

色麻町町営住宅長寿命化計画

2024（令和6）年3月改定

色麻町

目 次

第1章 町営住宅長寿命化計画の背景・目的	1
(1) 背景	1
(2) 目的	1
(3) 位置付け	2
(4) 対象住宅	2
(5) 計画期間	2
第2章 町営住宅等の状況	3
(1) 人口・世帯数	3
(2) 立地状況	4
(3) 管理状況	6
(4) 耐用年数経過状況	8
(5) 耐震性の有無	9
(6) 共同施設等の状況	10
(7) 住戸内設備の状況	11
第3章 入居者の状況	12
(1) 入居者の状況	12
(2) 入居世帯の状況（人員構成）	13
(3) 世帯主の年齢	13
(4) 入居者の年齢構成	14
(5) 収入分位	14
(6) 募集・応募の状況	14
(7) 劣化状況	15
第4章 町営住宅ストックの課題	19
第5章 長寿命化に関する基本方針	20
(1) ストックの状況把握（定期点検及び日常点検）・修繕の実施・データ管理に関する方針 ..	20
(2) 長寿命化及びライフサイクルコストの縮減に関する方針	20
第6章 町営住宅長寿命化計画の対象と事業手法の選定	22
(1) 対象	22
(2) 将来のストック量推計	23
(3) 住宅別事業手法の選定	25
(4) 団地別・住棟別事業手法の選定	35
第7章 長寿命化に向けた事業の方針	36
(1) 点検の実施方針	36
(2) 計画修繕の実施方針	36
(3) 改善事業の実施方針	36
(4) 改善事業の実施スケジュール	37
(5) 建替事業の実施方針	38
(6) 用途廃止等の実施方針	38
第8章 長寿命化のための事業実施予定	39
(1) 将来見込まれる中・長期的な事業の実施予定	39
第9章 ライフサイクルコストとその縮減効果の算出	43
(1) 将来見込まれる中・長期的な事業の実施予定	43
(2) ライフサイクルコスト縮減効果の算出結果	46

第1章 町営住宅長寿命化計画の背景・目的

(1) 背景

平成18年6月、本格的な少子高齢社会、人口・世帯減少社会の到来を目前に控え、現在及び将来における国民の豊かな住生活を実現するため、住生活基本法が制定された。この住生活基本法の制定により、住宅セーフティネットの確保を図りつつ健全な住宅市場を整備するとともに、国民の住生活の「質」の向上を図る政策への本格的な転換を図る道筋が示された。国民の居住ニーズの多様化・高度化、人口・世帯減少社会の到来、環境制約の一層の高まり等、様々な課題を抱える21世紀の我が国において、住生活基本法に掲げられた基本理念にのっとり、国民が真に豊かさを実感できる社会を実現するためには、住宅単体のみならず居住環境を含む住生活全般の「質」の向上を図るとともに、フローの住宅建設を重視した政策から良質なストックを将来世代へ継承していくことを主眼とした政策へ大きく舵を切っていくことが不可欠である。

このようなストック重視の社会的背景のもと、公営住宅等の分野については、厳しい財政状況下において、更新期を迎えつつある老朽化した大量の公営住宅等の効率的かつ円滑な更新を行い、公営住宅等の需要に的確に対応することが地方公共団体の課題となっている。公営住宅等の効率的かつ円滑な更新を実現する上では、公営住宅等の長寿命化を図り、ライフサイクルコストの縮減につなげていくことが重要である。

これらを踏まえ、公営住宅等においては点検の強化及び早期の管理・修繕により更新コストの縮減を目指し、公営住宅等長寿命化計画の策定及びこれに基づく予防保全的管理、長寿命化に資する改善を推進していくため、平成21年3月、公営住宅等長寿命化計画策定指針が策定された。また、平成28年8月には公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）が示された。改定指針においては、「点検、データ管理、計画修繕」「事業手法の選定」「LCC算定手法」の3つの事項が改定事項となっている。

(2) 目的

本計画は、本町が所有・管理する町営住宅について、国が構築した体制や制度等も活用し、効率性にも配慮しながら町営住宅の適切なマネジメントを行うべく、適切な点検、修繕、データ管理等を行い、町営住宅の状況・将来的な需要見通しを踏まえた各団地のあり方を考慮したうえで効率的・効果的な団地別・住棟別の事業方法を選定するとともに、長寿命化のための事業実施予定一覧を作成することにより長寿命化に資する予防保全的な管理や改善を計画的に推進しライフサイクルコスト（LCC）の縮減等を目指すものである。

本町では、平成23年3月に当初計画を策定し、公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）を踏まえて平成31年3月に計画を改定（平成31年改定計画）した。平成31年改定計画の計画期間は平成31年度から令和10年度（平成40年度）までの10年間であるが、最低5年ごとに定期的に見直しを図ることとしている。今回の改定は、平成31年改定計画から5年を迎えたことから、計画を一部見直すものである。

(3) 位置付け

本計画は、住生活基本計画の全国計画及び宮城県住生活基本計画に即し、色麻町第5次長期総合計画や色麻町公共施設等総合管理計画等の上位・関連計画との整合を図るとともに、国土交通省住宅局が示した公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）に準じ、本町が管理する町営住宅を対象に今後の活用や長寿命化を図るための計画とする。

(4) 対象住宅

本計画は、公営住宅法に基づき本町が管理する以下の町営住宅を対象とする。

〈本計画の対象住宅〉

名称	所在地	棟名称
二反田	四竈字二反田43	1号棟
	四竈字二反田43	2号棟
	四竈字二反田30	3号棟
上ノ原	高城字上ノ原12-1	
花川	四竈字大坊50-1	

(5) 計画期間

町営住宅長寿命化計画は、予防保全的な維持管理を計画的に実施し、町営住宅のストックを長期にわたって有効に活用することを目的として策定するものであることから、中長期的な方針を打ち出すことが重要である。こうした趣旨を計画に反映させるためには、管理する住宅全体の点検・修繕・改善サイクル等を勘案して、一定程度の計画期間を確保する必要がある。

そのため、本計画の期間は、令和6年度から令和15年度までの10年間とする。

また、本計画は、今後の事業の進捗状況や社会経済情勢の変化に柔軟に対応するため、随時見直しを含め、最低5年ごとに定期的に見直しを図るものとする。

第2章 町営住宅等の状況

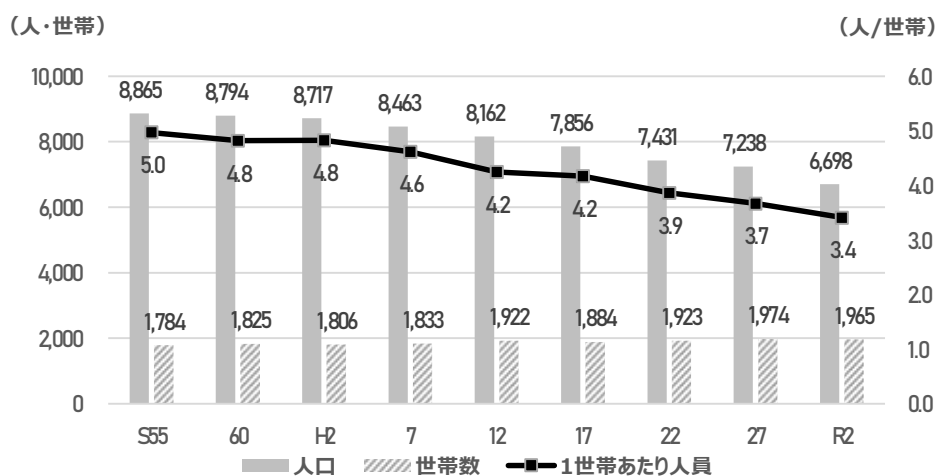
(1) 人口・世帯数

本町における令和2年の人口及び世帯数(国勢調査)は6,698人、1,960世帯となっています。

町政施行後(昭和53年4月1日)の人口は減少傾向にある一方で、世帯数は増加傾向にあったが、平成27年から令和2年にかけて減少に転じている。

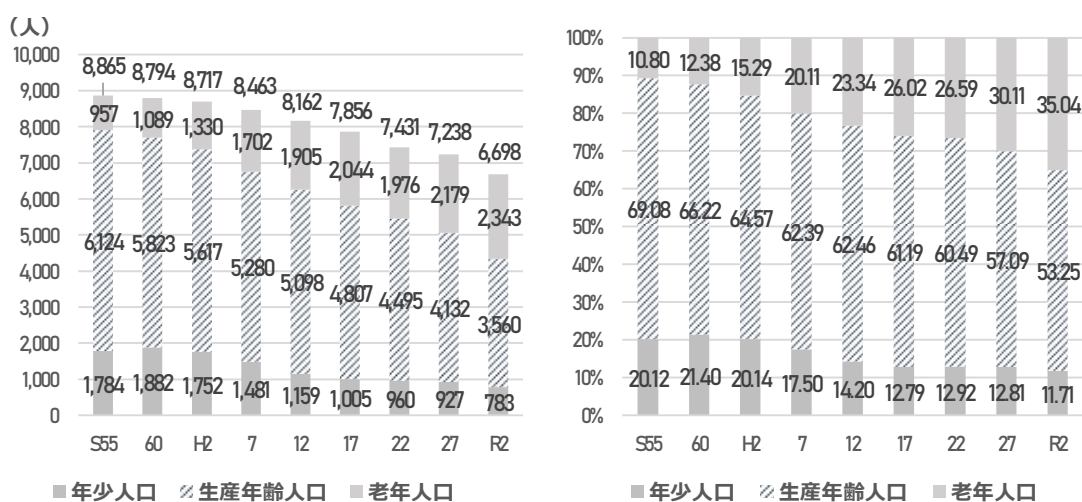
人口減少が進むなか、老年人口の割合が増加、年少人口の割合が減少する少子高齢化が進行している。

<人口・世帯数の推移>



資料：国勢調査

<年齢3階級別人口の推移>



※年齢不詳を除く(総数は年齢不詳を含む)

資料：国勢調査

(2) 立地状況

本町では、2023（令和5）年6月末現在で、町営住宅が3団地・15棟・110戸あり、全て町が管理している。

二反田住宅、花川住宅は役場や病院、商業施設などから概ね1 km圏内にあり、利便性が高い状況にある。また、上ノ原住宅は役場から概ね2 km圏内にあり、周辺には郵便局や幼稚園、保育所が立地している。なお、本町は町全域が都市計画区域に指定されていない。

＜町営住宅の位置と周辺施設＞



出典：地理院地図GSIMaps（国土地理院）を用いて色麻町が作成

〈町営住宅の戸数・建築年度等〉

名称	所在地	棟名称	棟数	戸数	建築年度	構造	敷地面積
二反田	四竈字二反田43	1号棟	1棟	24戸	S52	RC造／4F	7,189.00㎡
	四竈字二反田43	2号棟	1棟	24戸	S53		
	四竈字二反田30	3号棟	1棟	24戸	S57		
上ノ原	高城字上ノ原12-1	—	1棟	18戸	H2	RC造／3F	2,200.45㎡
花川	四竈字大坊50-1	—	11棟	10戸	H17	LGS造／ 平屋／2F	2,754.50㎡
				10戸	H18		
合 計			15棟	110戸			12,143.95㎡

※LGS造=軽量鉄骨造（以下、「LGS造」と記載する。）

資料：色麻町

色麻町防災ハザードマップにおいて、町営住宅の立地状況を確認すると、各住宅ともに想定し得る最大規模の大雨によって鳴瀬川水系の河川が氾濫した場合、0.5～3.0m未満の浸水が想定されるエリアに含まれている。

〈町営住宅の災害危険性〉

名称	洪水浸水想定区域				家屋倒壊等 氾濫想定区域	土砂災害		備考
	0.5m未満	0.5～ 3.0m未満	3.0～ 5.0m未満	5.0m以上		土砂災害 警戒区域	土砂災害 特別警戒区域	
二反田	-	●	-	-	●※	-	-	※一部
上ノ原	-	●	-	-	-	-	-	
花川	-	●	-	-	-	-	-	

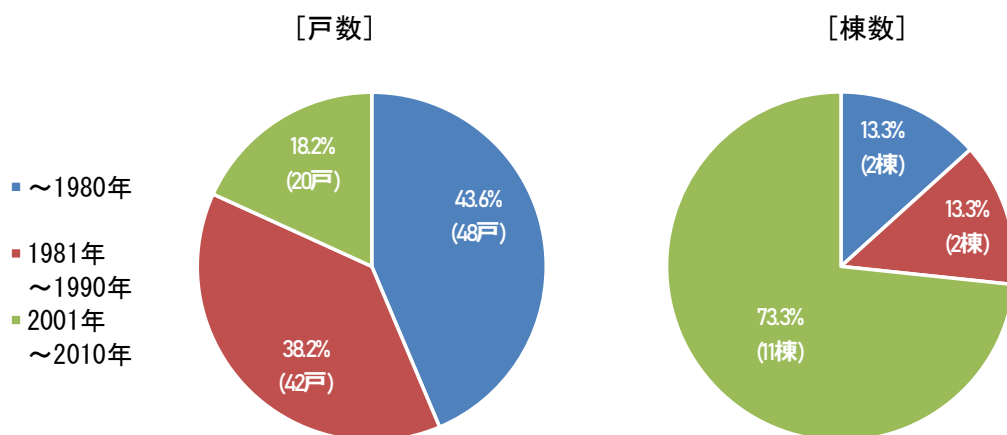


資料：色麻町防災ハザードマップ（洪水土砂災害ハザードマップ）（令和2年3月）

(3) 管理状況

【建設年度別】

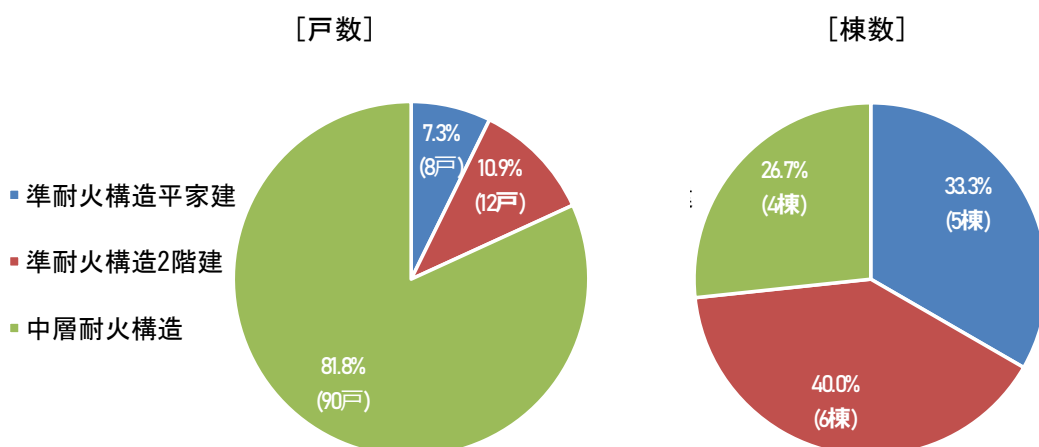
管理状況を建設年度別にみると、新耐震基準が改正された1981（昭和56）年より前に建設された住宅は、戸数ベースでは48戸で全体の約44%、棟数ベースでは2棟で全体の約13%を占めている。



資料：色麻町

【構造別】

構造別にみると、戸数ベースでは中層耐火造が90戸で全体の約82%を占め、準耐火構造が全体の約18%、棟数ベースでは中層耐火造が4棟で全体の約27%、準耐火構造が全体の約73%を占めている。

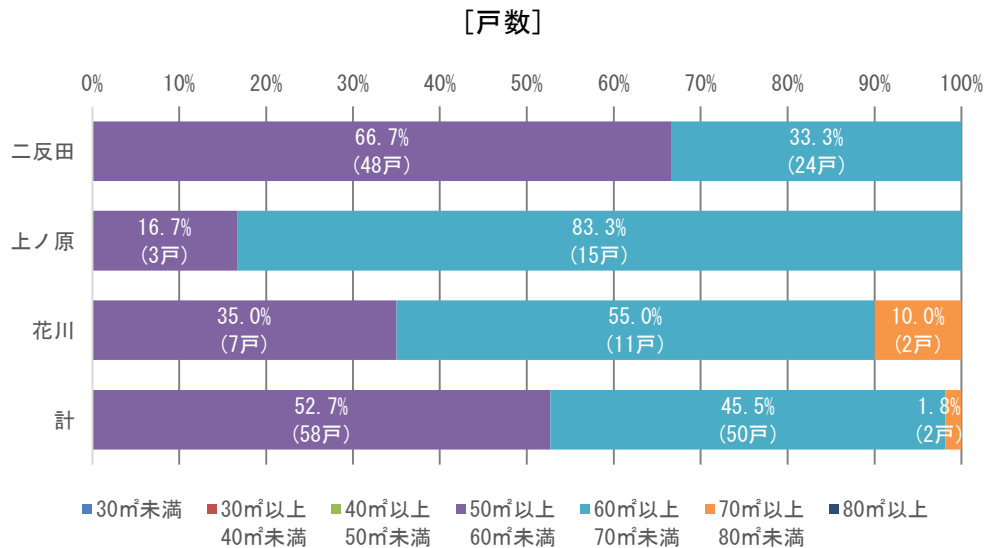


資料：色麻町

【住戸規模別】

住戸規模別にみると、50㎡以上60㎡未満の住戸が52.7%（58戸）、60㎡以上70㎡未満が45.5%（50戸）、70㎡以上80㎡未満が1.9%（2戸）となっている。

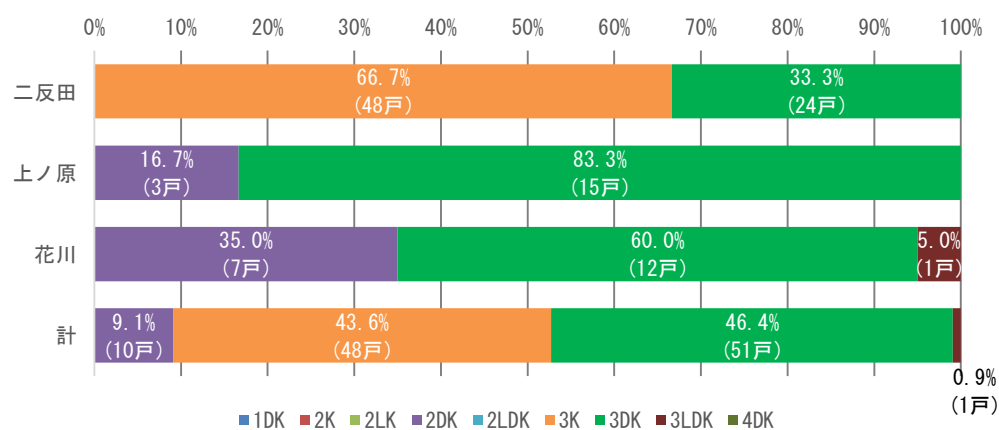
二反田住宅は50㎡以上60㎡未満の住戸規模が多くなっているのに対し、上ノ原、花川住宅は60㎡以上の住戸規模が多くなっている。



【住戸タイプ別】

住戸タイプ別にみると、3DKタイプが46.4%（51戸）、3Kタイプが43.6%（48戸）でほぼ同数であり、2DKが9.1%（10戸）、3LDKタイプが0.9%（1戸）となっている。

3Kタイプは二反田住宅のみであり、上ノ原、花川住宅では3DKタイプが多くなっている。

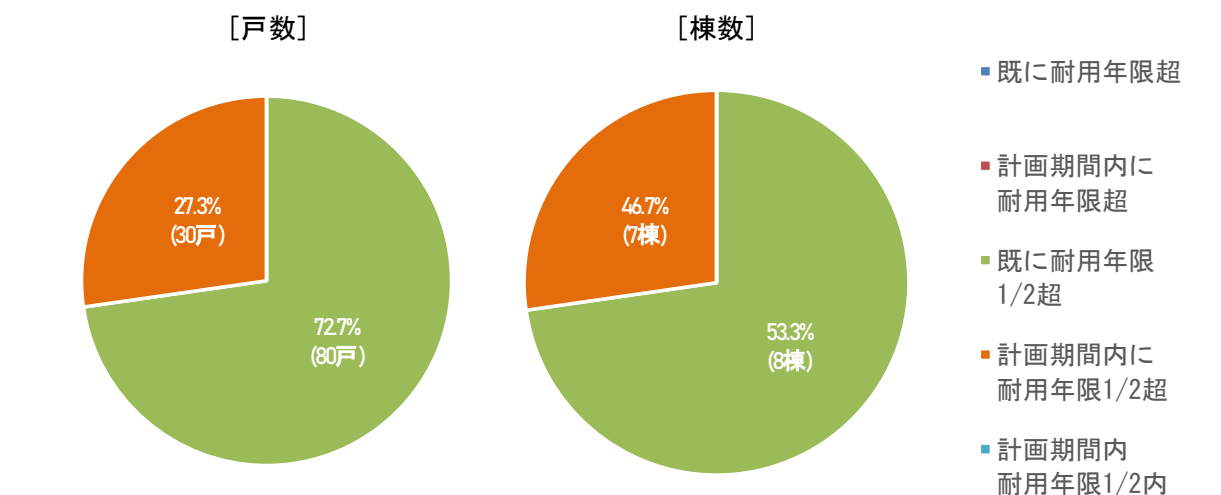


資料：色麻町

(4) 耐用年数経過状況

2023（令和5）年6月末現在、既に耐用年限が超過している住宅、計画期間内に耐用年限を超過する住宅は存在しない。

ただし、二反田住宅（72戸・3棟）と花川住宅（平屋建て8戸・5棟）は、既に耐用年限の2分の1を超過しているほか、上ノ原住宅（18戸・1棟）、花川住宅（2階建て12戸・6棟）は計画期間内に耐用年限の2分の1を超過する。



＜耐用年数の経過状況（2023（令和5年）6月末時点）＞

名称	号棟	棟数	戸数	建設年度		構造	構造主体	耐用年数	経過年数	残り耐用年数	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	耐用年数1/2超過年度	耐用年数超過年度
				西暦	和暦						(R6)	(R7)	(R8)	(R9)	(R10)	(R11)	(R12)	(R13)	(R14)	(R15)		
二反田	1号棟	1棟	24戸	1977	S52	中層耐火構造	RC造	70	46	24											2013	2048
	2号棟	1棟	24戸	1978	S53	中層耐火構造	RC造	70	45	25											2014	2049
	3号棟	1棟	24戸	1982	S57	中層耐火構造	RC造	70	41	29											2018	2053
上ノ原		1棟	18戸	1990	H2	中層耐火構造	RC造	70	33	37											2026	2061
花川	A棟	1棟	2戸	2005	H17	準耐火構造2階建	LGS造	45	18	27											2029	2051
	B棟	1棟	2戸	2005	H17	準耐火構造2階建	LGS造	45	18	27											2029	2051
	C棟	1棟	1戸	2005	H17	準耐火構造平家建	LGS造	30	18	12											2021	2036
	D棟	1棟	1戸	2005	H17	準耐火構造平家建	LGS造	30	18	12											2021	2036
	E棟	1棟	2戸	2005	H17	準耐火構造平家建	LGS造	30	18	12											2021	2036
	F棟	1棟	2戸	2005	H17	準耐火構造平家建	LGS造	30	18	12											2021	2036
	G棟	1棟	2戸	2006	H18	準耐火構造2階建	LGS造	45	17	28											2030	2052
	H棟	1棟	2戸	2006	H18	準耐火構造平家建	LGS造	30	17	13											2022	2037
	I棟	1棟	2戸	2006	H18	準耐火構造2階建	LGS造	45	17	28											2030	2052
	J棟	1棟	2戸	2006	H18	準耐火構造2階建	LGS造	45	17	28											2030	2052
	K棟	1棟	2戸	2006	H18	準耐火構造2階建	LGS造	45	17	28											2030	2052
計		15	110																			

資料：色麻町

(5) 耐震性の有無

2023（令和5）年6月末現在、二反田住宅の3号棟、ならびに、上ノ原住宅、花川住宅は新耐震基準での建設となっている。

二反田住宅の1・2号棟は旧耐震基準での建設であるが、耐震対応済みとなっている。

〈耐震性の状況〉

名称	号棟	棟数	戸数	建設年度		構造	構造主体	新耐震基準	旧耐震基準であるが耐震対応済み	旧耐震基準
				西暦	和暦					
二反田	1号棟	1棟	24戸	1977	S52	中層耐火構造	RC造		●	
	2号棟	1棟	24戸	1978	S53	中層耐火構造	RC造		●	
	3号棟	1棟	24戸	1982	S57	中層耐火構造	RC造	●		
上ノ原		1棟	18戸	1990	H2	中層耐火構造	RC造	●		
花川	A棟	1棟	2戸	2005	H17	準耐火構造2階建	LGS造	●		
	B棟	1棟	2戸	2005	H17	準耐火構造2階建	LGS造	●		
	C棟	1棟	1戸	2005	H17	準耐火構造平家建	LGS造	●		
	D棟	1棟	1戸	2005	H17	準耐火構造平家建	LGS造	●		
	E棟	1棟	2戸	2005	H17	準耐火構造平家建	LGS造	●		
	F棟	1棟	2戸	2005	H17	準耐火構造平家建	LGS造	●		
	G棟	1棟	2戸	2006	H18	準耐火構造2階建	LGS造	●		
	H棟	1棟	2戸	2006	H18	準耐火構造平家建	LGS造	●		
	I棟	1棟	2戸	2006	H18	準耐火構造2階建	LGS造	●		
	J棟	1棟	2戸	2006	H18	準耐火構造2階建	LGS造	●		
	K棟	1棟	2戸	2006	H18	準耐火構造2階建	LGS造	●		
計		15	110							

資料：色麻町

(6) 共同施設等の状況

各団地における共同施設等の整備状況は以下のとおりである。

＜共同施設等の状況＞

名称	構造	棟数	戸数	共同施設		付帯施設					防火施設	
				集会所	児童遊園	ごみ置場	物置	駐車場	駐輪場	EV(基)	防火水槽	消火栓
二反田	中層耐火構造	1棟	24戸	×	×	●	●	●	●	×	●	-
		1棟	24戸				●	●	●	×		-
		1棟	24戸				●	●	●	×		●
上ノ原	中層耐火構造	1棟	18戸	×	×	●	●	●	●	×	×	●
花川	準耐火構造2階建	1棟	2戸	×	×	×	●	●	-	-	×	×
	準耐火構造2階建	1棟	2戸			×	●	●	-	-	×	×
	準耐火構造平家建	1棟	1戸			×	●	●	-	-	×	×
	準耐火構造平家建	1棟	1戸			×	●	●	-	-	×	×
	準耐火構造平家建	1棟	2戸			×	●	●	-	-	×	×
	準耐火構造平家建	1棟	2戸			×	●	●	-	-	×	×
	準耐火構造2階建	1棟	2戸			×	●	●	-	-	×	×
	準耐火構造平家建	1棟	2戸			×	●	●	-	-	×	×
	準耐火構造2階建	1棟	2戸			×	●	●	-	-	×	×
	準耐火構造2階建	1棟	2戸			×	●	●	-	-	×	×
	準耐火構造2階建	1棟	2戸			×	●	●	-	-	×	×

[凡例] ●:施設あり ×:施設なし -:施設整備対象外

資料:色麻町

(7) 住戸内設備の状況

各団地における住戸内設備の設置状況は以下のとおりである。

<住戸内設備の状況>

No	団地名	構造	建設年度		棟数	戸数	浴室	浴槽 (常設)	3箇所 給湯	トイレ 水洗化	火災警報 装置	照明 器具
			西暦	和暦								
1	二反田	中層耐火構造	1977	S52	1棟	24戸	●	×	×	●	●	●
			1978	S53	1棟	24戸	●	×	×	●	●	●
			1982	S57	1棟	24戸	●	×	×	●	●	●
2	上ノ原	中層耐火構造	1990	H2	1棟	18戸	●	●	×	●	●	●
3	花川	準耐火構造2階建	2005	H17	1棟	2戸	●	●	●	●	●	●
		準耐火構造2階建	2005	H17	1棟	2戸	●	●	●	●	●	●
		準耐火構造平家建	2005	H17	1棟	1戸	●	●	●	●	●	●
		準耐火構造平家建	2005	H17	1棟	1戸	●	●	●	●	●	●
		準耐火構造平家建	2005	H17	1棟	2戸	●	●	●	●	●	●
		準耐火構造平家建	2005	H17	1棟	2戸	●	●	●	●	●	●
		準耐火構造2階建	2006	H18	1棟	2戸	●	●	●	●	●	●
		準耐火構造平家建	2006	H18	1棟	2戸	●	●	●	●	●	●
		準耐火構造2階建	2006	H18	1棟	2戸	●	●	●	●	●	●
		準耐火構造2階建	2006	H18	1棟	2戸	●	●	●	●	●	●
		準耐火構造2階建	2006	H18	1棟	2戸	●	●	●	●	●	●

[凡例] ●: 施設あり ×: 施設なし -: 施設整備対象外

資料: 色麻町

第3章 入居者の状況

(1) 入居者の状況

2023（令和5）年6月末時点で、管理戸数110戸のうち、入居戸数は103戸、入居率は93.6%となっており、高い入居率となっている。

戸建ての花川住宅は入居率100%で、二反田住宅、上ノ原住宅も入居率が高い状況にあり、空き家は二反田住宅で4戸、上ノ原住宅で3戸となっており、政策空き家はない。

＜入居状況＞

名称	構造	構造主体	階数	建設年度 (西暦)	建設年度 (和暦)	棟数 (棟)	戸数 (戸)	入居戸数 (戸)	空き家 (戸)	政策 空き家 (戸)	入居率	空き家率	政策 空き家率
二反田	中層耐火構造	RC造	4	1977	S52	1	24	21	3	0	87.5%	12.5%	0.0%
	中層耐火構造	RC造	4	1978	S53	1	24	24	0	0	100.0%	0.0%	—
	中層耐火構造	RC造	4	1982	S57	1	24	23	1	0	95.8%	4.2%	0.0%
上ノ原	中層耐火構造	RC造	3	1990	H2	1	18	15	3	0	83.3%	16.7%	0.0%
花川	準耐火構造2階建	LGS造	2	2005	H17	1	2	2	0	0	100.0%	0.0%	—
	準耐火構造2階建	LGS造	2	2005	H17	1	2	2	0	0	100.0%	0.0%	—
	準耐火構造平家建	LGS造	1	2005	H17	1	1	1	0	0	100.0%	0.0%	—
	準耐火構造平家建	LGS造	1	2005	H17	1	1	1	0	0	100.0%	0.0%	—
	準耐火構造平家建	LGS造	1	2005	H17	1	2	2	0	0	100.0%	0.0%	—
	準耐火構造平家建	LGS造	1	2005	H17	1	2	2	0	0	100.0%	0.0%	—
	準耐火構造2階建	LGS造	2	2006	H18	1	2	2	0	0	100.0%	0.0%	—
	準耐火構造平家建	LGS造	1	2006	H18	1	2	2	0	0	100.0%	0.0%	—
	準耐火構造2階建	LGS造	2	2006	H18	1	2	2	0	0	100.0%	0.0%	—
	準耐火構造2階建	LGS造	2	2006	H18	1	2	2	0	0	100.0%	0.0%	—
						15	110	103	7	0	93.6%	6.4%	0.0%

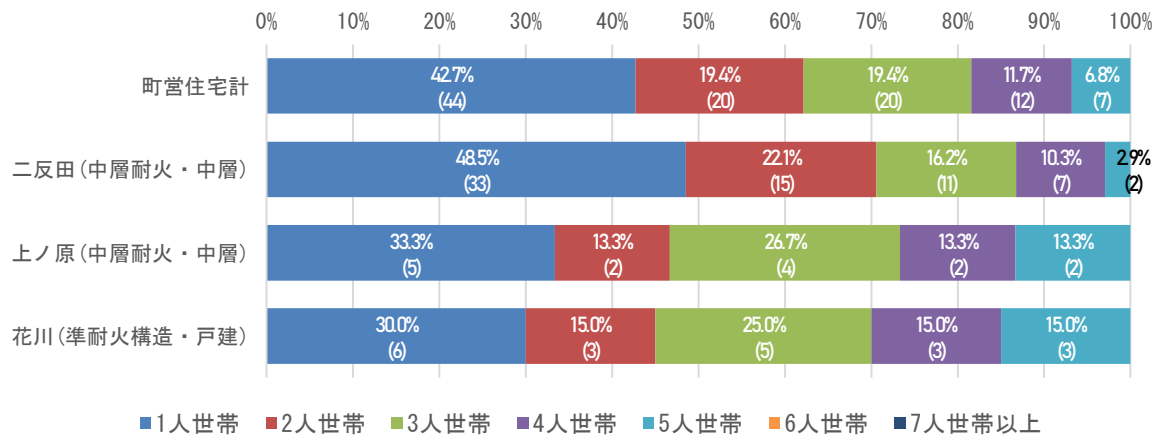
資料：色麻町

（２）入居世帯の状況（人員構成）

入居世帯の世帯人員別の状況をみると、2023（令和５）年６月末時点では、町営住宅全体で「１人世帯」が42.7%で最も多く、次いで「２人世帯」「３人世帯」が19.4%となっている。

団地別にみると、二反田住宅は「１人世帯」「２人世帯」といった小規模世帯の割合が、その他の団地より高い傾向にある。

＜世帯人員別入居世帯数＞



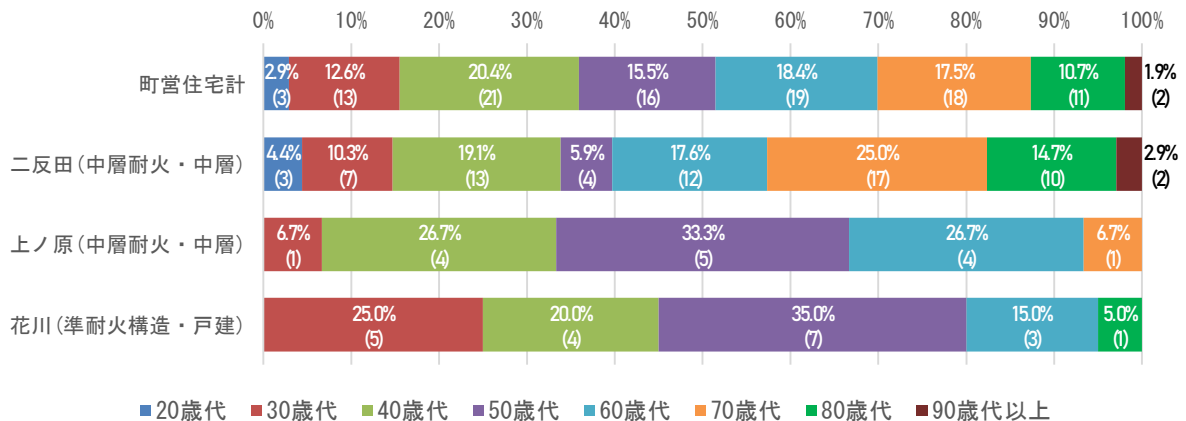
資料：色麻町

（３）世帯主の年齢

世帯主の年齢をみると、2023（令和５）年６月末時点では、町営住宅全体で「40歳代」が20.4%で最も多く、次いで「60歳代」が18.4%となっており、60歳以上の世帯主は全体の48.5%を占めている。

団地別にみると、二反田住宅は60歳代以上の世帯主の占める割合が60.3%を占めており、上ノ原住宅、花川住宅は50歳代以下の世帯主の占める割合が、それぞれ66.7%、80.0%と高い傾向にある。

＜世帯主年齢別入居世帯数＞



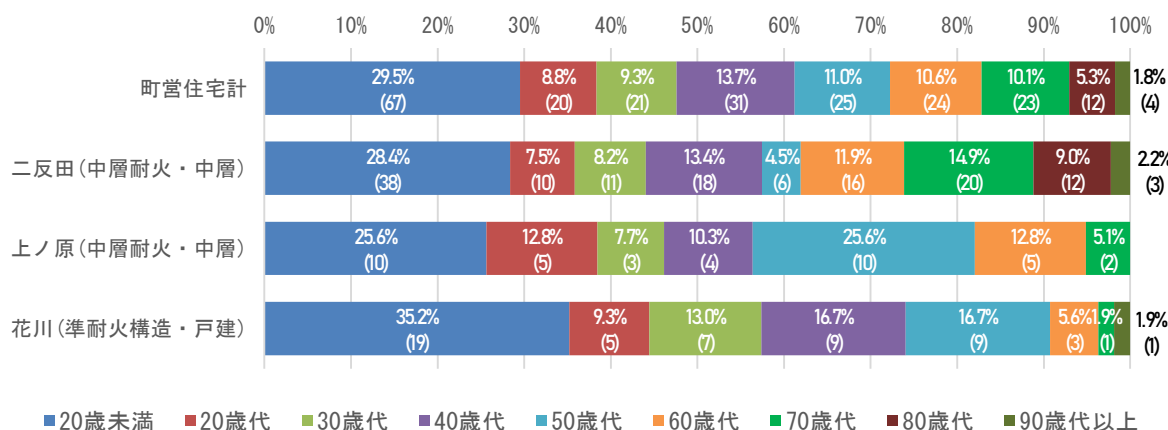
資料：色麻町

(4) 入居者の年齢構成

入居者の年齢構成をみると、2023（令和5）年6月末時点では、町営住宅全体で「20歳未満」が29.5%で最も多く、次いで「40歳代」が13.7%となっている。

団地別にみると、花川住宅が各団地のなかで「40歳代」以下の入居者割合が74.1%と、他の団地より高い傾向にある（二反田住宅：57.5%、上ノ原住宅：56.4%）。

＜年齢別入居者数＞



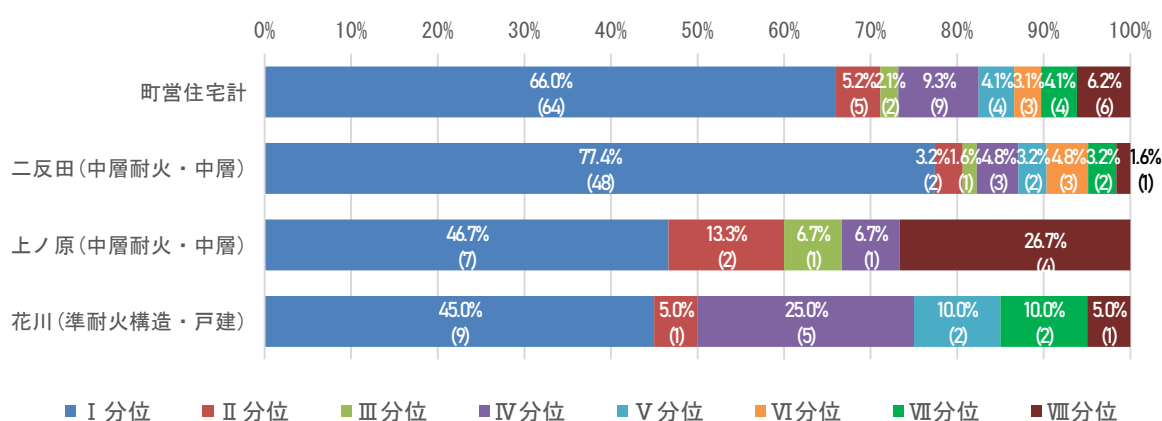
資料：色麻町

(5) 収入分位

収入状況をみると、2023（令和5）年6月末時点では、町営住宅全体で「Ⅰ分位」が66.0%で最も多く、本来階層であるⅠ～Ⅳ分位の合計は82.5%を占めている。

一方で、本来階層ではないⅤ分位以上の割合は、町営住宅全体で17.5%を占めており、上ノ原住宅で26.7%、花川住宅で25.0%、二反田住宅で12.9%となっている。

＜収入分位別世帯数＞



資料：色麻町

(6) 募集・応募の状況

本町では空き家の有無のかかわらず、随時申込を受付しているが、2023（令和5）年6月末時点で、7戸が空き家（二反田住宅：4戸、上ノ原住宅：3戸）となっている。

(7) 劣化状況

団地毎、棟毎に施設の躯体、主要設備等の状況を外観からの目視により実施した。

調査結果の概要は以下のとおりである。なお、花川住宅については、建築年数、住戸タイプが同等のものをまとめて整理した。

建物名称	二反田公営住宅 1号棟	建築年度	1977年度（昭和52年度）
構造種別	R C造	階数	地上4階
部位	劣化状況		評価
屋根・屋上	・ 遠景目視ではあるが特に不具合は見受けられない。		B
外壁	・ 平成22年度に改修実施が認められるが経年劣化は進んでおり、外壁、軒裏の塗装剥離が広範囲に発生している。		C
内部仕上	・ 鋼製建具等の鉄部塗装の劣化が目立つものの年次相応の劣化状況である。		B
電気設備	・ 外部露出の電気盤筐体は錆によるステンレス版補修が施してあるものの、劣化が目立つ状況である。照明器具の大半は蛍光灯器具となっている。その他電気設備については年次相応の劣化状況である。		B
機械設備	・ 年次相応の劣化状況である。		B
その他	・ ポンプ室と思われる建物は基礎などに多数のクラックがみられる。		—

建物名称	二反田公営住宅 2号棟	建築年度	1978年度（昭和53年度）
構造種別	R C造	階数	地上4階
部位	劣化状況		評価
屋根・屋上	・ 竣工時は露出アスファルト防水であったが、現在はシート防水となっている。遠景目視ではあるが特に不具合は見受けられない。		B
外壁	・ 平成22年度に改修実施が認められるが経年劣化は進んでおり、外壁、軒裏の塗装剥離が広範囲に発生している。		C
内部仕上	・ 鋼製建具等の鉄部塗装の劣化が目立つものの年次相応の劣化状況である。		B
電気設備	・ 年次相応の劣化状況である。 ・ 共用部に設置されているスイッチプレートなどに破損が見られる。		B
機械設備	・ 年次相応の劣化状況である。		B
その他	・ ポンプ室と思われる建物は基礎などに多数のクラックがみられる。		—

※評価基準

A	概ね良好	B	部分的に劣化（安全上、機能上、問題なし）
C	広範囲に劣化（安全上、機能上、不具合発生の兆し）	D	早急に対応する必要がある（安全上、機能上、問題あり）（躯体の耐久性に影響を与えている）等

建物名称	二反田公営住宅 3号棟	建築年度	1982年度（昭和57年度）
構造種別	R C造	階数	地上4階
部位	劣化状況		評価
屋根・屋上	- 竣工時は露出アスファルト防水であったが、現在はシート防水となっている。 - 改修履歴（令和4年度）が認められ、不具合は見受けられない。		B
外壁	適宜補修されていると思われるが、外壁、軒裏の塗装剥離が複数箇所で発生している。		C
内部仕上	鉄部塗装の劣化が目立つものの年次相応の劣化状況である。		B
電気設備	- 外部露出の電気盤筐体底に発錆が認められる。 - 外部照明においても一部LEDへの取替はあるものの、水銀灯、ナトリウム灯などの使用が認められる。破損照明器具も見受けられる。		C
機械設備	年次相応の劣化状況である。		B
その他			-

建物名称	上ノ原公営住宅	建築年度	1990年度（平成2年度）
構造種別	R C造	階数	地上3階
部位	劣化状況		評価
屋根・屋上	主要防水はアスファルトシングルとなっている。アンテナ基礎立ち上がり部分にモルタル仕上げ材の剥離が認められる。		B
外壁	適宜補修されているが経年劣化は進んでいる。バルコニー手摺鉄部に発錆が認められる。		B
内部仕上	鉄部塗装の劣化が目立つものの年次相応の劣化状況である。		B
電気設備	- 外部露出の電気盤筐体に顕著な発錆が認められる。 - 電気設備は年次相応の劣化状況である。		C
機械設備	- 機械設備（消火設備含む）は年次相応の劣化状況である。 - 消火器の使用年限が2023年となっており、早急な取替が必要である。		B
その他	- 機械室とみられる建屋は電気盤、鋼製扉、屋根などの鉄部に発錆が認められる。 - ポンベ庫は鋼製扉、屋根などの鉄部に発錆が認められる。		-

※評価基準

A	概ね良好	B	部分的に劣化（安全上、機能上、問題なし）
C	広範囲に劣化（安全上、機能上、不具合発生の兆し）	D	早急に対応する必要がある（安全上、機能上、問題あり）（躯体の耐久性に影響を与えている）等

建物名称	花川公営住宅 A・B棟	建築年度	2005年度（平成17年度）
構造種別	L G S 造	階数	地上 2 階
部位	劣化状況		評価
屋根	・ 年次相応の劣化状況である。		B
外壁	・ 年次相応の劣化状況である。		B
電気設備	・ 年次相応の劣化状況である。		B
機械設備	・ 年次相応の劣化状況である。		B

建物名称	花川公営住宅 C棟	建築年度	2005年度（平成17年度）
構造種別	L G S 造	階数	地上 1 階
部位	劣化状況		評価
屋根	・ 雪止めなど一部に発錆が認められるが、年次相応の劣化状況である。		B
外壁	・ 一部外壁材が破損している部分が認められるものの、年次相応の劣化状況である。		B
電気設備	・ 年次相応の劣化状況である。		B
機械設備	・ 年次相応の劣化状況である。		B

建物名称	花川公営住宅 D棟	建築年度	2005年度（平成17年度）
構造種別	L G S 造	階数	地上 1 階
部位	劣化状況		評価
屋根	・ 年次相応の劣化状況である。		B
外壁	・ 年次相応の劣化状況である。		B
電気設備	・ 年次相応の劣化状況である。		B
機械設備	・ 年次相応の劣化状況である。		B
その他	・ 外部階段の段鼻が欠けている。		—

建物名称	花川公営住宅 E・F棟	建築年度	2005年度（平成17年度）
構造種別	L G S 造	階数	地上 1 階
部位	劣化状況		評価
屋根	・ 年次相応の劣化状況である。		B
外壁	・ 年次相応の劣化状況である。		B
電気設備	・ 年次相応の劣化状況である。		B
機械設備	・ 年次相応の劣化状況である。		B
その他	・ E棟7号室の外部階段段鼻に欠けが認められる。		—

※評価基準

A	概ね良好	B	部分的に劣化（安全上、機能上、問題なし）
C	広範囲に劣化 （安全上、機能上、不具合発生の兆し）	D	早急に対応する必要がある （安全上、機能上、問題あり） （躯体の耐久性に影響を与えている）等

建物名称	花川公営住宅 G・I・J棟	建築年度	2006年度（平成18年度）
構造種別	L G S 造	階数	地上 1 階
部位	劣化状況		評価
屋根	・ 年次相応の劣化状況である。		B
外壁	・ 年次相応の劣化状況である。 ・ 鋼製建具下に発錆が認められる。(G棟)		B
電気設備	・ 年次相応の劣化状況である。		B
機械設備	・ 年次相応の劣化状況である。		B
その他	・ I 棟16号室、J 棟18号室の外部階段段鼻に欠けが認められる。		—

建物名称	花川公営住宅 H棟	建築年度	2006年度（平成18年度）
構造種別	L G S 造	階数	地上 1 階
部位	劣化状況		評価
屋根	・ 年次相応の劣化状況である。		B
外壁	・ 年次相応の劣化状況である。		B
電気設備	・ 年次相応の劣化状況である。		B
機械設備	・ 年次相応の劣化状況である。 ・ 電気温水器は13, 14号室いずれも更新されていない。		B
その他			—

建物名称	花川公営住宅 K棟	建築年度	2006年度（平成18年度）
構造種別	L G S 造	階数	地上 2 階
部位	劣化状況		評価
屋根	・ 屋根は年次相応の劣化状況である。		B
外壁	・ 外壁は年次相応の劣化状況である。		B
電気設備	・ 電気設備は年次相応の劣化状況である。		B
機械設備	・ 機械設備は年次相応の劣化状況である。 ・ 電気温水器は19号室は更新されていない。		B
その他			—

※評価基準

A	概ね良好	B	部分的に劣化（安全上、機能上、問題なし）
C	広範囲に劣化 （安全上、機能上、不具合発生の兆し）	D	早急に対応する必要がある （安全上、機能上、問題あり） （躯体の耐久性に影響を与えている）等

第4章 町営住宅ストックの課題

(1) 管理状況を踏まえた課題

【供給量の適正化や維持管理費削減への対応】

人口減少、少子高齢化が進行しており、今後もその傾向が続いていくことが予測される本町としては、できる限り町民の負担を増やさずに、今後もセーフティネットとしての町営住宅を安全に維持していくことが求められる。

加えて、これからの本町の財政は、生産年齢人口の減少に伴う税収の減少、高齢化社会の進行に伴う扶助費の増加等により、一層厳しくなることが予想されている。

このため、公共施設等の管理においては、人口等の社会環境の変化や財政状況、費用対効果を勘案しながら、本町の人口や財政規模にみあった町営住宅の保有量の最適化を図ることや、予防保全の視点による計画的な維持管理に基づく施設の長寿命化を推進していく必要がある。

(2) 入居状況を踏まえた課題

【高齢者に配慮した住宅の改善、入居】

町営住宅の入居者のうち、60歳以上の入居者は町営住宅全体で27.8%となっているほか、世帯主が60歳以上の世帯が48.5%を占めている。

各団地別にみると、花川住宅が60歳以上の入居者が9.4%、世帯主が60歳以上の世帯が20.0%、上ノ原住宅が60歳以上の入居者が17.9%、世帯主が60歳以上の世帯が33.4%であり、町営住宅全体の割合より低くなっている。

一方で、二反田住宅は60歳以上の入居者は38.0%、世帯主が60歳以上の世帯は60.2%であり、他の2団地より高齢者の入居率が高くなっているほか、1人世帯、2人世帯といった小規模世帯の入居割合が、他の2団地より高くなっている。

このため、団地毎の特性や今後の高齢化の進展を見据え、高齢者等が本町で安全・安心で快適な生活を営むことができるよう、住宅のバリアフリー化や見守り支援、上階から1階への住み替え等のハード・ソフト両面の取組を促進していく必要がある。

第5章 長寿命化に関する基本方針

（１）ストックの状況把握（定期点検及び日常点検）・修繕の実施・データ管理に関する方針

本計画では、管理する町営住宅の数や特性などストックの状況を適切に把握することが不可欠である。そのためには点検（定期点検及び日常点検）を確実に実施するとともにその点検結果に応じた適切な修繕等を実施すること、それらの結果を今後の修繕・改善事業等に活用できるよう適切にデータ管理することが肝要である。

そのため、「公営住宅等日常点検マニュアル」「維持管理データベース」を活用し、以下の対策を実施する。

① スtockの状況把握（定期点検及び日常点検）の方針

町営住宅の定期点検を実施するとともに、予防保全的な維持管理を実施する。

日常的な維持管理時においても、目視点検等を行うとともに、入退去時を利用して、住戸内部の点検を実施するなど、修繕標準周期に先だって日常時における点検を充実させ、建物の老朽化や劣化による事故等を未然に防ぐとともに、ストックの状況把握に努める。

② 修繕の実施方針

長期修繕計画を策定し、計画的に修繕を実施していくことで、予防保全型の維持管理が実施できる。そのため、定期点検や日常点検の結果を踏まえ、劣化が判明した部位については、予防保全的な修繕・改善を実施するとともに、適宜、長期修繕計画の修正を行うものとする。

③ データ管理に関する方針

町営住宅の全団地を対象として「維持管理データベース」を用いて、それぞれについてストックの現状把握や管理状況が分かるデータを住棟単位で整理する。

「維持管理データベース」を用いて、住棟単位の定期点検結果、日常点検結果及び修繕・改善履歴を整理し、随時履歴を確認していくよう、仕組みを整備し、運用する。

これをもとに、適切な時期に修繕を計画し、事業の実施にあわせた各団地・住棟単位で整備状況及び修繕履歴データの更新を行い、日常的な維持管理とコスト縮減を図るとともに、次回点検時や長期修繕計画の見直し時、本計画の見直し時等に活用するものとする。

（２）長寿命化及びライフサイクルコストの縮減に関する方針

町営住宅のストックの長寿命化を図るためには、建物の老朽化や劣化による事故、居住性の低下等を未然に防ぐ、予防保全的な維持管理が重要である。

予防保全に基づく日常的な保守点検や計画修繕、改善事業の充実により町営住宅のストックの長寿命化を図ることは、従来の短いサイクルでの更新に比べ、ライフサイクルコストの縮減を目指すものである。そのため、以下の対策を実施する。

- ①従来の対症療法型の維持管理から、予防保全的な維持管理及び耐久性の向上などを図る改善を実施することによって、町営住宅の長寿命化を図る。
- ②屋根・外壁の修繕や更新、給湯器の更新などにより耐久性向上を図り、予防保全的な維持管理の実践によって、ライフサイクルコストの縮減を図る。
- ③「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）」に掲載されている修繕周期表※の周期に先立って定期点検を充実し、建物の老朽化や劣化による事故、居住性の低下を未然に防ぐとともに、修繕や改善の効率的な実施につなげる。

※ たとえば、屋上防止でシート防水の場合は、12年で伸縮目地の打替えや保護コンクリートの部分補修、24年で下地調整や露出防水の修繕が必要とされている。これらは、立地環境や使用（稼働）状況・保守管理状況などによって異なり、劣化が進行すると費用が増加することもあることから、定期的な点検が必要である。

第6章 町営住宅長寿命化計画の対象と事業手法の選定

(1) 対象

長寿命化計画策定の対象住宅は全ての町営住宅※(3団地・15棟・110戸)とする。

<計画の対象住宅>

※2023(令和5年)6月末現在

No	団地名	建て方	号棟	構造	構造 主体	建設年度	棟数	戸数
1	二反田住宅	中層	1号棟	中層耐火	RC造	1977年	1棟	24戸
		中層	2号棟	中層耐火	RC造	1978年	1棟	24戸
		中層	3号棟	中層耐火	RC造	1982年	1棟	24戸
2	上ノ原住宅	中層		中層耐火	RC造	1990年	1棟	18戸
3	花川住宅	長屋建	A棟	準耐火構造2階建	LGS造	2005年	1棟	2戸
		長屋建	B棟	準耐火構造2階建	LGS造	2005年	1棟	2戸
		戸建	C棟	準耐火構造平屋建	LGS造	2005年	1棟	1戸
		戸建	D棟	準耐火構造平屋建	LGS造	2005年	1棟	1戸
		長屋建	E棟	準耐火構造平屋建	LGS造	2005年	1棟	2戸
		長屋建	F棟	準耐火構造平屋建	LGS造	2005年	1棟	2戸
		長屋建	G棟	準耐火構造2階建	LGS造	2006年	1棟	2戸
		長屋建	H棟	準耐火構造平屋建	LGS造	2006年	1棟	2戸
		長屋建	I棟	準耐火構造2階建	LGS造	2006年	1棟	2戸
		長屋建	J棟	準耐火構造2階建	LGS造	2006年	1棟	2戸
		長屋建	K棟	準耐火構造2階建	LGS造	2006年	1棟	2戸
合計							15棟	110戸

（２）将来のストック量推計

町営住宅の将来ストック量（需要）の検討にあたっては、まず、将来（30年程度の中長期）の時点における世帯数等の推計を基に、町営住宅の施策対象（本来階層及び裁量階層）の世帯数を推計する。そのうち、自力では最低居住面積水準を達成することが著しく困難な年収である世帯（以下、「著しい困窮年収未満の世帯数」という。）を推計する。この推計手法を「ストック推計」といい、この手法を用いてストック量の推計を算出する。

推計は、国土交通省国土技術政策総合研究所が提供する住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム（国総研資料第1183号）を用いる。

- ※ 将来ストック量（需要）の推計値は、将来のある時点（目標年次）において、全ての借家（公営住宅だけでなく民間賃貸住宅等も含めた借家）に居住する「著しい困窮年収未満の世帯数」を示すものであり、推計結果がそのまま将来の公営住宅等のストック量を示すものではない。
- ※ 国土交通省国土技術政策総合研究所のプログラムは、「Ⅰ. 世帯数推計プログラム」「Ⅱ. 住宅確保要配慮者世帯数推計プログラム」の２種類から構成される。プログラムは以下のものが提供されているが、本町では「Ⅰ. 世帯数推計プログラム」として「市区町村版」、「Ⅱ. 住宅確保要配慮者世帯数推計プログラム」として「町村版④」を用いる。

国土交通省国土技術政策総合研究所のプログラム一覧

Ⅰ. 世帯数推計プログラム

都道府県版

市区町村版

Ⅱ. 住宅確保要配慮者世帯数推計プログラム

[都道府県版]

都道府県版

[市区版]

政令市版①…政令市への移行が1998(平成10)年9月30日以前であり、1998(平成10)年10月1日以降に市町村合併なし

政令市版②…2003(平成15)年10月1日～2008(平成20)年9月30日の間に政令市への移行又は市町村合併あり

政令市版③…2008(平成20)年10月1日～2013(平成25)年9月30日の間に政令市への移行又は市町村合併あり

一般市版①…2003(平成15)年10月1日以降に市町村合併なし

一般市版②…2003(平成15)年10月1日～2008(平成20)年9月30日の間に市町村合併又は市制施行あり

一般市版③…2008(平成20)年10月1日～2013(平成25)年9月30日の間に市町村合併又は市制施行あり

[町村版]

(人口1.5万人以上)

町村版①…2003(平成15)年10月1日以降の町村合併なし

町村版②…2003(平成15)年10月1日～2008(平成20)年9月30日の間に町村合併あり

町村版③…2008(平成20)年10月1日以降に町村合併あり

(人口1.5万人未満)

町村版④

※太字は、本町が用いたプログラムを示す。

推計の結果、人口減少に伴い町営住宅の入居資格世帯数^{※1}も減少することが見込まれる。計画期間の2033（令和15）年度には、概ね130から150世帯が入居資格を有する世帯数となる。

また、町営住宅の入居資格世帯数のうち、著しい困窮年収未満の世帯数^{※2}は、2033（令和15）年度に概ね90～100世帯となる見込みである。

この推計値は、現に町営住宅に入居する世帯を含む借家に居住する町営住宅の入居資格世帯の最大値（需要の最大値）として計算されるものであり、推計結果がそのまま将来の町営住宅のストック量を示すものではない。しかし、著しい困窮年収未満の世帯数について最大で90～100世帯が見込まれることを踏まえると、2033（令和15）年度までは現状の町営住宅110戸の維持が求められるといえる。

＜将来ストック量の推計結果＞

	R7年度央	R12年度央	R17年度央	R22年度央	R27年度央
町営住宅の入居資格世帯数	164世帯	150世帯	136世帯	126世帯	116世帯
うち、著しい困窮年収水準未満の世帯数	108世帯	99世帯	90世帯	83世帯	76世帯

※1 町営住宅の入居資格世帯数は、本来階層及び裁量階層に該当する世帯数の推計結果である。

本来階層…政令月収15.8万円以下（収入分位25%相当）

裁量階層…政令月収21.4万円以下（収入分位40%相当）

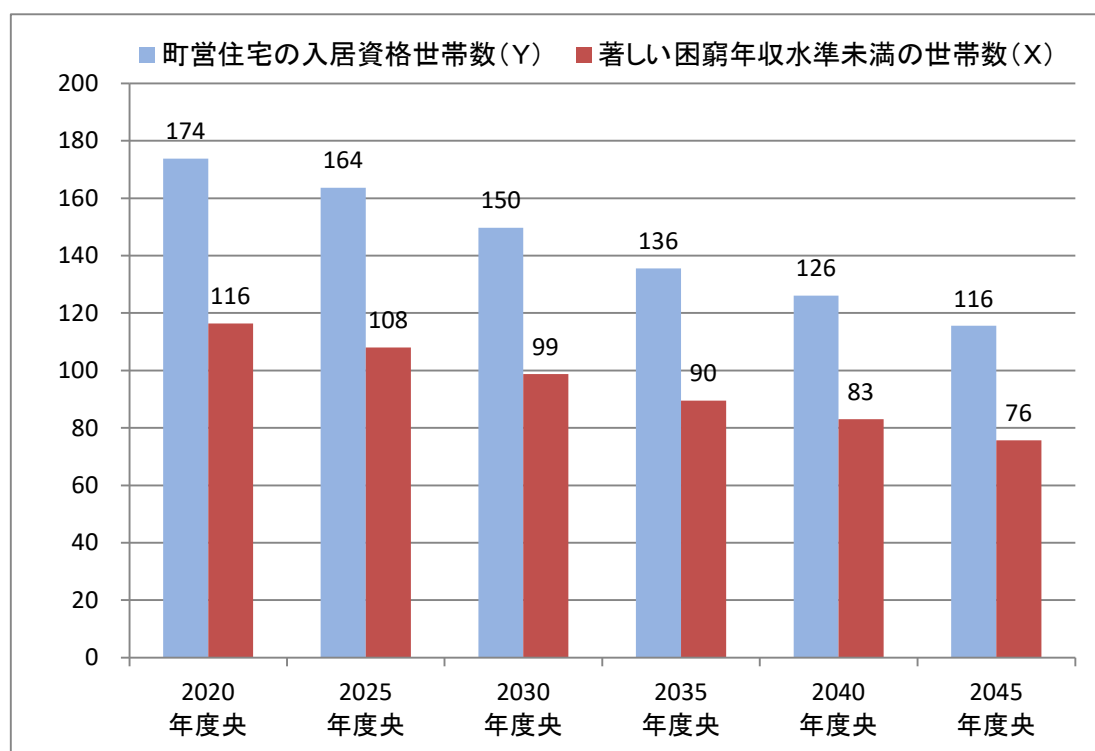
※2 著しい困窮年収未満の世帯数は、以下に該当する世帯数の推計結果である。

①低所得世帯政令月収15.8万円以下の世帯のうち、下記②から④に該当しない世帯

②高齢者世帯（高齢単身世帯及び高齢夫婦のみ世帯）

③子育て世帯（内数として、ひとり親世帯）

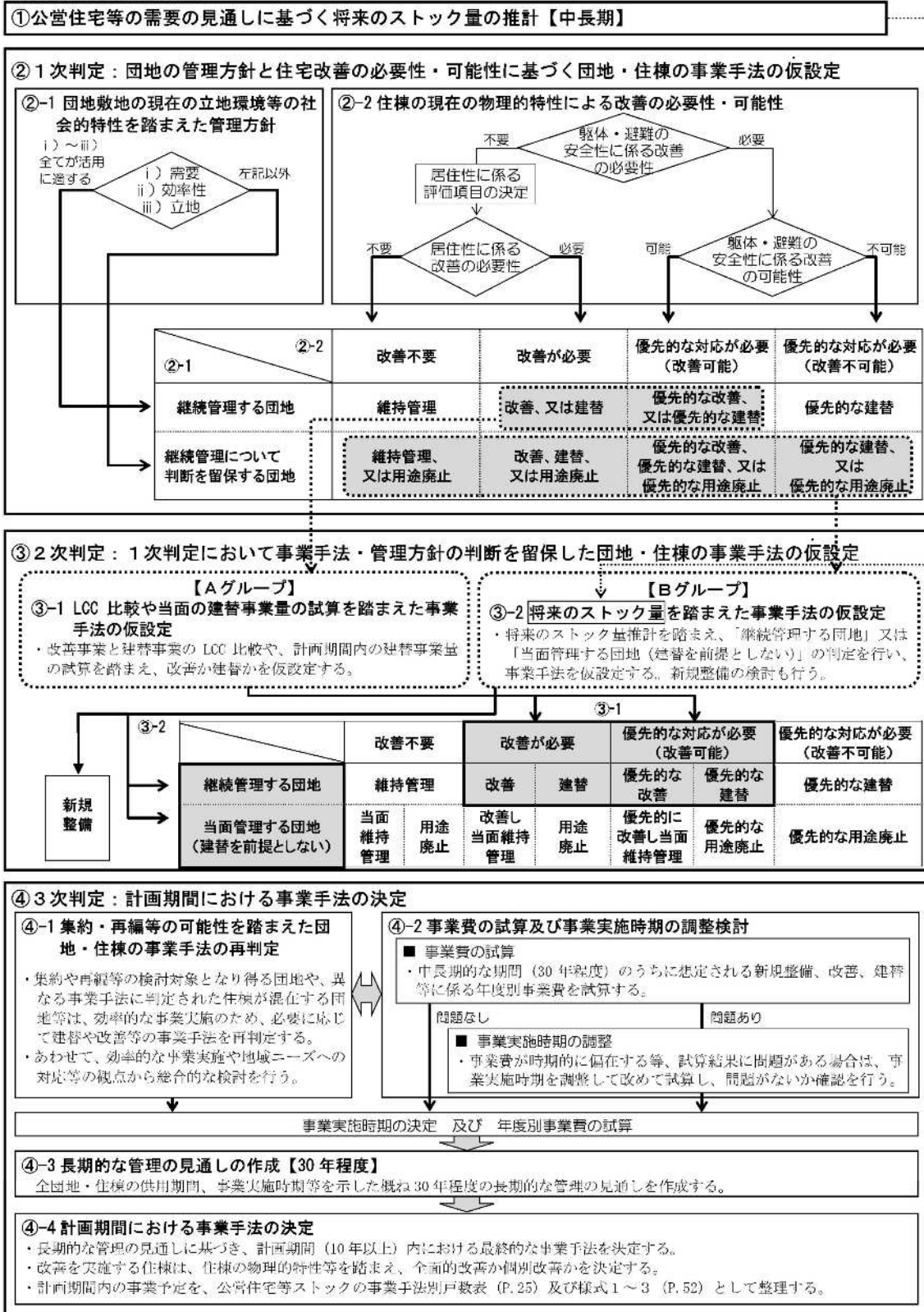
④外国人のみの世帯



(3) 住宅別事業手法の選定

事業手法の選定は、以下の選定フローに基づき実施する。

■事業手法の選定フロー



資料：公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定） 平成28年8月

1) 1次判定

以下の2段階の検討から、事業手法を仮設定する。

- | |
|-----------------------------------|
| 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検討 |
| ② 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性の検討 |

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検討【判定フロー②-1】

■判定内容

社会的特性に係る現在の評価に基づき、団地の将来的な管理方針を判定する。

原則として、全ての評価項目が活用に適する場合は将来にわたり「継続管理する団地」と仮設定し、いずれかの評価項目が活用に適さない場合は「継続管理について判断を保留する団地」とする。

評価項目	評価要素
需要	・ 令和5年6月末現在で、入居率が80%以上あるか。
効率性	・ 将来的な敷地の高度利用の可能性を見据え、公営住宅の建替に係る法定要件である、敷地面積が1,000㎡以上あるか。
立地	・ 色麻町ハザードマップに示される災害の危険性がある区域及び土砂災害ハザードに指定されている区域へ立地していないか。

評価要素を満たす場合は○、満たさない場合は×

■判定結果

評価結果	二反田	上ノ原	花川
	1～3号棟 中耐	— 中耐	A～K号棟 準耐火
需要	○	○	○
	94.4%	83.3%	100.0%
効率性	○	○	○
	7,189㎡	2,200㎡	2,754㎡
立地	×	×	×
	洪水浸水想定区域内	洪水浸水想定区域内	洪水浸水想定区域内
判定結果	継続管理について判断を保留		

② 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性【判定フロー②-2】

住棟の現在の物理的特性を評価し、住棟の改善の必要性や可能性を判定する。

■判定内容

【躯体の安全性】

まず、躯体の安全性及び避難の安全性に関する評価を行い、優先的な対応の必要性について判定する。躯体の安全性と避難の安全性が確保されていない場合、入居者の生命の安全等について直ちに係わることから、「優先的な対応が必要」と判定する。耐震性に問題があると判断され、かつ、耐震改修の実施が不可能な住棟は、「優先的な対応が必要（改善不可能）」と評価する。

躯体の耐震性に問題がないと判断された住棟は、居住性に係る改善の必要性の評価を行う。

【避難の安全性】

次に、避難の安全性を評価し、安全性が確保されていない住棟については、改善による安全性の確保の可能性を判断し、改善による確保が可能な場合には「優先的な対応が必要（改善可能）」、確保が困難な場合には「優先的な対応が必要（改善不可能）」として評価する。

【居住性】

次に、居住性の現状及び改善の必要性を評価する。居住性について課題がある場合は、原則、「改善が必要」として評価する。

評価項目	評価要素
躯体の安全性	・ 耐震改修の必要性があるか。 ・ 計画期間内に耐用年限を超過しないか。
避難の安全性	・ 二方向避難、防火区画が確保されているか。 ・ なお、花川住宅（簡耐1（簡易耐火構造平屋建）、簡耐2（簡易耐火構造2階建））の住棟は、耐火構造の住棟に比べて避難が容易なことから避難安全性を有するものと判断する。
居住性	・ 高齢者対応として、住戸内がバリアフリー対応になっているか。 ・ 住戸内設備として、浴槽が確保されているか。トイレ水洗対応、3箇所給湯が確保されているか。

評価要素を満たす場合は○、満たさない場合は×

■判定結果

評価結果	二反田	上ノ原	花川
	1～3号棟 中耐	— 中耐	A～K号棟 準耐火
躯体の 安全性	○	○	○
	1・2号棟は旧耐震基準 であるが耐震性あり (耐震診断実施済み) 3号棟は新耐震基準	新耐震基準	新耐震基準
避難の 安全性	○	○	○
	確保されている	確保されている	確保されている
居住性	×	×	×
	住戸内がバリアフリー 未対応 浴槽、3点給湯未設置	住戸内がバリアフリー 未対応	住戸内がバリアフリー 未対応
判定結果	改善が必要		

◆ 1次判定結果（団地・住棟の事業手法の仮設定）

1次判定の結果【判定フロー②-1 及び②-2】の結果を総合的に勘案し、事業手法の仮設定を行う。

■ 判定結果

	改善不要	改善が必要	優先的な対応が必要 (改善可能)	優先的な対応が必要 (改善不可能)
継続管理 する団地	① 維持管理	② 改善、又は建替	③ 優先的な改善、 又は優先的な建替	④ 優先的な建替
	—	—	—	—
継続管理に ついて判断を 保留する団地	⑤ 維持管理、 又は用途廃止	⑥ 改善、建替、 又は用途廃止	⑦ 優先的な改善、優先 的な建替、又は優先 的な用途廃止	⑧ 優先的な建替、 又は優先的な 用途廃止
	—	二反田 (1～3号棟) 上ノ原 花川 (A～K棟)	—	—

【Aグループ】

維持管理する団地のうち、改善か建替かの
判断を保留する団地・住棟

【Bグループ】

維持管理について判断を保留する団地

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・住棟を対象として、以下の2段階の検討から、事業手法を仮設定する。

- ① ライフサイクルコスト（LCC）比較や当面の建替事業量の試算を踏まえた事業手法の仮設定
- ② 将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定

① LCC 比較や当面の建替事業量の試算を踏まえた事業手法の仮設定【判定フロー③-1】

1次判定において、Aグループ（継続管理する団地のうち、改善か建替かの判断を留保する団地・住棟）と判定された団地・住棟がないため、実施しない。

② 将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定

1次判定において、Bグループ（継続管理について判断を留保する団地）と判定された団地・住棟を対象として、次のとおり判定を行う。

【判定内容：③—2】

将来のストック量の推計から管理戸数の見通しを算出し、管理戸数の見通し、耐用年数、改善の必要性、建替時期等を踏まえ、事業手法を仮設定する。

ア. 将来のストック量の推計からみた中長期の管理戸数の見通しについて

著しい困窮年収未満世帯数は、推計結果から2045（R27）年度央において、76世帯となる。

推計結果に基づき、著しい困窮年収未満世帯に対する住宅セーフティネットとして、低廉かつ一定水準の住戸が行き届くよう、民間事業者と連携しながら必要な住戸を提供していく必要がある。

一方で、本町では、民間の賃貸住宅の立地自体が少ないうえ、住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅（通称：セーフティネット住宅）として登録されている賃貸住宅もない状況にあることから、本町の著しい困窮年収未満世帯に対しては、町営住宅により必要な住戸を提供していくことが求められる。

このようななか、耐用年限を超過した団地を用途廃止すると仮定した場合、2045（R27）の町営住宅の管理戸数は102戸が確保されることになるため、町営住宅の必要管理戸数は確保されると判断できる。

イ. 管理戸数の見通しから見た事業手法の仮設定

アの推計結果より、本町では著しい困窮年収未満世帯に対応できる低家賃かつ一定の質が確保された住宅に余剰が見込まれることとなる。

1次判定では、立地環境では全団地ともに河川洪水の浸水想定範囲内への立地が確認されるほか、居住性については、改善すべき箇所が見受けられる。

なお、河川洪水の浸水想定については、想定し得る最大規模の降雨により河川が氾濫した場合に想定される浸水想定であり、本町の広い範囲において浸水が想定されている状況にある。

ただし、現状においても各団地ともに需要が高い状況にあるほか、河川洪水の浸水想定エリアは、既に市街地が形成されている場所を含め、町域の広範囲に想定されているため、これらの浸水範囲外への新たな建替え等は現実的ではないことから、ハザードマップの積極的な周知・活用などにより、避難知識の普及に努めるものとし、「改善し当面管理する団地・住棟(建替を前提としない)」に位置付ける。

このようななか、本町の町営住宅については、現状で「既に耐用年数が超過している団地・住棟」、及び「計画期間内に耐用年数が経過する団地・住棟」は存在しないが、計画期間内に耐用年限の 1/2 を「超過している」団地・住棟は二反田住宅、花川住宅(平屋建て)、計画期間内に耐用年限の 1/2 を「超過する」団地・住棟は、上ノ原住宅、花川住宅(2階建て)であり、町内ある全ての町営住宅が計画期間内に耐用年限の1/2を超過することになる。

また、長期的(2048(R30)年)には、段階的に町営住宅の耐用年限の超過を迎えることになるため、使用目標年数を超過する段階で、管理の在り方を検討するものとする。

■判定結果

	改善不要		改善が必要		優先的な対応が必要 (改善可能)		優先的な対応が必要 (改善不可能)
	維持管理		改善	建替	優先的な改善	優先的な建替	優先的な建替
継続管理する団地	—		—	—	—	—	—
継続管理について判断を保留する団地	当面維持管理	用途廃止	改善し当面維持管理	用途廃止	優先的に改善し当面維持管理	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止
	—	—	二反田 (1～3号棟) 上ノ原 花川 (A～K棟)	—	—	—	—

3) 3次判定

以下の①～④の4段階の検討により、計画期間内に実施す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
- ② 事業費の試算及び事業実施時期の調整検討
- ③ 長期的な管理の見通し
- ④ 計画期間における事業手法の決定

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【判定フロー④-1】

策定指針では、1次・2次判定結果を踏まえ、集約や再編等の検討対象となり得る団地や、異なる事業手法に判定された住棟が混在する団地等は、効率的な事業実施のため、必要に応じて建替や改善等の事業手法を再判定するものとしているが、本町においては1次・2次判定結果からこれらに該当する団地がないため、ここでの再判定を行わないものとする。

② 事業費の試算及び事業実施時期の調整検討【判定フロー④-2】

中長期的な期間(30年程度)のうちに想定される改善事業に係る年度別事業費を試算し、今後の見通しを立てるものとする。

新規整備及び建替は予定しないと仮定し、中長期的に各住棟の修繕事業・改善事業にかかる事業費を修繕周期及び現在の修繕実施予定に基づき概算する。

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

■判定内容

ア. 事業費の試算

中長期の期間(30年程度)における、全ての修繕事業、改善事業、用途廃止事業にかかる費用を概算する。

なお、事業費の試算にあたっては、以下の項目を設定した。

【算定方法】

<修繕事業(修繕費)>

策定指針では、予防保全的な計画修繕等の効果を算定するためにライフサイクルコスト(LCC)を算定することとされており、標準的な修繕費用の算定方法が示されている。

そのため、今回の中長期の期間(30年程度)における費用算定においても、策定指針に示されている経常修繕を設定した。

<改善事業(改善費)>

既存計画及び現地調査結果から改善事業の項目は、以下の通りとする。

工事種目	住宅	内容	単価	備考
屋上防水及び外壁改修	二反田	屋根：塗装直し 外壁：吹付直し	4,368千円/戸	現地調査を踏まえた概略積算
	上ノ原		4,330千円/戸	
	花川	屋根：塗装直し 外壁：塗装直し	3,801千円/戸	
給水方式変更	共通	受水槽から直圧	50千円/戸	事例単価
給湯器	共通	取替え	1,000千円/戸	実績単価提供
経常修繕	共通	—	35千円/戸	国土交通省

<中長期間での修繕費用を算定した結果>

単位：百万円

	計画期間（令和6年～令和15年）		計画期間後20年	合 計
	前期5年	後期5年		
改善費用	291	46	134	471
修繕費用	19	19	77	115
合 計	310	65	211	586

<事業実施時期の想定>

単位：百万円

	計画期間（令和6年～令和15年）	
	前期5年	後期5年
二反田住宅	204	3
上ノ原住宅	78	1
花川住宅	9	42

③ 中長期的な管理の見通しの作成【判定フロー④-3】

事業実施時期を基に、概ね30年程度の中長期的な管理の視点から、全団地の供用期間、事業実施期間の見通しを示す。

住宅名		2023年	2024-2033年	2034-2043年	2044-2053年
二反田住宅	1号棟	24戸	個別改善	個別改善	耐用年数超過
	2号棟	24戸	個別改善	個別改善	耐用年数超過
	3号棟	24戸	個別改善	個別改善	耐用年数超過
上ノ原住宅		18戸	個別改善	個別改善	個別改善
花川住宅	A棟	2戸	個別改善	個別改善	耐用年数超過
	B棟	2戸	個別改善	個別改善	耐用年数超過
	C棟	1戸	個別改善	耐用年数超過	耐用年数超過
	D棟	1戸	個別改善	耐用年数超過	耐用年数超過
	E棟	2戸	個別改善	耐用年数超過	耐用年数超過
	F棟	2戸	個別改善	耐用年数超過	耐用年数超過
	G棟	2戸	個別改善	個別改善	耐用年数超過
	H棟	2戸	個別改善	耐用年数超過	耐用年数超過
	I棟	2戸	個別改善	個別改善	耐用年数超過
	J棟	2戸	個別改善	個別改善	耐用年数超過
	K棟	2戸	個別改善	個別改善	耐用年数超過

④ 計画期間における事業手法の決定【判定フロー④-4】

長期的な管理の見通しに基づき、計画期間内に実施を予定する事業を決定する。

住宅名		計画期間内における維持管理の考え方	事業手法
二反田住宅	1号棟	長寿命化型工事（外壁・屋根防水）・居住性向上型工事の改善事業及び退去時修繕を実施	個別改善
	2号棟		
	3号棟		
上ノ原住宅			
花川住宅	A棟		
	B棟		
	C棟		
	D棟		
	E棟		
	F棟		
	G棟		
	H棟		
	I棟		
	J棟		
	K棟		

（４）団地別・住棟別事業手法の選定

団地別・住棟別事業手法の選定結果は以下のとおりとする。

〈町営住宅ストックの事業手法別戸数表〉

		1～5年目	6～10年目	合計
町営住宅管理戸数		110戸	110戸	110戸
	・新規整備事業予定戸数		0戸	0戸
	・維持管理予定戸数		110戸	110戸
		うち計画修繕対応戸数		0戸
		うち改善事業予定戸数		110戸
		個別改善事業予定戸数		110戸
		全面的改善事業予定戸数		0戸
	・建替事業予定戸数		0戸	0戸
	・用途廃止予定戸数		0戸	0戸

第7章 長寿命化に向けた事業の方針

(1) 点検の実施方針

町営住宅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る。本町の町営住宅は、建築基準法に基づく点検の対象外施設であるが、定期的に点検を実施することが望ましい。そのため、本町では、外観からの目視により容易に確認することが可能な部位等についての日常点検を年に一度程度実施することとする。

日常点検はすべての住棟を対象とし、「公営住宅等日常点検マニュアル」を踏まえて実施するとともに、点検の結果はそれぞれデータベースに記録し、修繕・維持管理の的確な実施や次の点検に活用する。

(2) 計画修繕の実施方針

町営住宅を長期にわたって良好に維持管理していくため、日常点検の結果を踏まえ、劣化状況に応じた修繕を計画的に実施する。

この際、修繕内容を精査し、予防保全が必要な部位から優先的に修繕を実施する。なお、修繕内容によっては、同時に実施することでコスト縮減や居住者への負担軽減が図られることや、同一住棟で一斉に実施することでコスト縮減が可能となることも考えられることから、修繕を実施する際には、他の修繕が実施可能かどうかを検討した上で実施する。

修繕の内容は、点検結果と同様にデータベースに記録し、次の点検や修繕に活用する。

(3) 改善事業の実施方針

住棟の状況に応じた改善事業の必要性・効果を考慮し、以下の改善事業を実施する。

事業類型	実施方針
①長寿命化	◇一定の居住性や安全性等が確保されており長期的な活用を図るべき住棟において、耐久性の向上や、躯体への影響の低減、維持管理の容易性向上の観点から予防保全的な改善を実施する。 例) 外壁仕上げの耐久性向上、屋上・共用床防水の耐久性向上 等
②安全性 確保	◇落下・転倒等の生活事故防止に配慮した改善を実施する。 例) ベランダ手すりの取替 等
③居住性 向上	◇建具・内装等の老朽箇所の改善及び住戸住棟設備の機能向上を図り、居住性を向上させる。 例) 給湯設備の機能向上、給水方式の変更 等
④福祉対応	◇高齢者や障がい者等が安全・安心して居住できるよう、バリアフリー化を進める。 例) 住戸内・共用部への手すりの取付け、スロープ、浴室・トイレの改善 等
⑤脱炭素 社会対応	◇省エネルギー性向上及び再生可能エネルギー導入のための設備等の改善を行う。 例) 屋上、外壁の断熱化 等
⑥子育て 世帯支援	◇子どもを産み育てやすい環境を整備するための設備等の改善を行う。 例) 子どもの転落防止 等

(4) 改善事業の実施スケジュール

計画期間内における改善事業のスケジュールは、過去の修繕履歴からの更新時期や現地調査結果から以下の通りとする。

名称	号棟	令和 6年 (2024)	令和 7年 (2025)	令和 8年 (2026)	令和 9年 (2027)	令和 10年 (2028)	令和 11年 (2029)	令和 12年 (2030)	令和 13年 (2031)	令和 14年 (2032)	令和 15年 (2033)
二反田 住宅	1号棟			外壁屋根 (長寿命)							
	2号棟				外壁屋根 (長寿命)				給水管・ 給湯管		
	3号棟		給水管・ 給湯管								
上ノ原 住宅	—					外壁屋根 (長寿命)				給水管・ 給湯管	
花川 住宅	A棟										外壁屋根 (長寿命)
	B棟										外壁屋根 (長寿命)
	C棟	給湯器									外壁屋根 (長寿命)
	D棟										外壁屋根 (長寿命)
	E棟										外壁屋根 (長寿命)
	F棟										外壁屋根 (長寿命)
	G棟	給湯器									外壁屋根 (長寿命)
	H棟	給湯器									外壁屋根 (長寿命)
	I棟	給湯器									外壁屋根 (長寿命)
	J棟	給湯器									外壁屋根 (長寿命)
	K棟	給湯器									外壁屋根 (長寿命)

（５）建替事業の実施方針

計画期間内における建替事業はないが、今後、町営住宅の状況を踏まえ、建替の検討が必要になった際には、入居者の移転に係る負担低減、生活利便性・災害からの安全性確保、財政負担の低減など、多角的な視点から検討する。

なお、国においては、厳しい財政状況のなか、民間の資金・ノウハウを活用するとともに、民間の事業機会の拡大による経済成長を実現していくために、PPP／PFIを積極的に推進していくこととしている。本町においても、今後、建替が必要と判断された場合には、官民連携も視野に入れながら具体的な事業手法を検討することとする。

（６）用途廃止等の実施方針

人口減少の進行や入居状況の経済的自立支援の促進などにより、将来的に現状の110戸が余剰となる場合には、用途廃止について検討する。

用途廃止の場合には、公営住宅法に基づく規定※に加え、立地条件（生活利便性や安全性）、入居者の意向、移転先の住居確保といった入居者の視点から慎重に判断するものとする。

また、用途廃止に向けては、入居の募集停止、入居の継続を希望する町民の他の町営住宅への移転支援など実施に向けた準備期間を要することから、日常点検の結果や応募状況などをモニタリングし、計画的に実施する。

移転に際しては、本来階層の入居者は公営住宅の理念に基づき、優先的に町営住宅へ移転させるものとし、裁量階層及び高額所得層は明け渡しの意向確認を行い、自主的な明け渡しに努めていただけるよう働きかけるとともに、戸建住宅の払い下げ等も視野に検討する。

※ 公営住宅法第44条第3項において、以下のように規定されている。

事業主体は、公営住宅若しくは共同施設が災害その他の特別の事由によりこれを引き続いて管理することが不相当であると認める場合において国土交通大臣の承認を得たとき、公営住宅若しくは共同施設がその耐用年限を勘案して国土交通大臣の定める期間を経過した場合又は第37条第1項（同条第七項において準用する場合を含む。）の規定による国土交通大臣の承認を得た場合においては、公営住宅又は共同施設の用途を廃止することができる。

※ 公営住宅法の一部を改正する法律等の運用について（平成8年8月30日建設省住総発第135号各都道府県知事あて住宅局長通知）においては、用途廃止承認基準が以下のように通知されている。

イ 公営住宅等の建替えを行うに当たって、法第二条第一五号に規定する公営住宅建替事業として施行できないとき（建設後、耐用年数の2分の1を経過している住宅であること。ただし、公共賃貸住宅建替10箇年戦略を受けて都道府県で策定される建替促進計画について建替重点団地と指定され、かつ、「公共賃貸住宅の建替事業の総合的促進について」（平成6年6月23日建設省住建発第60号）中第四に定める建設大臣が承認する公共賃貸住宅総合再生計画において再生団地として位置づけられる団地内の公営住宅等については、当該公営住宅等が耐用年数の4分の1を経過していること。）。

ロ 住宅地区改良事業又は小集落地区改良事業の施行によるとき。

ハ 老朽化により居住の用に供することが危険な状態にある場合において、建替えを行うことが不相当であるとき又は建替えを行う必要がないとき（建設後、耐用年限の2分の1を経過している住宅であること。）。

ニ 災害により損傷を受けたとき。

ホ 入居希望者がなく、かつ、将来とも公営住宅等として保有する必要がないとき（建設後、耐用年限の2分の1を経過している住宅であること。）。

ヘ 都市計画事業等を施行するため必要であるとき。

第8章 長寿命化のための事業実施予定

(1) 将来見込まれる中・長期的な事業の実施予定

事業を実施する時期を予め計画上に位置付け、予防保全的な維持管理等を計画的に実施することが、本計画の目的のひとつであることから、前章までの計画に基づき、計画修繕・改善事業の実施予定一覧、新規整備事業及び建替事業の実施予定一覧及び共同施設に係る事業の実施予定一覧(集会所・遊具等)を【様式1～3】にまとめ、合わせてライフサイクルコスト(LCC)を算出するものとする。

今回、町営住宅長寿命化計画に盛り込んだ事業について、事業化が困難となった場合や延期する場合等には計画の見直しとともに、様式への記載内容も変更し、計画期間内の全体像を考慮し事業の実施時期を合わせる等の工夫し計画するのが望ましい。

【様式 1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名:

色麻町

住宅の区分:

特定公共（国土利用） 公営住宅 賃貸住宅 改修住宅 その他（ ）

団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設 年度	次期点検時期		修繕・改善事業の内容										LCC 削減効果 (千円/年)	備考
					法定点検	法定点検に 準じた点検	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	R15		
二反田	1号棟	24	中層耐火構造	S52	—	—			屋上屋根防水・外壁改修 (長寿命化型)								468	
二反田	2号棟	24	中層耐火構造	S53	—	—				屋上屋根防水・外壁改修 (長寿命化型)				給湯管・給湯管 改修 (居住性向上)			745	
二反田	3号棟	24	中層耐火構造	S57	—	—		給水管・給湯管 改修 (居住性向上)									800	
上ノ原		18	中層耐火構造	H2	—	—				屋上屋根防水・外壁改修 (長寿命化型)					給湯管・給湯管 改修 (居住性向上)		487	
花川	A棟	2	準耐火構造2階建	H17	—	—										屋上屋根防水・外壁改修 (長寿命化型)	161	
花川	B棟	2	準耐火構造2階建	H17	—	—										屋上屋根防水・外壁改修 (長寿命化型)	161	
花川	C棟	1	準耐火構造2階建	H17	—	—	給湯器交換 (居住性向上)										65	
花川	D棟	1	準耐火構造2階建	H17	—	—										屋上屋根防水・外壁改修 (長寿命化型)	80	
花川	E棟	2	準耐火構造2階建	H17	—	—										屋上屋根防水・外壁改修 (長寿命化型)	181	
花川	F棟	2	準耐火構造2階建	H17	—	—										屋上屋根防水・外壁改修 (長寿命化型)	158	
花川	G棟	2	準耐火構造2階建	H18	—	—	給湯器交換 (居住性向上)										132	
花川	H棟	2	準耐火構造2階建	H18	—	—	給湯器交換 (居住性向上)										152	
花川	I棟	2	準耐火構造2階建	H18	—	—	給湯器交換 (居住性向上)										132	
花川	J棟	2	準耐火構造2階建	H18	—	—	給湯器交換 (居住性向上)										147	
花川	K棟	2	準耐火構造2階建	H18	—	—	給湯器交換 (居住性向上)										149	

【様式2】新規整備事業及び建替事業の実施予定一覧

事業主体名：色麻町

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

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期点検時期		新規又は建替整備予定年度	LCC (千円/年)	備考
					法定点検	法定点検に準じた点検			
二反田	1号棟	24	中層耐火構造	S52					
二反田	2号棟	24	中層耐火構造	S53					
二反田	3号棟	12	中層耐火構造	S57					
二反田		12	中層耐火構造	S57					
上ノ原	H2	3	中層耐火構造	H2					
上ノ原	H2	9	中層耐火構造	H2					
上ノ原	H2	6	中層耐火構造	H2					
花川	A棟	2	準耐火構造 2階建	H17					
花川	B棟	2	準耐火構造 2階建	H17					
花川	C棟	1	準耐火構造 平家建	H17					
花川	D棟	1	準耐火構造 平家建	H17					
花川	E棟	2	準耐火構造 平家建	H17					
花川	F棟	2	準耐火構造 平家建	H17					
花川	G棟	2	準耐火構造 2階建	H18					
花川	H棟	2	準耐火構造 平家建	H18					
花川	I棟	2	準耐火構造 2階建	H18					
花川	J棟	2	準耐火構造 2階建	H18					
花川	K棟	2	準耐火構造 2階建	H18					

該当なし

第9章 ライフサイクルコストとその縮減効果の算出

(1) 将来見込まれる中・長期的な事業の実施予定

以下、国が定める「ライフサイクルコスト（LCC）算定プログラム※」により算定された方法にて、LCCの縮減効果を算出する。

※ 公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）の別添資料

【算出の考え方】

- ・町営住宅長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業を実施しない場合（計画前モデル）、実施する場合（計画後モデル）、それぞれの場合について評価期間中に要するコストを算出し、住棟単位で年あたりのコスト比較を行う。
- ・算出に際しては、戸あたりコストをもとに当該住棟の住戸数分を積算して、住棟あたりのコストを算出する。
- ・現時点以降、将来に発生するコスト（将来の改善費、修繕費、除却費）については、社会的割引率4%/年を適用して現在価値化する。

現時点以降の経過年数 a 年における

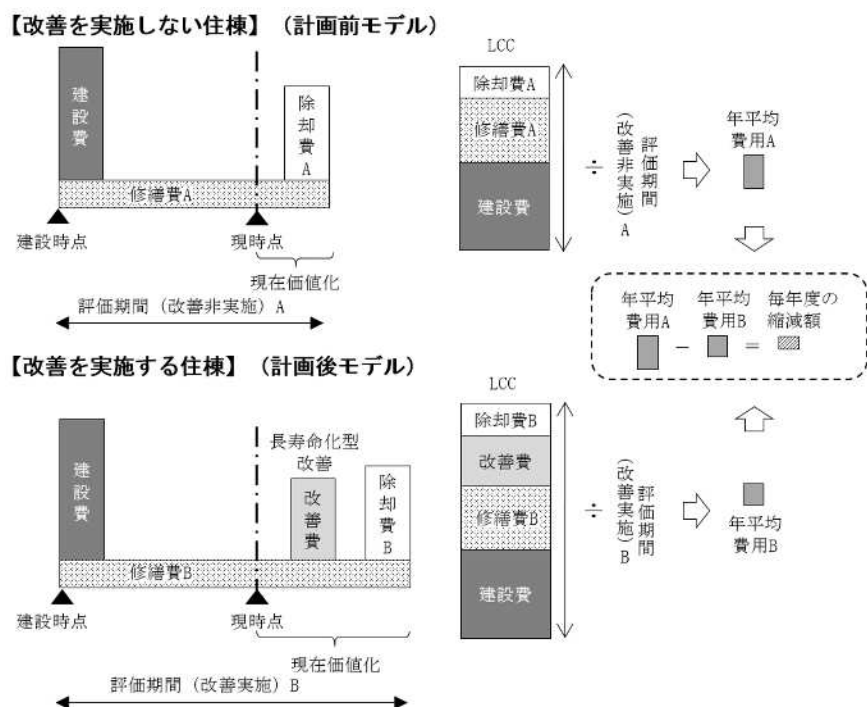
「将来の改善費、修繕費、除却費」 b の現在価値 $= b \times c$

a ：現時点以降の経過年数

b ：将来の改善費、修繕費、除却費

c ：現在価値化係数 $c = 1 \div (1 + d)^a$

d ：社会的割引率（0.04（4%））



図・ライフサイクルコストの算出イメージ

【算出の手順】

以下の手順でLCCの縮減効果を算出する。

<計画前モデル>

①評価期間（改善非実施）A

- ・長寿命化型改善事業を実施しない場合に想定される管理期間

②修繕費A

- ・修繕費＝（当該住棟の建設費×修繕項目別の修繕費乗率）の累積額
- ・上記の修繕費算出式を用いて、建設時点から上記①評価期間（改善非実施）A末までの各年の修繕費を累積した費用とする。

③建設費

- ・推定再建築費（＝当該住棟の建設時点に投資した建設工事費×公営住宅法施行規則第23条の率）。ただし、当該住棟の建設時点に投資した建設工事費を把握できない場合は、建設当時の標準建設費で代用する。

④除却費A

- ・評価期間（改善非実施）末に実施する除却工事費
- ・評価期間（改善非実施）末の時期に応じて、現在価値化して算出する。

⑤計画前LCC

- ・計画前LCC＝（③建設費＋②修繕費A＋④除却費A）÷
①評価期間（改善非実施）A
（単位：円/戸・年）

<計画後モデル>

⑥計画期間（改善実施）B

- ・町営住宅長寿命化計画に基づく改善事業（LCC算定対象）及び町営住宅長寿命化計画の計画期間以後に想定される改善事業（LCC算定対象）を実施する場合に想定される管理期間（目標管理期間）

⑦修繕費B

- ・修繕費＝（当該住棟の建設費×修繕項目別の修繕費乗率）の累積額
- ・上記の修繕費算出式を用いて、建設時点から上記⑥評価期間（改善実施）B末までの各年の修繕費を累積した費用とする。
- ・現時点以後の各年の修繕費については、現在価値化して算出する。

⑧長寿命化型改善費

- ・町営住宅長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業費及び町営住宅等長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業費の総額から修繕費相当額を控除した額。当該改善を複数回行う場合はそれらの合計費用とする。
- ・修繕費相当額の控除については、想定している長寿命化型改善項目に相当する「計画修繕項目の修繕費乗率」を除いて修繕費を算定すること（当該計画修繕項目の修繕費

乗率を除いた修繕費乗率を推定再建築費に乗じて修繕費を算定すること）で対応している。

- ・長寿命化型改善は現時点以後に行われるので、すべて現在価値化して算出する。

⑨建設費

- ・推定再建築費（＝当該住棟の建設時点に投資した建設工事費×公営住宅法施行規則第23条の率）。ただし、当該住棟の建設時点に投資した建設工事費を把握できない場合は、建設当時の標準建設費で代用する。

⑩除却費B

- ・評価期間（改善実施）末に実施する除却工事費
- ・評価期間（改善実施）末の時期に応じて、現在価値化して算出する。

⑪計画後LCC

- ・計画後LCC＝（⑨建設費＋⑧長寿命化型改善費＋⑦修繕費B＋⑩除却費B）
÷⑥評価期間（改善実施）B
（単位：円/戸・年）

<LCC縮減効果>

⑫年平均縮減額

- ・上記⑤、⑪より、年平均縮減額＝⑤計画前LCC－⑪計画後LCC

⑬住棟あたりの年平均縮減額

- ・以上より算出した年平均縮減額は戸あたり額であり、これに当該住棟の住戸数分を積算して、住棟あたりの年平均縮減額を算出する。年平均縮減額がプラスであれば、LCC縮減効果があると判断できる。

(2) ライフサイクルコスト削減効果の算出結果

ライフサイクルコスト（LCC）の削減効果を算出した結果、下記の住棟で長寿命化型改善の実施により、ライフサイクルコスト（LCC）の削減効果があることが確認された。

＜住棟別ライフサイクルコスト（LCC）の削減効果＞

名称	号棟	建設年度	戸数	住棟当たりの LCC削減効果 (千円/棟・年)
二反田住宅	1号棟	昭和52年度	24戸	468
	2号棟	昭和53年度	24戸	745
	3号棟	昭和57年度	24戸	800
上ノ原住宅	—	平成2年度	18戸	487
花川住宅	A棟	平成17年度	2戸	161
	B棟	平成17年度	2戸	161
	C棟	平成17年度	1戸	65
	D棟	平成17年度	1戸	80
	E棟	平成17年度	2戸	181
	F棟	平成17年度	2戸	158
	G棟	平成18年度	2戸	132
	H棟	平成18年度	2戸	152
	I棟	平成18年度	2戸	132
	J棟	平成18年度	2戸	147
	K棟	平成18年度	2戸	149