

竹田市公営住宅等長寿命化計画

(素案)



令和8年1月

竹田市

目次

序. 公営住宅等長寿命化計画の策定にあたって	- 1 -
竹田市公営住宅等長寿命化計画	- 3 -
1. 公営住宅等ストックの状況	- 3 -
2. 公営住宅等長寿命化計画の目的.....	- 19 -
3. 長寿命化計画に関する基本方針.....	- 20 -
4. 計画期間	- 20 -
5. 団地別・住棟別活用計画	- 21 -
6. 公営住宅等における各種実施方針.....	- 70 -
7. 長寿命化のための事業実施予定一覧.....	- 82 -
8. 長寿命化のための維持管理による効果.....	- 83 -

序. 公営住宅等長寿命化計画の策定にあたって

(1) 公営住宅等の長寿命化の必要性

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、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。

これにより、住宅のセーフティネットの確保を図りつつ、健全な住宅市場の整備と国民生活の「質」の向上を図る道筋が示されました。

住生活基本法の基本理念では、国民が豊かさを実感できる社会を実現するためには、住宅単体だけでなく居住環境を含む住生活全般の「質」の向上を図るとともに、住宅建設を重視した政策から良質なストックを将来に継承していくことへと政策を転換することが不可欠となりました。

このようにストック重視の社会的背景のもと、公営住宅分野においても、厳しい財政状況下にて、更新期を迎えつつある老朽化した大量の公営住宅ストックの効率的かつ、円滑な更新を実現するにあたり公営住宅の長寿命化を図ることは、ライフサイクルコストの縮減につながる重要な課題となっています。

これらを踏まえ、公営住宅等においても点検の強化及び早期の管理・修繕により、更新コストの削減を目指し、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管理、長寿命化に資する改善を推進していくこととされました。

(2) 公営住宅等長寿命化計画の位置付け

公営住宅等整備事業、公営住宅等ストック総合改善事業の社会資本整備総合交付金交付は、原則として公営住宅等長寿命化計画に基づいて行うことが要件となりました。

(3) 長期的な視点に立った計画的な修繕の実施について

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着実に実施していくためには、長期的な視点に立った計画的な修繕を実施することが重要となります。

- ・ 日常的な保守点検
- ・ 水漏れ、外壁のひび割れ等、不特定な時期に発生する不具合に対しての経常的な修繕
- ・ 空家となった住戸に行う空家修繕
- ・ 外壁塗装の塗り替え、屋根防水工事の実施等、周期的に実施する計画修繕

など、予め想定される設備機器等の耐用年限等による修繕事項を整理し、これらを計画的に取り組むことができるような実施体制、環境、資金の準備が必要となります。

長期的な視点に立った計画的な修繕の実施にあたって基礎となる事項は、中長期的な計画修繕の計画を立てることがあげられます。

そのためには、標準的な住棟における計画修繕周期を設定することが重要となります。周期については複数の機関から修繕周期が示されているので、それを踏まえ検討のうえ適切な周期を設定することとします。

また、日常的な保守点検の充実は、建築物の老朽化や劣化による事故等を未然に防ぐとともに、修繕等の工事の効率的な実施につながります。

修繕周期は、あくまで一般的な劣化が生じると想定される標準的な周期目安を示したものです。適切な時期に調査・点検を行ったうえで、建築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時期を必要に応じて延ばすこともできると考えます。



(岡城址)

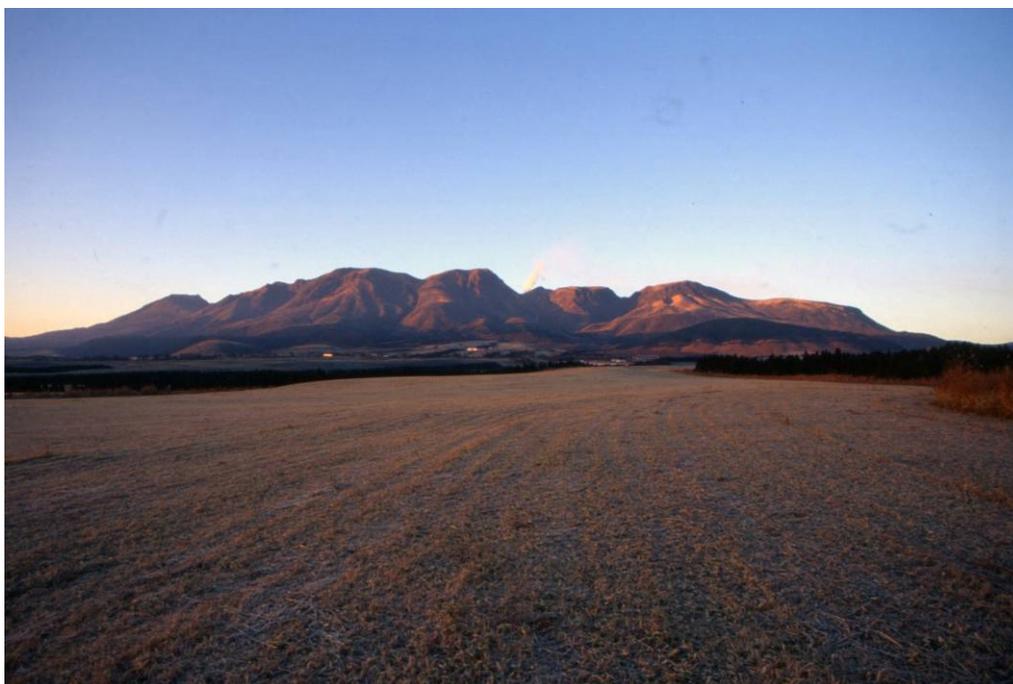
竹田市公営住宅等長寿命化計画

1. 公営住宅等ストックの状況

旧竹田直入地域は、従来から文化、経済、生活等の結びつきが強く、一部の公的事業は共同で取り組んで来ました。しかし、厳しい財政事情、著しく進む過疎化、少子高齢化等に対応するため、平成の大合併により平成 17 年 4 月に旧竹田市、旧直入郡の荻町、久住町、直入町の 4 市町が合併して新竹田市として誕生しました。

公営住宅等については、合併前に 4 市町各々が独自の施策で低廉な家賃の住宅供給を行ってきました。公営住宅については、昭和 30 年度木造平屋建ての建設をはじめとして、平成 28 年度までに建設した 18 団地 386 戸、特定公共賃貸住宅・地域優良賃貸住宅は、平成 6 年度から平成 30 年度までに建設した 6 団地 88 戸、定住促進住宅は平成 30 年度までに建設した 4 団地 44 戸、改良住宅は、平成 26 年度に建設した 6 戸を管理しています。

以下、公営住宅等のストックの状況を、管理戸数の構造種別、地域別、建設年度別、規模別の現状について、公営住宅、特定公共賃貸住宅・地域優良賃貸住宅、定住促進住宅、改良住宅に区分し、分析を行います。



(久住高原)

■公営住宅団地 構造別戸数

単位：戸

地域	団地名	建設年度	総戸数	構造別戸数					
				木造	簡平	簡2	耐2	耐3	耐4
竹田	玉来アパート	S30	6			6			
竹田	菅生住宅	S33	1	1					
竹田	上角アパート	S31	8			8			
竹田	下坂田団地	S48	6			6			
竹田	綿内住宅	S33~34	21	21					
竹田	玉来第1団地	S42~44	46		46				
竹田	玉来第2団地	S46~50	41		5	36			
竹田	下矢倉団地	S57.58.60.62	52					36	16
竹田	七里団地	H1~4	20				20		
竹田	玉来西団地	H3	4				4		
荻	桜住宅	S53.56.H10~13	47	22	5	5		15	
荻	栄住宅	H4.5.14.16	20	20					
久住	田向住宅	S45~46	14		14				
久住	桐迫住宅	S52~55.61.63.H5	43	13		30			
久住	池の口住宅	S44.52.57.59~61	21	3	10	8			
久住	さくら住宅	H12.14.21.24	21	21					
直入	芹川団地	H12	4	4					
直入	直入スカイビュー団地	H19.26.27.28	11	11					
	合計		386	116	80	99	24	51	16

■特定公共賃貸住宅・地域優良賃貸住宅団地別 構造別戸数

単位：戸

地域	団地名	建設年度	総戸数	木造	簡平	簡2	耐2	耐3	耐4
竹田	七里団地(特)	H6	15					15	
竹田	七里第2団地(特)	H10	24					24	
竹田	七里第3団地(特)	H6	8				8		
久住	白丹住宅(特)	H9~11	15	15					
直入	ドイツ村団地(特)	H6~8	16	16					
荻	アルバ桜町(地)	H30	10					10	
	特公賃 合計		78	31			8	39	
	地優賃 合計		10					10	
	合計		88	31			8	49	

■定住促進住宅団地別 構造別戸数

単位：戸

地域	団地名	建設年度	総戸数	木造	簡平	簡2	耐2	耐3	耐4
竹田	入田住宅	H23.24	4	4					
竹田	城原住宅	H23	2	2					
竹田	君ヶ園ハイツ	H7	20						20
竹田	アルバ代官町	H30	18					18	
	合計		44	6				18	20

■改良住宅団地別 構造別戸数

単位：戸

地域	団地名	建設年度	総戸数	木造	簡平	簡2	耐2	耐3	耐4
竹田	阿蔵住宅	H26	6				6		
	合計		6				6		

(1) 管理戸数（構造種別、地域別、建設年度別、規模別）

1) 構造種別

公営住宅等の構造種別は、木造、簡易耐火構造、耐火構造に大別され、それぞれ公営住宅法に基づく耐用年限*が設定されています。

※ 耐用年限 木造・簡易耐火構造平家建：30 年、 簡易耐火構造 2 階建：45 年 耐火構造：70 年

(平成 8 年 8 月 30 日建設省告示第 1783 号)

①公営住宅

公営住宅の計 386 戸のうち、公営住宅法による耐用年限を 1/2 超過したものが 342 戸 (89%)、そのうち耐用年限を超過したものが 205 戸 (53%) と、老朽化が進んでいます。

木造住宅は、戦後の住宅難を解消するため昭和 34 年までに 22 戸を建設し、昭和 59 年以降には、地域産業の振興と地産地消、さらに若者の定住及び少子高齢化社会への対応のため木造 94 戸を建設し、合計 116 戸を管理しています。

しかし、公営住宅法による耐用年限を 1/2 超過したものが 107 戸 (92%)、そのうち耐用年限を超過したものが 46 戸 (40%) となっています。

簡易耐火平家住宅は、住宅不足の解消と住宅の不燃化のため、主に昭和 42 年から 46 年度までに集中的に建設したものを含め 80 戸を管理しています。これらの全てが耐用年限を超過しています。

簡易耐火 2 階建住宅は、主に昭和 30 年度と 31 年度に建設した 14 戸と団塊の世代の住宅不足解消のため昭和 46 年度から 57 年度までに建設した 85 戸の計 99 戸を管理しています。しかし、これらの全てが耐用年限の 1/2 を超過しており、そのうち耐用年限を超過したものが 79 戸 (80%) となっています。

耐火構造 2 階建住宅は、平成元年度から 4 年度までに 24 戸を建設し管理しています。そのうち、耐用年限を 1/2 超過したものが 4 戸 (17%) です。

中層耐火 3 階建住宅は、昭和 57 年度から 59 年度までに 36 戸、また平成 10 年度に 15 戸を建設し、計 51 戸を管理しています。そのうち、耐用年限を 1/2 超過したものが 36 戸 (71%) です。

中層耐火 4 階建住宅は、昭和 62 年度に 16 戸を建設し管理しています。

②特定公共賃貸住宅・地域優良賃貸住宅

特定公共賃貸住宅・地域優良賃貸住宅の計 88 戸のうち、公営住宅法による耐用年限を 1/2 超過したものは 31 戸 (35%)、そのうち耐用年限を超過したものが 7 戸 (8%) です。

木造住宅は、過疎対策及び若者定住を目的に建設したものであり、中間所得層向けの住宅です。平成 6 年度から 11 年度までに建設した木造 1 戸建住宅 31 戸を管理しており、これらの全てが耐用年限の 1/2 を超過し、そのうち耐用年限を超過したものが 7 戸 (23%) となっています。

耐火構造 2 階建住宅は、平成 6 年度に 8 戸を建設し管理しています。

中層耐火 3 階建住宅は、平成 6 年度に 15 戸、平成 10 年度に 24 戸、平成 30 年度に 10 戸を建設し計 49 戸を管理しています。うち 24 戸は単身者用住宅です。

③定住促進住宅

定住促進住宅の計 44 戸は、全て公営住宅法による耐用年限の 1/2 を超過していません。木造住宅は新しく、竹田市に定住を希望する市外在住の子育て世帯を対象に建設した住宅です。平成 23 年度と平成 24 年度に計 6 戸を建設し管理しています。

耐火構造 3 階建住宅は新しく、平成 30 年度に 18 戸を建設し管理しています。

中層耐火 4 階建住宅は、平成 8 年度に 20 戸を建設し管理しています。

④改良住宅

改良住宅の計 6 戸は、全て公営住宅法による耐用年限の 1/2 を超過していません。

耐火構造 2 階建住宅は、豪雨災害に被災された世帯を対象として、小規模住宅地区等改良事業により建設した住宅です。平成 26 年度に 6 戸を建設し管理しています。

2) 地域別（旧市町別構造戸数）

①公営住宅

住宅に困窮する低所得者に低廉な家賃で住宅を供給するために建設したものであり、耐用年限を超えた住宅については、特に老朽化に注意を払っています。

【竹田地域】

- ・木造住宅は、昭和 30 年度から 34 年度までに建設した 25 戸のうち令和 5 年に 3 戸が廃止となり令和 7 年の現在は 22 戸の建設管理を行っています。全てが公営住宅法の耐用年限を大きく超えており、狭小で老朽化した住宅です。
- ・簡易耐火平家・2 階建住宅は、昭和 30 年度と 31 年度に建設した 14 戸と昭和 42 年度から 50 年度までに建設した 93 戸の計 107 戸を管理しており、全てが耐用年限を大きく超えています。
- ・耐火構造 2 階建住宅は、平成元年度から 4 年度までに 24 戸を建設し、また、中層耐火 3・4 階建住宅も、昭和 57 年度から 62 年度までに 52 戸を建設し管理しています。これら耐火構造 2・3・4 階建住宅の全てが 10 年以内に耐用年限の 1/2 を超えます。

【荻地域】

- ・木造住宅は、平成4年度から5年度までに建設した8戸と平成11年度から16年度までに建設した34戸の計42戸を管理しています。それら全てが公営住宅法の耐用年限の1/2を超えており、そのうち8戸が耐用年限を超過しています。
- ・簡易耐火平家・2階建住宅は、昭和53年度と56年度に建設した10戸を管理しています。このうち5戸は耐用年限を超えており、また、5戸についても今後10年以内に耐用年限を超えます。
- ・中層耐火3階建住宅は、平成10年度に15戸を建設し管理しています。この住宅は耐用年限の1/2まで年数があります。

【久住地域】

- ・木造住宅は、昭和59年度から平成5年度までに建設した16戸、及び平成12年度から24年度までに建設した21戸の計37戸を管理しています。平成5年度までに建設した16戸は全て耐用年限を超えております。平成24年度までに建設した21戸のうち19戸については、耐用年限の1/2を経過します。
- ・簡易耐火平家は、昭和44年度から46年度までに24戸を建設し、これらの全てが耐用年限を超えています。
- ・簡易耐火2階建は、昭和52年度から60年度までに建設した38戸を管理しています。全て耐用年限の1/2を経過しており、10年以内に耐用年限を超えます。

【直入地域】

- ・木造住宅は、平成12年度と19年度、26年度から28年度までに建設した15戸を管理しています。過疎対策及び若者定住を目的として建設した住宅であり、このうち8戸については耐用年限の1/2を既に経過しています。

■公営住宅（旧市町別構造戸数）

単位：戸

地域	木造	簡平	簡2	耐2	耐3	耐4	計
竹田	22	51	56	24	36	16	205
耐年過	22	51	56				129
1/2過				4	36	16	56
荻	42	5	5		15		67
耐年過	8	5					13
1/2過	34		5				39
久住	37	24	38				99
耐年過	16	24	23				63
1/2過	19		15				34
直入	15						15
耐年過							
1/2過	8						8
合計	116	80	99	24	51	16	386
耐年過	46	80	79				205
1/2過	61		20	4	36	16	137

注1) 耐年過は耐用年限を経過した戸数

注2) 1/2過は耐用年限を1/2経過した戸数

注3) 簡平・簡2:簡易耐火平屋・2階、耐2:耐火2階、耐3・4:中耐3階・4階

②特定公共賃貸住宅

比較的所得の高い階層向けの住宅で、過疎対策及び若者定住のために建設した住宅です。

【竹田地域】

- ・耐火構造2階建住宅は、平成6年度に8戸を建設し管理しています。この住宅は10年以内に耐用年限の1/2を超えます。
- ・中層耐火3階建住宅は、単身者住宅を含め平成6年度に15戸、平成10年度に24戸を建設し計39戸を管理しています。耐火構造3階建住宅のうち平成6年度建設の15戸に関しては、10年以内に耐用年限の1/2を超えます。

【荻地域】

- ・中層耐火3階建住宅は、平成30年度に10戸を建設し管理しています。この住宅は耐用年限の1/2まで年数があります。

【久住地域】

・木造住宅は、平成9年度から11年度までに計15戸を建設し管理しています。これらの住宅は、今後10年以内に耐用年限を超えます。

【直入地域】

・木造住宅は、平成6年度から8年度までに計16戸を建設し管理しています。これらの住宅のうち7戸が耐用年限を超えており、9戸は、今後10年以内に耐用年限を超えます。

■特定公共賃貸住宅・地域優良賃貸住宅（旧市町別構造戸数）

単位：戸

地域	木造	簡平	簡2	耐2	耐3	耐4	計
竹田				8	39		47
1/2過							
荻					10		10
1/2過							
久住	15						15
1/2過	15						15
直入	16						16
耐年過	7						7
1/2過	9						9
合計	31			8	49		88
耐年過	7						7
1/2過	24						24

③定住促進住宅

竹田市に定住を希望する市外在住の世帯を対象に建設した住宅です。地域別では、竹田地域にのみ建設しています。

【竹田地域】

- ・木造住宅は、平成23年度と24年度に計6戸を建設し管理しています。これらの住宅は、10年以内に耐用年限1/2を超えます。
- ・耐火構造4階建住宅は、平成7年度に民間会社が建設し、平成26年度に竹田市が買い取り、内部改修を行った計20戸を管理しています。また、耐火構造3階建住宅は平成30年度に18戸建設し管理しており、これらは耐用年限1/2まで年数があります。

■定住促進住宅（旧市町別構造戸数）

単位：戸

地域	木造	簡平	簡2	耐2	耐3	耐4	計
竹田	6				18	20	44
1/2過							
合計	6				18	20	44
1/2過							

④改良住宅

平成 24 年 7 月九州北部豪雨により被害を受けた世帯を対象として、小規模住宅地区改良事業により建設した住宅です。地域別では、竹田地域にのみ建設しています。

【竹田地域】

- ・耐火構造 2 階建住宅は、平成 26 年度に 6 戸を建設し管理しています。この住宅は耐用年限の 1/2 まで年数があります。

■改良住宅（旧市町別構造戸数）

単位：戸

地域	木造	簡平	簡2	耐2	耐3	耐4	計
竹田				6			6
1/2過							
合計				6			6
1/2過							

3) 建設年度別

①公営住宅

昭和 30 年代前半には、木造 22 戸、簡易耐火 2 階建住宅 14 戸を建設しました。当初は、木造住宅を主体に建設しました。

昭和 40 年代になると低層の補強コンクリートブロック造の建設が主体となり、前半に簡易耐火平家 56 戸、後半に簡易耐火平家 14 戸と簡易耐火 2 階建 36 戸を建設し、公営住宅の不燃化へ転換が図られました。

昭和 50 年代前半は、引き続き簡易耐火 39 戸を建設、後半には簡易耐火 20 戸と中層耐火 3 階建 24 戸を建設し、ますます住宅の耐火・不燃化が図られました。

昭和 60 年代から平成 11 年度にかけては、地域振興や地域の特性を求めて木造の 35 戸を建設しました。さらに、耐火構造 2 階建 24 戸、中層耐火 3 階建 27 戸、中層耐火 4 階建 16 戸を建設しています。

平成 12 年度以降は、若者の定住対策及び少子高齢化社会に対応するため木造 1 戸建 58 戸を建設しています。

■公営住宅

単位：戸

↑ 旧耐震基準 による建築	建設期間	木造	簡平	簡 2	耐 2	耐 3	耐 4	計
		昭和 30～34 年度	22		14			
	昭和 35～39 年度							
	昭和 40～44 年度		56					56
	昭和 45～49 年度		14	36				50
	昭和 50～55 年度		10	39				49
	昭和 56～59 年度	1		10		24		35
	昭和 60～元年度	11			4	12	16	43
	平成 2～ 6 年度	12			20			32
	平成 7～11 年度	12				15		27
	平成 12～16 年度	43						43
	平成 17～21 年度	6						6
	平成 22～26 年度	4						4
	平成 27～令和 2 年度	5						5
	合計	116	80	99	24	51	16	386

【参考：補強コンクリートブロック造の耐震性能】

補強コンクリートブロック造の構造規定は、昭和 56 年以降基本的に改正変更されていないこと、また、壁で荷重を支える構造特性から耐力壁の量や配置が適切であると推察できることから、耐震性を有しているものとみなしている。

②特定公共賃貸住宅・地域優良賃貸住宅

平成 6 年度から、旧直入町が炭酸泉で結ばれたドイツ友好親善都市との国際交流を記念し整備したドイツ村団地で、木造 7 戸の建設を開始しました。また、平成 6 年度からは、七里団地にも中層耐火 2 階建 8 戸、中層耐火 3 階建 15 戸（うち 9 戸が単身者向け住宅）を建設し管理しています。

平成 7 年度からは、子育て層の定住を目指し、戸建の木造 24 戸を建設し、同時に、若者定住のため単身者向けに中層耐火 3 階建 24 戸が建設しています。

■特定公共賃貸住宅・地域優良賃貸住宅

単位：戸

建設期間	木造	簡平	簡 2	耐 2	耐 3	耐 4	計
平成 2～6 年度	7			8	15		30
平成 7～11 年度	24				24		48
平成 12～16 年度							
平成 17～21 年度							
平成 22～26 年度							
平成 27～令和 2 年度					10		10
合計	31			8	49		88

③定住促進住宅

平成 23 年度と 24 年度に、竹田市に定住を希望する市外在住の方を対象に木造住宅計 6 戸を建設し管理しています。平成 30 年度に中層耐火 3 階建 18 戸を建設しています。

■定住促進住宅

単位：戸

建設期間	木造	簡平	簡 2	耐 2	耐 3	耐 4	計
平成 7～11 年度						20	20
平成 12～16 年度							
平成 17～21 年度							
平成 22～26 年度	6						6
平成 27～令和 2 年度					18		18
合計	6				18	20	44

④改良住宅

平成 26 年度に、豪雨災害に被災された世帯を対象として、耐火構造 2 階建住宅 6 戸を建設し管理しています。

■改良住宅

単位：戸

建設期間	木造	簡平	簡 2	耐 2	耐 3	耐 4	計
平成 22～26 年度				6			6
合計				6			6

4) 規模別

規模別の考え方は、住生活基本計画（全国計画）における最低居住面積水準の世帯人員と住戸専用面積の規模を参考として規模別分類を行います。

【参考：住生活基本計画（全国計画）における誘導居住面積水準及び最低居住面積水準】

1. 誘導居住面積水準

(1) 一般型誘導居住面積水準

- ① 単身者 55㎡
- ② 2人以上の世帯 $25\text{㎡} \times \text{世帯人数} + 25\text{㎡}$

(2) 都市居住型誘導居住面積水準

- ① 単身者 40㎡
- ② 2人以上の世帯 $20\text{㎡} \times \text{世帯人数} + 15\text{㎡}$

2. 最低居住面積水準

- ① 単身者 25㎡
- ② 2人以上の世帯 $10\text{㎡} \times \text{世帯人数} + 10\text{㎡}$

【1、2 共通】

(注) 1 上記の式における世帯人数は、3 歳未満の者は 0.25 人、3 歳以上 6 歳未満の者は 0.5 人、6 歳以上 10 歳未満の者は 0.75 人として算定する。ただし、これらにより算定された世帯人数が 2 人に満たない場合は 2 人とする。

2 世帯人数（注 1 の適用がある場合には適用後の世帯人数）が 4 人を超える場合は、上記の面積から 5% を控除する。

3 次の場合には、上記の面積によらないことができる。

- ① 単身の学生、単身赴任者等であって比較的短期間の居住を前提とした面積が確保されている場合
- ② 適切な規模の共用の台所及び浴室があり、各個室に専用のミニキッチン、水洗便所及び洗面所が確保され、上記の面積から共用化した機能・設備に相当する面積を減じた面積が個室部分で確保されている場合

◆参考：世帯人数別の面積例

		世帯人数別の住戸専用面積（例）（単位：㎡）			
		単身	2 人	3 人	4 人
誘導居住 面積水準	一般型	55	75 【75】	100 【87.5】	125 【112.5】
	都市居住型	40	55 【55】	75 【65】	95 【85】
最低居住面積水準		25	30 【30】	40 【35】	50 【45】

【 】内は、3～5 歳児が 1 名いる場合

①公営住宅

各住戸専用面積と現在の世帯人員を照らし合わせると、公営住宅入居者全体の最低居住水準以下世帯は11世帯となっています。

25～30 m²（最低居住面積水準による世帯数の目安：1人）の住戸には、耐用年限が過ぎた老朽、狭小な木造住宅に7世帯が入居しています。主に高齢者世帯が居住し、入居者の最低居住水準以下世帯は2世帯です。

30～40 m²（最低居住面積水準による世帯数の目安：2人）の木造住宅には15世帯が入居しており、うち最低居住水準以下世帯はありません。簡易耐火平家の住戸には、昭和42年度から46年度に建設した56世帯が入居しており、うち最低居住水準以下世帯は2世帯です。

40～50 m²（最低居住面積水準による世帯数の目安：3人）の住戸には、木造住宅に3世帯、簡易耐火平家に5世帯、簡易耐火2階建に33世帯が入居しています。うち入居者の最低居住水準以下世帯は4世帯です。

50～57 m²（最低居住面積水準による世帯数の目安：4人）の住戸には、昭和40年代から50年代にかけて建設した簡易耐火平家に1世帯、簡易耐火2階建に14世帯が入居しています。うち最低居住水準以下世帯はありません。

57～66.5 m²（最低居住面積水準による世帯数の目安：5人）の住戸には、木造住宅に7世帯、主に昭和50年代に建設した簡易耐火2階建に14世帯、平成に入って建設した耐火構造2階建に23世帯、昭和50年代後半から平成10年度までに建設した耐火構造3階建に37世帯、昭和62年度に建設した耐火構造4階建に12世帯が入居しています。うち最低居住水準以下世帯は3世帯です。

66.5 m²以上（最低居住面積水準による世帯数の目安：6人以上）の住戸は、若者世帯定住のために、主に平成になって建設した木造住宅に54世帯、昭和55年度に建設した簡易耐火2階建に1世帯、平成10年に建設した耐火構造3階建に5世帯が入居しています。うち最低居住水準以下世帯はありません。

■公営住宅（最低居住水準：住生活基本計画（全国計画）の規模）

単位：世帯

	最低居住面積水準 による世帯数の目安	木造	簡平	簡2	耐2	耐3	耐4
25～30 ㎡	1人世帯	7					
	うち最低居住 面積水準以下	2					
30～40 ㎡	2人世帯	15	56				
	うち最低居住 面積水準以下		2				
40～50 ㎡	3人世帯	6	5	33			
	うち最低居住 面積水準以下	2	2				
50～57 ㎡	4人世帯		1	14			
	うち最低居住 面積水準以下						
57～66.5 ㎡	5人世帯	7		14	23	37	12
	うち最低居住 面積水準以下	2				1	
66.5 ㎡以上	6人世帯以上	54		1		5	
	うち最低居住 面積水準以下						

②特定公共賃貸住宅・地域優良賃貸住宅

特定公共賃貸住宅の最低居住面積水準以下世帯はありません。

40～50 ㎡（最低居住面積水準による世帯数の目安：3人）の住戸には、若者定住のため平成5・9年度に建設した単身者向け耐火構造3階建に25世帯が入居しています。

66.5 ㎡以上（最低居住面積水準による世帯数の目安：6人以上）の住戸には、若者世帯定住のために建設した木造住宅に26世帯、耐火構造2階建に8世帯、耐火構造3階建に17世帯が入居しています。

■特定公共賃貸住宅（最低居住水準：住生活基本計画（全国計画）の規模）

単位：世帯

	最低居住面積水準 による世帯数の目安	木造	簡平	簡2	耐2	耐3	耐4
40～50 ㎡	3人世帯					25	
	うち最低居住 面積水準以下						
66.5 ㎡以上	6人世帯以上	26			8	17	
	うち最低居住 面積水準以下						

③定住促進住宅

民間の社員寮を若者向けの住宅とした君ヶ園ハイツは、耐火構造4階建てで住戸専用面積は25㎡未満の住戸に18世帯が入居しています。うち最低居住面積水準以下世帯はありません^(注)。

30～40㎡（最低居住面積水準による世帯数の目安：2人）の住戸には、耐火構造3階建てに8世帯が入居しています。そのうち最低居住面積水準以下は2戸です。

57～66.5㎡（最低居住面積水準による世帯数の目安：5人）の住戸には、耐火構造4階建てに1世帯が入居しています。うち最低居住面積水準以下世帯はありません。

66.5㎡以上（最低居住面積水準による世帯数の目安：6人以上）の住戸には、木造住宅に6世帯と耐火構造3階建てに10世帯、耐火構造4階建てに1世帯が入居しています。うち最低居住面積水準以下世帯はありません。

■定住促進住宅（最低居住水準：住生活基本計画（全国計画）の規模） 単位：世帯

	最低居住面積水準 による世帯数の目安	木造	簡平	簡2	耐2	耐3	耐4
25㎡未満	1人世帯						18
	うち最低居住 面積水準以下						
30～40㎡	2人世帯					8	
	うち最低居住 面積水準以下					2	
57～66.5㎡	5人世帯						1
	うち最低居住 面積水準以下						
66.5㎡以上	6人世帯以上	6				10	1
	うち最低居住 面積水準以下						

(注) 君ヶ園ハイツには洗濯場などの共同スペースが設けられているため、最低居住面積水準以下に集計していない

④改良住宅

改良住宅の最低居住面積水準以下世帯はありません。

66.5㎡以上（最低居住面積水準による世帯数の目安：6人以上）の住戸には、平成26年に建設した耐火構造2階建てに6世帯が入居しています。

■改良住宅（最低居住水準：住生活基本計画（全国計画）の規模） 単位：世帯

	最低居住面積水準 による世帯数の目安	木造	簡平	簡2	耐2	耐3	耐4
66.5㎡以上	6人世帯以上				6		
	うち最低居住 面積水準以下						

(4) 空家の状況

市営住宅は、一部の住宅を除き、管理代行制度（公営住宅）及び「指定管理者制度」（公営住宅以外の住宅）を併用した外部委託による管理を行っています。

入居者の募集方法については、定期募集と随時募集があり、定期募集は、年4回（5月、8月、11月、12月）の募集期間を定め、公開抽選により入居者を決定します。また、過去に公募をして申し込みがなかった住宅は、随時募集として先着順により申し込みを受け付け、入居者を決定します。

令和7年3月31日現在では、管理戸数524戸（うち、公営住宅386戸、特定公共賃貸住宅・地域優良賃貸住宅88戸、定住促進住宅44戸、改良住宅6戸）のうち空家は108戸（うち、公営住宅96戸、特定公共賃貸住宅・地域優良賃貸住宅12戸）です。このうち、政策空家は6戸となっています。

(5) 公営住宅等ストックの課題

①入居者の高齢化への対応

公営住宅等では、高齢者単身世帯や高齢者のみ世帯の割合が高く、特に老朽化した狭小住宅に高齢者が多く入居している状況です。一方で、バリアフリー対応が十分でない住戸も多く、高齢者が安全・安心して居住し続けることができる環境整備が必要です。

②老朽化した住宅の早急な解消

木造住宅や簡易耐火構造住宅を中心に、耐用年限を超過、または超過が近い住戸が多数存在しています。居住性や安全性が低下し、老朽化が著しい住宅については、計画的な建替や用途廃止を進め、住宅ストックの更新と適正化を図る必要があります。

③空家増加への対応

住宅や立地条件によっては空家が継続的に発生しており、今後の人口減少・世帯数減少を踏まえると、需要と供給のミスマッチが一層顕在化するおそれがあります。

空家の長期化を防止するとともに、需要が見込めない住宅については集約や用途廃止を進め、管理戸数の適正化を図ることが必要です。

④居住水準の向上

一部の公営住宅等では、住戸面積や設備水準が現行の居住ニーズに十分対応できていない状況が見られます。

引き続き活用する住宅については、改善事業を通じて居住水準の向上を図り、幅広い世帯が安心して居住できる環境づくりが求められます。

⑤地域・まちづくりへの貢献

公営住宅等は地域における重要な居住基盤でもあることから、建替や改善にあたっては、周辺環境との調和を図るとともに、集会機能の導入、景観の向上等を通じ、地域コミュニティやまちづくりに貢献する住宅ストックとして再編していくことが重要です。

2. 公営住宅等長寿命計画の目的

(1) 背景

公営住宅の管理にあたっては、予防保全的な管理・修繕等が建築物の長寿命化に重要です。公営住宅の修繕等は、緊急的な小修繕はもとより、屋根防水、外壁改修、露筋処理等の修繕工事を行い、また居住性向上のため汲み取り便所の水洗化、中層住宅の高架水槽を直圧水道に変更、電力幹線の増強などの改善を実施しています。

今後、耐用年限を過ぎ老朽化した木造の小規模団地や狭小な住宅、周辺地域にある住宅の用途廃止、譲渡の検討、さらに耐用年限の1/2を超えた昭和40年代に建設した簡易耐火平家・2階建住宅の維持・管理・建替等の検討が喫緊の課題です。

このように、更新時期を迎えたストックの早期の建替や、計画的な修繕・改善により長寿命化を図るものの判別など、より効率的・効果的な事業計画に基づくストックマネジメントが求められています。

(2) 目的

公営住宅等のストックの適切なマネジメントは、市内の公営住宅等のストックの状況を把握し、安全で快適な住まいを長きに亘って確保するため、修繕・改善・建替など、公営住宅等の活用手法を定め、団地別・住棟別の活用方針をその役割を考慮したうえで定めるとともに、長期視点を持って長寿命化のための維持管理計画の策定を行います。

3. 長寿命化計画に関する基本方針

(1) ストックの状況把握・修繕の実施・データ管理に関する方針

適切なストックマネジメントの基盤として、公営住宅等のストックの状況を的確に把握し管理するため、外観からの目視により容易に確認できる部位については、管理者による日常的な点検を実施します。

また、管理する公営住宅等の整備・管理データを住棟単位で一元的に整理し、随時確認できる仕組みを整備します。これらの管理データを活用し、将来見込まれる修繕工事の内容、時期、必要となる費用について想定し、予防保全的な維持管理、計画的な修繕工事等の実施につなげます。

(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

公営住宅等のストックの長寿命化及びライフサイクルコストの縮減を図るため、予防保全的な維持管理の実施による修繕周期の延長、仕様のアップグレード等による耐久性の向上や住宅性能の向上を図る改善等を実施します。

また、修繕標準周期に先立つ点検を実施し、建物の老朽化や劣化による事故等を未然に防ぐとともに、修繕や改善の効率的な実施につなげます。

4. 計画期間

令和8（2026）年度より令和17（2035）年度までの10年間とします。

5. 団地別・住棟別活用計画

(1) 対象

竹田市内の公営住宅及び特定公共賃貸住宅・地域優良賃貸住宅、定住促進住宅、改良住宅を対象とします。

- ・ 公営住宅
18 団地 386 戸
- ・ 特定公共賃貸住宅・地域優良賃貸住宅
7 団地 88 戸
- ・ 定住促進住宅
4 団地 44 戸
- ・ 改良住宅
1 団地 6 戸

(2) 団地別・住棟別状況の把握

公営住宅等長寿命化計画を策定するにあたっては、対象となる公営住宅等について、いつ、どのような修繕、改善、或いは建替等を実施するかを位置づけることとなるため、その前提として、公営住宅等の状況を適切に把握する必要があります。このため、各団地調査を行い団地や住棟の現況の状況を把握することとします。

① 団地別・住棟別の基礎的項目

【団地単位】 敷地面積、住所、法規制、戸数、建設年度 等

【住棟単位】 建設年度、構造、階数、戸数 等

② 団地別・住棟別活用手法の選定に必要な項目

【団地単位】

調査項目	具体的指標	備考
需要	応募倍率・空家率 等	1次判定におい
高度利用の可能性	法規制・敷地規模・形状・接道条件 等	て、活用か用途
公営住宅等としての立地妥当性	立地（駅距離等）、公益施設・生活利便施設・教育施設等の距離、周辺環境 等	廃止かの検討において使用する。

改善履歴	改修履歴・改善履歴	
入居者属性	入居者の年齢、収入 等	3次判定において使用する。
周辺地域属性	周辺地域の状況	
不足施設等	高齢者ケア施設へのニーズ 子育て支援施設へのニーズ 等	
建替や大規模改善 の際の仮住居確保	隣接する公営住宅団地との連携の可能性 等	
その他		

【住棟単位】

調査項目	具体的指標	備考
改善歴	規模増改善、設備改善 バリアフリー改善 等	1次判定において使用する。
構造安全性	耐震診断（簡易診断含）、材料劣化調査 等	
避難安全性	2方向避難の有無、防火区画の有無 等	
居住性	バリアフリー性能、EV有無、住戸面積、 浴室の有無 等	

③維持管理の計画に必要な項目

【団地単位】

分類		項目
現 状	共同施設	集会室（数、面積）、駐車場（数、方式）駐輪場、幼児遊 園、物置、ごみ置き場 等
	供給処理	給水方式、排水処理方式、受電方式、ガス方式、TV方式 等
	その他	
履 歴	改善履歴	集会室、駐車場、下水切替 等
	修繕履歴	受水槽防水、給水ポンプ取替、 等
	点検履歴	法定点検（水質、浄化槽）、任意点検、EVの点検 等

【住棟単位】

分類		項目
仕様等	躯体・外装	外壁、屋根防水、バルコニー床、廊下・階段室床、バルコニー手摺、廊下・階段室手摺、窓サッシ、玄関扉 等
	設備	給水管（屋外・縦管）、雑排水管、汚水管、雨水管、ガスパイプ等
	機器	浴室タイプ、給湯器、流し台、洗面化粧台 等
	受水槽	高置水槽 等
	その他	
履歴	改善履歴	増築、2戸1改善、EV設置 等
	修繕履歴	外壁塗装、給水管取替 等
	点検履歴	法定点検（EV、消火設備等）、任意点検 等

■団地別現況調査票

団地名					区分	公営・特公賃・子育て定住・改良		
住所					敷地面積	㎡		
管理状況	建設年度	年			棟数	棟	総戸数	戸
都市計画	都市計画区域	内・外			用途地域			
立地条件	駅	km	バス停	km	市役所	km	銀行	km
	ショッピング	km	小学校	km	中学校	km	病院	km
入居者の状況 (内同居世帯)	単身	世帯	2人	世帯	3人	世帯	4人	世帯
	5人	世帯	6人	世帯	7人	世帯	8人以上	世帯
	高齢者	世帯	寡婦	世帯	中学生	世帯	高校生	世帯
共用施設	集会所	有・無 (面積) ㎡			駐車場	有・無 (台数) 台		
	駐輪場	有・無	幼児遊園	有・無	物置	有・無	ごみ置き場	有・無
供給施設	給水方式		排水処理方式		受電方式		ガス方式	
	TV方式							
修繕・改善履歴	実施年度	年	対象		内容			
	実施年度	年	対象		内容			
	実施年度	年	対象		内容			
	実施年度	年	対象		内容			
	実施年度	年	対象		内容			
点検履歴	法定点検	年	対象		内容			
	法定点検	年	対象		内容			
	任意点検	年	対象		内容			

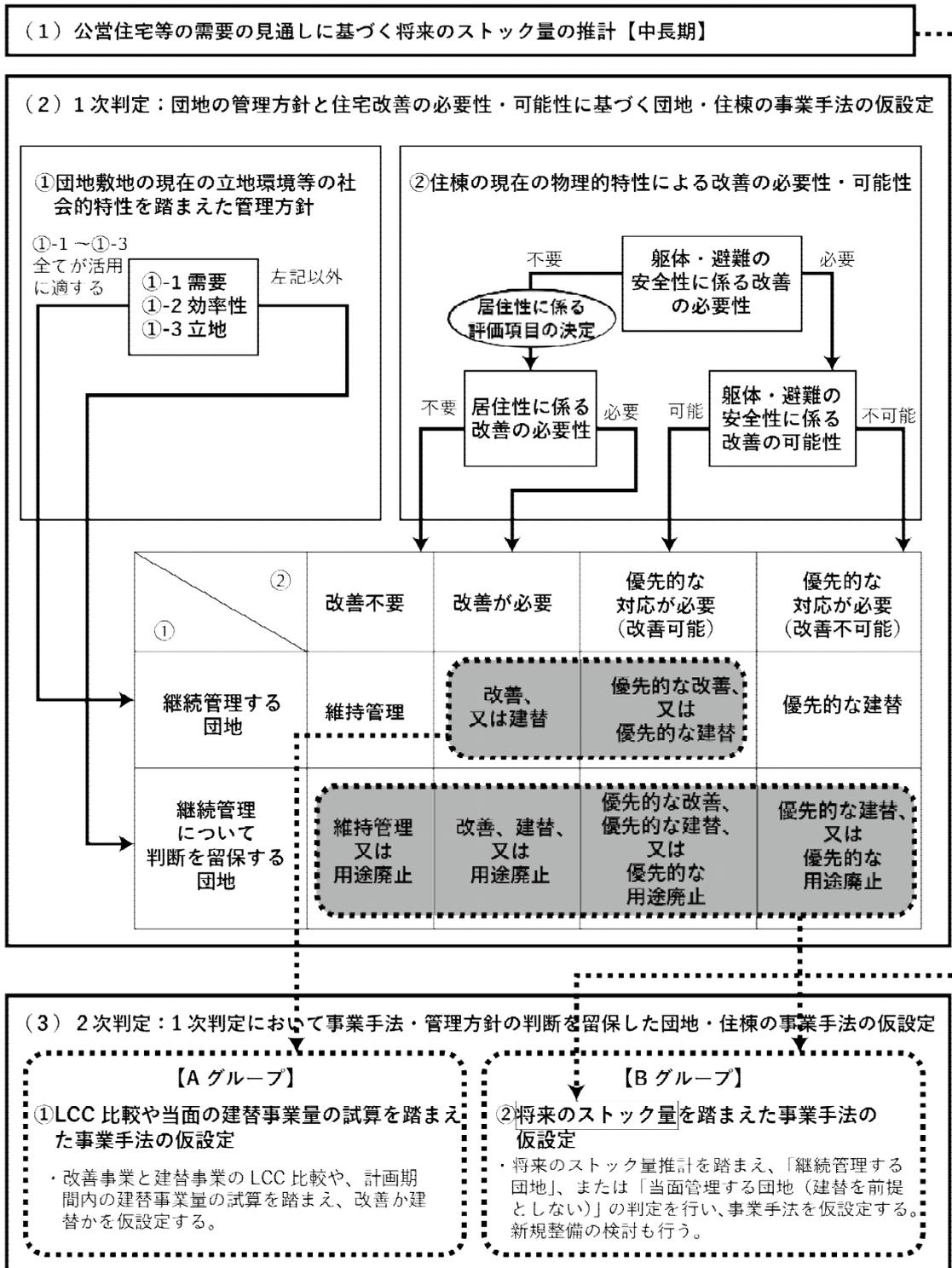
■住棟別現況調査票

団地名				棟・号名	
建設年度		年		構造	
階数		階		管理戸数	戸
住戸専用面積1		㎡ (間取り)		住戸専用面積2	㎡ (間取り)
単身入居		可・不可 (戸数)			
住戸内設備	浴槽	有・無		ガス	
	火災報知機	年		水道	
	エアコン			水洗	
修繕・改善履歴	実施年度	年	対象		内容
	実施年度	年	対象		内容
	実施年度	年	対象		内容
	実施年度	年	対象		内容
	実施年度	年	対象		内容
	実施年度	年	対象		内容
	実施年度	年	対象		内容
	実施年度	年	対象		内容
	実施年度	年	対象		内容
	実施年度	年	対象		内容
点検履歴	法定点検	年	対象		内容
	任意点検	年	対象		内容

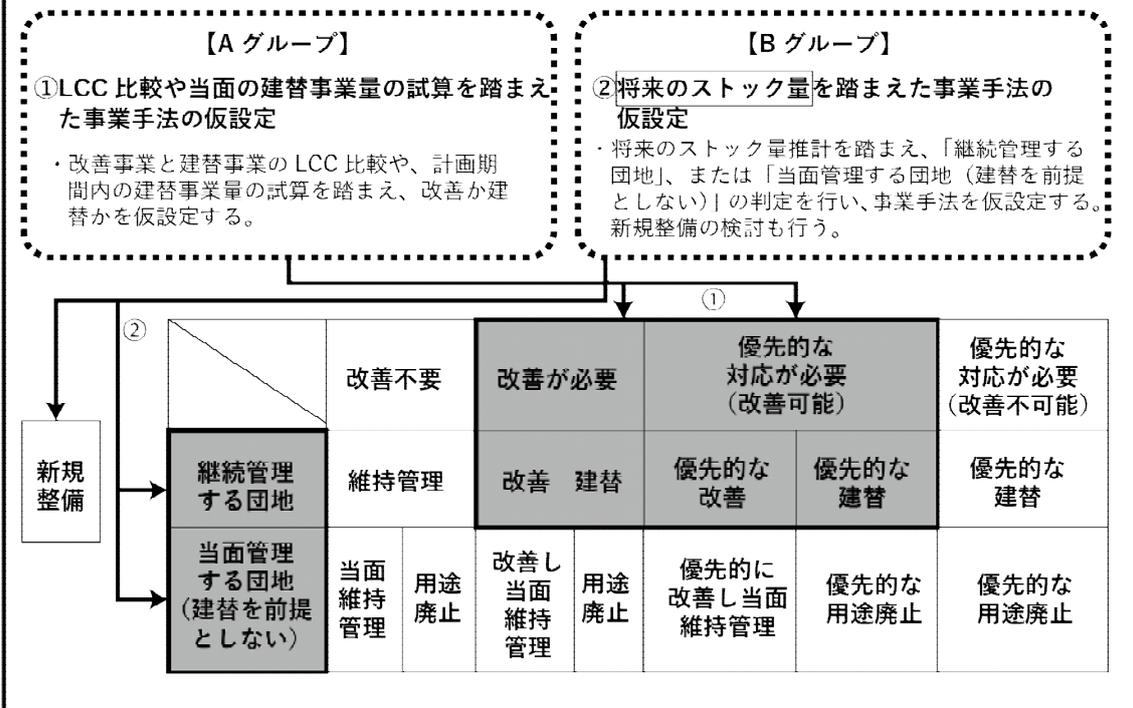
(3) ストック活用手法の判定

ストック活用手法の選定に関しては、「公営住宅等長寿命化計画策定指針（平成 28 年 8 月改定）（国土交通省）」に基づき、下記のフローに従って行うものとします。

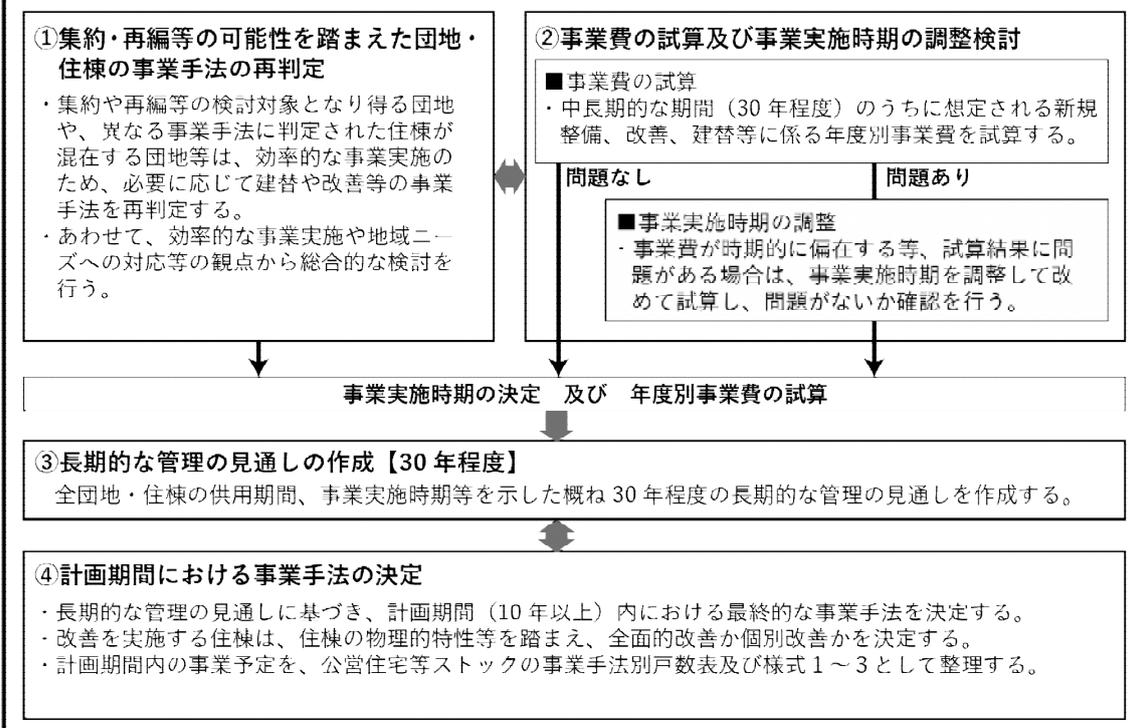
<ストック活用手法の選定フロー>



(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



(4) 3次判定：計画期間における事業手法の決定



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

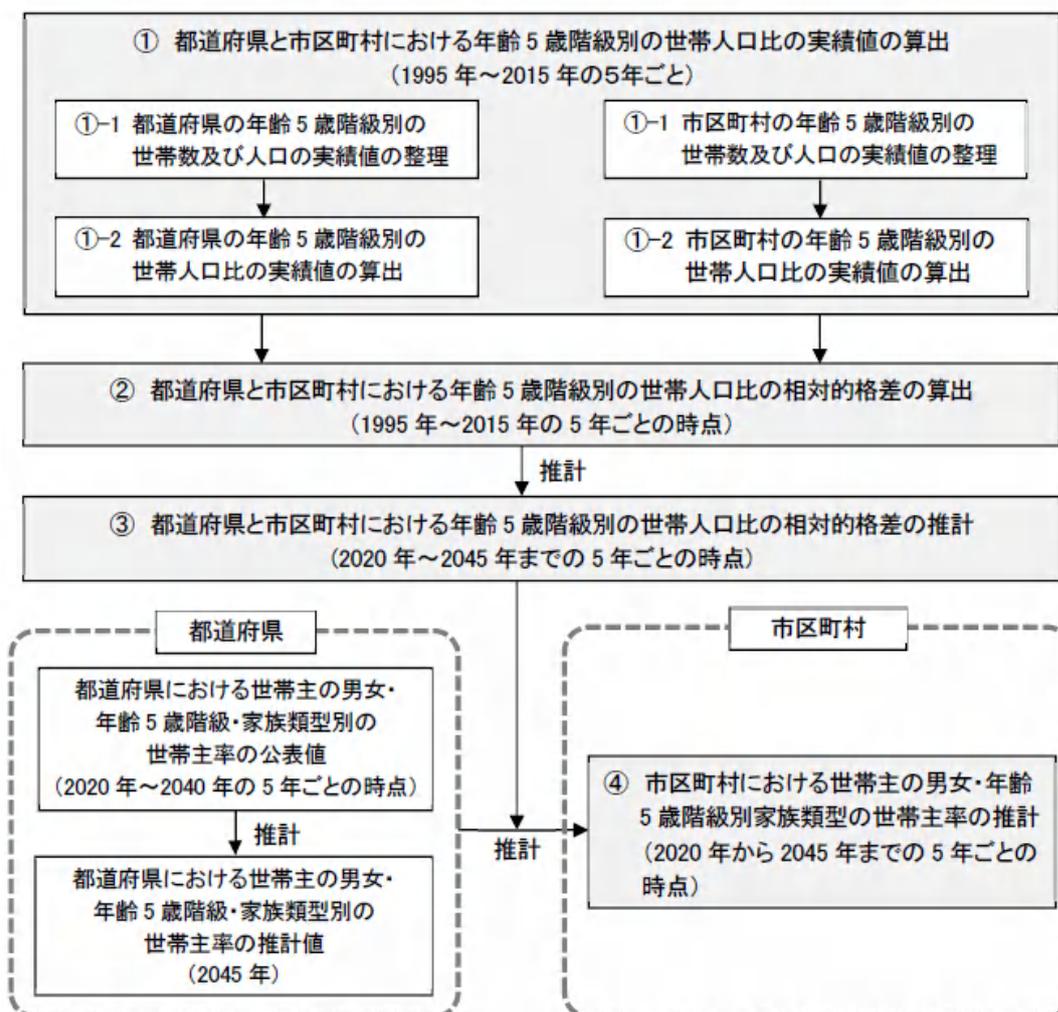
①ストック推計について

公営住宅等の需要の見通しは、将来（30年程度の中長期）の時点における世帯数等の推計を基に、公営住宅の施策対象（本来階層及び裁量階層）の世帯数を推計します。そのうち、自力では最低居住面積水準を達成することが著しく困難な年収である世帯（以下「著しい困窮年収未満の世帯数」という）について、公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）（国土交通省／平成28年8月）にて示された「住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム（ストック推計プログラム）令和4年9月」を活用し、住宅確保要配慮者世帯数の推計を行います。

②世帯数の推計

市区町村別の世帯主率を次に示すフローに基づき推計します。

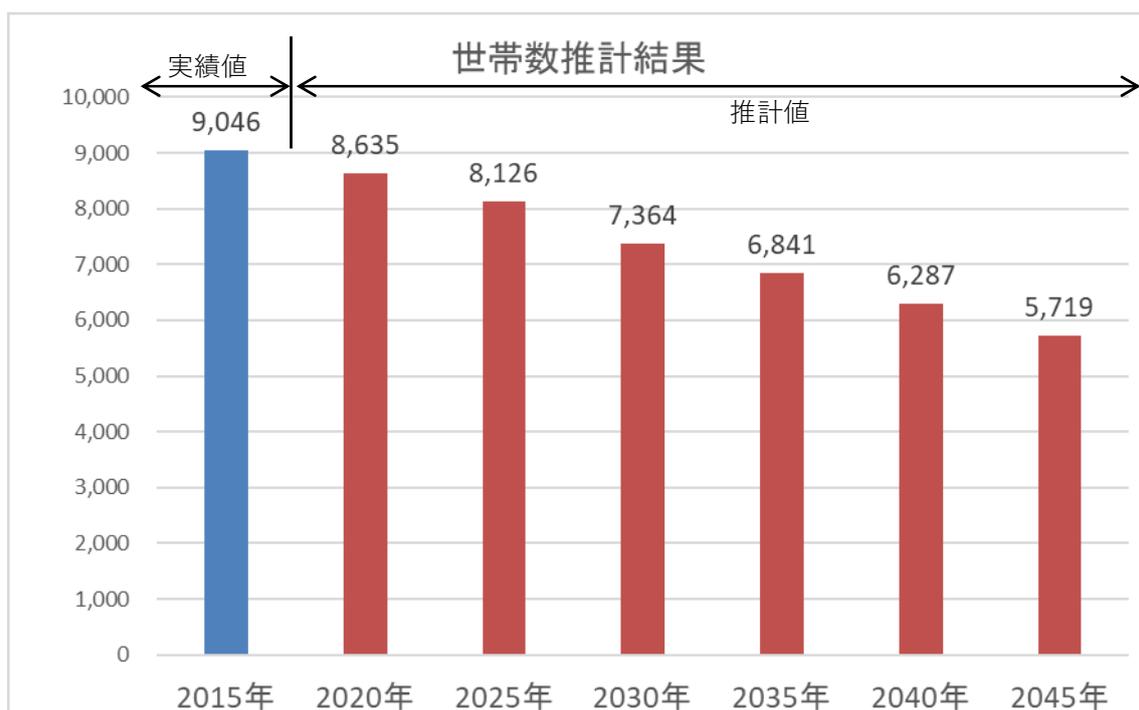
■市区町村における世帯主率の推計フロー



次に、推計した世帯主率に、国立社会保障・人口問題研究所の「日本の地域別将来推計人口（平成 30（2018）年推計）において公表されている男女・年齢 5 歳階級別の推計人口を乗じることで、市区町村における 2020 年から 2045 年までの 5 年ごとの時点での世帯数を推計します。

世帯数の推計結果は下図の通りです。

本市の世帯数は、令和 2（2015）年の 9,046 世帯から減少し続け、令和 27（2045）年には 5,719 世帯となる見込みとなっています。



③公営住宅の入居資格世帯数のうちの要支援世帯数の推計

次に、②で得られた世帯数の推計結果をもとに、国勢調査、住宅・土地統計調査、家計調査等の統計調査で把握できるデータを組み合わせて、公営住宅の入居資格世帯数のうちの要支援世帯数の推計を行います。

- 【ステップ1】 目標時点における借家世帯の年間収入五分位階級・世帯人員・住宅の所有の関係別の世帯数の推計
- 【ステップ2】 目標時点における公営住宅の入居資格世帯数の推計
- 【ステップ3】 目標時点における要支援世帯数の推計

■公営住宅の入居資格世帯数のうちの要支援世帯数の推計フロー

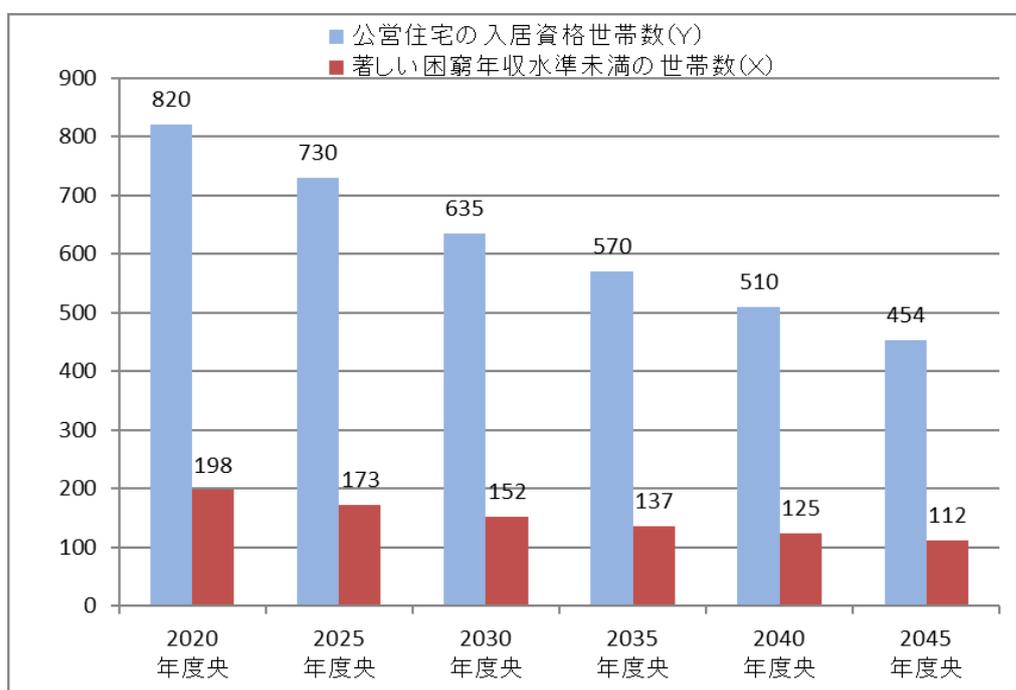


公営住宅の入居資格世帯数のうちの要支援世帯数の推計フローに従って、算出した推計結果は以下のとおりです。

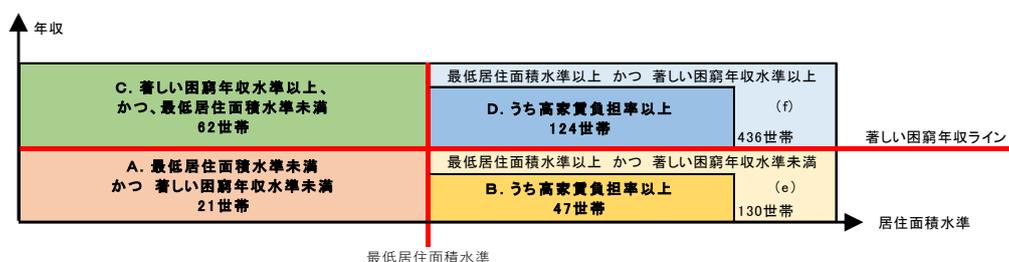
公営住宅の入居資格世帯数（フロー⑧の結果）は、令和 2（2020）年の 820 世帯から減少し、令和 27（2045）年には 454 世帯となる見込みとなっています。

また、公営住宅の入居資格世帯数のうち著しい困窮年種水準未満の世帯数（フロー⑩の結果）は、令和 2（2020）年の 198 世帯から減少し、令和 27（2045）年には 112 世帯となる見込みとなっています。

■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



最後に、目標時点における新基準に基づく最低居住面積水準の未達率・達成率の推計（フロー⑪）と目標時点における高家賃負担率以上の世帯の割合の推計（フロー⑫）の結果を踏まえて、次の A～D の類型（下図）ごとに、要支援世帯数を推計します（フロー⑬）。



公営住宅による要支援世帯数の推計結果(2020 年度の内訳)

■住宅の確保が困難な要支援世帯数の推計結果

住宅の確保が困難な要支援世帯（条件別）			2020	2025	2030	2035	2040	2045
	著しい困窮年収水準	最低居住面積水準	高家賃負担率	年度央	年度央	年度央	年度央	年度央
A	未満	未満	—	21	19	18	17	15
B	未満	以上	以上	47	41	37	33	30
e	未満	以上	未満	130	112	98	88	79
C	以上	未満	—	62	58	52	47	43
D	以上	以上	以上	124	123	114	107	97
f	以上	以上	未満	436	376	317	278	245
A+B+e=著しい困窮年収未満の世帯				198	173	152	137	125
A+B+e+C+D+f=公営住宅の入居資格世帯数				820	730	635	570	454
A+B+C+D				254	242	221	204	167

A:所得が非常に低く、居住面積も基準未満の最も困窮度が高い世帯

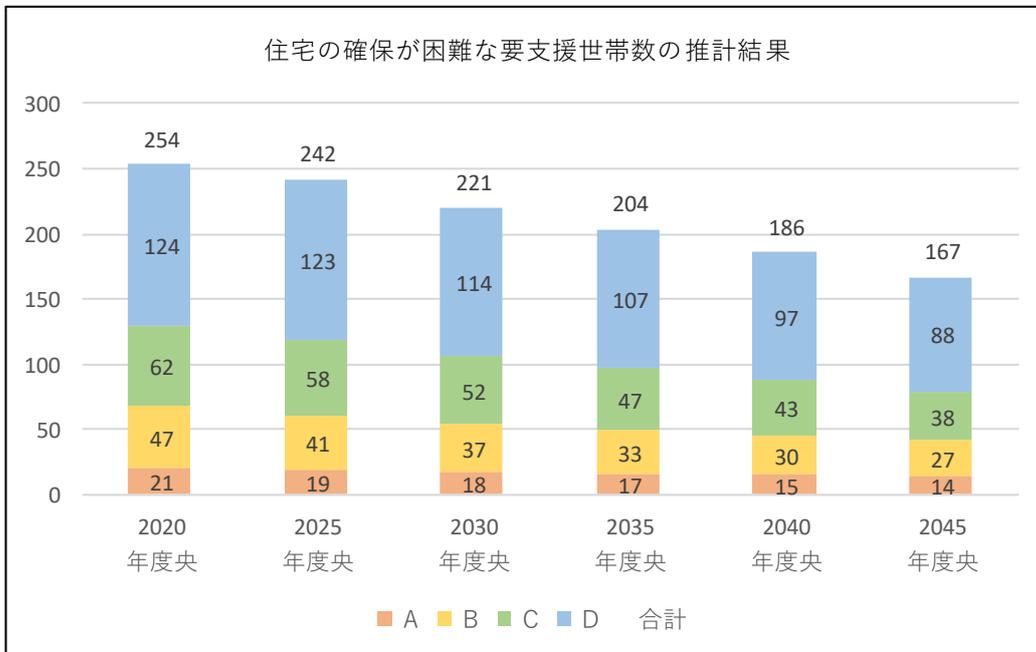
B:所得が非常に低く、家賃負担も重い世帯

C:所得は最低ラインを超えているが、居住面積が基準未満の世帯

D:所得・面積は最低基準を満たしているが、家賃負担が過大な世帯

e:所得が非常に低いが、居住面積水準は満たしている世帯

f:所得・居住面積水準も最低基準を満たしている世帯



④ストック推計の結果

「ストック推計プログラム」による推計結果は以下の通りです。

	2020年 (実数)	2025年 (推計値)	2030年 (推計値)	2035年 (推計値)	2040年 (推計値)	2045年 (推計値)
①将来人口※1	20,346	18,358	16,469	14,743	1,3092	11,520
②将来世帯数	8,635	8,126	7,364	6,841	6,287	5,719
③公営住宅の入居資格世帯数	820	730	635	570	510	454
④著しい困窮年収水準未満世帯数	198	173	152	137	125	112
⑤住宅の確保が困難な要支援世帯数※2	254	242	221	204	186	167
【参考】⑤の2025年を基準とした変化率	1.05	1.00	0.91	0.84	0.77	0.69

※1 国立社会保障・人口問題研究所の「日本の地域別将来推計人口（平成30（2018）年推計）より2020年以降全て推計値

※2 住宅の確保が困難な要支援世帯A～Dの合計

⑤ストック推計結果に基づく公営住宅の目標管理戸数の検討

本市においては、現在のストック数を踏まえ、「著しい困窮年収水準未満世帯数」だけでなく、ストック推計プログラムで算定された「住宅の確保が困難な要支援世帯数」の全てを含む世帯を公営住宅等で対応することとします。

令和7（2025）年度における住宅の確保が困難な要支援世帯数の推計は254世帯であり、現在の管理戸数386戸（市営のみの戸数）と比較すると、公営住宅は既に供給過剰であると推計されます。また、計画期間の最終年である令和17（2035）年における住宅の確保が困難な要支援世帯数は204世帯に減少し、令和7（2025）年度の84%の世帯数となる見込みです。

現在の公営住宅居住者も含めた必要な戸数を確保しながら、管理戸数を徐々に減らしていくものとし、令和17（2035）年における公営住宅（市営）の目標管理戸数は、ストック推計結果による住宅の確保が困難な要支援世帯数の変化率を用いて算出し、現在の管理戸数から60戸減の326戸と設定します。

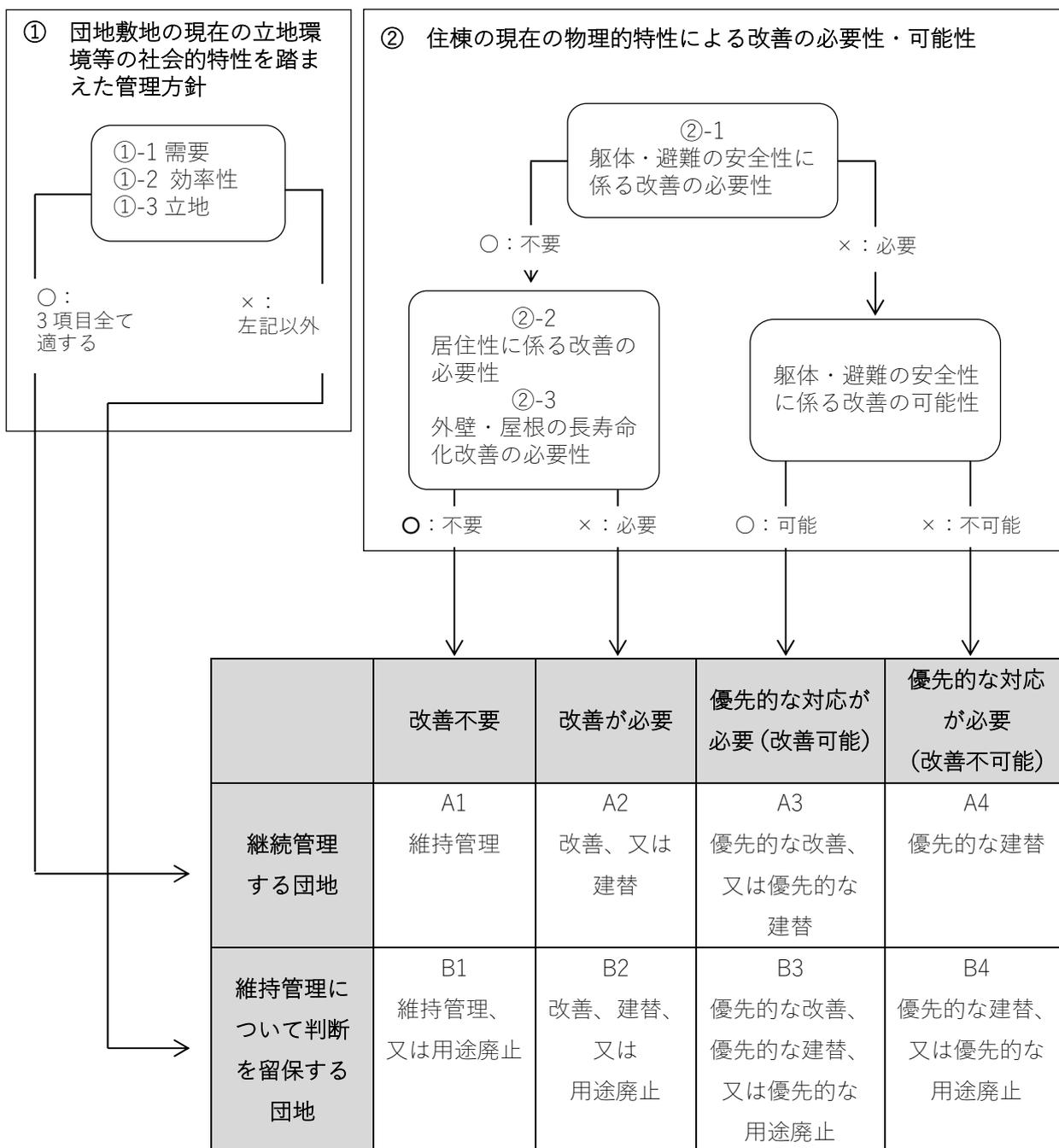
	2020年 (実数)	2025年 (実数)	2030年 (推計値)	2035年 (推計値)	2040年 (推計値)	2045年 (推計値)
⑥公営住宅数（特公賃・地優賃・市単独・改良を除く）	389	386	—	—	—	—
⑤の2025年を基準とした変化率	1.05	1.00	0.91	0.84	0.77	0.69
公営住宅の将来ストック推計結果	—	386	353	326	297	266

2) 1次判定：

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

1次判定では、団地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、住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性の2段階の検討から事業手法を仮設定します。

■ 1次判定フロー



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

① -1 需要

公営住宅等全体の入居率が 80.3%（政策空家を除く）であることを踏まえ、入居率が 80%未満の場合、需要が高くないと判断します。

○	入居率が 80%以上
△	入居率が 75%以上 80%未満
×	入居率が 75%未満

① -2 効率性

建替を想定した場合、一定規模以上の団地でなければ非効率となるため、用途地域の指定状況や、敷地規模、形状、接道状況等が適当かどうかを基準に判断します。

◎	住居系用途地域、近隣商業地域、商業地域が指定されているとともに、敷地面積がおおむね 1,000 m ² 以上かつ敷地条件（形状や接道状況）に問題がなく、一体的な高度利用が可能
○	用途地域無指定地域で、敷地面積がおおむね 1,000 m ² 以上かつ敷地条件（形状や接道状況）に問題がなく、一体的な高度利用が可能
×	敷地面積がおおむね 1,000 m ² 未満、または、敷地条件（形状や接道状況）に問題があり、一体的な高度利用が不可能

① -3 立地

「利便性」、「地域バランス」、「災害危険区域等」の視点から、団地の立地条件を確認する。「利便性」または「地域バランス」が○かつ「災害危険区域等」が○であれば、『立地条件が優れている』と判断します。「利便性」と「地域バランス」がどちらも×、もしくは「災害危険区域等」が△または×であれば、『立地条件に課題あり』と判断します。

i) 利便性

○	団地周辺に公共交通施設（駅またはバス停）があり※1、かつ、小学校、商業施設、医療施設のいずれかが立地する※2
×	上記以外

※1：駅から 800m以内、バス停から 500m以内 ※2：小学校、商業施設、医療施設から 800m以内

ii) 地域バランス

○	近隣に同種別の団地がなく、地域の公営住宅等の需要を支えている
—	上記以外

iii) 災害危険区域等の内外

○	団地敷地が土砂災害特別警戒区域、土砂災害警戒区域、浸水想定区域内に位置しない
△	団地敷地が土砂災害警戒区域もしくは浸水想定区域内に位置する
×	団地敷地が土砂災害特別警戒区域に位置する

②住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性

②-1 躯体・避難の安全性に係る改善の必要性

躯体の安全性は、昭和 56 年の建築基準法施行令に基づき設計施工された住棟かどうかを基準に判断します。これによらないものは、現状調査により経年変化、構造形式、平面形状、立面形状から耐震性について判断します。

避難の安全性は、平面形状により二方向避難、防火区画の確保の状況から判断します。

②-2 居住性に係る改善の必要性

健康で文化的な住生活に必要な居住性の目安として、住戸面積、バリアフリー性、住戸内設備を基準として判断します。

i) 住戸面積

○	住戸面積が 30 m ² *以上（※最低居住面積水準（2 人））
×	上記以外

ii) バリアフリー性

○	「アプローチのバリアフリー化」及び「一定の住戸内のバリアフリー化」が実施されている住棟
×	上記以外

iii) 住戸内設備（浴槽）

○	給湯器付き浴槽が設置されている住棟
×	上記以外

iv) 住戸内設備（トイレ）

○	トイレの水洗化及び洋式化が実施されている住棟
×	上記以外

②-3 外壁・屋根の長寿命化改善の必要性

外壁・屋根の長寿命化改善は、改善事業を実施していない住棟は建築後概ね 20 年、改善事業を実施した場合は事業後概ね 20 年ごとに実施するものとして、改善事業や修繕事業の実績、外壁・屋根の劣化状況等を踏まえ、外壁・屋根の長寿命化改善の必要性を判断します。

次の i) と ii) のどちらか一方が×の場合は『改善の必要あり』、その他は『改善の必要なし』と判定します。

i) 外壁・屋根の改善状況

○	建築後 20 年未満、または、建築後 20 年以上で改善事業を実施している住棟
×	建築後 20 年以上で改善事業を実施していない、または、改善事業実施後 20 年以上経過している住棟

ii) 外壁・屋根の劣化状況

直近の日常点検における「建築の外部（外壁を含む）」及び「屋上及び屋根」の結果により判断します。

○	指摘なしの住棟
△	軽微な指摘（外壁の躯体、屋根の防水層に関連しないもの）のある住棟
×	重大な指摘（外壁の躯体、屋根の防水層に関連するもの）のある住棟

【1次判定結果のまとめ】

■公営住宅

① \ 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）
維持管理する 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
	さくら住宅 4戸 直入スカイビュー団地 11戸	玉来第1団地 46戸 玉来第2団地 41戸 桜住宅 47戸 栄住宅 20戸 さくら住宅 17戸	(該当なし) Aグループ	(該当なし)
	計 15戸	計 171戸		
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、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
	(該当なし)	玉来アパート 6戸 上角アパート 8戸 下坂田団地 6戸 下矢倉団地 52戸 七里団地 20戸 玉来西団地 4戸 田向住宅 14戸 桐迫住宅 43戸 池の口住宅 21戸 芹川団地 4戸	(該当なし)	菅生住宅 1戸 綿内住宅 21戸
	Bグループ			
	計	計 178戸		計 22戸

■特定公共賃貸住宅・地域優良賃貸住宅

② ①	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	優先的な改善、 又は優先的な建替	優先的な建替
	(該当なし)	七里第2団地 24戸 七里第3団地 8戸 白丹住宅 15戸 ドイツ村団地 16戸	(該当なし)	(該当なし)
		計 63戸		
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、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
	アルパ桜町 10戸	七里団地 15戸	(該当なし)	(該当なし)
	計 10戸	計 15戸		

■定住促進住宅

② ①	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	優先的な改善、 又は優先的な建替	優先的な建替
	入田住宅 4戸 アルパ代官町 18戸	(該当なし)	(該当なし)	(該当なし)
	計 22戸			
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、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
	城原住宅 2戸	君ヶ園ハイツ 20戸	(該当なし)	(該当なし)
	計 2戸	計 20戸		

■改良住宅

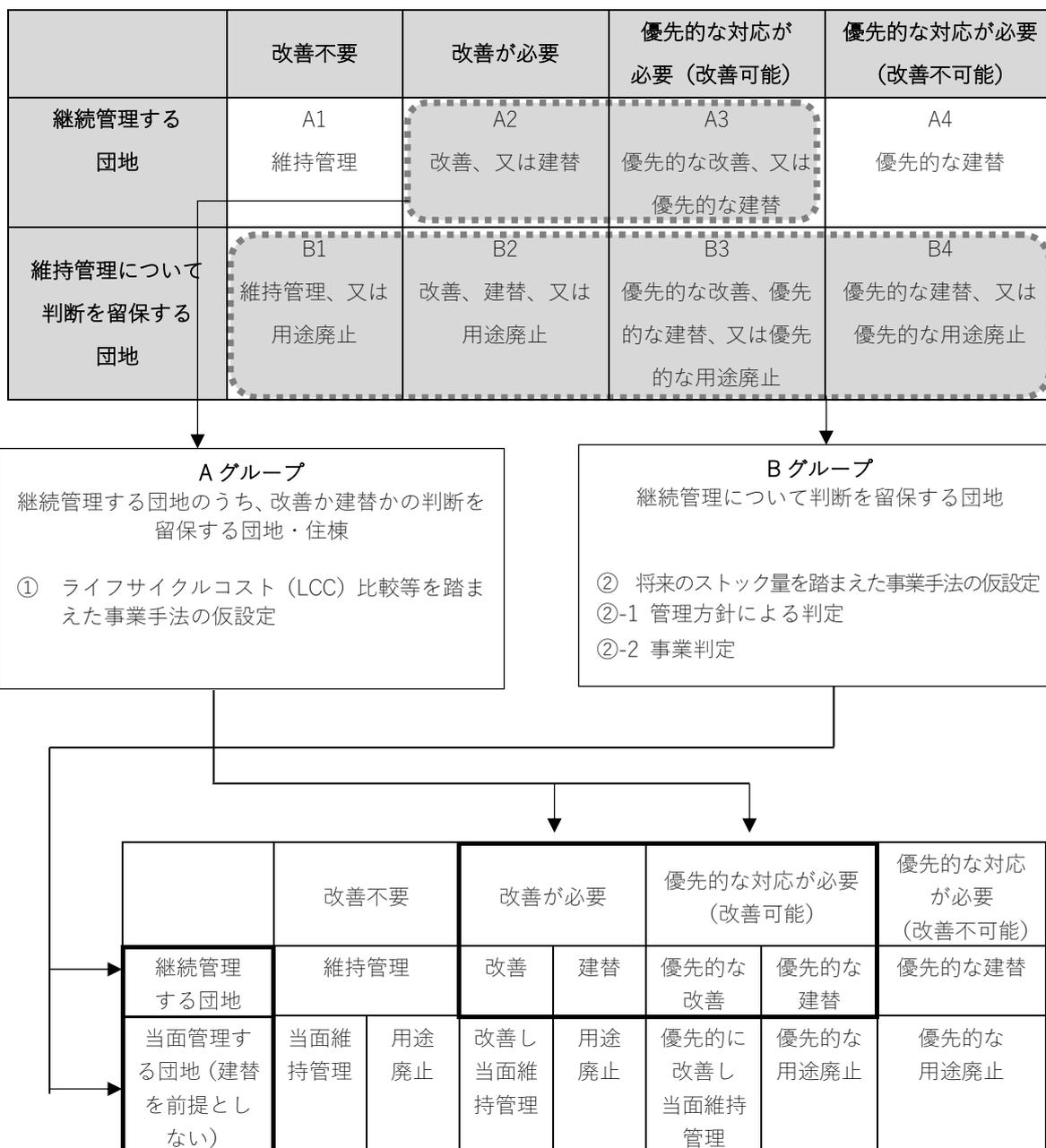
② ①	改善不要	改善が必要	優先的な対応が必要（改善可能）	優先的な対応が必要（改善不可能）
維持管理する 団地	維持管理	改善、又は建替	優先的な改善、 又は優先的な建替	優先的な建替
	（該当なし）	（該当なし）	（該当なし）	（該当なし）
維持管理に ついて判断を 留保する団地	維持管理、又は 用途廃止	改善、建替、又は 用途廃止	優先的な改善、優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な建替、又は優先的な用途廃止
	阿蔵住宅 6戸	（該当なし）	（該当なし）	（該当なし）
	計 6戸			

3) 2次判定:

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

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・住棟を対象 (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) として、次の2段階の検討から事業手法を仮設定します。

■2次判定フロー



①ライフサイクルコスト（LCC）比較等を踏まえた事業手法の仮設定

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）を仮設定します。

1次判定においてAグループと判定された234戸について、以下の項目に従い検討し、事業手法を仮設定します。

1) 令和7年3月時点で耐用年限を超過する住棟は、「改善」を実施しても長期的な活用が困難であるため「建替」と仮設定します。

2) 令和7年3月時点で耐用年限が1/2以下の住棟については、建替対象とならないため「改善」と仮設定します。

3) 令和7年3月時点で耐用年限の1/2を超過する住棟については、建替事業と改善事業のライフサイクルコスト（LCC）を比較して、改善事業によるLCCが建替事業のLCCを下回った場合は「改善」を、そうでない場合は「建替」と仮設定します。

4) 改善事業を実施し、令和7年3月時点で標準管理期間の10年間を経過していない住棟は、「改善」と仮設定します。

5) 外壁及び屋根の長寿命化改善が実施された住棟の耐用年限については、木造・簡易耐火構造平屋建45年、簡易耐火構造2階建60年、耐火構造70年として判定します。

②将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定

1次判定において、Bグループ（継続管理について判断を留保する団地）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とともに、事業手法を仮設定します。

1次判定においてBグループと判定された253戸について、以下の項目に従い検討し、事業手法を仮設定します。

②-1 管理方針による判定

対象団地における需要、効率性、立地に関する評価について本市独自で点数化して優先度を定め、優先順位の評価点が6点以上については「継続管理する団地」、5点以下の団地を「当面管理する団地（建替を前提としない）」として仮設定します。

需要	<ul style="list-style-type: none"> ・入居率が80%以上の団地は2点（○） ・入居率が75%以上80%未満の団地は1点（△） ・75%未満は0点（×） 	
効率性	<ul style="list-style-type: none"> ・住居系用途地域、近隣商業地域、商業地域が指定されているとともに、敷地面積がおおむね1,000㎡以上かつ敷地条件（形状や接道状況）に問題がなく、一体的な高度利用が可能な団地は2点（◎） ・用途地域無指定地域で敷地面積がおおむね1,000㎡以上かつ敷地条件（形状や接道状況）に問題がなく、一体的な高度利用が可能な団地は1点（○） ・上記以外は0点（×） 	
立地	利便性	<ul style="list-style-type: none"> ・団地周辺に公共交通施設（駅またはバス停）があり、かつ、小学校、商業施設、医療施設のいずれかが立地する団地は2点（○） ・上記以外は0点（×）
	地域バランス	<ul style="list-style-type: none"> ・近隣に同種別の団地がなく、地域の公営住宅等の需要を支えている団地は1点（○） ・上記以外は0点（-）
	災害危険区域の内等	<ul style="list-style-type: none"> ・団地敷地が土砂災害特別警戒区域、土砂災害警戒区域、浸水想定区域内に位置しない団地は2点（○） ・団地敷地が土砂災害警戒区域もしくは浸水想定区域内に位置する団地は1点（△） ・団地敷地が土砂災害特別警戒区域に位置する団地は0点（×）

②-2 事業判定

i) 継続管理する団地

- ・ 1次判定において「維持管理、又は用途廃止」（改善不要）となった団地・住棟は、「維持管理」と仮設定します。
- ・ 1次判定において「改善、建替、又は用途廃止」（改善必要）となった団地のうち、令和7年3月時点で耐用年限を超過する団地・住棟は「建替」、令和7年3月時点で耐用年限を超過していない団地・住棟は「改善」と仮設定します。
- ・ 1次判定において「優先的な建替、又は優先的な用途廃止」（改善不可能）となった団地のうち、令和7年3月時点で耐用年限を超過する団地・住棟は「優先的な建替」と仮設定します。
- ・ 外壁及び屋根の長寿命化改善が実施された住棟の耐用年限については、木造・簡易耐火構造平屋建 45 年、簡易耐火構造 2 階建 60 年、耐火構造 70 年として判定します。

ii) 当面管理する団地（建替を前提としない）

- ・ 1次判定において「維持管理、又は用途廃止」（改善不要）となった団地のうち、令和7年3月時点で耐用年限が 1/2 以下の団地・住棟は「当面維持管理」と仮設定します。
- ・ 1次判定において「改善、建替、又は用途廃止」（改善必要）となった団地のうち、令和7年3月時点で耐用年限を超過する団地・住棟、令和7年3月時点で耐用年限の 1/2 を超過する団地・住棟は「用途廃止」と仮設定します。
- ・ 1次判定において「改善、建替、又は用途廃止」（改善必要）となった団地のうち、令和7年3月時点で耐用年限が 1/2 以下の団地・住棟は「改善し当面維持管理」と仮設定します。
- ・ 1次判定において「優先的な建替、又は優先的な用途廃止」（改善不可能）となった団地のうち、令和7年3月時点で耐用年限を超過する団地・住棟は「優先的な用途廃止」と仮設定します。
- ・ 外壁及び屋根の長寿命化改善が実施された住棟の耐用年限については、木造・簡易耐火構造平屋建 45 年、簡易耐火構造 2 階建 60 年、耐火構造 70 年として判定します。

【2次判定結果のまとめ】

■公営住宅

① \ 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）			
維持管理する 団地	維持管理	改善	優先的な改善	優先的な建替			
	さくら住宅 4戸 直入スカイビュー団地 11戸	玉来第2団地 16戸 下矢倉団地 52戸 七里団地 20戸 玉来西団地 4戸 桜住宅 42戸 栄住宅 20戸 桐迫住宅 23戸 さくら住宅 17戸	(該当なし)	(該当なし)			
	計 15戸	計 194戸					
			建替	優先的な建替			
			玉来アパート 6戸 玉来第1団地 46戸 玉来第2団地 25戸 桜住宅 5戸 桐迫住宅 20戸	(該当なし)			
			計 102戸				
当面管理する 団地（建替を 前提としない）			当面維持管理	改善し当面維持管理		優先的に改善し 当面維持管理	優先的な用途廃止
			(該当なし)	(該当なし)		(該当なし)	菅生住宅 1戸 綿内住宅 21戸 計 22戸
	用途廃止	用途廃止	優先的な用途廃止				
	(該当なし)	上角アパート 8戸 下坂田団地 6戸 田向住宅 14戸 池の口住宅 21戸 芹川団地 4戸	(該当なし)				
	計 53戸						

■ 特定公共賃貸住宅・地域優良賃貸住宅

① \ 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)
維持管理する 団地	維持管理	改善	優先的な改善	優先的な建替
	(該当なし)	七里第2団地 24戸 七里第3団地 8戸 白丹住宅 15戸 ドイツ村団地 13戸 計 60戸	(該当なし)	(該当なし)
	\	建替	優先的な建替	\
		ドイツ村団地 3戸	(該当なし)	
		計 3戸		
当面管理する 団地 (建替を 前提としない)	当面維持管理	改善し当面維持管理	優先的に改善し 当面維持管理	優先的な用途廃止
	アルバ桜町 10戸	七里団地 15戸	(該当なし)	(該当なし)
	計 10戸	計 15戸		
	用途廃止	用途廃止	優先的な用途廃止	
	(該当なし)	(該当なし)	(該当なし)	

■ 定住促進住宅

① \ 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)
維持管理する 団地	維持管理	改善	優先的な改善	優先的な建替
	入田住宅 4戸 アルバ代官町 18戸 計 22戸	君ヶ園ハイツ 20戸 計 20戸	(該当なし)	(該当なし)
	\	建替	優先的な建替	\
		(該当なし)	(該当なし)	
当面管理する 団地 (建替を 前提としない)	当面維持管理	改善し当面維持管理	優先的に改善し 当面維持管理	優先的な用途廃止
	城原住宅 2戸	(該当なし)	(該当なし)	(該当なし)
	計 2戸			
	用途廃止	用途廃止	優先的な用途廃止	
	(該当なし)	(該当なし)	(該当なし)	

■改良住宅

① \ 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)
維持管理する 団地	維持管理	改善	優先的な改善	優先的な建替
	阿蔵住宅 6戸	(該当なし)	(該当なし)	(該当なし)
	計 6戸			
		建替	優先的な建替	
		(該当なし)	(該当なし)	
当面管理する 団地 (建替を 前提としない)	当面維持管理	改善し当面維持管理	優先的に改善し 当面維持管理	優先的な用途廃止
	(該当なし)	(該当なし)	(該当なし)	(該当なし)
	用途廃止	用途廃止	優先的な用途廃止	
	(該当なし)	(該当なし)	(該当なし)	

【2次判定結果のまとめ（団地別・住棟別）】

地区	種別	団地名	棟・号名	管理戸数	建築年度	構造	2次判定
竹田	公営	玉来アパート	32～34	3	S30	簡2	建替
			35～37	3	S30	簡2	建替
	公営	菅生住宅	91	1	S33	木造	優先的な用途廃止
	公営	上角アパート	9～12	4	S31	簡2	用途廃止
			13～16	4	S31	簡2	用途廃止
	公営	下坂田団地	1～6	6	S48	簡2	用途廃止
	公営	綿内住宅	80・81	2	S33	木造	優先的な用途廃止
			82	1	S33	木造	優先的な用途廃止
			84	1	S33	木造	優先的な用途廃止
			85	1	S33	木造	優先的な用途廃止
			86	1	S33	木造	優先的な用途廃止
			87	1	S33	木造	優先的な用途廃止
			88	1	S33	木造	優先的な用途廃止
			92・93	2	S34	木造	優先的な用途廃止
			94	1	S34	木造	優先的な用途廃止
			96・97	2	S34	木造	優先的な用途廃止
			100・101	2	S34	木造	優先的な用途廃止
			102・103	2	S34	木造	優先的な用途廃止
			104	1	S34	木造	優先的な用途廃止
			107・108	2	S34	木造	優先的な用途廃止
			109	1	S34	木造	優先的な用途廃止
	公営	玉来第1団地	112～115	4	S42	簡平	建替
			116～120	5	S42	簡平	建替
			121～123	3	S42	簡平	建替
			124～128	5	S43	簡平	建替
			129～132	4	S43	簡平	建替
			133～137	5	S43	簡平	建替
			138～142	5	S44	簡平	建替
			143～147	5	S44	簡平	建替
			148～152	5	S44	簡平	建替
			153～157	5	S44	簡平	建替
	公営	玉来第2団地	158～163	6	S46	簡2	改善
			164～167	4	S46	簡2	改善
			168～173	6	S47	簡2	建替
			174～181	8	S47	簡2	改善
			182～187	6	S49	簡2	建替
			188～193	6	S50	簡2	建替
			194・195	2	S50	簡平	建替
			196～198	3	S50	簡平	建替
	公営	下矢倉団地	A	12	S57	中耐	改善
			B	12	S58	中耐	改善
			C	12	S60	中耐	改善
			D	16	S62	中耐	改善
	公営	七里団地	A	4	H1	耐2	改善
			B	8	H2	耐2	改善
			C	4	H3	耐2	改善

地区	種別	団地名	棟・号名	管理戸数	建築年度	構造	2次判定
荻	公営	玉来西団地	D	4	H4	耐2	改善
			199~202	4	H3	耐2	改善
	公営	桜住宅	22~27	5	S53	簡平	建替
			28~32	5	S56	簡2	改善
			101~306	15	H10	中耐	改善
			1	1	H11	木造	改善
			2	1	H11	木造	改善
			3	1	H11	木造	改善
			5	1	H11	木造	改善
			6	1	H11	木造	改善
			7	1	H11	木造	改善
			8	1	H11	木造	改善
			10	1	H11	木造	改善
			11	1	H11	木造	改善
			12	1	H11	木造	改善
			13	1	H11	木造	改善
			14	1	H11	木造	改善
			15	1	H12	木造	改善
			16	1	H12	木造	改善
			17	1	H12	木造	改善
			18	1	H12	木造	改善
			33・35	2	H13	木造	改善
			34・36	2	H13	木造	改善
			37	1	H13	木造	改善
	38	1	H13	木造	改善		
	公営	栄住宅	1-1	1	H4	木造	改善
			1-2	1	H4	木造	改善
			2-1	1	H4	木造	改善
			2-2	1	H4	木造	改善
2-3			1	H4	木造	改善	
1-3			1	H5	木造	改善	
2-5			1	H5	木造	改善	
2-6			1	H5	木造	改善	
11			1	H14	木造	改善	
12			1	H14	木造	改善	
13			1	H14	木造	改善	
14			1	H14	木造	改善	
15			1	H14	木造	改善	
16			1	H14	木造	改善	
17	1	H14	木造	改善			
18	1	H14	木造	改善			
19	1	H14	木造	改善			
20	1	H14	木造	改善			
21	1	H14	木造	改善			
22	1	H16	木造	改善			
久住	公営	田向住宅	1-1~5	5	S45	簡平	用途廃止
			1-6~9	4	S45	簡平	用途廃止

地区	種別	団地名	棟・号名	管理戸数	建築年度	構造	2次判定
	公営	桐迫住宅	2-1~5	5	S46	簡平	用途廃止
			1-1~5	5	S52	簡2	建替
			2-1~5	5	S52	簡2	建替
			3-1~5	5	S53	簡2	建替
			5-1~6	5	S54	簡2	改善
			6-1~6	5	S55	簡2	改善
			7-1~6	5	S55	簡2	改善
			8-1~6	5	S61	木造	建替
			9-1~5	4	S63	木造	改善
			10-1・2	2	H5	木造	改善
			11-1・2	2	H5	木造	改善
	公営	池の口住宅	1-1~5	5	S44	簡平	用途廃止
			2-1~5	5	S44	簡平	用途廃止
			3-1~3	3	S52	簡2	用途廃止
			5-1~5	5	S57	簡2	用途廃止
			6	1	S59	木造	用途廃止
			7	1	S60	木造	用途廃止
			8	1	S61	木造	用途廃止
	公営	さくら住宅	A	4	H12	木造	改善
			B	4	H12	木造	改善
			C	4	H12	木造	改善
			14-1	1	H14	木造	改善
			14-2	1	H14	木造	改善
			14-3	1	H14	木造	改善
			14-4	1	H14	木造	改善
			14-5	1	H14	木造	改善
			6	1	H21	木造	維持管理
			7	1	H21	木造	維持管理
			8	1	H24	木造	維持管理
			9	1	H24	木造	維持管理
直入	公営	芹川団地	A	2	H12	木造	用途廃止
			B	2	H12	木造	用途廃止
	公営	直入スカイビュー ー団地	A	1	H19	木造	維持管理
			B	1	H19	木造	維持管理
			C	1	H19	木造	維持管理
			D	1	H19	木造	維持管理
			E	1	H26	木造	維持管理
			F	1	H25	木造	維持管理
			G	1	H26	木造	維持管理
			H	1	H26	木造	維持管理
			I	1	H27	木造	維持管理
			J	1	H27	木造	維持管理
			K	1	H27	木造	維持管理
竹田	特賃	七里団地	E	6	H6	中耐	改善
			F	9	H6	中耐	改善
	特賃	七里第2団地	A	9	H10	中耐	改善
			B	15	H10	中耐	改善

地区	種別	団地名	棟・号名	管理戸数	建築年度	構造	2次判定
	特賃	七里第3団地		8	H6	耐2	改善
荻	特賃	アルパ桜町		10	H30	中耐	維持管理
久住	特賃	白丹住宅	9-A	1	H9	木造	改善
			9-B	1	H9	木造	改善
			9-C	1	H9	木造	改善
			9-D	1	H9	木造	改善
			9-E	1	H9	木造	改善
			10-A	1	H10	木造	改善
			10-B	1	H10	木造	改善
			10-C	1	H10	木造	改善
			10-D	1	H10	木造	改善
			10-E	1	H10	木造	改善
			11-A	1	H11	木造	改善
			11-B	1	H11	木造	改善
			11-C	1	H11	木造	改善
			11-D	1	H11	木造	改善
			11-E	1	H11	木造	改善
直入	特賃	ドイツ村団地	A-1	1	H6	木造	改善
			A-2	1	H6	木造	改善
			A-3	1	H6	木造	改善
			B-1	1	H6	木造	改善
			B-2	1	H8	木造	改善
			B-3	1	H8	木造	改善
			C-1	1	H7	木造	改善
			C-2	1	H7	木造	改善
			C-3	1	H7	木造	改善
			C-4	1	H7	木造	改善
			D-1	1	H8	木造	改善
			D-2	1	H8	木造	改善
			D-3	1	H8	木造	改善
			2	1	H6	木造	建替
			3	1	H6	木造	建替
5	1	H6	木造	建替			
竹田	市単	入田住宅	A (管理B)	1	H23	木造	維持管理
			B (管理A)	1	H23		維持管理
			泉水	1	H24	木造	維持管理
			泉水	1	H24		維持管理
	市単	城原住宅	A	1	H23	木造	当面維持管理
			B	1	H23		当面維持管理
	市単	君ヶ園ハイツ	101 - 406	20	H7	中耐	改善
	市単	アルパ代官町		18	H30	中耐	維持管理
竹田	改良	阿蔵住宅	101-203	6	H26	耐2	維持管理

4) 3次判定：

計画期間における事業手法の決定

3次判定では、1次・2次判定を踏まえ、集約や再編等の可能性、事業費の試算及び事業実施時期の調整、長期的な管理の見直しを検討した上で、計画期間内に実施可能な事業手法を決定します。

■判定基準

項目	判定の内容・考え方
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、集約や再編の検討対象となり得る団地等については、効率的な事業実施のため、事業手法を必要に応じて再検討し、総合的な検討を行う。
②事業費の試算及び事業実施時期の調整	・中長期的な期間（令和7～37年度）のうちに想定される新規整備事業、改善事業、建替事業等に係る事業量及び事業費が偏在しないよう事業実施時期を調整して各事業の実施時期を決定する。
③長期的な管理の見通しの作成	・これまで検討した事業実施時期に基づき、長期的な管理の見通しを作成する。
④計画期間における事業手法の決定	・長期的な管理の見通しに基づき、本計画期間内に実施する予定事業を決定する。

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します。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います。

【集約・再編等の可能性を踏まえた再判定の結果】

種別	団地名	棟・号名	2次判定	3次判定	判定理由
公営	玉来第1団地	112～115	建替	維持管理	玉来第1団地と玉来第2団地は隣接していることから、集約建替の実施を検討する。ただし、今後10年間は綿内住宅の建替を優先させる必要があり、次期計画における建替を予定していることから、今後10年間は維持管理とする。 改善判定の住棟についても、他住棟と同様、次期計画における建替を予定していることから、今後10年間は維持管理とする。
		116～120	建替	維持管理	
		121～123	建替	維持管理	
		124～128	建替	維持管理	
		129～132	建替	維持管理	
		133～137	建替	維持管理	
		138～142	建替	維持管理	
		143～147	建替	維持管理	
		148～152	建替	維持管理	
	153～157	建替	維持管理		
	玉来第2団地	158～163	建替	維持管理	
		164～167	改善	維持管理	
		168～173	改善	維持管理	
		174～181	建替	維持管理	
		182～187	改善	維持管理	
		188～193	建替	維持管理	
		194・195	建替	維持管理	
196～198		建替	維持管理		
公営	桜住宅	22～27	建替	用途廃止	桜住宅の他住棟は平成10年代に建設した木造住宅で、今後も改善、維持管理を行う。一方で、22～32棟は簡易耐火構造住宅で老朽化が進んでおり、敷地面積等からも建替事業の効率性も低いと判断されるため、用途廃止と再判定する。
		28～32	改善	用途廃止	

②事業費の試算及び事業実施時期の調整

中長期的な期間（令和 7～37 年度）のうちに想定される新規整備事業、改善事業、建替事業等に係る事業量及び事業費が偏在しないよう事業実施時期を調整して各事業の実施時期を決定します。

②-1 事業費の試算

中長期的な期間における改善事業、建替事業、用途廃止事業に係る費用を試算します。

②-2 事業実施時期の調整

1) 一定の時期に事業費が集中するなど円滑に事業を実施することが困難と判断される場合等は実施時期を調整し、事業実施時期や年度別事業費を決定します。

2) 本計画期間内における建替、用途廃止については、原則、耐用年数が超過した建設年度の古い住棟から着手することとし、計画期間内で困難である場合には次期計画以降で実施します。

3) 維持管理と判定された住宅は、建設後概ね 20 年（耐火構造住宅は建設後 20 年、40 年、60 年）を目途に改善を実施し、住宅の長寿命化を図ります。

4) 改善と判定された住棟は、原則、建設年代順に実施するが、現在の住棟の劣化状況等から早期に改善すべき住棟については、実施時期を早める等の調整を行います。

【事業費の試算及び事業実施時期の調整の結果】

種別	団地名	棟・号名	2次判定	3次判定	判定理由
公営	玉来アパート	32～34	建替	維持管理	今後10年間は綿内住宅の建替を優先させる必要があり、玉来アパートは次期計画における建替を予定していることから、今後10年間は維持管理とする。
		35～37	建替	維持管理	
公営	綿内住宅	80・81	優先的な用途廃止	優先的な建替	既に団地全体の建替を予定していることから用途廃止せずに優先的な建て替えとする。
		82	優先的な用途廃止	優先的な建替	
		84	優先的な用途廃止	優先的な建替	
		85	優先的な用途廃止	優先的な建替	
		86	優先的な用途廃止	優先的な建替	
		87	優先的な用途廃止	優先的な建替	
		88	優先的な用途廃止	優先的な建替	
		92・93	優先的な用途廃止	優先的な建替	
		94	優先的な用途廃止	優先的な建替	
		96・97	優先的な用途廃止	優先的な建替	
		100・101	優先的な用途廃止	優先的な建替	
		102・103	優先的な用途廃止	優先的な建替	
		104	優先的な用途廃止	優先的な建替	
		107・108	優先的な用途廃止	優先的な建替	
109	優先的な用途廃止	優先的な建替			
公営	下矢倉団地	A	改善	維持管理	外壁及び屋根について改修を実施済みのため、維持管理とする。
		B	改善	維持管理	
		C	改善	維持管理	
		D	改善	維持管理	
公営	七里団地	A	改善	維持管理	外壁及び屋根について改修を実施済みのため、維持管理とする。
		B	改善	維持管理	
		C	改善	維持管理	
		D	改善	維持管理	

種別	団地名	棟・号名	2次判定	3次判定	判定理由
公営	玉来西団地	199~202	改善	維持管理	外壁及び屋根について改修を実施済みのため、維持管理とする。
公営	桐迫住宅	1-1~5	建替	維持管理	桐迫住宅は、次期計画期間における建替を予定していることから、今後10年間は維持管理とする。
		2-1~5	建替	維持管理	
		3-1~5	建替	維持管理	
		5-1~6	改善	維持管理	
		6-1~6	改善	維持管理	
		7-1~6	改善	維持管理	
		8-1~6	建替	維持管理	
		9-1~5	改善	維持管理	
		10-1・2	改善	維持管理	
		11-1・2	改善	維持管理	
公営	芹川団地	A	用途廃止	改善	改善事業を予定していることから、改善し長寿命化を図る。
		B	用途廃止	改善	
特賃	白丹住宅	9-A	改善	維持管理	外壁及び屋根について改修を実施済みのため、維持管理とする。
		9-B	改善	維持管理	
		9-C	改善	維持管理	
		9-D	改善	維持管理	
		9-E	改善	維持管理	
		10-A	改善	維持管理	
		10-B	改善	維持管理	
		10-C	改善	維持管理	
特賃	ドイツ村団地	A-1	改善	維持管理	外壁及び屋根について改修を実施済みのため、維持管理とする。
		A-2	改善	維持管理	
		A-3	改善	維持管理	
		B-1	改善	維持管理	
		B-2	改善	維持管理	
		B-3	改善	維持管理	
		C-1	改善	維持管理	
		C-2	改善	維持管理	
		C-3	改善	維持管理	
		C-4	改善	維持管理	
		D-1	改善	維持管理	
		D-2	改善	維持管理	

種別	団地名	棟・号名	2次判定	3次判定	判定理由
		D-3	改善	維持管理	
		2	建替	改善	近年改善が実施されている同団地の他の住棟と合わせ、建替ではなく改善とし、長寿命化を図る。
		3	建替	改善	
		5	建替	改善	

③長期的な管理の見通しの作成

3次判定「②事業費の試算及び事業実施時期の調整検討」で決定した事業実施時期をもとに、令和7～37年度までの長期的な管理の見通しを作成します。

【長期的な管理の見通し】

地区	種別	団地名	棟・号名	管理戸数	事業実施時期		
					令和8(2026)～17(2035)年度	令和18(2036)～27(2045)年度	令和28(2046)～37(2055)年度
竹田	公営	玉来アパート	32～34	3	維持管理	建替	維持管理
			35～37	3	維持管理	建替	維持管理
	公営	菅生住宅	91	1	優先的な用途廃止	－	－
	公営	上角アパート	9～12	4	用途廃止	－	－
			13～16	4	用途廃止	－	－
	公営	下坂田団地	1～6	6	用途廃止	－	－
	公営	綿内住宅	80・81	2	優先的な建替	維持管理	維持管理
			82	1	優先的な建替	維持管理	維持管理
			84	1	優先的な建替	維持管理	維持管理
			85	1	優先的な建替	維持管理	維持管理
			86	1	優先的な建替	維持管理	維持管理
			87	1	優先的な建替	維持管理	維持管理
			88	1	優先的な建替	維持管理	維持管理
			92・93	2	優先的な建替	維持管理	維持管理
			94	1	優先的な建替	維持管理	維持管理
			96・97	2	優先的な建替	維持管理	維持管理
			100・101	2	優先的な建替	維持管理	維持管理
			102・103	2	優先的な建替	維持管理	維持管理
			104	1	優先的な建替	維持管理	維持管理
			107・108	2	優先的な建替	維持管理	維持管理
109	1	優先的な建替	維持管理	維持管理			
公営	玉来第1団地	112～115	4	維持管理	建替	維持管理	
		116～120	5	維持管理	建替	維持管理	
		121～123	3	維持管理	建替	維持管理	
		124～128	5	維持管理	建替	維持管理	
		129～132	4	維持管理	建替	維持管理	
		133～137	5	維持管理	建替	維持管理	
		138～142	5	維持管理	建替	維持管理	

地区	種別	団地名	棟・号名	管理戸数	事業実施時期		
					令和 8 (2026) ~ 17 (2035) 年度	令和 18 (2036) ~ 27 (2045) 年度	令和 28 (2046) ~ 37 (2055) 年度
			143~147	5	維持管理	建替	維持管理
			148~152	5	維持管理	建替	維持管理
			153~157	5	維持管理	建替	維持管理
	公営	玉来第 2 団地	158~163	6	維持管理	建替	維持管理
			164~167	4	維持管理	建替	維持管理
			168~173	6	維持管理	建替	維持管理
			174~181	8	維持管理	建替	維持管理
			182~187	6	維持管理	建替	維持管理
			188~193	6	維持管理	建替	維持管理
			194・195	2	維持管理	建替	維持管理
	公営	下矢倉団地	A	12	維持管理	改善	維持管理
			B	12	維持管理	改善	維持管理
			C	12	維持管理	改善	維持管理
			D	16	維持管理	改善	維持管理
	公営	七里団地	A	4	維持管理	改善	維持管理
			B	8	維持管理	改善	維持管理
			C	4	維持管理	改善	維持管理
			D	4	維持管理	改善	維持管理
	公営	玉来西団地	199~202	4	維持管理	改善	維持管理
	荻	公営	桜住宅	22~27	5	用途廃止	-
28~32				5	用途廃止	-	-
101~306				15	改善	維持管理	改善
1				1	改善	維持管理	改善
2				1	改善	維持管理	改善
3				1	改善	維持管理	改善
5				1	改善	維持管理	改善
6				1	改善	維持管理	改善
7				1	改善	維持管理	改善
8				1	改善	維持管理	改善
10				1	改善	維持管理	改善
11				1	改善	維持管理	改善
12				1	改善	維持管理	改善

地区	種別	団地名	棟・号名	管理戸数	事業実施時期		
					令和 8 (2026) ~ 17 (2035) 年度	令和 18 (2036) ~ 27 (2045) 年度	令和 28 (2046) ~ 37 (2055) 年度
			13	1	改善	維持管理	改善
			14	1	改善	維持管理	改善
			15	1	改善	維持管理	改善
			16	1	改善	維持管理	改善
			17	1	改善	維持管理	改善
			18	1	改善	維持管理	改善
			33・35	2	改善	維持管理	改善
			34・36	2	改善	維持管理	改善
			37	1	改善	維持管理	改善
			38	1	改善	維持管理	改善
	公営	栄住宅	1-1	1	改善	維持管理	用途廃止
			1-2	1	改善	維持管理	用途廃止
			2-1	1	改善	維持管理	用途廃止
			2-2	1	改善	維持管理	用途廃止
			2-3	1	改善	維持管理	用途廃止
			1-3	1	改善	維持管理	用途廃止
			2-5	1	改善	維持管理	用途廃止
			2-6	1	改善	維持管理	用途廃止
			11	1	改善	維持管理	用途廃止
			12	1	改善	維持管理	用途廃止
			13	1	改善	維持管理	用途廃止
			14	1	改善	維持管理	用途廃止
			15	1	改善	維持管理	用途廃止
			16	1	改善	維持管理	用途廃止
			17	1	改善	維持管理	用途廃止
			18	1	改善	維持管理	用途廃止
			19	1	改善	維持管理	用途廃止
			20	1	改善	維持管理	用途廃止
21	1	改善	維持管理	用途廃止			
22	1	改善	維持管理	用途廃止			
久住	公営	田向住宅	1-1~5	5	用途廃止	-	-
			1-6~9	4	用途廃止	-	-
			2-1~5	5	用途廃止	-	-

地区	種別	団地名	棟・号名	管理戸数	事業実施時期			
					令和 8 (2026) ~ 17 (2035) 年度	令和 18 (2036) ~ 27 (2045) 年度	令和 28 (2046) ~ 37 (2055) 年度	
	公営	桐迫住宅	1-1~5	5	維持管理	建替	維持管理	
			2-1~5	5	維持管理	建替	維持管理	
			3-1~5	5	維持管理	建替	維持管理	
			5-1~6	5	維持管理	建替	維持管理	
			6-1~6	5	維持管理	建替	維持管理	
			7-1~6	5	維持管理	建替	維持管理	
			8-1~6	5	維持管理	建替	維持管理	
			9-1~5	4	維持管理	建替	維持管理	
			10-1・2	2	維持管理	建替	維持管理	
			11-1・2	2	維持管理	建替	維持管理	
	公営	池の口住宅	1-1~5	5	用途廃止	-	-	
			2-1~5	5	用途廃止	-	-	
			3-1~3	3	用途廃止	-	-	
			5-1~5	5	用途廃止	-	-	
			6	1	用途廃止	-	-	
			7	1	用途廃止	-	-	
			8	1	用途廃止	-	-	
	公営	さくら住宅	A	4	改善	維持管理	建替	
			B	4	改善	維持管理	建替	
			C	4	改善	維持管理	建替	
			14-1	1	改善	維持管理	建替	
			14-2	1	改善	維持管理	建替	
			14-3	1	改善	維持管理	建替	
			14-4	1	改善	維持管理	建替	
			14-5	1	改善	維持管理	建替	
			6	1	維持管理	改善	維持管理	
			7	1	維持管理	改善	維持管理	
			8	1	維持管理	改善	維持管理	
	9	1	維持管理	改善	維持管理			
	直入	公営	芹川団地	A	2	改善	維持管理	用途廃止
				B	2	改善	維持管理	用途廃止
公営		直入スカイ ビュー団地	A	1	維持管理	改善	維持管理	
			B	1	維持管理	改善	維持管理	

地区	種別	団地名	棟・号名	管理戸数	事業実施時期		
					令和 8 (2026) ~ 17 (2035) 年度	令和 18 (2036) ~ 27 (2045) 年度	令和 28 (2046) ~ 37 (2055) 年度
			C	1	維持管理	改善	維持管理
			D	1	維持管理	改善	維持管理
			E	1	維持管理	改善	維持管理
			F	1	維持管理	改善	維持管理
			G	1	維持管理	改善	維持管理
			H	1	維持管理	改善	維持管理
			I	1	維持管理	改善	維持管理
			J	1	維持管理	改善	維持管理
			K	1	維持管理	改善	維持管理
竹田	特賃	七里団地	E	6	改善	維持管理	改善
			F	9	改善	維持管理	改善
	特賃	七里第2 団地	A	9	改善	維持管理	改善
			B	15	改善	維持管理	改善
	特賃	七里第3 団地		8	改善	維持管理	改善
荻	地優 賃	アルバ 桜町		4	維持管理	改善	維持管理
				6	維持管理	改善	維持管理
久住	特賃	白丹住宅	9-A	1	維持管理	維持管理	用途廃止
			9-B	1	維持管理	維持管理	用途廃止
			9-C	1	維持管理	維持管理	用途廃止
			9-D	1	維持管理	維持管理	用途廃止
			9-E	1	維持管理	維持管理	用途廃止
			10-A	1	維持管理	維持管理	用途廃止
			10-B	1	維持管理	維持管理	用途廃止
			10-C	1	維持管理	維持管理	用途廃止
			10-D	1	改善	維持管理	用途廃止
			10-E	1	改善	維持管理	用途廃止
			11-A	1	改善	維持管理	用途廃止
			11-B	1	改善	維持管理	用途廃止
			11-C	1	改善	維持管理	用途廃止
			11-D	1	改善	維持管理	用途廃止
11-E	1	改善	維持管理	用途廃止			
直入	特賃	ドイツ村	A-1	1	維持管理	用途廃止	-

地区	種別	団地名	棟・号名	管理戸数	事業実施時期		
					令和 8 (2026) ~ 17 (2035) 年度	令和 18 (2036) ~ 27 (2045) 年度	令和 28 (2046) ~ 37 (2055) 年度
		団地	A-2	1	維持管理	用途廃止	-
			A-3	1	維持管理	用途廃止	-
			B-1	1	維持管理	用途廃止	-
			B-2	1	維持管理	用途廃止	-
			B-3	1	維持管理	用途廃止	-
			C-1	1	維持管理	用途廃止	-
			C-2	1	維持管理	用途廃止	-
			C-3	1	維持管理	用途廃止	-
			C-4	1	維持管理	用途廃止	-
			D-1	1	維持管理	用途廃止	-
			D-2	1	維持管理	用途廃止	-
			D-3	1	維持管理	用途廃止	-
			2	1	改善	用途廃止	-
			3	1	改善	用途廃止	-
			5	1	改善	用途廃止	-
竹田	市単	入田住宅	A (管理 B)	1	維持管理	改善	維持管理
			B (管理 A)	1	維持管理	改善	維持管理
			泉水	1	維持管理	改善	維持管理
			泉水	1	維持管理	改善	維持管理
	市単	城原住宅	A	1	維持管理	改善	維持管理
			B	1	維持管理	改善	維持管理
	市単	君ヶ園 ハイツ	101 - 406	20	改善	維持管理	改善
	市単	アルパ 代官町		8	維持管理	維持管理	改善
				2	維持管理	維持管理	改善
				8	維持管理	維持管理	改善
竹田	改良	阿蔵住宅	101-203	6	維持管理	維持管理	改善

④計画期間における事業手法の決定

長期的な管理の見通しを踏まえ、令和3～12年度の計画期間における事業手法別戸数を以下の通り整理します。

【計画期間における事業手法別戸数表】

		計画期間内 (令和8(2026)～令和17(2035)年度)
公営住宅等管理戸数		524戸
・	建替事業予定戸数	21戸
	維持管理予定戸数	443戸
	うち計画修繕対応戸数	288戸
	うち改善事業予定戸数	155戸
	用途廃止予定戸数	60戸

【公営住宅等種類別内訳】

種別	公営住宅	特定公共賃貸住宅・地域優良賃貸住宅	定住促進住宅	改良住宅
公営住宅等管理戸数	386戸	88戸	44戸	6戸
・	建替事業予定戸数	0戸	0戸	0戸
	維持管理予定戸数	305戸	44戸	6戸
	うち計画修繕対応戸数	227戸	31戸	6戸
	うち改善事業予定戸数	78戸	57戸	0戸
	用途廃止予定戸数	60戸	0戸	0戸

【本計画期間における住棟別事業手法一覧】

地区	種別	団地名	棟・号名	管理戸数	1次判定結果	2次判定結果	3次判定結果	備考 (2次判定からの見直し理由)
竹田	公営	玉来アパート	32～34	3	改善、建替、 又は用途廃止	建替	維持管理	次期建替を予定していることから、今後10年間は維持管理とする
			35～37	3	改善、建替、 又は用途廃止	建替	維持管理	
	公営	營生住宅	91	1	優先的な建替、又は 優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	-
	公営	上角アパート	9～12	4	改善、建替、 又は用途廃止	用途廃止	用途廃止	-
			13～16	4	改善、建替、 又は用途廃止	用途廃止	用途廃止	-
	公営	下坂田団地	1～6	6	改善、建替、 又は用途廃止	用途廃止	用途廃止	-
	公営	綿内住宅	80・81	2	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	既に団地全体の建替を予定していることから用途廃止せずに優先的な建て替えとする
			82	1	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	
			84	1	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	
			85	1	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	
			86	1	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	
			87	1	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	
			88	1	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	
			92・93	2	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	
			94	1	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	
			96・97	2	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	
			100・101	2	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	
			102・103	2	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	
			104	1	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	
	公営	玉来第1団地	112～115	4	改善、又は建替	建替	維持管理	次期建替を予定していることから、今後10年間は維持管理とする
116～120			5	改善、又は建替	建替	維持管理		
121～123			3	改善、又は建替	建替	維持管理		
124～128			5	改善、又は建替	建替	維持管理		
129～132			4	改善、又は建替	建替	維持管理		
133～137			5	改善、又は建替	建替	維持管理		
138～142			5	改善、又は建替	建替	維持管理		
143～147			5	改善、又は建替	建替	維持管理		
公営	玉来第2団地	148～152	5	改善、又は建替	建替	維持管理	次期建替を予定していることから、今後10年間は維持管理とする（一部の「改	
		153～157	5	改善、又は建替	建替	維持管理		
		158～163	6	改善、又は建替	建替	維持管理		
		164～167	4	改善、又は建替	改善	維持管理		
		168～173	6	改善、又は建替	改善	維持管理		
174～181	8	改善、又は建替	建替	維持管理				
182～187	6	改善、又は建替	改善	維持管理				

地区	種別	団地名	棟・号名	管理戸数	1次判定結果	2次判定結果	3次判定結果	備考 (2次判定からの見直し理由)
			188～193	6	改善、又は建替	建替	維持管理	善」の必要のある住棟も含む)
			194・195	2	改善、又は建替	建替	維持管理	
			196～198	3	改善、又は建替	建替	維持管理	
	公営	下矢倉団地	A	12	改善、建替、又は用途廃止	改善	維持管理	外壁、屋根改修を実施済の住棟については維持管理とする
			B	12	改善、建替、又は用途廃止	改善	維持管理	
			C	12	改善、建替、又は用途廃止	改善	維持管理	
			D	16	改善、建替、又は用途廃止	改善	維持管理	
	公営	七里団地	A	4	改善、建替、又は用途廃止	改善	維持管理	外壁、屋根改修を実施済の住棟については維持管理とする
			B	8	改善、建替、又は用途廃止	改善	維持管理	
			C	4	改善、建替、又は用途廃止	改善	維持管理	
			D	4	改善、建替、又は用途廃止	改善	維持管理	
	公営	玉来西団地	199～202	4	改善、建替、又は用途廃止	改善	維持管理	外壁、屋根改修を実施済の住棟については維持管理とする
	荻	公営	桜住宅	22～27	5	改善、又は建替	建替	用途廃止
28～32				5	改善、又は建替	改善	用途廃止	
101～306				15	改善、又は建替	改善	改善	-
1				1	改善、又は建替	改善	改善	
2				1	改善、又は建替	改善	改善	
3				1	改善、又は建替	改善	改善	
5				1	改善、又は建替	改善	改善	
6				1	改善、又は建替	改善	改善	
7				1	改善、又は建替	改善	改善	
8				1	改善、又は建替	改善	改善	
10				1	改善、又は建替	改善	改善	
11				1	改善、又は建替	改善	改善	
12				1	改善、又は建替	改善	改善	
13				1	改善、又は建替	改善	改善	
14				1	改善、又は建替	改善	改善	
15				1	改善、又は建替	改善	改善	
16				1	改善、又は建替	改善	改善	
17				1	改善、又は建替	改善	改善	
18				1	改善、又は建替	改善	改善	
33・35				2	改善、又は建替	改善	改善	
34・36		2	改善、又は建替	改善	改善			
37		1	改善、又は建替	改善	改善			
38		1	改善、又は建替	改善	改善			
公営	栄住宅	1-1	1	改善、又は建替	改善	改善	-	
		1-2	1	改善、又は建替	改善	改善		
		2-1	1	改善、又は建替	改善	改善		
		2-2	1	改善、又は建替	改善	改善		
		2-3	1	改善、又は建替	改善	改善		
		1-3	1	改善、又は建替	改善	改善		
		2-5	1	改善、又は建替	改善	改善		

地区	種別	団地名	棟・号名	管理戸数	1次判定結果	2次判定結果	3次判定結果	備考 (2次判定からの見直し理由)
			2-6	1	改善、又は建替	改善	改善	
			11	1	改善、又は建替	改善	改善	
			12	1	改善、又は建替	改善	改善	
			13	1	改善、又は建替	改善	改善	
			14	1	改善、又は建替	改善	改善	
			15	1	改善、又は建替	改善	改善	
			16	1	改善、又は建替	改善	改善	
			17	1	改善、又は建替	改善	改善	
			18	1	改善、又は建替	改善	改善	
			19	1	改善、又は建替	改善	改善	
			20	1	改善、又は建替	改善	改善	
			21	1	改善、又は建替	改善	改善	
22	1	改善、又は建替	改善	改善				
久住	公営	田向住宅	1-1~5	5	改善、建替、 又は用途廃止	用途廃止	用途廃止	-
			1-6~9	4	改善、建替、 又は用途廃止	用途廃止	用途廃止	
			2-1~5	5	改善、建替、 又は用途廃止	用途廃止	用途廃止	
	公営	桐迫住宅	1-1~5	5	改善、建替、 又は用途廃止	建替	維持管理	次期建替を予定していることから、今後10年間は維持管理とする
			2-1~5	5	改善、建替、 又は用途廃止	建替	維持管理	
			3-1~5	5	改善、建替、 又は用途廃止	建替	維持管理	
			5-1~6	5	改善、建替、 又は用途廃止	改善	維持管理	
			6-1~6	5	改善、建替、 又は用途廃止	改善	維持管理	
			7-1~6	5	改善、建替、 又は用途廃止	改善	維持管理	
			8-1~6	5	改善、建替、 又は用途廃止	建替	維持管理	
			9-1~5	4	改善、建替、 又は用途廃止	改善	維持管理	
			10-1・2	2	改善、建替、 又は用途廃止	改善	維持管理	
	11-1・2	2	改善、建替、 又は用途廃止	改善	維持管理			
	公営	池の口住宅	1-1~5	5	改善、建替、 又は用途廃止	用途廃止	用途廃止	-
			2-1~5	5	改善、建替、 又は用途廃止	用途廃止	用途廃止	
			3-1~3	3	改善、建替、 又は用途廃止	用途廃止	用途廃止	
			5-1~5	5	改善、建替、 又は用途廃止	用途廃止	用途廃止	
			6	1	改善、建替、 又は用途廃止	用途廃止	用途廃止	
			7	1	改善、建替、 又は用途廃止	用途廃止	用途廃止	
			8	1	改善、建替、 又は用途廃止	用途廃止	用途廃止	
公営	さくら住宅	A	4	改善、又は建替	改善	改善	-	
		B	4	改善、又は建替	改善	改善		
		C	4	改善、又は建替	改善	改善		
		14-1	1	改善、又は建替	改善	改善		
		14-2	1	改善、又は建替	改善	改善		
		14-3	1	改善、又は建替	改善	改善		

地区	種別	団地名	棟・号名	管理戸数	1次判定結果	2次判定結果	3次判定結果	備考 (2次判定からの見直し理由)
			14-4	1	改善、又は建替	改善	改善	
			14-5	1	改善、又は建替	改善	改善	
			6	1	維持管理	維持管理	維持管理	
			7	1	維持管理	維持管理	維持管理	
			8	1	維持管理	維持管理	維持管理	
			9	1	維持管理	維持管理	維持管理	
直入	公営	芹川団地	A	2	改善、建替、 又は用途廃止	用途廃止	改善	改善事業を予定していることから、改善し、長寿命化を図る
			B	2	改善、建替、 又は用途廃止	用途廃止	改善	
	公営	直入スカイビュ-団地	A	1	維持管理	維持管理	維持管理	-
			B	1	維持管理	維持管理	維持管理	
			C	1	維持管理	維持管理	維持管理	
			D	1	維持管理	維持管理	維持管理	
			E	1	維持管理	維持管理	維持管理	
			F	1	維持管理	維持管理	維持管理	
			G	1	維持管理	維持管理	維持管理	
			H	1	維持管理	維持管理	維持管理	
			I	1	維持管理	維持管理	維持管理	
			J	1	維持管理	維持管理	維持管理	
			K	1	維持管理	維持管理	維持管理	
竹田	特賃	七里団地	E	6	改善、建替、 又は用途廃止	改善	改善し当面維持管理	-
			F	9	改善、建替、 又は用途廃止	改善	改善し当面維持管理	
	特賃	七里第2団地	A	9	改善、又は建替	改善	改善	-
			B	15	改善、又は建替	改善	改善	
	特賃	七里第3団地		8	改善、又は建替	改善	改善	-
荻	地優賃	アルバ桜町		4	維持管理 又は用途廃止	維持管理	維持管理	-
				6	維持管理 又は用途廃止	維持管理	維持管理	
久住	特賃	白丹住宅	9-A	1	改善、又は建替	改善	維持管理	外壁、屋根改修を実施済の住棟については維持管理とする
			9-B	1	改善、又は建替	改善	維持管理	
			9-C	1	改善、又は建替	改善	維持管理	
			9-D	1	改善、又は建替	改善	維持管理	
			9-E	1	改善、又は建替	改善	維持管理	
			10-A	1	改善、又は建替	改善	維持管理	-
			10-B	1	改善、又は建替	改善	維持管理	
			10-C	1	改善、又は建替	改善	維持管理	
			10-D	1	改善、又は建替	改善	改善	
			10-E	1	改善、又は建替	改善	改善	
			11-A	1	改善、又は建替	改善	改善	
			11-B	1	改善、又は建替	改善	改善	
			11-C	1	改善、又は建替	改善	改善	
			11-D	1	改善、又は建替	改善	改善	
			11-E	1	改善、又は建替	改善	改善	
直入	特賃	ドイツ村団地	A-1	1	改善、又は建替	改善	維持管理	外壁、屋根改修を実施済の住棟については維持管理とする
			A-2	1	改善、又は建替	改善	維持管理	
			A-3	1	改善、又は建替	改善	維持管理	
			B-1	1	改善、又は建替	改善	維持管理	
			B-2	1	改善、又は建替	改善	維持管理	
			B-3	1	改善、又は建替	改善	維持管理	
			C-1	1	改善、又は建替	改善	維持管理	
			C-2	1	改善、又は建替	改善	維持管理	
C-3	1	改善、又は建替	改善	維持管理				

地区	種別	団地名	棟・号名	管理戸数	1次判定結果	2次判定結果	3次判定結果	備考 (2次判定からの見直し理由)
			C-4	1	改善、又は建替	改善	維持管理	
			D-1	1	改善、又は建替	改善	維持管理	
			D-2	1	改善、又は建替	改善	維持管理	
			D-3	1	改善、又は建替	改善	維持管理	
			2	1	改善、又は建替	建替	改善	近年改善が実施されている同団地の他の住棟と合わせ、建替ではなく改善とし、長寿命化を図る
			3	1	改善、又は建替	建替	改善	
			5	1	改善、又は建替	建替	改善	
竹田	市単	入田住宅	A (管理 B)	1	維持管理	維持管理	維持管理	-
			B (管理 A)	1	維持管理	維持管理	維持管理	
			泉水	1	維持管理	維持管理	維持管理	
			泉水	1	維持管理	維持管理	維持管理	
	市単	城原住宅	A	1	維持管理 又は用途廃止	当面維持管理	維持管理	-
			B	1	維持管理 又は用途廃止	当面維持管理	維持管理	
	市単	君ヶ園 ハイツ	101 - 406	20	改善、建替、 又は用途廃止	改善	改善	-
	市単	アルバ 代官町		8	維持管理	維持管理	維持管理	-
				2	維持管理	維持管理	維持管理	
				8	維持管理	維持管理	維持管理	
竹田	改良	阿蔵住宅	101-203	6	維持管理 又は用途廃止	維持管理	維持管理	-

6. 公営住宅等における各種実施方針

(1) 点検の実施方針

公営住宅等における点検については、全公営住宅等に対する点検・診断を実施するものとし、その結果に基づく必要な対策の実施、点検・診断結果や修繕履歴の情報の記録及び次の点検・診断等への活用という「メンテナンスサイクル」を構築します。このメンテナンスサイクルを構築するため、次のような点検ごとの実施方針を設定します。

1) 定期点検

- 法定点検については、法令に基づく適切な点検を実施します。
- 法定点検の対象外の住棟については、建築基準法第12条の規定に準じて法定点検と同様の点検の実施に努めます。

2) 日常点検

- 定期点検とは別に、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、年に1回程度、定期的に施設管理者による日常点検を実施します。
- 日常点検は、建築基準法第12条で規定する有資格者以外のもの（事業主体の担当者等）による実施も可能な簡便なものとしします。
- 点検項目は「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）」を参考に実施するものとしします。
- エレベーターについては、「昇降機の適切な維持管理に関する指針」、「エレベーター保守・点検業務標準契約書」（平成28年2月国土交通省住宅局建築指導課）等を参考に、点検を実施するものとしします。
- 遊具、外構、駐車場等、法定点検にはない点検項目については、適切な維持管理のため、随時、状況把握に努めます。

3) 入退去時の点検

- 入居者が専用的に使用する共用部分（バルコニー等）や、住宅内の設備等、住宅内部に立ち入る必要があり、定期点検、日常点検では把握することが困難な部位については、入居者の退去時に点検を実施し、点検記録を蓄積します。

4) 点検記録のデータベース化

- 定期点検、日常点検、入退去時の点検の記録は、修繕や維持管理の計画・実施や次の点検に活用できるよう整備に努めます。

【参考】日常点検項目一覧（「公営住宅等日常点検マニュアル（H28年8月）」より）

<耐火・準耐火建築物>

▼敷地及び地盤

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	★
	■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	

▼建築物の外部

点検部位	点検項目	法定点検対象
ア) 基礎	■基礎の沈下等の状況	★
	■基礎の劣化及び損傷の状況	★
イ) 土台	■土台の沈下等の状況	★
	■土台の劣化及び損傷の状況	★
ウ) 外壁 (躯体等)	■木造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況	★
	■補強コンクリートブロック造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況	★
	■PCa 鉄筋コンクリート造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況	
	■鉄筋コンクリート造及び鉄骨鉄筋コンクリート造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況	★
エ) 外壁 (外装仕上げ材等)	■塗り仕上げ、タイル、石貼り等（乾式工法によるものを除く。）、モルタル等の劣化及び損傷の状況	★ (塗り仕上げ除く)
	■金属系パネルの劣化及び損傷の状況	★
	■コンクリート系パネルの劣化及び損傷の状況	★
	■窯業系サイディングの劣化及び損傷の状況	
	■シーリングの劣化及び損傷の状況	
オ) 外壁 (窓サッシ等)	■サッシ等の劣化及び損傷の状況	★
カ) 建具	■共用部ドア、住戸玄関ドアの劣化及び損傷の状況	
	■シャッター（防火シャッター含む）、メーターボックス扉、パイプスペース扉等の枠及び建具の劣化及び損傷の状況	
キ) 金物類	■落下防護庇の劣化及び損傷の状況	
	■集合郵便受、掲示板等、室名札の劣化及び損傷の状況	

▼屋上及び屋根

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

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	★

▼建築設備（給水設備及び排水設備）

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

< 木造建築物 >

▼敷地及び地盤

点検部位	点検項目	法定点検対象
ア) 地盤	■地盤沈下等による不陸、傾斜等の状況	★
イ) 敷地	■敷地内の排水の状況	★
ウ) 敷地内の通路	■敷地内の通路の支障物の状況	★
エ) 塀	■組積造の塀又は補強コンクリートブロック造の塀等の劣化及び損傷の状況	★
	■金属フェンス等の劣化及び損傷の状況	
オ) 擁壁	■擁壁の劣化及び損傷の状況	★
	■擁壁の水抜きパイプの維持保全の状況	★
カ) 屋外工作物	■遊具、ベンチ等の劣化及び損傷の状況	
キ) 屋外電気設備	■外灯の不具合、劣化及び損傷の状況	
ク) 通路・車路	■平面駐車場の劣化及び損傷の状況	
	■車路・歩道、スロープ、屋外階段の劣化及び損傷の状況	
ケ) 付属施設	■自転車置場、ゴミ集積所等の劣化及び損傷の状況	

▼建築物の外部

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 （外装仕上げ材等）	■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	

▼屋上及び屋根

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	

▼建築設備（給水設備及び排水設備）

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

(2) 計画修繕の実施方針

点検結果及びデータベース等の内容を踏まえ、適切な時期に予防保全的な観点から計画的に修繕していくため、計画期間内に実施する計画修繕の実施方針及びその内容は以下の通りとします。

1) 計画修繕の内容と実施時期

- 計画修繕は、計画修繕周期を参考に、公共施設全体と住棟別に内容と実施時期を調整しながら、予防保全的な修繕を行うことで、居住性・安全性等の維持・向上、住宅ストックの長期的な活用を図ります。
- 点検結果等から住棟の劣化状況を判断し、修繕の必要性の高いものから順に修繕を実施します。
- 近い将来、用途廃止や建替の対象となっている住棟については、計画修繕を実施せずに当面維持管理するものとします。

2) 工事の効率化・コストの削減

- 建設時期が近い住棟については工事時期を分散し、同じ団地内の住棟については同じ時期に修繕を実施するなど、工事の効率化やコストの軽減を考慮し、工事時期等の調整を図ります。
- 改善事業が予定されている住棟については、改善事業に合わせて、計画修繕を行うなど、工事の効率化を図ります。

3) 修繕記録のデータベース化

- 実施した修繕の内容をデータベースに記録し、将来の修繕や改善等の実施の際に、有効に活用できるよう整備に努めます。

【参考】修繕周期表（「公営住宅等長寿命化計画策定指針（H28年8月）」より）

■修繕の周期（建物）

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 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			○		
			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			○		
			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			○		
			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 （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 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	-			○		
			6年	下地処理の上、塗装	-			○		
			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 （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			○		
			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 （ボード、樹脂、木製等） 隔て板・エアコンスリーブ・雨樋等	清掃	18年	洗浄の上、コーティング	-			○		
			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 窓サッシ、面格子、網戸、シャッター	点検・調整 取替	12年	動作点検、金物（丁番、ドアチェック等）の取替等	③	○				
			36年	撤去又はかぶせ工法	③	○				
		点検・調整 取替	12年	動作点検、金物（戸車、クレセント、ピート等）の取替等	③	○				
			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、スリーブキャップ等	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 (メータボックス扉等)	メータボックスの扉、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	铸铁管	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	○				
④雨水樋	立て樋	取替	30年	ヒューム管	④	○				
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	○				

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（塙、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
17 仮設工事										
①共通仮設		仮設	18年	仮設事務所、資材置き場等	—					
②直接仮設		仮設	18年	枠組足場、養生シート等	—					
18 専用部分										
①住設機器	浴室ユニット	取替	25年		①				○	
②設備機器	分電盤	取替	15年		①	○				
	給湯・暖房器、バランス釜	取替	15年		①				○	
	換気扇	取替	20年		①				○	

参照文献凡例

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

(3) 改善事業の実施方針

改善事業については、長寿命化型、居住性向上型、福祉対応型、安全性確保型の4つの類型毎に、住棟別に必要性や効果による優先順位を考慮し、住戸改善、共用部改善、屋外・外構改善等の改善事業を実施します。

■ 公営住宅等ストック総合改善事業メニュー例

	住戸改善	共用部分改善	屋外・外構改善
長寿命化型	<ul style="list-style-type: none"> ・浴室の防水性能の向上に資する工事 ・内壁の断熱性能向上、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 ・避難施設の耐久性向上等 	<ul style="list-style-type: none"> ・配管の耐久性・耐食性向上に資する工事等
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 ・電気容量のアップ ・外壁・最上階の天井等の断熱 ・開口部のアルミサッシ化等 	<ul style="list-style-type: none"> ・給水方式の変更 ・断熱化対応 ・共視聴アンテナ設備 ・地上デジタル放送対応 (当該建物に起因する電波障害対策の既設共聴アンテナ等の改修も含む)等 	<ul style="list-style-type: none"> ・雨水貯留施設の設置 ・地上デジタル放送対応 (当該建物に起因する電波障害対策の既設共聴アンテナ等の改修も含む) ・集会所の整備・増改築 ・児童遊園の整備 ・排水処理施設の整備等
福祉対応型	<ul style="list-style-type: none"> ・住戸内部の段差解消 ・浴室、便所等の手すりの設置 ・浴槽、便器の高齢化対応 ・高齢者対応建具 ・流し台、洗面台更新等 	<ul style="list-style-type: none"> ・廊下、階段の手すり設置 ・E Vの設置・機能向上 ・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"> ・屋外階段の手すりの設置 ・屋外通路等の幅員確保 ・スロープの設置 ・電線の地中化等
安全性確保型	<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 ・アスベストの除去等 ・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物品の設置 等 	<ul style="list-style-type: none"> ・耐震改修 ・外壁落下防止改修 ・バルコニーの手すりのアルミ化 ・防火区画 ・避難設備の設置 ・アスベストの除去等 ・EV かがご内の防犯カメラ設置 ・地震自管制運転装置等の設置等 	<ul style="list-style-type: none"> ・屋外消火栓設置 ・避難経路となる屋外通路等の整備 ・屋外通路等の照明設備の照度確保 ・ガス管の耐震性・耐食性向上 ・防犯上有効な塀、柵、垣、植栽の設置等

本市において、計画期間内に実施する個別改善メニューを以下に示します。

- 長寿命化型：一定の居住性や安全性が確保され、長期的利用の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います。

【実施内容】屋根改修、外壁の断熱改修、耐候性塗料、給排水管の耐久性向上、住戸内配管の集約化

- 居住性向上型：引き続き活用を図る昭和 40～60 年代のストックについて、住戸・住棟設備の機能向上を行い、居住性を向上させます。

【実施内容】給湯設備の設置（三点給湯等）

- 福祉対応型：引き続き活用を図る昭和 40～60 年代のストックに、高齢者等が安全・安心して居住ができるよう、住戸、共用部、屋外のバリアフリー化を進めます。

【実施内容】住戸内・共用部の段差の改修、浴室・便所の高齢者対応

- 安全性確保型：非常時に円滑に避難できるように、避難設備や経路の整備・確保を行います。また防犯性や転倒防止等の生活事故防止に配慮します。

【実施内容】外壁落下防止改修、屋外通路等の避難経路の整備

(4) 建替事業の実施方針

公営住宅の建替にあたっては、本市の都市計画区域内にあって長期的な空家が無く、応募が見込める面積が一定規模の住宅団地で、かつ公営住宅法の耐用年限の1/2以上が経過した木造、簡易耐火構造の住宅を中心に建替を図ります。

建替事業は、以下の方針に基づき実施します。

1) 集約建替と施設・機能複合化による安心居住の拠点形成

- 老朽化した住宅の更新を早期に円滑に進めるため、近隣の公営住宅や隣接する県営住宅との集約建替を検討します。
- その際、新たな福祉機能等の導入を図り、安心して暮らせる地域の拠点施設として再生します。
- 住宅・施設の一体的整備により市の公共施設の維持管理コストの縮減を図ります。

2) 敷地条件や集落景観との調和

- 各住宅の敷地条件や集落景観に配慮し、建物配置や形態等について周辺との景観の調和を図るとともに、広場や集会所、緑地等の地域に必要な施設の整備を図るなど、周辺地域への貢献についても考慮した整備を検討します。

3) 多様な居住ニーズへの配慮

- コミュニティバランスが崩れることのないよう、低層部に高齢者世帯、上層部に若者世帯等の多様な世帯が住棟・団地に居住するコミュニティミックスに十分配慮して計画の検討を行います。
- 超高齢社会において増加する高齢者単身・夫婦世帯を想定した1DK・2DKなどの間取りタイプを確保し、様々な世帯人数に対応した適切な居住水準の確保に努めます。
- 就農者向けの住宅など、市の戦略・施策とリンクした地域価値創造の場としての活用についても検討します。

4) 入居者負担に配慮した建替の推進

- 居住継続・転出に関する調整、転出時の準備期間などを十分に考慮した建替工程とする必要があります。また、仮移転や戻り入居など入居者の移動に伴う負担をなるべく軽減できるような移転ローリング計画を検討します。
- 整備にあたっては、必要に応じて建替工区を複数に分割するなど、移転等の負担がなるべく少ない進め方を検討します。

7. 長寿命化のための事業実施予定一覧

(1) 住棟単位の事業実施予定一覧

修繕・改善にかかる事業予定一覧については、別紙「様式1」に整理します。

建替にかかる事業予定一覧は以下の通りです。

【様式2】建替えに係る事業予定一覧

事業主体名：大分県竹田市

住宅の区分：公営住宅

団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設年度	次期定期 点検時期	建替予定 年度
綿内住宅	80・81	2	木造	S33	—	R8～年度
	82	1	木造	S33	—	
	84	1	木造	S33	—	
	85	1	木造	S33	—	
	86	1	木造	S33	—	
	87	1	木造	S33	—	
	88	1	木造	S33	—	
	92・93	2	木造	S34	—	
	94	1	木造	S34	—	
	96・97	2	木造	S34	—	
	100・101	2	木造	S34	—	
	102・103	2	木造	S34	—	
	104	1	木造	S34	—	
	107・108	2	木造	S34	—	
	109	1	木造	S34	—	

8. 長寿命化のための維持管理による効果

(1) ライフサイクルコスト算定の考え方

公営住宅等長寿命化計画を策定することにより、予防保全的な修繕や耐久性の向上する改善等の計画的に実施し、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ることができます。

公営住宅等長寿命化計画を策定し、予防保全的な維持管理等を実施することによる効果を検討します。

■ライフサイクルコスト算定の考え方

①1棟のLCC改善効果=LCC(計画前)－LCC(計画後)

②【LCC(計画前)】=(建設費+修繕費+除却費)※/評価期間(改善非実施)

※公営住宅等長寿命化計画に基づく改善事業(LCC算定対象)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

■評価期間(改善非実施)

耐火造 …………… 50年 (長寿命化計画策定指針の算出例より)

③【LCC(計画後)】=(建設費+改善費+修繕費+除却費)※/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)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

■評価期間(改善実施)

耐火造 …………… 70年 (長寿命化計画策定指針の算出例より)

(2) ライフサイクルコスト改善効果

従来の対症療法型の維持管理から、定期点検を実施して公営住宅等ストックの状況を把握したうえで、適切な時期に予防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で、居住性の向上や高齢者等に配慮した、より安全で安心な公営住宅等の提供ができるとともに建築物の長寿命化が図られコスト縮減につながります。