

球磨村第二期公営住宅等長寿命化計画

令和 8 年 2 月

球 磨 村

目 次

第1章 計画の目的と方針	
1-1 計画策定の背景	1
1-2 計画の目的	1
1-3 計画の位置づけ	1
1-4 計画期間	2
第2章 球磨村の概要	
2-1 人口・世帯数等	3
2-2 住宅事情	5
第3章 公営住宅等の概要	
3-1 公営住宅等ストックの概要	7
3-2 団地別・住棟別の状況	11
3-3 公営住宅等入居世帯の状況	37
第4章 長寿命化に関する基本方針	
4-1 上位関連計画の整理	43
4-2 公営住宅等に関する課題	50
4-3 長寿命化に関する基本方針	51
第5章 事業手法の選定	
5-1 公営住宅将来ストック	56
5-2 事業手法選定	57
5-3 事業手法別戸数	70
第6章 公営住宅等長寿命化計画の実施方針	
6-1 点検の実施方針	76
6-2 計画修繕の実施方針	80
6-3 改善事業の実施方針	83
6-4 建替事業の実施方針	85
6-5 用途廃止の実施方針	86
第7章 事業実施予定一覧	
	87
第8章 ライフサイクルコストとその縮減効果	
8-1 LCC 算出の考え方	93
8-2 LCC 縮減効果算出の考え方	93
8-3 LCC 算出条件設定	95
8-4 LCC 縮減効果	96

第1章 計画の目的と方針

1-1 計画策定の背景

本村では、公営住宅等の居住性の向上と住宅の長期活用を図るため、平成 26 年度に「球磨村公営住宅等長寿命化計画」を策定し、ストックの効率的な活用と適切な維持管理を行ってきました。

令和 2 年 7 月の熊本豪雨により、村内全域が甚大な被害を受け、公営住宅等においても管理していた住宅の多くが浸水・水没したため、応急仮設住宅を単独住宅として継続利用したり、災害公営住宅の建設を進めてきました。

令和 6 年度で「球磨村公営住宅等長寿命化計画」の計画期間が終了していること、「総合計画」や「復興まちづくり計画」が策定されるなど、上位計画におけるまちづくり施策との整合を図るため、「球磨村第二期公営住宅等長寿命化計画」を策定しました。

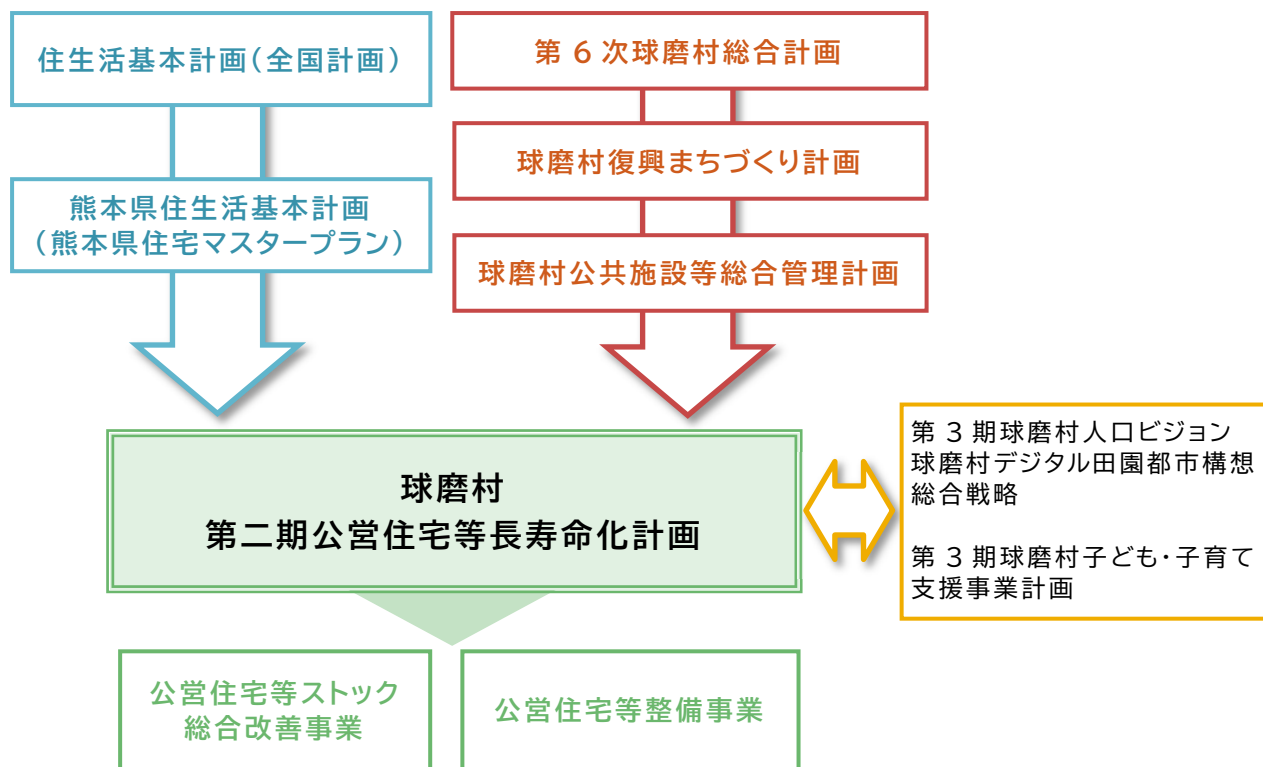
1-2 計画の目的

本計画は、村の財政状況を踏まえた効率的かつ効果的な公営住宅等の管理を行うため、団地別・住棟別の活用方針を検討するとともに、直近 10 年間に実施する事業内容と実施時期などを定めることを目的とします。

1-3 計画の位置づけ

本計画は、国・熊本県の「住生活基本計画」や「第 6 次球磨村総合計画」、「球磨村復興まちづくり計画」、「球磨村公共施設等総合管理計画」などの上位計画を受け、本村のまちづくり理念や国・熊本県の整備水準に沿いながら、関連計画を踏まえたものとします。

本計画は、「公営住宅等ストック総合改善事業」や「公営住宅等整備事業」の整備計画として位置づけ、公営住宅等の改善事業や建替事業、用途廃止については、本計画に基づいて行います。



1-4 計画期間

本計画は、令和8年度から令和17年度の10年間を計画期間とし、前期5年と後期5年に区分します。

計画の内容は、中間年である令和12年度に見直しを行うことを基本としますが、事業の進捗状況、上位計画や関連法規などの変更時には、適宜見直しを行います。

令和6	令和7	令和8	令和9	令和10	令和11	令和12	令和13	令和14	令和15	令和16	令和17	令和18	令和19	令和20
				策定 ▼					後期計画 策定 ▼					
第6次球磨村総合計画 後期基本計画					第7次球磨村総合計画									
球磨村復興まちづくり計画														
		策定 ▼										策定 ▼		
球磨村公共施設等 総合管理計画			球磨村公共施設等総合管理計画(第2期)											
	策定 ▼					改訂 ▼					策定 ▼			
球磨村第二期公営住宅等長寿命化計画														
前期(R8~R12)							後期(R13~R17)							
												球磨村第三期 公営住宅等長寿命化計画		

第2章 球磨村の概要

2-1 人口・世帯数等

1) 人口・世帯数

本村の令和2年の人口は2,433人で、平成2年からの30年間で3,717人(6割)減少しています。

令和2年の世帯数は976世帯で、30年間で749世帯(4割強)減少しています。

令和2年の世帯人員は2.49人で、30年間で1.08人減少し、核家族化が進行しています。

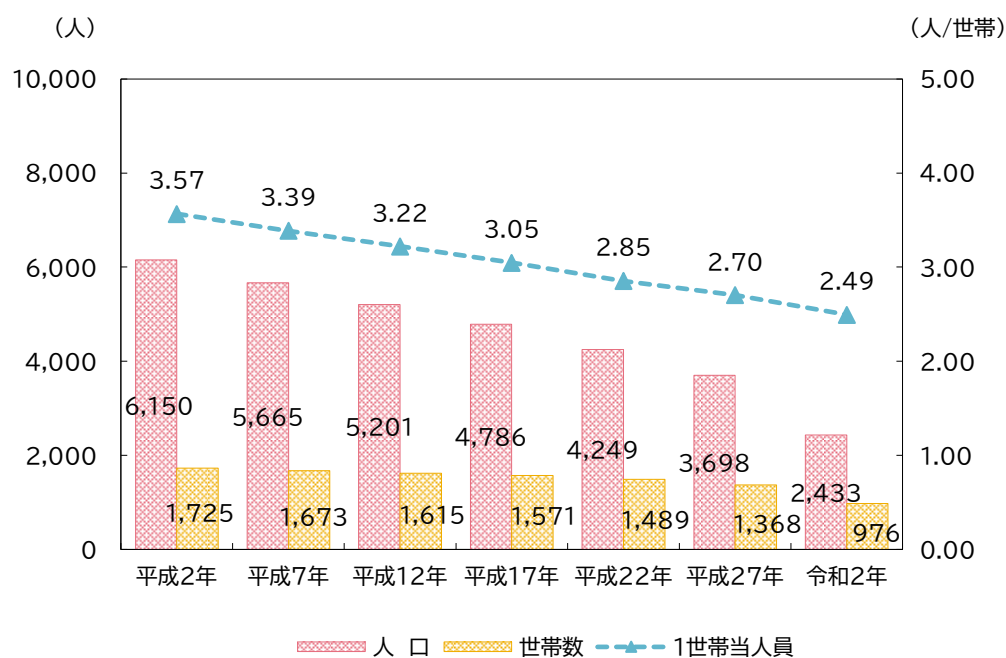


図 人口・世帯数の推移

資料：国勢調査

2) 年齢別人口

年齢 3 区分別人口割合の推移をみると、高齢人口（65 歳以上）が年々増加し、令和 2 年には 4 割半ばを占めるまでになっています。一方、年少人口（15 歳未満）と生産年齢人口（15 歳～64 歳）は減少し続けています。令和 2 年の生産年齢人口は、高齢人口と同程度まで減少しています。

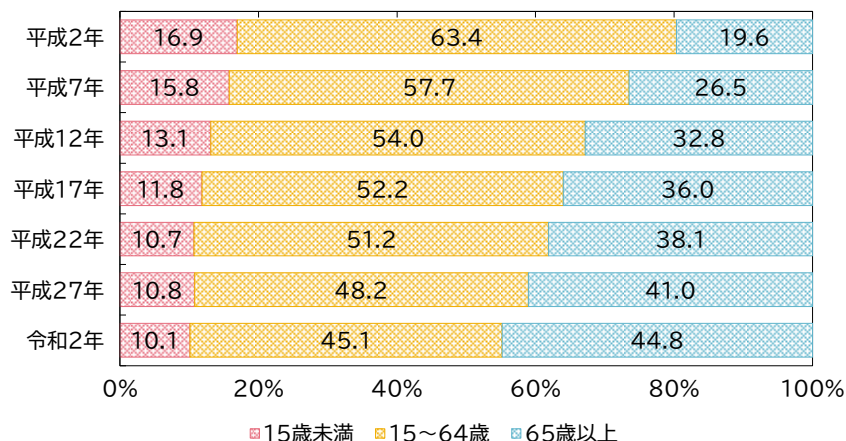


図 年齢 3 区分別人口割合の推移

資料：国勢調査（年齢不詳は含まない）

令和 2 年の男女別年齢 5 歳階級別人口構成をみると、男女とも 60 歳代から 70 歳代前半が多く、女性は後期高齢者も多くなっています。一方、20 歳代から 50 歳代は少なく、特に 20 歳代は男女とも 30 人を下回っています。

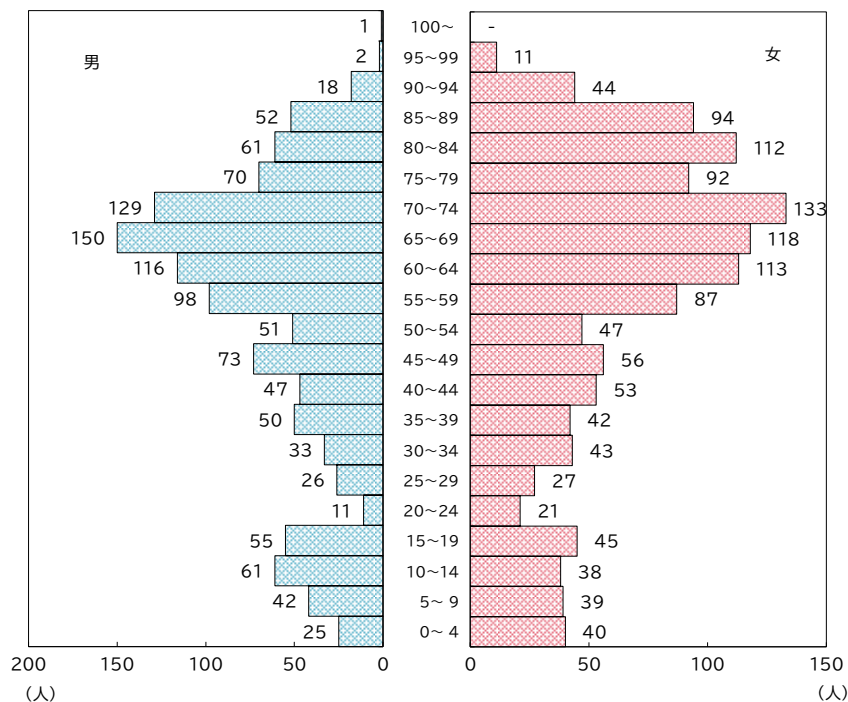


図 男女別年齢 5 歳階級別人口構成

資料：令和 2 年国勢調査（年齢不詳は含まない）

2-2 住宅事情

1) 住宅着工数

本村の新設住宅着工数は年平均 15 戸で、「持ち家」は 4 割、「賃家」は 5 割強です。10 年間で「給与住宅」は 1 戸、「分譲住宅」は 7 戸です。

令和 4 年度以降、着工数が増加しており、これは熊本豪雨の復興によるものと思われます。

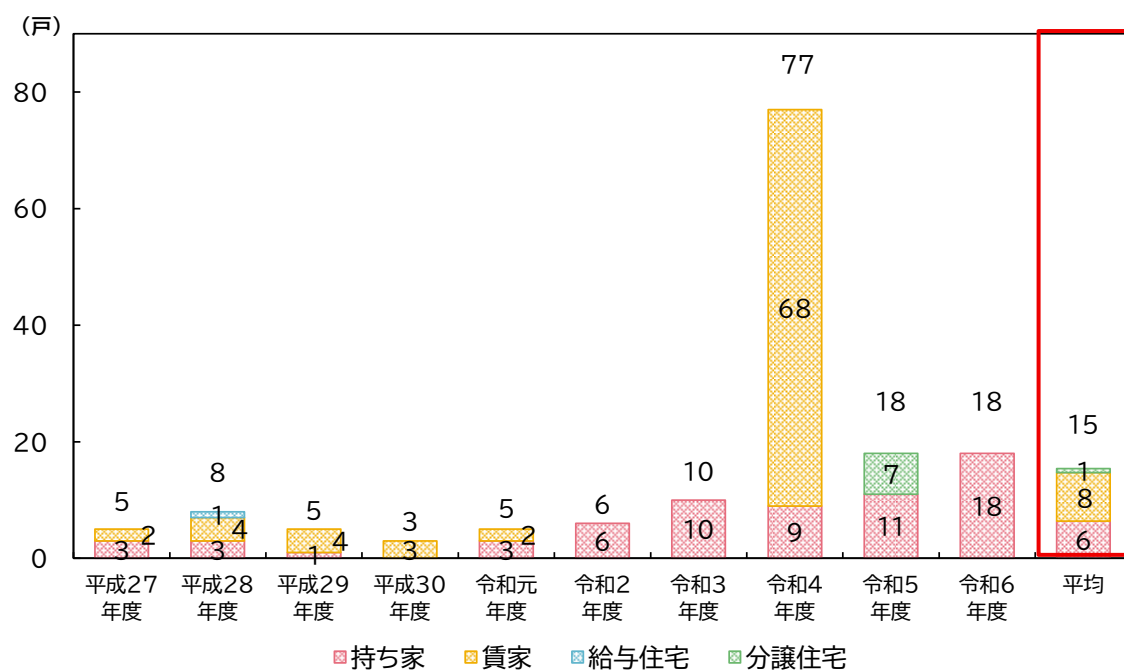


図 住宅着工戸数

資料：建築統計年報

※給与住宅 勤務先の会社・官公庁、団体などの所有する住宅。

2)住宅所有関係別世帯の割合

住宅所有関係別割合の推移をみると、「持ち家」は平成 27 年まで 9 割台で推移していましたが、令和 2 年に約 8 割まで減少しています。一方、「公営等の借家」は平成 27 年まで 1 割未満を推移していましたが、令和 2 年に約 2 割まで増加しています。これは、熊本豪雨の被災によるものと思われます。

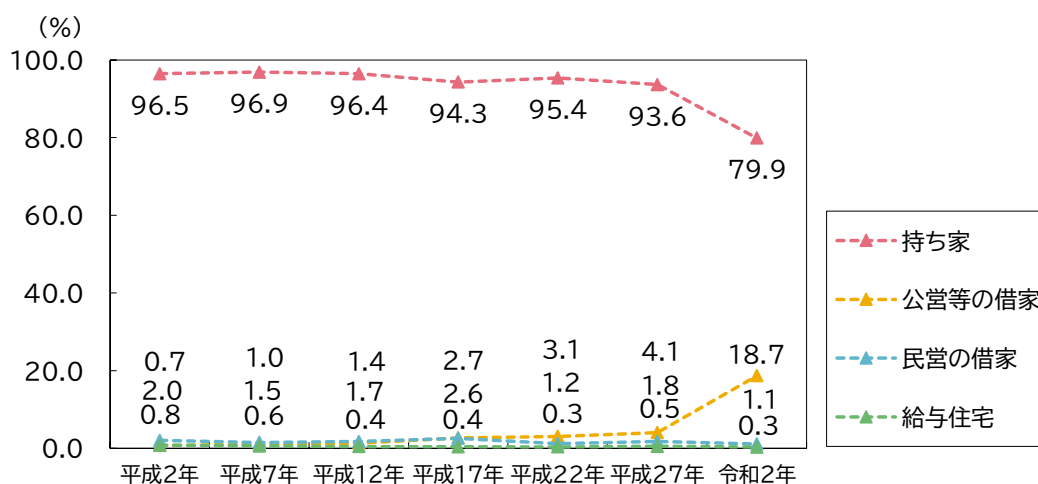


図 主世帯における住宅所有関係別世帯の割合の推移

資料：国勢調査

令和 2 年の住宅所有関係別の割合を熊本県と比較すると、本村は「持ち家」が多く、「民間の借家」が少ないことから、住宅セーフティネットとしての公営住宅等の役割は大きいといえます。

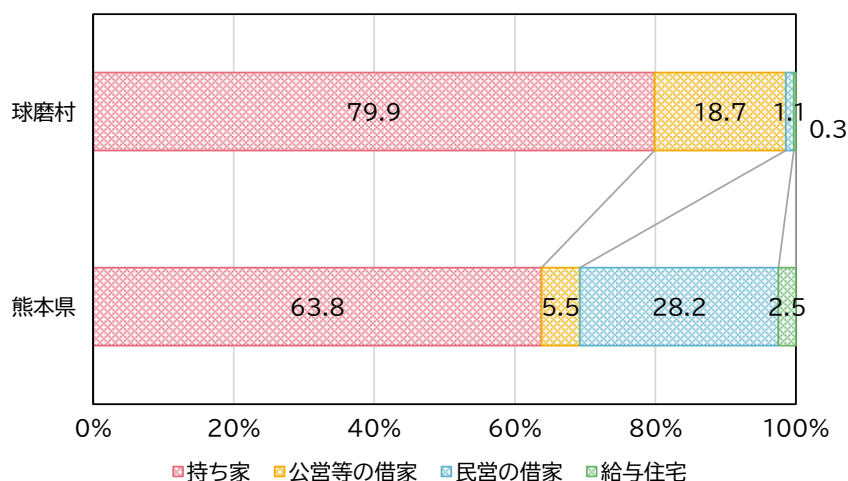


図 住宅所有関係別世帯の割合

資料：令和 2 年国勢調査

第3章 公営住宅等の概要

3-1 公営住宅等ストックの概要

1) 公営住宅等管理状況

本村は、令和 7 年 7 月現在、9 団地 41 棟 135 戸の公営住宅等を管理しています。住宅種別の内訳は、小規模改良住宅 1 団地 7 棟 7 戸、単独住宅 6 団地 32 棟 60 戸、災害公営住宅 2 団地 2 棟 68 戸です。

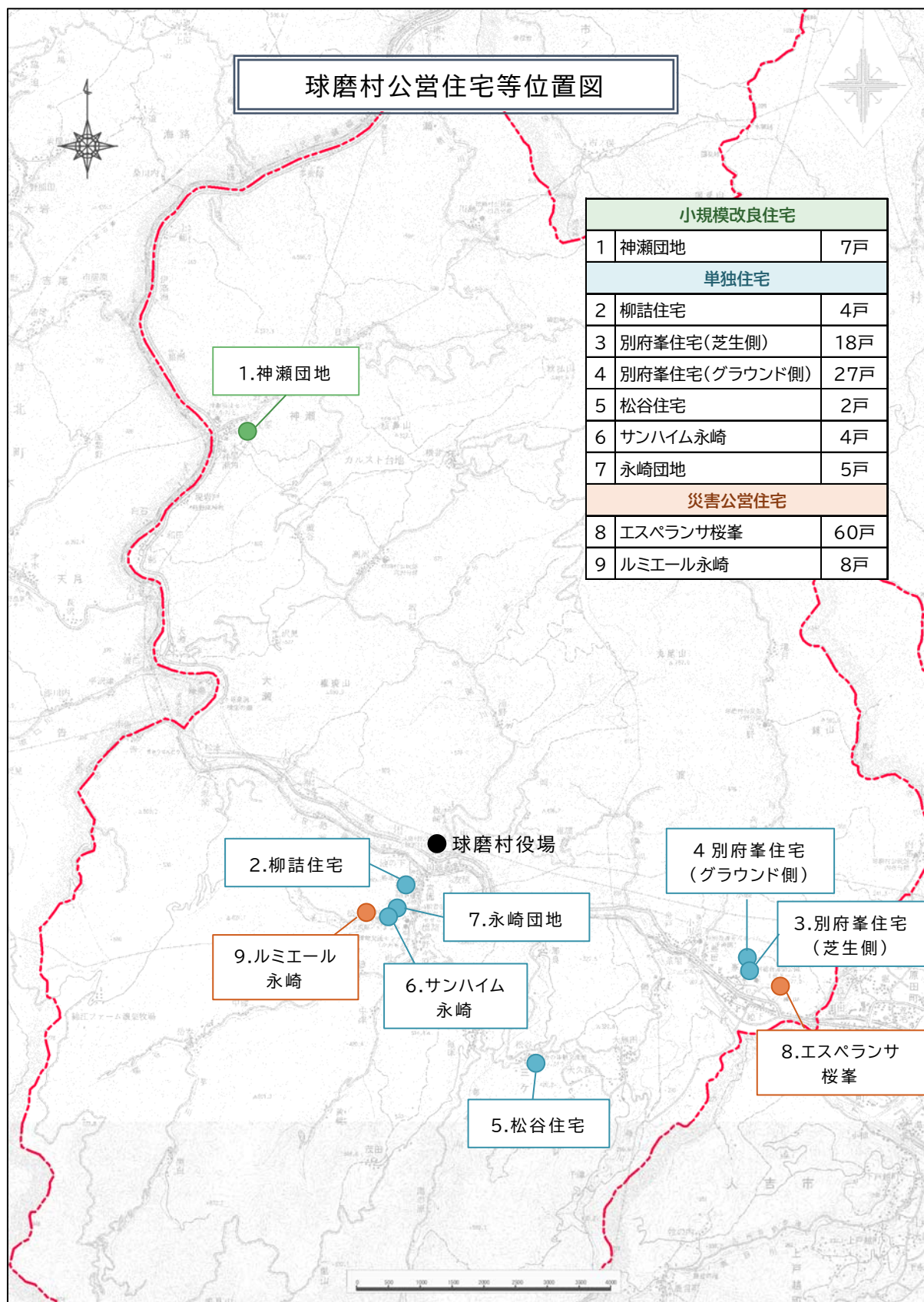
表 公営住宅等一覧(1/2)

種別	団地名	棟数	戸数		構造	階数	建設年度	間取り	床面積 (㎡)	敷地面積 (㎡)
				計						
小規模改良	1. 神瀬団地	4	4	7	木造	1	R6	3LDK	73.50	3,900.43
		3	3		木造	1	R6	2LDK	64.00	
単独	2. 柳詰住宅	1	1	4	木造	2	H23	4DK	86.94	810.08
		1	1		木造	1	H8	4DK	92.50	
		1	1		木造	1	H14	3DK	79.40	
		1	1		木造	1	H14	3DK	79.40	
		1	1		木造	1	H14	3DK	79.40	
	3. 別府峯住宅 (芝生側)	3	3	18	木造	1	R2	1DK	21.94	5,043.00
			3		木造	1	R2	2DK	31.88	
			3		木造	1	R2	3K	41.81	
		1	1		木造	1	R2	1DK	21.94	
			1		木造	1	R2	2DK	31.88	
		1	2		木造	1	R2	2DK	31.88	
			1		木造	1	R2	3K	41.81	
		1	1		木造	1	R2	1DK	21.94	
			2		木造	1	R2	2DK	31.88	
			1		木造	1	R2	3K	41.81	
			1		木造	1	R2	3K	41.81	
	4. 別府峯住宅 1～3列目 (グラウンド側)	1	1	15	木造	1	R2	2DK	53.81	5,641.00
			1		木造	1	R2	3LDK	73.63	
		2	2		木造	1	R2	3LDK	85.64	
			2		木造	1	R2	3LDK	85.64	
		1	1		木造	1	R2	2DK	31.88	
			1		木造	1	R2	3K	41.81	
		1	1		木造	1	R2	2DK	51.74	
			1		木造	1	R2	3LDK	75.70	
		2	2		木造	1	R2	1DK	21.94	
			2		木造	1	R2	3LDK	78.67	
		1	1		木造	1	R2	2DK	53.81	
			1		木造	1	R2	3LDK	73.76	
	4. 別府峯住宅 4列目 (グラウンド側)	1	1	6	木造	1	R2	2LDK	53.81	2,919.00
			1		木造	1	R2	3LDK	73.76	
		1	1		木造	1	R2	2LDK	53.83	
			1		木造	1	R2	2DK	41.82	
		1	1		木造	1	R2	2LDK	53.83	
			1		木造	1	R2	2DK	41.82	
		1	1		木造	1	R2	2LDK	53.81	
			1		木造	1	R2	3LDK	73.76	
	4. 別府峯住宅 5列目 (グラウンド側)	1	1	6	木造	1	R2	2LDK	53.83	
			1		木造	1	R2	2DK	41.82	
		1	1		木造	1	R2	2LDK	53.83	
			1		木造	1	R2	2DK	41.82	
		1	1		木造	1	R2	2LDK	53.83	
			1		木造	1	R2	2DK	41.82	

表 公営住宅等一覧(2/2)

種別	団地名	棟数	戸数		構造	階数	建設年度	間取り	床面積 (㎡)	敷地面積 (㎡)
				計						
単独	5. 松谷住宅	1	2	2	木造	2	S53	2K	60.00	235.60
	6. サンハイム永崎	1	4	4	木造	2	H29	1DK	39.71	530.47
	7. 永崎団地	5	1	5	木造	1	H28	3LDK	82.39	455.84
			1		木造	1	H28	3LDK	82.39	
			1		木造	1	H28	3LDK	82.39	
			1		木造	1	H28	3LDK	82.39	
			1		木造	1	H30	3LDK	84.46	
災害公営	8. エスペランサ桜峯	1	26	60	RC	7	R5	2DK	53.70	4,001.68
			12					2DK	54.20	
			22					3DK	64.40	
	9. ルミエール永崎	1	4	8	RC	3	R5	2DK	55.00	1,886.08
			4					3DK	65.90	
	小規模改良住宅 計		7	7						
単独住宅 計		32	60							
災害公営住宅 計		2	68							
公営住宅等 合計		41	135							

令和 7 年 7 月現在



3-2 団地別・住棟別の状況

1) 団地カルテ

団地名		1. 神瀬団地								
敷地概要	所在地		神瀬甲1167番地5							
	用途地域		都市計画区域なし							
	敷地面積（㎡）		3,900.43		法定建ぺい率（％） ／容積率（％）		—			
	その他の 地域地区 規制		土石流警戒区域 洪水浸水想定浸水深 （10.0～20.0m）		前面道路幅員 （m）		5.0m			
建物現況	住宅種類	住棟番号	建築年度	構造	階数	住戸タイプ	戸当床面積（㎡）	戸数（戸）	延床面積（㎡）	
	小規模 改良	1号棟	R6	木造	1	3LDK	73.50	1	73.50	
		2号棟	R6	木造	1	2LDK	64.00	1	64.00	
		3号棟	R6	木造	1	3LDK	73.50	1	73.50	
		4号棟	R6	木造	1	2LDK	64.00	1	64.00	
		5号棟	R6	木造	1	3LDK	73.50	1	73.50	
		6号棟	R6	木造	1	2LDK	64.00	1	64.00	
		7号棟	R6	木造	1	3LDK	73.50	1	73.50	
	合計		—	—	—	—	—	7	486.00	
	建築面積（㎡）		486.00			建ぺい率（％）		12.46%		
延床面積（㎡）		486.00			容積率（％）		12.46%			
住戸改善履歴							環境改善履歴			
—							—			
入居状況	入居戸数（戸）		5		入居率（％）		71.4%			
	入居人数（人）		14		平均世帯人数（人）		2.80			
	収入超過世帯数（世帯）		0		空家戸数（戸）		2			
	高齢者世帯数（世帯）		2		（うち政策空家戸数）		0			

団地名	1. 神瀬団地
-----	---------

配置図



施設 現況	集会所	児童遊園	駐車場	自転車置場	消火栓	防火水槽	給水	ガス	排水	し尿処理
	×	×	○14台	×	×	○	直接	LP	浄化槽	浄化槽
	ゴミ置場	エレベーター	太陽光							
	○	×	街灯に パネル有							

現地写真



木造平屋（玄関側）

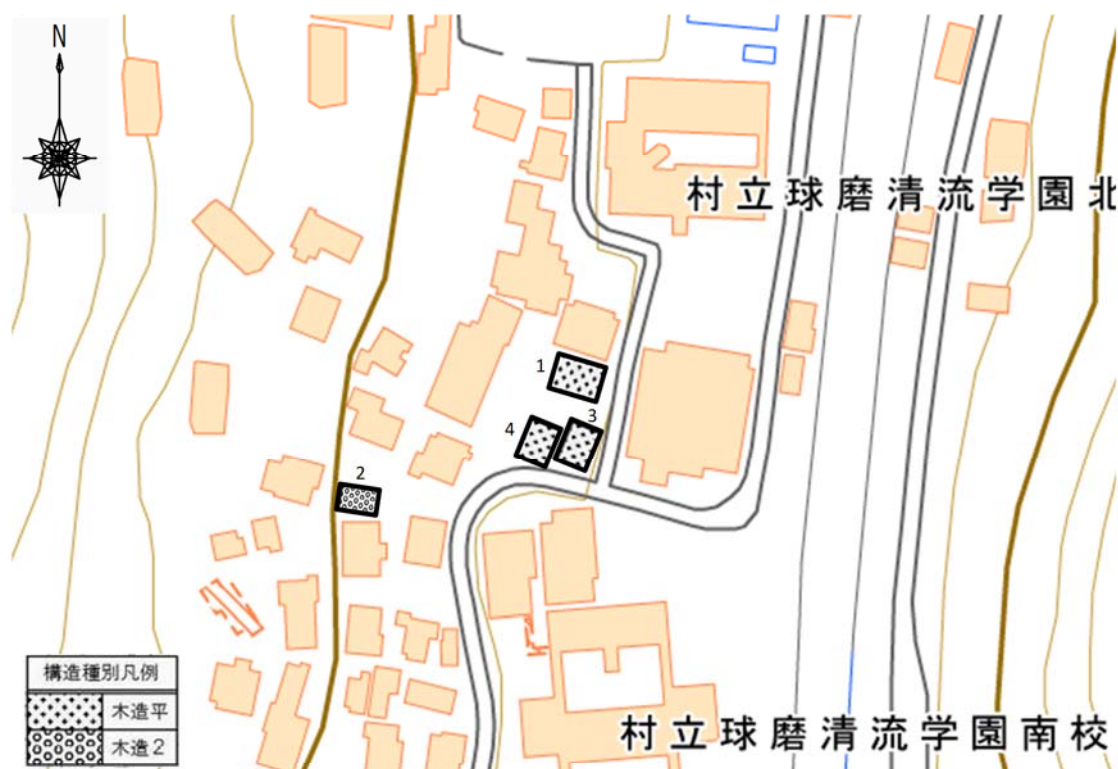


木造平屋（ベランダ側）

団地名		2. 柳詰住宅								
敷地概要	所在地		一勝地丙93番地3、108番地							
	用途地域		都市計画区域なし							
	敷地面積（㎡）		810.08		法定建ぺい率（％） ／容積率（％）		—			
	その他の 地域地区 規制		土石流警戒区域 洪水浸水想定浸水深 1・3・4号棟：5.0～10.0m 2号棟：0.5～3.0m		前面道路幅員 （m）		①③④ 4.5m ② 3.5m			
建物現況	住宅種類	住棟番号	建築年度	構造	階数	住戸タイプ	戸当床面積（㎡）	戸数（戸）	延床面積（㎡）	
	単独	1号棟	H8	木造	1	4DK	92.50	1	92.50	
		2号棟	H23	木造	2	4DK	86.94	1	86.94	
		3号棟	H14	木造	1	3DK	79.40	1	79.40	
		4号棟	H14	木造	1	3DK	79.40	1	79.40	
	合計		—	—	—	—	—	4	338.24	
	建築面積（㎡）		305.95			建ぺい率（％）		37.77%		
	延床面積（㎡）		338.24			容積率（％）		41.75%		
住戸改善履歴							環境改善履歴			
R6：4号棟 便座入替、壁クロス張替、建具修繕、畳表替え							—			
入居状況	入居戸数（戸）		4		入居率（％）		100.0%			
	入居人数（人）		9		平均世帯人数（人）		2.25			
	収入超過世帯数（世帯）		0		空家戸数（戸）		0			
	高齢者世帯数（世帯）		1		（うち政策空家戸数）		0			

団地名	2. 柳詰住宅
-----	---------

配置図



施設 現況	集会所	児童遊園	駐車場	自転車置場	消火栓	防火水槽	給水	ガス	排水	し尿処理
	×	×	①③④ スペース ② ○	×	○	×	直接	①③④ LP ② 電化	浄化槽	浄化槽
	×	エレベーター	太陽光							
	×	×	×							

現地写真

1号棟



木造1F

2号棟



木造2F

3・4号棟



木造1F

団地名		3. 別府峯住宅（芝生側）								
敷地概要	所在地	渡乙880番地13								
	用途地域	都市計画区域なし								
	敷地面積（㎡）	5,043.00			法定建ぺい率（％） ／容積率（％）		－			
	その他の 地域地区 規制	該当なし			前面道路幅員 （m）		7.5m			
建物現況	住宅種類	住棟番号	建築年度	構造	階数	住戸タイプ	戸当床面積（㎡）	戸数（戸）	延床面積（㎡）	
	単独	1号棟	R2	木造	1	1DK 2DK 3K	21.94 31.88 41.81	3	95.63	
		2号棟	R2	木造	1	1DK 2DK 3K	21.94 31.88 41.81	3	95.63	
		3号棟	R2	木造	1	1DK 2DK	21.94 31.88	2	53.82	
		4号棟	R2	木造	1	2DK 3K	31.88 41.81	3	105.57	
		5号棟	R2	木造	1	1DK 2DK 3K	21.94 31.88 41.81	3	95.63	
		6号棟	R2	木造	1	1DK 2DK 3K	21.94 31.88 41.81	4	127.51	
	合計		－	－	－	－	－	18	573.79	
	建築面積（㎡）		573.79			建ぺい率（％）		11.38%		
	延床面積（㎡）		573.79			容積率（％）		11.38%		
住戸改善履歴							環境改善履歴			
R5：応急仮設住宅移管。単独住宅として住戸改善。							－			
入居状況	入居戸数（戸）	16			入居率（％）		88.9%			
	入居人数（人）	30			平均世帯人数（人）		1.88			
	収入超過世帯数（世帯）	0			空家戸数（戸）		2			
	高齢者世帯数（世帯）	11			（うち政策空家戸数）		0			

団地名	3. 別府峯住宅（芝生側）
-----	---------------

配置図



施設現況	集会所	児童遊園	駐車場	自転車置場	消火栓	防火水槽	給水	ガス	排水	し尿処理
	○	×	○18台	×	○	×	受水槽	LP	浄化槽	浄化槽
	ゴミ置場	エレベーター	太陽光							
	○	×	○							

現地写真



木造平屋（玄関側）

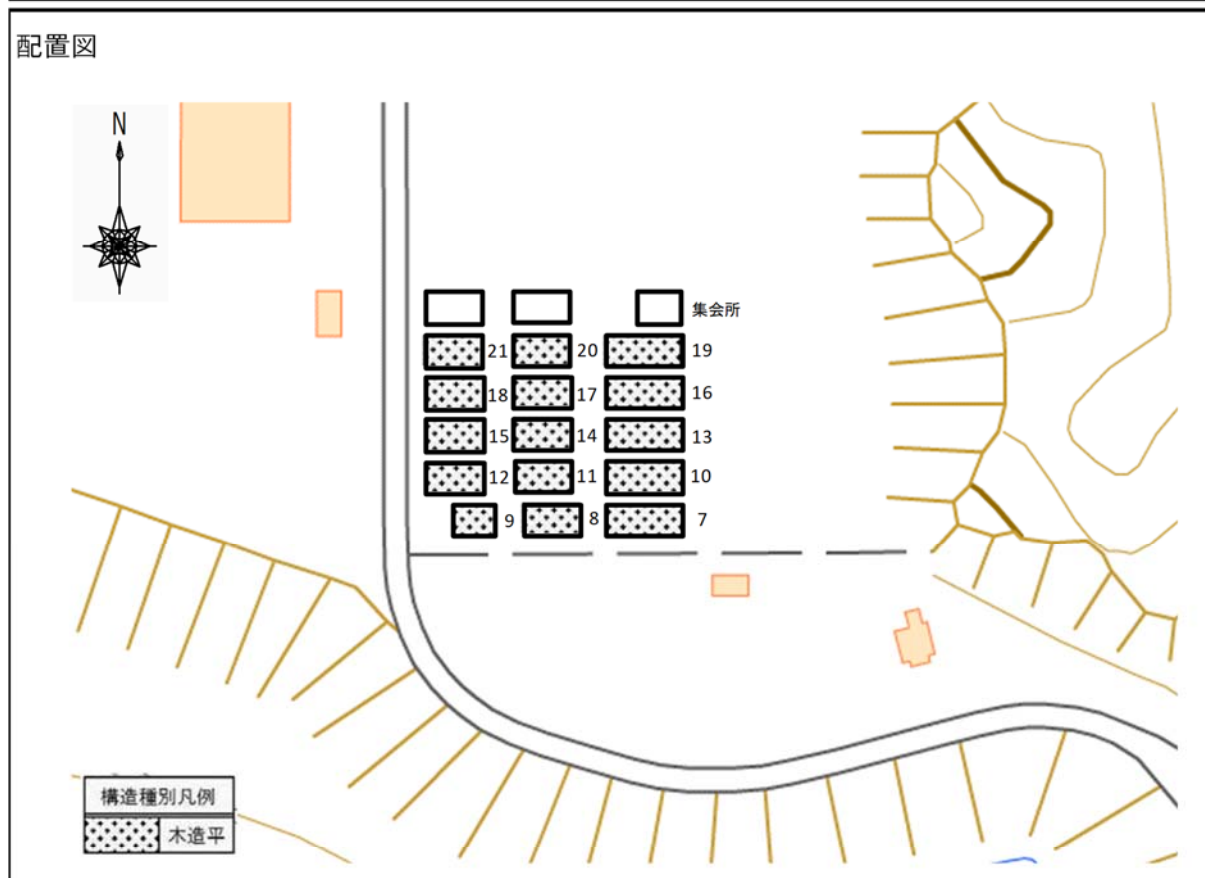


木造平屋（ベランダ側）

団地名		4. 別府峯住宅（グラウンド側）								
敷地概要	所在地		渡乙880番地1							
	用途地域		都市計画区域なし							
	敷地面積（㎡）		8,560.00		法定建ぺい率（％） ／容積率（％）		—			
	その他の 地域地区規制		7～11・13号棟：該当なし 12・14～21号棟：土石流警戒区域		前面道路幅員 （m）		7.5m			
建物現況	住宅種類	住棟番号	建築年度	構造	階数	住戸タイプ	戸当床面積（㎡）	戸数（戸）	延床面積（㎡）	
	単独	7号棟	R2	木造	1	2DK 3LDK	53.81 73.63	2	127.44	
		8号棟	R2	木造	1	3LDK	85.64	1	85.64	
		9号棟	R2	木造	1	2DK 3K	31.88 41.81	2	73.69	
		10号棟	R2	木造	1	2DK 3LDK	51.74 75.70	2	127.44	
		11号棟	R2	木造	1	3LDK	85.64	1	85.64	
		12号棟	R2	木造	1	1DK 3LDK	21.94 78.67	2	100.61	
		13号棟	R2	木造	1	2DK 3LDK	53.81 73.76	2	127.57	
		14号棟	R2	木造	1	3LDK	85.71	1	85.71	
		15号棟	R2	木造	1	1DK 3LDK	21.94 78.67	2	100.61	
		16号棟	R2	木造	1	2LDK 3LDK	53.81 73.76	2	127.57	
		17号棟	R2	木造	1	2LDK 2DK	53.83 41.82	2	95.65	
		18号棟	R2	木造	1	2LDK 2DK	53.83 41.82	2	95.65	
		19号棟	R2	木造	1	2LDK 3LDK	53.81 73.76	2	127.57	
		20号棟	R2	木造	1	2LDK 2DK	53.83 41.82	2	95.65	
	21号棟	R2	木造	1	2LDK 2DK	53.83 41.82	2	95.65		
合計		—	—	—	—	—	27	1,552.09		
建築面積（㎡）		1,552.09			建ぺい率（％）		18.13%			
延床面積（㎡）		1,552.09			容積率（％）		18.13%			
住戸改善履歴							環境改善履歴			
R6：1～3列目 応急仮設住宅移管。単独住宅として住戸改善。							R7：合併浄化槽の新設（仮設住宅から切替）			
入居状況	入居戸数（戸）		14		入居率（％）		51.9%			
	入居人数（人）		41		平均世帯人数（人）		2.93			
	収入超過世帯数（世帯）		0		空家戸数（戸）		13			
	高齢者世帯数（世帯）		4		（うち政策空家戸数）		0			

団地名	4. 別府峯住宅（グラウンド側）
-----	------------------

配置図



施設 現況	集会所	児童遊園	駐車場	自転車置場	消火栓	防火水槽	給水	ガス	排水	し尿処理
	○	×	○95台	×	○	×	受水槽	LP	浄化槽	浄化槽
	○	×	太陽光							
	○	×	○							

現地写真



木造平屋（玄関側）

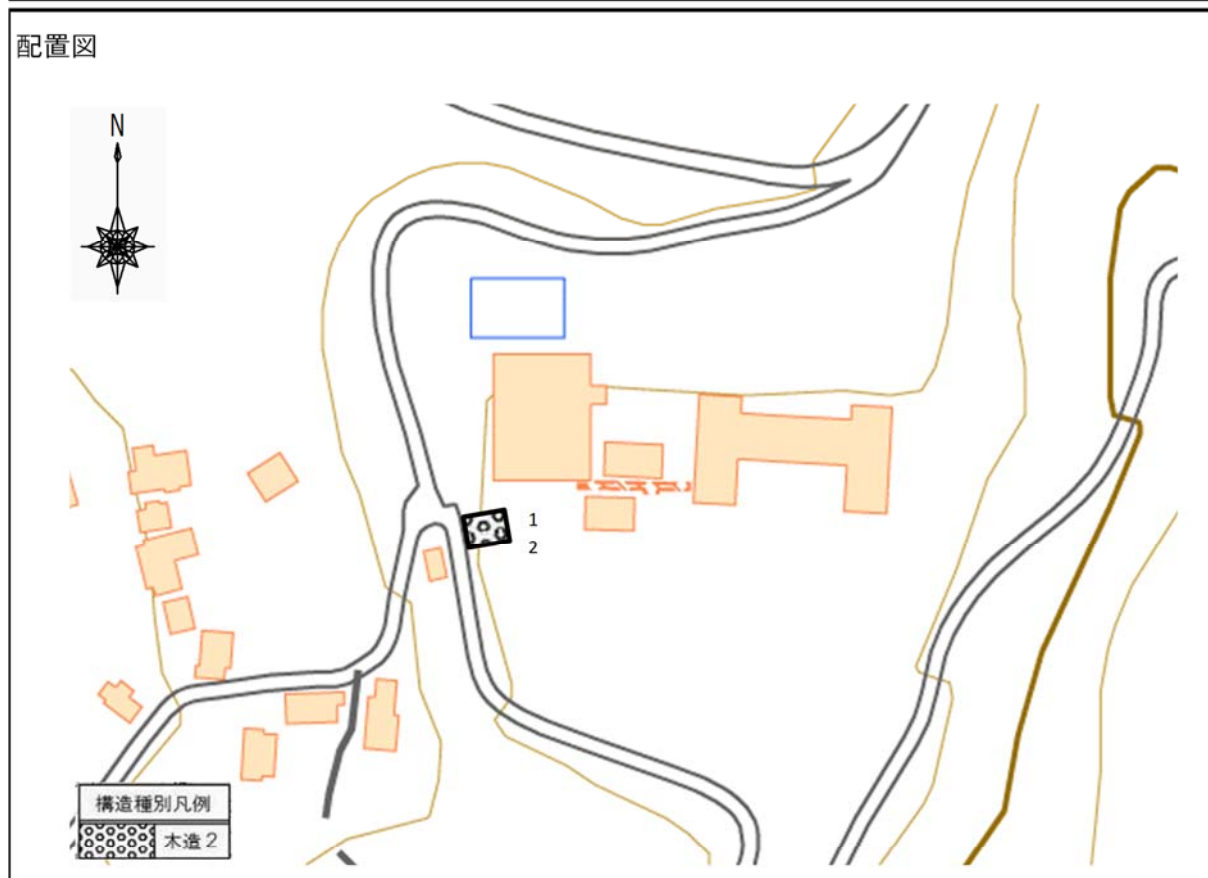


木造平屋（ベランダ側）

団地名		5. 松谷住宅								
敷地概要	所在地		三ヶ浦乙250番地1							
	用途地域		都市計画区域なし							
	敷地面積（㎡）		235.60		法定建ぺい率（％） ／容積率（％）		—			
	その他の 地域地区 規制		地すべり警戒区域		前面道路幅員 （m）		3.5m			
建物現況	住宅種類	住棟番号		建築年度	構造	階数	住戸タイプ	戸当床面積（㎡）	戸数（戸）	延床面積（㎡）
	単独	1階：1号 2階：2号		S53	木造	2	2K	60.00	2	120.00
	合計		—	—	—	—	—	—	2	120.00
建築面積（㎡）		60.00			建ぺい率（％）		25.47%			
延床面積（㎡）		120.00			容積率（％）		50.93%			
住戸改善履歴								環境改善履歴		
—								—		
入居状況	入居戸数（戸）		1			入居率（％）		50.0%		
	入居人数（人）		1			平均世帯人数（人）		1.00		
	収入超過世帯数（世帯）		0			空家戸数（戸）		1		
	高齢者世帯数（世帯）		0			（うち政策空家戸数）		0		

団地名	5. 松谷住宅
-----	---------

配置図



施設 現況	集会所	児童遊園	駐車場	自転車置場	消火栓	防火水槽	給水	ガス	排水	し尿処理
	×	×	スペース	×	○	×	直接	LP	浄化槽	浄化槽
	ゴミ置場	エレベーター	太陽光							
	○	×	×							

現地写真



木造2F（玄関側）

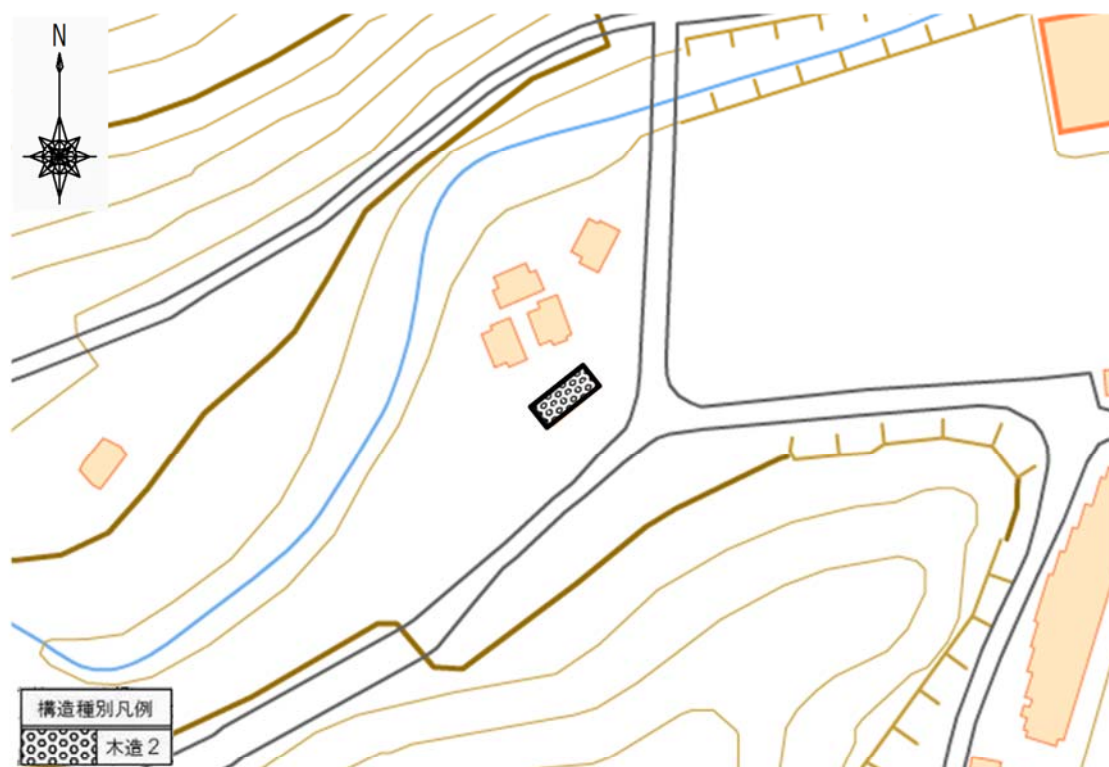


木造2F（バルコニー側）

団地名		6. サンハイム永崎								
敷地概要	所在地		一勝地丙232番地							
	用途地域		都市計画区域なし							
	敷地面積（㎡）		530.47		法定建ぺい率（％） ／容積率（％）		—			
	その他の 地域地区 規制		急傾斜地警戒区域		前面道路幅員 （m）		5.5m			
建物現況	住宅種類	住棟番号	建築年度	構造	階数	住戸タイプ	戸当床面積（㎡）	戸数（戸）	延床面積（㎡）	
	単独	—	H29	木造	2	1DK	39.71	4	158.84	
	合計		—	—	—	—	—	4	158.84	
建築面積（㎡）		104.43			建ぺい率（％）		19.69%			
延床面積（㎡）		158.84			容積率（％）		29.94%			
住戸改善履歴							環境改善履歴			
—							—			
入居状況	入居戸数（戸）		4		入居率（％）		100.0%			
	入居人数（人）		4		平均世帯人数（人）		1.00			
	収入超過世帯数（世帯）		0		空家戸数（戸）		0			
	高齢者世帯数（世帯）		0		（うち政策空家戸数）		0			

団地名	6. サンハイム永崎
-----	------------

配置図



施設 現況	集会所	児童遊園	駐車場	自転車置場	消火栓	防火水槽	給水	ガス	排水	し尿処理
	×	×	○4台	×	○	×	直接	電化	浄化槽	浄化槽
	○	×	○							

現地写真



木造2F（玄関側）

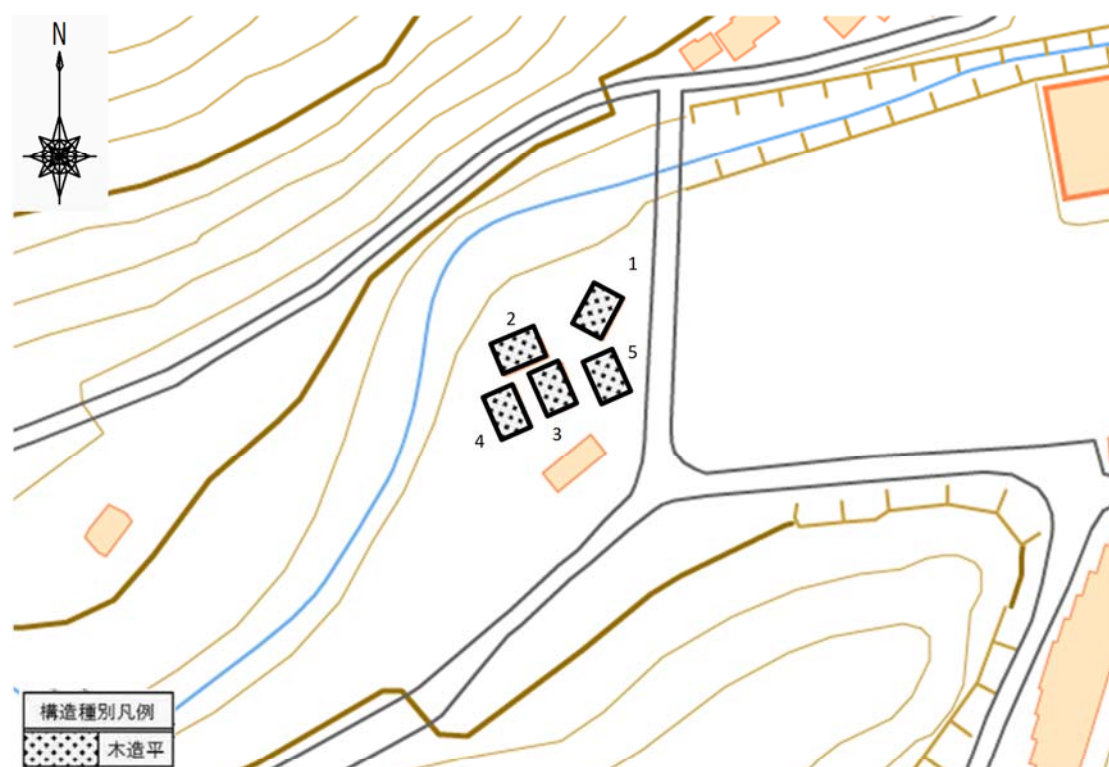


木造2F（バルコナ側）

団地名		7. 永崎団地								
敷地概要	所在地		一勝地丙232番地							
	用途地域		都市計画区域なし							
	敷地面積（㎡）		455.84		法定建ぺい率（％） ／容積率（％）		—			
	その他の 地域地区 規制		洪水浸水想定浸水深 （5.0～10.0m） 3～5号：急傾斜地警戒区域		前面道路幅員 （m）		5.5m			
建物現況	住宅種類	住棟番号	建築年度	構造	階数	住戸タイプ	戸当床面積（㎡）	戸数（戸）	延床面積（㎡）	
	単独	1号	H28	木造	1	3LDK	82.39	1	82.39	
		2号	H28	木造	1	3LDK	82.39	1	82.39	
		3号	H28	木造	1	3LDK	82.39	1	82.39	
		4号	H28	木造	1	3LDK	82.39	1	82.39	
		5号	H30	木造	1	3LDK	84.46	1	84.46	
	合計		—	—	—	—	—	5	414.02	
	建築面積（㎡）		414.02			建ぺい率（％）		90.83%		
延床面積（㎡）		414.02			容積率（％）		90.83%			
住戸改善履歴							環境改善履歴			
—							—			
入居状況	入居戸数（戸）		5		入居率（％）		100.0%			
	入居人数（人）		24		平均世帯人数（人）		4.80			
	収入超過世帯数（世帯）		0		空家戸数（戸）		0			
	高齢者世帯数（世帯）		0		（うち政策空家戸数）		0			

団地名	7. 永崎団地
-----	---------

配置図



施設 現況	集会所	児童遊園	駐車場	自転車置場	消火栓	防火水槽	給水	ガス	排水	し尿処理
	×	×	スペース	×	○	×	直接	4戸 電化 1戸 LP	浄化槽	浄化槽
	○	×	○							

現地写真



木造平屋（玄関側）

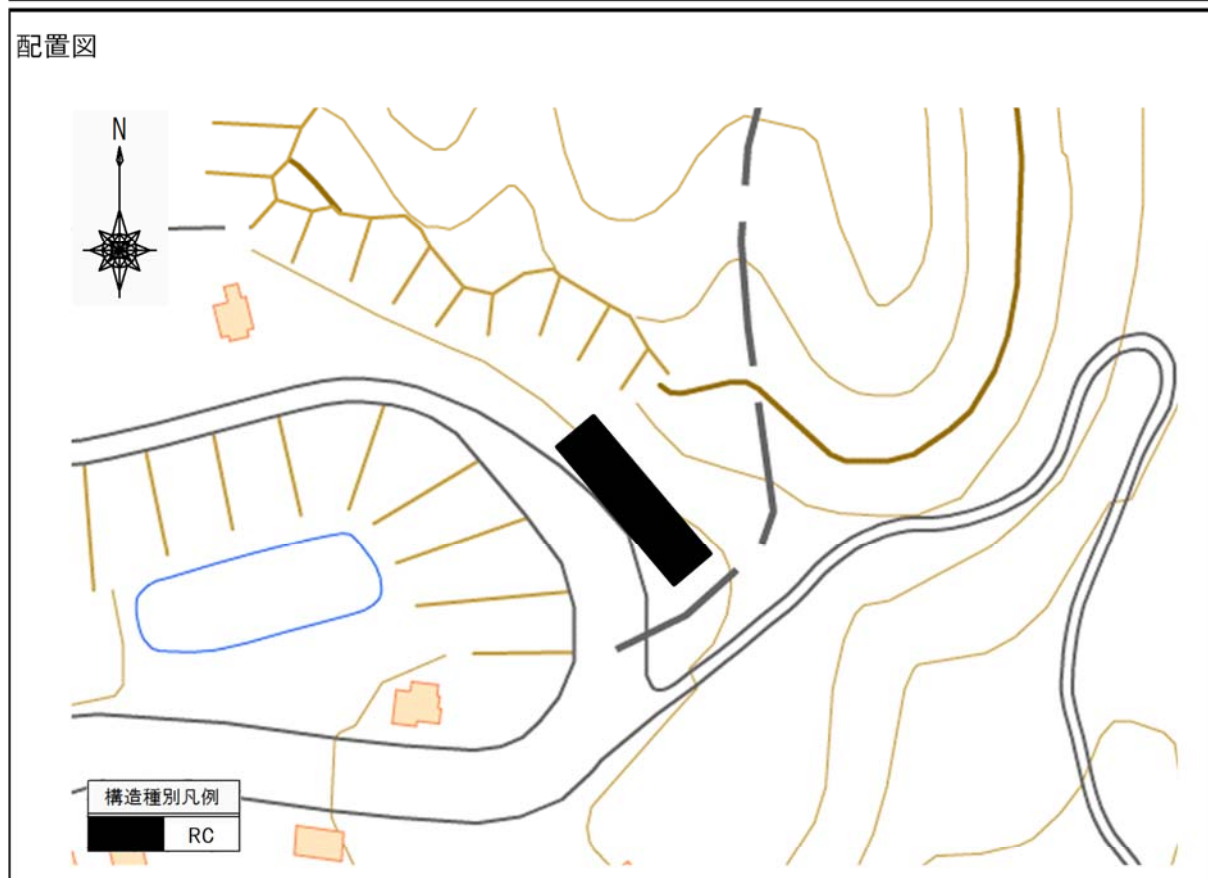


木造平屋（ベランダ側）

団地名		8. エスペランサ桜峯							
敷地概要	所在地	渡乙868番地1							
	用途地域	都市計画区域なし							
	敷地面積（㎡）	4,001.68		法定建ぺい率（％） ／容積率（％）		—			
	その他の 地域地区 規制	土石流警戒区域 急傾斜地警戒区域		前面道路幅員 （m）		7.5m			
建物現況	住宅種類	住棟番号	建築年度	構造	階数	住戸タイプ	戸当床面積（㎡）	戸数（戸）	延床面積（㎡）
	災害 公営	—	R5	RC	7	2DK	53.70	26	4,589.73
						2DK	54.20	12	
						3DK	64.40	22	
		合計	—	—	—	—	—	—	60
	建築面積（㎡）	815.59			建ぺい率（％）		20.38%		
	延床面積（㎡）	4,589.73			容積率（％）		114.70%		
住戸改善履歴							環境改善履歴		
—							—		
入居状況	入居戸数（戸）	60			入居率（％）		100.0%		
	入居人数（人）	129			平均世帯人数（人）		2.15		
	収入超過世帯数（世帯）	0			空家戸数（戸）		0		
	高齢者世帯数（世帯）	42			（うち政策空家戸数）		0		

団地名	8. エスペランサ桜峯
-----	-------------

配置図



施設 現況	集会所	児童遊園	駐車場	自転車置場	消火栓	防火水槽	給水	ガス	排水	し尿処理
	○	○	○121台	○	連結送水管	×	受水槽	LP	浄化槽	浄化槽
	ゴミ置場	エレベーター	太陽光							
	○	○	○							

現地写真



RC7F

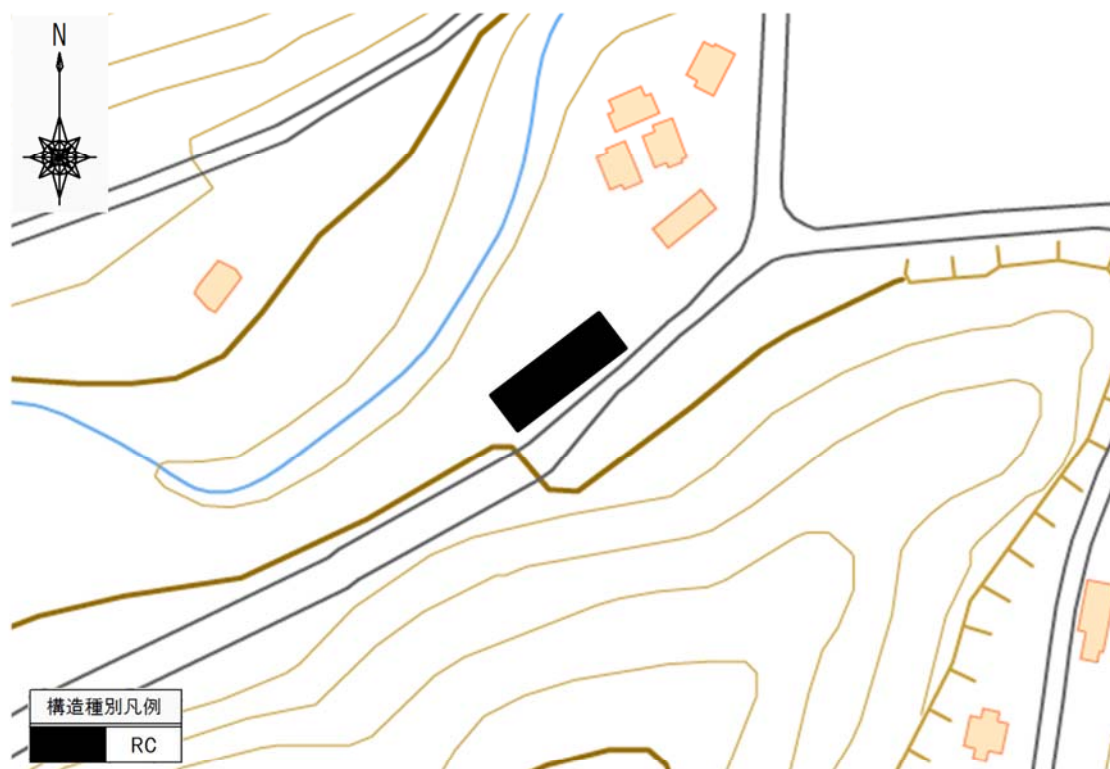


RC7F

団地名		9. ルミエール永崎								
敷地概要	所在地		一勝地丙251番地1							
	用途地域		都市計画区域なし							
	敷地面積（㎡）		1,886.08		法定建ぺい率（％） ／容積率（％）		—			
	その他の 地域地区 規制		急傾斜地警戒区域		前面道路幅員 （m）		6.2m			
建物現況	住宅種類	住棟番号	建築年度	構造	階数	住戸タイプ [○]	戸当床面積（㎡）	戸数（戸）	延床面積（㎡）	
	災害公営	—	R5	RC	3	2DK	55.00	4	994.25	
						3DK	65.90	4		
	合計		—	—	—	—	—	8	994.25	
	建築面積（㎡）		367.32			建ぺい率（％）		19.48%		
	延床面積（㎡）		994.25			容積率（％）		52.72%		
住戸改善履歴							環境改善履歴			
—							—			
入居状況	入居戸数（戸）		8		入居率（％）		100.0%			
	入居人数（人）		18		平均世帯人数（人）		2.25			
	収入超過世帯数（世帯）		0		空家戸数（戸）		0			
	高齢者世帯数（世帯）		3		（うち政策空家戸数）		0			

団地名	9. ルミエール永崎
-----	------------

配置図



施設 現況	集会所	児童遊園	駐車場	自転車置場	消火栓	防火水槽	給水	ガス	排水	し尿処理
	○	○	○17台	○	○	×	直接	LP	浄化槽	浄化槽
	ゴミ置場	エレベーター	太陽光							
	○	○	○							

現地写真



RC+木造3F（玄関側）



RC+木造3F（ベランダ側）

2) 構成比

【構造別】

- 公営住宅等を構造別にみると、木造とRC造が半分ずつです。
- 小規模改良住宅と単独住宅は全て木造、災害公営住宅は全てRC造で建設されています。

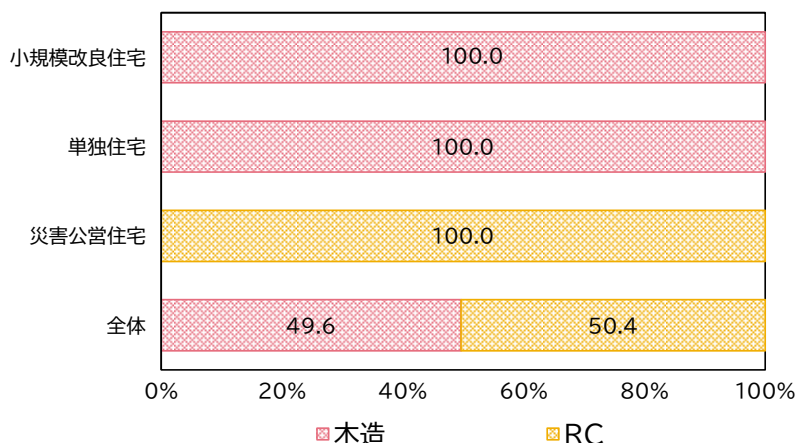


図 構造別

【建築年度別】

- 公営住宅等を建築年度別にみると、令和に建設された住戸が最も多く9割弱、平成と昭和は1割未満となっています。
- 単独住宅は、令和の建設が7割半ば、平成が2割強、昭和が1割未満となっています。
- 小規模改良住宅と災害公営住宅は、令和5年と令和6年に建設されています。

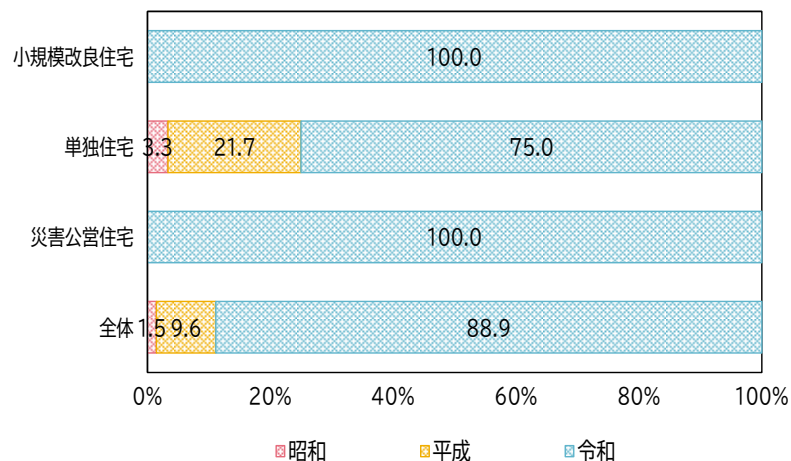


図 建築年度別

【規模別】

- 公営住宅等を戸当たりの規模別にみると、床面積50㎡台が4割弱、60㎡台が2割強、40㎡未満が1割半ば、40㎡台と70㎡台、80㎡以上は1割未満です。
- 小規模改良住宅は、全て床面積60㎡以上です。
- 単独住宅は、床面積40㎡未満が3割強を占めています。
- 災害公営住宅は、全て床面積50㎡以上です。

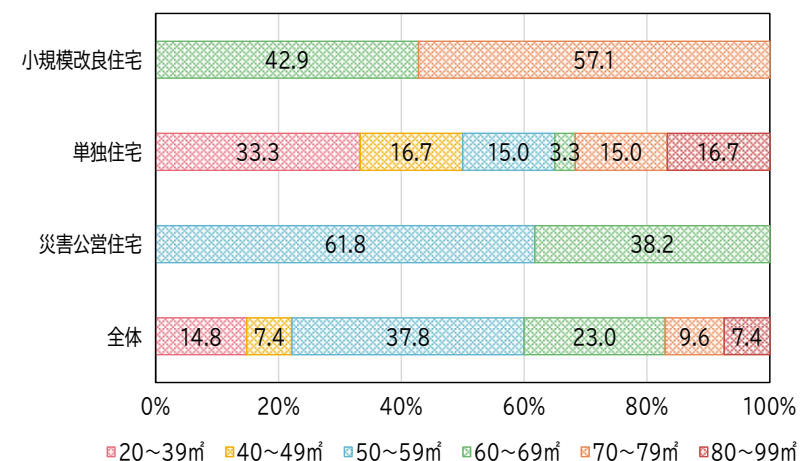


図 規模別

【住戸タイプ別】

- 公営住宅等の住宅タイプは 8 種類が供給されています。
- 小規模改良住宅は 2LDK と 3LDK の 2 種類が供給されています。
- 単独住宅は 8 種類で、2DKと 3LDK が 2 割半ばで最も多くなっています。
- 災害公営住宅は 2DK と 3DK の 2 種類が供給されています。

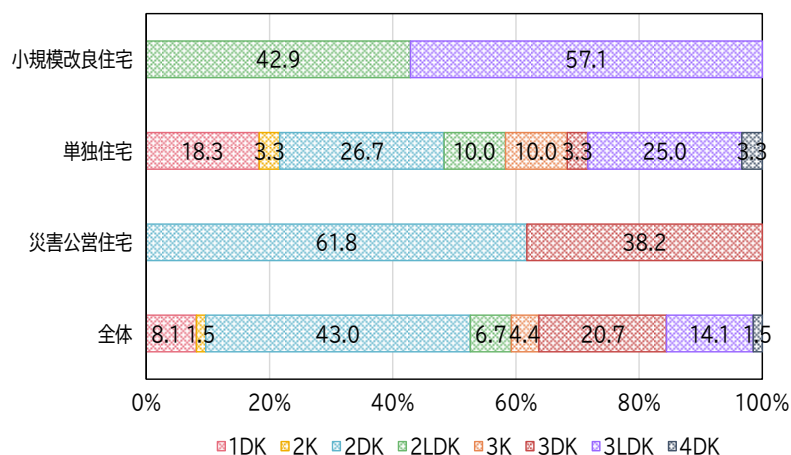


図 住戸タイプ別

3) 構造別・建築年度別

公営住宅等を構造別・建築年度別にみると、昭和と平成は木造、令和になってからは木造と RC 造で建設されています。

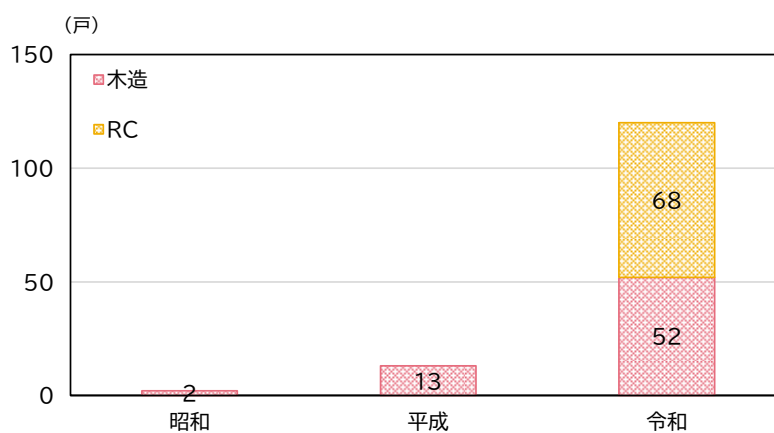


図 構造別・建築年度別

4) 構造別・規模別

公営住宅等を構造別・規模別にみると、RC造は床面積 50 m²台と 60 m²台で建設され、木造は多様な床面積で建設されています。

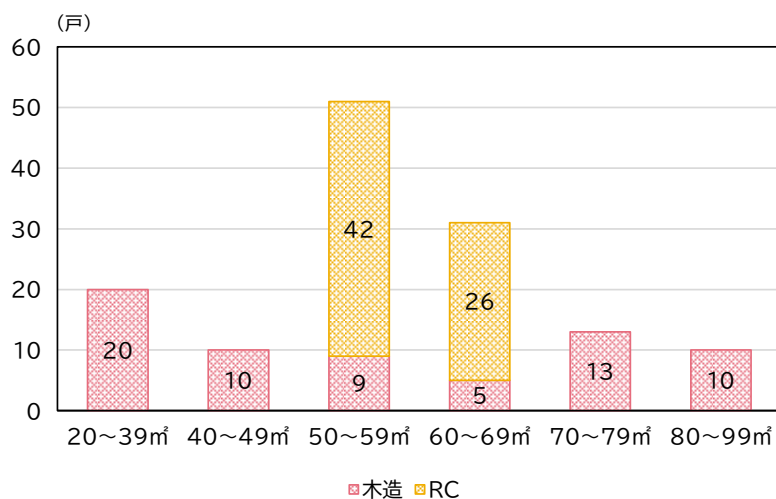


図 構造別・規模別

5) 建築年度別・規模別

公営住宅等を建築年度別・規模別にみると、昭和は床面積 60 m²台で建設され、平成は 40 m²未満と 70~90 m²台、令和に入ってからでは多様な床面積の住戸が建設されています。

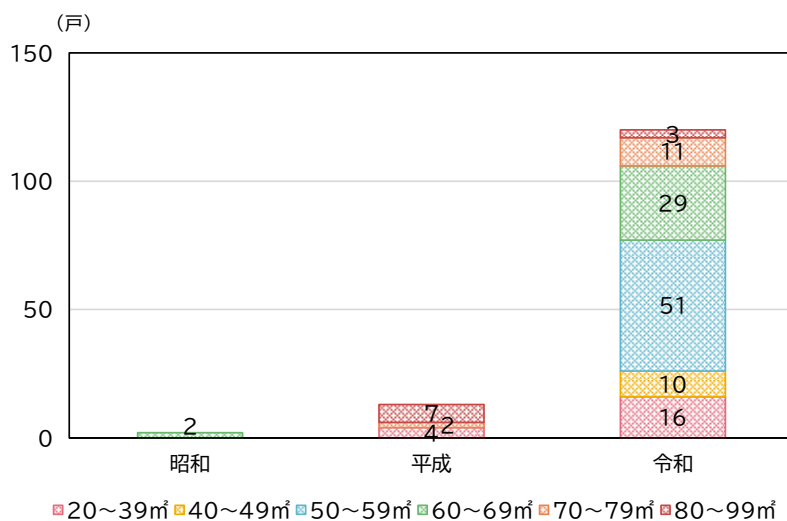


図 建築年度別・規模別

6)耐用年限経過状況

【耐用年限 1/2 経過状況】

小規模改良住宅は、令和 21 年に耐用年限の 1/2 を経過します。

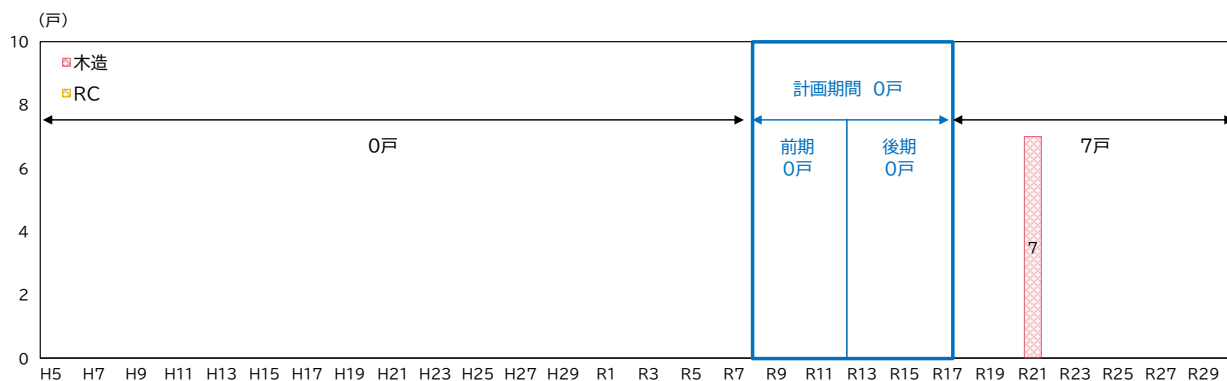


図 耐用年限1/2経過戸数(小規模改良住宅)

単独住宅は、令和 7 年度までに 5 戸が耐用年限の 1/2 を経過しています。計画期間内に 55 戸が 1/2 を経過し、60 戸全てが建替え検討対象となります。

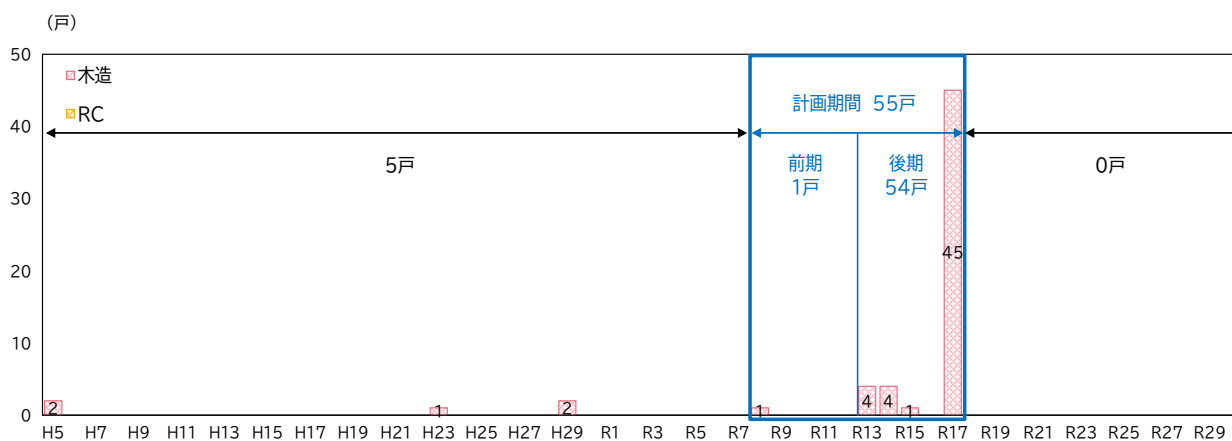


図 耐用年限1/2経過戸数(単独住宅)

災害公営住宅は、令和 40 年に耐用年限の 1/2 を経過します。

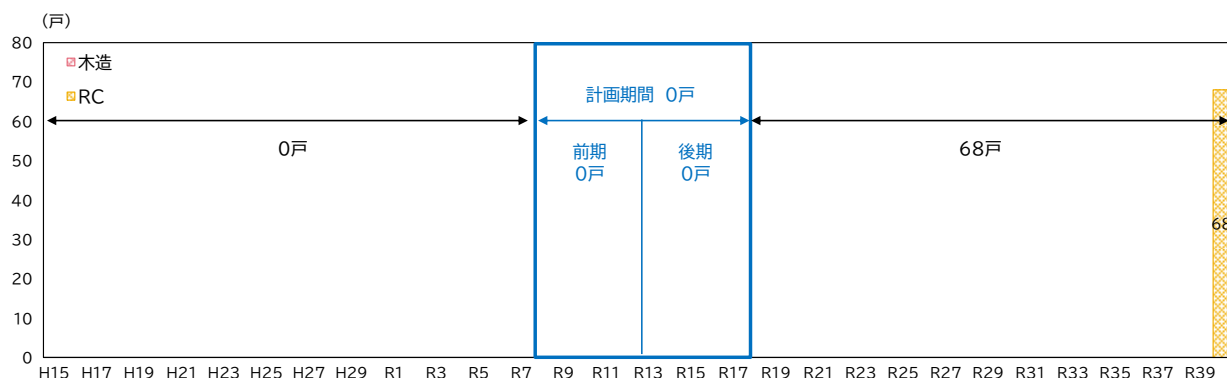


図 耐用年限1/2経過戸数(災害公営住宅)

【耐用年限超過状況】

小規模改良住宅は、令和 36 年に耐用年限を超過します。

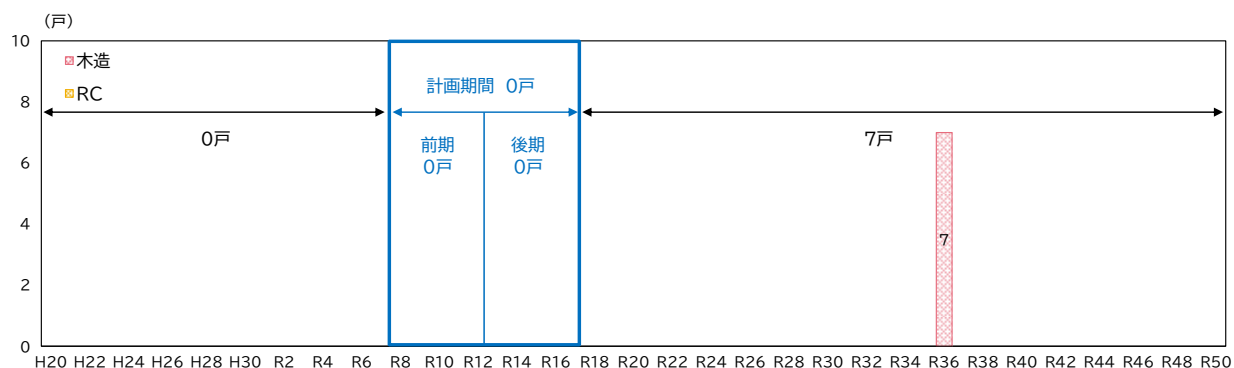


図 耐用年限経過戸数(小規模改良住宅)

単独住宅は、平成 20 年度に松谷住宅 2 戸が耐用年限を超過しています。計画期間内に柳詰住宅 3 戸が耐用年限を超過するため、合計 5 戸(8.3%)となります。

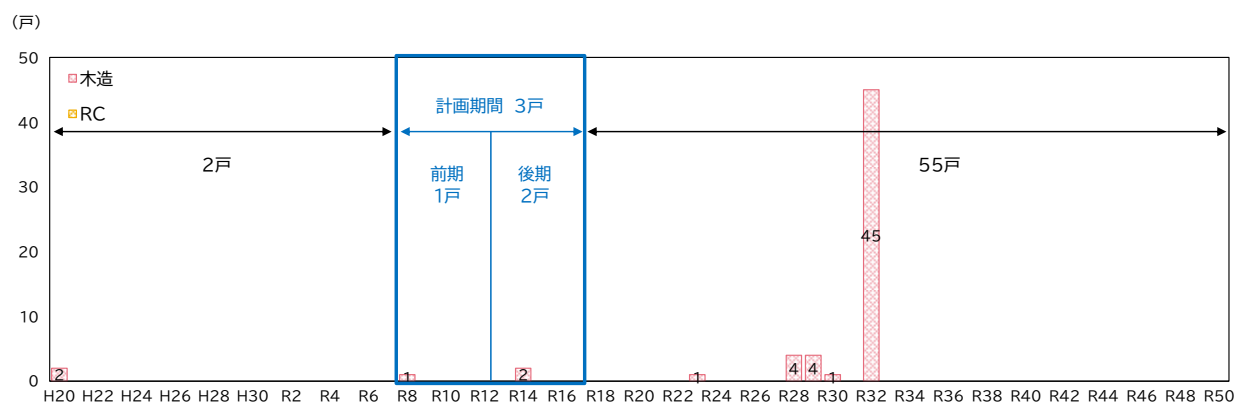


図 耐用年限経過戸数(単独住宅)

災害公営住宅は、令和 75 年に耐用年限を超過します。

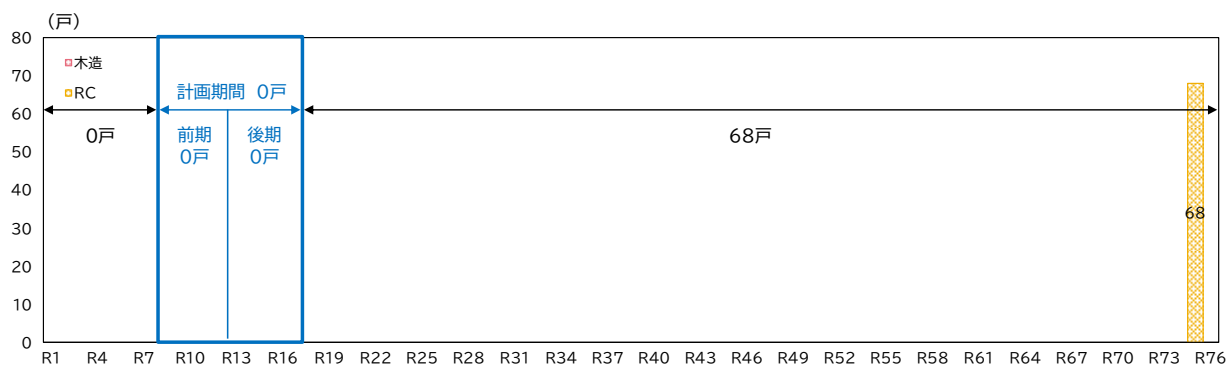


図 耐用年限経過戸数(災害公営住宅)

表 耐用年限状況

種別	団地名	棟数	管理戸数	棟番号	構造	建設年度	経過年数（ ■ は耐用年限経過、 ■ は耐用年限の1/2経過）														
							耐用年限	R17経過年数	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	R15	R16	R17			
小規模改良	1. 神瀬団地	1	1	1号地	木造	R6	30	11													
		1	1	2号地	木造	R6	30	11													
		1	1	3号地	木造	R6	30	11													
		1	1	4号地	木造	R6	30	11													
		1	1	5号地	木造	R6	30	11													
		1	1	6号地	木造	R6	30	11													
		1	1	7号地	木造	R6	30	11													
単独	2. 柳詰住宅	1	1	1号棟	木造	H8	30	39													
		1	1	2号棟	木造	H23	30	24													
		1	1	3号棟	木造	H14	30	33													
		1	1	4号棟	木造	H14	30	33													
	3. 別府峯住宅（芝生側）	1	3	1号棟	木造	R2	30	15													
		1	3	2号棟	木造	R2	30	15													
		1	2	3号棟	木造	R2	30	15													
		1	3	4号棟	木造	R2	30	15													
		1	3	5号棟	木造	R2	30	15													
		1	4	6号棟	木造	R2	30	15													
	4. 別府峯住宅 1～3列目（グラウンド側）	1	2	7号棟	木造	R2	30	15													
		1	1	8号棟	木造	R2	30	15													
		1	2	9号棟	木造	R2	30	15													
		1	2	10号棟	木造	R2	30	15													
		1	1	11号棟	木造	R2	30	15													
		1	2	12号棟	木造	R2	30	15													
		1	2	13号棟	木造	R2	30	15													
		1	1	14号棟	木造	R2	30	15													
	4. 別府峯住宅 4列目（グラウンド側）	1	2	16号棟	木造	R2	30	15													
		1	2	17号棟	木造	R2	30	15													
		1	2	18号棟	木造	R2	30	15													
	4. 別府峯住宅 5列目（グラウンド側）	1	2	19号棟	木造	R2	30	15													
		1	2	20号棟	木造	R2	30	15													
		1	2	21号棟	木造	R2	30	15													
	5. 松谷住宅	1	2	1F1号、2F2号	木造	S53	30	57													
	6. サンハイム永崎	1	4	-	木造	H29	30	18													
	7. 永崎団地	1	1	1号	木造	H28	30	19													
		1	1	2号	木造	H28	30	19													
		1	1	3号	木造	H28	30	19													
		1	1	4号	木造	H28	30	19													
		1	1	5号	木造	H30	30	17													
災害公営	8. エスペランサ桜峯	1	60	-	RC	R5	70	12													
	9. ルミエール永崎	1	8	-	RC	R5	70	12													

（公営住宅法の耐用年限）

木造→耐用年限30年

RC造→耐用年限70年

7)改修状況

別府峯住宅の2団地は、令和2年度に応急仮設住宅として建設されました。用途を終えた住棟を建設業者から無償譲渡を受け、単独住宅として住戸改善を行い利用しています。

表 改善履歴

種別	団地名	年度	改善履歴
小規模改良	1.神瀬団地		
単独	2.柳詰住宅	R6	4号棟 便座入替、壁クロス張替、建具修繕、畳表替え
	3.別府峯住宅(芝生側)	R5	応急仮設住宅移管。単独住宅として住戸改善
	4.別府峯住宅(グラウンド側)	R6	1～3列目 応急仮設住宅移管。単独住宅として住戸改善
		R7	合併浄化槽の新設(仮設住宅からの切り替え)
	5.松谷住宅		
	6.サンハイム永崎		
	7.永崎団地		
災害公営	8.エスペランサ桜峯		
	9.ルミエール永崎		

3-3 公営住宅等入居世帯の状況

1) 入居状況

公営住宅等管理戸数 135 戸に対して、入居戸数 117 戸、入居率 86.7%です。空家は 18 戸で、政策空家はありません。

小規模改良住宅の入居率は 71.4%、空家は 2 戸です。

単独住宅の入居率は 73.3%、空家は 16 戸です。別府峯住宅 4.5 列目の 12 戸は、令和 7 年度と令和 8 年度に住戸改善を行うための空家です。

災害公営住宅の入居率は 100%です。

表 入居状況

団地名	管理戸数	入居戸数	入居率	空家戸数	政策空家戸数
	戸	戸	%	戸	戸
1. 神瀬団地	7	5	71.4	2	0
小規模改良住宅合計	7	5	71.4	2	0
2. 柳詰住宅	4	4	100.0	0	0
3. 別府峯住宅 (芝生側)	18	16	88.9	2	0
4. 別府峯住宅 1～3列目 (グラウンド側)	15	14	93.3	1	0
4. 別府峯住宅 4列目 (グラウンド側)	6	0	0.0	6	0
4. 別府峯住宅 5列目 (グラウンド側)	6	0	0.0	6	0
5. 松谷住宅	2	1	50.0	1	0
6. サンハイム永崎	4	4	100.0	0	0
7. 永崎団地	5	5	100.0	0	0
単独住宅合計	60	44	73.3	16	0
8. エスプランサ桜峯	60	60	100.0	0	0
9. ルミエール永崎	8	8	100.0	0	0
災害公営住宅合計	68	68	100.0	0	0
合計	135	117	86.7	18	0

令和7年7月1日現在

※ 政策空家：老朽化した公営住宅等の建替、若しくは住戸改善等を行うため、入居募集を停止している空家。

2)世帯主年齢

公営住宅等入居世帯を世帯主年齢別にみると、65歳以上の高齢者が5割強、60歳以上では6割弱を占め、世帯主の高齢化が進んでいます。40歳代と50歳代は1割以上、20歳代と30歳代は1割未満です

住宅種別でみると、災害公営住宅の世帯主の高齢化が最も進んでおり、単独住宅、小規模改良住宅と続きます。

表 世帯主年齢

団地名	29歳以下		30～39歳		40～49歳	
	世帯	%	世帯	%	世帯	%
1. 神瀬団地	0	0.0	1	20.0	2	40.0
小規模改良住宅合計	0	0	1	20.0	2	40.0
2. 柳詰住宅	1	25.0	0	0.0	2	50.0
3. 別府峯住宅(芝生側)	0	0.0	1	6.3	0	0.0
4. 別府峯住宅(グラウンド側)	1	7.1	0	0.0	5	35.7
5. 松谷住宅	0	0.0	0	0.0	1	100.0
6. サンハイム永崎	1	25.0	0	0.0	0	0.0
7. 永崎団地	0	0.0	2	40.0	3	60.0
単独住宅合計	3	6.8	3	6.8	11	25.0
8. エスペランサ桜峯	0	0.0	2	3.3	5	8.3
9. ルミエール永崎	2	25.0	2	25.0	1	12.5
災害公営住宅合計	2	2.9	4	5.9	6	8.8
合計	5	4.3	8	6.8	19	16.2

団地名	50～59歳		60～64歳		65歳以上		合計	
	世帯	%	世帯	%	世帯	%	世帯	%
1. 神瀬団地	1	20.0	0	0.0	1	20.0	5	100.0
小規模改良住宅合計	1	20.0	0	0.0	1	20.0	5	100.0
2. 柳詰住宅	0	0.0	0	0.0	1	25.0	4	100.0
3. 別府峯住宅(芝生側)	3	18.8	1	6.3	11	68.8	16	100.0
4. 別府峯住宅(グラウンド側)	4	28.6	0	0.0	4	28.6	14	100.0
5. 松谷住宅	0	0.0	0	0.0	0	0.0	1	100.0
6. サンハイム永崎	1	25.0	2	50.0	0	0.0	4	100.0
7. 永崎団地	0	0.0	0	0.0	0	0.0	5	100.0
単独住宅合計	8	18.2	3	6.8	16	36.4	44	100.0
8. エスペランサ桜峯	7	11.7	4	6.7	42	70.0	60	100.0
9. ルミエール永崎	0	0.0	0	0.0	3	37.5	8	100.0
災害公営住宅合計	7	10.3	4	5.9	45	66.2	68	100.0
合計	16	13.7	7	6.0	62	53.0	117	100.0

令和7年7月1日現在

3)世帯人員

公営住宅等入居世帯の平均世帯人数は2.31人で、本村の平均世帯人数2.49人(R2 国勢調査)より少なくなっています。

住宅種別でみると、小規模改良住宅が最も世帯人員が多く、単独住宅、災害公営住宅と続きます。

世帯人員別にみると、1人世帯が4割弱、2人世帯が2割半ばで、小規模世帯が6割強を占めています。

表 世帯人員

団地名		世帯人員(世帯)							入居世帯数	入居者数	平均世帯人員
		1人	2人	3人	4人	5人	6人	7人	世帯	人	人/世帯
1. 神瀬団地		1	0	3	1	0	0	0	5	14	2.80
小規模 改良住宅 合計	世帯	1	0	3	1	0	0	0	5	14	2.80
	%	20.0	0.0	60.0	20.0	0.0	0.0	0.0	100.0	－	－
2. 柳詰住宅		0	3	1	0	0	0	0	4	9	2.25
3. 別府峯住宅 (芝生側)		8	4	2	2	0	0	0	16	30	1.88
4. 別府峯住宅 (グラウンド側)		3	3	2	4	2	0	0	14	41	2.93
5. 松谷住宅		1	0	0	0	0	0	0	1	1	1.00
6. サンハイム永崎		4	0	0	0	0	0	0	4	4	1.00
7. 永崎団地		0	0	1	0	3	1	0	5	24	4.80
単独住宅 合計	世帯	16	10	6	6	5	1	0	44	109	2.48
	%	36.4	22.7	13.6	13.6	11.4	2.3	0.0	100.0	－	－
8. エスベランサ桜峯		25	16	12	2	3	1	1	60	129	2.15
9. ルミエール永崎		2	3	2	1	0	0	0	8	18	2.25
災害 公営住宅 合計	世帯	27	19	14	3	3	1	1	68	147	2.16
	%	39.7	27.9	20.6	4.4	4.4	1.5	1.5	100.0	－	－
合計	世帯	44	29	23	10	8	2	1	117	270	2.31
	%	37.6	24.8	19.7	8.5	6.8	1.7	0.9	100.0	－	－

令和7年7月1日現在

4) 高齢者がいる世帯

公営住宅等入居世帯のうち65歳以上の高齢者が5割以上の世帯に居住しています。特に、別府峯住宅(芝生側)とエスペランサ桜峯は約7割の世帯に居住しています。

表 高齢者がいる世帯

団地名	入居世帯数	高齢者がいる 世帯数	高齢者がいる 世帯率
	世帯	世帯	%
1. 神瀬団地	5	2	40.0
小規模改良住宅合計	5	2	40.0
2. 柳詰住宅	4	1	25.0
3. 別府峯住宅 (芝生側)	16	11	68.8
4. 別府峯住宅 (グラウンド側)	14	4	28.6
5. 松谷住宅	1	0	0.0
6. サンハイム永崎	4	0	0.0
7. 永崎団地	5	0	0.0
単独住宅合計	44	16	36.4
8. エスペランサ桜峯	60	42	70.0
9. ルミエール永崎	8	3	37.5
災害公営住宅合計	68	45	66.2
合計	117	63	53.8

令和7年7月1日現在

5)入居期間

公営住宅等入居世帯の入居期間をみると、5 年未満が 9 割強、5 年以上が 1 割未満です。入居期間が短いのは、柳詰住宅と松谷住宅以外は、令和 2 年の熊本豪雨以降に建てられたためです。

表 入居期間

団地名	～4年		5～9年		10～19年		20年以上		合計	
	世帯	%	世帯	%	世帯	%	世帯	%	世帯	%
1. 神瀬団地	5	100.0	0	0.0	0	0.0	0	0.0	5	100.0
小規模改良住宅合計	5	100.0	0	0.0	0	0.0	0	0.0	5	100.0
2. 柳詰住宅	1	25.0	1	25.0	2	50.0	0	0.0	4	100.0
3. 別府峯住宅 (芝生側)	16	100.0	0	0.0	0	0.0	0	0.0	16	100.0
4. 別府峯住宅 (グラウンド側)	14	100.0	0	0.0	0	0.0	0	0.0	14	100.0
5. 松谷住宅	1	100.0	0	0.0	0	0.0	0	0.0	1	100.0
6. サンハイム永崎	2	50.0	2	50.0	0	0.0	0	0.0	4	100.0
7. 永崎団地	1	20.0	4	80.0	0	0.0	0	0.0	5	100.0
単独住宅合計	35	79.5	7	15.9	2	4.5	0	0.0	44	100.0
8. エスペランサ桜峯	60	100.0	0	0.0	0	0.0	0	0.0	60	100.0
9. ルミエール永崎	8	100.0	0	0.0	0	0.0	0	0.0	8	100.0
災害公営住宅合計	68	100.0	0	0.0	0	0.0	0	0.0	68	100.0
合計	108	92.3	7	6.0	2	1.7	0	0.0	117	100.0

令和7年7月1日現在

6)収入超過者、高額所得者

公営住宅等入居世帯に収入超過者、高額所得者はいません。

7)応募状況

公営住宅等入居応募では、平均倍率 1.03 倍で住宅としての需要はあります。特に、永崎団地は人気があり 2.33 倍と高倍率です。

表 応募状況

団地名	平成27年度			平成28年度			平成29年度			平成30年度		
	募集戸数	応募戸数	倍率	募集戸数	応募戸数	倍率	募集戸数	応募戸数	倍率	募集戸数	応募戸数	倍率
1. 神瀬団地	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
小規模改良住宅合計	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
2. 柳話住宅	0	0	0.00	1	1	1.00	0	0	0.00	0	0	0.00
3. 別府峯住宅 (芝生側)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
4. 別府峯住宅 (グラウンド側)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
5. 松谷住宅	0	0	0.00	0	0	0.00	0	0	0.00	0	0	0.00
6. サンハイム永崎	—	—	—	—	—	—	4	4	1.00	1	1	1.00
7. 永崎団地	—	—	—	4	7	1.75	0	0	0.00	1	4	4.00
単独住宅合計	0	0	0.00	5	8	1.60	4	4	1.00	2	5	2.50
8. エスペランサ桜峯	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
9. ルミエール永崎	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
災害公営住宅合計	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
合計	0	0	0.00	5	8	1.60	4	4	1.00	2	5	2.50

団地名	令和元年度			令和2年度			令和3年度			令和4年度		
	募集戸数	応募戸数	倍率	募集戸数	応募戸数	倍率	募集戸数	応募戸数	倍率	募集戸数	応募戸数	倍率
1. 神瀬団地	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
小規模改良住宅合計	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
2. 柳話住宅	0	0	0.00	0	0	0.00	0	0	0.00	0	0	0.00
3. 別府峯住宅 (芝生側)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
4. 別府峯住宅 (グラウンド側)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
5. 松谷住宅	0	0	0.00	0	0	0.00	0	0	0.00	0	0	0.00
6. サンハイム永崎	0	0	0.00	0	0	0.00	0	0	0.00	0	0	0.00
7. 永崎団地	0	0	0.00	0	0	0.00	0	0	0.00	0	0	0.00
単独住宅合計	0	0	0.00	0	0	0.00	0	0	0.00	0	0	0.00
8. エスペランサ桜峯	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
9. ルミエール永崎	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
災害公営住宅合計	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
合計	0	0	0.00	0	0	0.00	0	0	0.00	0	0	0.00

団地名	令和5年			令和6年度			平均(H26～R6)		
	募集戸数	応募戸数	倍率	募集戸数	応募戸数	倍率	募集戸数	応募戸数	倍率
1. 神瀬団地	—	—	—	7	5	0.71	7	5	0.71
小規模改良住宅合計	—	—	—	7	5	0.71	7	5	0.71
2. 柳話住宅	0	0	0.00	0	0	0.00	1	1	1.00
3. 別府峯住宅 (芝生側)	17	17	1.00	0	0	0.00	17	17	1.00
4. 別府峯住宅 (グラウンド側)	—	—	—	13	11	0.85	13	11	0.85
5. 松谷住宅	0	0	0.00	0	0	0.00	0	0	0.00
6. サンハイム永崎	0	0	0.00	1	2	2.00	6	7	1.17
7. 永崎団地	1	3	3.00	0	0	0.00	6	14	2.33
単独住宅合計	18	20	1.11	14	13	0.93	43	50	1.16
8. エスペランサ桜峯	60	60	1.00	1	0	0.00	61	60	0.98
9. ルミエール永崎	8	8	1.00	0	0	0.00	8	8	1.00
災害公営住宅合計	68	68	1.00	1	0	0.00	69	68	0.99
合計	86	88	1.02	22	18	0.82	119	123	1.03

第4章 長寿命化に関する基本方針

4-1 上位関連計画の整理

1) 国の住宅政策

住生活基本計画(全国計画)(令和 3 年 3 月)

計画期間	令和 3 年度～令和 12 年度
「社会環境の変化」の視点	
目標 1 「新たな日常」や DX の進展等に対応した新しい住まい方の実現	1 国民の新たな生活観をかなえる居住の場の多様化及び生活状況に応じて住まいを柔軟に選択できる居住の場の柔軟化の推進 2 新技術を活用した住宅の契約・取引プロセスの DX、住宅の生産・管理プロセスの DX の推進
目標 2 頻発・激甚化する災害新ステージにおける安全な住宅・住宅地の形成と被災者の住まいの確保	1 安全な住宅・住宅地の形成 2 災害発生時における被災者の住まいの早急な確保
「居住者・コミュニティ」の視点	
目標 3 子どもを産み育てやすい住まいの実現	1 子どもを産み育てやすく良質な住宅の確保 2 子育てしやすい居住環境の実現とまちづくり
目標 4 多様な世代が支え合い、高齢者等が健康で安心して暮らせるコミュニティの形成とまちづくり	1 高齢者、障害者等が健康で安心して暮らせる住まいの確保 2 支え合いで多世代が共生する持続可能で豊かなコミュニティの形成とまちづくり
目標 5 住宅確保要配慮者が安心して暮らせるセーフティネット機能の整備	1 住宅確保要配慮者(低額所得者、高齢者、障害者、外国人等)の住まいの確保 2 福祉政策と一体となった住宅確保要配慮者の入居・生活支援
「住宅ストック・産業」の視点	
目標 6 脱炭素社会に向けた住宅循環システムの構築と良質な住宅ストックの形成	1 ライフスタイルに合わせた柔軟な住替えを可能とする既存住宅流通の活性化 2 長寿命化に向けた適切な維持管理・修繕、老朽化マンションの再生(建替え・マンション敷地売却)の円滑化 3 世代をこえて既存住宅として取引されうるストックの形成
目標 7 空き家の状況に応じた適切な管理・除却・利活用の一体的推進	1 空き家の適切な管理の促進とともに、周辺の居住環境に悪影響を及ぼす空き家の除却 2 立地・管理状況の良好な空き家の多様な利活用の推進
目標 8 居住者の利便性や豊かさを向上させる住生活産業の発展	1 地域経済を支える裾野の広い住生活産業の担い手の確保・育成 2 新技術の開発や新分野への進出等による生産性向上や海外展開の環境整備を通じた住生活産業の更なる成長

2)熊本県の住宅施策

熊本県住生活基本計画／熊本県住宅マスタープラン(令和 4 年 3 月)

計画期間	令和3年度～令和12年度	
基本理念	持続可能な「新しいくまもと」の創造による豊かな住生活の実現	
将来像	基本目標	政策目標
1.誰もが安心して暮らせる住生活	1.住宅セーフティネットの確立	1 高齢者が安心して暮らせる住宅・住環境の整備 2 子育てをしやすい住宅・住環境の整備 3 住宅確保要配慮者等への自立居住サポート
2.安全・快適に暮らせる住生活	2.質の高い住宅ストックへの更新	4 耐震・防災・防犯対策の強化 5 ユニバーサルデザイン住宅の普及・啓発 6 脱炭素社会の実現に向けた省エネルギー対策の強化と環境への配慮 7 居住面積水準の改善
3.持続可能な社会で暮らせる住生活	3.住宅循環システムの構築	8 空き家対策推進 9 リフォーム・修繕の促進 10 住宅の長寿命化と維持管理の強化 11 流通市場の活性化と住生活関連産業の振興
4.地域に愛着を持って暮らせる住生活	4.魅力的な住生活の形成	12 地域景観に配慮した街なみや地域計画に則した住環境の整備 13 地域の移住・定住促進とコミュニティの再生 14 熊本らしい木造住宅の供給推進
5.災害に備え安心して暮らせる住生活	5.頻発・激甚化する災害への対応	15 熊本地震・令和2年7月豪雨からの創造的復興 16 安全な住宅・住宅地の形成 17 災害発生時における被災者の住まいの早急な確保

3)球磨村の上位・関連計画

第 6 次球磨村総合計画 後期基本計画(令和 6 年 3 月)

計画期間	後期(令和 6 年度～令和 10 年度)
基本理念	—生きがいのある住みよい村— 自然を愛し 美しい村をつくります 健康に努め 明るい村をつくります 人に優しく ころ豊かな村をつくります 進んで学び 文化のかおる村をつくります 仕事に誇りをもち 伸びゆく村をつくります
将来像	豊かな自然とともに生き みんながつながる球磨村 ～輝き・活力・誇りを未来へ～
むらづくりの 基本目標	1 共助のむらづくり[コミュニティ・協働・行財政] 2 地域資源を活かしたむらづくり[産業・観光] 3 安心・安全な暮らしの環境づくり[基盤・安全・環境] 4 健康・長寿のむらづくり[健康・福祉] 5 未来を拓く人づくり[子育て・教育・文化]
公営住宅等に係る 施策	<u>基本目標 3 安全・安心な暮らしの環境づくり</u> 施策の大綱 1 居住環境の整備 (4)住宅・住環境の充実 ■木造仮設住宅の利活用を含む公営住宅などの計画的な整備を実施します。 ■公営住宅等長寿命化計画に基づき、公営住宅などの適切な維持管理を実施します。

球磨村復興まちづくり計画(令和 4 年 3 月)

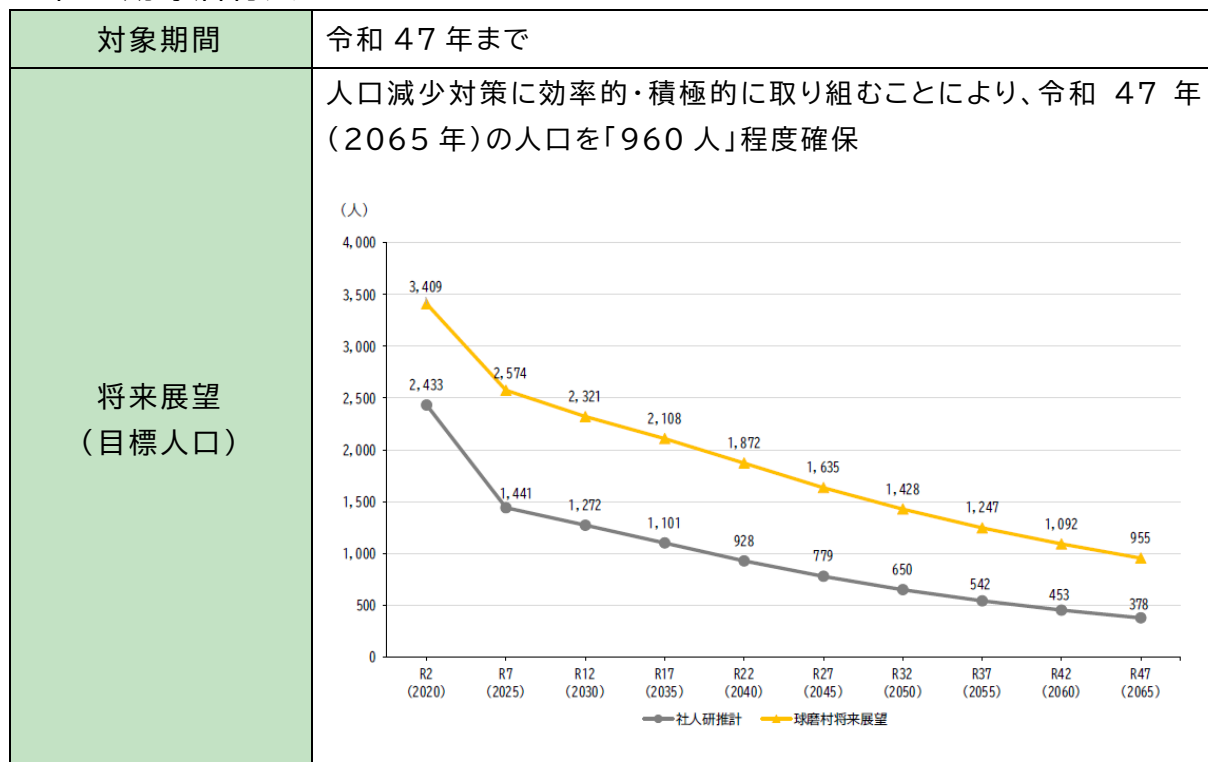
計画期間	令和 2 年度～令和 10 年度(9 年間)
基本的な考え方	<u>1 想定される災害リスクへの対応</u> 想定される災害リスクに対応した、防災拠点の整備、避難路の整備及び自主防災組織支援等、村全体の防災力向上を目指した取組みを推進していく必要があります。 ➤ 想定される災害リスクに対応した防災まちづくりの推進に向けた考え方 ① 防災拠点(指定緊急避難場所、指定避難所等の整備) ② 避難路の整備 ③ 自主防災組織への支援 <u>2 流域治水プロジェクトとの連携</u> (1)流域治水プロジェクトと連携した復興まちづくり事業の実施 ➤ 流域治水に関わる生活の円滑な再建の支援の考え方 ・ 流域治水プロジェクトの対象地域の村民の生活再建を進めるため、河川管理者と調整・連携を果たしながら、各地区の復興まちづくり計画を推進していきます。 ・ 移転が必要な村民に関しては、安全で生活しやすい宅地の早期整備と提供を進めていきます。 (2)流域治水プロジェクトの完成までの浸水リスクへの対応 ➤ 流域治水プロジェクトの完成までの浸水リスクへの対応の考え方 ① 早期避難の実施 ② 財産を守り災害から早期に立ち直るための保険の加入 <u>3 村民の参加と協働</u> ➤ 復興まちづくり計画の推進にあたって各主体に求められる役割 ① 村民:復興の主役として、村民同士で復興のあり方について話し合い、取組みを推進していくことが必要です。 ② 地域の事業者:地域をより生活しやすい空間にするため、賑わいや地域の魅力を創り出す必要があります。 ③ 行政(村、県、国):宅地整備、災害公営住宅整備等の住まいの再建に係る事業、遊水地、引堤、輪中堤・宅地かさ上げ等の流域治水に関わる事業、防災拠点、避難路の整備等、復興に向けたハード整備を進めます。 ④ まちづくりの支援者:球磨村らしい復興まちづくりを達成するため、村民、地域の事業者、行政を「つなぐ役」として円滑な議論を促す役割、復興に関わる各事業の実現化に向けた専門的な視点から支援する役割を担います。

球磨村公共施設等総合管理計画[改訂版](令和 4 年 3 月改訂)

項目	概要
計画期間	平成 29 年度～令和 38 年度(40 年間)
公共施設等 マネジメント目標 (数値目標)	【2056 年の数値目標】 既設公共施設等管理コストを 20%削減
施設類型ごとの 管理に関する 基本的な方針 (公営住宅)	柳詰住宅 1 号棟/2 号棟・・・長寿命化＋個別改善/維持管理 松谷住宅・・・建替え 永崎団地・・・新規住宅 【施設管理上の課題】 ○本村の公営住宅は、令和 2 年 7 月熊本豪雨で被災し、全壊・半壊の住宅は全て解体済みである。現在は 4 団地 11 戸を供用している。 ○応急仮設団地を設置し、対応している状況である。 ○本村には、民間の借家がほとんど無いため、公営住宅等のニーズが高く、空き家がない状況が続いている。 ○従来の公営住宅の居住者のみならず、球磨村の約 3 割の世帯が全半壊以上の被害を受け、多くが仮設住宅での暮らしを強いられている。 【管理方針】 ○「球磨村公営住宅等長寿命化計画」は、5 年ごとに事業の進捗状況の点検を行うとともに、財政状況等との調整を行い、実現可能な計画として見直しを行う。 ○現在供用している公営住宅のうち、松谷住宅は公営住宅等長寿命化計画では、建替えの方針となっている。 ○日常点検、定期点検等により、入居者等に危険を及ぼす劣化を確認した場合は、速やかに応急対応、改善事業等を実施し入居者の安全性を確保する。 ○自力では再建が困難な被災者の住まいを確保するため、災害公営住宅の整備を進める。整備に当たっては、地域性や暮らしのニーズに応じた住宅プランとし、環境に配慮する。 ○永崎団地はまだ築浅であることより、「球磨村公営住宅等長寿命化計画」の維持管理に基づく管理を行う。

球磨村人口ビジョン及び球磨村デジタル田園都市構想総合戦略(令和 6 年 3 月)

■第 3 期球磨村人口ビジョン



■球磨村デジタル田園都市構想総合戦略

対象期間	令和 6 年度～令和 10 年度
施策の方向と 具体的取組	基本目標 1 地域資源を活かした「しごと」づくり 基本目標 2 移住・定住の促進による「ひと」の流れづくり 基本目標 3 若い世代の希望をかなえる「むら」づくり 基本目標 4 村民が住み続けたいなる、魅力ある「むら」づくり
公営住宅等に 関する記載	基本目標 2 移住・定住の促進による「ひと」の流れづくり —具体的な施策— ①ひとが集まる移住定住施策の推進 ・木造仮設住宅を定住促進住宅として利活用します。 ◇重要業績評価指標(KPI) 定住促進住宅 基準値(R4)11 棟 15 戸→目標値(R10)26 棟 33 戸

第 3 期球磨村子ども・子育て支援事業計画(令和 7 年 3 月)

計画期間	令和 7 年度～令和 11 年度				
基本理念	子育て世代が安心して子育てできる環境づくり				
基本目標	1 安心して生み育てられる環境づくり 2 子どもの健やかな成長のための教育環境の整備 3 様々な環境で育つ子どもの健やかな成長 4 子育てを応援する環境づくり				
公営住宅等に関する記載	基本目標 3 様々な環境で育つ子どもの健やかな成長 4 子どもの自殺対策、犯罪などから子どもを守る取組 (1)子どもの自殺対策 (2)子どもが安全に安心してインターネットを利用できる環境整備 (3)犯罪被害、事故、災害から子どもを守る環境整備 (4)非行防止と自立支援 【関連する事業・取組】 <table><tr><th>事業・取組名</th><th>概要</th></tr><tr><td>村営住宅の整備</td><td>村営住宅の建設を実施する場合は、子育て家庭にも配慮した、良質で利便性の高い、特色のある住宅の整備を図ります。</td></tr></table>	事業・取組名	概要	村営住宅の整備	村営住宅の建設を実施する場合は、子育て家庭にも配慮した、良質で利便性の高い、特色のある住宅の整備を図ります。
事業・取組名	概要				
村営住宅の整備	村営住宅の建設を実施する場合は、子育て家庭にも配慮した、良質で利便性の高い、特色のある住宅の整備を図ります。				

4-2 公営住宅等に関する課題

■ 耐用年限を超過した住宅

- ・ 計画期間である令和 17 年度までに、単独住宅の松谷住宅の木造 2 戸と柳詰住宅の木造 3 戸が耐用年限を超過します。
- ・ これらの住宅については、設定した適正ストック数と調整を図りながら、必要性、経済性、効率性、容易性等を判断しながら、適切に対応していく必要があります。

■ 長期的な活用

- ・ 入居世帯のうち、高齢者(65 歳以上)の世帯主が 5 割を超えています。
- ・ 建替えは入居者の経済的負担や、村の財政に大きく影響することから、安全性と居住性が確保された住棟を中心に、長期的に活用するための対策が必要です。

■ 高齢化への対応

- ・ 入居世帯のうち、高齢者がいる世帯は 5 割を超えています。
- ・ 今後も高齢の入居者は増加することから、高齢化に対応した住環境の整備が必要です。

■ 脱炭素社会への対応

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

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

4-3 長寿命化に関する基本方針

住宅セーフティネットとしての公営住宅は、持続可能な開発目標（SDGs）の理念や目標と深く関連しています。SDGs がターゲットとする貧困や福祉、省エネ、持続都市、省資源化等は、公営住宅の運営・管理においても重要な課題です。

本村は、公営住宅等の長寿命化への取組みを通して、SDGs の目標実現に貢献します。



持続可能な開発目標（SDGs）

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

関連する SDGs 目標	公営住宅等の取組み(例)
【目標 1】 貧困をなくそう	住宅セーフティネットとしての公営住宅等を供給します
【目標 3】 すべての人に健康と福祉を	高齢者や障がい者を含めたすべての人が、健康で安心して生活できる公営住宅等を供給します
【目標 7】 エネルギーをみんなにそしてクリーンに	環境負荷を低減した公営住宅等を供給します
【目標 11】 住み続けられるまちづくりを	適切に管理され住み続けられる公営住宅等を供給します
【目標 15】 陸の豊かさを守ろう	自然環境に配慮した公営住宅等を供給します

1)ストック活用計画の基本方針

■ 住宅ストック数に関する方針

- ・ 今後も人口・世帯が減少することで、2045 年の公営住宅ストック数は 58 戸に減少すると推計されました。(P56 参照)
- ・ 建替えを検討する際は、将来的な公営住宅ストックの推計を行い、適正ストック数を把握した上で、建替え戸数や用途廃止戸数の調整を行います。

■ 適切な事業手法選定に関する方針

- ・ 住宅の状況を把握することで、建替事業や改善事業、用途廃止等、適切な事業手法を検討し、良好な住宅ストックの形成を図ります。
- ・ 建替事業は、PPP/PFI 事業の導入等の整備手法の検討を行います。
- ・ 個別改善事業は、安全性・居住性が確保され、耐用年限が 10 年以上残っている住宅を対象に行います。
- ・ 用途廃止は、小規模で老朽化した団地や需要がない団地を対象に行います。

■ 居住環境整備に関する方針

- ・ 高齢単身・夫婦世帯、子育て世帯等に対応できるよう型別供給を行うことで、多様な年代によるコミュニティの形成を支援します。
- ・ 高齢者や障がい者、子育て世帯等に対応できるよう、住戸及び周辺を含めユニバーサルデザイン化を推進します。
- ・ コストの低減を図りながら、省エネ・創エネ化、緑化等、カーボンニュートラルに取り組めます。
- ・ 子育てのしやすさに配慮した住戸内の改修、子どもの安全性確保に資する設備等の導入を図ります。

2)ストックの状況把握・修繕の実施・データ管理に関する方針

■ ストックの状態把握に関する方針

- ・ 入居者の安全確保と不具合箇所の早期発見を目的として、法定点検(建築基準法第 12 条)と同等の「定期点検」と、職員による「日常点検」を実施し、ストックの状態を把握します。

■ 修繕の実施に関する方針

- ・ 事業計画や長期修繕計画を基に、計画的に改善を実施します。
- ・ 「定期点検」や「日常点検」により発見した不具合箇所は、予防保全的な改善を実施するとともに、長期修繕計画の更新を行います。
- ・ 突発的に発生する不具合箇所は、居住者の安全性や居住性に配慮し、適切に対応します。

■ データ管理に関する方針

- ・「定期点検」や「日常点検」の結果、改善履歴等は、データベースを整備、蓄積し、次回点検での活用や、長期修繕計画の更新、長寿命化計画の見直しに活用します。

3)改善事業の実施による長寿命化及び LCC の縮減に関する方針

■ 改善事業の実施による長寿命化に関する方針

- ・ 屋上防水や外壁改修等の「長寿命化型改善」は、仕様のグレードアップによる耐久性や断熱性の向上を図る仕上げや材料を選定することで、修繕周期の延長によるライフサイクルコスト(LCC)の縮減を図ります。
- ・ 「長寿命化型改善」と併せて、「居住性向上型改善」や「福祉対応型改善」、「安全性確保型改善」、「脱炭素社会対応型改善」、「子育て世帯支援型改善」を行います。

■ LCC の縮減に関する方針

- ・ ストックの状況を把握し適切に対策を講じる予防保全型管理を充実させ、維持管理コストの低減や長寿命化による LCC の縮減に資する取組みを継続します。

第5章 事業手法の選定

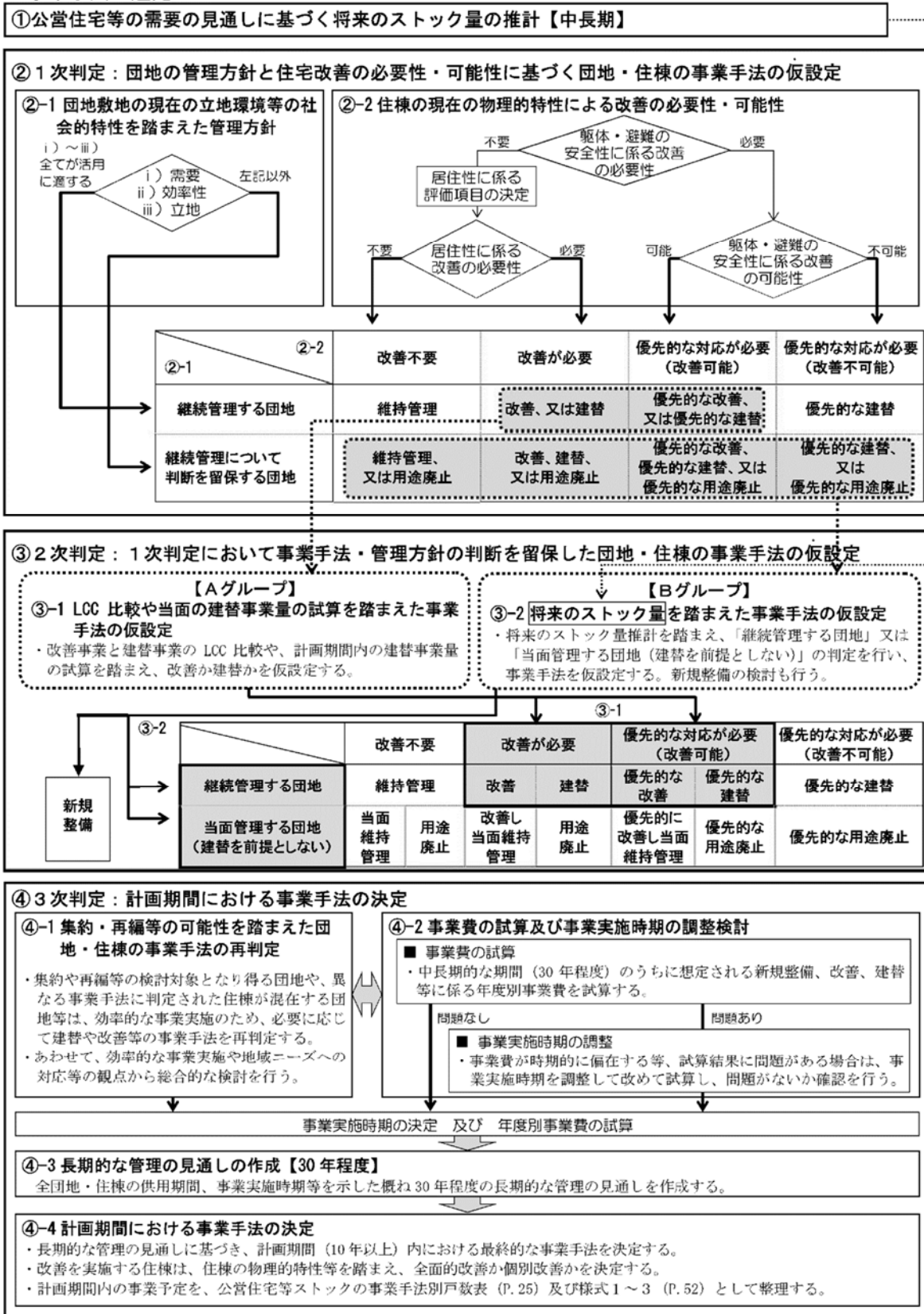
事業手法は、「建替事業」、「全面的改善事業」、「個別改善事業」、「修繕対応」の4つの手法があります。処分としては、「用途廃止」、「譲渡処分」、「事業主の変更」等があります。

表 事業手法

事業手法	内 容
建替事業	公営住宅を除去し、その土地の全部又は一部の区域に新たに公営住宅を建設するもの。用途廃止を行い、他の団地への統合若しくは他の利便性の高い場所に新規建設するいわゆる非現地建替も含む 【標準管理期間】木造：30年、耐火：70年
全面的改善事業	以下の項目を全て含み、住戸については躯体を残して全面的又はそれに類する改善を行うもの 1 住戸改善（居住性向上、福祉対応） 2 共用部改善（福祉対応、安全性確保） 3 屋外・外構改善（福祉対応） 【標準管理期間】改善後30年
個別改善事業	公営住宅の質の向上のために、以下の項目について改善を行うもの 1 規模増改善（2戸を1戸、3戸を2戸、増築） 2 住戸改善（居住性向上、福祉対応、安全性確保、長寿命化、脱炭素社会対応、子育て世帯支援） 3 共用部改善（居住性向上、福祉対応、安全性確保、長寿命化、脱炭素社会対応、子育て世帯支援） 4 屋外・外構改善（居住性向上、福祉対応、安全性確保、長寿命化、脱炭素社会対応、子育て世帯支援） 【標準管理期間】改善後10年
修繕対応	公営住宅の効用を維持するために行う維持保守点検、経常修繕（経常的に必要になる小規模な修繕）、計画修繕（修繕周期等に基づき計画的に実施すべき大規模な修繕）等

事業手法は、下記の「公営住宅等長寿命化計画策定指針改定（H28.8 国土交通省住宅局）」のフローを基本として選定します。1 次判定②-2 で外観目視調査を実施した項目を追加して検討を行います。

■事業手法の選定フロー



5-1 公営住宅将来ストック

公営住宅の将来ストック数の推計は、「住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム（令和4年9月更新 国土交通省国土技術政策総合研究所）」を使用しました。

ストック推計では、人口・世帯数の減少に伴い、公営住宅の需要も減少し、計画期間である令和17年は84戸、20年後の令和27年には58戸まで減少する見込みです。

現在、本村は公営住宅等（村営）として135戸を管理していますが、公営住宅制度による住宅は災害公営住宅の68戸で、令和22年のストック推計値と同程度です。

以上のことから、公営住宅については現状の68戸を適切に維持管理するものとし、公営住宅が不足する場合は、必要に応じて単独住宅で対応します。

※ 小規模改良住宅は小規模住宅地区等改良事業による住宅、単独住宅は村有住宅管理規則による住宅

公営住宅ストック将来推計結果

項 目	2025年度 (R7)	2030年度 (R12)	2035年度 (R17)	2040年度 (R22)	2045年度 (R27)
人口（社人研データ）	2,751	2,366	2,024	1,711	1,430
世帯数（プログラム推計値）	1,066	946	811	681	552
持ち家世帯数	750	664	568	477	386
借家世帯数	316	282	243	204	166
公営住宅の入居資格世帯数	171	152	132	111	91
著しい困窮年収未満の世帯数 （公営住宅ストック数）	109	98	84	71	58
球磨村公営住宅管理戸数	68	68	68	68	68
過不足戸数	41	30	16	3	-10

参考）球磨村公営住宅等情報

団地名		住宅種別	合計	公営住宅等		
				公営住宅	小規模改良住宅	単独住宅
1	神瀬団地	小規模改良	7	-	7	-
2	柳詰住宅	単独	4	-	-	4
3	別府峯住宅（芝生側）	単独	18	-	-	18
4	別府峯住宅（グラウンド側）	単独	27	-	-	27
5	松谷住宅	単独	2	-	-	2
6	サンハイム永崎	単独	4	-	-	4
7	永崎団地	単独	5	-	-	5
8	エスペランサ桜峯	災害公営	60	60	-	-
9	ルミエール永崎	災害公営	8	8	-	-
合計		—	135	68	7	60

5-2 事業手法選定

1)1 次判定

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

表 1 次判定①団地敷地の立地環境等の社会的特性による判定の指標

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

■1次判定①

種別	団地名	棟番号	構造	建設年度		経過年数				需要				高度利用				立地						1次① 判定結果
				和暦	西暦	耐用年限	2025年 経過年数	2035年 経過年数	2035年判定	募集倍率 (H26～R6)	判定	空家状況 (空家率)	判定	敷地面積 (㎡)	判定	用途地域 (法定建ぺい率/容積率)	判定	利便性	判定	地域バランス	判定	災害危険区域等	判定	
小規模改良	1. 神瀬団地	1号棟	木造	R6	2024	30	1	11	○	0.71 (R6)	×	2戸 (28.6%)	×	3,900.43	○	都市計画区域なし	－	近隣にバス停あり (コミュニティバス)	○	問題なし	○	土石流警戒区域 洪水浸水想定浸水深 (10.0～20.0m)	×	継続管理について判断を留保する団地
		2号棟	木造	R6	2024	30	1	11	○															継続管理について判断を留保する団地
		3号棟	木造	R6	2024	30	1	11	○															継続管理について判断を留保する団地
		4号棟	木造	R6	2024	30	1	11	○															継続管理について判断を留保する団地
		5号棟	木造	R6	2024	30	1	11	○															継続管理について判断を留保する団地
		6号棟	木造	R6	2024	30	1	11	○															継続管理について判断を留保する団地
		7号棟	木造	R6	2024	30	1	11	○															継続管理について判断を留保する団地
単独	2. 柳詰住宅	1号棟	木造	H8	1996	30	29	39	×	1.00	○	0戸	○	810.08	×	都市計画区域なし	－	近隣に学校施設あり (球磨清流学園、こがね保育園)	○	問題なし	○	土石流警戒区域 洪水浸水想定浸水深 (5.0～10.0m)	×	継続管理について判断を留保する団地
		2号棟	木造	H23	2011	30	14	24	▲													土石流警戒区域 洪水浸水想定浸水深 (0.5～3.0m)	×	継続管理について判断を留保する団地
		3号棟	木造	H14	2002	30	23	33	×													土石流警戒区域 洪水浸水想定浸水深 (5.0～10.0m)	×	継続管理について判断を留保する団地
		4号棟	木造	H14	2002	30	23	33	×													土石流警戒区域 洪水浸水想定浸水深 (5.0～10.0m)	×	継続管理について判断を留保する団地
	3. 別府峯住宅 (芝生側)	1号棟	木造	R2	2020	30	5	15	△	1.00	○	2戸 (11.1%)	×	5,043.00	○	都市計画区域なし	－	近隣にバス停あり (コミュニティバス)	○	問題なし	○	該当なし	○	継続管理する団地
		2号棟	木造	R2	2020	30	5	15	△															継続管理する団地
		3号棟	木造	R2	2020	30	5	15	△															継続管理する団地
		4号棟	木造	R2	2020	30	5	15	△															継続管理する団地
		5号棟	木造	R2	2020	30	5	15	△															継続管理する団地
		6号棟	木造	R2	2020	30	5	15	△															継続管理する団地
	4. 別府峯住宅1～3列目 (グラウンド側)	7号棟	木造	R2	2020	30	5	15	△	0.85	×	1戸 (6.7%)	○	5,641.00	○	都市計画区域なし	－	近隣にバス停あり (コミュニティバス)	○	問題なし	○	該当なし	○	継続管理する団地
		8号棟	木造	R2	2020	30	5	15	△															継続管理する団地
		9号棟	木造	R2	2020	30	5	15	△															継続管理する団地
		10号棟	木造	R2	2020	30	5	15	△															継続管理する団地
		11号棟	木造	R2	2020	30	5	15	△															継続管理する団地
		12号棟	木造	R2	2020	30	5	15	△															土石流警戒区域
		13号棟	木造	R2	2020	30	5	15	△													該当なし	○	継続管理する団地
		14号棟	木造	R2	2020	30	5	15	△													土石流警戒区域	△	継続管理する団地
		15号棟	木造	R2	2020	30	5	15	△													土石流警戒区域	△	継続管理する団地

■ 1 次判定①

種別	団地名	棟番号	構造	建設年度		経過年数				需要				高度利用				立地						1次① 判定結果	
				和暦	西暦	耐用年 限	2025 年 経過年 数	2035 年 経過年 数	2035 年判定	募集倍率 (H26～R6)	判 定	空家状況 (空家率)	判 定	敷地面積 (㎡)	判 定	用途地域 (法定建ぺい率/容積率)	判 定	利便性	判 定	地域バランス	判 定	災害危険区域等	判 定		
単 独	4. 別府峯住宅4列目 (グラウンド側)	16号棟	木造	R2	2020	30	5	15	△	入居者なし	－	入居者なし	－	2,919.00	○	都市計画区域なし	－	近隣にバス停あり (コミュニティバス)	○	問題なし	○	土石流警戒区域	△	継続管理する団地	
		17号棟	木造	R2	2020	30	5	15	△															継続管理する団地	
		18号棟	木造	R2	2020	30	5	15	△															継続管理する団地	
	4. 別府峯住宅5列目 (グラウンド側)	19号棟	木造	R2	2020	30	5	15	△															継続管理する団地	
		20号棟	木造	R2	2020	30	5	15	△															継続管理する団地	
		21号棟	木造	R2	2020	30	5	15	△															継続管理する団地	
	5. 松谷住宅	1F:1号 2F:2号	木造	S53	1978	30	47	57	×	募集停止	－	1戸 (50.0%)	×	235.60	×	都市計画区域なし	－	なし	×	問題なし	○	地すべり警戒区域	△	継続管理について判断を留保する団地	
	6. サンハイム永崎	1号	木造	H29	2017	30	8	18	△	1.17	○	0戸	○	530.47	×	都市計画区域なし	－	近隣に学校施設あり (球磨清流学園)	○	問題なし	○	急傾斜地警戒区域	△	継続管理する団地	
	7. 永崎団地	1号	木造	H28	2016	30	9	19	△	2.33	○	0戸	○	455.84	×	都市計画区域なし	－	近隣に学校施設あり (球磨清流学園)	○	問題なし	○		洪水浸水想定浸水深 (5.0～10.0m)	×	継続管理について判断を留保する団地
		2号	木造	H28	2016	30	9	19	△														洪水浸水想定浸水深 (5.0～10.0m)	×	継続管理について判断を留保する団地
		3号	木造	H28	2016	30	9	19	△														急傾斜地警戒区域 洪水浸水想定浸水深 (5.0～10.0m)	×	継続管理について判断を留保する団地
		4号	木造	H28	2016	30	9	19	△														急傾斜地警戒区域 洪水浸水想定浸水深 (5.0～10.0m)	×	継続管理について判断を留保する団地
		5号	木造	H30	2018	30	7	17	△														急傾斜地警戒区域 洪水浸水想定浸水深 (5.0～10.0m)	×	継続管理について判断を留保する団地
災 害 公 営	8. エスベランサ桜峯	1号	RC	R5	2023	70	2	12	○	0.98	×	0戸	○	4,001.68	○	都市計画区域なし	－	近隣にバス停あり (コミュニティバス)	○	問題なし	○	土石流警戒区域 急傾斜地警戒区域	△	継続管理する団地	
	9. ルミエール永崎	1号	RC	R5	2023	70	2	12	○	1.00	○	0戸	○	1,886.08	○	都市計画区域なし	－	近隣に学校施設あり (球磨清流学園)	○	問題なし	○	急傾斜地警戒区域	△	継続管理する団地	

表 1 次判定②住棟の物理的特性による判定の指標

判定項目	判定内容・選定基準	
①安全性	躯体の安全性	○:新耐震基準(S56年以降)建設 ×:新耐震基準以前(S55年以前)建設で耐震診断が行われていない
	二方向避難	○:二方向避難あり ×:二方向避難なし ―:木造、簡平、簡二(判定除外)
	建物避難経路 (共用階段)	○:階段幅員 90cm 以上で、階段蹴上 22cm 以下かつ踏面 21cm 以上 △:階段幅員若しくは階段蹴上・踏面のどちらか一方が基準を満たしていない ×:階段幅員 90cm 未満若しくは階段蹴上 22cm 以上または踏面 21cm 以下 ―:階段なし
	屋外避難施設 (屋外消火施設、屋外避難経路、屋外照明等)	○:問題なし △:部分的に劣化あり ×:広範囲に劣化あり ―:未整備
	外柵	○:問題なし △:部分的に劣化あり ×:広範囲に劣化あり ―:未整備
	バルコニー手摺	○:問題なし △:部分的に劣化あり ×:広範囲に劣化あり ―:バルコニー若しくは手摺なし
②居住性	居住水準 (最低居住水準 3 人世帯住戸面積 40 m ²)	○:40 m ² 以上 ×:40 m ² 未満
	屋根・屋上防水	○:問題なし △:部分的に劣化あり ×:広範囲に劣化あり
	外壁	○:問題なし △:軽微な剥離、軽微なひび割れあり ×:剥離、ひび割れあり
	給水管、排水管、ガス管 (2035年時点の経過年数で判定)	○:35 年未満若しくは改善履歴あり ×:35 年以上経過
	3 箇所給湯 (台所、洗面所、浴室)	○:整備済み、問題なし △:部分的に劣化あり ×:広範囲に劣化あり ―:未整備
	浴室、便所、台所 (2035年時点の経過年数で判定)	○:25 年未満若しくは改善履歴あり △:部分的な改善履歴あり ×:25 年以上経過
	給水方式	直送:直送方式 地上:地上受水槽 地上+高置:地上式水槽から高置水槽 地下+高置:地下式水槽から高置水槽
	便所の水洗化	○:公共下水、浄化槽 ×:汲み取り

判定項目	判定内容・選定基準	
②居住性	雨水排水処理施設 (雨水管、側溝)	○:問題なし △:部分的に劣化あり ×:広範囲に劣化あり ー:未整備
	開口部 (ドア、窓)	○:問題なし △:部分的に劣化あり ×:広範囲に劣化あり
	集会所 (団地内)	○:問題なし △:部分的に劣化あり ×:広範囲に劣化あり ー:未整備若しくは周辺
	児童公園 (団地内)	○:問題なし △:部分的に劣化あり ×:広範囲に劣化あり ー:未整備若しくは周辺
	駐車場	○:問題なし △:部分的に劣化あり 若しくは砂利敷 ×:広範囲に劣化あり ー:未整備
	駐輪場	○:問題なし △:部分的に劣化あり ×:広範囲に劣化あり ー:未整備
③福祉対応	エレベーター	○:問題なし △:部分的に劣化あり ×:未整備若しくは広範囲に劣化あり ー:2階建て以下
	浴室・便所の手摺	○:設置済み ×:未設置
	共用部の手摺	○:問題なし △:部分的に劣化あり ×:未整備若しくは広範囲に劣化あり ー:共用部なし
	エントランスの段差	○:段差なし、手摺・スロープあり ×:段差あり

■ 1 次判定②

種別	団地名	棟番号	構造	建設年度		経過年数				安全性						居住性														福祉対応							1次② 判定結果									
				和暦	西暦	耐用年 限	2025 年 経過年 数	2035 年 経過年 数	2035 年判定	躯体の 安全性	二方向 避難	建物 避難 経路	屋外 消火 施設	屋外 避難 経路	屋外 避難 経路 照明	外柵	バルコニー 手摺	居住 水準 40㎡ 以上	屋上 防水	外壁 劣化	給水管 (35 年)	排水管 (35 年)	ガス管 (35 年)	3箇所 給湯	浴室 (25 年)	便所 (25 年)	台所 (25 年)	給水 方式	水洗化	雨水 排水 処理		開口部 (ドア)	開口部 (窓)	集会所	児童 公園	駐車場		駐輪場	エレベーター	浴室 手摺	便所 手摺	共用部 手摺	エントランス 段差			
																														雨水管	側溝															
小規模 改良	1.神瀬団地	1号棟	木造	R6	2024	30	2	12	○	○	○	○	○ 周辺	○	○	○	-	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	直送	○	-	○	○	○	-	-	○	-	-	○	○	-	○	改善不要		
		2号棟	木造	R6	2024	30	2	12	○	○	○	○					○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		○	○	○	○	○			○	○	○	○	○	○	○	○	改善不要	
		3号棟	木造	R6	2024	30	2	12	○	○	○	○					○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		○	○	○	○	○			○	○	○	○	○	○	○	○	改善不要	
		4号棟	木造	R6	2024	30	2	12	○	○	○	○					○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		○	○	○	○	○			○	○	○	○	○	○	○	○	○	改善不要
		5号棟	木造	R6	2024	30	2	12	○	○	○	○					○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		○	○	○	○	○			○	○	○	○	○	○	○	○	○	改善不要
		6号棟	木造	R6	2024	30	2	12	○	○	○	○					○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		○	○	○	○	○			○	○	○	○	○	○	○	○	○	改善不要
		7号棟	木造	R6	2024	30	2	12	○	○	○	○					○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		○	○	○	○	○			○	○	○	○	○	○	○	○	○	改善不要
単 独	2.柳詰住宅	1号棟	木造	H8	1996	30	30	40	×	○	○	○	○	○	-	○	-	○	○	△	×	×	×	○	×	×	×	直送	○	-	○	○	○	-	-	△	-	-	×	×	-	×	改善が必要			
		2号棟	木造	H23	2011	30	15	25	▲	○	○	○					○	○	○	○	○	×	×	×	○	-	○		○	○	○	○	○			○	○	○	○	○	○	-	×	改善が必要		
		3号棟	木造	H14	2002	30	24	34	×	○	○	○					-	○	○	△	○	○	○	○	×	×	×		○	-	○	○	○			○	△	-	-	×	○	-	×	改善が必要		
		4号棟	木造	H14	2002	30	24	34	×	○	○	○					-	○	○	△	○	○	○	○	×	×	×		○	-	○	○	○			○	△	-	-	×	○	-	×	改善が必要		
	3.別府峯住宅 (芝生側)	1号棟	木造	R2	2020	30	6	16	△	○	○	○	○	○	○	-	-	△	○	○	○	○	○	○	○	○	○	地上 受水槽	○	-	○	○	○	○	-	△	-	-	○	×	-	○	改善不要			
		2号棟	木造	R2	2020	30	6	16	△	○	○	○					-	△	○	○	○	○	○	○	○	○	○		○	-	○	○	○			○	△	-	-	○	×	-	○	改善不要		
		3号棟	木造	R2	2020	30	6	16	△	○	○	○					-	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○		○	-	○	○	○			○	△	-	-	○	×	-	○	改善不要		
		4号棟	木造	R2	2020	30	6	16	△	○	○	○					-	△	○	○	○	○	○	○	○	○	○		○	-	○	○	○			○	△	-	-	○	×	-	○	改善不要		
		5号棟	木造	R2	2020	30	6	16	△	○	○	○					-	△	○	○	○	○	○	○	○	○	○		○	-	○	○	○			○	△	-	-	○	×	-	○	改善不要		
		6号棟	木造	R2	2020	30	6	16	△	○	○	○					-	△	○	○	○	○	○	○	○	○	○		○	○	-	○	○			○	○	△	-	-	○	×	-	○	改善不要	
	4. 別府峯住宅1～3列目 (グラウンド側)	7号棟	木造	R2	2020	30	6	16	△	○	○	○	○	○	○	-	-	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	地上 受水槽	○	-	○	○	○	○	-	△	-	-	○	×	-	○	改善不要			
		8号棟	木造	R2	2020	30	6	16	△	○	○	○					-	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		○	-	○	○	○			○	△	-	-	○	×	-	○	改善不要		
		9号棟	木造	R2	2020	30	6	16	△	○	○	○					-	△	○	○	○	○	○	○	○	○	○		○	-	○	○	○			○	△	-	-	○	×	-	○	改善不要		
		10号棟	木造	R2	2020	30	6	16	△	○	○	○					-	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		○	-	○	○	○			○	△	-	-	○	×	-	○	改善不要		
		11号棟	木造	R2	2020	30	6	16	△	○	○	○					-	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		○	-	○	○	○			○	△	-	-	○	×	-	○	改善不要		
		12号棟	木造	R2	2020	30	6	16	△	○	○	○					-	△	○	○	○	○	○	○	○	○	○		○	○	-	○	○			○	○	△	-	-	○	×	-	○	改善不要	
		13号棟	木造	R2	2020	30	6	16	△	○	○	○					-	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		○	-	○	○	○			○	△	-	-	○	×	-	○	改善不要		
		14号棟	木造	R2	2020	30	6	16	△	○	○	○					-	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		○	-	○	○	○			○	△	-	-	○	×	-	○	改善不要		
		15号棟	木造	R2	2020	30	6	16	△	○	○	○					-	△	○	○	○	○	○	○	○	○	○		○	○	-	○	○			○	○	△	-	-	○	×	-	○	改善不要	

■ 1 次判定②

種別	団地名	棟番号	構造	建設年度		経過年数				安全性						居住性															福祉対応								1次② 判定結果								
				和暦	西暦	耐用年 限	2025 年 経過年 数	2035 年 経過年 数	2035 年判定	躯体の 安全性	二方向 避難	建物 避難 経路	屋外 消火 施設	屋外 避難 経路	屋外 避難 経路 照明	外柵	ハルニー 手摺	居住 水準 40㎡ 以上	屋上 防水	外壁 劣化	給水管 (35 年)	排水管 (35 年)	ガス管 (35 年)	3箇所 給湯	浴室 (25 年)	便所 (25 年)	台所 (25 年)	給水 方式	水洗化	雨水 排水 処理		開口部 (ドア)	開口部 (窓)	集会所	児童 公園	駐車場	駐輪場	エレベ- ター		浴室 手摺	便所 手摺	共用部 手摺	エントラ ンス 段差				
																														雨水管	側溝																
単 独	4. 別府峯住宅4列目 (グラウンド側)	16号棟	木造	R2	2020	30	6	16	△	○	○	○	○	○	○	-	-	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	地上 受水槽	○	-	○	○	○	○	-	△	-	-	○	×	-	○	改善不要			
		17号棟	木造	R2	2020	30	6	16	△	○	○	○					-	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		○	○	○	○	○			○	○	○	△	-	-	○	×	-	○	改善不要
		18号棟	木造	R2	2020	30	6	16	△	○	○	○					-	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		○	○	○	○	○			○	○	△	-	-	○	×	-	○	改善不要	
	4. 別府峯住宅5列目 (グラウンド側)	19号棟	木造	R2	2020	30	6	16	△	○	○	○					-	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		○	○	○	○	○			○	○	○	△	-	-	○	×	○	○	改善不要
		20号棟	木造	R2	2020	30	6	16	△	○	○	○					-	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		○	○	○	○	○			○	○	△	-	-	○	×	-	○	改善不要	
		21号棟	木造	R2	2020	30	6	16	△	○	○	○					-	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		○	○	○	○	○			○	○	△	-	-	○	×	-	○	改善不要	
	5.松谷団地	1号棟	木造	S53	1978	30	48	58	×	○	○	○	○	○	-	○	-	○	△	×	×	×	×	○	×	×	×	直送	○	-	○	△	○	-	-	△	-	-	×	×	-	×	改善が必要				
	6.サンハイム永崎	1号棟	木造	H30	2018	30	8	18	△	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	直送	○	-	○	○	○	-	-	○	-	-	×	×	-	×	改善不要				
	7.永崎団地	1号棟	木造	H28	2016	30	10	20	△	○	○	○	○	○	○	○	-	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	直送	○	-	○	○	○	-	-	△	-	-	×	×	-	○	改善不要			
		2号棟	木造	H28	2016	30	10	20	△	○	○	○					-	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		○	○	○	○	○			○	○	△	-	-	×	×	-	○	改善不要	
		3号棟	木造	H28	2016	30	10	20	△	○	○	○					-	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		○	○	○	○	○			○	○	△	-	-	×	×	-	○	改善不要	
4号棟		木造	H28	2016	30	10	20	△	○	○	○	-					○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		○	○	○	○	○			○	△	-	-	×	×	-	○	改善不要		
5号棟		木造	H30	2018	30	8	18	△	○	○	○	-					○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		○	○	○	○	○			○	△	-	-	×	×	-	○	改善不要		
災 害 公 営	8.エスバランサ桜峯	1号棟	RC造	R5	2023	70	3	13	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	地上 受水槽	○	○	○	○	○	○	-	○	○	○	○	○	○	○	○	○	改善不要			
	9.ルミエール永崎	1号棟	RC造	R5	2023	70	3	13	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	直送	○	○	○	○	○	○	-	○	○	○	○	○	○	○	改善不要					

2) 2 次判定

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

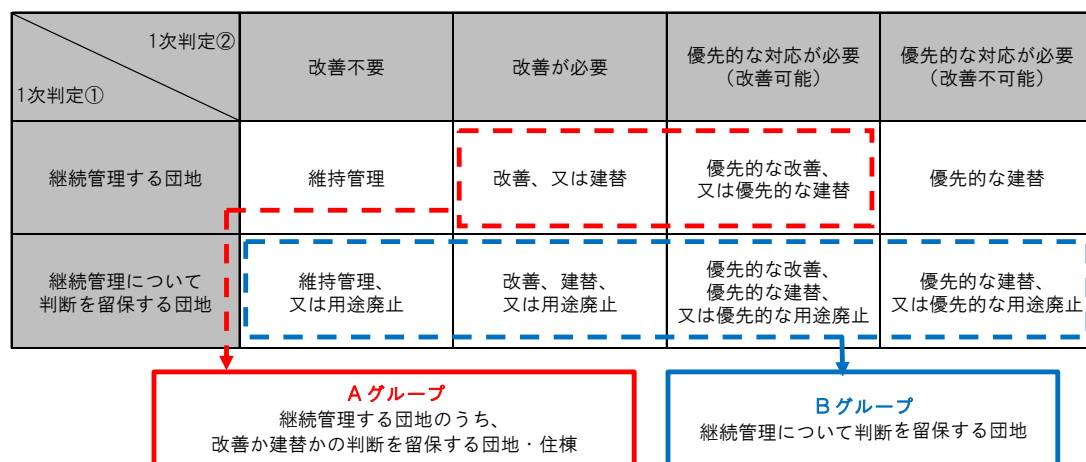


図 1 次判定①及び②の検討結果に応じた事業手法の仮設定

表 2 次判定①LCC 効果と建替事業試算による判定の指標【Aグループ対象】

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

表 2 次判定②将来ストック量の過不足による判定の指標【Bグループ対象】

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

新規整備	1次判定② \ 1次判定①	改善不要		改善が必要		優先的な対応が必要 (改善可能)		優先的な対応が必要 (改善不可能)
	継続管理する団地	維持管理		改善	建替	優先的な改善	優先的な建替	優先的な建替
	当面管理する団地 (建替を前提としない)	当面維持管理	用途廃止	改善し 当面維持管理	用途廃止	優先的に改善し 当面維持管理	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止

図 2 次判定①及び②の検討結果を踏まえた事業手法の仮設定

■ 2 次判定表

種別	団地名	棟番号	構造	建設年度		経過年数				1次判定結果			2次①判定	2次②判定	2次判定における 仮設定
				和暦	西暦	耐用年 限	2025 年 経過年 数	2035 年 経過年 数	2035 年判定	1次① 判定結果	1次② 判定結果	1次判定における 仮設定	改善事業、建替事業の仮設定 (Aグループ対象)	将来ストックの過不足 (Bグループ対象)	
小規模 改良	1. 神瀬団地	1号棟	木造	R6	2024	30	1	11	○	継続管理について判断を留保する団地	改善不要	Bグループ 維持管理、又は用途廃止		小規模改良住宅のため公営住宅ストック数の適用外	当面維持管理
		2号棟	木造	R6	2024	30	1	11	○	継続管理について判断を留保する団地	改善不要	Bグループ 維持管理、又は用途廃止		小規模改良住宅のため公営住宅ストック数の適用外	当面維持管理
		3号棟	木造	R6	2024	30	1	11	○	継続管理について判断を留保する団地	改善不要	Bグループ 維持管理、又は用途廃止		小規模改良住宅のため公営住宅ストック数の適用外	当面維持管理
		4号棟	木造	R6	2024	30	1	11	○	継続管理について判断を留保する団地	改善不要	Bグループ 維持管理、又は用途廃止		小規模改良住宅のため公営住宅ストック数の適用外	当面維持管理
		5号棟	木造	R6	2024	30	1	11	○	継続管理について判断を留保する団地	改善不要	Bグループ 維持管理、又は用途廃止		小規模改良住宅のため公営住宅ストック数の適用外	当面維持管理
		6号棟	木造	R6	2024	30	1	11	○	継続管理について判断を留保する団地	改善不要	Bグループ 維持管理、又は用途廃止		小規模改良住宅のため公営住宅ストック数の適用外	当面維持管理
		7号棟	木造	R6	2024	30	1	11	○	継続管理について判断を留保する団地	改善不要	Bグループ 維持管理、又は用途廃止		小規模改良住宅のため公営住宅ストック数の適用外	当面維持管理
単 独	2. 柳詰住宅	1号棟	木造	H8	1996	30	29	39	×	継続管理について判断を留保する団地	改善が必要	Bグループ 改善、建替、又は用途廃止		単独住宅のため公営住宅ストック数の適用外	用途廃止
		2号棟	木造	H23	2011	30	14	24	▲	継続管理について判断を留保する団地	改善が必要	Bグループ 改善、建替、又は用途廃止		単独住宅のため公営住宅ストック数の適用外	用途廃止
		3号棟	木造	H14	2002	30	23	33	×	継続管理について判断を留保する団地	改善が必要	Bグループ 改善、建替、又は用途廃止		単独住宅のため公営住宅ストック数の適用外	用途廃止
		4号棟	木造	H14	2002	30	23	33	×	継続管理について判断を留保する団地	改善が必要	Bグループ 改善、建替、又は用途廃止		単独住宅のため公営住宅ストック数の適用外	用途廃止
	3. 別府峯住宅 (芝生側)	1号棟	木造	R2	2020	30	5	15	△	継続管理する団地	改善不要	維持管理			維持管理
		2号棟	木造	R2	2020	30	5	15	△	継続管理する団地	改善不要	維持管理			維持管理
		3号棟	木造	R2	2020	30	5	15	△	継続管理する団地	改善不要	維持管理			維持管理
		4号棟	木造	R2	2020	30	5	15	△	継続管理する団地	改善不要	維持管理			維持管理
		5号棟	木造	R2	2020	30	5	15	△	継続管理する団地	改善不要	維持管理			維持管理
		6号棟	木造	R2	2020	30	5	15	△	継続管理する団地	改善不要	維持管理			維持管理
	4. 別府峯住宅1～3列目 (グラウンド側)	7号棟	木造	R2	2020	30	5	15	△	継続管理する団地	改善不要	維持管理			維持管理
		8号棟	木造	R2	2020	30	5	15	△	継続管理する団地	改善不要	維持管理			維持管理
		9号棟	木造	R2	2020	30	5	15	△	継続管理する団地	改善不要	維持管理			維持管理
		10号棟	木造	R2	2020	30	5	15	△	継続管理する団地	改善不要	維持管理			維持管理
		11号棟	木造	R2	2020	30	5	15	△	継続管理する団地	改善不要	維持管理			維持管理
		12号棟	木造	R2	2020	30	5	15	△	継続管理する団地	改善不要	維持管理			維持管理
		13号棟	木造	R2	2020	30	5	15	△	継続管理する団地	改善不要	維持管理			維持管理
		14号棟	木造	R2	2020	30	5	15	△	継続管理する団地	改善不要	維持管理			維持管理
		15号棟	木造	R2	2020	30	5	15	△	継続管理する団地	改善不要	維持管理			維持管理

■ 2 次判定表

種別	団地名	棟番号	構造	建設年度		経過年数				1次判定結果			2次①判定	2次②判定	2次判定における 仮設定
				和暦	西暦	耐用年 限	2025 年 経過年 数	2035 年 経過年 数	2035 年判定	1次① 判定結果	1次② 判定結果	1次判定における 仮設定	改善事業、建替事業の仮設定 (Aグループ対象)	将来ストックの過不足 (Bグループ対象)	
単 独	4. 別府峯住宅4列目 (グラウンド側)	16号棟	木造	R2	2020	30	5	15	△	継続管理する団地	改善不要	維持管理			維持管理
		17号棟	木造	R2	2020	30	5	15	△	継続管理する団地	改善不要	維持管理			維持管理
		18号棟	木造	R2	2020	30	5	15	△	継続管理する団地	改善不要	維持管理			維持管理
	4. 別府峯住宅5列目 (グラウンド側)	19号棟	木造	R2	2020	30	5	15	△	継続管理する団地	改善不要	維持管理			維持管理
		20号棟	木造	R2	2020	30	5	15	△	継続管理する団地	改善不要	維持管理			維持管理
		21号棟	木造	R2	2020	30	5	15	△	継続管理する団地	改善不要	維持管理			維持管理
	5. 松谷住宅	1F:1号 2F:2号	木造	S53	1978	30	47	57	×	継続管理について判断を留保する団地	改善が必要	Bグループ 改善、建替、又は用途廃止		単独住宅のため公営住宅ストック数の適用 外	用途廃止
	6. サンハイム永崎	1号	木造	H29	2017	30	8	18	△	継続管理する団地	改善不要	維持管理			維持管理
	7. 永崎団地	1号	木造	H28	2016	30	9	19	△	継続管理について判断を留保する団地	改善不要	Bグループ 維持管理、又は用途廃止		単独住宅のため公営住宅ストック数の適用 外	当面維持管理
		2号	木造	H28	2016	30	9	19	△	継続管理について判断を留保する団地	改善不要	Bグループ 維持管理、又は用途廃止		単独住宅のため公営住宅ストック数の適用 外	当面維持管理
		3号	木造	H28	2016	30	9	19	△	継続管理について判断を留保する団地	改善不要	Bグループ 維持管理、又は用途廃止		単独住宅のため公営住宅ストック数の適用 外	当面維持管理
		4号	木造	H28	2016	30	9	19	△	継続管理について判断を留保する団地	改善不要	Bグループ 維持管理、又は用途廃止		単独住宅のため公営住宅ストック数の適用 外	当面維持管理
		5号	木造	H30	2018	30	7	17	△	継続管理について判断を留保する団地	改善不要	Bグループ 維持管理、又は用途廃止		単独住宅のため公営住宅ストック数の適用 外	当面維持管理
災 害 公 営	8. エスベランサ桜峯	1号	RC	R5	2023	70	2	12	○	継続管理する団地	改善不要	維持管理			維持管理
	9. ルミエール永崎	1号	RC	R5	2023	70	2	12	○	継続管理する団地	改善不要	維持管理			維持管理

3) 3 次判定(計画期間における事業手法)

種別	団地名	棟番号	構造	R7 管理戸数	手 法	R17 管理戸数	内 容
小規模 改良	1. 神瀬団地	1～7号棟	木造	7	維持管理	7	洪水浸水想定区域(10～20m)に所在する 令和6年度に建設され、建物躯体、住宅設備は良好である 計画期間は適切に維持管理を行う
単独	2. 柳詰住宅	1.3.4号棟	木造	3	維持管理 (次期計画であり方検討)	3	洪水浸水想定区域(5～10m)に所在する 計画期間内に耐用年限を超過する 外壁に部分的な劣化は見られるが、建物躯体は概ね良好である 計画期間は適切に維持管理を行い、次期計画であり方検討を行う
		2号棟	木造	1	維持管理 (次期計画であり方検討)	1	洪水浸水想定区域(0.5～3m)に所在する 次期計画で耐用年限を超過する 建物躯体は良好である 計画期間は適切に維持管理を行い、次期計画であり方検討を行う
	3. 別府峯住宅 (芝生側)	1～6号棟	木造	18	個別改善	18	令和2年度に応急仮設住宅として建設され、令和5年度に単独住宅として住戸改善を行った 計画期間は玄関改修を行う
		共同施設	駐車場	—	個別改善	—	砂利敷駐車場をアスファルト舗装に改修を行う
	4. 別府峯住宅 (グラウンド側)	(1～3列目) 7～15号棟	木造	15	個別改善	15	令和2年度に応急仮設住宅として建設された 令和6年度に単独住宅として住戸の規模増改修を行った 計画期間は玄関改修を行う
		(4列目) 16～18号棟	木造	6	個別改善	6	令和2年度に応急仮設住宅として建設された 計画期間は、単独住宅として住戸の規模増と玄関改修を行う
		(5列目) 19～21号棟	木造	6	個別改善	6	令和2年度に応急仮設住宅として建設された 計画期間は、単独住宅として住戸の規模増と玄関改修を行う
		共同施設	駐車場	—	個別改善	—	砂利敷駐車場をアスファルト舗装に改修を行う
	5. 松谷住宅	1号棟	木造	2	用途廃止	0	耐用年限を大幅に超過し、建物躯体や住宅設備が老朽化している 入居者移転後用途廃止を行う
	6. サンハイム永崎	1号棟	木造	4	維持管理	4	平成29年度に建設され、建物躯体等は良好である 計画期間は適切に維持管理を行う
	7. 永崎団地	1～5号棟	木造	5	維持管理	5	洪水浸水想定区域(5～10m)に所在する 平成28年度、平成30年度に建設され、建物躯体、住宅設備は良好である 計画期間は適切に維持管理を行う
災害 公営	8. エスプランサ桜峯	1号棟	RC	60	個別改善	60	令和5年度に建設され、建物躯体、住宅設備は良好である 計画期間は非常用発電機の設置を行う
	9. ルミエール永崎	1号棟	RC	8	個別改善	8	令和6年度に建設され、建物躯体、住宅設備は良好である 計画期間は非常用発電機の設置を行う
管理 戸数	小規模改良住宅			7	→	7	
	単独住宅			60	→	58	
	災害公営住宅			68	→	68	
	公営住宅等総数			135	→	133	

5-3 事業手法別戸数

■公営住宅等活用手法別戸数(合計)

対 象	1～5年目 (R8～R12)	6～10年目 (R13～R17)
管理戸数	135 戸	133 戸
新規整備事業予定戸数	0 戸	0 戸
維持管理予定戸数	133 戸	133 戸
うち計画修繕対応戸数	20 戸	133 戸
うち改善事業予定戸数	113 戸	0 戸
個別改善事業戸数	113 戸	0 戸
全面的改善事業予定戸数	0 戸	0 戸
建替事業予定戸数	0 戸	0 戸
用途廃止予定戸数	2 戸	0 戸

内訳)小規模改良住宅活用手法別戸数

対 象	1～5年目 (R8～R12)	6～10年目 (R13～R17)
管理戸数	7 戸	7 戸
新規整備事業予定戸数	0 戸	0 戸
維持管理予定戸数	7 戸	7 戸
うち計画修繕対応戸数	7 戸	7 戸
うち改善事業予定戸数	0 戸	0 戸
個別改善事業戸数	0 戸	0 戸
全面的改善事業予定戸数	0 戸	0 戸
建替事業予定戸数	0 戸	0 戸
用途廃止予定戸数	0 戸	0 戸

内訳)単独住宅活用手法別戸数

対 象	1～5年目 (R8～R12)	6～10年目 (R13～R17)
管理戸数	60 戸	58 戸
新規整備事業予定戸数	0 戸	0 戸
維持管理予定戸数	58 戸	58 戸
うち計画修繕対応戸数	13 戸	58 戸
うち改善事業予定戸数	45 戸	0 戸
個別改善事業戸数	45 戸	0 戸
全面的改善事業予定戸数	0 戸	0 戸
建替事業予定戸数	0 戸	0 戸
用途廃止予定戸数	2 戸	0 戸

内訳)災害公営住宅活用手法別戸数

対 象	1～5年目 (R8～R12)	6～10年目 (R13～R17)
管理戸数	68 戸	68 戸
新規整備事業予定戸数	0 戸	0 戸
維持管理予定戸数	68 戸	68 戸
うち計画修繕対応戸数	0 戸	68 戸
うち改善事業予定戸数	68 戸	0 戸
個別改善事業戸数	68 戸	0 戸
全面的改善事業予定戸数	0 戸	0 戸
建替事業予定戸数	0 戸	0 戸
用途廃止予定戸数	0 戸	0 戸

■事業スケジュール

種別	団地名	棟番号	構造	管理戸数	建設年度	10年間の活用手法	前期					後期					単位:千円
							令和8年度	令和9年度	令和10年度	令和11年度	令和12年度	令和13年度	令和14年度	令和15年度	令和16年度	令和17年度	概算事業費
全体	公営住宅等長寿命化計画										中間見直し 4,000					第三期計画策定 6,000	10,000
小規模改良	1. 神瀬団地	1号棟	木造	1	R6	維持管理											
		2号棟	木造	1	R6	維持管理											
		3号棟	木造	1	R6	維持管理											
		4号棟	木造	1	R6	維持管理											
		5号棟	木造	1	R6	維持管理											
		6号棟	木造	1	R6	維持管理											
		7号棟	木造	1	R6	維持管理											
単独	2. 柳詰住宅	1号棟	木造	1	H8	維持管理											
		2号棟	木造	1	H23	維持管理											
		3号棟	木造	1	H14	維持管理											
		4号棟	木造	1	H14	維持管理											
	3. 別府峯住宅(芝生側)	1号棟	木造	3	R2	個別改善	玄関改修 2,273										
		2号棟	木造	3	R2	個別改善	玄関改修 2,307										
		3号棟	木造	2	R2	個別改善	玄関改修 1,676										
		4号棟	木造	3	R2	個別改善	玄関改修 2,496										
		5号棟	木造	3	R2	個別改善	玄関改修 2,307										
		6号棟	木造	4	R2	個別改善	玄関改修 3,045										
	3. 別府峯住宅(芝生側)	共同施設	駐車場	—	R2	個別改善	アスファルト舗装 5,090										5,090
	4. 別府峯住宅1～3列目(グラウンド側)	7号棟	木造	2	R2	個別改善	玄関改修 3,045										
		8号棟	木造	1	R2	個別改善	玄関改修 414										
		9号棟	木造	2	R2	個別改善	玄関改修 1,939										
		10号棟	木造	2	R2	個別改善	玄関改修 3,045										
		11号棟	木造	1	R2	個別改善	玄関改修 414										
		12号棟	木造	2	R2	個別改善	玄関改修 2,419										
		13号棟	木造	2	R2	個別改善	玄関改修 3,045										
		14号棟	木造	1	R2	個別改善	玄関改修 414										
		15号棟	木造	2	R2	個別改善	玄関改修 2,419										
	4. 別府峯住宅4列目(グラウンド側)	16号棟	木造	2	R2	個別改善	規模増・玄関改修 18,217										
		17号棟	木造	2	R2	個別改善	規模増・玄関改修 6,385										
		18号棟	木造	2	R2	個別改善	規模増・玄関改修 8,815										

■事業スケジュール

種別	団地名	棟番号	構造	管理戸数	建設年度	10年間の活用手法	前期					後期					単位:千円
							令和8年度	令和9年度	令和10年度	令和11年度	令和12年度	令和13年度	令和14年度	令和15年度	令和16年度	令和17年度	概算事業費
単独	4. 別府峯住宅5列目 (グラウンド側)	19号棟	木造	2	R2	個別改善	規模増・玄関改修 11,334										25,564
		20号棟	木造	2	R2	個別改善	規模増・玄関改修 6,157										
		21号棟	木造	2	R2	個別改善	規模増・玄関改修 8,073										
	4. 別府峯住宅 (グラウンド側)	共同施設	駐車場	—	R2	個別改善	アスファルト舗装 6,988										6,988
	5. 松谷住宅	1F:1号 2F:2号	木造	2	S53	用途廃止	建物除却 5,170										5,170
	6. サンハイム永崎	—	木造	4	H29	維持管理											0
	7. 永崎団地	1号	木造	1	H28	維持管理											0
		2号	木造	1	H28	維持管理											
		3号	木造	1	H28	維持管理											
		4号	木造	1	H28	維持管理											
		5号	木造	1	H30	維持管理											
災害公営	8. エスペランサ桜峯	—	RC	60	R5	個別改善		非常用発電機設置 10,000		10,000							20,000
	9. ルミエール永崎	—	RC	8	R5	個別改善		非常用発電機設置 5,000		5,000							10,000
合計							107,487	15,000	15,000	0	4,000	0	0	0	0	6,000	147,487

■概算事業費(参考)

団地名	棟番号	構造	数量	工事内容	概算工事費 (千円)	出典
3. 別府峯住宅(芝生側)	1号棟	木造	3 戸	玄関改修	2,273	村設計額
	2号棟	木造	3 戸	玄関改修	2,307	村設計額
	3号棟	木造	2 戸	玄関改修	1,676	村設計額
	4号棟	木造	3 戸	玄関改修	2,496	村設計額
	5号棟	木造	3 戸	玄関改修	2,307	村設計額
	6号棟	木造	4 戸	玄関改修	3,045	村設計額
3. 別府峯住宅(芝生側)	共同施設	駐車場	1 式	アスファルト舗装	5,090	業者見積(村より提供)
4. 別府峯住宅1～3列目 (グラウンド側)	7号棟	木造	2 戸	玄関改修	3,045	村設計額
	8号棟	木造	1 戸	玄関改修	414	村設計額
	9号棟	木造	2 戸	玄関改修	1,939	村設計額
	10号棟	木造	2 戸	玄関改修	3,045	村設計額
	11号棟	木造	1 戸	玄関改修	414	村設計額
	12号棟	木造	2 戸	玄関改修	2,419	村設計額
	13号棟	木造	2 戸	玄関改修	3,045	村設計額
	14号棟	木造	1 戸	玄関改修	414	村設計額
	15号棟	木造	2 戸	玄関改修	2,419	村設計額
4. 別府峯住宅4列目 (グラウンド側)	16号棟	木造	2 戸	住戸規模増・玄関改修	18,217	村設計額
	17号棟	木造	2 戸	住戸規模増・玄関改修	6,385	村設計額
	18号棟	木造	2 戸	住戸規模増・玄関改修	8,815	村設計額
4. 別府峯住宅5列目 (グラウンド側)	19号棟	木造	2 戸	住戸規模増・玄関改修	11,334	村設計額
	20号棟	木造	2 戸	住戸規模増・玄関改修	6,157	村設計額
	21号棟	木造	2 戸	住戸規模増・玄関改修	8,073	村設計額
4. 別府峯住宅 (グラウンド側)	共同施設	駐車場	1 式	アスファルト舗装	6,988	業者見積(村より提供)
5. 松谷住宅	1F:1号 2F:2号	木造	2 戸	建物除却	5,170	業者見積(村より提供)
8. エスバランサ桜峯	－	RC	60 戸	非常用発電機設置	20,000	業者見積(村より提供)
9. ルミエール永崎	－	RC	8 戸	非常用発電機設置	10,000	業者見積(村より提供)
合計					137,487	

第6章 公営住宅等長寿命化計画の実施方針

6-1 点検の実施方針

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

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

1) 定期点検

全棟を対象として法定点検（建築基準法第12条に規定する点検）と同等の調査を実施します。点検箇所、方法、周期についても法定点検と同様とします。

項 目	内 容
点検方法・箇所	建築基準法第12条で規定する有資格者が、目視により12条点検項目の破損、摩耗、変形、滅失等の有無を確認する。
点検周期	敷地及び建物：3年に1回 建築設備：年1回

参考) 建築基準法第12条（報告、検査等）

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

2 略

3 特定建築設備等（昇降機及び特定建築物の昇降機以外の建築設備等をいう。以下この項及び次項において同じ。）で安全上、防火上又は衛生上特に重要であるものとして政令で定めるもの（国等の建築物に設けるものを除く。）及び当該政令で定めるもの以外の特定建築設備等で特定行政庁が指定するもの（国等の建築物に設けるものを除く。）の所有者は、これらの特定建築設備等について、国土交通省令で定めるところにより、定

期に、一級建築士若しくは二級建築士又は建築設備等検査員資格者証の交付を受けている者（次項及び第十二条の三第二項において「建築設備等検査員」という。）に検査（これらの特定建築設備等についての損傷、腐食その他の劣化の状況の点検を含む。）をさせて、その結果を特定行政庁に報告しなければならない。

2) 日常点検

全棟を対象として、定期点検の他に団地巡回による日常的な保守点検を実施します。

項 目	内 容
点検方法・箇所	職員により「公営住宅等日常点検マニュアル（平成 28 年 8 月国土交通省住宅局住宅総合整備課）」を参考に、敷地及び地盤、建物外部、避難施設、建築設備等の点検を実施する。 共同施設についても必要箇所を点検する。 住戸内部、住戸設備（電気・機械設備）、バルコニー等の点検は、入居者退去時に実施する。
点検周期	基本年 1 回 ただし、定期点検、改善設計時に実施する詳細劣化調査等と時期の調整等を行い、効率的に実施する。

3) 点検結果のデータベース化

定期点検や日常点検の結果は、データベース等に記録し、次回の点検や改善周期の確認、修繕計画等に活用します。

◆ 建築物

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

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

◆ 建築設備

点検部位		点検項目	所見の有無	
I 給水設備及び排水設備	ア) 飲料用配管及び排水配管 (隠蔽部分及び埋設部分を除く。)	☐ 配管の腐食及び漏水の状況	☐ 有	☐ 無
	イ) 給水タンク等、給水ポンプ	☐ 給水タンク等の腐食及び漏水の状況	☐ 有	☐ 無
	ウ) 排水設備 (隠蔽部分及び埋設部分を除く。)	☐ 屋内雑排水管、汚水管、雨水管の腐食及び漏水の状況	☐ 有	☐ 無
備考				

6-2 計画修繕の実施方針

予防保全の観点から計画的な修繕を行い、公営住宅等の安全性と居住性を維持します。

1) 計画的な修繕

公営住宅等の長期活用のため、躯体や部位の耐用年数や劣化状況から、将来見込まれる修繕工事の内容等を記載した長期修繕計画を基本に、計画的に修繕を実施します。

長期修繕計画に盛込む修繕は、大規模で多額の費用を要する、外部改修（屋根・屋上防水、外壁）、水回り改修（風呂、便所、台所）、配管等更新（給・排水管、ガス管）、外部建具（ドア・サッシ・避難ハッチ）、エレベーターとします。住宅内部については、入居者退去時に点検を行い、必要に応じ修繕を行います。

改善事業の交付金対象となる修繕は、可能な限り改善事業で実施します。

2) 実施時期と効率化等

計画修繕の実施は、長期修繕計画を基本に、点検による劣化状況や改善履歴等を踏まえて、実施時期の調整を図ります。

関連する複数の部位を同時に修繕したり、団地ごとに修繕する等、修繕コストの低減や居住者への負担軽減に努めます。

3) 修繕履歴のデータベース化

修繕の履歴は、点検結果と同様にデータベースに蓄積し、次の点検や長期修繕計画の見直し等に活用します。

■長期修繕計画

長期修繕期間40年															単位(千円)	
種別	団地名	棟番号	構造	管理戸数	建設年度	耐用年限年度	第二期事業手法	R8～R17 (第二期長寿命化計画)		R18～R27 (第二期長寿命化計画)		R28～R37 (第四期長寿命化計画)		R38～R47 (第五期長寿命化計画)		
								前期	後期	前期	後期	前期	後期	前期	後期	
小規模改良	1. 神瀬団地	1号棟	木造	1	R6	R36	維持管理				外部 1,700		あり方検討			
		2号棟	木造	1	R6	R36	維持管理				外部 1,700		あり方検討			
		3号棟	木造	1	R6	R36	維持管理				外部 1,700		あり方検討			
		4号棟	木造	1	R6	R36	維持管理				外部 1,700		あり方検討			
		5号棟	木造	1	R6	R36	維持管理				外部 1,700		あり方検討			
		6号棟	木造	1	R6	R36	維持管理				外部 1,700		あり方検討			
		7号棟	木造	1	R6	R36	維持管理				外部 1,700		あり方検討			
	2. 柳詰住宅	1号棟	木造	1	H8	R8	維持管理			あり方検討						
		2号棟	木造	1	H23	R23	維持管理				あり方検討					
		3号棟	木造	1	H14	R14	維持管理			あり方検討						
		4号棟	木造	1	H14	R14	維持管理			あり方検討						
	3. 別府峯住宅 (芝生側)	1号棟	木造	3	R2	R32	個別改善	玄関改修 2,273		外部 5,100		あり方検討				
		2号棟	木造	3	R2	R32	個別改善	玄関改修 2,307		外部 5,100		あり方検討				
		3号棟	木造	2	R2	R32	個別改善	玄関改修 1,676		外部 3,400		あり方検討				
		4号棟	木造	3	R2	R32	個別改善	玄関改修 2,496		外部 5,100		あり方検討				
		5号棟	木造	3	R2	R32	個別改善	玄関改修 2,307		外部 5,100		あり方検討				
		6号棟	木造	4	R2	R32	個別改善	玄関改修 3,045		外部 6,800		あり方検討				
		7号棟	木造	2	R2	R32	個別改善	玄関改修 3,045		外部 3,400		あり方検討				
	4. 別府峯住宅1～3列目 (グラウンド側)	8号棟	木造	1	R2	R32	個別改善	玄関改修 414		外部 1,700		あり方検討				
		9号棟	木造	2	R2	R32	個別改善	玄関改修 1,939		外部 3,400		あり方検討				
		10号棟	木造	2	R2	R32	個別改善	玄関改修 3,045		外部 3,400		あり方検討				
11号棟		木造	1	R2	R32	個別改善	玄関改修 414		外部 1,700		あり方検討					
12号棟		木造	2	R2	R32	個別改善	玄関改修 2,419		外部 3,400		あり方検討					
13号棟		木造	2	R2	R32	個別改善	玄関改修 3,045		外部 3,400		あり方検討					
14号棟		木造	1	R2	R32	個別改善	玄関改修 414		外部 1,700		あり方検討					
4. 別府峯住宅4列目 (グラウンド側)	15号棟	木造	2	R2	R32	個別改善	玄関改修 2,419		外部 3,400		あり方検討					
	16号棟	木造	2	R2	R32	個別改善	規模増・玄関改修 18,217		外部 3,400		あり方検討					
	17号棟	木造	2	R2	R32	個別改善	規模増・玄関改修 6,385		外部 3,400		あり方検討					
	18号棟	木造	2	R2	R32	個別改善	規模増・玄関改修 8,815		外部 3,400		あり方検討					
	19号棟	木造	2	R2	R32	個別改善	規模増・玄関改修 11,334		外部 3,400		あり方検討					
	20号棟	木造	2	R2	R32	個別改善	規模増・玄関改修 6,157		外部 3,400		あり方検討					
	21号棟	木造	2	R2	R32	個別改善	規模増・玄関改修 8,073		外部 3,400		あり方検討					
5. 松谷住宅	1号 2号	木造	2	S53	H20	用途廃止	建物除却 5,170									
	－	木造	4	H29	R29	維持管理			外部 6,800		あり方検討					
7. 永崎団地	1号	木造	1	H28	R28	維持管理			外部 1,700		あり方検討					
	2号	木造	1	H28	R28	維持管理			外部 1,700		あり方検討					
	3号	木造	1	H28	R28	維持管理			外部 1,700		あり方検討					
	4号	木造	1	H28	R28	維持管理			外部 1,700		あり方検討					
	5号	木造	1	H30	R28	維持管理			外部 1,700		あり方検討					
8. エスペランサ桜峯	－	RC	60	R5	R75	個別改善	非常用発電機設置 20,000		外部 210,000		水回り設備 132,000	EV2基 30,000	配管等 220,800	外部+建具 342,000		
9. ルミエール永崎	－	RC	8	R5	R75	個別改善	非常用発電機設置 10,000		外部 28,000		水回り設備 17,600	EV1基 15,000	配管等 29,440	外部+建具 45,600		
合計								125,409	0	91,800	249,900	149,600	45,000	250,240	387,600	
								※第二期は事業スケジュール参照 ただし、共同施設整備及び計画策定費は含まない		※下表を基に算出		※下表を基に算出		※下表を基に算出		

単位(千円)			
外部(木造)		外部(RC)	
20年周期	戸当単価	20年周期	戸当単価
外壁	1,000	外壁	2,500
屋根洗浄・塗装	700	屋上防水	1,000
※外部建具塗装含む		※外部建具塗装含む	
		ガス管	ガス給湯器
計	1,700	計	3,500
他都市実績		マンション再生手法を参考に算出	

単位(千円)			
水回り設備(RC)		外部建具(RC)	
25年周期	戸当単価	40年周期	戸当単価
風呂	1,200	ドア交換	450
便所	300	サッシ交換	1,500
台所	700	避難ハッチ交換	250
計	2,200	計	2,200
カタログ		マンション再生手法を参考に算出	

マンション再生手法を参考に算出

マンション再生手法を参考に算出

※内部改修は退去時に対応する

6-3 改善事業の実施方針

改善事業は、安全性や居住性が確保され、長期活用を図る住棟において、住棟の状況に応じた改善事業を実施します。

関連する複数の部位や団地単位で改善事業を実施することで、コストの低減と入居者の負担軽減に努めます。

原則として、維持管理住棟や用途廃止予定住棟は大規模な改善・修繕は予定していませんが、入居者の安全性に関わる修繕については最優先に実施します。

改善の仕様は、改善工事前に行う改善設計で詳細な劣化調査を行い決定します。

種別	実施方針	計画期間における改善内容	該当団地 棟名・施設名
居住性 向上型 改善	住戸規模・間取りの改善や住戸設備、共同施設等の機能向上等、居住性の向上のための改善を行い、居住者の満足度向上を図ります。	・ 玄関改修（木造からRC造）	・ 別府峯住宅（芝生側） ・ 別府峯住宅 1～5 列目（グラウンド側）
		・ 住戸規模増改修（4戸2、3戸2等）	・ 別府峯住宅 4～5 列目（グラウンド側）
		・ 駐車場改修（砂利敷からアスファルト舗装）	・ 別府峯住宅（芝生側） ・ 別府峯住宅（グラウンド側）
福祉対応型改善	高齢者等を含めたすべての居住者が安全・安心して居住できるよう、住戸内及び屋外のバリアフリー化を進めます。	—	—
安全性確保型改善	避難設備や避難経路の確保等、非常時に円滑に避難できるための改善を行います。	・ 非常用発電機設置	・ エスペランサ桜峯 ・ ルミエール永崎
長寿命化型改善	躯体の劣化影響への低減、耐久性の向上、維持管理の容易性向上等の観点から予防保全的な改善を行います。屋上や外壁等の耐久性向上や給排水管等の耐久性・耐食性向上に資する工事が該当します。	—	—
脱炭素社会対応型改善	脱炭素社会の実現に向けて、省エネルギー改善や、再生可能エネルギー導入のための設備等の改善を行います。	—	—
子育て世帯支援型改善	子育てのしやすさに配慮した住戸内の改修、子どもの安全性確保に資する設備等の導入を行います。	—	—

参考) 公営住宅等ストック総合改善事業の対象項目の例示

	住戸改善	共用部分改善	屋外・外構改善
居住性 向上型 改善	・間取りの改修 ・給湯設備の設置 ・電気容量のアップ - 等	・給水方式の変更 ・地上デジタル放送対応 ・交流スペースの設置 ・宅配ボックスの設置 - 等	・雨水貯留施設の設置 ・地上デジタル放送対応 ・集会所の増改築・追加整備 ・児童遊園の整備 ・交流スペースの設置 ・排水処理施設の整備 - 等
福祉対 応型改 善	・住戸内部の段差解消 ・浴室、便所等への手摺の設置 ・浴槽、便器の高齢者対応 ・高齢者対応建具 ・流し台、洗面台更新 ・グループホームへの改良 - 等	・廊下、階段の手摺設置 ・中層EVの設置・機能向上 ・段差の解消 ・視覚障害者誘導用ブロック等の設置 - 等	・屋外階段、集会所の便所・玄関への手摺の設置 ・屋外通路等の幅員確保 ・スロープの設置 ・電線の地中化 - 等
安全性 確保型 改善	・台所壁の不燃化 ・避難経路の確保 ・住宅用防災警報器等の設置 ・アスベストの除去等 ・ピッキングが困難な構造の玄関扉の錠、補助錠の設置 ・破壊が困難なガラスへの取替 ・防犯上有効な箇所への面格子等の防犯建物部品の設置 ・防災・減災対策 - 等	・耐震改修 ・外壁落下防止改修 ・バルコニーの手摺りのアルミ化 ・防火区画 ・避難設備の設置 ・アスベストの除去等 ・EVかご内の防犯カメラ設置 ・EV地震時管制運転装置、戸開走行保護装置の設置又は主要機器耐震補強措置の実施 ・地震時管制運転装置等の設置 ・防災・減災対策 - 等	・屋外消火栓設置 ・集会所の外壁落下防止改修 ・避難経路となる屋外通路等の整備 ・屋外通路等の照明設備の照度確保 ・ガス管の耐震性・耐食性向上 ・防犯上有効な塀、柵、垣、植栽の設置 ・防災・減災対策 - 等
長寿命 化型改 善	・浴室の防水性向上に資する工事 ・内壁の耐久性向上に資する工事 ・配管の耐久性向上に資する工事 - 等	・躯体・屋上・外壁・配管の耐久性耐久性向上 ・避難施設の耐久性向上 - 等	・配管の耐久性・耐食性向上に資する工事 - 等
脱炭素 社会対 応型改 善	・内壁・最上階の天井等の断熱 ・複層ガラス化、内窓の設置・交換 ・省エネルギー性能の高い設備への交換 - 等	・断熱化対応 ・再生可能エネルギー導入 - 等	・集会所における省エネルギー性能の高い設備への交換 ・再生可能エネルギー導入 - 等
子育て 世帯支 援型改 善	・転倒等によるけが防止策 ・壁・床等の遮音性能の向上に資する改修 - 等	—	—

資料：国土交通省資料

6-4 建替事業の実施方針

1) 建替事業の実施方針

本計画期間における建替事業の予定はありません。次期計画以降で建替え事業を行う場合は下記の実施方針で建替えを行います。

項 目	実施方針
建替え手法	PPP/PFI 事業を導入し、民間と協働して建替事業を推進します。
建替え場所	生活の利便性や大規模災害からの安全性等を考慮し、建替え場所の選定を行います。
建替え戸数	建替え時の入居状況や入居者意向、必要ストック数等を考慮して決定します。
整備水準	住宅や共同施設等は、「球磨村営住宅等の整備基準に関する条例施行規則」等に基づくとともに、「長寿社会対応住宅設計指針」及び「高齢者が居住する住宅の設計に係る指針」に準拠した適正水準を確保します。
多世代交流	居住する高齢者や周辺の住宅地の状況を踏まえて、コミュニティミックスや多世代交流に資する団地再生を図ります。既存の公園・広場や集会所等の共用施設の有効活用など、地域貢献を意識した計画とします。
持続可能な住環境	高齢者や子育て世帯、将来の家族構成の変化にも幅広く対応可能な多様な住戸を供給し、住戸及び外部空間のバリアフリー化やエレベーターの設置など、あらゆる世代が快適に居住できる環境を形成します。 また、カーボンニュートラルや ZEH※化等、ニーズの高まる脱炭素社会対応にも配慮し、持続可能な住環境を整備します。
建替えまでの維持管理	建替えとなる住棟については、建替えに着手するまでの期間は、今まで通り適切に維持管理を行います。
入居者対応	入居者へ建替え計画、スケジュール、建替え後の家賃の上昇等について、十分な説明を行います。 入居者の家賃負担軽減のため、適正な間取り、傾斜家賃制度、他の公営住宅への移転等、多様なメニューを準備し、建替えへの理解を得ます。 建替事業のスムーズな事業推進のため、政策空家対策により空家を確保します。

※ZEH(ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス)：

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

6-5 用途廃止の実施方針

松谷住宅は、耐用年限を大幅に超過しており、建物躯体が老朽化し、住宅設備も陳腐化しているため、入居者移転後用途廃止します。用途廃止までの期間は、適切に維持管理を行います。

団地敷地は土砂災害警戒区域(地すべり)に所在するため、跡地利用については詳細な土地利用の検討を行います。

項 目	内 容
種 別	単独住宅
団地名	松谷住宅
所在地	三ヶ浦乙 250 番地 1
敷地面積	235.60 m ²
構造階数	木造 2 階
棟数・戸数	1 棟 2 戸
建設年度	昭和 53 年度
築年数	築 47 年
災害区域等	土砂災害警戒区域(地すべり)

第7章 事業実施予定一覧

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名：	球磨村
住宅の区分：	特定公共 賃貸住宅 公営住宅 地権者 賃貸住宅 改良住宅 その他 単独住宅

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・棟)	備考
					法定点検	法定点検に 準じた点検	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	R15	R16	R17		
別府峯住宅5 列目 (芝生側)	1号棟	3	木造	R2		R10	玄関改修 (居住性 向上型)											居住性向上型のため LCC縮減効果対象外
別府峯住宅6 列目 (芝生側)	2号棟	3	木造	R2		R10	玄関改修 (居住性 向上型)											居住性向上型のため LCC縮減効果対象外
別府峯住宅7 列目 (芝生側)	3号棟	2	木造	R2		R10	玄関改修 (居住性 向上型)											居住性向上型のため LCC縮減効果対象外
別府峯住宅8 列目 (芝生側)	4号棟	3	木造	R2		R10	玄関改修 (居住性 向上型)											居住性向上型のため LCC縮減効果対象外
別府峯住宅9 列目 (芝生側)	5号棟	3	木造	R2		R10	玄関改修 (居住性 向上型)											居住性向上型のため LCC縮減効果対象外
別府峯住宅10 列目 (芝生側)	6号棟	4	木造	R2		R10	玄関改修 (居住性 向上型)											居住性向上型のため LCC縮減効果対象外

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名： 球磨村

住宅の区分： 特定公共 地価算 公営住宅 賃貸住宅 (公営供給) 改良住宅 (その他) 単独住宅

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・棟)	備考
					法定点検 期	その他	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	R15	R16	R17		
別府峯住宅1 列目 (グラウンド 側)	7号棟	2	木造	R2		R10	玄関改修 (居住性 向上型)											居住性向上型のため LCC縮減効果対象外
別府峯住宅1 列目 (グラウンド 側)	8号棟	1	木造	R2		R10	玄関改修 (居住性 向上型)											居住性向上型のため LCC縮減効果対象外
別府峯住宅1 列目 (グラウンド 側)	9号棟	2	木造	R2		R10	玄関改修 (居住性 向上型)											居住性向上型のため LCC縮減効果対象外
別府峯住宅2 列目 (グラウンド 側)	10号棟	2	木造	R2		R10	玄関改修 (居住性 向上型)											居住性向上型のため LCC縮減効果対象外
別府峯住宅2 列目 (グラウンド 側)	11号棟	1	木造	R2		R10	玄関改修 (居住性 向上型)											居住性向上型のため LCC縮減効果対象外
別府峯住宅2 列目 (グラウンド 側)	12号棟	2	木造	R2		R10	玄関改修 (居住性 向上型)											居住性向上型のため LCC縮減効果対象外

事業主体名： 球磨村

特定公共 地域費
公営住宅 賃貸住宅 (公営費)

住宅の区分： 改良住宅 (その他) 単独住宅

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・棟)	備考
					法定点検	法定点検に 準じた点検	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	R15	R16	R17		
別府峯住宅3 列目 (グラウンド 側)	13号棟	2	木造	R2		R10	玄関改修 (居住性 向上型)											居住性向上型のため LCC縮減効果対象外
別府峯住宅3 列目 (グラウンド 側)	14号棟	1	木造	R2		R10	玄関改修 (居住性 向上型)											居住性向上型のため LCC縮減効果対象外
別府峯住宅3 列目 (グラウンド 側)	15号棟	2	木造	R2		R10	玄関改修 (居住性 向上型)											居住性向上型のため LCC縮減効果対象外
別府峯住宅4 列目 (グラウンド 側)	16号棟	2	木造	R2		R10	住戸規模 増・玄関 改修(居 住性向上 型)											居住性向上型のため LCC縮減効果対象外
別府峯住宅4 列目 (グラウンド 側)	17号棟	2	木造	R2		R10	住戸規模 増・玄関 改修(居 住性向上 型)											居住性向上型のため LCC縮減効果対象外
別府峯住宅4 列目 (グラウンド 側)	18号棟	2	木造	R2		R10	住戸規模 増・玄関 改修(居 住性向上 型)											居住性向上型のため LCC縮減効果対象外

事業主体名： 球磨村

特定公共 地域型
公営住宅 賃貸住宅 (公営供給) 改良住宅 単独住宅
住宅の区分： 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・棟)	備考		
					法定点検	法定点検に 準じた点検	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	R15			R16	R17
別府峯住宅5 列目 (グラウンド 側)	19号棟	2	木造	R2		R10	住戸規模 増・玄関 改修(居住性向上 型)											居住性向上型のため LCC縮減効果対象外
別府峯住宅5 列目 (グラウンド 側)	20号棟	2	木造	R2		R10	住戸規模 増・玄関 改修(居住性向上 型)											居住性向上型のため LCC縮減効果対象外
別府峯住宅5 列目 (グラウンド 側)	21号棟	2	木造	R2		R10	住戸規模 増・玄関 改修(居住性向上 型)											居住性向上型のため LCC縮減効果対象外
エスベランサ 桜峯	－	60	中耐	R5				非常用発 電機設置 (安全性 確保型)	非常用発 電機設置 (安全性 確保型)									安全性確保型のため LCC縮減効果対象外
ルミエール永 崎	－	8	中耐	R5				非常用発 電機設置 (安全性 確保型)	非常用発 電機設置 (安全性 確保型)									安全性確保型のため LCC縮減効果対象外

【様式２】新規整備事業及び建替事業の実施予定一覧

事業主体名： 球磨村

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

[illegible]

注) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。

【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）

事業主体名： 球磨村

住宅の区分： 公営住宅 特定公共賃貸住宅 地域賃 改良住宅 その他（ ）

団地名	共同施設名	建設年度	次期点検時期		維持管理・改善事業の内容								備考			
			法定点検	法定点検に 達した点検	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	R15		R16	R17	
別府峯住宅 (芝生側)	駐車場	R2		R10	アスファ ルト舗装 (居住 性)											砂利敷からアスファ ルト舗装
別府峯住宅 (グラウンド 側)	駐車場	R2		R10	アスファ ルト舗装 (居住 性)											砂利敷からアスファ ルト舗装

注）対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。

第8章 ライフサイクルコストとその縮減効果

全面的改善事業や長寿命化型改善事業を実施する住棟については、ライフサイクルコスト(以降LCCという)の縮減効果を検証する必要があります。考え方や算出方法、数値は、「公営住宅等長寿命化計画策定指針 改定(H28.8)」を基に、事例やこれまでの運用過程等を踏まえ設定します。

8-1 LCC 算出の考え方

LCC は、住宅等を建設、改善や修繕等で維持管理し、除却するまでの、建物全生涯に要する費用の総額です。

$$\text{LCC} = \text{建設費} + \text{改善費} + \text{修繕費} + \text{除却費} \quad (\text{千円/棟・年})$$

建設費: 建設時点に投資した建設工事費

改善費: 管理期間における改善工事費から修繕費を控除した額

修繕費: 修繕費乗率を建設費に乗じて算定される累積修繕費

除却費: 除却工事費の見込み額

8-2 LCC 縮減効果算出の考え方

長寿命化型改善事業を実施しない場合(計画前)、実施する場合(計画後)、それぞれの場合について評価期間中(管理期間)に要するコストを算出し、住棟単位で年当りのコスト比較を行います。

縮減額がプラスであれば、LCC の縮減効果があると判断できます。

$$\text{LCC 縮減効果} = \text{LCC(計画前)} - \text{LCC(計画後)} \quad (\text{千円/棟・年})$$

$$\text{LCC(計画前)} = \frac{(\text{建設費} + \text{修繕費} + \text{除却費})}{\text{評価期間(改善非実施)}} \quad (\text{千円/棟・年})$$

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

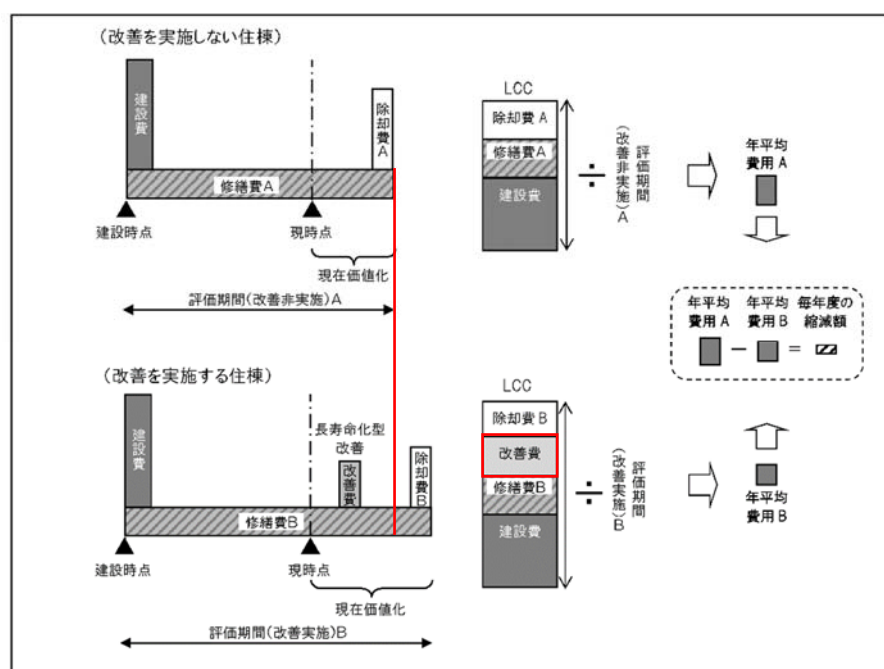


図 LCC 算出のイメージ

■ 算出の手順

計画前モデル

- ① 評価期間(改善非実施)A
長寿命化型改善事業を実施しない場合に想定される管理期間
- ② 修繕費A = 当該住棟の建設費×修繕項目別の修繕費乗率の累積額
修繕費算出式を用いて、建設時点から①評価期間(改善非実施)A末までの修繕費を累積した費用
現時点以後の修繕費については、現在価値化して算出
- ③ 建設費(推定再建築費)
建設当時の標準建設費
- ④ 除却費A
評価期間(改善非実施)末に実施する除却工事費。時期に応じて、現在価値化して算出
- ⑤ 計画前 LCC(単位:円/戸・年)
計画前 LCC = (③建設費 + ②修繕費A + ④除却費A) ÷ ①評価期間(改善非実施)A

計画後モデル

- ⑥ 評価期間(改善実施)B
長寿命化型改善事業を実施する場合に想定される管理期間
- ⑦ 修繕費B = 当該住棟の建設費×修繕項目別の修繕費乗率の累積額
修繕費算出式を用いて、建設時点から⑥評価期間(改善実施)B末までの修繕費を累積した費用
現時点以後の各年の修繕費については、現在価値化して算出

⑧ 長寿命化型改善工事費

計画期間内の長寿命化型改善事業費及び 11 年目以降に想定される長寿命化型改善事業費の総額から修繕費相当額を控除した額

修繕費相当額の控除については、想定している長寿命化型改善項目に相当する「計画修繕項目の修繕費乗率」を除いて修繕費を算定する

長寿命化型改善は現時点以後に行われるので、全て現在価値化して算出

⑨ 建設費(推定再建築費)

建設当時の標準建設費

⑩ 除却費B

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

⑪ 計画後 LCC(単位:円/戸・年)

計画後 LCC = (⑨建設費 + ⑧長寿命化型改善費 + ⑦修繕費B + ⑩除却費B) ÷ ⑥評価期間(改善実施)B

LCC改善効果

⑫ 戸当たり年平均縮減額(単位:円/戸・年)

年平均縮減額 = ⑤計画前 LCC - ⑪計画後 LCC

⑬ 棟当たり年平均縮減額(単位:円/棟・年)

年平均縮減額は戸あたりの額であり、これに住棟の住戸数を積算して、棟あたりの年平均縮減額を算出

年平均縮減額がプラスであれば、LCC の縮減効果があると判断できる

8-3 LCC 算出条件設定

○ LCC 縮減効果の検証を行う住棟

対象住棟は、本計画期間(10 年間)に長寿命化型改善事業を予定する住棟とします。

○ 長寿命化型改善費

長寿命化型改善費は、計画期間に実施予定の工事費とします。11 年目以降も長寿命化型改善を予定する場合はその工事費も加算します。

○ 評価期間(管理期間)

長寿命化型改善事業を実施する場合の評価期間(B)は、公営住宅法で定める耐用年限とします。長寿命化改善事業を実施しない場合の評価期間(A)は、公営住宅法の耐用年限の 7 割程度に設定します。

表 評価期間(管理期間)

構 造	改善非実施(A)	改善実施(B)	延命期間
耐火構造	50 年	70 年	20 年

8-4 LCC 縮減効果

本計画期間に、全面的改善事業や長寿命化型改善事業の実施予定はないため、LCCの縮減効果の検証は不要となります。