

出水市公営住宅等長寿命化計画

令和5年3月

出水市

目 次

1. 公営住宅等長寿命化計画の背景・目的	
(1) 背景	1
(2) 目的	1
(3) 計画の位置づけ	2
2. 公営住宅等長寿命化計画の計画期間	
(1) 計画の対象と期間	4
3. 公営住宅等の状況の把握・整理	
3-1. 出水市の住宅事情の把握	5
(1) 人口の推移	5
(2) 世帯の状況	5
(3) 住宅の所有の関係の推移	10
(4) 住宅の建て方	11
(5) 住宅ストックの現状	11
(6) 住宅の規模	12
3-2. 公営住宅等の管理状況の把握	13
(1) 構造別管理戸数	14
(2) 建築年別管理戸数	15
(3) 耐用年限経過戸数	17
(4) 空き家の状況	18
(5) 住戸設備の状況	21
(6) 居住性	22
(7) 募集停止空き家等の状況	22
3-3. 入居者の状況	23
(1) 入居世帯の世帯主年齢	23
(2) 入居世帯の世帯人数	24
(3) 入居世帯の収入状況	25
(4) 高齢者のいる世帯の入居状況	26
(5) 子育て世帯の入居状況	27
(6) 住戸規模・最低居住水準未達世帯数	28

3-4. 団地の立地状況	30
(1) 所在	30
(2) 立地条件	31
(3) 敷地条件	34
4. 長寿命化に関する基本方針の設定	
4-1. 上位・関連計画における公営住宅施策に係る事項の整理	35
4-2. 基本方針の設定	47
(1) ストックの状況把握・修繕の実施・データ管理に関する方針	47
(2) 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	48
(3) 公営住宅等ストック活用の基本的な考え方と整備水準	49
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. 団地別・住棟別状況の把握	52
5-2. 事業手法の選定及び検討	56
(1) 公営住宅等の需要推計及び将来管理戸数の検討	56
(2) ストック活用手法の選定	63
① 「前計画」の活用方針を踏まえた団地・住棟の管理方針	65
② 1次判定・管理方針の仮設定	69
③ 2次判定結果	83
④ 3次判定結果	89
6. 点検の実施方針の設定	93
7. 計画修繕の実施方針の設定	95
8. 改善事業の実施方針の設定	99
9. 建替事業の実施方針の設定	101
10. 長寿命化のための事業実施予定一覧	103
【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧	105
【様式2】新規整備事業及び建替事業の実施予定一覧	117
【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）	118
11. ライフサイクルコストとその縮減効果	119
■委員名簿	128

1 公営住宅等長寿命化計画の背景 目的

(1) 背景

人口減少の深刻化、地球環境への配慮、経済成長の低下、財政の逼迫化といった社会的背景のもと、公営住宅等を含む公的施設の維持管理・運営においては、スクラップ&ビルドによる建物の「計画的拡大」から、今ある建物をできるだけ長く有効に使い続けていこうという「ストック重視」が潮流になりつつある。

出水市では、60 団地 407 棟 1,596 戸の公営住宅等を管理しているが、昭和 40 年代までに建築された公営住宅（15 団地・115 棟・415 戸）が 1/4 を占めている。厳しい財政状況においては、これらの公営住宅等のストックを一気に更新することは困難であり、財政負担を極力平準化できるよう計画的かつ効果的な更新を図っていくとともに、多様化するニーズへの配慮など社会的背景とともに地域の実情にも的確に対応していくことが課題となっている。

さらに、社会経済情勢の悪化にともない住宅困窮者も多岐にわたること、少子化における子育て世帯支援の重要性など、こうした住まいを取り巻く状況を踏まえ、柔軟な対応が可能な住宅セーフティネットの維持が課題となっている。

こうした中、出水市が所管する公営住宅等ストックを計画的かつ効果的に維持管理・運営していくためには、適正な対応（保守、修繕、診断及び改修）など、今ある公営住宅等ストックをできるだけ長く、有効に活用していくための取り組みを進めるとともに、個々の公営住宅等の実情を踏まえながら維持管理にかかる費用等の縮減を図る長期的な視点に立った計画的な取り組みを進めていく必要がある。

(2) 目的

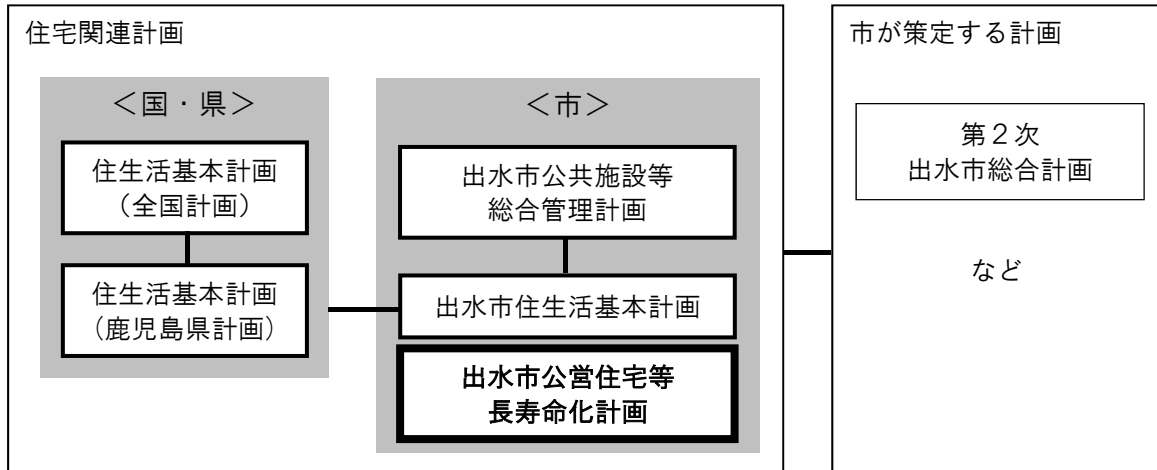
計画は、平成 25 年 3 月の策定以降、出水市が所管する公営住宅等ストックが更新時期を迎える中、適宜変更を加えつつ、計画的な更新や、修繕・改善により長寿命化を図るための指針となる計画としての役割を担ってきた「公営住宅等長寿命化計画」を新たに改定するものである。

改定にあたっては、計画策定から概ね 10 年が経過し、公営住宅を取り巻く状況が変化していることを踏まえ、平成 28 年 8 月に改定された「公営住宅等長寿命化計画策定指針（国土交通省住宅局）」（以下、「改定指針」という。）の記載内容に係る解説等に沿って改定するものである。また、出水市内の公営住宅等に対し、計画的な対応を行い、特に老朽化する公営住宅等の居住環境の改善、比較的近接して敷地する団地の集約化などを図るとともに、点検の強化及び早期の管理・修繕による更新コストの縮減と、これに基づく防災保全的管理、長寿命化に資する改善を推進することを目的とする。

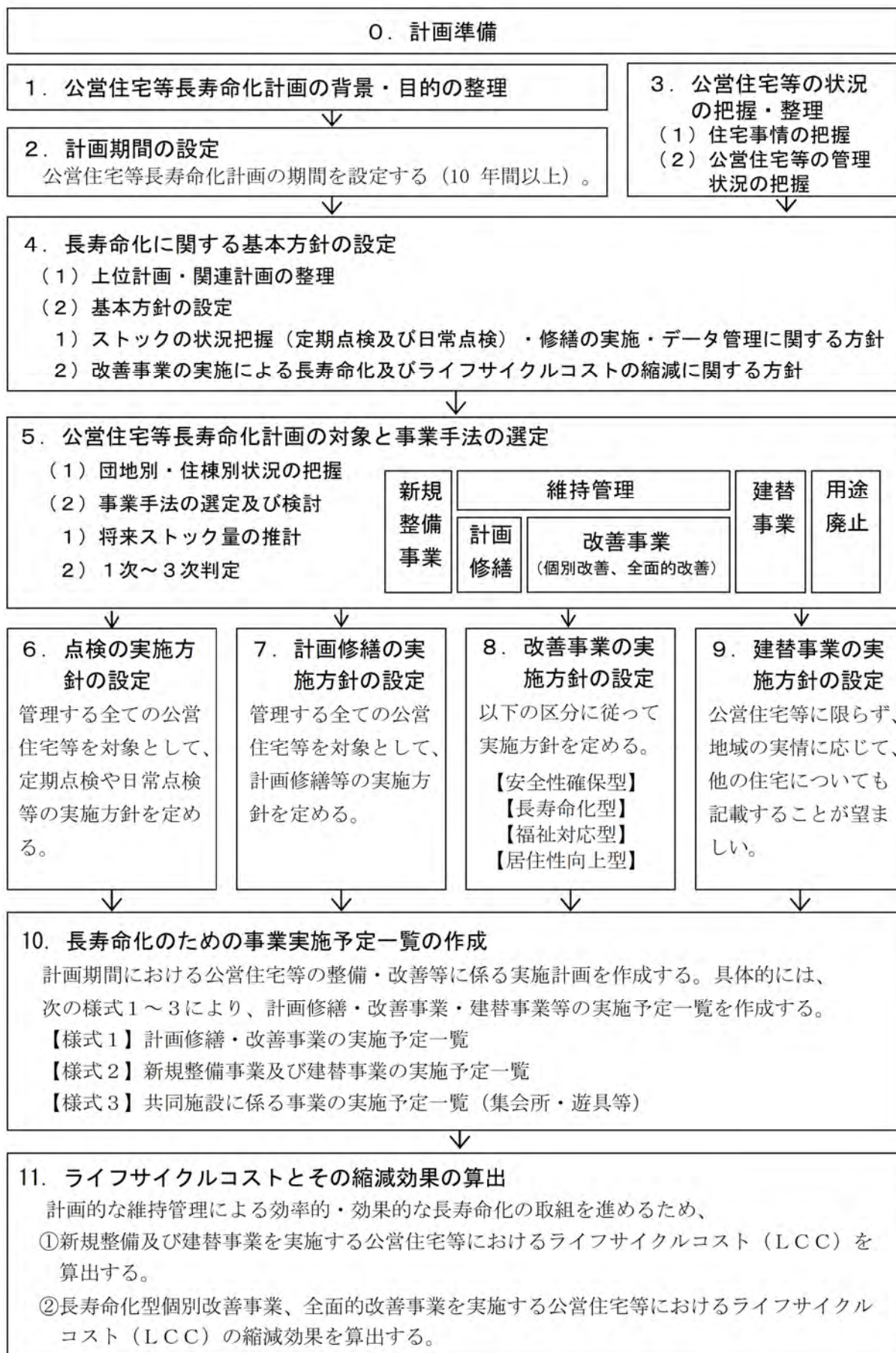
(3) 計画の位置づけ

計画は、国・鹿児島県が定める「住生活基本計画」を踏まえつつ、市が策定する「第2次出水市総合計画」などの各種計画との連携を図るものとする。

また、「出水市公共施設等総合管理計画（R4.3改訂）」の個別施設計画として、公営住宅等整備事業並びに公営住宅等ストック総合改善事業の整備計画とする。



● 計画策定



2 公営住宅等長寿命化計画の計画期間

(1) 計画の対象と期間

計画で対象とする「公営住宅等」とは、出水市が所 管 する「公営住宅」、「特定公共賃貸住宅」、及び「一般住宅」をいう。

このうち、「公営住宅」とは公営住宅法に基づき建設し、住宅に困窮する低額所得者に対して低 額家賃で賃貸する住宅である。

「特定公共賃貸住宅」とは、特定 公共賃貸住宅の供給の促進に関する法 に基づき建築し、中堅所得者に対して賃貸する住宅である。 計画においては、以下「特公賃」という。

また、 計画における「一般住宅」とは、公営住宅法によらない公共賃貸住宅として出水市が建設し、公営住宅として管 理・運 営し賃貸する住宅である。

計画に位置付ける対象住宅は、 令和 4 年 8 月 1 日現在において出水市が管 理している全ての公営住宅等 60 団地 407 棟 1,596 戸（公営住宅：1,478 戸、特公賃：53 戸、一般住宅：65 戸）を対象とする。

また、計画期間は公営住宅等ストックの点検、修繕及び改善のサイクル等を勘案すると、一定程度の計画期間を確保する必 要があることから、 令和 5 年度～ 令和 14 年度（2023 年度～2032 年度）の 10 年間とし、計画の進 捗状況や社会情勢の変化などに応じて適宜見直しを行うものとする。

3 公営住宅等の状況の把握 整理

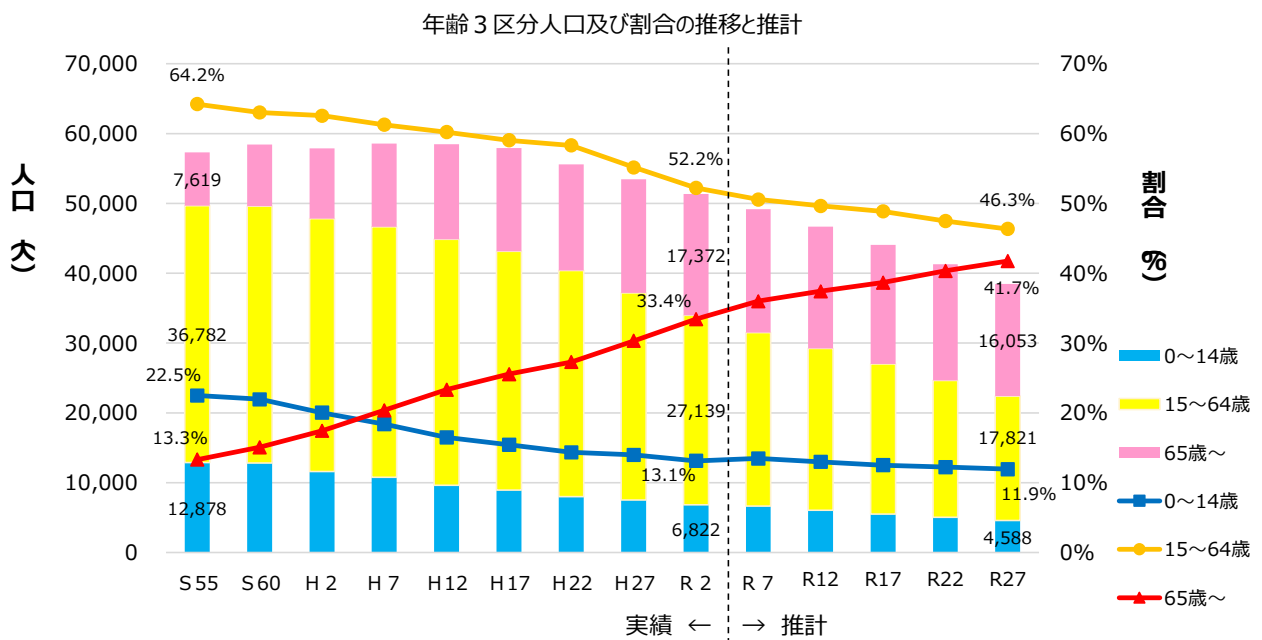
3-1.出水市の住宅事情の把握

(1) 人口の推移

市の人口は、成7 をピークに横ばい傾向にあったが、成22 より減少傾向に転じ、2 (国勢調査) において51,994人となっている。昭 55 からの40 間では 5,285人の減少となっている。

3区 人口の割合では、昭 55 より少子高 化の現象がみられ、2 時点で65歳以上人口 (人口) 割合は30%を超え、14歳 (少人口) は13%を下回っている。

■人口の推移(昭和 55 年～令和 27 年)



資 : 国勢調査、国 社会 障・人口 題研究所

(2) 世帯の状況

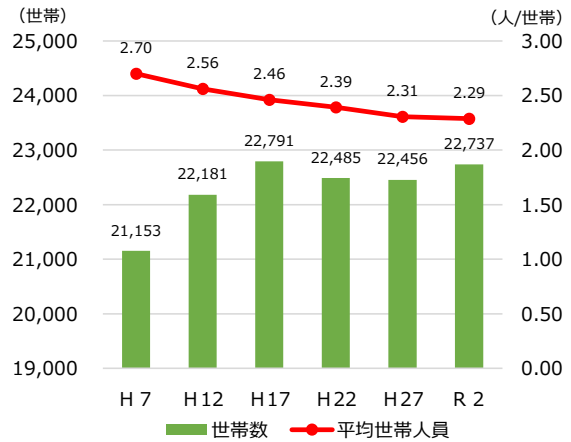
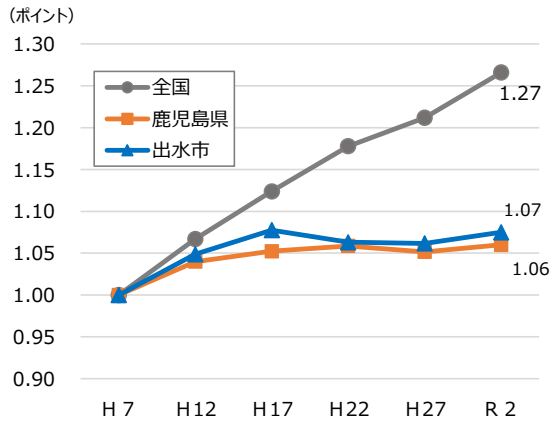
ア. 世帯数と世帯人員の推移

市の世帯数は人口減少とともに、全国 均に べると減少傾向にあり、2 には22,737世帯となっている。

世帯人員は、2 では2.29人/世帯であり、世帯数の減少、世帯の小規 化が進行しているといえる。また、均世帯人員の推移をみると、単身世帯が大 に増加しており、4人以上の世帯は大きく減少している。

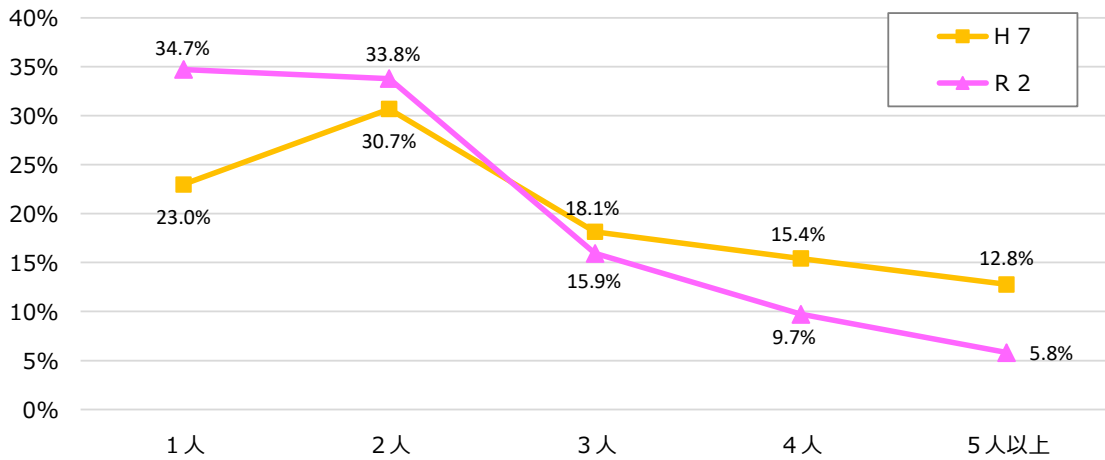
■右図：世帯数 1世帯当たり世帯人員の推移（単位：世帯;人/世帯）

■左図：世帯数の推移（平成7年を「1」とした比率／全国 鹿児島県との比較）



資：国勢調査

■世帯人員の推移



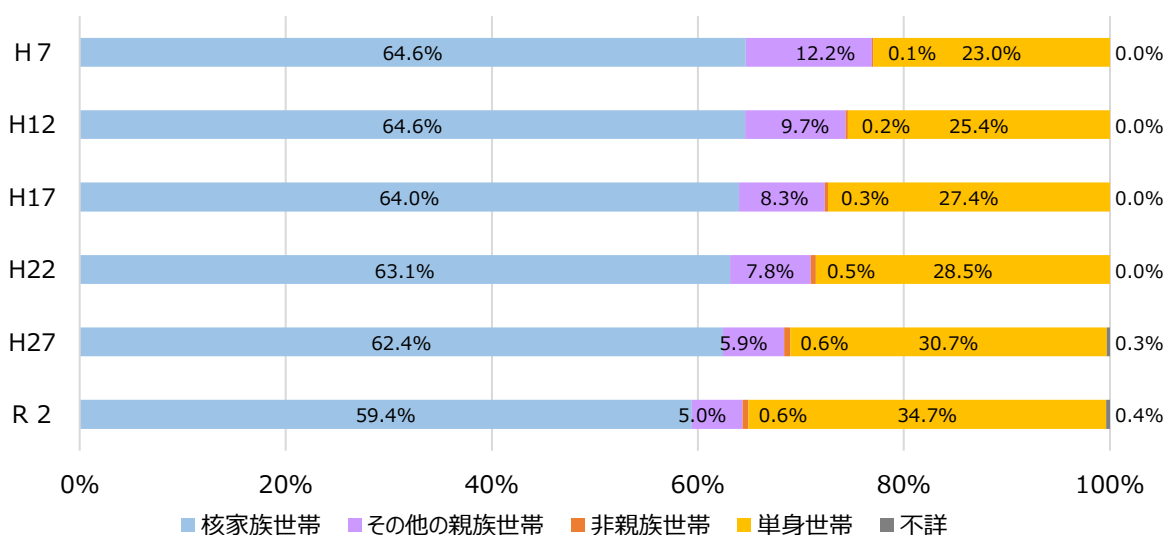
資：国勢調査

イ. 世帯の家族構成の推移

世帯の家族構成については、核家族が 数以上を占めており、 2 には59.4%となっている。また、単身世帯は増加傾向にあり、 成7 に23.0%であったのが、 2 には34.7%と 1.5 になっている。

このことから、小規 世帯が急増し、世帯の少人数化が進行している。

■世帯の家族構成（令和2年）



資：国勢調査

ウ. 高齢者世帯の状況

成7 から 2 の高 者世帯の状況をみると、総世帯数や単身世帯数の増加とともに、「65歳以上高 者単身世帯」についても増加している。 2 をみると、「単身世帯全体」の49.8%を占め、25 間で世帯数は 1.8 に増加している。

■65歳以上高齢者単身世帯の推移（平成7～令和2年）

（単位：世帯）

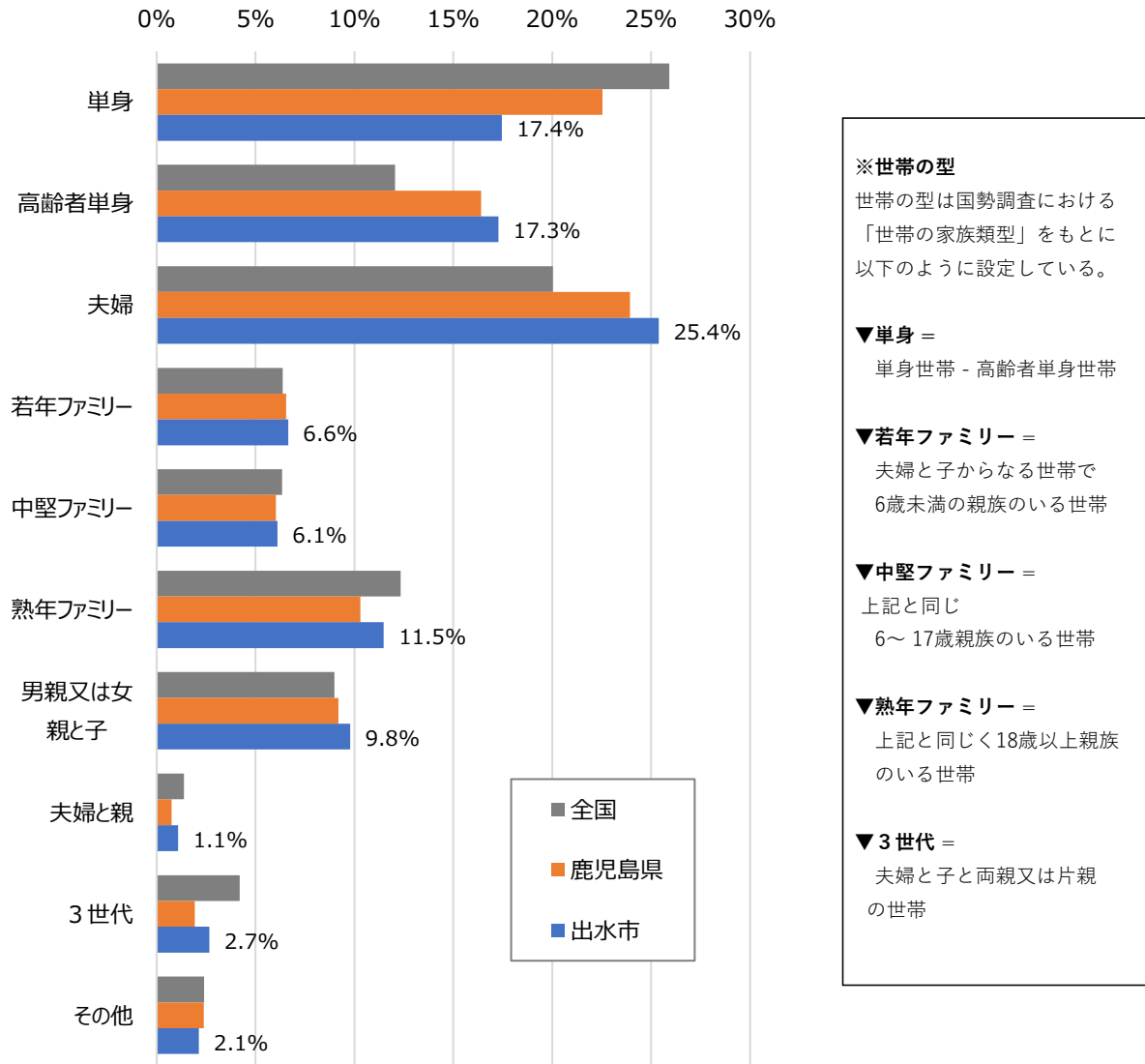
	H 7	H12	H17	H22	H27	R 2
65歳以上の高齢者単身世帯	2,192	2,720	3,066	3,308	3,611	3,928
単身世帯	4,860	5,642	6,240	6,418	6,902	7,895
単身世帯に占める65歳以上の高齢者単身世帯の割合	45.1%	48.2%	49.1%	51.5%	52.3%	49.8%

資：国勢調査

エ. 世帯の型の状況

2 における世帯の型 をみると、 のみの世帯が25.4%と最も多い。
 次いで単身世帯は17.4%で、全国や県 均と 較して少ないが、高 者単身世帯は17.3%を占め
 ており、逆に全国や県 均と 較して多くなっている。

■世帯の型の状況（令和2年）



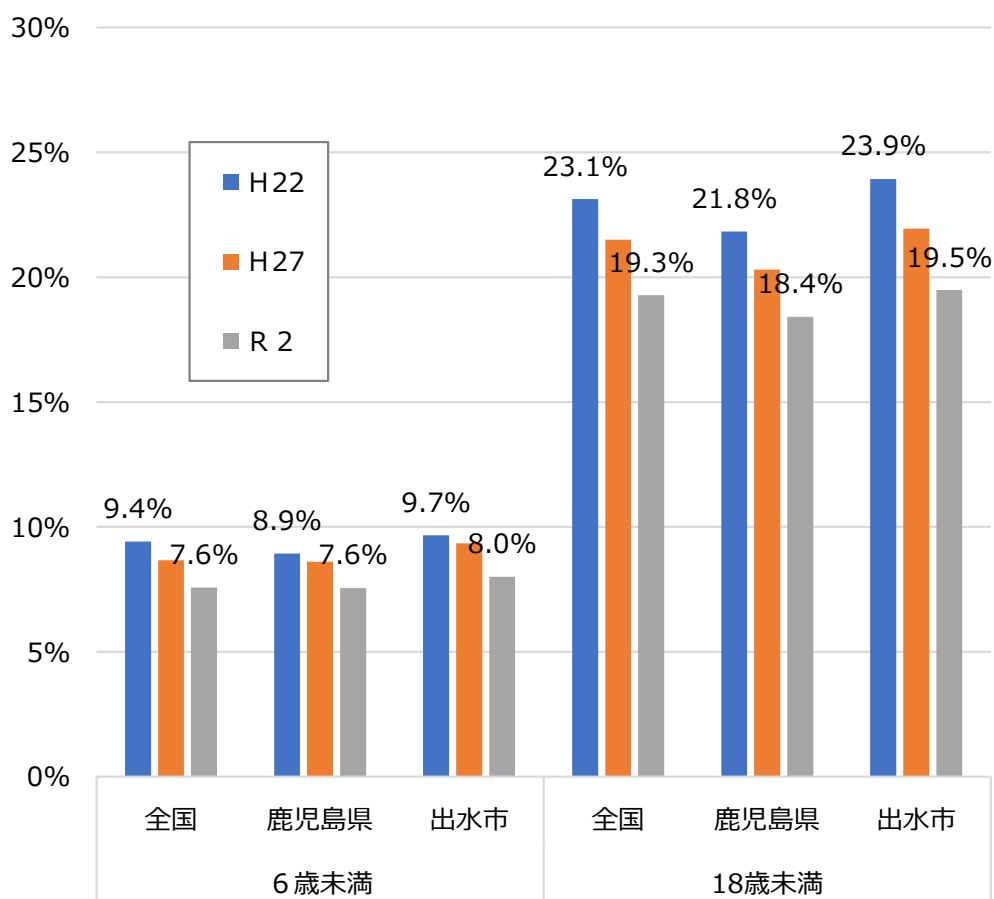
資 源：国勢調査

オ. 子育て世帯の状況

市の子どものいる世帯は減少傾向にあり、6歳未満の子どものいる世帯は平成22年に9.7%であったのが令和2年には8.0%へと減少しており、18歳未満の子どものいる世帯では、23.9%であったのが、19.5%となっている。

全国と県平均を上回るものの、その差は小さくなっている。

■子育て世帯の推移（平成22～令和2年）



資 料：国勢調査

(3) 住宅の所有の関係の推移

市の住宅の所有関係の状況は、「持ち家」が多く、令和2年において全体の68.3%となっている。

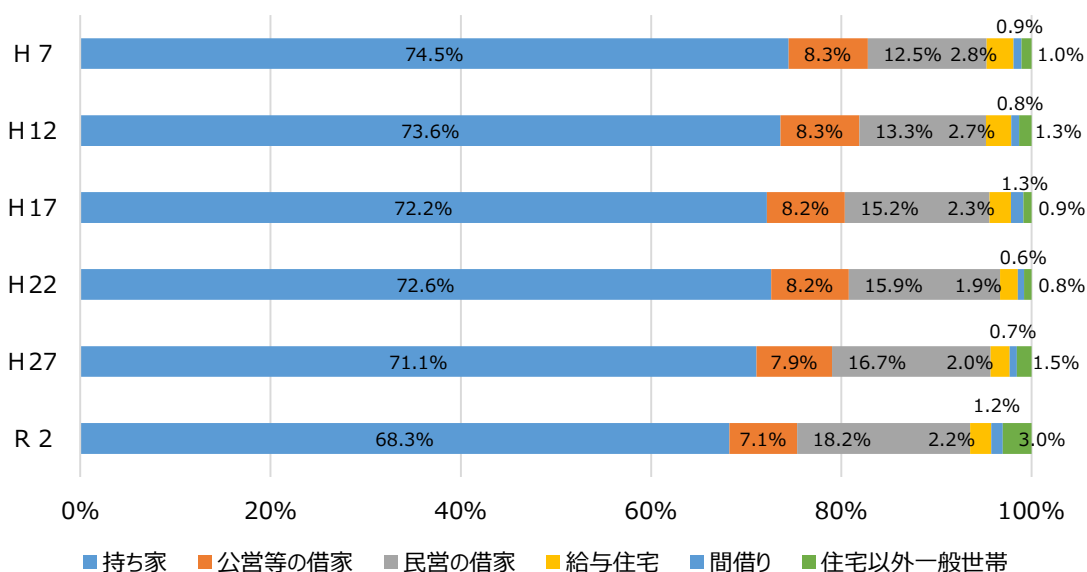
「公営の借家」に住む世帯は18.2%、借家全体では「公営等の借家」(7.1%)とすると、25.3%の借家市場が安定して形成されている。

一、地域別の所有関係では旧出水市に「公営の借家」が集中する一、旧田町では「公営の借家」が少なく、地域での「借家」環境における「公営等の借家」は重要な位置を占めている。

■住宅の所有関係の状況(平成7～令和2年)

(単位：世帯/%)

	H 7	H 12	H 17	H 22	H 27	R 2
持ち家	15,751	16,330	16,448	16,331	15,968	15,519
公営等の借家	1,761	1,837	1,870	1,837	1,782	1,618
民営の借家	2,645	2,956	3,466	3,576	3,743	4,137
給与住宅	594	588	514	422	449	504
間借り	181	183	298	144	168	277
住宅以外一般世帯	221	287	195	175	346	682
総計	21,153	22,181	22,791	22,485	22,456	22,737



■住宅の所有関係の状況(令和2年)

(単位：%)

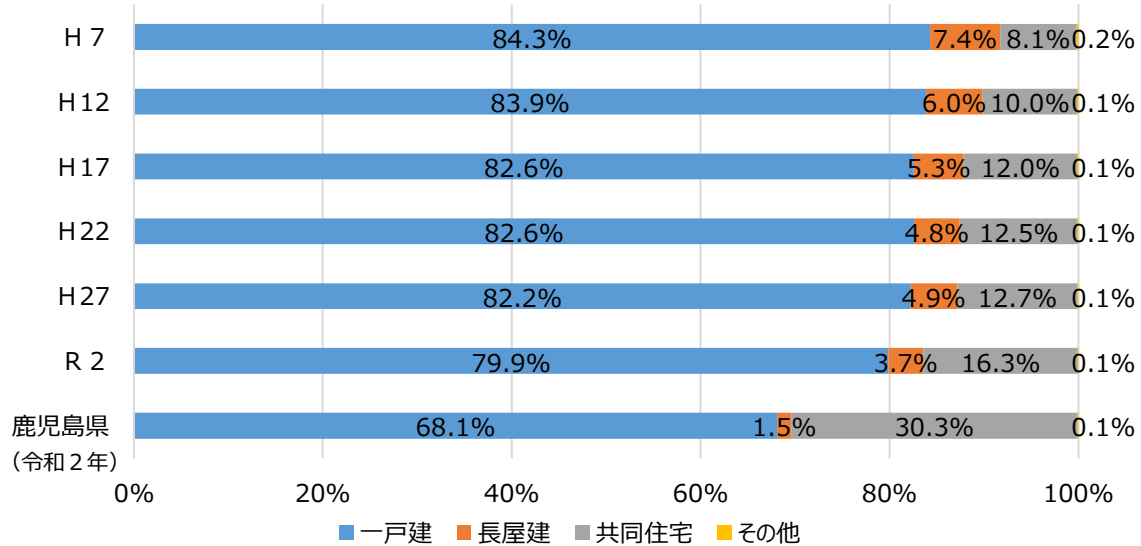
	令和2年	旧出水市	旧野田町	旧高尾野町
持ち家割合		65.0%	76.9%	75.0%
民営借家割合		20.9%	7.4%	13.8%
公営等借家割合		6.9%	11.8%	6.2%
その他割合		7.2%	3.9%	5.1%

資 料：国勢調査

(4) 住宅の建て方

市の住宅の建て方をみると、一戸建がほとんど占めており、R2において全体の79.9%となっている。鹿児島県全体と比較しても、持ち家の割合は10%程度高くなっており、県下でも一戸建住宅のシェアが高い地域であることがうかがえる。

■住宅の建て方の状況（平成7～令和2年）



資：国勢調査

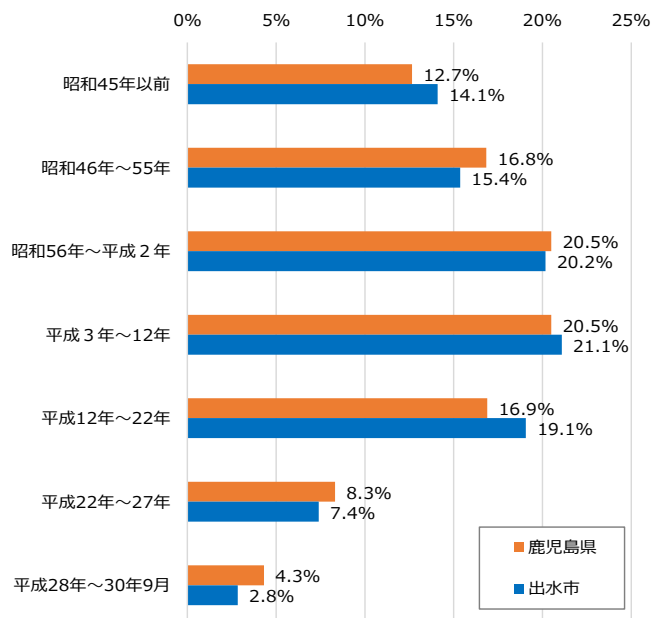
(5) 住宅ストックの現状

平成30年住宅・土地統計調査における市の住宅ストックの現状をみると、住宅ストック総数は19,730戸となっている。

建築時期でみると、昭和55以前のストックは、全体の30%を占め、鹿児島県（30%）と同程度である。

また、近年建築された住宅ストックは鹿児島県と比較して少なく、その更新は停滞傾向にある。

■住宅ストックの現状（平成30年）



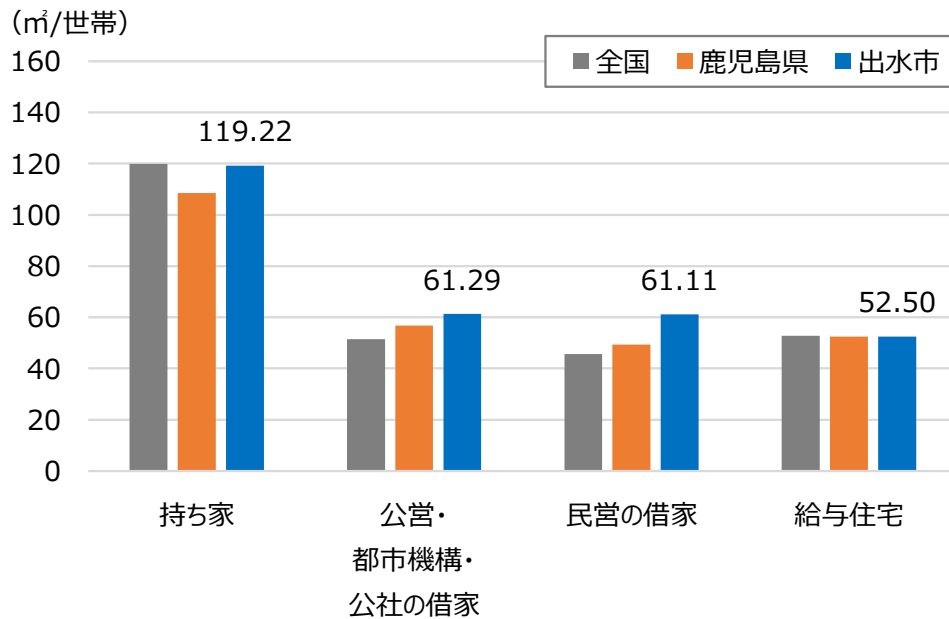
資：平成30年住宅・土地統計調査

(6) 住宅の規模

市の住宅の規模は、1世帯あたりの床積を比較すると、持ち家で119.22となっており、県均に比べて広がっている。

また、公営等の借家や民間の借家についても、全国や県均よりやや広く、好な住環境となっている。

■住宅の規模の状況（平成30年）



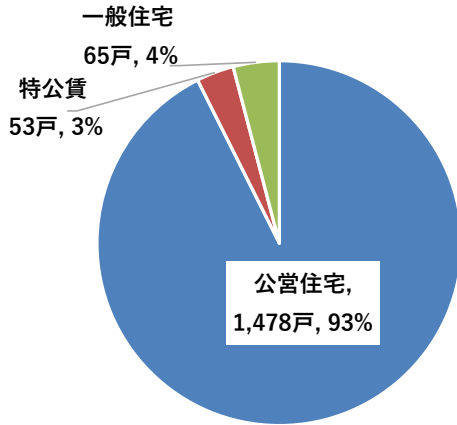
資 料 : 平成30年住宅・土地統計調査

3-2.公営住宅等の管理状況の把握

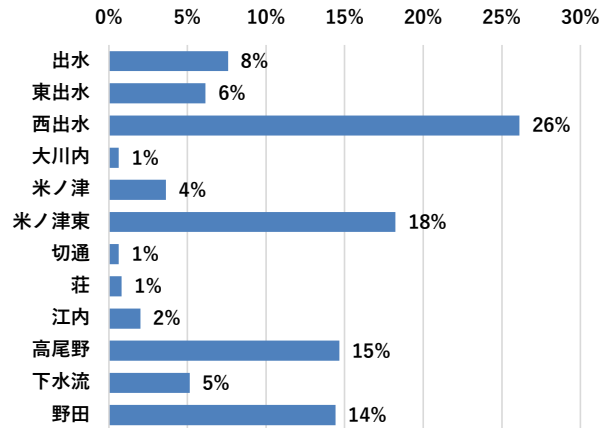
令和3年度時点で、公営住宅等（公営住宅、特公賃、一般住宅）の管理戸数は60団地、407棟、1,596戸となっている。そのうち、公営住宅が1,478戸（93%）を占めている。

小学校区別では、西出水が26%と高い割合を占めており、次いで米ノ津東が18%である。

■ 住宅区別公営住宅等の戸数割合



■ 校区別公営住宅等の戸数割合



■ 小学校区別公営住宅管理状況（令和4年8月1日現在）

校区	団地数	住棟数				種別戸数			
		公営住宅	特公賃	一般住宅	合計	公営住宅	特公賃	一般住宅	合計
出水	2	28 6.9%	0 0.0%	2 0.5%	30 7.4%	112 7.0%	0 0.0%	9 0.6%	121 7.6%
東出水	1	22 5.4%	0 0.0%	0 0.0%	22 5.4%	98 6.1%	0 0.0%	0 0.0%	98 6.1%
西出水	6	45 11.1%	0 0.0%	0 0.0%	45 11.1%	417 26.1%	0 0.0%	0 0.0%	417 26.1%
大川内	1	2 0.5%	0 0.0%	0 0.0%	2 0.5%	10 0.6%	0 0.0%	0 0.0%	10 0.6%
米ノ津	2	5 1.2%	0 0.0%	0 0.0%	5 1.2%	58 3.6%	0 0.0%	0 0.0%	58 3.6%
米ノ津東	5	57 14.0%	0 0.0%	0 0.0%	57 14.0%	291 18.2%	0 0.0%	0 0.0%	291 18.2%
切通	3	6 1.5%	0 0.0%	0 0.0%	6 1.5%	10 0.6%	0 0.0%	0 0.0%	10 0.6%
荘	4	7 1.7%	0 0.0%	0 0.0%	7 1.7%	13 0.8%	0 0.0%	0 0.0%	13 0.8%
江内	6	6 1.5%	10 2.5%	6 1.5%	22 5.4%	16 1.0%	10 0.6%	6 0.4%	32 2.0%
高尾野	12	54 13.3%	21 5.2%	9 2.2%	84 20.6%	197 12.3%	28 1.8%	9 0.6%	234 14.7%
下水流	7	23 5.7%	8 2.0%	5 1.2%	36 8.8%	62 3.9%	15 0.9%	5 0.3%	82 5.1%
野田	11	55 13.5%	0 0.0%	36 8.8%	91 22.4%	194 12.2%	0 0.0%	36 2.3%	230 14.4%
合計	60	310 76.2%	39 9.6%	58 14.3%	407 100.0%	1,478戸 92.6%	53戸 3.3%	65戸 4.1%	1,596戸 100.0%

校区別の世帯数構成割合と公営住宅等管理戸数構成割合を比較すると下表のようになる。

概ね、近似した割合となっているが、米ノ津東、野田は管理戸数の割合が相対的に多くなっている。

■ 校区別公営住宅管理戸数割合と世帯数構成割合

	公営住宅等管理戸数				校区別世帯数に対する 公営住宅等の割合		校区別世帯数	
	市営		県営		市営	県営		
出水	121戸	8%	96戸	27%	4%	3%	2,784世帯	11%
東出水	98戸	6%	72戸	20%	3%	2%	2,912世帯	11%
西出水	417戸	26%	54戸	15%	8%	1%	5,530世帯	22%
大川内	10戸	1%	－	－	3%	－	377世帯	1%
米ノ津	58戸	4%	－	－	2%	－	2,442世帯	10%
米ノ津東	291戸	18%	113戸	31%	10%	4%	3,008世帯	12%
切通	10戸	1%	－	－	3%	－	300世帯	1%
荘	13戸	1%	－	－	3%	－	446世帯	2%
江内	32戸	2%	－	－	3%	－	942世帯	4%
高尾野	234戸	15%	－	－	6%	－	3,666世帯	14%
下水流	82戸	5%	25戸	7%	6%	2%	1,366世帯	5%
野田	230戸	14%	－	－	12%	－	1,871世帯	7%
合計	1,596戸	100%	360戸	100%	64%	12%	25,644世帯	100%

※校区別世帯数は、住民基本台帳（令和4年8月時点）の値

（1）構造別管理戸数

構造別では、準耐火構造（簡易耐火造。以下「準耐」という）が756戸と最も多く全体の約47%を占め、次いで耐火構造（以下、「耐火」という）が624戸、木造が216戸となっている。

住宅区分別にみると、公営の51%が「準耐」、特公賃はすべてが「木造」、一般住宅は86%が「木造」となっている。

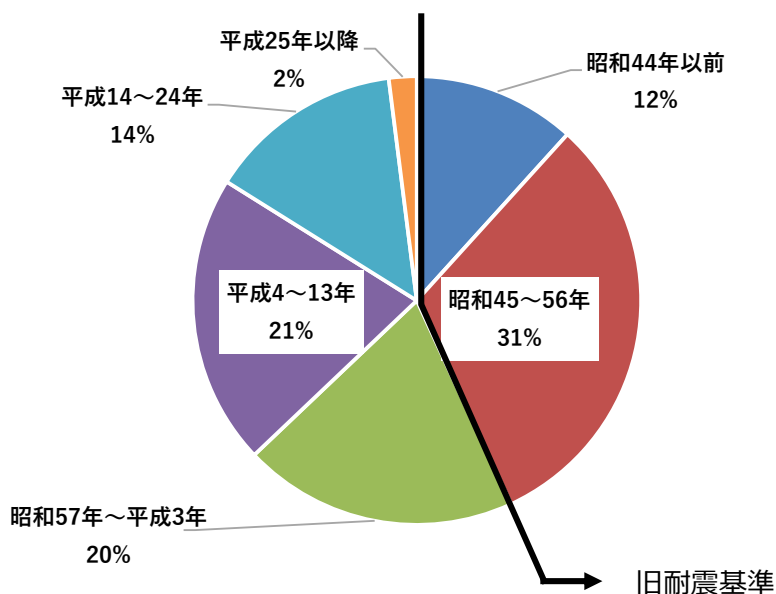
	木造	準耐火	耐火	合計
公営住宅	107戸 7%	747戸 51%	624戸 42%	1,478戸 100%
特公賃	53戸 100%	0戸 0%	0戸 0%	53戸 100%
一般住宅	56戸 86%	9戸 14%	0戸 0%	65戸 100%
合計	216戸 14%	756戸 47%	624戸 39%	1,596戸 100%

(2) 建築年度別管理戸数

建設年度別では、昭和 45～56 年の 10 年間に建設された住戸が 501 戸と最も多く、全体の 31% を占めており、次いで平成 4～13 年に建設された住戸が 335 戸（21%）となっている。

また、昭和 56 年以前の耐震基準により建設された住戸は 688 戸であり、全体の 43% を占めている。

■ 建設年度別管理戸数の割合



住宅区分別に建設年度をみると、公営住宅は昭和 45～56 年に建設された住戸が多くなっているのに対し、特公賃及び一般住宅では、平成 4 年以降に建築された住戸が多くなっている。特に、特公賃は全て平成 4 年以降で新耐震基準により建設された住戸となっている。一般住宅には、昭和 56 年以前の耐震基準により建設された住戸を 18% 含んでいる。

■ 住宅区分別建設年度別管理戸数

	公営住宅	特公賃	一般住宅	合計
昭和44年以前	175戸 12%	0戸 0%	12戸 18%	187戸 12%
昭和45～56年	501戸 34%	0戸 0%	0戸 0%	501戸 31%
昭和57年～平成3年	293戸 20%	0戸 0%	23戸 35%	316戸 20%
平成4～13年	277戸 19%	44戸 83%	14戸 22%	335戸 21%
平成14～24年	200戸 14%	9戸 17%	16戸 25%	225戸 14%
平成25年以降	32戸 2%	0戸 0%	0戸 0%	32戸 2%
合計	1,478戸 100%	53戸 100%	65戸 100%	1,596戸 100%

構造別に建設年度をみると、準耐火のほとんどが昭和56年以前の耐震基準により建設されており、耐火は全て昭和57年以降の耐震基準により建設された住戸となっている。

木造は、昭和56年以前の耐震基準により建設された住戸は9戸とわずかであるものの、昭和57～平成3年に建設された住戸が2割、平成4～13年に建設された住戸が86戸と合わせて6割を占めており、耐用年数30年を経過、または半数以上経過したものについては、老朽化の進行が予想される。

■ 構造別建築年度別住宅戸数

	木造	準耐火	耐火	合計
昭和44年以前	9戸 4%	178戸 24%	0戸 0%	187戸 12%
昭和45～56年	0戸 0%	501戸 66%	0戸 0%	501戸 31%
昭和57年～平成3年	44戸 20%	77戸 10%	195戸 31%	316戸 20%
平成4～13年	86戸 40%	0戸 0%	249戸 40%	335戸 21%
平成14～24年	67戸 31%	0戸 0%	158戸 25%	225戸 14%
平成25年以降	10戸 5%	0戸 0%	22戸 4%	32戸 2%
合計	216戸 100%	756戸 100%	624戸 100%	1,596戸 100%

(3) 耐用年限経過戸数

計画初年度（令和5年度）において既に耐用年限を経過している住戸は全体の半数近くを占め、構造別にみると、準耐（簡平・簡二）の約9割の住戸が既に耐用年限を経過し、木造では約1/3が既に耐用年限を経過している。

既に耐用年限を経過している住戸を住宅区分別にみると、公営住宅が715戸（48%）、一般住宅が37戸（57%）となっている。

■住宅構造別耐用年限経過戸数

	耐用年限		
	経過	未経過	合計
木造	77戸 36%	139戸 64%	216戸 100%
準耐火	675戸 89%	81戸 11%	756戸 100%
耐火	0戸 0%	624戸 100%	624戸 100%
合計	752戸 47%	844戸 53%	1,596戸 100%

■住宅区分別耐用年限経過戸数

	耐用年限 経過				耐用年限（未）経過				合計
	木造	準耐火	耐火	合計	木造	準耐火	耐火	合計	
公営住宅	49戸 3%	666戸 45%	0戸 0%	715戸 48%	58戸 4%	81戸 5%	624戸 42%	763戸 52%	1,478戸 100%
特公賃	0戸 0%	0戸 0%	0戸 0%	0戸 0%	53戸 100%	0戸 0%	0戸 0%	53戸 100%	53戸 100%
一般住宅	28戸 43%	9戸 14%	0戸 0%	37戸 57%	28戸 43%	0戸 0%	0戸 0%	28戸 43%	65戸 100%
合計	77戸 5%	675戸 42%	0戸 0%	752戸 47%	139戸 9%	81戸 5%	624戸 39%	844戸 53%	1,596戸 100%

【耐用年数（※）】

構造	耐用年数
耐火構造の住宅	70年
準耐火構造 簡易耐火構造2階建て	45年
木造 簡易耐火構造平屋建て	30年

※公営住宅法施行令において定められた、公営住宅が資産としてその利用に耐える年数。なお、現行の公営住宅法施行令は、建築基準法の一部改正(平成四年法律第八二号)にあわせて従来の簡易耐火構造を準耐火構造と位置付けているが、経過規定により当該位置付けの変更は、平成5年度以降に新規の予算措置を受け建設される公営住宅等に適用され、平成4年以前に予算措置された公営住宅等の取扱いは従前の例によることとなっている。

(4) 空き家の状況

管理戸数全体 1,596 戸に対し、1,339 戸の入居があり、入居率は約 84%となっている。

校区別の入居率では、出水、東出水、米ノ津、下水流で9割以上となっており、他校区より入居率が高くなっている。一方、江内は63%で、最も入居率が低くなっている。

■校区別の空き家状況（令和4年8月時点）

校区	管理戸数				入居戸数			
	公営住宅	特公賃	一般住宅	合計	公営住宅	特公賃	一般住宅	合計
出水	112戸		9戸	121戸	108戸	-	1戸	109戸
					96%		11%	90%
東出水	98戸			98戸	94戸	-	-	94戸
					96%		-	96%
西出水	417戸			417戸	333戸	-	-	333戸
					80%		-	80%
大川内	10戸			10戸	7戸	-	-	7戸
					70%		-	70%
米ノ津	58戸			58戸	53戸	-	-	53戸
					91%		-	91%
米ノ津東	291戸			291戸	227戸	-	-	227戸
					78%		-	78%
切通	10戸			10戸	7戸	-	-	7戸
					70%		-	70%
荘	13戸			13戸	9戸	-	-	9戸
					69%		-	69%
江内	16戸	10戸	6戸	32戸	10戸	4戸	6戸	20戸
					63%	40%	100%	63%
高尾野	197戸	28戸	9戸	234戸	186戸	21戸	3戸	210戸
					94%	75%	33%	90%
下水流	62戸	15戸	5戸	82戸	59戸	14戸	4戸	77戸
					95%	93%	80%	94%
野田	194戸		36戸	230戸	165戸	-	28戸	193戸
					85%		78%	84%
合計	1,478戸	53戸	65戸	1,596戸	1,258戸	39戸	42戸	1,339戸
					85%	74%	65%	84%

■ 団地別の空き家状況（令和4年8月時点）

校区	団地名	区分	構造 3	管理戸数 合計	入居戸数			入居戸数 合計
					公営住宅	特公賃	一般住宅	
出水	八坊団地	一般住宅	準耐	9			1	1
	上町団地	公営住宅	準耐	112	108			108
	校区計	-		121	108	0	1	109
東出水	太田原団地	公営住宅	木造	26	26			26
		公営住宅	耐火	72	68			68
	校区計	-		98	94	0	0	94
西出水	上屋団地	公営住宅	準耐	48	20			20
	平和団地	公営住宅	準耐	42	38			38
		公営住宅	耐火	60	45			45
	西町団地	公営住宅	耐火	33	29			29
	花立団地	公営住宅	耐火	30	25			25
	鹿島団地	公営住宅	耐火	152	128			128
	茶円掘団地	公営住宅	耐火	52	48			48
校区計	-		417	333	0	0	333	
大川内	上大川内団地	公営住宅	準耐	10	7			7
米ノ津	早馬団地	公営住宅	耐火	30	25			25
	早馬第二団地	公営住宅	耐火	28	28			28
	校区計	-		58	53	0	0	53
米ノ津東	沖田団地	公営住宅	準耐	15	7			7
	加紫久利団地	公営住宅	準耐	44	26			26
	安原団地	公営住宅	準耐	74	53			53
		公営住宅	木造	10	10			10
	平松団地	公営住宅	準耐	29	28			28
		公営住宅	耐火	21	20			20
	鶴亀タウン	公営住宅	耐火	98	83			83
校区計	-		291	227	0	0	227	
切通	切通団地	公営住宅	木造	2	0			0
	前田団地	公営住宅	準耐	2	1			1
	境町団地	公営住宅	木造	6	6			6
	校区計	-		10	7	0	0	7
荘	荘団地	公営住宅	木造	2	1			1
	蕨島団地	公営住宅	準耐	2	0			0
	荘上団地	公営住宅	耐火	4	3			3
	荘下団地	公営住宅	木造	5	5			5
	校区計	-		13	9	0	0	9

江内	野口団地	公営住宅	木造	2	0			0
	荒崎団地	公営住宅	準耐	4	2			2
	畦浦第二団地	公営住宅	準耐	10	8			8
		一般住宅	木造	6			6	6
		特公賃	木造	4		3		3
	畦浦団地	特公賃	木造	6		1		1
	校区計	-		32	10	4	6	20
高尾野	東町団地	一般住宅	木造	2			1	1
	麓第二団地	公営住宅	準耐	30	27			27
	柴引団地	公営住宅	準耐	94	89			89
	大和団地	公営住宅	準耐	8	7			7
	上の原団地	公営住宅	準耐	15	13			13
		一般住宅	木造	6			1	1
	町団地	一般住宅	木造	1			1	1
	柴引中央団地	特公賃	木造	4		2		2
	三軒屋団地	特公賃	木造	14		9		9
	西部第一団地	公営住宅	木造	6	6			6
	西部第二団地	特公賃	木造	10		10		10
	麓団地	公営住宅	耐火	44	44			44
	校区計	-		234	186	21	3	210
下水流	東水流団地	一般住宅	木造	1			0	0
	下水流団地	公営住宅	準耐	30	30			30
		一般住宅	木造	4			4	4
	下水流第二団地	公営住宅	木造	16	13			13
		特公賃	木造	6		5		5
	ウッドタウン高尾野	特公賃	木造	9		9		9
公営住宅		木造	16	16			16	
校区計	-		82	59	14	4	77	
野田	仮屋A団地	公営住宅	準耐	10	9			9
	仮屋C団地	公営住宅	準耐	31	26			26
	本町A団地	公営住宅	準耐	27	21			21
	西牟田団地	公営住宅	準耐	32	24			24
	熊陳A団地	公営住宅	準耐	38	33			33
	熊陳B団地	公営住宅	準耐	40	37			37
		公営住宅	木造	6	5			5
	地藏団地	一般住宅	木造	9			8	8
	別府団地	一般住宅	木造	11			6	6
	中郡団地	一般住宅	木造	10			8	8
	岩元団地	一般住宅	木造	6			6	6
	本町C団地	公営住宅	木造	10	10			10
校区計	-		230	165	0	28	193	
合計	-		1,596	1,258	39	42	1,339	

(5) 住戸設備の状況

① 住戸内設備の状況

住戸内設備状況は、浴室のある住戸が1,575戸と、全体の98.7%の住戸で整備されている。

また、居室内に3箇所給湯のある住戸は、678戸と全体の42.5%であり、十分な給湯設備を備える住戸は半数以下である。便所が水洗化された住戸は、全体の87.1%であり、居住環境や周辺環境の向上のためにも、一層の充実が求められる。

■ 住宅区分別 住戸内設備状況 (浴室、給湯環境、便所水洗化) (単位：戸；%)

	浴室の有無	3カ所給湯	便所水洗化	管理戸数
公営住宅	1,457	590	1,273	1,478
	98.6%	39.9%	86.1%	
特公賃	53	53	53	53
	100.0%	100.0%	100.0%	
一般住宅	65	35	64	65
	100.0%	53.8%	98.5%	
合計	1,575	678	1,390	1,596
	98.7%	42.5%	87.1%	

② 汚水処理設備の整備状況

汚水処理設備の整備状況は、「公共下水道」及び「浄化槽」により水洗化されている住戸は、全体の86.7%となっている。一方で、全体の13.3%が「汲み取り」による処理環境にあり、居住環境や周辺環境の向上のためにも、汚水処理設備整備の一層の充実が求められる。

■ 住宅区分別 汚水処理設備の整備状況 (単位：戸；%)

	公共下水道	浄化槽	汲み取り	管理戸数
公営住宅	1,248	19	211	1,478
	84.4%	1.3%	14.3%	
特公賃	29	24	0	53
	54.7%	45.3%	0.0%	
一般住宅	64	0	1	65
	98.5%	0.0%	1.5%	
合計	1,341	43	212	1,596
	84.0%	2.7%	13.3%	

(6) 居住性

住戸内及び共用部分のバリアフリー化(高齢化対応)の状況に加え、住戸規模や浴室の有無等の住戸内の設備の状況について整理した。この状況整理により、本編の「判定①-2」において、住棟及び住戸の改善の必要性について判定を実施した。

住戸内のバリアフリー化に対応済みの住棟は 32 棟 170 戸(10.7%)であり、共用部のバリアフリー化に対応済みの住棟はない。

浴室のある住棟は 397 棟 1,575 戸(98.7%)であるが、3カ所給湯の整備されている住棟は 175 棟 678 戸(42.5%)となっている。

		棟数	戸数
住戸内 バリアフリー化	対応済み	32	170 戸(10.7%)
	未対応	375	1,426 戸(89.3%)
共有部 バリアフリー化	対応済み	0	0 戸(0.0%)
	未対応	407	1,596 戸(100.0%)
浴室の有無	有り	397	1,575 戸(98.7%)
	無し	10	21 戸(1.3%)
3カ所給湯の有無	有り	175	678 戸(42.5%)
	無し	232	918 戸(57.5%)

(7) 募集停止空き家等の状況

出水市では、募集停止は行っていない。ただし、5年以上応募がなく入居していない住棟がある。

3-3.入居者の状況

(1) 入居世帯の世帯主年齢

世帯主年齢別の入居戸数は、世帯主が65歳以上の世帯が全体の約43%を占めており、世帯主が60歳以上の世帯は合計で約51%を超え、「世帯主の高齢化の進行」が懸念される。

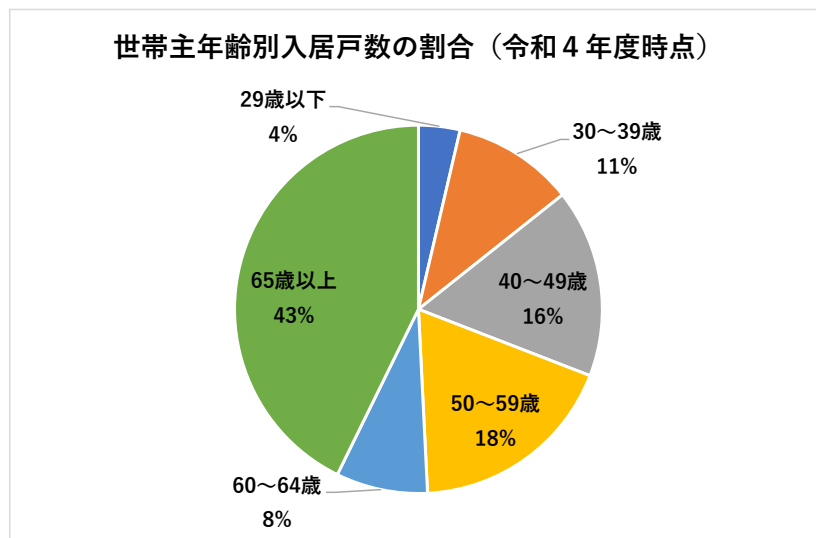
特に、高齢者予備軍ともいえる、世帯主が50～59歳の世帯が年齢別階層で65歳以上に次いで多く、今後更なる世帯の高齢化が進行するものと推測される。

小学校区別では、出水、東出水、西出水、大川内、米ノ津、米ノ津東、切通、高尾野、野田は世帯主が65歳以上の世帯が最も多く、荘と下水流は40～49歳の世帯が、江内では30～39歳の世帯が多くなっている。

■世帯主年齢別 入居戸数の状況（令和4年度時点）

（単位：世帯）

	管理戸数	入居戸数	世帯主年齢					
			29歳以下	30～39歳	40～49歳	50～59歳	60～64歳	65歳以上
合計	1,596	1,341	49	143	222	246	108	573



(2) 入居世帯の世帯人数

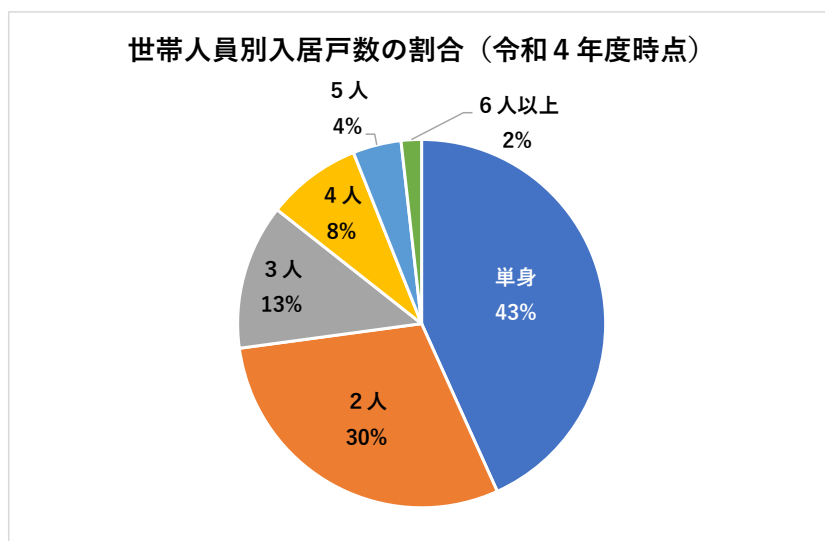
世帯人員別入居戸数をみると、「単身世帯」が最も多く、全体の約43%を占めている。

次いで2人世帯が全体の約30%を占めており、「2人以下の小規模世帯」が全体の約73%を占めている。

■世帯人員別 入居戸数の状況（令和4年度時点）

（単位：戸／世帯）

	管理戸数	入居戸数	世帯人員					
			単身	2人	3人	4人	5人	6人以上
合計	1,596	1,341	580	397	171	112	57	24



(3) 入居世帯の収入状況

収 位 第 位 (政 月収 0～104,000 円) が全体の 78%を占めており、最も多い。

一、収 超過等の世帯は全体の 9%となっており、引き続き適正な取り組みの推進が課題となる。また、とのクロス集計結果をみると、第 位～第 位は 65 歳以上の割合が最も多く、第 位～第 位は 50～59 歳の割合が最も多い。

■ 入居世帯の収入状況 (令和 4 年度時点：特公賃、一般住宅除く)

(単位：戸/世帯)

	管理戸数	入居戸数	収入分位								内、収入超過等	
			I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	世帯	世帯割合
合計	1,478	1,254	977	54	36	45	34	33	27	48	115	9%
割合	-	-	78%	4%	3%	4%	3%	3%	2%	4%	-	-

■ 年齢別入居世帯の収入状況 (令和 4 年度時点：特公賃、一般住宅除く)

(単位：世帯)

世帯主年齢	収入分位								総計
	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	
29歳以下	4%	2%	6%	-	-	-	-	2%	42
30～39歳	10%	7%	14%	11%	9%	9%	4%	4%	117
40～49歳	13%	24%	25%	22%	26%	24%	26%	27%	199
50～59歳	13%	26%	19%	40%	35%	36%	44%	42%	225
60～64歳	7%	11%	8%	7%	12%	18%	15%	15%	104
65歳以上	53%	30%	28%	20%	18%	12%	11%	10%	567
総計	977	54	36	45	34	33	27	48	1,254

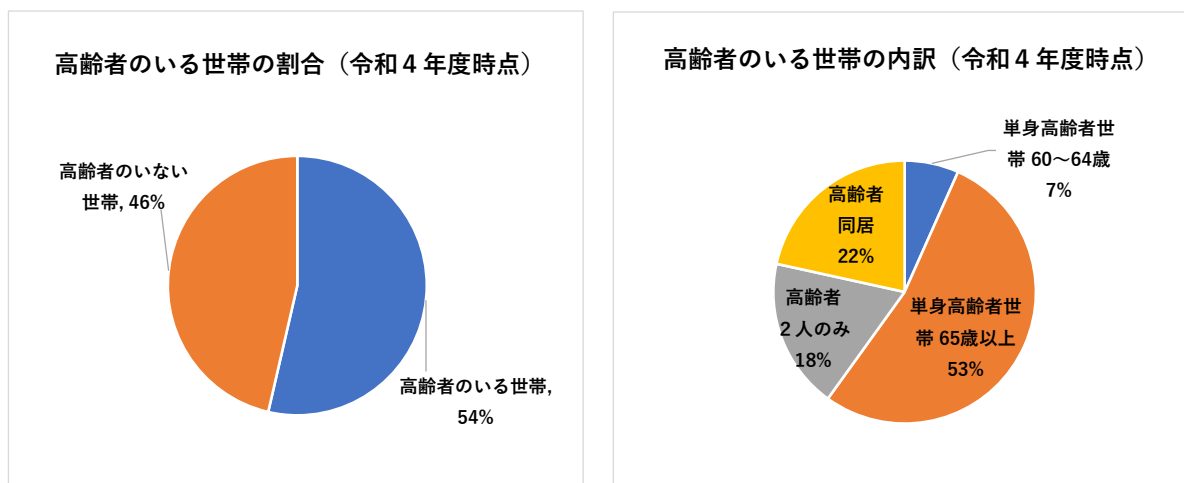
【参考】公営住宅 家賃算定基礎額

■ 参考 公営住宅 家賃算定基礎額

収入分位		政令月収	家賃算定基礎額
第1分位	0～10%	104,000円以下	34,400 円
第2分位	10～15%	123,000円以下	39,700 円
第3分位	15～20%	139,000円以下	45,400 円
第4分位	20～25%	158,000円以下	51,200 円
第5分位	25～32.5%	186,000円以下	58,500 円
第6分位	32.5～40%	214,000円以下	67,500 円
第7分位	40～50%	259,000円以下	79,000 円
第8分位	50%～	313,000円以下	91,100 円
高額	-	313,000円超	※近傍同種の住宅の家賃

(4) 高齢者のいる世帯の入居状況

高齢者（ここでは将来の動向も踏まえるため、60歳以上を高齢者と定義）のいる世帯は、全体の約54%となっている。このうち、65歳以上の単身高齢者世帯が約53%と最も多く、次いで、同居者に高齢者を含む世帯が約22%となっており、さらなる高齢化の進行や単身高齢者世帯に対応した住環境づくりが課題となる。



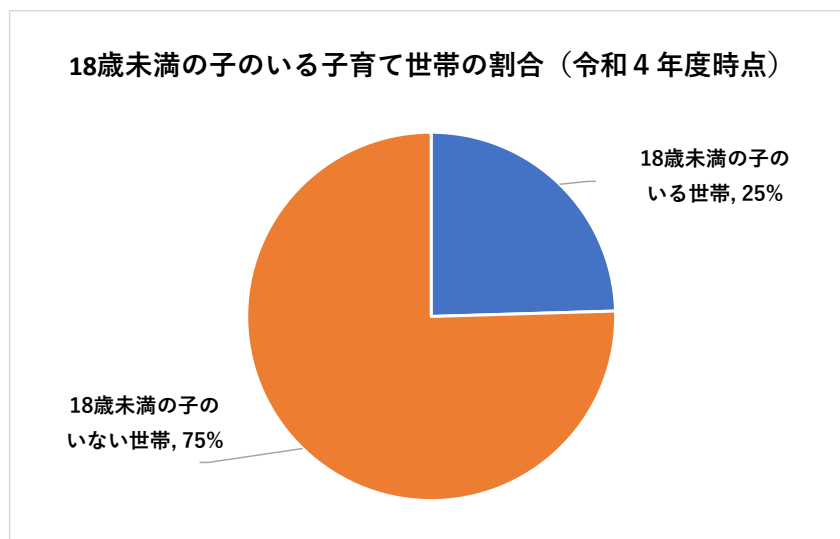
■ 区分別高齢者のいる世帯 入居戸数の状況（令和4年度時点）

（単位：戸／世帯）

区分	管理戸数	入居戸数	単身高齢者世帯		高齢者 2人のみ	高齢者 同居	高齢者の いる世帯	高齢者のいる 世帯割合
			60~64歳	65歳以上				
公営住宅	1,478	1,254	48	378	132	146	704	56%
特公賃	53	39	0	1	0	4	5	13%
一般住宅	65	48	0	4	1	5	10	21%

(5) 子育て世帯の入居状況

18歳未満の子のいる子育て世帯は、全体の約25%となっている。また、18歳未満の子のいる子育て世帯の内、ひとり親世帯は157世帯となっている。



■ 区分別子育て世帯 入居戸数の状況（令和4年度時点）

区分	管理戸数	入居戸数	18歳未満の子のいる世帯		18歳未満の子のいる世帯割合
			ひとり親世帯	その他	
公営住宅	1478	1254	277	149	22%
特公賃	53	39	26	1	67%
一般住宅	65	48	26	7	54%

(6) 住戸規模 最低居住水準未済世帯数

居住面積水準の状況は、令和4年度時点で「最低居住面積水準（※）」を満たしていない世帯は51世帯と、全体の3.8%となっており、特に「ファミリー層」（3人以上世帯）において最低居住面積水準を満たしていない世帯が多くみられるため、こうした世帯の早期解消へ向けた取り組みが求められる。一方、「都市型最低居住面積水準」を満たしていない世帯は、全体の78.1%となっている。

■世帯人員別 居住面積水準の状況

(単位：戸/世帯)

世帯人員	入居戸数	最低居住面積水準		都市型最低居住面積水準	
		未済世帯数	未済入居世帯率	未済世帯数	未済入居世帯率
単身	580	0	0.0%	287	49.5%
2人	397	0	0.0%	396	99.7%
3人	171	10	5.8%	171	100.0%
4人	112	9	8.0%	112	100.0%
5人	57	10	17.5%	57	100.0%
6人以上	24	22	91.7%	24	100.0%
合計	1,341	51	3.8%	1047	78.1%

■団地別 居住面積水準の状況

(単位：戸/世帯)

校区	団地名	区分	管理戸数	入居戸数	平均住戸専有面積(m ²)	最低居住面積水準		都市型最低居住面積水準	
						未済世帯数	未済入居世帯率	未済世帯数	未済入居世帯率
出水	八坊団地	一般住宅	9	1	63.83	0	0.0%	0	0.0%
	上町団地	公営住宅	112	108	47.44	3	2.8%	108	100.0%
東出水	太田原団地	公営住宅	98	94	66.71	0	0.0%	46	48.9%
西出水	上屋団地	公営住宅	48	19	33.37	1	5.3%	19	100.0%
	平和団地	公営住宅	102	83	61.20	0	0.0%	56	67.5%
	西町団地	公営住宅	33	29	62.70	0	0.0%	19	65.5%
	花立団地	公営住宅	30	25	64.30	0	0.0%	17	68.0%
	鹿島団地	公営住宅	152	127	69.18	2	1.6%	72	56.7%
	茶円堀団地	公営住宅	52	48	65.65	0	0.0%	22	45.8%
大川内	上大川内団地	公営住宅	10	7	62.00	0	0.0%	4	57.1%
米ノ津	早馬団地	公営住宅	30	25	68.98	2	8.0%	19	76.0%
	早馬第二団地	公営住宅	28	28	66.50	0	0.0%	14	50.0%

※最低居住面積水準は、世帯人数に応じて、健康で文化的な住生活を営む基礎として必要不可欠な住宅の面積に関する水準で、(1)単身者 25 m²、(2)2人以上の世帯 10 m²×世帯人数+10 m² (資料：住生活基本計画(全国計画))

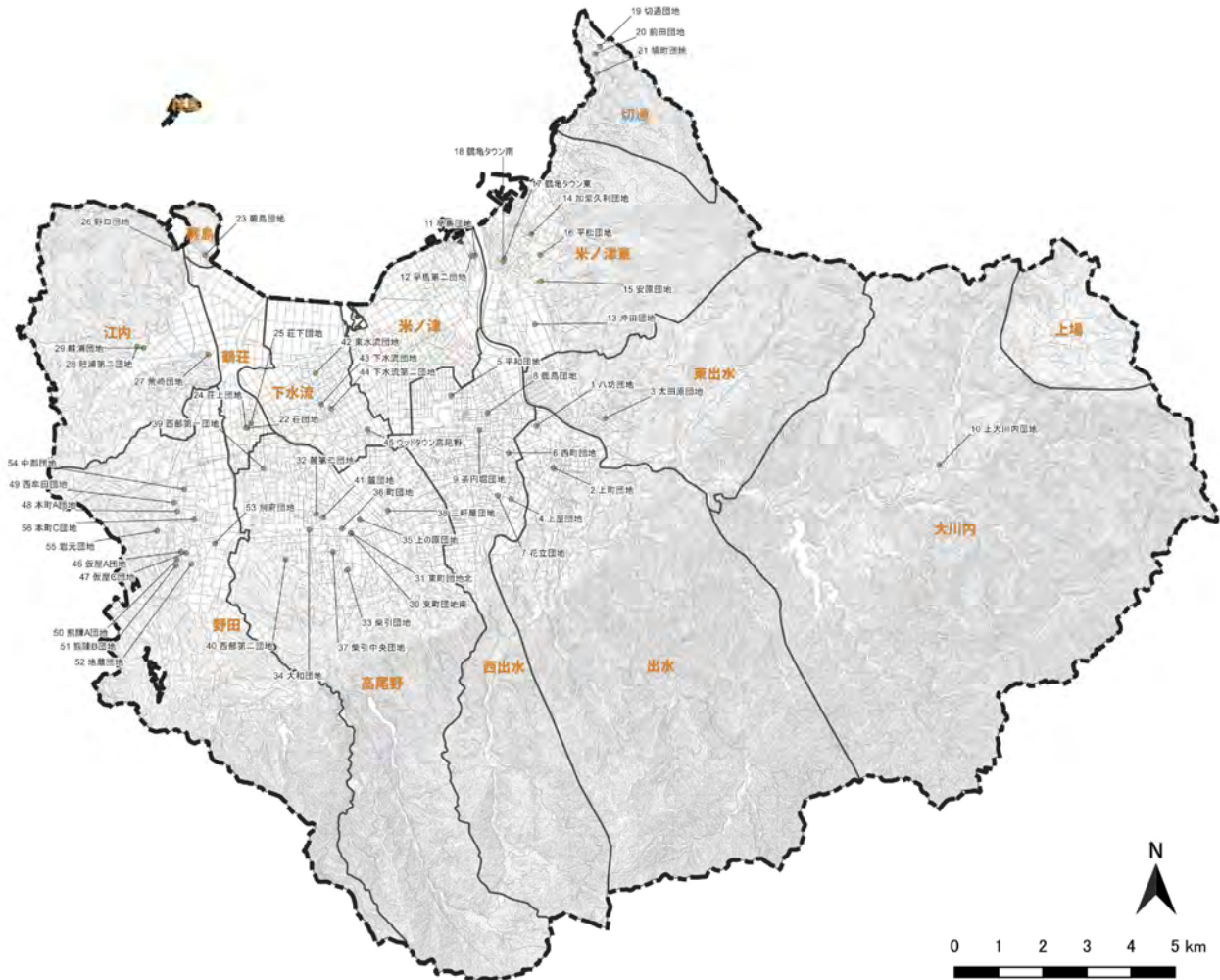
校区	団地名	区分	管理戸数	入居戸数	平均住戸専有面積(m ²)	最低居住面積水準		都市型最低居住面積水準	
						未満世帯数	未満入居世帯率	未満世帯数	未満入居世帯率
米ノ津東	沖田団地	公営住宅	15	7	30.56	0	0.0%	7	100.0%
	加紫久利団地	公営住宅	44	26	32.01	1	3.8%	29	111.5%
	安原団地	公営住宅	84	63	45.01	4	6.3%	63	100.0%
	平松団地	公営住宅	50	48	62.65	1	2.1%	26	54.2%
	鶴亀タウン	公営住宅	98	83	62.82	1	1.2%	50	60.2%
切通	切通団地	公営住宅	2	0	34.60	0	0.0%	0	0.0%
	前田団地	公営住宅	2	1	31.50	0	0.0%	1	100.0%
	境町団地	公営住宅	6	6	64.55	0	0.0%	4	66.7%
荘	荘団地	公営住宅	2	1	34.60	0	0.0%	1	100.0%
	蕨島団地	公営住宅	2	0	31.50	0	0.0%	0	0.0%
	荘上団地	公営住宅	4	3	63.50	0	0.0%	2	66.7%
	荘下団地	公営住宅	5	5	65.20	0	0.0%	5	100.0%
江内	野口団地	公営住宅	2	0	32.43	0	0.0%	0	0.0%
	荒崎団地	公営住宅	4	2	31.59	0	0.0%	2	100.0%
	畦浦第二団地	公営住宅	10	8	53.12	2	25.0%	8	100.0%
	畦浦第二団地	一般住宅	6	6	46.09	2	33.3%	6	100.0%
	畦浦第二団地	特公賃	4	3	56.37	0	0.0%	3	100.0%
	畦浦団地	特公賃	6	1	56.36	0	0.0%	1	100.0%
高尾野	東町団地	一般住宅	2	1	64.59	0	0.0%	1	100.0%
	麓第二団地	公営住宅	30	27	39.96	7	25.9%	27	100.0%
	柴引団地	公営住宅	94	89	52.01	4	4.5%	89	100.0%
	大和団地	公営住宅	8	7	55.83	0	0.0%	3	42.9%
	上の原団地	公営住宅	15	13	61.72	1	7.7%	12	92.3%
	上の原団地	一般住宅	6	5	41.41	0	0.0%	5	100.0%
	町団地	一般住宅	1	1	64.59	0	0.0%	1	100.0%
	柴引中央団地	特公賃	4	2	63.76	0	0.0%	2	100.0%
	三軒屋団地	特公賃	14	9	69.36	2	22.2%	8	88.9%
	西部第一団地	公営住宅	6	6	56.37	1	16.7%	5	83.3%
	西部第二団地	特公賃	10	10	64.59	1	10.0%	8	80.0%
	麓団地	公営住宅	44	44	66.75	0	0.0%	26	59.1%
下水流	東水流団地	一般住宅	1	0	50.92	0	0.0%	0	0.0%
	下水流団地	公営住宅	30	30	54.21	0	0.0%	30	100.0%
	下水流団地	一般住宅	4	4	41.41	1	25.0%	4	100.0%
	下水流第二団地	公営住宅	16	13	60.20	1	7.7%	10	76.9%
	下水流第二団地	特公賃	6	5	69.30	0	0.0%	5	100.0%
	ウッドタウン高尾野	特公賃	9	9	76.50	0	0.0%	8	88.9%
	ウッドタウン高尾野	公営住宅	16	16	72.45	0	0.0%	12	75.0%
野田	仮屋A団地	公営住宅	10	9	37.10	2	22.2%	9	100.0%
	仮屋C団地	公営住宅	31	26	35.82	1	3.8%	26	100.0%
	本町A団地	公営住宅	27	21	39.33	2	9.5%	21	100.0%
	西牟田団地	公営住宅	32	24	47.70	2	8.3%	24	100.0%
	熊陳A団地	公営住宅	38	33	54.43	3	9.1%	33	100.0%
	熊陳B団地	公営住宅	46	42	60.50	2	4.8%	37	88.1%
	地蔵団地	一般住宅	9	8	57.90	2	25.0%	9	112.5%
	別府団地	一般住宅	11	6	65.42	0	0.0%	7	116.7%
	中郡団地	一般住宅	10	8	66.20	0	0.0%	8	100.0%
	岩元団地	一般住宅	6	6	66.20	0	0.0%	6	100.0%
	本町C団地	公営住宅	10	10	67.40	0	0.0%	7	70.0%
合計			1596	1341	54.84	51	3.8%	1047	78.1%

3-4.団地の立地状況

(1) 所在地

出水市の公営住宅等の所在地を示す。

■ 公営住宅等の位置



(2) 立地条件

立地条件については、団地の立地する地域の「災害危険区域の内外」とバス停留所と駅からの距離からみた「利便性」について整理した。なお、「災害危険区域の内外」については、洪水浸水想定区域、土砂災害警戒区域及び建築基準法における災害危険区域について整理した。

「災害危険区域の内外」については、何らかの災害危険性のある区域に位置する団地が 12 団地 367 戸(23.0%)となっている。災害危険性のある区域の内訳については次ページにおいて後述する。

バス停留所と駅からの距離からみた「利便性」については、バス停留所から 300m 又は駅から 800m 圏内に位置する団地は 57 団地 1,530 戸(95.9%)と多くを占め、圏外は 3 団地 66 戸(4.1%)となっている。

■立地条件

		団地数	戸数	備考
災害危険性	有り	12	367 戸(23.0%)	下表参照
	無し	48	1,229 戸(77.0%)	上記以外
利便性	バス停留所から300m 又は駅から800m圏内	57	1,530 戸(95.9%)	下記以外
	バス停留所から300m 又は駅から800m圏外	3	66 戸(4.1%)	平松、前田、三軒屋

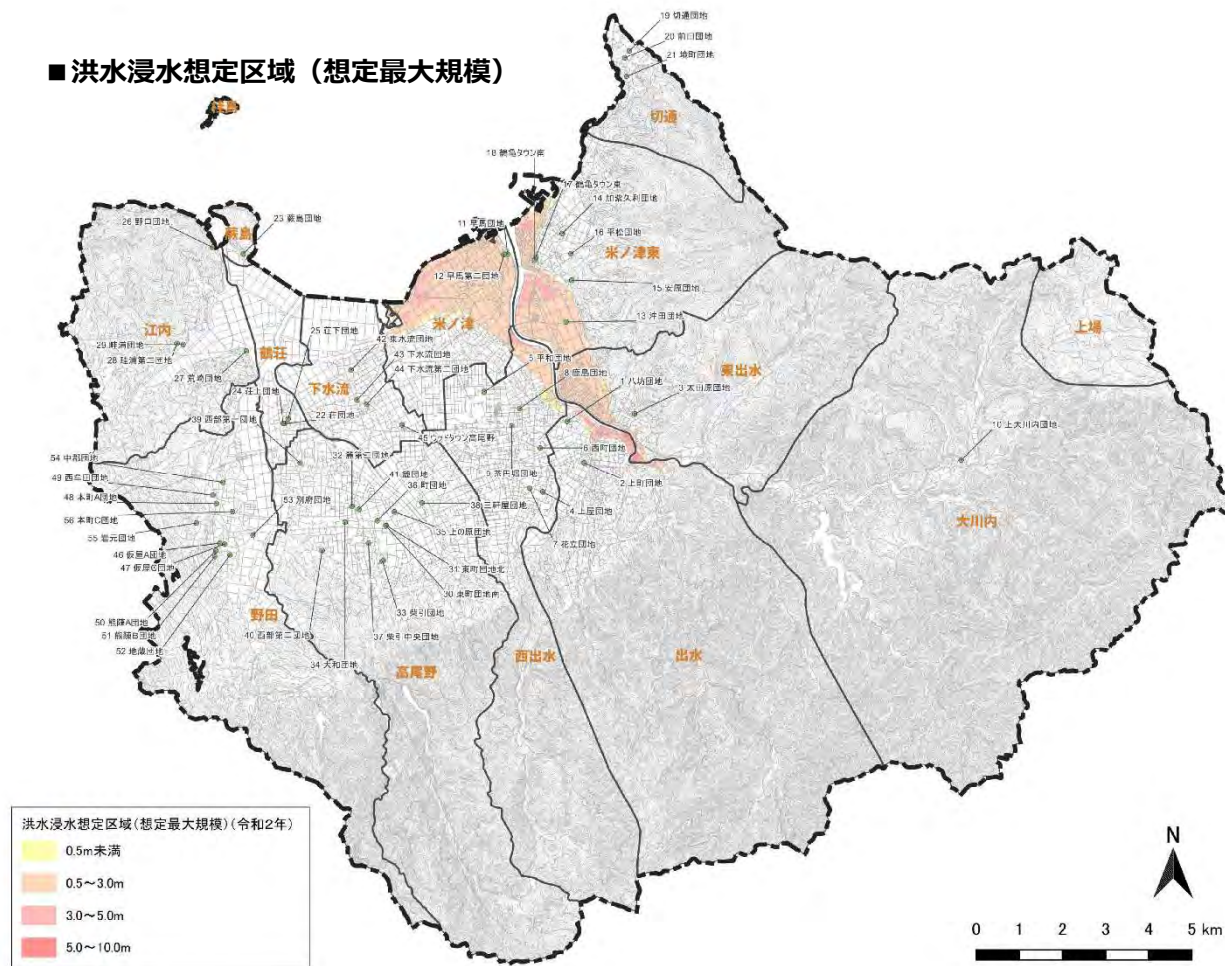
災害危険性のある区域に位置する団地のうち、区域の内訳をみると、浸水想定区域内に位置する団地は 4 団地 171 戸(10.7%)となっており、土砂災害警戒区域に位置する団地は 5 団地 106 戸(6.6%)、土砂災害特別警戒区域内に位置する団地は 2 団地 84 戸(5.3%)となっている。建築基準法における災害危険区域に位置する団地は 2 団地 8 戸(0.5%)であった。

特に災害危険性の高い土砂災害特別警戒区域に位置する団地については、今後の再編等を検討する際には現地での再建が困難となるため、隣地での建替えに加えて、他の団地との統合等による再編を検討することが必要と考えられる。

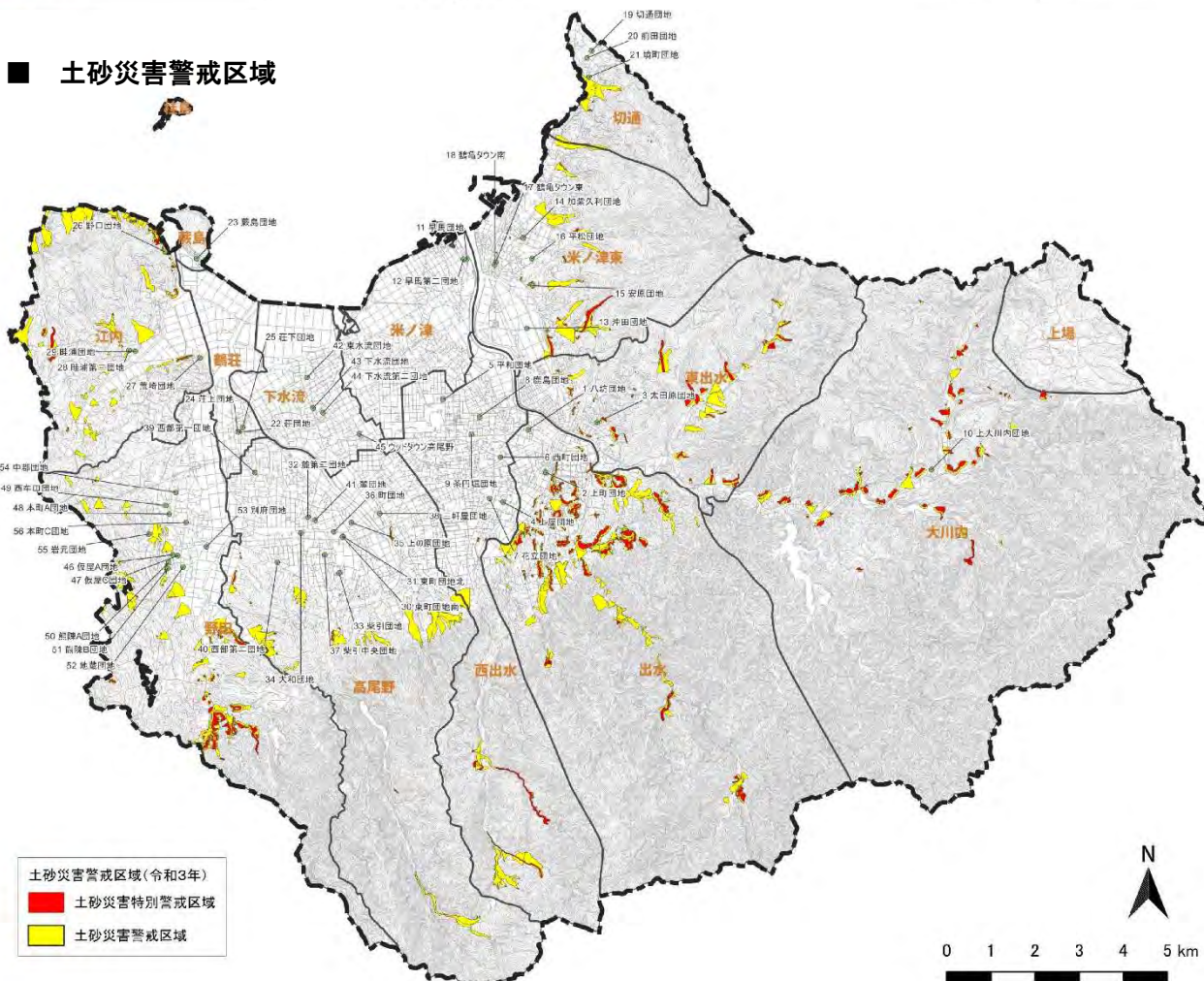
■災害危険性のある区域の内訳

		団地数	戸数	備考
洪水浸水想定	指定なし	56	1,425 戸(89.3%)	下記以外
	浸水想定区域内	4	171 戸(10.7%)	早馬、早馬第二、鶴亀タウン、沖田、
土砂災害警戒区域	指定なし	53	1,406 戸(88.1%)	下記以外
	警戒区域内	5	106 戸(6.6%)	安原(一部)、野口、 畦浦第二(一部)
	特別警戒区域内	2	84 戸(5.3%)	熊陳A・B
災害危険区域	指定なし	58	1,588 戸(99.5%)	
	災害警戒区域内	2	8 戸(0.5%)	野口、畦浦

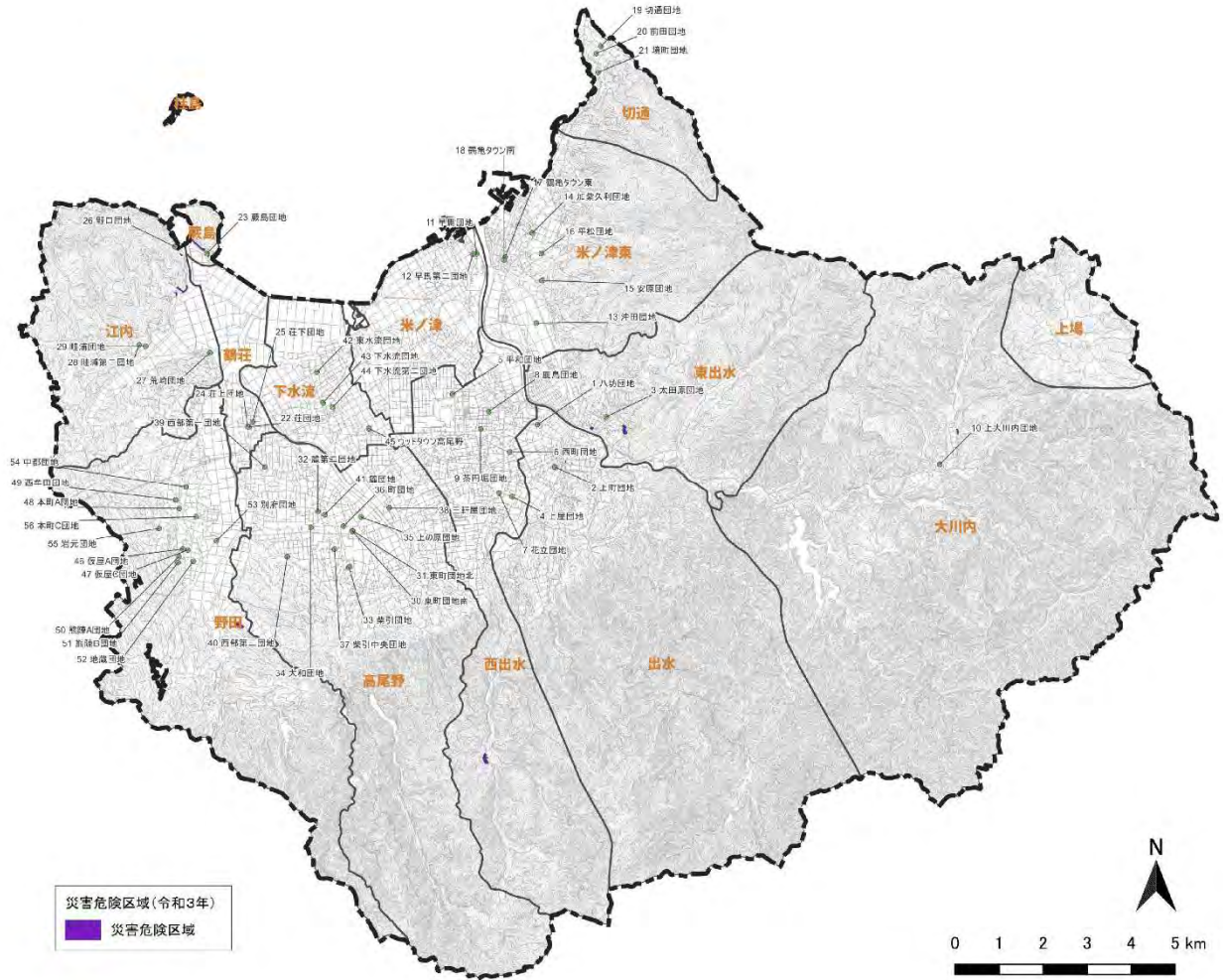
■ 洪水浸水想定区域（想定最大規模）



■ 土砂災害警戒区域



災害危険区域



(3) 敷地条件

敷地条件については、団地の立地する地域の「用途地域」の指定の有無、「敷地面積」について整理した。

「用途地域」については、都市計画区域外に位置する団地が8団地44戸(2.8%)、用途地域の工業地域又は準工業地域内に位置する団地は不在であった。

「敷地面積」が1,000㎡以上の団地は43団地1,570戸(98.4%)であり、1,000㎡に満たない団地が17団地26戸(1.6%)となっている。

■ 敷地条件

		団地数	戸数	備考
用途地域	工業地域・準工業地域内	0	0戸(0.0%)	-
	上記以外都市計画区域内	52	1,552戸(97.2%)	下記以外
	都市計画区域外	8	44戸(2.8%)	上大川内、蕨島、野口、荒崎、畦浦、畦浦第二
敷地面積	1,000㎡以上	43	1,570戸(98.4%)	下記以外
	1,000㎡未満	17	26戸(1.6%)	切通、前田、荘、蕨島、荘上、野口、荒崎、東町、町、柴引中央、東水流

4 長寿化に関する基本方針の設定

4-1.上位 関連計画における公営住宅施策に係る事項の整理

①国土交通省「住生活基本計画（全国計画）（令和3年3月）」

本格的な人口減少・少子高齢化社会が到来する中で、近年、頻発・激甚化する自然災害から住まいや地域の安全・安心を確保するとともに、新型コロナウイルス感染症の拡大に伴い、「新たな日常」に対応した生活様式や働き方への転換を迫られていることから、令和3年3月、「住生活基本計画（全国計画）」が改定された。改定計画では、住生活にかかる現状と課題を踏まえ、以下の基本的な方針が掲げられ、3つの視点と8つの目標が設定されている。

■ 住生活にかかる課題とそれを踏まえた改定計画の方針

【住生活をめぐる現状と課題】	
○世帯の状況	・子育て世帯数は減少、高齢者世帯数は増加、今後は緩やかな増加となる見込み ・生活保護世帯や住宅扶助世帯数も増加傾向
○気候変動問題	・「2050年カーボンニュートラル、脱炭素社会の実現」を宣言し、対策が急務
○住宅ストック	・旧耐震基準や省エネルギー基準未達成の住宅ストックが多くを占め、既存住宅流通は横ばい ・居住目的のない空き家が増加を続ける中で、周辺に悪影響を及ぼす管理不全の空き家も増加
○多様な住まい方、新しい住まい方	・働き方改革やコロナ禍を契機として、新しいライフスタイルや多様な住まい方への関心の高まり ・テレワーク等を活用した地方、郊外での居住、二地域居住などを実践する動きが本格化
○新技術の活用、DXの進展等	・5Gの整備や社会経済のDXが進展し、新しいサービスの提供や技術開発が進展 ・住宅分野もコロナ禍を契機として、遠隔・非接触の顧客対応やデジタル化等、DXが急速に進展
○災害と住まい	・近年、自然災害が頻発・激甚化、防災・減災に向けた総合的な取組が進行 ・住まいの選択にあたり、災害時の安全性のほか、医療福祉施設等の整備や交通利便性等を重視



■ 住宅施策の3つの視点と8つの目標

3つの視点	8つの目標
社会環境の変化の視点	① 「新たな日常」やDXの進展等に対応した新しい住まい方の実現 ② 頻発・激甚化する災害新ステージにおける安全な住宅・住宅地の形成と被災者の住まいの確保
居住者・コミュニティの視点	③ 子どもを産み育てやすい住まいの実現 ④ 多様な世代が支え合い、高齢者等が健康で安心して暮らせるコミュニティの形成とまちづくり ⑤ 住宅確保要配慮者が安心して暮らせるセーフティネット機能の整備
住宅ストック・産業の視点	⑥ 脱炭素社会に向けた住宅循環システムの構築と良質な住宅ストックの形成 ⑦ 空き家の状況に応じた適切な管理・除却・利活用の一体的推進 ⑧ 居住者の利便性や豊かさを向上させる住生活産業の発展

②イ 老朽化対策の推進に関する関係省庁連絡会議「インフラ長寿命化基本計画（平成 25 年 11 月）」

国や地方公共団体、その他民間企業等が管理するあらゆるインフラを対象に、個別施設毎の長寿命化計画を核としてメンテナンスサイクルを構築すること、メンテナンスサイクルの実行や体制の構築等によりトータルコストを縮減・平準化すること、産学官の連携により新技術を開発・メンテナンス産業を育成することを目的として、国や地方公共団体等が一丸となってインフラの戦略的な維持管理・更新等を推進するため、「インフラ長寿命化基本計画」（以下「基本計画」という。）が平成 25 年 11 月に策定された。

基本計画では、将来のめざすべき姿、基本的な考え方、インフラ長寿命化計画等の策定、必要施策の方向性、国と地方公共団体の役割、産学官の役割等についての内容が記載されている。

基本計画に記載されている内容のうち、特に地方公共団体の役割は以下のとおりである。

【地方公共団体に求められる役割】

- ・ 他の各インフラ管理者との連携による効率性にも配慮した適切管理
- ・ 出資等を行う各インフラの管理者に対する必要に応じた「行動計画」及び「個別施設計画」の策定等要請
- ・ 過去に整備したインフラの状態，配置，利用状況や人口動態，市町村合併の進展状況，財政状況等を総合的に勘案し，実情に応じた，総合的かつ計画的なインフラの維持管理・更新
- ・ データやノウハウの蓄積等，メンテナンスの高度化に向けた国の取組への協力と，国全体としての技術力の向上や，メンテナンス産業の発展への協力

③国土交通省「国土交通省イ 長寿命化計画（行動計画）（平成 26 年 10 月）」

国土交通省では、基本計画に基づき、国土交通省が管理・所管するあらゆるインフラの維持管理・更新等を着実に推進するための中長期的な取組の方向性を明らかにする計画として行動計画を平成 26 年に策定した。

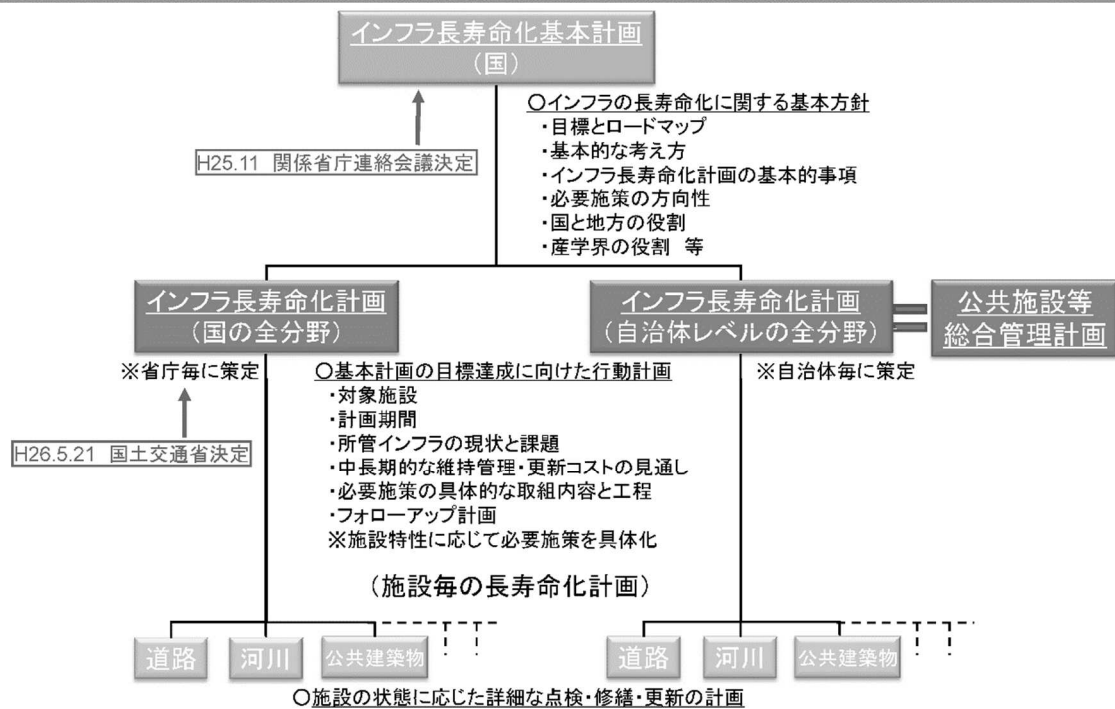
行動計画において、国土交通省は、各インフラの的確な維持管理・更新等が行なわれるよう体制や制度等を構築するという「所管者」の役割と、各事業等に係る法令等に基づき自らがインフラの「管理者」として的確な維持管理・更新等を実施する役割を担っている。

当計画における公営住宅等の分野に係る内容として以下の事項が挙げられている。

【公営住宅等の分野に係る内容】	
●点検・診断／修繕更新等	地方公共団体において有効な点検・診断の基準，維持管理のためのマニュアル等を策定できるよう，必要な技術的支援
●基準類の整備	定期点検における，建築基準法等の法令に基づく適切な運用の推進
●情報基盤の整備と活用	地方公共団体が管理する個別の公営住宅毎の点検・維持管理や修繕計画に係る共通のデータベースのあり方についての調査検討

インフラ長寿命化に向けた計画の体系(イメージ)

国土交通省



④総務省「公共施設等総合管理計画の策定にあたっての指針（平成 30 年 2 月改訂）」

総務省は、過去に建設された公共施設等がこれから大量に更新時期を迎える一方で地方公共団体の財政は依然として厳しい状況にあること、人口減少等により今後の公共施設等の利用需要が変化していくこと、市町村合併後の施設全体の最適化を図る必要があることを背景として、地方公共団体に対し、総合管理計画の策定を要請した。

これは、地方公共団体が公共施設等の全体を把握し、長期的な視点をもって、更新・統廃合・長寿命化等を計画的に行うことにより、財政負担を軽減・平準化するとともに、公共施設等の最適な配置を実現することが求められるからである。

また、同省では、平成 26 年 4 月 22 日に「公共施設等総合管理計画の策定にあたっての策定指針」を発行した（平成 30 年 2 月に改訂）。策定指針に示されている総合管理計画に記載すべき内容として以下の事項が挙げられている。

【公共施設等総合管理計画に記載すべき内容】

- 公共施設等の現況及び将来の見通し
- 点検・診断等の実施方針
- 安全確保の実施方針
- 長寿命化の実施方針
- 統合や廃止の推進方針
- 維持管理・更新等の実施方針
- 耐震化の実施方針
- ユニバーサルデザイン化の推進方針
- 総合的かつ計画的な管理を実現するための体制の構築方針

⑤「社会資本整備審議会 交通政策審議会技術部会における提言（平成 27 年 2 月）」

平成 24 年 7 月に国土交通大臣から社会資本整備審議会及び交通政策審議会に、「今後の社会資本の維持管理・更新のあり方について」の諮問がなされた。それを受け、国土交通省や地方公共団体等が重点的に講ずべき具体的な施策が提言されている。

平成 27 年 2 月には、「現場のための正確な情報の把握・蓄積」「情報の見える化」「情報の共有化」の 3 つの視点から今後の施策の方向性と実施すべき施策が示されている。

また、同年同月には、「市町村は、施設の管理者として、責任をもって自ら持続的に維持管理を実施できる組織体制を計画的に構築していくことが必要である」との観点から、市町村の体制強化が具体的施策の 1 つとして挙げられている。

⑥ 鹿児島県「鹿児島県住生活基本計画（令和4年3月）」

住生活基本計画（全国計画）を受け、都道府県による住生活基本計画の策定が規定されていることから、鹿児島県では、全国計画の見直しを受け、令和3年度から令和12年度までの10年間において、鹿児島県の地域性を加味し、鹿児島県内市町村が地域の実情に応じた住宅施策を計画していく際の指針となるよう、鹿児島県の住生活の安定向上に関する施策を総合的かつ計画的に推進する視点から計画を策定している。

【基本理念】「ゆとりと潤いのある住生活の実現」を目指して

目指す住生活像実現のための基本的な施策		
目標と目標達成のための施策	基本的な施策を総合的・効果的に展開するための施策	重点施策
<p>安全な住まい</p> <p>(1) 自然災害に対して安全な住まいづくり</p> <p>① 頻発・激甚化する災害新ステージにおける居住の安全性の向上 かけ地等対策/地震対策/台風対策/浸水対策/降灰対策/防犯対策/火災対策</p> <p>② 安全で優良な宅地供給の促進 安全・優良な宅地の供給促進・誘導/ハザードマップの周知/宅地防災対策の促進/密集住宅市街地の防災性の向上</p> <p>③ 災害発生時の住宅供給体制の整備 災害時の住まいの確保/応急危険度判定土及び被災宅地危険度判定土等の育成/被災住宅の復興</p> <p>(2) 新しいライフスタイルに対応した住まいづくり</p> <p>① 「新たな日常」に対応した住まいづくり 非接触型の環境整備/テレワーク等の活用/住まい方の多様性</p>	<p>(1) 情報提供・相談体制の整備 情報提供・相談体制の連携強化/募集情報等の充実/消費者の利益の擁護及び増進</p> <p>(2) 地域住宅産業・団体等との連携 リフォーム事業者等の取組支援/地域住宅産業の育成/住宅生産や住宅の入居・取得のDX化</p> <p>(3) 住まいやまちづくりに関する知識の普及や住まいづくり・まちづくりの担い手の育成 まちづくり団体等の活動支援/県民への啓発活動/住宅関連団体等との連携による施策の推進</p> <p>(4) 市町村住宅施策の支援 移住・定住、空き家対策など市町村の住宅施策の展開に係る支援と連携</p>	<p>災害時の住宅確保</p> <p>【指標】</p> <ul style="list-style-type: none"> 耐震基準(昭和56年基準)が求める耐震性を有しない住宅ストックの比率
<p>誰もが安心して暮らせる住まい</p> <p>(1) 支え合いによる安心できる住まいづくり</p> <p>① 高齢者の居住の安定確保に向けた取り組みの促進 高齢者居住安定確保計画 高齢者に対する賃貸住宅及び老人ホームの供給/高齢者が入居する賃貸住宅の管理の適正化に関する事項/高齢者に適した良好な居住環境を有する住宅の整備の促進に関する事項/高齢者居宅生活支援事業の用に供する施設の整備の促進に関する事項</p> <p>② 高齢者、障害者、子育て世帯など住宅確保要配慮者の居住支援の取組の促進 住宅確保要配慮者向け賃貸住宅供給促進計画 住宅確保要配慮者の範囲/住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給/住宅確保要配慮者に対する公的賃貸住宅の供給の促進に関する事項/住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進に関する事項/住宅確保要配慮者が入居する賃貸住宅の管理の適正化に関する事項</p> <p>③ 住宅困窮者の居住の安定確保に向けた取組の促進 良質な公営住宅の供給/適正な公営住宅の管理</p> <p>④ 人にやさしい住まいづくりの促進 健康住宅、アスベスト対策等の促進/バリアフリーの普及に向けた支援</p> <p>(2) コミュニティ豊かな住まいづくり、まちづくり</p> <p>① 住宅団地等の再生とコミュニティの形成 高齢者や子育て世帯などの生活を支える福祉機能の向上とコミュニティの活性化</p> <p>② 既成市街地における住環境の改善 良質な市街地住宅の整備等の支援</p> <p>③ 良好な街並みの保全・形成 歴史的街並み環境の整備</p>		<p>住宅セーフティネットの形成</p> <p>【指標】</p> <ul style="list-style-type: none"> 高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合 居住支援協議会を設立した市町村数
<p>環境にやさしい住まい</p> <p>(1) 環境にやさしい住まいづくり</p> <p>① 環境等に配慮した住宅の普及 住宅のカーボンニュートラルの普及促進/低炭素住宅の普及促進/長期優良住宅の普及促進/環境共生住宅の普及促進/生活排水処理等の促進</p> <p>② 木造住宅の振興 木造住宅の建設促進/公営住宅の木造化等の促進</p> <p>(2) 長く住み続けられる住まいづくり</p> <p>① 空き家などの既存住宅の適正管理と流通促進 リフォーム等による質の向上等/空き家の有効活用・適正管理</p> <p>② マンション管理の適正化の推進 マンション管理適正化推進計画 マンションの管理の適正化に関する目標/マンションの管理の状況を把握するために講ずる措置に関する事項/マンションの管理の適正化の推進を図るための施策に関する事項/管理組合によるマンションの管理の適正化に関する指針に関する事項/マンションの管理の適正化に関する啓発及び知識の普及に関する事項</p>		<p>良質なストック形成と空き家の適正管理</p> <p>【指標】</p> <ul style="list-style-type: none"> 新築住宅における認定長期優良住宅又は認定低炭素建築物(住宅に限る)の割合 空家等対策計画を策定した市町村数の全市町村に占める割合

【公営住宅等に関連する施策】

誰もが安心して暮らせる住まい

(1) 支え合いによる安心できる住まいづくり

① 高齢者の居住の安定確保に向けた取り組みの促進 高齢者居住安定確保計画
 [高齢者に対する賃貸住宅及び老人ホームの供給/高齢者が入居する賃貸住宅の管理の適正化に関する事項/高齢者に適した良好な居住環境を有する住宅の整備の促進に関する事項/高齢者居宅生活支援事業の用に供する施設の整備の促進に関する事項]

② 高齢者、障害者、子育て世帯など住宅確保要配慮者の居住支援の取組の促進 住宅確保要配慮者向け賃貸住宅供給促進計画
 [住宅確保要配慮者の範囲/住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給/住宅確保要配慮者に対する公的賃貸住宅の供給の促進に関する事項/住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進に関する事項/住宅確保要配慮者が入居する賃貸住宅の管理の適正化に関する事項]

③ 住宅困窮者の居住の安定確保に向けた取組の促進
 良質な公営住宅の供給/適正な公営住宅の管理

④ 人にやさしい住まいづくりの促進
 健康住宅、アスベスト対策等の促進/バリアフリーの普及に向けた支援

(2) コミュニティ豊かな住まいづくり、まちづくり

① 住宅団地等の再生とコミュニティの形成
 高齢者や子育て世帯などの生活を支える福祉機能の向上とコミュニティの活性化

② 既存市街地における住環境の改善
 良質な市街地住宅の整備等の支援

③ 良好な街並みの保全・形成
 歴史的街並み環境の整備

3. 公営住宅の供給目標量

県及び市町村は、住宅に困窮する低額所得者などの居住の安定確保を図るため、公営住宅の供給や適切な管理を行い、需要に応じていくことが求められます。

このため、県及び市町村が本計画の計画期間に供給する公営住宅の目標量を下表のように定めます。

なお、公営住宅の供給目標量とは、新規の建設、建替による建替後の戸数並びに既存公営住宅の空き家募集の戸数を合計した戸数です。

公営住宅の供給目標量

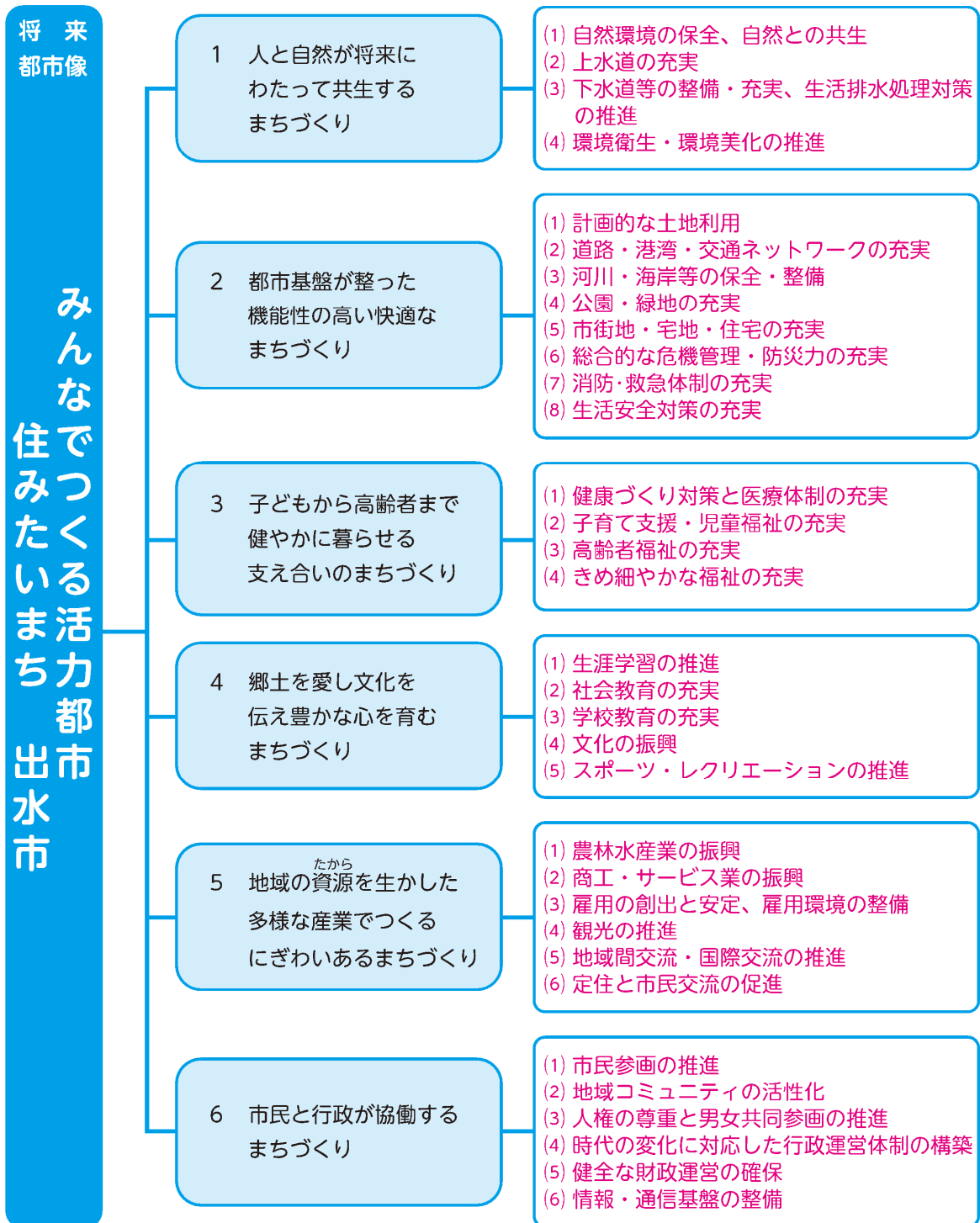
計画期間	令和3～12年度の10年間の合計
公営住宅の供給目標量	25,900戸
(うち空き家募集)	(24,300戸)
(うち新規・建替などによる供給)	(1,600戸)

(鹿児島県住生活基本計画より抜粋)

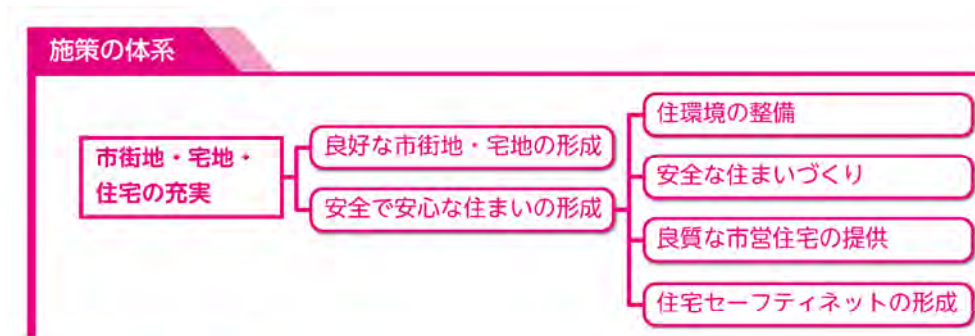
⑦出水市「第2次総合計画（平成30年3月）」

出水市の最上位計画であり、平成30年度を初年度とし平成39年度（令和9年度）を目標年度とする10年間の基本構想と、前期・後期の各5年を計画期間とする基本計画で構成されており、出水市が目指す将来像や施策の方向、実施する施策及び事業等を体系的に示したものである。

基本理念 人々の知恵と活力で築くまちづくり



【公営住宅施策に係る事項】基本計画



施策の概要

1 良好な市街地・宅地の形成

地域の特性や資源を生かしながら持続可能な生活環境を実現するため立地適正化計画^(※)の策定を視野に入れた市街地形成の検討を行います。

また、用途地域を適切に設定し、安全で快適な宅地の形成を図ります。

2 安全で安心な住まいの形成

(1) 住環境の整備

商店、病院、その他の公益的機能を備えた施設を集積し、利便性が高く安心して住める住環境づくりを目指します。

また、関係事業者と連携し、中古住宅や空き家の流通を促進することで定住促進を図るとともに、防災、衛生、景観等の地域の生活環境に深刻な影響を及ぼしている危険な空き家は除却等を促進し、住環境の保全を図ります。

(2) 安全な住まいづくり

いつ発生するか分からない大規模な地震に対する住宅の安全性向上のため、耐震診断・耐震改修を促進します。

また、がけ崩れの危険から未然に市民の生命・財産を守るため、がけ地近接等危険住宅移転事業を推進します。

(3) 良質な市営住宅の提供

住宅に困窮している者に対し、市営住宅の提供を行い、社会情勢の変化に対応した居住水準の向上に努めます。

また、既存住宅の機能向上と長寿命化に努め、人口減少社会等に対応した団地の集約・再編等に取り組むとともに、高齢者、障がい者等の対策としてバリアフリー化を図り、良質な住宅の供給を行います。

(4) 住宅セーフティネットの形成

多様化する住宅困窮者に対応するため、市営住宅、民間賃貸住宅及び空き家の有効活用を含めた住宅セーフティネットの取組を民間事業者やNPO等と連携しながら推進します。

⑧出水市「出水市公共施設等総合管理計画（平成 28 年 3 月）」

国による「インフラ長寿命化基本計画」や、平成 26 年 4 月の総務大臣名での「公共施設等総合管理計画」の策定要請（総財務第 74 号「公共施設等の総合的かつ計画的な管理の推進について」）を踏まえ、出水市の現状の姿を把握した上で、これからの姿、将来人口や将来財政予測を踏まえながら、平成 28 年度から平成 47 年度（令和 17 年度）までの 20 年間を計画期間とし、これからの公共施設のあり方や維持管理方針をまとめた「出水市公共施設等総合管理計画」を策定（令和 4 年 3 月改訂）した。

市営住宅については、「出水市公営住宅等長寿命化計画」に基づき、予防保全による長寿命化を図り、修繕などに係るトータルコストの縮減・平準化を図ること、地域バランスに配慮し、用途廃止や非現地建替えも検討しながら老朽化した住宅の計画的な建替推進を図ること、快適な居住環境に向けた設備の改善を図ることが位置づけられている。

⑨出水市「出水市公営住宅等長寿命化計画（平成 25 年 3 月）」

【目標と施策の方向】

平成 24 年度に策定された「出水市公営住宅等長寿命化計画」（前計画）では、更新期を迎えつつある老朽化した公営住宅等ストックについて効率的かつ円滑な更新を行い、多様な需要に的確に対応したストックマネジメントをめざし、厳しい財政状況下において、建替え、改善、修繕、用途廃止などの適切な手法の選択のもと、予防保全的な維持管理、長寿命化によるライフサイクルコストの縮減を図ることを目的として、以下の取組みを進めてきた。

【出水市公営住宅等長寿命化計画（前計画）の基本方針】

① ス クの状態の把握及び日常的な維持管理の方針

- 管理する公営住宅等の基礎的項目や整備・管理データ、劣化状況等を住棟単位で整理するため、住宅の情報を一元的に管理し、長寿命化のための中・長期的な維持修繕計画の基礎となる「団地カルテデータベース」を作成・運用します。
- 公営住宅等の住棟単位の修繕履歴を「団地カルテデータベース」に蓄積し、随時履歴を確認できるようにすることで計画修繕周期に基づいた次回修繕・改善時期を確認できるようにします。
- 公営住宅等の点検を定期的を実施し、本計画に基づいた予防保全的な維持管理を実施していくものとします。
- 入居者の入れ替え時には、住戸内の設備等の点検を実施し、その結果をサンプルとして、同一住棟その他住戸の修繕・改善の計画立案・見直しにつなげます。

② 長寿命化及び イ サイク コス の縮減に関する方針

- 従来の対症療法型の維持管理から、予防保全的な維持管理及び耐久性の向上等を図る改善を実施することによって、公営住宅等の長寿命化を図ります。
- 仕様のアップグレード等による耐久性の向上、躯体への影響の低減、維持管理の容易性の向上等を行い、住棟の適切な維持を図るとともに、住棟の使用年数や修繕周期の延長などによってライフサイクルコストの縮減を図ります。
- 標準修繕周期に先立って、建物の老朽化や劣化による事故等を未然に防ぐとともに、修繕や改善の効率的な実施につなげるものとします。

表 1 前計画における活用方針 (1/3)

校区名	団地名	住宅区分	住宅名	棟数	戸数	構造	建設年度	一次判定	二次判定	備考	三次判定			
出水	上町団地	公営	17・18・21・22棟	6	16	準耐平	S48	建替候補	⇒	計画後期に建替を検討。	建替			
		公営	13・14棟											
		公営	25・26棟	3	8	準耐平	S49							
		公営	9棟											
		公営	19・23棟	4	8	準耐平	S50							
		公営	1・5棟											
		公営	20・24・27棟	5	12	準耐平	S51							
		公営	6・10棟											
		公営	2～4棟	5	12	準耐平	S52							
		公営	7・11棟											
公営	8・12・15・16棟	5	16	準耐平	S53									
公営	28棟													
東出水	太田原団地	公営	東1・4号棟	4	16	耐2	H15	継続判定	維持管理	二次判定の通り。	維持管理			
		公営	東2・3号棟					4	木造		継続判定	維持管理	維持管理	
		公営	東5・6号棟、北1・2号棟	8	28	耐2	H17	継続判定	維持管理		維持管理			
		公営	東7～10号棟					8	木造		継続判定	維持管理	維持管理	
		公営	西6・7号棟	6	20	耐2	H18	継続判定	維持管理		維持管理			
		公営	西1～4号棟					8	木造		継続判定	維持管理	維持管理	
		公営	南1・3号棟、西5号棟	4	6	耐2	H19	継続判定	維持管理		維持管理			
		公営	南2号棟					8	木造		継続判定	維持管理	維持管理	
		大川内	上大川内団地	公営	1・2棟	2	10	準耐二	S56		継続判定	個別改善	二次判定の通り。	個別改善
		西出水	花立団地	公営	1号棟	2	24	耐4	H4		継続判定	個別改善	二次判定の通り。	個別改善
公営	2号棟			6	耐3					継続判定	個別改善	個別改善		
上屋団地	公営		1・2棟	6	24	準耐平	S43	建替候補	⇒	合併団地であり、県営住宅や加柴久利団地の建替時期との調整を図りながら、計画前期に建替を検討。	建替			
	公営		3～6棟											
西町団地	公営		7～12棟	6	24	準耐平	S44	⇒						
	公営		2号棟	1	18	耐3	S61	継続判定	個別改善	二次判定の通り。	個別改善			
鹿島団地	公営		1号棟	1	15	耐3	S62	継続判定	個別改善	二次判定の通り。	個別改善			
	公営		1～3号棟	3	24	耐4	H8	継続判定	維持管理		維持管理			
	公営		4・5号棟	2	32	耐4	H9	継続判定	維持管理		維持管理			
	公営		6～8号棟	3	56	耐4	H10	継続判定	維持管理		維持管理			
	公営		9～12号棟	4	40	耐3・4	H11	継続判定	維持管理		維持管理			
	公営		1～3号棟	3	40	耐4	H13	継続判定	維持管理		維持管理			
茶臼堀団地	公営		4・5号棟	2	12	耐3	H14	継続判定	維持管理	維持管理				
	公営		1～3棟	3	18	準耐二	S54	継続判定	個別改善	二次判定の通り。	個別改善			
平和団地	公営		4～8棟	5	24	準耐二	S55	継続判定	個別改善		個別改善			
	公営		1号棟	1	16	耐4	S56	継続判定	個別改善		個別改善			
	公営		2号棟	1	16	耐4	S57	継続判定	個別改善		個別改善			
	公営		4号棟	1	16	耐4	S58	継続判定	個別改善		個別改善			
	公営	3号棟	1	12	耐3	S59	継続判定	個別改善	個別改善					
米ノ津東	沖田団地	公営	1・2棟	2	6	準耐平	S31	建替候補	⇒	敷地が比較的狭く、高度利用可能性が低いことから、計画後期に非現地建替を検討。	建替			
		公営	3・4棟	2	9	準耐平			⇒					
	安原団地	公営	10～14棟	9	36	準耐平	S42	建替候補	⇒	計画後期に建替を検討。	建替			
		公営	16・17・20・21棟											
		公営	9・15棟	2	8	準耐平	S43					⇒		
		公営	5・19棟	2	8	準耐平	S44					⇒		
		公営	1棟	1	6	準耐二	S45					⇒		
		公営	18棟	1	4	準耐平	S46					⇒		
		公営	6・22・23棟	3	12	準耐平	S47					⇒		
		公営	7・8棟	2	4	木造	S61					⇒		
		公営	2・3棟	2	4	木造	S62					⇒		
		公営	4棟	1	2	木造	S63					⇒		
	平松団地	公営	1・2棟	2	12	準耐二	S54	継続判定	個別改善	二次判定の通り。	個別改善			
		公営	3・4棟	2	12	準耐二	S55	継続判定	個別改善		個別改善			
		公営	5棟	1	5	準耐二	S56	継続判定	個別改善		個別改善			
		公営	6・7棟	2	11	耐2	S57	継続判定	個別改善		個別改善			
		公営	8棟	1	4	耐2	S59	継続判定	個別改善		個別改善			
		公営	9棟	1	6	耐2	S60	継続判定	個別改善		個別改善			
鶴亀タウン	公営	東1・2号棟	2	30	耐3	S63	継続判定	個別改善	個別改善					
	公営	東3～6号棟	4	24	耐3	H1	継続判定	個別改善	個別改善					
	公営	南1号棟	2	9	耐2	H2	継続判定	個別改善	個別改善					
加柴久利団地	公営	南2号棟	1	14	耐4	H3	継続判定	個別改善	個別改善					
	公営	南3号棟	1	21	耐4	H3	継続判定	個別改善	個別改善					
	公営	1・2・3・5棟	4	15	準耐平	S39	⇒	合併団地であり、県営住宅や上屋団地の建替時期との調整を図りながら、計画前期に建替を検討。	建替					
公営	4棟、6～12棟	8	30	準耐平	S40	⇒								
公営	13棟	1	3	準耐平	S41	⇒								
切通	境町団地	公営	1・2棟	2	4	木造	H3	建替候補	⇒	建替候補の中では比較的新しく、今後10年間は個別改善により対応。耐用年数を考慮し、計画期間後の建替を検討。	個別改善			
		公営	3棟	1	2	木造	H4		⇒					
切通	前田団地	公営	1棟	1	2	準耐平	S40	用途廃止候補	⇒	敷地が比較的狭く、高度利用可能性が低いことから、計画前期に他団地との統合による非現地建替を検討。	建替			
	切通団地	公営	1棟・2棟	2	2	木造	S31	用途廃止候補	⇒	敷地が比較的狭く、高度利用可能性が低いことから、計画前期に他団地との統合による非現地建替を検討。	建替			

表 2 前計画における活用方針 (2/3)

校区名	団地名	住宅区分	住宅名	棟数	戸数	構造	建設年度	一次判定	二次判定	備考	三次判定				
米ノ津	早馬団地	公営	1・2号棟	2	18	耐3	H5	継続判定	個別改善	二次判定の通り。	個別改善				
		公営	3号棟	1	12	耐3	H6	継続判定	個別改善		個別改善				
	早馬第二団地	公営	4・5号棟	2	28	耐2	H21	継続判定	維持管理	二次判定の通り。	維持管理				
荘	荘団地	公営	1・2棟	2	2	木造	S31	用途廃止候補	⇒	敷地が比較的狭く、高度利用可能性が低いことから、計画前期に他団地との統合による非現地建替を検討。	建替				
	荘上団地	公営	1棟	1	4	耐2	S57	継続判定	個別改善	二次判定の通り。	個別改善				
	荘下団地	公営	1棟	1	2	木造	H1	建替候補	⇒	建替候補の中では比較的新しく、今後10年間は修繕対応を行う。耐用年数を考慮し、計画期間後の建替を検討。	維持管理				
		公営	2・3棟	2	3	木造	H2		⇒						
戴島団地	公営	1棟	1	2	準耐平	S40	用途廃止候補	⇒	敷地が比較的狭く、高度利用可能性が低いことから、計画前期に他団地との統合による非現地建替を検討。	建替					
出水	八坊団地	一般	1・2棟	2	9	準耐二	S42	用途廃止候補	⇒	敷地が狭く、老朽化が進んでいることから、今後政策空家として順次用途廃止を行う。	用途廃止				
江内	野口団地	公営	2棟	1	1	木造	S33	用途廃止候補	⇒	敷地が比較的狭く、高度利用可能性が低いことから、計画前期に他団地との統合による非現地建替を検討。	建替				
		公営	5棟	1	1	木造	S37		⇒						
	荒崎団地	公営	1棟	1	2	準耐平	S37	用途廃止候補	⇒	敷地が比較的狭く、高度利用可能性が低いことから、計画前期に他団地との統合による非現地建替を検討。	建替				
		公営	2棟	1	2	準耐平	S39		⇒						
	畦浦第二団地	公営	1棟	1	5	準耐平	S53	建替候補	⇒	建替候補の中では比較的新しく、今後10年間は個別改善により対応。耐用年数を考慮し、計画期間後の建替を検討。	個別改善				
		公営	2棟	1	5	準耐平	S54		⇒						
高尾野	麓団地	公営	1~4号棟	4	22	耐2	H23	継続判定	維持管理	二次判定の通り。	維持管理				
		公営	5~8号棟	4	22	耐2	H24	継続判定	維持管理		維持管理				
	麓第二団地	公営	1・2・8棟	3	10	準耐平	S48	建替候補	⇒	計画後期に建替を検討。	建替				
		公営	3~7棟	5	20	準耐平	S49		⇒						
	柴引団地	公営	3・5・7棟	3	10	準耐平	S50	建替候補	⇒	建替候補の中では比較的新しく、今後10年間は個別改善により対応。耐用年数を考慮し、計画期間後の建替を検討。	個別改善				
		公営	9・11・13棟	3	15	準耐平	S51		⇒		個別改善				
		公営	10・12・14・15・16棟	5	21	準耐平	S52		⇒		個別改善				
		公営	17~20棟	4	16	準耐平	S53		⇒		個別改善				
		公営	1・2・4・6・8棟	5	15	準耐平	S54		⇒		個別改善				
		公営	21・23・25棟	3	11	準耐平	S55		⇒		個別改善				
	大和団地	公営	1・2棟	2	4	準耐平	S54	建替候補	⇒	計画後期に建替を検討。	建替				
		公営	3・4棟	2	4	準耐平	S55		⇒						
	上の原団地	公営	1・2棟	2	10	準耐平	S57	建替候補	⇒	建替候補の中では比較的新しく、今後10年間は個別改善により対応。耐用年数を考慮し、計画期間後の建替を検討。	個別改善				
		公営	3棟	1	5	準耐平	S60		⇒		個別改善				
下水流	西部第一団地	公営	1~6棟	6	6	木造	H11	継続判定	維持管理	二次判定の通り。	維持管理				
		公営	1棟	1	5	準耐平	S51	⇒	維持管理						
	下水流団地	公営	2棟	1	5	準耐平	S53	建替候補	⇒	計画後期に建替を検討。	建替				
		公営	3・4棟	2	10	準耐平	S54		⇒						
		公営	5棟	1	5	準耐平	S55		⇒						
		公営	6棟	1	5	準耐平	S56		⇒						
		下水流第二団地	公営	1~4棟	4	8	木造		H3			建替候補	⇒	建替候補の中では比較的新しく、今後10年間は修繕対応を行う。耐用年数を考慮し、計画期間後の建替を検討。	維持管理
			公営	5~8棟	4	8	木造		H4				⇒		維持管理
	ウッドタウン高尾野	公営	1~9棟	9	16	木造	H14	継続判定	維持管理	二次判定の通り。	維持管理				
	江内	畦浦団地	特公賃	1~6棟	6	6	木造	H6	継続判定	維持管理	二次判定の通り。	維持管理			
		畦浦第二団地	特公賃	1~4棟	4	4	木造	H8	継続判定	維持管理	二次判定の通り。	維持管理			
	高尾野	三軒屋団地	特公賃	1~7棟	7	14	木造	H8	継続判定	維持管理	二次判定の通り。	維持管理			
柴引中央団地		特公賃	1~4棟	4	4	木造	H6	継続判定	維持管理	二次判定の通り。	維持管理				
西部第二団地		特公賃	1~10棟	10	10	木造	H11	継続判定	維持管理	二次判定の通り。	維持管理				
下水流	ウッドタウン高尾野	特公賃	1~5棟	5	9	木造	H13	継続判定	維持管理	二次判定の通り。	維持管理				
	下水流第二団地	特公賃	1~3棟	3	6	木造	H5	継続判定	維持管理	二次判定の通り。	維持管理				
江内	畦浦第二団地	一般	1・2棟	2	2	木造	H1	建替候補	⇒	建替候補の中では比較的新しく、今後10年間は修繕対応を行う。耐用年数を考慮し、計画期間後の建替を検討。	維持管理				
		一般	3・4棟	2	2	木造	H2		⇒		維持管理				
		一般	5・6棟	2	2	木造	H3		⇒		維持管理				

表 3 前計画における活用方針 (3/3)

校区名	団地名	住宅区分	住宅名	棟数	戸数	構造	建設年度	一次判定	二次判定	備考	三次判定
高尾野	上の原団地	一般	1~6棟	6	6	木造	S60	建替候補	⇒	建替候補の中では比較的新しく、今後10年間は修繕対応を行う。耐用年数を考慮し、計画期間後の建替を検討。	維持管理
	東町団地	一般	北・南棟	2	2	木造	S43	用途廃止候補	⇒	敷地が狭く、老朽化が進んでいることから、今後政策空家として順次用途廃止を行う。	用途廃止
	町団地	一般	1棟	1	1	木造	H5	継続判定	維持管理	二次判定の通り。	維持管理
下水流	東水流団地	一般	1棟	1	1	木造	S43	用途廃止候補	⇒	敷地が狭く、老朽化が進んでいることから、今後政策空家として順次用途廃止を行う。	用途廃止
	下水流団地	一般	1~4棟	4	4	木造	S60	建替候補	⇒	建替候補の中では比較的新しく、今後10年間は修繕対応を行う。耐用年数を考慮し、計画期間後の建替を検討。	維持管理
野田	西傘田団地	公営	1・2棟	2	10	準耐平	S50	建替候補	⇒	計画後期に建替を検討。	建替
		公営	3・4棟	2	10	準耐平	S51		⇒		
		公営	5・6棟	2	10	準耐平	S52		⇒		
		公営	7棟	1	2	準耐平	S53		⇒		
	本町A団地	公営	1~4棟	4	15	準耐平	S48	建替候補	⇒	計画後期に建替を検討。	建替
		公営	5~7棟	3	12	準耐平	S49		⇒		
	本町C団地	公営	1棟	1	4	準耐平	S37	建替候補	⇒	平成25・26年度に建替の予定。	建替
		公営	2・3棟	2	2	木造	S37		⇒		
	飯屋A団地	公営	5・8・9棟	3	9	準耐平	S38	建替候補	⇒	計画後期に建替を検討。	建替
		公営	1棟	1	4	準耐平	S41		⇒		
	飯屋C団地	公営	2・3棟	2	6	準耐平	S43	建替候補	⇒	計画後期に建替を検討。	建替
		公営	1~3棟	3	10	準耐平	S44		⇒		
		公営	4・5棟	2	6	準耐平	S45		⇒		
		公営	6棟	1	5	準耐平	S46		⇒		
	熊陳A団地	公営	7・8棟	2	10	準耐平	S47	建替候補	⇒	建替候補の中では比較的新しく、今後10年間は個別改善により対応。耐用年数を考慮し、計画期間後の建替を検討。	個別改善
		公営	1~6棟	6	23	準耐平	S53		⇒		
		公営	7・8棟	2	6	準耐平	S54		⇒		
	熊陳B団地	公営	9~11棟	3	9	準耐平	S55	建替候補	⇒	建替候補の中では比較的新しく、今後10年間は個別改善により対応。耐用年数を考慮し、計画期間後の建替を検討。	個別改善
		公営	1棟	1	4	準耐平	S55		⇒		
		公営	2~4棟	3	12	準耐平	S56		⇒		
		公営	5~8棟	4	12	準耐平	S57		⇒		
		公営	11・12棟	4	8	準耐平	S58		⇒		
		公営	9・10棟	4	4	木造	S58		⇒		
	地蔵団地	一般	1~5棟	5	5	木造	S61	建替候補	⇒	建替候補の中では比較的新しく、今後10年間は個別改善により対応。耐用年数を考慮し、計画期間後の建替を検討。	個別改善
		一般	6~9棟	4	4	木造	S62		⇒		
		一般	1~5棟	5	5	木造	H6		継続判定		
	別府団地	一般	6~11棟	6	6	木造	H7	継続判定	個別改善	二次判定の通り。	個別改善
		一般	1~10棟	10	10	木造	H13	継続判定	維持管理	二次判定の通り。	維持管理
	岩元団地	一般	1~6棟	6	6	木造	H14	継続判定	維持管理	二次判定の通り。	維持管理

▼公営住宅等ストックの活用手法別戸数

対象	合計
住宅管理戸数	1,605 戸
・維持管理予定戸数	1,089 戸
うち修繕対応戸数	421 戸
うち改善予定戸数	668 戸
・建替予定戸数	504 戸
・用途廃止予定戸数	12 戸

4-2.基本方針の設定

(1) ストックの状況把握 修繕の実施 タ管理に関する方針

出水市が管理する公営住宅等のストックは、全体の5割近くが、耐用年限を経過しており、昭和30年代から50年代に供給されたストックは更新時期を迎えつつある。

こうした中、効率のかつ質の高いストックの確保や計画的な修繕・改善により長寿命化を図るストックへの適切な対応など、施設全体を最適化する「ストックマネジメント」の考え方に基づく取組が求められている。

公営住宅等ストックの長寿命化を図るためには、老朽化や劣化による事故、居住性の低下等を未然に防ぐなど、「予防保全的な維持管理」を実践することが重要である。

出水市における今後の公営住宅等の維持管理にあたっては、従来の「対症療法型の維持管理」から、「予防保全的な維持管理」及び「耐久性の向上等を図る改善」を重点的に実施することによって、「ライフサイクルコスト」の縮減とともに、公営住宅等ストックの長寿命化を図る。

■管理 タ スの構築 活用による状況の的確な把握

管理する公営住宅等の整備及び管理データを充実させるため、これまでの維持管理に関する履歴や内容等を随時確認できる団地別の「管理データベース」の作成と充実を目指す。

■予防保全的な維持管理の実施

今後は公営住宅等ストックの状況を的確に把握しつつ、以下に示す適切な維持管理区分を設定し、日常的な保守点検に基づく補修はもちろん、中長期的な視点に立った計画的な修繕及び個別改善を実施し、公営住宅等ストックの長寿命化に努める。

【予防保全的な維持管理の内容】

○保守点検

- ・消防設備の点検、受水槽の清掃等、通常の住宅管理に必要な保守点検等、主に建築基準法第12条の対象施設（共同住宅:3階以上の階又は地階、もしくは、2階の部分が300㎡以上）以外も含め、全ての公営住宅について、3年に1度程度を目安に、建築基準法に基づく「定期報告」と同程度の点検を実施

○修繕対応（経常修繕）

- ・随時行う必要のある維持補修（退去に伴う修繕、その他軽微な修繕等）

○改善（個別改善等）

- ・既存設備等を可能な限り現在の水準に近づける等、居住性の向上を図るための改善
- ・本計画に基づく、住棟の長寿命化に資する計画的な改善
（主に躯体、屋根、外壁、各種設備等の耐久性向上等に資する改善）

(2) 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

■長寿命化を図るストックにおける改善方針の明確化

「予防保全的な維持管理」においては、いつ、どの程度の改善工事を行うかを、予め見通しを立てて検討することが重要であり、長寿命化を図るストックを中心に、耐用年限や住棟の構造等に応じた改善工事内容、実施時期、事業費等の改善方針を明確化し、随時見直しを行う。

また、ストックの状況の違いから改善時期が集中・分散することが予想されることから、使用状況、劣化状況、ニーズや緊急度等を勘案し、計画的な工事の実施により財政支出の平準化を図る。

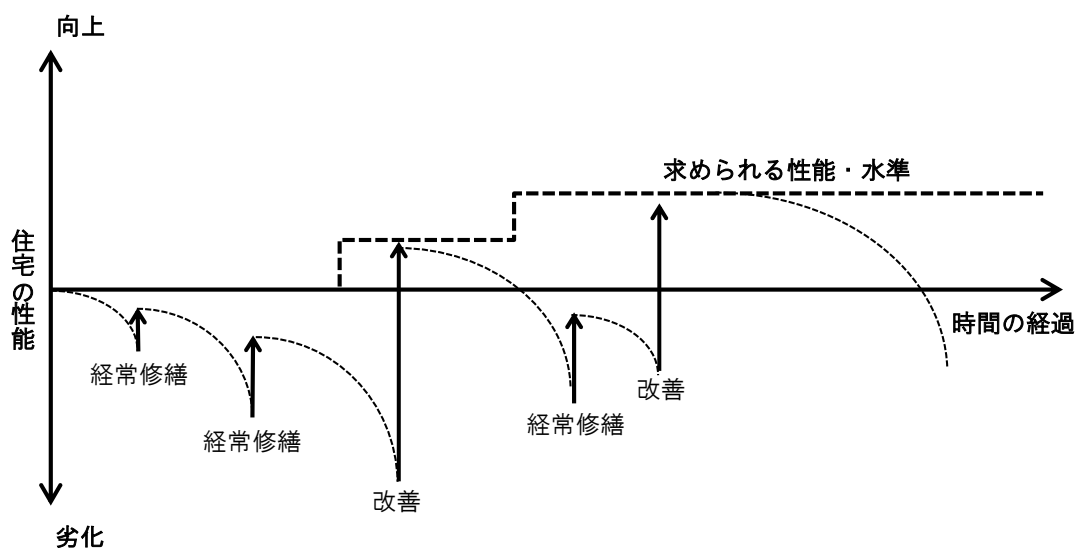
■耐久性が高く、維持管理が容易な仕様等の積極的な採用

公営住宅等は、その躯体構造ごとに修繕周期の異なる多くの部材から成り立っている。よって、建築物本体の耐用年限を維持し、長寿命化を図るため、各部材の破損等が建築物本体に重大な支障をきたすことにならないよう、維持管理や補修・交換等がしやすい仕様等の積極的な採用を行う。

■維持管理や改善の効率化・コスト縮減

建築部材の耐用年限の違いから、目的物の改修に附随する工事がその都度行われることとなるため、経常修繕を行いつつ、点検保守等の維持管理と改善工事を組み合わせるなど、効率化を図り、コストの縮減につなげる。

特に、大規模な改善工事の際は、他の小規模な修繕工事等と同時期に行うことで、作業全体の効率化とコストの縮減を検討する。



(3) 公営住宅等ス ーク活用の基本的な考え方と整備水準

①公営住宅等ス ーク活用の基本的な考え方

a. 公営住宅等の効率的な維持及び活用

- 既に耐用年限を経過し、老朽化した住宅の統廃合・再編の推進
- 耐火構造の公営住宅等を中心に、既存の構造体を耐用年限まで活用する長寿命化型改善事業の推進とライフサイクルコストの抑制
- 民間事業者との連携による「借上公営住宅の供給の促進」など、適正なストックの供給と、老朽化したストックの解消等に寄与する総合的な施策の展開

既に耐用年限を経過し、老朽化した公営住宅等については、「用途廃止」又は「統廃合・再編」による適切な更新を行うことを基本とするが、近年建設された耐火造の公営住宅等については、既存の構造体を耐用年限まで活用する長寿命化型改善事業を推進する。

また、改善事業等を実施する際には、事業費の低減に努めるとともに、維持管理の容易な仕様等を選定することなどにより、ランニングコストを含めたライフサイクルコストの抑制に努める。さらに、比較的耐用年限に余裕のある耐火構造の住宅をはじめ、状態の良い木造や簡易耐火構造等の公営住宅等ストックについては、計画的な改善を実施し、長寿命化に努めるとともに、計画期間内において適切な維持管理を行うことで、ストックを有効活用する。

今後、統廃合・再編に係る事業や住宅の管理運営においては、民間事業者及び県など、他の事業主体との連携も積極的に進め、効率的かつ質の高い公営住宅等ストックの確保を行う。

特に、民間事業者との連携による「借上公営住宅の供給の促進」など、適正なストックの供給と、老朽化したストックの解消等に寄与する総合的な施策の展開を目指す。

b. 公営住宅等の安全性確保

- 耐震性能に不安のある耐火及び簡易耐火構造の住宅の適切な診断や改修等による安全性の確保

特に旧耐震基準により建設された木造・準耐火構造の公営住宅等の中には耐震性能に不安のある建物もみられるため、今後は、適切な改善・改修などを行い、施設の安全性の確保に努める。

c. 多様な スを踏まえた住環境形成の支援

- 適切な居住水準の確保、安全・安心な居住に資する設備等、多様なニーズを踏まえた住環境形成の支援

今後新たに供給を行う公営住宅等は、入居者の世帯状況に応じた複数の住戸タイプを検討するなど、適切な居住水準の確保に努め、多様な世帯が居住する良好な住環境形成を支援するとともに、改善に際しては、多様な居住ニーズを踏まえた対応を検討する。

d. 住宅困窮者への適切な対応

- 真に住宅に困窮する低額所得者層への的確なストックの供給
- 高齢者のいる世帯やひとり親世帯等、支援が必要な層への的確なストックの供給
- 民間賃貸住宅も含めた、住宅困窮者に対する総合的な住宅施策の検討

出水市の公営住宅等ストックを活用し、高齢化や少子化、人口の減少傾向などを背景とした成熟社会における住宅のセーフティネットとして、真に住宅に困窮する低額所得者層への的確なストックの供給による、居住の安定化を図るとともに、民間賃貸住宅への入居が困難な高齢者のいる世帯や、ひとり親世帯等に対する的確なストックの供給を行うことを目指す。

また、民間賃貸住宅においても、誰もが安心して住みやすい設備の整備促進を誘導するなど、公営住宅等だけでなく、民間賃貸住宅も含めた対応を促す。

併せて、住宅困窮者に対して的確な公営住宅等の供給を行うため、収入超過等の世帯に対し、適切な指導を行うものとする。

e. 行政財産としての有効活用

- 住宅用地として活用できない用地について、周辺の公営住宅等の質的向上や地域環境の向上に資する活用など、まちづくりの観点を踏まえた活用の検討

既に耐用年限が経過し、老朽化した公営住宅等ストックのうち、「用途廃止」及び「統廃合・再編」を行う住宅用地については、将来的に住宅用地として活用できるものと、活用できないものと大きく仕分けをしながら、行政財産の有効活用の視点から、住宅用地として活用できる用地においては、ゆとりある住環境形成を目指す。

また、住宅用地として活用できない用地については、駐車場としての活用や各種公共事業用地など、周辺の公営住宅等の質的向上に資する活用を検討するとともに、地域に開かれた公共施設や、地域における防災性能の向上に資する活用など、まちづくりの観点を踏まえた検討を進める。

さらに、民間事業者との連携なども模索しつつ、例えば定住を支える賃貸住宅の供給や、定期借地権付き分譲住宅用地への誘導など柔軟な検討を行う。

②公営住宅等の整備水準（特に「今後新たに供給を行う」場合）

今後新たに供給を行う公営住宅等における整備水準は、多様な居住ニーズを踏まえつつ、「長寿社会対応住宅設計指針（平成7年）」、「高齢者が居住する住宅の設計に係る指針（平成13年）」などを踏まえた整備水準確保をめざす。

また、既存の公営住宅等においては、可能な限りこれらの水準を踏まえた改善に努める。

■住戸の規模の水準

入居世帯の現状（高齢者のいる世帯、小規模世帯が多い）及び出水市における世帯人員の動向（1世帯あたりの世帯人員の減少傾向）等を踏まえ、最低居住面積水準未満の世帯を解消するとともに、都市居住型誘導居住面積水準に近付けるよう努める。

- ・一般世帯向け　：3DK（50～70㎡）タイプの供給を目指す
- ・小規模世帯向け　：1DK及び2DK（30～50㎡）タイプの供給を目指す

■住戸内の水準

だれもが安心して快適に生活できる住環境形成を目指す。

- ・可能な限り段差のない構造とする（玄関、浴室、バルコニーへの出入口は除く）
- ・出入口や廊下は安全に移動できる幅員とする
- ・将来的な手すりの設置を考慮し、下地の補強を行う
- ・床や壁の仕上げは滑りにくく、安全性に配慮したものとする
- ・ドアは開閉しやすく安全性に配慮したものとする
- ・トイレや浴室はゆとりを持った、安全性に配慮したものとする
- ・設備の仕様等は、維持管理の容易性に配慮したものとする

■共用部の水準

共用部分は、原則バリアフリー化を図る。

- ・各住棟へのアプローチ部分にはスロープを設置する
- ・階段及び廊下には手すりを設置する
- ・高層階型住棟を企画する際は、廊下型住棟とし、全住棟にエレベーター設置を検討する

■附帯施設及び共同施設の整備に係る水準

附帯施設及び共同施設は、周辺的环境に配慮し、住環境の質の向上を図る。

- ・適切な駐車スペースと駐輪場を設ける
- ・周辺地域の環境に配慮し、敷地周辺の緑化に努める
- ・規模に応じて集会所及び広場を設ける
- ・脱炭素社会に向けた設備を検討する

5 公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定

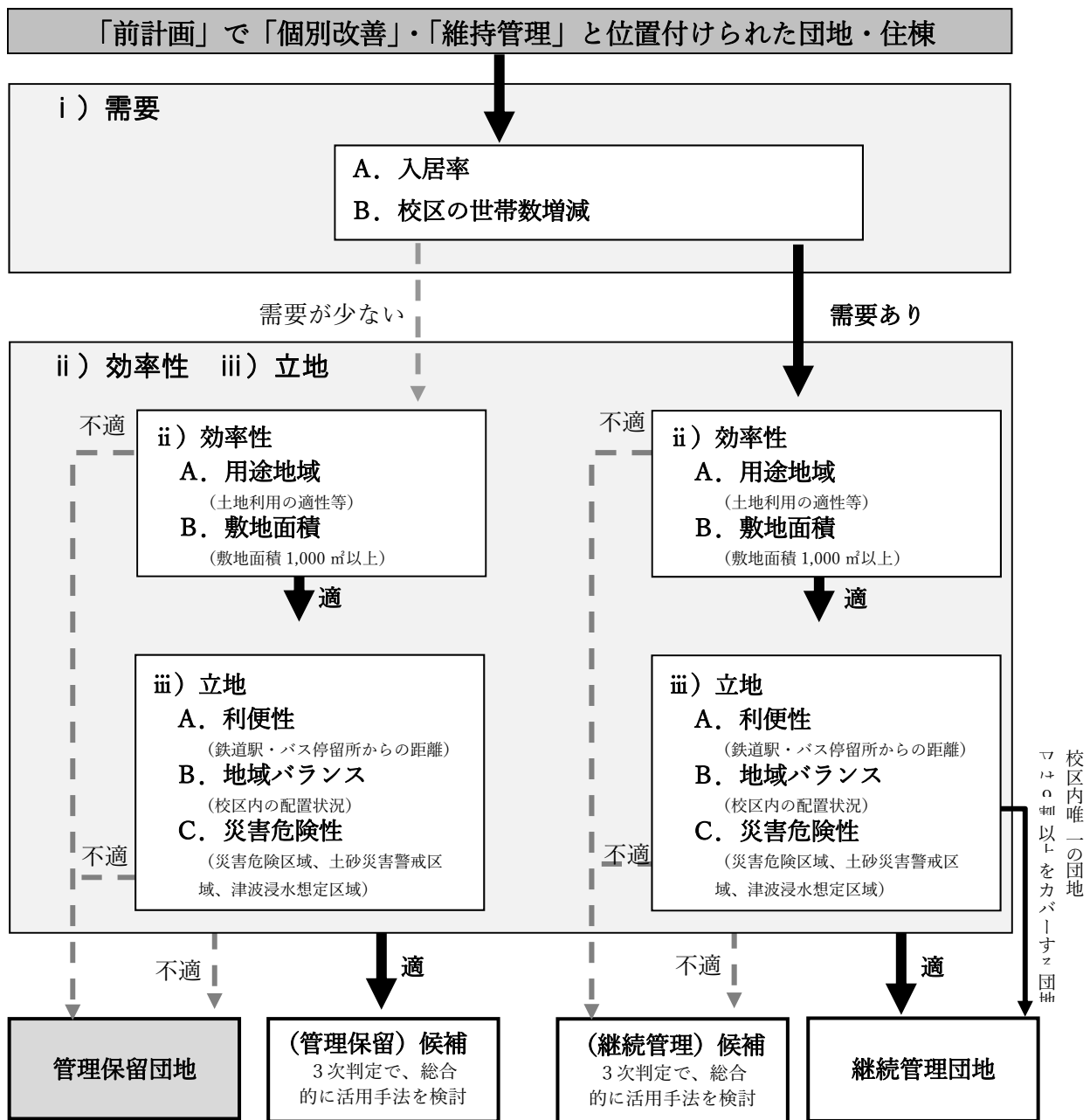
5-1. 団地別 住棟別状況の把握

長寿命化計画において、活用手法を選定するために必要な把握項目及び判定基準を整理する。

1) 判定①-1 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

「前計画」で「個別改善」・「維持管理」と位置付けられた団地・住棟を対象に、団地ごとの「需要」、「効率性」、「立地」を評価した。

■ 判定①-1 (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)



●需要

各団地の需要の有無について、下記の項目により判定を行う。

下記の基準により、「A. 入居率」と「B. 校区の世帯数増減」のいずれかの項目について「○：需要あり」と判定された場合には、総合判定を「○：需要あり」とする。いずれの項目において「○：需要あり」と判定されない場合は、総合判定を「×：需要が少ない」とする。

■需要 判定項目及び判定基準

項目	判定基準
A. 入居率 (団地単位)	○最新の入居状況（令和4年8月現在）より以下の式を用いる。 〈入居率＝入居戸数／入居管理戸数〉 ○公営住宅等の平均入居率（約80%）以上であれば「需要あり」とみなす。
B. 校区の世帯数 増減	当該団地が立地する校区ごとの平成25年から令和4年の10年間ににおける世帯数の増減を用いる。 ○当該団地が立地する校区の世帯数増減率が、出水市全体の世帯数増減率以上の場合「需要あり」とみなす。
総合判定	「○：需要あり」 いずれかの項目において「○：需要あり」と判定 「×：需要が少ない」 いずれの項目において「○：需要あり」と判定されない

●効率性

敷地の将来の高度利用の可能性について、当該団地の「用途地域」、「敷地面積」、「敷地形状」、「接道条件」の4項目により判定する。

下記の基準により、いずれの項目において「○：高度利用可能」である場合には、総合判定を「○：適する」とする。いずれかの項目において「×：高度利用不可能」である場合には総合判定を「×：不適」とする。

■効率性 判定項目及び判定基準

項目	判定基準
A. 用途地域	○各団地の敷地が「工業地域」又は「工業専用地域」に指定される場合、公営住宅等を建設すべきではなく、「×：高度利用不可能」とみなす。
B. 敷地面積	○近年建設の中層耐火構造の住棟における敷地規模実績を考慮し、各団地の敷地面積が、「1,000㎡未満」であれば、「×：高度利用不可能」とみなす。
総合判定	「○：適する」 いずれの項目において「○：高度利用可能」 「×：不適」 いずれかの項目において「×：高度利用不可能」

●立地

立地による団地の継続管理に係る適性について、当該団地の「利便性」、「地域バランス」、「災害危険性」の3項目により判定する。下記の基準により、いずれの項目において「○：適性あり」である場合には、総合判定を「○：適する」とする。いずれかの項目において「×：適性なし」である場合には総合判定を「×：不適」とする。

■立地 判定項目及び判定基準

項目	判定基準
A. 利便性	○鉄道、バスの利用圏内に立地せず、生活利便性が低い団地を「適性なし」とみなす。 ※利用圏は、鉄道駅から800m、バス停留所から300m圏内とする。
B. 地域バランス	○地域バランス確保の観点から、校区エリア内に存する唯一の団地又はエリア内でのカバー率が9割以上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を検討する。
C. 災害危険性	○各団地の敷地が、災害危険区域、土砂災害（特別）警戒区域及び津波浸水想定区域等の「災害危険性」を有する区域内に位置することが確認された場合、公営住宅等を建設すべきではなく、「適性なし」とみなす。
総合判定	「○：適する」 いずれの項目において「○：適性あり」 「×：不適」 いずれかの項目において「×：適性なし」

2) 判定①－2 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性 可能性

現在の団地・住棟の内、「前計画」で「個別改善」・「維持管理」と位置付けられた団地・住棟を対象に、「躯体の安全性」、「居住性」を評価し分類した。

●躯体の安全性

団地・住棟の「躯体の安全性」については、耐震性について「予備診断」と呼ばれる構造形式を重視した簡易な診断なども実施していないため、建設年度による耐震性の有無、構造別耐用年数（公営住宅法施行令）の経過状況により判定する。

■躯体の安全性 判定項目及び判定基準

項目	判定基準
A. 建設年度	○昭和 56 年 6 月に建築基準法に定める耐震基準が改正されており、これ以前の建物は震度 6 強から 7 に達する大規模地震による倒壊の危険性が高いとされるため、「×：耐震性なし」とみなす。
B. 経過年数	○公営住宅法施行令に定められた構造別の耐用年数を基準に、建設からの経過年数が耐用年数を超過している住棟を「×：耐用年数超」、年数未滿かつ 1/2 以上経過を「▲：耐用年数残り僅か」、それ以外を「○：耐用年数あり」とみなす。
総合判定	「○：安全」 いずれの項目においても「○」又は「▲」 「×：安全でない」 いずれかの項目において「×」

●居住性

ここでは、住戸専有面積および居住性に関わる現状の住宅性能を検証し、各項目に設定された判定基準を、各住戸の現状が満たしているかを評価することにより、改善の必要性を確認する。

住宅の基本的な耐久性や快適性を保つことに不可欠と考えられる、以下の表に示す事項については、『整備水準の向上に積極的に取り組む事項』に位置付け、下表の判定基準を満たさない住棟は優先的に改善を実施する。居住性に問題があると判定された箇所については、全て改善が可能であるものとし、「要改善」、「優先的対応（改善可能）」のいずれかで対処することとする。

■整備水準の向上に積極的に取り組む事項の判定項目と判定基準（1/2）

判定項目	判定基準	対応方法の例
住戸規模	○住生活基本計画で設定されている、2人世帯の最低居住面積水準である、住戸専用面積 30 m ² が確保されていること (入居者の世帯人員では単身と2人世帯の比率が高いという実態に即して判定)	・規模増改善（増築等）
浴室の有無	○浴室があること (浴槽の有無は問わない)	・間取りの変更等による浴室スペースの確保 ・ユニットバスの設置
3カ所給湯	○台所、洗面所、浴室の3カ所全てに、給湯可能な設備が設置されていること（洗面所がなく、浴室内に給湯可能な洗面台が併設されている場合を含む）	・給湯設備の設置、改善

■整備水準の向上に積極的に取り組む事項の判定項目と判定基準（2/2）

判定項目	判定基準	対応方法の例
便所の水洗化 ／洋式化	○便所が水洗化されていること ○便所が洋式化されていること ※過去の改修実績により判定	・公共下水道等への接続や合併浄化槽の設置と併せた便所の水洗化改善
地上デジタル 放送対応	○地上デジタル放送化に対応した共視聴設備が設置済みであること	・地上デジタル放送対応
住宅用防災 警報器の設置	○改正消防法に基づき、 <u>住宅用防災警報器が所定の場所に設置済み</u> であること	※全団地設置済み
給水方式の 変更	○屋上に設置された高置水槽に強い地震力が加わり、水槽の移動や架台からの落下、水の跳ね上がりによる天板の吹き飛び等の被害が危惧される。 <u>高置水槽については、給水方式の変更を検討する。</u>	・給水方式の変更 (受水槽・高置水槽を必要としない水道本管直結給水方式や直結増圧給水方式への変更)
住戸内各部の 高齢化対応	○「住宅の品質確保の促進等に関する法律」の規定「評価方法基準第5の9の9-1(3)のハ等級3の基準」に基づく基準を満たすことが考えられるが、改修実績より カ)階段、浴室、玄関、便所、脱衣室等に手すりが設けられていることを判定基準とする。	・床段差の解消 ・下地の補強と手すりの設置 ・間取りの変更等に併せた通路幅員の確保 ・出入口扉の改善 等
共用部分の 高齢化対応 (3階建以上 対象)	○「住宅の品質確保の促進等に関する法律」の規定「評価方法基準第5の9の9-1(3)のハ等級3の基準」に基づく基準を満たすことが考えられるが、改修実績より イ)共用廊下、階段に手すりが設けられていることを判定基準とする。	・下地の補強と手すりの設置 ・段差解消・段差緩和工事 ・スロープの設置 ・共用階段の踏面の滑りにくい仕様への変更 等

5-2.事業手法の選定及び検討

(1) 公営住宅等の需要推計及び将来管理戸数の検討

本章では、出水市の将来における公営住宅等の施策対象世帯数について、改定指針に準拠した、「ストック推計」により以下の考え方で検討した。

- ① 将来（30年程度の中長期）の時点における世帯数等の推計を基に、公営住宅の施策対象（本来階層及び裁量階層）の世帯数を推計する
- ② ①のうち、自力では最低居住面積水準を達成することが著しく困難な年収である世帯（「著しい困窮年収未満の世帯数」）を推計することにより、出水市における公営住宅等の需要推計及び将来管理戸数の検討を行う

1) 推計方法

公営住宅等の将来ストック推計にあたり、まずは、将来の「著しい困窮年収未満の世帯数」を推計する。「著しい困窮年収未満の世帯数」とは、公営住宅の施策対象世帯のうち、適正な家賃負担の範囲内で最低居住面積水準の民営借家に居住するために必要な年収未満の世帯のことを指す。本推計は、「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）」（国土交通省住宅局／平成 28 年 8 月）と合わせて公表された「ストック推計プログラム（将来の「著しい困窮年収未満の世帯数」の推計）」を用いて行ったもので、以下の考え方で検討を行った。

なお、「ストック推計」により算定される結果は、将来のある時点（目標年次）において、全ての借家（公営住宅等だけでなく民営借家等も含めた借家）に居住する「著しい困窮年収未満の世帯数」を示すものであり、推計結果がそのまま将来の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、他の公的賃貸住宅やサービス付き高齢者向け住宅、民営借家の活用など、地域の状況に応じた「著しい困窮年収未満の世帯」への対応も考慮した上で、将来の公営住宅等のストック量を設定するものである。

■「著しい困窮年収未満の世帯数」の推計手順

STEP0 世帯数の推計

※根拠：男女・年齢(5歳)階級別データ『日本の地域別将来推計人口』（平成30年3月推計）

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

STEP1 借家世帯の世帯人員・収入分位別世帯数の推計

※根拠：推計プログラム（Ⅰ_世帯数推計【市区町村・全域版】）の推計結果）

■収入・世帯人員・住宅所有関係（持ち家または借家）の実績値（各年「住宅・土地統計調査」）より収入分位別世帯数の将来の構成比を推計し、これを先の「STEP 0」で算出した世帯数に乗じることで借家世帯の世帯人員・収入分位別世帯数を推計

STEP2 公営住宅収入基準を満たす世帯のうち「公営住宅の施策対象世帯数」の推計

※根拠：推計プログラム（Ⅱ-1_著しい困窮年収未満の世帯数推計【市区・全域版】）

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

STEP3 公営住宅の施策対象世帯のうち「著しい困窮年収未満の世帯数」の推計

※根拠：推計プログラム（Ⅱ-1_著しい困窮年収未満の世帯数推計【市区・全域版】）

■民営借家の1㎡当たり家賃の実績値（住宅・土地統計調査）より将来値を推計し、適正な家賃負担限度率の範囲で最低居住面積水準の民営借家に居住するために必要な年収を計算
（必要な年収＝1㎡当たり家賃×最低居住面積水準÷家賃負担限度率）
■収入分位ごとの必要年収未満の世帯の割合を計算し、STEP2で算出した世帯数に乗じることで、公営住宅の施策対象世帯のうち「著しい困窮年収未満の世帯数」を推計

※1：国立社会保障・人口問題研究所公表値

※2：本来階層：25%以下 裁量階層：25%以上 40%以下を適用

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

※4：国の推計プログラムでは令和 27 年までの推計となっているため、以降の推計についてはそれまでの結果を用いた線形回帰により算出

2) 推計結果

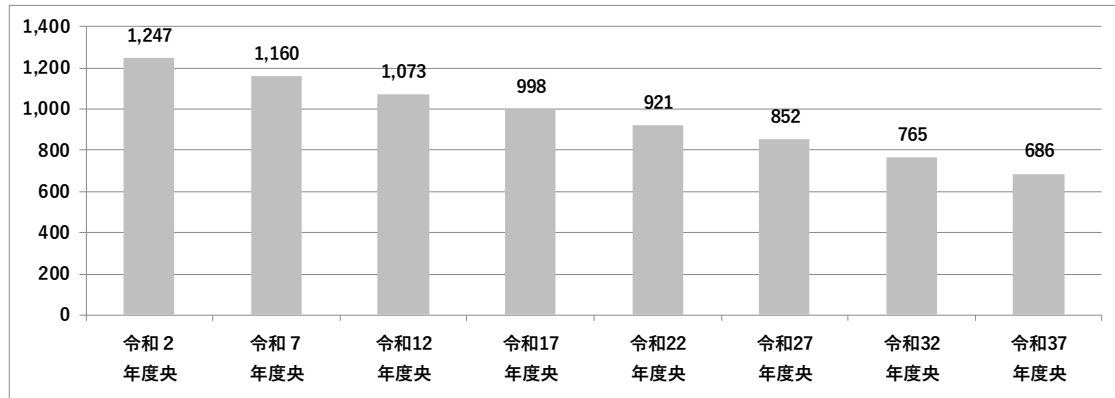
将来の「著しい困窮年収未満の世帯数」の推計結果は次のとおり。

「著しい困窮年収未満の世帯数」の推計は、令和2年度央から令和37年度央までの5年度ごとの世帯数の推移を推計（※令和27年度央以降は、それまでの結果を用いた線形回帰により算出）しているが、この5年度ごとの推移を線形補完することにより、現時点（令和4年度央）、10年後（令和14年度央）、20年後（令和24年度央）、30年後（令和34年度央）の著しい困窮年収未満の世帯の総数を算出すると次のとおりとなる。

	令和2年度央	令和4年度央	令和7年度央	令和12年度央	令和14年度央	令和17年度央	令和22年度央	令和24年度央	令和27年度央	令和32年度央	令和34年度央	令和37年度央
著しい困窮年収未満の世帯数	1,247	1,208	1,160	1,073	1,049	998	921	891	852	765	733	686

① 著しい困窮年収未満の世帯の総数

	令和2年度央	令和7年度央	令和12年度央	令和17年度央	令和22年度央	令和27年度央	令和32年度央	令和37年度央
著しい困窮年収未満の世帯数	1,247	1,160	1,073	998	921	852	765	686



② 世帯人員別の著しい困窮年収未満の世帯

■ 世帯数

	令和2年度央	令和7年度央	令和12年度央	令和17年度央	令和22年度央	令和27年度央	令和32年度央	令和37年度央
1人（60歳以上高齢者）	172	178	180	180	177	173	177	177
2人	345	343	334	323	308	293	287	276
3人	351	311	276	247	219	196	158	127
4人	216	178	147	122	101	83	49	23
5人	115	109	103	97	90	84	78	72
6人以上	47	40	33	29	26	23	16	11
合計	1,247	1,160	1,073	998	921	852	765	686

■ 構成割合

	令和2年度央	令和7年度央	令和12年度央	令和17年度央	令和22年度央	令和27年度央	令和32年度央	令和37年度央
1人（60歳以上高齢者）	13.8%	15.3%	16.7%	18.0%	19.2%	20.3%	23.1%	25.7%
2人	27.7%	29.6%	31.1%	32.4%	33.5%	34.4%	37.5%	40.3%
3人	28.2%	26.8%	25.7%	24.7%	23.8%	23.0%	20.7%	18.6%
4人	17.3%	15.4%	13.7%	12.3%	11.0%	9.8%	6.4%	3.3%
5人	9.3%	9.4%	9.6%	9.7%	9.8%	9.9%	10.2%	10.5%
6人以上	3.8%	3.4%	3.1%	2.9%	2.8%	2.6%	2.1%	1.6%
合計	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

資料：総務省「国勢調査」、総務省「住宅・土地統計調査」

国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口」（平成30年推計）

国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計（都道府県別推計）」（平成31年推計）

3) 公営住宅により確保すべきス ク量の設定

前項より、出水市の借家（公営住宅等だけでなく民営借家等も含めた借家）に居住する「著しい困窮年収未満の世帯数」の総数は次のとおりと推計される。

■出水市 借家に居住する「著しい困窮年収未満の世帯数」の総数

【現 在】令和4年度央：1,208世帯（推計） 【10年後】令和14年度央：1,049世帯（推計）
 【20年後】令和24年度央：891世帯（推計） 【30年後】令和34年度央：733世帯（推計）

出水市における「著しい困窮年収未満の世帯数」を受け入れるべき公営住宅の入居世帯（特公賃、一般住宅の入居世帯（計87世帯）及び収入超過・高額所得世帯（計115世帯）を除く）は、令和4年度時点で1,139世帯であり、著しい困窮年収未満の世帯数の総数である1,208世帯の約94%が公営住宅に入居していることとなる。

目標年次である令和14年度央の公営住宅に入居する世帯の割合が、令和4年度時点と同一の約94%で推移すると仮定した場合、借家（公営住宅等だけでなく民営借家等も含めた借家）に居住する「著しい困窮年収未満の世帯数」のうち、令和14年度央時点で公営住宅に入居すると見込まれる世帯は約990世帯と推計される。

また、同条件における20年後の令和24年度央時点では約891世帯、30年後の令和34年度央時点では約733世帯と推計される。

	現時点 令和4年度央		目標時点 令和14年度央		目標時点 令和24年度央		目標時点 令和34年度央
①著しい困窮年収未満世帯 推計)	1,208世帯 推計)		1,049世帯 推計)		891世帯 推計)		733世帯 推計)
②公営住宅に入居する世帯 収入超過及び高額所得世帯を除く)	1,139世帯 実績値)	①×③	990世帯 (①×③)	同	841世帯 (①×③)	同	691世帯 (①×③)
③公営住宅に居住する世帯の割合	94% ②/①)	一定と仮定	94%		94%		94%
④公営住宅のストック戸数 供給可能戸数は募集停止戸数を除く)	1,478戸 (募集停止戸数0戸)	前計画等にもと づき募集停止	1,478戸 (募集停止戸数0戸)	同	1,478戸 (募集停止戸数0戸)	同	1,478戸 (募集停止戸数0戸)
⑤公営住宅ストックの余剰 ④-②)	339戸 ④-②)		488戸 ④-②)		637戸 ④-②)		787戸 ④-②)

令和14年度央、令和24年度央、令和34年度央において、令和4年度の公営住宅入居可能戸数1,478戸から募集停止戸数を除いた場合には、公営住宅の戸数は将来的にはそれぞれ余剰が生じる見通しである。

■令和14年度央（※488戸の余剰が生じる見通し）

[著しい困窮年収未満の世帯 1,049世帯] × [公営住宅に入居する世帯割合 94%]
 = 990世帯 < 1,478戸（令和4年度時点の公営住宅入居可能戸数（特公賃、一般住宅を除く））

■令和24年度央（※637戸の余剰が生じる見通し）

[著しい困窮年収未満の世帯 891世帯] × [公営住宅に入居する世帯割合 94%]
 = 841世帯 < 1,478戸（令和4年度時点の公営住宅入居可能戸数（特公賃、一般住宅を除く））

■令和34年度央（※787戸の余剰が生じる見通し）

[著しい困窮年収未満の世帯 733世帯] × [公営住宅に入居する世帯割合 94%]
 = 691世帯 < 1,478戸（令和4年度時点の公営住宅入居可能戸数（特公賃、一般住宅を除く））

4) 校区別の公営住宅により確保すべきストック量の推計

出水市の12の校区別について、将来において確保すべきストック量を推計するため、出水市全体における「著しい困窮年収未満の世帯数」を、令和4年度時点における校区別の入居世帯の割合により按分し、10年後（令和14年度央）、20年後（令和24年度央）、30年後（令和34年度央）において公営住宅に入居すると見込まれる世帯数を校区別に推計する。

■ 校区別の公営住宅入居世帯割合をもとに将来の入居世帯を按分

	令和4年度央【実績】		入居世帯割合が 将来にわたり 一定と仮定	令和14年度央【推計】		令和24年度央【推計】		令和34年度央【推計】	
	入居世帯数	地域別 入居世帯割合		入居世帯数	地域別 入居世帯割合	入居世帯数	地域別 入居世帯割合	入居世帯数	地域別 入居世帯割合
出水	97世帯	9%		84世帯	9%	72世帯	9%	59世帯	9%
東出水	94世帯	8%		82世帯	8%	69世帯	8%	57世帯	8%
西出水	299世帯	26%		260世帯	26%	221世帯	26%	182世帯	26%
大川内	6世帯	1%		5世帯	1%	4世帯	1%	4世帯	1%
米ノ津	51世帯	4%		44世帯	4%	38世帯	4%	31世帯	4%
米ノ津東	215世帯	19%		187世帯	19%	159世帯	19%	131世帯	19%
切通	7世帯	1%		6世帯	1%	5世帯	1%	4世帯	1%
荘	8世帯	1%		7世帯	1%	6世帯	1%	5世帯	1%
江内	10世帯	1%		9世帯	1%	7世帯	1%	6世帯	1%
高尾野	163世帯	14%		142世帯	14%	120世帯	14%	99世帯	14%
下水流	50世帯	4%		43世帯	4%	37世帯	4%	30世帯	4%
野田	139世帯	12%		121世帯	12%	103世帯	12%	84世帯	12%
合計	1139世帯	100%	990世帯	100%	841世帯	100%	691世帯	100%	

令和14年度央における出水市の著しい困窮年収未満の世帯数のうち、各校区における公営住宅に入居すると見込まれる世帯数は次のとおりである。

出水：84世帯 東出水：82世帯 西出水：260世帯 大川内：5世帯 米ノ津：44世帯 米ノ津東：187世帯
切通：6世帯 荘：7世帯 江内：9世帯 高尾野：142世帯 下水流：43世帯 野田：121世帯

■ 校区別の公営住宅の将来余剰管理戸数（10年後）

校区	【現状】 入居可能 管理戸数(戸)	【推計】 10年後の公営住宅 入居世帯数(世帯)	【推計】 将来余剰 管理戸数(戸)	前計画 建替え /廃止予定
出水	112	84	28	—
東出水	98	82	16	—
西出水	417	260	157	—
大川内	10	5	5	—
米ノ津	58	44	14	—
米ノ津東	291	187	104	—
切通	10	6	4	—
荘	13	7	6	—
江内	16	9	7	—
高尾野	197	142	55	—
下水流	62	43	19	—
野田	194	121	73	—
計	1,478	990	488	—

令和 24 年度末における出水市の著しい困窮年収未満の世帯数のうち、各校区における公営住宅に入居すると見込まれる世帯数は次のとおりである。

出水：72 世帯 東出水：69 世帯 西出水：221 世帯 大川内：4 世帯 米ノ津：38 世帯 米ノ津東：159 世帯
切通：5 世帯 荘：6 世帯 江内：7 世帯 高尾野：120 世帯 下水流：37 世帯 野田：103 世帯

■ 校区別の公営住宅の将来余剰管理戸数（20 年後）

校区	【現状】 入居可能 管理戸数(戸)	【推計】 20 年後の公営住宅 入居世帯数 (世帯)	【推計】 将来余剰 管理戸数(戸)	前計画 建替え /廃止予定
出水	112	72	40	—
東出水	98	69	29	—
西出水	417	221	196	—
大川内	10	4	6	—
米ノ津	58	38	20	—
米ノ津東	291	159	132	—
切通	10	5	5	—
荘	13	6	7	—
江内	16	7	9	—
高尾野	197	120	77	—
下水流	62	37	25	—
野田	194	103	91	—
計	1,478	841	637	—

令和 34 年度末における出水市の著しい困窮年収未満の世帯数のうち、各校区における公営住宅に入居すると見込まれる世帯数は次のとおりである。

出水：59 世帯 東出水：57 世帯 西出水：182 世帯 大川内：4 世帯 米ノ津：31 世帯 米ノ津東：131 世帯
切通：4 世帯 荘：5 世帯 江内：6 世帯 高尾野：99 世帯 下水流：30 世帯 野田：84 世帯

■ 校区別の公営住宅の将来余剰管理戸数（30 年後）

校区	【現状】 入居可能 管理戸数(戸)	【推計】 30 年後の公営住宅 入居世帯数 (世帯)	【推計】 将来余剰 管理戸数(戸)	前計画 建替え /廃止予定
出水	112	59	53	—
東出水	98	57	41	—
西出水	417	182	235	—
大川内	10	4	6	—
米ノ津	58	31	27	—
米ノ津東	291	131	160	—
切通	10	4	6	—
荘	13	5	8	—
江内	16	6	10	—
高尾野	197	99	98	—
下水流	62	30	32	—
野田	194	84	110	—
計	1,478	691	787	—

5) 現在の社会経済情勢に照らした居住の安定確保が必要な者の優先入居への対応

公営住宅の入居者は、その募集方法として、公営住宅法第 22 条第 1 項の規定により、同項及び公営住宅法施行令第 5 条各号に定める特別の事由がある場合を除き、公募による必要がある。しかし、国による「義務付け・枠付けの第 4 次見直しについて」(平成 25 年 3 月 12 日閣議決定)において、「公営住宅の入居者の募集方法 (22 条 1 項) については、住宅に困窮する低額所得者のなかでも特に困窮度が高い者に関して、地域の実情を踏まえた地方公共団体の判断により、入居選考において優先的に取り扱うこと (優先入居) が可能であることを各地方公共団体に再度通知する。」とされたところである。

こうした状況を踏まえると、現在の社会経済情勢に照らし、特に居住の安定確保が必要な者として優先入居の取扱いを行うことが適当と考えられる例として、高齢世帯やDV被害者世帯、犯罪被害により従前の住居に居住することが困難となった世帯などへの対応が考えられる。

また、出水市の政策方針として、子育て世帯の定住促進を掲げることを踏まえ、現公営住宅等入居者の子育て世帯に占めるひとり親世帯の割合の高さ、収入階層が低い若年層が多い実情を考慮し、公営住宅が重要な住宅セーフティネットを果たしていることを踏まえ、出水市における公営住宅等の将来ストック推計においては、一定の余剰も視野に入れることが必要といえる。

以上を踏まえ、本計画の目標年次 (計画期間満了: 令和 14 年度) における「公営住宅」の将来ストックは、以下のとおりと想定する。

本計画の目標年次における「公営住宅」の将来ストック量

概ね 990 戸 + α (令和 14 年度)

また、現時点 (令和 4 年度) における 20 年後、30 年後の「公営住宅」の将来ストックについては、以下のとおりと想定する。

20 年後の「公営住宅」の将来ストック量

概ね 841 戸 + α (令和 24 年度)

30 年後の「公営住宅」の将来ストック量

概ね 691 戸 + α (令和 34 年度)

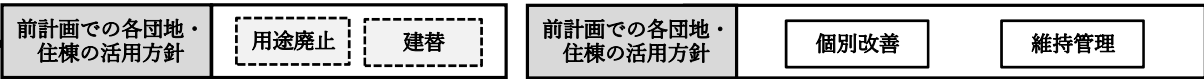
(2) ストック活用手法の選定

ストック活用のための手法は、「用途廃止」「統廃合・再編検討」「全面的改善」「個別改善」及び「維持管理」により構成される。これらから、各団地・住棟の実情に応じて最適な手法を選定する。

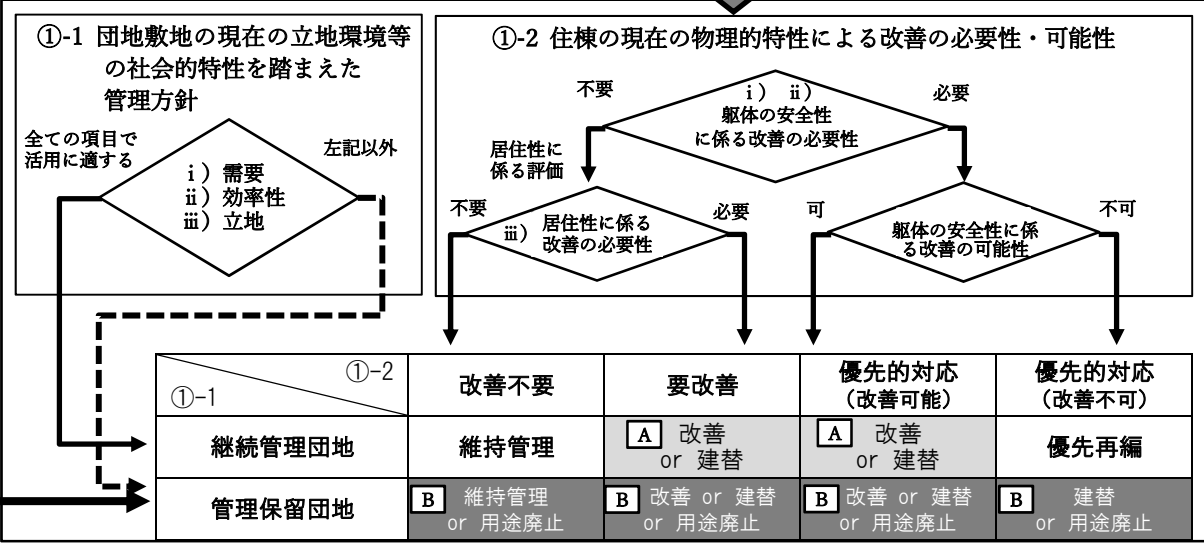
活用手法	内容	標準 管理期間																				
用途廃止	・公営住宅等としての用途を廃止するもの。																					
統廃合・再編検討	地域需要や立地環境等を考慮すると継続管理が難しい団地・住棟で、従来の新設だけでなく、他の団地との統合や、民間賃貸住宅を活用した家賃補助等の新たな住宅セーフティネットの構築等による受け皿を確保しながら用途廃止を行うなど、様々な住宅施策の展開を視野に入れながら、地域需要や市民ニーズ等を勘案し再編のあり方を検討する。																					
全面的改善	<p>・次の全事項を含み、躯体を残し全面的又はそれに準ずる改善を行うもの。 なお、概ね10年以内の期間で、段階的に実施されるものを含む。</p> <p>①住戸改善 : 間取りの改善、設備改善など「居住性向上」や住戸内部のバリアフリー化など「福祉対応」</p> <p>②共用部分改善 : EV設置、バリアフリー化など「福祉対応」や耐震改修、外壁の防災安全改修など「安全性確保」</p> <p>③屋外・外構改善 : 屋外・外構のバリアフリー化など「福祉対応」</p>	概ね30年以上																				
個別改善	<p>・公営住宅等の質の向上のため必要に応じて改善を行うもの。</p> <p style="text-align: center;">主な改善メニュー</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th></th> <th>住戸改善</th> <th>共用部分改善</th> <th>屋外・外構改善</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">居住性向上</td> <td>間取りの改修 給湯設備の設置 電気容量のアップ 外壁等の断熱 等</td> <td>給水方式の変更 断熱化対応 地デジ放送対応 等</td> <td>雨水貯留施設の設置 集会所の整備・増改築 児童遊園の整備 排水処理施設の整備 等</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">福祉対応</td> <td>住戸内部の段差解消 浴室、便所等の手すり設置 浴槽、便器の高齢者対応 高齢者対応建具の設置 等</td> <td>廊下、階段の手すり設置 中層EVの設置・機能向上 段差の解消 視覚障害者対応 等</td> <td>屋外階段の手すり設置 屋外通路等の幅員確保 スロープの設置 電線の地中化 等</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">安全性確保</td> <td>台所壁の不燃化 避難経路の確保 住宅用防災警報器の設置 アスベスト除去 等</td> <td>耐震改修 外壁落下防止改修 防火区画 避難設備の設置 等</td> <td>屋外消火栓設置 避難経路となる屋外通路、 照明設備等の整備 屋外設備の耐震性向上 等</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">長寿命化</td> <td>浴室の防水性向上 内壁の断熱性、耐久性向上 配管の耐久性向上 等</td> <td>躯体・屋上・外壁・配管の 耐久性向上 避難施設の耐久性向上 等</td> <td>配管の耐久性・耐食性 向上 等</td> </tr> </tbody> </table>		住戸改善	共用部分改善	屋外・外構改善	居住性向上	間取りの改修 給湯設備の設置 電気容量のアップ 外壁等の断熱 等	給水方式の変更 断熱化対応 地デジ放送対応 等	雨水貯留施設の設置 集会所の整備・増改築 児童遊園の整備 排水処理施設の整備 等	福祉対応	住戸内部の段差解消 浴室、便所等の手すり設置 浴槽、便器の高齢者対応 高齢者対応建具の設置 等	廊下、階段の手すり設置 中層EVの設置・機能向上 段差の解消 視覚障害者対応 等	屋外階段の手すり設置 屋外通路等の幅員確保 スロープの設置 電線の地中化 等	安全性確保	台所壁の不燃化 避難経路の確保 住宅用防災警報器の設置 アスベスト除去 等	耐震改修 外壁落下防止改修 防火区画 避難設備の設置 等	屋外消火栓設置 避難経路となる屋外通路、 照明設備等の整備 屋外設備の耐震性向上 等	長寿命化	浴室の防水性向上 内壁の断熱性、耐久性向上 配管の耐久性向上 等	躯体・屋上・外壁・配管の 耐久性向上 避難施設の耐久性向上 等	配管の耐久性・耐食性 向上 等	概ね10年 ～20年以上
	住戸改善	共用部分改善	屋外・外構改善																			
居住性向上	間取りの改修 給湯設備の設置 電気容量のアップ 外壁等の断熱 等	給水方式の変更 断熱化対応 地デジ放送対応 等	雨水貯留施設の設置 集会所の整備・増改築 児童遊園の整備 排水処理施設の整備 等																			
福祉対応	住戸内部の段差解消 浴室、便所等の手すり設置 浴槽、便器の高齢者対応 高齢者対応建具の設置 等	廊下、階段の手すり設置 中層EVの設置・機能向上 段差の解消 視覚障害者対応 等	屋外階段の手すり設置 屋外通路等の幅員確保 スロープの設置 電線の地中化 等																			
安全性確保	台所壁の不燃化 避難経路の確保 住宅用防災警報器の設置 アスベスト除去 等	耐震改修 外壁落下防止改修 防火区画 避難設備の設置 等	屋外消火栓設置 避難経路となる屋外通路、 照明設備等の整備 屋外設備の耐震性向上 等																			
長寿命化	浴室の防水性向上 内壁の断熱性、耐久性向上 配管の耐久性向上 等	躯体・屋上・外壁・配管の 耐久性向上 避難施設の耐久性向上 等	配管の耐久性・耐食性 向上 等																			
維持管理	・公営住宅等の性能を維持するための維持保守点検、経常修繕、計画修繕等を行う。																					

●活用手法の選定フロー

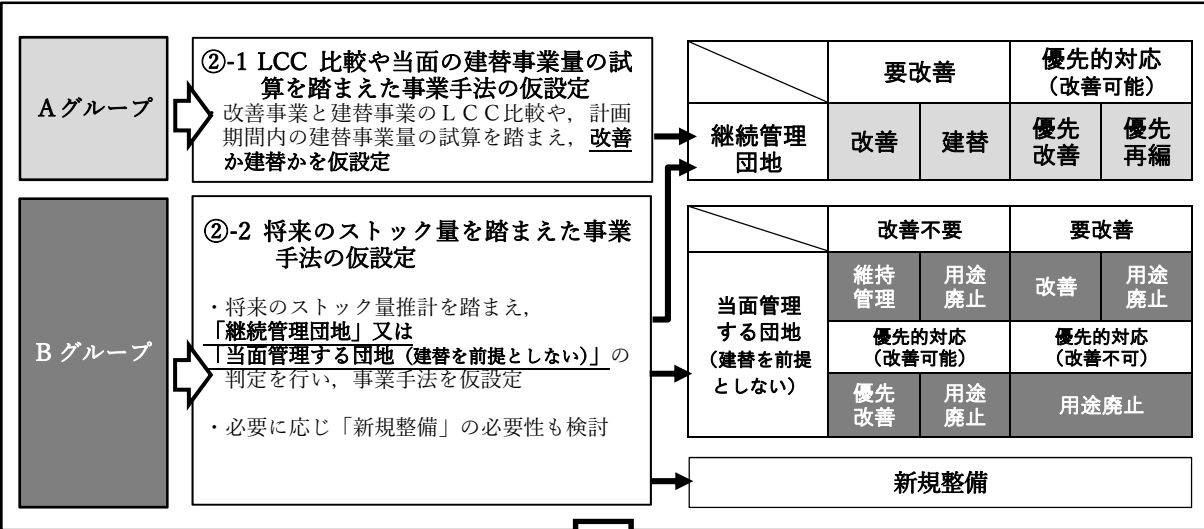
公営住宅等の需要の見通しに基づく将来のストック量の推計



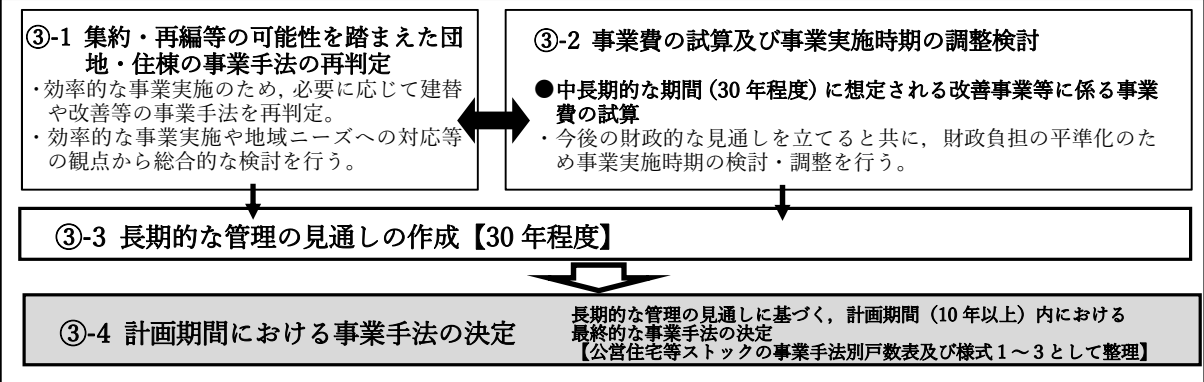
1次判定 団地の管理方針と住宅改善の必要性・可能性に基づく団地・住棟の事業手法の仮設定



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



3次判定 計画期間における事業手法の決定



活用手法の選定は、「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）」を参考に前出のフローにより行う。

選定に際しては、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の結果とともに、「前計画」での各団地・住棟の活用方針も踏まえつつ、1次判定は「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」、2次判定は「1次判定において事業手法・管理方針の判断を留保した団地・住棟の事業手法の仮設定」を行い、3次判定において「計画期間における事業手法の決定」とする。

①「前計画」の活用方針を踏まえた団地・住棟の管理方針

■ 「前計画」で「用途廃止」・「建替」と位置付けられた団地・住棟

→ 管理方針を「管理保留」とし「2次判定」にて将来のストック量を踏まえた事業手法を検討

■ 「前計画」で「個別改善」・「維持管理」と位置付けられた団地・住棟

→ 改めて「1次判定」にて管理方針と住宅改善の必要性・可能性を検討

「前計画」で位置付けられた各団地・住棟の活用方針については、その計画策定以降、この方針に基づき今日まで本市の公営住宅政策が進められてきている。

しかし「前計画」で活用手法を「用途廃止」又は「建替」と位置付けられた団地・住棟については、その措置を目指したものの、本町C団地以外の団地は、入居者の状況や財政事情をはじめ様々な要因により今日までその着手が実現していない状況である。

また、公営住宅法に基づく耐用年限をみても、これらの団地・住棟は「前計画」策定当時より既に年限を経過し、老朽化したものが多い。

そこで、事業手法の仮設定に先立ち、「前計画」で「用途廃止」・「建替」と位置付けられた団地・住棟については、管理方針を「管理保留」とし「2次判定」にて将来のストック量を踏まえた事業手法を検討する。

一方、「前計画」で「個別改善」・「維持管理」と位置付けられた団地・住棟については、改めて「1次判定」にて管理方針と住宅改善の必要性・可能性の検討を進める。

■「前計画」の活用方針を踏まえた団地・住棟の管理方針（1／3）

校区	団地名	棟名	区分	構造階数	管理戸数	建築年次	耐震性	耐用年数	経過年数R5.3		経過年数R10.3		経過年数R15.3		前計画 目標：2022	前計画を踏 まえた管理 方針	
									年数	判定	年数	判定	年数	判定			
出水	八坊団地	1～2棟	一般住宅	簡二	9	S43.3.31	×	45	55	×	60	×	65	×	用途中止	管理保留	
		13. 14. 17. 18. 21. 22棟	公営住宅	簡平	24	S49.3.31	×	30	49	×	54	×	59	×	建替	管理保留	
	上町団地	9. 25. 26棟	公営住宅	簡平	12	S50.3.31	×	30	48	×	53	×	58	×	建替	管理保留	
		1. 5. 19. 23棟	公営住宅	簡平	16	S51.3.31	×	30	47	×	52	×	57	×	建替	管理保留	
		6. 10. 20. 24. 27棟	公営住宅	簡平	20	S52.3.31	×	30	46	×	51	×	56	×	建替	管理保留	
		2. 3. 4. 7. 11	公営住宅	簡平	20	S53.3.31	×	30	45	×	50	×	55	×	建替	管理保留	
		8. 12. 15. 16. 28棟	公営住宅	簡平	20	S54.3.31	×	30	44	×	49	×	54	×	建替	管理保留	
		校区計	—	—	—	121	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
東出水	太田原団地	東2号棟, 東3号棟	公営住宅	木平	4	H15.9.25	○	30	19	▲	24	▲	29	▲	維持管理	1次判定へ	
		東1号棟, 東4号棟	公営住宅	RC2	16	H15.9.25	○	70	19	○	24	○	29	○	維持管理	1次判定へ	
		東7号棟, 8号棟, 9号棟, 10号棟	公営住宅	木平	8	H17.7.11	○	30	17	▲	22	▲	27	▲	維持管理	1次判定へ	
		東5号棟, 6号棟	公営住宅	RC2	16	H17.7.11	○	70	17	○	22	○	27	○	維持管理	1次判定へ	
		北1号棟, 2号棟	公営住宅	RC2	12	H17.7.14	○	70	17	○	22	○	27	○	維持管理	1次判定へ	
		西1号棟, 2号棟, 3号棟, 4号棟	公営住宅	木平	8	H18.6.26	○	30	16	▲	21	▲	26	▲	維持管理	1次判定へ	
		西6号棟, 7号棟	公営住宅	RC2	20	H18.9.26	○	70	16	○	21	○	26	○	維持管理	1次判定へ	
		南2号棟	公営住宅	RC2	8	H20.1.21	○	70	15	○	20	○	25	○	維持管理	1次判定へ	
		南1号棟, 3号棟, 西5号棟	公営住宅	木平	6	H20.1.22	○	30	15	▲	20	▲	25	▲	維持管理	1次判定へ	
		校区計	—	—	—	98	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
西出水	上屋団地	1棟～6棟	公営住宅	簡平	24	S44.3.31	×	30	54	×	59	×	64	×	建替	管理保留	
		7棟～12棟	公営住宅	簡平	24	S45.3.31	×	30	53	×	58	×	63	×	建替	管理保留	
	平和団地	1棟～3棟	公営住宅	簡二	18	S55.3.31	×	45	43	▲	48	×	53	×	個別改善	1次判定へ	
		4棟～5棟	公営住宅	簡二	12	S56.3.31	×	45	42	▲	47	×	52	×	個別改善	1次判定へ	
		6棟～8棟	公営住宅	簡二	12	S56.3.31	×	45	42	▲	47	×	52	×	個別改善	1次判定へ	
		1号棟	公営住宅	RC4	16	S57.3.31	○	70	41	▲	46	▲	51	▲	個別改善	1次判定へ	
		2号棟	公営住宅	RC4	16	S58.3.31	○	70	40	▲	45	▲	50	▲	個別改善	1次判定へ	
		4号棟	公営住宅	RC4	16	S58.3.31	○	70	40	▲	45	▲	50	▲	個別改善	1次判定へ	
		3号棟	公営住宅	RC3	12	S60.3.31	○	70	38	▲	43	▲	48	▲	個別改善	1次判定へ	
	西町団地	2号棟	公営住宅	RC3	18	S62.3.31	○	70	36	▲	41	▲	46	▲	個別改善	1次判定へ	
		1号棟	公営住宅	RC3	15	S63.3.31	○	70	35	▲	40	▲	45	▲	個別改善	1次判定へ	
	花立団地	1号棟	公営住宅	RC4	24	H5.3.31	○	70	30	○	35	▲	40	▲	個別改善	1次判定へ	
		2号棟	公営住宅	RC3	6	H5.3.31	○	70	30	○	35	▲	40	▲	個別改善	1次判定へ	
	鹿島団地	1～3号棟	公営住宅	RC4	24	H9.3.31	○	70	26	○	31	○	36	▲	維持管理	1次判定へ	
		4～6号棟	公営住宅	RC4	56	H10.3.31	○	70	25	○	30	○	35	▲	維持管理	1次判定へ	
		7～8号棟	公営住宅	RC4	32	H11.3.31	○	70	24	○	29	○	34	○	維持管理	1次判定へ	
		9～10号棟	公営住宅	RC4	16	H12.3.31	○	70	23	○	28	○	33	○	維持管理	1次判定へ	
	茶臼原団地	11～12号棟	公営住宅	RC3	24	H12.3.31	○	70	23	○	28	○	33	○	維持管理	1次判定へ	
		1～2号棟	公営住宅	RC4	16	H13.4.10	○	70	21	○	26	○	31	○	維持管理	1次判定へ	
		3号棟	公営住宅	RC4	24	H14.2.13	○	70	21	○	26	○	31	○	維持管理	1次判定へ	
校区計	—	—	—	417	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—		
	大川内	上大川内団地	1. 2棟	公営住宅	簡二	10	S57.3.31	○	45	41	▲	46	×	51	×	維持管理	1次判定へ
米ノ津	早馬団地	1. 2号棟	公営住宅	RC3	18	H6.3.31	○	70	29	○	34	○	39	▲	個別改善	1次判定へ	
		3号棟	公営住宅	RC3	12	H7.3.31	○	70	28	○	33	○	38	▲	個別改善	1次判定へ	
	早馬第二団地	4. 5号棟	公営住宅	RC2	28	H22.3.31	○	70	13	○	18	○	23	○	維持管理	1次判定へ	
校区計	—	—	—	58	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—		
米ノ津東	沖田団地	1～4棟	公営住宅	簡平	15	S32.3.31	×	30	66	×	71	×	76	×	建替	管理保留	
		1. 2. 3棟	公営住宅	簡平	12	S40.3.31	×	30	58	×	63	×	68	×	建替	管理保留	
	加紫久利団地	4. 6～12棟	公営住宅	簡平	29	S41.3.31	×	30	57	×	62	×	67	×	建替	管理保留	
		13棟	公営住宅	簡平	3	S42.3.31	×	30	56	×	61	×	66	×	建替	管理保留	
	安原団地	10～14. 16～17. 20～21棟	公営住宅	簡平	36	S43.3.31	×	30	55	×	60	×	65	×	建替	管理保留	
		9. 15棟	公営住宅	簡平	8	S44.3.31	×	30	54	×	59	×	64	×	建替	管理保留	
		5. 19棟	公営住宅	簡平	8	S45.3.31	×	30	53	×	58	×	63	×	建替	管理保留	
		1棟	公営住宅	簡二	6	S46.3.31	×	45	52	×	57	×	62	×	建替	管理保留	
		18棟	公営住宅	簡平	4	S47.3.31	×	30	51	×	56	×	61	×	建替	管理保留	
		6. 22～23棟	公営住宅	簡平	12	S48.3.31	×	30	50	×	55	×	60	×	建替	管理保留	
		7～8棟	公営住宅	木平	4	S62.3.31	○	30	36	×	41	×	46	×	建替	管理保留	
		2～3棟	公営住宅	木平	4	S63.3.31	○	30	35	×	40	×	45	×	建替	管理保留	
		4棟	公営住宅	木平	2	H1.3.31	○	30	34	×	39	×	44	×	建替	管理保留	
		平松団地	1～2棟	公営住宅	簡二	12	S55.3.31	×	45	43	▲	48	×	53	×	個別改善	1次判定へ
			3～4棟	公営住宅	簡二	12	S56.3.31	×	45	42	▲	47	×	52	×	個別改善	1次判定へ
			5棟	公営住宅	簡二	5	S57.3.31	○	45	41	▲	46	×	51	×	個別改善	1次判定へ
	6～7棟		公営住宅	RC2	11	S58.3.31	○	70	40	▲	45	▲	50	▲	個別改善	1次判定へ	
	鶴亀タウン	8棟	公営住宅	RC2	4	S60.3.31	○	70	38	▲	43	▲	48	▲	個別改善	1次判定へ	
		9棟	公営住宅	RC2	6	S61.3.31	○	70	37	▲	42	▲	47	▲	個別改善	1次判定へ	
		東1～2号棟	公営住宅	RC3	30	H1.3.31	○	70	34	○	39	▲	44	▲	個別改善	1次判定へ	
		東3～6号棟	公営住宅	RC3	24	H2.3.31	○	70	33	○	38	▲	43	▲	個別改善	1次判定へ	
		南1号棟	公営住宅	RC2	9	H3.3.31	○	70	32	○	37	▲	42	▲	個別改善	1次判定へ	
		南2号棟	公営住宅	RC4	14	H3.3.31	○	70	32	○	37	▲	42	▲	個別改善	1次判定へ	
	校区計	—	—	—	291	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	

■「前計画」の活用方針を踏まえた団地・住棟の管理方針（2／3）

校区	団地名	棟名	区分	構造階数	管理戸数	建築年次	耐震性	耐用年数	経過年数R5.3		経過年数R10.3		経過年数R15.3		前計画 目標：2022	前計画を踏 まえた管理 方針
									年数	判定	年数	判定	年数	判定		
切通	切通団地	1.2	公営住宅	木平	2	S32.3.31	×	30	66	×	71	×	76	×	建替	管理保留
	前田団地	1棟	公営住宅	簡平	2	S41.3.31	×	30	57	×	62	×	67	×	建替	管理保留
	境町団地	1~2棟	公営住宅	木平	4	H4.3.31	○	30	31	×	36	×	41	×	個別改善	1次判定へ
		3棟	公営住宅	木平	2	H5.3.31	○	30	30	×	35	×	40	×	個別改善	1次判定へ
校区計		-	-	-	10	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
荘	荘団地	1~2棟	公営住宅	木平	2	S32.3.31	×	30	66	×	71	×	76	×	建替	管理保留
	藤島団地	1棟	公営住宅	簡平	2	S41.3.31	×	30	57	×	62	×	67	×	建替	管理保留
	荘上団地	1棟	公営住宅	RC2	4	S58.3.31	○	70	40	▲	45	▲	50	▲	個別改善	1次判定へ
	荘下団地	1~2棟	公営住宅	木平	4	H2.3.31	○	30	33	×	38	×	43	×	維持管理	1次判定へ
		3棟	公営住宅	木平	1	H3.3.31	○	30	32	×	37	×	42	×	維持管理	1次判定へ
校区計		-	-	-	13	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
江内	野口団地	2棟	公営住宅	木平	1	S34.3.31	×	30	64	×	69	×	74	×	建替	管理保留
		5棟	公営住宅	木平	1	S38.3.31	×	30	60	×	65	×	70	×	建替	管理保留
	荒崎団地	1棟	公営住宅	簡平	2	S38.3.31	×	30	60	×	65	×	70	×	建替	管理保留
		2棟	公営住宅	簡平	2	S40.3.31	×	30	58	×	63	×	68	×	建替	管理保留
	畦浦第二団地	1棟	公営住宅	簡平	5	S54.3.31	×	30	44	×	49	×	54	×	個別改善	1次判定へ
		2棟	公営住宅	簡平	5	S55.3.31	×	30	43	×	48	×	53	×	個別改善	1次判定へ
		1~2棟（一般）	一般住宅	木平	2	H2.3.31	○	30	33	×	38	×	43	×	維持管理	1次判定へ
		3~4棟（一般）	一般住宅	木平	2	H3.3.31	○	30	32	×	37	×	42	×	維持管理	1次判定へ
		5~6棟（一般）	一般住宅	木平	2	H4.3.31	○	30	31	×	36	×	41	×	維持管理	1次判定へ
	畦浦団地	1棟1~2, 3~4棟（特定）	特公賃	木平	4	H9.3.31	○	30	26	▲	31	×	36	×	維持管理	1次判定へ
校区計		-	-	-	32	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
高尾野	東町団地	南	一般住宅	木平	1	S44.3.31	×	30	54	×	59	×	64	×	用途廃止	管理保留
		北	一般住宅	木平	1	S44.3.31	×	30	54	×	59	×	64	×	用途廃止	管理保留
	麓第二団地	1~2, 8棟	公営住宅	簡平	10	S49.3.31	×	30	49	×	54	×	59	×	建替	管理保留
		3~7棟	公営住宅	簡平	20	S50.3.31	×	30	48	×	53	×	58	×	建替	管理保留
	柴引団地	3.5, 7棟	公営住宅	簡平	10	S51.3.31	×	30	47	×	52	×	57	×	個別改善	1次判定へ
		9, 11, 13棟	公営住宅	簡平	15	S52.3.31	×	30	46	×	51	×	56	×	個別改善	1次判定へ
		10, 12, 14~16棟	公営住宅	簡平	21	S53.3.31	×	30	45	×	50	×	55	×	個別改善	1次判定へ
		17~20棟	公営住宅	簡平	16	S54.3.31	×	30	44	×	49	×	54	×	個別改善	1次判定へ
		1~2, 4, 6, 8棟	公営住宅	簡平	15	S55.3.31	×	30	43	×	48	×	53	×	個別改善	1次判定へ
		21, 23, 25棟	公営住宅	簡平	11	S56.3.31	×	30	42	×	47	×	52	×	個別改善	1次判定へ
	大和団地	1~2棟	公営住宅	簡平	4	S55.3.31	×	30	43	×	48	×	53	×	建替	管理保留
		3~4棟	公営住宅	簡平	4	S56.3.31	×	30	42	×	47	×	52	×	建替	管理保留
	上の原団地	1~2棟	公営住宅	簡平	10	S58.3.31	○	30	40	×	45	×	50	×	個別改善	1次判定へ
		3棟	公営住宅	簡平	5	S61.3.31	○	30	37	×	42	×	47	×	個別改善	1次判定へ
	町団地	1~6棟	一般住宅	木平	6	S61.3.31	○	30	37	×	42	×	47	×	個別改善	1次判定へ
	柴引中央団地	1~4棟	特公賃	木平	4	H7.3.31	○	30	28	▲	33	×	38	×	維持管理	1次判定へ
	三軒屋団地	1~7棟	特公賃	木平	14	H9.3.31	○	30	26	▲	31	×	36	×	維持管理	1次判定へ
	西部第一団地	1~6棟	公営住宅	木平	6	H12.3.31	○	30	23	▲	28	▲	33	×	維持管理	1次判定へ
西部第二団地	1~10棟	特公賃	木平	10	H12.3.31	○	30	23	▲	28	▲	33	×	維持管理	1次判定へ	
麓団地	1~4号棟	公営住宅	RC2	22	H23.7.12	○	70	11	○	16	○	21	○	維持管理	1次判定へ	
校区計		-	-	-	234	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
下水流	東水流団地	1	一般住宅	木平	1	S44.3.31	×	30	54	×	59	×	64	×	用途廃止	管理保留
	下水流団地	1棟	公営住宅	簡平	5	S52.3.31	×	30	46	×	51	×	56	×	維持管理	1次判定へ
		2棟	公営住宅	簡平	5	S54.3.31	×	30	44	×	49	×	54	×	維持管理	1次判定へ
		3~4棟	公営住宅	簡平	10	S55.3.31	×	30	43	×	48	×	53	×	維持管理	1次判定へ
		5棟	公営住宅	簡平	5	S56.3.31	×	30	42	×	47	×	52	×	維持管理	1次判定へ
		6棟	公営住宅	簡平	5	S57.3.31	○	30	41	×	46	×	51	×	維持管理	1次判定へ
	下水流第二団地	1~4棟	一般住宅	木平	4	S61.3.31	○	30	37	×	42	×	47	×	維持管理	1次判定へ
		1~4棟	公営住宅	木平	8	H4.3.31	○	30	31	×	36	×	41	×	維持管理	1次判定へ
	ウッドタウン高尾野	5~8棟	公営住宅	木平	8	H5.3.31	○	30	30	×	35	×	40	×	維持管理	1次判定へ
		1~3棟	特公賃	木平	6	H6.3.31	○	30	29	▲	34	×	39	×	維持管理	1次判定へ
校区計		-	-	-	82	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

■「前計画」の活用方針を踏まえた団地・住棟の管理方針（3 / 3）

校区	団地名	棟名	区分	構造階数	管理戸数	建築年次	耐震性	耐用年数	経過年数R5.3		経過年数R10.3		経過年数R15.3		前計画 目標：2022	前計画を踏 まえた管理 方針
									年数	判定	年数	判定	年数	判定		
野田	仮屋A団地	1棟	公営住宅	簡平	4	S42.3.31	×	30	56	×	61	×	66	×	建替	管理保留
		2~3棟	公営住宅	簡平	6	S44.3.31	×	30	54	×	59	×	64	×	建替	管理保留
	仮屋C団地	1~3棟	公営住宅	簡平	10	S45.3.31	×	30	53	×	58	×	63	×	建替	管理保留
		4~5棟	公営住宅	簡平	6	S46.3.31	×	30	52	×	57	×	62	×	建替	管理保留
		6棟	公営住宅	簡平	5	S47.3.31	×	30	51	×	56	×	61	×	建替	管理保留
		7~8棟	公営住宅	簡平	10	S48.3.31	×	30	50	×	55	×	60	×	建替	管理保留
		1~2棟	公営住宅	簡平	7	S49.3.31	×	30	49	×	54	×	59	×	建替	管理保留
	本町A団地	3~4棟	公営住宅	簡平	8	S49.5.31	×	30	48	×	53	×	58	×	建替	管理保留
		5~7棟	公営住宅	簡平	12	S50.3.31	×	30	48	×	53	×	58	×	建替	管理保留
		1~2棟	公営住宅	簡平	10	S51.3.31	×	30	47	×	52	×	57	×	建替	管理保留
	西牟田団地	3~4棟	公営住宅	簡平	10	S52.3.31	×	30	46	×	51	×	56	×	建替	管理保留
		5~6棟	公営住宅	簡平	10	S53.3.31	×	30	45	×	50	×	55	×	建替	管理保留
		7棟	公営住宅	簡平	2	S54.3.31	×	30	44	×	49	×	54	×	建替	管理保留
		1~6棟	公営住宅	簡平	23	S54.3.31	×	30	44	×	49	×	54	×	個別改善	1次判定へ
	熊鷹A団地	7~8棟	公営住宅	簡平	6	S55.3.31	×	30	43	×	48	×	53	×	個別改善	1次判定へ
		9~11棟	公営住宅	簡平	9	S56.3.31	×	30	42	×	47	×	52	×	個別改善	1次判定へ
		1棟	公営住宅	簡平	4	S56.3.31	×	30	42	×	47	×	52	×	個別改善	1次判定へ
	熊鷹B団地	2~4棟	公営住宅	簡平	12	S57.3.31	○	30	41	×	46	×	51	×	個別改善	1次判定へ
		5~8棟	公営住宅	簡平	12	S58.3.31	○	30	40	×	45	×	50	×	個別改善	1次判定へ
		9~10棟	公営住宅	木平	4	S59.3.31	○	30	39	×	44	×	49	×	個別改善	1次判定へ
		11~12棟	公営住宅	簡平	8	S59.3.31	○	30	39	×	44	×	49	×	個別改善	1次判定へ
		13棟	公営住宅	簡平	4	S60.3.31	○	30	38	×	43	×	48	×	個別改善	1次判定へ
		14棟	公営住宅	木平	2	S60.3.31	○	30	38	×	43	×	48	×	個別改善	1次判定へ
		1~5棟	一般住宅	木平	5	S62.3.30	○	30	36	×	41	×	46	×	個別改善	1次判定へ
	6~9棟	一般住宅	木平	4	S63.3.30	○	30	35	×	40	×	45	×	個別改善	1次判定へ	
	別府団地	1~5棟	一般住宅	木平	5	H7.3.31	○	30	28	▲	33	×	38	×	個別改善	1次判定へ
		6~11棟	一般住宅	木平	6	H8.3.31	○	30	27	▲	32	×	37	×	個別改善	1次判定へ
	中郡団地	1~10棟	一般住宅	木平	10	H14.3.10	○	30	21	▲	26	▲	31	×	維持管理	1次判定へ
岩元団地	1~6棟	一般住宅	木平	6	H15.2.28	○	30	20	▲	25	▲	30	×	維持管理	1次判定へ	
本町C団地	3号棟	公営住宅	木平	2	H26.2.5	○	30	9	○	14	○	19	▲	建替	1次判定へ	
	2号棟	公営住宅	木平	2	H26.3.19	○	30	9	○	14	○	19	▲	建替	1次判定へ	
	1号棟	公営住宅	木平	2	H26.3.20	○	30	9	○	14	○	19	▲	建替	1次判定へ	
	4~5棟	公営住宅	木平	4	H27.1.23	○	30	8	○	13	○	18	▲	建替	1次判定へ	
校区計	—	—	—	230	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
合計	150	—	—	—	1,596	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	

○未経過、▲半数超、×経過

※本町C団地は建替済み