

小林市営住宅長寿命化計画

平成30年3月

宮崎県 小林市

目次

第1章 はじめに	1
1. 計画策定の背景・目的.....	1
2. 計画の対象.....	1
3. 計画期間.....	1
第2章 小林市の現況	2
1. 上位・関連計画.....	2
2. 小林市の社会経済的状況.....	7
第3章 小林市の市営住宅等ストックの状況	12
1. 小林市営住宅の状況.....	12
2. 公営住宅等入居者の状況.....	28
3. 市営住宅を取り巻く課題の整理.....	34
第4章 長寿命化に関する基本方針	35
1. ストックの状況把握・修繕の実施・データ管理に関する方針.....	35
2. 改善事業の実施による長寿命化及びライフサイクルコストの縮減に関する方針.....	36
第5章 公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法	37
1. 団地別・住棟別の事業手法.....	37
第6章 点検の実施方針	101
1. 点検の実施方針.....	101
第7章 計画修繕の実施方針	102
1. 計画修繕の基本方針.....	102
2. 計画修繕の実施方針.....	102
第8章 改善事業の実施方針	107
1. 改善事業の基本方針.....	107
2. 改善事業の実施方針.....	107
第9章 建替事業の実施方針	108
1. 建替事業の基本方針.....	108
2. 建替事業の実施方針.....	108

第10章 ライフサイクルコストとその縮減効果の算出	109
1. ライフサイクルコスト（LCC）とその縮減効果の算出の考え方.....	109
2. 本計画におけるライフサイクルコスト縮減効果.....	111
第11章 長寿命化のための事業実施予定一覧	112
1. 本計画による事業実施予定一覧	112
2. 【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧.....	113
3. 【様式2】新規整備事業及び建替事業の実施予定一覧.....	114
4. 【様式3】共同施設に係る事業の実施予定一覧（集会所・遊具等）	115
第12章 公営住宅等長寿命化計画の見直し	116
1. 計画のフォローアップ.....	116

第1章 はじめに

1. 計画策定の背景・目的

■背景

小林市（以下、「本市」）では、840戸（平成29年度末見込）の市営賃貸住宅を管理しているが、昭和30年代に建設された簡平住宅などでは耐用年数を経過し、建替えや用途廃止を検討する必要がある。また、平成になって整備された住棟においては、今後も良好な住環境を維持し長期活用を図っていく必要がある。

このようなことから、早期の建替えや計画的な修繕・改善により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ストックマネジメント※が求められている。

※ストックマネジメント

既存の建築物（ストック）を有効に活用し、長寿命化を図る体系的な手法のこと

■目的

本計画では、住棟ごとに、建替、改善、修繕等の活用手法を定め、効率的に事業を実施することにより、良質なストックを効果的に長期活用することを目的とする。

また、事業に伴う費用対効果を算出したうえで、活用手法の選定を行い、長寿命化による更新コストの削減と事業量の平準化等を図ることを目的とする。

2. 計画の対象

本計画は、平成29年度末時点において小林市が管理している市営住宅計840戸を対象とする。（公営住宅759戸、改良住宅※7戸、一般住宅30戸、山村住宅44戸）

※改良住宅

老廃化した木造などの建築物が密集する地域において、都道府県や市町村が土地や建物を買取り、整備し、元の住人に低額にて貸与される賃貸住宅既存の建築物（ストック）を有効に活用し、長寿命化を図る体系的な手法のこと

3. 計画期間

計画期間は2018年度から2027年度までの10年間とする。また、計画内容については、概ね5年ごとに見直しを行う。

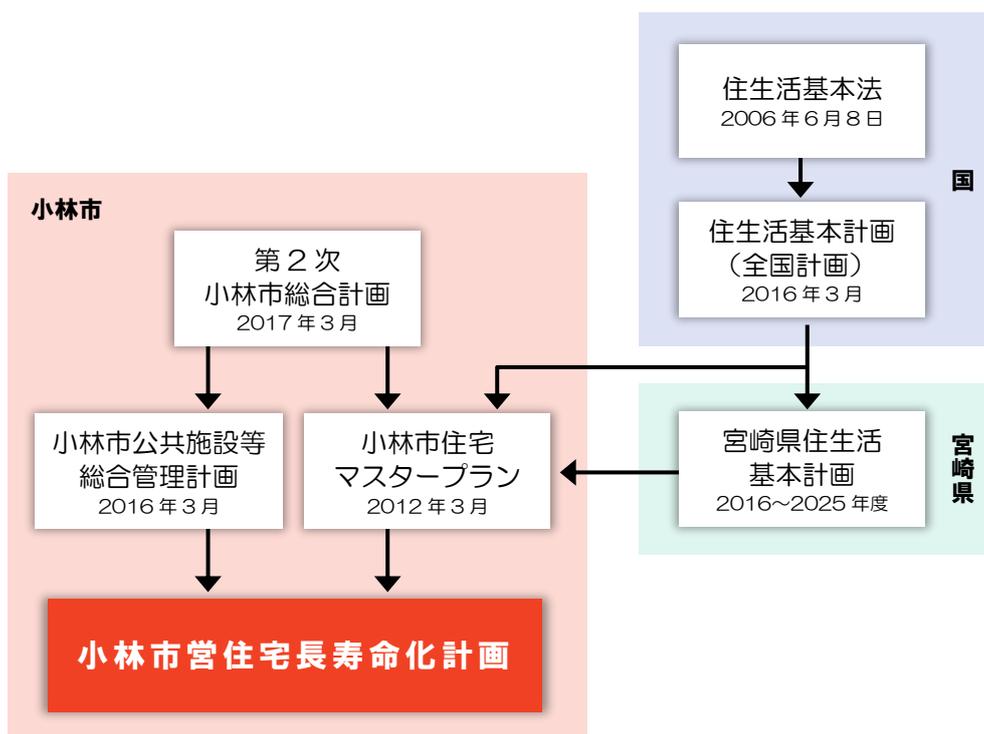
第2章 小林市の現況

1. 上位・関連計画

1-1. 計画の位置づけ

本計画の位置付けは下図のとおりであり、本計画は、国及び宮崎県の住生活基本計画や、本市の上位計画である第2次小林市総合計画、小林市住宅マスタープラン、小林市公共施設等総合管理計画との整合を図るものとする。

なお、各計画の概要は、次頁以降に示すとおりである。



1-2. 住生活基本計画(全国計画)

策定主体	国土交通省
策定年月	2016年3月
計画期間	2016年度から2025年度
目標	<p>【居住者からの視点】 目標1 結婚・出産を希望する若年世帯・子育て世帯が安心して暮らせる住生活の実現 目標2 高齢者が自立して暮らすことができる住生活の実現 目標3 住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保</p> <p>【住宅ストックからの視点】 目標4 住宅すごろくを超える新たな住宅循環システムの構築 目標5 建替えやリフォームによる安全で質の高い住宅ストックへの更新 目標6 急増する空き家の活用・除却の推進</p> <p>【産業・地域からの視点】 目標7 強い経済の実現に貢献する住生活産業の成長 目標8 住宅地の魅力の維持・向上</p>

1-3. 宮崎県住生活基本計画

策定主体	宮崎県
計画期間	2016年度から2025年度
基本理念	安全・安心で心ゆたかに暮らすことができる住生活の実現
目標と基本的な施策	<p>【居住者からの視点】 目標1 多様化する居住ニーズへの対応 ● ライフステージにおける多様化への対応 ● 高齢者が安心して暮らすことができる住生活の実現 ● 子育て世帯の居住の安定確保</p> <p>目標2 住宅セーフティネットの充実 ● 公営住宅における住宅セーフティネットの充実 ● 民間賃貸住宅における住宅確保要配慮者への適切な対応</p> <p>【住宅ストックからの視点】 目標3 良質で適正な住宅ストックの形成 ● 民間の経済活動による優良なストックの形成 ● 既存住宅の流通促進のための取組 ● 建替えやリフォームの推進 ● 空き家対策への支援</p> <p>【産業・地域からの視点】 目標4 災害への備え ● 災害に強い住まい・まちづくりの推進 ● 被災者の居住安定のための支援</p> <p>目標5 地域の課題への対応 ● 良質な木造住宅の普及促進をはじめとする住生活産業の成長 ● 居住環境やコミュニティをより豊かなものにするための取組 ● 市町村と連携した移住施策の推進</p> <p>目標6 連携・協働による推進 ● 相談体制や県民に対する情報提供の充実 ● 住生活向上推進体制の充実</p>

1-4. 第2次小林市総合計画

策定主体	小林市
策定年月	2017年3月
計画期間	2017年から2021年
将来都市像	みんなでてなむ 笑顔あふれる じょじょんよかところ 小林市 ～みんなと一緒に 笑顔があふれる とても素晴らしいまち小林市を創造しましょう～
基本施策	<p>【分野1 にぎわい】～目標：人も心もワクワクにぎわうまち～</p> <p>(1) 農林水産業を振興します (2) 畜産業を振興します (3) 商工業を振興します (4) 観光産業の育成・支援に取り組みます (5) 小林市のブランド力を高める取組を推進します (6) 移住・定住を促進します</p> <p>【分野2 いきいき】～目標：健康でいきいきつながり合う笑顔のまち～</p> <p>(1) 市民福祉の充実を図ります (2) 高齢者を支援します (3) 健康づくりを支援します (4) 子育てを支援します (5) 地域医療の体制の確保に取り組みます</p> <p>【分野3 まなび】～目標：生涯を通して学び合い育ち合うまち～</p> <p>(1) 学校教育を充実します (2) 生涯学習を推進し、文化・芸術を振興します (3) スポーツ・体づくりを推進します</p> <p>【分野4 暮らし】～目標：豊かな自然と共に安心してくらするまち～</p> <p>(1) 防災力・災害対応力を高めます (2) 安心・安全で安定した給水を確保します (3) 良好な住環境の整備を推進します (4) 生活基盤を整備します (5) 環境を保全します (6) 地域生活交通の充実を図ります (7) 市民の人権意識を高めます</p> <p>【分野5 計画の実現に向けて】</p> <p>(1) 効率的かつ効果的な行政経営を行います (2) 健全な財政運営を推進します (3) 市民参画による協働のまちづくりを推進します (4) 情報化を推進します (5) 国際化を推進します</p>
基本施策の方針（抜粋）	<p>4-(3) 良好な住環境の整備を推進します</p> <p>1 快適に生活できる住まい・住環境づくりの推進</p> <p>低所得者等の住宅困窮者に対する受け皿の一つとなる公営住宅については、「小林市営住宅長寿命化計画」に基づき既存住宅の建替え、改善を計画的に進めます。さらに、高齢者や障がい者を始めとして、全ての人が安心して快適に生活できるよう、住環境の整備を推進します。また、民間賃貸住宅の借上げや建替えにおけるPFI手法の導入等、多様で柔軟な市営住宅の運用や管理戸数等についても検討します。</p> <p>2 木造住宅耐震化の推進</p> <p>木造住宅の地震に対する安全性の向上を図り、地震等に強い安心、安全なまちづくりを推進します。</p>

1-5. 小林市住宅マスタープラン

策定主体	小林市
策定年月	2012年3月
計画期間	2012年度から10年間
基本目標	豊かな自然と共生し、すべての人にやさしく快適な喜びを実感できる 住まい・まちづくり
基本目標・ 基本施策	<p>基本方針1. 安全・安心に住み続けられる良質な住宅ストック・まちづくり</p> <p>(1) 安全に居住できる良質な住宅ストックの形成 (2) 安心して快適に生活できる地域基盤づくり (3) 災害に強いまちづくり (4) 環境・健康・防犯に配慮した住まい・まちづくりの普及促進</p> <p>基本方針2. 公共と民間による重層的な住宅セーフティネットづくり</p> <p>(1) 市営住宅の計画的再生の推進 (2) 民間賃貸住宅による住宅セーフティネットの補完 (3) 高齢者・障がい者が暮らしやすい住まい・まちづくり (4) 子育て世帯が暮らしやすい住まい・まちづくり (5) 災害被災者の居住安定のための支援</p> <p>基本方針3. 地域の特性に応じた魅力ある住まい・まちづくり</p> <p>(1) 中心市街地の活性化に資する住宅整備の促進 (2) 地域の魅力ある良好な景観の保全・形成 (3) 地域づくりのための定住促進支援 (4) 良質な木造住宅の普及促進</p> <p>基本方針4. 住民・民間・行政との連携・協働による住まい・まちづくり</p> <p>(1) 情報提供等による住まい・まちづくりの支援 (2) 市民等の住まい・まちづくり活動に対する支援</p>
基本施策の 内容（抜粋）	<p>基本方針2-(1) 市営住宅の計画的再生の推進</p> <p>① 市営住宅の適切な維持管理 ② 市営住宅入居の適正化の推進 ③ 多様な運営手法の検討 ④ 公的賃貸住宅を活用した子育て世帯、高齢世帯等への支援</p>

1-6. 小林市公共施設等総合管理計画

策定主体	小林市
策定年月	2016年3月
計画期間	2016年度から2025年度まで
基本方針 (1) 公共施設	<p>ア 計画的な維持管理等を実施することにより、既存施設の有効活用等を図り、原則として新たな公共施設の整備は行わないこととします。新たな公共施設の整備を検討する必要が生じた場合には、後年度の財政負担等を総合的に勘案するものとします。</p> <p>イ 施設を更新（建替）する場合は、統合（集約化・複合化）等を検討するものとし、機能を維持しつつ、施設総量（総床面積）の縮減を図るものとします。</p> <p>ウ 用途や機能が重複している施設等については、地域の特性や利用状況等を総合的に勘案しながら、集約化等により、機能を維持しつつ、施設総量（総床面積）の縮減を図るものとします。</p> <p>エ PPP/PFI など、民間活力の活用を検討するとともに、事後的な修繕等だけでなく、必要に応じて、適切な時期に修繕等を行う予防的な保全の実施も検討するなど、施設の適正な保全、長寿命化に努め、ライフサイクルコストの縮減及び更新費用の平準化等を図ります。</p> <p>オ 公共施設の今後40年間の更新費用は、総額約1,164億円と見込まれています。一方、過去の投資的経費の実績等から、今後の投資可能経費を見込んだ場合、将来投資見込額は40年間で約767億円となり、40年間で約397億円の不足が見込まれるため、ア～エの取組を通じて、計画期間である10年間で更新費用総額の約8%の縮減を図ります。</p>

2. 小林市の社会経済的状況

2-1. 位置・地勢等

本市は、南九州の中央部及び宮崎県の南西部に位置し、北部は西米良村、熊本県多良木町、熊本県あさぎり町、東部は綾町、宮崎市、南部は高原町、都城市、鹿児島県霧島市、西部はえびの市と接している。本市の南西部には霧島連山が、北部には九州山地の山岳が連なり、緑豊かな森林や高原が開け、清らかな溪流美を誇る河川とその流域には優良農地が広がり、ジオサイト（地質遺産）や温泉、湖沼などの個性的な地域資源も多数有している。

面積は 563.09K m²で、宮崎県の 7.3%を占めている。

気候は、夏暑く、冬は冷え込む内陸型の温暖多雨地域に属しており、年平均気温は約 16 度、年平均降水量は 2,600mm を超える。また、昼夜の気温差や夏と冬の寒暖差が大きく、霧の発生が多い地域である。

2-2. 人口

(1) 人口の推移

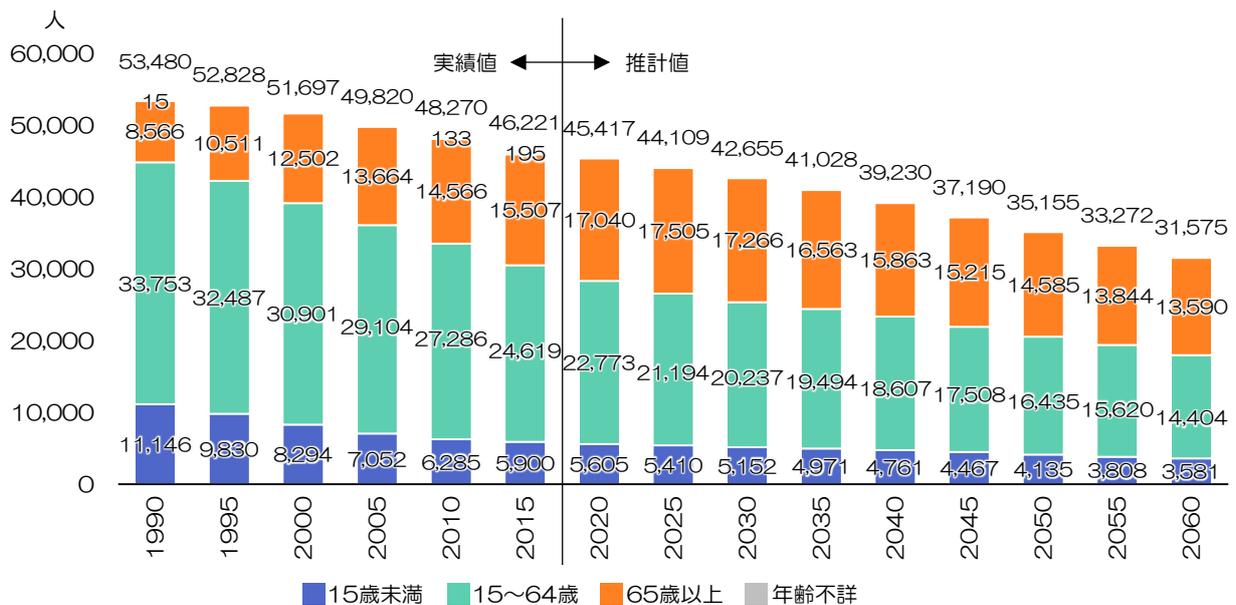
本市の人口は、2015 年時点で約 4 万 6 千人となっている。

1990 年以降の経年変化をみると、年々減少を続けており、将来人口推計においてもこの傾向が続く見込みである。

年齢 3 区分別にみると、15 歳未満の人口は 1990 年からの 25 年間で約 5 割減少しており、15～64 歳の人口は約 3 割減少している。

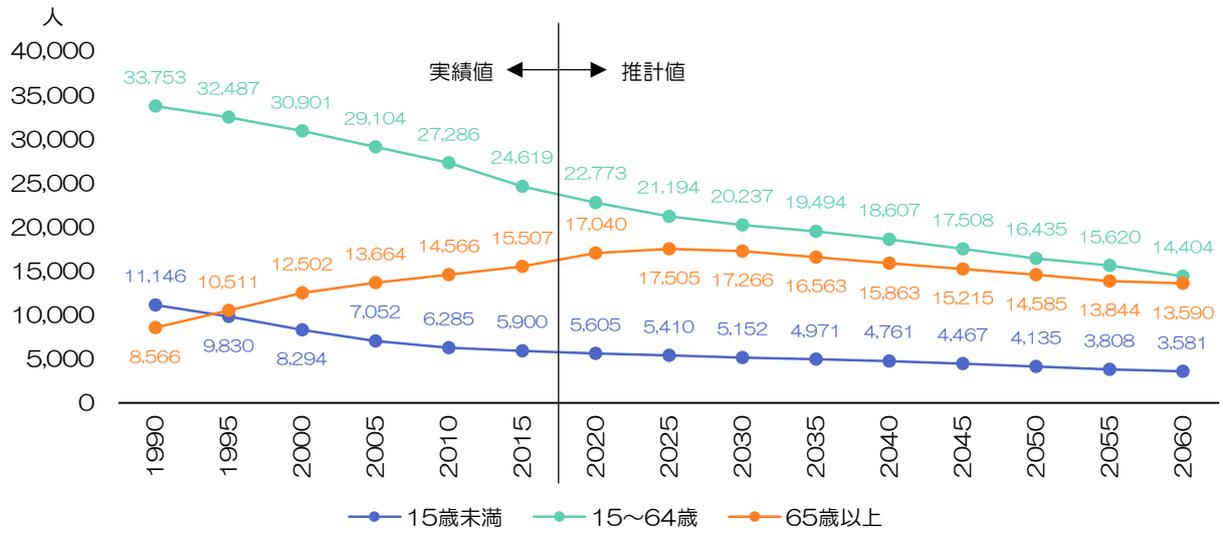
一方、65 歳以上の人口については、約 8 割の増加となっている。

総人口の推移



資料：1990～2015年/総務省「国勢調査」（各年）、2020年～2060年/小林市「てなんど小林総合戦略」（2015年）

年齢別人口の推移

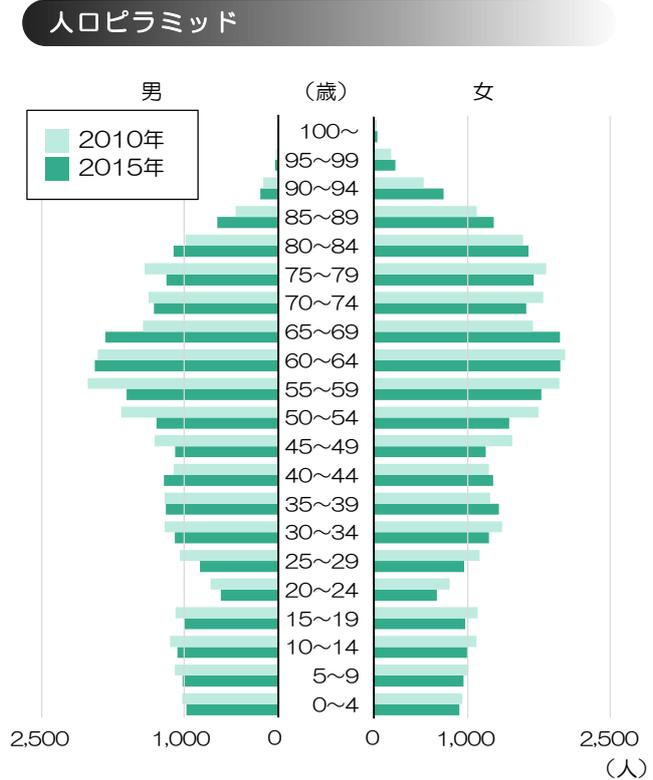


資料：1990～2015年/総務省「国勢調査」(各年)、2020年～2060年/小林市「てなんど小林総合戦略」(2015年)

(2) 人口ピラミッド

5歳階級別の人口は、男女共に60～64歳が最も多くなっている。

2010年と2015年を比較すると、50代以下の年代では人口が減少している年齢階級が多くなっているのに対し、60代以上の年代では人口が増加している年齢階級が目立ち、少子高齢化が進展していることがうかがえる。



資料：総務省「国勢調査」(各年)

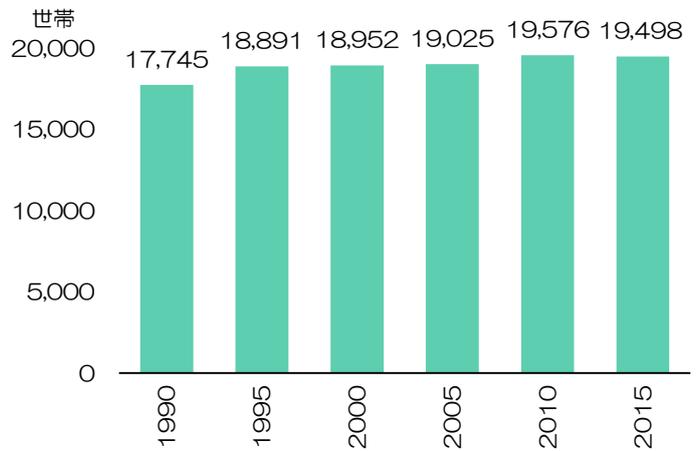
2-3. 世帯数

(1) 総世帯数の推移

本市の世帯数は、2015年時点で約2万世帯となっている。

1990年以降の経年変化をみると、増加傾向であったが、2015年は微減となっている。

総世帯数の推移



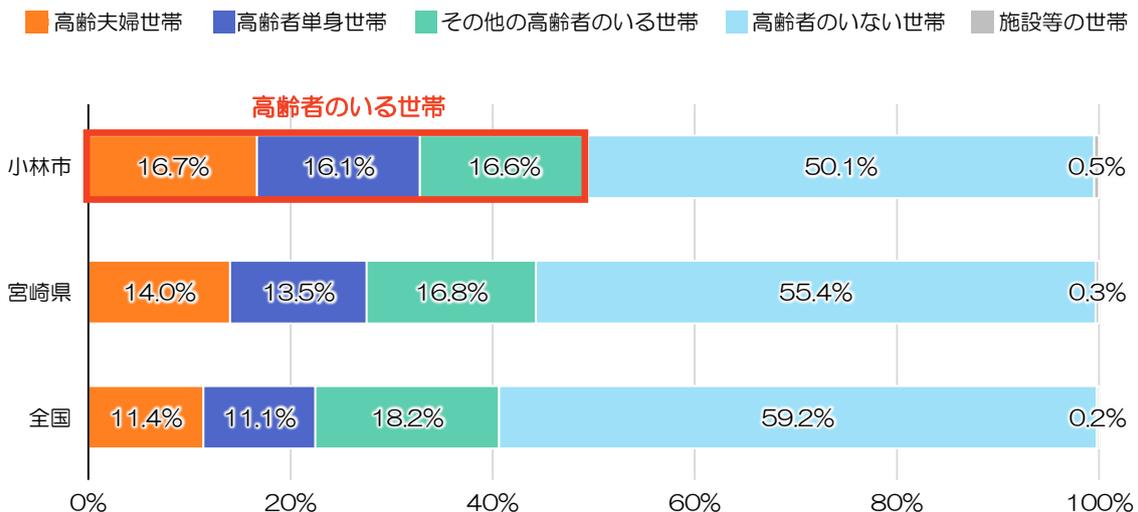
資料：総務省「国勢調査」(各年)

(2) 高齢者世帯の状況

本市の65歳以上の高齢者のいる世帯の割合は、49.4%と約5割を占め、全国平均40.7%、宮崎県平均44.3%と比較して高い水準となっている。

また、高齢夫婦世帯は16.7%、高齢者単身世帯は16.1%と、こちらも全国、宮崎県と比較して高い水準となっている。

高齢者世帯の状況



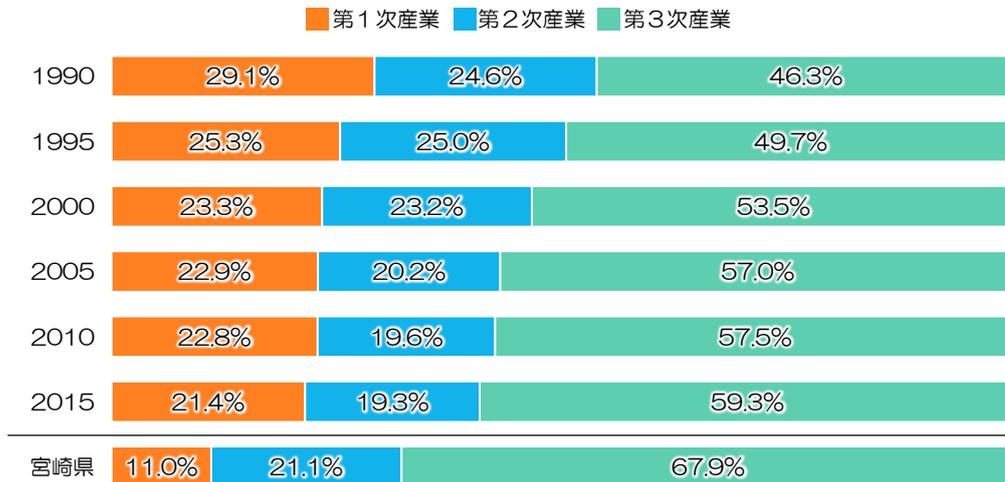
資料：総務省「国勢調査」(2015年)

2-4. 就業構造

本市の産業別就業人口割合は、宮崎県全体と比較して第1次産業の割合が高く、宮崎県全体が約1割であるのに対し、本市では約2割となっている。

なお、産業別就業人口割合の推移をみると、第1次産業及び第2次産業が減少傾向、第3次産業が増加傾向となっており、2015年には第3次産業に従事している人が約6割となっている。

産業別就業人口割合



資料：総務省「国勢調査」(各年)

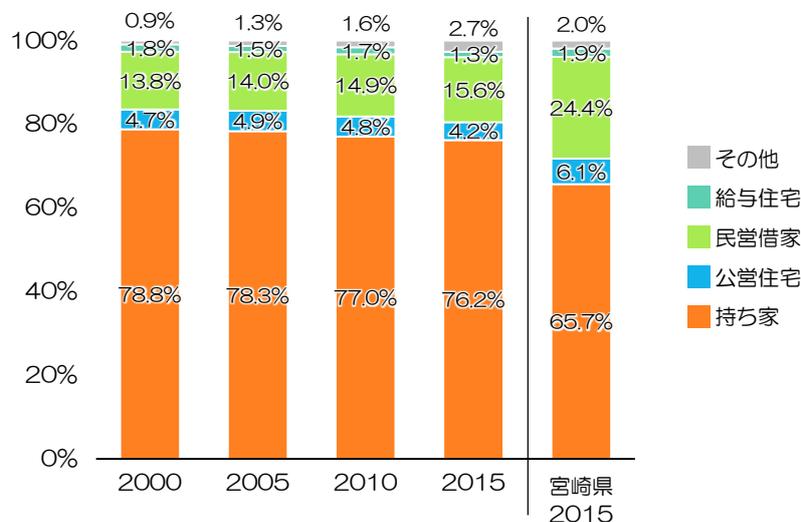
2-5. 住宅事情

(1) 住宅の所有形態

本市の一般世帯数は、2015年時点で、19,405世帯となっている。そのうち持ち家の割合が76.2%と、宮崎県平均と比較し高い割合となっている。

経年変化をみると、全体的にほぼ横ばいで推移している。

住宅所有形態別世帯数の推移



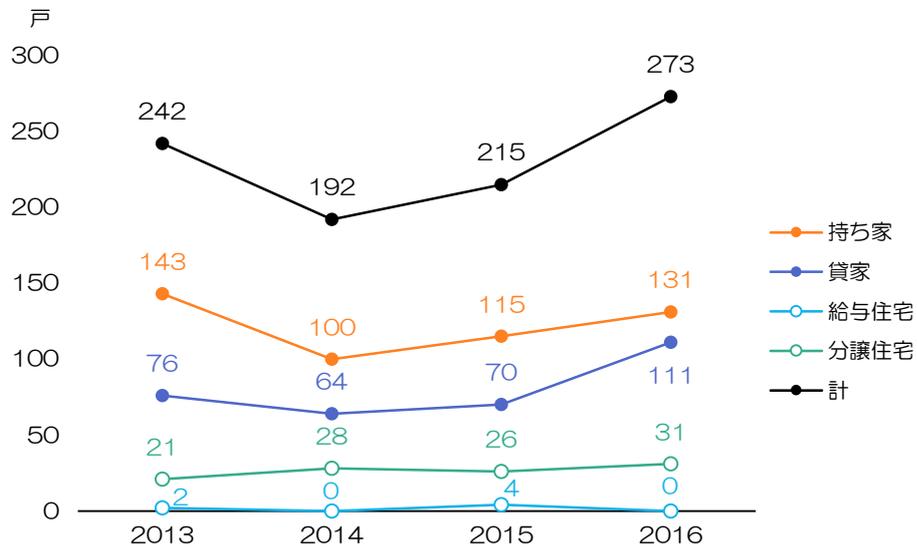
※その他は、間借り+住宅以外に住む一般世帯
資料：総務省「国勢調査」(各年)

(2) 新設住宅の戸数

新設住宅戸数をみると、2016年度には年間273戸の住宅が新設され、そのうち持ち家が131戸と最も多く、次いで貸家が111戸となっている。

経年変化をみると、2014年以降は増加傾向となっている。

新設住宅戸数の推移



資料：宮崎県 HP「新設住宅着工統計資料」(各年)

第3章 小林市の市営住宅等ストックの状況

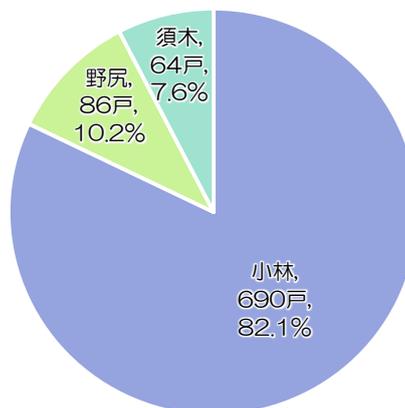
1. 小林市営住宅の状況

1-1. 管理戸数

本市が管理している市営住宅は、264 棟、840 戸であり、その内、公営住宅が 759 戸、一般住宅が 30 戸、改良住宅が 7 戸、山村定住住宅が 44 戸である。

地区別にみると、小林地区が 690 戸で全体の 8 割以上を占めており、野尻地区が 86 戸 (10.2%)、須木地区が 64 戸 (7.6%) となっている。

地区別割合



市営住宅一覧

■公営住宅

No.	団地名	地区	所在	建設年度	構造	棟数	戸数	床面積 (m ²)	敷地面積 (m ²)
1	上原団地	小林	小林市水流迫字上原659-6	S35(1960)	簡平	1	4	28.80	2178.50
			小林市水流迫字上原659-6	S35(1960)	簡平	1	4	28.80	
			小林市水流迫字上原659-6	S35(1960)	簡平	1	4	28.80	
			小林市水流迫字上原659-6	S35(1960)	簡平	1	4	28.80	
			小林市水流迫字上原659-6	S35(1960)	簡平	1	4	28.80	
2	日の出団地	小林	小林市真方字南小林原474-1	S38(1963)	簡平	1	3	32.20	7614.37
			小林市真方字南小林原474-1	S38(1963)	簡平	1	4	32.20	
			小林市真方字南小林原474-1	S39(1964)	簡平	1	4	32.20	
3	八幡原団地	小林	小林市堤字八幡原116-3	S40(1965)	簡平	1	3	31.30	2731.76
			小林市堤字八幡原116-3	S40(1965)	簡平	1	4	31.30	
			小林市堤字八幡原116-3	S40(1965)	簡平	1	4	31.30	
			小林市堤字八幡原116-3	S40(1965)	簡平	1	4	31.30	
4	城山団地	小林	小林市細野字城山2991-1	S41(1966)	簡平	1	4	31.30	9659.15
			小林市細野字城山2991-1	S41(1966)	簡平	1	2	31.30	
			小林市細野字城山2991-1	S41(1966)	簡平	1	3	31.30	
			小林市細野字城山2991-1	S41(1966)	簡平	1	4	31.30	
			小林市細野字城山2991-1	S42(1967)	簡平	1	4	31.30	
			小林市細野字城山2991-1	S42(1967)	簡平	1	4	31.30	
			小林市細野字城山2991-1	S42(1967)	簡平	1	4	31.30	
			小林市細野字城山2991-1	S42(1967)	簡平	1	4	31.30	
			小林市細野字城山2991-1	S43(1968)	簡平	1	4	32.30	
			小林市細野字城山2991-1	S43(1968)	簡平	1	4	32.30	
			小林市細野字城山2991-1	S43(1968)	簡平	1	4	32.30	
			小林市細野字城山2991-1	S43(1968)	簡平	1	4	32.30	
			小林市細野字城山2991-1	S44(1969)	簡平	1	4	32.30	
			小林市細野字城山2991-1	S44(1969)	簡平	1	4	32.30	

No.	団地名	地区	所在	建設年度	構造	棟数	戸数	床面積 (㎡)	敷地面積 (㎡)
5	細野団地	小林	小林市細野字八反4481-1	S44(1969)	簡平	1	4	32.30	16,945.17
			小林市細野字八反4481-1	S44(1969)	簡平	1	4	32.30	
			小林市細野字八反4481-1	S44(1969)	簡平	1	4	32.30	
			小林市細野字八反4481-1	S45(1970)	簡平	1	4	33.40	
			小林市細野字八反4481-1	S45(1970)	簡平	1	4	33.40	
			小林市細野字八反4481-1	S45(1970)	簡平	1	4	38.60	
			小林市細野字八反4481-1	S45(1970)	簡平	1	4	38.60	
			小林市細野字八反4481-1	S45(1970)	簡平	1	4	38.60	
			小林市細野字八反4481-1	S46(1971)	簡平	1	4	33.40	
			小林市細野字八反4481-1	S46(1971)	簡平	1	2	38.60	
			小林市細野字八反4481-1	S46(1971)	簡平	1	2	38.60	
			小林市細野字八反4481-1	S46(1971)	簡平	1	4	38.60	
			小林市細野字八反4481-1	S46(1971)	簡平	1	4	38.60	
			小林市細野字八反4481-1	S46(1971)	簡平	1	4	38.60	
			小林市細野字八反4581	S47(1972)	簡平	1	4	38.50	
			小林市細野字八反4581	S47(1972)	簡平	1	4	38.50	
			小林市細野字八反4581	S47(1972)	簡平	1	4	38.50	
			小林市細野字八反4581	S47(1972)	簡平	1	4	34.80	
			小林市細野字八反4581	S47(1972)	簡平	1	4	34.80	
			小林市細野字八反4581	S48(1973)	簡平	1	4	39.40	
			小林市細野字八反4581	S48(1973)	簡平	1	4	39.40	
小林市細野字八反4581	S48(1973)	簡平	1	4	39.40				
小林市細野字八反4581	S48(1973)	簡平	1	4	36.50				
小林市細野字八反4581	S48(1973)	簡平	1	4	36.50				
小林市細野字八反4581	S49(1974)	簡平	1	4	41.50				
6	細野西団地	小林	小林市細野字八反4481-1	S49(1974)	簡平	1	4	44.90	27,429.84
			小林市細野字八反4481-1	S49(1974)	簡平	1	4	44.90	
			小林市細野字八反4481-1	S49(1974)	簡平	1	4	44.90	
			小林市細野字八反4481-1	S49(1974)	簡平	1	4	44.90	
			小林市細野字八反4481-1	S49(1974)	簡平	1	4	41.50	
			小林市細野字八反4481-1	S49(1974)	簡平	1	4	41.50	
			小林市細野字八反4481-1	S50(1975)	簡二	1	6	55.40	
			小林市細野字八反4481-1	S50(1975)	簡二	1	6	55.40	
			小林市細野字八反4481-1	S50(1975)	簡二	1	6	55.40	
			小林市細野字八反4481-1	S50(1975)	簡二	1	6	49.60	
			小林市細野字八反4481-1	S50(1975)	簡二	1	6	49.60	
			小林市細野字八反4481-1	S51(1976)	簡二	1	6	55.40	
			小林市細野字八反4481-1	S51(1976)	簡二	1	6	55.40	
			小林市細野字八反4481-1	S51(1976)	簡二	1	6	51.60	
			小林市細野字八反4481-1	S51(1976)	簡二	1	6	51.60	
			小林市細野字八反4481-1	S52(1977)	簡二	1	6	55.40	
			小林市細野字八反4481-1	S52(1977)	簡二	1	6	55.40	
			小林市細野字八反4481-1	S52(1977)	簡二	1	6	55.40	
			小林市細野字八反4481-1	S52(1977)	簡二	1	6	56.70	
			小林市細野字八反4472-1	S53(1978)	簡二	1	6	56.70	
			小林市細野字八反4472-1	S53(1978)	簡二	1	6	56.70	
			小林市細野字八反4472-1	S53(1978)	簡二	1	6	56.70	
			小林市細野字八反4472-1	S53(1978)	簡二	1	6	63.10	
			小林市細野字八反4472-1	S54(1979)	簡二	1	6	63.10	
			小林市細野字八反4472-1	S54(1979)	簡二	1	6	59.20	
			小林市細野字八反4472-1	S54(1979)	簡二	1	6	59.20	
			小林市細野字八反4472-1	S54(1979)	簡二	1	6	59.20	
小林市細野字八反4472-1	S54(1979)	簡二	1	6	59.20				
小林市細野字八反4472-1	S55(1980)	簡二	1	6	65.30				
小林市細野字八反4472-1	S55(1980)	簡二	1	6	65.30				
小林市細野字八反4472-1	S55(1980)	簡二	1	6	60.90				
小林市細野字八反4472-1	S55(1980)	簡二	1	6	60.90				
小林市細野字八反4472-1	S55(1980)	簡二	1	6	60.90				
7	上町団地	小林	小林市細野字町東2228-1	S52(1977)	簡二	1	6	55.40	818.08
8	新上町団地	小林	小林市細野字沢牟田2111-1	S54(1979)	簡平	1	2	60.90	4,205.57
			小林市細野字沢牟田2111-1	S54(1979)	簡二	1	2	64.90	
			小林市細野字沢牟田2111-1	S54(1979)	簡二	1	2	64.90	
			小林市細野字沢牟田2111-1	S54(1979)	簡二	1	2	64.90	
			小林市細野字沢牟田2111-1	S55(1980)	簡二	1	3	64.90	
			小林市細野字沢牟田2111-1	S55(1980)	簡二	1	3	64.90	

No.	団地名	地区	所在	建設年度	構造	棟数	戸数	床面積 (㎡)	敷地面積 (㎡)
9	十三塚団地	小林	小林市南西方字十三塚2038-1	S56(1981)	簡二	1	6	65.30	14,953.55
			小林市南西方字十三塚2038-1	S56(1981)	簡二	1	6	60.90	
			小林市南西方字十三塚2038-1	S56(1981)	簡二	1	6	60.90	
			小林市南西方字十三塚2038-1	S56(1981)	簡二	1	6	60.90	
			小林市南西方字十三塚2038-1	S56(1981)	簡二	1	6	60.90	
			小林市南西方字十三塚2038-1	S57(1982)	簡二	1	6	65.30	
			小林市南西方字十三塚2038-1	S57(1982)	簡二	1	6	60.90	
			小林市南西方字十三塚2038-1	S57(1982)	簡二	1	6	60.90	
			小林市南西方字十三塚2038-1	S57(1982)	簡二	1	6	60.90	
			小林市南西方字十三塚2020-2	S58(1983)	簡二	1	6	65.20	
			小林市南西方字十三塚2020-2	S58(1983)	簡二	1	6	65.20	
			小林市南西方字十三塚2020-2	S59(1984)	簡二	1	6	69.70	
			小林市南西方字十三塚2020-2	S59(1984)	簡二	1	6	65.20	
			小林市南西方字十三塚2020-2	S59(1984)	簡二	1	6	65.20	
10	緑ヶ丘団地	小林	小林市真方1033-1	S57(1982)	簡二	1	10	60.90	857.93
11	沢牟田団地	小林	小林市細野字沢牟田2096-4	S57(1982)	簡二	1	3	64.90	930.75
			小林市細野字沢牟田2096-4	S57(1982)	簡二	1	2	64.90	
			小林市細野字沢牟田2096-4	S57(1982)	簡二	1	3	64.90	
12	西小林団地	小林	小林市北西方字石塚1163-2	S60(1985)	木造	1	2	57.90	4,000.00
			小林市北西方字石塚1163-2	S60(1985)	木造	1	2	57.90	
			小林市北西方字石塚1163-2	S60(1985)	木造	1	2	57.90	
			小林市北西方字石塚1163-2	S61(1986)	木造	1	2	57.90	
			小林市北西方字石塚1163-2	S61(1986)	木造	1	2	57.90	
13	永久津団地	小林	小林市北西方4550	S62(1987)	木造	1	1	57.90	2,498.06
			小林市北西方4550	S62(1987)	木造	1	1	57.90	
			小林市北西方4550	S62(1987)	木造	1	1	57.90	
			小林市北西方4550	S62(1987)	木造	1	1	57.90	
			小林市北西方4550	S62(1987)	木造	1	1	57.90	
14	東方団地	小林	小林市東方3168	H1(1989)	木造	1	1	59.00	5,562.00
			小林市東方3168	H1(1989)	木造	1	1	59.00	
			小林市東方3168	H1(1989)	木造	1	1	59.00	
			小林市東方3168	H1(1989)	木造	1	1	59.00	
			小林市東方3168	H1(1989)	木造	1	1	59.00	
			小林市東方3168	H1(1989)	木造	1	1	59.00	
			小林市東方3168	H1(1989)	木造	1	1	59.00	
			小林市東方3168	S63(1988)	木造	1	1	59.00	
			小林市東方3168	S63(1988)	木造	1	1	60.40	
			小林市東方3168	S63(1988)	木造	1	1	60.40	
			小林市東方3168	S63(1988)	木造	1	1	59.00	
			小林市東方3168	S63(1988)	木造	1	1	59.00	
			小林市東方3168	S63(1988)	木造	1	1	60.40	
			小林市東方3168	S63(1988)	木造	1	1	59.00	
			小林市東方3168	S63(1988)	木造	1	1	60.40	
			小林市東方3168	S63(1988)	木造	1	1	59.00	
15	幸ヶ丘団地	小林	小林市南西方7841	H1(1989)	木造	1	1	59.00	1,939.00
			小林市南西方7841	H1(1989)	木造	1	1	59.00	
			小林市南西方7841	H1(1989)	木造	1	1	59.00	
			小林市南西方7841	H1(1989)	木造	1	1	59.00	
			小林市南西方7841	H1(1989)	木造	1	1	59.00	
16	ニュー八幡原団地	小林	小林市堤115-1	H2(1990)	中耐	1	12	62.60	3,872.36
			小林市堤115-1	H3(1991)	中耐	1	12	62.60	
17	西小林駅前団地	小林	小林市北西方字大久保1211	H4(1992)	木造	1	1	64.00	2,352.00
			小林市北西方字大久保1211	H4(1992)	木造	1	1	64.00	
			小林市北西方字大久保1211	H4(1992)	木造	1	1	64.00	
			小林市北西方字大久保1211	H4(1992)	木造	1	1	64.00	
			小林市北西方字大久保1211	H4(1992)	木造	1	1	64.00	
			小林市北西方字大久保1211	H4(1992)	木造	1	1	64.00	
18	水流迫団地	小林	小林市水流迫字狹窪693-10	H5(1993)	中耐	1	12	55.20、67.50	1,841.00
19	永久津有村団地	小林	小林市北西方字有村3997-22	H7(1995)	木造	1	1	71.40	2,333.59
			小林市北西方字有村3997-22	H7(1995)	木造	1	1	71.40	
			小林市北西方字有村3997-22	H7(1995)	木造	1	1	71.40	
			小林市北西方字有村3997-22	H7(1995)	木造	1	1	71.40	
			小林市北西方字有村3997-22	H7(1995)	木造	1	1	71.40	

No.	団地名	地区	所在	建設年度	構造	棟数	戸数	床面積 (㎡)	敷地面積 (㎡)
20	ヲドノ団地	須木	小林市須木下田1386	S52(1977)	簡平	1	2	50.01	8,385.14
			小林市須木下田1383-91	S53(1978)	簡平	1	2	51.72	
			小林市須木下田1383-91	S53(1978)	簡平	1	2	51.72	
			小林市須木下田1383-91	S53(1978)	簡平	1	2	55.02	
			小林市須木下田1383-91	S53(1978)	簡平	1	2	55.02	
			小林市須木下田1383-91	S55(1980)	簡平	1	2	57.60	
			小林市須木下田1383-91	S55(1980)	簡平	1	2	57.60	
21	片地団地	須木	小林市須木下田996-1	S52(1977)	簡平	1	1	50.01	643.61
			小林市須木下田996-1	S52(1977)	簡平	1	2	50.01	
22	上床団地	須木	小林市須木中原1817-2	S56(1981)	簡平	1	2	60.91	4,284.21
			小林市須木中原1817-2	S56(1981)	簡平	1	2	60.91	
			小林市須木中原1817-2	S56(1981)	簡平	1	2	60.91	
			小林市須木中原1817-2	S57(1982)	簡平	1	2	69.48	
			小林市須木中原1817-2	S57(1982)	簡平	1	2	69.48	
23	大淀団地	野尻	小林市野尻町紙屋3233-82	S53(1978)	簡平	1	4	51.10	1,045.88
			小林市野尻町東麓2658-9	S53(1978)	簡平	1	4	54.10	
25	陣原団地	野尻	小林市野尻町東麓2658-9	S53(1978)	簡平	1	4	54.10	10,053.00
			小林市野尻町東麓2658-9	S54(1979)	簡平	1	4	58.30	
			小林市野尻町東麓2658-9	S54(1979)	簡平	1	4	54.10	
			小林市野尻町東麓2658-9	S54(1979)	簡平	1	4	54.10	
26	陣原団地	野尻	小林市野尻町東麓2658-9	S56(1981)	簡平	1	4	61.30	10,053.00
			小林市野尻町東麓2658-9	S56(1981)	簡平	1	4	58.30	
			小林市野尻町東麓2658-9	S63(1988)	簡平	1	4	63.00	
			小林市野尻町東麓2658-9	S63(1988)	簡平	1	4	63.00	
27	野森原団地	野尻	小林市野尻町三ヶ野山4120-2	S49(1974)	簡平	1	4	41.50	3,587.16
			小林市野尻町三ヶ野山4120-2	S49(1974)	簡平	1	3	41.50	
28	夜川松団地	野尻	小林市野尻町東麓1210-1	H25(2013)	木造	1	1	57.76	6,284.00
			小林市野尻町東麓1210-1	H25(2013)	木造	1	1	57.76	
			小林市野尻町東麓1210-1	H25(2013)	木造	1	1	57.76	
			小林市野尻町東麓1199	H25(2013)	木造	1	1	74.10	
			小林市野尻町東麓1199	H25(2013)	木造	1	1	74.10	
			小林市野尻町東麓1199	H25(2013)	木造	1	1	74.00	
			小林市野尻町東麓1199	H25(2013)	木造	1	1	57.76	
			小林市野尻町東麓1199	H25(2013)	木造	1	1	74.00	
			小林市野尻町東麓1199	H25(2013)	木造	1	1	74.00	
			小林市野尻町東麓1199	H25(2013)	木造	1	1	74.00	
			小林市野尻町東麓1199	H25(2013)	木造	1	1	74.10	
			小林市野尻町東麓1199	H25(2013)	木造	1	1	74.10	
			小林市野尻町東麓1199	H25(2013)	木造	1	1	74.10	
			小林市野尻町東麓1199	H25(2013)	木造	1	1	74.00	
29	日の出さくら団地	小林	小林市真方474-1	H28(2016)	中耐	1	24	50.44、68.22、78.34	7,834.63
			小林市真方474-1	H29(2017)	中耐	1	24	50.44、68.22、78.34	
40	観音丘団地	野尻	小林市野尻町紙屋4065-2	H19(2007)	簡二	1	6	56.00、75.86	2,735.90
			小林市野尻町紙屋4065-2	H19(2007)	簡二	1	4	56.00、75.86	
公営住宅 計						209	759		

■改良住宅

No.	団地名	地区	所在	建設年度	構造	棟数	戸数	床面積 (㎡)	敷地面積 (㎡)
51	町東団地	小林	小林市細野2144	S58(1983)	簡二	1	2	65.72	790.00
			小林市細野2144	S58(1983)	簡二	1	2	65.72	
			小林市細野2144	S58(1983)	簡二	1	3	65.72	
改良住宅 計						3	7		

■一般住宅

No.	団地名	地区	所在	建設年度	構造	棟数	戸数	床面積 (㎡)	敷地面積 (㎡)
60	壳子木団地	小林	小林市細野527	S51(1976)	中耐	1	16	69.92	4,058.55
			小林市細野527	S57(1982)	中耐	1	8	81.99	
61	内山団地	須木	小林市須木内山5046-7	H14(2002)	木造	1	1	78.51	636.12
62	内山清涼団地	須木	小林市須木内山4971-8	S57(1982)	木造	1	1	49.70	1,154.78
			小林市須木内山4971-8	S57(1982)	木造	1	1	49.70	
			小林市須木内山4971-8	S57(1982)	木造	1	1	49.70	
			小林市須木内山4971-8	S57(1982)	木造	1	1	49.70	
			小林市須木内山4971-8	S57(1982)	木造	1	1	49.70	
一般住宅 計						8	30		

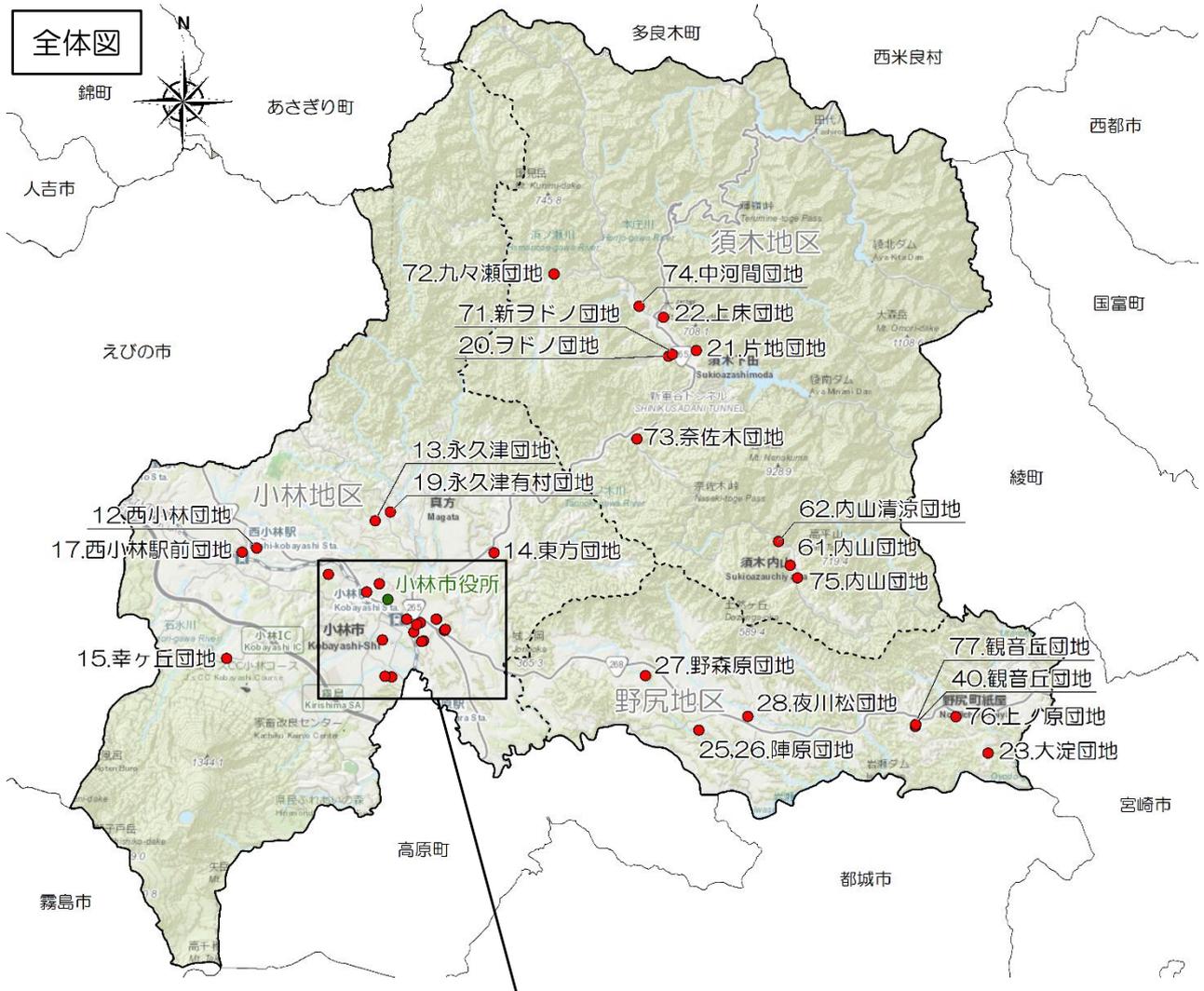
■山村定住住宅

No.	団地名	地区	所在	建設年度	構造	棟数	戸数	床面積 (㎡)	敷地面積 (㎡)
71	新ヲドノ団地	須木	小林市須木下田1391-1	H5(1993)	木造	1	1	71.52	4,326.88
			小林市須木下田1391-1	H5(1993)	木造	1	1	71.52	
			小林市須木下田1391-1	H5(1993)	木造	1	1	71.52	
			小林市須木下田1391-1	H5(1993)	木造	1	1	71.52	
			小林市須木下田1391-1	H5(1993)	木造	1	1	71.52	
			小林市須木下田1391-1	H6(1994)	木造	1	1	71.52	
			小林市須木下田1391-1	H6(1994)	木造	1	1	71.52	
			小林市須木下田1391-1	H7(1995)	木造	1	1	79.51	
			小林市須木下田1391-1	H7(1995)	木造	1	1	79.51	
			小林市須木下田1391-1	H8(1996)	木造	1	1	79.51	
			小林市須木下田1391-1	H8(1996)	木造	1	1	79.51	
72	九々瀬団地	須木	小林市須木鳥田町3242-1	H6(1994)	木造	1	1	71.52	3,084.50
			小林市須木鳥田町3242-1	H6(1994)	木造	1	1	71.52	
			小林市須木鳥田町3242-1	H10(1998)	木造	1	1	71.52	
73	奈佐木団地	須木	小林市須木奈佐木4135-1	H6(1994)	木造	1	1	71.52	1,700.07
			小林市須木奈佐木4135-1	H13(2001)	木造	1	1	78.51	
			小林市須木奈佐木4135-1	H13(2001)	木造	1	1	78.51	
			小林市須木奈佐木4133-1	H14(2002)	木造	1	1	78.51	
			小林市須木奈佐木4133-1	H14(2002)	木造	1	1	78.51	
74	中河間団地	須木	小林須木中原2387	H10(1998)	木造	1	1	71.52	1,245.89
			小林須木中原2388-1	H11(1999)	木造	1	1	78.51	
			小林須木中原2387	H12(2000)	木造	1	1	78.51	
			小林須木中原2387	H12(2000)	木造	1	1	78.51	
75	内山団地	須木	小林市須木内山5186-7	H15(2003)	木造	1	1	78.51	506.32
			小林市須木内山5186-7	H15(2003)	木造	1	1	78.51	
76	上ノ原団地	野尻	小林市野尻町紙屋2931-1	H8(1996)	木造	1	1	87.77	2,407.05
			小林市野尻町紙屋2931-1	H8(1996)	木造	1	1	87.77	
			小林市野尻町紙屋2931-1	H8(1996)	木造	1	1	87.77	
			小林市野尻町紙屋2931-1	H8(1996)	木造	1	1	87.77	
			小林市野尻町紙屋2931-1	H9(1997)	木造	1	1	87.77	
			小林市野尻町紙屋2931-1	H9(1997)	木造	1	1	87.77	
77	観音丘団地	野尻	小林市野尻町紙屋4060	H12(2000)	木造	1	1	87.77	6,799.65
			小林市野尻町紙屋4060	H12(2000)	木造	1	1	87.77	
			小林市野尻町紙屋4060	H13(2001)	木造	1	1	87.77	
			小林市野尻町紙屋4060	H13(2001)	木造	1	1	92.92	
			小林市野尻町紙屋4060	H13(2001)	木造	1	1	92.47	
			小林市野尻町紙屋4060	H13(2001)	木造	1	1	92.92	
			小林市野尻町紙屋4060	H13(2001)	木造	1	1	92.47	
			小林市野尻町紙屋4060	H13(2001)	木造	1	1	92.92	
			小林市野尻町紙屋4060	H14(2002)	木造	1	1	92.92	
			小林市野尻町紙屋4060	H14(2002)	木造	1	1	92.47	
			小林市野尻町紙屋4060	H14(2002)	木造	1	1	92.47	
山村定住住宅 計						44	44		

■総計

種別	棟数	戸数
公営住宅	209	759
改良住宅	3	7
一般住宅	8	30
山村定住住宅	44	44
総計	264	840

市営住宅位置図



1-2. 構造

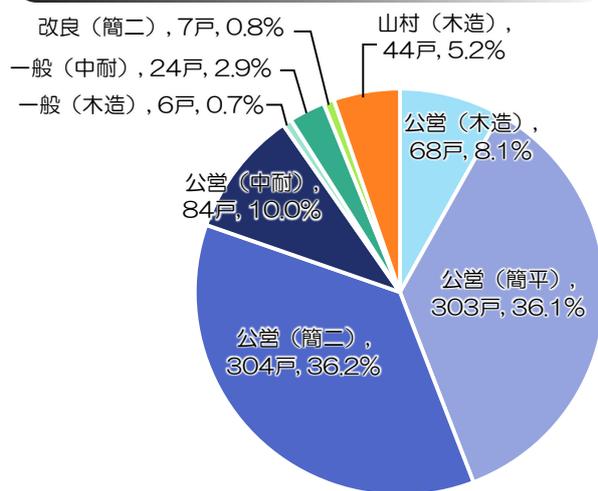
構造別にみると、棟数では、公営住宅（簡平）が87棟と最も多くなっている。

戸数では、公営住宅のうち簡平（303戸/36.1%）及び簡二（304戸/36.2%）で多く、準耐火構造の住戸が全体の7割以上を占めている。

構造別棟数・住戸数

		棟数	戸数
公営	木造	62	68
	簡平	87	303
	簡二	55	304
	中耐	5	84
一般	木造	6	6
	中耐	2	24
改良	簡二	3	7
山村	木造	44	44
総計		264	840

構造別住戸数割合



※構造の種類

木造：木造住宅、簡平：準耐火構造平屋建て、簡二：準耐火構造二階建て、中耐：中層耐火構造

1-3. 建築時期

(1) 建築時期別の戸数

建築時期別にみると、1976年～1980年が全体の25.4%と最も多くなっている。

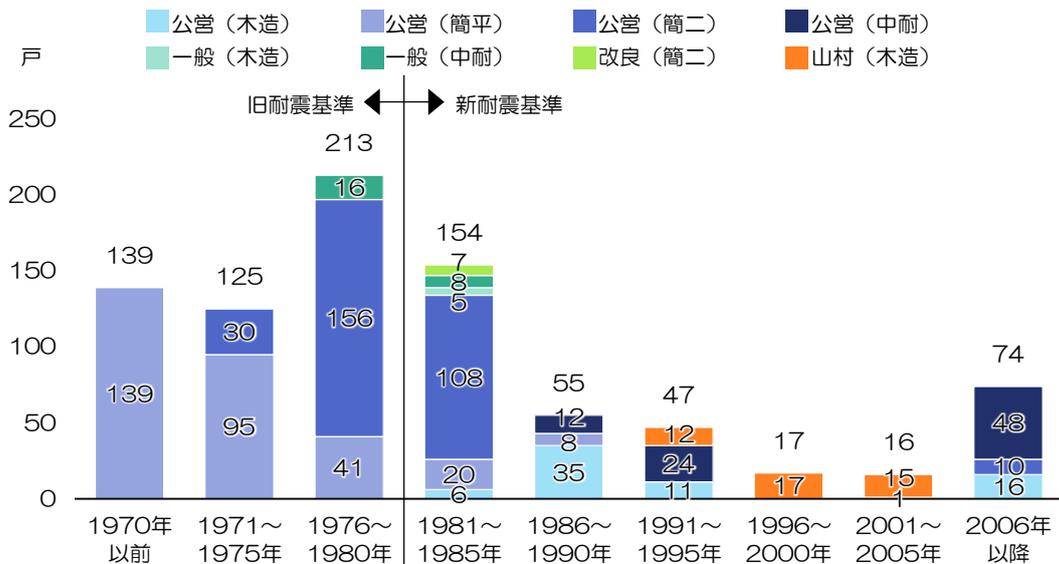
また、1981年の新耐震基準制定以前に建築された住戸は477戸であり、全体の約6割となっている。

建築時期別住宅戸数

(単位：戸)

		旧耐震基準以前の建築			新耐震基準以降の建築						旧耐震基準計	新耐震基準計	総計
		1970年以前	1971～1975年	1976～1980年	1981～1985年	1986～1990年	1991～1995年	1996～2000年	2001～2005年	2006年以降			
公営	木造	0	0	0	6	35	11	0	0	16	0	68	68
	簡平	139	95	41	20	8	0	0	0	0	275	28	303
	簡二	0	30	156	108	0	0	0	0	10	186	118	304
	中耐	0	0	0	0	12	24	0	0	48	0	84	84
一般	木造	0	0	0	5	0	0	0	1	0	0	6	6
	中耐	0	0	16	8	0	0	0	0	0	16	8	24
改良	簡二	0	0	0	7	0	0	0	0	0	0	7	7
山村	木造	0	0	0	0	0	12	17	15	0	0	44	44
総計		139	125	213	154	55	47	17	16	74	477	363	840
割合		16.5%	14.9%	25.4%	18.3%	6.5%	5.6%	2.0%	1.9%	8.8%	56.8%	43.2%	100.0%

建築時期別住宅戸数



(2) 耐用年数経過状況

耐用年数の経過状況をみると、既に耐用年数を経過した住宅が202戸（24.0%）となっている。また、耐用年数の1/2以上を経過した住宅は728戸と、全体の約9割を占めている。

構造別では、一般住宅（木造）、公営住宅（簡平）の住宅において、既に耐用年数が経過している割合が高くなっている。

地区別では、小林地区にある住宅の約3割で既に耐用年数が経過している。

※構造別耐用年数

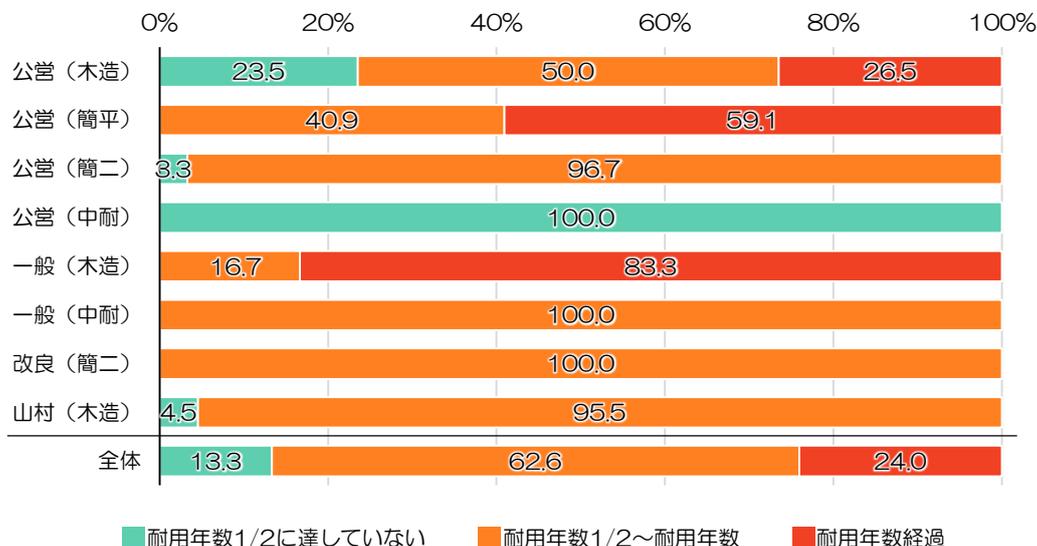
構造	耐用年数
中耐	70年
簡二	45年
簡平	
木造	30年

耐用年数経過戸数

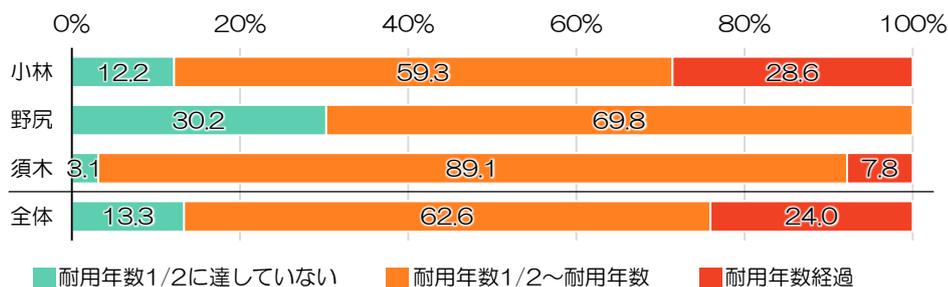
（単位：戸）

	公営				一般		改良	山村	小林	野尻	須木	計
	木造	簡平	簡二	中耐	木造	中耐	簡二	木造				
耐用年数1/2経過戸数	52	303	294	0	6	24	7	42	606	60	62	728
総戸数に占める割合(%)	6.2	36.1	35.0	0.0	0.7	2.9	0.8	5.0	72.1	7.1	7.4	86.7
構造別管理戸数に占める割合(%)	76.5	100.0	96.7	0.0	100.0	100.0	100.0	95.5	87.8	69.8	96.9	86.7
耐用年数経過戸数	18	179	0	0	5	0	0	0	197	0	5	202
総戸数に占める割合(%)	2.1	21.3	0.0	0.0	0.6	0.0	0.0	0.0	23.5	0.0	0.6	24.0
構造別管理戸数に占める割合(%)	26.5	59.1	0.0	0.0	83.3	0.0	0.0	0.0	28.6	0.0	7.8	24.0
管理戸数	68	303	304	84	6	24	7	44	690	86	64	840

構造別耐用年数経過割合



地区別耐用年数経過割合



団地別住棟別の耐用年数及び耐用年数 1/2 の経過年

: 耐用年数1/2に達していない

: 耐用年数1/2~耐用年数

: 耐用年数に達している

No.	団地名	地区	建設年度	構造	耐用年数	棟数	戸数	経過年数	耐用年数及び耐用年数の1/2の経過年										耐用年数の1/2経過年	耐用年数経過年	備考
									2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026			
1	上原団地	小林	S35(1960)	簡平	45	1	4	57											1983	2005	公営
			S35(1960)	簡平	45	1	4	57											1983	2005	公営
			S35(1960)	簡平	45	1	4	57											1983	2005	公営
			S35(1960)	簡平	45	1	4	57											1983	2005	公営
			S35(1960)	簡平	45	1	4	57											1983	2005	公営
2	日の出団地	小林	S38(1963)	簡平	45	1	3	54										1986	2008	公営	
			S38(1963)	簡平	45	1	4	54										1986	2008	公営	
			S39(1964)	簡平	45	1	4	53										1987	2009	公営	
3	八幡原団地	小林	S40(1965)	簡平	45	1	3	52										1988	2010	公営	
			S40(1965)	簡平	45	1	4	52										1988	2010	公営	
			S40(1965)	簡平	45	1	4	52										1988	2010	公営	
			S40(1965)	簡平	45	1	4	52										1988	2010	公営	
4	城山団地	小林	S41(1966)	簡平	45	1	4	51										1989	2011	公営	
			S41(1966)	簡平	45	1	2	51										1989	2011	公営	
			S41(1966)	簡平	45	1	3	51										1989	2011	公営	
			S41(1966)	簡平	45	1	4	51										1989	2011	公営	
			S42(1967)	簡平	45	1	4	50										1990	2012	公営	
			S42(1967)	簡平	45	1	4	50										1990	2012	公営	
			S42(1967)	簡平	45	1	4	50										1990	2012	公営	
			S42(1967)	簡平	45	1	4	50										1990	2012	公営	
			S42(1967)	簡平	45	1	4	50										1990	2012	公営	
			S43(1968)	簡平	45	1	4	49										1991	2013	公営	
			S43(1968)	簡平	45	1	4	49										1991	2013	公営	
			S43(1968)	簡平	45	1	4	49										1991	2013	公営	
			S43(1968)	簡平	45	1	4	49										1991	2013	公営	
			S43(1968)	簡平	45	1	4	49										1991	2013	公営	
5	細野団地	小林	S44(1969)	簡平	45	1	4	48										1992	2014	公営	
			S44(1969)	簡平	45	1	4	48										1992	2014	公営	
			S44(1969)	簡平	45	1	4	48										1992	2014	公営	
			S45(1970)	簡平	45	1	4	47										1993	2015	公営	
			S45(1970)	簡平	45	1	4	47										1993	2015	公営	
			S45(1970)	簡平	45	1	4	47										1993	2015	公営	
			S45(1970)	簡平	45	1	4	47										1993	2015	公営	
			S45(1970)	簡平	45	1	4	47										1993	2015	公営	
			S46(1971)	簡平	45	1	4	46										1994	2016	公営	
			S46(1971)	簡平	45	1	2	46										1994	2016	公営	
			S46(1971)	簡平	45	1	2	46										1994	2016	公営	
			S46(1971)	簡平	45	1	4	46										1994	2016	公営	
			S46(1971)	簡平	45	1	4	46										1994	2016	公営	
			S46(1971)	簡平	45	1	4	46										1994	2016	公営	
			S47(1972)	簡平	45	1	4	45										1995	2017	公営	
			S47(1972)	簡平	45	1	4	45										1995	2017	公営	
			S47(1972)	簡平	45	1	4	45										1995	2017	公営	
			S47(1972)	簡平	45	1	4	45										1995	2017	公営	
			S48(1973)	簡平	45	1	4	44										1996	2018	公営	
			S48(1973)	簡平	45	1	4	44										1996	2018	公営	
S48(1973)	簡平	45	1	4	44										1996	2018	公営				
S48(1973)	簡平	45	1	4	44										1996	2018	公営				
S49(1974)	簡平	45	1	4	43										1997	2019	公営				

□ : 耐用年数1/2に達していない

□ : 耐用年数1/2~耐用年数

□ : 耐用年数に達している

No.	団地名	地区	建設年度	構造	耐用年数	棟数	戸数	経過年数	耐用年数及び耐用年数の1/2の経過年											耐用年数の1/2経過年	耐用年数経過年	備考			
									2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027						
6	細野西団地	小林	S49(1974)	簡平	45	1	4	43													1997	2019	公営		
			S49(1974)	簡平	45	1	4	43														1997	2019	公営	
			S49(1974)	簡平	45	1	4	43															1997	2019	公営
			S49(1974)	簡平	45	1	4	43															1997	2019	公営
			S49(1974)	簡平	45	1	4	43															1997	2019	公営
			S49(1974)	簡平	45	1	4	43															1997	2019	公営
			S50(1975)	簡二	45	1	6	42															1998	2020	公営
			S50(1975)	簡二	45	1	6	42															1998	2020	公営
			S50(1975)	簡二	45	1	6	42															1998	2020	公営
			S50(1975)	簡二	45	1	6	42															1998	2020	公営
			S51(1976)	簡二	45	1	6	41															1999	2021	公営
			S51(1976)	簡二	45	1	6	41															1999	2021	公営
			S51(1976)	簡二	45	1	6	41															1999	2021	公営
			S51(1976)	簡二	45	1	6	41															1999	2021	公営
			S52(1977)	簡二	45	1	6	40															2000	2022	公営
			S52(1977)	簡二	45	1	6	40															2000	2022	公営
			S52(1977)	簡二	45	1	6	40															2000	2022	公営
			S52(1977)	簡二	45	1	6	40															2000	2022	公営
			S53(1978)	簡二	45	1	6	39															2001	2023	公営
			S53(1978)	簡二	45	1	6	39															2001	2023	公営
S53(1978)	簡二	45	1	6	39															2001	2023	公営			
S53(1978)	簡二	45	1	6	39															2001	2023	公営			
S53(1978)	簡二	45	1	6	39															2001	2023	公営			
S54(1979)	簡二	45	1	6	38															2002	2024	公営			
S54(1979)	簡二	45	1	6	38															2002	2024	公営			
S54(1979)	簡二	45	1	6	38															2002	2024	公営			
S54(1979)	簡二	45	1	6	38															2002	2024	公営			
S54(1979)	簡二	45	1	6	38															2002	2024	公営			
S55(1980)	簡二	45	1	6	37															2003	2025	公営			
S55(1980)	簡二	45	1	6	37															2003	2025	公営			
S55(1980)	簡二	45	1	6	37															2003	2025	公営			
S55(1980)	簡二	45	1	6	37															2003	2025	公営			
S55(1980)	簡二	45	1	6	37															2003	2025	公営			
7	上町団地	小林	S52(1977)	簡二	45	1	6	40												2000	2022	公営			
8	新上町団地	小林	S54(1979)	簡平	45	1	2	38												2002	2024	公営			
			S54(1979)	簡二	45	1	2	38												2002	2024	公営			
			S54(1979)	簡二	45	1	2	38												2002	2024	公営			
			S54(1979)	簡二	45	1	2	38													2002	2024	公営		
			S55(1980)	簡二	45	1	3	37													2003	2025	公営		
S55(1980)	簡二	45	1	3	37														2003	2025	公営				
9	十三塚団地	小林	S56(1981)	簡二	45	1	6	36												2004	2026	公営			
			S56(1981)	簡二	45	1	6	36												2004	2026	公営			
			S56(1981)	簡二	45	1	6	36												2004	2026	公営			
			S56(1981)	簡二	45	1	6	36													2004	2026	公営		
			S56(1981)	簡二	45	1	6	36													2004	2026	公営		
			S57(1982)	簡二	45	1	6	35													2005	2027	公営		
			S57(1982)	簡二	45	1	6	35													2005	2027	公営		
			S57(1982)	簡二	45	1	6	35													2005	2027	公営		
			S57(1982)	簡二	45	1	6	35													2005	2027	公営		
			S57(1982)	簡二	45	1	6	35													2005	2027	公営		
			S58(1983)	簡二	45	1	6	34														2006	2028	公営	
			S58(1983)	簡二	45	1	6	34														2006	2028	公営	
S59(1984)	簡二	45	1	6	33														2007	2029	公営				
S59(1984)	簡二	45	1	6	33														2007	2029	公営				
S59(1984)	簡二	45	1	6	33														2007	2029	公営				
10	緑ヶ丘団地	小林	S57(1982)	簡二	45	1	10	35												2005	2027	公営			
11	沢牟田団地	小林	S57(1982)	簡二	45	1	3	35												2005	2027	公営			
			S57(1982)	簡二	45	1	2	35												2005	2027	公営			
			S57(1982)	簡二	45	1	3	35												2005	2027	公営			
12	西小林団地	小林	S60(1985)	木造	30	1	2	32												2000	2015	公営			
			S60(1985)	木造	30	1	2	32												2000	2015	公営			
			S60(1985)	木造	30	1	2	32												2000	2015	公営			
			S61(1986)	木造	30	1	2	31													2001	2016	公営		
			S61(1986)	木造	30	1	2	31													2001	2016	公営		
S61(1986)	木造	30	1	2	31													2001	2016	公営					

□ : 耐用年数1/2に達していない

□ : 耐用年数1/2~耐用年数

□ : 耐用年数に達している

No.	団地名	地区	建設年度	構造	耐用年数	棟数	戸数	経過年数	耐用年数及び耐用年数の1/2の経過年										耐用年数の1/2経過年	耐用年数経過年	備考	
									2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026				2027
13	永久津団地	小林	S62(1987)	木造	30	1	1	30											2002	2017	公営	
			S62(1987)	木造	30	1	1	30												2002	2017	公営
			S62(1987)	木造	30	1	1	30												2002	2017	公営
			S62(1987)	木造	30	1	1	30												2002	2017	公営
			S62(1987)	木造	30	1	1	30												2002	2017	公営
14	東方団地	小林	H1(1989)	木造	30	1	1	28											2004	2019	公営	
			H1(1989)	木造	30	1	1	28											2004	2019	公営	
			H1(1989)	木造	30	1	1	28											2004	2019	公営	
			H1(1989)	木造	30	1	1	28											2004	2019	公営	
			H1(1989)	木造	30	1	1	28											2004	2019	公営	
			H1(1989)	木造	30	1	1	28											2004	2019	公営	
			H1(1989)	木造	30	1	1	28											2004	2019	公営	
			H1(1989)	木造	30	1	1	28											2004	2019	公営	
			S63(1988)	木造	30	1	1	29											2003	2018	公営	
			S63(1988)	木造	30	1	1	29											2003	2018	公営	
			S63(1988)	木造	30	1	1	29											2003	2018	公営	
			S63(1988)	木造	30	1	1	29											2003	2018	公営	
			S63(1988)	木造	30	1	1	29											2003	2018	公営	
			S63(1988)	木造	30	1	1	29											2003	2018	公営	
15	幸ヶ丘団地	小林	H1(1989)	木造	30	1	1	28										2004	2019	公営		
			H1(1989)	木造	30	1	1	28										2004	2019	公営		
			H1(1989)	木造	30	1	1	28										2004	2019	公営		
			H1(1989)	木造	30	1	1	28										2004	2019	公営		
			H1(1989)	木造	30	1	1	28										2004	2019	公営		
16	ニュー八幡原団地	小林	H2(1990)	中耐	70	1	12	27										2025	2060	公営		
			H3(1991)	中耐	70	1	12	26										2026	2061	公営		
17	西小林駅前団地	小林	H4(1992)	木造	30	1	1	25										2007	2022	公営		
			H4(1992)	木造	30	1	1	25										2007	2022	公営		
			H4(1992)	木造	30	1	1	25										2007	2022	公営		
			H4(1992)	木造	30	1	1	25										2007	2022	公営		
			H4(1992)	木造	30	1	1	25										2007	2022	公営		
18	水流迫団地	小林	H5(1993)	中耐	70	1	12	24										2028	2063	公営		
19	永久津有村団地	小林	H7(1995)	木造	30	1	1	22										2010	2025	公営		
			H7(1995)	木造	30	1	1	22										2010	2025	公営		
			H7(1995)	木造	30	1	1	22										2010	2025	公営		
			H7(1995)	木造	30	1	1	22										2010	2025	公営		
			H7(1995)	木造	30	1	1	22										2010	2025	公営		
20	ヲドノ団地	須木	S52(1977)	簡平	45	1	2	40										2000	2022	公営		
			S53(1978)	簡平	45	1	2	39										2001	2023	公営		
			S53(1978)	簡平	45	1	2	39										2001	2023	公営		
			S53(1978)	簡平	45	1	2	39										2001	2023	公営		
			S53(1978)	簡平	45	1	2	39										2001	2023	公営		
			S55(1980)	簡平	45	1	2	37										2003	2025	公営		
			S55(1980)	簡平	45	1	2	37										2003	2025	公営		
21	片地団地	須木	S52(1977)	簡平	45	1	1	40										2000	2022	公営		
			S52(1977)	簡平	45	1	2	40										2000	2022	公営		
22	上床団地	須木	S56(1981)	簡平	45	1	2	36										2004	2026	公営		
			S56(1981)	簡平	45	1	2	36										2004	2026	公営		
			S56(1981)	簡平	45	1	2	36										2004	2026	公営		
			S57(1982)	簡平	45	1	2	35										2005	2027	公営		
			S57(1982)	簡平	45	1	2	35										2005	2027	公営		
23	大淀団地	野尻	S53(1978)	簡平	45	1	4	39									2001	2023	公営			
25	陣原団地	野尻	S53(1978)	簡平	45	1	4	39									2001	2023	公営			
			S53(1978)	簡平	45	1	4	39									2001	2023	公営			
			S54(1979)	簡平	45	1	4	38									2002	2024	公営			
			S56(1981)	簡平	45	1	4	36									2004	2026	公営			

□ : 耐用年数1/2に達していない

□ : 耐用年数1/2~耐用年数

□ : 耐用年数に達している

No.	団地名	地区	建設年度	構造	耐用年数	棟数	戸数	経過年数	耐用年数及び耐用年数の1/2の経過年													耐用年数の1/2経過年	耐用年数経過年	備考
									2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027					
26	陣原団地	野尻	S54(1979)	簡平	45	1	4	38												2002	2024	公営		
			S56(1981)	簡平	45	1	4	36												2004	2026	公営		
			S63(1988)	簡平	45	1	4	29												2011	2033	公営		
			S63(1988)	簡平	45	1	4	29												2011	2033	公営		
27	野森原団地	野尻	S49(1974)	簡平	45	1	4	43											1997	2019	公営			
			S49(1974)	簡平	45	1	3	43											1997	2019	公営			
28	夜川松団地	野尻	H25(2013)	木造	30	1	1	4											2028	2043	公営			
			H25(2013)	木造	30	1	1	4											2028	2043	公営			
			H25(2013)	木造	30	1	1	4											2028	2043	公営			
			H25(2013)	木造	30	1	1	4											2028	2043	公営			
			H25(2013)	木造	30	1	1	4											2028	2043	公営			
			H25(2013)	木造	30	1	1	4											2028	2043	公営			
			H25(2013)	木造	30	1	1	4											2028	2043	公営			
			H25(2013)	木造	30	1	1	4											2028	2043	公営			
			H25(2013)	木造	30	1	1	4											2028	2043	公営			
			H25(2013)	木造	30	1	1	4											2028	2043	公営			
			H25(2013)	木造	30	1	1	4											2028	2043	公営			
			H25(2013)	木造	30	1	1	4											2028	2043	公営			
			H25(2013)	木造	30	1	1	4											2028	2043	公営			
			H25(2013)	木造	30	1	1	4											2028	2043	公営			
29	日の出さくら団地	小林	H28(2016)	中耐	70	1	24	1										2051	2086	公営				
			H29(2017)	中耐	70	1	24	0										2052	2087	公営				
40	観音丘団地	野尻	H19(2007)	簡二	45	1	6	10										2030	2052	公営				
			H19(2007)	簡二	45	1	4	10										2030	2052	公営				
51	町東団地	小林	S58(1983)	簡二	45	1	2	34										2006	2028	改良				
			S58(1983)	簡二	45	1	2	34										2006	2028	改良				
			S58(1983)	簡二	45	1	3	34										2006	2028	改良				
60	売子木団地	小林	S51(1976)	中耐	70	1	16	41										2011	2046	一般				
			S57(1982)	中耐	70	1	8	35										2017	2052	一般				
61	内山団地	須木	H14(2002)	木造	30	1	1	15										2017	2032	一般				
62	内山清凉団地	須木	S57(1982)	木造	30	1	1	35										1997	2012	一般				
			S57(1982)	木造	30	1	1	35										1997	2012	一般				
			S57(1982)	木造	30	1	1	35										1997	2012	一般				
			S57(1982)	木造	30	1	1	35										1997	2012	一般				
			S57(1982)	木造	30	1	1	35										1997	2012	一般				
71	新ラドノ団地	須木	H5(1993)	木造	30	1	1	24										2008	2023	山村				
			H5(1993)	木造	30	1	1	24										2008	2023	山村				
			H5(1993)	木造	30	1	1	24										2008	2023	山村				
			H5(1993)	木造	30	1	1	24										2008	2023	山村				
			H5(1993)	木造	30	1	1	24										2008	2023	山村				
			H6(1994)	木造	30	1	1	23										2009	2024	山村				
			H6(1994)	木造	30	1	1	23										2009	2024	山村				
			H7(1995)	木造	30	1	1	22										2010	2025	山村				
			H7(1995)	木造	30	1	1	22										2010	2025	山村				
			H8(1996)	木造	30	1	1	21										2011	2026	山村				
			H8(1996)	木造	30	1	1	21										2011	2026	山村				
72	九々瀬団地	須木	H6(1994)	木造	30	1	1	23									2009	2024	山村					
			H6(1994)	木造	30	1	1	23									2009	2024	山村					
			H10(1998)	木造	30	1	1	19									2013	2028	山村					
73	奈佐木団地	須木	H6(1994)	木造	30	1	1	23									2009	2024	山村					
			H13(2001)	木造	30	1	1	16									2016	2031	山村					
			H13(2001)	木造	30	1	1	16									2016	2031	山村					
			H14(2002)	木造	30	1	1	15									2017	2032	山村					
			H14(2002)	木造	30	1	1	15									2017	2032	山村					
74	中河間団地	須木	H10(1998)	木造	30	1	1	19									2013	2028	山村					
			H11(1999)	木造	30	1	1	18									2014	2029	山村					
			H12(2000)	木造	30	1	1	17									2015	2030	山村					
			H12(2000)	木造	30	1	1	17									2015	2030	山村					

□ : 耐用年数1/2に達していない

□ : 耐用年数1/2~耐用年数

□ : 耐用年数に達している

No.	団地名	地区	建設年度	構造	耐用年数	棟数	戸数	経過年数	耐用年数及び耐用年数の1/2の経過年											耐用年数の1/2経過年	耐用年数経過年	備考	
									2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027				
75	内山団地	須木	H15(2003)	木造	30	1	1	14	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	2018	2033	山村	
			H15(2003)	木造	30	1	1	14	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	2018	2033	山村
76	上ノ原団地	野尻	H8(1996)	木造	30	1	1	21	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	2011	2026	山村	
			H8(1996)	木造	30	1	1	21	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	2011	2026	山村	
			H8(1996)	木造	30	1	1	21	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	2011	2026	山村	
			H8(1996)	木造	30	1	1	21	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	2011	2026	山村	
			H9(1997)	木造	30	1	1	20	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	2012	2027	山村
			H9(1997)	木造	30	1	1	20	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	2012	2027	山村
77	観音丘団地	野尻	H12(2000)	木造	30	1	1	17	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	2015	2030	山村	
			H12(2000)	木造	30	1	1	17	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	2015	2030	山村	
			H12(2000)	木造	30	1	1	17	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	2015	2030	山村	
			H13(2001)	木造	30	1	1	16	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	2016	2031	山村	
			H13(2001)	木造	30	1	1	16	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	2016	2031	山村	
			H13(2001)	木造	30	1	1	16	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	2016	2031	山村	
			H13(2001)	木造	30	1	1	16	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	2016	2031	山村	
			H13(2001)	木造	30	1	1	16	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	2016	2031	山村	
			H14(2002)	木造	30	1	1	15	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	2017	2032	山村
			H14(2002)	木造	30	1	1	15	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	2017	2032	山村

1-4. 居住環境水準

(1) 専用住戸面積

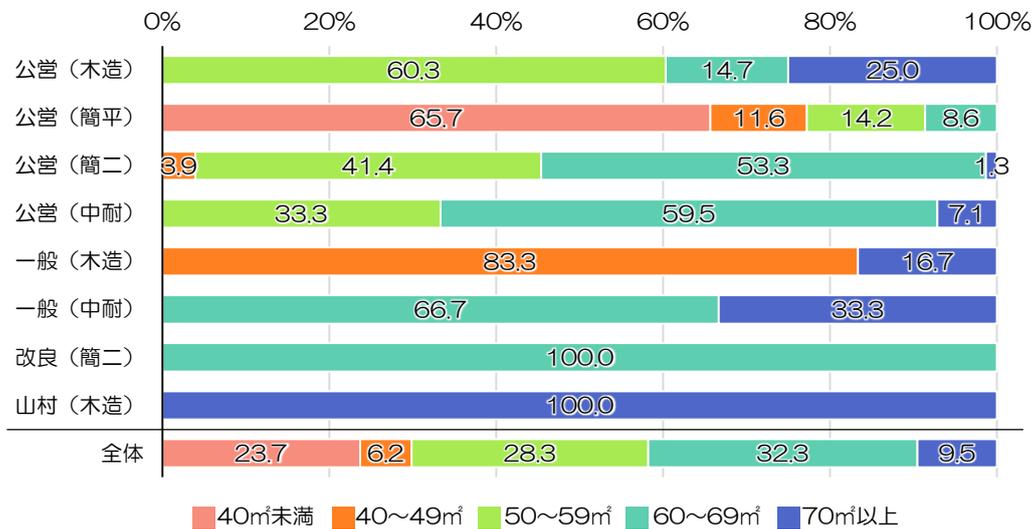
専用住戸面積の状況を見ると、60～69㎡の住戸が271戸（32.3%）と最も多くなっている。
40㎡未満の狭小住戸は199戸（23.7%）あり、その全てが公営住宅（簡平）で、小林地区に立地している。

専用住戸面積

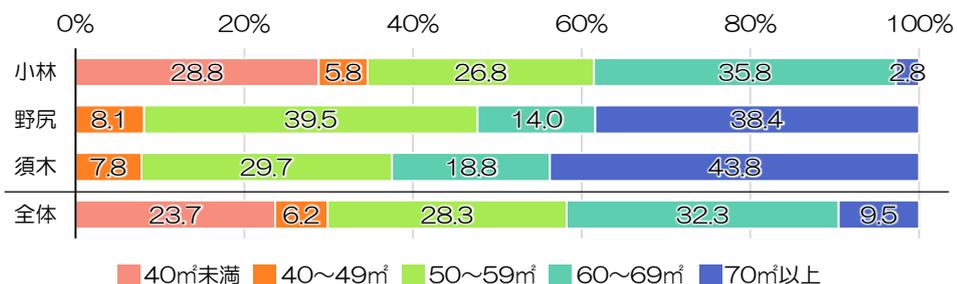
(単位：戸)

		40㎡未満	40～49㎡	50～59㎡	60～69㎡	70㎡以上	計
公営	木造	0	0	41	10	17	68
	簡平	199	35	43	26	0	303
	簡二	0	12	126	162	4	304
	中耐	0	0	28	50	6	84
一般	木造	0	5	0	0	1	6
	中耐	0	0	0	16	8	24
改良	簡二	0	0	0	7	0	7
山村	木造	0	0	0	0	44	44
小林		199	40	185	247	19	690
野尻		0	7	34	12	33	86
須木		0	5	19	12	28	64
総計		199	52	238	271	80	840
割合		23.7%	6.2%	28.3%	32.3%	9.5%	100.0%

構造別専用住戸面積



地区別専用住戸面積



(2) 施設整備状況

施設整備の状況を見ると、浴室は全ての住戸で備えているが、非水洗の住戸が約3割あるほか、3点給湯なしの住戸は約8割、バリアフリー化未整備の住戸は約9割に上っている。

施設整備状況

(単位：戸)

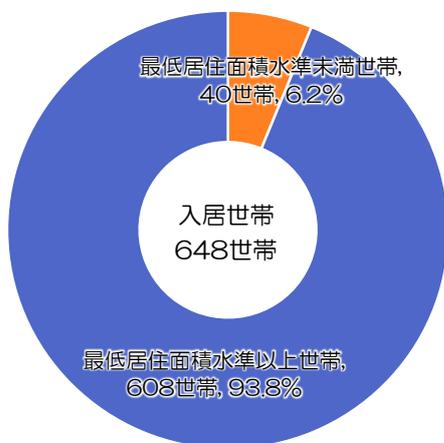
	非水洗	浴室なし	3点給湯なし	バリアフリー化整備	
				未整備	公営住宅等整備基準を満たしているもの
戸数	250	0	676	735	105
総戸数に対する割合	29.8%	0.0%	80.5%	87.5%	12.5%

※バリアフリー化整備住戸については、「手すり」、「広い廊下」、「段差解消」のいずれかを備えた住宅とする。
 ※3点給湯：台所、浴室、洗面所の給湯を、1台のガス給湯器や電気温水器で処理する仕組み。

(3) 最低居住面積水準未済世帯数

最低居住面積水準未済世帯数は40世帯で、全体の6.2%となっている。

最低居住面積水準未済世帯数



※最低居住面積水準

- ①単身者：25㎡
- ②2人以上の世帯：10㎡×世帯人数+10㎡
世帯人数が4人を超える場合は、上記の面積から5%を控除する。

世帯人員	住戸専用面積
1人	25㎡
2人	30㎡
3人	40㎡
4人	50㎡
5人	57㎡
6人	67㎡
7人	76㎡

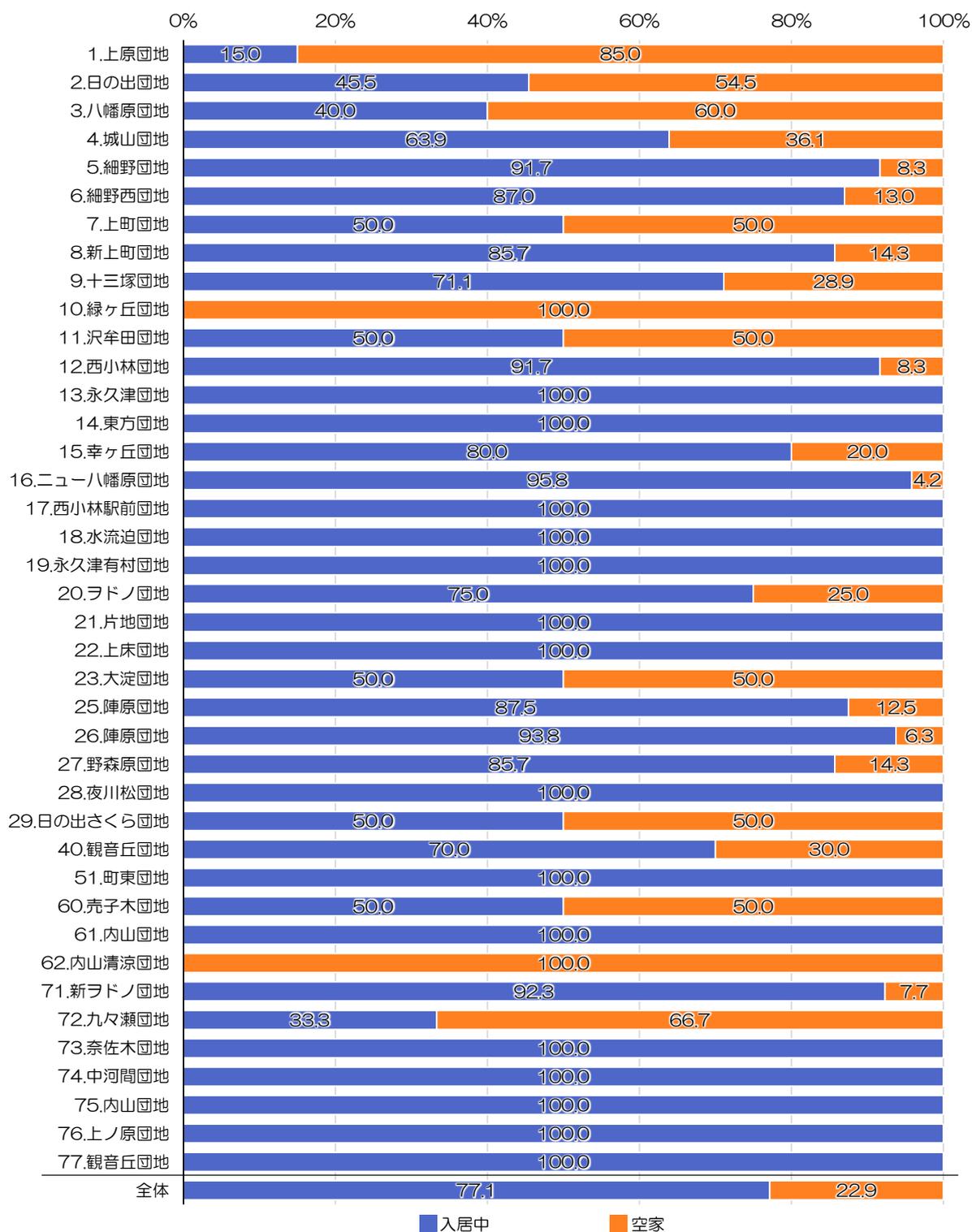
資料：住生活基本計画（全国計画）

2. 公営住宅等入居者の状況

2-1. 入居率

入居割合をみると、全体の77.1%の住戸が入居中であり、現在の空家率は22.9%となっている。団地別では、緑ヶ丘団地、内山清涼団地で全ての住戸が空家となっている。

入居率



2-2. 入居者の居住年数

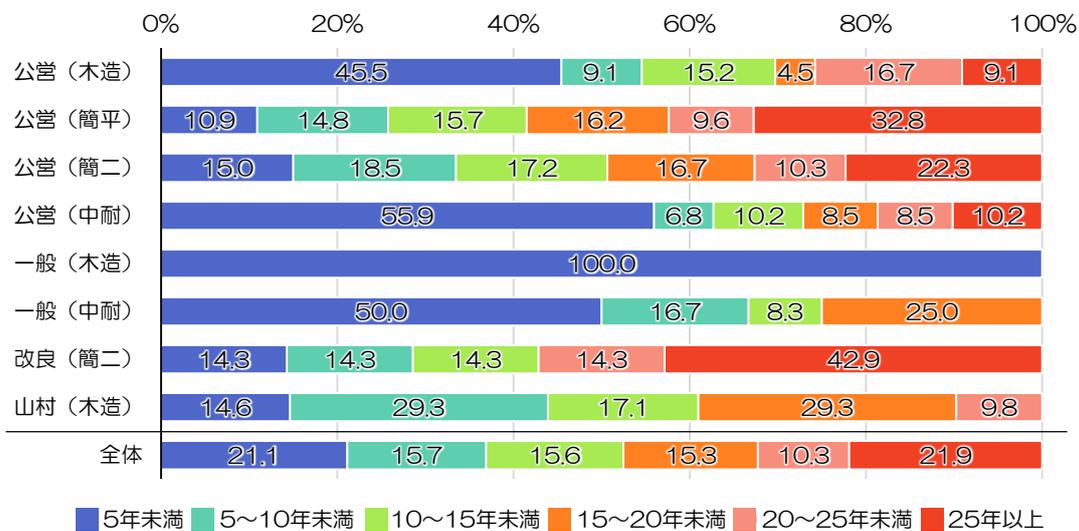
入居者の居住年数は、25年以上の世帯が142世帯（21.9%）と最も多く、構造別では、公営住宅（簡平）、公営住宅（簡二）、改良住宅（簡二）で割合が高くなっている。

入居者の居住年数

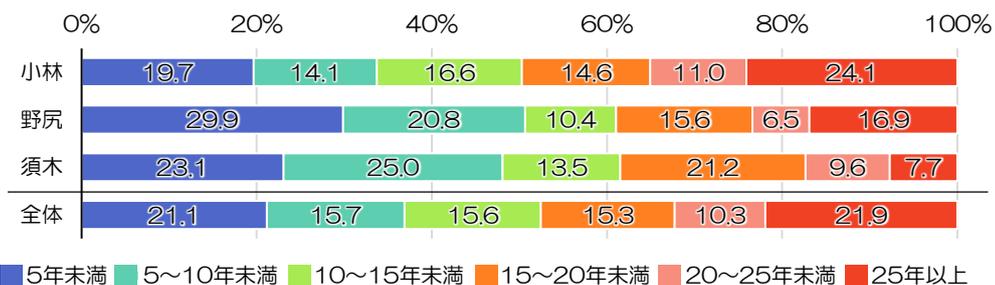
（単位：世帯）

		5年未満	5～10年未満	10～15年未満	15～20年未満	20～25年未満	25年以上	計
公営	木造	30	6	10	3	11	6	66
	簡平	25	34	36	37	22	75	229
	簡二	35	43	40	39	24	52	233
	中耐	33	4	6	5	5	6	59
一般	木造	1	0	0	0	0	0	1
	中耐	6	2	1	3	0	0	12
改良	簡二	1	1	1	0	1	3	7
山村	木造	6	12	7	12	4	0	41
小林		102	73	86	76	57	125	519
野尻		23	16	8	12	5	13	77
須木		12	13	7	11	5	4	52
総計		137	102	101	99	67	142	648
割合		21.1%	15.7%	15.6%	15.3%	10.3%	21.9%	100.0%

構造別居住年数



地区別居住年数



2-3. 世帯主年齢

世帯主の年齢は、40歳台～70歳台が各2割ずつとなっているが、60歳台の割合が24.2%と最も高い。

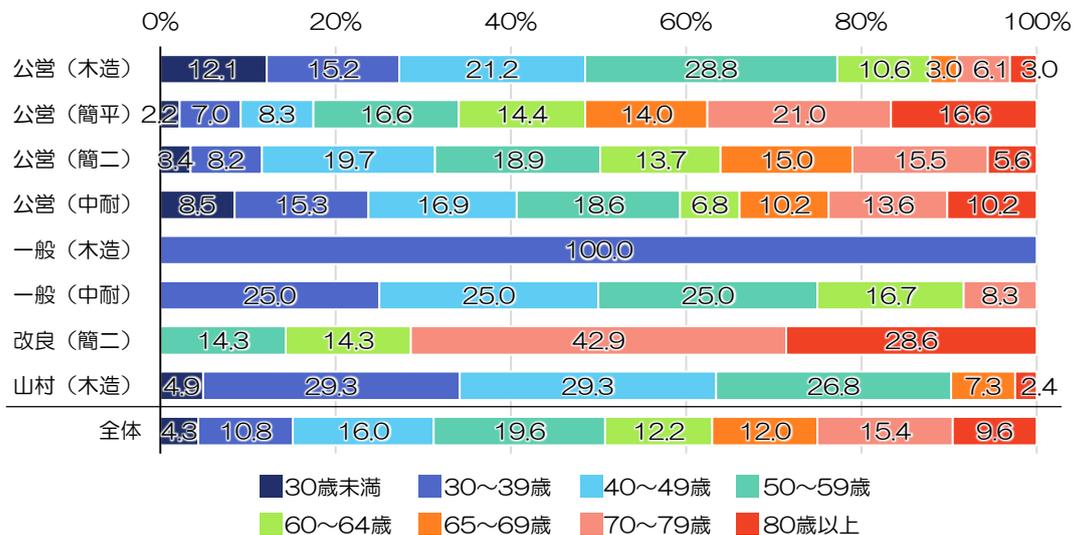
また、65歳以上の高齢者が世帯主である世帯は240世帯で、全体の約4割となっている。

世帯主年齢

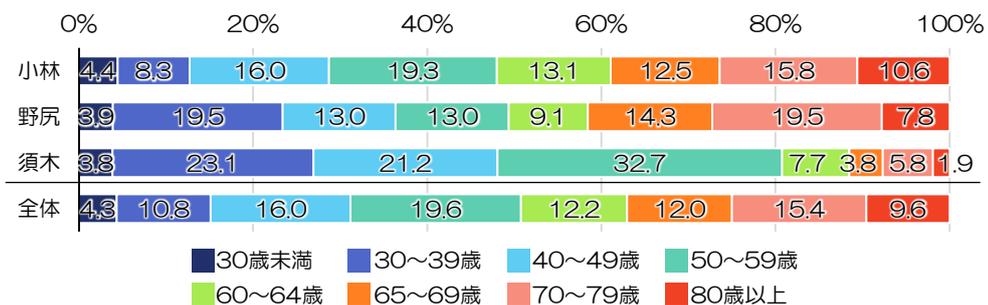
(単位：世帯)

		30歳未満	30～39歳	40～49歳	50～59歳	60～64歳	65～69歳	70～79歳	80歳以上	計
公営	木造	8	10	14	19	7	2	4	2	66
	簡平	5	16	19	38	33	32	48	38	229
	簡二	8	19	46	44	32	35	36	13	233
	中耐	5	9	10	11	4	6	8	6	59
一般	木造	0	1	0	0	0	0	0	0	1
	中耐	0	3	3	3	2	0	1	0	12
改良	簡二	0	0	0	1	1	0	3	2	7
山村	木造	2	12	12	11	0	3	0	1	41
小林		23	43	83	100	68	65	82	55	519
野尻		3	15	10	10	7	11	15	6	77
須木		2	12	11	17	4	2	3	1	52
総計		28	70	104	127	79	78	100	62	648
割合		4.3%	10.8%	16.0%	19.6%	12.2%	12.0%	15.4%	9.6%	100.0%

構造別世帯主年齢



地区別世帯主年齢



2-4. 世帯人員

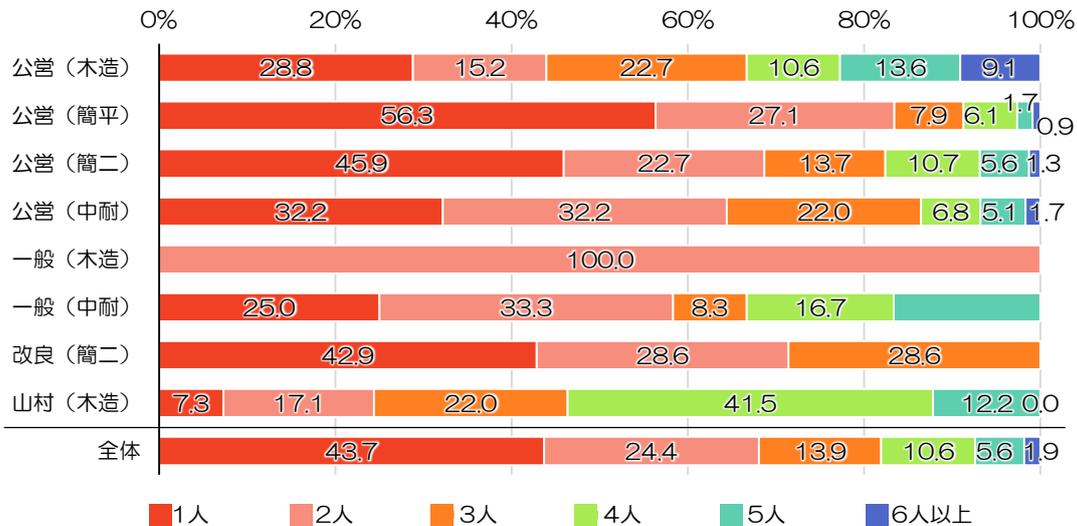
世帯人員構成をみると、単身世帯が283世帯（43.7%）と最も多く、次いで世帯人員2人の世帯が158世帯（24.4%）と続いている。

世帯人員

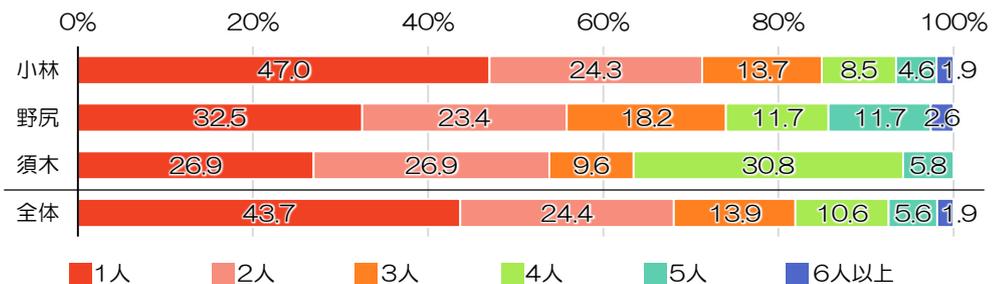
(単位：世帯)

		1人	2人	3人	4人	5人	6人以上	計
公営	木造	19	10	15	7	9	6	66
	簡平	129	62	18	14	4	2	229
	簡二	107	53	32	25	13	3	233
	中耐	19	19	13	4	3	1	59
一般	木造	0	1	0	0	0	0	1
	中耐	3	4	1	2	2	0	12
改良	簡二	3	2	2	0	0	0	7
山村	木造	3	7	9	17	5	0	41
小林		244	126	71	44	24	10	519
野尻		25	18	14	9	9	2	77
須木		14	14	5	16	3	0	52
総計		283	158	90	69	36	12	648
割合		43.7%	24.4%	13.9%	10.6%	5.6%	1.9%	100.0%

構造別世帯人員



地区別世帯人員



2-5. 入居応募状況

2012年度以降の入居応募状況をみると、市全体では、毎年応募戸数が募集戸数を下回っており、応募倍率は50%以下である。

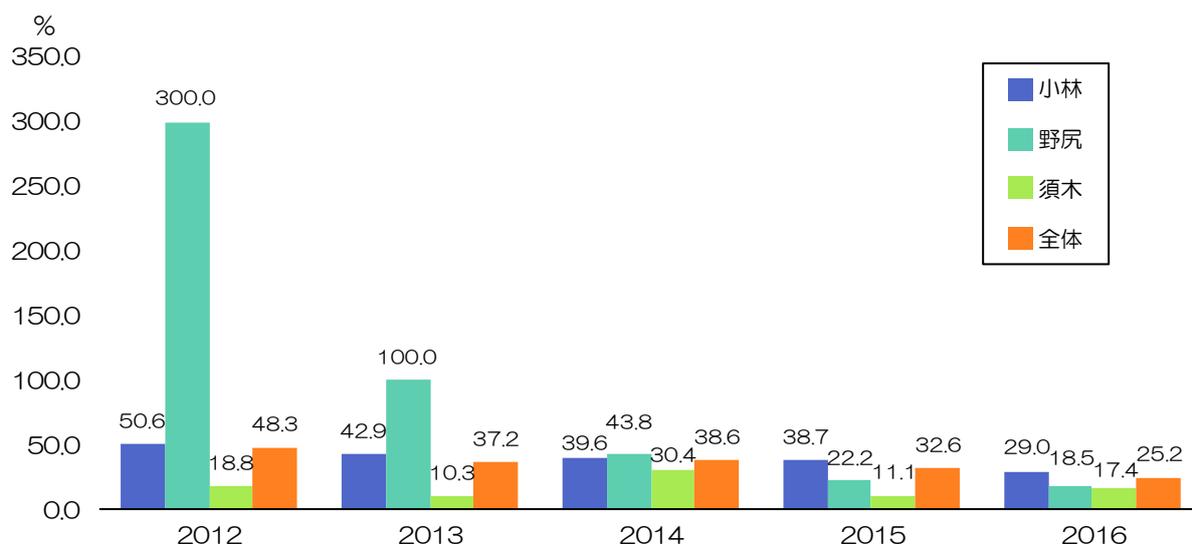
地区別にみると、小林地区では、応募倍率は30%~50%で推移している。野尻地区では、2012年に応募倍率が300%（募集3戸に対して応募が9世帯）となっているものの、近年の応募倍率は20%程度である。須木地区の応募倍率は、10%~30%程度である。

入居応募状況

(単位：戸)

		小林	野尻	須木	計
2012	募集戸数	83	3	32	118
	応募戸数	42	9	6	57
	応募倍率	50.6%	300.0%	18.8%	48.3%
2013	募集戸数	105	3	29	137
	応募戸数	45	3	3	51
	応募倍率	42.9%	100.0%	10.3%	37.2%
2014	募集戸数	106	16	23	145
	応募戸数	42	7	7	56
	応募倍率	39.6%	43.8%	30.4%	38.6%
2015	募集戸数	93	18	18	129
	応募戸数	36	4	2	42
	応募倍率	38.7%	22.2%	11.1%	32.6%
2016	募集戸数	93	27	23	143
	応募戸数	27	5	4	36
	応募倍率	29.0%	18.5%	17.4%	25.2%

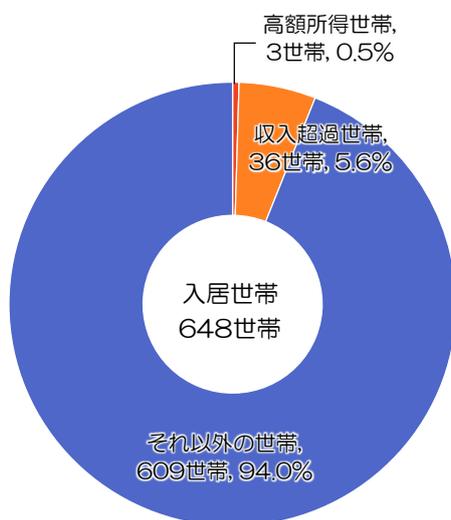
地区別応募倍率



2-6. 入居者の収入の状況

入居者の収入の状況を見ると、収入超過世帯が39世帯（6.1%）であり、そのうち、高額所得世帯が3世帯（0.5%）となっている。

高額所得・収入超過世帯数



3. 市営住宅を取り巻く課題の整理

前ページまでに整理した市営住宅の現状を踏まえ、市営住宅を取り巻く課題を整理する。

① 耐用年数を経過するストックへの対応

- 市営住宅 840 戸のうち、平成 29 年度時点で既に耐用年数を経過している住戸が 202 戸（管理戸数の約 2 割）に上っており、計画的な対応が必要である。

② 計画的な維持管理の実施

- 1970 年代やそれ以前に整備された市営住宅が多く、耐用年数の 1/2 を経過している住戸数は平成 29 年度時点で 728 戸と、管理戸数の約 9 割に上る。
- 入居者等の安全の確保や財政負担軽減のため、長寿命化の視点を持って、計画的な点検及び修繕等の維持管理を行う必要がある。

③ 居住性の向上

- 高齢化の進展に伴い、市営住宅入居世帯のうち、世帯主年齢が 65 歳以上の割合が約 4 割となっている一方で、バリアフリー化整備がなされていない住戸が約 9 割となっている。そのほか、非水洗の住戸や、3 点給湯に対応していないなど、居住水準の低い住戸も多い。
- このため、時代の変化に応じた居住性の高い住戸への改善が必要である。

④ 管理戸数の見直し

- 本市の人口は減少傾向で推移しており、世帯数も 2010 年を境に減少に転じていることから、市営住宅の需要も減少が見込まれる。
- また、本計画の上位計画の一つである「小林市公共施設等総合管理計画」では、今後の公共施設等の管理に関する方針として、施設総量（延床面積）の縮減を図ることとしている。
- これらのことから、住宅セーフティネットとしての役割も踏まえた適正な範囲内で、管理戸数の縮減に取り組む必要がある。

第4章 長寿命化に関する基本方針

1. ストックの状況把握・修繕の実施・データ管理に関する方針

(1) 定期点検及び日常点検の実施

- 建築基準法第12条第2項に基づく法定点検を定期的に行うとともに、入居者から劣化状況に関する情報を収集し、点検結果に基づき予防保全を重視した維持管理を実施する。
- 建築基準法第12条第2項に基づく法定点検の対象外である住棟に対しても、『公営住宅等日常点検マニュアル』※1を活用し日常点検を実施する。
- 公営住宅法及び住宅地区改良法に基づく市営住宅及び共同施設の管理業務について、地方自治法第244条の2第3項に基づき、住宅に困窮する低額所得者に対し、低廉な家賃で住宅を賃貸し、市民生活の安定と社会福祉の増進に寄与するため、民間の創意工夫や技能を導入し、効率的・効果的な市営住宅の維持管理や運営、安心して過ごせる住環境の提供を実現すべく PPP※2の手法である「指定管理者制度」の導入を検討する。

※1 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が平成28年8月に公表。日常点検の位置付け、具体的な点検項目、及び点検内容を解説したマニュアル。

※2 PPP

Public Private Partnership（パブリック・プライベート・パートナーシップ）の略。公共サービスの提供に民間が参画する手法を幅広く捉えた概念で、民間資本や民間のノウハウを利用し、維持管理等の効率化や公共サービスの向上を目指すもの。

【根拠法令】

○地方自治法第244条の2第3項

普通地方公共団体は、公の施設の設置の目的を効果的に達成するために必要があると認めるときは、条例の定めるところにより、法人その他の団体であつて当該普通地方公共団体が指定するもの（指定管理者という）に、当該公の施設の管理を行わせることができる。

(2) 点検結果や実施した修繕内容のデータ管理

- 定期点検や日常点検を通して把握した市営住宅の劣化状況等を『公営住宅等維持管理データベース』に基づくデータベース※3等を活用しながら記録を行い、市営住宅の着実かつ効率的・効果的な修繕・改修等に役立てていくとともに、修繕・改修等の工事内容や履歴も記録していく。

※3 公営住宅等維持管理データベース

国土交通省住宅局総合整備課が平成28年8月に公開。定期点検及び日常点検の結果や、修繕等の工事履歴を入力できるデータベース。

(3) 点検結果等に基づく修繕の実施

- 定期点検及び日常点検を通して把握した市営住宅の劣化状況や工事履歴等を記録したデータベースを活用しながら、点検結果に基づく予防保全的な計画修繕を実施していく。

2. 改善事業の実施による長寿命化及びライフサイクルコストの縮減に関する方針

(1) 定期点検および日常点検の充実

- 建築基準法第12条第2項の点検対象に該当する市営住宅に対して住棟単位ごとの定期点検を充実させ、建物の劣化状況や劣化による事故等を未然に防ぐとともに、修繕工事の効率的な実施につなげる。
- 建築基準法第12条第2項の点検対象とならない市営住宅に対しても住棟単位ごとの日常点検を充実させ、建物の劣化状況を把握し、修繕工事の効率的な実施につなげる。

(2) 予防保全的な維持管理・改善の実施

- 対処療法的な維持管理を改め、予防保全的な維持管理及び定期点検・日常点検の結果に基づいた修繕工事または改修工事を計画・実施することにより、市営住宅の長寿命化を図る。

(3) 予防保全的な維持管理による修繕周期の延長

- 修繕工事または改修工事の際には、劣化・損傷の状況に応じて、耐久性の優れた材料の使用を検討するなど仕様の質の向上を図り、予防的な修繕を継続していくことにより、全体的な改修時期の延長を図り、ライフサイクルコストの縮減を図る。

(仕様の質の向上の例)

- ◆ スチール等の鋼製手摺をアルミやステンレス製手摺に改修することにより、手摺の腐食によるコンクリートの劣化を防止するとともに塗装等のメンテナンスコストを削減する。
- ◆ 玄関扉等の鋼製扉をより耐食性の高いステンレス化粧鋼板へと改修を行う。
- ◆ 外壁の劣化したモルタル壁を撤去し、新たにサイディング壁へと改修を行う。

(予防的な修繕の例)

- ◆ 屋上防水や外壁について、計画的に保護塗料の塗替えを実施することにより、屋根防水改修工事の時期を延長させる。

第5章 公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法

1. 団地別・住棟別の事業手法

1-1. 事業手法の選定フロー

事業手法の選定フローは、以下のとおりである。

事業手法の選定フロー（1/3）

STEP 1 公営住宅等の需要の見通しに基づく将来のストック量の推計



STEP 2 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

現在の団地の i) 需要、ii) 効率性、iii) 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」とする。

i) 需要

- ・居住面積が狭小であり、構造的に間取りの変更が行えない「簡平」、「簡二」の団地については、耐用年数の1/2を経過している住棟が多く、また、居住水準も低いため、今後の需要を満足できるものではないものとし、「継続管理について判断を留保する団地」と判定し、将来的には、集約建替または住替え等による用途廃止を予定し、事業実施までの期間は、部分的な修繕等の通常管理で維持管理を行うものとする。
- ・上記の「簡二」のうち、バリアフリーに対応している団地については、『継続管理する団地』と判定する。
- ・木造のうち、入居者への譲渡が想定される住棟については、『継続管理について判断を留保する団地』とする。
- ・中耐のうち、耐用年数70年を1/2以上経過している団地については、改善を実施しても改善時期によっては、長期的な運用を図ることが困難であるため、『継続管理について判断を留保する団地』とする。

ii) 効率性

- ・団地に係る法規制（用途地域、指定容積率、建ぺい率等）及び敷地規模等により、現地や非現地において集約建替により周辺団地の集約が図れる可能性がある団地については、「継続管理する団地」とする。※3,000㎡以上の敷地面積を基準とした。

iii) 立地

- ・団地が建築基準法第39条（洪水浸水想定区域や急傾斜地崩壊危険区域等）の災害危険区域及び災害の発生により、住民等の生命又は身体に危険が生ずるおそれがあると認められる区域内にある場合は、個々の建物の安全性の確保の有無にかかわらず、公営住宅等として継続的に管理する上での適地としては扱わず、将来的な用途廃止を見込み「継続管理について判断を留保する団地」とする。

一
次
判
定



一
次
判
定
結
果

継続管理について判断を留保する団地

維持管理する団地

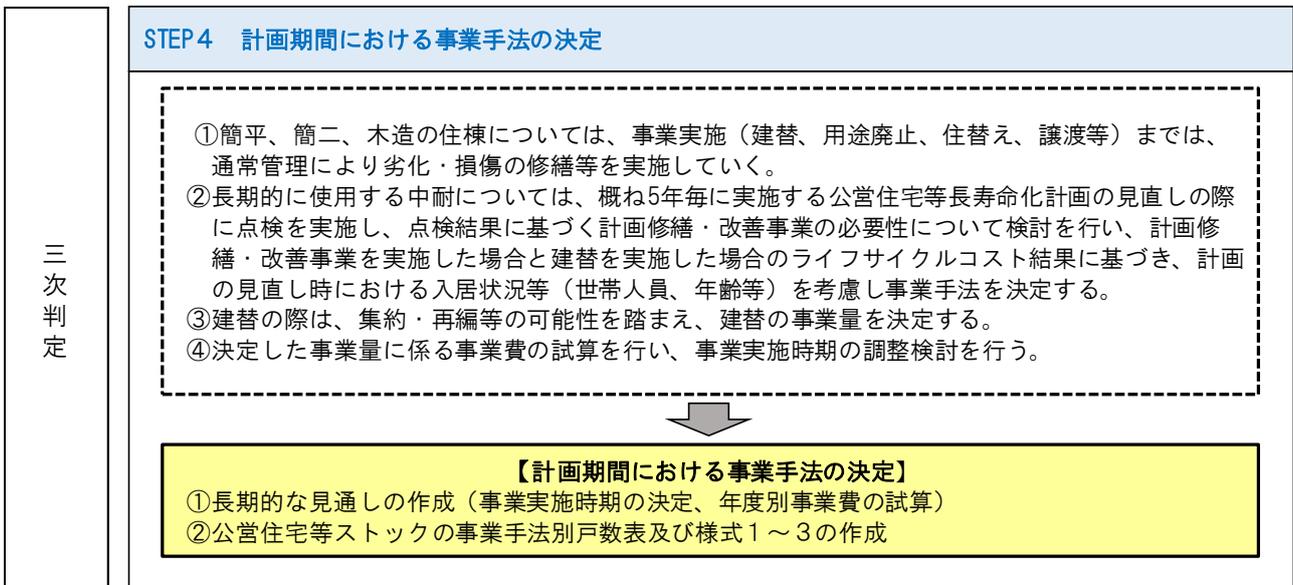
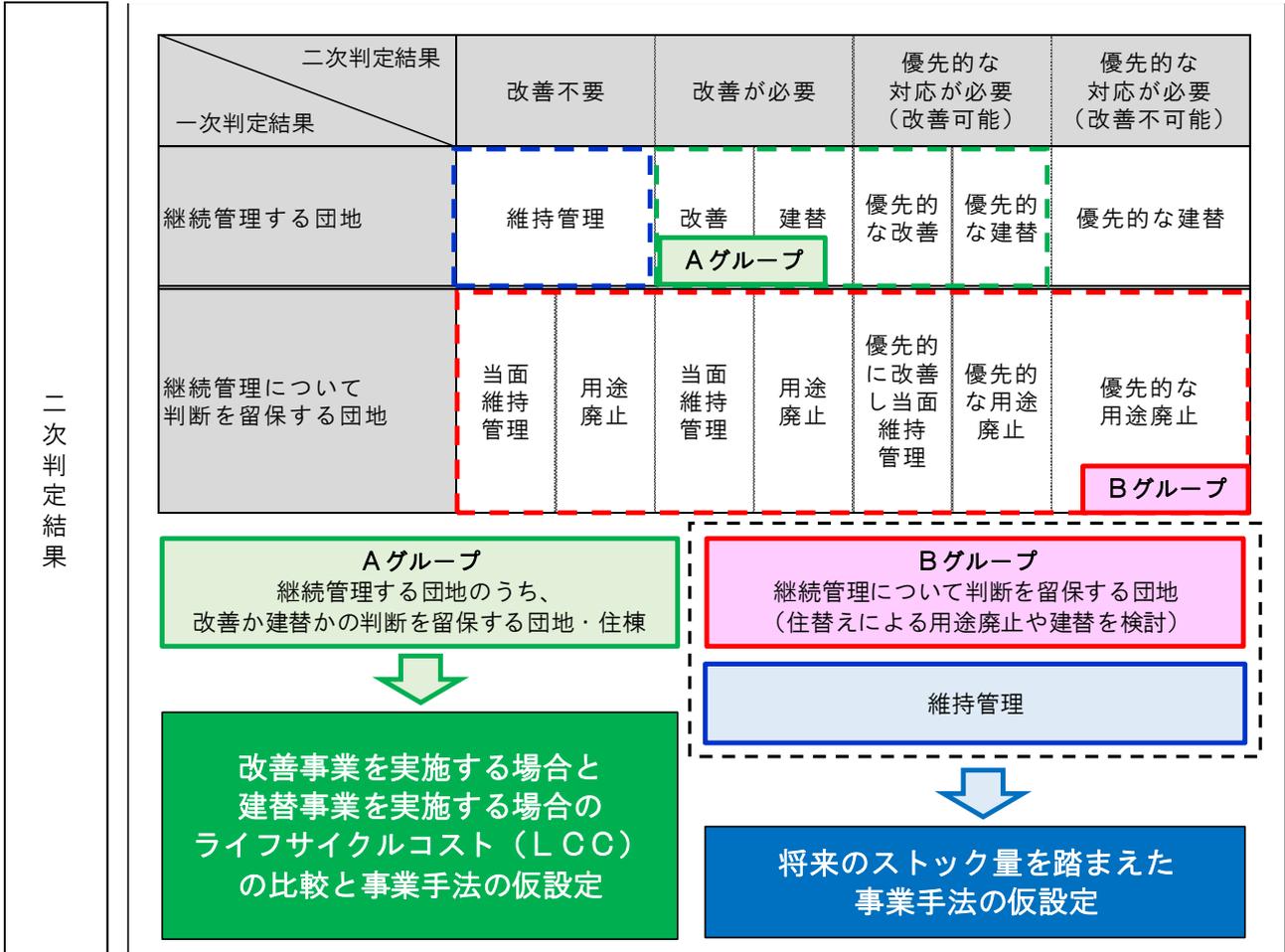
二次判定	STEP3 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性
	<p>・住棟の現在の物理的特性【躯体の安全性】、【避難の安全性】、【居住性】を評価し、住棟の改善の必要性や可能性を判定する。</p> <p>・上記の評価項目について、問題のない住棟は、「維持管理（改善不要）」と評価する。</p> <p>【躯体の安全性】</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) 昭和56年の建築基準法施行令（新耐震基準）に基づき設計・施工された住棟については、耐震性を有するものとして評価を行う。 2) 新耐震基準に基づかない住棟でも壁式構造の住棟は、耐震性を有するものとして評価を行う。 3) 木造のうち、計画期間において経過年数が30年を超える住棟については、安全性を有しないものとして評価を行う。 <p>【避難の安全性】</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) 本市に於ける公営住宅等は、準二、低耐を除き全ての住棟で『二方向避難（玄関及び玄関以外の避難経路）』は、確保されているため、避難の安全性を有するものとして評価を行う。 <p>【居住性】</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) 経過年数が30年以上である『簡平』、『簡二』については、居住性の向上を図ったとしても耐用年数により今後、長期的な運用を図ることが困難であるため、居住性については、問題があるものと判定を行い、既存団地を活用した集約建替、住替え等により、居住環境の向上を図るものとする。 2) 高齢者対応仕様については、殆どの住棟で未整備である。今後は、入居者の年齢を考慮し、適宜バリアフリー化対応を図るものとし、居住性について問題はないものとして評価を行う。



二次判定結果	二次判定結果	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）	
	一次判定結果	維持管理		改善	建替	優先的な改善	優先的な建替	優先的な建替	
	継続管理する団地	維持管理		Aグループ		優先的な改善	優先的な建替	優先的な建替	
継続管理について判断を留保する団地	当面維持管理	用途廃止	当面維持管理	用途廃止	優先的に改善し当面維持管理	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止		Bグループ

Aグループ
 継続管理する団地のうち、改善か建替かの判断を留保する団地・住棟

Bグループ
 継続管理について判断を留保する団地（住替えによる用途廃止等を検討）



1-2. 公営住宅等の需要の見通しに基づく将来のストック量

(1) 将来の「著しい困窮年収未満の世帯数」

将来のストック量の推計にあたり、まずは、将来の「著しい困窮年収未満の世帯数」を推計する。

「著しい困窮年収未満の世帯数」とは、公営住宅の施策対象世帯のうち、適正な家賃負担の範囲内で最低居住面積水準の民間賃貸住宅に居住するために必要な年収未満の世帯のことを指す。

本推計は、「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改訂）」（国土交通省住宅局/平成28年8月）と合わせて公表された「ストック推計プログラム（将来の「著しい困窮年収未満の世帯数」の推計）」を用いて行ったもので、その概ねの推計手順は以下のとおりである。

「著しい困窮年収未満の世帯数」の推計手順

STEP0 世帯数の推計

- 将来推計人口^{※1}及び将来の世帯主率（総人口に占める世帯主数の割合）の推計結果より、将来の世帯数を推計。

STEP1 借家世帯の世帯人員・収入分位別世帯数の推計

- 収入・世帯人員・住宅所有関係（持ち家又は借家）別世帯数の実績値より将来の構成比を推計し、これをSTEP0で算出した世帯数に乗じることにより借家世帯の世帯人員・収入分位別世帯数を推計。

STEP2 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」の推計

- STEP1の結果より、公営住宅収入基準^{※2}を満たす世帯数を算出。
- さらに、このうちの公営住宅の施策対象世帯数^{※3}を算出。

STEP3 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」の推計

- 民間借家の1㎡当たり家賃の実績値より将来値を推計し、適正な家賃負担限度率の範囲で最低居住面積水準の民間借家に居住するために必要な年収を計算。
（必要な年収＝1㎡当たり家賃×最低居住面積水準÷家賃負担限度率）
- 収入分位ごとの必要年収未満の世帯の割合を計算し、STEP2で算出した世帯数に乗じることにより、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」を推計。

※1 国立社会保障・人口問題研究所公表値

※2 本来階層：政令月収15.8万円以下 裁量階層：政令月収15.8～21.4万円以下

※3 本来階層：2人以上の世帯、高齢者単身世帯 裁量階層：高齢者単身世帯、高齢夫婦世帯、子育て世帯

推計結果は、以下のとおりである。

「著しい困窮年収未満の世帯数」の推計結果

2020年	2025年	2030年	2035年	2040年
767	727	684	639	599

(2) 市営住宅により確保すべきストック量の設定

前頁で算出した「著しい困窮年収未満の世帯数」は、将来のある時点において、全ての借家（公営住宅等だけでなく民間賃貸住宅等も含めた借家）に居住する「著しい困窮年収未満の世帯数」を示すものであり、推計結果がそのまま将来の市営住宅のストック量を示すものではない。

このため、市営住宅の供給以外の方法により対応可能な世帯数を踏まえた上で、将来のストック量を検討する。

県営住宅による対応:212戸

市営住宅と同様、県営住宅の供給によっても「著しい困窮年収未満の世帯数」に対応することが可能である。

現在、市内に立地する県営住宅の戸数は212戸であるため、県営住宅による対応戸数を212戸と設定する。

上記より、市営住宅により確保すべきストック量は、以下のとおりである。

「著しい困窮年収未満の世帯数」の推計結果

	2020年	2025年	2030年	2035年	2040年
著しい困窮年収未満の世帯数	767	727	684	639	599
県営住宅による対応戸数	212				
市営住宅により確保すべきストック量	555	515	472	427	387
参考：現在の管理戸数からの削減率	-31.5%	-36.4%	-41.7%	-47.3%	-52.3%

1-3. 手法の選定基準

「(1) 事業手法の選定フロー」に対応する各段階における判定基準は、本市の市営住宅ストックの実情等を踏まえ、以下のように設定する。

(1) 一次判定の考え方

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

No.	区分	基準
1	建替えの対象とする住棟	<ul style="list-style-type: none"> ● 昭和 30 年代から昭和 60 年代に建設された準耐火構造（簡平・簡二）は、原則として建替え（周辺団地の集約の検討を伴う）の対象とし、事業実施までは通常管理を行う。
2	用途廃止の対象とする住棟	<ul style="list-style-type: none"> ● 準耐火構造のうち、以下の条件に該当するもの。 <ul style="list-style-type: none"> ・他の市営住宅と連携して住替え等を行うことにより、集約を実施し、管理の効率化を図ることができる場合。 ● 市営住宅が建築基準法第 39 条の災害危険区域及びその他法令等に基づき災害の発生により住民等の生命又は身体に危害が生じるおそれがあると認められる区域内にある場合は、将来的に用途廃止とする。
3	維持管理の対象とする住棟	<ul style="list-style-type: none"> ● 耐震性を有する団地（新耐震基準、壁式構造）かつ経過年数が耐用年数の 1 / 2 を超過していない団地については、基本的に維持管理の対象とする。
4	継続判定とする住棟（当面維持管理）	<ul style="list-style-type: none"> ● 準耐火構造（簡平・簡二）のうち、敷地面積等により、現地建替等を実施することが適切でない判断されるもの。 ● 木造のうち、譲渡を予定するもの。 ● 木造のうち、老朽化による建替が想定されるもの。 ● 建替・用途廃止の対象となる団地だが、計画期間における事業量により、11 年後以降において事業の実施を予定するもの。

2) 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性

No.	区分	基準																												
1	躯体の安全性の判定	<ul style="list-style-type: none"> ● 昭和 56 年以前の新耐震基準に基づき施工された住棟、あるいは耐震診断等により耐震性が確認されたものや昭和 56 年以前に建築された壁式構造の中耐は、耐震性を有するものとする。 ● 昭和 56 年以前に建設された準平・木造のうち、耐用年数を超過しているものについては、躯体の安全性が低下しているものとし、建替・住替えによる用途廃止を検討する。 																												
2	避難の安全性の判定	<ul style="list-style-type: none"> ● 二方向避難の確保状況を設計図書等より確認を行う。 ● 確保されていない場合は、経過年数、事業費を考慮し、個別改善、全面的改善により二方向避難、防火区画が確保することが適切か判断し、確保できない場合は建替・住替えによる用途廃止の対象とする。 																												
3	居住性の判定	<ul style="list-style-type: none"> ● 判定の項目は、以下の 14 項目とする。 <p>なお、改善の必要性について、以下の項目により検討を行う対象となる団地は、経過年数が耐用年数の 1 / 2 未満であり、改善後も 10 年以上の長期的な運用を図れる団地とする。</p> <table border="1"> <tbody> <tr> <td>間 取 り</td> <td>既存住棟の間取り</td> </tr> <tr> <td>居 住 面 積</td> <td>既存住棟の平均居住面積</td> </tr> <tr> <td>居 住 人 数</td> <td>55 m²以上かつ 2 部屋以上は、2 人以上。 56 m²未満や 1LDK は、1 人。</td> </tr> <tr> <td>浴 室 の 有 無</td> <td>浴室設置の有無</td> </tr> <tr> <td>3 点 給 湯 の 有 無</td> <td>3 点給湯設備の有無</td> </tr> <tr> <td>便 所 水 洗 化</td> <td>下水処理方法（汲み取り、下水、合併浄化）</td> </tr> <tr> <td>車 椅子 対 応 住 宅</td> <td>車椅子利用者への対応状況</td> </tr> <tr> <td>高 齢 者 向 け 住 宅</td> <td>スロープ等の設置状況</td> </tr> <tr> <td>バリアフリー化</td> <td>手摺設置・段差解消・廊下幅の改善状況</td> </tr> <tr> <td>駐 車 場</td> <td>駐車場の有無</td> </tr> <tr> <td>物 置</td> <td>物置の有無</td> </tr> <tr> <td>駐 輪 場</td> <td>駐輪場の有無</td> </tr> <tr> <td>集 会 所</td> <td>集会所の有無</td> </tr> <tr> <td>幼 児 遊 園</td> <td>幼児遊園の有無</td> </tr> </tbody> </table>	間 取 り	既存住棟の間取り	居 住 面 積	既存住棟の平均居住面積	居 住 人 数	55 m ² 以上かつ 2 部屋以上は、2 人以上。 56 m ² 未満や 1LDK は、1 人。	浴 室 の 有 無	浴室設置の有無	3 点 給 湯 の 有 無	3 点給湯設備の有無	便 所 水 洗 化	下水処理方法（汲み取り、下水、合併浄化）	車 椅子 対 応 住 宅	車椅子利用者への対応状況	高 齢 者 向 け 住 宅	スロープ等の設置状況	バリアフリー化	手摺設置・段差解消・廊下幅の改善状況	駐 車 場	駐車場の有無	物 置	物置の有無	駐 輪 場	駐輪場の有無	集 会 所	集会所の有無	幼 児 遊 園	幼児遊園の有無
間 取 り	既存住棟の間取り																													
居 住 面 積	既存住棟の平均居住面積																													
居 住 人 数	55 m ² 以上かつ 2 部屋以上は、2 人以上。 56 m ² 未満や 1LDK は、1 人。																													
浴 室 の 有 無	浴室設置の有無																													
3 点 給 湯 の 有 無	3 点給湯設備の有無																													
便 所 水 洗 化	下水処理方法（汲み取り、下水、合併浄化）																													
車 椅子 対 応 住 宅	車椅子利用者への対応状況																													
高 齢 者 向 け 住 宅	スロープ等の設置状況																													
バリアフリー化	手摺設置・段差解消・廊下幅の改善状況																													
駐 車 場	駐車場の有無																													
物 置	物置の有無																													
駐 輪 場	駐輪場の有無																													
集 会 所	集会所の有無																													
幼 児 遊 園	幼児遊園の有無																													

(2) 二次判定の考え方

一次判定の検討結果を総合的に勘案し、団地・住棟の事業手法及び新規整備を設定する。

No.	区分	基準
1	継続管理する団地	<ul style="list-style-type: none"> ● 一次判定において、『維持管理』となった住棟を対象とする。 ● 一次判定において、『継続判定』となった住棟のうち、「躯体の安全性」、「避難の安全性」「居住性」について問題がない、問題はあるが住棟の経過年数等により、改善を実施することが長寿命化に繋がると判断される住棟を対象とする。
2	当面管理する団地 (建替えを前提としない)	<ul style="list-style-type: none"> ● 災害危険区域内にある市営住宅については、住替えなどによる用途廃止を実施するまでは、当面維持管理する団地とし通常管理を行う。
3	新規整備を行う団地	<ul style="list-style-type: none"> ● スtock推計や、将来における公的賃貸住宅・民間賃貸住宅との役割分担を検討した上で、居住戸数の確保や集約、居住環境の向上のため、公営住宅の新規整備が必要と判断されたもの。

検討結果に応じた事業手法の設定

区分	グループ	事業手法	判定基準
継続管理する団地	維持管理	維持管理	<ul style="list-style-type: none"> ・ 一次判定で『継続管理する団地』 ・ 二次判定で『改善が不要』
	Aグループ	改善、又は建替	<ul style="list-style-type: none"> ・ 一次判定で『継続管理する団地』、二次判定で『優先的な対応が必要（改善可能）』又は『改善が必要』と評価され、ライフサイクルコスト（LCC）の算出後に改善か建替かの判断を行う団地・住棟。
		優先的な改善、又は優先的な建替	
	優先的な建替	優先的な建替	<ul style="list-style-type: none"> ・ 一次判定で『継続管理する団地』 ・ 二次判定で『改善が不可能』
継続管理について判断を留保する団地	Bグループ	維持管理、又は用途廃止	<ul style="list-style-type: none"> ・ 一次判定で『継続管理について判断を留保する団地』であり、二次判定における評価項目（需要・効率性・立地）のいずれかの状況が活用に適さないと評価された団地。 ・ 将来的には、建替を想定した『継続管理する団地』か、建替を前提とせず、住替えによる集約を図った後に用途廃止とする事を想定した『当面維持管理する団地』として分類を行う。 ・ 耐用年数を超過している団地・住棟は、基本的に優先的な対応を行う。
		改善、建替、又は用途廃止	
		優先的な改善、優先的な建替、又は優先的な用途廃止	
		優先的な建替、又は優先的な用途廃止	

(3) 三次判定の考え方

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

一次判定、二次判定による各住棟別の適用手法の選定過程と結果を踏まえ、団地の集約を優先し、住棟別の適用手法の最終判定を行う。

No.	区分	基準
1	集約・再編等の可能性を踏まえた地区別分類	<ul style="list-style-type: none"> ● 地区別での集約・再編等の可能性について検討を行う。 ● 集約の際は、地区内の既存団地のストックを活用するものとする。 ● 地区内に受入可能な住戸が不足している場合は、他地区の住戸を活用するものとする。 ● 住替えや集約の際は、現在の居住面積より狭小とならないよう、居住面積を考慮し検討を行う。 ● 既存団地の敷地面積等により、現地建替が妥当でないと判断される場合は、非現地建替を検討する。
2	長期的な見通しの作成	<ul style="list-style-type: none"> ● 現在の入居戸数や将来の入居戸数の推計を適宜行うことにより、団地事業の事業量について見通しを立てたうえで、建替事業又は大規模建替（100戸以上の公営住宅の建替事業）の必要性や事業規模について検討を行う。 ● 建替や集約は、昭和56年以前に建築され、耐用年数を超過した簡平・簡二・木造を優先し、建替事業等を実施する事により安全性や居住面積の確保や適正管理戸数の実現を図る。
3	事業費の試算及び事業実施時期の調整検討	<ul style="list-style-type: none"> ● 10年以上の長期的な見通しにより、団地事業の総事業量を把握したうえで、耐用年数を超過した住棟を優先し、事業費を考慮しながら事業実施時期の調整・検討を行う。 ● 事業費がある年度に集中して計上されないよう、全体の事業量と住棟の残存年数などの物理的特性を考慮した上で、事業実施時期や事業量を地区別で検討し、出来る限り事業費の平準化を図る。
4	事業手法の決定	<ul style="list-style-type: none"> ● 全体の事業量や事業費について検討を行った上で、いつどのような事業を実施するのかを住棟単位で整理し、計画期間（10年間）における事業予定一覧を作成する。 ● 公営住宅等長寿命化計画は、今後、概ね5年ごとの見直しを行っていくものとする。 ● 公営住宅等長寿命化計画の見直しの際は、全住棟を対象に点検を実施し、点検結果に基づき、見直し時より向こう10年間での計画修繕・改善事業の必要性を検討する。

2) 事業費の試算及び事業実施時期の調整検討

中長期的な期間（30年）における事業費を概算するため、期間内の全ての事業「新規整備事業」、
「改善事業（個別改善）（全面的改善）」、「建替事業」、「用途廃止事業」にかかる費用を試算する。

区分	試算条件
改善事業	<ul style="list-style-type: none"> ● 「改善」と設定した団地・住棟は、可能な限り早期に事業着手する。 ● 原則、住棟ごとに建設年代順により改善事業を実施するものとする。
建替事業	<ul style="list-style-type: none"> ● 「建替」と設定した団地・住棟は、既存の市営住宅の敷地面積や用途地域に基づき、建築可能な住棟の検討を行う。 ● 建替候補となる団地の経過年数や全体事業量により、建替時期の検討を行う。 ● 住棟の構造に応じた建替事業費を設定し、積算を行う。 <ul style="list-style-type: none"> ・耐火構造は、一律 1,800 万円/戸とする。 ・木造は、一律 2,000 万円/戸とする。 <p>※今後、簡平・簡二の建設は行わないものとする。</p>
用途廃止事業	<ul style="list-style-type: none"> ● 現在の入居状況や将来の入居状況の推計を勘案し、既存ストックを活用した住替え等の適切な対応を行った上で、用途廃止を予定するものとする。 ● 住替えの際は、現在の居住面積以上の居住面積が確保されるよう検討を行う。 ● 住棟の構造に応じた用途廃止事業費を以下のとおり設定し、積算を行う。 <ul style="list-style-type: none"> ・耐火構造は、(居住面積) × (20,000 円/㎡) とする。 ・準耐火構造は、(居住面積) × (20,000 円/㎡) とする。 ・木造は、(居住面積) × (23,000 円/㎡) とする。

3) 長期的な管理の見通しの作成

『2) 事業費の試算及び事業実施時期の調整検討』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、事業量を示した団地事業における 30 年間の長期的な管理の見通しを作成
する。

- 長期的な管理の見通しは、全団地・住棟を対象として作成する。
- 計画に計上する期間（10 年間）は、各団地・住棟の具体的な事業（新規整備、改善、建替、用途廃止）の実施時期、及び概算事業費等を記載するものとする。
- 計画期間（2018 年～2027 年）以降の期間については、集約建替等着手の可能性について検討を行うものとする。
- 長期的な管理の見通しは、今後の社会情勢や入居者数の変化や計画された事業の進捗を踏まえた見直しや具体化があることを前提としたものとし、概ね 5 年ごとの見直しを実施し、見直しの際は、点検結果等に基づく修繕計画についても 10 年程度の期間において作成を行うものとする。

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（2018 年～2027 年）に実施を予定する事業（新規整備、改善、建替、用途廃止）を決定する。

改善を実施する住棟は、住棟の供用期間や物理的特性等を踏まえ、個別改善または全面的改善を検討する。

区分	基準
個別改善	原則として、今後 10 年以上管理する住棟とする。
全面的改善	原則として、今後 30 年以上管理する住棟とする

1-4. 事業手法の選定結果

(1) 公営住宅等ストックの事業手法別戸数

計画期間においての団地別・住棟別の事業手法結果は、以下のとおりである。

維持管理予定戸数:735戸※本計画の推進により目標とする10年後の管理戸数

※本計画において、当面維持管理または通常管理と判定したものを含む

新規整備予定戸数:0戸

※既存の団地の建替を行わず、新規に整備を行う団地

計画修繕予定戸数:102戸

※日常点検等の結果、計画修繕の計上が必要となった場合は、その都度計画に計上を行う

改善事業予定戸数:68戸

※日常点検等の結果、改善事業の計上が必要となった場合は、その都度計画に計上を行う

建替予定戸数:84戸

※非現地にて既存団地の建替事業を予定するもの

用途廃止戸数:189戸※移転を伴う用途廃止や既存住棟の譲渡推進による削減戸数

※用途廃止は、譲渡後や入居者が住替え等により退去した時点で行うものとする

事業手法戸数表(2018年～2027年)

	1～5年目	6～10年目	合計
公営住宅等管理戸数	840戸	735戸	
・新規整備事業予定戸数	0戸	0戸	0戸
・維持管理予定戸数	793戸	735戸	
うち計画修繕対応戸数	12戸	90戸	102戸
うち改善事業予定戸数	32戸	36戸	68戸
個別改善事業予定戸数	32戸	36戸	68戸
全面的改善事業予定戸数	0戸	0戸	0戸
うちその他戸数(住替え等)	0戸	0戸	0戸
・建替事業予定戸数	40戸	44戸	84戸
・用途廃止予定戸数	87戸	102戸	189戸

※事業予定を概ね5年ごとに見直しを行う事を想定し、5年単位での記載とした

(2) 計画期間における事業予定

計画期間（2018年～2027年）における事業予定は、以下のとおりである。

計画期間における事業予定 1/27

【凡例】

基礎データ										計画内容																					
地	連	全	景	写	真	団	地	名	棟	番	号	建	設	過	構	種	戸	2	2	2	2	2	2	2	2	2					
区	番	全景写真					団地名					号	年	年	造	別	数	0	0	0	0	0	0	0	0	0					
																		1	1	2	2	2	2	2	2	2	2				
①	小林						上原団地					S35 - 1	S35	58年	簡平	公営	4戸	建替													
①	小林						上原団地					S35 - 2	S35	58年	簡平	公営	4戸	建替													
①	小林						上原団地					S35 - 3	S35	58年	簡平	公営	4戸	建替													
①	小林						上原団地					S35 - 4	S35	58年	簡平	公営	4戸	建替													
①	小林						上原団地					S35 - 5	S35	58年	簡平	公営	4戸	建替													
①	小林						日の出団地					S38 - 1	S38	55年	簡平	公営	3戸	建替													
①	小林						日の出団地					S38 - 2	S38	55年	簡平	公営	4戸	建替													
①	小林						日の出団地					S39 - 1	S39	54年	簡平	公営	4戸	建替													
①	小林						八幡原団地					S40 - 1	S40	53年	簡平	公営	3戸		城山団地 非現地建替事業												
①	小林						八幡原団地					S40 - 2	S40	53年	簡平	公営	4戸		城山団地 非現地建替事業												

計画期間における事業予定 2/27

【凡例】

用途廃止	建替	設計	計画修繕	住戸改善	個別改善	全面的改善
------	----	----	------	------	------	-------

基礎データ										計画内容										
地区	連番	全景写真	団地名	棟番号	建設年度	経過年数	構造	種別	戸数	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	
①小林	11		八幡原団地	S40 - 3	S40	53年	簡平	公営	4戸											
①小林	12		八幡原団地	S40 - 4	S40	53年	簡平	公営	4戸											
①小林	13		城山団地	S41 - 1	S41	52年	簡平	公営	4戸											
①小林	14		城山団地	S41 - 2	S41	52年	簡平	公営	2戸											
①小林	15		城山団地	S41 - 3	S41	52年	簡平	公営	3戸											
①小林	16		城山団地	S41 - 4	S41	52年	簡平	公営	4戸											
①小林	17		城山団地	S42 - 1	S42	51年	簡平	公営	4戸											
①小林	18		城山団地	S42 - 2	S42	51年	簡平	公営	4戸											
①小林	19		城山団地	S42 - 3	S42	51年	簡平	公営	4戸											
①小林	20		城山団地	S42 - 4	S42	51年	簡平	公営	4戸											
①小林	21		城山団地	S42 - 5	S42	51年	簡平	公営	4戸											

計画期間における事業予定 3/27

【凡例】

用途廃止	建替	設計	計画修繕	住戸改善	個別改善	全面的改善
------	----	----	------	------	------	-------

基礎データ										計画内容											
地区	連番	全景写真	団地名	棟番号	建設年度	経過年数	構造	種別	戸数	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年		
①小林	22		城山団地	S43 - 1	S43	50年	簡平	公営	4戸			城山団地 非現地建替事業									
①小林	23		城山団地	S43 - 2	S43	50年	簡平	公営	4戸			城山団地 非現地建替事業									
①小林	24		城山団地	S43 - 3	S43	50年	簡平	公営	4戸			城山団地 非現地建替事業									
①小林	25		城山団地	S43 - 4	S43	50年	簡平	公営	4戸			城山団地 非現地建替事業									
①小林	26		城山団地	S43 - 5	S43	50年	簡平	公営	4戸			城山団地 非現地建替事業									
①小林	27		城山団地	S44 - 1	S44	49年	簡平	公営	4戸			城山団地 非現地建替事業									
①小林	28		城山団地	S44 - 2	S44	49年	簡平	公営	4戸			城山団地 非現地建替事業									
①小林	29		細野団地	S44 - 1	S44	49年	簡平	公営	4戸											建替予定	
①小林	30		細野団地	S44 - 2	S44	49年	簡平	公営	4戸												建替予定
①小林	31		細野団地	S44 - 3	S44	49年	簡平	公営	4戸												建替予定
①小林	32		細野団地	S45 - 1	S45	48年	簡平	公営	4戸												建替予定

計画期間における事業予定 4/27

【凡例】

用途廃止	建替	設計	計画修繕	住戸改善	個別改善	全面的改善
------	----	----	------	------	------	-------

基礎データ										計画内容											
地区	連番	全景写真	団地名	棟番号	建設年度	経過年数	構造	種別	戸数	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年		
①小林	33		細野団地	S45 - 2	S45	48年	簡平	公営	4戸											建替予定	
①小林	34		細野団地	S45 - 3	S45	48年	簡平	公営	4戸												建替予定
①小林	35		細野団地	S45 - 4	S45	48年	簡平	公営	4戸												建替予定
①小林	36		細野団地	S45 - 5	S45	48年	簡平	公営	4戸												建替予定
①小林	37		細野団地	S46 - 1	S46	47年	簡平	公営	4戸												建替予定
①小林	38		細野団地	S46 - 2	S46	47年	簡平	公営	2戸												建替予定
①小林	39		細野団地	S46 - 3	S46	47年	簡平	公営	2戸												建替予定
①小林	40		細野団地	S46 - 4	S46	47年	簡平	公営	4戸												建替予定
①小林	41		細野団地	S46 - 5	S46	47年	簡平	公営	4戸												建替予定
①小林	42		細野団地	S46 - 6	S46	47年	簡平	公営	4戸												建替予定
①小林	43		細野団地	S47 - 1	S47	46年	簡平	公営	4戸												建替予定

計画期間における事業予定 5/27

【凡例】

用途廃止	建替	設計	計画修繕	住戸改善	個別改善	全面的改善
------	----	----	------	------	------	-------

基礎データ									計画内容																															
地	連	全	景	写	真	団	地	名	棟	番	号	建	設	年	度	経	過	年	数	構	種	別	戸	数	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年						
区	番	全景写真				団地名				棟番号		建設年度	経過年数	構造	種別	戸数																								
①小林	44					細野団地				S47 - 2		S47	46年	簡平	公営	4戸																						建替予定		
①小林	45					細野団地				S47 - 3		S47	46年	簡平	公営	4戸																								建替予定
①小林	46					細野団地				S47 - 4		S47	46年	簡平	公営	4戸																								建替予定
①小林	47					細野団地				S47 - 5		S47	46年	簡平	公営	4戸																								建替予定
①小林	48					細野団地				S48 - 1		S48	45年	簡平	公営	4戸																								建替予定
①小林	49					細野団地				S48 - 2		S48	45年	簡平	公営	4戸																								建替予定
①小林	50					細野団地				S48 - 3		S48	45年	簡平	公営	4戸																								建替予定
①小林	51					細野団地				S48 - 4		S48	45年	簡平	公営	4戸																								建替予定
①小林	52					細野団地				S48 - 5		S48	45年	簡平	公営	4戸																								建替予定
①小林	53					細野団地				S49 - 1		S49	44年	簡平	公営	4戸																								建替予定
①小林	54					細野西団地				S49 - 2		S49	44年	簡平	公営	4戸																								建替予定

計画期間における事業予定 6/27

【凡例】

用途廃止	建替	設計	計画修繕	住戸改善	個別改善	全面的改善
------	----	----	------	------	------	-------

基礎データ										計画内容											
地 区	連 番	全 景 写 真	団 地 名	棟 番 号	建 設 年 度	経 過 年 数	構 造	種 別	戸 数	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年		
①小林	55		細野西団地	S49 - 3	S49	44年	簡平	公営	4戸											建替予定	
①小林	56		細野西団地	S49 - 4	S49	44年	簡平	公営	4戸												建替予定
①小林	57		細野西団地	S49 - 5	S49	44年	簡平	公営	4戸												建替予定
①小林	58		細野西団地	S49 - 6	S49	44年	簡平	公営	4戸												建替予定
①小林	59		細野西団地	S49 - 7	S49	44年	簡平	公営	4戸												建替予定
①小林	60		細野西団地	S50 - 1	S50	43年	簡二	公営	6戸												建替予定
①小林	61		細野西団地	S50 - 2	S50	43年	簡二	公営	6戸												建替予定
①小林	62		細野西団地	S50 - 3	S50	43年	簡二	公営	6戸												建替予定
①小林	63		細野西団地	S50 - 4	S50	43年	簡二	公営	6戸												建替予定
①小林	64		細野西団地	S50 - 5	S50	43年	簡二	公営	6戸												建替予定
①小林	65		細野西団地	S51 - 1	S51	42年	簡二	公営	6戸												

計画期間における事業予定 7/27

【凡例】

用途廃止	建替	設計	計画修繕	住戸改善	個別改善	全面的改善
------	----	----	------	------	------	-------

基礎データ									計画内容										
地 区	連 番	全 景 写 真	団 地 名	棟 番 号	建 設 年 度	経 過 年 数	構 造	種 別	戸 数	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年
①小林	66		細野西団地	S51 - 2	S51	42年	簡二	公営	6戸										
①小林	67		細野西団地	S51 - 3	S51	42年	簡二	公営	6戸										
①小林	68		細野西団地	S51 - 4	S51	42年	簡二	公営	6戸										
①小林	69		細野西団地	S52 - 1	S52	41年	簡二	公営	6戸										
①小林	70		細野西団地	S52 - 2	S52	41年	簡二	公営	6戸										
①小林	71		細野西団地	S52 - 3	S52	41年	簡二	公営	6戸										
①小林	72		細野西団地	S52 - 4	S52	41年	簡二	公営	6戸										
①小林	73		細野西団地	S53 - 1	S53	40年	簡二	公営	6戸										
①小林	74		細野西団地	S53 - 2	S53	40年	簡二	公営	6戸										
①小林	75		細野西団地	S53 - 3	S53	40年	簡二	公営	6戸										
①小林	76		細野西団地	S53 - 4	S53	40年	簡二	公営	6戸										

計画期間における事業予定 8/27

【凡例】

基礎データ										計画内容									
地 区	連 番	全 景 写 真	団 地 名	棟 番 号	建 設 年 度	経 過 年 数	構 造	種 別	戸 数	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年
① 小林	77		細野西団地	S53 - 5	S53	40年	簡二	公営	6戸										
① 小林	78		細野西団地	S54 - 1	S54	39年	簡二	公営	6戸										
① 小林	79		細野西団地	S54 - 2	S54	39年	簡二	公営	6戸										
① 小林	80		細野西団地	S54 - 3	S54	39年	簡二	公営	6戸										
① 小林	81		細野西団地	S54 - 4	S54	39年	簡二	公営	6戸										
① 小林	82		細野西団地	S54 - 5	S54	39年	簡二	公営	6戸										
① 小林	83		細野西団地	S55 - 1	S55	38年	簡二	公営	6戸										
① 小林	84		細野西団地	S55 - 2	S55	38年	簡二	公営	6戸										
① 小林	85		細野西団地	S55 - 3	S55	38年	簡二	公営	6戸										
① 小林	86		細野西団地	S55 - 4	S55	38年	簡二	公営	6戸										
① 小林	87		細野西団地	S55 - 5	S55	38年	簡二	公営	6戸										

計画期間における事業予定 9/27

【凡例】

 用途廃止	 建替	 設計	 計画修繕	 住戸改善	 個別改善	 全面的改善
--	--	--	--	--	--	---

基礎データ									計画内容																															
地	連	全	景	写	真	団	地	名	棟	番	号	建	設	年	度	経	過	年	数	構	種	別	戸	数	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年						
①	小林	88					上町	団地	S52	-	1	S52	41	年		簡	二	公	營			6	戸																	
①	小林	89					新上町	団地	S54	-	1	S54	39	年		簡	平	公	營			2	戸																	
①	小林	90					新上町	団地	S54	-	2	S54	39	年		簡	二	公	營			2	戸																	
①	小林	91					新上町	団地	S54	-	3	S54	39	年		簡	二	公	營			2	戸																	
①	小林	92					新上町	団地	S54	-	4	S54	39	年		簡	二	公	營			2	戸																	
①	小林	93					新上町	団地	S55	-	1	S55	38	年		簡	二	公	營			3	戸																	
①	小林	94					新上町	団地	S55	-	2	S55	38	年		簡	二	公	營			3	戸																	
①	小林	95					十三塚	団地	S56	-	1	S56	37	年		簡	二	公	營			6	戸																	
①	小林	96					十三塚	団地	S56	-	2	S56	37	年		簡	二	公	營			6	戸																	
①	小林	97					十三塚	団地	S56	-	3	S56	37	年		簡	二	公	營			6	戸																	
①	小林	98					十三塚	団地	S56	-	4	S56	37	年		簡	二	公	營			6	戸																	

計画期間における事業予定 10/27

【凡例】

用途廃止	建替	設計	計画修繕	住戸改善	個別改善	全面的改善
------	----	----	------	------	------	-------

基礎データ									計画内容											
地	連	全 景 写 真	団 地 名	棟 番 号	建 設 年 度	経 過 年 数	構 造 別	種 別	戸 数	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	
区	番									2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	
①小林	99		十三塚団地	S56 - 5	S56	37年	簡二	公営	6戸							屋根防水				
①小林	100		十三塚団地	S57 - 1	S57	36年	簡二	公営	6戸							屋根防水				
①小林	101		十三塚団地	S57 - 2	S57	36年	簡二	公営	6戸							屋根防水				
①小林	102		十三塚団地	S57 - 3	S57	36年	簡二	公営	6戸							屋根防水				
①小林	103		十三塚団地	S57 - 4	S57	36年	簡二	公営	6戸							屋根防水				
①小林	104		十三塚団地	S57 - 5	S57	36年	簡二	公営	6戸							屋根防水				
①小林	105		十三塚団地	S58 - 1	S58	35年	簡二	公営	6戸									屋根防水		
①小林	106		十三塚団地	S58 - 2	S58	35年	簡二	公営	6戸									屋根防水		
①小林	107		十三塚団地	S59 - 1	S59	34年	簡二	公営	6戸									屋根防水		
①小林	108		十三塚団地	S59 - 2	S59	34年	簡二	公営	6戸									屋根防水		
①小林	109		十三塚団地	S59 - 3	S59	34年	簡二	公営	6戸									屋根防水		

計画期間における事業予定 11/27

【凡例】

基礎データ										計画内容										
地	連	全 景 写 真	団 地 名	棟 番 号	建 設 年 度	経 過 年 数	構 造	種 別	戸 数	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	
区	番																			
①	小林		緑ヶ丘団地	S57 - 1	S57	36年	簡二	公営	10戸		用途廃止	用途廃止								
①	小林		沢牟田団地	S57 - 1	S57	36年	簡二	公営	3戸											
①	小林		沢牟田団地	S57 - 2	S57	36年	簡二	公営	2戸											
①	小林		沢牟田団地	S57 - 3	S57	36年	簡二	公営	3戸											
①	小林		西小林団地	S60 - 1	S60	33年	木造	公営	2戸											
①	小林		西小林団地	S60 - 2	S60	33年	木造	公営	2戸											
①	小林		西小林団地	S60 - 3	S60	33年	木造	公営	2戸											
①	小林		西小林団地	S61 - 1	S61	32年	木造	公営	2戸											
①	小林		西小林団地	S61 - 2	S61	32年	木造	公営	2戸											
①	小林		西小林団地	S61 - 3	S61	32年	木造	公営	2戸											
①	小林		永久津団地	S62 - 1	S62	31年	木造	公営	1戸											

計画期間における事業予定 12/27

【凡例】

用途廃止	建替	設計	計画修繕	住戸改善	個別改善	全面的改善
------	----	----	------	------	------	-------

基礎データ								計画内容										
地	連	全 景 写 真	団 地 名	棟 番 号	建 設 年 度	経 過 年 数	構 造 種 別	戸 数	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年
区	番								年	年	年	年	年	年	年	年	年	年
①	小林		永久津団地	S62 - 2	S62	31年	木造 公営	1戸										
①	小林		永久津団地	S62 - 3	S62	31年	木造 公営	1戸										
①	小林		永久津団地	S62 - 5	S62	31年	木造 公営	1戸										
①	小林		永久津団地	S62 - 6	S62	31年	木造 公営	1戸										
①	小林		永久津団地	S62 - 7	S62	31年	木造 公営	1戸										
①	小林		東方団地	元 - 1	S64	29年	木造 公営	1戸										
①	小林		東方団地	元 - 2	S64	29年	木造 公営	1戸										
①	小林		東方団地	元 - 3	S64	29年	木造 公営	1戸										
①	小林		東方団地	元 - 5	S64	29年	木造 公営	1戸										
①	小林		東方団地	元 - 6	S64	29年	木造 公営	1戸										
①	小林		東方団地	元 - 7	S64	29年	木造 公営	1戸										

計画期間における事業予定 13/27

【凡例】

用途廃止	建替	設計	計画修繕	住戸改善	個別改善	全面的改善
------	----	----	------	------	------	-------

基礎データ								計画内容										
地 区	連 番	全 景 写 真 団 地 名 棟 番 号	建 設 年 度	経 過 年 数	構 造	種 別	戸 数	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	
								① 小林	132	 東方団地	元 - 8	S64	29年	木造	公営	1戸		
① 小林	133	 東方団地	元 - 9	S64	29年	木造	公営	1戸										
① 小林	134	 東方団地	S63 - 1	S63	30年	木造	公営	1戸										
① 小林	135	 東方団地	S63 - 2	S63	30年	木造	公営	1戸										
① 小林	136	 東方団地	S63 - 3	S63	30年	木造	公営	1戸										
① 小林	137	 東方団地	S63 - 5	S63	30年	木造	公営	1戸										
① 小林	138	 東方団地	S63 - 6	S63	30年	木造	公営	1戸										
① 小林	139	 東方団地	S63 - 7	S63	30年	木造	公営	1戸										
① 小林	140	 東方団地	S63 - 8	S63	30年	木造	公営	1戸										
① 小林	141	 東方団地	S63 - 9	S63	30年	木造	公営	1戸										
① 小林	142	 東方団地	S63 - 10	S63	30年	木造	公営	1戸										

計画期間における事業予定 14/27

【凡例】

用途廃止	建替	設計	計画修繕	住戸改善	個別改善	全面的改善
------	----	----	------	------	------	-------

基礎データ										計画内容										
地	連	全 景 写 真	団 地 名	棟 番 号	建 設 年 度	経 過 年 数	構 造	種 別	戸 数	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	
区	番																			
①	小林		東方団地	S63 - 11	S63	30年	木造	公営	1戸											
①	小林		幸ヶ丘団地	H元 - 1	S64	29年	木造	公営	1戸											
①	小林		幸ヶ丘団地	H元 - 2	S64	29年	木造	公営	1戸											
①	小林		幸ヶ丘団地	H元 - 3	S64	29年	木造	公営	1戸											
①	小林		幸ヶ丘団地	H元 - 5	S64	29年	木造	公営	1戸											
①	小林		幸ヶ丘団地	H元 - 6	S64	29年	木造	公営	1戸											
①	小林		ニュー八幡原団地	H2 - 1	H2	28年	中耐	公営	12戸			防水改修				外壁改修				
①	小林		ニュー八幡原団地	H3 - 1	H3	27年	中耐	公営	12戸			防水改修					外壁改修			
①	小林		西小林駅前団地	H4 - 1	H4	26年	木造	公営	1戸											
①	小林		西小林駅前団地	H4 - 2	H4	26年	木造	公営	1戸											
①	小林		西小林駅前団地	H4 - 3	H4	26年	木造	公営	1戸											

計画期間における事業予定 15/27

【凡例】

用途廃止	建替	設計	計画修繕	住戸改善	個別改善	全面的改善
------	----	----	------	------	------	-------

基礎データ										計画内容																												
地連	全	景	写	真	団	地	名	棟	番	号	建	設	年	度	経	過	年	数	構	種	別	戸	数	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年					
① 小林	154				西小林駅前団地	H4 - 5	H4	26	年	木造	公営	1																										
① 小林	155				西小林駅前団地	H4 - 6	H4	26	年	木造	公営	1																										
① 小林	156				西小林駅前団地	H4 - 7	H4	26	年	木造	公営	1																										
① 小林	157				水流迫団地	H5 - 1	H5	25	年	中耐	公営	4																										
① 小林	158					H5 - 1	H5	25	年	中耐	公営	8																										
① 小林	159				永久津有村団地	H7 - 1	H7	23	年	木造	公営	1																										
① 小林	160				永久津有村団地	H7 - 2	H7	23	年	木造	公営	1																										
① 小林	161				永久津有村団地	H7 - 3	H7	23	年	木造	公営	1																										
① 小林	162				永久津有村団地	H7 - 5	H7	23	年	木造	公営	1																										
① 小林	163				永久津有村団地	H7 - 6	H7	23	年	木造	公営	1																										

計画期間における事業予定 16/27

【凡例】

用途廃止	建替	設計	計画修繕	住戸改善	個別改善	全面的改善
------	----	----	------	------	------	-------

基礎データ									計画内容										
地区	連番	全 景 写 真	団 地 名	棟 番 号	建 設 年 度	経 過 年 数	構 造 別	種 別	戸 数	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年
①小林	164		日の出さくら団地	H28 - 1	H28	2年	中耐	公営	9戸										
①小林	165			H28 - 1	H28	2年	中耐	公営	1戸										
①小林	166			H28 - 1	H28	2年	中耐	公営	3戸										
①小林	167			H28 - 1	H28	2年	中耐	公営	8戸										
①小林	168			H28 - 1	H28	2年	中耐	公営	3戸										
①小林	169		日の出さくら団地	H29 - 1	H29	1年	中耐	公営	9戸										
①小林	170			H29 - 1	H29	1年	中耐	公営	1戸										
①小林	171			H29 - 1	H29	1年	中耐	公営	3戸										
①小林	172			H29 - 1	H29	1年	中耐	公営	8戸										
①小林	173			H29 - 1	H29	1年	中耐	公営	3戸										

計画期間における事業予定 17/27

【凡例】

用途廃止	建替	設計	計画修繕	住戸改善	個別改善	全面的改善
------	----	----	------	------	------	-------

基礎データ									計画内容										
地区	連番	全 景 写 真	団 地 名	棟 番 号	建 設 年 度	経 過 年 数	構 造	種 別	戸 数	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年
①小林	174		町東団地	S58 - 1	S58	35年	簡二	改良	2戸										
①小林	175		町東団地	S58 - 2	S58	35年	簡二	改良	2戸										
①小林	176		町東団地	S58 - 3	S58	35年	簡二	改良	3戸										
①小林	177		売子木団地	S51 - A	S51	42年	中耐	一般	16戸						用途廃止				
①小林	178		売子木団地	S57 - B	S57	36年	中耐	一般	8戸		浴室等改善			外壁改修					
①小林	179		B-1 城山団地非現地建替事業 (3階建 [3棟])								用地取得	用地取得	建替	建替	建替	建替			
①小林	179		B-1 城山団地非現地建替事業 (3階建 [3棟])		新規	-	中耐	公営	84戸				実施設計	実施設計	実施設計				

計画期間における事業予定 18/27

【凡例】

用途廃止	建替	設計	計画修繕	住戸改善	個別改善	全面的改善
------	----	----	------	------	------	-------

基礎データ									計画内容										
地区	連番	全 景 写 真	団 地 名	棟 番 号	建 設 年 度	経 過 年 数	構 造	種 別	戸 数	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年
②須木	1		ヲドノ団地	S52 - 1	S52	41年	簡平	公営	2戸										
②須木	2		ヲドノ団地	S53 - 1	S53	40年	簡平	公営	2戸										
②須木	3		ヲドノ団地	S53 - 2	S53	40年	簡平	公営	2戸										
②須木	4		ヲドノ団地	S53 - 3	S53	40年	簡平	公営	2戸										
②須木	5		ヲドノ団地	S53 - 4	S53	40年	簡平	公営	2戸										
②須木	6		ヲドノ団地	S55 - 1	S55	38年	簡平	公営	2戸										
②須木	7		ヲドノ団地	S55 - 2	S55	38年	簡平	公営	2戸										
②須木	8		ヲドノ団地	S55 - 3	S55	38年	簡平	公営	2戸										
②須木	9		片地団地	S52 - 1	S52	41年	簡平	公営	1戸										
②須木	10		片地団地	S52 - 2	S52	41年	簡平	公営	2戸										

計画期間における事業予定 19/27

【凡例】

用途廃止	建替	設計	計画修繕	住戸改善	個別改善	全面的改善
------	----	----	------	------	------	-------

基礎データ										計画内容									
地区	連番	全景写真	団地名	棟番号	建設年度	経過年数	構造	種別	戸数	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年
②須木	11		上床団地	S56 - 1	S56	37年	簡平	公営	2戸										
②須木	12		上床団地	S56 - 2	S56	37年	簡平	公営	2戸										
②須木	13		上床団地	S56 - 3	S56	37年	簡平	公営	2戸										
②須木	14		上床団地	S57 - 1	S57	36年	簡平	公営	2戸										
②須木	15		上床団地	S57 - 2	S57	36年	簡平	公営	2戸										
②須木	16		上床団地	S57 - 3	S57	36年	簡平	公営	2戸										
②須木	17		内山団地	H14 - 1	H14	16年	木造	一般	1戸										
②須木	18		内山清涼団地	S57 - 1	S57	36年	木造	一般	1戸		用途廃止								
②須木	19		内山清涼団地	S57 - 2	S57	36年	木造	一般	1戸		用途廃止								
②須木	20		内山清涼団地	S57 - 3	S57	36年	木造	一般	1戸		用途廃止								
②須木	21		内山清涼団地	S57 - 4	S57	36年	木造	一般	1戸		用途廃止								

計画期間における事業予定 20/27

【凡例】

用途廃止	建替	設計	計画修繕	住戸改善	個別改善	全面的改善
------	----	----	------	------	------	-------

基礎データ									計画内容											
地区	連番	全景写真	団地名	棟番号	建設年度	経過年数	構造	種別	戸数	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	
②須木	22		内山清涼団地	S57 - 5	S57	36年	木造	一般	1戸		用途廃止									
②須木	23		新ヲドノ団地	H5 - 1	H5	25年	木造	山村	1戸									譲渡予定	譲渡予定	譲渡予定
②須木	24		新ヲドノ団地	H5 - 2	H5	25年	木造	山村	1戸									譲渡予定	譲渡予定	譲渡予定
②須木	25		新ヲドノ団地	H5 - 3	H5	25年	木造	山村	1戸									譲渡予定	譲渡予定	譲渡予定
②須木	26		新ヲドノ団地	H5 - 4	H5	25年	木造	山村	1戸									譲渡予定	譲渡予定	譲渡予定
②須木	27		新ヲドノ団地	H5 - 5	H5	25年	木造	山村	1戸									譲渡予定	譲渡予定	譲渡予定
②須木	28		新ヲドノ団地	H6 - 1	H6	24年	木造	山村	1戸									譲渡予定	譲渡予定	譲渡予定
②須木	29		新ヲドノ団地	H6 - 2	H6	24年	木造	山村	1戸									譲渡予定	譲渡予定	譲渡予定
②須木	30		新ヲドノ団地	H7 - 1	H7	23年	木造	山村	1戸									譲渡予定	譲渡予定	譲渡予定
②須木	31		新ヲドノ団地	H7 - 2	H7	23年	木造	山村	1戸									譲渡予定	譲渡予定	譲渡予定
②須木	32		新ヲドノ団地	H8 - 1	H8	22年	木造	山村	1戸									譲渡予定	譲渡予定	譲渡予定

計画期間における事業予定 21/27

【凡例】

用途廃止	建替	設計	計画修繕	住戸改善	個別改善	全面的改善
------	----	----	------	------	------	-------

基礎データ										計画内容											
地区	連番	全景写真	団地名	棟番号	建設年度	経過年数	構造	種別	戸数	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年		
②須木	33		新ヲドノ団地	H8 - 2	H8	22年	木造	山村	1戸										譲渡予定	譲渡予定	譲渡予定
②須木	34		新ヲドノ団地	H9 - 1	H9	21年	木造	山村	1戸										譲渡予定	譲渡予定	譲渡予定
②須木	35		新ヲドノ団地	H14 - 1	H14	16年	木造	山村	1戸										譲渡予定	譲渡予定	譲渡予定
②須木	36		九々瀬団地	H6 - 1	H6	24年	木造	山村	1戸										譲渡予定	譲渡予定	譲渡予定
②須木	37		九々瀬団地	H6 - 2	H6	24年	木造	山村	1戸										譲渡予定	譲渡予定	譲渡予定
②須木	38		九々瀬団地	H10 - 1	H10	20年	木造	山村	1戸										譲渡予定	譲渡予定	譲渡予定
②須木	39		奈佐木団地	H6 - 1	H6	24年	木造	山村	1戸										譲渡予定	譲渡予定	譲渡予定
②須木	40		奈佐木団地	H13 - 1	H13	17年	木造	山村	1戸										譲渡予定	譲渡予定	譲渡予定
②須木	41		奈佐木団地	H13 - 2	H13	17年	木造	山村	1戸										譲渡予定	譲渡予定	譲渡予定
②須木	42		奈佐木団地	H14 - 1	H14	16年	木造	山村	1戸										譲渡予定	譲渡予定	譲渡予定
②須木	43		奈佐木団地	H14 - 2	H14	16年	木造	山村	1戸										譲渡予定	譲渡予定	譲渡予定

計画期間における事業予定 22/27

【凡例】

用途廃止	建替	設計	計画修繕	住戸改善	個別改善	全面的改善
------	----	----	------	------	------	-------

基礎データ									計画内容											
地	連	全 景 写 真	団 地 名	棟 番 号	建 設 年 度	経 過 年 数	構 造	種 別	戸 数	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	
②須木	44		中河間団地	H10 - 1	H10	20年	木造	山村	1戸									譲渡予定	譲渡予定	譲渡予定
②須木	45		中河間団地	H11 - 2	H11	19年	木造	山村	1戸									譲渡予定	譲渡予定	譲渡予定
②須木	46		中河間団地	H12 - 1	H12	18年	木造	山村	1戸									譲渡予定	譲渡予定	譲渡予定
②須木	47		中河間団地	H12 - 2	H12	18年	木造	山村	1戸									譲渡予定	譲渡予定	譲渡予定
②須木	48		内山団地	H15 - 1	H15	15年	木造	山村	1戸									譲渡予定	譲渡予定	譲渡予定
②須木	49		内山団地	H15 - 2	H15	15年	木造	山村	1戸									譲渡予定	譲渡予定	譲渡予定

計画期間における事業予定 25/27

【凡例】

用途廃止	建替	設計	計画修繕	住戸改善	個別改善	全面的改善
------	----	----	------	------	------	-------

基礎データ									計画内容																												
地	連	全	景	写	真	団	地	名	棟	番	号	建	設	年	度	経	過	年	数	構	種	別	戸	数	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年			
③野尻	23					夜川松	団地		H25	-	13	H25	5年	木造							公	公	1戸														
③野尻	24					夜川松	団地		H25	-	14	H25	5年	木造							公	公	1戸														
③野尻	25					夜川松	団地		H25	-	15	H25	5年	木造							公	公	1戸														
③野尻	26					夜川松	団地		H25	-	16	H25	5年	木造							公	公	1戸														
③野尻	27					夜川松	団地		H25	-	17	H25	5年	木造							公	公	1戸														
③野尻	28					観音丘	団地		H19	-	1	H19	11年	簡二							公	公	6戸														
③野尻	29					観音丘	団地		H19	-	2	H19	11年	簡二							公	公	4戸														
③野尻	30					上ノ原	団地		H8	-	1	H8	22年	木造							山	山	1戸														譲渡予定
③野尻	31					上ノ原	団地		H8	-	2	H8	22年	木造							山	山	1戸														譲渡予定
③野尻	32					上ノ原	団地		H8	-	5	H8	22年	木造							山	山	1戸														譲渡予定
③野尻	33					上ノ原	団地		H8	-	6	H8	22年	木造							山	山	1戸														譲渡予定

計画期間における事業予定 26/27

【凡例】

用途廃止	建替	設計	計画修繕	住戸改善	個別改善	全面的改善
------	----	----	------	------	------	-------

基礎データ					計画内容															
地区	連番	全景写真	団地名	棟番号	建設年度	経過年数	構造	種別	戸数	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	
③野尻	34		上ノ原団地	H9 - 2	H9	21年	木造	山村	1戸									譲渡予定	譲渡予定	譲渡予定
③野尻	35		上ノ原団地	H9 - 3	H9	21年	木造	山村	1戸									譲渡予定	譲渡予定	譲渡予定
③野尻	36		観音丘団地	H12 - 1	H12	18年	木造	山村	1戸									譲渡予定	譲渡予定	譲渡予定
③野尻	37		観音丘団地	H12 - 3	H12	18年	木造	山村	1戸									譲渡予定	譲渡予定	譲渡予定
③野尻	38		観音丘団地	H12 - 4	H12	18年	木造	山村	1戸									譲渡予定	譲渡予定	譲渡予定
③野尻	39		観音丘団地	H13 - 1	H13	17年	木造	山村	1戸									譲渡予定	譲渡予定	譲渡予定
③野尻	40		観音丘団地	H13 - 2	H13	17年	木造	山村	1戸									譲渡予定	譲渡予定	譲渡予定
③野尻	41		観音丘団地	H13 - 3	H13	17年	木造	山村	1戸									譲渡予定	譲渡予定	譲渡予定
③野尻	42		観音丘団地	H13 - 4	H13	17年	木造	山村	1戸									譲渡予定	譲渡予定	譲渡予定
③野尻	43		観音丘団地	H13 - 5	H13	17年	木造	山村	1戸									譲渡予定	譲渡予定	譲渡予定
③野尻	44		観音丘団地	H14 - 1	H14	16年	木造	山村	1戸									譲渡予定	譲渡予定	譲渡予定

(3) 事業手法の判定結果

各事業手法の判定結果は、以下のとおりである。

判定結果 1/25

凡 例	
災害危険区域	災害危険区域の内外（災害危険区域外：○、区域内：X）
間 取 り	既存住棟の間取り
居 住 面 積	既存住棟の平均居住面積
居 住 人 数	55㎡以上かつ2部屋以上は、2人以上。56㎡未満や1LDKは、1人。
浴 室	浴槽の設置（有り：○、無し：X）
3 点 給 湯	3点給湯設備（有り：○、3点給湯無し：X）
便 所 水 洗 化	下水処理方法（汲み取り、下水、合併浄化）
車 椅子 対 応 住 宅	車椅子利用者への対応状況（対応：○、未対応：X）
高 齢 者 向 け 住 宅	スロープ等の設置状況（設置有り：○、設置無し：X）
バリアフリー化	手摺設置・段差解消・廊下幅の改善状況（対応：○、非対応：X）
駐 車 場	駐車場の有無（駐車場有り：○、駐車場無し：X）
物 置	物置の有無（物置有り：○、物置無し：X）
駐 輪 場	駐輪場の有無（駐輪場有り：○、駐輪場無し：X）
集 会 所	集会所の有無（集会所有り：○、集会所無し：X）
幼 児 遊 園	幼児遊園の有無（幼児遊園有り：○、幼児遊園無し：X）

一次判定 [社会的特性を踏まえた管理方針の設定]	
留保	継続管理について、判断を留保する団地。
維持	維持管理する団地。
二次判定 [住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性の設定]	
改善不要	計画見直し時に改善の実施について検討を行うものとし、本計画期間は、通常管理により維持を行う団地。
改善必要	継続管理とし、改善の必要性について検討を行う団地。
優先的改善	優先的な改善の実施を検討し、改善後は、当面維持管理とし、将来的には、建替・用途廃止または維持管理を行うものとした団地。
優先的対応	優先的な用途廃止、または建替等の検討を行う団地。
三次判定 [社会的特性を踏まえた管理方針の設定]	
当面管理	本計画の事業量を踏まえ、当面維持管理とし、将来的には、建替・用途廃止の候補とする団地。
用途廃止	本計画にて、用途廃止（譲渡含む）を行うものとした団地。
建替	本計画にて、建替（現地または非現地建替）を予定するものとした団地。
維持管理	経過年数を考慮し、長期的な運用を図る事が出来るものとした団地。

		基礎データ																	判定結果								
地 区	連 番	全 景 写 真	団 地 名	棟 番 号	建 設 年 度	経 過 年 数	構 造 種 別	戸 数	災 害 危 険 区 域	間 取 り	居 住 面 積	居 住 人 数	浴 室 有 無	3 点 給 湯	便 所 水 洗 化	車 椅子 対 応	高 齢 者 向 け	バリアフリー	駐 車 場	物 置	駐 輪 場	集 会 所	幼 児 遊 園	一 次 判 定	二 次 判 定	三 次 判 定	
① 小林	1		上原団地	S35 - 1	S35	58年	簡平	公営	4戸	○	-	-	-	○	X	汲み取り	X	X	X	○	X	X	X	X	留保	優先的対応	建替
① 小林	2		上原団地	S35 - 2	S35	58年	簡平	公営	4戸	○	-	-	-	○	X	汲み取り	X	X	X	○	X	X	X	X	留保	優先的対応	建替
① 小林	3		上原団地	S35 - 3	S35	58年	簡平	公営	4戸	○	-	-	-	○	X	汲み取り	X	X	X	○	X	X	X	X	留保	優先的対応	建替
① 小林	4		上原団地	S35 - 4	S35	58年	簡平	公営	4戸	○	-	-	-	○	X	汲み取り	X	X	X	○	X	X	X	X	留保	優先的対応	建替
① 小林	5		上原団地	S35 - 5	S35	58年	簡平	公営	4戸	○	-	-	-	○	X	汲み取り	X	X	X	○	X	X	X	X	留保	優先的対応	建替
① 小林	6		日の出団地	S38 - 1	S38	55年	簡平	公営	3戸	○	-	-	-	○	X	汲み取り	X	X	X	○	X	X	X	○	留保	優先的対応	建替
① 小林	7		日の出団地	S38 - 2	S38	55年	簡平	公営	4戸	○	-	-	-	○	X	汲み取り	X	X	X	○	X	X	X	○	留保	優先的対応	建替
① 小林	8		日の出団地	S39 - 1	S39	54年	簡平	公営	4戸	○	-	-	-	○	X	汲み取り	X	X	X	○	X	X	X	○	留保	優先的対応	建替
① 小林	9		八幡原団地	S40 - 1	S40	53年	簡平	公営	3戸	○	2K	31.30	1人	○	X	汲み取り	X	X	X	○	X	X	X	X	留保	優先的対応	用途廃止
① 小林	10		八幡原団地	S40 - 2	S40	53年	簡平	公営	4戸	○	2K	31.30	1人	○	X	汲み取り	X	X	X	○	X	X	X	X	留保	優先的対応	用途廃止
① 小林	11		八幡原団地	S40 - 3	S40	53年	簡平	公営	4戸	○	2K	31.30	1人	○	X	汲み取り	X	X	X	○	X	X	X	X	留保	優先的対応	用途廃止

判定結果 2/25

凡 例	
災害危険区域	災害危険区域の内(災害危険区域外:○、区域内:X)
間取り	既存住棟の間取り
居住面積	既存住棟の平均居住面積
居住人数	55㎡以上かつ2部屋以上は、2人以上。56㎡未満や1LDKは、1人。
浴室	浴槽の設置(有り:○、無し:X)
3点給湯	3点給湯設備(有り:○、3点給湯無し:X)
便所水洗化	下水処理方法(汲み取り、下水、合併浄化)
車椅子対応住宅	車椅子利用者への対応状況(対応:○、未対応:X)
高齢者向け住宅	スロープ等の設置状況(設置有り:○、設置無し:X)
バリアフリー化	手摺設置・段差解消・廊下幅の改善状況(対応:○、非対応:X)
駐車場	駐車場の有無(駐車場有り:○、駐車場無し:X)
物置	物置の有無(物置有り:○、物置無し:X)
駐輪場	駐輪場の有無(駐輪場有り:○、駐輪場無し:X)
集会所	集会所の有無(集会所有り:○、集会所無し:X)
幼児遊園	幼児遊園の有無(幼児遊園有り:○、幼児遊園無し:X)

一次判定 [社会的特性を踏まえた管理方針の設定]	
留保	継続管理について、判断を留保する団地。
維持	維持管理する団地。
二次判定 [住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性の設定]	
改善不要	計画見直し時に改善の実施について検討を行うものとし、本計画期間は、通常管理により維持を行う団地。
改善必要	継続管理とし、改善の必要性について検討を行う団地。
優先的改善	優先的な改善の実施を検討し、改善後は、当面維持管理とし、将来的には、建替・用途廃止または維持管理を行うものとした団地。
優先的対応	優先的な用途廃止、または建替等の検討を行う団地。
三次判定 [社会的特性を踏まえた管理方針の設定]	
当面管理	本計画の事業量を踏まえ、当面維持管理とし、将来的には、建替・用途廃止の候補とする団地。
用途廃止	本計画にて、用途廃止(譲渡含む)を行うものとした団地。
建替	本計画にて、建替(現地または非現地建替)を予定するものとした団地。
維持管理	経過年数を考慮し、長期的な運用を図る事が出来るものとした団地。

		基礎データ																	判定結果								
地区	連番	全 景 写 真	団 地 名	棟 番 号	建 設 年 度	経 過 年 数	構 造 種 別	戸 数	災害 危険 区域	間 取 り	居 住 面 積	居 住 人 数	浴 室 有 無	3 点 給 湯	便 所 水 洗 化	車 椅子 対 応	高 齢 者 向 け	バ リ ア フ リ ー	駐 車 場	物 置	駐 輪 場	集 会 所	幼 児 遊 園	一 次 判 定	二 次 判 定	三 次 判 定	
①小林	12		八幡原団地	S40 - 4	S40	53年	簡平	公營	4戸	○	2K	31.30	1人	○	X	汲み取り	X	X	X	○	X	X	X	X	留保	優先的対応	用途廃止
①小林	13		城山団地	S41 - 1	S41	52年	簡平	公營	4戸	X	2K	31.30	1人	○	X	汲み取り	X	X	X	○	X	X	○	○	留保	優先的対応	建替
①小林	14		城山団地	S41 - 2	S41	52年	簡平	公營	2戸	X	2K	31.30	1人	○	X	汲み取り	X	X	X	○	X	X	○	○	留保	優先的対応	建替
①小林	15		城山団地	S41 - 3	S41	52年	簡平	公營	3戸	X	2K	31.30	1人	○	X	汲み取り	X	X	X	○	X	X	○	○	留保	優先的対応	建替
①小林	16		城山団地	S41 - 4	S41	52年	簡平	公營	4戸	X	2K	31.30	1人	○	X	汲み取り	X	X	X	○	X	X	○	○	留保	優先的対応	建替
①小林	17		城山団地	S42 - 1	S42	51年	簡平	公營	4戸	X	2K	31.30	1人	○	X	汲み取り	X	X	X	○	X	X	○	○	留保	優先的対応	建替
①小林	18		城山団地	S42 - 2	S42	51年	簡平	公營	4戸	X	2K	31.30	1人	○	X	汲み取り	X	X	X	○	X	X	○	○	留保	優先的対応	建替
①小林	19		城山団地	S42 - 3	S42	51年	簡平	公營	4戸	X	2K	31.30	1人	○	X	汲み取り	X	X	X	○	X	X	○	○	留保	優先的対応	建替
①小林	20		城山団地	S42 - 4	S42	51年	簡平	公營	4戸	X	2K	31.30	1人	○	X	汲み取り	X	X	X	○	X	X	○	○	留保	優先的対応	建替
①小林	21		城山団地	S42 - 5	S42	51年	簡平	公營	4戸	X	2K	31.30	1人	○	X	汲み取り	X	X	X	○	X	X	○	○	留保	優先的対応	建替
①小林	22		城山団地	S43 - 1	S43	50年	簡平	公營	4戸	X	2K	32.30	1人	○	X	汲み取り	X	X	X	○	X	X	○	○	留保	優先的対応	建替
①小林	23		城山団地	S43 - 2	S43	50年	簡平	公營	4戸	X	2K	32.30	1人	○	X	汲み取り	X	X	X	○	X	X	○	○	留保	優先的対応	建替

判定結果 3/25

凡 例	
災害危険区域	災害危険区域の外（災害危険区域外：○、区域内：X）
間取り	既存住棟の間取り
居住面積	既存住棟の平均居住面積
居住人数	55㎡以上かつ2部屋以上は、2人以上。56㎡未満や1LDKは、1人。
浴室	浴槽の設置（有り：○、無し：X）
3点給湯	湯給湯設備（有り：○、3点給湯無し：X）
便所水洗化	下水処理方法（汲み取り、下水、合併浄化）
車椅子対応住宅	車椅子利用者への対応状況（対応：○、未対応：X）
高齢者向け住宅	スロープ等の設置状況（設置有り：○、設置無し：X）
バリアフリー化	手摺設置・段差解消・廊下幅の改善状況（対応：○、非対応：X）
駐車場	駐車場の有無（駐車場有り：○、駐車場無し：X）
物置	物置の有無（物置有り：○、物置無し：X）
駐輪場	駐輪場の有無（駐輪場有り：○、駐輪場無し：X）
集会所	集会所の有無（集会所有り：○、集会所無し：X）
幼児遊園	幼児遊園の有無（幼児遊園有り：○、幼児遊園無し：X）

一次判定 [社会的特性を踏まえた管理方針の設定]	
留保	継続管理について、判断を留保する団地。
維持	維持管理する団地。
二次判定 [住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性の設定]	
改善不要	計画見直し時に改善の実施について検討を行うものとし、本計画期間は、通常管理により維持を行う団地。
改善必要	継続管理とし、改善の必要性について検討を行う団地。
優先的改善	優先的な改善の実施を検討し、改善後は、当面維持管理とし、将来的には、建替・用途廃止または維持管理を行うものとした団地。
優先的対応	優先的な用途廃止、または建替等の検討を行う団地。
三次判定 [社会的特性を踏まえた管理方針の設定]	
当面管理	本計画の事業量を踏まえ、当面維持管理とし、将来的には、建替・用途廃止の候補とする団地。
用途廃止	本計画にて、用途廃止（譲渡含む）を行うものとした団地。
建替	本計画にて、建替（現地または非現地建替）を予定するものとした団地。
維持管理	経過年数を考慮し、長期的な運用を図る事が出来るものとした団地。

		基礎データ																	判定結果								
地区	連番	全 景 写 真	団 地 名	棟 番 号	建 設 年 度	経 過 年 数	構 造 種 別	戸 数	災 害 危 険 区 域	間 取 り	居 住 面 積	居 住 人 数	浴 室 有 無	3 点 給 湯	便 所 水 洗 化	車 椅子 対 応	高 齢 者 向 け	バ リ ア フ リ ー	駐 車 場	物 置	駐 輪 場	集 会 所	幼 児 遊 園	一 次 判 定	二 次 判 定	三 次 判 定	
①小林	24		城山団地	S43 - 3	S43	50年	簡平	公営	4戸	X	2K	32.30	1人	○	X	汲み取り	X	X	X	○	X	X	○	○	留保	優先的対応	建替
①小林	25		城山団地	S43 - 4	S43	50年	簡平	公営	4戸	X	2K	32.30	1人	○	X	汲み取り	X	X	X	○	X	X	○	○	留保	優先的対応	建替
①小林	26		城山団地	S43 - 5	S43	50年	簡平	公営	4戸	X	2K	32.30	1人	○	X	汲み取り	X	X	X	○	X	X	○	○	留保	優先的対応	建替
①小林	27		城山団地	S44 - 1	S44	49年	簡平	公営	4戸	X	2K	32.30	1人	○	X	汲み取り	X	X	X	○	X	X	○	○	留保	優先的対応	建替
①小林	28		城山団地	S44 - 2	S44	49年	簡平	公営	4戸	X	2K	32.30	1人	○	X	汲み取り	X	X	X	○	X	X	○	○	留保	優先的対応	建替
①小林	29		細野団地	S44 - 1	S44	49年	簡平	公営	4戸	○	2K	32.30	1人	○	X	下水	X	X	X	○	X	X	○	X	留保	優先的対応	建替
①小林	30		細野団地	S44 - 2	S44	49年	簡平	公営	4戸	○	2K	32.30	1人	○	X	下水	X	X	X	○	X	X	○	X	留保	優先的対応	建替
①小林	31		細野団地	S44 - 3	S44	49年	簡平	公営	4戸	○	2K	32.30	1人	○	X	下水	X	X	X	○	X	X	○	X	留保	優先的対応	建替
①小林	32		細野団地	S45 - 1	S45	48年	簡平	公営	4戸	○	2K	33.40	1人	○	X	下水	X	X	X	○	X	X	○	X	留保	優先的対応	建替
①小林	33		細野団地	S45 - 2	S45	48年	簡平	公営	4戸	○	2K	33.40	1人	○	X	下水	X	X	X	○	X	X	○	X	留保	優先的対応	建替
①小林	34		細野団地	S45 - 3	S45	48年	簡平	公営	4戸	○	2K	38.60	1人	○	X	下水	X	X	X	○	X	X	○	X	留保	優先的対応	建替
①小林	35		細野団地	S45 - 4	S45	48年	簡平	公営	4戸	○	2K	38.60	1人	○	X	下水	X	X	X	○	X	X	○	X	留保	優先的対応	建替

判定結果 4/25

凡 例	
災害危険区域	災害危険区域の内（災害危険区域外：○、区域内：X）
間取り	既存住棟の間取り
居住面積	既存住棟の平均居住面積
居住人数	55㎡以上かつ2部屋以上は、2人以上。56㎡未満や1LDKは、1人。
浴室	浴槽の設置（有り：○、無し：X）
3点給湯	3点給湯設備（有り：○、3点給湯無し：X）
便所水洗化	下水処理方法（汲み取り、下水、合併浄化）
車椅子対応住宅	車椅子利用者への対応状況（対応：○、未対応：X）
高齢者向け住宅	スロープ等の設置状況（設置有り：○、設置無し：X）
バリアフリー化	手摺設置・段差解消・廊下幅の改善状況（対応：○、非対応：X）
駐車場	駐車場の有無（駐車場有り：○、駐車場無し：X）
物置	物置の有無（物置有り：○、物置無し：X）
駐輪場	駐輪場の有無（駐輪場有り：○、駐輪場無し：X）
集会所	集会所の有無（集会所有り：○、集会所無し：X）
幼児遊園	幼児遊園の有無（幼児遊園有り：○、幼児遊園無し：X）

一次判定 [社会的特性を踏まえた管理方針の設定]	
留保	継続管理について、判断を留保する団地。
維持	維持管理する団地。
二次判定 [住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性の設定]	
改善不要	計画見直し時に改善の実施について検討を行うものとし、本計画期間は、通常管理により維持を行う団地。
改善必要	継続管理とし、改善の必要性について検討を行う団地。
優先的改善	優先的な改善の実施を検討し、改善後は、当面維持管理とし、将来的には、建替・用途廃止または維持管理を行うものとした団地。
優先的対応	優先的な用途廃止、または建替等の検討を行う団地。
三次判定 [社会的特性を踏まえた管理方針の設定]	
当面管理	本計画の事業量を踏まえ、当面維持管理とし、将来的には、建替・用途廃止の候補とする団地。
用途廃止	本計画にて、用途廃止（譲渡含む）を行うものとした団地。
建替	本計画にて、建替（現地または非現地建替）を予定するものとした団地。
維持管理	経過年数を考慮し、長期的な運用を図る事が出来るものとした団地。

		基礎データ																判定結果									
地区	連番	全 景 写 真	団 地 名	棟 番 号	建 設 年 度	経 過 年 数	構 造 種 別	戸 数	災害 危険 区域	間 取 り	居 住 面 積	居 住 人 数	浴 室 有 無	3 点 給 湯	便 所 水 洗 化	車 椅子 対 応	高 齢 者 向 け	バ リ ア フ リ ー	駐 車 場	物 置	駐 輪 場	集 会 所	幼 児 遊 園	一 次 判 定	二 次 判 定	三 次 判 定	
①小林	36		細野団地	S45 - 5	S45	48年	簡平	公営	4戸	○	2K	38.60	1人	○	X	下水	X	X	X	○	X	X	○	X	留保	優先的対応	建替
①小林	37		細野団地	S46 - 1	S46	47年	簡平	公営	4戸	○	2K	33.40	1人	○	X	下水	X	X	X	○	X	X	○	X	留保	優先的対応	建替
①小林	38		細野団地	S46 - 2	S46	47年	簡平	公営	2戸	○	3K	38.60	1人	○	X	下水	X	X	X	○	X	X	○	X	留保	優先的対応	建替
①小林	39		細野団地	S46 - 3	S46	47年	簡平	公営	2戸	○	3K	38.60	1人	○	X	下水	X	X	X	○	X	X	○	X	留保	優先的対応	建替
①小林	40		細野団地	S46 - 4	S46	47年	簡平	公営	4戸	○	3K	38.60	1人	○	X	下水	X	X	X	○	X	X	○	X	留保	優先的対応	建替
①小林	41		細野団地	S46 - 5	S46	47年	簡平	公営	4戸	○	3K	38.60	1人	○	X	下水	X	X	X	○	X	X	○	X	留保	優先的対応	建替
①小林	42		細野団地	S46 - 6	S46	47年	簡平	公営	4戸	○	3K	38.60	1人	○	X	下水	X	X	X	○	X	X	○	X	留保	優先的対応	建替
①小林	43		細野団地	S47 - 1	S47	46年	簡平	公営	4戸	○	3K	34.80	1人	○	X	下水	X	X	X	○	X	X	○	X	留保	優先的対応	建替
①小林	44		細野団地	S47 - 2	S47	46年	簡平	公営	4戸	○	3K	34.80	1人	○	X	下水	X	X	X	○	X	X	○	X	留保	優先的対応	建替
①小林	45		細野団地	S47 - 3	S47	46年	簡平	公営	4戸	○	3K	38.50	1人	○	X	下水	X	X	X	○	X	X	○	X	留保	優先的対応	建替
①小林	46		細野団地	S47 - 4	S47	46年	簡平	公営	4戸	○	3K	38.50	1人	○	X	下水	X	X	X	○	X	X	○	X	留保	優先的対応	建替
①小林	47		細野団地	S47 - 5	S47	46年	簡平	公営	4戸	○	3K	38.50	1人	○	X	下水	X	X	X	○	X	X	○	X	留保	優先的対応	建替

判定結果 5/25

凡 例	
災害危険区域	災害危険区域の外（災害危険区域外：○、区域内：X）
間取り	既存住棟の間取り
居住面積	既存住棟の平均居住面積
居住人数	55㎡以上かつ2部屋以上は、2人以上。56㎡未満や1LDKは、1人。
浴室	浴槽の設置（有り：○、無し：X）
3点給湯	3点給湯設備（有り：○、3点給湯無し：X）
便所水洗化	下水処理方法（汲み取り、下水、合併浄化）
車椅子対応住宅	車椅子利用者への対応状況（対応：○、未対応：X）
高齢者向け住宅	スロープ等の設置状況（設置有り：○、設置無し：X）
バリアフリー化	手摺設置・段差解消・廊下幅の改善状況（対応：○、非対応：X）
駐車場	駐車場の有無（駐車場有り：○、駐車場無し：X）
物置	物置の有無（物置有り：○、物置無し：X）
駐輪場	駐輪場の有無（駐輪場有り：○、駐輪場無し：X）
集会所	集会所の有無（集会所有り：○、集会所無し：X）
幼児遊園	幼児遊園の有無（幼児遊園有り：○、幼児遊園無し：X）

一次判定 [社会的特性を踏まえた管理方針の設定]	
留保	継続管理について、判断を留保する団地。
維持	維持管理する団地。
二次判定 [住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性の設定]	
改善不要	計画見直し時に改善の実施について検討を行うものとし、本計画期間は、通常管理により維持を行う団地。
改善必要	継続管理とし、改善の必要性について検討を行う団地。
優先的改善	優先的な改善の実施を検討し、改善後は、当面維持管理とし、将来的には、建替・用途廃止または維持管理を行うものとした団地。
優先的対応	優先的な用途廃止、または建替等の検討を行う団地。
三次判定 [社会的特性を踏まえた管理方針の設定]	
当面管理	本計画の事業量を踏まえ、当面維持管理とし、将来的には、建替・用途廃止の候補とする団地。
用途廃止	本計画にて、用途廃止（譲渡含む）を行うものとした団地。
建替	本計画にて、建替（現地または非現地建替）を予定するものとした団地。
維持管理	経過年数を考慮し、長期的な運用を図る事が出来るものとした団地。

		基礎データ																	判定結果								
地区	連番	全 景 写 真	団 地 名	棟 番 号	建 設 年 度	経 過 年 数	構 造 種 別	戸 数	災 害 危 険 区 域	間 取 り	居 住 面 積	居 住 人 数	浴 室 有 無	3 点 給 湯	便 所 水 洗 化	車 椅子 対 応	高 齢 者 向 け	バ リ ア フ リ ー	駐 車 場	物 置	駐 輪 場	集 会 所	幼 児 遊 園	一 次 判 定	二 次 判 定	三 次 判 定	
①小林	48		細野団地	S48 - 1	S48	45年	簡平	公営	4戸	○	2K	36.50	1人	○	X	下水	X	X	X	○	X	X	○	X	留保	優先的対応	建替
①小林	49		細野団地	S48 - 2	S48	45年	簡平	公営	4戸	○	2K	36.50	1人	○	X	下水	X	X	X	○	X	X	○	X	留保	優先的対応	建替
①小林	50		細野団地	S48 - 3	S48	45年	簡平	公営	4戸	○	2K	39.40	1人	○	X	下水	X	X	X	○	X	X	○	X	留保	優先的対応	建替
①小林	51		細野団地	S48 - 4	S48	45年	簡平	公営	4戸	○	2K	39.40	1人	○	X	下水	X	X	X	○	X	X	○	X	留保	優先的対応	建替
①小林	52		細野団地	S48 - 5	S48	45年	簡平	公営	4戸	○	2K	39.40	1人	○	X	下水	X	X	X	○	X	X	○	X	留保	優先的対応	建替
①小林	53		細野団地	S49 - 1	S49	44年	簡平	公営	4戸	○	2K	41.50	1人	○	X	下水	X	X	X	○	X	X	○	X	留保	優先的対応	建替
①小林	54		細野西団地	S49 - 2	S49	44年	簡平	公営	4戸	○	2K	41.50	1人	○	X	下水	X	X	X	○	X	X	○	X	留保	優先的対応	建替
①小林	55		細野西団地	S49 - 3	S49	44年	簡平	公営	4戸	○	2K	41.50	1人	○	X	下水	X	X	X	○	X	X	○	X	留保	優先的対応	建替
①小林	56		細野西団地	S49 - 4	S49	44年	簡平	公営	4戸	○	3K	44.90	1人	○	X	下水	X	X	X	○	X	X	○	X	留保	優先的対応	建替
①小林	57		細野西団地	S49 - 5	S49	44年	簡平	公営	4戸	○	3K	44.90	1人	○	X	下水	X	X	X	○	X	X	○	X	留保	優先的対応	建替
①小林	58		細野西団地	S49 - 6	S49	44年	簡平	公営	4戸	○	3K	44.90	1人	○	X	下水	X	X	X	○	X	X	○	X	留保	優先的対応	建替
①小林	59		細野西団地	S49 - 7	S49	44年	簡平	公営	4戸	○	3K	44.90	1人	○	X	下水	X	X	X	○	X	X	○	X	留保	優先的対応	建替

判定結果 6/25

凡 例	
災害危険区域	災害危険区域の外（災害危険区域外：○、区域内：X）
間取り	既存住棟の間取り
居住面積	既存住棟の平均居住面積
居住人数	55㎡以上かつ2部屋以上は、2人以上。56㎡未満や1LDKは、1人。
浴室	浴槽の設置（有り：○、無し：X）
3点給湯	3点給湯設備（有り：○、3点給湯無し：X）
便所水洗化	下水処理方法（汲み取り、下水、合併浄化）
車椅子対応住宅	車椅子利用者への対応状況（対応：○、未対応：X）
高齢者向け住宅	スロープ等の設置状況（設置有り：○、設置無し：X）
バリアフリー化	手摺設置・段差解消・廊下幅の改善状況（対応：○、非対応：X）
駐車場	駐車場の有無（駐車場有り：○、駐車場無し：X）
物置	物置の有無（物置有り：○、物置無し：X）
駐輪場	駐輪場の有無（駐輪場有り：○、駐輪場無し：X）
集会所	集会所の有無（集会所有り：○、集会所無し：X）
幼児遊園	幼児遊園の有無（幼児遊園有り：○、幼児遊園無し：X）

一次判定 [社会的特性を踏まえた管理方針の設定]	
留保	継続管理について、判断を留保する団地。
維持	維持管理する団地。
二次判定 [住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性の設定]	
改善不要	計画見直し時に改善の実施について検討を行うものとし、本計画期間は、通常管理により維持を行う団地。
改善必要	継続管理とし、改善の必要性について検討を行う団地。
優先的改善	優先的な改善の実施を検討し、改善後は、当面維持管理とし、将来的には、建替・用途廃止または維持管理を行うものとした団地。
優先的対応	優先的な用途廃止、または建替等の検討を行う団地。
三次判定 [社会的特性を踏まえた管理方針の設定]	
当面管理	本計画の事業量を踏まえ、当面維持管理とし、将来的には、建替・用途廃止の候補とする団地。
用途廃止	本計画にて、用途廃止（譲渡含む）を行うものとした団地。
建替	本計画にて、建替（現地または非現地建替）を予定するものとした団地。
維持管理	経過年数を考慮し、長期的な運用を図る事が出来るものとした団地。

基礎データ																				判定結果								
地 区	連 番	全 景 写 真	団 地 名	棟 番 号	建 設 年 度	経 過 年 数	構 造 種 別	戸 数	災 害 危 険 区 域	間 取 り	居 住 面 積	居 住 人 数	浴 室 有 無	3 点 給 湯	便 所 水 洗 化	車 椅子 対 応	高 齢 者 向 け	バ リ ア フ リ ー	駐 車 場	物 置	駐 輪 場	集 会 所	幼 児 遊 園	一 次 判 定	二 次 判 定	三 次 判 定		
①	小林	60		細野西団地	S50 - 1	S50	43年	簡二	公営	6戸	○	3DK	49.60	1人	○	X	下水	X	X	X	○	X	X	○	X	留保	優先的対応	建替
①	小林	61		細野西団地	S50 - 2	S50	43年	簡二	公営	6戸	○	3DK	49.60	1人	○	X	下水	X	X	X	○	X	X	○	X	留保	優先的対応	建替
①	小林	62		細野西団地	S50 - 3	S50	43年	簡二	公営	6戸	○	3DK	55.40	2人以上	○	X	下水	X	X	X	○	X	X	○	X	留保	優先的対応	建替
①	小林	63		細野西団地	S50 - 4	S50	43年	簡二	公営	6戸	○	3DK	55.40	2人以上	○	X	下水	X	X	X	○	X	X	○	X	留保	優先的対応	建替
①	小林	64		細野西団地	S50 - 5	S50	43年	簡二	公営	6戸	○	3DK	55.40	2人以上	○	X	下水	X	X	X	○	X	X	○	X	留保	優先的対応	建替
①	小林	65		細野西団地	S51 - 1	S51	42年	簡二	公営	6戸	○	3DK	51.60	1人	○	X	下水	X	X	X	○	X	X	○	X	留保	優先的対応	当面管理
①	小林	66		細野西団地	S51 - 2	S51	42年	簡二	公営	6戸	○	3DK	51.60	1人	○	X	下水	X	X	X	○	X	X	○	X	留保	優先的対応	当面管理
①	小林	67		細野西団地	S51 - 3	S51	42年	簡二	公営	6戸	○	3DK	55.40	2人以上	○	X	下水	X	X	X	○	X	X	○	X	留保	優先的対応	当面管理
①	小林	68		細野西団地	S51 - 4	S51	42年	簡二	公営	6戸	○	3DK	55.40	2人以上	○	X	下水	X	X	X	○	X	X	○	X	留保	優先的対応	当面管理
①	小林	69		細野西団地	S52 - 1	S52	41年	簡二	公営	6戸	○	3DK	55.40	2人以上	○	X	下水	X	X	X	○	X	X	○	X	留保	優先的対応	当面管理
①	小林	70		細野西団地	S52 - 2	S52	41年	簡二	公営	6戸	○	3DK	55.40	2人以上	○	X	下水	X	X	X	○	X	X	○	X	留保	優先的対応	当面管理
①	小林	71		細野西団地	S52 - 3	S52	41年	簡二	公営	6戸	○	3DK	55.40	2人以上	○	X	下水	X	X	X	○	X	X	○	X	留保	優先的対応	当面管理

判定結果 7/25

凡 例	
災害危険区域	災害危険区域の外（災害危険区域外：○、区域内：X）
間取り	既存住棟の間取り
居住面積	既存住棟の平均居住面積
居住人数	55㎡以上かつ2部屋以上は、2人以上。56㎡未満や1LDKは、1人。
浴室	浴槽の設置（有り：○、無し：X）
3点給湯	3点給湯設備（有り：○、3点給湯無し：X）
便所水洗化	下水処理方法（汲み取り、下水、合併浄化）
車椅子対応住宅	車椅子利用者への対応状況（対応：○、未対応：X）
高齢者向け住宅	スロープ等の設置状況（設置有り：○、設置無し：X）
バリアフリー化	手摺設置・段差解消・廊下幅の改善状況（対応：○、非対応：X）
駐車場	駐車場の有無（駐車場有り：○、駐車場無し：X）
物置	物置の有無（物置有り：○、物置無し：X）
駐輪場	駐輪場の有無（駐輪場有り：○、駐輪場無し：X）
集会所	集会所の有無（集会所有り：○、集会所無し：X）
幼児遊園	幼児遊園の有無（幼児遊園有り：○、幼児遊園無し：X）

一次判定 [社会的特性を踏まえた管理方針の設定]	
留保	継続管理について、判断を留保する団地。
維持	維持管理する団地。
二次判定 [住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性の設定]	
改善不要	計画見直し時に改善の実施について検討を行うものとし、本計画期間は、通常管理により維持を行う団地。
改善必要	継続管理とし、改善の必要性について検討を行う団地。
優先的改善	優先的な改善の実施を検討し、改善後は、当面維持管理とし、将来的には、建替・用途廃止または維持管理を行うものとした団地。
優先的対応	優先的な用途廃止、または建替等の検討を行う団地。
三次判定 [社会的特性を踏まえた管理方針の設定]	
当面管理	本計画の事業量を踏まえ、当面維持管理とし、将来的には、建替・用途廃止の候補とする団地。
用途廃止	本計画にて、用途廃止（譲渡含む）を行うものとした団地。
建替	本計画にて、建替（現地または非現地建替）を予定するものとした団地。
維持管理	経過年数を考慮し、長期的な運用を図る事が出来るものとした団地。

		基礎データ																	判定結果								
地 区	連 番	全 景 写 真	団 地 名	棟 番 号	建 設 年 度	経 過 年 数	構 造 種 別	戸 数	災 害 危 険 区 域	間 取 り	居 住 面 積	居 住 人 数	浴 室 有 無	3 点 給 湯	便 所 水 洗 化	車 椅子 対 応	高 齢 者 向 け	バ リ ア フ リ ー	駐 車 場	物 置	駐 輪 場	集 会 所	幼 児 遊 園	一 次 判 定	二 次 判 定	三 次 判 定	
① 小林	72		細野西団地	S52 - 4	S52	41年	簡二	公営	6戸	○	30K	56.70	2人以上	○	X	下水	X	X	X	○	X	X	○	X	留保	優先的対応	当面管理
① 小林	73		細野西団地	S53 - 1	S53	40年	簡二	公営	6戸	○	30K	63.10	2人以上	○	X	下水	X	X	X	○	X	X	○	X	留保	優先的対応	当面管理
① 小林	74		細野西団地	S53 - 2	S53	40年	簡二	公営	6戸	○	30K	56.70	2人以上	○	X	下水	X	X	X	○	X	X	○	X	留保	優先的対応	当面管理
① 小林	75		細野西団地	S53 - 3	S53	40年	簡二	公営	6戸	○	30K	56.70	2人以上	○	X	下水	X	X	X	○	X	X	○	X	留保	優先的対応	当面管理
① 小林	76		細野西団地	S53 - 4	S53	40年	簡二	公営	6戸	○	30K	56.70	2人以上	○	X	下水	X	X	X	○	X	X	○	X	留保	優先的対応	当面管理
① 小林	77		細野西団地	S53 - 5	S53	40年	簡二	公営	6戸	○	30K	56.70	2人以上	○	X	下水	X	X	X	○	X	X	○	X	留保	優先的対応	当面管理
① 小林	78		細野西団地	S54 - 1	S54	39年	簡二	公営	6戸	○	30K	59.20	2人以上	○	X	下水	X	X	X	○	X	X	○	X	留保	優先的対応	当面管理
① 小林	79		細野西団地	S54 - 2	S54	39年	簡二	公営	6戸	○	30K	59.20	2人以上	○	X	下水	X	X	X	○	X	X	○	X	留保	優先的対応	当面管理
① 小林	80		細野西団地	S54 - 3	S54	39年	簡二	公営	6戸	○	30K	59.20	2人以上	○	X	下水	X	X	X	○	X	X	○	X	留保	優先的対応	当面管理
① 小林	81		細野西団地	S54 - 4	S54	39年	簡二	公営	6戸	○	30K	59.20	2人以上	○	X	下水	X	X	X	○	X	X	○	X	留保	優先的対応	当面管理
① 小林	82		細野西団地	S54 - 5	S54	39年	簡二	公営	6戸	○	30K	63.10	2人以上	○	X	下水	X	X	X	○	X	X	○	X	留保	優先的対応	当面管理
① 小林	83		細野西団地	S55 - 1	S55	38年	簡二	公営	6戸	○	30K	60.90	2人以上	○	X	下水	X	X	X	○	X	X	○	X	留保	優先的対応	当面管理

判定結果 8/25

凡 例	
災害危険区域	災害危険区域の外（災害危険区域外：○、区域内：X）
間取り	既存住棟の間取り
居住面積	既存住棟の平均居住面積
居住人数	55㎡以上かつ2部屋以上は、2人以上。56㎡未満や1LDKは、1人。
浴室	浴槽の設置（有り：○、無し：X）
3点給湯	3点給湯設備（有り：○、3点給湯無し：X）
便所水洗化	下水処理方法（汲み取り、下水、合併浄化）
車椅子対応住宅	車椅子利用者への対応状況（対応：○、未対応：X）
高齢者向け住宅	スロープ等の設置状況（設置有り：○、設置無し：X）
バリアフリー化	手摺設置・段差解消・廊下幅の改善状況（対応：○、非対応：X）
駐車場	駐車場の有無（駐車場有り：○、駐車場無し：X）
物置	物置の有無（物置有り：○、物置無し：X）
駐輪場	駐輪場の有無（駐輪場有り：○、駐輪場無し：X）
集会所	集会所の有無（集会所有り：○、集会所無し：X）
幼児遊園	幼児遊園の有無（幼児遊園有り：○、幼児遊園無し：X）

一次判定 [社会的特性を踏まえた管理方針の設定]	
留保	継続管理について、判断を留保する団地。
維持	維持管理する団地。
二次判定 [住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性の設定]	
改善不要	計画見直し時に改善の実施について検討を行うものとし、本計画期間は、通常管理により維持を行う団地。
改善必要	継続管理とし、改善の必要性について検討を行う団地。
優先的改善	優先的な改善の実施を検討し、改善後は、当面維持管理とし、将来的には、建替・用途廃止または維持管理を行うものとした団地。
優先的対応	優先的な用途廃止、または建替等の検討を行う団地。
三次判定 [社会的特性を踏まえた管理方針の設定]	
当面管理	本計画の事業量を踏まえ、当面維持管理とし、将来的には、建替・用途廃止の候補とする団地。
用途廃止	本計画にて、用途廃止（譲渡含む）を行うものとした団地。
建替	本計画にて、建替（現地または非現地建替）を予定するものとした団地。
維持管理	経過年数を考慮し、長期的な運用を図る事が出来るものとした団地。

		基礎データ																	判定結果								
地区	連番	全 景 写 真	団 地 名	棟 番 号	建 設 年 度	経 過 年 数	構 造 種 別	戸 数	災 害 危 険 区 域	間 取 り	居 住 面 積	居 住 人 数	浴 室 有 無	3 点 給 湯	便 所 水 洗 化	車 椅子 対 応	高 齢 者 向 け	バ リ ア フ リ ー	駐 車 場	物 置	駐 輪 場	集 会 所	幼 児 遊 園	一 次 判 定	二 次 判 定	三 次 判 定	
①小林	84		細野西団地	S55 - 2	S55	38年	簡二	公営	6戸	○	30K	60.90	2人以上	○	X	下水	X	X	X	○	X	X	○	X	留保	優先的対応	当面管理
①小林	85		細野西団地	S55 - 3	S55	38年	簡二	公営	6戸	○	30K	60.90	2人以上	○	X	下水	X	X	X	○	X	X	○	X	留保	優先的対応	当面管理
①小林	86		細野西団地	S55 - 4	S55	38年	簡二	公営	6戸	○	30K	65.30	2人以上	○	X	下水	X	X	X	○	X	X	○	X	留保	優先的対応	当面管理
①小林	87		細野西団地	S55 - 5	S55	38年	簡二	公営	6戸	○	30K	65.30	2人以上	○	X	下水	X	X	X	○	X	X	○	X	留保	優先的対応	当面管理
①小林	88		上町団地	S52 - 1	S52	41年	簡二	公営	6戸	○	30K	55.40	2人以上	○	X	下水	X	X	X	○	X	X	X	X	留保	改善不要	当面管理
①小林	89		新上町団地	S54 - 1	S54	39年	簡平	公営	2戸	○	30K	60.90	2人以上	○	X	下水	X	X	X	○	X	X	X	X	留保	改善不要	当面管理
①小林	90		新上町団地	S54 - 2	S54	39年	簡二	公営	2戸	○	30K	64.90	2人以上	○	X	下水	X	X	X	○	X	X	X	X	留保	改善不要	当面管理
①小林	91		新上町団地	S54 - 3	S54	39年	簡二	公営	2戸	○	30K	64.90	2人以上	○	X	下水	X	X	X	○	X	X	X	X	留保	改善不要	当面管理
①小林	92		新上町団地	S54 - 4	S54	39年	簡二	公営	2戸	○	30K	64.90	2人以上	○	X	下水	X	X	X	○	X	X	X	X	留保	改善不要	当面管理
①小林	93		新上町団地	S55 - 1	S55	38年	簡二	公営	3戸	○	30K	64.90	2人以上	○	X	下水	X	X	X	○	X	X	X	X	留保	改善不要	当面管理
①小林	94		新上町団地	S55 - 2	S55	38年	簡二	公営	3戸	○	30K	64.90	2人以上	○	X	下水	X	X	X	○	X	X	X	X	留保	改善不要	当面管理
①小林	95		十三塚団地	S56 - 1	S56	37年	簡二	公営	6戸	○	30K	60.90	2人以上	○	X	汲み取り	X	X	X	○	X	X	○	○	留保	優先的改善	当面管理

判定結果 9/25

凡 例	
災害危険区域	災害危険区域の内外（災害危険区域外：○、区域内：X）
間取り	既存住棟の間取り
居住面積	既存住棟の平均居住面積
居住人数	55㎡以上かつ2部屋以上は、2人以上。56㎡未満や1LDKは、1人。
浴室	浴槽の設置（有り：○、無し：X）
3点給湯	3点給湯設備（有り：○、3点給湯無し：X）
便所水洗化	下水処理方法（汲み取り、下水、合併浄化）
車椅子対応住宅	車椅子利用者への対応状況（対応：○、未対応：X）
高齢者向け住宅	スロープ等の設置状況（設置有り：○、設置無し：X）
バリアフリー化	手摺設置・段差解消・廊下幅の改善状況（対応：○、非対応：X）
駐車場	駐車場の有無（駐車場有り：○、駐車場無し：X）
物置	物置の有無（物置有り：○、物置無し：X）
駐輪場	駐輪場の有無（駐輪場有り：○、駐輪場無し：X）
集会所	集会所の有無（集会所有り：○、集会所無し：X）
幼児遊園	幼児遊園の有無（幼児遊園有り：○、幼児遊園無し：X）

一次判定	[社会的特性を踏まえた管理方針の設定]
留保	継続管理について、判断を留保する団地。
維持	維持管理する団地。
二次判定	[住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性の設定]
改善不要	計画見直し時に改善の実施について検討を行うものとし、本計画期間は、通常管理により維持を行う団地。
改善必要	継続管理とし、改善の必要性について検討を行う団地。
優先的改善	優先的な改善の実施を検討し、改善後は、当面維持管理とし、将来的には、建替・用途廃止または維持管理を行うものとした団地。
優先的対応	優先的な用途廃止、または建替等の検討を行う団地。
三次判定	[社会的特性を踏まえた管理方針の設定]
当面管理	本計画の事業量を踏まえ、当面維持管理とし、将来的には、建替・用途廃止の候補とする団地。
用途廃止	本計画にて、用途廃止（譲渡含む）を行うものとした団地。
建替	本計画にて、建替（現地または非現地建替）を予定するものとした団地。
維持管理	経過年数を考慮し、長期的な運用を図る事が出来るものとした団地。

		基礎データ																	判定結果								
地 区	連 番	全 景 写 真	団 地 名	棟 番 号	建 設 年 度	経 過 年 数	構 造 種 別	戸 数	災 害 危 険 区 域	間 取 り	居 住 面 積	居 住 人 数	浴 室 有 無	3 点 給 湯	便 所 水 洗 化	車 椅子 対 応	高 齢 者 向 け	バ リ ア フ リ ー	駐 車 場	物 置	駐 輪 場	集 会 所	幼 児 遊 園	一 次 判 定	二 次 判 定	三 次 判 定	
① 小林	96		十三塚団地	S56 - 2	S56	37年	簡二	公営	6戸	○	3DK	60.90	2人以上	○	X	汲み取り	X	X	X	○	X	X	○	○	留保	優先的改善	当面管理
① 小林	97		十三塚団地	S56 - 3	S56	37年	簡二	公営	6戸	○	3DK	60.90	2人以上	○	X	汲み取り	X	X	X	○	X	X	○	○	留保	優先的改善	当面管理
① 小林	98		十三塚団地	S56 - 4	S56	37年	簡二	公営	6戸	○	3DK	60.90	2人以上	○	X	汲み取り	X	X	X	○	X	X	○	○	留保	優先的改善	当面管理
① 小林	99		十三塚団地	S56 - 5	S56	37年	簡二	公営	6戸	○	3DK	65.30	2人以上	○	X	汲み取り	X	X	X	○	X	X	○	○	留保	優先的改善	当面管理
① 小林	100		十三塚団地	S57 - 1	S57	36年	簡二	公営	6戸	○	3DK	65.30	2人以上	○	X	汲み取り	X	X	X	○	X	X	○	○	留保	優先的改善	当面管理
① 小林	101		十三塚団地	S57 - 2	S57	36年	簡二	公営	6戸	○	3DK	60.90	2人以上	○	X	汲み取り	X	X	X	○	X	X	○	○	留保	優先的改善	当面管理
① 小林	102		十三塚団地	S57 - 3	S57	36年	簡二	公営	6戸	○	3DK	60.90	2人以上	○	X	汲み取り	X	X	X	○	X	X	○	○	留保	優先的改善	当面管理
① 小林	103		十三塚団地	S57 - 4	S57	36年	簡二	公営	6戸	○	3DK	60.90	2人以上	○	X	汲み取り	X	X	X	○	X	X	○	○	留保	優先的改善	当面管理
① 小林	104		十三塚団地	S57 - 5	S57	36年	簡二	公営	6戸	○	3DK	60.90	2人以上	○	X	汲み取り	X	X	X	○	X	X	○	○	留保	優先的改善	当面管理
① 小林	105		十三塚団地	S58 - 1	S58	35年	簡二	公営	6戸	○	3DK	65.20	2人以上	○	X	汲み取り	X	X	X	○	X	X	○	○	留保	優先的改善	当面管理
① 小林	106		十三塚団地	S58 - 2	S58	35年	簡二	公営	6戸	○	3DK	65.20	2人以上	○	X	汲み取り	X	X	X	○	X	X	○	○	留保	優先的改善	当面管理
① 小林	107		十三塚団地	S59 - 1	S59	34年	簡二	公営	6戸	○	3DK	69.70	2人以上	○	X	汲み取り	X	X	X	○	X	X	○	○	留保	優先的改善	当面管理

判定結果 10/25

凡 例	
災害危険区域	災害危険区域の外（災害危険区域外：○、区域内：X）
間取り	既存住棟の間取り
居住面積	既存住棟の平均居住面積
居住人数	55㎡以上かつ2部屋以上は、2人以上。56㎡未満や1LDKは、1人。
浴室	浴槽の設置（有り：○、無し：X）
3点給湯	3点給湯設備（有り：○、3点給湯無し：X）
便所水酸化	下水処理方法（汲み取り、下水、合併浄化）
車椅子対応住宅	車椅子利用者への対応状況（対応：○、未対応：X）
高齢者向け住宅	スロープ等の設置状況（設置有り：○、設置無し：X）
バリアフリー化	手摺設置・段差解消・廊下幅の改善状況（対応：○、非対応：X）
駐車場	駐車場の有無（駐車場有り：○、駐車場無し：X）
物置	物置の有無（物置有り：○、物置無し：X）
駐輪場	駐輪場の有無（駐輪場有り：○、駐輪場無し：X）
集会所	集会所の有無（集会所有り：○、集会所無し：X）
幼児遊園	幼児遊園の有無（幼児遊園有り：○、幼児遊園無し：X）

一次判定 [社会的特性を踏まえた管理方針の設定]	
留保	継続管理について、判断を留保する団地。
維持	維持管理する団地。
二次判定 [住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性の設定]	
改善不要	計画見直し時に改善の実施について検討を行うものとし、本計画期間は、通常管理により維持を行う団地。
改善必要	継続管理とし、改善の必要性について検討を行う団地。
優先的改善	優先的な改善の実施を検討し、改善後は、当面維持管理とし、将来的には、建替・用途廃止または維持管理を行うものとした団地。
優先的対応	優先的な用途廃止、または建替等の検討を行う団地。
三次判定 [社会的特性を踏まえた管理方針の設定]	
当面管理	本計画の事業量を踏まえ、当面維持管理とし、将来的には、建替・用途廃止の候補とする団地。
用途廃止	本計画にて、用途廃止（譲渡含む）を行うものとした団地。
建替	本計画にて、建替（現地または非現地建替）を予定するものとした団地。
維持管理	経過年数を考慮し、長期的な運用を図る事が出来るものとした団地。

基礎データ																				判定結果								
地 区	連 番	全 景 写 真	団 地 名	棟 番 号	建 設 年 度	経 過 年 数	構 造 種 別	戸 数	災 害 危 険 区 域	間 取 り	居 住 面 積	居 住 人 数	浴 室 有 無	3 点 給 湯	便 所 水 洗 化	車 椅子 対 応	高 齢 者 向 け	バ リ ア フ リ ー	駐 車 場	物 置	駐 輪 場	集 会 所	幼 児 遊 園	一 次 判 定	二 次 判 定	三 次 判 定		
①	小林	108		十三塚団地	S59 - 2	S59	34年	簡二	公営	6戸	○	3DK	65.20	2人以上	○	X	汲み取り	X	X	X	○	X	X	○	○	留保	優先的改善	当面管理
①	小林	109		十三塚団地	S59 - 3	S59	34年	簡二	公営	6戸	○	3DK	65.20	2人以上	○	X	汲み取り	X	X	X	○	X	X	○	○	留保	優先的改善	当面管理
①	小林	110		緑ヶ丘団地	S57 - 1	S57	36年	簡二	公営	10戸	○	3DK	60.90	2人以上	○	X	汲み取り	X	X	X	○	X	X	X	X	留保	優先的対応	用途廃止
①	小林	111		沢牟田団地	S57 - 1	S57	36年	簡二	公営	3戸	○	3DK	64.90	2人以上	○	X	下水	X	X	X	○	X	X	X	X	留保	改善不要	当面管理
①	小林	112		沢牟田団地	S57 - 2	S57	36年	簡二	公営	2戸	○	3DK	64.90	2人以上	○	X	下水	X	X	X	○	X	X	X	X	留保	改善不要	当面管理
①	小林	113		沢牟田団地	S57 - 3	S57	36年	簡二	公営	3戸	○	3DK	64.90	2人以上	○	X	下水	X	X	X	○	X	X	X	X	留保	改善不要	当面管理
①	小林	114		西小林団地	S60 - 1	S60	33年	木造	公営	2戸	○	3DK	57.90	2人以上	○	X	合併浄化	X	X	X	○	○	X	X	○	留保	改善不要	当面管理
①	小林	115		西小林団地	S60 - 2	S60	33年	木造	公営	2戸	○	3DK	57.90	2人以上	○	X	合併浄化	X	X	X	○	○	X	X	○	留保	改善不要	当面管理
①	小林	116		西小林団地	S60 - 3	S60	33年	木造	公営	2戸	○	3DK	57.90	2人以上	○	X	合併浄化	X	X	X	○	○	X	X	○	留保	改善不要	当面管理
①	小林	117		西小林団地	S61 - 1	S61	32年	木造	公営	2戸	○	3DK	57.90	2人以上	○	X	合併浄化	X	X	X	○	○	X	X	○	留保	改善不要	当面管理
①	小林	118		西小林団地	S61 - 2	S61	32年	木造	公営	2戸	○	3DK	57.90	2人以上	○	X	合併浄化	X	X	X	○	○	X	X	○	留保	改善不要	当面管理
①	小林	119		西小林団地	S61 - 3	S61	32年	木造	公営	2戸	○	3DK	57.90	2人以上	○	X	合併浄化	X	X	X	○	○	X	X	○	留保	改善不要	当面管理

判定結果 11/25

凡 例	
災害危険区域	災害危険区域の内外（災害危険区域外：○、区域内：X）
間取り	既存住棟の間取り
居住面積	既存住棟の平均居住面積
居住人数	55㎡以上かつ2部屋以上は、2人以上。56㎡未満や1LDKは、1人。
浴室	浴槽の設置（有り：○、無し：X）
3点給湯	3点給湯設備（有り：○、3点給湯無し：X）
便所水洗化	下水処理方法（汲み取り、下水、合併浄化）
車椅子対応住宅	車椅子利用者への対応状況（対応：○、未対応：X）
高齢者向け住宅	スロープ等の設置状況（設置有り：○、設置無し：X）
バリアフリー化	手摺設置・段差解消・廊下幅の改善状況（対応：○、非対応：X）
駐車場	駐車場の有無（駐車場有り：○、駐車場無し：X）
物置	物置の有無（物置有り：○、物置無し：X）
駐輪場	駐輪場の有無（駐輪場有り：○、駐輪場無し：X）
集会所	集会所の有無（集会所有り：○、集会所無し：X）
幼児遊園	幼児遊園の有無（幼児遊園有り：○、幼児遊園無し：X）

一次判定 [社会的特性を踏まえた管理方針の設定]	
留保	継続管理について、判断を留保する団地。
維持	維持管理する団地。
二次判定 [住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性の設定]	
改善不要	計画見直し時に改善の実施について検討を行うものとし、本計画期間は、通常管理により維持を行う団地。
改善必要	継続管理とし、改善の必要性について検討を行う団地。
優先的改善	優先的な改善の実施を検討し、改善後は、当面維持管理とし、将来的には、建替・用途廃止または維持管理を行うものとした団地。
優先的対応	優先的な用途廃止、または建替等の検討を行う団地。
三次判定 [社会的特性を踏まえた管理方針の設定]	
当面管理	本計画の事業量を踏まえ、当面維持管理とし、将来的には、建替・用途廃止の候補とする団地。
用途廃止	本計画にて、用途廃止（譲渡含む）を行うものとした団地。
建替	本計画にて、建替（現地または非現地建替）を予定するものとした団地。
維持管理	経過年数を考慮し、長期的な運用を図る事が出来るものとした団地。

基礎データ																				判定結果							
地区	連番	全景写真	団地名	棟番号	建設年度	経過年数	構造	種別	戸数	災害危険区域	間取り	居住面積	居住人数	浴室有無	3点給湯	便所水洗化	車椅子対応	高齢者向け	バリアフリー	駐車場	物置	駐輪場	集会所	幼児遊園	一次判定	二次判定	三次判定
①小林	120		永久津団地	S62 - 1	S62	31年	木造	公営	1戸	○	3DK	57.90	2人以上	○	X	合併浄化	X	X	X	○	X	X	X	○	留保	改善不要	当面管理
①小林	121		永久津団地	S62 - 2	S62	31年	木造	公営	1戸	○	3DK	57.90	2人以上	○	X	合併浄化	X	X	X	○	X	X	X	○	留保	改善不要	当面管理
①小林	122		永久津団地	S62 - 3	S62	31年	木造	公営	1戸	○	3DK	57.90	2人以上	○	X	合併浄化	X	X	X	○	X	X	X	○	留保	改善不要	当面管理
①小林	123		永久津団地	S62 - 5	S62	31年	木造	公営	1戸	○	3DK	57.90	2人以上	○	X	合併浄化	X	X	X	○	X	X	X	○	留保	改善不要	当面管理
①小林	124		永久津団地	S62 - 6	S62	31年	木造	公営	1戸	○	3DK	57.90	2人以上	○	X	合併浄化	X	X	X	○	X	X	X	○	留保	改善不要	当面管理
①小林	125		永久津団地	S62 - 7	S62	31年	木造	公営	1戸	○	3DK	57.90	2人以上	○	X	合併浄化	X	X	X	○	X	X	X	○	留保	改善不要	当面管理
①小林	126		東方団地	元 - 1	S64	29年	木造	公営	1戸	○	3DK	59.00	2人以上	○	X	合併浄化	X	X	○	○	X	X	X	○	留保	改善不要	当面管理
①小林	127		東方団地	元 - 2	S64	29年	木造	公営	1戸	○	3DK	59.00	2人以上	○	X	合併浄化	X	X	○	○	X	X	X	○	留保	改善不要	当面管理
①小林	128		東方団地	元 - 3	S64	29年	木造	公営	1戸	○	3DK	59.00	2人以上	○	X	合併浄化	X	X	○	○	X	X	X	○	留保	改善不要	当面管理
①小林	129		東方団地	元 - 5	S64	29年	木造	公営	1戸	○	3DK	59.00	2人以上	○	X	合併浄化	X	X	○	○	X	X	X	○	留保	改善不要	当面管理
①小林	130		東方団地	元 - 6	S64	29年	木造	公営	1戸	○	3DK	59.00	2人以上	○	X	合併浄化	X	X	○	○	X	X	X	○	留保	改善不要	当面管理
①小林	131		東方団地	元 - 7	S64	29年	木造	公営	1戸	○	3DK	59.00	2人以上	○	X	合併浄化	X	X	○	○	X	X	X	○	留保	改善不要	当面管理

判定結果 12/25

凡 例	
災害危険区域	災害危険区域の内外（災害危険区域外：○、区域内：X）
間取り	既存住棟の間取り
居住面積	既存住棟の平均居住面積
居住人数	55㎡以上かつ2部屋以上は、2人以上。56㎡未満や1LDKは、1人。
浴室	浴槽の設置（有り：○、無し：X）
3点給湯	3点給湯設備（有り：○、3点給湯無し：X）
便所水洗化	下水処理方法（汲み取り、下水、合併浄化）
車椅子対応住宅	車椅子利用者への対応状況（対応：○、未対応：X）
高齢者向け住宅	スロープ等の設置状況（設置有り：○、設置無し：X）
バリアフリー化	手摺設置・段差解消・廊下幅の改善状況（対応：○、非対応：X）
駐車場	駐車場の有無（駐車場有り：○、駐車場無し：X）
物置	物置の有無（物置有り：○、物置無し：X）
駐輪場	駐輪場の有無（駐輪場有り：○、駐輪場無し：X）
集会所	集会所の有無（集会所有り：○、集会所無し：X）
幼児遊園	幼児遊園の有無（幼児遊園有り：○、幼児遊園無し：X）

一次判定 [社会的特性を踏まえた管理方針の設定]	
留保	継続管理について、判断を留保する団地。
維持	維持管理する団地。
二次判定 [住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性の設定]	
改善不要	計画見直し時に改善の実施について検討を行うものとし、本計画期間は、通常管理により維持を行う団地。
改善必要	継続管理とし、改善の必要性について検討を行う団地。
優先的改善	優先的な改善の実施を検討し、改善後は、当面維持管理とし、将来的には、建替・用途廃止または維持管理を行うものとした団地。
優先的対応	優先的な用途廃止、または建替等の検討を行う団地。
三次判定 [社会的特性を踏まえた管理方針の設定]	
当面管理	本計画の事業量を踏まえ、当面維持管理とし、将来的には、建替・用途廃止の候補とする団地。
用途廃止	本計画にて、用途廃止（譲渡含む）を行うものとした団地。
建替	本計画にて、建替（現地または非現地建替）を予定するものとした団地。
維持管理	経過年数を考慮し、長期的な運用を図る事が出来るものとした団地。

		基礎データ																判定結果									
地区	連番	全景写真	団地名	棟番号	建設年度	経過年数	構造	種別	戸数	災害危険区域	間取り	居住面積	居住人数	浴室有無	3点給湯	便所水洗化	車椅子対応	高齢者向け	バリアフリー	駐車場	物置	駐輪場	集会所	幼児遊園	一次判定	二次判定	三次判定
①小林	132		東方団地	元 - 8	S64	29年	木造	公営	1戸	○	3DK	59.00	2人以上	○	X	合併浄化	X	X	○	○	X	X	X	○	留保	改善不要	当面管理
①小林	133		東方団地	元 - 9	S64	29年	木造	公営	1戸	○	3DK	59.00	2人以上	○	X	合併浄化	X	X	○	○	X	X	X	○	留保	改善不要	当面管理
①小林	134		東方団地	S63 - 1	S63	30年	木造	公営	1戸	○	3DK	59.00	2人以上	○	X	合併浄化	X	X	X	○	X	X	X	○	留保	改善不要	当面管理
①小林	135		東方団地	S63 - 2	S63	30年	木造	公営	1戸	○	3DK	59.00	2人以上	○	X	合併浄化	X	X	X	○	X	X	X	○	留保	改善不要	当面管理
①小林	136		東方団地	S63 - 3	S63	30年	木造	公営	1戸	○	3DK	59.00	2人以上	○	X	合併浄化	X	X	X	○	X	X	X	○	留保	改善不要	当面管理
①小林	137		東方団地	S63 - 5	S63	30年	木造	公営	1戸	○	3DK	59.00	2人以上	○	X	合併浄化	X	X	X	○	X	X	X	○	留保	改善不要	当面管理
①小林	138		東方団地	S63 - 6	S63	30年	木造	公営	1戸	○	3DK	59.00	2人以上	○	X	合併浄化	X	X	X	○	X	X	X	○	留保	改善不要	当面管理
①小林	139		東方団地	S63 - 7	S63	30年	木造	公営	1戸	○	3DK	59.00	2人以上	○	X	合併浄化	X	X	X	○	X	X	X	○	留保	改善不要	当面管理
①小林	140		東方団地	S63 - 8	S63	30年	木造	公営	1戸	○	3DK	60.40	2人以上	○	X	合併浄化	X	X	X	○	X	X	X	○	留保	改善不要	当面管理
①小林	141		東方団地	S63 - 9	S63	30年	木造	公営	1戸	○	3DK	60.40	2人以上	○	X	合併浄化	X	X	X	○	X	X	X	○	留保	改善不要	当面管理
①小林	142		東方団地	S63 - 10	S63	30年	木造	公営	1戸	○	3DK	60.40	2人以上	○	X	合併浄化	X	X	X	○	X	X	X	○	留保	改善不要	当面管理
①小林	143		東方団地	S63 - 11	S63	30年	木造	公営	1戸	○	3DK	60.40	2人以上	○	X	合併浄化	X	X	X	○	X	X	X	○	留保	改善不要	当面管理

判定結果 13/25

凡 例	
災害危険区域	災害危険区域の外(災害危険区域外:○、区域内:X)
間取り	既存住棟の間取り
居住面積	既存住棟の平均居住面積
居住人数	55㎡以上かつ2部屋以上は、2人以上。56㎡未満や1LDKは、1人。
浴室	浴槽の設置(有り:○、無し:X)
3点給湯	3点給湯設備(有り:○、3点給湯無し:X)
便所水洗化	下水処理方法(汲み取り、下水、合併浄化)
車椅子対応住宅	車椅子利用者への対応状況(対応:○、未対応:X)
高齢者向け住宅	スロープ等の設置状況(設置有り:○、設置無し:X)
バリアフリー化	手摺設置・段差解消・廊下幅の改善状況(対応:○、非対応:X)
駐車場	駐車場の有無(駐車場有り:○、駐車場無し:X)
物置	物置の有無(物置有り:○、物置無し:X)
駐輪場	駐輪場の有無(駐輪場有り:○、駐輪場無し:X)
集会所	集会所の有無(集会所有り:○、集会所無し:X)
幼児遊園	幼児遊園の有無(幼児遊園有り:○、幼児遊園無し:X)

一次判定 [社会的特性を踏まえた管理方針の設定]	
留保	継続管理について、判断を留保する団地。
維持	維持管理する団地。
二次判定 [住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性の設定]	
改善不要	計画見直し時に改善の実施について検討を行うものとし、本計画期間は、通常管理により維持を行う団地。
改善必要	継続管理とし、改善の必要性について検討を行う団地。
優先的改善	優先的な改善の実施を検討し、改善後は、当面維持管理とし、将来的には、建替・用途廃止または維持管理を行うものとした団地。
優先的対応	優先的な用途廃止、または建替等の検討を行う団地。
三次判定 [社会的特性を踏まえた管理方針の設定]	
当面管理	本計画の事業量を踏まえ、当面維持管理とし、将来的には、建替・用途廃止の候補とする団地。
用途廃止	本計画にて、用途廃止(譲渡含む)を行うものとした団地。
建替	本計画にて、建替(現地または非現地建替)を予定するものとした団地。
維持管理	経過年数を考慮し、長期的な運用を図る事が出来るものとした団地。

		基礎データ																	判定結果								
地 区	連 番	全 景 写 真	団 地 名	棟 番 号	建 設 年 度	経 過 年 数	構 造 種 別	戸 数	災 害 危 険 区 域	間 取 り	居 住 面 積	居 住 人 数	浴 室 有 無	3 点 給 湯	便 所 水 洗 化	車 椅子 対 応	高 齢 者 向 け	バ リ ア フ リ ー	駐 車 場	物 置	駐 輪 場	集 会 所	幼 児 遊 園	一 次 判 定	二 次 判 定	三 次 判 定	
① 小林	144		幸ヶ丘団地	H元 - 1	S64	29年	木造	公営	1戸	○	3DK	59.00	2人以上	○	X	合併浄化	X	X	X	○	X	X	X	○	留保	改善不要	当面管理
① 小林	145		幸ヶ丘団地	H元 - 2	S64	29年	木造	公営	1戸	○	3DK	59.00	2人以上	○	X	合併浄化	X	X	X	○	X	X	X	○	留保	改善不要	当面管理
① 小林	146		幸ヶ丘団地	H元 - 3	S64	29年	木造	公営	1戸	○	3DK	59.00	2人以上	○	X	合併浄化	X	X	X	○	X	X	X	○	留保	改善不要	当面管理
① 小林	147		幸ヶ丘団地	H元 - 5	S64	29年	木造	公営	1戸	○	3DK	59.00	2人以上	○	X	合併浄化	X	X	X	○	X	X	X	○	留保	改善不要	当面管理
① 小林	148		幸ヶ丘団地	H元 - 6	S64	29年	木造	公営	1戸	○	3DK	59.00	2人以上	○	X	合併浄化	X	X	X	○	X	X	X	○	留保	改善不要	当面管理
① 小林	149		ニュー八幡原団地	H2 - 1	H2	28年	中耐	公営	12戸	○	3DK	62.60	2人以上	○	○	下水	X	X	X	○	○	○	○	○	維持	優先的改善	維持管理
① 小林	150		ニュー八幡原団地	H3 - 1	H3	27年	中耐	公営	12戸	○	3DK	62.60	2人以上	○	○	下水	X	X	X	○	○	○	○	○	維持	優先的改善	維持管理
① 小林	151		西小林駅前団地	H4 - 1	H4	26年	木造	公営	1戸	○	3DK	64.00	2人以上	○	○	合併浄化	X	X	○	○	X	X	X	○	留保	改善不要	当面管理
① 小林	152		西小林駅前団地	H4 - 2	H4	26年	木造	公営	1戸	○	3DK	64.00	2人以上	○	○	合併浄化	X	X	○	○	X	X	X	○	留保	改善不要	当面管理
① 小林	153		西小林駅前団地	H4 - 3	H4	26年	木造	公営	1戸	○	3DK	64.00	2人以上	○	○	合併浄化	X	X	○	○	X	X	X	○	留保	改善不要	当面管理
① 小林	154		西小林駅前団地	H4 - 5	H4	26年	木造	公営	1戸	○	3DK	64.00	2人以上	○	○	合併浄化	X	X	○	○	X	X	X	○	留保	改善不要	当面管理
① 小林	155		西小林駅前団地	H4 - 6	H4	26年	木造	公営	1戸	○	3DK	64.00	2人以上	○	○	合併浄化	X	X	○	○	X	X	X	○	留保	改善不要	当面管理

判定結果 14/25

凡 例	
災害危険区域	災害危険区域の内（災害危険区域外：○、区域内：X）
間 取	既存住棟の間取り
居住面積	既存住棟の平均居住面積
居住人数	55㎡以上かつ2部屋以上は、2人以上。56㎡未満や1LDKは、1人。
浴室	浴槽の設置（有り：○、無し：X）
3点給湯	3点給湯設備（有り：○、3点給湯無し：X）
便所水洗化	下水処理方法（汲み取り、下水、合併浄化）
車椅子対応住宅	車椅子利用者への対応状況（対応：○、未対応：X）
高齢者向け住宅	スロープ等の設置状況（設置有り：○、設置無し：X）
バリアフリー化	手摺設置・段差解消・廊下幅の改善状況（対応：○、非対応：X）
駐車場	駐車場の有無（駐車場有り：○、駐車場無し：X）
物置	物置の有無（物置有り：○、物置無し：X）
駐輪場	駐輪場の有無（駐輪場有り：○、駐輪場無し：X）
集会所	集会所の有無（集会所有り：○、集会所無し：X）
幼児遊園	幼児遊園の有無（幼児遊園有り：○、幼児遊園無し：X）

一次判定 [社会的特性を踏まえた管理方針の設定]	
留保	継続管理について、判断を留保する団地。
維持	維持管理する団地。
二次判定 [住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性の設定]	
改善不要	計画見直し時に改善の実施について検討を行うものとし、本計画期間は、通常管理により維持を行う団地。
改善必要	継続管理とし、改善の必要性について検討を行う団地。
優先的改善	優先的な改善の実施を検討し、改善後は、当面維持管理とし、将来的には、建替・用途廃止または維持管理を行うものとした団地。
優先的対応	優先的な用途廃止、または建替等の検討を行う団地。
三次判定 [社会的特性を踏まえた管理方針の設定]	
当面管理	本計画の事業量を踏まえ、当面維持管理とし、将来的には、建替・用途廃止の候補とする団地。
用途廃止	本計画にて、用途廃止（譲渡含む）を行うものとした団地。
建替	本計画にて、建替（現地または非現地建替）を予定するものとした団地。
維持管理	経過年数を考慮し、長期的な運用を図る事が出来るものとした団地。

		基礎データ																	判定結果								
地 区	連 番	全 景 写 真	団 地 名	棟 号	建 設 年 度	経 過 年 数	構 造	種 別	戸 数	災 害 危 険 区 域	間 取	居 住 面 積	居 住 人 数	浴 室 有 無	3 点 給 湯	便 所 水 洗 化	車 椅子 対 応	高 齢 者 向 け	バ リ ア フ リ ー	駐 車 場	物 置	駐 輪 場	集 会 所	幼 児 遊 園	一 次 判 定	二 次 判 定	三 次 判 定
①	小林		西小林駅前団地	H4 - 7	H4	26年	木造	公営	1戸	○	3DK	64.00	2人以上	○	○	合併浄化	X	X	○	○	X	X	X	○	留保	改善不要	当面管理
①	小林		水流迫団地	H5 - 1	H5	25年	中耐	公営	4戸	○	2DK	55.20	2人以上	○	○	合併浄化	○	○	○	○	○	X	X	X	維持	優先的改善	維持管理
①	小林			H5 - 1	H5	25年	中耐	公営	8戸	○	3DK	67.50	2人以上	○	○	合併浄化	X	X	○	○	○	X	X	X	維持	優先的改善	維持管理
①	小林		永久津有村団地	H7 - 1	H7	23年	木造	公営	1戸	○	3DK	71.40	2人以上	○	○	合併浄化	X	X	○	○	X	X	X	○	留保	改善不要	当面管理
①	小林		永久津有村団地	H7 - 2	H7	23年	木造	公営	1戸	○	3DK	71.40	2人以上	○	○	合併浄化	X	X	○	○	X	X	X	○	留保	改善不要	当面管理
①	小林		永久津有村団地	H7 - 3	H7	23年	木造	公営	1戸	○	3DK	71.40	2人以上	○	○	合併浄化	X	X	○	○	X	X	X	○	留保	改善不要	当面管理
①	小林		永久津有村団地	H7 - 5	H7	23年	木造	公営	1戸	○	3DK	71.40	2人以上	○	○	合併浄化	X	X	○	○	X	X	X	○	留保	改善不要	当面管理
①	小林		永久津有村団地	H7 - 6	H7	23年	木造	公営	1戸	○	3DK	71.40	2人以上	○	○	合併浄化	X	X	○	○	X	X	X	○	留保	改善不要	当面管理

判定結果 15/25

凡 例	
災害危険区域	災害危険区域の内外（災害危険区域外：○、区域内：X）
間取り	既存住棟の間取り
居住面積	既存住棟の平均居住面積
居住人数	55㎡以上かつ2部屋以上は、2人以上。56㎡未満や1LDKは、1人。
浴室	浴槽の設置（有り：○、無し：X）
3点給湯	3点給湯設備（有り：○、3点給湯無し：X）
便所水酸化	下水処理方法（汲み取り、下水、合併浄化）
車椅子対応住宅	車椅子利用者への対応状況（対応：○、未対応：X）
高齢者向け住宅	スロープ等の設置状況（設置有り：○、設置無し：X）
バリアフリー化	手摺設置・段差解消・廊下幅の改善状況（対応：○、非対応：X）
駐車場	駐車場の有無（駐車場有り：○、駐車場無し：X）
物置	物置の有無（物置有り：○、物置無し：X）
駐輪場	駐輪場の有無（駐輪場有り：○、駐輪場無し：X）
集会所	集会所の有無（集会所有り：○、集会所無し：X）
幼児遊園	幼児遊園の有無（幼児遊園有り：○、幼児遊園無し：X）

一次判定 [社会的特性を踏まえた管理方針の設定]	
留保	継続管理について、判断を留保する団地。
維持	維持管理する団地。
二次判定 [住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性の設定]	
改善不要	計画見直し時に改善の実施について検討を行うものとし、本計画期間は、通常管理により維持を行う団地。
改善必要	継続管理とし、改善の必要性について検討を行う団地。
優先的改善	優先的な改善の実施を検討し、改善後は、当面維持管理とし、将来的には、建替・用途廃止または維持管理を行うものとした団地。
優先的対応	優先的な用途廃止、または建替等の検討を行う団地。
三次判定 [社会的特性を踏まえた管理方針の設定]	
当面管理	本計画の事業量を踏まえ、当面維持管理とし、将来的には、建替・用途廃止の候補とする団地。
用途廃止	本計画にて、用途廃止（譲渡含む）を行うものとした団地。
建替	本計画にて、建替（現地または非現地建替）を予定するものとした団地。
維持管理	経過年数を考慮し、長期的な運用を図る事が出来るものとした団地。

		基礎データ																	判定結果										
地区	連番	全景写真	団地名	棟番号	建設年度	経過年数	構造	種別	戸数	災害危険区域	間取り	居住面積	居住人数	浴室有無	3点給湯	便所水酸化	車椅子対応	高齢者向け	バリアフリー	駐車場	物置	駐輪場	集会所	幼児遊園	一次判定	二次判定	三次判定		
①小林	164		日の出さくら団地	H28 - 1	H28	2年	中耐	公営	9戸	○	1LDK	50.44	1人	○	○	下水	X	○	○	○	X	○	○	○	維持	改善不要	維持管理		
①小林	165			H28 - 1	H28	2年	中耐	公営	1戸	○	1LDK	68.22	1人	○	○	下水	○	X	○	○	○	X	○	○	○	維持	改善不要	維持管理	
①小林	166			H28 - 1	H28	2年	中耐	公営	3戸	○	1LDK	50.44	50.44	1人	○	○	下水	X	X	○	○	○	X	○	○	○	維持	改善不要	維持管理
①小林	167			H28 - 1	H28	2年	中耐	公営	8戸	○	2LDK	68.22	68.22	2人以上	○	○	下水	X	X	○	○	○	X	○	○	○	維持	改善不要	維持管理
①小林	168			H28 - 1	H28	2年	中耐	公営	3戸	○	3LDK	78.34	78.34	2人以上	○	○	下水	X	X	○	○	○	X	○	○	○	維持	改善不要	維持管理
①小林	169		日の出さくら団地	H29 - 1	H29	1年	中耐	公営	9戸	○	1LDK	50.44	1人	○	○	下水	X	○	○	○	X	○	○	○	維持	改善不要	維持管理		
①小林	170			H29 - 1	H29	1年	中耐	公営	1戸	○	1LDK	68.22	68.22	2人以上	○	○	下水	○	X	○	○	X	○	○	○	維持	改善不要	維持管理	
①小林	171			H29 - 1	H29	1年	中耐	公営	3戸	○	1LDK	50.44	50.44	1人	○	○	下水	X	X	○	○	○	X	○	○	○	維持	改善不要	維持管理
①小林	172			H29 - 1	H29	1年	中耐	公営	8戸	○	2LDK	68.22	68.22	2人以上	○	○	下水	X	X	○	○	○	X	○	○	○	維持	改善不要	維持管理
①小林	173			H29 - 1	H29	1年	中耐	公営	3戸	○	3LDK	78.34	78.34	2人以上	○	○	下水	X	X	○	○	○	X	○	○	○	維持	改善不要	維持管理

判定結果 16/25

凡 例	
災害危険区域	災害危険区域の内外（災害危険区域外：○、区域内：X）
間取り	既存住棟の間取り
居住面積	既存住棟の平均居住面積
居住人数	55㎡以上かつ2部屋以上は、2人以上。56㎡未満や1LDKは、1人。
浴室	浴槽の設置（有り：○、無し：X）
3点給湯	3点給湯設備（有り：○、3点給湯無し：X）
便所水洗化	下水処理方法（汲み取り、下水、合併浄化）
車椅子対応住宅	車椅子利用者への対応状況（対応：○、未対応：X）
高齢者向け住宅	スロープ等の設置状況（設置有り：○、設置無し：X）
バリアフリー化	手摺設置・段差解消・廊下幅の改善状況（対応：○、非対応：X）
駐車場	駐車場の有無（駐車場有り：○、駐車場無し：X）
物置	物置の有無（物置有り：○、物置無し：X）
駐輪場	駐輪場の有無（駐輪場有り：○、駐輪場無し：X）
集会所	集会所の有無（集会所有り：○、集会所無し：X）
幼児遊園	幼児遊園の有無（幼児遊園有り：○、幼児遊園無し：X）

一次判定 [社会的特性を踏まえた管理方針の設定]	
留保	継続管理について、判断を留保する団地。
維持	維持管理する団地。
二次判定 [住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性の設定]	
改善不要	計画見直し時に改善の実施について検討を行うものとし、本計画期間は、通常管理により維持を行う団地。
改善必要	継続管理とし、改善の必要性について検討を行う団地。
優先的改善	優先的な改善の実施を検討し、改善後は、当面維持管理とし、将来的には、建替・用途廃止または維持管理を行うものとした団地。
優先的対応	優先的な用途廃止、または建替等の検討を行う団地。
三次判定 [社会的特性を踏まえた管理方針の設定]	
当面管理	本計画の事業量を踏まえ、当面維持管理とし、将来的には、建替・用途廃止の候補とする団地。
用途廃止	本計画にて、用途廃止（譲渡含む）を行うものとした団地。
建替	本計画にて、建替（現地または非現地建替）を予定するものとした団地。
維持管理	経過年数を考慮し、長期的な運用を図る事が出来るものとした団地。

基礎データ																				判定結果							
地 区	連 番	全 景 写 真	団 地 名	棟 号	建 設 年 度	経 過 年 数	構 造 種 別	戸 数	災 害 危 険 区 域	間 取 り	居 住 面 積	居 住 人 数	浴 室 有 無	3 点 給 湯	便 所 水 洗 化	車 椅子 対 応	高 齢 者 向 け	バ リ ア フ リ ー	駐 車 場	物 置	駐 輪 場	集 会 所	幼 児 遊 園	一 次 判 定	二 次 判 定	三 次 判 定	
① 小林	174		町東団地	S58 - 1	S58	35年	簡二 改良	2戸	○	3K	65.72	2人以上	○	X	下水	X	X	X	○	X	X	X	X	○	留保	改善不要	当面管理
① 小林	175		町東団地	S58 - 2	S58	35年	簡二 改良	2戸	○	3K	65.72	2人以上	○	X	下水	X	X	X	○	X	X	X	X	○	留保	改善不要	当面管理
① 小林	176		町東団地	S58 - 3	S58	35年	簡二 改良	3戸	○	3K	65.72	2人以上	○	X	下水	X	X	X	○	X	X	X	X	○	留保	改善不要	当面管理
① 小林	177		売子木団地	S51 - A	S51	42年	中耐 一般	16戸	○	4LDK	69.92	2人以上	○	X	下水	X	X	X	○	○	○	X	X	○	留保	優先的対応	用途廃止
① 小林	178		売子木団地	S57 - B	S57	36年	中耐 一般	8戸	○	4LDK	81.99	2人以上	○	X	下水	X	X	X	○	○	○	X	X	○	留保	優先的改善	当面管理

判定結果 17/25

凡 例	
災害危険区域	災害危険区域の内外（災害危険区域外：○、区域内：X）
間取り	既存住棟の間取り
居住面積	既存住棟の平均居住面積
居住人数	55㎡以上かつ2部屋以上は、2人以上。56㎡未満や1LDKは、1人。
浴室	浴槽の設置（有り：○、無し：X）
3点給湯	3点給湯設備（有り：○、3点給湯無し：X）
便所水洗化	下水処理方法（汲み取り、下水、合併浄化）
車椅子対応住宅	車椅子利用者への対応状況（対応：○、未対応：X）
高齢者向け住宅	スロープ等の設置状況（設置有り：○、設置無し：X）
バリアフリー化	手摺設置・段差解消・廊下幅の改善状況（対応：○、非対応：X）
駐車場	駐車場の有無（駐車場有り：○、駐車場無し：X）
物置	物置の有無（物置有り：○、物置無し：X）
駐輪場	駐輪場の有無（駐輪場有り：○、駐輪場無し：X）
集会所	集会所の有無（集会所有り：○、集会所無し：X）
幼児遊園	幼児遊園の有無（幼児遊園有り：○、幼児遊園無し：X）

一次判定 [社会的特性を踏まえた管理方針の設定]	
留保	継続管理について、判断を留保する団地。
維持	維持管理する団地。
二次判定 [住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性の設定]	
改善不要	計画見直し時に改善の実施について検討を行うものとし、本計画期間は、通常管理により維持を行う団地。
改善必要	継続管理とし、改善の必要性について検討を行う団地。
優先的改善	優先的な改善の実施を検討し、改善後は、当面維持管理とし、将来的には、建替・用途廃止または維持管理を行うものとした団地。
優先的対応	優先的な用途廃止、または建替等の検討を行う団地。
三次判定 [社会的特性を踏まえた管理方針の設定]	
当面管理	本計画の事業量を踏まえ、当面維持管理とし、将来的には、建替・用途廃止の候補とする団地。
用途廃止	本計画にて、用途廃止（譲渡含む）を行うものとした団地。
建替	本計画にて、建替（現地または非現地建替）を予定するものとした団地。
維持管理	経過年数を考慮し、長期的な運用を図る事が出来るものとした団地。

		基礎データ																	判定結果									
地区	連番	全景写真	団地名	棟番号	建設年度	経過年数	構造	種別	戸数	災害危険区域	間取り	居住面積	居住人数	浴室有無	3点給湯	便所水洗化	車椅子対応	高齢者向け	バリアフリー	駐車場	物置	駐輪場	集会所	幼児遊園	一次判定	二次判定	三次判定	
②須木	1		ラドノ団地	S52 - 1	S52	41年	簡平	公営	2戸	○	3K	50.01	1人	○	X	下水	X	X	X	○	X	X	X	X	○	留保	改善不要	当面管理
②須木	2		ラドノ団地	S53 - 1	S53	40年	簡平	公営	2戸	○	3DK	51.72	1人	○	X	下水	X	X	X	○	X	X	X	X	○	留保	改善不要	当面管理
②須木	3		ラドノ団地	S53 - 2	S53	40年	簡平	公営	2戸	○	3DK	51.72	1人	○	X	下水	X	X	X	○	X	X	X	X	○	留保	改善不要	当面管理
②須木	4		ラドノ団地	S53 - 3	S53	40年	簡平	公営	2戸	○	3DK	55.02	2人以上	○	X	下水	X	X	X	○	X	X	X	X	○	留保	改善不要	当面管理
②須木	5		ラドノ団地	S53 - 4	S53	40年	簡平	公営	2戸	○	3DK	55.02	2人以上	○	X	下水	X	X	X	○	X	X	X	X	○	留保	改善不要	当面管理
②須木	6		ラドノ団地	S55 - 1	S55	38年	簡平	公営	2戸	○	3DK	57.06	2人以上	○	X	下水	X	X	X	○	X	X	X	X	○	留保	改善不要	当面管理
②須木	7		ラドノ団地	S55 - 2	S55	38年	簡平	公営	2戸	○	3DK	57.06	2人以上	○	X	下水	X	X	X	○	X	X	X	X	○	留保	改善不要	当面管理
②須木	8		ラドノ団地	S55 - 3	S55	38年	簡平	公営	2戸	○	3DK	57.06	2人以上	○	X	下水	X	X	X	○	X	X	X	X	○	留保	改善不要	当面管理
②須木	9		片地団地	S52 - 1	S52	41年	簡平	公営	1戸	○	3DK	50.01	1人	○	X	下水	X	X	X	○	X	X	X	X	○	留保	改善不要	当面管理
②須木	10		片地団地	S52 - 2	S52	41年	簡平	公営	2戸	○	3K	50.01	1人	○	X	下水	X	X	X	○	X	X	X	X	○	留保	改善不要	当面管理
②須木	11		上床団地	S56 - 1	S56	37年	簡平	公営	2戸	○	3DK	60.91	2人以上	○	X	下水	X	X	X	○	X	X	X	X	○	留保	改善不要	当面管理
②須木	12		上床団地	S56 - 2	S56	37年	簡平	公営	2戸	○	3DK	60.91	2人以上	○	X	下水	X	X	X	○	X	X	X	X	○	留保	改善不要	当面管理

判定結果 18/25

凡 例	
災害危険区域	災害危険区域の内外（災害危険区域外：○、区域内：X）
間取り	既存住棟の間取り
居住面積	既存住棟の平均居住面積
居住人数	55㎡以上かつ2部屋以上は、2人以上。56㎡未満や1LDKは、1人。
浴室	浴槽の設置（有り：○、無し：X）
3点給湯	3点給湯設備（有り：○、3点給湯無し：X）
便所水酸化	下水処理方法（汲み取り、下水、合併浄化）
車椅子対応住宅	車椅子利用者への対応状況（対応：○、未対応：X）
高齢者向け住宅	スロープ等の設置状況（設置有り：○、設置無し：X）
バリアフリー化	手摺設置・段差解消・廊下幅の改善状況（対応：○、非対応：X）
駐車場	駐車場の有無（駐車場有り：○、駐車場無し：X）
物置	物置の有無（物置有り：○、物置無し：X）
駐輪場	駐輪場の有無（駐輪場有り：○、駐輪場無し：X）
集会所	集会所の有無（集会所有り：○、集会所無し：X）
幼児遊園	幼児遊園の有無（幼児遊園有り：○、幼児遊園無し：X）

一次判定 [社会的特性を踏まえた管理方針の設定]	
留保	継続管理について、判断を留保する団地。
維持	維持管理する団地。
二次判定 [住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性の設定]	
改善不要	計画見直し時に改善の実施について検討を行うものとし、本計画期間は、通常管理により維持を行う団地。
改善必要	継続管理とし、改善の必要性について検討を行う団地。
優先的改善	優先的な改善の実施を検討し、改善後は、当面維持管理とし、将来的には、建替・用途廃止または維持管理を行うものとした団地。
優先的対応	優先的な用途廃止、または建替等の検討を行う団地。
三次判定 [社会的特性を踏まえた管理方針の設定]	
当面管理	本計画の事業量を踏まえ、当面維持管理とし、将来的には、建替・用途廃止の候補とする団地。
用途廃止	本計画にて、用途廃止（譲渡含む）を行うものとした団地。
建替	本計画にて、建替（現地または非現地建替）を予定するものとした団地。
維持管理	経過年数を考慮し、長期的な運用を図る事が出来るものとした団地。

基礎データ																				判定結果							
地 区	連 番	全 景 写 真	団 地 名	棟 番 号	建 設 年 度	経 過 年 数	構 造 種 別	戸 数	災 害 危 険 区 域	間 取 り	居 住 面 積	居 住 人 数	浴 室 有 無	3 点 給 湯	便 所 水 洗 化	車 椅子 対 応	高 齢 者 向 け	バ リ ア フ リ ー	駐 車 場	物 置	駐 輪 場	集 会 所	幼 児 遊 園	一 次 判 定	二 次 判 定	三 次 判 定	
②須木	13		上床団地	S56 - 3	S56	37年	簡平	公営	2戸	○	3DK	60.91	2人以上	○	X	下水	X	X	X	○	X	X	X	X	留保	改善不要	当面管理
②須木	14		上床団地	S57 - 1	S57	36年	簡平	公営	2戸	○	3DK	69.48	2人以上	○	X	下水	X	X	X	○	X	X	X	X	留保	改善不要	当面管理
②須木	15		上床団地	S57 - 2	S57	36年	簡平	公営	2戸	○	3DK	69.48	2人以上	○	X	下水	X	X	X	○	X	X	X	X	留保	改善不要	当面管理
②須木	16		上床団地	S57 - 3	S57	36年	簡平	公営	2戸	○	3DK	69.48	2人以上	○	X	下水	X	X	X	○	X	X	X	X	留保	改善不要	当面管理
②須木	17		内山団地	H14 - 1	H14	16年	木造	一般	1戸	○	3DK	78.51	2人以上	○	○	合併浄化	X	X	X	○	X	X	X	X	維持管理	改善不要	維持管理
②須木	18		内山清涼団地	S57 - 1	S57	36年	木造	一般	1戸	○	3DK	49.70	1人	○	X	合併浄化	X	X	X	○	X	X	X	X	留保	優先的対応	用途廃止
②須木	19		内山清涼団地	S57 - 2	S57	36年	木造	一般	1戸	○	3DK	49.70	1人	○	X	合併浄化	X	X	X	○	X	X	X	X	留保	優先的対応	用途廃止
②須木	20		内山清涼団地	S57 - 3	S57	36年	木造	一般	1戸	○	3DK	49.70	1人	○	X	合併浄化	X	X	X	○	X	X	X	X	留保	優先的対応	用途廃止
②須木	21		内山清涼団地	S57 - 4	S57	36年	木造	一般	1戸	○	3DK	49.70	1人	○	X	合併浄化	X	X	X	○	X	X	X	X	留保	優先的対応	用途廃止
②須木	22		内山清涼団地	S57 - 5	S57	36年	木造	一般	1戸	○	3DK	49.70	1人	○	X	合併浄化	X	X	X	○	X	X	X	X	留保	優先的対応	用途廃止
②須木	23		新ラドノ団地	H5 - 1	H5	25年	木造	山村	1戸	○	3DK	71.52	2人以上	○	○	下水	X	X	X	○	X	X	X	X	留保	優先的対応	用途廃止
②須木	24		新ラドノ団地	H5 - 2	H5	25年	木造	山村	1戸	○	3DK	71.52	2人以上	○	○	下水	X	X	X	○	X	X	X	X	留保	優先的対応	用途廃止

判定結果 19/25

凡 例	
災害危険区域	災害危険区域の内外（災害危険区域外：○、区域内：×）
間取り	既存住棟の間取り
居住面積	既存住棟の平均居住面積
居住人数	55㎡以上かつ2部屋以上は、2人以上。56㎡未満や1LDKは、1人。
浴室	浴槽の設置（有り：○、無し：×）
3点給湯	3点給湯設備（有り：○、3点給湯無し：×）
便所水洗化	下水処理方法（汲み取り、下水、合併浄化）
車椅子対応住宅	車椅子利用者への対応状況（対応：○、未対応：×）
高齢者向け住宅	スロープ等の設置状況（設置有り：○、設置無し：×）
バリアフリー化	手摺設置・段差解消・廊下幅の改善状況（対応：○、非対応：×）
駐車場	駐車場の有無（駐車場有り：○、駐車場無し：×）
物置	物置の有無（物置有り：○、物置無し：×）
駐輪場	駐輪場の有無（駐輪場有り：○、駐輪場無し：×）
集会所	集会所の有無（集会所有り：○、集会所無し：×）
幼児遊園	幼児遊園の有無（幼児遊園有り：○、幼児遊園無し：×）

一次判定 [社会的特性を踏まえた管理方針の設定]	
留保	継続管理について、判断を留保する団地。
維持	維持管理する団地。
二次判定 [住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性の設定]	
改善不要	計画見直し時に改善の実施について検討を行うものとし、本計画期間は、通常管理により維持を行う団地。
改善必要	継続管理とし、改善の必要性について検討を行う団地。
優先的改善	優先的な改善の実施を検討し、改善後は、当面維持管理とし、将来的には、建替・用途廃止または維持管理を行うものとした団地。
優先的対応	優先的な用途廃止、または建替等の検討を行う団地。
三次判定 [社会的特性を踏まえた管理方針の設定]	
当面管理	本計画の事業量を踏まえ、当面維持管理とし、将来的には、建替・用途廃止の候補とする団地。
用途廃止	本計画にて、用途廃止（譲渡含む）を行うものとした団地。
建替	本計画にて、建替（現地または非現地建替）を予定するものとした団地。
維持管理	経過年数を考慮し、長期的な運用を図る事が出来るものとした団地。

		基礎データ																	判定結果									
地 区	連 番	全 景 写 真	団 地 名	棟 号	建 設 年 度	経 過 年 数	構 造	種 別	戸 数	災 害 危 険 区 域	間 取 り	居 住 面 積	居 住 人 数	浴 室 有 無	3 点 給 湯	便 所 水 洗 化	車 椅子 対 応	高 齢 者 向 け	バ リ ア フ リ ー	駐 車 場	物 置	駐 輪 場	集 会 所	幼 児 遊 園	一 次 判 定	二 次 判 定	三 次 判 定	
②須木	25		新ラドノ団地	H5 - 3	H5	25年	木造	山村	1戸	○	30K	71.52	2人以上	○	○	下水	×	×	×	○	×	×	×	×	×	留保	優先的対応	用途廃止
②須木	26		新ラドノ団地	H5 - 4	H5	25年	木造	山村	1戸	○	30K	71.52	2人以上	○	○	下水	×	×	×	○	×	×	×	×	×	留保	優先的対応	用途廃止
②須木	27		新ラドノ団地	H5 - 5	H5	25年	木造	山村	1戸	○	30K	71.52	2人以上	○	○	下水	×	×	×	○	×	×	×	×	×	留保	優先的対応	用途廃止
②須木	28		新ラドノ団地	H6 - 1	H6	24年	木造	山村	1戸	○	30K	71.52	2人以上	○	○	下水	×	×	×	○	×	×	×	×	×	留保	優先的対応	用途廃止
②須木	29		新ラドノ団地	H6 - 2	H6	24年	木造	山村	1戸	○	30K	71.52	2人以上	○	○	下水	×	×	×	○	×	×	×	×	×	留保	優先的対応	用途廃止
②須木	30		新ラドノ団地	H7 - 1	H7	23年	木造	山村	1戸	○	30K	79.51	2人以上	○	○	下水	×	×	×	○	×	×	×	×	×	留保	優先的対応	用途廃止
②須木	31		新ラドノ団地	H7 - 2	H7	23年	木造	山村	1戸	○	30K	79.51	2人以上	○	○	下水	×	×	×	○	×	×	×	×	×	留保	優先的対応	用途廃止
②須木	32		新ラドノ団地	H8 - 1	H8	22年	木造	山村	1戸	○	30K	79.51	2人以上	○	○	下水	×	×	×	○	×	×	×	×	×	留保	優先的対応	用途廃止
②須木	33		新ラドノ団地	H8 - 2	H8	22年	木造	山村	1戸	○	30K	79.51	2人以上	○	○	下水	×	×	×	○	×	×	×	×	×	留保	優先的対応	用途廃止
②須木	34		新ラドノ団地	H9 - 1	H9	21年	木造	山村	1戸	○	30K	79.51	2人以上	○	○	下水	×	×	×	○	×	×	×	×	×	留保	優先的対応	用途廃止
②須木	35		新ラドノ団地	H14 - 1	H14	16年	木造	山村	1戸	○	30K	79.51	2人以上	○	○	下水	×	×	×	○	×	×	×	×	×	留保	優先的対応	用途廃止

判定結果 20/25

凡 例	
災害危険区域	災害危険区域の内(災害危険区域外:○、区域内:X)
間取り	既存住棟の間取り
居住面積	既存住棟の平均居住面積
居住人数	55㎡以上かつ2部屋以上は、2人以上。56㎡未満や1LDKは、1人。
浴室	浴槽の設置(有り:○、無し:X)
3点給湯	3点給湯設備(有り:○、3点給湯無し:X)
便所水洗化	下水処理方法(汲み取り、下水、合併浄化)
車椅子対応住宅	車椅子利用者への対応状況(対応:○、未対応:X)
高齢者向け住宅	スロープ等の設置状況(設置有り:○、設置無し:X)
バリアフリー化	手摺設置・段差解消・廊下幅の改善状況(対応:○、非対応:X)
駐車場	駐車場の有無(駐車場有り:○、駐車場無し:X)
物置	物置の有無(物置有り:○、物置無し:X)
駐輪場	駐輪場の有無(駐輪場有り:○、駐輪場無し:X)
集会所	集会所の有無(集会所有り:○、集会所無し:X)
幼児遊園	幼児遊園の有無(幼児遊園有り:○、幼児遊園無し:X)

一次判定 [社会的特性を踏まえた管理方針の設定]	
留保	継続管理について、判断を留保する団地。
維持	維持管理する団地。
二次判定 [住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性の設定]	
改善不要	計画見直し時に改善の実施について検討を行うものとし、本計画期間は、通常管理により維持を行う団地。
改善必要	継続管理とし、改善の必要性について検討を行う団地。
優先的改善	優先的な改善の実施を検討し、改善後は、当面維持管理とし、将来的には、建替・用途廃止または維持管理を行うものとした団地。
優先的対応	優先的な用途廃止、または建替等の検討を行う団地。
三次判定 [社会的特性を踏まえた管理方針の設定]	
当面管理	本計画の事業量を踏まえ、当面維持管理とし、将来的には、建替・用途廃止の候補とする団地。
用途廃止	本計画にて、用途廃止(譲渡含む)を行うものとした団地。
建替	本計画にて、建替(現地または非現地建替)を予定するものとした団地。
維持管理	経過年数を考慮し、長期的な運用を図る事が出来るものとした団地。

		基礎データ																	判定結果								
地区	連番	全景写真	団地名	棟番号	建設年度	経過年数	構造	種別	戸数	災害危険区域	間取り	居住面積	居住人数	浴室有無	3点給湯	便所水洗化	車椅子対応	高齢者向け	バリアフリー	駐車場	物置	駐輪場	集会所	幼児遊園	一次判定	二次判定	三次判定
②須木	36		九々瀬団地	H6 - 1	H6	24年	木造	山村	1戸	○	3DK	71.52	2人以上	○	○	合併浄化	X	X	X	○	X	X	X	X	留保	優先的対応	用途廃止
②須木	37		九々瀬団地	H6 - 2	H6	24年	木造	山村	1戸	○	3DK	71.52	2人以上	○	○	合併浄化	X	X	X	○	X	X	X	X	留保	優先的対応	用途廃止
②須木	38		九々瀬団地	H10 - 1	H10	20年	木造	山村	1戸	○	3DK	71.52	2人以上	○	○	合併浄化	X	X	X	○	X	X	X	X	留保	優先的対応	用途廃止
②須木	39		奈佐木団地	H6 - 1	H6	24年	木造	山村	1戸	○	3DK	71.52	2人以上	○	○	合併浄化	X	X	X	○	X	X	X	X	留保	優先的対応	用途廃止
②須木	40		奈佐木団地	H13 - 1	H13	17年	木造	山村	1戸	○	3DK	78.51	2人以上	○	○	合併浄化	X	X	X	○	X	X	X	X	留保	優先的対応	用途廃止
②須木	41		奈佐木団地	H13 - 2	H13	17年	木造	山村	1戸	○	3DK	78.51	2人以上	○	○	合併浄化	X	X	X	○	X	X	X	X	留保	優先的対応	用途廃止
②須木	42		奈佐木団地	H14 - 1	H14	16年	木造	山村	1戸	○	3DK	78.51	2人以上	○	○	合併浄化	X	X	X	○	X	X	X	X	留保	優先的対応	用途廃止
②須木	43		奈佐木団地	H14 - 2	H14	16年	木造	山村	1戸	○	3DK	78.51	2人以上	○	○	合併浄化	X	X	X	○	X	X	X	X	留保	優先的対応	用途廃止
②須木	44		中河間団地	H10 - 1	H10	20年	木造	山村	1戸	○	3DK	71.52	2人以上	○	○	合併浄化	X	X	X	○	X	X	X	X	留保	優先的対応	用途廃止
②須木	45		中河間団地	H11 - 2	H11	19年	木造	山村	1戸	○	3DK	78.51	2人以上	○	○	合併浄化	X	X	X	○	X	X	X	X	留保	優先的対応	用途廃止
②須木	46		中河間団地	H12 - 1	H12	18年	木造	山村	1戸	○	3DK	78.51	2人以上	○	○	合併浄化	X	X	X	○	X	X	X	X	留保	優先的対応	用途廃止
②須木	47		中河間団地	H12 - 2	H12	18年	木造	山村	1戸	○	3DK	78.51	2人以上	○	○	合併浄化	X	X	X	○	X	X	X	X	留保	優先的対応	用途廃止

判定結果 21/25

凡 例	
災害危険区域	災害危険区域の内外（災害危険区域外：○、区域内：X）
間取り	既存住棟の間取り
居住面積	既存住棟の平均居住面積
居住人数	55㎡以上かつ2部屋以上は、2人以上。56㎡未満や1LDKは、1人。
浴室	浴槽の設置（有り：○、無し：X）
3点給湯	3点給湯設備（有り：○、3点給湯無し：X）
便所水洗化	下水処理方法（汲み取り、下水、合併浄化）
車椅子対応住宅	車椅子利用者への対応状況（対応：○、未対応：X）
高齢者向け住宅	スロープ等の設置状況（設置有り：○、設置無し：X）
バリアフリー化	手摺設置・段差解消・廊下幅の改善状況（対応：○、非対応：X）
駐車場	駐車場の有無（駐車場有り：○、駐車場無し：X）
物置	物置の有無（物置有り：○、物置無し：X）
駐輪場	駐輪場の有無（駐輪場有り：○、駐輪場無し：X）
集会所	集会所の有無（集会所有り：○、集会所無し：X）
幼児遊園	幼児遊園の有無（幼児遊園有り：○、幼児遊園無し：X）

一次判定 [社会的特性を踏まえた管理方針の設定]	
留保	継続管理について、判断を留保する団地。
維持	維持管理する団地。
二次判定 [住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性の設定]	
改善不要	計画見直し時に改善の実施について検討を行うものとし、本計画期間は、通常管理により維持を行う団地。
改善必要	継続管理とし、改善の必要性について検討を行う団地。
優先的改善	優先的な改善の実施を検討し、改善後は、当面維持管理とし、将来的には、建替・用途廃止または維持管理を行うものとした団地。
優先的対応	優先的な用途廃止、または建替等の検討を行う団地。
三次判定 [社会的特性を踏まえた管理方針の設定]	
当面管理	本計画の事業量を踏まえ、当面維持管理とし、将来的には、建替・用途廃止の候補とする団地。
用途廃止	本計画にて、用途廃止（譲渡含む）を行うものとした団地。
建替	本計画にて、建替（現地または非現地建替）を予定するものとした団地。
維持管理	経過年数を考慮し、長期的な運用を図る事が出来るものとした団地。

基礎データ																				判定結果									
地区	連番	全景写真	団地名	棟番号	建設年度	経過年数	構造	種別	戸数	災害危険区域	間取り	居住面積	居住人数	浴室有無	3点給湯	便所水洗化	車椅子対応	高齢者向け	バリアフリー	駐車場	物置	駐輪場	集会所	幼児遊園	一次判定	二次判定	三次判定		
②	須木	48		内山団地	H15 - 1	H15	15年	木造	山村	1戸	○	3DK	78.51	2人以上	○	○	合併浄化	X	X	X	○	X	X	X	X	X	留保	優先的対応	用途廃止
②	須木	49		内山団地	H15 - 2	H15	15年	木造	山村	1戸	○	3DK	78.51	2人以上	○	○	合併浄化	X	X	X	○	X	X	X	X	X	留保	優先的対応	用途廃止

判定結果 23/25

凡 例	
災害危険区域	災害危険区域の内外（災害危険区域外：○、区域内：X）
間取り	既存住棟の間取り
居住面積	既存住棟の平均居住面積
居住人数	55㎡以上かつ2部屋以上は、2人以上。56㎡未満や1LDKは、1人。
浴室	浴槽の設置（有り：○、無し：X）
3点給湯	3点給湯設備（有り：○、3点給湯無し：X）
便所水洗化	下水処理方法（汲み取り、下水、合併浄化）
車椅子対応住宅	車椅子利用者への対応状況（対応：○、未対応：X）
高齢者向け住宅	スロープ等の設置状況（設置有り：○、設置無し：X）
バリアフリー化	手摺設置・段差解消・廊下幅の改善状況（対応：○、非対応：X）
駐車場	駐車場の有無（駐車場有り：○、駐車場無し：X）
物置	物置の有無（物置有り：○、物置無し：X）
駐輪場	駐輪場の有無（駐輪場有り：○、駐輪場無し：X）
集会所	集会所の有無（集会所有り：○、集会所無し：X）
幼児遊園	幼児遊園の有無（幼児遊園有り：○、幼児遊園無し：X）

一次判定 [社会的特性を踏まえた管理方針の設定]	
留保	継続管理について、判断を留保する団地。
維持	維持管理する団地。
二次判定 [住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性の設定]	
改善不要	計画見直し時に改善の実施について検討を行うものとし、本計画期間は、通常管理により維持を行う団地。
改善必要	継続管理とし、改善の必要性について検討を行う団地。
優先的改善	優先的な改善の実施を検討し、改善後は、当面維持管理とし、将来的には、建替・用途廃止または維持管理を行うものとした団地。
優先的対応	優先的な用途廃止、または建替等の検討を行う団地。
三次判定 [社会的特性を踏まえた管理方針の設定]	
当面管理	本計画の事業量を踏まえ、当面維持管理とし、将来的には、建替・用途廃止の候補とする団地。
用途廃止	本計画にて、用途廃止（譲渡含む）を行うものとした団地。
建替	本計画にて、建替（現地または非現地建替）を予定するものとした団地。
維持管理	経過年数を考慮し、長期的な運用を図る事が出来るものとした団地。

基礎データ																	判定結果										
地区	連番	全景写真	団地名	棟番号	建設年度	経過年数	構造	種別	戸数	災害危険区域	間取り	居住面積	居住人数	浴室有無	3点給湯	便所水洗化	車椅子対応	高齢者向け	バリアフリー	駐車場	物置	駐輪場	集会所	幼児遊園	一次判定	二次判定	三次判定
③野尻	12		夜川松団地	H25 - 1	H25	5年	木造	公営	1戸	○	1LDK	57.76	1人	○	○	下水	X	○	○	○	X	X	X	○	維持	改善不要	維持管理
③野尻	13		夜川松団地	H25 - 2	H25	5年	木造	公営	1戸	○	1LDK	57.76	1人	○	○	下水	X	○	○	○	X	X	X	○	維持	改善不要	維持管理
③野尻	14		夜川松団地	H25 - 3	H25	5年	木造	公営	1戸	○	1LDK	57.76	1人	○	○	下水	X	○	○	○	X	X	X	○	維持	改善不要	維持管理
③野尻	15		夜川松団地	H25 - 5	H25	5年	木造	公営	1戸	○	2LDK	74.10	2人以上	○	○	下水	X	X	○	○	X	X	X	○	維持	改善不要	維持管理
③野尻	16		夜川松団地	H25 - 6	H25	5年	木造	公営	1戸	○	2LDK	74.10	2人以上	○	○	下水	X	X	○	○	X	X	X	○	維持	改善不要	維持管理
③野尻	17		夜川松団地	H25 - 7	H25	5年	木造	公営	1戸	○	2LDK	74.00	2人以上	○	○	下水	X	X	○	○	X	X	X	○	維持	改善不要	維持管理
③野尻	18		夜川松団地	H25 - 8	H25	5年	木造	公営	1戸	○	1LDK	57.76	1人	○	○	下水	X	○	○	○	X	X	X	○	維持	改善不要	維持管理
③野尻	19		夜川松団地	H25 - 9	H25	5年	木造	公営	1戸	○	2LDK	74.00	2人以上	○	○	下水	X	X	○	○	X	X	X	○	維持	改善不要	維持管理
③野尻	20		夜川松団地	H25 - 10	H25	5年	木造	公営	1戸	○	2LDK	74.00	2人以上	○	○	下水	X	X	○	○	X	X	X	○	維持	改善不要	維持管理
③野尻	21		夜川松団地	H25 - 11	H25	5年	木造	公営	1戸	○	2LDK	74.00	2人以上	○	○	下水	X	X	○	○	X	X	X	○	維持	改善不要	維持管理
③野尻	22		夜川松団地	H25 - 12	H25	5年	木造	公営	1戸	○	2LDK	74.00	2人以上	○	○	下水	X	X	○	○	X	X	X	○	維持	改善不要	維持管理
③野尻	23		夜川松団地	H25 - 13	H25	5年	木造	公営	1戸	○	2LDK	74.10	2人以上	○	○	下水	X	X	○	○	X	X	X	○	維持	改善不要	維持管理

判定結果 24/25

凡 例	
災害危険区域	災害危険区域の外（災害危険区域外：○、区域内：×）
間取り	既存住棟の間取り
居住面積	既存住棟の平均居住面積
居住人数	55㎡以上かつ2部屋以上は、2人以上。56㎡未満や1LDKは、1人。
浴室	浴槽の設置（有り：○、無し：×）
3点給湯	3点給湯設備（有り：○、3点給湯無し：×）
便所水酸化	下水処理方法（汲み取り、下水、合併浄化）
車椅子対応住宅	車椅子利用者への対応状況（対応：○、未対応：×）
高齢者向け住宅	スロープ等の設置状況（設置有り：○、設置無し：×）
バリアフリー化	手摺設置・段差解消・廊下幅の改善状況（対応：○、非対応：×）
駐車場	駐車場の有無（駐車場有り：○、駐車場無し：×）
物置	物置の有無（物置有り：○、物置無し：×）
駐輪場	駐輪場の有無（駐輪場有り：○、駐輪場無し：×）
集会所	集会所の有無（集会所有り：○、集会所無し：×）
幼児遊園	幼児遊園の有無（幼児遊園有り：○、幼児遊園無し：×）

一次判定 [社会的特性を踏まえた管理方針の設定]	
留保	継続管理について、判断を留保する団地。
維持	維持管理する団地。
二次判定 [住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性の設定]	
改善不要	計画見直し時に改善の実施について検討を行うものとし、本計画期間は、通常管理により維持を行う団地。
改善必要	継続管理とし、改善の必要性について検討を行う団地。
優先的改善	優先的な改善の実施を検討し、改善後は、当面維持管理とし、将来的には、建替・用途廃止または維持管理を行うものとした団地。
優先的対応	優先的な用途廃止、または建替等の検討を行う団地。
三次判定 [社会的特性を踏まえた管理方針の設定]	
当面管理	本計画の事業量を踏まえ、当面維持管理とし、将来的には、建替・用途廃止の候補とする団地。
用途廃止	本計画にて、用途廃止（譲渡含む）を行うものとした団地。
建替	本計画にて、建替（現地または非現地建替）を予定するものとした団地。
維持管理	経過年数を考慮し、長期的な運用を図る事が出来るものとした団地。

		基礎データ																判定結果									
地区	連番	全 景 写 真	団 地 名	棟 番 号	建 設 年 度	経 過 年 数	構 造	種 別	戸 数	災害 危険 区域	間 取 り	居 住 面 積	居 住 人 数	浴 室 有 無	3 点 給 湯	便 所 水 洗 化	車 椅子 対 応	高 齢 者 向 け	バ リ ア フ リ ー	駐 車 場	物 置	駐 輪 場	集 会 所	幼 児 遊 園	一 次 判 定	二 次 判 定	三 次 判 定
③野尻	24		夜川松団地	H25 - 14	H25	5年	木造	公営	1戸	○	2LDK	74.10	2人以上	○	○	下水	×	×	○	○	×	×	×	○	維持	改善不要	維持管理
③野尻	25		夜川松団地	H25 - 15	H25	5年	木造	公営	1戸	○	2LDK	74.10	2人以上	○	○	下水	×	×	○	○	×	×	×	○	維持	改善不要	維持管理
③野尻	26		夜川松団地	H25 - 16	H25	5年	木造	公営	1戸	○	2LDK	74.00	2人以上	○	○	下水	×	×	○	○	×	×	×	○	維持	改善不要	維持管理
③野尻	27		夜川松団地	H25 - 17	H25	5年	木造	公営	1戸	○	2LDK	74.00	2人以上	○	○	下水	×	×	○	○	×	×	×	○	維持	改善不要	維持管理
③野尻	28		観音丘団地	H19 - 1	H19	11年	簡二	公営	6戸	○	2DK	56.00 75.86	2人以上	○	○	合併浄化	×	×	○	○	○	×	×	×	維持	改善不要	維持管理
③野尻	29		観音丘団地	H19 - 2	H19	11年	簡二	公営	4戸	○	2DK	56.00 75.86	2人以上	○	○	合併浄化	×	×	○	○	○	×	×	×	維持	改善不要	維持管理
③野尻	30		上ノ原団地	H8 - 1	H8	22年	木造	山村	1戸	○	4LDK	87.77	2人以上	○	○	合併浄化	×	×	×	○	×	×	×	×	留保	優先的対応	用途廃止
③野尻	31		上ノ原団地	H8 - 2	H8	22年	木造	山村	1戸	○	4LDK	87.77	2人以上	○	○	合併浄化	×	×	×	○	×	×	×	×	留保	優先的対応	用途廃止
③野尻	32		上ノ原団地	H8 - 5	H8	22年	木造	山村	1戸	○	4LDK	87.77	2人以上	○	○	合併浄化	×	×	×	○	×	×	×	×	留保	優先的対応	用途廃止
③野尻	33		上ノ原団地	H8 - 6	H8	22年	木造	山村	1戸	○	4LDK	87.77	2人以上	○	○	合併浄化	×	×	×	○	×	×	×	×	留保	優先的対応	用途廃止
③野尻	34		上ノ原団地	H9 - 2	H9	21年	木造	山村	1戸	○	4LDK	87.77	2人以上	○	○	合併浄化	×	×	×	○	×	×	×	×	留保	優先的対応	用途廃止
③野尻	35		上ノ原団地	H9 - 3	H9	21年	木造	山村	1戸	○	4LDK	87.77	2人以上	○	○	合併浄化	×	×	×	○	×	×	×	×	留保	優先的対応	用途廃止

判定結果 25/25

凡 例	
災害危険区域	災害危険区域の内外（災害危険区域外：○、区域内：×）
間取り	既存住棟の間取り
居住面積	既存住棟の平均居住面積
居住人数	55㎡以上かつ2部屋以上は、2人以上。56㎡未満や1LDKは、1人。
浴室	浴槽の設置（有り：○、無し：×）
3点給湯	3点給湯設備（有り：○、3点給湯無し：×）
便所水洗化	下水処理方法（汲み取り、下水、合併浄化）
車椅子対応住宅	車椅子利用者への対応状況（対応：○、未対応：×）
高齢者向け住宅	スロープ等の設置状況（設置有り：○、設置無し：×）
バリアフリー化	手摺設置・段差解消・廊下幅の改善状況（対応：○、非対応：×）
駐車場	駐車場の有無（駐車場有り：○、駐車場無し：×）
物置	物置の有無（物置有り：○、物置無し：×）
駐輪場	駐輪場の有無（駐輪場有り：○、駐輪場無し：×）
集会所	集会所の有無（集会所有り：○、集会所無し：×）
幼児遊園	幼児遊園の有無（幼児遊園有り：○、幼児遊園無し：×）

一次判定 [社会的特性を踏まえた管理方針の設定]	
留保	継続管理について、判断を留保する団地。
維持	維持管理する団地。
二次判定 [住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性の設定]	
改善不要	計画見直し時に改善の実施について検討を行うものとし、本計画期間は、通常管理により維持を行う団地。
改善必要	継続管理とし、改善の必要性について検討を行う団地。
優先的改善	優先的な改善の実施を検討し、改善後は、当面維持管理とし、将来的には、建替・用途廃止または維持管理を行うものとした団地。
優先的対応	優先的な用途廃止、または建替等の検討を行う団地。
三次判定 [社会的特性を踏まえた管理方針の設定]	
当面管理	本計画の事業量を踏まえ、当面維持管理とし、将来的には、建替・用途廃止の候補とする団地。
用途廃止	本計画にて、用途廃止（譲渡含む）を行うものとした団地。
建替	本計画にて、建替（現地または非現地建替）を予定するものとした団地。
維持管理	経過年数を考慮し、長期的な運用を図る事が出来るものとした団地。

		基礎データ																判定結果										
地 区	連 番	全 景 写 真	団 地 名	棟 号	建 設 年 度	経 過 年 数	構 造	種 別	戸 数	災 害 危 険 区 域	間 取	居 住 面 積	居 住 人 数	浴 室 有 無	3 点 給 湯	便 所 水 洗 化	車 椅子 対 応	高 齢 者 向 け	バ リ ア フ リ ー	駐 車 場	物 置	駐 輪 場	集 会 所	幼 児 遊 園	一 次 判 定	二 次 判 定	三 次 判 定	
③野尻	36		観音丘団地	H12 - 1	H12	18年	木造	山村	1戸	○	4LDK	87.77	2人以上	○	○	合併浄化	×	×	×	○	×	×	×	×	×	留保	優先的対応	用途廃止
③野尻	37		観音丘団地	H12 - 3	H12	18年	木造	山村	1戸	○	4LDK	87.77	2人以上	○	○	合併浄化	×	×	×	○	×	×	×	×	×	留保	優先的対応	用途廃止
③野尻	38		観音丘団地	H12 - 4	H12	18年	木造	山村	1戸	○	4LDK	87.77	2人以上	○	○	合併浄化	×	×	×	○	×	×	×	×	×	留保	優先的対応	用途廃止
③野尻	39		観音丘団地	H13 - 1	H13	17年	木造	山村	1戸	○	4LDK	92.92	2人以上	○	○	合併浄化	×	×	×	○	×	×	×	×	×	留保	優先的対応	用途廃止
③野尻	40		観音丘団地	H13 - 2	H13	17年	木造	山村	1戸	○	4LDK	92.92	2人以上	○	○	合併浄化	×	×	×	○	×	×	×	×	×	留保	優先的対応	用途廃止
③野尻	41		観音丘団地	H13 - 3	H13	17年	木造	山村	1戸	○	4LDK	92.92	2人以上	○	○	合併浄化	×	×	×	○	×	×	×	×	×	留保	優先的対応	用途廃止
③野尻	42		観音丘団地	H13 - 4	H13	17年	木造	山村	1戸	○	4LDK	92.47	2人以上	○	○	合併浄化	×	×	×	○	×	×	×	×	×	留保	優先的対応	用途廃止
③野尻	43		観音丘団地	H13 - 5	H13	17年	木造	山村	1戸	○	4LDK	92.47	2人以上	○	○	合併浄化	×	×	×	○	×	×	×	×	×	留保	優先的対応	用途廃止
③野尻	44		観音丘団地	H14 - 1	H14	16年	木造	山村	1戸	○	4LDK	92.92	2人以上	○	○	合併浄化	×	×	×	○	×	×	×	×	×	留保	優先的対応	用途廃止
③野尻	45		観音丘団地	H14 - 2	H14	16年	木造	山村	1戸	○	4LDK	92.92	2人以上	○	○	合併浄化	×	×	×	○	×	×	×	×	×	留保	優先的対応	用途廃止
③野尻	46		観音丘団地	H14 - 4	H14	16年	木造	山村	1戸	○	4LDK	92.47	2人以上	○	○	合併浄化	×	×	×	○	×	×	×	×	×	留保	優先的対応	用途廃止

(4) 公営住宅等の管理戸数の長期的な見通し

公営住宅における30年間での管理戸数の見通しは、以下のとおりである。

事業手法検討の結果、平成30年から10年後(2027年)の管理戸数は、現在の管理戸数より『12.50%減の735戸』の見込みとなった。

また、将来のストック量の推計結果に基づき、適正管理戸数と位置づけた10年後の適正管理戸数は、現在の戸数(840戸)より約34%減の『555戸』となっている。

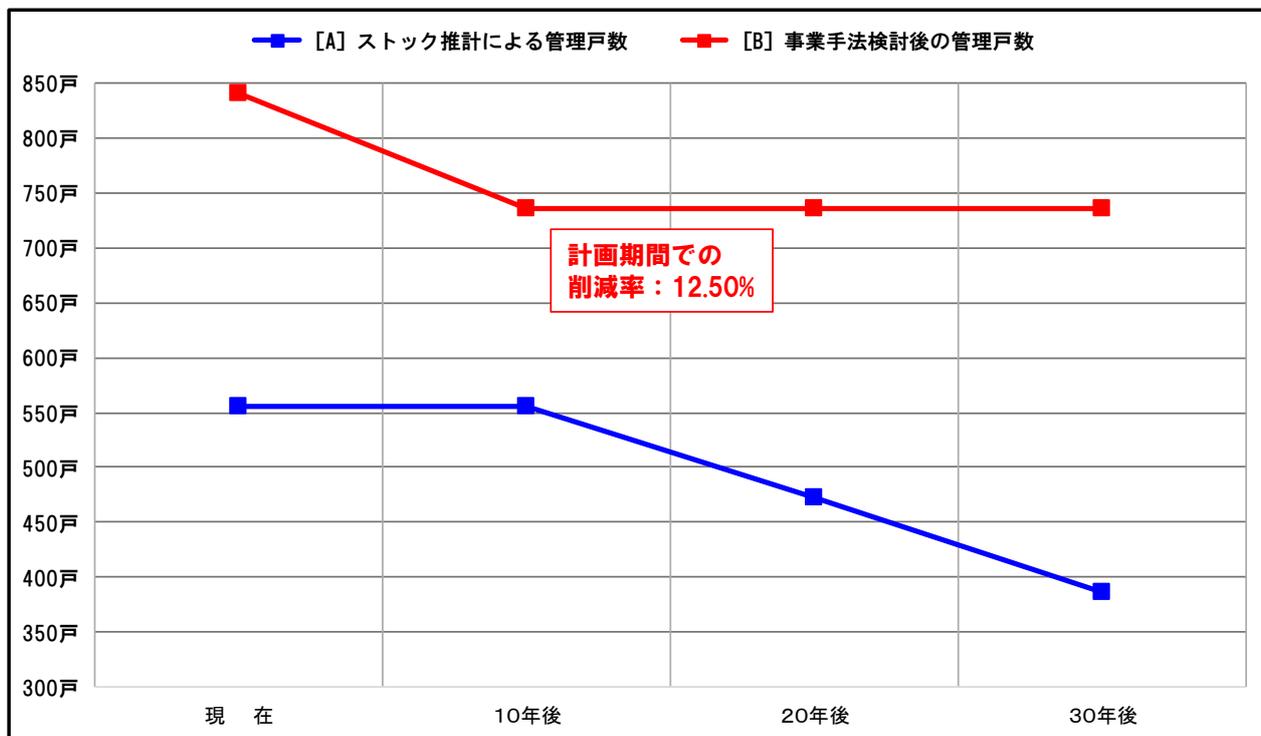
なお、事業手法検討後の管理戸数は、20年後、30年後も『735戸』と表記している。これは、計画の見直し時に本計画の実施状況や事業量の変更に伴い変動する事業後の戸数であるため、計画見直し時に適宜修正を行っていく。

今後は、概ね5年ごとに事業計画の実施状況を反映したうえで、公営住宅等長寿命化計画の見直しを行い、公営住宅の入居世帯の状況や社会情勢の変化、ストックの推計結果を踏まえながら実現可能な事業量の範囲で事業手法の見直し(建替・用途廃止等)を行っていき、厳しい財政状況の中で、点検結果に基づく適正な維持管理(計画修繕・個別改善等)を継続し、現入居者の他団地への移転による用途廃止も検討しながら管理戸数の縮減を図っていく。

公営住宅等長寿命化計画における公営住宅等の管理戸数の見通し

管理戸数 (現在)		10年後	20年後	30年後
840戸	[A] ストック推計による必要戸数	555戸	472戸	387戸
	[B] 事業手法検討後の管理戸数	735戸	735戸	735戸
推計との差 [B] - [A]		180戸	263戸	348戸

[公営住宅等長寿命化計画における戸数推移グラフ]



第6章 点検の実施方針

1. 点検の実施方針

定期点検の実施

- 法定点検については、法令に基づく適切な点検を概ね5年ごとに実施する。
- 法定点検の対象とならない住棟についても、建築基準法第12条の規定に準じて法定点検と同様の点検を実施する。
- 上記の「法定点検」、「法定点検と同様の点検」をあわせて『定期点検』とする。

定期点検の内容

【敷地及び構造についての定期点検】

敷地及び構造については、3年以内ごとに、建築基準法第12条で規定する有資格者（一級建築士、二級建築士、特殊建築物等調査資格者等）により『損傷、腐食その他の劣化の状況』の定期的な点検を実施し、建物の安全性、機能性等の維持に努める。

【昇降機の定期点検】

昇降機については、1年以内ごとに、建築基準法第12条で規定する有資格者（一級建築士、二級建築士、昇降機検査資格者等）により『損傷、腐食その他の劣化の状況』の定期的な点検を実施し、常時適法な状態に維持するよう努める。

日常点検の実施

- 日常点検の実施は、全ての住棟を対象とし、1年以内ごとの実施を基本とする。
- 日常点検は、建築基準法第12条で規定する有資格者以外のもの（事業主体の担当者等）による実施が可能なものとする。
- 日常点検は、『公営住宅等日常点検マニュアル（平成28年8月 国土交通省住宅局住宅総合整備課）』に則り実施するものとする。
- 日常点検の結果、不具合等があることが判明した場合、危険を伴うものについては、緊急措置を施し、法定点検の有資格者等の技術者へ詳細調査を依頼し、その結果に基づき、適宜、公営住宅等長寿命化計画の見直し及び適切な対処を行っていく。

日常点検の内容

「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」や「遊具、外構、自転車置き場等」の法定点検に点検項目はないが、適切な維持管理のために状況の把握が必要な対象については、日常点検において点検を実施するものとする。

点検結果のデータベース化

- 法定点検及び日常点検の結果や修繕等の工事履歴については、『公営住宅等維持管理データベース（平成28年8月 国土交通省住宅局住宅総合整備課）』等を活用しデータベース化を行い、点検結果や工事履歴を蓄積・管理する。
- データベースに記録した点検結果や工事履歴を活用し、修繕・維持管理の適切な実施や次回の点検に役立てるものとする。

第7章 計画修繕の実施方針

1. 計画修繕の基本方針

長期修繕計画の作成

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には、建物の内外装・設備等の経年劣化に応じて適時適切な修繕を計画的に実施していくことが必要である。

これを確実に実行していくために、点検結果及びデータベース等の内容を踏まえ、予防保全的な観点から、将来見込まれる修繕工事の内容・修繕時期・必要となる費用見込み等についてあらかじめ想定した長期修繕計画の作成に努め、計画的かつ効率的な計画修繕の実施を図る。

長期修繕計画の作成方針

- 公営住宅等長寿命化計画における「事業手法の選定」により、『維持管理』と判定した住棟を対象とし、公営住宅整備基準で定める耐用年数の1/2を超過していない住棟を対象に、点検結果及びデータベース等の内容を踏まえた計画を検討・作成する。
- 長期修繕計画の作成は、概ね5年ごとに実施する公営住宅等長寿命化計画の見直しの際に実施する定期点検の結果に基づく修繕計画を踏まえ作成を行う。
- 長期修繕計画の作成は、データベースを活用し、予防保全的な観点から将来的に必要な修繕項目及び費用、実施時期の検討を行う。

長期修繕計画作成の対象とならない住棟への対応

公営住宅等長寿命化計画作成時において、将来的な用途廃止を前提とする『当面維持管理』と判定された住棟等については、定期点検及び日常点検により『損傷、腐食その他の劣化』の状況を把握するとともに、点検結果に基づいた適切な修繕の実施に努める。

2. 計画修繕の実施方針

計画修繕は、以下の点に考慮して実施するものとする。

- 修繕項目別の修繕周期表（次頁に記載）を参考に、点検結果を踏まえた計画修繕の内容と実施時期を設定する。
- 修繕工事の実施に際しては、工事予定である住棟との工事時期を調整する等、工事の効率化・コストの軽減等を図る。
- 修繕工事の実施に際しては、部材の経過年数により併せて『長寿命化型（外壁改修・屋根防水等）』の改善事業を実施するなど、効率的かつ計画的な修繕工事を図る。
- 修繕工事の実施が単年度に集中する場合は、点検結果に基づいた優先順位を設定する等、事業費用の平準化に努める。
- 将来の修繕や改善等の実施に向けて、修繕工事の内容をデータベース化し、履歴（修繕周期、単価、仕様等）を蓄積することにより、実態に即した修繕周期・修繕内容・修繕単価を設定し、長期修繕計画の見直しや修繕工事の時期について検討を行っていく。

修繕周期表 (1 / 4)

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	○		○		
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・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	○				

修繕周期表 (2/4)

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 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	36年	全部撤去の上、アルミ製フェンスに取替	③	○				
⑤ 金物類 (メータボックス扉等)	メータボックスの扉、パイプベースの扉等	取替	36年	撤去又はかぶせ工法	③				○	
6 共用部分										
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					○
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	①	○				
		取替	20年	亜鉛メッキ鋼管	⑤	○				
		取替	35年	硬質塩化ビニルライニング鋼管 (コア継手)	①	○				
		取替	40年	ステンレス鋼管	⑥	○				
	水道メーター	取替	8年	支給品	-	○				
② 貯水槽	受水槽、高置水槽	取替	25年	FRP製	③	○				
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	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鋼管 排水用硬質塩化ビニル管 耐火2層管	① ④ ⑤	○				
② 汚水管 (屋内)	共用汚水立て管 専用汚水枝管	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鋼管 排水用硬質塩化ビニル管 耐火2層管	① ④ ⑤	○				
		取替	50年	铸铁管	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	○				
④ 雨水樋	立て樋、横樋	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	○				

修繕周期表 (3/4)

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
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（電力、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				○
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、消防隊専用栓箱等	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（鉄骨増+A L C）	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、ビット式）、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				○
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、排水枳等 ※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				○

修繕周期表（4/4）

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
17 仮設工事										
① 共通仮設	-	仮設	18年	仮設事務所、資材置き場等	-					
② 直接仮設	-	仮設	18年	枠組足場、養生シート等	-					
18 専用部分										
① 住設機器	浴室ユニット	取替	25年	-	①				○	
② 設備機器	分電盤	取替	15年	-	①		○			
	給湯・暖房器、バランス釜	取替	15年	-	①				○	
	換気扇	取替	20年	-	①				○	

[参照文献凡例]

- 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）
- ②UR 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/2005 年 9 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 年度版建築物のライフサイクルコスト（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）

第8章 改善事業の実施方針

1. 改善事業の基本方針

本市の管理する公営住宅等の多くが耐用年数の1/2を経過しているため、更新又は全面的改善事業の実施時期を断続的に迎えることとなり、今後膨大な事業費の増加が見込まれる。厳しい財政状況の中で、今後も安全で快適な住まいを長きにわたって供給するため、長期的な視点をもった維持管理を実現し、予防保全的な観点から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。

改善事業の基本方針

- 将来にわたり継続的に管理を行う住棟を対象とした『長期修繕計画』に基づき、予防保全的な改善事業を推進する。
- 長期修繕計画の対象とならない住棟については、住棟の安全性確保に努め、修繕工事の実施にあわせて、居住世帯の状況を考慮しバリアフリー化を進めるなど、適切な改善事業の実施を図っていく。

2. 改善事業の実施方針

改善事業の実施にあたっては、住棟の状況（経過年数や居住世帯状況等）に応じた改善事業の必要性・効果を考慮し、以下の改善事業類型による事業を推進していく。

改善事業類型別の改善事業の実施方針

①安全性確保型の改善事業(耐震改修、屋外通路等の避難経路の整備、防犯機器の設置等)

- 耐震性に課題のあるラーメン構造（柱・梁により耐震性を確保する構造）の住棟は、耐震診断の結果に基づく耐震改修により、躯体安全性を高める
- 壁式構造（壁・床・天井により耐震性を確保する構造）の住棟は、住棟の状況に応じて、共用廊下を増設する等、非常時に円滑に避難できるよう経路や避難設備の整備・確保を図る。

②長寿命化型の改善事業(外壁の断熱改修、耐久性向上に資する仕様の変更等)

- 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おいて、耐久性の向上や、躯体の劣化の低減、維持管理の容易性等の改善を計画修繕の周期や点検結果に基づく劣化状況を考慮し、予防保全的な観点からの改善を図る。

③福祉対応型の改善事業(住棟内部・共用部の段差解消、浴室・トイレの改修、エレベーターの設置等)

- 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おいて、高齢者等が安全・安心して居住できるよう、修繕工事の際は、居住世帯の状況を考慮し、住戸内、共用部、屋外のバリアフリー化を進める。

④居住性向上型の改善事業(間取りの変更、給湯設備の設置、排水処理施設の整備等)

- 長期的な活用を図るべき住棟において、居住面積や間取りの改善、住戸・住棟設備の機能向上を実施し、居住性の向上を図る

第9章 建替事業の実施方針

1. 建替事業の基本方針

建替事業は、将来のストック量推計結果を踏まえ、既存ストックの老朽化の状況や、公営住宅等の需要等を考慮し、計画修繕、改善事業を含む全体事業量を把握したうえで、建替事業量を決定し、実施順序・時期等について検討・調整を行い、時代に応じた適切な居住水準の確保、高齢者への対応にも配慮した効率的な建替事業を以下の基本方針により実施していくものとする。

建替事業の基本方針

- 将来のストック量推計結果や公営住宅への需要を踏まえ建替事業量を検討する。
- 少子高齢・人口減少社会を迎え、今後、公営住宅等に対する需要の動向も変化することが想定されることから、建替事業の検討の際は、高齢者へ配慮した住戸設計を行う。
- 建替事業の実施の際は、将来の需要の変化（間取りの変更等）への対応や長期的な耐久性を重視し、SI住宅工法^{※1}での建替を検討する。
- 建替事業の実施においては、建替後に生じた余剰地等の有効活用を検討する。

※1：SI住宅（スケルトンインフィル住宅）は、建物のスケルトン（柱・梁・床等の構造躯体）とインフィル（住戸内の内装・設備等）とを分離した工法による共同住宅。スケルトンは長期間の耐久性を重視し、インフィル部分は、住まい手の多様なニーズに応じて自由に変えられる可変性を重視して造られるもの。

2. 建替事業の実施方針

本計画における建替事業の実施方針は、以下のとおりである。

建替事業の実施

- 建替事業の実施に際して、住替え等の対象となる入居者に対し意向調査を実施する。
- 建替事業は、老朽化した周辺団地の集約を伴う集約建替とし、老朽化に伴い低下した居住水準や居住環境の向上を図る。
- 基本的に建替は現地建替を予定するが、今後、断続的な建替事業の実施が見込まれることから、建替事業量によっては、非現地での建替事業の実施についても検討を行う。

第10章 ライフサイクルコストとその縮減効果の算出

1. ライフサイクルコスト(LCC)とその縮減効果の算出の考え方

事業手法の選定によって『建替、改善事業（長寿命化型改善または全面的改善）』を実施するものとした住棟を対象に、ライフサイクルコスト（LCC）の算出・比較を行い、事業手法を決定する。

なお、本計画における改善事業予定については、過去の工事履歴等より、改善事業に係る事業費の設定を行った上で、長寿命化型改善に分類される事業内容のみライフサイクルコスト（LCC）の算出を行っている。

今後も公営住宅等長寿命化計画の見直しの際は、効率的・効果的な公営住宅等の整備を推進するため、日常点検の結果等により、劣化・損傷状況の把握に努め、その劣化・損傷状況に応じた改善事業内容の検討、過去の工事履歴等に基づく事業費の設定を行った上で、ライフサイクルコスト（LCC）の縮減効果の確認を行うものとし、その結果に基づき『建替』または『改善事業』の事業方針を決定するものとする。

- 新規整備及び建替事業等を実施する公営住宅等については、建物の耐用年数による期間において、『建設・改善・修繕・除却』に要するコストを考慮した「ライフサイクルコスト（LCC）」を算出する。

【公営住宅施行令による構造別耐用年数】

住 宅	期 間
耐火構造の住宅	70年
準耐火構造の住宅	45年
木造の住宅（耐火構造の住宅及び準耐火構造の住宅を除く。）	30年

1) ライフサイクルコスト（LCC）の算出の基本的な考え方

新規整備及び既存の中耐を対象とした建替事業を実施する公営住宅等に対するライフサイクルコスト（LCC）の基本的な考え方は以下のとおりである。

【LCCの算出】

$LCC（計画前） = （建設費 + 改善費 + 修繕費 + 除却費） / 耐用年数 50年$
 $LCC（計画後） = （建設費 + 改善費 + 修繕費 + 除却費） / 公営住宅法施行令による耐用年数$
※LCC（計画前）においても、今後の維持管理に必要な『改善費』を計上する。

- 建設費：当該住棟の建設時点に投資した建設工事費
 - 改善費：管理期間（耐用年数）において実施する改善事業費の見込み額
 - 修繕費：管理期間（耐用年数）において実施する計画修繕費の見込み額
 - 除却費：管理期間（耐用年数）が経過した後の除却工事費の見込み額
- ※LCC（計画前）の耐用年数は、公営住宅等長寿命化計画策定指針（改訂）に準ずる。

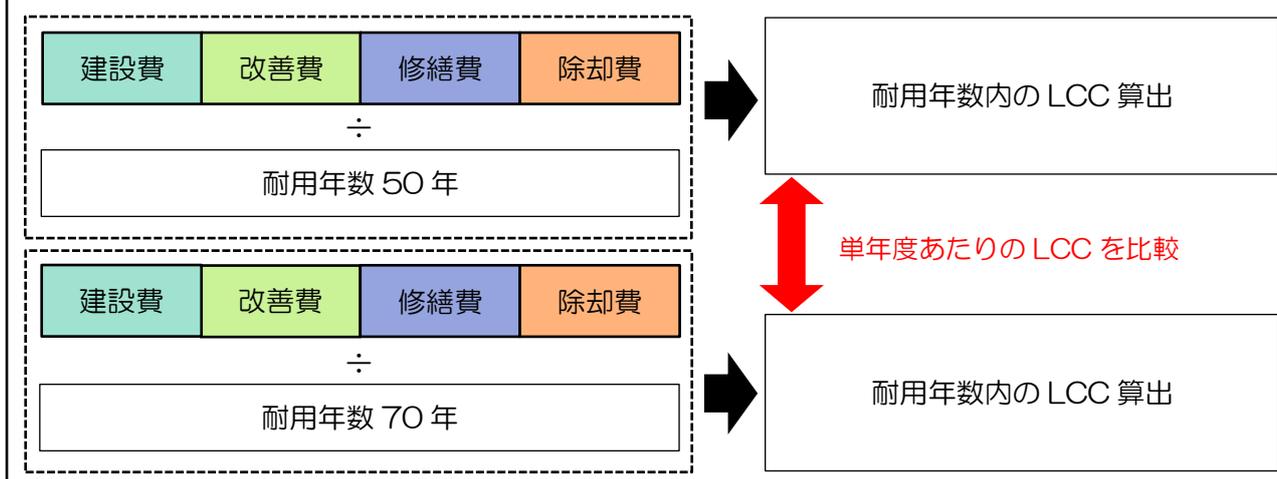
2) ライフサイクルコスト（LCC）の比較

ライフサイクルコスト（LCC）の比較は、それぞれの場合について建設時点から次回の建替、または用途廃止までに要するコストを比較する。

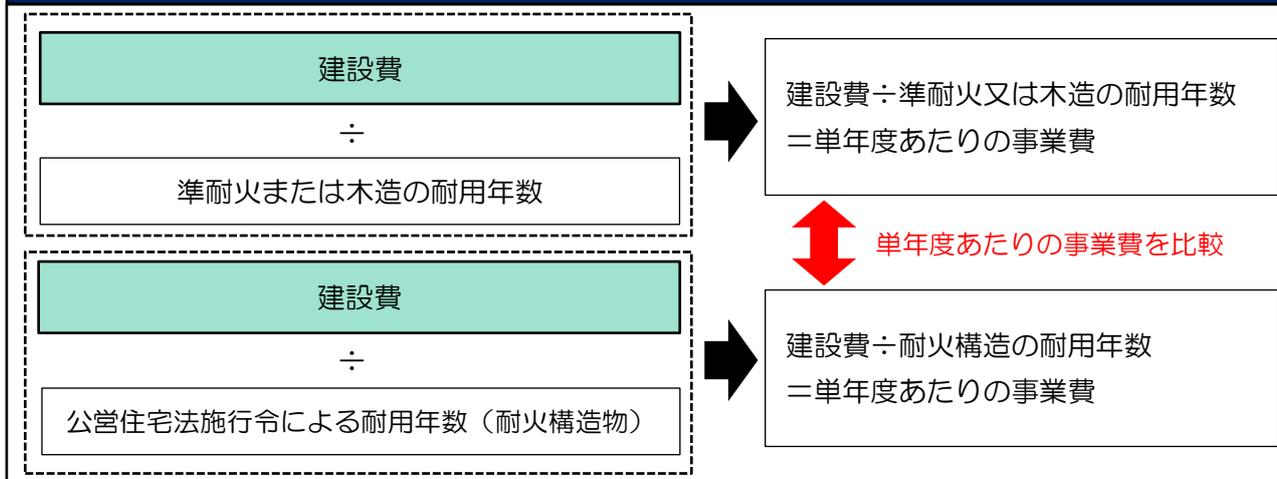
※LCCの算出は、国土交通省より事業主体に配布された算定プログラムにより算出

ライフサイクルコストの比較イメージ

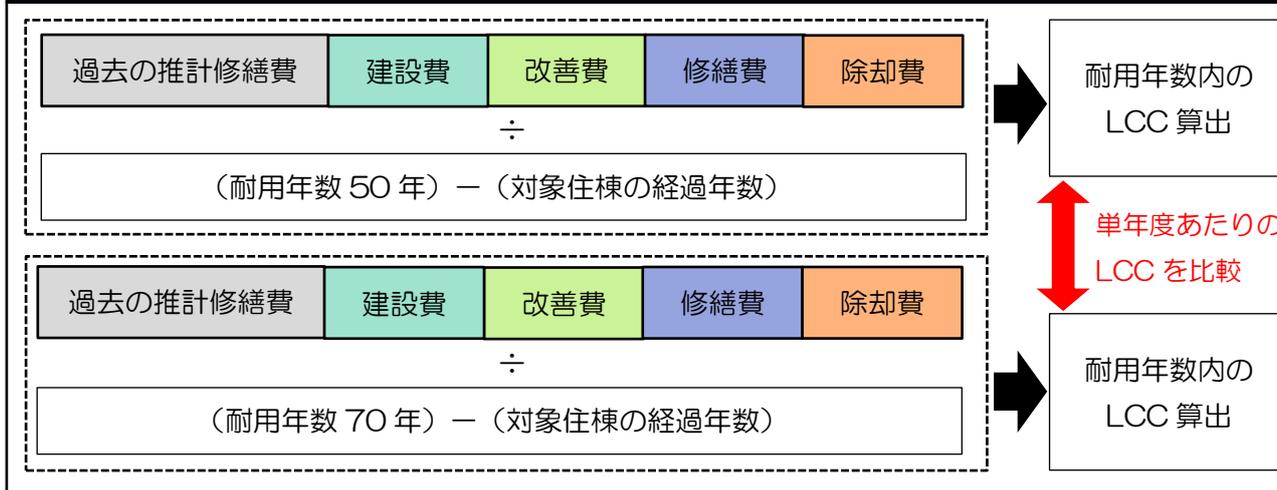
① 新規整備及び既存の耐火構造物を対象とした場合



② 準耐火構造または木造を2階以上の耐火構造物へ建替を行う場合



③ 計画期間内に長寿命化改善事業又は全面的改善事業を中耐に実施する場合



2. 本計画におけるライフサイクルコスト縮減効果

本計画による新規整備事業に対するライフサイクルコスト（LCC）の縮減効果は、以下のとおりである。

なお、本計画において準耐火構造の住棟は、将来的には用途廃止を予定しているため、建設費と耐用年数により単年度あたりの事業費を算出し、耐火構造と準耐火構造に対する単年度あたりの事業費を比較することによりライフサイクルコストの縮減効果を算出した。

※建設費については、事業主体に配布された『長期的な見通し作成プログラム』による。

また、建替戸数については、現在の入居戸数と管理戸数により検討した結果であるが、建替事業の実施時の状況を踏まえ、整備戸数の決定を行うものとする。

新規整備事業・建替事業のライフサイクルコスト

事業内容	A（建替戸数）
非現地建替予定 （城山団地）	84戸

番号	構造	B（建設費）	C（耐用年数）	単年度あたり事業費 【（A×B）／C】
LCC（計画前）	準耐火	13,000千円	45年	①（84戸×13,000千円）／45年
LCC（計画後）	耐火	18,000千円	70年	②（84戸×18,000千円）／70年

D 単年度事業費	LCC縮減効果 【①－②】
① 24,267千円	2,667千円
② 21,600千円	

第11章 長寿命化のための事業実施予定一覧

1. 本計画による事業実施予定一覧

本計画による事業実施予定一覧は、以下のとおりである。

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

- 計画期間中において、『計画修繕・改善事業』の実施予定は以下のとおりである。
[計画修繕の実施予定]：16棟（102戸）
[改善事業（長寿命化型改善）の実施予定]：4棟（44戸）
- 定期点検・日常点検の結果により、計画修繕・改善事業の実施が必要となった場合は、適宜、計画の見直しを行い、その都度記載を行う。
- 様式1に記載のない団地・住棟は、通常管理により修繕等を実施していく。

【様式2】新規整備事業及び建替事業の実施予定一覧

- 計画期間中において、非現地建替事業の実施を予定する。
- 予定する非現地建替事業は、老朽化した周辺団地の集約を伴う『集約建替』とする。

【様式3】共同施設に係る事業の実施予定一覧(集会所・遊具等)

- 計画期間中において、『共同施設に係る事業（修繕・改善）』の実施予定はない。

2.【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

■本計画における計画修繕・改善事業の実施予定一覧（1/2）

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名： 小林市

住宅の区分： 公営住宅 特定公共賃貸住宅 地産地消 改良住宅 その他（ ）

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期点検時期		修繕・改善事業の内容										LCC縮減効果 (千円/年)	備考								
					法定点検	法定点検に準じた点検	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年										
十三塚団地	S56-1	6	簡二	S56	-	2020年																				
十三塚団地	S56-2	6	簡二	S56	-	2020年																				
十三塚団地	S56-3	6	簡二	S56	-	2020年																				
十三塚団地	S56-4	6	簡二	S56	-	2020年																				
十三塚団地	S56-5	6	簡二	S56	-	2020年																				
十三塚団地	S57-1	6	簡二	S57	-	2020年																				
十三塚団地	S57-2	6	簡二	S57	-	2020年																				
十三塚団地	S57-3	6	簡二	S57	-	2020年																				
十三塚団地	S57-4	6	簡二	S57	-	2020年																				
十三塚団地	S57-5	6	簡二	S57	-	2020年																				
十三塚団地	S58-1	6	簡二	S58	-	2020年																				
十三塚団地	S58-2	6	簡二	S58	-	2020年																				

注1) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。

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

■本計画における計画修繕・改善事業の実施予定一覧（2/2）

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名： 小林市

住宅の区分： 公営住宅 特定公共賃貸住宅 地産地消 改良住宅 その他（ ） 一般住宅

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期点検時期		修繕・改善事業の内容										LCC縮減効果 (千円/年)	備考									
					法定点検	法定点検に準じた点検	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年											
十三塚団地	S59-1	6	簡二	S59	-	2020年																					
十三塚団地	S59-2	6	簡二	S59	-	2020年																					
十三塚団地	S59-3	6	簡二	S59	-	2020年																					
ニュー八幡原団地	H2-1	12	中耐	H2	2020年	-																				712	
ニュー八幡原団地	H3-1	12	中耐	H3	2020年	-																				693	
水流迫団地	H5-1	12	中耐	H5	2020年	-																				860	
売子木団地	S57-B	8	中耐	S57	2020年	-																				584 一般住宅	

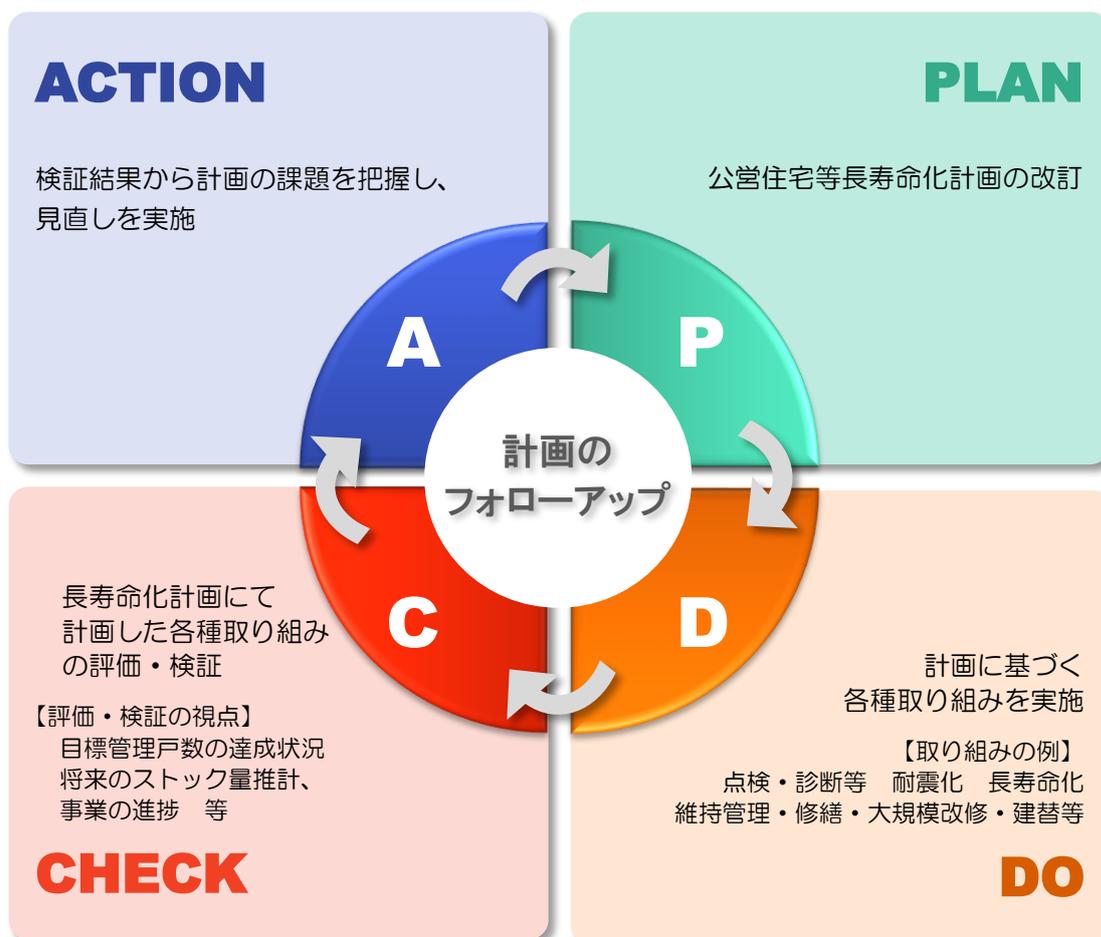
注1) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。

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

第12章 公営住宅等長寿命化計画の見直し

1. 計画のフォローアップ

本計画は、以下のPDCA サイクルに基づき、概ね5年ごとに計画の評価・見直しを行いながら推進していきます。



小林市営住宅長寿命化計画

2012年3月（平成23年度）初版発行

2017年3月（平成28年度）第1回変更

2018年3月（平成29年度）改訂版発行

小林市 総務部 管財課

〒886-8501 宮崎県小林市細野 300 番地

TEL：0984-23-1111（代表）

FAX：0984-22-4177