

国東市公営住宅等長寿命化計画

【改訂計画】

令和 4 年 3 月

国 東 市

目 次

序章 はじめに

1. 計画策定の背景と目的	1
(1) 背景	1
(2) 目的	1
2. 計画の対象住宅と期間	2
(1) 計画対象住宅	2
(2) 計画期間	3

第1章 国東市の概要と住宅に関する状況

1. 国東市の概要	5
(1) 位置・地勢	5
(2) 人口・世帯数	6
(3) 世帯状況	7
2. 住宅に関する状況	8
(1) 住宅所有関係別世帯の推移	8
(2) 高齢者のいる世帯の住宅所有関係	9
(3) 住宅の建て方	9
(4) 住宅建設の動向	10
3. 上位・関連計画の概要	11
(1) 大分県住生活基本計画	11
(2) 大分県公営住宅マスタープラン2020	12
(3) 第2次国東市総合計画・後期基本計画	13
(4) 国東市公共施設等総合管理計画	14
(5) 国東市都市計画マスタープラン	15

第2章 公営住宅等の状況

1. 国東市公営住宅等の状況	16
(1) 管理戸数・構造	16
(2) 建設年度・耐用年限経過・耐震性	22
(3) 住戸タイプ・住戸規模	26
(4) 住戸設備・バリアフリー化・屋外共用施設	30
(5) 修繕履歴・改善履歴	34
2. 団地の立地特性と入居者世帯の状況	37
(1) 団地の立地特性	37
(2) 入居者世帯等	39
(3) 空家募集と応募状況	45
3. 公営住宅等ストックに関する課題の整理	48
(1) 立地・敷地に関する課題	48
(2) 建物に関する課題	48

第3章 公営住宅等の基本方針と将来予測

1. 長寿命化に関する基本方針	49
(1) 公営住宅等整備の基本方針	49
(2) ストックの状況把握及び日常的な維持管理の方針	50
(3) 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	50
2. 将来予測と目標管理戸数の設定	51
(1) 将来人口の推計	51
(2) 将来一般世帯数の推計	52
(3) 公営住宅等の必要戸数の推計	52
(4) 著しい困窮年収未満世帯数の推計	54

第4章 長寿命化計画の対象と事業手法の選定

1. 計画の対象に位置付ける公営住宅等	56
2. 目標とする管理期間及び整備水準	58
(1) 長寿命化による目標管理期間	58
(2) 目標とする整備水準	58
3. 団地別・住棟別事業手法の選定	60
(1) ストック活用手法の基本的な考え方	60
(2) 事業手法の選定フロー	61
(3) 1次判定の考え方と仮設定結果	62
(4) 2次判定の考え方と仮設定結果	69
(5) 3次判定の考え方と事業手法の決定結果	74

第5章 公営住宅等の事業実施方針と事業実施予定一覧

1. 事業実施方針	92
(1) 点検の実施方針	92
(2) 計画修繕の実施方針	92
(3) 改善事業の実施方針	94
(4) 建替事業の実施方針	95
2. 長寿命化のための事業実施予定一覧	96
(1) 【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧	96
(2) 【様式2】建替事業の実施予定一覧	101
(3) 【様式3】共同施設に係る事業の実施予定一覧	101
3. ライフサイクルコスト（LCC）の縮減効果の算出	103
(1) ライフサイクルコスト（LCC）の縮減効果の算出	103
(2) ライフサイクルコスト（LCC）の算出結果	104

序章 はじめに

1. 計画策定の背景と目的

(1) 背景

国民の住生活においては、平成 18 年 6 月に制定された「住生活基本法（法律第 61 号）」により、住宅セーフティネットの確保を図りつつ、健全な住宅市場の整備とともに、住生活の『質』の向上を図る政策転換への道筋が示され、良質なストック（過去に建築され、現在も存在する住宅資産）を将来世代へ継承していくことが重視されてきました。その後、同法を根拠法とする「住生活基本計画（全国計画）」が平成 22 年度と令和 2 年度の二度にわたり見直され、計画では住生活をめぐる様々な課題に対応する施策を総合的に推進することとしています。

大分県においても、住まいを取り巻く環境が大きく変化する中、平成 29 年 3 月に「大分県住生活基本計画」が改訂され、令和 2 年 5 月には、県営住宅・市町村営住宅の長期総合計画である「大分県公営住宅マスタープラン 2020（令和 2 年 5 月・大分県地域住宅協議会）」が策定されました。

このような背景のもと、国東市（以下、「本市」という。）では平成 22 年度に「国東市公営住宅等長寿命化計画」を策定、続いて平成 27 年度に改訂版（以下、「前回計画」という。）を策定し、これまでの対症療法型の維持管理から予防保全型の維持管理への転換を図り、公営住宅ストック（過去に整備され、現在も存在する公営住宅等の資産）の長寿命化によるコスト削減を目指した様々な対応が進められてきました。また、平成 29 年 3 月には、中長期的な展望のもと、社会経済情勢や国の動向、本市の行財政状況などを総合的に鑑み、公共施設を総合的に管理するため「国東市公共施設等総合管理計画」（以下、「総合管理計画」という。）を策定し、公共施設等のマネジメントを徹底することにより、公共施設等の機能を維持しつつ、可能な限り次世代に負担を残さない効率的・効果的な公共施設等の最適な配置を実現することとしています。

本市の公営住宅等においては、築 30 年以上のストックが半数以上を占め、経年劣化に伴う建替えや改善を必要とする住宅の増加、近年の人口減少や少子高齢化の進展、厳しい財政状況など、公営住宅等を取り巻く状況の変化の中で、計画的な修繕・改善による長寿命化を図る住棟の判別など、効率的・効果的な事業計画に基づく今後のストックマネジメントが求められています。

(2) 目的

前述の公営住宅等に関する背景を踏まえ、「国東市公営住宅等長寿命化計画【改定計画】」（以下、「本計画」という。）は、策定から 5 年が経過した前回計画の改定を行い、安全で快適な公営住宅等を長きにわたって確保するため、上位関連計画と整合を図りつつ、「公営住宅等長寿命化計画策定指針【改定】（平成 28 年 8 月改定）」を踏まえた上で、修繕、改善、建替え、用途廃止などの事業手法を改めて定め、長期的な維持管理を実現するとともに、長寿命化による更新コストの削減と事業量の平準化を図ることを目的として策定します。

2. 計画の対象住宅と期間

(1) 計画対象住宅

本計画に位置付ける公営住宅等の対象住宅は、以下に示す本市が管理する公営住宅 33 団地・159 棟・635 戸、特定公共賃貸住宅（以下、「特公賃住宅」という。）9 団地・73 棟・138 戸、公共賃貸住宅 3 団地・8 棟・86 戸の計 45 団地・240 棟・859 戸とします。

◆計画対象住宅（公営住宅）

単位：棟、戸

地域	番号	団地名	所在地	建設年度	構造階数	棟数	管理戸数	備考
国見	1	伊美団地	伊美2568番地	H13	木造平/木造2	3	8	
	2	中団地	野田3147番地1	S57-58	準耐火2	2	8	
	3	本城団地	伊美2863番地1	H14-15	木造2	3	14	
	4	鬼籠団地	鬼籠1558番地7	S44	簡易耐火平	2	3	募集停止
	5	八坂団地	野田3076番地	S52-56	準耐火2	8	34	
	6	大熊毛団地	大熊毛1499の1番地	S53	準耐火2	1	5	
	7	岐部住宅	岐部1885番地5	H5-6	木造平	6	6	
	8	岡団地	竹田津1357番地	H12	木造平	3	6	
国東	9	松原団地	富来浦2361番地1	S54	準耐火2	2	4	
	10	田深団地	田深298の2番地	S27-30	木造平	9	9	募集停止
				S54	準耐火2	1	2	
	11	伊予野ヶ丘団地	田深1450番地	S38, S42	木造平	2	2	募集停止
				S42-43	簡易耐火平	3	7	募集停止
	12	吉木団地	北江960番地	S33	木造平	2	2	募集停止
	13	今在家団地	鶴川396の1番地	S29-30	木造平	3	3	募集停止
				S31	簡易耐火平	1	2	募集停止
	14	景雄寺団地	安国寺931番地	S43	簡易耐火平	1	2	募集停止
		景雄寺第二団地		S44	簡易耐火平	1	1	募集停止
	15	安国寺第二団地	安国寺931番地	S46	簡易耐火平	1	1	募集停止
	16	新宮団地	鶴川1165番地1	S47-48	準耐火2	4	8	募集停止
	17	平床団地	鶴川1006番地3	S51-56	準耐火2	9	50	
	18	北江団地	北江4296番地2	S53	準耐火2	2	4	
	19	浜団地	浜3765番地4	S55	準耐火2	1	4	
武蔵	20	田深第二団地	田深1022番地	S57-59	準耐火2	9	43	募集停止
	21	重藤団地	重藤189番地1	S61-H2	準耐火2	10	50	
	22	小原団地	小原2014番地	H5-6	耐火2	3	20	
				H6, H8-9	耐火3	3	30	
	23	糸原住宅	糸原1202番地	S40, S45	簡易耐火平	2	3	募集停止
	24	つつじヶ丘団地	糸原2060番地	S47-50	準耐火2	11	58	
	25	港団地	古市399番地	S54-56	準耐火2	4	10	
	26	月山団地	糸原892番地1	S57-62	準耐火2	6	27	
安岐	27	池見台団地	糸原921番地	H2	耐火2	1	12	
	28	武蔵グリーンヒル	池ノ内1760番地	H6	耐火3	3	18	
				H8-9	耐火4	2	16	
				H10-11	耐火3	3	18	
	29	原口住宅	下原1918番地	H13	準耐火2	2	8	
	30	下原住宅	下原1202番地4	S52-53, S56	簡易耐火平	3	6	
	31	楓江住宅	下原508番地36	S57-60	準耐火2	10	50	
	32	上椿住宅	瀬戸田1234番地1	S62-63	木造平	12	24	
	33	川原住宅	下原2704番地	H1-4	耐火3	5	57	
公営住宅計【33団地】						159	635	-

◆計画対象住宅（特公賃住宅）

単位：棟、戸

地域	番号	団地名	所在地	建設年度	構造階数	棟数	管理戸数	備考
国見	1	岐部団地	岐部1885番地5	H5-6	木造平	4	4	
	2	花開団地	小熊毛65番地2	H10	木造平	5	5	
	3	夢開団地	伊美3044番地1	H11	木造平	6	6	
武蔵	4	武蔵グリーンヒル	池ノ内1760番地	H6, H8, H10	木造2	11	22	
				H8	耐火2	1	6	
	5	向陽台団地	向陽台2番地1	H13-17	木造2	12	12	
	6	武溪住宅	手野1077番地	H14-16	木造2	5	5	
安岐	7	日向住宅	瀬戸田750番地	H5-8	木造平	22	44	
	8	かえで住宅	下原1227番地2	H8	耐火3	2	24	
	9	向陽台住宅	向陽台22番地1	H12	木造2	5	10	
特定公共賃貸住宅計【9団地】						73	138	-

◆計画対象住宅（公共賃貸住宅）

単位：棟、戸

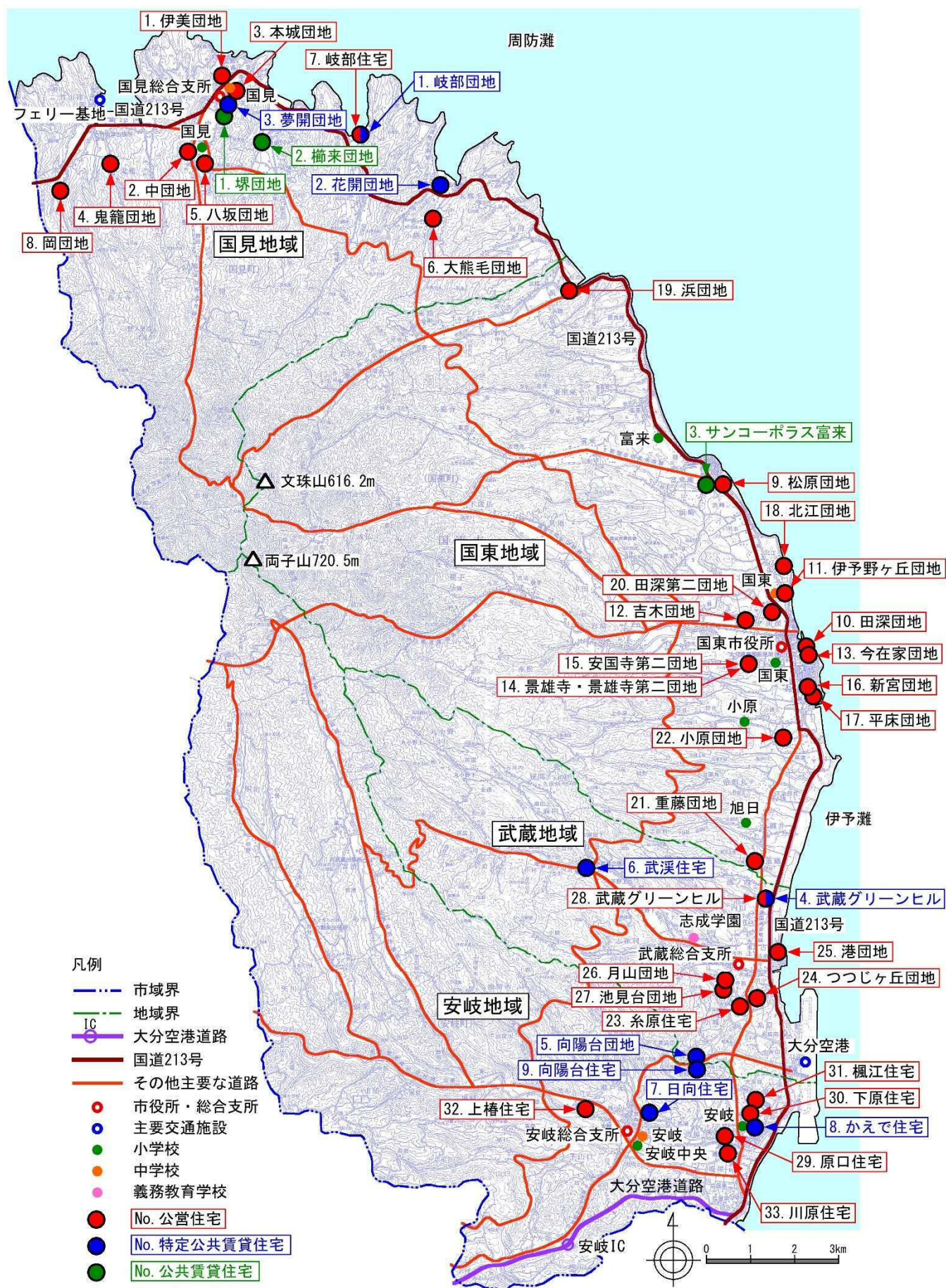
地域	番号	団地名	所在地	建設年度	構造階数	棟数	管理戸数	備考
国見	1	堺団地	中1327番地	S43	木造平	3	3	募集停止
	2	櫛来団地	櫛来289番地	S49	簡易耐火平	3	3	募集停止
国東	3	サンコーポラス富来	富来浦1851番地38	S58	耐火5	2	80	
公共賃貸住宅計【3団地】						8	86	-

公営住宅等総合計					45団地	240棟	859戸
----------	--	--	--	--	------	------	------

（２）計画期間

本計画は、令和４（2022）年度から令和13（2031）年度までの10年間を計画期間とします。
また、社会情勢の変化、事業の進捗状況、建設関連技術の発展等に応じて、原則として概ね5年ごとに定期的に見直しを行うこととします。

◆計画対象住宅の位置



第1章 国東市の概要と住宅に関する状況

1. 国東市の概要

(1) 位置・地勢

本市は、大分県の国東半島東部に位置し、半島の概ね東半分を占めています。面積は 318.10 km²、地形は半島の中央部に位置する両子山（標高 720.5m）と文珠山（標高 616.2m）から放射状に伸びた尾根

や谷で形成される山間部や丘陵部、伊予灘や周防灘に望む沿岸部などで構成され、西側は豊後高田市、南は杵築市にそれぞれ接しています。

本市は、平成 18 年 3 月 31 日に 4 町（国見町・国東町・武蔵町・安岐町）が合併して国東市として新たなスタートを切りました。産業面では、これまでの大分空港の立地、県北国東地域テクノポリス計画の指定、大分空港道路の開通など、各種インフラストラクチャーの整備を経て、基幹産業のひとつである第 1 次産業から電気機械器具や電子部品、デバイス製造業を中心とする先端技術産業まで、あらゆる産業の集積を進め、地域経済の活性化に大きく貢献してきました。これにより本市は、これらの地域産業や流通、豊かな自然と仏教文化などの歴史を持つ観光都市としての性格などが結びついて、業種・業態を超えた異分野の連携を通じた新たな地域産業分野への展開力、それに伴う新たな雇用の場の創出力などの面でポテンシャルの高さを秘めています。

◆国東市の概要



(2) 人口・世帯数

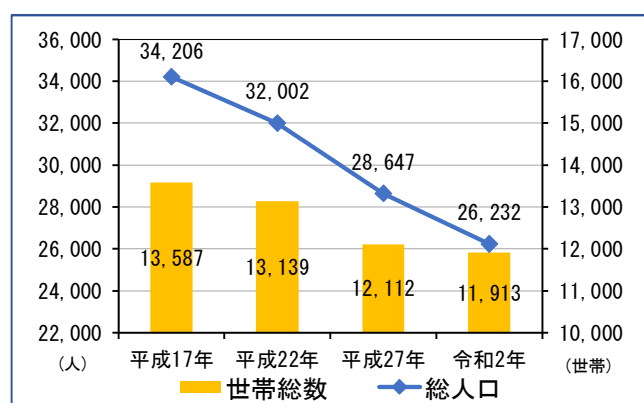
人口・世帯数が一貫して減少傾向にある中で、令和2(2020)年国勢調査では、本市の総人口は26,232人、世帯総数11,913世帯となっています。5年前の調査からは、人口で2,415人、世帯数で199世帯の減少となり、人口の年平均減少率は1.69%と前回を下回るなど、減少傾向に鈍化が見られるものの、直近5年間の住民基本台帳人口の推移では、一貫した減少傾向を示しています。また、1世帯当たりの人員については、前回から比較的減少幅が大きく、全国や大分県と比べてより核家族化の進展が顕著に見られます。

人口を年齢階層別にみると、令和2(2020)年の年少人口は2,325人(8.9%)、生産年齢人口12,383人(47.6%)、老年人口は11,309人(43.5%)となっており、人口減少の中で老年人口も減少に転じて、全ての階層で人口の減少が見られます。構成比については、年少人口が1桁台、生産年齢人口は50%を割るなど減少を繰り返す一方で、老年人口は4割を超えて全国・県を大きく上回り、本市の少子高齢化の進展は顕著な傾向となっています。

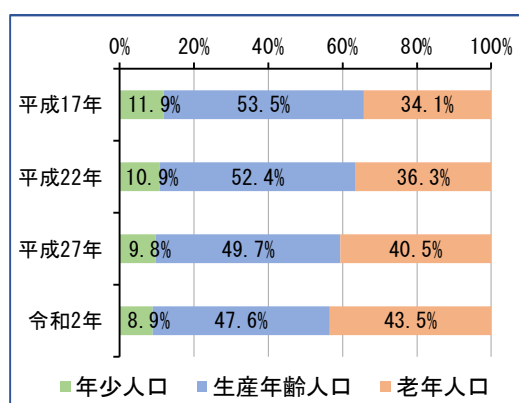
◆人口・世帯数・年齢階層別人口の推移(国勢調査)

単位：人、世帯、人/世帯、%

項 目	平成17年 (2005年)	平成22年 (2010年)	平成27年 (2015年)	令和2年 (2020年)	年平均増減率			参考(R2年)	
					H17～H22	H22～H27	H27～R2	大分県	全国
総人口	34,206	32,002	28,647	26,232	-1.29%	-2.10%	-1.69%	-	-
(構成比)	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	-	-	-	-	-
年少人口(15歳未満)	4,084	3,473	2,796	2,325	-2.99%	-3.90%	-3.37%	-	-
(構成比)	11.9%	10.9%	9.8%	8.9%	-	-	-	12.7%	12.6%
生産年齢人口(15～64歳)	18,288	16,766	14,238	12,383	-1.66%	-3.02%	-2.61%	-	-
(構成比)	53.5%	52.4%	49.7%	47.6%	-	-	-	54.2%	60.7%
老年人口(65歳以上)	11,661	11,601	11,613	11,309	-0.10%	0.02%	-0.52%	-	-
(構成比)	34.1%	36.3%	40.5%	43.5%	-	-	-	33.5%	26.7%
世帯総数	13,587	13,139	12,112	11,913	-0.66%	-1.56%	-0.33%	-	-
1世帯当たり人員	2.52	2.44	2.37	2.20	-	-	-	2.30	2.26



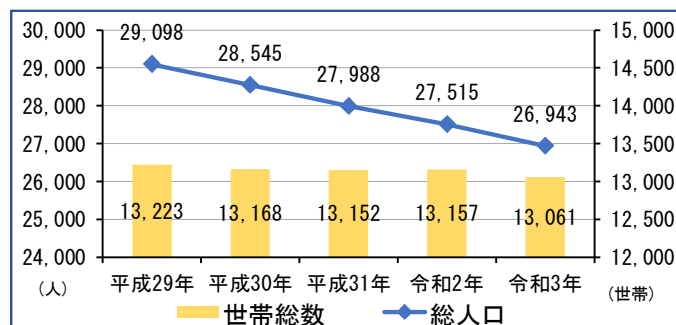
※総人口には年齢不詳を含む



資料：国勢調査

◆直近5年間の人口・世帯数の推移

資料：住民基本台帳
(各年3月末日現在)



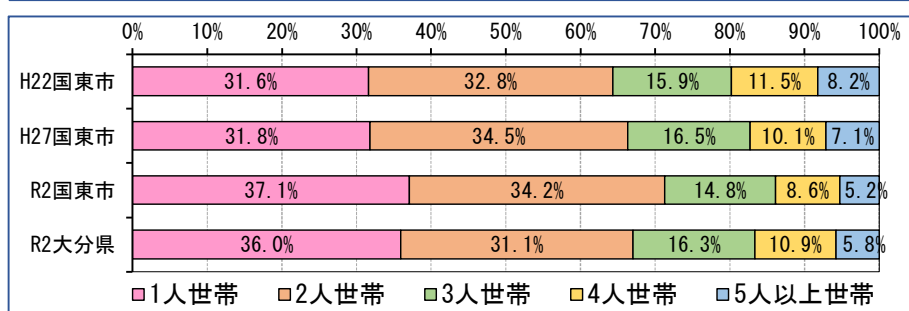
(3) 世帯状況

減少傾向にある本市の世帯状況を国勢調査の世帯人員構成別にみると、これまでの5年間で1人世帯の世帯数と構成比が大きく伸び、令和2(2020)年では4,406世帯(37.1%)となっており、2人世帯と合わせると7割を超えています。一方、これら以外の世帯は減少しており、本市全体では世帯規模の縮小傾向が見受けられます。

◆一般世帯人員構成別世帯数の推移

単位：世帯

項 目	世帯数		一般世帯人員構成別世帯数				
	総世帯	一般世帯	1人世帯	2人世帯	3人世帯	4人世帯	5人以上世帯
H22国東市	13,139	13,104	4,139	4,295	2,079	1,513	1,078
H27国東市	12,112	12,066	3,837	4,164	1,985	1,219	861
R2国東市	11,913	11,876	4,406	4,059	1,761	1,027	623
R2大分県	489,249	487,679	175,329	151,498	79,550	53,183	28,119



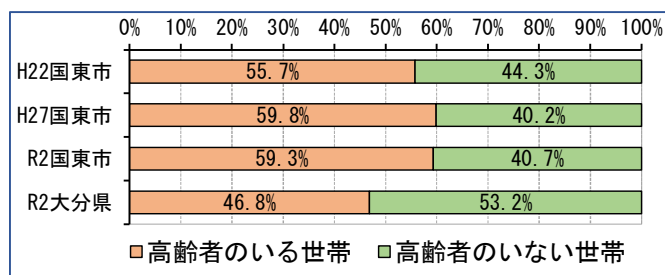
資料：国勢調査

高齢者のいる世帯について、令和2(2020)年では7,043世帯、全体の6割近くを占め、県よりも高い構成比となっています。過去10年間の推移をみると、全体の世帯数が減少する中で高齢者のいる世帯の構成比は増加しており、今後も高齢化の進展とともに高齢者の居住に配慮した住宅が求められます。一方、過去5年間の構成比は、ほぼ横ばい傾向で推移しています。

平成27(2015)年を地域別にみると、高齢者のいる世帯の構成比は、国見地域が最も高く74.4%、次いで国東地域64.6%となっています。一方、武蔵・安岐地域は50%の前半となっており、国東市全体を下回っています。

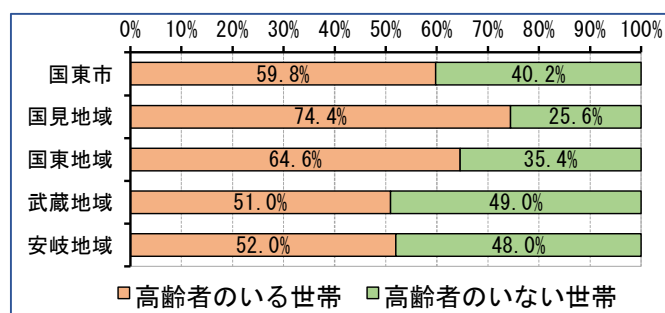
◆高齢者のいる世帯の推移

項 目	一般世帯数	高齢者のいる世帯	高齢者のいない世帯
H22国東市	13,104	7,304	5,800
H27国東市	12,066	7,218	4,848
R2国東市	11,876	7,043	4,833
R2大分県	487,679	228,413	259,266



◆地域別高齢者のいる世帯（平成27年）

項 目	一般世帯数	高齢者のいる世帯	高齢者のいない世帯
国東市	12,066	7,218	4,848
国見地域	1,802	1,341	461
国東地域	4,470	2,887	1,583
武蔵地域	2,118	1,080	1,038
安岐地域	3,676	1,910	1,766



単位：世帯

資料：国勢調査

2. 住宅に関する状況

(1) 住宅所有関係別世帯の推移

令和2(2020)年国勢調査結果から本市の主世帯の住宅所有関係をみると、持ち家が8,750世帯(75.2%)で最も多く、次いで民営の借家2,006世帯(17.2%)、公営・公社等の借家626世帯(5.4%)、給与住宅247世帯(2.1%)の順となっています。大分県の構成比と比べると、持ち家の割合が高く、一方で民営の借家の割合が低いのが特徴として挙げられます。

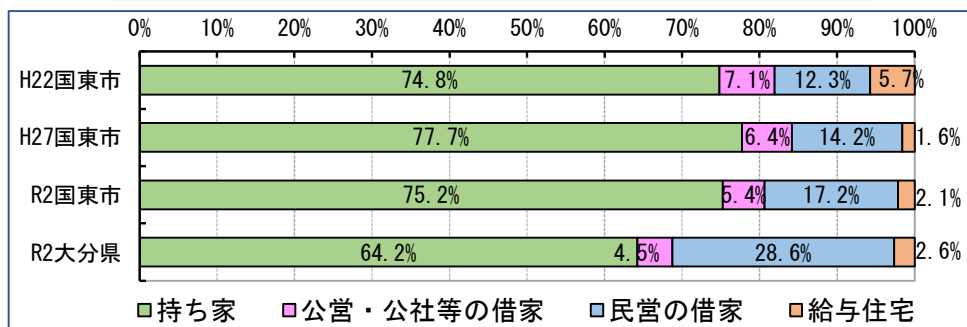
平成27(2015)年からの推移をみると、民営の借家と給与住宅が増加傾向を示しているのに対して、持ち家、公営・公社等の借家は減少傾向を示しています。

平成27(2015)年の住宅所有関係を地域別にみると、国見・国東地域で持ち家の構成比が市全体より高く、国見地域では90.0%となっています。一方、武蔵・安岐地域で民営の借家が市全体より高く、安岐地域では2割を超えています。

◆住宅所有関係別世帯数の推移

単位：世帯

項目	持ち家	公営・公社等の借家	民営の借家	給与住宅	主世帯数
H22国東市	9,669	922	1,590	743	12,924
H27国東市	9,161	756	1,675	191	11,783
R2国東市	8,750	626	2,006	247	11,629
R2大分県	305,166	21,528	136,174	12,542	475,410



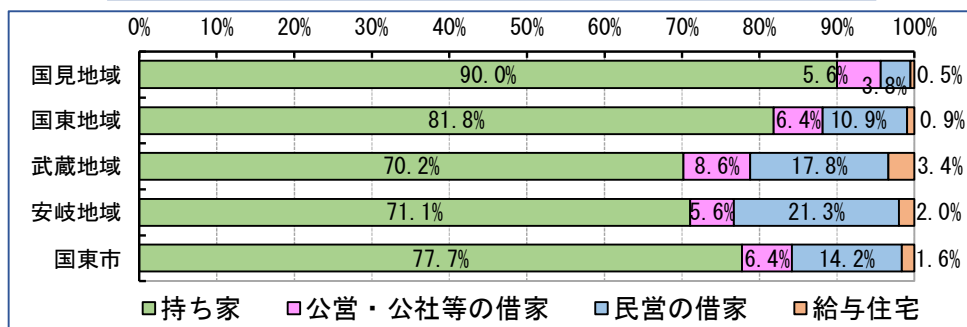
資料：国勢調査

※主世帯数は、一般世帯数から間借り及び住宅以外に住む世帯数を差し引いたもの

◆地域別住宅所有関係別世帯数（平成27(2015)年）

単位：世帯

項目	持ち家	公営・公社等の借家	民営の借家	給与住宅	主世帯数
国見地域	1,592	99	68	9	1,768
国東地域	3,567	277	474	41	4,359
武蔵地域	1,462	179	371	70	2,082
安岐地域	2,540	201	762	71	3,574
国東市	9,161	756	1,675	191	11,783



資料：国勢調査

（２）高齢者のいる世帯の住宅所有関係

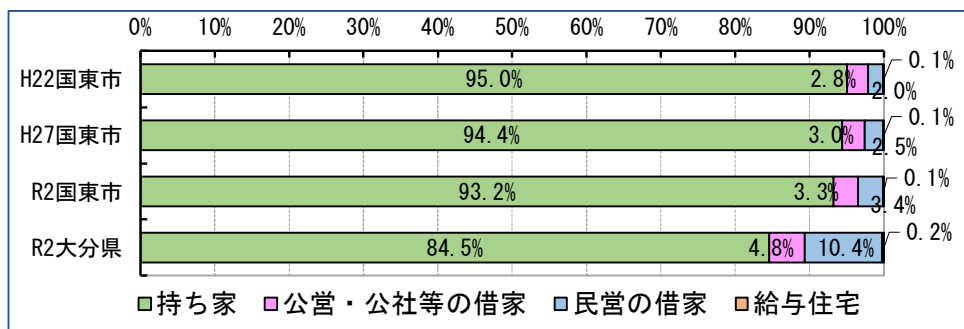
令和 2（2020）年の 65 歳以上の高齢者のいる世帯の住宅所有関係をみると、持ち家は 6,534 世帯（93.2%）と最も多く、大分県の割合を大きく上回っています。一方、民営の借家は 237 世帯（3.4%）となっており、県と比べ低い割合となっています。

平成 27（2015）年からの推移をみると、高齢者のいる主世帯数が減少する中、持ち家の世帯数も減少傾向を示しています。一方、公営・公社等の借家、民営の借家、給与住宅は増加しており、特に民営の借家は 5 年間で 59 世帯、年平均 6.6%の増加率で増加しています。

◆高齢者のいる世帯の住宅所有関係

単位：世帯

項 目	持ち家	公営・公社等の借家	民営の借家	給与住宅	65歳以上親族のいる主世帯数
H22国東市	6,906	207	146	8	7,267
H27国東市	6,794	218	178	8	7,198
R2国東市	6,534	228	237	10	7,009
R2大分県	191,537	10,946	23,567	550	226,600



資料：国勢調査

（３）住宅の建て方

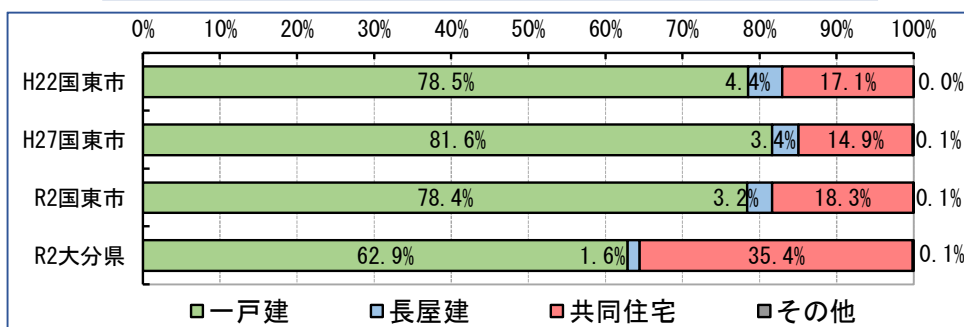
令和 2（2020）年の主世帯の住宅の建て方をみると、一戸建は 9,115 世帯（78.4%）と最も多く、県の 62.9%に比べ高い割合となっています。次いで、共同住宅 2,132 世帯（18.3%）、長屋建 375 世帯（3.2%）の順で、特に共同住宅の構成比は県に比べ低い傾向にあります。

5 年間の推移をみると、主世帯数の減少とともに、一戸建・長屋建の世帯数は減少傾向を示しています。一方、共同住宅は 379 世帯の増加となっています。

◆住宅の建て方の推移

単位：世帯

項 目	一戸建	長屋建	共同住宅	その他	主世帯数
H22国東市	10,148	568	2,205	3	12,924
H27国東市	9,615	402	1,753	13	11,783
R2国東市	9,115	375	2,132	7	11,629
R2大分県	298,858	7,595	168,486	471	475,410



資料：国勢調査

(4) 住宅建設の動向

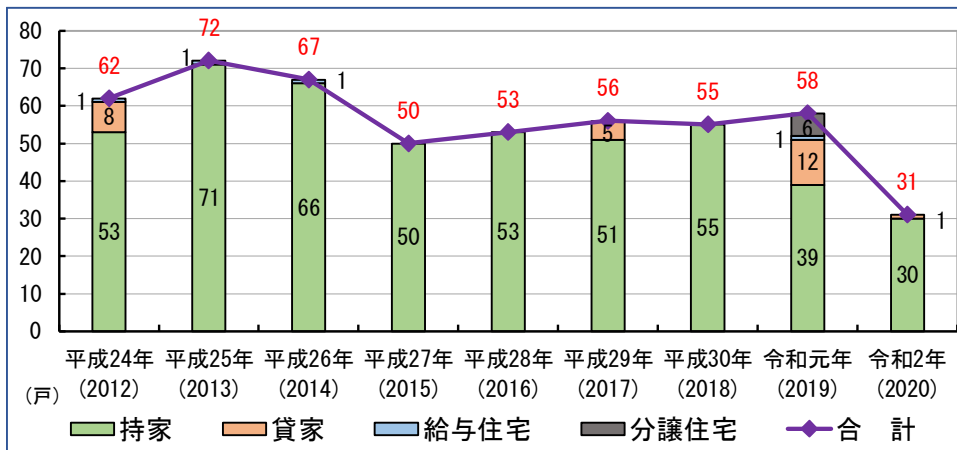
平成 24（2012）年以降の新設住宅着工数を建築着工統計調査でみると、本市では年間平均 52 戸程度が建設されており、各年で増減がみられる中で平成 27（2015）年と令和 2（2020）年で減少幅が大きく、全体的にも住宅着工数の減少傾向がうかがえます。

これらを利用関係別でみると、平成 24・29 年と令和元年に貸家が着工されている以外は概ね持ち家が大半を占め、建て方別にみると、概ね一戸建てが全体を占めており、平成 24 年と令和元年に共同住宅の着工が見られる程度となっています。

◆利用関係別着工新設住宅数の推移

単位：戸

項 目	平成24年 (2012)	平成25年 (2013)	平成26年 (2014)	平成27年 (2015)	平成28年 (2016)	平成29年 (2017)	平成30年 (2018)	令和元年 (2019)	令和2年 (2020)
持家	53	71	66	50	53	51	55	39	30
貸家	8	0	0	0	0	5	0	12	1
給与住宅	1	1	1	0	0	0	0	1	0
分譲住宅	0	0	0	0	0	0	0	6	0
合 計	62	72	67	50	53	56	55	58	31

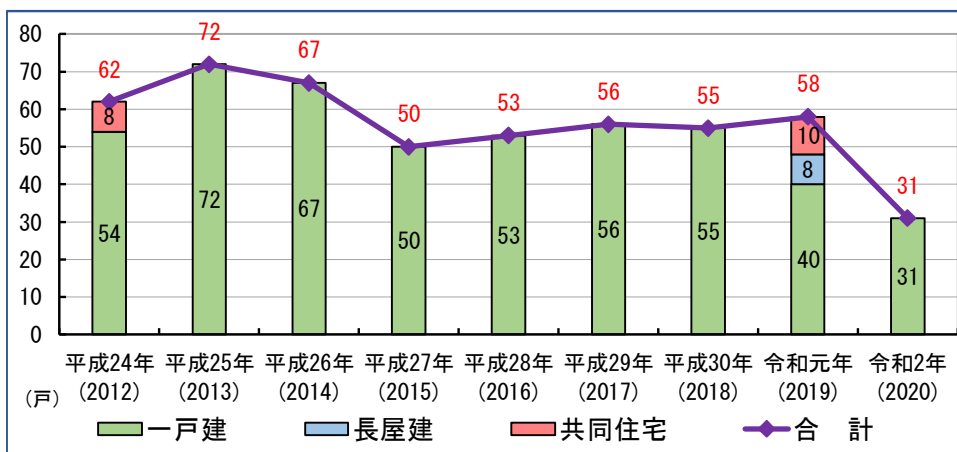


資料：建築着工統計調査

◆建て方別着工新設住宅数の推移

単位：戸

項 目	平成24年 (2012)	平成25年 (2013)	平成26年 (2014)	平成27年 (2015)	平成28年 (2016)	平成29年 (2017)	平成30年 (2018)	令和元年 (2019)	令和2年 (2020)
一戸建	54	72	67	50	53	56	55	40	31
長屋建	0	0	0	0	0	0	0	8	0
共同住宅	8	0	0	0	0	0	0	10	0
合 計	62	72	67	50	53	56	55	58	31



資料：建築着工統計調査

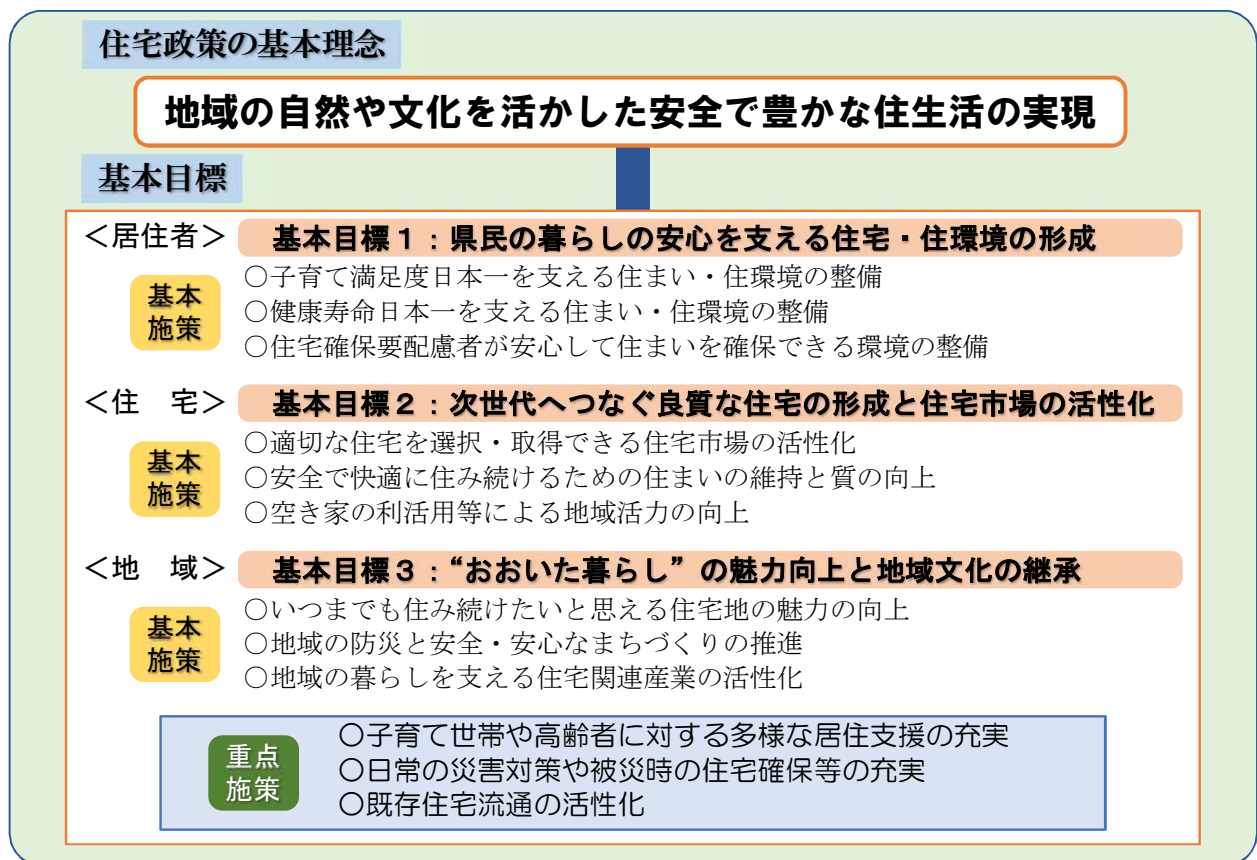
3. 上位・関連計画の概要

(1) 大分県住生活基本計画

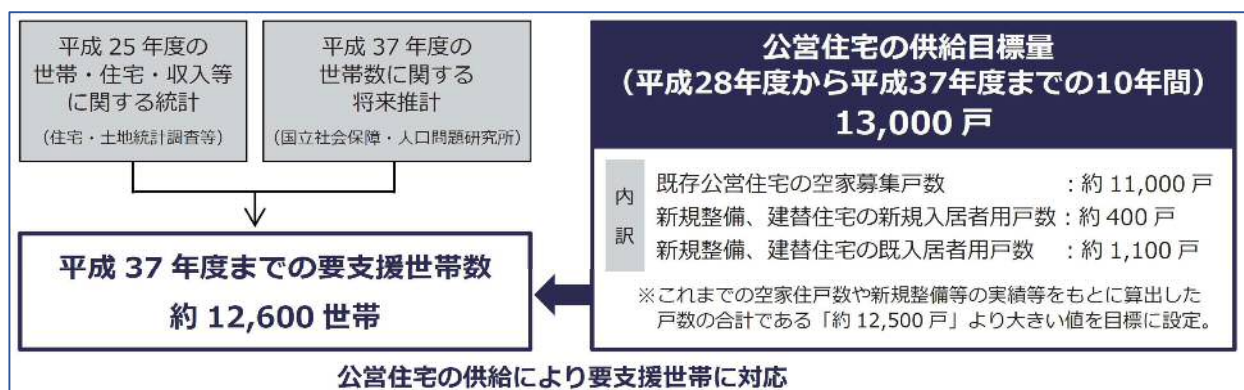
「大分県住生活基本計画（平成 29 年 3 月改訂）」は、住生活を取り巻く環境の変化や空家等対策特別措置法など、住宅に関連する法の整備に対応し、今後 10 年間に於ける県民の住生活の安定確保及び向上を目的として見直されました。計画では、「地域の自然や文化を活かした安全で豊かな住生活の実現」を住宅政策の基本理念として、以下に示す居住者・住宅・地域を政策の視点として 3 つの基本目標と基本施策を掲げ、特に重要な施策体系を「重点施策」と位置づけ、積極的に推進するものとしています。以下に、その概要を掲げます。

また、公営住宅の適切な供給においては、以下に示す供給目標量を掲げています。

◆大分県住生活基本計画の概要



◆公営住宅の供給目標量



（２）大分県公営住宅マスタープラン２０２０

「大分県公営住宅マスタープラン２０２０（令和２年５月・大分県地域住宅協議会）」は、県営住宅・市町村営住宅の長期総合計画として、計画期間を令和２（２０２０）年度～令和２２（２０４０）年度までの２０年間とする県営住宅・市町村営住宅の長期総合計画として策定されました。

計画では、少子高齢化の進行や人口減少を踏まえ、今後２０年の「住宅確保要配慮者」の動向を注視し、公営住宅を管理する県と市町村が、供用戸数・入居・整備・管理において協働でマネジメントすることで、維持管理費用の削減やコストの平準化、サービスの向上を図ることとしています。また、計画の基本目標を「①住宅確保要配慮者、②公営住宅ストック、③地域やコミュニティ、④住宅管理」の４つの視点からそれぞれの施策を展開していくものとしています。

以下に、計画の基本理念及びこれに基づく基本目標、将来を見据えた適正な戸数の確保について概要を示します。

◆大分県公営住宅マスタープラン２０２０の概要

◎４つの基本目標

（１）住宅確保要配慮者が安心して入居・生活できる環境の整備

高齢者・一人親世帯の入居優遇、親世帯と子世帯の近居配慮

身体状況等に応じたＥＶ付住棟への住み替えをルール化

被災者・ＤＶ被害者受入れ体制の整備、見守りサービスの充実

・・・２０２０に入居基準等の県内統一化

（２）長期的に安定した良質な住まいの提供

時代に即した居住水準の確保・・・給湯器付浴槽設置率（４３％⇒７０％（２０４０年））

アプローチのバリアフリー化率・・・２１％⇒４０％（２０４０年）

（スロープやＥＶ設置による子育て、高齢者支援）

長寿命化・・・入居ニーズや建物の健全度を考慮し、**目標耐用年数を８０年とする**

（更新時期の延伸によるコストの平準化）

建替等にＰＦＩ等民間活力を導入を検討（用地の有効活用等により総事業費の抑制）

木造化・木質化の促進（地域産業と連携した地域の気候風土を生かした住環境の提供）

（３）地域とつながり共に支え合う暮らし

福祉サービスとの連携、地域住民の利用に配慮した集会場や公園・遊び場の整備・交通体系

地域ぐるみの子育て環境の提供（児童クラブ等の併設）・地域産業・地域施策との連携

（４）適切な管理運営

家賃収納率の更なる向上、県営と市町村営窓口の共通化、団地イメージの向上

◎将来を見据えた適正な戸数の確保

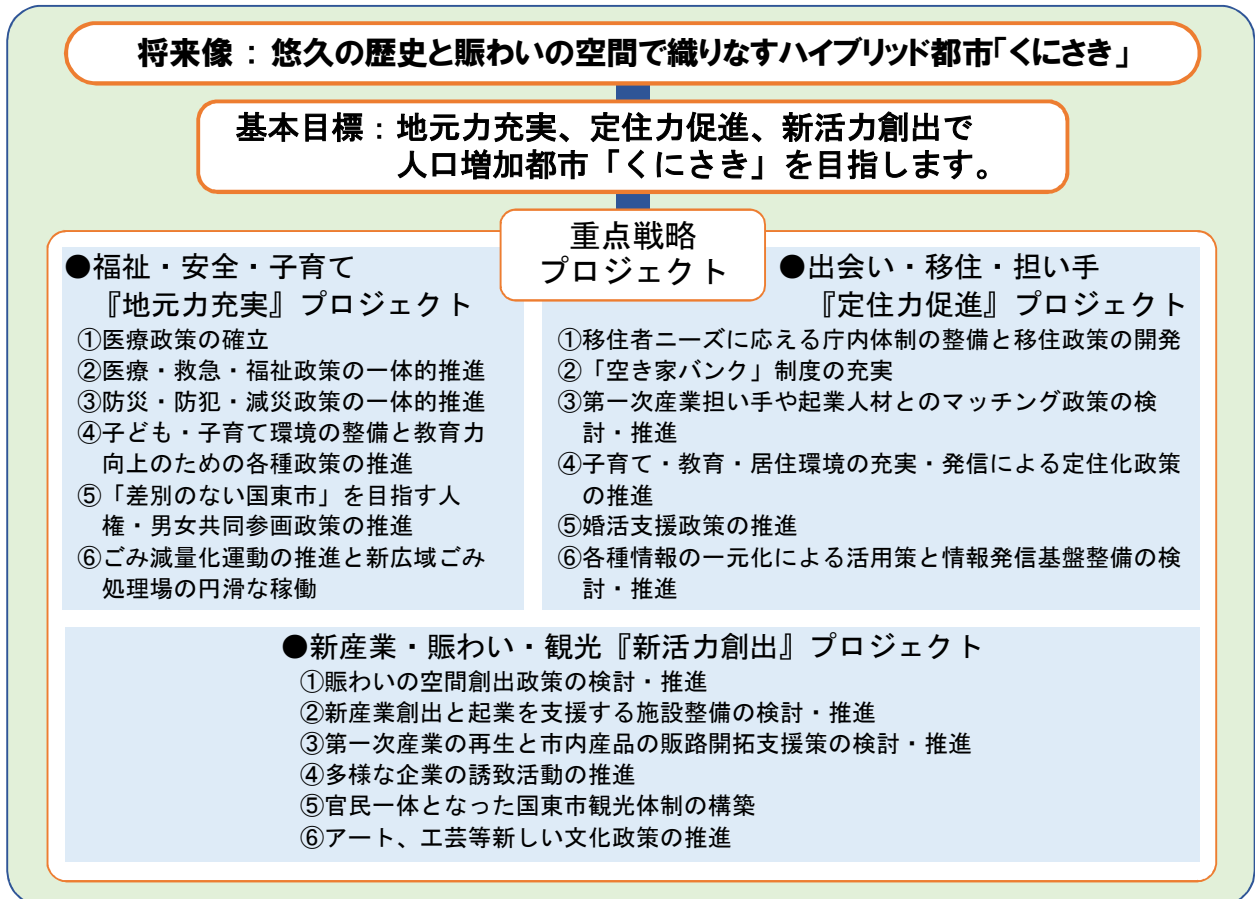
将来の需要予測や地域の住宅施策、災害への備え等を考慮し、２０４０年供用戸数を設定

・・・２５，８２３戸⇒**２０，５００戸**（暫定値）として今後地域毎に定める

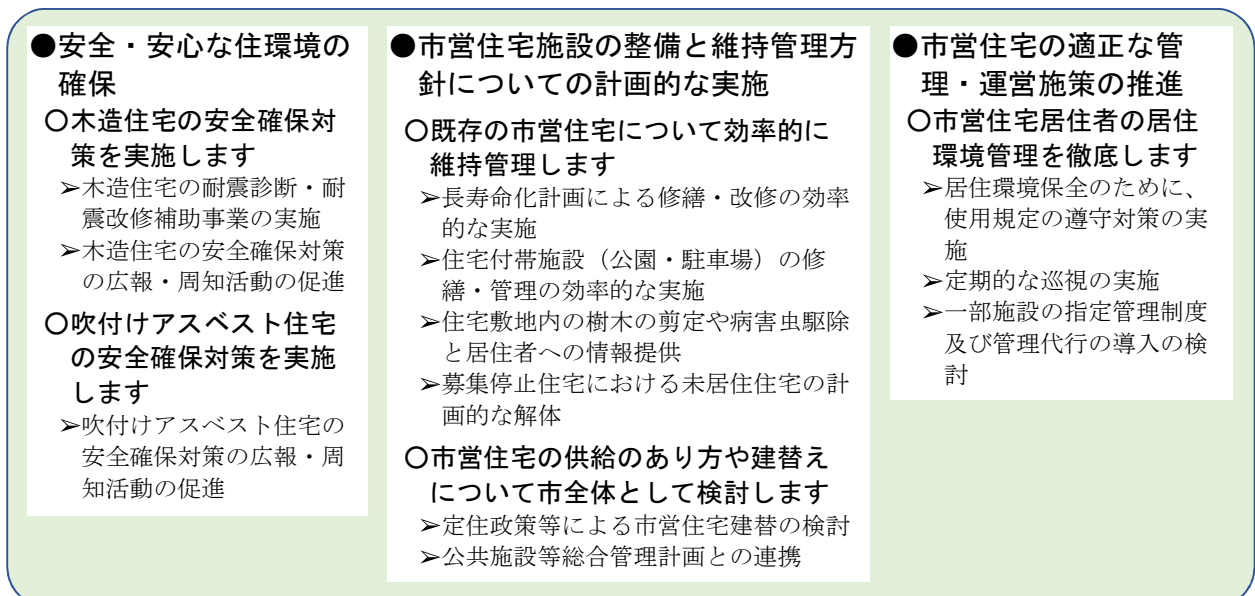
（３）第２次国東市総合計画・後期基本計画

「第２次国東市総合計画（平成 26 年 3 月）」は、計画期間を平成 26 年度から令和 3 年度までの 8 年間とし、将来像や基本目標の達成のため、3 つの部局横断的な重点戦略プロジェクトを政策大綱として掲げています。以下に、基本構想の全体概要と後期基本計画の施策のうち、本計画と関連する施策を示します。

◆第２次国東市総合計画・基本構想の全体概要



◆第２次国東市総合計画・後期基本計画（本計画と関連する施策）の概要



（４）国東市公共施設等総合管理計画

「国東市公共施設等総合管理計画（平成 29 年 3 月）」は、本市の公共施設を総合的に管理するため、公共建築物やインフラ施設に係る個別計画を包括する基本的な方針を定めることを目的として策定されています。計画では、平成 29（2017）年度から 40 年間を計画期間とし、以下に掲げる管理に関する基本的な考え方、基本方針及び具体的管理運営方針を定めています。また、施設分類ごとの方針において、公営住宅の長寿命化を図るとともに、耐震基準を満たしていない老朽危険住宅については、他住宅へ転居を促し早急に廃止・解体を進めることとしています。

◆国東市公共施設等総合管理計画の概要

公共施設等の管理に関する基本的な考え方

★公共建築物（ハコモノ）

- 将来の人口動向や地域の特性を考慮し、既存施設の複合化、集約化、廃止等に取り組む。
- 新規整備は総量規制の範囲内で行う。

★インフラ施設

- 各長寿命化計画等を基本に計画的な整備を行い、施設の長寿命化を図る。

★今後も保有していく公共施設等

- 定期的な点検・診断及び計画的な維持修繕を実施し、管理運営の効率化に努める。
- 公共施設等の一元管理を行い、計画全体の進行管理ができる取組体制の構築を検討する。
- 各担当課は本計画や個別施設計画に基づき、計画を推進する。

公共施設等の基本方針【公共建築物（ハコモノ）】

1. 統合・廃止の推進方針

- 施設評価に基づき、継続（維持）、改善、見直し（複合化、集約化、転用、減築）、廃止などの取組みを進め、保有総量の縮減を図ります。
- 保有総量は、今後 40 年間で現状の施設の延床面積総数から 30% 縮減することを目標とし、将来の財政負担の軽減及び平準化を図ります。

2. 安全確保及び点検、適切な維持管理及び更新の実施方針

【安全確保・維持管理について】

- 定期的な点検・診断に基づき各部位などの劣化状況を把握し、結果は施設情報として整理し共有します。施設の安全確保のため、危険性の高い施設や廃止となった施設については除却（解体）または売却を原則とします。

【更新等について】

- 原則、更新は行わないが、更新が必要な場合には、長期にわたり維持管理しやすい施設へ改善を図るとともに、施設の規模を縮小します。

3. 長寿命化・耐震化の実施方針

- 今後も継続保有する施設については、計画的に保全策を実施し、長寿命化対策を進めます。長期的な修繕計画の策定や日常点検の強化など計画的な維持管理を行い、施設を安全に長持ちさせます。

4. 効率的な施設運営の実施方針

- 施設の運営時間、人員配置の見直し等、ムダやムラをなくし、より効率的・効果的な管理運営とします。また、民間活力を施設の整備や管理に積極的に導入するなど、民間事業者等の資金やノウハウを活用したサービス提供を進めます。

5. 施設評価の実施方針

- 公共施設（ハコモノ）について、建物性能、利用状況、管理運営状況等の分析により適正な施設配置と見直しの可能性などの検証を行い、施設保有量の最適化を進めます。

公共施設の具体的管理運営方針

- ①新たな施設の建築及び建替えは、原則行わない。必要な場合は、複合化を図り、規模を縮小して建築する。
- ②耐震基準を満たしており、今後も公共で維持していく必要のある施設については、適宜点検・改修等を行い、長寿命化に努めながら維持していく。
- ③耐震基準を満たしていても、今後、利用の見込まれない施設については、譲渡・貸付けを進めていく。
- ④耐震基準を満たしていない施設は、施設の解体を進める。
- ⑤耐震基準を満たしていない施設でも、今後も行政での設置が必要な施設については、他施設との複合化・集約化を推進する。
- ⑥施設の建築及び管理運営は、PPP/PFI などの民間活力の導入を検討する。

(5) 国東市都市計画マスタープラン

本市のまちづくりの将来ビジョンを確立し、将来の目指すべき「まち」の姿を定める国東市都市計画マスタープラン（平成30年3月）は、概ね20年後の令和19（2037）年を目標年次とし、今後のまちの目指すべき将来像を構築し、都市計画の目標や新しい時代に対応した市民生活を実現していくためのまちづくりの方針を示しています。以下に、その概要と本計画と関連する都市づくりの基本方針を示します。

◆国東市都市計画マスタープランの概要

都市づくりの基本理念

- 国東半島の自然、歴史、文化、景観の保全・活用及び次世代への継承
- 拠点の適正配置による市民の生活利便性の確保
- 産業振興と定住促進を適切に誘導するための計画的な市街地の形成
- 他都市との広域交通連携の強化と拠点間の公共交通連携の充実

都市の将来像

**悠久の歴史と豊富な自然に育まれ、健康で豊かな生活と多様な産業が展開する
魅力あふれるハイブリッド都市『くにさき』**

都市づくりの目標

- ①国東の魅力である国東半島固有の自然や歴史、文化の保全
- ②国東市街地や大分空港周辺における都市機能の充実、産業振興、定住促進
- ③市民が健康で快適な生活を送り、安心して暮らせる市街地の形成
- ④幹線道路網の強化と地域内の公共交通ネットワークの充実

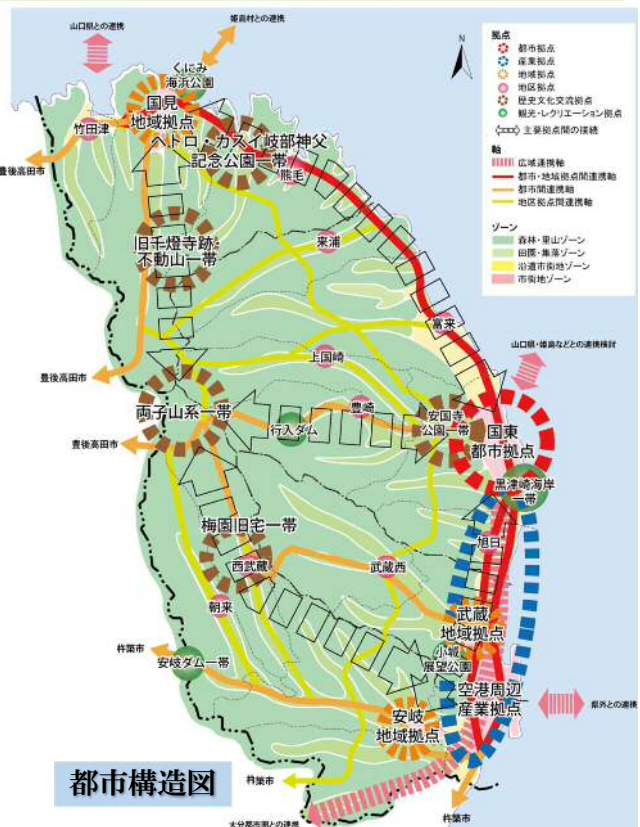
都市づくりの基本方針

●地域拠点及び地区拠点の形成

- 地域拠点は、国見町伊美地区、武蔵町古市地区、安岐町中園地区の総合支所が立地する地区を対象に、日常的に市民が利用しやすい生活の拠点としての形成・充実を図ります。
- 地区拠点は、地区公民館地域を単位に各地区公民館や小中学校（跡地を含む）が分布する地区を対象に、市民の日常生活を最小限度支える役割を持った拠点として形成を図ります。

●住みやすい住宅市街地の形成

- 既存の住宅市街地では、防災性に優れた市街地整備を行うとともに、個々の建物の美しさやまちの快適性、バリアフリー化などを進め市街地環境水準の向上を図ります。また、耐震改修などの建物の耐震化を進め、避難場所や避難経路の確保など安全性に優れた市街地形成を図ります。
- 公営住宅については、老朽化した集合住宅の耐震改修や修繕を進めるとともに、市民ニーズに応じた新築・建替え等を図ります。



第2章 公営住宅等の状況

1. 国東市公営住宅等の状況

(1) 管理戸数・構造

①管理戸数

本市は、令和3(2021)年6月現在、公営住宅・特公賃住宅・公共賃貸住宅（以下、「公営住宅等」という。）を45団地、240棟、859戸を保有管理しています。これらの中には、耐用年限を大きく経過し、住戸面積も狭小な住戸が存在しており、公営住宅の86戸と公共賃貸住宅の6戸、合わせて全体管理戸数の約1割にあたる92戸を募集停止としています。また、前回計画から用途廃止により公営住宅管理戸数は42戸の減少となっています。

公営住宅等の管理戸数を地域別にみると、世帯数の多い国東地域が最も多く324戸、全体の37.7%を占めています。また、武蔵地域は207戸、安岐地域は223戸とそれぞれ全体の25%前後を占めており、国見地域は最も少なく105戸、全体の12.2%となっています。

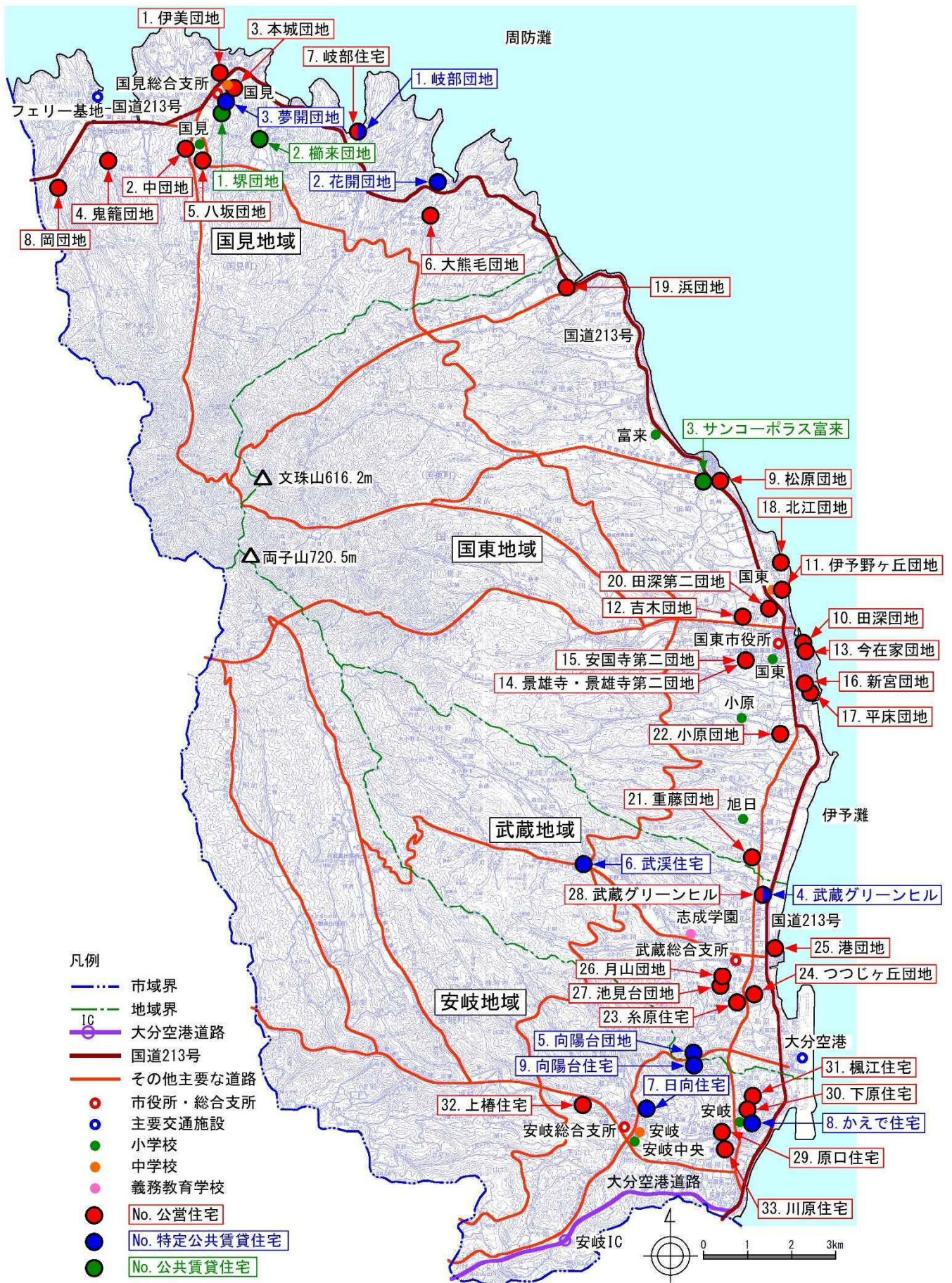
以下に、管理戸数、位置図（再掲）、管理状況一覧を示します。

◆地域別公営住宅種別管理戸数

単位：団地、棟、戸

地域	公営住宅種別	団地数	棟数	管理戸数	募集停止戸数
国見地域	公営住宅	8	28	84	3
	特定公共賃貸住宅	3	15	15	0
	公共賃貸住宅	2	6	6	6
	計	13	49	105	9
国東地域	公営住宅	14	67	244	80
	特定公共賃貸住宅	0	0	0	0
	公共賃貸住宅	1	2	80	0
	計	15	69	324	80
武蔵地域	公営住宅	6	32	162	3
	特定公共賃貸住宅	3	29	45	0
	公共賃貸住宅	0	0	0	0
	計	9	61	207	3
安岐地域	公営住宅	5	32	145	0
	特定公共賃貸住宅	3	29	78	0
	公共賃貸住宅	0	0	0	0
	計	8	61	223	0
国東市	公営住宅	33	159	635	86
	特定公共賃貸住宅	9	73	138	0
	公共賃貸住宅	3	8	86	6
	合 計	45	240	859	92

◆公営住宅等位置図（再掲）



◆公営住宅の管理状況一覧 1

単位：棟、戸、年

団地・住棟状況										経過年数		備考
地域	番号	団地名	所在地	棟数	管理戸数	建設年度		構造階数	棟名称	耐用年限	築年数(2021)	
国見	1	伊美団地	伊美2568番地	2	2	H13	2001	木造平	A・B	30	20	
				1	6	H13	2001	木造2	C	30	20	
	2	中団地	野田3147番地1	1	4	S57	1982	準耐火2	1B-1	45	39	
				1	4	S58	1983	準耐火2	2B-1	45	38	
	3	本城団地	伊美2863番地1	1	6	H14	2002	木造2	A	30	19	
				2	8	H15	2003	木造2	B・C	30	18	
	4	鬼籠団地	鬼籠1558番地7	2	3	S44	1969	簡易耐火平	1・3棟	30	52	募集停止
	5	八坂団地	野田3076番地	1	5	S52	1977	準耐火2	1B-1	45	44	
				1	5	S52	1977	準耐火2	1B-2	45	44	
				1	4	S53	1978	準耐火2	2B-1	45	43	
				1	3	S53	1978	準耐火2	2B-2	45	43	
				1	3	S54	1979	準耐火2	1B-3	45	42	
				1	4	S54	1979	準耐火2	1B-4	45	42	
				1	5	S55	1980	準耐火2	2B-3	45	41	
				1	5	S56	1981	準耐火2	1B-5	45	40	
	6	大熊毛団地	大熊毛1499の1番地	1	5	S53	1978	準耐火2	2B-1	45	43	
	7	岐部住宅	岐部1885番地5	4	4	H5	1993	木造平	B-1・2・3, C-1	30	28	
				2	2	H6	1994	木造平	C-2, D-1	30	27	
	8	岡岡団地	竹田津1357番地	3	6	H12	2000	木造平	A～C棟	30	21	
国東	9	松原団地	富来浦2361番地1	2	4	S54	1979	準耐火2	1・2棟	45	42	
	10	田深団地	田深298の2番地	2	2	S28	1953	木造平	6・7号	30	68	募集停止
				6	6	S29	1954	木造平	1～3号, 16・19・24号	30	67	募集停止
				1	1	S30	1955	木造平	21号	30	66	募集停止
				1	2	S54	1979	準耐火2	25・26号	45	42	
	11	伊予野ヶ丘団地	田深1450番地	1	1	S38	1963	木造平	3棟	30	58	募集停止
				2	3	S42	1967	木造平	8・10棟	30	54	募集停止
				1	2	S42	1967	簡易耐火平	14棟	30	54	募集停止
				1	3	S43	1968	簡易耐火平	15棟	30	53	募集停止
	12	吉木団地	北江960番地	2	2	S33	1958	木造平	6・11号	30	63	募集停止
	13	今在家団地	鶴川396の1番地	3	3	S30	1955	木造平	18・20・26号	30	66	募集停止
				1	2	S31	1956	簡易耐火平	1棟	30	65	募集停止
	14	景雄寺団地	安国寺931番地	1	2	S43	1968	簡易耐火平	2棟	30	53	募集停止
		景雄寺第二団地	安国寺931番地	1	1	S44	1969	簡易耐火平	2棟	30	52	募集停止
	15	安国寺第二団地	安国寺931番地	1	1	S46	1971	簡易耐火平	2棟	30	50	募集停止
	16	新宮団地	鶴川1165番地1	2	5	S47	1972	準耐火2	1・2棟	45	49	募集停止
				2	3	S48	1973	準耐火2	3・4棟	45	48	募集停止
	17	平床団地	鶴川1006番地3	1	7	S51	1976	準耐火2	1棟	45	45	
				1	6	S52	1977	準耐火2	2棟	45	44	
				1	6	S53	1978	準耐火2	3棟	45	43	
				1	6	S54	1979	準耐火2	4棟	45	42	
				2	11	S55	1980	準耐火2	5・6棟	45	41	
				3	14	S56	1981	準耐火2	7～9棟	45	40	
	18	北江団地	北江4296番地2	2	4	S53	1978	準耐火2	1・2棟	45	43	
	19	浜団地	浜3765番地4	1	4	S55	1980	準耐火2	1棟	45	41	
	20	田深第二団地	田深1022番地	3	16	S57	1982	準耐火2	1～3棟	45	39	募集停止
				3	14	S58	1983	準耐火2	4～6棟	45	38	募集停止
				3	13	S59	1984	準耐火2	7～9棟	45	37	募集停止

◆公営住宅の管理状況一覧 2

単位：棟、戸、年

団地・住棟状況										経過年数		備考
地域	番号	団地名	所在地	棟数	管理戸数	建設年度		構造階数	棟名称	耐用年限	築年数(2021)	
国東	21	重藤団地	重藤189番地1	2	10	S61	1986	準耐火2	1・2棟	45	35	
				1	5	S61	1986	準耐火2	3棟	45	35	
				3	15	S62	1987	準耐火2	5～7棟	45	34	
				2	10	H1	1989	準耐火2	8・10棟	45	32	
				1	5	H2	1990	準耐火2	11棟	45	31	
				1	5	H2	1990	準耐火2	12棟	45	31	
	22	小原団地	小原2014番地	3	20	H5	1993	耐火2	1～3棟	70	28	
				1	12	H6	1994	耐火3	5棟	70	27	
				1	12	H8	1996	耐火3	6棟	70	25	
				1	6	H9	1997	耐火3	7棟	70	24	
武蔵	23	糸原住宅	糸原1202番地	1	2	S40	1965	簡易耐火平	1棟	30	56	募集停止
				1	1	S45	1970	簡易耐火平	3棟	30	51	募集停止
	24	つつじヶ丘団地	糸原2060番地	3	16	S47	1972	準耐火2	A・C・D棟	45	49	
				2	12	S48	1973	準耐火2	E・F棟	45	48	
				1	4	S48	1973	準耐火2	G棟	45	48	
				1	6	S49	1974	準耐火2	H棟	45	47	
				2	8	S49	1974	準耐火2	I・J棟	45	47	
				2	12	S50	1975	準耐火2	K・L棟	45	46	
	25	港団地	古市399番地	2	4	S54	1979	準耐火2	A・B棟	45	42	
				1	3	S55	1980	準耐火2	C棟	45	41	
				1	3	S56	1981	準耐火2	D棟	45	40	
	26	月山団地	糸原892番地1	1	4	S57	1982	準耐火2	A棟	45	39	
				1	5	S58	1983	準耐火2	B棟	45	38	
				1	4	S59	1984	準耐火2	C棟	45	37	
				1	5	S60	1985	準耐火2	D棟	45	36	
				1	5	S61	1986	準耐火2	E棟	45	35	
				1	4	S62	1987	準耐火2	F棟	45	34	
	27	池見台団地	糸原921番地	1	12	H2	1990	耐火2	1棟	70	31	
	28	武蔵グリーンヒル	池ノ内1760番地	3	18	H6	1994	耐火3	10・20・30棟	70	27	
				1	8	H8	1996	耐火4	40棟	70	25	
				1	8	H9	1997	耐火4	50棟	70	24	
				2	12	H10	1998	耐火3	60・70棟	70	23	
				1	6	H11	1999	耐火3	80棟	70	22	
安岐	29	原口住宅	下原1918番地	2	8	H13	2001	準耐火2	1・2棟	45	20	
	30	下原住宅	下原1202番地4	1	2	S52	1977	簡易耐火平	A棟	30	44	
				1	2	S53	1978	簡易耐火平	B棟	30	43	
				1	2	S56	1981	簡易耐火平	C棟	30	40	
	31	楓江住宅	下原508番地36	2	10	S57	1982	準耐火2	3・5号棟	45	39	
				4	20	S58	1983	準耐火2	1・2・6・7号棟	45	38	
				2	10	S59	1984	準耐火2	8・10号棟	45	37	
				2	10	S60	1985	準耐火2	11・12号棟	45	36	
	32	上椿住宅	瀬戸田1234番地1	3	6	S62	1987	木造平	1～7号	30	34	
				3	6	S62	1987	木造平	8～15号	30	34	
				3	6	S63	1988	木造平	16～22号	30	33	
				3	6	S63	1988	木造平	23～30号	30	33	
	33	川原住宅	下原2704番地	1	12	H1	1989	耐火3	2号棟	70	32	
				1	9	H2	1990	耐火3	1号棟	70	31	
				2	24	H3	1991	耐火3	3・4号棟	70	30	
				1	12	H4	1992	耐火3	5号棟	70	29	
公営住宅計【33団地】				159	635	-						

◆特定公共賃貸住宅の管理状況一覧

単位：棟、戸、年

団地・住棟状況										経過年数		備考
地域	番号	団地名	所在地	棟数	管理戸数	建設年度		構造階数	棟名称	耐用年限	築年数(2021)	
国見	1	岐部団地	岐部1885番地5	1	1	H5	1993	木造平	A-1	30	28	
				3	3	H6	1994	木造平	A-2・3・4	30	27	
	2	花開団地	小熊毛65番地2	5	5	H10	1998	木造平	A～E棟	30	23	
	3	夢開団地	伊美3044番地1	6	6	H11	1999	木造平	A～F棟	30	22	
武蔵	4	武蔵グリーンヒル	池ノ内1760番地	6	12	H6	1994	木造2	1-1～8, 2-7～10	30	27	
				3	6	H8	1996	木造2	2-1～6	30	25	
				2	4	H10	1998	木造2	3-1～4	30	23	
				1	6	H8	1996	耐火2	4棟	70	25	
	5	向陽台団地	向陽台2番地1	4	4	H13	2001	木造2	A～D棟	30	20	
				2	2	H14	2002	木造2	F・G棟	30	19	
				2	2	H15	2003	木造2	E・J棟	30	18	
				1	1	H16	2004	木造2	I棟	30	17	
				3	3	H17	2005	木造2	H・K・L棟	30	16	
	6	武蔵住宅	手野1077番地	2	2	H14	2002	木造2	A・B棟	30	19	
				2	2	H15	2003	木造2	C・D棟	30	18	
				1	1	H16	2004	木造2	E棟	30	17	
				6	12	H5	1993	木造平	5	30	28	
安岐	7	日向住宅	瀬戸田750番地	6	12	H6	1994	木造平	6	30	27	
				5	10	H7	1995	木造平	7	30	26	
				5	10	H8	1996	木造平	8	30	25	
				2	24	H8	1996	耐火3	1・2号棟	70	25	
	8	かえで住宅	下原1227番地2	2	24	H8	1996	耐火3	1・2号棟	70	25	
	9	向陽台住宅	向陽台22番地1	5	10	H12	2000	木造2	A1・A2, B1～B3	30	21	
特定公共賃貸住宅計【9団地】				73	138	-						

◆公共賃貸住宅の管理状況一覧・公営住宅等の総合計

単位：棟、戸、年

団地・住棟状況										経過年数		備考
地域	番号	団地名	所在地	棟数	管理戸数	建設年度		構造階数	棟名称	耐用年限	築年数(2021)	
国見	1	堺団地	中1327番地	1	1	S43	1968	木造平	B棟	30	53	募集停止
				2	2	S43	1968	木造平	A棟	30	53	募集停止
	2	櫛来団地	櫛来289番地	3	3	S49	1974	簡易耐火平	1・3・5棟	30	47	募集停止
国東	3	サンコーハウス富来	富来浦1851番地38	2	80	S58	1983	耐火5	1・2号棟	70	38	
公共賃貸住宅計【3団地】				8	86	-						

合計団地数：45団地	合計棟数：240棟	合計管理戸数：859戸
------------	-----------	-------------

②構造

管理戸数を構造別に住戸ベースでみると、準耐火造の住戸が365戸と最も多く、全管理戸数の42.5%を占めています。次いで、耐火構造281戸（32.7%）、木造187戸（21.8%）、昭和40年代に多く建てられた簡易耐火造26戸（3.0%）の順となっています。前回計画からの減少戸数42戸のうち、木造と簡易耐火造合わせて30戸の減少となっています。

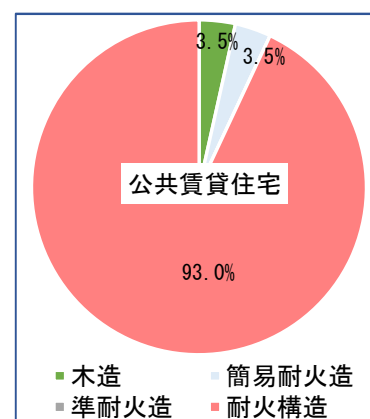
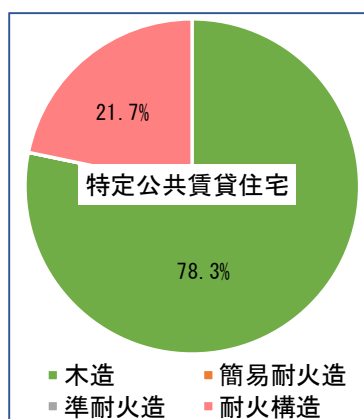
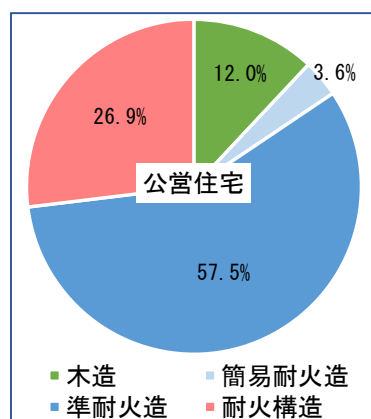
住宅種別でみると、公営住宅では準耐火造が半数以上を占め、特公賃住宅では木造が8割近くを占めています。一方、公共賃貸住宅ではサンコーポラス富来の耐火構造が9割以上を占めています。なお、安岐地域の原口住宅は、木造2階建て準耐火構造となっています。

これらを地域別にみると、国見地域は木造の割合が高く、次いで準耐火造となっています。国東・武蔵地域は準耐火造の割合が最も高く、安岐地域は耐火構造、次いで木造の住戸がそれぞれ高い割合となっています。

◆地域別構造別公営住宅種別管理戸数

単位：戸、%

地域	公営住宅種別	木造		簡易耐火造		準耐火造		耐火構造		合計	
		住戸数	構成比	住戸数	構成比	住戸数	構成比	住戸数	構成比	住戸数	構成比
国見地域	公営住宅	34	40.5%	3	3.6%	47	56.0%	0	0.0%	84	100.0%
	特定公共賃貸住宅	15	100.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	15	100.0%
	公共賃貸住宅	3	50.0%	3	50.0%	0	0.0%	0	0.0%	6	100.0%
	計	52	49.5%	6	5.7%	47	44.8%	0	0.0%	105	100.0%
国東地域	公営住宅	18	7.4%	11	4.5%	165	67.6%	50	20.5%	244	100.0%
	特定公共賃貸住宅	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	—
	公共賃貸住宅	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	80	100.0%	80	100.0%
	計	18	5.6%	11	3.4%	165	50.9%	130	40.1%	324	100.0%
武蔵地域	公営住宅	0	0.0%	3	1.9%	95	58.6%	64	39.5%	162	100.0%
	特定公共賃貸住宅	39	86.7%	0	0.0%	0	0.0%	6	13.3%	45	100.0%
	公共賃貸住宅	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	—
	計	39	18.8%	3	1.4%	95	45.9%	70	33.8%	207	100.0%
安岐地域	公営住宅	24	16.6%	6	4.1%	58	40.0%	57	39.3%	145	100.0%
	特定公共賃貸住宅	54	69.2%	0	0.0%	0	0.0%	24	30.8%	78	100.0%
	公共賃貸住宅	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	—
	計	78	35.0%	6	2.7%	58	26.0%	81	36.3%	223	100.0%
国東市	公営住宅	76	12.0%	23	3.6%	365	57.5%	171	26.9%	635	100.0%
	特定公共賃貸住宅	108	78.3%	0	0.0%	0	0.0%	30	21.7%	138	100.0%
	公共賃貸住宅	3	3.5%	3	3.5%	0	0.0%	80	93.0%	86	100.0%
	合計	187	21.8%	26	3.0%	365	42.5%	281	32.7%	859	100.0%



(2) 建設年度・耐用年限経過・耐震性

①建設年度

建設年度を住戸ベースでみると、昭和50年代に建設された住戸が315戸と最も多く、全管理戸数の36.7%を占め、次いで昭和60年～平成6年の263戸(30.6%)続き、昭和20～30年代の住戸は国東地域の17戸のみとなっています。前回計画からの減少戸数42戸の全てが昭和20～40年代の住戸となっており、その多くが木造平屋や簡易耐火造平屋の住戸となっています。

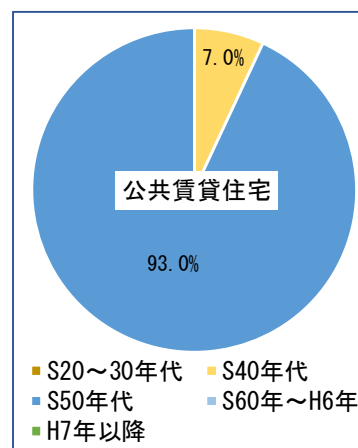
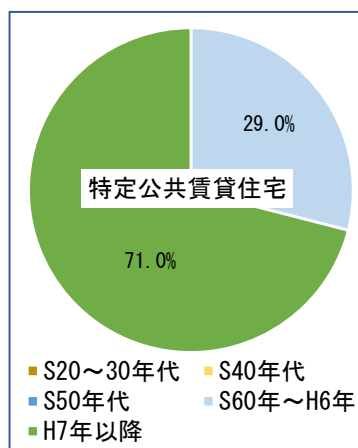
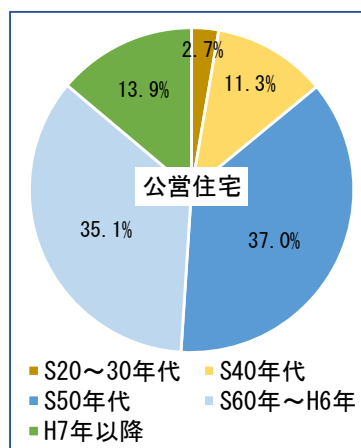
住宅種別でみると、公営住宅は昭和60年～平成6年と平成7年以降に建設された住戸を合わせると全体635戸の7割を超え、特公賃住宅では平成7年以降が7割を超えています。また、公共賃貸住宅は、昭和50年代のサンコープラス富来の80戸が93.0%とほぼ全体を占めています。

地域別にみると、国見地域と国東地域で昭和50年代が最も多く、国東地域は平成7年以降の住戸が18戸と最も少ない地域となっています。一方、武蔵地域は昭和40年代の公営住宅住戸が49戸あるものの、平成7年以降の住戸が67戸と最も多く、安岐地域は昭和20～40年代は無く、昭和60年～平成6年の住戸が半数を超え、平成7年以降と合わせると8割近くを占めています。

◆地域別公営住宅種別建設年代別管理戸数

単位：戸、%

地域	公営住宅種別	S20～30年代		S40年代		S50年代		S60年～H6年		H7年以降		合計	
		住戸数	構成比	住戸数	構成比	住戸数	構成比	住戸数	構成比	住戸数	構成比	住戸数	構成比
国見地域	公営住宅	0	0.0%	3	3.6%	47	56.0%	6	7.1%	28	33.3%	84	100.0%
	特定公共賃貸住宅	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	4	26.7%	11	73.3%	15	100.0%
	公共賃貸住宅	0	0.0%	6	100.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	6	100.0%
	計	0	0.0%	9	8.6%	47	44.8%	10	9.5%	39	37.1%	105	100.0%
国東地域	公営住宅	17	7.0%	20	8.2%	107	43.9%	82	33.6%	18	7.4%	244	100.0%
	特定公共賃貸住宅	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	—
	公共賃貸住宅	0	0.0%	0	0.0%	80	100.0%	0	0.0%	0	0.0%	80	100.0%
	計	17	5.2%	20	6.2%	187	57.7%	82	25.3%	18	5.6%	324	100.0%
武蔵地域	公営住宅	0	0.0%	49	30.2%	35	21.6%	44	27.2%	34	21.0%	162	100.0%
	特定公共賃貸住宅	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	12	26.7%	33	73.3%	45	100.0%
	公共賃貸住宅	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	—
	計	0	0.0%	49	23.7%	35	16.9%	56	27.1%	67	32.4%	207	100.0%
安岐地域	公営住宅	0	0.0%	0	0.0%	46	31.7%	91	62.8%	8	5.5%	145	100.0%
	特定公共賃貸住宅	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	24	30.8%	54	69.2%	78	100.0%
	公共賃貸住宅	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	—
	計	0	0.0%	0	0.0%	46	20.6%	115	51.6%	62	27.8%	223	100.0%
国東市	公営住宅	17	2.7%	72	11.3%	235	37.0%	223	35.1%	88	13.9%	635	100.0%
	特定公共賃貸住宅	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	40	29.0%	98	71.0%	138	100.0%
	公共賃貸住宅	0	0.0%	6	7.0%	80	93.0%	0	0.0%	0	0.0%	86	100.0%
	合計	17	2.0%	78	9.1%	315	36.7%	263	30.6%	186	21.7%	859	100.0%



②耐用年限経過

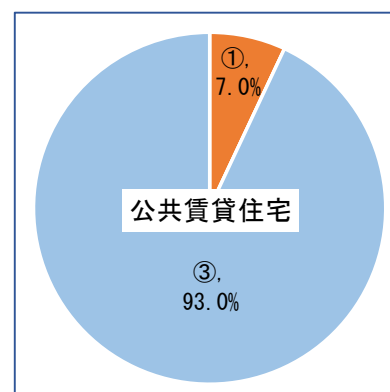
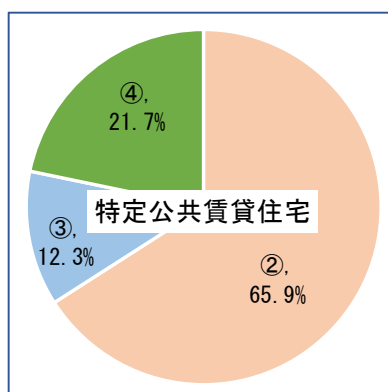
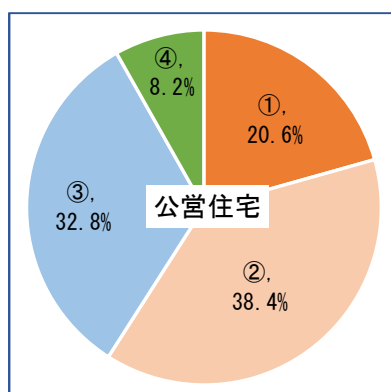
公営住宅法では、公営住宅の耐用年限を耐火構造 70 年、準耐火構造 45 年、木造・簡易耐火構造 30 年と定義されており、建替事業の実施要件の一つに耐用年限の 1/2 を経過していることとされています。

耐用年限経過状況を住戸ベースでみると、既に耐用年限を経過している住戸は、本市全体で 137 戸、全体の 15.9%を占め、前回計画からは 60 戸増加しています。さらに、今後 10 年間（計画期間内）では新たに 335 戸（39.0%）の住戸が耐用年限を超えることとなり、合計 472 戸（54.9%）も住戸が耐用年限を経過することとなります。一方、10 年後までに耐用年限の 1/2 を経過しない住戸は 82 戸、全体の 9.5%となっており、その全ては耐火構造の住戸となっています。

◆地域別公営住宅種別耐用年限経過別管理戸数

単位：戸、%

地域	公営住宅種別	①既に耐用年限を経過		②10年後までに耐用年限を経過		③既に耐用年限の1/2を経過、又は10年後までに耐用年限の1/2を経過		④10年後までに耐用年限の1/2を経過しない		合計	
		住戸数	構成比	住戸数	構成比	住戸数	構成比	住戸数	構成比	住戸数	構成比
国見地域	公営住宅	3	3.6%	59	70.2%	22	26.2%	0	0.0%	84	100.0%
	特定公共賃貸住宅	0	0.0%	15	100.0%	0	0.0%	0	0.0%	15	100.0%
	公共賃貸住宅	6	100.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	6	100.0%
	計	9	8.6%	74	70.5%	22	21.0%	0	0.0%	105	100.0%
国東地域	公営住宅	37	15.2%	107	43.9%	82	33.6%	18	7.4%	244	100.0%
	特定公共賃貸住宅	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	-
	公共賃貸住宅	0	0.0%	0	0.0%	80	100.0%	0	0.0%	80	100.0%
	計	37	11.4%	107	33.0%	162	50.0%	18	5.6%	324	100.0%
武蔵地域	公営住宅	61	37.7%	28	17.3%	39	24.1%	34	21.0%	162	100.0%
	特定公共賃貸住宅	0	0.0%	22	48.9%	17	37.8%	6	13.3%	45	100.0%
	公共賃貸住宅	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	-
	計	61	29.5%	50	24.2%	56	27.1%	40	19.3%	207	100.0%
安岐地域	公営住宅	30	20.7%	50	34.5%	65	44.8%	0	0.0%	145	100.0%
	特定公共賃貸住宅	0	0.0%	54	69.2%	0	0.0%	24	30.8%	78	100.0%
	公共賃貸住宅	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	-
	計	30	13.5%	104	46.6%	65	29.1%	24	10.8%	223	100.0%
国東市	公営住宅	131	20.6%	244	38.4%	208	32.8%	52	8.2%	635	100.0%
	特定公共賃貸住宅	0	0.0%	91	65.9%	17	12.3%	30	21.7%	138	100.0%
	公共賃貸住宅	6	7.0%	0	0.0%	80	93.0%	0	0.0%	86	100.0%
	合計	137	15.9%	335	39.0%	305	35.5%	82	9.5%	859	100.0%



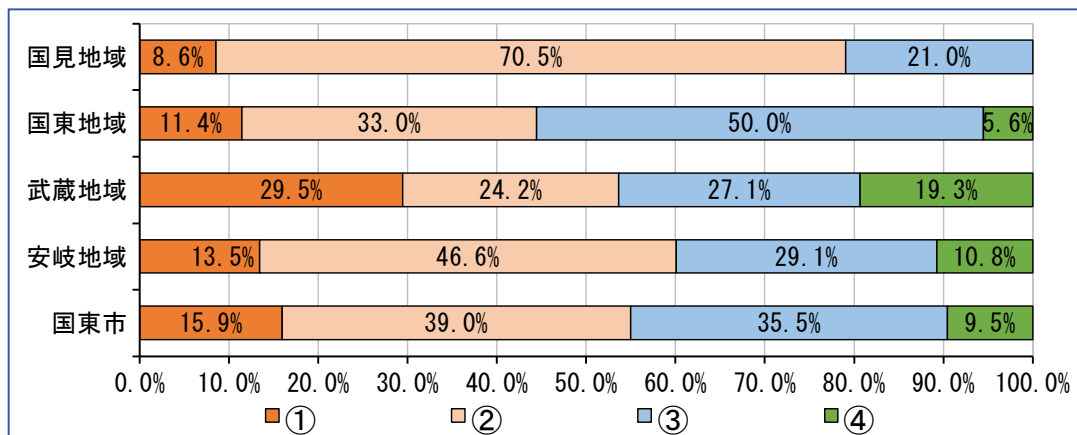
グラフ凡例

- ①既に耐用年限を経過
- ②10年後までに耐用年限を経過
- ③既に耐用年限の1/2を経過又は10年後までに耐用年限の1/2を経過
- ④10年後までに耐用年限の1/2を経過しない

住宅種別をみると、公営住宅では既に耐用年限を経過している131戸(公営住宅全体の20.6%)は、主に木造や簡易耐火造平屋建て及び昭和40年代の準耐火構造の住戸で、その多くは老朽化等により募集停止としています。また、10年後までに耐用年限を経過する住戸は、昭和50年代に建設された準耐火構造の住戸が多く、その戸数は244戸(38.4%)となっています。これらを合わせると、計画期間内に公営住宅の約6割にあたる375戸が耐用年限を経過することとなります。特公賃住宅では、既に耐用年限を経過している住戸は無く、10年後までに耐用年限を経過する住戸が40戸(特公賃住宅全体の29.0%)となっており、これらの全てが平成12年までに建てられた木造の住戸となっています。公共賃貸住宅では、国東地域のサンコーポラス富来の80戸が10年後までに耐用年限の1/2を経過する住戸となっています。

耐用年限の経過状況を地域別にみると、木造の割合が高い国見地域は、既に耐用年限を経過と10年後までに耐用年限を経過する住戸の合計が8割近くとなっており、今後の需要を考慮しつつ、特に建替えや長寿命化の取組みを検討する必要があります。住戸数の多い国東地域は、既に耐用年限を経過している住戸と10年後までに耐用年限を経過する住戸の合計が144戸(44.4%)と他の地域に比べ住戸数が多くなっています。武蔵地域は、10年後までに耐用年限の1/2を経過しない住戸が他の地域に比べ割合が高く、約2割近くとなっています。安岐地域は10年後までに耐用年限を経過する住戸が国見地域の次に高い状況です。

◆地域別耐用年限経過別管理戸数構成比



グラフ凡例

- ①：既に耐用年限を経過
- ②：10年後までに耐用年限を経過
- ③：既に耐用年限の1/2を経過又は10年後までに耐用年限の1/2を経過
- ④：10年後までに耐用年限の1/2を経過しない

③耐震性

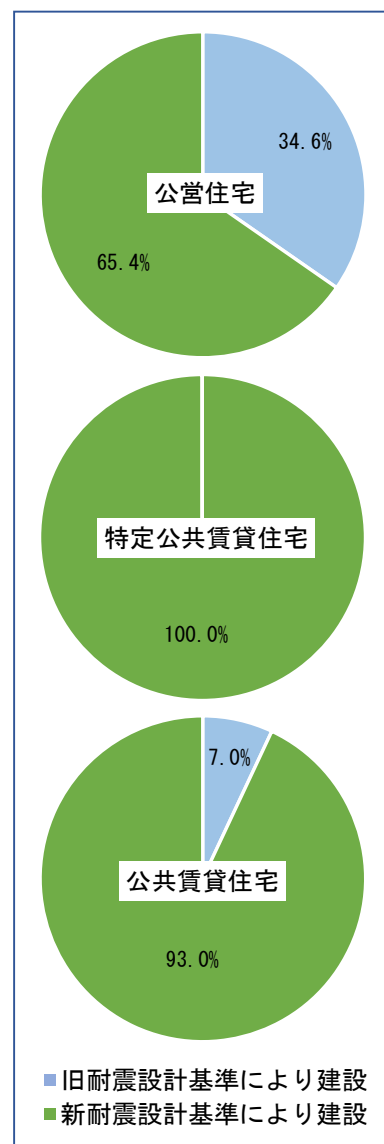
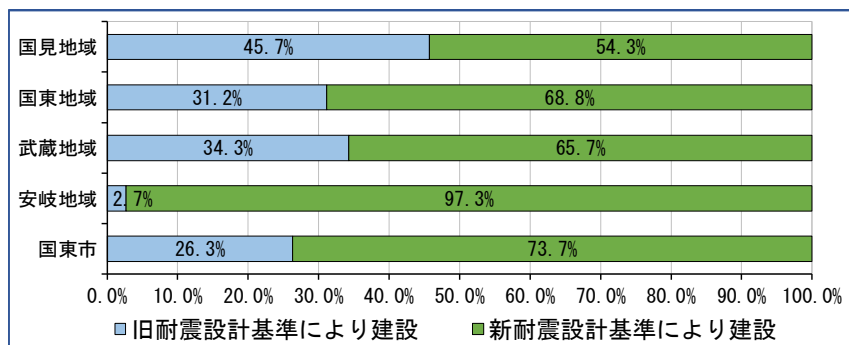
耐震性の状況について、耐震設計基準が改正された昭和 56（1981）年以前（旧耐震設計基準）に建設された住戸数は、226 戸と全体の 26.3% 占め、翌昭和 57（1982）年以降の新耐震設計基準にて建設された住戸数は、633 戸、73.7% となっています。これとは別に、旧耐震設計基準にて建設された住戸のうち、平床団地と下原住宅の 12 棟 56 戸は、平成 22 年度耐震診断調査により耐震性が確認されています。

住宅種別をみると、特公賃住宅は全ての住戸が新耐震設計基準にて建設されており、公営住宅では 65.4%、公共賃貸住宅では国東地域のサンコーポラス富来の 80 戸・93.0% となっています。

地域別にみると、安岐地域で新耐震設計基準にて建設された住戸が 217 戸、地域の 97.3% を占めており、最も高い割合となっています。一方、国見地域は割合が最も低く、54.3% となっています。

◆地域別公営住宅種別耐震設計基準別管理戸数 単位：戸、%

地域	公営住宅種別	旧耐震設計基準により建設		新耐震設計基準により建設		合計	
		住戸数	構成比	住戸数	構成比	住戸数	構成比
国見地域	公営住宅	42	50.0%	42	50.0%	84	100.0%
	特定公共賃貸住宅	0	0.0%	15	100.0%	15	100.0%
	公共賃貸住宅	6	100.0%	0	0.0%	6	100.0%
	計	48	45.7%	57	54.3%	105	100.0%
国東地域	公営住宅	101	41.4%	143	58.6%	244	100.0%
	特定公共賃貸住宅	0	0.0%	0	0.0%	0	-
	公共賃貸住宅	0	0.0%	80	100.0%	80	100.0%
	計	101	31.2%	223	68.8%	324	100.0%
武蔵地域	公営住宅	71	43.8%	91	56.2%	162	100.0%
	特定公共賃貸住宅	0	0.0%	45	100.0%	45	100.0%
	公共賃貸住宅	0	0.0%	0	0.0%	0	-
	計	71	34.3%	136	65.7%	207	100.0%
安岐地域	公営住宅	6	4.1%	139	95.9%	145	100.0%
	特定公共賃貸住宅	0	0.0%	78	100.0%	78	100.0%
	公共賃貸住宅	0	0.0%	0	0.0%	0	-
	計	6	2.7%	217	97.3%	223	100.0%
国東市	公営住宅	220	34.6%	415	65.4%	635	100.0%
	特定公共賃貸住宅	0	0.0%	138	100.0%	138	100.0%
	公共賃貸住宅	6	7.0%	80	93.0%	86	100.0%
	合計	226	26.3%	633	73.7%	859	100.0%



(3) 住戸タイプ・住戸規模

①住戸タイプ

住戸タイプを住戸ベースでみると、公営住宅は4Kが226戸と最も多く、次いで3DKが131戸、3Kが109戸と続いています。なお、1Kの6戸は単身者用の公営住宅として整備された国見地域の伊美団地となっています。前回計画と比較すると、昭和20～40年代に建設された2Kや3Kの住戸タイプが合わせて37戸の減少となっています。

特公賃住宅は、3LDKが127戸と最も多く、全体の92%を占めています。なお、1LDKの6戸は、武蔵地域の武蔵グリーンヒルの耐火造2階建住棟となっています。公共賃貸住宅では、3DKが83戸と最も多く、全体の96.5%を占めています。両住宅種別とも、前回計画から住戸タイプの変化はありません。

◆住戸タイプの状況

単位：戸、%

住戸種別		1K	1LDK	2K	2DK	2LDK	3K	3DK	3LDK	4K	4LDK	合計
公営住宅	住戸数	6	0	26	16	58	109	131	63	226	0	635
	構成比	0.9%	0.0%	4.1%	2.5%	9.1%	17.2%	20.6%	9.9%	35.6%	0.0%	100.0%
特定公共賃貸住宅	住戸数	0	6	0	0	0	0	0	127	0	5	138
	構成比	0.0%	4.3%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	92.0%	0.0%	3.6%	100.0%
公共賃貸住宅	住戸数	0	0	0	3	0	0	83	0	0	0	86
	構成比	0.0%	0.0%	0.0%	3.5%	0.0%	0.0%	96.5%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%
合 計	住戸数	6	6	26	19	58	109	214	190	226	5	859
	構成比	0.7%	0.7%	3.0%	2.2%	6.8%	12.7%	24.9%	22.1%	26.3%	0.6%	100.0%

②住戸床面積

住戸床面積を住戸ベースでみると、公営住宅は60～70㎡未満の住戸が370戸と最も多く、公営住宅全体の58.3%を占めています。一方、40㎡未満の小規模住戸は、6.5%を占める41戸となっており、前回計画から30戸の減少となっています。また、40～50㎡未満の住戸も12戸減少しており、前回計画からの減少戸数全てがこれらの狭小住戸となっています。なお、40㎡未満の小規模住戸のほとんどは、現在募集停止としています。

特公賃住宅では、70㎡以上の住戸が128戸と、全体の92.8%を占めています。公共賃貸住宅では、国東地域のサンコーポラス富来の80戸が60～70㎡未満で最も多くなっています。両住宅種別とも、前回計画から住戸数の変化はありません。

◆住戸床面積の状況

単位：戸、%

住戸種別		40㎡未満	40～50㎡未満	50～60㎡未満	60～70㎡未満	70㎡以上	合計
公営住宅	住戸数	41	46	78	370	100	635
	構成比	6.5%	7.2%	12.3%	58.3%	15.7%	100.0%
特定公共賃貸住宅	住戸数	0	0	0	10	128	138
	構成比	0.0%	0.0%	0.0%	7.2%	92.8%	100.0%
公共賃貸住宅	住戸数	2	4	0	80	0	86
	構成比	2.3%	4.7%	0.0%	93.0%	0.0%	100.0%
合 計	住戸数	43	50	78	460	228	859
	構成比	5.0%	5.8%	9.1%	53.6%	26.5%	100.0%

◆公営住宅の住戸タイプ・住戸床面積の状況一覧 1

単位：棟、戸、㎡

団地・住棟状況									住戸規模等		備考
地域	番号	団地名	棟数	管理戸数	建設年度		構造階数	棟名称	住戸タイプ	住戸面積(m ²)	
国見	1	伊美団地	2	2	H13	2001	木造平	A・B	2DK	64.10	
			1	6	H13	2001	木造2	C	1K	32.49	
	2	中団地	1	4	S57	1982	準耐火2	1B-1	4K	65.70	
			1	4	S58	1983	準耐火2	2B-1	4K	61.70	
	3	本城団地	1	6	H14	2002	木造2	A	2DK	50.54	
			2	8	H15	2003	木造2	B・C	2DK	50.54	
	4	鬼籠団地	2	3	S44	1969	簡易耐火平	1・3棟	2K	38.70	募集停止
	5	八坂団地	1	5	S52	1977	準耐火2	1B-1	3K・4K	56.10/63.80	
			1	5	S52	1977	準耐火2	1B-2	3K・4K	56.10/63.80	
			1	4	S53	1978	準耐火2	2B-1	3K・4K	56.10/63.80	
			1	3	S53	1978	準耐火2	2B-2	3K・4K	56.10/63.80	
			1	3	S54	1979	準耐火2	1B-3	4K	63.80	
			1	4	S54	1979	準耐火2	1B-4	4K	63.80	
			1	5	S55	1980	準耐火2	2B-3	4K	61.70	
			1	5	S56	1981	準耐火2	1B-5	4K	65.70	
	6	大熊毛団地	1	5	S53	1978	準耐火2	2B-1	3K・4K	56.10/63.80	
	7	岐部住宅	4	4	H5	1993	木造平	B-1・2・3, C-1	3LDK	64.10	
			2	2	H6	1994	木造平	C-2, D-1	3LDK	58.10	
	8	岡団地	3	6	H12	2000	木造平	A～C棟	2LDK	67.89	
国東	9	松原団地	2	4	S54	1979	準耐火2	1・2棟	4K	63.80	
	10	田深団地	2	2	S28	1953	木造平	6・7号	2K	28.10	募集停止
			6	6	S29	1954	木造平	1～3号, 16・19・24号	3K	34.70	募集停止
			1	1	S30	1955	木造平	21号	3K	34.70	募集停止
			1	2	S54	1979	準耐火2	25・26号	4K	63.80	
	11	伊予野ヶ丘団地	1	1	S38	1963	木造平	3棟	2K	31.00	募集停止
			2	3	S42	1967	木造平	8・10棟	2K	31.00	募集停止
			1	2	S42	1967	簡易耐火平	14棟	2K	31.00	募集停止
			1	3	S43	1968	簡易耐火平	15棟	2K	31.50	募集停止
	12	吉木団地	2	2	S33	1958	木造平	6・11号	2K	28.10	募集停止
	13	今在家団地	3	3	S30	1955	木造平	18・20・26号	2K	28.10	募集停止
			1	2	S31	1956	簡易耐火平	1棟	2K	34.70	募集停止
	14	景雄寺団地	1	2	S43	1968	簡易耐火平	2棟	2K	31.00	募集停止
		景雄寺第二団地	1	1	S44	1969	簡易耐火平	2棟	3K	37.80	募集停止
	15	安国寺第二団地	1	1	S46	1971	簡易耐火平	2棟	3K	37.80	募集停止
	16	新宮団地	2	5	S47	1972	準耐火2	1・2棟	3K	47.30	募集停止
			2	3	S48	1973	準耐火2	3・4棟	3K	47.30	募集停止
	17	平床団地	1	7	S51	1976	準耐火2	1棟	3K	56.10	
			1	6	S52	1977	準耐火2	2棟	3K・4K	56.10/63.80	
			1	6	S53	1978	準耐火2	3棟	3K・4K	56.10/63.80	
			1	6	S54	1979	準耐火2	4棟	4K	63.80	
			2	11	S55	1980	準耐火2	5・6棟	4K	65.70	
			3	14	S56	1981	準耐火2	7～9棟	4K	65.70	
	18	北江団地	2	4	S53	1978	準耐火2	1・2棟	4K	63.80	
	19	浜団地	1	4	S55	1980	準耐火2	1棟	4K	65.70	
	20	田深第二団地	3	16	S57	1982	準耐火2	1～3棟	4K	65.70	募集停止
			3	14	S58	1983	準耐火2	4～6棟	4K	65.70	募集停止
			3	13	S59	1984	準耐火2	7～9棟	4K	65.70	募集停止

◆公営住宅の住戸タイプ・住戸床面積の状況一覧 2

単位：棟、戸、㎡

団地・住棟状況								住戸規模等		備考	
地域	番号	団地名	棟数	管理戸数	建設年度	構造階数	棟名称	住戸タイプ	住戸面積(㎡)		
国東	21	重藤団地	2	10	S61	1986	準耐火2	1・2棟	4K	61.90	
			1	5	S61	1986	準耐火2	3棟	4K	65.70	
			3	15	S62	1987	準耐火2	5～7棟	4K	65.70	
			2	10	H1	1989	準耐火2	8・10棟	4K	61.90	
			1	5	H2	1990	準耐火2	11棟	4K	61.90	
			1	5	H2	1990	準耐火2	12棟	4K	65.70	
	22	小原団地	3	20	H5	1993	耐火2	1～3棟	3DK	69.40	
			1	12	H6	1994	耐火3	5棟	3DK	69.40	
1			12	H8	1996	耐火3	6棟	3DK	69.40		
1			6	H9	1997	耐火3	7棟	3DK	69.40		
武蔵	23	糸原住宅	1	2	S40	1965	簡易耐火平	1棟	2K	31.00	募集停止
			1	1	S45	1970	簡易耐火平	3棟	2K	33.00	募集停止
	24	つつじヶ丘団地	3	16	S47	1972	準耐火2	A・C・D棟	3K	46.23	
			2	12	S48	1973	準耐火2	E・F棟	3K	42.81	
			1	4	S48	1973	準耐火2	G棟	3K	46.23	
			1	6	S49	1974	準耐火2	H棟	3K	48.42	
			2	8	S49	1974	準耐火2	I・J棟	3K	51.90	
			2	12	S50	1975	準耐火2	K・L棟	3K	53.12	
			25	港団地	2	4	S54	1979	準耐火2	A・B棟	4K
	1	3			S55	1980	準耐火2	C棟	4K	63.48	
	1	3			S56	1981	準耐火2	D棟	4K	63.48	
	26	月山団地	1	4	S57	1982	準耐火2	A棟	4K	63.48	
			1	5	S58	1983	準耐火2	B棟	4K	63.48	
			1	4	S59	1984	準耐火2	C棟	4K	63.48	
			1	5	S60	1985	準耐火2	D棟	4K	67.66	
			1	5	S61	1986	準耐火2	E棟	4K	67.66	
			1	4	S62	1987	準耐火2	F棟	4K	65.79	
	27	池見台団地	1	12	H2	1990	耐火2	1棟	3DK	78.94	
	28	武蔵グリーンビル	3	18	H6	1994	耐火3	10・20・30棟	2LDK	85.70～93.68	
			1	8	H8	1996	耐火4	40棟	2LDK	86.38～94.32	
			1	8	H9	1997	耐火4	50棟	2LDK	86.38～94.32	
			2	12	H10	1998	耐火3	60・70棟	2LDK	85.70～93.68	
			1	6	H11	1999	耐火3	80棟	2LDK	85.70～93.68	
安岐	29	原口住宅	2	8	H13	2001	準耐火2	1・2棟	3LDK	69.10	
	30	下原住宅	1	2	S52	1977	簡易耐火平	A棟	3K	61.40	
			1	2	S53	1978	簡易耐火平	B棟	3K	61.40	
			1	2	S56	1981	簡易耐火平	C棟	3K	58.10	
	31	楓江住宅	2	10	S57	1982	準耐火2	3・5号棟	4K	63.70	
			4	20	S58	1983	準耐火2	1・2・6・7号棟	4K	63.70	
			2	10	S59	1984	準耐火2	8・10号棟	4K	63.70	
			2	10	S60	1985	準耐火2	11・12号棟	4K	63.70	
	32	上椿住宅	3	6	S62	1987	木造平	1～7号	3DK	64.10	
			3	6	S62	1987	木造平	8～15号	3DK	58.10	
			3	6	S63	1988	木造平	16～22号	3DK	61.40	
			3	6	S63	1988	木造平	23～30号	3DK	58.10	
	33	川原住宅	1	12	H1	1989	耐火3	2号棟	3DK	69.20	
			1	9	H2	1990	耐火3	1号棟	3DK	69.20	
2			24	H3	1991	耐火3	3・4号棟	3DK	73.70		
1			12	H4	1992	耐火3	5号棟	3DK	73.70		
公営住宅計【33団地】			159	635	-						

◆特定公共賃貸住宅の住戸タイプ・住戸床面積の状況一覧

単位：棟、戸、㎡

団地・住棟状況								住戸規模等		備考
地域	番号	団地名	棟数	管理戸数	建設年度	構造階数	棟名称	住戸タイプ	住戸面積(㎡)	
国見	1	岐部団地	1	1	H5	1993	木造平	A-1	3LDK	69.20
			3	3	H6	1994	木造平	A-2・3・4	3LDK	69.20
	2	花開団地	5	5	H10	1998	木造平	A～E棟	3LDK	73.40
	3	夢開団地	6	6	H11	1999	木造平	A～F棟	3LDK	73.40
武蔵	4	武蔵グリーンヒル	6	12	H6	1994	木造2	1-1～8, 2-7～10	3LDK	94.21～96.25
			3	6	H8	1996	木造2	2-1～6	3LDK	94.21～96.25
			2	4	H10	1998	木造2	3-1～4	3LDK	94.21～96.25
			1	6	H8	1996	耐火2	4棟	1LDK	62.54～63.77
	5	向陽台団地	4	4	H13	2001	木造2	A～D棟	3LDK	98.39
			2	2	H14	2002	木造2	F・G棟	3LDK	98.56
			2	2	H15	2003	木造2	E・J棟	3LDK	98.56
			1	1	H16	2004	木造2	I棟	3LDK	98.56
			3	3	H17	2005	木造2	H・K・L棟	3LDK	98.56
	6	武溪住宅	2	2	H14	2002	木造2	A・B棟	4LDK	101.20
			2	2	H15	2003	木造2	C・D棟	4LDK	101.20
			1	1	H16	2004	木造2	E棟	4LDK	101.20
安岐	7	日向住宅	6	12	H5	1993	木造平	5	3LDK	74.38
			6	12	H6	1994	木造平	6	3LDK	74.38
			5	10	H7	1995	木造平	7	3LDK	74.38
			5	10	H8	1996	木造平	8	3LDK	74.38
	8	かえで住宅	2	24	H8	1996	耐火3	1・2号棟	3LDK	93.50
	9	向陽台住宅	5	10	H12	2000	木造2	A1・A2, B1～B3	3LDK	88.30
特定公共賃貸住宅計【9団地】			73	138	-					

◆公共賃貸住宅の住戸タイプ・住戸床面積の状況一覧

単位：棟、戸、㎡

団地・住棟状況								住戸規模等		備考
地域	番号	団地名	棟数	管理戸数	建設年度	構造階数	棟名称	住戸タイプ	住戸面積(㎡)	
国見	1	堺団地	1	1	S43	1968	木造平	B棟	2DK	44.70
			2	2	S43	1968	木造平	A棟	2DK	39.80
	2	櫛来団地	3	3	S49	1974	簡易耐火平	1・3・5棟	3DK	48.60
国東	3	サンコーラス富来	2	80	S58	1983	耐火5	1・2号棟	3DK	63.46
公共賃貸住宅計【3団地】			8	86	-					

(4) 住戸設備・バリアフリー化・屋外共用施設

①住戸設備

住戸設備のうち、トイレの水洗化について住戸ベースでみると、公営住宅では全体の 92.9% に当たる 590 戸が公共下水道や合併処理浄化槽に接続されており、特公賃住宅では全ての住戸で水洗化されています。また、公共賃貸住宅では、櫛来団地を除く 83 戸で水洗化されています。

浴室・洗面・台所に給湯する 3 箇所給湯について、公営住宅では全体の 24.6% に当たる 156 戸で整備されており、特公賃住宅では全ての住戸で整備されています。一方、公共賃貸住宅では全ての団地で未整備となっています。地域別に整備戸数をみると、武蔵地域が地域計 109 戸 (52.7%) と最も多く、次いで特公賃住宅で整備が進んでいる安岐地域 86 戸 (38.6%)、昭和 50 年代の建設が多い国東地域 50 戸 (15.4%)、国見地域 49 戸 (46.7%) の順となっています。

台所給湯器の設置者について、公営住宅では全体の 48.3% にあたる 307 戸が市の設置となっています。また、浴槽・給湯設備の設置者は、公営住宅の 88.0% にあたる 559 戸が市の設置となっており、特公賃住宅では、台所給湯器と浴槽・給湯設備の全てが市の設置となっています。一方、公共賃貸住宅の台所給湯器は、全て入居者による設置となっています。

◆住戸設備の状況

単位：戸、%

地域	公営住宅種別	水洗化(戸)		3箇所給湯(戸)		台所給湯器市設置		浴槽・給湯設備市設置		住戸数 (戸)
		住戸数	構成比	住戸数	構成比	住戸数	構成比	住戸数	構成比	
国見 地域	公営住宅	81	96.4%	34	40.5%	34	40.5%	34	40.5%	84
	特定公共賃貸住宅	15	100.0%	15	100.0%	15	100.0%	15	100.0%	15
	公共賃貸住宅	3	50.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	6
	計	99	94.3%	49	46.7%	49	46.7%	49	46.7%	105
国東 地域	公営住宅	205	84.0%	50	20.5%	201	82.4%	221	90.6%	244
	特定公共賃貸住宅	-	-	-	-	-	-	-	-	0
	公共賃貸住宅	80	100.0%	0	0.0%	0	0.0%	80	100.0%	80
	計	285	88.0%	50	15.4%	201	62.0%	301	92.9%	324
武蔵 地域	公営住宅	159	98.1%	64	39.5%	64	39.5%	159	98.1%	162
	特定公共賃貸住宅	45	100.0%	45	100.0%	45	100.0%	45	100.0%	45
	公共賃貸住宅	-	-	-	-	-	-	-	-	0
	計	204	98.6%	109	52.7%	109	52.7%	204	98.6%	207
安岐 地域	公営住宅	145	100.0%	8	5.5%	8	5.5%	145	100.0%	145
	特定公共賃貸住宅	78	100.0%	78	100.0%	78	100.0%	78	100.0%	78
	公共賃貸住宅	-	-	-	-	-	-	-	-	0
	計	223	100.0%	86	38.6%	86	38.6%	223	100.0%	223
国東市	公営住宅	590	92.9%	156	24.6%	307	48.3%	559	88.0%	635
	特定公共賃貸住宅	138	100.0%	138	100.0%	138	100.0%	138	100.0%	138
	公共賃貸住宅	83	96.5%	0	0.0%	0	0.0%	80	93.0%	86
	合 計	811	94.4%	294	34.2%	445	51.8%	777	90.5%	859

②バリアフリー化

バリアフリー化のうち、住棟 1 階共用部に設置されているスロープについては、小原団地・武蔵グリーンヒル耐火構造棟（公営・特公賃）・原口住宅・かえで住宅の各団地で整備されています。また、住戸内に設置されている手摺については、トイレ・浴室のみなど住戸内の一部で設置されている住戸が小原団地・月山団地・原口住宅・武蔵グリーンヒル・かえで住宅の各団地の 137 戸で整備されています。

③屋外共用施設

集会所は、八坂団地など8団地で整備されています。公営住宅の武蔵グリーンヒルは、特公賃住宅と共用で整備されており、公共賃貸住宅ではサンコーポラス富来のみが整備されています。

駐車場については、公営住宅で管理戸数の61.4%にあたる390台が整備されています。特公賃住宅では、来客用も含め管理戸数の約1.7倍の238台、公共賃貸住宅ではサンコーポラス富来のみ133台がそれぞれ整備されています。なお、これらの駐車場は全て有料となっています。

駐輪場は、公営住宅で小原・池見台・原口の3団地で整備されています。また、特公賃住宅ではかえで住宅、公共賃貸住宅ではサンコーポラス富来で整備されています。

児童遊園については、近年少子化等により設置数が減少傾向にあり、公営住宅では11団地が整備されており、特公賃住宅と公共賃貸住宅ではそれぞれ1団地が整備されています。

屋外物置は、公営住宅で69.0%にあたる438戸に設置され、特公賃住宅では日向住宅と向陽台住宅の54戸に設置されています。公共賃貸住宅では全ての団地で設置されていません。

◆公営住宅の住戸設備・バリアフリー化・屋外共用施設の状況一覧1

単位：棟、戸、台

団地・住棟状況							住戸設備				バリアフリー化		屋外共用施設				備考		
地域	番号	団地名	棟数	管理戸数	建設年度		構造階数	水洗化(戸)	3箇所給湯(戸)	台所給湯器設置者	浴槽・給湯設備設置者	1F共用部スロップ	住戸内手摺等	集会所	駐車場(台)	駐輪場		児童遊園	屋外物置(戸)
国見	1	伊美団地	2	2	H13	2001	木造平	2	2	市	市	無	無	無	8	無	無	0	
			1	6	H13	2001	木造2	6	6	市	市	無	無					0	
	2	中団地	1	4	S57	1982	準耐火2	4	0	入居者	入居者	無	無	無	0	無	有	4	
			1	4	S58	1983	準耐火2	4	0	入居者	入居者	無	無					0	
	3	本城団地	1	6	H14	2002	木造2	6	6	市	市	無	無	無	23	無	無	0	
			2	8	H15	2003	木造2	8	8	市	市	無	無					0	
	4	鬼籠団地	2	3	S44	1969	簡耐平	0	0	入居者	入居者	無	無	無	0	無	無	0	募集停止
	5	八坂団地	1	5	S52	1977	準耐火2	5	0	入居者	入居者	無	無	有	0	無	有	5	
			1	5	S52	1977	準耐火2	5	0	入居者	入居者	無	無					5	
			1	4	S53	1978	準耐火2	4	0	入居者	入居者	無	無					4	
			1	3	S53	1978	準耐火2	3	0	入居者	入居者	無	無					3	
			1	3	S54	1979	準耐火2	3	0	入居者	入居者	無	無					3	
			1	4	S54	1979	準耐火2	4	0	入居者	入居者	無	無					4	
			1	5	S55	1980	準耐火2	5	0	入居者	入居者	無	無					5	
			1	5	S56	1981	準耐火2	5	0	入居者	入居者	無	無					5	
	6	大熊毛団地	1	5	S53	1978	準耐火2	5	0	入居者	入居者	無	無	無	0	無	無	5	
	7	岐部住宅	4	4	H5	1993	木造平	4	4	市	市	無	無	無	0	無	有	0	
			2	2	H6	1994	木造平	2	2	市	市	無	無					0	
	8	岡団地	3	6	H12	2000	木造平	6	6	市	市	無	無	無	12	無	無	0	
国東	9	松原団地	2	4	S54	1979	準耐火2	4	0	市	市	無	無	無	0	無	無	4	
	10	田深団地	2	2	S28	1953	木造平	0	0	入居者	入居者	無	無	無	0	無	無	0	募集停止
			6	6	S29	1954	木造平	0	0	入居者	入居者	無	無					0	募集停止
			1	1	S30	1955	木造平	0	0	入居者	入居者	無	無					0	募集停止
			1	2	S54	1979	準耐火2	0	0	入居者	市	無	無					0	
	11	伊予野ヶ丘団地	1	1	S38	1963	木造平	0	0	入居者	入居者	無	無	無	0	無	無	0	募集停止
			2	3	S42	1967	木造平	0	0	入居者	入居者	無	無					0	募集停止
			1	2	S42	1967	簡耐平	0	0	入居者	入居者	無	無					0	募集停止
			1	3	S43	1968	簡耐平	0	0	入居者	入居者	無	無					0	募集停止
	12	吉木団地	2	2	S33	1958	木造平	0	0	入居者	入居者	無	無	無	0	無	無	0	募集停止
	13	今在家団地	3	3	S30	1955	木造平	0	0	入居者	入居者	無	無	無	0	無	無	0	募集停止
			1	2	S31	1956	簡耐平	0	0	入居者	市	無	無					0	募集停止
	14	景雄寺団地	1	2	S43	1968	簡耐平	0	0	入居者	市	無	無	無	0	無	無	0	募集停止
		景雄寺第二団地	1	1	S44	1969	簡耐平	0	0	入居者	市	無	無	無	0	無	無	0	募集停止
	15	安国寺第二団地	1	1	S46	1971	簡耐平	0	0	入居者	市	無	無	無	0	無	無	0	募集停止
	16	新宮団地	2	5	S47	1972	準耐火2	0	0	入居者	市	無	無	無	0	無	無	0	募集停止
			2	3	S48	1973	準耐火2	0	0	入居者	市	無	無					0	募集停止

◆公営住宅の住戸設備・バリアフリー化・屋外共用施設の状況一覧2

単位：棟、戸、台

団地・住棟状況							住戸設備					バリアフリー化		屋外共用施設					備考
地域	番号	団地名	棟数	管理戸数	建設年度		構造階数	水洗化(戸)	3箇所給湯(戸)	台所給湯器設置者	浴槽・給湯設備設置者	1F共用部ドア	住戸内手摺等	集会所	駐車場(台)	駐輪場	児童遊園	屋外物置(戸)	
国東	17	平床団地	1	7	S51	1976	準耐火2	7	0	市	市	無	無	無	0	無	無	7	
			1	6	S52	1977	準耐火2	6	0	市	市	無	無					6	
			1	6	S53	1978	準耐火2	6	0	市	市	無	無					6	
			1	6	S54	1979	準耐火2	6	0	市	市	無	無					6	
			2	11	S55	1980	準耐火2	11	0	市	市	無	無					11	
			3	14	S56	1981	準耐火2	14	0	市	市	無	無					14	
	18	北江団地	2	4	S53	1978	準耐火2	4	0	入居者	市	無	無	無	0	無	無	4	
	19	浜団地	1	4	S55	1980	準耐火2	4	0	市	市	無	無	無	0	無	無	4	
	20	田深第二団地	3	16	S57	1982	準耐火2	16	0	市	市	無	無	無	0	無	無	16	募集停止
			3	14	S58	1983	準耐火2	14	0	市	市	無	無					14	募集停止
			3	13	S59	1984	準耐火2	13	0	市	市	無	無					13	募集停止
	21	重藤団地	2	10	S61	1986	準耐火2	10	0	市	市	無	無	有	78	無	有	10	
			1	5	S61	1986	準耐火2	5	0	市	市	無	無					5	
			3	15	S62	1987	準耐火2	15	0	市	市	無	無					15	
			2	10	H1	1989	準耐火2	10	0	市	市	無	無					10	
			1	5	H2	1990	準耐火2	5	0	市	市	無	無					5	
1			5	H2	1990	準耐火2	5	0	市	市	無	無	5						
22	小原団地	3	20	H5	1993	耐火2	20	20	市	市	有	一部	有	50	有	有	20		
		1	12	H6	1994	耐火3	12	12	市	市	有	一部					12		
		1	12	H8	1996	耐火3	12	12	市	市	有	一部					12		
		1	6	H9	1997	耐火3	6	6	市	市	有	一部					6		
23	糸原住宅	1	2	S40	1965	簡耐平	0	0	入居者	入居者	無	無	無	0	無	無	0	募集停止	
		1	1	S45	1970	簡耐平	0	0	入居者	入居者	無	無					0	募集停止	
武蔵	24	つつじヶ丘団地	3	16	S47	1972	準耐火2	16	0	入居者	市	無	無	有	0	無	無	0	
			2	12	S48	1973	準耐火2	12	0	入居者	市	無	無					0	
			1	4	S48	1973	準耐火2	4	0	入居者	市	無	無					0	
			1	6	S49	1974	準耐火2	6	0	入居者	市	無	無					0	
			2	8	S49	1974	準耐火2	8	0	入居者	市	無	無					0	
			2	12	S50	1975	準耐火2	12	0	入居者	市	無	無					0	
	25	港団地	2	4	S54	1979	準耐火2	4	0	入居者	市	無	無	無	0	無	有	4	
			1	3	S55	1980	準耐火2	3	0	入居者	市	無	無					3	
			1	3	S56	1981	準耐火2	3	0	入居者	市	無	無					3	
	26	月山団地	1	4	S57	1982	準耐火2	4	0	入居者	市	無	一部	無	0	無	有	4	
			1	5	S58	1983	準耐火2	5	0	入居者	市	無	一部					5	
			1	4	S59	1984	準耐火2	4	0	入居者	市	無	一部					4	
			1	5	S60	1985	準耐火2	5	0	入居者	市	無	一部					5	
			1	5	S61	1986	準耐火2	5	0	入居者	市	無	一部					5	
			1	4	S62	1987	準耐火2	4	0	入居者	市	無	一部					4	
	27	池見台団地	1	12	H2	1990	耐火2	12	12	市	市	無	無	無	12	有	有	12	
	28	武蔵ヶリンビル	3	18	H6	1994	耐火3	18	18	市	市	有	無	有	86	無	無	0	
			1	8	H8	1996	耐火4	8	8	市	市	有	無					0	
			1	8	H9	1997	耐火4	8	8	市	市	有	無					0	
			2	12	H10	1998	耐火3	12	12	市	市	有	無					0	
			1	6	H11	1999	耐火3	6	6	市	市	有	無					0	
	29	原口住宅	2	8	H13	2001	準耐火2	8	8	市	市	有	一部	無	18	有	無	0	
	安岐	30	下原住宅	1	2	S52	1977	簡耐平	2	0	入居者	市	無	無	無	0	無	無	2
1				2	S53	1978	簡耐平	2	0	入居者	市	無	無	2					
1				2	S56	1981	簡耐平	2	0	入居者	市	無	無	2					
31		楓江住宅	2	10	S57	1982	準耐火2	10	0	入居者	市	無	無	有	0	無	有	10	
			4	20	S58	1983	準耐火2	20	0	入居者	市	無	無					20	
			2	10	S59	1984	準耐火2	10	0	入居者	市	無	無					10	
			2	10	S60	1985	準耐火2	10	0	入居者	市	無	無					10	
32		上椿住宅	3	6	S62	1987	木造平	6	0	入居者	市	無	無	無	28	無	有	6	
			3	6	S62	1987	木造平	6	0	入居者	市	無	無					6	
	3		6	S63	1988	木造平	6	0	入居者	市	無	無	6						
	3		6	S63	1988	木造平	6	0	入居者	市	無	無	6						

◆公営住宅の住戸設備・バリアフリー化・屋外共用施設の状況一覧 3

単位：棟、戸、台

団地・住棟状況							住戸設備				バリアフリー化		屋外共用施設					備考	
地域	番号	団地名	棟数	管理戸数	建設年度		構造階数	水洗化(戸)	3箇所給湯(戸)	台所給湯器設置者	浴槽・給湯設備設置者	1F共用部スロープ	住戸内手摺等	集会所	駐車場(台)	駐輪場	児童遊園		屋外物置(戸)
安岐	33	川原住宅	1	12	H1	1989	耐火3	12	0	入居者	市	無	無	無	75	無	有	12	
			1	9	H2	1990	耐火3	9	0	入居者	市	無	無					9	
			2	24	H3	1991	耐火3	24	0	入居者	市	無	無					24	
			1	12	H4	1992	耐火3	12	0	入居者	市	無	無					12	
公営住宅計			157	635	-			590	156	市307	市559	3団地	一部85	6団地	390	3団地	11団地	438	-

◆特定公共賃貸住宅の住戸設備・バリアフリー化・屋外共用施設の状況一覧

単位：棟、戸、台

団地・住棟状況							住戸設備				バリアフリー化		屋外共用施設					備考	
地域	番号	団地名	棟数	管理戸数	建設年度		構造階数	水洗化(戸)	3箇所給湯(戸)	台所給湯器設置者	浴槽・給湯設備設置者	1F共用部スロープ	住戸内手摺等	集会所	駐車場(台)	駐輪場	児童遊園		屋外物置(戸)
国見	1	岐部団地	1	1	H5	1993	木造平	1	1	市	市	無	無	無	0	無	有	0	
			3	3	H6	1994	木造平	3	3	市	市	無	無					0	
	2	花開団地	5	5	H10	1998	木造平	5	5	市	市	無	無	無	10	無	無	0	
3	夢開団地	6	6	H11	1999	木造平	6	6	市	市	無	無	無	12	無	無	0		
武蔵	4	武蔵グリーンビル	6	12	H6	1994	木造2	12	12	市	市	無	一部	有	50	無	無	0	
			3	6	H8	1996	木造2	6	6	市	市	無	一部					0	
			2	4	H10	1998	木造2	4	4	市	市	無	一部					0	
			1	6	H8	1996	耐火2	6	6	市	市	有	一部					0	
	5	向陽台団地	4	4	H13	2001	木造2	4	4	市	市	無	無	無	24	無	無	0	
			2	2	H14	2002	木造2	2	2	市	市	無	無					0	
			2	2	H15	2003	木造2	2	2	市	市	無	無					0	
			1	1	H16	2004	木造2	1	1	市	市	無	無					0	
			3	3	H17	2005	木造2	3	3	市	市	無	無					0	
	6	武溪住宅	2	2	H14	2002	木造2	2	2	市	市	無	無	無	10	無	無	0	
			2	2	H15	2003	木造2	2	2	市	市	無	無					0	
			1	1	H16	2004	木造2	1	1	市	市	無	無					0	
安岐	7	日向住宅	6	12	H5	1993	木造平	12	12	市	市	無	無	無	73	無	無	12	
			6	12	H6	1994	木造平	12	12	市	市	無	無					12	
			5	10	H7	1995	木造平	10	10	市	市	無	無					10	
			5	10	H8	1996	木造平	10	10	市	市	無	無					10	
	8	かえて住宅	2	24	H8	1996	耐火3	24	24	市	市	有	一部	無	49	有	無	0	
	9	向陽台住宅	5	10	H12	2000	木造2	10	10	市	市	無	無	無	10	無	無	10	
特定公共賃貸住宅計			73	138	-		138	138	市138	市138	2団地	一部52	1団地	238	1団地	1団地	54	-	

◆公共賃貸住宅の住戸設備・バリアフリー化・屋外共用施設の状況一覧

単位：棟、戸、台

団地・住棟状況							住戸設備				バリアフリー化		屋外共用施設				備考		
地域	番号	団地名	棟数	管理戸数	建設年度	構造階数	水洗化(戸)	3箇所給湯(戸)	台所給湯器設置者	浴槽・給湯設備設置者	1F共用部スロープ	住戸内手摺等	集会所	駐車場(台)	駐輪場	児童遊園		屋外物置(戸)	
国見	1	堺団地	1	1	S43	1968	木造平	1	0	入居者	入居者	無	無	無	0	無	無	0	募集停止
			2	2	S43	1968	木造平	2	0	入居者	入居者	無	無					0	募集停止
	2	櫛来団地	3	3	S49	1974	簡耐平	0	0	入居者	入居者	無	無	無	0	無	無	0	募集停止
国東	3	サンホーム富来	2	80	S58	1983	耐火5	80	0	入居者	市	無	無	有	133	有	有	0	
公共賃貸住宅計			8	86	-		83	0	市0	市80	0団地	0	1団地	133	1団地	1団地		0	-

◆公営住宅等の総合計

単位：棟、戸、台

団地・住棟状況							住戸設備				バリアフリー化		屋外共用施設					備考
地域	番号	団地名	棟数	管理戸数	建設年度	構造階数	水洗化(戸)	3箇所給湯(戸)	台所給湯器設置者	浴槽・給湯設備設置者	1F共用部スロープ	住戸内手摺等	集会所	駐車場(台)	駐輪場	児童遊園	屋外物置(戸)	
国東市合計：45団地・240棟・859戸							811戸	294戸	市445戸	市777戸	5団地	一部137戸	8団地	743台	5団地	21団地	492戸	-

(5) 修繕履歴・改善履歴

以下に、維持管理の計画に必要な近年の修繕・改善の状況を示します。前回計画以降、公営住宅の建物では中団地、平床団地、小原団地、上椿住宅及び川原住宅の外壁塗装改修や屋根防水改修を実施しています。特公賃住宅では、岐部団地や日向住宅、かえで住宅において同様に外壁及び屋根の改修を実施しています。また、公共賃貸住宅のサンコーポラス富来では、国東市子育て応援住宅としてサッシのペアガラスや対面式キッチンの採用など、8戸をリノベーションして現在募集しています。設備・共用施設では、全住戸において住戸内の火災警報器の設置更新を行っています。また、原口住宅に18台分の駐車場を整備しています。

◆公営住宅の修繕・改善履歴一覧1

単位：棟、戸、年

団地・住棟状況									修繕・改善履歴				
地域	番号	団地名	棟数	管理戸数	建設年度		築年数(2021)	構造階数	棟名称	建物		設備・共用施設等	
										年度	修繕・改善内容	年度	修繕・改善内容
国見	1	伊美団地	2	2	H13	2001	20	木造平	A・B	-	-	-	-
			1	6	H13	2001	20	木造2	C	-	-	-	-
	2	中団地	1	4	S57	1982	39	準耐火2	1B-1	H28 H28	外壁塗装改修(全棟) 屋根防水改修(全棟)	H16 -	公共下水道接続 専用倉庫更新(全棟)
			1	4	S58	1983	38	準耐火2	2B-1				
	3	本城団地	1	6	H14	2002	19	木造2	A	-	-	-	-
			2	8	H15	2003	18	木造2	B・C	-	-	-	-
	4	鬼籠団地	2	3	S44	1969	52	簡易耐火平	1・3棟	-	-	-	-
	5	八坂団地	1	5	S52	1977	44	準耐火2	1B-1	H26 H26	外壁塗装改修(全棟) 屋根防水改修(全棟)	H14~16 H23 H29	専用倉庫更新(全棟) ガス管改修工事 水源施設整備
			1	5	S52	1977	44	準耐火2	1B-2				
			1	4	S53	1978	43	準耐火2	2B-1				
			1	3	S53	1978	43	準耐火2	2B-2				
			1	3	S54	1979	42	準耐火2	1B-3				
			1	4	S54	1979	42	準耐火2	1B-4				
			1	5	S55	1980	41	準耐火2	2B-3				
		1	5	S56	1981	40	準耐火2	1B-5					
6	大熊毛団地	1	5	S53	1978	43	準耐火2	2B-1	-	-	H23	合併処理浄化槽接続	
7	岐部住宅	4	4	H5	1993	28	木造平	B-1・2・3, C-1	H23	外壁塗装・屋根改修	H16 R3	給水減菌器取替 戸別電源引込設備改修	
		2	2	H6	1994	27	木造平	C-2, D-1	H24	外壁塗装・屋根改修			
8	岡団地	3	6	H12	2000	21	木造平	A~C棟	-	-	-	-	
国東	9	松原団地	2	4	S54	1979	42	準耐火2	1・2棟	-	一部外壁塗装	H24 R元	合併処理浄化槽接続 専用倉庫更新(全棟)
	10	田深団地	2	2	S28	1953	68	木造平	6・7号	-	-	-	-
			6	6	S29	1954	67	木造平	1~3号, 16・19・24号	-	-	-	-
			1	1	S30	1955	66	木造平	21号	-	-	-	-
			1	2	S54	1979	42	準耐火2	25・26号	-	-	-	-
	11	伊予野ヶ丘 団地	1	1	S38	1963	58	木造平	3棟	-	-	H25	給水タンク解体
			2	3	S42	1967	54	木造平	8・10棟	-	-		
			1	2	S42	1967	54	簡易耐火平	14棟	-	-		
			1	3	S43	1968	53	簡易耐火平	15棟	-	-		
	12	吉木団地	2	2	S33	1958	63	木造平	6・11号	-	-	-	-
	13	今在家団地	3	3	S30	1955	66	木造平	18・20・26号	-	-	-	-
			1	2	S31	1956	65	簡易耐火平	1棟	-	-	-	-
	14	景雄寺団地	1	2	S43	1968	53	簡易耐火平	2棟	-	-	-	-
		景雄寺 第二団地	1	1	S44	1969	52	簡易耐火平	2棟	-	-	-	-
	15	安国寺 第二団地	1	1	S46	1971	50	簡易耐火平	2棟	-	-	-	-
	16	新宮団地	2	5	S47	1972	49	準耐火2	1・2棟	-	-	H27	北側駐車場舗装改修
2			3	S48	1973	48	準耐火2	3・4棟	-	-			

◆公営住宅の修繕・改善履歴一覧 2

単位：棟、戸、年

団地・住棟状況									修繕・改善履歴				
地域	番号	団地名	棟数	管理戸数	建設年度		築年数(2021)	構造階数	棟名称	建物		設備・共用施設等	
										年度	修繕・改善内容	年度	修繕・改善内容
国東	17	平床団地	1	7	S51	1976	45	準耐火2	1棟	H27	外壁塗装改修(全棟) 屋根防水改修(全棟)	H13	公共下水道接続
			1	6	S52	1977	44	準耐火2	2棟				
			1	6	S53	1978	43	準耐火2	3棟	H28			
			1	6	S54	1979	42	準耐火2	4棟				
			2	11	S55	1980	41	準耐火2	5・6棟				
			3	14	S56	1981	40	準耐火2	7～9棟	H27～29			
	18	北江団地	2	4	S53	1978	43	準耐火2	1・2棟	-	一部外壁塗装	H24 H29	合併処理浄化槽接続 専用倉庫更新1・2・5号
	19	浜団地	1	4	S55	1980	41	準耐火2	1棟	-	外壁塗装済	H14	合併処理浄化槽接続
	20	田深第二団地	3	16	S57	1982	39	準耐火2	1～3棟	-	一部外壁塗装	H15	公共下水道接続
			3	14	S58	1983	38	準耐火2	4～6棟				
			3	13	S59	1984	37	準耐火2	7～9棟				
	21	重藤団地	2	10	S61	1986	35	準耐火2	1・2棟	H25 H21	外壁塗装改修 屋根防水改修	H19 H24 H30・R元	駐車場舗装補修 合併処理浄化槽補修 専用倉庫更新(全棟)
			1	5	S61	1986	35	準耐火2	3棟				
			3	15	S62	1987	34	準耐火2	5～7棟	H26 H21	外壁塗装改修 屋根防水改修		
			2	10	H1	1989	32	準耐火2	8・10棟				
			1	5	H2	1990	31	準耐火2	11棟				
1			5	H2	1990	31	準耐火2	12棟					
22	小原団地	3	20	H5	1993	28	耐火2	1～3棟	R3	外壁塗装・防水改修	H22 R2	公共下水道接続 階段灯改修	
		1	12	H6	1994	27	耐火3	5棟	R2 R2	外壁塗装改修 屋根防水改修			
		1	12	H8	1996	25	耐火3	6棟					
		1	6	H9	1997	24	耐火3	7棟					
武蔵	23	糸原住宅	1	2	S40	1965	56	簡易耐火平	1棟	-	-	-	-
			1	1	S45	1970	51	簡易耐火平	3棟	-	-	-	-
	24	つつじヶ丘団地	3	16	S47	1972	49	準耐火2	A・C・D棟	H21 H21 H21	外壁塗装改修(全棟) 屋根防水改修(全棟) 集会所外壁補修	-	-
			2	12	S48	1973	48	準耐火2	E・F棟			-	-
			1	4	S48	1973	48	準耐火2	G棟			-	-
			1	6	S49	1974	47	準耐火2	H棟			-	-
			2	8	S49	1974	47	準耐火2	I・J棟			-	-
			2	12	S50	1975	46	準耐火2	K・L棟			-	-
			2	4	S54	1979	42	準耐火2	A・B棟			H21	外壁塗装改修(全棟)
	1	3	S55	1980	41	準耐火2	C棟						
	1	3	S56	1981	40	準耐火2	D棟						
	26	月山団地	1	4	S57	1982	39	準耐火2	A棟	-	-	H18	専用倉庫更新
			1	5	S58	1983	38	準耐火2	B棟	-	-		
			1	4	S59	1984	37	準耐火2	C棟	H21	屋根防水改修	H19	専用倉庫更新
			1	5	S60	1985	36	準耐火2	D棟	H18	屋根防水改修		
			1	5	S61	1986	35	準耐火2	E棟				
			1	4	S62	1987	34	準耐火2	F棟				
	27	池見台団地	1	12	H2	1990	31	耐火2	1棟	-	-	-	-
	28	武蔵グリーンヒル	3	18	H6	1994	27	耐火3	10・20・30棟	-	-	H19 H22 H23 H23	駐車場改善 公共下水道接続 浄化槽機器撤去 フェンス設置工事
			1	8	H8	1996	25	耐火4	40棟	-	-		
			1	8	H9	1997	24	耐火4	50棟	-	-		
			2	12	H10	1998	23	耐火3	60・70棟	-	-		
			1	6	H11	1999	22	耐火3	80棟	-	-		
	安岐	29	原口住宅	2	8	H13	2001	20	準耐火2	1・2棟	-	-	R元
30		下原住宅	1	2	S52	1977	44	簡易耐火平	A棟	-	-	H23	合併処理浄化槽接続
			1	2	S53	1978	43	簡易耐火平	B棟	-	-		
			1	2	S56	1981	40	簡易耐火平	C棟	-	-		

◆公営住宅の修繕・改善履歴一覧 3

単位：棟、戸、年

団地・住棟状況									修繕・改善履歴				
地域	番号	団地名	棟数	管理戸数	建設年度	築年数(2021)	構造階数	棟名称	建物		設備・共用施設等		
									年度	修繕・改善内容	年度	修繕・改善内容	
安岐	31	楓江住宅	2	10	S57	1982	39	準耐火2	3・5号棟	H25 H26～27	外壁塗装改修(全棟) 屋根防水改修(全棟)	H16～18 H26～27	公共下水道接続 専用倉庫更新
			4	20	S58	1983	38	準耐火2	1・2・6・7号棟				
			2	10	S59	1984	37	準耐火2	8・10号棟				
			2	10	S60	1985	36	準耐火2	11・12号棟				
	32	上椿住宅	3	6	S62	1987	34	木造平	1～7号	H29	外壁塗装・防水改修	H17～18	公共下水道接続
			3	6	S62	1987	34	木造平	8～15号	H30	外壁塗装・防水改修		
			3	6	S63	1988	33	木造平	16～22号	R元	外壁塗装・防水改修		
			3	6	S63	1988	33	木造平	23～30号	H29～30	外壁塗装・防水改修		
	33	川原住宅	1	12	H1	1989	32	耐火3	2号棟	R元	外壁塗装改修	H14	公共下水道接続
			1	9	H2	1990	31	耐火3	1号棟	R2	外壁塗装・防水改修		
			2	24	H3	1991	30	耐火3	3・4号棟	R元	外壁塗装・防水改修		
			1	12	H4	1992	29	耐火3	5号棟	R元	外壁塗装・防水改修		

◆特公賃住宅の修繕・改善履歴一覧

単位：棟、戸、年

団地・住棟状況									修繕・改善履歴					
地域	番号	団地名	棟数	管理戸数	建設年度		築年数(2021)	構造階数	棟名称	建物		設備・共用施設等		
										年度	修繕・改善内容	年度	修繕・改善内容	
国見	1	岐部団地	1	1	H5	1993	28	木造平	A-1	H23	外壁塗装・屋根改修	H16	給水減菌器取替	
			3	3	H6	1994	27	木造平	A-2・3・4	H24	外壁塗装・屋根改修	R3	戸別電源引込設備改修	
	2	花開団地	5	5	H10	1998	23	木造平	A～E棟	－	－	H25	専用水源設置	
	3	夢開団地	6	6	H11	1999	22	木造平	A～F棟	－	－	－	－	
武蔵	4	武蔵 グリーンビル	6	12	H6	1994	27	木造2	1-1～8, 2-7～10	－	－	H19 H22 H23 H23	駐車場改善 公共下水道接続 浄化槽機器撤去 フェンス設置工事	
			3	6	H8	1996	25	木造2	2-1～6	－	－			
			2	4	H10	1998	23	木造2	3-1～4	－	－			
			1	6	H8	1996	25	耐火2	4棟	－	－			
	5	向陽台団地	4	4	H13	2001	20	木造2	A～D棟	－	－	－	－	
			2	2	H14	2002	19	木造2	F・G棟	－	－	－	－	
			2	2	H15	2003	18	木造2	E・J棟	－	－	－	－	
			1	1	H16	2004	17	木造2	I棟	－	－	－	－	
	6	武溪住宅	3	3	H17	2005	16	木造2	H・K・L棟	－	－	－	－	
			2	2	H14	2002	19	木造2	A・B棟	－	－	－	－	
			2	2	H15	2003	18	木造2	C・D棟	－	－	－	－	
			1	1	H16	2004	17	木造2	E棟	－	－	－	－	
安岐	7	日向住宅	6	12	H5	1993	28	木造平	5	R2	外壁塗装・屋根改修	R3	駐車場整備	
			6	12	H6	1994	27	木造平	6	R3	外壁塗装・屋根改修			
			5	10	H7	1995	26	木造平	7	H21	屋根改修			
			5	10	H8	1996	25	木造平	8					
	8	かえで住宅	2	24	H8	1996	25	耐火3	1・2号棟	H30	外壁塗装・防水改修	H30	中庭防草工事	
	9	向陽台住宅	5	10	H12	2000	21	木造2	A1・A2, B1～B3	－	－	－	－	

◆公共賃貸住宅の修繕・改善履歴一覧

単位：棟、戸、年

団地・住棟状況									修繕・改善履歴				
地域	番号	団地名	棟数	管理戸数	建設年度		築年数(2021)	構造階数	棟名称	建物		設備・共用施設等	
										年度	修繕・改善内容	年度	修繕・改善内容
国見	1	堺団地	1	1	S43	1968	53	木造平	B棟	-	-	-	-
			2	2	S43	1968	53	木造平	A棟	-	-	-	-
	2	櫛来団地	3	3	S49	1974	47	簡易耐火平	1・3・5棟	-	-	-	-
国東	3	サンコーラス 富来	2	80	S58	1983	38	耐火5	1・2号棟	H30～R2	居室内リノベーション戸	-	-

2. 団地の立地特性と入居者の状況

(1) 団地の立地特性

事業手法の選定に必要な団地の立地特性として、敷地規模、都市計画区域・用途地域の内外、公共交通機関、地域の中心である市役所や支所までの道路距離、福祉・教育施設等の利便性、及び国東市ハザードマップから現在予測できる災害の想定区域などを示します。

◆公営住宅の立地特性一覧 1

単位：棟、戸、㎡

団地・住棟状況						立地特性			
地域	番号	団地名	所在地	棟数	管理戸数	敷地面積(㎡)	都市計画区域	用途地域	立地状況
国見	1	伊美団地	伊美2568番地	3	8	736.0	外	外	バス停約100m、支所まで0.9km、国見中学校・伊美保育園 国道213号から少し入った旧市街地に立地、市道を挟んで教円寺 0.5～3m未満の洪水浸水想定区域内にある
	2	中団地	野田3147番地1	2	8	1,420.0	外	外	バス停約400m、支所まで1.6km、中央幼稚園・国見小学校 県道と伊美川間の平坦地に立地、民家は少なく農地が広がる 0.5～3m未満の洪水浸水想定区域内にある
	3	本城団地	伊美2863番地1	3	14	1,774.0	外	外	バス停約200m、支所まで0.24km、国見郵便局・国見中学校 地域中心部に近く、周辺は農地が比較的多い 0.5～3m未満の洪水浸水想定区域内にある
	4	鬼籠団地	鬼籠1558番地7	2	3	2,049.0	外	外	支所まで3.8km、国道213号から南に入った丘陵地に挟まれ住宅 が点在する農業集落地に立地。近くを鬼籠川が流れている。
	5	八坂団地	野田3076番地	8	34	5,466.0	外	外	バス停約500m、支所まで1.8km、国見小学校・中央幼稚園 東側は山林、西側は開けた水田に囲まれている
	6	大熊毛団地	大熊毛1499の 1番地	1	5	970.0	外	外	支所まで8.4km、山林や農地に囲まれた農村集落地に立地 ため池決壊被害想定区域内にある
	7	岐部住宅	岐部1885番地5	6	6	5,074.6	外	外	バス停約300m、支所まで4.3km、簡易郵便局、国道213号から約 300m入った河口埋立地に立地 津波浸水想定区域内、一部土砂災害警戒区域内にある
	8	岡団地	竹田津 1357番地	3	6	2,878.0	外	外	近くにバス停、支所まで4.9km、国道と川に挟まれた丘陵地に立 地、周囲に果樹園等の農地がある
国東	9	松原団地	富来浦 2361番地1	2	4	831.0	外	外	松寿園前バス停、役所まで4.3km、老人ホーム・郵便局 市街地から少し外れ国道から海岸方向へ入ったところに立地
	10	田深団地	田深298の 2番地	10	11	5,519.0	内	内	バス停約150m、役所まで0.6km、保健センター・市役所、国東 港付近田深川の河口沿いに立地 0.5～3m未満の洪水及び津波浸水想定区域内にある
	11	伊予野ヶ丘 団地	田深1450番地	5	9	4,420.0	内	内	国東中学入口バス停約200m、役所まで1.6km、北江簡易郵便 局・国東中学校、国道213号から海岸方向へ入った国東中学校付 近の住宅街に立地、一部土砂災害警戒区域内にある
	12	吉木団地	北江960番地	2	2	2,895.0	外	外	バス停約150m、役所まで1.5km、農地が混在する丘に立地
	13	今在家団地	鶴川396の 1番地	4	5	4,137.0	内	内	バス停約50m、役所まで0.65km、公民館・国東警察署・歯科医 院・銀行、国東港に近い住宅や商店が立ち並ぶ市街地に立地 0.5～3m未満の洪水浸水想定区域内にある
	14	景雄寺団地 景雄寺第二 団地	安国寺931番地	2	3	3,091.0	内	内	バス停約600m、役所まで1.0km、警察署・国東小学校 景雄寺近くの住宅・農地が混在する地区に立地 ため池決壊被害想定区域内にある
	15	安国寺第二 団地	安国寺931番地	1	1	1,110.0	内	内	バス停約600m、役所まで1.0km、住宅・農地が混在する地区に 立地、ため池決壊被害想定区域内にある
	16	新宮団地	鶴川1165番地1	4	8	2,230.0	内	内	バスターミナルまで約200m、役所まで1.1km、郵便局・高校 国道から入った中心部に近い住宅地に立地
	17	平床団地	鶴川1006番地3	9	50	7,824.0	内	内	バス停約500m、役所まで1.8km、国東浄化センター・平床漁港 国道213号から海岸へ約200m入った三尾谷川河口近くに立地 津波浸水想定区域内にある
	18	北江団地	北江4296番地2	2	4	1,041.0	外	外	バス停約400m、役所まで2.4km、国道から入った住宅地に立地 津波浸水想定区域内にある
	19	浜団地	浜3765番地4	1	4	681.0	外	外	バス停約200m、役所まで11.4km、地域の最北部に位置し、国道 から入った河口近く平坦地に立地、津波浸水想定区域内にある
	20	田深第二 団地	田深1022番地	9	43	6,982.0	内	内	バス停約400m、役所まで1.2km、郵便局・国東中学校 国道から約150m入った中心部北側の平坦地に立地 0.5～3m未満の洪水浸水想定区域内にある
	21	重藤団地	重藤189番地1	10	50	13,412.0	外	外	バス停約150m、役所まで5.1km、クリニック・旭日小学校 国東地域南端部の緑の多い丘陵地に立地 ため池決壊被害想定区域内にある
	22	小原団地	小原2014番地	6	50	11,073.0	内	外	バス停約600m、役所まで2.4km、小原小学校 小原地区のやや小高い所に立地、周辺は緑が多い

◆公営住宅の立地特性一覧 2

単位：棟、戸、㎡

団地・住棟状況						立地特性			
地域	番号	団地名	所在地	棟数	管理戸数	敷地面積(㎡)	都市計画区域	用途地域	立地状況
武蔵	23	糸原住宅	糸原1202番地	2	3	1,198.0	外	外	バス停約150m、支所まで1.7km、老人ホームむさし苑 県道国東安岐線の西側の住宅・農地の混在地に立地、工場や企業等の寮に接する ため池決壊被害想定区域内にある
	24	つつじヶ丘団地	糸原2060番地	11	58	7,588.0	外	外	バス停約200m、支所まで1.9km、糸原公民館・むさしこども園 県道国東安岐線の東側、小城川沿いの平坦地に立地、周辺は農地に囲まれている
	25	港団地	古市399番地	4	10	1,709.0	外	外	バス停約250m、支所まで1.2km、藤本公民館・スーパー・診療所、国道213号から海側へ約100m入った海岸部に立地 0.5～3m未満の洪水浸水想定区域内にある
	26	月山団地	糸原892番地1	6	27	4,113.0	外	外	バス停約500m、支所まで2.2km、武蔵総合支所・むさしこども園・武蔵図書館・保健福祉センター 武蔵川の南側の小高い丘に立地し、県営団地と工場に隣接する
	27	池見台団地	糸原921番地	1	12	1,691.0	外	外	バス停約600m、支所まで2.6km 丘陵地の裾野に位置し、鋤迫池・鋤迫池公園の近くに立地
	28	武蔵グリーンヒル	池ノ内1760番地	8	52	16,625.0	外	外	バス停約200m、支所まで2.3km 国道213号と県道国東安岐線の間に位置し、周囲は農地が広がり特公賃と同じ敷地にある
安岐	29	原口住宅	下原1918番地	2	8	1,719.1	外	外	バス停約300m、支所まで2.6km、市民病院・安岐小学校、安岐幼稚園、県道から入った住宅や農地が広がる平坦地に立地
	30	下原住宅	下原1202番地4	3	6	1,185.2	外	外	バス停約200m、支所まで3.8km、市民病院・安岐小学校・安岐幼稚園、周辺を農地に囲まれ民間共同住宅が点在する
	31	楓江住宅	下原508番地36	10	50	2,111.2	外	外	バス停約50m、支所まで4.8km、大分ガスSS・安岐体育館・コンビニ・市民病院・安岐小学校・安岐幼稚園 大分キャノン工場の西側に立地、周辺は民間共同住宅が多く建ち並んでいる
	32	上椿住宅	瀬戸田1234番地1	12	24	5,074.6	外	外	支所まで1.4km、瀬戸田上公民館・老人保健施設、県道豊後高田安岐線沿い、旧安岐高校近くに立地、周辺は農地が広がるため池決壊被害想定区域内にある
	33	川原住宅	下原2704番地	5	57	5,021.7	外	外	バス停約100m、支所まで2.9km、郵便局・市民病院・安岐小学校・安岐幼稚園、安岐川河口沿いの市道に接し、周辺は農地が広がる、0.5～3m未満の洪水浸水想定区域内にある

◆特公賃住宅の立地特性一覧

単位：棟、戸、㎡

団地・住棟状況						立地特性			
地域	番号	団地名	所在地	棟数	管理戸数	敷地面積(㎡)	都市計画区域	用途地域	立地状況
国見	1	岐部団地	岐部1885番地5	4	4	5,074.6	外	外	バス停約300m、簡易郵便局、支所まで4.3km、 国道から入った岐部川河口埋立地に立地、付近に岐部神社 津波浸水想定区域内、一部土砂災害警戒区域内にある
	2	花開団地	小熊毛65番地2	5	5	3,266.0	外	外	バス停約500m、支所まで7.0km、 県道沿いに立地敷地の一部が急傾斜危険箇所指定 ため池決壊被害想定区域、一部津波浸水想定区域及び土砂災害警戒区域内にある
	3	夢開団地	伊美3044番地1	6	6	3,168.0	外	外	バス停約400m、支所まで0.6km、市街地に近い平坦地
武蔵	4	武蔵グリーンヒル	池ノ内1760番地	12	28	16,625.0	外	外	バス停約200m、支所まで2.3km 国道213号と県道国東安岐線の間に位置し、周囲は農地が広がり公営住宅と同じ敷地にある
	5	向陽台団地	向陽台2番地1	12	12	7,135.0	外	外	団地中央のバス停約200m、支所まで3.3km 安岐地域にまたがる大型住宅地開発の一角に立地し、周辺は戸建て住宅が多い
	6	武溪住宅	手野1077番地	5	5	5,694.0	外	外	バス停約100m、支所まで4.9km、公民館・ほたる公園 旧武蔵西小学校に近い県道と吉広川に挟まれた集落地に立地
安岐	7	日向住宅	瀬戸田750番地	22	44	10,538.5	外	外	バス停約100m、支所まで0.75km、安岐総合支所・図書館・郵便局・安岐中央小学校・安岐中学校、県道糸原杵築線沿いの公共施設等が比較的多い地区に立地、一部土砂災害警戒区域内及び一部0.5m未満の洪水浸水想定区域内にある
	8	かえで住宅	下原1227番地2	2	24	3,374.8	外	外	バス停約400m、市民病院・安岐小学校・安岐幼稚園 支所まで3.6km、安岐小学校の東側の住宅地に立地
	9	向陽台住宅	向陽台22番地1	5	10	3,971.0	外	外	バス停約200m、支所まで3.4km、武蔵地域にまたがる大型住宅地開発のニュータウンに立地し戸建てが多い

◆公共賃貸住宅の立地特性一覧

単位：棟、戸、㎡

団地・住棟状況					立地特性				
地域	番号	団地名	所在地	棟数	管理戸数	敷地面積(㎡)	都市計画区域	用途地域	立地状況
国見	1	堺団地	中1327番地	3	3	1,365.8	外	外	バス停約400m、支所まで0.75km、国見総合支所・国見中学校 国東高校双国高南側の市道を挟んで位置し周辺は水田 0.5m未満の洪水浸水想定区域内にある
	2	櫛来団地	櫛来289番地	3	3	1,211.0	外	外	支所まで2.7km、櫛来公民館 山林や農地に囲まれた農村地帯に立地 一部土砂災害警戒区域内にある
国東	3	サンコーポラス富来	富来浦1851番地38	2	80	6,238.0	外	外	役所まで4.7km、市街地から少し外れた国道213号沿い富来川近くに立地

(2) 入居者世帯等

①入居数・入居者数

令和3年4月1日現在、本市の公営住宅等の入居数は、592戸、空家数267戸、入居率は68.9%となっています。入居率を住宅種別でみると、公営住宅は全体とほぼ同率で、特公賃住宅は他に比べて高く80%を超えています。一方、公共賃貸住宅は最も低く、サンコーポラス富来では47.5%と半数以上が空家となっています。

地域別にみると、国見地域と安岐地域で市全体の入居率を上回り、国見地域の公営住宅と安岐地域の特公賃住宅で80%を超えています。一方、国東地域と武蔵地域は市全体を下回り、特に、武蔵地域の公営住宅は入居率が最も低く54.3%となっています。

入居者の平均年齢は、国東地域の公営住宅(46.9歳)が最も高く、概ね公営住宅は40歳代となっています。また、最も低い平均年齢は、国東地域の公共賃貸住宅(24.1歳)となっています。団地別では、糸原住宅や吉木団地などの老朽化がうかがえ、入居者数の少ない団地で平均年齢が高くなっています。

◆地域別住宅種別入居者の状況

単位：棟、戸、%、人、歳

地域	公営住宅種別	棟数(棟)	管理戸数(戸)	募集停止(戸)	入居数(戸)	空家数(戸)	入居率(%)	入居者数(人)	平均年齢(歳)
国見地域	公営住宅	28	84	3	69	15	82.1%	143	43.8
	特定公共賃貸住宅	15	15	0	10	5	66.7%	45	28.9
	公共賃貸住宅	6	6	6	3	3	50.0%	10	36.9
	計	49	105	9	82	23	78.1%	198	40.0
国東地域	公営住宅	67	244	80	174	70	71.3%	383	46.9
	特定公共賃貸住宅	-	-	-	-	-	-	-	-
	公共賃貸住宅	2	80	0	38	42	47.5%	164	24.1
	計	69	324	80	212	112	65.4%	547	40.0
武蔵地域	公営住宅	32	162	3	88	74	54.3%	233	35.3
	特定公共賃貸住宅	29	45	0	36	9	80.0%	121	29.3
	公共賃貸住宅	-	-	-	-	-	-	-	-
	計	61	207	3	124	83	59.9%	354	33.3
安岐地域	公営住宅	32	145	0	109	36	75.2%	281	36.6
	特定公共賃貸住宅	29	78	0	65	13	83.3%	250	27.6
	公共賃貸住宅	-	-	-	-	-	-	-	-
	計	61	223	0	174	49	78.0%	531	32.4
国東市	公営住宅	159	635	86	440	195	69.3%	1,040	41.1
	特定公共賃貸住宅	73	138	0	111	27	80.4%	416	28.2
	公共賃貸住宅	8	86	6	41	45	47.7%	174	24.8
	合計	240	859	92	592	267	68.9%	1,630	36.1

※令和3年4月1日現在

◆公営住宅の団地別入居状況一覧

単位：棟、戸、%、人、歳

団地・住棟状況								入居状況				
地域	番号	団地名	建設年度	構造階数	棟数(棟)	管理戸数(戸)	募集停止(戸)	入居数(戸)	空家数(戸)	入居率(%)	入居者数(人)	平均年齢(歳)
国見	1	伊美団地	H13	木造平/木造2	3	8	0	8	0	100.0%	9	64.0
	2	中団地	S57-58	準耐火2	2	8	0	7	1	87.5%	14	53.7
	3	本城団地	H14-15	木造2	3	14	0	12	2	85.7%	18	51.4
	4	鬼籠団地	S44	簡耐平	2	3	3	3	0	100.0%	5	66.8
	5	八坂団地	S52-56	準耐火2	8	34	0	26	8	76.5%	62	39.0
	6	大熊毛団地	S53	準耐火2	1	5	0	1	4	20.0%	1	72.0
	7	岐部住宅	H5-6	木造平	6	6	0	6	0	100.0%	15	43.9
	8	岡団地	H12	木造平	3	6	0	6	0	100.0%	19	27.6
国東	9	松原団地	S54	準耐火2	2	4	0	4	0	100.0%	7	56.7
	10	田深団地	S27-30	木造平	9	9	9	9	0	100.0%	16	72.2
			S54	準耐火2	1	2	0	2	0	100.0%	5	54.0
	11	伊予野ヶ丘団地	S38, S42	木造平	2	2	2	2	0	100.0%	3	70.7
			S42-43	簡耐平	3	7	7	7	0	100.0%	11	68.5
	12	吉木団地	S33	木造平	2	2	2	2	0	100.0%	2	75.5
	13	今在家団地	S29-30	木造平	3	3	3	3	0	100.0%	8	58.0
			S31	簡耐平	1	2	2	2	0	100.0%	4	61.8
	14	景雄寺団地	S43	簡耐平	1	2	2	2	0	100.0%	6	53.5
		景雄寺第二団地	S44	簡耐平	1	1	1	1	0	100.0%	1	95.0
	15	安国寺第二団地	S46	簡耐平	1	1	1	1	0	100.0%	1	52.0
	16	新宮団地	S47-48	準耐火2	4	8	8	8	0	100.0%	17	59.6
	17	平床団地	S51-56	準耐火2	9	50	0	36	14	72.0%	62	55.2
	18	北江団地	S53	準耐火2	2	4	0	3	1	75.0%	6	63.5
	19	浜団地	S55	準耐火2	1	4	0	4	0	100.0%	7	48.0
	20	田深第二団地	S57-59	準耐火2	9	43	43	13	30	30.2%	32	45.7
	21	重藤団地	S61-H2	準耐火2	10	50	0	32	18	64.0%	89	37.5
	22	小原団地	H5-6	耐火2	3	20	0	18	2	90.0%	42	40.7
			H6, H8-9	耐火3	3	30	0	25	5	83.3%	64	33.9
武蔵	23	糸原住宅	S40, S45	簡耐平	2	3	3	3	0	100.0%	4	77.3
	24	つつじヶ丘団地	S47-50	準耐火2	11	58	0	22	36	37.9%	66	31.4
	25	港団地	S54-56	準耐火2	4	10	0	9	1	90.0%	21	35.4
	26	月山団地	S57-62	準耐火2	6	27	0	15	12	55.6%	43	32.0
	27	池見台団地	H2	耐火2	1	12	0	8	4	66.7%	19	36.1
	28	武蔵グリーンヒル	H6	耐火3	3	18	0	11	7	61.1%	26	44.0
			H8-9	耐火4	2	16	0	7	9	43.8%	23	26.9
			H10-11	耐火3	3	18	0	13	5	72.2%	31	41.6
安岐	29	原口住宅	H13	準耐火2	2	8	0	8	0	100.0%	22	36.6
	30	下原住宅	S52-53, S56	簡耐平	3	6	0	4	2	66.7%	5	54.0
	31	楓江住宅	S57-60	準耐火2	10	50	0	37	13	74.0%	97	36.3
	32	上椿住宅	S62-63	木造平	12	24	0	23	1	95.8%	57	39.0
	33	川原住宅	H1-4	耐火3	5	57	0	37	20	64.9%	100	34.7
公営住宅計【33団地】					159	635	86	440	195	69.3%	1,040	41.1

※令和3年4月1日現在

◆特公賃住宅の団地別入居状況一覧

単位：棟、戸、%、人、歳

団地・住棟状況								入居状況				
地域	番号	団地名	建設年度	構造階数	棟数(棟)	管理戸数(戸)	募集停止(戸)	入居数(戸)	空家数(戸)	入居率(%)	入居者数(人)	平均年齢(歳)
国見	1	岐部団地	H5-6	木造平	4	4	0	2	2	50.0%	11	30.5
	2	花開団地	H10	木造平	5	5	0	3	2	60.0%	13	24.8
	3	夢開団地	H11	木造平	6	6	0	5	1	83.3%	21	30.5
武蔵	4	武蔵グリーンヒル	H6, H8, H10	木造2	11	22	0	17	5	77.3%	63	28.0
			H8	耐火2	1	6	0	2	4	33.3%	2	49.5
	5	向陽台団地	H13-17	木造2	12	12	0	12	0	100.0%	38	32.3
	6	武蔵住宅	H14-16	木造2	5	5	0	5	0	100.0%	18	25.3
安岐	7	日向住宅	H5-8	木造平	22	44	0	32	12	72.7%	133	28.6
	8	かえで住宅	H8	耐火3	2	24	0	23	1	95.8%	80	25.7
	9	向陽台住宅	H12	木造2	5	10	0	10	0	100.0%	37	27.7
特定公共賃貸住宅計【9団地】					73	138	0	111	27	80.4%	416	28.2

※令和3年4月1日現在

◆公共賃貸住宅の団地別入居状況一覧

単位：棟、戸、%、人、歳

団地・住棟状況								入居状況				
地域	番号	団地名	建設年度	構造階数	棟数(棟)	管理戸数(戸)	募集停止(戸)	入居数(戸)	空家数(戸)	入居率(%)	入居者数(人)	平均年齢(歳)
国見	1	堺団地	S43	木造平	3	3	3	2	1	66.7%	9	32.9
	2	櫛来団地	S49	簡耐平	3	3	3	1	2	33.3%	1	73.0
国東	3	サンコーポラス富来	S58	耐火5	2	80	0	38	42	47.5%	164	24.1
公共賃貸住宅計【3団地】					8	86	6	41	45	47.7%	174	24.8

※令和3年4月1日現在

◆公営住宅等の総合計（令和3年4月1日現在）

単位：棟、戸、%、人、歳

団地・住棟状況						入居状況					
						募集停止(戸)	入居数(戸)	空家数(戸)	入居率(%)	入居者数(人)	平均年齢(歳)
公営住宅等総合計45団地 240棟 859戸						92	592	267	68.9%	1,630	36.1

②入居世帯

国勢調査による高齢者のいる世帯の実数が減少し、一般世帯に占める構成比が増加する中、公営住宅等全体の入居世帯 592 世帯のうち、高齢者のいる世帯は全体の 35.6%にあたる 211 世帯となっており、これは前回計画とほぼ同様の構成比となっています。

住宅種別でみると、公営住宅で高齢者のいる世帯が 204 世帯（公営住宅全体の 46.4%）、うち独居世帯が半数以上の 118 世帯（同 26.8%）と他に比べ多く、一方で特公賃住宅では僅か 4 世帯（3.6%）と公営住宅入居者の高齢化が顕著に表れています。地域別に公営住宅の高齢者のいる世帯及び独居世帯をみると、国見・国東・武蔵・安岐地域の順に構成比が高く、独居世帯の構成比も同様の順序となっています。団地別では、公営住宅の建設年度が古く、入居世帯の少ない団地で独居世帯の構成比が高い傾向にある中で、国見地域の本城団地では入居数の約 6 割近くが高齢者独居世帯となっています。

一方、14 歳以下の子供を持つ子育て世代の入居世帯について、市全体の入居数の 28.0%にあたる 166 世帯となっており、前回計画の 230 世帯（33.0%）に比べて構成比は下がっています。住宅種別では、特公賃住宅が入居数の 60.4%を占め、住宅種別の特徴を表しています。地域別では、特公賃住宅の入居数が多い安岐地域で 73 世帯と多く、地域入居数全体の 42.0%を占めています。団地別では、安岐地域に位置する特公賃住宅のかえで住宅が団地全体の 7 割近くである 16 世帯（69.6%）を子育て世帯が占め、次いで入居数の多い日向住宅の 21 世帯（65.6%）となっています。また、国東市子育て応援住宅として住戸をリノベーションしている公共賃貸住宅のサンコープラス富来では、入居数が 38 世帯と伸び悩む中、20 世帯（52.6%）の子育て世帯が入居しています。

◆地域別住宅種別入居世帯の状況

単位：戸、世帯、%

地域	公営住宅種別	管理 戸数 (戸)	入居 数 (戸)	高齢者(65歳以上)世帯						14歳以下の 子育て世帯	
				高齢者いる世帯		うち2人世帯		うち独居世帯			
				世帯数	構成比	世帯数	構成比	世帯数	構成比	世帯数	構成比
国見 地域	公営住宅	84	69	37	53.6%	8	11.6%	22	31.9%	11	15.9%
	特定公共賃貸住宅	15	10	1	10.0%	0	0.0%	0	0.0%	6	60.0%
	公共賃貸住宅	6	3	1	33.3%	0	0.0%	1	33.3%	0	0.0%
	計	105	82	39	47.6%	8	9.8%	23	28.0%	17	20.7%
国東 地域	公営住宅	244	174	92	52.9%	22	12.6%	53	30.5%	24	13.8%
	特定公共賃貸住宅	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－
	公共賃貸住宅	80	38	2	5.3%	1	2.6%	1	2.6%	20	52.6%
	計	324	212	94	44.3%	23	10.8%	54	25.5%	44	20.8%
武蔵 地域	公営住宅	162	88	36	40.9%	11	12.5%	20	22.7%	14	15.9%
	特定公共賃貸住宅	45	36	1	2.8%	1	2.8%	0	0.0%	18	50.0%
	公共賃貸住宅	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－
	計	207	124	37	29.8%	12	9.7%	20	16.1%	32	25.8%
安岐 地域	公営住宅	145	109	39	35.8%	7	6.4%	23	21.1%	30	27.5%
	特定公共賃貸住宅	78	65	2	3.1%	0	0.0%	0	0.0%	43	66.2%
	公共賃貸住宅	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－
	計	223	174	41	23.6%	7	4.0%	23	13.2%	73	42.0%
国東市	公営住宅	635	440	204	46.4%	48	10.9%	118	26.8%	79	18.0%
	特定公共賃貸住宅	138	111	4	3.6%	1	0.9%	0	0.0%	67	60.4%
	公共賃貸住宅	86	41	3	7.3%	1	2.4%	2	4.9%	20	48.8%
	合 計	859	592	211	35.6%	50	8.4%	120	20.3%	166	28.0%

※令和3年4月1日現在

◆公営住宅の団地別入居世帯状況一覧

単位：棟、戸、世帯、％

団地・住棟状況									入居世帯状況								
地域	番号	団地名	建設 年度	構造 階数	棟数 (棟)	管理 戸数 (戸)	募集 停止 (戸)	入居 数 (戸)	空家 数 (戸)	高齢者世帯						14歳以下の 子育て世帯	
										高齢者いる世帯		うち2人世帯		うち独居世帯			
										世帯数	構成比	世帯数	構成比	世帯数	構成比	世帯数	構成比
国見	1	伊美団地	H13	木造平/木造2	3	8	0	8	0	4	50.0%	0	0.0%	3	37.5%	0	0.0%
	2	中団地	S57-58	準耐火2	2	8	0	7	1	4	57.1%	1	14.3%	2	28.6%	0	0.0%
	3	本城団地	H14-15	木造2	3	14	0	12	2	8	66.7%	1	8.3%	7	58.3%	0	0.0%
	4	鬼籠団地	S44	簡耐平	2	3	3	3	0	3	100.0%	1	33.3%	1	33.3%	0	0.0%
	5	八坂団地	S52-56	準耐火2	8	34	0	26	8	13	50.0%	2	7.7%	7	26.9%	5	19.2%
	6	大熊毛団地	S53	準耐火2	1	5	0	1	4	1	100.0%	0	0.0%	1	100.0%	0	0.0%
	7	岐部住宅	H5-6	木造平	6	6	0	6	0	3	50.0%	3	50.0%	0	0.0%	2	33.3%
	8	岡団地	H12	木造平	3	6	0	6	0	1	16.7%	0	0.0%	1	16.7%	4	66.7%
国東	9	松原団地	S54	準耐火2	2	4	0	4	0	3	75.0%	0	0.0%	1	25.0%	0	0.0%
	10	田深団地	S27-30	木造平	9	9	9	9	0	8	88.9%	5	55.6%	2	22.2%	0	0.0%
			S54	準耐火2	1	2	0	2	0	2	100.0%	0	0.0%	1	50.0%	0	0.0%
	11	伊予野ヶ丘団地	S38, S42	木造平	2	2	2	2	0	2	100.0%	0	0.0%	1	50.0%	0	0.0%
			S42-43	簡耐平	3	7	7	7	0	6	85.7%	2	28.6%	2	28.6%	0	0.0%
	12	吉木団地	S33	木造平	2	2	2	2	0	2	100.0%	0	0.0%	2	100.0%	0	0.0%
	13	今在家団地	S29-30	木造平	3	3	3	3	0	2	66.7%	2	66.7%	0	0.0%	0	0.0%
			S31	簡耐平	1	2	2	2	0	2	100.0%	0	0.0%	1	50.0%	0	0.0%
	14	景雄寺団地	S43	簡耐平	1	2	2	2	0	1	50.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
			景雄寺第二団地	S44	簡耐平	1	1	1	1	0	1	100.0%	0	0.0%	1	100.0%	0
	15	安国寺第二団地	S46	簡耐平	1	1	1	1	0	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
	16	新宮団地	S47-48	準耐火2	4	8	8	8	0	5	62.5%	1	12.5%	2	25.0%	0	0.0%
	17	平床団地	S51-56	準耐火2	9	50	0	36	14	21	58.3%	3	8.3%	13	36.1%	1	2.8%
	18	北江団地	S53	準耐火2	2	4	0	3	1	3	100.0%	2	66.7%	1	33.3%	0	0.0%
	19	浜団地	S55	準耐火2	1	4	0	4	0	2	50.0%	0	0.0%	2	50.0%	1	25.0%
	20	田深第二団地	S57-59	準耐火2	9	43	43	13	30	3	23.1%	1	7.7%	2	15.4%	0	0.0%
21	重藤団地	S61-H2	準耐火2	10	50	0	32	18	13	40.6%	2	6.3%	10	31.3%	6	18.8%	
22	小原団地	H5-6	耐火2	3	20	0	18	2	6	33.3%	4	22.2%	2	11.1%	7	38.9%	
		H6, H8-9	耐火3	3	30	0	25	5	10	40.0%	0	0.0%	10	40.0%	9	36.0%	
武蔵	23	糸原住宅	S40, S45	簡耐平	2	3	3	3	0	2	66.7%	1	33.3%	1	33.3%	0	0.0%
	24	つつじヶ丘団地	S47-50	準耐火2	11	58	0	22	36	13	59.1%	4	18.2%	8	36.4%	0	0.0%
	25	港団地	S54-56	準耐火2	4	10	0	9	1	1	11.1%	0	0.0%	1	11.1%	1	11.1%
	26	月山団地	S57-62	準耐火2	6	27	0	15	12	6	40.0%	1	6.7%	4	26.7%	3	20.0%
	27	池見台団地	H2	耐火2	1	12	0	8	4	2	25.0%	0	0.0%	1	12.5%	3	37.5%
			H6	耐火3	3	18	0	11	7	6	54.5%	3	27.3%	2	18.2%	0	0.0%
			H8-9	耐火4	2	16	0	7	9	1	14.3%	1	14.3%	0	0.0%	4	57.1%
		H10-11	耐火3	3	18	0	13	5	5	38.5%	1	7.7%	3	23.1%	3	23.1%	
安岐	29	原口住宅	H13	準耐火2	2	8	0	8	0	4	50.0%	0	0.0%	2	25.0%	3	37.5%
	30	下原住宅	S52-53, S56	簡耐平	3	6	0	4	2	2	50.0%	0	0.0%	2	50.0%	0	0.0%
	31	楓江住宅	S57-60	準耐火2	10	50	0	37	13	14	37.8%	2	5.4%	7	18.9%	10	27.0%
	32	上椿住宅	S62-63	木造平	12	24	0	23	1	6	26.1%	2	8.7%	4	17.4%	6	26.1%
	33	川原住宅	H1-4	耐火3	5	57	0	37	20	13	35.1%	3	8.1%	8	21.6%	11	29.7%
公営住宅計【33団地】					159	635	86	440	195	204	46.4%	48	10.9%	118	26.8%	79	18.0%

※令和3年4月1日現在

◆特公賃住宅の団地別入居世帯状況一覧

単位：棟、戸、世帯、%

団地・住棟状況							入居状況		入居世帯状況								
地域	番号	団地名	建設年度	構造階数	棟数(棟)	管理戸数(戸)	募集停止(戸)	入居数(戸)	空家数(戸)	高齢者(65歳以上)世帯						14歳以下の子育て世帯	
										高齢者いる世帯		うち2人世帯		うち独居世帯			
										世帯数	構成比	世帯数	構成比	世帯数	構成比	世帯数	構成比
国見	1	岐部団地	H5-6	木造平	4	4	0	2	2	1	50.0%	0	0.0%	0	0.0%	2	100.0%
	2	花開団地	H10	木造平	5	5	0	3	2	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	1	33.3%
	3	夢開団地	H11	木造平	6	6	0	5	1	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	3	60.0%
武蔵	4	武蔵グリーンビル	H6, H8, H10	木造2	11	22	0	17	5	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	8	47.1%
			H8	耐火2	1	6	0	2	4	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
	5	向陽台団地	H13-17	木造2	12	12	0	12	0	1	8.3%	1	8.3%	0	0.0%	7	58.3%
	6	武溪住宅	H14-16	木造2	5	5	0	5	0	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	3	60.0%
安岐	7	日向住宅	H5-8	木造平	22	44	0	32	12	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	21	65.6%
	8	かえで住宅	H8	耐火3	2	24	0	23	1	1	4.3%	0	0.0%	0	0.0%	16	69.6%
	9	向陽台住宅	H12	木造2	5	10	0	10	0	1	10.0%	0	0.0%	0	0.0%	6	60.0%
特定公共賃貸住宅計【9団地】					73	138	0	111	27	4	3.6%	1	0.9%	0	0.0%	67	60.4%

※令和3年4月1日現在

◆公共賃貸住宅の団地別入居世帯状況一覧

単位：棟、戸、世帯、%

団地・住棟状況							入居状況		入居世帯状況								
地域	番号	団地名	建設年度	構造階数	棟数(棟)	管理戸数(戸)	募集停止(戸)	入居数(戸)	空家数(戸)	高齢者世帯						14歳以下の子育て世帯	
										高齢者いる世帯		うち2人世帯		うち独居世帯			
										世帯数	構成比	世帯数	構成比	世帯数	構成比	世帯数	構成比
国見	1	堺団地	S43	木造平	3	3	3	2	1	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
	2	櫛来団地	S49	簡耐平	3	3	3	1	2	1	100.0%	0	0.0%	1	100.0%	0	0.0%
国東	3	サンコーラス富来	S58	耐火5	2	80	0	38	42	2	5.3%	1	2.6%	1	2.6%	20	52.6%
公共賃貸住宅計【3団地】					8	86	6	41	45	3	7.3%	1	2.4%	2	4.9%	20	48.8%

※令和3年4月1日現在

◆公営住宅等の総合計

単位：棟、戸、世帯、%

団地・住棟状況	入居状況			入居世帯状況									
	募集 停止 (戸)	入居 数 (戸)	空家 数 (戸)	高齢者世帯						14歳以下の 子育て世帯			
				高齢者いる世帯		うち2人世帯		うち独居世帯					
				世帯数	構成比	世帯数	構成比	世帯数	構成比	世帯数	構成比		
公営住宅等総合計45団地 240棟 859戸	92	592	267	211	35.6%	50	8.4%	120	20.3%	166	28.0%		

※令和3年4月1日現在

(3) 空家募集と応募状況

本市の空家の状況について、公営住宅等の空家戸数は、267戸で全管理戸数859戸に対し、空家率31.1%となっています。なお、特公賃住宅を除く老朽化した92戸に募集停止の措置を行っています。前回計画に比べて空家戸数が増加し、空家率は12ポイント高くなっています。募集停止以外の団地で空家率が50%を超えているのは、大熊毛・つつじヶ丘・武蔵グリーンヒル（公営・特公賃）の各団地となっています。

平成28年度から令和2年度までの過去5年間の募集・応募状況をみると、年度や団地にばらつきはあるものの、全体では延募集数は1,312件、延応募数は139件、倍率0.11倍となっており、1.00を超える団地もなく、概して本市の公営住宅等の需要の低迷がうかがえます。

地域別にみると、安岐地域の特公賃住宅が倍率0.22倍と他に比べ高く、公営住宅は各地域とも倍率0.1前後となっています。

◆地域別住宅種別空家募集と応募の状況

単位：戸、%、件

地域	公営住宅種別	令和3年4月1日現在				H28～R2年度		
		管理戸数 (戸)	募集停止 (戸)	空家数 (戸)	空家率 (%)	延募集数 (件)	延応募数 (件)	応募倍率
国見 地域	公営住宅	84	3	15	17.9%	148	17	0.11
	特定公共賃貸住宅	15	0	5	33.3%	44	4	0.09
	公共賃貸住宅	6	6	3	50.0%	0	0	0.00
	計	105	9	23	21.9%	192	21	0.11
国東 地域	公営住宅	244	80	70	28.7%	183	19	0.10
	特定公共賃貸住宅	－	－	－	－	－	－	－
	公共賃貸住宅	80	0	42	52.5%	120	7	0.06
	計	324	80	112	34.6%	303	26	0.09
武蔵 地域	公営住宅	162	3	74	45.7%	171	14	0.08
	特定公共賃貸住宅	45	0	9	20.0%	270	15	0.06
	公共賃貸住宅	－	－	－	－	－	－	－
	計	207	3	83	40.1%	441	29	0.07
安岐 地域	公営住宅	145	0	36	24.8%	202	25	0.12
	特定公共賃貸住宅	78	0	13	16.7%	174	38	0.22
	公共賃貸住宅	－	－	－	－	－	－	－
	計	223	0	49	22.0%	376	63	0.17
国東市	公営住宅	635	86	195	30.7%	704	75	0.11
	特定公共賃貸住宅	138	0	27	19.6%	488	57	0.12
	公共賃貸住宅	86	6	45	52.3%	120	7	0.06
	合 計	859	92	267	31.1%	1,312	139	0.11

◆公営住宅の団地別空家募集と応募状況一覧

単位：棟、戸、%、件

団地・住棟・空家状況										募集・応募状況													
地域	番号	団地名	建設年度	構造階数	棟数(棟)	管理戸数(戸)	募集停止(戸)	空家数(戸)	空家率(%)	H28年度		H29年度		H30年度		R元年度		R2年度		合 計		応募倍率	
										延募集数	延応募数	延募集数	延応募数	延募集数	延応募数	延募集数	延応募数	延募集数	延応募数	延募集数	延応募数		
国見	1	伊美団地	H13	木造平/木造2	3	8	0	0	0.0%	0	0	8	1	4	1	0	0	0	0	12	2	0.17	
	2	中団地	S57-58	準耐火2	2	8	0	1	12.5%	4	0	12	0	12	0	3	2	0	0	31	2	0.06	
	3	本城団地	H14-15	木造2	3	14	0	2	14.3%	0	0	11	2	0	0	0	0	0	0	11	2	0.18	
	4	鬼籠団地	S44	簡耐平	2	3	3	0	0.0%	募集停止													
	5	八坂団地	S52-56	準耐火2	8	34	0	8	23.5%	12	0	11	1	8	1	20	0	16	3	67	5	0.07	
	6	大熊毛団地	S53	準耐火2	1	5	0	4	80.0%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.00	
	7	岐部住宅	H5-6	木造平	6	6	0	0	0.0%	0	0	11	0	3	1	3	1	0	0	17	2	0.12	
	8	岡団地	H12	木造平	3	6	0	0	0.0%	5	2	0	0	1	1	4	1	0	0	10	4	0.40	
国東	9	松原団地	S54	準耐火2	2	4	0	0	0.0%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.00	
	10	田深団地	S27-30	木造平	9	9	9	0	0.0%	募集停止													
			S54	準耐火2	1	2	0	0	0.0%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.00	
	11	伊予野ヶ丘団地	S38, S42	木造平	2	2	2	0	0.0%	募集停止													
			S42-43	簡耐平	3	7	7	0	0.0%	募集停止													
	12	吉木団地	S33	木造平	2	2	2	0	0.0%	募集停止													
			S29-30	木造平	3	3	3	0	0.0%	募集停止													
	13	今在家団地	S31	簡耐平	1	2	2	0	0.0%	募集停止													
			S43	簡耐平	1	2	2	0	0.0%	募集停止													
	14	景雄寺団地	S43	簡耐平	1	2	2	0	0.0%	募集停止													
			S44	簡耐平	1	1	1	0	0.0%	募集停止													
	15	安国寺第二団地	S46	簡耐平	1	1	1	0	0.0%	募集停止													
	16	新宮団地	S47-48	準耐火2	4	8	8	0	0.0%	募集停止													
	17	平床団地	S51-56	準耐火2	9	50	0	14	28.0%	9	1	15	1	18	1	12	2	22	0	76	5	0.07	
	18	北江団地	S53	準耐火2	2	4	0	1	25.0%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.00	
	19	浜団地	S55	準耐火2	1	4	0	0	0.0%	12	0	8	1	1	0	1	0	0	0	22	1	0.05	
20	田深第二団地	S57-59	準耐火2	9	43	43	30	69.8%	募集停止														
21	重藤団地	S61-H2	準耐火2	10	50	0	18	36.0%	12	1	12	0	12	0	12	1	12	0	60	2	0.03		
22	小原団地	H5-6	耐火2	3	20	0	2	10.0%	2	2	1	1	0	0	1	1	0	0	4	4	1.00		
		H6, H8-9	耐火3	3	30	0	5	16.7%	7	1	10	4	1	0	1	1	2	1	21	7	0.33		
武蔵	23	糸原住宅	S40, S45	簡耐平	2	3	3	0	0.0%	募集停止													
	24	つつじヶ丘団地	S47-50	準耐火2	11	58	0	36	62.1%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.00	
	25	港団地	S54-56	準耐火2	4	10	0	1	10.0%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.00	
	26	月山団地	S57-62	準耐火2	6	27	0	12	44.4%	8	0	0	0	0	0	0	0	0	8	0	0.00		
	27	池見台団地	H2	耐火2	1	12	0	4	33.3%	12	0	12	0	4	1	5	0	11	0	44	1	0.02	
			H6	耐火3	3	18	0	7	38.9%	5	0	10	0	5	1	9	2	9	2	38	5	0.13	
H8-9			耐火4	2	16	0	9	56.3%	0	0	0	0	8	0	5	1	3	1	16	2	0.13		
		H10-11	耐火3	3	18	0	5	27.8%	14	1	18	1	11	2	10	1	12	1	65	6	0.09		
安岐	29	原口住宅	H13	準耐火2	2	8	0	0	0.0%	0	0	1	2	0	0	0	0	2	1	3	3	1.00	
	30	下原住宅	S52-53, S56	簡耐平	3	6	0	2	33.3%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.00	
	31	楓江住宅	S57-60	準耐火2	10	50	0	13	26.0%	24	2	24	0	18	1	14	2	3	0	83	5	0.06	
	32	上椿住宅	S62-63	木造平	12	24	0	1	4.2%	3	1	3	2	1	1	1	0	1	1	9	5	0.56	
	33	川原住宅	H1-4	耐火3	5	57	0	20	35.1%	32	2	27	4	14	2	24	1	10	3	107	12	0.11	
公営住宅計【33団地】					159	635	86	195	30.7%	161	13	194	20	121	13	125	16	103	13	704	75	0.11	

◆特公賃住宅の団地別空家募集と応募状況一覧

単位：棟、戸、%、件

団地・住棟・空家状況										募集・応募状況												
地域	番号	団地名	建設年度	構造階数	棟数(棟)	管理戸数(戸)	募集停止(戸)	空家数(戸)	空家率(%)	H28年度		H29年度		H30年度		R元年度		R2年度		合 計		応募倍率
										延募集数	延応募数	延募集数	延応募数	延募集数	延応募数	延募集数	延応募数	延募集数	延応募数	延募集数	延応募数	
国見	1	岐部団地	H5-6	木造平	4	4	0	2	50.0%	0	0	0	0	0	0	9	1	2	0	11	1	0.09
	2	花開団地	H10	木造平	5	5	0	2	40.0%	0	0	0	0	0	0	11	0	6	1	17	1	0.06
	3	夢開団地	H11	木造平	6	6	0	1	16.7%	12	0	1	1	2	0	1	1	0	0	16	2	0.13
武蔵	4	武蔵グリーンビル	H6, H8, H10	木造2	11	22	0	5	22.7%	24	1	24	0	24	1	24	3	23	3	119	8	0.07
			H8	耐火2	1	6	0	4	66.7%	24	0	24	0	24	0	18	0	12	0	102	0	0.00
	5	向陽台団地	H13-17	木造2	12	12	0	0	0.0%	24	1	17	2	6	2	0	0	0	0	47	5	0.11
	6	武溪住宅	H14-16	木造2	5	5	0	0	0.0%	1	1	1	1	0	0	0	0	0	0	2	2	1.00
安岐	7	日向住宅	H5-8	木造平	22	44	0	12	27.3%	24	2	24	1	21	2	14	3	3	2	86	10	0.12
	8	かえで住宅	H8	耐火3	2	24	0	1	4.2%	9	0	8	5	27	9	12	6	1	1	57	21	0.37
	9	向陽台住宅	H12	木造2	5	10	0	0	0.0%	23	4	7	2	0	0	0	0	1	1	31	7	0.23
特定公共賃貸住宅計【9団地】					73	138	0	27	19.6%	141	9	106	12	104	14	89	14	48	8	488	57	0.12

◆公共賃貸住宅の団地別空家募集と応募状況一覧

単位：棟、戸、%、件

団地・住棟・空家状況										募集・応募状況												
地域	番号	団地名	建設年度	構造階数	棟数(棟)	管理戸数(戸)	募集停止(戸)	空家数(戸)	空家率(%)	H28年度		H29年度		H30年度		R元年度		R2年度		合 計		応募倍率
										延募集数	延応募数	延募集数	延応募数	延募集数	延応募数	延募集数	延応募数	延募集数	延応募数	延募集数	延応募数	
国見	1	堺団地	S43	木造平	3	3	3	1	33.3%	募集停止												
	2	櫛来団地	S49	簡耐平	3	3	3	2	66.7%	募集停止												
国東	3	サンコー 55富来	S58	耐火5	2	80	0	42	52.5%	24	1	24	0	24	1	24	2	24	3	120	7	0.06
公共賃貸住宅計【3団地】					8	86	6	45	52.3%	24	1	24	0	24	1	24	2	24	3	120	7	0.06

◆公営住宅等の総合計

単位：戸、%、件

団地・住棟状況	空家状況			募集・応募状況													
	募集 停止 (戸)	空家 数 (戸)	空家 率 (%)	H28年度		H29年度		H30年度		R元年度		R2年度		合 計		応 募 倍 率	
				延募 集数	延応 募数	延募 集数	延応 募数	延募 集数	延応 募数	延募 集数	延応 募数	延募 集数	延応 募数	延募 集数	延応 募数		
公営住宅等総合計45団地 240棟 859戸	92	267	31.1%	326	23	324	32	249	28	238	32	175	24	1312	139	0.11	

3. 公営住宅等ストックに関する課題の整理

(1) 立地・敷地に関する課題

長寿命化を検討していく過程において、以下に示すような周辺施設を含めた環境整備等、総合的な住環境の維持改善を考慮した課題への対応が必要です。

- 本市の地理的条件から、内陸部の住宅開発地に立地する団地以外は、特性として海岸に近いことが挙げられるため、台風時の風害や塩害などへの対策が必要です。
- 高齢化社会に対応するため、高齢者が可能な限り住み慣れた地域社会で生きがいをもって生活できるよう、必要に応じて団地の建替えの際には、デイサービスや介護付き高齢者住宅等の高齢者福祉機能の併設を検討することも今後の重要な課題となります。
- 子育て世帯が比較的多い特公賃住宅では、必要に応じて団地内に児童遊園等の広場空間を整備する必要があります。また、敷地規模の大きな団地の建替えの際には、福祉分野と連携した保育施設など、子育て支援機能の誘致・併設を検討する必要があります。
- 多くの団地は、用途地域外及び都市計画区域外に立地しており、自然環境が豊かな反面、徒歩圏内での買物や通学など日常生活の利便性に欠ける団地が比較的多く、移動手段を自家用車に頼る世帯が多いことが特徴としてあげられます。建替え時及び未利用地が存在する団地では、必要に応じて駐車場の整備を検討する必要があります。
- 国見地域は、比較的管理戸数が少なく民間借家も少ない中で、計画期間内に耐用年限を超えるストックが地域内で74戸と管理戸数の7割を超える状況です。ニーズと供給とのバランスや対象となる住戸の安全性を考慮した上で、建替えや長寿命化など必要に応じた既存ストックの確保を検討する必要があります。また、地域内には耐火構造の住戸が建設されていないため、建替えの際には住棟構造についても検討する必要があります。

(2) 建物に関する課題

本市は合併等により人口の割に管理戸数が多く、計画期間内には472戸、全体の54.9%の住戸が耐用年限を経過するなど、ストックの老朽化が顕著となっています。特に老朽度の高いストックについては、入居者の安全性の確保や保有総量の縮減を図るため、立地環境を考慮した計画的な建替え（減築を含む）及び必要に応じた用途廃止を図る必要があります。また、老朽化が見られる一方で耐用年限が残されているストック等は、劣化度調査等を踏まえた上で、効率的・計画的に長寿命化への対応を図る必要があります。以下に、長寿命化へ向けた建物に関する課題を示します。

- ストックの建替えや用途廃止において、入居者の意向を反映しつつ、他の団地への住み替えを進める必要があります。この場合、対象となる入居者への説明会の開催や状況の周知など、きめ細かな情報の提供を行う必要があります。
- 入居期間の長期化が見られ、高齢化によるコミュニティバランスの崩壊や団地活力の低下を防ぐ観点から、多様な年齢層の世帯が入居するコミュニティミックスの形成について検討する必要があります。
- 建替えや長寿命化改善の際には、高齢者への配慮として、屋内の手すりの設置及びスロープの設置や玄関ポーチの段差解消など、バリアフリー化の推進を検討する必要があります。また、給湯やシャワー設備が完備されるなど、浴室・洗面及び台所設備の充実を検討し、居住水準の向上を図る必要があります。
- 移住・定住対策や効率性の高い公営住宅の政策手段として、民間の空家を活用した家賃補助制度や民間住宅を借り上げてセーフティネット対象者に低廉な家賃で提供する借上げ型公営住宅のさらなる活用についても検討する必要があります。

第3章 公営住宅等の基本方針と将来予測

1. 長寿命化に関する基本方針

(1) 公営住宅等整備の基本方針

全国的に公共施設の老朽化対策が課題となっている中、今後も限られた財源の中で財政負担を軽減・平準化するため、本市においても長期的な視点に立った公営住宅等の更新・統廃合・長寿命化を計画的に行うことが求められています。また、人口増加都市を目指して、本市の『定住力促進』プロジェクトである移住政策や定住化政策の推進及び空家対策に資するため、安全・安心で良好な居住性が確保された公営住宅等の整備が求められています。

これまでの本市の既存ストックの状況やストックの課題、「国東市公共施設等総合管理計画」をはじめとした上位関連計画の整備目標等を踏まえて、公営住宅等に関する整備の基本方針を以下のように設定します。

◆公営住宅等整備の基本方針

●方針1：計画的で質的向上を目指した建替えの推進

- 適正な居住水準の確保など、住宅セーフティネット機能を高め、住まいを自力で確保することが困難な定額所得者、高齢者、障がい者、子育て世帯などの住宅確保要配慮者が安心して住まいを確保できる公営住宅の整備
- 需要と空家状況を勘案しつつ、安定した公営住宅の供給量の確保
- 子育て支援機能及びグループホームとしての活用など高齢者福祉機能との併設・連携の検討
- 「長寿社会対応住宅設計指針」（国土交通省）における高齢化整備指針やユニバーサルデザインの理念に基づく、高齢者や障がい者に配慮した住宅の建替え
- 建替え時における駐車場の整備と狭小な前面道路の拡幅の検討
- 海岸に近い団地の風対策や塩害対策の強化

●方針2：計画的な用途廃止の推進

- 募集停止措置としている未居住住宅について、周辺の入居状況や老朽度を十分考慮した計画的な解体
- 分散する小規模団地の統廃合や用途廃止など、集約化による効率的な住宅の管理
- 財政圧迫を回避するため、既存ストックの計画的な用途廃止の推進と居住者への土地・住宅の払い下げの検討

●方針3：安全性・居住性の向上と長寿命化による住棟の改善

- 台所・トイレ・浴室などの水回り設備の改善による快適性の確保
- 高齢者のつまずきを予防する玄関ポーチ周りの段差解消や屋内の手すり設置など、できる限りの改善策の実施によるバリアフリー化の推進
- 予防保全的な維持管理及び耐久性の向上等によるライフサイクルコストの縮減
- 長寿命化に資する改善事業の計画的な実施

●方針4：効率的な公営住宅の管理

- 施設整備に係る投資の軽減や効率的な供給が可能な借上げ公営住宅方式など、民間活力導入の検討
- 一部施設の指定管理制度及び管理代行導入の検討
- 世帯人数にあった適切な広さの住宅への住み替えの誘導など、管理面の柔軟な運用

（２）ストックの状況把握及び日常的な維持管理の方針

以下に、ストックの状況を的確に把握するとともに、今後の日常的な維持管理を進めるための基本的な方針を掲げ、公営住宅等の適切なマネジメントを進めます。

◆ストックの状況把握及び日常的な維持管理の方針

- 管理する公営住宅等の基礎的項目、整備・管理データ、劣化状況等を住棟単位で整理するため、情報を一元的に管理し、長寿命化のための中・長期的な維持修繕計画の基礎となる団地カルテを作成します。
- 管理する公営住宅等の住棟単位の修繕履歴を団地カルテに蓄積し、随時確認できるようにすることで、計画修繕周期に基づいた次回修繕・改善時期を確認できるようにします。
- 入居者の入れ替え時には、住戸内の設備等の点検を実施し、その結果をサンプルとして、同一住棟その他住戸の修繕・改善の計画立案・見直しにつなげます。
- 公営住宅等の定期的な点検を実施し、本計画に基づいた予防保全的な維持管理を実施します。また、家賃徴収業務（現年度分の滞納分）及び日常の維持修繕工事について民間委託等を検討します。
- 日常点検における点検項目については、「公営住宅等日常点検マニュアル（国土交通省住宅局住宅総合整備課・平成 28 年 8 月）」を参考に実施します。

（３）長寿命化及びライフサイクルコスト（LCC）の縮減に関する方針

以下に、既存ストックの日常点検、計画修繕・改善など、公営住宅等の長寿命化及びライフサイクルコストの縮減を図るための維持管理の方針を示します。

◆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

- 従来の対症療法型の維持管理から、予防保全的な維持管理及び耐久性の向上等を図る改善を実施することによって、公営住宅等の長寿命化を図ります。
- 仕様のアップグレード等による耐久性の向上、躯体への影響の低減、維持管理の容易性の向上等を行い、住棟の適切な維持を図るとともに、住棟の使用年数や修繕周期の延長等によってライフサイクルコスト（LCC）の縮減を図ります。
- 標準修繕周期に先立って、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ます。

2. 将来予測と目標管理戸数の設定

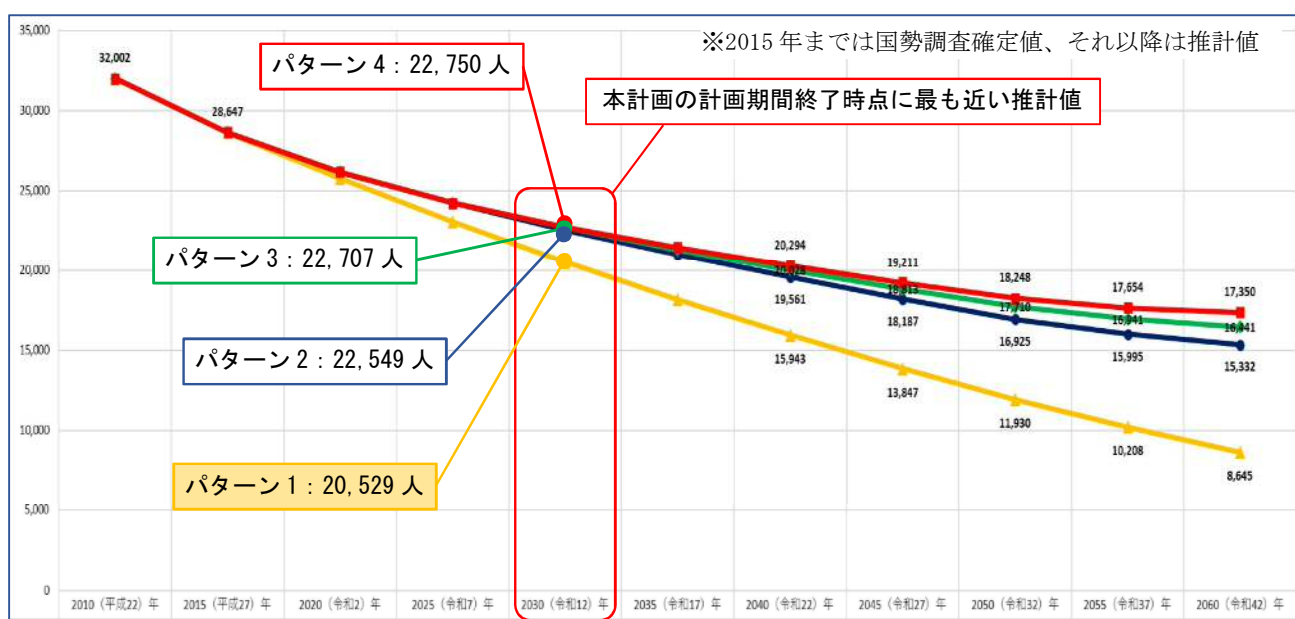
ここでは、公営住宅等の管理を適切に行うため、以下に掲げる将来ストック量の推計を行い、需要見通しに基づく本計画の計画期間終了時点の目標管理戸数を設定します。

(1) 将来人口の推計

第2期国東市まち・ひと・しごと創生総合戦略（令和2年3月策定）の人口ビジョンでは、「人口の年齢構成」の改善や「人口社会増減」の均衡など、自然動態対策と社会動態対策に取り組み、施策・計画等が達成できた場合、令和42（2060）年には人口17,350人という目標値を掲げています。今後も人口減少が続くことは避けられないものの、これまでの政策に新しい政策を重ね、しごとを創出し、ひとが安心して、豊かに生活できるまちを、国東市は目指しています。

本計画の計画期間終了時点に最も近い令和12（2030）年の人口推計値は、第2期総合戦略（人口ビジョン）では22,750人となっています。一方、本計画において、世帯数等の推計に用いる推計人口は、策定指針に沿って国立社会保障・人口問題研究所（以下、「社人研」という。）の「日本の地域別将来推計人口（平成30年推計）」を活用し、計画期間終了時点に最も近い推計値は20,529人となります。

◆第2期総合戦略（人口ビジョン）シミュレーションによる将来人口の推計



- パターン1：社人研推計準拠(2015(平成27)年)国勢調査ベース
 パターン2：大分県推計準拠(合計特殊出生率：2020(令和1)年以降1.60p、2025(令和7)年以降1.83p、2030(令和12)年以降2.00p、2040(令和22)年以降2.30p/2025(令和7)年以降社会増減±0)
 パターン3：大分県推計準拠(合計特殊出生率：2020(令和1)年以降1.60p、2025(令和7)年以降1.83p、2030(令和12)年以降2.00p、2040(令和22)年以降2.30p/2025(令和7)年以降社会増減±0)＋国東独自(2030(令和12)年以降社会増減＋30人/年(各世代均等)
 パターン4：大分県推計準拠(合計特殊出生率：2020(令和1)年以降1.60p、2025(令和7)年以降1.83p、2030(令和12)年以降2.00p、2040(令和22)年以降2.30p/2025(令和7)年以降社会増減±0)＋国東独自(2030(令和12)年以降社会増減＋30人/年(20歳代世代)

(2) 将来一般世帯数の推計

本市の将来一般世帯数の推計は、社人研の「日本の地域別将来推計人口（平成30年推計）」を用い、国土交通省住宅局住宅総合整備課が示す「公営住宅等長寿命化計画策定指針【改訂】（平成28年8月）」に基づく、「ストック推計【将来の著しい困窮年収未満の世帯数の推計（ステップ0）】（国土交通省国土技術政策総合研究所の技術開発によるプログラム）」を活用して推計します。計画最終年度にあたる令和13（2031）年の一般世帯数は、前後の推計結果を按分し、9,341世帯を見込みます。

令和13（2031）年の一般世帯数を9,341世帯とします

◆ストック推計プログラムによる将来一般世帯数の推計

単位：世帯

世帯主年齢	平成22年 2010	平成27年 2015	令和2年 2020	令和7年 2025	令和12年 2030	令和13年 2031	令和17年 2035	令和22年 2040
20歳未満	62	76	62	53	44	43	36	32
20～24歳	448	406	377	297	251	245	222	191
25～29歳	552	480	369	344	274	266	233	211
30～34歳	581	486	375	284	264	254	216	182
35～39歳	681	572	497	380	286	282	265	214
40～44歳	613	609	574	477	349	329	253	231
45～49歳	752	638	679	641	532	504	390	285
50～54歳	952	776	662	707	670	646	553	405
55～59歳	1,159	1,008	824	713	765	758	728	605
60～64歳	1,421	1,235	1,094	896	782	794	842	780
65～69歳	1,231	1,493	1,304	1,153	948	926	836	876
70～74歳	1,325	1,166	1,403	1,217	1,067	1,029	877	762
75～79歳	1,418	1,235	1,100	1,339	1,170	1,142	1,030	850
80～84歳	1,179	1,167	1,017	909	1,113	1,085	971	885
85歳以上	729	947	1,099	1,084	1,016	1,039	1,128	1,150
一般世帯総数	13,104	12,296	11,435	10,493	9,531	9,341	8,581	7,658

(3) 公営住宅等の必要戸数の推計

ここでは、計画最終年度にあたる令和13（2031）年の公営住宅等の必要戸数を推計します。推計は、以下の方法で行います。

- ①：上述の将来一般世帯数の推計値に、直近国勢調査である平成27（2015）年の住宅居住世帯率98.2%を乗じ、前後の推計値を按分して計画最終年度の住宅に住む一般世帯数9,173世帯を算出。
- ②：国勢調査の平成17（2005）年から同27（2015）年までの所有関係別世帯数の実績値の構成比をそれぞれ相関係数の高い回帰分析を行い、公営・公社等の借家世帯数551世帯を算出。
- ③：②で算出した公営・公社等の借家世帯数は、計画最終年度での入居世帯数と考え、これを直近の市営住宅入居率68.9%（県営も同率と設定）で除して、一般世帯数を基にした本市の県営住宅を含む公営住宅等の必要戸数を800戸と想定。

- ④：令和2年10月現在、本市に整備されている県営住宅は、4団地16棟123戸、この内1棟10戸が耐用年限を1年超過し、これ以外は耐用年限内となっています。このため、令和13(2031)年の県営住宅管理戸数を123戸-10戸の113戸と想定。
- ⑤：計画最終年度にあたる令和13(2031)年の本市が管理する公営住宅等の必要戸数は、③から④を差し引いた687戸と推計。

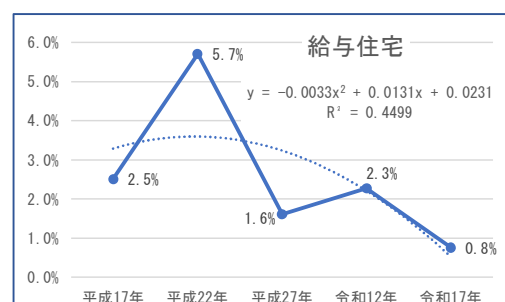
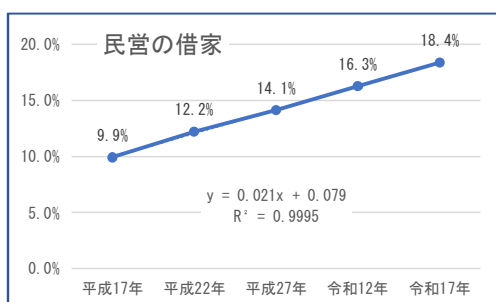
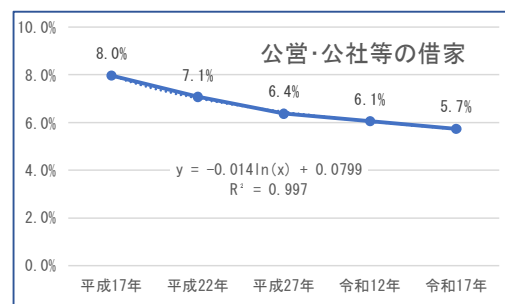
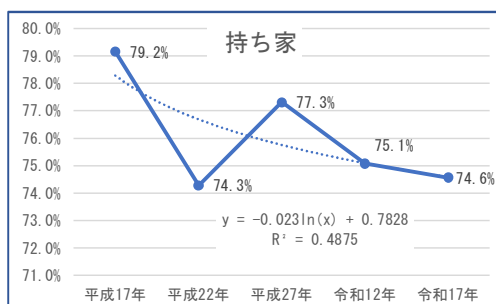
令和13(2031)年の本市が管理する公営住宅等の必要戸数を687戸とします

◆公営住宅等の必要戸数

単位：人、世帯、％

項目			国勢調査実績値			推計値			
			平成17年 2005	平成22年 2010	平成27年 2015	令和12年 2030	令和13年 2031	令和17年 2035	
人 口			34,206	32,002	28,647	20,529	20,058	18,174	
一般世帯			13,390	13,104	12,066	9,531	9,341	8,581	
住宅居住世帯率			94.2%	99.3%	98.2%	98.2%	98.2%	98.2%	
住宅に住む一般世帯数			12,612	13,017	11,850	9,359	9,173	8,427	
住宅に住む一般世帯数	持ち家		実数	9,984	9,669	9,161	7,027	6,878	6,284
			構成比	79.2%	74.3%	77.3%	75.1%	75.0%	74.6%
	借家	公営・公社等の借家	実数	1,006	922	756	567	551	484
			構成比	8.0%	7.1%	6.4%	6.1%	6.0%	5.7%
		民営の借家	実数	1,253	1,590	1,675	1,525	1,530	1,550
			構成比	9.9%	12.2%	14.1%	16.3%	16.7%	18.4%
		給与住宅	実数	316	743	191	210	185	88
			構成比	2.5%	5.7%	1.6%	2.2%	2.0%	1.1%
	間借り		実数	53	93	67	30	29	21
			構成比	0.4%	0.7%	0.6%	0.3%	0.3%	0.2%

◆所有関係別世帯数構成比の回帰分析結果



(4) 著しい困窮年収未満世帯数の推計

ここでは、健康で文化的な住生活を営むための住戸規模を自力で確保することが難しく、公的支援など何らかの支援を要する公営住宅の施策対象世帯のうち、著しい困窮年収未満の世帯数について、公営住宅等長寿命化計画策定指針（国土交通省）で示された「ストック推計【将来の著しい困窮年収未満の世帯数の推計】（国土交通省国土技術政策総合研究所の技術開発によるプログラム）」を活用して推計します。

推計した結果、試算ステップ1の計画最終年度にあたる令和13（2031）年の借家世帯の収入分位・世帯人員別世帯数の推計結果は、前後の推計値を按分して2,402世帯を見込みます。次に、ステップ2の公営住宅収入基準を満たす世帯のうち、公営住宅の施策対象世帯数は、同様に1,485世帯を見込み、ステップ3の著しい困窮年収未満世帯数は664世帯を見込みます。

これにより、先に推計した、令和13（2031）年の本市の県営住宅を含む公営住宅等の必要戸数800戸にて、本市の著しい困窮年収未満世帯数664世帯を補い、居住支援が可能となります。

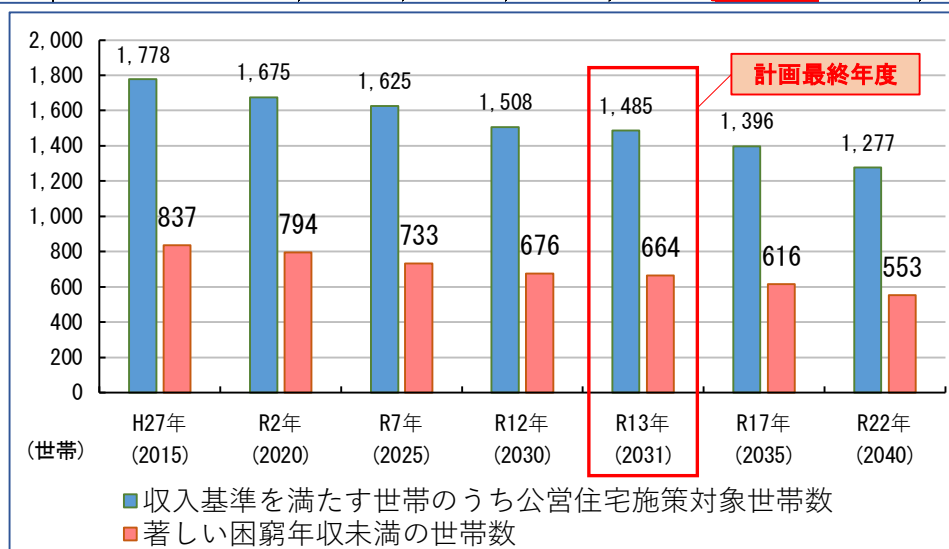
なお、居住支援が必要な世帯に対しては、当面の間は本市の公営住宅を中心として対応することとし、今後適正な公営住宅等の維持管理とともに、サービス付き高齢者向け住宅や民間賃貸住宅の活用等、地域の状況に応じた居住支援が必要な世帯への対応を検討したうえで、必要に応じて用途廃止を図り、管理戸数の縮減を図ることが必要となります。

令和13（2031）年の公営住宅の施策対象世帯数を1,485世帯とします
令和13（2031）年の著しい困窮年収未満世帯数を664世帯とします

◆公営住宅の施策対象世帯数と著しい困窮年収未満世帯数の推計

単位：世帯

項 目	H27年 (2015)	R2年 (2020)	R7年 (2025)	R12年 (2030)	R13年 (2031)	R17年 (2035)	R22年 (2040)
ステップ1 借家世帯の収入分位・ 世帯人員別世帯数	2,879	2,784	2,633	2,443	2,402	2,237	2,026
ステップ2 収入基準を満たす世帯 のうち公営住宅施策対 象世帯数	1,778	1,675	1,625	1,508	1,485	1,396	1,277
ステップ3 著しい困窮年収未満の 世帯数	837	794	733	676	664	616	553



◆ステップ1：借家世帯の収入分位・世帯人員別世帯数の推計

【令和12（2030）年】

単位：世帯

世帯人員	第Ⅰ分位	第Ⅱ分位	第Ⅲ分位	第Ⅳ分位	第Ⅴ分位	合 計
	0 ～ 193	193 ～ 283	283 ～ 380	380 ～ 575	575 ～	
1人	414	193	117	178	133	1,036
2人	107	50	60	90	60	367
3人	134	63	45	61	78	382
4人	56	26	95	160	103	440
5人	11	5	18	34	19	87
6人以上	52	24	18	25	14	132
合 計	775	361	353	548	407	2,443

【令和17（2035）年】

単位：世帯

世帯人員	第Ⅰ分位	第Ⅱ分位	第Ⅲ分位	第Ⅳ分位	第Ⅴ分位	合 計
	0 ～ 177	177 ～ 259	259 ～ 344	344 ～ 531	531 ～	
1人	349	161	122	167	156	955
2人	87	41	45	94	61	329
3人	113	52	42	59	77	344
4人	46	21	57	173	111	408
5人	10	4	10	32	21	78
6人以上	45	21	17	26	14	124
合 計	649	301	294	552	441	2,237

◆ステップ2：公営住宅の施策対象世帯数の推計

【令和12（2030）年】

単位：世帯

住宅の 所有関係	世帯 人員	第Ⅰ分位	第Ⅱ分位	第Ⅲ分位	第Ⅳ分位	第Ⅴ分位	合 計
		0 ～ 193	193 ～ 283	283 ～ 380	380 ～ 575	575 ～	
借 家	1人	341	159	96	7	0	603
	2人	107	50	57	22	0	236
	3人	134	63	45	8	0	250
	4人	56	26	95	68	0	245
	5人	11	5	18	23	0	57
	6人以上	52	24	18	22	0	116
	合 計	702	327	330	149	0	1,508

【令和17（2035）年】

単位：世帯

住宅の 所有関係	世帯 人員	第Ⅰ分位	第Ⅱ分位	第Ⅲ分位	第Ⅳ分位	第Ⅴ分位	合 計
		0 ～ 177	177 ～ 259	259 ～ 344	344 ～ 531	531 ～	
借 家	1人	291	135	101	33	0	561
	2人	87	41	45	40	0	213
	3人	113	52	42	19	0	227
	4人	46	21	57	110	0	233
	5人	10	4	10	27	0	51
	6人以上	45	21	17	26	1	110
	合 計	592	274	274	256	1	1,396

◆ステップ3：著しい困窮年収未満世帯数の推計

単位：世帯

項 目	H27年 (2015)	R2年 (2020)	R7年 (2025)	R12年 (2030)	R13年 (2031)	R17年 (2035)	R22年 (2040)
1人(60歳以上 高齢者)	259	261	256	244	241	227	208
2人	128	117	106	95	93	84	70
3人	196	178	161	150	147	137	124
4人	135	121	99	82	79	67	60
5人	34	29	21	18	18	18	15
6人以上	84	88	89	87	86	83	76
合 計	837	794	733	676	664	616	553

【令和12（2030）年】

単位：世帯

世帯人員	第Ⅰ分位	第Ⅱ分位	第Ⅲ分位	第Ⅳ分位	第Ⅴ分位	合 計
	0 ～ 193	193 ～ 283	283 ～ 380	380 ～ 575	575 ～	
1人	244	0	0	0	0	244
2人	95	0	0	0	0	95
3人	134	15	0	0	0	150
4人	56	26	0	0	0	82
5人	11	5	2	0	0	18
6人以上	52	24	11	0	0	87
合 計	592	71	13	0	0	676

【令和17（2035）年】

単位：世帯

世帯人員	第Ⅰ分位	第Ⅱ分位	第Ⅲ分位	第Ⅳ分位	第Ⅴ分位	合 計
	0 ～ 177	177 ～ 259	259 ～ 344	344 ～ 531	531 ～	
1人	227	0	0	0	0	227
2人	84	0	0	0	0	84
3人	113	24	0	0	0	137
4人	46	21	0	0	0	67
5人	10	4	4	0	0	18
6人以上	45	21	17	0	0	83
合 計	524	71	21	0	0	616

第4章 長寿命化計画の対象と事業手法の選定

1. 計画の対象に位置付ける公営住宅等

長寿命化の検討対象は、本計画に位置付けられている計画対象住宅である公営住宅、特公賃住宅、公共賃貸住宅の合計 45 団地 240 棟 859 戸とします。

◆対象に位置付ける公営住宅（再掲）

単位：棟、戸

地域	番号	団地名	所在地	建設年度	構造階数	棟数	管理戸数	備考
国見	1	伊美団地	伊美2568番地	H13	木造平/木造2	3	8	
	2	中団地	野田3147番地1	S57-58	準耐火2	2	8	
	3	本城団地	伊美2863番地1	H14-15	木造2	3	14	
	4	鬼籠団地	鬼籠1558番地7	S44	簡易耐火平	2	3	募集停止
	5	八坂団地	野田3076番地	S52-56	準耐火2	8	34	
	6	大熊毛団地	大熊毛1499の1番地	S53	準耐火2	1	5	
	7	岐部住宅	岐部1885番地5	H5-6	木造平	6	6	
	8	岡団地	竹田津1357番地	H12	木造平	3	6	
国東	9	松原団地	富来浦2361番地1	S54	準耐火2	2	4	
	10	田深団地	田深298の2番地	S27-30	木造平	9	9	募集停止
				S54	準耐火2	1	2	
	11	伊予野ヶ丘団地	田深1450番地	S38, S42	木造平	2	2	募集停止
				S42-43	簡易耐火平	3	7	募集停止
	12	吉木団地	北江960番地	S33	木造平	2	2	募集停止
	13	今在家団地	鶴川396の1番地	S29-30	木造平	3	3	募集停止
				S31	簡易耐火平	1	2	募集停止
	14	景雄寺団地	安国寺931番地	S43	簡易耐火平	1	2	募集停止
		景雄寺第二団地		S44	簡易耐火平	1	1	募集停止
	15	安国寺第二団地	安国寺931番地	S46	簡易耐火平	1	1	募集停止
	16	新宮団地	鶴川1165番地1	S47-48	準耐火2	4	8	募集停止
	17	平床団地	鶴川1006番地3	S51-56	準耐火2	9	50	
	18	北江団地	北江4296番地2	S53	準耐火2	2	4	
	19	浜団地	浜3765番地4	S55	準耐火2	1	4	
	20	田深第二団地	田深1022番地	S57-59	準耐火2	9	43	募集停止
	21	重藤団地	重藤189番地1	S61-H2	準耐火2	10	50	
	22	小原団地	小原2014番地	H5-6	耐火2	3	20	
				H6, H8-9	耐火3	3	30	
武蔵	23	糸原住宅	糸原1202番地	S40, S45	簡易耐火平	2	3	募集停止
	24	つつじヶ丘団地	糸原2060番地	S47-50	準耐火2	11	58	
	25	港団地	古市399番地	S54-56	準耐火2	4	10	
	26	月山団地	糸原892番地1	S57-62	準耐火2	6	27	
	27	池見台団地	糸原921番地	H2	耐火2	1	12	
	28	武蔵グリーンヒル	池ノ内1760番地	H6	耐火3	3	18	
				H8-9	耐火4	2	16	
				H10-11	耐火3	3	18	
安岐	29	原口住宅	下原1918番地	H13	準耐火2	2	8	
	30	下原住宅	下原1202番地4	S52-53, S56	簡易耐火平	3	6	
	31	楓江住宅	下原508番地36	S57-60	準耐火2	10	50	
	32	上椿住宅	瀬戸田1234番地1	S62-63	木造平	12	24	
	33	川原住宅	下原2704番地	H1-4	耐火3	5	57	
公営住宅計【33団地】						159	635	-

◆対象に位置付ける特公賃住宅（再掲）

単位：棟、戸

地域	番号	団地名	所在地	建設年度	構造階数	棟数	管理戸数	備考
国見	1	岐部団地	岐部1885番地5	H5-6	木造平	4	4	
	2	花開団地	小熊毛65番地2	H10	木造平	5	5	
	3	夢開団地	伊美3044番地1	H11	木造平	6	6	
武蔵	4	武蔵グリーンビル	池ノ内1760番地	H6, H8, H10	木造2	11	22	
				H8	耐火2	1	6	
	5	向陽台団地	向陽台2番地1	H13-17	木造2	12	12	
	6	武溪住宅	手野1077番地	H14-16	木造2	5	5	
安岐	7	日向住宅	瀬戸田750番地	H5-8	木造平	22	44	
	8	かえで住宅	下原1227番地2	H8	耐火3	2	24	
	9	向陽台住宅	向陽台22番地1	H12	木造2	5	10	
特定公共賃貸住宅計【9団地】						73	138	-

◆対象に位置付ける公共賃貸住宅（再掲）

単位：棟、戸

地域	番号	団地名	所在地	建設年度	構造階数	棟数	管理戸数	備考
国見	1	堺団地	中1327番地	S43	木造平	3	3	募集停止
	2	櫛来団地	櫛来289番地	S49	簡易耐火平	3	3	募集停止
国東	3	サンコーポラス富来	富来浦1851番地38	S58	耐火5	2	80	
公共賃貸住宅計【3団地】						8	86	-

公営住宅等総合計					45団地	240棟	859戸
----------	--	--	--	--	------	------	------

2. 目標とする管理期間及び整備水準

(1) 長寿命化による目標管理期間

鉄筋コンクリート構造の構造耐力の低下は、コンクリートそのものは中性化により耐力が低下することではなく、鉄筋の酸化が大きな要因となっています。このことから、防水塗膜等の仕上げ材で躯体内への水の進入を遮断することにより、法定耐用年限である70年を超え、長期にわたって構造耐力を維持できるとされています。

全国の平均的な傾向をみると、高度成長期に建設された公営住宅等は素材や施工の質が高くないものが含まれ、50年程度で建替られることが多くなっているものの、今後の外壁や屋上防水等の改修により、躯体を中心にしっかりと維持管理を行えば、長期にわたって使用できると予想されています。

木造住宅の平均減失年数は30年といわれており、公営住宅法における法定耐用年限と同じとなっています。しかしながら、今後の適切な管理と高水準の防水・防腐塗装による改修に努めることで耐用年限を延ばすことも可能となっています。また、簡易耐火構造平屋建ては、耐用年限経過状況、耐震性及び外観目視調査での劣化状況等を踏まえ、30年を目標管理期間とします。なお、詳細な調査や点検等により躯体の状況等に問題が発生した場合は、目標管理期間以前でも建替え等を実施します。

◆構造別の法定耐用年限及び長寿命化による目標管理期間

構造・階数	法定耐用年限	目標管理期間
中層耐火構造	70年	85年
準耐火構造2階 (CB造・木造)	45年	55年
木造2階	30年	45年
簡易耐火構造平屋	30年	30年

(2) 目標とする整備水準

関係法令、現地調査の結果及び次頁に掲げる改善事業の対象項目参考例を踏まえ、以下の項目に配慮した整備水準を目標とします。

◆目標整備水準

項 目		目標整備水準
住戸規模		○世帯人員3人の場合：最低居住面積水準40㎡以上 ○単身向けの場合：最低居住面積水準25㎡以上
住宅内部の 主な仕様	便所	○水洗化（公共下水道・合併式浄化槽への接続） ○洋式便器
	浴室	○シャワーの設置
	給湯設備	○浴室、洗面、台所への3箇所給湯 ○シングルレバー混合水栓又はサーモスタット付き混合水栓等
	高齢化対応	○玄関、浴室、便所、室内階段への手すりの設置 ○レバーハンドル型ドアノブの交換 ○建替え・全面的改善等の場合は住戸内の段差解消
共用部	高齢化対応	○階段、廊下への手すりの設置 ○玄関ポーチや1階共用部分へのスロープ等の設置による段差の解消
敷地内		○敷地内通路の段差の解消 ○屋外階段やスロープ等への手すりの設置 ○駐車場：原則として1戸あたり1台以上の駐車スペースの確保 （立地・入居者の車所有状況を考慮して設置） ○駐輪場：立地・入居者の二輪車所有状況を考慮して設置

◆改善事業の対象項目参考例

個別改善項目			
種 別	住戸改善	共用部分改善	屋外・外構改善
居住性向上 (居住性を向上させるための設備等の改善)	○間取りの改修 ○給湯設備の設置 ○電気容量のアップ ○外壁・最上階天井の断熱 ○開口部のアルミサッシ化 等	○給水方式の変更 ○断熱化対応 ○地上デジタル放送対応 ○共視聴アンテナ設備設置 等	○排水処理施設の整備 ○雨水貯留施設の設置 ○集会所の整備・改築 ○児童遊園整備 等
福祉対応 (高齢者又は身体障害者等の円滑な利用に供するための設備等の改善)	○住戸内の段差解消 ○浴室・便所等への手すりの設置 ○浴槽便器の高齢者対応 ○高齢者対応建具の設置 ○流し台、洗面台の更新 等	○廊下・階段の手すり設置 ○中層住棟へのEVの設置 ○段差の解消 ○視覚障害者誘導ブロックの設置 等	○屋外階段の手すりの設置 ○スロープの設置による段差の解消 ○通路幅員確保 等
安全性確保 (安全性能を確保するための設備等の改善)	○台所の不燃化 ○避難経路の確保 ○住宅用防災警報器の設置 ○アスベストの除去 ○ピッキングが困難な構造の玄関錠の設置 ○強化ガラス等防犯建物部品の設置 等	○耐震改修 ○外壁落下防止対策 ○防火区画 ○避難設備の設置 ○アスベストの除去 ○EVかご内の防犯カメラ設置 等	○屋外消火栓設置 ○避難経路となる通路の整備 ○屋外通路の照度確保 ○ガス管の耐震性・耐食性向上 ○防犯上有効な塀・柵・垣・植栽の設置 等
長寿命化	○浴室の防水性向上に資する工事 ○内壁の断熱性・耐久性向上に資する工事 ○配管の耐久性向上に資する工事 等	○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

3. 団地別・住棟別事業手法の選定

(1) スtock活用手法の基本的な考え方

本計画のStock活用手法の基本的な考え方を以下に示します。活用手法は、「建替」、「用途廃止」、「維持管理（修繕対応、個別改善）」とし、躯体、避難の安全性に係る改善の必要性があるものについては、「優先的な」という要素を加えることとします。

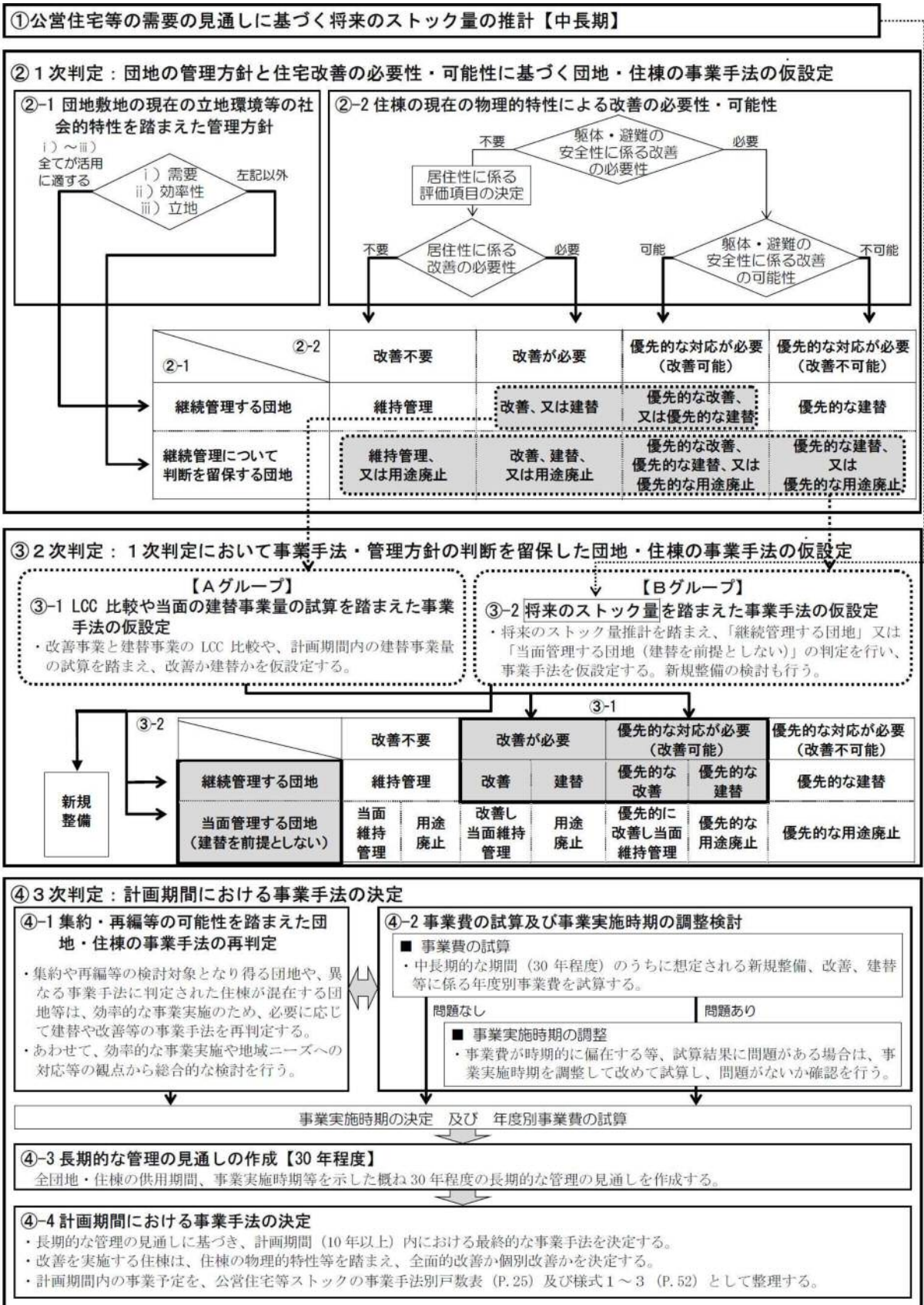
◆Stock活用手法と基本的な考え方

活用手法	基本的な考え方	
建替え	○既設の公営住宅等を除却し、その土地の全部又は一部の区域に新たに公営住宅等を建設、又は集約化して建設します。	
用途廃止	○耐用年限が経過しており、将来にわたり団地を継続管理することが不相当と判断される場合、他団地への集約化を含めて公営住宅等としての用途を廃止します。	
維持管理	○公営住宅等の効用を維持するため、今後も適切に維持管理を行います。	
修繕対応 (計画修繕等)	○修繕周期を踏まえて定期的な点検を行い、適切な時期に予防保全的な修繕を行うことで、居住性・安全性等の維持・向上を図り、公営住宅等の効用を維持し、長期的に活用します。	
全面的改善	○基本的に下記の事項の全てを含み、住戸内及び共用部分を現在の生活様式に適合する設備及び仕様に改善します。	
個別改善	安全性確保型	○耐震性に課題のある住棟において、耐震改修等により躯体安全性を高めるほか、非常時に円滑に避難できるよう避難設備や経路の整備、確保を行います。 ○防犯性や落下、転倒防止など生活事故の防止に配慮した改善を行います。
	長寿命化型	○一定の居住性や安全性等が確保されており長期的な活用を図るべき住棟に対して、耐久性の向上や躯体への影響の低減、維持管理の容易性向上の観点から予防保全的な改善を行います。
	福祉対応型	○高齢者等が安全に安心して居住できるよう、住戸・共用部・屋外のバリアフリーを進めます。
	居住性向上型	○住戸規模・間取りの改善や住戸・住棟設備の機能向上を行い、居住性を向上させます。

(2) 事業手法の選定フロー

事業手法の選定は、指針に沿って以下に示す選定フローにて行います。

◆事業手法の選定フロー



(3) 1次判定の考え方と仮設定結果

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

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

団地の社会的特性を踏まえた管理方針では、需要、効率性、立地を評価し、原則として、全ての評価項目が活用に適する場合は将来にわたり「継続管理する団地」と仮設定し、いずれかの評価項目が活用に適さない場合は「継続管理について判断を留保する団地」とします。

◆1次判定：社会的特性を踏まえた管理方針の検討内容

評価項目		検 討 内 容
需要	募集停止	○募集停止の団地及び住棟は、需要のない団地として「0」と評価 ○募集停止以外の団地及び住棟は、需要のある団地として「1」と評価
	空家率	○募集停止及び空家率が地域平均空家率を超える団地は需要のない団地として「0」と評価 ○募集停止を除き、空家率が地域平均空家率以下の団地は需要のある団地として「1」と評価
	応募倍率	○5年間の地域平均応募倍率未満の団地は需要のない団地として「0」と評価 ○5年間の地域平均応募倍率以上の団地は需要のある団地として「1」と評価
	判定	●上記3つの需要評価の合計が「1」以下は需要がない団地と判定 ●上記3つの需要評価の合計が「2」以上は需要がある団地と判定
効率性	法規制	○都市計画区域外の団地は、効率性が低いとして「0」と評価 ○都市計画区域内で用途地域外の団地は、効率性がやや高いとして「1」と評価 ○用途地域内の団地は、計画的な住環境の形成・維持が可能なため効率性が高く「2」と評価
	敷地面積	○敷地面積が1,500㎡未満の団地は、高度利用が不可能と判断し「0」と評価 ○敷地面積が1,500㎡～3,000㎡未満の団地は、高度利用がある程度可能と判断し「1」と評価 ○敷地面積が3,000㎡以上の団地は、高度利用が可能と判断し「2」と評価
	判定	●上記2つの効率性評価の合計が「1」以下は効率性が低い団地と判定 ●上記2つの効率性評価の合計が「2」以上は効率性が高い団地と判定
立地	生活利便性	○公営住宅種別ごとに役所・支所までの距離が地域の平均を超える団地は「0」と評価 ○公営住宅種別ごとに役所・支所までの距離が地域の平均以下の団地は「1」と評価 ○役所・支所までの距離が概ねの歩行可能距離である1.0km以下の団地は「2」と評価
	交通利便性	○バス停が無い及び500m以上離れている団地は、交通利便性が低いと判断し「0」と評価 ○バス停が300～500m未満の距離にある団地は、交通利便性がやや高いと判断し「1」と評価 ○バス停が300m未満の距離にある団地は、交通利便性が高いと判断し「2」と評価
	災害想定区域	○ハザードマップで災害想定区域内にある団地は「0」と評価 ○ハザードマップで災害想定区域外にある団地は「1」と評価
	判定	●上記3つの立地評価の合計が「2」以下は立地特性が低い団地と判定 ●上記3つの立地評価の合計が「3」以上は立地特性が高い団地と判定
②-1社会的特性を踏まえた仮設定		
継続管理	需要がある、効率性が高い、立地特性が高いといった判定全てが活用に適する団地は「継続管理する団地」と仮設定	
継続管理判断留保	いずれかの判定で需要がない、効率性が低い、立地特性が低いといった判定が一つ以上ある団地は「継続管理判断を留保する団地」と仮設定	

※一般的に中層4スパン（耐火造3階建12戸）で、共用施設等を含む戸当たり敷地面積が約120㎡程度あれば、高度利用の可能性及びゆとりある住環境がある程度は得られる団地と考えられ、この場合概ね敷地面積が1,500㎡程度となる。また、本市に多く整備されている準耐火造2階や木造2階建の12戸前後の団地をみると、概ね1,700㎡程度となっている。

◆1次判定：社会的特性を踏まえた管理方針の仮設定結果（公営住宅）

団地・住棟状況				空家状況			募集・応募状況				②-1社会的特性を踏まえた検討												
地域	番号	団地名	棟数 (棟)	管理 戸数 (戸)	募集 停止 (戸)	空家 数 (戸)	空家率 (%)	延募 集数	延応 募数	応募 倍率	需要				効率性			立地				仮設定 結果	
											募集 停止	空家 率	応募 倍率	判定	法 規制	敷地 面積	判定	生活 利便性	交通 利便性	災害想 定区域	判定		
国見	1	伊美団地	3	8	0	0	0.0%	12	2	0.17	1	1	1	3	0	0	0	2	2	0	4	継続管理 判断留保	
	2	中団地	2	8	0	1	12.5%	31	2	0.06	1	1	0	2	0	0	0	1	1	0	2	継続管理 判断留保	
	3	本城団地	3	14	0	2	14.3%	11	2	0.18	1	1	1	3	0	1	1	2	2	0	4	継続管理 判断留保	
	4	鬼籠団地	2	3	3	0	0.0%	募集停止		－	0	0	0	0	0	1	1	0	2	1	3	継続管理 判断留保	
	5	八坂団地	8	34	0	8	23.5%	67	5	0.07	1	0	0	1	0	2	2	1	0	1	2	継続管理 判断留保	
	6	大熊毛 団地	1	5	0	4	80.0%	0	0	0.00	1	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	継続管理 判断留保
	7	岐部住宅	6	6	0	0	0.0%	17	2	0.12	1	1	1	3	0	2	2	0	1	0	1	継続管理 判断留保	
	8	岡団地	3	6	0	0	0.0%	10	4	0.40	1	1	1	3	0	1	1	0	2	1	3	継続管理 判断留保	
国東	9	松原団地	2	4	0	0	0.0%	0	0	0.00	1	1	0	2	0	0	0	0	2	1	3	継続管理 判断留保	
	10	田深団地	10	11	9	0	0.0%	木造のみ 募集停止		－	1	1	0	2	2	2	4	2	2	0	4	準耐火 継続管理	
	11	伊予野 ヶ丘団地	5	9	9	0	0.0%	募集停止		－	0	0	0	0	2	2	4	1	2	0	3	継続管理 判断留保	
	12	吉木団地	2	2	2	0	0.0%	募集停止		－	0	0	0	0	0	1	1	1	2	1	4	継続管理 判断留保	
	13	今在家 団地	4	5	5	0	0.0%	募集停止		－	0	0	0	0	2	2	4	2	2	0	4	継続管理 判断留保	
	14	景雄寺 団地	1	2	2	0	0.0%	募集停止		－	0	0	0	0	2	2	4	2	0	0	2	継続管理 判断留保	
		景雄寺 第二団地	1	1	1	0	0.0%	募集停止		－	0	0	0	0	2	2	4	2	0	0	2	継続管理 判断留保	
	15	安国寺 第二団地	1	1	1	0	0.0%	募集停止		－	0	0	0	0	2	0	2	2	0	0	2	継続管理 判断留保	
	16	新宮団地	4	8	8	0	0.0%	募集停止		－	0	0	0	0	2	1	3	1	2	1	4	継続管理 判断留保	
	17	平床団地	9	50	0	14	28.0%	76	5	0.07	1	1	0	2	2	2	4	1	0	0	1	継続管理 判断留保	
	18	北江団地	2	4	0	1	25.0%	0	0	0.00	1	1	0	2	0	0	0	0	1	0	1	継続管理 判断留保	
	19	浜団地	1	4	0	0	0.0%	22	1	0.05	1	1	0	2	0	0	0	0	2	0	2	継続管理 判断留保	
	20	田深 第二団地	9	43	43	30	69.8%	募集停止		－	0	0	0	0	2	2	4	1	1	0	2	継続管理 判断留保	
	21	重藤団地	10	50	0	18	36.0%	60	2	0.03	1	0	0	1	0	2	2	0	2	0	2	継続管理 判断留保	
22	小原団地	6	50	0	7	14.0%	25	11	0.44	1	1	1	3	1	2	3	0	0	1	1	継続管理 判断留保		
武蔵	23	糸原住宅	2	3	3	0	0.0%	募集停止		－	0	0	0	0	0	0	0	1	2	0	3	継続管理 判断留保	
	24	つつじ ヶ丘団地	11	58	0	36	62.1%	0	0	0.00	1	0	0	1	0	2	2	1	2	1	4	継続管理 判断留保	
	25	港団地	4	10	0	1	10.0%	0	0	0.00	1	1	0	2	0	1	1	1	2	0	3	継続管理 判断留保	
	26	月山団地	6	27	0	12	44.4%	8	0	0.00	1	1	0	2	0	2	2	0	0	1	1	継続管理 判断留保	
	27	池見台 団地	1	12	0	4	33.3%	44	1	0.02	1	1	0	2	0	1	1	0	0	1	1	継続管理 判断留保	
	28	武蔵 グリーンヒル	3	18	0	7	38.9%	38	5	0.13	1	1	1	3	0	2	2	0	2	1	3	継続管理	
安岐	29	原口住宅	2	8	0	0	0.0%	3	3	1.00	1	1	1	3	0	1	1	1	1	1	3	継続管理 判断留保	
	30	下原住宅	3	6	0	2	33.3%	0	0	0.00	1	0	0	1	0	0	0	0	2	1	3	継続管理 判断留保	
	31	楓江住宅	10	50	0	13	26.0%	83	5	0.06	1	0	0	1	0	1	1	0	2	1	3	継続管理 判断留保	
	32	上椿住宅	12	24	0	1	4.2%	9	5	0.56	1	1	1	3	0	2	2	1	0	0	1	継続管理 判断留保	
	33	川原住宅	5	57	0	20	35.1%	107	12	0.11	1	0	0	1	0	2	2	1	2	0	3	継続管理 判断留保	

◆1次判定：社会的特性を踏まえた管理方針の仮設定結果（特公賃住宅）

団地・住棟状況				空家状況			募集・応募状況			②-1社会的特性を踏まえた検討												仮設定 結果
地域	番号	団地名	棟数 (棟)	管理 戸数 (戸)	募集 停止 (戸)	空家 数 (戸)	空家率 (%)	延募 集数	延応 募数	応募 倍率	需要				効率性			立地				
											募集 停止	空家 率	応募 倍率	判定	法 規制	敷地 面積	判定	生活 利便性	交通 利便性	災害想 定区域	判定	
国見	1	岐部団地	4	4	0	2	50.0%	11	1	0.09	1	0	1	2	0	2	2	0	1	0	1	継続管理 判断留保
	2	花開団地	5	5	0	2	40.0%	17	1	0.06	1	0	0	1	0	2	2	0	0	0	0	継続管理 判断留保
	3	夢開団地	6	6	0	1	16.7%	16	2	0.13	1	1	1	3	0	2	2	2	1	1	4	継続管理
武蔵	4	武蔵 グリーンビル	12	28	0	9	32.1%	221	8	0.04	1	0	1	2	0	2	2	1	2	1	4	継続管理
	5	向陽台 団地	12	12	0	0	0.0%	47	5	0.11	1	1	1	3	0	2	2	0	2	1	3	継続管理
	6	武溪住宅	5	5	0	0	0.0%	2	2	1.00	1	1	1	3	0	2	2	0	2	1	3	継続管理
安岐	7	日向住宅	22	44	0	12	27.3%	86	10	0.12	1	0	0	1	0	2	2	2	2	0	4	継続管理 判断留保
	8	かえで 住宅	2	24	0	1	4.2%	57	21	0.37	1	1	1	3	0	2	2	0	1	1	2	継続管理 判断留保
	9	向陽台 住宅	5	10	0	0	0.0%	31	7	0.23	1	1	1	3	0	2	2	0	2	1	3	継続管理

◆1次判定：社会的特性を踏まえた管理方針の仮設定結果（公共賃貸住宅）

団地・住棟状況				空家状況			募集・応募状況			②-1社会的特性を踏まえた検討												仮設定 結果	
地域	番号	団地名	棟数 (棟)	管理 戸数 (戸)	募集 停止 (戸)	空家 数 (戸)	空家率 (%)	延募 集数	延応 募数	応募 倍率	需要				効率性			立地					
											募集 停止	空家 率	応募 倍率	判定	法 規制	敷地 面積	判定	生活 利便性	交通 利便性	災害想 定区域	判定		
国見	1	堺団地	3	3	3	1	33.3%	募集停止	－	0	0	0	0	0	0	0	2	1	0	3	継続管理 判断留保		
	2	櫛来団地	3	3	3	2	66.7%	募集停止	－	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	継続管理 判断留保		
国東	3	サコホー 富来	2	80	0	42	52.5%	120	7	0.06	1	1	1	3	0	2	2	1	0	1	2	継続管理 判断留保	

②住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性

住棟の物理的特性による改善の必要性や可能性について、「改善不要」、「改善が必要」、「優先的な対応が必要（改善可能）」、「優先的な対応が必要（改善不可能）」の4区分に分類して仮設定します。なお、仮設定結果表の棟数欄のグレー表示は、募集停止住棟を表しています。また、居住性欄のグレー表示は、募集停止住棟であるが、必要性を検討して参考として表記しています。

◆物理的特性による改善の必要性・可能性の検討内容

評価項目		検討内容
躯体・避難の安全性	耐震性	○昭和56年の建築基準法施行令（新耐震基準）に基づき建設された住棟及び新耐震基準以前に建設されたもので、平成22年度に行った耐震診断で耐震性が確認できた住棟は、耐震性を有するものとし「2」と評価
		○新耐震基準以前に建設された住棟のうち、非木造壁式構造の住棟、ピロティ形式を有しない住棟、標準設計に基づく準耐火構造2階建ての住棟は、ある程度耐震性が確保されているものとして「1」と評価
		○上記以外の新耐震基準以前に建設された住棟は、耐震性が無いものとして「0」と評価
	避難安全性	○2方向避難及び防火区画が確保されている住棟は「1」と評価
		○2方向避難、防火区画が確保されていない住棟は「0」と評価
改善必要性判定	●上記2つの評価の合計が「1」以下は、躯体・避難の安全性に係る改善が「必要」な住棟と判定し、改善の可能性の判定を行う	
●上記2つの評価の合計が「2」以上は、躯体・避難の安全性に係る改善が「不要」な住棟と判定し、居住性に係る改善の必要性の判定を行う		
居住性	住戸面積	○住戸面積が標準的な世帯構成3人の最低居住面積水準である40㎡以上の住戸及び40㎡未満の単身用住宅は「改善の必要性なし（不要）」と評価
		○住戸面積が標準的な世帯構成3人の最低居住面積水準である40㎡未満の小規模住戸は「改善の必要性あり（必要）」と評価
	排水方式	○排水方式が合併処理浄化槽又は公共下水道の場合は「改善の必要性なし（不要）」と評価
		○排水方式が汲取り、単独処理浄化槽の場合は「改善の必要性あり（必要）」と評価
	台所給湯器及び浴槽・給湯設備	○台所給湯器及び浴槽・給湯設備の全てが設置済み（市設置）の住戸は「改善の必要性なし（不要）」と評価
		○台所給湯器及び浴槽・給湯設備のうち、どちらか一つが設置済み（市設置）で他が入居者による設置の住戸は「改善の必要性あり（必要）」と評価
		○台所給湯器及び浴槽・給湯設備の全てが入居者による設置の住戸は「改善の必要性あり（必要）」と評価
	3箇所給湯設備	○給湯方式が3箇所給湯（台所、洗面所、浴室）である住戸は「改善の必要性なし（不要）」と評価
		○給湯方式が3箇所給湯（台所、洗面所、浴室）でない住戸は「改善の必要性あり（必要）」と評価
	共用部スロープ等	○1階共用部にスロープが設置されている住棟及び玄関ポーチが段差解消されている住戸は「改善の必要性なし（不要）」と評価
		○1階共用部及び玄関ポーチに段差がある住戸は「改善の必要性あり（必要）」と評価
	住戸内手摺	○住戸内のトイレ・浴室に手摺が設置されている住戸は「改善の必要性なし（不要）」と評価
		○住戸内に手摺が設置されていない住戸は「改善の必要性あり（必要）」と評価
②-2物理的特性による改善の必要性・可能性に基づく仮設定		
改善不要	居住性に係る改善の必要性において、評価項目の全てで「改善の必要性なし（不要）」と評価された住棟	
改善が必要	居住性に係る改善の必要性において、評価項目のうち1つでも「改善の必要性あり（必要）」と評価された住棟	
優先的な対応が必要(改善可能)	改善必要性判定で改善が「必要」と判定された住棟について、躯体・避難の安全性に係る改善が可能な住棟を仮設定	
優先的な対応が必要(改善不可能)	改善必要性判定で改善が「必要」と判定された住棟について、躯体・避難の安全性に係る改善が不可能な住棟を仮設定	

◆物理的特性仮設定結果及び1次判定仮設定の凡例

項 目	居住性に係る改善の必要性		躯体・避難の安全性に係る改善の可能性	
②-2 ②-1	Ⓐ：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)
継続管理する団地	①：維持管理	②：改善又は建替	③：優先的な改善、 又は優先的な建替	④：優先的な建替
継続管理について 判断を留保する団地	⑤：維持管理、 又は用途廃止	⑥：改善、建替、 又は用途廃止	⑦：優先的な改善、 優先的な建替、又は優先 的な用途廃止	⑧：優先的な建替、 又は 優先的な用途廃止

◆1次判定：物理的特性による改善の必要性・可能性の仮設定結果（公営住宅1）

単位：棟、戸、年、㎡

団地・住棟状況								②-1	躯体・避難の安全性				居住性								②-2	1次判定	
地域	番号	団地名	棟数	管理戸数	建設年度	構造階数	住戸面積(㎡)	社会的特性仮設定結果	耐震性	2方向避難	改善の必要性判定	改善の可能性判定	住戸面積	排水方式	台所給湯・浴槽給湯	3箇所給湯	共用部スロープ等	住戸手摺	改善の必要性判定	物理的特性仮設定結果	仮設定結果		
国見	1	伊美団地	2	2	H13	2001	木造平	64.10	継続管理	2	1	不要	-	不要	不要	不要	不要	必要	必要	必要	(B)	⑥	
			1	6	H13	2001	木造2	32.49	判断留保	2	1	不要	-	不要	不要	不要	不要	必要	必要	必要	(B)	⑥	
	2	中団地	1	4	S57	1982	準耐火2	65.70	継続管理	2	1	不要	-	不要	不要	必要	必要	必要	必要	必要	(B)	⑥	
			1	4	S58	1983	準耐火2	61.70	判断留保	2	1	不要	-	不要	不要	必要	必要	必要	必要	必要	(B)	⑥	
	3	本城団地	1	6	H14	2002	木造2	50.54	継続管理	2	1	不要	-	不要	不要	不要	不要	必要	必要	必要	(B)	⑥	
			2	8	H15	2003	木造2	50.54	判断留保	2	1	不要	-	不要	不要	不要	不要	必要	必要	必要	(B)	⑥	
	4	鬼籠団地	2	3	S44	1969	簡耐平	38.70	継続管理 判断留保	0	1	必要	不可能	必要	必要	必要	必要	必要	必要	必要	(D)	⑧	
	5	八坂団地	1	5	S52	1977	準耐火2	56.10 63.80	継続管理 判断留保	1	1	不要	-	不要	不要	必要	必要	必要	必要	必要	必要	(B)	⑥
			1	5	S52	1977	準耐火2	56.10 63.80		1	1	不要	-	不要	不要	必要	必要	必要	必要	必要	必要	(B)	⑥
			1	4	S53	1978	準耐火2	56.10 63.80		1	1	不要	-	不要	不要	必要	必要	必要	必要	必要	必要	(B)	⑥
			1	3	S53	1978	準耐火2	56.10 63.80		1	1	不要	-	不要	不要	必要	必要	必要	必要	必要	必要	(B)	⑥
			1	3	S54	1979	準耐火2	63.80		1	1	不要	-	不要	不要	必要	必要	必要	必要	必要	必要	(B)	⑥
			1	4	S54	1979	準耐火2	63.80		1	1	不要	-	不要	不要	必要	必要	必要	必要	必要	必要	(B)	⑥
			1	5	S55	1980	準耐火2	61.70		1	1	不要	-	不要	不要	必要	必要	必要	必要	必要	必要	(B)	⑥
			1	5	S56	1981	準耐火2	65.70		1	1	不要	-	不要	不要	必要	必要	必要	必要	必要	必要	(B)	⑥
	6	大熊毛団地	1	5	S53	1978	準耐火2	56.10 63.80	継続管理 判断留保	1	1	不要	-	不要	不要	必要	必要	必要	必要	必要	(B)	⑥	
	7	岐部住宅	4	4	H5	1993	木造平	64.10	継続管理	2	1	不要	-	不要	不要	不要	不要	必要	必要	必要	(B)	⑥	
			2	2	H6	1994	木造平	58.10	判断留保	2	1	不要	-	不要	不要	不要	不要	必要	必要	必要	(B)	⑥	
	8	岡団地	3	6	H12	2000	木造平	67.89	継続管理 判断留保	2	1	不要	-	不要	不要	不要	不要	必要	必要	必要	(B)	⑥	
国東	9	松原団地	2	4	S54	1979	準耐火2	63.80	継続管理 判断留保	1	1	不要	-	不要	不要	不要	必要	必要	必要	必要	(B)	⑥	
	10	田深団地	2	2	S28	1953	木造平	28.10	継続管理 判断留保	0	1	必要	不可能	必要	必要	必要	必要	必要	必要	必要	(D)	⑧	
			6	6	S29	1954	木造平	34.70		0	1	必要	不可能	必要	必要	必要	必要	必要	必要	必要	(D)	⑧	
			1	1	S30	1955	木造平	34.70		0	1	必要	不可能	必要	必要	必要	必要	必要	必要	必要	(D)	⑧	
			1	2	S54	1979	準耐火2	63.80		1	1	不要	-	不要	必要	必要	必要	必要	必要	必要	(B)	②	
	11	伊予野ヶ丘団地	1	1	S38	1963	木造平	31.00	継続管理 判断留保	0	1	必要	不可能	必要	必要	必要	必要	必要	必要	必要	(D)	⑧	
			2	3	S42	1967	木造平	31.00		0	1	必要	不可能	必要	必要	必要	必要	必要	必要	必要	(D)	⑧	
			1	2	S42	1967	簡耐平	31.00		0	1	必要	不可能	必要	必要	必要	必要	必要	必要	必要	(D)	⑧	
			1	3	S43	1968	簡耐平	31.50		0	1	必要	不可能	必要	必要	必要	必要	必要	必要	必要	(D)	⑧	
	12	吉木団地	2	2	S33	1958	木造平	28.10	継続管理 判断留保	0	1	必要	不可能	必要	必要	必要	必要	必要	必要	必要	(D)	⑧	
	13	今在家団地	3	3	S30	1955	木造平	28.10	継続管理 判断留保	0	1	必要	不可能	必要	必要	必要	必要	必要	必要	必要	必要	(D)	⑧
			1	2	S31	1956	簡耐平	34.70		0	1	必要	不可能	必要	必要	必要	必要	必要	必要	必要	必要	(D)	⑧
	14	景雄寺団地 景雄寺第二団地	1	2	S43	1968	簡耐平	31.00	継続管理 判断留保	0	1	必要	不可能	必要	必要	必要	必要	必要	必要	必要	必要	(D)	⑧
			1	1	S44	1969	簡耐平	37.80		0	1	必要	不可能	必要	必要	必要	必要	必要	必要	必要	必要	(D)	⑧
	15	安国寺第二団地	1	1	S46	1971	簡耐平	37.80	継続管理 判断留保	0	1	必要	不可能	必要	必要	必要	必要	必要	必要	必要	(D)	⑧	
	16	新宮団地	2	5	S47	1972	準耐火2	47.30	継続管理 判断留保	0	1	必要	不可能	不要	必要	必要	必要	必要	必要	必要	必要	(D)	⑧
2			3	S48	1973	準耐火2	47.30	0		1	必要	不可能	不要	必要	必要	必要	必要	必要	必要	必要	必要	(D)	⑧

◆1次判定：物理的特性による改善の必要性・可能性の仮設定結果（公営住宅2）

単位：棟、戸、年、㎡

団地・住棟状況								②-1	躯体・避難の安全性				居住性						②-2	1次判定		
地域	番号	団地名	棟数	管理戸数	建設年度	構造階数	住戸面積(m ²)	社会的特性仮設定結果	耐震性	2方向避難	改善の必要性判定	改善の可能性判定	住戸面積	排水方式	台所給湯・浴槽給湯	3箇所給湯	共用部スロープ等	住戸手摺	改善の必要性判定	物理的特性仮設定結果	仮設定結果	
国東	17	平床団地	1	7	S51	1976	準耐火2	56.10	継続管理 判断留保	2	1	不要	-	不要	不要	不要	必要	必要	必要	必要	Ⓑ	⑥
			1	6	S52	1977	準耐火2	56.10 63.80		2	1	不要	-	不要	不要	不要	必要	必要	必要	必要	Ⓑ	⑥
			1	6	S53	1978	準耐火2	56.10 63.80		2	1	不要	-	不要	不要	不要	必要	必要	必要	必要	Ⓑ	⑥
			1	6	S54	1979	準耐火2	63.80		2	1	不要	-	不要	不要	不要	必要	必要	必要	必要	Ⓑ	⑥
			2	11	S55	1980	準耐火2	65.70		2	1	不要	-	不要	不要	不要	必要	必要	必要	必要	Ⓑ	⑥
			3	14	S56	1981	準耐火2	65.70		2	1	不要	-	不要	不要	不要	必要	必要	必要	必要	Ⓑ	⑥
	18	北江団地	2	4	S53	1978	準耐火2	63.80	継続管理 判断留保	1	1	不要	-	不要	不要	必要	必要	必要	必要	Ⓑ	⑥	
	19	浜団地	1	4	S55	1980	準耐火2	65.70	継続管理 判断留保	1	1	不要	-	不要	不要	不要	必要	必要	必要	必要	Ⓑ	⑥
	20	田深 第二団地	3	16	S57	1982	準耐火2	65.70	継続管理 判断留保	2	1	不要	-	不要	不要	不要	必要	必要	必要	必要	Ⓑ	⑥
			3	14	S58	1983	準耐火2	65.70		2	1	不要	-	不要	不要	不要	必要	必要	必要	必要	Ⓑ	⑥
			3	13	S59	1984	準耐火2	65.70		2	1	不要	-	不要	不要	不要	必要	必要	必要	必要	Ⓑ	⑥
	21	重藤団地	2	10	S61	1986	準耐火2	61.90	継続管理 判断留保	2	1	不要	-	不要	不要	不要	必要	必要	必要	必要	Ⓑ	⑥
			1	5	S61	1986	準耐火2	65.70		2	1	不要	-	不要	不要	不要	必要	必要	必要	必要	Ⓑ	⑥
			3	15	S62	1987	準耐火2	65.70		2	1	不要	-	不要	不要	不要	必要	必要	必要	必要	Ⓑ	⑥
			2	10	H1	1989	準耐火2	61.90		2	1	不要	-	不要	不要	不要	必要	必要	必要	必要	Ⓑ	⑥
			1	5	H2	1990	準耐火2	61.90		2	1	不要	-	不要	不要	不要	必要	必要	必要	必要	Ⓑ	⑥
			1	5	H2	1990	準耐火2	65.70		2	1	不要	-	不要	不要	不要	必要	必要	必要	必要	Ⓑ	⑥
	22	小原団地	3	20	H5	1993	耐火2	69.40	継続管理 判断留保	2	1	不要	-	不要	不要	不要	不要	不要	不要	不要	Ⓐ	⑤
			1	12	H6	1994	耐火3	69.40		2	1	不要	-	不要	不要	不要	不要	不要	不要	Ⓐ	⑤	
			1	12	H8	1996	耐火3	69.40		2	1	不要	-	不要	不要	不要	不要	不要	不要	Ⓐ	⑤	
			1	6	H9	1997	耐火3	69.40		2	1	不要	-	不要	不要	不要	不要	不要	不要	Ⓐ	⑤	
武蔵	23	糸原住宅	1	2	S40	1965	簡耐平	31.00	継続管理 判断留保	0	1	必要	不可能	必要	必要	必要	必要	必要	必要	必要	Ⓓ	⑧
			1	1	S45	1970	簡耐平	33.00		0	1	必要	不可能	必要	必要	必要	必要	必要	必要	必要	Ⓓ	⑧
	24	つつじ ヶ丘団地	3	16	S47	1972	準耐火2	46.23	継続管理 判断留保	1	1	不要	-	不要	不要	必要	必要	必要	必要	必要	Ⓑ	⑥
			2	12	S48	1973	準耐火2	42.81		1	1	不要	-	不要	不要	必要	必要	必要	必要	必要	Ⓑ	⑥
			1	4	S48	1973	準耐火2	46.23		1	1	不要	-	不要	不要	必要	必要	必要	必要	必要	Ⓑ	⑥
			1	6	S49	1974	準耐火2	48.42		1	1	不要	-	不要	不要	必要	必要	必要	必要	必要	Ⓑ	⑥
			2	8	S49	1974	準耐火2	51.90		1	1	不要	-	不要	不要	必要	必要	必要	必要	必要	Ⓑ	⑥
			2	12	S50	1975	準耐火2	53.12		1	1	不要	-	不要	不要	必要	必要	必要	必要	必要	Ⓑ	⑥
	25	港団地	2	4	S54	1979	準耐火2	65.67	継続管理 判断留保	1	1	不要	-	不要	不要	必要	必要	必要	必要	必要	Ⓑ	⑥
			1	3	S55	1980	準耐火2	63.48		1	1	不要	-	不要	不要	必要	必要	必要	必要	必要	Ⓑ	⑥
			1	3	S56	1981	準耐火2	63.48		1	1	不要	-	不要	不要	必要	必要	必要	必要	必要	Ⓑ	⑥
	26	月山団地	1	4	S57	1982	準耐火2	63.48	継続管理 判断留保	2	1	不要	-	不要	不要	必要	必要	必要	不要	必要	Ⓑ	⑥
			1	5	S58	1983	準耐火2	63.48		2	1	不要	-	不要	不要	必要	必要	必要	不要	必要	Ⓑ	⑥
			1	4	S59	1984	準耐火2	63.48		2	1	不要	-	不要	不要	必要	必要	必要	不要	必要	Ⓑ	⑥
			1	5	S60	1985	準耐火2	67.66		2	1	不要	-	不要	不要	必要	必要	必要	不要	必要	Ⓑ	⑥
			1	5	S61	1986	準耐火2	67.66		2	1	不要	-	不要	不要	必要	必要	必要	不要	必要	Ⓑ	⑥
			1	4	S62	1987	準耐火2	65.79		2	1	不要	-	不要	不要	必要	必要	必要	不要	必要	Ⓑ	⑥
	27	池見台 団地	1	12	H2	1990	耐火2	78.94	継続管理 判断留保	2	1	不要	-	不要	不要	不要	不要	必要	必要	必要	Ⓑ	⑥
	28	武蔵 グリーンヒル	3	18	H6	1994	耐火3	85.70～ 93.68	継続管理	2	1	不要	-	不要	不要	不要	不要	不要	必要	必要	Ⓑ	②
			1	8	H8	1996	耐火4	86.38～ 94.32		2	1	不要	-	不要	不要	不要	不要	不要	必要	必要	Ⓑ	②
			1	8	H9	1997	耐火4	86.38～ 94.32		2	1	不要	-	不要	不要	不要	不要	不要	必要	必要	Ⓑ	②
			2	12	H10	1998	耐火3	85.70～ 93.68		2	1	不要	-	不要	不要	不要	不要	不要	必要	必要	Ⓑ	②
			1	6	H11	1999	耐火3	85.70～ 93.68		2	1	不要	-	不要	不要	不要	不要	不要	必要	必要	Ⓑ	②
安岐	29	原口住宅	2	8	H13	2001	準耐火2	69.10	継続管理 判断留保	2	1	不要	-	不要	不要	不要	不要	不要	不要	Ⓐ	⑤	
	30	下原住宅	1	2	S52	1977	簡耐平	61.40	継続管理 判断留保	2	1	不要	-	不要	不要	必要	必要	必要	必要	必要	Ⓑ	⑥
			1	2	S53	1978	簡耐平	61.40		2	1	不要	-	不要	不要	必要	必要	必要	必要	必要	Ⓑ	⑥
			1	2	S56	1981	簡耐平	58.10		2	1	不要	-	不要	不要	必要	必要	必要	必要	Ⓑ	⑥	

◆1次判定：物理的特性による改善の必要性・可能性の仮設定結果（公営住宅3）

単位：棟、戸、年、㎡

団地・住棟状況								②-1	躯体・避難の安全性				居住性							②-2	1次判定 仮設定 結果	
地域	番号	団地名	棟数	管理戸数	建設年度	構造階数	住戸面積 (㎡)	社会的特性 仮設定 結果	耐震性	2方向 避難	改善の 必要性 判定	改善の 可能性 判定	住戸面積	排水方式	台所給湯・浴槽給湯	3箇所給湯	共用部スロープ等	住戸手摺	改善の 必要性 判定	物理的 特性 仮設定 結果		
安岐	31	楓江住宅	2	10	S57	1982	準耐火2	63.70	継続管理 判断留保	2	1	不要	-	不要	不要	必要	必要	必要	必要	必要	Ⓑ	Ⓖ
			4	20	S58	1983	準耐火2	63.70		2	1	不要	-	不要	不要	必要	必要	必要	必要	必要	Ⓑ	Ⓖ
			2	10	S59	1984	準耐火2	63.70		2	1	不要	-	不要	不要	必要	必要	必要	必要	必要	Ⓑ	Ⓖ
			2	10	S60	1985	準耐火2	63.70		2	1	不要	-	不要	不要	必要	必要	必要	必要	必要	Ⓑ	Ⓖ
	32	上樺住宅	3	6	S62	1987	木造平	64.10	継続管理 判断留保	2	1	不要	-	不要	不要	必要	必要	必要	必要	必要	Ⓑ	Ⓖ
			3	6	S62	1987	木造平	58.10		2	1	不要	-	不要	不要	必要	必要	必要	必要	必要	Ⓑ	Ⓖ
			3	6	S63	1988	木造平	61.40		2	1	不要	-	不要	不要	必要	必要	必要	必要	必要	Ⓑ	Ⓖ
			3	6	S63	1988	木造平	58.10		2	1	不要	-	不要	不要	必要	必要	必要	必要	必要	Ⓑ	Ⓖ
	33	川原住宅	1	12	H1	1989	耐火3	69.20	継続管理 判断留保	2	1	不要	-	不要	不要	必要	必要	必要	必要	必要	Ⓑ	Ⓖ
			1	9	H2	1990	耐火3	69.20		2	1	不要	-	不要	不要	必要	必要	必要	必要	必要	Ⓑ	Ⓖ
			2	24	H3	1991	耐火3	73.70		2	1	不要	-	不要	不要	必要	必要	必要	必要	必要	Ⓑ	Ⓖ
			1	12	H4	1992	耐火3	73.70		2	1	不要	-	不要	不要	必要	必要	必要	必要	必要	Ⓑ	Ⓖ

◆1次判定：物理的特性による改善の必要性・可能性の仮設定結果（特公賃住宅）

単位：棟、戸、年、㎡

団地・住棟状況								②-1	躯体・避難の安全性				居住性							②-2	1次判定 仮設定 結果	
地域	番号	団地名	棟数	管理戸数	建設年度	構造階数	住戸面積(㎡)	社会的特性 仮設定 結果	耐震性	2方向 避難	改善の 必要性 判定	改善の 可能性 判定	住戸面積	排水方式	台所給湯・浴槽給湯	3箇所給湯	共用部スロープ等	住戸手摺	改善の 必要性 判定	物理的 特性仮設定 結果		
国見	1	岐部団地	1	1	H5	1993	木造平	69.20	継続管理 判断留保	2	1	不要	-	不要	不要	不要	不要	必要	必要	必要	Ⓑ	⑥
			3	3	H6	1994	木造平	69.20		2	1	不要	-	不要	不要	不要	不要	必要	必要	必要	Ⓑ	⑥
	2	花開団地	5	5	H10	1998	木造平	73.40	継続管理 判断留保	2	1	不要	-	不要	不要	不要	不要	必要	必要	必要	Ⓑ	⑥
			6	6	H11	1999	木造平	73.40		継続管理	2	1	不要	-	不要	不要	不要	不要	必要	必要	必要	Ⓑ
武蔵	4	武蔵 グリーンヒル	6	12	H6	1994	木造2	94.21～ 96.25	継続管理	2	1	不要	-	不要	不要	不要	不要	不要	不要	不要	Ⓐ	①
			3	6	H8	1996	木造2	94.21～ 96.25		2	1	不要	-	不要	不要	不要	不要	不要	不要	不要	Ⓐ	①
			2	4	H10	1998	木造2	94.21～ 96.25		2	1	不要	-	不要	不要	不要	不要	不要	不要	Ⓐ	①	
			1	6	H8	1996	耐火2	62.54～ 63.77		2	1	不要	-	不要	不要	不要	不要	不要	不要	Ⓐ	①	
	5	向陽台 団地	4	4	H13	2001	木造2	98.39	継続管理	2	1	不要	-	不要	不要	不要	不要	不要	必要	必要	Ⓑ	②
			2	2	H14	2002	木造2	98.56		2	1	不要	-	不要	不要	不要	不要	不要	必要	必要	Ⓑ	②
			2	2	H15	2003	木造2	98.56		2	1	不要	-	不要	不要	不要	不要	不要	必要	必要	Ⓑ	②
			1	1	H16	2004	木造2	98.56		2	1	不要	-	不要	不要	不要	不要	不要	必要	必要	Ⓑ	②
			3	3	H17	2005	木造2	98.56		2	1	不要	-	不要	不要	不要	不要	不要	必要	必要	Ⓑ	②
	6	武漢住宅	2	2	H14	2002	木造2	101.20	継続管理	2	1	不要	-	不要	不要	不要	不要	必要	必要	必要	Ⓑ	②
			2	2	H15	2003	木造2	101.20		2	1	不要	-	不要	不要	不要	不要	必要	必要	必要	Ⓑ	②
			1	1	H16	2004	木造2	101.20		2	1	不要	-	不要	不要	不要	不要	必要	必要	必要	Ⓑ	②
安岐	7	日向住宅	6	12	H5	1993	木造平	74.38	継続管理 判断留保	2	1	不要	-	不要	不要	不要	不要	必要	必要	必要	Ⓑ	⑥
			6	12	H6	1994	木造平	74.38		2	1	不要	-	不要	不要	不要	不要	必要	必要	必要	Ⓑ	⑥
			5	10	H7	1995	木造平	74.38		2	1	不要	-	不要	不要	不要	不要	必要	必要	必要	Ⓑ	⑥
			5	10	H8	1996	木造平	74.38		2	1	不要	-	不要	不要	不要	不要	必要	必要	必要	Ⓑ	⑥
	8	かえで 住宅	2	24	H8	1996	耐火3	93.50	継続管理 判断留保	2	1	不要	-	不要	不要	不要	不要	不要	不要	Ⓐ	⑤	
	9	向陽台 住宅	5	10	H12	2000	木造2	88.30	継続管理	2	1	不要	-	不要	不要	不要	不要	必要	必要	必要	Ⓑ	②

◆1次判定：物理的特性による改善の必要性・可能性の仮設定結果（公共賃貸住宅）

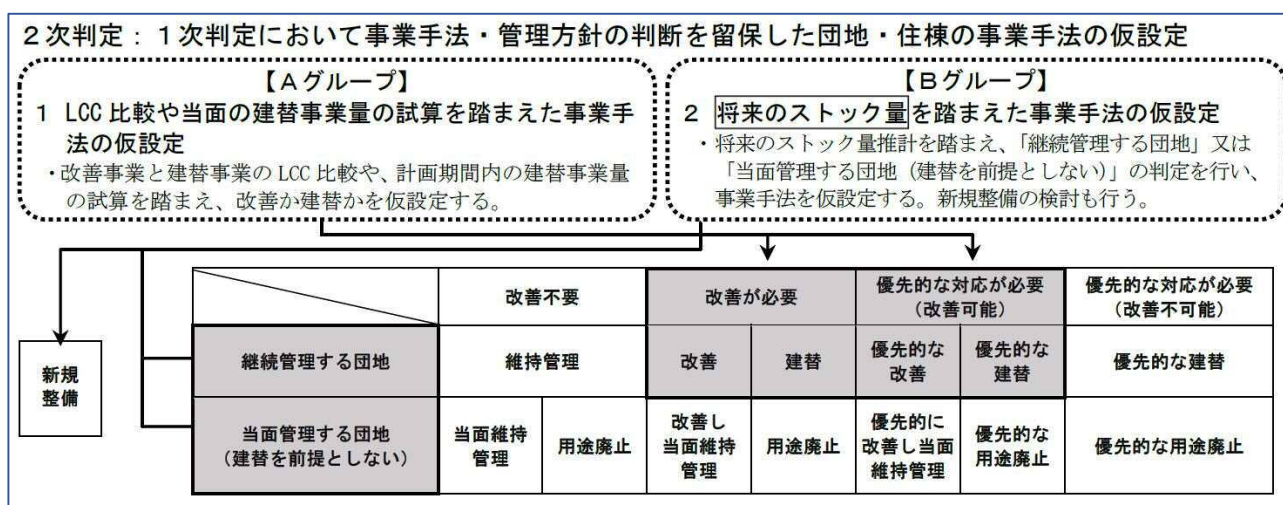
単位：棟、戸、年、㎡

団地・住棟状況								②-1	躯体・避難の安全性				居住性								②-2	1次判定 仮設定 結果
地域	番号	団地名	棟 数	管理 戸数	建設 年度	構造 階数	住戸 面積 (㎡)	社会的特 性仮設定 結果	耐震 性	2方向 避難	改善の 必要性 判定	改善の 可能性 判定	住戸 面積	排水 方式	台所給 湯・浴 槽給湯	3箇所 給湯	共用部 スロー プ等	住戸 手摺	改善の 必要性 判定	物理的特 性仮設定 結果		
国見	1	堺団地	1	1	S43	1968	木造平	44.70	継続管理	0	1	必要	不可能	不要	不要	必要	必要	必要	必要	必要	Ⓓ	Ⓖ
			2	2	S43	1968	木造平	39.80	判断留保	0	1	必要	不可能	必要	不要	必要	必要	必要	必要	必要	Ⓓ	Ⓖ
	2	櫛来団地	3	3	S49	1974	簡耐平	48.60	継続管理	0	1	必要	不可能	不要	必要	必要	必要	必要	必要	必要	Ⓓ	Ⓖ
国東	3	サンコーラス 富来	2	80	S58	1983	耐火5	63.46	継続管理	2	1	不要	-	不要	不要	必要	必要	必要	必要	必要	Ⓑ	Ⓖ

(4) 2次判定の考え方と仮設定結果

2次判定は、1次判定において改善か建替の判断を留保した住棟を対象に、ライフサイクルコスト（LCC）比較や計画期間内の建替事業量試算により、Aグループとして事業手法（改善又は建替）を仮設定します。また、1次判定において継続管理について判断を留保するとした住棟を対象に、ストック推計や団地ごとの社会的特性を踏まえて将来的な活用の優先順位を検討し、Bグループとして将来にわたって「継続管理する団地」か、将来的には他団地との集約等により用途廃止することを想定する「当面管理する団地（建替を前提としない）」かの仮判定を行います。

◆2次判定フロー



◆【Aグループ】の事業手法の仮設定検討内容

- 改善事業を実施する場合と建替事業を実施する場合のライフサイクルコスト（LCC）を比較し、原則として、改善事業よりも建替事業を実施の方がライフサイクルコスト（LCC）を削減できる場合に事業手法を建替と仮設定します。
- 計画期間内の建替事業量試算による事業手法の仮設定は、②-1 において「継続管理する団地」、②-2 において「優先的な対応が必要（改善可能）」又は「優先的な対応が必要（改善不可能）」と評価された住棟全てを計画期間内に建替えると仮定して、建替事業量を試算します。
- 予算及び人員体制等を踏まえ、計画期間内に実施可能な建替事業量を別途試算し、前2つの試算した建替事業量を比較し、Aグループ全てを、計画期間内に建替えることが可能であることを検討します。
- Aグループ全てを建替えることが困難な場合は、一部又は全ての住棟の建替時期を調整し、計画期間内における「優先的な建替」「優先的な改善」「建替」「改善」に分類します。

◆【Bグループ】の事業手法の仮設定検討内容

○ストック推計を踏まえて将来的な活用の優先順位を検討し、将来にわたって「継続管理する団地」とするのか、将来的には他団地との集約等により用途廃止することを想定する「当面管理する団地（建替を前提としない）」とするのかの判定を行います。

○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ます。

○現在の管理戸数と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検討します。

○将来的にストックが余剰すると見込まれる場合は、優先順位の低い団地・住棟から、試算した余剰分に見合う団地を「当面管理する団地（建替を前提としない）」とします。（以下の仮設定表中、優先順位欄の黄色セルは、優先順位の低い住棟を示しています。）

○将来的にストックが不足すると見込まれる場合は、将来における公的賃貸住宅・民間賃貸住宅等との役割分担を検討した上で仮設定します。さらに、1次判定における②-2物理的特性等に係る評価結果等を基に事業手法を仮設定します。

◆2次判定：判断を留保した団地・住棟の事業手法の仮設定（公営住宅1）

単位：棟、戸、年、千円/棟・年、千円、位

団地・住棟状況							②-1 社会的 特性 仮設定 結果	②-2 物理的 特性 仮設定 結果	1次 判定 仮設定 結果	グ ル ー プ	③-1 2次判定Aグループ				③-2 2次判定Bグループ		2次判定	
地域	番号	団地名	棟 数	管理 戸数	建設 年度	構造 階数					LCC 改善額 (千円/ 棟・年)	LCC 仮 設定	建替 事業費 (千円)	A グループ 仮設定	優先 順位	B グループ 仮設定		
国見	1	伊美団地	2	2	H13	2001	木造平	継続管理	Ⓑ	⑥	B	-	-	-	-	3	維持管理する団地	改善
			1	6	H13	2001	木造2	判断留保	Ⓑ	⑥	B	-	-	-	-	4	維持管理する団地	改善
	2	中団地	1	4	S57	1982	準耐火2	継続管理	Ⓑ	⑥	B	-	-	-	-	38	維持管理する団地	改善
			1	4	S58	1983	準耐火2	判断留保	Ⓑ	⑥	B	-	-	-	-	37	維持管理する団地	改善
	3	本城団地	1	6	H14	2002	木造2	継続管理	Ⓑ	⑥	B	-	-	-	-	2	維持管理する団地	改善
			2	8	H15	2003	木造2	判断留保	Ⓑ	⑥	B	-	-	-	-	1	維持管理する団地	改善
	4	鬼籠団地	2	3	S44	1969	簡耐平	継続管理	Ⓓ	⑧	B	-	-	-	-	86	当面管理する団地 (建替前提なし)	優先的な 用途廃止
	5	八坂団地	1	5	S52	1977	準耐火2	継続管理 判断留保	Ⓑ	⑥	B	-	-	-	-	65	維持管理する団地	改善
			1	5	S52	1977	準耐火2		Ⓑ	⑥	B	-	-	-	-	66	維持管理する団地	改善
			1	4	S53	1978	準耐火2		Ⓑ	⑥	B	-	-	-	-	63	維持管理する団地	改善
			1	3	S53	1978	準耐火2		Ⓑ	⑥	B	-	-	-	-	64	維持管理する団地	改善
			1	3	S54	1979	準耐火2		Ⓑ	⑥	B	-	-	-	-	61	維持管理する団地	改善
			1	4	S54	1979	準耐火2		Ⓑ	⑥	B	-	-	-	-	62	維持管理する団地	改善
			1	5	S55	1980	準耐火2		Ⓑ	⑥	B	-	-	-	-	60	維持管理する団地	改善
			1	5	S56	1981	準耐火2		Ⓑ	⑥	B	-	-	-	-	59	維持管理する団地	改善
	6	大熊毛 団地	1	5	S53	1978	準耐火2	継続管理	Ⓑ	⑥	B	-	-	-	-	57	当面管理する団地 (建替前提なし)	用途廃止
	7	岐部住宅	4	4	H5	1993	木造平	継続管理	Ⓑ	⑥	B	-	-	-	-	10	維持管理する団地	改善
			2	2	H6	1994	木造平	判断留保	Ⓑ	⑥	B	-	-	-	-	9	維持管理する団地	改善
	8	岡団地	3	6	H12	2000	木造平	継続管理	Ⓑ	⑥	B	-	-	-	-	6	維持管理する団地	改善
国東	9	松原団地	2	4	S54	1979	準耐火2	継続管理	Ⓑ	⑥	B	-	-	-	-	53	維持管理する団地	改善
	10	田深団地	2	2	S28	1953	木造平	継続管理 判断留保	Ⓓ	⑧	B	-	-	-	-	102	当面管理する団地 (建替前提なし)	優先的な 用途廃止
			6	6	S29	1954	木造平		Ⓓ	⑧	B	-	-	-	-	101	当面管理する団地 (建替前提なし)	優先的な 用途廃止
			1	1	S30	1955	木造平		Ⓓ	⑧	B	-	-	-	-	100	当面管理する団地 (建替前提なし)	優先的な 用途廃止
			1	2	S54	1979	準耐火2		継続管理	Ⓑ	②	A	35	改善 必要	38,149	改善	-	-

◆2次判定：判断を留保した団地・住棟の事業手法の仮設定（公営住宅2）

単位：棟、戸、年、千円/棟・年、千円、位

地域	番号	団地名	団地・住棟状況				②-1 社会的 特性 仮設定 結果	②-2 物理的 特性 仮設定 結果	1次 判定 仮設定 結果	グ ル ー プ	③-1 2次判定Aグループ				③-2 2次判定Bグループ		2次判定
			棟 数	管理 戸数	建設 年度	構造 階数					LCC 改善額 (千円/ 棟・年)	LCC 仮 設定	建替 事業費 (千円)	A グループ 仮設定	優 先 順 位	B グループ 仮設定	
国東	11	伊予野ヶ丘団地	1	1	S38	1963	継続管理 判断留保	㊦	⑧	B	-	-	-	-	96	当面管理する団地 (建替前提なし)	優先的な 用途廃止
			2	3	S42	1967		㊦	⑧	B	-	-	-	-	94	当面管理する団地 (建替前提なし)	優先的な 用途廃止
			1	2	S42	1967		㊦	⑧	B	-	-	-	-	95	当面管理する団地 (建替前提なし)	優先的な 用途廃止
			1	3	S43	1968		㊦	⑧	B	-	-	-	-	93	当面管理する団地 (建替前提なし)	優先的な 用途廃止
	12	吉木団地	2	2	S33	1958	継続管理 判断留保	㊦	⑧	B	-	-	-	-	97	当面管理する団地 (建替前提なし)	優先的な 用途廃止
	13	今在家 団地	3	3	S30	1955	継続管理 判断留保	㊦	⑧	B	-	-	-	-	99	維持管理する団地	優先的な 建替
			1	2	S31	1956		㊦	⑧	B	-	-	-	-	98	維持管理する団地	優先的な 建替
	14	景雄寺 団地 景雄寺 第二団地	1	2	S43	1968	継続管理 判断留保	㊦	⑧	B	-	-	-	-	87	維持管理する団地	優先的な 建替
			1	1	S44	1969	継続管理 判断留保	㊦	⑧	B	-	-	-	-	88	維持管理する団地	優先的な 建替
	15	安国寺 第二団地	1	1	S46	1971	継続管理 判断留保	㊦	⑧	B	-	-	-	-	85	維持管理する団地	優先的な 建替
	16	新宮団地	2	5	S47	1972	継続管理 判断留保	㊦	⑧	B	-	-	-	-	78	維持管理する団地	優先的な 建替
			2	3	S48	1973		㊦	⑧	B	-	-	-	-	77	維持管理する団地	優先的な 建替
	17	平床団地	1	7	S51	1976	継続管理 判断留保	㊦	⑥	B	-	-	-	-	75	維持管理する団地	改善
			1	6	S52	1977		㊦	⑥	B	-	-	-	-	74	維持管理する団地	改善
			1	6	S53	1978		㊦	⑥	B	-	-	-	-	73	維持管理する団地	改善
			1	6	S54	1979		㊦	⑥	B	-	-	-	-	72	維持管理する団地	改善
			2	11	S55	1980		㊦	⑥	B	-	-	-	-	71	維持管理する団地	改善
			3	14	S56	1981		㊦	⑥	B	-	-	-	-	70	維持管理する団地	改善
	18	北江団地	2	4	S53	1978	継続管理 判断留保	㊦	⑥	B	-	-	-	-	58	当面管理する団地 (建替前提なし)	改善
	19	浜団地	1	4	S55	1980	継続管理 判断留保	㊦	⑥	B	-	-	-	-	52	維持管理する団地	改善
	20	田深 第二団地	3	16	S57	1982	継続管理 判断留保	㊦	⑥	B	-	-	-	-	41	当面管理する団地 (建替前提なし)	用途廃止
			3	14	S58	1983		㊦	⑥	B	-	-	-	-	40	当面管理する団地 (建替前提なし)	用途廃止
			3	13	S59	1984		㊦	⑥	B	-	-	-	-	39	当面管理する団地 (建替前提なし)	用途廃止
	21	重藤団地	2	10	S61	1986	継続管理 判断留保	㊦	⑥	B	-	-	-	-	34	維持管理する団地	改善
			1	5	S61	1986		㊦	⑥	B	-	-	-	-	35	維持管理する団地	改善
			3	15	S62	1987		㊦	⑥	B	-	-	-	-	33	維持管理する団地	改善
			2	10	H1	1989		㊦	⑥	B	-	-	-	-	32	維持管理する団地	改善
			1	5	H2	1990		㊦	⑥	B	-	-	-	-	30	維持管理する団地	改善
			1	5	H2	1990		㊦	⑥	B	-	-	-	-	31	維持管理する団地	改善
	22	小原団地	3	20	H5	1993	継続管理 判断留保	㊦	⑤	B	-	-	-	-	14	維持管理する団地	維持管理
			1	12	H6	1994		㊦	⑤	B	-	-	-	-	13	維持管理する団地	維持管理
			1	12	H8	1996		㊦	⑤	B	-	-	-	-	12	維持管理する団地	維持管理
			1	6	H9	1997		㊦	⑤	B	-	-	-	-	11	維持管理する団地	維持管理

◆2次判定：判断を留保した団地・住棟の事業手法の仮設定（公営住宅3）

単位：棟、戸、年、千円/棟・年、千円、位

団地・住棟状況								②-1 社会的 特性 仮設定 結果	②-2 物理的 特性 仮設定 結果	1次 判定 仮設定 結果	グ ル ー プ	③-1 2次判定Aグループ				③-2 2次判定Bグループ		2次判定
地域	番号	団地名	棟 数	管理 戸数	建設 年度	構造 階数						LCC 改善額 (千円/ 棟・年)	LCC 仮 設定	建替 事業費 (千円)	A グ ル ー プ 仮 設定	優 先 順 位	B グ ル ー プ 仮 設定	
武蔵	23	系原住宅	1	2	S40	1965	簡耐平	継続管理 判断留保	㊦	⑧	B	-	-	-	-	92	当面管理する団地 (建替前提なし)	優先的な 用途廃止
			1	1	S45	1970	簡耐平		㊦	⑧	B	-	-	-	-	91	当面管理する団地 (建替前提なし)	優先的な 用途廃止
	24	つつじ ヶ丘団地	3	16	S47	1972	準耐火2	継続管理 判断留保	㊦	⑥	B	-	-	-	-	84	当面管理する団地 (建替前提なし)	用途廃止
			2	12	S48	1973	準耐火2		㊦	⑥	B	-	-	-	-	82	当面管理する団地 (建替前提なし)	用途廃止
			1	4	S48	1973	準耐火2		㊦	⑥	B	-	-	-	-	83	当面管理する団地 (建替前提なし)	用途廃止
			1	6	S49	1974	準耐火2		㊦	⑥	B	-	-	-	-	80	当面管理する団地 (建替前提なし)	用途廃止
			2	8	S49	1974	準耐火2		㊦	⑥	B	-	-	-	-	81	当面管理する団地 (建替前提なし)	用途廃止
			2	12	S50	1975	準耐火2		㊦	⑥	B	-	-	-	-	79	当面管理する団地 (建替前提なし)	用途廃止
			2	4	S54	1979	準耐火2	継続管理 判断留保	㊦	⑥	B	-	-	-	-	56	維持管理する団地	改善
	25	港団地	1	3	S55	1980	準耐火2		㊦	⑥	B	-	-	-	-	55	維持管理する団地	改善
			1	3	S56	1981	準耐火2		㊦	⑥	B	-	-	-	-	54	維持管理する団地	改善
	26	月山団地	1	4	S57	1982	準耐火2	継続管理 判断留保	㊦	⑥	B	-	-	-	-	47	維持管理する団地	改善
			1	5	S58	1983	準耐火2		㊦	⑥	B	-	-	-	-	46	維持管理する団地	改善
			1	4	S59	1984	準耐火2		㊦	⑥	B	-	-	-	-	45	維持管理する団地	改善
			1	5	S60	1985	準耐火2		㊦	⑥	B	-	-	-	-	44	維持管理する団地	改善
			1	5	S61	1986	準耐火2		㊦	⑥	B	-	-	-	-	43	維持管理する団地	改善
			1	4	S62	1987	準耐火2		㊦	⑥	B	-	-	-	-	42	維持管理する団地	改善
	27	池見台 団地	1	12	H2	1990	耐火2	継続管理 判断留保	㊦	⑥	B	-	-	-	-	21	維持管理する団地	改善
	28	武蔵 グリーンヒル	3	18	H6	1994	耐火3	継続管理	㊦	②	A	30	改善 必要	429,363	改善	-	-	改善
			1	8	H8	1996	耐火4		㊦	②	A	40	改善 必要	191,028	改善	-	-	改善
			1	8	H9	1997	耐火4		㊦	②	A	40	改善 必要	191,028	改善	-	-	改善
			2	12	H10	1998	耐火3		㊦	②	A	30	改善 必要	286,242	改善	-	-	改善
			1	6	H11	1999	耐火3		㊦	②	A	30	改善 必要	143,121	改善	-	-	改善
安岐	29	原口住宅	2	8	H13	2001	準耐火2	継続管理 判断留保	㊦	⑤	B	-	-	-	-	5	維持管理する団地	維持管理
	30	下原住宅	1	2	S52	1977	簡耐平	継続管理 判断留保	㊦	⑥	B	-	-	-	-	69	当面管理する団地 (建替前提なし)	用途廃止
			1	2	S53	1978	簡耐平		㊦	⑥	B	-	-	-	-	68	当面管理する団地 (建替前提なし)	用途廃止
			1	2	S56	1981	簡耐平		㊦	⑥	B	-	-	-	-	67	当面管理する団地 (建替前提なし)	用途廃止
	31	楓江住宅	2	10	S57	1982	準耐火2	継続管理 判断留保	㊦	⑥	B	-	-	-	-	51	維持管理する団地	改善
			4	20	S58	1983	準耐火2		㊦	⑥	B	-	-	-	-	50	維持管理する団地	改善
			2	10	S59	1984	準耐火2		㊦	⑥	B	-	-	-	-	49	維持管理する団地	改善
			2	10	S60	1985	準耐火2		㊦	⑥	B	-	-	-	-	48	維持管理する団地	改善
	32	上椿住宅	3	6	S62	1987	木造平	継続管理 判断留保	㊦	⑥	B	-	-	-	-	28	維持管理する団地	改善
			3	6	S62	1987	木造平		㊦	⑥	B	-	-	-	-	29	維持管理する団地	改善
			3	6	S63	1988	木造平		㊦	⑥	B	-	-	-	-	26	維持管理する団地	改善
			3	6	S63	1988	木造平		㊦	⑥	B	-	-	-	-	27	維持管理する団地	改善
	33	川原住宅	1	12	H1	1989	耐火3	継続管理 判断留保	㊦	⑥	B	-	-	-	-	25	維持管理する団地	改善
			1	9	H2	1990	耐火3		㊦	⑥	B	-	-	-	-	24	維持管理する団地	改善
			2	24	H3	1991	耐火3		㊦	⑥	B	-	-	-	-	23	維持管理する団地	改善
			1	12	H4	1992	耐火3		㊦	⑥	B	-	-	-	-	22	維持管理する団地	改善

◆2次判定：判断を留保した団地・住棟の事業手法の仮設定（特公賃住宅）

単位：棟、戸、年、千円/棟・年、千円、位

団地・住棟状況							②-1 社会的 特性 仮設定 結果	②-2 物理的 特性 仮設定 結果	1次 判定 仮設定 結果	グ ル ー プ	③-1 2次判定Aグループ				③-2 2次判定Bグループ		2次判定	
地域	番号	団地名	棟 数	管理 戸数	建設 年度	構造 階数					LCC 改善額 (千円/ 棟・年)	LCC 仮 設定	建替 事業費 (千円)	A グループ 仮設定	優 先 順 位	B グループ 仮設定		
国見	1	岐部団地	1	1	H5	1993	木造平	継続管理	Ⓑ	⑥	B	-	-	-	-	16	維持管理する団地	改善
			3	3	H6	1994	木造平	判断留保	Ⓑ	⑥	B	-	-	-	-	15	維持管理する団地	改善
	2	花開団地	5	5	H10	1998	木造平	継続管理	Ⓑ	⑥	B	-	-	-	-	7	維持管理する団地	改善
	3	夢開団地	6	6	H11	1999	木造平	継続管理	Ⓑ	②	A	82	改善 必要	126,011	改善	-	-	改善
武蔵	4	武蔵 グリーンヒル	6	12	H6	1994	木造2	継続管理	Ⓐ	①	A	149	改善 不要	239,409	維持 管理	-	-	維持管理
			3	6	H8	1996	木造2		Ⓐ	①	A	149	改善 不要	119,705	維持 管理	-	-	維持管理
			2	4	H10	1998	木造2		Ⓐ	①	A	149	改善 不要	79,803	維持 管理	-	-	維持管理
			1	6	H8	1996	耐火2		Ⓐ	①	A	9	改善 不要	123,210	維持 管理	-	-	維持管理
	5	向陽台 団地	4	4	H13	2001	木造2	継続管理	Ⓑ	②	A	75	改善 必要	80,034	改善	-	-	改善
			2	2	H14	2002	木造2		Ⓑ	②	A	75	改善 必要	40,026	改善	-	-	改善
			2	2	H15	2003	木造2		Ⓑ	②	A	75	改善 必要	40,026	改善	-	-	改善
			1	1	H16	2004	木造2		Ⓑ	②	A	75	改善 必要	20,013	改善	-	-	改善
			3	3	H17	2005	木造2		Ⓑ	②	A	75	改善 必要	60,039	改善	-	-	改善
	6	武蔵住宅	2	2	H14	2002	木造2	継続管理	Ⓑ	②	A	70	改善 必要	40,169	改善	-	-	改善
			2	2	H15	2003	木造2		Ⓑ	②	A	70	改善 必要	40,169	改善	-	-	改善
			1	1	H16	2004	木造2		Ⓑ	②	A	70	改善 必要	20,084	改善	-	-	改善
安岐	7	日向住宅	6	12	H5	1993	木造平	継続管理	Ⓑ	⑥	B	-	-	-	-	20	維持管理する団地	改善
			6	12	H6	1994	木造平		Ⓑ	⑥	B	-	-	-	-	19	維持管理する団地	改善
			5	10	H7	1995	木造平		Ⓑ	⑥	B	-	-	-	-	18	維持管理する団地	改善
			5	10	H8	1996	木造平		Ⓑ	⑥	B	-	-	-	-	17	維持管理する団地	改善
	8	かえで 住宅	2	24	H8	1996	耐火3	継続管理	Ⓐ	⑤	B	-	-	-	-	8	維持管理する団地	維持管理
	9	向陽台 住宅	5	10	H12	2000	木造2	継続管理	Ⓑ	②	A	128	改善 必要	197,361	改善	-	-	改善

◆2次判定：判断を留保した団地・住棟の事業手法の仮設定（公共賃貸住宅）

単位：棟、戸、年、千円/棟・年、千円、位

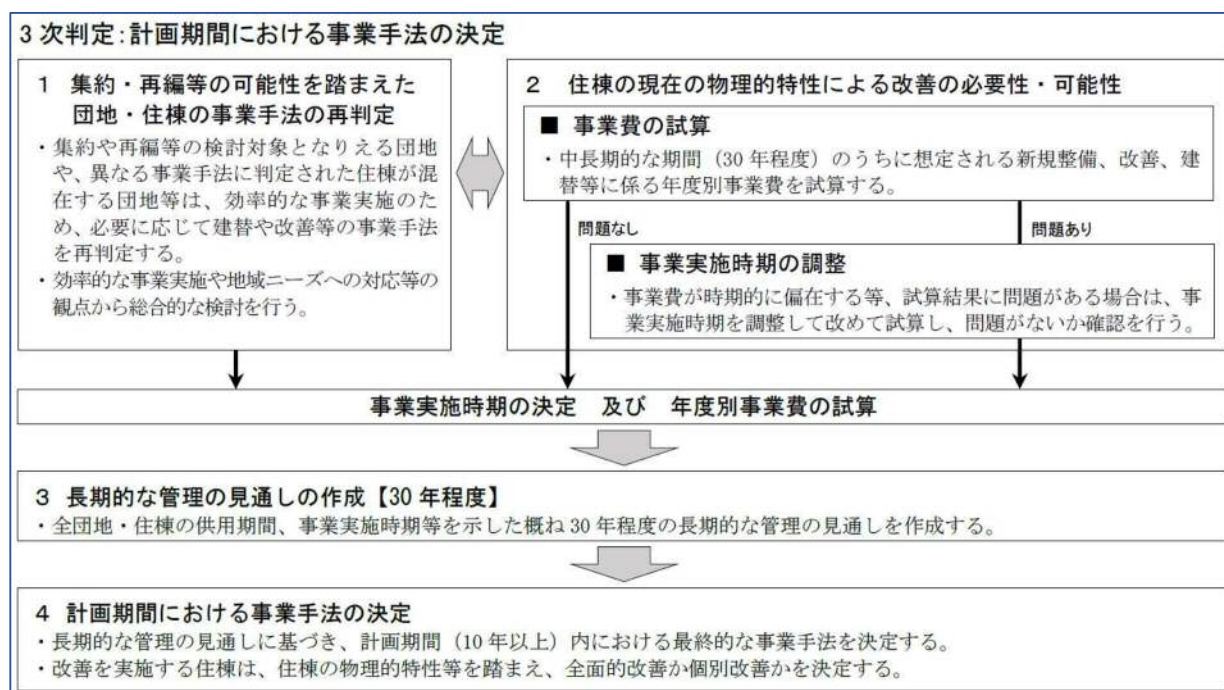
団地・住棟状況							②-1 社会的 特性 仮設定 結果	②-2 物理的 特性 仮設定 結果	1次 判定 仮設定 結果	グ ル ー プ	③-1 2次判定Aグループ				③-2 2次判定Bグループ		2次判定	
地域	番号	団地名	棟 数	管理 戸数	建設 年度	構造 階数					LCC 改善額 (千円/ 棟・年)	LCC 仮 設定	建替 事業費 (千円)	A グルー プ 仮設定	優 先 順 位	B グルー プ 仮設定		
国見	1	堺団地	1	1	S43	1968	木造平	継続管理 判断留保	㊦	㊨	B	-	-	-	-	89	当面管理する団地 (建替前提なし)	優先的な 用途廃止
			2	2	S43	1968	木造平		㊦	㊨	B	-	-	-	-	90	当面管理する団地 (建替前提なし)	優先的な 用途廃止
	2	櫛来団地	3	3	S49	1974	簡耐平	継続管理 判断留保	㊦	㊨	B	-	-	-	-	76	当面管理する団地 (建替前提なし)	優先的な 用途廃止
国東	3	サンコーラス 富来	2	80	S58	1983	耐火5	継続管理 判断留保	㊢	㊦	B	-	-	-	-	36	維持管理する団地	改善

(5) 3次判定の考え方と事業手法の決定結果

これまでの1次・2次判定結果を踏まえ、集約や再編等の検討対象となりえる団地、異なる事業手法に判定された住棟が混在する団地等は、効率的な事業実施のため、必要に応じて建替や改善等の事業手法を再判定します。また、これとあわせて、効率的な事業実施や地域ニーズへの対応等の観点から、団地単位、または団地の一部を対象に、3次判定フローの考え方に基づいて最終的な団地別の活用方針を定めます。

3次判定の結果として、次頁以降に公営住宅等ストックの事業手法別住戸数、同地域別事業手法別住戸数、団地別・住棟別事業手法の選定結果を掲げます。公営住宅等の計画期間内の管理戸数は720戸、その内訳は、維持管理予定703戸、建替予定17戸となり、用途廃止予定は139戸となります。また、81P以降に3次判定の検討結果、事業費の試算、年度別事業費の試算等の検討結果をA3版にて示します。

◆3次判定フロー



◆1. 集約・再編等の可能性を踏まえた団地・住棟の事業手法の再判定

【団地単位での効率的活用に関する検討】

- 改善、建替と判定された住棟が混在する団地において、より効率的な事業実施が可能となる場合は判定の見直しを検討します。
- 同時期の工事発注など、団地単位で判定結果を俯瞰し、事業実施時期の調整を行うなどの効率的な事業実施に向けた検討を行います。

【集約・再編等の可能性に関する検討】

- 一定の地域において複数の団地が存在する場合、小規模団地を中規模団地に集約して有効利用を図ることが考えられるため、地域の実情を踏まえて集約・再編等の可能性を検討します。
- 相応の規模を有する公有地が存する場合は、公有地を活用した非現地建替を実施することで、合理的な事業実施が可能となる場合もあります。

○一定の地域において複数の建替事業を実施する際には、事業実施の順序を工夫し、入居者の仮移転を減少させることで、入居者の移転に伴う負担を軽減するとともに事業費の抑制を図ることが可能となる場合もあるため、地域単位で判定結果を俯瞰し、再編・集約の可能性、事業実施時期等について検討を行います。

【地域ニーズへの対応等の総合的な検討】

○建替事業を行う場合は、地域ニーズに応じた医療・福祉施設や生活支援施設等の導入や地域におけるソーシャルミックスの実現、道路等のインフラ整備が予定されている場合など、まちづくりの視点に立った事業の実施を検討します。

◆2. 事業費の試算及び事業実施時期の調整検討

【事業費の試算】

○中長期的な期間（30 年程度）における事業費を概算するため、中長期的な期間（30 年程度）内の全ての新規整備事業、改善事業、建替事業、用途廃止事業にかかる費用を試算します。

【事業実施時期の調整】

○事業費の試算の結果、一定の時期に事業費が集中するなど円滑に事業を実施することが困難と判断される場合等は、事業実施時期を調整します。

◆3. 長期的な管理の見通しの作成（30 年程度）

○上記の調整検討で決定した事業実施時期を基に、全団地・住棟の供用期間、事業実施時期の見通しを示した概ね 30 年程度の長期的な管理の見通しを作成します。

◆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、計画期間内に実施を予定する新規整備、改善、建替、用途廃止を決定します。なお、改善を実施する住棟は、住棟の物理的特性等を踏まえ、個別改善か全面的改善かを決定します。

◆計画期間における公営住宅等ストックの事業手法別住戸数

項 目	公営住宅等合計
計画期間内公営住宅等管理戸数	720 戸
新規整備事業予定戸数	0 戸
維持管理予定戸数	703 戸
うち計画修繕対応戸数	110 戸
うち改善事業予定戸数	408 戸
個別改善事業予定戸数	408 戸
全面的改善事業予定戸数	0 戸
うちその他戸数	185 戸
建替え予定戸数	17 戸
用途廃止予定戸数	139 戸

◆計画期間における公営住宅等ストックの地域別事業手法別住戸数

単位：戸

地域	公営住宅種別	2021年 管理戸数	計画期間内 管理戸数	新規整備 事業予定 戸数	維持管理予定戸数				建替え 予定戸数	用途廃止 予定戸数
					うち計画修 繕対応戸数	うち改善事 業予定戸数	うちその他 (当面維持管理)			
国見 地域	公営住宅	84	81	0	81	0	76	5	0	3
	特定公共賃貸住宅	15	15	0	15	0	12	3	0	0
	公共賃貸住宅	6	0	0	0	0	0	0	0	6
	計	105	96	0	96	0	88	8	0	9
国東 地域	公営住宅	244	181	0	164	50	77	37	17	63
	特定公共賃貸住宅	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	公共賃貸住宅	80	80	0	80	0	80	0	0	0
	計	324	261	0	244	50	157	37	17	63
武蔵 地域	公営住宅	162	101	0	101	0	92	9	0	61
	特定公共賃貸住宅	45	45	0	45	28	17	0	0	0
	公共賃貸住宅	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	計	207	146	0	146	28	109	9	0	61
安岐 地域	公営住宅	145	139	0	139	8	0	131	0	6
	特定公共賃貸住宅	78	78	0	78	24	54	0	0	0
	公共賃貸住宅	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	計	223	217	0	217	32	54	131	0	6
国東市	公営住宅	635	502	0	485	58	245	182	17	133
	特定公共賃貸住宅	138	138	0	138	52	83	3	0	0
	公共賃貸住宅	86	80	0	80	0	80	0	0	6
	合 計	859	720	0	703	110	408	185	17	139

◆計画期間における団地別・住棟別事業手法の決定結果のまとめ（公営住宅1）

※棟数欄のグレー表示は募集停止を示す

※築年数欄のグレー表示は右のとおり

■：既に耐用年限超過住棟

■：計画期間内に耐用年限超過住棟

単位：棟、戸、年

団地・住棟状況									1次判定	2次判定	3次判定		
地域	番号	団地名	棟数	管理戸数	建設年度	構造階数	棟名称	築年数 (2031)			決定事業手法	改善メニュー	
国見	1	伊美団地	2	2	H13	2001	木造平	A・B	30	改善、建替、又は用途廃止	改善	個別改善	長寿命・福祉
			1	6	H13	2001	木造2	C	30	改善、建替、又は用途廃止	改善	個別改善	長寿命・福祉
	2	中団地	1	4	S57	1982	準耐火2	1B-1	49	改善、建替、又は用途廃止	改善	個別改善	居住・福祉
			1	4	S58	1983	準耐火2	2B-1	48	改善、建替、又は用途廃止	改善	個別改善	居住・福祉
	3	本城団地	1	6	H14	2002	木造2	A	29	改善、建替、又は用途廃止	改善	個別改善	長寿命・福祉
			2	8	H15	2003	木造2	B・C	28	改善、建替、又は用途廃止	改善	個別改善	長寿命・福祉
	4	鬼籠団地	2	3	S44	1969	簡耐平	1・3棟	62	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	用途廃止	－
	5	八坂団地	1	5	S52	1977	準耐火2	1B-1	54	改善、建替、又は用途廃止	改善	個別改善	居住・福祉
			1	5	S52	1977	準耐火2	1B-2	54	改善、建替、又は用途廃止	改善	個別改善	居住・福祉
			1	4	S53	1978	準耐火2	2B-1	53	改善、建替、又は用途廃止	改善	個別改善	居住・福祉
			1	3	S53	1978	準耐火2	2B-2	53	改善、建替、又は用途廃止	改善	個別改善	居住・福祉
			1	3	S54	1979	準耐火2	1B-3	52	改善、建替、又は用途廃止	改善	個別改善	居住・福祉
			1	4	S54	1979	準耐火2	1B-4	52	改善、建替、又は用途廃止	改善	個別改善	居住・福祉
			1	5	S55	1980	準耐火2	2B-3	51	改善、建替、又は用途廃止	改善	個別改善	居住・福祉
			1	5	S56	1981	準耐火2	1B-5	50	改善、建替、又は用途廃止	改善	個別改善	居住・福祉
	6	大熊毛団地	1	5	S53	1978	準耐火2	2B-1	53	改善、建替、又は用途廃止	用途廃止	当面維持管理 次期用途廃止	－
	7	岐部住宅	4	4	H5	1993	木造平	B-1・2・3、C-1	38	改善、建替、又は用途廃止	改善	個別改善	福祉
			2	2	H6	1994	木造平	C-2、D-1	37	改善、建替、又は用途廃止	改善	個別改善	福祉
	8	岡団地	3	6	H12	2000	木造平	A～C棟	31	改善、建替、又は用途廃止	改善	個別改善	長寿命・福祉

◆団地別・住棟別事業手法の決定結果のまとめ（公営住宅2）

単位：棟、戸、年

地域	番号	団地・住棟状況							1次判定	2次判定	3次判定	
		団地名	棟数	管理戸数	建設年度	構造階数	棟名称	築年数(2031)			決定事業手法	改善メニュー
国東	9	松原団地	2	4	S54 1979	準耐火2	1・2棟	52	改善、建替、又は用途廃止	改善	個別改善	長寿命・居住・福祉
	10	田深団地	2	2	S28 1953	木造平	6・7号	78	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	非現地建替	-
			6	6	S29 1954	木造平	1～3号、16・19・24号	77	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	非現地建替	-
			1	1	S30 1955	木造平	21号	76	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	非現地建替	-
			1	2	S54 1979	準耐火2	25・26号	52	改善又は建替	改善	当面維持管理後非現地建替	-
	11	伊予野ヶ丘団地	1	1	S38 1963	木造平	3棟	68	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	非現地建替	-
			2	3	S42 1967	木造平	8・10棟	64	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	非現地建替	-
			1	2	S42 1967	簡耐平	14棟	64	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	非現地建替	-
			1	3	S43 1968	簡耐平	15棟	63	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	非現地建替	-
	12	吉木団地	2	2	S33 1958	木造平	6・11号	73	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	非現地建替	-
	13	今在家団地	3	3	S30 1955	木造平	18・20・26号	76	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な建替	非現地建替	-
			1	2	S31 1956	簡耐平	1棟	75	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な建替	非現地建替	-
	14	景雄寺団地	1	2	S43 1968	簡耐平	2棟	63	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な建替	非現地建替	-
		景雄寺第二団地	1	1	S44 1969	簡耐平	2棟	62	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な建替	非現地建替	-
	15	安国寺第二団地	1	1	S46 1971	簡耐平	2棟	60	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な建替	非現地建替	-
	16	新宮団地	2	5	S47 1972	準耐火2	1・2棟	59	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な建替	非現地建替	-
			2	3	S48 1973	準耐火2	3・4棟	58	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な建替	非現地建替	-
	17	平床団地	1	7	S51 1976	準耐火2	1棟	55	改善、建替、又は用途廃止	改善	個別改善	居住・福祉
			1	6	S52 1977	準耐火2	2棟	54	改善、建替、又は用途廃止	改善	個別改善	居住・福祉
			1	6	S53 1978	準耐火2	3棟	53	改善、建替、又は用途廃止	改善	個別改善	居住・福祉
			1	6	S54 1979	準耐火2	4棟	52	改善、建替、又は用途廃止	改善	個別改善	居住・福祉
			2	11	S55 1980	準耐火2	5・6棟	51	改善、建替、又は用途廃止	改善	個別改善	居住・福祉
			3	14	S56 1981	準耐火2	7～9棟	50	改善、建替、又は用途廃止	改善	個別改善	居住・福祉
	18	北江団地	2	4	S53 1978	準耐火2	1・2棟	53	改善、建替、又は用途廃止	改善	個別改善	居住・福祉
	19	浜団地	1	4	S55 1980	準耐火2	1棟	51	改善、建替、又は用途廃止	改善	個別改善	居住・福祉
	20	田深第二団地	3	16	S57 1982	準耐火2	1～3棟	49	改善、建替、又は用途廃止	用途廃止	用途廃止	-
			3	14	S58 1983	準耐火2	4～6棟	48	改善、建替、又は用途廃止	用途廃止	用途廃止	-
			3	13	S59 1984	準耐火2	7～9棟	47	改善、建替、又は用途廃止	用途廃止	用途廃止	-
	21	重藤団地	2	10	S61 1986	準耐火2	1・2棟	45	改善、建替、又は用途廃止	改善	個別改善	居住・福祉
			1	5	S61 1986	準耐火2	3棟	45	改善、建替、又は用途廃止	改善	個別改善	居住・福祉
			3	15	S62 1987	準耐火2	5～7棟	44	改善、建替、又は用途廃止	改善	当面維持管理	※次期以降改善（居住・福祉）
			2	10	H1 1989	準耐火2	8・10棟	42	改善、建替、又は用途廃止	改善	当面維持管理	
			1	5	H2 1990	準耐火2	11棟	41	改善、建替、又は用途廃止	改善	当面維持管理	
			1	5	H2 1990	準耐火2	12棟	41	改善、建替、又は用途廃止	改善	当面維持管理	
	22	小原団地	3	20	H5 1993	耐火2	1～3棟	38	維持管理、又は用途廃止	維持管理	維持管理	計画修繕
			1	12	H6 1994	耐火3	5棟	37	維持管理、又は用途廃止	維持管理	維持管理	計画修繕
			1	12	H8 1996	耐火3	6棟	35	維持管理、又は用途廃止	維持管理	維持管理	計画修繕
			1	6	H9 1997	耐火3	7棟	34	維持管理、又は用途廃止	維持管理	維持管理	計画修繕

◆団地別・住棟別事業手法の決定結果のまとめ（公営住宅3）

単位：棟、戸、年

団地・住棟状況										1次判定	2次判定	3次判定	
地域	番号	団地名	棟数	管理戸数	建設年度	構造階数	棟名称	築年数 (2031)	決定事業手法			改善メニュー	
武蔵	23	糸原住宅	1	2	S40	1965	簡耐平	1棟	66	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	用途廃止	-
			1	1	S45	1970	簡耐平	3棟	61	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	用途廃止	-
	24	つつじヶ丘団地	3	16	S47	1972	準耐火2	A・C・D棟	59	改善、建替、又は用途廃止	用途廃止	用途廃止	-
			2	12	S48	1973	準耐火2	E・F棟	58	改善、建替、又は用途廃止	用途廃止	用途廃止	-
			1	4	S48	1973	準耐火2	G棟	58	改善、建替、又は用途廃止	用途廃止	用途廃止	-
			1	6	S49	1974	準耐火2	H棟	57	改善、建替、又は用途廃止	用途廃止	用途廃止	-
			2	8	S49	1974	準耐火2	I・J棟	57	改善、建替、又は用途廃止	用途廃止	用途廃止	-
			2	12	S50	1975	準耐火2	K・L棟	56	改善、建替、又は用途廃止	用途廃止	用途廃止	-
	25	港団地	2	4	S54	1979	準耐火2	A・B棟	52	改善、建替、又は用途廃止	改善	個別改善	居住・福祉
			1	3	S55	1980	準耐火2	C棟	51	改善、建替、又は用途廃止	改善	個別改善	居住・福祉
			1	3	S56	1981	準耐火2	D棟	50	改善、建替、又は用途廃止	改善	個別改善	居住・福祉
	26	月山団地	1	4	S57	1982	準耐火2	A棟	49	改善、建替、又は用途廃止	改善	個別改善	居住・福祉
			1	5	S58	1983	準耐火2	B棟	48	改善、建替、又は用途廃止	改善	個別改善	居住・福祉
			1	4	S59	1984	準耐火2	C棟	47	改善、建替、又は用途廃止	改善	個別改善	居住・福祉
			1	5	S60	1985	準耐火2	D棟	46	改善、建替、又は用途廃止	改善	個別改善	居住・福祉
			1	5	S61	1986	準耐火2	E棟	45	改善、建替、又は用途廃止	改善	当面維持管理	※次期以降改善 (居住・福祉)
			1	4	S62	1987	準耐火2	F棟	44	改善、建替、又は用途廃止	改善	当面維持管理	
	27	池見台団地	1	12	H2	1990	耐火2	1棟	41	改善、建替、又は用途廃止	改善	個別改善	長寿命・福祉
	28	武蔵ヶリンビル	3	18	H6	1994	耐火3	10・20・30棟	37	改善又は建替	改善	個別改善	長寿命・福祉
			1	8	H8	1996	耐火4	40棟	35	改善又は建替	改善	個別改善	長寿命・福祉
			1	8	H9	1997	耐火4	50棟	34	改善又は建替	改善	個別改善	長寿命・福祉
			2	12	H10	1998	耐火3	60・70棟	33	改善又は建替	改善	個別改善	長寿命・福祉
			1	6	H11	1999	耐火3	80棟	32	改善又は建替	改善	個別改善	長寿命・福祉
29	原口住宅	2	8	H13	2001	準耐火2	1・2棟	30	維持管理、又は用途廃止	維持管理	維持管理	計画修繕	
30	下原住宅	1	2	S52	1977	簡耐平	A棟	54	改善、建替、又は用途廃止	用途廃止	用途廃止	-	
		1	2	S53	1978	簡耐平	B棟	53	改善、建替、又は用途廃止	用途廃止	用途廃止	-	
		1	2	S56	1981	簡耐平	C棟	50	改善、建替、又は用途廃止	用途廃止	用途廃止	-	
	31	楓江住宅	2	10	S57	1982	準耐火2	3・5号棟	49	改善、建替、又は用途廃止	改善	当面維持管理	※次期以降改善 (居住・福祉)
			4	20	S58	1983	準耐火2	1・2・6・7号棟	48	改善、建替、又は用途廃止	改善	当面維持管理	
			2	10	S59	1984	準耐火2	8・10号棟	47	改善、建替、又は用途廃止	改善	当面維持管理	
			2	10	S60	1985	準耐火2	11・12号棟	46	改善、建替、又は用途廃止	改善	当面維持管理	
	32	上樺住宅	3	6	S62	1987	木造平	1～7号	44	改善、建替、又は用途廃止	改善	当面維持管理	※次期以降建替
			3	6	S62	1987	木造平	8～15号	44	改善、建替、又は用途廃止	改善	当面維持管理	※次期以降建替
			3	6	S63	1988	木造平	16～22号	43	改善、建替、又は用途廃止	改善	当面維持管理	※次期以降建替
3			6	S63	1988	木造平	23～30号	43	改善、建替、又は用途廃止	改善	当面維持管理	※次期以降建替	
33	川原住宅	1	12	H1	1989	耐火3	2号棟	42	改善、建替、又は用途廃止	改善	当面維持管理	※次期以降改善 (福祉)	
		1	9	H2	1990	耐火3	1号棟	41	改善、建替、又は用途廃止	改善	当面維持管理		
		2	24	H3	1991	耐火3	3・4号棟	40	改善、建替、又は用途廃止	改善	当面維持管理		
		1	12	H4	1992	耐火3	5号棟	39	改善、建替、又は用途廃止	改善	当面維持管理		

◆団地別・住棟別事業手法の決定結果のまとめ（特公賃住宅）

単位：棟、戸、年

団地・住棟状況									1次判定	2次判定	3次判定		
地域	番号	団地名	棟数	管理戸数	建設年度	構造階数	棟名称	築年数(2031)			決定事業手法	改善メニュー	
国見	1	岐部団地	1	1	H5	1993	木造平	A-1	38	改善、建替、又は用途廃止	改善	個別改善	福祉
			3	3	H6	1994	木造平	A-2・3・4	37	改善、建替、又は用途廃止	改善	当面維持管理	※次期改善(福祉)
	2	花開団地	5	5	H10	1998	木造平	A～E棟	33	改善、建替、又は用途廃止	改善	個別改善	長寿命・福祉
	3	夢開団地	6	6	H11	1999	木造平	A～F棟	32	改善又は建替	改善	個別改善	長寿命・福祉
武蔵	4	武蔵 グリーンヒル	6	12	H6	1994	木造2	1-1～8, 2-7～10	37	維持管理	維持管理	維持管理	計画修繕
			3	6	H8	1996	木造2	2-1～6	35	維持管理	維持管理	維持管理	計画修繕
			2	4	H10	1998	木造2	3-1～4	33	維持管理	維持管理	維持管理	計画修繕
			1	6	H8	1996	耐火2	4棟	35	維持管理	維持管理	維持管理	計画修繕
	5	向陽台 団地	4	4	H13	2001	木造2	A～D棟	30	改善又は建替	改善	個別改善	長寿命・福祉
			2	2	H14	2002	木造2	F・G棟	29	改善又は建替	改善	個別改善	長寿命・福祉
			2	2	H15	2003	木造2	E・J棟	28	改善又は建替	改善	個別改善	長寿命・福祉
			1	1	H16	2004	木造2	I棟	27	改善又は建替	改善	個別改善	長寿命・福祉
			3	3	H17	2005	木造2	H・K・L棟	26	改善又は建替	改善	個別改善	長寿命・福祉
	6	武漢住宅	2	2	H14	2002	木造2	A・B棟	29	改善又は建替	改善	個別改善	長寿命・福祉
			2	2	H15	2003	木造2	C・D棟	28	改善又は建替	改善	個別改善	長寿命・福祉
			1	1	H16	2004	木造2	E棟	27	改善又は建替	改善	個別改善	長寿命・福祉
安岐	7	日向住宅	6	12	H5	1993	木造平	5	38	改善、建替、又は用途廃止	改善	個別改善	長寿命・福祉
			6	12	H6	1994	木造平	6	37	改善、建替、又は用途廃止	改善	個別改善	長寿命・福祉
			5	10	H7	1995	木造平	7	36	改善、建替、又は用途廃止	改善	個別改善	長寿命・福祉
			5	10	H8	1996	木造平	8	35	改善、建替、又は用途廃止	改善	個別改善	長寿命・福祉
	8	かえで 住宅	2	24	H8	1996	耐火3	1・2号棟	35	維持管理、又は用途廃止	維持管理	維持管理	計画修繕
	9	向陽台 住宅	5	10	H12	2000	木造2	A1・A2, B1～B3	31	改善又は建替	改善	個別改善	長寿命・福祉

◆団地別・住棟別事業手法の選定結果のまとめ（公共賃貸住宅）

単位：棟、戸、年

団地・住棟状況									1次判定	2次判定	3次判定		
地域	番号	団地名	棟数	管理戸数	建設年度	構造階数	棟名称	築年数 (2031)			決定事業手法	改善メニュー	
国見	1	堺団地	1	1	S43	1968	木造平	B棟	63	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	用途廃止	－
			2	2	S43	1968	木造平	A棟	63	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	用途廃止	－
	2	櫛来団地	3	3	S49	1974	簡耐平	1・3・5棟	57	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	用途廃止	－
国東	3	サンコーラス富来	2	80	S58	1983	耐火5	1・2号棟	48	改善、建替、又は用途廃止	改善	個別改善	長寿命・居住・福祉

 : 既に耐用年限超過住棟
 : 計画期間内に耐用年限超過住棟
 : 用途廃止
 : 建替
 : 改善
 : 外壁等改修(概ね20年)
 : 管理期間

非現地建替の
実施に向けて
着手予定

→ : 管理期間

– 82 –

→ : 管理期間

– 83 –

 : 既に耐用年限超過住棟
 : 計画期間内に耐用年限超過住棟
 : 用途廃止
 : 建替
 : 改善
 : 外壁等改修(概ね20年)
 : 管理期間

◆3次判定：判定結果（公共賃貸住宅）
：既に耐用年限超過住棟 ：計画期間内に耐用年限超過住棟 ：用途廃止 ：建替 ：改善 ：外壁等改修(概ね20年) ：管理期間

- 84 -

 : 用途廃止
 : 建替
 : 改善
 : 外壁等改修(概ね20年)

非現地建替の
実施に向けて
着手予定

非現地建替の
実施に向けて
着手予定

◆長期的年度別事業費の検討（公営住宅2）

：用途廃止 ：建替 ：改善 ：外壁等改修(概ね20年)

団地・住棟状況							3次判定																																	
地域	番号	団地名	棟数	管理戸数	建設年度	構造階数	棟名称	4. 計画期間における事業手法の決定		2. 事業費の試算(千円)	2. 事業実施時期 3. 長期的な管理の見通し(百万円)																													
								決定事業手法	改善メニュー		R4 2022	R5 2023	R6 2024	R7 2025	R8 2026	R9 2027	R10 2028	R11 2029	R12 2030	R13 2031	R14 2032	R15 2033	R16 2034	R17 2035	R18 2036	R19 2037	R20 2038	R21 2039	R22 2040	R23 2041	R24 2042	R25 2043	R26 2044	R27 2045	R28 2046	R29 2047	R30 2048	R31 2049	R32 2050	R33 2051
国東	17	平床団地	1	7	S51	1976	準耐火2	1棟	個別改善	居住・福祉	19,269		8.67																10.60											
			1	6	S52	1977	準耐火2	2棟	個別改善	居住・福祉	17,764		7.43																10.34											
			1	6	S53	1978	準耐火2	3棟	個別改善	居住・福祉	17,764			7.43															10.34											
			1	6	S54	1979	準耐火2	4棟	個別改善	居住・福祉	17,764			7.43															10.34											
			2	11	S55	1980	準耐火2	5・6棟	個別改善	居住・福祉	33,131				13.62														19.51											
			3	14	S56	1981	準耐火2	7～9棟	個別改善	居住・福祉	42,167					17.33													24.83											
	18	北江団地	2	4	S53	1978	準耐火2	1・2棟	個別改善	居住・福祉	11,842		4.95																6.89											
	19	浜団地	1	4	S55	1980	準耐火2	1棟	個別改善	居住・福祉	81,456			4.95											76.50															
	20	田深第二団地	3	16	S57	1982	準耐火2	1～3棟	用途廃止	－	28,382					28.38																								
			3	14	S58	1983	準耐火2	4～6棟	用途廃止	－	24,835						24.83																							
			3	13	S59	1984	準耐火2	7～9棟	用途廃止	－	23,061							23.06																						
	21	重藤団地	2	10	S61	1986	準耐火2	1・2棟	個別改善	居住・福祉	202,613									12.38										190.23										
			1	5	S61	1986	準耐火2	3棟	個別改善	居住・福祉	101,820									6.19											95.63									
			3	15	S62	1987	準耐火2	5～7棟	当面維持管理	次期以降改善(居住・福祉)	305,459									18.57											286.89									
			2	10	H1	1989	準耐火2	8・10棟	当面維持管理		202,613											12.38											190.23							
			1	5	H2	1990	準耐火2	11棟	当面維持管理		101,307													6.19										95.12						
			1	5	H2	1990	準耐火2	12棟	当面維持管理		101,820													6.19										95.63						
	22	小原団地	3	20	H5	1993	耐火2	1～3棟	維持管理	計画修繕	34,508																			34.51										
			1	12	H6	1994	耐火3	5棟	維持管理	計画修繕	20,705																			20.70										
			1	12	H8	1996	耐火3	6棟	維持管理	計画修繕	20,705																			20.70										
			1	6	H9	1997	耐火3	7棟	維持管理	計画修繕	10,352																			10.35										
武蔵	23	糸原住宅	1	2	S40	1965	簡耐平	1棟	用途廃止	－	1,674				1.67																									
			1	1	S45	1970	簡耐平	3棟	用途廃止	－	891				0.89																									
	24	つつじヶ丘団地	3	16	S47	1972	準耐火2	A・C・D棟	用途廃止	－	19,971					19.97																								
			2	12	S48	1973	準耐火2	E・F棟	用途廃止	－	13,870						13.87																							
			1	4	S48	1973	準耐火2	G棟	用途廃止	－	4,993						4.99																							
			1	6	S49	1974	準耐火2	H棟	用途廃止	－	7,844							7.84																						
			2	8	S49	1974	準耐火2	I・J棟	用途廃止	－	11,210							11.21																						
			2	12	S50	1975	準耐火2	K・L棟	用途廃止	－	17,211								17.21																					
	25	港団地	2	4	S54	1979	準耐火2	A・B棟	個別改善	居住・福祉	81,452								4.95																			76.50		
			1	3	S55	1980	準耐火2	C棟	個別改善	居住・福祉	60,912								3.71																			57.20		
			1	3	S56	1981	準耐火2	D棟	個別改善	居住・福祉	60,912								3.71																		57.20			
	26	月山団地	1	4	S57	1982	準耐火2	A棟	個別改善	居住・福祉	11,534						4.68														6.86									
			1	5	S58	1983	準耐火2	B棟	個別改善	居住・福祉	14,418						5.85														8.57									
			1	4	S59	1984	準耐火2	C棟	個別改善	居住・福祉	11,534								4.68													6.86								
			1	5	S60	1985	準耐火2	D棟	個別改善	居住・福祉	14,982								5.85													9.13								
			1	5	S61	1986	準耐火2	E棟	当面維持管理	次期以降改善(居住・福祉)用途廃止	14,982									5.85														9.13						
			1	4	S62	1987	準耐火2	F棟	当面維持管理		11,784									4.68												7.11								
	27	池見台団地	1	12	H2	1990	耐火2	1棟	個別改善	長寿命・福祉	79,478	79.48																			20.70									
	28	武蔵ヶリンヒル	3	18	H6	1994	耐火3	10・20・30棟	個別改善	長寿命・福祉	150,275		119.22																			31.06								
			1	8	H8	1996	耐火4	40棟	個別改善	長寿命・福祉	66,789		52.99																			13.80								
			1	8	H9	1997	耐火4	50棟	個別改善	長寿命・福祉	66,789			52.99																			13.80							
			2	12	H10	1998	耐火3	60・70棟	個別改善	長寿命・福祉	100,183			79.48																		20.70								
			1	6	H11	1999	耐火3	80棟	個別改善	長寿命・福祉	50,092			39.74																		10.35								

◆長期的年度別事業費の検討（公営住宅 3）

：用途廃止 ：建替 ：改善 ：外壁等改修(概ね20年)

地域	団地・住棟状況							3次判定																																
	番号	団地名	棟数	管理戸数	建設年度	構造階数	棟名称	4. 計画期間における事業手法の決定		2. 事業費の試算(千円)	2. 事業実施時期 3. 長期的な管理の見通し(百万円)																													
								決定事業手法	改善メニュー		R4 2022	R5 2023	R6 2024	R7 2025	R8 2026	R9 2027	R10 2028	R11 2029	R12 2030	R13 2031	R14 2032	R15 2033	R16 2034	R17 2035	R18 2036	R19 2037	R20 2038	R21 2039	R22 2040	R23 2041	R24 2042	R25 2043	R26 2044	R27 2045	R28 2046	R29 2047	R30 2048	R31 2049	R32 2050	R33 2051
安岐	29	原口住宅	2	8	H13	2001	準耐火2	1・2棟	維持管理	計画修繕	27,606									13.80																	13.80			
	30	下原住宅	1	2	S52	1977	簡耐平	A棟	用途廃止	－	3,316									3.32																				
			1	2	S53	1978	簡耐平	B棟	用途廃止	－	3,316									3.32																				
			1	2	S56	1981	簡耐平	C棟	用途廃止	－	3,137									3.14																				
	31	楓江住宅	2	10	S57	1982	準耐火2	3・5号棟	当面維持管理	次期以降改善(居住・福祉)	203,099																									190.72				
			4	20	S58	1983	準耐火2	1・2・6・7号棟	当面維持管理		406,198																									381.44				
			2	10	S59	1984	準耐火2	8・10号棟	当面維持管理		203,099																										190.72			
			2	10	S60	1985	準耐火2	11・12号棟	当面維持管理		203,099																										190.72			
	32	上椿住宅	3	6	S62	1987	木造平	1～7号	当面維持管理	※次期以降建替	124,504																													
			3	6	S62	1987	木造平	8～15号	当面維持管理	※次期以降建替	123,532																													
			3	6	S63	1988	木造平	16～22号	当面維持管理	※次期以降建替	124,067																													
			3	6	S63	1988	木造平	23～30号	当面維持管理	※次期以降建替	123,532																													
	33	川原住宅	1	12	H1	1989	耐火3	2号棟	当面維持管理	次期以降改善(福祉)	1,656																													
			1	9	H2	1990	耐火3	1号棟	当面維持管理		1,242																													
			2	24	H3	1991	耐火3	3・4号棟	当面維持管理		3,312																													
			1	12	H4	1992	耐火3	5号棟	当面維持管理		1,656																													
	公営住宅年度別事業費(百万円)											79.48	232.28	231.29	31.32	26.87	88.44	110.90	174.96	168.93	137.62	219.84	427.31	494.56	187.42	95.63	152.58	83.00	41.18	297.56	406.37	438.56	176.39	251.33	315.86	150.88	262.03	572.16	395.24	190.90

◆事業費の試算（公営住宅 1）

 : 募集停止住棟

団地・住棟状況									1戸当たり 建設費 (千円/戸)	除去 工事費 単価 (千円/㎡)	除去 工事費 (千円/戸)	1戸当たり 建替 事業費 (千円/戸)	③-1 1棟 当たり建 替事業量 (千円/棟)	③-1 建替 事業量 (千円)	③-1 団 地単位建 替事業量 (千円)	④-2事業費の試算結果					④-4事業手法の決定		
地域	番号	団地名	棟 数	管理 戸数	棟名称	建設年度		構造 階数	住戸面積(㎡)							用途廃止 事業 (千円)	建替事業 (千円)	改善事業 (千円)	戸当り改 善費用 (千円/戸)	外壁等 改修費用 (千円)	決定事業手法	改善メニュー	
国見	1	伊美団地	2	2	A・B	H13	2001	木造平	64.10	19,020	27	1,731	20,751	20,751	41,501	150,877	-	41,501	6,589	3,294	-	個別改善	長寿命・福祉
			1	6	C	H13	2001	木造2	32.49	17,352	27	877	18,229	109,375	109,375	-	109,375	16,806	2,801	-	個別改善	長寿命・福祉	
	2	中団地	1	4	1B-1	S57	1982	準耐火2	65.70	17,352	27	1,774	19,126	76,504	76,504	152,575	-	76,504	4,952	1,238	-	個別改善	居住・福祉
			1	4	2B-1	S58	1983	準耐火2	61.70	17,352	27	1,666	19,018	76,072	76,072	-	76,072	4,952	1,238	-	個別改善	居住・福祉	
	3	本城団地	1	6	A	H14	2002	木造2	50.54	17,352	27	1,365	18,717	112,299	112,299	262,032	-	112,299	17,102	2,850	-	個別改善	長寿命・福祉
			2	8	B・C	H15	2003	木造2	50.54	17,352	27	1,365	18,717	74,866	149,733	-	149,733	22,507	2,813	-	個別改善	長寿命・福祉	
	4	鬼籠団地	2	3	1・3棟	S44	1969	簡耐平	38.70	19,020	27	1,045	20,065	30,097	60,195	60,195	3,135	-	-	-	-	用途廃止	-
	5	八坂団地	1	5	1B-1	S52	1977	準耐火2	56.10/63.80	17,352	27	1,723	19,075	95,373	95,373	648,509	-	95,373	6,190	1,238	-	個別改善	居住・福祉
			1	5	1B-2	S52	1977	準耐火2	56.10/63.80	17,352	27	1,723	19,075	95,373	95,373		-	95,373	6,190	1,238	-	個別改善	居住・福祉
			1	4	2B-1	S53	1978	準耐火2	56.10/63.80	17,352	27	1,723	19,075	76,298	76,298		-	76,298	4,952	1,238	-	個別改善	居住・福祉
			1	3	2B-2	S53	1978	準耐火2	56.10/63.80	17,352	27	1,723	19,075	57,224	57,224		-	57,224	3,714	1,238	-	個別改善	居住・福祉
			1	3	1B-3	S54	1979	準耐火2	63.80	17,352	27	1,723	19,075	57,224	57,224		-	57,224	3,714	1,238	-	個別改善	居住・福祉
			1	4	1B-4	S54	1979	準耐火2	63.80	17,352	27	1,723	19,075	76,298	76,298		-	76,298	4,952	1,238	-	個別改善	居住・福祉
			1	5	2B-3	S55	1980	準耐火2	61.70	17,352	27	1,666	19,018	95,090	95,090		-	95,090	6,190	1,238	-	個別改善	居住・福祉
			1	5	1B-5	S56	1981	準耐火2	65.70	17,352	27	1,774	19,126	95,630	95,630		-	95,630	6,190	1,238	-	個別改善	居住・福祉
	6	大熊毛団地	1	5	2B-1	S53	1978	準耐火2	56.10/63.80	17,352	27	1,723	19,075	95,373	95,373	95,373	8,613	-	-	-	-	当面維持管理次期用途廃止	-
	7	岐部住宅	4	4	B-1・2・3, C-1	H5	1993	木造平	64.10	19,020	27	1,731	20,751	20,751	83,003	124,180	-	83,003	1,736	434	-	個別改善	福祉
			2	2	C-2, D-1	H6	1994	木造平	58.10	19,020	27	1,569	20,589	20,589	41,177	-	41,177	868	434	-	個別改善	福祉	
	8	岡岡地	3	6	A～C棟	H12	2000	木造平	67.89	19,020	27	1,833	20,853	41,706	125,118	125,118	-	125,118	19,766	3,294	-	個別改善	長寿命・福祉
国東	9	松原団地	2	4	1・2棟	S54	1979	準耐火2	63.80	17,352	27	1,723	19,075	38,149	76,298	76,298	-	76,298	23,991	5,998	-	個別改善	長寿命・居住・福祉
	10	田深団地	2	2	6・7号	S28	1953	木造平	28.10	19,020	27	759	19,779	19,779	39,557	217,405	1,517	42,016	-	-	-	非現地建替	-
			6	6	1～3号, 16・19・24号	S29	1954	木造平	34.70	19,020	27	937	19,957	19,957	119,741		5,621	126,048	-	-	-	非現地建替	-
			1	1	21号	S30	1955	木造平	34.70	19,020	27	937	19,957	19,957	19,957		937	21,008	-	-	-	非現地建替	-
			1	2	25・26号	S54	1979	準耐火2	63.80	17,352	27	1,723	19,075	38,149	38,149		3,445	42,016	-	-	-	当面維持管理後非現地建替	-
	11	伊予野ヶ丘団地	1	1	3棟	S38	1963	木造平	31.00	19,020	27	837	19,857	19,857	19,857	178,754	837	21,008	-	-	-	非現地建替	-
			2	3	8・10棟	S42	1967	木造平	31.00	19,020	27	837	19,857	29,786	59,571		2,511	63,024	-	-	-	非現地建替	-
			1	2	14棟	S42	1967	簡耐平	31.00	19,020	27	837	19,857	39,714	39,714		1,674	42,016	-	-	-	非現地建替	-
			1	3	15棟	S43	1968	簡耐平	31.50	19,020	27	851	19,871	59,612	59,612		2,552	63,024	-	-	-	非現地建替	-
	12	吉木団地	2	2	6・11号	S33	1958	木造平	28.10	19,020	27	759	19,779	19,779	39,557	39,557	1,517	42,016	-	-	-	非現地建替	-
	13	今在家団地	3	3	18・20・26号	S30	1955	木造平	28.10	19,020	27	759	19,779	19,779	59,336	99,250	2,276	63,024	-	-	5,176	非現地建替	-
			1	2	1棟	S31	1956	簡耐平	34.70	19,020	27	937	19,957	39,914	39,914		1,874	42,016	-	-	3,451	非現地建替	-
	14	景雄寺団地	1	2	2棟	S43	1968	簡耐平	31.00	19,020	27	837	19,857	39,714	39,714	59,755	1,674	42,016	-	-	3,451	非現地建替	-
		景雄寺第二団地	1	1	2棟	S44	1969	簡耐平	37.80	19,020	27	1,021	20,041	20,041	20,041		1,021	21,008	-	-	1,725	非現地建替	-
	15	安国寺第二団地	1	1	2棟	S46	1971	簡耐平	37.80	19,020	27	1,021	20,041	20,041	20,041	20,041	1,021	21,008	-	-	1,725	非現地建替	-
	16	新宮団地	2	5	1・2棟	S47	1972	準耐火2	47.30	17,352	27	1,277	18,629	46,573	93,146	149,033	6,386	105,040	-	-	8,627	非現地建替	-
			2	3	3・4棟	S48	1973	準耐火2	47.30	17,352	27	1,277	18,629	27,944	55,887		3,831	63,024	-	-	5,176	非現地建替	-
	17	平床団地	1	7	1棟	S51	1976	準耐火2	56.10	17,352	27	1,515	18,867	132,067	132,067	953,557	10,603	-	8,666	1,238	-	個別改善	居住・福祉
			1	6	2棟	S52	1977	準耐火2	56.10/63.80	17,352	27	1,723	19,075	114,448	114,448		10,336	-	7,428	1,238	-	個別改善	居住・福祉
			1	6	3棟	S53	1978	準耐火2	56.10/63.80	17,352	27	1,723	19,075	114,448	114,448		10,336	-	7,428	1,238	-	個別改善	居住・福祉
			1	6	4棟	S54	1979	準耐火2	63.80	17,352	27	1,723	19,075	114,448	114,448		10,336	-	7,428	1,238	-	個別改善	居住・福祉
			2	11	5・6棟	S55	1980	準耐火2	65.70	17,352	27	1,774	19,126	105,192	210,385		19,513	-	13,618	1,238	-	個別改善	居住・福祉
			3	14	7～9棟	S56	1981	準耐火2	65.70	17,352	27	1,774	19,126	89,254	267,763		24,835	-	17,332	1,238	-	個別改善	居住・福祉
	18	北江団地	2	4	1・2棟	S53	1978	準耐火2	63.80	17,352	27	1,723	19,075	38,149	76,298	76,298	6,890	-	4,952	1,238	-	個別改善	居住・福祉
	19	浜団地	1	4	1棟	S55	1980	準耐火2	65.70	17,352	27	1,774	19,126	76,504	76,504	76,504	-	76,504	4,952	1,238	-	個別改善	居住・福祉
	20	田深第二団地	3	16	1～3棟	S57	1982	準耐火2	65.70	17,352	27	1,774	19,126	102,005	306,014	822,414	28,382	-	-	-	-	用途廃止	-
			3	14	4～6棟	S58	1983	準耐火2	65.70	17,352	27	1,774	19,126	89,254	267,763		24,835	-	-	-	-	用途廃止	-
			3	13	7～9棟	S59	1984	準耐火2	65.70	17,352	27	1,774	19,126	82,879	248,637		23,061	-	-	-	-	用途廃止	-

◆事業費の試算（公営住宅 2）

募集停止住棟

地域	番号	団地名	団地・住棟状況							1戸当たり 建設費 (千円/戸)	除去 工事費 単価 (千円/㎡)	除去 工事費 (千円/戸)	1戸当たり 建替 事業費 (千円/戸)	③-1 1棟 当たり建 替事業量 (千円/棟)	③-1 建替 事業量 (千円)	③-1 団 地単位建 替事業量 (千円)	④-2事業費の試算結果					④-4事業手法の決定		
			棟 数	管理 戸数	棟名称	建設年度	構造 階数	住戸面積(㎡)	用途廃止 事業 (千円)								建替事業 (千円)	改善事業 (千円)	戸当り改 善費用 (千円/戸)	外壁等 改修費用 (千円)	決定事業手法	改善メニュー		
国東	21	重藤団地	2	10	1・2棟	S61	1986	準耐火2	61.90	17,352	27	1,671	19,023	95,117	190,233	953,730	-	190,233	12,380	1,238	-	個別改善	居住・福祉	
			1	5	3棟	S61	1986	準耐火2	65.70	17,352	27	1,774	19,126	95,630	95,630		-	95,630	6,190	1,238	-	個別改善	居住・福祉	
			3	15	5～7棟	S62	1987	準耐火2	65.70	17,352	27	1,774	19,126	95,630	286,889		-	286,889	18,570	1,238	-	当面維持管理	※次期以降改善 (居住・福祉)	
			2	10	8・10棟	H1	1989	準耐火2	61.90	17,352	27	1,671	19,023	95,117	190,233		-	190,233	12,380	1,238	-	当面維持管理		
			1	5	11棟	H2	1990	準耐火2	61.90	17,352	27	1,671	19,023	95,117	95,117		-	95,117	6,190	1,238	-	当面維持管理		
			1	5	12棟	H2	1990	準耐火2	65.70	17,352	27	1,774	19,126	95,630	95,630		-	95,630	6,190	1,238	-	当面維持管理		
			3	20	1～3棟	H5	1993	耐火2	69.40	18,048	39	2,707	20,755	138,364	415,092	1,102,290	-	-	-	-	34,508	維持管理	計画修繕	
	22	小原団地	1	12	5棟	H6	1994	耐火3	69.40	20,200	39	2,707	22,907	274,879	274,879		-	-	-	-	20,705	維持管理	計画修繕	
			1	12	6棟	H8	1996	耐火3	69.40	20,200	39	2,707	22,907	274,879	274,879		-	-	-	-	20,705	維持管理	計画修繕	
			1	6	7棟	H9	1997	耐火3	69.40	20,200	39	2,707	22,907	137,440	137,440		-	-	-	-	10,352	維持管理	計画修繕	
武蔵	23	糸原住宅	1	2	1棟	S40	1965	簡耐平	31.00	19,020	27	837	19,857	39,714	39,714	59,625	1,674	-	-	-	-	-	用途廃止	-
			1	1	3棟	S45	1970	簡耐平	33.00	19,020	27	891	19,911	19,911	19,911		891	-	-	-	-	-	用途廃止	-
	24	つつじヶ丘団地	3	16	A・C・D棟	S47	1972	準耐火2	46.23	17,352	27	1,248	18,600	99,201	297,603	1,081,516	19,971	-	-	-	-	-	用途廃止	-
			2	12	E・F棟	S48	1973	準耐火2	42.81	17,352	27	1,156	18,508	111,047	222,094		13,870	-	-	-	-	-	用途廃止	-
			1	4	G棟	S48	1973	準耐火2	46.23	17,352	27	1,248	18,600	74,401	74,401		4,993	-	-	-	-	-	用途廃止	-
			1	6	H棟	S49	1974	準耐火2	48.42	17,352	27	1,307	18,659	111,956	111,956		7,844	-	-	-	-	-	用途廃止	-
			2	8	I・J棟	S49	1974	準耐火2	51.90	17,352	27	1,401	18,753	75,013	150,026		11,210	-	-	-	-	-	用途廃止	-
			2	12	K・L棟	S50	1975	準耐火2	53.12	17,352	27	1,434	18,786	112,717	225,435		17,211	-	-	-	-	-	用途廃止	-
			2	4	A・B棟	S54	1979	準耐火2	65.67	17,352	27	1,773	19,125	38,250	76,500	190,896	-	76,500	4,952	1,238	-	個別改善	居住・福祉	
	25	港団地	1	3	C棟	S55	1980	準耐火2	63.48	17,352	27	1,714	19,066	57,198	57,198		-	57,198	3,714	1,238	-	個別改善	居住・福祉	
			1	3	D棟	S56	1981	準耐火2	63.48	17,352	27	1,714	19,066	57,198	57,198		-	57,198	3,714	1,238	-	個別改善	居住・福祉	
	26	月山団地	1	4	A棟	S57	1982	準耐火2	63.48	17,352	27	1,714	19,066	76,264	76,264	516,159	6,856	-	4,678	1,170	-	個別改善	居住・福祉	
			1	5	B棟	S58	1983	準耐火2	63.48	17,352	27	1,714	19,066	95,330	95,330		8,570	-	5,848	1,170	-	個別改善	居住・福祉	
			1	4	C棟	S59	1984	準耐火2	63.48	17,352	27	1,714	19,066	76,264	76,264		6,856	-	4,678	1,170	-	個別改善	居住・福祉	
			1	5	D棟	S60	1985	準耐火2	67.66	17,352	27	1,827	19,179	95,894	95,894		9,134	-	5,848	1,170	-	個別改善	居住・福祉	
			1	5	E棟	S61	1986	準耐火2	67.66	17,352	27	1,827	19,179	95,894	95,894		9,134	-	5,848	1,170	-	当面維持管理	※次期以降改善 (居住・福祉)	
			1	4	F棟	S62	1987	準耐火2	65.79	17,352	27	1,776	19,128	76,513	76,513		7,105	-	4,678	1,170	-	当面維持管理		
	27	池見台団地	1	12	1棟	H2	1990	耐火2	78.94	18,048	39	3,079	21,127	253,520	253,520	253,520	-	-	79,478	6,623	20,705	個別改善	長寿命・福祉	
	28	武蔵グリーンビル	3	18	10・20・30棟	H6	1994	耐火3	85.70～93.68	20,200	39	3,654	23,854	143,121	429,363	1,240,782	-	-	119,218	6,623	31,057	個別改善	長寿命・福祉	
			1	8	40棟	H8	1996	耐火4	86.38～94.32	20,200	39	3,678	23,878	191,028	191,028		-	-	52,986	6,623	13,803	個別改善	長寿命・福祉	
			1	8	50棟	H9	1997	耐火4	86.38～94.32	20,200	39	3,678	23,878	191,028	191,028		-	-	52,986	6,623	13,803	個別改善	長寿命・福祉	
			2	12	60・70棟	H10	1998	耐火3	85.70～93.68	20,200	39	3,654	23,854	143,121	286,242		-	-	79,478	6,623	20,705	個別改善	長寿命・福祉	
			1	6	80棟	H11	1999	耐火3	85.70～93.68	20,200	39	3,654	23,854	143,121	143,121		-	-	39,739	6,623	10,352	個別改善	長寿命・福祉	
			2	8	1・2棟	H13	2001	準耐火2	69.10	17,352	27	1,866	19,218	76,871	153,742	153,742	-	-	-	-	13,803	維持管理	計画修繕	
安岐	30	下原住宅	1	2	A棟	S52	1977	簡耐平	61.40	19,020	27	1,658	20,678	41,356	41,356	123,889	3,316	-	-	-	-	-	用途廃止	-
			1	2	B棟	S53	1978	簡耐平	61.40	19,020	27	1,658	20,678	41,356	41,356		3,316	-	-	-	-	-	用途廃止	-
			1	2	C棟	S56	1981	簡耐平	58.10	19,020	27	1,569	20,589	41,177	41,177		3,137	-	-	-	-	-	用途廃止	-
	31	楓江住宅	2	10	3・5号棟	S57	1982	準耐火2	63.70	17,352	27	1,720	19,072	95,360	190,719	953,595	-	190,719	12,380	1,238	-	当面維持管理	※次期以降改善 (居住・福祉)	
			4	20	1・2・6・7号棟	S58	1983	準耐火2	63.70	17,352	27	1,720	19,072	95,360	381,438		-	381,438	24,760	1,238	-	当面維持管理		
			2	10	8・10号棟	S59	1984	準耐火2	63.70	17,352	27	1,720	19,072	95,360	190,719		-	190,719	12,380	1,238	-	当面維持管理		
			2	10	11・12号棟	S60	1985	準耐火2	63.70	17,352	27	1,720	19,072	95,360	190,719		-	190,719	12,380	1,238	-	当面維持管理		
	32	上椿住宅	3	6	1～7号	S62	1987	木造平	64.10	19,020	27	1,731	20,751	41,501	124,504	495,635	-	124,504	-	-	-	-	当面維持管理	※次期以降建替
			3	6	8～15号	S62	1987	木造平	58.10	19,020	27	1,569	20,589	41,177	123,532		-	123,532	-	-	-	-	当面維持管理	※次期以降建替
			3	6	16～22号	S63	1988	木造平	61.40	19,020	27	1,658	20,678	41,356	124,067		-	124,067	-	-	-	-	当面維持管理	※次期以降建替
			3	6	23～30号	S63	1988	木造平	58.10	19,020	27	1,569	20,589	41,177	123,532		-	123,532	-	-	-	-	当面維持管理	※次期以降建替
	33	川原住宅	1	12	2号棟	H1	1989	耐火3	69.20	20,200	39	2,699	22,899	274,786	274,786	1,311,550	-	-	1,656	138	-	当面維持管理	※次期以降改善 (福祉)	
			1	9	1号棟	H2	1990	耐火3	69.20	20,200	39	2,699	22,899	206,089	206,089		-	-	1,242	138	-	当面維持管理		
			2	24	3・4号棟	H3	1991	耐火3	73.70	20,200	39	2,874	23,074	276,892	553,783		-	-	3,312	138	-	当面維持管理		
			1	12	5号棟	H4	1992	耐火3	73.70	20,200	39	2,874	23,074	276,892	276,892		-	-	1,656	138	-	当面維持管理		

◆事業費の試算（特公賃住宅）

団地・住棟状況										1戸当たり建設費 (千円/戸)	除去 工事費 単価 (千円/㎡)	除去 工事費 (千円/戸)	1戸当たり建替事業費 (千円/戸)	③-1 1棟 当たり建替事業量 (千円/棟)	③-1 建替 事業量 (千円)	③-1 団 地単位建替事業量 (千円)	④-2事業費の試算結果					④-4事業手法の決定		
地域	番号	団地名	棟数	管理戸数	棟名称	建設年度	構造階数	住戸面積(㎡)	用途廃止 事業 (千円)								建替事業 (千円)	改善事業 (千円)	戸当り改善費用 (千円/戸)	外壁等 改修費用 (千円)	決定事業手法	改善メニュー		
国見	1	岐部団地	1	1	A-1	H5	1993	木造平	69.20	19,020	27	1,868	20,888	20,888	83,554	-	20,888	730	730	-	個別改善	福祉		
			3	3	A-2・3・4	H6	1994	木造平	69.20	19,020	27	1,868	20,888	20,888		62,665	-	62,665	2,190	730	-	当面維持管理	※次期改善(福祉)	
	2	花開団地	5	5	A～E棟	H10	1998	木造平	73.40	19,020	27	1,982	21,002	21,002	105,009	-	105,009	16,472	3,294	-	個別改善	長寿命・福祉		
	3	夢開団地	6	6	A～F棟	H11	1999	木造平	73.40	19,020	27	1,982	21,002	21,002	126,011	-	126,011	16,214	2,702	-	個別改善	長寿命・福祉		
武蔵	4	武蔵 グリーンヒル	6	12	1-1～8, 2-7～10	H6	1994	木造2	94.21～96.25	17,352	27	2,599	19,951	39,902	239,409	562,127	-	239,409	-	-	17,885	維持管理	計画修繕	
			3	6	2-1～6	H8	1996	木造2	94.21～96.25	17,352	27	2,599	19,951	39,902	119,705		-	119,705	-	-	8,942	維持管理	計画修繕	
			2	4	3-1～4	H10	1998	木造2	94.21～96.25	17,352	27	2,599	19,951	39,902	79,803		-	79,803	-	-	5,962	維持管理	計画修繕	
			1	6	4棟	H8	1996	耐火2	62.54～63.77	18,048	39	2,487	20,535	123,210	123,210		-	-	-	-	10,352	維持管理	計画修繕	
			4	4	A～D棟	H13	2001	木造2	98.39	17,352	27	2,657	20,009	20,009	80,034		-	80,034	10,810	2,702	-	個別改善	長寿命・福祉	
	5	向陽台団地	2	2	F・G棟	H14	2002	木造2	98.56	17,352	27	2,661	20,013	20,013	40,026	240,139	-	40,026	5,405	2,702	-	個別改善	長寿命・福祉	
			2	2	E・J棟	H15	2003	木造2	98.56	17,352	27	2,661	20,013	20,013	40,026		-	40,026	5,405	2,702	-	個別改善	長寿命・福祉	
			1	1	I棟	H16	2004	木造2	98.56	17,352	27	2,661	20,013	20,013	20,013		-	20,013	2,702	2,702	-	個別改善	長寿命・福祉	
			3	3	H・K・L棟	H17	2005	木造2	98.56	17,352	27	2,661	20,013	20,013	60,039		-	60,039	8,107	2,702	-	個別改善	長寿命・福祉	
			2	2	A・B棟	H14	2002	木造2	101.20	17,352	27	2,732	20,084	20,084	40,169		100,422	-	40,169	6,589	3,294	-	個別改善	長寿命・福祉
	2	2	C・D棟	H15	2003	木造2	101.20	17,352	27	2,732	20,084	20,084	40,169	-	40,169	6,589		3,294	-	個別改善	長寿命・福祉			
	1	1	E棟	H16	2004	木造2	101.20	17,352	27	2,732	20,084	20,084	20,084	-	20,084	3,294		3,294	-	個別改善	長寿命・福祉			
	安岐	7	日向住宅	6	12	5	H5	1993	木造平	74.38	19,020	27	2,008	21,028	42,057	252,339	925,243	-	252,339	12,312	1,026	-	個別改善	長寿命・福祉
				6	12	6	H6	1994	木造平	74.38	19,020	27	2,008	21,028	42,057	252,339		-	252,339	12,312	1,026	-	個別改善	長寿命・福祉
5				10	7	H7	1995	木造平	74.38	19,020	27	2,008	21,028	42,057	210,283	-		210,283	35,904	3,590	-	個別改善	長寿命・福祉	
5				10	8	H8	1996	木造平	74.38	19,020	27	2,008	21,028	42,057	210,283	-		210,283	35,904	3,590	-	個別改善	長寿命・福祉	
8		かえで住宅	2	24	1・2号棟	H8	1996	耐火3	93.50	20,200	39	3,647	23,847	286,158	572,316	572,316	-	-	-	-	41,410	維持管理	計画修繕	
9		向陽台住宅	5	10	A1・A2, B1～B3	H12	2000	木造2	88.30	17,352	27	2,384	19,736	39,472	197,361	-	197,361	35,904	3,590	-	個別改善	長寿命・福祉		

◆事業費の試算（公共賃貸住宅）

：募集停止住棟

団地・住棟状況										1戸当 たり建設費 (千円/戸)	除去 工事費 単価 (千円/㎡)	除去 工事費 (千円/戸)	1戸当 たり建替事 業費 (千円/戸)	③-1 1棟 当たり建 替事業量 (千円/棟)	③-1 建替 事業量 (千円)	③-1 団 地単位建 替事業量 (千円)	④-2事業費の試算結果					④-4事業手法の決定	
地域	番号	団地名	棟 数	管理 戸数	棟名称	建設年度		構造 階数	住戸面積(㎡)								用途廃止 事業 (千円)	建替事業 (千円)	改善事業 (千円)	戸当り改 善費用 (千円/戸)	外壁等 改修費用 (千円)	決定事業手法	改善メニュー
国見	1	堺団地	1	1	B棟	S43	1968	木造平	44.70	19,020	27	1,207	20,227	20,227	20,227	60,416	1,207	-	-	-	-	用途廃止	-
			2	2	A棟	S43	1968	木造平	39.80	19,020	27	1,075	20,095	20,095	40,189		2,149	-	-	-	-	用途廃止	-
	2	櫛来団地	3	3	1・3・5棟	S49	1974	簡耐平	48.60	19,020	27	1,312	20,332	20,332	60,997	60,997	3,937	-	-	-	-	用途廃止	-
国東	3	サコホーラス 富来	2	80	1・2号棟	S58	1983	耐火5	63.46	20,200	39	2,475	22,675	906,998	1,813,995	1,813,995	-	-	594,176	7,427	138,032	個別改善	長寿命・居住・福祉

第5章 公営住宅等の事業実施方針と事業実施予定一覧

1. 事業実施方針

(1) 点検の実施方針

建物点検の充実は、老朽化や劣化による事故等を未然に防ぐとともに、修繕等の工事の効率的な実施にもつなげることができます。公営住宅等の長寿命化に向けて、予防保全の観点から以下に示す定期点検及び日常点検を確実に実施し、ストックの状況を適切に把握します。

◆定期点検及び日常点検の実施方針

●定期点検の方針

- 法定点検対象外の住棟においては、3年に一度程度、建築基準法12条の規定を参考に定期点検を実施します。
- 定期点検の結果は、「公営住宅等団地カルテ」にて管理し、修繕・維持管理の的確な実施や次回の点検に役立てます。

●日常点検の方針

- 定期点検以外に、外観からの目視により容易に確認することが可能な部位等については、日常点検を実施します。
- 日常点検は、年に一度程度、「公営住宅等日常点検マニュアル（国土交通省住宅局住宅総合整備課・平成28年8月）」を参考として住棟について実施することを基本とします。
- 日常点検は、建築基準法12条で規定する有資格者以外の者（事業主体の担当者等）による実施も可能な簡便なものとし、不具合等があることが判明した場合は、有資格者等の技術者に詳細調査を依頼する等の適切な対応を取ります。
- 日常点検の結果は、「公営住宅等団地カルテ」にて管理し、計画的な修繕、維持管理に反映します。
- 遊具、外構、自転車置き場等の屋外施設についても、公営住宅等の適切な維持管理の観点から日常点検において点検し、状況を把握します。
- 入居者の安全性に係る部位・部品等については、住宅内部に立ち入る必要があることから、定期点検や日常点検を実施することが困難であるため、入退去時に確実に点検を実施し、その点検記録を蓄積します。

(2) 計画修繕の実施方針

公営住宅等を長期にわたって良好に維持管理していくため、建物の内外装・設備等の経年劣化に応じた適時適切な修繕を計画的に実施していくことが必要です。また、これを確実に実行していくためには、将来見込まれる修繕工事の内容・修繕時期・必要となる費用等についてあらかじめ想定した団地ごとの長期修繕計画を定めることが望ましいとされています。

次頁以降に長期修繕計画と本計画の役割、計画修繕の内容と修繕周期及び効率的な計画修繕の実施について、整理して示します。

◆長期修繕計画と公営住宅等長寿命化計画の役割

●長期修繕計画の役割

- 公営住宅等ストックが建替又は用途廃止の時期を迎えるまでの間における、計画修繕の実施時期を定めた計画（30年以上）。将来的に必要な計画修繕に係る費用の把握や、効率的な計画修繕の実施に資する役割。

●公営住宅等長寿命化計画の役割

- 計画期間（10年以上）における事業手法や実施内容を明らかにする計画。加えて、適切な維持管理による住棟の長寿命化を図るため、点検・修繕等の実施方針を位置付ける役割。

①計画修繕の内容

計画修繕は、経年劣化により老朽化した外壁や防水、設備等を原状回復する工事を対象とします。3次判定の結果、決定事業手法が維持管理で改善メニューが計画修繕である公営住宅の小原団地12棟50戸、原口住宅2棟8戸、特公賃住宅の武蔵グリーンヒル12棟28戸、かえで住宅2棟24戸の計110戸が計画修繕の対象となります。これらの住棟においては、以下に示す計画修繕の周期・仕様等を参考に、団地ごとの長期修繕計画の策定に努めます。

◆参考：計画修繕の周期・仕様等

推定修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	想定する修繕工事の仕様	参照文献	修繕の目的				
						安全性の確保	供給処理機能の維持	劣化の軽減	利便性の確保	美観の維持
1. 屋根防水										
①屋上防水 （保護防水）	屋上、塔屋、ルーフバルコニー	補修	12年	伸縮目地の打替、保護コンクリート部分補修	③			○		
		修繕	24年	下地調整の上、露出防水（かぶせ方式）	③			○		
②屋上防水 （露出防水）	屋上、塔屋	修繕	12年	塗膜防水の上保護塗装（かぶせ方式）	③			○		
		撤去・新設	24年	既存防水層全面撤去の上下地調整、露出アスファルト防水等	③			○		
③傾斜屋根	屋根	補修	12年	下地調整の上保護塗装	③			○		
		撤去・葺替	24年	既存屋根材を全面撤去の上下地補修、葺替え	③			○		
④庇・笠木等防水	庇天端、笠木天端、パラペット天端・アゴ、架台天端等	修繕	12年	高圧洗浄の上下地調整、塗膜防水等	③			○		
2. 床防水										
①バルコニー床防水	バルコニーの床（側溝、幅木を含む）	修繕	18年	高圧洗浄の上下地調整、塗膜防水等	②			○		
②開放廊下・階段等床防水	開放廊下・階段の床（側溝、巾木を含む）	修繕	18年	高圧洗浄の上下地調整、塗膜防水等	②			○		
3. 外壁塗装等										
①コンクリート補修	外壁、屋根、床、手すり壁、軒天（上げ裏）、庇等（コンクリート、モルタル部分）	補修	18年	ひび割れ、浮き、欠損、鉄筋の発錆、モルタルの浮き等の補修	②	○		○		

推定修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	想定する修繕工事の仕様	参照文献	修繕の目的				
						安全性の確保	供給処理機能の維持	劣化の軽減	利便性の確保	美観の維持
②外壁塗装	外壁、手すり壁等	塗替	18年	高圧洗浄の上下地処理、仕上塗材塗り等	②	○		○		○
③軒天塗装	開放廊下・階段、バルコニー等の軒天(上げ裏)部分	塗替	18年	高圧洗浄の上下地処理、仕上塗材塗り等	②	○		○		○
④タイル張補修	外壁・手すり壁等	補修	18年	欠損、浮き、剥離、ひび割れの補修、洗浄	②	○		○		○
⑤シーリング	外壁目地、建具周り、スリーブ周り、部材接合部等	打替	18年	既存シーリング材を全面撤去の上、下地処理、打替え	②	○		○		
4. 鉄部塗装等										
①鉄部塗装 (雨掛かり部分)	(鋼製) 開放廊下・階段、バルコニーの手すり	塗替	6年	下地処理の上、塗装				○		
	(鋼製) 屋上フェンス、設備機器、立て樋・支持金物、架台、避難ハッチ、マンホール蓋、隔て板枠、物干金物等	塗替	6年	下地処理の上、塗装				○		
	屋外鉄骨階段、自転車置場、遊具、フェンス	塗替	6年	下地処理の上、塗装				○		
②鉄部塗装 (非雨掛かり部分)	(鋼製) 住戸玄関ドア	塗替	6年	下地処理の上、塗装	③			○		
	(鋼製) 共用部分ドア、メーターボックス扉、手すり、照明器具、設備機器、配電盤類、屋内消火栓箱等	塗替	6年	下地処理の上、塗装	③			○		
③非鉄部塗装	(アルミ製・ステンレス製等) サッシ、面格子、ドア、手すり、避難ハッチ、換気口等	清掃	18年	洗浄の上、コーティング				○		
	(ボード、樹脂、木製等) 隔て板・エアコンスリーブ・雨樋等	塗替	18年	下地処理の上、塗装				○		
5. 建具・金物等										
①建具関係	住戸玄関ドア、共用部分ドア、自動ドア	点検・調整	12年	動作点検、金物(丁番、ドアチェック等)の取替等	③	○				
		取替	36年	撤去又はかぶせ工法	③	○				
	窓サッシ、面格子、網戸、シャッター	点検・調整	12年	動作点検、金物(戸車、クレセント、ビート等)の取替等	③	○				
		取替	36年	撤去又はかぶせ工法	③	○				
②手すり	開放廊下・階段、バルコニーの手すり、防風スクリーン	取替	36年	全部撤去の上、アルミ製手すりに取替	③	○				
③屋外鉄骨階段	屋外鉄骨階段	補修	12年	点検、腐食部板金溶接補修、踏板交換等	③	○				
		取替	36年	全部撤去の上、取替	③	○				
④金物類 (集合郵便受等)	集合郵便受、掲示板、宅配ロッカー等	取替	24年	取替	③				○	
	笠木、架台、マンホール蓋、階段ノンスリップ、避難ハッチ、タラップ、排水金物、室名札、立て樋・支持金物、隔て板、物干金物、スリーブキャップ等	取替	24年	取替	③	○				
	屋上フェンス等	取替	26年	全部撤去の上、アルミ製フェンスに取替	③	○				
⑤金物類 (メーターボックス扉等)	メーターボックスの扉、パイプスペースの扉等	取替	36年	撤去又はかぶせ工法	③				○	
6. 共用内部										
①共用内部	管理員室、集会室、内部廊下、内部階段等の壁、床、天井	張替・塗替	12年	床・壁・天井の塗替、張替等	③					○
	エントランスホール、エレベーターホールの壁、床、天井	張替・塗替	12年	床・壁・天井の塗替等	③					○

推定修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	想定する修繕工事の仕様	参照文献	修繕の目的				
						安全性の確保	供給処理機能の維持	劣化の軽減	利便性の確保	美観の維持
7. 給水設備										
①給水管	共用給水立て管 専用給水枝管	取替	20年	硬質塩化ビニル管 亜鉛メッキ鋼管	① ⑤		○			
		取替	35年	硬質塩化ビニルライニング銅管 (コア継手)	①		○			
	水道メーター	取替	40年	ステンレス鋼管	⑥		○			
②貯水槽	受水槽、高置水槽	取替	8年	支給品			○			
③給水ポンプ	揚水ポンプ、加圧給水ポンプ、直結増圧ポンプ	取替	25年	FRP製	③		○			
		補修	8年	オーバーホール	③		○			
		取替	15年		③		○			
8. 排水設備										
①雑排水管(屋内)	共用雑排水立て管 専用雑排水枝管	取替	20年	配管用炭素鋼鋼管	①		○			
		取替	30年	タールエポキシ塗装鋼管、排水用硬質塩化ビニルライニング銅管、排水用硬質塩化ビニル管、耐火2層管	① ④ ⑤		○			
②污水管(屋内)	共用污水立て管 専用污水枝管	取替	30年	配管用炭素鋼鋼管、タールエポキシ塗装鋼管、排水用硬質塩化ビニルライニング銅管、排水用硬質塩化ビニル管、耐火2層管	① ④ ⑤		○			
		取替	50年	鋳鉄管	①		○			
③排水管(屋外)	屋外排水管	取替	25年	排水用硬質塩化ビニル管	①		○			
		取替	30年	ヒューム管	④		○			
④雨水樋	立て樋	取替	30年	硬質塩化ビニル管	③		○			
⑤排水ポンプ	排水ポンプ	補修	8年	オーバーホール	③		○			
		取替	15年		③		○			
9. ガス設備										
①ガス管(屋内)	ガス管	取替	30年	配管用炭素鋼鋼管	⑥		○			
	ガスメーター	取替	10年				○			
②ガス管(屋外)		取替	20年	配管用炭素鋼鋼管	①		○			
		取替	50年	被覆鋼管、ポリエチレン管	①		○			
10. 空調換気設備										
①空調設備	管理室、集会室等のエアコン	取替	15年		③				○	
②換気設備	管理員室、集会室、機械室、電気室換気扇、ダクト類、換気口、換気ガラリ	取替	15年		③		○			
11. 電灯設備										
①電灯設備	共用廊下・エントランスホール等の照明器具、配線器具、非常照明、避難口・通路誘導灯、外灯等	取替	15年		③	○	○			
	非常用照明器具内蔵蓄電池	取替	4年～6年			○	○			
②配電盤類	配電盤・プルボックス等	取替	30年		③		○			
③幹線設備	引込開閉器、幹線(電灯、動力)等	取替	30年		③		○			
④避雷針設備	避雷突針・ポール・支持金物・導線・接地極等	取替	40年		③		○			
⑤自家発電設備	発電設備	取替	30年		③		○			
12. 情報・通信設備										
①情報・通信設備	電話配電盤(MDF)、中間端子盤(IDF)等	取替	30年		③				○	
②テレビ共聴設備	アンテナ、増幅器、分配機等※同軸ケーブルを除く	取替	15年		③				○	

推定修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	想定する修繕工事の仕様	参照文献	修繕の目的				
						安全性の確保	供給処理機能の維持	劣化の軽減	利便性の確保	美観の維持
③光ケーブル配線設備	住棟内ネットワーク	取替	15 年		③				○	
④インターホン設備	インターホン設備、オートロック設備、住宅情報盤、防犯設備、配線等	取替	15 年		③				○	
13. 消防用設備										
①屋内消火栓設備	消火栓ポンプ、消火管、ホース類、屋内消火栓箱等	取替	25 年		③	○				
②自動火災報知設備	感知器、発信器、表示灯、音響装置、中継器、受信機等	取替	20 年		③	○				
③連結送水管設備	送水口、放水口、消火管、消火隊専用栓箱等	取替	25 年		③	○				
14. 昇降機設備										
①昇降機	カゴ内装、扉、三方枠等	補修	15 年		③				○	
	全構成機器	取替	30 年		③				○	
15. 立体駐車場設備										
①自走式駐車場	プレハブ造（鉄骨造＋ＡＬＣ）	補修	10 年	鉄部塗装、車止め等の取替	③				○	
		建替	30 年	全部撤去の上建替	③				○	
②機械式駐車場	２段方式、多段方式（昇降式、横行昇降式、ピット式）、垂直循環方式等	補修	5 年	鉄部塗装、部品交換	③				○	
		建替	20 年	撤去、新設	③				○	
16. 外構・附属施設										
①外構	平面駐車場、車路・歩道等の舗装、側溝、排水溝	補修	20 年		①			○	○	
	囲障(塀、フェンス等)、サイン(案内板)、遊具、ベンチ等	取替	20 年		①	○			○	
	埋設排水管、排水樹等、※埋設給水管を除く	取替	20 年		①		○			
②附属施設	自転車置場、ゴミ集積所	取替	20 年		①				○	
	植栽	整備	20 年		①					○

※資料：策定指針

※参考文献凡例

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

②効率的な計画修繕の実施

計画修繕は、以下の点を考慮して効率的に実施します。

◆効率的な計画修繕の実施

●効率的な計画修繕の実施

○残りの供用期間が短い建替や用途廃止の対象住棟は、計画修繕を行わず、住棟の維持管理や入居者の安全性等を勘案して必要とする一般的な修繕を実施します。

○改善事業の実施時期と計画修繕の実施時期が近い場合は、効率的な工事の実施のために工事実施時期を調整し、両工事をあわせて実施します。

○本計画において判定された事業手法は、長期修繕計画に反映させ、必要に応じて以後の計画修繕の実施時期の見直しを図ります。

○これまでに計画的な修繕が実施されていない住棟については、劣化状況を確認しつつ適宜修繕を行います。

○計画修繕は点検結果を踏まえて行うこととし、建物の安全性等が確保された場合は、修繕の実施時期を延期するなど柔軟に対応します。

○修繕を実施した際には、修繕内容をデータベースに記録し、将来の修繕や改善等に向けた履歴を蓄積します。

（３）改善事業の実施方針

引き続き活用を図っていくストックについて、住棟の状況に応じ、居住者の安全性・居住性の向上や躯体の長寿命化等の必要性・効果を考慮した上で、適切な改善事業を実施します。3 次判定の結果、本計画期間内では計 396 戸の住戸において長寿命化型や居住性確保型、福祉対応型の個別改善事業を行います。なお、計画期間内に全面的改善事業を実施する住棟はありません。

◆改善事業の実施方針

●改善事業の実施方針

○長期的な活用を図るべき住棟において、躯体・屋上屋根・外壁・配管の耐久性や性能効果の向上を考慮し、長寿命化へ向けた適切な改善事業を実施します。また、改善する部材のグレードや工法について効果的な手法を選定します。

○住戸改善事業は、市による給湯器設置や洗面所のある住戸への可能な限りの 3 箇所給湯設備による居住性の確保を図ります。また、福祉対応として、玄関・浴室・トイレへの屋内手摺の設置や可能な限りの屋外スロープ設置、戸建て住戸の玄関ポーチ段差解消などのバリアフリー化を推進します。

○住戸改善事業は、躯体の耐用年数や改善優先度を考慮して計画し、入居者が居住したまま行える工事を基本とします。

（４）建替事業の実施方針

３次判定の結果、計画期間内に国東地域の中心部に計 17 戸の非現地建替の実施に向けた更新計画の検討を進めます。なお、検討にあったっては、今後検討・策定される立地適正化計画の居住誘導区域等のコンパクトなまちづくりの方向性と整合する必要があります。

実施にあたっては、本計画の 58 頁の目標整備水準表を目標として、以下に示す実施方針に基づき進めます。

◆建替事業の実施方針

●建替事業の実施方針

- 持ち家の割合が高く、近年民営の借家が増加傾向にある本市において、建替事業に関しては、公営住宅の需要を注視した上で計画的にストック更新を推進します。
- 建替え事業の実施にあたっては、建替工事を先行して整備し、完成後に老朽化した住戸の入居者から順次入居するなど、団地の集約により仮住居を必要としない住替えを実現するなど、居住者にとってできるだけ移転に伴う負担が少ない方法を検討します。
- 公営住宅で敷地面積が広い団地への集約とともに、高齢化が進む中、地域ニーズに応じた老人福祉法に定める施設若しくは同法に定める事業の用に供する施設その他の高齢者の生活支援に資する施設の導入についても検討します。
- 集約等による余剰地等の有効活用や移住政策と連携した若年世帯向けの公営住宅等の取り組みを検討し、多様な世帯が居住するコミュニティミックスの形成に配慮します。また、民間活力を活用した PPP / PFI 手法について、地域の実情を踏まえつつ、導入検討を行います。
- 計画段階から対象となる入居者等に事業の説明や意向確認を行うなど、合意形成を図りつつ建替事業を進めます。
- 高齢者や障がい者等が安心して暮らせる、移動制約を除去するためのバリアフリー化を進めます。また、以下に掲げる「長寿社会対応住宅設計指針」（国土交通省）における高齢化整備指針を参考に整備を進めます。

◆参考：「長寿社会対応住宅設計指針」（国土交通省）における高齢化整備指針

●高齢化整備指針

- 3 階建以上のエレベーターの設置（車椅子対応可能）
- 出入り口は段差のないスロープで、手すりを設置
- 手すりの設置（玄関、便所、浴室、階段）
- 廊下幅は 140 センチ以上で車椅子の離合が可能、手すりの設置
- 階段は緩やかで、明度差をつけてわかりやすく、滑りにくい仕上げ、手すりの設置
- 住宅内は、玄関以外は床に段差をつけない（車椅子での生活可能）
- 住宅内の扉は車椅子が通過できる幅を確保、使いやすい取手
- 浴室、便所は介護が出来る広さを確保
- 浴室は段差が少なく、浴槽のまたぎが低く安全なタイプ
- 水栓金具、スイッチ、物干し等は操作が容易で安全なもの
- 安全な暖冷房設備が設けられる
- 通報装置が設けられる（便所、浴室、高齢者寝室）

2. 長寿命化のための事業実施予定一覧

(1)【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

◆【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧（公営住宅1）

事業主体名：国東市

住宅の区分：公営住宅

団地・住棟状況								3次判定		次期点検時期		計画修繕・改善事業の内容										LCC 縮減 効果 (千円 /棟・年)	備 考
地域	番号	団地名	棟数	管理戸数	建設年度	構造階数	棟名称	決定事業手法	改善メニュー	法定点検	法定点検に準じた点検	R4 2022	R5 2023	R6 2024	R7 2025	R8 2026	R9 2027	R10 2028	R11 2029	R12 2030	R13 2031		
国見	1	伊美団地	2	2	H13	2001	木造平	A・B	個別改善	長寿命・福祉	-	R4	外壁・屋根改修(長寿命),ポーチ段差解消・住戸内手摺(福祉)									76	R28(2046)建替予定
			1	6	H13	2001	木造2	C	個別改善	長寿命・福祉	-	R4	外壁・屋根改修(長寿命),1F屋外スロープ・住戸内手摺(福祉)									417	R28(2046)建替予定
	2	中団地	1	4	S57	1982	準耐火2	1B-1	個別改善	居住・福祉	-	R5					3箇所給湯(居住),ポーチ段差解消・住戸内手摺(福祉)					79	R19(2037)建替予定
			1	4	S58	1983	準耐火2	2B-1	個別改善	居住・福祉	-	R5					3箇所給湯(居住),ポーチ段差解消・住戸内手摺(福祉)					78	R19(2037)建替予定
	3	本城団地	1	6	H14	2002	木造2	A	個別改善	長寿命・福祉	-	R5						外壁・屋根改修(長寿命),ポーチ段差解消・住戸内手摺(福祉)				430	R29(2047)建替予定
			2	8	H15	2003	木造2	B・C	個別改善	長寿命・福祉	-	R5						外壁・屋根改修(長寿命),1F屋外スロープ・住戸内手摺(福祉)				288	R29(2047)建替予定
	5	八坂団地	1	5	S52	1977	準耐火2	1B-1	個別改善	居住・福祉	-	R4	3箇所給湯(居住),ポーチ段差解消・住戸内手摺(福祉)									87	R14(2032)建替予定
			1	5	S52	1977	準耐火2	1B-2	個別改善	居住・福祉	-	R4	3箇所給湯(居住),ポーチ段差解消・住戸内手摺(福祉)									87	R14(2032)建替予定
			1	4	S53	1978	準耐火2	2B-1	個別改善	居住・福祉	-	R4		3箇所給湯(居住),ポーチ段差解消・住戸内手摺(福祉)								69	R15(2033)建替予定
			1	3	S53	1978	準耐火2	2B-2	個別改善	居住・福祉	-	R4		3箇所給湯(居住),ポーチ段差解消・住戸内手摺(福祉)								52	R15(2033)建替予定
			1	3	S54	1979	準耐火2	1B-3	個別改善	居住・福祉	-	R5			3箇所給湯(居住),ポーチ段差解消・住戸内手摺(福祉)							52	R16(2034)建替予定
			1	4	S54	1979	準耐火2	1B-4	個別改善	居住・福祉	-	R5			3箇所給湯(居住),ポーチ段差解消・住戸内手摺(福祉)							69	R16(2034)建替予定
			1	5	S55	1980	準耐火2	2B-3	個別改善	居住・福祉	-	R6				3箇所給湯(居住),ポーチ段差解消・住戸内手摺(福祉)						86	R17(2035)建替予定
			1	5	S56	1981	準耐火2	1B-5	個別改善	居住・福祉	-	R6					3箇所給湯(居住),ポーチ段差解消・住戸内手摺(福祉)					72	R18(2036)建替予定

◆【様式 1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧（公営住宅 2）

団地・住棟状況								3次判定		次期点検時期		計画修繕・改善事業の内容										LCC 縮減 効果 (千円 /棟・年)	備 考			
地域	番号	団地名	棟数	管理戸数	建設年度	構造階数	棟名称	決定事業手法	改善メニュー	法定点検	法定点検に準じた点検	R4 2022	R5 2023	R6 2024	R7 2025	R8 2026	R9 2027	R10 2028	R11 2029	R12 2030	R13 2031					
国見	7	岐部住宅	4	4	H5	1993	木造平	B-1・2・3, C-1	個別改善	福祉	-	R4		ポーチ段差解消・住戸内手摺(福祉)									78	R20(2038)建替予定		
			2	2	H6	1994	木造平	C-2, D-1	個別改善	福祉	-	R4			ポーチ段差解消・住戸内手摺(福祉)									77	R21(2039)建替予定	
	8	岡団地	3	6	H12	2000	木造平	A～C棟	個別改善	長寿命・福祉	-	R5						外壁・屋根改修(長寿命), ポーチ段差解消・住戸内手摺(福祉)						144	R27(2045)建替予定	
国東	9	松原団地	2	4	S54	1979	準耐火2	1・2棟	個別改善	長寿命・居住・福祉	-	R5			外壁・屋上防水改修(長寿命), 3箇所給湯(居住), ポーチ段差解消・住戸内手摺(福祉)									35	R16(2034)建替予定	
	17	平床団地	1	7	S51	1976	準耐火2	1棟	個別改善	居住・福祉	-	R4		3箇所給湯(居住), ポーチ段差解消・住戸内手摺(福祉)										117	R22(2040)用途廃止予定	
			1	6	S52	1977	準耐火2	2棟	個別改善	居住・福祉	-	R4		3箇所給湯(居住), ポーチ段差解消・住戸内手摺(福祉)										104	R22(2040)用途廃止予定	
			1	6	S53	1978	準耐火2	3棟	個別改善	居住・福祉	-	R4			3箇所給湯(居住), ポーチ段差解消・住戸内手摺(福祉)									104	R22(2040)用途廃止予定	
			1	6	S54	1979	準耐火2	4棟	個別改善	居住・福祉	-	R4			3箇所給湯(居住), ポーチ段差解消・住戸内手摺(福祉)									104	R22(2040)用途廃止予定	
			2	11	S55	1980	準耐火2	5・6棟	個別改善	居住・福祉	-	R5				3箇所給湯(居住), ポーチ段差解消・住戸内手摺(福祉)									96	R22(2040)用途廃止予定
			3	14	S56	1981	準耐火2	7～9棟	個別改善	居住・福祉	-	R5					3箇所給湯(居住), ポーチ段差解消・住戸内手摺(福祉)								67	R22(2040)用途廃止予定
	18	北江団地	2	4	S53	1978	準耐火2	1・2棟	個別改善	居住・福祉	-	R4		3箇所給湯(居住), ポーチ段差解消・住戸内手摺(福祉)										35	R22(2040)用途廃止予定	
	19	浜団地	1	4	S55	1980	準耐火2	1棟	個別改善	居住・福祉	-	R5				3箇所給湯(居住), ポーチ段差解消・住戸内手摺(福祉)									70	R17(2035)建替予定
	21	重藤団地	2	10	S61	1986	準耐火2	1・2棟	個別改善	居住・福祉	-	R6										3箇所給湯(居住), ポーチ段差解消・住戸内手摺(福祉)		70	R23(2041)建替予定	
			1	5	S61	1986	準耐火2	3棟	個別改善	居住・福祉	-	R6											3箇所給湯(居住), ポーチ段差解消・住戸内手摺(福祉)		72	R23(2041)建替予定
武蔵	25	港団地	2	4	S54	1979	準耐火2	A・B棟	個別改善	居住・福祉	-	R5									3箇所給湯(居住), ポーチ段差解消・住戸内手摺(福祉)			35	R32(2050)建替予定	
			1	3	S55	1980	準耐火2	C棟	個別改善	居住・福祉	-	R5										3箇所給湯(居住), ポーチ段差解消・住戸内手摺(福祉)			52	R32(2050)建替予定
			1	3	S56	1981	準耐火2	D棟	個別改善	居住・福祉	-	R5										3箇所給湯(居住), ポーチ段差解消・住戸内手摺(福祉)			43	R32(2050)建替予定

◆【様式 1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧（公営住宅 3）

団地・住棟状況								3次判定		次期点検時期		計画修繕・改善事業の内容										LCC 縮減 効果 (千円 /棟・年)	備 考
地域	番号	団地名	棟数	管理戸数	建設年度	構造階数	棟名称	決定事業手法	改善メニュー	法定点検	法定点検に準じた点検	R4 2022	R5 2023	R6 2024	R7 2025	R8 2026	R9 2027	R10 2028	R11 2029	R12 2030	R13 2031		
武蔵	26	月山団地	1	4	S57	1982	準耐火2	A棟	個別改善	居住・福祉	-	R4						3箇所給湯(居住), ポーチ段差解消(福祉)				59	R24(2042)用途廃止予定
			1	5	S58	1983	準耐火2	B棟	個別改善	居住・福祉	-	R4						3箇所給湯(居住), ポーチ段差解消(福祉)				74	R24(2042)用途廃止予定
			1	4	S59	1984	準耐火2	C棟	個別改善	居住・福祉	-	R4								3箇所給湯(居住), ポーチ段差解消(福祉)		59	R25(2043)用途廃止予定
			1	5	S60	1985	準耐火2	D棟	個別改善	居住・福祉	-	R4								3箇所給湯(居住), ポーチ段差解消(福祉)		75	R25(2043)用途廃止予定
	27	池見台団地	1	12	H2	1990	耐火2	1棟	個別改善	長寿命・福祉	-	R4	外壁・屋上防水改修(長寿命), 住戸内手摺(福祉)									21	R24(2042)計画修繕予定
	28	武蔵グリーンヒル	3	18	H6	1994	耐火3	10・20・30棟	個別改善	長寿命・福祉	-	R4		外壁・屋上防水改修(長寿命), 住戸内手摺(福祉)								30	R25(2043)計画修繕予定
			1	8	H8	1996	耐火4	40棟	個別改善	長寿命・福祉	-	R4		外壁・屋上防水改修(長寿命), 住戸内手摺(福祉)								40	R25(2043)計画修繕予定
			1	8	H9	1997	耐火4	50棟	個別改善	長寿命・福祉	-	R4			外壁・屋上防水改修(長寿命), 住戸内手摺(福祉)							40	R26(2044)計画修繕予定
			2	12	H10	1998	耐火3	60・70棟	個別改善	長寿命・福祉	-	R4			外壁・屋上防水改修(長寿命), 住戸内手摺(福祉)							30	R26(2044)計画修繕予定
			1	6	H11	1999	耐火3	80棟	個別改善	長寿命・福祉	-	R4			外壁・屋上防水改修(長寿命), 住戸内手摺(福祉)							30	R26(2044)計画修繕予定
安岐	29	原口住宅	2	8	H13	2001	準耐火2	1・2棟	維持管理	計画修繕	-	R6							外壁・屋根防水改修			59	R31(2049)計画修繕予定

◆【様式 1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧（特公賃住宅 1）

事業主体名：国東市
住宅の区分：特定公共賃貸住宅

団地・住棟状況								3次判定		次期点検時期		計画修繕・改善事業の内容										LCC	備 考		
地域	番号	団地名	棟数	管理戸数	建設年度	構造階数	棟名称	決定事業手法	改善メニュー	法定点検	法定点検に準じた点検	R4 2022	R5 2023	R6 2024	R7 2025	R8 2026	R9 2027	R10 2028	R11 2029	R12 2030	R13 2031	縮減効果 (千円/棟・年)			
国見	1	岐部団地	1	1	H5	1993	木造平	A-1	個別改善	福祉	－	R4										ポーチ段差解消・住戸内手摺(福祉)	76	R20(2038)建替予定	
	2	花開団地	5	5	H10	1998	木造平	A～E棟	個別改善	長寿命・福祉	－	R5					外壁・屋根改修(長寿命),ポーチ段差解消・住戸内手摺(福祉)						76	R25(2043)建替予定	
	3	夢開団地	6	6	H11	1999	木造平	A～F棟	個別改善	長寿命・福祉	－	R5					外壁・屋根改修(長寿命),ポーチ段差解消・住戸内手摺(福祉)						82	R26(2044)建替予定	
武蔵	4	武蔵グリーンヒル	6	12	H6	1994	木造2	1-1～8 2-7～10	維持管理	計画修繕	－	R5			外壁・屋根改修									149	R21(2039)建替予定
			3	6	H8	1996	木造2	2-1～6	維持管理	計画修繕	－	R5				外壁・屋根改修								149	R23(2041)建替予定
			2	4	H10	1998	木造2	3-1～4	維持管理	計画修繕	－	R5				外壁・屋根改修								149	R25(2043)建替予定
			1	6	H8	1996	耐火2	4棟	維持管理	計画修繕	－	R5				外壁・屋上防水改修								9	R26(2044)計画修繕予定
	5	向陽台団地	4	4	H13	2001	木造2	A～D棟	個別改善	長寿命・福祉	－	R6								外壁・屋根改修(長寿命),住戸内手摺(福祉)				75	R28(2046)建替予定
			2	2	H14	2002	木造2	F・G棟	個別改善	長寿命・福祉	－	R6								外壁・屋根改修(長寿命),住戸内手摺(福祉)				75	R29(2047)建替予定
			2	2	H15	2003	木造2	E・J棟	個別改善	長寿命・福祉	－	R6								外壁・屋根改修(長寿命),住戸内手摺(福祉)				75	R30(2048)建替予定
			1	1	H16	2004	木造2	I棟	個別改善	長寿命・福祉	－	R6								外壁・屋根改修(長寿命),住戸内手摺(福祉)				75	R31(2049)建替予定
			3	3	H17	2005	木造2	H・K・L棟	個別改善	長寿命・福祉	－	R6									外壁・屋根改修(長寿命),住戸内手摺(福祉)				75
	6	武溪住宅	2	2	H14	2002	木造2	A・B棟	個別改善	長寿命・福祉	－	R7										外壁・屋根改修(長寿命),ポーチ段差解消・住戸内手摺(福祉)	70	R29(2047)建替予定	
			2	2	H15	2003	木造2	C・D棟	個別改善	長寿命・福祉	－	R7										外壁・屋根改修(長寿命),ポーチ段差解消・住戸内手摺(福祉)	70	R30(2048)建替予定	
			1	1	H16	2004	木造2	E棟	個別改善	長寿命・福祉	－	R7										外壁・屋根改修(長寿命),ポーチ段差解消・住戸内手摺(福祉)	70	R31(2049)建替予定	

◆【様式 1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧（特公賃住宅 2）

団地・住棟状況								3次判定		次期点検時期		計画修繕・改善事業の内容										LCC 縮減 効果 (千円 /棟・年)	備 考	
地域	番号	団地名	棟数	管理戸数	建設年度	構造階数	棟名称	決定事業手法	改善メニュー	法定点検	法定点検に準じた点検	R4 2022	R5 2023	R6 2024	R7 2025	R8 2026	R9 2027	R10 2028	R11 2029	R12 2030	R13 2031			
安岐	7	日向住宅	6	12	H5	1993	木造平	5	個別改善	福祉	－	R4		ポーチ段差解消・住戸内手摺(福祉)									147	R20(2038)建替予定
			6	12	H6	1994	木造平	6	個別改善	福祉	－	R4			ポーチ段差解消・住戸内手摺(福祉)								147	R21(2039)建替予定
			5	10	H7	1995	木造平	7	個別改善	長寿命・福祉	－	R5	外壁・屋根改修(長寿命),ポーチ段差解消・住戸内手摺(福祉)										147	R22(2040)建替予定
			5	10	H8	1996	木造平	8	個別改善	長寿命・福祉	－	R5		外壁・屋根改修(長寿命),ポーチ段差解消・住戸内手摺(福祉)									147	R23(2041)建替予定
	9	向陽台住宅	5	10	H12	2000	木造2	A1・A2, B1～B3	個別改善	長寿命・福祉	－	R6						外壁・屋根改修(長寿命),ポーチ段差解消・住戸内手摺(福祉)	外壁・屋根改修(長寿命),ポーチ段差解消・住戸内手摺(福祉)				128	R27(2045)建替予定

◆【様式 1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧（公共賃貸住宅）

事業主体名：国東市

住宅の区分：特定公共賃貸住宅

団地・住棟状況								3次判定		次期点検時期		計画修繕・改善事業の内容										LCC 縮減 効果 (千円 /棟・年)	備 考
地域	番号	団地名	棟数	管理戸数	建設年度	構造階数	棟名称	決定事業手法	改善メニュー	法定点検	法定点検に準じた点検	R4 2022	R5 2023	R6 2024	R7 2025	R8 2026	R9 2027	R10 2028	R11 2029	R12 2030	R13 2031		
国東	3	サンコーホーラス富来	2	80	S58	1983	耐火5	1・2号棟	個別改善	長寿命・居住・福祉	－	R4									外壁・屋上防水改修(長寿命),3箇所給湯(居住),住戸内手摺(福祉)	803	R33(2051)計画修繕予定

(2)【様式2】建替事業の実施予定一覧

◆【様式2】建替事業の実施予定一覧

事業主体名：国東市
住宅の区分：公営住宅

団地・住棟状況								3次判定		次期点検時期		建替予定年度	建替予定戸数	LCC (千円/年)	備 考	
地域	番号	団地名	棟数	管理戸数	建設年度	構造階数	棟名称	決定事業手法	改善メニュー	法定点検	法定点検に準じた点検					
国東	13	今在家団地	3	3	S30	1955	木造平	18・20・26号	非現地建替	-	-	R5	R11(2029) ～ R13(2031) を予定	17戸	10,253	国東都市拠点のコンパクトな市街地形成を目指し、今在家・景雄寺・景雄寺第二・安国寺第二・新宮の各団地を非現地建替とし、17戸の集約・建替を優先的に検討するとともに、広い敷地を活用して地域ニーズに応じた高齢者の生活支援施設等の福祉施設導入を検討
			1	2	S31	1956	簡耐平	1棟	非現地建替	-	-	R5				
	14	景雄寺団地	1	2	S43	1968	簡耐平	2棟	非現地建替	-	-	R5				
		景雄寺第二団地	1	1	S44	1969	簡耐平	2棟	非現地建替	-	-	R5				
	15	安国寺第二団地	1	1	S46	1971	簡耐平	2棟	非現地建替	-	-	R5				
	16	新宮団地	2	5	S47	1972	準耐火2	1・2棟	非現地建替	-	-	R5				
			2	3	S48	1973	準耐火2	3・4棟	非現地建替	-	-	R5				

OLCC

棟数	管理戸数	構造階数	使用年数(年)	累積修繕費(千円/戸)	改善工事費(千円/戸)	建替工事費(千円/戸)	L C C (円/戸・年)	L C C (千円/棟・年)
1	17	耐火3	85	21,568	6,623	23,074	603,118	10,253

(3)【様式3】共同施設に係る事業の実施予定一覧

◆【様式3】共同施設に係る事業の実施予定一覧（公営住宅）

事業主体名：国東市
住宅の区分：公営住宅

地域	番号	団地名	共同施設名	法定点検	法定点検に準じた点検	R4 2022	R5 2023	R6 2024	R7 2025	R8 2026	R9 2027	R10 2028	R11 2029	R12 2030	R13 2031	備 考
国見	1	伊美団地	駐車場	-	R4		アスファルト表層・区画線改修									8台
	2	中団地	児童遊園	-	R5						遊具改修					
	3	本城団地	駐車場		R5							アスファルト表層・区画線改修				23台
	5	八坂団地	集会所	-	R6						外壁・屋上防水改修(長寿命)					
			児童遊園	-	R6						遊具改修					
	7	岐部住宅	児童遊園	-	R4				遊具改修							岐部団地共通
	8	岡団地	駐車場	-	R5						駐車部分入口フェンス等改善					6箇所
国東	19	浜団地	屋外物置	-	R5				更新							4戸
	21	重藤団地	集会所	-	R6										外壁・屋上防水改修(長寿命)	
			駐車場	-	R6										アスファルト表層・区画線改修	78台
			児童遊園	-	R6										遊具改修	
武蔵	25	港団地	児童遊園	-	R5									遊具改修		
	26	月山団地	児童遊園	-	R4									遊具改修		
	27	池見台団地	駐車場	-	R4	アスファルト表層・区画線改修										12台
			駐輪場	-	R4	鉄部塗装改修										
			児童遊園	-	R4	遊具改修										
	28	武蔵グリーンヒル	集会所	-	R4				外壁・屋根改修(長寿命)							特公賃住宅と共通
			駐車場	-	R4				アスファルト表層・区画線改修							86台

◆【様式３】共同施設に係る事業の実施予定一覧（特公賃住宅）

事業主体名：国東市

住宅の区分：特定公共賃貸住宅

地域	番号	団地名	共同施設名	法定点検	法定点検に準じた点検	R4 2022	R5 2023	R6 2024	R7 2025	R8 2026	R9 2027	R10 2028	R11 2029	R12 2030	R13 2031	備 考
国見	2	花開団地	駐車場	－	R5						区画線改修					10台
	3	夢開団地	駐車場	－	R5						区画線改修					12台
武蔵	4	武蔵 グリーンヒル	集会所	－	R5			外壁・屋根改修 (長寿命)								公営住宅と 共通
			駐車場	－	R5			アスファルト表 層・区画線改修								50台
	5	向陽台団地	駐車場	－	R6									アスファルト表 層・区画線改修		24台
安岐	7	日向住宅	駐車場	－	R5			アスファルト表 層・区画線改修								73台
	9	向陽台住宅	駐車場	－	R6								アスファルト表 層・区画線改修			10台

◆【様式３】共同施設に係る事業の実施予定一覧（公共賃貸住宅）

事業主体名：国東市

住宅の区分：公共賃貸住宅

地域	番号	団地名	共同施設名	法定点検	法定点検に準じた点検	R4 2022	R5 2023	R6 2024	R7 2025	R8 2026	R9 2027	R10 2028	R11 2029	R12 2030	R13 2031	備 考
国東	3	サンコーポラス 富来	集会所	－	R4										外壁・屋上防水 改修(長寿命)	
			駐車場	－	R4										アスファルト表 層・区画線改修	133台
			駐輪場	－	R4										屋根改修・鉄骨 塗装	
			児童遊園	－	R4										遊具改修	

3. ライフサイクルコスト（LCC）の縮減効果の算出

（１）ライフサイクルコスト（LCC）の縮減効果の算出

①算出の基本的な考え方

ライフサイクルコスト（LCC）の改善効果算出の基本的な考え方を以下に示します。

■ 1 棟の LCC 改善効果 = LCC（計画前）－ LCC（計画後）

■ LCC（計画前）=（修繕費＋建替え費）／建設～建替えまでの使用年数

○公営住宅等長寿命化計画に基づく改善事業を実施しない場合の、建設時点から次の建替えまでに要するコスト。

○建替え工事費は、「令和 3 年度における住宅局所管事業に係る標準建設費等について（令和 3 年 4 月 1 日国住備第 654 号、国住整第 55 号、国住市第 157 号）」に記載されている標準建設費を算出し以下のように設定する。また、除去費も同様の資料を参考に算出する。なお、標準建設費の地区名・地域の区分は、「一般地区」及び「地域 6」とする。

◆建替え工事費

単位：千円／戸、％、千円／㎡

項 目	木造・準耐火 平屋建	木造・準耐火 2階建	耐火 2階建	中層耐火 3～5階建(階段)	中層耐火 3～5階建(片廊下)
主体附帯工事費(千円/戸)	15,850	14,460	15,040	16,160	16,160
共用部分工事費比率(%)	20%	20%	20%	25%	30%
共用部分工事費(千円/戸)	3,170	2,892	3,008	4,040	4,848
1戸当たり建設費	19,020	17,352	18,048	20,200	21,008
除去費(千円/㎡)	27	27	39	39	39

○建替えまでの使用年数は、構造別耐用年数とする。

■ LCC（計画後）=（修繕費＋改善費＋建替え費）／建設～次回建替えまでの使用年数

○公営住宅等長寿命化計画に基づく改善事業を実施する場合の、建設時点から次回建替えまでに要するコスト。

○次回建替えまでの使用年数は、長寿命化型改善事業の実施により想定される使用年数として、耐用年数の概ね 1.2 倍に当たる耐火構造＝85 年、準耐火構造＝55 年、木造＝45 年と設定する。

○将来コストについては、社会的割引率（4％）を考慮して現在価値化する。

○修繕費の算定にあたっては簡便化のため、標準的な修繕周期の場合に生じるコストを、当該期間分積算する。

○単位は千円／棟・年とする。

②算出項目の説明

算出に用いる計画前モデルと計画後モデルの各項目の説明を以下に示します。

■計画前モデル

①使用年数：耐火構造＝70 年、準耐火構造 2 階建＝45 年、木造＝30 年

②累積修繕費：修繕費＝建替え工事費×修繕費乗率

○上記の修繕費算出式及び指針 59P の「参考：修繕項目別の修繕費乗率」の修繕項目・修繕費乗率・修繕周期に基づいて、建設時点から上記①「使用年数」経過時点までの修繕費を累積した費用とする。

③建替工事費：前述の住戸当たりの建替え工事費の設定のとおり

④計画前 LCC：計画前 LCC＝（③建替工事費＋②累積修繕費）÷①使用年数（単位：円／戸・年）

■計画後モデル

⑤使用年数：改善事業を行うことによって想定される当該住棟の使用年数で、概ね耐用年数の 1.2 倍に当たる耐火構造＝85 年、準耐火構造 2 階建＝55 年、木造＝40 年

⑥累積修繕費：修繕費＝建替工事費×修繕費乗率

○上記の修繕費算出式及び指針 59P の「参考：修繕項目別の修繕費乗率」の修繕項目・修繕費乗率・修繕周期に基づいて、建設時点から上記⑤「使用年数」経過時点までの修繕費を累積した費用とする。

⑦長寿命化型改善工事費：当該改善を複数回行う場合はそれらの合計費用とする

⑧建替工事費：前述の住戸当たりの建替え工事費の設定のとおり

⑨計画後 LCC：計画後 LCC＝（⑧建替工事費＋⑦長寿命化型改善工事費＋⑥累積修繕費）÷⑤使用年数（単位：円／戸・年）

■ LCC 改善効果

⑩年平均改善額：前述の④、⑨より、年平均改善額＝④計画前 LCC－⑨計画後 LCC

⑪累積改善額：上記⑩年平均改善額について、将来コストを社会的割引率 4％／年により現在価値化し、上記⑤使用年数期間の累積改善額を算出する。現在価値化のための算出式は次の通り。

○築後経過年数 a 年における年平均改善額 b の現在価値＝b×c
a：築後経過年数
b：上記⑩年平均改善額
c：現在価値化係数 c＝1÷（1＋d）^a
d：社会的割引率（0.04（4％））

⑫年平均改善額（現在価値化）：上記⑤⑪より

○年平均改善額（現在価値化）＝⑪累積改善額÷⑤使用年数（単位：円／戸・年）

⑬住棟当たりの年平均改善額：以上より求めた戸当たり年平均改善額（現在価値化）を、当該住棟の住戸数分を積算して、住棟当たりの年平均改善額を算出する。年平均改善額がプラスであれば、LCC 縮減効果があると判断できる。

（２）ライフサイクルコスト（ＬＣＣ）の算出結果

以下にライフサイクルコスト（ＬＣＣ）の算出結果を示します。

◆ライフサイクルコスト（ＬＣＣ）の算出結果（公営住宅１）

団地・住棟状況								計画前モデル				計画後モデル					L C C改善効果			住棟当たり 年平均改善額 (千円/棟・年)	
地域	番号	団地名	棟数	管理戸数	棟名称	建設年度	構造階数	①使用年数(年)	②累積修繕費(千円/戸)	③建替工事費(千円/戸)	④L C C(円/戸・年)	⑤使用年数(年)	⑥累積修繕費(千円/戸)	⑦長寿命化型改善工事費(千円/戸)	⑧建替工事費(千円/戸)	⑨L C C(円/戸・年)	⑩年平均改善額(円/戸・年)	⑪累積改善額(円)	⑫年平均改善額・現在価値化(円/戸・年)		
国見	1	伊美団地	2	2	A・B	H13	2001	木造平	30	3,998	20,751	824,943	45	5,676	3,294	20,751	660,476	164,467	3,407,759	75,728	76
			1	6	C	H13	2001	木造2	30	4,391	18,229	754,022	45	6,101	2,801	18,229	602,925	151,097	3,130,732	69,572	417
	2	中団地	1	4	1B-1	S57	1982	準耐火2	45	10,117	19,126	649,843	55	7,911	5,998	19,126	600,636	49,207	1,087,904	19,780	79
			1	4	2B-1	S58	1983	準耐火2	45	10,061	19,018	646,205	55	7,869	5,998	19,018	597,912	48,294	1,067,705	19,413	78
	3	本城団地	1	6	A	H14	2002	木造2	30	4,509	18,717	774,180	45	6,264	2,850	18,717	618,476	155,704	3,226,196	71,693	430
			2	8	B・C	H15	2003	木造2	30	4,509	18,717	774,180	45	6,264	2,813	18,717	617,654	156,526	3,243,233	72,072	288
	5	八坂団地	1	5	1B-1	S52	1977	準耐火2	45	11,374	19,075	676,642	55	9,766	5,998	19,075	633,433	43,209	955,289	17,369	87
			1	5	1B-2	S52	1977	準耐火2	45	11,374	19,075	676,642	55	9,766	5,998	19,075	633,433	43,209	955,289	17,369	87
			1	4	2B-1	S53	1978	準耐火2	45	11,374	19,075	676,642	55	9,766	5,998	19,075	633,433	43,209	955,289	17,369	69
			1	3	2B-2	S53	1978	準耐火2	45	11,374	19,075	676,642	55	9,766	5,998	19,075	633,433	43,209	955,289	17,369	52
			1	3	1B-3	S54	1979	準耐火2	45	11,374	19,075	676,642	55	9,766	5,998	19,075	633,433	43,209	955,289	17,369	52
			1	4	1B-4	S54	1979	準耐火2	45	11,374	19,075	676,642	55	9,766	5,998	19,075	633,433	43,209	955,289	17,369	69
			1	5	2B-3	S55	1980	準耐火2	45	11,341	19,018	674,648	55	9,739	5,998	19,018	631,902	42,746	945,050	17,183	86
			1	5	1B-5	S56	1981	準耐火2	45	10,117	19,126	649,843	55	8,648	5,998	19,126	614,024	35,819	791,911	14,398	72
	6	大熊毛団地	1	5	2B-1	S53	1978	準耐火2	45	11,374	19,075	676,642	55	9,766	5,998	19,075	633,433	43,209	955,289	17,369	87
	7	岐部住宅	4	4	B-1・2・3, C-1	H5	1993	木造平	30	4,433	20,751	839,468	45	6,390	2,998	20,751	669,761	169,707	3,516,342	78,141	78
			2	2	C-2, D-1	H6	1994	木造平	30	4,401	20,589	832,979	45	6,342	2,998	20,589	665,095	167,884	3,478,562	77,301	77
	8	岡団地	3	6	A～C棟	H12	2000	木造平	30	4,204	20,853	835,225	45	6,420	3,294	20,853	679,285	155,940	3,231,085	71,802	144
国東	9	松原団地	2	4	1・2棟	S54	1979	準耐火2	45	11,374	19,075	676,642	55	9,766	5,998	19,075	633,433	43,209	955,289	17,369	35
	10	田深団地	1	2	25・26号	S54	1979	準耐火2	45	11,374	19,075	676,642	55	9,766	5,998	19,075	633,433	43,209	955,289	17,369	35
	17	平床団地	1	7	1棟	S51	1976	準耐火2	45	11,253	18,867	669,328	55	9,665	5,998	18,867	627,817	41,511	917,747	16,686	117
			1	6	2棟	S52	1977	準耐火2	45	11,374	19,075	676,642	55	9,766	5,998	19,075	633,433	43,209	955,289	17,369	104
			1	6	3棟	S53	1978	準耐火2	45	11,374	19,075	676,642	55	9,766	5,998	19,075	633,433	43,209	955,289	17,369	104
			1	6	4棟	S54	1979	準耐火2	45	11,374	19,075	676,642	55	9,766	5,998	19,075	633,433	43,209	955,289	17,369	104
			2	11	5・6棟	S55	1980	準耐火2	45	11,404	19,126	678,447	55	9,791	5,998	19,126	634,819	43,628	964,552	17,537	96
			3	14	7～9棟	S56	1981	準耐火2	45	10,117	19,126	649,843	55	8,648	5,998	19,126	614,024	35,819	791,911	14,398	67
	18	北江団地	2	4	1・2棟	S53	1978	準耐火2	45	11,374	19,075	676,642	55	9,766	5,998	19,075	633,433	43,209	955,289	17,369	35
	19	浜団地	1	4	1棟	S55	1980	準耐火2	45	11,404	19,126	678,447	55	9,791	5,998	19,126	634,819	43,628	964,552	17,537	70
	20	田深第二団地	3	16	1～3棟	S57	1982	準耐火2	45	10,117	19,126	649,843	55	8,648	5,998	19,126	614,024	35,819	791,911	14,398	77
			3	14	4～6棟	S58	1983	準耐火2	45	10,117	19,126	649,843	55	8,648	5,998	19,126	614,024	35,819	791,911	14,398	67
			3	13	7～9棟	S59	1984	準耐火2	45	10,117	19,126	649,843	55	8,648	5,998	19,126	614,024	35,819	791,911	14,398	62
	21	重藤団地	2	10	1・2棟	S61	1986	準耐火2	45	10,064	19,023	646,387	55	8,604	5,998	19,023	611,364	35,023	774,310	14,078	70
			1	5	3棟	S61	1986	準耐火2	45	10,117	19,126	649,843	55	8,648	5,998	19,126	614,024	35,819	791,911	14,398	72
			3	15	5～7棟	S62	1987	準耐火2	45	10,117	19,126	649,843	55	8,648	5,998	19,126	614,024	35,819	791,911	14,398	72
			2	10	8・10棟	H1	1989	準耐火2	45	10,064	19,023	646,387	55	8,604	5,998	19,023	611,364	35,023	774,310	14,078	70
			1	5	11棟	H2	1990	準耐火2	45	10,064	19,023	646,387	55	8,604	5,998	19,023	611,364	35,023	774,310	14,078	70
			1	5	12棟	H2	1990	準耐火2	45	10,117	19,126	649,843	55	8,648	5,998	19,126	614,024	35,819	791,911	14,398	72
			3	20	1～3棟	H5	1993	耐火2	70	18,135	20,755	555,571	85	19,399	6,555	20,755	549,514	6,057	146,015	1,718	11
	22	小原団地	1	12	5棟	H6	1994	耐火3	70	20,016	22,907	613,177	85	21,411	6,555	22,907	598,496	14,680	353,925	4,164	50
			1	12	6棟	H8	1996	耐火3	70	20,016	22,907	613,177	85	21,411	6,555	22,907	598,496	14,680	353,925	4,164	50
			1	6	7棟	H9	1997	耐火3	70	20,016	22,907	613,177	85	21,411	6,555	22,907	598,496	14,680	353,925	4,164	25

◆ライフサイクルコスト（ＬＣＣ）の算出結果（公営住宅２）

団地・住棟状況								計画前モデル				計画後モデル					L C C改善効果			住棟当たり 年平均改善額 (千円/棟・年)	
地域	番号	団地名	棟数	管理戸数	棟名称	建設年度		構造階数	①使用年数 (年)	②累積修繕費 (千円/戸)	③建替工事費 (千円/戸)	④L C C (円/戸・年)	⑤使用年数 (年)	⑥累積修繕費 (千円/戸)	⑦長寿命化型 改善工事費 (千円/戸)	⑧建替工事費 (千円/戸)	⑨L C C (円/戸・年)	⑩年平均 改善額 (円/戸・年)	⑪累積改善額 (円)		⑫年平均改善 額・現在価値化 (円/戸・年)
武蔵	24	つつじヶ丘 団地	3	16	A・C・D棟	S47	1972	準耐火2	45	11,098	18,600	659,952	55	9,536	5,194	18,600	606,000	53,952	1,192,813	21,688	116
			2	12	E・F棟	S48	1973	準耐火2	45	11,044	18,508	656,704	55	9,491	5,194	18,508	603,505	53,198	1,176,139	21,384	128
			1	4	G棟	S48	1973	準耐火2	45	11,098	18,600	659,952	55	9,536	5,194	18,600	606,000	53,952	1,192,813	21,688	87
			1	6	H棟	S49	1974	準耐火2	45	11,132	18,659	662,033	55	9,565	5,194	18,659	607,597	54,435	1,203,491	21,882	131
			2	8	I・J棟	S49	1974	準耐火2	45	11,187	18,753	665,338	55	9,610	5,194	18,753	610,136	55,203	1,220,458	22,190	89
			2	12	K・L棟	S50	1975	準耐火2	45	11,206	18,786	666,497	55	9,626	5,194	18,786	611,025	55,472	1,226,406	22,298	134
	25	港団地	2	4	A・B棟	S54	1979	準耐火2	45	11,404	19,125	678,419	55	9,791	5,998	19,125	634,797	43,621	964,406	17,535	35
			1	3	C棟	S55	1980	準耐火2	45	11,369	19,066	676,338	55	9,762	5,998	19,066	633,200	43,138	953,729	17,341	52
			1	3	D棟	S56	1981	準耐火2	45	10,086	19,066	647,824	55	8,622	5,998	19,066	612,470	35,354	781,629	14,211	43
	26	月山団地	1	4	A棟	S57	1982	準耐火2	45	10,086	19,066	647,824	55	8,622	5,929	19,066	611,227	36,598	809,124	14,711	59
			1	5	B棟	S58	1983	準耐火2	45	10,086	19,066	647,824	55	8,622	5,929	19,066	611,227	36,598	809,124	14,711	74
			1	4	C棟	S59	1984	準耐火2	45	10,086	19,066	647,824	55	8,622	5,929	19,066	611,227	36,598	809,124	14,711	59
			1	5	D棟	S60	1985	準耐火2	45	10,144	19,179	651,626	55	8,670	5,929	19,179	614,153	37,473	828,485	15,063	75
			1	5	E棟	S61	1986	準耐火2	45	10,144	19,179	651,626	55	8,670	5,929	19,179	614,153	37,473	828,485	15,063	75
			1	4	F棟	S62	1987	準耐火2	45	10,118	19,128	649,925	55	8,649	5,929	19,128	612,844	37,082	819,823	14,906	60
	27	池見台団地	1	12	1棟	H2	1990	耐火2	70	21,131	21,127	603,679	85	23,032	6,623	21,127	597,437	6,242	150,491	1,770	21
	28	武蔵 グリーンヒル	3	18	10・20・30棟	H6	1994	耐火3	70	20,843	23,854	638,525	85	22,296	6,623	23,854	620,854	17,670	426,009	5,012	30
			1	8	40棟	H8	1996	耐火4	70	20,865	23,878	639,193	85	22,319	6,623	23,878	621,422	17,771	428,421	5,040	40
			1	8	50棟	H9	1997	耐火4	70	20,865	23,878	639,193	85	22,319	6,623	23,878	621,422	17,771	428,421	5,040	40
			2	12	60・70棟	H10	1998	耐火3	70	20,843	23,854	638,525	85	22,296	6,623	23,854	620,854	17,670	426,009	5,012	30
			1	6	80棟	H11	1999	耐火3	70	20,843	23,854	638,525	85	22,296	6,623	23,854	620,854	17,670	426,009	5,012	30
安岐	29	原口住宅	2	8	1・2棟	H13	2001	準耐火2	45	10,908	19,218	669,459	55	10,766	4,829	19,218	632,961	36,498	806,926	14,671	59
	30	下原住宅	1	2	A棟	S52	1977	簡耐平	30	5,304	20,678	866,048	30	8,267	3,802	20,678	1,091,566	※構造が簡易耐火平屋（外壁がコンクリートブロック、屋根が木造小屋組み）で、計画後モデルの使用年数が30年となるため、耐震改修や長寿命型改善が実質不可能で改善効果が得られない			
			1	2	B棟	S53	1978	簡耐平	30	5,304	20,678	866,048	30	8,267	3,802	20,678	1,091,566				
			1	2	C棟	S56	1981	簡耐平	30	4,852	20,589	848,009	30	7,435	3,802	20,589	1,060,885				
	31	楓江住宅	2	10	3・5号棟	S57	1982	準耐火2	45	9,059	19,072	625,138	55	8,625	5,998	19,072	612,624	12,514	276,664	5,030	25
			4	20	1・2・6・7号棟	S58	1983	準耐火2	45	9,059	19,072	625,138	55	8,625	5,998	19,072	612,624	12,514	276,664	5,030	25
			2	10	8・10号棟	S59	1984	準耐火2	45	9,059	19,072	625,138	55	8,625	5,998	19,072	612,624	12,514	276,664	5,030	25
			2	10	11・12号棟	S60	1985	準耐火2	45	9,059	19,072	625,138	55	8,625	5,998	19,072	612,624	12,514	276,664	5,030	25
	32	上椿住宅	3	6	1～7号	S62	1987	木造平	30	4,888	20,751	854,616	45	7,305	4,394	20,751	721,119	133,497	2,766,072	61,468	123
			3	6	8～15号	S62	1987	木造平	30	4,852	20,589	848,009	45	7,250	4,394	20,589	716,295	131,715	2,729,130	60,647	121
			3	6	16～22号	S63	1988	木造平	30	4,871	20,678	851,643	45	7,280	4,394	20,678	718,948	132,695	2,749,448	61,099	122
			3	6	23～30号	S63	1988	木造平	30	4,852	20,589	848,009	45	7,250	4,394	20,589	716,295	131,715	2,729,130	60,647	121
	33	川原住宅	1	12	2号棟	H1	1989	耐火3	70	22,903	22,899	654,317	85	24,964	6,623	22,899	641,015	13,302	320,689	3,773	45
			1	9	1号棟	H2	1990	耐火3	70	22,642	22,899	650,588	85	24,964	6,623	22,899	641,015	9,573	230,783	2,715	24
2			24	3・4号棟	H3	1991	耐火3	70	20,162	23,074	617,666	85	21,568	6,623	23,074	603,118	14,548	350,727	4,126	50	
1			12	5号棟	H4	1992	耐火3	70	20,162	23,074	617,666	85	21,568	6,623	23,074	603,118	14,548	350,727	4,126	50	

◆ライフサイクルコスト（ＬＣＣ）の算出結果（特公賃住宅）

団地・住棟状況								計画前モデル				計画後モデル					ＬＣＣ改善効果			住棟当たり 年平均改善額 (千円/棟・年)		
地域	番号	団地名	棟数	管理戸数	棟名称		建設年度	構造階数	①使用年数(年)	②累積修繕費(千円/戸)	③建替工事費(千円/戸)	④ＬＣＣ(円/戸・年)	⑤使用年数(年)	⑥累積修繕費(千円/戸)	⑦長寿命化型改善工事費(千円/戸)	⑧建替工事費(千円/戸)	⑨ＬＣＣ(円/戸・年)	⑩年平均改善額(円/戸・年)	⑪累積改善額(円)		⑫年平均改善額・現在価値化(円/戸・年)	
国見	1	岐部団地	1	1	A-1		H5	1993	木造平	30	4,461	20,888	844,983	45	6,431	3,294	20,888	680,304	164,679	3,412,164	75,826	76
			3	3	A-2・3・4		H6	1994	木造平	30	4,461	20,888	844,983	45	6,431	3,294	20,888	680,304	164,679	3,412,164	75,826	76
	2	花開団地	5	5	A～E棟		H10	1998	木造平	30	4,484	21,002	849,525	45	6,464	3,294	21,002	683,570	165,956	3,438,611	76,414	76
	3	夢開団地	6	6	A～F棟		H11	1999	木造平	30	4,484	21,002	849,525	45	6,464	2,702	21,002	670,414	179,111	3,711,195	82,471	82
武蔵	4	武蔵グリーンヒル	6	12	1-1～8, 2-7～10		H6	1994	木造2	30	4,272	19,951	807,427	45	6,445	2,634	19,951	645,099	162,328	3,363,449	74,743	149
			3	6	2-1～6		H8	1996	木造2	30	4,272	19,951	807,427	45	6,445	2,634	19,951	645,099	162,328	3,363,449	74,743	149
			2	4	3-1～4		H10	1998	木造2	30	4,272	19,951	807,427	45	6,445	2,634	19,951	645,099	162,328	3,363,449	74,743	149
			1	6	4棟		H8	1996	耐火2	70	17,944	20,535	549,693	85	19,194	6,555	20,535	544,517	5,177	124,802	1,468	9
	5	向陽台団地	4	4	A～D棟		H13	2001	木造2	30	3,864	20,009	795,736	45	5,740	2,702	20,009	632,250	163,485	3,387,420	75,276	75
			2	2	F・G棟		H14	2002	木造2	30	3,864	20,013	795,916	45	5,742	2,702	20,013	632,380	163,536	3,388,470	75,299	75
			2	2	E・J棟		H15	2003	木造2	30	3,864	20,013	795,916	45	5,742	2,702	20,013	632,380	163,536	3,388,470	75,299	75
			1	1	I棟		H16	2004	木造2	30	3,864	20,013	795,916	45	5,742	2,702	20,013	632,380	163,536	3,388,470	75,299	75
			3	3	H・K・L棟		H17	2005	木造2	30	3,864	20,013	795,916	45	5,742	2,702	20,013	632,380	163,536	3,388,470	75,299	75
	6	武溪住宅	2	2	A・B棟		H14	2002	木造2	30	3,877	20,084	798,721	45	5,761	3,294	20,084	647,555	151,167	3,132,181	69,604	70
			2	2	C・D棟		H15	2003	木造2	30	3,877	20,084	798,721	45	5,761	3,294	20,084	647,555	151,167	3,132,181	69,604	70
			1	1	E棟		H16	2004	木造2	30	3,877	20,084	798,721	45	5,761	3,294	20,084	647,555	151,167	3,132,181	69,604	70
安岐	7	日向住宅	6	12	5		H5	1993	木造平	30	4,489	21,028	850,585	45	6,472	3,590	21,028	690,909	159,676	3,308,490	73,522	147
			6	12	6		H6	1994	木造平	30	4,489	21,028	850,585	45	6,472	3,590	21,028	690,909	159,676	3,308,490	73,522	147
			5	10	7		H7	1995	木造平	30	4,489	21,028	850,585	45	6,472	3,590	21,028	690,909	159,676	3,308,490	73,522	147
			5	10	8		H8	1996	木造平	30	4,489	21,028	850,585	45	6,472	3,590	21,028	690,909	159,676	3,308,490	73,522	147
	8	かえで住宅	2	24	1・2号棟		H8	1996	耐火3	70	20,837	23,847	638,337	85	22,289	6,555	23,847	619,890	18,447	444,731	5,232	63
	9	向陽台住宅	5	10	A1・A2, B1～B3		H12	2000	木造2	30	4,229	19,736	798,830	45	6,378	3,590	19,736	660,101	138,729	2,874,462	63,877	128

◆ライフサイクルコスト（ＬＣＣ）の算出結果（公共賃貸住宅）

団地・住棟状況								計画前モデル				計画後モデル						ＬＣＣ改善効果			住棟当たり 年平均改善額 (千円/棟・年)	
地域	番号	団地名	棟数	管理戸数	棟名称		建設年度	構造階数	①使用年数 (年)	②累積修繕費 (千円/戸)	③建替工事費 (千円/戸)	④ＬＣＣ (円/戸・年)	⑤使用年数 (年)	⑥累積修繕費 (千円/戸)	⑦長寿命化型 改善工事費 (千円/戸)	⑧建替工事費 (千円/戸)	⑨ＬＣＣ (円/戸・年)	⑩年平均 改善額 (円/戸・年)	⑪累積改善額 (円)	⑫年平均改善 額・現在価値化 (円/戸・年)		
国東	3	サンコーラス 富来	2	80	1・2号棟		S58	1983	耐火5	70	22,679	22,675	647,920	85	18,959	7,427	22,675	577,184	70,736	1,705,341	20,063	803