

5. 町営住宅等の活用計画

(1) 計画の対象

計画の対象は、町営住宅 8 団地 43 棟 587 戸、所得制限外住宅 3 団地 6 棟 136 戸、合計 11 団地 49 棟 723 戸とします。

対象施設

種別	団地名	棟数	管理戸数	構造	階数	建設年度	
町営住宅等	町営住宅	1.鶴松団地	6	27	簡平	1	S37
		2.鶴松中層団地	2	40	中耐	4	S37
		3.高浜団地	15	68	簡平、簡二	1、2	S38～S41
		4.緑ヶ丘団地	12	308	中耐	4、5	S45～S51
		5.山鹿A団地	3	6	簡二	2	S60、S62
		6.山鹿B団地	3	8	簡二	2	S61
		7.新緑ヶ丘団地	1	98	高耐	7	H18
		8.後水団地	1	32	中耐	3・5	H30
	計	43	587				
	所得制限外住宅	9.望海団地	2	60	中耐	5	S48
		10.幸町住宅	1	16	中耐	4	S38
11.丸の内住宅		3	60	中耐	3	S54	
計	6	136					
合計		49	723				

(構造の見方)

簡平：簡易耐火構造平屋建

簡二：簡易耐火構造二階建

中耐：耐火構造三階から五階

高耐：耐火構造六階以上

(2) ストック活用手法

① 活用手法

活用手法は、「建替事業」、「全面的改善事業」、「個別改善事業」、「修繕対応」の4つがあります。また、町営住宅等の処分としては、「用途廃止」、「譲渡処分」、「事業主の変更」等があります。

活用手法

活 用 手 法	内 容
建 替 事 業	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、他の団地への統合も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。)
全 面 的 改 善 事 業	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。 A. 住戸改善(居住性向上、福祉対応) B. 共用部改善(福祉対応、安全性確保) C. 屋外・外構部分(福祉対応)
個 別 改 善 事 業	公営住宅の質の向上のために、以下の項目について改善を行うもの。 A. 規模増改善(2戸を1戸、3戸を2戸、増築) B. 住戸改善(居住性向上、福祉対応、安全性確保、長寿命化) C. 共用部改善(居住性向上、福祉対応、安全性確保、長寿命化) D. 屋外・外構部分(居住性向上、福祉対応、安全性確保、長寿命化)
修 繕 対 応	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。

② 活用手法選定フロー

事業手法選定については、下図を基本として選定を行いました。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した。

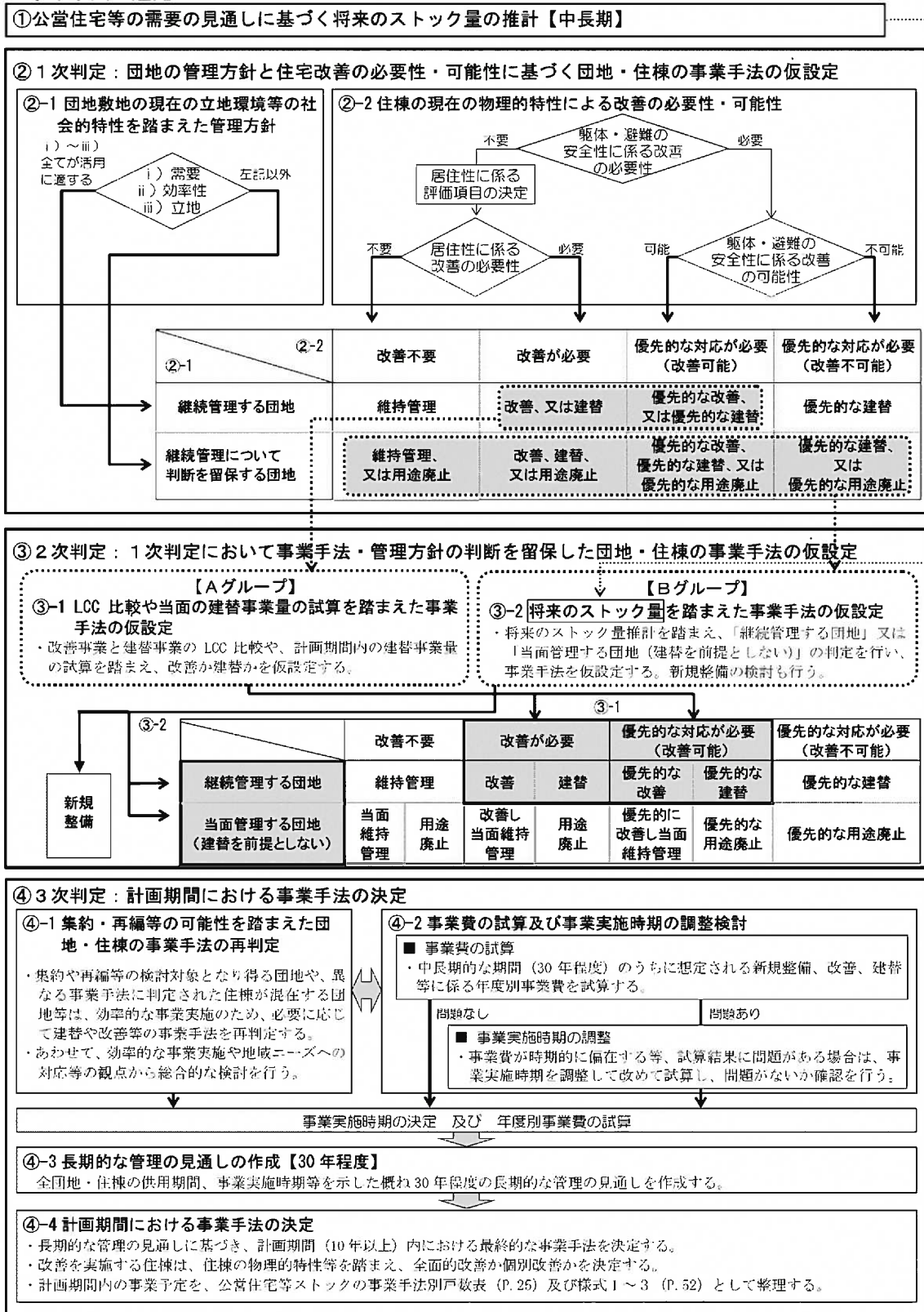


図 事業手法選定フロー

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）

(3) 将来ストック量の推計【中長期】

町営住宅等の将来ストック量の推計は、「公営住宅等長寿命化計画策定指針(改定)」に基づき、「ストック推計プログラム」を使用しました。

推計の結果、「著しい困窮年収未満の世帯数(=公営住宅ストック数)」は、人口・世帯数の減少に伴い2040年度には307世帯と推計されました。

現在、本町の公共賃貸住宅は、町営住宅723戸、県営住宅121戸、合計844戸あり、推計された公営住宅ストック量を充足しています。

町営住宅等ストック推計結果

	2020年度	2030年度	2040年度
人口	13,012	10,613	8,511
総世帯数	5,263	4,406	3,582
持ち家世帯数	3,696	3,094	2,516
借家世帯数	1,567	1,312	1,066
借家世帯数のうち公営住宅施策対象世帯数	933	794	662
著しい困窮年収未満の世帯数 (=公営住宅ストック数)	434	369	307

参考) 公共賃貸住宅立地数

	2020年度
町営住宅(町営)	587
町営住宅(所得制限外)	136
県営住宅	121
公共賃貸住宅数(合計)	844

(4) 1次判定：団地の社会的特性、住棟の物理的特性による判定

1次判定では、「①団地敷地の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針」、
「②住棟の物理的特性による改善の必要性・可能性」の2段階で仮設定を行いました。また、「②住棟の物理的特性による改善の必要性・可能性」の詳細な判断は、
現地で目視調査を実施しました。

①団地敷地の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針

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 －：政策空家対策
② 効率性	敷地面積	○：敷地面積 1,000 m ² 以上 ×：敷地面積 1,000 m ² 未満
	用途地域	○：用途地域内 ×：用途地域外
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
	災害危険区域等の内外	○：該当なし △：土砂災害警戒区域内、 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団地敷地の立地環境等の社会的特性判定表

種別	団地名	棟番号	管理戸数	構造	建設年度	需要				効率性（高度利用）				立地				1次①判定結果																											
						募集倍率 (過去10年間)	判定	空家状況	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																									
町営住宅	1 鶴松団地	A1	2	簡平	S37	-	-	23戸 (85.2%) 政策空家23戸	-	4,452.05	○	第一種中高層住居専用地域 (60/200)	○	近隣に 公共交通機関、教育施設、 生活利便施設あり	○	団地が隣接 (道路を挟んで鶴松中層団 地がある)	×	浸水想定区域 浸水深 0.5m以上3.0m未満	×	継続管理について判断を留保																									
		A4	4	簡平	S37													浸水想定区域 浸水深 0.5m未満	△		継続管理																								
		B1	6	簡平	S37													-	-	8戸 (11.1%、政策空家除外) 政策空家4戸		×	4,096.05	○	第一種中高層住居専用地域 (60/200)	○	近隣に 公共交通機関、教育施設、 生活利便施設あり	○	団地が隣接 (道路を挟んで鶴松団地が 有る)	×	該当なし	○	継続管理について判断を留保												
		B5	6	簡平	S37																										-	-		60戸 (76.9%) 政策空家60戸	-	13,921.29	○	第一種中高層住居専用地域 (60/200)	○	近隣に 公共交通機関、教育施設、 生活利便施設あり	○	団地が隣接 (鶴松、緑ヶ丘団地に近い)	×	一部 浸水想定区域 浸水深 0.5m未満	△
		B6	3	簡平	S37																												浸水想定区域 浸水深 0.5m未満											△	
		B7	6	簡平	S37																												該当なし											○	
	2 鶴松中層団地	A	24	中耐	S37	-	-	8戸 (11.1%、政策空家除外) 政策空家4戸	×	4,096.05	○	第一種中高層住居専用地域 (60/200)	○	近隣に 公共交通機関、教育施設、 生活利便施設あり	○	団地が隣接 (道路を挟んで鶴松団地が 有る)	×				該当なし												○											継続管理について判断を留保	
		B	16	中耐	S37													該当なし	○																										
	3 高浜団地	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	一部 浸水想定区域 浸水深 0.5m未満	△	継続管理																							
																				102	4		簡平	S38	浸水想定区域 浸水深 0.5m未満	△																			
																				103	4		簡平	S38	該当なし	○																			
																				104	4		簡平	S38	該当なし	○																			
																				206	4		簡二	S38	一部 浸水想定区域 浸水深 0.5m未満	△																			
																				108	4		簡平	S39	該当なし	○																			
																				209	6		簡二	S39	一部 浸水想定区域 浸水深 0.5m未満	△																			
																				210	4		簡二	S39	該当なし	○																			
																				109	4		簡平	S40	一部 浸水想定区域 浸水深 0.5m未満	△																			
																				112	4		簡平	S40	該当なし	○																			
																				212	4		簡二	S40	一部 浸水想定区域 浸水深 0.5m未満	△																			
																				213	4		簡二	S40	該当なし	○																			
215																				6	簡二		S40	一部 浸水想定区域 浸水深 0.5m未満	△																				
216																				4	簡二		S40	該当なし	○																				
217	6	簡二	S40	一部 浸水想定区域 浸水深 0.5m未満	△																																								
218	6	簡二	S41	該当なし	○																																								
4 緑ヶ丘団地	1.0~10.7 (平均4.9)	○	68戸 (18.1%、政策空家除外) 政策空家15戸	×	22,953.31	○	第一種中高層住居専用地域 (60/200)	○	近隣に 公共交通機関、教育施設、 生活利便施設あり	○	団地が隣接 (道路を挟んで新緑ヶ丘団 地がある)	×	該当なし	○	継続管理																														
													1	24		中耐	S45	一部 浸水想定区域 浸水深 0.5m未満	△																										
													2	24		中耐	S46	該当なし	○																										
													3	30		中耐	S47	一部 浸水想定区域 浸水深 0.5m未満	△																										
													4	20		中耐	S47	該当なし	○																										
													5	30		中耐	S48	一部 浸水想定区域 浸水深 0.5m未満	△																										
													6	20		中耐	S48	該当なし	○																										
													7	30		中耐	S49	一部 浸水想定区域 浸水深 0.5m未満	△																										
													8	30		中耐	S49	該当なし	○																										
													9	30		中耐	S50	一部 浸水想定区域 浸水深 0.5m未満	△																										
													10	20		中耐	S50	該当なし	○																										
													11	30		中耐	S51	一部 浸水想定区域 浸水深 0.5m未満	△																										
12	20	中耐	S51	該当なし	○																																								

■ 1次判定：①団地敷地の立地環境等の社会的特性判定表

種別	団地名	棟番号	管理戸数	構造	建設年度	需要				効率性（高度利用）				立地				1次①判定結果		
						募集倍率 (過去10年間)	判定	空家状況	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
町営住宅	5山鹿A団地	A1	2	簡二	S60	—	—	1戸(16.7%) 政策空家1戸	—	1,440.00	○	第一種低層住居専用地域 (40/60)	○	近隣に施設なし	×	問題なし	○	浸水想定区域 浸水深 0.5m以上3.0m未満	×	継続管理について判断を留保
		A2	2	簡二	S60															
		A3	2	簡二	S62															
	6山鹿B団地	B1	3	簡二	S61	—	—	1戸(12.5%) 政策空家1戸	—	1,783.00	○	第一種低層住居専用地域 (40/60)	○	近隣に施設なし	×	問題なし	○	浸水想定区域 浸水深 0.5m以上3.0m未満	×	継続管理について判断を留保
		B2	2	簡二	S61															
		B3	3	簡二	S61															
	7新緑ヶ丘団地	—	98	高耐	H18	10~18.0 (平均3.7)	○	8戸(8.2%)	○	8,343.50	○	第一種住居地域 (60/200)	○	近隣に公共交通機関、教育施設、 生活利便施設あり	○	団地が隣接 (道路を挟んで緑ヶ丘団地 がある)	×	該当なし	○	継続管理
8後木団地	—	32	中耐	H30	0.6~1.3 (平均1.0)	○	0戸(0.0%)	○	4,095.94	○	第一種住居地域 (60/200)	○	近隣に公共交通機関、教育施設、 生活利便施設あり	○	問題なし	○	土砂災害警戒区域 浸水想定区域 浸水深 0.5m以上3.0m未満	△ ×	継続管理について判断を留保	
所得制限外住宅	9望海団地	A	30	中耐	S48	0.0~1.0 (平均0.5)	×	25戸(38.6%、政策空家除外) 政策空家3戸	×	5,230.44	○	第一種住居地域 (60/200)	○	近隣に施設なし	×	問題なし	○	該当なし	○	継続管理について判断を留保
		B	30	中耐	S48															
	10幸町住宅	—	16	中耐	S38	—	—	6戸(37.5%)	×	1,311.49	○	第一種住居地域 (60/200)	○	近隣に公共交通機関、教育施設、 生活利便施設あり	○	問題なし	○	該当なし	○	継続管理について判断を留保
	11丸の内住宅	A	24	中耐	S54	0.0~1.3 (平均0.5)	×	21戸(33.9%、政策空家除外) 政策空家1戸	×	8,466.79	○	第一種中高層住居専用地域 (60/200)	○	近隣に施設なし	×	問題なし	○	該当なし	○	継続管理について判断を留保
		B	18	中耐	S54															
C	18	中耐	S54																	
						○：1倍以上 —：募集なし ×：1倍未満	○：1割未満 —：政策空家対策 ×：1割以上	○：1,000㎡以上 ×：1,000㎡未満	○：用途地域内 ×：用途地域外	○：良い ×：悪い	○：問題なし ×：バランスが悪い	○：該当なし △：土砂災害警戒区域内 浸水想定区域0.5m未満 ×：土砂災害特別警戒区域内 浸水想定区域0.5m以上								

②住棟の物理的特性による改善の必要性・可能性

判定項目		判定内容・選定基準
	経過年数	○：2031年経過年数が耐用年限の1/2以内 △：2031年経過年数が耐用年限の1/2超過 ×：2031年経過年数が耐用年限を超過
① 安全 性 の 判 定	躯体の安全性の判定	○：新耐震基準（S56年以降）建設 ×：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もの
	二方向避難の確保	○：二方向避難あり ×：二方向避難なし －：簡平、簡二（判定除外）
	建物避難経路の状況 （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 －：簡平、簡二（判定除外）
	屋外避難施設の整備状況 （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 －：未整備
	バルコニー手摺の劣化状況	○：問題なし △：部分的に劣化あり ×：広範囲に劣化あり －：簡平（判定除外）
② 居 住 性 の 判 定	居住水準 （最低居住水準3人世帯の住戸面積40㎡以上）	○：40㎡以上 ×：40㎡未満
	屋上防水 （長寿命化型の可能性を検討）	○：問題なし △：部分的に劣化あり ×：広範囲に劣化あり
	外壁の劣化状況 （長寿命化型の可能性を検討）	○：問題なし △：軽微な剥離、軽微なひび割れ等あり ×：剥離、ひび割れ等あり

判定項目		判定内容・選定基準
② 居住性 の 判定	3 箇所給湯 (台所、洗面所、風呂)	○：整備済み、問題なし △：整備済みであるが、部分的に劣化あり ×：整備済みであるが、広範囲に劣化あり —：未整備
	給水方式	直接：直接方式 高置：高置水槽方式
	便所の水洗化	○：公共下水もしくは浄化槽 ×：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
	開口部のアルミサッシ化	○：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）	○：団地内にあり、施設に問題なし △：団地内にあるが、部分的に劣化あり ×：団地内にあるが、広範囲に劣化あり —：団地内になし
	児童公園（団地内）	○：団地内にあり、施設に問題なし △：団地内にあるが、部分的に劣化あり ×：団地内にあるが、広範囲に劣化あり —：団地内になし
	駐車場	○：問題なし △：部分的に劣化あり ×：広範囲に劣化あり —：なし
	駐輪場	○：問題なし △：部分的に劣化あり ×：広範囲に劣化あり —：なし

判定項目		判定内容・選定基準
③ 福祉 対応 の 判 定	エレベーターの有無 (3階建以上対象)	○：設置済み、問題なし △：設置済みであるが、部分的に劣化あり ×：未整備若しくは設置済みであるが、広範囲に劣化あり －：2階建て以下
	浴室、便所の手摺	○：設置済み ×：未設置
	共用部の手摺	○：設置済み、問題なし △：設置済みであるが、部分的に劣化あり ×：未整備若しくは設置済みであるが、広範囲に劣化あり －：簡平、簡二（判定除外）
	エントランスの段差	○：段差なし、手摺あり ×：段差あり －：簡平、簡二（判定除外）

■1次判定：②住棟の物理的特性による判定

種別	団地名	棟数	管理戸数	棟番号	構造	建設年度	経過年数			安全性								居住性										高齢化対応					1次②判定結果				
							耐用年限	2031経過年数	判定	躯体の耐震性	二方向避難	建物避難経路	屋外消火施設	屋外避難経路	屋外照明	バルコニー手摺	居住水準40㎡以上	屋上防水	外壁劣化	3箇所給湯	給水方式	水洗化	雨水排水処理	開口部		共同施設				3階以上エレベーター	浴室手摺	便所手摺		共用部手摺	エントランス段差		
																								ドア	窓	集会所	児童遊園	駐車場	駐輪場								
町営住宅	1.鶴松団地	1	2	A1	簡平	S37	1962	30	70	×	○	-	-	○	○	-	-	×	×	△	-	直接	○	△	△	△	-	-	-	-	-	×	×	-	-	改善が必要	
		1	4	A4	簡平	S37	1962	30	70	×	○	-	-	○	○	-	-	×	×	△	-	直接	○	△	△	△	-	-	-	-	-	×	×	-	-		
		1	6	B1	簡平	S37	1962	30	70	×	○	-	-	○	○	-	-	×	×	△	-	直接	○	△	△	△	-	-	-	-	-	×	×	-	-		
		1	6	B5	簡平	S37	1962	30	70	×	○	-	-	○	○	-	-	×	×	△	-	直接	○	△	△	△	-	-	-	-	-	×	×	-	-		
		1	3	B6	簡平	S37	1962	30	70	×	○	-	-	○	○	-	-	×	×	△	-	直接	○	△	△	△	-	-	-	-	-	×	×	-	-		
		1	6	B7	簡平	S37	1962	30	70	×	○	-	-	○	○	-	-	×	×	△	-	直接	○	△	△	△	-	-	-	-	-	×	×	-	-		
	2.鶴松中層団地	1	24	A	中耐	S37	1962	70	70	△	○	○	○	○	○	-	○	○	○	-	直接	○	△	○	○	-	-	△	×	×	×	×	○	○	改善が必要		
		1	16	B	中耐	S37	1962	70	70	△	○	○	○	○	○	-	△	○	OR3 予定	OR3 予定	-	直接	○	△	OR3 予定	△	-	-	△	×	×	×	×	△		○	
	3.高浜団地	①	1	4	102	簡平	S38	1963	30	69	×	○	-	-	○	○	-	-	×	×	×	-	直接	○	○	△	△	-	×	△	-	-	×	×	-	-	改善が必要
			1	4	103	簡平	S38	1963	30	69	×	○	-	-	○	○	-	-	×	×	×	-	直接	○	○	△	△	-	×	△	-	-	×	×	-	-	
			1	4	104	簡平	S38	1963	30	69	×	○	-	-	○	○	-	-	×	×	×	-	直接	○	○	△	△	-	×	△	-	-	×	×	-	-	
			1	4	206	簡二	S38	1963	45	69	×	○	-	-	○	○	-	△	×	×	×	-	直接	○	○	△	△	-	×	△	-	-	×	×	-	-	
		②	1	4	108	簡平	S39	1964	30	68	×	○	-	-	○	○	-	-	×	×	×	-	直接	○	○	△	△	-	×	△	-	-	×	×	-	-	
			1	6	209	簡二	S39	1964	45	68	×	○	-	-	○	○	-	△	○	×	×	-	直接	○	○	△	△	-	×	△	-	-	×	×	-	-	
		③	1	4	210	簡二	S39	1964	45	68	×	○	-	-	○	○	-	△	○	×	×	-	直接	○	○	△	△	-	×	△	-	-	×	×	-	-	
			1	4	109	簡平	S40	1965	30	67	×	○	-	-	○	○	-	-	×	×	×	-	直接	○	○	△	△	-	×	△	-	-	×	×	-	-	
			1	4	112	簡平	S40	1965	30	67	×	○	-	-	○	○	-	-	×	×	×	-	直接	○	○	△	△	-	×	△	-	-	×	×	-	-	
			1	4	212	簡二	S40	1965	45	67	×	○	-	-	○	○	-	△	○	×	×	-	直接	○	○	△	○	-	×	△	-	-	×	×	-	-	
④	1	6	213	簡二	S40	1965	45	67	×	○	-	-	○	○	-	△	○	×	×	-	直接	○	○	△	○	-	×	△	-	-	×	×	-	-			
	1	6	215	簡二	S40	1965	45	67	×	○	-	-	○	○	-	△	○	×	×	-	直接	○	○	△	○	-	×	△	-	-	×	×	-	-			
	1	4	216	簡二	S40	1965	45	67	×	○	-	-	○	○	-	△	○	×	×	-	直接	○	○	△	○	-	×	△	-	-	×	×	-	-			
	1	6	217	簡二	S40	1965	45	67	×	○	-	-	○	○	-	△	○	×	×	-	直接	○	○	△	○	-	×	△	-	-	×	×	-	-			
1	6	218	簡二	S41	1966	45	66	×	○	-	-	○	○	-	△	○	×	×	-	直接	○	○	△	○	-	×	△	-	-	×	×	-	-				

■1次判定：②住棟の物理的特性による判定

種別	団地名	棟数	管理戸数	棟番号	構造	建設年度	経過年数			安全性								居住性										高齢化対応					1次②判定結果											
							耐用年限	2031経過年数	判定	躯体の耐震性	二方向避難	建物避難経路	屋外消火施設	屋外避難経路	屋外照明	バルコニー手摺	居住水準40㎡以上	屋上防水	外壁劣化	3箇所給湯	給水方式	水洗化	雨水排水処理	開口部		共同施設				3階以上エレベーター	浴室手摺	便所手摺		共用部手摺	エントランス段差									
																								ドア	窓	集会所	児童遊園	駐車場	駐輪場															
町営住宅	4.緑ヶ丘団地	①	1	24	1	中耐	S45	1970	70	62	△	○	○	○	○	○	△	○	×	△	○	—	直接	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	×	○	○	改善が必要				
		②	1	24	2	中耐	S46	1971	70	61	△	○	○	○	○	○	△	○	○	△	○	—	直接	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	×	○	○					
		③	1	30	3	中耐	S47	1972	70	60	△	○	○	○	○	○	△	○	○	○	○	—	直接	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	×		○	○		
			1	20	4	中耐	S47	1972	70	60	△	○	○	○	○	○	△	○	○	○	○	—	直接	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	×		○	○		
		④	1	30	5	中耐	S48	1973	70	59	△	○	○	○	○	○	△	○	○	○	○	—	直接	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×		×	○	○	
			1	20	6	中耐	S48	1973	70	59	△	○	○	○	○	○	△	○	○	○	○	×	—	直接	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	OR3 予定		×	×	○	×
		⑤	1	30	7	中耐	S49	1974	70	58	△	○	○	○	○	○	△	○	○	○	○	—	直接	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×		×	○	○	
			1	30	8	中耐	S49	1974	70	58	△	○	○	△	○	○	△	○	○	○	○	×	×	—	直接	○	○	×	△	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		×	×	○	○
		⑥	1	30	9	中耐	S50	1975	70	57	△	○	○	△	○	○	△	○	○	○	○	×	×	—	直接	○	○	×	△	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		×	×	○	○
			1	20	10	中耐	S50	1975	70	57	△	○	○	△	○	○	△	○	○	○	○	×	×	—	直接	○	○	×	△	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		×	×	○	○
		⑦	1	30	11	中耐	S51	1976	70	56	△	○	○	△	○	○	△	△	○	○	○	×	—	直接	○	○	△	△	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		×	×	○	○
			1	20	12	中耐	S51	1976	70	56	△	○	○	△	○	○	△	△	○	○	○	×	—	直接	○	○	△	△	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		×	×	○	○
5.山鹿A団地	①	1	2	A1	簡二	S60	1985	45	47	×	○	—	—	○	○	—	○	○	○	×	△	—	直接	○	○	△	○	—	×	△	—	—	—	×	×	—	—	改善が必要						
		1	2	A2	簡二	S60	1985	45	47	×	○	—	—	○	○	—	○	○	○	×	△	—	直接	○	○	△	○	—	×	△	—	—	—	×	×	—	—							
		1	2	A3	簡二	S62	1987	45	45	△	○	—	—	○	○	—	○	○	○	×	△	—	直接	○	○	△	○	—	×	△	—	—	—	×	×	—	—							
6.山鹿B団地	②	1	3	B1	簡二	S61	1986	45	46	×	○	—	—	—	○	×	○	○	×	△	—	直接	○	○	△	○	—	×	○	—	—	—	×	×	—	—	改善が必要							
		1	2	B2	簡二	S61	1986	45	46	×	○	—	—	—	○	×	○	○	×	△	—	直接	○	○	△	○	—	×	○	—	—	—	×	×	—	—								
		1	3	B3	簡二	S61	1986	45	46	×	○	—	—	—	○	×	○	○	×	△	—	直接	○	○	△	○	—	×	○	—	—	—	×	×	—	—								
7.新緑ヶ丘団地	1	98	—	高耐	H18	2006	70	26	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	△	○	直接	○	○	△	○	—	△	○	△	△	○	×	○	○	○	改善が必要								
8.後水団地	1	32	—	中耐	H30	2018	70	14	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	直接	○	○	○	○	—	—	○	○	○	○	○	×	○	○		改善不要							
所得制限外住宅	9.望海団地	1	30	A	中耐	S48	1973	70	59	△	○	○	○	○	○	○	○	○	△	—	直接	○	○	△	○	—	—	○	×	×	×	×	○	×	改善が必要									
		1	30	B	中耐	S48	1973	70	59	△	○	○	○	○	○	○	○	○	△	—	直接	○	○	△	○	—	—	○	×	×	×	×	○	×										
	10.幸町住宅	1	16	—	中耐	S38	1963	70	69	△	○	○	○	○	○	○	○	○	×	×	—	直接	○	○	×	○	—	—	○	○	×	×	×	○	×	改善が必要								
	11.丸の内住宅	1	24	A	中耐	S54	1979	70	53	△	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	—	直接	○	○	○	○	○	○	○	×	×	×	×	○	○									
		1	18	B	中耐	S54	1979	70	53	△	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	—	直接	○	○	○	○	○	○	○	×	×	×	×	○		○							
1	18	C	中耐	S54	1979	70	53	△	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	—	直接	○	○	○	○	○	○	○	×	×	×	×	○	○									

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

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という）比較や建替事業量試算を踏まえた事業手法の仮設定」、「②将来ストック量を踏まえた事業手法の仮設定」の2段階から仮設定を行いました。

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

1次判定② \ 1次判定①		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、又は建替		優先的な改善、 又は優先的な建替		優先的な建替	
1次判定①	継続管理する団地	維持管理		改善、又は建替		優先的な改善、 又は優先的な建替		優先的な建替	
	継続管理について 判断を留保する団地	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、 優先的な建替、 又は優先的な用途廃止		優先的な建替、 又は優先的な用途廃止	

Aグループ

継続管理する団地のうち、
改善か建替かの判断を留保する団地・住棟

Bグループ

継続管理について判断を留保する団地

①LCC比較や建替事業量試算を踏まえた事業手法の仮設定【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の縮減ができる場合に、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、維持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将来ストック量を踏まえた事業手法の仮設定【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。

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

新規整備	1次判定② \ 1次判定①		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、又は建替		優先的な改善、 又は優先的な建替		優先的な建替	
	継続管理する団地		維持管理		改善、又は建替		優先的な改善、 又は優先的な建替		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	

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

種別	団地名	構造	管理戸数	棟番号	1次判定結果		1次判定における仮設定	2次①判定	2次②判定	2次判定における仮設定
					1次①判定結果	1次②判定結果		改善事業、建替事業の仮設定	継続管理、当面管理の仮設定	
町営住宅	1.鶴松団地	簡平	6	A1、A4	継続管理について判断を留保	改善が必要	Bグループ改善、建替、又は用途廃止	→	用途廃止(耐用年限超過)(ストック充足)	用途廃止
			21	B1、B5～B7	継続管理	改善が必要	Aグループ改善又は建替	建替(耐用年限超過)	→	建替
	2.鶴松中層団地	中耐	40	A、B	継続管理について判断を留保	改善が必要	Bグループ改善、建替、又は用途廃止	→	改善し当面維持管理(耐用年限内)(耐震性有)	改善
	3.高浜団地	簡平	24	102～104、108、109、112	継続管理	改善が必要	Aグループ改善又は建替	建替(耐用年限超過)	→	建替
			44	206、209、210、212、213、215～218	継続管理	改善が必要	Aグループ改善又は建替	建替(耐用年限超過)	→	建替
	4.緑ヶ丘団地	中耐	308	1～12	継続管理	改善が必要	Aグループ改善又は建替	改善(LCC縮減効果有)(耐用年限内)	→	改善
	5.山鹿A団地	簡二	6	A1～A3	継続管理について判断を留保	改善が必要	Bグループ改善、建替、又は用途廃止	→	用途廃止(浸水想定区域0.5～3.0m)(A1、A2はR12年に耐用年限超過、A3はR14年に超過)(ストック充足)	用途廃止
	6.山鹿B団地	簡二	8	B1～B3	継続管理について判断を留保	改善が必要	Bグループ改善、建替、又は用途廃止	→	用途廃止(浸水想定区域0.5～3.0m)(R13年に耐用年限超過)(ストック充足)	用途廃止
	7.新緑ヶ丘団地	高耐	98	-	継続管理	改善が必要	Aグループ改善又は建替	改善(LCC縮減効果有)(耐用年限内)	→	改善
	8.後水団地	中耐	32	-	継続管理について判断を留保	改善不要	維持管理又は用途廃止	→	→	維持管理
所得制限外住宅	9.望海団地	中耐	60	A、B	継続管理について判断を留保	改善が必要	Bグループ改善、建替、又は用途廃止	→	改善(耐用年限内)(耐震性有)	改善
	10.幸町住宅	中耐	16	-	継続管理について判断を留保	改善が必要	Bグループ改善、建替、又は用途廃止	→	改善(耐用年限内)(耐震性有)	改善
	11.丸の内住宅	中耐	60	A、B、C	継続管理について判断を留保	改善が必要	Bグループ改善、建替、又は用途廃止	→	改善(耐用年限内)(耐震性有)	改善

(6) 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次判定結果を踏まえ、団地単位又は団地の一部を対象に総合的な検討を行い、計画期間における事業手法を決定しました。

種別	団地名	棟番号	構造	管理戸数	計画期間の事業手法	計画戸数	事業概要
町営住宅	1.鶴松団地	A1、A4	簡平	6	用途廃止	0	耐用年数を大きく超過し、建物外部が劣化している。浸水想定区域内に所在し浸水深2.9m以下である。政策空家対策を実施しており、令和8年度までに入居者移転を完了させ、その後、用途廃止を行う。
		B1、B5～B7	簡平	21	用途廃止	0	耐用年数を大きく超過し、建物外部が劣化している。政策空家対策を実施しており、令和8年度までに入居者移転を完了させ、その後、用途廃止を行う。
	2.鶴松中層団地	A、B	中耐	40	維持管理 (次期計画で用途廃止)	40	建物外部は良好である。本計画期間は適切に維持管理を行い、次期計画で用途廃止を予定する。
	3.高浜団地	102～104、108、109、112	簡平	24	用途廃止	0	耐用年数を大きく超過し、建物外部が劣化している。政策空家対策を実施しており、令和8年度までに入居者移転を完了させ、その後、用途廃止を行う。
		206、209、210、212、213、215～218	簡二	44	用途廃止	0	耐用年数を大きく超過し、建物外部が劣化している。政策空家対策を実施しており、令和8年度までに入居者移転を完了させ、その後、用途廃止を行う。
	4.緑ヶ丘団地	1～2	中耐	48	個別改善事業	48	【長寿命化型改善】屋上防水、給排水管更新
		3～5、7	中耐	110	個別改善事業	110	【長寿命化型改善】給排水管更新
		6	中耐	20	個別改善事業	20	【長寿命化型改善】屋上防水、外壁改修(開口部含む)、給排水管更新
		8～10	中耐	80	個別改善事業	80	【長寿命化型改善】屋上防水、外壁改修(開口部含む)、給排水管更新 【福祉対応型改善】エレベーター設置
		11～12	中耐	50	個別改善事業	50	【長寿命化型改善】外壁改修(開口部含む)、給排水管更新
	5.山鹿A団地	A1～A3	簡二	6	用途廃止	0	建物外部が劣化しており、R12年度～R14年度に耐用年数を超過する。浸水想定区域内に所在し浸水深2.9m以下である。政策空家対策を実施しており、入居者移転後用途廃止を行う。
6.山鹿B団地	B1～B3	簡二	8	用途廃止	0	建物外部が劣化しており、R13年度に耐用年数を超過する。浸水想定区域内に所在し浸水深2.9m以下である。政策空家対策を実施しており、入居者移転後用途廃止を行う。	
7.新緑ヶ丘団地	-	高耐	98	改善 (予防保全)	98	【長寿命化型改善】外壁改修	
8.後水団地	-	中耐	32	維持管理	32	築3年の新しい住棟で、劣化箇所はない。本計画期間は適切に維持管理を行う。	
所得制限外住宅	9.望海団地	A、B	中耐	60	維持管理 (耐用年限超過時点で用途廃止)	60	本計画期間は適切に維持管理を行い、耐用年限超過時点で用途廃止を予定する。入居者は「丸の内住宅」へ移転を促す。
	10.幸町住宅	-	中耐	16	維持管理 (次期計画で用途廃止)	16	次期計画期間に耐用年数を超過する。本計画期間は適切に維持管理を行い、次期計画で用途廃止を予定する。入居者は「丸の内住宅」へ移転を促す。
	11.丸の内住宅	A、B、C	中耐	60	維持管理	60	建物外部は良好である。本計画期間は適切に維持管理を行う。
町営住宅				587	→	478	
所得制限外住宅				136	→	136	
町営住宅等				723	→	614	
増減戸数						-109	

(7) 事業スケジュール

種別	団地名	棟番号	構造	戸数	活用手法	事業費概算							事業スケジュール													
						単価：千円							単位：千円													
						解体費用 一式 ※実施計画	屋上防水 400 ※丸の内改修実績	外壁改修（開口部含） 1,700 ※丸の内改修実績	アスベスト調査 一式 ※実施計画	給排水管更新 1,690 ※国マニュアル	エレベータ設置 一式 ※実施計画	設計費 一式 ※工事費の4.5%	合計	前期					後期						合計	
R4 2,022	R5 2,023	R6 2,024	R7 2,025	R8 2,026	R9 2,027	R10 2,028	R11 2,029	R12 2,030	R13 2,031	合計																
町営住宅	1.鷗松	A1、2 B1、5～7	簡平 簡平	6 21	用途廃止	23,600							23,600	6戸（実計） 5,900	12戸（実計） 9,300	9戸（実計） 8,400									23,600	
	2.鷗松中層	A、B	中耐	40	維持管理																					
	3.高浜	102～112 206～218	簡平 簡二	24 44	用途廃止	66,948							66,948	10戸（実計） 9,846	10戸（実計） 10,150	10戸（実計） 9,537	10戸 9,846	10戸 9,846	10戸 9,846	8戸 7,877					66,948	
	4.緑ヶ丘	1	中耐	24	個別改善		9,600				40,560		2,257	52,417				設計 2,257	屋上・給排水 50,160							52,417
		2	中耐	24	個別改善		9,600				40,560		2,257	52,417				設計 2,257	屋上・給排水 50,160							52,417
		3	中耐	30	個別改善						50,700		2,282	52,982						設計 2,282	給排水 50,700					52,982
		4	中耐	20	個別改善						33,800		1,521	35,321						設計 1,521	給排水 33,800					35,321
		5	中耐	30	個別改善						50,700		2,282	52,982						設計 2,282	給排水 50,700					52,982
		6	中耐	20	個別改善			(実施計画) 43,374			33,800		1,521	78,695					外部（実計） 43,374	設計 1,521	給排水 33,800					78,695
		7	中耐	30	個別改善						50,700		2,282	52,982						設計 2,282	給排水 50,700					52,982
		8	中耐	30	個別改善			(実施計画) 49,184			50,700	90,400	8,541	198,825		設計（実計） 6,259	外部（実計） 49,184	EV 90,400				設計 2,282	給排水 50,700			198,825
		9	中耐	30	個別改善			(実施計画) 49,184			50,700	90,400	2,282	192,566	外部（実計） 49,184	EV（実計） 90,400						設計 2,282	給排水 50,700			192,566
		10	中耐	20	個別改善		8,000	34,000	111		33,800	64,372	6,313	146,596				設計 6,313	外部・アスベスト・給排水 75,911	EV 64,372						146,596
		11	中耐	30	個別改善			51,000			50,700		4,577	106,277					設計 4,577	外壁・給排水 101,700						106,277
12		中耐	20	個別改善			34,000			33,800		3,051	70,851						設計 3,051	外壁・給排水 67,800					70,851	
5.山鹿A	A1～3	簡二	6	用途廃止	5,910							5,910										4戸 3,940	2戸 1,970	5,910		
6.山鹿B	B1～3	簡二	8	用途廃止	7,880							7,880										4戸 3,940	4戸 3,940	7,880		
7.新緑ヶ丘	-	高耐	98	個別改善			166,600				7,497	174,097										設計 7,497	外壁 166,600	174,097		
8.後水	-	中耐	32	維持管理																						
所得制限外住宅	9.望海	A、B	中耐	60	維持管理																					
	10.幸町	-	中耐	16	維持管理																					
	11.丸の内	A	中耐	24	維持管理																					
		B	中耐	18	維持管理																					
合計						104,338	168,942	285,600	111	520,520	245,172	46,661	1,371,343	64,930	116,109	67,121	111,073	234,028	182,772	166,261	139,764	116,777	172,510	1,371,343		

(8) 事業手法別戸数

■町営住宅等ストックの事業手法別戸数表

公営住宅等	1～5年目	6～10年目	備考
管理戸数	723 戸	646 戸	
新規整備事業予定戸数	0 戸	0 戸	
維持管理予定戸数	646 戸	614 戸	
うち計画修繕対応戸数	518 戸	256 戸	維持管理
うち改善事業予定戸数	128 戸	358 戸	
個別改善事業戸数	128 戸	358 戸	
全面的改善事業予定戸数	0 戸	0 戸	
建替事業予定戸数	0 戸	0 戸	
用途廃止予定戸数	77 戸	32 戸	

①町営住宅ストックの事業手法別戸数表（内訳）

町営住宅	1～5年目	6～10年目	備考
管理戸数	587 戸	510 戸	587戸-77戸
新規整備事業予定戸数	0 戸	0 戸	
維持管理予定戸数	510 戸	478 戸	
うち計画修繕対応戸数	382 戸	120 戸	維持管理
うち改善事業予定戸数	128 戸	358 戸	
個別改善事業戸数	128 戸	358 戸	緑ヶ丘6.8.9.10は前後期改善
全面的改善事業予定戸数	0 戸	0 戸	
建替事業予定戸数	0 戸	0 戸	
用途廃止予定戸数	77 戸	32 戸	

②所得制限外住宅ストックの事業手法別戸数表（内訳）

所得制限外住宅	1～5年目	6～10年目	備考
管理戸数	136 戸	136 戸	
新規整備事業予定戸数	0 戸	0 戸	
維持管理予定戸数	136 戸	136 戸	
うち計画修繕対応戸数	136 戸	136 戸	維持管理
うち改善事業予定戸数	0 戸	0 戸	
個別改善事業戸数	0 戸	0 戸	
全面的改善事業予定戸数	0 戸	0 戸	
建替事業予定戸数	0 戸	0 戸	
用途廃止予定戸数	0 戸	0 戸	