

第2期桂川町営住宅長寿命化計画



令和4年3月

桂川町

目 次

序 長寿命化計画策定の概要と目的	1
序-1 計画策定の目的.....	1
(1) 計画策定の目的.....	1
(2) 国の動き	1
序-2 桂川町営住宅長寿命化計画の計画期間と位置づけ	2
(1) 計画期間.....	2
(2) 長寿命化計画の位置付け.....	2
1 公営住宅等の状況等	3
1-1 桂川町の住宅事情	3
(1) 人口・世帯数の推移.....	3
(2) 将来人口推計	4
(3) 高齢化率の推移.....	4
(4) 高齢者のいる世帯の状況.....	4
1-2 既存の町営住宅の状況.....	5
(1) 既存の町営住宅の所有状況の推移.....	5
(2) 居住面積水準	5
1-3 町営住宅の概要.....	8
(2) 構造別戸数.....	10
(3) 耐用年数戸数.....	10
(4) 構造・住戸規模別戸数.....	10
(5) 入居者の状況.....	11
(6) 整備状況別戸数.....	14
(7) 入居率及び空家率	14
(8) 過去の改善実績及び維持管理状況.....	15
(9) 応募状況.....	15
2 公営住宅等整備の方向性.....	17
2-1 公営住宅等整備の基本理念.....	17
(1) 町営住宅の整備課題.....	17
(2) 公営住宅等整備の基本理念	17

2-2	町営住宅整備の方向性	18
2-3	町営住宅の整備基準	19
2-4	町営住宅の使用期間	19
2-5	著しく老朽した住宅の除却促進	20
3	長寿命化に関する基本方針	21
3-1	既存の町営住宅の状況把握・修繕の実施・データ管理に関する方針	21
3-2	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	21
3-3	既存の町営住宅活用の基本方針	22
4	長寿命化を図るべき公営住宅等	23
4-1	団地別・住棟別事業手法の選定	23
4-2	判定の基準	25
5	事業の実施方針	39
5-1	整備水準の目標	39
5-2	点検の実施方針	41
5-3	計画修繕の実施方針	44
5-4	建替事業等の実施方針	47
5-5	改善事業の実施方針	48
6	長寿命化のための事業実施予定一覧	50
	<参考資料>	52
1.	1次判定参考図	52
2.	配置図	53

序 長寿命化計画策定の概要と目的

序-1 計画策定の目的

(1) 計画策定の目的

本町は町営住宅について、住宅に困窮する低所得者に対して住宅を供給することを目的に 11 団地 368 戸を管理している。これらの町営住宅の中には昭和 40 年代に建設された住棟があり、耐用年数を超えた住宅が 286 戸（77.7%）となっており、老朽化が進行している。

本町では、既存の町営住宅を有効に活用し、予防保全的な観点から改善や修繕の計画を定め、必要な建替を計画的に行うために、「桂川町営住宅長寿命化計画」（平成 24 年 3 月）を策定し、建替・改善事業等を促進してきた。建替については、今後も事業の継続が予定されている。

計画策定後、人口の減少、少子高齢化が進行している状況にあるが、第 6 次桂川町総合計画に基づき、既存の町営住宅を有効に活用し、入居者のニーズに対応した住宅整備を推進するとともに、町全体の近郊のとれた発展を目指し、地域の活力となる住環境の形成を図るために計画策定を行うことを目的とする。

(2) 国の動き

国では、平成 28 年に「公営住宅等長寿命化計画策定指針」の改訂を行い、定期的な点検の確実な実施、計画的な修繕、長寿命化に資する改善事業の実施を重要な取組として示している。

また、「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律の一部を改正する法律」（住宅セーフティネット法）が、平成 29 年 10 月に施行され、新たな住宅セーフティネット制度の実施により、民間による住宅確保要配慮者の住宅確保を推進している。

一方で、町営住宅における安定・確実なセーフティネット機能の役割・重要性から、公営住宅ストックの適切なマネジメントを行い、長寿命化を図ることが求められている。

序-2 桂川町営住宅長寿命化計画の計画期間と位置づけ

(1) 計画期間

計画期間は、令和4（2022）年度から令和13（2031）年度の10年間の計画とする。今後、社会情勢の変化や事業の進捗に応じて見直すものとする。

(2) 長寿命化計画の位置付け

本計画は、桂川町総合計画を上位計画として位置づける。

■上位計画

第6次桂川町総合計画 〔令和3（2021）～令和12（2030）年度〕

■関連計画

第2期桂川町まち・ひと・しごと創生総合戦略〔令和3（2021）～令和7（2025）年度〕

桂川町公共施設等総合管理計画 〔平成29（2017）～令和8（2026）年度〕

桂川町第2期地域福祉計画 〔令和3（2021）～令和8（2026）年度〕

桂川町第8期高齢者福祉計画 〔令和3（2021）～令和5（2023）年度〕

1 公営住宅等の状況

1-1 桂川町の住宅事情

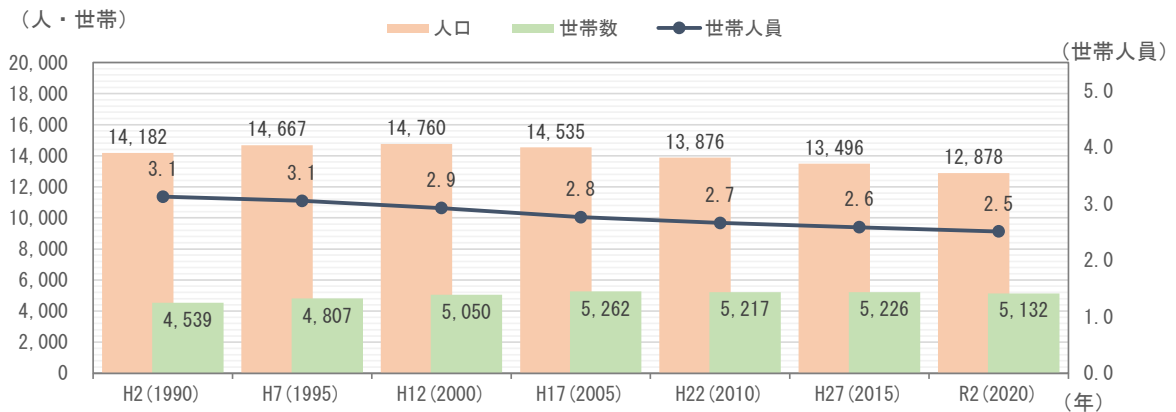
(1) 人口・世帯数の推移

本町の人口は平成 12（2000）年まで増加傾向にあったが、その後減少傾向にある。世帯数は、平成 27（2015）年で微増となったがその後減少している。

1 世帯あたりの平均世帯人員についても年々減少し、核家族化が進行していることが推察される。

近隣の市町と比較すると、全ての市町で減少しているが、本町の減少率は飯塚市に次いで低い状況にある。

■桂川町の人口、世帯数の推移



資料：国勢調査

■近隣市町の人口推移と人口増加率の比較

県市町名	人口（人）			増加率（%）	
	平成22年	平成27年	令和2年	H27/H22	R2/H27
桂川町	13,876	13,496	12,878	-2.7	-4.6
川崎町	18,275	16,789	15,176	-8.1	-9.6
糸田町	9,621	9,020	8,407	-6.2	-6.8
小竹町	8,605	7,810	7,151	-9.2	-8.4
鞍手町	17,095	16,007	15,080	-6.4	-5.8
嘉麻市	42,607	38,743	35,473	-9.1	-8.4
飯塚市	131,492	129,146	126,364	-1.8	-2.2
福岡県	5,072,804	5,101,556	5,135,214	0.6	0.7

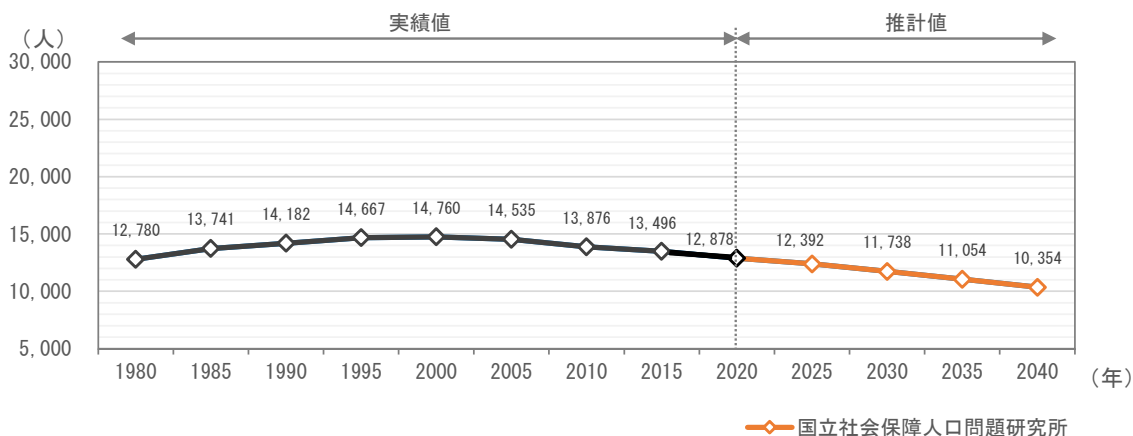
資料：国勢調査

(2) 将来人口推計

本町の人口は、国立社会保障・人口問題研究所の推計では令和2（2020）年以降も減少を続け、令和12（2030）年には11,738人、令和17（2035）年には11,054人まで減少が続くと見込まれている。

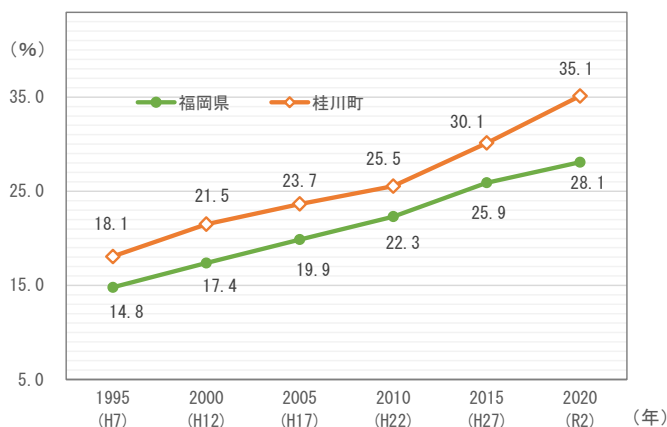
第6次桂川町総合計画では、令和12年で目標人口を12,500人と設定している。

■ 将来人口推計



資料：国勢調査（R2年以前）
国立社会保障・人口問題研究所推計値（R7年以後）

(3) 高齢化率の推移

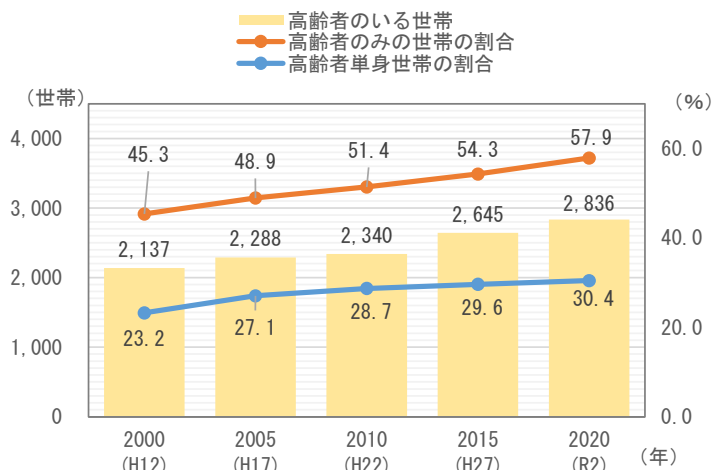


本町の高齢化率（65歳以上の人口の総人口に占める割合）は、年々上昇しており、令和2（2020）年では35.1%と3人に1人が高齢者となっている。

資料：国勢調査

(4) 高齢者のいる世帯の状況

高齢者のいる世帯は、増加傾向にあり、その内、高齢者のみ世帯の割合は令和2（2020）年で57.9%となっており、高齢者単身世帯は、30.4%である。



資料：国勢調査

1-2 既存の町営住宅の状況

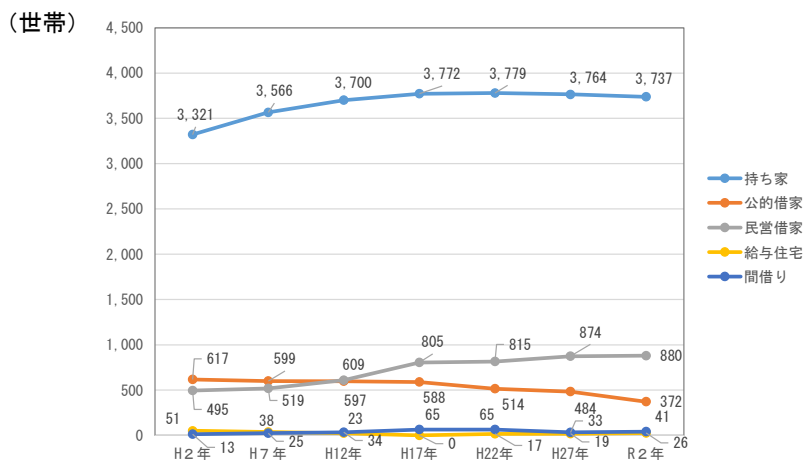
(1) 既存の町営住宅の所有状況の推移

本町の住宅の所有状況は、令和2年で持ち家が73.9%、民営借家が17.4%となっており、増加傾向にある。町営住宅を含む公的借家は減少傾向にある。

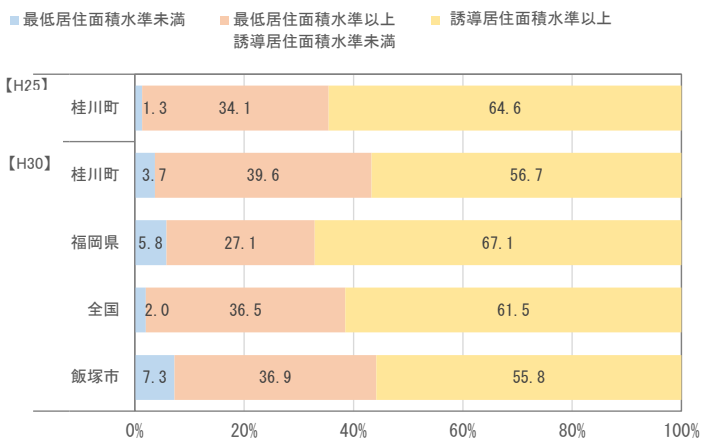
■住宅の所有状況の推移

	単位	平成2年	平成7年	平成12年	平成17年	平成22年	平成27年	令和2年
持ち家	世帯	3,321	3,566	3,700	3,772	3,779	3,764	3,737
	%	73.8	75.1	74.6	72.1	72.8	72.7	73.9
公的借家	世帯	617	599	597	588	514	484	372
	%	13.7	12.6	12.0	11.2	9.9	9.4	7.3
民営借家	世帯	495	519	609	805	815	874	880
	%	11.0	10.9	12.3	15.4	15.7	16.9	17.4
給与住宅	世帯	51	38	23	0	17	19	26
	%	1.1	0.8	0.5	0.0	0.3	0.4	0.4
間借り	世帯	13	25	34	65	65	33	41
	%	0.3	0.5	0.7	1.2	1.3	0.6	0.8
計	世帯	4,497	4,747	4,963	5,230	5,190	5,174	5,056
	%	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

資料：国勢調査



(2) 居住面積水準



資料：住宅・土地統計調査

本町の最低居住面積水準未満の世帯の割合は平成30(2018)年で3.7%と、平成25(2013)年の1.3%より2.4ポイント増えている。

また、最低居住水準以上の割合を全国(98.0%)・福岡県(94.2%)平均と比較すると、本町は、県よりやや高い値(96.3%)となっている。

<参考> 誘導居住面積水準及び最低居住面積水準 (「住生活基本計画(全国計画)」(H28.3)参照)

1 誘導居住面積水準

誘導居住面積水準は、世帯人数に応じて、豊かな住生活の実現の前提として多様なライフスタイルに対応するために必要と考えられる住宅の面積に関する水準であり、都市の郊外及び都市部以外の一般地域における戸建住宅居住を想定した一般型誘導居住面積水準と、都市の中心及びその周辺における共同住宅居住を想定した都市居住型誘導居住面積水準からなる。

(1) 一般型誘導居住面積水準

- ① 単身者 55 m²
- ② 2人以上の世帯 25 m²×世帯人数+25 m²

(2) 都市居住型誘導居住面積水準

- ① 単身者 40 m²
- ② 2人以上の世帯 20 m²×世帯人数+15 m²

2 最低居住面積水準

最低居住面積水準は、世帯人数に応じて、健康で文化的な住生活を営む基礎として必要不可欠な住宅の面積に関する水準である。

- (1) 単身者 25 m²
- (2) 2人以上の世帯 10 m²×世帯人数+10 m²

- 注1 上記の式における世帯人数は、3歳未満の者は0.25人、3歳以上6歳未満の者は0.5人、6歳以上10歳未満の者は0.75人として算定する。ただし、これらにより算定された世帯人数が2人に満たない場合は2人とする。
- 2 世帯人数(注1の適用がある場合には適用後の世帯人数)が4人を超える場合は、上記の面積から5%を控除する。
- 3 次の場合には、上記の面積によらないことができる。
- 1) 単身の学生、単身赴任者等であって比較的短期間の居住を前提とした面積が確保されている場合
 - 2) 適切な規模の共用の台所及び浴室があり、各個室に専用のミニキッチン、水洗便所及び洗面所が確保され、上記の面積から共用化した機能・設備に相当する面積を減じた面積が個室部分で確保されている場合
 - 3) 既存住宅を活用する場合などで、地域における住宅事情を勘案して地方公共団体が住生活基本計画等に定める面積が確保されている場合

◆世帯人数別の面積例

		世帯人数別の住戸専用面積(例) (単位:m ²)			
		単身	2人	3人	4人
誘導居住 面積水準	一般型	55	75 (75)	100 (87.5)	125 (112.5)
	都市居住型	40	55 (55)	75 (65)	95 (85)
最低居住面積水準		25	30 (30)	40 (35)	50 (45)

()内は、3～5歳児が1名いる場合

本町においては、公営住宅入居世帯の一般世帯数に占める割合は 7.3%であり、下表のように福岡県平均 7.0%をやや上回り、近接の飯塚地区の市町と比較すると最も低い状況にある。また、10年前の平成12年の値と比べて3.9%減少している。

■ 公営住宅比率の比較

地域名	市町名	人口 (人)	一般世帯数 (戸)	公営住宅数 (戸)	R2 公営住宅 比率 (%)	H12 公営住宅 比率 (%)	R2年-H12年 (%)	
直轄地区	直方市	56,212	23,601	2,110	8.9	13.5	-4.5	
	宮若市	26,298	10,491	989	9.4	13.6	-4.2	
	鞍手郡	鞍手町	22,231	9,426	1,040	11.0	12.8	-1.8
		小竹町	7,151	3,191	516	16.2	18.3	-2.1
		鞍手町	15,080	6,235	524	8.4	9.8	-1.4
飯塚地区	嘉麻市	35,473	14,936	3,004	20.1	23.3	-3.2	
	飯塚市	126,364	55,562	4,490	8.1	11.3	-3.2	
	桂川町	12,878	5,111	372	7.3	11.2	-3.9	
	田川市	46,203	20,502	4,408	21.5	25.3	-3.7	
	田川郡	福智町	71,755	30,084	6,746	22.4	25.1	-2.7
		香春町	21,398	8,453	1,934	22.9	23.5	-0.6
		添田町	10,191	4,318	602	13.9	16.8	-2.8
		添田町	8,801	3,700	787	21.3	21.4	-0.1
		糸田町	8,407	3,640	746	20.5	23.0	-2.5
		川崎町	8,407	3,640	746	20.5	23.0	-2.5
		川崎町	15,176	6,883	2,079	30.2	36.7	-6.5
	大任町	5,008	2,025	477	23.6	23.9	-0.3	
赤村	2,774	1,065	121	11.4	11.3	0.1		
筑豊地域計		397,414	169,713	23,159	13.6	17.3	-3.7	
旧産炭地	中間市	40,362	17,331	1,706	9.8	13.9	-4.1	
	大牟田市	111,281	49,068	3,749	7.6	10.0	-2.4	
主要市	朝倉市	50,273	19,415	817	4.2	5.9	-1.7	
	八女市	60,608	22,203	1,011	4.6	6.1	-1.6	
	小都市	59,360	22,661	409	1.8	2.5	-0.7	
	筑後市	48,827	18,700	719	3.8	5.6	-1.7	
	福津市	67,033	26,469	814	3.1	6.0	-3.0	
	みやま市	35,861	13,017	415	3.2	4.9	-1.7	
	うきは市	27,981	10,099	524	5.2	8.4	-3.3	
	久留米市	303,316	128,397	5,895	4.6	7.3	-2.7	
政令市	北九州市	939,029	435,364	41,004	9.4	8.5	0.9	
	福岡市	1,612,392	830,051	61,886	7.5	5.6	1.9	
福岡県		5,135,214	2,318,479	161,183	7.0	6.7	0.2	
全国		126,146,099	55,704,949	2,649,041	4.8	4.5	0.2	

※国勢調査における「世帯」は、「一般世帯」と「施設等の世帯」に区分される。

資料：国勢調査（令和2年、平成12年）

1-3 町営住宅の概要

(1) 団地数、管理戸数

本町の公営住宅等の団地数は、公営住宅が9団地、改良住宅が2団地で計11団地であり、管理戸数は、368戸、入居戸数は、257戸である。

管理戸数が50戸以上の団地は、椿団地、改良豆田団地の2団地である。

■ 管理団地一覧表

区分	No.	団地名	建設年度	構造・階数	経過年数	残耐用年数	床面積 (㎡)		棟数	管理戸数	入居戸数		
							最小	最大					
公営住宅	1	土師	1964 (S39)	木造	57年	超えている	31.18	36.15	15	15	19	19	12
	2	椿	1965 (S40)	木造	56年	超えている	31.88	38.34	20	52	20	57	45
			1966 (S41)	木造	55年		31.88	38.34	12		12		
			1968 (S43)	木造	53年		32.65	38.34	8		8		
			1969 (S44)	木造	52年		32.65	38.34	9		9		
			1971 (S46)	簡平	50年		33.17		3		8		
	3	二反田	1967 (S42)	木造	54年	超えている	32.65	38.34	2	12	2	22	6
			1968 (S43)	木造	53年		32.65	38.34	2		2		
			1970 (S45)	木造	51年		38.34		5		5		
			1970 (S45)	簡平	50年		33.70		2		8		
			1971 (S46)	簡平	51年		36.71		1		5		
		A棟	2018 (H30)	耐火6	3年	残り66年	54.40	73.80	1	1	30	30	30
	4	貴船	1972 (S47)	簡平	49年	超えている	34.00	38.24	4	11	16	40	17
			1974 (S49)	簡平	47年		41.57	44.90	3		12		
			1975 (S50)	簡平	46年		44.90	48.24	4		12		
	5	吉隈	1973 (S48)	簡平	48年	超えている	37.46	40.79	5	8	16	29	23
			1976 (S51)	簡平	45年		48.24	51.17	3		13		
	6	笹尾	1977 (S52)	簡平	44年	超えている	48.24	51.17	3	10	12	42	32
			1978 (S53)	簡平	43年		51.17	54.10	4		17		
			1979 (S54)	簡平	42年		51.17	54.10	3		13		
	7	臼田	1979 (S54)	簡二	42年	残り2年	59.36		1	2	6	12	9
			1980 (S55)	簡二	41年	残り3年	59.36		1		6		
	8	日ノ隈	1980 (S55)	簡二	41年	残り3年	59.36	65.99	3	7	14	26	22
1981 (S56)			簡二	40年	残り4年	59.36		3	9				
1982 (S57)			簡二	39年	残り5年	65.99		1	3				
9	豆田	1983 (S58)	簡二	38年	残り6年	65.99	70.56	4	6	8	14	13	
		1985 (S60)	簡二	36年	残り8年	65.99		2		6			
	小計								124	291	209		
改良住宅	10	豆田	1971 (S46)	簡二	50年	超えている	41.30		9	9	50	50	26
	11	吉隈	1973 (S48)	簡二	48年	超えている	44.40		5	5	27	27	22
	小計								14	77	48		
合計									138	368	257		

令和3年11月1日現在

※ 町営住宅の種別

公営住宅： 「公営住宅法」に基づいて国の補助を受けて建設し、住宅に困窮する低額所得者に低廉な家賃で賃貸する住宅

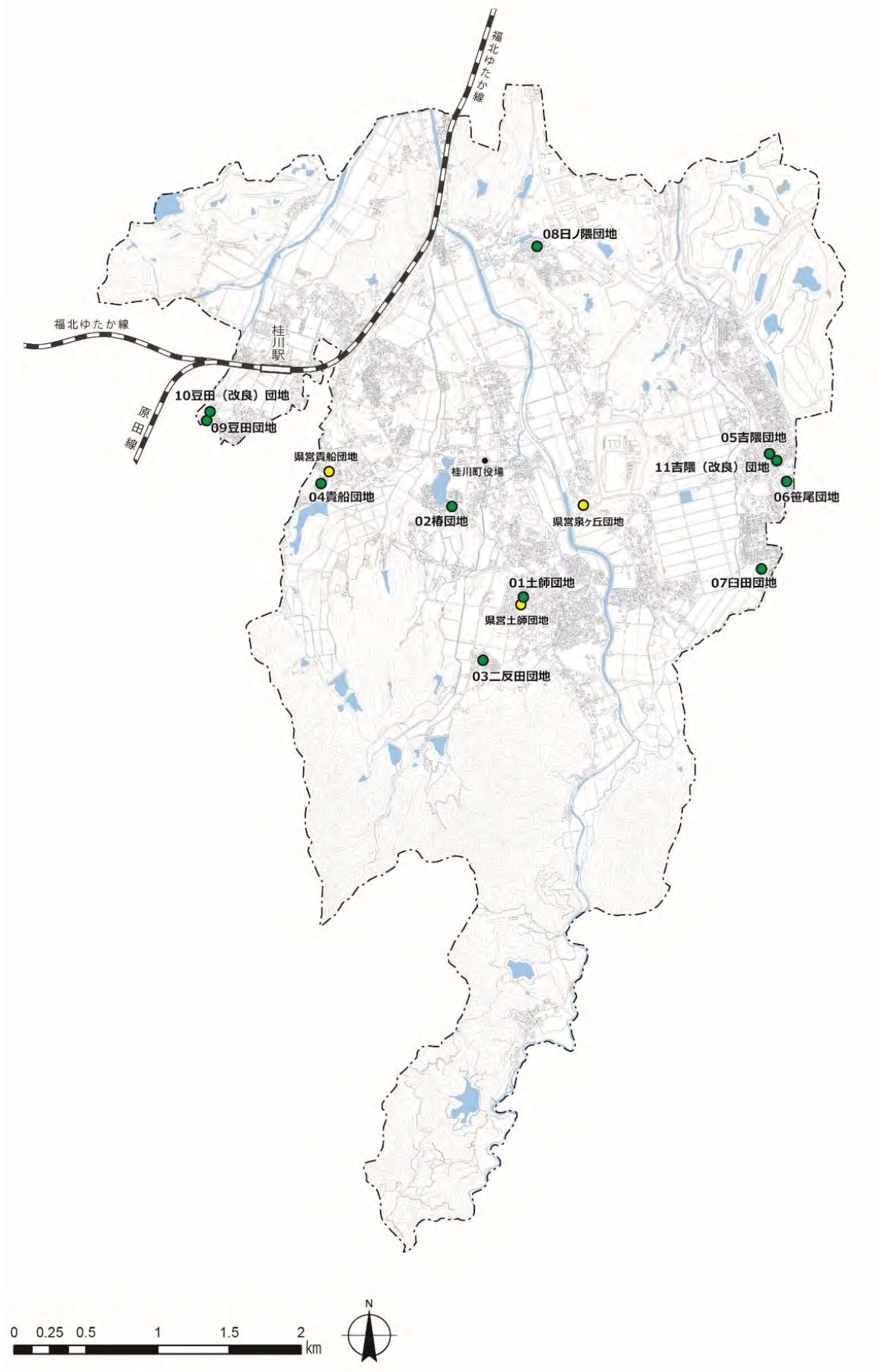
改良住宅： 「住宅地区改良法」に基づいて、国土交通省指定の不良住宅等が密集する等の地区(改良地区)において、改善した公的賃貸住宅

簡平・簡二

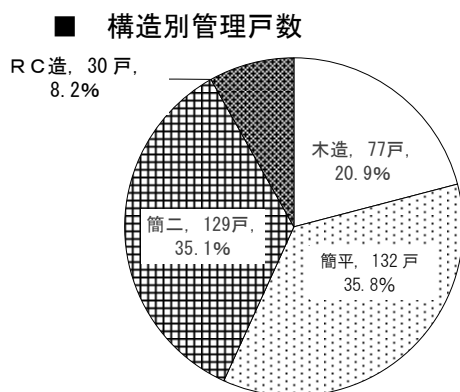
簡平： 壁を鉄筋コンクリート造やコンクリートブロック造とし、屋根を不燃材とした耐火住宅に準ずる耐火性能を有する簡易耐火構造平屋建ての略

簡二： 壁を鉄筋コンクリートやコンクリートブロック造とし、屋根を不燃材とした耐火住宅に準ずる耐火性能を有する簡易耐火構造二階建ての略

■ 公営住宅位置図



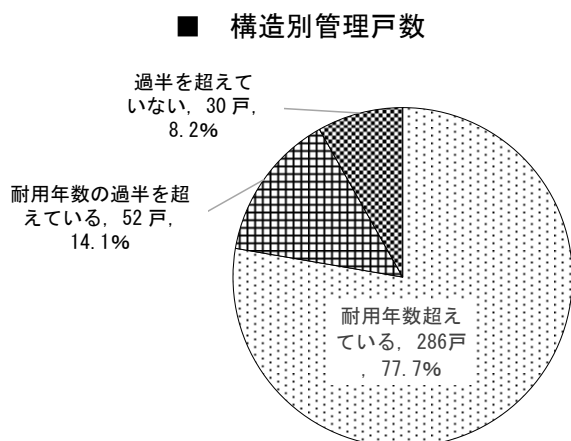
(2) 構造別戸数



町営住宅の構造別の戸数は、木造が77戸(20.9%)、簡平が132戸(35.8%)、簡二が129戸(35.1%)となっており、RC造の耐火構造は30戸(8.2%)と少ない。

令和3年11月1日現在

(3) 耐用年数戸数



耐用年数を超えている住宅が286戸(77.7%)を占めており、耐用年数の過半を超えているのが52戸(14.1%)、過半を超えていないのが30戸(8.2%)と少ない。

令和3年11月1日現在

(4) 構造・住戸規模別戸数

構造・住戸規模別の戸数では、木造全てと簡平の4割近くが30~40㎡である。簡二の多くは40~50㎡で、60~70㎡もみられる。RC造は、50~60㎡と70㎡のタイプに分かれている。

■ 建設目的別管理戸数

床面積	単位	木造	簡易準耐火造平屋(簡平)	簡易準耐火造二階建(簡二)	RC造(耐火造)	計
30~40㎡	戸	77	49			126
40~50㎡	戸		44	77		121
50~60㎡	戸		39	29	18	86
60~70㎡	戸			21		21
70㎡以上	戸			2	12	14
計	戸	77	132	129	30	368

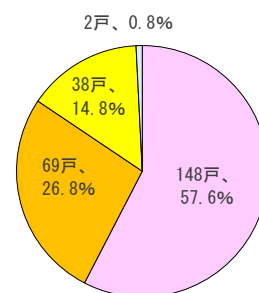
令和3年11月1日現在

(5) 入居者の状況

① 世帯人員数

全体では、1人世帯は、148戸（57.6%）、2人世帯は69戸（26.8%）となっており、単身世帯の比率が高い。

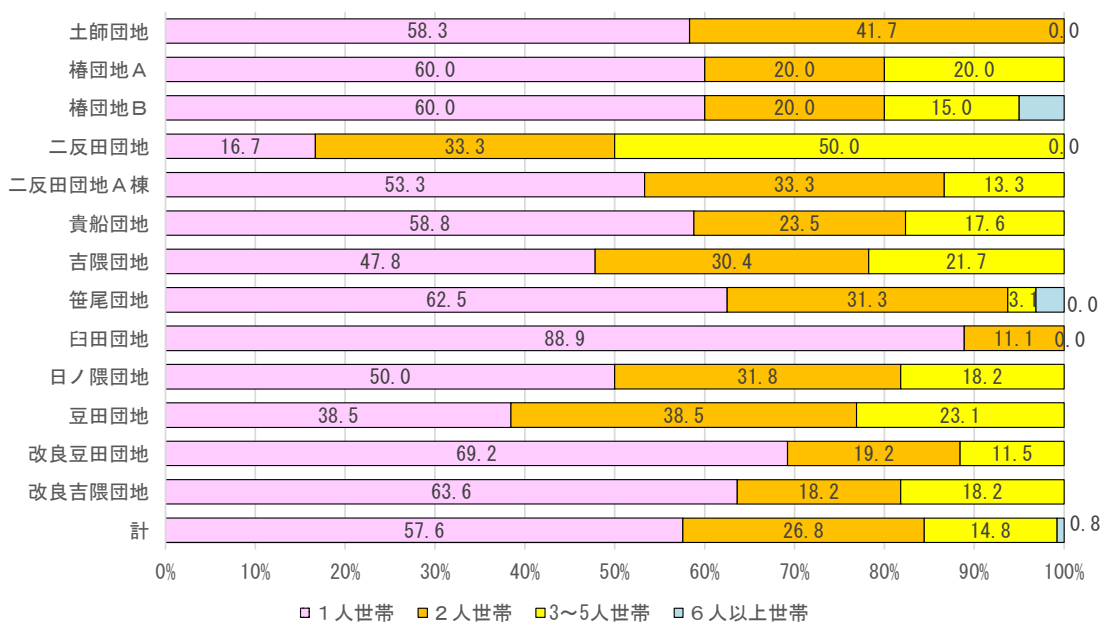
団地別では、臼田団地、改良豆田団地等の単身世帯の割合が高い。



□ 1人世帯 □ 2人世帯 □ 3~5人世帯 □ 6人以上世帯

令和3年11月1日現在

■ 団地別世帯人員数



令和3年11月1日現在

② 高齢者世帯の状況

65歳以上の高齢者がいる世帯は、全体で177戸、68.9%となっており、7割に近い。高齢者単身世帯は、全体で110戸、42.8%となっており半数に近い。2世帯で2人とも高齢者は、29戸（11.3%）となっており、高齢者だけの世帯は、合わせて139戸（54.1%）となっている。

団地別にみると、高齢者単身世帯の比率が高いのは、臼田団地5戸（55.6%）、土師団地6戸（50.0%）、椿団地22戸（48.9%）で、単身と高齢者夫婦の高齢者だけの世帯では、土師団地が9戸（75.0%）、二反田団地A棟が20戸（66.6%）、椿団地が27戸（60.0%）となっており、6割以上である。50%以上を超えるのは、下表の12団地中9団地となっている。

■ 高齢世帯率

団地名	1人世帯		2人世帯						3人以上		計		入居戸数
	高齢者 単身世帯	世帯数	高齢者夫婦世帯 (2人とも高齢者)		高齢者夫婦世帯 (どちらかが65歳以上)		高齢者同居世帯		高齢者がいる世帯		65歳以上の高齢者がいる世帯		
			世帯数	比率	世帯数	比率	世帯数	比率	世帯数	比率	世帯数	比率	
土師団地	6	50.0	3	25.0	0	0.0	1	8.3	0	0.0	10	83.3	12
椿団地A	12	48.0	3	12.0	1	4.0	0	0.0	1	4.0	17	68.0	25
椿団地B	10	50.0	2	10.0	0	0.0	1	5.0	3	15.0	16	80.0	20
二反田団地	0	0.0	0	0.0	1	16.7	0	0.0	3	50.0	4	66.7	6
二反田団地A棟	13	43.3	7	23.3	0	0.0	3	10.0	0	0.0	23	76.7	30
貴船団地	8	47.1	1	5.9	2	11.8	1	5.9	3	17.6	15	88.2	17
吉隈団地	10	43.5	2	8.7	0	0.0	2	8.7	3	13.0	17	73.9	23
笹尾団地	15	46.9	3	9.4	0	0.0	1	3.1	1	3.1	20	62.5	32
臼田団地	5	55.6	0	0.0	0	0.0	1	11.1	0	0.0	6	66.7	9
日ノ隈団地	9	40.9	3	13.6	0	0.0	2	9.1	1	4.5	15	68.2	22
豆田団地	2	15.4	2	15.4	0	0.0	0	0.0	2	15.4	6	46.2	13
改良豆田団地	12	46.2	2	7.7	0	0.0	1	3.8	1	3.8	16	61.5	26
改良吉隈団地	8	36.4	1	4.5	0	0.0	3	13.6	0	0.0	12	54.5	22
計	110	42.8	29	11.3	4	1.6	16	6.2	18	7.0	177	68.9	257

令和3年11月1日現在

③ 収入分位

原則階層（月収 158,000 円以下）が、全体の 219 戸（85.2%）で、その中でも原則階層 I（月収 104,000 円以下）が、203 戸（79.0%）を占める。

裁量階層外（月収 214,001 円～313,000 円）は 18 戸（7.0%）である。

■ 団地別収入区分

令和 3 年 11 月 1 日現在

番号	団地名	単位	収入区分								計	
			原則階層				収入超過者					
			I	II	III	IV	裁量階層		裁量階層外			高額基準額超え
							V	VI	VII	VIII		
円	0 ～ 104,000	104,001 ～ 123,000	123,001 ～ 139,000	139,001 ～ 158,000	158,001 ～ 186,000	186,001 ～ 214,000	214,001 ～ 259,000	259,001 ～ 313,000	313,001 ～ ～			
1	土師団地	戸	11	0	0	1	0	0	0	0	0	12
		%	91.7	0.0	0.0	8.3	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	100.0
2	椿団地 A	戸	19	0	0	1	2	1	0	2	0	25
		%	76.0	0.0	0.0	4.0	8.0	4.0	0.0	8.0	0.0	100.0
3	椿団地 B	戸	15	2	0	0	1	0	0	0	2	20
		%	75.0	10.0	0.0	0.0	5.0	0.0	0.0	0.0	10.0	100.0
4	二反田団地	戸	1	2	0	0	0	0	1	1	1	6
		%	16.7	33.3	0.0	0.0	0.0	0.0	16.7	16.7	16.7	100.0
5	二反田団地 A 棟	戸	27	1	0	0	0	0	2	0	0	30
		%	90.0	3.3	0.0	0.0	0.0	0.0	6.7	0.0	0.0	100.0
6	貴船団地	戸	14	1	0	0	0	1	0	1	0	17
		%	82.4	5.9	0.0	0.0	0.0	5.9	0.0	5.9	0.0	100.0
7	吉隈団地	戸	19	0	0	0	0	1	0	2	1	23
		%	82.6	0.0	0.0	0.0	0.0	4.3	0.0	8.7	4.3	100.0
8	笹尾団地	戸	26	1	0	0	2	0	1	2	0	32
		%	81.3	3.1	0.0	0.0	6.3	0.0	3.1	6.3	0.0	100.0
9	臼田団地	戸	7	1	0	0	1	0	0	0	0	9
		%	77.8	11.1	0.0	0.0	11.1	0.0	0.0	0.0	0.0	100.0
10	日ノ隈団地	戸	18	1	1	0	0	1	0	0	1	22
		%	81.8	4.5	4.5	0.0	0.0	4.5	0.0	0.0	4.5	100.0
11	豆田団地	戸	11	0	0	1	1	0	0	0	0	13
		%	84.6	0.0	0.0	7.7	7.7	0.0	0.0	0.0	0.0	100.0
12	改良住宅豆田団地	戸	20	0	1	1	2	0	2	0	0	26
		%	76.9	0.0	3.8	3.8	7.7	0.0	7.7	0.0	0.0	100.0
13	改良住宅吉隈団地	戸	15	0	0	1	1	1	4	0	0	22
		%	68.2	0.0	0.0	4.5	4.5	4.5	18.2	0.0	0.0	100.0
計		戸	203	9	2	5	10	5	10	8	5	257
分位別構成比		%	79.0	3.5	0.8	1.9	3.9	1.9	3.9	3.1	2.0	100.0
階層計		戸	219				15		18		5	257
階層別構成比		%	85.2				5.8		7.0		2.0	100.0

※収入分位の階層

原則階層世帯 公営住宅法に定める政令月収が 158,000 円以下の世帯

裁量階層世帯 政令月収が 158,001 円～214,000 円の世帯で、高齢者、障がい者、中学校就学の終期に達するまでの者がいる世帯

(6) 整備状況別戸数

二反田団地 A 棟以外の団地は、3箇所給湯設備が設置されておらず、高齢者対応仕様整備住戸ではない。

	浴室なし	3箇所給湯 無し住戸数	高齢化対応仕様整備住戸数				専有面積40 ㎡未満住戸 数	浴室あり・3 箇所給湯有 り・高齢化対 応仕様整備済 み・面積39㎡ 以上の戸数	中層EV無住 戸数	中高層バル コニー無し 住戸数
			未整備	公営住宅等 整備基準を 満たしてい るもの	公営住宅等 整備基準に 準じたもの	段差解消+ 手すりのみ の整備				
戸数(戸)	0	333	333	30	0	0	106	30	0	0
総管理戸数に対する 構成比(%)	0.0	91.7	91.7	8.3	0.0	0.0	29.2	8.3	0.0	0.0

令和3年11月1日現在

(7) 入居率及び空家率

全体で入居率は、69.8%、空家率は30.2%となっている。全体の約3割が空家である。空家率が高いのは、二反田団地の72.7%、貴船団地の57.5%で5割を超えている。

■ 入居率

団地名	管理戸数 (戸)	入居戸数 (戸)	空家戸数 (戸)	空家率 (%)	入居率 (%)
土 師	19	12	7	36.8	63.2
椿	57	45	12	21.1	78.9
二反田	22	6	16	72.7	27.3
二反田A棟	30	30	0	0.0	100.0
貴 船	40	17	23	57.5	42.5
吉 隈	29	23	6	20.7	79.3
笹 尾	42	32	10	23.8	76.2
臼 田	12	9	3	25.0	75.0
日ノ隈	26	22	4	15.4	84.6
豆 田	14	13	1	7.1	92.9
小 計	291	209	82	28.2	71.8
改良住宅豆田団地	50	26	24	48.0	52.0
改良住宅吉隈団地	27	22	5	18.5	81.5
小 計	77	48	29	37.7	62.3
計	368	257	111	30.2	69.8

令和3年11月1日現在

(8) 過去の改善実績及び維持管理状況

直近5年間の修繕費の推移は、全体で年間平均 382 万円程度である。内訳は、建具改修、設備取替、外壁補修等の一般が年間平均 260 万円、雨漏り補修等の屋上防水・瓦補修が 122 万円となっている。屋上防水が全体の 31.9%を占めており、年によって変動が大きい。

■ 修繕費の状況

単位：円、%

		一般	屋上防水 (雨漏り補修)	計
平成28年度		3,442,260	1,122,912	4,565,172
平成29年度		2,066,396	892,836	2,959,232
平成30年度		2,508,147	1,691,064	4,199,211
令和元年度		2,171,677	644,072	2,815,749
令和2年度		2,831,578	1,743,500	4,575,078
計	金額	13,020,058	6,094,384	19,114,442
	構成比	68.1	31.9	100
平均		2,604,012	1,218,877	3,822,888
年間戸当たり (計363戸)		7,174	3,358	10,531

(9) 応募状況

平成18年度からみると応募倍率が10倍を超える年度もあったが、平成28年度以降は、申込数は減少し、応募倍率も1.5~2倍と低くなっている。

■ 町営住宅申込及び入居状況

	募集団地	申込世帯	入居世帯	倍率	備考 (入居団地、入居者数)
平成18年度		39	4	9.8	
平成19年度		30	3	10.0	
平成20年度		25	11	2.3	
平成21年度		34	7	4.9	
平成22年度		34	4	8.5	
平成23年度		17	1	17.0	
平成24年度		22	3	7.3	
平成25年度		19	3	6.3	
平成26年度		12	3	4.0	
平成27年度		13	9	1.4	
平成28年度	日ノ隈 豆田 改良吉隈	6	2	3.0	日ノ隈、1 豆田、1
平成29年度	日ノ隈 豆田 改良吉隈	4	2	2.0	改良吉隈、2
平成30年度	日ノ隈 豆田 改良吉隈	2	1	2.0	改良吉隈、1
令和元年度	日ノ隈 豆田 改良吉隈	0	0	—	
令和2年度	日ノ隈 豆田 改良吉隈	6	4	1.5	日ノ隈、1 豆田、1 改良吉隈、2

■ 団地別現況表

区分	No.	団地名	所在地	小学校 校 区	用途地域 (建ぺい率・容積率)	権利関係	敷地面積 (㎡)	建設 年度	構造・ 階数	経過年数	間取り	床面積 (㎡)	棟数		管理戸数		入居 戸数	集会所 の有無	幼児遊園 の有無
	1	土 師	嘉穂郡桂川町大字 土師3572-2他	桂川	第2種低層住居専用地域 (50/80)	町有地	4,800	1964 (S39)	木造	57年	3K 2K	36.15 31.18	15	15	19	19	12	○	×
	2	椿	嘉穂郡桂川町大字 土師4227-2他	桂川	第2種低層住居専用地域 (50/80)	町有地	23,000	1965 (S40)	木造	56年	3K	38.34	20	52	20	57	45	○	×
								1965 (S40)	木造	56年	2K	31.88							
								1966 (S41)	木造	55年	3K	38.34	12	8	8				
								1966 (S41)	木造	55年	2K	31.88							
								1968 (S43)	木造	53年	3K	38.34	8	9	9				
								1968 (S43)	木造	53年	2K	32.65							
								1969 (S44)	木造	52年	3K	38.34	9	8	8				
	1969 (S44)	木造	52年	2K	32.65														
1971 (S46)	簡平	50年	2DK	33.17	3														
3	二反田	嘉穂郡桂川町大字 土師3864-1他	桂川	都市計画区域内 用途地域未指定	町有地	8,300	1967 (S42)	木造	54年	3K	38.34	2	12	2	22	6	○	×	
							1967 (S42)	木造	54年	2K	32.65								
							1968 (S43)	木造	53年	3K	38.34	2	5	5					
							1968 (S43)	木造	53年	2K	32.65								
							1970 (S45)	木造	51年	3K	38.34	5	8	8					
	1970 (S45)	簡平	51年	2DK	33.70														
	1971 (S46)	簡平	50年	3DK	36.41	1		5											
	A棟	嘉穂郡桂川町大字 土師3876-3他	桂川	都市計画区域内 用途地域未指定	町有地	2,700	2018 (H30)	耐火6	3年	2DK	54.40	1	1	18	30	30			
							2018 (H30)	耐火6	3年	3DK	73.80								
							2018 (H30)	耐火6	3年	2DK	73.80								
4	貴 船	嘉穂郡桂川町大字 九郎丸535-3	桂川	第1種低層住居専用地域 (40/60)	町有地	11,000	1972 (S47)	簡平	49年	3DK	38.24	4	11	16	40	17	○	○	
							1972 (S47)	簡平	49年	2K	34.00								
							1972 (S47)	簡平	49年	2K	34.00	3	12	12					
							1974 (S49)	簡平	47年	3DK	44.90								
							1974 (S49)	簡平	47年	2DK	41.57	4	12	12					
							1974 (S49)	簡平	47年	3DK	44.90								
							1974 (S49)	簡平	47年	2DK	41.57	4	12	12					
							1975 (S50)	簡平	46年	3DK	48.24								
							1975 (S50)	簡平	46年	3DK	44.90								
1975 (S50)	簡平	46年	3DK	44.90															
5	吉 隈	嘉穂郡桂川町大字 土師28-514他	桂川東	第1種低層住居専用地域 (40/60)	町有地	5,000	1973 (S48)	簡平	48年	3K	40.79	5	8	16	29	23	○	○	
							1973 (S48)	簡平	48年	2DK	37.46								
							1973 (S48)	簡平	48年	2DK	37.46	3	13	13					
							1976 (S51)	簡平	45年	3DK	51.17								
							1976 (S51)	簡平	45年	3DK	48.24								
1976 (S51)	簡平	45年	3DK	48.24															
6	笹 尾	嘉穂郡桂川町大字 土師28-575他	桂川東	第1種低層住居専用地域 (40/60)	町有地	9,400	1977 (S52)	簡平	44年	3DK	51.17	3	10	12	42	32	×	○	
							1977 (S52)	簡平	44年	3DK	48.24								
							1977 (S52)	簡平	44年	3DK	48.24	4	17	17					
							1978 (S53)	簡平	43年	3DK	54.10								
							1978 (S53)	簡平	43年	3DK	51.17	3	13	13					
							1978 (S53)	簡平	43年	3DK	51.17								
							1979 (S54)	簡平	42年	3DK	54.10	3	13	13					
							1979 (S54)	簡平	42年	3DK	51.17								
7	臼 田	嘉穂郡桂川町大字 土師1-359他	桂川東	第2種低層住居専用地域 (60/100)	町有地	3,100	1979 (S54)	簡二	42年	3DK	59.36	1	2	6	12	9	○	○	
							1980 (S55)	簡二	41年	3DK	59.36								
8	日ノ隈	嘉穂郡桂川町大字 吉隈430-54他	桂川	都市計画区域内 用途地域未指定	町有地	6,600	1980 (S55)	簡二	41年	3DK	65.99	3	7	14	26	22	×	×	
							1980 (S55)	簡二	41年	3DK	59.36								
							1981 (S56)	簡二	40年	3DK	59.36	3	9	9					
							1981 (S56)	簡二	40年	3DK	59.36								
							1982 (S57)	簡二	39年	3DK	65.99	1		3					
9	豆 田	嘉穂郡桂川町大字 豆田254-14他	桂川	都市計画区域内 用途地域未指定	町有地	3,600	1983 (S58)	簡二	38年	3DK	70.56	4	6	8	14	13	×	×	
							1983 (S58)	簡二	38年	3DK	65.99								
							1983 (S58)	簡二	38年	3DK	65.99	2	6	6					
							1985 (S60)	簡二	36年	3DK	65.99								
							1985 (S60)	簡二	36年	3DK	65.99								
小 計												124	291	209					
改良住宅	10	豆 田	嘉穂郡桂川町大字 豆田254-15他	桂川	都市計画区域内 用途地域未指定	町有地	5,300	1971 (S46)	簡二	50年	3K	41.30	9	9	50	50	26	○	×
	11	吉 隈	嘉穂郡桂川町大字 土師28-522他	桂川東	第1種低層住居専用地域 (40/60)	町有地	6,300	1973 (S48)	簡二	48年	3K	44.40	5	5	27	27	22	○	○
小 計												14	77	48					
合 計												138	368	257					

2 公営住宅等整備の方向性

2-1 公営住宅等整備の基本理念

(1) 町営住宅の整備課題

本町の町営住宅は、高齢者や低所得者に対する福祉的住宅という位置づけに対して、立ち遅れた設備の改善、耐用年数を超え老朽化が進んだ家屋の更新により居住水準の向上が求められている。また、若年層の定住促進を図るための住宅整備や、高齢化に対応したバリアフリー住宅の整備等、住民のニーズに対応した良質で快適な居住環境の形成に取り組む必要がある。

<町営住宅の整備課題>

- 住宅に困窮する低所得者や高齢者・障がい者への対応
- 小人数世帯の増加への対応
- 高齢者のみ世帯等の生活の困り事、急変への対応
- 老朽化した家屋の更新
- 立ち遅れた設備の向上
- 住環境の改善
- 土地の有効活用
- 若年層の定住対策

(2) 公営住宅等整備の基本理念

町営住宅の整備課題に基づき、公営住宅等整備の基本理念を次のように設定する。

1) 福祉的住宅

- 低廉で良質な賃貸住宅の供給
 - ・適正な居住水準の住宅を増やし、低所得者に対して良質な住宅の供給を行う。
- 効率的な維持管理の確立
 - ・小規模団地は統廃合を検討し、管理効率を高める。

2) 人にやさしい住宅

- 老朽住宅の更新
 - ・老朽、狭小な住宅を積極的に建替える。
- 高齢化への対応
 - ・福祉施策と連携し、高齢入居者に配慮した住宅、施設等の整備を推進する。
 - ・高齢者のみ世帯等への地域住民による見守りを促進し、必要な場合は民生委員、行政等の専門機関との連携を図ります。
- バリアフリーへの対応
 - ・高齢者・障がい者が自立して生活できる住環境を目指す。

3) 多様なニーズに対応した住宅

- 住戸内設備の向上
 - ・立ち遅れた住宅設備を更新する。

- 共同施設の整備
 - ・ 駐車場・集会所等の整備を行う。
- 若年層も居住可能な住宅
 - ・ 若年層のニーズも考慮した住宅整備を行う。

2-2 町営住宅整備の方向性

耐用年数を超えた小規模な町営住宅が分散配置されている現状から、手法検討に基づいて、入居者の安全・安心、周辺住環境の向上、建設事業費の縮減、維持管理の効率化等を図るため、団地の統合による建替、長寿命化、維持管理、用途廃止を適切に実施する。

2-3 町営住宅の整備基準

(1) 維持管理・改善団地の改善事業

現在、町営住宅の改善は、屋根防水、建具修繕を軸に展開している。今後もこれらの事業を踏襲しながら、給排水衛生設備（台所、便所、洗面所、浴室等）の更新や改善の事業化を検討する。

(2) 建替団地の住戸タイプ別供給割合と面積基準

住戸専用部面積は、公営住宅法に基づく標準面積の確保を原則として、入居者に適合した住宅タイプを供給し、最低居住面積水準を確保し、さらに都市型誘導居住面積水準へ近づけることを目標とする。

少子高齢化の進行による世帯人員の減少を踏まえ、2DK を主体に供給し、標準世帯の需要にも対応して3DKを確保する。大家族向け住宅は原則として民間賃貸住宅で対応する。

■住戸専用面積の水準

	想定 住戸タイプ	目標住戸 専用面積	目標供給 割合	(参考)	
				最低居住面積水準	誘導居住面積水準
単身者世帯 2人世帯	2DK (1LDK)	45~55 m ² 程度	60%程度	25 m ²	40 m ²
				30 m ²	55 m ²
標準世帯 (2~4人)	3DK (2LDK)	60~70 m ² 程度	40%程度	30~50 m ²	55~95 m ²
大家族世帯 (5人以上)	4DK (3LDK)	70~80 m ² 程度	0%	60 m ² 以上	115 m ² 以上
車イス対応	2LDK	60~70 m ² 程度	—	—	—

2-4 町営住宅の使用期間

公営住宅法の耐用年限期間は、耐火構造（低耐・中耐・高耐）は70年、簡2・準平・準2は45年、木造・簡平は30年となっている。建替住宅においては、ライフサイクルコストを縮減するため、適切な修繕、改善、更新を行い建物の使用期間を延ばすことに努めることで、目標の管理期間を設定することとする。なお、設計や施工にあたっては事例の調査、先進技術の導入などの検討を行うものとする。

■事業手法別管理期間

手 法		標準管理期間 (公営住宅法)	ライフサイクルコスト縮減考慮した 場合の目標管理期間
建 替	耐火構造（低耐・中耐・高耐）	70年	100年
	簡2・準平・準2	45年	70年
	木造・簡平	30年	50年
個別改善		概ね10年以上	

2-5 著しく老朽した住宅の除却促進

現在、主に簡 2 住宅の軒先、庇、床、外壁などの部分においてモルタルの亀裂や剥離が生じている。入居者の安全・安心な住生活を確保するため、建替事業に一定の期間がある団地の募集停止、空家の除却を促進する。

3 長寿命化に関する基本方針

3-1 既存の町営住宅の状況把握・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

既存の町営住宅等の状況を適切に把握するために、建築物及び建築設備、消防用設備の点検（定期点検及び日常点検）を確実に実施する。

定期点検については、建築基準法に基づく法定点検、及び、法定点検対象以外においては、法定点検に応じた点検を行う。

(2) 点検結果等に基づく修繕の実施

日常点検の結果、不具合等があることが判明した場合は、有資格者等の技術者に詳細調査を依頼し、適切な修繕を行う。

(3) 点検結果や実施した修繕内容のデータ管理

点検を通して把握した町営住宅の状況をデータベース等に記録し、町営住宅の着実かつ効率的・効果的な修繕・維持管理に役立てるとともに、修繕内容の記録を行う。

さらに、点検・修繕内容の記録を次回の点検や計画修繕に活用するサイクルを構築する。

3-2 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

点検、修繕等を含むデータ管理により、長寿命化に資する日常的な維持管理及び長期修繕等を行う。比較的新しい団地については、外壁や塗装の経年劣化に対処するとともに、給排水設備・電気設備など、それぞれの耐用年数に応じた更新を図る。

安全性、居住性、省エネルギー性が低い住宅等に対しては、安全性の確保、居住性の向上、省エネルギー対応、福祉対応、躯体の長寿命化等を図るため、改善事業（個別改善、全面的改善）を実施し、住宅性能の向上を図る。

また、予防保全的な維持管理・計画修繕等と改善事業の実施により、町営住宅の長寿命化を図りライフサイクルコスト（LCC）の縮減につなげる。

3-3 既存の町営住宅活用の基本方針

「2 公営住宅等整備の方向性」に従い、既存の町営住宅の活用の基本方針を整理する。

(1) 計画的な建替・改善

事業規模やスケジュールは財源に見合ったものに計画する必要がある。また、建替の対象となる住棟が多いため、計画的に事業を実施する必要がある。

(2) 既存の町営住宅活用の基本方針

a) 町営住宅の統合

分散配置されている団地を、将来的に中心となる団地に統合する。

b) 建替住宅の目標使用期間

建替住宅は、木造50年、準耐火構造70年、耐火構造100年を目標とする。

c) 著しく老朽化した住宅の除却促進

解体・改善・維持管理に係る調査に基づき、解体と判断した住宅の除却を推進する。

d) 現有敷地・町遊休地の活用

入居者、周辺住民に良好な住環境の提供を行うとともに、土地の有効活用を図る。

e) 既存の町営住宅の修繕・改善

建替時期までの計画的な点検による修繕・改善の対応入居者の安全・安心な住生活の提供を行う。

f) 住民ニーズ、高齢化などの対応

2DK、3DK、必要に応じて車イス対応住宅の供給、住戸専用面積は世帯人数に対応したものとする。

g) 住民と行政の連携による事業の推進

入居者との合意形成、行政関係機関や部署との連携を行う。

4 長寿命化を図るべき公営住宅等

4-1 団地別・住棟別事業手法の選定

(1) 事業手法の基本的な考え方

公営住宅等の事業手法の選定にあたっては、建替（または非現地建替）、個別改善、用途廃止及び維持管理の各手法について検討を行う。

以下に各手法の概要と基本的な考え方を示す。

1) 現地建替（または非現地建替）

現存する公営住宅を除却し、その敷地の全部または一部の区域に新たに公営住宅を建設するものを“現地建替”とする。

また、他の敷地に他の団地と統合して新たに建設するものを“非現地建替”とする。

2) 個別改善

公営住宅の質の向上のために以下の改善・改修を個別に行い、改善後概ね10年以上管理するものを“個別改善”とする。

- i) 居住性向上型（増築、トイレの洋式化・水洗化等）
- ii) 福祉対応型（住戸内手すり設置、段差解消、共用部高齢者対応、EV設置、ユニットバス化等）
- iii) 安全性確保型（耐震改修、避難経路の整備、外壁改修（※長寿命化型と重複）等）
- iv) 長寿命化型（外壁改修、屋上防水、配管改修等）

3) 用途廃止

耐用年数が経過しており、将来にわたり団地を継続管理することが懸念される場合、公営住宅の用途を廃止し、地域の要望等を考慮したうえで敷地を分譲宅地など他の用途へ有効に活用するものを“用途廃止”とする。

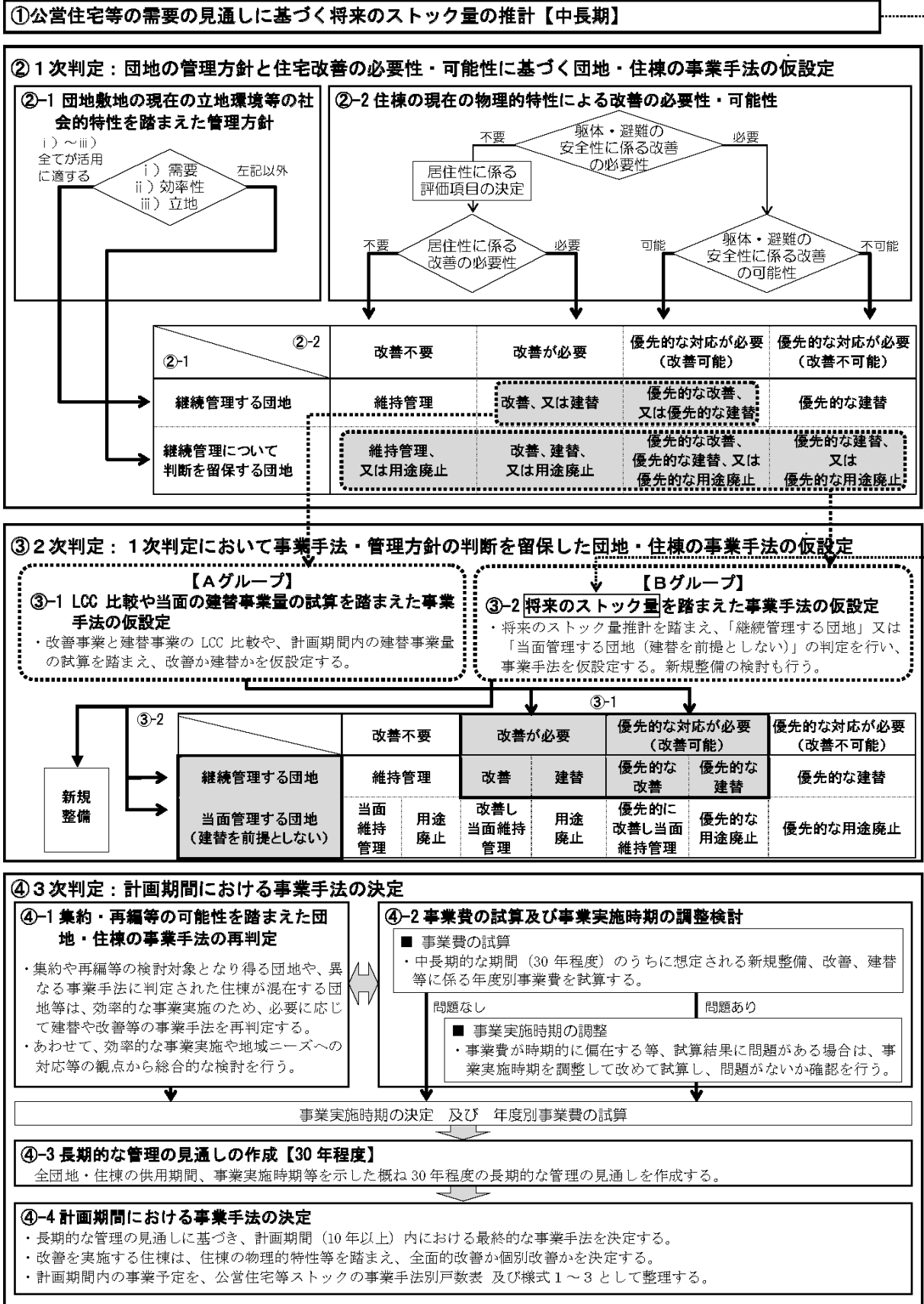
4) 維持管理

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（経常的に必要となる小規模修繕）、計画修繕（計画修繕等に基づき計画的に実施すべき大規模修繕）等を“維持管理”とする。

(2) 手法選定のフロー

各団地・住棟の事業手法の選定は、「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改訂）」（国土交通省平成28年8月）に示された「事業手法の選定フロー」に沿って行う。

■事業手法の選定フロー



4-2 判定の基準

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【中長期】 <計画期間内における目標管理戸数の検証>

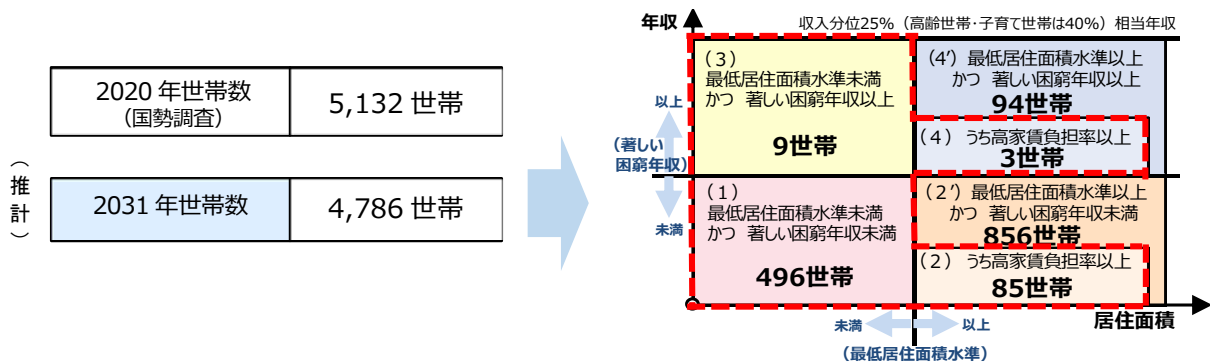
人口及び世帯数の動向を考慮し本計画期間の令和4（2022）年度から令和13（2031）年度における目標管理戸数の推計を行う。

推計にあたっては、要支援世帯数の推計を踏まえた上で、現在の町営住宅管理戸数の状況を考慮し目標管理戸数の設定を行うこととする。

1) 要支援世帯数の算定

- ・民間借家世帯に居住している要支援世帯に対して、公営住宅を供給する必要があることから、令和13（2031）年度における公営住宅入居資格世帯を推計し、さらに、年収・居住面積水準・家賃負担等の推計を基に、自力では適正な居住水準の住宅を確保できない世帯数（以下「要支援世帯数」）を推計する。
- ・要支援世帯数の推計方法は「ストック推計プログラム（国土交通省）」を用いて算出する。

■計画期間内における要支援世帯数の推計（2031年度）



※公営住宅の要支援世帯数 = (1) + (2) + (3) + (4) ※ が該当

(参考) 2031年までの要支援世帯数	593世帯
---------------------	--------------

2) 現在の管理戸数等の状況

現在の入居可能な住戸数は、令和3（2021）年11月時点で368戸（管理戸数）である。その内、入居戸数は、257戸であり、近年の募集においては申込件数が減少傾向にある。

また、県営の公営住宅が214戸管理されている。

■現在の入居状況等

	入居等の戸数	備考
町営住宅の管理戸数	368戸	入居戸数 257戸
県営公営住宅入居戸数	214戸	
現状の入居可能な戸数	582戸	

3) 将来目標管理戸数の設定

人口減少が進行する中、世帯数も減少傾向にあり、現在の町営住宅管理戸数 368戸を削減することが必要である。

このため、10年後の令和13（2031）年における要支援世帯数 593戸から、県営住宅の入居戸数 214戸を除いた戸数（379戸）について、さらに空き住戸数 111戸を縮減した戸数（268戸）を将来の目標管理戸数と設定する。

■将来目標管理戸数の検討

	戸数	備考
要支援世帯数	593戸	管理戸数 368戸
県営公営住宅管理戸数	214戸	
要支援世帯数の残戸数	379戸	593戸－214戸
縮減戸数	111戸	現況の空き住戸数は、111戸であるため、111戸の縮減を検討する。 379戸－111戸＝268戸
将来目標管理戸数	268戸	

将来的な 目標管理戸数

約 268戸

② 1次判定：団地の管理方針と住宅改善の必要性・可能性に基づく団地・住棟の事業手法の仮設定

1次判定では、団地における社会的特性及び住棟における物理的特性の2段階の検討から事業手法を仮設定する。

② - 1 団地敷地の現在の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針

社会的特性に掛かる現在の評価に基づき、団地の将来的な管理方針を判定する。

現在の団地の i) 需要、ii) 効率性、iii) 立地、それぞれの判断基準をもとに判定を行う。

② - 2 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性

住棟の現在の物理的特性を評価し、住棟の改善の必要性や可能性を判定する。

まず、i) 躯体・避難の安全性に関する評価を行い、優先的な対応の必要性について判定する。一方、安全性に問題がない場合は、ii) 居住性に係る評価を行い、改善の必要性の有無を判定する。

<判断基準：1次判定>

②-1 社会的特性														
判定項目	判定方法													
i) 需要	空家率が低い、募集に対する入居の決定率が高いか等、需要が高い団地であるかどうかを基準とする。 ○：aかつbが○の場合 ×：左記以外													
	<table border="1"> <tr> <td>a 空家率</td> <td>○：11.9%未満 ×：11.9%以上 ※政策空家を除く町営住宅平均空家率 11.9% (R3.11 時点)</td> </tr> <tr> <td>b 入居決定率</td> <td>○：50.0 以上 ×：50.0 未満 ※入居決定率 = 入居決定住戸数 / 年間の募集住戸数 (H28-R2)</td> </tr> </table>	a 空家率	○：11.9%未満 ×：11.9%以上 ※政策空家を除く町営住宅平均空家率 11.9% (R3.11 時点)	b 入居決定率	○：50.0 以上 ×：50.0 未満 ※入居決定率 = 入居決定住戸数 / 年間の募集住戸数 (H28-R2)									
a 空家率	○：11.9%未満 ×：11.9%以上 ※政策空家を除く町営住宅平均空家率 11.9% (R3.11 時点)													
b 入居決定率	○：50.0 以上 ×：50.0 未満 ※入居決定率 = 入居決定住戸数 / 年間の募集住戸数 (H28-R2)													
ii) 効率性	建替を想定した場合、一定規模以上の団地でなければ非効率となるため、ある程度のまとまりが見込める敷地であるかどうかを基準とする。 ※団地規模の大きい 50 戸以上が建設可能：5,000 m ² 以上 ○：敷地面積が 5,000 m ² 以上で利用可能な地形条件の場合 ×：敷地面積が 5,000 m ² 未満、または 5,000 m ² 以上でも分散、細長、高低差、傾斜地などといった利用が困難な地形的条件の場合													
iii) 立地	公共交通機関、主要公益施設等の近接や災害危険区域等の内外であるかなどの立地状況を基準とする。 ○：a または b が○、かつ c が○の団地 ×：左記以外													
	<table border="1"> <tr> <td rowspan="4">a 利便性</td> <td>公共交通機関の近接</td> <td>○：公共交通機関が（バス停 300m、鉄道駅 800m）圏内にある ×：上記以外</td> <td rowspan="4">※「都市構造の評価に関するハンドブック」（国交省）参照</td> </tr> <tr> <td>主要公益施設の近接 <small>（行政サービス、福祉施設（子育て・高齢者施設）、医療施設等）</small></td> <td>○：主要公益施設が 500m 圏内にある ×：上記以外</td> </tr> <tr> <td>商業施設の近接 <small>（スーパー、商店、コンビニ等）</small></td> <td>○：商業施設が 500m 圏内にある ×：上記以外</td> </tr> <tr> <td>小学校の近接</td> <td>○：小学校が 1,000m 圏内にある ×：上記以外</td> </tr> <tr> <td colspan="2">○：3 種以上が立地する団地 ×：左記以外</td> <td></td> </tr> </table>	a 利便性	公共交通機関の近接	○：公共交通機関が（バス停 300m、鉄道駅 800m）圏内にある ×：上記以外	※「都市構造の評価に関するハンドブック」（国交省）参照	主要公益施設の近接 <small>（行政サービス、福祉施設（子育て・高齢者施設）、医療施設等）</small>	○：主要公益施設が 500m 圏内にある ×：上記以外	商業施設の近接 <small>（スーパー、商店、コンビニ等）</small>	○：商業施設が 500m 圏内にある ×：上記以外	小学校の近接	○：小学校が 1,000m 圏内にある ×：上記以外	○：3 種以上が立地する団地 ×：左記以外		
	a 利便性		公共交通機関の近接	○：公共交通機関が（バス停 300m、鉄道駅 800m）圏内にある ×：上記以外		※「都市構造の評価に関するハンドブック」（国交省）参照								
			主要公益施設の近接 <small>（行政サービス、福祉施設（子育て・高齢者施設）、医療施設等）</small>	○：主要公益施設が 500m 圏内にある ×：上記以外										
			商業施設の近接 <small>（スーパー、商店、コンビニ等）</small>	○：商業施設が 500m 圏内にある ×：上記以外										
小学校の近接		○：小学校が 1,000m 圏内にある ×：上記以外												
○：3 種以上が立地する団地 ×：左記以外														
b 地域バランス	近隣に同種の団地がなく、地域の公営住宅等の需要を支える唯一の団地かどうかを基準とする。 ○：団地周辺 500m 圏が隣接する団地と重ならない ×：左記以外													
c 災害危険区域等の内外	団地敷地が災害危険区域等（「土砂災害危険区域」、「浸水想定区域」）に該当するかどうかを基準とする。 ○：災害危険区域等の区域外 △：一部が災害危険区域等の区域内 ×：災害危険区域等の区域内													
【継続管理する団地】 i～iii がいずれも○ 【継続管理について判断保留する団地】 上記以外														

②-2 物理的特性		
判定項目	判定方法	
i) 躯体・避難の安全性	建築基準法の新耐震の適合状況と、消防法の 2 方向避難の確保の状況を基準とする ○：a かつ b が○の場合（→居住性に係る改善の必要性の評価へ） ×：上記以外のうち 【改善可能】未耐震住棟のうち、耐用年数が 10 年以上（2031 年まで）残っている住棟 【改善不可能】上記以外	
	a 躯体の安全性	○：昭和 56 年以降の建設または耐震診断で耐震性を確保（新耐震基準） ×：上記以外
	b 避難の安全性	○：2 方向避難・防火区画が確保 ×：上記以外
ii) 居住性	快適な生活に十分な住棟の居住性の目安として、住戸面積、バリアフリーの有無、設備を基準とする 【改善不要】 a～d の点数が 5 ポイント以上（点数：○2 点、△1 点、×0 点） 【改善が必要】 上記以外	
	a 住戸面積	○：住戸専用部面積が 40 m ² 以上 ×：住戸専用部面積が 40 m ² 未満 ※最低居住面積水準（3人世帯で住戸面積 40 m ² 以上） ※都市居住型誘導居住水準（単身で 40 m ² 以上）
	b バリアフリー性	○：室内段差解消＋共用部分手すり設置 △：室内段差解消のみまたは、共用部分に手すり設置のみ ×：未整備
	c 住戸内の設備状況 (点数：○2 点、△1 点、×0 点) ○：6-8 ポイント △：5-3 ポイント ×：0-2 ポイント	○：浴室・風呂釜あり、×：浴室・風呂釜なし
		○：3 箇所給湯（台所、洗面所、風呂）あり、×：3 箇所給湯なし
d EV 設置（3F 以上）	○：設置あり、×：設置なし ※3F 以上設置：「高齢者の居住の安定確保に関する法律」設置基準より	

■ 1次判定結果

事業手法の1次判定結果は以下の通りとなる。

< 1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)
継続管理 する団地	維持管理	改善、又は建替	優先的な改善、 又は優先的な建替	優先的な建替
	(該当なし)	(該当なし)	(該当なし)	(該当なし)
継続管理 について 判断を 留保する 団地	維持管理、 又は用途廃止	改善、建替、 又は用途廃止	優先的な改善、優先的な建 替、又は優先的な用途廃止	優先的な建替、又は 優先的な用途廃止
	3.二反田団地 (A棟)	9.豆田団地	(該当なし)	1.土師団地 2.椿団地 3.二反田団地 (木造・簡平) 4.貴船団地 5.吉隈団地 6.笹尾団地 7.臼田団地 8.日ノ隈団地 10.改良豆田団地 11.改良吉隈団地

【Aグループ】

「継続管理する団地」のうち、「改善が必要」又は「優先的な対応が必要（改善可能）」と評価された住棟については、改善か建替かの判断が留保される。

引き続き2次判定を行い、「改善・建替」又は「優先的な改善・建替」の事業手法の仮設定を行う。

【Bグループ】

「継続管理について判断を留保する団地」については、引き続き2次判定を行い、将来にわたって「継続管理する団地」か、建替を前提とせず「当面維持管理する団地」か、などを改めて判定する。

またそれ以外の住棟は3次判定に進む。

■1次判定内容(その1)

55年以前
耐用年数経過
入居停止

区分	No.	団地名	構造	棟数	管理戸数	入居戸数	空家戸数	建設年度	耐用年数			<1次判定>										1次判定グループ																																
									経過年数	耐用年数	残耐用年数(2022(R4)年度時点)	耐用年数(2031年度時点)	②-1 社会的特性					②-2 物理的特性																																				
													a空家率(%) ※政策を除外	b入居決定率(%) (H28-R2平均) ※募集停止:-	ii) 効率性			iii) 立地					i) 躯体・避難の安全性に係る改善		ii) 居住性に係る改修の必要性																													
															都市計画区域	建ぺい率	容積率	敷地面積	敷地形状	→ ii) 判定	a) 利便性		b) 地域バランス	c) 災害危険区域等	→ iii) 判定	a) 耐震性	b) 二方向避難・防火区画の確保	→ i) 判定	a) 住戸面積	b) バリアフリー性	c) 住戸内の設置状況	d) EV	→ ii) 判定																					
1	土師	木造	15	19	12	7	S39 1964	58	30	-28	-38	-	×	-	×	×	第2種低層住居専用地域	50	80	4,800	整形	×	○	○	○	桂川	×	○	×	○	○	○	○	○	○	判断保留	×	○	優先的な対応が必要(改善不可能)	36.15 31.18	×	-	×	×	×	×	×	×	-	×	優先的な対応が必要(改善不可能)	優先的な修繕、又は優先的な用途廃止	B	
2	椿	木造	52	49	57	40	45	9	S40 1965	57	30	-27	-37	-	×	-	×	×	第2種低層住居専用地域	50	80	23,000	不整形一部高低差あり	○	×	○	○	桂川	○	○	○	○	○	○	○	○	判断保留	×	○	優先的な対応が必要(改善不可能)	38.34 31.88 38.34 31.88 32.65 38.34 32.65 33.17	×	-	×	×	×	×	×	×	-	×	優先的な対応が必要(改善不可能)	優先的な修繕、又は優先的な用途廃止	B
3	二反田	木造	12	9	22	4	6	5	S42 1967	55	30	-25	-35	-	×	-	×	×	都市計画区域内用途地域未指定	200	70	8,300	不整形	○	×	○	×	桂川	×	×	×	×	○	○	○	×	判断保留	×	○	優先的な対応が必要(改善不可能)	38.34 32.65 38.34 32.65 33.70 36.41	×	-	×	×	×	×	×	-	×	優先的な対応が必要(改善不可能)	優先的な修繕、又は優先的な用途廃止	B	
	A棟	耐火6	1	30	30	0	H30 2018	4	70	66	56	0.0	○	100.0	○	○	都市計画区域内用途地域未指定	200	70	2,700	不整形	○	×	○	×	桂川	×	×	×	×	○	○	○	○	判断保留	○	○	居住性に係る改善の必要性の評価へー	54.40 73.80 73.80	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	改善不要	維持管理、又は用途廃止	B		
4	貴船	簡平	11	40	17	23	S47 1972	50	30	-20	-30	-	×	-	×	×	第1種低層住居専用地域	40	60	11,000	不整形	○	○	×	×	桂川	○	×	×	×	○	○	○	×	判断保留	×	○	優先的な対応が必要(改善不可能)	38.24 34.00 34.00 44.90 41.57 44.90 41.57 48.24 44.90 44.90	×	-	×	×	×	×	×	×	-	×	優先的な対応が必要(改善不可能)	優先的な修繕、又は優先的な用途廃止	B		
5	吉隈	簡平	8	29	23	6	S48 1973	49	30	-19	-29	-	×	-	×	×	第1種低層住居専用地域	40	60	5,000	不整形	×	○	○	○	桂川東	○	○	×	○	○	○	○	○	判断保留	×	○	優先的な対応が必要(改善不可能)	40.79 37.46 37.46 51.17 48.24 48.24	×	-	×	×	×	×	×	×	-	×	優先的な対応が必要(改善不可能)	優先的な修繕、又は優先的な用途廃止	B		
6	笹尾	簡平	10	42	32	10	S52 1977	45	30	-15	-25	-	×	-	×	×	第1種低層住居専用地域	40	60	9,400	不整形	○	○	○	○	桂川東	○	×	○	○	○	○	○	○	判断保留	×	○	優先的な対応が必要(改善不可能)	51.17 48.24 48.24 54.10 51.17 54.10 51.17	○	-	×	×	×	×	×	×	-	×	優先的な対応が必要(改善不可能)	優先的な修繕、又は優先的な用途廃止	B		
7	白田	簡二	2	12	9	3	S54 1979	43	45	2	-8	25.0	×	募集なし	○	×	第2種低層住居専用地域	60	100	3,100	整形	×	×	×	×	桂川東	○	×	×	×	○	○	○	×	判断保留	×	○	優先的な対応が必要(改善不可能)	59.36 59.36	○	-	×	×	×	×	×	-	×	優先的な対応が必要(改善不可能)	優先的な修繕、又は優先的な用途廃止	B			
8	日ノ隈	簡二	7	26	22	4	S55 1980	42	45	3	-7	15.4	×	66.7	○	×	都市計画区域内用途地域未指定	200	70	6,600	分散高低差あり	×	×	×	×	桂川	×	×	○	○	○	○	○	○	判断保留	×	○	優先的な対応が必要(改善不可能)	65.99 59.36 59.36 65.99	○	-	×	×	×	×	×	×	-	×	優先的な対応が必要(改善不可能)	優先的な修繕、又は優先的な用途廃止	B		
9	豆田	簡二	6	14	13	1	S58 1983	39	45	6	-4	7.1	○	27.8	×	×	都市計画区域内用途地域未指定	200	70	3,600	不整形	×	○	×	×	桂川	×	×	×	×	○	○	×	×	判断保留	○	○	居住性に係る改善の必要性の評価へー	70.56 65.99 65.99 65.99	○	-	×	×	×	×	×	×	-	×	改善が必要	改善、修繕、又は用途廃止	B		
10	改良豆田	簡二	9	50	26	24	S46 1971	51	45	-6	-16	-	×	-	×	×	都市計画区域内用途地域未指定	200	70	5,300	整形	○	○	○	×	桂川	×	×	×	×	○	○	○	×	判断保留	×	○	優先的な対応が必要(改善不可能)	41.30	○	-	×	×	×	×	×	×	-	×	優先的な対応が必要(改善不可能)	優先的な修繕、又は優先的な用途廃止	B		
11	改良吉隈	簡二	5	27	22	5	S48 1973	49	45	-4	-14	18.5	×	88.9	○	×	第1種低層住居専用地域	40	60	6,300	整形	×	○	○	○	桂川東	○	○	×	○	○	○	○	○	判断保留	×	○	優先的な対応が必要(改善不可能)	44.40	○	-	×	×	×	×	×	×	-	×	優先的な対応が必要(改善不可能)	優先的な修繕、又は優先的な用途廃止	B		

(R3.11時点) 合計 138棟 368戸 257戸 111戸

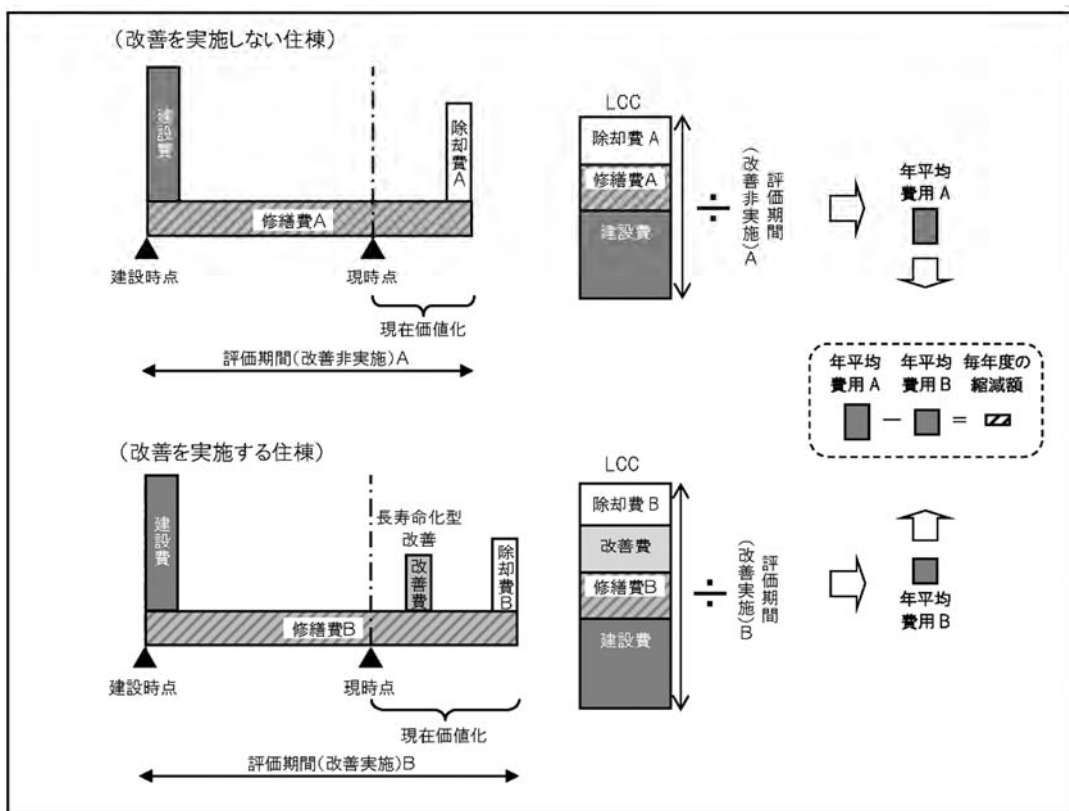
③ 2次判定：1次判定において事業手法・管理方針の判断を留保した団地・住棟の事業手法の仮設定

③ - 1 ライフサイクルコスト（LCC）比較や当面の建替事業量の試算を踏まえた事業手法の仮設定【Aグループ】

1次判定でAグループに選別された住棟について、改善事業を実施する場合と建替事業を実施する場合のライフサイクルコスト（以下「LCC」とする）の比較により、事業手法（改善または建替）を仮設定する。

長寿命化型改善事業を実施する公営住宅等を対象としたLCCの縮減効果の算出の基本的な考え方は以下の通り。

■LCC縮減効果算出の基本的な考え方



○ 1次判定の結果、Aグループに選別された住棟は、該当なし。

③ - 2 将来のストック量を踏まえた事業手法を仮設定【Bグループ】

1次判定でBグループに選別された住棟について、公営住宅等の需要見込みを踏まえて将来的な活用の優先順位を検討し、将来にわたって「継続管理する団地」とするのか、将来的には他団地との集約等により用途廃止することを想定する「当面管理する団地（建替を前提としない）」とするのかを判定し、さらに将来のストック量を踏まえたうえで事業手法を仮設定する。

<判断基準>

- ・将来的な活用の優先順位の検討

1次判定 i) ~ iii) の判定結果	優先順位
○の数が"2"以上	1
○の数が"1"	2
○の数が"0"	3

- ・継続管理の判定方法

判定項目	判定方法
「当面管理する団地（建替を前提としない）」	2031年度時点で耐用年限を経過しているもの及び、残耐用年数が5年以下の団地
「継続管理する団地」	上記以外

- Bグループにおいて「当面管理する団地（建替を前提としない）」と判定された団地のうち、1次判定で「優先的な建替、又は優先的な用途廃止」の判定である団地については、建替を前提としないことから『優先的な用途廃止』とする。

1. 土師団地、2. 椿団地、3. 二反田団地（木造・簡平）、4. 貴船団地、5. 吉隈団地、6. 笹尾団地、7. 臼田団地、8. 日ノ隈団地、10. 改良豆田団地、11. 改良吉隈団地

- Bグループにおいて「当面管理する団地（建替を前提としない）」と判定された団地のうち、1次判定で「改善、建替、又は用途廃止」の判定である団地については、将来のストック量を考慮し『改善し当面維持管理』とする。

9. 豆田団地

- Bグループにおいて「継続管理する団地」と判定した団地のうち、1次判定の物理的特性の判定で「改善不要」と判定された団地については、『維持管理』とする。

3. 二反田団地（A棟）

■ 2次判定結果

事業手法の2次判定結果は以下の通りとなる。

< 2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)
	維持管理	用途廃止	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	(該当なし)		(該当なし)	(該当なし)	(該当なし)	(該当なし)	(該当なし)
	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
当面管理 する団地 (建替を前提 としない)	3.二反田 団地 (A棟)	(該当なし)	9.豆田団地	(該当なし)	(該当なし)	(該当なし)	1.土師団地 2.椿団地 3.二反田団地 (木造・簡平) 4.貴船団地 5.吉隈団地 6.笹尾団地 7.臼田団地 8.日ノ隈団地 10.改良豆田団地 11.改良吉隈団地

④ 3次判定：計画期間における事業手法の決定

④-1 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

3次判定では、下記の視点により総合的に検討する。

a) 集約・再編等に関する検討

一定の地域において複数の団地が存在する場合は、地域の実情を踏まえて集約・再編の可能性を検討する。同時に、近接団地の事業手法にも配慮し、統合・集約の可能性を検討する。

- 現入居世帯数及び公営住宅の必要管理戸数を維持するためにも、「用途廃止」と選別された団地の中から「現地建替」もしくは「非現地建替」の団地を選定する。
- これまでの事業計画や現在の入居世帯数、近接団地の状況や敷地面積等を考慮し「現地建替」「非現地建替」「用途廃止」の選定を行う。

「現地建替」3. 二反田団地（木造・簡平）

「非現地建替」1. 土師団地、2. 椿団地、4. 貴船団地 →（3. 二反田団地へ集約予定）

「用途廃止」5. 吉隈団地、6. 笹尾団地、7. 臼田団地、8. 日ノ隈団地、10. 改良豆田団地、11. 改良吉隈団地

※2次判定までに、9. 豆田団地は改善、3. 二反田団地（A棟）は維持管理と選別

④ - 2 事業費の試算及び事業実施時期の調整検討

長期的な期間（30 年間）のうちに想定される事業等に係る事業費を試算し、事業量及び事業費が偏在しないよう実施時期を調整し、各事業の実施時期を検討する。

a) 事業費の試算

- ・長期的な期間（30 年間）〔2022（令和 4）～2051 年度〕における改善事業、建替事業、用途廃止事業に係る費用を試算する。

<参考>概算事業費の試算に用いた工事費の設定

事業手法		工事費	工事内容
建設		18,500 千円/戸	
調査・設計		700 千円/戸	
除却		1,500 千円/戸	除却・整地費
個別改善	長寿命化型	2,400 千円/戸	屋根・外壁（低層）

b) 事業実施時期の調整

- ・現地建替または非現地建替については、他団地の集約が可能な大規模団地である二反田団地、その他老朽化が著しい木造住宅住棟、または木造住宅のある団地を優先的に計画する。
- ・建替事業の計画住戸数 149 戸に対して、二反田（木造・簡平）・土師・椿・貴船団地の現入居者数は 110 戸であり、残りの 39 戸については老朽化の進んでいる他の団地からの入居を優先する。
- ・一定の時期に事業費が集中するなど円滑に事業を実施することが困難と判断される場合等は実施時期を調整し、事業実施時期や年度別事業費を決定する。

④ - 3 長期的な管理の見通しの作成

3次判定「④-2 事業費の試算及び事業実施時期の調整検討」で検討した事業実施時期を基に、2022（令和 4）～2051 年度までの長期的な管理の見直しを行う。

- ・全団地・住棟を対象として、2022（令和 4）～2051 年度までの長期的な管理の見直しを示す。
- ・長期的な管理の見直しとしては、昭和 55 年以前に建設された旧耐震基準の住棟は建替または非現地建替、昭和 56 年以降に建設された新耐震基準の住棟は適切な改善及び維持管理を行う。
- ・長期的な管理の見直しは、今後、本計画の見直しに合わせて社会情勢の変化、進捗状況等から見直すこととする。

④ - 4 事業手法の決定

「④-2 事業費の試算及び事業実施時期の調整検討」で検討した事業実施時期に基づき、実施を予定する事業を決定する。

前述した検討を踏まえた事業手法の選定結果は次頁の通り。2031 年時点の管理戸数は 268 戸となる。

■事業手法の選定結果

区分	No.	団地名	構造	建設年数	2021 (R3) 年度		計画期間										計画期間 (2022-2031年度)	2031年度 管理戸数	長期的な管理の 見通し (2032-2051年度)		
					棟数	管理戸数	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031					
							R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13					
公 営 住 宅	1	土 師	木造	S39	15	19	(二反田団地B棟へ)	除却										非現地建替	—	—	
	2	椿	木造	S40-44	52	49	(二反田団地B棟へ)	除却		(二反田団地D棟へ)	除却							非現地建替	—	—	
			簡平	S46		8															
	3	二反田	(木造・簡平)	木造	S42-46	12	9	(二反田団地B棟へ)	除却									現地建替	149	維持管理	
			簡平	S45,46	13																
			(耐火)	耐火6	H30	1	30	B棟建設		調査	D棟建設							維持管理			
																		調査	C棟建設		
	4	貴 船	簡平	S47-50	11	40					(二反田団地D棟へ)	除却						非現地建替	—	—	
	5	吉 隈	簡平	S48-51	8	29					(維持保全)							維持管理	14	用途廃止	
	6	笹 尾	簡平	S52-54	10	42					(維持保全)							維持管理	20	用途廃止	
	7	白 田	簡二	S54,55	2	12					(維持保全)							維持管理	12	用途廃止	
8	日ノ隈	簡二	S55-57	7	26					(維持保全)							維持管理	26	用途廃止		
9	豆 田	簡二	S58-60	6	14											改善	改善	14	維持管理		
改 良 住 宅	10	改良豆田	簡二	S46	9	50					(維持保全)						維持管理	20	用途廃止		
	11	改良吉隈	簡二	S48	5	27					(維持保全)						維持管理	13	用途廃止		
					138棟	368戸												268戸			

④ - 5 計画期間内の事業計画

計画期間内における事業計画（案）は以下の通り。

(年度、千円)

	No.	団地	構造	建設年度	棟数	戸数	計画期間内														
							事業手法	工事内容	工事費 (千円/戸)	2022 R4	2023 R5	2024 R6	2025 R7	2026 R8	2027 R9	2028 R10	2029 R11	2030 R12	2031 R13		
現 地 建 替 ・ 非 現 地 建 替	1	土師	木造	S39	15	19	非現地建替 (二反田へ)	除却	1,500	戸			19戸 ↔ 28,500								
	2	椿	木造 簡平	S40-46	52	57	非現地建替 (二反田へ)	除却	1,500	戸			18戸 ↔ 27,000			39戸 ↔ 58,500					
	3	二反田 (木造・簡平)	木造 簡平	S42-46	12	22	現地建替	除却(建替)	1,500	戸			22戸 ↔ 33,000								
											二反田 (耐火)	耐火6	H30	1	30	現地建替	調査・設計	700	戸		
	建設	18,500	戸	47戸 ↔ 869,500			36戸 ↔ 666,000			36戸 ↔ 666,000											
4	貴船	簡平	S47-50	11	40	非現地建替 (二反田へ)	除却	1,500	戸						40戸 ↔ 60,000						
改 善	9	豆田	簡二	S58-60	6	14	個別 改善	長寿命化	屋根・外壁 (低層)	2,400	戸							8戸 ↔ 19,200	6戸 ↔ 14,400		
事業費計											869,500	0	88,500	25,200	333,000	333,000	118,500	25,200	352,200	347,400	

■ 2-3次判定内容

S55年以前 耐用年度経過

区分	No.	団地名	構造	棟数	管理戸数	入居戸数	空家戸数	建設年度	耐用年度			<1次判定> ②-2 物理的特性 判定より	<1次判定> 判定結果	1次判定 グループ	③-1 LCC比較や当面の建替事業量の 試算を踏まえた事業手法の仮設定 【Aグループ】		③-2 将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定 【Bグループ】							<2次判定> 判定結果	<3次判定> 判定結果 (長期的な管理の見通し)	No	団地名								
									経過 年数	耐用 年数	残耐用 年数 (2022 (R4)年 度時点)				LCC比較として、 建替と改善のどちらが LCC縮減できるか	計画期間 内に建替 ることが 可能か	<1次判定> ②-1 社会的特性より			(継続管理の判定) 2031年度時点で耐用年限 を超過しているものおよび、 残耐用年数が5年以下の 団地→「当面管理する 団地(建替を前提としない)」 それ以外→「継続管理する 団地」	③-2 判定	(ストック量考 慮)	(LCC考慮)					③-2 再判定							
									i) 需要	ii) 効率性	iii) 立地						(将来的 な活用にあたっての 優先順位)																		
公営住宅	1	土師	木造	15	19	12	7	S39 1964	58	30	-28	-38	優先的に対応が必要 (改善不可能)	優先的な建替、又は優 先的な用途廃止	B				×	×	○	2	当面管理する団地 (建替を前提としない)	優先的な用途廃止	→	→	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	非現地建替	1	土師				
	2	椿	木造	52	49	57	40	45	9	S40 1965	57	30	-27	-37	優先的に対応が必要 (改善不可能)	優先的な建替、又は優 先的な用途廃止	B				×	○	○	1	当面管理する団地 (建替を前提としない)	優先的な用途廃止	→	→	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	非現地建替	2	椿		
										S41 1966	56	30	-26	-36																					
										S43 1968	54	30	-24	-34																					
										S44 1969	53	30	-23	-33																					
			簡平	8	5	3	S46 1971	51	30	-21	-31																								
	3	二反田	木造	12	9	22	4	6	5	S42 1967	55	30	-25	-35	優先的に対応が必要 (改善不可能)	優先的な建替、又は優 先的な用途廃止	B				×	○	×	2	当面管理する団地 (建替を前提としない)	優先的な用途廃止	→	→	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	現地建替	3	二反田		
										S43 1968	54	30	-24	-34																					
										S45 1970	52	30	-22	-32																					
										S46 1971	51	30	-21	-31																					
			簡平	13	2	11																													
		A棟	耐火6	1	30	30	0	H30 2018	4	70	66	56	改善不要	維持管理、又は用途廃 止	B								1	継続管理する団地	維持管理	→	→	維持管理	維持管理	維持管理		A棟			
4	貴船	簡平	11	40	17	23	23	S47 1972	50	30	-20	-30	優先的に対応が必要 (改善不可能)	優先的な建替、又は優 先的な用途廃止	B				×	○	×	2	当面管理する団地 (建替を前提としない)	優先的な用途廃止	→	→	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	非現地建替	4	貴船				
								S49 1974	48	30	-18	-28																							
								S50 1975	47	30	-17	-27																							
5	吉隈	簡平	8	29	23	6	6	S48 1973	49	30	-19	-29	優先的に対応が必要 (改善不可能)	優先的な建替、又は優 先的な用途廃止	B				×	×	○	2	当面管理する団地 (建替を前提としない)	優先的な用途廃止	→	→	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	用途廃止	5	吉隈				
								S48 1973																											
								S48 1973																											
								S51 1976																											
								S51 1976																											
6	笹尾	簡平	10	42	32	10	10	S52 1977	45	30	-15	-25	優先的に対応が必要 (改善不可能)	優先的な建替、又は優 先的な用途廃止	B				×	○	○	1	当面管理する団地 (建替を前提としない)	優先的な用途廃止	→	→	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	用途廃止	6	笹尾				
								S53 1978																								44	30	-14	-24
								S54 1979																								43	30	-13	-23
7	白田	簡二	2	12	9	3	3	S54 1979	43	45	2	-8	優先的に対応が必要 (改善不可能)	優先的な建替、又は優 先的な用途廃止	B				×	×	×	3	当面管理する団地 (建替を前提としない)	優先的な用途廃止	→	→	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	用途廃止	7	白田				
								S55 1980																								42	45	3	-7
8	日ノ隈	簡二	7	26	22	4	4	S55 1980	42	45	3	-7	優先的に対応が必要 (改善不可能)	優先的な建替、又は優 先的な用途廃止	B				×	×	○	2	当面管理する団地 (建替を前提としない)	優先的な用途廃止	→	→	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	用途廃止	8	日ノ隈				
								S56 1981																								41	45	4	-6
								S57 1982																								40	45	5	-5
9	豆田	簡二	6	14	13	1	1	S58 1983	39	45	6	-4	改善が必要	改善、建替、又は用途 廃止	B				×	×	×	3	当面管理する団地 (建替を前提としない)	改善し当面維持管理or 用途廃止	改善し 当面維持管理	→	改善し当面維持管理	改善し当面維持管理	改善	9	豆田				
								S60 1985																								37	45	8	-2
改良住宅	10	改良豆田	簡二	9	50	26	24	S46 1971	51	45	-6	-16	優先的に対応が必要 (改善不可能)	優先的な建替、又は優 先的な用途廃止	B								2	当面管理する団地 (建替を前提としない)	優先的な用途廃止	→	→	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	用途廃止	10	改良豆田			
	11	改良吉隈	簡二	5	27	22	5	S48 1973	49	45	-4	-14	優先的に対応が必要 (改善不可能)	優先的な建替、又は優 先的な用途廃止	B								2	当面管理する団地 (建替を前提としない)	優先的な用途廃止	→	→	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	用途廃止	11	改良吉隈			

(R3.11時点)合計 138棟 368戸 257戸 111戸

5 事業の実施方針

5-1 整備水準の目標

事業を実施するにあたって、建築基準法、公営住宅等整備基準、住生活基本計画、住宅の品質確保の促進等に関する法律（住宅性能表示制度）、桂川町営住宅条例等の関係規定を踏まえるものとし、あわせて以下の整備水準の目標を設定する。

改善にあたっては、既存住戸の様々な制約がある中で実現可能なものとして整備水準に準ずるよう整備に努める。

■整備水準の目標

水準達成の方針		建替時の目標	個別改善時の目標
項目		以下の項目をすべて達成する	以下の項目の中から、現状の住戸状況に応じて対応する
住棟	構造	準耐火構造、耐火構造	-
住戸	戸当たり面積	都市居住型誘導居住面積水準程度 (※P6「誘導居住面積水準及び最低居住面積水準」参照)	最低居住面積水準以上 (※P6「誘導居住面積水準及び最低居住面積水準」参照)
	給湯設備	3箇所給湯	3箇所給湯
	床	段差の解消	段差の解消
	玄関	手すり設置または手すりが設置可能な構造とする	手すり設置または手すりが設置可能な構造とする
	廊下	手すりが設置可能な構造とする	手すりが設置可能な構造とする
	居室	洋室	和室の洋室化
	建具	レバーハンドルもしくは引き戸	レバーハンドルもしくは引き戸
	台所	シングルレバー混合栓	シングルレバー混合栓
	便所	手すりの設置 コンセントの設置	手すりの設置 便器の洋式化
	浴室	ユニットバス 出入口の段差解消 手すり設置 引き戸	ユニットバス化もしくは風呂釜設置 出入口の段差解消 手すり設置 引き戸
	脱衣室	洗面台シングルレバー混合栓 手すり設置または手すりが設置可能な構造とする 洗濯機パン設置	洗面台シングルレバー混合栓 手すり設置または手すりが設置可能な構造とする 洗濯機パン設置
	バルコニー及び窓	転落防止の手すり設置	転落防止の手すり設置
	省エネルギー	外壁面内断熱	外壁面内断熱
	電気容量	30A	30A
	その他	電気スイッチ大型化	電気スイッチ大型化、IAPコソリブ・コンセント増設
共用部分	安全性確保	新耐震基準 2方向避難の確保	新耐震基準 2方向避難の確保
	給水設備	6面点検可能な受水槽または直結給水	6面点検可能な受水槽または直結給水
	排水設備	公共下水または合併浄化槽	公共下水または合併浄化槽
	エレベーター	3階以上の建物に設置	-
	共用廊下・階段	片側手すりを連続して設置	片側手すりを連続して設置
屋外・外構	集会所	敷地内の住戸数、敷地規模等に応じて設置	-
	通路	敷地内の通路にある階段等には、手すりまたはスロープの設置	-
	駐輪場	住戸数に応じて設置	-
	駐車場	原則1戸に1台を確保	-
	屋外消火栓	設置	-
	公園・緑地	設置	-

また、高齢者及び身体障がい者対応住戸については、上記の整備水準に加え、次頁の目標を設定する。

■整備水準の目標(高齢者対応住戸・身体障がい者対応住戸)

整備水準の目標	
高齢者対応住戸	<ul style="list-style-type: none"> ・出入口及び廊下の幅は高齢者の通行に支障が生じないものとする ・ドアその他出入口に設置する建具は、レバーハンドルまたは開閉しやすい引き戸とする ・居室とバルコニーへの段差は、高齢者の出入りに支障がないよう極力抑える ・玄関、浴室、便所には手すりを設置 ・脱衣室、廊下は手すりを設置、または手すりが設置可能な構造とする ・非常時に配慮し通報設備を設置する
身体障がい者対応住戸	<ul style="list-style-type: none"> ・車椅子の使用を考慮し、住棟の1階部分に設置する ・外部から住戸まではスロープを設け段差のない構造とする ・出入口及び廊下の幅は車椅子の通行に支障が生じないものとし、方向転換に配慮したスペースを設ける ・ドアその他出入口に設置する建具は、開閉しやすい引き戸とする ・浴室や便所は、車椅子や介護者等を考慮した広さや配置とする ・流し台、洗面台、浴槽、便器等は障がいの程度や能力に合わせた構造や寸法とする ・寝室はベッド就寝を基本に考え、段差のない構造とする ・車椅子での移動や広さを考慮し、LDKタイプを基本とする ・障がい者の使用範囲に配慮した位置に収納スペースを設ける ・避難経路として重要なバルコニーの広さを十分確保する

<参考>「住生活基本計画(全国計画)」(H28.3)における住宅性能水準

項目		水準の内容
基本的機能	居住室の構成等	<ul style="list-style-type: none"> ・各居住室の構成及び規模は、個人のプライバシー、家庭の団らん、接客、余暇活動等に配慮して、適正な水準を確保する。ただし、都市部における共同住宅等において都市における利便性を考慮する場合は、個人のプライバシー、家庭の団らん等に配慮して、適正な水準を確保する。 ・専用の台所その他の家事スペース、便所(原則として水洗便所)、洗面所及び浴室を確保する。ただし、適切な規模の共用の台所及び浴室を備えた場合は、各個室には専用のミニキッチン、水洗便所及び洗面所を確保すれば足りる。 ・世帯構成に対応した適正な規模の収納スペースを確保する。
	共同住宅における共同施設	<ul style="list-style-type: none"> ・中高層住宅については、原則としてエレベーターを設置する。 ・バルコニー、玄関まわり、共用廊下等の適正な広さを確保する。 ・集会所、子供の遊び場等の設置及び駐車場の確保に努める。 ・自転車置場、ゴミ収集スペース等を確保する。
居住性能	耐震性等	・想定される大規模地震・暴風等による荷重・外力に対し、構造躯体が倒壊等に至らないように、耐震性能を含む構造強度について、適正な水準を確保する。
	防火性	・火災に対して安全であるように、延焼防止及び覚知・避難のしやすさについて、適正な水準を確保する。
	防犯性	・外部からの侵入を防止するため、出入口や窓等の侵入防止対策等について、適正な水準を確保する。
	耐久性	・長期の安定した居住を可能とする耐久性を有するように、構造躯体の劣化防止について、適正な水準を確保する。
	維持管理等への配慮	・設備配管等の維持管理・修繕等の容易性について、適正な水準を確保する。また、増改築、改装及び模様替えの容易性について、適正な水準を確保する。
	断熱性等	・快適な温熱環境の確保が図られるように、結露の防止等に配慮しつつ、断熱性、気密性等について、適正な水準を確保する。また、住戸内の室温差が小さくなるよう、適正な水準を確保する。
	室内空気環境	・清浄な空気環境を保つため、内装材等からの化学物質、石綿等の汚染物質発生防止、換気等について、適正な水準を確保する。
	採光等	・窓等の外壁の開口部からの採光等について、適正な水準を確保する。
	遮音性	・隣接住戸、上階住戸からの音等が日常生活に支障とならないように、居室の界床及び界壁並びに外壁の開口部の遮音について、適正な水準を確保する。
	高齢者等への配慮	・加齢による一定の身体機能の低下等が生じた場合にも基本的にはそのまま住み続けることができるように、住戸内、共同住宅の共用部分等について、段差の解消、手すりの設置、廊下幅の確保、便所の配置等に関し、日常生活の安全性及び介助行為の容易性について、適正な水準を確保する。
その他	・家具等の転倒の防止、落下物の防止、ガス漏れ・燃焼排ガスによる事故の防止、防水性、設備等の使いやすさ等について、適正な水準を確保する。	
外部性能	環境性能	・自然エネルギーの利用、断熱性の向上やエネルギー効率の高い設備機器の使用などエネルギーの使用の合理化、断熱材のノンフロン化等について、適切な水準を確保する。また、建設・解体時の廃棄物の削減、解体処理・リサイクルの容易性、地域材・再生建材の利用、雨水・雑排水の処理・有効利用、敷地内の緑化等について、適切な水準を確保する。
	外観等	・外壁、屋根、門塀等の配置及びデザインの周辺との調和について、適切な水準を確保する。

5-2 点検の実施方針

(1) 定期点検の実施方針

公営住宅等の長寿命化に向けて、予防保全的観点から定期的な点検を行う。

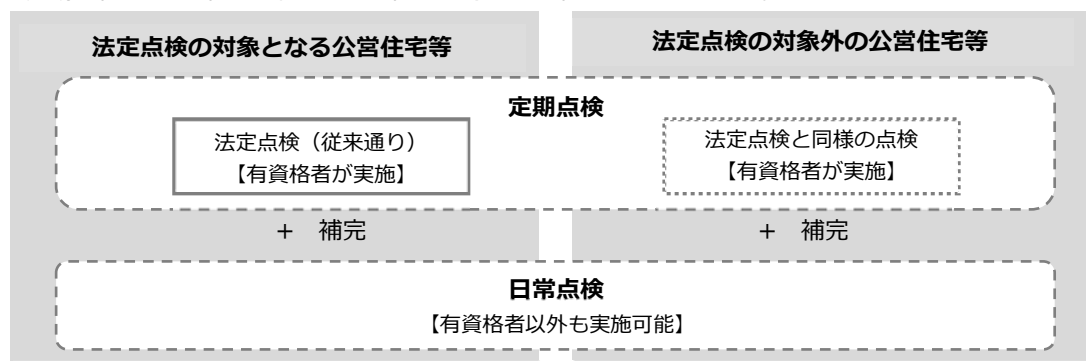
建築基準法（第 12 条）に基づく法定点検については、今後も引き続き適切な点検を行い、法定点検対象外の住棟においても、法定点検同様の点検を実施する。

(2) 日常点検の実施方針

定期点検の他、日常的に保守点検が望ましい部位について、すべての住棟を対象に日常点検の実施を行う。

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者が実施可能である簡便なものとし、点検の結果、不具合等があることが判明した場合は、有資格者等の技術者に詳細調査を依頼する等の適切な対処を取る。点検項目としては、「公営住宅等日常点検マニュアル（国土交通省 H28.8）」を参考とする。

■ 定期点検・日常点検の位置づけ（公営住宅等日常点検マニュアル H28.8 参照）



※法定点検の対象となる建築物：床面積の合計が 100 m² を超える公営住宅等（共同住宅）（建築基準法 12 条）

(3) 点検項目一覧（公営住宅等日常点検マニュアル H28.8 参照）

I. 敷地及び地盤等

点検部位	点検項目	法定点検対象
ア) 地盤	地盤沈下等による不陸、傾斜等の状況	●
イ) 敷地	敷地内の排水の状況	●
ウ) 敷地内の通路	敷地内の通路の支障物の状況	●
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 金属フェンス等の劣化及び損傷の状況	●
オ) 擁壁	擁壁の劣化及び損傷の状況 擁壁の水抜きパイプの維持保全の状況	● ●
カ) 屋外工作物	遊具、ベンチ等の劣化及び損傷の状況	
キ) 屋外電気設備	外灯の不具合、劣化及び損傷の状況	
ク) 通路・車路	平面駐車場の劣化及び損傷の状況 車路・歩道、スロープ、屋外階段の劣化及び損傷の状況	
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	

Ⅱ. 建築物の外部

【木造】

点検部位	点検項目	法定点検対象
ア) 基礎	基礎の沈下等の状況	●
	基礎の劣化及び損傷の状況	●
イ) 土台	土台の沈下等の状況	●
	土台の劣化及び損傷の状況	●
ウ) 外壁（躯体等）	木造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況	●
エ) 外壁（外壁仕上げ材等）	金属系パネルの劣化及び損傷の状況	●
	窯業系サイディングの劣化及び損傷の状況	
	シーリングの劣化及び損傷の状況	
オ) 外壁（窓サッシ等）	サッシ等の劣化及び損傷の状況	●
カ) 建具	住戸玄関ドアの劣化及び損傷の状況	

【耐火・準耐火造】

点検部位	点検項目	法定点検対象
ア) 基礎	基礎の沈下等の状況	●
	基礎の劣化及び損傷の状況	●
イ) 土台	土台の沈下等の状況	●
	土台の劣化及び損傷の状況	●
ウ) 外壁（躯体等）	木造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況	●
	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	●
	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	
	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	●
エ) 外壁（外壁仕上げ材等）	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	● (塗り仕上げ除く)
	金属系パネルの劣化及び損傷の状況	●
	コンクリート系パネルの劣化及び損傷の状況	●
	窯業系サイディングの劣化及び損傷の状況	
	シーリングの劣化及び損傷の状況	
オ) 外壁（窓サッシ等）	サッシ等の劣化及び損傷の状況	●
カ) 建具	共用部ドア、住戸玄関ドアの劣化及び損傷の状況	
	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	
キ) 金物類	落下防護庇の劣化及び損傷の状況	
	集合郵便受、掲示板等、室名札の劣化及び損傷の状況	

Ⅲ. 屋上及び屋根

【木造】

点検部位	点検項目	法定点検対象
ア) 屋根	屋根の劣化及び損傷の状況	●
	雨樋の劣化及び損傷の状況	

【耐火・準耐火造】

点検部位	点検項目	法定点検対象
ア) 屋上面、屋上回り	屋上面の劣化及び損傷の状況	●
	雨樋の劣化及び損傷の状況	
イ) 屋根	屋根の劣化及び損傷の状況	●

IV. 避難施設等

【耐火・準耐火造】

点検部位	点検項目	法定点検対象
ア) 廊下（共用廊下）	物品の放置の状況	●
	手すりの劣化及び損傷の状況	
	床の劣化及び損傷の状況	
	壁・柱・梁の劣化及び損傷の状況	
	天井・軒裏の劣化及び損傷の状況	
イ) 出入口	物品の放置の状況	●
ウ) バルコニー	手すり等の劣化及び損傷の状況	●
	物品の放置の状況	●
	隔て板、物干し金物等の劣化及び損傷の状況	
	床・壁・柱・梁・天井の劣化及び損傷の状況	
エ) 階段	物品の放置の状況	●
	階段各部の劣化及び損傷の状況	●

V. 建築設備

【木造】

点検部位	点検項目	法定点検対象
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	●
イ) 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	

【耐火・準耐火造】

点検部位	点検項目	法定点検対象
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	●
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	●
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	

(4) 住宅内部における点検の実施方針

住戸内の設備やバルコニー劣化状況等の点検は、住宅内部に立ち入る必要があり定期点検・日常点検の実施が困難であることから、入居者が退去して空室となった際に、住戸内部・バルコニー等の点検を実施する。

(5) 点検結果のデータベース化

定期点検・日常点検及び入退去時に伴う住戸内部の点検の結果は、データベースに記録し、修繕・維持管理等の的確な実施や次回の点検に役立てることとする。

5-3 計画修繕の実施方針

(1) 計画修繕の内容

計画修繕は、経年劣化により老朽化した設備等を現状回復する工事を対象とし、修繕周期を踏まえて定期的な点検を行い、適切な時期に予防保全的な修繕を行うことで、居住性・安全性等の維持・向上を図り、長期的に活用する。

また、計画修繕の実施にあたっては以下の内容に留意して効率的に修繕を進める。

- 残りの供用期間が短い建替対象住棟においては、原則として計画修繕を実施せず、他の住棟を優先して実施する。
- 計画修繕に加え、改善事業も必要な住棟については、相互の実施時期や関連性等を把握したうえで、両工事をあわせて実施するなど効率的な修繕とする。
- 計画修繕は、点検結果を踏まえて行うこととし、点検の結果によっては修繕の時期を延期するなどの対応を行う。

(2) 修繕内容のデータベース化

修繕を実施した際には、修繕内容をデータベースに記録し、将来の修繕・維持管理に向けた履歴を蓄積する。

<参考> 修繕周期表 (公営住宅等長寿命化計画策定指針(H28.8改訂)参照)

指定修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	想定する修繕工事の仕様	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
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	伸縮目的の打替、保護コンクリート部分補修			○	
		修繕	24年	下地調整の上、露出防水(かぶせ方式)			○	
②屋上防水(露出防水)	屋上、塔屋	修繕	12年	塗膜防水の保護塗装(かぶせ方式)			○	
		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傾斜屋根	屋根	補修	12年	下地調整の上保護塗装			○	
④庇・笠木等防水	庇天端、笠木天端、パラペット天端・アゴ、桟台天端等	撤去・置替	24年	既存屋根材を全面撤去の上下地補修、置替え			○	
		修繕	12年	高圧洗浄の下地調整、塗膜防止等			○	
2 床防水								
①バルコニー床防水	バルコニーの床(側溝、副木を含む)	修繕	18年	高圧洗浄の上下地調整、塗膜防水等			○	
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			○	
3 外壁塗装等								
①コンクリート補修	外壁、屋根、床、手すり壁等、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	○		○	○
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	○		○	○
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	○		○	○
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	○		○	
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、縦樋・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、自転車置き場、遊具、フェンス	塗替	6年	下地処理の上、塗装			○	
②鉄部部分(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			○	
	(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非鉄部塗装	(アルミ製・ステンレス製等)サッシ、面格子、ドア、手すり、避難ハッチ、換気口等	清掃	18年	洗浄の上、コーティング			○	
	(ボード、樹脂、木製等)隔て板・エアコンスリーブ・雨樋等	塗替	18年	下地処理の上、塗装			○	
5 建具・金物等								
①建具関係	住戸玄関ドア、共用部分ドア、自動ドア	点検・調整	12年	動作点検、金物(丁番、ドアチェック等)等の取替等	○			
		取替	36年	撤去又はかぶせ工法	○			
②手すり	開放廊下・階段、バルコニーの手すり、防風スクリーン	点検・調整	12年	動作点検、金物(戸車、クレセント、ビード等)の取替等	○			
		取替	36年	撤去又はかぶせ工法	○			
③屋外鉄骨階段	屋外鉄骨階段	取替	36年	全部撤去の上、アルミ製手すりに取替	○			
		補修	12年	点検、腐食部板金溶接補修、踏板交換等	○			
④金物類(集合郵便受け等)	集合郵便受、掲示板、宅配ロッカー等	取替	36年	全部撤去の上、取替	○			
		取替	24年	取替			○	
⑤金物類(メーターボックス扉等)	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	○			
		取替	36年	全部撤去の上、アルミ製フェンスに取替	○			
⑤金物類(メーターボックス扉等)	メーターボックス扉、ハイブスペースの扉等	取替	36年	撤去又はかぶせ工法			○	
6 共用内部								
①共用内部	管理員室、集会室、内部廊下、内部階段等の壁、床、天井	張替・塗替	12年	床・壁・天井の塗替、張替等				○
	エントランスホール、エレベーターホールの壁、床、天井の塗替等	張替・塗替	12年	床・壁・天井の塗替え等				○
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	硬化塩化ビニル管			○	
		取替	35年	亜鉛メッキ鋼管			○	
		取替	40年	硬質塩化ビニルライニング鋼管(コア継手)			○	
②貯水槽	水道メーター	取替	8年	支給品			○	
		取替	25年	FRP製			○	
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			○	
取替	15年			○				
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			○	
		取替	30年	ターボエボキシ塗装鋼管 排水用硬化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			○	
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 ターボエボキシ塗装鋼管 排水用硬化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			○	
		取替	50年	铸铁管			○	
③排水管(屋外)	屋外排水管	取替	25年	排水用			○	
		取替	30年	ビューム管			○	
④雨水樋	立て樋	取替	30年	硬化塩化ビニル管			○	
⑤排水ポンプ	排水ポンプ	補修	8年	オーバーホール			○	
		取替	15年				○	

指定修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕 周期	想定する修繕工事の仕様	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
9 ガス整備								
①ガス管（屋内）	ガス管	取替	30年	配管用炭素鋼管		○		
	ガスメーター	取替	10年			○		
①ガス管（屋外）		取替	20年	配管用炭素鋼管		○		
		取替	50年	被覆鋼管 ポリエチレン管		○		
10 ガス整備								
①空調設備	管理室、集会室のエアコン	取替	15年					○
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			○		
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			○	○	
	非常用照明器具内蔵蓄電池	取替	4～6年			○	○	
②配電盤類	配電盤・フルボックス等	取替	30年				○	
③幹線設備	引込開閉器、幹線（電灯、動力）等	取替	30年				○	
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				○	
⑤自家発電	発電設備	取替	30年				○	
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					○
②テレビ共聴設備	アンテナ、増幅器、分配器等 ※同軸ケーブルを除く	取替	15年					○
③光ケーブル配線設備	住棟内ネットワーク	取替	15年					○
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					○
13 消防用設備								
①屋内消火栓設備	消火栓ポンプ、消化管、ホース類、屋内消火栓箱等	取替	25年			○		
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連結送水管設備	送水口、放水口、消化管、消火隊専用栓箱等	取替	25年			○		
14 昇降機設備								
①昇降機	カゴ内装、扉、三方枠等	補修	15年					○
	全構成機器	取替	30年					○
15 立体駐車場設備								
①自走式駐車場	プレハブ造り（鉄骨増+ALC）	補修	10年	鉄部塗装、車止め等の取替				○
		建替	30年	全部撤去の上建替				○
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 建替	5年 20年	鉄部塗装、部品交換 撤去、新設				○
16 外構・付属施設								
①外構	平面駐車場、車路・歩道等の舗装、側溝、排水溝 目録（塀、フェンス等）、サイン（案内板）、遊具、ベンチ等 埋設排水管、排水樹等、※埋設給水管を除く	補修	20年				○	○
		取替	20年			○		○
		取替	20年				○	
②付属施設	自転車置場、ゴミ集積所 植栽	取替 整備	20年 20年					○
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	枠組み足場、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					○
②設備機器	分電器	取替	15年			○		
	給湯・暖房器、バランス釜	取替	15年					○
	換気扇	取替	20年					○

5-4 建替事業等の実施方針

(1) 建替事業に係る考え方

事業手法の選定において「現地建替」「非現地建替」に位置付けた団地については、次に示す実施方針に基づき事業を進める。

1) 居住者等との合意形成や住環境の配慮

事業の計画段階から入居者に十分な説明や意向確認を行い、住替え回数及び移動距離の低減など入居者の負担を可能な限り低減できるように努める。

また、建替の実施にあたっては、工事車両の出入りや工事自体に対する安全性の確保、騒音対策など、団地居住者及び周辺住民の生活環境やプライバシーに配慮して事業を進めていくことが必要となる。

2) 建替余剰地の有効活用の検討

非現地建替によって発生する敷地については、周辺地域のまちづくりに寄与する他用途の施設の整備だけでなく、民間等への売却についても検討するなど、余剰地の有効活用を図ることを検討する必要がある。

(2) 計画期間中の建替事業スケジュール

本計画期間内において、現地建替・非現地建替の対象となっている団地は以下の4団地である。

■建替事業スケジュール(案)

(年度、千円)

No.	団地	構造	事業手法	工事内容	工事費 (千円/戸)	計画期間内									
						2022 R4	2023 R5	2024 R6	2025 R7	2026 R8	2027 R9	2028 R10	2029 R11	2030 R12	2031 R13
1	土師	木造	非現地建替 (二反田へ)	除却	1,500 戸			19戸 28,500							
2	椿	木造 簡平	非現地建替 (二反田へ)	除却	1,500 戸			18戸 27,000				39戸 58,500			
3	二反田 (木造・簡平)	木造 簡平	現地建替	除却(建替)	1,500 戸			22戸 33,000							
	二反田 (耐火)	耐火6	現地建替	調査・設計	700 戸				36戸 25,200				36戸 25,200		
				建設	18,500 戸	47戸 869,500					36戸 666,000			36戸 666,000	
4	貴船	簡平	非現地建替 (二反田へ)	除却	1,500 戸							40戸 60,000			

5-5 改善事業の実施方針

(1) 個別改善

居住者の居住性・安全性、躯体の長寿命化等の必要性・効果を配慮したうえで、適切な改善事業を実施する。

1) 居住性確保型・福祉対応型

- ・間取りの改善や住戸住棟設備の機能向上を行い、居住性を向上させる。
- ・高齢者が安全に安心して居住できるよう、住戸内、共用部、屋外のバリアフリー化を進める。

(改善事業の項目例)

住戸改善	共用部分改善	屋外・外構改善
トイレの洋式化・水洗化 畳のフローリング化 住戸内手すり設置 段差解消	段差解消 手すり設置	スロープの設置

2) 安全性確保型

- ・耐震性、耐火性等安全性を確保するための設備等の改善を行う。
- ・防犯性や落下・転倒防止等生活事故防止に配慮した改善を行う。

(改善事業の項目例)

住戸改善	共用部分改善	屋外・外構改善
防犯に配慮した建物物品の設置	耐震改修 外壁落下防止改修	-

3) 長寿命化型

- ・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、維持管理の容易性向上の観点から予防保全的な改善を行う。

(改善事業の項目例)

住戸改善	共用部分改善	屋外・外構改善
-	屋上防水 外壁の耐久性向上 配管改修	-

(2) 計画期間中の改善事業スケジュール

本計画において、改善事業の対象となっている団地は以下の1団地である。

■改善事業スケジュール(案)

(年度、千円)

No.	団地	構造	事業手法		工事内容	工事費 (千円/戸)		計画期間内											
								2022 R4	2023 R5	2024 R6	2025 R7	2026 R8	2027 R9	2028 R10	2029 R11	2030 R12	2031 R13		
9	豆田	簡二	個別改善	長寿命化	屋根・外壁 (低層)	2,400	戸											8戸	6戸
																		←	→
																		19,200	14,400

6 長寿命化のための事業実施予定一覧

(1) 計画修繕・改善に係る事業

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名： 桂川町

住宅の区分： 公営住宅 特定公共賃貸住宅 地域賃貸（公共施設） 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)	
					法定点検	法定点検 に準じた 点検	R4 2022	R5 2023	R6 2024	R7 2025	R8 2026	R9 2027	R10 2028	R11 2029	R12 2030	R13 2031		
豆田	1-1 1-2	2	簡二	S58		2024											屋根防水 外壁改修 (長寿命)	329
豆田	2-1 2-2	2	簡二	S58		2024											屋根防水 外壁改修 (長寿命)	329
豆田	2-3 2-4	2	簡二	S58		2024											屋根防水 外壁改修 (長寿命)	329
豆田	2-5 2-6	2	簡二	S58		2024											屋根防水 外壁改修 (長寿命)	329
豆田	2-7 2-8	2	簡二	S60		2024											屋根防水 外壁改修 (長寿命)	331
豆田	2-9 2-10	2	簡二	S60		2024											屋根防水 外壁改修 (長寿命)	331
豆田	2-11 2-12	2	簡二	S60		2024											屋根防水 外壁改修 (長寿命)	331

(2) 新規整備・建替に係る事業

【様式2】新規整備事業及び建替事業の実施予定一覧

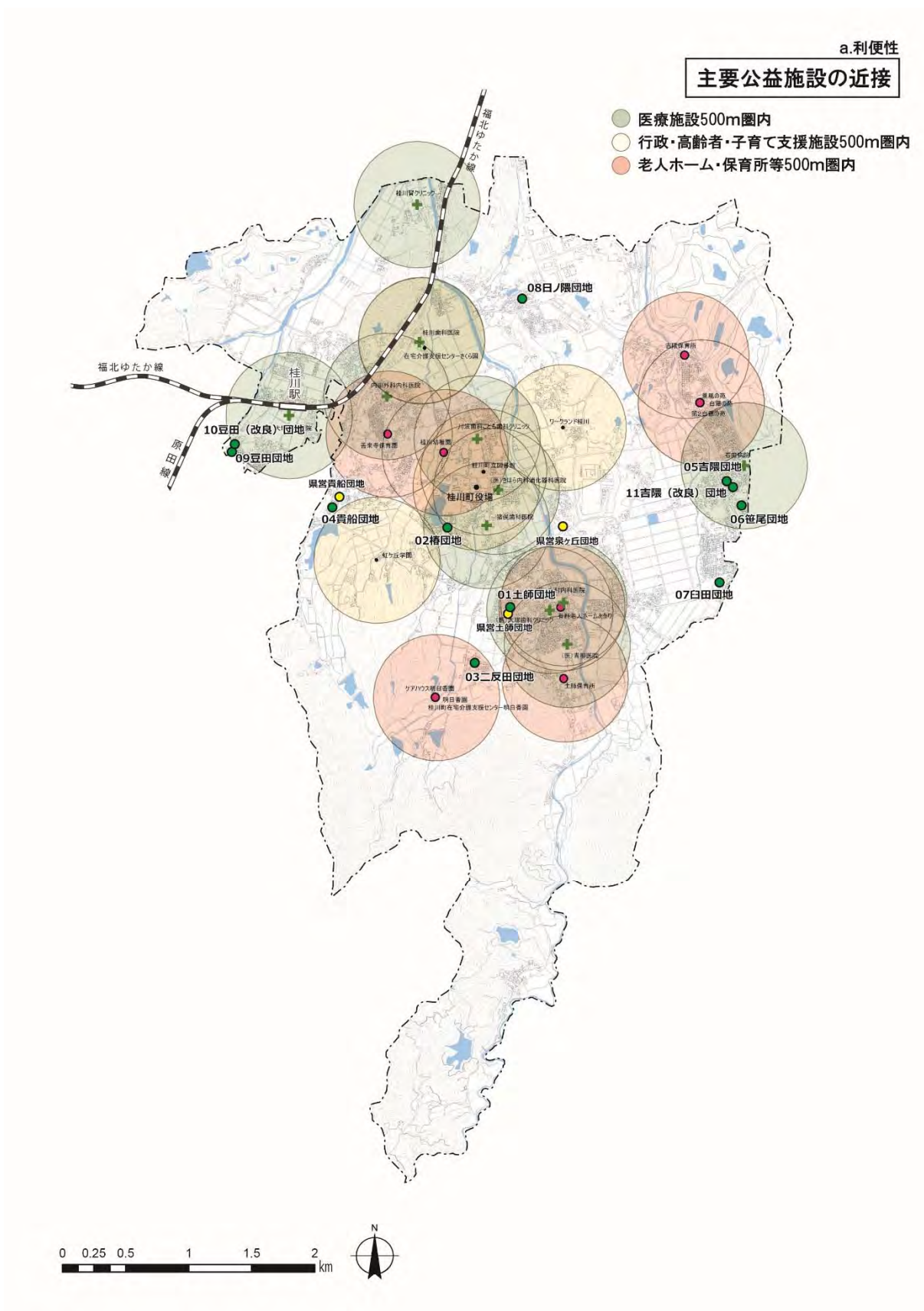
事業主体名： 桂川町

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

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期点検時期		新規又は建替整備予定年度	備考
					法定点検	法定点検に準じた点検		
土師	1-2~2-10	19	簡二	S39			2024	非現地建替 (二反田団地へ)
椿	1-1~1-2, 1-7~1-10, 2-3~2-5, 2-7, 2-9~ 2-12, 2-15~2-20	20	木造	S40			2024	非現地建替 (二反田団地へ)
椿	1-1, 1-4~1-6, 2-2~2-6, 2-9, 2-11, 2-13	12	木造	S41			2024	非現地建替 (二反田団地へ)
椿	1-7, 1-8, 1-10, 2-15~2-19	8	木造	S43			2024	非現地建替 (二反田団地へ)
椿	1-11, 1-12, A2-21, 2-23, B2-24~2-27, 2-31	9	木造	S44			2024	非現地建替 (二反田団地へ)
椿	2-33~2-40	8	簡平	S46			2024	非現地建替 (二反田団地へ)
二反田	1-1, 2-3	2	木造	S42			2024	現地建替
二反田	1-7, 2-16	2	木造	S43			2024	現地建替
二反田	1-11~1-16	5	木造	S45			2024	現地建替
二反田	2-27~2-34	8	簡平	S45			2024	現地建替
二反田	1-17~1-21	5	簡平	S46			2024	現地建替
貴船	1-1~1-4, 2-9~2-12, 2-1~2-8	16	簡平	S47			2028	非現地建替 (二反田団地へ)
貴船	1-5, 1-6, 2-19~2-22, 2-17~2-18, 2-13~2-16	12	簡平	S49			2028	非現地建替 (二反田団地へ)
貴船	1-7~1-10, 2-23~2-26, 2-27~2-30	12	簡平	S50			2028	非現地建替 (二反田団地へ)

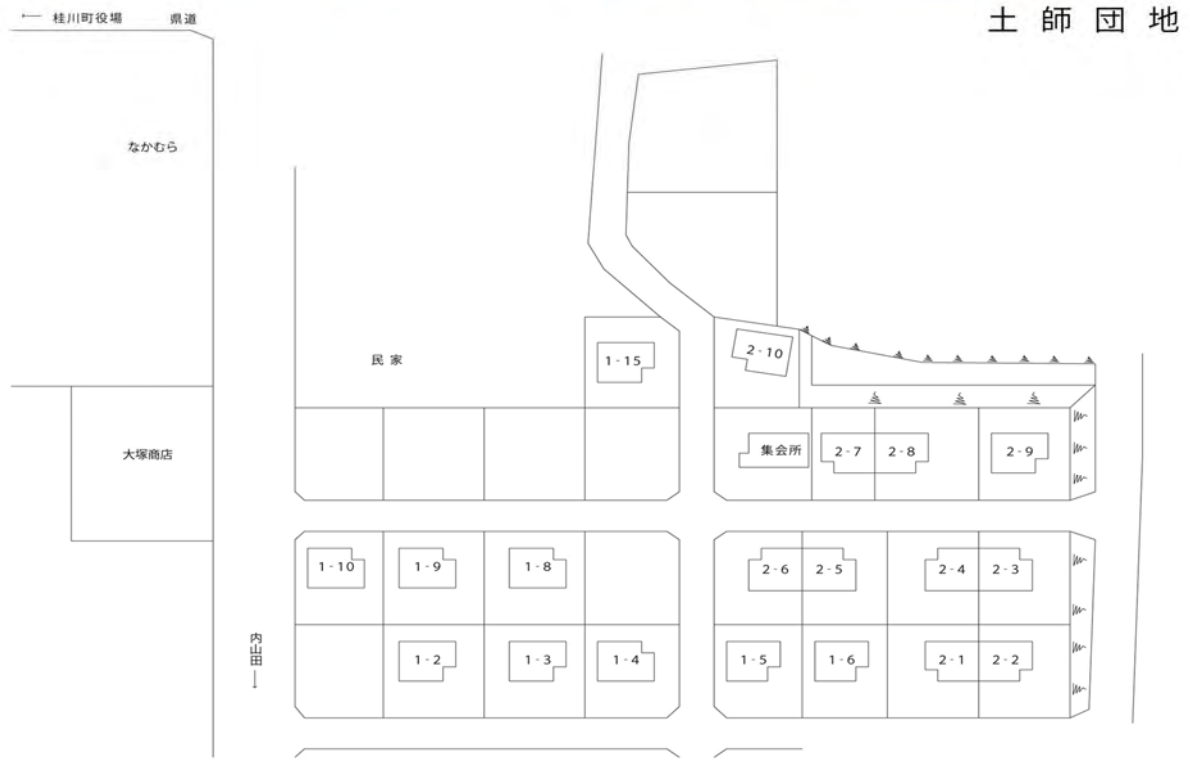
<参考資料>

1. 1次判定参考図

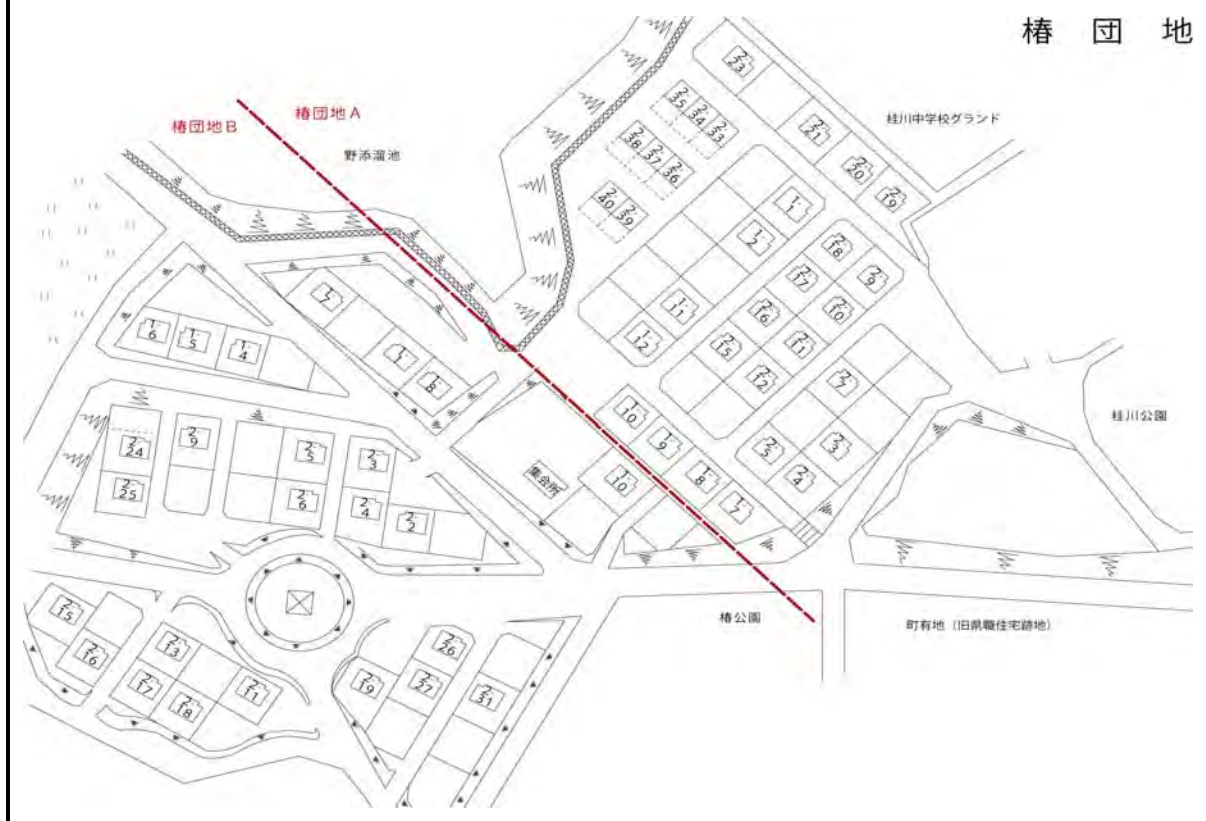


2. 配置図

団地名	構造	棟数	管理戸数	入居戸数	住戸タイプ	住戸面積(m ²)	建設年度	住所
1.土師	木造	15	19	12	2K/3K	31.18-36.15	S39	大字土師3572-2他



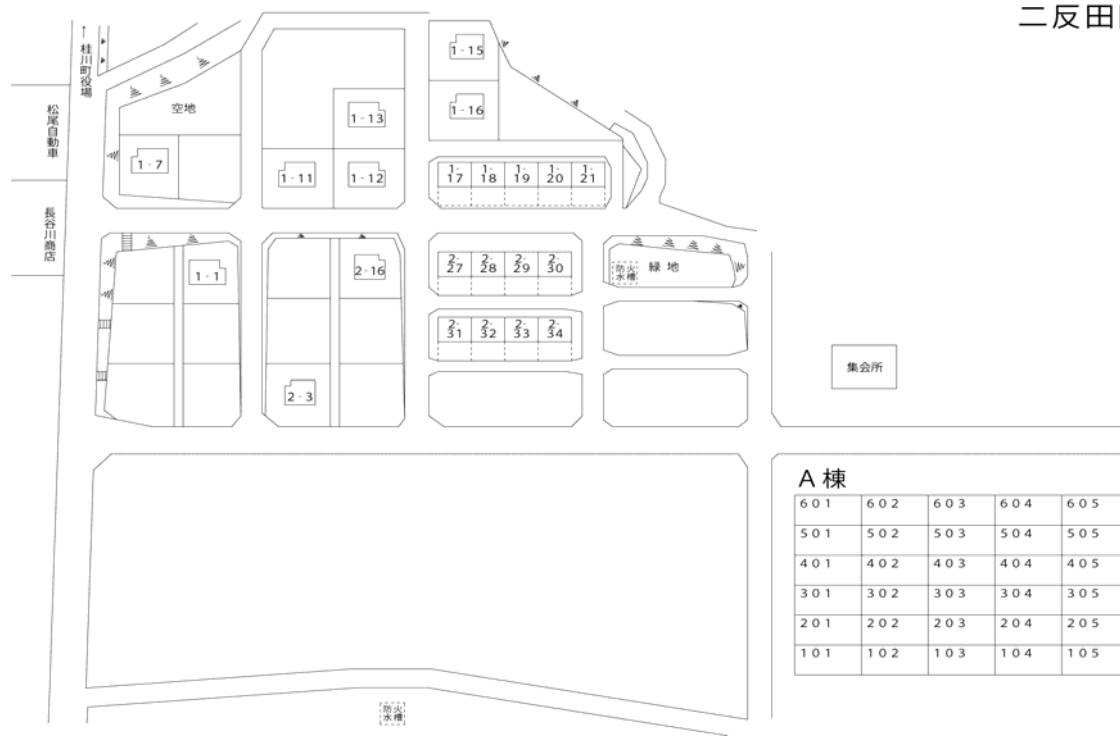
団地名	構造	棟数	管理戸数	入居戸数	住戸タイプ	住戸面積(m)	建設年度	住所
2. 椿 (A・B)	木造・簡平	52	57	45	2K/3K/2DK	31.88-38.34	S40~S46	大字土師4227-2他



団地名	構造	棟数	管理戸数	入居戸数	住戸タイプ	住戸面積(m)	建設年度	住所
3.二反田	木造・簡平	12	22	6	2K/3K/2DK/3DK	32.65-38.34	S42~S46	大字土師3864-1他
	耐火6	1	30	30	2DK/3DK	54.40-73.80	H30	大字土師3876-3他



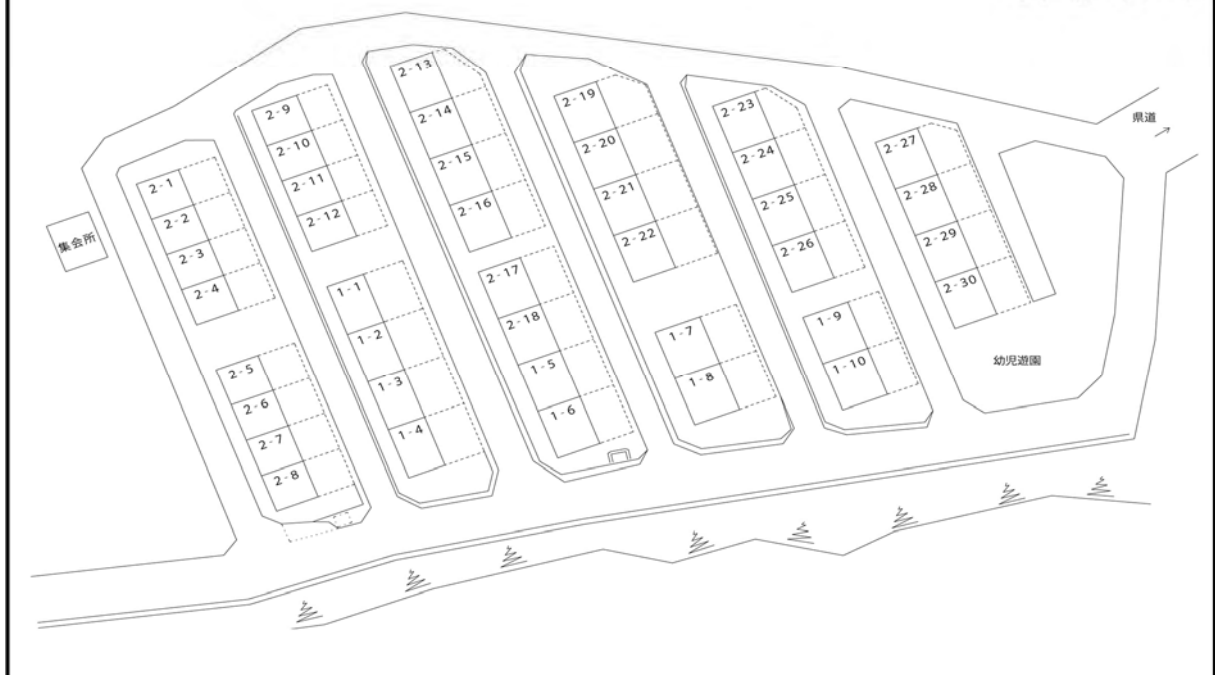
二反田団地



団地名	構造	棟数	管理戸数	入居戸数	住戸タイプ	住戸面積(m)	建設年度	住所
4.貴船	簡平	11	40	17	2K/2DK/3DK	34.00-48.24	S47~S50	大字九郎丸535-3



貴船団地



団地名	構造	棟数	管理戸数	入居戸数	住戸タイプ	住戸面積(m)	建設年度	住所
5.吉隈	簡平	8	29	23	3K/2DK/3DK	37.46-51.17	S48,S51	大字土師28-514他



吉隈団地
改良吉隈団地



団地名	構造	棟数	管理戸数	入居戸数	住戸タイプ	住戸面積(m)	建設年度	住所
6.笹尾	簡平	10	42	32	3DK	48.24-54.10	S52~S54	大字土師28-575他



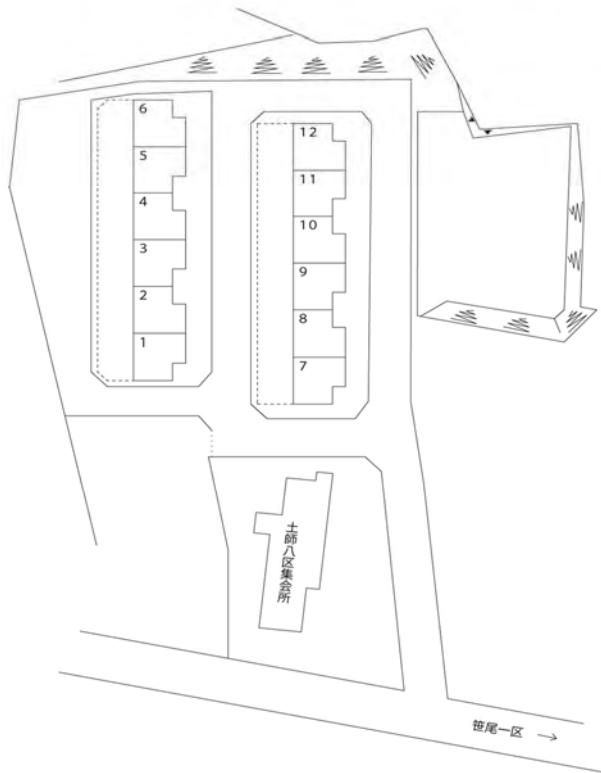
笹尾団地



団地名	構造	棟数	管理戸数	入居戸数	住戸タイプ	住戸面積(m)	建設年度	住所
7.白田	簡二	2	12	9	3DK	59.36	S54,S55	大字土師1-359他



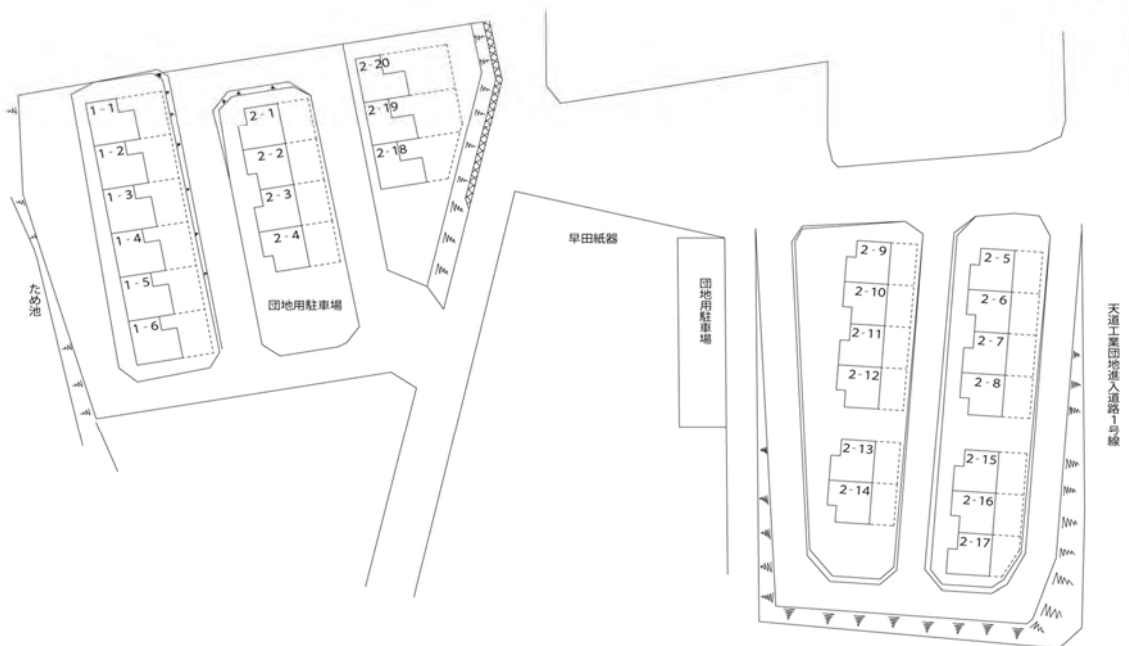
白田団地



団地名	構造	棟数	管理戸数	入居戸数	住戸タイプ	住戸面積(m)	建設年度	住所
8.日ノ隈	簡二	7	26	22	3DK	59.36-65.99	S55~S57	大字吉隈430-54他



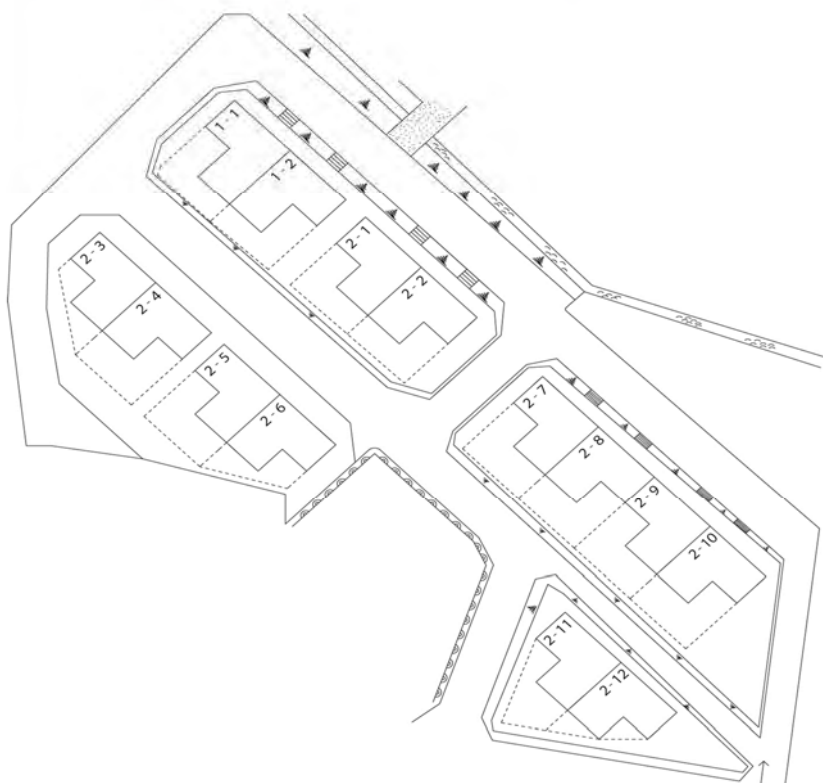
日ノ隈団地



団地名	構造	棟数	管理戸数	入居戸数	住戸タイプ	住戸面積(m)	建設年度	住所
9.豆田	簡二	6	14	13	3DK	65.99-70.56	S58,S60	大字豆田254-14他



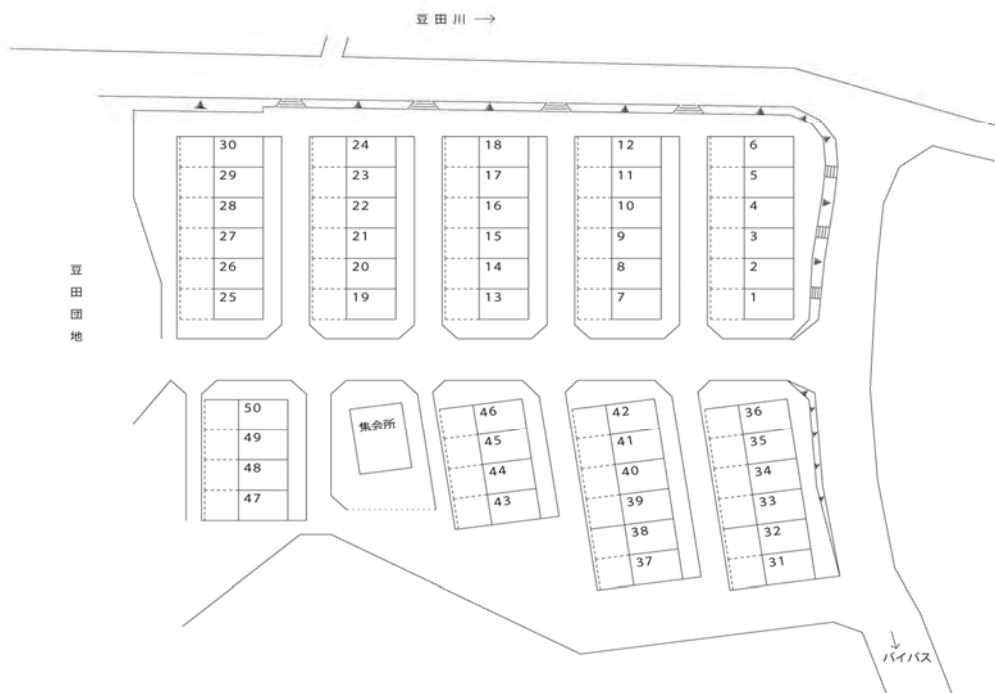
豆田団地



団地名	構造	棟数	管理戸数	入居戸数	住戸タイプ	住戸面積(m)	建設年度	住所
10.豆田(改良)	簡二	9	50	26	3K	41.3	S46	大字豆田254-15他



改良豆田団地



団地名	構造	棟数	管理戸数	入居戸数	住戸タイプ	住戸面積(m)	建設年度	住所
11.吉隈(改良)	簡二	5	27	22	3K	44.4	S48	大字土師28-522他



吉隈団地
改良吉隈団地



桂川町営住宅長寿命化計画

令和4年3月発行

発行：福岡県桂川町

〒820-0696 福岡県嘉穂郡桂川町大字土居 424 番地 1
TEL 0948-65-1100 (代) / FAX .0948-65-3424

編集：建設事業課
