法別戸数

前期 5 年間は、折敷瀬団地（12 戸）と山崎団地（52 戸）の個別改善事業 64 戸を予定します。後期 5 年間は、小石原団地の建替事業 34 戸と同団地の用地廃止 12 戸を予定します。

■公営住宅活用手法別戸数

対 象	1～5年目 (R6～R10)	6～10年目 (R11～R15)
管理戸数	314 戸	314 戸
新規整備事業予定戸数	0 戸	0 戸
維持管理予定戸数	314 戸	268 戸
うち計画修繕対応戸数	250 戸	268 戸
うち改善事業予定戸数	64 戸	0 戸
個別改善事業予定戸数	64 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	34 戸
用途廃止予定戸数	0 戸	12 戸

■事業スケジュール

				前期					後期					単位：千円		
団地名	管理戸数	棟番号	活用計画	2024年度 令和6年度	2025年度 令和7年度	2026年度 令和8年度	2027年度 令和9年度	2028年度 令和10年度	2029年度 令和11年度	2030年度 令和12年度	2031年度 令和13年度	2032年度 令和14年度	2033年度 令和15年度	概算事業費		
1. 折敷瀬団地	12	—	個別改善	2,680 改修設計 (10%)	26,760 水回改修									29,440		
2. 山崎団地	8	A棟	個別改善		1,280 改修設計 (10%)	12,720 外壁改修								14,000		
	8	B棟	個別改善		1,280 改修設計 (10%)	12,720 外壁改修								14,000		
	12	C棟	個別改善			1,910 改修設計 (10%)	19,080 外壁改修							20,990		
	8	D棟	個別改善			1,280 改修設計 (10%)	12,720 外壁改修							14,000		
	8	E棟	個別改善				1,280 改修設計 (10%)	12,720 外壁改修						14,000		
	8	F棟	個別改善				1,280 改修設計 (10%)	12,720 外壁改修						14,000		
	8	G棟	維持管理													
3. 鹿山団地	12	A棟	維持管理													
	16	B棟														
	8	C棟														
	10	D棟														
	8	E棟														
	8	F棟														
	8	G棟														
4. 小石原団地	入居世帯34世帯		建替え	入居者対応（意向把握、建替え説明会等）				36,540 調査・基本設計 (4%)	54,810 実施設計 (6%)	3,600 移転補償20世帯		2,520 移転補償14世帯		1,038,340		
	既存住宅46戸									32,320 除却32戸		14,140 除却14戸				
	建替え戸数34戸									357,000 建替え1期		255,000 建替え2期			255,000 建替え3期	
	-									970 工事管理 (3%)		11,140 工事管理 (3%)			7,650 工事管理 (3%)	
5. 中尾団地	4	A棟	維持管理													
	4	B棟														
6. 長野団地	4	A棟	維持管理													
	4	B棟														
7. 永尾団地	5	A棟	維持管理													
	5	B棟														
8. 皿山南団地	5	A棟	維持管理													
	5	B棟														
9. 江良山団地	20	A～D棟	維持管理													
	20	E～H棟														
10. 協和団地	20	A～D棟	維持管理													
	15	E～G棟														
	15	H～J棟														
合計				2,680	29,320	28,630	34,360	61,980	54,810	36,890	384,800	262,650	262,650	1,158,770		

■概算工事費

■概算工事費

※調査設計費等別途

団地名	棟数	管理戸数	棟番号	構造	建設年度	経過年数 20年 3年	活用計画	概算工事費(千円)						計			
								除却	建替え (ZEH)	外壁改修	浴室改修	便所改修	台所改修				
															1,010	25,500	1,590
1.折敷瀬団地	1	12	—	低耐	1998	26	個別改善										26,760
	1	8	A棟	低耐	2006	18	個別改善			12,720						8,400	12,720
2.山崎団地	1	8	B棟	低耐	2006	18	個別改善			12,720							12,720
	1	12	C棟	低耐	2009	15	個別改善			19,080							19,080
	1	8	D棟	低耐	2008	16	個別改善			12,720							12,720
	1	8	E棟	低耐	2007	17	個別改善			12,720							12,720
	1	8	F棟	低耐	2007	17	個別改善			12,720							12,720
	1	8	G棟	低耐	2006	18	維持管理										0
3.鹿山団地	1	12	A棟	中耐	2014	10	維持管理										0
	1	16	B棟	中耐	2014	10	維持管理										0
	1	8	C棟	低耐	2013	11	維持管理										0
	1	10	D棟	低耐	2013	11	維持管理										0
	1	8	E棟	低耐	2013	11	維持管理										0
	1	8	F棟	低耐	2013	11	維持管理										0
	1	8	G棟	低耐	2011	13	維持管理										0
4.小石原団地	12	46	A~L棟	簡平	1969~1971	53~55	建替え	46,460	867,000 建替え34戸								913,460
	1	4	A棟	簡平	1972	52	維持管理										0
5.中尾団地	1	4	B棟	簡平	1972	52	維持管理										0
	1	4	A棟	簡平	1972	52	維持管理										0
6.長野団地	1	4	B棟	簡平	1972	52	維持管理										0
	1	4	A棟	簡平	1972	52	維持管理										0
7.永尾団地	1	5	A棟	簡平	1973	51	維持管理										0
	1	5	B棟	簡平	1973	51	維持管理										0
8.皿山南団地	1	5	A棟	簡平	1974	50	維持管理										0
	1	5	B棟	簡平	1974	50	維持管理										0
9.江良山団地	4	20	A~D棟	簡二	1979	45	維持管理										0
	4	20	E~H棟	簡二	1980	44	維持管理										0
10.協和団地	4	20	A~D棟	簡二	1984	40	維持管理										0
	3	15	E~G棟	簡二	1985	39	維持管理										0
	3	15	H~J棟	簡二	1987	37	維持管理										0
合計								46,460	867,000 鹿山団地実績 1700×ZEH率 1.5	82,680	14,760	3,600	8,400			1,022,900	
単価根拠								R3松浦市事例		RS山崎外壁美 績							積算資料

Ⅷ 長寿命化計画の実施方針

1 点検の実施方針

入居者の安全性確保、修繕コストの抑制と平準化を図るため、日常的な団地巡回による点検と定期的な点検を実施します。

入居者の安全に関わる不具合の確認、修繕計画策定上必要な建物劣化状況等を把握するため、以下の点検を実施します。

(1) 定期点検

全棟を対象として、法定点検（建築基準法第12条第1項及び第3項）と同等の調査を実施します。点検箇所、方法、周期についても法定点検と同様とします。

項目	内容
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

参考）建築基準法第12条（報告、検査等）

第六条第一項第一号に掲げる建築物で安全上、防火上又は衛生上特に重要であるものとして政令で定めるもの（国、都道府県及び建築主事を置く市町村の建築物（以下この項及び第三項において「国等の建築物」という。）を除く。）及び当該政令で定めるもの以外の特定建築物（同号に掲げる建築物その他政令で定める建築物をいう。以下この条において同じ。）で特定行政庁が指定するもの（国等の建築物を除く。）の所有者（所有者と管理者が異なる場合においては、管理者。第三項において同じ。）は、これらの建築物の敷地、構造及び建築設備について、国土交通省令で定めるところにより、定期に、一級建築士若しくは二級建築士又は建築物調査員資格者証の交付を受けている者（次項及び次条第三項において「建築物調査員」という。）にその状況の調査（これらの建築物の敷地及び構造についての損傷、腐食その他の劣化の状況の点検を含み、これらの建築物の建築設備及び防火戸その他の政令で定める防火設備（以下「建築設備等」という。）についての第三項の検査を除く。）をさせて、その結果を特定行政庁に報告しなければならない。

2 略

3 特定建築設備等（昇降機及び特定建築物の昇降機以外の建築設備等をいう。以

下この項及び次項において同じ。)で安全上、防火上又は衛生上特に重要であるものとして政令で定めるもの(国等の建築物に設けるものを除く。)及び当該政令で定めるもの以外の特定建築設備等で特定行政庁が指定するもの(国等の建築物に設けるものを除く。)の所有者は、これらの特定建築設備等について、国土交通省令で定めるところにより、定期に、一級建築士若しくは二級建築士又は建築設備等検査員資格者証の交付を受けている者(次項及び第十二条の三第二項において「建築設備等検査員」という。)に検査(これらの特定建築設備等についての損傷、腐食その他の劣化の状況の点検を含む。)をさせて、その結果を特定行政庁に報告しなければならない。

(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。

項目	内容
点検方法・箇所	<p>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。</p> <p>共同施設についても必要箇所を点検します。</p> <p>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。</p>
点検周期	<p>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。</p>

参考) 日常点検チェックリスト (耐火・準耐火構造)

出典：公営住宅等日常点検マニュアル

◆ 建築物

点検部位		点検項目	所見の有無	
I 敷地 及び 地盤	ア) 地盤	<input type="checkbox"/> 地盤沈下等による不陸、傾斜等の状況	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無
	イ) 敷地	<input type="checkbox"/> 敷地内の排水の状況	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無
	ウ) 敷地内の通路	<input type="checkbox"/> 敷地内の通路の支障物の状況	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無
	エ) 塀	<input type="checkbox"/> 組積造の塀又は補強コンクリートブロック造の塀等の劣化及び損傷の状況	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無
		<input type="checkbox"/> 金属フェンス等の劣化及び損傷の状況	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無
	オ) 擁壁	<input type="checkbox"/> 擁壁の劣化及び損傷の状況	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無
		<input type="checkbox"/> 擁壁の水抜きパイプの維持保全の状況	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無
	カ) 屋外工作物	<input type="checkbox"/> 遊具、ベンチ等の劣化及び損傷の状況	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無
	キ) 屋外電気設備	<input type="checkbox"/> 外灯の不具合、劣化及び損傷の状況	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無
	ク) 通路・車路	<input type="checkbox"/> 平面駐車場の劣化及び損傷の状況	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無
<input type="checkbox"/> 車路・歩道、スロープ、屋外階段の劣化及び損傷の状況		<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無	
ケ) 付属施設	<input type="checkbox"/> 自転車置場、ゴミ集積所等の劣化及び損傷の状況	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無	
II 建築物 の 外部	ア) 基礎	<input type="checkbox"/> 基礎の沈下等の状況	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無
		<input type="checkbox"/> 基礎の劣化及び損傷の状況	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無
	イ) 土台	<input type="checkbox"/> 土台の沈下等の状況	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無
		<input type="checkbox"/> 土台の劣化及び損傷の状況	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無
	ウ) 外壁 (躯体等)	<input type="checkbox"/> 木造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無
		<input type="checkbox"/> 補強コンクリートブロック造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無
		<input type="checkbox"/> PCa 鉄筋コンクリート造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無
		<input type="checkbox"/> 鉄筋コンクリート造及び鉄骨鉄筋コンクリート造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無
	エ) 外壁 (外装仕上げ材 等)	<input type="checkbox"/> 塗り仕上げ、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の状況	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無
		<input type="checkbox"/> 金属系パネルの劣化及び損傷の状況	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無
		<input type="checkbox"/> コンクリート系パネルの劣化及び損傷の状況	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無
		<input type="checkbox"/> シーリングの劣化及び損傷の状況	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無
	オ) 外壁 (窓サッシ等)	<input type="checkbox"/> サッシ等の劣化及び損傷の状況	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無
	カ) 建具	<input type="checkbox"/> 共用部ドア、住戸玄関ドアの劣化及び損傷の状況	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無
<input type="checkbox"/> シャッター(防火シャッター含む)、メーターボックス扉、パイプスペース扉等の枠及び建具の劣化及び損傷の状況		<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無	
キ) 金物類	<input type="checkbox"/> 落下防護底の劣化及び損傷の状況	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無	
	<input type="checkbox"/> 集合郵便受、掲示板等、室名札の劣化及び損傷の状況	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無	
III 屋上 及び 屋根	ア) 屋上面、 屋上回り	<input type="checkbox"/> 屋上面の劣化及び損傷の状況	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無
		<input type="checkbox"/> 雨樋の劣化及び損傷の状況	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無
	イ) 屋根	<input type="checkbox"/> 屋根の劣化及び損傷の状況	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無

点検部位		点検項目	所見の有無	
IV 避難 施設 等	ア) 廊下 (共用廊下)	<input type="checkbox"/> 物品の放置の状況	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無
		<input type="checkbox"/> 手すりの劣化及び損傷の状況	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無
		<input type="checkbox"/> 床の劣化及び損傷の状況	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無
		<input type="checkbox"/> 壁・柱・梁の劣化及び損傷の状況	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無
		<input type="checkbox"/> 天井・軒裏の劣化及び損傷の状況	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無
	イ) 出入口	<input type="checkbox"/> 物品の放置の状況	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無
	ウ) バルコニー	<input type="checkbox"/> 手すり等の劣化及び損傷の状況	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無
		<input type="checkbox"/> 物品の放置の状況	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無
		<input type="checkbox"/> 隔て板、物干し金物等の劣化及び損傷の状況	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無
		<input type="checkbox"/> 床・壁・柱・梁・天井の劣化及び損傷の状況	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無
エ) 階段	<input type="checkbox"/> 物品の放置の状況	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無	
	<input type="checkbox"/> 階段各部の劣化及び損傷の状況	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無	
備考				

◆ 建築設備

点検部位		点検項目	所見の有無	
I 給 水 設 備 及 び 排 水 設 備	ア) 飲料用配管及び排水配管 (隠蔽部分及び埋設部分を除く。)	<input type="checkbox"/> 配管の腐食及び漏水の状況	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無
	イ) 給水タンク等、給水ポンプ	<input type="checkbox"/> 給水タンク等の腐食及び漏水の状況	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無
	ウ) 排水設備 (隠蔽部分及び埋設部分を除く。)	<input type="checkbox"/> 屋内雑排水管、汚水管、雨水管の腐食及び漏水の状況	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無
備考				

2 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基本に、計画的に修繕を実施します。

長期修繕計画に盛込む修繕は、大規模で多額の費用を要する、外部改修（屋上防水、外壁）、水回り改修（浴室、便所、台所等）、配管等更新（給・排水管、ガス管）とします。居室等の内部改修は、入居者退去時に随時行うものとします。

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、修繕コストの低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。

■ 定期修繕計画

単位：千円

団地名	現在管理戸数	棟番号	構造	建設年度 (西暦) (和暦)	長期修繕計画期間					
					2024年(R6)～2033年(R15) (第2期長寿命化計画期間)	2034年～2043年 (第3期長寿命化計画期間)	2044年～2063年 (第4期長寿命化計画期間)	2054年～2063年 (第5期長寿命化計画期間)		
1. 折敷瀬団地	12	-	低耐	H10	1998	維持管理	外部改修 28,680	維持管理	水回り改修 26,760	維持管理
					2006	維持管理	配管等交換 24,640	外部改修 19,120	維持管理	水回り改修 17,840
					2006	維持管理	水回り改修 17,840	外部改修 19,120	維持管理	水回り改修 17,840
					2009	維持管理	外部改修 26,760	外部改修 28,680	維持管理	水回り改修 26,760
					2008	維持管理	配管等交換 24,640	外部改修 19,120	維持管理	水回り改修 17,840
2. 山崎団地	8	E棟	低耐	H19	2007	維持管理	配管等交換 24,640	外部改修 19,120	維持管理	水回り改修 17,840
					2007	維持管理	外部改修 17,840	外部改修 19,120	維持管理	水回り改修 17,840
					2007	維持管理	水回り改修 17,840	外部改修 19,120	維持管理	水回り改修 17,840
					2007	維持管理	外部改修 17,840	外部改修 19,120	維持管理	水回り改修 17,840
					2007	維持管理	配管等交換 24,640	外部改修 19,120	維持管理	水回り改修 17,840
3. 鹿山団地	10	D棟	低耐	H25	2013	維持管理	水回り改修 17,840	外部改修 19,120	維持管理	水回り改修 17,840
					2013	維持管理	外部改修 17,840	外部改修 19,120	維持管理	水回り改修 17,840
					2013	維持管理	配管等交換 24,640	外部改修 19,120	維持管理	水回り改修 17,840
					2013	維持管理	外部改修 17,840	外部改修 19,120	維持管理	水回り改修 17,840
					2013	維持管理	水回り改修 17,840	外部改修 19,120	維持管理	水回り改修 17,840
4. 小石原団地	14	A～D棟	簡平	S46	1971	維持管理	外部改修 28,680	維持管理	配管等交換 36,960	外部改修 28,680
					1971	維持管理	外部改修 28,680	維持管理	配管等交換 36,960	外部改修 28,680
					1970	維持管理	外部改修 38,240	維持管理	配管等交換 49,280	外部改修 38,240
					1969	維持管理	外部改修 38,240	維持管理	配管等交換 49,280	外部改修 38,240
					1972	維持管理	外部改修 19,120	配管等交換 24,640	維持管理	外部改修 19,120
5. 中尾団地	4	B棟	簡平	S47	1972	維持管理	外部改修 19,120	配管等交換 24,640	維持管理	外部改修 19,120
					1972	維持管理	外部改修 19,120	配管等交換 24,640	維持管理	外部改修 19,120
					1972	維持管理	外部改修 19,120	配管等交換 24,640	維持管理	外部改修 19,120
					1972	維持管理	外部改修 19,120	配管等交換 24,640	維持管理	外部改修 19,120
					1972	維持管理	外部改修 19,120	配管等交換 24,640	維持管理	外部改修 19,120
6. 長野団地	4	A棟	簡平	S47	1972	維持管理	外部改修 19,120	配管等交換 24,640	維持管理	外部改修 19,120
					1972	維持管理	外部改修 19,120	配管等交換 24,640	維持管理	外部改修 19,120
					1972	維持管理	外部改修 19,120	配管等交換 24,640	維持管理	外部改修 19,120
					1972	維持管理	外部改修 19,120	配管等交換 24,640	維持管理	外部改修 19,120
					1972	維持管理	外部改修 19,120	配管等交換 24,640	維持管理	外部改修 19,120
7. 永尾団地	5	A棟	簡平	S48	1973	維持管理	外部改修 19,120	配管等交換 24,640	維持管理	外部改修 19,120
					1973	維持管理	外部改修 19,120	配管等交換 24,640	維持管理	外部改修 19,120
					1973	維持管理	外部改修 19,120	配管等交換 24,640	維持管理	外部改修 19,120
					1973	維持管理	外部改修 19,120	配管等交換 24,640	維持管理	外部改修 19,120
					1973	維持管理	外部改修 19,120	配管等交換 24,640	維持管理	外部改修 19,120
8. 皿山南団地	5	B棟	簡平	S49	1974	維持管理	外部改修 19,120	配管等交換 24,640	維持管理	外部改修 19,120
					1974	維持管理	外部改修 19,120	配管等交換 24,640	維持管理	外部改修 19,120
					1974	維持管理	外部改修 19,120	配管等交換 24,640	維持管理	外部改修 19,120
					1974	維持管理	外部改修 19,120	配管等交換 24,640	維持管理	外部改修 19,120
					1974	維持管理	外部改修 19,120	配管等交換 24,640	維持管理	外部改修 19,120
9. 江真山団地	5	A棟	簡二	S54	1979	維持管理	外部改修 19,120	配管等交換 24,640	維持管理	外部改修 19,120
					1979	維持管理	外部改修 19,120	配管等交換 24,640	維持管理	外部改修 19,120
					1979	維持管理	外部改修 19,120	配管等交換 24,640	維持管理	外部改修 19,120
					1979	維持管理	外部改修 19,120	配管等交換 24,640	維持管理	外部改修 19,120
					1979	維持管理	外部改修 19,120	配管等交換 24,640	維持管理	外部改修 19,120
10. 協和団地	5	A棟	簡二	S59	1984	維持管理	外部改修 19,120	配管等交換 24,640	維持管理	外部改修 19,120
					1984	維持管理	外部改修 19,120	配管等交換 24,640	維持管理	外部改修 19,120
					1984	維持管理	外部改修 19,120	配管等交換 24,640	維持管理	外部改修 19,120
					1984	維持管理	外部改修 19,120	配管等交換 24,640	維持管理	外部改修 19,120
					1984	維持管理	外部改修 19,120	配管等交換 24,640	維持管理	外部改修 19,120
4. 小石原団地	20	F～L棟	簡平	S45	1970	維持管理	維持管理	維持管理	外部改修 81,260	水回り改修 75,820
					1970	維持管理	維持管理	維持管理	外部改修 81,260	水回り改修 75,820
					1970	維持管理	維持管理	維持管理	外部改修 81,260	水回り改修 75,820
					1970	維持管理	維持管理	維持管理	外部改修 81,260	水回り改修 75,820
					1970	維持管理	維持管理	維持管理	外部改修 81,260	水回り改修 75,820
5. 中尾団地	4	A棟	簡平	S47	1972	維持管理	用途廃止検討			
					1972	維持管理	用途廃止検討			
					1972	維持管理	あり方検討			
					1972	維持管理	あり方検討			
					1972	維持管理	あり方検討			
6. 長野団地	4	A棟	簡平	S47	1972	維持管理	あり方検討			
					1972	維持管理	あり方検討			
					1972	維持管理	あり方検討			
					1972	維持管理	あり方検討			
					1972	維持管理	あり方検討			
7. 永尾団地	5	A棟	簡平	S48	1973	維持管理	あり方検討			
					1973	維持管理	あり方検討			
					1973	維持管理	あり方検討			
					1973	維持管理	あり方検討			
					1973	維持管理	あり方検討			
8. 皿山南団地	5	A棟	簡平	S49	1974	維持管理	用途廃止検討			
					1974	維持管理	用途廃止検討			
					1974	維持管理	用途廃止検討			
					1974	維持管理	用途廃止検討			
					1974	維持管理	用途廃止検討			
9. 江真山団地	5	A棟	簡二	S54	1979	維持管理	建替検討			
					1979	維持管理	建替検討			
					1979	維持管理	建替検討			
					1979	維持管理	建替検討			
					1979	維持管理	建替検討			
10. 協和団地	5	A棟	簡二	S59	1984	維持管理	建替検討			
					1984	維持管理	建替検討			
					1984	維持管理	建替検討			
					1984	維持管理	建替検討			
					1984	維持管理	建替検討			

外部 (20年周期)		内部・水回り (25年周期)		配管等 (35年周期)	
工種	単価 (千円)	工種	単価 (千円)	工種	単価 (千円)
屋根	800	浴室	1,230	給水管	1,600
外壁	1,590	便所	300	排水管	950
		台所	700	ガス管	530
計	2,390	計	2,230	計	3,080

3 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、コストの低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。

改善の仕様は、改善工事前に行う改善設計で詳細な劣化調査を行い決定します。

種別	実施方針	計画期間における改善内容	該当団地棟名
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。	該当なし	-
福祉対応型改善	高齢者等を含めたすべての居住者が安全・安心して居住できるよう、住戸内及び屋外のバリアフリー化を進めます。	高齢者対応の浴室、便所、台所改修	折敷瀬団地
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。	該当なし	-
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。	外壁改修	山崎団地 A～F棟
脱炭素社会対応型	脱炭素社会の実現に向けて、省エネルギー改善や、再生可能エネルギー導入のための設備等の改善を行います。	該当なし	-

参考) 交付対象工事等について

<対象工事の例示>

	住戸改善	共用部分改善	屋外・外構改善
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 等	<ul style="list-style-type: none"> ・給水方式の変更 ・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) ・交流スペースの設置 ・宅配ボックスの設置 等	<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 ・集会所の増改築・追加整備 ・児童遊園の整備 ・交流スペースの設置 ・排水処理施設の整備 等
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 ・グループホームへの改良等 	<ul style="list-style-type: none"> ・廊下、階段の手摺設置 ・中層E V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 等	<ul style="list-style-type: none"> ・屋外階段、集会所の便所・玄関への手摺の設置 ・屋外通路等の幅員確保 ・スロープの設置 ・電線の地中化 等
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 ・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の設置 ・防災・減災対策 等	<ul style="list-style-type: none"> ・耐震改修 ・外壁落下防止改修 ・バルコニーの手摺りのアルミ化 ・防火区画 ・避難設備の設置 ・アスベストの除去等 ・E Vかご内の防犯カメラ設置 ・E V地震時管制運転装置、戸開走行保護装置の設置又は主要機器耐震補強措置の実施 ・地震時管制運転装置等の設置 ・防災・減災対策 等	<ul style="list-style-type: none"> ・屋外消火栓設置 ・集会所の外壁落下防止改修 ・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 ・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 ・防災・減災対策 等
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 等	<ul style="list-style-type: none"> ・躯体・屋上・外壁・配管の耐久性耐久性向上 ・避難施設の耐久性向上 等	<ul style="list-style-type: none"> ・配管の耐久性・耐食性向上に資する工事 等
脱炭素社会対応	<ul style="list-style-type: none"> ・内壁・最上階の天井等の断熱 ・複層ガラス化、内窓の設置・交換 ・省エネルギー性能の高い設備への交換 等	<ul style="list-style-type: none"> ・断熱化対応(断熱強化) ・再生可能エネルギー導入(太陽光発電設備、蓄電池、太陽熱温水器の設置等) 等	<ul style="list-style-type: none"> ・集会所における省エネルギー性能の高い設備への交換 ・再生可能エネルギー導入(太陽光発電設備、蓄電池、太陽熱温水器の設置等) 等

資料：公営住宅整備事業等の対象について

4 建替事業の実施方針

計画期間後期に「小石原団地」の建替えを予定します。建替えまでは大規模な修繕は予定しませんが、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。

項目	方針
① 建替え手法	町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建替え手法の検討を行います。
② 建替え場所	現地建替えを基本とします。
③ 建替え戸数	建替え時点での入居状況や将来ストック数を踏まえ建替え戸数を決定します。 本計画においては、現入居戸数相当の 34 戸を予定します。
④ 整備水準	住宅等の整備水準は、「波佐見町町営住宅条例、条例施行規則」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。
⑤ カーボンニュートラルへの取組	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。
⑥ コミュニティ形成支援	高齢のみ世帯、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、コミュニティの形成を支援します。
⑦ 建替えへの理解	建替事業に際しては、戻り入居の意向を具体的に把握するとともに、効率的な移転計画と、入居者への建替え内容、家賃上昇についての説明が重要となります。 特に、高齢世帯の家賃負担を軽減させるため、適正間取りによる家賃の軽減、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、建替えの理解を得ます。
⑧ 政策空家対策	小石原団地は、建替えに向け平成 26 年度より政策空家対策を実施しています。政策空家対策を継続し、より多くの空き家を確保することで、スムーズな建替事業を推進します。

※ZEH（ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス）：外皮の断熱性能等を大幅に向上させるとともに、高効率な設備システムを導入し、室内環境の質を維持しつつ大幅な省エネルギーを実現した上で、再生可能エネルギー等を導入することにより、年間の一次エネルギー消費量の収支をゼロとすることを目指した住宅。

7-5 用途廃止の実施方針

小石原団地の建替事業に伴い、空き家 12 戸の用途廃止を予定します。

中尾団地と皿山南団地は、耐用年限を大幅に超過し、住宅が広範囲に老朽化していることから、用途廃止に向け政策空家対策を実施しています。入居世帯が退去後、用途廃止を予定します。

Ⅹ 事業実施予定一覧

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名： 波佐見町
 特定公共 修繕費 改良住宅 (公共関係)
 住宅の区分： 公営住宅 ()

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期点検時期		修繕・改善事業の内容										LCC 縮減効果 (千円/棟・年)	備考							
					法定点検	法定点検に 準じた点検	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	R15									
折敷瀬団地	-	12	低耐	H10	-	R6	浴室、便 所、台所 改修(福 祉対応)																		福祉対応はLCC算定外
山崎団地	A棟	8	低耐	H18	-	R7	外壁改修 (長寿 命)																		11年目以降にも長寿命化 型改善費用として1,232 万円/戸を投入
山崎団地	B棟	8	低耐	H18	-	R7	外壁改修 (長寿 命)																		11年目以降にも長寿命化 型改善費用として1,232 万円/戸を投入
山崎団地	C棟	12	低耐	H21	-	R8			外壁改修 (長寿 命)																11年目以降にも長寿命化 型改善費用として1,232 万円/戸を投入
山崎団地	D棟	8	低耐	H20	-	R8			外壁改修 (長寿 命)																11年目以降にも長寿命化 型改善費用として1,232 万円/戸を投入
山崎団地	E棟	8	低耐	H19	-	R8				外壁改修 (長寿 命)															11年目以降にも長寿命化 型改善費用として1,232 万円/戸を投入
山崎団地	F棟	8	低耐	H19	-	R8					外壁改修 (長寿 命)														11年目以降にも長寿命化 型改善費用として1,232 万円/戸を投入

【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： 波佐見町

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

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期点検時期		新規又は建替整備予定年度	LCC (千円/年・棟)	備考
					法定点検	法定点検に準じた点検			
小石原団地	A棟	2	簡平	S46		2030	2031～2033	332	34戸 建替え予定
小石原団地	B棟	4	簡平	S46		2030	2031～2033	664	
小石原団地	C棟	4	簡平	S46		2030	2031～2033	664	
小石原団地	D棟	4	簡平	S46		2030	2031～2033	664	
小石原団地	E棟	2	簡平	S46		2030	2031～2033	332	
小石原団地	F棟	3	簡平	S45		2030	2031～2033	555	
小石原団地	G棟	5	簡平	S45		2030	2031～2033	925	
小石原団地	H棟	3	簡平	S45		2030	2031～2033	555	
小石原団地	I棟	5	簡平	S45		2030	2031～2033	925	
小石原団地	J棟	4	簡平	S45		2030	2031～2033	740	
小石原団地	K棟	5	簡平	S44		2030	2031～2033	861	
小石原団地	L棟	5	簡平	S44		2030	2031～2033	861	

注) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。

X LCC とその縮減効果

1 LCC算出の基本的な考え方

長寿命化型改善事業を導入する住棟について、ライフサイクルコスト（以降LCCと記載）の改善効果を検証します。

考え方や算出根拠、数値は、「公営住宅等長寿命化計画策定指針 改定(H28.8)」をもとに、事例やこれまでの運用過程等を踏まえ設定します。

新規整備及び建替事業を実施する公営住宅等を対象としたLCCの算出の基本的な考え方は次のとおりです。

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

〔単位 千円/棟・年〕

建設費：当該住棟の建設時点に投資した建設工事費

改善費：想定される管理期間における改善工事費の見込み額から修繕費相当額を控除（※1）（改善事業を実施することにより不要となる修繕費を控除）した額（※2）

修繕費：管理期間における修繕工事費の見込み額（※2）。

長期修繕計画で設定している標準的な修繕項目・周期等に基づき修繕費を算定する。典型的な修繕計画モデルから得られる修繕費乗率を建設費に乗じて算定される累積修繕費で代用してもよい。

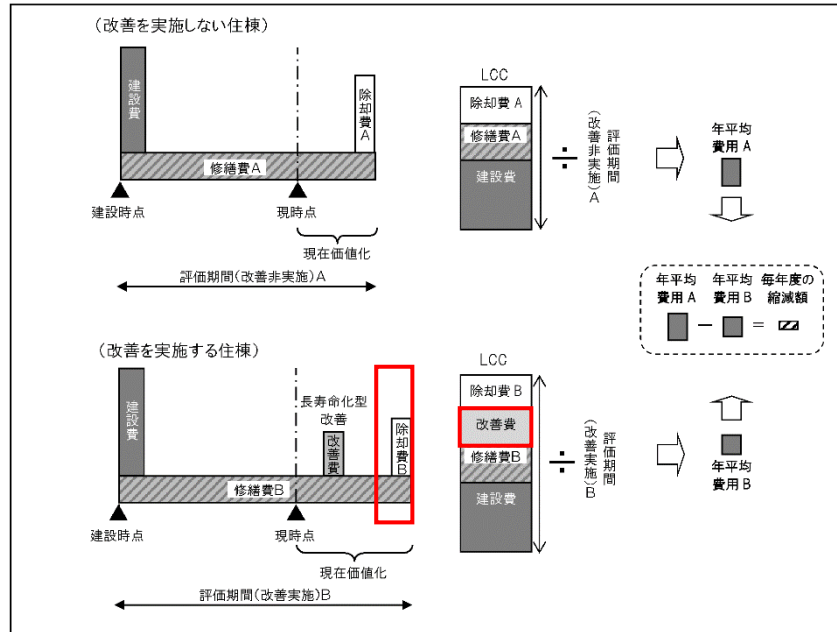
除却費：想定される管理期間が経過した後の除却工事費の見込み額（※2）

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

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

2 LCC 縮減効果の算出の基本的な考え方

長寿命化型改善事業又は全面的改善事業を実施する公営住宅等を対象とした LCC の縮減効果の算出の基本的な考え方は次のとおりです。



図－LCCの算出イメージ

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

[単位 千円/棟・年]

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

[単位 千円/棟・年]

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

修繕費: 建設後、評価期間 (改善非実施) 末までに実施した修繕工事費 (※2)。長期修繕計画で設定している標準的な修繕項目・周期等に基づき、修繕費を算定する。典型的な修繕計画モデルから得られる修繕費乗率を建設費 (推定再建築費) に乗じて算定される累積修繕費で代用してもよい。

評価期間 (改善非実施): 改善事業を実施しない場合に想定される管理期間。物理的な劣化や社会的価値の低下に伴い供用に適さない状態になるまでの管理期間といえるが、これまでの建替事業の実績を考慮し、建替前の平均的な供用期間 (構造種別) を評価期間 (改善非実施) としてもよい。

除却費: 評価期間 (改善非実施) 末に実施する除却工事費 (※2)。

※1: (建設費 + 修繕費 + 除却費) は公営住宅等長寿命化計画に基づく改善事業 (LCC 算定対象) を実施しない場合に想定される管理期間に要するコスト。

※2: 現時点以後、将来に発生するコスト (将来の修繕費、除却費) については、社会的割引率 (4%) を適用して現在価値化する。

$$\textcircled{3} \text{ L C C (計画後)} = \frac{(\text{建設費} + \text{改善費} + \text{修繕費} + \text{除却費}) \times 1}{\text{計画期間 (改善実施)}} \quad [\text{単位 千円/棟・年}]$$

建設費：②の記載と同じ

改善費：公営住宅等長寿命化計画に基づく改善事業費及び公営住宅等長寿命化計画の計画期間以後に想定される改善事業費の総額から修繕費相当額を控除した額 ※2 (※3)

修繕費：建設後、評価期間 (改善実施) 末までに実施した修繕工事費 (※3)。以下、②の記載と同じ。

除却費：評価期間 (改善実施) 末に実施する除却工事費 (※3)

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

※1：(建設費+改善費+修繕費+除却費)は公営住宅等長寿命化計画に基づく改善事業 (L C C算定対象) 及び公営住宅等長寿命化計画の計画期間以後に想定される改善事業 (L C C算定対象) を実施する場合に想定される管理期間 (目標管理期間) に要するコスト。

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

※3：現時点以後、将来に発生するコスト (将来の修繕費、除却費) については、社会的割引率 (4%) を適用して現在価値化する。

<参考：LCCの縮減効果の算出例>

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

■ 算出の考え方

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

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

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

現在価値化の算出式は次のとおりです。

$$\text{現時点以後の経過年数 } a \text{ 年における} \\ \text{「将来の改善費、修繕費、除却費」 } b \text{ の現在価値} = b \times c$$

a：現時点以後の経過年数

b：将来の改善費、修繕費、除却費

c：現在価値化係数 $c = 1 \div (1 + d)^a$

d：社会的割引率（0.04（4%））

■ 算出の手順

以下の手順に示された①から⑬までの項目は、算出結果例として下記に示します。

<計画前モデル>

① 評価期間（改善非実施）A

- ・長寿命化型改善事業を実施しない場合に想定される管理期間

② 修繕費A

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

③ 建設費

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

④ 除却費A

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

⑤ 計画前LCC

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

<計画後モデル>

⑥ 評価期間（改善実施）B

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

⑦ 修繕費B

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

⑧ 長寿命化型改善工事費

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

⑨ 建設費

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

⑩ 除却費B

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

⑪ 計画後LCC

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

<LCC改善効果>

⑫ 年平均縮減額

- ・上記⑤、⑪より、年平均縮減額＝⑤計画前LCC－⑪計画後LCC

⑬ 住棟あたりの年平均縮減額

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

3 LCC 算出条件の設定

(1) ライフサイクルコスト改善効果の検証を行う対象住宅の設定

今回、LCCの改善効果の検証を行う対象住宅は、計画期間（令和6年度～令和15年度）内に実施予定の「長寿命化型改善」を対象とし検証を行います。また、11年以降に再度、長寿命化型改善を予定する場合は、その工事費も考慮します。

(2) 使用年数

① LCC（計画前）の評価期間（改善非実施）Aの設定

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

< LCC（計画前）の評価期間（改善非実施）A >

長寿命化型を実施しない場合 = 耐火 50 年

② LCC（計画後）の評価期間（改善実施）Bの設定

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

< LCC（計画後）の評価期間（改善実施）B >

長寿命化型を実施する場合 = 耐火 70 年（20 年延長）

4 LCC と縮減効果

計画期間内に長寿命化型個別改善事業を予定している住棟を対象に、縮減効果の試算を行いました。本試算では、計画前の使用年数を耐火構造で50年と、計画後の使用年数を耐火構造で70年（20年延長）とし、計画期間内に予定する長寿命化型改善事業費を投入しました。その結果、住棟当たりの年平均改善額はプラスになり、ライフサイクルコストの改善効果のあることが検証されました。

長寿命化型事業を実施することで、従来の対症療法型の維持管理から、定期的な点検でストック状況を把握し、適切な時期に予防保全的な修繕及び耐久性の向上等を図る改善を実施することで、公営住宅が長寿命化し、コスト縮減につながることとなります。

■LCC 試算表

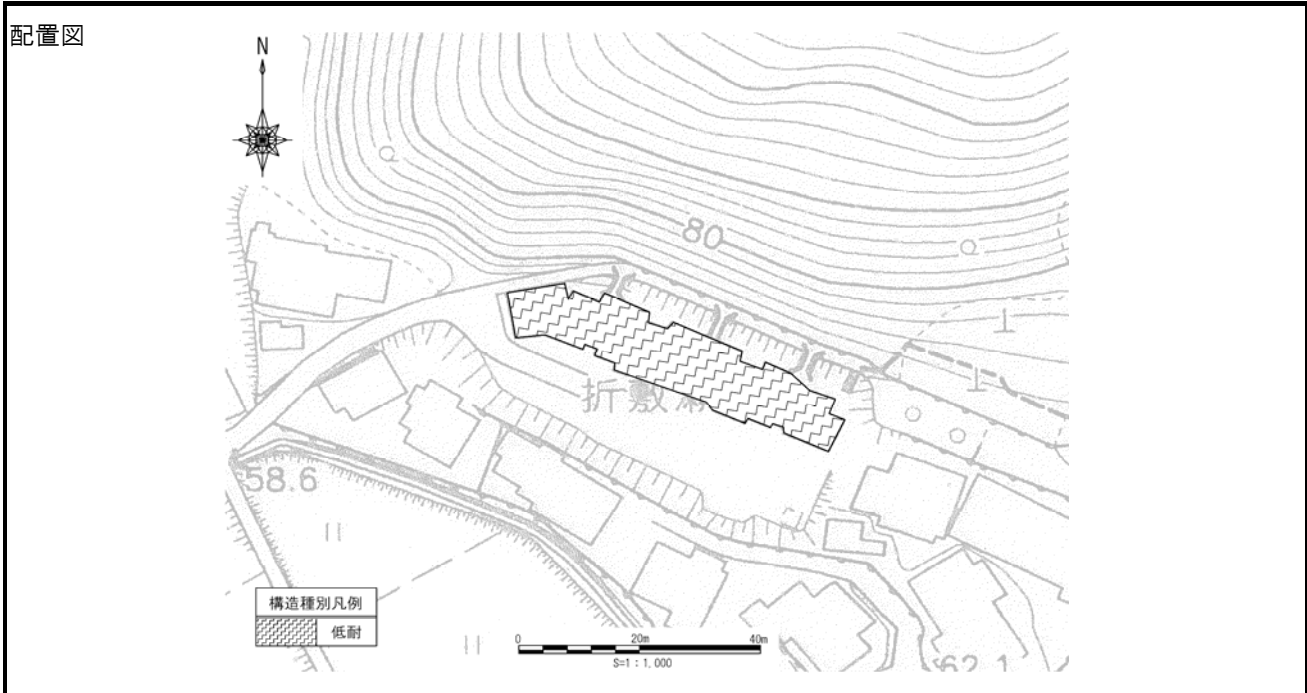
団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	計画前モデル					計画後モデル						LCC縮減効果		
					① 評価期間A (年)	② 修繕費A (円)	③ 建設費 (円)	④ 除却費A (円)	⑤ 計画前LCC (円/戸・年)	⑥ 評価期間B (年)	⑦ 修繕費B (円)	⑧ 長寿命化型 改善費 (円)	⑨ 建設費 (円)	⑩ 除却費B (円)	⑪ 計画後LCC (円/戸・年)	⑫ 戸当り年平均 縮減額 (円/戸・年)	⑬ 棟当り年平均 縮減額 (円/棟・年)	
公営 住宅	山崎団地	A棟	8	低耐	H18	50	4,685,402	11,085,200	276,835	320,949	70	3,518,092	6,819,934	11,085,200	126,344	307,851	13,098	104,782
	山崎団地	B棟	8	低耐	H18	50	4,685,402	11,085,200	276,835	320,949	70	3,518,092	6,819,934	11,085,200	126,344	307,851	13,098	104,782
	山崎団地	C棟	12	低耐	H21	50	4,642,191	12,074,400	246,105	339,254	70	3,325,169	6,765,569	12,074,400	112,319	318,249	21,005	252,055
	山崎団地	D棟	8	低耐	H20	50	4,402,282	11,072,500	255,950	314,615	70	3,207,922	6,765,569	11,072,500	116,812	302,326	12,289	98,311
	山崎団地	E棟	8	低耐	H19	50	4,614,456	11,256,400	266,188	322,741	70	3,351,692	6,929,551	11,256,400	121,485	309,416	13,325	106,598
	山崎団地	F棟	8	低耐	H19	50	4,614,456	11,256,400	266,188	322,741	70	3,351,692	6,929,551	11,256,400	121,485	309,416	13,325	106,598

公営住宅管理カルテ

調査日 令和5年7月20日～21日

団地名		1. 折敷瀬団地							
敷地概要	所在地	波佐見町折敷瀬郷369番地							
	用途地域	都市計画地区 用途地域なし							
	敷地面積	2,264.88㎡			法廷建ぺい率 /容積率		70%/200%		
	危険区域等	土砂災害特別警戒区域 (急傾斜地崩壊)			接道		4.0m		
建物状況	住棟番号	建築年度	構造		階数	住戸タイプ	戸当床面積 (㎡)	戸数(戸)	延床面積 (㎡)
	—	H10	低耐	鉄筋コンクリート造	2	2DK	59.50	2	875.76
						3DK	74.40	4	
						2DK	58.20	2	
						3DK	73.00	4	
	合計	—	—		—	—	—	12	875.76
	建築面積		522.28		㎡	建ぺい率		23.06%	
延床面積		875.76		㎡	容積率		38.67%		
住戸改善履歴					環境改善履歴				
H10年度 建替工事 H22年度 北側屋根改修工事 H23年度 南側屋根改修工事 R3年度 外壁改修工事					H19年度 下水道接続工事 R3年度 北側フェンス設置工事 R3年度 防犯灯支柱塗装工事 R4年度 集会所空調機更新工事				
入居状況	入居戸数	11		戸	入居率		91.7 %		
	入居人数	21		人	平均世帯人数		1.91 人		
	収入超過世帯数	3		世帯	空家戸数		1 戸		
	高齢者世帯数	7		世帯	(うち政策空家戸数)		0 戸		

団地名	1. 折敷瀬団地
-----	----------



施設現況	集会所	児童遊園	駐車場	自転車置場	消火栓	防火水槽	給水	ガス	排水
	○	○	15台	×	○	○	直送	LP	公共下水
	し尿処理	ゴミ置場	エレベーター	浴槽	給湯				
	公共下水	周辺	×	ユニットバス	○				

現地写真



団地全景



低層耐火構造二階建（1階玄関側）



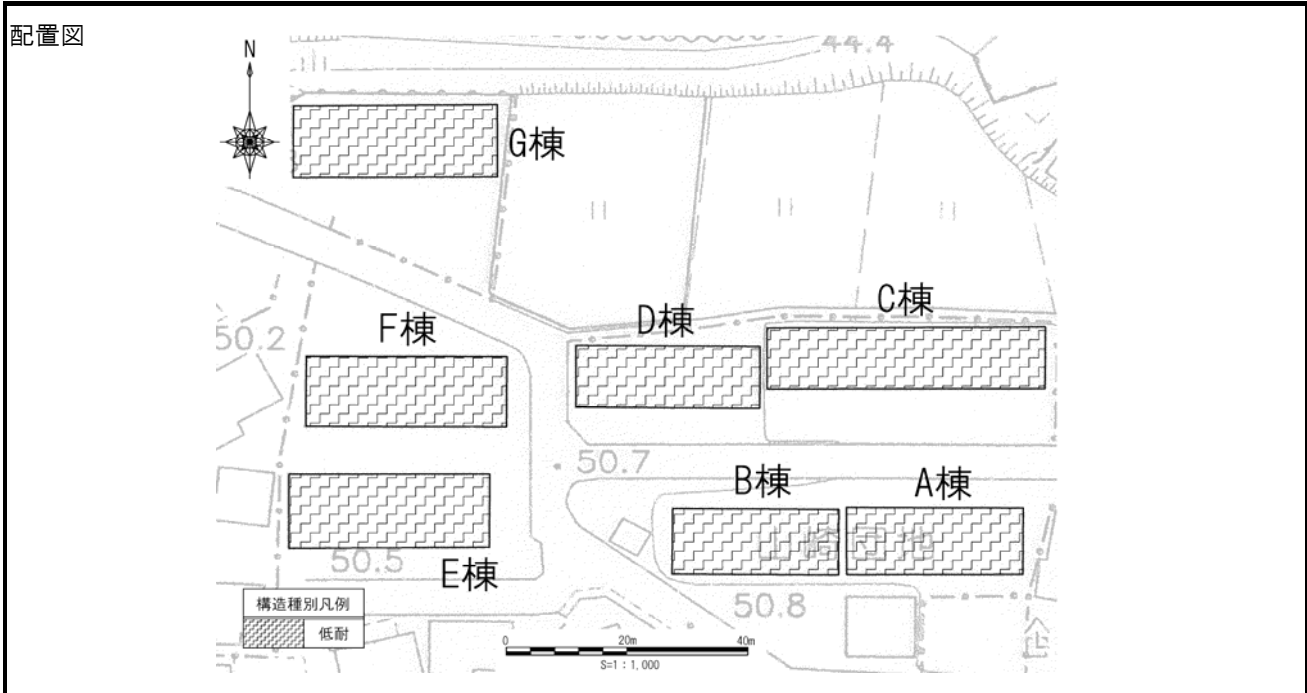
低層耐火構造二階建（2階玄関側）



駐車場

団地名		2. 山崎団地							
敷地概要	所在地	波佐見町折敷瀬郷1880番地2							
	用途地域	都市計画区域 用途地域なし							
	敷地面積	10,226.00㎡				法廷建ぺい率 /容積率		70%/200%	
	危険区域等	—				接道		7.5 6.0+1.5 (片歩道)	
建物状況	住棟番号	建築年度	構造		階数	住戸タイプ	戸当床面積 (㎡)	戸数 (戸)	延床面積 (㎡)
	A棟	H18	低耐	鉄筋コンクリート造	2	2LDK	58.70	8	479.92
	B棟	H18	低耐	鉄筋コンクリート造	2	2LDK	58.70	8	479.92
	C棟	H21	低耐	鉄筋コンクリート造	2	2DK	57.30	12	696.02
	D棟	H20	低耐	鉄筋コンクリート造	2	2DK	57.30	8	464.01
	E棟	H19	低耐	鉄筋コンクリート造	2	3DK	73.50	8	594.33
	F棟	H19	低耐	鉄筋コンクリート造	2	3DK	73.50	8	594.33
	G棟	H18	低耐	鉄筋コンクリート造	2	3LDK	74.30	8	600.29
	合計	—	—		—	—	—	60	3,908.81
	建築面積		2,284.48			㎡	建ぺい率		22.34%
延床面積		3,908.81			㎡	容積率		38.22%	
住戸改善履歴					環境改善履歴				
H18年度 建替工事 (A、B、G棟) H19年度 建替工事 (E、F棟) H20年度 建替工事 (D棟) H21年度 建替工事 (C棟) H22年度 庇防水工事 (E、F棟) R3年度 自動火災報知受信機取替工事 (F棟) R5年度 外壁改修工事 (G棟)					H17年度 建替工事 (土留工事) H18年度 周辺整備工事、有線放送 (団地内経由) 工事 H21年度 流末水路整備工事、周辺整備工事 H28年度 消防用設備改修 (G棟) R3年度 進入路補修工事				
入居状況	入居戸数	54			戸	入居率	90.0 %		
	入居人数	116			人	平均世帯人数	2.15 人		
	収入超過世帯数	4			世帯	空家戸数	6 戸		
	高齢者世帯数	32			世帯	(うち政策空家戸数)	0 戸		

団地名	2. 山崎団地
-----	---------



施設現況	集会所	児童遊園	駐車場	自転車置場	消火栓	防火水槽	給水	ガス	排水
	○	○	95台	○	○	×	直送	LP	公共下水
	し尿処理	ゴミ置場	エレベーター	浴槽	給湯				
	公共下水	○	×	ユニットバス	○				

現地写真



団地全景



低層耐火構造二階建（玄関側）



低層耐火構造二階建（ベランダ側）



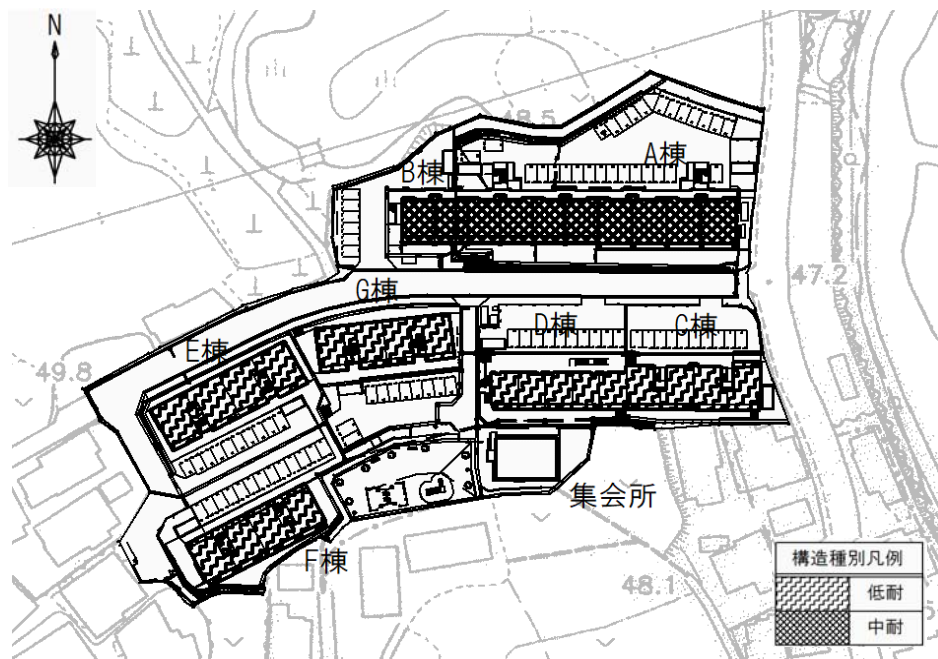
駐車場

団地名		3. 鹿山団地							
敷地概要	所在地	波佐見町宿郷760番地							
	用途地域	都市改革区域 用途地域なし							
	敷地面積	開発面積：9,808.12㎡ 敷地面積：8,603.71㎡			法廷建ぺい率 /容積率		70%/200%		
	危険区域等	—			接道		7.5m 6.0+1.5 (片歩道)		
建物状況	住棟番号	建築年度	構造		階数	住戸タイプ	戸当床面積 (㎡)	戸数 (戸)	延床面積 (㎡)
	A棟	H26	中耐	鉄筋コンクリート造	3	3DK	71.20	12	913.42
	B棟	H26	中耐	鉄筋コンクリート造	3	2DK	57.60	16	1013.80
	C棟	H25	低耐	鉄筋コンクリート造	2	2DK	52.10	8	477.90
	D棟	H25	低耐	鉄筋コンクリート造	2	1DK	38.50	10	389.90
	E棟	H25	低耐	鉄筋コンクリート造	2	3DK	65.30	8	604.26
	F棟	H25	低耐	鉄筋コンクリート造	2	2DK	52.10	8	480.84
	G棟	H23	低耐	鉄筋コンクリート造	2	2DK	51.90	8	477.99
	合計	—	—		—	—	—	70	4358.11
	建築面積		1,656.78			㎡	建ぺい率		19.26%
延床面積		4,358.11			㎡	容積率		50.65%	
住戸改善履歴					環境改善履歴				
H23年度 建替工事 (G棟) H24年度 建替工事 (C、D棟) H25年度 建替工事 (E、F棟) H26年度 建替工事 (A、B棟建設)、解体工事 (I、C、D、E、O、N棟) H27年度 解体工事 (I、J棟)					H25年度 建替工事 (集会所) H27年度 公園及びG棟前駐車場、道路建設、駐車場整備工事				
入居状況	入居戸数	70	戸	入居率	100.0 %				
	入居人数	142	人	平均世帯人数	2.03 人				
	収入超過世帯数	5	世帯	空家戸数	0 戸				
	高齢者世帯数	39	世帯	(うち政策空家戸数)	0 戸				

団地名

3. 鹿山団地

配置図



施設現況	集会所	児童遊園	駐車場	自転車置場	消火栓	防火水槽	給水	ガス	排水
	○	○	86台	○	○	○	直送	LP	公共下水
	し尿処理	ゴミ置場	エレベーター	浴槽	給湯				
	公共下水	○	×	ユニットバス	○				

現地写真



団地全景



中層耐火構造三階建 (A棟)



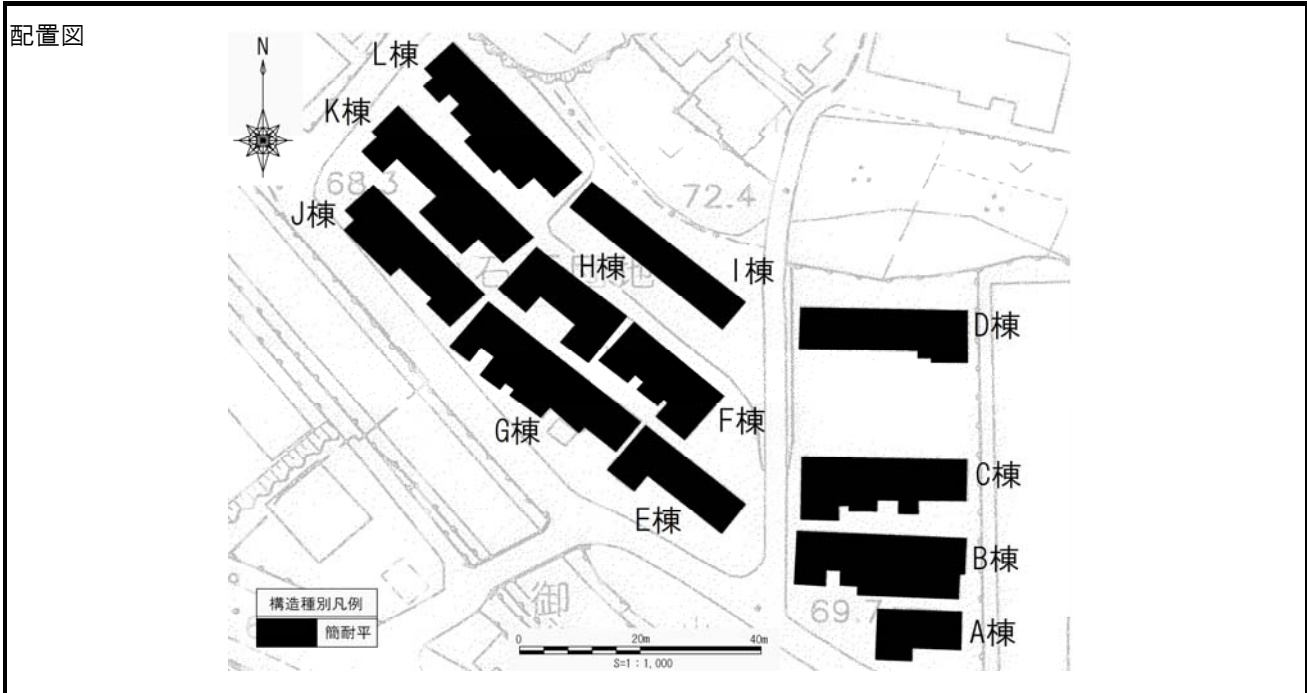
低層耐火構造二階建 (F棟)



駐車場

団地名		4. 小石原団地							
敷地概要	所在地	波佐見町小樽郷794番地4							
	用途地域	都市計画区域 用途地域なし							
	敷地面積	5,761.42㎡				法廷建ぺい率 /容積率		70%/200%	
	危険区域等	全棟：土砂災害警戒区域（土石流） D棟：土砂災害警戒区域（急傾斜地崩壊）				接道		5.0m	
建物状況	住棟番号	建築年度	構造		階数	住戸タイプ	戸当床面積 (㎡)	戸数(戸)	延床面積 (㎡)
	A棟	S46	簡平	コンクリート ブロック造	1	3K	37.50	2	75.00
	B棟	S46	簡平	コンクリート ブロック造	1	3K	37.50	4	150.00
	C棟	S46	簡平	コンクリート ブロック造	1	3K	37.50	4	150.00
	D棟	S46	簡平	コンクリート ブロック造	1	3K	37.50	4	150.00
	E棟	S46	簡平	コンクリート ブロック造	1	2K	32.90	2	65.80
	F棟	S45	簡平	コンクリート ブロック造	1	2K	32.90	3	98.70
	G棟	S45	簡平	コンクリート ブロック造	1	2K	32.90	5	164.50
	H棟	S45	簡平	コンクリート ブロック造	1	2K	32.90	3	98.70
	I棟	S45	簡平	コンクリート ブロック造	1	2K	32.90	5	164.50
	J棟	S45	簡平	コンクリート ブロック造	1	2K	32.90	4	131.60
	K棟	S44	簡平	コンクリート ブロック造	1	2K	32.90	5	164.50
	L棟	S44	簡平	コンクリート ブロック造	1	2K	32.90	5	164.50
	合計	—	—	—	—	—	—	46	1,577.80
建築面積		1,577.80			㎡	建ぺい率		27.39%	
延床面積		1,577.80			㎡	容積率		27.39%	
住戸改善履歴					環境改善履歴				
—					—				
入居状況	入居戸数	34			戸	入居率	73.9 %		
	入居人数	54			人	平均世帯人数	1.59 人		
	収入超過世帯数	4			世帯	空家戸数	12 戸		
	高齢者世帯数	28			世帯	(うち政策空家戸数)	12 戸		

団地名	4. 小石原団地
-----	----------



施設現況	集会所	児童遊園	駐車場	自転車置場	消火栓	防火水槽	給水	ガス	排水
	○	×	10台	×	○	×	直送	LP	無処理排水
	し尿処理	ゴミ置場	エレベーター	浴槽	給湯				
	汲み取り	○	×	×	×				

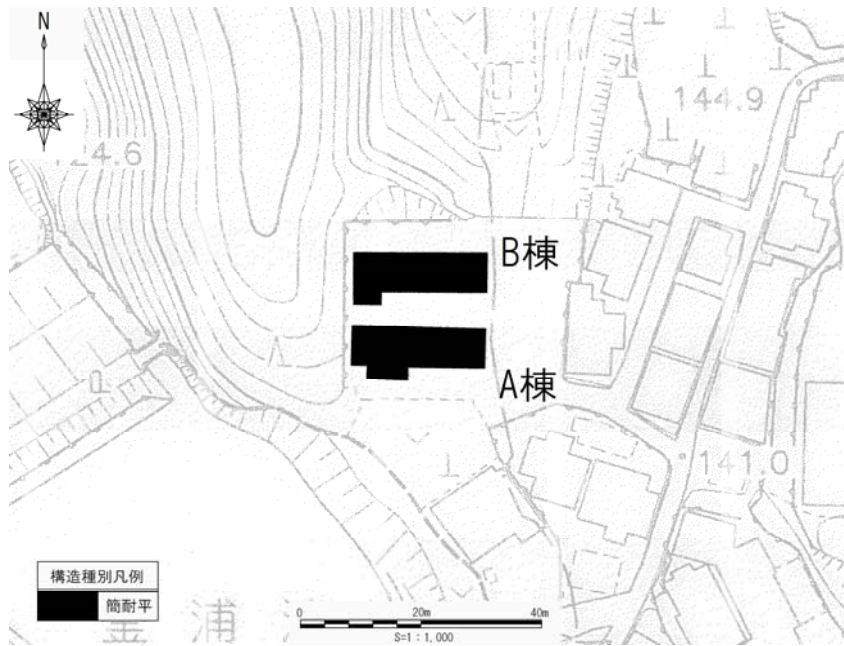


団地名		5. 中尾団地								
敷地概要	所在地	波佐見町中尾郷779番地								
	用途地域	都市計画区域 用途地域なし								
	敷地面積	2,020.17㎡			法廷建ぺい率 /容積率		70%/200%			
	危険区域等	B棟：土砂災害警戒区域（急傾斜地崩壊）			接道		3.0m			
建物状況	住棟番号	建築年度	構造		階数	住戸タイプ	戸当床面積 (㎡)	戸数(戸)	延床面積 (㎡)	
	A棟	S47	簡平	コンクリート ブロック造	1	2K	33.10	4	132.40	
	B棟	S47	簡平	コンクリート ブロック造	1	2K	33.10	4	132.40	
	合計	—	—		—	—	—	8	264.8	
	建築面積		264.80			㎡	建ぺい率		13.11%	
	延床面積		264.80			㎡	容積率		13.11%	
住戸改善履歴					環境改善履歴					
—					H21年度 維持補修工事（排水路整備） H26年度 外柵フェンス補修 R4年度 敷地舗装工事					
入居状況	入居戸数	4			戸	入居率	50.0 %			
	入居人数	4			人	平均世帯人数	1.00 人			
	収入超過世帯数	0			世帯	空家戸数	4 戸			
	高齢者世帯数	4			世帯	(うち政策空家戸数)	4 戸			

団地名

5. 中尾団地

配置図



施設現況	集会所	児童遊園	駐車場	自転車置場	消火栓	防火水槽	給水	ガス	排水
	×	○	8台	×	○	○	直送	LP	無処理排水
	し尿処理	ゴミ置場	エレベーター	浴槽	給湯				
	汲み取り	○	×	×	×				

現地写真



団地全景



簡易耐火構造平屋建（玄関側）



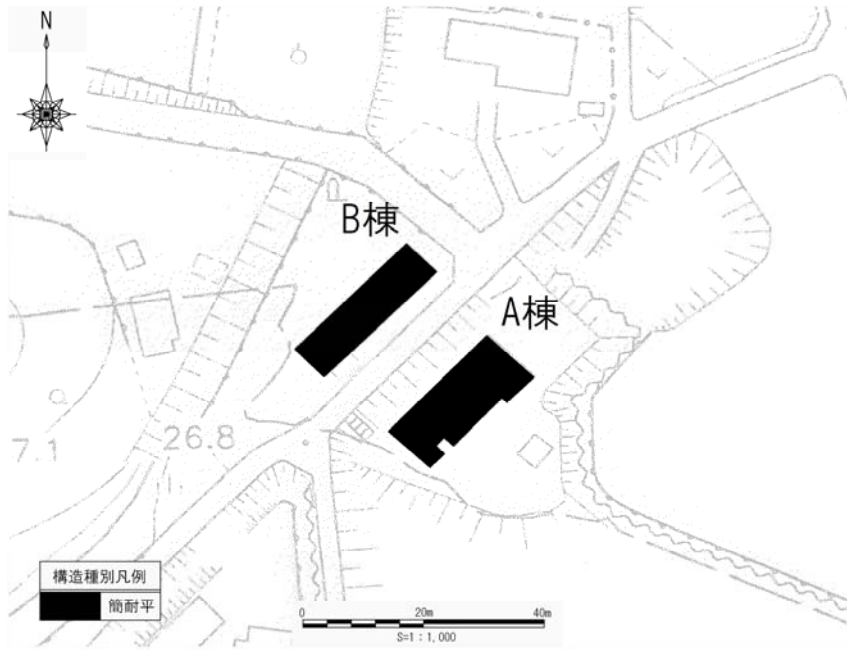
簡易耐火構造平屋建（庭側）

団地名		6. 長野団地								
敷地概要	所在地	波佐見町長野郷567番地								
	用途地域	都市計画区域 用途地域なし								
	敷地面積	1,940.11㎡			法廷建ぺい率 /容積率		70%/200%			
	危険区域等	—			接道		4.0m			
建物状況	住棟番号	建築年度	構造		階数	住戸タイプ	戸当床面積 (㎡)	戸数(戸)	延床面積 (㎡)	
	A棟	S47	簡平	コンクリート ブロック造	1	3K	37.30	4	149.20	
	B棟	S47	簡平	コンクリート ブロック造	1	3K	37.30	4	149.20	
	合計	—	—		—	—	—	8	298.4	
	建築面積		298.4		㎡	建ぺい率		15.38%		
	延床面積		298.4		㎡	容積率		15.38%		
住戸改善履歴					環境改善履歴					
H23年度 浴槽取替工事 (A、B棟) H29年度 屋根修繕 (A、B棟)					H27年度 フェンス改修工事 H29年度 手摺取り付け工事 (A、B棟) (トイレ、浴室)					
入居状況	入居戸数	8			戸	入居率	100.0 %			
	入居人数	14			人	平均世帯人数	1.75 人			
	収入超過世帯数	0			世帯	空家戸数	0 戸			
	高齢者世帯数	6			世帯	(うち政策空家戸数)	0 戸			

団地名

6. 長野団地

配置図



施設現況	集会所	児童遊園	駐車場	自転車置場	消火栓	防火水槽	給水	ガス	排水
	×	×	8台	×	○	×	直送	LP	無処理排水
	し尿処理	ゴミ置場	エレベーター	浴槽	給湯				
	汲み取り	○	×	×	×				

現地写真



団地全景



簡易耐火構造平屋建（玄関側）



簡易耐火構造平屋建（庭側）



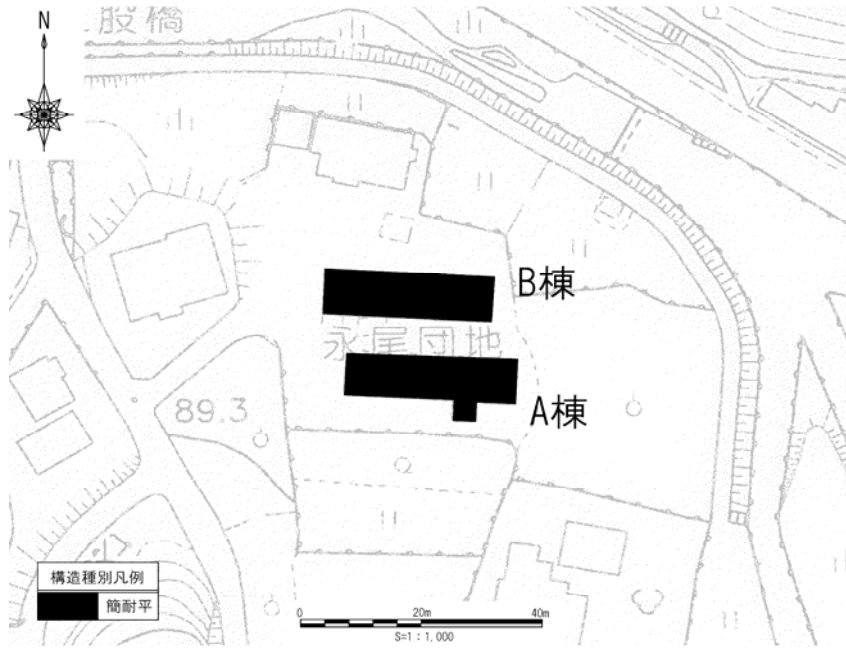
駐車場

団地名		7. 永尾団地							
敷地概要	所在地	波佐見町永尾郷2179番地							
	用途地域	都市計画区域 用途地域なし							
	敷地面積	1,726.07㎡			法廷建ぺい率 /容積率		70%/200%		
	危険区域等	土砂災害警戒区域（土石流）			接道		4.5m		
建物状況	住棟番号	建築年度	構造		階数	住戸タイプ	戸当床面積 (㎡)	戸数(戸)	延床面積 (㎡)
	A棟	S48	簡平	コンクリート ブロック造	1	2K	36.60	5	183.00
	B棟	S48	簡平	コンクリート ブロック造	1	2K	36.60	5	183.00
	合計	—	—		—	—	—	10	366
	建築面積		366.00			㎡	建ぺい率		21.20%
延床面積		366.00			㎡	容積率		21.20%	
住戸改善履歴					環境改善履歴				
H13年度 屋根改修工事 H24年度 浴室換気扇取付工事（A、B棟） R4年度 白蟻防除業務（A、B棟）					H17年度 仕切りフェンス取り付け工事 H21年度 白蟻防除工事 H23年度 外柵改修工事 H29年度 手摺取付工事（A、B棟）（トイレ、浴室） R2年度 敷地内舗装整備工事				
入居状況	入居戸数	9			戸	入居率	90.0 %		
	入居人数	19			人	平均世帯人数	2.11 人		
	収入超過世帯数	2			世帯	空家戸数	1 戸		
	高齢者世帯数	5			世帯	(うち政策空家戸数)	1 戸		

団地名

7. 永尾団地

配置図



施設現況	集会所	児童遊園	駐車場	自転車置場	消火栓	防火水槽	給水	ガス	排水
	○	×	10台	×	○	○	直送	LP	無処理排水
	し尿処理	ゴミ置場	エレベーター	浴槽	給湯				
汲み取り	○	×	×	×					

現地写真



団地全景



簡易耐火構造平屋建（玄関側）



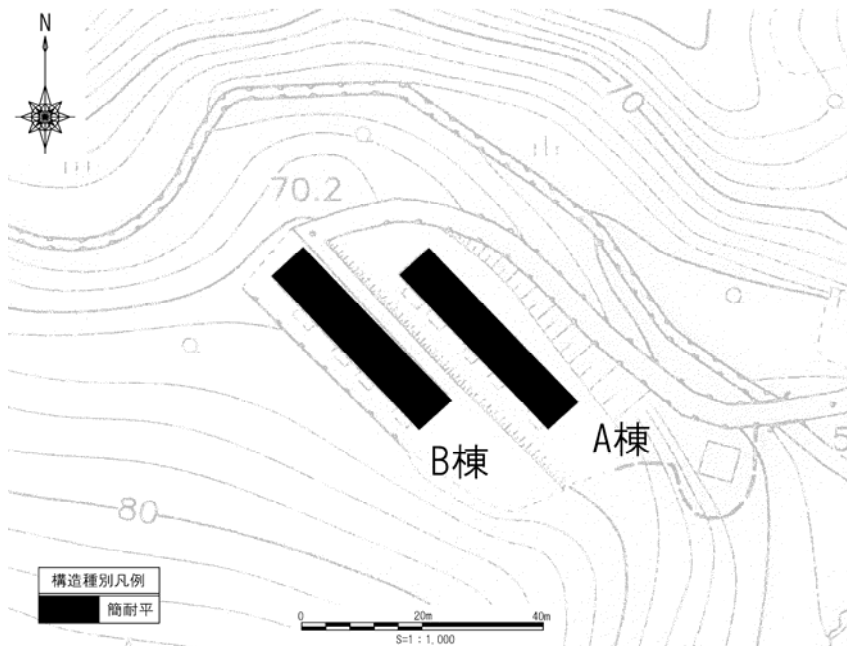
簡易耐火構造平屋建（庭側）

団地名		8. 皿山南団地								
敷地概要	所在地	波佐見町皿山郷104番地								
	用途地域	都市計画区域 用途地域なし								
	敷地面積	1,687.64㎡			法廷建ぺい率 /容積率		70%/200%			
	危険区域等	—			接道		4.0m			
建物状況	住棟番号	建築年度	構造		階数	住戸タイプ	戸当床面積 (㎡)	戸数 (戸)	延床面積 (㎡)	
	A棟	S49	簡平	コンクリート ブロック造	1	3K	41.60	5	208.00	
	B棟	S49	簡平	コンクリート ブロック造	1	3K	41.60	5	208.00	
	合計	—	—		—	—	—	10	416	
	建築面積		416.00 ㎡			建ぺい率		24.65%		
	延床面積		416.00 ㎡			容積率		24.65%		
住戸改善履歴					環境改善履歴					
H21年度 外壁断熱工事					S48年度 配水管拡張工事 H25年度 防犯灯設置工事 H27年度 フェンス設置工事 (A、B棟) H29年度 手摺取付工事 (トイレ、浴室) H29年度 階段手摺取付 (屋外の階段手摺)					
入居状況	入居戸数	8 戸			入居率	80.0 %				
	入居人数	15 人			平均世帯人数	1.88 人				
	収入超過世帯数	2 世帯			空家戸数	2 戸				
	高齢者世帯数	5 世帯			(うち政策空家戸数)	2 戸				

団地名

8. 皿山南団地

配置図



施設現況	集会所	児童遊園	駐車場	自転車置場	消火栓	防火水槽	給水	ガス	排水
	○	×	7台	×	○	×	直送	LP	無処理排水
	し尿処理	ゴミ置場	エレベーター	浴槽	給湯				
	汲み取り	○	×	×	×				

現地写真



団地全景



簡易耐火構造平屋建（玄関側）



簡易耐火構造平屋建（庭側）



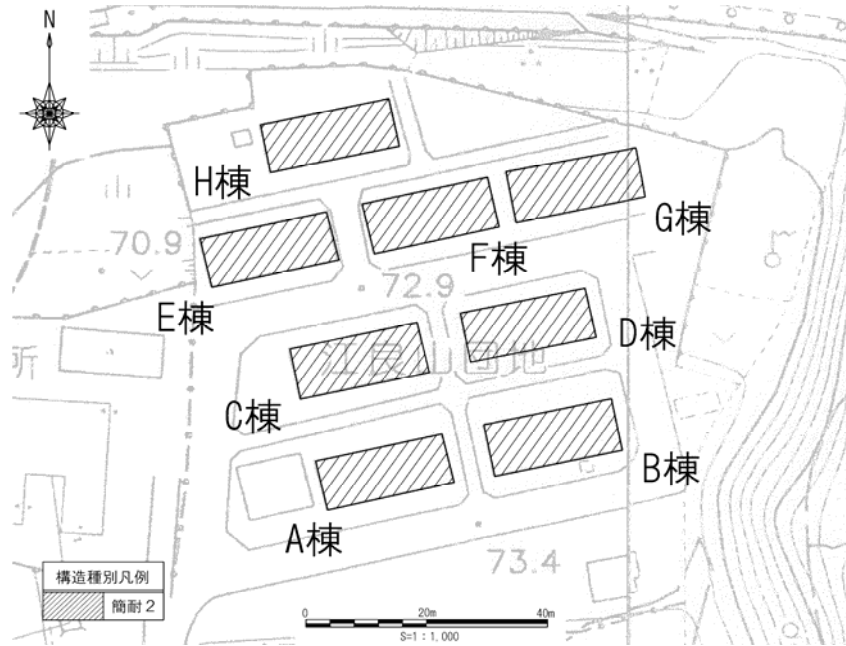
駐車場

団地名		9. 江良山団地								
敷地概要	所在地	波佐見町折敷瀬郷1326番地								
	用途地域	都市計画区域 用途地域なし								
	敷地面積	8135.50㎡			法廷建ぺい率 /容積率		70%/200%			
	危険区域等	—			接道		6.0m			
建物状況	住棟番号	建築年度	構造		階数	住戸タイプ	戸当床面積 (㎡)	戸数 (戸)	延床面積 (㎡)	
	A棟	S54	簡二	コンクリート ブロック造	2	3DK	60.70	5	303.50	
	B棟	S54	簡二	コンクリート ブロック造	2	3DK	60.70	5	303.50	
	C棟	S54	簡二	コンクリート ブロック造	2	3DK	60.70	5	303.50	
	D棟	S54	簡二	コンクリート ブロック造	2	3DK	60.70	5	303.50	
	E棟	S55	簡二	コンクリート ブロック造	2	3DK	60.70	5	303.50	
	F棟	S55	簡二	コンクリート ブロック造	2	3DK	60.70	5	303.50	
	G棟	S55	簡二	コンクリート ブロック造	2	3DK	60.70	5	303.50	
	H棟	S55	簡二	コンクリート ブロック造	2	3DK	60.70	5	303.50	
	合計	—	—	—	—	—	—	40	2428	
	建築面積		1214.00			㎡	建ぺい率		14.92%	
	延床面積		2,428.00			㎡	容積率		29.84%	
住戸改善履歴					環境改善履歴					
H17年度 玄関屋根剥離落下修繕工事 (B棟) H19年度 屋根防水改修工事 (A、E棟)、外壁改修工事 H20年度 風呂場塗替補修工事、屋根防水改修工事 (B、C、D、F、G棟)、白蟻駆除補修工事 H25年度 ガス配管工事 (C棟) H28年度 改修工事 (浴槽、トイレの手すり工事及び床の段差解消すべりどめタイルの張替え) R2年度 ガス配管工事 (E棟) R2年度 白蟻防除業務 (A、B、C、D、E棟) R3年度 外壁改修工事 (D棟) R3年度 白蟻防除業務 (F、G、H棟)					H19年度 水洗化工事 H21年度 集会所屋根防水改修工事、場内整備工事 H22年度 駐車場整備工事 H25年度 すべり台補修工事、(共用)倉庫設置工事 H28年度 公園ブランコ修繕 H29年度 フェンス設置工事 H29年度 フェンス等撤去工事 H30年度 フェンス設置工事 R1年度 集会所冷暖房機設置工事 R3年度 排水路整備工事 R3年度 公園休憩所支柱塗装工事					
入居状況	入居戸数	31			戸	入居率	77.5 %			
	入居人数	67			人	平均世帯人数	2.16 人			
	収入超過世帯数	3			世帯	空家戸数	9 戸			
	高齢者世帯数	13			世帯	(うち政策空家戸数)	0 戸			

団地名

9. 江良山団地

配置図



施設現況	集会所	児童遊園	駐車場	自転車置場	消火栓	防火水槽	給水	ガス	排水
	○	○	24台	×	×	○	直送	LP	公共下水
	し尿処理	ゴミ置場	エレベーター	浴槽	給湯				
	公共下水	○	×	×	×				

現地写真



団地全景



簡易耐火構造二階建（玄関側）



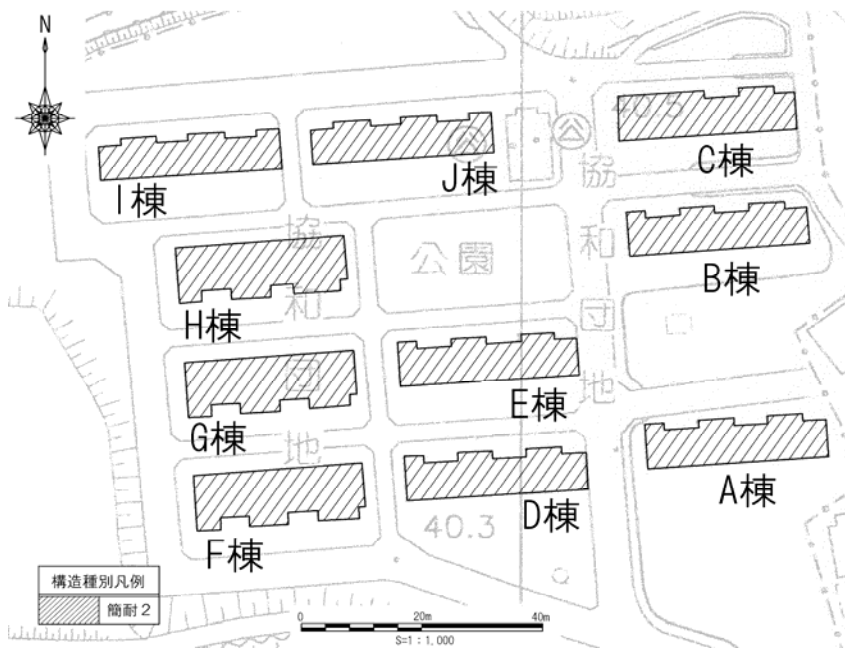
簡易耐火構造二階建（庭側）

団地名		10. 協和団地							
敷地概要	所在地	波佐見町長野郷733番地							
	用途地域	都市計画区域 用途地域なし							
	敷地面積	15,118.00㎡				法廷建ぺい率 /容積率		70%/200%	
	危険区域等	—				接道		6.5m	
建物状況	住棟番号	建築年度	構造		階数	住戸タイプ	戸当床面積 (㎡)	戸数 (戸)	延床面積 (㎡)
	A棟	S59	簡二	コンクリート ブロック造	2	3DK	63.70	5	321.60
	B棟	S59	簡二	コンクリート ブロック造	2	3DK	63.70	5	321.60
	C棟	S59	簡二	コンクリート ブロック造	2	3DK	63.70	5	321.60
	D棟	S59	簡二	コンクリート ブロック造	2	3DK	63.70	5	321.60
	E棟	S60	簡二	コンクリート ブロック造	2	3DK	63.70	5	321.60
	F棟	S60	簡二	コンクリート ブロック造	2	3DK	66.70	5	336.92
	G棟	S60	簡二	コンクリート ブロック造	2	3DK	66.70	5	336.92
	H棟	S62	簡二	コンクリート ブロック造	2	3DK	66.70	5	336.92
	I棟	S62	簡二	コンクリート ブロック造	2	3DK	63.70	5	321.54
	J棟	S62	簡二	コンクリート ブロック造	2	3DK	63.70	5	321.54
	合計	—	—	—	—	—	—	50	3261.79
	建築面積		1,975.48			㎡	建ぺい率		13.07%
延床面積		3261.79			㎡	容積率		21.58%	
住戸改善履歴					環境改善履歴				
H21年度 外壁補修工事 H22年度 外壁補修工事 H23年度 屋根及びバルコニー部の防水塗装工事、浴室換気扇取付工事 H28年度 改修工事 (浴槽、トイレの手すり工事及び床の段差解消、すべりどめタイルの張替え) H29年度 白蟻防除 (D棟、集会所) H30年度 白蟻防除 (A、E、F、G、H棟) R1年度 白蟻防除業務 (B、C、I、J棟) R2年度 テレビアンテナ改修工事 (H棟) R2年度 テレビアンテナ改修工事 (F棟) R5年度 白蟻防除 (A、D、E、F、G、H棟)					S60年度 集会所・幼児遊園建設工事 S62年度 取付道舗装工事、幼児遊園工事、フェンス工事 H8年度 浄化槽改修工事 H13年度 合併処理浄化槽設置工事 H20年度 白蟻駆除補修工事 H22年度 集会所外壁補修工事 H24年度 カーブミラー設置工事、団地内LED防犯灯 新設工事、抜根・伐採工事、駐車場残土敷均し H25年度 浄化槽原水ポンプ取替工事 H26年度 舗装補修工事 R2年度 微細目スクリーン修繕工事 R5年度 白蟻防除 (集会所)				
入居状況	入居戸数	45	戸	入居率	90.0 %				
	入居人数	94	人	平均世帯人数	2.09 人				
	収入超過世帯数	5	世帯	空家戸数	5 戸				
	高齢者世帯数	20	世帯	(うち政策空家戸数)	0 戸				

団地名

10. 協和団地

配置図



施設現況	集会所	児童遊園	駐車場	自転車置場	消火栓	防火水槽	給水	ガス	排水
	○	○	102台	×	○	×	直送	LP	浄化槽
	し尿処理 浄化槽	ゴミ置場 ○	エレベーター ×	浴槽 ×	給湯 ×				

現地写真



団地全景



簡易耐火構造二階建（A棟・庭側）



簡易耐火構造二階建（I棟・玄関側）



駐車場