

松野町公営住宅等長寿命化計画

令和3年2月

愛媛県松野町

目 次

第1章 計画策定にあたって.....	1
1 長寿命化計画の背景.....	1
2 松野町公営住宅等長寿命化計画の目的.....	2
(1) 策定の目的.....	2
(2) 計画期間.....	2
(3) 長寿命化計画の位置づけ.....	2
第2章 公営住宅等ストックの現況と課題.....	3
1 人口・世帯の現況.....	3
(1) 人口推移.....	3
(2) 世帯推移.....	3
(3) 年齢3区分別人口の推移.....	3
(4) 高齢化率の推移.....	4
2 住まいの現況.....	5
(1) 住宅の所有関係別世帯数.....	5
(2) 空き家の状況.....	5
3 公営住宅等の現況.....	6
(1) 町営住宅の管理状況.....	6
(2) 公営住宅等の入居者の状況.....	13
(3) 公営住宅等の改善状況.....	16
第3章 長寿命化に関する方針.....	17
1 公営住宅等のストックに関する方針.....	17
(1) 課題の整理.....	17
(2) 基本方針.....	18
(3) 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.....	19
第4章 長寿命化を図るべき公営住宅等.....	23
1 団地別・住棟別活用方法の選定.....	23
(1) 活用手法の基本的な考え方.....	23
(2) 手法の選定フロー.....	25
(3) 1次判定の実施.....	26
(4) 2次判定の実施.....	37
(5) 3次判定の実施.....	42
2 団地別・住棟別活用計画.....	45
第5章 公営住宅等ストックに関する実施方針.....	46
1 点検の実施方針.....	46
(1) 点検の基本方針.....	46
(2) 点検の実施方針.....	46

2	計画修繕の実施方針.....	50
	(1) 計画修繕の基本方針.....	50
	(2) 計画修繕の実施方針.....	50
3	建替事業の実施方針.....	50
	(1) 建替事業の基本方針.....	50
	(2) 建替えの整備方針.....	50
	(3) 建替事業の実施方針.....	50
	(4) 用途廃止に関する実施方針.....	51
第6章 長寿命化のための維持管理計画.....		52
1	改善事業の基本方針.....	52
	(1) 安全性確保型.....	52
	(2) 長寿命化型.....	52
	(3) 福祉対応型.....	52
	(4) 居住性確保型.....	52
2	長寿命化のための維持管理計画.....	53
第7章 ライフサイクルコストとその縮減効果の算出.....		54
1	長寿命化改善対象住棟におけるライフサイクルコストについて	54
	(1) ライフサイクルコストの算出方法.....	54
	(2) ライフサイクルコストの縮減効果の算出方法.....	54
	(3) 目標耐用年数の設定.....	55
2	計画期間内に実施する修繕及び改善事業の内容と改善効果の検証	56
	(1) 長寿命化のための維持管理による効果.....	56
第8章 計画の実現に向けて.....		57
1	長寿命化のための維持管理に関する課題.....	57
	(1) 居住者に配慮した改善事業の実施.....	57
	(2) 残耐用年数を考慮した事業の優先順位の設定.....	57
2	建替等事業実施に関する課題.....	57
	(1) 居住者等との合意形成や住環境への配慮.....	57
	(2) 建替余剰地や用途廃止用地の有効活用の検討.....	57
	(3) 建替事業の早期実施に向けた民間活力導入の検討.....	57

第1章 計画策定にあたって

1 長寿命化計画の背景

平成18年6月、本格的な少子高齢社会、人口・世帯減少社会の到来を目前に控え、現在及び将来における国民の豊かな住生活を実現するため、住生活基本法が制定されました。この住生活基本法の制定により、住宅セーフティネットの確保を図りつつ、健全な住宅市場を整備するとともに、国民の住生活の「質」の向上を図る政策への本格的な転換を図る道筋が示されました。

国民の居住ニーズの多様化・高度化、人口・世帯減少社会の到来、環境制約の一層の高まり等様々な課題を抱える21世紀の我が国において、住生活基本法に掲げられた基本理念に則り、国民が真に豊かさを実感できる社会を実現するためには、住宅単体のみならず居住環境を含む住生活全般の「質」の向上を図るとともに、フロー（新築住宅）の住宅建設を重視した政策から良質なストック（既存住宅）を将来世代へ継承していくことを主眼とした政策へ大きく舵を切っていくことが不可欠です。

このようなストック重視の社会的背景のもと、公営住宅等の分野については、厳しい財政状況下において、更新期を迎えつつある老朽化した大量の公営住宅等の効率的かつ円滑な更新を行い、公営住宅等の需要に的確に対応することが地方公共団体の課題となっています。

公営住宅等の効率的かつ円滑な更新を実現するうえで、公営住宅等の長寿命化を図り、ライフサイクルコストの縮減につなげていくことが重要です。

これらを踏まえ、公営住宅等においては、点検の強化及び早期の管理・修繕により更新コストの縮減をめざし、公営住宅等長寿命化計画の策定及びこれに基づく予防保全的管理、長寿命化に資する改善を推進していくため、平成21年3月、公営住宅等長寿命化計画策定指針が策定されました。

また、平成21年3月の旧指針の策定以降、公営住宅を取り巻く住宅や公共施設等の全般的な取組として以下の計画等が策定されています。公営住宅等長寿命化計画の策定にあたっては、これらとの整合を意識する必要があります。

- 住生活基本計画（全国計画）／国土交通省／平成18年9月、改訂平成23年3月、平成28年3月
- インフラ長寿命化基本計画／インフラ老朽化対策の推進に関する関係省庁連絡会議／平成25年11月
- 国土交通省インフラ長寿命化計画（行動計画）／国土交通省／平成26年5月
- 公共施設等総合管理計画の策定にあたっての指針／総務省／平成26年4月
- 社会資本整備審議会・交通政策審議会技術分科会技術部会における提言／平成27年2月

上記の計画や社会潮流を踏まえて、平成28年8月に公営住宅等長寿命化計画策定指針が改定されました。主な改定事項は、「点検、データ管理、計画修繕の項目の追加」「事業手法の選定」「LCC算定手法」となっています。

2 松野町公営住宅等長寿命化計画の目的

(1) 策定の目的

本町では、225戸（令和3年2月末時点）の公営住宅等を管理していますが、そのうち約3割の住戸が耐用年数を経過しており、ストックの設備・機能面での老朽化・陳腐化が進み、効率的なストックの機能回復や更新が課題となっています。

このような背景を踏まえ、公営住宅等長寿命化計画では、中長期的な視野で、公営住宅等ストックの計画的・効率的な住宅更新や点検の強化及び早期の管理・修繕を図るため、団地別住棟別の活用手法及び長寿命化のための事業・取組について定め、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ることを目的とします。

(2) 計画期間

本計画は、平成24年3月の策定から9年が経過し、その間に人口減少や少子高齢化の進展など社会環境等が大きく変化しています。さらに、事業の進捗に乖離が生じるなどの状況もあり、本年度（令和2年度）に見直しを行います。

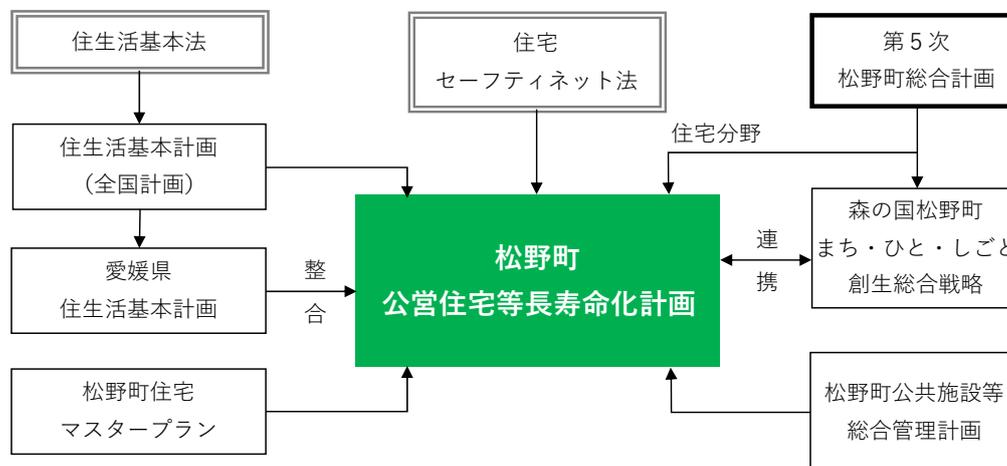
計画期間は令和3年度から10年間と定め、事業を進めます。

なお、今後の本町を取り巻く社会情勢の変化や、国、愛媛県の動向等を踏まえ、計画期間内であっても適宜見直しを行います。

(3) 長寿命化計画の位置づけ

本計画は、本町の最上位計画である「第5次松野町総合計画」を踏まえ、住生活基本法や住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律（住宅セーフティネット法）、ファシリティマネジメント（松野町公共施設等総合管理計画）の考え方や方針に基づき、松野町の公営住宅に関する施策別計画として定めます。

また、本計画は、平成21年度に策定した「松野町 町営住宅ストック総合活用計画」を統合・統括し、公営住宅における建替事業、公営住宅ストック総合改善事業、経常的な維持管理についての方針を位置づけ、計画的かつ効率的な公営住宅ストックの管理・運営について定めます。



第2章 公営住宅等ストックの現況と課題

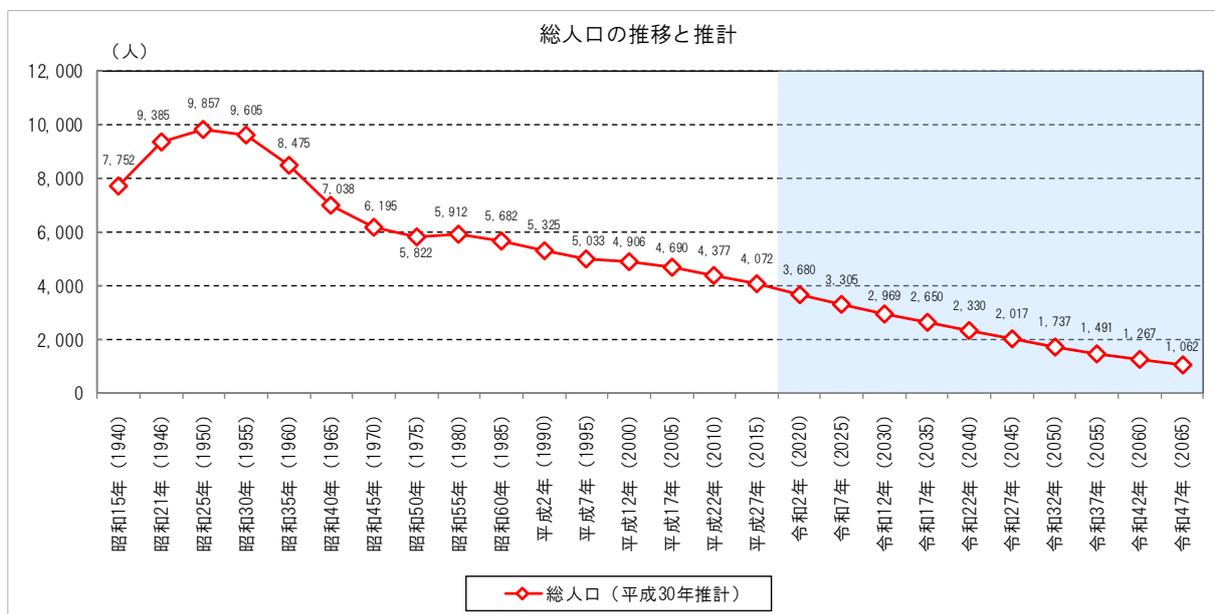
1 人口・世帯の現況

(1) 人口推移

本町の人口は、昭和 25 (1950) 年をピークに減少し、平成 27 (2015) 年には 4,072 人となっています。

国立社会保障・人口問題研究所の推計(平成 30 (2018) 年 3 月)によると、令和 22 (2040) 年の人口は 2,330 人で、平成 27 (2015) 年の約 57.2%になると想定されています。

また、それ以降も減少傾向は続き、令和 47 (2065) 年には 1,062 人になると想定されています。



※網掛け部分は推計範囲。

資料：国勢調査、国立社会保障・人口問題研究所
出典：第2次松野町人口ビジョン

(2) 世帯推移

本町の世帯数は、昭和 30 (1955) 年に 1,929 世帯であったものが、平成 27 (2015) 年には 1,653 世帯(一般世帯)と減少傾向にあります。

また、65 歳以上の単身世帯が増加傾向にあり、平成 27 (2015) 年には、わずかながら夫婦世帯数を上回り、今後さらに増え続けると想定されます。

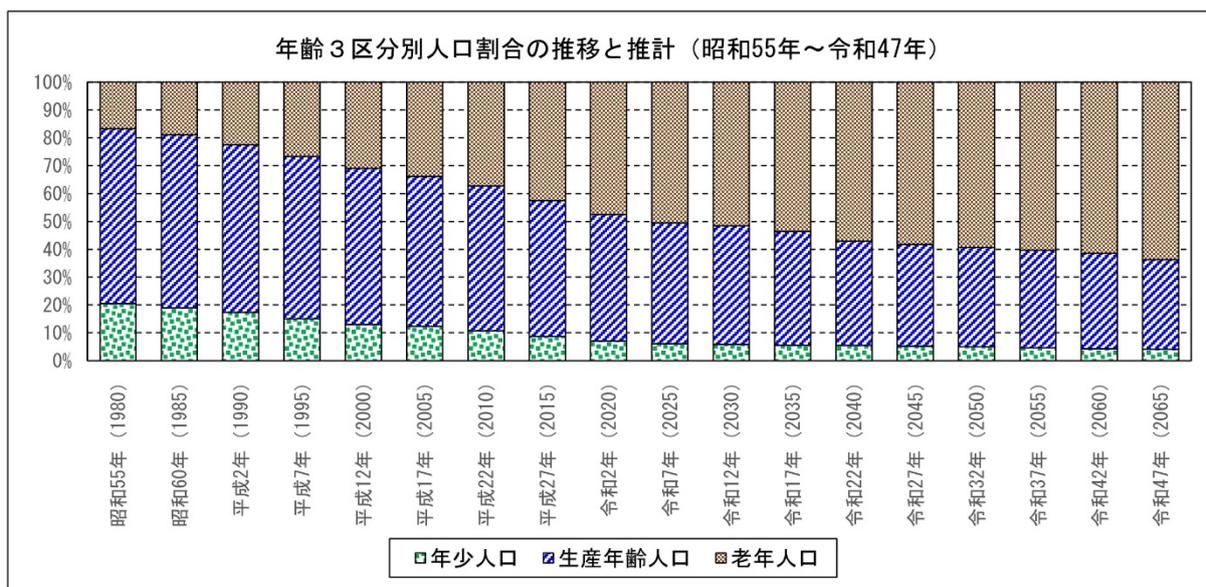
(3) 年齢3区分別人口の推移

本町の年齢3区分別人口は、年少人口(0 歳~14 歳)と生産年齢人口(15 歳~64 歳)は、減少傾向が続いています。

一方、老年人口(65 歳以上)は、増加傾向が続いており、令和 2 (2020) 年に生産年齢人口より多くなりますが、増加は令和 2 年にピークを迎え、その後は減少に転じると想定されます。

(4) 高齢化率の推移

高齢化率は年々進み、平成 27 (2015) 年時点で 4 割を超えていた高齢化率がさらに高くなると予測され、令和 37 (2055) 年には、約 6 割に達すると見込まれています。急速に高齢化が進行することから、要支援世帯が増加すると考えられます。



※網掛け部分は推計範囲。

資料：国勢調査、国立社会保障・人口問題研究所

単位：%

	昭和55年 (1980)	昭和60年 (1985)	平成2年 (1990)	平成7年 (1995)	平成12年 (2000)	平成17年 (2005)	平成22年 (2010)	平成27年 (2015)	令和2年 (2020)
年少人口 (0歳～14歳)	20.4	18.9	17.3	15.1	13.0	12.3	10.7	8.7	7.0
生産年齢人口 (15歳～64歳)	62.8	62.2	60.2	58.3	56.1	53.9	52.0	48.8	45.5
老年人口 (65歳以上)	16.8	18.9	22.5	26.6	30.9	33.8	37.3	42.5	47.5

	令和7年 (2025)	令和12年 (2030)	令和17年 (2035)	令和22年 (2040)	令和27年 (2045)	令和32年 (2050)	令和37年 (2055)	令和42年 (2060)	令和47年 (2065)
年少人口 (0歳～14歳)	6.0	5.8	5.6	5.4	5.3	5.0	4.6	4.2	4.0
生産年齢人口 (15歳～64歳)	43.5	42.6	40.8	37.5	36.5	35.7	35.1	34.3	32.3
老年人口 (65歳以上)	50.5	51.6	53.6	57.1	58.2	59.3	60.3	61.5	63.7

出典：第2次松野町人口ビジョン

2 住まいの現況

(1) 住宅の所有関係別世帯数

本町では、一般世帯数のうち「持ち家」が82.0%で最も多く、「民営の借家」は4.3%となっています。

	一般世帯数	割合
一般世帯数	1,653	100.0%
住宅に住む一般世帯	1,625	98.3%
主世帯	1,619	97.9%
持ち家	1,355	82.0%
公営・都市再生機構・公社の借家	182	11.0%
民営の借家	71	4.3%
給与住宅	11	0.7%
間借り	6	0.4%
住宅以外に住む一般世帯	28	1.7%

出典：平成27年国勢調査

(2) 空き家の状況

本町では、平成29(2017)年度に空家等実態調査を実施し、町内全域で166戸の空き家を確認しました。そのうち、損傷が激しく倒壊のおそれがある不良空き家(D・E)は20戸でした。

地区名	空家の不良度判定結果(戸)					その他(戸)	計(戸)
	A	B	C	D	E		
松丸	15	3	2	1	0	9	30
延野々	3	0	0	1	2	0	6
豊岡後	18	3	0	1	1	0	23
豊岡前	5	3	1	1	2	1	13
富岡	11	1	2	3	0	1	18
上家地	2	0	1	1	0	1	5
目黒	23	1	0	1	1	3	29
吉野	10	3	0	0	0	5	18
蕨生	7	1	1	1	1	2	13
奥野川	7	1	0	0	3	0	11
計	101	16	7	10	10	22	166
計	144						

※表中の「その他」については、近隣住民より調査を拒否されたものを含みます。

出典：松野町空家等対策計画

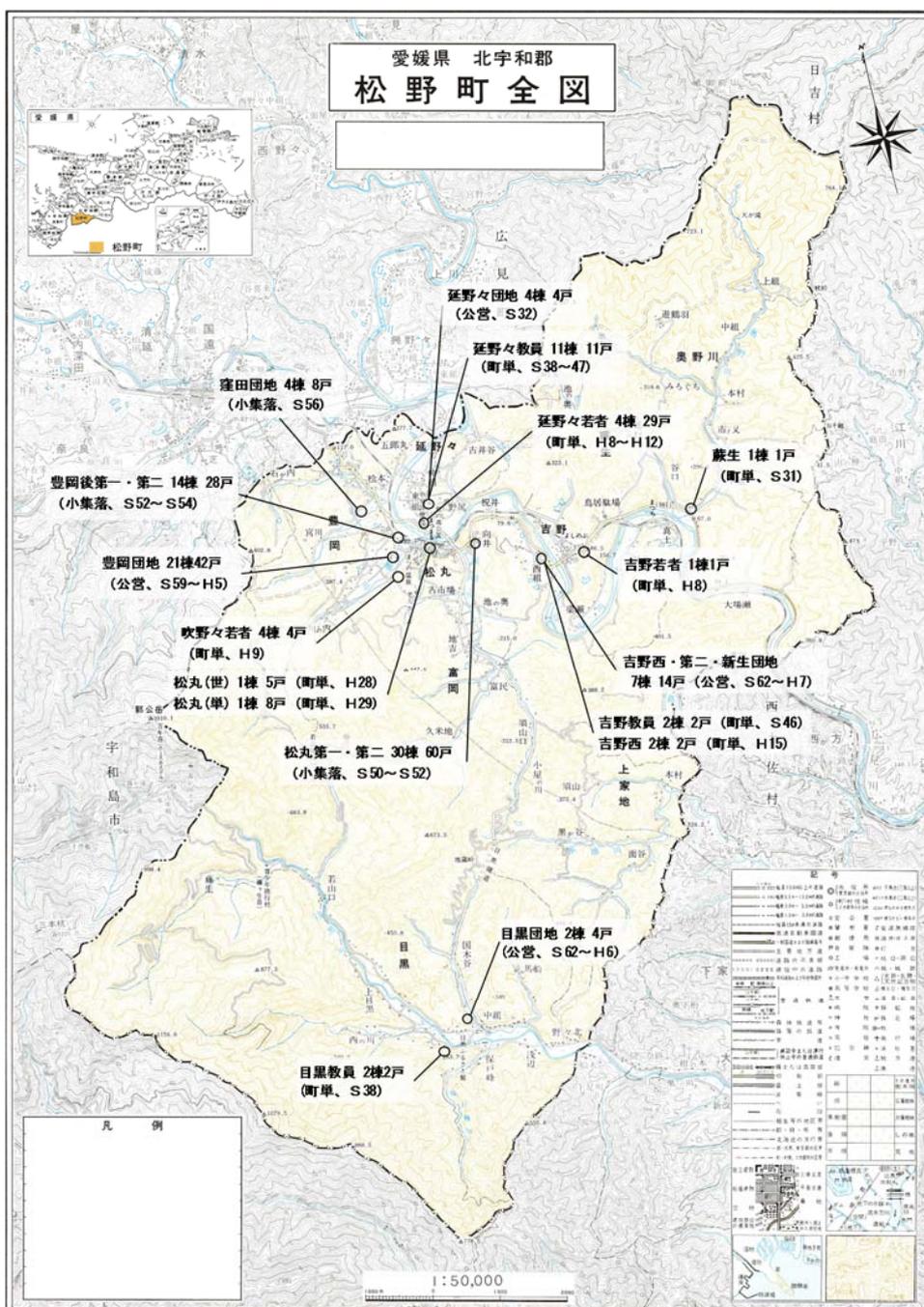
3 公営住宅等の現況

(1) 町営住宅の管理状況

①本町の公営住宅の概要

本町では、町営住宅 225 戸（令和 3 年 2 月末時点）を管理しており、その内訳は「公営住宅」が 64 戸、「教員住宅」が 15 戸、「若者定住促進住宅」が 34 戸、「町営住宅」が 16 戸、「小集落改良住宅」が 96 戸となっています。

構造別に耐用年数をみると、令和 2 年度時点で耐用年数を経過する住宅は、「木造」が 62 戸となっており、全ストックのうち 27.6%を占めています。



この地図の作成にあたっては、国土交通省国土情報課の承認を得て、国土地理院の「数字の」地形図を複製したものである。（承認番号 平12国理、第 255 号）

令和3年2月末時点

区分	団地名	構造	床面積	建設年度	棟数	戸数	経過年数	耐用年数	
公営住宅	旧1種	豊岡	木造2階 3DK	69.0	昭和61	4	8	34	30年
		豊岡	木造2階 3DK	67.2	平成1	2	4	31	30年
		豊岡	木造2階 3DK	71.3	平成3	2	4	29	30年
		豊岡	木造2階 3DK	71.4	平成4	2	4	28	30年
		延野々	木造平屋 3DK	34.6	昭和32	4	4	63	30年
		吉野西	木造2階 3DK	69.7	平成1	2	4	31	30年
		吉野西	木造2階 3DK	79.3	平成7	1	2	25	30年
		小計				17	30		
	旧2種	豊岡	木造2階 3DK	63.2	昭和59	6	12	36	30年
		豊岡	木造2階 3DK	63.2	昭和60	3	6	35	30年
		豊岡	木造2階 3DK	70.6	平成5	2	4	27	30年
		新生	木造平屋 3DK	59.6	昭和62	1	2	33	30年
		第二	木造2階 3DK	69.9	昭和63	2	4	32	30年
		吉野西	木造2階 3DK	74.8	平成6	1	2	26	30年
		目黒	木造平屋 3DK	62.0	昭和62	1	2	33	30年
目黒		木造2階 3DK	73.3	平成6	1	2	26	30年	
	小計				17	34			
合計					34	64			
教員住宅	目黒	木造平屋 3K	50.0	昭和38	2	2	57	30年	
	延野々	木造平屋 3K	50.0	昭和38	2	2	57	30年	
	延野々	木造平屋 3K	50.0	昭和46	3	3	49	30年	
	延野々	木造平屋 3K	50.0	昭和47	6	6	48	30年	
	吉野	木造平屋 3K	50.0	昭和46	2	2	49	30年	
合計					15	15			
促進者定住	延野々(単)	木造2階 1DK	28.0	平成8	2	20	24	30年	
	延野々(世)	木造2階 2DK	60.0	平成10	1	5	22	30年	
	延野々(世)	木造2階 3DK	62.2	平成12	1	4	20	30年	
	吹野々	木造2階 3K	66.0	平成9	4	4	23	30年	
	吉野	木造平屋 3DK	49.6	平成8	1	1	24	30年	
合計					9	34			
町営	蕨生	木造2階 3DK	85.0	昭和31	1	1	64	30年	
	吉野西	木造平屋 2DK	65.9	平成15	2	2	17	30年	
	松丸(世)	木造2階 2LDK	63.7	平成28	1	5	4	30年	
	松丸(単)	木造2階 1K	31.0	平成29	1	8	3	30年	
合計					5	16			
総合計					63	129			

区分	団地名	構造	床面積	建設年度	棟数	戸数	経過年数	耐用年数
改小集落住宅	松丸第一	簡易2階 3DK	62.8	昭和50	11	22	45	45年
	松丸第一	簡易2階 3DK	62.8	昭和51	4	8	44	45年
	松丸第二	簡易2階 3DK	69.7	昭和52	15	30	43	45年
	豊岡後第一	簡易2階 3DK	69.7	昭和52	5	10	43	45年
	豊岡後第二	簡易2階 3DK	77.3	昭和54	9	18	41	45年
	窪田	簡易2階 3DK	78.8	昭和56	4	8	39	45年
合計					48	96		

②管理戸数（構造・建設年度別）

ア. 構造別管理戸数

構造別管理戸数をみると、木造2階が103戸（45.8%）と最も多く、次いで、簡易耐火造2階が96戸（42.7%）、木造平屋が26戸（11.6%）となっています。

また、住宅種類別構造別にみると、若者定住促進住宅の97.1%、公営住宅と町営住宅の87.5%が「木造2階」となっています。一方で、小集落改良住宅はすべて「簡易耐火造2階」となっています。

	木造平屋	木造2階	簡易2階	合計
公営住宅	8	56	0	64
	12.5%	87.5%	—	100.0%
教員住宅	15	0	0	15
	100.0%	—	—	100.0%
若者定住促進住宅	1	33	0	34
	2.9%	97.1%	—	100.0%
町営住宅	2	14	0	16
	12.5%	87.5%	—	100.0%
小集落改良住宅	0	0	96	96
	—	—	100.0%	100.0%
管理戸数	26	103	96	225
	11.6%	45.8%	42.7%	100.0%

※四捨五入の関係で数値が合わない場合があります。

イ. 建設年度別管理戸数

建設年度別にみると、「昭和46年～昭和57年度」に建設された住戸が107戸（47.6%）と最も多く、次いで「平成3年～平成12年度」の52戸（23.1%）、「昭和58年～平成2年度」の42戸（18.7%）となっています。

また、住宅の種類別で建設年度をみると、集中する建設年度に差があり、教員住宅と小集落改良住宅のすべてが「昭和57年以前」（新耐震設計基準以前）に建設されています。

	～45 年度	S46～ 57年度	S58～ H2年度	H3年～ 12年度	H13～ 17年度	H18～ 26年度	H27年 度以降	合計
公営住宅	4	0	42	18	0	0	0	64
	6.3%	—	65.6%	28.1%	—	—	—	100.0%
教員住宅	4	11	0	0	0	0	0	15
	26.7%	73.3%	—	—	—	—	—	100.0%
若者定住促進住宅	0	0	0	34	0	0	0	34
	—	—	—	100.0%	—	—	—	100.0%
町営住宅	1	0	0	0	2	0	13	16
	6.3%	—	—	—	12.5%	—	81.3%	100.0%
小集落改良住宅	0	96	0	0	0	0	0	96
	—	100.0%	—	—	—	—	—	100.0%
管理戸数	9	107	42	52	2	0	13	225
	4.0%	47.6%	18.7%	23.1%	0.9%	—	5.8%	100.0%

※四捨五入の関係で数値が合わない場合があります。

ウ. 建設年度別構造別管理戸数

安全性の観点から新耐震設計基準施行の翌年（昭和 58 年）で区分すると、116 戸が新耐震設計基準以前の建物であり、全管理戸数の 51.6%を占めています。

構造別にみると、簡易 2 階のすべてと木造平屋の約 7 割の住戸は、昭和 56 年以前に建設されています。

	～45 年度	S46～ 57年度	S58～ H2年度	H3年～ 12年度	H13～ 17年度	H18～ 26年度	H27年 度以降	合計
木造平屋	8	11	4	1	2	0	0	26
	30.8%	42.3%	15.4%	3.8%	7.7%	—	—	100.0%
木造 2 階	1	0	38	51	0	0	13	103
	1.0%	—	36.9%	49.5%	—	—	12.6%	100.0%
簡易 2 階	0	96	0	0	0	0	0	96
	—	100.0%	—	—	—	—	—	100.0%
管理戸数	9	107	42	52	2	0	13	225
	4.0%	47.6%	18.7%	23.1%	0.9%	—	5.8%	100.0%

※四捨五入の関係で数値が合わない場合があります。

エ. 耐用年数経過状況

構造別の耐用年数経過状況（令和3年2月末時点）をみると、耐用年数を超過している住戸は「木造平屋」で23戸、「木造2階」で39戸となっており、本町の公営住宅等の約3割が耐用年数を超過しています。

また、計画目標年（令和12年度）には、「木造平屋」で24戸、「木造2階」で86戸、「簡易2階」のすべてを合わせ、本町の公営住宅等の約9割が耐用年数を経過することとなります。

	現在 (令和3年2月末)		計画目標年 (令和12年度)		総数
	耐用年数 未経過戸数	耐用年数 経過戸数	耐用年数 未経過戸数	耐用年数 経過戸数	
木造平屋	3	23	2	24	26
	11.5%	88.5%	7.7%	92.3%	100.0%
木造2階	64	39	17	86	103
	62.1%	37.9%	16.5%	83.5%	100.0%
簡易2階	96	0	0	96	96
	100.0%	—	—	100.0%	100.0%
管理戸数	163	62	19	206	225
	72.4%	27.6%	8.4%	91.6%	100.0%

③居住水準の状況

ア. 構造別住戸規模別管理戸数

各構造に対し、規模別に住戸数をみると「60㎡～70㎡未満」が130戸（57.8%）で最も多く、次いで「70㎡以上」が45戸（20.0%）となっています。

構造別に住居規模をみると、木造平屋では「50㎡～60㎡未満」の住戸が多いが、木造2階と簡易2階では「60㎡～70㎡未満」が多くなっています。

住居規模	構 造			合計	構成比 (%)
	木造平屋	木造2階	簡易2階		
30㎡未満	0	20	0	20	8.9%
30㎡～40㎡未満	4	8	0	12	5.3%
40㎡～50㎡未満	1	0	0	1	0.4%
50㎡～60㎡未満	17	0	0	17	7.6%
60㎡～70㎡未満	4	56	70	130	57.8%
70㎡以上	0	19	26	45	20.0%
管理戸数	26	103	96	229	100.0%

イ. 設備の整備状況別管理戸数

設備の設置状況をみると、「3点給湯」「浴室」「バリアフリー対応（便所手摺り）」は、すべての住宅で整備済みとなっています。

		木造平屋	木造2階	簡易2階	合計	設備別構成比
3点給湯	なし	0	0	0	0	0%
	有	26	103	96	225	100.0%
浴室	なし	0	0	0	0	0%
	有	26	103	96	225	100.0%
バリアフリー対応 (浴室、便所手摺り)	なし	0	0	0	0	0%
	有	26	103	96	225	100.0%
バリアフリー対応 (階段手摺り)	なし	—	68	96	164	82.4%
	有	—	35	0	35	17.6%
バリアフリー対応 (玄関、通路等の段差)	なし	26	90	98	212	94.2%
	有	0	13	0	13	5.8%
管理戸数		26	103	96	225	100.0%

④公営住宅等の敷地状況

各団地の「法規制」「敷地規模」「敷地条件」「地域バランス」「災害危険区域」など立地や敷地の状況は、以下に示すとおりです。

種別	団地名	建設年度		構造	立地・敷地等の条件					
					地域バランス		敷地面積(m ²)	地形条件	法規制	災害危険区域
					地区名	地域バランス (人口増減率)				
公営住宅	豊岡	昭和61	1986	木造2階	松丸	95.9%	356.0	平坦	都市計画区域外	
公営住宅	豊岡	平成1	1989	木造2階	松丸	95.9%	264.0	平坦	都市計画区域外	○
公営住宅	豊岡	平成3	1991	木造2階	松丸	95.9%	260.0	平坦	都市計画区域外	○
公営住宅	豊岡	平成4	1992	木造2階	松丸	95.9%	293.0	平坦	都市計画区域外	○
公営住宅	延野々	昭和32	1957	木造平屋	松丸	95.9%	257.0	平坦	都市計画区域外	○
公営住宅	吉野西	平成1	1989	木造2階	吉野	89.1%	171.0	平坦	都市計画区域外	○
公営住宅	吉野西	平成7	1995	木造2階	吉野	89.1%	366.0	平坦	都市計画区域外	○
公営住宅	豊岡	昭和59	1984	木造2階	松丸	95.9%	208.0	平坦	都市計画区域外	○
公営住宅	豊岡	昭和60	1985	木造2階	松丸	95.9%	207.0	平坦	都市計画区域外	○
公営住宅	豊岡	平成5	1993	木造2階	松丸	95.9%	253.0	平坦	都市計画区域外	○
公営住宅	新生	昭和62	1987	木造平屋	吉野	89.1%	312.0	平坦	都市計画区域外	○
公営住宅	第二	昭和63	1988	木造2階	吉野	89.1%	194.0	平坦	都市計画区域外	○
公営住宅	吉野西	平成6	1994	木造2階	吉野	89.1%	189.0	平坦	都市計画区域外	○
公営住宅	目黒	昭和62	1987	木造平屋	目黒	83.7%	311.0	平坦	都市計画区域外	○
公営住宅	目黒	平成6	1994	木造2階	目黒	83.7%	493.0	平坦	都市計画区域外	○
教員住宅	目黒	昭和38	1963	木造平屋	目黒	83.7%	473.0	平坦	都市計画区域外	○
教員住宅	延野々	昭和38	1963	木造平屋	松丸	95.9%	2,520.0	平坦	都市計画区域外	○
教員住宅	延野々	昭和46	1971	木造平屋	松丸	95.9%	543.0	平坦	都市計画区域外	○
教員住宅	延野々	昭和47	1972	木造平屋	松丸	95.9%	1,482.0	平坦	都市計画区域外	○
教員住宅	吉野	昭和46	1971	木造平屋	吉野	89.1%	406.0	平坦	都市計画区域外	○
若者定住促進住宅	延野々(単)	平成8	1996	木造2階	松丸	95.9%	967.0	平坦	都市計画区域外	広見川浸水(最大規模)_0.5-3.0m
若者定住促進住宅	延野々(世)	平成10	1998	木造2階	松丸	95.9%	977.0	平坦	都市計画区域外	広見川浸水(最大規模)_0.5-3.0m
若者定住促進住宅	延野々(世)	平成12	2000	木造2階	松丸	95.9%		平坦	都市計画区域外	広見川浸水(最大規模)_0.5-3.0m
若者定住促進住宅	吹野々	平成9	1997	木造2階	松丸	95.9%	588.0	傾斜地	都市計画区域外	土砂災害警戒区域(土石流)
若者定住促進住宅	吉野町	平成8	1996	木造平屋	吉野	89.1%	377.0	平坦	都市計画区域外	○
町営	蕨生	昭和31	1956	木造2階	吉野	89.1%	168.0	平坦	都市計画区域外	○
町営	吉野西	平成15	2003	木造平屋	吉野	89.1%	786.0	傾斜地	都市計画区域外	土砂災害警戒区域(急傾斜)
町営	松丸(世)	平成28	2016	木造2階	松丸	95.9%	610.0	平坦	都市計画区域外	○
町営	松丸(単)	平成29	2017	木造2階	松丸	95.9%	590.0	平坦	都市計画区域外	○
小集落改良住宅	松丸第一	昭和50	1975	簡易2階	松丸	95.9%	4,596.0	平坦	都市計画区域外	○
小集落改良住宅	松丸第一	昭和51	1976	簡易2階	松丸	95.9%	767.0	平坦	都市計画区域外	○
小集落改良住宅	松丸第二	昭和52	1977	簡易2階	松丸	95.9%	8,756.0	平坦	都市計画区域外	○
小集落改良住宅	豊岡後第一	昭和52	1977	簡易2階	松丸	95.9%	3,401.0	平坦	都市計画区域外	○
小集落改良住宅	豊岡後第二	昭和54	1979	簡易2階	松丸	95.9%	3,851.0	平坦	都市計画区域外	○
小集落改良住宅	窪田	昭和56	1981	簡易2階	松丸	95.9%	1,826.0	平坦	都市計画区域外	○

(2) 公営住宅等の入居者の状況

①入居者と世帯の状況

管理戸数 225 戸のうち、198 戸が入居しています。

本町の公営住宅等の入居率は、多くの団地で 88%以上となっています。

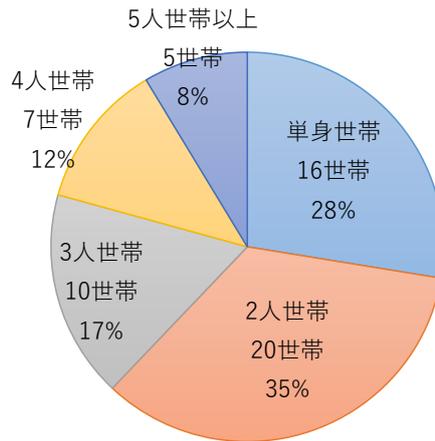
区分	団地名	建設年度	管理戸数 (a)	入居世帯数 (b)	入居率 (c=b/a)	
公営住宅	旧 1 種	豊岡	昭和 6 1	8	6	75.0%
		豊岡	平成 1	4	4	100.0%
		豊岡	平成 3	4	4	100.0%
		豊岡	平成 4	4	4	100.0%
		延野々	昭和 3 2	4	3	75.0%
		吉野西	平成 1	4	4	100.0%
		吉野西	平成 7	2	2	100.0%
	旧 2 種	豊岡	昭和 5 9	12	10	83.3%
		豊岡	昭和 6 0	6	6	100.0%
		豊岡	平成 5	4	4	100.0%
		新生	昭和 6 2	2	2	100.0%
		第二	昭和 6 3	4	4	100.0%
		吉野西	平成 6	2	2	100.0%
		目黒	昭和 6 2	2	2	100.0%
教員住宅	目黒	平成 6	2	1	50.0%	
	目黒	昭和 3 8	2	2	100.0%	
	延野々	昭和 3 8	2	1	50.0%	
	延野々	昭和 4 6	3	2	66.7%	
	延野々	昭和 4 7	6	5	83.3%	
促進者住宅	吉野	昭和 4 6	2	2	100.0%	
	延野々(単)	平成 8	20	18	90.0%	
	延野々(世)	平成 1 0	5	5	100.0%	
	延野々(世)	平成 1 2	4	4	100.0%	
	吹野々	平成 9	4	4	100.0%	
町営	吉野町	平成 8	1	1	100.0%	
	蕨生	昭和 3 1	1	0	0.0%	
	吉野西	平成 1 5	2	2	100.0%	
	松丸(世)	平成 2 8	5	5	100.0%	
改良集落住宅	松丸(単)	平成 2 9	8	8	100.0%	
	松丸第一	昭和 5 0	22	16	72.7%	
	松丸第一	昭和 5 1	8	7	87.5%	
	松丸第二	昭和 5 2	30	28	93.3%	
	豊岡後第一	昭和 5 2	10	8	80.0%	
	豊岡後第二	昭和 5 4	18	15	83.3%	
窪田	昭和 5 6	8	7	87.5%		
総合計			225	198	88.0%	

出典：松野町資料（令和 3 年 2 月末時点）

②公営住宅の入居者の状況

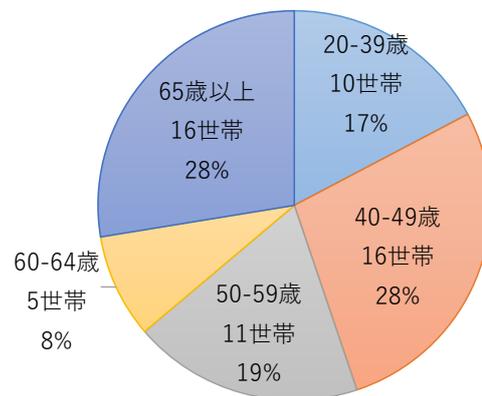
ア. 世帯人員別入居状況

公営住宅の入居状況を世帯人員別にみると、2人世帯が20世帯（35%）で最も多く、次いで単身世帯が16世帯（28%）、3人世帯が10世帯（17%）となっています。
また、2人以上の世帯は72%となっています。



イ. 世帯主年齢別入居状況

世帯主年齢別に入居状況をみると、40-49歳及び65歳以上の世帯主が16世帯（28%）で最も多く、次いで50-59歳が11世帯（19%）となっています。



出典：松野町資料（令和3年2月末時点）

③公営住宅等の供給量と応募状況

ア. 公営住宅等の一般公募

本町では、公営住宅等の一般公募は、「公営住宅」「教員住宅」「若者定住促進住宅」「町営住宅」を対象に実施しています。

「小集落改良住宅」は、住宅地区改良法に基づく目的住宅のため、一般公募は行わず、随時の受付の上、入居審査委員会によって入居者を決定しています。

イ. 募集・入居の状況

公営住宅等の一般公募における募集・入居の状況をみると、平成 22 年度から令和元年度までの 10 年間で 152 戸の募集（住戸の重複等あり）を行っています。募集数に対する応募率は 75.0%、入居率は 59.9%となっており、応募数・入居数ともに、募集数を下回っています。

	募集回数	募集数 (戸)	応募数 (人)	入居数 (人)
平成 22 年度	2	15	9	8
平成 23 年度	3	15	11	11
平成 24 年度	5	14	12	10
平成 25 年度	6	13	15	10
平成 26 年度	2	7	5	4
平成 27 年度	6	8	13	9
平成 28 年度	9	14	21	14
平成 29 年度	6	7	8	6
平成 30 年度	9	36	11	11
令和元年度	5	23	9	8
合 計	53	152	114	91
比 率 (%)		—	75.0%	59.9%

※応募率は、「応募率 = 応募数 / 募集数」より算出します。

※入居率は、「入居率 = 入居数 / 募集数」より算出します。

出典：松野町資料

(3) 公営住宅等の改善状況

公営住宅等においては、これまでに随時、劣化・老朽化による修繕や設備の更新を行っています。

平成 23 年度以降の改善内容を下表に示します。

実施年度	団地名	対象	改善内容
平成 27 年度 ～30 年度	全団地	全戸	3 箇所給湯
平成 27 年度 ～30 年度	全団地	全戸	バリアフリー対応（便所手摺り）

出典：松野町資料

第3章 長寿命化に関する方針

1 公営住宅等のストックに関する方針

(1) 課題の整理

①老朽住戸の解消と予防的な更新・改修

全体の約3割の住棟で耐用年数を経過しています。これらは木造や簡易耐火構造等のストックで住戸面積が小さく、設備面でも老朽化・陳腐化が著しいことから、入居者の安全性の確保の観点からも、早期に更新や用途廃止・統合等により、解消を図る必要があります。

また、計画最終年度（令和12年度）までに耐用年数を経過する住戸は、現存する住戸の約9割となることから、経過時期を考慮しながら、予防的に更新・改修を行い、将来発生する老朽住戸の解消を図る必要があります。

②高齢世帯等に対応した整備

急速な高齢社会の進展に対応するため、設備面で高齢者等に対応した更新・整備が必要とされています。しかし、高齢者対応となっている住戸はごく限られた住戸のみとなっており、昨今の震災や社会情勢等により更なるセーフティネット機能の要望が高まると考えられることなどから、段差解消や手摺りの設置などの住戸内のバリアフリー化を実施していく必要があります。

③更新・改善における効率的な事業の実施

計画最終年度（令和12年度）に、管理戸数の約9割が耐用年数を迎え、大量の老朽住戸の更新が必要となります。しかし、低迷する社会情勢や町の財政状況を踏まえると、短期間での大量な住宅更新事業の実施は困難です。

しかし、入居者の安全性確保等の観点から、老朽住宅をそのまま継続的に使用していくことは困難であり、早期に対応を図る必要があります。そのため、これまでのような町主体での建替事業等による供給・管理だけでなく、民間事業者などと連携・活用による効率的な事業の実施をしていく必要があります。

また、多数の住戸の建替えにおいては、建替事業の効率性やその後の管理・運営における効率などを考慮して、適切な規模での団地の統合も実施していく必要があります。

さらに、建替事業の基準を耐用年数の経過だけで判断するのではなく、住棟の需要や立地状況、利便性などを踏まえて、効率的に統合を図る必要があります。

(2) 基本方針

①公営住宅の主な役割

ア. 住宅困窮者への住まいの提供

公営住宅法の目的を踏まえ、所得が低水準であるため、快適で安定した居住を確保できない世帯に対して、一定水準の質が確保された住宅を供給します。

イ. 高齢世帯や子育て世帯への安全・安心な居住環境の提供

住宅困窮者だけでなく、いわゆる住宅弱者と呼ばれる高齢世帯や子育て世帯に対して、安心して暮らせる立地環境・居住環境を供給するとともに、子育て世帯など家族形成期にある若年層の自力による住宅取得までの支援住宅として位置づけます。

ウ. まちや地域の活性化

町民生活に寄与する生活関連施設や福祉施設、地域施設などとの一体整備や連携した整備を検討し、町民生活の向上や、まちの活力維持に配慮します。

②総合的なストック活用の方針

ア. 入居者の安全性、居住水準の確保

耐用年数が経過する公営住宅においては、建替え、用途廃止、改善・修繕等の手法を適切に選択し、実施することにより入居者の安全性を確保します。

また、最低居住面積水準や、設備面での一定の水準が確保できるよう、建替え、改善等での対応を図るとともに、多様な入居需要に対応して、家賃負担等に配慮しつつ、過大とまらない適切な規模の住宅の確保に留意します。

イ. 高齢・子育て世帯等をはじめ、誰もが快適に過ごせる居住環境の整備

入居者の高齢化等に対応して、団地内、住戸内のバリアフリー化を推進するなど、高齢者や子育て世帯等をはじめ、誰もが快適に過ごせる設備・機能の確保に努めます。また、必要に応じて高齢者や子育て世帯等の居住・生活を支える施設やサービス等の整備若しくは関連施設との連携を図ります。

ウ. 団地の統廃合による効率的な整備及び管理

公営住宅の需要等を勘案しながら、効率的な公営住宅の建替え及び管理の実現を目指し、立地バランスやまちづくりなどの施策との連携等に配慮し、団地の統廃合を進めます。

エ. 計画的な修繕・改善等による長期活用

公営住宅を長期に活用していくため、適切な手法を選択し、計画的な修繕・改善を実施します。

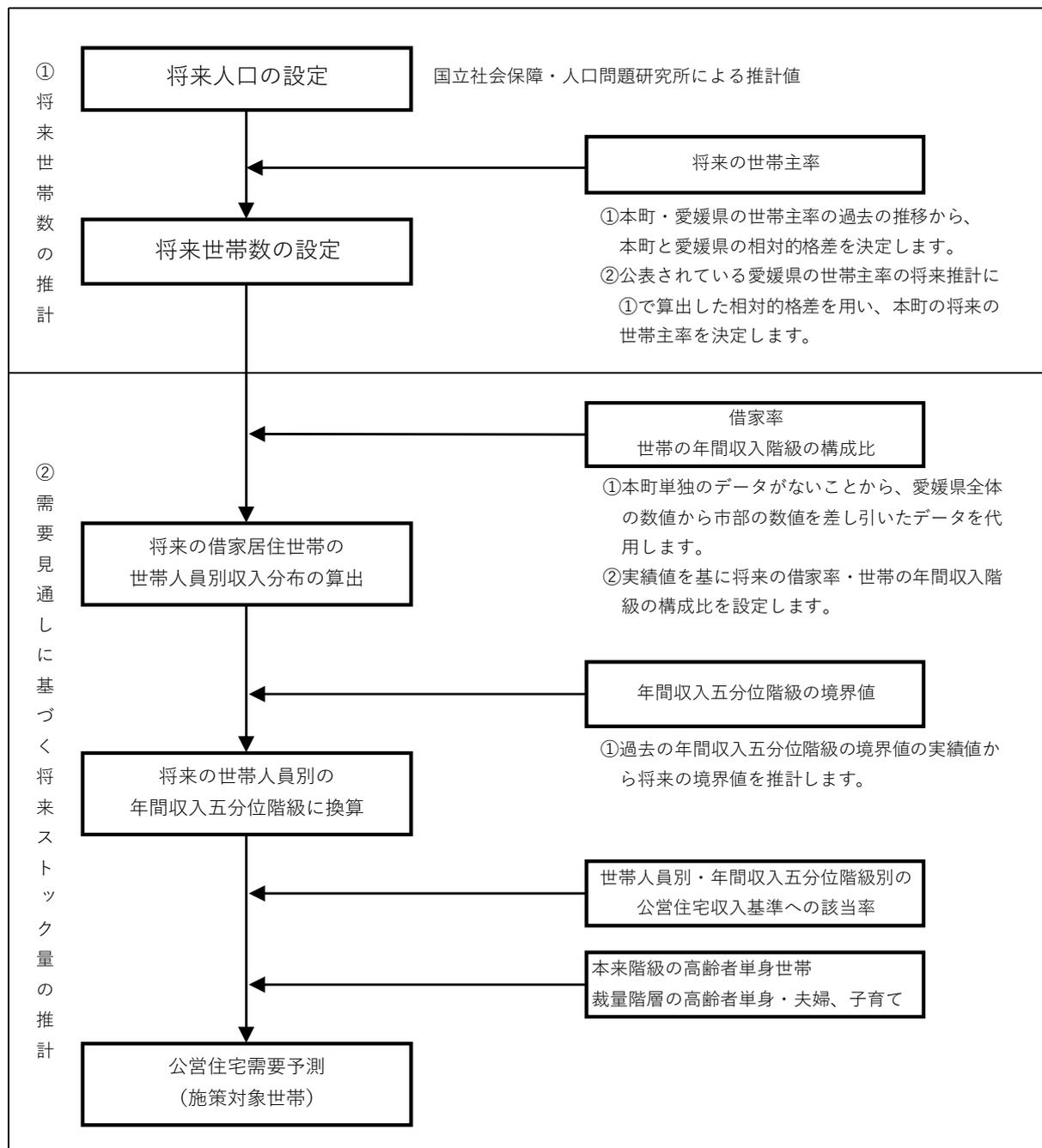
オ. 適正な入居者管理の実施

セーフティネットとしての役割を果たすため、真に住宅に困窮する世帯が入居できるように、高額所得者等に対し、転居先住宅の斡旋支援などを行いつつ、明渡し等の適切な対応を図ります。また、世帯規模と住戸規模のミスマッチの解消を図るため、公営住宅内での適切な住み替えを推進します。

(3) 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

本町の公営住宅の供給必要戸数の検討にあたっては、国が住生活基本計画において、将来の公営住宅需要を推計する手法を示しており、本町においても同様の手法により将来需要を推計します。

将来のストック量推計にあたっては、「公営住宅等長寿命化策定指針（改定）」（国土交通省、平成28年8月）に基づき、次のフローのとおり検討します。



将来のストック量の推計フロー

①将来世帯数の推計

公営住宅等の供給戸数を検討するうえで最も基本的な条件は、将来の人口及び世帯数です。そのため、将来の人口から世帯数を推計し、これに基づいて必要となる公営住宅等の供給戸数を検討します。

将来人口は、国立社会保障・人口問題研究所による推計値を使用します。

また、将来世帯数は、本町と愛媛県の世帯主率の推移実績、愛媛県の世帯主率の将来推計値を踏まえ、推計します。

人口・世帯数の実績値と推計値

単位：人口(人)、世帯数(世帯)、世帯人員(人/世帯)

	平成27年 (2015) 推計値	令和2年 (2020) 実績値	令和7年 (2025) 実績値	令和12年 (2030) 実績値	令和17年 (2035) 実績値	令和22年 (2040) 実績値	令和27年 (2045) 実績値
人口	4,072	3,679	3,306	2,971	2,651	2,329	2,018
世帯数	1,653	1,564	1,443	1,318	1,184	1,045	919
世帯人員	2.46	2.35	2.29	2.25	2.24	2.23	2.20

②需要見通しに基づく将来ストック量の推計

ア. 収入分位別借家世帯数

住宅・土地統計調査における収入階級、世帯人員、住宅所有関係別世帯数の構成比と、家計調査(家計収支編、総世帯、各年次年報)における年間収入五分位階級の境界値の実績値に基づき、将来の収入分位別借家世帯数を推計します。

なお、住宅・土地統計調査では、本町単独データがないことから、愛媛県全体の数値から市部の数値を差し引いた値を代用します。

収入分位別借家世帯数の推計値

単位：世帯

	第Ⅰ分位	第Ⅱ分位	第Ⅲ分位	第Ⅳ分位	第Ⅴ分位	合計
令和7年 (2025)	100	46	54	41	25	266
令和12年 (2030)	86	41	51	41	27	246
令和17年 (2035)	76	37	47	42	28	230
令和22年 (2040)	69	33	42	41	27	212
令和27年 (2045)	63	30	37	40	26	196

イ. 公営住宅の施策対象世帯数

収入分位別借家数より、次の条件に該当する世帯を公営住宅の施策対象世帯として抽出します。

公営住宅の施策対象世帯 ○収入分位 25%以下の世帯 …同居親族のいる世帯、60 歳以上の高齢単身世帯 ○収入分位 25%以上 40%以下の世帯 …60 歳以上の高齢単身世帯、60 歳以上の高齢夫婦世帯、 6 歳未満の子どもがいる子育て世帯

公営住宅の施策対象世帯数の推計値

単位：世帯

	第Ⅰ分位	第Ⅱ分位	第Ⅲ分位	第Ⅳ分位	第Ⅴ分位	合 計
令和 7 年 (2025)	79	38	38	25	1	181
令和 12 年 (2030)	67	34	34	26	1	162
令和 17 年 (2035)	60	31	31	24	1	147
令和 22 年 (2040)	56	28	28	22	1	135
令和 27 年 (2045)	51	25	25	20	1	122

ウ. 著しい困窮年収未満の世帯数

公営住宅は、所得等の面から最低居住面積水準の住宅を自らの収入で確保することができない借家世帯（著しい困窮年収未満世帯）に対し、住宅を供給することを目的としています。

そのため、公営住宅の施策対象世帯から、将来の著しい困窮年収未満世帯を抽出します。

なお、住宅・土地統計調査では、本町単独データがないことから、「民間借家 1 m²当たり家賃」は、愛南町データを代用します。

著しい困窮年収未満世帯数の推計

単位：世帯数

	令和 7 年 (2025)	令和 12 年 (2030)	令和 17 年 (2035)	令和 22 年 (2040)	令和 27 年 (2045)
著しい困窮年収未満の世帯数	33	27	23	22	20

③推計結果

公営住宅の現管理戸数と、施策対象世帯数の将来推計との差は、下表のとおりとなります。

公営住宅の必要戸数

単位：世帯

	令和2年 (2020)	令和7年 (2025)	令和12年 (2030)	令和17年 (2035)	令和22年 (2040)	令和27年 (2045)
現管理戸数	225					
公営住宅の施策 対象世帯数		181	162	147	135	122
うち著しい困窮 年収未済世帯数		33	27	23	22	20
現管理戸数に 対する過不足		44	63	78	90	103

この推計結果は、すべての借家（公営住宅等だけでなく、民間賃貸住宅等も含めた借家）に居住する「公営住宅の施策対象世帯数」を示すもので、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ありません。

しかしながら、本町は、民間の賃貸住宅が少なく、住宅に困窮する人向けの住宅は、町営住宅がその役割を担っていることから、推計結果を本町の将来供給戸数とします。

本町では、現在、公営、教員、若者定住促進、町営、小集落改良住宅を合わせて225戸を管理していますが、10年後に162戸以上を管理することで、将来目標を達成することができます。

そのため、将来の住宅事情の変化や今後の需要動向に留意しながら、老朽化した公営住宅等から用途廃止を進め、需要に見合った供給量へ段階的に縮減を図っていくこととします。

表 公営住宅の目標管理戸数

	令和2年度末（現管理戸数）	令和12年度末（目標管理戸数）
公営住宅管理戸数	225戸	162戸

第4章 長寿命化を図るべき公営住宅等

1 団地別・住棟別活用方法の選定

(1) 活用手法の基本的な考え方

①ストック活用手法

ストックの活用手法は、次のとおりです。

建替え	現存する公営住宅等を除却し、その敷地の全部または一部の区域に新たに町営住宅を建設するものを、本計画では「建替え」とします。								
用途廃止	耐用年数が大幅に経過し、将来にわたり団地を継続管理することが不相当と判断される場合、公営住宅等の用途を廃止し、敷地を他の用途へ有効に活用するものを、本計画では「用途廃止」とします。								
個別改善	全面的改善によらず、公営住宅等の質の向上のため、以下の改善・改修を個別に行うものを、本計画では「個別改善」とします。								
	<table border="1"> <tr> <td>居住性確保型</td> <td>・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。</td> </tr> <tr> <td>福祉対応型</td> <td>・高齢者等が安全・安心に居住できるよう住戸、共用部、屋外のバリアフリー化を進める。</td> </tr> <tr> <td>安全性確保型</td> <td>・耐震に課題のある住棟において、耐震改修等による躯体安全性の確保や向上のほか、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、転倒防止など生活事故の防止に配慮した改善を行う。</td> </tr> <tr> <td>長寿命化型</td> <td>・一定の居住性や安全性等が確保され、長期的な活用を図るべき住棟において、耐久性の向上や躯体への影響の低減、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。</td> </tr> </table>	居住性確保型	・間取りの改善や住戸・住棟設備の機能向上を行い、居住性を向上させる。	福祉対応型	・高齢者等が安全・安心に居住できるよう住戸、共用部、屋外のバリアフリー化を進める。	安全性確保型	・耐震に課題のある住棟において、耐震改修等による躯体安全性の確保や向上のほか、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、転倒防止など生活事故の防止に配慮した改善を行う。	長寿命化型	・一定の居住性や安全性等が確保され、長期的な活用を図るべき住棟において、耐久性の向上や躯体への影響の低減、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。
	居住性確保型	・間取りの改善や住戸・住棟設備の機能向上を行い、居住性を向上させる。							
	福祉対応型	・高齢者等が安全・安心に居住できるよう住戸、共用部、屋外のバリアフリー化を進める。							
安全性確保型	・耐震に課題のある住棟において、耐震改修等による躯体安全性の確保や向上のほか、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、転倒防止など生活事故の防止に配慮した改善を行う。								
長寿命化型	・一定の居住性や安全性等が確保され、長期的な活用を図るべき住棟において、耐久性の向上や躯体への影響の低減、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。								
維持保全	公営住宅等の効用を維持するため、保守点検、経常修繕（経常的に必要となる際小規模の修繕）、計画修繕等により、適切に維持管理を行うものを、本計画では「維持保全」とします。								

改善項目の一覧

	住戸改善	共用部分改善	屋外・外構改善
居住性 向上型	<ul style="list-style-type: none"> ・間取りの改修 ・給湯設備の設置・改善 ・浴槽設備の改善 ・電気容量のアップ ・外壁、最上階の天井等の断熱 等	<ul style="list-style-type: none"> ・断熱化対応 ・受水槽、ポンプ室の更新 等	<ul style="list-style-type: none"> ・集会所の整備、増改築 ・児童遊園の整備 ・排水処理施設の整備 ・屋外附帯施設の整備 等
福祉 対応型	<ul style="list-style-type: none"> ・住戸内部の段差解消 ・浴室、便所等への手摺り設置 ・浴槽、便器の高齢者対応 ・高齢者対応建具 ・流し台、洗面台の更新 ・グループホームへの改良 等	<ul style="list-style-type: none"> ・廊下、階段への手摺り設置 ・段差の解消 ・視覚障害者誘導用ブロック等の設置 等	<ul style="list-style-type: none"> ・屋外階段への手摺りの設置 ・屋外通路等の幅員確保 ・スロープの設置 等
安全性 確保型	<ul style="list-style-type: none"> ・台所壁の不燃化 ・避難経路の確保 ・住宅用防災警報器等の設置 ・ピッキングが困難な構造の玄関扉の錠、補助錠の設置 ・破壊が困難なガラスへの取替、防犯上有効な箇所への面格子等の防犯建物部品の設置 等	<ul style="list-style-type: none"> ・耐震改修 ・外壁落下の防止改修 ・避難設備の設置 等	<ul style="list-style-type: none"> ・屋外消火栓の設置 ・ガス管の耐震性、耐食性の向上 ・防犯上有効な塀、柵、垣、植栽の設置 等
長寿命 化型	<ul style="list-style-type: none"> ・浴室の防水性向上に資する工事 ・内壁の断熱性向上、耐久性向上に資する工事 ・配管の耐久性向上に資する工事 等	<ul style="list-style-type: none"> ・躯体、屋上、外壁、配管の耐久性向上に資する工事 ・避難施設の耐久性向上に資する工事 等	<ul style="list-style-type: none"> ・配管の耐久性、耐食性向上に資する工事 等

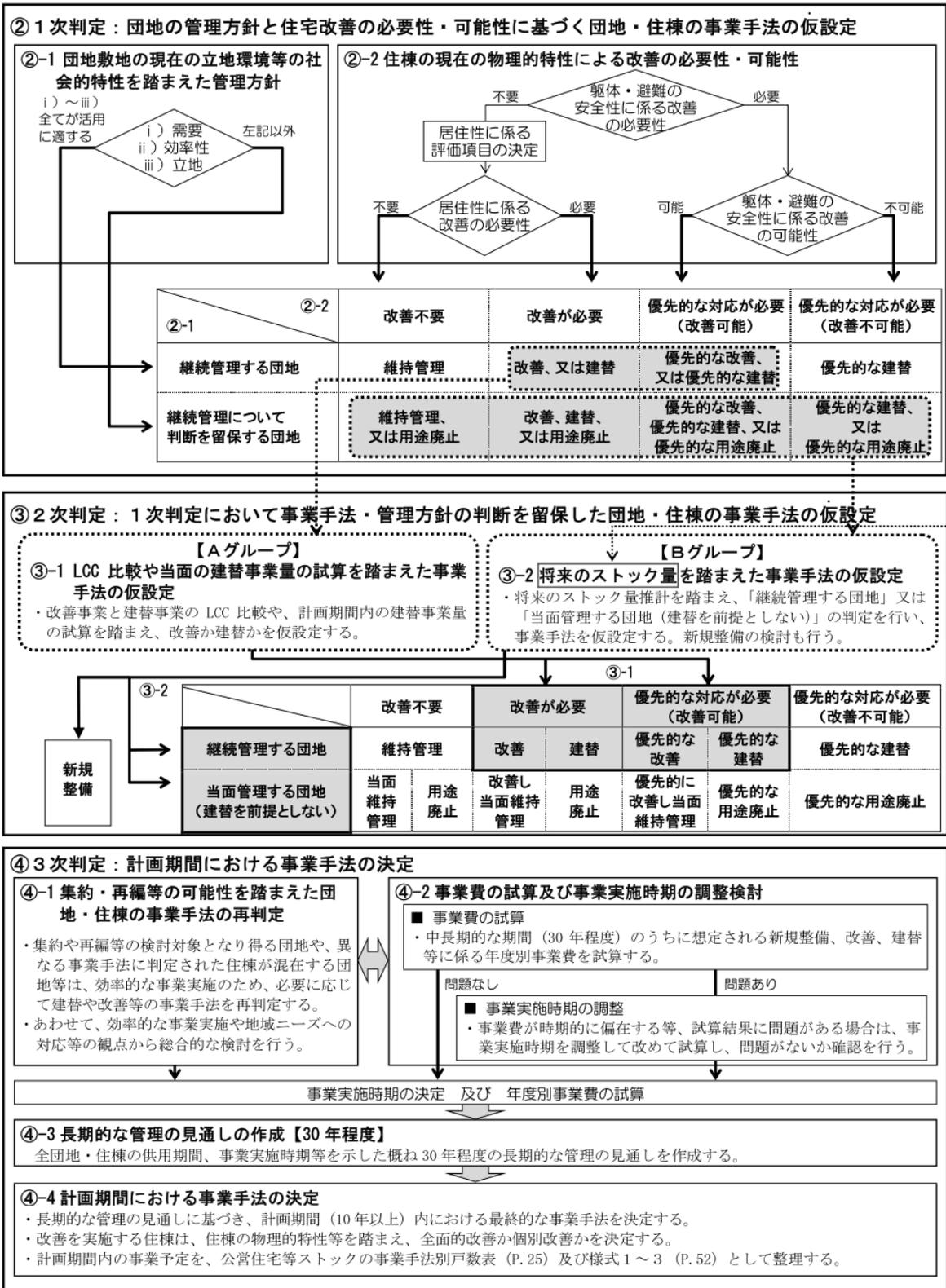
②標準管理期間

ストック活用手法別の標準管理期間は、次のとおりです。

手 法		標準管理期間
建替え	耐火造（低耐・中耐・高耐）	70年
	簡易耐火造（二階建て）	45年
	木造・簡易耐火造（平屋建て）	30年
個別改善		概ね10年以上
耐震診断実施		20年

(2) 手法の選定フロー

各団地・住棟の活用手法の選定は、以下の選定フローに沿って行います。



出典：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)

(3) 1次判定の実施

① 1次判定の判定基準

1次判定では、次の2段階の検討から事業手法を仮設定します。

1次判定その1：団地敷地の現在の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針	
需要	・ 応募倍率、入居率
効率性	・ 高度利用の可能性 (団地に係る法規制、団地の敷地規模及び形状等)
立地	・ 利便性 (公共交通機関からの距離、公益施設・生活利便施設・教育施設等からの距離) ・ 地域バランス ・ 災害危険区域等の内外 等
1次判定その2：住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性	
躯体の安全性	・ 耐震性を持つか否か、昭和57年以前の建物か否か
避難の安全性	・ 二方向避難は可能か
居住性	・ エレベーターの設置、間取り改善、設備改修の必要性はあるか

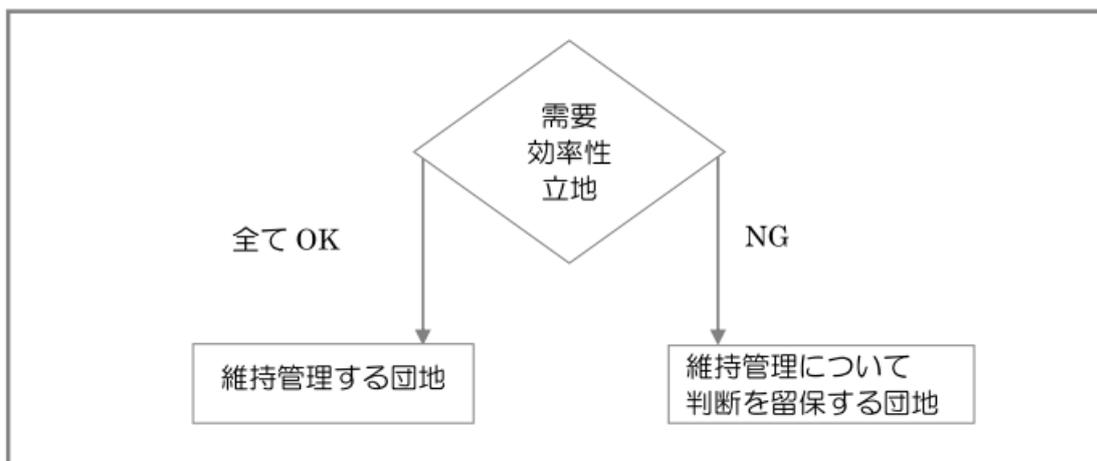
出典：公営住宅等長寿命化計画策定指針（国土交通省、平成28年8月）

② 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. 管理方針

団地の「需要」「効率性」「立地」について評価し、すべての評価項目が優れている団地で、敷地も広く建替え等の事業が実施しやすい団地を「継続管理する団地」、いずれかの条件が不備の団地は「継続管理について判断を留保する団地」とします。

判定のフロー



イ. 需要に関する項目

各団地の需要について、下記の判定項目により判定を行います。

判定項目	判定基準
応募倍率	応募倍率は、過去5年間（平成27～令和元年度）の推移から判断するものとし、『応募倍率＝応募戸数（過去5年分）÷入居戸数（過去5年分）』を使用して判定を行います。 ・公営住宅等の約4割を占める小集落改良住宅は一般公募を行っておらず、応募倍率での評価ができないため、判定項目の対象外とします。
入居率	入居率は、現在の公営住宅等の入居率（令和3年2月末）をみるものとし、『入居率＝入居戸数÷管理戸数』を使用して判定を行います。 ・「公営住宅」の入居率（90.6%）を判定基準値とします。 ・各団地の入居率が基準値以上の場合には、需要があるとみなし「○」とします。

ウ. 効率性に関する項目

各団地の敷地について、下記の判定項目により評価し、団地としての適地性を判断するとともに高度利用の可能性についての判断を行います。

判定項目	判定基準
高度利用の可能性	各住棟が立地する団地の法規制（用途地域、指定容積率、日影規制、高度地区等）について判定します。 ・本町は都市計画区外に位置し、法規制の設定もないことから、判定項目の対象外とします。
敷地面積	敷地の高度利用の可能性等を検討することから、敷地面積2,000㎡以下の団地は建て替えても供給戸数が増加しないため、事業の効率性は低いと判断します。 ・敷地面積が、2,000㎡未満の団地は「×」とします。
敷地条件	各団地が立地する敷地条件について、次の項目から判定します。 なお、次の項目の中で1つでも「×」がある場合は、敷地条件項目の全体を「×」と判定します。 ・敷地形状：分割地や変形敷地等に立地する団地は「×」とする。 ・地形等：急勾配な傾斜地・低地・窪地等に立地し、効率的な住棟配置が困難である団地は「×」とします。 ・その他の環境要素：高度利用を前提とした住宅地において、特記すべき疎外要素（周辺に崖地等があり、日照阻害および災害の危険性がある。海沿い・川沿いで浸水などの災害の危険性がある。密集地である。等）がある場合は「×」とします。

エ. 立地に関する項目

各団地の立地条件等について、下記の判定項目により判定を行います。

判定項目	判定基準
利便性	団地の立地に関する利便性を評価します。 <ul style="list-style-type: none">・鉄道駅（JR）から800m以内もしくはバス停留所から300m以内に団地敷地が立地する場合は「○」、それ以外は「×」とします。・団地敷地から800m以内に、公益施設（町役場・支所等）、医療施設、学校いずれかの施設が1施設以上ある場合は「○」、それ以外は「×」とします。
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を評価します。 <ul style="list-style-type: none">・今後のまちづくりの視点から、地区別（松丸・吉野・目黒）の過去5年間の人口増減率を評価します。・町全体の人口増減率以上である場合は「○」、それ以外の場合は「×」とします。
災害危険区域	災害危険区域及びその他法令等に基づき、危険だと認められる区域内に存在するか評価します。 <ul style="list-style-type: none">・土砂災害警戒区域／特別警戒区域（土石流、急傾斜地崩壊）のいずれかの区域内に立地する場合は「×」とします。・洪水浸水想定区域（想定最大規模降雨による洪水が発生したことを想定）内に立地する場合は「×」とします。・上記の区域に該当しない場合は「○」とします。

オ. 総合判定

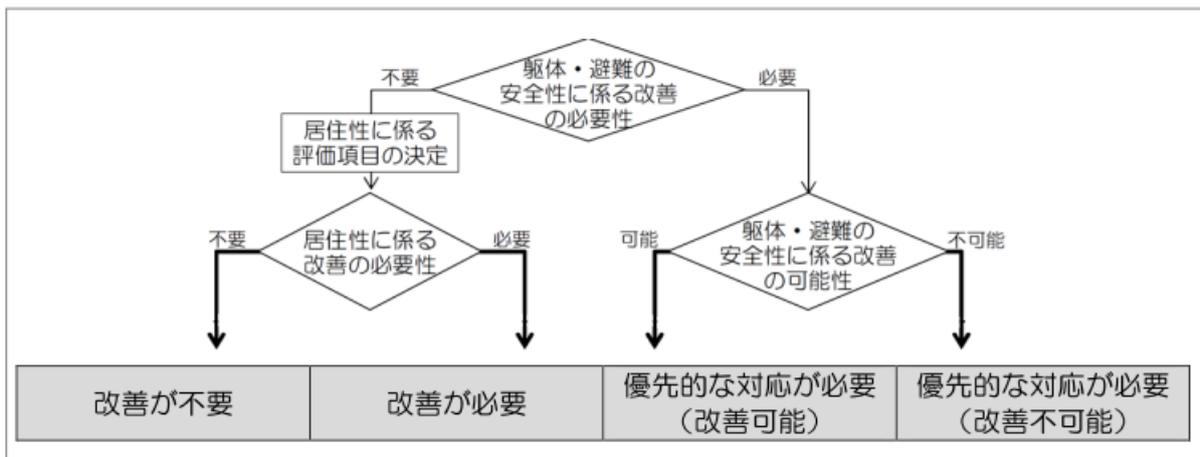
「需要」「効率性」「立地」のすべての判定が「○」の場合は、「継続管理する団地」とし、それ以外は「継続管理について判断を留保する団地」とします。

③住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性

ア. 管理方針

住棟の物理的特性の評価として、「耐震性の確保」、火災等における「避難の安全性の確保」を基本として評価し、その特性の改善が可能か否かについても考慮して判定します。また、住棟の居住性として、省エネ、バリアフリー化を考慮して判定します。

判定のフロー



イ. 躯体の安全性に関する項目

躯体の安全性について、下記の判定項目により判定を行います。

判定項目	判定基準
新耐震基準	耐震基準が改正されたのは昭和 56 年ですが、建築確認申請等の手続き上、昭和 57 年度までは旧耐震基準の建築物が含まれることがあるため、昭和 58 年度以降に建設されている住棟は耐震性を有するものと評価し、「○」と判定します。
耐震改修の実施状況	昭和 57 年度以前に建設された住棟で、耐震診断結果が問題ないものは「○」と判定します。また、既に改修済みの住棟も「○」と判定します。

ウ. 避難の安全性に関する項目

避難の安全性について、下記の判定項目により判定を行います。

判定項目	判定基準
防災区画	設計図書により、防災区画の確保の状況を評価します。 ・法規における防災区画の設置基準を考慮し、本町の公営住宅等については満たしているものと判定します。

判定項目	判定基準
二方向避難	<p>設計図書により、二方向避難の確保の状況进行评估します。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・原則として、新築時に必要な法定の仕様に基づいて計画されていますが、3階以上の住棟を対象に下記の基準により再確認します。 ・以下のいずれかを満たす場合に「○」と判定します。 <ul style="list-style-type: none"> ・通常使用する住戸玄関の他に、バルコニー、隣戸等を経由して避難できる。 ・バルコニー設置の固定式避難器具を使用して避難ができる。

エ. 躯体・避難の安全性に係る改善

「躯体の安全性」「避難の安全性」の評価より、改善が必要な項目がある場合は「必要」、特に問題ない場合は「不要」と判定します。

安全性に係る改善が「必要」の場合は、「躯体・避難の安全性に係る改善の可能性」について検証し、改善が可能な場合は「優先的な対応が必要（改善可能）」、不可能な場合は「優先的な対応が必要（改善不可能）」と判定します。

安全性に係る改善が「不要」の場合は、次項の「居住性に係る改善」进行评估します。

オ. 居住性に係る改善の必要性

居住性について、下記の判定項目により判定を行います。

なお、改善が必要な項目がある場合は「改善必要」、特に問題ない場合は「改善不要」と判定します。

判定項目	判定基準	
住戸内の設備状況	3点給湯（給湯設備）	台所・洗面所・浴室の3箇所すべてに給湯可能な設備が設置されている場合、もしくは洗面所・浴室の2箇所に給湯可能な設備が設置されている場合は「○」とします。
	浴室	浴槽の有無に係わらず浴室がある場合は「○」とします。
バリアフリー性	住戸内部の高齢者対応	設計図書により、高齢者対応进行评估します。 ・浴室、便所に手摺り等が設置されていれば「○」、それ以外は「×」とします。
	共用部分の高齢者対応	設計図書により、高齢者対応进行评估します。 ・玄関、通路等の段差解消や階段に手摺り等が設置されていれば「○」、それ以外は「×」とします。

④ 1次判定結果

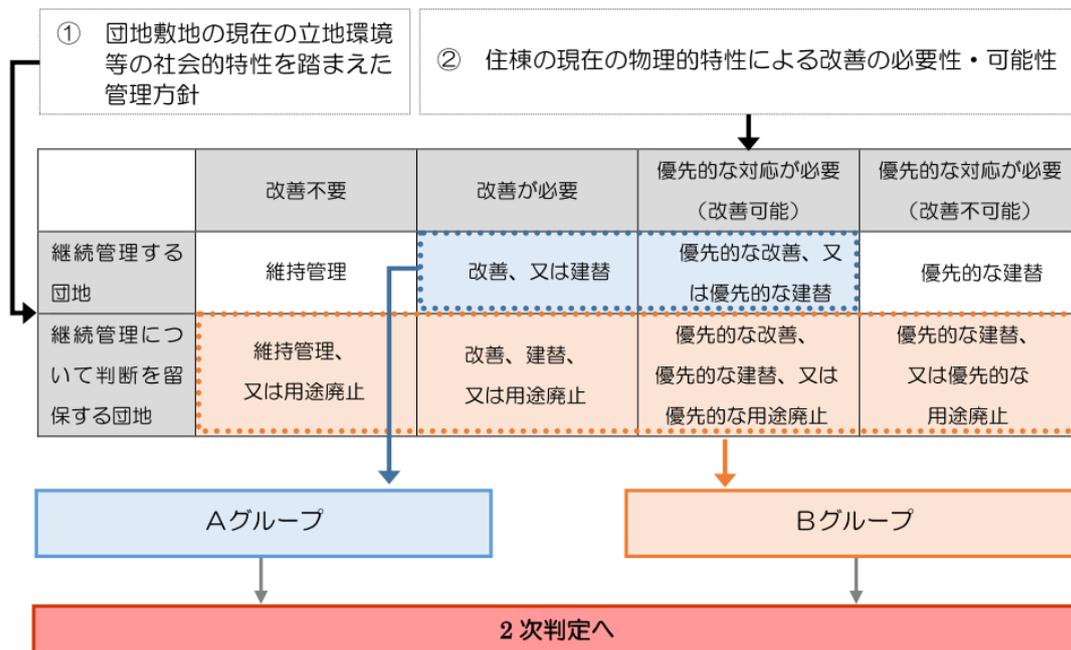
判定結果から、1次判定を整理します。

ア. 1次判定その1 (判定結果)

	継続管理する団地	継続管理について判断を留保する団地	
公営住宅		豊岡 s61 豊岡 h1 豊岡 h3 豊岡 h4 延野々s32 吉野西 h1 吉野西 h7	豊岡 s59 豊岡 s60 豊岡 h5 新生 s62 第二 s63 吉野西 h6 目黒 s62 目黒 h6
教員住宅		目黒 s38 延野々s38 吉野 s46	延野々s46 延野々s47
若者定住促進住宅		延野々(単)h8 延野々(世)h10 延野々(世)h12	吹野々h9 吉野町 h8
町営住宅		蕨生 s31 吉野西 h15	松丸(世)h28 松丸(単)h29
小集落改良住宅	松丸第二 s52	松丸第一 s50 松丸第一 s51 豊岡後第一 s52	豊岡後第二 s54 窪田 s56

※同名の団地を区分するため、表示名は「団地名+建築年度」で表示しています。

イ. 1次判定その2 (検討フロー)



1次判定その1

														2021.2末	和暦		西暦	2020	2030	基準(公営)			90.6%	基準	2,000㎡	基準(町)			93.0%										
種別	地区名	団地名	構造	階数	管理戸数		入居状況		建設年度	耐用年数	耐用年数経過年	経過状況		その1判定																									
					棟数	戸数	入居戸数	空家戸数				基準年(令和2年度時点)	計画年(令和12年度時点)	需要による判定			効率性による判定				立地による判定						災害危険区域	判定	継続管理：3項目に○ 継続管理留保：上記以外										
														応募倍率	入居率	判定	法規制		敷地規模		敷地条件		判定		利便性					地域バランス									
用途地域内外	判定	敷地面積(㎡)	判定	敷地条件	判定	公共交通機関	公益施設	医療施設	教育施設	判定	地区名	地域バランス(人口増減率)	判定																										
公営住宅	松丸	豊岡	木造	2	4	8	6	2	昭和61	1986	30	2016	34	44	—	75.0%	×	都市計画区域外	—	356.0	×	○	×	○	×	○	×	○	○	松丸	95.9%	○	○	○	継続管理留保				
公営住宅	松丸	豊岡	木造	2	2	4	4	0	平成1	1989	30	2019	31	41	—	100.0%	○	都市計画区域外	—	264.0	×	○	×	○	×	○	○	松丸	95.9%	○	○	○	継続管理留保						
公営住宅	松丸	豊岡	木造	2	2	4	4	0	平成3	1991	30	2021	29	39	—	100.0%	○	都市計画区域外	—	260.0	×	○	×	○	×	○	○	松丸	95.9%	○	○	○	継続管理留保						
公営住宅	松丸	豊岡	木造	2	2	4	4	0	平成4	1992	30	2022	28	38	—	100.0%	○	都市計画区域外	—	293.0	×	○	×	○	×	○	○	松丸	95.9%	○	○	○	継続管理留保						
公営住宅	松丸	延野々	木造	1	4	4	4	3	昭和32	1957	30	1987	63	73	—	75.0%	×	都市計画区域外	—	257.0	×	○	×	○	○	○	○	松丸	95.9%	○	○	○	継続管理留保						
公営住宅	吉野	吉野西	木造	2	2	4	4	0	平成1	1989	30	2019	31	41	—	100.0%	○	都市計画区域外	—	171.0	×	○	×	○	○	○	○	吉野	89.1%	×	○	×	継続管理留保						
公営住宅	吉野	吉野西	木造	2	1	2	2	0	平成7	1995	30	2025	25	35	—	100.0%	○	都市計画区域外	—	366.0	×	○	×	○	○	○	○	吉野	89.1%	×	○	×	継続管理留保						
公営住宅	松丸	豊岡	木造	2	6	12	10	2	昭和59	1984	30	2014	36	46	—	83.3%	×	都市計画区域外	—	208.0	×	○	×	○	×	○	○	松丸	95.9%	○	○	○	継続管理留保						
公営住宅	松丸	豊岡	木造	2	3	6	6	0	昭和60	1985	30	2015	35	45	—	100.0%	○	都市計画区域外	—	207.0	×	○	×	○	×	○	○	松丸	95.9%	○	○	○	継続管理留保						
公営住宅	松丸	豊岡	木造	2	2	4	4	0	平成5	1993	30	2023	27	37	—	100.0%	○	都市計画区域外	—	253.0	×	○	×	○	×	○	○	松丸	95.9%	○	○	○	継続管理留保						
公営住宅	吉野	新生	木造	1	1	2	2	0	昭和62	1987	30	2017	33	43	—	100.0%	○	都市計画区域外	—	312.0	×	○	×	○	○	○	○	吉野	89.1%	×	○	×	継続管理留保						
公営住宅	吉野	第二	木造	2	2	4	4	0	昭和63	1988	30	2018	32	42	—	100.0%	○	都市計画区域外	—	194.0	×	○	×	○	○	○	○	吉野	89.1%	×	○	×	継続管理留保						
公営住宅	吉野	吉野西	木造	2	1	2	2	0	平成6	1994	30	2024	26	36	—	100.0%	○	都市計画区域外	—	189.0	×	○	×	○	○	○	○	吉野	89.1%	×	○	×	継続管理留保						
公営住宅	目黒	目黒	木造	1	1	2	2	0	昭和62	1987	30	2017	33	43	—	100.0%	○	都市計画区域外	—	311.0	×	○	×	○	×	○	○	目黒	83.7%	×	○	×	継続管理留保						
公営住宅	目黒	目黒	木造	2	1	2	1	1	平成6	1994	30	2024	26	36	—	50.0%	×	都市計画区域外	—	493.0	×	○	×	○	×	○	○	目黒	83.7%	×	○	×	継続管理留保						
教員住宅	目黒	目黒	木造	1	2	2	2	0	昭和38	1963	30	1993	57	67	—	100.0%	○	都市計画区域外	—	473.0	×	○	×	×	×	○	×	目黒	83.7%	×	○	×	継続管理留保						
教員住宅	松丸	延野々	木造	1	2	2	1	1	昭和38	1963	30	1993	57	67	—	50.0%	×	都市計画区域外	—	2,520.0	○	○	○	○	○	○	○	松丸	95.9%	○	○	○	継続管理留保						
教員住宅	松丸	延野々	木造	1	3	3	2	1	昭和46	1971	30	2001	49	59	—	66.7%	×	都市計画区域外	—	543.0	×	○	×	○	○	○	○	松丸	95.9%	○	○	○	継続管理留保						
教員住宅	松丸	延野々	木造	1	6	6	5	1	昭和47	1972	30	2002	48	58	—	83.3%	×	都市計画区域外	—	1,482.0	×	○	×	○	○	○	○	松丸	95.9%	○	○	○	継続管理留保						
教員住宅	吉野	吉野	木造	1	2	2	2	0	昭和46	1971	30	2001	49	59	—	100.0%	○	都市計画区域外	—	406.0	×	○	×	○	○	○	○	吉野	89.1%	×	○	×	継続管理留保						
若者定住促進住宅	松丸	延野々(単)	木造	2	2	20	18	2	平成8	1996	30	2026	24	34	—	90.0%	×	都市計画区域外	—	967.0	×	○	×	○	○	○	○	松丸	95.9%	○	広見川浸水(最大規模)0.5-3.0	×	継続管理留保						
若者定住促進住宅	松丸	延野々(世)	木造	2	1	5	5	0	平成10	1998	30	2028	22	32	—	100.0%	○	都市計画区域外	—	977.0	×	○	×	○	○	○	○	松丸	95.9%	○	広見川浸水(最大規模)0.5-3.0	×	継続管理留保						
若者定住促進住宅	松丸	延野々(世)	木造	2	1	4	4	0	平成12	2000	30	2030	20	30	—	100.0%	○	都市計画区域外	—	977.0	×	○	×	○	○	○	○	松丸	95.9%	○	広見川浸水(最大規模)0.5-3.0	×	継続管理留保						
若者定住促進住宅	松丸	吹野々	木造	2	4	4	4	0	平成9	1997	30	2027	23	33	—	100.0%	○	都市計画区域外	—	588.0	×	×	×	○	○	○	○	松丸	95.9%	○	土砂災害警戒区域(土石流)	×	継続管理留保						
若者定住促進住宅	吉野	吉野町	木造	1	1	1	1	0	平成8	1996	30	2026	24	34	—	100.0%	○	都市計画区域外	—	377.0	×	○	×	○	○	○	○	吉野	89.1%	×	○	×	継続管理留保						
町営	吉野	蔵生	木造	2	1	1	0	1	昭和31	1956	30	1986	64	74	—	0.0%	×	都市計画区域外	—	168.0	×	○	×	○	×	○	○	吉野	89.1%	×	○	×	継続管理留保						
町営	吉野	吉野西	木造	1	2	2	2	0	平成15	2003	30	2033	17	27	—	100.0%	○	都市計画区域外	—	786.0	×	×	×	○	○	○	○	吉野	89.1%	×	土砂災害警戒区域(急傾斜)	×	継続管理留保						
町営	松丸	松丸(世)	木造	2	1	5	5	0	平成28	2016	30	2046	4	14	—	100.0%	○	都市計画区域外	—	610.0	×	○	×	○	○	○	○	松丸	95.9%	○	○	○	継続管理留保						
町営	松丸	松丸(単)	木造	2	1	8	8	0	平成29	2017	30	2047	3	13	—	100.0%	○	都市計画区域外	—	590.0	×	○	×	○	○	○	○	松丸	95.9%	○	○	○	継続管理留保						
小集落改良住宅	松丸	松丸第一	簡易耐火造	2	11	22	16	6	昭和50	1975	45	2020	45	55	—	72.7%	×	都市計画区域外	—	4,596.0	○	○	○	○	○	○	○	松丸	95.9%	○	○	○	継続管理留保						
小集落改良住宅	松丸	松丸第一	簡易耐火造	2	4	8	7	1	昭和51	1976	45	2021	44	54	—	87.5%	×	都市計画区域外	—	767.0	×	○	×	○	○	○	○	松丸	95.9%	○	○	○	継続管理留保						
小集落改良住宅	松丸	松丸第二	簡易耐火造	2	15	30	28	2	昭和52	1977	45	2022	43	53	—	93.3%	○	都市計画区域外	—	8,756.0	○	○	○	○	○	○	○	松丸	95.9%	○	○	○	維持管理						
小集落改良住宅	松丸	豊岡後第一	簡易耐火造	2	5	10	8	2	昭和52	1977	45	2022	43	53	—	80.0%	×	都市計画区域外	—	3,401.0	○	○	○	○	×	○	○	松丸	95.9%	○	○	○	継続管理留保						
小集落改良住宅	松丸	豊岡後第二	簡易耐火造	2	9	18	15	3	昭和54	1979	45	2024	41	51	—	83.3%	×	都市計画区域外	—	3,851.0	○	○	○	○	×	○	○	松丸	95.9%	○	○	○	継続管理留保						
小集落改良住宅	松丸	窪田	簡易耐火造	2	4	8	7	1	昭和56	1981	45	2026	39	49	—	87.5%	×	都市計画区域外	—	1,826.0	×	○	×	○	×	×	×	松丸	95.9%	○	○	×	継続管理留保						

1次判定その2

種別	地区名	団地名	構造	階数	2021.2末		和暦		西暦		2020		2030		その1判定	躯体の安全性による判定										居住性による判定					1次判定	
					管理戸数		入居状況		建設年度	耐用年数	耐用年数経過年	経過状況		躯体の安全性による判定				避難の安全性による判定		躯体・避難の安全性に係る改善の必要性		躯体・避難の安全性に係る改善の可能性		居住性による判定			居住性に係る改善の必要性	判定結果	グループ			
					棟数	戸数	入居戸数	空家戸数				基準年 (令和2年度時点)	計画年 (令和12年度時点)	新耐震基準		耐震診断結果	耐震改修の実施	判定	防災区分	二方向避難	判定	躯体・避難の安全性に係る改善の必要性	躯体・避難の安全性に係る改善の可能性	居住性による判定		バリアフリー化						
																								3点給湯	浴室	浴室、便所の手摺り				階段の手摺り	玄関、通路等の段差	
																					居住性による判定					居住性に係る改善の必要性				1次判定		
公営住宅	松丸	豊岡	木造	2	4	8	6	2	昭和61	1986	30	2016	34	44	継続管理留保	○	—	—	○	—	—	—	不要	—	○	○	○	×	×	改善必要	改善、建替又は用途廃止	B
公営住宅	松丸	豊岡	木造	2	2	4	4	0	平成1	1989	30	2019	31	41	継続管理留保	○	—	—	○	—	—	—	不要	—	○	○	○	×	×	改善必要	改善、建替又は用途廃止	B
公営住宅	松丸	豊岡	木造	2	2	4	4	0	平成3	1991	30	2021	29	39	継続管理留保	○	—	—	○	—	—	—	不要	—	○	○	○	○	×	改善必要	改善、建替又は用途廃止	B
公営住宅	松丸	豊岡	木造	2	2	4	4	0	平成4	1992	30	2022	28	38	継続管理留保	○	—	—	○	—	—	—	不要	—	○	○	○	○	×	改善必要	改善、建替又は用途廃止	B
公営住宅	松丸	延野々	木造	1	4	4	3	1	昭和32	1957	30	1987	63	73	継続管理留保	×	×	×	×	—	—	—	必要	廃止予定	○	○	○	—	×	改善必要	優先的な建替え又は優先的な用途廃止	B
公営住宅	吉野	吉野西	木造	2	2	4	4	0	平成1	1989	30	2019	31	41	継続管理留保	○	—	—	○	—	—	—	不要	—	○	○	○	×	×	改善必要	改善、建替又は用途廃止	B
公営住宅	吉野	吉野西	木造	2	1	2	2	0	平成7	1995	30	2025	25	35	継続管理留保	○	—	—	○	—	—	—	不要	—	○	○	○	○	×	改善必要	改善、建替又は用途廃止	B
公営住宅	松丸	豊岡	木造	2	6	12	10	2	昭和59	1984	30	2014	36	46	継続管理留保	○	—	—	○	—	—	—	不要	—	○	○	○	×	×	改善必要	改善、建替又は用途廃止	B
公営住宅	松丸	豊岡	木造	2	3	6	6	0	昭和60	1985	30	2015	35	45	継続管理留保	○	—	—	○	—	—	—	不要	—	○	○	○	×	×	改善必要	改善、建替又は用途廃止	B
公営住宅	松丸	豊岡	木造	2	2	4	4	0	平成5	1993	30	2023	27	37	継続管理留保	○	—	—	○	—	—	—	不要	—	○	○	○	○	×	改善必要	改善、建替又は用途廃止	B
公営住宅	吉野	新生	木造	1	1	2	2	0	昭和62	1987	30	2017	33	43	継続管理留保	○	—	—	○	—	—	—	不要	—	○	○	○	—	×	改善必要	改善、建替又は用途廃止	B
公営住宅	吉野	第二	木造	2	2	4	4	0	昭和63	1988	30	2018	32	42	継続管理留保	○	—	—	○	—	—	—	不要	—	○	○	○	×	×	改善必要	改善、建替又は用途廃止	B
公営住宅	吉野	吉野西	木造	2	1	2	2	0	平成6	1994	30	2024	26	36	継続管理留保	○	—	—	○	—	—	—	不要	—	○	○	○	○	×	改善必要	改善、建替又は用途廃止	B
公営住宅	目黒	目黒	木造	1	1	2	2	0	昭和62	1987	30	2017	33	43	継続管理留保	○	—	—	○	—	—	—	不要	—	○	○	○	—	×	改善必要	改善、建替又は用途廃止	B
公営住宅	目黒	目黒	木造	2	1	2	1	1	平成6	1994	30	2024	26	36	継続管理留保	○	—	—	○	—	—	—	不要	—	○	○	○	○	×	改善必要	改善、建替又は用途廃止	B
教員住宅	目黒	目黒	木造	1	2	2	2	0	昭和38	1963	30	1993	57	67	継続管理留保	×	×	×	×	—	—	—	必要	改善不可能	○	○	○	—	×	改善必要	優先的な建替え又は優先的な用途廃止	B
教員住宅	松丸	延野々	木造	1	2	2	1	1	昭和38	1963	30	1993	57	67	継続管理留保	×	×	×	×	—	—	—	必要	改善不可能	○	○	○	—	×	改善必要	優先的な建替え又は優先的な用途廃止	B
教員住宅	松丸	延野々	木造	1	3	3	2	1	昭和46	1971	30	2001	49	59	継続管理留保	×	×	×	×	—	—	—	必要	改善不可能	○	○	○	—	×	改善必要	優先的な建替え又は優先的な用途廃止	B
教員住宅	松丸	延野々	木造	1	6	6	5	1	昭和47	1972	30	2002	48	58	継続管理留保	×	×	×	×	—	—	—	必要	改善不可能	○	○	○	—	×	改善必要	優先的な建替え又は優先的な用途廃止	B
教員住宅	吉野	吉野	木造	1	2	2	2	0	昭和46	1971	30	2001	49	59	継続管理留保	×	×	×	×	—	—	—	必要	改善不可能	○	○	○	—	×	改善必要	優先的な建替え又は優先的な用途廃止	B
若者定住促進住宅	松丸	延野々(単)	木造	2	2	20	18	2	平成8	1996	30	2026	24	34	継続管理留保	○	—	—	○	—	—	—	不要	—	○	○	○	—	×	改善必要	改善、建替又は用途廃止	B
若者定住促進住宅	松丸	延野々(世)	木造	2	1	5	5	0	平成10	1998	30	2028	22	32	継続管理留保	○	—	—	○	—	—	—	不要	—	○	○	○	×	×	改善必要	改善、建替又は用途廃止	B
若者定住促進住宅	松丸	延野々(世)	木造	2	1	4	4	0	平成12	2000	30	2030	20	30	継続管理留保	○	—	—	○	—	—	—	不要	—	○	○	○	○	×	改善必要	改善、建替又は用途廃止	B
若者定住促進住宅	松丸	吹野々	木造	2	4	4	4	0	平成9	1997	30	2027	23	33	継続管理留保	○	—	—	○	—	—	—	不要	—	○	○	○	×	×	改善必要	改善、建替又は用途廃止	B
若者定住促進住宅	吉野	吉野町	木造	1	1	1	1	0	平成8	1996	30	2026	24	34	継続管理留保	○	—	—	○	—	—	—	不要	—	○	○	○	—	×	改善必要	改善、建替又は用途廃止	B
町営	吉野	蔵生	木造	2	1	1	0	1	昭和31	1956	30	1986	64	74	継続管理留保	×	×	×	×	—	—	—	必要	改善不可能	○	○	○	×	×	改善必要	優先的な建替え又は優先的な用途廃止	B
町営	吉野	吉野西	木造	1	2	2	2	0	平成15	2003	30	2033	17	27	継続管理留保	○	—	—	○	—	—	—	不要	—	○	○	○	—	×	改善必要	改善、建替又は用途廃止	B
町営	松丸	松丸(世)	木造	2	1	5	5	0	平成28	2016	30	2046	4	14	継続管理留保	○	—	—	○	—	—	—	不要	—	○	○	○	○	○	改善不要	維持管理又は用途廃止	B
町営	松丸	松丸(単)	木造	2	1	8	8	0	平成29	2017	30	2047	3	13	継続管理留保	○	—	—	○	—	—	—	不要	—	○	○	○	○	○	改善不要	維持管理又は用途廃止	B
小集落改良住宅	松丸	松丸第一	簡易耐火造	2	11	22	16	6	昭和50	1975	45	2020	45	55	継続管理留保	×	×	×	×	—	—	—	必要	改善可能	○	○	○	×	×	改善必要	優先的な改善、優先的な建替又は優先的な用途廃止	B
小集落改良住宅	松丸	松丸第一	簡易耐火造	2	4	8	7	1	昭和51	1976	45	2021	44	54	継続管理留保	×	×	×	×	—	—	—	必要	改善可能	○	○	○	×	×	改善必要	優先的な改善、優先的な建替又は優先的な用途廃止	B
小集落改良住宅	松丸	松丸第二	簡易耐火造	2	15	30	28	2	昭和52	1977	45	2022	43	53	維持管理	×	×	×	×	—	—	—	必要	改善可能	○	○	○	×	×	改善必要	優先的な改善又は優先的な建替	A
小集落改良住宅	松丸	豊岡後第一	簡易耐火造	2	5	10	8	2	昭和52	1977	45	2022	43	53	継続管理留保	×	×	×	×	—	—	—	必要	改善可能	○	○	○	×	×	改善必要	優先的な改善、優先的な建替又は優先的な用途廃止	B
小集落改良住宅	松丸	豊岡後第二	簡易耐火造	2	9	18	15	3	昭和54	1979	45	2024	41	51	継続管理留保	×	×	×	×	—	—	—	必要	改善可能	○	○	○	×	×	改善必要	優先的な改善、優先的な建替又は優先的な用途廃止	B
小集落改良住宅	松丸	窪田	簡易耐火造	2	4	8	7	1	昭和56	1981	45	2026	39	49	継続管理留保	×	×	×	×	—	—	—	必要	改善可能	○	○	○	×	×	改善必要	優先的な改善、優先的な建替又は優先的な用途廃止	B

ウ. 1次判定その2 (判定結果)

	改善不要	改善が必要	優先的な対応が必要 (改善可能)	優先的な対応が必要 (改善不可能)
維持管理する団地	維持管理	改善、又は建替え	優先的な改善、 又は優先的な建替え	優先的な建替え
	0戸	0戸	30戸	0戸
			松丸第二 s52	
維持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、又は建替え、 又は用途廃止	優先的な改善、 又は優先的な建替え、 又は優先的な用途廃止	優先的な建替え、 又は優先的な用途廃止
	13戸	96戸	66戸	20戸
	松丸(世)h28 松丸(単)h29	豊岡 s61 第二 s63 豊岡 h1 吉野西 h6 豊岡 h3 目黒 s62 豊岡 h4 目黒 h6 吉野西 h1 延野々(単)h8 吉野西 h7 延野々(世)h10 豊岡 s59 延野々(世)h12 豊岡 s60 吹野々h9 豊岡 h5 吉野町 h8 新生 s62 吉野西 h15	松丸第一 s50 松丸第一 s51 松丸第二 s52 豊岡後第一 s52 豊岡後第二 s54 窪田 s56	延野々s32 目黒 s38 延野々s38 延野々s46 延野々s47 吉野 s46 蕨生 s31

※同名の団地を区分するため、表示名は「団地名+建築年度」で表示しています。

Aグループ	30戸
Bグループ	195戸

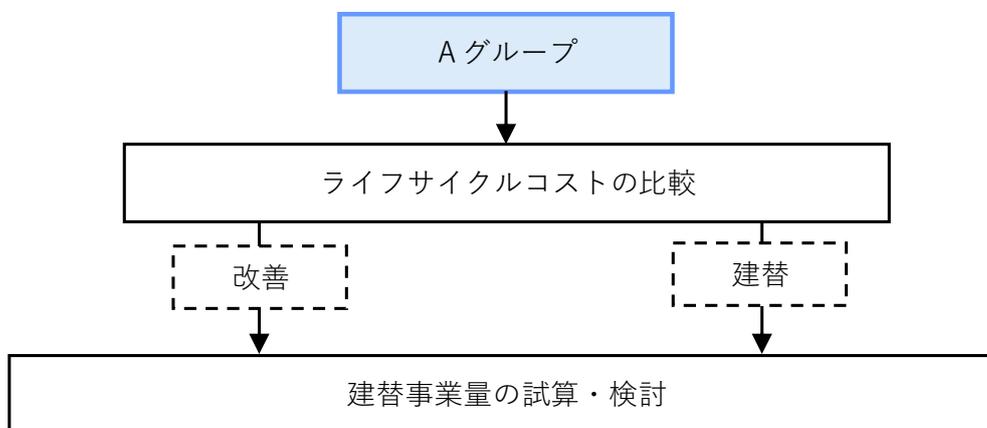
(4) 2次判定の実施

1次判定結果に基づき、2次判定を行います。

①ライフサイクルコスト比較や、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. Aグループの事業手法の仮設定

1次判定の結果より、継続管理する団地のうち、改善又は建替えの判断を要する団地・住棟（Aグループ）に分類されたのは、松丸第二団地の30戸となります。この団地について、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）を比較し、よりコストが縮減できる事業手法を仮設定します。



イ. ライフサイクルコスト（LCC）の比較

Aグループにおいて、「耐用年数」を経過していない、また計画最終年度（令和12年度）までに経過しない住棟を前提に、改善事業を実施した場合のライフサイクルコストと建替えを行った場合のライフサイクルコストを算出し、比較を行います。

耐用年数を経過せず、ライフサイクルコストにおいても改善後の方が低い場合は「改善」とし、目標年度までに耐用年数を経過し、ライフサイクルコストも「建替え」の方が低い場合は「建替え」とします。

なお、ライフサイクルコストは、Aグループ、Bグループともに算出し、比較検証を行います。

	ライフサイクルコスト	
	「改善後」 < 「建替え」	「改善後」 > 「建替え」
耐用年数を経過しない	「改善」	「建替え」
耐用年数を経過する	—	「建替え」

ウ. 建替事業量の試算・検討

計画最終年度（令和 12 年度）までに実施できる事業規模に上限があることから、建替事業及び改善事業の対象事業費を算出し、比較検証を行います。

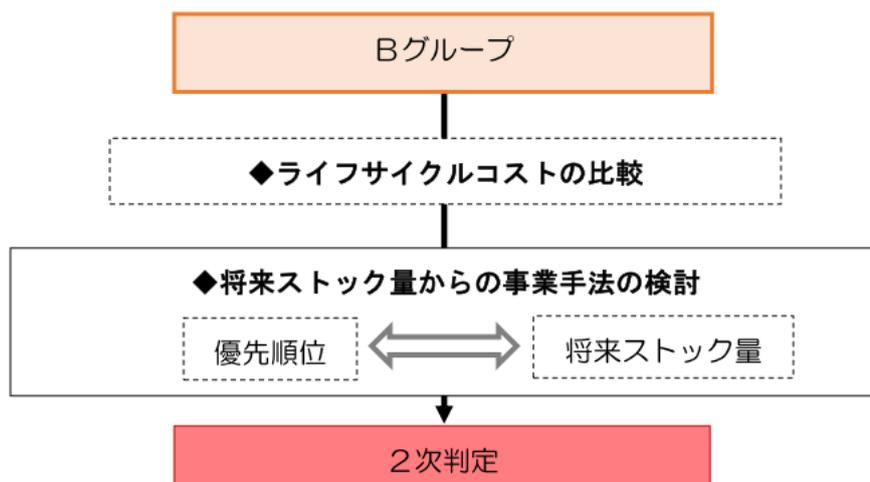
今回の計画期間内に実施する場合を「優先的な建替え」及び「優先的な改善」として位置づけ、計画期間経過後に実施するものを「建替え」及び「改善」として位置づけます。

なお、優先的に実施する事業については、現行の長寿命化計画に基づき、現段階で実施が決まっているものについては、原則踏襲するものとして事業設定を行います。

②将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定

ア. Bグループの管理方針等の仮設定

1次判定の結果より、維持管理について判断を留保する団地・住棟（Bグループ）に分類されたのは、Aグループ 30 戸を除く、195 戸となります。これらの団地・住棟について、需要、効率性、立地等を踏まえ、将来的な活用の優先順位を定め、事業手法を仮設定します。



イ. 将来ストック量からの事業手法の検討

将来需要推計結果から、将来ストック量として 162 戸を目標管理戸数と設定したことにより、計画最終年度（令和 12 年度）末に 63 戸程度のストックが余剰となるため、1次判定の「利便性」「地域バランス」「需要」から、優先順位の低い団地を抽出します。

なお、「災害危険区域」内にある住棟は、「当面管理する団地（建替えを前提にしない）」に位置付けます。

2次判定

種別	地区名	団地名	構造	階数	2021.2末		和暦		西暦		2020		2030		2次判定 (Aグループ)										2次判定 (Bグループ)					2次判定										
					管理戸数		入居状況		建設年度	標準耐用年数	標準耐用年数経過年	経過状況		1次判定		2次判定 (Aグループ)		13,850千円						将来ストック量からの事業手法の検討					判定	総合判定										
					棟数	戸数	入居戸数	空家戸数				基準年 (令和2年度時点)	計画年 (令和12年度時点)	判定結果	グループ	構造階数	標準耐用年数(経過状況) ○:未経過、 △:計画期間内経過、 ×:経過	ライフサイクルコストの比較				建替事業量の検討		1次判定より																
																		改善前 (千円/年・戸)	改善後 (千円/年・戸)	建替え (千円/年・戸)	判定 (改善・建替え)	優先的な建替え	建替え	優先的な改善	改善	判定	利便性(施設)	地区名			地域バランス	入居率(判定)	災害危険区域	当面管理する団地(建替えを前提としない)						
公営住宅	松丸	豊岡	木造	2	4	8	6	2	昭和61	1986	30	2016	34	44	改善、建替又は用途廃止	B	木造2階	×	845	662	686	改善														改善	改善し、当面維持管理			
公営住宅	松丸	豊岡	木造	2	2	4	4	0	平成1	1989	30	2019	31	41	改善、建替又は用途廃止	B	木造2階	×	823	644	668	改善															改善	改善し、当面維持管理		
公営住宅	松丸	豊岡	木造	2	2	4	4	0	平成3	1991	30	2021	29	39	改善、建替又は用途廃止	B	木造2階	△	873	684	708	改善															改善	改善し、当面維持管理		
公営住宅	松丸	豊岡	木造	2	2	4	4	0	平成4	1992	30	2022	28	38	改善、建替又は用途廃止	B	木造2階	△	874	685	709	改善																改善	改善し、当面維持管理	
公営住宅	松丸	延野々	木造	1	4	4	3	1	昭和32	1957	30	1987	63	73	優先的な建替え 又は優先的な用途廃止	B	木造平屋	×	424	332	344	改善															改善	優先的な用途廃止		
公営住宅	吉野	吉野西	木造	2	2	4	4	0	平成1	1989	30	2019	31	41	改善、建替又は用途廃止	B	木造2階	×	854	668	692	改善																改善	改善し、当面維持管理	
公営住宅	吉野	吉野西	木造	2	1	2	2	0	平成7	1995	30	2025	25	35	改善、建替又は用途廃止	B	木造2階	△	971	760	788	改善																	改善	改善し、当面維持管理
公営住宅	松丸	豊岡	木造	2	6	12	10	2	昭和59	1984	30	2014	36	46	改善、建替又は用途廃止	B	木造2階	×	774	606	628	改善																	改善	改善し、当面維持管理
公営住宅	松丸	豊岡	木造	2	3	6	6	0	昭和60	1985	30	2015	35	45	改善、建替又は用途廃止	B	木造2階	×	774	606	628	改善																	改善	改善し、当面維持管理
公営住宅	松丸	豊岡	木造	2	2	4	4	0	平成5	1993	30	2023	27	37	改善、建替又は用途廃止	B	木造2階	△	865	677	701	改善																	改善	改善し、当面維持管理
公営住宅	吉野	新生	木造	1	1	2	2	0	昭和62	1987	30	2017	33	43	改善、建替又は用途廃止	B	木造平屋	×	730	572	592	改善																	改善	改善し、当面維持管理
公営住宅	吉野	第二	木造	2	2	4	4	0	昭和63	1988	30	2018	32	42	改善、建替又は用途廃止	B	木造2階	×	856	670	694	改善																	改善	改善し、当面維持管理
公営住宅	吉野	吉野西	木造	2	1	2	2	0	平成6	1994	30	2024	26	36	改善、建替又は用途廃止	B	木造2階	△	916	717	743	改善																	改善	改善し、当面維持管理
公営住宅	目黒	目黒	木造	1	1	2	2	0	昭和62	1987	30	2017	33	43	改善、建替又は用途廃止	B	木造平屋	×	759	595	616	改善																	改善	改善し、当面維持管理
公営住宅	目黒	目黒	木造	2	1	2	1	1	平成6	1994	30	2024	26	36	改善、建替又は用途廃止	B	木造2階	△	898	703	728	改善																	改善	改善し、当面維持管理
教員住宅	目黒	目黒	木造	1	2	2	2	0	昭和38	1963	30	1993	57	67	優先的な建替え 又は優先的な用途廃止	B	木造平屋	×	612	479	497	改善																改善	優先的な用途廃止	
教員住宅	松丸	延野々	木造	1	2	2	1	1	昭和38	1963	30	1993	57	67	優先的な建替え 又は優先的な用途廃止	B	木造平屋	×	612	479	497	改善																改善	優先的な用途廃止	
教員住宅	松丸	延野々	木造	1	3	3	2	1	昭和46	1971	30	2001	49	59	優先的な建替え 又は優先的な用途廃止	B	木造平屋	×	612	479	497	改善																改善	優先的な用途廃止	
教員住宅	松丸	延野々	木造	1	6	6	5	1	昭和47	1972	30	2002	48	58	優先的な建替え 又は優先的な用途廃止	B	木造平屋	×	612	479	497	改善																改善	優先的な用途廃止	
教員住宅	吉野	吉野	木造	1	2	2	2	0	昭和46	1971	30	2001	49	59	優先的な建替え 又は優先的な用途廃止	B	木造平屋	×	612	479	497	改善																改善	優先的な用途廃止	
若者定住促進住宅	松丸	延野々(単)	木造	2	2	20	18	2	平成8	1996	30	2026	24	34	改善、建替又は用途廃止	B	木造2階	△	343	269	278	改善																改善	用途廃止	
若者定住促進住宅	松丸	延野々(世)	木造	2	1	5	5	0	平成10	1998	30	2028	22	32	改善、建替又は用途廃止	B	木造2階	△	735	575	596	改善																	改善	用途廃止
若者定住促進住宅	松丸	延野々(世)	木造	2	1	4	4	0	平成12	2000	30	2030	20	30	改善、建替又は用途廃止	B	木造2階	△	762	596	618	改善																改善	用途廃止	
若者定住促進住宅	松丸	吹野々	木造	2	4	4	4	0	平成9	1997	30	2027	23	33	改善、建替又は用途廃止	B	木造2階	△	808	633	656	改善																改善	用途廃止	
若者定住促進住宅	吉野	吉野町	木造	1	1	1	1	0	平成8	1996	30	2026	24	34	改善、建替又は用途廃止	B	木造平屋	△	607	476	493	改善																	改善	改善し、当面維持管理
町営	吉野	藤生	木造	2	1	1	0	1	昭和31	1956	30	1986	64	74	優先的な建替え 又は優先的な用途廃止	B	木造2階	×	1,041	815	845	改善																改善	優先的な用途廃止	
町営	吉野	吉野西	木造	1	2	2	2	0	平成15	2003	30	2033	17	27	改善、建替又は用途廃止	B	木造平屋	○	807	632	655	改善																	改善	用途廃止
町営	松丸	松丸(世)	木造	2	1	5	5	0	平成28	2016	30	2046	4	14	維持管理又は用途廃止	B	木造2階	○	780	611	633	改善																改善	当面維持管理	
町営	松丸	松丸(単)	木造	2	1	8	8	0	平成29	2017	30	2047	3	13	維持管理又は用途廃止	B	木造2階	○	380	297	308	改善																改善	当面維持管理	
小集落改良住宅	松丸	松丸第一	簡易耐火造	2	11	22	16	6	昭和50	1975	45	2020	45	55	優先的な改善、優先的な建替 又は優先的な用途廃止	B	簡易2階	×	602	567	416	建替え															建替え	優先的な用途廃止		
小集落改良住宅	松丸	松丸第一	簡易耐火造	2	4	8	7	1	昭和51	1976	45	2021	44	54	優先的な改善、優先的な建替 又は優先的な用途廃止	B	簡易2階	△	602	567	416	建替え																建替え	優先的な用途廃止	
小集落改良住宅	松丸	松丸第二	簡易耐火造	2	15	30	28	2	昭和52	1977	45	2022	43	53	優先的な改善 又は優先的な建替	A	簡易2階	△	668	630	462	建替え	●															優先的な建替え		
小集落改良住宅	松丸	豊岡後第一	簡易耐火造	2	5	10	8	2	昭和52	1977	45	2022	43	53	優先的な改善、優先的な建替 又は優先的な用途廃止	B	簡易2階	△	668	630	462	建替え																建替え	優先的に改善し、 当面維持管理	
小集落改良住宅	松丸	豊岡後第二	簡易耐火造	2	9	18	15	3	昭和54	1979	45	2024	41	51	優先的な改善、優先的な建替 又は優先的な用途廃止	B	簡易2階	△	741	698	512	建替え																建替え	優先的に改善し、 当面維持管理	
小集落改良住宅	松丸	窪田	簡易耐火造	2	4	8	7	1	昭和56	1981	45	2026	39	49	優先的な改善、優先的な建替 又は優先的な用途廃止	B	簡易2階	△	756	712	522	建替え																建替え	優先的な用途廃止	

③ 2次判定結果

判定結果から、2次判定を整理します。

「当面管理する団地(建替えを前提にしない)」として抽出した住棟58戸は、耐用年数を経過したもの、もしくは計画期間中に経過するものは「用途廃止」として設定します。

	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	建替え	優先的な 改善	優先的な 建替え	優先的な 建替え
維持管理する団地	0戸		0戸	0戸	0戸	30戸	0戸
						松丸第二 s52	
維持管理について判断を留保する団地	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
	13戸	0戸	61戸	35戸	28戸	38戸	20戸
	松丸(世) h28 松丸(単) h29		豊岡 s61 豊岡 h1 豊岡 h3 豊岡 h4 吉野西 h1 吉野西 h7 豊岡 s59 豊岡 s60 豊岡 h5 新生 s62 第二 s63 吉野西 h6 目黒 s62 目黒 h6 吉野町 h8	延野々(単) h8 延野々(世) h10 延野々(世) h12 吹野々h9 吉野西 h15	豊岡後第一 s52 豊岡後第二 s54	松丸第一 s50 松丸第一 s51 窪田 s56	延野々s32 目黒 s38 延野々s38 延野々s46 延野々s47 吉野 s46 蕨生 s31

※同名の団地を区分するため、表示名は「団地名+建築年度」で表示しています。

※上表の整備方針の実施時期は、次のとおりです。

計画期間内 (R3-R12)	11年目以降 (R13-)
優先的な改善	改善
優先的な建替え	建替え
優先的な用途廃止	用途廃止

(5) 3次判定の実施

3次判定は、団地、住棟の集約・再編の可能性やまちづくりとの連携、ニーズへの対応、中長期的な管理の見通し等について検討し、計画期間内に実施する事業手法を決定します。

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

1次・2次判定を踏まえ、集約や再編等の検討対象となり得る団地については、効率的な事業実施のため、下記の観点から総合的に検討し、事業手法を再判定します。

ア. 団地単位で効率的活用に関する検討

検討の概要	検討の考え方
団地単位で、住棟相互の連携による、より効果的、効率的なストック活用の手法を検討する。	<ul style="list-style-type: none"> ・建替え、改善、優先的な建替え又は優先的な改善と判定された住棟が混在する場合に、住棟の配置や事業の手順、高度利用の可能性等を勘案して、建替えが適切と考えられる住棟について隣接住棟との一体的な建替えを検討する。 ・維持管理の住棟の場合には原則として判定通りの手法を適用する。

イ. 統合・再編等の可能性に関する検討

検討の概要	検討の考え方
近接する団地相互又は地域単位での調整による、より効果的、効率的なストック活用の可能性を検討する。	<ul style="list-style-type: none"> ・建替団地において、高度利用の可能性が低い場合は、近接する団地へ統合し、高度利用の可能性を検討する。 ・団地相互の住み替えによるコミュニティミックス、事業の平準化、仮住居の確保、居住者の移転負担の軽減等を勘案し、事業の実施時期も検討する。

ウ. 地域ニーズへの対応等の総合的な検討

検討項目	検討の概要	検討の考え方
まちづくりの視点	町の予定事業や整備計画、地域事情を反映し、地域のまちづくりへの貢献を検討（建替え）	・既に実施が予定されている事業や、道路の整備計画等がある場合は、団地への影響や整備時期を勘案し、活用手法と併せて、団地整備時期等を検討する。
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的賃貸住宅との調整を図る。	・供給バランスを考慮し、地域ごとの供給調整を図る。

②事業費の試算及び事業実施時期の調整検討

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、建替事業等の実施時期を設定し、年度別事業費を試算します。

ア. 事業費の試算

計画期間内及び計画期間以降の概算事業費の算定を行います。
2 次判定時に整理した事業費から再度確認します。

イ. 事業実施時期の調整

優先的に対応する住棟と、それ以外の対応について、計画期間内で対応すべき住棟の整理を行います。

計画期間内に実施する予定事業を「優先的な建替え」「優先的な改善」として、計画最終年度（令和 12 年度）までに実施します。

それ以外の「建替え」「改善」については、令和 12 年度以降の対応として計画します。

③長期的な管理の見通し

概ね 30 年程度の管理を想定し、令和 12 年度以降に実施予定の建替え、改善事業と併せて、法定点検等の実施時期を勘案して、10 年間での事業実施時期を設定します。

④3 次判定結果

本町のまちづくり方針や集約・再編等の可能性を踏まえ、団地・住棟の事業手法の再判定を行います。

松丸地区の若者定住促進住宅 4 団地や町営吉野西団地は、災害危険区域内に立地しているため「用途廃止」と判定しましたが、本町中心部に位置し非常に利便性が高いこと、創生総合戦略等に基づく災害リスクの軽減に取り組むこと等を踏まえて事業手法を見直し、「改善し、当面維持管理」とします。

小集落改良住宅の松丸第二団地は「優先的な建替え」と判定しましたが、ため池跡地に建設しており、地盤沈下のリスクがあることから「優先的な用途廃止」に見直します。

小集落改良住宅の松丸第一団地の 2 団地は「優先的な用途廃止」と判定しましたが、本町中心部に位置し非常に利便性が高いことから、「優先的な建替え」に見直します。

小集落改良住宅の豊岡第一団地及び窪田団地は、簡易 2 階建の住棟の供給バランスを考慮し、事業手法を再判定します。豊岡第一団地は、近隣に簡易 2 階建の団地が複数存在し、その中で最も古い団地であることから「優先的に改善し、当面維持管理」から「優先的な用途廃止」に見直します。窪田団地は、公益施設や医療施設等が周囲になく利便性が低いものの、近隣に代替する団地がないため、「優先的な用途廃止」から「改善し、当面維持管理」に見直します。

事業手法の決定

	維持管理	改善	建替え	優先的な改善	優先的な建替え	当面維持管理	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	計
公営住宅	0	0	0	0	0	0	60	0	0	4	64
教員住宅	0	0	0	0	0	0	0	0	0	15	15
若者定住促進住宅	0	0	0	0	0	0	34	0	0	0	34
町営	0	0	0	0	0	13	2	0	0	1	16
小集落改良住宅	0	0	0	0	30	0	8	0	18	40	96
	0	0	0	0	30	13	104	0	18	60	225
	公営	公営	公営	公営	公営	公営	公営	公営	公営	公営	
							豊岡s61	8		延野々s32	4
							豊岡h1	4			
							豊岡h3	4			
							豊岡h4	4			
							吉野西h1	4			
							吉野西h7	2			
							豊岡s59	12			
							豊岡s60	6			
							豊岡h5	4			
							新生s62	2			
							第二s63	4			
							吉野西h6	2			
							目黒s62	2			
							目黒h6	2			

※同名の団地を区分するため、表示名は「団地名+建築年度」で表示しています。

2 団地別・住棟別活用計画

3次判定の結果を踏まえ、各団地別及び住棟別活用手法は、以下のように決定します。

種別	地区名	団地名	建設年度	構造	管理戸数		1次判定	2次判定	3次判定
					棟数	戸数			
公営住宅	松丸	豊岡	昭和61	木造2階	4	8	改善、建替又は用途廃止	改善し、当面維持管理	改善し、当面維持管理
公営住宅	松丸	豊岡	平成1	木造2階	2	4	改善、建替又は用途廃止	改善し、当面維持管理	改善し、当面維持管理
公営住宅	松丸	豊岡	平成3	木造2階	2	4	改善、建替又は用途廃止	改善し、当面維持管理	改善し、当面維持管理
公営住宅	松丸	豊岡	平成4	木造2階	2	4	改善、建替又は用途廃止	改善し、当面維持管理	改善し、当面維持管理
公営住宅	松丸	延野々	昭和32	木造平屋	4	4	優先的な建替え 又は優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止
公営住宅	吉野	吉野西	平成1	木造2階	2	4	改善、建替又は用途廃止	改善し、当面維持管理	改善し、当面維持管理
公営住宅	吉野	吉野西	平成7	木造2階	1	2	改善、建替又は用途廃止	改善し、当面維持管理	改善し、当面維持管理
公営住宅	松丸	豊岡	昭和59	木造2階	6	12	改善、建替又は用途廃止	改善し、当面維持管理	改善し、当面維持管理
公営住宅	松丸	豊岡	昭和60	木造2階	3	6	改善、建替又は用途廃止	改善し、当面維持管理	改善し、当面維持管理
公営住宅	松丸	豊岡	平成5	木造2階	2	4	改善、建替又は用途廃止	改善し、当面維持管理	改善し、当面維持管理
公営住宅	吉野	新生	昭和62	木造平屋	1	2	改善、建替又は用途廃止	改善し、当面維持管理	改善し、当面維持管理
公営住宅	吉野	第二	昭和63	木造2階	2	4	改善、建替又は用途廃止	改善し、当面維持管理	改善し、当面維持管理
公営住宅	吉野	吉野西	平成6	木造2階	1	2	改善、建替又は用途廃止	改善し、当面維持管理	改善し、当面維持管理
公営住宅	目黒	目黒	昭和62	木造平屋	1	2	改善、建替又は用途廃止	改善し、当面維持管理	改善し、当面維持管理
公営住宅	目黒	目黒	平成6	木造2階	1	2	改善、建替又は用途廃止	改善し、当面維持管理	改善し、当面維持管理
教員住宅	目黒	目黒	昭和38	木造平屋	2	2	優先的な建替え 又は優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止
教員住宅	松丸	延野々	昭和38	木造平屋	2	2	優先的な建替え 又は優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止
教員住宅	松丸	延野々	昭和46	木造平屋	3	3	優先的な建替え 又は優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止
教員住宅	松丸	延野々	昭和47	木造平屋	6	6	優先的な建替え 又は優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止
教員住宅	吉野	吉野	昭和46	木造平屋	2	2	優先的な建替え 又は優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止
若者定住促進住宅	松丸	延野々(単)	平成8	木造2階	2	20	改善、建替又は用途廃止	用途廃止	改善し、当面維持管理
若者定住促進住宅	松丸	延野々(世)	平成10	木造2階	1	5	改善、建替又は用途廃止	用途廃止	改善し、当面維持管理
若者定住促進住宅	松丸	延野々(世)	平成12	木造2階	1	4	改善、建替又は用途廃止	用途廃止	改善し、当面維持管理
若者定住促進住宅	松丸	吹野々	平成9	木造2階	4	4	改善、建替又は用途廃止	用途廃止	改善し、当面維持管理
若者定住促進住宅	吉野	吉野町	平成8	木造平屋	1	1	改善、建替又は用途廃止	改善し、当面維持管理	改善し、当面維持管理
町営	吉野	蕨生	昭和31	木造2階	1	1	優先的な建替え 又は優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止
町営	吉野	吉野西	平成15	木造平屋	2	2	改善、建替又は用途廃止	用途廃止	改善し、当面維持管理
町営	松丸	松丸(世)	平成28	木造2階	1	5	維持管理又は用途廃止	当面維持管理	当面維持管理
町営	松丸	松丸(単)	平成29	木造2階	1	8	維持管理又は用途廃止	当面維持管理	当面維持管理
小集落改良住宅	松丸	松丸第一	昭和50	簡易2階	11	22	優先的な改善、優先的な建替 又は優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	優先的な建替え
小集落改良住宅	松丸	松丸第一	昭和51	簡易2階	4	8	優先的な改善、優先的な建替 又は優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	優先的な建替え
小集落改良住宅	松丸	松丸第二	昭和52	簡易2階	15	30	優先的な改善 又は優先的な建替	優先的な建替え	優先的な用途廃止
小集落改良住宅	松丸	豊岡後第一	昭和52	簡易2階	5	10	優先的な改善、優先的な建替 又は優先的な用途廃止	優先的に改善し、 当面維持管理	優先的な用途廃止
小集落改良住宅	松丸	豊岡後第二	昭和54	簡易2階	9	18	優先的な改善、優先的な建替 又は優先的な用途廃止	優先的に改善し、 当面維持管理	優先的に改善し、 当面維持管理
小集落改良住宅	松丸	窪田	昭和56	簡易2階	4	8	優先的な改善、優先的な建替 又は優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	改善し、当面維持管理

第5章 公営住宅等ストックに関する実施方針

1 点検の実施方針

(1) 点検の基本方針

法定点検は、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条の規定に準じて点検（以下「定期点検」という。）を実施します。

また、すべての住棟を対象に日常点検を実施します。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、定期点検と合わせて実施、計画修繕前の実施等、効率的に行います。

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ます。

(2) 点検の実施方針

①実施体制

日常点検は、公営住宅等の事業主体の担当者等が現場で目視にて行える範囲の内容としますが、備品の携帯や車両の運転、万が一のトラブル時の対応を想定し、複数人で実施することを原則とします。

②事前準備

日常点検を行う際には、前回の点検時に「所見あり」とされた箇所と内容を事前に確認します。

前回点検時に「経過観察」とされた箇所については、劣化事象の進行程度や、既に修繕済みの箇所についてはその後の経過を重点的に点検します。

また、前回の点検実施後に発見された不具合（入居者からの通報含む）や修繕の記録、今後の計画修繕工事の予定等も事前に確認します。

③点検項目一覧

ア. 敷地及び地盤等

点検部位	点検項目	法定点検対象
ア) 地盤	地盤沈下等による不陸、傾斜等の状況	●
イ) 敷地	敷地内の排水の状況	●
ウ) 敷地内の通路	敷地内の通路の支障物の状況	●
エ) 塀	組織構造の塀又は補強コンクリートブロック造の塀等の劣化及び損傷の状況	●
	金属フェンス等の劣化及び損傷の状況	
オ) 擁壁	擁壁の劣化及び損傷の状況	●

点検部位	点検項目	法定点検対象
	擁壁の水抜きパイプの維持保全の状況	●
カ) 屋外工作物	遊具、ベンチ等の劣化及び損傷の状況	
キ) 屋外電気設備	外灯の不具合、劣化及び損傷の状況	
ク) 通路・車路	平面駐車場の劣化及び損傷の状況	
	車路・歩道、スロープ、屋外階段の劣化及び損傷の状況	
ケ) 付属施設	自転車置場、ゴミ集積所等の劣化及び損傷の状況	

イ. 建築物等

○建築物の外部

・木造

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

・耐火・準耐火

点検部位	点検項目	法定点検対象
ア) 基礎	基礎の劣化及び損傷の状況	●
	土台の沈下等の状況	●
イ) 土台	土台の劣化及び損傷の状況	●
	木造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況	●
ウ) 外壁(躯体等)	補強コンクリートブロック造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況	●
	PCa 鉄筋コンクリート造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況	
	鉄筋コンクリート造及び鉄骨鉄筋コンクリート造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況	● (塗り仕上げ除く)
エ) 外壁 (外壁仕上げ材等)	塗り仕上げ、タイル、石貼り等(乾式工法によるものを除く。)、モルタル等の劣化及び損傷の状況	●
	金属系パネルの劣化及び損傷の状況	●
	コンクリート系パネルの劣化及び損傷の状況	●

点検部位	点検項目	法定点検対象
	窯業系サイディングの劣化及び損傷の状況	
	シーリングの劣化及び損傷の状況	
オ) 外壁(窓サッシ等)	サッシ等の劣化及び損傷の状況	●
カ) 建具	共用部ドア、住戸玄関ドアの劣化及び損傷の状況	
	シャッター（防火シャッター含む）、メーターボックス扉、パイプスペース扉等の枠及び建具の劣化及び損傷の状況	
キ) 金物類	落下防護庇の劣化及び損傷の状況	
	集合郵便受、掲示板、室名札等の劣化及び損傷の状況	

○屋上及び屋根

・木造

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

・耐火・準耐火

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

○避難施設等

・耐火・準耐火

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

ウ. 建築設備

・木造

点検部位	点検項目	法定点検対象
ア) 飲料用配管及び配水管(隠蔽部分及び埋設部分を除く)	配管の腐食及び漏水の状況	●
イ) 排水設備(隠蔽部分及び埋設部分を除く)	屋内雑排水管、汚水管、雨水管の腐食及び漏水の状況	

・耐火・準耐火

点検部位	点検項目	法定点検対象
ア) 飲料用配管及び配水管(隠蔽部分及び埋設部分を除く)	配管の腐食及び漏水の状況	●
イ) 給水タンク、給水ポンプ等	給水タンク等の腐食及び漏水の状況	●
ウ) 排水設備(隠蔽部分及び埋設部分を除く)	屋内雑排水管、汚水管、雨水管の腐食及び漏水の状況	

2 計画修繕の実施方針

(1) 計画修繕の基本方針

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す。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、長期的視点において修繕計画を定める必要があり、長寿命化計画期間外の長期にわたる修繕計画として「長期修繕計画」を作成して、計画かつ総括的に修繕を実施します。

(2) 計画修繕の実施方針

計画修繕は、空き家の修繕等と併せて、効率かつ計画的に実施するものとする。

また、改善事業の項目として「高齢者対応（段差解消、手摺設置等）」をはじめその他の事業に関しては、長寿命化改善（外壁改修、屋上防水）を優先します。

3 建替事業の実施方針

(1) 建替事業の基本方針

建替事業は、団地別・住棟別活用手法において、「優先的な建替え」「建替え」に位置づけた団地・住棟について、総合的なストック活用の方針を踏まえ、適切な整備水準の確保、高齢者対応、効率的な整備・管理に配慮し、以下のような整備方針を進めます。

なお、建替えの際には、入居者の負担軽減を図ることを基本とし、入居者へは事前に十分な説明を行うとともに、意向を把握し、住み替えの回数や移動距離の低減に努めます。

(2) 建替えの整備方針

- ①現行計画により「優先的な建替え」「建替え」に位置づけられている団地を対象とします。
- ②原則として耐用年数を経過した住宅を対象とし、バリアフリー化に対応する住宅を整備します。
- ③利便性の低い団地の建替えにあたっては、まちづくり方針を十分に踏まえた上で、より利便性の高い用地の確保の検討も行います。
- ④統合建替えを行う際は、敷地面積や敷地条件を確認するとともに、上記③の考え方のもと、利便性等を考慮して検討を行います。

(3) 建替事業の実施方針

用途廃止（除却）により発生する余剰地については、地域の良好な環境づくりに寄与する用途・利活用手法等について検討します。

(4) 用途廃止に関する実施方針

団地の用途廃止事業の実施方針を以下のように設定し、推進します。

用途廃止方針（公営住宅）

実施方針									
団地名	管理戸数	建設年度	活用方針	建替方針	建替戸数		増減戸数		
公営住宅									
延野々	4	昭和32	1957年	用途廃止	近隣団地での建替えと調整を図りつつ、入居者の適正な住み替えを進め、用途廃止を行う。	0	0	▲4	▲4

第6章 長寿命化のための維持管理計画

1 改善事業の基本方針

公営住宅等の長寿命化にあたって、維持管理のための改善事業を実施しますが、以下のようなタイプにより改善事業を進めます。

(1) 安全性確保型

防犯性や落下・転倒防止など生活事故防止に配慮した改善を行います。

内 容	耐震改修、防犯に配慮した建物部品の設置 等
-----	-----------------------

(2) 長寿命化型

計画修繕周期等に合わせ、長期的な活用を図る団地・住棟において、耐久性の向上や躯体への影響の軽減、維持管理の容易性の観点から予防保全的な改善を行います。

内 容	外壁や屋根・屋上防水の耐久性の向上、給排水管の耐久性の向上 等
-----	---------------------------------

(3) 福祉対応型

活用を図るストックについて、高齢者・子育て世帯等が安全・安心して居住できるように、住戸、共用部のバリアフリー化を進めます。

内 容	住戸内部・共用部の段差の解消、手摺設置、浴室・トイレ等の高齢者対応 等
-----	-------------------------------------

(4) 居住性確保型

活用を図るストックについて、住戸・住棟設備の機能向上を行い、居住性を確保します。

内 容	給湯設備の設置、排水処理施設の整備（便所の水洗化等） 等
-----	------------------------------

なお、優先的に実施する改善事業として、「長寿命化型」に関連する事業を計画期間内に優先的に実施します。

2 長寿命化のための維持管理計画

活用判定より、「優先的な改善」の住棟において、計画期間内（令和 12 年度末まで）に改善を行い、適切な維持管理を進めます。

なお、計画期間外にあたる「改善」の住棟においても、財源の確保ができた時点で、優先性の高い改善について、順次実施していくものとします。

第7章 ライフサイクルコストとその縮減効果の算出

1 長寿命化改善対象住棟におけるライフサイクルコストについて

長寿命化改善を実施するにあたって、ストックの有効活用とその効果を図る判断材料として、住棟ごとにライフサイクルコストを算出し、予防保全的な管理を実施することの効果を検証します。

(1) ライフサイクルコストの算出方法

ライフサイクルコストについては、「平成31年版 建築物のライフサイクルコスト 第2版（国土交通大臣官房官庁営繕部監修）」に基づき、「LCC 計算プログラム」を用いて算出します。

(2) ライフサイクルコストの縮減効果の算出方法

ライフサイクルコストの縮減効果算出の基本的な考え方は、次のとおりです。

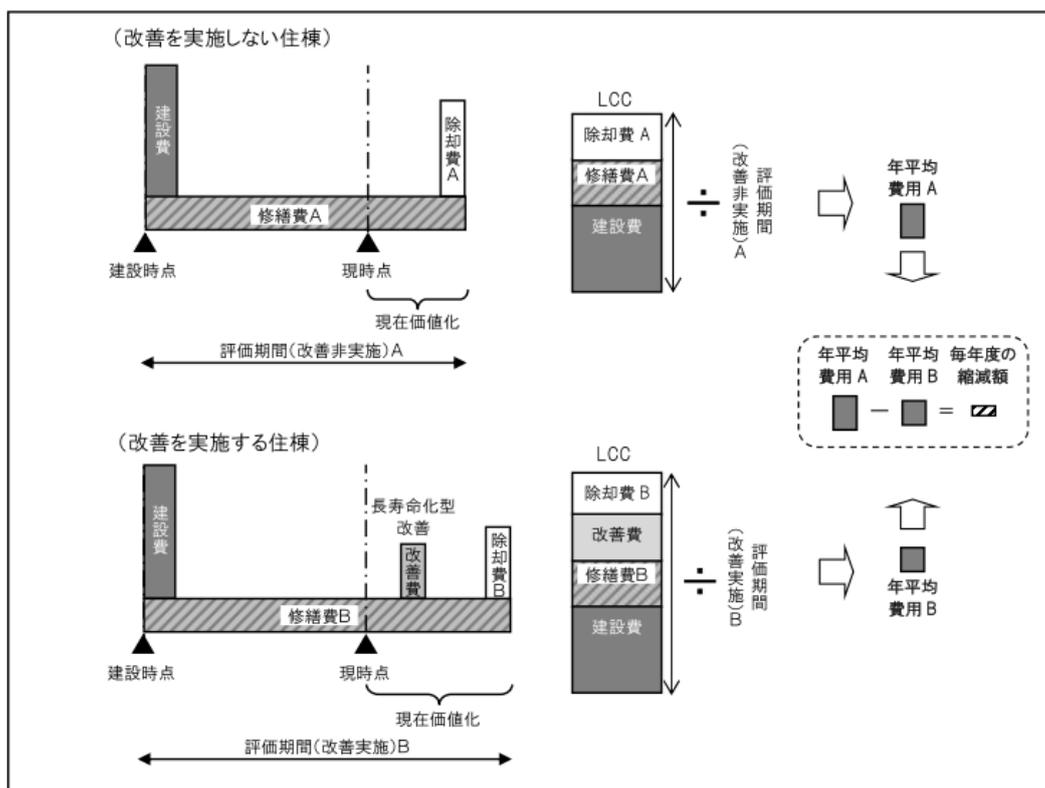
1棟のLCC縮減効果 = 「LCC（計画前）」 - 「LCC（計画後）」

※LCC（計画前） = （建設費 + 修繕費 + 除却費） / 評価期間（改善非実施）

改善を実施しない場合に想定される建設時点から除却までに要するコスト

※LCC（計画後） = （建設費 + 改善費 + 修繕費 + 除却費） / 評価期間（改善実施）

改善事業を実施する場合に想定される建設時点から除却までに要するコスト



(3) 目標耐用年数の設定

改善事業によって延長する目標耐用年数は、「建築物の耐久計画に関する考え方」（日本建築学会）を参照し、以下のように設定します。

構造	耐用年数	目標耐用年数
木造	30年	45年
簡易耐火造	45年	60年

「建築物の耐久計画に関する考え方」（日本建築学会）との用途分類の整合については、以下のように考えます。

建築物全体の望ましい目標耐用年数の級

構造種別 用途	鉄筋コンクリート造・ 鉄骨鉄筋コンクリート造		重量鉄骨		軽量鉄骨	ブロック 造・レンガ 造	木造
	高品質 の場合	普通品質 の場合	高品質 の場合	普通品質 の場合			
学校 官庁	Y _o 100以上	Y _o 60以上	Y _o 100以上	Y _o 60以上	Y _o 40以上	Y _o 60以上	Y _o 60以上
住宅 事務所 病院	Y _o 100以上	Y _o 60以上	Y _o 100以上	Y _o 60以上	Y _o 40以上	Y _o 60以上	Y _o 40以上
店舗旅館 ・ホテル	Y _o 100以上	Y _o 60以上	Y _o 100以上	Y _o 60以上	Y _o 40以上	Y _o 60以上	Y _o 40以上
工場	Y _o 40以上	Y _o 25以上	Y _o 40以上	Y _o 25以上	Y _o 25以上	Y _o 25以上	Y _o 25以上

出典：「建築物の耐久計画に関する考え方」（日本建築学会）

目標耐用年数の級の区分

目標耐用年数 級	代表値	範囲	下限値
Y _o 150	150年	120～200年	120年
Y _o 100	100年	80～120年	80年
Y _o 60	60年	50～80年	50年
Y _o 40	40年	30～50年	30年
Y _o 25	25年	20～30年	20年
Y _o 15	15年	12～20年	12年
Y _o 10	10年	8～12年	8年
Y _o 6	6年	5～8年	5年
Y _o 3	3年	2～5年	2年

出典：「建築物の耐久計画に関する考え方」（日本建築学会）

2 計画期間内に実施する修繕及び改善事業の内容と改善効果の検証

ライフサイクルコストの算出の考え方にに基づき、各住棟の改善項目の整理とともに、ライフサイクルコストを算出した結果から改善効果について整理します。

(1) 長寿命化のための維持管理による効果

長寿命化にかかる改善及び維持管理による効果について以下に整理します。

- ・これまでの問題事案が発生してから修繕等を実施する維持管理から、定期点検の実施により、適切な時期に予防保全的な修繕及び耐久性の向上等を図る改善を実施することに転換することで、公営住宅等の長寿命化が図られ、コストの縮減につながる。
- ・適切な修繕及び改善を実施することで、建物の老朽化や劣化による事故等を未然に防ぐことができ、公営住宅等の安全性が確保される。
- ・団地特性等を踏まえ、重要度に応じた維持管理及び適切な時期での修繕・改善を実施することで、効率的な維持管理を実施できる。

第8章 計画の実現に向けて

1 長寿命化のための維持管理に関する課題

(1) 居住者に配慮した改善事業の実施

各種改善事業に伴い、日照や騒音等での入居者への負担が想定されることから、早期から入居者への説明や意見交換などを行い、事業実施への合意・協力が得られるように、配慮していく必要があります。

実施時期や工法等によって、居住者への負担が軽減されるように進めていく必要があります。

(2) 残耐用年数を考慮した事業の優先順位の設定

活用方針として「改善」の住棟においては、計画期間外での事業実施となることが前提だが、住棟によっては、期間外では耐用年数の残りの期間が少なくなる住棟もあるため、耐用年数の経過及び残りの期間を勘案し、団地の利便性・立地も考慮した上で、優先順位の設定を行い、事業実施時期を検討していく必要があります。

2 建替等事業実施に関する課題

(1) 居住者等との合意形成や住環境への配慮

建替事業においては、可能な限り計画の初期段階から説明会を開催するなど、居住者や周辺住民の意見・要望を聞き取るとともに事業の周知を行い、当該事業関係者との合意形成に努め、事業の円滑な推進を図る必要があります。

また、実際の建替えの推進にあたっては、工事車両の出入や工事自体に対する安全性の確保、騒音対策など、団地居住者および周辺住民の生活環境やプライバシーに配慮して事業を進めていくことが必要です。

用途廃止の実施においても、入居者の理解と協力が得られるよう、意見・要望の汲み取りや、事業の周知を行い、他団地への住み替えなどを行う必要があります。

(2) 建替余剰地や用途廃止用地の有効活用の検討

建替事業の実施により、余剰地が発生する場合が想定されるが、統合や用途廃止した敷地については、周辺地域のまちづくりに寄与する他用途の施設を整備するだけでなく、民間等へ売却するなど、余剰地や用途廃止用地の有効活用を図ることを検討する必要があります。

(3) 建替事業の早期実施に向けた民間活力導入の検討

計画期間外に実施予定の「建替え」の住棟があるが、その多くの住棟が耐用年数を経過もしくは計画最終年度前後での経過になります。

そのため、事業必要時期の集中が起こることから、早急に財源の確保を図るとともに、建替事業でのPFIの導入や、建替事業以外での民間活力の導入を検討し、最適な事業手法の選定を図る必要があります。

松野町公営住宅等長寿命化計画

発行：令和3年2月

発行者：松野町

〒798-2192

愛媛県北宇和郡松野町大字松丸343番地

編集：松野町 建設環境課

TEL：0895-42-1115 FAX：0895-42-1119