

西海市

公営住宅等長寿命化計画

令和7年3月

西 海 市

目 次

1. 計画の背景・目的等	1
1-1 計画の背景.....	1
1-2 計画の目的.....	1
1-3 計画の期間・対象.....	6
1-4 計画策定のフロー.....	7
2. 公営住宅等の状況	8
2-1 本市の住宅概況.....	8
2-2 公営住宅等の状況.....	16
3. 意向調査	31
3-1 調査の概要.....	31
3-2 調査の結果.....	32
4. 公営住宅等の課題	38
4-1 本市の社会情勢及び住宅事情からの課題.....	38
4-2 意向調査結果からの課題.....	38
4-3 公営住宅等に関する上位計画の方針からの課題.....	38
5. 長寿命化に関する方針	39
5-1 ストックの状況把握等に関する方針.....	39
5-2 長寿命化・ライフサイクルコストの縮減に関する方針.....	39
6. 事業手法の選定	40
6-1 事業手法の選定フロー.....	40
6-2 将来のストック量の推計.....	42
6-3 事業手法の選定.....	45
7. 改善・建替事業等の実施方針	65
7-1 点検の実施方針.....	65
7-2 計画修繕の実施方針.....	67
7-3 改善事業の実施方針.....	69
7-4 建替事業の実施方針.....	70
7-5 用途廃止までの取組方針.....	70
8. 長寿命化計画	71
8-1 事業実施計画.....	71
8-2 ライフサイクルコストの算出.....	78
資料―団地・住棟現況資料	82

1. 計画の背景・目的等

1-1 計画の背景

令和 2 年 3 月に「西海市公営住宅等長寿命化計画」を策定し、長寿命化を図る住宅等の事業手法を判別して維持管理、改善事業を実施するとともに、定期的な点検及び早期の修繕により更新コストの縮減に取り組んできたところである。

その後、本市では人口の減少、少子高齢化の進行や少人数世帯の増加により住宅需要の変化がみられることなどを踏まえて、第 2 次西海市総合計画・後期基本計画の改定（令和 4 年度）において住宅セーフティネットとしての公営住宅等の整備のあり方を示している。

また、自然災害の激化、脱炭素社会への対応、新型コロナウイルス感染症の拡大などにより生活様式や住まい方が多様化していることを受けて、令和 3 年度には住生活基本計画（全国計画）、長崎県住生活基本計画の改定が行われた。

本市ではこれら社会情勢や住宅環境の変化に対応し、さらに上位計画と整合する公営住宅等長寿命化計画の改定が必要である。

1-2 計画の目的

(1) 計画の目的

本市における人口減少や高齢者世帯の増加等の状況に応じた公営住宅等の供給サービスのあり方を踏まえるとともに、耐用年数を超過するなど更新期を迎えつつある公営住宅等の効率的かつ計画的な予防保全的管理を行うため、住棟別の適切な事業手法が必要とされている。

本市では、令和 7 年 3 月末現在、1,160 戸の公営住宅等を管理している。このうち、昭和 31 年から昭和 50 年代に供給された公営住宅等のストックの多くは、更新時期を迎えており、地域の実情に応じた計画的な維持管理、改善事業、建替事業、用途廃止を行っていくものとする。

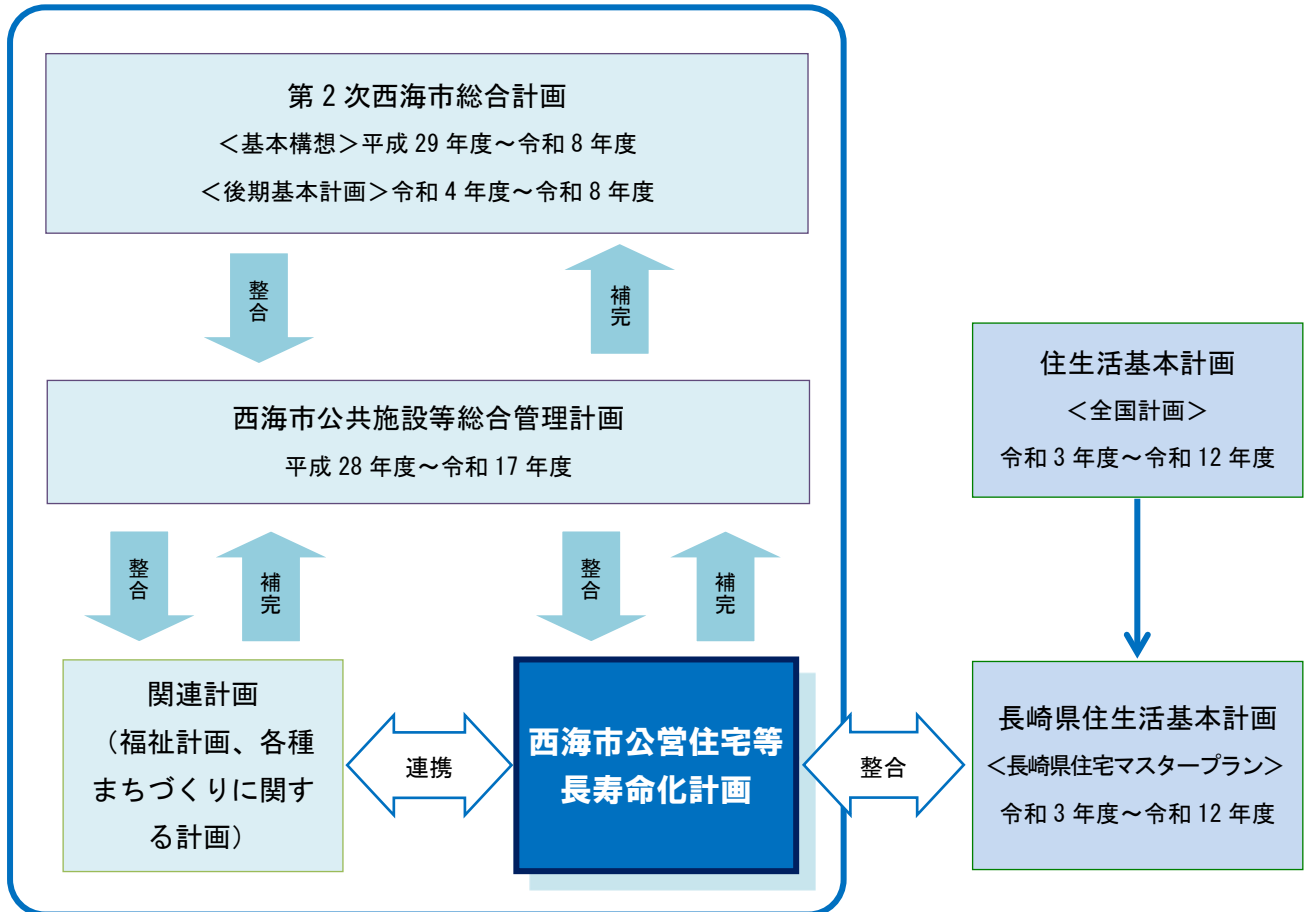
これまでの取り組みや、住棟・入居の状況、公営住宅等入居者の意識調査等を踏まえ、団地別・住棟別の住宅ストック活用について長期的な視点をもとに事業手法を定め、公営住宅等のライフサイクルコスト（LCC）の縮減につながる点検の実施方針、改善事業方針等を明らかにした「西海市公営住宅等長寿命化計画」の見直しを行うことが本計画の目的である。

(2) 計画の位置づけ

本計画は、「第2次西海市総合計画基本構想・後期基本計画」、「西海市公共施設等総合管理計画」を上位計画とし、「長崎県住生活基本計画」を関連計画とする本市の公営住宅等に関する長寿命化計画であり、まちづくり計画や福祉計画など関連する諸計画と連携を図るものとする。

なお、公営住宅等整備事業に係る社会資本整備総合交付金の交付は、原則として本計画に基づいて行うことが要件とされている。

■本計画の位置づけ



(3) 関連計画

①第2次西海市総合計画

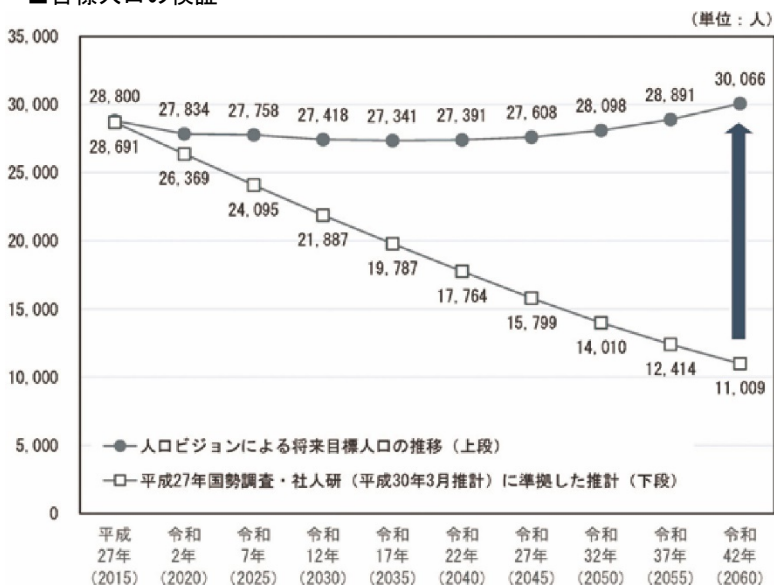
本市の長期的なまちづくりを総合的・体系的にまとめた市の最上位計画であり、最も基本的な計画として第2次西海市総合計画を平成29年度に定めている。総合計画は「基本構想」「後期基本計画」により構成している。

なお、計画期間内に推進する取り組みのうち、人口減少社会への対応、地方創生に向けて特に力を入れて推進する施策を重点施策とし、本市の「まち・ひと・しごと総合戦略」として、一体的に推進するとしている。

【基本構想】

計画期間	平成29年度～令和8年度
将来像	活躍のまち さいかい ～みんなで目指す人口30,000人～
まちづくりの基本目標	○生涯にわたり活躍できる人づくり ○さいかいで活躍できるしごとづくり ○安心して活躍できるまちづくり
基本姿勢	みんなでつくるさいかい
まちの将来フレーム	将来人口（令和42年度）約30,000人

■目標人口の検証



【後期基本計画における公営住宅等に関する施策の位置付け】

計画期間	令和4年度～令和8年度			
基本施策 快適な住宅環境づくり	○公営住宅の整備 ・西海市公営住宅等長寿命化計画に基づき、入居ニーズ、耐用年数、建物の状況等を踏まえ、建替え、長寿命化を図るための改修、解体、廃止を推進します。 ・建替えにあたっては、誰もが住みやすい住宅となるようユニバーサルデザインの導入に取り組む。			
数値目標	指標名	現状値の年度	現状値	目標値 (令和8年度)
	公営住宅等管理戸数	令和2年度	1,221戸	1,101戸
	入居率	令和2年度	75.6%	80.0%

②西海市公共施設等総合管理計画

本市では、平成 27 年 3 月に公共施設等の適切な規模とあり方を検討し、今後の施設の維持管理について基本方針を示す「西海市公共施設等総合管理計画」を策定し、その後令和 4 年 3 月に改定した。

■西海市公共施設等総合管理計画における公営住宅等に関する計画概要

計画期間	平成 28 年度～令和 17 年度
管理の基本的な考え方	○施設の状態を健全に維持するためには、計画的に改修工事などを行うだけでなく、日常的・定期的に施設の点検や清掃、情報管理を行う。 ○基本的に施設の新規整備は行わず、優先順位を定め計画的に除却していく。 ○点検等により明らかになった危険部位は、現地状況を確認の上、適正に修繕を実施する。 ○耐震診断を実施し、耐震補強が必要な施設については建替え費用と比較したうえで、耐震改修や大規模改修を行い、施設の長寿命化を図る。 ○各種個別計画の長寿命化方針に基づき長寿命化改修を行う。 ○公共施設等の改修・更新等の際には、市民ニーズを踏まえながら、快適に施設を利用できるようにユニバーサルデザインを推進する。 ○建替えよりもまず施設の複合化などの方法を検討し、これにより不要となった施設は除却可能施設として処分方法を検討する。
公営住宅等の現状・今後の基本方針	本市の公営住宅等については、「西海市公営住宅等長寿命化計画」を策定し、適宜計画の改定を行いながら計画的な施設整備・管理を実施している。 今後も住民ニーズ及び人口構成の変化等に応じた適切な総量を見極めつつ、安全で快適な住まいを確保するよう努める。

③住生活基本計画（全国計画）

令和 3 年 3 月、住生活基本計画（全国計画）を改定している。

住生活基本法第 15 条第 1 項に規定する国民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する基本的な計画である。

■住生活基本計画（全国計画）における公営住宅等に関する計画概要

計画期間	令和 3 年度から令和 12 年度までの 10 年間
目標達成のための公営住宅等に関する基本的な施策	<目標 2：頻発・激甚化する災害新ステージにおける安全な住宅・住宅地の形成と被災者の住まいの確保> セーフティネット登録住宅の活用による住まいの速やかな提供とともに、災害公営住宅の整備等により、被災者の生活再建に向けた恒久的な住まいを速やかに確保 <目標 3：子どもを産み育てやすい住まいの実現> 住宅団地での建替えや再開発等における子育て支援施設や公園・緑地等、コワーキングスペースの整備など、職住や職育が近接する環境の整備 <目標 5：住宅確保要配慮者が安心して暮らせるセーフティネット機能の整備> 住宅セーフティネットの中心的役割を担う公営住宅の計画的な建替え等や、バリアフリー化や長寿命化等のストック改善の推進 公営住宅の整備・管理を進めるにあたって、地域の実情や世帯の動向等を踏まえつつ、PPP／PFI も含め、民間事業者の様々なノウハウや技術の活用や世帯属性に応じた住戸の供給の推進

④長崎県住生活基本計画（長崎県住宅マスタープラン）

長崎県においては、住生活基本法第 17 条に基づき、県の住宅施策の基本となる住生活基本計画を策定している。なお、同計画は、県内市町村が市町村住宅マスタープラン等を策定する際の基本的な指針となるものとして位置付けられている。

■長崎県住生活基本計画における公営住宅等に関する計画概要

計画期間	令和 4 年度から令和 13 年度までの 10 年間	
基本理念	住みたい・住める・住み続けられる長崎県	
公営住宅等に関する施策	○基本施策Ⅱ-1. 若者・子育て世帯が安心して暮らせる環境整備 ・若者・子育て世帯の公営住宅入居の支援 若者・子育て世帯の住宅確保を支援するため、公営住宅において特定目的住宅による若者・子育て世帯向け住宅の供給や子育て世帯向け住戸への優先入居を実施します。 ○基本施策Ⅱ-3. 住宅セーフティネットの充実と住生活の支援 ・公的住宅等の適切な整備と維持管理 市町との連携により、一定の質が確保された公的賃貸住宅を適切に供給します。	
公営住宅の供給目標量	令和 4 年度～令和 13 年度：約 17,900 戸	
計画の成果指標 (公営住宅関係)	県内の市町営住宅のバリアフリー化率	現状 (R2) : 27.1%
		目標値 (R13) : 33%

⑤公営住宅法

昭和 26 年法律第 193 号。国及び地方公共団体が協力して、健康で文化的な生活を営むに足りる住宅を建設し、これを住宅に困窮する低額所得者に対して低廉な家賃で賃貸することにより、国民生活の安定と社会福祉の増進に寄与することを目的としている。

⑥住生活基本法

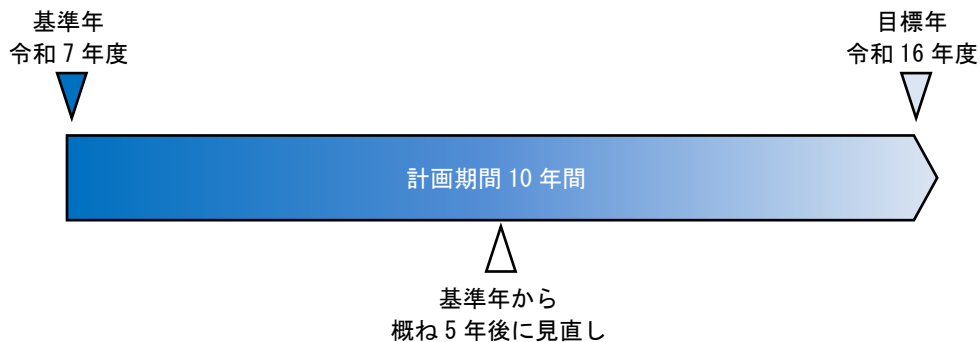
平成 18 年法律第 61 号。国民の豊かな住生活の実現を目指し、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策について、基本理念、国等の責務、住生活基本計画、その他の基本となる事項について定めている。

1-3 計画の期間・対象

(1) 計画の期間

本計画の計画期間は、10 年間（令和 7 年度から 16 年度まで）とする。

なお、本市総合計画の改訂やその他の上位・関連計画等の見直し、さらには社会経済情勢の変化等を踏まえ、概ね 5 年ごとに見直しを行うものとする。



(2) 計画の対象

令和 7 年 3 月末現在、本市が管理している公営住宅等は 200 棟、1,160 戸である。

■計画の対象

種別		戸数	
公営住宅等	公営住宅	762 戸	(65.7%)
	改良住宅	160 戸	(13.8%)
	特定公共賃貸住宅	53 戸	(4.6%)
	単独住宅	185 戸	(15.9%)
計		1,160 戸	(100.0%)

□公営住宅：

地方公共団体が建設、買取り又は借上げを行い、低額所得者に賃貸し、又は転貸するための住宅及びその附帯施設

□改良住宅：

住宅地区改良事業の施行に伴い住宅を失うこととなる従前の居住者のために施行者が建設する代替住宅及びその附帯施設

□特定公共賃貸住宅：

地方公共団体が直接建設を行い、中堅所得者に対して優良な賃貸住宅を賃貸している住宅

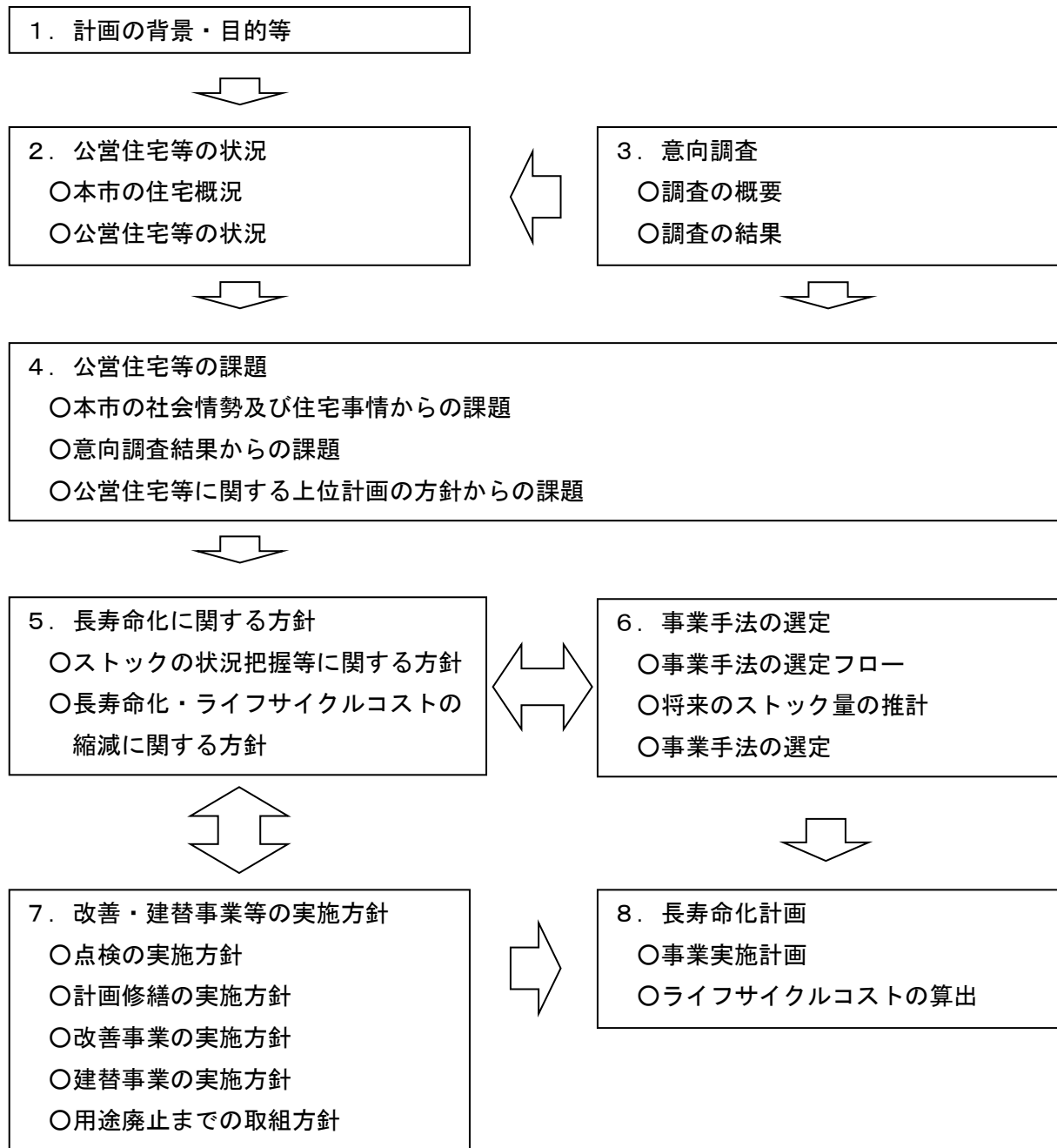
□単独住宅：

市が単独で建設、購入、又は譲り受けた住宅及びその附帯施設で、公営住宅、改良住宅及び特定優良賃貸住宅以外の住宅

1-4 計画策定のフロー

計画の策定にあたっては、「公営住宅等長寿命化計画策定指針の策定（平成 21 年 3 月、改定平成 28 年 8 月）」（以下、「策定指針」という。）を踏まえ、以下のフローで行う。

■計画の策定フロー



2. 公営住宅等の状況

2-1 本市の住宅概況

(1) 位置・地勢

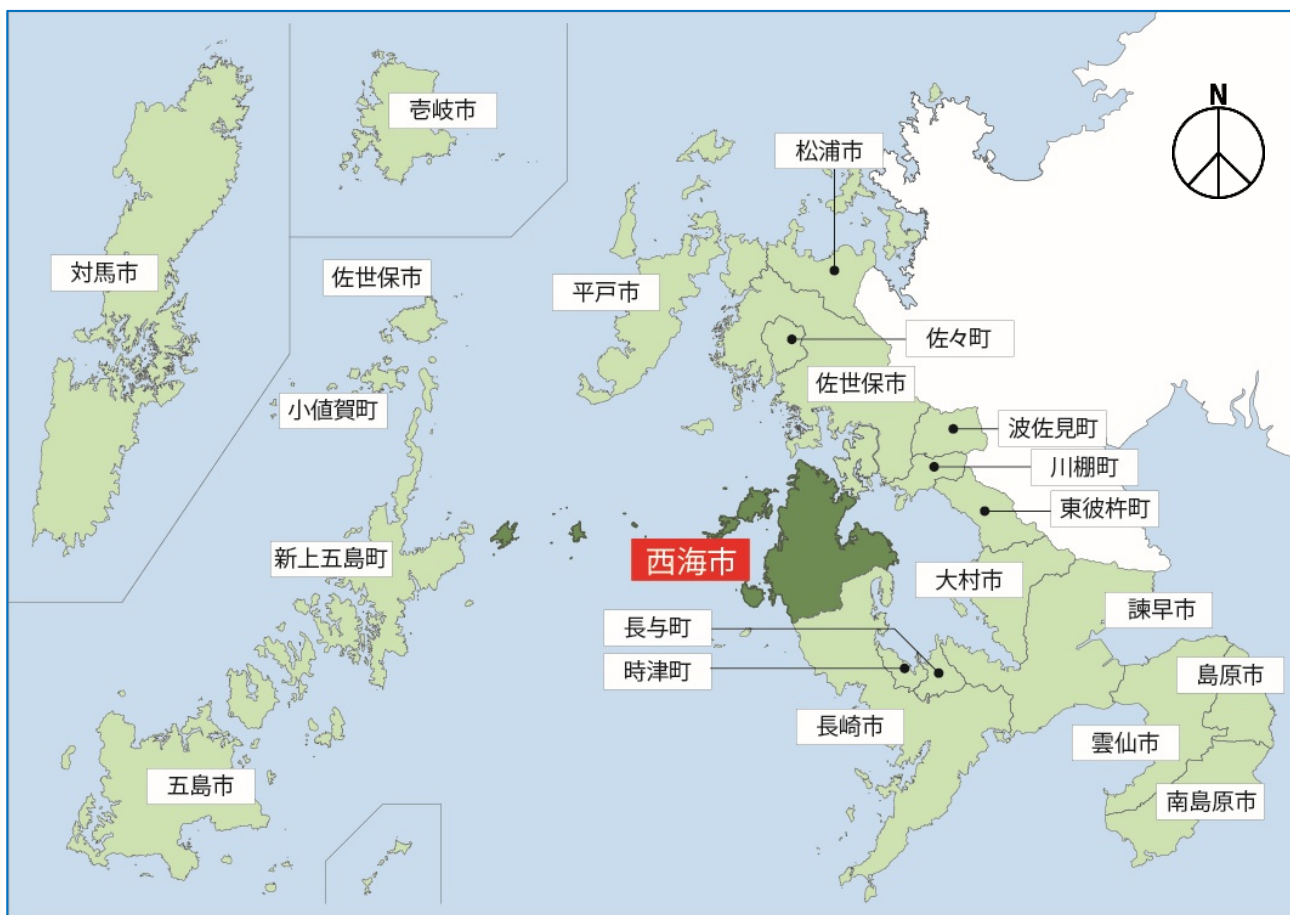
本市は、西彼杵半島北部のリアス式海岸など複雑な海岸線と丘陵部をもつ地形で、半島西部沖には大小多くの島々がある。面積は241.6平方キロメートルである。

海に囲まれた広がりや穏やかな自然環境とともに、旧石器時代から営まれた遺跡、ポルトガルとの貿易港、捕鯨基地、炭鉱都市などの歴史を持っている。

長崎県の人口が第1位の長崎市とは本市の南で隣接し、第2の佐世保市とは北の西海橋でつながっている。

平成17年4月に西彼町、西海町、大島町、崎戸町、大瀬戸町の5町が合併して、現在の西海市が発足した。

■西海市の位置図



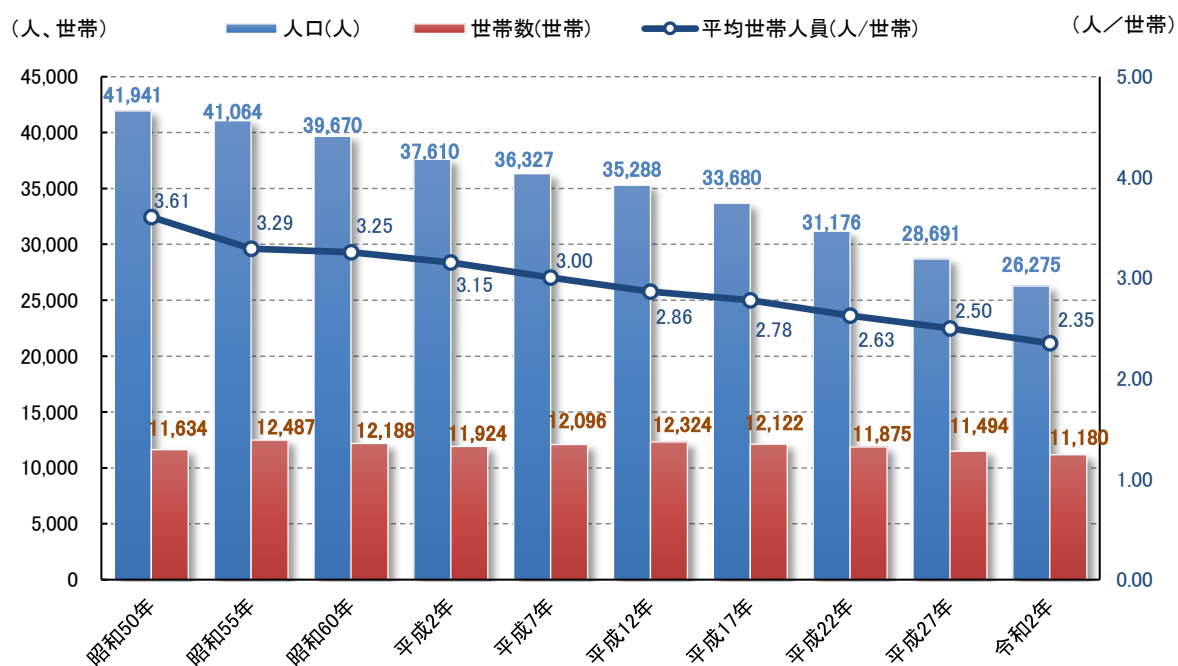
(2) 人口・世帯数の推移

①人口・世帯数の動向

令和2年国勢調査によると、本市の人口は26,275人、世帯数は11,180世帯、1世帯当たり世帯人員は2.35人/世帯である。

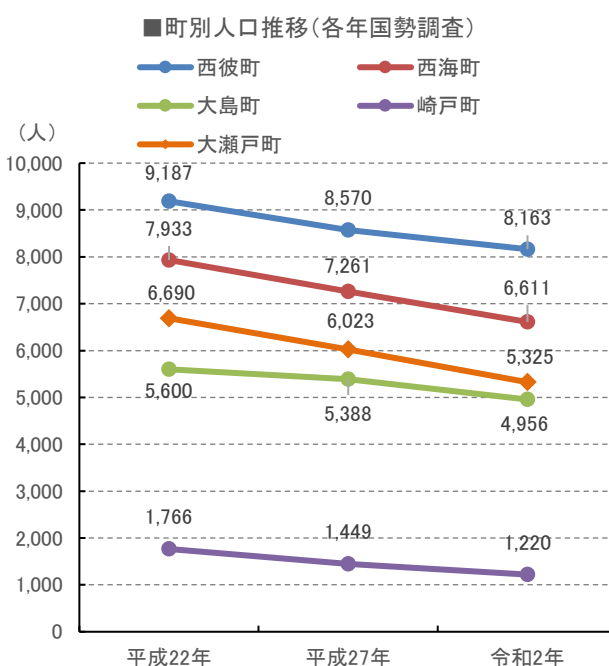
昭和50年以降の推移において人口、1世帯当たり世帯人員はともに減少の傾向が続いている。また、世帯数は平成12年以降減少している。令和2年までの人口の減少率は37.4%であり、世帯数は3.9%、1世帯当たり人員は34.9%で、特に人口及び1世帯当たり人員の減少率が高い。

■人口・世帯・1世帯当たり人員の推移（各年国勢調査）



町別人口をみると、令和2年で最も多いのは西彼町 8,163 人で、次いで西海町 6,611 人、大瀬戸町 5,325 人、大島町 4,956 人、崎戸町 1,220 人の順となっている。

平成22年以降の町別推移では、各町とも人口が減少している。



②人口構成

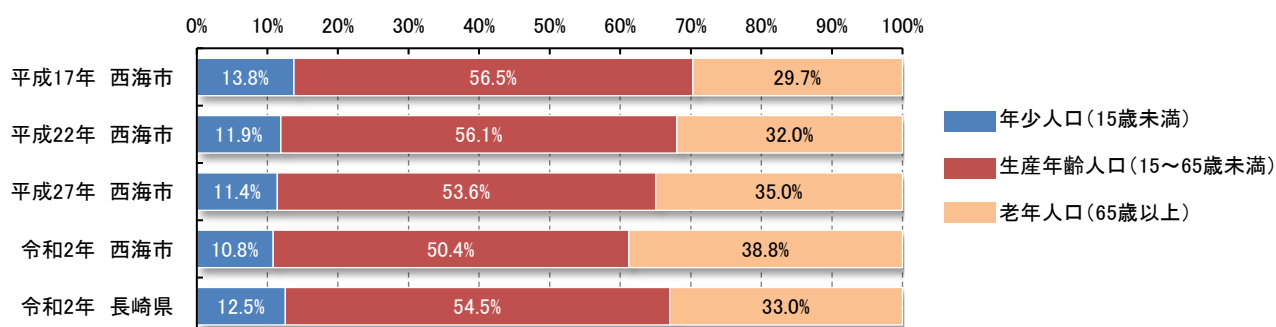
令和2年国勢調査により本市の年齢3区分人口（年齢不詳を除く）をみると、年少人口（15歳未満）は2,836人（総人口の10.8%）、生産年齢人口（15～65歳未満）は13,246人（同50.4%）、老年人口（65歳以上）は10,193人（同38.8%）である。

平成17年以降の推移をみると、3区分とも平成27年まで減少した。その後が、年少人口及び生産年齢人口は引き続き減少したが、老年人口は増加に転じた。

令和2年の本市と長崎県全体の年齢3区分人口の構成割合を比較すると、本市の年少人口の構成割合及び生産年齢人口の割合はそれぞれ1.7ポイント、4.1ポイント低く、一方老年人口の構成割合は5.8ポイント高い。

■年齢3区分別人口の推移（各年国勢調査）単位：人

	年少人口 (15歳未満)	生産年齢人口 (15～65歳未満)	老年人口 (65歳以上)	総人口
平成17年 西海市	4,633人	19,036人	10,011人	33,680人
平成22年 西海市	3,710人	17,501人	9,965人	31,176人
平成27年 西海市	3,193人	15,040人	9,805人	28,691人 (年齢不詳を含む)
令和2年 西海市	2,836人	13,246人	10,193人	26,275人
令和2年 長崎県	164,573人	714,726人	433,018人	1,312,317人

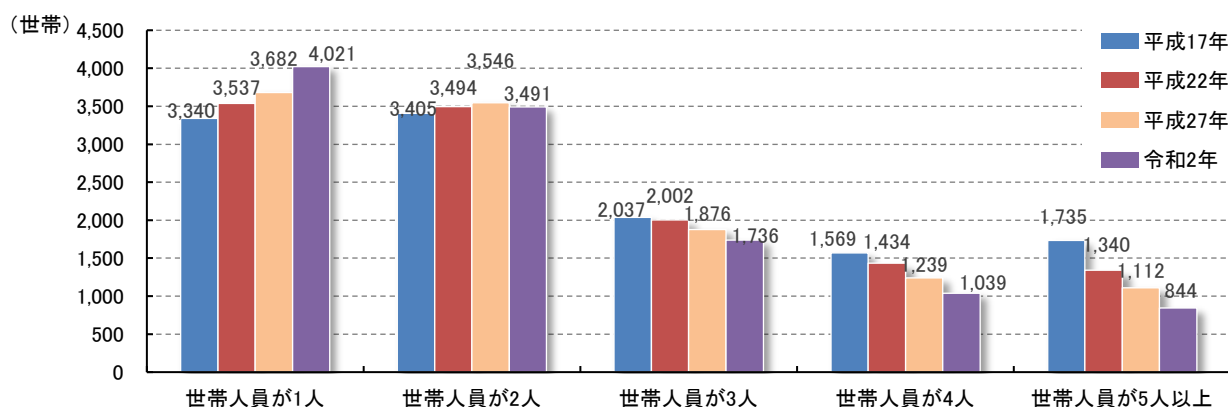


③世帯人員別世帯数

令和2年国勢調査による本市の一般世帯（寄宿舍、寮、施設等の世帯を除く世帯）の世帯人員別世帯数をみると、「1人」が最も多く4,021世帯で、次いで多いのは「2人」の3,491世帯となっており、世帯人員が増えるほど一般世帯数は少なくなっている。

平成17年以降の世帯人員別世帯数の変化をみると、「3人以上」の世帯は減少し、その一方で「1人」の世帯数は年々増加し、世帯の少人数化がすすんでいる。

■一般世帯の世帯人員別世帯数の推移（各年国勢調査）



④一般世帯の家族構成

令和 2 年国勢調査による本市の一般世帯（寄宿舍、寮、施設等の世帯を除く世帯）のうち、「核家族世帯（夫婦のみ、夫婦と子ども、ひとり親と子ども）」は 5,772 世帯（一般世帯の 51.9%）である。「単独世帯」は 4,021 世帯（同 36.1%）である。このうち「65 歳以上の単独世帯」が 1,873 世帯（同 16.8%）と多く「単独世帯」の半数近くである。

核家族世帯の中では「夫婦のみ」が 2,551 世帯（同 22.9%）で最も多い。

長崎県全体と比較すると、本市の「核家族世帯」の割合は 4.5 ポイント低く、「単独世帯」は 1.7 ポイント高い。また、「65 歳以上の単独世帯」の割合は 1.7 ポイント高い。

■一般世帯の家族構成の状況（令和 2 年国勢調査）

	一般世帯	うち 核家族世帯	夫婦のみ	夫婦と 子ども	1 人親と 子ども	うち 単独世帯	うち 65 歳以上の 単独世帯
西海市	11,131 世帯 100.0%	5,772 世帯 51.9%	2,551 世帯 22.9%	2,199 世帯 19.8%	1,022 世帯 9.2%	4,021 世帯 36.1%	1,873 世帯 16.8%
長崎県	556,130 世帯 100.0%	313,876 世帯 56.4%	127,381 世帯 22.9%	129,115 世帯 23.2%	57,380 世帯 10.3%	191,470 世帯 34.4%	83,871 世帯 15.1%

⑤就業者数

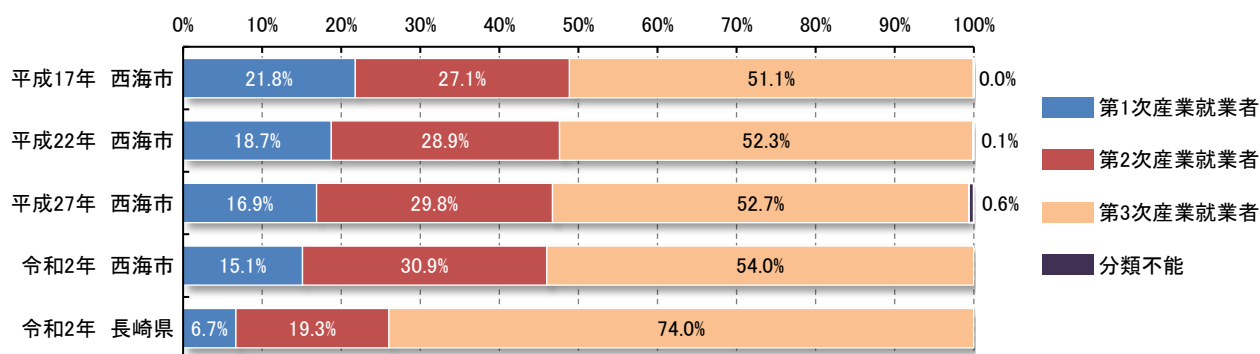
令和 2 年国勢調査による本市の就業者総数は 13,565 人で、平成 17 年以降の推移をみると減少を続けている。産業 3 分類別の就業者数の推移をみると、第 1 次産業就業者数は減少しているが、第 2 次産業就業者数及び第 3 次産業就業者数は近年横ばいの傾向にある。

令和 2 年での産業 3 分類別就業者数の割合を長崎県全体の割合と比べると、本市で割合が高いのは第 1 次産業及び第 2 次産業で、一方で第 3 次産業の割合は低い。

■本市の就業者数の推移（各年国勢調査）

	第 1 次産業 就業者数	第 2 次産業 就業者数	第 3 次産業 就業者数	分類不能	従業者総数
平成 17 年 西海市	3,550 人	4,419 人	8,336 人	6 人	16,311 人
平成 22 年 西海市	2,800 人	4,319 人	7,820 人	7 人	14,946 人
平成 27 年 西海市	2,353 人	4,157 人	7,340 人	84 人	13,934 人
令和 2 年 西海市	2,048 人	4,192 人	7,325 人	0 人	13,565 人
令和 2 年 長崎県	43,201 人	125,402 人	479,535 人	0 人	648,138 人

■本市の就業者数の推移（各年国勢調査）



⑥昼夜間人口率

国勢調査により本市の昼間人口をみると、平成 27 年及び令和 2 年ともに通勤・通学による流入人口が流出人口を上回っており、昼夜間人口比率はそれぞれ 100.4、103.0 であり、その比率は高まっている。

なお、令和 2 年の長崎県全体の昼夜間人口比率は流出超過で 99.7 である。

■年齢 3 区分別人口の推移（各年国勢調査）単位：人

	夜間人口	昼間人口	流出人口	流入人口	昼夜間 人口比率
平成 27 年 西海市	28,691 人	28,809 人	2,864 人	2,982 人	100.4
令和 2 年 西海市	26,275 人	27,057 人	2,752 人	3,534 人	103.0
令和 2 年 長崎県	1,312,317 人	1,308,735 人	12,164 人	8,582 人	99.7

(3) 住宅所有関係

国勢調査による本市の住宅所有関係別の世帯数をみると、令和 2 年の住宅に住む一般世帯のうち「持ち家」に住む世帯数は 7,749 世帯（住宅に住む一般世帯の 77.8%）で、次いで多いのは「公営等の借家」の 1,007 世帯（同 10.1%）であり、ともに平成 17 年以降の推移をみると年々減少している。

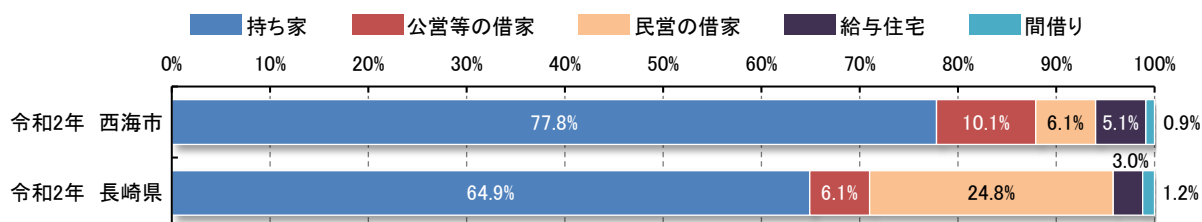
令和 2 年の本市の「持ち家」の構成割合を長崎県全体と比べると、本市が 12.9 ポイント、「公営等の借家」の構成割合は 4.0 ポイント高い。一方で、本市の「民営の借家」に住む一般世帯の構成割合は 6.1%であり、長崎県全体の 24.8%に比べ 18.7 ポイント低い。

■住宅に住む一般世帯の住宅所有関係別世帯数の推移（各年国勢調査）単位：世帯

		持ち家	公営等の借家	民営の借家	給与住宅	間借り	計
西海市	平成 17 年	8,725	1,264	700	568	50	11,307
	平成 22 年	8,391	1,198	699	599	80	10,967
	平成 27 年	8,192	1,108	603	597	86	10,586
	令和 2 年	7,749 (77.8%)	1,007 (10.1%)	603 (6.1%)	509 (5.1%)	93 (0.9%)	9,961 (100.0%)
長崎県	令和 2 年	355,486 (64.9%)	33,568 (6.1%)	135,897 (24.8%)	16,213 (3.0%)	6,225 (1.2%)	547,389 (100.0%)

※公営等の借家：県営住宅、市営住宅、町営住宅、都市再生機構の借家、公社の借家等

※給与住宅：勤務先の会社・官公庁・団体などの所有又は管理する住宅に職務の都合上又は給与の一部として居住



(4) 本市の住宅

① 住宅数・空家数

住宅・土地統計調査による本市の令和 5 年の住宅数は 12,670 戸である。この内訳をみると「居住世帯あり住宅」は 9,590 戸（住宅数の 75.7%）、「居住世帯なし住宅」は 3,080 戸（同 24.3%）である。「居住世帯なし住宅」のうち「空き家」が 3,030 戸で、空家率（住宅数に対する空家数の割合）は 23.9%である。

本市の住宅数及び「居住世帯あり住宅」は平成 25 年まで増加していたが、その後減少に転じている。一方で「居住世帯なし住宅・空き家」は平成 20 年以降一貫して増加している。

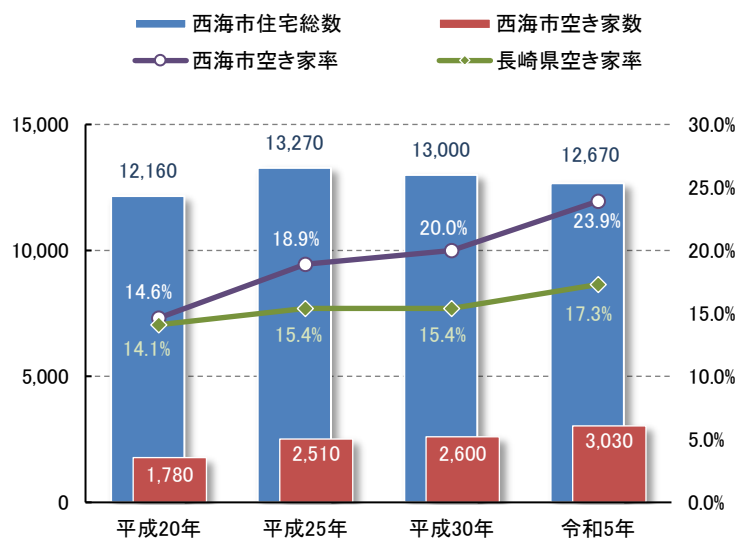
空家率の推移の状況をみると、本市と長崎県平均は平成 20 年ではともに 14%台でその後増加が続いたが、本市の空家率は長崎県平均以上に高まりを見せ、令和 5 年ではその差は 6.6 ポイントに広がっている。

■ 住宅数の推移（各年住宅・土地統計調査）

		住宅数	居住世帯あり住宅	居住世帯なし住宅			
				計	一時現在のみ	空き家 (空家率)	建築中
西海市	平成 20 年	12,160 戸	10,370 戸	1,790 戸	10 戸	1,780 戸 (14.6%)	0 戸
	平成 25 年	13,270 戸	10,730 戸	2,540 戸	30 戸	2,510 戸 (18.9%)	0 戸
	平成 30 年	13,000 戸	10,290 戸	2,710 戸	80 戸	2,600 戸 (20.0%)	30 戸
	令和 5 年	12,670 戸 (100.0%)	9,590 戸 (75.7%)	3,080 戸 (24.3%)	30 戸 (0.2%)	3,030 戸 (23.9%)	20 戸 (0.2%)
長崎県	令和 5 年	655,000 戸 (100.0%)	537,800 戸 (82.1%)	117,200 戸 (17.9%)	3,200 戸 (0.5%)	113,000 戸 (17.3%)	1,000 戸 (0.1%)

※住宅・土地統計調査は、調査の特性（抽出調査）により、合計数が合わないことがある。

■ 住宅数・空家数・空家率の推移（各年住宅・土地統計調査）



②1 世帯当たり人員・1 住宅当たりの規模

令和5年の住宅・土地統計調査によると、本市の住宅の所有関係別の1世帯当たり人員は「持ち家」の2.55人が最も多く、「民営の借家」の2.18人、「公営の借家」の2.05人、「給与住宅」の1.61人と続く。

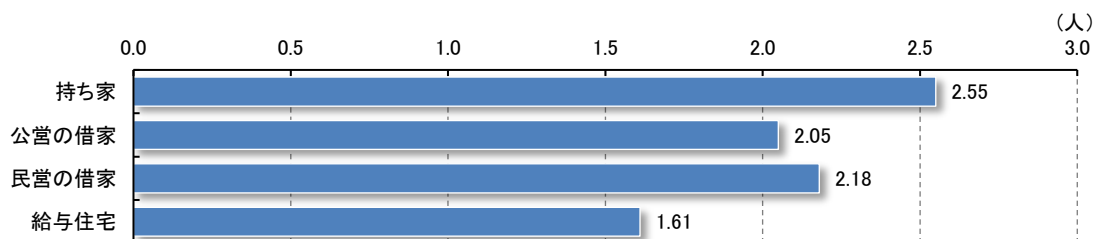
1住宅当たりの規模は、居住室数、居住室の畳数、住宅面積のいずれも「持ち家」が最も大きく、「給与住宅」が最も小さい。

■住宅所有関係別1世帯当たり人員・1住宅当たり規模（令和5年住宅・土地統計調査）

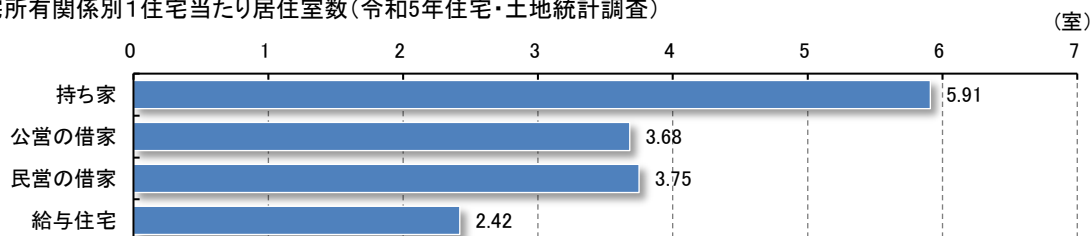
住宅の 所有関係	世帯数 (世帯)	世帯人員 (人)	1世帯 当たり人員 (人)	1住宅当たり規模		
				居住室数 (室)	居住室畳数 (畳)	住宅面積 (㎡)
持ち家	7,200	18,350	2.55	5.91	41.46	133.47
借家	2,460	4,740	1.93	3.25	21.17	55.20
公営の借家	840	1,720	2.05	3.68	24.80	64.23
民営の借家	730	1,590	2.18	3.75	24.28	70.56
給与住宅	880	1,420	1.61	2.42	15.12	33.89

※調査の特性上（抽出調査）、合計数が合わない場合がある。

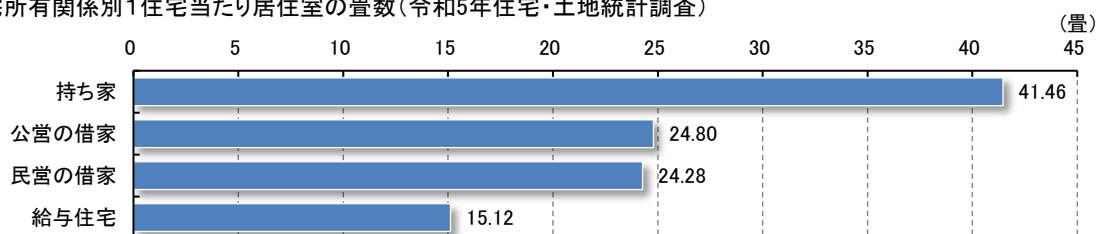
■住宅所有関係別1世帯当たり人員（令和5年住宅・土地統計調査）



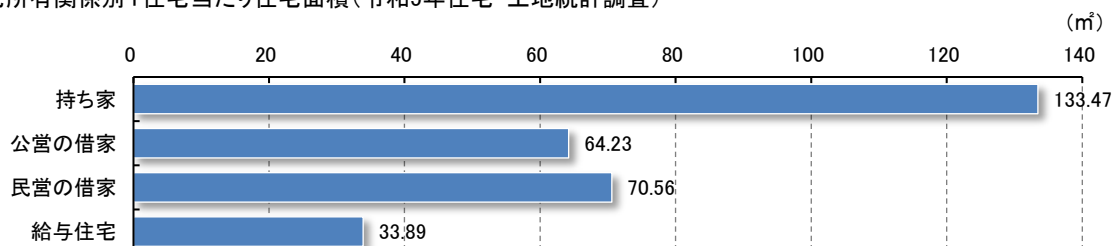
■住宅所有関係別1住宅当たり居住室数（令和5年住宅・土地統計調査）



■住宅所有関係別1住宅当たり居住室の畳数（令和5年住宅・土地統計調査）



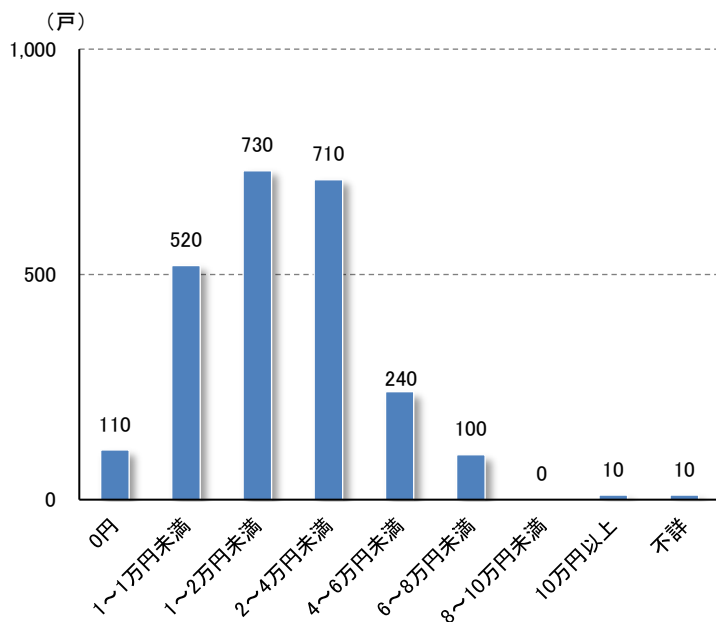
■住宅所有関係別1住宅当たり住宅面積（令和5年住宅・土地統計調査）



③借家の家賃（専用住宅）

令和5年の住宅・土地統計調査によると、本市の借家（専用住宅）の戸数は2,430戸で、この家賃をみると、最も多いのが「1～2万円未満」の区分で730戸である。次いで多いのは「2～4万円未満」の710戸である。

■専用住宅における借家の家賃別住宅戸数（令和5年住宅・土地統計調査）



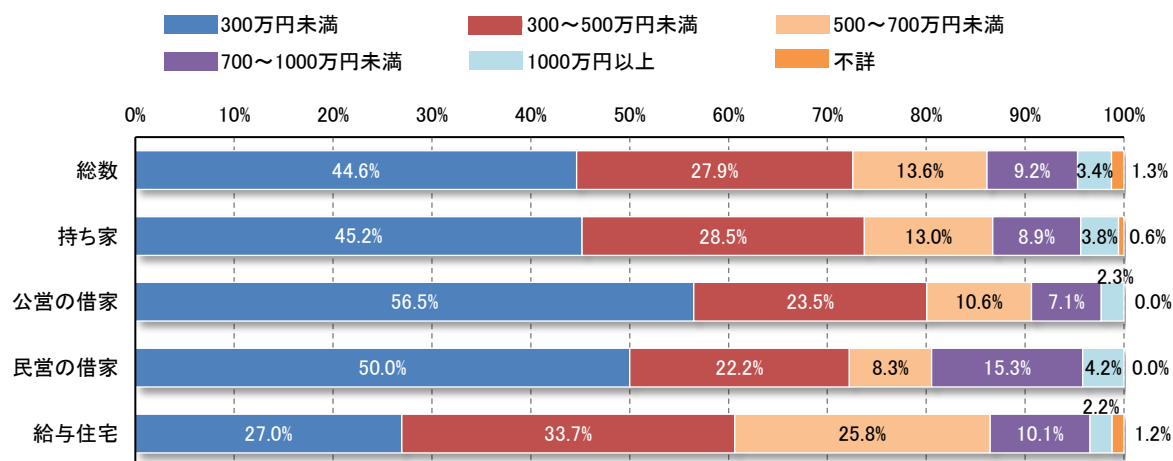
※調査の特性上（抽出調査）、合計数が合わない場合がある。

④年間収入階級別戸数

令和5年の住宅・土地統計調査による本市の世帯の年間収入階級別戸数で最も多いのは「300万円未満」の階級が44.6%で、次いで多いのは「300～500万円」の27.9%である。

住宅の所有関係別でみると、「持ち家」「公営の借家」「民営の借家」はともに「300万円未満」の階級が最も多くの割合を占めている。「給与住宅」では「300～500万円」の階級が最も多い。

■主世帯における年間収入階級別・住宅所有形態別戸数の構成割合（令和5年住宅・土地統計調査）



2-2 公営住宅等の状況

(1) 管理戸数

令和6年7月末現在、本市が管理している公営住宅等は68団地、1,160戸である。

これを住宅種別でみると、公営住宅が762戸、改良住宅が160戸、特定公共賃貸住宅が53戸、単独住宅が185戸である。公営住宅の戸数割合は65.7%で最も高く、次いで単独住宅の15.9%である。

■本市が管理する公営住宅等の管理状況

種別		戸数	
公営住宅等	公営住宅	762戸	(65.7%)
	改良住宅	160戸	(13.8%)
	特定公共賃貸住宅	53戸	(4.6%)
	単独住宅	185戸	(15.9%)
計		1,160戸	(100.0%)

■団地の概要 (1/2)

町名	番号	団地名	所在地	種別	管理棟数	管理戸数
西彼町	1	上岳第1団地	西彼町上岳郷131番地	公営	1棟	12戸
	2	大串第1団地	西彼町大串郷1828番地1	公営	4棟	20戸
	3	大串第2団地	西彼町大串郷1800番地	公営	1棟	12戸
	4	大串第3団地	西彼町大串郷1800番地	公営	1棟	12戸
	5	白似田団地	西彼町白似田郷1766番地3	公営	2棟	24戸
	6	大串単独住宅	西彼町大串郷1575番地3	単独	2棟	6戸
	7	上岳第2単独住宅	西彼町上岳郷331番地5	単独	1棟	12戸
西海町	1	面高住宅	西海町面高郷2754番地	公営	3棟	3戸
	2	太田和団地	西海町太田和郷1017番地4	公営	1棟	12戸
	3	水浦団地	西海町水浦郷514番地1	公営	1棟	9戸
	4	日守団地	西海町太田原郷446番地1	公営	1棟	12戸
	5	中浦団地	西海町中浦南郷425番地1	公営	1棟	9戸
	6	黒口高齢者住宅	西海町黒口郷1224番地1	公営	1棟	4戸
	7	横瀬団地	西海町横瀬郷2919番地4	公営	1棟	12戸
	8	七釜団地	西海町七釜郷1895番地1	公営	1棟	9戸
	9	面高団地	西海町面高郷1811番地4	公営	1棟	12戸
	10	横瀬東団地	西海町横瀬郷1392番地1	公営	4棟	8戸
				特公賃	2棟	4戸
	11	丹納団地	西海町丹納郷2471番地1	公営	1棟	9戸
				特公賃	1棟	3戸
	12	丹納第2団地	西海町丹納郷1821番地1	公営	1棟	9戸
				特公賃	1棟	3戸
	13	太田和第2団地	西海町太田和郷919番地1	公営	1棟	8戸
	14	横瀬団地(特公賃)	西海町横瀬郷3752番地1	特公賃	6棟	6戸
	15	川内単独住宅(A棟)	西海町川内郷1083番地4	単独	1棟	1戸
		川内単独住宅(B棟)	西海町川内郷1033番地2	単独	1棟	1戸
		川内単独住宅(C・D棟)	西海町川内郷1106番地13	単独	2棟	2戸
	16	黒口単独住宅	西海町黒口郷1477番地1	単独	1棟	8戸
	17	太田和単独住宅	西海町太田和郷919番地1	単独	1棟	1戸
	18	新丹納団地	西海町丹納郷2088番地	単独	3棟	10戸

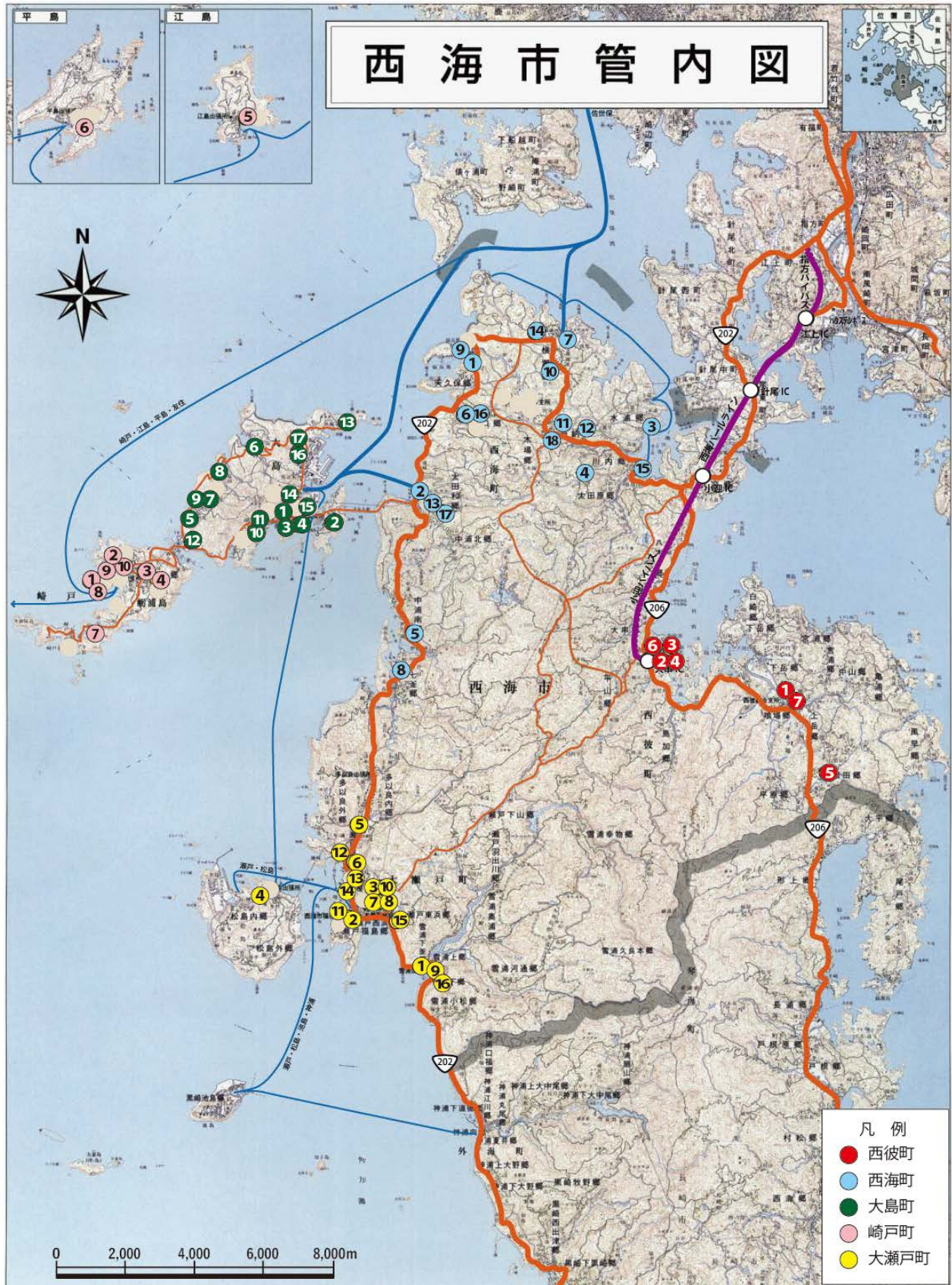
■団地の概要 (2/2)

町名	番号	団地名	所在地	種別	管理棟数	管理戸数
大島町	1	間瀬団地	大島町 1894 番地 16、1894 番地 14、1894 番地 13	公営	2 棟	13 戸
				特公賃	1 棟	4 戸
	2	寺島団地	大島町 1325 番地 114	公営	3 棟	6 戸
	3	間瀬南町団地	大島町 1876 番地 4	公営	1 棟	2 戸
	4	大小島団地	大島町 1876 番地 8	公営	4 棟	8 戸
	5	白浜団地	大島町 4183 番地	公営	3 棟	6 戸
	6	大島新田団地	大島町 8562 番地	公営	11 棟	22 戸
	7	塔の尾団地	大島町 6294 番地 1、5504 番地 1	公営	6 棟	10 戸
	8	塩田団地	大島町 6670 番地 3	公営	3 棟	6 戸
	9	太田尾団地	大島町 5352 番地 3、5389 番地	公営	3 棟	6 戸
				特公賃	3 棟	6 戸
	10	徳万団地	大島町 2557 番地 1、2557 番地 6	公営	2 棟	20 戸
	11	新徳万団地	大島町 2160 番地 1	公営	7 棟	14 戸
	12	中戸団地	大島町 3507 番地 3、3507 番地 4、3507 番地 10	公営	3 棟	6 戸
	13	黒瀬団地	大島町 219 番地 10	公営	1 棟	6 戸
	14	浜町団地	大島町 1793 番地 1、1786 番地	公営	3 棟	90 戸
				改良	2 棟	60 戸
				公営	2 棟	57 戸
				特公賃		5 戸
	15	真砂団地	大島町 1813 番地 8	改良	3 棟	60 戸
		真砂改良住宅	大島町 1812 番地 2	改良	13 棟	40 戸
	16	内浦団地	大島町 857 番地 1	公営	5 棟	40 戸
	17	内浦第 2 単独住宅	大島町 847 番地 3	単独	2 棟	80 戸
崎戸町	1	浅間団地 A～E, 1～3	崎戸町 蛸浦郷 72 番地 7、60 番地	公営	5 棟	34 戸
		浅間団地 F	崎戸町 蛸浦郷 2060 番地 4	特公賃	3 棟	16 戸
	2	奥浦団地	崎戸町 蛸浦郷 1952 番地	公営	1 棟	10 戸
	3	内鋸田団地	崎戸町 蛸浦郷 1373 番地 1、1372 番地 1	公営	2 棟	16 戸
	4	東山住宅	崎戸町 蛸浦郷 1005 番地 69、1005 番地 4	公営	3 棟	60 戸
	5	江島団地	崎戸町 江島 2297 番地、112 番地、152 番地 1	公営	10 棟	10 戸
	6	平島団地	崎戸町 平島 116 番地	公営	4 棟	4 戸
	7	浄心団地	崎戸町 本郷 1668 番地 18	公営	4 棟	4 戸
	8	浅間単独住宅	崎戸町 蛸浦郷 17 番地 15	公営	1 棟	6 戸
	9	浦島単独住宅	崎戸町 蛸浦郷 1901 番地 9	単独	1 棟	6 戸
大瀬戸町	10	栗坂単独住宅	崎戸町 蛸浦郷 1764 番地 1	単独	1 棟	2 戸
	1	雪浦州浜団地	大瀬戸町 雪浦下釜郷 600 番地 1	単独	1 棟	6 戸
	2	焼島団地	大瀬戸町 瀬戸福島郷 1576 番地 2	公営	4 棟	8 戸
	3	緑ヶ丘団地	大瀬戸町 瀬戸西浜郷 594 番地 56	公営	3 棟	30 戸
	4	松島釜浦団地	大瀬戸町 松島内郷 1545 番地 1	公営	1 棟	4 戸
	5	多以良団地	大瀬戸町 多以良内郷 423 番地 1	公営	4 棟	6 戸
	6	小板浦団地	大瀬戸町 瀬戸板浦郷 606 番地 5	公営	2 棟	38 戸
	7	緑ヶ丘第 2 団地	大瀬戸町 瀬戸西浜郷 594 番地 40	公営	2 棟	8 戸
	8	西浜団地	大瀬戸町 瀬戸西浜郷 794 番地 1	公営	1 棟	6 戸
				特公賃	1 棟	6 戸
	9	雪浦定住促進住宅	大瀬戸町 雪浦下郷 1360 番地 9	単独	1 棟	8 戸
	10	緑ヶ丘住宅	大瀬戸町 瀬戸西浜郷 594 番地 67	単独	1 棟	2 戸
	11	焼島単独住宅	大瀬戸町 瀬戸福島郷 1576 番地 2	単独	1 棟	6 戸
	12	板浦単独住宅	大瀬戸町 瀬戸板浦郷 605 番地 1	単独	2 棟	10 戸
	13	板浦第 2 単独住宅	大瀬戸町 瀬戸板浦郷 1122 番地 2、1122 番地 6	単独	2 棟	2 戸
	14	檜浦単独住宅	大瀬戸町 瀬戸檜浦郷 204 番地 6	単独	1 棟	4 戸
	15	東浜単独住宅	大瀬戸町 瀬戸東浜郷 153 番地 1	単独	4 棟	8 戸
	16	雪浦下郷単独住宅	大瀬戸町 雪浦下釜郷 1209 番地	単独	3 棟	10 戸

(2) 団地の位置

公営住宅等は、主に海岸沿いの幹線道路に沿った市街地、集落地に立地している。

■公営住宅等の位置



(3) 団地の現況

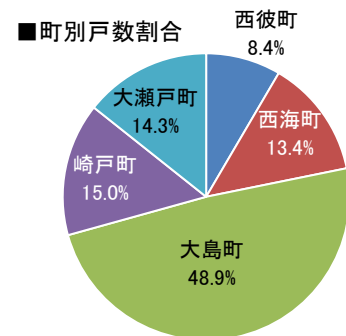
① 町別の戸数

本市の公営住宅等の戸数を町別にみると、大島町の 567 戸（管理戸数計の 48.9%）が最も多く、次いで多いのは崎戸町 174 戸（同 15.0%）、大瀬戸町 166 戸（同 14.3%）、西海町 155 戸（同 13.4%）、西彼町 98 戸（同 8.4%）の順である。

住宅種別により町別戸数をみると、改良住宅の全ては大島町にある。

■住宅種別・町別の住宅戸数の現状

町名	公営住宅	改良住宅	特定公共 賃貸住宅	単独住宅	計
西彼町	80 戸			18 戸	98 戸
西海町	116 戸		16 戸	23 戸	155 戸
大島町	312 戸	160 戸	15 戸	80 戸	567 戸
崎戸町	144 戸		16 戸	14 戸	174 戸
大瀬戸町	110 戸		6 戸	50 戸	166 戸
計	762 戸	160 戸	53 戸	185 戸	1,160 戸



② 都市計画法等の指定

大島町の一部及び崎戸町（平島、江島等を除く）に立地する団地は、都市計画区域内にあり都市計画法の規制を受けるが、用途地域指定の規制は受けない。

なお、都市計画区域外においても、建築にあたっては建ぺい率、容積率等の規制や、建築物の規模、用途等によっては建築確認申請が必要な場合がある。

■都市計画区域内にある団地

町名	番号	団地名
大島町	1	間瀬団地
	3	間瀬南町団地
	4	大小島団地
	10	徳万団地
	11	新徳万団地
	14	浜町団地
	15	真砂団地・真砂改良住宅
崎戸町	1	浅間団地 A～E, 1～3・浅間団地 F
	2	奥浦団地
	3	内鋤田団地
	4	東山住宅
	7	浄心団地
	8	浅間単独住宅
	9	浦島単独住宅
	10	栗坂単独住宅

③災害危険地域

近年、集中豪雨、台風、地震等の自然災害により全国各地で被災しており、本市においても自然災害に対しての未然の防止及び危険性の把握が必要である。

団地敷地の一部または全域が自然災害による危険区域指定、災害想定に該当する団地の状況は、下表のとおりである。

■災害危険地域の指定及び災害想定に該当する団地の状況（西海市地域別防災ハザードマップ）

町名	番号	団地名	土砂災害警戒区域	土砂災害特別警戒区域	津波浸水想定高さ	雪浦川洪水浸水深さ
西彼町	6	大串単独住宅			0.3～1.0m未満	
西海町	1	面高住宅	○		1.0～2.0m未満	
	2	太田和団地			0.3～1.0m未満	
	3	水浦団地		○	0.3～1.0m未満	
	6	黒口高齢者住宅	○		1.0～2.0m未満	
	7	横瀬団地	○		1.0～2.0m未満	
	8	七釜団地		○		
	11	丹納団地	○			
	14	横瀬団地（特公賃）	○			
	15	川内単独住宅			2.0～5.0m未満	
	16	黒口単独住宅	○			
大島町	2	寺島団地	○		0.3～1.0m未満	
	4	大小島団地	○			
	6	大島新田団地	○			
	7	塔の尾団地		○		
	10	徳万団地		○		
	11	新徳万団地	○			
	12	中戸団地	○			
	13	黒瀬団地			1.0～2.0m未満	
	15	真砂団地	○			
		真砂改良住宅			0.3～1.0m未満	
	16	内浦団地		○		
	17	内浦第2単独住宅	○			
崎戸町	1	浅間団地A～E, 1～3		○		
		浅間団地F			0.3m未満	
	2	奥浦団地		○		
	3	内鉄田団地	○			
	4	東山住宅		○		
	7	浄心団地	○		2.0～5.0m未満	
	9	浦島単独住宅	○			
	10	栗坂単独住宅	○			
大瀬戸町	1	雪浦州浜団地	○			0.5～3.0m未満
	2	焼島団地			1.0～2.0m未満	
	3	緑ヶ丘団地	○			
	5	多以良団地	○			
	6	小板浦団地		○	0.3m未満	
	8	西浜団地	○			
	9	雪浦定住促進住宅	○		1.0～2.0m未満	0.5～3.0m未満
	11	焼島単独住宅			1.0～2.0m未満	
	12	板浦単独住宅		○	0.3～1.0m未満	
	14	檜浦単独住宅	○		0.3m未満	
	15	東浜単独住宅	○			
	16	雪浦下郷単独住宅	○			
計			25 団地	10 団地	18 団地 うち、1m以上 9 団地	2 団地

④バス停

市内には国道及び県道を中心にバスが運行されている。今後の高齢化に伴ってバス利用の需要が高まると予想され、日常生活の利便性を確保するためには、バス停から 800m（徒歩約 10 分）以内に団地が立地することが望ましい。

バス停までの距離は次のとおりで、ほとんどの団地で 800m 以内にバス停がある。

■団地からバス停までの距離（図上測定）

町名	番号	団地名	バス停までの距離	800m 以内	町名	番号	団地名	バス停までの距離	800m 以内
西彼町	1	上岳第 1 団地	400m	○	崎戸町	1	浅間団地 A～E, 1～3	80m	○
	2	大串第 1 団地	400m	○			浅間団地 F	80m	○
	3	大串第 2 団地	400m	○		2	奥浦団地	300m	○
	4	大串第 3 団地	400m	○		3	内畝田団地	100m	○
	5	白似田団地	300m	○		4	東山住宅	50m	○
	6	大串単独住宅	1,000m	×		5	江島団地	なし	×
	7	上岳第 2 単独住宅	200m	○		6	平島団地	なし	×
西海町	1	面高住宅	400m	○		7	浄心団地	100m	○
	2	太田和団地	200m	○		8	浅間単独住宅	200m	○
	3	水浦団地	350m	○		9	浦島単独住宅	200m	○
	4	日守団地	250m	○		10	栗坂単独住宅	200m	○
	5	中浦団地	150m	○	大瀬戸町	1	雪浦州浜団地	150m	○
	6	黒口高齢者住宅	100m	○		2	焼島団地	450m	○
	7	横瀬団地	10m	○		3	緑ヶ丘団地	600m	○
	8	七釜団地	150m	○		4	松島釜浦団地	200m	○
	9	面高団地	300m	○		5	多以良団地	300m	○
	10	横瀬東団地	450m	○		6	小板浦団地	50m	○
	11	丹納団地	200m	○		7	緑ヶ丘第 2 団地	500m	○
	12	丹納第 2 団地	600m	○		8	西浜団地	200m	○
	13	太田和第 2 団地	500m	○		9	雪浦定住促進住宅	100m	○
	14	横瀬団地（特公賃）	450m	○		10	緑ヶ丘住宅	550m	○
	15	川内単独住宅（A 棟）	100m	○		11	焼島単独住宅	450m	○
		川内単独住宅（B 棟）	200m	○		12	板浦単独住宅	100m	○
		川内単独住宅（C, D 棟）	100m	○		13	板浦第 2 単独住宅	200m	○
	16	黒口単独住宅	200m	○		14	檜浦単独住宅	100m	○
	17	太田和単独住宅	500m	○		15	東浜単独住宅	200m	○
	18	新丹納団地	40m	○		16	雪浦下郷単独住宅	300m	○
大島町	1	間瀬団地	10m	○	○：バス停までの距離 800m 未満 （公共交通の利便性高い） ×：バス停までの距離 800m 以上 （公共交通の利便性低い）				
	2	寺島団地	900m	×					
	3	間瀬南町団地	50m	○					
	4	大小島団地	20m	○					
	5	白浜団地	100m	○					
	6	大島新田団地	50m	○					
	7	塔の尾団地	30m	○					
	8	塩田団地	20m	○					
	9	太田尾団地	250m	○					
	10	徳万団地	100m	○					
	11	新徳万団地	250m	○					
	12	中戸団地	150m	○					
	13	黒瀬団地	350m	○					
	14	浜町団地	50m	○					
	15	真砂団地	100m	○					
		真砂改良住宅	100m	○					
	16	内浦団地	100m	○					
	17	内浦第 2 単独住宅	100m	○					

⑤団地面積

公営住宅法による建替事業においては、団地建設の効率性や設計自由度の観点等から団地の敷地面積は原則として 1,000 m²以上と政令（公営住宅法施行令第 11 条）で定められており、本市では 18 団地（川内単独住宅 A と川内単独住宅 B の敷地は 1 敷地としている。）が該当する。

敷地面積が 1,000 m²未満の団地では、建替事業を実施する際には敷地の拡張、もしくは他の団地との集約建替の検討が必要である。

⑥し尿処理

し尿処理の状況をみると、下水道及び合併浄化槽による処理が多いものの面高住宅、川内単独住宅（A、B 棟）、浦島単独住宅、東浜単独住宅の 4 団地では汲み取りによる処理となっている。

⑦付帯施設

大規模な団地のほとんどにおいて、集会所が整備されている。

児童遊園、団地の規模とはあまり関係なく、整備されている団地、整備されていない団地がある。

駐車場の整備台数の合計は 1,010 台で、公営住宅等の管理戸数計 1,160 戸の 87.1%である。駐車場を整備していない団地もある。

敷地面積 1,000 m²未満

汲み取り

■団地の立地特性・付帯施設（1/2）

町名	番号	団地名	団地面積	し尿処理	付帯施設		
					集会所	児童遊園	駐車場
西彼町	1	上岳第 1 団地	1,223.15 m ²	合併処理	—	—	12 台
	2	大串第 1 団地	3,349.88 m ²	下水道	—	—	—
	3	大串第 2 団地	1,000.62 m ²	下水道	—	—	12 台
	4	大串第 3 団地	1,813.38 m ²	下水道	—	—	12 台
	5	白似田団地	4,843.33 m ²	合併処理	—	あり	24 台
	6	大串単独住宅	1,633.90 m ²	下水道	—	—	10 台
	7	上岳第 2 単独住宅	1,056.26 m ²	合併処理	—	—	12 台
西海町	1	面高住宅	—	汲み取り	—	—	—
	2	太田和団地	671.02 m ²	下水道	—	あり	—
	3	水浦団地	911.23 m ²	下水道	—	—	9 台
	4	日守団地	2,118.00 m ²	合併処理	—	あり	12 台
	5	中浦団地	253.15 m ²	合併処理	—	—	9 台
	6	黒口高齢者住宅	8,104.00 m ²	合併処理	—	—	—
	7	横瀬団地	2,270.00 m ²	下水道	—	あり	14 台
	8	七釜団地	586.00 m ²	合併処理	—	あり	9 台
	9	面高団地	1,218.00 m ²	合併処理	—	あり	16 台
	10	横瀬東団地	2,511.00 m ²	下水道	—	あり	13 台
	11	丹納団地	1,601.04 m ²	合併処理	—	あり	19 台
	12	丹納第 2 団地	3,426.00 m ²	合併処理	あり	あり	18 台
	13	太田和第 2 団地	1,892.21 m ²	下水道	—	あり	10 台
	14	横瀬団地（特公賃）	812.00 m ²	下水道	—	あり	12 台

：敷地面積 1,000 m²未満

：汲み取り

■団地の立地特性・付帯施設（2/2）

町名	番号	団地名	団地面積	し尿処理	付帯施設		
					集会所	児童遊園	駐車場
西海町	15	川内単独住宅（A棟）	145.40 m ²	汲み取り	—	—	—
		川内単独住宅（B棟）	722.00 m ²	汲み取り	—	—	—
		川内単独住宅（C,D棟）	1,715.00 m ²	下水道	—	—	—
	16	黒口単独住宅	8,104.00 m ²	合併処理	—	—	—
	17	太田和単独住宅	1,892.21 m ²	下水道	—	—	1台
大島町	18	新丹納団地	2,317.18 m ²	合併処理	—	—	10台
	1	間瀬団地	1,121.30 m ²	下水道	—	—	—
	2	寺島団地	2,400.00 m ²	合併処理	—	—	6台
	3	間瀬南町団地	390.00 m ²	下水道	—	—	—
	4	大小島団地	1,087.65 m ²	下水道	—	あり	8台
	5	白浜団地	1,750.00 m ²	下水道	—	—	—
	6	大島新田団地	5,271.00 m ²	下水道	—	—	45台
	7	塔の尾団地	2,650.00 m ²	下水道	—	—	10台
	8	塩田団地	1,800.00 m ²	下水道	—	あり	6台
	9	太田尾団地	2,383.00 m ²	下水道	—	あり	15台
	10	徳万団地	3,584.06 m ²	合併処理	—	あり	20台
	11	新徳万団地	5,799.78 m ²	合併処理	—	—	14台
	12	中戸団地	1,400.00 m ²	合併処理	—	あり	5台
	13	黒瀬団地	712.00 m ²	下水道	—	あり	6台
	14	浜町団地	11,520.00 m ²	下水道	あり	あり	96台
	15	真砂団地	28,266.50 m ²	下水道	—	あり	122台
		真砂改良住宅	15,224.80 m ²	下水道	あり	あり	40台
	16	内浦団地	6,670.00 m ²	下水道	あり	あり	40台
	17	内浦第2単独住宅	5,382.49 m ²	下水道	あり	あり	—
崎戸町	1	浅間団地A～E, 1～3	6,552.78 m ²	合併処理	あり	あり	50台
		浅間団地F	854.00 m ²	合併処理	—	—	—
	2	奥浦団地	1,717.20 m ²	合併処理	あり	—	19台
	3	内鉄田団地	6,496.80 m ²	合併処理	—	—	67台
	4	東山住宅	1,032.20 m ²	合併処理	—	—	10台
	5	江島団地	1,307.00 m ²	下水道	—	—	—
	6	平島団地	3,340.00 m ²	合併処理	—	—	—
	7	浄心団地	729.00 m ²	合併処理	—	—	6台
	8	浅間単独住宅	278.98 m ²	合併処理	—	—	6台
	9	浦島単独住宅	242.33 m ²	汲み取り	—	—	—
	10	栗坂単独住宅	5,925.00 m ²	合併処理	—	—	6台
大瀬戸町	1	雪浦州浜団地	1,921.01 m ²	下水道	—	—	8台
	2	焼島団地	2,897.78 m ²	下水道	—	あり	45台
	3	緑ヶ丘団地	436.10 m ²	下水道	—	—	—
	4	松島釜浦団地	3,237.23 m ²	合併処理	—	—	6台
	5	多以良団地	4,672.00 m ²	下水道	—	あり	38台
	6	小板浦団地	1,743.28 m ²	下水道	—	あり	10台
	7	緑ヶ丘第2団地	1,223.05 m ²	下水道	—	—	12台
	8	西浜団地	1,366.97 m ²	合併処理	—	—	12台
	9	雪浦定住促進住宅	856.30 m ²	下水道	—	—	12台
	10	緑ヶ丘住宅	273.80 m ²	下水道	—	—	2台
	11	焼島単独住宅	253.91 m ²	下水道	—	あり	6台
	12	板浦単独住宅	1,204.43 m ²	下水道	—	—	10台
	13	板浦第2単独住宅	335.60 m ²	下水道	—	—	4台
	14	檜浦単独住宅	516.87 m ²	下水道	—	—	4台
	15	東浜単独住宅	1,430.88 m ²	汲み取り	—	—	—
	16	雪浦下郷単独住宅	1,706.50 m ²	下水道	—	—	10台

(4) 住棟の現況

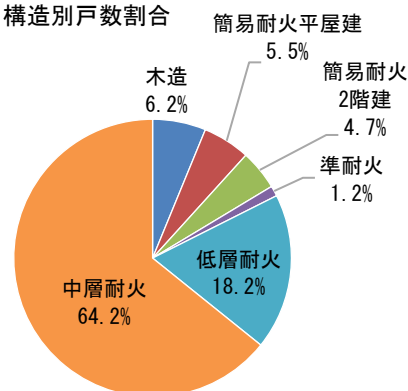
①構造・階数別の戸数

本市の公営住宅等で構造・階数別戸数が最も多いのは、「中層耐火（3～5 階）」の 745 戸（管理戸数計の 64.2%）である。次いで多いのは低層耐火（1・2 階）の 211 戸（同 18.2%）であり、これらの合計である耐火構造の住宅の戸数割合は 82.4%である。

中でも、中層耐火（3～5 階）は大島町に多く 404 戸である。

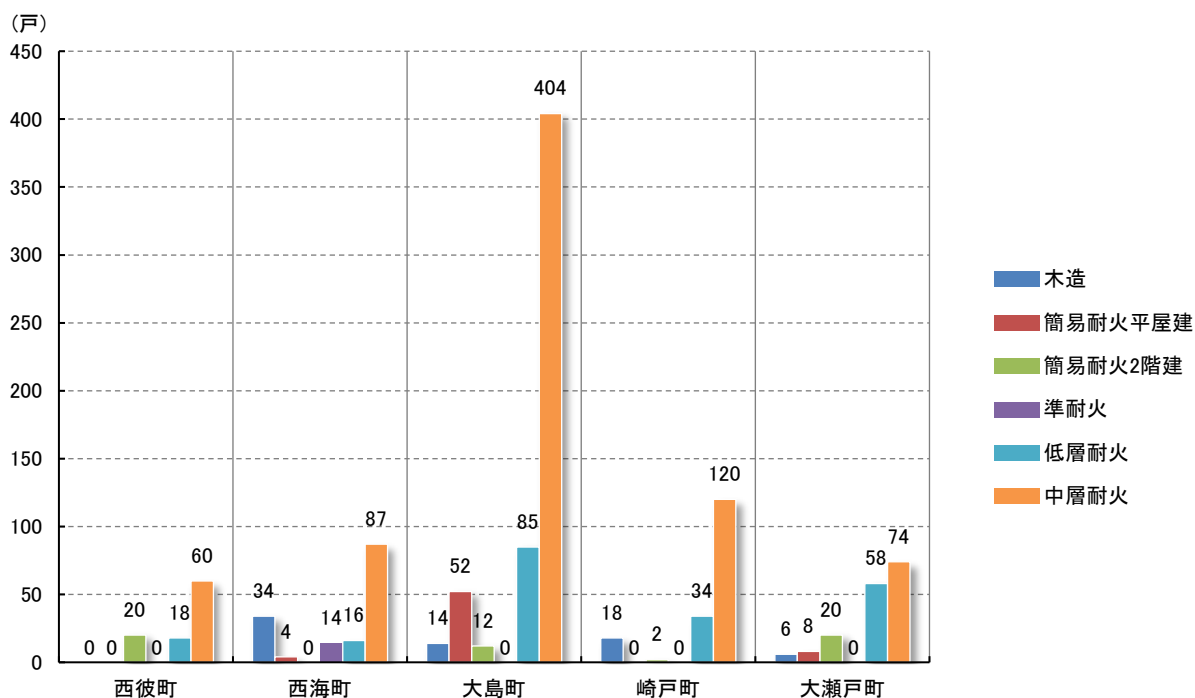
各町とも、中層耐火（3～5 階）と低層耐火（1・2 階）の戸数を合わせると、他の構造の住戸数を合わせた戸数を上回っている。

■構造別戸数割合



■構造・階数別の戸数

町名	木造 (1・2 階)	簡易耐火		準耐火 (1・3 階)	低層耐火 (1・2 階)	中層耐火 (3～5 階)	計
		平屋建	2 階建				
西彼町			20 戸		18 戸	60 戸	98 戸
西海町	34 戸	4 戸		14 戸	16 戸	87 戸	155 戸
大島町	14 戸	52 戸	12 戸		85 戸	404 戸	567 戸
崎戸町	18 戸		2 戸		34 戸	120 戸	174 戸
大瀬戸町	6 戸	8 戸	20 戸		58 戸	74 戸	166 戸
計	72 戸	64 戸	54 戸	14 戸	211 戸	745 戸	1,160 戸

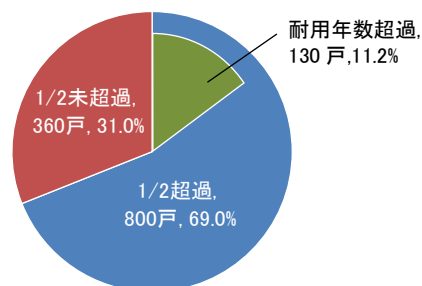


②耐用年数の状況

耐用年数の状況を構造・階数別でみると、「木造」「簡易耐火平屋建」「簡易耐火2階建」「準耐火」のすべての住宅は、令和7年度までに耐用年数1/2を超過する。この他の構造・階数別の耐用年数1/2を超過の住宅を合わせると、全体で800戸（管理戸数計の69.0%）となる。このうち、耐用年数を超過するのは130戸（同11.2%）である。

なお、建替事業を実施する際には、当該住棟の耐用年数が1/2を超えることが公営住宅法による要件となる。

■令和7年度での耐用年数超過の状況



■耐用年限別・構造別の戸数

区分	木造 (1・2階)	簡易耐火		準耐火 (1・3階)	低層耐火 (1・2階)	中層耐火 (3～5階)	計
		平屋建	2階建				
令和7年度までに耐用年数1/2超過	72戸	64戸	54戸	14戸	66戸	524戸	800戸
うち、耐用年数超過	32戸	64戸	34戸	0戸	0戸	0戸	130戸
令和7年度に耐用年数1/2未超過	0戸	0戸	0戸	0戸	139戸	221戸	360戸
計	72戸	64戸	54戸	14戸	211戸	745戸	1,160戸

◆公営住宅法の第36条第1項第2号による建替可能年数

（公営住宅建替事業の施行の要件）

第36条 公営住宅建替事業は、次に掲げる要件に該当する場合に施行することができる。

二 公営住宅建替事業により除却すべき公営住宅の大部分が第44条第1項の耐用年限の2分の1を経過していること又はその大部分につき公営住宅としての機能が災害その他の理由により相当程度低下していること。

◆公営住宅法施行令第13条による耐用年限

（公営住宅等の処分）

第13条 事業主体は、次の表の上欄各項に定める住宅に応じてそれぞれ下欄各項に定める耐用年限（略）

住宅 耐用年限

耐火構造の住宅 70年

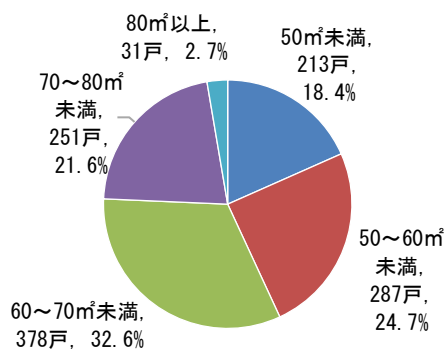
準耐火構造の住宅 45年（簡易耐火2階建を含む）

木造の住宅 30年（簡易耐火平屋建を含む）

③専用面積

住戸専用面積、住戸タイプは様々な住宅が整備されている。住戸専用面積別の戸数状況をみると、「60～70㎡未満」が378戸（管理戸数計の32.6%）で最も多く、次いで「50～60㎡未満」が287戸（同24.7%）、「70～80㎡未満」が251戸（同21.6%）となっている

■専用面積別戸数割合



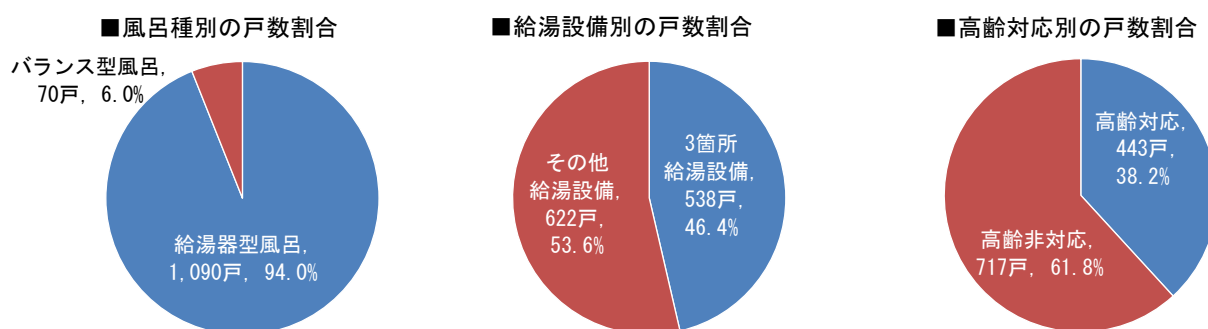
④設備

住宅設備について風呂、給湯設備、高齢対応の状況を整理する。

風呂は「給湯器型風呂」が1,090戸（管理戸数計の94.0%）である。その他の風呂は「バランス型風呂」である。

給湯設備は「3箇所給湯設備（台所、風呂、洗面所での給湯）」が538戸（同46.4%）で、これは半数に満たない。「その他給湯設備」は622戸（同53.6%）であり、「バランス型風呂」と同じく建築年度が古い住宅に多い。

平成3年に公営住宅等の整備基準が見直され手摺の設置、屋内の段差解消等の高齢対応仕様を標準化している。この高齢者に配慮した設計が行われた平成3年以降の住宅は443戸で全戸数の38.2%である。



⑤耐震性能

大規模地震の発生予想を踏まえ、建築物の耐震性能を高めるため、昭和56年に建築基準法が改正され、新耐震設計基準が施行された。

本市の公営住宅等の状況をみると、昭和56年度以降建設の837戸（管理戸数計の72.2%）は、新耐震基準に適合している。

(5) 空家状況

①空家の状況

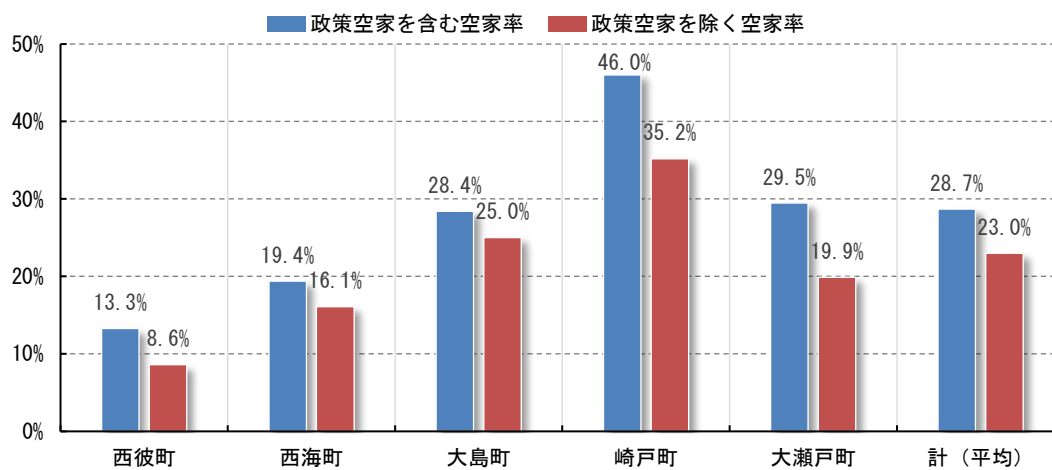
本市の公営住宅等の政策空家を含む空家戸数(令和6年9月1日現在)は333戸で、空家率28.7%である。

町別で政策空家を含む空家率をみると、崎戸町が46.0%で最も高く、次いで大瀬戸町29.5%、大島町28.4%である。

空家戸数の中には政策空家が86戸含まれていることから、入居可能な空家戸数は政策空家を除いた247戸である。よって、管理戸数計(1,160戸)から政策空家戸数(86戸)を除いた入居可能な戸数(1,160戸-86戸=1,074戸)に対する政策空家を除いた実質的な空家率は23.0%となる。これを町別でみると、最も政策空家を除いた空家率が高いのは崎戸町で35.2%、次いで大島町25.0%である。一方、最も低いのは西彼町8.6%である。

■公営住宅等の空家状況（令和6年9月1日現在）

町名	管理戸数	空家戸数	空家率		政策空家を除く空家率
			政策空家戸数	入居可能空家戸数	
西彼町	98戸	13戸	5戸	8戸	13.3%
西海町	155戸	30戸	6戸	24戸	19.4%
大島町	567戸	161戸	26戸	135戸	28.4%
崎戸町	174戸	80戸	29戸	51戸	46.0%
大瀬戸町	166戸	49戸	20戸	29戸	29.5%
計	1,160戸	333戸	86戸	247戸	28.7%
					23.0%



②空家率の推移

直近の政策空家を含む公営住宅等の平均空家率の推移をみると、令和５年４月１日では25.4%であり、１年５か月後の令和６年９月１日現在では28.7%である。

■空家率の推移（令和５年４月１日、令和６年９月１日現在）

町名	番号	団地名	空家率		2年連続30%以上	町名	番号	団地名	空家率		2年連続30%以上
			R. 5. 4. 1 現在	R6. 9. 1 現在					R. 5. 4. 1 現在	R6. 9. 1 現在	
西彼町	1	上岳第1団地	25.0%	0.0%		崎戸町	1	浅間団地 A～E, 1～3	44.0%	44.0%	✓
	2	大串第1団地	20.0%	25.0%				浅間団地 F	0.0%	20.0%	
	3	大串第2団地	25.0%	16.7%			2	奥浦団地	25.0%	37.5%	
	4	大串第3団地	8.3%	0.0%			3	内鉄田団地	45.0%	51.7%	✓
	5	白似田団地	8.3%	12.5%			4	東山住宅	40.0%	40.0%	✓
	6	大串単独住宅	16.7%	16.7%			5	江島団地	25.0%	25.0%	
	7	上岳第2単独住宅	8.3%	16.7%			6	平島団地	75.0%	100.0%	✓
西海町	1	面高住宅	66.7%	66.7%	✓		7	浄心団地	66.7%	83.3%	✓
	2	太田和団地	33.3%	25.0%			8	浅間単独住宅	33.3%	33.3%	✓
	3	水浦団地	22.2%	22.2%			9	浦島単独住宅	50.0%	50.0%	✓
	4	日守団地	25.0%	41.7%			10	栗坂単独住宅	16.7%	33.3%	
	5	中浦団地	22.2%	33.3%		大瀬戸町	1	雪浦州浜団地	12.5%	0.0%	
	6	黒口高齢者住宅	0.0%	25.0%			2	焼島団地 A 棟	50.0%	62.5%	✓
	7	横瀬団地	16.7%	16.7%				焼島団地 B 棟	25.0%	25.0%	
	8	七釜団地	22.2%	33.3%				焼島団地 C 棟	10.0%	10.0%	
	9	面高団地	25.0%	41.7%				小計	33.3%	40.0%	✓
	10	横瀬東団地	8.3%	0.0%			3	緑ヶ丘団地	50.0%	25.0%	
	11	丹納団地	8.3%	16.7%			4	松島釜浦団地	50.0%	50.0%	✓
	12	丹納第2団地	0.0%	16.7%			5	多以良団地	28.9%	36.8%	
	13	太田和第2団地	12.5%	0.0%			6	小板浦団地	0.0%	12.5%	
	14	横瀬団地(特公賃)	0.0%	0.0%			7	緑ヶ丘第2団地	10.0%	10.0%	
	15	川内単独住宅	0.0%	0.0%			8	西浜団地	16.7%	16.7%	
	16	黒口単独住宅	0.0%	0.0%			9	雪浦定住促進住宅	12.5%	0.0%	
	17	太田和単独住宅	0.0%	0.0%			10	緑ヶ丘住宅	50.0%	50.0%	✓
	18	新丹納団地	20.0%	0.0%			11	焼島単独住宅	33.3%	0.0%	
大島町	1	間瀬団地	0.0%	0.0%			12	板浦単独住宅	0.0%	10.0%	
	2	寺島団地	0.0%	0.0%			13	板浦第2単独住宅	0.0%	0.0%	
	3	間瀬南町団地	0.0%	0.0%			14	檜浦単独住宅	100.0%	100.0%	✓
	4	大小島団地	37.5%	37.5%	✓		15	東浜単独住宅	50.0%	50.0%	✓
	5	白浜団地	50.0%	50.0%	✓		16	雪浦下郷単独住宅	50.0%	50.0%	✓
	6	大島新田団地	31.8%	22.7%		計					
	7	塔の尾団地	60.0%	70.0%	✓				25.4%	28.7%	
	8	塩田団地	33.3%	50.0%	✓						
	9	太田尾団地	41.7%	41.7%	✓						
	10	徳万団地	35.0%	45.0%	✓						
	11	新徳万団地	0.0%	0.0%							
	12	中戸団地	33.3%	33.3%	✓						
	13	黒瀬団地	100.0%	100.0%	✓						
	14	浜町団地	19.3%	24.0%							
	15	真砂団地	14.8%	20.5%							
	16	真砂改良住宅	17.5%	22.5%							
	17	内浦団地	30.0%	37.5%	✓						
		内浦第2単独住宅	40.0%	41.3%	✓						

(6) 入居者の状況

① 世帯主年齢

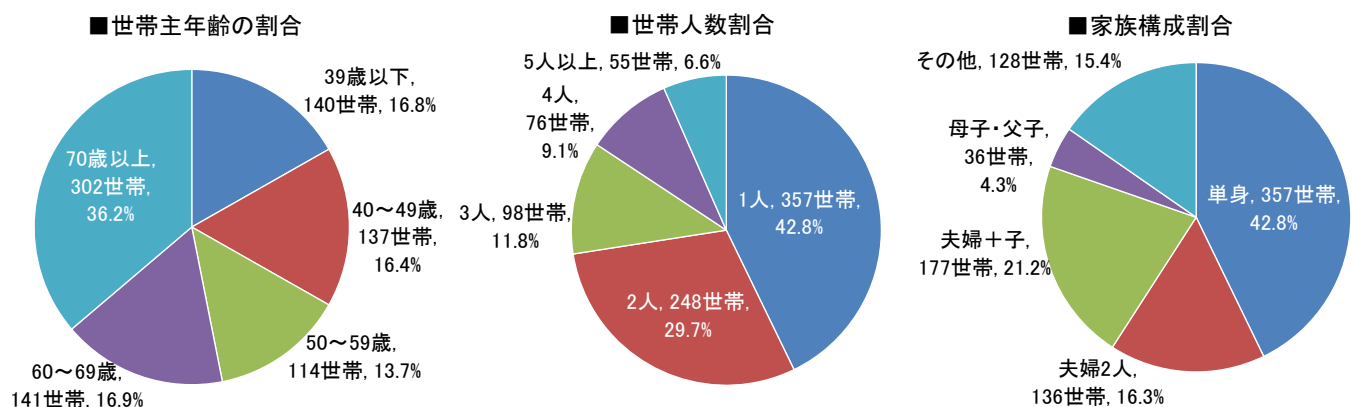
公営住宅等の入居世帯（令和 6 年 11 月 1 日現在）の世帯主年齢をみると、最も多いのは「70 歳以上」の 302 世帯（入居世帯総数の 36.2%）で、次いで多いのは「60～69 歳」の 141 世帯（同 16.9%）であり、これらを合わせた世帯主年齢 60 歳以上の割合は 53.1%と過半を超えている。

② 世帯人数

公営住宅等の入居世帯（令和 6 年 11 月 1 日現在）の世帯人数をみると、最も多いのは「1 人」の 357 世帯（入居世帯総数の 42.8%）で、次いで多いのは「2 人」の 248 世帯（同 29.7%）であり、これらを合わせた 2 人以下の少人数世帯の割合は 72.5%である。

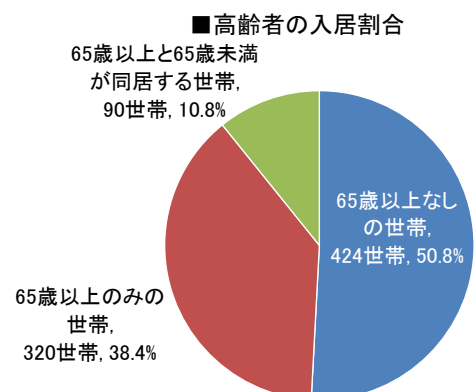
③ 家族構成

公営住宅等の入居世帯（令和 6 年 11 月 1 日現在）の家族構成をみると、最も多いのは「単身」の 357 世帯（入居世帯総数の 42.8%）で、次いで多いのは「夫婦＋子」の 177 世帯（同 21.2%）、「夫婦 2 人」の 136 世帯（同 16.3%）である。



④ 高齢者の入居

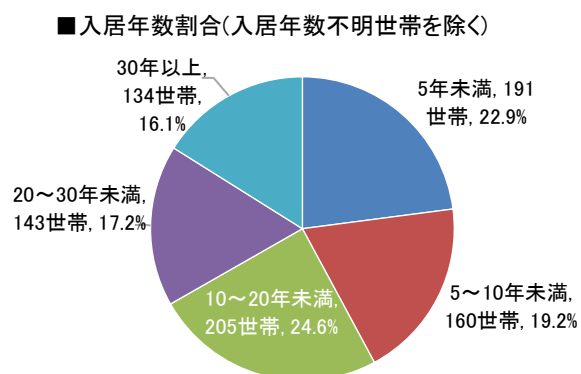
公営住宅等の入居世帯（令和 6 年 11 月 1 日現在）の 65 歳以上の高齢者の有無をみると、最も多いのは「65 歳以上なしの世帯」の 424 世帯（入居世帯総数の 50.8%）で、「65 歳以上のみの世帯」は 320 世帯（同 38.4%）、「65 歳以上と 65 歳未満が同居する世帯」は 90 世帯（同 10.8%）である。



⑤入居年数

公営住宅等の入居世帯（令和 6 年 11 月 1 日現在）の入居年数（入居年数不明世帯を除く）をみると、最も多いのは「10～20 年未満」の 205 世帯（入居世帯総数の 24.6%）で、次いで多いのは、「5 年未満」の 191 世帯（同 22.9%）の順である。

また、「30 年以上」の長期間入居の世帯は 134 世帯（同 16.1%）である。



⑥入居者の収入月額

低額所得者を入居対象とする本市の公営住宅等の入居世帯（令和 6 年 11 月 1 日現在）について収入月額による収入分位をみると、収入月額が最も少ない「収入分位Ⅰ」は 552 世帯（入居世帯総数の 66.2%）である。

■公営住宅入居者の収入月額の状況（令和 6 年 11 月 1 日現在、収入月額未確定世帯を除く）

収入分位	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	計
収入月額	～10.4 万円	～12.3 万円	～13.9 万円	～15.8 万円	～18.6 万円	～21.4 万円	～25.9 万円	25.9 万円～	
世帯数	552 世帯	59 世帯	90 世帯	23 世帯	35 世帯	18 世帯	26 世帯	28 世帯	831 世帯
割合	66.2%	7.1%	10.8%	2.8%	4.2%	2.2%	3.1%	3.4%	100.0%

※収入月額：入居者全員の年間総所得額の合計から世帯構成に応じた所定の額を控除した後の月額換算した金額

3. 意向調査

3-1 調査の概要

(1) 調査の目的

公営住宅等入居者の住生活、居住環境、住宅状況に関する評価やニーズを把握するため、公営住宅等入居者、行政区長、不動産・開発業者、市内事業者を対象にアンケート調査を実施した。

(2) 調査の種類と対象

- 公営住宅等入居者アンケート調査：公営住宅等に入居する全世帯
- 行政区長アンケート調査：本市内全行政区長
- 不動産・開発業者アンケート調査：本市内に物件を有する不動産・開発業者
- 市内事業者アンケート調査：本市内の事業者

(3) 調査方法

- 公営住宅等入居者アンケート調査は、現在入居中の全世帯（820 世帯）に郵送し、回収についても郵送とした。
- 行政区長アンケート調査は、全行政区長に郵送し、回収についても郵送とした。
- 不動産・開発業者アンケート調査及び市内事業者アンケート調査は、調査対象者を任意で抽出し、調査対象に手渡しによる調査の依頼を行い、回収は郵送とした。

(4) 調査時期

- 発送日、調査依頼日：令和 6 年 10 月上旬
- 回収締切日：令和 6 年 10 月 31 日

(5) 発送・回収、回収率

調査種別	発送・依頼数	回収数	回収率
公営住宅等入居者アンケート調査	820 票	391 票	48.8%
行政区長アンケート調査	84 票	69 票	82.1%
不動産・開発業者アンケート調査	4 票	4 票	100.0%
市内事業者アンケート調査	5 票	5 票	100.0%

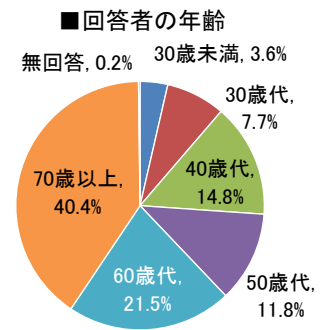
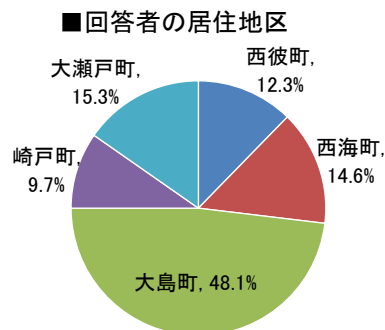
3-2 調査の結果

(1) 公営住宅等入居者アンケート調査

①回答者の属性

回答者の居住地を町別でみると、「大島町」の割合が最も大きく 48.1%で、次いで「大瀬戸町」15.3%、「西海町」14.6%、「西彼町」12.3%、「崎戸町」9.7%である。

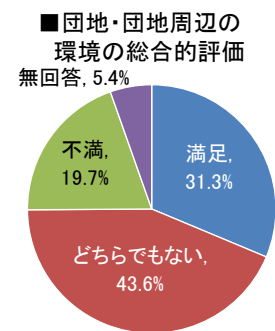
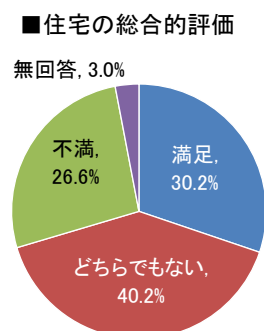
回答者の年齢をみると、「70 歳以上」の割合が最も大きく 40.4%で、次いで「60 歳代」21.5%、「40 歳代」14.8%、「50 歳代」11.8%である。



②住宅、団地・団地周辺の環境の総合的評価

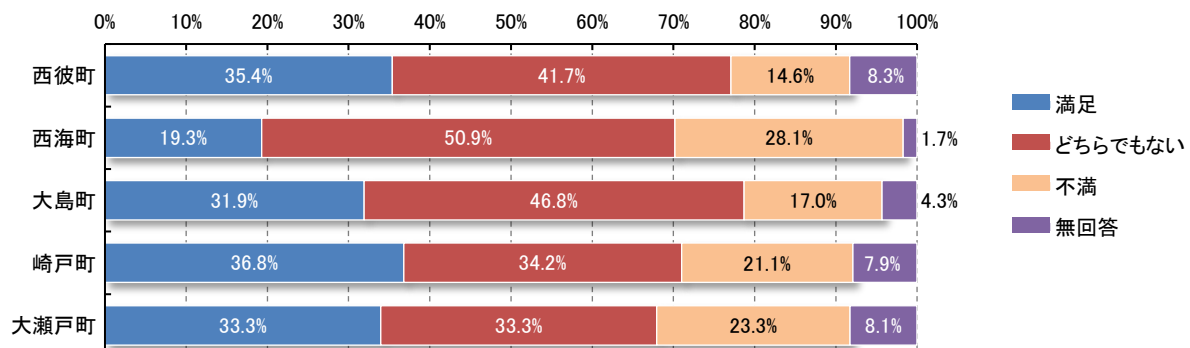
住宅の総合評価は「満足」が 30.2%で「不満」の 26.6%を上回っているが、最も大きいのは「どちらでもない」の 40.2%である。

団地・団地周辺の環境の総合評価は住宅の総合評価と同様に「満足」が 31.3%で「不満」の 19.7%を上回っているが、最も大きいのは「どちらでもない」の 43.6%である。



団地・団地周辺の環境の総合評価を回答者の町別でみると、「西彼町」「大島町」「崎戸町」「大瀬戸町」では「満足」の割合が「不満」の割合を上回っている。

■町別団地・団地周辺の環境の総合的評価



③公営住宅等の継続居住意向

公営住宅等に継続して居住するか、もしくは転居するか意向では現在の住宅に「住み続けたい」の割合が全体の45.5%であり、次いで大きいのは「転居したいが予定はない」23.8%、「わからない」16.4%、「転居する予定がある」5.1%の順である。

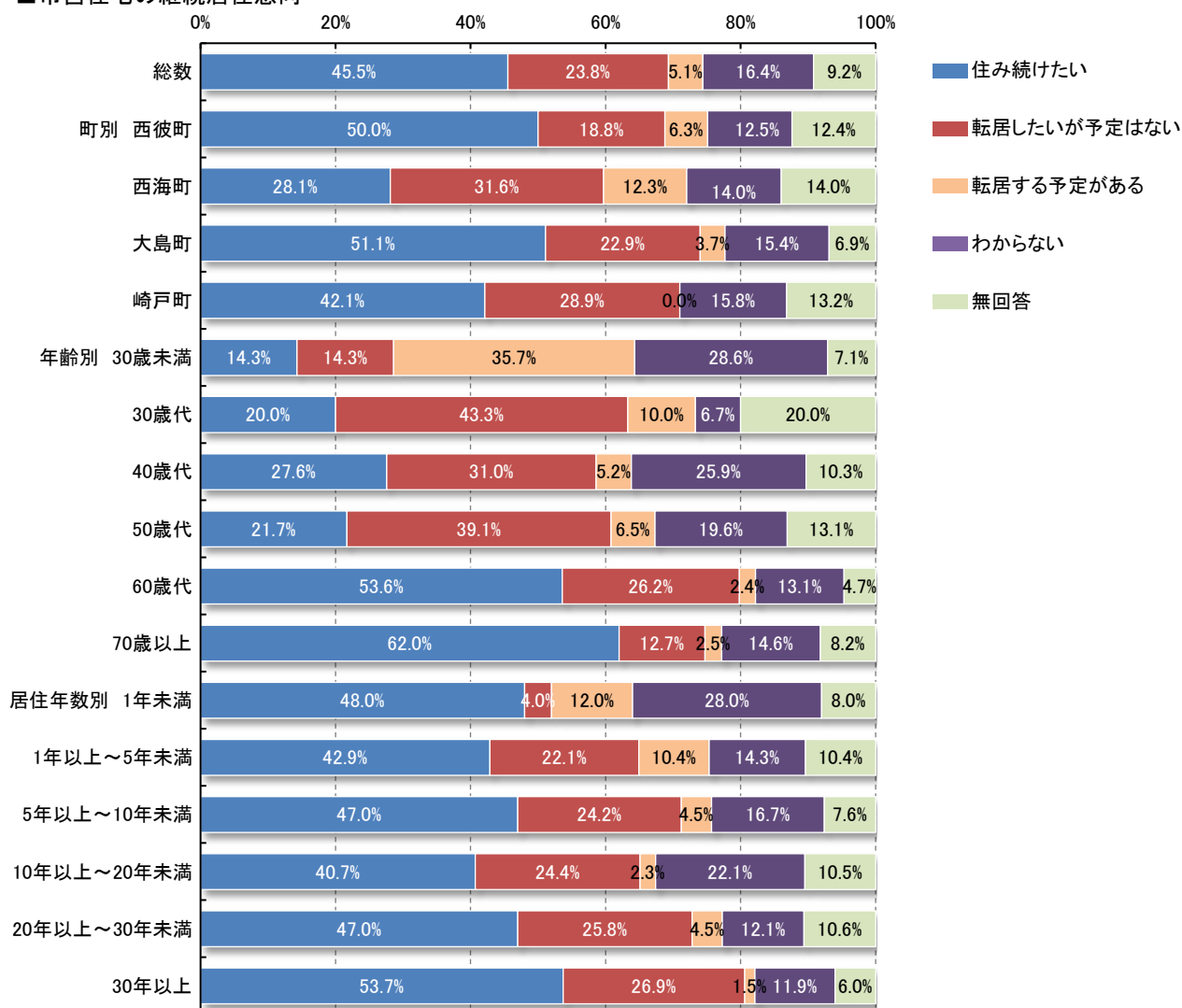
町別にみると、「西彼町」と「大島町」では「住み続けたい」の割合が5割以上である。

年齢別にみると、「60歳代」と「70歳以上」では「住み続けたい」の割合が5割超である。一方で「転居したいが予定はない」と「転居する予定がある」の割合の合計が5割以上となっているのは「30歳未満」及び「30歳代」である。

居住年数別でみると、「住み続けたい」の割合が最も大きいのは「30年以上」で53.7%となっており、30年未満の居住年数では5割に達せず40.7%～48.0%である。

以上の結果から、公営住宅等の継続居住の意向が強いのは、世帯主の年齢が高く、居住年数が比較的長い世帯である傾向がうかがえる。

■市営住宅の継続居住意向

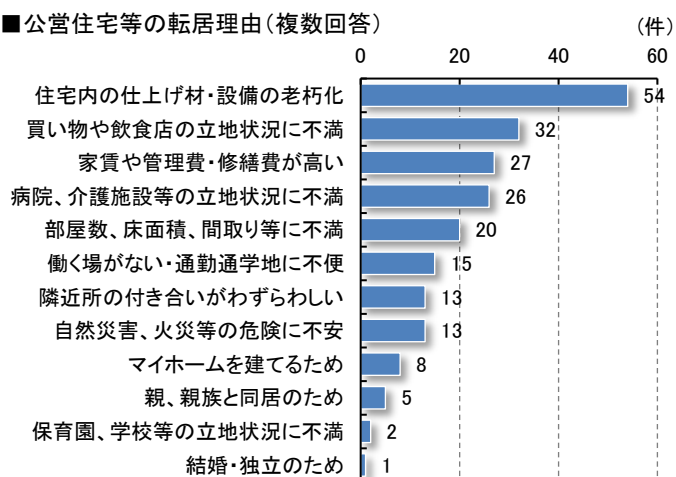


④公営住宅等の転居理由・転居先の住宅種別

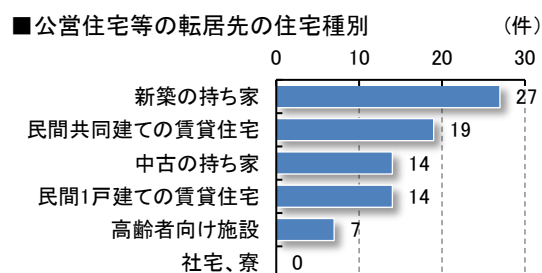
「転居したいが予定はない」及び「転居する予定がある」と回答した世帯において、転居理由で最も多いのは「住宅内の仕上げ材・設備の老朽化」である。次いで「買い物や飲食店の立地状況に不満」「家賃や管理費・修繕費が高い」「病院、介護施設等の立地状況に不満」となっている。

また、「転居したいが予定はない」及び「転居する予定がある」と回答した世帯において、転居先の住宅種別では最も多いのは「新築の持ち家」である。次いで「民間共同建ての賃貸住宅」「中古の持ち家」「民間1戸建ての賃貸住宅」となっている。

■公営住宅等の転居理由(複数回答)



■公営住宅等の転居先の住宅種別

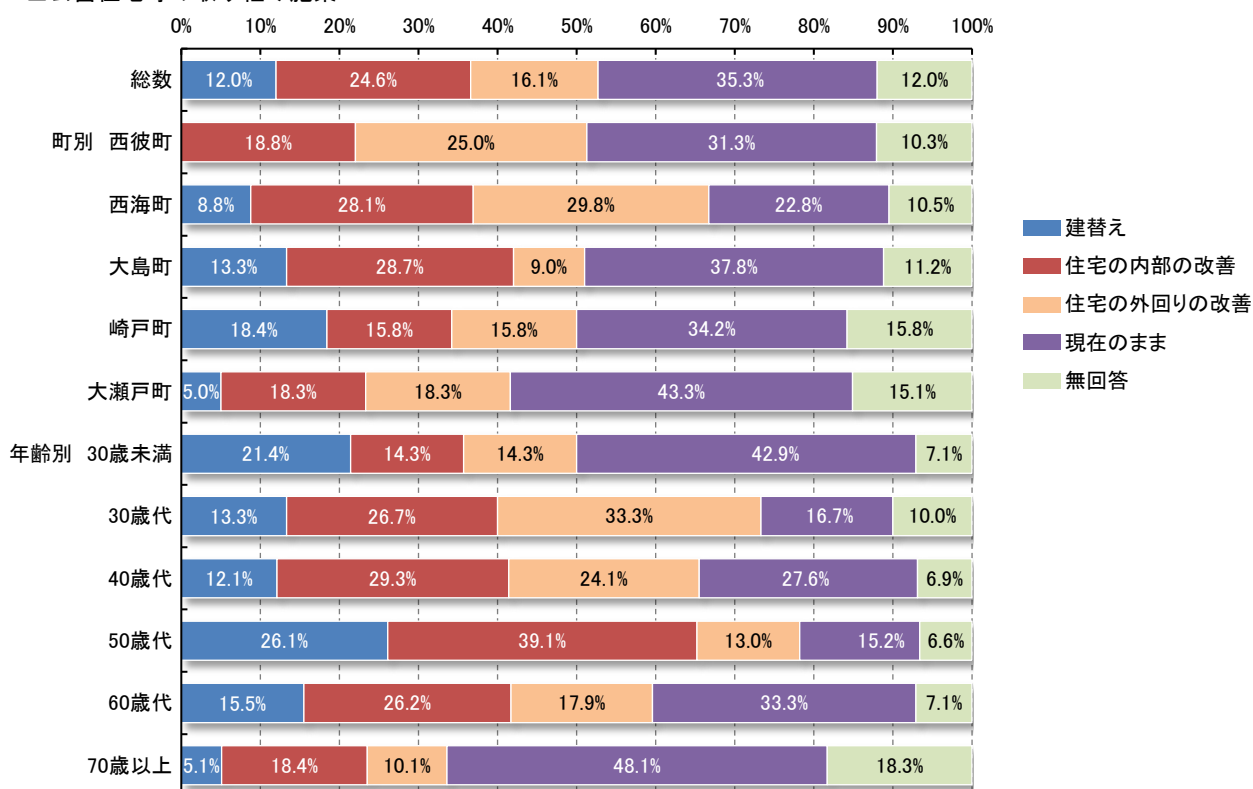


⑤公営住宅等の取り組み施策

公営住宅等の取り組み施策では「現在のまま」が最も多く全体の35.3%で、次いで「住宅の内部の改善」24.6%、「住宅の外回りの改善」16.1%で、「建替え」は最も小さく12.0%となっている。

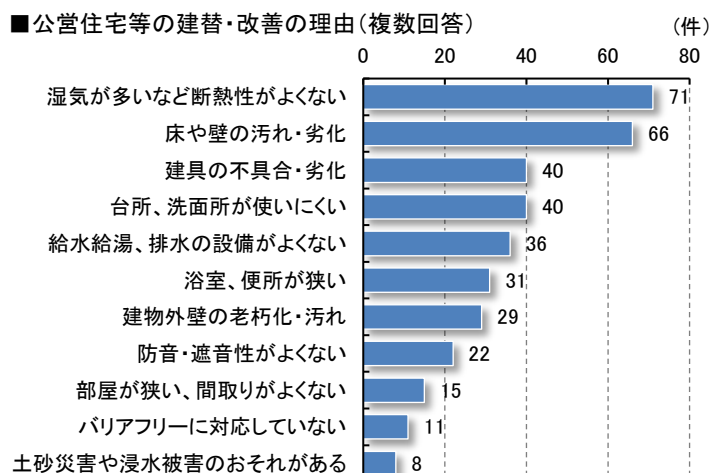
「建替え」の意向が強いのは、町別では「崎戸町」、年齢別では「50歳代」である。

■公営住宅等の取り組み施策



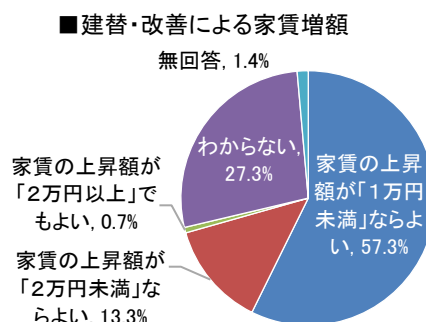
⑥公営住宅等の建替・改善の理由

公営住宅等の取り組み施策で「建替え」及び「住宅の内部の改善」が必要であると回答した理由として最も多いのは「湿気が多いなど断熱性がよくない」で次いで「床や壁の汚れ・劣化」「建具の不具合・劣化」「台所、洗面所が使いにくい」である。



⑦建替・改善による家賃増額

公営住宅等の取り組み施策で「建替え」及び「住宅の内部の改善」が必要であると回答した世帯主の家賃増額については、最も割合が大きいのは57.3%の「家賃の上昇額が「1万円未満」ならよい」である。

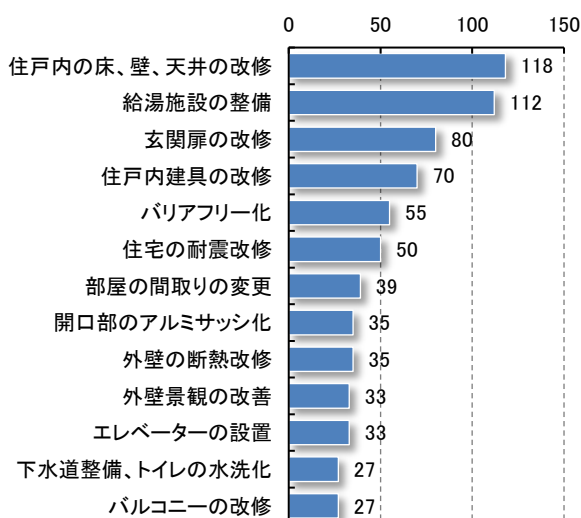


⑧住棟・住戸内及び団地の施設や設備の重点的な改善点

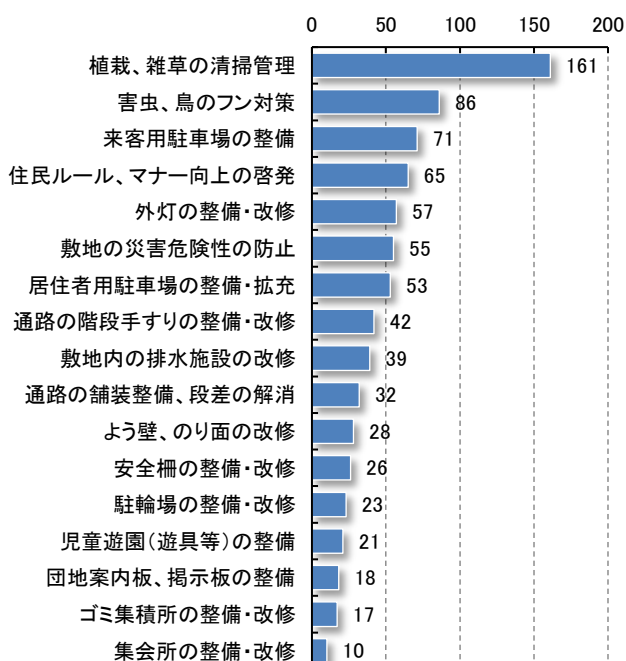
住棟・住戸内に関する重点的な改善点では「住戸内の床、壁、天井の改修」が最も多く、次いで「給湯施設の整備（浴室、台所、洗面所）」「玄関扉の改修（取替、塗装塗替え等）」「住戸内建具の改修」の順で多い。

団地の施設や設備に関する重点的な改善点では「植栽、雑草の清掃管理」が最も多く、次いで「害虫、鳥のフン対策」「来客用駐車場の整備」「住民ルール、マナー向上の啓発」の順で多い。

■住棟・住戸内の重点的改善点(複数回答) (件)



■団地の施設や設備の重点的改善点(複数回答) (件)



(2) 行政区長、不動産・開発業者、市内事業者アンケート調査

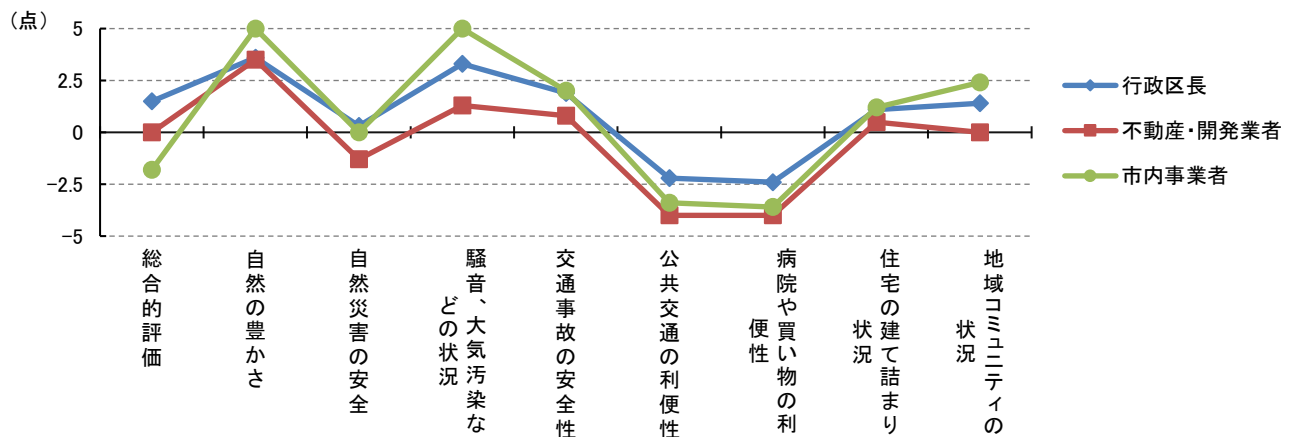
①本市・地域の総合的評価

行政区長、不動産・開発業者、市内事業者による本市・地域の環境についての意見を点数化により評価すると、すべての回答者種別でプラス評価となる項目は「自然の豊かさ」「騒音、大気汚染などの状況」「交通事故の安全性」「住宅の建て詰まり状況」「地域コミュニティの状況」である。一方、すべての回答者種別でマイナス評価となる項目は「公共交通の利便性」「病院や買い物の利便性」である。

■回答者属性別の本市の環境評価

項目	行政区長	不動産・開発業者	市内事業者
総合的評価	1.5 点	0.0 点	-1.8 点
自然の豊かさ	3.6 点	3.5 点	5.0 点
自然災害の安全	0.3 点	-1.3 点	0.0 点
騒音、大気汚染などの状況	3.3 点	1.3 点	5.0 点
交通事故の安全性	1.9 点	0.8 点	2.0 点
公共交通の利便性	-2.2 点	-4.0 点	-3.4 点
病院や買い物の利便性	-2.4 点	-4.0 点	-3.6 点
住宅の建て詰まり状況	1.1 点	0.5 点	1.2 点
地域コミュニティの状況	1.4 点	0.0 点	2.4 点

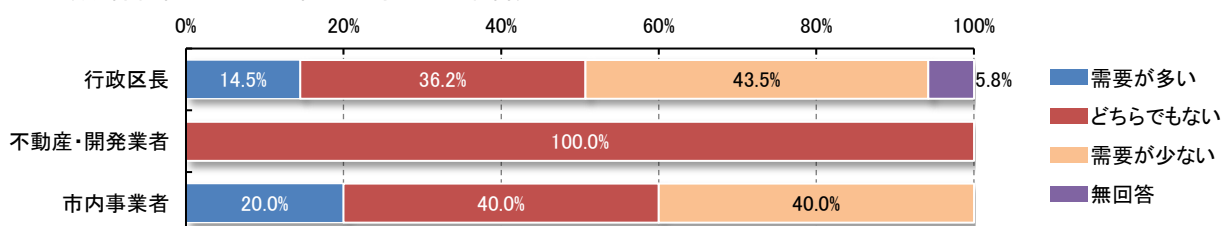
※評価点の点数化は、回答の選択項目に評点をつけ、各設問項目での平均値を算出する。 良い（5点）、まあ良い（3点）、どちらでもない（0点）、やや悪い（-3点）、悪い（-5点）とし、評価点の最高点は5点、最低点は-5点と設定した。



②低額所得者層のための公営住宅等の需要

低額所得者層のための公営住宅等の入居需要をみると、行政区長及び市内事業者において「需要が多い」の割合は「需要が少ない」を下回っている。不動産・開発業者では「どちらでもない」の割合は100%である。

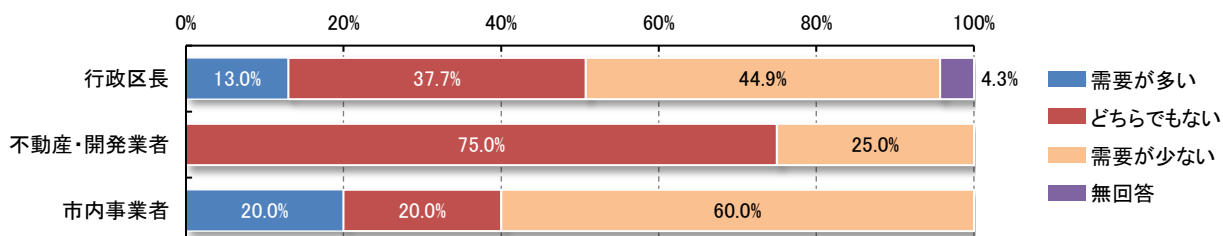
■低額所得者層のための公営住宅等への入居需要



③中堅所得者層のための公営住宅等の需要

中堅所得者層のための公営住宅等の入居需要は低額所得者層と同様に、「需要が多い」の割合は小さく、「需要が少ない」「どちらともいえない」が大きい。

■中堅所得者層のための公営住宅等への入居需要

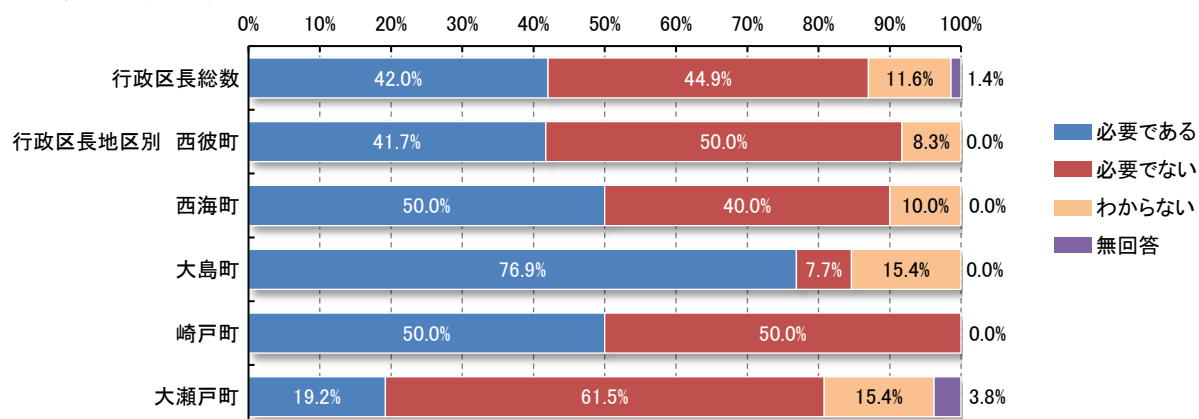


④公営住宅等の必要性

公営住宅等の必要性をみると、行政区長の総数では「必要である」の割合は42.0%で「必要でない」の44.9%をやや下回っている。

町別では「必要である」の割合が5割以上なのは「西海町」50.0%、「大島町」76.9%、「崎戸町」50.0%である。一方、「必要でない」の割合が最も大きいのは「大瀬戸町」の61.5%である。

■公営住宅等の必要性



⑤今後の公営住宅等の活用等について

今後の公営住宅等の活用等について最も大きい割合をみると、公営住宅等が立地する行政区長では「老朽化や空き家の多い市営住宅を建替える」、公営住宅等が立地しない行政区長では「新規に建設する」、不動産・開発業者では「一部住宅を民間に払い下げる」である。

■今後の公営住宅等の活用等（複数回答）

選択項目	計	行政区長		不動産・開発業者
		公営住宅等立地有り	公営住宅等立地無し	
現在の市営住宅をそのまま活用する	19.1%	19.7%	14.3%	11.1%
老朽化している市営住宅を長寿命化等の改善により長期的に活用する	17.6%	19.7%	0.0%	22.2%
老朽化や空き家の多い市営住宅を建替える	20.6%	23.0%	0.0%	11.1%
老朽化や空き家の多い市営住宅を廃止(解体・除却)する	5.9%	3.3%	28.6%	22.2%
新規に建設する	20.6%	18.0%	42.9%	0.0%
新規の建設は不要である	8.8%	8.2%	14.3%	0.0%
一部住宅を民間に払い下げる	7.4%	8.2%	0.0%	33.3%
計	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

4. 公営住宅等の課題

本市の住宅事情や公営住宅等の現況等を踏まえると、本市の公営住宅等長寿命化計画に係る課題は以下のように整理できる。

4-1 本市の社会情勢及び住宅事情からの課題

- 本市の一般世帯のうち公営住宅等に住む世帯の割合は長崎県全体に比べ高く、公営住宅等の供給サービス水準の適正化の検討が必要である。
- また、本市の人口及び世帯数は減少傾向にあり、将来の公営住宅等の入居資格世帯数を考慮した公営住宅の適正な管理戸数を設定する必要がある。

4-2 意向調査結果からの課題

- 住宅の総合的評価は「満足」と「どちらでもない」を合わせると70.4%、公営住宅の取り組み施策は「住宅の内部の改善」24.6%、「建替え」12.0%であるが一方、「現在のまま」という結果も35.3%となっており、改善や建替後の家賃上昇も影響していると思われる。
- 重点的な住戸内の改善点では「住戸内の床、壁、天井の改修」の割合が最も高く、次いで「給湯施設の整備」で、経年への対応も必要となる。
- 重点的な団地の施設・設備の改善点では「植栽、雑草の清掃管理」の割合が最も高く、次いで「害虫、鳥のフン対策」で、入居者による日常管理についても課題がある。

4-3 公営住宅等に関する上位計画の方針からの課題

- 本市公共施設等総合管理計画では、基本的に施設の新規整備は行わず、優先順位を定め計画的に除却していく。
特に、空家入居の応募者が少なく老朽化の著しい住宅の用途廃止を検討する必要がある。
- 改修・更新等の際には、市民ニーズを踏まえながら、快適に施設を利用できるようユニバーサルデザインを推進する。

5. 長寿命化に関する方針

5-1 ストックの状況把握等に関する方針

(1) ストックの状態把握の実施

- 公営住宅等の長寿命化を図るために長期的な修繕・改善計画を策定し、計画的な修繕・改善を行う。
- 住宅ストックの状況を適宜把握することを目的として定期点検を行う。
- 各種点検のほか、台風などの自然災害の発生後速やかに、外観からの目視により容易に確認することができる部位等について点検を行うほか、住民からの情報収集に努める。

(2) 点検結果等に基づく修繕の実施

- ストックの状況把握の結果を踏まえ、予防保全的な維持管理方針、対応改善策を策定し、それに基づき維持・修繕等を実施する。
- 予防保全的な維持管理方針、対応改善策の策定にあたっては、長期的な計画修繕を考慮したものとする。

(3) 点検結果や実施した修繕内容のデータ管理

- 公営住宅等のストックの状況把握においては、定期点検、その他各種点検の結果を住棟単位で整理する。
- 修繕の実施履歴を住棟単位で随時、更新・確認ができるよう整理する。
- 建替や大規模修繕等を実施した際は、竣工図等を画像データとして保存する。

5-2 長寿命化・ライフサイクルコストの縮減に関する方針

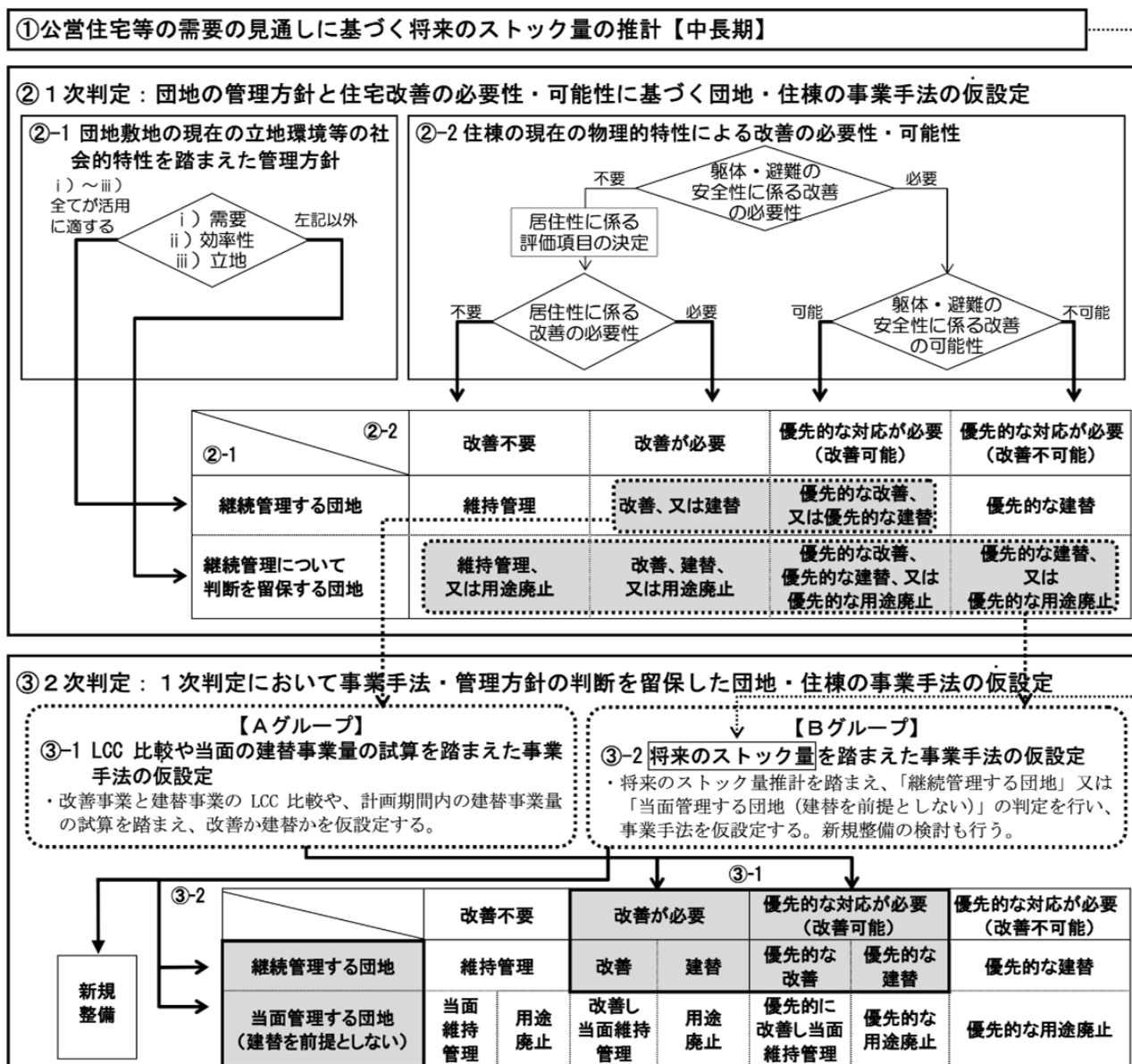
- 住宅の各所・部位での破損や不具合等が生じてから修繕・改善を実施する維持管理のあり方ではなく、点検結果を踏まえて予防保全的な維持管理及び耐久性の向上等を図る改善を実施することによって、公営住宅等の長寿命化を図る。
- 外壁や更新時期を迎えた給排水管などの改善時には各部分の性能や耐久性の向上などに努め、予防保全的な維持管理を実践することによって、住宅のライフサイクルコストの縮減を図る。

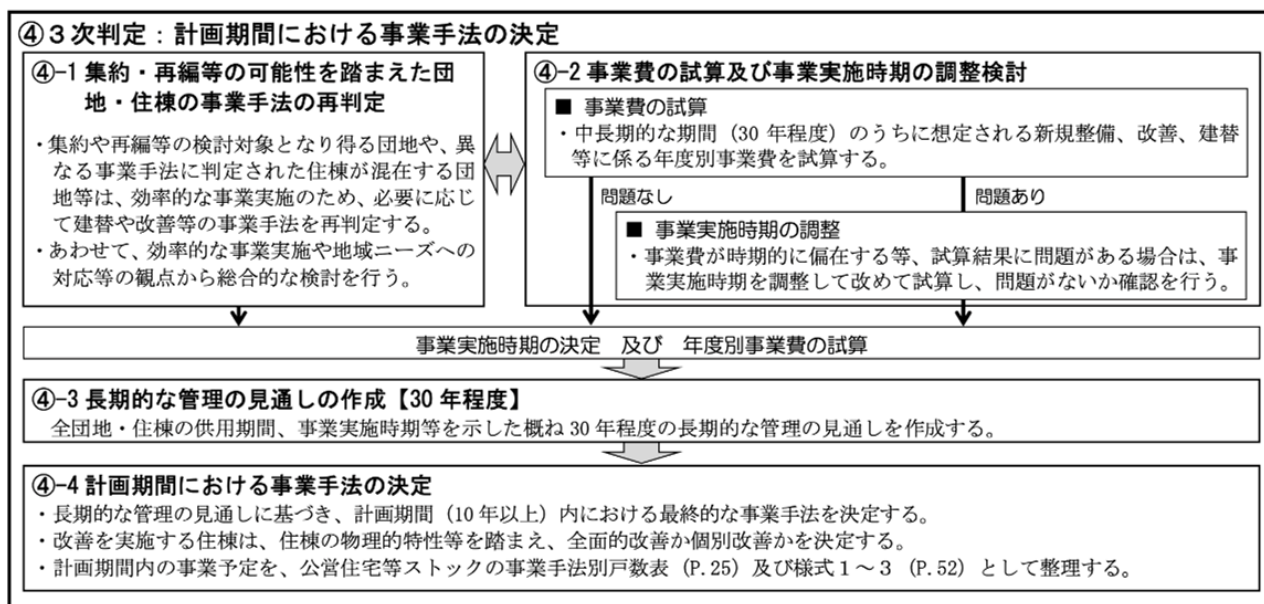
6. 事業手法の選定

6-1 事業手法の選定フロー

計画期間における事業手法は、策定指針に示された事業手法選定フローにより判定する。

■事業手法選定のフロー（策定指針）





※フロー図内のページ数は、「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）平成28年8月 国土交通省住宅局住宅総合整備課」のページ数を示す。

6-2 将来のストック量の推計

本市の公営住宅等の需要の見通しに基づく将来ストック量の推計（中長期）について、策定指針及び「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年度更新国土交通省）」（以下、「推計プログラム」という。）により行った。

推計プログラムによって算定された「目標時点における公営住宅の入居資格世帯数」の推計結果は、公営住宅等だけでなく民間賃貸住宅に居住する世帯もある。そのため、推計結果を基に公営住宅等と民間賃貸住宅の将来の受け持ち戸数の分担や公的な行政サービスの目標を想定して将来の公営住宅等のストック量を設定する。

将来のストック推計は、以下のステップによる。

【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】 将来の公営住宅等戸数の推計

(1) 【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・世帯人員別の世帯数の推計

目標時点における年間収入五分位階級・世帯人員別の世帯数（一般世帯数）を求め、その結果を整理すると、下表のとおりである。

■目標時点における世帯主の年齢別世帯数の推計結果 単位：世帯

世帯主の年齢	実績値		推計値				
	平成27年	令和2年	令和7年	令和12年	令和17年	令和22年	令和27年
計	11,455	11,131	10,215	9,385	8,614	7,828	7,042
20歳未満	46	71	44	40	37	34	31
20～24歳	299	310	212	185	186	166	143
25～29歳	418	434	357	274	253	265	242
30～34歳	424	448	423	355	281	259	267
35～39歳	519	480	464	419	356	276	249
40～44歳	565	535	465	449	399	332	249
45～49歳	538	627	515	437	393	341	269
50～54歳	809	591	600	578	480	448	399
55～59歳	1,022	887	645	696	677	583	547
60～64歳	1,387	1,088	986	716	785	761	649
65～69歳	1,398	1,416	1,150	997	740	802	752
70～74歳	997	1,339	1,383	1,101	978	742	800
75～79歳	1,071	935	1,315	1,303	1,075	964	726
80～84歳	934	894	736	975	961	773	678
85歳以上	730	903	922	861	1,012	1,084	1,040
不詳	298	173	—	—	—	—	—

(2) 【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

目標時点における公営住宅の入居資格世帯数の推計にあたって、公営住宅の入居資格条件等を次のとおり設定した。

①公営住宅収入基準の設定

- 「本来階層の収入分位の上限值」 ⇒政令月収 15.8 万円以下
- 「裁量階層の収入分位の上限值」 ⇒政令月収 21.4 万円以下

②単身世帯のうち対象とする世帯（世帯主年齢）

- 本来階層及び裁量階層で対象とする 「単身世帯の世帯主年齢」 ⇒60 歳以上

③夫婦のみ世帯のうち対象とする世帯（世帯主年齢）

- 本来階層及び裁量階層で対象とする 「夫婦のみ世帯の世帯主年齢」 ⇒60 歳以上

④子育て世帯のうち対象とする世帯（子どもの年齢等）

- 本来階層及び裁量階層で対象とする 「子育て世帯の子どもの年齢等」
⇒同居者が小学校就学の始期に達するまでの者がある場合

以上の公営住宅の入居資格条件等の設定から、目標時点における公営住宅の入居資格世帯数を求めた推計結果は、下表のとおりである。

■目標時点における公営住宅の入居資格世帯数の推計結果 単位：世帯

	令和 7 年	令和 12 年	令和 16 年	令和 17 年	令和 22 年	令和 27 年
1 人	228	222	216	215	204	191
2 人	388	349	322	315	282	250
3 人	163	131	110	105	85	68
4 人	229	208	193	189	170	151
5 人	110	98	90	88	78	69
6 人以上	52	51	49	49	46	43
計	1,170	1,059	980	961	865	772

※世帯数は、統計データからの推計値のため実数ではない。

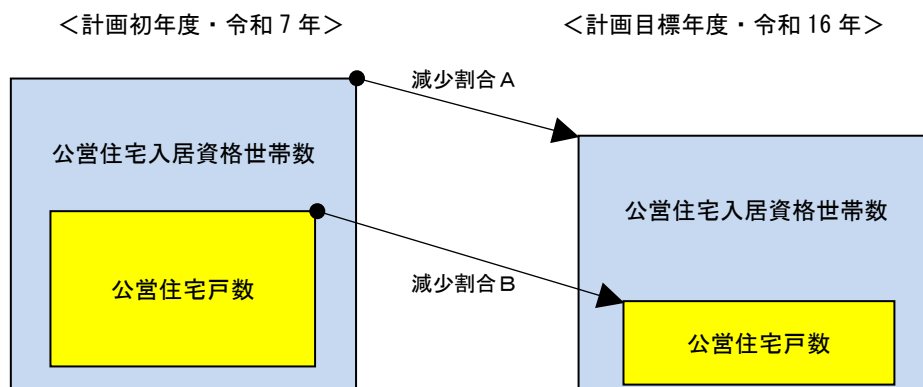
※令和 16 年（計画目標年）は令和 12 年と令和 17 年推計値の等比変化により算出した。

(3) 【ステップ 3】 将来の公営住宅等戸数の推計

①将来の公営住宅等ストック数の推計の条件

公営住宅の入居資格世帯数の推計結果、令和 7 年は 1,170 世帯、令和 16 年は 980 世帯となり、これは令和 7 年を 1.00 とすると令和 16 年は 0.84 になる。

公営住宅入居資格世帯数と公営住宅戸数は相関関係があり、公営住宅入居資格世帯数が減少すれば公営住宅戸数も減少することになる。この時、令和 7 年から令和 16 年に公営住宅入居資格世帯数が減少する割合である 0.84 と同じ割合で公営住宅の戸数は減少すると条件設定する。



$$\boxed{\text{公営住宅入居資格世帯数の減少割合 A} = \text{公営住宅戸数の減少割合 B}}$$

②将来の公営住宅等ストック数の推計の結果

公営住宅以外の改良住宅、特定公共賃貸住宅、単独住宅の将来戸数についても公営住宅の減少割合と同率で減少すると設定し、目標年度の令和 16 年度における公営住宅等の戸数を算出すると、令和 7 年の公営住宅等戸数 1,160 戸に 0.84 を乗じた 974 戸となる。

この推計結果を将来の住宅ストック戸数の目安とするが、将来の適正な管理戸数の設定は公営住宅等の状況、入居需要などを考慮する必要があることから、必ずしも将来の管理戸数とするものではない。

■公営住宅等の将来のストック量

	将来推計		備考
	計画初年度	計画目標年度	
	令和 7 年	令和 16 年	
公営住宅の施策対象世帯数 (a)	1,170 世帯	980 世帯	公営借家+民間借家
令和 7 年に対する割合 (b)	1.00	0.84	$980/1,170=0.84$
現況公営住宅等戸数(c)	1,160 戸	—	
将来公営住宅等戸数 (b×c)	—	974 戸	計画初年度から 186 戸減

6-3 事業手法の選定

(1) 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、団地及び住棟単位で、今後長期にわたって活用するかどうかについて政策的な判断を下すため、「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」及び「②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・判定から事業手法の仮設定を行う。

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」による判定

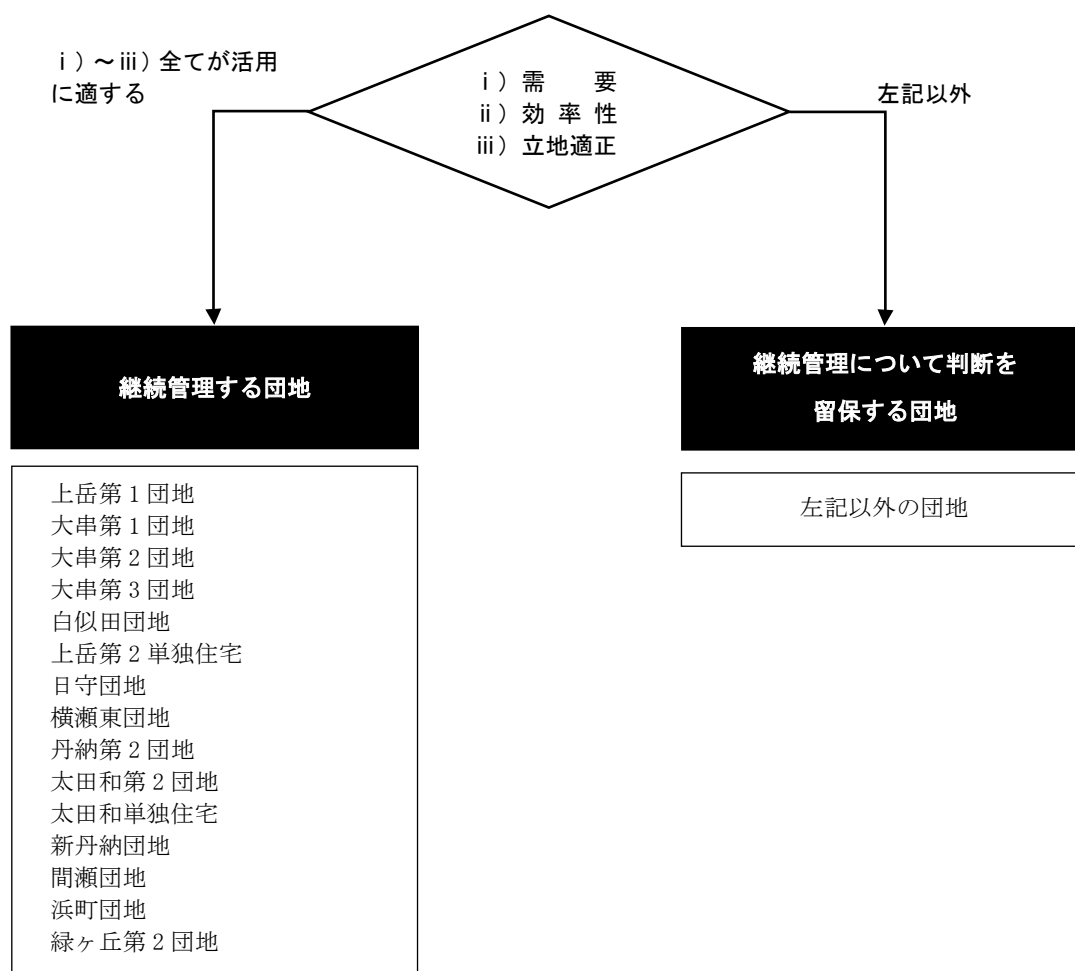
「団地敷地の現在の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針」について検討するため、各団地の現状について「i 需要」「ii 効率性」「iii 立地適正」の項目について判定指標及び判定基準を以下のように設定して、「継続管理する団地」か「継続管理について判断を留保する団地」の判定を行うものとする。

■1 次判定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」の評価判定基準の設定

判定項目		判定指標	判定基準	判定結果
i 需要	・空家率	政策空家を含む空家率の状況	空家率が直近2年連続で30%未満 →○	1項目でも○であれば需要ありと判定
			上記空家率が30%以上 →×	
	・入居申込倍率	入居募集の申込状況	令和元年度～5年度までの平均倍率が1.0以上 →○	
			上記平均倍率が1.0未満 →×	
ii 効率性	・敷地面積	団地敷地の面積	敷地面積が1,000㎡以上（公営住宅法では建替事業の敷地面積は最低1,000㎡以上） →○	2項目とも○であれば効率性ありと判定
			敷地面積が1,000㎡未満 →×	
	・敷地形状	団地敷地の形状	敷地形状が整形・ほぼ整形 →○	
			敷地形状が不整形 →×	
iii 立地適正	・災害危険性	土砂災害危険性及び津波浸水・洪水の予想	災害危険区域等の外 →○	2項目とも○であれば立地適正ありと判定
			災害危険区域等の内（3項目のうち1項目でも区域内にある場合） →×	
	・バス利便性	バス停までの距離（一般的な徒歩圏）	バス停まで800m未満（徒歩約10分以内） →○	
			バス停まで800m以上（徒歩約10分以上） →×	

以上の評価から、「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」の評価により「i 需要」「ii 効率性」「iii 立地適正」の3項目の全てにおいて「需要あり」「効率性あり」「立地適正あり」と評価した団地は「維持管理する団地」とし、それ以外は「維持管理について判断を留保する団地」とする。

■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」の仮設定の結果



■1次判定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」の評価表（1/2）

町名	番号	団地名	i) 需要			ii) 効率性			iii) 立地適正			i)～iii)すべてが活用 に適する →継続管理 する団地	左記以外 →継続管理 について判断を留保する団地
			空家率2 年連続 30%未 満：○	入居申込 倍率平均 倍率1.0 以上：○	1項目でも○ であれば需要 あり：○	敷地面積 1,000㎡ 以上：○	敷地形状 整形・ほぼ 整形：○	2項目とも○ であれば効率 性あり：○	土砂災害危険性 災害危険区域等 の外：○	バス利便性 バス停まで 800m未満： ○	2項目とも○ であれば立 地適正あり：○		
西彼町	1	上岳第1団地	○	×	○	○	○	○	○	○	○	○	
	2	大串第1団地	○	×	○	○	○	○	○	○	○	○	
	3	大串第2団地	○	×	○	○	○	○	○	○	○	○	
	4	大串第3団地	○	×	○	○	○	○	○	○	○	○	
	5	白似田団地	○	×	○	○	○	○	○	○	○	○	
	6	大串単独住宅	○	×	○	○	○	○	×	×	×		○
	7	上岳第2単独住宅	○	×	○	○	○	○	○	○	○	○	
西海町	1	面高住宅	×	×	×	×	○	×	×	○	×		○
	2	太田和団地	○	×	○	×	○	×	×	○	×		○
	3	水浦団地	○	×	○	×	○	×	×	○	×		○
	4	日守団地	○	×	○	○	○	○	○	○	○	○	
	5	中浦団地	○	×	○	×	○	×	○	○	○		○
	6	黒口高齢者住宅	○	×	○	○	○	○	×	○	×		○
	7	横瀬団地	○	×	○	○	○	○	×	○	×		○
	8	七釜団地	×	×	×	×	○	×	×	○	×		○
	9	面高団地	×	×	×	○	○	○	○	○	○		○
	10	横瀬東団地	○	×	○	○	○	○	○	○	○	○	
	11	丹納団地	○	×	○	○	○	○	×	○	×		○
	12	丹納第2団地	○	×	○	○	○	○	○	○	○	○	
	13	太田和第2団地	○	×	○	○	○	○	○	○	○	○	
	14	横瀬団地（特公賃）	○	×	○	×	○	×	×	○	×		○
	15	川内単独住宅	○	×	○	○	○	○	×	○	×		○
	16	黒口単独住宅	○	×	○	○	○	○	×	○	×		○
	17	太田和単独住宅	○	×	○	○	○	○	○	○	○	○	
	18	新丹納団地	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
大島町	1	間瀬団地	○	×	○	○	○	○	○	○	○	○	
	2	寺島団地	○	×	○	○	○	○	×	×	×		○
	3	間瀬南町団地	○	×	○	×	○	×	○	○	○		○
	4	大小島団地	×	×	×	○	○	○	×	○	×		○
	5	白浜団地	×	×	×	○	○	○	○	○	○		○
	6	大島新田団地	○	×	○	○	○	○	×	○	×		○
	7	塔の尾団地	×	×	×	○	○	○	×	○	×		○
	8	塩田団地	×	×	×	○	○	○	○	○	○		○
	9	太田尾団地	×	×	×	○	○	○	○	○	○		○
	10	徳万団地	×	×	×	○	○	○	×	○	×		○
	11	新徳万団地	○	×	○	○	○	○	×	○	×		○
	12	中戸団地	×	×	×	○	○	○	×	○	×		○

■1次判定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」の評価表（2/2）

町名	番号	団地名	i) 需要			ii) 効率性			iii) 立地適正			i)～iii)すべてが活用 に適する →継続管理 する団地	左記以外 →継続管理 について判断を留保する団地
			空家率2 年連続 30%未 満：○	入居申込 倍率平均 倍率1.0 以上：○	1項目でも○ であれば需要 あり：○	敷地面積 1,000㎡ 以上：○	敷地形状 整形・ほぼ 整形：○	2項目とも○ であれば効率 性あり：○	土砂災害危険性 災害危険区域等 の外：○	バス利便性 バス停まで 800m未満： ○	2項目とも○ であれば立 地適正あり：○		
大島町	13	黒瀬団地	×	×	×	×	○	×	×津波	○	×		○
	14	浜町団地	○	×	○	○	○	○	○	○	○	○	
	15	真砂団地	○	×	○	○	○	○	×警戒	○	×		○
		真砂改良住宅	○	×	○	○	○	○	×津波	○	×		○
	16	内浦団地	×	×	×	○	○	○	×特別警戒	○	×		○
	17	内浦第2単独住宅	×	×	×	○	○	○	×警戒	○	×		○
崎戸町	1	浅間団地A～E, 1～3	×	×	×	○	○	○	×特別警戒	○	×		○
		浅間団地F	○	×	○	×	○	×	×津波	○	×		○
	2	奥浦団地	○	×	○	○	○	○	×特別警戒	○	×		○
	3	内鋤田団地	×	×	×	○	○	○	×警戒	○	×		○
	4	東山住宅	×	×	×	○	○	○	×特別警戒	○	×		○
	5	江島団地	○	×	○	○	○	○	○	×	×		○
	6	平島団地	×	×	×	○	○	○	○	×	×		○
	7	浄心団地	×	×	×	×	○	×	×警戒・津波	○	×		○
	8	浅間単独住宅	×	×	×	×	○	×	○	○	○		○
	9	浦島単独住宅	×	×	×	×	○	×	×警戒	○	×		○
大瀬戸町	10	栗坂単独住宅	○	×	○	○	○	○	×警戒	○	×		○
	1	雪浦州浜団地	○	×	○	○	○	○	×警戒・洪水	○	×		○
	2	焼島団地	×	×	×	○	○	○	×津波	○	×		○
	3	緑ヶ丘団地	○	×	○	×	○	×	×警戒	○	×		○
	4	松島釜浦団地	×	×	×	○	○	○	○	○	○		○
	5	多以良団地	○	×	○	○	○	○	×警戒	○	×		○
	6	小板浦団地	○	×	○	○	○	○	×特別警戒・津波	○	×		○
	7	緑ヶ丘第2団地	○	×	○	○	○	○	○	○	○	○	
	8	西浜団地	○	×	○	○	○	○	×警戒	○	×		○
	9	雪浦定住促進住宅	○	×	○	×	○	×	×警戒・津波・洪水	○	×		○
	10	緑ヶ丘住宅	×	×	×	×	○	×	○	○	○		○
	11	焼島単独住宅	○	×	○	×	○	×	×津波	○	×		○
	12	板浦単独住宅	○	×	○	○	○	○	×特別警戒・津波	○	×		○
	13	板浦第2単独住宅	○	×	○	×	○	×		○	○		○
	14	檜浦単独住宅	×	×	×	×	○	×	×警戒・津波	○	×		○
	15	東浜単独住宅	×	×	×	○	○	○	×警戒	○	×		○
	16	雪浦下郷単独住宅	×	×	×	○	○	○	×警戒	○	×		○

②「住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性」による判定

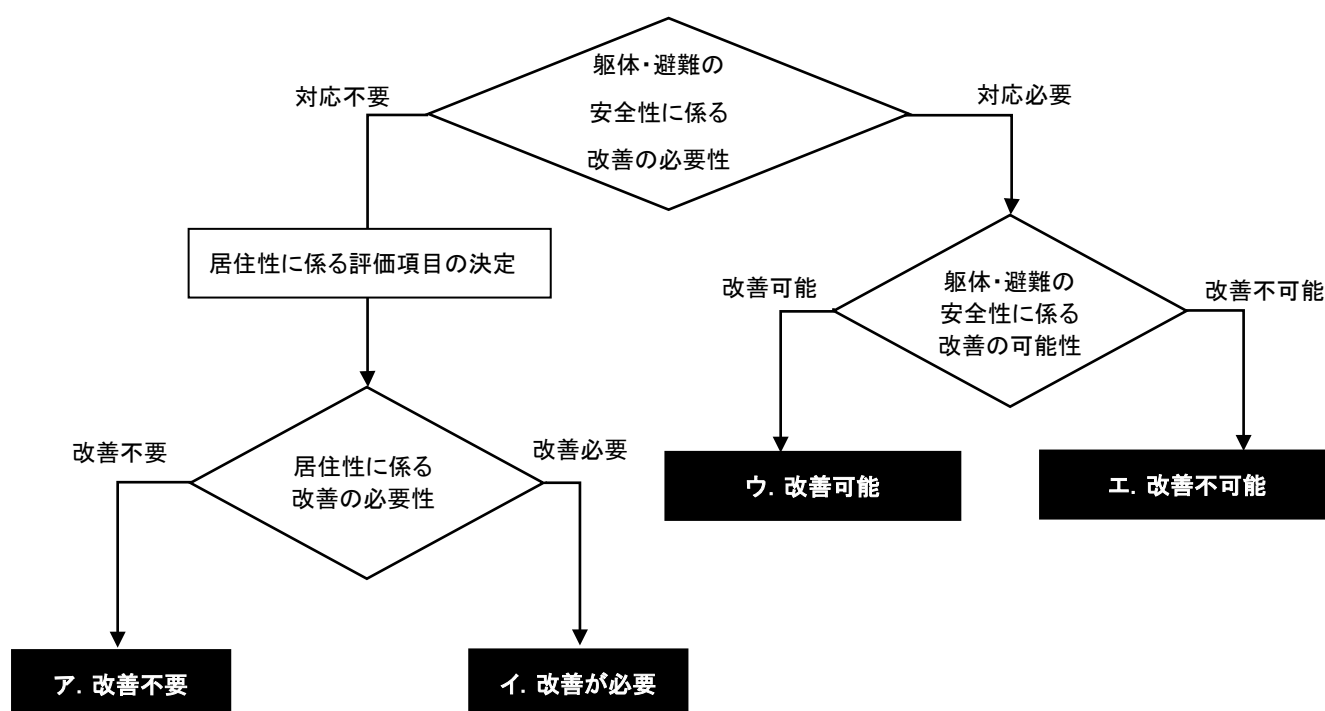
「住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性」について検討するため、各住棟の現状について「iv 躯体の安全性」「v 避難の安全性」「vi 居住性」の項目別に判定指標及び判定基準を以下のように設定して、「改善不要」「改善が必要」「改善可能」「改善不可能」の判定を行う。

■②「住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性」の評価判定基準の設定

判定項目		判定指標	判定基準		適否
iv 躯体の安全性	・耐震性	新耐震基準の適合の状況	昭和 56 年以後建設	→○	2 項目とも○であれば躯体の安全性改善不要
			昭和 55 年以前建設	→×	
	・躯体の破損等	目視調査による躯体及び付帯施設の破損等による危険性の状況	破損等による危険性なし	→○	
			破損等による危険性あり	→×	
v 避難の安全性	・二方向避難	避難路の確保	二方向避難の確保あり	→○	2 項目とも○であれば避難の安全性改善不要
			二方向避難の確保なし	→×	
	・防火区画	防火区画の有無	防火区画のあり（不要）	→○	
			防火区画のなし	→×	
vi 居住性	・住戸内設備	給湯器型風呂の有無	給湯器型風呂あり	→○	2 項目とも○であれば居住性改善不要
			給湯器型風呂なし	→×	
	・下水処理	下水道等の整備状況	下水道、浄化槽	→○	
			汲み取り	→×	

以上の評価から、「住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性」の評価により「iv 躯体の安全性」「v 避難の安全性」「vi 居住性」の 3 項目の評価結果により「ア. 改善不要」「イ. 改善が必要」「ウ. 改善可能」「エ. 改善不可能」とする。

■②「住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性」の評価分類



■②「住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性」の仮設定の結果

ア. 改善不要		イ. 改善が必要	ウ. 改善可能	エ. 改善不可能
上岳第1団地	大串第3団地	塔の尾団地 A～C 棟 黒瀬団地	大串第2団地	大串第1団地
白似田団地	大串単独住宅 A 棟		大串単独住宅 B 棟	面高住宅
上岳第2単独住宅	太田和団地		丹納第2団地	川内単独住宅 A・B 棟
水浦団地	日守団地		浜町団地	間瀬南町団地
中浦団地	黒口高齢者住宅		真砂団地	大小島団地
横瀬団地	七釜団地		真砂改良住宅	白浜団地
面高団地	横瀬東団地		内浦第2単独住宅	大島新田団地 S1～9
丹納団地	太田和第2団地		焼島団地 A 棟	中戸団地
横瀬団地（特公賃）	川内単独住宅 C・D 棟		雪浦定住促進住宅	浦島単独住宅
黒口単独住宅	太田和単独住宅		板浦単独住宅 A 棟	焼島団地 B 棟
新丹納団地	間瀬団地		雪浦下郷単独住宅	緑ヶ丘団地
寺島団地	大島新田団地 S10～11 棟			板浦単独住宅 B 棟
塔の尾団地 D～F 棟	塩田団地			樫浦単独住宅
太田尾団地	徳万団地			東浜単独住宅
新徳万団地	内浦団地			
浅間団地	奥浦団地			
内鋤田団地	東山住宅			
江島団地	平島団地			
浄心団地	浅間単独住宅			
栗坂単独住宅	雪浦州浜団地			
焼島団地 C 棟	松島釜浦団地			
多以良団地	小板浦団地			
緑ヶ丘第2団地	西浜団地			
緑ヶ丘住宅	焼島単独住宅			
板浦第2単独住宅				

■1次判定②「住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性」の評価表（1/2）

町名	番号	団地名	棟数	棟番号	種別	管理戸数	構造	建設年度	耐用年数超過年度	計画期間内で耐用年数超過状況	iv) 躯体の安全性			v) 避難の安全性			vi) 居住性			躯体・避難の安全性改善不要		躯体・避難の安全性改善必要	
											耐震性 昭和56年以後建設:○	破損等による危険性なし:○	2項目とも○であれば躯体の安全性改善不要	避難路の確保 二方向避難の確保あり:○	防火区画 防火区画のあり○	2項目とも○であれば避難の安全性改善不要	風呂給湯器型あり:○	下水処理 下水道・浄化槽:○	2項目とも○であれば居住性改善不要	居住性改善不要 →改善不要	居住性改善必要 →改善又は建替	躯体・避難の安全性改善可能 (耐用年限未超過)→優先的に対応(改善可能)	躯体・避難の安全性改善不可能(破損大又は耐用年限超過)→優先的に対応(改善不可能)
西彼町	1	上岳第1団地	1棟		公営	12戸	低耐2F	H27	R67	未超過	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○			
	2	大串第1団地	2棟	1, 2	公営	10戸	簡2	S50	R2	超過	×	×	×	○	○	○	○	○	○			○	
			2棟	3, 4	公営	10戸	簡2	S51	R3	超過	×	×	×	○	○	○	○	○	○			○	
	3	大串第2団地	1棟		公営	12戸	中耐3F	H7	R47	未超過	○	○	○	○	○	○	○	○	○			○	
	4	大串第3団地	1棟		公営	12戸	中耐3F	H27	R67	未超過	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○			
	5	白似田団地	1棟	1	公営	12戸	中耐3F	H10	R50	未超過	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○			
		1棟	2	公営	12戸	中耐3F	H11	R51	未超過	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○				
西海町	6	大串単独住宅	1棟	A	単独	2戸	低耐2F	S56	R33	未超過	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○			
			1棟	B	単独	4戸	低耐2F	S50	R27	未超過	×	○	×	○	○	○	○	○	○	○		○	
	7	上岳第2単独住宅	1棟	1	単独	12戸	中耐3F	H12	R52	未超過	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○			
	1	面高住宅	3棟	A-1, 2, 3	公営	3戸	木平	S37	H4	超過	×	×	×	○	○	○	×	×	×			○	
	2	太田和団地	1棟		公営	12戸	中耐3F	S63	R40	未超過	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○			
	3	水浦団地	1棟		公営	9戸	中耐3F	H1	R41	未超過	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○			
	4	日守団地	1棟		公営	12戸	中耐3F	H2	R42	未超過	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○			
	5	中浦団地	1棟		公営	9戸	中耐3F	H2	R42	未超過	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○			
	6	黒口高齢者住宅	1棟		公営	4戸	簡平	H2	R2	超過	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○			
	7	横瀬団地	1棟		公営	12戸	中耐3F	H3	R43	未超過	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○			
	8	七釜団地	1棟		公営	9戸	中耐3F	H4	R44	未超過	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○			
	9	面高団地	1棟		公営	12戸	中耐3F	H5	R45	未超過	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○			
	10	横瀬東団地	2棟	A~B	特公賃	4戸	木平	H7	R7	超過	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○			
			4棟	C~F	公営	8戸	木平	H7	R7	超過	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○			
	11	丹納団地	1棟		公営	9戸	中耐3F	H9	R49	未超過	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○			
					特公賃	3戸	中耐3F	H9	R49	未超過	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○			
	12	丹納第2団地	1棟		公営	9戸	準耐3F	H11	R26	未超過	○	×	×	○	○	○	○	○	○	○		○	
					特公賃	3戸	準耐3F	H11	R26	未超過	○	×	×	○	○	○	○	○	○	○		○	
	13	太田和第2団地	1棟		公営	8戸	木2	H14	R14	超過	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○			
	14	横瀬団地（特公賃）	6棟	A~F	特公賃	6戸	木平	H7	R7	超過	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○			
	15	川内単独住宅	1棟	A	単独	1戸	木2	S36	H3	超過	×	○	×	○	○	○	○	×	×	×			○
			1棟	B	単独	1戸	木平	S32	S62	超過	×	○	×	○	○	○	×	×	×			○	
	2棟		C, D	単独	2戸	木平	S60	H27	超過	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○			
	16	黒口単独住宅	1棟		単独	8戸	低耐2F	S58	R35	未超過	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○			
	17	太田和単独住宅	1棟		単独	1戸	木2	H6	R6	超過	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○			
	18	新丹納団地	2棟	A	単独	2戸	準耐1F	H9	R24	未超過	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○			
			1棟	B	単独	8戸	低耐2F	R2	R72	未超過	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○			
大島町	1	間瀬団地	1棟	A	公営	5戸	低耐2F	H11	R51	未超過	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○			
			1棟	B	特公賃	4戸	低耐2F	H11	R51	未超過	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○			
			1棟	C	公営	8戸	低耐2F	H13	R53	未超過	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○			
	2	寺島団地	3棟	A~C	公営	6戸	低耐2F	H13	R53	未超過	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○			
	3	間瀬南町団地	1棟	1	公営	2戸	簡平	S54	H21	超過	×	○	×	○	○	○	×	×	×			○	
	4	太小島団地	4棟	A~D	公営	8戸	簡平	S54	H21	超過	×	○	×	○	○	○	×	×	×			○	
	5	白浜団地	3棟	A~C	公営	6戸	簡平	S53	H20	超過	×	×	×	○	○	○	×	×	×			○	
			6棟	S1~6	公営	12戸	簡平	S54	H21	超過	×	○	×	○	○	○	○	○	○			○	
			3棟	S7~9	公営	6戸	簡平	S57	H24	超過	×	○	×	○	○	○	○	○	○			○	
	6	大島新田団地	2棟	S10, 11	公営	4戸	木平	H4	R4	超過	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○			
			3棟	A~C	公営	6戸	簡平	S56	H23	超過	○	○	○	○	○	○	×	○	×			○	
	7	塔の尾団地	3棟	D~F	公営	4戸	木平	H16	R16	超過	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○			
			3棟	A~C	公営	6戸	簡平	S56	H23	超過	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○			
	9	太田尾団地	3棟	A~C	公営	6戸	簡平	H3	R3	超過	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○			
			3棟	D~F	特公賃	6戸	木平	H8	R8	超過	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○			
	10	徳万団地	1棟	A	公営	12戸	中耐3F	H14	R54	未超過	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○			
			1棟	B	公営	8戸	低耐2F	H14	R54	未超過	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○			
	11	新徳万団地	3棟	A~C	公営	6戸	低耐1F	R2	R72	未超過	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○			
			4棟	D~G	公営	8戸	低耐1F	R3	R73	未超過	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○			
	12	中戸団地	3棟	A~C	公営	6戸	簡2	S59	R11	超過	○	×	×	○	○	○	○	○	○	○		○	
	13	黒瀬団地	1棟	A	公営	6戸	簡2	S60	R12	超過	○	○	○	○	○	○	×	○	×				
			2棟	A, B	改良	60戸	中耐5F	S48	R25	未超過	×	○	×	○	○	○	○	○	○			○	
	14	浜町団地	1棟	C	公営	30戸	中耐5F	S48	R25	未超過	×	○	×	○	○	○	○	○	○			○	
			2棟	E, F	公営	60戸	中耐5F	S49	R26	未超過	×	○	×	○	○	○	○	○	○			○	

■1次判定②「住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性」の評価表（2/2）

町名	番号	団地名	棟数	棟番号	種別	管理戸数	構造	建設年度	耐用年数超過年度	計画期間内で耐用年数超過状況	iv) 躯体の安全性			v) 避難の安全性			vi) 居住性			躯体・避難の安全性改善不要		躯体・避難の安全性改善必要	
											耐震性昭和56年以後建設:○	破損等による危険性なし:○	2項目とも○であれば躯体の安全性改善不要	避難路の確保 二方向避難の確保あり:○	防火区画 防火区画のあり○	2項目とも○であれば避難の安全性改善不要	風呂給湯器型あり:○	下水処理 下水道・浄化槽:○	2項目とも○であれば居住性改善不要	居住性改善不要 →改善不要	居住性改善必要 →改善又は建替	躯体・避難の安全性改善可能 (耐用年限未超過)→ 優先的対応 (改善可能)	躯体・避難の安全性改善不可能 (破損大又は耐用年限超過)→ 優先的対応 (改善不可能)
大島町	15	真砂団地	1棟	A-1	公営 特公賃	25戸	中耐5F	S50	R27	未超過	×	×	×	○	○	○	○	○	○			○	
			1棟	A-2	公営	5戸	中耐5F	S50	R27	未超過	×	×	×	○	○	○	○	○	○			○	
			1棟	K-1	改良	32戸	中耐4F	S55	R32	未超過	×	×	×	○	○	○	○	○	○			○	
			1棟	K-2	改良	12戸	中耐4F	S53	R30	未超過	×	×	×	○	○	○	○	○	○			○	
			1棟	K-3	改良	16戸	中耐4F	S52	R29	未超過	×	×	×	○	○	○	○	○	○			○	
		真砂改良住宅	1棟	K-3	改良	32戸	中耐4F	S56	R33	未超過	○	×	×	○	○	○	○	○	○			○	
			6棟	1～6	改良	18戸	低耐2F	S57	R34	未超過	○	×	×	○	○	○	○	○	○			○	
	16	内浦団地	7棟	7～13	改良	22戸	低耐2F	S58	R35	未超過	○	×	×	○	○	○	○	○	○			○	
			2棟	A, B	公営	21戸	中耐3F	H6	R46	未超過	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○			
			1棟	C	公営	6戸	中耐3F	H7	R47	未超過	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○			
			1棟	D	公営	6戸	中耐3F	H8	R48	未超過	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○			
			1棟	E	公営	7戸	中耐3F	H9	R49	未超過	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○			
	17	内浦第2単独住宅	2棟	1, 2	単独	80戸	中耐5F	S55	R32	未超過	×	○	×	○	○	○	○	○	○	○			○
崎戸町	1	浅間団地	2棟	A, B	公営	8戸	低耐2F	H7	R47	未超過	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○			
			1棟	C	公営	6戸	中耐3F	H8	R48	未超過	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○			
			1棟	D	公営	12戸	中耐3F	H9	R49	未超過	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○			
			1棟	E	公営	8戸	中耐3F	H7	R47	未超過	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○			
			1棟	1棟	特公賃	6戸	中耐3F	H7	R47	未超過	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○			
			1棟	2棟	特公賃	4戸	低耐2F	H8	R48	未超過	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○			
			1棟	3棟	特公賃	6戸	中耐3F	H9	R49	未超過	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○			
			1棟	F	公営	10戸	低耐2F	H11	R51	未超過	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○			
		2	奥浦団地	2棟	A, B	公営	16戸	中耐4F	S62	R39	未超過	○	○	○	○	○	○	○	○	○			
	3	内鉄田団地	1棟	A	公営	20戸	中耐5F	S56	R33	未超過	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○			
			1棟	B	公営	20戸	中耐5F	S57	R34	未超過	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○			
			1棟	C	公営	20戸	中耐5F	S58	R35	未超過	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○			
	4	東山住宅	10棟	A～J	公営	10戸	木平	H12	R12	超過	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○			
	5	江島団地	4棟	A～D	公営	4戸	木平	H12	R12	超過	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○			
	6	平島団地	4棟	A～D	公営	4戸	木平	H12	R12	超過	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○			
	7	浄心団地	1棟		公営	6戸	低耐2F	H13	R53	未超過	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○			
	8	浅間単独住宅	1棟		単独	6戸	低耐2F	H4	R44	未超過	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○			
	9	浦島単独住宅	1棟		単独	2戸	簡2	S31	H13	超過	×	×	×	○	○	○	×	×	×	○			○
	10	栗坂単独住宅	1棟		単独	6戸	中耐3F	H1	R41	未超過	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○			
大瀬戸町	1	雪浦州浜団地	4棟	A～D	公営	8戸	低耐2F	H19	R59	未超過	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○			
	2	焼島団地	1棟	A	公営	16戸	中耐4F	S52	R29	未超過	×	×	×	○	○	○	×	○	×	○			○
			1棟	B	公営	4戸	簡2	S56	R8	超過	○	×	×	○	○	○	×	○	×	○			○
			1棟	C	公営	10戸	低耐2F	H28	R68	未超過	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○			
	3	緑ヶ丘団地	1棟		公営	4戸	簡2	S55	R7	超過	×	○	×	○	○	○	×	○	×	○			○
	4	松島釜浦団地	1棟	A	公営	2戸	簡2	S56	R8	超過	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○			
			1棟	B	公営	2戸	簡2	S57	R9	超過	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○			
			2棟	C, D	公営	2戸	木平	H20	R20	未超過	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○			
	5	多以良団地	1棟	A	公営	18戸	中耐4F	S59	R36	未超過	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○			
			1棟	B	公営	20戸	中耐4F	H10	R50	未超過	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○			
	6	小坂浦団地	2棟	A, B	公営	8戸	低耐2F	H2	R42	未超過	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○			
	7	緑ヶ丘第2団地	1棟		公営	10戸	低耐2F	H14	R54	未超過	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○			
	8	西浜団地	1棟	A	特公賃	6戸	低耐2F	H17	R57	未超過	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○			
			1棟	B	公営	6戸	低耐2F	H17	R57	未超過	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○			
	9	雪浦定住促進住宅	1棟		単独	8戸	中耐4F	S52	R29	未超過	×	○	×	○	○	○	○	○	○	○			○
	10	緑ヶ丘住宅	1棟		単独	2戸	木平	S58	H25	超過	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○			
	11	焼島単独住宅	1棟		単独	6戸	中耐3F	H29	R69	未超過	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○			
	12	板浦単独住宅	1棟	A	単独	6戸	中耐3F	S50	R27	未超過	×	○	×	○	○	○	○	○	○	○			○
			1棟	B	単独	4戸	簡2	S50	R2	超過	×	○	×	○	○	○	○	○	○	○			○
	13	板浦第2単独住宅	2棟	A, B	単独	2戸	木平	H22	R22	未超過	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○			
	14	壱浦単独住宅	1棟		単独	4戸	簡2	S34	H16	超過	×	×	×	○	○	○	×	×	×	○			○
	15	東浜単独住宅	4棟	A～D	単独	8戸	簡平	S50	H17	超過	×	○	×	○	○	○	×	×	×	○			○
	16	雪浦下郷単独住宅	3棟	A～C	単独	10戸	低耐2F	S54	R31	未超過	×	○	×	○	○	○	○	○	○	○			○

③1 次判定の結果

「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」及び「②住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性」の判定により、1次判定の結果は下表のとおりとなる。

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

② ①	改善不要			改善が必要	
				改善可能 (耐用年限未超過)	改善不可能 (耐用年限超過)
継続管理する団地	維持管理			改善又は建替	建替
	上岳第1団地 大串第3団地 白似田団地 上岳第2単独住宅	日守団地 横瀬東団地 太田和第2団地 太田和単独住宅	新丹納団地 間瀬団地 緑ヶ丘第2団地	大串第2団地 丹納第2団地 浜町団地	大串第1団地
継続管理について判断を留保する団地	維持管理又は用途廃止			改善、建替又は用途廃止	建替又は用途廃止
	大串単独住宅A棟 太田和団地 水浦団地 中浦団地 黒口高齢者住宅 横瀬団地 七釜団地 面高団地 丹納団地 横瀬団地(特公賃) 川内単独住宅C・D棟 黒口単独住宅	寺島団地 大島新田団地S10~11棟 塔の尾団地D~F棟 塩田団地 太田尾団地 徳万団地 新徳万団地 内浦団地 浅間団地 奥浦団地 内鉄田団地 東山住宅 江島団地	平島団地 浄心団地 浅間単独住宅 栗坂単独住宅 雪浦州浜団地 焼島団地C棟 松島釜浦団地 多以良団地 小坂浦団地 西浜団地 緑ヶ丘住宅 焼島単独住宅 板浦第2単独住宅	塔の尾団地A~C棟 黒瀬団地	大串単独住宅B棟 真砂団地 真砂改良住宅 内浦第2単独住宅 焼島団地A棟 雪浦定住促進住宅 板浦単独住宅A棟 雪浦下郷単独住宅

2次判定による事業手法の仮設定
【Aグループ】

2次判定による事業手法の仮設定
【Bグループ】

(2) 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の判断を留保した団地・住棟を対象に、ライフサイクルコストの比較や将来のストック量を踏まえて事業手法を仮判定する。

① 1 次判定において A グループとなった住宅の事業手法の仮設定

ア. A グループで「改善が必要」と評価した団地・住棟の事業手法の 2 次判定仮設定

1 次判定・A グループで「改善が必要（改善又は建替）」と仮設定した団地・住棟はない。

イ. A グループで「改善可能」と評価した団地・住棟の事業手法の 2 次判定仮設定

1 次判定・A グループで「改善可能」と仮設定した団地・住棟について、「改善」又は「建替」を仮設定する。

② 1 次判定において B グループとなった住宅の事業手法の仮設定

1 次判定の結果、B グループ（維持管理について判断を留保する団地であり、事業手法未設定）と判断した団地・住棟について、耐用年数の超過状況や将来のストック量の推計等を踏まえ、事業手法を仮設定する。

ア. B グループで「改善不要」と評価した団地・住棟の事業手法の 2 次判定仮設定

1 次判定・B グループで「改善不要」と仮設定した団地・住棟について、「維持管理」又は「用途廃止」を仮設定する。

イ. B グループで「改善が必要」と評価した団地・住棟の事業手法の 2 次判定仮設定

1 次判定・B グループで「改善が必要」と仮設定した団地・住棟について、「改善」「建替」又は「用途廃止」を仮設定する。

ウ. B グループで「改善可能」と評価した団地・住棟の事業手法の 2 次判定仮設定

1 次判定・B グループで「改善可能」と仮設定した団地・住棟について、「改善」「建替」又は「用途廃止」を仮設定する。

エ. B グループで「改善不可能」と評価した団地・住棟の事業手法の 2 次判定仮設定

1 次判定・B グループで「改善不可能」と仮設定した団地・住棟について、「建替」又は「用途廃止」を仮設定する。

■2 次判定結果

継続管理する団地	維持管理		建替	改善	用途廃止
	上岳第1団地 大串第3団地 白似田団地 上岳第2単独住宅 日守団地 横瀬東団地	太田和第2団地 太田和単独住宅 新丹納団地 間瀬団地 緑ヶ丘第2団地	大串第1団地	大串第2団地 丹納第2団地 浜町団地	—
継続管理について判断を留保する団地	維持管理		建替	改善	用途廃止
	大串単独住宅A棟 太田和団地 水浦団地 中浦団地 横瀬団地 七釜団地 面高団地 丹納団地 横瀬団地（特公賃） 黒口単独住宅 寺島団地 塔の尾団地D～F棟 塩田団地 太田尾団地 徳万団地 新徳万団地	内浦団地 浅間団地 奥浦団地 内鉄田団地 東山住宅 江島団地 平島団地 浄心団地 浅間単独住宅 栗坂単独住宅 雪浦州浜団地 松島釜浦団地 焼島団地C棟 多以良団地 小板浦団地 西浜団地 焼島単独住宅 板浦第2単独住宅	—	大串単独住宅B棟 真砂団地 真砂改良住宅 内浦第2単独住宅 焼島団地A棟 雪浦定住促進住宅 板浦単独住宅A棟 雪浦下郷単独住宅	黒口高齢者住宅 川内単独住宅A・B棟 川内単独住宅C・D棟 大島新田団地S10～11棟 緑ヶ丘住宅 塔の尾団地A～C棟 黒瀬団地 面高住宅 間瀬南町団地 大小島団地 白浜団地 大島新田団地S1～9 中戸団地 浦島単独住宅 焼島団地B棟 緑ヶ丘団地 板浦単独住宅B棟 檜浦単独住宅 東浜単独住宅

(3) 3 次判定

【計画期間における事業手法の決定】

2 次判定の結果をもとに集約・再編の可能性、事業費の試算、事業実施時期、長期的な管理の見通しを踏まえて計画期間における事業手法を決定する。

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 次判定及び 2 次判定の結果を踏まえ、立地条件等により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や更新時期を迎える設備等のある住棟では、効率的な事業実施のため、必要に応じて改善や建替えの事業手法を再判定する。

建替事業は、住棟計画・設計の自由度及び事業後の維持管理の効率化を考慮し、3,000 m²未満の敷地を小規模敷地と設定し、小規模敷地での建替事業は計画しないものとする。

②事業費の試算及び事業実施時期の調整検討

長期的な期間（30 年程度）のうちに想定される新規整備事業、改善事業、建替事業等に係る事業費の試算を行い、実行性の確認を行う。

なお、事業量及び事業費が時期的に偏在する等、試算結果に問題がある場合は、将来にわたる事業実施が可能となるよう事業実施時期を調整して、改めて試算し問題がないか確認を行う。

③長期的な管理の見通しの作成（30 年程度）

前述の「②事業費の試算及び事業実施時期の調整検討」による事業実施時期を基に、全団地・住棟の供用期間、事業実施時期の見通しを示した長期的な（30 年程度）管理の見通しを作成する。

■長期的な管理の見通し（長：長寿命化型改善、脱：脱炭素社会対応型改善）

町名	番号	団地名	棟番号	種別	管理戸数	建設年度	耐用年数 1/2 超過 年度	耐用年数 超過年度	計画期間内 耐用年数 超過状況	計画期間 (令和 7～16 年度)	次期計画期間 (令和 17～26 年度)	次々期計画期間 (令和 27～36 年度)
西彼町	1	上岳第 1 団地		公営	12 戸	H27	R32	R67	未超過	維持管理	維持管理	改善（長・脱）
	2	大串第 1 団地	1, 2	公営	10 戸	S50	H10	R2	超過	建替	維持管理	維持管理
			3, 4	公営	10 戸	S51	H11	R3	超過	建替	維持管理	維持管理
	3	大串第 2 団地		公営	12 戸	H7	R12	R47	未超過	維持管理	改善（長・脱）	維持管理
	4	大串第 3 団地		公営	12 戸	H27	R32	R67	未超過	維持管理	改善（長・脱）	維持管理
	5	白似田団地	1	公営	12 戸	H10	R15	R50	未超過	維持管理	改善（長・脱）	維持管理
			2	公営	12 戸	H11	R16	R51	未超過	維持管理	改善（長・脱）	維持管理
西海町	6	大串単独住宅	A	単独	2 戸	S56	H28	R33	未超過	用途廃止		
			B	単独	4 戸	S50	H22	R27	未超過	用途廃止		
	7	上岳第 2 単独住宅	1	単独	12 戸	H12	R17	R52	未超過	維持管理	改善（長・脱）	維持管理
	1	面高住宅	A-1, 2, 3	公営	3 戸	S37	S52	H4	超過	用途廃止		
	2	太田和団地		公営	12 戸	S63	R5	R40	未超過	維持管理	改善（長・脱）	維持管理
	3	水浦団地		公営	9 戸	H1	R6	R41	未超過	維持管理	改善（長・脱）	維持管理
	4	日守団地		公営	12 戸	H2	R7	R42	未超過	維持管理	改善（長・脱）	維持管理
	5	中浦団地		公営	9 戸	H2	R7	R42	未超過	用途廃止		
	6	黒口高齢者住宅		公営	4 戸	H2	H17	R2	超過	用途廃止		
	7	横瀬団地		公営	12 戸	H3	R8	R43	未超過	維持管理	改善（長・脱）	維持管理
	8	七釜団地		公営	9 戸	H4	R9	R44	未超過	維持管理	改善（長・脱）	維持管理
	9	面高団地		公営	12 戸	H5	R10	R45	未超過	改善（長・脱）	維持管理	維持管理
	10	横瀬東団地	A～B	特公賃	4 戸	H7	H22	R7	超過	改善（長・脱）	維持管理	用途廃止
			C～F	公営	8 戸	H7	H22	R7	超過	改善（長・脱）	維持管理	用途廃止
	11	丹納団地		公営・特公賃	12 戸	H9	R14	R49	未超過	維持管理	改善（長・脱）	維持管理
	12	丹納第 2 団地		公営・特公賃	12 戸	H11	R4	R26	未超過	維持管理	改善（長・脱）	維持管理
	13	太田和第 2 団地		公営	8 戸	H14	H29	R14	超過	維持管理	維持管理	用途廃止
	14	横瀬団地(特公賃)	A～F	特公賃	6 戸	H7	H22	R7	超過	維持管理	維持管理	用途廃止
	15	川内単独住宅	A	単独	1 戸	S36	S51	H3	超過	用途廃止		
			B	単独	1 戸	S32	S47	S62	超過	用途廃止		
			C・D	単独	2 戸	S60	H12	H27	超過	用途廃止		
	16	黒口単独住宅		単独	8 戸	S58	H30	R35	未超過	維持管理	改善（長・脱）	維持管理
	17	太田和単独住宅		単独	1 戸	H6	H21	R6	超過	用途廃止		
	18	新丹納団地	A	単独	2 戸	H9	R2	R24	未超過	維持管理	改善（長・脱）	維持管理
			B	単独	8 戸	R2	R37	R72	未超過	維持管理	維持管理	改善（長・脱）

町名	番号	団地名	棟番号	種別	管理戸数	建設年度	耐用年数 1/2 超過 年度	耐用年数 超過年度	計画期間内 耐用年数 超過状況	計画期間 (令和 7～16 年度)	次期計画期間 (令和 17～26 年度)	次々期計画期間 (令和 27～36 年度)
大島町	1	間瀬団地	A	公営	5 戸	H11	R16	R51	未超過	維持管理	改善（長・脱）	維持管理
			B	特公賃	4 戸	H11	R16	R51	未超過	維持管理	改善（長・脱）	維持管理
			C	公営	8 戸	H13	R18	R53	未超過	維持管理	改善（長・脱）	維持管理
	2	寺島団地	A～C	公営	6 戸	H13	R18	R53	未超過	維持管理	改善（長・脱）	維持管理
	3	間瀬南町団地	1	公営	2 戸	S54	H6	H21	超過	用途廃止		
	4	大小島団地	A～D	公営	8 戸	S54	H6	H21	超過	用途廃止		
	5	白浜団地	A～C	公営	6 戸	S53	H5	H20	超過	用途廃止		
	6	大島新田団地	S1～6	公営	12 戸	S54	H6	H21	超過	用途廃止		
			S7～9	公営	6 戸	S57	H9	H24	超過	用途廃止		
			S10, 11	公営	4 戸	H4	H19	R4	超過	維持管理	用途廃止	
	7	塔の尾団地	A～C	公営	6 戸	S56	H8	H23	超過	用途廃止		
			D～F	公営	4 戸	H16	R1	R16	超過	維持管理	維持管理	用途廃止
	8	塩田団地	A～C	公営	6 戸	S56	H8	H23	超過	用途廃止		
	9	太田尾団地	A～C	公営	6 戸	H3	H18	R3	超過	維持管理	維持管理	用途廃止
			D～F	特公賃	6 戸	H8	H23	R8	超過	維持管理	維持管理	用途廃止
	10	徳万団地	A	公営	12 戸	H14	R19	R54	未超過	維持管理	改善（長・脱）	維持管理
			B	公営	8 戸	H14	R19	R54	未超過	維持管理	改善（長・脱）	維持管理
	11	新徳万団地	A～C	公営	6 戸	R2	R37	R72	未超過	維持管理	改善（長・脱）	維持管理
			D～G	公営	8 戸	R3	R38	R73	未超過	維持管理	維持管理	改善（長・脱）
	12	中戸団地	A～C	公営	6 戸	S59	H19	R11	超過	用途廃止		
	13	黒瀬団地	A	公営	6 戸	S60	H20	R12	超過	用途廃止		
	14	浜町団地	A	改良	30 戸	S48	H20	R25	未超過	改善（長・脱）	維持管理	維持管理
			B	改良	30 戸	S48	H20	R25	未超過	改善（長・脱）	維持管理	維持管理
			C	公営	30 戸	S48	H20	R25	未超過	改善（長・脱）	維持管理	維持管理
			E	公営	30 戸	S49	R21	R26	未超過	改善（長・脱）	維持管理	維持管理
			F	公営	30 戸	S49	R21	R26	未超過	改善（脱炭素）	維持管理	維持管理
	15	真砂団地	A-1	公営・特公賃	30 戸	S50	H22	R27	未超過	改善（長・脱）	維持管理	維持管理
			A-2	公営	32 戸	S55	H27	R32	未超過	改善（長・脱）	維持管理	維持管理
			K-1	改良	12 戸	S53	H25	R30	未超過	改善（長・脱）	維持管理	維持管理
			K-2	改良	16 戸	S52	H24	R29	未超過	改善（長・脱）	維持管理	維持管理
			K-3	改良	32 戸	S56	H28	R33	未超過	改善（長・脱）	維持管理	維持管理
		真砂改良住宅	1～6	改良	18 戸	S57	H29	R34	未超過	用途廃止		
			7～13	改良	22 戸	S58	H30	R35	未超過	用途廃止		

町名	番号	団地名	棟番号	種別	管理戸数	建設年度	耐用年数 1/2 超過 年度	耐用年数 超過年度	計画期間内 耐用年数 超過状況	計画期間 (令和 7～16 年度)	次期計画期間 (令和 17～26 年度)	次々期計画期間 (令和 27～36 年度)
大島町	16	内浦団地	A, B	公営	21 戸	H6	R11	R46	未超過	改善（長・脱）	維持管理	維持管理
			C	公営	6 戸	H7	R12	R47	未超過	改善（長・脱）	維持管理	維持管理
			D	公営	6 戸	H8	R13	R48	未超過	改善（長・脱）	維持管理	維持管理
			E	公営	7 戸	H9	R14	R49	未超過	改善（長・脱）	維持管理	維持管理
	17	内浦第 2 単独住宅	1, 2	単独	80 戸	S55	H27	R32	未超過	改善（長寿命）	維持管理	維持管理
崎戸町	1	浅間団地	A, B	公営	8 戸	H7	R12	R47	未超過	維持管理	改善（長・脱）	維持管理
			C	公営	6 戸	H8	R13	R48	未超過	維持管理	改善（長・脱）	維持管理
			D	公営	12 戸	H9	R14	R49	未超過	維持管理	改善（長・脱）	維持管理
			E	公営	8 戸	H7	R12	R47	未超過	維持管理	改善（長・脱）	維持管理
			1 棟	特公賃	6 戸	H7	R12	R47	未超過	維持管理	改善（長・脱）	維持管理
			2 棟	特公賃	4 戸	H8	R13	R48	未超過	改善（長・脱）	維持管理	維持管理
			3 棟	特公賃	6 戸	H9	R14	R49	未超過	改善（長・脱）	維持管理	維持管理
			F	公営	10 戸	H11	R16	R51	未超過	改善（長・脱）	維持管理	用途廃止
	2	奥浦団地	A, B	公営	16 戸	S62	R4	R39	未超過	維持管理	改善（長・脱）	維持管理
	3	内鍬田団地	A	公営	20 戸	S56	H28	R33	未超過	維持管理	改善（長・脱）	維持管理
			B	公営	20 戸	S57	H29	R34	未超過	用途廃止		
			C	公営	20 戸	S58	H30	R35	未超過	用途廃止		
	4	東山住宅	A～F	公営	6 戸	H12	H27	R12	超過	維持管理	改善（長・脱）	維持管理
			G～J	公営	4 戸	H12	H27	R12	超過	用途廃止		
	5	江島団地	A～D	公営	4 戸	H12	H27	R12	超過	維持管理	維持管理	維持管理
	6	平島団地	A～D	公営	4 戸	H12	H27	R12	超過	維持管理	維持管理	維持管理
	7	浄心団地		公営	6 戸	H13	R18	R53	未超過	維持管理	改善（長・脱）	維持管理
	8	浅間単独住宅		単独	6 戸	H4	R9	R44	未超過	維持管理	改善（長・脱）	維持管理
	9	浦島単独住宅		単独	2 戸	S31	S54	H13	超過	用途廃止		
	10	栗坂単独住宅		単独	6 戸	H1	R6	R41	未超過	維持管理	改善（長・脱）	維持管理
大瀬戸町	1	雪浦州浜団地	A～D	公営	8 戸	H19	R24	R59	未超過	維持管理	改善（長・脱）	維持管理
	2	焼島団地	A	公営	16 戸	S52	H24	R29	未超過	用途廃止		
			B	公営	4 戸	S56	H16	R8	超過	用途廃止		
			C	公営	10 戸	H28	R33	R68	未超過	維持管理	改善（長・脱）	維持管理
	3	緑ヶ丘団地		公営	4 戸	S55	H15	R7	超過	用途廃止		
	4	松島釜浦団地	A	公営	2 戸	S56	H16	R8	超過	維持管理	維持管理	用途廃止
			B	公営	2 戸	S57	H17	R9	超過	維持管理	維持管理	用途廃止
			C, D	公営	2 戸	H20	R5	R20	未超過	維持管理	改善（長・脱）	維持管理

町名	番号	団地名	棟番号	種別	管理戸数	建設年度	耐用年数 1/2 超過 年度	耐用年数 超過年度	計画期間内 耐用年数 超過状況	計画期間 (令和 7～16 年度)	次期計画期間 (令和 17～26 年度)	次々期計画期間 (令和 27～36 年度)
大瀬戸町	5	多以良団地	A	公営	18 戸	S59	R1	R36	未超過	用途廃止		
			B	公営	20 戸	H10	R15	R50	未超過	維持管理	改善（長・脱）	維持管理
	6	小板浦団地	A, B	公営	8 戸	H2	R7	R42	未超過	維持管理	改善（長・脱）	維持管理
	7	緑ヶ丘第 2 団地		公営	10 戸	H14	R19	R54	未超過	維持管理	改善（長・脱）	維持管理
	8	西浜団地	A	特公賃	6 戸	H17	R22	R57	未超過	維持管理	改善（長・脱）	維持管理
			B	公営	6 戸	H17	R22	R57	未超過	維持管理	改善（長・脱）	維持管理
	9	雪浦定住促進住宅		単独	8 戸	S52	H24	R29	未超過	維持管理	改善（長・脱）	維持管理
	10	緑ヶ丘住宅		単独	2 戸	S58	H10	H25	超過	維持管理	用途廃止	
	11	焼島単独住宅		単独	6 戸	H29	R34	R69	未超過	維持管理	維持管理	改善（長・脱）
	12	板浦単独住宅	A	単独	6 戸	S50	H22	R27	未超過	用途廃止		
			B	単独	4 戸	S50	H10	R2	超過	用途廃止		
	13	板浦第 2 単独住宅	A, B	単独	2 戸	H22	R7	R22	未超過	維持管理	改善（長・脱）	維持管理
	14	檜浦単独住宅		単独	4 戸	S34	S57	H16	超過	用途廃止		
	15	東浜単独住宅	A～D	単独	8 戸	S50	H2	H17	超過	用途廃止		
	16	雪浦下郷単独住宅	A～C	単独	10 戸	S54	H26	R31	未超過	用途廃止		

■長期的な管理の見通しによる事業種別戸数

事業種別	計画期間 (令和 7～16 年度)	次期計画期間 (令和 17～26 年度)	次々期計画期間 (令和 27～36 年度)
維持管理	459 戸	532 戸	819 戸
改善 (長寿命化型・脱炭素社会対応型)	326 戸	377 戸	34 戸
改善 (脱炭素社会対応型)	30 戸	0 戸	0 戸
改善 (長寿命化型)	80 戸	0 戸	0 戸
建替 (既存住宅戸数と同戸数と想定)	20 戸	0 戸	0 戸
用途廃止	245 戸	6 戸	56 戸
合計	1,160 戸	915 戸	909 戸

■長期的な管理の見通しによる概算事業費

事業種別	単価	事業費		
		計画期間 (令和 7～16 年度)	次期計画期間 (令和 17～26 年度)	次々期計画期間 (令和 27～36 年度)
長寿命化型改善型事業費	2,809 千円/戸	1,140,454 千円	1,058,993 千円	95,506 千円
脱炭素社会対応型事業費	34 千円/戸	12,104 千円	12,818 千円	1,156 千円
建替事業費	18,130 千円/戸	362,600 千円	0 千円	0 千円
解体工事費	1,000 千円/戸	265,000 千円	6,000 千円	56,000 千円
計		1,760,158 千円	1,077,811 千円	152,662 千円

■事業費単価の設定

事業の項目単価		設定方法、出典等	単価
改善事業	屋上防水・外壁改修等	本市の実績(令和 2 年～5 年度)の改修工事の 1 戸当たり平均金額より(市資料より)	2,809 千円/戸
	照明器具の LED 化	LED 電灯器具単価: 14 千円/台(積算資料マンション修繕編・P349 一般財団法人経済調査会より) 1 戸当たり LED 電灯器具数: 2.4 台/戸(市資料より) →1 戸当たり LED 電灯器具事業費 =14 千円/台×2.4 台/戸=34 千円/戸	34 千円/戸
建替事業		令和 6 年度における住宅局所管事業に係る標準建設費等についてより(国土交通省資料) ・地区: 一般地区 ・地域区分: 7 ・構造: 低層構造(2 階建、1 戸当たり標準床面積 79.3 m ²)	18,130 千円/戸
解体工事		策定指針より(LCC 策定算出例)	1,000 千円/戸

④計画期間における事業手法の決定

①～③の３次判定の検討を踏まえ、計画期間（令和７年度～令和１６年度）における最終的な事業手法を次のとおり決定する。

■事業手法の決定（長：長寿命化型改善、脱：脱炭素社会対応型改善）

町名	番号	団地名	棟数	棟番号	種別	管理戸数	構造	建設年度	事業手法
西彼町	1	上岳第１団地	1棟		公営	12戸	低耐 2F	H27	維持管理
	2	大串第１団地	2棟	1, 2	公営	10戸	簡 2	S50	建替
			2棟	3, 4	公営	10戸	簡 2	S51	建替
	3	大串第２団地	1棟		公営	12戸	中耐 3F	H7	維持管理
	4	大串第３団地	1棟		公営	12戸	中耐 3F	H27	維持管理
	5	白似田団地	1棟	1	公営	12戸	中耐 3F	H10	維持管理
			1棟	2	公営	12戸	中耐 3F	H11	維持管理
西海町	6	大串単独住宅	1棟	A	単独	2戸	低耐 2F	S56	用途廃止
			1棟	B	単独	4戸	低耐 2F	S50	用途廃止
	7	上岳第２単独住宅	1棟	1	単独	12戸	中耐 3F	H12	維持管理
	1	面高住宅	3棟	A-1, 2, 3	公営	3戸	木平	S37	用途廃止
	2	太田和団地	1棟		公営	12戸	中耐 3F	S63	維持管理
	3	水浦団地	1棟		公営	9戸	中耐 3F	H1	維持管理
	4	日守団地	1棟		公営	12戸	中耐 3F	H2	維持管理
	5	中浦団地	1棟		公営	9戸	中耐 3F	H2	用途廃止
	6	黒口高齢者住宅	1棟		公営	4戸	簡平	H2	用途廃止
	7	横瀬団地	1棟		公営	12戸	中耐 3F	H3	維持管理
	8	七釜団地	1棟		公営	9戸	中耐 3F	H4	維持管理
	9	面高団地	1棟		公営	12戸	中耐 3F	H5	改善（長・脱）
	10	横瀬東団地	2棟	A～B	特公賃	4戸	木平	H7	改善（長・脱）
			4棟	C～F	公営	8戸	木平	H7	改善（長・脱）
	11	丹納団地	1棟		公営・特公賃	12戸	中耐 3F	H9	維持管理
	12	丹納第２団地	1棟		公営・特公賃	12戸	準耐 3F	H11	維持管理
	13	太田和第２団地	1棟		公営	8戸	木 2	H14	維持管理
	14	横瀬団地（特公賃）	6棟	A～F	特公賃	6戸	木平	H7	維持管理
	15	川内単独住宅	1棟	A	単独	1戸	木 2	S36	用途廃止
			1棟	B	単独	1戸	木平	S32	用途廃止
			2棟	C・D	単独	2戸	木平	S60	用途廃止
	16	黒口単独住宅	1棟		単独	8戸	低耐 2F	S58	維持管理
	17	太田和単独住宅	1棟		単独	1戸	木 2	H6	用途廃止
	18	新丹納団地	2棟	A	単独	2戸	準耐 1F	H9	維持管理
			1棟	B	単独	8戸	低耐 2F	R2	維持管理
大島町	1	間瀬団地	1棟	A	公営	5戸	低耐 2F	H11	維持管理
			1棟	B	特公賃	4戸	低耐 2F	H11	維持管理
			1棟	C	公営	8戸	低耐 2F	H13	維持管理
	2	寺島団地	3棟	A～C	公営	6戸	低耐 2F	H13	維持管理
	3	間瀬南町団地	1棟	1	公営	2戸	簡平	S54	用途廃止
	4	大小島団地	4棟	A～D	公営	8戸	簡平	S54	用途廃止
	5	白浜団地	3棟	A～C	公営	6戸	簡平	S53	用途廃止
	6	大島新田団地	6棟	S1～6	公営	12戸	簡平	S54	用途廃止
			3棟	S7～9	公営	6戸	簡平	S57	用途廃止
			2棟	S10～11	公営	4戸	木平	H4	維持管理
	7	塔の尾団地	3棟	A～C	公営	6戸	簡平	S56	用途廃止
			3棟	D～F	公営	4戸	木平	H16	維持管理
	8	塩田団地	3棟	A～C	公営	6戸	簡平	S56	用途廃止
	9	太田尾団地	3棟	A～C	公営	6戸	簡平	H3	維持管理
			3棟	D～F	特公賃	6戸	木平	H8	維持管理

町名	番号	団地名	棟数	棟番号	種別	管理戸数	構造	建設年度	事業手法
大島町	10	徳万団地	1棟	A	公営	12戸	中耐 3F	H14	維持管理
			1棟	B	公営	8戸	低耐 2F	H14	維持管理
	11	新徳万団地	3棟	A～C	公営	6戸	低耐 1F	R2	維持管理
			4棟	D～G	公営	8戸	低耐 1F	R3	維持管理
	12	中戸団地	3棟	A～C	公営	6戸	簡 2	S59	用途廃止
	13	黒瀬団地	1棟	A	公営	6戸	簡 2	S60	用途廃止
	14	浜町団地	1棟	A	改良	30戸	中耐 5F	S48	改善（長・脱）
			1棟	B	改良	30戸	中耐 5F	S48	改善（長・脱）
			1棟	C	公営	30戸	中耐 5F	S48	改善（長・脱）
			1棟	E	公営	30戸	中耐 5F	S49	改善（長・脱）
			1棟	F	公営	30戸	中耐 5F	S49	改善（脱炭素）
	15	真砂団地	1棟	A-1	公営・特公賃	30戸	中耐 5F	S50	改善（長・脱）
			1棟	A-2	公営	32戸	中耐 4F	S55	改善（長・脱）
			1棟	K-1	改良	12戸	中耐 4F	S53	改善（長・脱）
			1棟	K-2	改良	16戸	中耐 4F	S52	改善（長・脱）
			1棟	K-3	改良	32戸	中耐 4F	S56	改善（長・脱）
		真砂改良住宅	6棟	1～6	改良	18戸	低耐 2F	S57	用途廃止
			7棟	7～13	改良	22戸	低耐 2F	S58	用途廃止
	16	内浦団地	2棟	A, B	公営	21戸	中耐 3F	H6	改善（長・脱）
			1棟	C	公営	6戸	中耐 3F	H7	改善（長・脱）
			1棟	D	公営	6戸	中耐 3F	H8	改善（長・脱）
			1棟	E	公営	7戸	中耐 3F	H9	改善（長・脱）
	17	内浦第2単独住宅	2棟	1, 2	単独	80戸	中耐 5F	S55	改善（長寿命）
崎戸町	1	浅間団地	2棟	A, B	公営	8戸	低耐 2F	H7	維持管理
			1棟	C	公営	6戸	中耐 3F	H8	維持管理
			1棟	D	公営	12戸	中耐 3F	H9	維持管理
			1棟	E	公営	8戸	中耐 3F	H7	維持管理
			1棟	1棟	特公賃	6戸	中耐 3F	H7	維持管理
			1棟	2棟	特公賃	4戸	低耐 2F	H8	改善（長・脱）
			1棟	3棟	特公賃	6戸	中耐 3F	H9	改善（長・脱）
			1棟	F	公営	10戸	低耐 2F	H11	改善（長・脱）
	2	奥浦団地	2棟	A, B	公営	16戸	中耐 4F	S62	維持管理
	3	内鋤田団地	1棟	A	公営	20戸	中耐 5F	S56	維持管理
			1棟	B	公営	20戸	中耐 5F	S57	用途廃止
			1棟	C	公営	20戸	中耐 5F	S58	用途廃止
	4	東山住宅	6棟	A～F	公営	6戸	木平	H12	維持管理
			4棟	G～J	公営	4戸	木平	H12	用途廃止
	5	江島団地	4棟	A～D	公営	4戸	木平	H12	維持管理
	6	平島団地	4棟	A～D	公営	4戸	木平	H12	維持管理
	7	浄心団地	1棟		公営	6戸	低耐 2F	H13	維持管理
	8	浅間単独住宅	1棟		単独	6戸	低耐 2F	H4	維持管理
	9	浦島単独住宅	1棟		単独	2戸	簡 2	S31	用途廃止
	10	栗坂単独住宅	1棟		単独	6戸	中耐 3F	H1	維持管理
大瀬戸町	1	雪浦州浜団地	4棟	A～D	公営	8戸	低耐 2F	H19	維持管理
	2	焼島団地	1棟	A	公営	16戸	中耐 4F	S52	用途廃止
			1棟	B	公営	4戸	簡 2	S56	用途廃止
			1棟	C	公営	10戸	低耐 2F	H28	維持管理
	3	緑ヶ丘団地	1棟		公営	4戸	簡 2	S55	用途廃止
	4	松島釜浦団地	1棟	A	公営	2戸	簡 2	S56	維持管理
			1棟	B	公営	2戸	簡 2	S57	維持管理
			2棟	C, D	公営	2戸	木平	H20	維持管理
	5	多以良団地	1棟	A	公営	18戸	中耐 4F	S59	用途廃止
			1棟	B	公営	20戸	中耐 4F	H10	維持管理
	6	小板浦団地	2棟	A, B	公営	8戸	低耐 2F	H2	維持管理
	7	緑ヶ丘第2団地	1棟		公営	10戸	低耐 2F	H14	維持管理

町名	番号	団地名	棟数	棟番号	種別	管理戸数	構造	建設年度	事業手法
大瀬戸町	8	西浜団地	1棟	A	特公賃	6戸	低耐 2F	H17	維持管理
			1棟	B	公営	6戸	低耐 2F	H17	維持管理
	9	雪浦定住促進住宅	1棟		単独	8戸	中耐 4F	S52	維持管理
	10	緑ヶ丘住宅	1棟		単独	2戸	木平	S58	維持管理
	11	焼島単独住宅	1棟		単独	6戸	中耐 3F	H29	維持管理
	12	板浦単独住宅	1棟	A	単独	6戸	中耐 3F	S50	用途廃止
			1棟	B	単独	4戸	簡 2	S50	用途廃止
	13	板浦第 2 単独住宅	2棟	A, B	単独	2戸	木平	H22	維持管理
	14	檜浦単独住宅	1棟		単独	4戸	簡 2	S34	用途廃止
	15	東浜単独住宅	4棟	A～D	単独	8戸	簡平	S50	用途廃止
	16	雪浦下郷単独住宅	3棟	A～C	単独	10戸	低耐 2F	S54	用途廃止

■団地別事業手法一覧（令和 7 年度～令和 16 年度）

事業手法		団地名（戸数）	
維持管理		上岳第 1 団地（12 戸） 大串第 2 団地（12 戸） 大串第 3 団地（12 戸） 白似田団地（24 戸） 上岳第 2 単独住宅（12 戸） 太田和団地（12 戸） 水浦団地（9 戸） 日守団地（12 戸） 横瀬団地（12 戸） 七釜団地（9 戸） 丹納団地（12 戸） 丹納第 2 団地（12 戸） 太田和第 2 団地（8 戸） 横瀬団地（特公賃）（6 戸） 黒口単独住宅（8 戸） 新丹納団地（10 戸） 間瀬団地（17 戸） 寺島団地（6 戸） 大島新田団地 S10～11（4 戸） 塔の尾団地 D～F（4 戸） 太田尾団地（12 戸） 徳万団地（20 戸）	新徳万団地（14 戸） 浅間団地 A～E, 1 棟（40 戸） 奥浦団地（16 戸） 内鉄田団地 A（20 戸） 東山住宅 A～F（6 戸） 江島団地（4 戸） 平島団地（4 戸） 浄心団地（6 戸） 浅間単独住宅（6 戸） 栗坂単独住宅（6 戸） 雪浦州浜団地（8 戸） 焼島団地 C（10 戸） 松島釜浦団地（6 戸） 多以良団地 B（20 戸） 小板浦団地（8 戸） 緑ヶ丘第 2 団地（10 戸） 西浜団地（12 戸） 雪浦定住促進住宅（8 戸） 緑ヶ丘住宅（2 戸） 焼島単独住宅（6 戸） 板浦第 2 単独住宅（2 戸）
改善	長寿命化型・ 脱炭素社会対応型	面高団地（12 戸） 横瀬東団地（12 戸） 浜町団地（120 戸）	真砂団地（122 戸） 内浦団地（40 戸） 浅間団地 2, 3, F 棟（20 戸）
	長寿命化型	内浦第 2 単独住宅（80 戸）	
	脱炭素社会対応型	浜町団地（30 戸）	
建替		大串第 1 団地（20 戸）	
用途廃止		大串単独住宅（6 戸） 面高住宅（3 戸） 中浦団地（9 戸） 黒口高齢者住宅（4 戸） 川内単独住宅（4 戸） 太田和単独住宅（1 戸） 間瀬南町団地（2 戸） 大小島団地（8 戸） 白浜団地（6 戸） 大島新田団地 S1～9（18 戸） 塔の尾団地 A～C（6 戸） 塩田団地（6 戸） 中戸団地（6 戸）	黒瀬団地（6 戸） 真砂改良住宅（40 戸） 内鉄田団地 B, C（40 戸） 東山住宅 G～J（4 戸） 浦島単独住宅（2 戸） 焼島団地 A, B（20 戸） 緑ヶ丘団地（4 戸） 多以良団地 A（18 戸） 板浦単独住宅（10 戸） 檜浦単独住宅（4 戸） 東浜単独住宅（8 戸） 雪浦下郷単独住宅（10 戸）

7. 改善・建替事業等の実施方針

7-1 点検の実施方針

公営住宅等の長寿命化に向けて、予防保全の観点から定期的な点検等を行うことが重要であり、点検の実施方針を以下の通りとする。

- 法定点検の対象住棟の点検は的確に実施するものとし、法定点検対象外の住棟においては、建築基準法 12 条の規定に準じて法定点検と同様の点検（あわせて「定期点検」とする）を実施する。
- 建築基準法のほか住棟の適正管理のため、消防法、水道法、電気事業法、ガス事業法等の法令に基づく適切な点検を実施する。
- 公営住宅等の全ての住棟を対象に日常点検を実施する。日常点検は「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）」に基づいた点検を実施することを基本とし、その他、定期点検などと合わせた実施、計画修繕前の実施等、効率的に行う。
- 入居中の室内の部位や設備等についての定期点検・日常点検は、実施が困難であることから、入退去時に点検を実施し、必要に応じて修繕等を行う。
- 水害、地震等の災害発生直後において、外観目視調査を実施する。

◇参考一日常点検項目一覧（1/3）「公営住宅等日常点検マニュアル（耐火・準耐火構造編）」
（平成 28 年 8 月 国土交通省住宅局住宅総合整備課）

☆法定点検対象部位についても、本マニュアルに基づき
日常点検を行うことが望ましい。

◆ 建築物

I. 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	

◇参考一日常点検項目一覧（2/3）「公営住宅等日常点検マニュアル（耐火・準耐火構造編）」
（平成 28 年 8 月 国土交通省住宅局住宅総合整備課）

Ⅱ. 建築物の外壁

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	■落下防護底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	

Ⅲ. 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	★

Ⅳ. 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	★

◇参考一日常点検項目一覧（3/3）「公営住宅等日常点検マニュアル（耐火・準耐火構造編）」
（平成 28 年 8 月 国土交通省住宅局住宅総合整備課）

◆ 建築設備

I. 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	

7-2 計画修繕の実施方針

公営住宅等の長寿命化に向けて、予防保全の観点から計画的な修繕を行うことが重要であることから、計画修繕の実施方針は、次のとおりとする。

- 計画修繕対応の住棟は、修繕周期を踏まえた長期的な修繕計画を定めて実施する。
- 修繕周期は、策定指針の修繕周期表を参考にする。
- 改善事業の実施時期と、長期修繕計画における計画修繕の実施時期が近い住棟の場合は、効率的な工事の実施のために工事実施時期を調整する。

■標準修繕周期参考例（策定指針より）

修繕項目		工事区分	取替・改修
屋根防水	屋上防水（保護防水）	補修	12 年
		修繕	24 年
	屋上防水（露出防水）	修繕	12 年
		撤去・新設	24 年
	庇・笠木等防水	修繕	12 年
床防水	バルコニー床防水	修繕	18 年
	開放廊下、階段の床	修繕	18 年
外壁塗装等	コンクリート補修（外壁、屋根、床等）	補修	18 年
	外壁塗装（外壁、手摺等）、軒天塗装	塗替	18 年
	シーリング（外壁目地、建具周り等）	打替	18 年
鉄部塗装等	鉄部塗装	塗替	6 年
	非鉄部塗装	清掃・塗装	18 年
建具・金物等	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）	点検・調整	12 年
		取替	36 年
	手摺（開放廊下、バルコニー）	取替	36 年
	金物類（集合郵便受、掲示板等）	取替	24 年
	金物類（屋上フェンス棟）	取替	36 年
	金物類（メーターボックス扉、パイプスペースの扉等）	取替	36 年
給水設備	共用給水立管、専用給水枝管	取替	硬質塩化ビニル管等 20 年 ライニング鋼管 35 年 ステンレス鋼管 40 年
	水道メーター	取替	8 年
	受水槽、高置水槽	取替	25 年
	給水ポンプ	補修	8 年
		取替	15 年
排水設備	共用雑排水立管、専用雑排水管	取替	配管用炭素鋼鋼管 20 年 ライニング鋼管等 30 年
	共用污水立管、専用污水管	取替	配管用炭素鋼鋼管等 30 年 鋳鉄管 50 年
	屋外排水管	取替	排水用硬質塩化ビニル管 25 年 ヒューム管 30 年
	立て樋	取替	30 年
	排水ポンプ	補修	8 年
		取替	15 年
ガス設備	屋内ガス管	取替	30 年
	ガスメーター	取替	10 年
	屋外ガス管	取替	50 年
屋内消防設備	屋内消火栓設備	取替	25 年
	自動火災報知設備	取替	20 年

7-3 改善事業の実施方針

個別改善事業として実施する改善事業の実施方針は、次のとおりとする。

- 点検結果及びストックの改善履歴の時期、内容等を踏まえ、改善事業の実施時期、必要性・効果を考慮する。
- 計画修繕との内容やスケジュールとの整合性及び効率性を考慮する。
- 一定の居住性や安全性等が確保されている住宅の長期的な活用を図るため、躯体の劣化の低減、維持管理の容易性向上の観点から予防保全的な改善を行い、長寿命化を目指す「長寿命化型改善事業」を実施する。
- 共用部及び専用部の照明器具のLED化を図る「脱炭素社会対応型改善事業」を実施する。
- 改善事業の実施内容は、以下のとおりである。

<長寿命化型改善事業>

- 屋上防水改修
- 外壁改修

<脱炭素社会対応型改善事業>

- 照明器具のLED化

■改善事業対象住棟一覧・事業内容

団地名	棟番号	種別	管理戸数	構造	建設年度	実施内容	事業年度
真砂団地	A-1	公営	25戸	中耐 5F	S50	長寿命化型・脱炭素社会対応型	令和 7 年度
		特公賃	5戸				
浅間団地	2 棟	特公賃	4戸	低耐 2F	H8	長寿命化型・脱炭素社会対応型	令和 7 年度
	3 棟	特公賃	6戸	中耐 3F	H9	長寿命化型・脱炭素社会対応型	令和 7 年度
内浦団地	A	公営	14戸	中耐 3F	H6	長寿命化型・脱炭素社会対応型	令和 8 年度
	B	公営	7戸	中耐 3F	H6	長寿命化型・脱炭素社会対応型	令和 9 年度
	C	公営	6戸	中耐 3F	H7	長寿命化型・脱炭素社会対応型	令和 9 年度
	D	公営	6戸	中耐 3F	H8	長寿命化型・脱炭素社会対応型	令和 10 年度
	E	公営	7戸	中耐 3F	H9	長寿命化型・脱炭素社会対応型	令和 10 年度
面高団地		公営	12戸	中耐 3F	H5	長寿命化型・脱炭素社会対応型	令和 11 年度
内浦第 2 単独住宅	1	単独	40戸	中耐 5F	S55	長寿命化型	令和 11～12 年度
	2	単独	40戸	中耐 5F	S55	長寿命化型	令和 11～12 年度
横瀬東団地	A	特公賃	2戸	木平	H7	長寿命化型・脱炭素社会対応型	令和 12～16 年度
	B	特公賃	2戸	木平	H7	長寿命化型・脱炭素社会対応型	令和 12～16 年度
	C	公営	2戸	木平	H7	長寿命化型・脱炭素社会対応型	令和 12～16 年度
	D	公営	2戸	木平	H7	長寿命化型・脱炭素社会対応型	令和 12～16 年度
	E	公営	2戸	木平	H7	長寿命化型・脱炭素社会対応型	令和 12～16 年度
	F	公営	2戸	木平	H7	長寿命化型・脱炭素社会対応型	令和 12～16 年度
浜町団地	A	改良	30戸	中耐 5F	S48	長寿命化型・脱炭素社会対応型	令和 12～16 年度
	B	改良	30戸	中耐 5F	S48	長寿命化型・脱炭素社会対応型	令和 12～16 年度
	C	公営	30戸	中耐 5F	S48	長寿命化型・脱炭素社会対応型	令和 12～16 年度
	E	公営	30戸	中耐 5F	S49	長寿命化型・脱炭素社会対応型	令和 12～16 年度
	F	公営	30戸	中耐 5F	S49	脱炭素社会対応型	令和 12～16 年度
真砂団地	A-1 (再掲)	公営	25戸	中耐 5F	S50	長寿命化型・脱炭素社会対応型	令和 12～16 年度
		特公賃	5戸				
	A-2	公営	32戸	中耐 4F	S55	長寿命化型・脱炭素社会対応型	令和 12～16 年度
	K-1	改良	12戸	中耐 4F	S53	長寿命化型・脱炭素社会対応型	令和 12～16 年度
	K-2	改良	16戸	中耐 4F	S52	長寿命化型・脱炭素社会対応型	令和 12～16 年度
	K-3	改良	32戸	中耐 4F	S56	長寿命化型・脱炭素社会対応型	令和 12～16 年度
浅間団地	F	公営	10戸	低耐 2F	H11	長寿命化型・脱炭素社会対応型	令和 12～16 年度

7-4 建替事業の実施方針

建替事業を実施する際の方針を次のとおりとする。

- 建替事業の計画段階において、建替用地の適正（非現地での建替用地の場合を含む）、周辺の既存団地との連携による集約建替の可能性について検討を行う。
- 建替事業に係る課題について総合的に検討し、事業化に向けた調整を図る。
- 市営住宅の需要動向を的確に判断し、建替戸数を設定する。
- 入居中の世帯に対し建替事業内容、入居条件等について説明を行う。
- 建替団地入居中の世帯が建替建設期間中における一時的な移転先住宅として、既存団地（用途廃止団地を含む）の空家を活用することについて検討する。
- 住宅内部、共用部分及び外構のバリアフリー化をすすめるとともに、ユニバーサルデザインを導入し、高齢者や身体障がい者、幼児や妊婦等、あらゆる入居者が安全・快適に暮らせる住宅として整備を図る。

■建替事業対象住宅一覧・事業内容

団地名	棟番号	種別	管理戸数	構造	建設年度	構造・階数	事業年度
大串第1団地	1, 2	公営	10戸	簡耐2F	S50	耐火構造・2階建	令和12～16年度
	3, 4	公営	10戸	簡耐2F	S51		

7-5 用途廃止までの取組方針

用途廃止までの取組方針は、次のとおりとする。

- 用途廃止に決定した団地は、空き家が発生しても新たな入居者募集は行わない。
- 用途廃止を行う場合には、入居者に対して説明を行う。
- 移転先住宅の確保について、公営住宅等の空き家への優先的な入居を考慮する。また、その他の住宅の確保についての相談業務や情報提供を行う。

8. 長寿命化計画

8-1 事業実施計画

(1) 事業手法別戸数

計画期間における公営住宅等ストックの事業手法別戸数表を作成すると、下表のとおりである。

■ 公営住宅等ストックの事業手法別戸数表

公営住宅等管理戸数		1,160 戸
	・新規整備事業予定戸数	0 戸
	・維持管理予定戸数	895 戸
	うち計画修繕対応戸数	459 戸
	うち改善事業予定戸数	436 戸
	個別改善事業予定戸数	436 戸
	全面的改善事業予定戸数	0 戸
	・建替事業予定戸数	20 戸
・用途廃止予定戸数		245 戸

(2) 事業実施予定一覧

団地・住棟別の事業計画について、計画期間内で実施する事業予定を整理するため、策定指針の様式に則り計画書（様式1～3）を作成する。

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

【様式2】新規整備事業及び建替事業の実施予定一覧

【様式3】共同施設に係る事業の実施予定一覧

記載する対象は、新規整備事業、計画修繕対応、改善事業（個別改善事業、全面的改善事業）、建替事業とする。

【様式１】計画修繕・改善事業の実施予定一覧 1/4

事業主体名： 西海市

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

団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設 年度	次期点検時期		修繕・改善事業の内容										LCC 縮減効果 (千円/年)	備考
					法定 点検	法定点検 に準じた 点検	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	R15	R16		
真砂団地	A-1	30戸	中耐5F	S50			長寿命化 型・脱炭素 社会対応型										1,284 業を含む 戸数には特公賃5戸含む	
	A	14戸	中耐3F	H6			長寿命化 型・脱炭素 社会対応型										861	
	B	7戸	中耐3F	H6					長寿命化 型・脱炭素 社会対応型								440	
	C	6戸	中耐3F	H7					長寿命化 型・脱炭素 社会対応型								411	
	D	6戸	中耐3F	H8						長寿命化 型・脱炭素 社会対応型							417	
面高団地	E	7戸	中耐3F	H9						長寿命化 型・脱炭素 社会対応型							499	
		12戸	中耐3F	H5							長寿命化 型・脱炭素 社会対応型						913	
	C	2戸	木平	H7									長寿命化 型・脱炭素 社会対応型				84	
	D	2戸	木平	H7									長寿命化 型・脱炭素 社会対応型				84	
	E	2戸	木平	H7									長寿命化 型・脱炭素 社会対応型				84	
浜町団地	F	2戸	木平	H7									長寿命化 型・脱炭素 社会対応型				84	
	C	30戸	中耐5F	S48									長寿命化 型・脱炭素 社会対応型				637	
	E	30戸	中耐5F	S49									長寿命化 型・脱炭素 社会対応型				601	
	F	30戸	中耐5F	S49									長寿命化 型・脱炭素 社会対応型				—	
	A-1 (再掲)	30戸	中耐5F	S50									長寿命化 型・脱炭素 社会対応型				1,284 (再掲)	LCCはR12～16年度の事 業を含む 戸数には特公賃5戸含む
真砂団地	A-2	32戸	中耐4F	S55													1,700	
	F	10戸	低耐2F	H11													812	
浅間団地																		

注１）対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。
注２）LCC縮減効果欄は、長寿命化型改善事業、又は全面的改善事業を実施する住棟に関して記載する。

事業主体名： 西海市

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

注 1) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。
注 2) LCC 縮減効果欄は、長寿命化型改善事業、又は全面的改善事業を実施する住棟に関して記載する。

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧 3/4

事業主體名：西海市

住宅の区分： 公営住宅 特定公共 地価賃 改良その他（ ）
賃住宅 賃住宅 （公共供給）

[illegible]

注1) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。

注2) LCC縮減効果欄は、長寿命化型改善事業、又は全面的改善事業を実施する住棟に関して記載する。

4/4

住宅公營
特定公共
地優賃
改良

[illegible]

注2) LCC縮減効果欄は、長寿命化型改善事業、又は全面的改善事業を実施する住棟に関して記載する。

事業主体名：西海市

[illegible]

—76—

【様式3】共同施設に係る事業の実施予定一覧（集会所・遊具等）

事業主体名：西海市

公営住宅
特定公共
賃貸住宅
地優賃
(公共供給)
改良
その他 ()

住宅の区分：

団地名称	共同施設名	建設年度	次期点検時期		維持管理・改善事業の内容								備考					
			法定点検	法定点検に準じた点検	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14		R15	R16			

注) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。

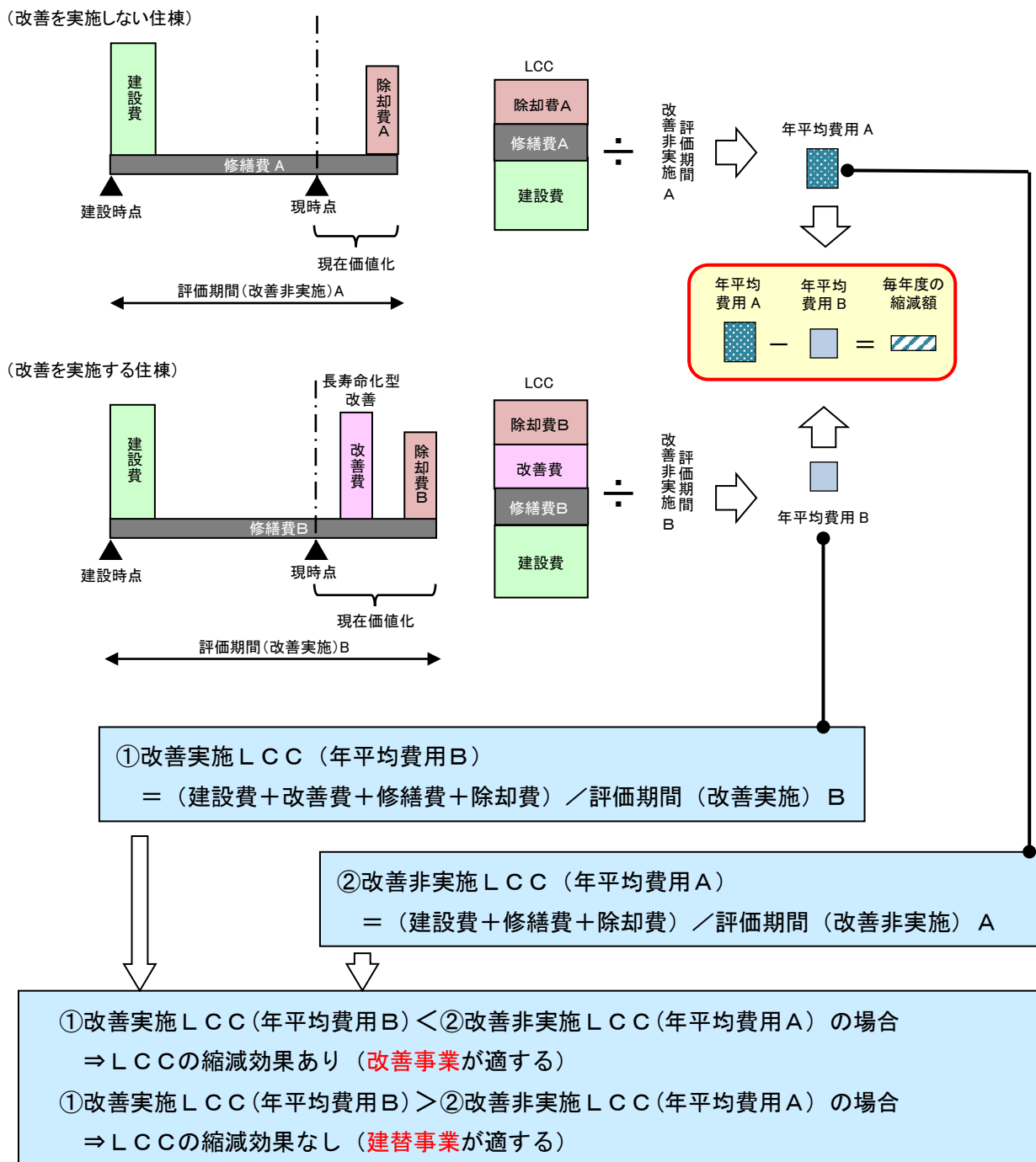
8-2 ライフサイクルコストの算出

(1) ライフサイクルコスト（LCC）の算出の基本的な考え方

ライフサイクルコスト（LCC）算定方法は「ライフサイクルコスト（LCC）算定プログラム」（以下、「算定プログラム」という。平成 28 年 国土交通省）を活用する。

ライフサイクルコスト（LCC）の算出・縮減効果の考え方のイメージは下図のとおりで、新規整備及び建替事業の場合のライフサイクルコスト（LCC）は「改善を実施する住棟」の「平均費用 B」であり、改善事業での縮減額は「年平均費用 A－年平均表 B」である。

■ライフサイクルコスト（LCC）の算出・縮減効果の考え方のイメージ



(2) 建替事業のライフサイクルコスト（ＬＣＣ）の算出

①建替事業のライフサイクルコスト（ＬＣＣ）算出の設定条件

新規整備事業及び建替事業を実施する公営住宅等のライフサイクルコスト（ＬＣＣ）の算出条件等は、下表のとおりである。

■建替事業ライフサイクルコスト（ＬＣＣ）算出条件等

項目	設定	備考
社会的割引率	社会的割引率	4%（策定指針より） 将来に発生するコスト（将来の修繕費、除却費）に適用
建設費	18,130 千円/戸	令和 6 年度における住宅局所管事業に係る標準建設費等についてより（国土交通省資料） ・ 地区：一般地区 ・ 地域区分：7 ・ 構造：低層構造（2 階建、1 戸当たり標準床面積 79.3 ㎡）
解体工事	1,000 千円/戸	策定指針より（ＬＣＣ策定算出例より）
長寿命化型改善事業の実施時期・事業費	建設後 35 年 2,809 千円/戸	耐用年限の 1/2 の年度に実施すると想定する。 ・ 改善事業の内容：屋上防水・外壁改修等 ・ 事業費：本市の実績（令和 2 年～5 年度）の改修工事の 1 戸当たり平均金額より（市資料より）
評価期間	70 年	耐用年限を想定する。

※社会的割引率とは、時間軸上の価値を補正するもので、同じ財の現在と将来の交換比率である。すなわち、将来の費用（効果又は便益）と現在の費用（効果又は便益）は実質的な価値が異なり、現在の費用（効果又は便益）に比べ将来の費用（効果又は便益）の価値が低いものとする。

②建替事業のライフサイクルコスト（ＬＣＣ）の算出結果

建替事業を実施する公営住宅等については、建設、改善、修繕、除却に要するコストを考慮したライフサイクルコスト（ＬＣＣ）を算出する。

建替事業とする大串第 1 団地のライフサイクルコスト（ＬＣＣ）の算出結果は、下表のとおりである。

■建替事業のライフサイクルコスト（ＬＣＣ）

団地名	既存住棟					建替住棟			
	棟番号	種別	管理戸数	構造	建設年度	建替戸数	構造・階数	事業年度	ＬＣＣ (円/棟・年)
大串第 1 団地	1, 2	公営	10 戸	簡 2	S50	20 戸	耐火構造 2 階建	令和 12～ 16 年度	6,649,040
	3, 4	公営	10 戸	簡 2	S51				

(3) 改善事業のライフサイクルコスト（LCC）の算出と効果

①改善事業のライフサイクルコスト（LCC）算出の設定条件

新規整備事業及び建替事業を実施する公営住宅等については、建設、改善、修繕、除却に要するコストを考慮した。

改善事業を実施する公営住宅等については、改善を行って長寿命化を図った場合と建替事業を実施した場合のライフサイクルコスト（LCC）を比較して、改善事業の実施によるライフサイクルコスト（LCC）の縮減効果を確認する。

算出方法は「ライフサイクルコスト（LCC）算定プログラム」（以下、「算定プログラム」という。平成 28 年 国土交通省住宅局住宅総合整備課）を活用する。

改善事業のライフサイクルコスト（LCC）の算定設定条件等は、以下のとおりである。

■ライフサイクルコスト（LCC）算定条件等

項目		条件等
建設費		推定再建築費（算定プログラムより）
修繕費		修繕費乗率×主体附帯工事費（策定指針より）
改善事業費		【長寿命化型改善】屋上防水・外壁改修：2,809 千円/戸 （本市実績より） 【脱炭素社会対応型】電灯 LED 化：14 千円/台 （積算資料マンション修繕編 P349 一般財団法人経済調査会より）
除却費		1,000 千円/戸（策定指針より）
評価期間	改善事業を実施しない場合	【耐火造】50 年（耐用年数の約 7 割を想定） ただし浜町団地は建設後 50 年を経過するため 52 年とする。 【木 造】40 年（耐用年数超から 10 年後を想定）
	改善事業を実施した場合	【耐火造】70 年（耐用年数を想定） 【木 造】50 年（改善事業後 10 年を想定）
社会的割引率		4%（策定指針より） 将来に発生するコスト（将来の修繕費、除却費）に適用

※推定再建築費とは、その建物と同等の建物を現在新築すると仮定した場合の建築費

※修繕費乗率とは、修繕費の工事費総額に占める比率

※主体附帯工事費とは、住宅局所管事業に係る標準建設費等で示された住宅の本体及びそれに附帯する設備等の工事費

※社会的割引率とは、時間軸上の価値を補正するもので、同じ財の現在と将来の交換比率である。すなわち、将来の費用（効果又は便益）と現在の費用（効果又は便益）は実質的な価値が異なり、現在の費用（効果又は便益）に比べ将来の費用（効果又は便益）の価値が低いものとする。

②改善事業のライフサイクルコスト（LCC）の縮減効果

長寿命化型改善事業を実施した場合のライフサイクルコスト（LCC）の算出を行い、縮減額を確認する。

ライフサイクルコスト（LCC）の縮減額は次のとおりで、すべての住棟において事業実施により縮減となり、建替事業ではなく改善事業の実施が適正である。

■改善事業住棟別ライフサイクルコスト（LCC）の縮減効果

団地名	棟番号	種別	管理戸数	構造	建設年度	実施内容		事業年度	LCC縮減額 (円/棟・年)
						長寿命化型	脱炭素社会対応型		
真砂団地	A-1	公営	25 戸	中耐 5F	S50	○	○	令和 7 年度	1,284,706 (R12～16 年度事業を含む)
		特公賃	5 戸						
浅間団地	2 棟	特公賃	4 戸	低耐 2F	H8	○	○	令和 7 年度	262,136
	3 棟	特公賃	6 戸	中耐 3F	H9	○	○	令和 7 年度	404,180
内浦団地	A	公営	14 戸	中耐 3F	H6	○	○	令和 8 年度	861,752
	B	公営	7 戸	中耐 3F	H6	○	○	令和 9 年度	440,385
	C	公営	6 戸	中耐 3F	H7	○	○	令和 9 年度	411,010
	D	公営	6 戸	中耐 3F	H8	○	○	令和 10 年度	417,556
	E	公営	7 戸	中耐 3F	H9	○	○	令和 10 年度	499,906
面高団地	－	公営	12 戸	中耐 3F	H5	○	○	令和 11 年度	913,470
内浦第 2 単独住宅	1	単独	40 戸	中耐 5F	S55	○	－	令和 11～12 年度	1,948,608
	2	単独	40 戸	中耐 5F	S55	○	－	令和 11～12 年度	1,948,608
横瀬東団地	A	特公賃	2 戸	木平	H7	○	○	令和 12～16 年度	84,742
	B	特公賃	2 戸	木平	H7	○	○	令和 12～16 年度	84,742
	C	公営	2 戸	木平	H7	○	○	令和 12～16 年度	84,742
	D	公営	2 戸	木平	H7	○	○	令和 12～16 年度	84,742
	E	公営	2 戸	木平	H7	○	○	令和 12～16 年度	84,742
	F	公営	2 戸	木平	H7	○	○	令和 12～16 年度	84,742
浜町団地	A	改良	30 戸	中耐 5F	S48	○	○	令和 12～16 年度	637,672
	B	改良	30 戸	中耐 5F	S48	○	○	令和 12～16 年度	637,672
	C	公営	30 戸	中耐 5F	S48	○	○	令和 12～16 年度	637,672
	E	公営	30 戸	中耐 5F	S49	○	○	令和 12～16 年度	601,434
	F	公営	30 戸	中耐 5F	S49	－	○	令和 12～16 年度	長寿命化型以外の改善のため算出不要
真砂団地	A-1 (再掲)	公営	25 戸	中耐 5F	S50	○	○	令和 12～16 年度	1,284,706 (再掲、R7 年度事業を含む)
		特公賃	5 戸						
	A-2	公営	32 戸	中耐 4F	S55	○	○	令和 12～16 年度	1,700,844
	K-1	改良	12 戸	中耐 4F	S53	○	○	令和 12～16 年度	687,086
	K-2	改良	16 戸	中耐 4F	S52	○	○	令和 12～16 年度	878,036
	K-3	改良	32 戸	中耐 4F	S56	○	○	令和 12～16 年度	1,979,100
浅間団地	F	公営	10 戸	低耐 2F	H11	○	○	令和 12～16 年度	812,942

資料一団地・住棟現況資料

(1) 住棟の建設年度、構造・階数、耐用年限等一覧

町名	番号	団地名	棟番号	建設年度	構造・階数	住宅種類	戸数	耐用年数超の年度	耐用年数1/2超の年度	R7年度で耐用年数超過	R7年度で耐用年数1/2超過
西彼町	1	上岳第1団地		H27	低耐2F	公営	12戸	R67	R32		
	2	大串第1団地	1	S50	簡2	公営	5戸	R2	H10	○	○
			2	S50	簡2	公営	5戸	R2	H10	○	○
			3	S51	簡2	公営	5戸	R3	H11	○	○
			4	S51	簡2	公営	5戸	R3	H11	○	○
	3	大串第2団地		H7	中耐3F	公営	12戸	R47	R12		
	4	大串第3団地		H27	中耐3F	公営	12戸	R67	R32		
	5	白似田団地	1	H10	中耐3F	公営	12戸	R50	R15		
			2	H11	中耐3F	公営	12戸	R51	R16		
	6	大串単独住宅	A	S56	低耐2F	単独	2戸	R33	H28		○
			B	S50	低耐2F	単独	4戸	R27	H22		○
	7	上岳第2単独住宅		H12	中耐3F	単独	12戸	R52	R17		
西海町	1	面高住宅	A-1	S37	木平	公営	1戸	H4	S52	○	○
			A-2	S37	木平	公営	1戸	H4	S52	○	○
			A-3	S37	木平	公営	1戸	H4	S52	○	○
	2	太田和団地		S63	中耐3F	公営	12戸	R40	R5		○
	3	水浦団地		H1	中耐3F	公営	3戸	R41	R6		○
				H1	中耐3F	公営	6戸	R41	R6		○
	4	日守団地		H2	中耐3F	公営	3戸	R42	R7		○
				H2	中耐3F	公営	9戸	R42	R7		○
	5	中浦団地		H2	中耐3F	公営	3戸	R42	R7		○
				H2	中耐3F	公営	6戸	R42	R7		○
	6	黒口高齢者住宅		H2	簡平	公営	4戸	R2	H17	○	○
	7	横瀬団地		H3	中耐3F	公営	3戸	R43	R8		
				H3	中耐3F	公営	9戸	R43	R8		
	8	七釜団地		H4	中耐3F	公営	3戸	R44	R9		
				H4	中耐3F	公営	6戸	R44	R9		
	9	面高団地		H5	中耐3F	公営	3戸	R45	R10		
				H5	中耐3F	公営	9戸	R45	R10		
	10	横瀬東団地	A	H7	木平	特公賃	2戸	R7	H22	○	○
			B	H7	木平	特公賃	2戸	R7	H22	○	○
			C	H7	木平	公営	2戸	R7	H22	○	○
			D	H7	木平	公営	2戸	R7	H22	○	○
			E	H7	木平	公営	2戸	R7	H22	○	○
			F	H7	木平	公営	2戸	R7	H22	○	○
	11	丹納団地		H9	中耐3F	公営	9戸	R49	R14		
				H9	中耐3F	特公賃	3戸	R49	R14		
	12	丹納第2団地		H11	準耐3F	公営	9戸	R26	R4		○
				H11	準耐3F	特公賃	3戸	R26	R4		○
	13	太田和第2団地		H14	木2	公営	8戸	R14	H29		○
	14	横瀬団地（特公賃）	A	H7	木平	特公賃	1戸	R7	H22	○	○
			B	H7	木平	特公賃	1戸	R7	H22	○	○
			C	H7	木平	特公賃	1戸	R7	H22	○	○
			D	H7	木平	特公賃	1戸	R7	H22	○	○
			E	H7	木平	特公賃	1戸	R7	H22	○	○
			F	H7	木平	特公賃	1戸	R7	H22	○	○

町名	番号	団地名	棟番号	建設 年度	構造・ 階数	住宅 種類	戸数	耐用年 数超の 年度	耐用年 数 1/2 超の年度	R7 年度 で耐用 年数超過	R7 年度 で耐用 年数 1/2 超過
西海町	15	川内単独住宅	A	S36	木 2	単独	1 戸	H3	S51	○	○
			B	S32	木平	単独	1 戸	S62	S47	○	○
			C	S60	木平	単独	1 戸	H27	H12	○	○
			D	S60	木平	単独	1 戸	H27	H12	○	○
	16	黒口単独住宅		S58	低耐 2F	単独	8 戸	R35	H30		○
	17	太田和単独住宅		H6	木 2	単独	1 戸	R6	H21	○	○
大島町	18	新丹納団地	A	H9	準耐 1F	単独	2 戸	R24	R2		○
			B	R2	低耐 2F	単独	8 戸	R72	R37		
	1	間瀬団地	A	H11	低耐 2F	公営	2 戸	R51	R16		
				H11	低耐 2F	公営	1 戸	R51	R16		
				H11	低耐 2F	公営	2 戸	R51	R16		
			B	H11	低耐 2F	特公賃	4 戸	R51	R16		
			C	H13	低耐 2F	公営	8 戸	R53	R18		
	2	寺島団地	A	H13	低耐 2F	公営	2 戸	R53	R18		
			B	H13	低耐 2F	公営	2 戸	R53	R18		
			C	H13	低耐 2F	公営	2 戸	R53	R18		
	3	間瀬南町団地	1	S54	簡平	公営	2 戸	H21	H6	○	○
	4	大小島団地	A	S54	簡平	公営	2 戸	H21	H6	○	○
			B	S54	簡平	公営	2 戸	H21	H6	○	○
			C	S54	簡平	公営	2 戸	H21	H6	○	○
			D	S54	簡平	公営	2 戸	H21	H6	○	○
	5	白浜団地	A	S53	簡平	公営	2 戸	H20	H5	○	○
			B	S53	簡平	公営	2 戸	H20	H5	○	○
			C	S53	簡平	公営	2 戸	H20	H5	○	○
	6	大島新田団地	S1	S54	簡平	公営	2 戸	H21	H6	○	○
			S2	S54	簡平	公営	2 戸	H21	H6	○	○
			S3	S54	簡平	公営	2 戸	H21	H6	○	○
			S4	S54	簡平	公営	2 戸	H21	H6	○	○
			S5	S54	簡平	公営	2 戸	H21	H6	○	○
			S6	S54	簡平	公営	2 戸	H21	H6	○	○
			S7	S57	簡平	公営	2 戸	H24	H9	○	○
			S8	S57	簡平	公営	2 戸	H24	H9	○	○
			S9	S57	簡平	公営	2 戸	H24	H9	○	○
			S10	H4	木平	公営	2 戸	R4	H19	○	○
			S11	H4	木平	公営	2 戸	R4	H19	○	○
	7	塔の尾団地	A	S56	簡平	公営	2 戸	H23	H8	○	○
			B	S56	簡平	公営	2 戸	H23	H8	○	○
			C	S56	簡平	公営	2 戸	H23	H8	○	○
			D	H16	木平	公営	2 戸	R16	R1		○
			E	H16	木平	公営	1 戸	R16	R1		○
			F	H16	木平	公営	1 戸	R16	R1		○
	8	塩田団地	A	S56	簡平	公営	2 戸	H23	H8	○	○
			B	S56	簡平	公営	2 戸	H23	H8	○	○
			C	S56	簡平	公営	2 戸	H23	H8	○	○
	9	太田尾団地	A	H3	簡平	公営	2 戸	R3	H18	○	
			B	H3	簡平	公営	2 戸	R3	H18	○	
			C	H3	簡平	公営	2 戸	R3	H18	○	
			D	H8	木平	特公賃	2 戸	R8	H23		○
			E	H8	木平	特公賃	2 戸	R8	H23		○
			F	H8	木平	特公賃	2 戸	R8	H23		○
	10	徳万団地	A	H14	中耐 3F	公営	12 戸	R54	R19		
			B	H14	低耐 2F	公営	8 戸	R54	R19		

町名	番号	団地名	棟番号	建設 年度	構造・ 階数	住宅 種類	戸数	耐用年 数超の 年度	耐用年 数 1/2 超の年度	R7 年度 で耐用 年数超過	R7 年度 で耐用 年数 1/2 超過
大島町	11	新徳万団地	A	R2	低耐 1F	公営	2 戸	R72	R37		
			B	R2	低耐 1F	公営	2 戸	R72	R37		
			C	R2	低耐 1F	公営	2 戸	R72	R37		
			D	R3	低耐 1F	公営	2 戸	R73	R38		
			E	R3	低耐 1F	公営	1 戸	R73	R38		
				R3	低耐 1F	公営	1 戸	R73	R38		
			F	R3	低耐 1F	公営	2 戸	R73	R38		
			G	R3	低耐 1F	公営	2 戸	R73	R38		
	12	中戸団地	A	S59	簡 2	公営	2 戸	R11	H19		○
			B	S59	簡 2	公営	2 戸	R11	H19		○
			C	S59	簡 2	公営	2 戸	R11	H19		○
	13	黒瀬団地	A	S60	簡 2	公営	6 戸	R12	H20		○
	14	浜町団地	A	S48	中耐 5F	改良	30 戸	R25	H20		○
			B	S48	中耐 5F	改良	30 戸	R25	H20		○
			C	S48	中耐 5F	公営	30 戸	R25	H20		○
			E	S49	中耐 5F	公営	30 戸	R26	H21		○
			F	S49	中耐 5F	公営	30 戸	R26	H21		○
											○
	15	真砂団地	A-1	S50	中耐 5F	公営	25 戸	R27	H22		○
				S50	中耐 5F	特公賃	5 戸	R27	H22		○
			A-2	S55	中耐 4F	公営	32 戸	R32	H27		○
			K-1	S53	中耐 4F	改良	12 戸	R30	H25		○
			K-2	S52	中耐 4F	改良	16 戸	R29	H24		○
			K-3	S56	中耐 4F	改良	32 戸	R33	H28		○
		真砂改良住宅	1	S57	低耐 2F	改良	4 戸	R34	H29		○
			2	S57	低耐 2F	改良	4 戸	R34	H29		○
			3	S57	低耐 2F	改良	2 戸	R34	H29		○
			4	S57	低耐 2F	改良	2 戸	R34	H29		○
			5	S57	低耐 2F	改良	4 戸	R34	H29		○
			6	S57	低耐 2F	改良	2 戸	R34	H29		○
			7	S58	低耐 2F	改良	2 戸	R35	H30		○
			8	S58	低耐 2F	改良	4 戸	R35	H30		○
			9	S58	低耐 2F	改良	4 戸	R35	H30		○
			10	S58	低耐 2F	改良	4 戸	R35	H30		○
			11	S58	低耐 2F	改良	4 戸	R35	H30		○
			12	S58	低耐 2F	改良	2 戸	R35	H30		○
			13	S58	低耐 2F	改良	2 戸	R35	H30		○
	16	内浦団地	A	H6	中耐 3F	公営	6 戸	R46	R11		
				H6	中耐 3F	公営	4 戸	R46	R11		
				H6	中耐 3F	公営	4 戸	R46	R11		
			B	H6	中耐 3F	公営	2 戸	R46	R11		
				H6	中耐 3F	公営	2 戸	R46	R11		
				H6	中耐 3F	公営	1 戸	R46	R11		
			C	H7	中耐 3F	公営	2 戸	R47	R12		
				H7	中耐 3F	公営	2 戸	R47	R12		
				H7	中耐 3F	公営	2 戸	R47	R12		
			D	H8	中耐 3F	公営	2 戸	R48	R13		
				H8	中耐 3F	公営	2 戸	R48	R13		
				H8	中耐 3F	公営	2 戸	R48	R13		
			E	H9	中耐 3F	公営	1 戸	R49	R14		
				H9	中耐 3F	公営	2 戸	R49	R14		
				H9	中耐 3F	公営	2 戸	R49	R14		
				H9	中耐 3F	公営	2 戸	R49	R14		
	17	内浦第 2 単独住宅	1	S55	中耐 5F	単独	40 戸	R32	H27		○
			2	S55	中耐 5F	単独	40 戸	R32	H27		○

町名	番号	団地名	棟番号	建設 年度	構造・ 階数	住宅 種類	戸数	耐用年 数超の 年度	耐用年 数 1/2 超の年度	R7 年度 で耐用 年数超過	R7 年度 で耐用 年数 1/2 超過
崎 戸 町	1	浅間団地	A	H7	低耐 2F	公営	4 戸	R47	R12		
			B	H7	低耐 2F	公営	4 戸	R47	R12		
			C	H8	中耐 3F	公営	6 戸	R48	R13		
			D	H9	中耐 3F	公営	12 戸	R49	R14		
			E	H7	中耐 3F	公営	2 戸	R47	R12		
				H7	中耐 3F	公営	6 戸	R47	R12		
			1 棟	H7	中耐 3F	特公賃	6 戸	R47	R12		
			2 棟	H8	低耐 2F	特公賃	4 戸	R48	R13		
			3 棟	H9	中耐 3F	特公賃	6 戸	R49	R14		
	2	奥浦団地	F	H11	低耐 2F	公営	10 戸	R51	R16		
			A	S62	中耐 4F	公営	8 戸	R39	R4		○
	3	内歟田団地	B	S62	中耐 4F	公営	8 戸	R39	R4		○
			A	S56	中耐 5F	公営	20 戸	R33	H28		○
			B	S57	中耐 5F	公営	20 戸	R34	H29		○
	4	東山住宅	C	S58	中耐 5F	公営	20 戸	R35	H30		○
			A	H12	木平	公営	1 戸	R12	H27		○
			B	H12	木平	公営	1 戸	R12	H27		○
			C	H12	木平	公営	1 戸	R12	H27		○
			D	H12	木平	公営	1 戸	R12	H27		○
			E	H12	木平	公営	1 戸	R12	H27		○
			F	H12	木平	公営	1 戸	R12	H27		○
			G	H12	木平	公営	1 戸	R12	H27		○
			H	H12	木平	公営	1 戸	R12	H27		○
			I	H12	木平	公営	1 戸	R12	H27		○
			J	H12	木平	公営	1 戸	R12	H27		○
	5	江島団地	A	H12	木平	公営	1 戸	R12	H27		○
			B	H12	木平	公営	1 戸	R12	H27		○
			C	H12	木平	公営	1 戸	R12	H27		○
			D	H12	木平	公営	1 戸	R12	H27		○
	6	平島団地	A	H12	木平	公営	1 戸	R12	H27		○
			B	H12	木平	公営	1 戸	R12	H27		○
			C	H12	木平	公営	1 戸	R12	H27		○
			D	H12	木平	公営	1 戸	R12	H27		○
	7	浄心団地		H13	低耐 2F	公営	6 戸	R53	R18		
	8	浅間単独住宅		H4	低耐 2F	単独	6 戸	R44	R9		
	9	浦島単独住宅		S31	簡 2	単独	2 戸	H13	S54	○	○
	10	栗坂単独住宅		H1	中耐 3F	単独	6 戸	R41	R6		○
大 瀬 戸 町	1	雪浦州浜団地	A	H19	低耐 2F	公営	2 戸	R59	R24		
			B	H19	低耐 2F	公営	2 戸	R59	R24		
			C	H19	低耐 2F	公営	2 戸	R59	R24		
			D	H19	低耐 2F	公営	2 戸	R59	R24		
	2	焼島団地	A	S52	中耐 4F	公営	16 戸	R29	H24		○
			B	S56	簡 2	公営	4 戸	R8	H16		○
			C	H28	低耐 2F	公営	6 戸	R68	R33		
				H28	低耐 2F	公営	4 戸	R68	R33		
	3	緑ヶ丘団地		S55	簡 2	公営	4 戸	R7	H15	○	○
	4	松島釜浦団地	A	S56	簡 2	公営	2 戸	R8	H16		○
			B	S57	簡 2	公営	2 戸	R9	H17		○
			C	H20	木平	公営	1 戸	R20	R5		○
			D	H20	木平	公営	1 戸	R20	R5		○
	5	多以良団地	A	S59	中耐 4F	公営	6 戸	R36	R1		○
				S59	中耐 4F	公営	6 戸	R36	R1		○
				S59	中耐 4F	公営	6 戸	R36	R1		○
			B	H10	中耐 4F	公営	20 戸	R50	R15		

町名	番号	団地名	棟番号	建設 年度	構造・ 階数	住宅 種類	戸数	耐用年 数超の 年度	耐用年 数 1/2 超の年度	R7 年度 で耐用 年数超過	R7 年度 で耐用 年数 1/2 超過
大瀬戸町	6	小板浦団地	A	H2	低耐 2F	公営	4 戸	R42	R7		○
			B	H2	低耐 2F	公営	4 戸	R42	R7		○
	7	緑ヶ丘第 2 団地		H14	低耐 2F	公営	10 戸	R54	R19		
	8	西浜団地	A	H17	低耐 2F	特公賃	6 戸	R57	R22		
			B	H17	低耐 2F	公営	2 戸	R57	R22		
				H17	低耐 2F	公営	4 戸	R57	R22		
	9	雪浦定住促進住宅		S52	中耐 4F	単独	8 戸	R29	H24		○
	10	緑ヶ丘住宅		S58	木平	単独	2 戸	H25	H10	○	○
	11	焼島単独住宅		H29	中耐 3F	単独	6 戸	R69	R34		
	12	板浦単独住宅	A	S50	中耐 3F	単独	6 戸	R27	H22		○
			B	S50	簡 2	単独	4 戸	R2	H10	○	○
	13	板浦第 2 単独住宅	A	H22	木平	単独	1 戸	R22	R7		○
			B	H22	木平	単独	1 戸	R22	R7		○
	14	檜浦単独住宅		S34	簡 2	単独	4 戸	H16	S57	○	○
	15	東浜単独住宅	A	S50	簡平	単独	2 戸	H17	H2	○	○
			B	S50	簡平	単独	2 戸	H17	H2	○	○
			C	S50	簡平	単独	2 戸	H17	H2	○	○
			D	S50	簡平	単独	2 戸	H17	H2	○	○
	16	雪浦下郷単独住宅	A	S54	低耐 2F	単独	4 戸	R31	H26		○
			B	S54	低耐 2F	単独	3 戸	R31	H26		○
			C	S54	低耐 2F	単独	3 戸	R31	H26		○

(2) 住棟の規模・建築設備等一覧

町名	番号	団地名	棟番号	建設年度	構造・階数	戸数	間取	専有面積	耐震性能	高齢対応	風呂		給湯設備	住棟形式
											給湯器型	バランス型		
西彼町	1	上岳第1団地		H27	低耐2F	12戸	2DK	50.4㎡	新耐震	対応	○	—	3箇所給湯	片廊下
	2	大串第1団地	1	S50	簡2	5戸	3K	51.9㎡	旧耐震	未対応	○	—	他給湯	—
			2	S50	簡2	5戸	3K	51.9㎡	旧耐震	未対応	○	—	他給湯	—
			3	S51	簡2	5戸	3K	54.9㎡	旧耐震	未対応	○	—	他給湯	—
			4	S51	簡2	5戸	3K	54.9㎡	旧耐震	未対応	○	—	他給湯	—
	3	大串第2団地		H7	中耐3F	12戸	3LDK	69.9㎡	新耐震	対応	○	—	3箇所給湯	階段室
	4	大串第3団地		H27	中耐3F	12戸	3LDK	72.8㎡	新耐震	対応	○	—	3箇所給湯	階段室
	5	白似田団地	1	H10	中耐3F	12戸	3LDK	75.0㎡	新耐震	対応	○	—	3箇所給湯	階段室
			2	H11	中耐3F	12戸	3LDK	75.0㎡	新耐震	対応	○	—	3箇所給湯	階段室
	6	大串単独住宅	A	S56	低耐2F	2戸	3K	61.9㎡	新耐震	未対応	○	—	他給湯	—
			B	S50	低耐2F	4戸	3K	61.6㎡	旧耐震	未対応	○	—	他給湯	—
西海町	7	上岳第2単独住宅		H12	中耐3F	12戸	3LDK	75.9㎡	新耐震	対応	○	—	3箇所給湯	階段室
	1	面高住宅	A-1	S37	木平	1戸	2K	36.0㎡	旧耐震	未対応	—	○	他給湯	—
			A-2	S37	木平	1戸	2K	31.0㎡	旧耐震	未対応	—	○	他給湯	—
			A-3	S37	木平	1戸	2K	31.0㎡	旧耐震	未対応	—	○	他給湯	—
	2	太田和団地		S63	中耐3F	12戸	3LDK	61.1㎡	新耐震	未対応	○	—	他給湯	階段室
	3	水浦団地		H1	中耐3F	3戸	3LDK	65.6㎡	新耐震	未対応	○	—	3箇所給湯	片廊下
				H1	中耐3F	6戸	3LDK	62.1㎡	新耐震	未対応	○	—	3箇所給湯	片廊下
	4	日守団地		H2	中耐3F	3戸	3LDK	64.7㎡	新耐震	未対応	○	—	他給湯	階段室
				H2	中耐3F	9戸	3LDK	61.1㎡	新耐震	未対応	○	—	他給湯	階段室
	5	中浦団地		H2	中耐3F	3戸	3LDK	66.0㎡	新耐震	未対応	○	—	他給湯	階段室
				H2	中耐3F	6戸	3LDK	63.4㎡	新耐震	未対応	○	—	他給湯	階段室
	6	黒口高齢者住宅		H2	簡平	4戸	2K	36.2㎡	新耐震	未対応	○	—	3箇所給湯	—
	7	横瀬団地		H3	中耐3F	3戸	3LDK	66.0㎡	新耐震	対応	○	—	他給湯	階段室
				H3	中耐3F	9戸	3LDK	63.4㎡	新耐震	対応	○	—	他給湯	階段室
	8	七釜団地		H4	中耐3F	3戸	3LDK	68.8㎡	新耐震	対応	○	—	3箇所給湯	片廊下
				H4	中耐3F	6戸	3LDK	66.2㎡	新耐震	対応	○	—	3箇所給湯	片廊下
	9	面高団地		H5	中耐3F	3戸	3LDK	68.8㎡	新耐震	対応	○	—	3箇所給湯	片廊下
				H5	中耐3F	9戸	3LDK	66.2㎡	新耐震	対応	○	—	3箇所給湯	片廊下
	10	横瀬東団地	A	H7	木平	2戸	3DK	79.4㎡	新耐震	対応	○	—	3箇所給湯	—
			B	H7	木平	2戸	3DK	79.4㎡	新耐震	対応	○	—	3箇所給湯	—
			C	H7	木平	2戸	3DK	73.1㎡	新耐震	対応	○	—	3箇所給湯	—
			D	H7	木平	2戸	3DK	73.1㎡	新耐震	対応	○	—	3箇所給湯	—
			E	H7	木平	2戸	3DK	70.4㎡	新耐震	対応	○	—	3箇所給湯	—
			F	H7	木平	2戸	3DK	70.4㎡	新耐震	対応	○	—	3箇所給湯	—
	11	丹納団地		H9	中耐3F	9戸	3LDK	75.3㎡	新耐震	対応	○	—	3箇所給湯	階段室
				H9	中耐3F	3戸	3LDK	83.1㎡	新耐震	対応	○	—	3箇所給湯	階段室

町名	番号	団地名	棟番号	建設年度	構造・階数	戸数	間取	専用面積	耐震性能	高齢対応	風呂		給湯設備	住棟形式
											給湯器型	バランス型		
西海町	12	丹納第2団地		H11	準耐3F	9戸	3LDK	75.4 m ²	新耐震	対応	○	—	3箇所給湯	片廊下
				H11	準耐3F	3戸	3LDK	75.4 m ²	新耐震	対応	○	—	3箇所給湯	片廊下
	13	太田和第2団地		H14	木2	8戸	3DK	70.1 m ²	新耐震	対応	○	—	3箇所給湯	階段室
	14	横瀬団地（特公賃）	A	H7	木平	1戸	3LDK	80.3 m ²	新耐震	対応	○	—	3箇所給湯	—
			B	H7	木平	1戸	3LDK	80.3 m ²	新耐震	対応	○	—	3箇所給湯	—
			C	H7	木平	1戸	3LDK	80.3 m ²	新耐震	対応	○	—	3箇所給湯	—
			D	H7	木平	1戸	3LDK	80.3 m ²	新耐震	対応	○	—	3箇所給湯	—
			E	H7	木平	1戸	3LDK	80.3 m ²	新耐震	対応	○	—	3箇所給湯	—
			F	H7	木平	1戸	3LDK	80.3 m ²	新耐震	対応	○	—	3箇所給湯	—
	15	川内単独住宅	A	S36	木2	1戸		206.6 m ²	旧耐震	未対応	○	—	他給湯	—
			B	S32	木平	1戸		45.4 m ²	旧耐震	未対応	—	○	他給湯	—
			C	S60	木平	1戸		68.6 m ²	新耐震	未対応	○	—	他給湯	—
			D	S60	木平	1戸		68.6 m ²	新耐震	未対応	○	—	他給湯	—
	16	黒口単独住宅		S58	低耐2F	8戸	2DK	45.4 m ²	新耐震	未対応	○	—	他給湯	—
	17	太田和単独住宅		H6	木2	1戸	3LDK	96.3 m ²	新耐震	対応	○	—	3箇所給湯	—
	18	新丹納団地	A	H9	準耐1F	2戸	3LDK	79.5 m ²	新耐震	対応	○	—	3箇所給湯	—
			B	R2	低耐2F	8戸	3LDK	77.1 m ²	新耐震	対応	○	—	3箇所給湯	片廊下
大島町	1	間瀬団地	A	H11	低耐2F	2戸	2DK	56.2 m ²	新耐震	対応	○	—	3箇所給湯	—
				H11	低耐2F	1戸	2DK	49.0 m ²	新耐震	対応	○	—	3箇所給湯	—
				H11	低耐2F	2戸	3LDK	78.2 m ²	新耐震	対応	○	—	3箇所給湯	—
			B	H11	低耐2F	4戸	3LDK	87.2 m ²	新耐震	対応	○	—	3箇所給湯	—
			C	H13	低耐2F	8戸	2DK	54.9 m ²	新耐震	対応	○	—	3箇所給湯	—
	2	寺島団地	A	H13	低耐2F	2戸	3LDK	79.3 m ²	新耐震	対応	○	—	3箇所給湯	—
			B	H13	低耐2F	2戸	3LDK	79.3 m ²	新耐震	対応	○	—	3箇所給湯	—
			C	H13	低耐2F	2戸	3LDK	79.3 m ²	新耐震	対応	○	—	3箇所給湯	—
	3	間瀬南町団地	1	S54	簡平	2戸	3K	57.8 m ²	旧耐震	未対応	—	○	他給湯	—
	4	大小島団地	A	S54	簡平	2戸	3K	57.8 m ²	旧耐震	未対応	—	○	他給湯	—
			B	S54	簡平	2戸	3K	57.8 m ²	旧耐震	未対応	—	○	他給湯	—
			C	S54	簡平	2戸	3K	57.8 m ²	旧耐震	未対応	—	○	他給湯	—
			D	S54	簡平	2戸	3K	57.8 m ²	旧耐震	未対応	—	○	他給湯	—
	5	白浜団地	A	S53	簡平	2戸	3DK	54.8 m ²	旧耐震	未対応	—	○	他給湯	—
			B	S53	簡平	2戸	3DK	54.8 m ²	旧耐震	未対応	—	○	他給湯	—
			C	S53	簡平	2戸	3DK	54.8 m ²	旧耐震	未対応	—	○	他給湯	—
	6	大島新田団地	S1	S54	簡平	2戸	3K	57.8 m ²	旧耐震	未対応	○	—	3箇所給湯	—
			S2	S54	簡平	2戸	3K	57.8 m ²	旧耐震	未対応	○	—	3箇所給湯	—
			S3	S54	簡平	2戸	3K	57.8 m ²	旧耐震	未対応	○	—	3箇所給湯	—
			S4	S54	簡平	2戸	3K	57.8 m ²	旧耐震	未対応	○	—	3箇所給湯	—
			S5	S54	簡平	2戸	3K	57.8 m ²	旧耐震	未対応	○	—	3箇所給湯	—
			S6	S54	簡平	2戸	3K	57.8 m ²	旧耐震	未対応	○	—	3箇所給湯	—

町名	番号	団地名	棟番号	建設年度	構造・階数	戸数	間取	専用面積	耐震性能	高齢対応	風呂		給湯設備	住棟形式
											給湯器型	バランス型		
大島町	6	大島新田団地	S7	S57	簡平	2戸	3DK	63.0 m ²	新耐震	未対応	○	—	3箇所給湯	—
			S8	S57	簡平	2戸	3DK	63.0 m ²	新耐震	未対応	○	—	3箇所給湯	—
			S9	S57	簡平	2戸	3DK	63.0 m ²	新耐震	未対応	○	—	3箇所給湯	—
			S10	H4	木平	2戸	3LDK	69.5 m ²	新耐震	対応	○	—	3箇所給湯	—
			S11	H4	木平	2戸	3LDK	69.5 m ²	新耐震	対応	○	—	3箇所給湯	—
	7	塔の尾団地	A	S56	簡平	2戸	3DK	61.8 m ²	新耐震	未対応	—	○	他給湯	—
			B	S56	簡平	2戸	3DK	61.8 m ²	新耐震	未対応	—	○	他給湯	—
			C	S56	簡平	2戸	3DK	61.8 m ²	新耐震	未対応	—	○	他給湯	—
			D	H16	木平	2戸	3LDK	80.0 m ²	新耐震	対応	○	—	3箇所給湯	—
			E	H16	木平	1戸	3LDK	79.9 m ²	新耐震	対応	○	—	3箇所給湯	—
			F	H16	木平	1戸	3LDK	78.6 m ²	新耐震	対応	○	—	3箇所給湯	—
	8	塩田団地	A	S56	簡平	2戸	3DK	61.8 m ²	新耐震	未対応	○	—	3箇所給湯	—
			B	S56	簡平	2戸	3DK	61.8 m ²	新耐震	未対応	○	—	3箇所給湯	—
			C	S56	簡平	2戸	3DK	61.8 m ²	新耐震	未対応	○	—	3箇所給湯	—
	9	太田尾団地	A	H3	簡平	2戸	3LDK	64.8 m ²	新耐震	対応	○	—	他給湯	—
			B	H3	簡平	2戸	3LDK	64.8 m ²	新耐震	対応	○	—	他給湯	—
			C	H3	簡平	2戸	3LDK	64.8 m ²	新耐震	対応	○	—	他給湯	—
			D	H8	木平	2戸	3LDK	81.3 m ²	新耐震	対応	○	—	3箇所給湯	—
			E	H8	木平	2戸	3LDK	81.3 m ²	新耐震	対応	○	—	3箇所給湯	—
			F	H8	木平	2戸	3LDK	81.3 m ²	新耐震	対応	○	—	3箇所給湯	—
	10	徳万団地	A	H14	中耐 3F	12戸	3LDK	72.4 m ²	新耐震	対応	○	—	3箇所給湯	片廊下
			B	H14	低耐 2F	8戸	3LDK	72.4 m ²	新耐震	対応	○	—	3箇所給湯	片廊下
	11	新徳万団地	A	R2	低耐 1F	2戸	2DK	52.1 m ²	新耐震	対応	○	—	3箇所給湯	—
			B	R2	低耐 1F	2戸	3LDK	75.6 m ²	新耐震	対応	○	—	3箇所給湯	—
			C	R2	低耐 1F	2戸	3LDK	75.6 m ²	新耐震	対応	○	—	3箇所給湯	—
			D	R3	低耐 1F	2戸	2DK	52.1 m ²	新耐震	対応	○	—	3箇所給湯	—
			E	R3	低耐 1F	1戸	2DK	52.1 m ²	新耐震	対応	○	—	3箇所給湯	—
				R3	低耐 1F	1戸	2DK	52.6 m ²	新耐震	対応	○	—	3箇所給湯	—
			F	R3	低耐 1F	2戸	2DK	52.1 m ²	新耐震	対応	○	—	3箇所給湯	—
			G	R3	低耐 1F	2戸	2DK	52.1 m ²	新耐震	対応	○	—	3箇所給湯	—
	12	中戸団地	A	S59	簡 2	2戸	3DK	68.8 m ²	新耐震	未対応	○	—	他給湯	—
			B	S59	簡 2	2戸	3DK	68.8 m ²	新耐震	未対応	○	—	他給湯	—
			C	S59	簡 2	2戸	3DK	68.8 m ²	新耐震	未対応	○	—	他給湯	—
	13	黒瀬団地	A	S60	簡 2	6戸	3DK	68.8 m ²	新耐震	未対応	—	○	他給湯	—
	14	浜町団地	A	S48	中耐 5F	30戸	2K	41.6 m ²	旧耐震	未対応	○	—	他給湯	階段室
			B	S48	中耐 5F	30戸	2K	41.6 m ²	旧耐震	未対応	○	—	他給湯	階段室
			C	S48	中耐 5F	30戸	3K	45.0 m ²	旧耐震	未対応	○	—	他給湯	階段室
			E	S49	中耐 5F	30戸	3K	49.2 m ²	旧耐震	未対応	○	—	他給湯	階段室
			F	S49	中耐 5F	30戸	3K	49.2 m ²	旧耐震	未対応	○	—	他給湯	階段室

町名	番号	団地名	棟番号	建設年度	構造・階数	戸数	間取	専有面積	耐震性能	高齢対応	風呂		給湯設備	住棟形式
											給湯器型	バランス型		
大島町	15	真砂団地	A-1	S50	中耐 5F	25 戸	3DK	51.2 m ²	旧耐震	未対応	○	—	他給湯	階段室
				S50	中耐 5F	5 戸	3DK	51.2 m ²	旧耐震	未対応	○	—	他給湯	階段室
			A-2	S55	中耐 4F	32 戸	3DK	61.0 m ²	新耐震	未対応	○	—	他給湯	階段室
			K-1	S53	中耐 4F	12 戸	3DK	54.0 m ²	旧耐震	未対応	○	—	他給湯	片廊下
			K-2	S52	中耐 4F	16 戸	3DK	53.2 m ²	旧耐震	未対応	○	—	他給湯	階段室
			K-3	S56	中耐 4F	32 戸	3DK	58.7 m ²	新耐震	未対応	○	—	他給湯	階段室
		真砂改良住宅	1	S57	低耐 2F	4 戸	3DK	66.6 m ²	新耐震	未対応	○	—	他給湯	—
			2	S57	低耐 2F	4 戸	3DK	66.6 m ²	新耐震	未対応	○	—	他給湯	—
			3	S57	低耐 2F	2 戸	3DK	66.6 m ²	新耐震	未対応	○	—	他給湯	—
			4	S57	低耐 2F	2 戸	3DK	66.6 m ²	新耐震	未対応	○	—	他給湯	—
			5	S57	低耐 2F	4 戸	3DK	66.6 m ²	新耐震	未対応	○	—	他給湯	—
			6	S57	低耐 2F	2 戸	3DK	66.6 m ²	新耐震	未対応	○	—	他給湯	—
			7	S58	低耐 2F	2 戸	3DK	66.6 m ²	新耐震	未対応	○	—	他給湯	—
			8	S58	低耐 2F	4 戸	3DK	66.6 m ²	新耐震	未対応	○	—	他給湯	—
			9	S58	低耐 2F	4 戸	3DK	66.6 m ²	新耐震	未対応	○	—	他給湯	—
			10	S58	低耐 2F	4 戸	3DK	66.6 m ²	新耐震	未対応	○	—	他給湯	—
			11	S58	低耐 2F	4 戸	3DK	66.6 m ²	新耐震	未対応	○	—	他給湯	—
			12	S58	低耐 2F	2 戸	3DK	66.6 m ²	新耐震	未対応	○	—	他給湯	—
			13	S58	低耐 2F	2 戸	3DK	66.6 m ²	新耐震	未対応	○	—	他給湯	—
	16	内浦団地	A	H6	中耐 3F	6 戸	2DK	55.1 m ²	新耐震	対応	○	—	3 箇所給湯	階段室
				H6	中耐 3F	4 戸	3LDK	74.6 m ²	新耐震	対応	○	—	3 箇所給湯	階段室
				H6	中耐 3F	4 戸	3LDK	74.6 m ²	新耐震	対応	○	—	3 箇所給湯	階段室
			B	H6	中耐 3F	2 戸	2DK	55.1 m ²	新耐震	対応	○	—	3 箇所給湯	階段室
				H6	中耐 3F	2 戸	2DK	55.1 m ²	新耐震	対応	○	—	3 箇所給湯	階段室
				H6	中耐 3F	1 戸	2DK	56.3 m ²	新耐震	対応	○	—	3 箇所給湯	階段室
				H6	中耐 3F	2 戸	3LDK	74.6 m ²	新耐震	対応	○	—	3 箇所給湯	階段室
			C	H7	中耐 3F	2 戸	2DK	55.1 m ²	新耐震	対応	○	—	3 箇所給湯	階段室
				H7	中耐 3F	2 戸	3LDK	74.6 m ²	新耐震	対応	○	—	3 箇所給湯	階段室
				H7	中耐 3F	2 戸	3LDK	74.6 m ²	新耐震	対応	○	—	3 箇所給湯	階段室
			D	H8	中耐 3F	2 戸	2DK	55.1 m ²	新耐震	対応	○	—	3 箇所給湯	階段室
				H8	中耐 3F	2 戸	3LDK	74.6 m ²	新耐震	対応	○	—	3 箇所給湯	階段室
				H8	中耐 3F	2 戸	3LDK	74.6 m ²	新耐震	対応	○	—	3 箇所給湯	階段室
			E	H9	中耐 3F	1 戸	2DK	56.3 m ²	新耐震	対応	○	—	3 箇所給湯	階段室
				H9	中耐 3F	2 戸	3DK	71.6 m ²	新耐震	対応	○	—	3 箇所給湯	階段室
				H9	中耐 3F	2 戸	3LDK	74.7 m ²	新耐震	対応	○	—	3 箇所給湯	階段室
				H9	中耐 3F	2 戸	3LDK	74.7 m ²	新耐震	対応	○	—	3 箇所給湯	階段室
	17	内浦第 2 単独住宅	1	S55	中耐 5F	40 戸	3DK	54.0 m ²	新耐震	未対応	○	—	他給湯	階段室
			2	S55	中耐 5F	40 戸	3DK	54.0 m ²	新耐震	未対応	○	—	他給湯	階段室

町名	番号	団地名	棟番号	建設年度	構造・階数	戸数	間取	専用面積	耐震性能	高齢対応	風呂		給湯設備	住棟形式
											給湯器型	バランス型		
崎戸町	1	浅間団地	A	H7	低耐 2F	4 戸	3DK	62.5 m ²	新耐震	対応	○	—	3 箇所給湯	階段室
			B	H7	低耐 2F	4 戸	3DK	62.5 m ²	新耐震	対応	○	—	3 箇所給湯	階段室
			C	H8	中耐 3F	6 戸	3DK	68.7 m ²	新耐震	対応	○	—	3 箇所給湯	階段室
			D	H9	中耐 3F	12 戸	3LDK	70.5 m ²	新耐震	対応	○	—	3 箇所給湯	片廊下
			E	H7	中耐 3F	2 戸	3LDK	68.8 m ²	新耐震	対応	○	—	3 箇所給湯	階段室
				H7	中耐 3F	6 戸	3LDK	62.5 m ²	新耐震	対応	○	—	3 箇所給湯	階段室
			1 棟	H7	中耐 3F	6 戸	1LDK	32.4 m ²	新耐震	対応	○	—	3 箇所給湯	階段室
			2 棟	H8	低耐 2F	4 戸	3LDK	78.0 m ²	新耐震	対応	○	—	3 箇所給湯	階段室
			3 棟	H9	中耐 3F	6 戸	3LDK	78.0 m ²	新耐震	対応	○	—	3 箇所給湯	階段室
			F	H11	低耐 2F	10 戸	2DK	47.9 m ²	新耐震	対応	○	—	3 箇所給湯	—
	2	奥浦団地	A	S62	中耐 4F	8 戸	3LDK	61.1 m ²	新耐震	未対応	○	—	他給湯	階段室
			B	S62	中耐 4F	8 戸	3LDK	61.1 m ²	新耐震	未対応	○	—	他給湯	階段室
	3	内鋤田団地	A	S56	中耐 5F	20 戸	3DK	61.8 m ²	新耐震	未対応	○	—	3 箇所給湯	階段室
			B	S57	中耐 5F	20 戸	3DK	61.8 m ²	新耐震	未対応	○	—	3 箇所給湯	階段室
			C	S58	中耐 5F	20 戸	3DK	61.1 m ²	新耐震	未対応	○	—	3 箇所給湯	階段室
	4	東山住宅	A	H12	木平	1 戸	2DK	56.8 m ²	新耐震	対応	○	—	3 箇所給湯	—
			B	H12	木平	1 戸	2DK	56.8 m ²	新耐震	対応	○	—	3 箇所給湯	—
			C	H12	木平	1 戸	2DK	57.7 m ²	新耐震	対応	○	—	3 箇所給湯	—
			D	H12	木平	1 戸	2DK	56.8 m ²	新耐震	対応	○	—	3 箇所給湯	—
			E	H12	木平	1 戸	2DK	61.3 m ²	新耐震	対応	○	—	3 箇所給湯	—
			F	H12	木平	1 戸	3DK	72.2 m ²	新耐震	対応	○	—	3 箇所給湯	—
			G	H12	木平	1 戸	3DK	72.2 m ²	新耐震	対応	○	—	3 箇所給湯	—
			H	H12	木平	1 戸	2DK	59.5 m ²	新耐震	対応	○	—	3 箇所給湯	—
			I	H12	木平	1 戸	2DK	56.8 m ²	新耐震	対応	○	—	3 箇所給湯	—
			J	H12	木平	1 戸	2DK	61.3 m ²	新耐震	対応	○	—	3 箇所給湯	—
	5	江島団地	A	H12	木平	1 戸	3LDK	56.8 m ²	新耐震	対応	○	—	3 箇所給湯	—
			B	H12	木平	1 戸	3LDK	56.8 m ²	新耐震	対応	○	—	3 箇所給湯	—
			C	H12	木平	1 戸	3LDK	56.8 m ²	新耐震	対応	○	—	3 箇所給湯	—
			D	H12	木平	1 戸	3LDK	80.3 m ²	新耐震	対応	○	—	3 箇所給湯	—
	6	平島団地	A	H12	木平	1 戸	3LDK	72.2 m ²	新耐震	対応	○	—	3 箇所給湯	—
			B	H12	木平	1 戸	3LDK	61.3 m ²	新耐震	対応	○	—	3 箇所給湯	—
			C	H12	木平	1 戸	3LDK	72.2 m ²	新耐震	対応	○	—	3 箇所給湯	—
			D	H12	木平	1 戸	3LDK	80.3 m ²	新耐震	対応	○	—	3 箇所給湯	—
	7	浄心団地		H13	低耐 2F	6 戸	3LDK	68.2 m ²	新耐震	対応	○	—	3 箇所給湯	—
	8	浅間単独住宅		H4	低耐 2F	6 戸	3LDK	81.6 m ²	新耐震	対応	○	—	他給湯	—
	9	浦島単独住宅		S31	簡 2	2 戸	2K	46.5 m ²	旧耐震	未対応	—	○	他給湯	—
	10	栗坂単独住宅		H1	中耐 3F	6 戸	3LDK	66.4 m ²	新耐震	未対応	○	—	他給湯	階段室

町名	番号	団地名	棟番号	建設年度	構造・階数	戸数	間取	専用面積	耐震性能	高齢対応	風呂		給湯設備	住棟形式
											給湯器型	バランス型		
大瀬戸町	1	雪浦州浜団地	A	H19	低耐 2F	2 戸	3LDK	75.5 m ²	新耐震	対応	○	—	3 箇所給湯	—
			B	H19	低耐 2F	2 戸	3LDK	75.5 m ²	新耐震	対応	○	—	3 箇所給湯	—
			C	H19	低耐 2F	2 戸	3LDK	75.5 m ²	新耐震	対応	○	—	3 箇所給湯	—
			D	H19	低耐 2F	2 戸	3LDK	75.5 m ²	新耐震	対応	○	—	3 箇所給湯	—
	2	焼島団地	A	S52	中耐 4F	16 戸	3DK	61.7 m ²	旧耐震	未対応	—	○	他給湯	階段室
			B	S56	簡 2	4 戸	3DK	64.9 m ²	新耐震	未対応	—	○	他給湯	—
			C	H28	低耐 2F	6 戸	2DK	49.6 m ²	新耐震	対応	○	—	3 箇所給湯	片廊下
				H28	低耐 2F	4 戸	3LDK	74.4 m ²	新耐震	対応	○	—	3 箇所給湯	片廊下
	3	緑ヶ丘団地		S55	簡 2	4 戸	3DK	62.1 m ²	新耐震	未対応	—	○	他給湯	—
	4	松島釜浦団地	A	S56	簡 2	2 戸	3DK	64.9 m ²	新耐震	未対応	○	—	他給湯	—
			B	S57	簡 2	2 戸	3DK	66.2 m ²	新耐震	未対応	○	—	他給湯	—
			C	H20	木平	1 戸	3LDK	75.3 m ²	新耐震	対応	○	—	3 箇所給湯	—
			D	H20	木平	1 戸	3LDK	75.9 m ²	新耐震	対応	○	—	3 箇所給湯	—
	5	多以良団地	A	S59	中耐 4F	6 戸	3DK	72.1 m ²	新耐震	未対応	○	—	他給湯	階段室
				S59	中耐 4F	6 戸	3DK	69.2 m ²	新耐震	未対応	○	—	他給湯	階段室
				S59	中耐 4F	6 戸	3DK	75.9 m ²	新耐震	未対応	○	—	他給湯	階段室
			B	H10	中耐 4F	20 戸	3DK	70.9 m ²	新耐震	対応	○	—	3 箇所給湯	階段室
	6	小板浦団地	A	H2	低耐 2F	4 戸	3LDK	70.4 m ²	新耐震	未対応	○	—	3 箇所給湯	—
			B	H2	低耐 2F	4 戸	3LDK	65.7 m ²	新耐震	未対応	○	—	3 箇所給湯	—
	7	緑ヶ丘第 2 団地		H14	低耐 2F	10 戸	3LDK	69.8 m ²	新耐震	対応	○	—	3 箇所給湯	—
	8	西浜団地	A	H17	低耐 2F	6 戸	3LDK	79.7 m ²	新耐震	対応	○	—	3 箇所給湯	片廊下
			B	H17	低耐 2F	2 戸	3LDK	75.9 m ²	新耐震	対応	○	—	3 箇所給湯	片廊下
				H17	低耐 2F	4 戸	3LDK	75.5 m ²	新耐震	対応	○	—	3 箇所給湯	片廊下
	9	雪浦定住促進住宅		S52	中耐 4F	8 戸	2LDK	59.2 m ²	旧耐震	未対応	○	—	3 箇所給湯	階段室
	10	緑ヶ丘住宅		S58	木平	2 戸	3DK	53.8 m ²	新耐震	未対応	○	—	3 箇所給湯	—
	11	焼島単独住宅		H29	中耐 3F	6 戸	3LDK	79.2 m ²	新耐震	対応	○	—	3 箇所給湯	階段室
	12	板浦単独住宅	A	S50	中耐 3F	6 戸	2DK	45.4 m ²	旧耐震	未対応	○	—	他給湯	階段室
			B	S50	簡 2	4 戸	2DK	45.4 m ²	旧耐震	未対応	○	—	他給湯	—
	13	板浦第 2 単独住宅	A	H22	木平	1 戸	2DK	50.5 m ²	新耐震	対応	○	—	3 箇所給湯	—
			B	H22	木平	1 戸	2DK	51.4 m ²	新耐震	対応	○	—	3 箇所給湯	—
	14	檜浦単独住宅		S34	簡 2	4 戸	3K	46.8 m ²	旧耐震	未対応	—	○	他給湯	—
	15	東浜単独住宅	A	S50	簡平	2 戸	3K	46.0 m ²	旧耐震	未対応	—	○	他給湯	—
			B	S50	簡平	2 戸	3K	46.0 m ²	旧耐震	未対応	—	○	他給湯	—
			C	S50	簡平	2 戸	2K	46.0 m ²	旧耐震	未対応	—	○	他給湯	—
			D	S50	簡平	2 戸	2K	46.0 m ²	旧耐震	未対応	—	○	他給湯	—
	16	雪浦下郷単独住宅	A	S54	低耐 2F	4 戸	2LDK	61.0 m ²	旧耐震	未対応	○	—	3 箇所給湯	—
			B	S54	低耐 2F	3 戸	3DK	61.0 m ²	旧耐震	未対応	○	—	他給湯	—
			C	S54	低耐 2F	3 戸	3DK	61.0 m ²	旧耐震	未対応	○	—	他給湯	—

(3) 空家状況

令和5年4月1日現在

町名	団地名		管理戸数	空家戸数	うち政策 空家戸数	政策空家を 含む空家率	政策空家を 除く空家率
西彼町	1	上岳第1団地	12戸	3戸	0戸	25.0%	25.0%
	2	大串第1団地	20戸	4戸	4戸	20.0%	0.0%
	3	大串第2団地	12戸	3戸	0戸	25.0%	25.0%
	4	大串第3団地	12戸	1戸	0戸	8.3%	8.3%
	5	白似田団地	24戸	2戸	0戸	8.3%	8.3%
	6	大串単独住宅	6戸	1戸	0戸	16.7%	16.7%
	7	上岳第2単独住宅	12戸	1戸	0戸	8.3%	8.3%
西海町	1	面高住宅	3戸	2戸	2戸	66.7%	0.0%
	2	太田和団地	12戸	4戸	0戸	33.3%	33.3%
	3	水浦団地	9戸	2戸	0戸	22.2%	22.2%
	4	日守団地	12戸	3戸	0戸	25.0%	25.0%
	5	中浦団地	9戸	2戸	0戸	22.2%	22.2%
	6	黒口高齢者住宅	4戸	0戸	0戸	0.0%	0.0%
	7	横瀬団地	12戸	2戸	0戸	16.7%	16.7%
	8	七釜団地	9戸	2戸	0戸	22.2%	22.2%
	9	面高団地	12戸	3戸	0戸	25.0%	25.0%
	10	横瀬東団地	12戸	1戸	0戸	8.3%	8.3%
	11	丹納団地	12戸	1戸	0戸	8.3%	8.3%
	12	丹納第2団地	12戸	0戸	0戸	0.0%	0.0%
	13	太田和第2団地	8戸	1戸	0戸	12.5%	12.5%
	14	横瀬団地(特公賃)	6戸	0戸	0戸	0.0%	0.0%
	15	川内単独住宅	4戸	0戸	0戸	0.0%	0.0%
	16	黒口単独住宅	8戸	0戸	0戸	0.0%	0.0%
	17	太田和単独住宅	1戸	0戸	0戸	0.0%	0.0%
	18	新丹納団地	10戸	2戸	0戸	20.0%	20.0%
大島町	1	間瀬団地	17戸	0戸	0戸	0.0%	0.0%
	2	寺島団地	6戸	0戸	0戸	0.0%	0.0%
	3	間瀬南町団地	2戸	0戸	0戸	0.0%	0.0%
	4	大小島団地	8戸	3戸	3戸	37.5%	0.0%
	5	白浜団地	6戸	3戸	2戸	50.0%	25.0%
	6	大島新田団地	22戸	7戸	0戸	31.8%	31.8%
	7	塔の尾団地	10戸	6戸	5戸	60.0%	20.0%
	8	塩田団地	6戸	2戸	0戸	33.3%	33.3%
	9	太田尾団地	12戸	5戸	0戸	41.7%	41.7%
	10	徳万団地	20戸	7戸	0戸	35.0%	35.0%
	11	新徳万団地	14戸	0戸	0戸	0.0%	0.0%
	12	中戸団地	6戸	2戸	0戸	33.3%	33.3%
	13	黒瀬団地	6戸	6戸	0戸	100.0%	100.0%
	14	浜町団地	150戸	29戸	4戸	19.3%	17.1%
	15	真砂団地	122戸	18戸	0戸	14.8%	14.8%
		真砂改良住宅	40戸	7戸	6戸	17.5%	2.9%
	16	内浦団地	40戸	12戸	0戸	30.0%	30.0%
	17	内浦第2単独住宅	80戸	32戸	0戸	40.0%	40.0%

町名	団地名		管理戸数	空家戸数	うち政策 空家戸数	政策空家を 含む空家率	政策空家を 除く空家率
崎戸町	1	浅間団地 A～E, 1～3	50 戸	22 戸	3 戸	44.0%	40.4%
		浅間団地 F	10 戸	0 戸	0 戸	0.0%	0.0%
	2	奥浦団地	16 戸	4 戸	1 戸	25.0%	20.0%
	3	内鋤田団地	60 戸	27 戸	18 戸	45.0%	21.4%
	4	東山住宅	10 戸	4 戸	0 戸	40.0%	40.0%
	5	江島団地	4 戸	1 戸	0 戸	25.0%	25.0%
	6	平島団地	4 戸	3 戸	0 戸	75.0%	75.0%
	7	浄心団地	6 戸	4 戸	0 戸	66.7%	66.7%
	8	浅間単独住宅	6 戸	2 戸	0 戸	33.3%	33.3%
	9	浦島単独住宅	2 戸	1 戸	1 戸	50.0%	0.0%
	10	栗坂単独住宅	6 戸	1 戸	0 戸	16.7%	16.7%
大瀬戸町	1	雪浦州浜団地	8 戸	1 戸	0 戸	12.5%	12.5%
	2	焼島団地 A 棟	16 戸	8 戸	8 戸	50.0%	0.0%
		焼島団地 B 棟	4 戸	1 戸	1 戸	25.0%	0.0%
		焼島団地 C 棟	10 戸	1 戸	0 戸	10.0%	10.0%
		計	30 戸	10 戸	9 戸	33.3%	4.8%
	3	緑ヶ丘団地	4 戸	2 戸	0 戸	50.0%	50.0%
	4	松島釜浦団地	6 戸	3 戸	0 戸	50.0%	50.0%
	5	多以良団地	38 戸	11 戸	0 戸	28.9%	28.9%
	6	小板浦団地	8 戸	0 戸	0 戸	0.0%	0.0%
	7	緑ヶ丘第 2 団地	10 戸	1 戸	0 戸	10.0%	10.0%
	8	西浜団地	12 戸	2 戸	0 戸	16.7%	16.7%
	9	雪浦定住促進住宅	8 戸	1 戸	0 戸	12.5%	12.5%
	10	緑ヶ丘住宅	2 戸	1 戸	0 戸	50.0%	50.0%
	11	焼島単独住宅	6 戸	2 戸	0 戸	33.3%	33.3%
	12	板浦単独住宅	10 戸	0 戸	0 戸	0.0%	0.0%
	13	板浦第 2 単独住宅	2 戸	0 戸	0 戸	0.0%	0.0%
	14	檜浦単独住宅	4 戸	4 戸	4 戸	100.0%	—
	15	東浜単独住宅	8 戸	4 戸	4 戸	50.0%	0.0%
	16	雪浦下郷単独住宅	10 戸	5 戸	0 戸	50.0%	50.0%
合計			1,160 戸	295 戸	66 戸	25.4%	20.9%

令和6年9月1日現在

町名	番号	団地名	管理戸数	空家戸数	うち政策 空家戸数	政策空家を含む空家率	政策空家を除く空家率
西彼町	1	上岳第1団地	12戸	0戸	0戸	0.0%	0.0%
	2	大串第1団地	20戸	5戸	5戸	25.0%	0.0%
	3	大串第2団地	12戸	2戸	0戸	16.7%	16.7%
	4	大串第3団地	12戸	0戸	0戸	0.0%	0.0%
	5	白似田団地	24戸	3戸	0戸	12.5%	12.5%
	6	大串単独住宅	6戸	1戸	0戸	16.7%	16.7%
	7	上岳第2単独住宅	12戸	2戸	0戸	16.7%	16.7%
西海町	1	面高住宅	3戸	2戸	2戸	66.7%	0.0%
	2	太田和団地	12戸	3戸	0戸	25.0%	25.0%
	3	水浦団地	9戸	2戸	0戸	22.2%	22.2%
	4	日守団地	12戸	5戸	0戸	41.7%	41.7%
	5	中浦団地	9戸	3戸	1戸	33.3%	25.0%
	6	黒口高齢者住宅	4戸	1戸	1戸	25.0%	0.0%
	7	横瀬団地	12戸	2戸	0戸	16.7%	16.7%
	8	七釜団地	9戸	3戸	0戸	33.3%	33.3%
	9	面高団地	12戸	5戸	0戸	41.7%	41.7%
	10	横瀬東団地	12戸	0戸	0戸	0.0%	0.0%
	11	丹納団地	12戸	2戸	0戸	16.7%	16.7%
	12	丹納第2団地	12戸	2戸	2戸	16.7%	0.0%
	13	太田和第2団地	8戸	0戸	0戸	0.0%	0.0%
	14	横瀬団地（特公賃）	6戸	0戸	0戸	0.0%	0.0%
	15	川内単独住宅	4戸	0戸	0戸	0.0%	0.0%
	16	黒口単独住宅	8戸	0戸	0戸	0.0%	0.0%
	17	太田和単独住宅	1戸	0戸	0戸	0.0%	0.0%
	18	新丹納団地	10戸	0戸	0戸	0.0%	0.0%
大島町	1	間瀬団地	17戸	0戸	0戸	0.0%	0.0%
	2	寺島団地	6戸	0戸	0戸	0.0%	0.0%
	3	間瀬南町団地	2戸	0戸	0戸	0.0%	0.0%
	4	大小島団地	8戸	3戸	3戸	37.5%	0.0%
	5	白浜団地	6戸	3戸	3戸	50.0%	0.0%
	6	大島新田団地	22戸	5戸	1戸	22.7%	19.0%
	7	塔の尾団地	10戸	7戸	5戸	70.0%	40.0%
	8	塩田団地	6戸	3戸	0戸	50.0%	50.0%
	9	太田尾団地	12戸	5戸	0戸	41.7%	41.7%
	10	徳万団地	20戸	9戸	0戸	45.0%	45.0%
	11	新徳万団地	14戸	0戸	0戸	0.0%	0.0%
	12	中戸団地	6戸	2戸	0戸	33.3%	33.3%
	13	黒瀬団地	6戸	6戸	0戸	100.0%	100.0%
	14	浜町団地	150戸	36戸	4戸	24.0%	21.9%
	15	真砂団地	122戸	25戸	0戸	20.5%	20.5%
		真砂改良住宅	40戸	9戸	9戸	22.5%	0.0%
	16	内浦団地	40戸	15戸	1戸	37.5%	35.9%
	17	内浦第2単独住宅	80戸	33戸	0戸	41.3%	41.3%

町名	番号	団地名	管理戸数	空家戸数	うち政策 空家戸数	政策空家を 含む空家率	政策空家を除く空 家率
崎戸町	1	浅間団地 A～E, 1～3	50 戸	22 戸	1 戸	44.0%	42.9%
		浅間団地 F	10 戸	2 戸	0 戸	20.0%	20.0%
	2	奥浦団地	16 戸	6 戸	2 戸	37.5%	28.6%
	3	内鉄田団地	60 戸	31 戸	20 戸	51.7%	27.5%
	4	東山住宅	10 戸	4 戸	4 戸	40.0%	0.0%
	5	江島団地	4 戸	1 戸	0 戸	25.0%	25.0%
	6	平島団地	4 戸	4 戸	1 戸	100.0%	100.0%
	7	浄心団地	6 戸	5 戸	0 戸	83.3%	83.3%
	8	浅間単独住宅	6 戸	2 戸	0 戸	33.3%	33.3%
	9	浦島単独住宅	2 戸	1 戸	1 戸	50.0%	0.0%
	10	栗坂単独住宅	6 戸	2 戸	0 戸	33.3%	33.3%
大瀬戸町	1	雪浦州浜団地	8 戸	0 戸	0 戸	0.0%	0.0%
	2	焼島団地 A 棟	16 戸	10 戸	10 戸	62.5%	0.0%
		焼島団地 B 棟	4 戸	1 戸	1 戸	25.0%	0.0%
		焼島団地 C 棟	10 戸	1 戸	0 戸	10.0%	10.0%
		計	30 戸	12 戸	11 戸	40.0%	5.3%
	3	緑ヶ丘団地	4 戸	1 戸	0 戸	25.0%	25.0%
	4	松島釜浦団地	6 戸	3 戸	0 戸	50.0%	50.0%
	5	多以良団地	38 戸	14 戸	1 戸	36.8%	35.1%
	6	小板浦団地	8 戸	1 戸	0 戸	12.5%	12.5%
	7	緑ヶ丘第 2 団地	10 戸	1 戸	0 戸	10.0%	10.0%
	8	西浜団地	12 戸	2 戸	0 戸	16.7%	16.7%
	9	雪浦定住促進住宅	8 戸	0 戸	0 戸	0.0%	0.0%
	10	緑ヶ丘住宅	2 戸	1 戸	0 戸	50.0%	50.0%
	11	焼島単独住宅	6 戸	0 戸	0 戸	0.0%	0.0%
	12	板浦単独住宅	10 戸	1 戸	0 戸	10.0%	10.0%
	13	板浦第 2 単独住宅	2 戸	0 戸	0 戸	0.0%	0.0%
	14	檜浦単独住宅	4 戸	4 戸	4 戸	100.0%	—
	15	東浜単独住宅	8 戸	4 戸	4 戸	50.0%	0.0%
	16	雪浦下郷単独住宅	10 戸	5 戸	0 戸	50.0%	50.0%
合計			1,160 戸	333 戸	86 戸	28.7%	23.0%

(4) 入居募集・申し込み状況

入居募集の申込倍率（令和元年度～5年度までの平均）

町名	番号	団地名	申込倍率	町名	番号	団地名	申込倍率
西彼町	1	上岳第1団地	0.52	崎戸町	1	浅間団地 A～E, 1～3	0.01
	2	大串第1団地	0.86			浅間団地 F	0.17
	3	大串第2団地	0.05		2	奥浦団地	0.00
	4	大串第3団地	0.39		3	内鋤田団地	0.01
	5	白似田団地	0.11		4	東山住宅	0.02
	6	大串単独住宅	0.29		5	江島団地	0.00
	7	上岳第2単独住宅	0.13		6	平島団地	0.00
西海町	1	面高住宅	—		7	浄心団地	0.01
	2	太田和団地	0.08		8	浅間単独住宅	0.00
	3	水浦団地	0.00		9	浦島単独住宅	—
	4	日守団地	0.02		10	栗坂単独住宅	0.03
	5	中浦団地	0.05	大瀬戸町	1	雪浦洲浜団地	0.54
	6	黒口高齢者住宅	—		2	焼島団地 A 棟	—
	7	横瀬団地	0.60			焼島団地 B 棟	—
	8	七釜団地	0.02			焼島団地 C 棟	0.00
	9	面高団地	0.02			計	0.12
	10	横瀬東団地	0.53		3	緑ヶ丘団地	0.02
	11	丹納団地	0.31		4	松島釜浦団地	0.04
	12	丹納第2団地	0.83		5	多以良団地	0.02
	13	太田和第2団地	0.21		6	小板浦団地	0.67
	14	横瀬団地（特公賃）	—		7	緑ヶ丘第2団地	0.24
	15	川内単独住宅	—		8	西浜団地	0.12
	16	黒口単独住宅	0.14		9	雪浦定住促進住宅	0.25
	17	太田和単独住宅	—		10	緑ヶ丘住宅	0.20
	18	新丹納団地	1.75		11	焼島単独住宅	0.16
大島町	1	間瀬団地	0.50		12	板浦単独住宅	0.29
	2	寺島団地	0.28		13	板浦第2単独住宅	—
	3	間瀬南町団地	—		14	檜浦単独住宅	—
	4	大小島団地	0.11		15	東浜単独住宅	—
	5	白浜団地	0.00		16	雪浦下郷単独住宅	0.01
	6	大島新田団地	0.01	令和元年度から5年度までの応募倍率		0.03	
	7	塔の尾団地	0.04	令和元年度から5年度までの募集数		11,432 戸	
	8	塩田団地	0.02	令和元年度から5年度までの申込数		339 件	
	9	太田尾団地	0.02				
	10	徳万団地	0.02				
	11	新徳万団地	0.11				
	12	中戸団地	0.00				
	13	黒瀬団地	0.00				
	14	浜町団地	0.02				
	15	真砂団地	0.02				
		真砂改良住宅	0.00				
	16	内浦団地	0.03				
	17	内浦第2単独住宅	0.01				