

岡崎市公営住宅等長寿命化計画

2022 年 3 月
(2025 年 3 月 変更)
岡崎市

目次

第 1 章	計画の目的、位置づけ等	1
1	計画の背景	1
2	計画の目的	1
3	計画の期間	1
4	計画の対象	1
5	計画の位置づけ	2
第 2 章	本市における公営住宅等の状況	3
1	本市の人口及び世帯数の動向	3
2	建物の状況	5
3	入居者の状況	9
4	課題の整理	14
第 3 章	長寿命化に関する基本方針	15
1	ストックの状況の把握及び日常的な維持管理の方針	15
2	長寿命化及びライフサイクルコストの縮減に関する方針	15
3	将来の管理戸数	16
第 4 章	事業手法の選定	17
1	計画の対象	17
2	団地別・住棟別状況の把握	18
3	事業手法の選定フロー	19
4	1 次判定	20
5	2 次判定	28
6	3 次判定	29
7	団地別・住棟別の事業手法の選定	33
第 5 章	実施方針	36
1	点検・計画修繕の実施方針	36
2	改善事業の実施方針	37
3	建替事業の実施方針	41
第 6 章	ライフサイクルコストとその縮減効果の算出	45
第 7 章	長寿命化のための事業実施予定一覧	51

第 1 章 計画の目的、位置づけ等

1 計画の背景

昭和 40 年～50 年代に大量供給された市営住宅ストックの老朽化が進み、入居者の住生活に深刻な影響を及ぼすおそれがある中で、限られた財源を効率的かつ効果的に投資するためには、建替や改修など適切な時期に適切な措置を計画的に講ずる必要がある。また、人口減少・少子高齢化社会の進行に伴い、将来に渡る合理的な市営住宅のストック数の設定も重要であることから、市営住宅に関するストックマネジメントを構築しておくことが、低廉で良質な住宅ストックの提供には必要不可欠である。

2 計画の目的

低廉で良質な住環境を安定して提供するため、公営住宅等について修繕、改善、建替及び用途廃止等の活用方法を定め、長期的な住宅ストックの確保と適切な維持管理を行う。また、LCC の削減など更新コストの削減や事業量の平準化をはかり、持続可能なストックマネジメントを構築する。

3 計画の期間

計画期間は、2021 年度末に改定された愛知県住生活基本計画、岡崎市住生活基本計画等の上位計画との整合を図り、2022 年度から 2031 年度の 10 年間とする。計画内容は、社会情勢の変化や事業の進捗状況等に応じて、岡崎市住生活基本計画の見直し等と連動して概ね 5 年ごとに定期的に見直しを行うこととする。

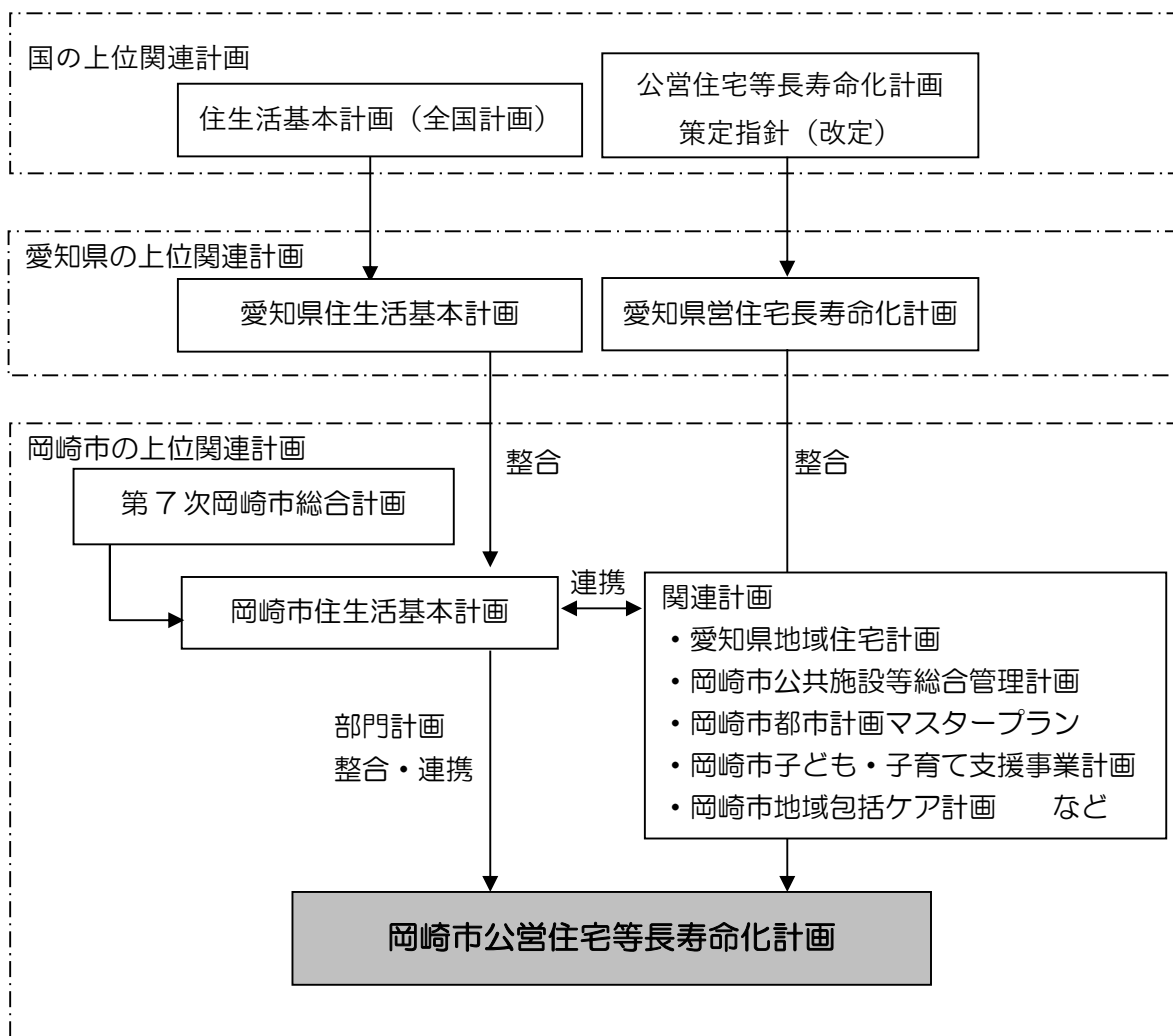
4 計画の対象

2022 年 3 月末現在、岡崎市が管理する市営住宅等を対象とする。

5 計画の位置づけ

本計画は、「第7次岡崎市総合計画」及び国や県が策定する住生活基本計画等との整合を図った上で、公営住宅等に関する部門計画として策定する。

<計画の位置づけ>



第2章 本市における公営住宅等の状況

1 本市の人口及び世帯数の動向

(1) 人口・高齢化率の推移等

本市の2020年時点での人口は約38.5万人で、2015年から約0.4万人増加した。今後、人口は2035年まで増加し、その後、ゆるやかに減少に転じることが予測されている。年齢構成では、65歳以上の割合が増加していくことが推計されている。

高齢化率でみると、2020年時点で全国値28.0%と比較し、本市は23.7%と低い状況ではあるが、2015年から比べると2ポイント以上上昇しており、今後も上昇していくことが予測されている。

図 人口高齢化率の推移と将来推計

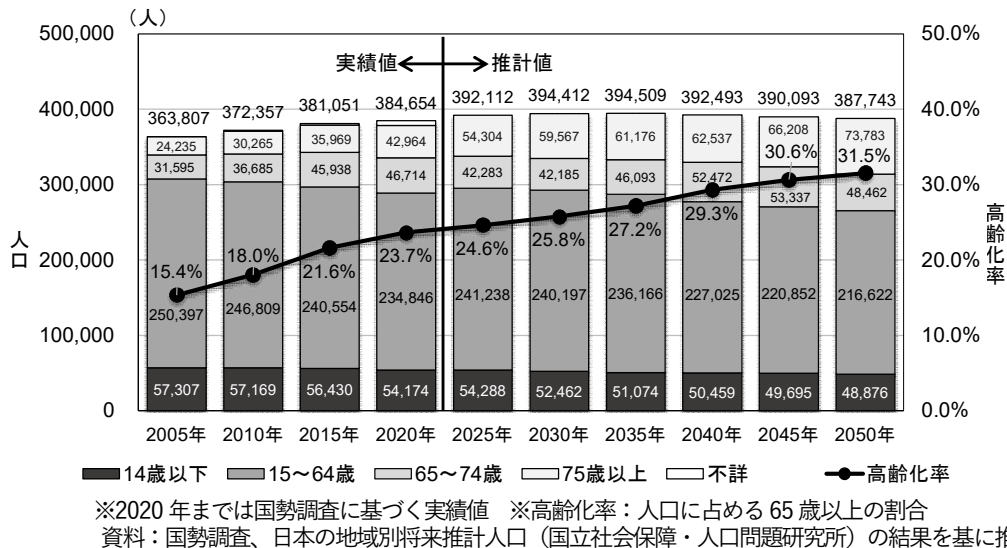
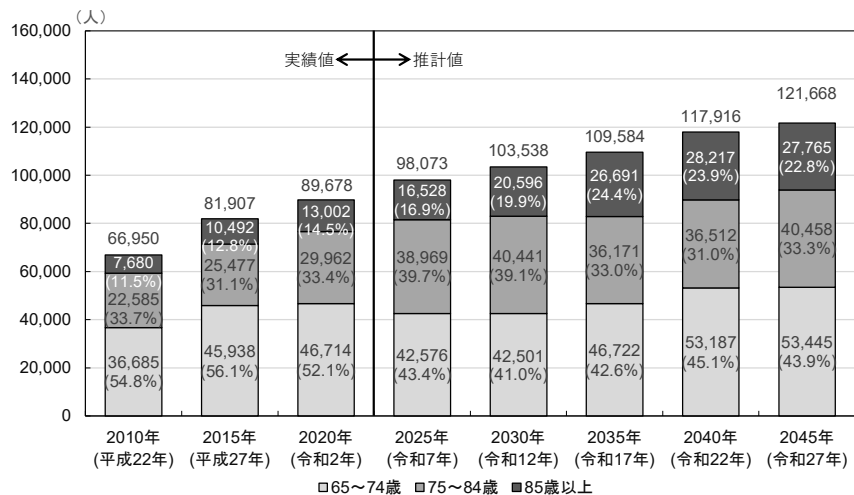


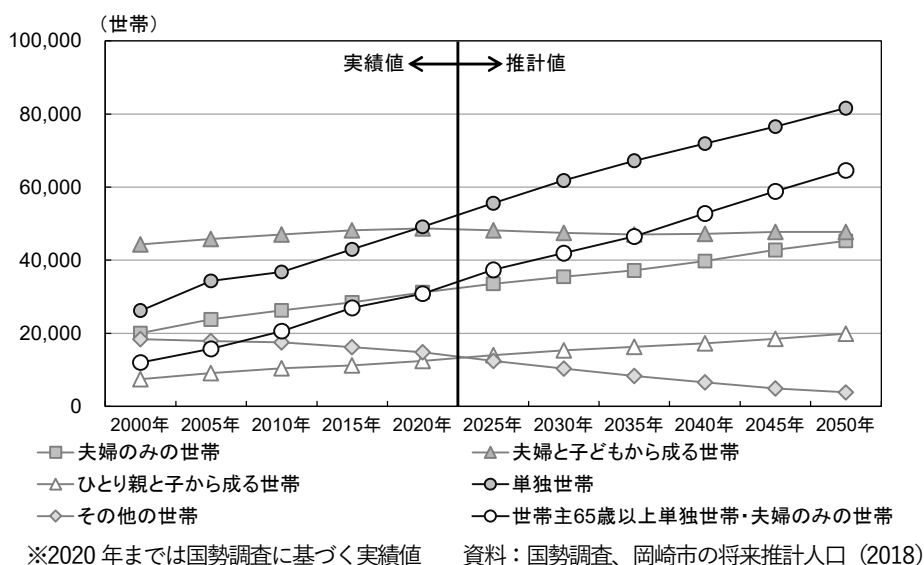
図 年齢区分別高齢者人口



(2) 世帯類型別世帯数の推移

世帯類型別に世帯数の推移をみると、「夫婦と子どもから成る世帯」は、ほぼ横ばいで、「その他の世帯」以外の世帯類型は増加傾向である。特に、「単独世帯」と「世帯主 65 歳以上単独世帯・夫婦のみの世帯」の増加幅が大きい。2020 年の「単独世帯」は 2010 年と比べると約 1.2 万世帯、「世帯主 65 歳以上単独世帯・夫婦のみの世帯」は約 1.0 万世帯増加し、今後とも増加傾向が継続する見込みである。

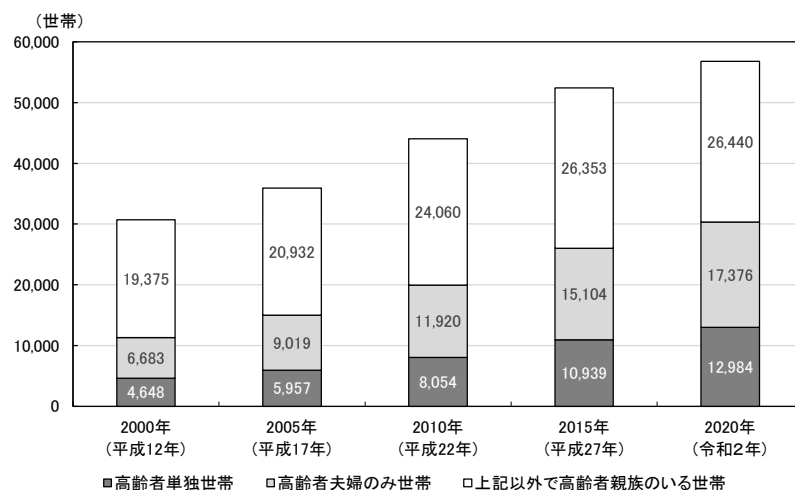
図 世帯類型別世帯数の推移



(3) 高齢者のいる世帯の家族類型と推移

高齢者のいる世帯の類型別世帯数の過去 15 年間（2000 年～2015 年）の推移をみると、高齢者単独世帯は約 6,300 世帯増加、高齢者夫婦のみ世帯は約 8,400 世帯増加している。

図 高齢者のいる世帯の家族類型と推移



※高齢者夫婦のみ世帯：夫 65 歳以上、妻 60 歳以上の夫婦のみの世帯 資料：国勢調査

2 建物の状況

(1) 構造別建設年代別管理戸数

構造別建設年代別にみると、構造は耐火がもっとも多く、2,279 戸で 94.6%となっている。
また、昭和 40 年～50 年代に建設された住宅が全体の約半数を占めている。

図表 構造別建設年代別管理戸数（単位：戸）

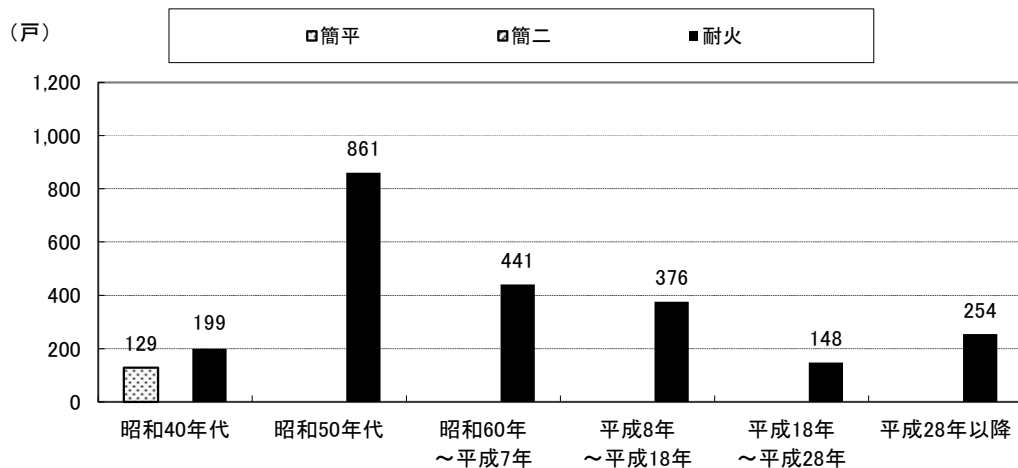
	昭和40年代	昭和50年代	昭和60年 ～平成7年	平成8年 ～平成18年	平成18年 ～平成28年	平成28年以降	計
簡平 ₁	129	0	0	0	0	0	129
	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%
簡二 ₂	0	0	0	0	0	0	0
	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
耐火	199	861	441	376	148	254	2,279
	8.7%	37.8%	19.4%	16.5%	6.5%	11.1%	100.0%
計	328	861	441	376	148	254	2,408
	13.6%	35.8%	18.3%	15.6%	6.1%	10.5%	100.0%

資料：住宅計画課（2021 年 4 月 1 日現在）

※上記は住戸管理をしている戸数であり、入居することが出来ない住戸（政策空き家）を含む。

* 1：簡易耐火構造の平家建ての住宅

* 2：簡易耐火構造の2階建ての住宅



図表 （除却待ち住宅）構造別建設年代別管理戸数（単位：戸）

	昭和40年代	昭和50年代	昭和60年 ～平成7年	平成8年 ～平成18年	平成18年 ～平成28年	平成28年以降	計
簡平 ₁	164	0	0	0	0	0	164
	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%
簡二 ₂	53	0	0	0	0	0	53
	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%
耐火	130	150	0	0	0	0	280
	46.4%	53.6%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%
計	347	150	0	0	0	0	497
	69.8%	30.2%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%

(2) 耐用年限の経過年数別戸数の状況

計画的な建替事業の推進により耐用年数が1/2を経過していない住宅の割合が増加するものの、依然として耐用年数の1/2を経過した住宅の割合が多い状況が続く。耐用年数を経過した建物については順次除却を進める。

表 時点別耐用年数経過状況戸数（単位：戸）

		耐用年数 経過	耐用年数 1/2経過	耐用年数 1/2未経過	計
2020年度末 時点	木造・簡平	129	0	0	129
		100.0%	0.0%	0.0%	100.0%
	簡二	0	0	0	0
		0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
	耐火	0	1,232	1,177	2,409
		0.0%	51.1%	48.9%	100.0%
2025年度末 時点	木造・簡平	0	0	0	0
		0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
	簡二	0	0	0	0
		0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
	耐火	0	1,366	1,206	2,572
		0.0%	53.1%	46.9%	100.0%
2030年度末 時点	木造・簡平	0	0	0	0
		0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
	簡二	0	0	0	0
		0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
	耐火	0	1,452	1,073	2,525
		0.0%	57.5%	42.5%	100.0%
2030年度末 時点	木造・簡平	0	0	0	0
		0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
	簡二	0	0	0	0
		0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
	耐火	0	1,452	1,073	2,525
		0.0%	57.5%	42.5%	100.0%

資料：住宅計画課（2021年4月1日現在）

表 耐用年限

構造	耐用年限
木造（木造、簡平）	30年
準耐（簡二）	45年
耐火	70年

資料：公営住宅法第44条第3項

(3) 改修工事の実施状況

改修工事については、外部改修は20年程度、配管等の改修を伴う内部改修については40年程度の周期で実施している。今後も住宅の劣化度合に応じ効率的かつ効果的な改修工事を実施する。

表 内部・外部改修の状況

住宅名	棟 No	管理 戸数	建築 年度	内部改修	外部改修
中之郷荘	1-47	219	S42-44		
桑谷荘	1-33	179	S44-45		
若松荘	1	40	S49	H21	H14
	2	40	S50	H21	H14
	3	40	S50	H22	H15
	4	38	S50	H21	H14
	5	30	S51	H22	H15
	6	20	S51	H22	H15
仁木荘	1	40	S53	H12	H18
	2	40	S51	H11	H17
	3	40	S51	H11	H17
	4	39	S52	H11	H17
	5	20	S52	H12	H18
	6	30	S52	H12	H18
	7	30	S55	H13	H19
	8	30	S54	H13	H19
	9	30	S56	H13	H19
萱林荘	1	30	S54	R2	H21
	2	20	S55	R2	H21
福岡荘	1	30	S55	R3	H22
	2	30	S56	R3	H22
荒井山荘	1	30	S56	H15	H23
	2	40	S58	H16	H23
	3	40	S57	H15	H23
	4	20	S57	H16	H23
矢作荘	1	18	S57	H16	H9
	2	18	S57	H16	H9
	3	18	S58	H16	H10
舞木荘	1	30	S58	H17	H10
	2	30	S59	H17	H10
和志山荘	1	16	S59	H17	H27
	2	24	S59	H17	H27
	3	18	S60	H18	H27
	4	18	S62	H18	H27
山中荘	1	24	S60	H18	H25
	2	28	S62	H19	H25
	3	38	S61	H18	H25
	4	24	S62	H19	H25
五位原荘	1	24	S63	H19	H15
	2	24	S63	H19	H15
	3	28	S63	H19	H15
住宅名	棟 No	管理 戸数	建築 年度	内部改修	外部改修
東山荘	1	12	H2	H27	H18
	2	18	H3	H27	H18
	3	18	H3	H27	H18
	4	12	H4	H27	H18
天神荘	1	33	H6		H29
	2	35	H6		H29
	3	33	H6		H29
	4	35	H6		H29
北羽根荘	-	19	H7		
岩津住宅	1	48	H8		
	2	56	H9		
	3	42	H10		
	4	42	H15		
伊賀山住宅	-	36	H11		
特公費 伊賀山	1	6	H12		
	2	6	H12		
本宿住宅	1	24	H13		
	2	24	H14		
土井住宅	1	20	H17		
	2	16	H17		
	3	24	H17		
	4	22	H18		
	5	10	H18		
	6	20	H19		
	7	22	H19		
	8	28	H21		
	9	28	H21		
	10	50	H22		
平地住宅	1	46	R2		
	2	58	R2		
五本松住宅	1	36	R3		
	2	36	R3		
	3	42	R3		
	4	36	R3		
計		2,120			

資料：住宅計画課（2021年4月1日現在）

*表中の下線部：屋上防水改修工事のみ実施。

※なお、以下の団地は、用途廃止予定等による政策空家のため、上表に掲載していない。

中之郷荘、桑谷荘、平地荘、大樹寺荘、(旧)ひばり荘、(旧)陣場荘、(旧)大池荘、(旧)大平荘

(4) バリアフリー化の状況

用途廃止、建替が決定している住宅を除くと、「手すり」「廊下幅」「段差」については、すべての住宅で充足している。ただし、中層階段型の住宅についてはエレベーターの設置がされていない。

表 バリアフリーの状況（単位：戸）

構造	階数	団地名	形式	管理戸数	手すり A	廊下幅 B	段差 C	EV	A、B、Cの うちいずれか一つ	A、B、Cの うちすべて	A、B、Cの うちいずれも 該当しない	備考
簡平 簡二	1, 2	中之郷荘		40	0	0	0	0	0	0	40	
				100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%	用途廃止予定
	1, 2	桑谷荘		89	0	0	0	0	0	0	89	
中耐				100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%	用途廃止予定
	5	大樹寺荘	階段	159	159	159	159	0	0	0	159	0
				100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	0.0%	0.0%	100.0%	0.0%	建替予定
	5	若松荘	階段	208	208	208	208	0	0	0	208	0
				100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	0.0%	0.0%	100.0%	0.0%	建替予定
	5	仁木荘	階段	299	0	299	0	0	0	299	0	0
				100.0%	0.0%	100.0%	0.0%	0.0%	100.0%	0.0%	0.0%	建替予定
	5	萱林荘	階段	50	50	50	50	0	0	0	50	0
				100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	0.0%	0.0%	100.0%	0.0%	
	5	福岡荘	階段	60	60	60	60	0	0	0	60	0
				100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	0.0%	0.0%	100.0%	0.0%	
	5	荒井山荘	階段	130	130	130	130	0	0	0	130	0
				100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	0.0%	0.0%	100.0%	0.0%	
	3	矢作荘	階段	54	54	54	54	0	0	0	54	0
				100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	0.0%	0.0%	100.0%	0.0%	
	5	舞木荘	階段	60	60	60	60	0	0	0	60	0
				100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	0.0%	0.0%	100.0%	0.0%	
	4	和志山荘	階段	76	76	76	76	0	0	0	76	0
				100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	0.0%	0.0%	100.0%	0.0%	
	5	山中荘	階段	114	114	114	114	0	0	0	114	0
				100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	0.0%	0.0%	100.0%	0.0%	
	4	五位原荘	階段	76	76	76	76	0	0	0	76	0
				100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	0.0%	0.0%	100.0%	0.0%	
	3	東山荘	階段	60	60	60	60	0	0	0	60	0
				100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	0.0%	0.0%	100.0%	0.0%	
	4	天神荘	廊下	136	136	136	136	136	0	0	136	0
				100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	0.0%	100.0%	0.0%	
	5	北羽根荘	廊下	19	19	19	19	19	0	0	19	0
				100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	0.0%	100.0%	0.0%	
	7	岩津住宅	廊下	188	188	188	188	188	0	0	188	0
				100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	0.0%	100.0%	0.0%	
	4	伊賀山住宅	廊下	36	36	36	36	36	0	0	36	0
				100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	0.0%	100.0%	0.0%	
	3	本宿住宅	階段	48	48	48	48	0	0	0	48	0
				100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	0.0%	0.0%	100.0%	0.0%	
高耐	8	平地住宅	廊下	240	240	240	240	106	0	0	240	0
				100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	44.2%	0.0%	100.0%	0.0%	
	6	五本松住宅	廊下	104	104	104	104	104	0	0	104	0
低耐				100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	0.0%	100.0%	0.0%	
	2	(特)伊賀山住宅	階段	12	12	12	12	0	0	0	12	0
公営住宅				2,396	1,968	2,267	1,968	739	299	1,968	129	
				100.0%	82.1%	94.6%	82.1%	30.8%	12.5%	82.1%	5.4%	
				100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	0.0%	0.0%	100.0%	0.0%	
特公賃				12	12	12	12	0	0	12	0	
				100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	0.0%	0.0%	100.0%	0.0%	
計				2,408	1,980	2,279	1,980	739	299	1,980	129	
				100.0%	82.2%	94.6%	82.2%	30.7%	12.4%	82.2%	5.4%	

資料：住宅計画課（2021年4月1日現在） %は管理戸数に対する割合

A：手摺りの2箇所（便所、浴室）設置

B：廊下幅78cmの確保（出入口の幅75cm以上）

C：段差の解消

表 （除却待ち住宅）バリアフリーの状況（単位：戸）

構造	階数	団地名	形式	管理戸数	手すり A	廊下幅 B	段差 C	EV	A、B、Cの うちいずれか一つ	A、B、Cの うちすべて	A、B、Cの うちいずれも 該当しない	備考
簡平 簡二	1, 2	中之郷荘		127	0	0	0	0	0	0	127	
				100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%	用途廃止予定
	1, 2	桑谷荘		90	0	0	0	0	0	0	89	
中耐				100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	98.9%	用途廃止予定
	5	平地荘	階段	90	0	90	0	0	0	90	0	0
				100.0%	0.0%	100.0%	0.0%	0.0%	100.0%	0.0%	0.0%	建替中
	5	大樹寺荘	階段	40	40	40	40	0	0	0	40	0
				100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	0.0%	0.0%	100.0%	0.0%	建替予定
	5	ひばり荘	階段	30	0	30	0	0	0	30	0	0
				100.0%	0.0%	100.0%	0.0%	0.0%	100.0%	0.0%	0.0%	用途廃止予定
	5	陣場荘	階段	40	0	40	0	0	0	40	0	0
				100.0%	0.0%	100.0%	0.0%	0.0%	100.0%	0.0%	0.0%	用途廃止予定
	5	大池荘	階段	40	40	40	40	0	0	0	40	0
公営住宅				100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	0.0%	0.0%	100.0%	0.0%	用途廃止予定
				497	120	280	120	0	160	120	216	
				100.0%	24.1%	56.3%	24.1%	0.0%	32.2%	24.1%	43.5%	

3 入居者の状況

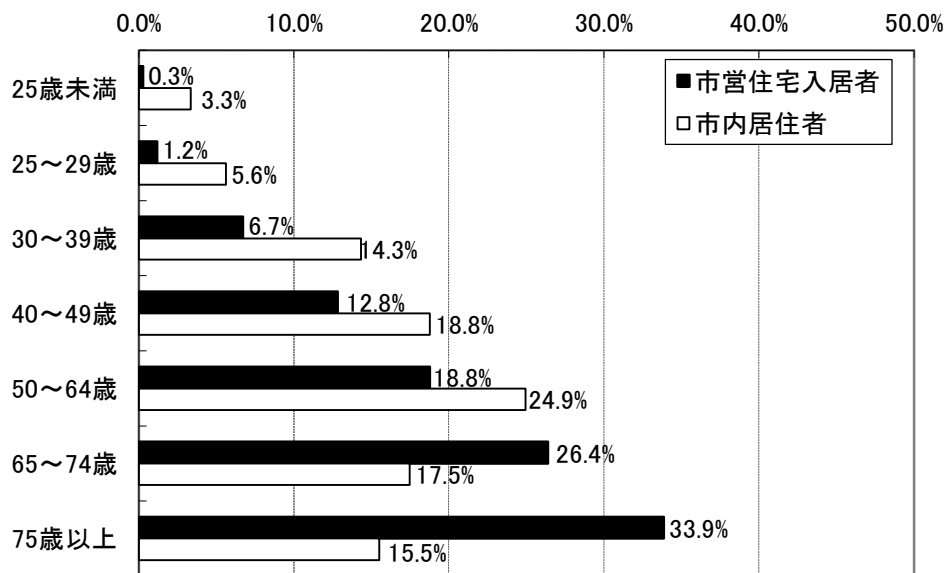
(1) 世帯主年齢

市営住宅の入居者は高齢化の傾向が市内の割合と比べて、より顕著である。市営住宅入居者の世帯主を年齢7区分別にみると、「75歳以上」が33.9%で最も多く、次いで「65～74歳」が26.4%であり、約60%が65歳以上である。一方、市内居住者の場合、65歳以上の世帯主率は33%程度である。

図表 年齢7区分別世帯主割合

		25歳未満	25～29歳	30～39歳	40～49歳	50～64歳	65～74歳	75歳以上	合計
市営住宅入居者	人数	6	26	150	287	420	590	757	2,236
	割合	0.3%	1.2%	6.7%	12.8%	18.8%	26.4%	33.9%	100.0%
市内居住者	人数	5,029	8,474	21,657	28,342	37,667	26,391	23,435	150,995
	割合	3.3%	5.6%	14.3%	18.8%	24.9%	17.5%	15.5%	100.0%

※割合は小数点第2位を四捨五入して表示しているため、合計が100%にならない場合がある。



資料：住宅計画課（2021年4月1日現在）、令和2年国勢調査（年齢不詳は除く）

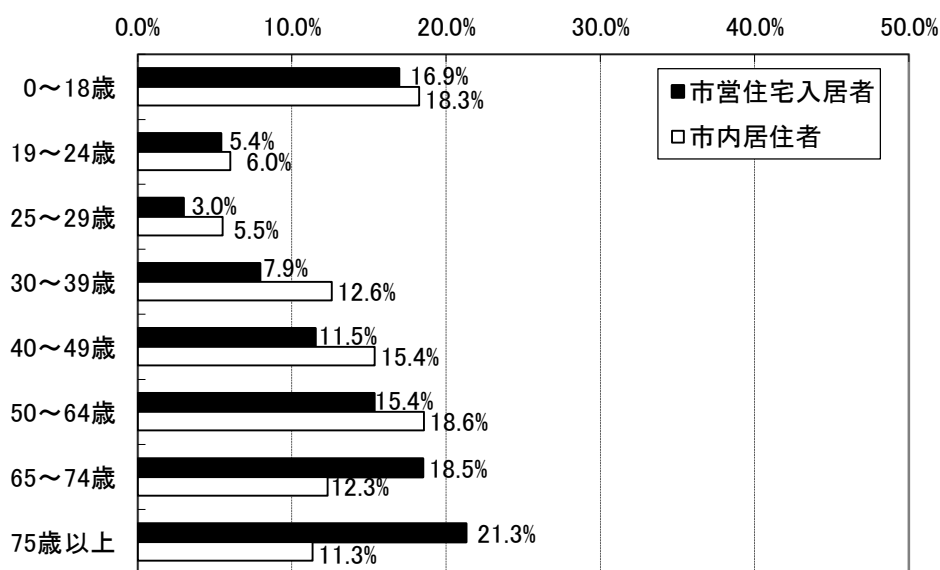
(2) 入居者の年齢

市営住宅入居者を年齢8区分別にみると、「75歳以上」が21.3%、「65～74歳」が18.5%であり、約40%が65歳以上である。一方、市内居住者の場合、65歳以上は、23.6%である。

図表 年齢8区分別入居者割合

		0～18歳	19～24歳	25～29歳	30～39歳	40～49歳	50～64歳	65～74歳	75歳以上	合計
市営住宅入居者	人数	734	234	129	344	500	665	802	923	4,331
	割合	16.9%	5.4%	3.0%	7.9%	11.5%	15.4%	18.5%	21.3%	100.0%
市内居住者	人数	69,165	22,749	20,870	47,694	58,243	70,299	46,714	42,964	378,698
	割合	18.3%	6.0%	5.5%	12.6%	15.4%	18.6%	12.3%	11.3%	100%

※割合は小数点第2位を四捨五入して表示しているため、合計が100%にならない場合がある。



資料：住宅計画課（2021年4月1日現在）、令和2年国勢調査（年齢不詳は除く）

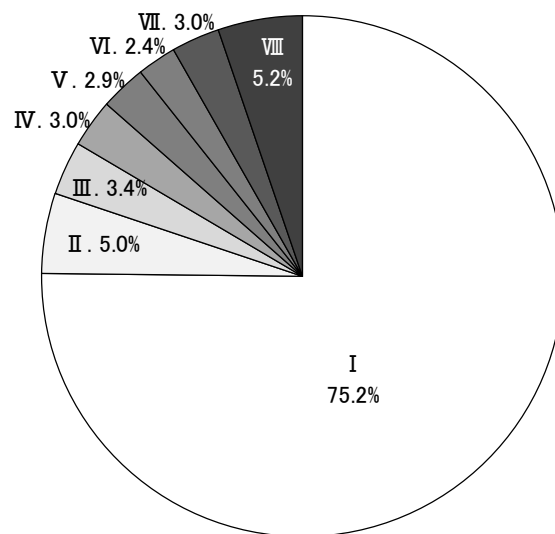
(3) 入居者の所得状況

市営住宅入居世帯の所得状況について、所得月額区分別にみると、所得が最も少ないⅠ区分が75.2%で最も高い割合となっており、次いでⅧ区分が5.2%となっている。収入の高いⅦ・Ⅷ区分の割合をあわせて8.2%である。

図表 所得月額区分の状況（単位：世帯）

	Ⅰ	Ⅱ	Ⅲ	Ⅳ	Ⅴ	Ⅵ	Ⅶ	Ⅷ	合計
	～104,000	～123,000	～139,000	～158,000	～186,000	～214,000	～259,000	259,001～	
世帯数	1,635	108	73	65	62	53	65	114	2,175
	75.2%	5.0%	3.4%	3.0%	2.9%	2.4%	3.0%	5.2%	100.0%

※割合は小数点第2位を四捨五入して表示しているため、合計が100%にならない場合がある。



資料：住宅計画課（2021年4月1日現在）

<収入分位区分>

収入分位Ⅰ	： 著しい困窮年収未満世帯	政令月収10.4万円以下
収入分位Ⅱ～Ⅳ	： 本来入居世帯	政令月収15.8万円以下
収入分位Ⅴ，Ⅵ	： 裁量入居・収入超過世帯	政令月収21.4万円以下
収入分位Ⅶ，Ⅷ	： 収入超過・高額所得世帯	

(4) 収入超過者・高額所得者の取組状況

収入超過者についての取組としては、住宅の明渡し努力義務が発生するので文書により通知している。

また、高額所得者^{*1}についての取組としては、文書を通知後、ヒアリングを行い、1年間の準備期間として「明渡し計画書」の提出をするように求めている。期間内に退去しない入居者においては、6ヶ月の期間を定め、明渡し請求を行い、この期限を超えて退去しない場合は、明渡し訴訟を行っている。

表 市営住宅に係る訴えの提起についての状況（高額所得者について）

年度	管理戸数 (各年4月1日)	高額所得者 *1	訴訟候補者 *2	訴訟対象者 *3
平成29年度	2,863戸	9名	7名	0名
平成30年度	2,863戸	10名	5名	0名
令和元年度	2,833戸	9名	6名	0名
令和2年度	2,833戸	6名	2名	0名
令和3年度	2,905戸	12名	－	－

資料：住宅計画課（2021年4月1日現在）

*1 高額所得者：2年連続して、公営住宅法施行令で定める金額を超える者かつ引き続き5年以上入居している者

*2 明渡し請求訴訟候補者：高額所得者のうち、3年目も公営住宅法施行令で定める金額を超えると見込まれる者

*3 訴訟対象者：当年度及び前年度の訴訟候補者のうち、明渡し期限を過ぎても住宅を自主退去しなかった者

(5) 家賃減免の状況

家賃の減免は 23 団地、1,335 世帯で行われている。このうち、減免世帯が 100 世帯を超える団地は、土井住宅（171 世帯）、仁木荘（159 世帯）、岩津住宅（112 世帯）、若松荘（101 世帯）4 団地となっている。

表 家賃減免の状況（単位：世帯）

団地名	減免世帯数	団地名	減免世帯数
天神荘	86	和志山荘	37
中之郷荘	26	山中荘	39
桑谷荘	62	五位原荘	34
平地荘	32	東山荘	36
大樹寺荘	73	北羽根荘	12
若松荘	101	岩津住宅	112
仁木荘	159	伊賀山住宅	23
萱林荘	27	本宿住宅	34
福岡荘	25	土井住宅	171
荒井山荘	65	平地住宅	69
矢作荘	29	五本松住宅※	70
舞木荘	13	合計	1,335

※五本松住宅：ひばり荘、大池荘、陣場荘、大平荘の非現地建替え先

資料 住宅計画課（2021 年 4 月時点）

<減免理由（参考）>

①生活保護で住宅扶助料の支給を停止されたとき（長期入院のため）

②災害による床上浸水

③所得区分（所得月額が 41,000 円以下）

④その他（身体障がい者、精神障がい者、ひとり親と 20 歳未満の扶養親族のみで構成される世帯、被爆手帳、契約者が 65 歳以上かつ、世帯員が 60 歳以上または 18 歳未満）

※③、④は同時に減免が可能であるが、この場合の表の中での数え方は 1 世帯とする。

4 課題の整理

①高齢化と人口減少の進行

本市の人口は 2035 年まで増加し、その後、ゆるやかに減少に転じることが予測されており、65 歳以上の割合が増加していくことが推計されている。高齢化率でみると、全国値と比較し低い状況ではあるが、今後も上昇していくことが予測されている。

全市的な高齢化の割合と比べて市営住宅の入居者は高齢化の傾向がより顕著であるため、市営住宅のバリアフリー化や見守り等の居住支援が今後の課題になると考えられる。

②既存市営住宅等の老朽化

市営住宅等のうち、昭和 40 年～50 年代に建設された住宅が約半数を占めている。計画的な建替事業を推進しつつも依然として耐用年数の 1/2 を経過した住宅の割合が多い状況が続く。耐用年数を経過している建物については順次除却を進める必要があるとともに、老朽化した住棟・住戸について適切な維持管理、改善等を進めていく必要がある。

第3章 長寿命化に関する基本方針

1 ストックの状況の把握及び日常的な維持管理の方針

市営住宅の定期点検として、3年に1回の建築物の法定点検及び毎年 of 設備の法定点検を実施するとともに予防保全となる維持管理を実施する。市営住宅の修繕履歴データを団地別及び住棟別に整備し、統一的なフォーマットにより、指定管理者と連携して継続的に履歴を確認できる仕組みを構築する。なお、施設保全課とも協力しながら、自主点検にも取り組んでいる。

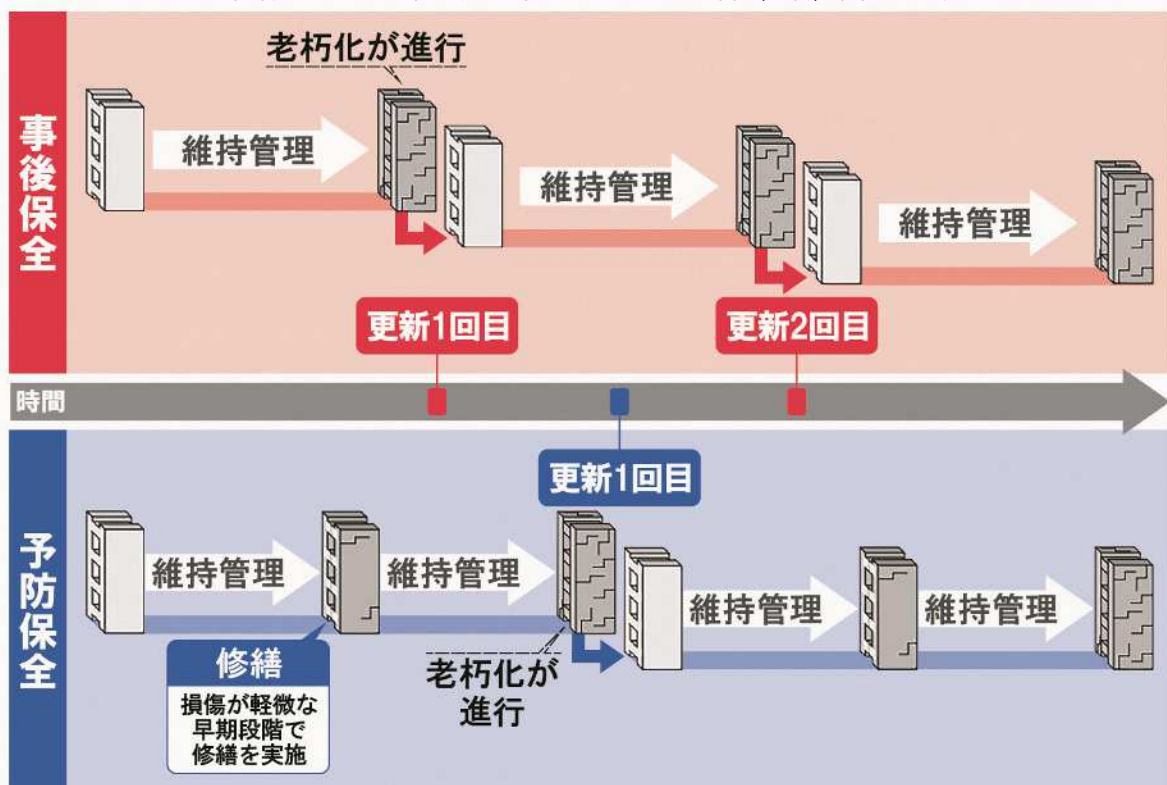
2 長寿命化及びライフサイクルコストの縮減に関する方針

不具合が生じてから行う事後保全による維持管理から、予防保全による計画的な維持管理を行うことで、市営住宅の長寿命化を図る。

仕様のアップグレードによる躯体の耐久性の向上、予防保全による更新周期の延長などによってライフサイクルコストの縮減を図る。

標準修繕周期については、これまでの修繕周期や定期点検結果などを参考に定める。修繕を計画的に行うことや定期点検を活用することにより、建物の老朽化や劣化による事故等を未然に防ぐとともに、修繕や改善の効率的な実施につなげる。

<予防保全により建物を長寿命化することで更新（建替）回数が減少>



資料：「未来につなぐインフラ政策」（国交省）（P51）をもとに作成

3 将来の管理戸数

今後の市営住宅の需要を把握するために、「公営住宅等長寿命化計画策定指針（国土交通省 2016 年 8 月改定）」において示されたストック推計プログラムの最新版（2021 年 9 月改良）である「住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム」により、要支援世帯数の推計を行った。

その推計結果と県営住宅の管理方針及び本市市営住宅のストックを総合的に勘案し、2030 年における市営住宅の必要管理戸数を 2,286 戸以上として、段階的に管理戸数の縮減を進める。

第4章 事業手法の選定

1 計画の対象

2022年3月末現在、岡崎市が管理する市営住宅等を対象とする。

表 管理戸数（2022年3月末現在）（単位：戸）

団地名	建設年度	管理戸数	内 訳						備考
			木 造	簡 平	簡 二	低 耐	中 耐	高 耐	
中之郷荘	S43～44	40		40					募集停止
桑谷荘	S44～45	89		89					募集停止
大樹寺荘	S48～49	159					159		募集停止
若松荘	S49～51	208					208		
仁木荘	S51～56	299					299		
萱林荘	S54～55	50					50		
福岡荘	S55～56	60					60		
荒井山荘	S56～58	130					130		
矢作荘	S57～58	54					54		
舞木荘	S58～59	60					60		
和志山荘	S59～62	76					76		
山中荘	S60～62	114					114		
五位原荘	S63	76					76		
東山荘	H2～4	60					60		
天神荘	H6	136					136		
北羽根荘	H7	19					19		
岩津住宅	H8～15	188						188	
伊賀山住宅	H11	36					36		
本宿住宅	H13～14	48					48		
土井住宅	H17～22	240				88	152		
平地住宅	R2	104						104	
五本松住宅	R3	150						150	
(特)伊賀山	H12	12					12		
合 計		2,408		129		88	1,749	442	

※中之郷荘の内、26戸は2021年12月に用途廃止済

表 除却待ち戸数（2022年3月末現在）（単位：戸）

団地名	建設年度	管理戸数	内 訳						備考
			木 造	簡 平	簡 二	低 耐	中 耐	高 耐	
中之郷荘	S43～44	101		101					募集停止
桑谷荘	S44～45	90		37	53				募集停止
平地荘	S47	90					90		用途廃止
大樹寺荘	S48～49	40					40		募集停止
(旧)ひばり荘	S52	30					30		用途廃止
(旧)陣場荘	S53	40					40		用途廃止
(旧)大池荘	S53	40					40		用途廃止
(旧)大平荘	S54	40					40		用途廃止
合 計		471		138	53		280		

2 団地別・住棟別状況の把握

本計画の対象である市営住宅等の団地及びその住棟について、調査項目を整理する。調査内容のうち、建替えや個別改善事業に関わるものについては、団地別・住棟別活用計画を作成する過程の判定フローと同時に記載する。

(1) 団地別・住棟別の基礎的項目

- ・ 団地別・住棟別建設年度、構造、階数、戸数

(2) 団地別・住棟別活用手法の選定に必要な項目

- ・ 高度利用の必要性と可能性（用途地域、敷地面積、現況戸数での建替えの可能性）
- ・ 需要（入居率）
- ・ 耐用年数の状況、改善履歴、住戸専用面積（㎡）、躯体の安全性、避難の安全性
- ・ 居住性（住戸規模、配管の劣化、浴槽風呂釜、3点給湯、高齢者対応、EV設置）
- ・ 多様な住宅供給（住戸型式）
- ・ 住棟相互の連携の可能性（複合的一体的な活用手法の検討）
- ・ 住棟間調整後の活用手法案
- ・ 団地相互の連携（近接住宅の有・無、高度利用の可能性、非現地建替えの検討）
- ・ 住宅間調整後の活用手法案
- ・ 仮住居の確保（仮住居の可能性、当面の活用手法）
- ・ 周辺道路の整備（接道幅員、実施時期の検討）
- ・ まちづくりの観点からみた地域整備への貢献
（都市計画道路等の整備、公共下水道の整備、公益施設の整備、整備時期の検討）
- ・ 他の事業主体との連携（統合検討、スケジュールの検討）
- ・ 事業実現の可能性
- ・ アスベスト調査の状況

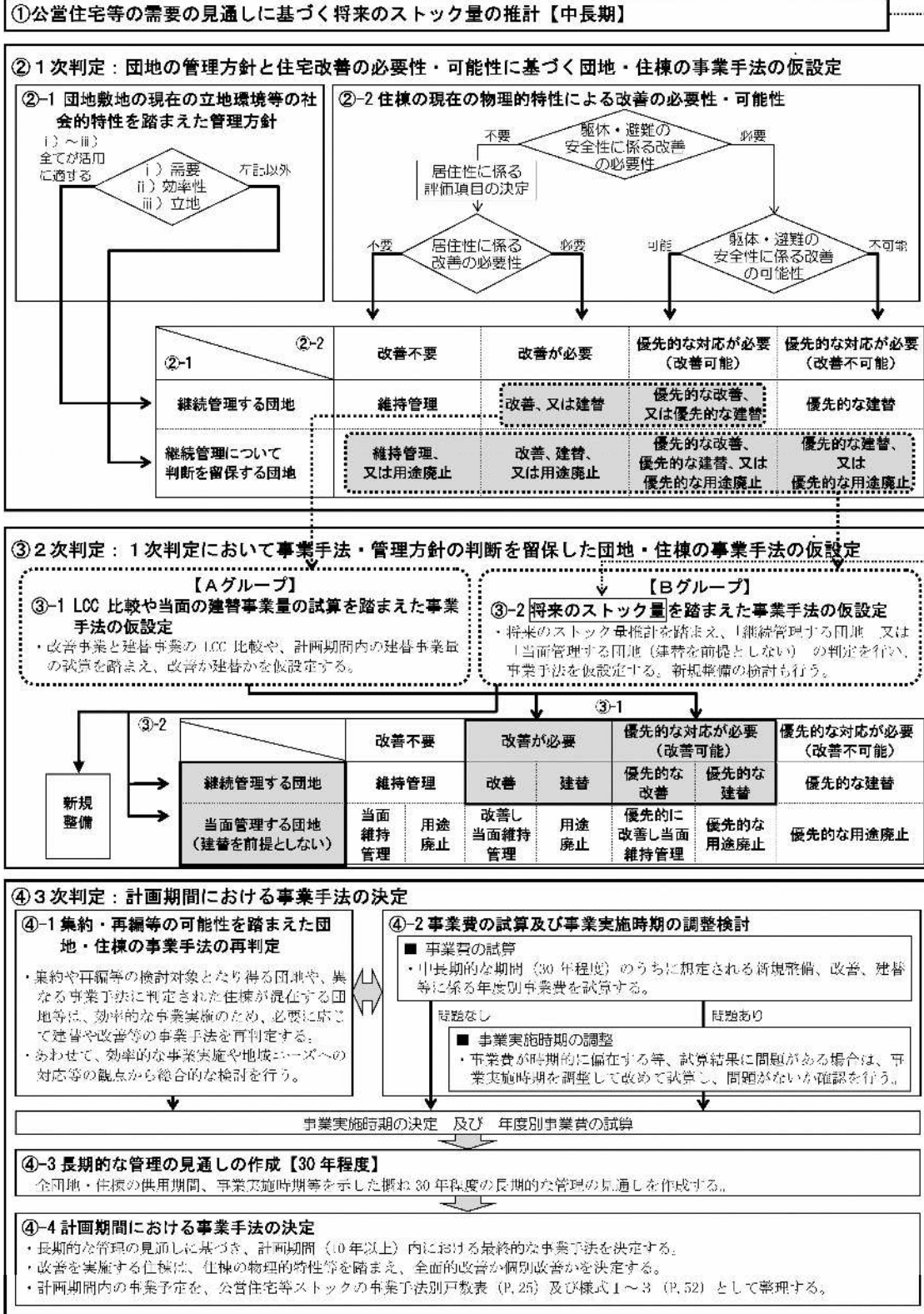
(3) 維持管理の計画に必要な項目

- ・ 耐用年数の状況
- ・ 改修履歴（手法選定の内容）
- ・ 居住性（住棟日照、住戸規模、浴槽風呂釜、3点給湯、高齢者対応、EV設置、自転車置場、ゴミステーション、集会所、児童遊園、駐車場）
- ・ 修繕履歴…修繕履歴を団地別部屋別に管理
- ・ 定期点検の実施状況…建物 平成19年度より3年に一度、設備 毎年実施
- ・ 階段室型と片廊下型…天神荘より片廊下型の住棟

3 事業手法の選定フロー

「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）」に基づき、以下のとおり事業手法の選定を行う。

■事業手法の選定フロー



資料：公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）（平成 28 年国交省）

4 1 次判定（団地の管理方針と住宅改善の必要性に基づく団地・住棟の事業手法の仮設定）

事業手法は、「公営住宅等長寿命化計画策定指針」に準じて以下の指標により選定する。

②-1 団地敷地の現在の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針

- ・需要は「入居率」、効率性は「敷地面積」、立地は「利便性」、「立地適正化計画の方針」、「土砂災害警戒区域指定状況（急傾斜地／土石流）」を判定要素とする。
- ・需要・効率性・立地を評価し、すべての項目が満足（○印）の場合は「継続管理」、それ以外は「判断留保」とする。

②-2 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性

- ・建築物の安全性（耐震・避難）、居住性（住戸面積、高齢化対応、浴室設備、給湯設備、給排水管の健全性）に基づき判定する。
- ・建築物の安全性については、新耐震基準以前か以降かで判断し（便宜上、建設年度が昭和57年以降か以前かで判定）、次いで居住性の項目を判断する。

表②-1 団地敷地の現在の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針

項目	記載内容・判定内容	○	×
需要	入居率	85%以上または建替予定	85%未満
効率性	敷地面積（法定建替の市街地要件※）	0.1ha 以上	0.1ha 未満
立地	バス停までの距離	500m 未満	500m 以上
	立地適正化計画の方針	居住誘導区域内	居住誘導区域外
	土砂災害警戒区域の有無（土石流）	危険区域外	危険区域内
判定結果		全て○：継続管理	左記以外：判断留保

※公営住宅建替事業は、公営住宅建替事業により除却すべき公営住宅が市街地の区域又は市街化が予想される区域内の0.1ヘクタール以上の一団の土地に集中的に存している場合に施行することができる。

（公営住宅法第36条、公営住宅法施行令第10条）

表②-2 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性
（躯体・避難の安全性に係る改善の必要性）

項目	記載内容・判定内容	○	×	
躯体の安全性	耐震改修の必要性（新耐震基準への適合状況）	昭和57年以降	昭和57年以前	
	耐震改修の可能性★		○	×
判定結果		維持保全	改善	建替又は用途廃止

END END

（居住性の係る改善の必要性）

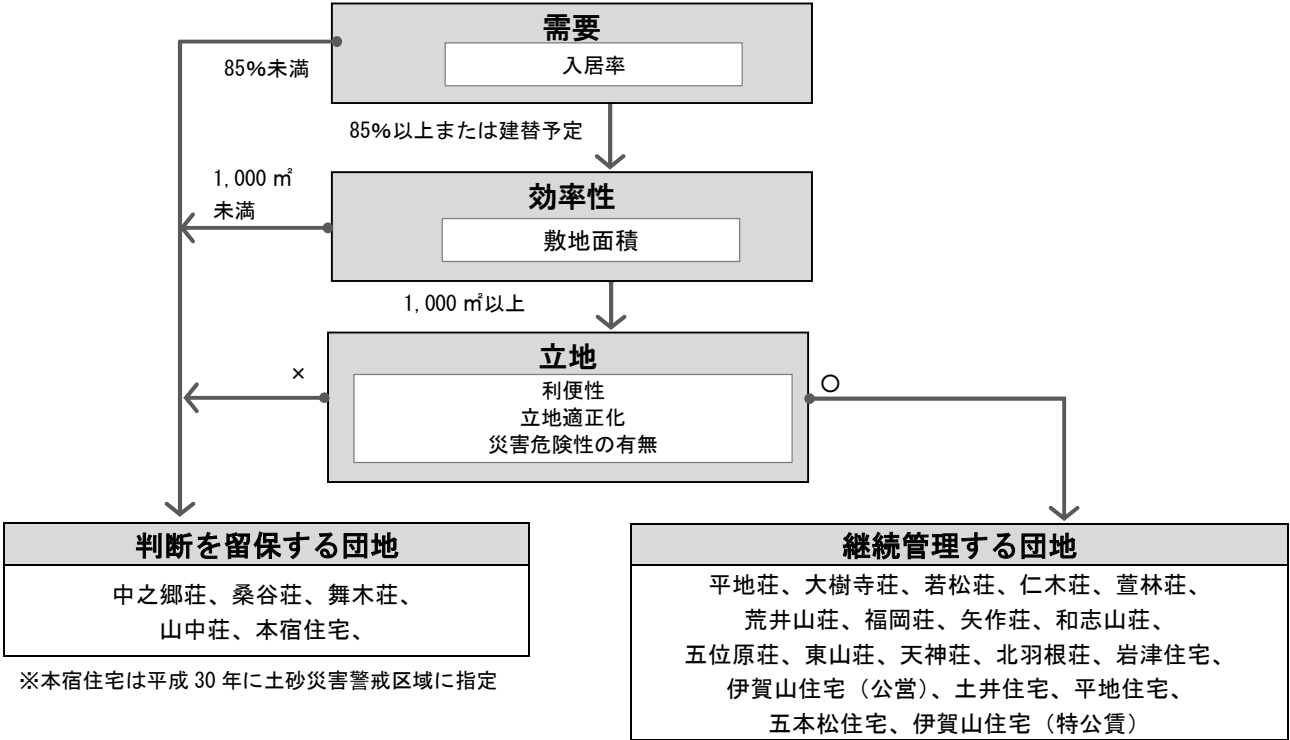
項目	記載内容・判定内容	○	×
居住性	a. 居住面積水準（住戸面積40㎡）	40㎡以上 又は単身向け	40㎡未満
	b. 高齢化対応（手摺、段差解消）	対応済み	未対応
	c. 設備水準（浴室設備）	浴室・浴槽設置済	浴室・浴槽設置なし
	d. 設備水準（給湯）	3点給湯あり	3点給湯なし
	e. 給排水管の健全性	築30年未満 又は更新済み	築30年以上 かつ未更新
判定結果		全て○：（改善不要） 維持管理	左記以外：（改善必要） 改善又は建替又は用途廃止

END

END

※a. 居住面積水準における単身向けは、住戸面積35㎡以上の有無で判定する。

図②-1 団地敷地の現在の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針



図②-2 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性

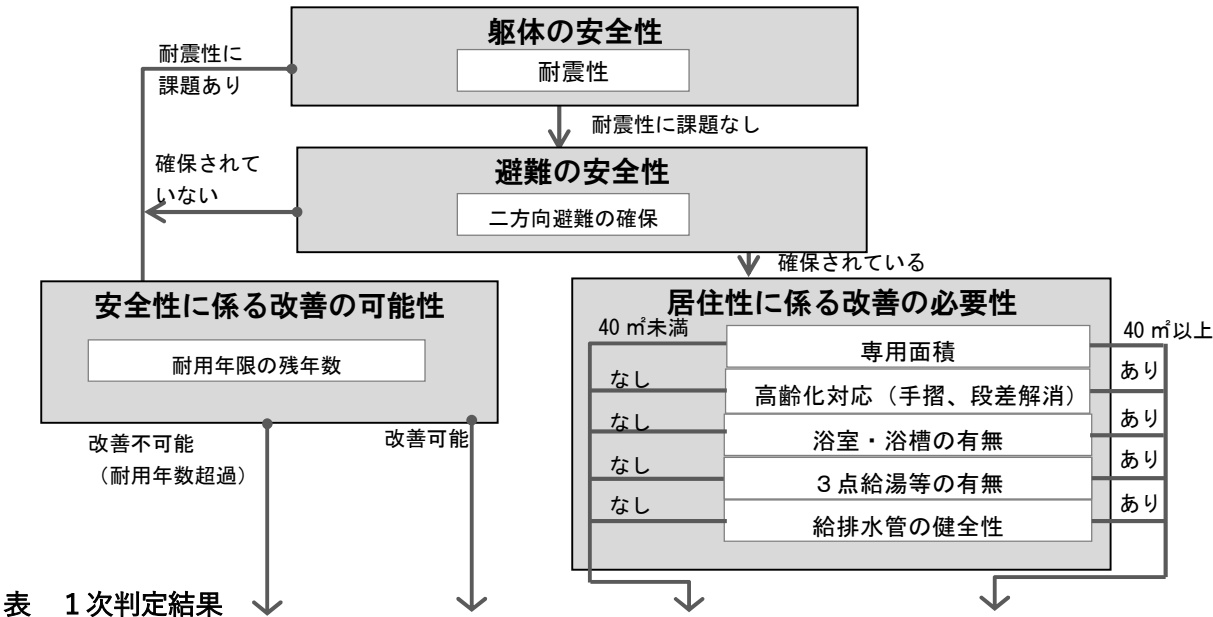


表 1 次判定結果

②-2	優先的な対応が必要 （改善不可能）	優先的な対応が必要 （改善可能）	改善が必要	改善不要
②-1				
継続管理	—	—	平地荘、大樹寺荘、若松荘、仁木荘、荒井山荘、矢作荘、和志山荘、五位原荘、東山荘	萱林荘、福岡荘、天神荘、北羽根荘、岩津住宅、伊賀山住宅（公営）、土井住宅、平地住宅、五本松住宅、伊賀山住宅（特公賃）
判断留保	中之郷荘 桑谷荘	—	舞木荘、山中荘	本宿住宅

第4章 事業手法の選定

< 1次判定 >

用地概要										1次判定(その①立地・環境等)						1次判定(その②建築物)					
基礎情報										1)需要		2)効率性		3)立地		立地環境等からみた管理方針	躯体		避難		
用地番号	住宅名	種類	棟名称	戸数	住戸専用面積	敷地面積	構造		建設年度 (和暦)(西暦)	入居率 ○:入居率85%超 ×:上記以外	法定建替要件の適合性 ○:0.1ha以上 ×:0.1ha未満	利便性 ○:バス停まで500m未満 ×:バス停まで500m以上	立地適正化の方針 ○:居住誘導区域 ×:居住誘導区域外	災害危険の可能性(土砂災害等) ○:土砂災害警戒区域外 ×:上記以外	継続管理判断留保	新耐震基準 ○:S57年以降建設または耐震性OK ×:S56年以前かつ耐震性NG	耐震改修の可能性 △:可能 ×:困難 -:不要	2方向避難 ○:問題なし ×:問題あり	2方向避難改修の可能性 △:可能 ×:困難 -:不要	改善の必要性 ○:改善不要 △:改善可能 ×:改善不可能	
							木造簡平 簡2 低耐中耐	耐用年限													
25	中之郷荘	公営住宅	1	4	36.68㎡	30.715	簡平	1998	S43	1968	○	○	○	×	○	判断留保	×	×	○	—	×
25	中之郷荘	公営住宅	2	4	36.68㎡	30.715	簡平	1998	S43	1968	○	○	○	×	○	判断留保	×	×	○	—	×
25	中之郷荘	公営住宅	4	4	31.50㎡	30.715	簡平	1998	S43	1968	○	○	○	×	○	判断留保	×	×	○	—	×
25	中之郷荘	公営住宅	5	5	31.50㎡	30.715	簡平	1998	S43	1968	○	○	○	×	○	判断留保	×	×	○	—	×
25	中之郷荘	公営住宅	6	4	31.50㎡	30.715	簡平	1998	S43	1968	○	○	○	×	○	判断留保	×	×	○	—	×
25	中之郷荘	公営住宅	7	5	31.50㎡	30.715	簡平	1998	S43	1968	○	○	○	×	○	判断留保	×	×	○	—	×
25	中之郷荘	公営住宅	8	4	31.50㎡	30.715	簡平	1998	S43	1968	○	○	○	×	○	判断留保	×	×	○	—	×
25	中之郷荘	公営住宅	9	5	31.50㎡	30.715	簡平	1998	S43	1968	○	○	○	×	○	判断留保	×	×	○	—	×
25	中之郷荘	公営住宅	10	4	31.50㎡	30.715	簡平	1998	S43	1968	○	○	○	×	○	判断留保	×	×	○	—	×
25	中之郷荘	公営住宅	11	5	31.50㎡	30.715	簡平	1998	S43	1968	○	○	○	×	○	判断留保	×	×	○	—	×
25	中之郷荘	公営住宅	12	4	36.68㎡	30.715	簡平	1998	S43	1968	○	○	○	×	○	判断留保	×	×	○	—	×
25	中之郷荘	公営住宅	17	4	31.50㎡	30.715	簡平	1998	S43	1968	○	○	○	×	○	判断留保	×	×	○	—	×
25	中之郷荘	公営住宅	18	5	31.50㎡	30.715	簡平	1998	S43	1968	○	○	○	×	○	判断留保	×	×	○	—	×
25	中之郷荘	公営住宅	19	5	31.50㎡	30.715	簡平	1998	S43	1968	○	○	○	×	○	判断留保	×	×	○	—	×
25	中之郷荘	公営住宅	20	5	31.50㎡	30.715	簡平	1998	S43	1968	○	○	○	×	○	判断留保	×	×	○	—	×
25	中之郷荘	公営住宅	21	4	31.50㎡	30.715	簡平	1998	S43	1968	○	○	○	×	○	判断留保	×	×	○	—	×
25	中之郷荘	公営住宅	22	5	31.50㎡	30.715	簡平	1998	S43	1968	○	○	○	×	○	判断留保	×	×	○	—	×
25	中之郷荘	公営住宅	23	4	31.50㎡	30.715	簡平	1998	S43	1968	○	○	○	×	○	判断留保	×	×	○	—	×
25	中之郷荘	公営住宅	24	4	31.50㎡	30.715	簡平	1998	S43	1968	○	○	○	×	○	判断留保	×	×	○	—	×
25	中之郷荘	公営住宅	25	5	31.50㎡	30.715	簡平	1998	S43	1968	○	○	○	×	○	判断留保	×	×	○	—	×
25	中之郷荘	公営住宅	26	4	31.50㎡	30.715	簡平	1998	S43	1968	○	○	○	×	○	判断留保	×	×	○	—	×
25	中之郷荘	公営住宅	27	5	31.50㎡	30.715	簡平	1998	S43	1968	○	○	○	×	○	判断留保	×	×	○	—	×
25	中之郷荘	公営住宅	28	4	31.50㎡	30.715	簡平	1998	S43	1968	○	○	○	×	○	判断留保	×	×	○	—	×
25	中之郷荘	公営住宅	29	5	31.50㎡	30.715	簡平	1998	S43	1968	○	○	○	×	○	判断留保	×	×	○	—	×
25	中之郷荘	公営住宅	30	4	31.50㎡	30.715	簡平	1998	S43	1968	○	○	○	×	○	判断留保	×	×	○	—	×
25	中之郷荘	公営住宅	31	4	31.50㎡	30.715	簡平	1998	S43	1968	○	○	○	×	○	判断留保	×	×	○	—	×
25	中之郷荘	公営住宅	32	4	31.50㎡	30.715	簡平	1998	S43	1968	○	○	○	×	○	判断留保	×	×	○	—	×
26	桑谷荘	公営住宅	1	4	36.52㎡	29.601	簡平	2000	S44	1970	○	○	○	×	×	判断留保	×	×	○	—	×
26	桑谷荘	公営住宅	2	5	36.52㎡	29.601	簡平	2000	S44	1970	○	○	○	×	×	判断留保	×	×	○	—	×
26	桑谷荘	公営住宅	3	4	36.52㎡	29.601	簡平	2000	S44	1970	○	○	○	×	×	判断留保	×	×	○	—	×
26	桑谷荘	公営住宅	4	5	36.52㎡	29.601	簡平	2000	S44	1970	○	○	○	×	×	判断留保	×	×	○	—	×
26	桑谷荘	公営住宅	5	5	36.52㎡	29.601	簡平	2000	S44	1970	○	○	○	×	×	判断留保	×	×	○	—	×
26	桑谷荘	公営住宅	6	5	36.52㎡	29.601	簡平	2000	S44	1970	○	○	○	×	×	判断留保	×	×	○	—	×
26	桑谷荘	公営住宅	7	5	31.47㎡	29.601	簡平	2000	S44	1970	○	○	○	×	×	判断留保	×	×	○	—	×
26	桑谷荘	公営住宅	8	4	31.47㎡	29.601	簡平	2000	S44	1970	○	○	○	×	×	判断留保	×	×	○	—	×
26	桑谷荘	公営住宅	9	5	31.47㎡	29.601	簡平	2000	S44	1970	○	○	○	×	×	判断留保	×	×	○	—	×
26	桑谷荘	公営住宅	10	5	31.47㎡	29.601	簡平	2000	S44	1970	○	○	○	×	×	判断留保	×	×	○	—	×
26	桑谷荘	公営住宅	11	5	31.47㎡	29.601	簡平	2000	S44	1970	○	○	○	×	×	判断留保	×	×	○	—	×
26	桑谷荘	公営住宅	12	5	31.47㎡	29.601	簡平	2000	S44	1970	○	○	○	×	×	判断留保	×	×	○	—	×
26	桑谷荘	公営住宅	13	5	31.47㎡	29.601	簡平	2000	S44	1970	○	○	○	×	×	判断留保	×	×	○	—	×
26	桑谷荘	公営住宅	14	4	36.52㎡	29.601	簡平	2000	S45	1970	○	○	○	×	×	判断留保	×	×	○	—	×
26	桑谷荘	公営住宅	15	4	36.52㎡	29.601	簡平	2000	S45	1970	○	○	○	×	×	判断留保	×	×	○	—	×
26	桑谷荘	公営住宅	16	5	36.52㎡	29.601	簡平	2000	S45	1970	○	○	○	×	×	判断留保	×	×	○	—	×
26	桑谷荘	公営住宅	17	5	36.52㎡	29.601	簡平	2000	S45	1970	○	○	○	×	×	判断留保	×	×	○	—	×
26	桑谷荘	公営住宅	18	4	36.52㎡	29.601	簡平	2000	S45	1970	○	○	○	×	×	判断留保	×	×	○	—	×
26	桑谷荘	公営住宅	19	5	36.52㎡	29.601	簡平	2000	S45	1970	○	○	○	×	×	判断留保	×	×	○	—	×
26	桑谷荘	公営住宅	20	5	36.52㎡	29.601	簡平	2000	S45	1970	○	○	○	×	×	判断留保	×	×	○	—	×
26	桑谷荘	公営住宅	21	5	36.52㎡	29.601	簡平	2000	S45	1970	○	○	○	×	×	判断留保	×	×	○	—	×
26	桑谷荘	公営住宅	22	4	36.52㎡	29.601	簡平	2000	S45	1970	○	○	○	×	×	判断留保	×	×	○	—	×
26	桑谷荘	公営住宅	23	5	36.52㎡	29.601	簡平	2000	S45	1970	○	○	○	×	×	判断留保	×	×	○	—	×
26	桑谷荘	公営住宅	24	6	31.47㎡	29.601	簡平	2000	S45	1970	○	○	○	×	×	判断留保	×	×	○	—	×
26	桑谷荘	公営住宅	25	6	31.47㎡	29.601	簡平	2000	S45	1970	○	○	○	×	×	判断留保	×	×	○	—	×
26	桑谷荘	公営住宅	26	6	31.47㎡	29.601	簡平	2000	S45	1970	○	○	○	×	×	判断留保	×	×	○	—	×
26	桑谷荘	公営住宅	27	8	42.74㎡	29.601	簡二	2015	S45	1970	○	○	○	×	×	判断留保	×	×	○	—	×
26	桑谷荘	公営住宅	28	8	42.74㎡	29.601	簡二	2015	S45	1970	○	○	○	×	×	判断留保	×	×	○	—	×
26	桑谷荘	公営住宅	29	5	42.74㎡	29.601	簡二	2015	S45	1970	○	○	○	×	×	判断留保	×	×	○	—	×
26	桑谷荘	公営住宅	30	8	42.74㎡	29.601	簡二	2015	S45	1970	○	○	○	×	×	判断留保	×	×	○	—	×
26	桑谷荘	公営住宅	31	8	39.50㎡	29.601	簡二	2015	S45	1970	○	○	○	×	×	判断留保	×	×	○	—	×
26	桑谷荘	公営住宅	32	8	39.50㎡	29.601	簡二	2015	S45	1970	○	○	○	×	×	判断留保	×	×	○	—	×
26	桑谷荘	公営住宅	33	8	39.50㎡	29.601	簡二	2015	S45	1970	○	○	○	×	×	判断留保	×	×	○	—	×
27	平地荘	公営住宅	6	30	41.06㎡	14.588	中耐	2042	S47	1972	○	○	○	○	○	継続管理	○	—	○	—	○
27	平地荘	公営住宅	7	30	41.06㎡	14.588	中耐	2042	S47	1972	○	○	○	○	○	継続管理	○	—	○	—	○
27	平地荘	公営住宅	8	30	41.06㎡	14.588	中耐	2042	S47	1972	○	○	○	○	○	継続管理	○	—	○	—	○
28	大樹寺荘	公営住宅	1	29	46.68㎡	11.241	中耐	2044	S48	1974	○	○	○	○	○	継続管理	○	—	○	—	○
28	大樹寺荘	公営住宅	2	30	46.68㎡	11.241	中耐	2044	S48	1974</											

1次判定(その②建築物)						1次判定(その③建替・改善の必要性)				1次判定		(再掲)団地概要			
居住性						事業性						基礎情報			
a.住戸面積	b.高齢化対応	c.設備水準(浴室設備)	d.設備水準	e.給排水管の健全性	居住性の判定	耐用年限までの残存年数	改善内容	判定に係る改善		事業手法(仮設定)		備考	団地番号	住宅名	棟名称
○:40㎡以上又は単身向け ×:40㎡未満	○:手すり、段差解消 ×:未対応	○:浴室・風呂釜あり ×:浴槽・風呂釜なし	○:3点給湯あり ×:なし	配管更新 ○:済 ×:未了	○:築30年未満又は更新済 ×:築30年以上かつ未更新	○:改善不要 △:改善必要	a.外壁改修、屋上防水 b.内部改修 c.配管更新 d.その他修繕 一:なし	判定に係る改善 一:なし		維持管理 改善又は建替 優先的な(改善又は建替) 優先的な建替 維持管理又は用途廃止 改善、建替又は用途廃止 優先的な(改善、建替又は用途廃止) 優先的な(建替又は用途廃止)					
×	×	×	×	×	×	△	-24	-	-	優先的な(建替又は用途廃止)		用途廃止	25	中之郷荘	1
×	×	×	×	×	×	△	-24	-	-	優先的な(建替又は用途廃止)		用途廃止	25	中之郷荘	2
×	×	×	×	×	×	△	-24	-	-	優先的な(建替又は用途廃止)		用途廃止	25	中之郷荘	4
×	×	×	×	×	×	△	-24	-	-	優先的な(建替又は用途廃止)		用途廃止	25	中之郷荘	5
×	×	×	×	×	×	△	-24	-	-	優先的な(建替又は用途廃止)		用途廃止	25	中之郷荘	6
×	×	×	×	×	×	△	-24	-	-	優先的な(建替又は用途廃止)		用途廃止	25	中之郷荘	7
×	×	×	×	×	×	△	-24	-	-	優先的な(建替又は用途廃止)		用途廃止	25	中之郷荘	8
×	×	×	×	×	×	△	-24	-	-	優先的な(建替又は用途廃止)		用途廃止	25	中之郷荘	9
×	×	×	×	×	×	△	-24	-	-	優先的な(建替又は用途廃止)		用途廃止	25	中之郷荘	10
×	×	×	×	×	×	△	-24	-	-	優先的な(建替又は用途廃止)		用途廃止	25	中之郷荘	11
×	×	×	×	×	×	△	-24	-	-	優先的な(建替又は用途廃止)		用途廃止	25	中之郷荘	12
×	×	×	×	×	×	△	-24	-	-	優先的な(建替又は用途廃止)		用途廃止	25	中之郷荘	17
×	×	×	×	×	×	△	-24	-	-	優先的な(建替又は用途廃止)		用途廃止	25	中之郷荘	18
×	×	×	×	×	×	△	-24	-	-	優先的な(建替又は用途廃止)		用途廃止	25	中之郷荘	19
×	×	×	×	×	×	△	-24	-	-	優先的な(建替又は用途廃止)		用途廃止	25	中之郷荘	20
×	×	×	×	×	×	△	-24	-	-	優先的な(建替又は用途廃止)		用途廃止	25	中之郷荘	21
×	×	×	×	×	×	△	-24	-	-	優先的な(建替又は用途廃止)		用途廃止	25	中之郷荘	22
×	×	×	×	×	×	△	-24	-	-	優先的な(建替又は用途廃止)		用途廃止	25	中之郷荘	23
×	×	×	×	×	×	△	-24	-	-	優先的な(建替又は用途廃止)		用途廃止	25	中之郷荘	24
×	×	×	×	×	×	△	-24	-	-	優先的な(建替又は用途廃止)		用途廃止	25	中之郷荘	25
×	×	×	×	×	×	△	-24	-	-	優先的な(建替又は用途廃止)		用途廃止	25	中之郷荘	26
×	×	×	×	×	×	△	-24	-	-	優先的な(建替又は用途廃止)		用途廃止	25	中之郷荘	27
×	×	×	×	×	×	△	-24	-	-	優先的な(建替又は用途廃止)		用途廃止	25	中之郷荘	28
×	×	×	×	×	×	△	-24	-	-	優先的な(建替又は用途廃止)		用途廃止	25	中之郷荘	29
×	×	×	×	×	×	△	-24	-	-	優先的な(建替又は用途廃止)		用途廃止	25	中之郷荘	30
×	×	×	×	×	×	△	-24	-	-	優先的な(建替又は用途廃止)		用途廃止	25	中之郷荘	31
×	×	×	×	×	×	△	-24	-	-	優先的な(建替又は用途廃止)		用途廃止	25	中之郷荘	32
×	×	×	×	×	×	△	-22	-	-	優先的な(建替又は用途廃止)		用途廃止	26	桑谷荘	1
×	×	×	×	×	×	△	-22	-	-	優先的な(建替又は用途廃止)		用途廃止	26	桑谷荘	2
×	×	×	×	×	×	△	-22	-	-	優先的な(建替又は用途廃止)		用途廃止	26	桑谷荘	3
×	×	×	×	×	×	△	-22	-	-	優先的な(建替又は用途廃止)		用途廃止	26	桑谷荘	4
×	×	×	×	×	×	△	-22	-	-	優先的な(建替又は用途廃止)		用途廃止	26	桑谷荘	5
×	×	×	×	×	×	△	-22	-	-	優先的な(建替又は用途廃止)		用途廃止	26	桑谷荘	6
×	×	×	×	×	×	△	-22	-	-	優先的な(建替又は用途廃止)		用途廃止	26	桑谷荘	7
×	×	×	×	×	×	△	-22	-	-	優先的な(建替又は用途廃止)		用途廃止	26	桑谷荘	8
×	×	×	×	×	×	△	-22	-	-	優先的な(建替又は用途廃止)		用途廃止	26	桑谷荘	9
×	×	×	×	×	×	△	-22	-	-	優先的な(建替又は用途廃止)		用途廃止	26	桑谷荘	10
×	×	×	×	×	×	△	-22	-	-	優先的な(建替又は用途廃止)		用途廃止	26	桑谷荘	11
×	×	×	×	×	×	△	-22	-	-	優先的な(建替又は用途廃止)		用途廃止	26	桑谷荘	12
×	×	×	×	×	×	△	-22	-	-	優先的な(建替又は用途廃止)		用途廃止	26	桑谷荘	13
×	×	×	×	×	×	△	-22	-	-	優先的な(建替又は用途廃止)		用途廃止	26	桑谷荘	14
×	×	×	×	×	×	△	-22	-	-	優先的な(建替又は用途廃止)		用途廃止	26	桑谷荘	15
×	×	×	×	×	×	△	-22	-	-	優先的な(建替又は用途廃止)		用途廃止	26	桑谷荘	16
×	×	×	×	×	×	△	-22	-	-	優先的な(建替又は用途廃止)		用途廃止	26	桑谷荘	17
×	×	×	×	×	×	△	-22	-	-	優先的な(建替又は用途廃止)		用途廃止	26	桑谷荘	18
×	×	×	×	×	×	△	-22	-	-	優先的な(建替又は用途廃止)		用途廃止	26	桑谷荘	19
×	×	×	×	×	×	△	-22	-	-	優先的な(建替又は用途廃止)		用途廃止	26	桑谷荘	20
×	×	×	×	×	×	△	-22	-	-	優先的な(建替又は用途廃止)		用途廃止	26	桑谷荘	21
×	×	×	×	×	×	△	-22	-	-	優先的な(建替又は用途廃止)		用途廃止	26	桑谷荘	22
×	×	×	×	×	×	△	-22	-	-	優先的な(建替又は用途廃止)		用途廃止	26	桑谷荘	23
×	×	×	×	×	×	△	-22	-	-	優先的な(建替又は用途廃止)		用途廃止	26	桑谷荘	24
×	×	×	×	×	×	△	-22	-	-	優先的な(建替又は用途廃止)		用途廃止	26	桑谷荘	25
×	×	×	×	×	×	△	-22	-	-	優先的な(建替又は用途廃止)		用途廃止	26	桑谷荘	26
○	×	×	×	×	×	△	-7	-	-	優先的な(建替又は用途廃止)		用途廃止	26	桑谷荘	27
○	×	×	×	×	×	△	-7	-	-	優先的な(建替又は用途廃止)		用途廃止	26	桑谷荘	28
○	×	×	×	×	×	△	-7	-	-	優先的な(建替又は用途廃止)		用途廃止	26	桑谷荘	29
×	×	×	×	×	×	△	-7	-	-	優先的な(建替又は用途廃止)		用途廃止	26	桑谷荘	30
×	×	×	×	×	×	△	-7	-	-	優先的な(建替又は用途廃止)		用途廃止	26	桑谷荘	31
×	×	×	×	×	×	△	-7	-	-	優先的な(建替又は用途廃止)		用途廃止	26	桑谷荘	32
×	×	×	×	×	×	△	-7	-	-	優先的な(建替又は用途廃止)		用途廃止	26	桑谷荘	33
○	×	×	×	×	×	△	20	-	-	改善又は建替		建替中	27	平地荘	6
○	×	×	×	×	×	△	20	-	-	改善又は建替		建替中	27	平地荘	7
○	×	×	×	×	×	△	20	-	-	改善又は建替		建替中	27	平地荘	8
○	○	×	×	×	×	△	22	-	-	改善又は建替		建替予定	28	大樹寺荘	1
○	○	×	×	×	×	△	22	-	-	改善又は建替		建替予定	28	大樹寺荘	2
○	○	×	×	×	×	△	22	-	-	改善又は建替		建替予定	28	大樹寺荘	3
○	○	×	×	×	×	△	22	-	-	改善又は建替		建替予定	28	大樹寺荘	4
○	○	×	×	×	×	△	22	-	-	改善又は建替		建替予定	28	大樹寺荘	5
○	○	×	×	×	×	△	22	-	-	改善又は建替		建替予定	28	大樹寺荘	6
○	○	×	×	×	×	△	23	b	※1	改善又は建替		建替予定	29	若松荘	1
○	○	×	×	×	×	△	23	b	※1	改善又は建替		建替予定	29	若松荘	2
○	○	×	×	×	×	△	23	b	※1	改善又は建替		建替予定	29	若松荘	3
○	○	×	×	×	×	△	23	b	※1	改善又は建替		建替予定	29	若松荘	4
○	○	×	×	×	×	△	24	b	※1	改善又は建替		建替予定	29	若松荘	5
○	○	×	×	×	×	△	24	b	※1	改善又は建替		建替予定	29	若松荘	6

※1 H21: 内部改修(福祉対応、居住性向上型)

第4章 事業手法の選定

団地概要										1次判定(その①)立地・環境等					1次判定(その②)建築物						
基礎情報										1)需要	2)効率性	3)立地		立地環境等 からみた管 理方針	躯体		避難				
団地 番号	住宅名	種類	棟名 称	戸 数	住戸専 用面 積	敷地面 積	構造	建設年度		入居率	法定建替 要件の適 合性	利便性	立地適 正化の 方針	災害危険 の可能性 (土砂災害 等)	継続管理 判断留保	新耐震 基準	耐震改修 の可能性	2方向 避難	2方向避 難改修 の可能性	改善の 必要性	
							木造 簡平 2低耐 中耐	耐用年 限 (和暦)(西暦)													
										○:入居 率85% 超 ×:上 記以 外	○:0.1ha 以上 ×:0.1ha 未満	○:バス 停まで 500m未 満 ×:バス 停まで 500m以 上	○:居住 誘導区 域 ×:居住 誘導区 域外	○:土砂 災害警 戒区域 外 ×:上記 以外	継続管理 判断留保	○:S57 設以降建 設または 耐震性 OK×:S56 年以前か つ耐震性 NG	△:可能 難一: 不要	○:問題 なし ×:問題 あり	△:可能 難一: 不要	○:改善 不要 △:改善 可能 ×:改善 不可能	
30	仁木荘	公営住宅	2	40	56.81㎡	25.283	中耐	2046	S51	1976	○	○	○	○	○	継続管理	○	—	○	—	○
30	仁木荘	公営住宅	3	40	56.81㎡	25.283	中耐	2046	S51	1976	○	○	○	○	○	継続管理	○	—	○	—	○
30	仁木荘	公営住宅	4	39	56.81㎡	25.283	中耐	2048	S52	1978	○	○	○	○	○	継続管理	○	—	○	—	○
30	仁木荘	公営住宅	5	20	56.81㎡	25.283	中耐	2048	S52	1978	○	○	○	○	○	継続管理	○	—	○	—	○
30	仁木荘	公営住宅	6	30	56.81㎡	25.283	中耐	2048	S52	1978	○	○	○	○	○	継続管理	○	—	○	—	○
30	仁木荘	公営住宅	1	40	56.81㎡	25.283	中耐	2049	S51	1979	○	○	○	○	○	継続管理	○	—	○	—	○
30	仁木荘	公営住宅	8	30	56.81㎡	25.283	中耐	2050	S55	1980	○	○	○	○	○	継続管理	○	—	○	—	○
30	仁木荘	公営住宅	7	30	56.81㎡	25.283	中耐	2051	S55	1981	○	○	○	○	○	継続管理	○	—	○	—	○
30	仁木荘	公営住宅	9	30	56.81㎡	25.283	中耐	2052	S56	1982	○	○	○	○	○	継続管理	○	—	○	—	○
35	宮林荘	公営住宅	1	30	56.81㎡	4.113	中耐	2050	S54	1980	○	○	○	○	○	継続管理	○	—	○	—	○
35	宮林荘	公営住宅	2	20	56.81㎡	4.113	中耐	2051	S55	1981	○	○	○	○	○	継続管理	○	—	○	—	○
36	福岡荘	公営住宅	1	30	61.35㎡	5.308	中耐	2051	S55	1981	○	○	○	○	○	継続管理	○	—	○	—	○
36	福岡荘	公営住宅	2	30	61.35㎡	5.308	中耐	2052	S56	1982	○	○	○	○	○	継続管理	○	—	○	—	○
37	荒井山荘	公営住宅	1	30	61.35㎡	13.650	中耐	2052	S56	1982	○	○	○	○	○	継続管理	○	—	○	—	○
37	荒井山荘	公営住宅	3	40	63.25㎡	13.650	中耐	2053	S58	1983	○	○	○	○	○	継続管理	○	—	○	—	○
37	荒井山荘	公営住宅	4	20	63.25㎡	13.650	中耐	2053	S58	1983	○	○	○	○	○	継続管理	○	—	○	—	○
37	荒井山荘	公営住宅	2	40	63.25㎡	13.650	中耐	2054	S58	1984	○	○	○	○	○	継続管理	○	—	○	—	○
38	矢作荘	公営住宅	1	18	63.25㎡	5.273	中耐	2053	S58	1983	○	○	○	○	○	継続管理	○	—	○	—	○
38	矢作荘	公営住宅	2	18	63.25㎡	5.273	中耐	2053	S58	1983	○	○	○	○	○	継続管理	○	—	○	—	○
38	矢作荘	公営住宅	3	18	63.25㎡	5.273	中耐	2054	S58	1984	○	○	○	○	○	継続管理	○	—	○	—	○
39	舞木荘	公営住宅	1	30	63.25㎡	5.607	中耐	2054	S58	1984	×	○	×	×	×	判断留保	○	—	○	—	○
39	舞木荘	公営住宅	2	30	63.25㎡	5.607	中耐	2055	S59	1985	×	○	×	×	×	判断留保	○	—	○	—	○
40	和志山荘	公営住宅	1	16	63.25㎡	8.439	中耐	2055	S59	1985	○	○	○	○	○	継続管理	○	—	○	—	○
40	和志山荘	公営住宅	2	24	63.25㎡	8.439	中耐	2055	S59	1985	○	○	○	○	○	継続管理	○	—	○	—	○
40	和志山荘	公営住宅	3	18	63.25㎡	8.439	中耐	2056	S60	1986	○	○	○	○	○	継続管理	○	—	○	—	○
40	和志山荘	公営住宅	4	18	63.25㎡	8.439	中耐	2057	S62	1987	○	○	○	○	○	継続管理	○	—	○	—	○
41	山中荘	公営住宅	1	24	63.25㎡	12.341	中耐	2055	S60	1985	×	○	○	○	○	判断留保	○	—	○	—	○
41	山中荘	公営住宅	3	38	61.34㎡	12.341	中耐	2056	S61	1986	×	○	○	○	○	判断留保	○	—	○	—	○
41	山中荘	公営住宅	2	28	61.34㎡	12.341	中耐	2057	S62	1987	×	○	○	○	○	判断留保	○	—	○	—	○
41	山中荘	公営住宅	4	24	61.34㎡	12.341	中耐	2057	S62	1987	×	○	○	○	○	判断留保	○	—	○	—	○
42	五位原荘	公営住宅	1	24	65.99㎡	8.375	中耐	2058	S63	1988	○	○	○	○	○	継続管理	○	—	○	—	○
42	五位原荘	公営住宅	2	24	65.99㎡	8.375	中耐	2058	S63	1988	○	○	○	○	○	継続管理	○	—	○	—	○
42	五位原荘	公営住宅	3	28	65.99㎡	8.375	中耐	2059	S63	1989	○	○	○	○	○	継続管理	○	—	○	—	○
43	東山荘	公営住宅	1	12	65.99㎡	8.220	中耐	2061	H2	1991	○	○	○	○	○	継続管理	○	—	○	—	○
43	東山荘	公営住宅	2	18	67.13㎡	8.220	中耐	2062	H3	1992	○	○	○	○	○	継続管理	○	—	○	—	○
43	東山荘	公営住宅	3	18	67.13㎡	8.220	中耐	2062	H3	1992	○	○	○	○	○	継続管理	○	—	○	—	○
43	東山荘	公営住宅	4	12	67.13㎡	8.220	中耐	2063	H4	1993	○	○	○	○	○	継続管理	○	—	○	—	○
22	天神荘	公営住宅	1	3	44.77㎡	12.259	中耐	2064	H6	1994	○	○	○	○	○	継続管理	○	—	○	—	○
22	天神荘	公営住宅	1	21	68.82㎡	12.259	中耐	2064	H6	1994	○	○	○	○	○	継続管理	○	—	○	—	○
22	天神荘	公営住宅	1	1	68.61㎡	12.259	中耐	2064	H6	1994	○	○	○	○	○	継続管理	○	—	○	—	○
22	天神荘	公営住宅	1	8	74.29㎡	12.259	中耐	2064	H6	1994	○	○	○	○	○	継続管理	○	—	○	—	○
22	天神荘	公営住宅	2	9	43.69㎡	12.259	中耐	2064	H6	1994	○	○	○	○	○	継続管理	○	—	○	—	○
22	天神荘	公営住宅	2	25	65.93㎡	12.259	中耐	2064	H6	1994	○	○	○	○	○	継続管理	○	—	○	—	○
22	天神荘	公営住宅	2	1	65.71㎡	12.259	中耐	2064	H6	1994	○	○	○	○	○	継続管理	○	—	○	—	○
22	天神荘	公営住宅	3	3	44.77㎡	12.259	中耐	2065	H6	1995	○	○	○	○	○	継続管理	○	—	○	—	○
22	天神荘	公営住宅	3	29	68.82㎡	12.259	中耐	2065	H6	1995	○	○	○	○	○	継続管理	○	—	○	—	○
22	天神荘	公営住宅	3	1	68.61㎡	12.259	中耐	2065	H6	1995	○	○	○	○	○	継続管理	○	—	○	—	○
22	天神荘	公営住宅	4	9	43.09㎡	12.259	中耐	2065	H6	1995	○	○	○	○	○	継続管理	○	—	○	—	○
22	天神荘	公営住宅	4	25	65.93㎡	12.259	中耐	2065	H6	1995	○	○	○	○	○	継続管理	○	—	○	—	○
22	天神荘	公営住宅	4	1	66.71㎡	12.259	中耐	2065	H6	1995	○	○	○	○	○	継続管理	○	—	○	—	○
44	北羽根荘	公営住宅	1	19	69.18㎡	1.247	中耐	2066	H7	1996	○	○	○	○	○	継続管理	○	—	○	—	○
51	岩津住宅	公営住宅	1	48	71.80㎡	13.308	中耐	2067	H8	1997	○	○	○	○	○	継続管理	○	—	○	—	○
51	岩津住宅	公営住宅	2	56	71.80㎡	13.308	中耐	2068	H9	1998	○	○	○	○	○	継続管理	○	—	○	—	○
51	岩津住宅	公営住宅	3	12	46.90㎡	13.308	中耐	2069	H10	1999	○	○	○	○	○	継続管理	○	—	○	—	○
51	岩津住宅	公営住宅	3	30	68.07㎡	13.308	中耐	2069	H10	1999	○	○	○	○	○	継続管理	○	—	○	—	○
51	岩津住宅	公営住宅	4	24	46.90㎡	13.308	中耐	2074	H15	2004	○	○	○	○	○	継続管理	○	—	○	—	○
51	岩津住宅	公営住宅	4	18	68.07㎡	13.308	中耐	2074	H15	2004	○	○	○	○	○	継続管理	○	—	○	—	○
52	伊賀山住宅	公営住宅	1	12	42.46㎡	5.088	中耐	2070	H11	2000	○	○	○	○	○	継続管理	○	—	○	—	○
52	伊賀山住宅	公営住宅	1	22	67.61㎡	5.088	中耐	2070	H11	2000	○	○	○	○	○	継続管理	○	—	○	—	○
52	伊賀山住宅	公営住宅	1	2	67.34㎡	5.088	中耐	2070	H11	2000	○	○	○	○	○	継続管理	○	—	○	—	○
53	本宿住宅	公営住宅	1	9	42.30㎡	6.322	中耐	2072	H13	2002	○	○	○	×	○	判断留保	○	—	○	—	○
53	本宿住宅	公営住宅	1	13	67.40㎡	6.322	中耐	2072	H13	2002	○	○									

1次判定(その②建築物)						1次判定(その③建替・改善の必要性)				1次判定		(再掲)団地概要		
居住性						事業性						基礎情報		
a.住戸面積	b.高齢化対応	c.設備水準(浴室設備)	d.設備水準	e.給排水管の健全性	居住性の判定	耐用年数 残存年数	改善内容	判定に係る改善		事業手法 (仮設定)	備考	団地番号	住宅名	棟名称
○:40㎡以上又は単身向け ×:40㎡未満	○:手すり、段差解消 ×:未対応	○:浴室・風呂釜あり ×:浴槽・風呂釜なし	○:3点給湯あり ×:なし	配管更新 ○:済 ×:未了	○:築30年未満又は更新済 ×:築30年以上未更新	標準管理期間残り	a.外壁改修、屋上防水 b.内部改修 c.配管更新 d.その他修繕 ー:なし	判定に係る改善 ー:なし		維持管理 改善又は建替 優先的な改善又は建替 優先的な建替 維持管理又は用途廃止 改善、建替又は用途廃止 優先的な改善、建替又は用途廃止 優先的な建替又は用途廃止				
○	×	×	×	×	×	△	24	-	-	改善又は建替	建替予定	30	仁木荘	2
○	×	×	×	×	×	△	24	-	-	改善又は建替	建替予定	30	仁木荘	3
○	×	×	×	×	×	△	26	-	-	改善又は建替	建替予定	30	仁木荘	4
○	×	×	×	×	×	△	26	-	-	改善又は建替	建替予定	30	仁木荘	5
○	×	×	×	×	×	△	26	-	-	改善又は建替	建替予定	30	仁木荘	6
○	×	×	×	×	×	△	27	-	-	改善又は建替	建替予定	30	仁木荘	1
○	×	×	×	×	×	△	28	-	-	改善又は建替	建替予定	30	仁木荘	8
○	×	×	×	×	×	△	29	-	-	改善又は建替	建替予定	30	仁木荘	7
○	×	×	×	×	×	△	30	-	-	改善又は建替	建替予定	30	仁木荘	9
○	○	○	○	○	○	○	28	a,b,c	※2	維持管理	-	35	萱林荘	1
○	○	○	○	○	○	○	29	a,b,c	※2	維持管理	-	35	萱林荘	2
○	○	○	○	○	○	○	29	a,b,c	※2	維持管理	-	36	福岡荘	1
○	○	○	○	○	○	○	30	a,b,c	※2	維持管理	-	36	福岡荘	2
○	○	×	×	×	×	△	30	a	H23:外壁改修(長寿命化型)	改善又は建替	-	37	荒井山荘	1
○	○	×	×	×	×	△	31	a	H23:外壁改修(長寿命化型)	改善又は建替	-	37	荒井山荘	3
○	○	×	×	×	×	△	31	a	H23:外壁改修(長寿命化型)	改善又は建替	-	37	荒井山荘	4
○	○	○	○	○	○	○	32	a	※3	維持管理	-	37	荒井山荘	2
○	○	×	×	×	×	△	31	-	-	改善又は建替	-	38	矢作荘	1
○	○	×	×	×	×	△	31	-	-	改善又は建替	-	38	矢作荘	2
○	○	×	×	×	×	△	32	-	-	改善又は建替	-	38	矢作荘	3
○	○	×	×	×	×	△	32	-	-	改善、建替又は用途廃止	-	39	舞木荘	1
○	○	×	×	×	×	△	33	-	-	改善、建替又は用途廃止	-	39	舞木荘	2
○	○	×	×	×	×	△	33	a	H27:屋上防水(長寿命化型)	改善又は建替	-	40	和志山荘	1
○	○	×	×	×	×	△	33	a	H27:屋上防水(長寿命化型)	改善又は建替	-	40	和志山荘	2
○	○	×	×	×	×	△	34	a	H27:屋上防水(長寿命化型)	改善又は建替	-	40	和志山荘	3
○	○	×	×	×	×	△	35	a	H27:屋上防水(長寿命化型)	改善又は建替	-	40	和志山荘	4
○	○	×	×	×	×	△	33	a	H25:屋上防水(長寿命化型)	改善、建替又は用途廃止	-	41	山中荘	1
○	○	×	×	×	×	△	34	a	H25:屋上防水(長寿命化型)	改善、建替又は用途廃止	-	41	山中荘	3
○	○	×	×	×	×	△	35	a	H25:屋上防水(長寿命化型)	改善、建替又は用途廃止	-	41	山中荘	2
○	○	×	×	×	×	△	35	a	H25:屋上防水(長寿命化型)	改善、建替又は用途廃止	-	41	山中荘	4
○	○	×	×	×	×	△	36	-	-	改善又は建替	-	42	五位原荘	1
○	○	×	×	×	×	△	36	-	-	改善又は建替	-	42	五位原荘	2
○	○	×	×	×	×	△	37	-	-	改善又は建替	-	42	五位原荘	3
○	○	×	×	×	×	△	39	b	※4	改善又は建替	-	43	東山荘	1
○	○	×	×	×	×	△	40	b	※4	改善又は建替	-	43	東山荘	2
○	○	×	×	×	×	△	40	b	※4	改善又は建替	-	43	東山荘	3
○	○	×	×	×	×	△	41	b	※4	改善又は建替	-	43	東山荘	4
○	○	○	○	×	○	○	42	a	※5	維持管理	-	22	天神荘	1
○	○	○	○	×	○	○	42	a	※5	維持管理	-	22	天神荘	1
○	○	○	○	×	○	○	42	a	※5	維持管理	-	22	天神荘	1
○	○	○	○	×	○	○	42	a	※5	維持管理	-	22	天神荘	2
○	○	○	○	×	○	○	42	a	※5	維持管理	-	22	天神荘	2
○	○	○	○	×	○	○	42	a	※5	維持管理	-	22	天神荘	2
○	○	○	○	×	○	○	43	a	※5	維持管理	-	22	天神荘	3
○	○	○	○	×	○	○	43	a	※5	維持管理	-	22	天神荘	3
○	○	○	○	×	○	○	43	a	※5	維持管理	-	22	天神荘	4
○	○	○	○	×	○	○	43	a	※5	維持管理	-	22	天神荘	4
○	○	○	○	×	○	○	44	-	-	維持管理	-	44	北羽根荘	1
○	○	○	○	×	○	○	45	-	-	維持管理	-	51	岩津住宅	1
○	○	○	○	×	○	○	46	-	-	維持管理	-	51	岩津住宅	2
○	○	○	○	×	○	○	47	-	-	維持管理	-	51	岩津住宅	3
○	○	○	○	×	○	○	47	-	-	維持管理	-	51	岩津住宅	3
○	○	○	○	×	○	○	52	-	-	維持管理	-	51	岩津住宅	4
○	○	○	○	×	○	○	52	-	-	維持管理	-	51	岩津住宅	4
○	○	○	○	×	○	○	48	-	-	維持管理	-	52	伊賀山住宅	1
○	○	○	○	×	○	○	48	-	-	維持管理	-	52	伊賀山住宅	1
○	○	○	○	×	○	○	48	-	-	維持管理	-	52	伊賀山住宅	1
○	○	○	○	×	○	○	50	-	-	維持管理又は用途廃止	-	53	本宿住宅	1
○	○	○	○	×	○	○	50	-	-	維持管理又は用途廃止	-	53	本宿住宅	1
○	○	○	○	×	○	○	50	-	-	維持管理又は用途廃止	-	53	本宿住宅	1
○	○	○	○	×	○	○	50	-	-	維持管理又は用途廃止	-	53	本宿住宅	2
○	○	○	○	×	○	○	50	-	-	維持管理又は用途廃止	-	53	本宿住宅	2
○	○	○	○	×	○	○	53	-	-	維持管理	-	54	土井住宅	1
○	○	○	○	×	○	○	53	-	-	維持管理	-	54	土井住宅	2
○	○	○	○	×	○	○	53	-	-	維持管理	-	54	土井住宅	2
○	○	○	○	×	○	○	53	-	-	維持管理	-	54	土井住宅	2
○	○	○	○	×	○	○	53	-	-	維持管理	-	54	土井住宅	3
○	○	○	○	×	○	○	53	-	-	維持管理	-	54	土井住宅	3
○	○	○	○	×	○	○	54	-	-	維持管理	-	54	土井住宅	4
○	○	○	○	×	○	○	54	-	-	維持管理	-	54	土井住宅	4
○	○	○	○	×	○	○	54	-	-	維持管理	-	54	土井住宅	5
○	○	○	○	×	○	○	54	-	-	維持管理	-	54	土井住宅	5
○	○	○	○	×	○	○	55	-	-	維持管理	-	54	土井住宅	6
○	○	○	○	×	○	○	55	-	-	維持管理	-	54	土井住宅	7
○	○	○	○	×	○	○	55	-	-	維持管理	-	54	土井住宅	7
○	○	○	○	×	○	○	57	-	-	維持管理	-	54	土井住宅	8
○	○	○	○	×	○	○	57	-	-	維持管理	-	54	土井住宅	8
○	○	○	○	×	○	○	57	-	-	維持管理	-	54	土井住宅	9
○	○	○	○	×	○	○	57	-	-	維持管理	-	54	土井住宅	9
○	○	○	○	×	○	○	58	-	-	維持管理	-	54	土井住宅	10
○	○	○	○	×	○	○	58	-	-	維持管理	-	54	土井住宅	10
○	○	○	○	×	○	○	58	-	-	維持管理	-	54	土井住宅	10

※2 H21:外壁改修(長寿命化型) R2:配管等改修(長寿命化型、居住性向上型、給排水管更新)

※3 H23:外壁改修(長寿命化型) R3:配管等改修(長寿命化型、居住性向上型、給排水管更新)

※4 H27:内部改修(福祉対応、居住性向上型) ※5 H29:外壁改修(長寿命化型、昇降機)

第4章 事業手法の選定

団地概要										1次判定(その①立地・環境等)						1次判定(その②建築物)					
基礎情報										1)需要	2)効率性	3)立地			立地環境等からみた管理方針	躯体		避難			
団地番号	住宅名	種類	棟名称	戸数	住戸専用面積	敷地面積	構造	建設年度	耐用年限	入居率	法定建替要件の適合性	利便性	立地適正化の方針	災害危険の可能性(土砂災害等)	継続管理判断留保	新耐震基準	耐震改修の可能性	2方向避難	2方向避難改修の可能性	改善の必要性	
																					(和暦)
55	平地住宅	公営住宅	1	12	37.47㎡	14.588	高耐	2090	R2	2020	○	○	○	○	○	継続管理	○	—	○	—	○
55	平地住宅	公営住宅	1	24	47.78㎡	14.588	高耐	2090	R2	2020	○	○	○	○	○	継続管理	○	—	○	—	○
55	平地住宅	公営住宅	1	4	53.56㎡	14.588	高耐	2090	R2	2020	○	○	○	○	○	継続管理	○	—	○	—	○
55	平地住宅	公営住宅	1	6	60.61㎡	14.588	高耐	2090	R2	2020	○	○	○	○	○	継続管理	○	—	○	—	○
55	平地住宅	公営住宅	2	16	37.47㎡	14.588	高耐	2090	R2	2020	○	○	○	○	○	継続管理	○	—	○	—	○
55	平地住宅	公営住宅	2	24	47.78㎡	14.588	高耐	2090	R2	2020	○	○	○	○	○	継続管理	○	—	○	—	○
55	平地住宅	公営住宅	2	3	53.56㎡	14.588	高耐	2090	R2	2020	○	○	○	○	○	継続管理	○	—	○	—	○
55	平地住宅	公営住宅	2	5	53.56㎡	14.588	高耐	2090	R2	2020	○	○	○	○	○	継続管理	○	—	○	—	○
55	平地住宅	公営住宅	2	8	60.61㎡	14.588	高耐	2090	R2	2020	○	○	○	○	○	継続管理	○	—	○	—	○
55	平地住宅	公営住宅	2	1	53.52㎡	14.588	高耐	2090	R2	2020	○	○	○	○	○	継続管理	○	—	○	—	○
55	平地住宅	公営住宅	2	1	53.52㎡	14.588	高耐	2090	R2	2020	○	○	○	○	○	継続管理	○	—	○	—	○
56	五本松住宅	公営住宅	1	12	46.78㎡	9.665	高耐	2091	R3	2021	○	○	○	○	○	継続管理	○	—	○	—	○
56	五本松住宅	公営住宅	1	11	52.53㎡	9.665	高耐	2091	R3	2021	○	○	○	○	○	継続管理	○	—	○	—	○
56	五本松住宅	公営住宅	1	1	53.34㎡	9.665	高耐	2091	R3	2021	○	○	○	○	○	継続管理	○	—	○	—	○
56	五本松住宅	公営住宅	1	12	60.78㎡	9.665	高耐	2091	R3	2021	○	○	○	○	○	継続管理	○	—	○	—	○
56	五本松住宅	公営住宅	2	6	39.12㎡	9.665	高耐	2091	R3	2021	○	○	○	○	○	継続管理	○	—	○	—	○
56	五本松住宅	公営住宅	2	12	46.78㎡	9.665	高耐	2091	R3	2021	○	○	○	○	○	継続管理	○	—	○	—	○
56	五本松住宅	公営住宅	2	5	52.53㎡	9.665	高耐	2091	R3	2021	○	○	○	○	○	継続管理	○	—	○	—	○
56	五本松住宅	公営住宅	2	1	53.34㎡	9.665	高耐	2091	R3	2021	○	○	○	○	○	継続管理	○	—	○	—	○
56	五本松住宅	公営住宅	2	12	60.78㎡	9.665	高耐	2091	R3	2021	○	○	○	○	○	継続管理	○	—	○	—	○
56	五本松住宅	公営住宅	3	12	46.78㎡	9.665	高耐	2091	R3	2021	○	○	○	○	○	継続管理	○	—	○	—	○
56	五本松住宅	公営住宅	3	11	52.53㎡	9.665	高耐	2091	R3	2021	○	○	○	○	○	継続管理	○	—	○	—	○
56	五本松住宅	公営住宅	3	1	53.34㎡	9.665	高耐	2091	R3	2021	○	○	○	○	○	継続管理	○	—	○	—	○
56	五本松住宅	公営住宅	3	12	60.78㎡	9.665	高耐	2091	R3	2021	○	○	○	○	○	継続管理	○	—	○	—	○
56	五本松住宅	公営住宅	3	6	59.52㎡	9.665	高耐	2091	R3	2021	○	○	○	○	○	継続管理	○	—	○	—	○
56	五本松住宅	公営住宅	4	12	46.78㎡	9.665	高耐	2091	R3	2021	○	○	○	○	○	継続管理	○	—	○	—	○
56	五本松住宅	公営住宅	4	5	52.53㎡	9.665	高耐	2091	R3	2021	○	○	○	○	○	継続管理	○	—	○	—	○
56	五本松住宅	公営住宅	4	1	53.34㎡	9.665	高耐	2091	R3	2021	○	○	○	○	○	継続管理	○	—	○	—	○
56	五本松住宅	公営住宅	4	12	60.78㎡	9.665	高耐	2091	R3	2021	○	○	○	○	○	継続管理	○	—	○	—	○
56	五本松住宅	公営住宅	4	6	59.52㎡	9.665	高耐	2091	R3	2021	○	○	○	○	○	継続管理	○	—	○	—	○
91	伊賀山住宅	特公賃	A	8	73.01㎡	2.718	低耐	2071	H12	2001	○	○	○	○	○	継続管理	○	—	○	—	○
91	伊賀山住宅	特公賃	B	4	73.01㎡	2.718	低耐	2071	H12	2001	○	○	○	○	○	継続管理	○	—	○	—	○

1次判定(その②建築物)						1次判定(その③建替・改善の必要性)			1次判定	備 考	(再掲) 団地概要		
居住性						事業性			事業手法 (仮設定)		基礎情報		
a.住戸面 積	b.高齢化 対応	c.設備水準 (浴室設備)	d.設備水準	e.給排水管の健全 性	居住性の 判定	耐用年 限までの 残存年 数	改善内容	判定に係る改善			団地番 号	住宅名	棟名 称
○:40㎡ 以上又は 単身向け ×:40㎡未 満	○:手すり 、段差解 消 ×:未対 応	○:浴室・ 風呂釜 あり ×:浴槽・ 風呂釜 なし	○:3点給 湯あり ×:なし	配管更新 ○:済 ×:未了	○:改善 不要 △:改善 必要	標準耐用 年数 残り	a.外壁改 修、屋上防 水 b.内部改修 c.配管更新 d.その他修 繕 一:なし	判定に係る改善 一:なし					
○:40㎡ 以上又は 単身向け ×:40㎡未 満	○:手すり 、段差解 消 ×:未対 応	○:浴室・ 風呂釜 あり ×:浴槽・ 風呂釜 なし	○:3点給 湯あり ×:なし	配管更新 ○:済 ×:未了	○:改善 不要 △:改善 必要	標準耐用 年数 残り	a.外壁改 修、屋上防 水 b.内部改修 c.配管更新 d.その他修 繕 一:なし	判定に係る改善 一:なし	維持管理 改善又は建替 優先的な改善又は建替 優先的な建替 維持管理又は用途廃止 改善、建替又は用途廃止 優先的な改善、建替又は用途廃止 優先的な(建替又は用途廃止)				
○	○	○	○	×	○	68	-	-	維持管理	-	55	平地住宅	1
○	○	○	○	×	○	68	-	-	維持管理	-	55	平地住宅	1
○	○	○	○	×	○	68	-	-	維持管理	-	55	平地住宅	1
○	○	○	○	×	○	68	-	-	維持管理	-	55	平地住宅	1
○	○	○	○	×	○	68	-	-	維持管理	-	55	平地住宅	2
○	○	○	○	×	○	68	-	-	維持管理	-	55	平地住宅	2
○	○	○	○	×	○	68	-	-	維持管理	-	55	平地住宅	2
○	○	○	○	×	○	68	-	-	維持管理	-	55	平地住宅	2
○	○	○	○	×	○	68	-	-	維持管理	-	55	平地住宅	2
○	○	○	○	×	○	68	-	-	維持管理	-	55	平地住宅	2
○	○	○	○	×	○	68	-	-	維持管理	-	55	平地住宅	2
○	○	○	○	×	○	68	-	-	維持管理	-	55	平地住宅	2
○	○	○	○	×	○	68	-	-	維持管理	-	56	五本松住宅	1
○	○	○	○	×	○	68	-	-	維持管理	-	56	五本松住宅	1
○	○	○	○	×	○	68	-	-	維持管理	-	56	五本松住宅	1
○	○	○	○	×	○	68	-	-	維持管理	-	56	五本松住宅	1
○	○	○	○	×	○	68	-	-	維持管理	-	56	五本松住宅	2
○	○	○	○	×	○	68	-	-	維持管理	-	56	五本松住宅	2
○	○	○	○	×	○	68	-	-	維持管理	-	56	五本松住宅	2
○	○	○	○	×	○	68	-	-	維持管理	-	56	五本松住宅	2
○	○	○	○	×	○	68	-	-	維持管理	-	56	五本松住宅	2
○	○	○	○	×	○	68	-	-	維持管理	-	56	五本松住宅	2
○	○	○	○	×	○	68	-	-	維持管理	-	56	五本松住宅	2
○	○	○	○	×	○	68	-	-	維持管理	-	56	五本松住宅	3
○	○	○	○	×	○	68	-	-	維持管理	-	56	五本松住宅	3
○	○	○	○	×	○	68	-	-	維持管理	-	56	五本松住宅	3
○	○	○	○	×	○	68	-	-	維持管理	-	56	五本松住宅	3
○	○	○	○	×	○	68	-	-	維持管理	-	56	五本松住宅	3
○	○	○	○	×	○	68	-	-	維持管理	-	56	五本松住宅	4
○	○	○	○	×	○	68	-	-	維持管理	-	56	五本松住宅	4
○	○	○	○	×	○	68	-	-	維持管理	-	56	五本松住宅	4
○	○	○	○	×	○	68	-	-	維持管理	-	56	五本松住宅	4
○	○	○	○	×	○	49	-	-	維持管理	-	91	伊賀山住宅	A
○	○	○	○	×	○	49	-	-	維持管理	-	91	伊賀山住宅	B

5 2次判定（1次判定において事業手法の判断を留保した団地・住棟の事業手法の仮設定）

1次判定において事業手法の判断を留保した団地・住棟の事業手法の仮設定を行う。

③－1 立地を踏まえた事業手法の仮設定

- ・土砂災害警戒区域の指定を受けている区域内のストックは、原則として現地での建替はしない。（桑谷荘、舞木荘、本宿住宅）
- ・用途廃止に向けて既に入居者の募集を停止している団地は、「優先的な用途廃止」とする。（中之郷荘、桑谷荘）
- ・建替事業進行中の団地は、「建替」とする。（平地荘、大樹寺荘）
- ・1次判定の結果が「改善又は建替」となったストックのうち、残存耐用年数が10年超の団地は「改善」とする。（若松荘、仁木荘、荒井山荘、矢作荘、和志山荘、山中荘、五位原荘、東山荘）

③－2 将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定

- ・将来のストック量推計を踏まえ、「継続管理する団地」又は「当面管理する団地（建替を前提としない）」の判定を行い、事業手法の仮設定を行う。
- ・原則として築70年（耐火造の耐用年限）程度、継続管理するものとする。

表 2次判定結果

	維持管理	改善	建替	用途廃止
継続管理する団地	萱林荘、天神荘、北羽根荘、岩津住宅、伊賀山住宅（公営）、土井住宅、平地住宅、五本松住宅、福岡荘、伊賀山住宅（特公賃）	若松荘、仁木荘、荒井山荘、矢作荘、和志山荘、五位原荘、東山荘、山中荘	平地荘、大樹寺荘	－
当面管理する団地（建替を前提としない）	本宿住宅	舞木荘	－	中之郷荘、桑谷荘

6 3次判定（計画期間内における事業手法の決定）

ここでは、計画期間内における事業手法を決定する。

- ④－1 集約・再編等の可能性を含めた団地・住棟の事業手法の再判定
- ・効率的な事業実施のため、建替団地等の集約・再編等の可能性を含めた検討を行う。
- ④－2 事業費の試算及び事業実施時期の調整検討
- ・中長期的な期間（30年程度）のうちに想定される新規整備、改善、建替等に係る年度別事業費を試算する。
 - ・この結果、事業費が時期的に偏在するなど、試算結果に問題がある場合は、事業実施時期を調整して改めて試算し、問題がないかどうか確認する。
- ⇒計画期間内に大樹寺荘、若松荘の建替事業を実施することを前提として実施した中長期的な年度別事業費の試算の結果、25～30年後に建替事業量（事業費及び同時期の建替団地数）のピークを迎えることが判明した。中長期的な観点から事業量の平準化を図る必要があるため、次期計画期間内において仁木荘の建替事業に着手するとともに、萱林荘や福岡荘、荒井山荘など、およそ30年後に一斉に建替時期を迎える団地については、先行建替などの検討を行う。
- ④－3 長期的な管理の見通しの作成
- ・全団地・住棟の供用期間、事業実施時期等を示した概ね30年程度の長期的な管理の見通しを作成する。
- ④－4 計画期間における事業手法の決定
- ・長期的な管理の見通しに基づき、計画期間内における最終的な事業手法を決定する。改善を実施する住棟は、住棟の物理的特性等を踏まえ、全面的改善か個別改善かを決定する。
- ⇒風呂釜、3点給湯設備が設置されていない次のストックは、計画期間内に個別改善を実施し、居住性の向上を図ることとする。（荒井山荘、矢作荘、和志山荘、五位原荘、東山荘、山中荘）
- ⇒仁木荘については、次期計画期間において建替事業に着手するため、内部改装工事は実施しないこととする。

表 3次判定結果

	維持管理	改善	建替	用途廃止
継続管理する団地	萱林荘、天神荘、北羽根荘、岩津住宅、伊賀山住宅（公営）、土井住宅、平地住宅、五本松住宅、福岡荘、伊賀山住宅（特公賃）	仁木荘、荒井山荘、矢作荘、和志山荘、五位原荘、東山荘、山中荘	平地荘、大樹寺荘、 <u>若松荘</u>	—
当面管理する団地（建替を前提としない）	本宿住宅、 <u>舞木荘</u>	—	—	中之郷荘、桑谷荘

※下線ありは判定結果が2次判定から変更になったもの。

第4章 事業手法の選定

< 2次・3次判定 >

団地概要				2次判定			3次判定			
基礎情報				残存耐用年数による改善可否の判定		事業手法	特記事項		中長期的な管理の見通し(事業手法)	3次判定結果(計画期間内の事業手法)
団地番号	住宅名	種類	棟名称				参考：H22年度長寿命化計画における活用方針			
				○：残存耐用年数10年超 △：残存耐用年数10年以下 ×：耐用年数超過	○：改善不要 △：改善可能 ×：改善不可	建替用途廃止改善維持管理	建替用途廃止個別改善維持保全	団地の立地条件、土地条件、その他事業推進要件(公共事業の有無等)を勘案した判断/まちづくりの観点から見た地域整備の必要性・貢献/近接した団地等との連携整備の可能性(仮住居等)/事業の地域バランス、他事業主体等の連携など	建替次期建替用途廃止個別改善維持管理	建替用途廃止個別改善維持管理
				25	中之郷荘	公営住宅	1	×	×	優先的な用途廃止
25	中之郷荘	公営住宅	2	×	×	優先的な用途廃止	用途廃止	居住誘導区域外のため	用途廃止	用途廃止
25	中之郷荘	公営住宅	4	×	×	優先的な用途廃止	用途廃止	居住誘導区域外のため	用途廃止	用途廃止
25	中之郷荘	公営住宅	5	×	×	優先的な用途廃止	用途廃止	居住誘導区域外のため	用途廃止	用途廃止
25	中之郷荘	公営住宅	6	×	×	優先的な用途廃止	用途廃止	居住誘導区域外のため	用途廃止	用途廃止
25	中之郷荘	公営住宅	7	×	×	優先的な用途廃止	用途廃止	居住誘導区域外のため	用途廃止	用途廃止
25	中之郷荘	公営住宅	8	×	×	優先的な用途廃止	用途廃止	居住誘導区域外のため	用途廃止	用途廃止
25	中之郷荘	公営住宅	9	×	×	優先的な用途廃止	用途廃止	居住誘導区域外のため	用途廃止	用途廃止
25	中之郷荘	公営住宅	10	×	×	優先的な用途廃止	用途廃止	居住誘導区域外のため	用途廃止	用途廃止
25	中之郷荘	公営住宅	11	×	×	優先的な用途廃止	用途廃止	居住誘導区域外のため	用途廃止	用途廃止
25	中之郷荘	公営住宅	12	×	×	優先的な用途廃止	用途廃止	居住誘導区域外のため	用途廃止	用途廃止
25	中之郷荘	公営住宅	17	×	×	優先的な用途廃止	用途廃止	居住誘導区域外のため	用途廃止	用途廃止
25	中之郷荘	公営住宅	18	×	×	優先的な用途廃止	用途廃止	居住誘導区域外のため	用途廃止	用途廃止
25	中之郷荘	公営住宅	19	×	×	優先的な用途廃止	用途廃止	居住誘導区域外のため	用途廃止	用途廃止
25	中之郷荘	公営住宅	20	×	×	優先的な用途廃止	用途廃止	居住誘導区域外のため	用途廃止	用途廃止
25	中之郷荘	公営住宅	21	×	×	優先的な用途廃止	用途廃止	居住誘導区域外のため	用途廃止	用途廃止
25	中之郷荘	公営住宅	22	×	×	優先的な用途廃止	用途廃止	居住誘導区域外のため	用途廃止	用途廃止
25	中之郷荘	公営住宅	23	×	×	優先的な用途廃止	用途廃止	居住誘導区域外のため	用途廃止	用途廃止
25	中之郷荘	公営住宅	24	×	×	優先的な用途廃止	用途廃止	居住誘導区域外のため	用途廃止	用途廃止
25	中之郷荘	公営住宅	25	×	×	優先的な用途廃止	用途廃止	居住誘導区域外のため	用途廃止	用途廃止
25	中之郷荘	公営住宅	26	×	×	優先的な用途廃止	用途廃止	居住誘導区域外のため	用途廃止	用途廃止
25	中之郷荘	公営住宅	27	×	×	優先的な用途廃止	用途廃止	居住誘導区域外のため	用途廃止	用途廃止
25	中之郷荘	公営住宅	28	×	×	優先的な用途廃止	用途廃止	居住誘導区域外のため	用途廃止	用途廃止
25	中之郷荘	公営住宅	29	×	×	優先的な用途廃止	用途廃止	居住誘導区域外のため	用途廃止	用途廃止
25	中之郷荘	公営住宅	30	×	×	優先的な用途廃止	用途廃止	居住誘導区域外のため	用途廃止	用途廃止
25	中之郷荘	公営住宅	31	×	×	優先的な用途廃止	用途廃止	居住誘導区域外のため	用途廃止	用途廃止
25	中之郷荘	公営住宅	32	×	×	優先的な用途廃止	用途廃止	居住誘導区域外のため	用途廃止	用途廃止
26	桑谷荘	公営住宅	1	×	×	優先的な用途廃止	用途廃止	居住誘導区域外のため	用途廃止	用途廃止
26	桑谷荘	公営住宅	2	×	×	優先的な用途廃止	用途廃止	居住誘導区域外のため	用途廃止	用途廃止
26	桑谷荘	公営住宅	3	×	×	優先的な用途廃止	用途廃止	居住誘導区域外のため	用途廃止	用途廃止
26	桑谷荘	公営住宅	4	×	×	優先的な用途廃止	用途廃止	居住誘導区域外のため	用途廃止	用途廃止
26	桑谷荘	公営住宅	5	×	×	優先的な用途廃止	用途廃止	居住誘導区域外のため	用途廃止	用途廃止
26	桑谷荘	公営住宅	6	×	×	優先的な用途廃止	用途廃止	居住誘導区域外のため	用途廃止	用途廃止
26	桑谷荘	公営住宅	7	×	×	優先的な用途廃止	用途廃止	居住誘導区域外のため	用途廃止	用途廃止
26	桑谷荘	公営住宅	8	×	×	優先的な用途廃止	用途廃止	居住誘導区域外のため	用途廃止	用途廃止
26	桑谷荘	公営住宅	9	×	×	優先的な用途廃止	用途廃止	居住誘導区域外のため	用途廃止	用途廃止
26	桑谷荘	公営住宅	10	×	×	優先的な用途廃止	用途廃止	居住誘導区域外のため	用途廃止	用途廃止
26	桑谷荘	公営住宅	11	×	×	優先的な用途廃止	用途廃止	居住誘導区域外のため	用途廃止	用途廃止
26	桑谷荘	公営住宅	12	×	×	優先的な用途廃止	用途廃止	居住誘導区域外のため	用途廃止	用途廃止
26	桑谷荘	公営住宅	13	×	×	優先的な用途廃止	用途廃止	居住誘導区域外のため	用途廃止	用途廃止
26	桑谷荘	公営住宅	14	×	×	優先的な用途廃止	用途廃止	居住誘導区域外のため	用途廃止	用途廃止
26	桑谷荘	公営住宅	15	×	×	優先的な用途廃止	用途廃止	居住誘導区域外のため	用途廃止	用途廃止
26	桑谷荘	公営住宅	16	×	×	優先的な用途廃止	用途廃止	居住誘導区域外のため	用途廃止	用途廃止
26	桑谷荘	公営住宅	17	×	×	優先的な用途廃止	用途廃止	居住誘導区域外のため	用途廃止	用途廃止
26	桑谷荘	公営住宅	18	×	×	優先的な用途廃止	用途廃止	居住誘導区域外のため	用途廃止	用途廃止
26	桑谷荘	公営住宅	19	×	×	優先的な用途廃止	用途廃止	居住誘導区域外のため	用途廃止	用途廃止
26	桑谷荘	公営住宅	20	×	×	優先的な用途廃止	用途廃止	居住誘導区域外のため	用途廃止	用途廃止
26	桑谷荘	公営住宅	21	×	×	優先的な用途廃止	用途廃止	居住誘導区域外のため	用途廃止	用途廃止
26	桑谷荘	公営住宅	22	×	×	優先的な用途廃止	用途廃止	居住誘導区域外のため	用途廃止	用途廃止
26	桑谷荘	公営住宅	23	×	×	優先的な用途廃止	用途廃止	居住誘導区域外のため	用途廃止	用途廃止
26	桑谷荘	公営住宅	24	×	×	優先的な用途廃止	用途廃止	居住誘導区域外のため	用途廃止	用途廃止
26	桑谷荘	公営住宅	25	×	×	優先的な用途廃止	用途廃止	居住誘導区域外のため	用途廃止	用途廃止
26	桑谷荘	公営住宅	26	×	×	優先的な用途廃止	用途廃止	居住誘導区域外のため	用途廃止	用途廃止
26	桑谷荘	公営住宅	27	×	×	優先的な用途廃止	用途廃止	居住誘導区域外のため	用途廃止	用途廃止
26	桑谷荘	公営住宅	28	×	×	優先的な用途廃止	用途廃止	居住誘導区域外のため	用途廃止	用途廃止
26	桑谷荘	公営住宅	29	×	×	優先的な用途廃止	用途廃止	居住誘導区域外のため	用途廃止	用途廃止
26	桑谷荘	公営住宅	30	×	×	優先的な用途廃止	用途廃止	居住誘導区域外のため	用途廃止	用途廃止
26	桑谷荘	公営住宅	31	×	×	優先的な用途廃止	用途廃止	居住誘導区域外のため	用途廃止	用途廃止
26	桑谷荘	公営住宅	32	×	×	優先的な用途廃止	用途廃止	居住誘導区域外のため	用途廃止	用途廃止
26	桑谷荘	公営住宅	33	×	×	優先的な用途廃止	用途廃止	居住誘導区域外のため	用途廃止	用途廃止
27	平地荘	公営住宅	6	○	△	建替	建替	建替事業進行中	建替	建替
27	平地荘	公営住宅	7	○	△	建替	建替	建替事業進行中	建替	建替
27	平地荘	公営住宅	8	○	△	建替	建替	建替事業進行中	建替	建替
28	大樹寺荘	公営住宅	1	○	△	個別改善(風呂釜3点給湯)	建替	建替事業進行中	建替	建替
28	大樹寺荘	公営住宅	2	○	△	個別改善(風呂釜3点給湯)	建替	建替事業進行中	建替	建替
28	大樹寺荘	公営住宅	3	○	△	個別改善(風呂釜3点給湯)	建替	建替事業進行中	建替	建替
28	大樹寺荘	公営住宅	4	○	△	個別改善(風呂釜3点給湯)	建替	建替事業進行中	建替	建替
28	大樹寺荘	公営住宅	5	○	△	個別改善(風呂釜3点給湯)	建替	建替事業進行中	建替	建替
28	大樹寺荘	公営住宅	6	○	△	個別改善(風呂釜3点給湯)	建替	建替事業進行中	建替	建替
29	若松荘	公営住宅	1	○	△	個別改善(風呂釜3点給湯)	維持保全(次期建替)	概ね25年後に迎える建替事業量のピークを均し、事業量の平準化を図る必要があるため、計画期間内に建替を実施。	建替	建替
29	若松荘	公営住宅	2	○	△	個別改善(風呂釜3点給湯)	維持保全(次期建替)		建替	建替
29	若松荘	公営住宅	3	○	△	個別改善(風呂釜3点給湯)	維持保全(次期建替)		建替	建替
29	若松荘	公営住宅	4	○	△	個別改善(風呂釜3点給湯)	維持保全(次期建替)		建替	建替
29	若松荘	公営住宅	5	○	△	個別改善(風呂釜3点給湯)	維持保全(次期建替)		建替	建替
29	若松荘	公営住宅	6	○	△	個別改善(風呂釜3点給湯)	維持保全(次期建替)		建替	建替

団地概要				2次判定			3次判定			
基礎情報				残存耐用年数による改善可否の判定	事業手法	特記事項		中長期的な管理の見通し(事業手法)	3次判定結果(計画期間内の事業手法)	
団地番号	住宅名	種類	棟名称			参考: H22年度長寿命化計画における活用方針	その他、政策的判断			
				○:残存耐用年数10年超 △:残存耐用年数10年以下 ×:耐用年数超過	○:改善不要 △:改善可能 ×:改善不可	建替 用途廃止 改善 維持管理	建替 用途廃止 個別改善 維持保全	団地の立地条件、土地条件、その他事業推進要件(公共事業の有無等)を勘案した初期/まちづくりの観点から見た地域整備の必要性・貢献/近接した団地等との連携整備の可能性(仮住居等)/事業の地域/バランス、他事業主体等の連携など	建替 次期建替 用途廃止 個別改善 維持管理	建替 用途廃止 個別改善 維持管理
30	仁木荘	公営住宅	2	○	△	個別改善(風呂釜3点給湯)	維持保全(次期以降建替)	25～30年後に迎える建替事業量(事業費及び同時期の建替団地数)のピークを均し、事業量の平準化を図るため、次期計画期間内に建替に着手。	次期建替	個別改善
30	仁木荘	公営住宅	3	○	△	個別改善(風呂釜3点給湯)	維持保全(次期以降建替)		次期建替	個別改善
30	仁木荘	公営住宅	4	○	△	個別改善(風呂釜3点給湯)	維持保全(次期以降建替)		次期建替	個別改善
30	仁木荘	公営住宅	5	○	△	個別改善(風呂釜3点給湯)	維持保全(次期以降建替)		次期建替	個別改善
30	仁木荘	公営住宅	6	○	△	個別改善(風呂釜3点給湯)	維持保全(次期以降建替)		次期建替	個別改善
30	仁木荘	公営住宅	1	○	△	個別改善(風呂釜3点給湯)	維持保全(次期以降建替)		次期建替	個別改善
30	仁木荘	公営住宅	8	○	△	個別改善(風呂釜3点給湯)	維持保全(次期以降建替)		次期建替	個別改善
30	仁木荘	公営住宅	7	○	△	個別改善(風呂釜3点給湯)	維持保全(次期以降建替)		次期建替	個別改善
30	仁木荘	公営住宅	9	○	△	個別改善(風呂釜3点給湯)	維持保全(次期以降建替)		次期建替	個別改善
35	善林荘	公営住宅	1	○	○	維持管理	維持保全		25～30年後に迎える建替事業量(事業費及び同時期の建替団地数)のピークを均し、事業量の平準化を図るため、次期計画期間内に建替を検討。	維持管理
35	善林荘	公営住宅	2	○	○	維持管理	個別改善	維持管理		維持管理
36	福岡荘	公営住宅	1	○	○	維持管理	個別改善	維持管理		維持管理
36	福岡荘	公営住宅	2	○	○	維持管理	個別改善	維持管理		維持管理
37	荒井山荘	公営住宅	1	○	△	個別改善(風呂釜3点給湯)	維持保全	維持管理		個別改善
37	荒井山荘	公営住宅	3	○	△	個別改善(風呂釜3点給湯)	維持保全	個別改善		個別改善
37	荒井山荘	公営住宅	4	○	△	個別改善(風呂釜3点給湯)	維持保全	個別改善		個別改善
37	荒井山荘	公営住宅	2	○	○	維持管理	維持保全	維持管理		維持管理
38	矢作荘	公営住宅	1	○	△	個別改善(風呂釜3点給湯)	維持保全	個別改善		個別改善
38	矢作荘	公営住宅	2	○	△	個別改善(風呂釜3点給湯)	維持保全	個別改善		個別改善
38	矢作荘	公営住宅	3	○	△	個別改善(風呂釜3点給湯)	維持保全	個別改善	個別改善	
39	舞木荘	公営住宅	1	○	△	維持管理	維持保全	維持管理	維持管理	
39	舞木荘	公営住宅	2	○	△	維持管理	維持保全	維持管理	維持管理	
40	和志山荘	公営住宅	1	○	△	個別改善(風呂釜3点給湯)	維持保全	個別改善	個別改善	
40	和志山荘	公営住宅	2	○	△	個別改善(風呂釜3点給湯)	維持保全	個別改善	個別改善	
40	和志山荘	公営住宅	3	○	△	個別改善(風呂釜3点給湯)	維持保全	個別改善	個別改善	
40	和志山荘	公営住宅	4	○	△	個別改善(風呂釜3点給湯)	維持保全	個別改善	個別改善	
41	山中荘	公営住宅	1	○	△	個別改善(風呂釜3点給湯)	維持保全	個別改善	個別改善	
41	山中荘	公営住宅	3	○	△	個別改善(風呂釜3点給湯)	維持保全	個別改善	個別改善	
41	山中荘	公営住宅	2	○	△	個別改善(風呂釜3点給湯)	維持保全	個別改善	個別改善	
41	山中荘	公営住宅	4	○	△	個別改善(風呂釜3点給湯)	維持保全	個別改善	個別改善	
42	五位原荘	公営住宅	1	○	△	個別改善(風呂釜3点給湯)	維持保全	個別改善	個別改善	
42	五位原荘	公営住宅	2	○	△	個別改善(風呂釜3点給湯)	維持保全	個別改善	個別改善	
42	五位原荘	公営住宅	3	○	△	個別改善(風呂釜3点給湯)	維持保全	個別改善	個別改善	
43	東山荘	公営住宅	1	○	△	個別改善(風呂釜3点給湯)	維持保全	個別改善	個別改善	
43	東山荘	公営住宅	2	○	△	個別改善(風呂釜3点給湯)	維持保全	個別改善	個別改善	
43	東山荘	公営住宅	3	○	△	個別改善(風呂釜3点給湯)	維持保全	個別改善	個別改善	
43	東山荘	公営住宅	4	○	△	個別改善(風呂釜3点給湯)	維持保全	個別改善	個別改善	
22	天神荘	公営住宅	1	○	○	維持管理	維持保全	維持管理	維持管理	
22	天神荘	公営住宅	1	○	○	維持管理	維持保全	維持管理	維持管理	
22	天神荘	公営住宅	1	○	○	維持管理	維持保全	維持管理	維持管理	
22	天神荘	公営住宅	1	○	○	維持管理	維持保全	維持管理	維持管理	
22	天神荘	公営住宅	2	○	○	維持管理	維持保全	維持管理	維持管理	
22	天神荘	公営住宅	2	○	○	維持管理	維持保全	維持管理	維持管理	
22	天神荘	公営住宅	2	○	○	維持管理	維持保全	維持管理	維持管理	
22	天神荘	公営住宅	3	○	○	維持管理	維持保全	維持管理	維持管理	
22	天神荘	公営住宅	3	○	○	維持管理	維持保全	維持管理	維持管理	
22	天神荘	公営住宅	4	○	○	維持管理	維持保全	維持管理	維持管理	
22	天神荘	公営住宅	4	○	○	維持管理	維持保全	維持管理	維持管理	
44	北羽根荘	公営住宅	1	○	○	維持管理	個別改善	市有建築物の管理保全基本方針に基づき作成した優先度によって、先行して外壁改修を実施する。	維持管理	個別改善
51	岩津住宅	公営住宅	1	○	○	維持管理	個別改善		維持管理	個別改善
51	岩津住宅	公営住宅	2	○	○	維持管理	個別改善		維持管理	個別改善
51	岩津住宅	公営住宅	3	○	○	維持管理	個別改善		維持管理	個別改善
51	岩津住宅	公営住宅	3	○	○	維持管理	個別改善		維持管理	個別改善
51	岩津住宅	公営住宅	4	○	○	維持管理	個別改善		維持管理	個別改善
51	岩津住宅	公営住宅	4	○	○	維持管理	個別改善		維持管理	個別改善
52	伊賀山住宅	公営住宅	1	○	○	維持管理	個別改善		維持管理	維持管理
52	伊賀山住宅	公営住宅	1	○	○	維持管理	個別改善		維持管理	維持管理
53	本宿住宅	公営住宅	1	○	○	維持管理	維持保全		維持管理	維持管理
53	本宿住宅	公営住宅	1	○	○	維持管理	維持保全		維持管理	維持管理
53	本宿住宅	公営住宅	1	○	○	維持管理	維持保全		維持管理	維持管理
53	本宿住宅	公営住宅	2	○	○	維持管理	維持保全		維持管理	維持管理
53	本宿住宅	公営住宅	2	○	○	維持管理	維持保全		維持管理	維持管理
54	土井住宅	公営住宅	1	○	○	維持管理	維持保全		維持管理	維持管理
54	土井住宅	公営住宅	2	○	○	維持管理	維持保全		維持管理	維持管理
54	土井住宅	公営住宅	2	○	○	維持管理	維持保全		維持管理	維持管理
54	土井住宅	公営住宅	3	○	○	維持管理	維持保全		維持管理	維持管理
54	土井住宅	公営住宅	3	○	○	維持管理	維持保全		維持管理	維持管理
54	土井住宅	公営住宅	4	○	○	維持管理	維持保全		維持管理	維持管理
54	土井住宅	公営住宅	4	○	○	維持管理	維持保全	維持管理	維持管理	
54	土井住宅	公営住宅	5	○	○	維持管理	維持保全	維持管理	維持管理	
54	土井住宅	公営住宅	5	○	○	維持管理	維持保全	維持管理	維持管理	
54	土井住宅	公営住宅	6	○	○	維持管理	維持保全	維持管理	維持管理	
54	土井住宅	公営住宅	7	○	○	維持管理	維持保全	維持管理	維持管理	
54	土井住宅	公営住宅	7	○	○	維持管理	維持保全	維持管理	維持管理	
54	土井住宅	公営住宅	8	○	○	維持管理	維持保全	維持管理	維持管理	
54	土井住宅	公営住宅	8	○	○	維持管理	維持保全	維持管理	維持管理	
54	土井住宅	公営住宅	9	○	○	維持管理	維持保全	維持管理	維持管理	
54	土井住宅	公営住宅	9	○	○	維持管理	維持保全	維持管理	維持管理	
54	土井住宅	公営住宅	10	○	○	維持管理	維持保全	維持管理	維持管理	
54	土井住宅	公営住宅	10	○	○	維持管理	維持保全	維持管理	維持管理	

第4章 事業手法の選定

団地概要				2次判定			3次判定			
基礎情報				残存耐用年数による改善可否の判定		事業手法	特記事項		中長期的な管理の見通し(事業手法)	3次判定結果(計画期間内の事業手法)
団地番号	住宅名	種類	棟名称				その他、政策的判断			
				○:残存耐用年数10年超 △:残存耐用年数10年以下 ×:耐用年数超過	○:改善不要 △:改善可能 ×:改善不可	建替 用途廃止 改善 維持管理	建替 用途廃止 個別改善 維持保全	団地の立地条件、土地条件、その他事業推進要件(公共事業の有無等)を勘案した判断/まちづくりの観点から見た地域整備の必要性・貢献/近接した団地等との連携整備の可能性(仮住居等)/事業の地域バランス、他事業主体等の連携など	建替 次期建替 用途廃止 個別改善 維持管理	建替 用途廃止 個別改善 維持管理
				54	土井住宅	公営住宅	10	○	○	維持管理
55	平地住宅	公営住宅	1	○	○	維持管理	—	—	維持管理	維持管理
55	平地住宅	公営住宅	1	○	○	維持管理	—	—	維持管理	維持管理
55	平地住宅	公営住宅	1	○	○	維持管理	—	—	維持管理	維持管理
55	平地住宅	公営住宅	1	○	○	維持管理	—	—	維持管理	維持管理
55	平地住宅	公営住宅	1	○	○	維持管理	—	—	維持管理	維持管理
55	平地住宅	公営住宅	2	○	○	維持管理	—	—	維持管理	維持管理
55	平地住宅	公営住宅	2	○	○	維持管理	—	—	維持管理	維持管理
55	平地住宅	公営住宅	2	○	○	維持管理	—	—	維持管理	維持管理
55	平地住宅	公営住宅	2	○	○	維持管理	—	—	維持管理	維持管理
55	平地住宅	公営住宅	2	○	○	維持管理	—	—	維持管理	維持管理
55	平地住宅	公営住宅	2	○	○	維持管理	—	—	維持管理	維持管理
55	平地住宅	公営住宅	2	○	○	維持管理	—	—	維持管理	維持管理
55	平地住宅	公営住宅	2	○	○	維持管理	—	—	維持管理	維持管理
55	平地住宅	公営住宅	2	○	○	維持管理	—	—	維持管理	維持管理
56	五本松住宅	公営住宅	1	○	○	維持管理	—	—	維持管理	維持管理
56	五本松住宅	公営住宅	1	○	○	維持管理	—	—	維持管理	維持管理
56	五本松住宅	公営住宅	1	○	○	維持管理	—	—	維持管理	維持管理
56	五本松住宅	公営住宅	1	○	○	維持管理	—	—	維持管理	維持管理
56	五本松住宅	公営住宅	2	○	○	維持管理	—	—	維持管理	維持管理
56	五本松住宅	公営住宅	2	○	○	維持管理	—	—	維持管理	維持管理
56	五本松住宅	公営住宅	2	○	○	維持管理	—	—	維持管理	維持管理
56	五本松住宅	公営住宅	2	○	○	維持管理	—	—	維持管理	維持管理
56	五本松住宅	公営住宅	2	○	○	維持管理	—	—	維持管理	維持管理
56	五本松住宅	公営住宅	2	○	○	維持管理	—	—	維持管理	維持管理
56	五本松住宅	公営住宅	3	○	○	維持管理	—	—	維持管理	維持管理
56	五本松住宅	公営住宅	3	○	○	維持管理	—	—	維持管理	維持管理
56	五本松住宅	公営住宅	3	○	○	維持管理	—	—	維持管理	維持管理
56	五本松住宅	公営住宅	3	○	○	維持管理	—	—	維持管理	維持管理
56	五本松住宅	公営住宅	3	○	○	維持管理	—	—	維持管理	維持管理
56	五本松住宅	公営住宅	3	○	○	維持管理	—	—	維持管理	維持管理
56	五本松住宅	公営住宅	4	○	○	維持管理	—	—	維持管理	維持管理
56	五本松住宅	公営住宅	4	○	○	維持管理	—	—	維持管理	維持管理
56	五本松住宅	公営住宅	4	○	○	維持管理	—	—	維持管理	維持管理
56	五本松住宅	公営住宅	4	○	○	維持管理	—	—	維持管理	維持管理
56	五本松住宅	公営住宅	4	○	○	維持管理	—	—	維持管理	維持管理
56	五本松住宅	公営住宅	4	○	○	維持管理	—	—	維持管理	維持管理
91	伊賀山住宅	特公賃	A	○	○	維持管理	維持保全	—	維持管理	維持管理
91	伊賀山住宅	特公賃	B	○	○	維持管理	維持保全	—	維持管理	維持管理

7 団地別・住棟別の事業手法の選定

表 公営住宅ストックの活用手法別戸数

① 市営住宅（単位：戸）

対象		合計
市営住宅管理戸数		2,397 戸
・維持管理予定戸数		1,900 戸
	うち修繕対応戸数	924 戸
	うち改善予定戸数	976 戸
	・建替予定戸数	497 戸
市営住宅新規整備戸数		554 戸

(2022年3月時点)

② 特定公共賃貸住宅（単位：戸）

対象		合計
特定公共賃貸住宅管理戸数		12 戸
・維持管理予定戸数		12 戸
	うち修繕対応戸数	12 戸
	うち改善予定戸数	0 戸
	・建替予定戸数	0 戸
・用途廃止予定戸数		0 戸

(2022年3月時点)

③ 除却待ち住宅（単位：戸）

対象		合計
市営住宅管理戸数		470 戸
・用途廃止予定戸数		470 戸

注1) 改善予定戸数については、全面的改善・個別改善の合計とする。

注2) 計画期間後に建替予定である公営住宅は、本計画期間内には維持管理予定とする。

注3) 公営住宅以外の特定公共賃貸住宅等については、それぞれ上表の書式を基に作成する。

注4) 新規整備戸数の内訳（平地住宅：146 戸（仮称）大樹寺住宅：200 戸 若松荘：208 戸 計：554 戸）としており、団地ごとの計画により適切な戸数を設定する。

「表 市営住宅ストックの活用手法別戸数 ①市営住宅」戸数内訳一覧

i 建替予定戸数の内訳

団地	戸数
平地荘	90 戸
大樹寺荘	199 戸
若松荘	208 戸
3 団地 合計	497 戸

i 建替予定戸数の内訳（PFI 導入可能性調査実施済みで計画期間内に建替え予定のないもの）

団地	戸数	団地	戸数
0 団地 合計			0 戸

ii 修繕対応戸数の内訳

団地	戸数	団地	戸数
萱林荘	50 戸	本宿住宅	48 戸
福岡荘	60 戸	土井住宅	240 戸
荒井山荘（2号棟）	40 戸	平地住宅	104 戸
舞木荘	60 戸	五本松住宅	150 戸
天神荘	136 戸	伊賀山住宅（特公賃）	12 戸
伊賀山住宅	36 戸		
11 団地 合計			936 戸

iii - 1 改善予定戸数の内訳（計画期間内に改善予定）

団地	戸数	団地	戸数
仁木荘	299 戸	五位原荘	76 戸
荒井山荘	90 戸	東山荘	60 戸
矢作荘	54 戸	北羽根荘	19 戸
和志山荘	76 戸	岩津住宅	188 戸
山中荘	114 戸		
9 団地 合計			976 戸

iii - 2 改善予定戸数（計画期間内に改善事業実施済みで計画期間内に改善予定のないもの）

団地	戸数	団地	戸数
0 団地 合計			0 戸

iv 用途廃止予定戸数の内訳

団地	戸数	団地	戸数
中之郷荘	141 戸	(旧)陣場荘	40 戸
桑谷荘	179 戸	(旧)大池荘	40 戸
(旧)ひばり荘	30 戸	(旧)大平荘	40 戸
6 団地 合計			470 戸

③表 平成21～R3年度の事業実施状況

団地	年度	事業内容	戸数
土井住宅	H21～H22	建替	50
土井住宅	H21～H22	駐車場整備	—
若松荘	H21	内部改修	119
萱林荘	H21	外部改修	50
萱林荘集会所	H21	外部改修	—
荒井山荘	H21	デジタル放送対応改善	130
若松荘	H22	内部改修	90
福岡荘	H22	外部改修	60
福岡荘集会所	H22	外部改修	—
ひばり荘	H22	駐車場整備	—
荒井山荘	H23	外部改修	130
荒井山荘 集会所	H23	外部改修	—
山中荘	H25 (H24 補正)	屋上防水改修	114
平地荘	H25 (H24 補正)	外部改修	130
平地荘 大樹寺荘	H26	民間活力導入可能性調査	449
岩津住宅2号棟	H26	昇降機改修（安全性確保）	56
岩津住宅3号棟	H27	昇降機改修（安全性確保）	42
和志山荘	H27	屋上防水改修	76
東山荘	H27	外部改修	60
岩津住宅4号棟	H28	昇降機改修（安全性確保）	42
岩津住宅1号棟 天神荘	H29	昇降機改修（安全性確保）	48 136
天神荘	H29	外部改修	136
平地住宅	H30-R1	建替	104
平地住宅	R1	駐車場整備	—
五本松住宅	R1-R2	建替（集約）	150
萱林荘	R1	配管改修	60
北羽根荘	R1	昇降機改修（安全性確保）	—
福岡荘	R2	配管改修	50
伊賀山住宅	R3	昇降機改修（安全性確保）	—
荒井山荘	R3	配管改修	40

※若松荘は、1戸が火災により用途廃止となったため、最新活戸数や様式1は118戸で集計する。

第5章 実施方針

1 点検・計画修繕の実施方針

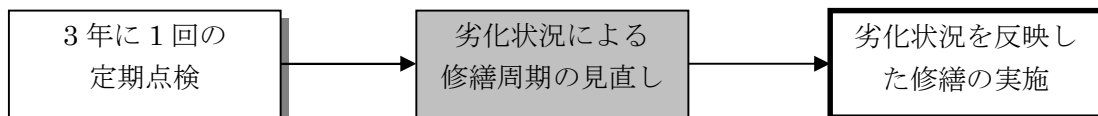
「(2) 市が実施する個別改善事業の内容」で示す標準修繕周期を踏まえて3年に1回の定期的な建物点検及び毎年設備点検を行い、適切な時期に計画的な修繕等を行うことで、躯体への影響の低減、居住性・安全性等の維持・向上を図り、住宅ストックを活用する。また、予防保全による計画的な修繕を実現するため、点検状況等をデータベース化し各住棟の現状を把握した上で、効率的かつ効果的に実施する。

計画的な修繕を実現するため、修繕周期を基本としつつ、建物を取り巻く立地条件や施工状況の違いによる劣化状況を十分に把握し、定期点検の結果等を考慮した上で、修繕時期を判断する。

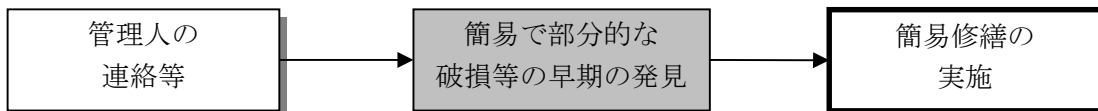
また、簡易で部分的な破損等の劣化については、早期に修繕をすることにより、効果的に建物の寿命を延ばすことが期待できるため、管理者職員及び市職員が市営住宅に立ち寄る際には管理人等との対話による建物劣化に関する情報収集も行う。

なお、修繕管理については、管理者職員が実施する。

■定期点検を反映した修繕周期の見直し（長期的な取組例1）



■管理人の連絡等を取り入れて反映した簡易修繕実施のイメージ（長期的な取組例2）



2 改善事業の実施方針

(1) 一般的な個別改善事業の一覧

一般的に建物の維持管理として有効な改善事業については、改善の箇所（住戸、共用部分、屋外・外構）、性能内容（居住性向上、福祉対応、安全性確保、長寿命化、脱炭素社会対応、子育て世帯支援）により、以下のとおり分類できる。

表 個別改善事業の例示＜参考＞

	1：住戸改善	2：共用部分改善	3：屋外・外構改善
A：居住性向上 公営住宅等における利便性、衛生、快適性等居住性の向上のための設備等の改善	・間取りの改修 ・給湯設備の設置 等	・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) 等	・雨水貯留施設の設置 ・集会所の増改築・追加整備 等
B：福祉対応 高齢者、障がい者等の公営住宅等における居住の円滑化のための設備等の改善	・住戸内部の段差解消 ・浴室、便所等への手すりの設置 等	・廊下、階段の手すり設置 ・中層 EV の設置・機能向上 等	・屋外階段、集会所の便所・玄関への手すりの設置 ・屋外通路等の幅員確保 等
C：安全性確保 公営住宅等の耐震性、耐火性等安全性を確保するための設備等の改善	・台所壁の不燃化 ・避難経路の確保 等	・耐震改修 ・外壁落下防止改修 等	・屋外消火栓設置 ・集会所の外壁落下防止改修 等
D：長寿命化 公営住宅等の劣化防止、耐久性向上及び維持管理の容易化のための設備等の改善	・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 等	・躯体・屋上・外壁・配管の耐久性向上 ・避難施設の耐久性向上 等	・配管の耐久性・耐食性向上に資する工事 等
E：脱炭素社会対応 公営住宅等の省エネルギー性向上及び再生可能エネルギー導入のための設備等の改善	・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 等	・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	・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
F：子育て世帯支援 公営住宅等における子育て世帯の優先入居を行うための設備等の改善	・窓やバルコニーからの子どもの転落防止工事 ・子どもの転倒や衝突によるけが防止工事 等	・廊下や階段からの子どもの転落防止工事 ・子どもの転倒や衝突によるけが防止工事 等	・キッズスペースの設置 等

(2) 市が実施する個別改善事業の内容

本市でも建物を改善してできる限り長期間使用するため、下記「実施方針」に基づき、表「計画的改修の事業内容」の内容の改善事業を行う予定である。改善事業の実施にあたっては、部位が同じ修繕と一体的に行う方が財政面でも有利と考えられることから、時期をそろえて実施することとする。

実際の事業実施にあたっては、下記「①実施方針」及び「表 計画的改修の事業内容」(P40)を踏まえた上で、3年に1度行う建築物の定期点検、毎年行う設備の定期点検の結果を活用し、団地それぞれの状況に合わせて事業を行う。

① 実施方針

i 修繕対応

方針	・通常の修繕については、同章内「1 点検・計画修繕の実施方針」に記載のとおり、なるべく計画的に予防保全できるように取り組むこととする。居住性向上型、福祉対応型、長寿命化型と一体的に行う修繕については、各項目に記述を行う。
内容	・計量法に基づく水道メーターの取替は、法に基づき計画的に行う。 ・ポンプについては、施設保全課と協議し、取替工事を行っていく。 ・高架水槽については、定期点検、清掃業務、水道法に基づく水質検査で指摘される内容について、財政面を踏まえて、なるべく問題が大きくなる前に、修繕を実施する。 ・市で設置した給湯器については、漏水等の不具合が発生した場合、指定管理者にて迅速に修繕対応する。 ・その他、可能な範囲で計画修繕化し、予防保全を図るものとする。 ・計画的大規模修繕と一体的に行うものについては、同章内の「表 計画的改修の事業内容」のとおり。

ii 居住性向上型、福祉対応型（バリアフリー）

方針	・高齢者、障がい者対応の工事と合わせ、一般の住民の居住性を向上させるためにもバリアフリー工事を行う。床の段差解消、手摺設置、水栓のシングルレバー化によりだれもが使いやすい住空間を実現する。 ・住戸については、玄関扉の握り玉をレバーハンドルへと改修する。
内容	・同章内の「表 計画的改修の事業内容」のとおり。

iii 長寿命化型（外壁、屋上）

方針	・ 躯体の予防保全の観点から、防水型外装薄塗材等、機能向上となる塗材による外部改修工事を行う。 ・ 効率性、経済性の観点から、外部改修工事と同時に屋上の防水改修工事を実施する。線防水から全面防水、全面防水から全面防水の上、トップコートを遮熱仕様（熱を遮断し、躯体への影響を低減する。）、カバー工法で遮熱仕様とするなど機能向上を図ることを基本とし、現場の仕様・状況に応じて個別に検討・実施する。また、住棟のほか、集会所や受水槽、自転車置場など、団地住民の安全で快適な生活に必要な付帯施設等の修繕についても個々の施設の状況を鑑み、それらも含めた効率的な改善も適宜検討・実施する。
内容	・ 同章内の「表 計画的改修の事業内容」のとおり。

iv 長寿命化型＋居住性向上型（内部）

方針	・ 階段室型の団地については、バリアフリー化が難しく、高齢者、障がい者等の利用に適していないため、老朽化した後、建替えることを本来の考え方とする。しかしながら、建設後 50 年までに建替事業に着手できず、やむを得ず使用期間が長期化する団地については、入居者の生活に配慮しつつ、一部の住宅設備及び配管等の設備改修を行うことで、建替事業に着手できるようになるまでの長寿命化を行う（長寿命化の趣旨に沿った期間管理する団地に限る。）。 ・ なお、建替前の本改修後、改修できない設備や構造の主要な部分（P C の接合部）は劣化し、再度延命することはできないため、その後、適切な時期の建替えを目指す方針とする。
内容	・ 同章内の「表 計画的改修の事業内容」のとおり。

表 計画的改修の事業内容

型	改善箇所	実施する主要な改善内容	一体的に行う主要な修繕
居住性向上型	住戸改善	- 床の段差解消 - 便所、浴室、玄関の手摺設置 - 水栓のシングルレバー化 - 給湯器設置（3点給湯）	- 給水管、排水管取替 - ガス管取替
福祉対応型	住戸改善	- 床の段差解消 - 便所、浴室、玄関の手摺設置 - 水栓のシングルレバー化	- 給水管、排水管取替 - ガス管取替
長寿命化型	住戸改善	- 浴室ユニット設置 - 給水管、排水管取替 - ガス管取替	
	共用部分改善（外壁・屋上防水）	- 防水型外装薄塗材等、機能向上を実現する塗材 - クラック処理 - 線防水→全面防水化 - 全面防水→全面防水（遮熱仕様） - アスファルトシングル →カバー工法又は改質アスファルトシート防水（遮熱仕様）	- ベランダ等防水 - 扉等の塗装

※交付金の対象は、上記のとおりとは限らず、個別の住棟等の状況によって判断を行う。

表 標準修繕周期

施工内容	概要		基本的な実施周期
外部改修	屋上防水やりかえ、外壁吹き替え、シーリング打替		新築 20 年 それ以降 18 年
内部改修	平成 5 年以前に建設された住棟	○バリアフリー 床の段差解消、浴室・便所・玄関の手摺設置、水栓のシングルレバー化、台所及び台所に近接する排水取替	新築 25 年 それ以降 20 年
		○配管等改修 住宅設備、配管等の設備改修、水栓のシングルレバー化 ※個別の住棟等の状況によって設計等で実施内容を精査	新築後 40 年程度
	上記以降の住棟	給水管・排水管のやり替え又は更生（ストックの状況を見て建替等も含めて判断）	新築後 40 年程度

※現状の仕様に対して同程度の修繕となるか、改善が伴うものとなるかは上述の定期点検の結果や個別の住棟等によって変わるから、修繕と改善の別までは「表 標準修繕周期」に記載しない。

3 建替事業の実施方針

(1) 本方針について

以下は、建替事業の実施方針として、建替えの取組み方、考え方、基本的な方針等を取りまとめたものである。なお、本方針は全体的なものであるので、事業ごとに各団地の実情や位置付けに合わせて、そのあり方を検討する必要がある。

(2) 管理戸数に関する方針

住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラムによる推計結果より、本市においては今後要支援世帯数が減少傾向にあることから、計画期間内において管理戸数を徐々に削減する方針とする。

(3) 実施方針

公営住宅等を建替えて活用していくために必要な方針を以下に記載する。

○ 福祉施設の併設の検討

i 高齢者生活支援施設等併設整備

高齢化社会への対応、市営住宅でも進む高齢化への対応として、今後新規に建替事業を実施するときには、福祉部局から要望があれば、高齢者生活支援施設の併設を検討する。

ii 子育て支援施設等併設整備

本市では、人口が緩やかに増加傾向であり、出生率、合計特殊出生率は、国、県を上回って推移しており、子育て支援に取り組む必要がある。また、将来的には人口が減少し、老年人口が増加する見込みであり、それを食い止めるために中・長期的視点からも子育て支援策が必要な状況にある。本市では、岡崎市住生活基本計画において子育て世帯の支援を住まい向上プロジェクトとして位置付け、市営住宅における子育て世帯優先入居制度を平成 21 年度より実施しており、今後の建替住宅でも子育て世帯優先入居を予定している。建替事業については、さらなる住生活における子育て支援策として、こども部局からの要望があれば、子育て支援施設の併設を検討する。

○ 持続可能性を見据えた住宅等の長寿命化

整備後の住棟及び共同施設については、長寿命化改修を行うことを想定した計画とし、日常の維持管理の容易性にも配慮する。特に共用配管等については、点検等が容易にできるような計画とする。

○ バリアフリー化の推進

建替えの際には、手摺の設置や床の段差解消を行うとともに、原則として、3階建て以上の中層住棟にエレベーターを設置する。

○ それぞれの住生活に対応した専用面積の確保

住戸の専用面積については、以下の表の専用面積を基本とし、住宅ごとの需要及び社会情勢を鑑み設計する。

表 市営住宅における新築時の基本的な専用面積について

住戸型式	専用面積
1DK	40㎡程度
2DK	47㎡程度
2DK大	53㎡程度
3DK	60㎡程度

○ 多様な世帯構成に対応した住戸型別供給

高齢者や子育て世帯、障がいをもつ方など、入居者の様々な状況にも対応でき、だれもが生活しやすい住空間とすること、また、様々な世帯が一つの住棟で生活する中で、相互に自然な交流が生まれるよう、住棟ごとにいくつかの住戸タイプを配置し、コミュニティミックスを図る。

○ 入居者・地域に配慮した共同施設の整備

共同施設（集会所、児童遊園等）については、入居者の利用しやすい箇所に整備し、地域に開かれた施設とする検討も行っていく。

○ 設備（浴室、給湯、電気容量等）水準の向上

浴室、洗面所及び台所への3点給湯を備え、設備機器は規格化された製品をできるだけ採用することで品質の向上を図るなど、合理的で良好な居住性を確保する。また、給水方式や受電方式等は、建替を行う団地の立地やインフラの整備状況を勘案し、適切に計画する。

○ 他事業主体との連携

他事業主体と連携することにより、建替事業において、困窮内容に合わせた移転先を確保する。また、本市福祉部局や指定管理者と連携した高齢者の居住の安定確保を検討する。

○ 環境に配慮した計画

地元産木材の活用や総合雨水対策など、本市の施策に則した計画となるよう配慮する。また、脱炭素社会に向けた住宅・建築物の省エネ対策にも配慮し、地域における脱炭素の推進及び地域資源の活用を図るなど、事業ごとに適切な手法を検討する。

（４）平地荘、大樹寺荘の実施方針

ここでは、計画期間内に実施する平地荘、大樹寺荘の実施方針を以下に記載する。なお、本書に記載のない事項については個別の建替事業における設計時に検討し、方針を定める。

○ 環境に配慮した住宅整備

平地荘は、周辺に低層の住宅街が広がっており、できる限り地域と調和し、周辺の環境に配慮した住宅整備計画とする。地域の利用も可能となる児童遊園、集会所、オープンスペースの整備により、地域と調和した市営住宅を整備する。

大樹寺荘は、周辺に早川沿いの桜並木や三百田公園等の緑地が広がっており、できる限り地域と調和し、周辺の環境に配慮した住宅整備計画とする。地域の利用も可能となる児童遊園、集会所の整備により、地域と調和した市営住宅を整備する。

○ 他事業主体との連携

移転にあたっては、入居者ごとの配慮事項を適切に把握したうえで、県、市、市営住宅指定管理者の協力により適切な移転先を提供する。福祉部局や指定管理者と連携した高齢者の居住の安定確保を検討する。

○ バリアフリー化の推進

バリアフリー化及びユニバーサルデザインの導入を推進し、安全で安心な住宅を整備する。

○ 福祉施設の併設

本市の放課後児童クラブでは、全市的に定員超過による待機児童が生じている状況であり、平地荘、大樹寺荘の建替にあわせ、放課後児童クラブを整備していく。同施設は、民間事業者のノウハウを活用して運営する方針とする。

○ 長期的な事業量平準化の推進

計画期間内に大樹寺荘、若松荘の建替事業を実施することを前提として実施した中長期的な年度別事業費の試算の結果、25～30年後に建替事業量（事業費及び同時期の建替団地数）のピークを迎えることが判明した。中長期的な観点から事業量の平準化を図る必要があるため、次期計画期間内において仁木荘の建替事業に着手するとともに、萱林荘や福岡荘、荒井山荘など、およそ30年後に一斉に建替時期を迎える団地については、先行建替などの検討を行う。

（５）五本松住宅の実施方針（関連事業）

ここでは、計画期間内に実施する五本松住宅の関連事業に係る実施方針を以下に記載する。
なお、本書に記載のない事項については個別の建替事業における設計時に検討し、方針を定める。

○ 集約建替に伴う既存4団地の除却

五本松住宅に集約された4団地（旧ひばり荘、旧陣場荘、旧大池荘、旧大平荘）については、段階的に除却する。なお、跡地利用については市有財産管理部局と連携し、団地ごとに方針を検討する。

第6章 ライフサイクルコストとその縮減効果の算出

ここでは、長寿命化型改善事業を実施する住棟について、「ライフサイクルコスト（LCC）の縮減効果」を算出する。ライフサイクルコスト（LCC）の縮減効果の算出の基本的な考え方は次のとおり。

$$\textcircled{1} \text{ 1棟のLCC縮減効果} = \textcircled{2} \text{ LCC（計画前）} - \textcircled{3} \text{ LCC（計画後）} \quad \text{〔千円／棟・年〕}$$

$$\textcircled{2} \text{ LCC（計画前）} = (\text{建設費} + \text{修繕費} + \text{除却費}) / \text{評価期間} \quad \text{〔千円／棟・年〕}$$

- ・（建設費＋修繕費＋除却費）は、長寿命化計画に基づく改善事業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。
- ・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、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、評価期間末までに実施した修繕工事費。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：改善事業を実施しない場合に想定される管理期間。
- ・除却費：評価期間末に実施する除却工事費。

$$\textcircled{3} \text{ LCC（計画後）} = (\text{建設費} + \text{改善費} + \text{修繕費} + \text{除却費}) / \text{評価期間} \quad \text{〔千円／棟・年〕}$$

- ・（建設費＋改善費＋修繕費＋除却費）は、改善事業を実施する場合に想定される管理期間に要する額
- ・建設費：②の記載と同じ
- ・改善費：長寿命化計画に基づく改善事業費の総額から修繕費相当額を控除した額。
- ・修繕費：建設後、評価期間末までに実施した修繕工事費。②の記載と同じ
- ・除却費：評価期間末に実施する除却工事費。
- ・評価期間：改善事業を実施する場合に想定される管理期間（目標管理期間）。

※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。

<ライフサイクルコスト (LCC) の縮減効果>

団地		住棟 番号	戸数	構造	建設 年度	経過 年数	評価時点 (和暦)	屋上防水		外壁塗装等		建具(玄関ドア、MB扉)		給水管、給湯管	
								費用 (円/戸)	経過 年数 (年)	費用 (円/戸)	経過 年数 (年)	費用 (円/戸)	経過 年数 (年)	費用 (円/戸)	経過 年数 (年)
30	仁木荘	2	40	中耐	S51	45	H33	1,053	54	912	54	35	54		
	仁木荘	3	40	中耐	S51	45	H33	1,053	54	912	54	35	54		
	仁木荘	4	39	中耐	S52	44	H33	1,053	53	912	53	35	53		
	仁木荘	5	20	中耐	S52	44	H33	1,053	53	912	53	35	53		
	仁木荘	6	30	中耐	S52	44	H33	1,053	53	912	53	35	53		
	仁木荘	1	40	中耐	S51	45	H33	1,053	54	912	54	35	54		
	仁木荘	8	30	中耐	S55	41	H33	1,053	50	912	50	35	50		
	仁木荘	7	30	中耐	S55	41	H33	1,053	51	912	51	35	51		
	仁木荘	9	30	中耐	S56	40	H33	1,053	50	912	50	35	50		
37	荒井山荘	1	30	中耐	S56	40	H33							1,380	42
	荒井山荘	3	40	中耐	S58	38	H33							1,380	39
	荒井山荘	4	20	中耐	S58	38	H33							1,380	40
	荒井山荘	2	40	中耐	S58	38	H33								
38	矢作荘	1	18	中耐	S58	38	H33							1,380	41
	矢作荘	2	18	中耐	S58	38	H33							1,380	41
	矢作荘	3	18	中耐	S58	38	H33							1,380	42
40	和志山荘	1	16	中耐	S59	37	H33							1,380	42
	和志山荘	2	24	中耐	S59	37	H33							1,380	42
	和志山荘	3	18	中耐	S60	36	H33							1,380	42
	和志山荘	4	18	中耐	S62	34	H33							1,380	40
41	山中荘	1	24	中耐	S60	36	H33	1,053	43	912	43	35	43		
	山中荘	3	38	中耐	S61	35	H33	1,053	42	912	42	35	42		
	山中荘	2	28	中耐	S62	34	H33	1,053	42	912	42	35	42		
	山中荘	4	24	中耐	S62	34	H33	1,053	42	912	42	35	42		
42	五位原荘	1	24	中耐	S63	33	H33	1,053	38	912	38	35	38	1,380	41
	五位原荘	2	24	中耐	S63	33	H33	1,053	38	912	38	35	38	1,380	41
	五位原荘	3	28	中耐	S63	33	H33	1,053	39	912	39	35	39	1,380	42
43	東山荘	1	12	中耐	H2	31	H33	1,053	36	912	36	35	36		
	東山荘	2	18	中耐	H3	30	H33	1,053	35	912	35	35	35		
	東山荘	3	18	中耐	H3	30	H33	1,053	36	912	36	35	36		
	東山荘	4	12	中耐	H4	29	H33	1,053	35	912	35	35	35		
44	北羽根荘	1	19	中耐	H7	26	H33	1,053	33	912	33	35	33		
51	岩津住宅	1	48	中耐	H8	25	H33	1,053	28	912	28	35	28		
	岩津住宅	2	56	中耐	H9	24	H33	1,053	27	912	27	35	27		
	岩津住宅	3	42	中耐	H10	23	H33	1,053	27	912	27	35	27		
	岩津住宅	4	42	中耐	H15	18	H33	1,053	22	912	22	35	22		

第6章 ライフサイクルコストとその縮減効果の算出

				計画前モデル					計画後モデル	
団地		住棟 番号	戸数	①	②	③	④	⑤	⑥	⑦
				評価期間 (改善非実施)A(年)	修繕費A (円)	建設費 (推定再建築費) (円)	除却費B (現在価値化) (円)	計画前LCC (②+③+④)÷① (円/戸・年)	評価期間 (改善実施)B(年)	累積修繕費B (②-1+⑦-1-⑦-2) (円)
30	仁木荘	2	40	50	6,201,177	8,253,300	1,150,698	312,103	66	6,775,843
	仁木荘	3	40	50	6,201,177	8,253,300	1,150,698	312,103	66	6,775,843
	仁木荘	4	39	50	6,590,387	8,814,600	1,106,440	330,229	65	7,140,586
	仁木荘	5	20	50	6,590,387	8,814,600	1,106,440	330,229	65	7,140,586
	仁木荘	6	30	50	6,590,387	8,814,600	1,106,440	330,229	65	7,140,586
	仁木荘	1	40	50	6,201,177	8,253,300	1,150,698	312,103	66	6,775,843
	仁木荘	8	30	50	6,300,067	8,554,300	983,621	316,760	62	6,688,720
	仁木荘	7	30	50	6,300,067	8,554,300	983,621	316,760	62	6,704,855
	仁木荘	9	30	50	7,321,857	9,024,000	945,790	345,833	61	7,718,991
37	荒井山荘	1	30	50	7,321,857	9,024,000	945,790	345,833	70	6,409,777
	荒井山荘	3	40	50	7,409,932	9,269,000	874,436	351,067	70	6,331,164
	荒井山荘	4	20	50	7,409,932	9,269,000	874,436	351,067	70	6,404,829
	荒井山荘	2	40	50	7,409,932	9,269,000	874,436	351,067	70	8,246,460
38	矢作荘	1	18	50	7,409,932	9,269,000	874,436	351,067	70	6,475,661
	矢作荘	2	18	50	7,409,932	9,269,000	874,436	351,067	70	6,475,661
	矢作荘	3	18	50	7,409,932	9,269,000	874,436	351,067	70	6,543,769
40	和志山荘	1	16	50	7,355,818	9,269,000	840,804	349,312	70	6,522,968
	和志山荘	2	24	50	7,355,818	9,269,000	840,804	349,312	70	6,522,968
	和志山荘	3	18	50	7,302,489	9,269,000	808,465	347,599	70	6,501,672
	和志山荘	4	18	50	7,040,633	9,197,700	747,471	339,716	70	6,188,076
41	山中荘	1	24	50	7,302,489	9,269,000	808,465	347,599	70	7,544,108
	山中荘	3	38	50	7,319,845	9,411,600	777,370	350,176	70	7,534,977
	山中荘	2	28	50	7,040,633	9,197,700	747,471	339,716	70	7,242,790
	山中荘	4	24	50	7,040,633	9,197,700	747,471	339,716	70	7,242,790
42	五位原荘	1	24	50	6,393,562	8,484,700	718,723	311,940	70	5,164,114
	五位原荘	2	24	50	6,393,562	8,484,700	718,723	311,940	70	5,164,114
	五位原荘	3	28	50	6,393,562	8,484,700	718,723	311,940	70	5,235,607
43	東山荘	1	12	50	5,837,582	7,990,000	664,499	289,842	70	5,889,733
	東山荘	2	18	50	5,192,299	8,100,300	638,942	278,631	70	5,244,827
	東山荘	3	18	50	5,192,299	8,100,300	638,942	278,631	70	5,262,265
	東山荘	4	12	50	5,486,824	8,732,700	614,367	296,678	70	5,541,275
44	北羽根荘	1	19	50	6,961,205	11,752,000	546,170	385,188	70	6,980,466
51	岩津住宅	1	48	50	6,857,121	11,802,000	525,164	383,686	70	6,748,486
	岩津住宅	2	56	50	6,795,216	11,980,500	504,965	385,614	70	6,661,283
	岩津住宅	3	42	50	6,688,678	12,094,600	485,543	385,376	70	6,558,669
	岩津住宅	4	42	50	5,450,495	12,507,000	399,081	367,132	70	5,223,254

				LCC縮減効果	
⑧	⑨	⑩	⑪	⑫	⑬
長寿命化型改善費 (現在価値)(円)※2	建設費 (推定再建築費)(円) ※3	除却費B (現在価値)(円)※	計画後LCC ((⑦)+(⑧)+(⑨)+(⑩))÷⑥ (円/戸・年)	年平均縮減額 (⑤-⑪) (円/戸・年)	住棟当たりの年平均縮減額 (⑫×戸数) (円/棟・年)
666	8,253,300	614,367	237,033	75,071	3,002,821
666	8,253,300	614,367	237,033	75,071	3,002,821
666	8,814,600	614,367	254,926	75,302	2,936,783
666	8,814,600	614,367	254,926	75,302	1,506,042
666	8,814,600	614,367	254,926	75,302	2,259,063
666	8,253,300	614,367	237,033	75,071	3,002,821
666	8,554,300	614,367	255,775	60,985	1,829,542
640	8,554,300	614,367	256,035	60,725	1,821,747
640	9,024,000	614,367	284,557	61,276	1,838,268
3,698	9,024,000	431,646	226,702	119,131	3,573,936
3,846	9,269,000	399,081	228,616	122,452	4,898,071
3,698	9,269,000	399,081	229,666	121,402	2,428,031
0	9,269,000	399,081	255,922	95,145	3,805,814
3,556	9,269,000	399,081	230,676	120,392	2,167,050
3,556	9,269,000	399,081	230,676	120,392	2,167,050
3,419	9,269,000	399,081	231,647	119,421	2,149,572
3,288	9,269,000	383,732	231,128	118,184	1,890,945
3,288	9,269,000	383,732	231,128	118,184	2,836,417
3,161	9,269,000	368,973	230,612	116,988	2,105,776
3,161	9,197,700	341,136	224,715	115,001	2,070,014
1,520	9,269,000	368,973	245,480	102,119	2,450,858
1,520	9,411,600	354,782	247,184	102,992	3,913,708
1,461	9,197,700	341,136	239,758	99,958	2,798,816
1,461	9,197,700	341,136	239,758	99,958	2,398,985
4,567	8,484,700	328,016	199,734	112,205	2,692,931
4,567	8,484,700	328,016	199,734	112,205	2,692,931
4,391	8,484,700	328,016	200,753	111,187	3,113,226
1,644	7,990,000	303,269	202,638	87,204	1,046,446
1,644	8,100,300	291,605	194,834	83,797	1,508,344
1,581	8,100,300	291,605	195,082	83,549	1,503,876
1,581	8,732,700	280,389	207,942	88,736	1,064,829
1,520	11,752,000	249,265	271,189	113,998	2,165,966
1,778	11,802,000	239,678	268,456	115,229	5,531,010
1,778	11,980,500	230,459	269,629	115,985	6,495,146
1,710	12,094,600	221,596	269,665	115,711	4,859,865
1,710	12,507,000	182,135	255,916	111,216	4,671,065

<長期的な管理の見通し>

ここでは、全団地・住棟の供用期間、事業実施時期等を示した概ね 30 年程度の長期的な管理の見通しを検討した。検討にあたっては、事業量が一時的に集中することによる状況を明らかにするため、事業量平準化の前後について検討を行った。

中長期的な年度別事業量の試算の結果、以下に示すようにおよそ 25 年後に仁木荘が法定耐用年限を迎えるとともに、そこから5年後より萱林荘、福岡荘、荒井山荘が相次いで法定耐用年限を迎えるため、25～30 年後頃に建替事業量（事業費及び同時期の建替団地数）が集中することが判明した。そのため、建替時期の前倒しを図る等、長期的な事業量平準化に向けた検討が必要である。

【事業量平準化前】

①年間事業量の目安

予算枠や過去の事業費に基づいて年間事業費の目安を設定

年間事業費の目安 715 百万円

②シーリング設定

将来事業費の漸減を見込む場合は、開始時期と割合を入力

開始時期 割合

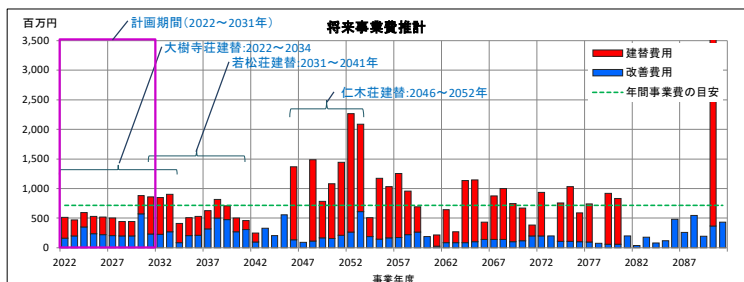
■将来事業費推計

2022～2051年の修繕・改善・建替費用の合計(30年間)		
金額	1年当たり(平均)	
更新費用	12,160 百万円	405 百万円
改善費用	7,528 百万円	251 百万円
合計	19,688 百万円	656 百万円

2022～2091年の修繕・改善・建替費用の合計(70年間)		
金額	1年当たり(平均)	
更新費用	35,174 百万円	502 百万円
改善費用	14,896 百万円	213 百万円
合計	50,070 百万円	715 百万円

【事業方針】

中長期的な事業量平準化を図るため、計画期間内に大樹寺荘の建替を実施し、若松荘の建替に着手。次々期計画期間内に仁木荘の建替を実施した場合の中長期的事業量の推移は以下の通り。



中長期的な事業量平準化を図るため、次期計画期間内に仁木荘の建替事業に着手した場合の中長期的な事業量の推移は以下のとおり。

【事業量平準化後】

①年間事業量の目安

予算枠や過去の事業費に基づいて年間事業費の目安を設定

年間事業費の目安 717 百万円

②シーリング設定

将来事業費の漸減を見込む場合は、開始時期と割合を入力

開始時期 割合

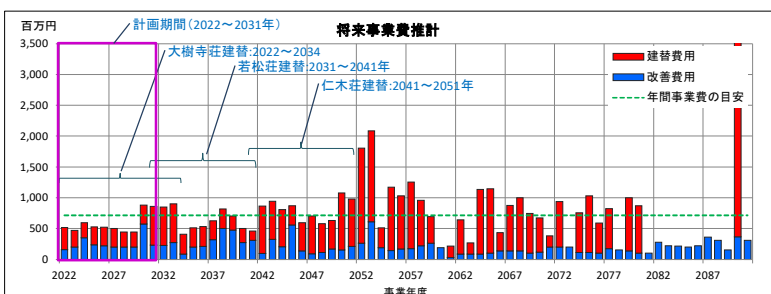
■将来事業費推計

2022～2051年の修繕・改善・建替費用の合計(30年間)		
金額	1年当たり(平均)	
更新費用	12,622 百万円	421 百万円
改善費用	7,528 百万円	251 百万円
合計	20,150 百万円	672 百万円

2022～2091年の修繕・改善・建替費用の合計(70年間)		
金額	1年当たり(平均)	
更新費用	35,174 百万円	502 百万円
改善費用	15,016 百万円	215 百万円
合計	50,190 百万円	717 百万円

【事業方針】

中長期的な事業量平準化を図るため、計画期間内に大樹寺荘の建替を実施し、若松荘の建替に着手。次期計画期間内に仁木荘の建替に着手した場合の中長期的事業量の推移は以下の通り。



第7章 長寿命化のための事業実施予定一覧

年度別の事業予定は次表の通り。

様式1：修繕・改善に係る事業実施予定一覧

団地	住棟 番号	戸数	構造	建設 年度	次期点検時期		修繕・改善事業の内容										LCC 縮減効果 (千円/年)	備考
					法定 点検	法定点検に 準じた点検	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13		
30	仁木荘	2	40	中耐	S51										長寿（外部 改修）		3,003	
	仁木荘	3	40	中耐	S51										長寿（外部 改修）		3,003	
	仁木荘	4	39	中耐	S52										長寿（外部 改修）		2,937	
	仁木荘	5	20	中耐	S52										長寿（外部 改修）		1,506	
	仁木荘	6	30	中耐	S52										長寿（外部 改修）		2,259	
	仁木荘	1	40	中耐	S51										長寿（外部 改修）		3,003	
	仁木荘	8	30	中耐	S55										長寿（外部 改修）		1,830	
	仁木荘	7	30	中耐	S55											長寿（外部 改修）	1,822	
	仁木荘	9	30	中耐	S56											長寿（外部 改修）	1,838	
37	荒井山荘	1	30	中耐	S56				居住（内部） 長寿（防水）								3,574	
	荒井山荘	3	40	中耐	S58				居住（内部） 長寿（防水）								4,898	
	荒井山荘	4	20	中耐	S58				居住（内部） 長寿（防水）								2,428	
	荒井山荘	2	40	中耐	S58												3,806	
38	矢作荘	1	18	中耐	S58						居住（内部） 長寿（防水）						2,167	
	矢作荘	2	18	中耐	S58					居住（内部） 長寿（防水）							2,167	
	矢作荘	3	18	中耐	S58				居住（内部） 長寿（防水）								2,150	
40	和志山荘	1	16	中耐	S59								居住（内部） 長寿（防水）				1,891	令和6年度実施設 計
	和志山荘	2	24	中耐	S59						居住（内部） 長寿（防水）						2,836	令和6年度実施設 計
	和志山荘	3	18	中耐	S60						居住（内部） 長寿（防水）						2,106	令和6年度実施設 計
	和志山荘	4	18	中耐	S62					居住（内部） 長寿（防水）							2,070	令和6年度実施設 計
41	山中荘	1	24	中耐	S60								長寿（外部 改修）				2,451	
	山中荘	3	38	中耐	S61								長寿（外部 改修）				3,914	
	山中荘	2	28	中耐	S62									長寿（外部 改修）			2,799	
	山中荘	4	24	中耐	S62									長寿（外部 改修）			2,399	
42	五位原荘	1	24	中耐	S63						長寿（外部 改修）			居住（内部） 長寿（防水）			2,693	
	五位原荘	2	24	中耐	S63						長寿（外部 改修）				居住（内部） 長寿（防水）		2,693	
	五位原荘	3	28	中耐	S63							長寿（外部 改修）				居住（内部） 長寿（防水）	3,113	
43	東山荘	1	12	中耐	H2							長寿（外部 改修）					1,046	
	東山荘	2	18	中耐	H3							長寿（外部 改修）					1,508	
	東山荘	3	18	中耐	H3								長寿（外部 改修）				1,504	
	東山荘	4	12	中耐	H4								長寿（外部 改修）				1,065	
44	北羽根荘	1	19	中耐	H7									長寿（外部 改修）			2,166	
51	岩津住宅	1	48	中耐	H8				長寿（外部 改修）								5,531	
	岩津住宅	2	56	中耐	H9					長寿（外部 改修）							6,495	
	岩津住宅	3	42	中耐	H10					長寿（外部 改修）							4,860	
	岩津住宅	4	42	中耐	H15						長寿（外部 改修）						4,671	
91	特公賃 伊賀山 住宅	A	8	低耐	H12				長寿（外部 改修）								788	

注1）対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。

注2）LCC縮減効果欄は、長寿命化型改善事業、又は全面的改善事業を実施する住棟に関して記載する。

凡例

長寿：長寿命化型

居住：居住性向上型

様式2：建替に係る事業予定一覧

事業主体名：岡崎市

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

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期点検時期		新規又は建替整備予定年度	LCC (千円/年)	備考
					法定点検	法定点検に準じた点検			
大樹寺荘	1	29	RC造	S48			R13～16		
大樹寺荘	2	30	RC造	S48			R11～12		
大樹寺荘	3	30	RC造	S48			R8～10		
大樹寺荘	4	30	RC造	S48			R13～16		
大樹寺荘	5	40	RC造	S49			R11～12		
大樹寺荘	6	40	RC造	S49			R4～7		
平地住宅	3	48	RC造	R4			R4～5		解体・外構
平地住宅	4	58	RC造	R4			R4～5		解体・外構
平地住宅	5	40	RC造	R4			R4～5		解体・外構

岡崎市公営住宅等長寿命化計画
2022年3月
(2025年3月変更)
岡崎市

都市基盤部住宅計画課 〒444-8601 岡崎市十王町二丁目9番地
TEL：0564-23-6880 FAX：0564-23-6208
メール：jutaku@city.okazaki.lg.jp

