

桑折町公営住宅等長寿命化計画

令和 4年 3月

桑 折 町

桑折町公営住宅等長寿命化計画

- 目次 -

1. 公営住宅等長寿命化計画の背景・目的・位置づけ	1～2
1-1. 背景	1
1-2. 目的	1
1-3. 位置づけ	1
2. 計画期間	3～4
2-1. 計画期間	3
3. 公営住宅等の状況	5～42
3-1. 桑折町の現況	5
3-2. 公営住宅等の概況	9
3-3. 公営住宅等入居者の状況(入居者台帳調査)	21
3-4. 公営住宅等の現況調査	25
4. 長寿命化に関する基本方針	43～44
4-1. ストックの状況把握	43
4-2. 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	44
5. 公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定	45～94
5-1. 公営住宅等長寿命化計画の対象	45
5-2. 団地別・住棟別状況の把握	46
5-3. 団地別・住棟別の事業手法の選定	63
6. 点検の実施方針	95～96
6-1. 点検の実施方針	95

7. 計画修繕の実施方針	97～102
7-1. 計画修繕の実施方針	97
8. 改善事業の実施方針	103～104
8-1. 改善事業の実施方針	103
9. 建替事業の実施方針	105～106
9-1. 建替事業の実施方針	105
10. 長寿命化のための事業実施予定一覧	107～136
10-1. 様式1～3の作成	107
10-2. 様式1～3の作成に際しての留意点	107
10-3. 団地別の事業実施予定	108
11. ライフサイクルコストとその縮減効果の算出	137～146
11-1. ライフサイクルコスト(LCC)の算出の基本的な考え方	137
11-2. ライフサイクルコスト(LCC)の縮減効果の算出の基本的な考え方	137
11-3. 算出結果	139
◆ 提出資料(様式)	

1. 公営住宅等長寿命化計画の背景・目的・位置づけ

1. 公営住宅等長寿命化計画の背景・目的・位置づけ

1-1. 背景

桑折町では、平成 23 年の東日本大震災と原子力災害を克服すべく、総合計画「復興こおり創造プラン」を平成 24 年 2 月に策定し、町民生活の安全安心確保と希望ある復興に向け、町民と共に各種施策の展開を着実に進めてきた。平成 28 年 12 月に復興から創生へと町の未来像実現に向け「献上桃の郷こおり創生プラン」を策定した。平成 29 年 3 月には、「桑折町公営住宅長寿命化計画」（以下、「H29 長寿命化計画」という。）を策定し、各団地の維持管理計画に沿って公営住宅の長寿命化を図ってきた。また、平成 30 年 3 月に住宅部門のマスタープランとしての位置づけを持つ「桑折町住生活基本計画」を一部改定し、公営住宅を含めた住宅政策の基本計画を示した。

本町の住宅政策は、昭和 31 年度以降、4 団地 79 棟 96 戸の公営住宅、1 団地 2 棟 6 戸の特定公共賃貸住宅を整備し、住宅に困窮する低額所得者に低廉な家賃で住宅を供給して福祉の向上に寄与するとともに、人口政策の一端を担ってきた。東日本大震災以降は、平成 27 年度から平成 28 年度にかけて、1 団地 77 棟 77 戸の災害公営住宅・復興公営住宅を整備した後、9 棟 9 戸の災害公営住宅・復興公営住宅を廃止して、子育て世帯定住促進住宅として活用した。

今回、これら上位計画及び、平成 28 年 8 月に示された「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）」（国土交通省住宅局住宅総合整備課）を踏まえて、「H29 長寿命化計画」の見直しを行う。

1-2. 目的

「桑折町公営住宅等長寿命化計画」は、公営住宅等ストックの適切なマネジメントを行うため、定期的な点検や修繕等のデータ管理等による公営住宅等の状況の把握や将来の需要見通しに基づき、効率的で効果的な団地別・住棟別の事業方法を選定するとともに、実施予定一覧の作成により、長寿命化に資する予防保全的な管理や改善を計画的に推進し、ライフサイクルコスト（LCC）の縮減等を目指すものである。

なお、公営住宅等の整備にあたっては、厳しい財政状況や住宅事情などから、既存ストックの活用に加え、事業の平準化を図り、効率的かつ効果的な事業推進により、安全で安心して暮らせる住宅ストックの再生を目指すものである。

1-3. 位置づけ

桑折町公営住宅等長寿命化計画は、「桑折町総合計画 献上桃の郷こおり創生プラン」と「桑折町住生活基本計画」の下位計画として位置づける。

余 白

2. 計画期間

2. 計画期間

2-1. 計画期間

計画期間の設定にあたっては 30 年程度の中長期的な管理の見通しに基づき、管理するストック全体の点検・修繕・改善サイクル等を勘案して、一定程度の計画期間を確保する必要があることから、計画期間は、令和 4 年度から令和 13 年度までの 10 年間とし、前期 5 年後期 5 年に区分する。また、社会経済情勢の変化、事業の進捗状況等に応じ、概ね 5 年ごとに定期的に見直しを行うこととする。

桑折町公営住宅等	2021	2026					2031				
	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13
長寿命化計画	策定	【前期】					【後期】				

余 白

3. 公営住宅等の状況

3. 公営住宅等の状況

3-1. 桑折町の現況

(1)人口・世帯

桑折町の人口は令和3年10月現在で11,289人である。平成12年以降の国勢調査結果によると、平成12年の13,700人から令和2年には11,459人と推移し、人口は減少傾向にある。

その後も減少は続き、平成12年から令和3年までの21年間で2,411人減少している。

世帯数は平成12年以降、増加傾向にあり、平成12年の3,901世帯から平成27年の4,276世帯へと増加し、令和元年には4,321世帯となったが、令和2年は4,194世帯、令和3年は4,176世帯へと減少した。

平均世帯人員は年々減少し、平成12年に3.51(人/世帯)であったが、令和2年に2.73(人/世帯)へと減少し、令和3年には2.70(人/世帯)となっている。

人口が減少する一方、世帯数が増加し、世帯人員が減少していることから、世帯分離や核家族化の状況が推測され、「H29 長寿命化計画」以降令和元年まで、さらに世帯の小規模化が進んでいたが、令和2年以降は人口の減少に伴い、世帯数も減少していることから、世帯の小規模化の動向について注視する必要がある。

■人口・世帯

	平成12年	平成17年	平成22年	平成27年	令和2年	単位
人口	13,700	13,411	12,853	12,271	11,459	(人)
世帯数	3,901	4,055	4,055	4,276	4,194	(世帯)
平均世帯人員	3.51	3.31	3.17	2.87	2.73	(人/世帯)
世帯人員変化率 (平均世帯人員の差/5年)	—	-0.04	-0.03	-0.06	-0.03	平均 -0.043

資料:「平成12年～令和2年国勢調査結果」(総務省統計局)

(<http://www.stat.go.jp/>)

■人口・世帯(参考)

	平成29年	平成30年	令和元年	令和2年	令和3年	単位
人口	12,017	11,868	11,671	11,459	11,289	(人)
世帯数	4,303	4,306	4,321	4,194	4,176	(世帯)
平均世帯人員	2.79	2.76	2.70	2.73	2.70	(人/世帯)

資料:「福島県現住人口調査(各年10月1日現在)」(福島県企画調整部統計課)

(2) 高齢化・少子化の状況

令和2年国勢調査による桑折町の高齢化率は38.0%で、県平均の31.8%を上回っている。また、近年の高齢化率の推移も、県平均の推移を上回る結果となっている。

近隣市町村の高齢化率は、福島市が30.6%、伊達市が36.1%、伊達郡内では国見町が42.1%、川俣町が42.3%となっている。近隣市町村と比較すると、伊達郡内の中では、桑折町の高齢化率が最も低い。

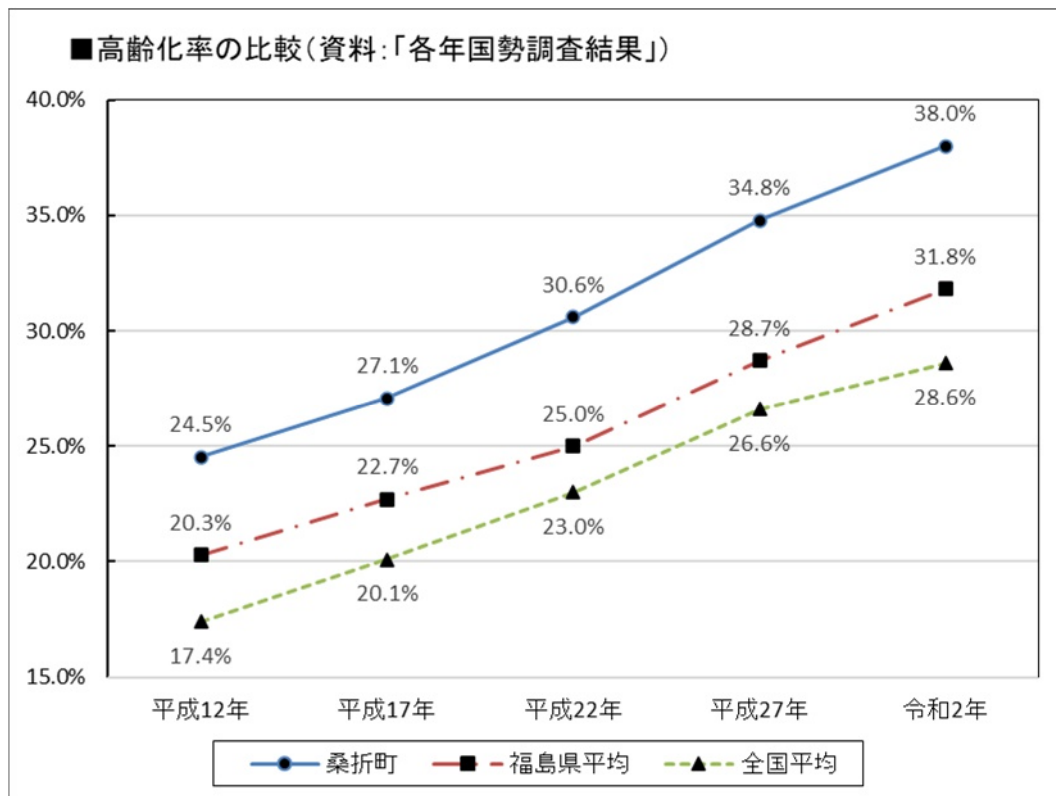
年齢3区分別人口の推移は、平成12年以降の20年間で「年少人口」は14.2%から10.5%へと3.7ポイント減少し、一方「老年人口」は24.5%から38.0%へと13.5ポイント増加している。

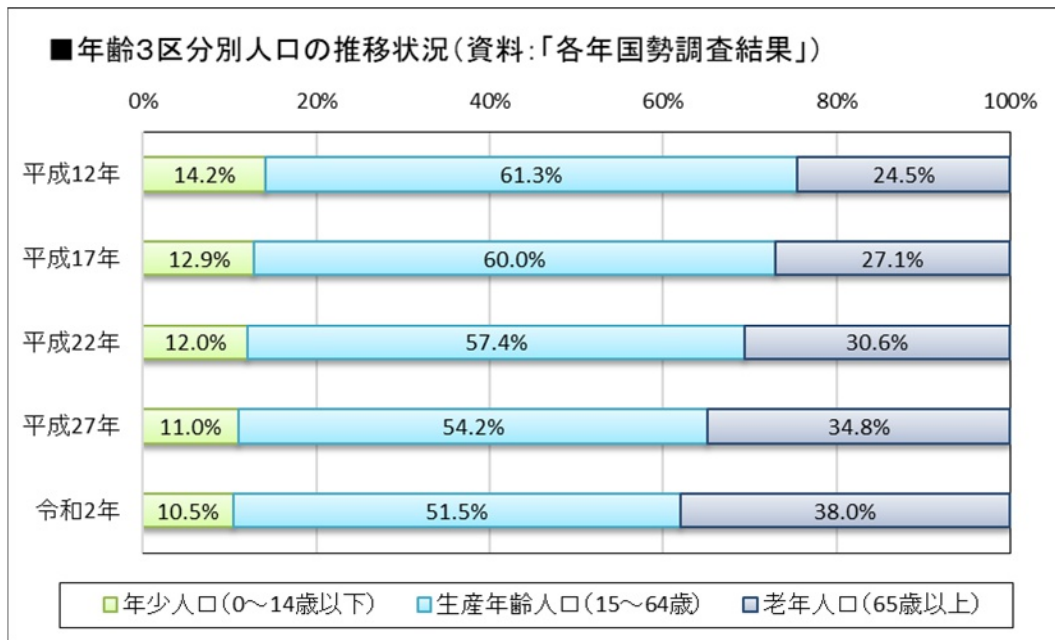
■ 高齢化率

	高齢化率				
	平成12年	平成17年	平成22年	平成27年	令和2年
桑折町	24.5%	27.1%	30.6%	34.8%	38.0%
福島県平均	20.3%	22.7%	25.0%	28.7%	31.8%
全国平均	17.4%	20.1%	23.0%	26.6%	28.6%
福島市	18.1%	20.6%	23.7%	27.7%	30.6%
伊達市	23.9%	24.2%	28.1%	32.5%	36.1%
国見町	24.0%	26.3%	30.3%	36.1%	42.1%
川俣町	25.9%	29.0%	31.7%	36.5%	42.3%

資料:「平成12年～令和2年国勢調査結果」(総務省統計局)

(<http://www.stat.go.jp/>)





3. 公営住宅等の状況

(3)住宅の所有関係

令和2年国勢調査によると桑折町の住宅の所有関係の比率は、持ち家が81.8%、公営・公団・公社の借家が3.9%、民営借家が13.2%、給与住宅が1.1%となっている。特に持ち家は、伊達郡内の国見町、川俣町と同様に比率が高く、福島県平均の68.1%、福島市の62.0%よりも高い比率である。

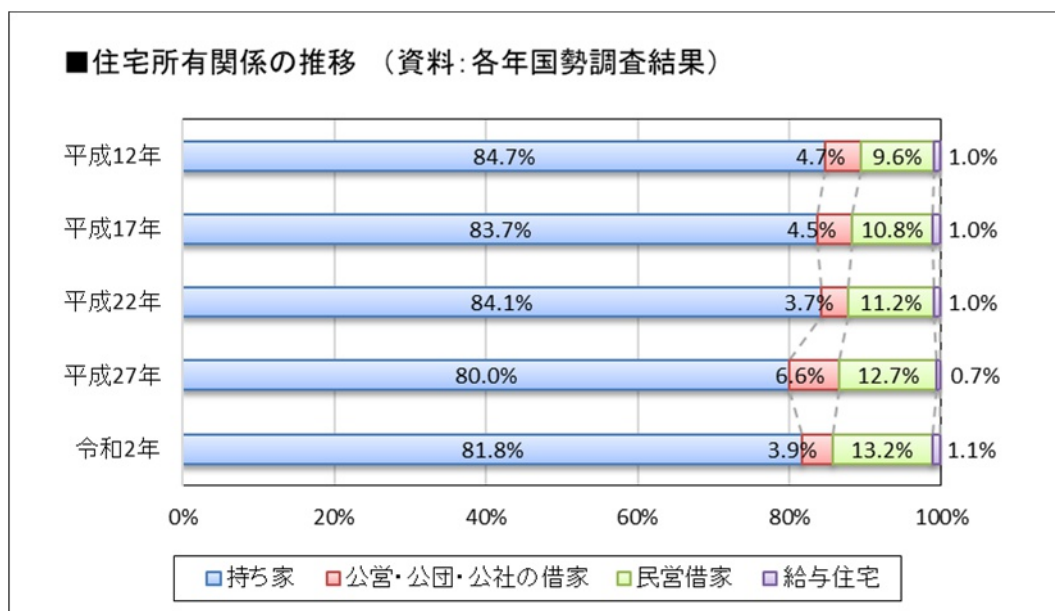
住宅所有関係の推移を見ると、平成12年以降、令和2年の20年間で、「持ち家」は2.9ポイント減少、「公営・公団・公社の借家」は0.8ポイント減少、「民営借家」は3.6ポイント増加している。

■住宅所有関係の推移

住宅に住む主世帯(※)	平成12年		平成17年		平成22年		平成27年		令和2年		
	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	
持ち家	3,232	84.7%	3,297	83.7%	3,330	84.1%	3,304	80.0%	3,328	81.8%	
借家	公営・公団・公社の借家	180	4.7%	178	4.5%	145	3.7%	271	6.6%	160	3.9%
	民営借家	365	9.6%	425	10.8%	444	11.2%	524	12.7%	535	13.2%
	給与住宅	38	1.0%	40	1.0%	38	1.0%	27	0.7%	46	1.1%
計	3,815	100.0%	3,940	100.0%	3,957	100.0%	4,126	100.0%	4,069	100.0%	

資料:「平成12年～令和2年国勢調査結果(各年10月1日現在)」(総務省統計局)(<http://stat.go.jp/>)

※住宅に住む一般世帯のうち、間借りを除く世帯数



■住宅所有関係の比較

住宅に住む主世帯(※)		桑折町	福島県平均	福島市	伊達市	国見町	川俣町
持ち家		81.8%	68.1%	62.0%	82.4%	88.1%	80.0%
借家	公営・公団・公社の借家	3.9%	5.2%	4.1%	2.4%	6.5%	6.3%
	民営借家	13.2%	23.6%	30.2%	14.3%	4.6%	12.8%
	給与住宅	1.1%	3.1%	3.7%	0.9%	0.8%	0.9%
計		100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

資料:「令和2年国勢調査結果(10月1日現在)」(総務省統計局)(<http://stat.go.jp/>)

※住宅に住む一般世帯のうち、間借りを除く世帯数

3-2. 公営住宅等の概況

(1) 管理戸数

令和3年10月現在の公営住宅等の管理戸数は、公営住宅が4団地79棟96戸、公営住宅（災害公営住宅・復興公営住宅）が1団地77棟77戸、特定公共賃貸住宅が1団地2棟6戸、子育て世帯定住促進住宅が1団地9棟9戸、合計5団地167棟188戸で、各団地の管理戸数は下表のとおりである。「H29 長寿命化計画」以降、西大隅団地と寺坂団地の戸数が解体により減少した。

■公営住宅等管理戸数（令和3年10月現在）

【公営住宅】

団地名	住棟名	建設年度	経過年数	構造	戸当り床面積	敷地面積	用途地域	土地所有	棟数	戸数		
1 西大隅団地	第1～6号	S31	65年	簡易耐火	36.36 m ²	3,150.28 m ²	第一種住居地域	町有地	1	6		
	第4,6号	S31	65年	木造	35.53 m ²				2	2		
	第9,10号	S31	65年	木造	37.19 m ²				2	2		
	計						3,150.28 m ²		5	10		
2 寺坂団地	第1,8,10号	S32	64年	木造	29.75 m ²	5,766.79 m ²	第一種住居地域	町有地	3	3		
	第12,19号	S33	63年	木造	28.92 m ²				2	2		
	第22,25,30号	S35	61年	木造	28.92 m ²				3	3		
	計						5,766.79 m ²		8	8		
3 坂下団地	第1～17号	S39	57年	木造	31.40 m ²	10,156.84 m ²	—	町有地	17	17		
	第18～37号	S40	56年	木造	31.40 m ²				20	20		
	第38～57号	S41	55年	木造	31.40 m ²				20	20		
	第58,59号	S29	67年	木造	28.92 m ²				2	2		
	計						10,156.84 m ²		59	59		
4 庫場団地	第1,2号(2戸1棟)	H14	19年	木造	54.70 m ²	7,906.69 m ²	第一種住居地域	町有地	1	2		
	第3,4号(2戸1棟)	H15	18年	木造	54.70 m ²				1	2		
	第5,6,7号(長屋)	H14	19年	木造	53.50 m ²				1	3		
	第8,9,10号(長屋)	H15	18年	木造	53.50 m ²				1	3		
	第11,12,13号(長屋)	H14	19年	木造	79.90 m ²				1	3		
	第14,15,16号(長屋)	H16	17年	木造	79.90 m ²				1	3		
	第17,18,19号(長屋)	H15	18年	木造	79.90 m ²				1	3		
	計								7,906.69 m ²		7	19
									公営住宅	小計	79	96

【公営住宅(災害公営住宅・復興公営住宅)】

5 桑折駅前団地	第1～22、24、26、27、29～32、34～41、43～46号	H27	6年	木造	75.35 m ²	13,571.28 m ²	準工業地域	町有地	41	41		
	第48～57、62～64、66、71～75、83、85、86号	H28	5年	木造	75.35 m ²				22	22		
	第58、59、61、67～70、76～82号	H28	5年	木造	66.24 m ²				14	14		
	計						13,571.28 m ²		77	77		
									公営住宅(災害・復興)	小計	77	77

【特定公共賃貸住宅】

4 庫場団地	第20,21,22号	H17	16年	木造	87.96 m ²	7,906.69 m ²	第一種住居地域	町有地	1	3		
	第23,24,25号	H17	16年	木造	87.96 m ²				1	3		
	計						7,906.69 m ²		2	6		
									特定公共賃貸住宅	小計	2	6

【子育て世帯定住促進住宅】

5 桑折駅前団地	第23、25、28、33、42、47号	H27	6年	木造	75.35 m ²	13,571.28 m ²	準工業地域	町有地	6	6		
	第65、84号	H28	5年	木造	75.35 m ²				2	2		
	第60号	H18	5年	木造	66.24 m ²				1	1		
	計						13,571.28 m ²		9	9		
									子育て世帯定住促進住宅	小計	9	9

(令和3年10月現在) 合計 167 188

3. 公営住宅等の状況

(2) 構造、建設年次

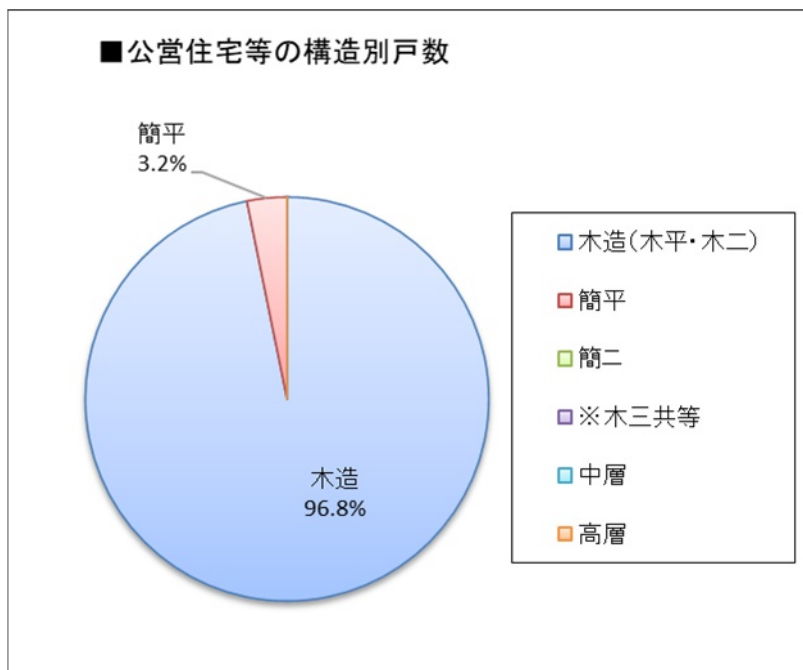
公営住宅等の構造は木造と準耐火構造（簡平）である。建設年次別にみると、昭和46年から平成12年までの期間は、公営住宅等が整備されていない。

■公営住宅等の構造

		棟数	戸数	比率
木造(木平・木二)		166	182	96.8%
準耐火構造	簡平	1	6	3.2%
	簡二	0	0	0.0%
	※木三共等	0	0	0.0%
耐火構造	中層	0	0	0.0%
	高層	0	0	0.0%
計		167	188	100.0%

※主要構造部が準耐火構造である木造三階建共同住宅等

公営住宅法施行令第1条第1項第2号イに規定する準耐火構造を示す。



■公営住宅等の建設年度

建設年次	木造	準耐火構造			耐火構造		計	比率
		簡平	簡二	※木三共等	中層	高層		
S26～S30年	2	0	-	-	-	-	2	1.1%
S31～S35年	12	6	-	-	-	-	18	9.6%
S36～S40年	37	0	-	-	-	-	37	19.7%
S41～S45年	20	0	-	-	-	-	20	10.6%
S46～S50年	0	0	-	-	-	-	0	0.0%
S51～S55年	0	0	-	-	-	-	0	0.0%
S56～S60年	0	0	-	-	-	-	0	0.0%
S61～H2年	0	0	-	-	-	-	0	0.0%
H3～H7年	0	0	-	-	-	-	0	0.0%
H8～H12年	0	0	-	-	-	-	0	0.0%
H13～H17年	25	0	-	-	-	-	25	13.3%
H18～H22年	0	0	-	-	-	-	0	0.0%
H23～H27年	47	0	-	-	-	-	47	25.0%
H28～R2年	39	0	-	-	-	-	39	20.7%
計	182	6	-	-	-	-	188	100.0%

※主要構造部が準耐火構造である木造三階建共同住宅等。公営住宅法施行令第1条第1項第2号イに規定する準耐火構造を示す。

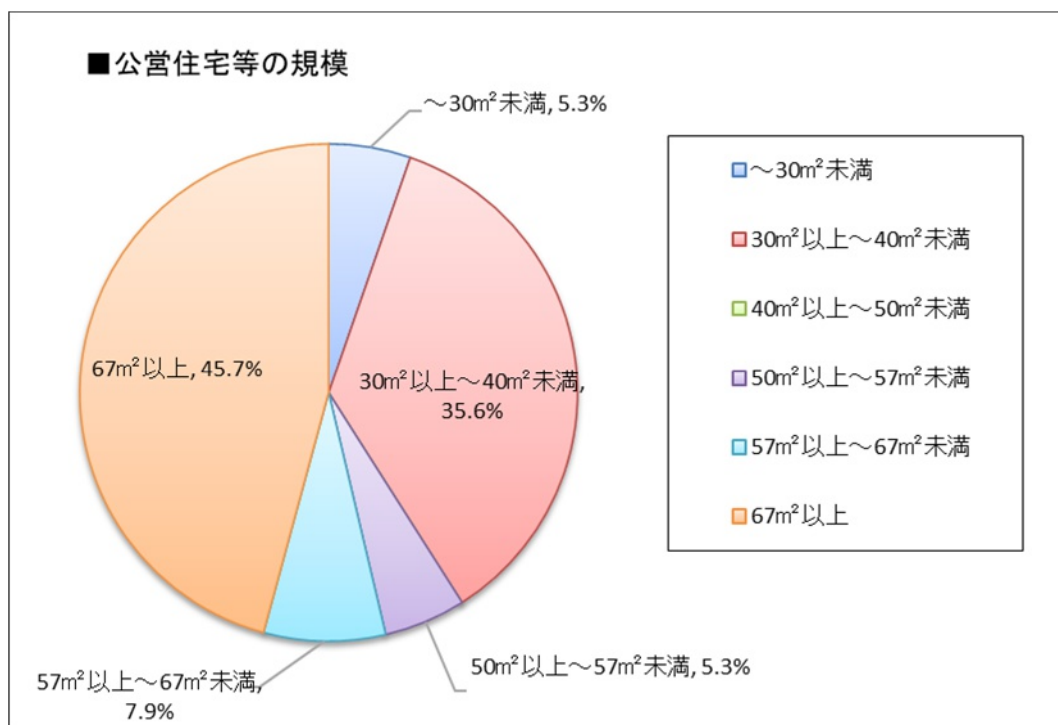
(3) 公営住宅等の規模

公営住宅等の規模は、「67 m²以上」の住戸が 45.7%で最も多く、次いで「30 m²以上～40 m²未満」の住戸が 35.6%である。その他「57 m²以上～67 m²未満」の住戸が 7.9%、「50 m²以上～57 m²未満」の住戸と「30 m²未満」の住戸が 5.3%であるが、「40 m²以上～50 m²未満」の住戸は見られなかった。公営住宅等全体で、家族世帯向けの規模が大きい住戸や、単身（少人数）世帯向けの規模が小さい住戸は確保されているが、中規模程度の住戸数が少ない。

■ 公営住宅等の規模

住戸面積	木造	準耐火構造			耐火構造		計	%
		簡平	簡二	準耐火構造	中層	高層		
～30m ² 未満	10	0	-	-	-	-	10	5.3%
30m ² 以上～40m ² 未満	61	6	-	-	-	-	67	35.6%
40m ² 以上～50m ² 未満	0	0	-	-	-	-	0	0.0%
50m ² 以上～57m ² 未満	10	0	-	-	-	-	10	5.3%
57m ² 以上～67m ² 未満	15	0	-	-	-	-	15	7.9%
67m ² 以上	86	0	-	-	-	-	86	45.7%
計(戸数)	182	6	-	-	-	-	188	100.0%

資料：公営住宅等管理台帳



(4)建替対象

令和3年10月現在、耐用年数を超過した住戸が77戸で、全体の41.0%となり、これらが建替えの対象となる。また、令和13年度には、既に耐用年数を超過している77戸に加え、耐用年数の過半を経過する25戸が建替えの対象となる。計画期間内に桑折駅前団地を除く102戸が、耐用年数を超過もしくは耐用年数の過半を経過することから、計画的な改善や建替えが望まれる。

(P13「桑折町公営住宅等の構造別建設年次別一覧」参照)

■ 桑折町公営住宅等の構造別建設年次別一覧

令和3年10月現在

: 耐用年数過半経過住戸(建替対象)

: 耐用年数超過住戸(建替対象)

年号	西暦	経過年数	木造 30年	簡平 30年	簡二 45年	中耐 70年	計		5年計	10年計
昭和 29 年	1954	67	2				2	1.1%		
昭和 30 年	1955	66					0	0.0%	2	
昭和 31 年	1956	65	4	6			10	5.3%		
昭和 32 年	1957	64	3				3	1.6%		
昭和 33 年	1958	63	2				2	1.1%		
昭和 34 年	1959	62					0	0.0%		
昭和 35 年	1960	61	3				3	1.6%	18	20
昭和 36 年	1961	60					0	0.0%		
昭和 37 年	1962	59					0	0.0%		
昭和 38 年	1963	58					0	0.0%		
昭和 39 年	1964	57		17			17	9.0%		
昭和 40 年	1965	56	20				20	10.6%	37	
昭和 41 年	1966	55	20				20	10.6%		
昭和 42 年	1967	54					0	0.0%		
昭和 43 年	1968	53					0	0.0%		
昭和 44 年	1969	52					0	0.0%		
昭和 45 年	1970	51					0	0.0%	20	57
平成 3 年	1991	30					0	0.0%		
平成 4 年	1992	29					0	0.0%		
平成 5 年	1993	28					0	0.0%		
平成 6 年	1994	27					0	0.0%		
平成 7 年	1995	26					0	0.0%	0	
平成 8 年	1996	25					0	0.0%		
平成 9 年	1997	24					0	0.0%		
平成 10 年	1998	23					0	0.0%		
平成 11 年	1999	22					0	0.0%		
平成 12 年	2000	21					0	0.0%	0	0
平成 13 年	2001	20					0	0.0%		
平成 14 年	2002	19	8				8	4.3%		
平成 15 年	2003	18	8				8	4.3%		
平成 16 年	2004	17	3				3	1.6%		
平成 17 年	2005	16	6				6	3.2%	25	
平成 18 年	2006	15					0	0.0%		
平成 19 年	2007	14					0	0.0%		
平成 20 年	2008	13					0	0.0%		
平成 21 年	2009	12					0	0.0%		
平成 22 年	2010	11					0	0.0%	0	25
平成 23 年	2011	10					0	0.0%		
平成 24 年	2012	9					0	0.0%		
平成 25 年	2013	8					0	0.0%		
平成 26 年	2014	7					0	0.0%		
平成 27 年	2015	6	47				47	25.0%	47	
平成 28 年	2016	5	39				39	20.7%		
平成 29 年	2017	4					0	0.0%		
平成 30 年	2018	3					0	0.0%		
令和 元 年	2019	2					0	0.0%		
令和 2 年	2020	1					0	0.0%	39	86
令和 3 年	2021	0					0	0.0%	0	0
計			182	6	0	0	188	(戸数)		
			96.8%	3.2%	0.0%	0.0%	100.0%	(%)		
令和3年現在	耐用年数過半経過		0	0	0	0	0	(戸数)		
			0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	(%)		
令和3年現在	耐用年数超過		71	6	0	0	77	(戸数)		
			37.8%	3.2%	0.0%	0.0%	41.0%	(%)		
令和13年現在	耐用年数過半経過		25	0	0	0	25	(戸数)		
			13.3%	0.0%	0.0%	0.0%	13.3%	(%)		
令和13年現在	耐用年数超過		71	6	0	0	77	(戸数)		
			37.8%	3.2%	0.0%	0.0%	41.0%	(%)		

3. 公営住宅等の状況

(5) これまでの取り組み

住戸改善等の実績として、小規模な修繕や入退居に伴う修繕のほか、坂下団地において、外装修繕や屋根葺替え工事を実施した。

■1 西大隅団地

棟番号	No.	実施年度	改修内容
第1～6号			※改修履歴なし(S31年度建設)
第4号			※改修履歴なし(S31年度建設)
第6号			※改修履歴なし(S31年度建設)
第9号			※改修履歴なし(S31年度建設)
第10号			※改修履歴なし(S31年度建設)

※改修履歴: 入退去や住戸単位及び、小規模の修繕は含まない

■2 寺坂団地

棟番号	No.	実施年度	改修内容
第1号			※改修履歴なし(S32年度建設)
第8号			※改修履歴なし(S32年度建設)
第10号			※改修履歴なし(S32年度建設)
第12号			※改修履歴なし(S33年度建設)
第19号			※改修履歴なし(S33年度建設)
第22号			※改修履歴なし(S35年度建設)
第25号			※改修履歴なし(S35年度建設)
第30号			※改修履歴なし(S35年度建設)

※改修履歴: 入退去や住戸単位及び、小規模の修繕は含まない

■3 坂下団地

棟番号	No.	実施年度	改修内容
第1号			外装修繕工事
		H17	屋根葺替え工事
第2号		H13	外装修繕工事
		H17	屋根葺替え工事
第3号		H13	外装修繕工事
		H18	屋根葺替え工事
第4号			外装修繕工事
		H18	屋根葺替え工事
第5号		H14	外装修繕工事
		H19	屋根葺替え工事
第6号			外装修繕工事
		H17	屋根葺替え工事
第7号		H13	外装修繕工事
		H17	屋根葺替え工事
第8号		H14	外装修繕工事
		H18	屋根葺替え工事

■3 坂下団地

棟番号	No.	実施年度	改修内容
第9号		H13	外装修繕工事
		H18	屋根葺替え工事
第10号		H13	外装修繕工事
		H19	屋根葺替え工事
第11号		H13	外装修繕工事
		H19	屋根葺替え工事
第12号			外装修繕工事済
		H17	屋根葺替え工事
第13号		H14	外装修繕工事
		H17	屋根葺替え工事
第14号			外装修繕工事済
		H18	屋根葺替え工事
第15号		H14	外装修繕工事
		H18	屋根葺替え工事
第16号		H13	外装修繕工事
		H20	屋根葺替え工事
第17号			外装修繕工事済
		H20	屋根葺替え工事
第18号			外装修繕工事済
		H17	屋根葺替え工事
第19号		H14	外装修繕工事
		H17	屋根葺替え工事
第20号			外装修繕工事済
		H18	屋根葺替え工事
第21号			外装修繕工事済
		H18	屋根葺替え工事
第22号		H13	外装修繕工事
		H20	屋根葺替え工事
第23号		H13	外装修繕工事
		H20	屋根葺替え工事
第24号		H14	外装修繕工事
		H17	屋根葺替え工事
第25号			外装修繕工事済
		H17	屋根葺替え工事
第26号			外装修繕工事済
		H18	屋根葺替え工事
第27号		H14	外装修繕工事
		H18	屋根葺替え工事
第28号			外装修繕工事済
		H20	屋根葺替え工事
第29号			外装修繕工事済
		H20	屋根葺替え工事

■3 坂下団地

棟番号	No.	実施年度	改修内容
第30号		H13	外装修繕工事
		H17	屋根葺替え工事
第31号		H13	外装修繕工事
		H17	屋根葺替え工事
第32号		H14	外装修繕工事
		H19	屋根葺替え工事
第33号		H13	外装修繕工事
		H19	屋根葺替え工事
第34号		H14	外装修繕工事
		H21	屋根葺替え工事
第35号		H13	外装修繕工事
		H21	屋根葺替え工事
第36号		H14	外装修繕工事
		H21	屋根葺替え工事
第37号		H13	外装修繕工事
		H21	屋根葺替え工事
第38号		H14	外装修繕工事
		H19	屋根葺替え工事
第39号		H14	外装修繕工事
		H22	屋根葺替え工事
第40号			外装修繕工事済
		H22	屋根葺替え工事
第41号			外装修繕工事済
		H22	屋根葺替え工事
第42号		H14	外装修繕工事
		H22	屋根葺替え工事
第43号			外装修繕工事済
		H21	屋根葺替え工事
第44号		H14	外装修繕工事
		H21	屋根葺替え工事
第45号		H14	外装修繕工事
		H22	屋根葺替え工事
第46号		H13	外装修繕工事
		H22	屋根葺替え工事
第47号			外装修繕工事済
		H24	屋根葺替え工事
第48号		H14	外装修繕工事
		H24	屋根葺替え工事
第49号			外装修繕工事済
		H21	屋根葺替え工事
第50号		H14	外装修繕工事
		H22	屋根葺替え工事

■3 坂下団地

棟番号	No.	実施年度	改修内容
第51号		H14	外装修繕工事
		H22	屋根葺替え工事
第52号		H13	外装修繕工事
		H24	屋根葺替え工事
第53号		H14	外装修繕工事
		H24	屋根葺替え工事
第54号		H13	外装修繕工事
		H22	屋根葺替え工事
第55号		H13	外装修繕工事
		H24	屋根葺替え工事
第56号			外装修繕工事済
		H24	屋根葺替え工事
第57号			外装修繕工事済
		H24	屋根葺替え工事
第58号			外装修繕工事済
		H24	屋根葺替え工事
第59号		H14	外装修繕工事
		H24	屋根葺替え工事

※改修履歴: 入退去や住戸単位及び、小規模の修繕は含まない

■4 庫場団地

棟番号	No.	実施年度	改修内容
第1,2号			※改修履歴なし(H14年度建設)
第3,4号			※改修履歴なし(H15年度建設)
第5,6,7号			※改修履歴なし(H14年度建設)
第8,9,10号			※改修履歴なし(H15年度建設)
第11,12,13号			※改修履歴なし(H14年度建設)
第14,15,16号			※改修履歴なし(H16年度建設)
第17,18,19号			※改修履歴なし(H15年度建設)

※改修履歴: 入退去や住戸単位及び、小規模の修繕は含まない

■4 庫場団地(特定公共賃貸住宅)

棟番号	No.	実施年度	改修内容
第20,21,22号			※改修履歴なし(H17年度建設)
第23,24,25号			※改修履歴なし(H17年度建設)

※改修履歴: 入退去や住戸単位及び、小規模の修繕は含まない

■5 桑折駅前団地(災害・復興)

棟番号	No.	実施年度	改修内容
第1号			※改修履歴なし(H27年度建設)
第2号			※改修履歴なし(H27年度建設)
第3号			※改修履歴なし(H27年度建設)
第4号			※改修履歴なし(H27年度建設)
第5号			※改修履歴なし(H27年度建設)
第6号			※改修履歴なし(H27年度建設)
第7号			※改修履歴なし(H27年度建設)
第8号			※改修履歴なし(H27年度建設)
第9号			※改修履歴なし(H27年度建設)
第10号			※改修履歴なし(H27年度建設)
第11号			※改修履歴なし(H27年度建設)
第12号			※改修履歴なし(H27年度建設)
第13号			※改修履歴なし(H27年度建設)
第14号			※改修履歴なし(H27年度建設)
第15号			※改修履歴なし(H27年度建設)
第16号			※改修履歴なし(H27年度建設)
第17号			※改修履歴なし(H27年度建設)
第18号			※改修履歴なし(H27年度建設)
第19号			※改修履歴なし(H27年度建設)
第20号			※改修履歴なし(H27年度建設)
第21号			※改修履歴なし(H27年度建設)
第22号			※改修履歴なし(H27年度建設)
第24号			※改修履歴なし(H27年度建設)
第26号			※改修履歴なし(H27年度建設)
第27号			※改修履歴なし(H27年度建設)
第29号			※改修履歴なし(H27年度建設)
第30号			※改修履歴なし(H27年度建設)
第31号			※改修履歴なし(H27年度建設)
第32号			※改修履歴なし(H27年度建設)
第34号			※改修履歴なし(H27年度建設)
第35号			※改修履歴なし(H27年度建設)
第36号			※改修履歴なし(H27年度建設)
第37号			※改修履歴なし(H27年度建設)
第38号			※改修履歴なし(H27年度建設)
第39号			※改修履歴なし(H27年度建設)
第40号			※改修履歴なし(H27年度建設)
第41号			※改修履歴なし(H27年度建設)
第43号			※改修履歴なし(H27年度建設)
第44号			※改修履歴なし(H27年度建設)
第45号			※改修履歴なし(H27年度建設)
第46号			※改修履歴なし(H27年度建設)
第48号			※改修履歴なし(H28年度建設)

■5 桑折駅前団地(災害・復興)

棟番号	No.	実施年度	改修内容
第49号			※改修履歴なし(H28年度建設)
第50号			※改修履歴なし(H28年度建設)
第51号			※改修履歴なし(H28年度建設)
第52号			※改修履歴なし(H28年度建設)
第53号			※改修履歴なし(H28年度建設)
第54号			※改修履歴なし(H28年度建設)
第55号			※改修履歴なし(H28年度建設)
第56号			※改修履歴なし(H28年度建設)
第57号			※改修履歴なし(H28年度建設)
第58号			※改修履歴なし(H28年度建設)
第59号			※改修履歴なし(H28年度建設)
第61号			※改修履歴なし(H28年度建設)
第62号			※改修履歴なし(H28年度建設)
第63号			※改修履歴なし(H28年度建設)
第64号			※改修履歴なし(H28年度建設)
第66号			※改修履歴なし(H28年度建設)
第67号			※改修履歴なし(H28年度建設)
第68号			※改修履歴なし(H28年度建設)
第69号			※改修履歴なし(H28年度建設)
第70号			※改修履歴なし(H28年度建設)
第71号			※改修履歴なし(H28年度建設)
第72号			※改修履歴なし(H28年度建設)
第73号			※改修履歴なし(H28年度建設)
第74号			※改修履歴なし(H28年度建設)
第75号			※改修履歴なし(H28年度建設)
第76号			※改修履歴なし(H28年度建設)
第77号			※改修履歴なし(H28年度建設)
第78号			※改修履歴なし(H28年度建設)
第79号			※改修履歴なし(H28年度建設)
第80号			※改修履歴なし(H28年度建設)
第81号			※改修履歴なし(H28年度建設)
第82号			※改修履歴なし(H28年度建設)
第83号			※改修履歴なし(H28年度建設)
第85号			※改修履歴なし(H28年度建設)
第86号			※改修履歴なし(H28年度建設)

※改修履歴:入退去や住戸単位及び、小規模の修繕は含まない

3. 公営住宅等の状況

■5 桑折駅前団地(子育て世帯定住促進住宅)

棟番号	No.	実施年度	改修内容
第23号			※改修履歴なし(H27年度建設)
第25号			※改修履歴なし(H27年度建設)
第28号			※改修履歴なし(H27年度建設)
第33号			※改修履歴なし(H27年度建設)
第42号			※改修履歴なし(H27年度建設)
第47号			※改修履歴なし(H28年度建設)
第60号			※改修履歴なし(H28年度建設)
第65号			※改修履歴なし(H28年度建設)
第84号			※改修履歴なし(H28年度建設)

※改修履歴:入退去や住戸単位及び、小規模の修繕は含まない

(6)入居募集状況、空き家状況

令和3年10月現在、公営住宅等の空家は桑折駅前団地で合計15戸発生している。この桑折駅前団地は浪江町民のための復興公営住宅として整備されたが、近年、帰町が徐々に進んでいることから、空家の増加が見られるようになった。また、政策空家*が西大隅団地と坂下団地で合計5戸となっている。

近年の空家に対する応募倍率は、2~3.5倍であり、今後も同様の応募が予想され、公営住宅等の需要が多い状況が伺える。

※政策空家とは、建替住宅、用途廃止住宅等の空家で、入居斡旋しない住戸を指す。

■公営住宅等の空家状況

団地名	管理戸数	入居世帯数	政策空家	空家 (政策空家以外)	空家率
1 西大隅団地	10	9	1	-	-
2 寺坂団地	8	8	0	-	-
3 坂下団地	59	55	4	-	-
4 庫場団地	19	19	-	-	-
4 庫場団地(特定公共賃貸住宅)	6	6	-	-	-
5 桑折駅前団地(災害・復興)	77	67	-	10	13.0%
5 桑折駅前団地(子育て世帯定住促進住宅)	9	4	-	5	55.6%
計	188	168	5	15	

(令和3年10月現在)

■公営住宅等の応募状況(直近の応募倍率)

団地名	管理戸数	募集戸数	応募戸数	応募倍率	入居戸数
1 西大隅団地	10	-	-	-	9
2 寺坂団地	8	-	-	-	8
3 坂下団地	59	-	-	-	55
4 庫場団地	19	2	7	3.5倍	19
4 庫場団地(特定公共賃貸住宅)	6	0	-	-	6
5 桑折駅前団地(災害・復興)	77	0	-	-	67
5 桑折駅前団地(子育て世帯定住促進住宅)	9	3	6	2倍	4
計	188	5			168

(期間:令和元年10月~令和3年7月現在)

3-3. 公営住宅等入居者の状況(入居者台帳調査)

(1) 家族人数、高齢者を含む世帯

令和3年10月現在、公営住宅等入居世帯のうち、家族人数2名以下の世帯が135世帯(80.3%)、3名～4名の世帯が26世帯(15.5%)、5名以上の世帯が7世帯(4.2%)となっている。「H29 長寿命化計画」以降、3人以上の世帯は以前と同様であるが、2名以下の世帯が12世帯増加していることから、世帯の小規模化が進んでいる。

また、入居者の家族形態を見ると、65歳以上単身世帯及び65歳以上夫婦のみ世帯を合わせた高齢者のみの世帯が91世帯(54.2%)、夫婦+子供のファミリー世帯が21世帯(12.5%)、片親+子供世帯が22世帯(13.1%)となっている。「H29 長寿命化計画」以降、高齢者のみの世帯が16世帯増加しており、公営住宅等においても高齢化が進んでいる。

■ 家族人数別世帯数

	家族人数						
	合計	1人	2人	3人	4人	5人	6人以上
世帯数	168	90	45	18	8	7	0
	100.0%	53.5%	26.8%	10.7%	4.8%	4.2%	0.0%

資料：公営住宅等入居者台帳(令和3年10月現在)

■ 家族形態別世帯数

	家族形態(10区分)										
	合計	単身(65歳未満)	単身(65歳以上)	夫婦のみ(65歳未満)	夫婦のみ(65歳以上)	夫婦+子供(長子5歳未満)	夫婦+子供(長子5歳～18歳未満)	夫婦+子供(長子18歳以上)	片親+子供	三世代	その他
世帯数	168	23	67	5	24	3	11	7	22	2	4
	100.0%	13.7%	39.9%	2.9%	14.3%	1.8%	6.5%	4.2%	13.1%	1.2%	2.4%

資料：公営住宅等入居者台帳(令和3年10月現在)

3. 公営住宅等の状況

(2) 所得水準、収入超過

年収 200 万円未満の世帯が 137 世帯 (86.7%)、500 万円以上の世帯が 10 世帯 (6.3%) となっている。また、収入超過世帯は全体で 12 世帯 (7.6%) となっている。

「H29 長寿命化計画」と比較すると、年収 200 万円未満の世帯は 4.5 ポイント減少し、500 万円以上の世帯は 4.3 ポイント増加し、収入超過世帯は 1.2 ポイント減少した。これは桑折駅前団地 (災害・復興) が原発事故により避難指示を受けている方や避難指示が解除された区域の方を入居対象とし、所得基準を超えていても入居できたためと考えられる。

桑折駅前団地 (災害・復興) では、入居から 4 年目以降は通常の公営住宅と同様の扱いになるため、所得基準を超えている場合、住宅使用料が増額となる。

■年間収入別世帯数【公営住宅】

	年間収入								
	合計	100万未満	100～200万	200～300万	300～400万	400～500万	500～700万	700～1,000万	1,000万以上
世帯数	158 100.0%	130 82.3%	7 4.4%	5 3.2%	4 2.5%	2 1.3%	2 1.3%	4 2.5%	4 2.5%

資料: 公営住宅等入居者台帳(令和3年10月現在)

※特定公共賃貸住宅、子育て世帯定住促進住宅を除く

■政令月収別世帯数【公営住宅】

	政令月収									
	合計	0～104,000 (収入分位) ～10%	104,001～123,000 10～15%	123,001～139,000 15～20%	139,001～158,000 20～25%	158,001～186,000 25～32.5%	186,001～214,000 32.5～40%	214,001～259,000 40～50%	259,001～	収入超過 世帯計
世帯数	158 100.0%	130 82.3%	7 4.4%	5 3.2%	4 2.5%	2 1.3%	2 1.3%	4 2.5%	4 2.5%	12 7.6%
1 西大隅団地	9 100.0%	7 77.8%	1 11.1%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	1 11.1%	0 0.0%	0 0.0%	
2 寺坂団地	8 100.0%	6 75.0%	1 12.5%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	1 12.5%	0 0.0%	
3 坂下団地	55 100.0%	45 81.8%	1 1.8%	3 5.5%	3 5.5%	1 1.8%	1 1.8%	0 0.0%	1 1.8%	
4 庫場団地	19 100.0%	16 84.1%	1 5.3%	1 5.3%	0 0.0%	1 5.3%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	
5 桑折駅前団地 (災害・復興)	67 100.0%	56 83.5%	3 4.5%	1 1.5%	1 1.5%	0 0.0%	0 0.0%	3 4.5%	3 4.5%	

資料: 公営住宅等入居者台帳(令和3年10月現在)

※特定公共賃貸住宅、子育て世帯定住促進住宅を除く

(3) 居住水準、最低居住水準未達

公営住宅等入居者の居住水準において、最低居住水準を満たしていない世帯数は9世帯(5.4%)であり、「H29 長寿命化計画」と比較して6世帯減少した。

一方、少人数で中規模以上の住宅に居住している世帯は79世帯(47.0%)であり、「H29 長寿命化計画」と比較して21世帯増加した。これは、単身及び二人世帯に対応する小規模な住宅や中規模な住宅が少ないことが要因であると言える。

このことから、多様なニーズに対応できるバランスのとれた住宅供給が望まれる。

■最低居住水準を満たしていない世帯

	住戸専用面積(最低居住水準)							家族人数別世帯数
	合計	30㎡未満	30～40㎡	40～50㎡	50～57㎡	57～67㎡	67㎡以上	
合計	168 100.0%	10 6.0%	62 36.9%	0 0.0%	10 6.0%	13 7.7%	73 43.4%	
家族人数 1人	90 100.0%	5 5.6%	48 53.3%	0 0.0%	7 7.8%	7 7.8%	23 25.5%	
2人	45 100.0%	4 8.9%	10 22.2%	0 0.0%	2 4.5%	5 11.1%	24 53.3%	4
3人	18 100.0%	1 5.6%	2 11.0%	0 0.0%	1 5.6%	1 5.6%	13 72.2%	3
4人	8 100.0%	0 0.0%	2 25.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	6 75.0%	2
5人	7 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	7 100.0%	0
6人以上	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0
合計		5 3.0%	4 2.4%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	9 5.4%

■少人数で中規模住宅に居住している世帯

	住戸専用面積(最低居住水準)							
	合計	30㎡未満	30～40㎡	40～50㎡	50～57㎡	57～67㎡	67㎡以上	
合計	168 100.0%	10 6.0%	62 36.9%	0 0.0%	10 6.0%	13 7.7%	73 43.4%	
家族人数 1人	90 100.0%	5 5.6%	48 53.3%	0 0.0%	7 7.8%	7 7.8%	23 25.5%	
2人	45 100.0%	4 8.9%	10 22.2%	0 0.0%	2 4.5%	5 11.1%	24 53.3%	
3人	18 100.0%	1 5.6%	2 11.0%	0 0.0%	1 5.6%	1 5.6%	13 72.2%	
4人	8 100.0%	0 0.0%	2 25.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	6 75.0%	
5人	7 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	7 100.0%	
6人以上	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	
合計					7 4.2%	12 7.1%	60 35.7%	79 47.0%

(参考)平成28年住生活基本計画(国土交通省) 最低居住面積水準

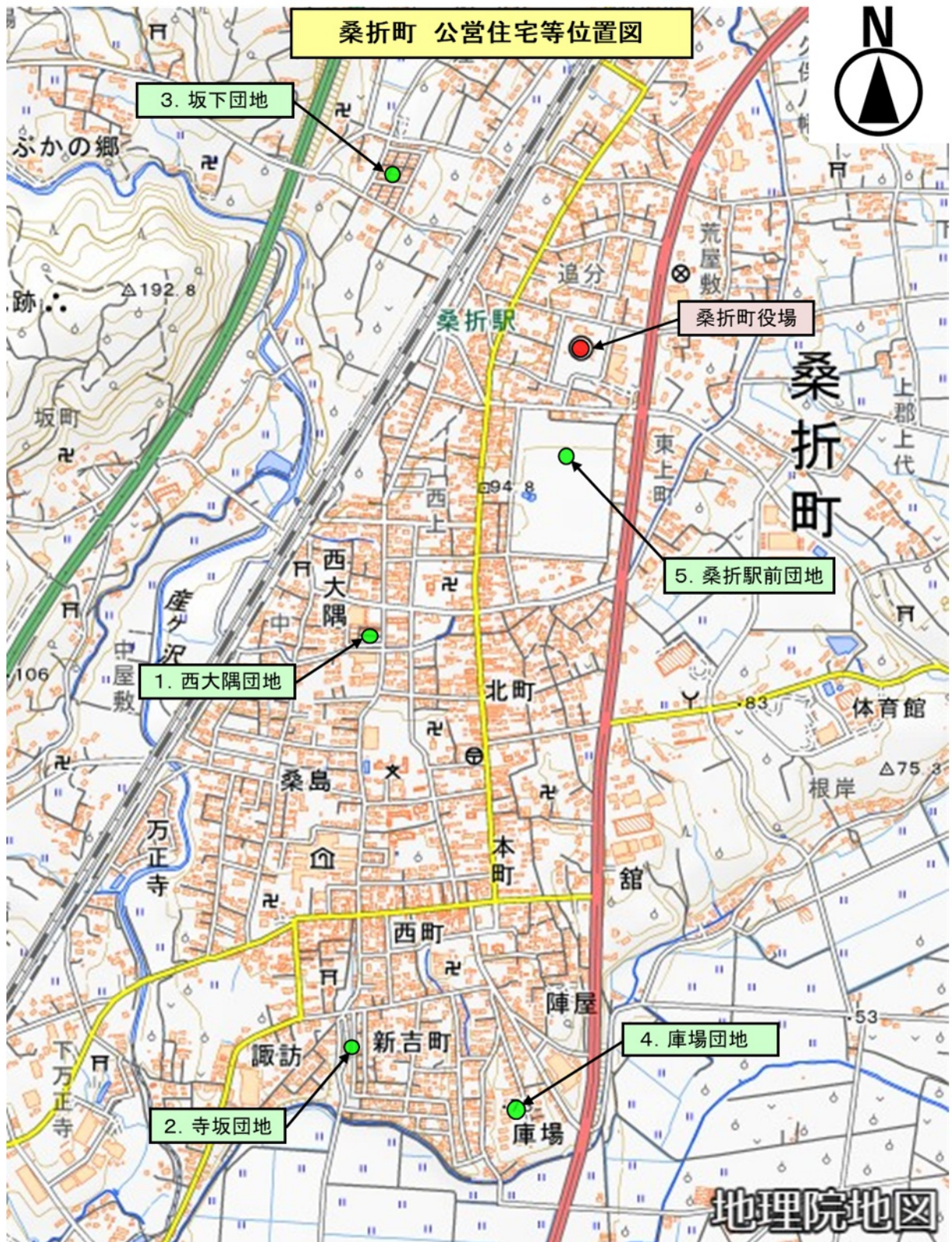
	1人	2人	3人	4人	5人	6人
住戸専用面積(壁芯)	25㎡	30㎡ (30㎡)	40㎡ (35㎡)	50㎡ (45㎡)	57㎡ (53㎡)	67㎡ (62㎡)

※()内は3歳以上6歳未満の者が一人いる場合

余 白

3-4. 公営住宅等の現況調査

(1) 公営住宅等位置図










国土地理院地図（電子国土 Web）より

桑折町公営住宅等長寿命化計画

3. 公営住宅等の状況

(2) 公営住宅等調査表

桑折町公営住宅等長寿命化計画										【公営住宅】				
団地名	1 西大隅団地									所在地	桑折町字西大隅76-1			
都市計画	都市計画区域	市街化区域								敷地	所有区分	町有地		
	用途地域	第一種住居地域									面積	3,150.28 m ²		
	その他の指定	—									土地の形状	平坦		
	指定容積率	200 %									取付道路幅員	4.00 m		
	指定建ぺい率	60 %									その他	集会所・児童遊園なし		
DID地区	(内) ・ 外									公共施設	保育所・幼稚園	醸芳幼稚園	550 m	
交通条件	駅	桑折駅									750 m	小学校	醸芳小学校	210 m
	バス停	桑折上町									350 m	中学校	醸芳中学校	1,000 m
												病院	公立藤田総合病院	4,000 m
												診療所	松本クリニック	750 m
												公民館	桑折公民館	500 m
												役場	桑折町役場	1,000 m
住棟・住戸の条件														
住棟番号	建設年度	経過年数	構造	階数	戸数	棟数	間取り	住戸専有面積	耐震診断	耐震改修	改修履歴	備考		
第1～6号	S 31	65	簡易耐火	1	6	1	3K	36.36	—	—	—			
第4号	S 31	65	木造	1	1	1	4K	35.53	—	—	—			
第6号	S 31	65	木造	1	1	1	4K	35.53	—	—	—			
第9号	S 31	65	木造	1	1	1	4K	37.19	—	—	—			
第10号	S 31	65	木造	1	1	1	4K	37.19	—	—	—			
計					10	5								
配置状況														

桑折町公営住宅等長寿命化計画		【公営住宅】	
団地名	1 西大隅団地	所在地	桑折町字西大隅76-1
現況写真			
<p>団地全景</p> 		<p>団地全景</p> 	
<p>住棟近景（第6号）</p> 		<p>住棟近景（簡平）</p> 	
<p>住棟近景（第9号）</p> 		<p>住棟近景（簡平）</p> 	
<p>住棟近景（第10号）</p> 		<p>ゴミ置場</p> 	

桑折町公営住宅等長寿命化計画

3. 公営住宅等の状況

桑折町公営住宅等長寿命化計画										【公営住宅】		
団地名	2 寺坂団地				所在地	桑折町字寺坂-11-1 外						
都市計画	都市計画区域	市街化区域			敷地	所有区分	町有地					
	用途地域	第一種住居地域				面積	5,766.79 m ²					
	その他の指定	-				土地の形状	高低差あり(南へ緩い下り)					
	指定容積率	200 %				取付道路幅員	4.00 m					
	指定建ぺい率	60 %				その他	集会所・児童遊園なし					
D1D地区	(内)・外				公共施設	保育所・幼稚園	醸芳幼稚園	500 m				
交通条件	駅	桑折駅	1,500 m			小学校	醸芳小学校	600 m				
	バス停	桑折本町	450 m			中学校	醸芳中学校	1,600 m				
						病院	公立藤田総合病院	5,000 m				
						診療所	遠藤内科	550 m				
						公民館	桑折公民館	600 m				
				役場		桑折町役場	1,800 m					
住棟・住戸の条件												
住棟番号	建設年度	経過年数	構造	階数	戸数	棟数	間取り	住戸専有面積	耐震診断	耐震改修	改修履歴	備考
第1号	S 32	64	木造	1	1	1	2K	29.75	-	-	-	
第8号	S 32	64	木造	1	1	1	2K	29.75	-	-	-	
第10号	S 32	64	木造	1	1	1	2K	29.75	-	-	-	
第12号	S 33	63	木造	1	1	1	2K	28.92	-	-	-	
第19号	S 33	63	木造	1	1	1	2K	28.92	-	-	-	
第22号	S 35	61	木造	1	1	1	2K	28.92	-	-	-	
第25号	S 35	61	木造	1	1	1	2K	28.92	-	-	-	
第30号	S 35	61	木造	1	1	1	2K	28.92	-	-	-	
計					8	8						
配置状況												

桑折町公営住宅等長寿命化計画		【公営住宅】	
団地名	2 寺坂団地	所在地	桑折町字寺坂-11-1 外
現況写真			
<p>団地全景</p> 		<p>団地全景</p> 	
<p>住棟近景 (第1号)</p> 		<p>住棟近景 (第10号)</p> 	
<p>住棟近景 (第12号)</p> 		<p>住棟近景 (第25号)</p> 	
<p>住棟近景 (第30号)</p> 		<p>ゴミ置場</p> 	

桑折町公営住宅等長寿命化計画

3. 公営住宅等の状況

桑折町公営住宅等長寿命化計画										【公営住宅】			
団地名	3 坂下団地									所在地	桑折町南半田字榎下2		
都市計画	都市計画区域	市街化調整区域								敷地	所有区分	町有地	
	用途地域	—									面積	10,156.84 m ²	
	その他の指定	—									土地の形状	傾斜地	
	指定容積率	200 %									取付道路幅員	4.00 m	
	指定建ぺい率	60 %									その他	集会所あり・児童遊園なし	
DID地区	内・外									公共施設	保育所・幼稚園	半田醸芳幼稚園	1,000 m
交通条件	駅	桑折駅 1,400 m									小学校	半田醸芳小学校	1,100 m
	バス停	桑折駅前 1,400 m									中学校	醸芳中学校	2,000 m
											病院	公立藤田総合病院	3,300 m
											診療所	松本クリニック	1,400 m
											公民館	半田公民館	1,100 m
									役場		桑折町役場	1,400 m	
住棟・住戸の条件													
住棟番号	建設年度	経過年数	構造	階数	戸数	棟数	間取り	住戸専用面積	耐震診断	耐震改修	改修履歴	備考	
第1号	S 39	57	木造	1	1	1	2K	31.40	—	—	外装改修済・H17屋根葺替え		
第2号	S 39	57	木造	1	1	1	2K	31.40	—	—	H13外装修繕・H17屋根葺替え		
第3号	S 39	57	木造	1	1	1	2K	31.40	—	—	H13外装修繕・H18屋根葺替え		
第4号	S 39	57	木造	1	1	1	2K	31.40	—	—	外装改修済・H18屋根葺替え		
第5号	S 39	57	木造	1	1	1	2K	31.40	—	—	H14外装修繕・H19屋根葺替え		
第6号	S 39	57	木造	1	1	1	2K	31.40	—	—	外装改修済・H17屋根葺替え		
第7号	S 39	57	木造	1	1	1	2K	31.40	—	—	H13外装修繕・H17屋根葺替え		
第8号	S 39	57	木造	1	1	1	2K	31.40	—	—	H14外装修繕・H18屋根葺替え		
第9号	S 39	57	木造	1	1	1	2K	31.40	—	—	H13外装修繕・H18屋根葺替え		
第10号	S 39	57	木造	1	1	1	2K	31.40	—	—	H13外装修繕・H19屋根葺替え		
第11号	S 39	57	木造	1	1	1	2K	31.40	—	—	H13外装修繕・H19屋根葺替え		
第12号	S 39	57	木造	1	1	1	2K	31.40	—	—	外装改修済・H17屋根葺替え		
第13号	S 39	57	木造	1	1	1	2K	31.40	—	—	H14外装修繕・H17屋根葺替え		
第14号	S 39	57	木造	1	1	1	2K	31.40	—	—	外装改修済・H18屋根葺替え		
第15号	S 39	57	木造	1	1	1	2K	31.40	—	—	H14外装修繕・H18屋根葺替え		
第16号	S 39	57	木造	1	1	1	2K	31.40	—	—	H13外装修繕・H20屋根葺替え		
第17号	S 39	57	木造	1	1	1	2K	31.40	—	—	外装改修済・H20屋根葺替え		
第18号	S 40	56	木造	1	1	1	2K	31.40	—	—	外装改修済・H17屋根葺替え		
第19号	S 40	56	木造	1	1	1	2K	31.40	—	—	H14外装修繕・H17屋根葺替え		
第20号	S 40	56	木造	1	1	1	2K	31.40	—	—	外装改修済・H18屋根葺替え		
第21号	S 40	56	木造	1	1	1	2K	31.40	—	—	外装改修済・H18屋根葺替え		
第22号	S 40	56	木造	1	1	1	2K	31.40	—	—	H13外装修繕・H20屋根葺替え		
第23号	S 40	56	木造	1	1	1	2K	31.40	—	—	H13外装修繕・H20屋根葺替え		
第24号	S 40	56	木造	1	1	1	2K	31.40	—	—	H14外装修繕・H17屋根葺替え		
第25号	S 40	56	木造	1	1	1	2K	31.40	—	—	外装改修済・H17屋根葺替え		
第26号	S 40	56	木造	1	1	1	2K	31.40	—	—	外装改修済・H18屋根葺替え		
第27号	S 40	56	木造	1	1	1	2K	31.40	—	—	H14外装修繕・H18屋根葺替え		
第28号	S 40	56	木造	1	1	1	2K	31.40	—	—	外装改修済・H20屋根葺替え		
第29号	S 40	56	木造	1	1	1	2K	31.40	—	—	外装改修済・H20屋根葺替え		
第30号	S 40	56	木造	1	1	1	2K	31.40	—	—	H13外装修繕・H17屋根葺替え		
第31号	S 40	56	木造	1	1	1	2K	31.40	—	—	H13外装修繕・H17屋根葺替え		
第32号	S 40	56	木造	1	1	1	2K	31.40	—	—	H14外装修繕・H19屋根葺替え		
第33号	S 40	56	木造	1	1	1	2K	31.40	—	—	H13外装修繕・H19屋根葺替え		
第34号	S 40	56	木造	1	1	1	2K	31.40	—	—	H14外装修繕・H21屋根葺替え		
第35号	S 40	56	木造	1	1	1	2K	31.40	—	—	H13外装修繕・H21屋根葺替え		

住棟・住戸の条件												
住棟番号	建設年度	経過年数	構造	階数	戸数	棟数	間取り	住戸専用面積	耐震診断	耐震改修	改修履歴	備考
第36号	S 40	56	木造	1	1	1	2K	31.40	—	—	H14外装修繕・H21屋根葺替え	
第37号	S 40	56	木造	1	1	1	2K	31.40	—	—	H13外装修繕・H21屋根葺替え	
第38号	S 41	55	木造	1	1	1	2K	31.40	—	—	H14外装修繕・H19屋根葺替え	
第39号	S 41	55	木造	1	1	1	2K	31.40	—	—	H14外装修繕・H22屋根葺替え	
第40号	S 41	55	木造	1	1	1	2K	31.40	—	—	外装改修済・H22屋根葺替え	
第41号	S 41	55	木造	1	1	1	2K	31.40	—	—	外装改修済・H22屋根葺替え	
第42号	S 41	55	木造	1	1	1	2K	31.40	—	—	H14外装修繕・H22屋根葺替え	
第43号	S 41	55	木造	1	1	1	2K	31.40	—	—	外装改修済・H21屋根葺替え	
第44号	S 41	55	木造	1	1	1	2K	31.40	—	—	H14外装修繕・H21屋根葺替え	
第45号	S 41	55	木造	1	1	1	2K	31.40	—	—	H14外装修繕・H22屋根葺替え	
第46号	S 41	55	木造	1	1	1	2K	31.40	—	—	H13外装修繕・H22屋根葺替え	
第47号	S 41	55	木造	1	1	1	2K	31.40	—	—	外装改修済・H24屋根葺替え	
第48号	S 41	55	木造	1	1	1	2K	31.40	—	—	H14外装修繕・H24屋根葺替え	
第49号	S 41	55	木造	1	1	1	2K	31.40	—	—	外装改修済・H21屋根葺替え	
第50号	S 41	55	木造	1	1	1	2K	31.40	—	—	H14外装修繕・H22屋根葺替え	
第51号	S 41	55	木造	1	1	1	2K	31.40	—	—	H14外装修繕・H22屋根葺替え	
第52号	S 41	55	木造	1	1	1	2K	31.40	—	—	H13外装修繕・H24屋根葺替え	
第53号	S 41	55	木造	1	1	1	2K	31.40	—	—	H14外装修繕・H24屋根葺替え	
第54号	S 41	55	木造	1	1	1	2K	31.40	—	—	H13外装修繕・H22屋根葺替え	
第55号	S 41	55	木造	1	1	1	2K	31.40	—	—	H13外装修繕・H24屋根葺替え	
第56号	S 41	55	木造	1	1	1	2K	31.40	—	—	外装改修済・H24屋根葺替え	
第57号	S 41	55	木造	1	1	1	2K	31.40	—	—	外装改修済・H24屋根葺替え	
第58号	S 29	67	木造	1	1	1	2K	28.92	—	—	外装改修済・H24屋根葺替え	
第59号	S 29	67	木造	1	1	1	2K	28.92	—	—	H14外装修繕・H24屋根葺替え	
計					59	59						

配置状況



桑折町公営住宅等長寿命化計画

3. 公営住宅等の状況

桑折町公営住宅等長寿命化計画		【公営住宅】	
団地名	3 坂下団地	所在地	桑折町南半田字榎下2
現況写真			
<p>団地全景</p> 		<p>団地全景</p> 	
<p>住棟近景（第1号）</p> 		<p>住棟近景（第39号）</p> 	
<p>住棟近景（第49号）</p> 		<p>住棟近景（第46号）</p> 	
<p>集会所</p> 		<p>ゴミ置場</p> 	

余 白

桑折町公営住宅等長寿命化計画

3. 公営住宅等の状況

桑折町公営住宅等長寿命化計画			【公営住宅】									
団地名	4 庫場団地		所在地	桑折町字庫場15-1								
都市計画	都市計画区域	市街化区域	敷地	所有区分	町有地							
	用途地域	第一種住居地域		面積	7,906.69 m ²							
	その他の指定	—		土地の形状	平坦							
	指定容積率	200 %		取付道路幅員	4.00 m							
	指定建ぺい率	60 %		その他	集会所なし・児童遊園あり							
DID地区	(内)・外		公共施設	保育所・幼稚園	醸芳幼稚園 750 m							
交通条件	駅	桑折駅 1,800 m		小学校	醸芳小学校 800 m							
	バス停	桑折本町 450 m		中学校	醸芳中学校 1,500 m							
				病院	公立藤田総合病院 4,700 m							
				診療所	遠藤内科 550 m							
				公民館	桑折公民館 700 m							
		役場		桑折町役場 1,900 m								
住棟・住戸の条件												
住棟番号	建設年度	経過年数	構造	階数	戸数	棟数	間取り	住戸専有面積	耐震診断	耐震改修	改修履歴	備考
第1,2号	H14	19	木造	1	2	1	2DK	54.70	—	—	—	
第3,4号	H15	18	木造	1	2	1	2DK	54.70	—	—	—	
第5,6,7号	H14	19	木造	1	3	1	2DK	53.50	—	—	—	
第8,9,10号	H15	18	木造	1	3	1	2DK	53.50	—	—	—	
第11,12,13号	H14	19	木造	2	3	1	3LDK	79.90	—	—	—	
第14,15,16号	H16	17	木造	2	3	1	3LDK	79.90	—	—	—	
第17,18,19号	H15	18	木造	2	3	1	3LDK	79.90	—	—	—	
計					19	7						
配置状況												

桑折町公営住宅等長寿命化計画		【公営住宅】	
団地名	4 庫場団地	所在地	桑折町字庫場15-1
現況写真			
<p>団地全景</p> 		<p>住棟近景 (第1, 2号)</p> 	
<p>住棟近景 (第3, 4号)</p> 		<p>住棟近景 (第5, 6, 7号)</p> 	
<p>住棟近景 (第8, 9, 10号)</p> 		<p>住棟近景 (第11, 12, 13号)</p> 	
<p>住棟近景 (第14, 15, 16号)</p> 		<p>住棟近景 (第17, 18, 19号)</p> 	

桑折町公営住宅等長寿命化計画

3. 公営住宅等の状況

桑折町公営住宅等長寿命化計画										【特定公共賃貸住宅】		
団地名	4 庫場団地				所在地	桑折町字庫場15-1						
都市計画	都市計画区域	市街化区域			敷地	所有区分	町有地					
	用途地域	第一種住居地域				面積	7,906.69 m ²					
	その他の指定	-				土地の形状	平坦					
	指定容積率	200 %				取付道路幅員	4.00 m					
	指定建ぺい率	60 %				その他	集会所なし・児童遊園あり					
D1D地区	内・外				公共施設	保育所・幼稚園	醸芳幼稚園	750 m				
交通条件	駅	桑折駅	1,800 m			小学校	醸芳小学校	800 m				
	バス停	桑折本町	450 m			中学校	醸芳中学校	1,500 m				
						病院	公立藤田総合病院	4,700 m				
						診療所	遠藤内科	550 m				
						公民館	桑折公民館	700 m				
				役場		桑折町役場	1,900 m					
住棟・住戸の条件												
住棟番号	建設年度	経過年数	構造	階数	戸数	棟数	間取り	住戸専有面積	耐震診断	耐震改修	改修履歴	備考
	H 17	16	木造	2	3	1	3LDK	87.96	-	-	-	第20, 21, 22号
	H 17	16	木造	2	3	1	3LDK	87.96	-	-	-	第23, 24, 25号
計					6	2						
配置状況												

桑折町公営住宅等長寿命化計画		【特定公共賃貸住宅】	
団地名	4 庫場団地	所在地	桑折町字庫場15-1
現況写真			
<p>団地全景</p>  <p>住棟近景（第20, 21, 22号）</p>  <p>児童遊園</p>  <p>駐車場</p> 		<p>団地全景</p>  <p>住棟近景（第23, 24, 25号）</p>  <p>広場</p>  <p>ゴミ置場</p> 	

桑折町公営住宅等長寿命化計画

3. 公営住宅等の状況

桑折町公営住宅等長寿命化計画		【公営住宅（災害公営住宅・復興公営住宅）】										
団地名	5 桑折駅前団地			所在地	桑折町字東段30-1 外							
都市計画	都市計画区域	市街化区域		敷地	所有区分	町有地						
	用途地域	準工業地域			面積	13,571.28 m ²						
	その他の指定	—			土地の形状	平坦						
	指定容積率	200 %			取付道路幅員	6.00 m						
	指定建ぺい率	60 %			その他	集会所・児童遊園あり						
D1D地区	○ 内 ・ 外			公共施設	保育所・幼稚園	醸芳幼稚園	1,000 m					
交通条件	駅	桑折駅	350 m		小学校	醸芳小学校	800 m					
	バス停	桑折役場前	140 m		中学校	醸芳中学校	800 m					
					病院	公立藤田総合病院	3,300 m					
					診療所	松本クリニック	280 m					
					公民館	桑折公民館	950 m					
			役場	桑折町役場	300 m							
住棟・住戸の条件												
住棟番号	建設年度	経過年数	構造	階数	戸数	棟数	間取り	住戸専有面積	耐震診断	耐震改修	改修履歴	備考
第1～47号	H 27	6	木造	2	41	41	3LDK	75.35	—	—	—	
第48～57号、第62～66号 第71～75号、第83～86号	H 28	5	木造	2	22	22	3LDK	75.35	—	—	—	
第58～61号、第67～70号 第76～82号	H 28	5	木造	1	14	14	2LDK	66.24	—	—	—	
計					77	77						
配置状況												

桑折町公営住宅等長寿命化計画

【公営住宅（災害公営住宅・復興公営住宅）】

団地名	5 桑折駅前団地	所在地	桑折町字東段30-1 外
-----	----------	-----	--------------

現況写真

団地全景



団地全景



団地全景



団地全景



住棟近景（2階建て）



住棟近景（2階建て）



住棟近景（平屋建て）



住棟近景（平屋建て）



桑折町公営住宅等長寿命化計画

3. 公営住宅等の状況

桑折町公営住宅等長寿命化計画										【子育て世帯定住促進住宅】			
団地名	5 桑折駅前団地									所在地	桑折町字東段30-1 外		
都市計画	都市計画区域	市街化区域								敷地	所有区分	町有地	
	用途地域	準工業地域									面積	13,571.28 m ²	
	その他の指定	—									土地の形状	平坦	
	指定容積率	200 %									取付道路幅員	6.00 m	
	指定建ぺい率	60 %									その他	集会所・児童遊園あり	
DID地区	(内) ・ 外									公共施設	保育所・幼稚園	醸芳幼稚園	1,000 m
交通条件	駅	桑折駅	350 m								小学校	醸芳小学校	800 m
	バス停	桑折役場前	140 m								中学校	醸芳中学校	800 m
											病院	公立藤田総合病院	3,300 m
											診療所	松本クリニック	280 m
											公民館	桑折公民館	950 m
									役場	桑折町役場	300 m		
住棟・住戸の条件													
住棟番号	建設年度	経過年数	構造	階数	戸数	棟数	間取り	住戸専有面積	耐震診断	耐震改修	改修履歴	備考	
第23、25、28、33、42、47号	H 27	6	木造	2	6	6	3LDK	75.35	—	—	—		
第65、84号	H 28	5	木造	2	2	2	3LDK	75.35	—	—	—		
第60号	H 28	5	木造	1	1	1	2LDK	66.24	—	—	—		
計					9	9							
配置状況													

桑折町公営住宅等長寿命化計画		【子育て世帯定住促進住宅】	
団地名	5 桑折駅前団地	所在地	桑折町字東段30-1 外
現況写真			
<p>団地全景</p> 		<p>住棟近景（2階建て）</p> 	
<p>住棟近景（平屋建て）</p> 		<p>集会所</p> 	
<p>児童遊園</p> 		<p>広場及び緑地</p> 	
<p>ゴミ置場</p> 		<p>調整池</p> 	

余 白

4. 長寿命化に関する基本方針

4. 長寿命化に関する基本方針

4-1. ストックの状況把握

管理する公営住宅等ストックの状況を適切に把握するため、公営住宅等の点検（定期点検及び日常点検）の実施、点検結果等に基づく修繕の実施、点検結果や実施した修繕内容についてのデータ管理を行う。

(1) 公営住宅等の点検(定期点検及び日常点検)の実施

点検については、建築基準法に基づく定期報告（法定点検）に該当する住棟はもちろんのこと、該当しない住棟も含めて、全住棟で定期的に点検を実施する。また、具体的な実施時期を「10. 長寿命化のための事業実施予定一覧」に定めることで、計画的かつ確実な実施を促す。さらに、定期点検のほか、外観からの目視により容易に確認することが可能な部位等については、町が日常点検を行うことで早期の管理・修繕に努める。日常点検においては、国土交通省住宅局住宅総合整備課が平成28年8月に公表した「公営住宅等日常点検マニュアル」を参考に実施する。

(2) 点検結果等に基づく修繕の実施

点検結果を踏まえて、予防保全的な観点から維持管理に努め、耐久性の向上等を図る修繕を計画的に実施することにより、公営住宅等の長寿命化を図る。また、計画修繕においては、経年劣化に応じて適時適切な修繕を計画的に実施していくことが必要であり、将来見込まれる修繕工事の内容・修繕時期・必要となる費用等についてあらかじめ想定し、長期修繕計画として定めることとする。修繕項目や修繕周期の目安、長期修繕計画と公営住宅等長寿命化計画との関係については、「7. 計画修繕の実施方針」による。

(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公営住宅等ストックの状況をデータベース等に記録し、公営住宅等の確実かつ効率的・効果的な修繕・維持管理に役立てていくとともに、修繕内容も記録する。データベースは住棟単位とし、随時データの更新や履歴の確認をできる体制とすることで、次の点検に活用するというサイクルを構築する。

4-2. 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

「4-1. ストックの状況把握」において示した点検、修繕、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った上で、安全性、居住性、省エネルギー性が低い住宅に対しては、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。

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公営住宅等ストックの長寿命化を図ることで、建替事業を基本とする短いサイクルでの更新に比べ、ライフサイクルコスト（LCC）を縮減する。

具体的な内容は、「8. 改善事業の実施方針」及び「11. ライフサイクルコストとその縮減効果の算出」による。

(1) 計画的な建替・改善

桑折町が管理する住宅は、公営住宅が4団地79棟96戸、公営住宅（災害公営住宅・復興公営住宅）が1団地77棟77戸、特定公共賃貸住宅が1団地2棟6戸、子育て世帯定住促進住宅が1団地9棟9戸である。

令和3年10月において、耐用年数を超過した住戸が77戸であり、これらが建替えの対象となる。また令和13年度には、耐用年数を超過した住戸に加え、耐用年数の過半を経過する住戸が25戸、合計102戸が建替えの対象となることから、住棟の長寿命化や躯体の耐久性向上はもとより、設備類の改修も重要な課題であり、その事業は多岐にわたり事業費も多大になることが予想される。

長寿命化にあたっては、定期点検等を踏まえた効果的な計画のもと、ストックを有効的に維持管理する必要がある。

(2) 公営住宅等ストック活用に関する課題

① 住民と行政の連携による計画の推進

入居者との合意形成を図りながら、行政との連携により効果的に計画を推進。

② 高齢者などが安心して暮らせる住宅の整備

既存ストックのバリアフリー化、車椅子対応等の検討。

③ 町の状況や多様な住宅ニーズに応じた住宅供給

若年層や子育て世帯への住宅供給による、若年層ファミリー世帯の定住化を促進。

また、少人数世帯の増加などを踏まえた適正な住宅供給の検討。

④ ストックの維持管理、修繕・改善

建替までの計画的な点検による修繕・改善の対応。

5. 公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定

5. 公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定

5-1. 公営住宅等長寿命化計画の対象

本計画は、令和3年10月時点で桑折町が管理する公営住宅4団地79棟96戸、公営住宅（災害公営住宅・復興公営住宅）1団地77棟77戸、特定公共賃貸住宅1団地2棟6戸、子育て世帯定住促進住宅1団地9棟9戸、合計5団地167棟188戸を対象とする。

【公営住宅】

令和3年10月現在

団地名	共同施設・屋外附帯	住棟名	建設年度	経過年数	構造規模	種別区分	戸当り床面積	敷地面積	用途地域	土地所有	棟数	戸数
1	西大隅団地 ゴミ置場	第1~6号	S31	65年	簡易耐火平屋	低層I	3K-36.36㎡	3,150.28㎡	第一種住居地域	町有地	1	6
		第4,6号	S31	65年	木造平屋	低層I	4K-35.53㎡				2	2
		第9,10号	S31	65年	木造平屋	低層I	4K-37.19㎡				2	2
		計					5				10	
2	寺坂団地 ゴミ置場	第1,8,10号	S32	64年	木造平屋	低層I	2K-29.75㎡	5,766.79㎡	第一種住居地域	町有地	3	3
		第12,19号	S33	63年	木造平屋	低層I	2K-28.92㎡				2	2
		第22,25,30号	S35	61年	木造平屋	低層I	2K-28.92㎡				3	3
		計					8				8	
3	坂下団地 集会所、駐車場、ゴミ置場、通路、外灯	第1~17号	S39	57年	木造平屋	低層I	2K-31.40㎡	10,156.84㎡	—	町有地	17	17
		第18~37号	S40	56年	木造平屋	低層I	2K-31.40㎡				20	20
		第38~57号	S41	55年	木造平屋	低層I	2K-31.40㎡				20	20
		第58,59号	S29	67年	木造平屋	低層I	2K-28.92㎡				2	2
		計					59				59	
4	庫場団地 駐車場、駐輪場、児童遊園、物置、ゴミ置場、広場及び緑地、通路、外灯	第1,2号(2戸1棟)	H14	19年	木造2階	新法	2DK-54.70㎡	7,906.69㎡	第一種住居地域	町有地	1	2
		第3,4号(2戸1棟)	H15	18年	木造2階	新法	2DK-54.70㎡				1	2
		第5,6,7号(長屋)	H14	19年	木造2階	新法	2DK-53.50㎡				1	3
		第8,9,10号(長屋)	H15	18年	木造2階	新法	2DK-53.50㎡				1	3
		第11,12,13号(長屋)	H14	19年	木造2階	新法	3LDK-79.90㎡				1	3
		第14,15,16号(長屋)	H16	17年	木造2階	新法	3LDK-79.90㎡				1	3
		第17,18,19号(長屋)	H15	18年	木造2階	新法	3LDK-79.90㎡				1	3
		計					7				19	
小計											79	96

【公営住宅(災害公営住宅・復興公営住宅)】

団地名	共同施設・屋外附帯	住棟名	建設年度	経過年数	構造規模	種別区分	戸当り床面積	敷地面積	用途地域	土地所有	棟数	戸数
5	桑折駅前団地 集会所、駐車場、児童遊園、物置、ゴミ置場、広場及び緑地、通路、外灯、調整池	第1~22、24、26、27、29~32、34~41、43~46号	H27	6年	木造2階	新法	3LDK-75.35㎡	13,571.28㎡	準工業地域	町有地	41	41
		第48~57、62~64、66、71~75、83、85、86号	H28	5年	木造2階	新法	3LDK-75.35㎡				22	22
		第58、59、61、67~70、76~82号	H28	5年	木造平屋	新法	2LDK-66.24㎡				14	14
		計					77				77	
小計											77	77

【特定公共賃貸住宅】

団地名	共同施設・屋外附帯	住棟名	建設年度	経過年数	構造規模	種別区分	戸当り床面積	敷地面積	用途地域	土地所有	棟数	戸数
4	庫場団地 駐車場、駐輪場、児童遊園、物置、ゴミ置場、広場及び緑地、通路、外灯	第20,21,22号	H17	16年	木造2階	—	3LDK-87.96㎡	7,906.69㎡	第一種住居地域	町有地	1	3
		第23,24,25号	H17	16年	木造2階	—	3LDK-87.96㎡				1	3
		計					2				6	
小計											2	6

【子育て世帯定住促進住宅】

団地名	共同施設・屋外附帯	住棟名	建設年度	経過年数	構造規模	種別区分	戸当り床面積	敷地面積	用途地域	土地所有	棟数	戸数
5	桑折駅前団地 集会所、駐車場、児童遊園、ゴミ置場、広場及び緑地、通路、外灯、調整池	第23、25、28、33、42、47号	H27	6年	木造2階	—	3LDK-75.35㎡	13,571.28㎡	準工業地域	町有地	6	6
		第65、84号	H28	5年	木造2階	—	3LDK-75.35㎡				2	2
		第60号	H28	5年	木造平屋	—	2LDK-66.24㎡				1	1
		計					9				9	
小計											9	9

総合計 167 188

5-2. 団地別・住棟別状況の把握

本計画の対象である公営住宅等の団地及びその住棟について、下記の(1)から(3)までの項目を調査し、その調査結果を記載する。

- (1) 団地別・住棟別の基礎的項目
- (2) 団地別・住棟別事業手法の選定に必要な項目
- (3) 維持管理の計画に必要な項目

No.	団地名	基礎的項目(団地単位)			住棟 番号	基礎的項目(住棟単位)						
		所在地	敷地面積	法規制		建設年度		構造	住棟形式	階数	戸数	経過年数
						和暦	西暦					
1	西大隅 団地	桑折町字西大 隅76-1	3,150.28 ㎡	都市計画区域内 市街化区域 第一種住居地域	第1~6号	S31	1956	簡易耐火	長屋	1	6	65
					第4号	S31	1956	木造	戸建	1	1	65
					第6号	S31	1956	木造	戸建	1	1	65
					第9号	S31	1956	木造	戸建	1	1	65
					第10号	S31	1956	木造	戸建	1	1	65
2	寺坂団地	桑折町字寺坂 -11-1 外	5,766.79 ㎡	都市計画区域内 市街化区域 第一種住居地域	第1号	S32	1957	木造	戸建	1	1	64
					第8号	S32	1957	木造	戸建	1	1	64
					第10号	S32	1957	木造	戸建	1	1	64
					第12号	S33	1958	木造	戸建	1	1	63
					第19号	S33	1958	木造	戸建	1	1	63
					第22号	S35	1960	木造	戸建	1	1	61
					第25号	S35	1960	木造	戸建	1	1	61
第30号	S35	1960	木造	戸建	1	1	61					
3	坂下団地	桑折町南半田 字榎下2	10,156.84 ㎡	都市計画区域内 市街化調整区域	第1号	S39	1964	木造	戸建	1	1	57
					第2号	S39	1964	木造	戸建	1	1	57
					第3号	S39	1964	木造	戸建	1	1	57
					第4号	S39	1964	木造	戸建	1	1	57
					第5号	S39	1964	木造	戸建	1	1	57
					第6号	S39	1964	木造	戸建	1	1	57
					第7号	S39	1964	木造	戸建	1	1	57
					第8号	S39	1964	木造	戸建	1	1	57
					第9号	S39	1964	木造	戸建	1	1	57
					第10号	S39	1964	木造	戸建	1	1	57
					第11号	S39	1964	木造	戸建	1	1	57
					第12号	S39	1964	木造	戸建	1	1	57
					第13号	S39	1964	木造	戸建	1	1	57
					第14号	S39	1964	木造	戸建	1	1	57
					第15号	S39	1964	木造	戸建	1	1	57
第16号	S39	1964	木造	戸建	1	1	57					
第17号	S39	1964	木造	戸建	1	1	57					
第18号	S40	1965	木造	戸建	1	1	56					
第19号	S40	1965	木造	戸建	1	1	56					
第20号	S40	1965	木造	戸建	1	1	56					

(1) 団地別・住棟別の基礎的項目

No.	団地名	基礎的項目(団地単位)			住棟 番号	基礎的項目(住棟単位)						
		所在地	敷地面積	法規制		建設年度		構造	住棟形式	階数	戸数	経過年数
						和暦	西暦					
3	坂下団地	桑折町南半田 字榎下2	10,156.84 m ²	都市計画区域内 市街化調整区域	第21号	S40	1965	木造	戸建	1	1	56
					第22号	S40	1965	木造	戸建	1	1	56
					第23号	S40	1965	木造	戸建	1	1	56
					第24号	S40	1965	木造	戸建	1	1	56
					第25号	S40	1965	木造	戸建	1	1	56
					第26号	S40	1965	木造	戸建	1	1	56
					第27号	S40	1965	木造	戸建	1	1	56
					第28号	S40	1965	木造	戸建	1	1	56
					第29号	S40	1965	木造	戸建	1	1	56
					第30号	S40	1965	木造	戸建	1	1	56
					第31号	S40	1965	木造	戸建	1	1	56
					第32号	S40	1965	木造	戸建	1	1	56
					第33号	S40	1965	木造	戸建	1	1	56
					第34号	S40	1965	木造	戸建	1	1	56
					第35号	S40	1965	木造	戸建	1	1	56
					第36号	S40	1965	木造	戸建	1	1	56
					第37号	S40	1965	木造	戸建	1	1	56
					第38号	S41	1966	木造	戸建	1	1	55
					第39号	S41	1966	木造	戸建	1	1	55
					第40号	S41	1966	木造	戸建	1	1	55
					第41号	S41	1966	木造	戸建	1	1	55
					第42号	S41	1966	木造	戸建	1	1	55
					第43号	S41	1966	木造	戸建	1	1	55
					第44号	S41	1966	木造	戸建	1	1	55
					第45号	S41	1966	木造	戸建	1	1	55
					第46号	S41	1966	木造	戸建	1	1	55
					第47号	S41	1966	木造	戸建	1	1	55
					第48号	S41	1966	木造	戸建	1	1	55
					第49号	S41	1966	木造	戸建	1	1	55
第50号	S41	1966	木造	戸建	1	1	55					
第51号	S41	1966	木造	戸建	1	1	55					
第52号	S41	1966	木造	戸建	1	1	55					
第53号	S41	1966	木造	戸建	1	1	55					
第54号	S41	1966	木造	戸建	1	1	55					
第55号	S41	1966	木造	戸建	1	1	55					
第56号	S41	1966	木造	戸建	1	1	55					
第57号	S41	1966	木造	戸建	1	1	55					
第58号	S29	1954	木造	戸建	1	1	67					
第59号	S29	1954	木造	戸建	1	1	67					

桑折町公営住宅等長寿命化計画

5. 公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定

No.	団地名	基礎的項目(団地単位)			住棟 番号	基礎的項目(住棟単位)						
		所在地	敷地面積	法規制		建設年度		構造	住棟形式	階数	戸数	経過年数
						和暦	西暦					
4	庫場団地	桑折町字庫場 15-1	7,906.69 ㎡	都市計画区域内 市街化区域 第一種住居地域	第1,2号	H14	2002	木造	長屋	2	2	19
					第3,4号	H15	2003	木造	長屋	2	2	18
					第5,6,7号	H14	2002	木造	長屋	2	3	19
					第8,9,10号	H15	2003	木造	長屋	2	3	18
					第11,12,13号	H14	2002	木造	長屋	2	3	19
					第14,15,16号	H16	2004	木造	長屋	2	3	17
					第17,18,19号	H15	2003	木造	長屋	2	3	18
5	桑折駅前 団地 (災害・復興)	桑折町字東段 30-1 外	13,571.28 ㎡	都市計画区域内 市街化区域 準工業地域	第1号	H27	2015	木造	戸建	2	1	6
					第2号	H27	2015	木造	戸建	2	1	6
					第3号	H27	2015	木造	戸建	2	1	6
					第4号	H27	2015	木造	戸建	2	1	6
					第5号	H27	2015	木造	戸建	2	1	6
					第6号	H27	2015	木造	戸建	2	1	6
					第7号	H27	2015	木造	戸建	2	1	6
					第8号	H27	2015	木造	戸建	2	1	6
					第9号	H27	2015	木造	戸建	2	1	6
					第10号	H27	2015	木造	戸建	2	1	6
					第11号	H27	2015	木造	戸建	2	1	6
					第12号	H27	2015	木造	戸建	2	1	6
					第13号	H27	2015	木造	戸建	2	1	6
					第14号	H27	2015	木造	戸建	2	1	6
					第15号	H27	2015	木造	戸建	2	1	6
					第16号	H27	2015	木造	戸建	2	1	6
					第17号	H27	2015	木造	戸建	2	1	6
					第18号	H27	2015	木造	戸建	2	1	6
					第19号	H27	2015	木造	戸建	2	1	6
					第20号	H27	2015	木造	戸建	2	1	6
					第21号	H27	2015	木造	戸建	2	1	6
第22号	H27	2015	木造	戸建	2	1	6					
第24号	H27	2015	木造	戸建	2	1	6					
第26号	H27	2015	木造	戸建	2	1	6					
第27号	H27	2015	木造	戸建	2	1	6					
第29号	H27	2015	木造	戸建	2	1	6					
第30号	H27	2015	木造	戸建	2	1	6					
第31号	H27	2015	木造	戸建	2	1	6					
第32号	H27	2015	木造	戸建	2	1	6					
第34号	H27	2015	木造	戸建	2	1	6					
第35号	H27	2015	木造	戸建	2	1	6					
第36号	H27	2015	木造	戸建	2	1	6					
第37号	H27	2015	木造	戸建	2	1	6					
第38号	H27	2015	木造	戸建	2	1	6					
第39号	H27	2015	木造	戸建	2	1	6					

5. 公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定

No.	団地名	基礎的項目(団地単位)			住棟 番号	基礎的項目(住棟単位)						
		所在地	敷地面積	法規制		建設年度		構造	住棟形式	階数	戸数	経過年数
						和暦	西暦					
5	桑折駅前 団地 (災害・復興)	桑折町字東段 30-1 外	13,571.28 ㎡	都市計画区域内 市街化区域 準工業地域	第40号	H27	2015	木造	戸建	2	1	6
					第41号	H27	2015	木造	戸建	2	1	6
					第43号	H27	2015	木造	戸建	2	1	6
					第44号	H27	2015	木造	戸建	2	1	6
					第45号	H27	2015	木造	戸建	2	1	6
					第46号	H27	2015	木造	戸建	2	1	6
					第48号	H28	2016	木造	戸建	2	1	5
					第49号	H28	2016	木造	戸建	2	1	5
					第50号	H28	2016	木造	戸建	2	1	5
					第51号	H28	2016	木造	戸建	2	1	5
					第52号	H28	2016	木造	戸建	2	1	5
					第53号	H28	2016	木造	戸建	2	1	5
					第54号	H28	2016	木造	戸建	2	1	5
					第55号	H28	2016	木造	戸建	2	1	5
					第56号	H28	2016	木造	戸建	2	1	5
					第57号	H28	2016	木造	戸建	2	1	5
					第58号	H28	2016	木造	戸建	1	1	5
					第59号	H28	2016	木造	戸建	1	1	5
					第61号	H28	2016	木造	戸建	1	1	5
					第62号	H28	2016	木造	戸建	2	1	5
					第63号	H28	2016	木造	戸建	2	1	5
					第64号	H28	2016	木造	戸建	2	1	5
					第66号	H28	2016	木造	戸建	2	1	5
					第67号	H28	2016	木造	戸建	1	1	5
					第68号	H28	2016	木造	戸建	1	1	5
					第69号	H28	2016	木造	戸建	1	1	5
					第70号	H28	2016	木造	戸建	1	1	5
					第71号	H28	2016	木造	戸建	2	1	5
第72号	H28	2016	木造	戸建	2	1	5					
第73号	H28	2016	木造	戸建	2	1	5					
第74号	H28	2016	木造	戸建	2	1	5					
第75号	H28	2016	木造	戸建	2	1	5					
第76号	H28	2016	木造	戸建	1	1	5					
第77号	H28	2016	木造	戸建	1	1	5					
第78号	H28	2016	木造	戸建	1	1	5					
第79号	H28	2016	木造	戸建	1	1	5					
第80号	H28	2016	木造	戸建	1	1	5					
第81号	H28	2016	木造	戸建	1	1	5					
第82号	H28	2016	木造	戸建	1	1	5					
第83号	H28	2016	木造	戸建	2	1	5					
第85号	H28	2016	木造	戸建	2	1	5					
第86号	H28	2016	木造	戸建	2	1	5					

桑折町公営住宅等長寿命化計画

5. 公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定

No.	団地名	基礎的項目(団地単位)			住棟 番号	基礎的項目(住棟単位)						
		所在地	敷地面積	法規制		建設年度		構造	住棟形式	階数	戸数	経過年数
						和暦	西暦					
4	庫場団地 (特定公共 賃貸住宅)	桑折町字庫場 15-1	7906.69 ㎡	都市計画区域内 市街化区域 第一種住居地域	第20,21,22号	H17	2005	木造	長屋	2	3	16
					第23,24,25号	H17	2005	木造	長屋	2	3	16
5	桑折駅前 団地 (子育て世 帯定住促進 住宅)	桑折町字東段 30-1 外	13,571.28 ㎡	都市計画区域内 市街化区域 準工業地域	第23号	H27	2015	木造	戸建	2	1	6
					第25号	H27	2015	木造	戸建	2	1	6
					第28号	H27	2015	木造	戸建	2	1	6
					第33号	H27	2015	木造	戸建	2	1	6
					第42号	H27	2015	木造	戸建	2	1	6
					第47号	H27	2015	木造	戸建	2	1	6
					第60号	H28	2016	木造	戸建	1	1	5
					第65号	H28	2016	木造	戸建	2	1	5
第84号	H28	2016	木造	戸建	2	1	5					

5. 公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定

(2) 団地別・住棟別事業手法の選定に必要な項目

① 団地別

No.	団地名	事業手法選定に必要な項目(団地単位)														
		需要			効率性									立地		
		空家率	応募倍率(直近)	需要評価	用途地域	指定容積率	日影規制	DID地区	敷地面積	敷地形状	敷地所有	高度利用の可能性	利便性の評価	地域バランス	災害危険区域等	立地の評価
1	西大隅団地	—	—	×	第一種住居地域	200%	無	内	3,150.28㎡	平坦	町有地	○	○	△	—	○
2	寺坂団地	—	—	×	第一種住居地域	200%	無	内	5,766.79㎡	平坦	町有地	○	○	△	△(一部)	△
3	坂下団地	—	—	×	—	200%	無	外	10,156.84㎡	傾斜地	町有地	△	△	○	—	△
4	庫場団地	0.0%	3.5倍	○	第一種住居地域	200%	無	内	7,906.69㎡	平坦	町有地	○	○	○	△(一部)	○
	庫場団地(特定公共賃貸住宅)	0.0%	—	○								○	○	△(一部)	○	
5	桑折駅前団地(災害・復興)	13.0%	—	○	準工業地域	200%	無	内	13,446.07㎡	平坦	町有地	○	○	○	—	○
	桑折駅前団地(子育て世帯定住促進住宅)	55.6%	2倍	○								○	○	—	○	

② 住棟別

No.	団地名	住棟番号	事業手法選定に必要な項目(住棟単位)															
			躯体の安全性					避難の安全性					居住性					
			新耐震基準への適合	耐震診断の実施	耐震性の有無	耐震改修の実施可否	躯体の安全性	二方向避難の確保	二方向避難改善の可否	防火区画の確保	防火区画改善の可否	避難の安全性	住戸面積	省エネルギー性【断熱等級4相当】	バリアフリー性【住戸内】【高齢者等配慮対策等級3相当】	バリアフリー性【共用部・廊下】【高齢者等配慮対策等級3相当】	住戸内の設備状況【浴室の設置】	住戸内の設備状況【3箇所給湯】
1	西大隅団地	第1~6号	否	未実施	不明	否	不明	—	—	—	—	—	36.36	×	×	×	○	×
		第4号	否	未実施	不明	否	不明	—	—	—	—	—	35.53	×	×	×	○	×
		第6号	否	未実施	不明	否	不明	—	—	—	—	—	35.53	×	×	×	○	×
		第9号	否	未実施	不明	否	不明	—	—	—	—	—	37.19	×	×	×	○	×
		第10号	否	未実施	不明	否	不明	—	—	—	—	—	37.19	×	×	×	○	×
2	寺坂団地	第1号	否	未実施	不明	否	不明	—	—	—	—	—	29.70	×	×	×	○	×
		第8号	否	未実施	不明	否	不明	—	—	—	—	—	29.70	×	×	×	○	×
		第10号	否	未実施	不明	否	不明	—	—	—	—	—	29.70	×	×	×	○	×
		第12号	否	未実施	不明	否	不明	—	—	—	—	—	28.92	×	×	×	○	×
		第19号	否	未実施	不明	否	不明	—	—	—	—	—	28.92	×	×	×	○	×
		第22号	否	未実施	不明	否	不明	—	—	—	—	—	28.92	×	×	×	○	×
		第25号	否	未実施	不明	否	不明	—	—	—	—	—	28.92	×	×	×	○	×
第30号	否	未実施	不明	否	不明	—	—	—	—	—	28.92	×	×	×	○	×		
3	坂下団地	第1号	否	未実施	不明	否	不明	—	—	—	—	—	31.40	×	×	×	○	×
		第2号	否	未実施	不明	否	不明	—	—	—	—	—	31.40	×	×	×	○	×
		第3号	否	未実施	不明	否	不明	—	—	—	—	—	31.40	×	×	×	○	×
		第4号	否	未実施	不明	否	不明	—	—	—	—	—	31.40	×	×	×	○	×
		第5号	否	未実施	不明	否	不明	—	—	—	—	—	31.40	×	×	×	○	×
		第6号	否	未実施	不明	否	不明	—	—	—	—	—	31.40	×	×	×	○	×
		第7号	否	未実施	不明	否	不明	—	—	—	—	—	31.40	×	×	×	○	×
		第8号	否	未実施	不明	否	不明	—	—	—	—	—	31.40	×	×	×	○	×
		第9号	否	未実施	不明	否	不明	—	—	—	—	—	31.40	×	×	×	○	×
		第10号	否	未実施	不明	否	不明	—	—	—	—	—	31.40	×	×	×	○	×
		第11号	否	未実施	不明	否	不明	—	—	—	—	—	31.40	×	×	×	○	×
		第12号	否	未実施	不明	否	不明	—	—	—	—	—	31.40	×	×	×	○	×

桑折町公営住宅等長寿命化計画

5. 公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定

No.	団地名	住棟番号	事業手法選定に必要な項目(住棟単位)															
			躯体の安全性				避難の安全性						居住性					
			新耐震基準への適合	耐震診断の実施	耐震性の有無	耐震改修の実施可否	躯体の安全性	二方向避難の確保	二方向避難改善の可否	防火区画の確保	防火区画改善の可否	避難の安全性	住戸面積	省エネルギー性【断熱等級4相当】	バリアフリー性(住戸内)【高齢者等配慮対策等級3相当】	バリアフリー性(共用部・屋外)【高齢者等配慮対策等級3相当】	住戸内の設備状況(浴室の設置)	住戸内の設備状況(3箇所給湯)
3	坂下団地	第13号	否	未実施	不明	否	不明	—	—	—	—	—	31.40	×	×	×	○	×
		第14号	否	未実施	不明	否	不明	—	—	—	—	—	31.40	×	×	×	○	×
		第15号	否	未実施	不明	否	不明	—	—	—	—	—	31.40	×	×	×	○	×
		第16号	否	未実施	不明	否	不明	—	—	—	—	—	31.40	×	×	×	○	×
		第17号	否	未実施	不明	否	不明	—	—	—	—	—	31.40	×	×	×	○	×
		第18号	否	未実施	不明	否	不明	—	—	—	—	—	31.40	×	×	×	○	×
		第19号	否	未実施	不明	否	不明	—	—	—	—	—	31.40	×	×	×	○	×
		第20号	否	未実施	不明	否	不明	—	—	—	—	—	31.40	×	×	×	○	×
		第21号	否	未実施	不明	否	不明	—	—	—	—	—	31.40	×	×	×	○	×
		第22号	否	未実施	不明	否	不明	—	—	—	—	—	31.40	×	×	×	○	×
		第23号	否	未実施	不明	否	不明	—	—	—	—	—	31.40	×	×	×	○	×
		第24号	否	未実施	不明	否	不明	—	—	—	—	—	31.40	×	×	×	○	×
		第25号	否	未実施	不明	否	不明	—	—	—	—	—	31.40	×	×	×	○	×
		第26号	否	未実施	不明	否	不明	—	—	—	—	—	31.40	×	×	×	○	×
		第27号	否	未実施	不明	否	不明	—	—	—	—	—	31.40	×	×	×	○	×
		第28号	否	未実施	不明	否	不明	—	—	—	—	—	31.40	×	×	×	○	×
		第29号	否	未実施	不明	否	不明	—	—	—	—	—	31.40	×	×	×	○	×
		第30号	否	未実施	不明	否	不明	—	—	—	—	—	31.40	×	×	×	○	×
		第31号	否	未実施	不明	否	不明	—	—	—	—	—	31.40	×	×	×	○	×
		第32号	否	未実施	不明	否	不明	—	—	—	—	—	31.40	×	×	×	○	×
		第33号	否	未実施	不明	否	不明	—	—	—	—	—	31.40	×	×	×	○	×
		第34号	否	未実施	不明	否	不明	—	—	—	—	—	31.40	×	×	×	○	×
		第35号	否	未実施	不明	否	不明	—	—	—	—	—	31.40	×	×	×	○	×
		第36号	否	未実施	不明	否	不明	—	—	—	—	—	31.40	×	×	×	○	×
		第37号	否	未実施	不明	否	不明	—	—	—	—	—	31.40	×	×	×	○	×
		第38号	否	未実施	不明	否	不明	—	—	—	—	—	31.40	×	×	×	○	×
		第39号	否	未実施	不明	否	不明	—	—	—	—	—	31.40	×	×	×	○	×
		第40号	否	未実施	不明	否	不明	—	—	—	—	—	31.40	×	×	×	○	×
		第41号	否	未実施	不明	否	不明	—	—	—	—	—	31.40	×	×	×	○	×
		第42号	否	未実施	不明	否	不明	—	—	—	—	—	31.40	×	×	×	○	×
第43号	否	未実施	不明	否	不明	—	—	—	—	—	31.40	×	×	×	○	×		
第44号	否	未実施	不明	否	不明	—	—	—	—	—	31.40	×	×	×	○	×		
第45号	否	未実施	不明	否	不明	—	—	—	—	—	31.40	×	×	×	○	×		
第46号	否	未実施	不明	否	不明	—	—	—	—	—	31.40	×	×	×	○	×		
第47号	否	未実施	不明	否	不明	—	—	—	—	—	31.40	×	×	×	○	×		
第48号	否	未実施	不明	否	不明	—	—	—	—	—	31.40	×	×	×	○	×		
第49号	否	未実施	不明	否	不明	—	—	—	—	—	31.40	×	×	×	○	×		
第39号	否	未実施	不明	否	不明	—	—	—	—	—	31.40	×	×	×	○	×		
第40号	否	未実施	不明	否	不明	—	—	—	—	—	31.40	×	×	×	○	×		
第41号	否	未実施	不明	否	不明	—	—	—	—	—	31.40	×	×	×	○	×		
第42号	否	未実施	不明	否	不明	—	—	—	—	—	31.40	×	×	×	○	×		
第43号	否	未実施	不明	否	不明	—	—	—	—	—	31.40	×	×	×	○	×		
第44号	否	未実施	不明	否	不明	—	—	—	—	—	31.40	×	×	×	○	×		
第45号	否	未実施	不明	否	不明	—	—	—	—	—	31.40	×	×	×	○	×		
第46号	否	未実施	不明	否	不明	—	—	—	—	—	31.40	×	×	×	○	×		
第47号	否	未実施	不明	否	不明	—	—	—	—	—	31.40	×	×	×	○	×		
第48号	否	未実施	不明	否	不明	—	—	—	—	—	31.40	×	×	×	○	×		
第49号	否	未実施	不明	否	不明	—	—	—	—	—	31.40	×	×	×	○	×		

5. 公営住宅等長寿化計画の対象と事業手法の選定

No.	団地名	住棟番号	事業手法選定に必要な項目(住棟単位)														
			躯体の安全性				避難の安全性					居住性					
			新耐震基準への適合	耐震診断の実施	耐震性の有無	耐震改修の実施可否	躯体の安全性	二方向避難の確保	二方向避難改善の可否	防火区画の確保	防火区画改善の可否	避難の安全性	住戸面積	省エネルギー性【断熱等級4相当】	バリアフリー性(住戸内)【高齢者等配慮対策等級3相当】	バリアフリー性(共用部・屋外)【高齢者等配慮対策等級3相当】	住戸内の設備状況(浴室の設置)
3	坂下団地	第50号	否	未実施	不明	否	不明	—	—	—	—	3140	×	×	×	○	×
		第51号	否	未実施	不明	否	不明	—	—	—	—	3140	×	×	×	○	×
		第52号	否	未実施	不明	否	不明	—	—	—	—	3140	×	×	×	○	×
		第53号	否	未実施	不明	否	不明	—	—	—	—	3140	×	×	×	○	×
		第54号	否	未実施	不明	否	不明	—	—	—	—	3140	×	×	×	○	×
		第55号	否	未実施	不明	否	不明	—	—	—	—	3140	×	×	×	○	×
		第56号	否	未実施	不明	否	不明	—	—	—	—	3140	×	×	×	○	×
		第57号	否	未実施	不明	否	不明	—	—	—	—	3140	×	×	×	○	×
		第58号	否	未実施	不明	否	不明	—	—	—	—	2879	×	×	×	○	×
第59号	否	未実施	不明	否	不明	—	—	—	—	2879	×	×	×	○	×		
4	庫場団地	第1,2号	適	—	有	—	○	—	—	—	—	5470	○	○	—	○	○
		第3,4号	適	—	有	—	○	—	—	—	—	5470	○	○	—	○	○
		第5,6,7号	適	—	有	—	○	—	—	—	—	5350	○	○	—	○	○
		第8,9,10号	適	—	有	—	○	—	—	—	—	5350	○	○	—	○	○
		第11,12,13号	適	—	有	—	○	—	—	—	—	7990	○	○	—	○	○
		第14,15,16号	適	—	有	—	○	—	—	—	—	7990	○	○	—	○	○
		第17,18,19号	適	—	有	—	○	—	—	—	—	7990	○	○	—	○	○
5	桑折駅前団地(災害・復旧)	第1号	適	—	有	—	○	—	—	—	—	7535	○	○	—	○	○
		第2号	適	—	有	—	○	—	—	—	—	7535	○	○	—	○	○
		第3号	適	—	有	—	○	—	—	—	—	7535	○	○	—	○	○
		第4号	適	—	有	—	○	—	—	—	—	7535	○	○	—	○	○
		第5号	適	—	有	—	○	—	—	—	—	7535	○	○	—	○	○
		第6号	適	—	有	—	○	—	—	—	—	7535	○	○	—	○	○
		第7号	適	—	有	—	○	—	—	—	—	7535	○	○	—	○	○
		第8号	適	—	有	—	○	—	—	—	—	7535	○	○	—	○	○
		第9号	適	—	有	—	○	—	—	—	—	7535	○	○	—	○	○
		第10号	適	—	有	—	○	—	—	—	—	7535	○	○	—	○	○
		第11号	適	—	有	—	○	—	—	—	—	7535	○	○	—	○	○
		第12号	適	—	有	—	○	—	—	—	—	7535	○	○	—	○	○
		第13号	適	—	有	—	○	—	—	—	—	7535	○	○	—	○	○
		第14号	適	—	有	—	○	—	—	—	—	7535	○	○	—	○	○
		第15号	適	—	有	—	○	—	—	—	—	7535	○	○	—	○	○
		第16号	適	—	有	—	○	—	—	—	—	7535	○	○	—	○	○
		第17号	適	—	有	—	○	—	—	—	—	7535	○	○	—	○	○
		第18号	適	—	有	—	○	—	—	—	—	7535	○	○	—	○	○
		第19号	適	—	有	—	○	—	—	—	—	7535	○	○	—	○	○
		第20号	適	—	有	—	○	—	—	—	—	7535	○	○	—	○	○
		第21号	適	—	有	—	○	—	—	—	—	7535	○	○	—	○	○
第22号	適	—	有	—	○	—	—	—	—	7535	○	○	—	○	○		
第24号	適	—	有	—	○	—	—	—	—	7535	○	○	—	○	○		
第26号	適	—	有	—	○	—	—	—	—	7535	○	○	—	○	○		
第27号	適	—	有	—	○	—	—	—	—	7535	○	○	—	○	○		
第29号	適	—	有	—	○	—	—	—	—	7535	○	○	—	○	○		
第30号	適	—	有	—	○	—	—	—	—	7535	○	○	—	○	○		
第31号	適	—	有	—	○	—	—	—	—	7535	○	○	—	○	○		
第32号	適	—	有	—	○	—	—	—	—	7535	○	○	—	○	○		
第34号	適	—	有	—	○	—	—	—	—	7535	○	○	—	○	○		
第35号	適	—	有	—	○	—	—	—	—	7535	○	○	—	○	○		
第36号	適	—	有	—	○	—	—	—	—	7535	○	○	—	○	○		

桑折町公営住宅等長寿命化計画

5. 公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定

No.	団地名	住棟番号	事業手法選定に必要な項目(住棟単位)															
			躯体の安全性					避難の安全性					居住性					
			新耐震基準への適合	耐震診断の実施	耐震性の有無	耐震改修の実施可否	躯体の安全性	二方向避難の確保	二方向避難改善の可否	防火区画の確保	防火区画改善の可否	避難の安全性	住戸面積	省エネルギー性【断熱等級4相当】	バリアフリー性(住戸内)【高齢者等配慮対策等級3相当】	バリアフリー性(共用部・屋外)【高齢者等配慮対策等級3相当】	住戸内の設備状況(冷室の設置)	住戸内の設備状況(3箇所給湯)
5	桑折駅前 団地 (災害・復旧)	第37号	適	—	有	—	○	—	—	—	—	—	75.35	○	○	—	○	○
		第38号	適	—	有	—	○	—	—	—	—	—	75.35	○	○	—	○	○
		第39号	適	—	有	—	○	—	—	—	—	—	75.35	○	○	—	○	○
		第40号	適	—	有	—	○	—	—	—	—	—	75.35	○	○	—	○	○
		第41号	適	—	有	—	○	—	—	—	—	—	75.35	○	○	—	○	○
		第43号	適	—	有	—	○	—	—	—	—	—	75.35	○	○	—	○	○
		第44号	適	—	有	—	○	—	—	—	—	—	75.35	○	○	—	○	○
		第45号	適	—	有	—	○	—	—	—	—	—	75.35	○	○	—	○	○
		第46号	適	—	有	—	○	—	—	—	—	—	75.35	○	○	—	○	○
		第48号	適	—	有	—	○	—	—	—	—	—	75.35	○	○	—	○	○
		第49号	適	—	有	—	○	—	—	—	—	—	75.35	○	○	—	○	○
		第50号	適	—	有	—	○	—	—	—	—	—	75.35	○	○	—	○	○
		第51号	適	—	有	—	○	—	—	—	—	—	75.35	○	○	—	○	○
		第52号	適	—	有	—	○	—	—	—	—	—	75.35	○	○	—	○	○
		第53号	適	—	有	—	○	—	—	—	—	—	75.35	○	○	—	○	○
		第54号	適	—	有	—	○	—	—	—	—	—	75.35	○	○	—	○	○
		第55号	適	—	有	—	○	—	—	—	—	—	75.35	○	○	—	○	○
		第56号	適	—	有	—	○	—	—	—	—	—	75.35	○	○	—	○	○
		第57号	適	—	有	—	○	—	—	—	—	—	75.35	○	○	—	○	○
		第58号	適	—	有	—	○	—	—	—	—	—	66.24	○	○	—	○	○
		第59号	適	—	有	—	○	—	—	—	—	—	66.24	○	○	—	○	○
		第61号	適	—	有	—	○	—	—	—	—	—	66.24	○	○	—	○	○
		第62号	適	—	有	—	○	—	—	—	—	—	75.35	○	○	—	○	○
		第63号	適	—	有	—	○	—	—	—	—	—	75.35	○	○	—	○	○
		第64号	適	—	有	—	○	—	—	—	—	—	75.35	○	○	—	○	○
		第66号	適	—	有	—	○	—	—	—	—	—	75.35	○	○	—	○	○
		第67号	適	—	有	—	○	—	—	—	—	—	66.24	○	○	—	○	○
		第68号	適	—	有	—	○	—	—	—	—	—	66.24	○	○	—	○	○
第69号	適	—	有	—	○	—	—	—	—	—	66.24	○	○	—	○	○		
第70号	適	—	有	—	○	—	—	—	—	—	66.24	○	○	—	○	○		
第71号	適	—	有	—	○	—	—	—	—	—	75.35	○	○	—	○	○		
第72号	適	—	有	—	○	—	—	—	—	—	75.35	○	○	—	○	○		
第73号	適	—	有	—	○	—	—	—	—	—	75.35	○	○	—	○	○		
第74号	適	—	有	—	○	—	—	—	—	—	75.35	○	○	—	○	○		
第75号	適	—	有	—	○	—	—	—	—	—	75.35	○	○	—	○	○		
第76号	適	—	有	—	○	—	—	—	—	—	66.24	○	○	—	○	○		
第77号	適	—	有	—	○	—	—	—	—	—	66.24	○	○	—	○	○		
第78号	適	—	有	—	○	—	—	—	—	—	66.24	○	○	—	○	○		
第79号	適	—	有	—	○	—	—	—	—	—	66.24	○	○	—	○	○		
第80号	適	—	有	—	○	—	—	—	—	—	66.24	○	○	—	○	○		
第81号	適	—	有	—	○	—	—	—	—	—	66.24	○	○	—	○	○		
第82号	適	—	有	—	○	—	—	—	—	—	66.24	○	○	—	○	○		
第83号	適	—	有	—	○	—	—	—	—	—	75.35	○	○	—	○	○		
第85号	適	—	有	—	○	—	—	—	—	—	75.35	○	○	—	○	○		
第86号	適	—	有	—	○	—	—	—	—	—	75.35	○	○	—	○	○		
4	庫場団地 (特定公共賃貸住宅)	第20,21,22号	適	—	有	—	○	—	—	—	—	87.96	○	○	—	○	○	
		第23,24,25号	適	—	有	—	○	—	—	—	—	87.96	○	○	—	○	○	

5. 公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定

No.	団地名	住棟 番号	事業手法選定に必要な項目(住棟単位)															
			躯体の安全性				避難の安全性					居住性						
			新耐震基準への適合	耐震診断の実施	耐震性の有無	耐震改修の実施可否	躯体の安全性	二方向避難の確保	二方向避難改善の可否	防火区画の確保	防火区画改善の可否	避難の安全性	住戸面積	省エネルギー性【断熱等級4相当】	バリアフリー性(住戸内)【高齢者等配慮対策等級3相当】	バリアフリー性(共用部・屋外)【高齢者等配慮対策等級3相当】	住戸内の設備状況(浴室の設置)	住戸内の設備状況(3箇所給湯)
5	桑折駅前 団地 (子育て世帯 定住促進住宅)	第23号	適	—	有	—	○	—	—	—	—	—	75.35	○	○	—	○	○
		第25号	適	—	有	—	○	—	—	—	—	—	75.35	○	○	—	○	○
		第28号	適	—	有	—	○	—	—	—	—	—	75.35	○	○	—	○	○
		第33号	適	—	有	—	○	—	—	—	—	—	75.35	○	○	—	○	○
		第42号	適	—	有	—	○	—	—	—	—	—	75.35	○	○	—	○	○
		第47号	適	—	有	—	○	—	—	—	—	—	75.35	○	○	—	○	○
		第60号	適	—	有	—	○	—	—	—	—	—	66.24	○	○	—	○	○
		第65号	適	—	有	—	○	—	—	—	—	—	75.35	○	○	—	○	○
		第84号	適	—	有	—	○	—	—	—	—	75.35	○	○	—	○	○	

桑折町公営住宅等長寿化計画

5. 公営住宅等長寿化計画の対象と事業手法の選定

(3) 維持管理の計画に必要な項目

No.	団地名	住棟番号	維持管理計画に必要な項目(団地単位)					住棟番号	維持管理計画に必要な項目(住棟単位)						
			現状		履歴				仕様等			履歴			
			共同施設 屋外附帯	供給処理	点検	修繕	改善		躯体・外装	設備	機器	受水槽	点検	修繕	改善
1	西大隅団地	第1~6号	コメ置場	【給水】 直結給水方式 【排水】 汲み取り式便槽 【ガス】 LPGガス 【電気】 引込柱・架空 【TV】 地上デジタル放送用 アンテナ	【法定点検】 R3実施 【日常点検】 R3実施	なし	なし	第1~6号	【外壁】 PC板・塗装仕上 【屋根】 金属製屋根 【外部建具】 木製・金属製建具	給水管 雑排水管 雨水管 ガス管	流し台 衛生器具 浴室 ガス給湯器	-	【定期点検】 R3実施 【日常点検】 R3実施	なし	なし
		第4号						【定期点検】 R3実施 【日常点検】 R3実施							
		第6号						【定期点検】 R3実施 【日常点検】 R3実施							
		第9号						【定期点検】 R3実施 【日常点検】 R3実施							
		第10号						【定期点検】 R3実施 【日常点検】 R3実施							
2	寺坂団地	第1号	コメ置場	【給水】 直結給水方式 【排水】 汲み取り式便槽 【ガス】 LPGガス 【電気】 架空 【TV】 地上デジタル放送用 アンテナ	【法定点検】 R3実施 【日常点検】 R3実施	なし	なし	第1号	【外壁】 板張り・漆喰塗 【屋根】 瓦葺き・金属製屋根 【外部建具】 木製・金属製建具	給水管 雑排水管 雨水管 ガス管	流し台 衛生器具 浴室 ガス給湯器	-	【定期点検】 R3実施 【日常点検】 R3実施	なし	なし
		第8号						【定期点検】 R3実施 【日常点検】 R3実施							
		第10号						【定期点検】 R3実施 【日常点検】 R3実施							
		第12号						【定期点検】 R3実施 【日常点検】 R3実施							
		第19号						【定期点検】 R3実施 【日常点検】 R3実施							
		第22号						【定期点検】 R3実施 【日常点検】 R3実施							
		第25号						【定期点検】 R3実施 【日常点検】 R3実施							
		第30号						【定期点検】 R3実施 【日常点検】 R3実施							
3	坂下団地	第1号	集会所 駐車場 コメ置場 通路 外灯	【給水】 直結給水方式 【排水】 汲み取り式便槽 【ガス】 LPGガス 【電気】 架空 【TV】 地上デジタル放送用 アンテナ	【法定点検】 R3実施 【日常点検】 R3実施	なし	なし	第1号	【外壁】 セメントサイディング 【屋根】 瓦葺き 【外部建具】 金属製建具	給水管 雑排水管 雨水管 ガス管	流し台 衛生器具 浴室 ガス給湯器	-	【定期点検】 R3実施 【日常点検】 R3実施	外装修繕	H17 屋根葺替え
		第2号						【定期点検】 R3実施 【日常点検】 R3実施					H13 外装修繕	H17 屋根葺替え	
		第3号						【定期点検】 R3実施 【日常点検】 R3実施					H13 外装修繕	H18 屋根葺替え	
		第4号						【定期点検】 R3実施 【日常点検】 R3実施					外装修繕	H18 屋根葺替え	
		第5号						【定期点検】 R3実施 【日常点検】 R3実施					H14 外装修繕	H19 屋根葺替え	
		第6号						【定期点検】 R3実施 【日常点検】 R3実施					外装修繕	H17 屋根葺替え	
		第7号						【定期点検】 R3実施 【日常点検】 R3実施					H13 外装修繕	H17 屋根葺替え	
		第8号						【定期点検】 R3実施 【日常点検】 R3実施					H14 外装修繕	H18 屋根葺替え	
		第9号						【定期点検】 R3実施 【日常点検】 R3実施					H13 外装修繕	H18 屋根葺替え	
		第10号						【定期点検】 R3実施 【日常点検】 R3実施					H13 外装修繕	H19 屋根葺替え	
		第11号						【定期点検】 R3実施 【日常点検】 R3実施					H13 外装修繕	H19 屋根葺替え	
		第12号						【定期点検】 R3実施 【日常点検】 R3実施					外装修繕	H17 屋根葺替え	
		第13号						【定期点検】 R3実施 【日常点検】 R3実施					H14 外装修繕	H17 屋根葺替え	

5. 公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定

No.	団地名	住棟番号	維持管理計画に必要な項目(団地単位)					住棟番号	維持管理計画に必要な項目(住棟単位)						
			現状		履歴				仕様等				履歴		
			共同施設 屋外附帯	供給処理	点検	修繕	改善		躯体・外装	設備	機器	受水槽	点検	修繕	改善
3	板下団地	第14号	集会所 駐車場 ゴミ置場 通路 外灯	【給水】 直結給水方式 【排水】 汲み取り式便槽 【ガス】 LPGガス 【電気】 架空 【TV】 地上デジタル放送用 アンテナ	【法定点検】 R3実施 【日常点検】 R3実施	なし	なし	第14号	【外壁】 セメントサイディング 【屋根】 瓦葺き 【外部建具】 金属製建具	給水管 雑排水管 雨水管 ガス管	流し台 衛生器具 浴室 ガス給湯器	-	【定期点検】 R3実施 【日常点検】 R3実施	外装修繕	H18 屋根葺替え
		第15号											【定期点検】 R3実施 【日常点検】 R3実施	H14 外装修繕	H18 屋根葺替え
		第16号											【定期点検】 R3実施 【日常点検】 R3実施	H13 外装修繕	H20 屋根葺替え
		第17号											【定期点検】 R3実施 【日常点検】 R3実施	外装修繕	H20 屋根葺替え
		第18号											【定期点検】 R3実施 【日常点検】 R3実施	外装修繕	H17 屋根葺替え
		第19号											【定期点検】 R3実施 【日常点検】 R3実施	H14 外装修繕	H17 屋根葺替え
		第20号											【定期点検】 R3実施 【日常点検】 R3実施	外装修繕	H18 屋根葺替え
		第21号											【定期点検】 R3実施 【日常点検】 R3実施	外装修繕	H18 屋根葺替え
		第22号											【定期点検】 R3実施 【日常点検】 R3実施	H13 外装修繕	H20 屋根葺替え
		第23号											【定期点検】 R3実施 【日常点検】 R3実施	H13 外装修繕	H20 屋根葺替え
		第24号											【定期点検】 R3実施 【日常点検】 R3実施	H14 外装修繕	H17 屋根葺替え
		第25号											【定期点検】 R3実施 【日常点検】 R3実施	外装修繕	H17 屋根葺替え
		第26号											【定期点検】 R3実施 【日常点検】 R3実施	外装修繕	H18 屋根葺替え
		第27号											【定期点検】 R3実施 【日常点検】 R3実施	H14 外装修繕	H18 屋根葺替え
		第28号											【定期点検】 R3実施 【日常点検】 R3実施	外装修繕	H20 屋根葺替え
		第29号											【定期点検】 R3実施 【日常点検】 R3実施	外装修繕	H20 屋根葺替え
		第30号											【定期点検】 R3実施 【日常点検】 R3実施	H13 外装修繕	H17 屋根葺替え
		第31号											【定期点検】 R3実施 【日常点検】 R3実施	H13 外装修繕	H17 屋根葺替え
		第32号											【定期点検】 R3実施 【日常点検】 R3実施	H14 外装修繕	H19 屋根葺替え
		第33号											【定期点検】 R3実施 【日常点検】 R3実施	H13 外装修繕	H19 屋根葺替え
		第34号											【定期点検】 R3実施 【日常点検】 R3実施	H14 外装修繕	H21 屋根葺替え
		第35号											【定期点検】 R3実施 【日常点検】 R3実施	H13 外装修繕	H21 屋根葺替え
		第36号											【定期点検】 R3実施 【日常点検】 R3実施	H14 外装修繕	H21 屋根葺替え
		第37号											【定期点検】 R3実施 【日常点検】 R3実施	H13 外装修繕	H21 屋根葺替え
		第38号											【定期点検】 R3実施 【日常点検】 R3実施	H14 外装修繕	H19 屋根葺替え
		第39号											【定期点検】 R3実施 【日常点検】 R3実施	H14 外装修繕	H22 屋根葺替え
		第40号											【定期点検】 R3実施 【日常点検】 R3実施	外装修繕	H22 屋根葺替え
		第41号											【定期点検】 R3実施 【日常点検】 R3実施	外装修繕	H22 屋根葺替え

桑折町公営住宅等長寿命化計画

5. 公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定

No.	団地名	住棟番号	維持管理計画に必要な項目(団地単位)					住棟番号	維持管理計画に必要な項目(住棟単位)						
			現状		履歴				仕様等				履歴		
			共同施設 屋外附帯	供給処理	点検	修繕	改善		躯体・外装	設備	機器	受水槽	点検	修繕	改善
3	坂下団地	第42号	集会所 駐車場 ゴミ置場 通路 外灯	【給水】 直結給水方式 【排水】 汲み取り式便槽 【ガス】 LPGガス 【電気】 架空 【TV】 地上デジタル放送用 アンテナ	【法定点検】 R3実施 【日常点検】 R3実施	なし	なし	第42号	【外壁】 セメント系サイディング 【屋根】 瓦葺き 【外部建具】 金属製建具	給水管 雑排水管 雨水管 ガス管	流し台 衛生器具 浴室 ガス給湯器	—	【定期点検】 R3実施 【日常点検】 R3実施	H14 外装修繕	H22 屋根葺替え
		第43号						【定期点検】 R3実施 【日常点検】 R3実施					外装修繕	H21 屋根葺替え	
		第44号						【定期点検】 R3実施 【日常点検】 R3実施					H14 外装修繕	H21 屋根葺替え	
		第45号						【定期点検】 R3実施 【日常点検】 R3実施					H14 外装修繕	H22 屋根葺替え	
		第46号						【定期点検】 R3実施 【日常点検】 R3実施					H13 外装修繕	H22 屋根葺替え	
		第47号						【定期点検】 R3実施 【日常点検】 R3実施					外装修繕	H24 屋根葺替え	
		第48号						【定期点検】 R3実施 【日常点検】 R3実施					H14 外装修繕	H24 屋根葺替え	
		第49号						【定期点検】 R3実施 【日常点検】 R3実施					外装修繕	H21 屋根葺替え	
		第50号						【定期点検】 R3実施 【日常点検】 R3実施					H14 外装修繕	H22 屋根葺替え	
		第51号						【定期点検】 R3実施 【日常点検】 R3実施					H14 外装修繕	H22 屋根葺替え	
		第52号						【定期点検】 R3実施 【日常点検】 R3実施					H13 外装修繕	H24 屋根葺替え	
		第53号						【定期点検】 R3実施 【日常点検】 R3実施					H14 外装修繕	H24 屋根葺替え	
		第54号						【定期点検】 R3実施 【日常点検】 R3実施					H13 外装修繕	H22 屋根葺替え	
		第55号						【定期点検】 R3実施 【日常点検】 R3実施					H13 外装修繕	H24 屋根葺替え	
第56号	【定期点検】 R3実施 【日常点検】 R3実施	外装修繕	H24 屋根葺替え												
第57号	【定期点検】 R3実施 【日常点検】 R3実施	外装修繕	H24 屋根葺替え												
第58号	【定期点検】 R3実施 【日常点検】 R3実施	外装修繕	H24 屋根葺替え												
第59号	【定期点検】 R3実施 【日常点検】 R3実施	H14 外装修繕	H24 屋根葺替え												
4	庫場団地	第1,2号	駐車場 駐輪場 児童遊園 物置 ゴミ置場 広場及び緑地 通路 外灯	【給水】 直結給水方式 【排水】 公共下水道 【ガス】 LPGガス 【電気】 架空 【TV】 地上デジタル放送用 アンテナ	【法定点検】 R3実施 【日常点検】 R3実施	なし	なし	第1,2号	【外壁】 木片系サイディング 【屋根】 瓦葺き 【外部建具】 金属製建具	給水管 雑排水管 汚水管 雨水管 ガス管	流し台 洗面台 衛生器具 浴室 ガス給湯器	—	【定期点検】 R3実施 【日常点検】 R3実施	なし	なし
		第3,4号						【定期点検】 R3実施 【日常点検】 R3実施					なし	なし	
		第5,6,7号						【定期点検】 R3実施 【日常点検】 R3実施					なし	なし	
		第8,9,10号						【定期点検】 R3実施 【日常点検】 R3実施					なし	なし	
		第11,12,13号						【定期点検】 R3実施 【日常点検】 R3実施					なし	なし	
		第14,15,16号						【定期点検】 R3実施 【日常点検】 R3実施					なし	なし	
		第17,18,19号						【定期点検】 R3実施 【日常点検】 R3実施					なし	なし	

5. 公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定

No.	団地名	住棟番号	維持管理計画に必要な項目(団地単位)					住棟番号	維持管理計画に必要な項目(住棟単位)							
			現状		履歴				仕様等				履歴			
			共同施設 屋外附帯	供給処理	点検	修繕	改善		躯体・外装	設備	機器	受水槽	点検	修繕	改善	
5	桑折駅前 団地 (災害・復興)	第1号											【定期点検】 R3実施 【日常点検】 R3実施	なし	なし	
		第2号											【定期点検】 R3実施 【日常点検】 R3実施	なし	なし	
		第3号											【定期点検】 R3実施 【日常点検】 R3実施	なし	なし	
		第4号											【定期点検】 R3実施 【日常点検】 R3実施	なし	なし	
		第5号											【定期点検】 R3実施 【日常点検】 R3実施	なし	なし	
		第6号											【定期点検】 R3実施 【日常点検】 R3実施	なし	なし	
		第7号											【定期点検】 R3実施 【日常点検】 R3実施	なし	なし	
		第8号												【定期点検】 R3実施 【日常点検】 R3実施	なし	なし
		第9号												【定期点検】 R3実施 【日常点検】 R3実施	なし	なし
		第10号												【定期点検】 R3実施 【日常点検】 R3実施	なし	なし
		第11号												【定期点検】 R3実施 【日常点検】 R3実施	なし	なし
		第12号												【定期点検】 R3実施 【日常点検】 R3実施	なし	なし
		第13号												【定期点検】 R3実施 【日常点検】 R3実施	なし	なし
		第14号	集会所 駐車場 児童遊園 ゴミ置場	【給水】 直結給水方式 【排水】 公共下水道 【ガス】 LPGガス 【電気】 引込柱・架空 【TV】 地上デジタル放送用 アンテナ	【法定点検】 R3実施 【日常点検】 R3実施	なし	なし	第14号	【外壁】 窯業系サイディング 【屋根】 金属製屋根 【外部建具】 金属製建具	給水管 雑排水管 汚水管 雨水管 ガス管	流し台 洗面台 衛生器具 浴室 ガス給湯器	—	【定期点検】 R3実施 【日常点検】 R3実施	なし	なし	
		第15号	広場及び緑地 通路 外灯 調整池					第15号					【定期点検】 R3実施 【日常点検】 R3実施	なし	なし	
		第16号						第16号					【定期点検】 R3実施 【日常点検】 R3実施	なし	なし	
		第17号						第17号					【定期点検】 R3実施 【日常点検】 R3実施	なし	なし	
		第18号						第18号					【定期点検】 R3実施 【日常点検】 R3実施	なし	なし	
		第19号						第19号					【定期点検】 R3実施 【日常点検】 R3実施	なし	なし	
		第20号						第20号					【定期点検】 R3実施 【日常点検】 R3実施	なし	なし	
		第21号						第21号					【定期点検】 R3実施 【日常点検】 R3実施	なし	なし	
		第22号						第22号					【定期点検】 R3実施 【日常点検】 R3実施	なし	なし	
		第24号						第24号					【定期点検】 R3実施 【日常点検】 R3実施	なし	なし	
		第26号						第26号					【定期点検】 R3実施 【日常点検】 R3実施	なし	なし	
		第27号						第27号					【定期点検】 R3実施 【日常点検】 R3実施	なし	なし	
		第29号						第29号					【定期点検】 R3実施 【日常点検】 R3実施	なし	なし	
		第30号						第30号					【定期点検】 R3実施 【日常点検】 R3実施	なし	なし	
		第31号						第31号					【定期点検】 R3実施 【日常点検】 R3実施	なし	なし	

桑折町公営住宅等長寿化計画

5. 公営住宅等長寿化計画の対象と事業手法の選定

No.	団地名	住棟 番号	維持管理計画に必要な項目(団地単位)					住棟 番号	維持管理計画に必要な項目(住棟単位)						
			現状		履歴				仕様等				履歴		
			共同施設 屋外附帯	供給処理	点検	修繕	改善		躯体・外装	設備	機器	受水槽	点検	修繕	改善
5	桑折駅前 団地 (災害・復興)	第32号						第32号					【定期点検】 R3実施 【日常点検】 R3実施	なし	なし
		第34号						第34号					【定期点検】 R3実施 【日常点検】 R3実施	なし	なし
		第35号						第35号					【定期点検】 R3実施 【日常点検】 R3実施	なし	なし
		第36号						第36号					【定期点検】 R3実施 【日常点検】 R3実施	なし	なし
		第37号						第37号					【定期点検】 R3実施 【日常点検】 R3実施	なし	なし
		第38号						第38号					【定期点検】 R3実施 【日常点検】 R3実施	なし	なし
		第39号						第39号					【定期点検】 R3実施 【日常点検】 R3実施	なし	なし
		第40号						第40号					【定期点検】 R3実施 【日常点検】 R3実施	なし	なし
		第41号						第41号					【定期点検】 R3実施 【日常点検】 R3実施	なし	なし
		第43号						第43号					【定期点検】 R3実施 【日常点検】 R3実施	なし	なし
		第44号						第44号					【定期点検】 R3実施 【日常点検】 R3実施	なし	なし
		第45号						第45号					【定期点検】 R3実施 【日常点検】 R3実施	なし	なし
		第46号						第46号					【定期点検】 R3実施 【日常点検】 R3実施	なし	なし
		第48号	集会所 駐車場 児童遊園 ゴミ置場	【給水】 直結給水方式 【排水】 公共下水道 【ガス】 LPGガス 【電気】 引込柱・架空 【TV】 地上デジタル放送用 アンテナ	【法定点検】 R3実施 【日常点検】 R3実施	なし	なし	第48号	【外壁】 窯業系サイディング 【屋根】 金属製屋根 【外部建具】 金属製建具	給水管 雑排水管 汚水管 雨水管 ガス管	流し台 洗面台 衛生器具 浴室 ガス給湯器	—	【定期点検】 R3実施 【日常点検】 R3実施	なし	なし
		第49号	広場及び緑地 通路 外灯 調整池					第49号					【定期点検】 R3実施 【日常点検】 R3実施	なし	なし
		第50号						第50号					【定期点検】 R3実施 【日常点検】 R3実施	なし	なし
		第51号						第51号					【定期点検】 R3実施 【日常点検】 R3実施	なし	なし
		第52号						第52号					【定期点検】 R3実施 【日常点検】 R3実施	なし	なし
		第53号						第53号					【定期点検】 R3実施 【日常点検】 R3実施	なし	なし
		第54号						第54号					【定期点検】 R3実施 【日常点検】 R3実施	なし	なし
		第55号						第55号					【定期点検】 R3実施 【日常点検】 R3実施	なし	なし
		第56号						第56号					【定期点検】 R3実施 【日常点検】 R3実施	なし	なし
		第57号						第57号					【定期点検】 R3実施 【日常点検】 R3実施	なし	なし
		第58号						第58号					【定期点検】 R3実施 【日常点検】 R3実施	なし	なし
		第59号						第59号					【定期点検】 R3実施 【日常点検】 R3実施	なし	なし
		第61号						第61号					【定期点検】 R3実施 【日常点検】 R3実施	なし	なし
		第62号						第62号					【定期点検】 R3実施 【日常点検】 R3実施	なし	なし
		第63号						第63号					【定期点検】 R3実施 【日常点検】 R3実施	なし	なし

5. 公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定

No.	団地名	住棟 番号	維持管理計画に必要な項目(団地単位)					住棟 番号	維持管理計画に必要な項目(住棟単位)						
			現状		履歴				仕様等				履歴		
			共同施設 屋外附帯	供給処理	点検	修繕	改善		躯体・外装	設備	機器	受水槽	点検	修繕	改善
5	桑折駅前 団地 (災害・復興)	第64号	集会所 駐車場 児童遊園 ゴミ置場 広場及び緑地 通路 外灯 調整池	【給水】 直結給水方式 【排水】 公共下水道 【ガス】 LPGガス 【電気】 引込柱・架空 【TV】 地上デジタル放送用 アンテナ	【法定点検】 R3実施 【日常点検】 R3実施	なし	なし	第64号	【外壁】 窯業系サイディング 【屋根】 金属製屋根 【外部建具】 金属製建具	給水管 雑排水管 汚水管 雨水管 ガス管	流し台 洗面台 衛生器具 浴室 ガス給湯器	-	【定期点検】 R3実施 【日常点検】 R3実施	なし	なし
		第66号						【定期点検】 R3実施 【日常点検】 R3実施					なし	なし	
		第67号						【定期点検】 R3実施 【日常点検】 R3実施					なし	なし	
		第68号						【定期点検】 R3実施 【日常点検】 R3実施					なし	なし	
		第69号						【定期点検】 R3実施 【日常点検】 R3実施					なし	なし	
		第70号						【定期点検】 R3実施 【日常点検】 R3実施					なし	なし	
		第71号						【定期点検】 R3実施 【日常点検】 R3実施					なし	なし	
		第72号						【定期点検】 R3実施 【日常点検】 R3実施					なし	なし	
		第73号						【定期点検】 R3実施 【日常点検】 R3実施					なし	なし	
		第74号						【定期点検】 R3実施 【日常点検】 R3実施					なし	なし	
		第75号						【定期点検】 R3実施 【日常点検】 R3実施					なし	なし	
		第76号						【定期点検】 R3実施 【日常点検】 R3実施					なし	なし	
		第77号						【定期点検】 R3実施 【日常点検】 R3実施					なし	なし	
		第78号						【定期点検】 R3実施 【日常点検】 R3実施					なし	なし	
		第79号						【定期点検】 R3実施 【日常点検】 R3実施					なし	なし	
		第80号						【定期点検】 R3実施 【日常点検】 R3実施					なし	なし	
		第81号						【定期点検】 R3実施 【日常点検】 R3実施					なし	なし	
第82号	【定期点検】 R3実施 【日常点検】 R3実施	なし	なし												
第83号	【定期点検】 R3実施 【日常点検】 R3実施	なし	なし												
第85号	【定期点検】 R3実施 【日常点検】 R3実施	なし	なし												
第86号	【定期点検】 R3実施 【日常点検】 R3実施	なし	なし												

桑折町公営住宅等長寿命化計画

5. 公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定

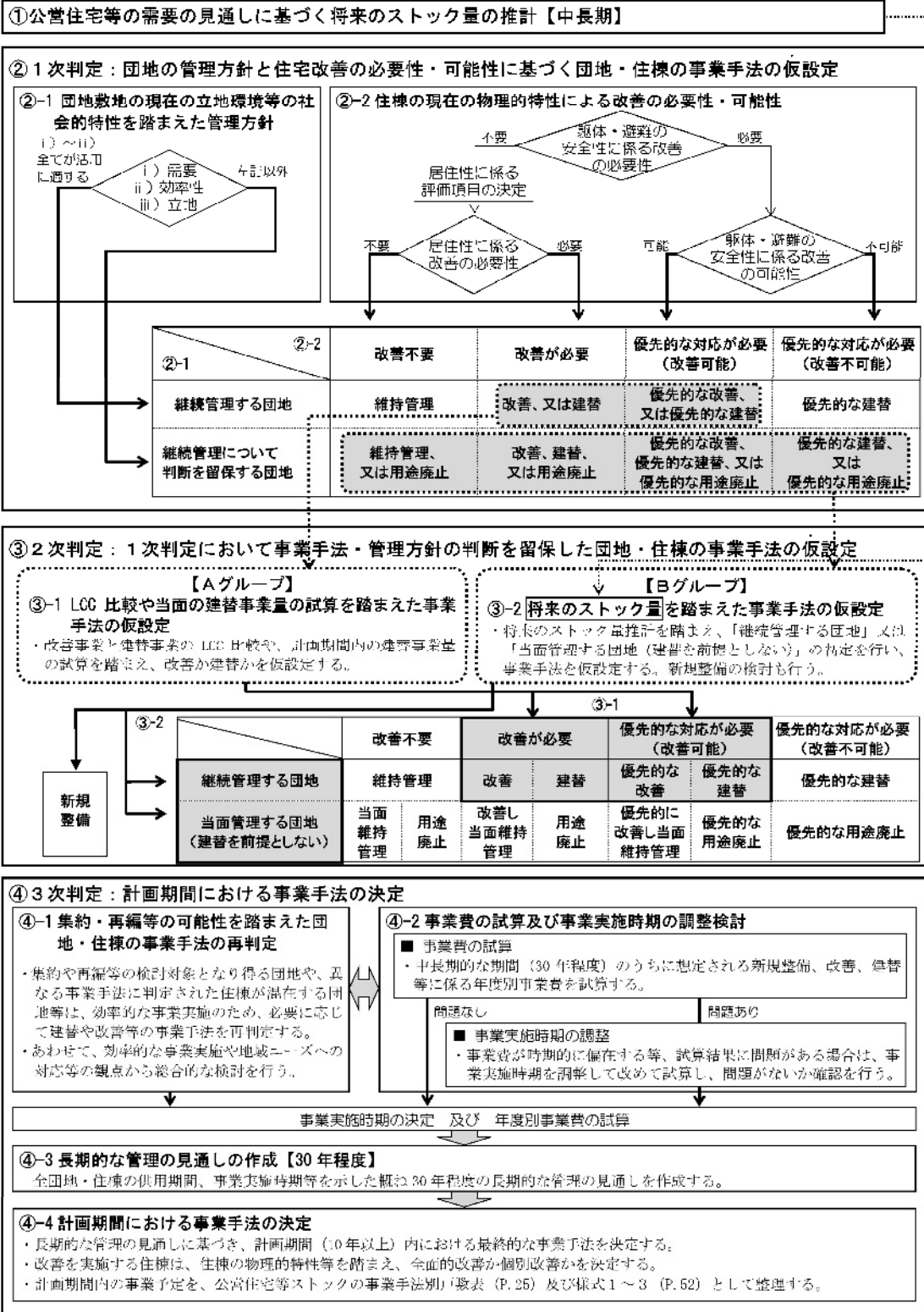
No.	団地名	住棟 番号	維持管理計画に必要な項目(団地単位)					住棟 番号	維持管理計画に必要な項目(住棟単位)						
			現状		履歴				仕様等				履歴		
			共同施設 屋外附帯	供給処理	点検	修繕	改善		躯体・外装	設備	機器	受水槽	点検	修繕	改善
4	庫場団地 (特定公共 賃貸住宅)	第2021,22号	駐車場 駐輪場 児童遊園 物置 コニヤコニヤ 広場及び緑地 通路 外灯	【給水】 直結給水方式 【排水】 公共下水道 【ガス】 LPGガス 【電気】 引込柱・架空・地中 埋設 【TV】 地上デジタル放送用 アンテナ	【法定点検】 R3実施 【日常点検】 R3実施	なし	なし	【外壁】 木片系サイディング 【屋根】 瓦葺き 【外部建具】 金属製建具	給水管 雑排水管 汚水管 雨水管 ガス管	流し台 洗面台 衛生器具 浴室 ガス給湯器	-	【定期点検】 R3実施 【日常点検】 R3実施	なし	なし	
		第23,24,25号										【定期点検】 R3実施 【日常点検】 R3実施	なし	なし	
5	桑折駅前 団地 (子育て世 帯定住促進 住宅)	第23号	集会所 駐車場 児童遊園 コニヤコニヤ 広場及び緑地 通路 外灯 調整池	【給水】 直結給水方式 【排水】 公共下水道 【ガス】 LPGガス 【電気】 引込柱・架空 埋設 【TV】 地上デジタル放送用 アンテナ	【法定点検】 R3実施 【日常点検】 R3実施	なし	なし	【外壁】 窯業系サイディング 【屋根】 瓦葺き 【外部建具】 金属製建具	給水管 雑排水管 汚水管 雨水管 ガス管	流し台 洗面台 衛生器具 浴室 ガス給湯器	-	【定期点検】 R3実施 【日常点検】 R3実施	なし	なし	
		第25号										【定期点検】 R3実施 【日常点検】 R3実施	なし	なし	
		第28号										【定期点検】 R3実施 【日常点検】 R3実施	なし	なし	
		第33号										【定期点検】 R3実施 【日常点検】 R3実施	なし	なし	
		第42号										【定期点検】 R3実施 【日常点検】 R3実施	なし	なし	
		第47号										【定期点検】 R3実施 【日常点検】 R3実施	なし	なし	
		第60号										【定期点検】 R3実施 【日常点検】 R3実施	なし	なし	
		第65号										【定期点検】 R3実施 【日常点検】 R3実施	なし	なし	
		第84号										【定期点検】 R3実施 【日常点検】 R3実施	なし	なし	

5-3. 団地別・住棟別の事業手法の選定

(1) 事業手法の選定フロー

手法の選定は、「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）平成28年8月国土交通省住宅局住宅総合整備課」の「事業手法の選定フロー」を参考に判定する。

■事業手法の選定フロー



(2) 事業手法の選定フローの概要及び検討内容

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

(ア) 将来の公営住宅需要の推計手法

- ・将来の公営住宅需要の検討にあたっては、策定指針に示されているとおり、国から提供されている「住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム【町村版】※」を用いて、所得が低いために自力では世帯構成に適した規模の住宅を確保することが困難な借家世帯（以下「著しい困窮年収未満の世帯数」という。）を推計する。
- ・ストック推計により算出される結果は、将来の目標年次における公営住宅需要量を示すものであり、推計結果がそのまま将来の公営住宅等ストック量を示すものではない。
- ・このため、公営住宅等だけでなく、公的賃貸住宅やサービス付き高齢者向け住宅、民間賃貸住宅の活用等、地域の状況に応じた「著しい困窮年収未満世帯」への対応を検討した上で、将来の公営住宅等のストック量を設定する。

※国土交通省 国土技術政策総合研究所 (<http://www.nilim.go.jp/>)

(イ) 「著しい困窮年収未満の世帯数」の推計の方針

- ・「住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム【町村版】」では、将来（30年程度の中長期）の時点における人口等から、次の手順で推計を行う。
 - ①世帯数（世帯主の男女・年齢5歳階級別・家族類型別）の推計
 - ②借家世帯の収入分位・世帯人員別世帯数の推計のベース作業
 - ③公営住宅収入基準を満たす世帯のうち「公営住宅の施策対象世帯」の推計のベース作業
 - ④公営住宅の施策対象世帯のうち「著しい困窮年収未満の世帯」の推計のベース作業
 - ⑤将来の「著しい困窮年収未満の世帯数」の自動推計

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、以下の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

(ア) 概要

- ・社会的特性に係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「需要」、「効率性」、「立地」を評価し、原則として、全ての評価項目が活用に適する場合は将来にわたり「継続管理する団地」と仮設定し、いずれかの評価項目が活用に適さない場合は「継続管理について判断を留保する団地」とする。
- ・活用に適する評価要素と活用に適さない評価要素が混在することが考えられるが、総合的に勘案して当該団地の将来的な管理方針を判定する。
- ・「継続管理について判断を留保する団地」は、2次判定において、将来のストック量推計を踏まえ、継続管理するか否かを検討する（事業手法の選定フローの③-2）。

(イ) 検討内容**【需要】**

- ・ 応募倍数及び空家率の状況等により需要を評価する。
- ・ 応募倍数の高い団地や空家率の低い団地は、団地を継続管理することに適するものと評価する。なお、応募倍数が低く空家率が高い団地であっても、近隣の団地の状況等を踏まえて評価する。

【効率性】

- ・ 敷地の高度利用の可能性等を検討し、建替事業の効率性を評価する。
- ・ 団地に係る法規制（用途地域、指定容積率、日影規制、高度地区等）、団地の敷地規模及び形状等により高度利用の可能性等がある場合は、団地を継続管理することに適するものと評価とする。

【立地】*** 利便性**

- ・ 利便性を評価する。鉄道・バス等の公共交通機関が近接している、公益施設や生活利便施設・教育施設等が近接しているなど利便性が高い場合は、団地を継続管理することに適するものと評価する。

*** 地域バランス**

- ・ 地域バランス確保の観点から、団地の継続管理の必要性について評価する。例えば、ある一定のエリア内に存する唯一の団地である場合は、地域の公営住宅等の需要を支える団地として継続管理することが考えられる。

*** 災害危険区域等の内外**

- ・ 団地が建築基準法第 39 条の災害危険区域及びその他法令等に基づき災害の発生により住民等の生命又は身体に危害が生ずるおそれがあると認められる区域内（以下「災害危険区域等」という。）に存しているかを評価する。
- ・ 災害危険区域等内にある場合は、個々の建物自体の安全性の確保の有無にかかわらず、公営住宅等として継続的に管理する上での適地としては扱わない。

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

(ア) 概要

- ・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。
- ・住棟の改善の必要性・可能性として、「改善不要」、「改善が必要」、「優先的な対応が必要（改善可能）」、「優先的な対応が必要（改善不可能）」の4区分に分類する。
- ・まず、躯体の安全性及び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。躯体の安全性と避難の安全性が確保されていない場合、入居者の生命の安全等に直ちに係ることから、「優先的な対応が必要」と判定する。
- ・次に、「優先的な対応が必要」と判定した住棟について、改善が可能か不可能かを判定する。「優先的な対応が必要（改善不可能）」と判定する住棟には、改善を実施することにより安全性に係る問題を解消することが可能ではあるが、居住性を著しく低下させるなど改善を実施することが適切ではないと判断する場合も含める。
- ・一方、安全性に問題がない場合は、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。

(イ) 検討内容

【躯体の安全性】

- ・耐震改修の必要性の有無と、必要な場合の耐震改修の可能性を評価する。
 - (1) 昭和 56 年の建築基準法施行令（新耐震基準）に基づき設計・施工された住棟については耐震性を有するものとする。
 - (2) 新耐震基準に基づかない住棟で、既に耐震診断を行い耐震性が確認されたもの等については耐震性を有するものとする。ただし、耐震診断後の経年による躯体の劣化状況を踏まえ、必要に応じて、再度耐震性の有無を判断するものとする。
 - (3) 新耐震基準に基づかない住棟で、耐震診断未実施のものについては、耐震診断により、耐震性の有無を確認する。
- ・耐震性に問題があると判断され、かつ、耐震改修の実施が不可能な住棟は、「優先的な対応が必要（改善不可能）」と評価する（居住性を著しく低下させるなど改善を実施することが適切ではないと判断する場合も含める）。
- ・躯体の耐震性に問題はあるが耐震改修の実施が可能な住棟は、「優先的な対応が必要（改善可能）」として評価する。
- ・躯体の耐震性に問題がないと判断された住棟は、居住性に係る改善の必要性の評価を行う。

【避難の安全性】

- ・設計図書により二方向避難及び防火区画の確保の状況の評価し、確保されていない住棟については、改善による二方向避難及び防火区画の確保の可能性を判断する。
- ・改善による確保が可能な場合には「優先的な対応が必要（改善可能）」、確保が困難な場合には「優先的な対応が必要（改善不可能）」として評価する。

【居住性】

- ・設計図書等により、居住性の現状及び改善の必要性を評価する。
 - (1)住戸面積
 - (2)省エネルギー性
 - (3)バリアフリー性（住戸内、共用部分及び屋外）
 - (4)住戸内の設備状況：浴室の設置状況 等
- ・居住性について課題がある場合は、原則、改善等を実施することが求められるが、例えば、残りの供用期間が短い場合等においては、事業主体の判断により改善等を実施しないことも考えられる。

■ 1次判定結果（団地・住棟の事業手法の仮設定） ■**(ア)概要**

- ・② - 1 および② - 2 の検討結果を総合的に勘案し、事業手法を仮設定する。
- ・事業手法が定まらない次の2グループの団地・住棟については、2次判定を行う。
 - 【Aグループ】：継続管理する団地のうち優先的な対応が必要（改善可能）な団地 及び
継続管理する団地のうち改善が必要な団地
 - 【Bグループ】：継続管理について判断を留保する団地

(イ)検討内容

- ・事業手法の仮設定について、下表のような② - 1 と② - 2 の相互の関係性から、維持管理、改善、建替、用途廃止を仮設定する。
 - 例)・② - 1 において「継続管理する団地」と評価され、② - 2 において躯体・避難の安全性に係る改善が不要と評価された住棟は、居住性に係わる改善の必要性の有無に応じて、「改善、又は建替」あるいは「維持管理」と仮設定する。
 - ・② - 1 において「継続管理する団地」と評価され、② - 2 において躯体・避難の安全性に係る改善が不可能と判断された住棟は、「優先的な建替」と仮設定する。
 - ・② - 1 と② - 2 の検討結果の関係から事業手法を仮設定できない場合として、以下の2つのグループが考えられる。

【Aグループ】

- * ② - 1 において「継続管理する団地」、② - 2 において「優先的な対応が必要（改善可能）」又は「改善が必要」と評価され、ライフサイクルコスト（LCC）や計画期間内の建替事業量を検討するため、改善か建替かの判断を留保する団地・住棟である。2次判定において「優先的な改善・建替」又は「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」であり、原則、② - 1 の評価項目である需要、効率性、立地のいずれかの状況が活用に適さないと評価された団地である。2次判定において、将来にわたって「継続管理する団地」か、建替を前提とせず「当面管理する団地」か等を改めて判定する。

■②-1 及び②-2 の検討結果に応じた事業手法の仮設定

②-1 \ ②-2	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
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

<p>↓</p> <p>Aグループ</p> <p>継続管理する団地のうち、 改善か建替かの判断を留保する団地・住棟</p>	<p>↓</p> <p>Bグループ</p> <p>継続管理について判断を留保する団地</p>
--	---

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

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（改善事業を実施するのか建替事業を実施するのか、将来にわたって継続管理するのか建替を前提とせず当面管理するのか）を留保した団地・住棟を対象として、以下の2段階の検討から事業手法を仮設定する。

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

（ア）概要

- ・1次判定において、Aグループ（継続管理する団地のうち、改善か建替かの判断を留保する団地・住棟）と判定した団地・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（LCC）比較や、計画期間内での建替事業量試算により、事業手法（改善又は建替）を仮設定する。

（イ）検討内容

【Aグループの事業手法の仮設定方法（例示）】

- ・改善事業を実施する場合と建替事業を実施する場合のライフサイクルコスト（LCC）比較については、後述する算定方法（Ⅱ. 11. ライフサイクルコストとその縮減効果の算出）を利用する。原則として、改善事業よりも建替事業を実施する方がライフサイクルコスト（LCC）を縮減できる場合に、事業手法を建替と仮設定する。
- ・計画期間内の建替事業量試算による事業手法の仮設定は次の通り行う。
 - （1）②-1 において「継続管理する団地」、②-2 において「優先的な対応が必要（改善可能）」又は「優先的な対応が必要（改善不可能）」と評価された住棟全てを計画期間内に建替えると仮定して、建替事業量を試算する。
 - （2）予算及び人員体制等を踏まえ、計画期間内に実施可能な建替事業量を別途試算する。
 - （3）(1)及び(2)で試算した建替事業量を比較し、Aグループ全てを、計画期間内に建替えることが可能であるかを検討する。
 - （4）Aグループ全てを建替えることが困難な場合は、一部又は全ての住棟の建替時期を調整し、計画期間内における「優先的な建替」「優先的な改善」「建替」「改善」に分類する。

③-2 将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定

（ア）概要

- ・Bグループの団地を対象として、ストック推計を踏まえて将来的な活用の優先順位を検討し、将来にわたって「継続管理する団地」とするのか、将来的には他団地との集約等により用途廃止することを想定する「当面管理する団地（建替を前提としない）」とするのかの判定を行う。さらに、事業手法を仮設定する。
- ・一方で、ストック推計や、将来における公的賃貸住宅・民間賃貸住宅等との役割分担を検討した上で、公営住宅等の新規整備についても検討を行う。

(イ) 検討内容

【Bグループの管理方針等の仮設定方法（例示）】

- ・ 改善事業を実施する場合と建替事業を実施する場合のライフサイクルコスト（LCC）比較については、後述する算定方法（Ⅱ. 11. ライフサイクルコストとその縮減効果の算出）を利用する。原則として、改善事業よりも建替事業を実施する方がライフサイクルコスト（LCC）を縮減できる場合に、事業手法を建替と仮設定する。
- ・ 計画期間内の建替事業量試算による事業手法の仮設定は次の通り行う。
 - (1) Bグループに該当する団地・住棟について、需要、効率性、立地等を勘案し、将来的な活用にあたっての優先順位を定める。
 - (2) 現在の管理戸数と事業手法の選定フロー①で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。
 - (3) 例えば、将来的にストックが余剰すると見込まれる場合は、(1)で定めた優先順位の低い団地・住棟から、(2)で試算した余剰分に見合う団地を「当面管理する団地（建替を前提としない）」とする。
 将来的にストックが不足すると見込まれる場合は、将来における公的賃貸住宅・民間賃貸住宅等との役割分担を検討した上で、公営住宅等の新規整備について検討し、仮設定する。
 - (4) さらに、1次判定における②-2の物理的特性等に係る評価結果等を基に事業手法を仮設定する。

■ 2次判定結果（団地・住棟の事業手法の仮設定） ■

- ・ ③-1 および③-2 の検討結果を総合的に勘案し、Aグループ、Bグループの団地・住棟の事業手法及び新規整備を仮設定する。

■ ③-1 と③-2 の検討結果を踏まえた事業手法の仮設定

新規整備		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	改善し当面維持管理	用途廃止	優先的な改善	優先的な建替	優先的な建替
	継続管理する団地	維持管理		改善し当面維持管理	用途廃止	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

④ 3次判定：計画期間における事業手法の決定

3次判定においては、以下の4段階の検討により、計画期間に実施する事業手法を決定する。

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

(ア) 概要

- ・1次・2次判定結果を踏まえ、集約や再編等の検討対象となり得る団地や、異なる事業手法に判定された住棟が混在する団地等は、効率的な事業実施のため、必要に応じて建替や改善等の事業手法を再判定する。
- ・あわせて、効率的な事業実施や地域ニーズへの対応等の観点から総合的な検討を行う。

(イ) 検討内容

- ・以下に例示するように複数の視点から検討を行い、必要に応じて改善や建替等の事業手法を再判定するとともに、効率的な事業実施や地域ニーズへの対応等を実現するための総合的な検討を行う。
- ・さらに、後述する事業手法選定フロー④-2の「事業費の試算及び事業実施時期の調整検討」を並行的に行い、再判定結果と事業費の試算結果を相互に調整し、事業実施の内容や時期等を設定する。

【団地単位での効率的活用に関する検討】

- ・改善、建替と判定された住棟が混在する団地において、より効率的な事業実施が可能となる場合は判定の見直しを検討する。例えば、大多数の住棟が建替であり一部の棟のみが改善と判定された場合、全ての住棟を建替えることで一層の有効利用が可能であれば、判定を変更するメリット・デメリットを整理した上で、判定見直しを行うことが考えられる。
- ・また、事業実施時期の調整も行う。例えば、全ての住棟が改善として判定された団地において、建設時期や過去の修繕・改善実績等からは改善事業実施時期を分散させることが妥当と見える場合でも、同時期に工事発注することでコストダウンを図ることができる場合もある。
- ・このように、団地単位で判定結果を俯瞰し、より効率的な事業実施に向けた検討を行う。

【集約・再編等の可能性に関する検討】

- ・一定の地域において複数の団地が存在する場合等は、地域の実情を踏まえて集約・再編等の可能性を検討する。
- ・例えば、一定の地域において建替と判定された中・小規模団地が複数ある場合、小規模団地を現地で建替えると有効利用に限界があることから、中規模団地に集約して有効利用を図ることが考えられる。また、当該地域の中に相応の規模を有する公有地が存する場合には、公有地を活用した非現地建替を実施することで、合理的な事業実施が可能となる場合もある。
- ・また、利便性の高い駅前地域等において改善と判断された単独住棟がある場合には、当該住棟は別団地に集約した上で、その敷地を民間事業者等に売却して他の用途へ転用することが地域の活性化に有効な場合もある。
- ・一定の地域において複数の建替事業を実施する際には、事業実施の順序を工夫し、入居

- ・者の仮移転を減少させることで、入居者の移転に伴う負担を軽減するとともに事業費の抑制を図ることが可能となる場合もある。
- ・このように、地域単位で判定結果を俯瞰し、再編・集約の可能性、事業実施時期等について検討を行う。

【地域ニーズへの対応等の総合的な検討】

- ・地域ニーズに応じた施設導入、地域におけるソーシャルミックスの実現等のため、次のような視点（例示）から総合的な検討を行い、事業の内容や実施時期等を設定する。

(1) まちづくりの視点

- ・建替事業を行う場合は、地域ニーズに応じた医療・福祉施設や生活支援施設等の導入について検討する。特に、100 戸以上の公営住宅団地の建替事業に際しては、原則として保育所等（保育所又は老人福祉法に定める施設若しくは同法に定める事業の用に供する施設その他の高齢者の生活支援に資する施設）を併設することが国の補助の要件となっている。
- ・建替と判定された団地周辺において、住宅市街地総合整備事業が予定されている場合や、都市計画道路等のインフラ整備が予定されている場合等は、それらの整備事業と連携した団地の建替を検討する。
- ・団地の周辺道路の拡幅整備や地域に不足する公園・広場等の整備、地域の歩行者ネットワークの形成等をまちづくりの視点から検討する。

(2) 地域単位の視点・他の事業主体等との連携の視点

- ・一定の地域において、複数の団地が存在する場合や、他の事業主体が管理する公営住宅や他の公的賃貸住宅が存する場合（県営住宅、市・町・村営住宅、UR賃貸住宅、公社住宅等が存する場合）は、他の住宅との敷地の交換等による効率的な事業実施や、地域におけるソーシャルミックス等を検討する。
- ・また、地域のニーズに応じた医療・福祉施設や生活支援施設等の導入に向けて、民間事業者等と調整し、事業の実施時期等を設定する。

④ - 2 事業費の試算及び事業実施時期の調整検討

(ア) 概要

- ・中長期的な期間（30 年程度）のうちに想定される新規整備事業、改善事業、建替事業等に係る年度別事業費を試算し、今後の見通しを立てる。
- ・事業量及び事業費が時期的に偏在する等、試算結果に問題がある場合は、将来にわたる事業実施が可能となるよう事業実施時期を調整して、改めて試算し問題がないか確認を行う。
- ・これらの検討により、新規整備事業、改善事業、建替事業等の実施時期を決定するとともに、年度別事業費を試算する。

(イ) 検討内容**【事業費の試算】**

- ・中長期的な期間（30年程度）における事業費を概算するため、中長期的な期間（30年程度）内の全ての新規整備事業、改善事業、建替事業、用途廃止事業にかかる費用を試算する。必ずしも実施時期や事業費を精緻に設定する必要はなく、次のように仮定を置いて試算することが考えられる。

改善事業

- ・「優先的な改善」と仮設定した団地・住棟は、可能な限り早期に事業着手する。
- ・原則、建設年代順に住棟ごとに改善事業を実施するものと仮定する。
- ・建設年代に応じた改善事業費を設定し、その額を積算する。

例) 昭和40年代に建設した住棟の改善事業費は、一律〇〇〇万円/棟と設定する

建替事業

- ・「優先的な建替」と仮設定した団地・住棟は、可能な限り早期に事業着手する。
- ・「建替」と仮設定した住棟については、法定耐用年限に達した時点で事業着手すると仮定する。

【事業実施時期の調整】

- ・事業費の試算の結果、一定の時期に事業費が集中するなど円滑に事業を実施することが困難と判断される場合等は、事業実施時期を調整する。
- ・将来的な予算確保が可能であるか、年度別の事業量が人員体制等の面で実状と乖離していないか等を検討し、最終的に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【30年程度】**(ア) 概要**

- ・④-2で決定した事業実施時期を基に、全団地・住棟の供用期間、事業実施時期の見通しを示した概ね30年程度の長期的な管理の見通しを作成する。

(イ) 検討内容

- ・概ね30年程度の長期的な管理の見通しは、全団地・住棟を対象として作成する。
- ・記載する内容は、各団地・住棟の供用期間、事業（新規整備、改善、建替、用途廃止）の実施時期、及び④-2で概算した事業費等とする。
- ・長期的な管理の見通しは、今後の社会情勢の変化や事業進捗を踏まえた見直しや具体化があることを前提としたものであり、公営住宅等長寿命化計画を検討する上で基礎資料とするものである。

④-4 計画期間における事業手法の決定**(ア) 概要**

- ・長期的な管理の見通しに基づき、計画期間（10年以上）内に実施を予定する事業（新規整備、改善、建替、用途廃止）を決定する。
- ・改善を実施する住棟は、住棟の物理的特性等を踏まえ、個別改善か全面的改善かを決定する。

(イ) 検討内容

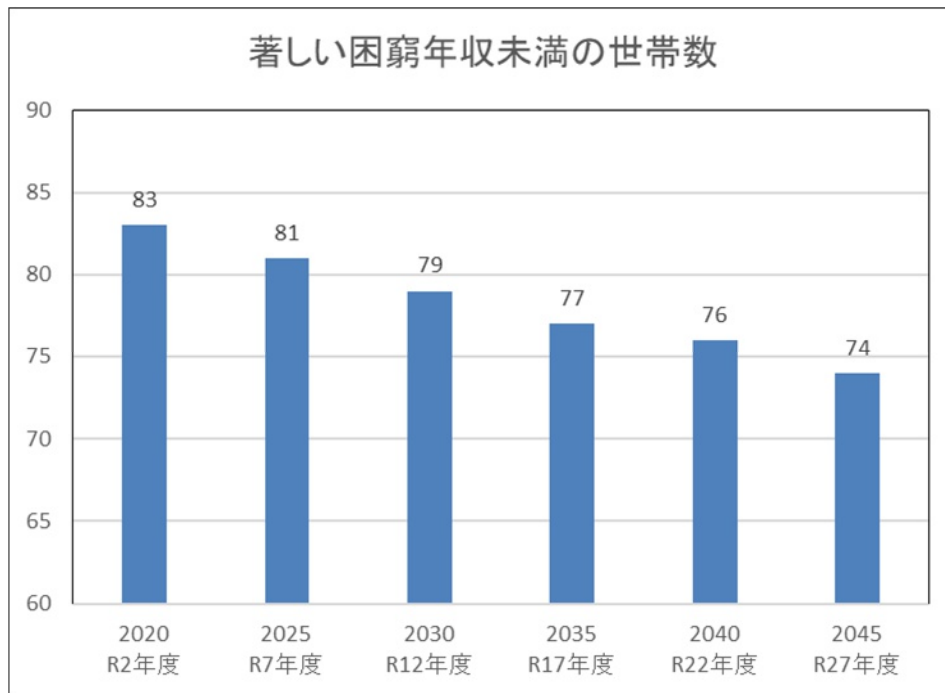
- ・概ね 30 年程度の長期的な管理の見通しのうち当初 10 年程度の間改善を実施する住棟においては、住棟の物理的特性等を踏まえ、個別改善か全面的改善かを決定する。例えば、改善項目が多岐にわたるため一括して改善を行った方が効率的であると判断される場合には全面的改善を選択する。個別改善については、個別改善事業のうちどの改善メニュー（安全性確保型、長寿命化型、福祉対応型、居住性向上型）に該当するかを判断する。改善事業の実施方針については、後述する（8. 改善事業の実施方針）のとおり。
- ・決定した事業（新規整備、改善（個別改善、全面的改善）、建替、用途廃止）、及び維持管理、計画修繕（後述する「7. 計画修繕の実施方針」）について、公営住宅等ストックの事業手法別戸数表及び様式 1～3 として整理する。
- ・新規整備、建替、長寿命化型改善又は全面的改善については、後述するライフサイクルコスト（LCC）の算出（11. ライフサイクルコストとその縮減効果の算出）結果を様式 1 又は様式 2 に記載する。

(3) 事業手法の検討及び判定結果

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

「著しい困窮年収未満の世帯数」の推計結果

	2020 R2年度	2025 R7年度	2030 R12年度	2035 R17年度	2040 R22年度	2045 R27年度
世帯数	83	81	79	77	76	74



資料：「住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム【町村版】」

今後 30 年程度の長期的な公営住宅等の需要を把握するため、「公営住宅等長寿命化計画策定指針（国土交通省 平成 28 年 8 月改定）」で示された、「住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム【町村版】」を用いて推計した結果、著しい困窮年収未満の世帯数は、令和 2 年度が 83 戸、令和 27 年度が 74 戸であり、長期的に減少傾向となった。

本計画の目標年度は令和 13 年度であるが、令和 12 年度の推計値を参照し、令和 13 年度における著しい困窮年収未満の世帯数を 79 戸とする。令和 3 年度の公営住宅等は 188 戸であるため、公営住宅等ストック量は余剰が見込まれる結果となった。

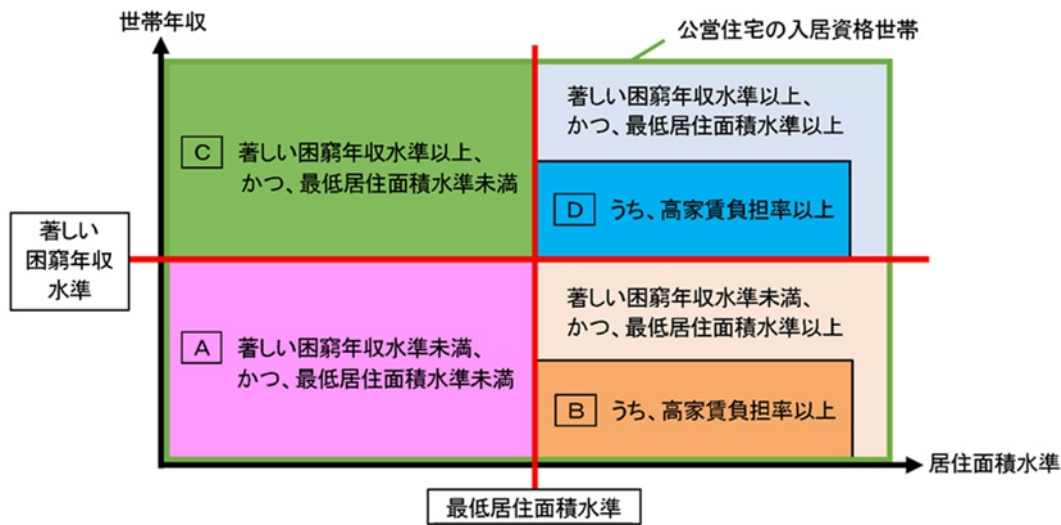
H29 長寿命化計画時の公営住宅等ストック量の推計値は 167 戸であり、本計画の 79 戸と比較すると、公営住宅等ストック量の推計値が大幅に減少した。H29 長寿命化計画時は、東日本大震災の影響で、市町村別の人口の動向を見通すことが困難であったため、福島県内の市町村でのストック量の推計については、独自の推計方法を使用した。その推計方法とは、公営住宅入居世帯数を原則世帯とし、さらに支援が必要な世帯数を加算する方法であったため、結果的に需要数が過大に算出される傾向にあったと類推される。今回の推計方法については、「住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム【町村版】」を使用して推計しているため、全国一律の推計方法となっている。

桑折町公営住宅等長寿命化計画

5. 公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定

「住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム【町村版】」では公的な支援により居住の安定の確保を図るべき要支援世帯数について、次の2つの方法での推計が自動的に行われる。

- ①公営住宅の入居資格世帯数のうち、著しい困窮年収水準未満の世帯数を求めて、それを要支援世帯数とする方法。
- ②公営住宅の入居資格世帯数について、世帯の年間収入、居住面積水準、家賃負担率等の観点から住宅の困窮状況を下図に示す4類型に区分し、各類型に該当する世帯数を要支援世帯数とする方法。



「住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム【町村版】」で設定した推計条件は以下の通りである。

【推計条件】	
1-①-3. <借家世帯>住宅の所有関係・年間収入階級・世帯人員別の主世帯数の推計 ・「借家世帯の住宅所有関係・年間収入階級・世帯人員別主世帯数の構成比」の推計方法	⇒ 直近値の固定適用による推計 を適用
1-②. 年間収入五分位階級の境界値と各収入分位階級別の世帯の構成割合の推計 ・「年間収入五分位階級の境界値」の推計方法	⇒ 直近実績値の固定適用による推計 を適用
2-①-1. 公営住宅収入基準 ・「本来階層の収入分位の上限値」 ・「裁量階層の収入分位の上限値」	⇒ 本来階層 : 政令月収 15.8 万円以下 ⇒ 裁量階層 : 政令月収 15.8 万円超 21.4 万円以下
2-③. 単身世帯のうち対象とする世帯(世帯主年齢) ・本来階層及び裁量階層で対象とする「単身世帯の世帯主年齢」 ・本来階層及び裁量階層で対象とする「単身世帯の世帯数の割合」の推計方法	⇒ 60歳以上 を対象 ⇒ 直近値の固定適用による推計 を適用
2-④. 夫婦のみ世帯のうち対象とする世帯(世帯主年齢) ・本来階層及び裁量階層で対象とする「夫婦のみ世帯の世帯主年齢」 ・本来階層及び裁量階層で対象とする「夫婦のみ世帯の世帯数の割合」の推計方法	⇒ 60歳以上 を対象 ⇒ 直近値の固定適用による推計 を適用
2-⑤. 子育て世帯のうち対象とする世帯(子どもの年齢等) ・本来階層及び裁量階層で対象とする「子育て世帯の子どもの年齢等」 ・裁量階層で対象とする「子育て世帯の世帯数の割合」の推計方法	⇒ 子どもが6歳未満 を対象 ⇒ 対数近似によるトレンド推計 を適用
3-②. 著しい困窮年収世帯 ・採用する「著しい困窮年収世帯」の推計方法	⇒ 地域毎の民間市場での家賃水準等を踏まえた必要年収未満世帯 を適用
・優先入居等を行っている場合の政令月収の基準	⇒ 優先入居等対象 : 政令月収 10.4 万円以下
・家賃負担限度率の設定における地域補正の考慮の有無	⇒ 地域補正を考慮する を適用
A. 著しい困窮年収の世帯のうち、最低居住面積水準未満の世帯数の推計 ・最低居住面積水準達成率の推計にあたっての誘導居住面積水準達成世帯の扱い ・「高家賃負担以上の世帯の割合」の推計方法	⇒ 誘導居住面積水準達成世帯を含む ⇒ 直近値の固定適用による推計 を適用

5. 公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定

1 次判定結果

【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】② - 1

No.	団地名	事業手法選定に必要な項目(団地単位)														②-1 評価 結果	
		需要			効率性								立地				
		空家率	応募 倍率 (直近)	需要 評価	用途 地域	指定 容積率	日影 規制	D/D 地区	敷地面積	敷地 形状	敷地 所有	高度利用 の 可能性	利便性 の評価	地域 バランス	災害危険 区域等		立地の 評価
1	西大隅 団地	—	—	×	第一種 住居地域	200%	無	内	3,150.28 ㎡	平坦	町有地	○	○	△	—	○	継続管理に ついて判断 を留保する 団地
2	寺坂団地	—	—	×	第一種 住居地域	200%	無	内	5,766.79 ㎡	平坦	町有地	○	○	△	△ (一部)	△	継続管理に ついて判断 を留保する 団地
3	坂下団地	—	—	×	—	200%	無	外	10,156.84 ㎡	傾斜地	町有地	△	△	○	—	△	継続管理に ついて判断 を留保する 団地
4	庫場団地	0.0%	3.5倍	○	第一種 住居地域	200%	無	内	7,906.69 ㎡	平坦	町有地	○	○	○	△ (一部)	○	継続管理に ついて判断 を留保する 団地
	庫場団地 (特定公共 賃貸住宅)	0.0%	—	○								○	○	○	△ (一部)	○	継続管理に ついて判断 を留保する 団地
5	桑折駅前 団地 (災害・復興)	13.0%	—	○	準工業 地域	200%	無	内	13,446.07 ㎡	平坦	町有地	○	○	○	—	○	継続管理す る団地
	桑折駅前団 地(子育て 世帯定住促 進住宅)	55.6%	2倍	○								○	○	○	—	○	継続管理す る団地

桑折町公営住宅等長寿命化計画

5. 公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定

【住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性】② - 2

No.	団地名	住棟番号	②-1 評価結果	1次判定②-2項目(住棟単位)・住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性													②-2 評価結果	1次判定 事業手法の仮設定				
				躯体の安全性					避難の安全性					居住性								
				新耐震 基準への 適合	耐震診 断の実 施	耐震性 の有無	耐震改 修の実 施可否	躯体の 安全性	二方向 避難の 確保	二方向 避難改 善の可 否	防火区 画の確 保	防火区 画改善 の可否	避難の 安全性	住戸面 積	省エネ ルギー 性 【断熱等 性能等 級4相 当】	バリアフ リー性 (住戸内) 【高齢者 等配慮 等級3相 当】				バリアフ リー性 (共用部・ 廊下) 【高齢者 等配慮 等級3相 当】	住戸内 の設備 状況 (浴室の 設置)	住戸内 の設備 状況 (3箇所 給湯)
1	西大隅 団地	第1～6号	継続管理 について 判断を留 保する団 地	否	未実施	不明	否	不明	—	—	—	—	—	36.36	×	×	×	○	×	優先的な 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 グループ
		第4号		否	未実施	不明	否	不明	—	—	—	—	—	35.53	×	×	×	○	×			
		第6号		否	未実施	不明	否	不明	—	—	—	—	—	35.53	×	×	×	○	×			
		第9号		否	未実施	不明	否	不明	—	—	—	—	—	37.19	×	×	×	○	×			
		第10号		否	未実施	不明	否	不明	—	—	—	—	—	37.19	×	×	×	○	×			
2	寺坂団地	第1号	継続管理 について 判断を留 保する団 地	否	未実施	不明	否	不明	—	—	—	—	—	29.70	×	×	—	○	×	優先的な 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 グループ
		第8号		否	未実施	不明	否	不明	—	—	—	—	—	29.70	×	×	—	○	×			
		第10号		否	未実施	不明	否	不明	—	—	—	—	—	29.70	×	×	—	○	×			
		第12号		否	未実施	不明	否	不明	—	—	—	—	—	28.92	×	×	—	○	×			
		第19号		否	未実施	不明	否	不明	—	—	—	—	—	28.92	×	×	—	○	×			
		第22号		否	未実施	不明	否	不明	—	—	—	—	—	28.92	×	×	—	○	×			
		第25号		否	未実施	不明	否	不明	—	—	—	—	—	28.92	×	×	—	○	×			
第30号	否	未実施	不明	否	不明	—	—	—	—	—	28.92	×	×	—	○	×						
3	坂下団地	第1号	継続管理 について 判断を留 保する団 地	否	未実施	不明	否	不明	—	—	—	—	—	31.40	×	×	—	○	×	優先的な 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 グループ
		第2号		否	未実施	不明	否	不明	—	—	—	—	—	31.40	×	×	—	○	×			
		第3号		否	未実施	不明	否	不明	—	—	—	—	—	31.40	×	×	—	○	×			
		第4号		否	未実施	不明	否	不明	—	—	—	—	—	31.40	×	×	—	○	×			
		第5号		否	未実施	不明	否	不明	—	—	—	—	—	31.40	×	×	—	○	×			
		第6号		否	未実施	不明	否	不明	—	—	—	—	—	31.40	×	×	—	○	×			
		第7号		否	未実施	不明	否	不明	—	—	—	—	—	31.40	×	×	—	○	×			
		第8号		否	未実施	不明	否	不明	—	—	—	—	—	31.40	×	×	—	○	×			
		第9号		否	未実施	不明	否	不明	—	—	—	—	—	31.40	×	×	—	○	×			
		第10号		否	未実施	不明	否	不明	—	—	—	—	—	31.40	×	×	—	○	×			
		第11号		否	未実施	不明	否	不明	—	—	—	—	—	31.40	×	×	—	○	×			
		第12号		否	未実施	不明	否	不明	—	—	—	—	—	31.40	×	×	—	○	×			
		第13号		否	未実施	不明	否	不明	—	—	—	—	—	31.40	×	×	—	○	×			
		第14号		否	未実施	不明	否	不明	—	—	—	—	—	31.40	×	×	—	○	×			
		第15号		否	未実施	不明	否	不明	—	—	—	—	—	31.40	×	×	—	○	×			
		第16号		否	未実施	不明	否	不明	—	—	—	—	—	31.40	×	×	—	○	×			
		第17号		否	未実施	不明	否	不明	—	—	—	—	—	31.40	×	×	—	○	×			
		第18号		否	未実施	不明	否	不明	—	—	—	—	—	31.40	×	×	—	○	×			
		第19号		否	未実施	不明	否	不明	—	—	—	—	—	31.40	×	×	—	○	×			
		第20号		否	未実施	不明	否	不明	—	—	—	—	—	31.40	×	×	—	○	×			
		第21号		否	未実施	不明	否	不明	—	—	—	—	—	31.40	×	×	—	○	×			
		第22号		否	未実施	不明	否	不明	—	—	—	—	—	31.40	×	×	—	○	×			
		第23号		否	未実施	不明	否	不明	—	—	—	—	—	31.40	×	×	—	○	×			
		第24号		否	未実施	不明	否	不明	—	—	—	—	—	31.40	×	×	—	○	×			
		第25号		否	未実施	不明	否	不明	—	—	—	—	—	31.40	×	×	—	○	×			
		第26号		否	未実施	不明	否	不明	—	—	—	—	—	31.40	×	×	—	○	×			
		第27号		否	未実施	不明	否	不明	—	—	—	—	—	31.40	×	×	—	○	×			
		第28号		否	未実施	不明	否	不明	—	—	—	—	—	31.40	×	×	—	○	×			
		第29号		否	未実施	不明	否	不明	—	—	—	—	—	31.40	×	×	—	○	×			

5. 公営住宅等長寿化計画の対象と事業手法の選定

No.	団地名	住棟番号	②-1 評価結果	1次判定②-2項目(住棟単位):住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性													②-2 評価結果	1次判定 事業手法の仮設定				
				躯体の安全性					避難の安全性				居住性									
				新耐震 基準への 適合	耐震診 断の実 施	耐震性 の有無	耐震改 修の実 施可否	躯体の 安全性	二方向 避難の 確保	二方向 避難改 善の可 否	防火区 画の確 保	防火区 画改善 の可否	避難の 安全性	住戸面 積	省エネ ルギー 性 【断熱等 性能等 級4相 当】	バリアフ リー性 【(住戸内) 【高齢者等 配慮対策 等級3相 当】			バリアフ リー性 【(共用部・ 屋外) 【高齢者等 配慮対策 等級3相 当】	住戸内 の設備 状況 (浴室の 設置)	住戸内 の設備 状況 (3箇所 給湯)	
3	坂下団地	第30号	継続管理 について 判断を留 保する団 地	否	未実施	不明	否	不明	—	—	—	—	—	31.40	×	×	—	○	×	優先的な 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 グループ
		第31号		否	未実施	不明	否	不明	—	—	—	—	—	31.40	×	×	—	○	×			
		第32号		否	未実施	不明	否	不明	—	—	—	—	—	31.40	×	×	—	○	×			
		第33号		否	未実施	不明	否	不明	—	—	—	—	—	31.40	×	×	—	○	×			
		第34号		否	未実施	不明	否	不明	—	—	—	—	—	31.40	×	×	—	○	×			
		第35号		否	未実施	不明	否	不明	—	—	—	—	—	31.40	×	×	—	○	×			
		第36号		否	未実施	不明	否	不明	—	—	—	—	—	31.40	×	×	—	○	×			
		第37号		否	未実施	不明	否	不明	—	—	—	—	—	31.40	×	×	—	○	×			
		第38号		否	未実施	不明	否	不明	—	—	—	—	—	31.40	×	×	—	○	×			
		第39号		否	未実施	不明	否	不明	—	—	—	—	—	31.40	×	×	—	○	×			
		第40号		否	未実施	不明	否	不明	—	—	—	—	—	31.40	×	×	—	○	×			
		第41号		否	未実施	不明	否	不明	—	—	—	—	—	31.40	×	×	—	○	×			
		第42号		否	未実施	不明	否	不明	—	—	—	—	—	31.40	×	×	—	○	×			
		第43号		否	未実施	不明	否	不明	—	—	—	—	—	31.40	×	×	—	○	×			
		第44号		否	未実施	不明	否	不明	—	—	—	—	—	31.40	×	×	—	○	×			
		第45号		否	未実施	不明	否	不明	—	—	—	—	—	31.40	×	×	—	○	×			
		第46号		否	未実施	不明	否	不明	—	—	—	—	—	31.40	×	×	—	○	×			
		第47号		否	未実施	不明	否	不明	—	—	—	—	—	31.40	×	×	—	○	×			
		第48号		否	未実施	不明	否	不明	—	—	—	—	—	31.40	×	×	—	○	×			
		第49号		否	未実施	不明	否	不明	—	—	—	—	—	31.40	×	×	—	○	×			
第50号	否	未実施	不明	否	不明	—	—	—	—	—	31.40	×	×	—	○	×						
第51号	否	未実施	不明	否	不明	—	—	—	—	—	31.40	×	×	—	○	×						
第52号	否	未実施	不明	否	不明	—	—	—	—	—	31.40	×	×	—	○	×						
第53号	否	未実施	不明	否	不明	—	—	—	—	—	31.40	×	×	—	○	×						
第54号	否	未実施	不明	否	不明	—	—	—	—	—	31.40	×	×	—	○	×						
第55号	否	未実施	不明	否	不明	—	—	—	—	—	31.40	×	×	—	○	×						
第56号	否	未実施	不明	否	不明	—	—	—	—	—	31.40	×	×	—	○	×						
第57号	否	未実施	不明	否	不明	—	—	—	—	—	31.40	×	×	—	○	×						
第58号	否	未実施	不明	否	不明	—	—	—	—	—	28.79	×	×	—	○	×						
第59号	否	未実施	不明	否	不明	—	—	—	—	—	28.79	×	×	—	○	×						
4	庫場団地	第1,2号	継続管理 について 判断を留 保する団 地	適	—	有	—	○	—	—	—	—	—	54.70	×	○	—	○	○	改善が 必要	改善、建 替、又は 用途廃止	B グループ
		第3,4号		適	—	有	—	○	—	—	—	—	—	54.70	×	○	—	○	○			
		第5,6,7号		適	—	有	—	○	—	—	—	—	—	53.50	×	○	—	○	○			
		第8,9,10号		適	—	有	—	○	—	—	—	—	—	53.50	×	○	—	○	○			
		第11,12,13号		適	—	有	—	○	—	—	—	—	—	79.90	×	○	—	○	○			
		第14,15,16号		適	—	有	—	○	—	—	—	—	—	79.90	×	○	—	○	○			
第17,18,19号	適	—	有	—	○	—	—	—	—	—	79.90	×	○	—	○	○						
4	庫場団地 (特定公共 賃貸住宅)	第20,21,22号	継続管理 について 判断を留 保する団 地	適	—	有	—	○	—	—	—	—	—	87.96	×	○	—	○	○	改善が 必要	改善、建 替、又は 用途廃止	B グループ
		第23,24,25号		適	—	有	—	○	—	—	—	—	—	87.96	×	○	—	○	○			

桑折町公営住宅等長寿命化計画

5. 公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定

No.	団地名	住棟番号	②-1 評価結果	1次判定②-2項目(住棟単位):住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性													②-2 評価結果	1次判定 事業手法の仮設定							
				躯体の安全性				避難の安全性				居住性													
				新耐震 基準への 適合	耐震診 断の実 施	耐震性 の有無	耐震改 修の実 施可否	躯体の 安全性	二方向 避難の 確保	二方向 避難改 善の可 否	防火区 画の確 保	防火区 画改善 の可否	避難の 安全性	住戸面 積	省エネ ルギー 性 【断熱等 性能等 級4相 当】	バリアフ リー性 (住戸内) 【高齢者等 配慮対策 等級3相 当】				バリアフ リー性 (共用部・ 屋外) 【高齢者等 配慮対策 等級3相 当】	住戸内 の設備 状況 (浴室の 設置)	住戸内 の設備 状況 (3箇所 給湯)			
5	桑折駅前 団地 (災害・復 興)	第1号	継続管理 する団地	適	—	有	—	○	—	—	—	—	—	—	75.35	○	○	—	○	○	改善不要	維持管理	—		
		第2号		適	—	有	—	○	—	—	—	—	—	—	—	75.35	○	○	—	○				○	
		第3号		適	—	有	—	○	—	—	—	—	—	—	—	—	75.35	○	○	—				○	○
		第4号		適	—	有	—	○	—	—	—	—	—	—	—	—	75.35	○	○	—				○	○
		第5号		適	—	有	—	○	—	—	—	—	—	—	—	—	75.35	○	○	—				○	○
		第6号		適	—	有	—	○	—	—	—	—	—	—	—	—	75.35	○	○	—				○	○
		第7号		適	—	有	—	○	—	—	—	—	—	—	—	—	75.35	○	○	—				○	○
		第8号		適	—	有	—	○	—	—	—	—	—	—	—	—	75.35	○	○	—				○	○
		第9号		適	—	有	—	○	—	—	—	—	—	—	—	—	75.35	○	○	—				○	○
		第10号		適	—	有	—	○	—	—	—	—	—	—	—	—	75.35	○	○	—				○	○
		第11号		適	—	有	—	○	—	—	—	—	—	—	—	—	75.35	○	○	—				○	○
		第12号		適	—	有	—	○	—	—	—	—	—	—	—	—	75.35	○	○	—				○	○
		第13号		適	—	有	—	○	—	—	—	—	—	—	—	—	75.35	○	○	—				○	○
		第14号		適	—	有	—	○	—	—	—	—	—	—	—	—	75.35	○	○	—				○	○
		第15号		適	—	有	—	○	—	—	—	—	—	—	—	—	75.35	○	○	—				○	○
		第16号		適	—	有	—	○	—	—	—	—	—	—	—	—	75.35	○	○	—				○	○
		第17号		適	—	有	—	○	—	—	—	—	—	—	—	—	75.35	○	○	—				○	○
		第18号		適	—	有	—	○	—	—	—	—	—	—	—	—	75.35	○	○	—				○	○
		第19号		適	—	有	—	○	—	—	—	—	—	—	—	—	75.35	○	○	—				○	○
		第20号		適	—	有	—	○	—	—	—	—	—	—	—	—	75.35	○	○	—				○	○
		第21号		適	—	有	—	○	—	—	—	—	—	—	—	—	75.35	○	○	—				○	○
		第22号		適	—	有	—	○	—	—	—	—	—	—	—	—	75.35	○	○	—				○	○
		第24号		適	—	有	—	○	—	—	—	—	—	—	—	—	75.35	○	○	—				○	○
		第26号		適	—	有	—	○	—	—	—	—	—	—	—	—	75.35	○	○	—				○	○
		第27号		適	—	有	—	○	—	—	—	—	—	—	—	—	75.35	○	○	—				○	○
		第29号		適	—	有	—	○	—	—	—	—	—	—	—	—	75.35	○	○	—				○	○
		第30号		適	—	有	—	○	—	—	—	—	—	—	—	—	75.35	○	○	—				○	○
		第31号		適	—	有	—	○	—	—	—	—	—	—	—	—	75.35	○	○	—				○	○
		第32号		適	—	有	—	○	—	—	—	—	—	—	—	—	75.35	○	○	—				○	○
		第34号		適	—	有	—	○	—	—	—	—	—	—	—	—	75.35	○	○	—				○	○
		第35号		適	—	有	—	○	—	—	—	—	—	—	—	—	75.35	○	○	—				○	○
		第36号		適	—	有	—	○	—	—	—	—	—	—	—	—	75.35	○	○	—				○	○
		第37号		適	—	有	—	○	—	—	—	—	—	—	—	—	75.35	○	○	—				○	○
		第38号		適	—	有	—	○	—	—	—	—	—	—	—	—	75.35	○	○	—				○	○
		第39号		適	—	有	—	○	—	—	—	—	—	—	—	—	75.35	○	○	—				○	○
		第40号		適	—	有	—	○	—	—	—	—	—	—	—	—	75.35	○	○	—				○	○
		第41号		適	—	有	—	○	—	—	—	—	—	—	—	—	75.35	○	○	—				○	○
		第43号		適	—	有	—	○	—	—	—	—	—	—	—	—	75.35	○	○	—				○	○
		第44号		適	—	有	—	○	—	—	—	—	—	—	—	—	75.35	○	○	—				○	○
		第45号		適	—	有	—	○	—	—	—	—	—	—	—	—	75.35	○	○	—				○	○
		第46号		適	—	有	—	○	—	—	—	—	—	—	—	—	75.35	○	○	—				○	○
		第48号		適	—	有	—	○	—	—	—	—	—	—	—	—	75.35	○	○	—				○	○
		第49号		適	—	有	—	○	—	—	—	—	—	—	—	—	75.35	○	○	—				○	○

5. 公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定

No.	団地名	住棟番号	②-1 評価結果	1次判定②-2項目(住棟単位):住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性												②-2 評価結果	1次判定 事業手法の仮設定							
				躯体の安全性				避難の安全性				居住性												
				新耐震 基準への 適合	耐震診 断の実 施	耐震性 の有無	耐震改 修の実 施可否	躯体の 安全性	二方向 避難の 確保	二方向 避難改 善の可 否	防火区 画の確 保	防火区 画改善 の可否	避難の 安全性	住戸面 積	省エネ ルギー 性 【断熱等 性能等 級4相 当】				バリアフ リー性 (住戸内) 【高齢者 等配慮 等級3相 当】	バリアフ リー性 (共用部・ 廊下) 【高齢者 等配慮 等級3相 当】	住戸内 の設備 状況 (浴室の 設置)	住戸内 の設備 状況 (3箇所 給湯)		
5	桑折駅前 団地 (災害・復 興)	第50号	継続管理 する団地	適	—	有	—	○	—	—	—	—	—	—	75.35	○	○	—	○	○	改善不要	維持管理	—	
		第51号		適	—	有	—	○	—	—	—	—	—	—	—	75.35	○	○	—	○				○
		第52号		適	—	有	—	○	—	—	—	—	—	—	—	75.35	○	○	—	○				○
		第53号		適	—	有	—	○	—	—	—	—	—	—	—	75.35	○	○	—	○				○
		第54号		適	—	有	—	○	—	—	—	—	—	—	—	75.35	○	○	—	○				○
		第55号		適	—	有	—	○	—	—	—	—	—	—	—	75.35	○	○	—	○				○
		第56号		適	—	有	—	○	—	—	—	—	—	—	—	75.35	○	○	—	○				○
		第57号		適	—	有	—	○	—	—	—	—	—	—	—	75.35	○	○	—	○				○
		第58号		適	—	有	—	○	—	—	—	—	—	—	—	66.24	○	○	—	○				○
		第59号		適	—	有	—	○	—	—	—	—	—	—	—	66.24	○	○	—	○				○
		第61号		適	—	有	—	○	—	—	—	—	—	—	—	66.24	○	○	—	○				○
		第62号		適	—	有	—	○	—	—	—	—	—	—	—	75.35	○	○	—	○				○
		第63号		適	—	有	—	○	—	—	—	—	—	—	—	75.35	○	○	—	○				○
		第64号		適	—	有	—	○	—	—	—	—	—	—	—	75.35	○	○	—	○				○
		第66号		適	—	有	—	○	—	—	—	—	—	—	—	75.35	○	○	—	○				○
		第67号		適	—	有	—	○	—	—	—	—	—	—	—	66.24	○	○	—	○				○
		第68号		適	—	有	—	○	—	—	—	—	—	—	—	66.24	○	○	—	○				○
		第69号		適	—	有	—	○	—	—	—	—	—	—	—	66.24	○	○	—	○				○
		第70号		適	—	有	—	○	—	—	—	—	—	—	—	66.24	○	○	—	○				○
		第71号		適	—	有	—	○	—	—	—	—	—	—	—	75.35	○	○	—	○				○
		第72号		適	—	有	—	○	—	—	—	—	—	—	—	75.35	○	○	—	○				○
		第73号		適	—	有	—	○	—	—	—	—	—	—	—	75.35	○	○	—	○				○
		第74号		適	—	有	—	○	—	—	—	—	—	—	—	75.35	○	○	—	○				○
		第75号		適	—	有	—	○	—	—	—	—	—	—	—	75.35	○	○	—	○				○
		第76号		適	—	有	—	○	—	—	—	—	—	—	—	66.24	○	○	—	○				○
		第77号		適	—	有	—	○	—	—	—	—	—	—	—	66.24	○	○	—	○				○
第78号	適	—	有	—	○	—	—	—	—	—	—	—	66.24	○	○	—	○	○						
第79号	適	—	有	—	○	—	—	—	—	—	—	—	66.24	○	○	—	○	○						
第80号	適	—	有	—	○	—	—	—	—	—	—	—	66.24	○	○	—	○	○						
第81号	適	—	有	—	○	—	—	—	—	—	—	—	66.24	○	○	—	○	○						
第82号	適	—	有	—	○	—	—	—	—	—	—	—	66.24	○	○	—	○	○						
第83号	適	—	有	—	○	—	—	—	—	—	—	—	75.35	○	○	—	○	○						
第85号	適	—	有	—	○	—	—	—	—	—	—	—	75.35	○	○	—	○	○						
第86号	適	—	有	—	○	—	—	—	—	—	—	—	75.35	○	○	—	○	○						
5	桑折駅前 団地 (子育て世 帯定住促進 住宅)	第23号	継続管理 する団地	適	—	有	—	○	—	—	—	—	—	—	75.35	○	○	—	○	○	改善不要	維持管理	—	
		第25号		適	—	有	—	○	—	—	—	—	—	—	75.35	○	○	—	○	○				
		第28号		適	—	有	—	○	—	—	—	—	—	—	75.35	○	○	—	○	○				
		第33号		適	—	有	—	○	—	—	—	—	—	—	75.35	○	○	—	○	○				
		第42号		適	—	有	—	○	—	—	—	—	—	—	75.35	○	○	—	○	○				
		第47号		適	—	有	—	○	—	—	—	—	—	—	75.35	○	○	—	○	○				
		第60号		適	—	有	—	○	—	—	—	—	—	—	66.24	○	○	—	○	○				
		第65号		適	—	有	—	○	—	—	—	—	—	—	75.35	○	○	—	○	○				
第84号	適	—	有	—	○	—	—	—	—	—	—	75.35	○	○	—	○	○							

5. 公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定

2次判定結果

【将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定】対象：Bグループ

No.	団地名	住棟番号	1次判定 事業手法の仮設定		判定の対 象：Bグ ループ	2次判定③-2項目：将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定						
						1次判定 ②-1項目の 勘案	将来利活用 の優先順位 決定	管理数と将 来ストック量 の比較	ストック過 不足量の試算	既存・将来ス トックの検討	1次判定 ②-2項目の 勘案	2次判定 事業手法仮設 定
1	西大隅団地	第1～6号	優先的な建 替、又は優 先的な用途 廃止	B グループ	対象	効率性・立地 は良いが、 空家への応 募が何年も なく需要の ない団地である。	入居者の退 去後は解体 まで政策空 家としてい る。立地が良 いため、継続 利用は見込 める。	・現在公営住 宅管理戸数 173戸(特定 公共賃貸住 宅、子育て 世帯定住促 進住宅を除 く。) ・将来ス tock量79戸	・現在公営住 宅管理戸数 173戸 ・将来ス tock量79戸 ↓ 94戸余剰	ストック過不 足量の試算 から94戸余 剰する結果と なった。 計画期間内 において、10 戸全て用途 廃止として も、必要量は 賅える。	耐用年数を 大幅に超過 し、躯体の安 全性、居住 性に問題が あり、長寿命 化は難しい 状況にある。	当面管理する 団地(建替を 前提としない) + 優先的な対応 が必要(改善 不可能) ↓ 優先的な用途 廃止
		第4号			対象							
		第6号			対象							
		第9号			対象							
		第10号			対象							
2	寺坂団地	第1号	優先的な建 替、又は優 先的な用途 廃止	B グループ	対象	効率性は良 いが、敷地 の一部が土 砂災害警戒 区域に指定 されている。 また、空家 への応募が 何年もなく 需要のない 団地である。	入居者の退 去後は解体 まで政策空 家としてい る。用途廃 止後は村有 地の売却を 検討し、財政 負担の軽減 を図る。	・現在公営住 宅管理戸数 173戸(特定 公共賃貸住 宅、子育て 世帯定住促 進住宅を除 く。) ・将来ス tock量79戸	・現在公営住 宅管理戸数 173戸 ・将来ス tock量79戸 ↓ 94戸余剰	ストック過不 足量の試算 から94戸余 剰する結果と なった。 計画期間内 において、8 戸全て用途 廃止として も、必要量は 賅える。	耐用年数を 大幅に超過 し、躯体の安 全性、居住 性に問題が あり、改善に よる長寿命 化は難しい 状況にある。	当面管理する 団地(建替を 前提としない) + 優先的な対応 が必要(改善 不可能) ↓ 優先的な用途 廃止
		第8号			対象							
		第10号			対象							
		第12号			対象							
		第19号			対象							
		第22号			対象							
		第25号			対象							
3	坂下団地	第1号	優先的な建 替、又は優 先的な用途 廃止	B グループ	対象	効率性は良 いが、空家 への応募が 何年もなく 需要のない 団地である。	入居者の退 去後は解体 まで政策空 家としてい る。用途廃 止後は村有 地の売却を 検討し、財政 負担の軽減 を図る。	・現在公営住 宅管理戸数 173戸(特定 公共賃貸住 宅、子育て 世帯定住促 進住宅を除 く。) ・将来ス tock量79戸	・現在公営住 宅管理戸数 173戸 ・将来ス tock量79戸 ↓ 94戸余剰	ストック過不 足量の試算 から94戸余 剰する結果と なった。 計画期間内 において、59 戸全て用途 廃止として も、必要量は 賅える。	耐用年数を 大幅に超過 し、躯体の安 全性、居住 性に問題が あり、改善に よる長寿命 化は難しい 状況にある。	当面管理する 団地(建替を 前提としない) + 優先的な対応 が必要(改善 不可能) ↓ 優先的な用途 廃止
		第2号			対象							
		第3号			対象							
		第4号			対象							
		第5号			対象							
		第6号			対象							
		第7号			対象							
		第8号			対象							
		第9号			対象							
		第10号			対象							
		第11号			対象							
		第12号			対象							
		第13号			対象							
		第14号			対象							
		第15号			対象							
		第16号			対象							
		第17号			対象							
		第18号			対象							
		第19号			対象							
		第20号			対象							
		第21号			対象							
		第22号			対象							
		第23号			対象							
		第24号			対象							
		第25号			対象							
		第26号			対象							
		第27号			対象							
		第28号			対象							
		第29号			対象							
		第30号			対象							

5. 公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定

No.	団地名	住棟番号	1次判定 事業手法の仮設定	判定の対 象: B グループ	2次判定③-2項目: 将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定							
					1次判定 ②-1項目の 勘案	将来利活用 の優先順位 決定	管理数と将 来ストック量 の比較	ストック過不 足量の試算	既存・将来ス トックの検討	1次判定 ②-2項目の 勘案	2次判定 事業手法仮設 定	
3	坂下団地	第31号	優先的な建 替、又は優 先的な用途 廃止	B グループ	対象	効率性は良 いが、空家 への応募が 何年もなく需 要のない団 地である。	入居者の退 去後は解体 まで政策空 家としてい る。用途廃止 後は村有地 の売却を検 討し、財政負 担の軽減を 図る。	・現在公営住 宅管理戸数 173戸(特定 公共賃貸住 宅、子育て 世帯定住促 進住宅を除 く。) ・将来スタッ ク量79戸	・現在公営住 宅管理戸数 173戸 ・将来スタッ ク量79戸 ↓ 94戸余剰	ストック過不 足量の試算 から94戸余 剰する結果と なった。 計画期間内 において、59 戸全て用途 廃止として も、必要量は 賅える。	耐用年数を 大幅に超過 し、躯体の安 全性、居住 性に問題が あり、改善に よる長寿命 化は難しい 状況にある。	当面管理する 団地(建替を 前提としない) + 優先的な対応 が必要(改善 不可能) ↓ 優先的な用途 廃止
		第32号			対象							
		第33号			対象							
		第34号			対象							
		第35号			対象							
		第36号			対象							
		第37号			対象							
		第38号			対象							
		第39号			対象							
		第40号			対象							
		第41号			対象							
		第42号			対象							
		第43号			対象							
		第44号			対象							
		第45号			対象							
		第46号			対象							
		第47号			対象							
		第48号			対象							
		第49号			対象							
		第50号			対象							
第51号	対象											
第52号	対象											
第53号	対象											
第54号	対象											
第55号	対象											
第56号	対象											
第57号	対象											
第58号	対象											
第59号	対象											
4	庫場団地	第1,2号	改善、建 替、又は用 途廃止	B グループ	対象	需要が多く 効率性も良 いが、敷地 の一部が土 砂災害警戒 区域に指定 されている。	将来の利活 用については、上位計 画等、町の 施策に従う。	現在公営住 宅管理戸数 173戸(特定 公共賃貸住 宅、子育て 世帯定住促 進住宅を除 く。) ・将来スタッ ク量79戸	・現在公営住 宅管理戸数 173戸 ・将来スタッ ク量79戸 ↓ 94戸余剰	ストック過不 足量の試算 から94戸余 剰する結果と なった。 計画期間内 において、19 戸全て用途 廃止すると、 必要量が不 足する。	躯体の安全 性、避難の 安全性に問 題はない。改 善による居 住性向上や 躯体の長寿 命化が有効 である。	継続管理する 団地 + 改善が必要 ↓ 改善
		第3,4号			対象							
		第5,6,7号			対象							
		第8,9,10号			対象							
		第11,12,13号			対象							
		第14,15,16号			対象							
		第17,18,19号			対象							
4	庫場団地 (特定公共賃 貸住宅)	第20,21,22号	改善、建 替、又は用 途廃止	B グループ	対象	需要が多く 効率性も良 いが、敷地 の一部が土 砂災害警戒 区域に指定 されている。	将来の利活 用については、上位計 画等、町の 施策に従う。	-	-	-	躯体の安全 性、避難の 安全性に問 題はない。改 善による居 住性向上や 躯体の長寿 命化が有効 である。	継続管理する 団地 + 改善が必要 ↓ 改善
		第23,24,25号			対象							

5. 公営住宅等長寿化計画の対象と事業手法の選定

② 3次判定結果

【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】④ - 1

【事業費の試算及び事業実施時期の調整検討】④ - 2

No.	団地名	住棟番号	1次判定事業手法	2次判定事業手法	3次判定④-1項目: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④-2項目:事業費の試算及び事業実施時期の調整検討				実施時期の調整	
					団地単位での効率的活用に関する検討	集約・再編等の可能性に関する検討	地域ニーズへの対応等の総合的な検討		事業費試算(中長期)(千円)					
							まちづくりの視点	地域単位の視点・他事業主体との連携等	新規整備事業	改善事業大規模	建替事業	用途廃止事業		
1	西大隅団地	第1~6号	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	Bグループ	優先的な用途廃止	退去状況により順次解体を進め、町有地の売却等の利活用について検討する。	-	-	-	-	-	-	10,908	退去状況により用途廃止事業を進める。時期は未定。
		第4号								-	-	-	1,777	
		第6号								-	-	-	1,777	
		第9号								-	-	-	1,860	
		第10号								-	-	-	1,860	
2	寺坂団地	第1号	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	Bグループ	優先的な用途廃止	退去状況により順次解体を進め、町有地の売却等の利活用について検討する。	-	-	-	-	-	-	1,488	退去状況により用途廃止事業を進める。時期は未定。
		第8号								-	-	-	1,488	
		第10号								-	-	-	1,488	
		第12号								-	-	-	1,446	
		第19号								-	-	-	1,446	
		第22号								-	-	-	1,446	
		第25号								-	-	-	1,446	
第30号	-	-	-	1,446										
3	坂下団地	第1号	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	Bグループ	優先的な用途廃止	退去時に住宅の損傷状況を確認し、軽微な修繕で使用できる場合は、個別修繕による維持管理を行う。著しく老朽化し、修繕が難しい場合は順次解体を行う。	-	-	-	-	-	-	1,570	退去時に点検し、必要な維持修繕を行う。修繕が難しい場合は用途廃止事業を行う。時期は未定。
		第2号								-	-	-	1,570	
		第3号								-	-	-	1,570	
		第4号								-	-	-	1,570	
		第5号								-	-	-	1,570	
		第6号								-	-	-	1,570	
		第7号								-	-	-	1,570	
		第8号								-	-	-	1,570	
		第9号								-	-	-	1,570	
		第10号								-	-	-	1,570	
		第11号								-	-	-	1,570	
		第12号								-	-	-	1,570	
		第13号								-	-	-	1,570	
		第14号								-	-	-	1,570	
		第15号								-	-	-	1,570	
		第16号								-	-	-	1,570	
		第17号								-	-	-	1,570	
		第18号								-	-	-	1,570	
		第19号								-	-	-	1,570	
		第20号								-	-	-	1,570	
		第21号								-	-	-	1,570	
		第22号								-	-	-	1,570	
		第23号								-	-	-	1,570	
		第24号								-	-	-	1,570	
		第25号								-	-	-	1,570	
		第26号								-	-	-	1,570	
		第27号								-	-	-	1,570	
		第28号								-	-	-	1,570	
		第29号								-	-	-	1,570	
		第30号								-	-	-	1,570	
		第31号								-	-	-	1,570	
		第32号								-	-	-	1,570	
		第33号								-	-	-	1,570	
		第34号								-	-	-	1,570	

5. 公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定

No.	団地名	住棟番号	1次判定事業手法		2次判定事業手法		3次判定④-1項目: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④-2項目:事業費の試算及び事業実施時期の調整検討				
			優先的な建替、又は優先的な用途廃止	Bグループ	優先的な用途廃止	団地単位での効率的活用に関する検討	集約・再編等の可能性に関する検討	地域ニーズへの対応等の総合的な検討		事業費試算(中長期)(千円)				実施時期の調整
								まちづくりの視点	地域単位の視点・他事業主体との連携等	新規整備事業	改善事業大規模	建替事業	用途廃止事業	
3	坂下団地	第35号	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	Bグループ	優先的な用途廃止	退去時に住宅の損傷状況を確認し、軽微な修繕で使用できる場合は、個別修繕による維持管理を行う。著しく老朽化し、修繕が難しい場合は順次解体を行う。	—	—	—	—	—	—	1,570	退去時に点検し、必要な維持修繕を行う。修繕が難しい場合は用途廃止事業を行う。時期は未定。
		第36号								—	—	—	1,570	
		第37号								—	—	—	1,570	
		第38号								—	—	—	1,570	
		第39号								—	—	—	1,570	
		第40号								—	—	—	1,570	
		第41号								—	—	—	1,570	
		第42号								—	—	—	1,570	
		第43号								—	—	—	1,570	
		第44号								—	—	—	1,570	
		第45号								—	—	—	1,570	
		第46号								—	—	—	1,570	
		第47号								—	—	—	1,570	
		第48号								—	—	—	1,570	
		第49号								—	—	—	1,570	
		第50号								—	—	—	1,570	
		第51号								—	—	—	1,570	
		第52号								—	—	—	1,570	
		第53号								—	—	—	1,570	
第54号	—	—	—	1,570										
第55号	—	—	—	1,570										
第56号	—	—	—	1,570										
第57号	—	—	—	1,570										
第58号	—	—	—	1,446										
第59号	—	—	—	1,446										
4	庫場団地	第1,2号	改善、建替、又は用途廃止	Bグループ	改善	屋根・外壁改修、設備改修を同時に実施することで、仮設工事費・経費等のコストダウンを図る。入居者との調整で、同時実施が難しい場合は、段階的に実施する。	隣接する寺坂団地は、用途廃止するため、集約・再編等の可能性は低い。	利便性が良く、まちづくりの視点からも必要な団地である。	—	—	18,598	—	—	R7～R8年度に改善事業を実施予定。
		第3,4号								—	18,598	—	—	R8～R9年度に改善事業を実施予定。
		第5,6,7号								—	27,285	—	—	R7～R8年度に改善事業を実施予定。
		第8,9,10号								—	27,285	—	—	R8～R9年度に改善事業を実施予定。
		第11,12,13号								—	40,749	—	—	R7～8年度に改善事業を実施予定。
		第14,15,16号								—	40,749	—	—	R9～10年度に改善事業を実施予定。
		第17,18,19号								—	40,749	—	—	R8～R9年度に改善事業を実施予定。
4	庫場団地(特定公共賃貸住宅)	第20,21,22号	改善、建替、又は用途廃止	Bグループ	改善	屋根・外壁改修、設備改修を同時に実施することで、仮設工事費・経費等のコストダウンを図る。入居者との調整で、同時実施が難しい場合は、段階的に実施する。	隣接する寺坂団地は、用途廃止するため、集約・再編等の可能性は低い。	利便性が良く、まちづくりの視点からも必要な団地である。	—	—	44,860	—	—	R10～R11年度に改善事業を実施予定。
		第23,24,25号								—	44,860	—	—	R10～R11年度に改善事業を実施予定。
5	桑折駅前団地(災害・復興)	第1号	維持管理	維持管理	維持管理	—	—	地域で需要があり、復興再生のため、重要な団地である。	—	—	12,810	—	—	R14年度以降で調整。
		第2号								—	12,810	—	—	
		第3号								—	12,810	—	—	
		第4号								—	12,810	—	—	
		第5号								—	12,810	—	—	
		第6号								—	12,810	—	—	
		第7号								—	12,810	—	—	
		第8号								—	12,810	—	—	
		第9号								—	12,810	—	—	
		第10号								—	12,810	—	—	
		第11号								—	12,810	—	—	
		第12号								—	12,810	—	—	

桑折町公営住宅等長寿命化計画

5. 公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定

No.	団地名	住棟 番号	1次判定 事業手法		2次判定 事業手法	3次判定④-1項目：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④-2項目：事業費の試算及び事業実施時期の調整検討				実施時期の調 整
						団地単位での効率 的活用に関する検 討	集約・再編等 の可能性に関 する検討	地域ニーズへの対応等の 総合的な検討	事業費試算(中長期) (千円)				
						まちづくりの 視点	地域単位の視 点・他事業主 体との連携等	新規整備 事業	改善事業 大規模	建替 事業	用途廃止 事業		
5	桑折駅前 団地 (災害・復興)	第13号	維持管理	維持管理	維持管理	—	—	—	—	12,810	—	—	R14年度以降 で調整。
		第14号							—	12,810	—	—	
		第15号							—	12,810	—	—	
		第16号							—	12,810	—	—	
		第17号							—	12,810	—	—	
		第18号							—	12,810	—	—	
		第19号							—	12,810	—	—	
		第20号							—	12,810	—	—	
		第21号							—	12,810	—	—	
		第22号							—	12,810	—	—	
		第24号							—	12,810	—	—	
		第26号							—	12,810	—	—	
		第27号							—	12,810	—	—	
		第29号							—	12,810	—	—	
		第30号							—	12,810	—	—	
		第31号							—	12,810	—	—	
		第32号							—	12,810	—	—	
		第34号							—	12,810	—	—	
		第35号							—	12,810	—	—	
		第36号							—	12,810	—	—	
		第37号							—	12,810	—	—	
		第38号							—	12,810	—	—	
		第39号							—	12,810	—	—	
		第40号							—	12,810	—	—	
		第41号							—	12,810	—	—	
		第43号							—	12,810	—	—	
		第44号							—	12,810	—	—	
		第45号							—	12,810	—	—	
		第46号							—	12,810	—	—	
		第48号							—	12,810	—	—	
第49号	—	12,810	—	—									
第50号	—	12,810	—	—									
第51号	—	12,810	—	—									
第52号	—	12,810	—	—									
第53号	—	12,810	—	—									
第54号	—	12,810	—	—									
第55号	—	12,810	—	—									
第56号	—	12,810	—	—									
第57号	—	12,810	—	—									
第58号	—	11,261	—	—									
第59号	—	11,261	—	—									
第61号	—	11,261	—	—									
第62号	—	12,810	—	—									
第63号	—	12,810	—	—									
第64号	—	12,810	—	—									
第66号	—	12,810	—	—									
第67号	—	11,261	—	—									
第68号	—	11,261	—	—									
第69号	—	11,261	—	—									
第70号	—	11,261	—	—									
第71号	—	12,810	—	—									
第72号	—	12,810	—	—									
第73号	—	12,810	—	—									
第74号	—	12,810	—	—									
第75号	—	12,810	—	—									
第76号	—	11,261	—	—									
第77号	—	11,261	—	—									
第78号	—	11,261	—	—									

5. 公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定

No.	団地名	住棟 番号	1次判定 事業手法		2次判定 事業手法	3次判定④-1項目：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④-2項目：事業費の試算及び事業実施時期の調整検討				実施時期の調整
						団地単位での効率的活用に関する検討	集約・再編等の可能性に関する検討	地域ニーズへの対応等の総合的な検討		事業費試算(中長期) (千円)				
								まちづくりの視点	地域単位の視点・他事業主体との連携等	新規整備事業	改善事業大規模	建替事業	用途廃止事業	
5	桑折駅前 団地 (災害・復興)	第79号	維持管理	維持管理	維持管理	—	—	地域で需要があり、復興再生のため、重要な団地である。	—	—	12,810	—	—	R14年度以降で調整。
		第80号								—	12,810	—	—	
		第81号								—	12,810	—	—	
		第82号								—	12,810	—	—	
		第83号								—	12,810	—	—	
		第85号								—	12,810	—	—	
		第86号								—	12,810	—	—	
5	桑折駅前 団地 (子育て世帯定住促進住宅)	第23号	維持管理	維持管理	維持管理	—	—	地域で需要があり、子育て世帯定住のため、重要な団地である。	—	—	12,810	—	—	R14年度以降で調整。
		第25号								—	12,810	—	—	
		第28号								—	12,810	—	—	
		第33号								—	12,810	—	—	
		第42号								—	12,810	—	—	
		第47号								—	12,810	—	—	
		第60号								—	12,810	—	—	
		第65号								—	12,810	—	—	
第84号	—	12,810	—	—										

桑折町公営住宅等長寿命化計画

5. 公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定

【長期的な管理の見通しの作成】④ - 3

【計画期間における事業手法の決定】④ - 4

No.	団地名	住棟 番号	1次判定 事業手法		2次判定 事業手法	3次判定④-3項目：長期的な管理の見通しの作成				3次判定④-4項目：計画期間にお ける事業手法の決定		3次判定 事業手法 計画期間内
						【全団地・住棟対象】				長期的な見通し の事業方法	②-1住棟の物理 的特性等を踏ま えた改善メニュー	
						供用期間	事業手法	実施時期	概算事業費 (千円)			
1	西大隅団地	第1～6号	優先的な建 替、又は優先 的な用途廃止	B グループ	優先的な 用途廃止	用途廃止 まで	用途廃止	退去状況に より順次実 施予定。他 の改善事業 を優先し、解 体時期は調 整する。	10,908	用途廃止	—	用途廃止まで維持管理
		第4号				用途廃止 まで	用途廃止		1,777	用途廃止	—	用途廃止まで維持管理
		第6号				用途廃止 まで	用途廃止		1,777	用途廃止	—	用途廃止まで維持管理
		第9号				用途廃止 まで	用途廃止		1,860	用途廃止	—	用途廃止まで維持管理
		第10号				用途廃止 まで	用途廃止		1,860	用途廃止	—	用途廃止まで維持管理
2	寺坂団地	第1号	優先的な建 替、又は優先 的な用途廃止	B グループ	優先的な 用途廃止	用途廃止 まで	用途廃止	退去状況に より順次実 施予定。他 の改善事業 を優先し、解 体時期は調 整する。	1,488	用途廃止	—	用途廃止まで維持管理
		第8号				用途廃止 まで	用途廃止		1,488	用途廃止	—	用途廃止まで維持管理
		第10号				用途廃止 まで	用途廃止		1,488	用途廃止	—	用途廃止まで維持管理
		第12号				用途廃止 まで	用途廃止		1,446	用途廃止	—	用途廃止まで維持管理
		第19号				用途廃止 まで	用途廃止		1,446	用途廃止	—	用途廃止まで維持管理
		第22号				用途廃止 まで	用途廃止		1,446	用途廃止	—	用途廃止まで維持管理
		第25号				用途廃止 まで	用途廃止		1,446	用途廃止	—	用途廃止まで維持管理
第30号	用途廃止 まで	用途廃止	1,446	用途廃止	—	用途廃止まで維持管理						
3	坂下団地	第1号	優先的な建 替、又は優先 的な用途廃止	B グループ	優先的な 用途廃止	用途廃止 まで	用途廃止	退去状況に より順次実 施予定。他 の改善事業 を優先し、解 体時期は調 整する。	1,570	用途廃止	—	用途廃止まで維持管理
		第2号				用途廃止 まで	用途廃止		1,570	用途廃止	—	用途廃止まで維持管理
		第3号				用途廃止 まで	用途廃止		1,570	用途廃止	—	用途廃止まで維持管理
		第4号				用途廃止 まで	用途廃止		1,570	用途廃止	—	用途廃止まで維持管理
		第5号				用途廃止 まで	用途廃止		1,570	用途廃止	—	用途廃止まで維持管理
		第6号				用途廃止 まで	用途廃止		1,570	用途廃止	—	用途廃止まで維持管理
		第7号				用途廃止 まで	用途廃止		1,570	用途廃止	—	用途廃止まで維持管理
		第8号				用途廃止 まで	用途廃止		1,570	用途廃止	—	用途廃止まで維持管理
		第9号				用途廃止 まで	用途廃止		1,570	用途廃止	—	用途廃止まで維持管理
		第10号				用途廃止 まで	用途廃止		1,570	用途廃止	—	用途廃止まで維持管理
		第11号				用途廃止 まで	用途廃止		1,570	用途廃止	—	用途廃止まで維持管理
		第12号				用途廃止 まで	用途廃止		1,570	用途廃止	—	用途廃止まで維持管理
		第13号				用途廃止 まで	用途廃止		1,570	用途廃止	—	用途廃止まで維持管理
		第14号				用途廃止 まで	用途廃止		1,570	用途廃止	—	用途廃止まで維持管理
		第15号				用途廃止 まで	用途廃止		1,570	用途廃止	—	用途廃止まで維持管理
		第16号				用途廃止 まで	用途廃止		1,570	用途廃止	—	用途廃止まで維持管理
		第17号				用途廃止 まで	用途廃止		1,570	用途廃止	—	用途廃止まで維持管理
		第18号				用途廃止 まで	用途廃止		1,570	用途廃止	—	用途廃止まで維持管理
		第19号				用途廃止 まで	用途廃止		1,570	用途廃止	—	用途廃止まで維持管理
		第20号				用途廃止 まで	用途廃止		1,570	用途廃止	—	用途廃止まで維持管理
		第21号				用途廃止 まで	用途廃止		1,570	用途廃止	—	用途廃止まで維持管理
		第22号				用途廃止 まで	用途廃止		1,570	用途廃止	—	用途廃止まで維持管理
		第23号				用途廃止 まで	用途廃止		1,570	用途廃止	—	用途廃止まで維持管理
		第24号				用途廃止 まで	用途廃止		1,570	用途廃止	—	用途廃止まで維持管理
		第25号				用途廃止 まで	用途廃止		1,570	用途廃止	—	用途廃止まで維持管理

5. 公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定

No.	団地名	住棟番号	1次判定事業手法	2次判定事業手法	3次判定④-3項目:長期的な管理の見通しの作成				3次判定④-4項目:計画期間における事業手法の決定			
					【全団地・住棟対象】				長期的な見通しの事業方法	②-1住棟の物理的特性等を踏まえた改善メニュー	3次判定事業手法計画期間内	
					供用期間	事業手法	実施時期	概算事業費(千円)				
3	坂下団地	第26号	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	Bグループ	優先的な用途廃止	用途廃止まで	用途廃止	退去状況により順次実施予定。他の改善事業を優先し、解体時期は調整する。	1,570	用途廃止	—	用途廃止まで維持管理
		第27号				用途廃止まで	用途廃止		1,570	用途廃止	—	用途廃止まで維持管理
		第28号				用途廃止まで	用途廃止		1,570	用途廃止	—	用途廃止まで維持管理
		第29号				用途廃止まで	用途廃止		1,570	用途廃止	—	用途廃止まで維持管理
		第30号				用途廃止まで	用途廃止		1,570	用途廃止	—	用途廃止まで維持管理
		第31号				用途廃止まで	用途廃止		1,570	用途廃止	—	用途廃止まで維持管理
		第32号				用途廃止まで	用途廃止		1,570	用途廃止	—	用途廃止まで維持管理
		第33号				用途廃止まで	用途廃止		1,570	用途廃止	—	用途廃止まで維持管理
		第34号				用途廃止まで	用途廃止		1,570	用途廃止	—	用途廃止まで維持管理
		第35号				用途廃止まで	用途廃止		1,570	用途廃止	—	用途廃止まで維持管理
		第36号				用途廃止まで	用途廃止		1,570	用途廃止	—	用途廃止まで維持管理
		第37号				用途廃止まで	用途廃止		1,570	用途廃止	—	用途廃止まで維持管理
		第38号				用途廃止まで	用途廃止		1,570	用途廃止	—	用途廃止まで維持管理
		第39号				用途廃止まで	用途廃止		1,570	用途廃止	—	用途廃止まで維持管理
		第40号				用途廃止まで	用途廃止		1,570	用途廃止	—	用途廃止まで維持管理
		第41号				用途廃止まで	用途廃止		1,570	用途廃止	—	用途廃止まで維持管理
		第42号				用途廃止まで	用途廃止		1,570	用途廃止	—	用途廃止まで維持管理
		第43号				用途廃止まで	用途廃止		1,570	用途廃止	—	用途廃止まで維持管理
		第44号				用途廃止まで	用途廃止		1,570	用途廃止	—	用途廃止まで維持管理
		第45号				用途廃止まで	用途廃止		1,570	用途廃止	—	用途廃止まで維持管理
		第46号				用途廃止まで	用途廃止		1,570	用途廃止	—	用途廃止まで維持管理
		第47号				用途廃止まで	用途廃止		1,570	用途廃止	—	用途廃止まで維持管理
		第48号				用途廃止まで	用途廃止		1,570	用途廃止	—	用途廃止まで維持管理
		第49号				用途廃止まで	用途廃止		1,570	用途廃止	—	用途廃止まで維持管理
		第50号				用途廃止まで	用途廃止		1,570	用途廃止	—	用途廃止まで維持管理
		第51号				用途廃止まで	用途廃止		1,570	用途廃止	—	用途廃止まで維持管理
		第52号				用途廃止まで	用途廃止		1,570	用途廃止	—	用途廃止まで維持管理
		第53号				用途廃止まで	用途廃止		1,570	用途廃止	—	用途廃止まで維持管理
		第54号				用途廃止まで	用途廃止		1,570	用途廃止	—	用途廃止まで維持管理
第55号	用途廃止まで	用途廃止	1,570	用途廃止	—	用途廃止まで維持管理						
第56号	用途廃止まで	用途廃止	1,570	用途廃止	—	用途廃止まで維持管理						
第57号	用途廃止まで	用途廃止	1,570	用途廃止	—	用途廃止まで維持管理						
第58号	用途廃止まで	用途廃止	1,570	用途廃止	—	用途廃止まで維持管理						
第59号	用途廃止まで	用途廃止	1,570	用途廃止	—	用途廃止まで維持管理						
4	庫場団地	第1,2号	改善、建替、又は用途廃止	Bグループ	改善	～2062年	改善	R7～R8年度	18,598	改善	個別改善(長寿命化型)	個別改善(長寿命化型)
		第3,4号				～2063年	改善	R8～R9年度	18,598	改善	個別改善(長寿命化型)	個別改善(長寿命化型)
		第5,6,7号				～2062年	改善	R7～R8年度	27,285	改善	個別改善(長寿命化型)	個別改善(長寿命化型)
		第8,9,10号				～2063年	改善	R8～R9年度	27,285	改善	個別改善(長寿命化型)	個別改善(長寿命化型)
		第11,12,13号				～2062年	改善	R7～R8年度	40,749	改善	個別改善(長寿命化型)	個別改善(長寿命化型)
		第14,15,16号				～2064年	改善	R9～R10年度	40,749	改善	個別改善(長寿命化型)	個別改善(長寿命化型)
		第17,18,19号				～2063年	改善	R8～R9年度	40,749	改善	個別改善(長寿命化型)	個別改善(長寿命化型)

桑折町公営住宅等長寿命化計画

5. 公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定

No.	団地名	住棟 番号	1次判定 事業手法		2次判定 事業手法	3次判定④-3項目：長期的な管理の見通しの作成				3次判定④-4項目：計画期間における 事業手法の決定		3次判定 事業手法 計画期間内
						【全団地・住棟対象】				長期的な見通し の事業方法	②-1住棟の物理 的特性等を踏ま えた改善メニュー	
						供用期間	事業手法	実施時期	概算事業費 (千円)			
4	庫場団地 (特定公共賃貸住宅)	第20,21,22号	改善、建替、 又は用途廃止	B グループ	改善	～2065年	改善	R10～R11年度	44,860	改善	個別改善 (長寿命化型)	個別改善 (長寿命化型)
		第23,24,25号				～2065年	改善	R10～R11年度	44,860	改善	個別改善 (長寿命化型)	個別改善 (長寿命化型)
5	桑折駅前 団地 (災害・復興)	第1号	維持管理	維持管理	維持管理	～2075年	維持管理	R14年度 以降	—	改善	—	維持管理 (計画修繕)
		第2号				～2075年	維持管理	R14年度 以降	—	改善	—	維持管理 (計画修繕)
		第3号				～2075年	維持管理	R14年度 以降	—	改善	—	維持管理 (計画修繕)
		第4号				～2075年	維持管理	R14年度 以降	—	改善	—	維持管理 (計画修繕)
		第5号				～2075年	維持管理	R14年度 以降	—	改善	—	維持管理 (計画修繕)
		第6号				～2075年	維持管理	R14年度 以降	—	改善	—	維持管理 (計画修繕)
		第7号				～2075年	維持管理	R14年度 以降	—	改善	—	維持管理 (計画修繕)
		第8号				～2075年	維持管理	R14年度 以降	—	改善	—	維持管理 (計画修繕)
		第9号				～2075年	維持管理	R14年度 以降	—	改善	—	維持管理 (計画修繕)
		第10号				～2075年	維持管理	R14年度 以降	—	改善	—	維持管理 (計画修繕)
		第11号				～2075年	維持管理	R14年度 以降	—	改善	—	維持管理 (計画修繕)
		第12号				～2075年	維持管理	R14年度 以降	—	改善	—	維持管理 (計画修繕)
		第13号				～2075年	維持管理	R14年度 以降	—	改善	—	維持管理 (計画修繕)
		第14号				～2075年	維持管理	R14年度 以降	—	改善	—	維持管理 (計画修繕)
		第15号				～2075年	維持管理	R14年度 以降	—	改善	—	維持管理 (計画修繕)
		第16号				～2075年	維持管理	R14年度 以降	—	改善	—	維持管理 (計画修繕)
		第17号				～2075年	維持管理	R14年度 以降	—	改善	—	維持管理 (計画修繕)
		第18号				～2075年	維持管理	R14年度 以降	—	改善	—	維持管理 (計画修繕)
		第19号				～2075年	維持管理	R14年度 以降	—	改善	—	維持管理 (計画修繕)
		第20号				～2075年	維持管理	R14年度 以降	—	改善	—	維持管理 (計画修繕)
		第21号				～2075年	維持管理	R14年度 以降	—	改善	—	維持管理 (計画修繕)
		第22号				～2075年	維持管理	R14年度 以降	—	改善	—	維持管理 (計画修繕)
		第24号				～2075年	維持管理	R14年度 以降	—	改善	—	維持管理 (計画修繕)
		第26号				～2075年	維持管理	R14年度 以降	—	改善	—	維持管理 (計画修繕)
第27号	～2075年	維持管理	R14年度 以降	—	改善	—	維持管理 (計画修繕)					
第29号	～2075年	維持管理	R14年度 以降	—	改善	—	維持管理 (計画修繕)					
第30号	～2075年	維持管理	R14年度 以降	—	改善	—	維持管理 (計画修繕)					
第31号	～2075年	維持管理	R14年度 以降	—	改善	—	維持管理 (計画修繕)					
第32号	～2075年	維持管理	R14年度 以降	—	改善	—	維持管理 (計画修繕)					
第34号	～2075年	維持管理	R14年度 以降	—	改善	—	維持管理 (計画修繕)					
第35号	～2075年	維持管理	R14年度 以降	—	改善	—	維持管理 (計画修繕)					
第36号	～2075年	維持管理	R14年度 以降	—	改善	—	維持管理 (計画修繕)					
第37号	～2075年	維持管理	R14年度 以降	—	改善	—	維持管理 (計画修繕)					
第38号	～2075年	維持管理	R14年度 以降	—	改善	—	維持管理 (計画修繕)					
第39号	～2075年	維持管理	R14年度 以降	—	改善	—	維持管理 (計画修繕)					
第40号	～2075年	維持管理	R14年度 以降	—	改善	—	維持管理 (計画修繕)					
第41号	～2075年	維持管理	R14年度 以降	—	改善	—	維持管理 (計画修繕)					
第43号	～2075年	維持管理	R14年度 以降	—	改善	—	維持管理 (計画修繕)					
第44号	～2075年	維持管理	R14年度 以降	—	改善	—	維持管理 (計画修繕)					

5. 公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定

No.	団地名	住棟 番号	1次判定 事業手法	2次判定 事業手法	3次判定④-3項目：長期的な管理の見通しの作成				3次判定④-4項目：計画期間における事業手法の決定		3次判定 事業手法 計画期間内	
					【全団地・住棟対象】				長期的な見通し の事業方法	②-1住棟の物理 的特性等を踏ま えた改善メニュー		
					供用期間	事業手法	実施時期	概算事業費 (千円)				
5	桑折駅前 団地 (災害・復興)	第45号	維持管理	維持管理	維持管理	～2075年	維持管理	R14年度 以降	—	改善	—	維持管理 (計画修繕)
		第46号				～2075年	維持管理	R14年度 以降	—	改善	—	維持管理 (計画修繕)
		第48号				～2076年	維持管理	R14年度 以降	—	改善	—	維持管理 (計画修繕)
		第49号				～2076年	維持管理	R14年度 以降	—	改善	—	維持管理 (計画修繕)
		第50号				～2076年	維持管理	R14年度 以降	—	改善	—	維持管理 (計画修繕)
		第51号				～2076年	維持管理	R14年度 以降	—	改善	—	維持管理 (計画修繕)
		第52号				～2076年	維持管理	R14年度 以降	—	改善	—	維持管理 (計画修繕)
		第53号				～2076年	維持管理	R14年度 以降	—	改善	—	維持管理 (計画修繕)
		第54号				～2076年	維持管理	R14年度 以降	—	改善	—	維持管理 (計画修繕)
		第55号				～2076年	維持管理	R14年度 以降	—	改善	—	維持管理 (計画修繕)
		第56号				～2076年	維持管理	R14年度 以降	—	改善	—	維持管理 (計画修繕)
		第57号				～2076年	維持管理	R14年度 以降	—	改善	—	維持管理 (計画修繕)
		第58号				～2076年	維持管理	R14年度 以降	—	改善	—	維持管理 (計画修繕)
		第59号				～2076年	維持管理	R14年度 以降	—	改善	—	維持管理 (計画修繕)
		第61号				～2076年	維持管理	R14年度 以降	—	改善	—	維持管理 (計画修繕)
		第62号				～2076年	維持管理	R14年度 以降	—	改善	—	維持管理 (計画修繕)
		第63号				～2076年	維持管理	R14年度 以降	—	改善	—	維持管理 (計画修繕)
		第64号				～2076年	維持管理	R14年度 以降	—	改善	—	維持管理 (計画修繕)
		第66号				～2076年	維持管理	R14年度 以降	—	改善	—	維持管理 (計画修繕)
		第67号				～2076年	維持管理	R14年度 以降	—	改善	—	維持管理 (計画修繕)
		第68号				～2076年	維持管理	R14年度 以降	—	改善	—	維持管理 (計画修繕)
		第69号				～2076年	維持管理	R14年度 以降	—	改善	—	維持管理 (計画修繕)
		第70号				～2076年	維持管理	R14年度 以降	—	改善	—	維持管理 (計画修繕)
		第71号				～2076年	維持管理	R14年度 以降	—	改善	—	維持管理 (計画修繕)
		第72号				～2076年	維持管理	R14年度 以降	—	改善	—	維持管理 (計画修繕)
		第73号				～2076年	維持管理	R14年度 以降	—	改善	—	維持管理 (計画修繕)
		第74号				～2076年	維持管理	R14年度 以降	—	改善	—	維持管理 (計画修繕)
		第75号				～2076年	維持管理	R14年度 以降	—	改善	—	維持管理 (計画修繕)
		第76号				～2076年	維持管理	R14年度 以降	—	改善	—	維持管理 (計画修繕)
		第77号				～2076年	維持管理	R14年度 以降	—	改善	—	維持管理 (計画修繕)
第78号	～2076年	維持管理	R14年度 以降	—	改善	—	維持管理 (計画修繕)					
第79号	～2076年	維持管理	R14年度 以降	—	改善	—	維持管理 (計画修繕)					
第80号	～2076年	維持管理	R14年度 以降	—	改善	—	維持管理 (計画修繕)					
第81号	～2076年	維持管理	R14年度 以降	—	改善	—	維持管理 (計画修繕)					
第82号	～2076年	維持管理	R14年度 以降	—	改善	—	維持管理 (計画修繕)					
第83号	～2076年	維持管理	R14年度 以降	—	改善	—	維持管理 (計画修繕)					
第85号	～2076年	維持管理	R14年度 以降	—	改善	—	維持管理 (計画修繕)					
第86号	～2076年	維持管理	R14年度 以降	—	改善	—	維持管理 (計画修繕)					

桑折町公営住宅等長寿命化計画

5. 公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定

No.	団地名	住棟 番号	1次判定 事業手法	2次判定 事業手法	3次判定④-3項目：長期的な管理の見通しの作成				3次判定④-4項目：計画期間における事業手法の決定		3次判定 事業手法 計画期間内	
					【全団地・住棟対象】				長期的な見通し の事業方法	②-1住棟の物理 的特性等を踏ま えた改善メニュー		
					供用期間	事業手法	実施時期	概算事業費 (千円)				
5	桑折駅前 団地 (子育て世 帯定住促進 住宅)	第23号	維持管理	維持管理	維持管理	～2075年	維持管理	R14年度 以降	—	改善	—	維持管理 (計画修繕)
		第25号				～2075年	維持管理	R14年度 以降	—	改善	—	維持管理 (計画修繕)
		第28号				～2075年	維持管理	R14年度 以降	—	改善	—	維持管理 (計画修繕)
		第33号				～2075年	維持管理	R14年度 以降	—	改善	—	維持管理 (計画修繕)
		第42号				～2075年	維持管理	R14年度 以降	—	改善	—	維持管理 (計画修繕)
		第47号				～2075年	維持管理	R14年度 以降	—	改善	—	維持管理 (計画修繕)
		第60号				～2076年	維持管理	R14年度 以降	—	改善	—	維持管理 (計画修繕)
		第65号				～2076年	維持管理	R14年度 以降	—	改善	—	維持管理 (計画修繕)
		第84号				～2076年	維持管理	R14年度 以降	—	改善	—	維持管理 (計画修繕)

(4) 将来公営住宅等ストック量の確保について

桑折町の公営住宅等の需要の見通しに基づく将来のストック量は79世帯である（P75参照）。これは、将来人口・世帯総数・借家世帯数等から推計される公営住宅等の需要量であり、本計画で桑折町が最低限確保する公営住宅等目標戸数と言える。

現在桑折町の公営住宅等管理戸数は188戸であり、用途廃止の判定結果となった西大隅団地の10戸、寺坂団地の8戸、坂下団地の59戸の合計77戸と、庫場団地（特定公共賃貸住宅）の8戸、桑折駅前団地（子育て世帯定住促進住宅）の9戸の合計15戸を除いても、将来の公営住宅管理戸数は96戸となり、公営住宅目標戸数79戸は確保できる見込みとなる。当面、新規団地は整備せず、現況の団地を維持管理していくこととする。今後改善・維持管理していく公営住宅等については、躯体の経年劣化や設備の老朽化等に備えた計画的な改善・改修等、長寿命化対策を図る方針とする。また民間住宅を活用したセーフティネット制度を積極的に働きかける等について今後検討していくこととする。

余 白

6. 点検の実施方針

6. 点検の実施方針

6-1. 点検の実施方針

「定期点検」及び「日常点検」の実施方針を定める。

定期点検

法定点検については、引き続き法令に基づく適切な点検を実施する。

法定点検の対象外の住棟においては、建築基準法第 12 条の規定に準じて法定点検と同様の点検（あわせて「定期点検」とする）を実施する。

定期点検の結果は、それぞれデータベースに記録し、修繕・維持管理の的確な実施や次回の点検に役立てることとする。

日常点検

全ての住棟を対象に日常点検を実施する。日常点検は、年に一度程度、「公営住宅等日常点検マニュアル（平成 28 年 8 月 国土交通省住宅局住宅総合整備課）」に則り実施することを基本とし、その他、定期点検と合わせた実施、計画修繕前の実施等、効率的に行うこととする。

点検の実施あたっては、以下の点に留意することとする。

- ・遊具、外構、自転車置き場等、法定点検の点検項目には含まれないが、公営住宅等の適切な維持管理のために状況を把握することが必要な対象については、日常点検において点検すること。
- ・台所・浴室のガスホース等の専用部分のうち入居者の安全性に係る部位・部品等については、住宅内部に立ち入る必要があることから、定期点検や日常点検を実施することが困難であるため、入退去時には確実に点検を実施し、その点検記録を蓄積すること。

余 白

7. 計画修繕の実施方針

7. 計画修繕の実施方針

7-1. 計画修繕の実施方針

計画期間内に実施する「計画修繕」の実施方針を定める。

計画修繕の内容と実施時期

公営住宅等を長期にわたって良好に維持管理していくためには、建物の内外装・設備等の経年劣化に応じて適時適切な修繕を計画的に実施していくことが必要であり、これを確実に実行していくためには、将来見込まれる修繕工事の内容・修繕時期・必要となる費用等についてあらかじめ想定し、長期修繕計画として定めておくことが望ましい。

そのため、修繕項目別の修繕周期表(P.98～P.101)を参考に、計画修繕の内容と実施時期を検討していく。

また、改善事業を実施する住棟においては、改善事業の実施時期と計画修繕の実施時期が近い場合は、効率的な工事の実施のために工事実施時期を調整し、両工事を合わせて実施するように配慮する。

点検結果を踏まえた計画修繕の実施

計画修繕では、点検結果及びデータベース等の内容を踏まえ、予防保全的な観点から、屋根改修や外壁塗装等の計画修繕を実施することが重要である。

そのため、点検結果を踏まえて、計画修繕の実施時期の優先順位をつける等、実情を考慮した計画とすること。

なお、点検や修繕実施前の事前調査の結果、建物の安全性が確認された場合には、予定していた計画修繕の実施時期を延期することも考えられる。

計画修繕履歴のデータベース化

将来の修繕や改善等の実施に向け、本計画で調査した各住棟の修繕履歴や改善履歴のデータを集約してデータベース化し、今後計画修繕を実施した住棟についてはデータベースに履歴を追記し、修繕情報を一元的に蓄積・管理していく。

■修繕項目別・修繕周期表

「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）平成28年8月国土交通省住宅局住宅総合整備課」より抜粋

■修繕周期表

推定修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	想定する修繕工事の仕様	参考文献	修繕の目的				
						安全性の確保	供給処理機能の維持	劣化の軽減	利便性の確保	美観の維持
1 屋根防水										
① 屋上防水 (保護防水)	屋上、塔屋、ルーフバルコニー	補修	12年	伸縮目地の打替、保護コンクリート部分補修	③			○		
		修繕	24年	下地調整の上、露出防水(かぶせ方式)	③			○		
② 屋上防水 (露出防水)	屋上、塔屋	修繕	12年	塗膜防水の上保護塗装(かぶせ方式)	③			○		
		撤去・新設	24年	既存防水層全面撤去の上下地調整、露出アスファルト防水等	③			○		
③ 傾斜屋根	屋根	補修	12年	下地調整の上保護塗装	③			○		
		撤去・葺替	24年	既存屋根材を全面撤去の上下地補修、葺替え	③			○		
④ 庇・笠木等防水	庇天端、笠木天端、バラベットの端・アゴ、架台天端等	修繕	12年	高圧洗浄の下地調整、塗膜防水等	③			○		
2 床防水										
① バルコニー床防水	バルコニーの床(側溝、幅木を含む)	修繕	18年	高圧洗浄の上下地調整、塗膜防水等	②			○		
② 開放廊下・階段等床防水	開放廊下・階段の床(側溝、巾木を含む)	修繕	18年	高圧洗浄の上下地調整、塗膜防水等	②			○		
3 外壁塗装等										
① コンクリート補修	外壁、屋根、床、手すり壁、軒天(上げ裏)、庇等(コンクリート、モルタル部分)	補修	18年	ひび割れ、浮き、欠損、鉄筋の発錆、モルタルの浮き等の補修	②	○		○		
② 外壁塗装	外壁、手すり壁等	塗替	18年	高圧洗浄の上下地処理、仕上塗材塗り等	②	○		○		○
③ 軒天塗装	開放廊下・階段、バルコニー等の軒天(上げ裏)部分	塗替	18年	高圧洗浄の上下地処理、仕上塗材塗り等	②	○		○		○
④ タイル張補修	外壁・手すり壁等	補修	18年	欠損、浮き、剥離、ひび割れの補修、洗浄	②	○		○		○
⑤ シーリング	外壁目地、建具周り、スリーブ周り、部材接合部等	打替	18年	既存シーリング材を全面撤去の上、下地処理、打替え	②	○		○		
4 鉄部塗装等										
① 鉄部塗装 (雨掛かり部分)	(鋼製)開放廊下・階段、バルコニーの手すり	塗替	6年	下地処理の上、塗装	-			○		
	(鋼製)屋上フェンス、設備機器、立て種・支持金物、架台、避難ハッチ、マンホール蓋、隔て板枠、物干金物等	塗替	6年	下地処理の上、塗装	-			○		
	屋外鉄骨階段、自転車置場、遊具、フェンス	塗替	6年	下地処理の上、塗装	-			○		
② 鉄部塗装 (非雨掛かり部分)	(鋼製)住戸玄関ドア	塗替	6年	下地処理の上、塗装	③			○		
	(鋼製)共用部分ドア、メーターボックス扉、手すり、照明器具、設備機器、配電盤類、屋内消火栓箱等	塗替	6年	下地処理の上、塗装	③			○		
③ 非鉄部塗装	(アルミ製・ステンレス製等)サッシ、面格子、ドア、手すり、避難ハッチ、換気口等	清掃	18年	洗浄の上、コーティング	-			○		
	(ボード、樹脂、木製等)隔て板・エアコンスリーブ・雨樋等	塗替	18年	下地処理の上、塗装	-			○		
5 建具・金物等										
① 建具関係	住戸玄関ドア、共用部分ドア、自動ドア	点検・調整	12年	動作点検、金物(丁番、ドアチェック等)の取替等	③	○				
		取替	36年	撤去又はかぶせ工法	③	○				
	窓サッシ、面格子、網戸、シャッター	点検・調整	12年	動作点検、金物(戸車、クレセント、ビード等)の取替等	③	○				
		取替	36年	撤去又はかぶせ工法	③	○				

推定修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	想定する修繕工事の仕様	参照文献	修繕の目的				
						安全性の確保	供給処理機能の維持	劣化の軽減	利便性の確保	美観の維持
②手すり	開放廊下・階段、バルコニーの手すり、防風スクリーン	取替	36年	全部撤去の上、アルミ製手すりに取替	③	○				
③屋外鉄骨階段	屋外鉄骨階段	補修	12年	点検、腐食部板金溶接補修、踏板交換等	③	○				
		取替	36年	全部撤去の上、取替	③	○				
④金物類 (集合郵便受等)	集合郵便受、掲示板、宅配ロッカー等	取替	24年	取替	③				○	
	笠木、架台、マンホール蓋、階段ノンスリップ、避難ハッチ、タラップ、排水金物、室名札、立樋・支持金物、隔て板、物干金物、スリープキャップ等	取替	24年	取替	③	○				
	屋上フェンス等	取替	36年	全部撤去の上、アルミ製フェンスに取替	③	○				
⑤金物類 (メーターボックス扉等)	メーターボックスの扉、パイプスペースの扉等	取替	36年	撤去又はかぶせ工法	③				○	
6 共用内部										
①共用内部	管理員室、集会室、内部廊下、内部階段等の壁、床、天井 エントランスホール、エレベーターホールの壁、床、天井、	張替・塗替	12年	床・壁・天井の塗替、張替等	③					○
		張替・塗替	12年	床・壁・天井の塗替等	③					○
7 給水設備										
①給水管	共用給水立て管 専用給水枝管	取替	20年	硬質塩化ビニル管 亜鉛メッキ鋼管	① ⑤	○				
		取替	35年	硬質塩化ビニルライニング鋼管(コア継手)	①	○				
		取替	40年	ステンレス鋼管	⑥	○				
	水道メーター	取替	8年	支給品	-	○				
②貯水槽	受水槽、高置水槽	取替	25年	FRP製	③	○				
③給水ポンプ	揚水ポンプ、加圧給水ポンプ、直結増圧ポンプ	補修	8年	オーバーホール	③	○				
		取替	15年		③	○				
8 排水設備										
①雑排水管 (屋内)	共用雑排水立て管 専用雑排水枝管	取替	20年	配管用炭素鋼鋼管	①	○				
		取替	30年	タールエポキシ塗装鋼管 排水用硬質塩化ビニルライニング鋼管 排水用硬質塩化ビニル管 耐火2層管	① ④ ⑤	○				
②汚水管 (屋内)	共用汚水立て管 専用汚水枝管	取替	30年	配管用炭素鋼鋼管 タールエポキシ塗装鋼管 排水用硬質塩化ビニルライニング鋼管 排水用硬質塩化ビニル管 耐火2層管	① ④ ⑤	○				
		取替	50年	錆鉄管	①	○				
③排水管 (屋外)	屋外排水管	取替	25年	排水用硬質塩化ビニル管	①	○				
		取替	30年	ヒューム管	④	○				
④雨水樋	立て樋	取替	30年	硬質塩化ビニル管	③	○				
⑤排水ポンプ	排水ポンプ	補修	8年	オーバーホール	③	○				
		取替	15年		③	○				
9 ガス設備										
①ガス管 (屋内)	ガス管	取替	30年	配管用炭素鋼鋼管	⑥	○				
	ガスメーター	取替	10年		-	○				
②ガス管 (屋外)		取替	20年	配管用炭素鋼鋼管	①	○				
		取替	50年	被覆鋼管 ポリエチレン管	①	○				

桑折町公営住宅等長寿寿命計画

7. 計画修繕の実施方針

推定修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	想定する修繕工事の仕様	参照文献	修繕の目的				
						安全性の確保	供給処理機能の維持	劣化の軽減	利便性の確保	美観の維持
10 空調換気設備										
①空調設備	管理室、集会室等のエアコン	取替	15年		③					○
②換気設備	管理員室、集会室、機械室、電気室換気扇、ダクト類、換気口、換気ガラリ	取替	15年		③	○				
11 電灯設備										
①電灯設備	共用廊下・エントランスホール等の照明器具、配線器具、非常照明、避難口・通路誘導灯、外灯等	取替	15年		③	○	○			
	非常用照明器具内蔵蓄電池	取替	4年 ～6年		—	○	○			
②配電盤類	配電盤・プルボックス等	取替	30年		③		○			
③幹線設備	引込開閉器、幹線（電灯、動力）等	取替	30年		③		○			
④避雷針設備	避雷突針・ポール・支持金物・導線・接地極等	取替	40年		③		○			
⑤自家発電設備	発電設備	取替	30年		③		○			
12 情報・通信設備										
①情報・通信設備	電話配電盤（MDF）、中間端子盤（IDF）等	取替	30年		③					○
②テレビ共聴設備	アンテナ、増幅器、分配機等 ※同軸ケーブルを除く	取替	15年		③					○
③光ケーブル配線設備	住棟内ネットワーク	取替	15年		③					○
④インターホン設備	インターホン設備、オートロック設備、住宅情報盤、防犯設備、配線等	取替	15年		③					○
13 消防用設備										
①屋内消火栓設備	消火栓ポンプ、消火管、ホース類、屋内消火栓箱等	取替	25年		③	○				
②自動火災報知設備	感知器、発信器、表示灯、音響装置、中継器、受信機等	取替	20年		③	○				
③連結送水管設備	送水口、放水口、消火管、消火隊専用栓箱等	取替	25年		③	○				
14 昇降機設備										
①昇降機	カゴ内装、扉、三方枠等	補修	15年		③					○
	全構成機器	取替	30年		③					○
15 立体駐車場設備										
①自走式駐車場	プレハブ造（鉄骨増+A L C）	補修	10年	鉄部塗装、車止め等の取替	③					○
		建替	30年	全部撤去の上建替	③					○
②機械式駐車場	2段方式、多段方式（昇降式、横行昇降式、ビット式）、垂直循環方式等	補修	5年	鉄部塗装、部品交換	③					○
		建替	20年	撤去、新設	③					○
16 外構・附属施設										
①外構	平面駐車場、車路・歩道等の舗装、側溝、排水溝	補修	20年		①			○	○	
	囲障（塀、フェンス等）、サイン（案内板）、遊具、ベンチ等	取替	20年		①	○				○
	埋設排水管、排水樹等、※埋設給水管を除く	取替	20年		①		○			
②附属施設	自転車置場、ゴミ集積所	取替	20年		①					○
	植栽	整備	20年		①					○

推定修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	想定する修繕工事の仕様	参照文献	修繕の目的			
						安全性の確保	供給処理機能の維持	劣化の軽減	利便性の確保
17 仮設工事									
①共通仮設		仮設	18年	仮設事務所、資材置き場等	—				
②直接仮設		仮設	18年	枠組足場、養生シート等	—				
18 専用部分									
①住設機器	浴室ユニット	取替	25年		①			○	
②設備機器	分電盤	取替	15年		①	○			
	給湯・暖房器、バランス釜	取替	15年		①			○	
	換気扇	取替	20年		①			○	

参照文献凡例

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

余 白

8. 改善事業の実施方針

8. 改善事業の実施方針

8-1. 改善事業の実施方針

「改善事業（個別改善事業、全面改善事業）」について、改善事業類型毎の実施方針を定める。

■安全性確保型

非常時に円滑に避難できるよう避難設備や経路の整備・確保を行う。

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。

（屋外通路等の避難経路の整備、防犯に配慮した建物部品の設置 等）。

■長寿命化型

一定の居住性や安全性等が確保されており長期的な活用を図るべき住棟であるので、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。

（屋根改修、外壁の断熱改修、給排水管の耐久性向上、住戸内配管の集約化 等）

■福祉対応型

高齢者等が安全・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。

（住戸内部・共用部の段差解消、浴室・トイレの高齢者対応 等）

■居住性向上型

住戸規模・間取りの改善や住戸住棟設備の機能向上を行い、居住性を向上させる。

（間取りの変更、電気容量のアップ、開口部のアルミサッシ化 等）

余 白

9. 建替事業の実施方針

9. 建替事業の実施方針

9-1. 建替事業の実施方針

「建替事業」の実施方針を定める。

■建替事業選定時の留意点

- ・ 中長期的な公営住宅等の需要見通しを踏まえ、団地の継続的な維持管理や建替事業、用途廃止などの管理方針を検討すること。
- ・ 改善事業により既存ストックの長寿命化を図ることを優先することとし、原則として、建替事業によらなければ安全性が確保されないなど、改善事業による対応を取り得ない場合や、耐用年限を超過し躯体が著しく劣化しているなど、改善事業よりも建替事業を実施する方がライフサイクルコスト（LCC）を縮減できる場合等に建替事業を選定すること。
- ・ 建替事業を選定する場合には、他の団地との集約・再編等についても検討すること。

■建替事業の実施方針

- ・ 建替事業の実施においては、公営住宅等の立地や物理的状況、地域の課題等を考慮し、地域全体の立地バランス、病院や公共施設等への利便性、公有地の有効活用等を踏まえて、非現地建替や他団地との集約・再編等についても検討する。
- ・ 少子高齢・人口減少社会を迎え、今後公営住宅等に対する需要動向の変化が想定されることから、公営住宅等の集約・再編を行う場合は、それらを考慮した建替の実施を検討する。
- ・ また、地域ニーズに応じた医療・福祉施設や生活支援施設等の導入について検討する。導入に向けては、地域実情を踏まえ、民間事業者等と調整しながら事業実施時期を検討する。
- ・ 建替事業を実施する団地周辺において、都市計画道路等のインフラ整備が予定されている場合等は、その整備事業と連携した団地の建替を検討する。
- ・ PPP／PFI手法について、地域の実情を踏まえつつ、積極的な導入検討を行うこと。
- ・ 団地の周辺道路の拡幅整備や地域に不足する公園・広場等の整備、地域の歩行者ネットワークの形成等まちづくりの視点から検討する。

余 白

10. 長寿命化のための事業実施予定一覧

10. 長寿命化のための事業実施予定一覧

10-1. 様式1～3の作成

次の様式1～3にしたがって、団地毎の事業実施予定一覧を作成する。

【様式1】 計画修繕・改善事業の実施予定一覧

【様式2】 新規整備事業及び建替事業の実施予定一覧

【様式3】 共同施設に係る事業の実施予定一覧（集会所・遊具等）

10-2. 様式1～3の作成に際しての留意点

これまでの調査により、公営住宅等ストックの長寿命化に関する基本方針等を定め、公営住宅等ストックの事業手法別の戸数を整理し、計画期間内に実施する計画修繕・改善事業・建替事業の実施方針及びその内容等を取りまとめることによって、長寿命化計画としての骨格を整理してきた。

しかし、公営住宅等長寿命化計画の中で最も重要な要素は、こうした計画修繕・改善・建替事業の実施方針等に基づき、個々の住棟単位で計画期間内に「いつどのような事業を実施するのか」を予め計画上に位置づけ、予防保全的な維持管理等を計画的に実施することにある。

そこで、様式1～3を作成し、公営住宅等においても、予防保全的な維持管理等を計画的に実施する体制の構築を図る。特に、建替事業については、居住者との調整等に時間を要し、事業実施年度を予め明記することが困難であるため、建替事業の建設計画が概ね固まった段階などに、長寿命化計画の見直しを行う。ただし、計画期間中に実施することが明らかである事業については、幅を持たせた実施年度を記載し、計画期間内の事業における全体像を把握できるようにしておくことが望ましい。

当初公営住宅等長寿命化計画に盛り込んだ事業について、事業化が困難となった場合や延期する場合等には、計画の見直しを行い、様式への記載内容も変更する。

10-3. 団地別の事業実施予定

1. 西大隅団地:簡易耐火平屋1棟6戸、木造平屋4棟4戸

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名: 桑折町

住宅の区分: 特定公共 公営住宅 ()
 地域別 公営住宅 ()
 改良住宅 其他 ()

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期点検時期		計画修繕・改善事業の内容										LCC 縮減効果 (千円/ 年)	備考	
					法定点検	法定点検に準じた点検	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13			
西大隅団地	第1~6号	6	簡易耐火	S31	—	5年毎 (R8/R13)													点検のもと、用途廃止まで維持管理。時期未定。
西大隅団地	第4号	1	木造	S31	—	5年毎 (R8/R13)													点検のもと、用途廃止まで維持管理。時期未定。
西大隅団地	第6号	1	木造	S31	—	5年毎 (R8/R13)													点検のもと、用途廃止まで維持管理。時期未定。
西大隅団地	第9号	1	木造	S31	—	5年毎 (R8/R13)													点検のもと、用途廃止まで維持管理。時期未定。
西大隅団地	第10号	1	木造	S31	—	5年毎 (R8/R13)													点検のもと、用途廃止まで維持管理。時期未定。

注1) 様式1は、Microsoft office Excel形式とする。
 注2) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。
 注3) LCC縮減効果欄は、長寿命化型改善事業、又は全面的改善事業を実施する住棟について記載する。

2. 寺坂団地：木造平屋 8 棟 8 戸

【様式 1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名： 桑折町

住宅の区分： (公営住宅) 特設公共 施設費 改善住宅 (公共施設) その他 ()

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期点検時期		計画修繕・改善事業の内容										LCC 縮減効果 (千円/ 年)	備考		
					法定点検	法定点検に準じた点検	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13				
寺坂団地	第1号	1	木造	S32	—	5年毎 (R8/R13)														点検のもと、用途廃止 まで維持管理。時期未 定。
寺坂団地	第8号	1	木造	S32	—	5年毎 (R8/R13)														点検のもと、用途廃止 まで維持管理。時期未 定。
寺坂団地	第10号	1	木造	S32	—	5年毎 (R8/R13)														点検のもと、用途廃止 まで維持管理。時期未 定。
寺坂団地	第12号	1	木造	S33	—	5年毎 (R8/R13)														点検のもと、用途廃止 まで維持管理。時期未 定。
寺坂団地	第19号	1	木造	S33	—	5年毎 (R8/R13)														点検のもと、用途廃止 まで維持管理。時期未 定。
寺坂団地	第22号	1	木造	S35	—	5年毎 (R8/R13)														点検のもと、用途廃止 まで維持管理。時期未 定。
寺坂団地	第25号	1	木造	S35	—	5年毎 (R8/R13)														点検のもと、用途廃止 まで維持管理。時期未 定。
寺坂団地	第30号	1	木造	S35	—	5年毎 (R8/R13)														点検のもと、用途廃止 まで維持管理。時期未 定。

注1) 様式 1は、Microsoft office Excel形式とする。
注2) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。
注3) LCC縮減効果欄は、長寿命化型改善事業、又は全面的改善事業を実施する住棟について記載する。

3. 坂下団地:木造平屋 59棟 59戸

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名: 桑折町

住宅の区分: (公営住宅) 地域別 (公営住宅) 改善住宅 その他 ()

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期点検時期		計画修繕・改善事業の内容										LCC 総額効果 (千円/年)	備考	
					法定点検	法定点検に準じた点検	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13			
坂下団地	第1号	1	木造	S39	—	5年毎 (R8/R13)													点検のもと、用途廃止まで維持管理。時期未定。
坂下団地	第2号	1	木造	S39	—	5年毎 (R8/R13)													点検のもと、用途廃止まで維持管理。時期未定。
坂下団地	第3号	1	木造	S39	—	5年毎 (R8/R13)													点検のもと、用途廃止まで維持管理。時期未定。
坂下団地	第4号	1	木造	S39	—	5年毎 (R8/R13)													点検のもと、用途廃止まで維持管理。時期未定。
坂下団地	第5号	1	木造	S39	—	5年毎 (R8/R13)													点検のもと、用途廃止まで維持管理。時期未定。
坂下団地	第6号	1	木造	S39	—	5年毎 (R8/R13)													点検のもと、用途廃止まで維持管理。時期未定。
坂下団地	第7号	1	木造	S39	—	5年毎 (R8/R13)													点検のもと、用途廃止まで維持管理。時期未定。
坂下団地	第8号	1	木造	S39	—	5年毎 (R8/R13)													点検のもと、用途廃止まで維持管理。時期未定。
坂下団地	第9号	1	木造	S39	—	5年毎 (R8/R13)													点検のもと、用途廃止まで維持管理。時期未定。
坂下団地	第10号	1	木造	S39	—	5年毎 (R8/R13)													点検のもと、用途廃止まで維持管理。時期未定。
坂下団地	第11号	1	木造	S39	—	5年毎 (R8/R13)													点検のもと、用途廃止まで維持管理。時期未定。
坂下団地	第12号	1	木造	S39	—	5年毎 (R8/R13)													点検のもと、用途廃止まで維持管理。時期未定。
坂下団地	第13号	1	木造	S39	—	5年毎 (R8/R13)													点検のもと、用途廃止まで維持管理。時期未定。
坂下団地	第14号	1	木造	S39	—	5年毎 (R8/R13)													点検のもと、用途廃止まで維持管理。時期未定。
坂下団地	第15号	1	木造	S39	—	5年毎 (R8/R13)													点検のもと、用途廃止まで維持管理。時期未定。

注1) 様式1は、Microsoft office Excel形式とする。

注2) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。

注3) LCC削減効果欄は、長寿化型改善事業、又は全面的改善事業を実施する住棟について記載する。

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名： 桑折町

住宅の区分： 公営住宅 （公営住宅） 特定公共賃貸住宅 （公共賃貸） 改善住宅 （改善住宅） その他（ ）

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期点検時期		計画修繕・改善事業の内容										LCC削減効果 (千円/年)	備考	
					法定点検	法定点検に準じた点検	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13			
坂下団地	第31号	1	木造	S40	—	5年毎 (R8/R13)													点検のもと、用途廃止まで維持管理。時期未定。
坂下団地	第32号	1	木造	S40	—	5年毎 (R8/R13)													点検のもと、用途廃止まで維持管理。時期未定。
坂下団地	第33号	1	木造	S40	—	5年毎 (R8/R13)													点検のもと、用途廃止まで維持管理。時期未定。
坂下団地	第34号	1	木造	S40	—	5年毎 (R8/R13)													点検のもと、用途廃止まで維持管理。時期未定。
坂下団地	第35号	1	木造	S40	—	5年毎 (R8/R13)													点検のもと、用途廃止まで維持管理。時期未定。
坂下団地	第36号	1	木造	S40	—	5年毎 (R8/R13)													点検のもと、用途廃止まで維持管理。時期未定。
坂下団地	第37号	1	木造	S40	—	5年毎 (R8/R13)													点検のもと、用途廃止まで維持管理。時期未定。
坂下団地	第38号	1	木造	S40	—	5年毎 (R8/R13)													点検のもと、用途廃止まで維持管理。時期未定。
坂下団地	第39号	1	木造	S41	—	5年毎 (R8/R13)													点検のもと、用途廃止まで維持管理。時期未定。
坂下団地	第40号	1	木造	S41	—	5年毎 (R8/R13)													点検のもと、用途廃止まで維持管理。時期未定。
坂下団地	第41号	1	木造	S41	—	5年毎 (R8/R13)													点検のもと、用途廃止まで維持管理。時期未定。
坂下団地	第42号	1	木造	S41	—	5年毎 (R8/R13)													点検のもと、用途廃止まで維持管理。時期未定。
坂下団地	第43号	1	木造	S41	—	5年毎 (R8/R13)													点検のもと、用途廃止まで維持管理。時期未定。
坂下団地	第44号	1	木造	S41	—	5年毎 (R8/R13)													点検のもと、用途廃止まで維持管理。時期未定。
坂下団地	第45号	1	木造	S41	—	5年毎 (R8/R13)													点検のもと、用途廃止まで維持管理。時期未定。

注1) 様式1は、Microsoft office Excel形式とする。
注2) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。
注3) LCC削減効果欄は、長寿化型改善事業、又は全面的改善事業を実施する住棟について記載する。

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名： 桑折町

住宅の区分： 公営住宅 (公営住宅) 特定公共 地権買 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		計画修繕・改善事業の内容										LCC 削減効果 (千円/ 年)	備考		
					法定点検	法定点検に準じた点検	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13				
坂下団地	第46号	1	木造	S41	—	5年毎 (R8/R13)														点検のもと、用途廃止まで維持管理。時期未定。
坂下団地	第47号	1	木造	S41	—	5年毎 (R8/R13)														点検のもと、用途廃止まで維持管理。時期未定。
坂下団地	第48号	1	木造	S41	—	5年毎 (R8/R13)														点検のもと、用途廃止まで維持管理。時期未定。
坂下団地	第49号	1	木造	S41	—	5年毎 (R8/R13)														点検のもと、用途廃止まで維持管理。時期未定。
坂下団地	第50号	1	木造	S41	—	5年毎 (R8/R13)														点検のもと、用途廃止まで維持管理。時期未定。
坂下団地	第51号	1	木造	S41	—	5年毎 (R8/R13)														点検のもと、用途廃止まで維持管理。時期未定。
坂下団地	第52号	1	木造	S41	—	5年毎 (R8/R13)														点検のもと、用途廃止まで維持管理。時期未定。
坂下団地	第53号	1	木造	S41	—	5年毎 (R8/R13)														点検のもと、用途廃止まで維持管理。時期未定。
坂下団地	第54号	1	木造	S41	—	5年毎 (R8/R13)														点検のもと、用途廃止まで維持管理。時期未定。
坂下団地	第55号	1	木造	S41	—	5年毎 (R8/R13)														点検のもと、用途廃止まで維持管理。時期未定。
坂下団地	第56号	1	木造	S41	—	5年毎 (R8/R13)														点検のもと、用途廃止まで維持管理。時期未定。
坂下団地	第57号	1	木造	S41	—	5年毎 (R8/R13)														点検のもと、用途廃止まで維持管理。時期未定。
坂下団地	第58号	1	木造	S29	—	5年毎 (R8/R13)														点検のもと、用途廃止まで維持管理。時期未定。
坂下団地	第59号	1	木造	S29	—	5年毎 (R8/R13)														点検のもと、用途廃止まで維持管理。時期未定。

注1) 様式1は、Microsoft office Excel形式とする。
注2) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。
注3) LCC削減効果欄は、長寿命化型改善事業、又は全面的改善事業を実施する住棟について記載する。

4. 庫場団地：木造平屋4棟10戸、木造2階3棟9戸

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名： 桑折町

住宅の区分： (公営住宅) 特別公共賃貸住宅 (公営住宅) 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		計画修繕・改善事業の内容										LCC縮減効果 (千円/年)	備考		
					法定点検	法定点検に準じた点検	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13				
庫場団地	第1,2号	2	木造	H14	—	5年毎 (R8/R13)						長寿命化改修 (外壁・屋根)							599	
庫場団地	第3,4号	2	木造	H15	—	5年毎 (R8/R13)						長寿命化改修 (外壁・屋根)							588	
庫場団地	第5,6,7号	3	木造	H14	—	5年毎 (R8/R13)						長寿命化改修 (外壁・屋根)							813	
庫場団地	第8,9,10号	3	木造	H15	—	5年毎 (R8/R13)						長寿命化改修 (外壁・屋根)							796	
庫場団地	第11,12,13号	3	木造	H14	—	5年毎 (R8/R13)						長寿命化改修 (外壁・屋根)							1,093	
庫場団地	第14,15,16号	3	木造	H16	—	5年毎 (R8/R13)								長寿命化改修 (外壁・屋根)					1,157	
庫場団地	第17,18,19号	3	木造	H15	—	5年毎 (R8/R13)						長寿命化改修 (外壁・屋根)							1,099	

注1) 様式1は、Microsoft office Excel形式とする。
 注2) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。
 注3) LCC縮減効果欄は、長寿命化型改善事業、又は全面的改善事業を実施する住棟について記載する。

【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： 桑折町

住宅の区分： 公営住宅 特定公共
賃貸住宅 (公営住宅) 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		修繕・改善事業の内容										備考			
			法定点検	法定点検に準 じた点検	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13				
庫場団地	駐車場	H14	—	5年毎 (R8/R13)														点検のもと、必要な改善を 図る。時期未定。 改善まで維持管理。
庫場団地	児童遊園	H14	—	5年毎 (R8/R13)														点検のもと、必要な改善を 図る。時期未定。 改善まで維持管理。
庫場団地	広場及び緑地	H14	—	5年毎 (R8/R13)														点検のもと、必要な改善を 図る。時期未定。 改善まで維持管理。
庫場団地	通路	H14	—	5年毎 (R8/R13)														点検のもと、必要な改善を 図る。時期未定。 改善まで維持管理。

注1) 様式3は、Microsoft office Excel形式とする。
注2) 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： 桑折町
 住宅の区分： 公営住宅 (特定公共賃貸住宅) 改良住宅 (公共団地) その他 ()

団地名	共同施設名	建設年度	次期点検時期		修繕・改善事業の内容								備考				
			法定点検	法定点検に準じた点検	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11		R12	R13		
庫場団地 (特定公共賃貸住宅)	駐車場	H14	—	5年毎 (R8/R13)	※庫場団地 (公営住宅) と共用												点検のもと、必要な改善を図る。時期未定。改善まで維持管理。
庫場団地 (特定公共賃貸住宅)	児童遊園	H14	—	5年毎 (R8/R13)	※庫場団地 (公営住宅) と共用												点検のもと、必要な改善を図る。時期未定。改善まで維持管理。
庫場団地 (特定公共賃貸住宅)	広場及び緑地	H14	—	5年毎 (R8/R13)	※庫場団地 (公営住宅) と共用												点検のもと、必要な改善を図る。時期未定。改善まで維持管理。
庫場団地 (特定公共賃貸住宅)	通路	H14	—	5年毎 (R8/R13)	※庫場団地 (公営住宅) と共用												点検のもと、必要な改善を図る。時期未定。改善まで維持管理。

注1) 様式3は、Microsoft office Excel形式とする。
 注2) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。

桑折町公営住宅等長寿化計画
10. 長寿化のための事業実施予定一覧

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名： 桑折町

住宅の区分： 公営住宅 (公営住宅) 特定公共
地権買 改良住宅 (公共棟) 其他 ()

団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設 年度	次期点検時期		計画修繕・改善事業の内容										LCC 削減効果 (千円/ 年)	備考	
					法定点検	5年毎 点検に準 じた点検	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13			
桑折駅前団地 (復興公営住宅)	第69号	1	木造	H28	—	5年毎 (R8/R13)													点検のもと、維持管理。
桑折駅前団地 (復興公営住宅)	第70号	1	木造	H28	—	5年毎 (R8/R13)													点検のもと、維持管理。
桑折駅前団地 (復興公営住宅)	第71号	1	木造	H28	—	5年毎 (R8/R13)													点検のもと、維持管理。
桑折駅前団地 (復興公営住宅)	第72号	1	木造	H28	—	5年毎 (R8/R13)													点検のもと、維持管理。
桑折駅前団地 (復興公営住宅)	第73号	1	木造	H28	—	5年毎 (R8/R13)													点検のもと、維持管理。
桑折駅前団地 (復興公営住宅)	第74号	1	木造	H28	—	5年毎 (R8/R13)													点検のもと、維持管理。
桑折駅前団地 (復興公営住宅)	第75号	1	木造	H28	—	5年毎 (R8/R13)													点検のもと、維持管理。
桑折駅前団地 (復興公営住宅)	第76号	1	木造	H28	—	5年毎 (R8/R13)													点検のもと、維持管理。
桑折駅前団地 (復興公営住宅)	第77号	1	木造	H28	—	5年毎 (R8/R13)													点検のもと、維持管理。
桑折駅前団地 (復興公営住宅)	第78号	1	木造	H28	—	5年毎 (R8/R13)													点検のもと、維持管理。
桑折駅前団地 (復興公営住宅)	第79号	1	木造	H28	—	5年毎 (R8/R13)													点検のもと、維持管理。
桑折駅前団地 (復興公営住宅)	第80号	1	木造	H28	—	5年毎 (R8/R13)													点検のもと、維持管理。
桑折駅前団地 (復興公営住宅)	第81号	1	木造	H28	—	5年毎 (R8/R13)													点検のもと、維持管理。
桑折駅前団地 (復興公営住宅)	第82号	1	木造	H28	—	5年毎 (R8/R13)													点検のもと、維持管理。
桑折駅前団地 (復興公営住宅)	第83号	1	木造	H28	—	5年毎 (R8/R13)													点検のもと、維持管理。

注1) 様式1は、Microsoft office Excel形式とする。
注2) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。
注3) LCC削減効果欄は、長寿化型改善事業、又は全面的改善事業を実施する住棟について記載する。

【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: 桑折町

住宅の区分: (公営住宅) 特定公共賃貸住宅 (公営住宅) 地域賃貸 (公営住宅) 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 法定点検 した点検	修繕・改善事業の内容													備考	
				R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13					
桑折駅前団地 (災害・復興)	集会所	H27	— 5年毎 (R8/R13)															点検のもと、維持管理。
桑折駅前団地 (災害・復興)	駐車場	H27	— 5年毎 (R8/R13)															点検のもと、維持管理。
桑折駅前団地 (災害・復興)	児童遊園	H27	— 5年毎 (R8/R13)															点検のもと、維持管理。
桑折駅前団地 (災害・復興)	広場及び緑地	H27	— 5年毎 (R8/R13)															点検のもと、維持管理。
桑折駅前団地 (災害・復興)	通路	H27	— 5年毎 (R8/R13)															点検のもと、維持管理。

注1) 様式3は、Microsoft office Excel形式とする。
注2) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。

5. 桑折駅前団地(子育て世帯定住促進住宅):木造平屋1棟1戸、木造2階8棟8戸

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名: 桑折町

住宅の区分: 公営住宅 特定公共 地域貢献 (公社供給) 改良住宅 其他 (子育て世帯定住促進住宅)

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期点検時期		計画修繕・改善事業の内容										LCC縮減効果 (千円/年)	備考		
					法定点検	法定点検に準じた点検	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13				
桑折駅前団地 (子育て世帯定住促進住宅)	第23号	1	木造	H27	—	5年毎 (R8/R13)														点検のもと、維持管理。
桑折駅前団地 (子育て世帯定住促進住宅)	第25号	1	木造	H27	—	5年毎 (R8/R13)														点検のもと、維持管理。
桑折駅前団地 (子育て世帯定住促進住宅)	第28号	1	木造	H27	—	5年毎 (R8/R13)														点検のもと、維持管理。
桑折駅前団地 (子育て世帯定住促進住宅)	第33号	1	木造	H27	—	5年毎 (R8/R13)														点検のもと、維持管理。
桑折駅前団地 (子育て世帯定住促進住宅)	第42号	1	木造	H27	—	5年毎 (R8/R13)														点検のもと、維持管理。
桑折駅前団地 (子育て世帯定住促進住宅)	第47号	1	木造	H27	—	5年毎 (R8/R13)														点検のもと、維持管理。
桑折駅前団地 (子育て世帯定住促進住宅)	第60号	1	木造	H28	—	5年毎 (R8/R13)														点検のもと、維持管理。
桑折駅前団地 (子育て世帯定住促進住宅)	第65号	1	木造	H28	—	5年毎 (R8/R13)														点検のもと、維持管理。
桑折駅前団地 (子育て世帯定住促進住宅)	第84号	1	木造	H28	—	5年毎 (R8/R13)														点検のもと、維持管理。

注1) 様式1は、Microsoft office Excel形式とする。
 注2) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。
 注3) LCC縮減効果欄は、長寿化型改善事業、又は全面的改善事業を実施する住棟について記載する。

桑折町公営住宅等長寿命化計画
10. 長寿命化のための事業実施予定一覧

【様式3】 共同施設に係る事業の実施予定一覧 (集会所・遊具等)

事業主体名： 桑折町

住宅の区分： 公営住宅 改良住宅 その他 (子育て世帯定住促進住宅)

団地名	共同施設名	建設年度	次期点検時期 法定点検 した点検	修繕・改善事業の内容											備考			
				R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13					
桑折駅前団地 (子育て世帯定住 促進住宅)	集会所	H27	—	5年毎 (R8/R13)	※桑折駅前団地(災害・復興)と共用													点検のもと、維持管理。
桑折駅前団地 (子育て世帯定住 促進住宅)	駐車場	H27	—	5年毎 (R8/R13)	※桑折駅前団地(災害・復興)と共用													点検のもと、維持管理。
桑折駅前団地 (子育て世帯定住 促進住宅)	児童遊園	H27	—	5年毎 (R8/R13)	※桑折駅前団地(災害・復興)と共用													点検のもと、維持管理。
桑折駅前団地 (子育て世帯定住 促進住宅)	広場及び緑地	H27	—	5年毎 (R8/R13)	※桑折駅前団地(災害・復興)と共用													点検のもと、維持管理。
桑折駅前団地 (子育て世帯定住 促進住宅)	通路	H27	—	5年毎 (R8/R13)	※桑折駅前団地(災害・復興)と共用													点検のもと、維持管理。

注1) 様式3は、Microsoft office Excel形式とする。
注2) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。

11. ライフサイクルコストとその縮減効果の算出

11. ライフサイクルコストとその縮減効果の算出

新規整備及び建替事業を実施する公営住宅等について、ライフサイクルコスト（LCC）を算出し、その結果を記載する。

また、長寿命化型改善事業、全面的改善事業を実施する公営住宅等について、ライフサイクルコスト（LCC）の縮減効果を算出し、その結果を記載する。

11-1. ライフサイクルコスト(LCC)の算出の基本的な考え方

新規整備及び建替事業を実施する公営住宅等を対象としたライフサイクルコスト（LCC）の算出の基本的な考え方は次の通りである。

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

- ・ 建設費：当該住棟の建設時点に投資した建設工事費
- ・ 改善費：想定される管理期間における改善工事費の見込み額から修繕費相当額を控除*1（改善事業を実施することにより不要となる修繕費を控除）した額（※）
- ・ 修繕費：管理期間における修繕工事費の見込み額（※）。長期修繕計画で設定している標準的な修繕項目・周期等に基づき修繕費を算定する。典型的な修繕計画モデルから得られる修繕費乗率を建設費に乗じて算定される累積修繕費で代用してもよい。
- ・ 除却費：想定される管理期間が経過した後の除却工事費の見込み額（※）

*1：修繕費相当額の控除方法については、「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）国土交通省住宅局住宅総合整備課（平成28年8月）」の〈参考：ライフサイクルコスト（LCC）の縮減効果の算出例〉を参照のこと。事業主体の運用により独自の方法によって控除することも可能とするが、その場合は、その内容を明らかにする必要がある。

※ 現時点以後、将来に発生するコスト（将来の修繕費、除却費）については、社会的割引率（4%）を適用して現在価値化する。

11-2. ライフサイクルコスト(LCC)の縮減効果の算出の基本的な考え方

長寿命化型改善事業又は全面的改善事業を実施する公営住宅等を対象としたライフサイクルコスト（LCC）の縮減効果の算出の基本的な考え方は次の通りである。

$$\text{① 1棟のLCC縮減効果} = LCC(\text{計画前}) - LCC(\text{計画後})$$

[単位 千円/棟・年]

$$\text{② } LCC(\text{計画前}) = \frac{(\text{建設費} + \text{修繕費} + \text{除却費})^{*2}}{\text{評価期間 (改善非実施)}}$$

[単位 千円/棟・年]

- ・建設費：推定再建築費（＝当該住棟の建設時点に投資した建設工事費×公営住宅法施行規則第23条の率）。ただし、当該住棟の建設時点に投資した建設工事費を把握できない場合は、建設当時の標準建設費で代用する。
- ・修繕費：建設後、評価期間（改善非実施）末までに実施した修繕工事費（※）。長期修繕計画で設定している標準的な修繕項目・周期等に基づき、修繕費を算定する。典型的な修繕計画モデルから得られる修繕費乗率を建設費（推定再建築費）に乗じて算定される累積修繕費で代用してもよい。
- ・評価期間（改善非実施）：改善事業を実施しない場合に想定される管理期間（※※）。物理的な劣化や社会的価値の低下に伴い供用に適さない状態になるまでの管理期間といえるが、これまでの建替事業の実績を考慮し、建替前の平均的な供用期間（構造種別）を評価期間（改善非実施）としてもよい。
- ・除却費：評価期間（改善非実施）末に実施する除却工事費（※）。
- * 2：（建設費＋修繕費＋除却費）は公営住宅等長寿命化計画に基づく改善事業（LCC算定対象）を実施しない場合に想定される管理期間に要するコスト。
- ※ 現時点以後、将来に発生するコスト（将来の修繕費、除却費）については、社会的割引率（4%）を適用して現在価値化する。
- ※※ RC造（耐火構造中層）の減価償却資産の法定耐用年数が47年であることから、本計画においては、耐火構造中層の評価期間（改善非実施）を50年と仮定する。

$$\textcircled{3} \text{ LCC (計画後)} = \frac{\text{(建設費＋改善費＋修繕費＋除却費)}^{*3}}{\text{評価期間 (改善実施)}} \quad \text{〔単位 千円/棟・年〕}$$

- ・建設費：②の記載と同じ
- ・改善費：公営住宅等長寿命化計画に基づく改善事業費及び公営住宅等長寿命化計画の計画期間以後に想定される改善事業費の総額から修繕費相当額を控除した額* 4（※）
- ・修繕費：建設後、評価期間（改善実施）末までに実施した修繕工事費（※）。以下、②の記載と同じ。
- ・除却費：評価期間（改善実施）末に実施する除却工事費（※）
- ・評価期間（改善実施）：公営住宅等長寿命化計画に基づく改善事業（LCC算定対象）及び公営住宅等長寿命化計画の計画期間以後に想定される改善事業（LCC算定対象）を実施する場合に想定される管理期間（目標管理期間）。
- * 3：（建設費＋改善費＋修繕費＋除却費）は公営住宅等長寿命化計画に基づく改善事業（LCC算定対象）及び公営住宅等長寿命化計画の計画期間以後に想定される改善事業（LCC算定対象）を実施する場合に想定される管理期間（目標管理期間）に要するコスト。

- * 4 : 修繕費相当額の控除方法については、「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）国土交通省住宅局住宅総合整備課（平成 28 年 8 月）」の〈参考：ライフサイクルコスト（LCC）の縮減効果の算出例〉を参照のこと。事業主体の運用により独自の方法によって控除することも可能とするが、その場合は、その内容を明らかにする必要がある。
- ※ 現時点以後、将来に発生するコスト（将来の修繕費、除却費）については、社会的割引率（4%）を適用して現在価値化する。

11-3. 算出結果

(1) ライフサイクルコスト(LCC)及びライフサイクルコスト(LCC)の縮減効果の算出

令和 3 年度時点におけるライフサイクルコスト(LCC)及びライフサイクルコスト(LCC)の縮減効果は、以下の設定条件で算出する。

■設定条件

- 建設費：当時の建設費が不明な場合は、前述した標準建設費により算定する。
- 改善費：「桑折町公共施設等管理計画(平成 29 年 3 月)」の設定単価から、170 千円/㎡を見込む。
- 建替費：「桑折町公共施設等管理計画(平成 29 年 3 月)」の設定単価から、280 千円/㎡を見込む。
- 修繕費：「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）国土交通省住宅局住宅総合整備課（平成 28 年 8 月）」に記載された修繕費乗率を参考に修繕費を見込む。
- 除却費：実績等により、50 千円/㎡を見込む。
- 評価期間：建替時 木造 30 年の活用を見込む。
計画前 木造 30 年の活用を見込む。
計画後 木造 60 年の活用を見込む。

桑折町公営住宅等長寿命化計画

11. ライフサイクルコストとその縮減効果の算出

■算出結果

団地名	住棟 番号	建設 年度 和暦	建設 年度 西暦	経過年数 2021時点	住戸数 (戸/棟)	住戸面積 (㎡/戸)	延床面積 (㎡/棟)	標準建設費				住戸面積換算 当時の建設費 戸当り工事費 (千円)	公営住宅 法施行規 則23条の 率	当時の 建設費 (千円/棟)	これまで の修繕費 (千円/棟)	改善費 (千円/棟)
								構造別	種別	戸当り標準床 面積(㎡)	戸当り工事費 (千円)					
庫場団地	1,2	H14	2002	19	2	54.70	109.40	木造平屋	—	—	—	12,985	1.14	29,606	0	18,598
庫場団地	3,4	H15	2003	18	2	54.70	109.40	木造平屋	—	—	—	12,676	1.14	28,901	0	18,598
庫場団地	5,6,7	H14	2002	19	3	53.50	160.50	木造平屋	—	—	—	11,683	1.14	39,956	0	27,285
庫場団地	8,9,10	H15	2003	18	3	53.50	160.50	木造平屋	—	—	—	11,376	1.14	38,906	0	27,285
庫場団地	11,12,13	H14	2002	19	3	79.90	239.70	木造2F	—	—	—	15,569	1.14	53,246	0	40,749
庫場団地	14,15,16	H16	2004	17	3	79.90	239.70	木造2F	—	—	—	16,464	1.14	56,307	0	40,749
庫場団地	17,18,19	H15	2003	18	3	79.90	239.70	木造2F	—	—	—	15,627	1.14	53,444	0	40,749
庫場団地 (特公賃)	20,21,22	H17	2005	16	3	87.96	263.88	木造2F	—	—	—	12,510	1.14	42,784	0	44,860
庫場団地 (特公賃)	23,24,25	H17	2005	16	3	87.96	263.88	木造2F	—	—	—	12,510	1.14	42,784	0	44,860
桑折駅前団地 (災害・復興)	1	H27	2015	6	1	75.35	75.35	木造2F	—	—	—	18,699	1.04	19,447	0	12,810
桑折駅前団地 (災害・復興)	2	H27	2015	6	1	75.35	75.35	木造2F	—	—	—	18,699	1.04	19,447	0	12,810
桑折駅前団地 (災害・復興)	3	H27	2015	6	1	75.35	75.35	木造2F	—	—	—	18,699	1.04	19,447	0	12,810
桑折駅前団地 (災害・復興)	4	H27	2015	6	1	75.35	75.35	木造2F	—	—	—	18,699	1.04	19,447	0	12,810
桑折駅前団地 (災害・復興)	5	H27	2015	6	1	75.35	75.35	木造2F	—	—	—	18,699	1.04	19,447	0	12,810
桑折駅前団地 (災害・復興)	6	H27	2015	6	1	75.35	75.35	木造2F	—	—	—	18,699	1.04	19,447	0	12,810
桑折駅前団地 (災害・復興)	7	H27	2015	6	1	75.35	75.35	木造2F	—	—	—	18,699	1.04	19,447	0	12,810
桑折駅前団地 (災害・復興)	8	H27	2015	6	1	75.35	75.35	木造2F	—	—	—	18,699	1.04	19,447	0	12,810
桑折駅前団地 (災害・復興)	9	H27	2015	6	1	75.35	75.35	木造2F	—	—	—	18,699	1.04	19,447	0	12,810
桑折駅前団地 (災害・復興)	10	H27	2015	6	1	75.35	75.35	木造2F	—	—	—	18,699	1.04	19,447	0	12,810
桑折駅前団地 (災害・復興)	11	H27	2015	6	1	75.35	75.35	木造2F	—	—	—	18,699	1.04	19,447	0	12,810
桑折駅前団地 (災害・復興)	12	H27	2015	6	1	75.35	75.35	木造2F	—	—	—	18,699	1.04	19,447	0	12,810
桑折駅前団地 (災害・復興)	13	H27	2015	6	1	75.35	75.35	木造2F	—	—	—	18,699	1.04	19,447	0	12,810
桑折駅前団地 (災害・復興)	14	H27	2015	6	1	75.35	75.35	木造2F	—	—	—	18,699	1.04	19,447	0	12,810
桑折駅前団地 (災害・復興)	15	H27	2015	6	1	75.35	75.35	木造2F	—	—	—	18,699	1.04	19,447	0	12,810
桑折駅前団地 (災害・復興)	16	H27	2015	6	1	75.35	75.35	木造2F	—	—	—	18,699	1.04	19,447	0	12,810
桑折駅前団地 (災害・復興)	17	H27	2015	6	1	75.35	75.35	木造2F	—	—	—	18,699	1.04	19,447	0	12,810
桑折駅前団地 (災害・復興)	18	H27	2015	6	1	75.35	75.35	木造2F	—	—	—	18,699	1.04	19,447	0	12,810
桑折駅前団地 (災害・復興)	19	H27	2015	6	1	75.35	75.35	木造2F	—	—	—	18,699	1.04	19,447	0	12,810
桑折駅前団地 (災害・復興)	20	H27	2015	6	1	75.35	75.35	木造2F	—	—	—	18,699	1.04	19,447	0	12,810
桑折駅前団地 (災害・復興)	21	H27	2015	6	1	75.35	75.35	木造2F	—	—	—	18,699	1.04	19,447	0	12,810
桑折駅前団地 (災害・復興)	22	H27	2015	6	1	75.35	75.35	木造2F	—	—	—	18,699	1.04	19,447	0	12,810
桑折駅前団地 (災害・復興)	24	H27	2015	6	1	75.35	75.35	木造2F	—	—	—	18,699	1.04	19,447	0	12,810
桑折駅前団地 (災害・復興)	26	H27	2015	6	1	75.35	75.35	木造2F	—	—	—	18,699	1.04	19,447	0	12,810
桑折駅前団地 (災害・復興)	27	H27	2015	6	1	75.35	75.35	木造2F	—	—	—	18,699	1.04	19,447	0	12,810
桑折駅前団地 (災害・復興)	29	H27	2015	6	1	75.35	75.35	木造2F	—	—	—	18,699	1.04	19,447	0	12,810
桑折駅前団地 (災害・復興)	30	H27	2015	6	1	75.35	75.35	木造2F	—	—	—	18,699	1.04	19,447	0	12,810
桑折駅前団地 (災害・復興)	31	H27	2015	6	1	75.35	75.35	木造2F	—	—	—	18,699	1.04	19,447	0	12,810
桑折駅前団地 (災害・復興)	32	H27	2015	6	1	75.35	75.35	木造2F	—	—	—	18,699	1.04	19,447	0	12,810
桑折駅前団地 (災害・復興)	34	H27	2015	6	1	75.35	75.35	木造2F	—	—	—	18,699	1.04	19,447	0	12,810
桑折駅前団地 (災害・復興)	35	H27	2015	6	1	75.35	75.35	木造2F	—	—	—	18,699	1.04	19,447	0	12,810

桑折町公営住宅等長寿命化計画
11. ライフサイクルコストとその縮減効果の算出

団地名	住棟 番号	将来 修繕費率	将来 修繕費 (千円/棟)	除却費 (千円/棟)	現在以後経過年数		現在価値化係数		LCC 計画前 千円/年・棟	LCC 計画後 千円/年・棟	LCC 縮減効果 千円/年・棟	計画前 評価期間	計画後 評価期間	LCC 建替え 千円/年・棟	改善によ り控除さ れる修繕 費率	現在価値
					計画前	計画後	計画前	計画後								化係数 建替え
庫場団地	1,2	31.74%	9,397	5,470	11	41	0.650	0.200	1,180	581	599	30	60	1,287	14.55%	0.308
庫場団地	3,4	31.74%	9,173	5,470	12	42	0.625	0.193	1,154	566	588	30	60	1,262	14.55%	0.308
庫場団地	5,6,7	31.74%	12,682	8,025	11	41	0.650	0.200	1,606	793	813	30	60	1,765	14.55%	0.308
庫場団地	8,9,10	31.74%	12,349	8,025	12	42	0.625	0.193	1,567	771	796	30	60	1,728	14.55%	0.308
庫場団地	11,12,13	31.74%	16,900	11,985	11	41	0.650	0.200	2,169	1,076	1,093	30	60	2,411	14.55%	0.308
庫場団地	14,15,16	31.74%	17,872	11,985	13	43	0.601	0.185	2,272	1,115	1,157	30	60	2,518	14.55%	0.308
庫場団地	17,18,19	31.74%	16,963	11,985	12	42	0.625	0.193	2,172	1,073	1,099	30	60	2,418	14.55%	0.308
庫場団地 (特公賃)	20,21,22	31.74%	13,580	13,194	14	44	0.577	0.178	1,802	896	906	30	60	2,098	14.55%	0.308
庫場団地 (特公賃)	23,24,25	31.74%	13,580	13,194	14	44	0.577	0.178	1,802	896	906	30	60	2,098	14.55%	0.308
桑折駅前団地 (災害・復興)	1	31.26%	6,079	3,768	24	54	0.390	0.120	760	363	397	30	60	852	14.32%	0.308
桑折駅前団地 (災害・復興)	2	31.26%	6,079	3,768	24	54	0.390	0.120	760	363	397	30	60	852	14.32%	0.308
桑折駅前団地 (災害・復興)	3	31.26%	6,079	3,768	24	54	0.390	0.120	760	363	397	30	60	852	14.32%	0.308
桑折駅前団地 (災害・復興)	4	31.26%	6,079	3,768	24	54	0.390	0.120	760	363	397	30	60	852	14.32%	0.308
桑折駅前団地 (災害・復興)	5	31.26%	6,079	3,768	24	54	0.390	0.120	760	363	397	30	60	852	14.32%	0.308
桑折駅前団地 (災害・復興)	6	31.26%	6,079	3,768	24	54	0.390	0.120	760	363	397	30	60	852	14.32%	0.308
桑折駅前団地 (災害・復興)	7	31.26%	6,079	3,768	24	54	0.390	0.120	760	363	397	30	60	852	14.32%	0.308
桑折駅前団地 (災害・復興)	8	31.26%	6,079	3,768	24	54	0.390	0.120	760	363	397	30	60	852	14.32%	0.308
桑折駅前団地 (災害・復興)	9	31.26%	6,079	3,768	24	54	0.390	0.120	760	363	397	30	60	852	14.32%	0.308
桑折駅前団地 (災害・復興)	10	31.26%	6,079	3,768	24	54	0.390	0.120	760	363	397	30	60	852	14.32%	0.308
桑折駅前団地 (災害・復興)	11	31.26%	6,079	3,768	24	54	0.390	0.120	760	363	397	30	60	852	14.32%	0.308
桑折駅前団地 (災害・復興)	12	31.26%	6,079	3,768	24	54	0.390	0.120	760	363	397	30	60	852	14.32%	0.308
桑折駅前団地 (災害・復興)	13	31.26%	6,079	3,768	24	54	0.390	0.120	760	363	397	30	60	852	14.32%	0.308
桑折駅前団地 (災害・復興)	14	31.26%	6,079	3,768	24	54	0.390	0.120	760	363	397	30	60	852	14.32%	0.308
桑折駅前団地 (災害・復興)	15	31.26%	6,079	3,768	24	54	0.390	0.120	760	363	397	30	60	852	14.32%	0.308
桑折駅前団地 (災害・復興)	16	31.26%	6,079	3,768	24	54	0.390	0.120	760	363	397	30	60	852	14.32%	0.308
桑折駅前団地 (災害・復興)	17	31.26%	6,079	3,768	24	54	0.390	0.120	760	363	397	30	60	852	14.32%	0.308
桑折駅前団地 (災害・復興)	18	31.26%	6,079	3,768	24	54	0.390	0.120	760	363	397	30	60	852	14.32%	0.308
桑折駅前団地 (災害・復興)	19	31.26%	6,079	3,768	24	54	0.390	0.120	760	363	397	30	60	852	14.32%	0.308
桑折駅前団地 (災害・復興)	20	31.26%	6,079	3,768	24	54	0.390	0.120	760	363	397	30	60	852	14.32%	0.308
桑折駅前団地 (災害・復興)	21	31.26%	6,079	3,768	24	54	0.390	0.120	760	363	397	30	60	852	14.32%	0.308
桑折駅前団地 (災害・復興)	22	31.26%	6,079	3,768	24	54	0.390	0.120	760	363	397	30	60	852	14.32%	0.308
桑折駅前団地 (災害・復興)	24	31.26%	6,079	3,768	24	54	0.390	0.120	760	363	397	30	60	852	14.32%	0.308
桑折駅前団地 (災害・復興)	26	31.26%	6,079	3,768	24	54	0.390	0.120	760	363	397	30	60	852	14.32%	0.308
桑折駅前団地 (災害・復興)	27	31.26%	6,079	3,768	24	54	0.390	0.120	760	363	397	30	60	852	14.32%	0.308
桑折駅前団地 (災害・復興)	29	31.26%	6,079	3,768	24	54	0.390	0.120	760	363	397	30	60	852	14.32%	0.308
桑折駅前団地 (災害・復興)	30	31.26%	6,079	3,768	24	54	0.390	0.120	760	363	397	30	60	852	14.32%	0.308
桑折駅前団地 (災害・復興)	31	31.26%	6,079	3,768	24	54	0.390	0.120	760	363	397	30	60	852	14.32%	0.308
桑折駅前団地 (災害・復興)	32	31.26%	6,079	3,768	24	54	0.390	0.120	760	363	397	30	60	852	14.32%	0.308
桑折駅前団地 (災害・復興)	34	31.26%	6,079	3,768	24	54	0.390	0.120	760	363	397	30	60	852	14.32%	0.308
桑折駅前団地 (災害・復興)	35	31.26%	6,079	3,768	24	54	0.390	0.120	760	363	397	30	60	852	14.32%	0.308

桑折町公営住宅等長寿化計画

11. ライフサイクルコストとその縮減効果の算出

団地名	住棟番号	建設年度 和暦	建設年度 西暦	経過年数 2021時点	住戸数 (戸/棟)	住戸面積 (㎡/戸)	延床面積 (㎡/棟)	標準建設費				住戸面積換算 当時の建設費 戸当り工事費 (千円)	公営住宅 法施行規 則23条の 率	当時の 建設費 (千円/棟)	これまで の修繕費 (千円/棟)	改善費 (千円/棟)
								構造別	種別	戸当り標準床 面積(㎡)	戸当り工事費 (千円)					
桑折駅前団地 (災害・復興)	36	H27	2015	6	1	75.35	75.35	木造2F	—	—	—	18,699	1.04	19,447	0	12,810
桑折駅前団地 (災害・復興)	37	H27	2015	6	1	75.35	75.35	木造2F	—	—	—	18,699	1.04	19,447	0	12,810
桑折駅前団地 (災害・復興)	38	H27	2015	6	1	75.35	75.35	木造2F	—	—	—	18,699	1.04	19,447	0	12,810
桑折駅前団地 (災害・復興)	39	H27	2015	6	1	75.35	75.35	木造2F	—	—	—	18,699	1.04	19,447	0	12,810
桑折駅前団地 (災害・復興)	40	H27	2015	6	1	75.35	75.35	木造2F	—	—	—	18,699	1.04	19,447	0	12,810
桑折駅前団地 (災害・復興)	41	H27	2015	6	1	75.35	75.35	木造2F	—	—	—	18,699	1.04	19,447	0	12,810
桑折駅前団地 (災害・復興)	43	H27	2015	6	1	75.35	75.35	木造2F	—	—	—	18,699	1.04	19,447	0	12,810
桑折駅前団地 (災害・復興)	44	H27	2015	6	1	75.35	75.35	木造2F	—	—	—	18,699	1.04	19,447	0	12,810
桑折駅前団地 (災害・復興)	45	H27	2015	6	1	75.35	75.35	木造2F	—	—	—	18,699	1.04	19,447	0	12,810
桑折駅前団地 (災害・復興)	46	H27	2015	6	1	75.35	75.35	木造2F	—	—	—	18,699	1.04	19,447	0	12,810
桑折駅前団地 (災害・復興)	48	H28	2016	5	1	75.35	75.35	木造2F	—	—	—	19,487	1.04	20,266	0	12,810
桑折駅前団地 (災害・復興)	49	H28	2016	5	1	75.35	75.35	木造2F	—	—	—	19,487	1.04	20,266	0	12,810
桑折駅前団地 (災害・復興)	50	H28	2016	5	1	75.35	75.35	木造2F	—	—	—	19,487	1.04	20,266	0	12,810
桑折駅前団地 (災害・復興)	51	H28	2016	5	1	75.35	75.35	木造2F	—	—	—	19,487	1.04	20,266	0	12,810
桑折駅前団地 (災害・復興)	52	H28	2016	5	1	75.35	75.35	木造2F	—	—	—	19,487	1.04	20,266	0	12,810
桑折駅前団地 (災害・復興)	53	H28	2016	5	1	75.35	75.35	木造2F	—	—	—	19,487	1.04	20,266	0	12,810
桑折駅前団地 (災害・復興)	54	H28	2016	5	1	75.35	75.35	木造2F	—	—	—	19,487	1.04	20,266	0	12,810
桑折駅前団地 (災害・復興)	55	H28	2016	5	1	75.35	75.35	木造2F	—	—	—	19,487	1.04	20,266	0	12,810
桑折駅前団地 (災害・復興)	56	H28	2016	5	1	75.35	75.35	木造2F	—	—	—	19,487	1.04	20,266	0	12,810
桑折駅前団地 (災害・復興)	57	H28	2016	5	1	75.35	75.35	木造2F	—	—	—	19,487	1.04	20,266	0	12,810
桑折駅前団地 (災害・復興)	58	H28	2016	5	1	66.24	66.24	木造平屋	—	—	—	17,132	1.04	17,817	0	11,261
桑折駅前団地 (災害・復興)	59	H28	2016	5	1	66.24	66.24	木造平屋	—	—	—	17,132	1.04	17,817	0	11,261
桑折駅前団地 (災害・復興)	61	H28	2016	5	1	66.24	66.24	木造平屋	—	—	—	17,132	1.04	17,817	0	11,261
桑折駅前団地 (災害・復興)	62	H28	2016	5	1	75.35	75.35	木造2F	—	—	—	19,487	1.04	20,266	0	12,810
桑折駅前団地 (災害・復興)	63	H28	2016	5	1	75.35	75.35	木造2F	—	—	—	19,487	1.04	20,266	0	12,810
桑折駅前団地 (災害・復興)	64	H28	2016	5	1	75.35	75.35	木造2F	—	—	—	19,487	1.04	20,266	0	12,810
桑折駅前団地 (災害・復興)	66	H28	2016	5	1	75.35	75.35	木造2F	—	—	—	19,487	1.04	20,266	0	12,810
桑折駅前団地 (災害・復興)	67	H28	2016	5	1	66.24	66.24	木造平屋	—	—	—	17,132	1.04	17,817	0	11,261
桑折駅前団地 (災害・復興)	68	H28	2016	5	1	66.24	66.24	木造平屋	—	—	—	17,132	1.04	17,817	0	11,261
桑折駅前団地 (災害・復興)	69	H28	2016	5	1	66.24	66.24	木造平屋	—	—	—	17,132	1.04	17,817	0	11,261
桑折駅前団地 (災害・復興)	70	H28	2016	5	1	66.24	66.24	木造平屋	—	—	—	17,132	1.04	17,817	0	11,261
桑折駅前団地 (災害・復興)	71	H28	2016	5	1	75.35	75.35	木造2F	—	—	—	19,487	1.04	20,266	0	12,810
桑折駅前団地 (災害・復興)	72	H28	2016	5	1	75.35	75.35	木造2F	—	—	—	19,487	1.04	20,266	0	12,810
桑折駅前団地 (災害・復興)	73	H28	2016	5	1	75.35	75.35	木造2F	—	—	—	19,487	1.04	20,266	0	12,810
桑折駅前団地 (災害・復興)	74	H28	2016	5	1	75.35	75.35	木造2F	—	—	—	19,487	1.04	20,266	0	12,810
桑折駅前団地 (災害・復興)	75	H28	2016	5	1	75.35	75.35	木造2F	—	—	—	19,487	1.04	20,266	0	12,810
桑折駅前団地 (災害・復興)	76	H28	2016	5	1	66.24	66.24	木造平屋	—	—	—	17,132	1.04	17,817	0	11,261
桑折駅前団地 (災害・復興)	77	H28	2016	5	1	66.24	66.24	木造平屋	—	—	—	17,132	1.04	17,817	0	11,261
桑折駅前団地 (災害・復興)	78	H28	2016	5	1	66.24	66.24	木造平屋	—	—	—	17,132	1.04	17,817	0	11,261
桑折駅前団地 (災害・復興)	79	H28	2016	5	1	66.24	66.24	木造平屋	—	—	—	17,132	1.04	17,817	0	11,261
桑折駅前団地 (災害・復興)	80	H28	2016	5	1	66.24	66.24	木造平屋	—	—	—	17,132	1.04	17,817	0	11,261

桑折町公営住宅等長寿命化計画
11. ライフサイクルコストとその縮減効果の算出

団地名	住棟 番号	将来 修繕費率	将来 修繕費 (千円/棟)	除却費 (千円/棟)	現在以後経過年数		現在価値化係数		LCC 計画前 千円/年・棟	LCC 計画後 千円/年・棟	LCC 縮減効果 千円/年・棟	計画前 評価期間	計画後 評価期間	LCC 建替え 千円/年・棟	改善によ り控除さ れる修繕 費率	現在価値 化係数 建替え
					計画前	計画後	計画前	計画後								
桑折駅前団地 (災害・復興)	36	31.26%	6,079	3,768	24	54	0.390	0.120	760	363	397	30	60	852	14.32%	0.308
桑折駅前団地 (災害・復興)	37	31.26%	6,079	3,768	24	54	0.390	0.120	760	363	397	30	60	852	14.32%	0.308
桑折駅前団地 (災害・復興)	38	31.26%	6,079	3,768	24	54	0.390	0.120	760	363	397	30	60	852	14.32%	0.308
桑折駅前団地 (災害・復興)	39	31.26%	6,079	3,768	24	54	0.390	0.120	760	363	397	30	60	852	14.32%	0.308
桑折駅前団地 (災害・復興)	40	31.26%	6,079	3,768	24	54	0.390	0.120	760	363	397	30	60	852	14.32%	0.308
桑折駅前団地 (災害・復興)	41	31.26%	6,079	3,768	24	54	0.390	0.120	760	363	397	30	60	852	14.32%	0.308
桑折駅前団地 (災害・復興)	43	31.26%	6,079	3,768	24	54	0.390	0.120	760	363	397	30	60	852	14.32%	0.308
桑折駅前団地 (災害・復興)	44	31.26%	6,079	3,768	24	54	0.390	0.120	760	363	397	30	60	852	14.32%	0.308
桑折駅前団地 (災害・復興)	45	31.26%	6,079	3,768	24	54	0.390	0.120	760	363	397	30	60	852	14.32%	0.308
桑折駅前団地 (災害・復興)	46	31.26%	6,079	3,768	24	54	0.390	0.120	760	363	397	30	60	852	14.32%	0.308
桑折駅前団地 (災害・復興)	48	31.26%	6,335	3,768	25	55	0.375	0.116	789	375	414	30	60	881	14.32%	0.308
桑折駅前団地 (災害・復興)	49	31.26%	6,335	3,768	25	55	0.375	0.116	789	375	414	30	60	881	14.32%	0.308
桑折駅前団地 (災害・復興)	50	31.26%	6,335	3,768	25	55	0.375	0.116	789	375	414	30	60	881	14.32%	0.308
桑折駅前団地 (災害・復興)	51	31.26%	6,335	3,768	25	55	0.375	0.116	789	375	414	30	60	881	14.32%	0.308
桑折駅前団地 (災害・復興)	52	31.26%	6,335	3,768	25	55	0.375	0.116	789	375	414	30	60	881	14.32%	0.308
桑折駅前団地 (災害・復興)	53	31.26%	6,335	3,768	25	55	0.375	0.116	789	375	414	30	60	881	14.32%	0.308
桑折駅前団地 (災害・復興)	54	31.26%	6,335	3,768	25	55	0.375	0.116	789	375	414	30	60	881	14.32%	0.308
桑折駅前団地 (災害・復興)	55	31.26%	6,335	3,768	25	55	0.375	0.116	789	375	414	30	60	881	14.32%	0.308
桑折駅前団地 (災害・復興)	56	31.26%	6,335	3,768	25	55	0.375	0.116	789	375	414	30	60	881	14.32%	0.308
桑折駅前団地 (災害・復興)	57	31.26%	6,335	3,768	25	55	0.375	0.116	789	375	414	30	60	881	14.32%	0.308
桑折駅前団地 (災害・復興)	58	31.26%	5,570	3,312	25	55	0.375	0.116	693	330	363	30	60	775	14.32%	0.308
桑折駅前団地 (災害・復興)	59	31.26%	5,570	3,312	25	55	0.375	0.116	693	330	363	30	60	775	14.32%	0.308
桑折駅前団地 (災害・復興)	61	31.26%	5,570	3,312	25	55	0.375	0.116	693	330	363	30	60	775	14.32%	0.308
桑折駅前団地 (災害・復興)	62	31.26%	6,335	3,768	25	55	0.375	0.116	789	375	414	30	60	881	14.32%	0.308
桑折駅前団地 (災害・復興)	63	31.26%	6,335	3,768	25	55	0.375	0.116	789	375	414	30	60	881	14.32%	0.308
桑折駅前団地 (災害・復興)	64	31.26%	6,335	3,768	25	55	0.375	0.116	789	375	414	30	60	881	14.32%	0.308
桑折駅前団地 (災害・復興)	66	31.26%	6,335	3,768	25	55	0.375	0.116	789	375	414	30	60	881	14.32%	0.308
桑折駅前団地 (災害・復興)	67	31.26%	5,570	3,312	25	55	0.375	0.116	693	330	363	30	60	775	14.32%	0.308
桑折駅前団地 (災害・復興)	68	31.26%	5,570	3,312	25	55	0.375	0.116	693	330	363	30	60	775	14.32%	0.308
桑折駅前団地 (災害・復興)	69	31.26%	5,570	3,312	25	55	0.375	0.116	693	330	363	30	60	775	14.32%	0.308
桑折駅前団地 (災害・復興)	70	31.26%	5,570	3,312	25	55	0.375	0.116	693	330	363	30	60	775	14.32%	0.308
桑折駅前団地 (災害・復興)	71	31.26%	6,335	3,768	25	55	0.375	0.116	789	375	414	30	60	881	14.32%	0.308
桑折駅前団地 (災害・復興)	72	31.26%	6,335	3,768	25	55	0.375	0.116	789	375	414	30	60	881	14.32%	0.308
桑折駅前団地 (災害・復興)	73	31.26%	6,335	3,768	25	55	0.375	0.116	789	375	414	30	60	881	14.32%	0.308
桑折駅前団地 (災害・復興)	74	31.26%	6,335	3,768	25	55	0.375	0.116	789	375	414	30	60	881	14.32%	0.308
桑折駅前団地 (災害・復興)	75	31.26%	6,335	3,768	25	55	0.375	0.116	789	375	414	30	60	881	14.32%	0.308
桑折駅前団地 (災害・復興)	76	31.26%	5,570	3,312	25	55	0.375	0.116	693	330	363	30	60	775	14.32%	0.308
桑折駅前団地 (災害・復興)	77	31.26%	5,570	3,312	25	55	0.375	0.116	693	330	363	30	60	775	14.32%	0.308
桑折駅前団地 (災害・復興)	78	31.26%	5,570	3,312	25	55	0.375	0.116	693	330	363	30	60	775	14.32%	0.308
桑折駅前団地 (災害・復興)	79	31.26%	5,570	3,312	25	55	0.375	0.116	693	330	363	30	60	775	14.32%	0.308
桑折駅前団地 (災害・復興)	80	31.26%	5,570	3,312	25	55	0.375	0.116	693	330	363	30	60	775	14.32%	0.308

桑折町公営住宅等長寿命化計画

11. ライフサイクルコストとその縮減効果の算出

団地名	住棟 番号	建設 年度 和暦	建設 年度 西暦	経過年数 2021時点	住戸数 (戸/棟)	住戸面積 (㎡/戸)	延床面積 (㎡/棟)	標準建設費				住戸面積換算 当時の建設費 公営住宅 法施行規 則23条の 率	当時の 建設費 (千円/棟)	これまで の修繕費 (千円/棟)	改善費 (千円/棟)	
								構造別	種別	戸当り標準床 面積(㎡)	戸当り工事費 (千円)					戸当り工事費 (千円)
桑折駅前団地 (災害・復興)	81	H28	2016	5	1	66.24	66.24	木造平屋	—	—	—	17,132	1.04	17,817	0	11,261
桑折駅前団地 (災害・復興)	82	H28	2016	5	1	66.24	66.24	木造平屋	—	—	—	17,132	1.04	17,817	0	11,261
桑折駅前団地 (災害・復興)	83	H28	2016	5	1	75.35	75.35	木造2F	—	—	—	19,487	1.04	20,266	0	12,810
桑折駅前団地 (災害・復興)	85	H28	2016	5	1	75.35	75.35	木造2F	—	—	—	19,487	1.04	20,266	0	12,810
桑折駅前団地 (災害・復興)	86	H28	2016	5	1	75.35	75.35	木造2F	—	—	—	19,487	1.04	20,266	0	12,810
桑折駅前団地 (子育て定住)	23	H27	2015	6	1	75.35	75.35	木造2F	—	—	—	19,487	1.04	20,266	0	12,810
桑折駅前団地 (子育て定住)	25	H27	2015	6	1	75.35	75.35	木造2F	—	—	—	19,487	1.04	20,266	0	12,810
桑折駅前団地 (子育て定住)	28	H27	2015	6	1	75.35	75.35	木造2F	—	—	—	19,487	1.04	20,266	0	12,810
桑折駅前団地 (子育て定住)	33	H27	2015	6	1	75.35	75.35	木造2F	—	—	—	19,487	1.04	20,266	0	12,810
桑折駅前団地 (子育て定住)	42	H27	2015	6	1	75.35	75.35	木造2F	—	—	—	19,487	1.04	20,266	0	12,810
桑折駅前団地 (子育て定住)	47	H27	2015	6	1	75.35	75.35	木造2F	—	—	—	19,487	1.04	20,266	0	12,810
桑折駅前団地 (子育て定住)	65	H28	2016	5	1	75.35	75.35	木造2F	—	—	—	19,487	1.04	20,266	0	12,810
桑折駅前団地 (子育て定住)	84	H28	2016	5	1	75.35	75.35	木造2F	—	—	—	19,487	1.04	20,266	0	12,810
桑折駅前団地 (子育て定住)	60	H28	2016	5	1	66.24	66.24	木造平屋	—	—	—	17,132	1.04	17,817	0	11,261

桑折町公営住宅等長寿命化計画
11. ライフサイクルコストとその縮減効果の算出

団地名	住棟 番号	将来 修繕費率	将来 修繕費 (千円/棟)	除却費 (千円/棟)	現在以後経過年数		現在価値化係数		LCC 計画前 千円/年・棟	LCC 計画後 千円/年・棟	LCC 縮減効果 千円/年・棟	計画前 評価期間	計画後 評価期間	LCC 建替え 千円/年・棟	改善によ り控除さ れる修繕 費率	現在価値 化係数 建替え
					計画前	計画後	計画前	計画後								
桑折駅前団地 (災害・復興)	81	31.26%	5,570	3,312	25	55	0.375	0.116	693	330	363	30	60	775	14.32%	0.308
桑折駅前団地 (災害・復興)	82	31.26%	5,570	3,312	25	55	0.375	0.116	693	330	363	30	60	775	14.32%	0.308
桑折駅前団地 (災害・復興)	83	31.26%	6,335	3,768	25	55	0.375	0.116	789	375	414	30	60	881	14.32%	0.308
桑折駅前団地 (災害・復興)	85	31.26%	6,335	3,768	25	55	0.375	0.116	789	375	414	30	60	881	14.32%	0.308
桑折駅前団地 (災害・復興)	86	31.26%	6,335	3,768	25	55	0.375	0.116	789	375	414	30	60	881	14.32%	0.308
桑折駅前団地 (子育て定住)	23	31.26%	6,335	3,768	24	54	0.390	0.120	790	377	413	30	60	881	14.32%	0.308
桑折駅前団地 (子育て定住)	25	31.26%	6,335	3,768	24	54	0.390	0.120	790	377	413	30	60	881	14.32%	0.308
桑折駅前団地 (子育て定住)	28	31.26%	6,335	3,768	24	54	0.390	0.120	790	377	413	30	60	881	14.32%	0.308
桑折駅前団地 (子育て定住)	33	31.26%	6,335	3,768	24	54	0.390	0.120	790	377	413	30	60	881	14.32%	0.308
桑折駅前団地 (子育て定住)	42	31.26%	6,335	3,768	24	54	0.390	0.120	790	377	413	30	60	881	14.32%	0.308
桑折駅前団地 (子育て定住)	47	31.26%	6,335	3,768	24	54	0.390	0.120	790	377	413	30	60	881	14.32%	0.308
桑折駅前団地 (子育て定住)	65	31.26%	6,335	3,768	25	55	0.375	0.116	789	375	414	30	60	881	14.32%	0.308
桑折駅前団地 (子育て定住)	84	31.26%	6,335	3,768	25	55	0.375	0.116	789	375	414	30	60	881	14.32%	0.308
桑折駅前団地 (子育て定住)	60	31.26%	5,570	3,312	25	55	0.375	0.116	693	330	363	30	60	775	14.32%	0.308

余 白

提出資料(様式)

<別紙2-1>

番 号
年 月 日

〇〇地方整備局長 あて

地方公共団体の長 氏 名 印

公営住宅等長寿命化計画の提出について

「公営住宅等長寿命化計画の策定について」(平成21年3月〇日付け国住備第〇号)
に基づき、公営住宅等長寿命化計画を別添のとおり提出します。

<別紙2-2>

番 号
年 月 日

〇〇地方整備局長 あて

地方公共団体の長 氏 名 印

公営住宅等長寿命化計画の変更について

「公営住宅等長寿命化計画の策定について」(平成21年3月〇日付け国住備第〇号)
に基づき、別添のとおり公営住宅等長寿命化計画を変更したので、提出します。

【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: _____

〇〇市

住宅の区分: _____ (公営住宅) _____ (特別公共賃貸住宅) _____ (公社棟) _____ (改修住宅) _____ (その他) _____)

団地名	共同施設名	建設年度	次期点検時期		修繕・改善事業の内容							備考						
			法定点検	法定点検に準じた点検	H29	H30	H31	H32	H33	H34	H35		H36	H37	H38			
〇〇団地	集会所	S48	H28															
□□団地	児童遊園 (ブランコ)	S53	H29															更新 (長寿命化)

注1) 様式3は、Microsoft office Excel形式とする。
注2) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。

余 白

桑折町公営住宅等長寿命化計画

発行日 平成29年3月 初版
令和 4年3月 第1回改定

企画 : 〒969-1692 福島県伊達郡桑折町大字谷地字道下22番地7
桑折町役場 まちづくり推進課 TEL:024-582-2124(直通)

編集 : 〒960-8043 福島県福島市中町7番17号
一般財団法人ふくしま市町村支援機構 建築設備部 建築課 TEL:024-522-5124(直通)

禁無断転載