

三春町公営住宅等長寿命化計画

三 春 町

三春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	2
2. 計画期間	3～4
2-1. 計画期間	3
3. 公営住宅等の状況	5～78
3-1. 三春町の現況	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)	19
3-4. 公営住宅等の現況調査	23
4. 長寿命化に関する基本方針	79～80
4-1. ストックの状況把握	79
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	80
5. 公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定	81～120
5-1. 公営住宅等長寿命化計画の対象	81
5-2. 団地別・住棟別状況の把握	83
5-3. 団地別・住棟別の事業手法の選定	91
6. 点検の実施方針	121～122
6-1. 点検の実施方針	121

7. 計画修繕の実施方針	123～128
7－1. 計画修繕の実施方針	123
8. 改善事業の実施方針	129～130
8－1. 改善事業の実施方針	129
9. 建替事業の実施方針	131～132
9－1. 建替事業の実施方針	131
10. 長寿命化のための事業実施予定一覧	133～144
10－1. 様式1～3の作成	133
10－2. 様式1～3の作成に際しての留意点	133
10－3. 団地別の事業実施予定	134
11. ライフサイクルコストとその縮減効果の算出	145～150
11－1. ライフサイクルコスト(LCC)の算出の基本的な考え方	145
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	145
11－3. 算出結果	147

◆ 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

国土交通省は、ストック重視の社会背景の下、更新期を迎えつつある老朽化した大量の公営住宅等について、予防保全的な維持管理を推進することで長寿命化を図り、ライフサイクルコスト（LCC）の縮減につなげていくことが、厳しい財政状況下において効率的かつ円滑な更新を実現するために重要であるとして平成 21 年 3 月に「公営住宅等長寿命化計画策定指針」（国土交通省住宅局住宅総合整備課）を策定した。

三春町（以下「本町」という。）では、この指針に基づき平成 27 年 1 月に「三春町公営住宅等長寿命化計画」（以下「H27 長寿命化計画」という。）を策定し、本計画を「三春町長期計画」及び「公共施設長期修繕計画」の推進を図るための実行計画として位置付け、安全で快適な住まいを長期間に渡って確保するため、予防保全的な観点から修繕や改善の計画を進め、長寿命化による更新コストの削減と事業量の平準化を図りながら、令和 6 年度において、14 団地 36 棟 312 戸の公営住宅等を管理している。

このような中、国土交通省において「公営住宅等長寿命化計画策定指針」が平成 28 年 8 月に改訂されたことや、「H27 長寿命化計画」が策定から約 10 年が経過したこと、更には、上位計画である「三春町長期計画」及び「三春町公共施設等総合管理計画」が改訂されたことから、公営住宅等長寿命化計画の見直しを行うものである。

1-2. 目的

「三春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を適切に管理することで公営住宅等の状況把握や需要見通しに基づき、団地別・住棟別に効率的で効果的な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、効率的で効果的に事業を推進し、安全で安心して暮らせる住宅のストックを目指すものである。

1－3. 位置づけ

三春町公営住宅等長寿命化計画は、「三春町長期計画」と「三春町公共施設等総合管理計画」の下位計画として位置づける。

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、管理するストック全体の 30 年程度の中長期的な管理計画に基づく点検・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、令和 7 年度から令和 16 年度までの 10 年間とする。また、「三春町長期計画」及び「住生活基本計画」等の関連計画と連動し、概ね 5 年ごとに定期的に見直しを行う。

三春町公営住宅等 長寿命化計画	2024	2025					2029	2030					2034
	R6	R7	R8	R9	R10	R11		R12	R13	R14	R15	R16	
	第1回 改訂	【5年間】						【5年間】					

余 白

3. 公営住宅等の状況

3. 公営住宅等の状況

3-1. 三春町の現況

(1)人口・世帯

本町の人口は令和5年10月現在で16,485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19,976人から令和2年には17,018人と推移し、人口は減少傾向にある。平成12年から令和5年までの23年間で3,491人減少している。

世帯数は、平成12年の5,572世帯から、令和2年には5,977世帯、令和5年には6,072世帯となり、全体的には増加傾向にあるが、平成27年の6,230世帯をピークに増減を繰り返している。

平均世帯人員は年々減少し、平成12年に3.59(人/世帯)であったが、令和2年に2.85(人/世帯)へと減少し、令和5年には2.71(人/世帯)となっている。

平成12年から令和2年の推移を見ると、人口が減少する一方、世帯数は増加、世帯人員が減少していることから、世帯分離や世帯の小規模化の状況が推測される。

■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	19,976	19,194	18,191	18,304	17,018	(人)
世帯数	5,572	5,615	5,502	6,230	5,977	(世帯)
平均世帯人員	3.59	3.42	3.31	2.94	2.85	(人/世帯)
世帯人員変化率 (平均世帯人員の差/5年)	—	-0.03	-0.02	-0.07	-0.02	平均 -0.037

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)

	令和3年	令和4年	令和5年	単位
人口	16,859	16,696	16,485	(人)
世帯数	6,057	6,083	6,072	(世帯)
平均世帯人員	2.78	2.74	2.71	(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年の国勢調査による本町の高齢化率は34.8%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、郡山市が27.1%、田村市が36.0%、本宮市が28.4%、田村郡内では小野町が35.9%、人口規模の近い市町村では矢吹町が31.4%、石川町が37.3%となっている。郡山市及び本宮市、矢吹町の高齢化率は、県平均を下回っている一方、本町及び田村市、小野町、石川町は県平均を上回っており、高齢化が進んでいる状況が伺える。

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15.9%から10.9%へと5.0ポイント減少し、一方「老年人口」は21.4%から34.8%へと13.4ポイント増加していることから、少子高齢化が進んでいる状況にある。

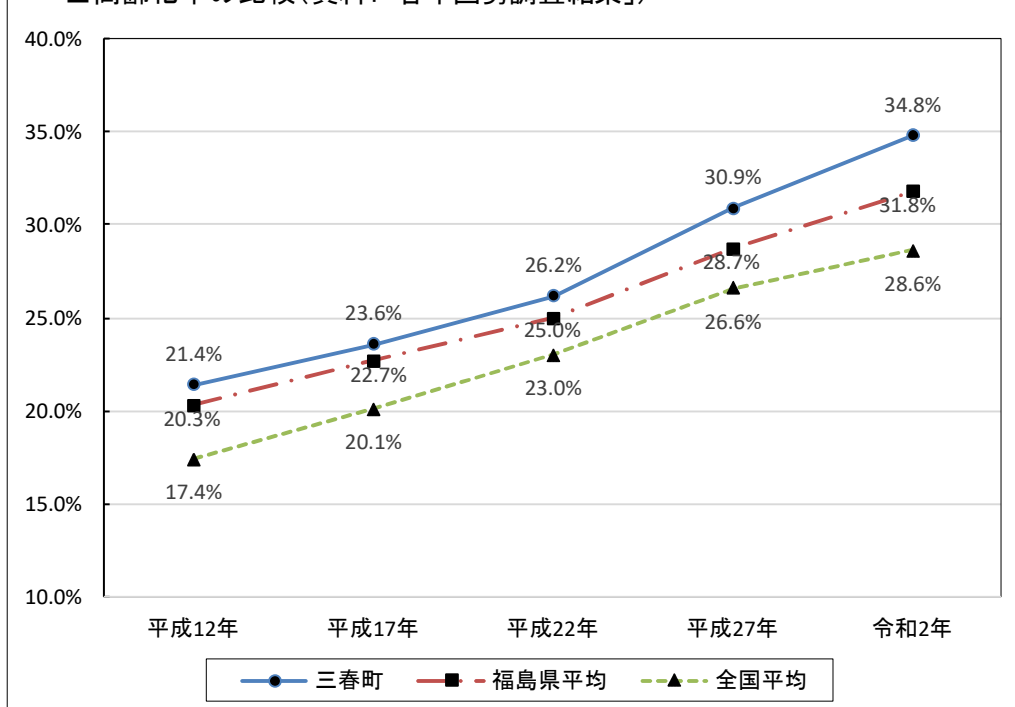
■ 高齢化率

	高齢化率				
	平成12年	平成17年	平成22年	平成27年	令和2年
三春町	21.4%	23.6%	26.2%	30.9%	34.8%
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%
郡山市	15.6%	17.8%	20.3%	24.9%	27.1%
田村市	23.8%	26.7%	28.9%	31.2%	36.0%
本宮市	19.5%	21.8%	23.0%	26.2%	28.4%
小野町	23.7%	26.5%	28.6%	31.1%	35.9%
矢吹町	19.1%	22.1%	24.2%	28.6%	31.4%
石川町	22.4%	25.6%	27.7%	32.8%	37.3%

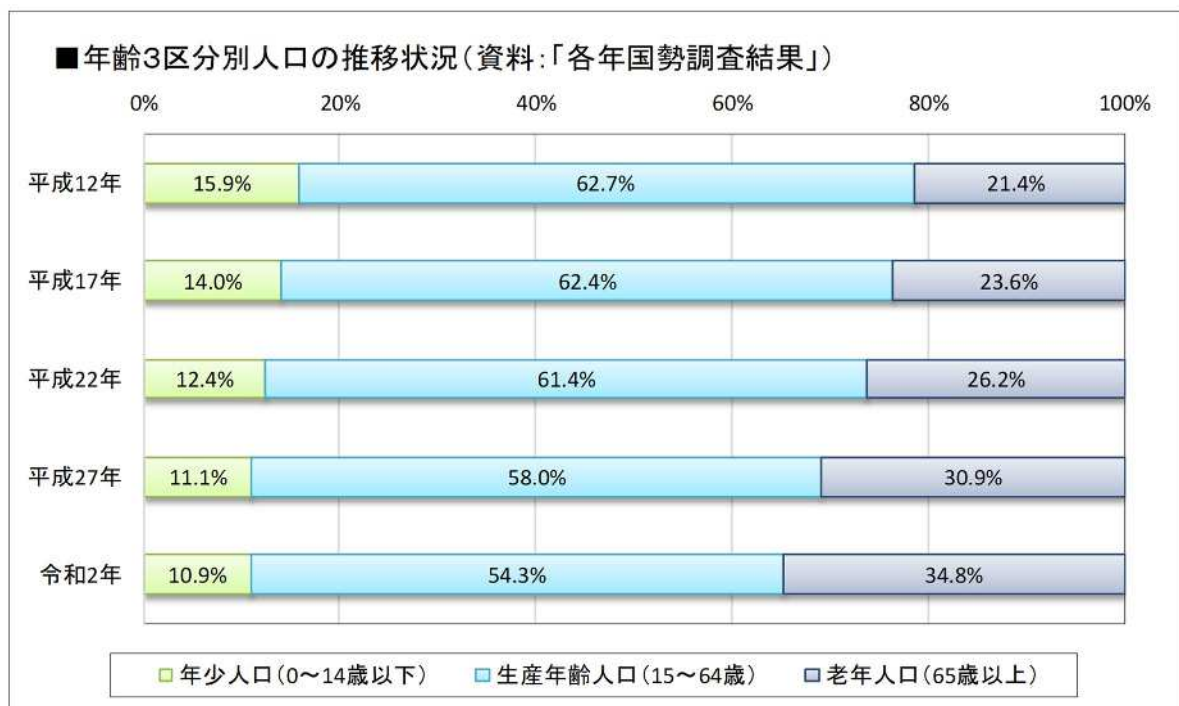
資料：「平成12年～令和2年国勢調査結果」(総務省統計局)

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

■ 高齢化率の比較(資料：「各年国勢調査結果」)



資料：国勢調査(各年10月1日現在)



(3) 住宅の所有関係

令和2年国勢調査によると本町の住宅の所有関係の比率は、持ち家が84.8%、公営・公団・公社の借家が7.5%、民営借家が6.2%、給与住宅が1.5%で、持ち家が主流となっている。

持ち家は、福島県平均の68.1%を大きく上回り、近隣市町村において最も高い比率である。

住宅所有関係の推移を見ると、平成12年以降の20年間で、「持ち家」は1.0ポイント減少、「公営・公団・公社の借家」は0.7ポイント増加、「民営借家」は0.3ポイント減少している状況で、大きな変化は見られない。

■住宅所有関係の比較

住宅に住む主世帯(※)		三春町	福島県平均	郡山市	田村市	本宮市	小野町	矢吹町	石川町
持ち家		84.8%	68.1%	59.0%	81.7%	75.7%	82.9%	75.7%	82.6%
借家	公営・公団・公社の借家	7.5%	5.2%	3.8%	6.5%	3.8%	7.3%	4.2%	3.9%
	民営借家	6.2%	23.6%	33.5%	10.3%	18.4%	8.6%	18.4%	12.1%
	給与住宅	1.5%	3.1%	3.7%	1.5%	2.1%	1.2%	1.7%	1.4%
計		100.0%	100.0%	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

■住宅所有関係の推移【三春町】

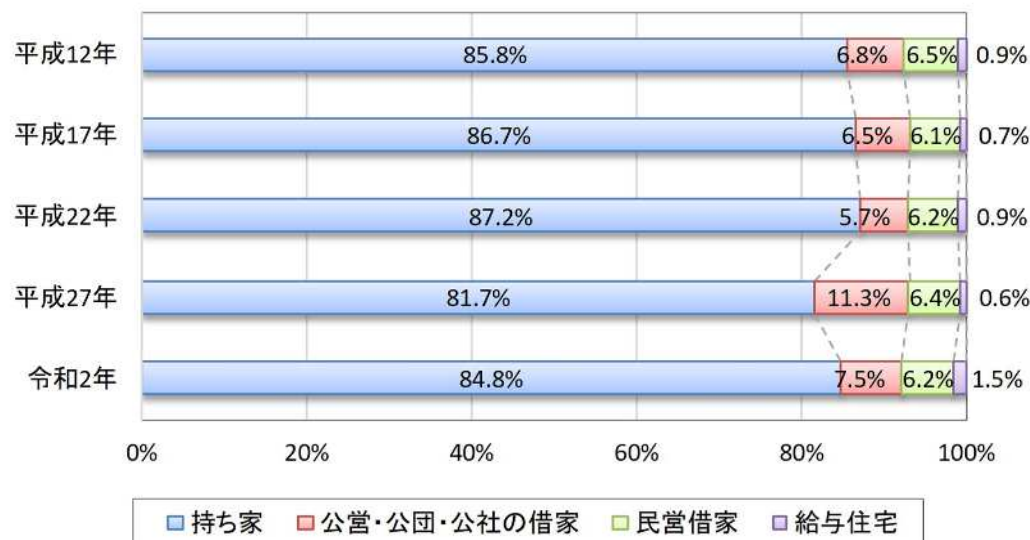
住宅に住む主世帯(※)		平成12年		平成17年		平成22年		平成27年		令和2年	
		世帯数	比率	世帯数	比率	世帯数	比率	世帯数	比率	世帯数	比率
持ち家		4,698	85.8%	4,789	86.7%	4,745	87.2%	4,793	81.7%	4,976	84.8%
借家	公営・公団・公社の借家	375	6.8%	361	6.5%	311	5.7%	662	11.3%	439	7.5%
	民営借家	353	6.5%	336	6.1%	338	6.2%	376	6.4%	364	6.2%
	給与住宅	51	0.9%	37	0.7%	46	0.9%	34	0.6%	91	1.5%
計		5,477	100.0%	5,523	100.0%	5,440	100.0%	5,865	100.0%	5,870	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

■住宅所有関係の推移

■住宅所有関係の推移【三春町】(資料:各年国勢調査結果)



3-2. 公営住宅等の概況

(1)管理戸数

令和6年3月現在の公営住宅等の管理戸数は、公営住宅が11団地31棟283戸、特定公共賃貸住宅2団地4棟28戸、町単独住宅1団地1棟1戸、合計14団地36棟312戸で、各団地の管理戸数は下表のとおりである。「H27 長寿命化計画」以降、公営住宅の鶴蒔田団地、新町団地、町単独住宅の清水団地、北町団地、一本松214団地を用途廃止としている。

■公営住宅等管理戸数（令和6年3月現在）

【公営住宅】

団地名		所在地	住棟名	建設 年度	経過 年数	構造規模	種別 区分	間取り	住戸専用面積	敷地面積	用途地域	土地所有	棟数	戸数
1	北町団地	字北町132番地	1号棟	S28	71	木造平屋	旧1種	3DK	36.30 m ²	1,518.06 m ²	第一種 住居地域	町有地	1	1
			6号棟	S28	71	木造平屋	旧1種	3DK	36.30 m ²				1	1
			計						1,518.06 m ²					
2	一本松195団地	字一本松195番 地	A1棟	S44	55	簡易耐火平屋	旧1種	2DK	36.50 m ²	5,791.54 m ²	第一種 住居地域	町有地	1	3
			A2棟	S44	55	簡易耐火平屋	旧1種	2DK	36.50 m ²				1	2
			B棟	S44	55	簡易耐火平屋	旧2種	2DK	31.40 m ²				1	5
			C棟	S44	55	簡易耐火平屋	旧2種	2DK	31.40 m ²				1	5
			D棟	S44	55	簡易耐火平屋	旧2種	2DK	31.40 m ²				1	5
			計						8,827.66 m ²					
3	沼倉団地	字沼之倉100番 地	1号棟	S48	51	簡易耐火二階	旧1種	3DK	51.60 m ²	7,993.00 m ²	指定なし	借地	1	5
			2号棟	S48	51	簡易耐火二階	旧1種	3DK	51.60 m ²				1	5
			3号棟	S48	51	簡易耐火二階	旧1種	3DK	51.60 m ²				1	5
			4号棟	S48	51	簡易耐火二階	旧1種	3DK	51.60 m ²				1	5
			7号棟	S49	50	簡易耐火二階	旧1種	3DK	51.60 m ²				1	5
			8号棟	S49	50	簡易耐火二階	旧1種	3DK	51.60 m ²				1	5
			10号棟	S49	50	簡易耐火二階	旧1種	3DK	51.60 m ²				1	5
			計						7,993.00 m ²					
4	舞木団地	大字下舞木字正 神平181番地	1号棟	S50	49	簡易耐火二階	旧2種	3DK	51.60 m ²	13,075.00 m ²	指定なし	町有地	1	5
			2号棟	S50	49	簡易耐火二階	旧2種	3DK	51.60 m ²				1	5
			3号棟	S50	49	簡易耐火二階	旧2種	3DK	51.60 m ²				1	5
			5号棟	S50	49	簡易耐火二階	旧2種	3DK	51.60 m ²				1	5
			計						13,075.00 m ²					
5	八雲団地	字小浜海道100 番地	1号棟	S53	47	中層耐火四階	旧2種	3DK	56.30 m ²	4,829.15 m ²	第一種 住居地域	町有地	1	24
			2号棟	S52	46	中層耐火四階	旧2種	3DK	56.30 m ²				1	24
			計						4,829.15 m ²					
6	駅南ヶ丘団地	八島台五丁目1 番地の3	55号棟	S55	44	中層耐火四階	旧2種	3DK	60.50 m ²	5,750.98 m ²	第一種 住居地域	町有地	1	24
			57号棟	S57	42	中層耐火四階	旧2種	3DK	60.50 m ²				1	24
			計						5,750.98 m ²					
7	鎌田前団地	八島台四丁目10 番地の1	58年棟	S58	41	木造平屋	旧2種	3LDK	61.00 m ²	1,747.80 m ²	第一種 低層住居 専用地域	町有地	1	5
			59年棟	S59	40	木造平屋	旧2種	3LDK	61.00 m ²				1	5
			計						1,747.80 m ²					

三春町公営住宅等長寿命化計画

3. 公営住宅等の状況

団地名		所在地	住棟名	建設 年度	経過 年数	構造規模	種別 区分	間取り	住戸専用面積	敷地面積	用途地域	土地所有	棟数	戸数	
8	かつぎばし団地	大字平沢字担橋 91番地の5	北棟	S62	37	中層耐火四階	旧1種	3LDK 2LDK	A:68.8 B:65.4 C:56.7 D:66.4 E:51.9 F:74.6 ㎡	6,817.20 ㎡	第一種 住居地域	町有地	1	28	
				S63	36			A:65.4 B:68.8 C:51.9 D:56.7 E:66.4 F:74.6 ㎡							
		担橋一丁目5番 地の4	南棟	H1	35	中層耐火四階	旧1種	3LDK 2LDK	A:68.8 B:65.4 C:56.7 D:66.4 E:51.9 F:74.6 ㎡				1	28	
				H2	34			A:68.8 B:65.4 C:56.7 D:66.4 E:51.9 F:74.6 ㎡							
計										6,817.20 ㎡			2	56	
9	やしまたい団地	八島台五丁目6 番地の1	1号棟	S62	37	木造二階	旧2種	3LDK	72.00 ㎡	868.76 ㎡	第一種 低層住居 専用地域	借地	1	2	
		八島台五丁目6 番地の2	2号棟	S63	36	木造二階	旧2種	3LDK	72.00 ㎡				1	2	
		計											868.76 ㎡		
10	一本松34団地	字一本松34番地	1号棟	H4	32	中層耐火四階	旧1種	3LDK	71.10 ㎡	4,018.18 ㎡	第一種 住居地域	町有地	1	8	
			2号棟	H4	32	中層耐火四階	旧1種	3LDK	71.10 ㎡				1	8	
			計										4,018.18 ㎡		
11	南町高齢者 住宅	字南町4番地の 1	南町 高齢者 住宅	H7	29	中層耐火二階	－	1LDK 2LDK	A:69.5 B:60.7 C:41.5 D:41.5 ㎡	1,236.93 ㎡	第一種 住居地域	町有地	1	24	
									計						
										合計				31	283

【特定公共賃貸住宅】

団地名		所在地	住棟名	建設 年度	経過 年数	構造規模	種別 区分	間取り	住戸専用面積	敷地面積	用途地域	土地所有	棟数	戸数
12	一本松34団地	字一本松34番地	3号棟	H6	30	中層耐火四階	—	3LDK	71.10 m ²	934.05 m ²	第一種 住居地域	町有地	1	8
			計							934.05 m ²				1
13	かいはやま団地	大字貝山字馬場 33番地	A棟	H10	26	木造二階	—	2DK	45.00 m ²	2,590.55 m ²	指定なし	借地	1	8
			B棟	H10	26	木造二階	—	2DK	45.00 m ²				1	8
			C棟	H10	26	木造二階	—	2DK	45.00 m ²				1	4
			計							2,590.55 m ²		3	20	
										合計		4	28	

【町単独住宅】

団地名		所在地	住棟名	建設 年度	経過 年数	構造規模	種別 区分	間取り	住戸専用面積	敷地面積	用途地域	土地所有	棟数	戸数
14	舞木団地	大字下舞木字正 神平185番地の2	—	S27	72	木造平屋	—	3DK	61.10 m ²	186.00 m ²	指定なし	町有地	1	1
													計	
													合計	

(令和6年3月現在) 合計 36 312

(2) 構造、建設年次

公営住宅等の構造は、木造、準耐火構造（簡平・簡二）、耐火構造（中層）である。建設年次別にみると、平成10年度までは比較的継続的に整備しているが、以降は整備されていない。

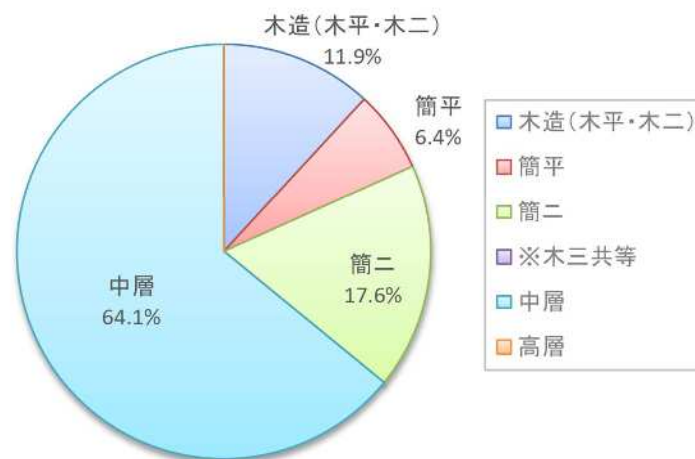
■ 公営住宅等の構造

		棟数	戸数	比率
木造(木平・木二)		10	37	11.9%
準耐火構造	簡平	5	20	6.4%
	簡二	11	55	17.6%
	※木三共等	0	0	0.0%
耐火構造	中層	10	200	64.1%
	高層	0	0	0.0%
計		36	312	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。

■ 公営住宅等の構造別戸数



■ 公営住宅等の建設年度

(戸数)

建設年次	木造 (木平・木二)	準耐火構造			耐火構造		計	比率
		簡平	簡二	※木三共等	中層	高層		
S24～S28年	3	0	0	-	0	-	3	0.9%
S29～S33年	0	0	0	-	0	-	0	0.0%
S34～S38年	0	0	0	-	0	-	0	0.0%
S39～S43年	0	0	0	-	0	-	0	0.0%
S44～S48年	0	20	20	-	0	-	40	12.8%
S49～S53年	0	0	35	-	48	-	83	26.6%
S54～S58年	5	0	0	-	48	-	53	17.0%
S59～S63年	9	0	0	-	28	-	37	11.9%
H元年～H5年	0	0	0	-	44	-	44	14.1%
H6～H10年	20	0	0	-	32	-	52	16.7%
H11～H15年	0	0	0	-	0	-	0	0.0%
H16～H20年	0	0	0	-	0	-	0	0.0%
H21～H25年	0	0	0	-	0	-	0	0.0%
H26～H30年	0	0	0	-	0	-	0	0.0%
R元年～R5年	0	0	0	-	0	-	0	0.0%
R6年	0	0	0	-	0	-	0	0.0%
計(戸数)	37	20	55	-	200	-	312	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

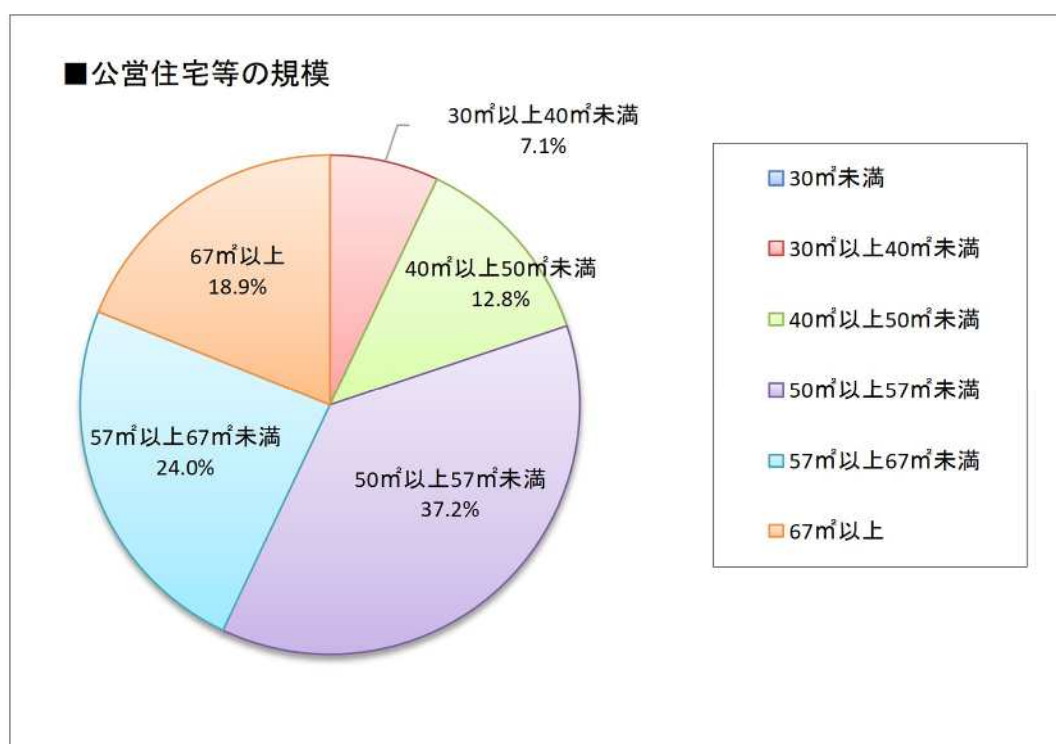
公営住宅等の規模は、「50 ㎡以上 57 ㎡未満」の住戸が 37.2%で最も多く、次いで「57 ㎡以上 67 ㎡未満」の住戸が 24.0%である。その他「67 ㎡以上」の住戸が 18.9%、「40 ㎡以上 50 ㎡未満」の住戸が 12.8%、「30 ㎡以上 40 ㎡未満」の住戸が 7.1%であるが、「30 ㎡未満」の住戸は見られなかった。公営住宅等全体で、家族世帯向けの規模が大きい住戸から小規模の住戸まで幅広く管理をしているが、単身（少人数）世帯向けの小規模住戸は見られない。

■公営住宅等の規模

(戸数)

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		
30㎡未満	0	0	0	－	0	－	0	0.0%
30㎡以上40㎡未満	2	20	0	－	0	－	22	7.1%
40㎡以上50㎡未満	20	0	0	－	20	－	40	12.8%
50㎡以上57㎡未満	0	0	55	－	61	－	116	37.2%
57㎡以上67㎡未満	11	0	0	－	64	－	75	24.0%
67㎡以上	4	0	0	－	55	－	59	18.9%
計(戸数)	37	20	55	－	200	－	312	100.0%

資料：公営住宅等管理台帳



(4)建替対象

令和 6 年 3 月現在、耐用年数を超過した住戸が 92 戸、耐用年数の過半を経過する住戸が 144 戸で、全体の 75.7%となり、これらが建替えの対象となる。また、計画の最終年度である令和 16 年度には、耐用年数を超過する住戸が 112 戸、耐用年数の過半を経過する住戸が 200 戸となり、計画期間内に全ての住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。

(P14「三春町公営住宅等の構造別建設年次別一覧」参照)

三春町公営住宅等長寿命化計画

3. 公営住宅等の状況

■三春町公営住宅等の構造別建設年次別一覧

令和6年3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 24 年	1949	75					0	0.0%		
昭和 25 年	1950	74					0	0.0%		
昭和 26 年	1951	73					0	0.0%		
昭和 27 年	1952	72	1				1	0.3%		
昭和 28 年	1953	71	2				2	0.6%	3	3
昭和 29 年	1954	70					0	0.0%		
昭和 30 年	1955	69					0	0.0%		
昭和 31 年	1956	68					0	0.0%		
昭和 32 年	1957	67					0	0.0%		
昭和 33 年	1958	66					0	0.0%	0	
昭和 34 年	1959	65					0	0.0%		
昭和 35 年	1960	64					0	0.0%		
昭和 36 年	1961	63					0	0.0%		
昭和 37 年	1962	62					0	0.0%		
昭和 38 年	1963	61					0	0.0%	0	0
昭和 39 年	1964	60					0	0.0%		
昭和 40 年	1965	59					0	0.0%		
昭和 41 年	1966	58					0	0.0%		
昭和 42 年	1967	57					0	0.0%		
昭和 43 年	1968	56					0	0.0%	0	
昭和 44 年	1969	55		20			20	6.4%		
昭和 45 年	1970	54					0	0.0%		
昭和 46 年	1971	53					0	0.0%		
昭和 47 年	1972	52					0	0.0%		
昭和 48 年	1973	51			20		20	6.4%	40	40
昭和 49 年	1974	50			15		15	4.8%		
昭和 50 年	1975	49			20		20	6.4%		
昭和 51 年	1976	48					0	0.0%		
昭和 52 年	1977	47				24	24	7.7%		
昭和 53 年	1978	46				24	24	7.7%	83	
昭和 54 年	1979	45					0	0.0%		
昭和 55 年	1980	44				24	24	7.7%		
昭和 56 年	1981	43					0	0.0%		
昭和 57 年	1982	42				24	24	7.7%		
昭和 58 年	1983	41	5				5	1.6%	53	136
昭和 59 年	1984	40	5				5	1.6%		
昭和 60 年	1985	39					0	0.0%		
昭和 61 年	1986	38					0	0.0%		
昭和 62 年	1987	37	2				2	0.6%		
昭和 63 年	1988	36	2			28	30	9.6%	37	
平成 元 年	1989	35					0	0.0%		
平成 2 年	1990	34				28	28	9.0%		
平成 3 年	1991	33					0	0.0%		
平成 4 年	1992	32				16	16	5.1%		
平成 5 年	1993	31					0	0.0%	44	81
平成 6 年	1994	30				8	8	2.6%		
平成 7 年	1995	29				24	24	7.7%		
平成 8 年	1996	28					0	0.0%		
平成 9 年	1997	27					0	0.0%		
平成 10 年	1998	26	20				20	6.4%	52	
平成 11 年	1999	25					0	0.0%		
平成 12 年	2000	24					0	0.0%		
平成 13 年	2001	23					0	0.0%		
平成 14 年	2002	22					0	0.0%		
平成 15 年	2003	21					0	0.0%	0	52
平成 16 年	2004	20					0	0.0%		
平成 17 年	2005	19					0	0.0%		
平成 18 年	2006	18					0	0.0%		
平成 19 年	2007	17					0	0.0%		
平成 20 年	2008	16					0	0.0%	0	
平成 21 年	2009	15					0	0.0%		
平成 22 年	2010	14					0	0.0%		
平成 23 年	2011	13					0	0.0%		
平成 24 年	2012	12					0	0.0%		
平成 25 年	2013	11					0	0.0%	0	0
平成 26 年	2014	10					0	0.0%		
平成 27 年	2015	9					0	0.0%		
平成 28 年	2016	8					0	0.0%		
平成 29 年	2017	7					0	0.0%		
平成 30 年	2018	6					0	0.0%	0	
令和 元 年	2019	5					0	0.0%		
令和 2 年	2020	4					0	0.0%		
令和 3 年	2021	3					0	0.0%		
令和 4 年	2022	2					0	0.0%		
令和 5 年	2023	1					0	0.0%	0	0
令和 6 年	2024	0					0	0.0%	0	0
計			37	20	55	200	312	(戸数)		
			11.9%	6.4%	17.6%	64.1%	100.0%	(%)		
令和6年度現在	耐用年数		20	0	0	124	144	(戸数)		
	過半経過		6.4%	0.0%	0.0%	39.8%	46.2%	(%)		
	耐用年数		17	20	55	0	92	(戸数)		
	超過		5.5%	6.4%	17.6%	0.0%	29.5%	(%)		
令和16年度	耐用年数		0	0	0	200	200	(戸数)		
	過半経過		0.0%	0.0%	0.0%	64.1%	64.1%	(%)		
	耐用年数		37	20	55	0	112	(戸数)		
	超過		11.9%	6.4%	17.6%	0.0%	35.9%	(%)		

(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、「H27 長寿命化計画」で定めた修繕計画に基づき、外壁・屋根改修、躯体補強改修、屋上防水改修、窓断熱改修を実施している。

その他、下水道切替工事や受水槽の更新、設備改修等も実施している。

※入退去や住戸単位及び小規模の修繕は含まない。

【公営住宅】

■1 北町団地

棟番号	No.	実施年度	改修内容
1号棟			※改修履歴なし(S28年度建設)
6号棟			※改修履歴なし(S28年度建設)

■2 一本松195団地

棟番号	No.	実施年度	改修内容
A1棟			※改修履歴なし(S44年度建設)
A2棟			※改修履歴なし(S44年度建設)
B棟			※改修履歴なし(S44年度建設)
C棟			※改修履歴なし(S44年度建設)
D棟			※改修履歴なし(S44年度建設)

■3 沼倉団地

棟番号	No.	実施年度	改修内容
団地全体	1	H25	(集会所)屋根改修
1号棟			※改修履歴なし(S48年度建設)
2号棟			※改修履歴なし(S48年度建設)
3号棟			※改修履歴なし(S48年度建設)
4号棟			※改修履歴なし(S48年度建設)
7号棟			※改修履歴なし(S48年度建設)
8号棟			※改修履歴なし(S48年度建設)
10号棟			※改修履歴なし(S48年度建設)

■4 舞木団地

棟番号	No.	実施年度	改修内容
1号棟	1	H25	屋根改修・雨樋交換
2号棟	1	H25	屋根改修・雨樋交換
3号棟	1	H25	屋根改修・雨樋交換
5号棟	1	H25	屋根改修・雨樋交換

3. 公営住宅等の状況

■5 八雲団地

棟番号	No.	実施年度	改修内容
団地全体	1	H15	下水道接続工事
	2	H20	(集会所)屋根改修
	3	H24	給水設備改修
1号棟	1	H18	外壁改修
	2	H25	屋上防水改修
	3	R3	外壁・窓断熱改修
	4	R4	外壁改修
2号棟	1	H19	外壁改修
	2	H25	屋上防水改修
	3	R4	外壁・窓断熱改修

■6 駅南ヶ丘団地

棟番号	No.	実施年度	改修内容
団地全体	1	H13	下水道切替工事
	2	H21	(集会所)屋根改修
	3	H23	東日本大震災 災害復旧工事による擁壁の撤去新設
	4	H24	階段室非常照明・コンセント修繕
	5	H24	給水設備改修
55号棟	1	H20	外壁改修
	2	H27	屋上防水改修
	3	R5	外壁・窓断熱改修
57号棟	1	H21	外壁改修
	2	H27	屋上防水改修
	3	R6	窓断熱改修

■7 鎌田前団地

棟番号	No.	実施年度	改修内容
団地全体	1	H12	ガス配管工事
	2	H12	下水道切替工事
58年棟	1	H22	屋根・外壁改修
	2	R2	屋根・外壁・窓断熱改修
59年棟	1	H22	屋根・外壁改修
	2	R3	屋根・外壁・窓断熱改修

■8 かつぎばし団地

棟番号	No.	実施年度	改修内容
団地全体	1	H14	歩行者用通路塗装改修
	2	H20	水道管修繕
北棟	1	H28	屋根・屋上防水・窓断熱改修
	2	R4	高架水槽更新
	3	R6	フロアポンプ等交換
南棟	1	H23	高架水槽更新
	4	H29	屋根・屋上防水・窓断熱改修
	3	R6	フロアポンプ等交換

■9 やしまだ団地

棟番号	No.	実施年度	改修内容
団地全体	1	H18	下水道切替工事
1号棟	1	H21	屋根・外壁改修
	2	R1	屋根改修・躯体補強
	3	R2	外壁改修
2号棟	1	H21	屋根・外壁改修
	2	R1	屋根改修・躯体補強
	3	R2	外壁改修

■10 一本松34団地

棟番号	No.	実施年度	改修内容
団地全体	1	H13	下水道切替工事
	2	H18	浄化槽撤去工事
	3	H23	東日本大震災 災害復旧工事による受水槽撤去・給水管新設
1号棟	1	R4	屋根・屋上防水・外壁・窓断熱改修
	2	R5	給湯器更新
2号棟	1	R5	屋根・屋上防水・外壁・窓断熱改修
	2	R5	給湯器更新

■11 南町高齢者住宅

棟番号	No.	実施年度	改修内容
団地全体	1	H19	排水管修繕

【特定公共賃貸住宅】

■12 一本松34団地

棟番号	No.	実施年度	改修内容
団地全体 (公営住宅と共通)	1	H13	下水道切替工事
	2	H18	浄化槽撤去工事
	3	H23	東日本大震災 災害復旧工事による受水槽撤去・給水管新設
3号棟	1	R5	給湯器更新
	2	R6	屋根・屋上防水・外壁・窓断熱改修

■13 かいやま団地

棟番号	No.	実施年度	改修内容
A棟	1	H30	屋根・外壁・窓断熱改修
	2	R3～R4	給湯器更新・エアコン設置
B棟	1	H23	東日本大震災 災害復旧工事による基礎改修・浄化槽撤去新設
	2	H30	屋根・外壁・窓断熱改修
	3	R3～R4	給湯器更新・エアコン設置
C棟	1	H30	屋根・外壁・窓断熱改修
	2	R3～R4	給湯器更新・エアコン設置
	3	R4	屋外スロープ整備工事

【町単独住宅】

■14 舞木団地

棟番号	No.	実施年度	改修内容
—	1	H27	屋根葺き替え

3. 公営住宅等の状況

(6) 入居募集状況、空き家状況

令和6年3月現在、本町で管理している公営住宅等全体の空き家（政策空き家以外）は31戸、特定公共賃貸住宅、町単独を除いた公営住宅では23戸発生している。また、政策空き家※は38戸となっている。

近年の空き家に対する応募倍率は、団地の立地条件や設備状況により0～1.4倍と差がある。

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

■公営住宅等の空き家状況

団地名	管理戸数	入居世帯数	政策空き家	空き家 (政策空き家以外)	空き家率
01北町団地	2	2	－	－	－
02一本松195団地	20	7	13	－	－
03沼倉団地	35	14	21	－	－
04舞木団地	20	16	4	－	－
05八雲団地	48	44	－	4	8.3%
06駅南ヶ丘団地	48	38	－	10	20.8%
07鎌田前団地	10	10	－	－	－
08かつぎばし団地	56	52	－	4	7.1%
09やしまだい団地	4	4	－	－	－
10一本松34団地	16	14	－	2	12.5%
11南町高齢者住宅	24	22	－	3	12.5%
小計	283	223	38	23	
12一本松34団地(特公賃)	8	6	－	2	25.0%
13かいはやま団地(特公賃)	20	13	－	6	30.0%
14舞木団地(町単独)	1	1	－	－	－
合計	312	243	38	31	

(令和6年3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
01北町団地	2	－	－	－	2
02一本松195団地	20	－	－	－	7
03沼倉団地	35	－	－	－	14
04舞木団地	20	－	－	－	16
05八雲団地	48	5	0	0.0	44
06駅南ヶ丘団地	48	16	1	0.1	38
07鎌田前団地	10	－	－	－	10
08かつぎばし団地	56	18	16	0.9	52
09やしまだい団地	4	－	－	－	4
10一本松34団地	16	5	7	1.4	14
11南町高齢者住宅	24	16	12	0.8	22
12一本松34団地(特公賃)	8	4	0	0.0	6
13かいはやま団地(特公賃)	20	8	0	0.0	13
14舞木団地(町単独)	1	－	－	－	1
計	312	72	36	－	243

(期間: 令和1年6月～令和6年3月)

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6年3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168世帯(69.1%)、3名～4名の世帯が66世帯(27.1%)、5名以上の世帯が9世帯(3.8%)となっている。

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79世帯(32.5%)、夫婦＋子供のファミリー世帯が38世帯(15.6%)、片親＋子供世帯が61世帯(25.1%)となっている。

■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	243	110	58	50	16	6	3
	100.0%	45.2%	23.9%	20.6%	6.5%	2.5%	1.3%

資料：公営住宅等入居者台帳(令和6年3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	243	41	70	16	9	1	12	25	61	7	1
	100.0%	16.9%	28.8%	6.6%	3.7%	0.4%	4.9%	10.3%	25.1%	2.9%	0.4%

資料：公営住宅等入居者台帳(令和6年3月現在)

三春町公営住宅等長寿命化計画

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 152 世帯（62.6%）、500 万円以上の世帯が 7 世帯（2.9%）となっている。また、特定公共賃貸住宅、町単独住宅を除く公営住宅の収入超過世帯は、46 世帯（20.6%）となっている。

■年間収入別世帯数【公営住宅】【特定公共賃貸住宅】【町単独住宅】

	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	243 100.0%	94 38.7%	58 23.9%	38 15.6%	28 11.5%	18 7.4%	6 2.5%	0 0.0%	1 0.4%

資料：公営住宅等入居者台帳（令和6年3月現在）

■政令月収別世帯数【公営住宅】【特定公共賃貸住宅】【町営住宅】

	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～	
世帯数(1～14合計)	243 100.0%	149 61.3%	14 5.8%	11 4.5%	11 4.5%	5 2.1%	11 4.5%	22 9.1%	20 8.2%	収入超過 世帯計※
世帯数(1～11合計) 【公営住宅のみ】※	223 100.0%	145 65.0%	13 5.8%	8 3.6%	11 4.9%	4 1.8%	10 4.5%	15 6.8%	17 7.6%	46 20.6%
01北町団地	2 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	1 50.0%	1 50.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%
02一本松195団地	7 100.0%	5 71.4%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	1 14.3%	1 14.3%	0 0.0%	2 0.8%
03沼倉団地	14 100.0%	9 64.3%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	2 14.3%	0 0.0%	0 0.0%	3 21.4%	5 2.1%
04舞木団地	16 100.0%	11 68.8%	0 0.0%	0 0.0%	1 6.2%	0 0.0%	0 0.0%	2 12.5%	2 12.5%	4 1.6%
05八雲団地	44 100.0%	24 54.5%	2 4.5%	4 9.1%	3 6.9%	0 0.0%	4 9.1%	5 11.4%	2 4.5%	11 4.5%
06駅南ヶ丘団地	38 100.0%	21 55.3%	5 13.2%	2 5.3%	3 7.8%	1 2.6%	3 7.9%	1 2.6%	2 5.3%	7 2.9%
07鎌田前団地	10 100.0%	6 60.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	1 10.0%	1 10.0%	2 20.0%	4 1.6%
08かつぎばし団地	52 100.0%	38 73.1%	1 1.9%	1 1.9%	3 5.8%	0 0.0%	1 1.9%	3 5.8%	5 9.6%	9 3.7%
09やしまだい団地	4 100.0%	3 75.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	1 25.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	1 0.4%
10一本松34団地	14 100.0%	6 42.9%	5 35.7%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	2 14.3%	1 7.1%	3 1.2%
11南町高齢者住宅	22 100.0%	22 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%
12一本松34団地(特公賃)	6 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	1 16.7%	3 50.0%	2 33.3%	
13かいやま団地(特公賃)	13 100.0%	3 23.1%	1 7.7%	3 23.1%	0 0.0%	1 7.7%	0 0.0%	4 30.7%	1 7.7%	
14舞木団地(町単独)	1 100.0%	1 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	

資料：公営住宅等入居者台帳（令和6年3月現在）

※特定公共賃貸住宅「12一本松34団地」「13かいやま団地」、町単独住宅「14舞木団地」は、収入超過世帯計に含まない。

(3) 居住水準、最低居住水準未満

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6世帯(2.5%)、少人数で中規模以上の住宅に居住している世帯は123世帯(50.6%)見られた。これは、単身及び二人世帯に対応する小規模な住宅が見られないことや、世帯の小規模化などが要因と考えられる。

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	243 100.0%	0 0.0%	9 3.7%	32 13.2%	86 35.4%	63 25.9%	53 21.8%	
家族人数 1人	110 100.0%	0 0.0%	8 7.3%	32 29.1%	35 31.8%	20 18.1%	15 13.6%	
2人	58 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	23 39.7%	25 43.1%	10 17.2%	0
3人	50 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	20 40.0%	12 24.0%	18 36.0%	0
4人	16 100.0%	0 0.0%	1 6.3%	0 0.0%	4 25.0%	5 31.2%	6 37.5%	1
5人	6 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	2 33.3%	0 0.0%	4 66.7%	6
6人以上	3 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	2 66.7%	1 33.3%	0 0.0%	3
合計		0 0.0%	1 0.4%	0 0.0%	4 1.6%	1 0.4%	0 0.0%	6 2.5%

■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	243 100.0%	0 0.0%	9 3.7%	32 13.2%	86 35.4%	63 25.9%	53 21.8%	
家族人数 1人	110 100.0%	0 0.0%	8 7.3%	32 29.1%	35 31.8%	20 18.1%	15 13.6%	
2人	58 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	23 39.7%	25 43.1%	10 17.2%	
3人	50 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	20 40.0%	12 24.0%	18 36.0%	
4人	16 100.0%	0 0.0%	1 6.3%	0 0.0%	4 25.0%	5 31.2%	6 37.5%	
5人	6 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	2 33.3%	0 0.0%	4 66.7%	
6人以上	3 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	2 66.7%	1 33.3%	0 0.0%	
合計					35 14.4%	45 18.5%	43 17.7%	123 50.6%

(参考)「住生活基本計画(全国計画)令和3年3月19日国土交通省」最低居住面積水準

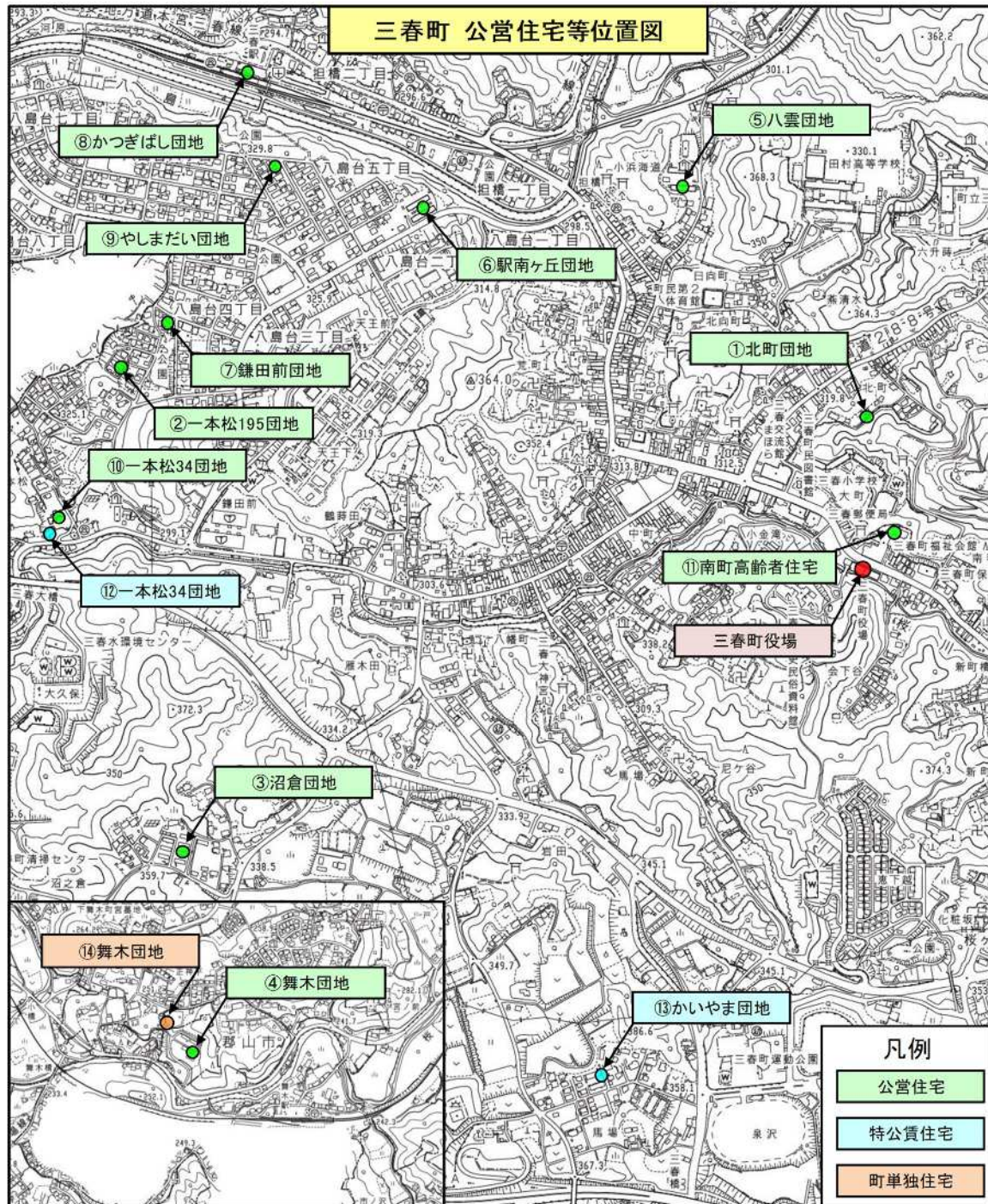
	1人	2人	3人	4人	5人	6人
住戸専用面積(壁芯)	25㎡	30㎡ (30㎡)	40㎡ (35㎡)	50㎡ (45㎡)	57㎡ (53㎡)	67㎡ (62㎡)

※()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

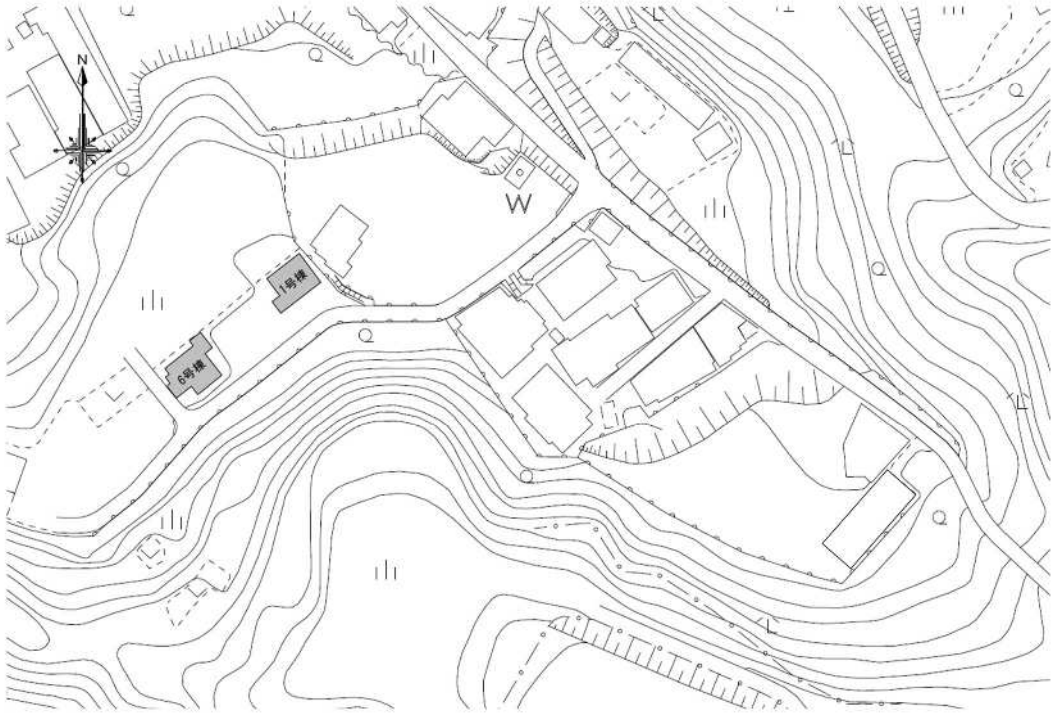


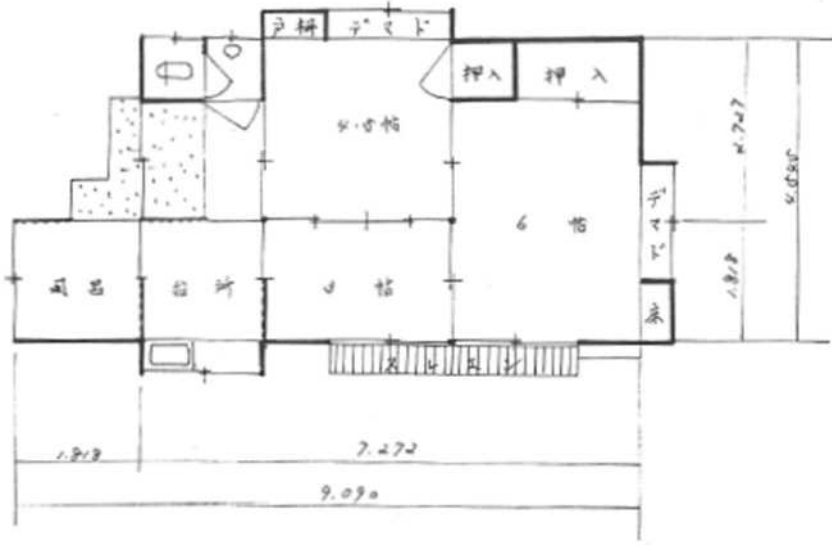
地域図(令和3年年度作成)より

三春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

三春町公営住宅等長寿命化計画										【公営住宅】				
団地名		1 北町団地							所在地		田村郡三春町字北町132番地			
都市計画	都市計画区域	区域内							敷地	所有区分		町有地		
	用途地域	第一種住居地域								面積		1,518.06 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		2.90 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		第1保育所	1,300 m	
交通条件	駅（三春駅）	1,800 m								小学校		三春小学校	750 m	
	バス停	250 m								中学校		三春中学校	2,600 m	
										病院		町立三春病院	850 m	
										公民館		三春交流館まほら	650 m	
										役場		三春町役場	900 m	
								その他				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	
1号棟	S 28	71	木平	1	1	1	3DK	36.30	H18実施	未	3-2. (5) 改修履歴による			
6号棟	S 28	71	木平	1	1	1	3DK	36.30	H18実施	未	3-2. (5) 改修履歴による			
計					2	2								
配置図														
														

三春町公営住宅等長寿命化計画		【公営住宅】	
団地名	1 北町団地	所在地	田村郡三春町字北町132番地
平面図			
 平面図			
現況写真			
団地全景		団地全景	
			
住棟近景（1号棟 南西面）		住棟近景（6号棟 北東面）	
			

三春町公営住宅等長寿命化計画

3. 公営住宅等の状況

三春町公営住宅等長寿命化計画										【公営住宅】			
団地名		2 一本松195団地						所在地		田村郡三春町字一本松195番地			
都市計画	都市計画区域	区域内						敷地	所有区分	町有地			
	用途地域	第一種住居地域							面積	5,791.54 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	(A1棟) 4.60 (他) 4.40 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	第1保育所	1,500 m		
交通条件	駅（三春駅）	1,600 m							小学校	三春小学校	2,000 m		
	バス停	750 m							中学校	三春中学校	2,800 m		
									病院	町立三春病院	2,700 m		
									公民館	三春交流館まほら	1,900 m		
									役場	三春町役場	2,300 m		
							その他		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	
A 1 棟	S 44	55	簡平	1	3	1	2DK	36.50	H12実施	—	3-2.(5)改修履歴による		
A 2 棟	S 44	55	簡平	1	2	1	2DK	36.50	H12実施	—	3-2.(5)改修履歴による		
B 棟	S 44	55	簡平	1	5	1	2DK	31.40	H12実施	—	3-2.(5)改修履歴による		
C 棟	S 44	55	簡平	1	5	1	2DK	31.40	H12実施	—	3-2.(5)改修履歴による		
D 棟	S 44	55	簡平	1	5	1	2DK	31.40	H12実施	—	3-2.(5)改修履歴による		
計					20	5							
配置図													
													

三春町公営住宅等長寿命化計画		【公営住宅】	
団地名	2 一本松195団地	所在地	田村郡三春町字一本松195番地
平面図			
A1・A2棟 平面図		B・C・D棟 平面図	
現況写真			
団地全景（A2～D棟）		団地全景（A1棟）	
団地内状況（ごみ置場）		団地内状況（通路）	

三春町公営住宅等長寿命化計画

3. 公営住宅等の状況

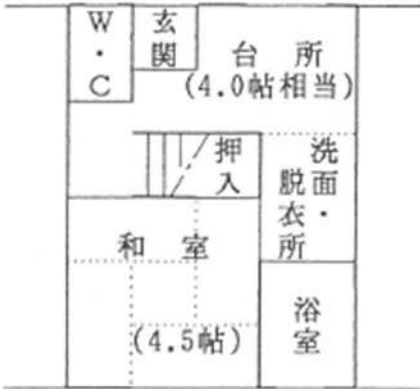
三春町公営住宅等長寿命化計画		【公営住宅】	
団地名	2 一本松195団地	所在地	田村郡三春町字一本松195番地
現況写真			
住棟近景（A 1棟 北面）		住棟近景（A 1棟 屋根）	
			
住棟近景（A 2棟 北面）		住棟近景（A 2棟 南面）	
			
住棟近景（B棟 北面）		住棟近景（B棟 南面）	
			
住棟近景（C棟 北面）		住棟近景（C棟 南面）	
			

三春町公営住宅等長寿命化計画		【公営住宅】	
団地名	2 一本松195団地	所在地	田村郡三春町字一本松195番地
現況写真			
住棟近景（D棟 北面）		住棟近景（D棟 南面）	
			

三春町公営住宅等長寿命化計画

3. 公営住宅等の状況

三春町公営住宅等長寿命化計画										【公営住宅】					
団地名		3 沼倉団地						所在地		田村郡三春町字沼之倉100番地					
都市計画	都市計画区域		区域内						敷地	所有区分		借地			
	用途地域		指定なし							面積		7,993.00 m ²			
	その他の指定		—							土地の形状		高低差あり			
	指定容積率		200 %							取付道路幅員		5.10 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		第2保育所		1,700 m		
交通条件	駅（三春駅）		2,800 m						小学校		三春小学校		1,800 m		
	バス停		2,300 m						中学校		三春中学校		1,900 m		
									病院		町立三春病院		2,600 m		
									公民館		三春交流館まほら		1,700 m		
									役場		三春町役場		1,900 m		
								その他				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			
1号棟	S 48	51	簡二	2	5	1	3DK	51.60	H12実施	—	3-2.(5)改修履歴による				
2号棟	S 48	51	簡二	2	5	1	3DK	51.60	H12実施	—	3-2.(5)改修履歴による				
3号棟	S 48	51	簡二	2	5	1	3DK	51.60	H12実施	—	3-2.(5)改修履歴による				
4号棟	S 48	51	簡二	2	5	1	3DK	51.60	H12実施	—	3-2.(5)改修履歴による				
7号棟	S 49	50	簡二	2	5	1	3DK	51.60	H12実施	—	3-2.(5)改修履歴による				
8号棟	S 49	50	簡二	2	5	1	3DK	51.60	H12実施	—	3-2.(5)改修履歴による				
10号棟	S 49	50	簡二	2	5	1	3DK	51.60	H12実施	—	3-2.(5)改修履歴による				
計						35	7								
配置図															

三春町公営住宅等長寿命化計画		【公営住宅】	
団地名	3 沼倉団地	所在地	田村郡三春町字沼之倉100番地
平面図			
◎ 1 階  1階平面図 ◎ 2 階  2階平面図			
現況写真			
団地全景 		団地内状況（集会所） 	
団地内状況（児童遊園） 		団地内状況（ごみ置場） 	

三春町公営住宅等長寿命化計画

3. 公営住宅等の状況

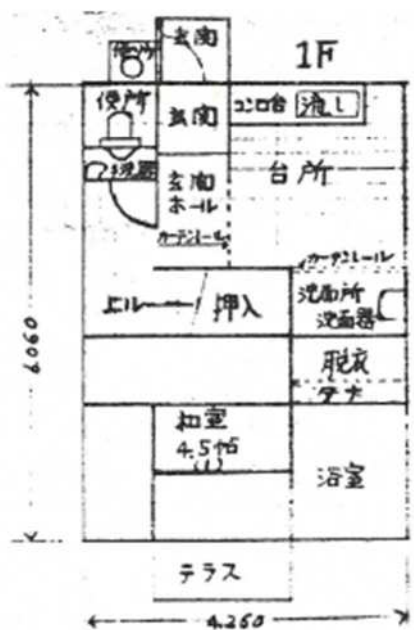
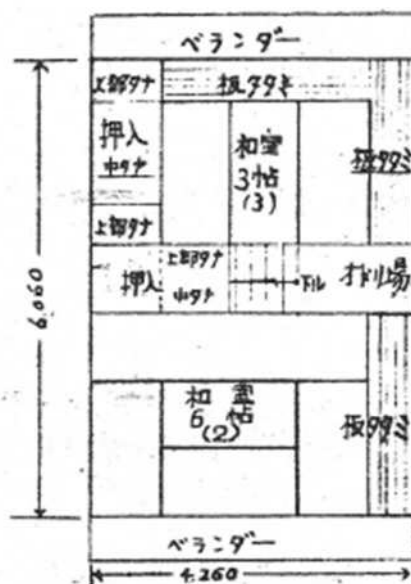
三春町公営住宅等長寿命化計画		【公営住宅】	
団地名	3 沼倉団地	所在地	田村郡三春町沼之倉100番地
現況写真			
住棟近景（1号棟 北面）		住棟近景（1号棟 南面）	
			
住棟近景（2号棟 北面）		住棟近景（2号棟 南面）	
			
住棟近景（3号棟 北面）		住棟近景（3号棟 南面）	
			
住棟近景（4号棟 北面）		住棟近景（4号棟 南面）	
			

三春町公営住宅等長寿命化計画		【公営住宅】	
団地名	3 沼倉団地	所在地	田村郡三春町字沼之倉100番地
現況写真			
住棟近景（7号棟 北面）		住棟近景（7号棟 南西面）	
			
住棟近景（8号棟 北面）		住棟近景（8号棟 南面）	
			
住棟近景（10号棟 北面）		住棟近景（10号棟 南面）	
			

三春町公営住宅等長寿命化計画

3. 公営住宅等の状況

三春町公営住宅等長寿命化計画										【公営住宅】						
団地名		4 舞木団地							所在地		田村郡三春町大字下舞木字正神平181番地					
都市計画	都市計画区域		区域内							敷地	所有区分		町有地			
	用途地域		指定なし								面積		13,075.00 m ²			
	その他の指定		—								土地の形状		高低差あり			
	指定容積率		200 %								取付道路幅員		4.70 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		岩江幼稚園		1,500 m		
交通条件	駅（舞木駅）		650 m							小学校		岩江小学校		1,400 m		
	バス停		400 m							中学校		岩江中学校		2,100 m		
										病院		町立三春病院		8,300 m		
										公民館		岩江センター		1,500 m		
										役場		三春町役場		7,500 m		
									その他				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				
1号棟	S 50	49	簡二	2	5	1	3DK	51.60	H12実施	—	3-2.(5)改修履歴による					
2号棟	S 50	49	簡二	2	5	1	3DK	51.60	H12実施	—	3-2.(5)改修履歴による					
3号棟	S 50	49	簡二	2	5	1	3DK	51.60	H12実施	—	3-2.(5)改修履歴による					
5号棟	S 50	49	簡二	2	5	1	3DK	51.60	H12実施	—	3-2.(5)改修履歴による					
計					20	4										
配置図																

三春町公営住宅等長寿命化計画		【公営住宅】	
団地名	4 舞木団地	所在地	田村郡三春町大字下舞木字正神平181番地
平面図			
			
1階平面図		2階平面図	

現況写真	
団地全景（西から） 	団地全景（東から） 
団地内状況（集会所） 	団地内状況（駐車場） 

三春町公営住宅等長寿命化計画

3. 公営住宅等の状況

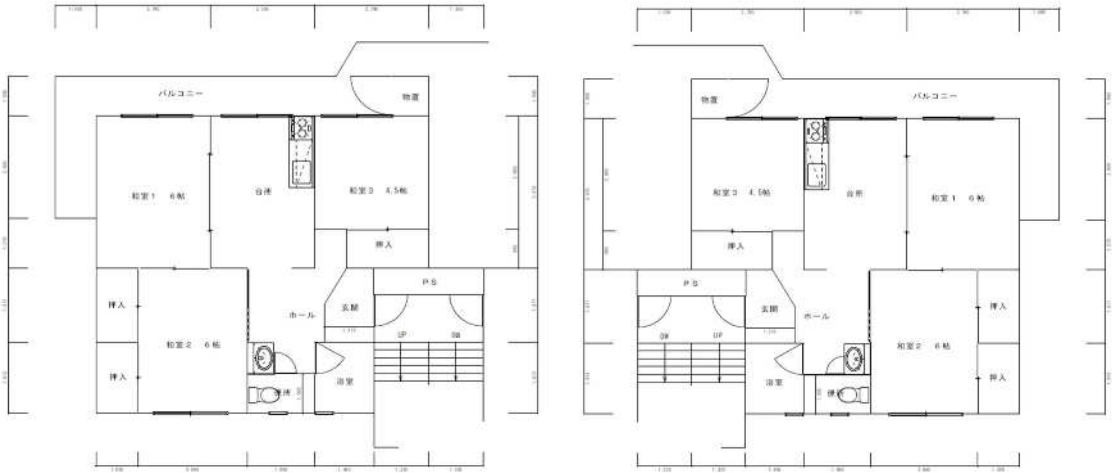
三春町公営住宅等長寿命化計画		【公営住宅】	
団地名	4 舞木団地	所在地	田村郡三春町大字下舞木字正神平181番地
現況写真			
団地内状況（児童遊園）		団地内状況（ごみ置場）	
			
住棟近景（1号棟 北面）		住棟近景（1号棟 南面）	
			
住棟近景（2号棟 北面）		住棟近景（2号棟 南面）	
			
住棟近景（3号棟 北面）		住棟近景（3号棟 南面）	
			

三春町公営住宅等長寿命化計画		【公営住宅】	
団地名	4 舞木団地	所在地	田村郡三春町大字下舞木字正神平181番地
現況写真			
住棟近景（5号棟 北面）		住棟近景（5号棟 南面）	
			

三春町公営住宅等長寿命化計画

3. 公営住宅等の状況

三春町公営住宅等長寿命化計画										【公営住宅】					
団地名		5 八雲団地						所在地		田村郡三春町字小浜海道100番地					
都市計画	都市計画区域		区域内						敷地	所有区分		町有地			
	用途地域		第一種住居地域							面積		4,829.15 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		5.30 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		第1保育所		800 m		
交通条件	駅（三春駅）		1,300 m						小学校		三春小学校		1,100 m		
	バス停		850 m						中学校		三春中学校		2,700 m		
									病院		町立三春病院		1,500 m		
									公民館		三春交流館まほら		900 m		
									役場		三春町役場		1,200 m		
								その他				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			
1号棟	S 53	46	中耐四階	4	24	1	3DK	56.30	H10実施	—	3-2. (5) 改修履歴による				
2号棟	S 52	47	中耐四階	4	24	1	3DK	56.30	H10実施	—	3-2. (5) 改修履歴による				
計					48	2									
配置図															
															

三春町公営住宅等長寿命化計画			【公営住宅】
団地名	5 八雲団地	所在地	田村郡三春町字小浜海道100番地
平面図			
			
平面図			
現況写真			
団地内状況（集会所）		団地内状況（駐車場）	
			
団地内状況（児童遊園）		団地内状況（ごみ置場）	
			

三春町公営住宅等長寿命化計画

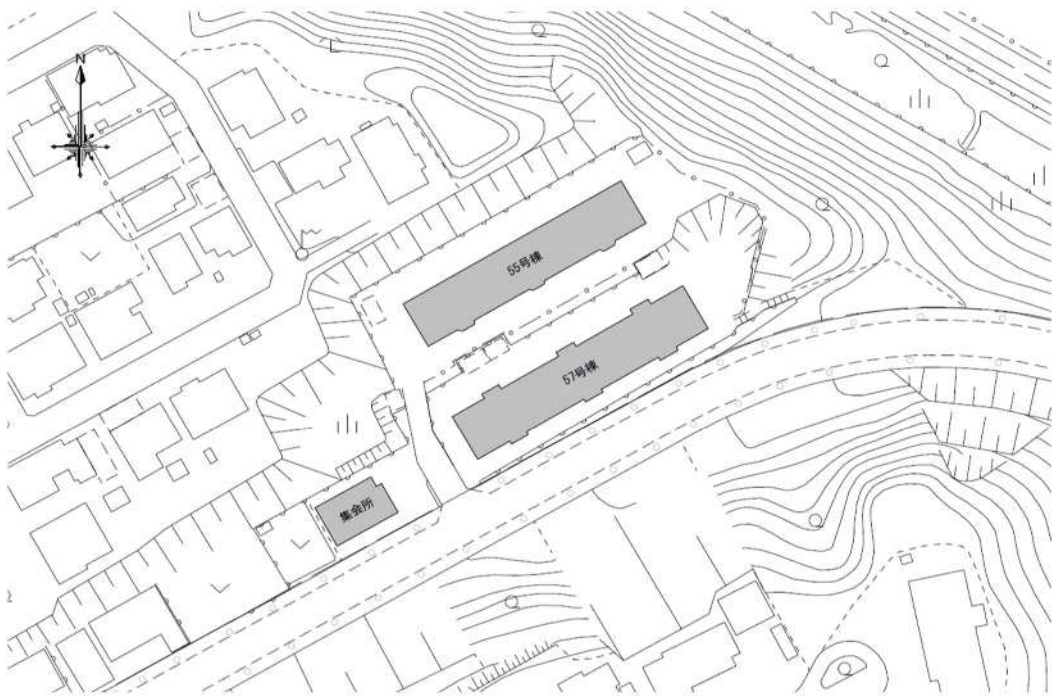
3. 公営住宅等の状況

三春町公営住宅等長寿命化計画		【公営住宅】	
団地名	5 八雲団地	所在地	田村郡三春町字小浜海道100番地
現況写真			
住棟近景（1号棟 北面）		住棟近景（1号棟 南面）	
			
団地内状況（1号棟 駐輪場）		団地内状況（1号棟 LPガス収納庫）	
			
住棟近景（2号棟 北面）		住棟近景（2号棟 南面）	
			
団地内状況（2号棟 駐輪場）		団地内状況（2号棟 LPガス収納庫）	
			

余 白

三春町公営住宅等長寿命化計画

3. 公営住宅等の状況

三春町公営住宅等長寿命化計画											【公営住宅】			
団地名		6 駅南ヶ丘団地						所在地		田村郡三春町八島台五丁目1番地の3				
都市計画	都市計画区域		区域内				敷地	所有区分		町有地				
	用途地域		第一種住居地域					面積		5,750.98 m ²				
	その他の指定		—					土地の形状		高低差あり				
	指定容積率		200 %					取付道路幅員		12.00 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		第1保育所		700 m	
交通条件	駅（三春駅）		1,200 m				小学校		三春小学校		1,400 m			
	バス停		1,200 m				中学校		三春中学校		3,000 m			
							病院		町立三春病院		1,900 m			
							公民館		三春交流館まほら		1,300 m			
							役場		三春町役場		1,500 m			
						その他				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	住戸単月面積	耐震診断	耐震改修	改修履歴		備考	
55号棟	S55	44	中耐四階	4	24	1	3DK	60.50	H10実施	—	3-2.(5)改修履歴による			
57号棟	S57	42	中耐四階	4	24	1	3DK	60.50	—	—	3-2.(5)改修履歴による			
計					48	2								
配置図														
														

三春町公営住宅等長寿命化計画		【公営住宅】	
団地名	6 駅南ヶ丘団地	所在地	田村郡三春町八島台五丁目1番地の3
平面図			
			
現況写真			
団地内状況（集会所）		団地内状況（通路）	
			
団地内状況		団地内状況（ごみ置場）	
			

三春町公営住宅等長寿命化計画

3. 公営住宅等の状況

三春町公営住宅等長寿命化計画		【公営住宅】	
団地名	6 駅南ヶ丘団地	所在地	田村郡三春町八島台五丁目1番地の3
現況写真			
住棟近景（55号棟 北面）		住棟近景（55号棟 南面）	
			
団地内状況（55号棟 駐輪場）		団地内状況（55号棟 LPガス収納庫）	
			
住棟近景（57号棟 北面）		住棟近景（57号棟 南面）	
			
団地内状況（57号棟 駐輪場）		団地内状況（57号棟 LPガス収納庫）	
			

余 白

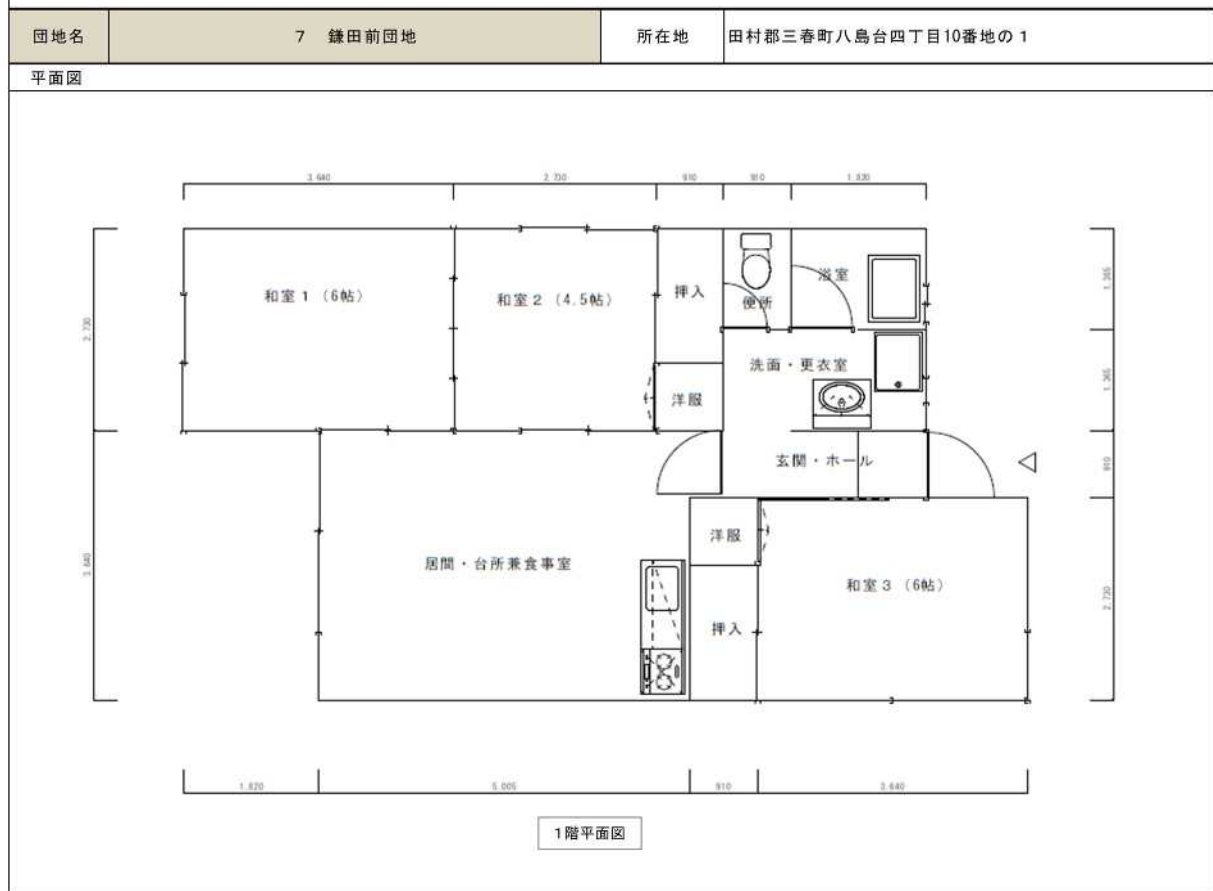
三春町公営住宅等長寿命化計画

3. 公営住宅等の状況

三春町公営住宅等長寿命化計画										【公営住宅】			
団地名		7 録田前団地						所在地		田村郡三春町八島台四丁目10番地の 1			
都市計画	都市計画区域		区域内						敷地	所有区分		町有地	
	用途地域		第一種低層住居専用地域							面積		1,747.80 m ²	
	その他の指定		—							土地の形状		傾斜地	
	指定容積率		60 %							取付道路幅員		5.90 m	
	指定建ぺい率		40 %							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		第 1 保育所	1,300 m	
交通条件	駅（三春駅）		1,500 m						小学校		三春小学校	2,000 m	
	バス停		700 m						中学校		三春中学校	2,700 m	
									病院		町立三春病院	2,500 m	
									公民館		三春交流館まほら	1,800 m	
									役場		三春町役場	2,100 m	
								その他			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	
58年棟	S58	41	木平	1	5	1	3LDK	61.00	—	—	3-2.(5)改修履歴による		
59年棟	S59	40	木平	1	5	1	3LDK	61.00	—	—	3-2.(5)改修履歴による		
計					10	2							
配置図													
													

三春町公営住宅等長寿命化計画

【公営住宅】



現況写真

団地全景（南から）



団地全景（北東から）



団地内状況



団地内状況（ごみ置場）



三春町公営住宅等長寿命化計画

3. 公営住宅等の状況

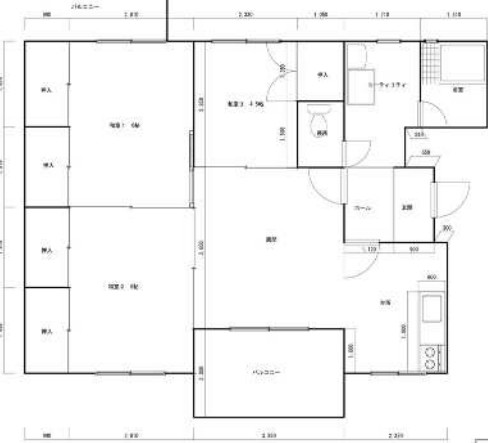
三春町公営住宅等長寿命化計画		【公営住宅】	
団地名	7 鎌田前団地	所在地	田村郡三春町八島台四丁目10番地の1
現況写真			
住棟近景（58年棟 南東面）		住棟近景（58年棟 北面）	
			
住棟近景（59年棟 北面）		住棟近景（59年棟 北面）	
			
住棟近景（59年棟 南面）		住棟近景（59年棟 北面）	
			

余 白

三春町公営住宅等長寿命化計画

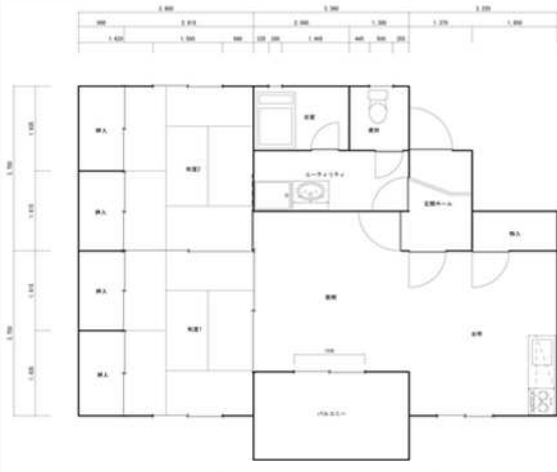
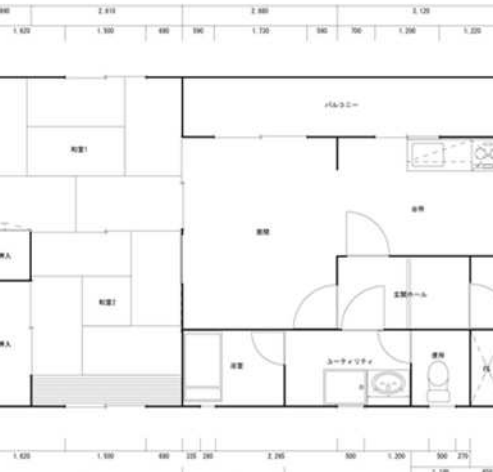
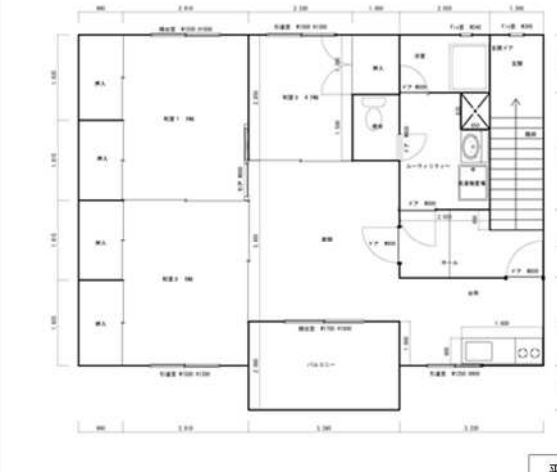
3. 公営住宅等の状況

三春町公営住宅等長寿命化計画										【公営住宅】			
団地名		8 かづぎばし団地						所在地		田村郡三春町大字平沢字担橋91番地の5、 田村郡三春町担橋一丁目5番地の4			
都市計画	都市計画区域		区域内						敷地	所有区分		町有地	
	用途地域		第一種住居地域							面積		6,817.20 m ²	
	その他の指定		—							土地の形状		平坦（線路により敷地分断）	
	指定容積率		200 %							取付道路幅員		（北棟）9.00（南棟）5.70 m	
	指定建ぺい率		60 %							その他		児童遊園あり	
D1D地区		内・外						公共施設	保育所・幼稚園		第1保育所 350 m		
交通条件	駅（三春駅）		500 m						小学校		三春小学校 1,600 m		
	バス停		1,400 m						中学校		三春中学校 3,200 m		
									病院		町立三春病院 2,100 m		
									公民館		三春交流館まほら 1,500 m		
									役場		三春町役場 1,700 m		
									その他				
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	
北棟	S 62	37	中耐四階	4	28	1	3LDK 2LDK	A: 68.8 B: 65.4 C: 56.7 D: 66.4 E: 51.9 F: 74.6	—	—	3-2. (5) 改修履歴による		
	S 63	36						A: 65.4 B: 68.8 C: 51.9 D: 56.7 E: 66.4 F: 74.6	—	—	3-2. (6) 改修履歴による		
南棟	H 1	35	中耐四階	4	28	1	3LDK 2LDK	A: 68.8 B: 65.4 C: 56.7 D: 66.4 E: 51.9 F: 74.6	—	—	3-2. (7) 改修履歴による		
	H 2	34						A: 68.8 B: 65.4 C: 56.7 D: 66.4 E: 51.9 F: 74.6	—	—	3-2. (8) 改修履歴による		
計					56	2							
配置図													

三春町公営住宅等長寿命化計画		【公営住宅】	
団地名	8 かつぎばし団地	所在地	田村郡三春町大字平沢字担橋91番地の5、 田村郡三春町担橋一丁目5番地の4
平面図			
			
平面図(タイプA)			
			
平面図(タイプB)			
			
平面図(タイプC)			

三春町公営住宅等長寿命化計画

3. 公営住宅等の状況

三春町公営住宅等長寿命化計画		【公営住宅】	
団地名	8 かつぎばし団地	所在地	田村郡三春町大字平沢字担橋91番地の5、 田村郡三春町担橋一丁目5番地の4
平面図			
 			
平面図(タイプD)			
 			
平面図(タイプE)			
 			
平面図(タイプF)			

三春町公営住宅等長寿命化計画		【公営住宅】	
団地名	8 かつぎばし団地	所在地	田村郡三春町大字平沢字担橋91番地の5、 田村郡三春町担橋一丁目5番地の4
現況写真			
団地全景（北棟）		団地全景（南棟）	
			
住棟近景（北棟 北面）		住棟近景（北棟 南面）	
			
団地内状況（北棟 建物内廊下）		団地内状況（北棟 通路）	
			
団地内状況（北棟 駐車場）		団地内状況（北棟 児童遊園）	
			

三春町公営住宅等長寿命化計画

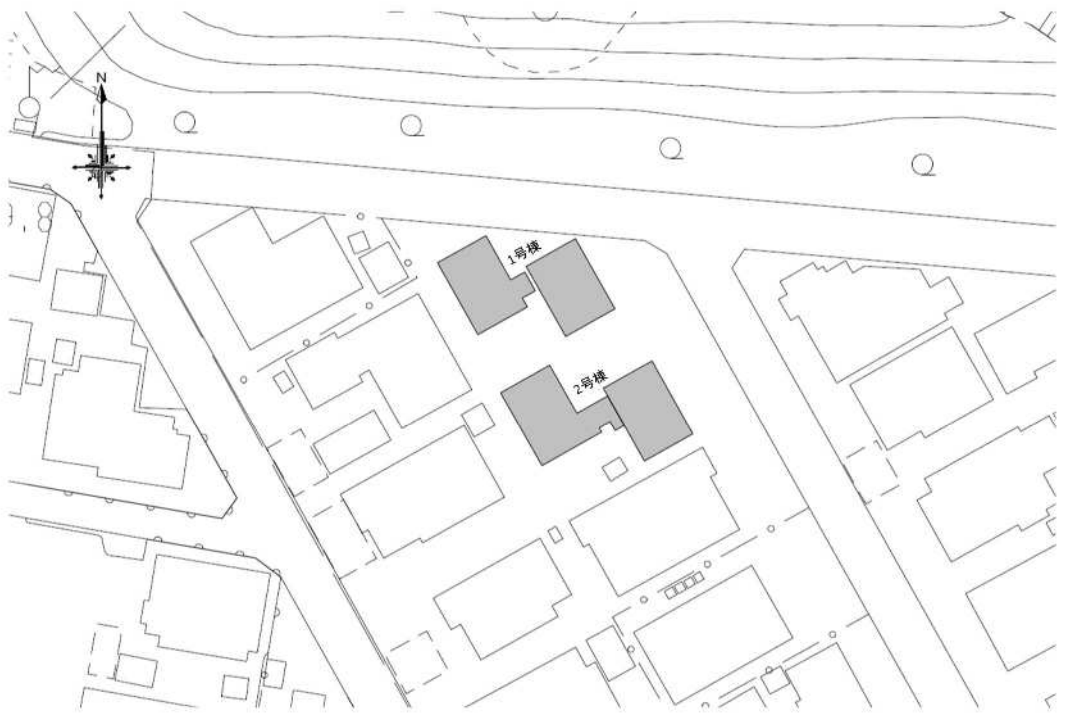
3. 公営住宅等の状況

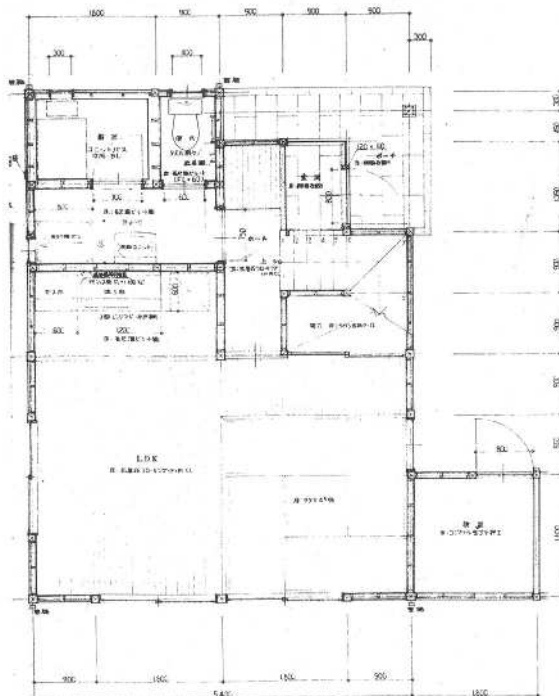
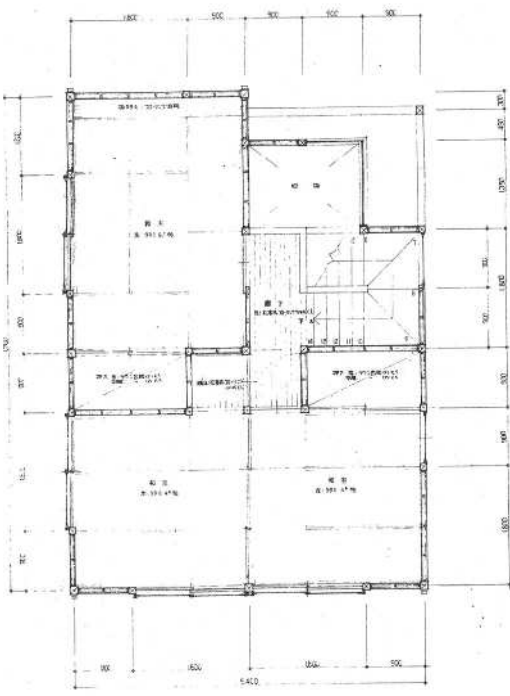
三春町公営住宅等長寿命化計画		【公営住宅】	
団地名	8 かつぎばし団地	所在地	田村郡三春町大字平沢字担橋91番地の5、 田村郡三春町担橋一丁目5番地の4
現況写真			
団地内状況（北棟 LPガス収納庫）		団地内状況（北棟 浄化槽・ブローアール室）	
			
団地内状況（北棟 ごみ置場）		住棟近景（南棟 北面）	
			
住棟近景（南棟 南面）		団地内状況（南棟 建物内廊下）	
			
団地内状況（南棟 通路）		団地内状況（南棟 駐車場）	
			

三春町公営住宅等長寿命化計画		【公営住宅】	
団地名	8 かつぎばし団地	所在地	田村郡三春町大字平沢字担橋91番地の5、 田村郡三春町担橋一丁目5番地の4
現況写真			
団地内状況（南棟 児童遊園）		団地内状況（南棟 LPガス収納庫）	
			
団地内状況（南棟 浄化槽・ブロー室）		団地内状況（北棟 ごみ置場）	
			

三春町公営住宅等長寿命化計画

3. 公営住宅等の状況

三春町公営住宅等長寿命化計画											【公営住宅】		
団地名		9 やしまだい団地							所在地		田村郡三春町八島台五丁目6番地の1、 田村郡三春町八島台五丁目6番地の2		
都市計画	都市計画区域	区域内							敷地	所有区分		借地	
	用途地域	第一種低層住居専用地域								面積		868.76 m ²	
	その他の指定	—								土地の形状		平坦	
	指定容積率	60 %								取付道路幅員		6.00 m	
	指定建ぺい率	40 %								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		第1保育所	1,100 m
交通条件	駅（三春駅）	1,000 m								小学校		三春小学校	1,800 m
	バス停	1,300 m								中学校		三春中学校	3,100 m
										病院		町立三春病院	2,200 m
										公民館		三春交流館まほら	1,600 m
										役場		三春町役場	1,900 m
									その他			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	住戸単月面積	耐震診断	耐震改修	改修履歴	備考	
1号棟	S 62	37	木二	2	2	1	3LDK	72.00	—	—	3-2.(5)改修履歴による		
2号棟	S 63	36	木二	2	2	1	3LDK	72.00	—	—	3-2.(5)改修履歴による		
計					4	2							
配置図													
													

三春町公営住宅等長寿命化計画		【公営住宅】	
団地名	9 やしまだい団地	所在地	田村郡三春町八島台五丁目6番地の1、 田村郡三春町八島台五丁目6番地の2
平面図			
			
1階平面図		2階平面図	
現況写真			
団地全景 		団地内状況（階段） 	
団地内状況（通路） 		住棟近景（広場） 	

三春町公営住宅等長寿命化計画

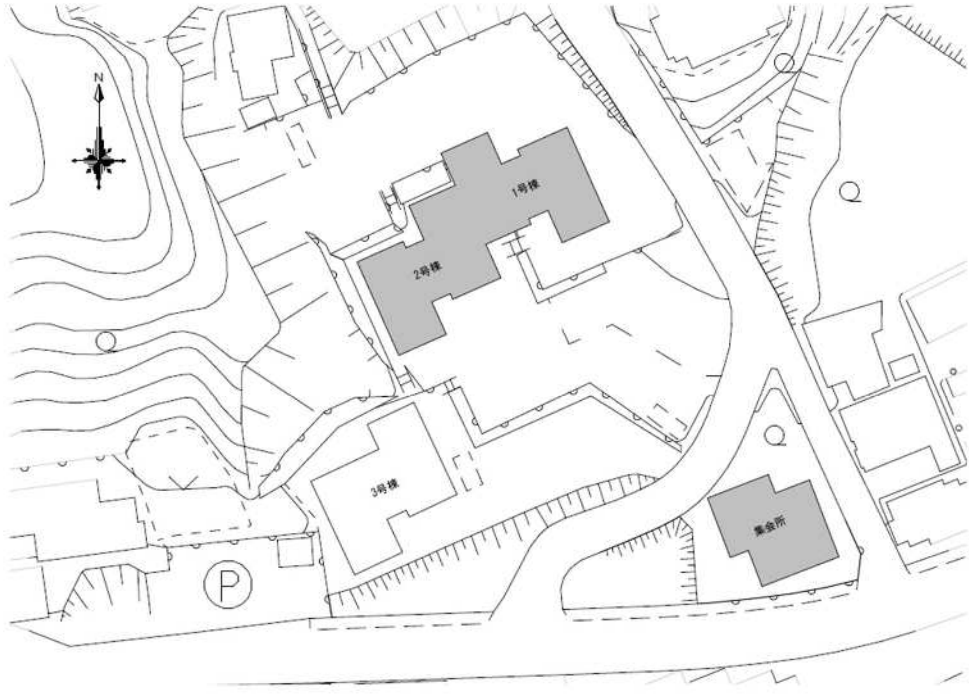
3. 公営住宅等の状況

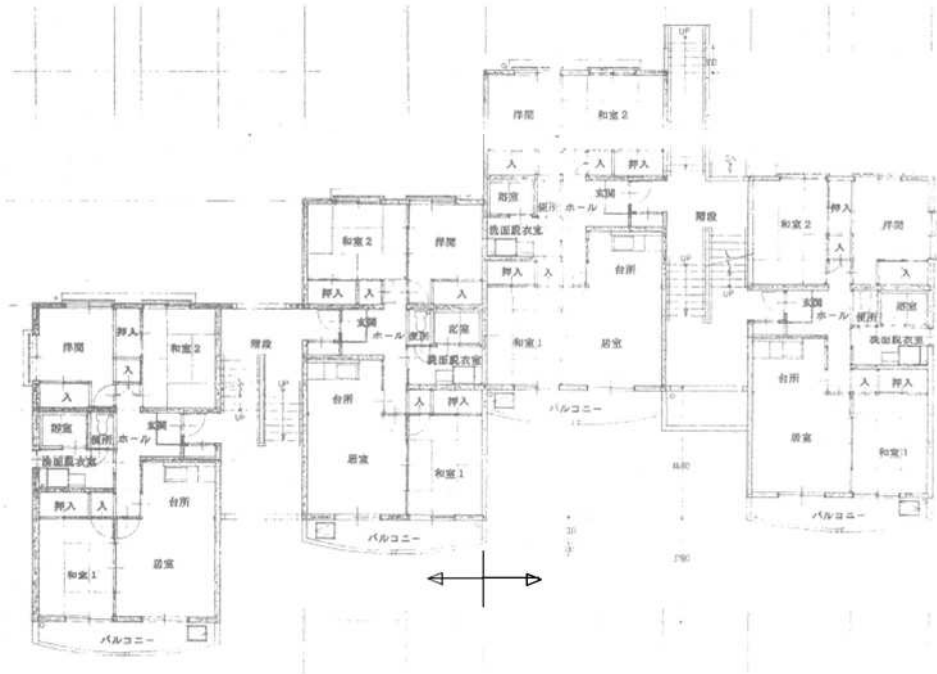
三春町公営住宅等長寿命化計画		【公営住宅】	
団地名	9 やしまだい団地	所在地	田村郡三春町八島台五丁目6番地の1、 田村郡三春町八島台五丁目6番地の2
現況写真			
住棟近景（1号棟 北東面）		住棟近景（1号棟 南西面）	
			
住棟近景（2号棟 東面）・駐車場		住棟近景（2号棟 西面）	
			

余 白

三春町公営住宅等長寿命化計画

3. 公営住宅等の状況

三春町公営住宅等長寿命化計画										【公営住宅】			
団地名		10 一本松34団地						所在地		田村郡三春町字一本松34番地			
都市計画	都市計画区域	区域内						敷地	所有区分		町有地		
	用途地域	第一種住居地域							面積		4,018.18 m ²		
	その他の指定	—							土地の形状		高低差あり		
	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		第1保育所	1,800 m	
交通条件	駅（三春駅）	2,100 m							小学校		三春小学校	1,700 m	
	バス停	50 m							中学校		三春中学校	2,500 m	
									病院		町立三春病院	2,500 m	
									公民館		三春交流館まほら	1,600 m	
								役場		三春町役場	1,800 m		
								その他				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	
1号棟	H4	32	中耐四階	4	8	1	3LDK	71.10	—	—	3-2.(5)改修履歴による		
2号棟	H4	32	中耐四階	4	8	1	3LDK	71.10	—	—	3-2.(5)改修履歴による		
計					16	2							
配置図													
													

三春町公営住宅等長寿命化計画		【公営住宅】	
団地名	10 一本松34団地	所在地	田村郡三春町字一本松34番地
平面図			
			
現況写真			
団地全景（左：3号棟 右：1・2号棟）		団地内状況（集会所）	
			
団地内状況（駐車場）		団地内状況（駐輪場）	
			

三春町公営住宅等長寿命化計画

3. 公営住宅等の状況

三春町公営住宅等長寿命化計画		【公営住宅】	
団地名	10 一本松34団地	所在地	田村郡三春町字一本松34番地
現況写真			
団地内状況（児童遊園）		団地内状況（ごみ置場）	
			
住棟近景（1号棟・2号棟 北面）		住棟近景（1号棟・2号棟 南面）	
			
住棟近景（1号棟 北面）		住棟近景（2号棟 北面）	
			

余 白

三春町公営住宅等長寿命化計画

3. 公営住宅等の状況

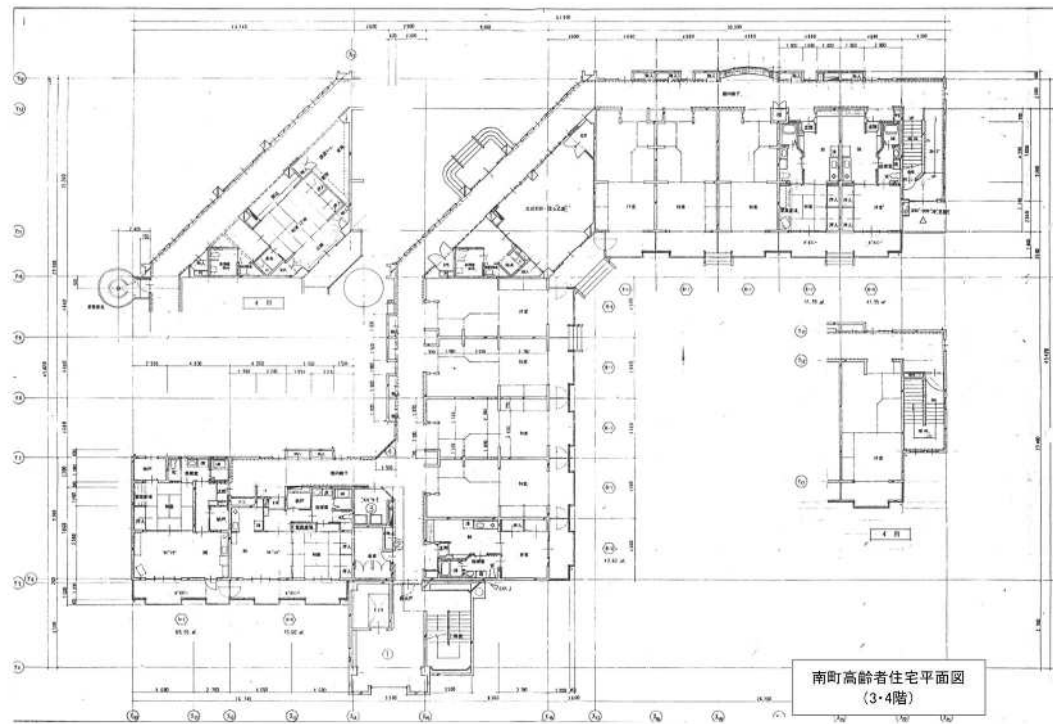
三春町公営住宅等長寿命化計画										【公営住宅】					
団地名		1 1 南町高齢者住宅						所在地		田村郡三春町字南町4番地の1					
都市計画	都市計画区域		区域内						敷地	所有区分		町有地			
	用途地域		第一種住居地域							面積		1,236.93 m ²			
	その他の指定		—							土地の形状		傾斜地・高台			
	指定容積率		200 %							取付道路幅員		16.00 m			
	指定建ぺい率		60 %							その他		集会所・児童遊園なし			
DID地区		内・外						公共施設	保育所・幼稚園		第1保育所		1,400 m		
交通条件	駅（三春駅）		2,000 m						小学校		三春小学校		100 m		
	バス停		350 m						中学校		三春中学校		2,100 m		
									病院		町立三春病院		1,300 m		
									公民館		三春交流館まほら		240 m		
									役場		三春町役場		220 m		
								その他				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			
南町高齢者住宅	H 7	29	中耐二階	2	24	1	1LDK 2LDK	A: 69.5 B: 60.7 C: 41.5 D: 41.5	—	—	3-2. (5)改修履歴による	福祉会館併設 (1・2階)			
計					24	1									
配置図															

三春町公営住宅等長寿命化計画

【公営住宅】

団地名	1 1 南町高齢者住宅	所在地	田村郡三春町字南町4番地の1
-----	-------------	-----	----------------

平面図



現況写真

団地全景



団地内状況（広場）



住棟近景（南東面）



住棟近景（東面）



三春町公営住宅等長寿命化計画

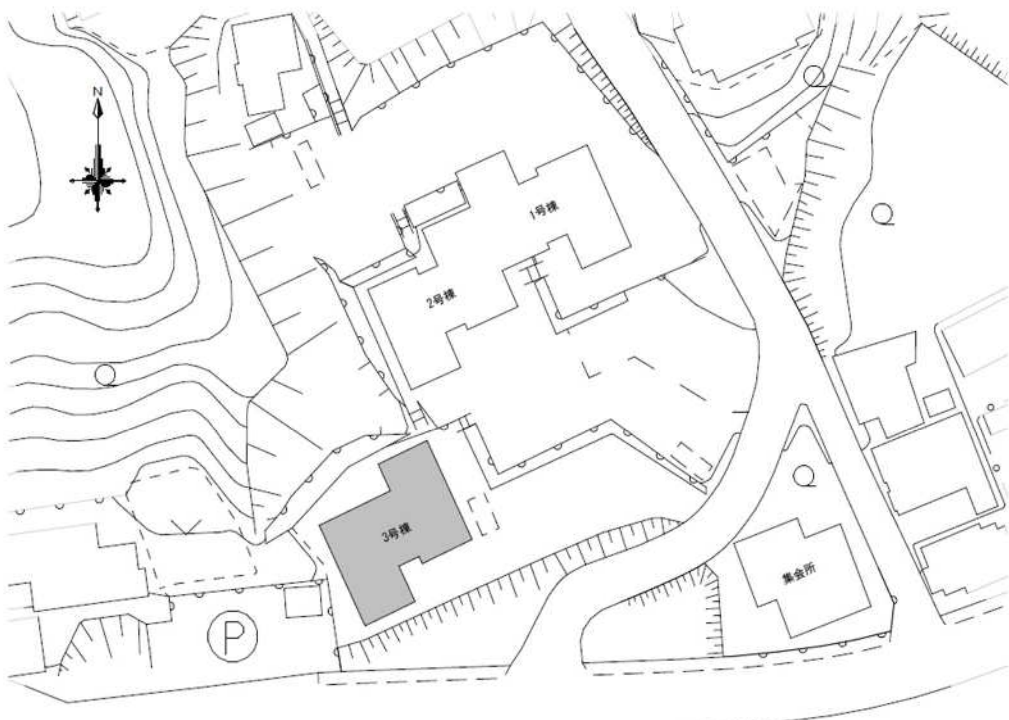
3. 公営住宅等の状況

三春町公営住宅等長寿命化計画		【公営住宅】	
団地名	1 1 南町高齢者住宅	所在地	田村郡三春町字南町4番地の1
現況写真			
住棟近景（南西面）		住棟近景（北面）	
			
住棟近景（避難用滑り台）		住棟近景（建物内廊下）	
			

余 白

三春町公営住宅等長寿命化計画

3. 公営住宅等の状況

三春町公営住宅等長寿命化計画										【特定公共賃貸住宅】						
団地名		1 2 一本松34団地							所在地		田村郡三春町字一本松34番地					
都市計画	都市計画区域		区域内							敷地	所有区分		町有地			
	用途地域		第一種住居地域								面積		934.05 m ²			
	その他の指定		—								土地の形状		高低差あり			
	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（公営住宅共通）			
DID地区		内 ・ 外							公共施設	保育所・幼稚園		第1保育所		1,800 m		
交通条件	駅（三春駅）		2,100 m							小学校		三春小学校		1,700 m		
	バス停		50 m							中学校		三春中学校		2,500 m		
										病院		町立三春病院		2,500 m		
										公民館		三春交流館まほら		1,600 m		
										役場		三春町役場		1,800 m		
									その他				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				
3号棟	H 6	30	中耐四階	4	8	1	3LDK	71.10	—	—	3-2. (5) 改修履歴による					
計					8	1										
配置図																
																

三春町公営住宅等長寿命化計画		【特定公共賃貸住宅】	
団地名	1 2 一本松34団地	所在地	田村郡三春町字一本松34番地
平面図			
3号棟平面図			
現況写真			
団地全景（左：3号棟 右：1・2号棟）		団地内状況（駐車場）	
団地内状況（駐輪場）		団地内状況（通路）	

三春町公営住宅等長寿命化計画

3. 公営住宅等の状況

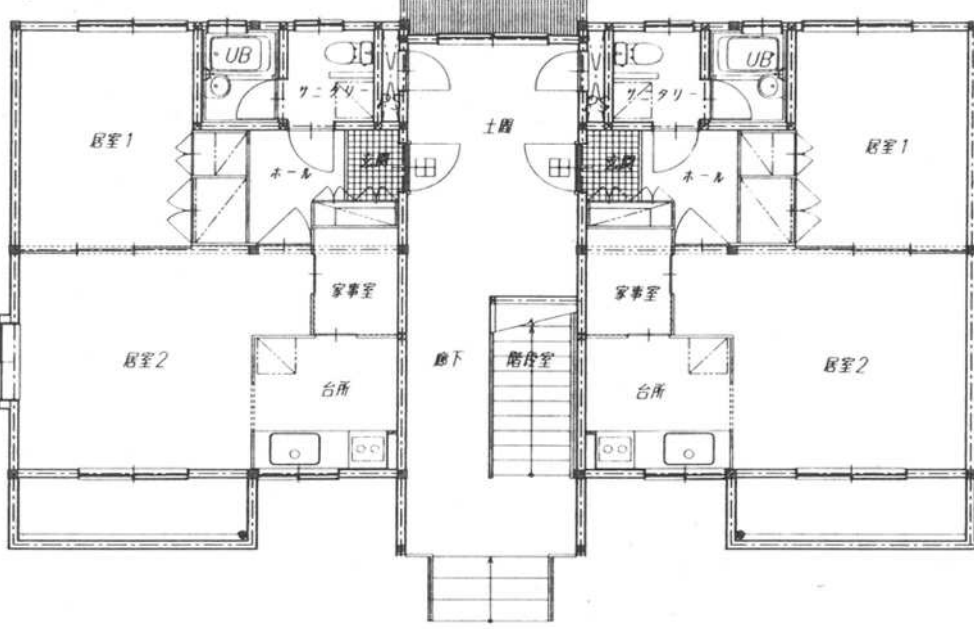
三春町公営住宅等長寿命化計画		【特定公共賃貸住宅】	
団地名	1 2 一本松34団地	所在地	田村郡三春町字一本松34番地
現況写真			
団地内状況（LPガス収納庫）		住棟近景（3号棟 南面）	
			
住棟近景（3号棟 西面）			
			

余 白

三春町公営住宅等長寿命化計画

3. 公営住宅等の状況

三春町公営住宅等長寿命化計画										【特定公共賃貸住宅】					
団地名		13 かいやま団地						所在地		田村郡三春町大字貝山字馬場33番地					
都市計画	都市計画区域		区域内						敷地	所有区分		借地			
	用途地域		指定なし							面積		2,590.55 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・児童遊園なし			
DID地区		内・外						公共施設	保育所・幼稚園		第2保育所		550 m		
交通条件	駅（三春駅）		3,200 m						小学校		三春小学校		2,100 m		
	バス停		1,800 m						中学校		三春中学校		650 m		
									病院		町立三春病院		3,000 m		
									公民館		三春交流館まほら		2,000 m		
									役場		三春町役場		2,100 m		
								その他				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			
A棟	H 10	26	木二	2	8	1	2DK	45.00	—	—	3-2.(5)改修履歴による				
B棟	H 10	26	木二	2	8	1	2DK	45.00	—	—	3-2.(5)改修履歴による				
C棟	H 10	26	木二	2	4	1	2DK	45.00	—	—	3-2.(5)改修履歴による				
計					20	3									
配置図															

三春町公営住宅等長寿命化計画		【特定公共賃貸住宅】	
団地名	13 かいやま団地	所在地	田村郡三春町大字貝山字馬場33番地
平面図			
 平面図			
現況写真			
団地全景		団地内状況（ごみ置場）	
			
住棟近景（A棟 北面）		住棟近景（A棟 南面）	
			

三春町公営住宅等長寿命化計画

3. 公営住宅等の状況

三春町公営住宅等長寿命化計画		【特定公共賃貸住宅】	
団地名	13 かいやま団地	所在地	田村郡三春町大字貝山字馬場33番地
現況写真			
住棟近景（B棟 北面）		住棟近景（B棟 南面）	
			
団地内状況（A棟・B棟 駐車場）		団地内状況（A棟・B棟 駐輪場）	
			
住棟近景（C棟 南面）		住棟近景（C棟 東面）	
			
団地内状況（C棟 駐車場）		団地内状況（C棟 駐輪場）	
			

余 白

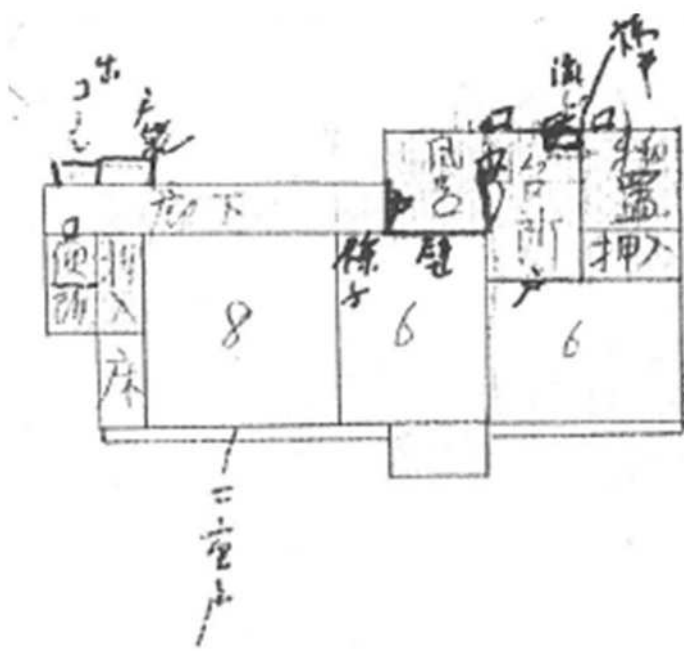
三春町公営住宅等長寿命化計画

3. 公営住宅等の状況

三春町公営住宅等長寿命化計画										【町単独住宅】						
団地名		1.4 舞木団地						所在地		田村郡三春町大字下舞木字正神平185番地の2						
都市計画	都市計画区域		区域内						敷地	所有区分		町有地				
	用途地域		指定なし							面積		186.00 m ²				
	その他の指定		—							土地の形状		傾斜地・接道条件不可				
	指定容積率		200 %							取付道路幅員		4.70 m				
	指定建ぺい率		60 %							その他		集会所・児童遊園あり（公営住宅共通）				
DID地区				内・外						公共施設	保育所・幼稚園		岩江幼稚園		1,500 m	
交通条件	駅（舞木駅）		650 m						小学校		岩江小学校		1,400 m			
	バス停		400 m						中学校		岩江中学校		2,100 m			
									病院		町立三春病院		8,300 m			
									公民館		岩江センター		1,500 m			
									役場		三春町役場		7,500 m			
								その他				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			
一	S 27	72	木平	1	1	1	3DK	61.10	未	未	3-2. (5) 改修履歴による					
計					1	1										
配置図																
																

三春町公営住宅等長寿命化計画

【町単独住宅】

団地名	1.4 舞木団地	所在地	田村郡三春町大字下舞木字正神平185番地の2
平面図  平面図			

現況写真

団地全景



団地内状況（通路）



住棟近景（北東面）



住棟近景（南東面）



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、町職員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で効果的な修繕・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確認ができる体制とすることで、次回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

本町が管理する住宅は、公営住宅が11団地31棟283戸、特定公共賃貸住宅が2団地4棟28戸、町単独住宅が1団地1棟1戸である。

令和6年3月において、耐用年数を超過した住戸が92戸、耐用年数の過半を経過する住戸が144戸であり、これらが建替えの対象となる。また令和16年度には、耐用年数を超過する住戸が112戸、耐用年数の過半を経過する住戸が200戸、合計312戸となり管理する住宅全て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。また、耐用年数を超過する住棟にあつては、ライフサイクルコストとその縮減効果により長寿命化の費用対効果が十分に得られない状況等も考慮した上で、今後の公営住宅等の需要の見通しに基づく将来ストック量の推計や本町全域における住宅供給のバランスに配慮しながら、計画的な建替えや用途廃止等の検討も行う。

(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

住民との合意形成を図りながら、住民と行政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6年3月時点で本町が管理する公営住宅 11 団地 31 棟 283 戸、特定公共賃貸住宅 2 団地 4 棟 28 戸、町単独住宅 1 団地 1 棟 1 戸、合計 14 団地 36 棟 312 戸を対象とする。

■公営住宅等管理戸数 （令和6年3月現在）

【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	間取り	住戸専用面積	敷地面積	用途地域	土地所有	棟数	戸数
1	北町団地	駐車場、通路、外灯	1号棟	S28	71	木造平屋	旧1種	3DK	36.30 ㎡	1,518.06 ㎡	第一種住居地域	町有地	1	1
			6号棟	S28	71	木造平屋	旧1種	3DK	36.30 ㎡	1			1	
			計				1,518.06 ㎡			2			2	
2	一本松195団地	ごみ置場、通路	A1棟	S44	55	簡易耐火平屋	旧1種	2DK	36.50 ㎡	5,791.54 ㎡	第一種住居地域	町有地	1	3
			A2棟	S44	55	簡易耐火平屋	旧1種	2DK	36.50 ㎡				1	2
			B棟	S44	55	簡易耐火平屋	旧2種	2DK	31.40 ㎡				1	5
			C棟	S44	55	簡易耐火平屋	旧2種	2DK	31.40 ㎡				1	5
			D棟	S44	55	簡易耐火平屋	旧2種	2DK	31.40 ㎡				1	5
			計				5,791.54 ㎡			5			20	
3	沼倉団地	集会所、児童遊園、ごみ置場、通路	1号棟	S48	51	簡易耐火二階	旧1種	3DK	51.60 ㎡	7,993.00 ㎡	指定なし	借地	1	5
			2号棟	S48	51	簡易耐火二階	旧1種	3DK	51.60 ㎡				1	5
			3号棟	S48	51	簡易耐火二階	旧1種	3DK	51.60 ㎡				1	5
			4号棟	S48	51	簡易耐火二階	旧1種	3DK	51.60 ㎡				1	5
			7号棟	S49	50	簡易耐火二階	旧1種	3DK	51.60 ㎡				1	5
			8号棟	S49	50	簡易耐火二階	旧1種	3DK	51.60 ㎡				1	5
			10号棟	S49	50	簡易耐火二階	旧1種	3DK	51.60 ㎡				1	5
			計				7,993.00 ㎡			7			35	
4	舞木団地	集会所、駐車場、児童遊園、ごみ置場、通路、外灯、ネットフェンス	1号棟	S50	49	簡易耐火二階	旧2種	3DK	51.60 ㎡	13,075.00 ㎡	指定なし	町有地	1	5
			2号棟	S50	49	簡易耐火二階	旧2種	3DK	51.60 ㎡				1	5
			3号棟	S50	49	簡易耐火二階	旧2種	3DK	51.60 ㎡				1	5
			5号棟	S50	49	簡易耐火二階	旧2種	3DK	51.60 ㎡				1	5
			計				13,075.00 ㎡			4		20		
5	八雲団地	集会所、駐車場、駐輪場、児童遊園、ごみ置場、通路、ポンベ庫、外灯	1号棟	S53	46	中層耐火四階	旧2種	3DK	56.30 ㎡	4,829.15 ㎡	第一種住居地域	町有地	1	24
			2号棟	S52	47	中層耐火四階	旧2種	3DK	56.30 ㎡				1	24
			計				4,829.15 ㎡			2			48	
6	駅南ヶ丘団地	集会所、駐輪場、ごみ置場、通路、ポンベ庫、外灯、ネットフェンス、機械室	55号棟	S55	44	中層耐火四階	旧2種	3DK	60.50 ㎡	5,750.98 ㎡	第一種住居地域	町有地	1	24
			57号棟	S57	42	中層耐火四階	旧2種	3DK	60.50 ㎡				1	24
			計				5,750.98 ㎡			2			48	
7	鎌田前団地	ごみ置場、通路	58年棟	S58	41	木造平屋	旧2種	3LDK	61.00 ㎡	1,747.80 ㎡	第一種低層住居専用地域	町有地	1	5
			59年棟	S59	40	木造平屋	旧2種	3LDK	61.00 ㎡				1	5
			計				1,747.80 ㎡			2			10	

三春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

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	間取り	住戸専用面積	敷地面積	用途地域	土地所有	棟数	戸数
8	かつぎばし団地	駐車場、児童遊園、ごみ置場、通路、ポンベ庫、ブロー室、連絡通路、受水槽室	北棟	S62	37	中層耐火四階	旧1種	3LDK 2LDK	A:68.8 B:65.4 C:56.7 D:66.4 E:51.9 F:74.6 ㎡	6,817.20 ㎡	第一種住居地域	町有地	1	28
				S63	36				A:65.4 B:68.8 C:51.9 D:56.7 E:66.4 F:74.6 ㎡					
			南棟	H1	35	中層耐火四階	旧1種	3LDK 2LDK	A:68.8 B:65.4 C:56.7 D:66.4 E:51.9 F:74.6 ㎡				1	28
				H2	34				A:68.8 B:65.4 C:56.7 D:66.4 E:51.9 F:74.6 ㎡					
			計										6,817.20 ㎡	
9	やしまだい団地	駐車場、広場及び緑地、通路	1号棟	S62	37	木造二階	旧2種	3LDK	72.00 ㎡	868.76 ㎡	第一種低層住居専用地域	借地	1	2
			2号棟	S63	36	木造二階	旧2種	3LDK	72.00 ㎡				1	2
			計										868.76 ㎡	
10	一本松34団地	集会所、駐車場、駐輪場、児童遊園、ごみ置場、通路、ポンベ庫、外灯	1号棟	H4	32	中層耐火四階	旧1種	3LDK	71.10 ㎡	4,018.18 ㎡	第一種住居地域	町有地	1	8
			2号棟	H4	32	中層耐火四階	旧1種	3LDK	71.10 ㎡				1	8
			計										4,018.18 ㎡	
11	南町高齢者住宅	広場及び緑地、通路、外灯、福祉会館併設	南町高齢者住宅	H7	29	中層耐火二階	—	1LDK 2LDK	A:69.5 B:60.7 C:41.5 D:41.5 ㎡	1,236.93 ㎡	第一種住居地域	町有地	1	24
			計										1,236.93 ㎡	
											公営住宅 合計		31	283

【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	間取り	住戸専用面積	敷地面積	用途地域	土地所有	棟数	戸数
12	一本松34団地	集会所、駐車場、駐輪場、児童遊園、ごみ置場、通路、ポンベ庫	3号棟	H6	30	中層耐火四階	—	3LDK	71.10 ㎡	934.05 ㎡	第一種住居地域	町有地	1	8
			計							934.05 ㎡			1	8
13	かいやま団地	駐車場、駐輪場、物置、ごみ置場、通路、外灯	A棟	H10	26	木造二階	—	2DK	45.00 ㎡	2,590.55 ㎡	指定なし	借地	1	8
			B棟	H10	26	木造二階	—	2DK	45.00 ㎡				1	8
			C棟	H10	26	木造二階	—	2DK	45.00 ㎡				1	4
			計							2,590.55 ㎡			3	20
											特定公共賃貸住宅 合計	4	28	

【町単独住宅】

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	間取り	住戸専用面積	敷地面積	用途地域	土地所有	棟数	戸数	
14	舞木団地	集会所、駐車場、児童遊園、ごみ置場、通路、外灯、ネットフェンス（公営住宅と共通）	—	S27	72	木造平屋	—	3DK	61.10 ㎡	186.00 ㎡	指定なし	町有地	1	1	
			計								186.00 ㎡			1	1
													町単独住宅 合計	1	1

（令和6年3月現在）

合計 36 312

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

三春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

(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						
1	北町団地	田村郡三春町 字北町132番地	1518.06 ㎡	都市計画区域内 第一種住居地域	1号棟	S28	1953	木平	戸建て	1	1	71	
					6号棟	S28	1953	木平	戸建て	1	1	71	
2	一本松195 団地	田村郡三春町 字一本松195番 地	5791.54 ㎡	都市計画区域内 第一種住居地域	A1棟	S44	1969	簡平	長屋	1	3	55	
					A2棟	S44	1969	簡平	長屋	1	2	55	
					B棟	S44	1969	簡平	長屋	1	5	55	
					C棟	S44	1969	簡平	長屋	1	5	55	
					D棟	S44	1969	簡平	長屋	1	5	55	
3	沼倉団地	田村郡三春町 字沼之倉100番 地	7993.00 ㎡	都市計画区域内 用途地域指定なし	1号棟	S48	1973	簡二	長屋	2	5	51	
					2号棟	S48	1973	簡二	長屋	2	5	51	
					3号棟	S48	1973	簡二	長屋	2	5	51	
					4号棟	S48	1973	簡二	長屋	2	5	51	
					7号棟	S49	1974	簡二	長屋	2	5	50	
					8号棟	S49	1974	簡二	長屋	2	5	50	
					10号棟	S49	1974	簡二	長屋	2	5	50	
4	舞木団地	田村郡三春町 大字下舞木字 正神平181番地	13075.00 ㎡	都市計画区域内 用途地域指定なし	1号棟	S50	1975	簡二	長屋	2	5	49	
					2号棟	S50	1975	簡二	長屋	2	5	49	
					3号棟	S50	1975	簡二	長屋	2	5	49	
					5号棟	S50	1975	簡二	長屋	2	5	49	
5	八雲団地	田村郡三春町 字小浜海道100 番地	4829.15 ㎡	都市計画区域内 第一種住居地域	1号棟	S53	1978	中層耐火	階段室型	4	24	46	
					2号棟	S52	1977	中層耐火	階段室型	4	24	47	
6	駅南ヶ丘 団地	田村郡三春町 八島台五丁目 1番地の3	5750.98 ㎡	都市計画区域内 第一種住居地域	55号棟	S55	1980	中層耐火	階段室型	4	24	44	
					57号棟	S57	1982	中層耐火	階段室型	4	24	42	
7	鎌田前団地	田村郡三春町 八島台四丁目 10番地の1	1747.80 ㎡	都市計画区域内 第一種低層住居専 用地域	58年棟	S58	1983	木平	長屋	1	5	41	
					59年棟	S59	1984	木平	長屋	1	5	40	
8	かつぎばし 団地	田村郡三春町 大字平沢字担 橋91番地の5	6817.20 ㎡	都市計画区域内 第一種住居地域	北棟	S62	1987	中層耐火	片廊下型 階段室型	4	28	37	
						S63	1988					36	
		田村郡三春町 担橋一丁目5 番地の4			南棟	H1	1989	中層耐火	片廊下型 階段室型	4	28	35	
						H2	1990					34	
9	やしだい 団地	田村郡三春町 八島台五丁目 6番地の1	868.76 ㎡	都市計画区域内 第一種低層住居専 用地域	1号棟	S62	1987	木二	長屋	2	2	37	
		田村郡三春町 八島台五丁目 6番地の2			2号棟	S63	1988	木二	長屋	2	2	36	
10	一本松34 団地	田村郡三春町 字一本松34番 地	4018.18 ㎡	都市計画区域内 第一種住居地域	1号棟	H4	1992	中層耐火	階段室型	4	8	32	
					2号棟	H4	1992	中層耐火	階段室型	4	8	32	
11	南町高齢者 住宅	田村郡三春町 字南町4番地 の1	1236.93 ㎡	都市計画区域内 第一種住居地域	南町高齢者 住宅	H7	1995	中層耐火	片廊下型	2	24	29	

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					
12	一本松34 団地 (特公賃)	田村郡三春町 字一本松34番 地	934.05 ㎡	都市計画区域内 第一種住居地域	3号棟	H6	1994	中層耐火	階段室型	4	8	30
13	かいやま 団地 (特公賃)	田村郡三春町 大字貝山字馬 場33番地	2590.55 ㎡	都市計画区域内 用途地域指定なし	A棟	H10	1998	木二	共同住宅	2	8	26
					B棟	H10	1998	木二	共同住宅	2	8	26
					C棟	H10	1998	木二	共同住宅	2	4	26
14	舞木団地 (町単独)	田村郡三春町 大字下舞木字 正神平185番地 の2	186.00 ㎡	都市計画区域内 用途地域指定なし	—	S27	1952	木平	戸建て	1	1	72

三春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

(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	北町団地	—	—	—	第一種住居地域	200%	有	外	1518.06㎡	平坦	町有地	○	○	○	※土砂災害警戒区域(急傾斜地)	△
2	一本松195団地	—	—	—	第一種住居地域	200%	有	外	5791.54㎡	平坦	町有地	○	○	○	○	○
3	沼倉団地	—	—	—	指定なし	200%	無	外	7993.00㎡	高低差あり	借地	△	○	○	○	○
4	舞木団地	—	—	—	指定なし	200%	無	外	13075.00㎡	高低差あり	町有地	△	○	○	○	○
5	八雲団地	8.3%	0倍	△	第一種住居地域	200%	有	外	4829.15㎡	平坦	町有地	○	○	○	○	○
6	駅南ヶ丘団地	20.8%	0.1倍	△	第一種住居地域	200%	有	外	5750.98㎡	高低差あり	町有地	△	○	○	○	○
7	鎌田前団地	0.0%	—	○	第一種低層住居専用地域	60%	有	外	1747.80㎡	傾斜地	町有地	○	○	○	○	○
8	かつぎばし団地	7.1%	0.9倍	○	第一種住居地域	200%	有	外	6817.20㎡	平坦・分断	町有地	○	○	○	○	○
9	やしまだい団地	0.0%	—	○	第一種低層住居専用地域	60%	有	外	868.76㎡	平坦	借地	×	○	○	○	○
10	一本松34団地	12.5%	1.4倍	○	第一種住居地域	200%	有	外	4018.18㎡	高低差あり	町有地	△	○	○	○	○
11	南町高齢者住宅	12.5%	0.8倍	○	第一種住居地域	200%	有	外	1236.93㎡	傾斜地・高台	町有地	△	○	○	※土砂災害特別警戒区域(急傾斜地)	△
12	一本松34団地(特公賃)	25.0%	0倍	△	第一種住居地域	200%	有	外	934.05㎡	高低差あり	町有地	×	○	○	○	○
13	かいやま団地(特公賃)	35.0%	0倍	△	指定なし	200%	無	外	2590.55㎡	平坦	借地	△	○	○	○	○
14	舞木団地(町単独)	—	—	—	指定なし	200%	無	外	186.00㎡	傾斜地・接道条件不可	町有地	×	○	○	○	○

※北町団地・南町高齢者住宅は災害危険区域対策工事を実施しているため立地の評価を△としている。

5. 公営住宅等長寿寿命化計画の対象と事業手法の選定

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	住戸専用面積	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)
1	北町団地	1号棟	否	H18実施	無	否	×	—	—	—	—	○	36.30	×	×	×	○	×
		6号棟	否	H18実施	無	否	×	—	—	—	—	○	36.30	×	×	×	○	×
2	一本松195 団地	A1棟	否	H12実施	有	—	○	—	—	—	—	○	36.50	×	×	×	○	×
		A2棟	否	H12実施	有	—	○	—	—	—	—	○	36.50	×	×	×	○	×
		B棟	否	H12実施	有	—	○	—	—	—	—	○	31.40	×	×	×	○	×
		C棟	否	H12実施	有	—	○	—	—	—	—	○	31.40	×	×	×	○	×
		D棟	否	H12実施	有	—	○	—	—	—	—	○	31.40	×	×	×	○	×
3	沼倉団地	1号棟	否	H12実施	有	—	○	—	—	—	—	○	51.60	×	×	×	○	×
		2号棟	否	H12実施	有	—	○	—	—	—	—	○	51.60	×	×	×	○	×
		3号棟	否	H12実施	有	—	○	—	—	—	—	○	51.60	×	×	×	○	×
		4号棟	否	H12実施	有	—	○	—	—	—	—	○	51.60	×	×	×	○	×
		7号棟	否	H12実施	有	—	○	—	—	—	—	○	51.60	×	×	×	○	×
		8号棟	否	H12実施	有	—	○	—	—	—	—	○	51.60	×	×	×	○	×
		10号棟	否	H12実施	有	—	○	—	—	—	—	○	51.60	×	×	×	○	×
4	舞木団地	1号棟	否	H12実施	有	—	○	—	—	—	—	○	51.60	×	×	×	○	×
		2号棟	否	H12実施	有	—	○	—	—	—	—	○	51.60	×	×	×	○	×
		3号棟	否	H12実施	有	—	○	—	—	—	—	○	51.60	×	×	×	○	×
		5号棟	否	H12実施	有	—	○	—	—	—	—	○	51.60	×	×	×	○	×
5	八雲団地	1号棟	否	H10実施	有	—	○	○	—	○	—	○	56.30	×	×	×	○	×
		2号棟	否	H10実施	有	—	○	○	—	○	—	○	56.30	×	×	×	○	×
6	駅南ヶ丘 団地	55号棟	否	H10実施	有	—	○	○	—	○	—	○	60.50	×	×	×	○	×
		57号棟	適	—	有	—	○	○	—	○	—	○	60.50	×	×	×	○	×
7	鎌田前団地	58年棟	適	—	有	—	○	—	—	—	—	○	61.00	×	×	×	○	×
		59年棟	適	—	有	—	○	—	—	—	—	○	61.00	×	×	×	○	×
8	かつぎばし 団地	北棟	適	—	有	—	○	○	—	○	—	○	A:68.8 B:65.4 C:56.7 D:66.4 E:51.9 F:74.6	×	×	×	○	×
		南棟	適	—	有	—	○	○	—	○	—	○	A:68.8 B:65.4 C:56.7 D:66.4 E:51.9 F:74.6	×	×	×	○	×
9	やしまだい 団地	1号棟	適	—	有	—	○	—	—	—	—	○	72.00	×	×	×	○	×
		2号棟	適	—	有	—	○	—	—	—	—	○	72.00	×	×	×	○	×
10	一本松34 団地	1号棟	適	—	有	—	○	○	—	○	—	○	71.10	×	×	×	○	○
		2号棟	適	—	有	—	○	○	—	○	—	○	71.10	×	×	×	○	○
11	南町高齢者 住宅	南町高齢者 住宅	適	—	有	—	○	○	—	○	—	○	A:69.5 B:60.7 C:41.5 D:41.5	×	—	—	○	○
12	一本松34 団地 (特公賃)	3号棟	適	—	有	—	○	○	—	○	—	○	71.10	×	×	×	○	○
13	かいはやま 団地 (特公賃)	A棟	適	—	有	—	○	—	—	—	—	○	45.00	×	—	—	○	○
		B棟	適	—	有	—	○	—	—	—	—	○	45.00	×	—	—	○	○
		C棟	適	—	有	—	○	—	—	—	—	○	45.00	×	—	—	○	○
14	舞木団地 (町単独)	—	否	未実施	不明	否	×	—	—	—	—	○	61.10	×	×	×	○	×

三春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

(3) 維持管理の計画に必要な項目

※入退去や住戸単位及び小規模の修繕は含まない。

No.		団地名	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	北町団地	駐車場、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】 架空引込 【TV】 地上デジタル放送用 アンテナ	【法定点検】 未実施 【日常点検】 R6実施	なし	なし	1号棟 <								

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	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
6	駅南ヶ丘 団地	集会所、駐輪 場、ごみ置場、 通路、ポンベ 庫、外灯、ネット フェンス、機械 室	【給水】 受水槽方式 【排水】 公共下水道 【ガス】 LPGガス 【電気】 架空引込 【TV】 地上デジタル放送用 アンテナ	【法定点検】 建築物定期点検 R4実施 【日常点検】 R6実施	H23東日本 大震災 災 害復旧工事 による擁壁 の撤去新設 H24階段室 非常照明・コ ンセント修繕	H13下水道 切替工事 H21(集会所) 屋根改修 H24給水設 備改修	55号棟	【外壁】 コンクリート躯体・塗装 仕上げ 【屋根】 シート防水 【外部建具】 アルミ製建具、鋼製 建具	給水管 雑排水管 雨水管 ガス管	流し台 洗面台 衛生器具 浴室(バランス 釜・浴槽持ち込 み)	高置水槽	【法定点検】 建築物定期点検 R4実施 【日常点検】 R6実施	なし	H20外壁改 修 H27屋上防 水改修 R5外壁・窓 断熱改修
			【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】 未実施 【日常点検】 R6実施	なし	H12ガス配管 工事 H12下水道 切替工事	57号棟	【外壁】 金属系サイディング 【屋根】 ガルバリウム鋼板葺 【外部建具】 アルミ製建具	給水管 雑排水管 雨水管 ガス管	流し台 洗面台 衛生器具 浴室(ユニットバ ス)	—	【法定点検】 未実施 【日常点検】 R6実施	なし	H21外壁改 修 H27屋上防 水改修 R6窓断熱改 修
7	鎌田前団地	ごみ置場、通路	【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】 未実施 【日常点検】 R6実施	なし	H12ガス配管 工事 H12下水道 切替工事	58号棟	【外壁】 金属系サイディング 【屋根】 ガルバリウム鋼板葺 【外部建具】 アルミ製建具	給水管 雑排水管 雨水管 ガス管	流し台 洗面台 衛生器具 浴室(バランス 釜・浴槽持ち込 み)	—	【法定点検】 未実施 【日常点検】 R6実施	なし	H22屋根・外 壁改修 R2屋根・外 壁・窓断熱 改修
			【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】 未実施 【日常点検】 R6実施	なし	H12下水道 切替工事	59号棟	【外壁】 金属系サイディング 【屋根】 ガルバリウム鋼板葺 【外部建具】 アルミ製建具	給水管 雑排水管 雨水管 ガス管	流し台 洗面台 衛生器具 浴室(バランス 釜・浴槽持ち込 み)	—	【法定点検】 未実施 【日常点検】 R6実施	なし	H22屋根・外 壁改修 R3屋根・外 壁・窓断熱 改修
8	かつぎばし 団地	駐車場、児童遊 園、ごみ置場、 通路、ポンベ 庫、フロアー 室、連絡通路、 駐輪場(南棟)	【給水】 受水槽方式 【排水】 合併処理浄化槽 【ガス】 LPGガス 【電気】 架空引込 【TV】 地上デジタル放送用 アンテナ	【法定点検】 浄化槽点検R6 実施 建築物定期点検 R4実施 【日常点検】 R6実施	H20水道管 修繕	H14歩行者 用通路塗装 改修	北棟	【外壁】 コンクリート打ち放し・タ イル張り 【屋根】 トタン葺・コンクリート躯体 防水・アスファルト防 水・シート防水 【外部建具】 アルミ製建具、鋼製 建具	給水管 雑排水管 雨水管 ガス管 高置水槽架台	流し台 洗面台 衛生器具 浴室(バランス 釜・浴槽持ち込 み)	高置水槽 受水槽室	【法定点検】 浄化槽点検 R6実施 建築物定期点検 R4実施 【日常点検】 R6実施	なし	H28屋根・屋 上防水・窓 断熱改修 R4高架水槽 更新 R67ドラフト 等交換
			【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】 未実施 【日常点検】 R6実施	なし	H18下水道 切替工事	南棟	【外壁】 コンクリート打ち放し・タ イル張り 【屋根】 トタン葺・コンクリート躯体 防水・アスファルト防 水・シート防水 【外部建具】 アルミ製建具、鋼製 建具	給水管 雑排水管 雨水管 ガス管 高置水槽架台	流し台 洗面台 衛生器具 浴室(バランス 釜・浴槽持ち込 み)	高置水槽 受水槽室	【法定点検】 浄化槽点検 R6実施 建築物定期点検 R4実施 【日常点検】 R6実施	なし	H23高架水 槽更新 H29屋根・屋 上防水・窓 断熱改修 R67ドラフト 等交換
9	やしまいだい 団地	駐車場、広場及 び緑地、通路	【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】 未実施 【日常点検】 R6実施	なし	H18下水道 切替工事	1号棟	【外壁】 金属系サイディング・ 鉄骨 【屋根】 ガルバリウム鋼板葺 【外部建具】 アルミ製建具、木製 建具	給水管 雑排水管 雨水管 ガス管	流し台 洗面台 衛生器具 浴室(バランス 釜・浴槽持ち込 み)	—	【法定点検】 未実施 【日常点検】 R6実施	なし	H21屋根・外 壁改修 R1屋根改修・ 躯体補強 R2外壁改修
			【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】 未実施 【日常点検】 R6実施	なし	H18下水道 切替工事	2号棟	【外壁】 金属系サイディング・ 鉄骨 【屋根】 ガルバリウム鋼板葺 【外部建具】 アルミ製建具、木製 建具	給水管 雑排水管 雨水管 ガス管	流し台 洗面台 衛生器具 浴室(バランス 釜・浴槽持ち込 み)	—	【法定点検】 未実施 【日常点検】 R6実施	なし	H21屋根・外 壁改修 R1屋根改修・ 躯体補強 R2外壁改修
10	一本松34 団地	集会所、駐車 場、駐輪場、児 童遊園、ごみ置 場、通路、ポン ベ庫、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 【TV】 地上デジタル放送用 アンテナ	【法定点検】 建築物定期点検 R4実施 【日常点検】 R6実施	H23東日本 大震災 災 害復旧工事 による受水 槽撤去・給 水管新設	H13下水道 切替工事 H18浄化槽 撤去工事	1号棟	【外壁】 コンクリート躯体・塗装 仕上げ 【屋根】 シート防水 【外部建具】 アルミ製建具、鋼製 建具	給水管 雑排水管 雨水管 ガス管	流し台 洗面台 衛生器具 浴室(ユニットバ ス)	—	【法定点検】 建築物定期点検 R4実施 【日常点検】 R6実施	R5給湯器 更新	R4屋根・屋 上防水・外 壁・窓断熱 改修
			【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】 建築物定期点検 R4実施 【日常点検】 R6実施	H23東日本 大震災 災 害復旧工事 による受水 槽撤去・給 水管新設	H13下水道 切替工事 H18浄化槽 撤去工事	2号棟	【外壁】 コンクリート躯体・塗装 仕上げ 【屋根】 シート防水 【外部建具】 アルミ製建具、鋼製 建具	給水管 雑排水管 雨水管 ガス管	流し台 洗面台 衛生器具 浴室(ユニットバ ス)	—	【法定点検】 建築物定期点検 R4実施 【日常点検】 R6実施	R5給湯器 更新	R5屋根・屋 上防水・外 壁・窓断熱 改修
11	南町高齢者 住宅	広場及び緑地、 通路、外灯、遊 童用滑り台、福 祉会館併設	【給水】 受水槽方式 【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】 EV点検R6実施 【日常点検】 R6実施	H19排水管 修繕	なし	南町高齢 者 住宅	【外壁】 コンクリート躯体・塗装 仕上げ 【屋根】 ガルバリウム鋼板葺・ 塗膜防水 【外部建具】 アルミ製建具、鋼製 建具	給水管 雑排水管 雨水管 ガス管 給湯設備 エレベーター 避難用滑り台	流し台 洗面台 衛生器具 浴室(ユニットバ ス)	受水槽 加圧給水 ポンプ	【法定点検】 EV点検R6実施 【日常点検】 R6実施	なし	なし

三春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

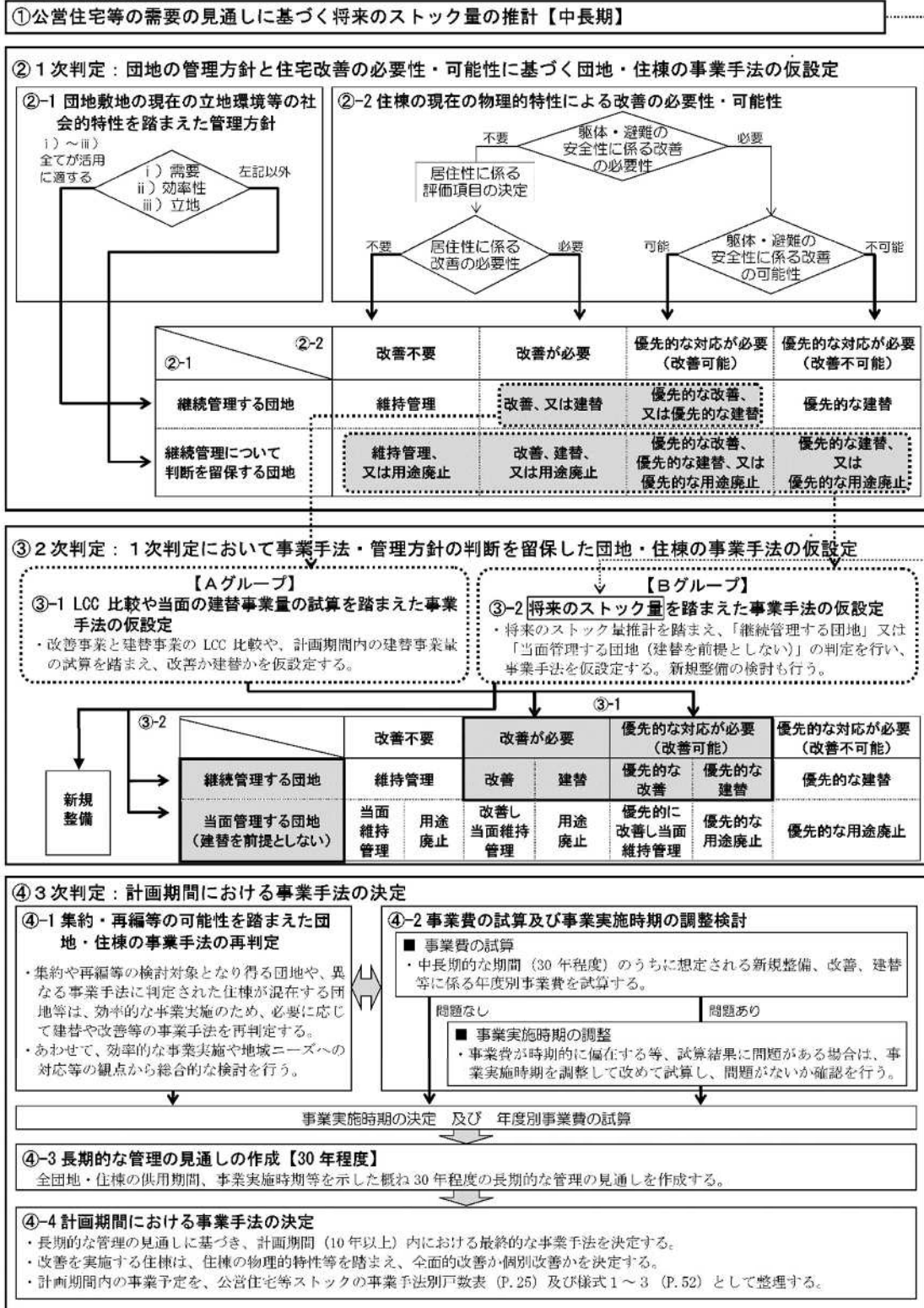
No.	団地名	維持管理計画に必要な項目(団地単位)					住棟 番号	維持管理計画に必要な項目(住棟単位)						
		現状		履歴				仕様等				履歴		
		共同施設 屋外附帯	供給処理	点検	修繕	改善		躯体・外装	設備	機器	受水槽	点検	修繕	改善
12	一本松34 団地 (特公賃)	集会所、駐車 場、駐輪場、児 童遊園、ごみ置 場、通路、ポン ペ庫	【給水】 直結給水方式 【排水】 公共下水道 【ガス】 LPGガス 【電気】 引込柱・架空 【TV】 地上デジタル放送用 アンテナ	【法定点検】 未実施 【日常点検】 R6実施	H23東日本 大震災 災 害復旧工事 による受水 槽撤去・給 水管新設	H13下水道 切替工事 H18浄化槽 撤去工事	3号棟	【外壁】 コンクリート躯体・塗装 仕上げ 【屋根】 ガルバリウム鋼板葺 【外部建具】 アルミ製建具、銅製 建具	給水管 雑排水管 雨水管 ガス管 給湯設備	流し台 洗面台 衛生器具 浴室(ユニットバ ス)	—	【法定点検】 未実施 【日常点検】 R6実施	R5給湯器 更新	R6屋根・屋 上防水・外 壁・窓断熱 改修
13	かいやま 団地 (特公賃)	駐車場、駐輪 場、物置、ごみ 置場、通路、外 灯	【給水】 直結給水方式 【排水】 合併処理浄化槽 【ガス】 都市ガス 【電気】 架空引込 【TV】 地上デジタル放送用 アンテナ	【法定点検】 浄化槽点検 R6実施 【日常点検】 R6実施	なし	なし	A棟	【外壁】 窯業系サイディング 【屋根】 カラー鉄板葺 【外部建具】 アルミ製建具、銅製 建具	給水管 雑排水管 雨水管 ガス管 給湯設備	流し台 洗面台 衛生器具 浴室(ユニットバ ス)	—	【法定点検】 浄化槽点検 R6実施 【日常点検】 R6実施	なし	H30屋根・外 壁・窓断熱 改修 R3～R4給湯 器更新・エ アコン設置
							B棟						H23東日本 大震災 災 害復旧工事 による基礎 改修・浄化 槽撤去新設	H30屋根・外 壁・窓断熱 改修 R3～R4給湯 器更新・エ アコン設置
							C棟						なし	H30屋根・外 壁・窓断熱 改修 R3～R4給湯 器更新・エ アコン設置 R4屋外ス ロープ整備工事
14	舞木団地 (町単独)	集会所、駐車 場、児童遊園、 ごみ置場、通 路、外灯、ネット フェンス	【給水】 直結給水方式 【排水】 汲み取り式便槽 【ガス】 LPGガス 【電気】 架空引込 【TV】 地上デジタル放送用 アンテナ	【法定点検】 未実施 【日常点検】 R6実施	なし	なし	舞木団地 (町単独)	【外壁】 木板張り・トタン板 張り 【屋根】 折板葺 【外部建具】 木製建具・アルミ製 建具	給水管 雑排水管 雨水管 ガス管	流し台 洗面台 衛生器具 浴室(バスタ 釜・浴槽持ち込 み)	—	【法定点検】 未実施 【日常点検】 R6実施	なし	H27屋根葺 き替え

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適正な水準の住宅を適正な負担で確保することが困難と見込まれ、公的な支援により居住の安定の確保を図るべき世帯（以下「要支援世帯」という。）を推計する。「要支援世帯」については、公営住宅入居資格世帯のすべてが公営住宅への入居ニーズを有しているとは限らないことから、公営住宅入居資格世帯のうち、住宅困窮度別の世帯数を算出し、公営住宅等の供給対象とすべき「要支援世帯数」として設定する。
- ・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「要支援世帯」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」「要支援世帯数」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「要支援世帯」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。
- ・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。
- ・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进行评估し、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（L C C）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

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

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. 1 1. 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		改善	建替	優先的 な改善	優先的 な建替	優先的な建替
	継続管理 する団地	維持管理		改善	建替	優先的 な改善	優先的 な建替	優先的な建替
新規 整備	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、必要に応じて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。
 - ・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、必要に応じて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 年程度の間に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。

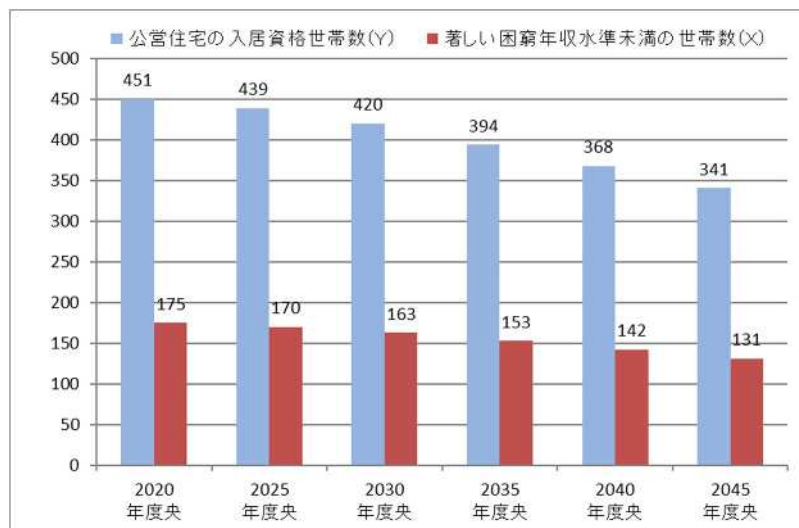
余 白

(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

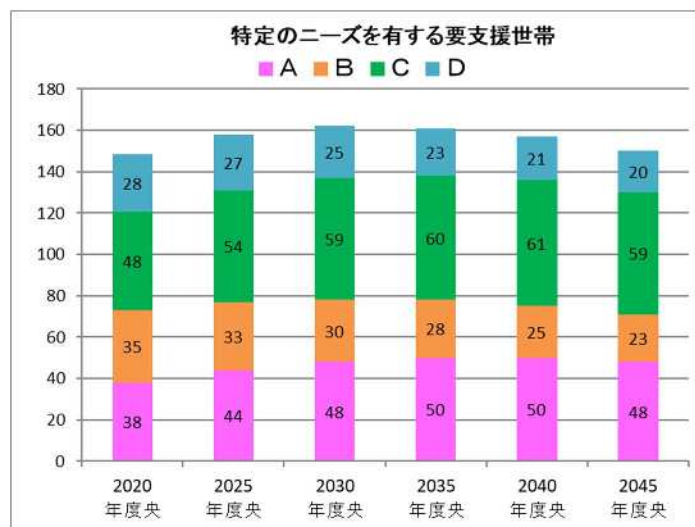
■「公営住宅の入居資格世帯数」及び「著しい困窮年収水準未満の世帯数」の推計結果

	2020 年度央	2025 年度央	2030 年度央	2035 年度央	2040 年度央	2045 年度央
公営住宅の入居資格世帯数(Y)	451	439	420	394	368	341
著しい困窮年収水準未満の世帯数(X)	175	170	163	153	142	131



■特定のニーズを有する「要支援世帯数」の推計結果

		2020 年度央	2025 年度央	2030 年度央	2035 年度央	2040 年度央	2045 年度央
著しい困窮年収水準未満であり、かつ、最低居住面積水準未満である世帯数	A	38	44	48	50	50	48
著しい困窮年収水準未満であり、かつ、最低居住面積水準以上である世帯のうち、高家賃負担率以上である世帯数	B	35	33	30	28	25	23
著しい困窮年収水準以上であり、かつ、最低居住面積水準未満である世帯数	C	48	54	59	60	61	59
著しい困窮年収水準以上であり、かつ、最低居住面積水準以上である世帯のうち、高家賃負担率以上である世帯数	D	28	27	25	23	21	20
A+B 合計		73	77	78	78	75	71
A+C 合計		86	98	107	110	111	107
A+B+C 合計		121	131	137	138	136	130
A~D 合計		149	158	162	161	157	150



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、令和 4 年 9 月に更新された「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、本町の要支援世帯数は、令和 2 年度（2020 年度）が 149 戸、令和 12 年度（2030 年度）まではわずかに増加し 162 戸となるが、その後は減少し令和 27 年度（2045 年度）に 150 戸となっており、令和 27 年度（2045 年度）以降も減少傾向となると予測される。

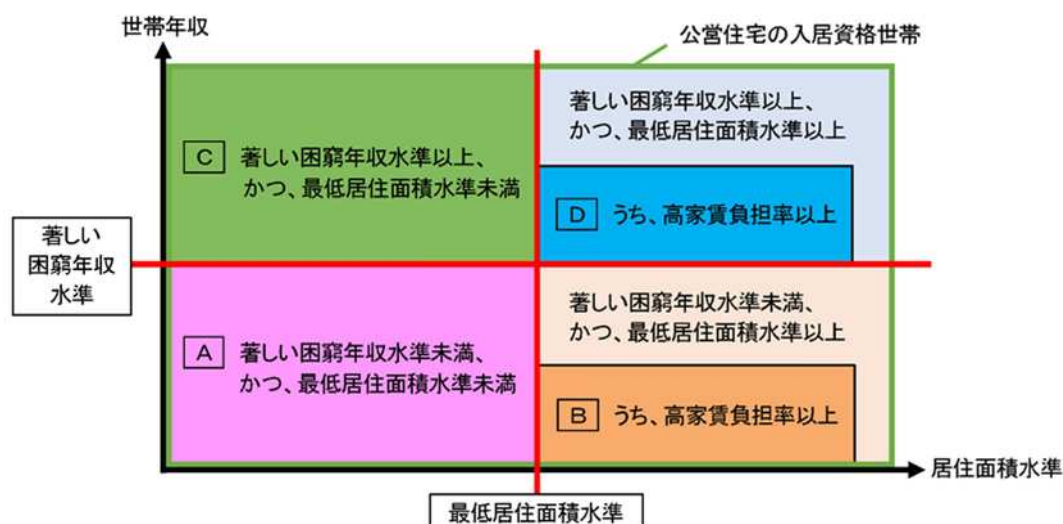
本計画の目標年度である令和 16 年度（2034 年度）における将来の公営住宅等ストック量は、令和 17 年度（2035 年度）推計値の要支援世帯数 161 戸を参照し、161 戸と推計される。

「H27 長寿命化計画」時は、用途廃止を除いた、改善や建替により維持管理をしていく団地を目標団地管理戸数と定め、12 団地 277 戸を管理戸数の目標値としていたが、今回、「住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム【町村版】」を使用して推計することで、地域の実情やニーズに応じて住宅確保用配慮者の世帯数を推計することが可能となった。

このことから令和 6 年 3 月現在、本町の公営住宅管理戸数（特定公共賃貸住宅 28 戸、町単独住宅 1 戸を除く）は 283 戸であるが、令和 16 年度時点で必要とされる将来の公営住宅等ストック量 161 戸と比較すると、公営住宅ストック量は 122 戸余剰する結果となった。

「住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム【町村版】」における、「公営住宅の入居資格世帯」、「著しい困窮年収水準未満世帯」、「要支援世帯（住宅の困窮状況4類型）」について、下のイメージ図に示す。

■要支援世帯のイメージ図



「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	⇒	対数近似によるトレンド推計	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	⇒	対数近似によるトレンド推計	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 対数近似によるトレンド推計	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 対数近似によるトレンド推計	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※ ・家賃負担限度率の設定における地域補正の考慮の有無	⇒	優先入居等対象：政令月収 10.4 万円以下 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除く 対数近似によるトレンド推計	を適用

※本町では優先入居等対象の月収基準は設けていないが、プログラムでは基準を設けていない場合、政令月収10.4万円を入力することとなっている。

5. 公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定

① 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	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	北町団地	—	—	—	第一種住居 地域	200%	有	外	1518.06 ㎡	平坦	町有地	○	○	○	※土砂災害 警戒区域 (急傾斜地)	△	継続管理につ いて判断を留 保する団地
2	一本松195 団地	—	—	—	第一種住居 地域	200%	有	外	5791.54 ㎡	平坦	町有地	○	○	○	○	○	継続管理につ いて判断を留 保する団地
3	沼倉団地	—	—	—	指定なし	200%	無	外	7993.00 ㎡	高低差 あり	借地	△	○	○	○	○	継続管理につ いて判断を留 保する団地
4	舞木団地	—	—	—	指定なし	200%	無	外	13075.00 ㎡	高低差 あり	町有地	△	○	○	○	○	継続管理につ いて判断を留 保する団地
5	八雲団地	8.3%	0倍	△	第一種住居 地域	200%	有	外	4829.15 ㎡	平坦	町有地	○	○	○	○	○	継続管理につ いて判断を留 保する団地
6	駅南ヶ丘団 地	20.8%	0.1倍	△	第一種住居 地域	200%	有	外	5750.98 ㎡	高低差 あり	町有地	△	○	○	○	○	継続管理につ いて判断を留 保する団地
7	鎌田前団地	0.0%	—	○	第一種低層 住居専用地 域	60%	有	外	1747.80 ㎡	傾斜地	町有地	○	○	○	○	○	継続管理する 団地
8	かつぎばし 団地	7.1%	0.9倍	○	第一種住居 地域	200%	有	外	6817.20 ㎡	平坦・ 分断	町有地	○	○	○	○	○	継続管理する 団地
9	やしまたい 団地	0.0%	—	○	第一種低層 住居専用地 域	60%	有	外	868.76 ㎡	平坦	借地	×	○	○	○	○	継続管理につ いて判断を留 保する団地
10	一本松34団 地	12.5%	1.4倍	○	第一種住居 地域	200%	有	外	4018.18 ㎡	高低差 あり	町有地	△	○	○	○	○	継続管理につ いて判断を留 保する団地
11	南町高齢者 住宅	12.5%	0.8倍	○	第一種住居 地域	200%	有	外	1236.93 ㎡	傾斜地・ 高台	町有地	△	○	○	※土砂災害 特別警戒 区域 (急傾斜地)	△	継続管理につ いて判断を留 保する団地
12	一本松34団 地 (特公賃)	25.0%	0倍	△	第一種住居 地域	200%	有	外	934.05 ㎡	高低差 あり	町有地	×	○	○	○	○	継続管理につ いて判断を留 保する団地
13	かいやま団 地 (特公賃)	35.0%	0倍	△	指定なし	200%	無	外	2590.55 ㎡	平坦	借地	△	○	○	○	○	継続管理につ いて判断を留 保する団地
14	舞木団地 (町単独)	—	—	—	指定なし	200%	無	外	186.00 ㎡	傾斜地・ 接道条件 不可	町有地	×	○	○	○	○	継続管理につ いて判断を留 保する団地

※北町団地・南町高齢者住宅は災害危険区域対策工事を実施しているため立地の評価を△としている。

三春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 性能等 【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】			
1	北町団地	1号棟	継続管理 について 判断を留 保する団 地	否	H18実施	無	否	×	—	—	—	—	○	36.30	×	×	×	○	×	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
		6号棟	否	H18実施	無	否	×	—	—	—	—	○	36.30	×	×	×	○	×				
2	一本松195 団地	A1棟	継続管理 について 判断を留 保する団 地	否	H12実施	有	—	○	—	—	—	—	○	36.50	×	×	×	○	×	改善が 必要	改善、建 替又は用 途廃止	B グループ
		A2棟		否	H12実施	有	—	○	—	—	—	—	○	36.50	×	×	×	○	×			
		B棟		否	H12実施	有	—	○	—	—	—	—	○	31.40	×	×	×	○	×			
		C棟		否	H12実施	有	—	○	—	—	—	—	○	31.40	×	×	×	○	×			
		D棟		否	H12実施	有	—	○	—	—	—	—	○	31.40	×	×	×	○	×			
3	沼倉団地	1号棟	継続管理 について 判断を留 保する団 地	否	H12実施	有	—	○	—	—	—	—	○	51.60	×	×	×	○	×	改善が 必要	改善、建 替又は用 途廃止	B グループ
		2号棟		否	H12実施	有	—	○	—	—	—	—	○	51.60	×	×	×	○	×			
		3号棟		否	H12実施	有	—	○	—	—	—	—	○	51.60	×	×	×	○	×			
		4号棟		否	H12実施	有	—	○	—	—	—	—	○	51.60	×	×	×	○	×			
		7号棟		否	H12実施	有	—	○	—	—	—	—	○	51.60	×	×	×	○	×			
		8号棟		否	H12実施	有	—	○	—	—	—	—	○	51.60	×	×	×	○	×			
		10号棟		否	H12実施	有	—	○	—	—	—	—	○	51.60	×	×	×	○	×			
4	舞木団地	1号棟	継続管理 について 判断を留 保する団 地	否	H12実施	有	—	○	—	—	—	—	○	51.60	×	×	×	○	×	改善が 必要	改善、建 替又は用 途廃止	B グループ
		2号棟		否	H12実施	有	—	○	—	—	—	—	○	51.60	×	×	×	○	×			
		3号棟		否	H12実施	有	—	○	—	—	—	—	○	51.60	×	×	×	○	×			
		5号棟		否	H12実施	有	—	○	—	—	—	—	○	51.60	×	×	×	○	×			
5	八雲団地	1号棟	継続管理 について 判断を留 保する団 地	否	H10実施	有	—	○	○	—	○	—	○	56.30	×	×	×	○	×	改善が 必要	改善、建 替又は用 途廃止	B グループ
		2号棟	否	H10実施	有	—	○	○	—	○	—	○	56.30	×	×	×	○	×				
6	駅南ヶ丘 団地	55号棟	継続管理 について 判断を留 保する団 地	否	H10実施	有	—	○	○	—	○	—	○	60.50	×	×	×	○	×	改善が 必要	改善、建 替又は用 途廃止	B グループ
		57号棟	適	—	有	—	○	○	—	○	—	○	60.50	×	×	×	○	×				
7	鎌田前団地	58年棟	継続管理 する団地	適	—	有	—	○	—	—	—	—	○	61.00	×	×	×	○	×	改善が 必要	改善、又 は建替	A グループ
		59年棟	適	—	有	—	○	—	—	—	—	○	61.00	×	×	×	○	×				
8	かつぎばし 団地	北棟	継続管理 する団地	適	—	有	—	○	○	—	○	—	○	A:68.8 B:65.4 C:56.7 D:66.4 E:51.9 F:74.6	×	×	×	○	×	改善が 必要	改善、又 は建替	A グループ
		南棟		適	—	有	—	○	○	—	○	—	○	A:65.4 B:68.8 C:51.9 D:56.7 E:66.4 F:74.6	×	×	×	○	×			
9	やしまだい 団地	1号棟	継続管理 について 判断を留 保する団 地	適	—	有	—	○	—	—	—	—	○	72.00	×	×	×	○	×	改善が 必要	改善、建 替又は用 途廃止	B グループ
		2号棟	適	—	有	—	○	—	—	—	—	○	72.00	×	×	×	○	×				
10	一本松34 団地	1号棟	継続管理 について 判断を留 保する団 地	適	—	有	—	○	○	—	○	—	○	71.10	×	×	×	○	○	改善が 必要	改善、建 替又は用 途廃止	B グループ
		2号棟	適	—	有	—	○	○	—	○	—	○	71.10	×	×	×	○	○				
11	南町高齢者 住宅	南町高齢 者住宅	継続管理 について 判断を留 保する団 地	適	—	有	—	○	○	—	○	—	○	A:69.5 B:60.7 C:41.5 D:41.5	×	—	—	○	○	改善が 必要	改善、建 替又は用 途廃止	B グループ

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】			
12	一本松34 団地 (特公賃)	3号棟	継続管理 について 判断を留 保する団 地	適	—	有	—	○	○	—	○	—	○	71.10	×	×	×	○	○	改善が 必要	改善、建 替又は用 途廃止	B グループ
13	かいはやま 団地 (特公賃)	A棟	継続管理 について 判断を留 保する団 地	適	—	有	—	○	—	—	—	—	○	45.00	×	—	—	○	○	改善が 必要	改善、建 替又は用 途廃止	B グループ
		B棟		適	—	有	—	○	—	—	—	—	○	45.00	×	—	—	○	○			
		C棟		適	—	有	—	○	—	—	—	—	○	45.00	×	—	—	○	○			
14	舞木団地 (町単独)	—	継続管理 について 判断を留 保する団 地	否	未実施	不明	否	×	—	—	—	—	○	61.10	×	×	×	○	×	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

5. 公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定

② 2次判定結果

【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】対象：Aグループ

No.	団地名	住棟番号	1次判定 事業手法の仮設定		2次判定 ③-1対 象:Aグ ループで 改善か建 替の判断 を保留す る団地・ 住棟	2次判定③-1項目: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						
						ライフサイクルコスト(LCC)比較 【千円/年・棟】			建替事業量試算の比較			2次判定 事業手法 仮設定
						改善事業 の場合	建替事業 の場合	LCC比較 検討	建替事業量 (全住棟)	建替事業量 の検討	建替実施の 可能性検討	
7	鎌田前団地	58年棟	改善、又は建替	A グループ	対象	1,784	2,850	改善	1棟5戸 (木平)	計画期間内 にAグループ を全て建替 えることは 困難 (再建費想定 170,884千 円)	LCC比較より、現段階では建替実施より改善が望ましい	改善
		59年棟			対象	1,775	2,871	改善	1棟5戸 (木平)			改善
8	かつぎばし 団地	北棟	改善、又は建替	A グループ	対象	6,808	10,071	改善	1棟28戸 (RC造4階)	計画期間内 にAグループ を全て建替 えることは 困難 (再建費想定 1,343,958千 円)	LCC比較より、現段階では建替実施より改善が望ましい	改善
		南棟			対象	6,465	9,716	改善	1棟28戸 (RC造4階)			改善

5. 公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定

【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	北町団地	1号棟	優先的な 建替、又は 優先的な 用途廃止	B グループ	対象	効率性の評価は高い。災害危険区域対策工事を実施しているが、土砂災害警戒区域に指定されているため立地の評価はやや低い。既に用途廃止候補として管理しているため、需要評価は不明。	将来的な利活用の優先順位は低い。	・現在公営住宅管理戸数283戸（特公賃住宅28戸、町単独住宅1戸を除く。） ・将来ストック量推計161戸 ↓ 122戸余剰	・現在公営住宅管理戸数246戸（用途廃止候補として管理している北町団地2戸、沼倉団地35戸を除く。） ・将来ストック量推計161戸 ↓ 85戸余剰	既に用途廃止候補として管理しているため、将来ストック量の試算では除く。	耐用年数を大幅に超過し、躯体の安全性に問題があり、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
		6号棟			対象							
2	一本松195団地	A1棟	改善、建替又は用途廃止	B グループ	対象	既に建替候補として退去後は政策空家として管理しているため、需要評価は不明であるが効率性・立地の評価は高い。	将来的な利活用の優先順位は高い。	・現在公営住宅管理戸数283戸（特公賃住宅28戸、町単独住宅1戸を除く。） ・将来ストック量推計161戸 ↓ 122戸余剰	・現在公営住宅管理戸数246戸（用途廃止候補として管理している北町団地2戸、沼倉団地35戸を除く。） ・将来ストック量推計161戸 ↓ 85戸余剰	ストック過不足量の試算から85戸余剰の結果となった。優先順位の高い団地のため継続管理する団地とする。	躯体の安全性に問題はないが、耐用年数を大幅に超過し、居住性に問題があり、長寿命化は難しい状況にある。	継続管理する団地 ＋ 改善が必要 ↓ 建替
		A2棟			対象							
		B棟			対象							
		C棟			対象							
		D棟			対象							
3	沼倉団地	1号棟	改善、建替又は用途廃止	B グループ	対象	立地の評価は高いが、効率性では敷地が借地で高低差があるため高度利用の可能性は低い。既に用途廃止候補として管理しているため、需要評価は不明。	将来的な利活用の優先順位は低い。	・現在公営住宅管理戸数283戸（特公賃住宅28戸、町単独住宅1戸を除く。） ・将来ストック量推計161戸 ↓ 122戸余剰	・現在公営住宅管理戸数246戸（用途廃止候補として管理している北町団地2戸、沼倉団地35戸を除く。） ・将来ストック量推計161戸 ↓ 85戸余剰	既に用途廃止候補として管理しているため、将来ストック量の試算では除く。	躯体の安全性に問題はないが、耐用年数を超過し、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） ＋ 改善が必要 ↓ 用途廃止
		2号棟			対象							
		3号棟			対象							
		4号棟			対象							
		7号棟			対象							
		8号棟			対象							
		10号棟			対象							

三春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
4	舞木団地	1号棟	改善、建 替又は用 途廃止	B グループ	対象	将来的な 利活用の 優先順位は 高い。	・現在公営住 宅管理戸数 283戸（特公 賃住宅28 戸、町単独 住宅1戸を除 く。） ・将来スト ック量推計161 戸 ↓ 122戸余剰	・現在公営住 宅管理戸数 246戸（用途 廃止候補とし て管理してい る北町団地2 戸、沼倉団 地35戸を除 く。） ・将来スト ック量推計161 戸 ↓ 85戸余剰	ストック過不 足量の試算 から85戸余 剰する結果と なった。 優先順位の 高い団地の ため継続管 理する団地と する。	躯体の安全 性に問題は ないが、耐用 年数を超過 し、居住性に 問題があり、 長寿命化は 難しい状況 にある。	継続管理する 団地 ＋ 改善が必要 ↓ 建替
		2号棟			対象						
		3号棟			対象						
		5号棟			対象						
5	八雲団地	1号棟	改善、建 替又は用 途廃止	B グループ	対象	将来的な 利活用の 優先順位は 高い。	・現在公営住 宅管理戸数 283戸（特公 賃住宅28 戸、町単独 住宅1戸を除 く。） ・将来スト ック量推計161 戸 ↓ 122戸余剰	・現在公営住 宅管理戸数 246戸（用途 廃止候補とし て管理してい る北町団地2 戸、沼倉団 地35戸を除 く。） ・将来スト ック量推計161 戸 ↓ 85戸余剰	ストック過不 足量の試算 から85戸余 剰する結果と なった。 入居率が高 く、優先順 位の高い団 地のため継続 管理する団 地とする。	居住性に問 題があるが、 躯体の安全 性、避難の 安全性に問 題はなく改 善による居 住性の向上 が有効である。	継続管理する 団地 ＋ 改善が必要 ↓ 改善
		2号棟			対象						
6	駅南ヶ丘 団地	55号棟	改善、建 替又は用 途廃止	B グループ	対象	将来的な利 活用の優先 順位はやや 低い。	・現在公営住 宅管理戸数 283戸（特公 賃住宅28 戸、町単独 住宅1戸を除 く。） ・将来スト ック量推計161 戸 ↓ 122戸余剰	・現在公営住 宅管理戸数 246戸（用途 廃止候補とし て管理してい る北町団地2 戸、沼倉団 地35戸を除 く。） ・将来スト ック量推計161 戸 ↓ 85戸余剰	ストック過不 足量の試算 から85戸余 剰する結果と なった。 将来利活用 の優先順位 はやや低く、 計画期間内 に48戸全て を当面管理 する団地とし ても必要量 は賅える。	居住性に問 題があるが、 躯体の安全 性、避難の 安全性に問 題はなく改 善による居 住性の向上 が有効である。	当面管理する 団地（建替を 前提としない） ＋ 改善が必要 ↓ 改善し当面維 持管理
		57号棟			対象						
9	やしまだい 団地	1号棟	改善、建 替又は用 途廃止	B グループ	対象	将来的な利 活用の優先 順位は最も 低い。	・現在公営住 宅管理戸数 283戸（特公 賃住宅28 戸、町単独 住宅1戸を除 く。） ・将来スト ック量推計161 戸 ↓ 122戸余剰	・現在公営住 宅管理戸数 246戸（用途 廃止候補とし て管理してい る北町団地2 戸、沼倉団 地35戸を除 く。） ・将来スト ック量推計161 戸 ↓ 85戸余剰	ストック過不 足量の試算 から85戸余 剰する結果と なった。 将来利活用 の優先順位 は最も低く、 計画期間内 に4戸全てを 当面管理す る団地とし ても必要量 は賅える。	耐用年数を 超過しており、 居住性に問 題があるた め改善が必 要。躯体の 安全性に問 題はなく改 善による居 住性の向上 が有効である。	当面管理する 団地（建替を 前提としない） ＋ 改善が必要 ↓ 改善し当面維 持管理
		2号棟			対象						

5. 公営住宅等長寿寿命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
10	一本松34 団地	1号棟	改善、建 替又は用 途廃止	B グループ	対象	高低差があるため高度利用の可能性はやや低い。敷地に十分な広さがあり、立地の評価が高く需要が高い。	将来的な 利活用の 優先順位は 高い。	・現在公営住宅管理戸数283戸（特公賃住宅28戸、町単独住宅1戸を除く。） ・将来ストック量推計161戸 ↓ 122戸余剰	・現在公営住宅管理戸数246戸（用途廃止候補として管理している北町団地2戸、沼倉団地35戸を除く。） ・将来ストック量推計161戸 ↓ 85戸余剰	ストック過不足量の試算から85戸余剰の結果となった。優先順位の高い団地のため継続管理する団地とする。	居住性に問題があるが、躯体の安全性、避難の安全性に問題はなく改善による居住性の向上が有効である。	継続管理する 団地 ＋ 改善が必要 ↓ 改善
		2号棟			対象							
11	南町高齢者 住宅	南町高齢者 住宅	改善、建 替又は用 途廃止	B グループ	対象	災害危険区域対策工事を実施しているが、土砂災害特別警戒区域に指定されているため立地の評価はやや低い。福祉施設に併設する高齢者向けの住宅として整備されていることから、需要の評価は高く、地域に必要な住宅である。	将来的な 利活用の 優先順位は やや低い。	・現在公営住宅管理戸数283戸（特公賃住宅28戸、町単独住宅1戸を除く。） ・将来ストック量推計161戸 ↓ 122戸余剰	・現在公営住宅管理戸数246戸（用途廃止候補として管理している北町団地2戸、沼倉団地35戸を除く。） ・将来ストック量推計161戸 ↓ 85戸余剰	ストック過不足量の試算から85戸余剰の結果となった。将来利活用の優先順位はやや低い。福祉施設に併設する高齢者向けの住宅は他にはなく、需要が高いことから継続管理する団地とする。	居住性に問題があるが、躯体の安全性、避難の安全性に問題はなく改善による居住性の向上が有効である。	継続管理する 団地 ＋ 改善が必要 ↓ 改善
12	一本松34 団地（特公賃）	3号棟	改善、建 替又は用 途廃止	B グループ	対象	立地の評価は高いが、需要の評価が低い。効率性では敷地が狭小地かつ高低差があるため高度利用の可能性は低い。	単体での将来的な利活用の優先順位は低い。が、公営住宅と隣接しているため一体的に利活用が可能。	特公賃住宅・町単独住宅は将来ストック量の試算からは除く。	特公賃住宅・町単独住宅は将来ストック量の試算からは除く。	特公賃住宅・町単独住宅は将来ストック量の試算からは除く。	居住性にやや問題があるが、躯体の安全性、避難の安全性に問題はなく改善による居住性の向上が有効である。	継続管理する 団地 ＋ 改善が必要 ↓ 改善
13	かいやま 団地（特公賃）	A棟	改善、建 替又は用 途廃止	B グループ	対象	立地の評価は高いが、需要の評価が低く、効率性では敷地が狭小地のため高度利用の可能性は低い。	将来的な 利活用の 優先順位は 低い。	特公賃住宅・町単独住宅は将来ストック量の試算からは除く。	特公賃住宅・町単独住宅は将来ストック量の試算からは除く。	特公賃住宅・町単独住宅は将来ストック量の試算からは除く。	居住性にやや問題があるが、躯体の安全性に問題はなく改善による居住性の向上が有効である。	当面管理する 団地（建替を 前提としない） ＋ 改善が必要 ↓ 改善し当面維持管理
		B棟			対象							
		C棟			対象							
14	舞木団地 （町単独）	—	優先的な 建替、又は優先的な用途廃止	B グループ	対象	立地の評価は高いが、効率性では敷地が狭小地かつ傾斜地で、接道条件を満たしていないため高度利用の可能性は低い。既に用途廃止候補として管理しているため、需要評価は不明。	将来的な 利活用の 優先順位は 低い。	特公賃住宅・町単独住宅は将来ストック量の試算からは除く。	特公賃住宅・町単独住宅は将来ストック量の試算からは除く。	特公賃住宅・町単独住宅は将来ストック量の試算からは除く。	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

三春町公営住宅等長寿寿命計画

5. 公営住宅等長寿寿命計画の対象と事業手法の選定

③ 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				
						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
			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				新規整備 事業	改善事業 大規模	建替 事業	用途廃止 事業	
1	北町団地	1号棟				退去状況により順次 解体を進め、町有地 の売却など利活用 について検討する。	—	—	—	—	—	1,815	退去状況により 用途廃止事業を進める。時 期は未定。
		6号棟							—	—	—	1,815	
2	一本松195 団地	A1棟	改善、建替 又は用途廃 止	B グループ	建替	敷地が町有地であり、立地、効率性に 優れていることから 現地建替の検討が 可能である。 建替時は三春町の 状況に応じた建替戸 数規模の縮小につ いて検討をする。	同地区にある 鎌田前団地との 集約を予定し、鎌田前団 地の耐用年数超過の時期に 合わせて建替 (集約)の検討 を行う。	利便性が良 く、まちづ りの視点か ら必要な 団地である。	地域におい て他の事業 主体の住宅 等はなく、地 域として必 要な団地で ある。	—	—	30,677	鎌田前団地の 耐用年数超過 時期(R26年 度)を勘案し、 次々期改訂期 間(R17年～ R26年度)での 建替(集約)実 施を検討する。 ※耐用年数を 大幅に超過し ているため、優 先的に実施す る。
		A2棟								—	—	12,051	
		B棟								—	—	44,061	
		C棟								—	—	44,061	
		D棟								—	—	44,061	
3	沼倉団地	1号棟	改善、建替 又は用途廃 止	B グループ	用途廃止	退去状況により順次 解体を進め、用途廃 止後は借地を返却 するなど財政負担の 軽減について検討す る。	—	—	—	—	—	12,908	退去状況により 用途廃止事業を進める。時 期は未定。 ※耐用年数を 大幅に超過し ているため、優 先的に実施す る。
		2号棟							—	—	—	12,908	
		3号棟							—	—	—	12,908	
		4号棟							—	—	—	12,908	
		7号棟							—	—	—	12,908	
		8号棟							—	—	—	12,908	
		10号棟							—	—	—	12,908	
4	舞木団地	1号棟	改善、建替 又は用途廃 止	B グループ	建替	敷地形状に高低差 はあるが町有地であり、立地、効率性に 優れていることから 現地建替の検討が 可能である。 建替時は三春町の 状況に応じた建替戸 数規模の縮小につ いて検討が必要。	同地区に他の 団地はなく、 集約の可能性 は無いが、将 来、建替時は 規模の縮小に ついて検討が 必要。	周辺に公営 住宅はなく、 利便性が良 く、まちづ りの視点か ら必要な 団地である。	地域におい て他の事業 主体の住宅 等はなく、地 域として必 要な団地で ある。	—	—	72,282	退去状況により 建替事業を進める。他団地 の建替時期を 考慮し、R11～ R16年度に実 施予定。
		2号棟								—	—	72,282	
		3号棟								—	—	72,282	
		5号棟								—	—	72,282	
5	八雲団地	1号棟	改善、建替 又は用途廃 止	B グループ	改善	H25年度以降団地 単位で屋上防水・外 壁改修を段階的に 実施している。R7～ R11年度に設備等改 修を実施予定であり、 今後は点検のも と予防保全的な維 持管理が望まれる。	将来、他団地 との集約・再 編の可能性は 考えられる。	利便性が良 く、まちづ りの視点か ら必要な 団地である。	地域におい て他の事業 主体の住宅 等はなく、地 域として必 要な団地で ある。	—	259,374	—	R7～R11年度 に設備等改修 を実施予定。
		2号棟								—	273,328	—	R7～R11年度 に設備等改修 を実施予定。
6	駅南ヶ丘 団地	55号棟	改善、建替 又は用途廃 止	B グループ	改善し当面 維持管理	駐車場の有る八雲 団地の入居率が高 いことから、駐車場 が整備されていない ことが需要評価に影 響していると考えら れる。一方の住棟を 解体し駐車場を確保 することで効率的活 用が見込まれる。57 号棟はR7年度に外 壁改修を実施予定。 55号棟は用途廃止 候補とし、当面維持 管理とする。	将来、団地規 模を縮小し駐 車場を整備す る等の可能性 が考えられ る。	利便性が良 く、まちづ りの視点か ら必要な 団地である。	地域におい て他の事業 主体の住宅 等はなく、地 域として必 要な団地で ある。	—	—	—	入居状況や需 要により、用途 廃止時期を検討。
		57号棟								—	334,652	—	R7年度に外壁 改修を実施予 定。

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					
						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 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	事業費試算(中長期) (千円)				実施時期の調 整
										新規整備 事業	改善事業 大規模	建替 事業	用途廃止 事業	
7	鎌田前団地	58年棟	改善、又は 建替	A グループ	改善	目標耐用年数をR26 年度に控えており、 同地区の団地の建 替予定もあること から、集約による建替 を検討する。 建替時は三春町の 状況に応じた建替戸 数規模の縮小につ いて検討が必要。	同地区にある 一本松195団 地との集約を 予定し、鎌田 前団地の耐用 年数超過の時 期に合わせて 建替(集約)の 検討を行う。	利便性が良 く、まちづ りの視点か ら必要な 団地であ る。	地域におい て他の事業 主体の住宅 等はなく、地 域として必 要な団地 である。	—	—	85,442	—	鎌田前団地の 耐用年数超過 時期(R26年 度)を勘案し、 次々期改訂期 間R17～R26年 度)での建替 (集約)実施を 検討する。
		59年棟			改善	—	—	85,442	—					
8	かつぎばし 団地	北棟	改善、又は 建替	A グループ	改善	H28～H29年度に屋 上防水改修を行っ ているため、今後は外 壁・屋根改修や、設 備も含めた居住性向 上の改修を段階的 に実施することで効 率的に建物の長寿 命化を図る。	将来、他団地 との集約・再 編の可能性は 考えられる。	利便性が良 く、まちづ りの視点か ら必要な 団地であ る。	近隣に県の 復興公営住 宅が整備さ れており、 地域ニーズ に対して連 携して検討 が可能であ る。	—	570,658	—	—	R9～R11年度 に外壁等改 修、R12～R16 年度に設備等 改修を実施予 定。
		南棟			改善	—	507,298	—	—	R9～R11年度 に外壁等改 修、R12～R16 年度に設備等 改修を実施予 定。				
9	やしまだい 団地	1号棟	改善、建替 又は用途廃 止	B グループ	改善し当面 維持管理	敷地が借地かつ狭 小であり将来的な利 活用が望めないた め、用途廃止候補と し、当面維持管理と する。 用途廃止後は、借 地を返却するなど財 政負担の軽減につ いて検討する。	—	—	—	—	—	7,533	退去状況によ り、用途廃止時 期を検討。	
		2号棟				—	—	—	7,533					
10	一本松34 団地	1号棟	改善、建替 又は用途廃 止	B グループ	改善	R4～R5年度に屋 根・屋上防水・外壁・ 窓断熱改修を行っ ているため、今後は設 備も含めた居住性向 上の改修を段階的 に実施することで効 率的に建物の長寿 命化を図る。	将来、他団地 との集約・再 編の可能性は 考えられる。	利便性が良 く、まちづ りの視点か ら必要な 団地であ る。	地域におい て他の事業 主体の住宅 等はなく、地 域として必 要な団地 である。	—	291,483	—	—	R17年度以降 実施予定で 調整。
		2号棟				—	285,042	—	—	R17年度以降 実施予定で 調整。				
11	南町高齢者 住宅	南町高齢者 住宅	改善、建替 又は用途廃 止	B グループ	改善	建設後主な改修を 行っていないこと から、計画的な改善 が必要。R7～8年度に 外壁・屋根改修を 実施予定。	福祉会館と併 設しており、周 辺に類似の住 宅はなく、集 約・再編の可 能性は低い。	利便性が良 く、まちづ りの視点か ら必要な 団地であ る。	地域におい て他の事業 主体の住宅 等はなく、地 域として必 要な団地 である。	—	524,790	—	—	R7～R8年度に 外壁・屋根改 修を実施予定。
12	一本松34 団地 (特公賃)	3号棟	改善、建替 又は用途廃 止	B グループ	改善	R6年度に屋根・屋上 防水・外壁窓断熱改 修を実施予定。今 後は定期点検等の実 施により予防保全 的な維持管理を行 い、団地単位での計 画的な改善事業を 実施する。	将来、他団地 との集約・再 編の可能性は 考えられる。	利便性が良 く、まちづ りの視点か ら必要な 団地であ る。	地域におい て他の事業 主体の住宅 等はなく、地 域として必 要な団地 である。	—	159,884	—	—	R17年度以降 実施予定で 調整。
13	かいはやま 団地 (特公賃)	A棟	改善、建替 又は用途廃 止	B グループ	改善し当面 維持管理	H30年度以降に屋 根・外壁・設備改 修を行っているた め、今後は定期点 検等の実施により 予防保全的な維 持管理を行い、 団地単位での計 画的な改善事業 を実施する。	周辺に類似の 住宅はないた め、集約・再 編の可能性は 低い。	周辺に類似 の住宅はな く、利便性 が良く、まち づくりの視 点から必要 な団地であ る。	地域におい て他の事業 主体の住宅 等はなく、地 域として必 要な団地 である。	—	105,277	—	—	R17年度以降 実施予定で 調整。
		B棟								—	85,643	—	—	R17年度以降 実施予定で 調整。
		C棟								—	45,741	—	—	R17年度以降 実施予定で 調整。
14	舞木団地 (町単独)	—	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	退去状況により解体 を進め、町有地の売 却など活用につ いて検討する。	—	—	—	—	—	—	3,055	退去状況によ り用途廃止事 業を進める。時 期は未定。

三春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	北町団地	1号棟	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。	1,815	用途廃止	—	用途廃止まで維持管理	
		6号棟				用途廃止 まで	用途廃止		1,815	用途廃止	—	用途廃止まで維持管理	
2	一本松195 団地	A1棟	改善、建替又 は用途廃止	B グループ	建替	建替まで	建替	鎌田前団地 の耐用年数 超過時期 (R26年度) を勘案し、 次々期改訂 期間(令和 17年～令和 26年)での 建替実施を 検討する。 ※耐用年数 を大幅に超 過している ため、優先 的に実施す る。	30,677	建替(集約)	—	建替(集約)まで維持管理	
		A2棟				建替まで	建替		12,051	建替(集約)	—	建替(集約)まで維持管理	
		B棟				建替まで	建替		44,061	建替(集約)	—	建替(集約)まで維持管理	
		C棟				建替まで	建替		44,061	建替(集約)	—	建替(集約)まで維持管理	
		D棟				建替まで	建替		44,061	建替(集約)	—	建替(集約)まで維持管理	
3	沼倉団地	1号棟	改善、建替又 は用途廃止	B グループ	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。 ※耐用年数 を大幅に超 過している ため、優先 的に実施す る。	12,908	用途廃止	—	用途廃止まで維持管理	
		2号棟				用途廃止 まで	用途廃止			12,908	用途廃止	—	用途廃止まで維持管理
		3号棟				用途廃止 まで	用途廃止			12,908	用途廃止	—	用途廃止まで維持管理
		4号棟				用途廃止 まで	用途廃止			12,908	用途廃止	—	用途廃止まで維持管理
		7号棟				用途廃止 まで	用途廃止			12,908	用途廃止	—	用途廃止まで維持管理
		8号棟				用途廃止 まで	用途廃止			12,908	用途廃止	—	用途廃止まで維持管理
		10号棟				用途廃止 まで	用途廃止			12,908	用途廃止	—	用途廃止まで維持管理
4	舞木団地	1号棟	改善、建替又 は用途廃止	B グループ	建替	建替まで	建替	退去状況に より建替事 業を進める。 他団地の建 替時期を考 慮し、R11～ R16年度に 実施予定。	72,282	建替	—	建替まで維持管理	
		2号棟				建替まで	建替			72,282	建替	—	建替まで維持管理
		3号棟				建替まで	建替			72,282	建替	—	建替まで維持管理
		5号棟				建替まで	建替			72,282	建替	—	建替まで維持管理
5	八雲団地	1号棟	改善、建替又 は用途廃止	B グループ	改善	2058年	改善	R7～R11 年度	259,374	改善	個別改善 (長寿命化型・福祉 対応型・居住 性向上型)	個別改善(長寿命化型・居住 性向上型)	
		2号棟				2057年	改善	R7～R11 年度	273,328	改善	個別改善 (長寿命化型・福祉 対応型・居住 性向上型)	個別改善(長寿命化型・居住 性向上型)	
6	駅南ヶ丘 団地	55号棟	改善、建替又 は用途廃止	B グループ	改善し当面 維持管理	用途廃止 まで	用途廃止	入居状況や 需要により、 用途廃止時 期を検討。	81,989	用途廃止	—	当面維持管理	
		57号棟				2062年	改善	R7年度	334,652	改善	個別改善 (長寿命化型・福祉 対応型・居住 性向上型)	個別改善(長寿命化型)	

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)			
7	鎌田前団地	58年棟	改善、又は建 替	A グループ	改善	建替まで	建替	鎌田前団地 の耐用年数 超過時期 (R26年度) を勘案し、 次々期改訂 期間(令和 17年～令和 26年)での 建替実施を 検討する。	85,442	建替(集約)	—	建替(集約)まで維持管理
		59年棟			改善	建替まで	建替		85,442	建替(集約)	—	建替(集約)まで維持管理
8	かつぎばし 団地	北棟	改善、又は建 替	A グループ	改善	2068年	改善	R9～R16 年度	570,658	改善	個別改善 (長寿命化型・福 祉対応型・居住 性向上型)	個別改善(長寿命化型・居住 性向上型)
		南棟			改善	2070年	改善	R9～R16 年度	507,298	改善	個別改善 (長寿命化型・福 祉対応型・居住 性向上型)	個別改善(長寿命化型・居住 性向上型)
9	やしまだい 団地	1号棟	改善、建替又 は用途廃止	B グループ	改善し当面 維持管理	用途廃止 まで	用途廃止	退去状況に より、用途 廃止時期を 検討。	7,533	用途廃止	—	当面維持管理
		2号棟				用途廃止 まで	用途廃止			7,533	用途廃止	—
10	一本松34 団地	1号棟	改善、建替又 は用途廃止	B グループ	改善	2072年	改善	R17年度 以降	291,483	改善	個別改善 (長寿命化型・福 祉対応型・居住 性向上型)	個別改善まで維持管理
		2号棟				2072年	改善	R17年度 以降	285,042	改善	個別改善 (長寿命化型・福 祉対応型・居住 性向上型)	個別改善まで維持管理
11	南町高齢者 住宅	南町高齢 者住宅	改善、建替又 は用途廃止	B グループ	改善	2075年	改善	R7～R8 年度	524,790	改善	個別改善 (長寿命化型・福 祉対応型・居住 性向上型)	個別改善(長寿命化型)
12	一本松34 団地 (特公賃)	3号棟	改善、建替又 は用途廃止	B グループ	改善	2074年	改善	R17年度 以降	159,884	改善	個別改善 (長寿命化型・福 祉対応型・居住 性向上型)	個別改善まで維持管理
13	かいはやま 団地 (特公賃)	A棟	改善、建替又 は用途廃止	B グループ	改善し当面 維持管理	2058年	改善	R17年度 以降	105,277	改善	個別改善 (長寿命化型・福 祉対応型・居住 性向上型)	個別改善まで維持管理
		B棟				2058年	改善	R17年度 以降	85,643	改善	個別改善 (長寿命化型・福 祉対応型・居住 性向上型)	個別改善まで維持管理
		C棟				2058年	改善	R17年度 以降	45,741	改善	個別改善 (長寿命化型・福 祉対応型・居住 性向上型)	個別改善まで維持管理
14	舞木団地 (町単独)	—	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。	3,055	用途廃止	—	用途廃止まで維持管理

(4) 将来公営住宅等ストック量の確保について

本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 161 世帯である（P104・105 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、本計画で本町が最低限確保すべき公営住宅等目標戸数と言える。

しかし、令和 6 年 3 月現在、特定公共賃貸住宅、町単独住宅を除く公営住宅の空き家（政策空き家を除く）は 23 戸（P18 参照）、収入超過世帯 46 戸（P20 参照）を除く入居世帯数は 177 戸となり、将来のストック量 161 戸を大きく上回っている状況にある。また、近年では、異常気象による自然災害が増加傾向にあり、災害入居等の緊急的な需要が想定される。さらには少子高齢化の進行など、今後の本町の状況も考慮し、ある程度余裕を持った管理戸数を確保する必要がある。

中長期的な見通しとしては、団地の効率的活用のため将来的に用途廃止候補とした公営住宅 28 戸（駅南ヶ丘団地 55 号棟 24 戸、やしまだい団地 4 戸）、さらには建替候補及び建替（集約）候補の公営住宅 50 戸（舞木団地 20 戸、一本松 195 団地 20 戸、鎌田前団地 10 戸）において、事業実施時に本町の状況に応じた建替戸数規模の縮小を再検討することで、今後も公営住宅の需要に応じた適正な戸数を管理していく方針とする。また、適正戸数の検討においては、県で管理する復興公営住宅の状況も勘案し、本町全体における公営住宅等の需要の動向を注視していく必要がある。

今後改善・維持管理していく公営住宅等については、躯体の劣化軽減・設備等の耐久性及びメンテナンス性向上など長寿命化対策を図る方針とする。

■公営住宅等ストックの団地別事業手法戸数表(中長期的)

団地名		全体 棟 数	全体 戸 数	用途廃止		建替え				維持管理										新規整備																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																															
						現地建替		非現地建替		計画修繕	個別改善事業								全面改善																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																
				棟数	戸数	棟数	戸数	棟数	戸数		棟数	戸数	安全性確保型 棟数 戸数	長寿命化型 棟数 戸数	福祉対応型 棟数 戸数	居住性向上型 棟数 戸数	棟数	戸数	棟数	戸数																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																															
1	北町団地	2	2	●	2	2																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																													

※同一団地でも棟別に活用手法が複数該当する場合があります、改善手法別に複数対応する。

※個別改善手法は1棟で複数該当する場合があります、改善手法別に複数対応する。

※()は、改善手法により重複する団地別の棟数及び戸数を示す。

■公営住宅等ストックの事業手法別戸数表

		1～5年目		6～10年目		合計	
		(R7～R11)		(R12～R16)			
公営住宅等管理戸数		312	戸	312	戸	312	戸
	・新規整備事業予定戸数	0	戸	0	戸	0	戸
	・維持管理予定戸数	254	戸	254	戸	254	戸
	うち計画修繕対応戸数	0	戸	0	戸	0	戸
	うち改善事業予定戸数	152	戸	56	戸	152	戸
	個別改善事業予定戸数	152	戸	56	戸	152	戸
	全面的改善事業予定戸数	0	戸	0	戸	0	戸
	うちその他戸数	102	戸	198	戸	102	戸
	・建替事業予定戸数	20	戸	20	戸	20	戸
・用途廃止予定戸数		(38)	戸	(38)	戸	(38)	戸

注1) 計画期間内の事業予定のみ記載。

注2) 5年単位での記載を基本とする(概ね5年毎の見直しを行うため)。

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定期点検を実施する。

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。
- ・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。

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.124～P.127)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。

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ある。

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、パラペット天端・アゴ、架台天端等	修繕	12年	高圧洗浄の下地調整、塗膜防水等	③			○		
2 床防水										
① バルコニー床防水	バルコニーの床（側溝、幅木を含む）	修繕	18年	高圧洗浄の上下地調整、塗膜防水等	②			○		
② 開放廊下・階段等床防水	開放廊下・階段の床（側溝、巾木を含む）	修繕	18年	高圧洗浄の上下地調整、塗膜防水等	②			○		
3 外壁塗装等										
① コンクリート補修	外壁、屋根、床、手すり壁、軒天（上げ裏）、庇等（コンクリート、モルタル部分）	補修	18年	ひび割れ、浮き、欠損、鉄筋の発錆、モルタルの浮き等の補修	②	○		○		
② 外壁塗装	外壁、手すり壁等	塗替	18年	高圧洗浄の上下地処理、仕上塗材塗り等	②	○		○		○
③ 軒天塗装	開放廊下・階段、バルコニー等の軒天（上げ裏）部分	塗替	18年	高圧洗浄の上下地処理、仕上塗材塗り等	②	○		○		○
④ タイル張補修	外壁・手すり壁等	補修	18年	欠損、浮き、剥離、ひび割れの補修、洗浄	②	○		○		○
⑤ シーリング	外壁目地、建具周り、スリーブ周り、部材接合部等	打替	18年	既存シーリング材を全面撤去の上、下地処理、打替え	②	○		○		
4 鉄部塗装等										
① 鉄部塗装（雨掛かり部分）	（鋼製）開放廊下・階段、バルコニーの手すり	塗替	6年	下地処理の上、塗装	—			○		
	（鋼製）屋上フェンス、設備機器、立て樋・支持金物、架台、避難ハッチ、マンホール蓋、隔て板枠、物干金物等	塗替	6年	下地処理の上、塗装	—			○		
	屋外鉄骨階段、自転車置場、遊具、フェンス	塗替	6年	下地処理の上、塗装	—			○		
② 鉄部塗装（非雨掛かり部分）	（鋼製）住戸玄関ドア	塗替	6年	下地処理の上、塗装	③			○		
	（鋼製）共用部分ドア、メーターボックス扉、手すり、照明器具、設備機器、配電盤類、屋内消火栓箱等	塗替	6年	下地処理の上、塗装	③			○		
③ 非鉄部塗装	（アルミ製・ステンレス製等）サッシ、面格子、ドア、手すり、避難ハッチ、換気口等	清掃	18年	洗浄の上、コーティング	—			○		
	（ボード、樹脂、木製等）隔て板・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、ビート等）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	張替・塗替	12年	床・壁・天井の塗替、張替等	③					○
	エントランスホール、エレベーターホールの壁、床、天井、	張替・塗替	12年	床・壁・天井の塗替等	③					○
7 給水設備										
①給水管	共用給水立て管 専用給水枝管	取替	20年	硬質塩化ビニル管 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	鋳鉄管	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		○			

三春町公営住宅等長寿命化計画

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
1 0 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		○			
1 1 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		○			
1 2 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				○	
1 3 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	○				
1 4 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				○	
1 5 立体駐車場設備										
①自走式駐車場	プレハブ造（鉄骨増＋ALC）	補修	10 年	鉄部塗装、車止め等の取替	③				○	
		建替	30 年	全部撤去の上建替	③				○	
②機械式駐車場	2 段方式、多段方式（昇降式、横行昇降式、ビット式）、垂直循環方式等	補修	5 年	鉄部塗装、部品交換	③				○	
		建替	20 年	撤去、新設	③				○	
1 6 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	美観の維持
1 7 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	—					
1 8 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、結露低減対策 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。
- ・ 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、耐用年限を経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。
- ・ 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。

■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、必要に応じて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。
- ・ 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. 公営住宅:11 団地 31 棟 283 戸

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名：三春町

特定公共 地域貢献
買取住宅 (公共機関)

改良住宅 其他 ()

住宅の区分：(公営住宅)

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	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	R15	R16			
北町団地	1号棟	1	木平	S28	—	5年毎 (R11)												-569	退去状況により順次用 遮断止事業を実施。時 期未定。
	2号棟	1	木平	S28	—	5年毎 (R11)												-569	退去状況により順次用 遮断止事業を実施。時 期未定。
一本松195団地	A1棟	3	簡平	S44	—	5年毎 (R11)												-39	鎌田前団地との建替(集 約)候補。R17～R26年度 実施で検討。
	A2棟	2	簡平	S44	—	5年毎 (R11)												-70	鎌田前団地との建替(集 約)候補。R17～R26年度 実施で検討。
一本松195団地	B棟	5	簡平	S44	—	5年毎 (R11)												-101	鎌田前団地との建替(集 約)候補。R17～R26年度 実施で検討。
	C棟	5	簡平	S44	—	5年毎 (R11)												-101	鎌田前団地との建替(集 約)候補。R17～R26年度 実施で検討。
一本松195団地	D棟	5	簡平	S44	—	5年毎 (R11)												-101	鎌田前団地との建替(集 約)候補。R17～R26年度 実施で検討。
	沼倉団地	1号棟	5	簡二	S48	—	5年毎 (R11)											-114	退去状況により順次用 遮断止事業を実施。時 期未定。
沼倉団地	2号棟	5	簡二	S48	—	5年毎 (R11)												-114	退去状況により順次用 遮断止事業を実施。時 期未定。
沼倉団地	3号棟	5	簡二	S48	—	5年毎 (R11)												-114	退去状況により順次用 遮断止事業を実施。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：三春町

特定公共施設設置
賃貸住宅（公営住宅）

改修住宅
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	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	R15	R16			
沼倉団地	4号棟	5	簡二	S48	—	5年毎 (R11)												-114	退去状況により順次用 途廃止事業を実施。時 期未定。
沼倉団地	7号棟	5	簡二	S49	—	5年毎 (R11)												-92	退去状況により順次用 途廃止事業を実施。時 期未定。
沼倉団地	8号棟	5	簡二	S49	—	5年毎 (R11)												-100	退去状況により順次用 途廃止事業を実施。時 期未定。
沼倉団地	10号棟	5	簡二	S49	—	5年毎 (R11)												-100	退去状況により順次用 途廃止事業を実施。時 期未定。
舞木団地	1号棟	5	簡二	S50	—	5年毎 (R11)												-50	建替候補。 R11～R16年度で実施予 定。
舞木団地	2号棟	5	簡二	S50	—	5年毎 (R11)												-50	建替候補。 R11～R16年度で実施予 定。
舞木団地	3号棟	5	簡二	S50	—	5年毎 (R11)												-50	建替候補。 R11～R16年度で実施予 定。
舞木団地	5号棟	5	簡二	S50	—	5年毎 (R11)												-50	建替候補。 R11～R16年度で実施予 定。
八雲団地	1号棟	24	中耐四階	S53	建築物定期点検 (R7)	—	設備等改修(長寿命化型・居住性向上型)										2,592	設備等改修により長寿 寿命化・居住性向上を図 る。	
八雲団地	2号棟	24	中耐四階	S52	建築物定期点検 (R7)	—	設備等改修(長寿命化型・居住性向上型)										2,340	設備等改修により長寿 寿命化・居住性向上を図 る。	

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。

三春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1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名：三春町																			
住宅の区分：（公営住宅） 特定公共賃貸住宅（公営住宅） 地域区分（区分別） 改修住宅 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	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	R15	R16			
駅南ヶ丘団地	55号棟	24	中層四階	S55	建築物定期点検（R7）	—												2,610	当面維持管理。
駅南ヶ丘団地	57号棟	24	中層四階	S57	建築物定期点検（R7）	外壁改修（長寿命化型）												2,518	外壁改修により長寿命化を図る。
鎌田前団地	58号棟	5	木平	S58	—	5年毎（R11）												1,108	一本松195団地との建替（集約）候補。R17～R26年度実施で検討。
鎌田前団地	59号棟	5	木平	S59	—	5年毎（R11）												1,156	一本松195団地との建替（集約）候補。R17～R26年度実施で検討。
かつぎばし団地	北棟	28	中層四階	S62・S63	建築物定期点検（R7）・浄化槽点検（R7）	—												4,060	外壁・設備等改修により長寿命化・居住性向上を図る。
かつぎばし団地	南棟	28	中層四階	H1・H2	建築物定期点検（R7）・浄化槽点検（R7）	—												3,974	外壁・設備等改修により長寿命化・居住性向上を図る。
やしまたい団地	1号棟	2	木二	S62	—	5年毎（R11）												751	当面維持管理。
やしまたい団地	2号棟	2	木二	S63	—	5年毎（R11）												752	当面維持管理。
一本松34団地	1号棟	8	中層四階	H4	建築物定期点検（R7）	—												1,490	点検のもと、必要な改善を図る。
一本松34団地	2号棟	8	中層四階	H4	建築物定期点検（R7）	—												1,538	点検のもと、必要な改善を図る。
南町高齢者住宅	南町高齢者住宅	24	中層二階	H7	EV点検（R7）	5年毎（R11）	外壁・屋根改修（長寿命化型）											5,746	外壁・屋根改修により長寿命化を図る。

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2】 新規整備事業及び建替事業の実施予定一覧

事業主体名：三春町

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

団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設 年度	次期点検時期		新規整備又 は建替予定 年度	LCC 縮減効果 (千円/年)	備考
					法定点検	法定点検に準 じた点検			
一本松195団地	A1棟	3	簡平	S44	—	5年毎 (R11)	R17～R26年 度実施で 検討。	-39	鎌田前団地との建 替（集約）。
一本松195団地	A2棟	2	簡平	S44	—	5年毎 (R11)	R17～R26年 度実施で 検討。	-70	鎌田前団地との建 替（集約）。
一本松195団地	B棟	5	簡平	S44	—	5年毎 (R11)	R17～R26年 度実施で 検討。	-101	鎌田前団地との建 替（集約）。
一本松195団地	C棟	5	簡平	S44	—	5年毎 (R11)	R17～R26年 度実施で 検討。	-101	鎌田前団地との建 替（集約）。
一本松195団地	D棟	5	簡平	S44	—	5年毎 (R11)	R17～R26年 度実施で 検討。	-101	鎌田前団地との建 替（集約）。
舞木団地	1号棟	5	簡二	S50	—	5年毎 (R11)	R11～R16年 度実施で 検討。	-50	建替
舞木団地	2号棟	5	簡二	S50	—	5年毎 (R11)	R11～R16年 度実施で 検討。	-50	建替
舞木団地	3号棟	5	簡二	S50	—	5年毎 (R11)	R11～R16年 度実施で 検討。	-50	建替
舞木団地	5号棟	5	簡二	S50	—	5年毎 (R11)	R11～R16年 度実施で 検討。	-50	建替
鎌田前団地	58年棟	5	木平	S58	—	5年毎 (R11)	R17～R26年 度実施で 検討。	1,108	一本松195団地との 建替（集約）。
鎌田前団地	59年棟	5	木平	S59	—	5年毎 (R11)	R17～R26年 度実施で 検討。	1,156	一本松195団地との 建替（集約）。

注1）計画期間内に建替予定としているものを記載する。

注2）様式2は、Microsoft office Excel形式とする。

注3）対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。

注4）共同施設を建替える場合についても、上記様式に記載する（住棟番号、戸数を除く）。

【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： 三春町

住宅の区分： 公営住宅 特定公共賃貸住宅 地域賃貸（公営施設） 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	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	R15	R16	
北町団地	駐車場・通路	—	—	—											点検のもと用途廃止まで維持管理。
一本松195団地	通路	—	—	—											点検のもと、建替まで維持管理。
沼倉団地	集会所・児童遊園・通路	—	—	—											点検のもと用途廃止まで維持管理。
舞木団地	集会所・児童遊園・駐車場・通路	—	—	—											点検のもと、建替まで維持管理。
八雲団地	集会所・児童遊園・駐車場・通路	—	—	—	集会所屋根塗装										住棟の個別改善時期に合わせ集会所屋根の塗装を検討。
駅南ヶ丘団地	集会所・駐車場・通路	—	—	—											H21集会所屋根塗装改修実施済み。点検のもと、必要な改善を図る。
鎌田前団地	通路	—	—	—											点検のもと、建替まで維持管理。
かつぎばし団地	児童遊園・駐車場・通路	—	—	—	遊具塗装										住棟の個別改善時期に合わせ遊具の塗装を検討。
やしだい団地	駐車場・広場及び緑地・通路	—	—	—											点検のもと用途廃止まで維持管理。
一本松34団地	集会所・児童遊園・駐車場・通路	—	—	—											点検のもと、必要な改善を図る。
南町高齢者住宅	広場及び緑地・通路	—	—	—											点検のもと、必要な改善を図る。

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。

2. 特定公共賃貸住宅:2 団地 4 棟 28 戸

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名：三春町

住宅の区分： 賃貸住宅 特定公共賃貸住宅 公営住宅 改修住宅 保
地盤質 (公営住宅を除く) その他 ()

[illegible]

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

事業主体名：三春町

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

[illegible]

注4) 共同施設を建替える場合についても、上記様式に記載する(住棟番号、戸数を除く)。

共同施設に係る事業の実施に一定の予見(集合的・遊具等)

町春三

地盤賣
(公)建建建

公共管理

地盤賣
(公)建建建

改良住宅
その他（

[illegible]

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1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主団体名： 三春町

住宅の区分： 公営住宅 特定公共 地覆賃
賃貸住宅 (公共供給) 改良住宅 その他 (町単独住宅)

[illegible]

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縮減効果額は、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 2】 新規整備事業及び建替事業の実施予定一覧

事業主体名： 三春町

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

[illegible]

注1) 計画期間内に建替予定としているものを記載する。

注2) 様式2は、Microsoft office Excel形式とする。

注3) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。

注4) 共同施設を建替える場合についても、上記様式に記載する(住棟番号、戸数を除く)。

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〕

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

〔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。

$$\textcircled{3} \text{ LCC (計画後) } = \frac{(\text{建設費} + \text{改善費} + \text{修繕費} + \text{除却費})}{\text{評価期間 (改善実施)}} \quad * 3$$

〔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 6 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：三春町公共施設等総合管理計画（令和 4 年 3 月改訂）P35 長寿命化改修単価から、168 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・簡易平屋 30 年、簡易二階 45 年、中層耐火 50 年の活用を見込む。

計画前 木造・簡易平屋 30 年、簡易二階 45 年、中層耐火 50 年の活用を見込む。

計画後 木造・簡易平屋 60 年、簡易二階 60 年、中層耐火 80 年の活用を見込む。

三春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 2023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)	戸当り工事費 (千円)				
北町団地	1号棟	S28	1953	71	1	36.30	36.30	木造平屋	旧1種	36.0	534	536	13.71	7,349	0	6,098
北町団地	6号棟	S28	1953	71	1	36.30	36.30	木造平屋	旧1種	36.0	534	536	13.71	7,349	0	6,098
一本松195団地	A1棟	S44	1969	55	3	36.50	109.56	簡易耐火 平屋	旧1種				5.17	10,857	0	18,406
一本松195団地	A2棟	S44	1969	55	2	36.50	43.04	簡易耐火 平屋	旧1種				5.17	7,238	0	7,231
一本松195団地	B棟	S44	1969	55	5	31.40	157.36	簡易耐火 平屋	旧2種				5.17	18,095	0	26,436
一本松195団地	C棟	S44	1969	55	5	31.40	157.36	簡易耐火 平屋	旧2種				5.17	18,095	0	26,436
一本松195団地	D棟	S44	1969	55	5	31.40	157.36	簡易耐火 平屋	旧2種				5.17	18,095	0	26,436
沼倉団地	1号棟	S48	1973	51	5	51.60	258.15	簡易耐火 二階	旧1種				2.82	29,629	0	43,369
沼倉団地	2号棟	S48	1973	51	5	51.60	258.15	簡易耐火 二階	旧1種				2.82	29,629	0	43,369
沼倉団地	3号棟	S48	1973	51	5	51.60	258.15	簡易耐火 二階	旧1種				2.82	29,629	0	43,369
沼倉団地	4号棟	S48	1973	51	5	51.60	258.15	簡易耐火 二階	旧1種				2.82	29,629	0	43,369
沼倉団地	7号棟	S49	1974	50	5	51.60	258.15	簡易耐火 二階	旧1種				2.13	30,779	0	43,369
沼倉団地	8号棟	S49	1974	50	5	51.60	258.15	簡易耐火 二階	旧1種				2.13	29,607	0	43,369
沼倉団地	10号棟	S49	1974	50	5	51.60	258.15	簡易耐火 二階	旧1種				2.13	29,607	0	43,369
舞木団地	1号棟	S50	1975	49	5	51.60	258.15	簡易耐火 二階	旧2種				2.15	33,110	2,388	43,369
舞木団地	2号棟	S50	1975	49	5	51.60	258.15	簡易耐火 二階	旧2種				2.15	33,110	2,388	43,369
舞木団地	3号棟	S50	1975	49	5	51.60	258.15	簡易耐火 二階	旧2種				2.15	33,110	2,388	43,369
舞木団地	5号棟	S50	1975	49	5	51.60	258.15	簡易耐火 二階	旧2種				2.15	33,110	2,388	43,369
八雲団地	1号棟	S53	1978	46	24	56.30	1,531.57	中層耐火 四階	旧2種				1.97	218,670	78,073	257,304
八雲団地	2号棟	S52	1977	47	24	56.30	1,531.57	中層耐火 四階	旧2種				2.08	206,128	59,522	257,304
駅南ヶ丘団地	55号棟	S55	1980	44	24	60.50	1,639.78	中層耐火 四階	旧2種				1.59	230,232	63,616	275,483
駅南ヶ丘団地	57号棟	S57	1982	42	24	60.50	1,639.78	中層耐火 四階	旧2種				1.55	241,400	38,598	275,483
鎌田前団地	58年棟	S58	1983	41	5	61.00	305.15	木造平屋	旧2種				1.80	60,919	16,276	51,265
鎌田前団地	59年棟	S59	1984	40	5	61.00	305.15	木造平屋	旧2種				1.81	61,518	16,111	51,265
かつぎばし団地	北棟	S62	1987	37	28	A : 68.8 B : 65.4 C : 56.7 D : 66.4 E : 51.9 F : 74.6	2,583.45	中層耐火 四階	旧1種				1.44	411,739	30,116	434,020
		S63	1988	36												
かつぎばし団地	南棟	H1	1989	35	28	A : 68.8 B : 65.4 C : 56.7 D : 66.4 E : 51.9 F : 74.6	2,216.40	中層耐火 四階	旧1種				1.30	405,443	29,261	372,355
		H2	1990	34												
やしまだい団地	1号棟	S62	1987	37	2	72.00	150.66	木造二階	旧2種				1.77	27,736	17,378	25,311
やしまだい団地	2号棟	S63	1988	36	2	72.00	150.66	木造二階	旧2種				1.67	26,687	17,378	25,311
一本松34団地	1号棟	H4	1992	32	8	71.10	1,576.29	中層耐火 四階	旧1種				1.13	138,213	22,358	264,817
一本松34団地	2号棟	H4	1992	32	8	71.10	1,576.29	中層耐火 四階	旧1種				1.13	138,213	28,799	264,817
南町高齢者住宅	南町高 齢者住 宅	H7	1995	29	24	A : 69.5 B : 60.7 C : 41.5 D : 41.5	1,954.84	中層耐火 二階	—				1.24	657,615	907	328,413
一本松34団地 (特公賃)	3号棟	H6	1994	30	8	71.10	778.58	中層耐火 四階	—				1.23	170,651	31,447	130,801
かいはま団地 (特公賃)	A棟	H10	1998	26	8	45.00	462.78	木造二階	—				1.39	119,072	14,705	77,747
かいはま団地 (特公賃)	B棟	H10	1998	26	8	45.00	471.98	木造二階	—				1.39	119,072	35,885	79,293
かいはま団地 (特公賃)	C棟	H10	1998	26	4	45.00	247.85	木造二階	—				1.39	59,536	17,015	41,639
舞木団地 (町単独)	—	S27	1952	72	1	61.10	61.10	木造平屋	旧1種 準用	36.0	534	702	15.96	11,204	659	10,265

※標準建設費は、国土交通省「住宅局所管事業に係る標準建設費等」による。ただし、昭和44年度以前のデータは無いため北町団地、舞木団地（町単独）は昭和44年度の標準建設費を準用。

三春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								
北町団地	1号棟	51.53%	3,787	1,815	-41	-11	4.993	1.539	-314	255	-569	30	60	344	28.05%	0.308
北町団地	6号棟	51.53%	3,787	1,815	-41	-11	4.993	1.539	-314	255	-569	30	60	344	28.05%	0.308
一本松195団地	A1棟	51.53%	5,595	5,478	-25	5	2.666	0.822	434	473	-39	30	60	634	28.05%	0.308
一本松195団地	A2棟	51.53%	3,730	2,152	-25	5	2.666	0.822	156	226	-70	30	60	355	28.05%	0.308
一本松195団地	B棟	51.53%	9,324	7,868	-25	5	2.666	0.822	612	713	-101	30	60	999	28.05%	0.308
一本松195団地	C棟	51.53%	9,324	7,868	-25	5	2.666	0.822	612	713	-101	30	60	999	28.05%	0.308
一本松195団地	D棟	51.53%	9,324	7,868	-25	5	2.666	0.822	612	713	-101	30	60	999	28.05%	0.308
沼倉団地	1号棟	36.65%	10,859	12,908	-6	9	1.265	0.703	981	1,095	-114	45	60	889	22.07%	0.171
沼倉団地	2号棟	36.65%	10,859	12,908	-6	9	1.265	0.703	981	1,095	-114	45	60	889	22.07%	0.171
沼倉団地	3号棟	36.65%	10,859	12,908	-6	9	1.265	0.703	981	1,095	-114	45	60	889	22.07%	0.171
沼倉団地	4号棟	36.65%	10,859	12,908	-6	9	1.265	0.703	981	1,095	-114	45	60	889	22.07%	0.171
沼倉団地	7号棟	36.65%	11,280	12,908	-5	10	1.217	0.676	999	1,091	-92	45	60	915	22.07%	0.171
沼倉団地	8号棟	36.65%	10,851	12,908	-5	10	1.217	0.676	974	1,074	-100	45	60	888	22.07%	0.171
沼倉団地	10号棟	36.65%	10,851	12,908	-5	10	1.217	0.676	974	1,074	-100	45	60	888	22.07%	0.171
舞木団地	1号棟	36.65%	12,135	12,908	-4	11	1.170	0.650	1,096	1,146	-50	45	60	968	22.07%	0.171
舞木団地	2号棟	36.65%	12,135	12,908	-4	11	1.170	0.650	1,096	1,146	-50	45	60	968	22.07%	0.171
舞木団地	3号棟	36.65%	12,135	12,908	-4	11	1.170	0.650	1,096	1,146	-50	45	60	968	22.07%	0.171
舞木団地	5号棟	36.65%	12,135	12,908	-4	11	1.170	0.650	1,096	1,146	-50	45	60	968	22.07%	0.171
八雲団地	1号棟	36.65%	80,143	76,579	4	34	0.855	0.264	7,354	4,762	2,592	50	80	5,403	22.07%	0.141
八雲団地	2号棟	36.65%	75,546	76,579	3	33	0.889	0.274	6,755	4,415	2,340	50	80	5,147	22.07%	0.141
駅南ヶ丘団地	55号棟	36.65%	84,380	81,989	6	36	0.790	0.244	7,333	4,723	2,610	50	80	5,705	22.07%	0.141
駅南ヶ丘団地	57号棟	40.50%	97,767	81,989	8	38	0.731	0.225	7,027	4,509	2,518	50	80	5,981	18.86%	0.141
鎌田前団地	58年棟	40.50%	24,672	15,258	-11	19	1.539	0.475	2,892	1,784	1,108	30	60	2,850	18.86%	0.308
鎌田前団地	59年棟	40.50%	24,915	15,258	-10	20	1.480	0.456	2,931	1,775	1,156	30	60	2,871	18.86%	0.308
かつぎばし団地	北棟	40.50%	166,754	129,173	14	44	0.577	0.178	10,868	6,808	4,060	50	80	10,071	18.86%	0.141
かつぎばし団地	南棟	40.50%	164,204	110,820	16	46	0.534	0.165	10,439	6,465	3,974	50	80	9,716	18.86%	0.141
やしまだい団地	1号棟	40.50%	11,233	7,533	-7	23	1.316	0.406	1,719	968	751	30	60	1,324	18.86%	0.308
やしまだい団地	2号棟	40.50%	10,808	7,533	-6	24	1.265	0.390	1,695	943	752	30	60	1,286	18.86%	0.308
一本松34団地	1号棟	35.47%	49,024	78,815	18	48	0.494	0.152	4,164	2,674	1,490	50	80	3,806	16.17%	0.141
一本松34団地	2号棟	35.47%	49,024	78,815	18	48	0.494	0.152	4,293	2,755	1,538	50	80	3,806	16.17%	0.141
南町高齢者住宅	南町高 齢者住 宅	30.00%	197,284	97,742	21	51	0.439	0.135	14,756	9,010	5,746	50	80	14,650	13.89%	0.141
一本松34団地 (特公賃)	3号棟	35.47%	60,530	38,929	20	50	0.456	0.141	4,618	2,843	1,775	50	80	3,983	16.17%	0.141
かいはま団地 (特公賃)	A棟	35.47%	42,235	23,139	4	34	0.855	0.264	5,279	2,693	2,586	30	60	5,242	16.17%	0.308
かいはま団地 (特公賃)	B棟	35.47%	42,235	23,599	4	34	0.855	0.264	5,998	3,055	2,943	30	60	5,263	16.17%	0.308
かいはま団地 (特公賃)	C棟	35.47%	21,117	12,393	4	34	0.855	0.264	2,985	1,523	1,462	30	60	2,658	16.17%	0.308
舞木団地 (町単独)	一	51.53%	5,773	3,055	-42	-12	5.193	1.601	-475	438	-913	30	60	537	28.05%	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。

事業主体名：〇〇市

特定公共
賃貸住宅

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) L C C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。

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 2】 新規整備事業及び建替事業の実施予定一覧

事業主体名： ○○市

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

団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設 年度	次期点検時期		新規整備又 は建替予定 年度	LCC 縮減効果 (千円/年)	備考
					法定点検	法定点検に準 じた点検			
○○団地	T-1	80	RC造	S40	H30		H31～32	○○○	
□□団地	J-3	40	RC造	S37		H32	H35	□□□	
(仮称) △△団地	W-6	72	RC造	—			H38	△△△	新規整備予定

注 1) 計画期間内に建替予定としているものを記載する。
注 2) 様式 1 は、Microsoft office Excel形式とする。
注 3) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。
注 4) 共同施設を建替える場合についても、上記様式に記載する（住棟番号、戸数を除く）。

事業主体名：〇〇市

事業主体名：〇〇市

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

[illegible]

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

三春町公営住宅等長寿命化計画

発行日 平成27年(2015年) 1月 初版
令和 7年(2025年) 3月 第1回改訂

企画 : 〒963-7796 福島県田村郡三春町字大町1番地の2
三春町役場 建設課 建築グループ TEL:0247-62-2113(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