

壱岐市公営住宅等長寿命化計画

令和 7 年 6 月
壱岐市

目次

第1章 背景・目的	1
(1) 背景	1
(2) 目的	1
(3) 計画の期間	1
(4) 計画の位置付け	2
第2章 公営住宅等ストックの状況	3
(1) 壱岐市の概要	3
(2) 公営住宅等ストックの現況	7
(3) 入居者意向調査	27
(4) 公営住宅等ストックの課題	36
第3章 長寿命化に関する基本方針	37
(1) スtockの状況把握・修繕の実施・データ管理に関する方針	37
(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	37
第4章 公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定	38
(1) 公営住宅等の需要の見通しに基づく将来のストック量の推計	38
(2) 事業手法の選定	40
第5章 公営住宅等における各種実施方針	80
(1) 点検の実施方針	80
(2) 計画修繕の実施方針	84
(3) 改善事業の実施方針	89
(4) 建替事業の実施方針	92
第6章 長寿命化のための事業実施計画	93
(1) 計画修繕・改善事業の実施予定一覧	93
(2) 新規事業・建替事業の実施予定一覧	94
(3) 共同施設に係る事業の実施予定一覧	95
第7章 ライフサイクルコストとその縮減効果の算出	96
(1) LCC 算出の基本的な考え方	96
(2) LCC 算出の結果	97
(3) 維持管理による効果のまとめ	97
第8章 計画の実現に向けて	98
(1) 個別団地の実施計画の策定	98
(2) 事業推進体制の強化	98
(3) 国や長崎県の住宅政策に応じた計画推進	98
(4) 事業実施への合意形成	98
(5) 住宅セーフティネットの強化	99
(6) 事業費の縮減	99

第1章 背景・目的

（１） 背景

壱岐市（以下、「本市」）では、市営住宅等ストックの効率的かつ円滑な更新を実現するため、平成 25 年（2013 年）3 月に「壱岐市公営住宅等長寿命化計画」（以下、「本計画」）を策定しました。

令和 7 年（2025 年）3 月現在、本市が管理している公営住宅等は、115 棟（768 戸）のうち、公営住宅が 104 棟（722 戸）、特定公共賃貸住宅が 2 棟（14 戸）、単独住宅が 9 棟（32 戸）となっています。そのうち、既に耐用年限を超過している住宅が 256 戸、さらに 10 年後に新たに超過する住宅が 14 戸となっています。

老朽化した公営住宅等ストックを抱えている本市の状況を踏まえ、既存の建築物（ストック）を有効に活用し、長寿命化を図るため、定期的な点検等の確実な実施、またその結果を踏まえた早期の修繕の実施、計画的な修繕による予防措置的管理の実施、長寿命化に資する改善事業の実施に取り組み、コスト縮減を図っていくことが重要です。

（２） 目的

本計画は、定期的な点検の実施やその結果を踏まえた早期修繕の実施、公営住宅等の長寿命化に資する予防保全的な維持管理や修繕・改善を計画的に推進し、ライフサイクルコスト（LCC）の縮減と財政負担の削減、事業費の平準化を図ることを目的として策定します。

なお、平成 30 年（2018 年）6 月に改訂した「壱岐市公営住宅等長寿命化計画」が令和 6 年度（2024 年度）に更新時期を迎えたため、今回公営住宅等のストックの現状を再整理し、社会経済情勢や住民ニーズ、財政状況等の変化を踏まえ、地域の特性や住宅事情に応じた総合的な活用方針を再検討し、長寿命化を推進するための維持管理計画の見直しを行いました。

（３） 計画の期間

本計画の計画期間は、管理する住宅ストック全体の点検・修繕・改善サイクル等を勘案した上で一定期間を確保する必要があることから、令和 7 年度（2025 年度）から令和 16 年度（2034 年度）までの 10 年間とします。

なお、計画内容は社会情勢の変化、国や県の住宅政策の動向、各事業の進捗状況等に応じ、概ね 5 年ごとに見直しを行うものとします。

(4) 計画の位置付け

本計画は、「第4次壱岐市総合計画（令和7年3月）」を上位計画とし、国の「住生活基本計画（全国計画）（令和3年3月）」や県が策定する「長崎県住生活基本計画（令和4年6月）」等の住宅関連計画との整合を図りながら策定するとともに、本市の各分野の関連計画との整合を図ります。

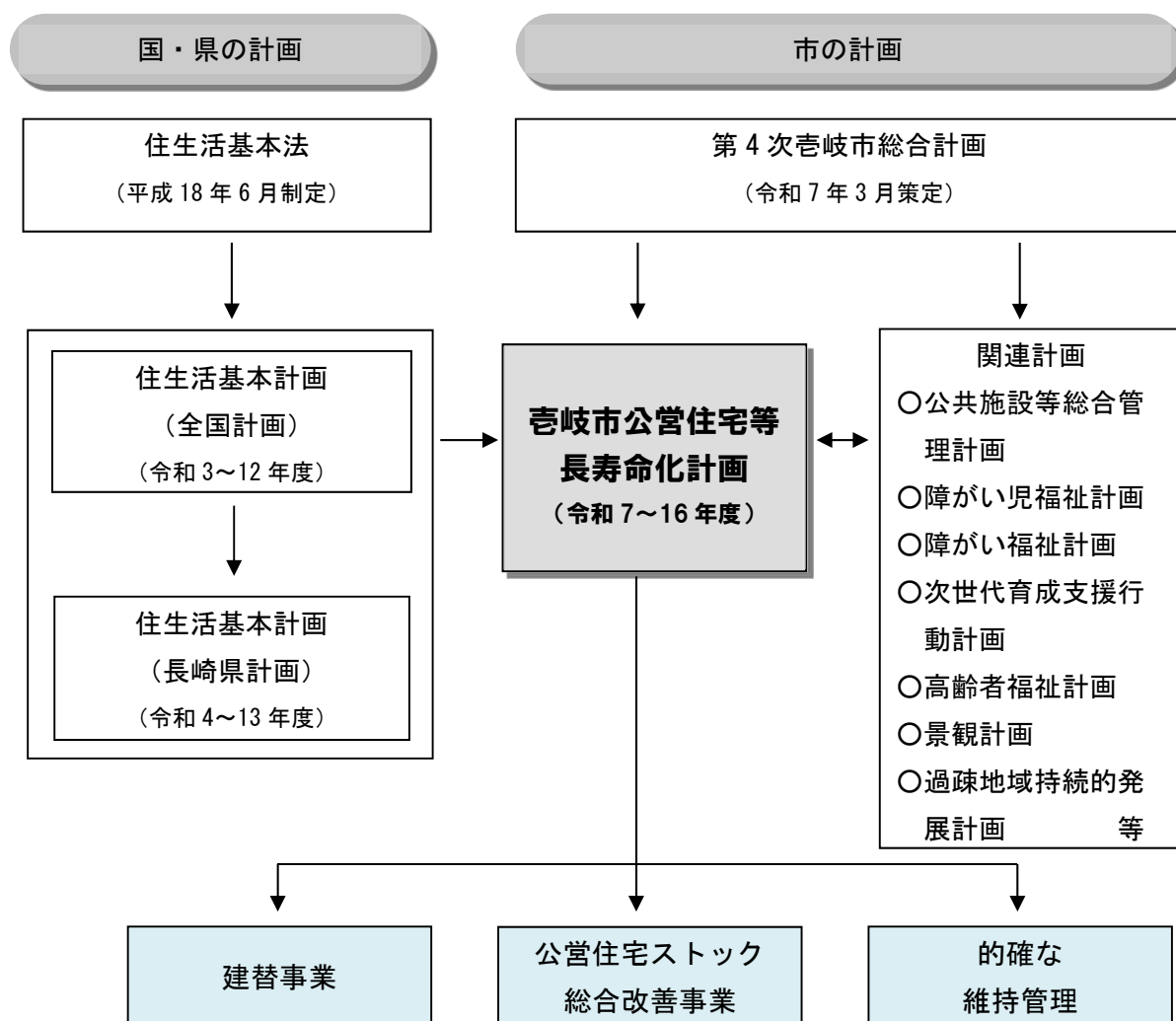


図 1-1 計画の位置付け

第2章 公営住宅等ストックの状況

(1) 壱岐市の概要

1) 人口・高齢化率

本市の人口は減少傾向にあり、令和2年（2020年）の国勢調査では24,948人となっています。一方、高齢化率は増加傾向にあり、令和2年（2020年）時点では38.6%に達しています。

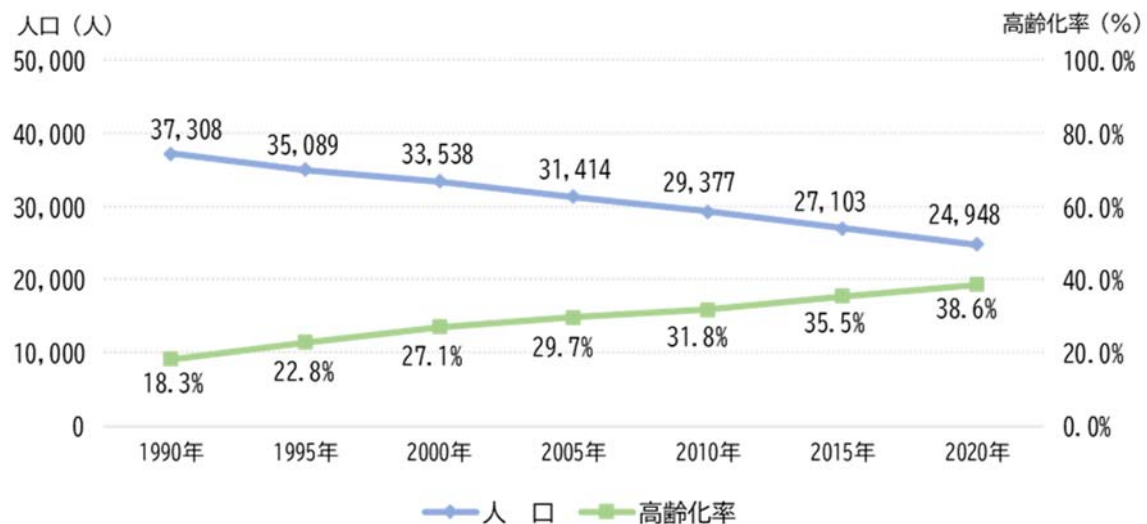


図 2-1 人口・高齢化率の推移

出典：国勢調査

2) 年齢階層別人口の推移

平成2年（1990年）から令和2年（2020年）にかけての年齢階層別人口の推移は、老年人口の割合が年々増加する一方、年少人口割合は減少しており、少子高齢化が進行しています。

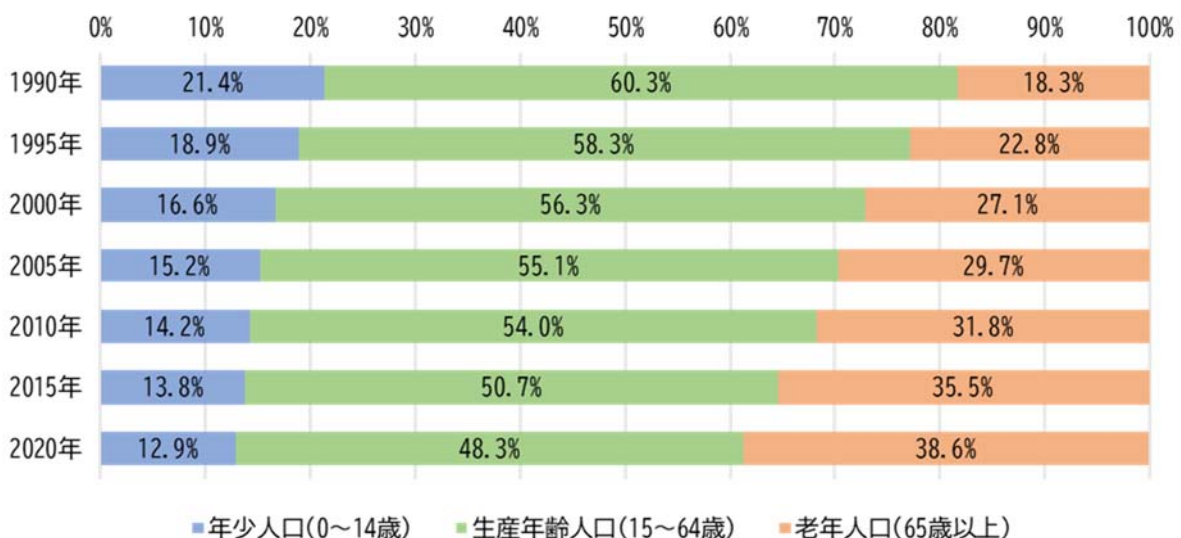


図 2-2 年齢階層別人口の推移

出典：国勢調査

3) 世帯数及び世帯規模

世帯数は、平成 12 年（2000 年）以降減少傾向にあります。

世帯規模は、令和 2 年（2020 年）時点で 2.6 人/世帯と年々減少しています。

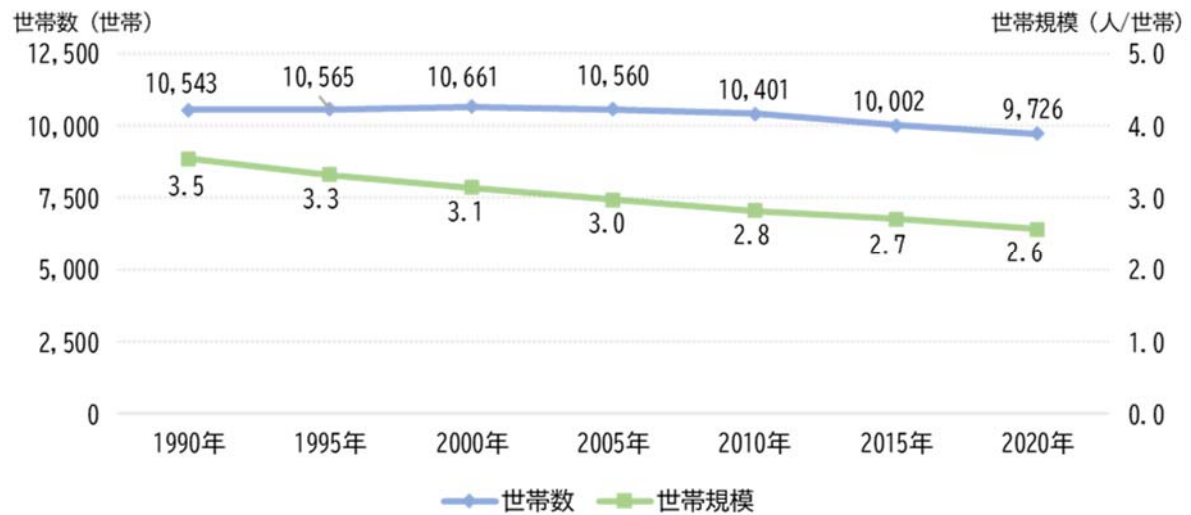


図 2-3 世帯数及び世帯規模

出典：国勢調査

4) 世帯構成

本市における一般世帯の家族類型は、令和 2 年（2020 年）時点では「単身世帯」の割合が 30.9%で最も高く、次いで「夫婦のみの世帯」が 22.0%、「夫婦と子どものみの世帯」が 18.3%となっています。「単身世帯」は増加する一方、「夫婦と親と子からなる世帯」は減少傾向にあり、世帯の小規模化と核家族化が進行しています。

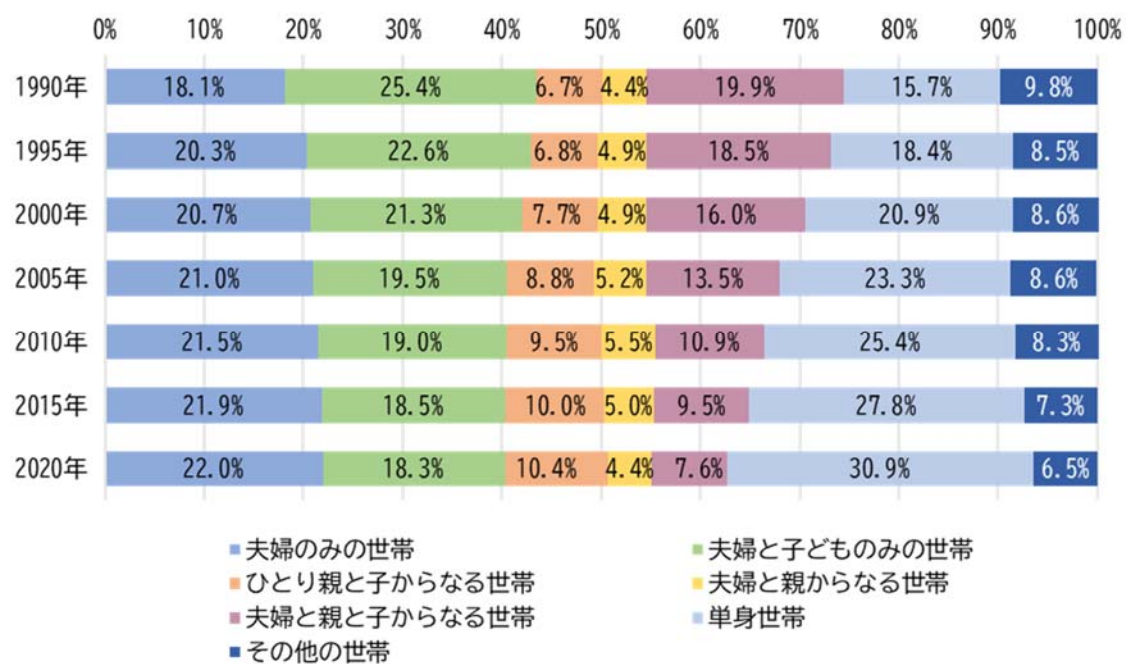


図 2-4 世帯構成

出典：国勢調査

5) 高齢者世帯の状況

高齢単身者世帯と高齢者夫婦世帯は、年々増加傾向にあります。一方、高齢者同居世帯は、平成12年（2000年）までは増加していたものの、平成17年（2005年）以降減少傾向にあります。



図 2-5 高齢者世帯の状況

出典：国勢調査

6) 母子・父子世帯の推移

母子世帯数は、平成7年（1995年）から平成17年（2005年）まで増加傾向にありましたが、平成22年（2010年）以降減少し、令和2年（2020年）で132世帯となっています。一方、父子世帯数は平成12年（2000年）以降増加傾向にありましたが、令和2年（2020年）では減少し、18世帯となっています。



図 2-6 母子・父子世帯の推移

出典：国勢調査

(2) 公営住宅等ストックの現況

1) 公営住宅等の位置

本市には、郷ノ浦町に公営住宅 8 団地、単独住宅 3 住宅、勝本町に公営住宅 7 団地、単独住宅 1 住宅、芦辺町に公営住宅 12 団地、単独住宅 1 住宅、石田町に公営住宅 8 団地の総計で公営住宅 35 団地、単独住宅 5 住宅が立地しています。

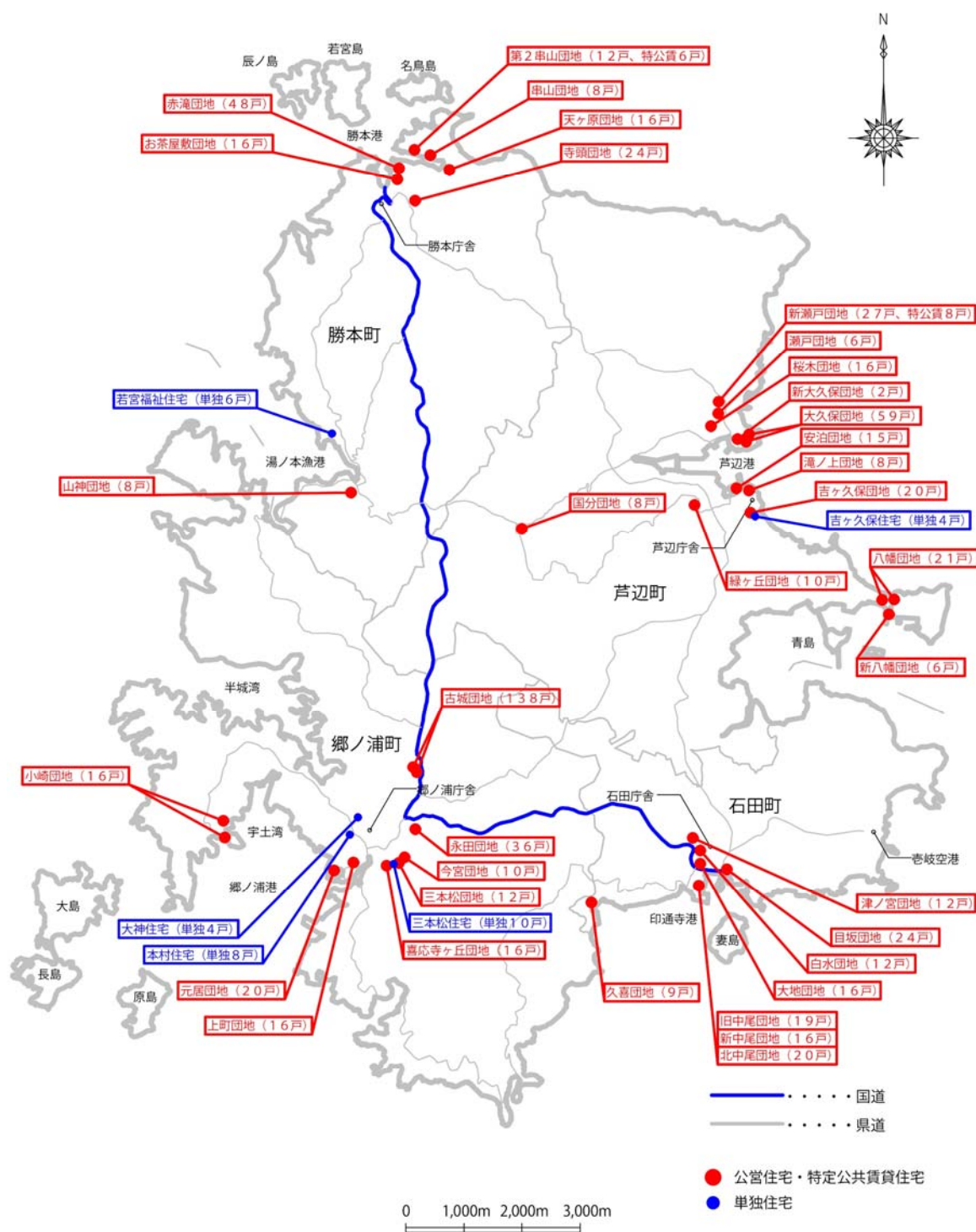


図 2-7 公営住宅等位置図

2) 公営住宅等一覧

令和7年(2025年)3月末時点の公営住宅等の管理戸数は、公営住宅722戸、特定公共賃貸住宅14戸、単独住宅32戸の計768戸で、概要は以下の通りです。

表 2-1 公営住宅等一覧 (1/2)

団地名	住棟名	住宅区分	建設年度 (西暦)	建設年度 (和暦)	棟数	管理戸数		構造	階数
古城	1棟	公営	1977	S52	1	138	24	中耐	4
	2棟	公営	1978	S53	1		24	中耐	4
	3棟	公営	1979	S54	1		32	中耐	4
	4棟	公営	1980	S55	1		32	中耐	4
	16・17棟	公営	1966	S41	2		4	準耐平	1
	18～21棟	公営	1966	S41	4		16	準耐平	1
	22棟	公営	1968	S43	1		4	準耐平	1
	23棟	公営	1968	S43	1		2	準耐平	1
今宮	—	公営	2004	H16	1	10	10	耐二	2
永田	A棟	公営	1971	S46	1	36	18	中耐	3
	B棟	公営	1972	S47	1		18	中耐	3
元居	1・2棟	公営	1969	S44	2	20	6	準耐平	1
	3・4棟	公営	1970	S45	2		6	準耐平	1
	5棟	公営	1975	S50	1		8	準耐二	2
上町	A棟	公営	2008	H20	1	16	8	耐二	2
	B棟	公営	2009	H21	1		8	耐二	2
三本松	1棟	公営	1971	S46	1	12	4	耐二	2
	2棟	公営	1975	S50	1		4	耐二	2
	3棟	公営	1978	S53	1		4	耐二	2
喜応寺ヶ丘	1棟	公営	2000	H12	1	16	5	耐二	2
	2棟	公営	2001	H13	1		5	耐二	2
	3棟	公営	2002	H14	1		6	耐二	2
小崎	1・2棟	公営	1968	S43	2	16	6	準耐平	1
	3・4棟	公営	1969	S44	2		6	準耐平	1
	A棟	公営	1981	S56	1		4	準耐平	1
赤滝	A棟	公営	1966	S41	1	48	24	中耐	3
	B棟	公営	1968	S43	1		24	中耐	3
天ヶ原	—	公営	1977	S52	1	16	8	準耐二	2
	A棟	公営	1984	S59	1		4	準耐二	2
	B棟	公営	1984	S59	1		4	準耐二	2
寺頭	A棟	公営	2007	H19	1	24	8	耐二	2
	B棟	公営	2009	H21	1		16	耐二	2
お茶屋敷	A棟	公営	1972	S47	1	16	8	中耐	4
	B棟	公営	1973	S48	1		8	中耐	4
串山	A・B棟	公営	1987	S62	2	8	8	耐二	2
第2串山	A棟	公営	1996	H8	1	18	6	中耐	3
	B棟	特公賃	1998	H10	1		6	中耐	3
	C棟	公営	1998	H10	1		6	中耐	3

■：既に耐用年限を超過している住宅
■：10年後までに耐用年数の1/2を超過する住宅

■：10年後までに耐用年数をする超過住宅
■：10年後までに耐用年数の1/2を超過しない住宅

※構造の種類別

中耐：中層耐火造 耐二：耐火造二階建 準耐平：準耐火造平屋建 準耐二：準耐火造二階建

表 2-2 公営住宅等一覧 (2/2)

団地名	住棟名	住宅区分	建設年度 (西暦)	建設年度 (和暦)	棟数	管理戸数	構造	階数
山神	A棟	公営	1970	S45	1	8	4 準耐平	1
	B棟	公営	1970	S45	1		4 準耐平	1
安泊	1-A・1-B棟	公営	1969	S44	2	15	9 準耐二	2
	2棟	公営	1976	S51	1		6 準耐二	2
滝ノ上	1・2棟	公営	1966	S41	2	8	8 準耐平	1
吉ヶ久保	A～C棟	公営	1970	S45	3	20	10 準耐平	1
	D・E棟	公営	1973	S48	2		10 準耐平	1
八幡	1・2棟	公営	1966	S41	2	21	8 準耐平	1
	3棟	公営	1967	S42	1		5 準耐平	1
	5・6棟	公営	1968	S43	2		8 準耐平	1
新八幡	—	公営	1980	S55	1	6	6 準耐二	2
大久保	1～4棟	公営	1966	S41	4	59	16 準耐平	1
	5・6棟	公営	1969	S44	2		9 準耐二	2
	7棟	公営	1969	S44	1		5 準耐平	1
	8・9棟	公営	1973	S48	2		8 準耐平	1
	10棟	公営	1973	S48	1		2 準耐平	1
	11・12棟	公営	1965	S40	2		5 準耐平	1
	A～D棟	公営	1967	S42	4		14 準耐平	1
新大久保	A・B棟	公営	2020	R2	2	2	2 木造	1
緑ヶ丘	1～3棟	公営	1962	S37	3	10	10 準耐平	1
新瀬戸	A棟	公営	1996	H8	1	35	12 中耐	3
	B棟	特公賃	1998	H10	1		8 中耐	3
	C棟	公営	1999	H11	1		15 中耐	3
桜木	—	公営	2011	H23	1	16	16 耐二	2
瀬戸	—	公営	1976	S51	1	6	6 準耐二	2
国分	A・B棟	公営	1992	H4	2	8	8 耐二	2
目坂	—	公営	1970	S45	1	24	24 中耐	4
大地	—	公営	1972	S47	1	16	8 中耐	4
			1973	S48			8 中耐	4
津ノ宮	—	公営	1998	H10	1	12	12 中耐	3
白水	A棟	公営	2007	H19	1	12	6 耐二	2
	B棟	公営	2008	H20	1		6 耐二	2
北中尾	—	公営	2003	H15	1	20	20 中耐	4
旧中尾	A～E棟	公営	1968	S43	5	19	19 準耐平	1
新中尾	—	公営	1980	S55	1	16	16 中耐	4
久喜	—	公営	1977	S52	1	9	9 中耐	4
大神住宅		単独	1975	S50	1	4	4 耐二	2
本村住宅		単独	1975	S50	1	8	8 中耐	4
三本松住宅		A～E棟 単独	1969	S44	5	10	10 木造	1
若宮福祉住宅		単独	1955	S30	1	6	6 木造	1
芦辺吉ヶ久保住宅		単独	1978	S53	1	4	4 準耐二	2
合計	団地数35	公営住宅			104	722		
		特公賃住宅			2	14		
	その他 (単独)5	単独住宅			9	32		
		計			115	768		

3) 建設年度別・構造別管理戸数

① 建設年度別管理戸数

建設年度別管理戸数は、市営住宅等 768 戸のうち、348 戸が昭和 40 年度（1965 年度）～昭和 49 年度（1974 年度）に建設されており、45.3%と最も多い割合を占めています。次いで、昭和 50 年度（1975 年度）～昭和 59 年度（1984 年度）が 207 戸、27.0%と多くなっています。

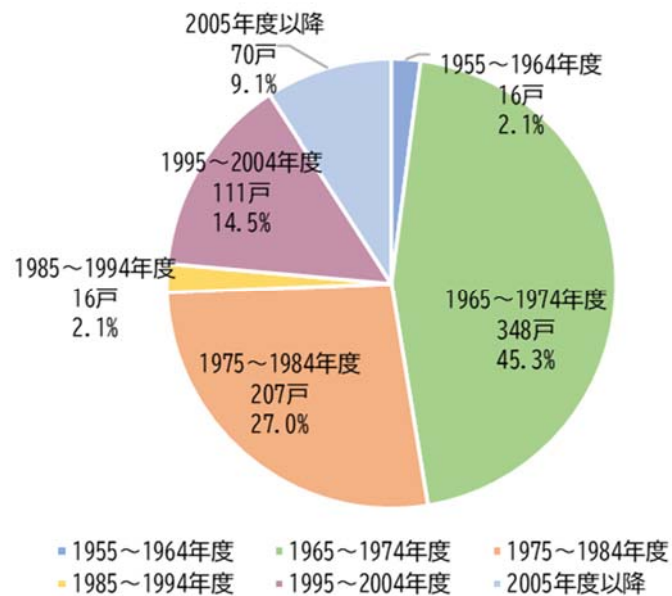


図 2-8 建設年度別管理戸数割合

② 構造別管理戸数

構造別管理戸数は、市営住宅等 768 戸のうち、370 戸が中層耐火造となっており、48.2%と最も多い割合を占めています。次いで、準耐火造の平屋建てが 190 戸、24.7%と多くなっています。

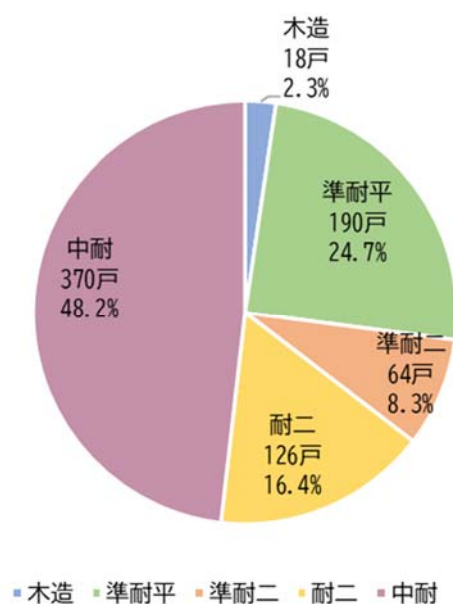


図 2-9 構造別管理戸数割合

③ 建設年度別・構造別管理戸数

建設年度別・構造別管理戸数は、昭和 41 年度（1966 年度）から昭和 55 年度（1980 年度）にかけて、準耐火造の平屋建てや中層耐火造を多く建設し、全体の約 6 割を占めています。近年建設した住宅は、耐火造 2 階建てや中層耐火造が多くを占めています。

島内人口が 4 万人から増えていく中で公営住宅等を建設し、その後民間による賃貸住宅の建設が行われ、更に 1990 年度代後半から公営住宅等の建替を行いました。

表 2-3 建設年代別・構造別管理戸数

	1955～ 1964年度	1965～ 1974年度	1975～ 1984年度	1985～ 1994年度	1995～ 2004年度	2005年度 以降	総計
木造	6	10				2	18
割合	0.8%	1.3%				0.3%	2.3%
準耐平	10	176	4				190
割合	1.3%	22.9%	0.5%				24.7%
準耐二		18	46				64
割合		2.3%	6.0%				8.3%
耐二		4	12	16	26	68	126
割合		0.5%	1.6%	2.1%	3.4%	8.9%	16.4%
中耐		140	145		85		370
割合		18.2%	18.9%		11.1%		48.2%
総計	16	348	207	16	111	70	768
割合	2.1%	45.3%	27.0%	2.1%	14.5%	9.1%	100.0%

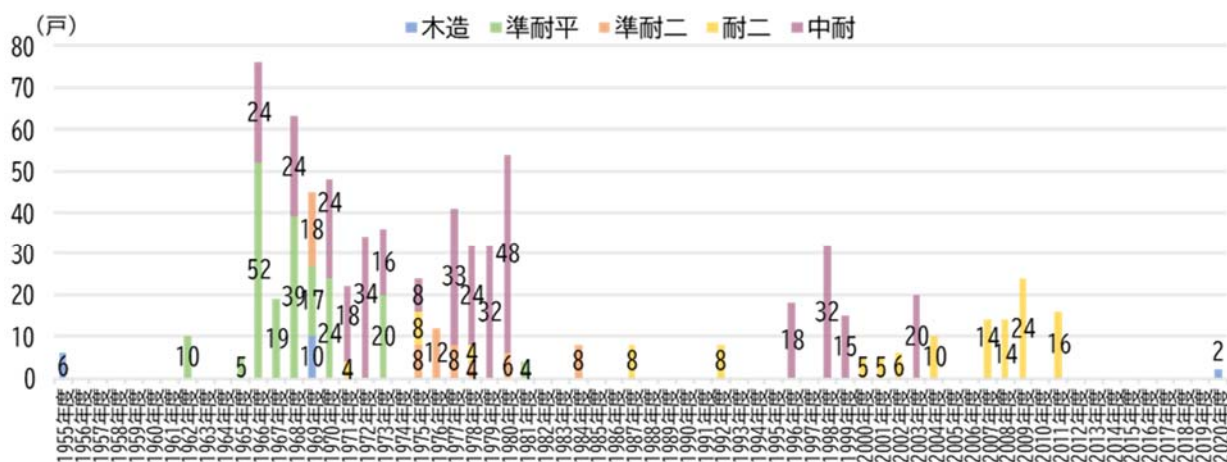


図 2-10 建設年度別・構造別管理戸数

4) 構造別・規模別管理戸数

住戸の規模は、50 m²台が最も多く 32.4%で、次いで 40 m²台が 24.3%となっています。

構造別・規模別の管理戸数をみると、準耐火造平屋建てでは 40 m²未満の住宅が 7 割を超えています。

表 2-4 構造別・規模別管理戸数

	30～40m ²	40～50m ²	50～60m ²	60～70m ²	70m ² 以上	総計
木造	6	10		2		18
割合	0.8%	1.3%		0.3%		2.3%
準耐平	138	16	36			190
割合	18.0%	2.1%	4.7%			24.7%
準耐二		9	25	30		64
割合		1.2%	3.3%	3.9%		8.3%
耐二		4	60	26	36	126
割合		0.5%	7.8%	3.4%	4.7%	16.4%
中耐		148	128	35	59	370
割合		19.3%	16.7%	4.6%	7.7%	48.2%
総計	144	187	249	93	95	768
割合	18.8%	24.3%	32.4%	12.1%	12.4%	100.0%

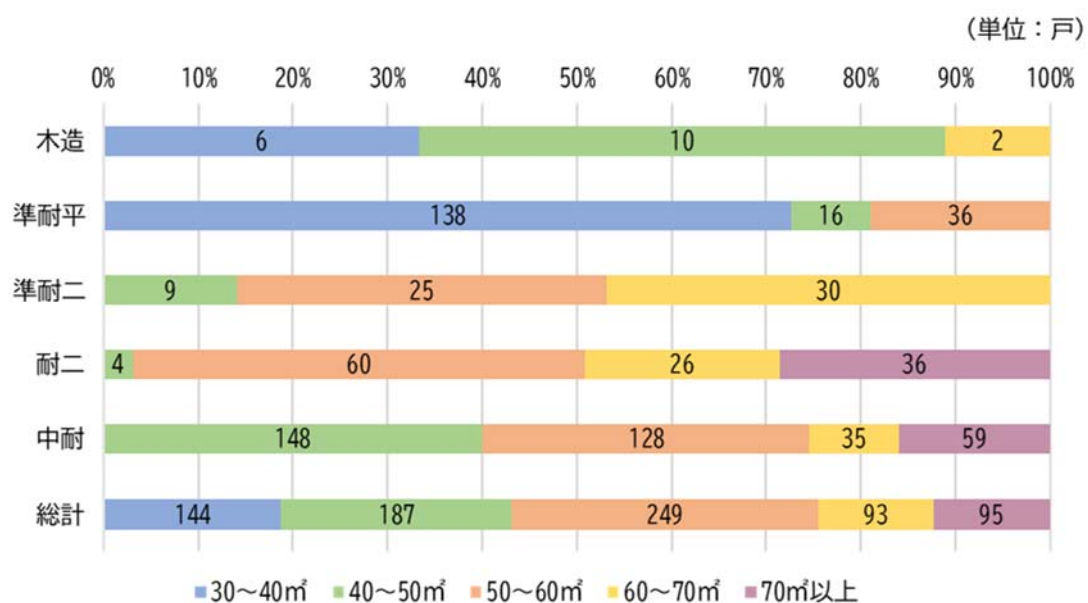


図 2-11 構造別・規模別管理戸数

5) 建設年度別・規模別管理戸数

建設年度別・規模別管理戸数について、昭和 30 年度（1955 年度）～昭和 39 年度（1964 年度）に建設した住宅の規模は、すべて 40 m²を下回っています。建設戸数が最も多い昭和 40 年度（1965 年度）～昭和 49 年度（1974 年度）では、30～60 m²の住宅規模の住戸を建設しています。昭和 50 年度（1975 年度）以降は、50 m²以上の比較的規模の大きな住戸を建設しています。

表 2-5 建設年度別・規模別管理戸数

	30～40m ²	40～50m ²	50～60m ²	60～70m ²	70m ² 以上	総計
1955～1964年度	16					16
割合	2%					2%
1965～1974年度	128	175	45			348
割合	17%	23%	6%			45%
1975～1984年度		12	138	48	9	207
割合		2%	18%	6%	1%	27%
1985～1994年度				8	8	16
割合				1%	1%	2%
1995年～2004年度			28	29	54	111
割合			4%	4%	7%	14%
2005年度以降			38	8	24	70
割合			5%	1%	3%	9%
総計	144	187	249	93	95	768
割合	19%	24%	32%	12%	12%	100%

(単位：戸)

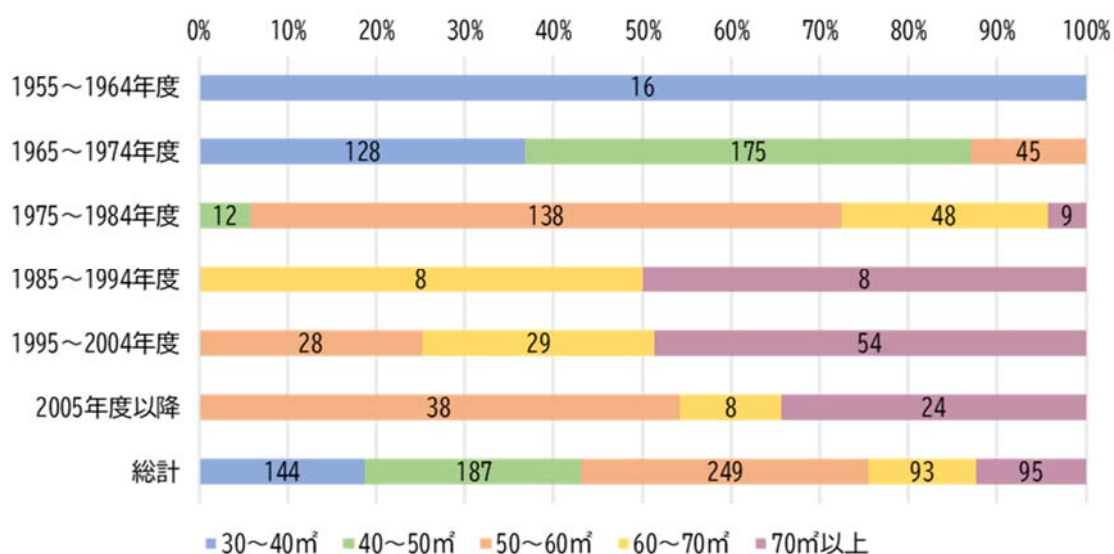


図 2-12 建設年度別・規模別管理戸数

6) 建物の老朽度（耐用年限超過状況）

① 公営住宅等における耐用年限の超過状況

耐用年限の超過状況をみると、令和7年（2025年）3月末までに既に耐用年限を超過している住宅は256戸（33.3%）であり、さらに10年後は14戸（1.8%）が耐用年限を超過します。

また、建替事業の要件となるのは耐用年限の1/2を超過している住宅ですが、10年後までに耐用年限の1/2を超過する住戸は367戸（47.8%）、10年後までに耐用年限の1/2を超過しない住宅は131戸（17.1%）となっています。

表 2-6 公営住宅等における耐用年限の超過状況

既に耐用年限を 超過している住宅（戸）	10年後までに耐用年限 を超過する住宅（戸）	10年後までに耐用年限の 1/2を超過する住宅 （戸）	10年後までに耐用年限の 1/2を超過しない住宅 （戸）
古城団地（16・17棟）	4	天ヶ原団地（A棟）	4
古城団地（18～21棟）	16	天ヶ原団地（B棟）	4
古城団地（22棟）	4	新八幡団地	6
古城団地（23棟）	2		
元居団地（1・2棟）	6		
元居団地（3・4棟）	6		
元居団地（5棟）	8		
小崎団地（1・2棟）	6		
小崎団地（3・4棟）	6		
小崎団地（A棟）	4		
三本松住宅	10		
山神団地（A棟）	4		
山神団地（B棟）	4		
天ヶ原団地	8		
若宮福祉住宅	6		
緑ヶ丘団地（1～3棟）	10		
滝ノ上団地（1・2棟）	8		
安泊団地（1-A・1-B棟）	9		
安泊団地（2棟）	6		
吉ヶ久保団地（A～C棟）	10		
吉ヶ久保団地（D・E棟）	10		
八幡団地（1・2棟）	8		
八幡団地（3棟）	5		
八幡団地（5・6棟）	8		
大久保団地（1～4棟）	16		
大久保団地（5・6棟）	9		
大久保団地（7棟）	5		
大久保団地（8・9棟）	8		
大久保団地（10棟）	2		
大久保団地（11・12棟）	5		
大久保団地（A～D棟）	14		
瀬戸団地	6		
芦辺吉ヶ久保住宅	4		
旧中尾団地（A～E棟）	19		
計	256	計	14
		計	367
		計	131

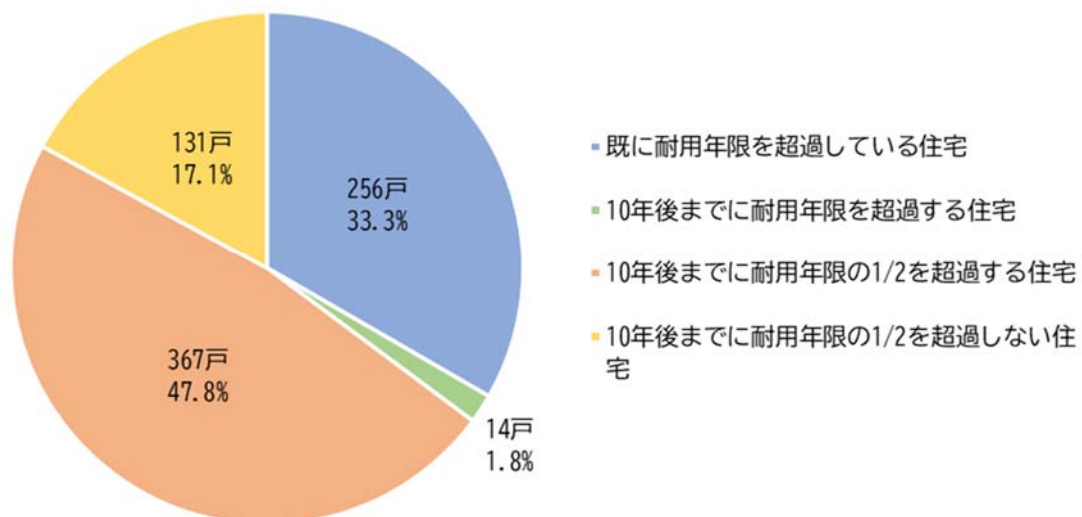


図 2-13 公営住宅等における耐用年限の超過状況

② 年次別・構造別耐用年限超過戸数

年次別・構造別耐用年限超過戸数は、現在までにすべての準耐火造の平屋建てが耐用年限を超過しており、今後 10 年間では準耐火造の 2 階建てがすべて耐用年限を超過します。

また、昭和 40 年度（1965 年度）から昭和 59 年度（1984 年度）の間に大量に建設された中層耐火造は、令和 17 年度（2035 年度）から令和 36 年度（2054 年度）にかけて耐用年限を超過します。

表 2-7 年次別・構造別耐用年限超過戸数

構造	～2024年度末	10年後 2025年度 ～2034年度	20年後 2035年度 ～2044年度	30年後 2045年度 ～2054年度	40年後 2055年度 ～2064年度	50年後 2065年度 ～2074年度	60年後 2075年度 ～2084年度	総計
木造	16	－	－	2	－	－	－	18
割合	2.1%			0.3%				2.3%
準耐平	190	－	－	－	－	－	－	190
割合	24.7%							24.7%
準耐二	50	14	－	－	－	－	－	64
割合	6.5%	1.8%						8.3%
耐二	－	－	4	12	16	26	68	126
割合			0.5%	1.6%	2.1%	3.4%	8.9%	16.4%
中耐	－	－	140	145	－	85	－	370
割合			18.2%	18.9%		11.1%		48.2%
総計	256	14	144	159	16	111	68	768
割合	33.3%	1.8%	18.8%	20.7%	2.1%	14.5%	8.9%	100.0%

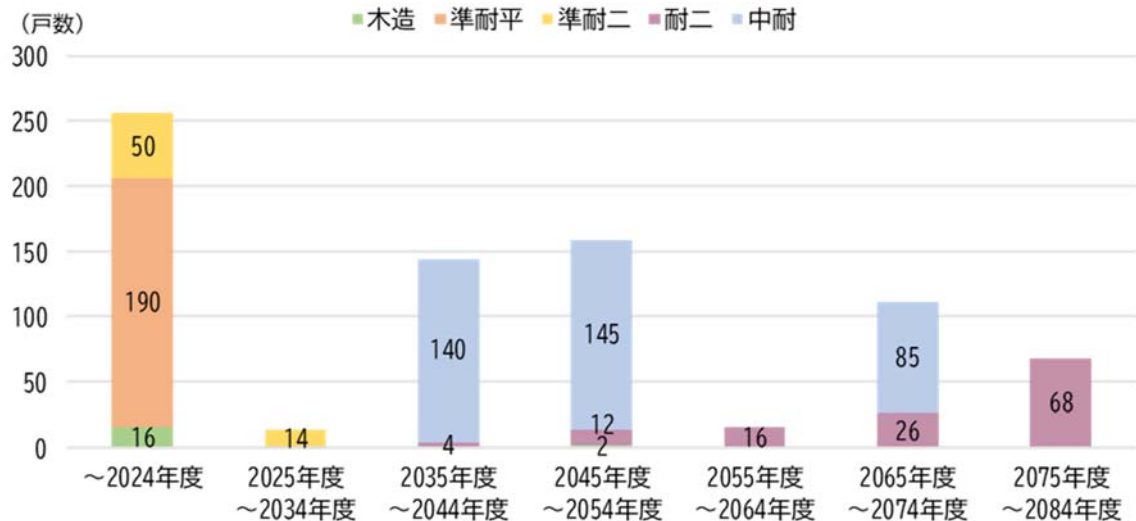


図 2-14 年次別・構造別耐用年限超過戸数

③ 耐用年限超過表

[illegible]

[illegible]

7) 入居者の状況（令和6年10月時点）

① 世帯人員

入居世帯の世帯人員は、1人が最も多く43.7%、次いで2人が26.6%を占めています。
構造別は、準耐火造の住宅に1～2人の小規模な世帯が多く居住しています。

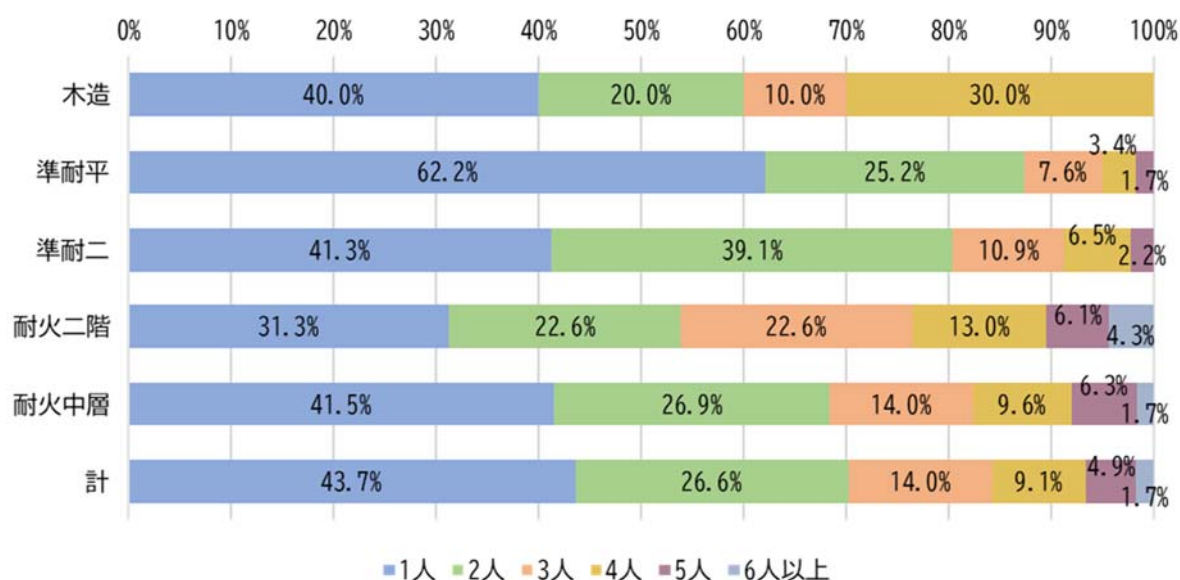


図 2-15 世帯人員

② 世帯構成

構造別の世帯構成は、耐火造の住宅で夫婦と子どものみの世帯やひとり親と子からなる世帯が多く居住しています。

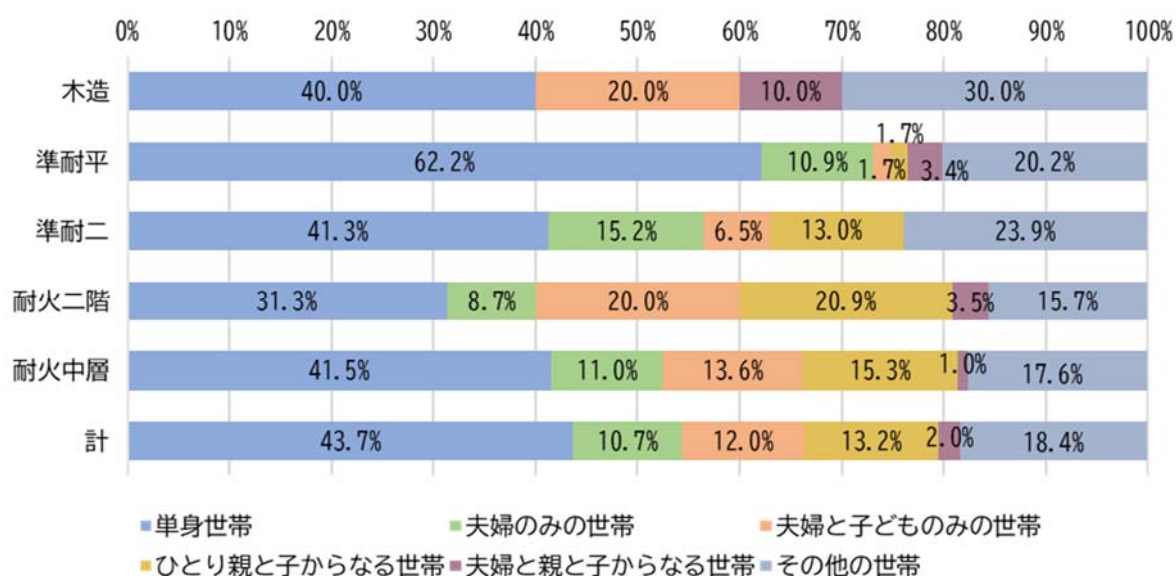


図 2-16 世帯構成

③ 入居者の年齢構成

入居世帯の年齢構成は、70 歳代が 21.0%と最も多く、次いで 60 歳代が 19.6%と多くなっています。

構造別は、準耐火造の住宅に 60 歳代以上の世帯が多く居住しています。



図 2-17 入居者の年齢構成

④ 入居者の収入状況

入居世帯の収入状況を見ると、原則階層が 87.9%、裁量階層が 7.1%となっています。一方、収入超過者が 5.0%を占めています。

表 2-8 入居者の収入状況

収入区分	政令月収	収入分位		世帯数	割合
原則階層	104,000円以下	0～10%	I	469	75.4%
	104,001～123,000円	10～15%	II	28	4.5%
	123,001～139,000円	15～20%	III	25	4.0%
	139,001～158,000円	20～25%	IV	25	4.0%
裁量階層	158,001～186,000円	25～32.5%	V	33	5.3%
	186,001～214,000円	32.5～40%	VI	11	1.8%
裁量階層外	214,001～259,000円	40～50%	VII	11	1.8%
	259,000円以上	50%～	VIII	20	3.2%
総数				622	100%

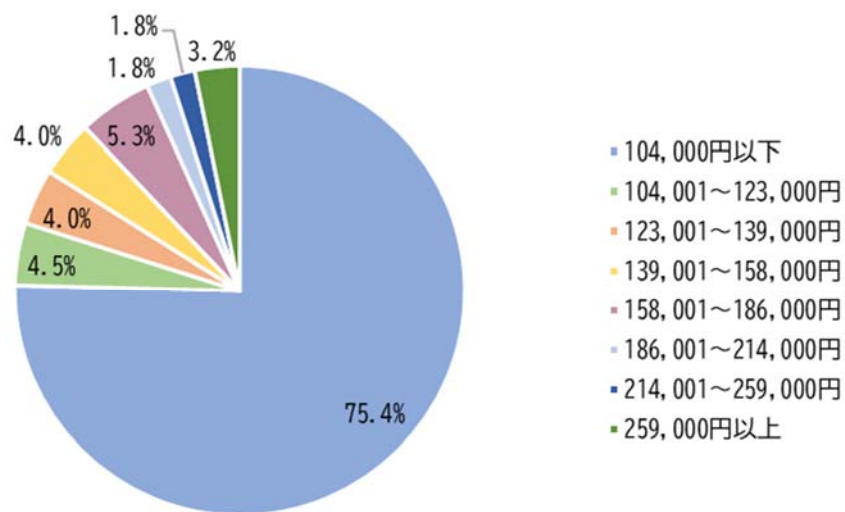


図 2-18 入居者の収入状況

8) 収入超過者・高額所得者に対する取組み状況

収入超過者・高額所得者がいる世帯数・割合は、古城団地で20世帯、32.3%と最も多くを占めています。

なお、収入超過者に対しては市の条例により収入超過者認定通知を行い明け渡しよう促し、高額所得者に対しても同様に通知を行い、期限を定めて明け渡し請求を行っています。

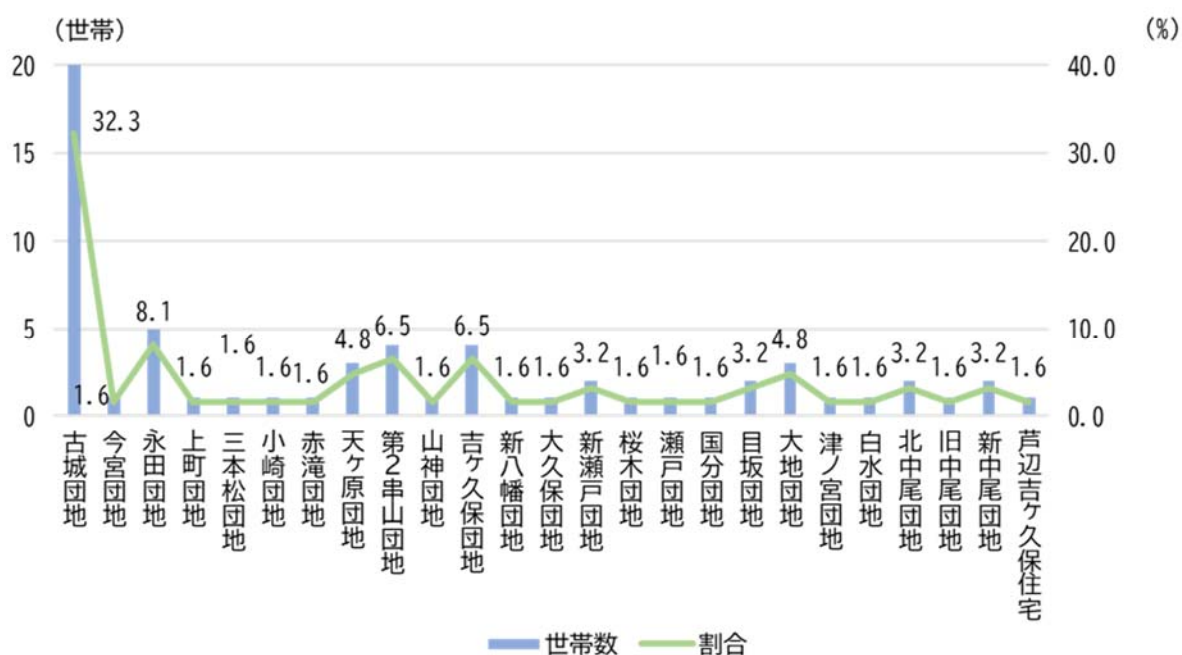


図 2-19 収入超過者・高額所得者の世帯数・割合

9) 空き家の発生状況

令和7年（2025年）3月31日時点の空き家の戸数は、管理戸数768戸のうち177戸で、全体の23.0%を占めています。

町別では、芦辺町が31.9%と最も多い割合を占めています。次いで、勝本町が27.8%と多くなっています。

表 2-9 団地別空き家の状況（1/2）

町名	団地名	住棟名		住宅区分	棟数	管理戸数		現入居戸数		空家戸数		空家率
郷ノ浦	古城	1棟		公営	1	138	24	23	1	0	4.2%	
		2棟		公営	1		24	21	3	2	12.5%	
		3棟		公営	1		32	25	7	5	21.9%	
		4棟		公営	1		32	32	0	0	0.0%	
		16・17棟		公営	2		4	2	2	2	50.0%	
		18～21棟		公営	4		16	14	2	2	12.5%	
		22棟		公営	1		4	2	2	2	50.0%	
		23棟		公営	1		2	1	1	1	50.0%	
	今宮	一		公営	1	10	10	9	1	0	10.0%	
	永田	A棟		公営	1	36	18	18	0	0	0.0%	
		B棟		公営	1		18	13	5	3	27.8%	
	元居	1・2棟		公営	2	20	6	4	2	0	33.3%	
		3・4棟		公営	2		6	3	3	3	50.0%	
		5棟		公営	1		8	3	5	5	62.5%	
	上町	A棟		公営	1	16	8	8	0	0	0.0%	
		B棟		公営	1		8	8	0	0	0.0%	
	三本松	1棟		公営	1	12	4	3	1	0	25.0%	
		2棟		公営	1		4	4	0	0	0.0%	
		3棟		公営	1		4	4	0	0	0.0%	
	喜応寺ヶ丘	1棟		公営	1	16	5	5	0	0	0.0%	
		2棟		公営	1		5	5	0	0	0.0%	
		3棟		公営	1		6	6	0	0	0.0%	
	小崎	1・2棟		公営	2	16	6	3	3	0	50.0%	
		3・4棟		公営	2		6	5	1	0	16.7%	
		A棟		公営	1		4	3	1	1	25.0%	
	大神住宅				単独	1	4	4	3	1	0	25.0%
	本村住宅				単独	1	8	8	4	4	2	50.0%
	三本松住宅		A～E棟		単独	5	10	10	8	2	0	20.0%
郷ノ浦計	団地数8	公営住宅			33	264	224	40	26	15.2%		
		特公賃住宅			0	0	0	0	0	0.0%		
	その他 (単独)3	単独住宅			7	22	15	7	2	31.8%		
		計			40	286	239	47	28	16.4%		
勝本	赤滝	A棟		公営	1	48	24	20	4	0	16.7%	
		B棟		公営	1		24	17	7	6	29.2%	
	天ヶ原	一		公営	1	16	8	7	1	0	12.5%	
		A棟		公営	1		4	3	1	0	25.0%	
		B棟		公営	1		4	3	1	0	25.0%	
	寺頭	A棟		公営	1	24	8	7	1	0	12.5%	
		B棟		公営	1		16	16	0	0	0.0%	
	お茶屋敷	A棟		公営	1	16	8	7	1	1	12.5%	
		B棟		公営	1		8	6	2	2	25.0%	
	串山	A・B棟		公営	2	8	8	4	4	0	50.0%	
	第2串山	A棟		公営	1	18	6	5	1	0	16.7%	
		B棟		特公賃	1		6	1	5	0	83.3%	
		C棟		公営	1		6	4	2	0	33.3%	

表 2-10 団地別空き家の状況 (2/2)

町名	団地名	住棟名	住宅区分	棟数	管理戸数		現入居戸数		空家戸数		空家率
										うち政策空家	
勝本	山神	A棟	公営	1	8	4	2	2	0	0	50.0%
		B棟	公営	1		4	2	2	0	0	50.0%
	若宮福祉住宅		単独	1	6	6	0	6	0	0	100.0%
勝本計	団地数7	公営住宅		15	132		103	29	9	0	22.0%
		特公賃住宅		1	6		1	5	0	0	83.3%
	その他(単独)1	単独住宅		1	6		0	6	0	0	100.0%
		計		17	144		104	40	9	0	27.8%
芦辺	安泊	1-A・1-B棟	公営	2	15	9	4	5	0	0	55.6%
		2棟	公営	1		6	4	2	1	0	33.3%
	滝ノ上	1・2棟	公営	2	8	8	3	5	0	0	62.5%
	吉ヶ久保	A～C棟	公営	3	20	10	6	4	0	0	40.0%
		D・E棟	公営	2		10	4	6	0	0	60.0%
	八幡	1・2棟	公営	2	21	8	7	1	0	0	12.5%
		3棟	公営	1		5	5	0	0	0	0.0%
		5・6棟	公営	2		8	7	1	0	0	12.5%
	新八幡	—	公営	1	6	6	5	1	0	0	16.7%
	大久保	1～4棟	公営	4	59	16	10	6	6	0	37.5%
		5・6棟	公営	2		9	8	1	0	0	11.1%
		7棟	公営	1		5	4	1	1	0	20.0%
		8・9棟	公営	2		8	8	0	0	0	0.0%
		10棟	公営	1		2	2	0	0	0	0.0%
		11・12棟	公営	2		5	2	3	0	0	60.0%
		A～D棟	公営	4		14	0	14	14	0	100.0%
	新大久保	A・B棟	公営	2	2	2	2	0	0	0	0.0%
	緑ヶ丘	1～3棟	公営	3	10	10	6	4	0	0	40.0%
	新瀬戸	A棟	公営	1	35	12	10	2	0	0	16.7%
		B棟	特公賃	1		8	4	4	0	0	50.0%
		C棟	公営	1		15	11	4	0	0	26.7%
	桜木	—	公営	1	16	16	14	2	0	0	12.5%
	瀬戸	—	公営	1	6	6	5	1	0	0	16.7%
	国分	A・B棟	公営	2	8	8	8	0	0	0	0.0%
	芦辺吉ヶ久保住宅		単独	1	4	4	4	0	0	0	0.0%
芦辺計	団地数12	公営住宅		43	198		135	63	22	0	31.8%
		特公賃住宅		1	8		4	4	0	0	50.0%
	その他(単独)1	単独住宅		1	4		4	0	0	0	0.0%
		計		45	210		143	67	22	0	31.9%
石田	目坂	—	公営	1	24	24	20	4	4	0	16.7%
	大地	—	公営	1	16	8	6	2	2	0	25.0%
						8	4	4	3	0	50.0%
	津ノ宮	—	公営	1	12	12	12	0	0	0	0.0%
	白水	A棟	公営	1	12	6	5	1	0	0	16.7%
		B棟	公営	1		6	6	0	0	0	0.0%
	北中尾	—	公営	1	20	20	20	0	0	0	0.0%
	旧中尾	A～E棟	公営	5	19	19	14	5	1	0	26.3%
	新中尾	—	公営	1	16	16	12	4	4	0	25.0%
	久喜	—	公営	1	9	9	6	3	0	0	33.3%
石田計	団地数8	公営住宅		13	128		105	23	14	0	18.0%
		特公賃住宅		0	0		0	0	0	0	0.0%
	その他(単独)0	単独住宅		0	0		0	0	0	0	0.0%
		計		13	128		105	23	14	0	18.0%
合計	団地数35	公営住宅		104	722		567	155	71	0	21.5%
		特公賃住宅		2	14		5	9	0	0	64.3%
	その他(単独)5	単独住宅		9	32		19	13	2	0	40.6%
		計		115	768		591	177	73	0	23.0%

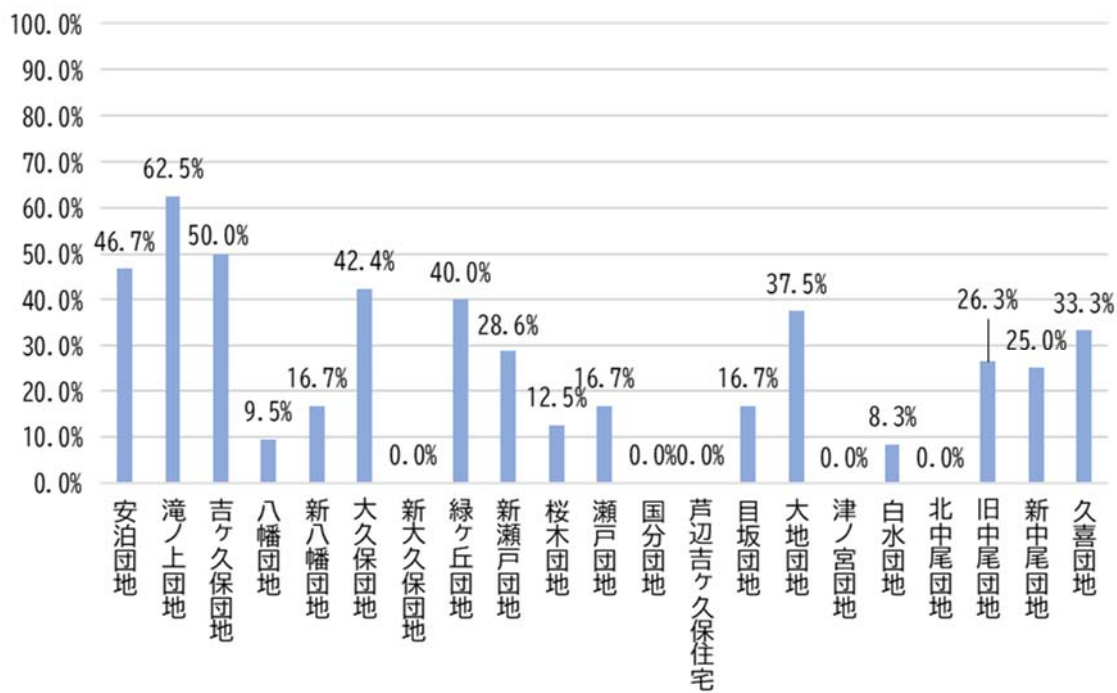
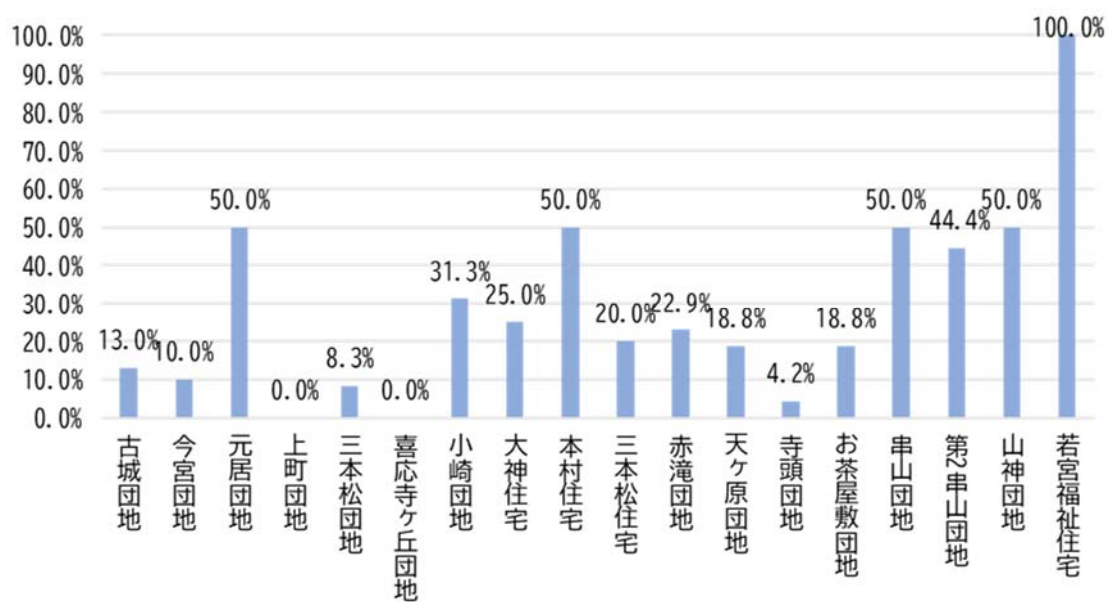


図 2-20 団地別空き家の状況（空き家率）

10) 応募・募集状況

平成 30 度（2018 年度）から令和 5 年度（2023 年度）までの応募・募集状況は、令和 3 年度（2021 年度）までは増減を繰り返していましたが、令和 4 年度（2022 年度）以降は減少が続いています。

町別では、郷ノ浦町では募集倍率が平均 4.2 倍と比較的高いものの、勝本町では募集倍率が平均 0.9 倍となっています。

表 2-11 入居募集状況

町名	団地名	管理戸数	2018年度 4回募集			2019年度 4回募集			2020年度 4回募集			2021年度 4回募集			2022年度 4回募集			2023年度 4回募集			合計		
			募集	申込	倍率	募集	申込	倍率	募集	申込	倍率	募集	申込	倍率	募集	申込	倍率	募集	申込	倍率	募集	申込	倍率
郷ノ浦	古城団地	138	6	27	4.8	-	-	-	8	12	1.8	17	29	3.2	7	16	2.3	1	2	2.0	39	86	2.8
	今宮団地	10	1	5	5.0	-	-	-	1	7	7.0	-	-	-	1	5	5.0	-	-	-	3	17	5.7
	永田団地	36	-	-	-	3	5	1.7	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	5	5.0	4	10	3.3
	元居団地	20	-	-	-	-	-	-	4	6	1.5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4	6	1.5
	上町団地	16	1	7	7.0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2	3	1.5	3	10	4.3
	三本松団地	12	2	11	5.5	-	-	-	2	6	3.0	1	4	4.0	2	8	4.0	-	-	-	7	29	4.1
	喜応寺ヶ丘団地	16	-	-	-	1	10	10.0	1	6	6.0	2	8	4.0	-	-	-	-	-	-	4	24	6.7
	小崎団地	16	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	(単)大神住宅	4	1	7	7.0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	7	7.0
	(単)本村住宅	8	-	-	-	-	-	-	1	1	1.0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	1	1.0
	(単)三本松住宅	10	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	郷ノ浦計	286	11	57	5.9	4	15	5.8	17	38	3.4	20	41	3.7	10	29	3.8	4	10	2.8	66	190	4.2
勝本	赤滝団地	48	8	8	1.3	8	7	1.1	6	8	1.4	2	3	1.5	1	1	1.0	6	3	0.5	31	30	1.1
	天ヶ原団地	16	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	2	2.0	-	-	-	3	1	0.3	4	3	1.2
	寺頭団地	24	1	3	3.0	3	9	3.0	1	1	1.0	1	2	2.0	2	4	2.0	3	1	0.3	11	20	1.9
	お茶屋敷団地	16	2	1	0.5	4	3	0.8	2	1	0.5	1	0	0.0	-	-	-	-	-	-	9	5	0.4
	串山団地	8	1	3	3.0	-	-	-	-	-	-	2	1	0.5	3	3	0.8	6	0	0.0	12	7	1.1
	第2串山団地	12	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	0	0.0	3	4	1.3	7	0	0.0	11	4	0.4
	(特公賃)第2串山団地B棟	6	1	0	0.0	1	0	0.0	1	0	0.0	2	0	0.0	2	0	0.0	2	0	0.0	9	0	0.0
	山神団地	8	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	(単)若宮福祉住宅	6	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	勝本計	144	13	15	1.6	16	19	1.2	10	10	0.7	10	8	0.9	11	12	1.0	27	5	0.2	87	69	0.9
芦辺	安泊団地	15	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3	6	2.0	-	-	-	-	-	-	3	6	2.0
	滝ノ上団地	8	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	吉ヶ久保団地	20	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	八幡団地	21	-	-	-	-	-	-	1	1	1.0	-	-	-	1	1	1.0	2	2	1.0	4	4	1.0
	新八幡団地	6	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2	3	1.5	-	-	-	-	-	-	2	3	1.5
	大久保団地	59	2	6	3.0	3	2	0.8	2	5	2.5	1	1	1.0	1	0	0.0	9	4	0.4	18	18	1.3
	新大久保団地	2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3	6	2.3	-	-	-	-	-	-	3	6	2.3
	緑ヶ丘団地	10	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	新瀬戸団地	27	3	6	2.3	1	2	2.0	3	5	2.0	3	3	1.0	5	7	1.5	12	2	0.2	27	25	1.5
	(特公賃)新瀬戸団地	8	2	0	0.0	-	-	-	3	0	0.0	3	0	0.0	2	0	0.0	14	0	0.0	24	0	0.0
	桜木団地	16	1	2	2.0	3	7	2.3	2	3	1.5	1	1	1.0	3	1	0.3	3	7	2.3	13	21	1.6
	瀬戸団地	6	-	-	-	2	5	2.5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2	5	2.5
	国分団地	8	-	-	-	1	3	3.0	-	-	-	-	-	-	1	0	0.0	-	-	-	2	3	1.5
	(単)芦辺吉ヶ久保住宅	4	-	-	-	1	2	2.0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	2	2.0
	芦辺計	210	8	14	1.8	11	21	2.1	11	14	1.4	16	20	1.3	13	9	0.5	40	15	0.8	99	93	1.3
石田	目坂団地	24	6	13	2.2	2	2	1.0	-	-	-	2	4	2.0	-	-	-	-	-	-	10	19	1.7
	大地団地	16	3	3	1.0	2	2	1.0	2	2	1.0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	7	7	1.0
	津ノ宮団地	12	1	4	4.0	-	-	-	2	4	2.0	1	4	4.0	1	1	1.0	2	2	1.0	7	15	2.4
	白水団地	12	2	8	4.0	-	-	-	1	2	2.0	3	12	4.3	3	5	1.7	3	8	2.7	12	35	2.9
	北中尾団地	20	8	14	1.8	4	12	3.0	4	6	1.5	3	4	1.3	1	3	3.0	3	3	1.0	23	42	1.9
	旧中尾団地	19	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	新中尾団地	16	3	7	2.3	2	3	1.5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0	-	-	5	10	1.9
総計	久喜団地	9	1	1	1.0	1	1	1.0	2	0	0.0	2	1	0.5	3	0	0.0	9	1	0.1	18	4	0.4
	石田計	128	24	50	2.3	11	20	1.5	11	14	1.3	11	25	2.4	8	9	1.4	17	14	1.2	82	132	1.7
	公営住宅	722	52	129	3.0	40	73	2.3	44	75	2.1	52	94	1.9	38	59	1.6	72	44	1.1	298	474	2.1
	特定公共賃貸住宅	14	3	0	0.0	1	0	0.0	4	0	0.0	5	0	0.0	4	0	0.0	16	0	0.0	33	0	0.0
計	単独住宅	32	1	7	7.0	1	2	2.0	1	1	1.0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3	10	3.3
	計	768	56	136	3.3	42	75	1.4	49	76	1.0	57	94	1.0	42	59	0.8	88	44	0.6	334	484	1.8

(3) 入居者意向調査

1) 意向調査の概要

公営住宅等長寿命化計画の更新に向けての参考資料とすることを目的に、公営住宅等の住民を対象として、住民ニーズや意向を把握するための調査を実施しました。

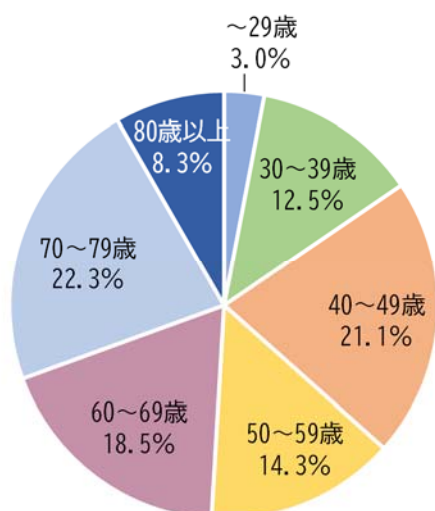
調査実施概要は下表の通りです。

表 2-12 意向調査実施概要

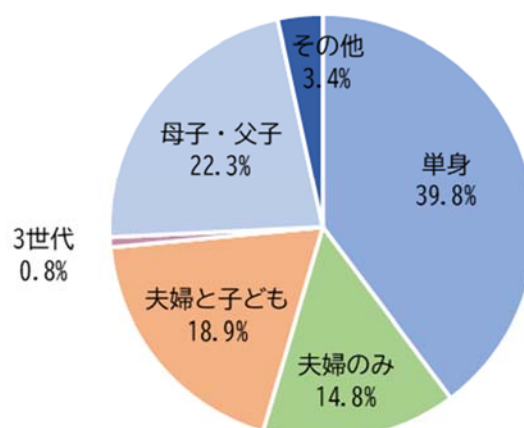
項目	内容
調査対象	名古屋市公営住宅等の住民
調査実施期間	令和 6 年 11 月 22 日～令和 6 年 12 月 27 日
調査対象者数	603 世帯
有効回答数	266 (有効回収率 : 44.1%)

2) 回答者属性

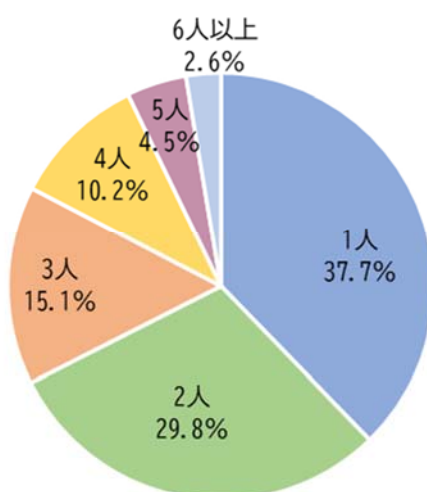
▼年齢(n=265)



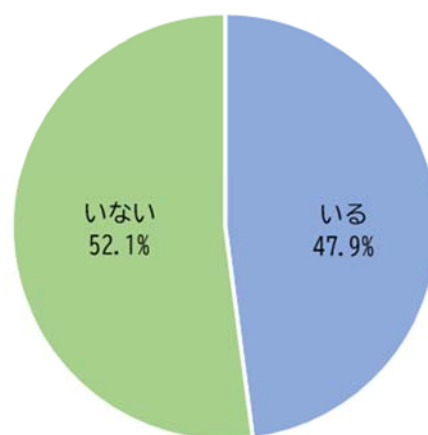
▼家族構成(n=264)



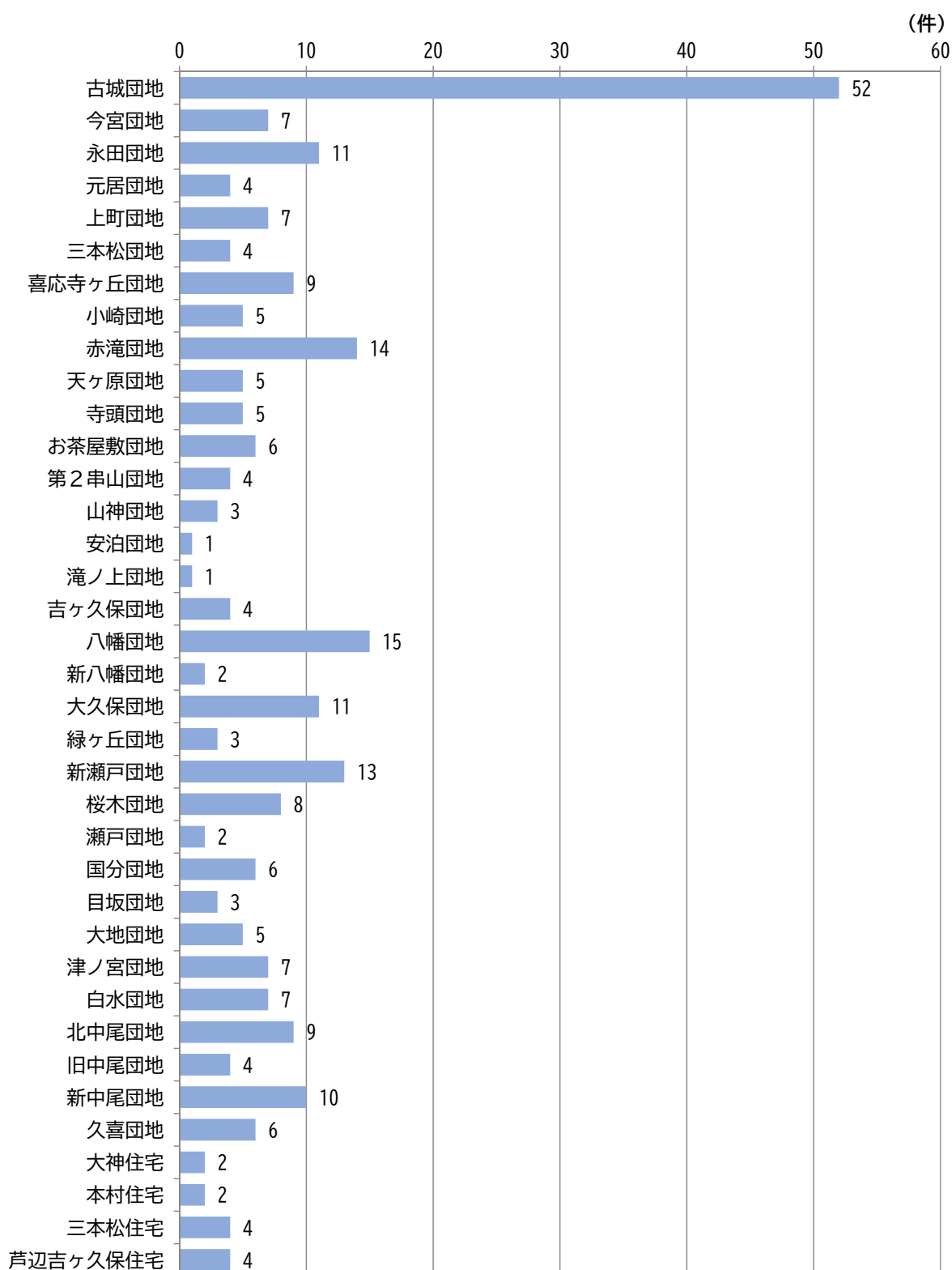
▼世帯の人数(n=265)



▼65歳以上の方がいる世帯(n=265)



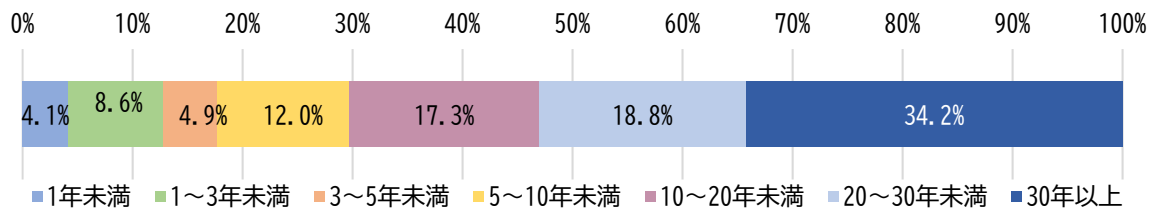
▼お住まいの団地 (n=265)



3) 現在の住まいについて

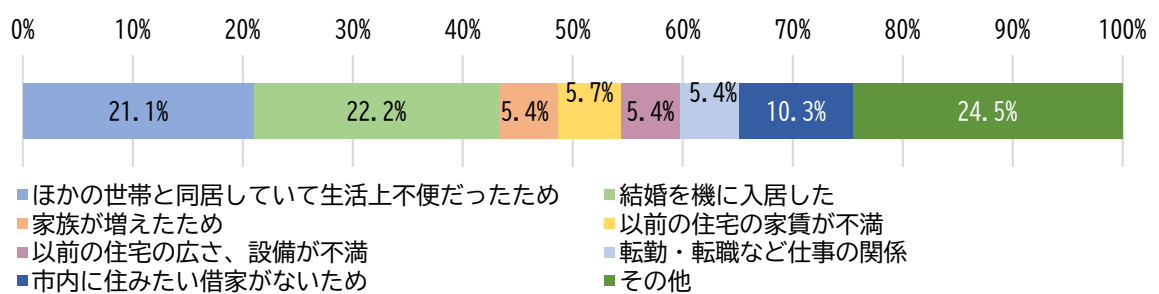
① 入居してから期間 (n=266)

公営住宅等への入居期間は、「30年以上」が34.2%を占め最も多く、次いで「20～30年未満」が18.8%と多くなっています。「20～30年未満」と「30年以上」で全体の過半数を占めています。



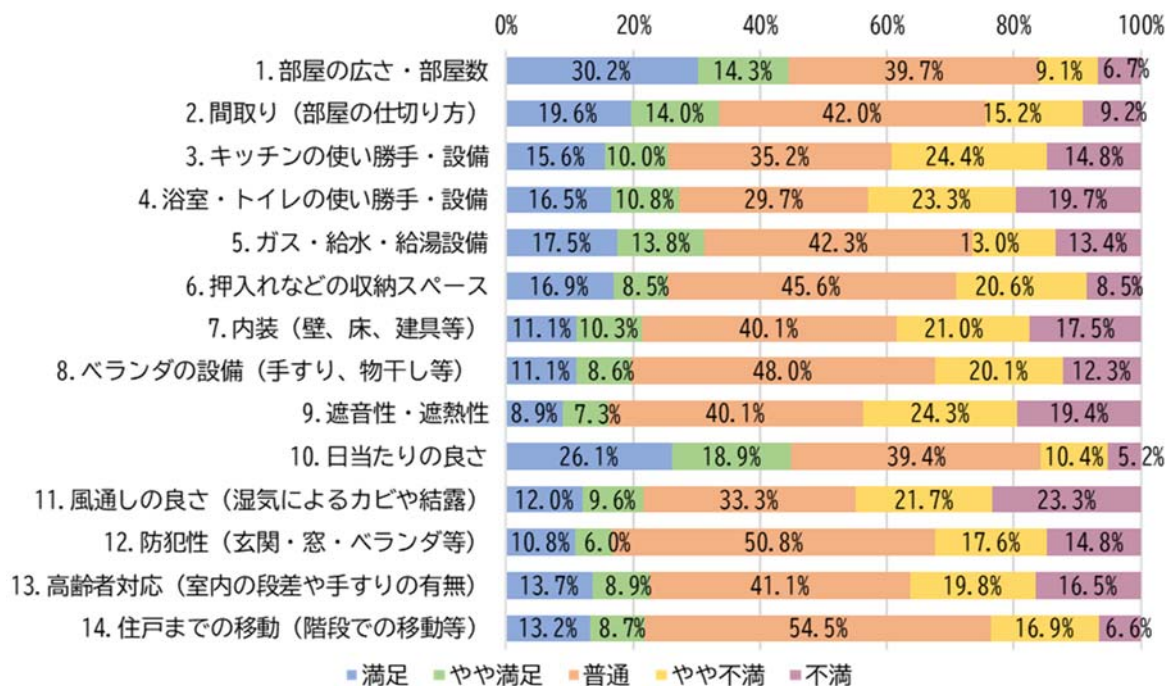
② 入居理由 (n=261)

公営住宅等への入居理由は、「結婚を機に入居した」が22.2%を占め最も多く、次いで「ほかの世帯と同居していて生活上不便だったため」が21.1%を占めています。



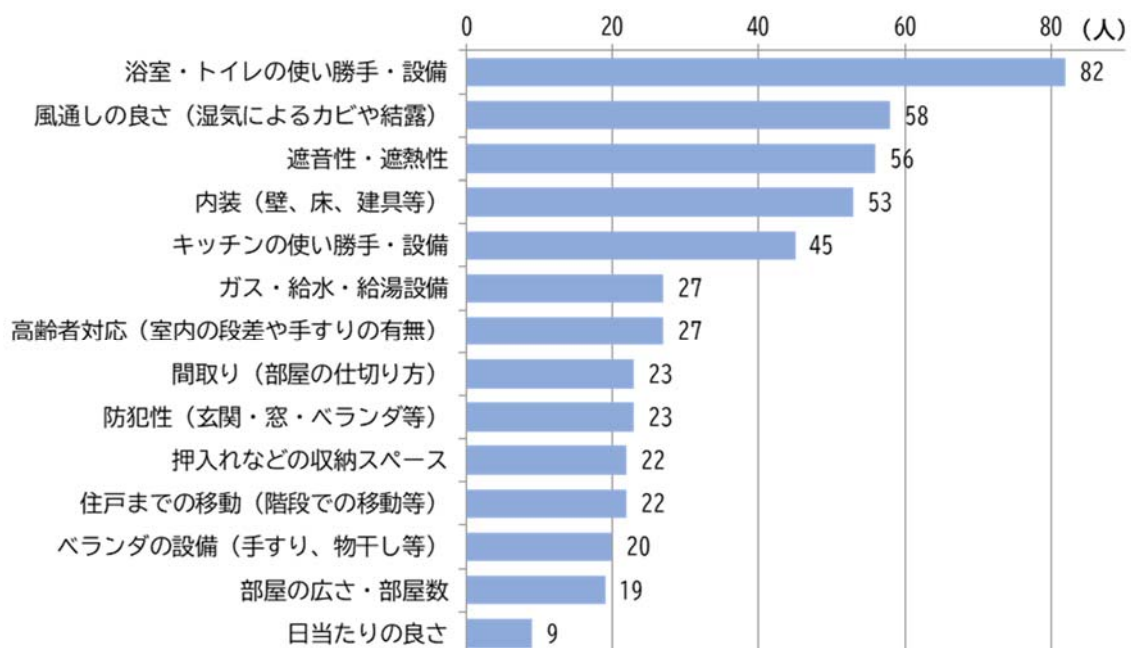
③ 住宅に対する満足度

住宅に対する満足度（「満足」と「やや満足」の割合）は、「10. 日当たりの良さ」、「1. 部屋の広さ・部屋数」の満足度が高くなっています。一方、「11. 風通しの良さ（玄関・窓・ベランダ等）」、「9. 遮音性・遮熱性」については不満度（「不満」と「やや不満」の割合）が高くなっています。



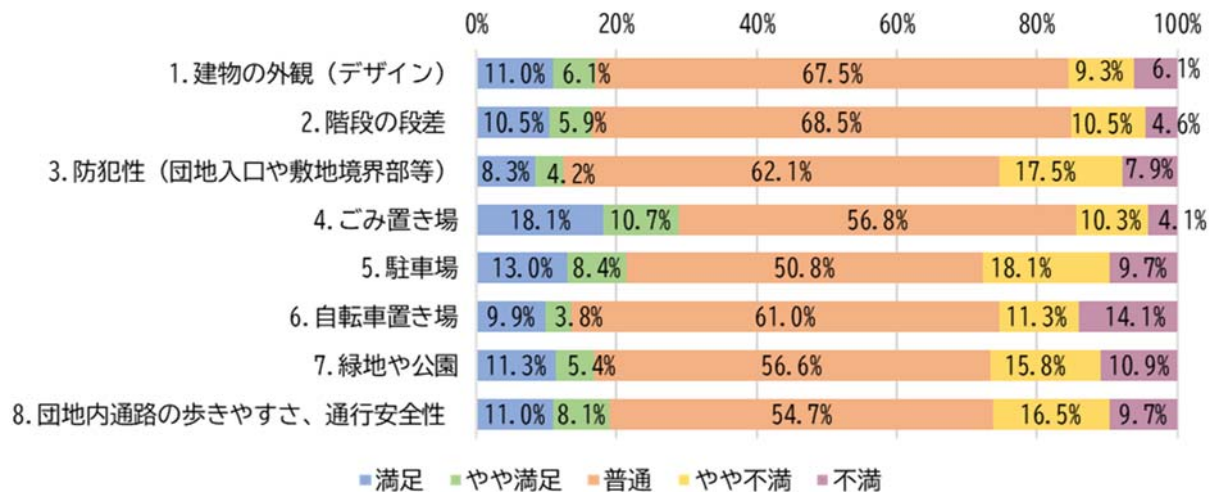
④ 住宅において改善が必要だと思われる箇所(n=189)

住宅において改善が必要だと思われる箇所について、最も回答が多いのは「浴室・トイレの使い勝手・設備」です。次いで「風通しの良さ（湿気によるカビや結露）」、「遮音性・遮熱性」、「内装（壁、床、建具等）」と続いています。



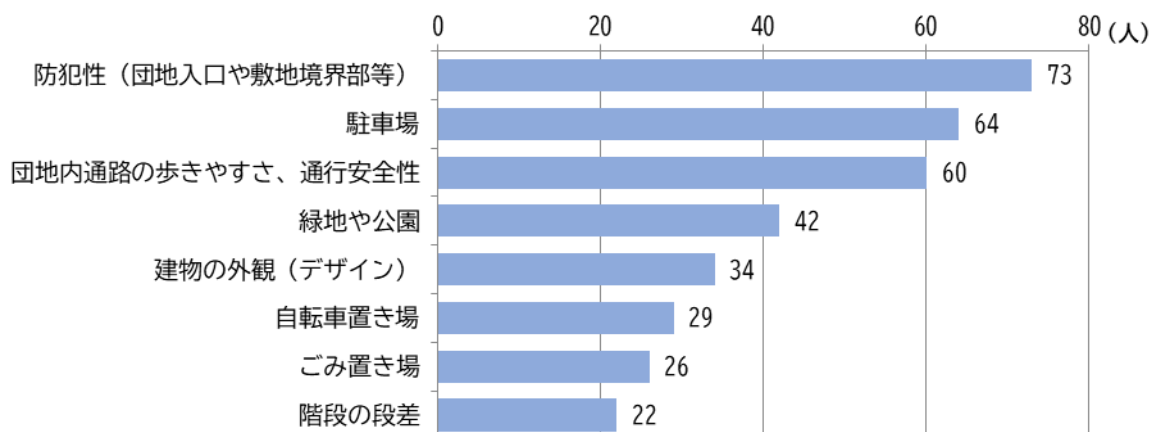
⑤ 団地に対する満足度

団地に対する満足度については、全体的に「普通」の回答が多くなっています。満足度（「満足」と「やや満足」の割合）では、「4. ゴミ置き場」、「5. 駐車場」が比較的高くなっています。一方、「5. 駐車場」については不満度（「不満」と「やや不満」の割合）も高く、次いで不満度が高いのは「7. 緑地や公園」となっています。



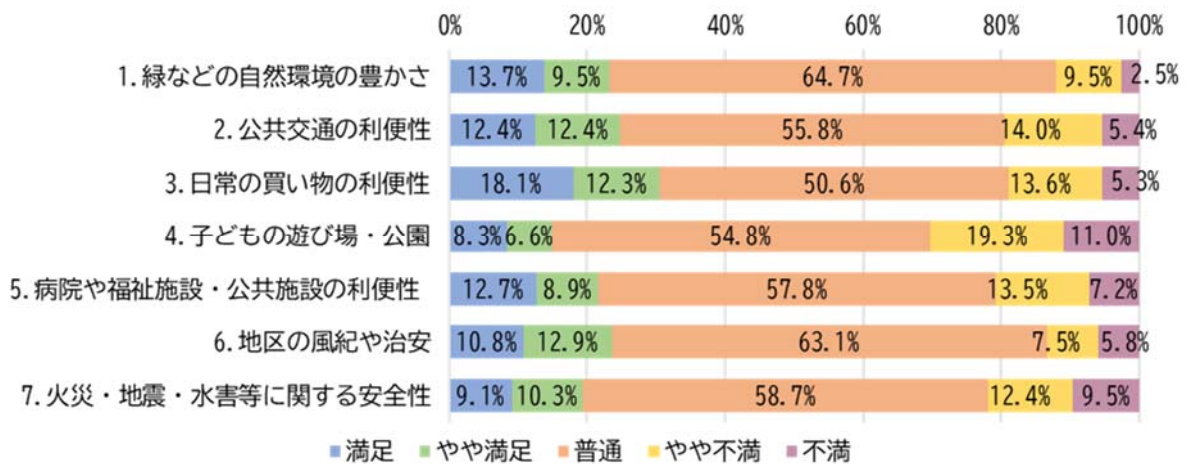
⑥ 団地において改善が必要だと思われる点(n=161)

団地において改善が必要だと思われる点について、最も回答が多いのは「防犯性（団地入口や敷地境界部等）」です。次いで「駐車場」、「団地内通路の歩きやすさ、通行安全性」が続いています。



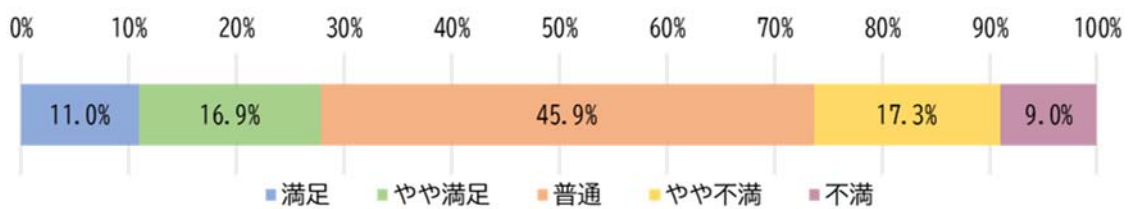
⑦ 周辺環境に対する満足度

周辺環境に対する満足度（「満足」と「やや満足」の割合）については、全体的に「普通」の回答が多くなっています。満足度（「満足」と「やや満足」の割合）では、「3. 日常の買い物の利便性」、「2. 公共交通の利便性」が比較的高くなっています。一方、不満度（「不満」と「やや不満」の割合）が高いのは「4. 子供の遊び場・公園」、「7. 火災・地震・水害等に関する安全性」となっています。



⑧ 総合的な満足度 (n=255)

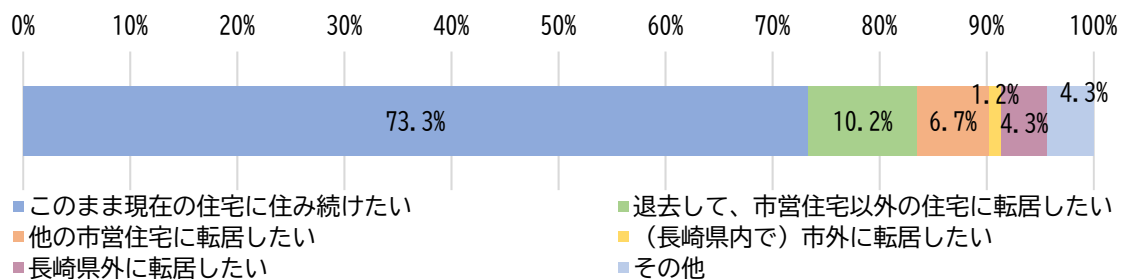
総合的な満足度は、「普通」が45.9%と約半数を占めています。満足度（「満足」と「やや満足」の割合）と不満度（「不満」と「やや不満」の割合）を比較すると、満足度が高い割合を占めています。



4) 将来の居住意向

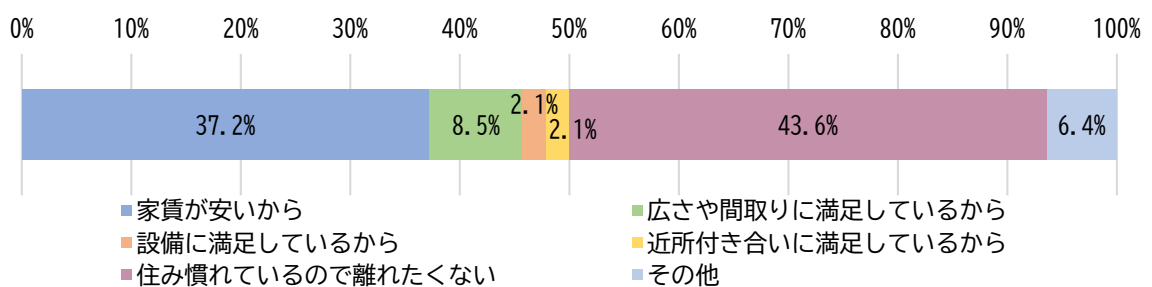
① 今後の居住意向 (n=255)

今後の居住意向は、「このまま現在の住宅に住み続けたい」が全体の73.3%を占め、「他の市営住宅に転居したい」を含めて全体の80%が引き続き市営住宅への居住を希望しています。



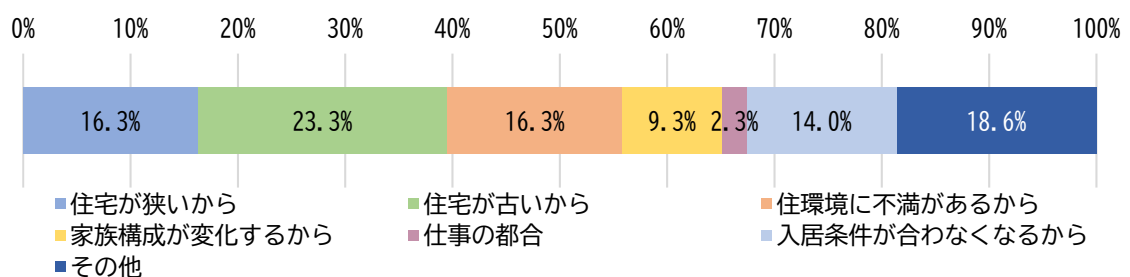
② 住み続けたい理由 (n=188)

住み続けたい理由は、「住み慣れているので離れたくない」が43.6%で最も多くなっています。次いで「家賃が安いから」が37.2%と多くなっています。



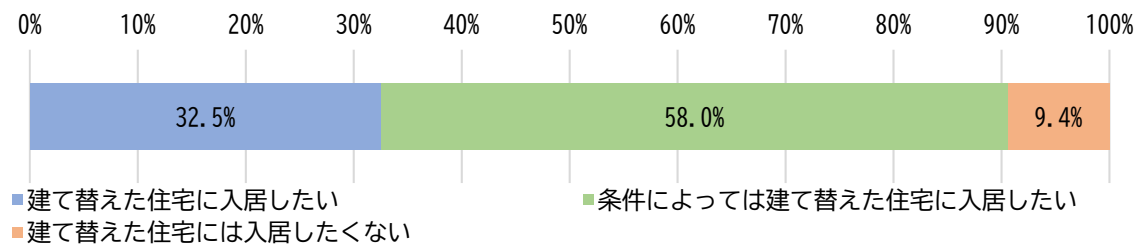
③ 転居したい理由 (n=43)

転居したい理由は、「住宅が古いから」が23.3%と最も多くなっています。次いで「住宅が狭いから」、「住環境に不満があるから」がいずれも16.3%と多くなっています。



④ 将来建て替えられた場合の意向 (n=255)

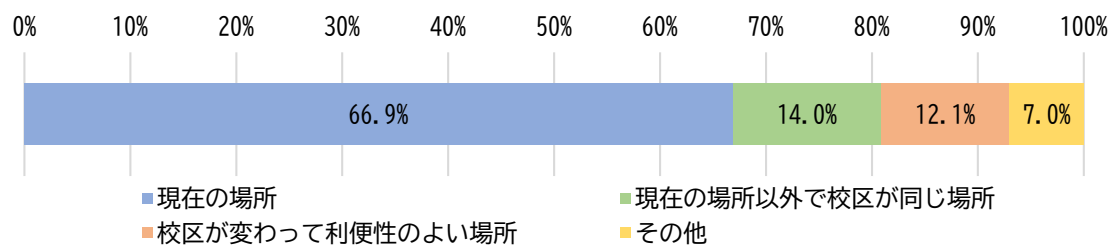
将来建替えられた場合の意向は、「条件によっては建て替えた住宅に入居したい」が 58.0%で最も多くなっています。



⑤ 将来建替えられた場合の入居条件

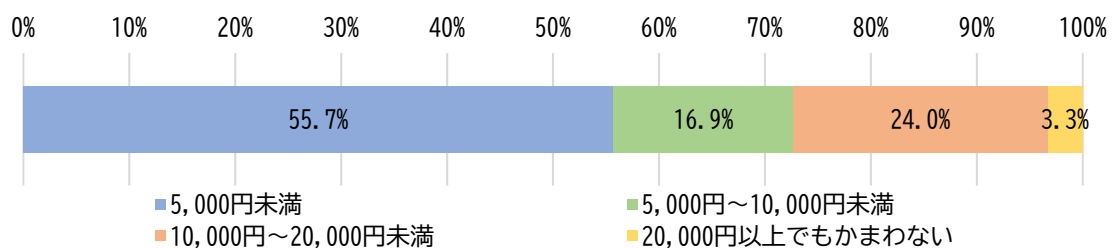
(a) 場所 (n=157)

将来建替えられた場合の入居条件について、場所は「現在の場所」が 66.9%と最も多く、次いで「現在の場所以外で校区が同じ場所」が 14.0%であり、現在の場所を含めて近い範囲内を場所の条件としている住民が多くなっています。



(b) 家賃の増加 (n=183)

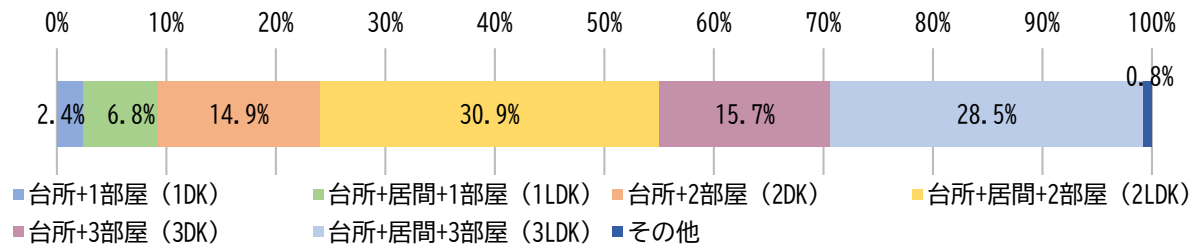
将来建替えられた場合の入居条件について、家賃の増加は「5,000 円未満」の希望が 55.7%と最も多く、次いで「10,000 円～20,000 円未満」が 24.0%となっています。



⑥ 将来新築された場合の入居条件

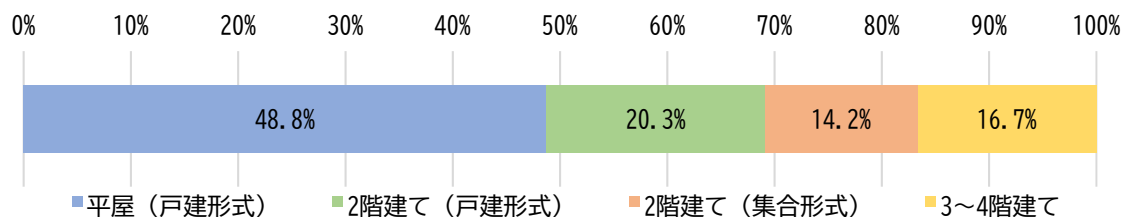
(a) 広さ（間取り）（n=249）

将来新築された場合の入居条件について、広さ（間取り）は「台所+居間+2 部屋（2LDK）」の希望が 30.9%と最も多く、次いで「台所+居間+3 部屋（3LDK）」が 28.5%となっています。回答者は単身世帯が多いものの、比較的広い間取りを希望している回答者が多くなっています。



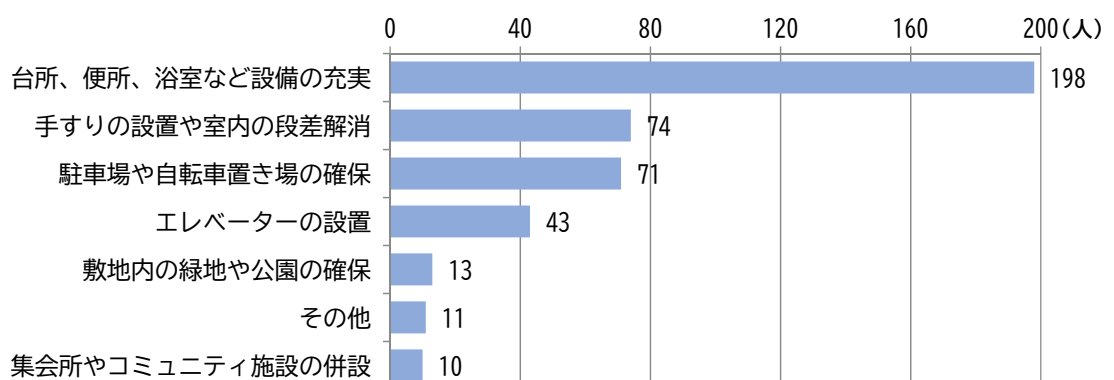
(b) 階数・形式 (n=246)

将来新築された場合の入居条件について、階数・形式は「平屋（戸建形式）」の希望が 48.8%と最も多く、次いで「2 階建て（戸建形式）」が 20.3%となっています。



(c) その他重視すべき点 (n=246、複数回答 2 つまで)

その他重視すべき点として、最も回答が多いのは「台所、便所、浴室など設備の充実」です。次いで「手すりの設置や室内の段差解消」、「駐車場や自転車置き場の確保」が続いています。



(4) 公営住宅等ストックの課題

1) 老朽住宅の早急な対応

公営住宅等のうち、令和 7 年（2025 年）3 月末時点で、既に耐用年限を超過している住宅は 256 戸（33.3%）となっており、今後 10 年間では準耐火造の 2 階建てがすべて耐用年限を超過します。

これらの住宅は、躯体や設備の老朽化が著しいため、安全性確保の観点から改善・建替、または用途廃止とするなど老朽住宅への対応を図る必要があります。



図 2-21 旧中尾団地 B 棟（昭和 43 年度建設）



図 2-22 小崎団地 1 棟（昭和 43 年度建設）

2) 入居者の高齢化への対応

現在の公営住宅等の世帯主の半数以上が 60 歳以上であり、今後も更なる入居者の高齢化の進行が予測されます。

今後は、バリアフリー化などの推進を図る必要があります。

3) 予防保全的な修繕や設備等の改善による既存ストックの長寿命化

公営住宅等の効率的かつ円滑な更新を図っていくためには、定期的な点検と予防保全的な修繕・改善を行い、既存ストックの長寿命化を図ることが重要です。

4) 周辺環境との調和、居住環境の向上

誰もが安心して住み続けられる住まい・居住環境の形成を図るために、周辺コミュニティを意識し、入居者の変化に考慮した公営住宅等の供給が必要です。

5) 財政的に負担の少ない公営住宅等の更新・改善

公営住宅等の更新にあたっては、財政負担の軽減に配慮するとともに、計画期間を定め、年度ごとの事業量（建替戸数、改善戸数、事業費）の平準化を図る必要があります。

また、統廃合や払下げにより公営住宅等ストック数を縮減し、維持管理費の削減を図る必要があります。

第3章 長寿命化に関する基本方針

(1) ストックの状況把握・修繕の実施・データ管理に関する方針

公営住宅等の長寿命化は、適切なストックマネジメントの基盤として、公営住宅等ストックの状況を的確に把握し管理することが重要です。公営住宅等の状態について、より効率的・効果的な把握を行い、管理へと活かすために以下の方針を設定します。

- 公営住宅等の点検を定期的実施しながら、各住棟の状況に応じた外観からの目視による日常点検を実施し、本計画に基づいた予防保全的な維持管理を実施していくものとします。
- 点検の結果を踏まえ、公営住宅等を長期に渡って良好に維持管理していくために、予防保全的な観点から、住宅の内外装・設備等の経年劣化に応じた修繕を計画的に実施します。
- 管理する公営住宅等の基礎的項目や整備・管理データ、劣化状況等を住棟単位で整理するため、公営住宅等の情報を一元的に管理し、長寿命化のための中・長期的な維持修繕計画の基礎となる「公営住宅等維持管理データベース（平成 28 年国土交通省）」を運用します。
- 公営住宅等の住棟単位の点検結果や修繕内容を「公営住宅等維持管理データベース」に蓄積し、随時履歴を確認できるようにすることで、計画修繕周期に基づいた次回修繕・改善時期を確認しながら、公営住宅等の効率的・効果的な修繕・維持管理へとつなげます。
- 入居者の入れ替え時には、住戸内の整備等の点検を実施し、その結果をサンプルとして、同一住棟その他住戸の修繕・改善の計画立案・見直しにつなげます。

(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

公営住宅等の長寿命化を図るためには、前項における点検、修繕、データ管理により、住宅の老朽化や劣化による事故、居住性の低下を未然に防ぐ、予防保全的な維持管理が重要です。

日常点検や計画修繕、改善事業の充実により公営住宅等ストックの長寿命化を図り、ライフサイクルコストを縮減するために以下の方針を設定します。

- 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の実施、及び耐久性の向上等を図る改善の実施により、公営住宅等ストックの長寿命化を図ります。
- 仕様のアップグレード等による耐久性の向上、予防保全的な維持管理の実施による修繕周期の延長などによってライフサイクルコストの縮減を図ります。
- 修繕標準周期に先立つ点検を充実し、住宅の老朽化や劣化による事故等を未然に防ぐとともに、修繕や改善の効率的な実施につなげます。
- 建替にあたっては、維持管理のしやすさに配慮した設計・施工を行うとともに、長期使用に対応できる仕様を採用します。

第4章 公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定

(1) 公営住宅等の需要の見通しに基づく将来のストック量の推計

公営住宅等の目標管理戸数の設定にあたり、公営住宅等を必要とすると想定される「著しい困窮年収未満の世帯数」を算定するため、「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）」を使用し、著しい困窮年収未満の世帯数を推計しました。

※著しい困窮年収未満の世帯とは、低い所得のために世帯構成に適した規模（最低居住面積水準）の住宅を自らの収入で確保することができない借家世帯のこと

1) 公営住宅等の入居資格世帯数及び著しい困窮年収未満の世帯数の推計結果

「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）」を使用し、公営住宅の入居資格世帯数、著しい困窮年収未満の世帯数を推計した結果、令和6年度（2024年度）の公営住宅の入居資格世帯数は547世帯、著しい困窮年収未満の世帯数は133世帯となっています。また、計画期間開始の令和7年度（2025年度）の著しい困窮年収未満の世帯数は126世帯、計画期間満了の令和16年度（2034年度）は88世帯となり、10年間で著しい困窮年収未満の世帯数は38世帯（30%）減少する結果となっています。

なお、ストック推計プログラムより算定される結果は、民間賃貸住宅等を含むすべての借家に居住する「公営住宅の入居資格世帯数・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ストック量を示すものではありません。

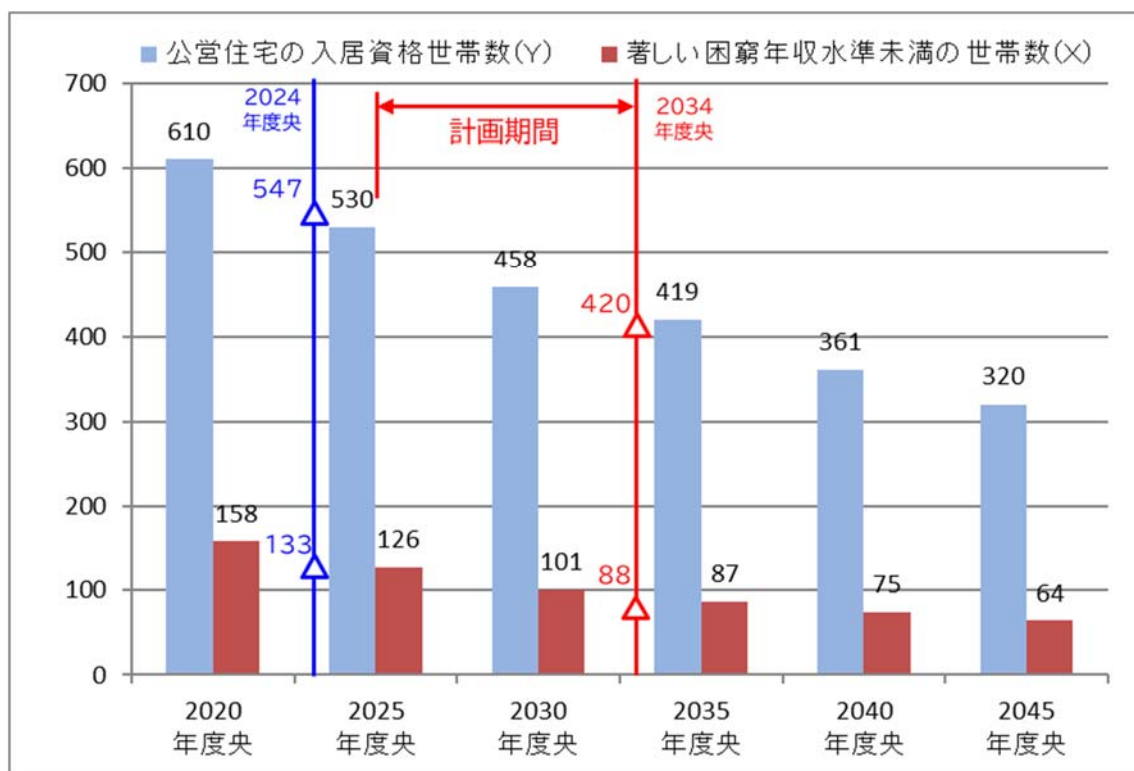


図 4-1 推計結果

2) 将来の公営住宅数の検討

① 公営住宅等の維持管理に係る考え方

令和6年度（2024年度）の公営住宅の入居資格世帯数547世帯に対して、公営住宅等の管理戸数は768戸（うち特公賃14戸）であることから、市内の公営住宅に入居資格のある世帯は公営住宅等でカバーできているものと考えられます。

現状、令和6年（2024年）10月末時点での入居戸数は591戸であり、ストック推計プログラムより算出した令和6年度（2024年度）の公営住宅の入居資格世帯数よりも50世帯ほど上回っているのが現状です。

今後も「公営住宅の入居資格世帯」については、全世帯をカバーしていくものとし、現状の入居戸数も勘案して管理戸数を設定します。

② 公営住宅の目標管理戸数の設定

令和7年（2025年）3月末において、公営住宅等の管理戸数は768戸であり、中堅所得者世帯を対象とした特定公共賃貸住宅14戸を除くと754戸、更に政策空家が73戸であるため、供給している又は供給可能な公営住宅の管理戸数は計681戸となります。

ストック推計プログラムの結果より、公営住宅の入居資格世帯数は令和6年度（2024年度）547世帯から令和16年度（2034年度）420世帯と約23%減少します。

公営住宅の必要戸数は、現状供給している又は供給可能な公営住宅等の管理戸数681戸に対して公営住宅の入居資格世帯数の減少率（約23%）を考慮して設定します。

【目標管理戸数の設定】

公営住宅の必要戸数＝681（戸）×（1-0.23）＝524（戸）

公営住宅等の目標管理戸数＝524（戸）＋特公賃14（戸）＋政策空家73（戸）＝611（戸）

本計画においては、将来的に必要なとなる公営住宅等の戸数は確実に確保していく考えのもと、計画完了年の令和16年度（2034年度）における公営住宅等の目標管理戸数（維持管理・改善等）の下限値を611戸と設定します。

(2) 事業手法の選定

1) 対象

対象は、本市が管理している公営住宅等 35 団地 5 住宅 115 棟 768 戸とします。

2) 目標管理期間、整備水準及び管理戸数

① 目標管理期間の設定

(a) 本市が管理する公営住宅等の状況

本市の公営住宅等のうち、公営住宅法における耐用年限を超過している住宅が 256 戸 (33.3%) あり、今後 10 年間で耐用年限を超過する住宅数は 14 戸 (1.8%) となっています。一方、中層耐火構造の住宅が耐用年限を超過するのは令和 17 年度 (2035 年度) 以降となっています。

(b) 計画前使用年数

計画前使用年数は、「減価償却資産の耐用年数等に関する省令」を参考とし、定めることとします。

(c) 計画後使用年数

【耐火構造】

耐火構造は公営住宅法における法定耐用年数が 70 年とされていますが、構造耐力の低下の大きな要因は、鉄筋の酸化です。従って、防水塗膜等の仕上げ材で躯体内への水の進入を遮断することにより、鉄筋コンクリート造の躯体は 70 年といわず相当の長期にわたって構造耐力を維持できるとされています。しかし、全国の平均的な傾向をみると高度成長期に建設された公営住宅等は 50 年程度で建替えられることが多くなっています。よって公営住宅法における耐用年数 70 年を計画後使用年数とします。

【準耐火構造】

外観目視調査結果より劣化度合いが異なるため、長寿命化を行うことで平屋建て、2 階建ての耐用年数は差異なく使用することとし、公営住宅法における耐用年数 45 年を計画後使用年数とします。

【木造】

我が国の木造住宅の平均減失年数は 30 年といわれており、公営住宅法における法定耐用年数と同等であることから、計画後使用年数は 30 年とします。

以上から、目標とする管理期間を構造ごとに次のように定めます。

表 4-1 構造別の使用年数

構造	計画前使用年数	計画後使用年数
耐火構造	50 年	70 年
準耐火構造（二階建て）	30 年	45 年
木造（準耐火造平屋建てを含む）	22 年	30 年

※詳細な調査や点検等により躯体の状況等、現況を把握し、問題があることがわかった場合は、目標管理期間に至らなくても建替等を実施します。

② 目標整備水準

関係法令を踏まえ、目標整備水準を以下の通りとします。

表 4-2 目標整備水準

		目標とする整備水準
住戸規模		世帯人員 3 人の場合の最低居住面積水準（40 m ² ）以上
住戸内部の主な仕様	便所	○洋式便器 ○水洗又は簡易水洗（浄化槽の設置）
	浴室の状況	○浴室の設置
	給湯設備	○浴室、洗面、台所の 3 箇所給湯 ○シングルレバー混合水栓、サーモスタット付き混合水栓等
	高齢化対応	○高齢者対応型の浴槽、便器 ○手すりの設置（玄関、浴室、便所、室内階段 その他） ○ドアノブはレバーハンドル型 ○シングルレバー混合水栓、サーモスタット付き混合水栓等 ※個別改善の場合は、低層階もしくはエレベーター設置住棟の住戸に限る。 ※建替や全面的改善等の場合は、住戸内は段差のない構造とする。
共用部分	エレベーター	○可能な限り、中層以上の住棟にはエレベーターを設置する。 ・既存の階段室型住棟の場合は、入居者負担増と受益戸数との関係を検討の上、設置するか否かを判断する。 ○エレベーターは、改正法（2008 年 9 月 19 日公布）の基準に対応させる。 ・戸開走行による挟まれ事故を防止 ・地震の初期微動を感知して管制運転をする装置など耐震／災害・緊急時対策
	高齢化対応	○階段、廊下への手すりの設置 ○段差解消（スロープ等の設置）
	その他	○LED 照明の設置 ○共視聴設備等
敷地内		○敷地内通路の段差の解消 ○階段やスロープ等への手すりの設置
その他		○駐車場は、立地や入居者の車所有状況を考慮して設置する。原則として 1 戸あたり 1 台以上のスペースを確保する。 ○駐輪場は、立地や入居者の二輪車所有状況を考慮して設置する。

3) 団地別・住棟別活用計画

① スtock活用手法

Stock活用手法は、以下の通りとします。

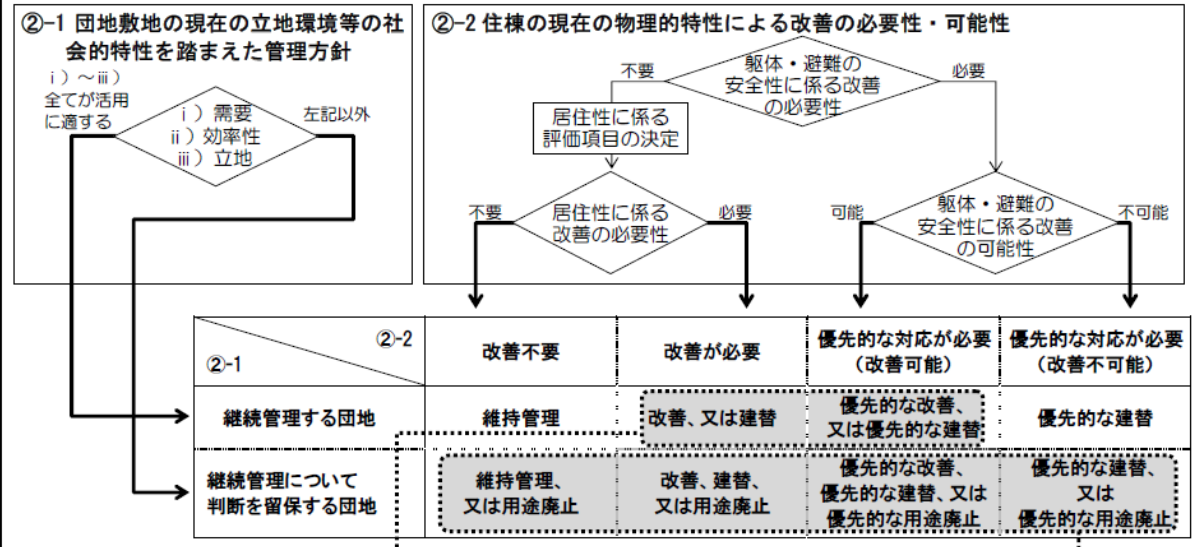
表 4-3 活用手法の概要

活用手法		概要	
建替		既設の公営住宅等を除却し、その土地の全部又は一部の区域に新たに公営住宅等を建設する。	
用途廃止		公営住宅等としての用途を廃止する。（他団地への集約化を含む）	
維持管理		今後とも公営住宅等として適切に維持管理を行う。	
修繕対応 (計画修繕)		標準修繕周期を踏まえて定期的な点検を行い、適切な時期に予防保全的な修繕を行うことで、居住性・安全性等の維持・向上を図り、公営住宅等の効用を維持し、長期的に活用する。	
改善	個別改善	居住性向上型	住戸規模・間取りの改善や住戸・住棟設備の機能向上を行い、居住性を向上させる。
		福祉対応型	高齢者等が安心・安全に居住できるよう、住戸・共用部・屋外のバリアフリー化を進める。 （低層階もしくはエレベーター設置住棟を対象とする）
		安全性確保型	耐震性に課題のある住棟において、耐震改修等により躯体安全性を高めるほか、非常時に円滑に避難できるよう避難設備や経路の整備、確保を行う。また、防犯性や落下、転倒防止など生活事故の防止に配慮した改善を行う。
		長寿命化型	一定の居住性や安全性等が確保されており長期的な活用を図るべき住棟に対して、耐久性の向上や躯体への影響の低減、維持管理の容易性向上の観点から予防保全的な改善を行う。
	全面的改善		基本的に、上記の個別改善のすべてを含み、住戸内及び共用部分を現在の生活様式に適合する間取り、設備及び仕様に改善する。また、敷地条件等により可能な場合は、中層住棟にエレベーターを設置する。

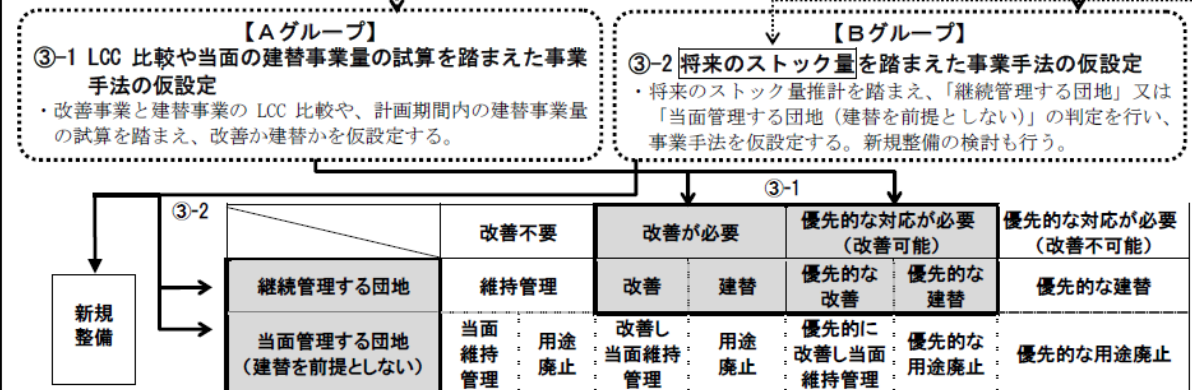
② 事業手法の判定フロー

① 公営住宅等の需要の見通しに基づく将来のストック量の推計【中長期】

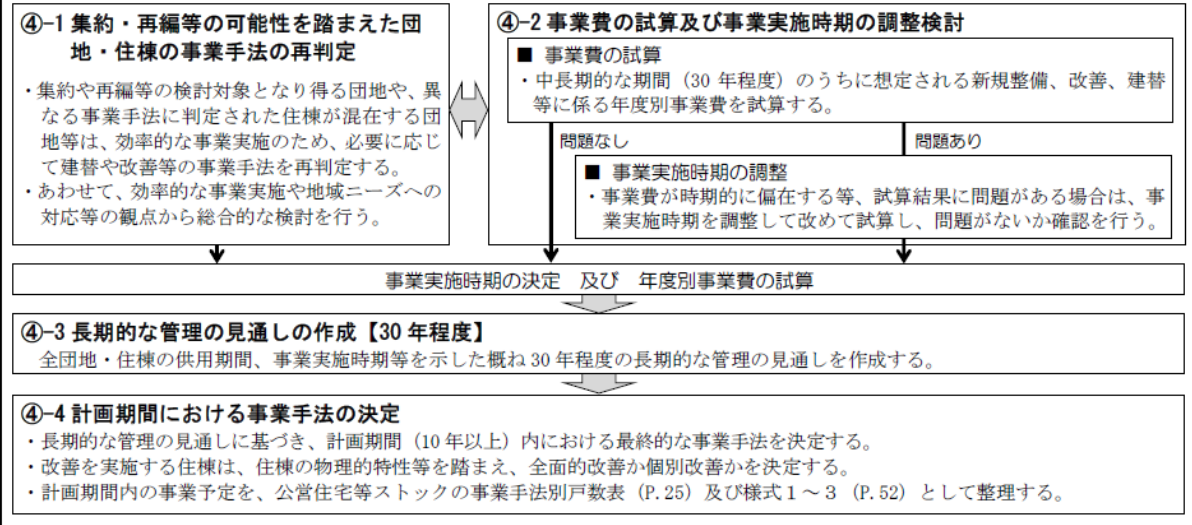
② 1次判定：団地の管理方針と住宅改善の必要性・可能性に基づく団地・住棟の事業手法の仮設定



③ 2次判定：1次判定において事業手法・管理方針の判断を留保した団地・住棟の事業手法の仮設定



④ 3次判定：計画期間における事業手法の決定



③ 団地別事業手法の選定基準

本市におけるストック活用手法選定にあたっての基準を以下のように設定します。

(a) 1 次判定

【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】

- 需要

- ・ 応募倍率及び空き家率の状況等により需要を評価します。
- ・ 応募倍率の高い団地や空き家率の低い団地は、団地を継続管理することに適するものと評価します。なお、応募倍率が低く空き家率が高い団地であっても、近隣の団地の状況等を踏まえて評価します。

- 効率性

- ・ 敷地の高度利用の可能性等を検討し、建替事業の効率性を評価します。
- ・ 団地に係る法規制（指定容積率、日影規制等）、団地の敷地規模及び形状等により高度利用の可能性等がある場合は、団地を継続管理することに適するものと評価とします。

- 立地

〈利便性〉

- ・ バス等の公共交通機関が近接しているなど利便性が高い場合は、団地を継続管理することに適するものと評価します。

〈地域バランス〉

- ・ 地域バランス確保の観点から、団地の継続管理の必要性について評価します。例えば、ある一定のエリア内に存する唯一の団地である場合は、地域の公営住宅等の需要を支える団地として継続管理することが考えられます。

〈災害危険区域等の内外〉

- ・ 団地が建築基準法第 39 条の災害危険区域及びその他法令等に基づき災害の発生により住民等の生命又は身体に危害が生ずる恐れがあると認められる区域内（以下「災害危険区域等」という。）に存しているかを評価します。
- ・ 災害危険区域等内にある場合は、個々の建物自体の安全性の確保の有無にかかわらず、公営住宅等として継続的に管理する上での適地としては扱いません。

【住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性】

- 躯体の安全性
 - ・ 耐震改修の必要性の有無と、必要な場合の耐震改修の可能性を評価します。
 - (ア) 昭和 56 年 (1981 年) の建築基準法施行令 (新耐震基準) に基づき設計・施工された住棟については耐震性を有するものとします。
 - (イ) 新耐震基準に基づかない住棟で、既に耐震診断を行い耐震性が確認されたもの等については耐震性を有するものとします。ただし、耐震診断後の経年による躯体の劣化状況を踏まえ、必要に応じて、再度耐震性の有無を判断するものとします。
 - (ウ) 新耐震基準に基づかない住棟で、耐震診断未実施のものについては、耐震診断により、耐震性の有無を確認します。
 - ・ 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)」と評価します (居住性を著しく低下させるなど改善を実施することが適切ではないと判断する場合も含める)。
 - ・ 躯体の耐震性に問題はあるが耐震改修の実施が可能な住棟は、「優先的な対応が必要 (改善可能)」として評価します。
 - ・ 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います。
- 避難の安全性
 - ・ 設計図書により二方向避難及び防火区画の確保の状況の評価し、確保されていない住棟については、改善による二方向避難及び防火区画の確保の可能性を判断します。
 - ・ 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)」として評価します。
- 居住性
 - ・ 設計図書等により、居住性の現状及び改善の必要性を評価します。
 - (ア) 住戸面積
 - (イ) 省エネルギー性
 - (ウ) バリアフリー性 (住戸内、共用部分及び屋外)
 - (エ) 住戸内の設備状況：浴室の設置状況 等
 - ・ 居住性について課題がある場合は、原則、改善等を実施することが求められるが、例えば、残りの供用期間が短い場合等においては、事業主体の判断により改善等を実施しないことも考えられます。

【団地・住棟別の事業手法の仮設定】

検討結果を総合的に勘案し、事業手法を仮設定します。

- ・ A グループ：継続管理する団地のうち「優先的な対応が必要 (改善可能)」 「改善が必要」な団地
- ・ B グループ：継続管理について判断を留保する団地

表 4-4 評価項目と基準

	評価項目		考え方	評価基準	判定
一次判定②・①	i) 需要		政策空家を除き、団地別平均応募倍率の高低で需要を評価	○：平均応募倍率 1.0 以上（満室も含む） △：平均応募倍率 0～1.0 ×：上記以外	i)～iii)がすべて○：継続管理する団地
	ii) 効率性		建替の要件となる敷地規模と敷地形状を評価	○：1,000 m ² 以上かつ敷地形状が問題なし ×：上記以外	上記以外：判断を留保する団地
	iii) 立地		公共交通機関の有無や災害危険区域の内外にあるか評価	○：団地周辺 800m（徒歩圏）にバス停があり、災害危険区域外 ×：それ以外	
一次判定②・②	iv) 安全性	-1. 躯体の安全性	建築基準法の新耐震基準への適合状況を基準とする	○：昭和 56 年以降建設または耐震診断で耐震性を確認、耐震改修済み ×：昭和 55 年以前建設、耐震診断不適合、耐震改修未実施、耐震性未確認	iv)がすべて○：改善不要 上記以外：改善必要 改善が可能か判断
		-2. 避難の安全性	二方向避難が確保されているかどうかを基準とする	○：二方向避難が確保できている ×：二方向避難が確保できていない	
	v) 居住性	a. 住戸面積	ファミリー世帯の入居を考慮して、3人世帯の最低居住面積水準（40 m ² ）以上を確保できているかを評価	○：40 m ² 以上 ×：40 m ² 未満	v)がすべて○：改善不要 上記以外：改善必要
		b. 設備水準（浴室）	快適な生活を送る上で必要不可欠な浴室が設置されているか評価	○：浴室あり ×：浴室なし	
		c. 設備水準（3点給湯）	現在の設備水準を考慮し、給湯設備の有無を評価	○：3点給湯あり ×：3点給湯なし	
		d. 設備水準（トイレの水洗化）	現在の住宅性能水準を考慮し、水洗化を評価	○：下水道への接続、浄化槽の設置あり ×：上記以外（汲み取り）	

	評価項目		考え方	評価基準	判定
一次判定 ②・②	v) 居住性	e. 高齢化 対応	入居者の高齢化、転落防止 等を考慮し、室内の段差解 消や手摺の有無を評価	○：対応 ×：未対応	v) がすべて○： 改善不要
		f. 設備水 準 （共用手 摺設置）	入居者の高齢化、転落防止 等を考慮し、共用部分の手 摺の有無を評価	○：対応 ×：未対応	
		g. EV 有無	子育て世帯から高齢者の 移動の容易性を考慮し、3 階以上の住棟を対象とし てエレベーターの有無を 評価	○：エレベーターあり —：2 階建て以下 ×：上記以外	
		h. 駐車場 有無	住民の生活利便性の向上 や、高齢者の移動手段の確 保として自動車は必要で あることを考慮し、駐車場 の有無を評価	○：あり ×：なし	
		i. 集会所 有無	入居者間での地域コミュ ニティ形成を考慮し、集会 所の有無を評価	○：あり ×：なし	
		j. 児童遊 園有無	居住する子供の健全な育 成、住環境の向上を考慮 し、児童遊園の有無を評価 する	○：あり ×：なし	

(b) 2次判定

【A グループの判定】

- ・ 1次判定で継続して管理する団地と判断され、「改善、又は建替」「優先的な改善、又は優先的な建替」に判定された団地・住棟を対象とし、指針（ライフサイクルコストとその縮減効果の算出）に従い、改善事業費と建替事業費の比較をし、試算した建設事業量を踏まえ、Aグループすべてを、計画期間内に建替える事が可能であるか検討を行います。
- ・ Aグループすべてを建替えることが困難な場合は、一部又はすべての住棟の建替時期を調整し、計画期間内における「優先的な建替」「優先的な改善」「建替」「改善」に分類します。

【B グループの判定】

- ・ 1次判定で継続管理について判断を留保する団地と判断され、「維持管理、又は用途廃止」「改善、建替、又は用途廃止」「優先的な改善、優先的な建替、又は優先的な用途廃止」「優先的な建替、又は優先的な用途廃止」に判定された団地・住棟を対象とし、需要、効率性、立地等を勘案し、将来的な活用にあたっての優先順位を定めます。
- ・ 「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」により試算したストック量にて将来的に余剰すると見込まれた場合は、優先順位の低い団地・住棟から余剰分に見合う団地を「当面管理する団地（建替を前提としない）」とします。
- ・ 将来的にストックが不足すると見込まれる場合は、将来における公的賃貸住宅・民間賃貸住宅等との役割分担を検討した上で、公営住宅の新規整備について検討し、仮設定します。さらに、1次判定における物理的特性等に係る評価結果等を基に「新規事業」「維持管理する団地」に分類します。

【団地・住棟別の事業手法の仮設定】

検討結果を総合的に勘案し、事業手法を仮設定します。

表 4-5 2次判定事業手法一覧

新規 整備		改善不要		改善が必要		優先的な 対応が必要 (改善可能)		優先的な 対応が必要 (改善不可能)
		維持管理		改善	建替	優先的 な改善	優先的 な建替	優先的な建替
	継続管理 する団地	維持管理		改善	建替	優先的 な改善	優先的 な建替	優先的な建替
	当面管理する 団地（建替を 前提としない）	当面 維持 管理	用途 廃止	改善し 当面 維持 管理	用途 廃止	優先的 に改善 し当面 維持 管理	優先的 な用途 廃止	優先的な 用途廃止

(c) 3 次判定

【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】

- 団地単位での効率的活用に関する検討
 - ・ 改善、建替と判定された住棟が混在する団地において、より効率的な事業実施が可能となる場合は判定の見直しを検討します。例えば、大多数の住棟が建替であり一部の棟のみが改善と判定された場合、すべての住棟を建替えることで一層の有効利用が可能であれば、判定を変更するメリット・デメリットを整理した上で、判定見直しを行うことが考えられます。
 - ・ また、事業実施時期の調整（検討）を行います。例えば、すべての住棟が改善として判定された団地において、建設時期や過去の修繕・改善実績等からは改善事業実施時期を分散させることが妥当と見える場合でも、同時期に工事発注することでコストダウンを図ることができる場合もあります。
 - ・ このように、団地単位で判定結果を俯瞰し、より効率的な事業実施に向けた検討を行います。
- 集約・再編等の可能性に関する検討
 - ・ 一定の地域において複数の団地が存在する場合等は、地域の実情を踏まえて集約・再編等の可能性を検討します。
 - ・ 例えば、一定の地域において建替と判定された中・小規模団地が複数ある場合、小規模団地を現地で建替えると有効利用に限界があることから、中規模団地に集約して有効利用を図ることが考えられます。また、当該地域の中に相応の規模を有する公有地が存する場合には、公有地を活用した非現地建替を実施することで、合理的な事業実施が可能となる場合もあります。
 - ・ また、利便性の高い地域等において改善と判断された単独住棟がある場合には、当該住棟は別団地に集約した上で、その敷地を民間事業者等に売却して他の用途へ転用することが地域の活性化に有効な場合もあります。
 - ・ 一定の地域において複数の建替事業を実施する際には、事業実施の順序を工夫し、入居者の仮移転を減少させることで、入居者の移転に伴う負担を軽減するとともに事業費の抑制を図ることが可能となる場合もあります。
 - ・ このように、地域単位で判定結果を俯瞰し、再編・集約の可能性、事業実施時期等について検討を行います。
- 地域ニーズへの対応等の総合的な検討
 - ・ 地域ニーズに応じた施設導入、地域におけるソーシャルミックスの実現等のため、次のような視点（例示）から総合的な検討を行い、事業の内容や実施時期等を設定します。

【まちづくりの視点】

- ・ 建替事業を行う場合は、地域ニーズに応じた医療・福祉施設や生活支援施設等の導入について検討します。特に、100 戸以上の公営住宅の建替事業に際しては、原則として保育

所等（保育所又は老人福祉法に定める施設若しくは同法に定める事業の用に供する施設その他の高齢者の生活支援に資する施設）を併設することが国の補助の要件となっています。

- ・ 建替と判定された団地周辺において、住宅市街地総合整備事業が予定されている場合や、都市計画道路等のインフラ整備の可能性がある場合等は、それらの整備事業と連携した団地の建替を検討します。
- ・ 団地の周辺道路の拡幅整備や地域に不足する公園・広場等の整備、地域の歩行者ネットワークの形成等をまちづくりの視点から検討します。

【地域単位の視点・他の事業主体等との連携の視点】

- ・ 一定の地域において、複数の団地が存在する場合や、他の事業主体が管理する公営住宅や他の公的賃貸住宅が存する場合は、他の住宅との敷地の交換等による効率的な事業実施や、地域におけるソーシャルミックス等を検討します。
- ・ また、地域のニーズに応じた医療・福祉施設や生活支援施設等の導入に向けて、民間事業者等と調整し、事業の実施時期等を設定します。
- ・ 一定の地域において複数の団地が存在する場合等は、地域の実情を踏まえて集約・再編等の可能性を検討します。
- ・ 例えば、一定の地域において建替と判定された中・小規模団地が複数ある場合、小規模団地を現地で建替えると有効利用に限界があることから、中規模団地に集約して有効利用を図ることが考えられます。また、当該地域の中に相応の規模を有する公有地が存する場合には、公有地を活用した非現地建替を実施することで、合理的な事業実施が可能となる場合もあります。

【事業費の試算及び事業実施時期の調整検討】

- ・ 中長期的な期間（30年程度）における改善事業及び建替事業に係る事業費の平準化を考慮し、事業実施時期の調整を行います。
- ・ なお、想定する事業は、団地の建替事業及び外壁、屋上防水の長寿命化、給湯設備の設置等の居住性向上のための改善であり、実施時期は棟別の築年数や外観の劣化状況により設定します。

【長期的な管理の見通しの作成】

- ・ 概ね30年程度の長期的な管理の見通しは、全団地・住棟を対象として作成します。
- ・ 長期的な管理の見通しは、今後の社会情勢の変化や事業進捗を踏まえた見直しや具体化があることを前提としたものであり、本計画を検討する上で基礎資料とします。

【計画期間における事業手法の決定】

- ・ 概ね 30 年程度の長期的な管理の見通しのうち当初 10 年程度の間に改善を実施する住棟においては、住棟の物理的特性等を踏まえ、個別改善か全面的改善かを決定します。例えば、改善項目が多岐にわたるため一括して改善を行った方が効率的であると判断される場合には全面的改善を選択します。個別改善については、個別改善事業のうちどの改善メニュー（安全性確保型、長寿命化型、福祉対応型、居住性向上型）に該当するかを判断します。
- ・ 決定した事業（新規整備、改善（個別改善、全面的改善）、建替、用途廃止）、及び維持管理、計画修繕について、公営住宅ストックの事業手法別戸数表、及び様式 1～3 として整理します。
- ・ 新規整備、建替、長寿命化型改善又は全面的改善については、後述するライフサイクルコスト（LCC）の算出（ライフサイクルコストとその縮減効果の算出）結果に記載します。

④ 各団地・住棟のストック活用手法の選定結果

前頁のストック活用手法の選定基準により、計画期間内【令和 7 年度（2025 年度）～令和 16 年度（2034 年度）】における活用方針を以下に示します。また、住棟別の活用方針の一覧と判定内容等を次頁以降に示します。

表 4-6 長寿命化を図るべき公営住宅の一覧

事業手法	前期 (R7～R11)	後期 (R12～R16)	合計（戸）
公営住宅等管理戸数	768	617	617
新規整備事業予定戸数	0	0	0
維持管理予定戸数	605	617	605
うち、計画修繕対応戸数	573	617	573
うち、改善事業予定戸数	32	0	32
個別改善事業予定戸数	32	0	32
全面的改善事業予定戸数	0	0	0
うち、その他戸数	0	0	0
建替事業予定戸数	12	0	12
用途廃止予定戸数	151	0	151

表 4-7 団地別選定結果一覧

									判定結果							
番号	団地名	住宅名	構造	階数	戸数	建設年度(和暦)	建設年度(西暦)	耐用年限	建替	用途廃止	維持管理					
											改善		計画修繕	その他		
											個別改善	全面的改善				
1	古城団地	古城団地(1棟)	中耐	4	24	S52	1977	70					24			
		古城団地(2棟)	中耐	4	24	S53	1978	70					24			
		古城団地(3棟)	中耐	4	32	S54	1979	70					32			
		古城団地(4棟)	中耐	4	32	S55	1980	70					32			
		古城団地(16棟)	準耐平	1	2	S41	1966	30	12	14						
		古城団地(17棟)	準耐平	1	2	S41	1966	30								
		古城団地(18棟)	準耐平	1	4	S41	1966	30								
		古城団地(19棟)	準耐平	1	4	S41	1966	30								
		古城団地(20棟)	準耐平	1	4	S41	1966	30								
		古城団地(21棟)	準耐平	1	4	S41	1966	30								
		古城団地(22棟)	準耐平	1	4	S43	1968	30								
		古城団地(23棟)	準耐平	1	2	S43	1968	30								
2	今宮団地	今宮団地	耐二	2	10	H16	2004	70							10	
3	永田団地	永田団地(A棟)	中耐	3	18	S46	1971	70							18	
		永田団地(B棟)	中耐	3	18	S47	1972	70					18			
4	元居団地	元居団地(1棟)	準耐平	1	3	S44	1969	30		3						
		元居団地(2棟)	準耐平	1	3	S44	1969	30					3			
		元居団地(3棟)	準耐平	1	3	S45	1970	30					3			
		元居団地(4棟)	準耐平	1	3	S45	1970	30		3						
		元居団地(5棟)	準耐二	2	8	S50	1975	45					8			
5	上町団地	上町団地(A棟)	耐二	2	8	H20	2008	70					8			
		上町団地(B棟)	耐二	2	8	H21	2009	70					8			
6	三本松団地	三本松団地(1棟)	耐二	2	4	S46	1971	70					4			
		三本松団地(2棟)	耐二	2	4	S50	1975	70					4			
		三本松団地(3棟)	耐二	2	4	S53	1978	70					4			
7	喜応寺ヶ丘団地	喜応寺ヶ丘団地(1棟)	耐二	2	5	H12	2000	70					5			
		喜応寺ヶ丘団地(2棟)	耐二	2	5	H13	2001	70					5			
		喜応寺ヶ丘団地(3棟)	耐二	2	6	H14	2002	70					6			
8	小崎団地	小崎団地(1棟)	準耐平	1	3	S43	1968	30					3			
		小崎団地(2棟)	準耐平	1	3	S43	1968	30		3						
		小崎団地(3棟)	準耐平	1	3	S44	1969	30					3			
		小崎団地(4棟)	準耐平	1	3	S44	1969	30					3			
		小崎団地(A棟)	準耐平	1	4	S56	1981	30					4			
9	赤滝団地	赤滝団地(A棟)	中耐	3	24	S41	1966	70					24			
		赤滝団地(B棟)	中耐	3	24	S43	1968	70					24			
10	天ヶ原団地	天ヶ原団地	準耐二	2	8	S52	1977	45					8			
		天ヶ原団地(A棟)	準耐二	2	4	S59	1984	45					4			
		天ヶ原団地(B棟)	準耐二	2	4	S59	1984	45					4			
11	寺頭団地	寺頭団地(A棟)	耐二	2	8	H19	2007	70					8			
		寺頭団地(B棟)	耐二	2	16	H21	2009	70					16			
12	お茶屋敷団地	お茶屋敷団地(A棟)	中耐	4	8	S47	1972	70			8					
		お茶屋敷団地(B棟)	中耐	4	8	S48	1973	70			8					

									判定結果					
13	串山団地	串山団地(A棟)	耐二	2	4	S62	1987	70		4				
		串山団地(B棟)	耐二	2	4	S62	1987	70					4	
14	第2串山団地	第2串山団地(A棟)	中耐	3	6	H8	1996	70					6	
		第2串山団地(C棟)	中耐	3	6	H10	1998	70					6	
		第2串山団地(B棟)	中耐	3	6	H10	1998	70					6	
15	山神団地	山神団地(A棟)	準耐平	1	4	S45	1970	30					4	
		山神団地(B棟)	準耐平	1	4	S45	1970	30		4				
16	安泊団地	安泊団地(1-A棟)	準耐二	2	4	S44	1969	45		4				
		安泊団地(1-B棟)	準耐二	2	5	S44	1969	45					5	
		安泊団地(2棟)	準耐二	2	6	S51	1976	45					6	
17	滝ノ上団地	滝ノ上団地(1棟)	準耐平	1	4	S41	1966	30		4				
		滝ノ上団地(2棟)	準耐平	1	4	S41	1966	30		4				
18	吉ヶ久保団地	吉ヶ久保団地(A棟)	準耐平	1	4	S45	1970	30		4				
		吉ヶ久保団地(B棟)	準耐平	1	2	S45	1970	30					2	
		吉ヶ久保団地(C棟)	準耐平	1	4	S45	1970	30					4	
		吉ヶ久保団地(D棟)	準耐平	1	5	S48	1973	30		5				
		吉ヶ久保団地(E棟)	準耐平	1	5	S48	1973	30		5				
19	八幡団地	八幡団地(1棟)	準耐平	1	4	S41	1966	30					4	
		八幡団地(2棟)	準耐平	1	4	S41	1966	30					4	
		八幡団地(3棟)	準耐平	1	5	S42	1967	30					5	
		八幡団地(5棟)	準耐平	1	4	S43	1968	30					4	
		八幡団地(6棟)	準耐平	1	4	S43	1968	30					4	
20	新八幡団地	新八幡団地	準耐二	2	6	S55	1980	45					6	
21	大久保団地	大久保団地(1棟)	準耐平	1	4	S41	1966	30		4				
		大久保団地(2棟)	準耐平	1	4	S41	1966	30		4				
		大久保団地(3棟)	準耐平	1	4	S41	1966	30					4	
		大久保団地(4棟)	準耐平	1	4	S41	1966	30					4	
		大久保団地(5棟)	準耐二	2	5	S44	1969	45					5	
		大久保団地(6棟)	準耐二	2	4	S44	1969	45					4	
		大久保団地(7棟)	準耐平	1	5	S44	1969	30					5	
		大久保団地(8棟)	準耐平	1	4	S48	1973	30					4	
		大久保団地(9棟)	準耐平	1	4	S48	1973	30					4	
		大久保団地(10棟)	準耐平	1	2	S48	1973	30					2	
		大久保団地(11棟)	準耐平	1	2	S40	1965	30		2				
		大久保団地(12棟)	準耐平	1	3	S40	1965	30		3				
		大久保団地(A棟)	準耐平	1	3	S42	1967	30		3				
		大久保団地(B棟)	準耐平	1	3	S42	1967	30		3				
		大久保団地(C棟)	準耐平	1	4	S42	1967	30		4				
		大久保団地(D棟)	準耐平	1	4	S42	1967	30		4				
22	新大久保団地	新大久保団地(A棟)	木造	1	1	R2	2020	30					1	
		新大久保団地(B棟)	木造	1	1	R2	2020	30					1	
23	緑ヶ丘団地	緑ヶ丘団地(1棟)	準耐平	1	2	S37	1962	30		2				
		緑ヶ丘団地(2棟)	準耐平	1	4	S37	1962	30		4				
		緑ヶ丘団地(3棟)	準耐平	1	4	S37	1962	30		4				

									判定結果						
24	新瀬戸団地	新瀬戸団地(A棟)	中耐	3	12	H8	1996	70					12		
		新瀬戸団地(C棟)	中耐	3	15	H11	1999	70					15		
		新瀬戸団地(B棟)	中耐	3	8	H10	1998	70					8		
25	桜木団地	桜木団地	耐二	2	16	H23	2011	70					16		
26	瀬戸団地	瀬戸団地	準耐二	2	6	S51	1976	45		6					
27	国分団地	国分団地(A棟)	耐二	2	4	H4	1992	70					4		
		国分団地(B棟)	耐二	2	4	H4	1992	70					4		
28	目坂団地	目坂団地	中耐	4	24	S45	1970	70					24		
29	大地団地	大地団地	中耐	4	8	S47	1972	70			8				
			中耐	4	8	S48	1973	70			8				
30	津ノ宮団地	津ノ宮団地	中耐	3	12	H10	1998	70					12		
31	白水団地	白水団地(A棟)	耐二	2	6	H19	2007	70					6		
		白水団地(B棟)	耐二	2	6	H20	2008	70					6		
32	北中尾団地	北中尾団地	中耐	4	20	H15	2003	70					20		
33	旧中尾団地	旧中尾団地(A棟)	準耐平	1	4	S43	1968	30		4					
		旧中尾団地(B棟)	準耐平	1	3	S43	1968	30		3					
		旧中尾団地(C棟)	準耐平	1	4	S43	1968	30		4					
		旧中尾団地(D棟)	準耐平	1	4	S43	1968	30		4					
		旧中尾団地(E棟)	準耐平	1	4	S43	1968	30		4					
34	新中尾団地	新中尾団地	中耐	4	16	S55	1980	70					16		
35	久喜団地	久喜団地	中耐	4	9	S52	1977	70					9		
36	大神住宅	大神住宅	耐二	2	4	S50	1975	70		4					
37	本村住宅	本村住宅	中耐	4	8	S50	1975	70		8					
38	三本松住宅	三本松住宅	木造	1	10	S44	1969	30		10					
39	若宮福祉住宅	若宮福祉住宅	木造	1	6	S30	1955	30		6					
40	芦辺吉ヶ久保住宅	芦辺吉ヶ久保住宅	準耐二	2	4	S53	1978	45		4					
計									12	151	32	0	573	0	

表 4-8 団地敷地の現在の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針（1次判定：全編）

										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】										
										需要				効率性			立地			1-① 判定結果
番号	団地名	住宅名	住所	構造	階数	戸数	建設年度(和暦)	建設年度(西暦)	耐用年限	空家戸数(戸)	空家率(%)	平均応募倍率	需要の有無	敷地面積(m ²)	敷地状況	効率性の有無	周辺環境	災害区域の内外	立地の適正	
										※政策空き家を除く	※政策空き家を除く	直近の平均応募倍率 ※満室のため、募集がない団地は「-」	平均応募倍率 ○1以上 △0～1 「-」(空家あり×、空家なし○)		傾斜等の問題の有無	○あり ×なし	公共交通	区域外:○ 区域内:×	2項とも○であれば有(○)	
1	古城団地	古城団地(1棟)	壱岐市郷ノ浦町田中触1006番地1	中耐	4	24	S52	1977	70	4	2.9	2.8	○	16,188	無	○	○	○	○	継続管理する団地
		古城団地(2棟)	壱岐市郷ノ浦町田中触1006番地1	中耐	4	24	S53	1978	70											継続管理する団地
		古城団地(3棟)	壱岐市郷ノ浦町田中触1006番地1	中耐	4	32	S54	1979	70											継続管理する団地
		古城団地(4棟)	壱岐市郷ノ浦町田中触1006番地1	中耐	4	32	S55	1980	70											継続管理する団地
		古城団地(16棟)	壱岐市郷ノ浦町田中触1039番地19	準耐平	1	2	S41	1966	30											継続管理する団地
		古城団地(17棟)	壱岐市郷ノ浦町田中触1039番地19	準耐平	1	2	S41	1966	30											継続管理する団地
		古城団地(18棟)	壱岐市郷ノ浦町田中触1039番地5	準耐平	1	4	S41	1966	30											継続管理する団地
		古城団地(19棟)	壱岐市郷ノ浦町田中触1039番地5	準耐平	1	4	S41	1966	30											継続管理する団地
		古城団地(20棟)	壱岐市郷ノ浦町田中触1039番地5	準耐平	1	4	S41	1966	30											継続管理する団地
		古城団地(21棟)	壱岐市郷ノ浦町田中触1039番地5	準耐平	1	4	S41	1966	30											継続管理する団地
		古城団地(22棟)	壱岐市郷ノ浦町田中触1039番地5	準耐平	1	4	S43	1968	30											継続管理する団地
		古城団地(23棟)	壱岐市郷ノ浦町田中触1039番地19	準耐平	1	2	S43	1968	30											継続管理する団地
2	今宮団地	今宮団地	壱岐市郷ノ浦町永田触39番地	耐二	2	10	H16	2004	70	1	10.0	5.7	○	2,584	無	○	○	○	○	継続管理する団地
3	永田団地	永田団地(A棟)	壱岐市郷ノ浦町永田触259番地	中耐	3	18	S46	1971	70	2	5.6	3.3	○	3,596	無	○	○	○	○	継続管理する団地
		永田団地(B棟)	壱岐市郷ノ浦町永田触117番地	中耐	3	18	S47	1972	70											継続管理する団地
4	元居団地	元居団地(1棟)	壱岐市郷ノ浦町郷ノ浦397番地1	準耐平	1	3	S44	1969	30	2	10.0	1.5	○	2,927	無	○	○	○	○	継続管理する団地
		元居団地(2棟)	壱岐市郷ノ浦町郷ノ浦397番地1	準耐平	1	3	S44	1969	30											継続管理する団地
		元居団地(3棟)	壱岐市郷ノ浦町郷ノ浦397番地1	準耐平	1	3	S45	1970	30											継続管理する団地
		元居団地(4棟)	壱岐市郷ノ浦町郷ノ浦397番地1	準耐平	1	3	S45	1970	30											継続管理する団地
		元居団地(5棟)	壱岐市郷ノ浦町郷ノ浦408番地1	準耐二	2	8	S50	1975	45											継続管理する団地
5	上町団地	上町団地(A棟)	壱岐市郷ノ浦町郷ノ浦446番地1	耐二	2	8	H20	2008	70	0	0.0	4.3	○	2,293	無	○	○	×	×	継続管理について判断を留保する団地
		上町団地(B棟)	壱岐市郷ノ浦町郷ノ浦447番地1	耐二	2	8	H21	2009	70											継続管理について判断を留保する団地
6	三本松団地	三本松団地(1棟)	壱岐市郷ノ浦町片原触41番地2	耐二	2	4	S46	1971	70	1	8.3	4.1	○	1,916	無	○	○	○	○	継続管理する団地
		三本松団地(2棟)	壱岐市郷ノ浦町片原触41番地2	耐二	2	4	S50	1975	70											継続管理する団地
		三本松団地(3棟)	壱岐市郷ノ浦町片原触41番地2	耐二	2	4	S53	1978	70											継続管理する団地
7	喜応寺ヶ丘団地	喜応寺ヶ丘団地(1棟)	壱岐市郷ノ浦町片原触172番地2	耐二	2	5	H12	2000	70	0	0.0	6.7	○	2,504	無	○	○	○	○	継続管理する団地
		喜応寺ヶ丘団地(2棟)	壱岐市郷ノ浦町片原触398番地	耐二	2	5	H13	2001	70											継続管理する団地
		喜応寺ヶ丘団地(3棟)	壱岐市郷ノ浦町片原触398番地	耐二	2	6	H14	2002	70											継続管理する団地
8	小崎団地	小崎団地(1棟)	壱岐市郷ノ浦町渡良南触849番地	準耐平	1	3	S43	1968	30	4	25.0	0.0	×	2,649	無	○	○	×	×	継続管理について判断を留保する団地
		小崎団地(2棟)	壱岐市郷ノ浦町渡良南触849番地	準耐平	1	3	S43	1968	30											継続管理について判断を留保する団地
		小崎団地(3棟)	壱岐市郷ノ浦町渡良南触849番地	準耐平	1	3	S44	1969	30											継続管理について判断を留保する団地
		小崎団地(4棟)	壱岐市郷ノ浦町渡良南触849番地	準耐平	1	3	S44	1969	30											継続管理について判断を留保する団地
		小崎団地(A棟)	壱岐市郷ノ浦町渡良浦1363番地	準耐平	1	4	S56	1981	30											継続管理について判断を留保する団地

										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】										
										需要				効率性			立地			1-① 判定結果
番号	団地名	住宅名	住所	構造	階数	戸数	建設年度(和暦)	建設年度(西暦)	耐用年限	空家戸数(戸)	空家率(%)	平均応募倍率	需要の有無	敷地面積(m ²)	敷地状況	効率性の有無	周辺環境	災害区域の内外	立地の適正	
										※政策空き家を除く	※政策空き家を除く	直近の平均応募倍率 ※満室のため、募集がない団地は「-」	平均応募倍率 ○1以上△0~1「-」(空家あり×、空家なし○)		傾斜等の問題の有無	○あり×なし	公共交通	区域外:○ 区域内:×	2項とも○であれば有(○)	
9	赤滝団地	赤滝団地(A棟)	壱岐市勝本町勝本浦575番地2	中耐	3	24	S41	1966	70	5	10.4	1.1	○	2,299	無	○	○	×	×	継続管理について判断を留保する団地
		赤滝団地(B棟)	壱岐市勝本町勝本浦575番地2	中耐	3	24	S43	1968	70											継続管理について判断を留保する団地
10	天ヶ原団地	天ヶ原団地	壱岐市勝本町仲触90番地116	準耐二	2	8	S52	1977	45	3	18.8	1.2	○	1,962	無	○	○	×	×	継続管理について判断を留保する団地
		天ヶ原団地(A棟)	壱岐市勝本町仲触90番地46	準耐二	2	4	S59	1984	45											継続管理について判断を留保する団地
		天ヶ原団地(B棟)	壱岐市勝本町仲触90番地117	準耐二	2	4	S59	1984	45											継続管理について判断を留保する団地
11	寺頭団地	寺頭団地(A棟)	壱岐市勝本町仲触1817番地1	耐二	2	8	H19	2007	70	1	4.2	1.9	○	3,375	無	○	○	○	○	継続管理する団地
		寺頭団地(B棟)	壱岐市勝本町仲触641番地1	耐二	2	16	H21	2009	70											継続管理する団地
12	お茶屋敷団地	お茶屋敷団地(A棟)	壱岐市勝本町仲触1989番地1	中耐	4	8	S47	1972	70	0	0.0	0.4	○	798	無	×	○	×	×	継続管理について判断を留保する団地
		お茶屋敷団地(B棟)	壱岐市勝本町仲触1989番地1	中耐	4	8	S48	1973	70											継続管理について判断を留保する団地
13	串山団地	串山団地(A棟)	壱岐市勝本町東触2567番地3	耐二	2	4	S62	1987	70	4	50.0	1.1	○	1,479	無	○	○	×	×	継続管理について判断を留保する団地
		串山団地(B棟)	壱岐市勝本町東触2567番地3	耐二	2	4	S62	1987	70											継続管理について判断を留保する団地
14	第2串山団地	第2串山団地(A棟)	壱岐市勝本町東触2610番地1	中耐	3	6	H8	1996	70	3	50.0	0.4	△	3,713	無	○	○	○	○	継続管理について判断を留保する団地
		第2串山団地(C棟)	壱岐市勝本町東触2610番地1	中耐	3	6	H10	1998	70											継続管理について判断を留保する団地
		第2串山団地(B棟)	壱岐市勝本町東触2610番地1	中耐	3	6	H10	1998	70				×							継続管理について判断を留保する団地
15	山神団地	山神団地(A棟)	壱岐市勝本町立石南触1087番地2	準耐平	1	4	S45	1970	30	4	50.0	0.0	×	2,108	無	○	○	×	×	継続管理について判断を留保する団地
		山神団地(B棟)	壱岐市勝本町立石南触1087番地2	準耐平	1	4	S45	1970	30											継続管理について判断を留保する団地
16	安泊団地	安泊団地(1-A棟)	壱岐市芦辺町芦辺浦449番地16	準耐二	2	4	S44	1969	45	6	40.00	2.0	○	1,541	無	○	○	○	○	継続管理する団地
		安泊団地(1-B棟)	壱岐市芦辺町芦辺浦449番地16	準耐二	2	5	S44	1969	45											継続管理する団地
		安泊団地(2棟)	壱岐市芦辺町芦辺浦449番地10	準耐二	2	6	S51	1976	45											継続管理する団地
17	滝ノ上団地	滝ノ上団地(1棟)	壱岐市芦辺町芦辺浦483番地	準耐平	1	4	S41	1966	30	5	62.5	0.0	×	1,245	敷地が細長い形状で、効率的な利用が困難	×	○	○	○	継続管理について判断を留保する団地
		滝ノ上団地(2棟)	壱岐市芦辺町芦辺浦483番地	準耐平	1	4	S41	1966	30											継続管理について判断を留保する団地
18	吉ヶ久保団地	吉ヶ久保団地(A棟)	壱岐市芦辺町芦辺浦650番地	準耐平	1	4	S45	1970	30	10	50.0	0.0	×	4,662	無	○	○	○	○	継続管理について判断を留保する団地
		吉ヶ久保団地(B棟)	壱岐市芦辺町芦辺浦650番地	準耐平	1	2	S45	1970	30											継続管理について判断を留保する団地
		吉ヶ久保団地(C棟)	壱岐市芦辺町芦辺浦650番地	準耐平	1	4	S45	1970	30											継続管理について判断を留保する団地
		吉ヶ久保団地(D棟)	壱岐市芦辺町芦辺浦787番地2	準耐平	1	5	S48	1973	30											継続管理について判断を留保する団地
		吉ヶ久保団地(E棟)	壱岐市芦辺町芦辺浦787番地2	準耐平	1	5	S48	1973	30											継続管理について判断を留保する団地
19	八幡団地	八幡団地(1棟)	壱岐市芦辺町諸吉本村触1310番地7	準耐平	1	4	S41	1966	30	3	11.1	1.0	○	3,103	無	○	○	○	○	継続管理する団地
		八幡団地(2棟)	壱岐市芦辺町諸吉本村触1310番地7	準耐平	1	4	S41	1966	30											継続管理する団地
		八幡団地(3棟)	壱岐市芦辺町諸吉本村触1310番地7	準耐平	1	5	S42	1967	30											継続管理する団地
		八幡団地(5棟)	壱岐市芦辺町諸吉本村触1301番地11	準耐平	1	4	S43	1968	30											継続管理する団地
		八幡団地(6棟)	壱岐市芦辺町諸吉本村触1301番地11	準耐平	1	4	S43	1968	30											継続管理する団地
20	新八幡団地	新八幡団地	壱岐市芦辺町諸吉本村触1342番地99	準耐二	2	6	S55	1980	45											継続管理する団地

										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】											
										需要				効率性			立地			1-① 判定結果	
番号	団地名	住宅名	住所	構造	階数	戸数	建設年度(和暦)	建設年度(西暦)	耐用年限	空家戸数(戸)	空家率(%)	平均応募倍率	需要の有無	敷地面積(m ²)	敷地状況	効率性の有無	周辺環境	災害区域の内外	立地の適正		
										※政策空き家を除く	※政策空き家を除く	直近の平均応募倍率 ※満室のため、募集がない団地は「-」	平均応募倍率 ○1以上△0～1「-」(空家あり×、空家なし○)		傾斜等の問題の有無	○あり×なし	公共交通	区域外:○ 区域内:×	2項とも○であれば有(○)		
21	大久保団地	大久保団地(1棟)	壱岐市芦辺町瀬戸浦360番地1	準耐平	1	4	S41	1966	30	4	6.8	1.3	○	10,498	無	○	○	○	○	継続管理する団地	
		大久保団地(2棟)	壱岐市芦辺町瀬戸浦360番地1	準耐平	1	4	S41	1966	30											継続管理する団地	
		大久保団地(3棟)	壱岐市芦辺町瀬戸浦360番地1	準耐平	1	4	S41	1966	30											継続管理する団地	
		大久保団地(4棟)	壱岐市芦辺町瀬戸浦360番地1	準耐平	1	4	S41	1966	30											継続管理する団地	
		大久保団地(5棟)	壱岐市芦辺町瀬戸浦258番地1	準耐二	2	5	S44	1969	45											継続管理する団地	
		大久保団地(6棟)	壱岐市芦辺町瀬戸浦258番地1	準耐二	2	4	S44	1969	45											継続管理する団地	
		大久保団地(7棟)	壱岐市芦辺町瀬戸浦258番地1	準耐平	1	5	S44	1969	30											継続管理する団地	
		大久保団地(8棟)	壱岐市芦辺町瀬戸浦258番地1	準耐平	1	4	S48	1973	30											継続管理する団地	
		大久保団地(9棟)	壱岐市芦辺町瀬戸浦258番地1	準耐平	1	4	S48	1973	30											継続管理する団地	
		大久保団地(10棟)	壱岐市芦辺町瀬戸浦344番地1	準耐平	1	2	S48	1973	30											継続管理する団地	
		大久保団地(11棟)	壱岐市芦辺町瀬戸浦253番地1	準耐平	1	2	S40	1965	30											継続管理する団地	
		大久保団地(12棟)	壱岐市芦辺町瀬戸浦253番地1	準耐平	1	3	S40	1965	30											継続管理する団地	
		大久保団地(A棟)	壱岐市芦辺町瀬戸浦373番地1	準耐平	1	3	S42	1967	30											継続管理する団地	
		大久保団地(B棟)	壱岐市芦辺町瀬戸浦373番地1	準耐平	1	3	S42	1967	30											継続管理する団地	
		大久保団地(C棟)	壱岐市芦辺町瀬戸浦373番地1	準耐平	1	4	S42	1967	30											継続管理する団地	
		大久保団地(D棟)	壱岐市芦辺町瀬戸浦373番地1	準耐平	1	4	S42	1967	30											継続管理する団地	
22	新大久保団地	新大久保団地(A棟)	壱岐市芦辺町瀬戸浦392番地1	木造	1	1	R2	2020	30											継続管理する団地	
		新大久保団地(B棟)	壱岐市芦辺町瀬戸浦392番地1	木造	1	1	R2	2020	30											継続管理する団地	
23	緑ヶ丘団地	緑ヶ丘団地(1棟)	壱岐市芦辺町中野郷東触39番地1	準耐平	1	2	S37	1962	30	4	40.0	0.0	×	2,036	敷地内で高低差があり、効率的な利用が困難	×	○	○	○	継続管理について判断を留保する団地	
		緑ヶ丘団地(2棟)	壱岐市芦辺町中野郷東触39番地1	準耐平	1	4	S37	1962	30											継続管理について判断を留保する団地	
		緑ヶ丘団地(3棟)	壱岐市芦辺町中野郷東触39番地1	準耐平	1	4	S37	1962	30											継続管理について判断を留保する団地	
24	新瀬戸団地	新瀬戸団地(A棟)	壱岐市芦辺町箱崎大左右触486番地1	中耐	3	12	H8	1996	70	6	22.2	1.5	○	3,743	無	○	○	×	×	継続管理について判断を留保する団地	
		新瀬戸団地(C棟)	壱岐市芦辺町箱崎大左右触486番地1	中耐	3	15	H11	1999	70											継続管理について判断を留保する団地	
		新瀬戸団地(B棟)	壱岐市芦辺町箱崎大左右触486番地1	中耐	3	8	H10	1998	70	4	50.0	0.0	×							継続管理について判断を留保する団地	
25	桜木団地	桜木団地	壱岐市芦辺町箱崎大左右触841番地1	耐二	2	16	H23	2011	70	2	12.5	1.6	○	2,821	無	○	○	○	○	継続管理する団地	
26	瀬戸団地	瀬戸団地	壱岐市芦辺町箱崎大左右触922番地2	準耐二	2	6	S51	1976	45	1	16.7	2.5	○	814	無	×	○	○	○	継続管理について判断を留保する団地	
27	国分団地	国分団地(A棟)	壱岐市芦辺町国分東触768番地1	耐二	2	4	H4	1992	70	0	0.0	1.5	○	1,471	無	○	○	○	○	継続管理する団地	
		国分団地(B棟)	壱岐市芦辺町国分東触768番地1	耐二	2	4	H4	1992	70											継続管理する団地	
28	目坂団地	目坂団地	壱岐市石田町印通寺浦196番地3	中耐	4	24	S45	1970	70	0	0.0	1.7	○	1,250	無	○	○	○	○	継続管理する団地	
29	大地団地	大地団地	壱岐市石田町印通寺浦339番地3	中耐	4	8	S47	1972	70	1	6.3	1.0	○	870	無	×	○	×	×	継続管理について判断を留保する団地	
				中耐	4	8	S48	1973	70											継続管理について判断を留保する団地	
30	津ノ宮団地	津ノ宮団地	壱岐市石田町石田西触2番地1	中耐	3	12	H10	1998	70	0	0.0	2.4	○	4,153	無	○	○	○	○	継続管理する団地	
31	白水団地	白水団地(A棟)	壱岐市石田町石田西触1372番地3	耐二	2	6	H19	2007	70	1	8.3	2.9	○	3,534	無	○	○	×	×	継続管理について判断を留保する団地	
		白水団地(B棟)	壱岐市石田町石田西触1372番地3	耐二	2	6	H20	2008	70											継続管理について判断を留保する団地	
32	北中尾団地	北中尾団地	壱岐市石田町池田東触863番地1	中耐	4	20	H15	2003	70	0	0.0	1.9	○	2,289	無	○	○	○	○	継続管理する団地	

										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】										
										需要				効率性			立地			1-① 判定結果
番号	団地名	住宅名	住所	構造	階数	戸数	建設年度(和暦)	建設年度(西暦)	耐用年限	空家戸数(戸)	空家率(%)	平均応募倍率	需要の有無	敷地面積(m ²)	敷地状況	効率性の有無	周辺環境	災害区域の内外	立地の適正	
										※政策空き家を除く	※政策空き家を除く	直近の平均応募倍率 ※満室のため、募集がない団地は「-」	平均応募倍率 ○1以上 △0~1 「-」(空家あり×、空家なし○)		傾斜等の問題の有無	○あり ×なし	公共交通	区域外:○ 区域内:×	2項とも○であれば有(○)	
33	旧中尾団地	旧中尾団地(A棟)	壱岐市石田町池田東触886番地	準耐平	1	4	S43	1968	30	4	21.1	0.0	×	3,371	敷地内で高低差があり、効率的な利用が困難	×	○	○	○	継続管理について判断を留保する団地
		旧中尾団地(B棟)	壱岐市石田町池田東触886番地	準耐平	1	3	S43	1968	30											継続管理について判断を留保する団地
		旧中尾団地(C棟)	壱岐市石田町池田東触886番地	準耐平	1	4	S43	1968	30											継続管理について判断を留保する団地
		旧中尾団地(D棟)	壱岐市石田町池田東触886番地	準耐平	1	4	S43	1968	30											継続管理について判断を留保する団地
		旧中尾団地(E棟)	壱岐市石田町池田東触886番地	準耐平	1	4	S43	1968	30											継続管理について判断を留保する団地
34	新中尾団地	新中尾団地	壱岐市石田町池田東触888番地1	中耐	4	16	S55	1980	70	0	0.0	1.9	○	1,563	無	○	○	○	○	継続管理する団地
35	久喜団地	久喜団地	壱岐市石田町久喜触204番地1	中耐	4	9	S52	1977	70	3	33.3	0.4	△	514	無	×	○	×	×	継続管理について判断を留保する団地
36	大神住宅	大神住宅	壱岐市郷ノ浦町本村触236番地	耐二	2	4	S50	1975	70	1	25.0	7.0	○	859	無	×	○	○	○	継続管理について判断を留保する団地
37	本村住宅	本村住宅	壱岐市郷ノ浦町本村触466番地1	中耐	4	8	S50	1975	70	2	25.0	1.0	○	736	無	×	○	○	○	継続管理について判断を留保する団地
38	三本松住宅	三本松住宅	壱岐市郷ノ浦町片原触43番地	木造	1	10	S44	1969	30	2	20.0	0.0	×	3,368	無	○	○	○	○	継続管理について判断を留保する団地
39	若宮福祉住宅	若宮福祉住宅	壱岐市勝本町本宮南触545番地1	木造	1	6	S30	1955	30	6	100.00	0.0	×	1,715	無	○	○	×	×	継続管理について判断を留保する団地
40	芦辺吉ヶ久保住宅	芦辺吉ヶ久保住宅	壱岐市芦辺町芦辺浦648番地1	準耐二	2	4	S53	1978	45	0	0.0	2.0	○	吉ヶ久保団地に含まれる	無	○	○	○	○	継続管理する団地

表 4-9 団地敷地の現在の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針（1次判定：後編）

										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】															居住性の 総合的な 判定	1-② 判定結果
										躯体		避難	躯体・避難 の安全性に 係る改善の 必要性	居住水準		住戸内部				共用部分			その他			
										躯体の 安全性 の確保	避難			住戸面積 40㎡の確保	浴室	3点給湯	水洗化	高齢者対応 (バリアフ リー)	手摺設置	EVの有無	駐車場	集会所	児童遊園			
番号	団地名	住宅名	住所	構造	階 数	戸 数	建設年 度(和 暦)	建設年 度(西 暦)	耐用 年限	躯体の 安全性 の確保	避難	躯体・避難 の安全性に 係る改善の 必要性	住戸面積 (㎡)	40㎡以上:○ 40㎡未満:×	浴室 あり:○ なし:×	あり:○ なし:×	下水道、浄 化槽:○ 汲取:×	対応:○ 未対応:×	対応:○ 未対応:×	あり:○ 2階建て以 下:- なし:×	あり:○ なし:×	あり:○ なし:×	あり:○ なし:×	確保:○ 不確保(△ 改善可): 不確保(改 善不可): ×		
										○:S56年以 降建設、耐 震診断適 合、耐震改 修済み ×:S55年以 前建設、耐 震診断不適 合、耐震改 修未実施、 耐震性未確 認	確保:○ 不確保:×	2項とも○で あれば無し (○)	53.2	○	○	○	○	×	×	×	○	○	○	○		
1	古城団地	古城団地(1棟)	壱岐市郷ノ浦町田中触1006番地1	中耐	4	24	S52	1977	70	○	○	○	53.2	○	○	○	○	×	×	×	○	○	○	○	改善が必要	
		古城団地(2棟)	壱岐市郷ノ浦町田中触1006番地1	中耐	4	24	S53	1978	70	○	○	○	55.6	○	○	○	○	×	×	×	○	○	○	○	改善が必要	
		古城団地(3棟)	壱岐市郷ノ浦町田中触1006番地1	中耐	4	32	S54	1979	70	○	○	○	56.6	○	○	○	○	×	×	×	○	○	○	○	改善が必要	
		古城団地(4棟)	壱岐市郷ノ浦町田中触1006番地1	中耐	4	32	S55	1980	70	○	○	○	57.9	○	○	○	○	×	×	×	○	○	○	○	改善が必要	
		古城団地(16棟)	壱岐市郷ノ浦町田中触1039番地19	準耐平	1	2	S41	1966	30	×	○	×	40.4	○	○	×	×	×	○	-	×	○	○	△	優先的な対応が必要(改善不可能)	
		古城団地(17棟)	壱岐市郷ノ浦町田中触1039番地19	準耐平	1	2	S41	1966	30	×	○	×	40.4	○	○	×	×	×	○	-	×	○	○	△	優先的な対応が必要(改善不可能)	
		古城団地(18棟)	壱岐市郷ノ浦町田中触1039番地5	準耐平	1	4	S41	1966	30	×	○	×	31.6	×	○	×	×	×	○	-	×	○	○	×	優先的な対応が必要(改善不可能)	
		古城団地(19棟)	壱岐市郷ノ浦町田中触1039番地5	準耐平	1	4	S41	1966	30	×	○	×	31.6	×	○	×	×	×	×	○	-	×	○	○	×	優先的な対応が必要(改善不可能)
		古城団地(20棟)	壱岐市郷ノ浦町田中触1039番地5	準耐平	1	4	S41	1966	30	×	○	×	31.6	×	○	×	×	×	×	○	-	×	○	○	×	優先的な対応が必要(改善不可能)
		古城団地(21棟)	壱岐市郷ノ浦町田中触1039番地5	準耐平	1	4	S41	1966	30	×	○	×	31.6	×	○	×	×	×	×	○	-	×	○	○	×	優先的な対応が必要(改善不可能)
		古城団地(22棟)	壱岐市郷ノ浦町田中触1039番地5	準耐平	1	4	S43	1968	30	×	○	×	31.6	×	○	×	×	×	×	○	-	×	○	○	×	優先的な対応が必要(改善不可能)
		古城団地(23棟)	壱岐市郷ノ浦町田中触1039番地19	準耐平	1	2	S43	1968	30	×	○	×	40.4	○	○	×	×	×	○	-	×	○	○	△	優先的な対応が必要(改善不可能)	
2	今宮団地	今宮団地	壱岐市郷ノ浦町永田触39番地	耐二	2	10	H16	2004	70	○	○	○	56.9 71.8 72.3	○	○	○	○	×	○	-	○	×	×	○	改善が必要	
3	永田団地	永田団地(A棟)	壱岐市郷ノ浦町永田触259番地	中耐	3	18	S46	1971	70	○	○	○	41.6	○	○	○	○	○	×	×	○	○	○	○	改善が必要	
		永田団地(B棟)	壱岐市郷ノ浦町永田触117番地	中耐	3	18	S47	1972	70	○	○	○	41.6	○	○	×	○	○	×	×	○	○	○	△	改善が必要	
4	元居団地	元居団地(1棟)	壱岐市郷ノ浦町郷ノ浦397番地1	準耐平	1	3	S44	1969	30	×	○	×	50.0	○	○	×	×	×	○	-	×	×	×	△	優先的な対応が必要(改善不可能)	
		元居団地(2棟)	壱岐市郷ノ浦町郷ノ浦397番地1	準耐平	1	3	S44	1969	30	×	○	×	50.0	○	○	×	×	×	○	-	×	×	×	△	優先的な対応が必要(改善不可能)	
		元居団地(3棟)	壱岐市郷ノ浦町郷ノ浦397番地1	準耐平	1	3	S45	1970	30	×	○	×	50.0	○	○	×	×	×	○	-	×	×	×	△	優先的な対応が必要(改善不可能)	
		元居団地(4棟)	壱岐市郷ノ浦町郷ノ浦397番地1	準耐平	1	3	S45	1970	30	×	○	×	50.0	○	○	×	×	×	○	-	×	×	×	△	優先的な対応が必要(改善不可能)	
		元居団地(5棟)	壱岐市郷ノ浦町郷ノ浦408番地1	準耐二	2	8	S50	1975	45	×	○	×	53.3	○	○	×	○	×	○	-	×	×	×	△	優先的な対応が必要(改善不可能)	
5	上町団地	上町団地(A棟)	壱岐市郷ノ浦町郷ノ浦446番地1	耐二	2	8	H20	2008	70	○	○	○	52.1 64.7	○	○	○	○	×	○	-	○	×	×	○	改善が必要	
		上町団地(B棟)	壱岐市郷ノ浦町郷ノ浦447番地1	耐二	2	8	H21	2009	70	○	○	○	55.4 69.8	○	○	○	○	×	○	-	○	×	×	○	改善が必要	
6	三本松団地	三本松団地(1棟)	壱岐市郷ノ浦町片原触41番地2	耐二	2	4	S46	1971	70	○	○	○	55.4	○	○	○	○	○	○	-	○	×	×	○	改善が必要	
		三本松団地(2棟)	壱岐市郷ノ浦町片原触41番地2	耐二	2	4	S50	1975	70	○	○	○	45.0	○	○	○	○	×	○	-	○	×	×	○	改善が必要	
		三本松団地(3棟)	壱岐市郷ノ浦町片原触41番地2	耐二	2	4	S53	1978	70	○	○	○	52.0 60.0	○	○	○	○	×	○	-	○	×	×	○	改善が必要	
7	喜応寺ヶ丘団地	喜応寺ヶ丘団地(1棟)	壱岐市郷ノ浦町片原触172番地2	耐二	2	5	H12	2000	70	○	○	○	50.3 64.5	○	○	○	○	×	○	-	○	×	○	○	改善が必要	
		喜応寺ヶ丘団地(2棟)	壱岐市郷ノ浦町片原触398番地	耐二	2	5	H13	2001	70	○	○	○	54.4 66.7	○	○	○	○	×	○	-	○	×	○	○	改善が必要	
		喜応寺ヶ丘団地(3棟)	壱岐市郷ノ浦町片原触398番地	耐二	2	6	H14	2002	70	○	○	○	65.5	○	○	○	○	×	○	-	○	×	○	○	改善が必要	
8	小崎団地	小崎団地(1棟)	壱岐市郷ノ浦町渡良南触849番地	準耐平	1	3	S43	1968	30	×	○	×	50.0	○	○	×	×	×	○	-	○	×	×	△	優先的な対応が必要(改善不可能)	
		小崎団地(2棟)	壱岐市郷ノ浦町渡良南触849番地	準耐平	1	3	S43	1968	30	×	○	×	50.0	○	○	×	×	×	○	-	○	×	×	△	優先的な対応が必要(改善不可能)	
		小崎団地(3棟)	壱岐市郷ノ浦町渡良南触849番地	準耐平	1	3	S44	1969	30	×	○	×	50.0	○	○	×	×	×	○	-	○	×	×	△	優先的な対応が必要(改善不可能)	
		小崎団地(4棟)	壱岐市郷ノ浦町渡良南触849番地	準耐平	1	3	S44	1969	30	×	○	×	50.0	○	○	×	×	×	○	-	○	×	×	△	優先的な対応が必要(改善不可能)	
		小崎団地(A棟)	壱岐市郷ノ浦町渡良浦1363番地	準耐平	1	4	S56	1981	30	○	○	○	58.5	○	○	×	×	×	○	-	×	×	×	△	改善が必要	

										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】															居住性の 総合的な 判定	1-② 判定結果
										躯体		避難	躯体・避難 の安全性に 係る改善の 必要性	居住水準		住戸内部				共用部分			その他			
										躯体 の 安全性 の 確保	避難			住戸面積 40㎡の確保	浴室	3点給湯	水洗化	高齢者対応 (バリアフ リー)	手摺設置	EVの有無	駐車場	集会所	児童遊園			
番号	団地名	住宅名	住所	構造	階 数	戸 数	建設年 度(和 暦)	建設年 度(西 暦)	耐用 年限	○:S56年以 降建設、耐 震診断適 合、耐震改 修済み ×:S55年以 前建設、耐 震診断不適 合、耐震改 修未実施、 耐震性未確 認	確保:○ 不確保:×	2項とも○で あれば無し (○)	住戸面積 (㎡)	40㎡以上:○ 40㎡未満:×	浴室 あり:○ なし:×	あり:○ なし:×	下水道、浄 化槽:○ 汲取:×	対応:○ 未対応:×	対応:○ 未対応:×	あり:○ 2階建て以 下:- なし:×	あり:○ なし:×	あり:○ なし:×	あり:○ なし:×	確保:○ 不確保(改 善可):△ 不確保(改 善不可): ×		
9	赤滝団地	赤滝団地(A棟)	荏岐市勝本町勝本浦575番地2	中耐	3	24	S41	1966	70	○	○	○	40.3	○	○	○	○	×	○	×	×	○	×	○	改善が必要	
		赤滝団地(B棟)	荏岐市勝本町勝本浦575番地2	中耐	3	24	S43	1968	70	○	○	○	40.3	○	○	○	○	×	○	×	×	○	×	○	改善が必要	
10	天ヶ原団地	天ヶ原団地	荏岐市勝本町仲触90番地116	準耐二	2	8	S52	1977	45	×	○	×	55.1	○	○	×	×	×	○	-	○	×	×	△	優先的な対応が必要(改善不可能)	
		天ヶ原団地(A棟)	荏岐市勝本町仲触90番地46	準耐二	2	4	S59	1984	45	○	○	○	62.8	○	○	×	×	×	○	-	○	×	×	△	改善が必要	
		天ヶ原団地(B棟)	荏岐市勝本町仲触90番地117	準耐二	2	4	S59	1984	45	○	○	○	62.8	○	○	×	×	×	○	-	○	×	×	△	改善が必要	
11	寺頭団地	寺頭団地(A棟)	荏岐市勝本町仲触1817番地1	耐二	2	8	H19	2007	70	○	○	○	58.3 70.1	○	○	○	○	×	○	-	○	×	×	○	改善が必要	
		寺頭団地(B棟)	荏岐市勝本町仲触641番地1	耐二	2	16	H21	2009	70	○	○	○	58.5 70.3	○	○	○	○	×	○	-	○	×	×	○	改善が必要	
12	お茶屋敷団地	お茶屋敷団地(A棟)	荏岐市勝本町仲触1989番地1	中耐	4	8	S47	1972	70	○	○	○	42.5	○	○	×	○	×	○	×	×	×	×	△	改善が必要	
		お茶屋敷団地(B棟)	荏岐市勝本町仲触1989番地1	中耐	4	8	S48	1973	70	○	○	○	42.5	○	○	×	○	×	○	×	×	×	×	△	改善が必要	
13	串山団地	串山団地(A棟)	荏岐市勝本町東触2567番地3	耐二	2	4	S62	1987	70	○	○	○	67.9 66.2	○	○	×	×	×	○	-	×	×	○	△	改善が必要	
		串山団地(B棟)	荏岐市勝本町東触2567番地3	耐二	2	4	S62	1987	70	○	○	○	67.9 66.2	○	○	×	×	×	○	-	×	×	○	△	改善が必要	
14	第2串山団地	第2串山団地(A棟)	荏岐市勝本町東触2610番地1	中耐	3	6	H8	1996	70	○	○	○	70.0	○	○	○	○	×	○	×	○	×	○	○	改善が必要	
		第2串山団地(C棟)	荏岐市勝本町東触2610番地1	中耐	3	6	H10	1998	70	○	○	○	99.5	○	○	○	○	×	○	×	○	×	○	○	改善が必要	
		第2串山団地(B棟)	荏岐市勝本町東触2610番地1	中耐	3	6	H10	1998	70	○	○	○	73.0	○	○	○	○	×	○	×	○	×	○	○	改善が必要	
15	山神団地	山神団地(A棟)	荏岐市勝本町立石南触1087番地2	準耐平	1	4	S45	1970	30	×	○	×	50.0	○	○	×	×	×	○	-	×	×	×	△	優先的な対応が必要(改善不可能)	
		山神団地(B棟)	荏岐市勝本町立石南触1087番地2	準耐平	1	4	S45	1970	30	×	○	×	50.0	○	○	×	×	×	○	-	×	×	×	△	優先的な対応が必要(改善不可能)	
16	安泊団地	安泊団地(1-A棟)	荏岐市芦辺町芦辺浦449番地16	準耐二	2	4	S44	1969	45	×	○	×	50.0	○	○	×	×	×	○	-	×	×	×	△	優先的な対応が必要(改善不可能)	
		安泊団地(1-B棟)	荏岐市芦辺町芦辺浦449番地16	準耐二	2	5	S44	1969	45	×	○	×	50.0	○	○	×	×	○	○	-	×	×	×	△	優先的な対応が必要(改善不可能)	
		安泊団地(2棟)	荏岐市芦辺町芦辺浦449番地10	準耐二	2	6	S51	1976	45	×	○	×	63.0	○	○	×	×	×	○	-	×	×	×	△	優先的な対応が必要(改善不可能)	
17	滝ノ上団地	滝ノ上団地(1棟)	荏岐市芦辺町芦辺浦483番地	準耐平	1	4	S41	1966	30	×	○	×	32.0	×	○	×	×	×	○	-	×	×	×	×	優先的な対応が必要(改善不可能)	
		滝ノ上団地(2棟)	荏岐市芦辺町芦辺浦483番地	準耐平	1	4	S41	1966	30	×	○	×	32.0	×	○	×	×	×	○	-	×	×	×	×	優先的な対応が必要(改善不可能)	
18	吉ヶ久保団地	吉ヶ久保団地(A棟)	荏岐市芦辺町芦辺浦650番地	準耐平	1	4	S45	1970	30	×	○	×	40.0	○	○	×	×	×	○	-	×	×	×	△	優先的な対応が必要(改善不可能)	
		吉ヶ久保団地(B棟)	荏岐市芦辺町芦辺浦650番地	準耐平	1	2	S45	1970	30	×	○	×	40.0	○	○	×	×	×	○	-	×	×	×	△	優先的な対応が必要(改善不可能)	
		吉ヶ久保団地(C棟)	荏岐市芦辺町芦辺浦650番地	準耐平	1	4	S45	1970	30	×	○	×	40.0	○	○	×	×	×	○	-	×	×	×	△	優先的な対応が必要(改善不可能)	
		吉ヶ久保団地(D棟)	荏岐市芦辺町芦辺浦787番地2	準耐平	1	5	S48	1973	30	×	○	×	37.0	×	○	×	×	×	○	-	×	×	×	×	優先的な対応が必要(改善不可能)	
		吉ヶ久保団地(E棟)	荏岐市芦辺町芦辺浦787番地2	準耐平	1	5	S48	1973	30	×	○	×	37.0	×	○	×	×	×	○	-	×	×	×	×	優先的な対応が必要(改善不可能)	
19	八幡団地	八幡団地(1棟)	荏岐市芦辺町諸吉本村触1310番地7	準耐平	1	4	S41	1966	30	×	○	×	32.0	×	○	×	×	×	○	-	×	×	×	×	優先的な対応が必要(改善不可能)	
		八幡団地(2棟)	荏岐市芦辺町諸吉本村触1310番地7	準耐平	1	4	S41	1966	30	×	○	×	32.0	×	○	×	×	×	○	-	×	×	×	×	優先的な対応が必要(改善不可能)	
		八幡団地(3棟)	荏岐市芦辺町諸吉本村触1310番地7	準耐平	1	5	S42	1967	30	×	○	×	32.0	×	○	×	×	×	○	-	×	×	×	×	優先的な対応が必要(改善不可能)	
		八幡団地(5棟)	荏岐市芦辺町諸吉本村触1301番地11	準耐平	1	4	S43	1968	30	×	○	×	32.0	×	○	×	×	×	○	-	×	×	×	×	優先的な対応が必要(改善不可能)	
		八幡団地(6棟)	荏岐市芦辺町諸吉本村触1301番地11	準耐平	1	4	S43	1968	30	×	○	×	32.0	×	○	×	×	×	○	-	×	×	×	×	優先的な対応が必要(改善不可能)	
20	新八幡団地	新八幡団地	荏岐市芦辺町諸吉本村触1342番地99	準耐二	2	6	S55	1980	45	×	○	×	62.0	○	○	×	×	×	○	-	×	×	×	△	優先的な対応が必要(改善不可能)	

										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】															
番号	団地名	住宅名	住所	構造	階数	戸数	建設年度(和暦)	建設年度(西暦)	耐用年限	躯体	避難	躯体・避難の安全性に係る改善の必要性	居住水準		住戸内部				共用部分			その他		居住性の総合的な判定	1-②判定結果
										躯体の安全性の確保	避難		住戸面積40㎡の確保		浴室	3点給湯	水洗化	高齢者対応(バリアフリー)	手摺設置	EVの有無	駐車場	集会所	児童遊園		
										○: S56年以降建設、耐震診断適合、耐震改修済み ×: S55年以前建設、耐震診断不適合、耐震改修未実施、耐震性未確認	確保: ○ 不確保: ×	2項とも○であれば無し(○)	住戸面積(㎡)	40㎡以上: ○ 40㎡未満: ×	浴室あり: ○ なし: ×	あり: ○ なし: ×	下水道、浄化槽: ○ 汲取: ×	対応: ○ 未対応: ×	対応: ○ 未対応: ×	あり: ○ 2階建て以下: - なし: ×	あり: ○ なし: ×	あり: ○ なし: ×	あり: ○ なし: ×	確保: ○ 不確保(改善可): △ 不確保(改善不可): ×	
21	大久保団地	大久保団地(1棟)	名古屋市芦辺町瀬戸浦360番地1	準耐平	1	4	S41	1966	30	×	○	×	32.0	×	○	×	×	×	○	-	×	○	×	×	優先的な対応が必要(改善不可能)
		大久保団地(2棟)	名古屋市芦辺町瀬戸浦360番地1	準耐平	1	4	S41	1966	30	×	○	×	32.0	×	○	×	×	×	○	-	×	○	×	×	優先的な対応が必要(改善不可能)
		大久保団地(3棟)	名古屋市芦辺町瀬戸浦360番地1	準耐平	1	4	S41	1966	30	×	○	×	32.0	×	○	×	×	×	○	-	×	○	×	×	優先的な対応が必要(改善不可能)
		大久保団地(4棟)	名古屋市芦辺町瀬戸浦360番地1	準耐平	1	4	S41	1966	30	×	○	×	36.0	×	○	×	×	×	○	-	×	○	×	×	優先的な対応が必要(改善不可能)
		大久保団地(5棟)	名古屋市芦辺町瀬戸浦258番地1	準耐二	2	5	S44	1969	45	×	○	×	41.0	○	○	×	○	×	○	-	×	○	×	△	優先的な対応が必要(改善不可能)
		大久保団地(6棟)	名古屋市芦辺町瀬戸浦258番地1	準耐二	2	4	S44	1969	45	×	○	×	41.0	○	○	×	○	×	○	-	×	○	×	△	優先的な対応が必要(改善不可能)
		大久保団地(7棟)	名古屋市芦辺町瀬戸浦258番地1	準耐平	1	5	S44	1969	30	×	○	×	32.0	×	○	×	○	×	○	-	×	○	×	×	優先的な対応が必要(改善不可能)
		大久保団地(8棟)	名古屋市芦辺町瀬戸浦258番地1	準耐平	1	4	S48	1973	30	×	○	×	37.0	×	○	×	○	×	○	-	×	○	×	×	優先的な対応が必要(改善不可能)
		大久保団地(9棟)	名古屋市芦辺町瀬戸浦258番地1	準耐平	1	4	S48	1973	30	×	○	×	37.0	×	○	×	○	×	○	-	×	○	×	×	優先的な対応が必要(改善不可能)
		大久保団地(10棟)	名古屋市芦辺町瀬戸浦344番地1	準耐平	1	2	S48	1973	30	×	○	×	37.0	×	○	×	×	×	○	-	×	○	×	×	優先的な対応が必要(改善不可能)
		大久保団地(11棟)	名古屋市芦辺町瀬戸浦253番地1	準耐平	1	2	S40	1965	30	×	○	×	31.0	×	○	×	×	×	○	-	×	○	×	×	優先的な対応が必要(改善不可能)
		大久保団地(12棟)	名古屋市芦辺町瀬戸浦253番地1	準耐平	1	3	S40	1965	30	×	○	×	31.0	×	○	×	×	×	○	-	×	○	×	×	優先的な対応が必要(改善不可能)
		大久保団地(A棟)	名古屋市芦辺町瀬戸浦373番地1	準耐平	1	3	S42	1967	30	×	○	×	32.0	×	○	×	×	×	○	-	×	○	×	×	優先的な対応が必要(改善不可能)
		大久保団地(B棟)	名古屋市芦辺町瀬戸浦373番地1	準耐平	1	3	S42	1967	30	×	○	×	32.0	×	○	×	×	×	○	-	×	○	×	×	優先的な対応が必要(改善不可能)
		大久保団地(C棟)	名古屋市芦辺町瀬戸浦373番地1	準耐平	1	4	S42	1967	30	×	○	×	32.0	×	○	×	×	×	○	-	×	○	×	×	優先的な対応が必要(改善不可能)
		大久保団地(D棟)	名古屋市芦辺町瀬戸浦373番地1	準耐平	1	4	S42	1967	30	×	○	×	32.0	×	○	×	×	×	○	-	×	○	×	×	優先的な対応が必要(改善不可能)
22	新大久保団地	新大久保団地(A棟)	名古屋市芦辺町瀬戸浦392番地1	木造	1	1	R2	2020	30	○	○	○	67.9	○	○	○	○	○	○	-	○	×	×	○	改善が必要
		新大久保団地(B棟)	名古屋市芦辺町瀬戸浦392番地1	木造	1	1	R2	2020	30	○	○	○	67.9	○	○	○	○	○	○	-	○	×	×	○	改善が必要
23	緑ヶ丘団地	緑ヶ丘団地(1棟)	名古屋市芦辺町中野郷東触39番地1	準耐平	1	2	S37	1962	30	×	○	×	37.0	×	○	×	×	×	○	-	×	×	×	×	優先的な対応が必要(改善不可能)
		緑ヶ丘団地(2棟)	名古屋市芦辺町中野郷東触39番地1	準耐平	1	4	S37	1962	30	×	○	×	37.0	×	○	×	×	×	○	-	×	×	×	×	優先的な対応が必要(改善不可能)
		緑ヶ丘団地(3棟)	名古屋市芦辺町中野郷東触39番地1	準耐平	1	4	S37	1962	30	×	○	×	37.0	×	○	×	×	×	○	-	×	×	×	×	優先的な対応が必要(改善不可能)
24	新瀬戸団地	新瀬戸団地(A棟)	名古屋市芦辺町箱崎大左右触486番地1	中耐	3	12	H8	1996	70	○	○	○	75.7 73.0	○	○	×	○	○	○	×	○	×	○	△	改善が必要
		新瀬戸団地(C棟)	名古屋市芦辺町箱崎大左右触486番地1	中耐	3	15	H11	1999	70	○	○	○	92.2	○	○	×	○	○	○	×	○	×	○	△	改善が必要
		新瀬戸団地(B棟)	名古屋市芦辺町箱崎大左右触486番地1	中耐	3	8	H10	1998	70	○	○	○	68.7	○	○	×	○	○	○	×	○	×	○	△	改善が必要
25	桜木団地	桜木団地	名古屋市芦辺町箱崎大左右触841番地1	耐二	2	16	H23	2011	70	○	○	○	58.5 70.3	○	○	○	○	×	○	-	○	×	×	○	改善が必要
26	瀬戸団地	瀬戸団地	名古屋市芦辺町箱崎大左右触922番地2	準耐二	2	6	S51	1976	45	×	○	×	63.0	○	○	×	○	×	○	-	×	×	×	△	優先的な対応が必要(改善不可能)
27	国分団地	国分団地(A棟)	名古屋市芦辺町国分東触768番地1	耐二	2	4	H4	1992	70	○	○	○	72.0 70.0	○	○	×	×	×	○	-	○	×	○	△	改善が必要
		国分団地(B棟)	名古屋市芦辺町国分東触768番地1	耐二	2	4	H4	1992	70	○	○	○	72.0 70.0	○	○	×	×	×	○	-	○	×	○	△	改善が必要
28	目坂団地	目坂団地	名古屋市石田町印通寺浦196番地3	中耐	4	24	S45	1970	70	○	○	○	47.7	○	○	○	○	×	○	×	×	×	×	○	改善が必要
29	大地団地	大地団地	名古屋市石田町印通寺浦339番地3	中耐	4	8	S47	1972	70	○	○	○	49.4	○	○	×	×	×	○	×	×	×	×	△	改善が必要
				中耐	4	8	S48	1973	70	○	○	○	49.4	○	○	×	×	×	○	×	×	×	×	△	改善が必要
30	津ノ宮団地	津ノ宮団地	名古屋市石田町石田西触2番地1	中耐	3	12	H10	1998	70	○	○	○	79.6 76.9	○	○	○	○	×	○	×	○	×	×	○	改善が必要
31	白水団地	白水団地(A棟)	名古屋市石田町石田西触1372番地3	耐二	2	6	H19	2007	70	○	○	○	58.8 72.3	○	○	○	○	×	○	-	○	×	×	○	改善が必要
		白水団地(B棟)	名古屋市石田町石田西触1372番地3	耐二	2	6	H20	2008	70	○	○	○	58.8 72.3	○	○	○	○	×	○	-	○	×	×	○	改善が必要
32	北中尾団地	北中尾団地	名古屋市石田町池田東触863番地1	中耐	4	20	H15	2003	70	○	○	○	50.1 55.6	○	○	○	○	×	○	○	○	○	○	○	改善が必要

										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】															
										躯体			避難		躯体・避難の安全性に係る改善の必要性		居住水準		住戸内部					共用部分	
番号	団地名	住宅名	住所	構造	階数	戸数	建設年度(和暦)	建設年度(西暦)	耐用年限	躯体の安全性の確保	避難	住戸面積40㎡の確保	浴室	3点給湯			水洗化	高齢者対応(バリアフリー)	手摺設置	EVの有無	駐車場	集会所	児童遊園		
										○:S56年以降建設、耐震診断適合、耐震改修済み ×:S55年以前建設、耐震診断不適合、耐震改修未実施、耐震性未確認	確保:○ 不確保:×	2項とも○であれば無し(○)	住戸面積(㎡)	40㎡以上:○ 40㎡未満:×	浴室あり:○ なし:×	あり:○ なし:×	下水道、浄化槽:○ 汲取:×	対応:○ 未対応:×	対応:○ 未対応:×	あり:○ 2階建て以下:- なし:×	あり:○ なし:×	あり:○ なし:×	確保:○ 不確保(改善可):△ 不確保(改善不可):×		
33	旧中尾団地	旧中尾団地(A棟)	壱岐市石田町池田東触886番地	準耐平	1	4	S43	1968	30	×	○	×	31.6	×	○	×	×	×	○	-	×	×	×	優先的な対応が必要(改善不可能)	
		旧中尾団地(B棟)	壱岐市石田町池田東触886番地	準耐平	1	3	S43	1968	30	×	○	×	31.6	×	○	×	×	×	○	-	×	×	×	優先的な対応が必要(改善不可能)	
		旧中尾団地(C棟)	壱岐市石田町池田東触886番地	準耐平	1	4	S43	1968	30	×	○	×	31.6	×	○	×	×	×	○	-	×	×	×	優先的な対応が必要(改善不可能)	
		旧中尾団地(D棟)	壱岐市石田町池田東触886番地	準耐平	1	4	S43	1968	30	×	○	×	31.6	×	○	×	×	×	○	-	×	×	×	優先的な対応が必要(改善不可能)	
		旧中尾団地(E棟)	壱岐市石田町池田東触886番地	準耐平	1	4	S43	1968	30	×	○	×	31.6	×	○	×	×	×	○	-	×	×	×	優先的な対応が必要(改善不可能)	
34	新中尾団地	新中尾団地	壱岐市石田町池田東触888番地1	中耐	4	16	S55	1980	70	○	○	○	66.7	○	○	×	×	×	×	×	○	×	×	△	改善が必要
35	久喜団地	久喜団地	壱岐市石田町久喜触204番地1	中耐	4	9	S52	1977	70	○	○	○	76.6	○	○	○	×	×	○	×	×	×	×	△	改善が必要
36	大神住宅	大神住宅	壱岐市郷ノ浦町本村触236番地	耐二	2	4	S50	1975	70	×	○	×	55.6	○	○	○	○	×	×	-	○	×	×	○	優先的な対応が必要(改善可能)
37	本村住宅	本村住宅	壱岐市郷ノ浦町本村触466番地1	中耐	4	8	S50	1975	70	○	○	○	49.1	○	○	×	○	×	○	×	○	×	×	△	改善が必要
38	三本松住宅	三本松住宅	壱岐市郷ノ浦町片原触43番地	木造	1	10	S44	1969	30	×	○	×	42.2 49.3 49.6	○	○	×	○	×	○	-	○	×	×	△	優先的な対応が必要(改善可能)
39	若宮福祉住宅	若宮福祉住宅	壱岐市勝本町本宮南触545番地1	木造	1	6	S30	1955	30	×	○	×	39.5	×	×	×	×	×	○	-	×	×	×	×	優先的な対応が必要(改善不可能)
40	芦辺吉ヶ久保住宅	芦辺吉ヶ久保住宅	壱岐市芦辺町芦辺浦648番地1	準耐二	2	4	S53	1978	45	×	○	×	60.0	○	○	×	×	×	○	-	×	×	×	△	優先的な対応が必要(改善不可能)

表 4-10 団地敷地の現在の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針（1次判定：まとめ）

										1-① 判定結果	1-② 判定結果	1次判定結果	
番号	団地名	住宅名	住所	構造	階数	戸数	建設年度(和暦)	建設年度(西暦)	耐用年限				
1	古城団地	古城団地(1棟)	壱岐市郷ノ浦町田中触1006番地1	中耐	4	24	S52	1977	70	継続管理する団地	改善が必要	改善、又は建替	Aグループ
		古城団地(2棟)	壱岐市郷ノ浦町田中触1006番地1	中耐	4	24	S53	1978	70	継続管理する団地	改善が必要	改善、又は建替	Aグループ
		古城団地(3棟)	壱岐市郷ノ浦町田中触1006番地1	中耐	4	32	S54	1979	70	継続管理する団地	改善が必要	改善、又は建替	Aグループ
		古城団地(4棟)	壱岐市郷ノ浦町田中触1006番地1	中耐	4	32	S55	1980	70	継続管理する団地	改善が必要	改善、又は建替	Aグループ
		古城団地(16棟)	壱岐市郷ノ浦町田中触1039番地19	準耐平	1	2	S41	1966	30	継続管理する団地	優先的な対応が必要(改善不可能)	優先的な建替	-
		古城団地(17棟)	壱岐市郷ノ浦町田中触1039番地19	準耐平	1	2	S41	1966	30	継続管理する団地	優先的な対応が必要(改善不可能)	優先的な建替	-
		古城団地(18棟)	壱岐市郷ノ浦町田中触1039番地5	準耐平	1	4	S41	1966	30	継続管理する団地	優先的な対応が必要(改善不可能)	優先的な建替	-
		古城団地(19棟)	壱岐市郷ノ浦町田中触1039番地5	準耐平	1	4	S41	1966	30	継続管理する団地	優先的な対応が必要(改善不可能)	優先的な建替	-
		古城団地(20棟)	壱岐市郷ノ浦町田中触1039番地5	準耐平	1	4	S41	1966	30	継続管理する団地	優先的な対応が必要(改善不可能)	優先的な建替	-
		古城団地(21棟)	壱岐市郷ノ浦町田中触1039番地5	準耐平	1	4	S41	1966	30	継続管理する団地	優先的な対応が必要(改善不可能)	優先的な建替	-
		古城団地(22棟)	壱岐市郷ノ浦町田中触1039番地5	準耐平	1	4	S43	1968	30	継続管理する団地	優先的な対応が必要(改善不可能)	優先的な建替	-
		古城団地(23棟)	壱岐市郷ノ浦町田中触1039番地19	準耐平	1	2	S43	1968	30	継続管理する団地	優先的な対応が必要(改善不可能)	優先的な建替	-
2	今宮団地	今宮団地	壱岐市郷ノ浦町永田触39番地	耐二	2	10	H16	2004	70	継続管理する団地	改善が必要	改善、又は建替	Aグループ
3	永田団地	永田団地(A棟)	壱岐市郷ノ浦町永田触259番地	中耐	3	18	S46	1971	70	継続管理する団地	改善が必要	改善、又は建替	Aグループ
		永田団地(B棟)	壱岐市郷ノ浦町永田触117番地	中耐	3	18	S47	1972	70	継続管理する団地	改善が必要	改善、又は建替	Aグループ
4	元居団地	元居団地(1棟)	壱岐市郷ノ浦町郷ノ浦397番地1	準耐平	1	3	S44	1969	30	継続管理する団地	優先的な対応が必要(改善不可能)	優先的な建替	-
		元居団地(2棟)	壱岐市郷ノ浦町郷ノ浦397番地1	準耐平	1	3	S44	1969	30	継続管理する団地	優先的な対応が必要(改善不可能)	優先的な建替	-
		元居団地(3棟)	壱岐市郷ノ浦町郷ノ浦397番地1	準耐平	1	3	S45	1970	30	継続管理する団地	優先的な対応が必要(改善不可能)	優先的な建替	-
		元居団地(4棟)	壱岐市郷ノ浦町郷ノ浦397番地1	準耐平	1	3	S45	1970	30	継続管理する団地	優先的な対応が必要(改善不可能)	優先的な建替	-
		元居団地(5棟)	壱岐市郷ノ浦町郷ノ浦408番地1	準耐二	2	8	S50	1975	45	継続管理する団地	優先的な対応が必要(改善不可能)	優先的な建替	-
5	上町団地	上町団地(A棟)	壱岐市郷ノ浦町郷ノ浦446番地1	耐二	2	8	H20	2008	70	継続管理について判断を留保する団地	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止	Bグループ
		上町団地(B棟)	壱岐市郷ノ浦町郷ノ浦447番地1	耐二	2	8	H21	2009	70	継続管理について判断を留保する団地	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止	Bグループ
6	三本松団地	三本松団地(1棟)	壱岐市郷ノ浦町片原触41番地2	耐二	2	4	S46	1971	70	継続管理する団地	改善が必要	改善、又は建替	Aグループ
		三本松団地(2棟)	壱岐市郷ノ浦町片原触41番地2	耐二	2	4	S50	1975	70	継続管理する団地	改善が必要	改善、又は建替	Aグループ
		三本松団地(3棟)	壱岐市郷ノ浦町片原触41番地2	耐二	2	4	S53	1978	70	継続管理する団地	改善が必要	改善、又は建替	Aグループ
7	喜応寺ヶ丘団地	喜応寺ヶ丘団地(1棟)	壱岐市郷ノ浦町片原触172番地2	耐二	2	5	H12	2000	70	継続管理する団地	改善が必要	改善、又は建替	Aグループ
		喜応寺ヶ丘団地(2棟)	壱岐市郷ノ浦町片原触398番地	耐二	2	5	H13	2001	70	継続管理する団地	改善が必要	改善、又は建替	Aグループ
		喜応寺ヶ丘団地(3棟)	壱岐市郷ノ浦町片原触398番地	耐二	2	6	H14	2002	70	継続管理する団地	改善が必要	改善、又は建替	Aグループ
8	小崎団地	小崎団地(1棟)	壱岐市郷ノ浦町渡良南触849番地	準耐平	1	3	S43	1968	30	継続管理について判断を留保する団地	優先的な対応が必要(改善不可能)	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	Bグループ
		小崎団地(2棟)	壱岐市郷ノ浦町渡良南触849番地	準耐平	1	3	S43	1968	30	継続管理について判断を留保する団地	優先的な対応が必要(改善不可能)	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	Bグループ
		小崎団地(3棟)	壱岐市郷ノ浦町渡良南触849番地	準耐平	1	3	S44	1969	30	継続管理について判断を留保する団地	優先的な対応が必要(改善不可能)	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	Bグループ
		小崎団地(4棟)	壱岐市郷ノ浦町渡良南触849番地	準耐平	1	3	S44	1969	30	継続管理について判断を留保する団地	優先的な対応が必要(改善不可能)	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	Bグループ
		小崎団地(A棟)	壱岐市郷ノ浦町渡良浦1363番地	準耐平	1	4	S56	1981	30	継続管理について判断を留保する団地	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止	Bグループ

										1-① 判定結果	1-② 判定結果	1次判定結果	
番号	団地名	住宅名	住所	構造	階数	戸数	建設年度(和暦)	建設年度(西暦)	耐用年限				
9	赤滝団地	赤滝団地(A棟)	壱岐市勝本町勝本浦575番地2	中耐	3	24	S41	1966	70	継続管理について判断を留保する団地	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止	Bグループ
		赤滝団地(B棟)	壱岐市勝本町勝本浦575番地2	中耐	3	24	S43	1968	70	継続管理について判断を留保する団地	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止	Bグループ
10	天ヶ原団地	天ヶ原団地	壱岐市勝本町仲触90番地116	準耐二	2	8	S52	1977	45	継続管理について判断を留保する団地	優先的な対応が必要(改善不可能)	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	Bグループ
		天ヶ原団地(A棟)	壱岐市勝本町仲触90番地46	準耐二	2	4	S59	1984	45	継続管理について判断を留保する団地	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止	Bグループ
		天ヶ原団地(B棟)	壱岐市勝本町仲触90番地117	準耐二	2	4	S59	1984	45	継続管理について判断を留保する団地	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止	Bグループ
11	寺頭団地	寺頭団地(A棟)	壱岐市勝本町仲触1817番地1	耐二	2	8	H19	2007	70	継続管理する団地	改善が必要	改善、又は建替	Aグループ
		寺頭団地(B棟)	壱岐市勝本町仲触641番地1	耐二	2	16	H21	2009	70	継続管理する団地	改善が必要	改善、又は建替	Aグループ
12	お茶屋敷団地	お茶屋敷団地(A棟)	壱岐市勝本町仲触1989番地1	中耐	4	8	S47	1972	70	継続管理について判断を留保する団地	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止	Bグループ
		お茶屋敷団地(B棟)	壱岐市勝本町仲触1989番地1	中耐	4	8	S48	1973	70	継続管理について判断を留保する団地	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止	Bグループ
13	串山団地	串山団地(A棟)	壱岐市勝本町東触2567番地3	耐二	2	4	S62	1987	70	継続管理について判断を留保する団地	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止	Bグループ
		串山団地(B棟)	壱岐市勝本町東触2567番地3	耐二	2	4	S62	1987	70	継続管理について判断を留保する団地	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止	Bグループ
14	第2串山団地	第2串山団地(A棟)	壱岐市勝本町東触2610番地1	中耐	3	6	H8	1996	70	継続管理について判断を留保する団地	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止	Bグループ
		第2串山団地(C棟)	壱岐市勝本町東触2610番地1	中耐	3	6	H10	1998	70	継続管理について判断を留保する団地	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止	Bグループ
		第2串山団地(B棟)	壱岐市勝本町東触2610番地1	中耐	3	6	H10	1998	70	継続管理について判断を留保する団地	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止	Bグループ
15	山神団地	山神団地(A棟)	壱岐市勝本町立石南触1087番地2	準耐平	1	4	S45	1970	30	継続管理について判断を留保する団地	優先的な対応が必要(改善不可能)	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	Bグループ
		山神団地(B棟)	壱岐市勝本町立石南触1087番地2	準耐平	1	4	S45	1970	30	継続管理について判断を留保する団地	優先的な対応が必要(改善不可能)	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	Bグループ
16	安泊団地	安泊団地(1-A棟)	壱岐市芦辺町芦辺浦449番地16	準耐二	2	4	S44	1969	45	継続管理する団地	優先的な対応が必要(改善不可能)	優先的な建替	-
		安泊団地(1-B棟)	壱岐市芦辺町芦辺浦449番地16	準耐二	2	5	S44	1969	45	継続管理する団地	優先的な対応が必要(改善不可能)	優先的な建替	-
		安泊団地(2棟)	壱岐市芦辺町芦辺浦449番地10	準耐二	2	6	S51	1976	45	継続管理する団地	優先的な対応が必要(改善不可能)	優先的な建替	-
17	滝ノ上団地	滝ノ上団地(1棟)	壱岐市芦辺町芦辺浦483番地	準耐平	1	4	S41	1966	30	継続管理について判断を留保する団地	優先的な対応が必要(改善不可能)	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	Bグループ
		滝ノ上団地(2棟)	壱岐市芦辺町芦辺浦483番地	準耐平	1	4	S41	1966	30	継続管理について判断を留保する団地	優先的な対応が必要(改善不可能)	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	Bグループ
18	吉ヶ久保団地	吉ヶ久保団地(A棟)	壱岐市芦辺町芦辺浦650番地	準耐平	1	4	S45	1970	30	継続管理について判断を留保する団地	優先的な対応が必要(改善不可能)	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	Bグループ
		吉ヶ久保団地(B棟)	壱岐市芦辺町芦辺浦650番地	準耐平	1	2	S45	1970	30	継続管理について判断を留保する団地	優先的な対応が必要(改善不可能)	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	Bグループ
		吉ヶ久保団地(C棟)	壱岐市芦辺町芦辺浦650番地	準耐平	1	4	S45	1970	30	継続管理について判断を留保する団地	優先的な対応が必要(改善不可能)	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	Bグループ
		吉ヶ久保団地(D棟)	壱岐市芦辺町芦辺浦787番地2	準耐平	1	5	S48	1973	30	継続管理について判断を留保する団地	優先的な対応が必要(改善不可能)	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	Bグループ
		吉ヶ久保団地(E棟)	壱岐市芦辺町芦辺浦787番地2	準耐平	1	5	S48	1973	30	継続管理について判断を留保する団地	優先的な対応が必要(改善不可能)	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	Bグループ
19	八幡団地	八幡団地(1棟)	壱岐市芦辺町諸吉本村触1310番地7	準耐平	1	4	S41	1966	30	継続管理する団地	優先的な対応が必要(改善不可能)	優先的な建替	-
		八幡団地(2棟)	壱岐市芦辺町諸吉本村触1310番地7	準耐平	1	4	S41	1966	30	継続管理する団地	優先的な対応が必要(改善不可能)	優先的な建替	-
		八幡団地(3棟)	壱岐市芦辺町諸吉本村触1310番地7	準耐平	1	5	S42	1967	30	継続管理する団地	優先的な対応が必要(改善不可能)	優先的な建替	-
		八幡団地(5棟)	壱岐市芦辺町諸吉本村触1301番地11	準耐平	1	4	S43	1968	30	継続管理する団地	優先的な対応が必要(改善不可能)	優先的な建替	-
		八幡団地(6棟)	壱岐市芦辺町諸吉本村触1301番地11	準耐平	1	4	S43	1968	30	継続管理する団地	優先的な対応が必要(改善不可能)	優先的な建替	-
20	新八幡団地	新八幡団地	壱岐市芦辺町諸吉本村触1342番地99	準耐二	2	6	S55	1980	45	継続管理する団地	優先的な対応が必要(改善不可能)	優先的な建替	-

										1-① 判定結果	1-② 判定結果	1次判定結果	
番号	団地名	住宅名	住所	構造	階 数	戸 数	建設年 度(和 暦)	建設年 度(西 暦)	耐用 年限				
21	大久保団地	大久保団地(1棟)	壱岐市芦辺町瀬戸浦360番地1	準耐平	1	4	S41	1966	30	継続管理する団地	優先的な対応が必要(改善不可能)	優先的な建替	-
		大久保団地(2棟)	壱岐市芦辺町瀬戸浦360番地1	準耐平	1	4	S41	1966	30	継続管理する団地	優先的な対応が必要(改善不可能)	優先的な建替	-
		大久保団地(3棟)	壱岐市芦辺町瀬戸浦360番地1	準耐平	1	4	S41	1966	30	継続管理する団地	優先的な対応が必要(改善不可能)	優先的な建替	-
		大久保団地(4棟)	壱岐市芦辺町瀬戸浦360番地1	準耐平	1	4	S41	1966	30	継続管理する団地	優先的な対応が必要(改善不可能)	優先的な建替	-
		大久保団地(5棟)	壱岐市芦辺町瀬戸浦258番地1	準耐二	2	5	S44	1969	45	継続管理する団地	優先的な対応が必要(改善不可能)	優先的な建替	-
		大久保団地(6棟)	壱岐市芦辺町瀬戸浦258番地1	準耐二	2	4	S44	1969	45	継続管理する団地	優先的な対応が必要(改善不可能)	優先的な建替	-
		大久保団地(7棟)	壱岐市芦辺町瀬戸浦258番地1	準耐平	1	5	S44	1969	30	継続管理する団地	優先的な対応が必要(改善不可能)	優先的な建替	-
		大久保団地(8棟)	壱岐市芦辺町瀬戸浦258番地1	準耐平	1	4	S48	1973	30	継続管理する団地	優先的な対応が必要(改善不可能)	優先的な建替	-
		大久保団地(9棟)	壱岐市芦辺町瀬戸浦258番地1	準耐平	1	4	S48	1973	30	継続管理する団地	優先的な対応が必要(改善不可能)	優先的な建替	-
		大久保団地(10棟)	壱岐市芦辺町瀬戸浦344番地1	準耐平	1	2	S48	1973	30	継続管理する団地	優先的な対応が必要(改善不可能)	優先的な建替	-
		大久保団地(11棟)	壱岐市芦辺町瀬戸浦253番地1	準耐平	1	2	S40	1965	30	継続管理する団地	優先的な対応が必要(改善不可能)	優先的な建替	-
		大久保団地(12棟)	壱岐市芦辺町瀬戸浦253番地1	準耐平	1	3	S40	1965	30	継続管理する団地	優先的な対応が必要(改善不可能)	優先的な建替	-
		大久保団地(A棟)	壱岐市芦辺町瀬戸浦373番地1	準耐平	1	3	S42	1967	30	継続管理する団地	優先的な対応が必要(改善不可能)	優先的な建替	-
		大久保団地(B棟)	壱岐市芦辺町瀬戸浦373番地1	準耐平	1	3	S42	1967	30	継続管理する団地	優先的な対応が必要(改善不可能)	優先的な建替	-
		大久保団地(C棟)	壱岐市芦辺町瀬戸浦373番地1	準耐平	1	4	S42	1967	30	継続管理する団地	優先的な対応が必要(改善不可能)	優先的な建替	-
		大久保団地(D棟)	壱岐市芦辺町瀬戸浦373番地1	準耐平	1	4	S42	1967	30	継続管理する団地	優先的な対応が必要(改善不可能)	優先的な建替	-
22	新大久保団地	新大久保団地(A棟)	壱岐市芦辺町瀬戸浦392番地1	木造	1	1	R2	2020	30	継続管理する団地	改善が必要	改善、又は建替	Aグループ
		新大久保団地(B棟)	壱岐市芦辺町瀬戸浦392番地1	木造	1	1	R2	2020	30	継続管理する団地	改善が必要	改善、又は建替	Aグループ
23	緑ヶ丘団地	緑ヶ丘団地(1棟)	壱岐市芦辺町中野郷東触39番地1	準耐平	1	2	S37	1962	30	継続管理について判断を留保する団地	優先的な対応が必要(改善不可能)	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	Bグループ
		緑ヶ丘団地(2棟)	壱岐市芦辺町中野郷東触39番地1	準耐平	1	4	S37	1962	30	継続管理について判断を留保する団地	優先的な対応が必要(改善不可能)	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	Bグループ
		緑ヶ丘団地(3棟)	壱岐市芦辺町中野郷東触39番地1	準耐平	1	4	S37	1962	30	継続管理について判断を留保する団地	優先的な対応が必要(改善不可能)	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	Bグループ
24	新瀬戸団地	新瀬戸団地(A棟)	壱岐市芦辺町箱崎大左右触486番地1	中耐	3	12	H8	1996	70	継続管理について判断を留保する団地	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止	Bグループ
		新瀬戸団地(C棟)	壱岐市芦辺町箱崎大左右触486番地1	中耐	3	15	H11	1999	70	継続管理について判断を留保する団地	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止	Bグループ
		新瀬戸団地(B棟)	壱岐市芦辺町箱崎大左右触486番地1	中耐	3	8	H10	1998	70	継続管理について判断を留保する団地	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止	Bグループ
25	桜木団地	桜木団地	壱岐市芦辺町箱崎大左右触841番地1	耐二	2	16	H23	2011	70	継続管理する団地	改善が必要	改善、又は建替	Aグループ
26	瀬戸団地	瀬戸団地	壱岐市芦辺町箱崎大左右触922番地2	準耐二	2	6	S51	1976	45	継続管理について判断を留保する団地	優先的な対応が必要(改善不可能)	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	Bグループ
27	国分団地	国分団地(A棟)	壱岐市芦辺町国分東触768番地1	耐二	2	4	H4	1992	70	継続管理する団地	改善が必要	改善、又は建替	Aグループ
		国分団地(B棟)	壱岐市芦辺町国分東触768番地1	耐二	2	4	H4	1992	70	継続管理する団地	改善が必要	改善、又は建替	Aグループ
28	目坂団地	目坂団地	壱岐市石田町印通寺浦196番地3	中耐	4	24	S45	1970	70	継続管理する団地	改善が必要	改善、又は建替	Aグループ
29	大地団地	大地団地	壱岐市石田町印通寺浦339番地3	中耐	4	8	S47	1972	70	継続管理について判断を留保する団地	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止	Bグループ
				中耐	4	8	S48	1973	70	継続管理について判断を留保する団地	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止	Bグループ
30	津ノ宮団地	津ノ宮団地	壱岐市石田町石田西触2番地1	中耐	3	12	H10	1998	70	継続管理する団地	改善が必要	改善、又は建替	Aグループ
31	白水団地	白水団地(A棟)	壱岐市石田町石田西触1372番地3	耐二	2	6	H19	2007	70	継続管理について判断を留保する団地	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止	Bグループ
		白水団地(B棟)	壱岐市石田町石田西触1372番地3	耐二	2	6	H20	2008	70	継続管理について判断を留保する団地	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止	Bグループ
32	北中尾団地	北中尾団地	壱岐市石田町池田東触863番地1	中耐	4	20	H15	2003	70	継続管理する団地	改善が必要	改善、又は建替	Aグループ

										1-① 判定結果	1-② 判定結果	1次判定結果	
番号	団地名	住宅名	住所	構造	階 数	戸 数	建設年 度(和 暦)	建設年 度(西 暦)	耐用 年限				
33	旧中尾団地	旧中尾団地(A棟)	壱岐市石田町池田東触886番地	準耐平	1	4	S43	1968	30	継続管理について判断を留保する団地	優先的な対応が必要(改善不可能)	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	Bグループ
		旧中尾団地(B棟)	壱岐市石田町池田東触886番地	準耐平	1	3	S43	1968	30	継続管理について判断を留保する団地	優先的な対応が必要(改善不可能)	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	Bグループ
		旧中尾団地(C棟)	壱岐市石田町池田東触886番地	準耐平	1	4	S43	1968	30	継続管理について判断を留保する団地	優先的な対応が必要(改善不可能)	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	Bグループ
		旧中尾団地(D棟)	壱岐市石田町池田東触886番地	準耐平	1	4	S43	1968	30	継続管理について判断を留保する団地	優先的な対応が必要(改善不可能)	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	Bグループ
		旧中尾団地(E棟)	壱岐市石田町池田東触886番地	準耐平	1	4	S43	1968	30	継続管理について判断を留保する団地	優先的な対応が必要(改善不可能)	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	Bグループ
34	新中尾団地	新中尾団地	壱岐市石田町池田東触888番地1	中耐	4	16	S55	1980	70	継続管理する団地	改善が必要	改善、又は建替	Aグループ
35	久喜団地	久喜団地	壱岐市石田町久喜触204番地1	中耐	4	9	S52	1977	70	継続管理について判断を留保する団地	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止	Bグループ
36	大神住宅	大神住宅	壱岐市郷ノ浦町本村触236番地	耐二	2	4	S50	1975	70	継続管理について判断を留保する団地	優先的な対応が必要(改善可能)	優先的な改善、優先的な建替、又は優先的な用途廃止	Bグループ
37	本村住宅	本村住宅	壱岐市郷ノ浦町本村触466番地1	中耐	4	8	S50	1975	70	継続管理について判断を留保する団地	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止	Bグループ
38	三本松住宅	三本松住宅	壱岐市郷ノ浦町片原触43番地	木造	1	10	S44	1969	30	継続管理について判断を留保する団地	優先的な対応が必要(改善可能)	優先的な改善、優先的な建替、又は優先的な用途廃止	Bグループ
39	若宮福祉住宅	若宮福祉住宅	壱岐市勝本町本宮南触545番地1	木造	1	6	S30	1955	30	継続管理について判断を留保する団地	優先的な対応が必要(改善不可能)	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	Bグループ
40	芦辺吉ヶ久保住宅	芦辺吉ヶ久保住宅	壱岐市芦辺町芦辺浦648番地1	準耐二	2	4	S53	1978	45	継続管理する団地	優先的な対応が必要(改善不可能)	優先的な建替	-

表 4-11 団地敷地の現在の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針（2次判定）

												2次判定【Aグループ】				2次判定【Bグループ】				2次判定結果
番号	団地名	住宅名	住所	構造	階数	戸数	建設年度(和暦)	建設年度(西暦)	耐用年限	1次判定結果		建替を実施 (円/年)	改善を実施 (円/年)	LCC縮減額 (円/年・戸)	Aグループ 判定	必要性	効率性	立地	Bグループ 判定	
1	古城団地	古城団地(1棟)	壱岐市郷ノ浦町田中触1006番地1	中耐	4	24	S52	1977	70	改善、又は建替	Aグループ	342,353	261,875	80,478	改善が必要	-	-	-	-	改善
		古城団地(2棟)	壱岐市郷ノ浦町田中触1006番地1	中耐	4	24	S53	1978	70	改善、又は建替	Aグループ	351,930	268,266	83,664	改善が必要				-	改善
		古城団地(3棟)	壱岐市郷ノ浦町田中触1006番地1	中耐	4	32	S54	1979	70	改善、又は建替	Aグループ	337,378	257,265	80,113	改善が必要				-	改善
		古城団地(4棟)	壱岐市郷ノ浦町田中触1006番地1	中耐	4	32	S55	1980	70	改善、又は建替	Aグループ	331,970	253,002	78,968	改善が必要				-	改善
		古城団地(16棟)	壱岐市郷ノ浦町田中触1039番地19	準耐平	1	2	S41	1966	30	優先的な建替	-	-	-	-	-				-	優先的な建替
		古城団地(17棟)	壱岐市郷ノ浦町田中触1039番地19	準耐平	1	2	S41	1966	30	優先的な建替	-	-	-	-	-				-	優先的な建替
		古城団地(18棟)	壱岐市郷ノ浦町田中触1039番地5	準耐平	1	4	S41	1966	30	優先的な建替	-	-	-	-	-				-	優先的な建替
		古城団地(19棟)	壱岐市郷ノ浦町田中触1039番地5	準耐平	1	4	S41	1966	30	優先的な建替	-	-	-	-	-				-	優先的な建替
		古城団地(20棟)	壱岐市郷ノ浦町田中触1039番地5	準耐平	1	4	S41	1966	30	優先的な建替	-	-	-	-	-				-	優先的な建替
		古城団地(21棟)	壱岐市郷ノ浦町田中触1039番地5	準耐平	1	4	S41	1966	30	優先的な建替	-	-	-	-	-				-	優先的な建替
		古城団地(22棟)	壱岐市郷ノ浦町田中触1039番地5	準耐平	1	4	S43	1968	30	優先的な建替	-	-	-	-	-				-	優先的な建替
		古城団地(23棟)	壱岐市郷ノ浦町田中触1039番地19	準耐平	1	2	S43	1968	30	優先的な建替	-	-	-	-	-				-	優先的な建替
2	今宮団地	今宮団地	壱岐市郷ノ浦町永田触39番地	耐二	2	10	H16	2004	70	改善、又は建替	Aグループ	363,810	276,003	87,807	改善が必要	-	-	-	-	改善
3	永田団地	永田団地(A棟)	壱岐市郷ノ浦町永田触259番地	中耐	3	18	S46	1971	70	改善、又は建替	Aグループ	198,981	168,897	30,084	改善が必要	-	-	-	-	改善
		永田団地(B棟)	壱岐市郷ノ浦町永田触117番地	中耐	3	18	S47	1972	70	改善、又は建替	Aグループ	245,177	206,391	38,785	改善が必要				-	改善
4	元居団地	元居団地(1棟)	壱岐市郷ノ浦町郷ノ浦397番地1	準耐平	1	3	S44	1969	30	優先的な建替	-	-	-	-	-	-	-	-	-	優先的な建替
		元居団地(2棟)	壱岐市郷ノ浦町郷ノ浦397番地1	準耐平	1	3	S44	1969	30	優先的な建替	-	-	-	-	-				-	優先的な建替
		元居団地(3棟)	壱岐市郷ノ浦町郷ノ浦397番地1	準耐平	1	3	S45	1970	30	優先的な建替	-	-	-	-	-				-	優先的な建替
		元居団地(4棟)	壱岐市郷ノ浦町郷ノ浦397番地1	準耐平	1	3	S45	1970	30	優先的な建替	-	-	-	-	-				-	優先的な建替
		元居団地(5棟)	壱岐市郷ノ浦町郷ノ浦408番地1	準耐二	2	8	S50	1975	45	優先的な建替	-	-	-	-	-				-	優先的な建替
5	上町団地	上町団地(A棟)	壱岐市郷ノ浦町郷ノ浦446番地1	耐二	2	8	H20	2008	70	改善、建替、又は用途廃止	Bグループ	-	-	-	-	○	○	災害危険区域内に立地	当面管理する団地 (建替を前提としない)	改善し当面維持管理
		上町団地(B棟)	壱岐市郷ノ浦町郷ノ浦447番地1	耐二	2	8	H21	2009	70	改善、建替、又は用途廃止	Bグループ	-	-	-	-				当面管理する団地 (建替を前提としない)	改善し当面維持管理
6	三本松団地	三本松団地(1棟)	壱岐市郷ノ浦町片原触41番地2	耐二	2	4	S46	1971	70	改善、又は建替	Aグループ	210,285	173,553	36,732	改善が必要	-	-	-	-	改善
		三本松団地(2棟)	壱岐市郷ノ浦町片原触41番地2	耐二	2	4	S50	1975	70	改善、又は建替	Aグループ	287,934	224,043	63,890	改善が必要				-	改善
		三本松団地(3棟)	壱岐市郷ノ浦町片原触41番地2	耐二	2	4	S53	1978	70	改善、又は建替	Aグループ	352,245	268,369	83,876	改善が必要				-	改善
7	喜応寺ヶ丘団地	喜応寺ヶ丘団地(1棟)	壱岐市郷ノ浦町片原触172番地2	耐二	2	5	H12	2000	70	改善、又は建替	Aグループ	413,452	312,634	100,818	改善が必要	-	-	-	-	改善
		喜応寺ヶ丘団地(2棟)	壱岐市郷ノ浦町片原触398番地	耐二	2	5	H13	2001	70	改善、又は建替	Aグループ	396,226	299,769	96,457	改善が必要				-	改善
		喜応寺ヶ丘団地(3棟)	壱岐市郷ノ浦町片原触398番地	耐二	2	6	H14	2002	70	改善、又は建替	Aグループ	387,252	292,786	94,466	改善が必要				-	改善
8	小崎団地	小崎団地(1棟)	壱岐市郷ノ浦町渡良南触849番地	準耐平	1	3	S43	1968	30	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	Bグループ	-	-	-	-	×	○	災害危険区域内に立地	当面管理する団地 (建替を前提としない)	優先的な用途廃止
		小崎団地(2棟)	壱岐市郷ノ浦町渡良南触849番地	準耐平	1	3	S43	1968	30	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	Bグループ	-	-	-	-				当面管理する団地 (建替を前提としない)	優先的な用途廃止
		小崎団地(3棟)	壱岐市郷ノ浦町渡良南触849番地	準耐平	1	3	S44	1969	30	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	Bグループ	-	-	-	-				当面管理する団地 (建替を前提としない)	優先的な用途廃止
		小崎団地(4棟)	壱岐市郷ノ浦町渡良南触849番地	準耐平	1	3	S44	1969	30	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	Bグループ	-	-	-	-				当面管理する団地 (建替を前提としない)	優先的な用途廃止
		小崎団地(A棟)	壱岐市郷ノ浦町渡良浦1363番地	準耐平	1	4	S56	1981	30	改善、建替、又は用途廃止	Bグループ	-	-	-	-				当面管理する団地 (建替を前提としない)	用途廃止

											2次判定【Aグループ】				2次判定【Bグループ】					
番号	団地名	住宅名	住所	構造	階数	戸数	建設年度(和暦)	建設年度(西暦)	耐用年限	1次判定結果		建替を実施 (円/年)	改善を実施 (円/年)	LCC縮減額 (円/年・戸)	Aグループ 判定	需要性	効率性	立地	Bグループ 判定	2次判定結果
9	赤滝団地	赤滝団地(A棟)	彦岐市勝本町勝本浦575番地2	中耐	3	24	S41	1966	70	改善、建替、又は用途廃止	Bグループ	-	-	-	-	○	○	災害危険区域内に立地	当面管理する団地 (建替を前提としない)	改善し当面維持管理
		赤滝団地(B棟)	彦岐市勝本町勝本浦575番地2	中耐	3	24	S43	1968	70	改善、建替、又は用途廃止	Bグループ	-	-	-	-				当面管理する団地 (建替を前提としない)	改善し当面維持管理
10	天ヶ原団地	天ヶ原団地	彦岐市勝本町仲触90番地116	準耐二	2	8	S52	1977	45	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	Bグループ	-	-	-	-	○	○	災害危険区域内に立地	当面管理する団地 (建替を前提としない)	優先的な用途廃止
		天ヶ原団地(A棟)	彦岐市勝本町仲触90番地46	準耐二	2	4	S59	1984	45	改善、建替、又は用途廃止	Bグループ	-	-	-	-				当面管理する団地 (建替を前提としない)	改善し当面維持管理
		天ヶ原団地(B棟)	彦岐市勝本町仲触90番地117	準耐二	2	4	S59	1984	45	改善、建替、又は用途廃止	Bグループ	-	-	-	-				当面管理する団地 (建替を前提としない)	改善し当面維持管理
11	寺頭団地	寺頭団地(A棟)	彦岐市勝本町仲触1817番地1	耐二	2	8	H19	2007	70	改善、又は建替	Aグループ	336,472	256,976	79,497	改善が必要	-	-	-	-	改善
		寺頭団地(B棟)	彦岐市勝本町仲触641番地1	耐二	2	16	H21	2009	70	改善、又は建替	Aグループ	352,515	268,269	84,246	改善が必要				-	改善
12	お茶屋敷団地	お茶屋敷団地(A棟)	彦岐市勝本町仲触1989番地1	中耐	4	8	S47	1972	70	改善、建替、又は用途廃止	Bグループ	-	-	-	-	△	×	災害危険区域内に立地	当面管理する団地 (建替を前提としない)	改善し当面維持管理
		お茶屋敷団地(B棟)	彦岐市勝本町仲触1989番地1	中耐	4	8	S48	1973	70	改善、建替、又は用途廃止	Bグループ	-	-	-	-				当面管理する団地 (建替を前提としない)	改善し当面維持管理
13	串山団地	串山団地(A棟)	彦岐市勝本町東触2567番地3	耐二	2	4	S62	1987	70	改善、建替、又は用途廃止	Bグループ	-	-	-	-	○	○	災害危険区域内に立地	当面管理する団地 (建替を前提としない)	改善し当面維持管理
		串山団地(B棟)	彦岐市勝本町東触2567番地3	耐二	2	4	S62	1987	70	改善、建替、又は用途廃止	Bグループ	-	-	-	-				当面管理する団地 (建替を前提としない)	改善し当面維持管理
14	第2串山団地	第2串山団地(A棟)	彦岐市勝本町東触2610番地1	中耐	3	6	H8	1996	70	改善、建替、又は用途廃止	Bグループ	-	-	-	-	△	○	災害危険区域外に立地し、周辺に公共交通あり	継続管理する団地	改善
		第2串山団地(C棟)	彦岐市勝本町東触2610番地1	中耐	3	6	H10	1998	70	改善、建替、又は用途廃止	Bグループ	-	-	-	-				継続管理する団地	改善
		第2串山団地(B棟)	彦岐市勝本町東触2610番地1	中耐	3	6	H10	1998	70	改善、建替、又は用途廃止	Bグループ	-	-	-	-	×			当面管理する団地 (建替を前提としない)	用途廃止
15	山神団地	山神団地(A棟)	彦岐市勝本町立石南触1087番地2	準耐平	1	4	S45	1970	30	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	Bグループ	-	-	-	-	×	○	災害危険区域内に立地	当面管理する団地 (建替を前提としない)	優先的な用途廃止
		山神団地(B棟)	彦岐市勝本町立石南触1087番地2	準耐平	1	4	S45	1970	30	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	Bグループ	-	-	-	-				当面管理する団地 (建替を前提としない)	優先的な用途廃止
16	安泊団地	安泊団地(1-A棟)	彦岐市芦辺町芦辺浦449番地16	準耐二	2	4	S44	1969	45	優先的な建替	-	-	-	-	-	-	-	-	-	優先的な建替
		安泊団地(1-B棟)	彦岐市芦辺町芦辺浦449番地16	準耐二	2	5	S44	1969	45	優先的な建替	-	-	-	-	-				-	優先的な建替
		安泊団地(2棟)	彦岐市芦辺町芦辺浦449番地10	準耐二	2	6	S51	1976	45	優先的な建替	-	-	-	-	-				-	優先的な建替
17	滝ノ上団地	滝ノ上団地(1棟)	彦岐市芦辺町芦辺浦483番地	準耐平	1	4	S41	1966	30	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	Bグループ	-	-	-	-	×	×	災害危険区域外に立地し、周辺に公共交通あり	当面管理する団地 (建替を前提としない)	優先的な用途廃止
		滝ノ上団地(2棟)	彦岐市芦辺町芦辺浦483番地	準耐平	1	4	S41	1966	30	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	Bグループ	-	-	-	-				当面管理する団地 (建替を前提としない)	優先的な用途廃止
18	吉ヶ久保団地	吉ヶ久保団地(A棟)	彦岐市芦辺町芦辺浦650番地	準耐平	1	4	S45	1970	30	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	Bグループ	-	-	-	-	×	○	災害危険区域外に立地し、周辺に公共交通あり	当面管理する団地 (建替を前提としない)	優先的な用途廃止
		吉ヶ久保団地(B棟)	彦岐市芦辺町芦辺浦650番地	準耐平	1	2	S45	1970	30	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	Bグループ	-	-	-	-				当面管理する団地 (建替を前提としない)	優先的な用途廃止
		吉ヶ久保団地(C棟)	彦岐市芦辺町芦辺浦650番地	準耐平	1	4	S45	1970	30	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	Bグループ	-	-	-	-				当面管理する団地 (建替を前提としない)	優先的な用途廃止
		吉ヶ久保団地(D棟)	彦岐市芦辺町芦辺浦787番地2	準耐平	1	5	S48	1973	30	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	Bグループ	-	-	-	-				当面管理する団地 (建替を前提としない)	優先的な用途廃止
		吉ヶ久保団地(E棟)	彦岐市芦辺町芦辺浦787番地2	準耐平	1	5	S48	1973	30	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	Bグループ	-	-	-	-				当面管理する団地 (建替を前提としない)	優先的な用途廃止
19	八幡団地	八幡団地(1棟)	彦岐市芦辺町諸吉本村触1310番地7	準耐平	1	4	S41	1966	30	優先的な建替	-	-	-	-	-	-	-	-	-	優先的な建替
		八幡団地(2棟)	彦岐市芦辺町諸吉本村触1310番地7	準耐平	1	4	S41	1966	30	優先的な建替	-	-	-	-	-				-	優先的な建替
		八幡団地(3棟)	彦岐市芦辺町諸吉本村触1310番地7	準耐平	1	5	S42	1967	30	優先的な建替	-	-	-	-	-				-	優先的な建替
		八幡団地(5棟)	彦岐市芦辺町諸吉本村触1301番地11	準耐平	1	4	S43	1968	30	優先的な建替	-	-	-	-	-				-	優先的な建替
		八幡団地(6棟)	彦岐市芦辺町諸吉本村触1301番地11	準耐平	1	4	S43	1968	30	優先的な建替	-	-	-	-	-				-	優先的な建替
20	新八幡団地	新八幡団地	彦岐市芦辺町諸吉本村触1342番地99	準耐二	2	6	S55	1980	45	優先的な建替	-	-	-	-	-	-	-	-	-	優先的な建替

												2次判定【Aグループ】				2次判定【Bグループ】									
番号	団地名	住宅名	住所	構造	階数	戸数	建設年度(和暦)	建設年度(西暦)	耐用年限	1次判定結果		建替を実施 (円/年)	改善を実施 (円/年)	LCC縮減額 (円/年・戸)	Aグループ 判定	需要性	効率性	立地	Bグループ 判定	2次判定結果					
21	大久保団地	大久保団地(1棟)	壱岐市芦辺町瀬戸浦360番地1	準耐平	1	4	S41	1966	30	優先的な建替	-	-	-	-	-	-	-	-	-	優先的な建替					
		大久保団地(2棟)	壱岐市芦辺町瀬戸浦360番地1	準耐平	1	4	S41	1966	30	優先的な建替	-	-	-	-	-				優先的な建替						
		大久保団地(3棟)	壱岐市芦辺町瀬戸浦360番地1	準耐平	1	4	S41	1966	30	優先的な建替	-	-	-	-	-				優先的な建替						
		大久保団地(4棟)	壱岐市芦辺町瀬戸浦360番地1	準耐平	1	4	S41	1966	30	優先的な建替	-	-	-	-	-				優先的な建替						
		大久保団地(5棟)	壱岐市芦辺町瀬戸浦258番地1	準耐二	2	5	S44	1969	45	優先的な建替	-	-	-	-	-				優先的な建替						
		大久保団地(6棟)	壱岐市芦辺町瀬戸浦258番地1	準耐二	2	4	S44	1969	45	優先的な建替	-	-	-	-	-				優先的な建替						
		大久保団地(7棟)	壱岐市芦辺町瀬戸浦258番地1	準耐平	1	5	S44	1969	30	優先的な建替	-	-	-	-	-				優先的な建替						
		大久保団地(8棟)	壱岐市芦辺町瀬戸浦258番地1	準耐平	1	4	S48	1973	30	優先的な建替	-	-	-	-	-				優先的な建替						
		大久保団地(9棟)	壱岐市芦辺町瀬戸浦258番地1	準耐平	1	4	S48	1973	30	優先的な建替	-	-	-	-	-				優先的な建替						
		大久保団地(10棟)	壱岐市芦辺町瀬戸浦344番地1	準耐平	1	2	S48	1973	30	優先的な建替	-	-	-	-	-				優先的な建替						
		大久保団地(11棟)	壱岐市芦辺町瀬戸浦253番地1	準耐平	1	2	S40	1965	30	優先的な建替	-	-	-	-	-				優先的な建替						
		大久保団地(12棟)	壱岐市芦辺町瀬戸浦253番地1	準耐平	1	3	S40	1965	30	優先的な建替	-	-	-	-	-				優先的な建替						
		大久保団地(A棟)	壱岐市芦辺町瀬戸浦373番地1	準耐平	1	3	S42	1967	30	優先的な建替	-	-	-	-	-				優先的な建替						
		大久保団地(B棟)	壱岐市芦辺町瀬戸浦373番地1	準耐平	1	3	S42	1967	30	優先的な建替	-	-	-	-	-				優先的な建替						
		大久保団地(C棟)	壱岐市芦辺町瀬戸浦373番地1	準耐平	1	4	S42	1967	30	優先的な建替	-	-	-	-	-				優先的な建替						
		大久保団地(D棟)	壱岐市芦辺町瀬戸浦373番地1	準耐平	1	4	S42	1967	30	優先的な建替	-	-	-	-	-				優先的な建替						
		22	新大久保団地	新大久保団地(A棟)	壱岐市芦辺町瀬戸浦392番地1	木造	1	1	R2	2020	30	改善、又は建替	Aグループ	278,353	212,032				66,322	改善が必要	-	-	-	-	改善
				新大久保団地(B棟)	壱岐市芦辺町瀬戸浦392番地1	木造	1	1	R2	2020	30	改善、又は建替	Aグループ	278,353	212,032				66,322	改善が必要				-	改善
23	緑ヶ丘団地	緑ヶ丘団地(1棟)	壱岐市芦辺町中野郷東触39番地1	準耐平	1	2	S37	1962	30	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	Bグループ	-	-	-	-	×	×	災害危険区域外に立地し、周辺に公共交通あり	当面管理する団地(建替を前提としない)	優先的な用途廃止					
		緑ヶ丘団地(2棟)	壱岐市芦辺町中野郷東触39番地1	準耐平	1	4	S37	1962	30	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	Bグループ	-	-	-	-				当面管理する団地(建替を前提としない)	優先的な用途廃止					
		緑ヶ丘団地(3棟)	壱岐市芦辺町中野郷東触39番地1	準耐平	1	4	S37	1962	30	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	Bグループ	-	-	-	-				当面管理する団地(建替を前提としない)	優先的な用途廃止					
24	新瀬戸団地	新瀬戸団地(A棟)	壱岐市芦辺町箱崎大左右触486番地1	中耐	3	12	H8	1996	70	改善、建替、又は用途廃止	Bグループ	-	-	-	-	○	○	災害危険区域内に立地	当面管理する団地(建替を前提としない)	改善し当面維持管理					
		新瀬戸団地(C棟)	壱岐市芦辺町箱崎大左右触486番地1	中耐	3	15	H11	1999	70	改善、建替、又は用途廃止	Bグループ	-	-	-	-				当面管理する団地(建替を前提としない)	改善し当面維持管理					
		新瀬戸団地(B棟)	壱岐市芦辺町箱崎大左右触486番地1	中耐	3	8	H10	1998	70	改善、建替、又は用途廃止	Bグループ	-	-	-	-	×			当面管理する団地(建替を前提としない)	用途廃止					
25	桜木団地	桜木団地	壱岐市芦辺町箱崎大左右触841番地1	耐二	2	16	H23	2011	70	改善、又は建替	Aグループ	378,320	286,430	91,890	改善が必要	-	-	-	-	改善					
26	瀬戸団地	瀬戸団地	壱岐市芦辺町箱崎大左右触922番地2	準耐二	2	6	S51	1976	45	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	Bグループ	-	-	-	-	○	×	災害危険区域外に立地し、周辺に公共交通あり	継続管理する団地	優先的な建替					
27	国分団地	国分団地(A棟)	壱岐市芦辺町国分東触768番地1	耐二	2	4	H4	1992	70	改善、又は建替	Aグループ	322,371	244,931	77,440	改善が必要	-	-	-	-	改善					
		国分団地(B棟)	壱岐市芦辺町国分東触768番地1	耐二	2	4	H4	1992	70	改善、又は建替	Aグループ	322,371	244,931	77,440	改善が必要				-	改善					
28	目坂団地	目坂団地	壱岐市石田町印通寺浦196番地3	中耐	4	24	S45	1970	70	改善、又は建替	Aグループ	221,723	189,771	31,952	改善が必要	-	-	-	-	改善					
29	大地団地	大地団地	壱岐市石田町印通寺浦339番地3	中耐	4	8	S47	1972	70	改善、建替、又は用途廃止	Bグループ	-	-	-	-	○	×	災害危険区域内に立地	当面管理する団地(建替を前提としない)	改善し当面維持管理					
				中耐	4	8	S48	1973	70	改善、建替、又は用途廃止	Bグループ	-	-	-	-				当面管理する団地(建替を前提としない)	改善し当面維持管理					
30	津ノ宮団地	津ノ宮団地	壱岐市石田町石田西触2番地1	中耐	3	12	H10	1998	70	改善、又は建替	Aグループ	405,992	304,518	101,474	改善が必要	-	-	-	-	改善					
31	白水団地	白水団地(A棟)	壱岐市石田町石田西触1372番地3	耐二	2	6	H19	2007	70	改善、建替、又は用途廃止	Bグループ	-	-	-	-	○	○	災害危険区域内に立地	当面管理する団地(建替を前提としない)	改善し当面維持管理					
		白水団地(B棟)	壱岐市石田町石田西触1372番地3	耐二	2	6	H20	2008	70	改善、建替、又は用途廃止	Bグループ	-	-	-	-				当面管理する団地(建替を前提としない)	改善し当面維持管理					
32	北中尾団地	北中尾団地	壱岐市石田町池田東触863番地1	中耐	4	20	H15	2003	70	改善、又は建替	Aグループ	374,773	284,879	89,894	改善が必要	-	-	-	-	改善					

											2次判定【Aグループ】				2次判定【Bグループ】				2次判定結果	
番号	団地名	住宅名	住所	構造	階数	戸数	建設年度(和暦)	建設年度(西暦)	耐用年限	1次判定結果		建替を実施 (円/年)	改善を実施 (円/年)	LCC縮減額 (円/年・戸)	Aグループ 判定	必要性	効率性	立地		Bグループ 判定
33	旧中尾団地	旧中尾団地(A棟)	壱岐市石田町池田東触886番地	準耐平	1	4	S43	1968	30	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	Bグループ	-	-	-	-	×	×	災害危険区域外に立地し、周辺に公共交通あり	当面管理する団地 (建替を前提としない)	優先的な用途廃止
		旧中尾団地(B棟)	壱岐市石田町池田東触886番地	準耐平	1	3	S43	1968	30	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	Bグループ	-	-	-	-				当面管理する団地 (建替を前提としない)	優先的な用途廃止
		旧中尾団地(C棟)	壱岐市石田町池田東触886番地	準耐平	1	4	S43	1968	30	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	Bグループ	-	-	-	-				当面管理する団地 (建替を前提としない)	優先的な用途廃止
		旧中尾団地(D棟)	壱岐市石田町池田東触886番地	準耐平	1	4	S43	1968	30	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	Bグループ	-	-	-	-				当面管理する団地 (建替を前提としない)	優先的な用途廃止
		旧中尾団地(E棟)	壱岐市石田町池田東触886番地	準耐平	1	4	S43	1968	30	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	Bグループ	-	-	-	-				当面管理する団地 (建替を前提としない)	優先的な用途廃止
34	新中尾団地	新中尾団地	壱岐市石田町池田東触888番地1	中耐	4	16	S55	1980	70	改善、又は建替	Aグループ	338,368	255,088	83,281	改善が必要	-	-	-	-	改善
35	久喜団地	久喜団地	壱岐市石田町久喜触204番地1	中耐	4	9	S52	1977	70	改善、建替、又は用途廃止	Bグループ	-	-	-	-	△	×	災害危険区域内に立地	当面管理する団地 (建替を前提としない)	改善し当面維持管理
36	大神住宅	大神住宅	壱岐市郷ノ浦町本村触236番地	耐二	2	4	S50	1975	70	優先的な改善、優先的な建替、又は優先的な用途廃止	Bグループ	-	-	-	-	○	×	災害危険区域外に立地し、周辺に公共交通あり	継続管理する団地	優先的な改善
37	本村住宅	本村住宅	壱岐市郷ノ浦町本村触466番地1	中耐	4	8	S50	1975	70	改善、建替、又は用途廃止	Bグループ	-	-	-	-	○	×	災害危険区域外に立地し、周辺に公共交通あり	継続管理する団地	改善
38	三本松住宅	三本松住宅	壱岐市郷ノ浦町片原触43番地	木造	1	10	S44	1969	30	優先的な改善、優先的な建替、又は優先的な用途廃止	Bグループ	-	-	-	-	×	○	災害危険区域外に立地し、周辺に公共交通あり	当面管理する団地 (建替を前提としない)	優先的な用途廃止
39	若宮福祉住宅	若宮福祉住宅	壱岐市勝本町本宮南触545番地1	木造	1	6	S30	1955	30	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	Bグループ	-	-	-	-	×	○	災害危険区域内に立地	当面管理する団地 (建替を前提としない)	優先的な用途廃止
40	芦辺吉ヶ久保住宅	芦辺吉ヶ久保住宅	壱岐市芦辺町芦辺浦648番地1	準耐二	2	4	S53	1978	45	優先的な建替	-	-	-	-	-	-	-	-	-	優先的な建替

表 4-12 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（3次判定）

										1次判定結果		2次判定結果	3次判定	3次判定結果
番号	団地名	住宅名	住所	構造	階数	戸数	建設年度(和暦)	建設年度(西暦)	耐用年限				判定結果の変更理由	
1	古城団地	古城団地(1棟)	壱岐市郷ノ浦町田中触1006番地1	中耐	4	24	S52	1977	70	改善、又は建替	Aグループ	改善	耐用年限内であり、計画期間においては改善の必要性が見られないため、維持管理とする	維持管理
		古城団地(2棟)	壱岐市郷ノ浦町田中触1006番地1	中耐	4	24	S53	1978	70	改善、又は建替	Aグループ	改善		維持管理
		古城団地(3棟)	壱岐市郷ノ浦町田中触1006番地1	中耐	4	32	S54	1979	70	改善、又は建替	Aグループ	改善		維持管理
		古城団地(4棟)	壱岐市郷ノ浦町田中触1006番地1	中耐	4	32	S55	1980	70	改善、又は建替	Aグループ	改善		維持管理
		古城団地(16棟)	壱岐市郷ノ浦町田中触1039番地19	準耐平	1	2	S41	1966	30	優先的な建替	-	優先的な建替		建替
		古城団地(17棟)	壱岐市郷ノ浦町田中触1039番地19	準耐平	1	2	S41	1966	30	優先的な建替	-	優先的な建替		建替
		古城団地(18棟)	壱岐市郷ノ浦町田中触1039番地5	準耐平	1	4	S41	1966	30	優先的な建替	-	優先的な建替		建替
		古城団地(19棟)	壱岐市郷ノ浦町田中触1039番地5	準耐平	1	4	S41	1966	30	優先的な建替	-	優先的な建替		建替
		古城団地(20棟)	壱岐市郷ノ浦町田中触1039番地5	準耐平	1	4	S41	1966	30	優先的な建替	-	優先的な建替		建替
		古城団地(21棟)	壱岐市郷ノ浦町田中触1039番地5	準耐平	1	4	S41	1966	30	優先的な建替	-	優先的な建替		建替
		古城団地(22棟)	壱岐市郷ノ浦町田中触1039番地5	準耐平	1	4	S43	1968	30	優先的な建替	-	優先的な建替		建替
		古城団地(23棟)	壱岐市郷ノ浦町田中触1039番地19	準耐平	1	2	S43	1968	30	優先的な建替	-	優先的な建替		建替
2	今宮団地	今宮団地	壱岐市郷ノ浦町永田触39番地	耐二	2	10	H16	2004	70	改善、又は建替	Aグループ	改善	耐用年限内であり、計画期間においては改善の必要性が見られないため、維持管理とする	維持管理
3	永田団地	永田団地(A棟)	壱岐市郷ノ浦町永田触259番地	中耐	3	18	S46	1971	70	改善、又は建替	Aグループ	改善	R4Iに改善事業を実施しているため、計画期間内は維持管理とする	維持管理
		永田団地(B棟)	壱岐市郷ノ浦町永田触117番地	中耐	3	18	S47	1972	70	改善、又は建替	Aグループ	改善	耐用年限内であり、計画期間においては改善の必要性が見られないため、維持管理とする	維持管理
4	元居団地	元居団地(1棟)	壱岐市郷ノ浦町郷ノ浦397番地1	準耐平	1	3	S44	1969	30	優先的な建替	-	優先的な建替	耐用年限を超過し改善の予定がないため用途廃止とする	用途廃止
		元居団地(2棟)	壱岐市郷ノ浦町郷ノ浦397番地1	準耐平	1	3	S44	1969	30	優先的な建替	-	優先的な建替	住棟の状況、今後の活用を踏まえ維持管理とする	維持管理
		元居団地(3棟)	壱岐市郷ノ浦町郷ノ浦397番地1	準耐平	1	3	S45	1970	30	優先的な建替	-	優先的な建替		維持管理
		元居団地(4棟)	壱岐市郷ノ浦町郷ノ浦397番地1	準耐平	1	3	S45	1970	30	優先的な建替	-	優先的な建替	耐用年限を超過し改善の予定がないため用途廃止とする	用途廃止
		元居団地(5棟)	壱岐市郷ノ浦町郷ノ浦408番地1	準耐二	2	8	S50	1975	45	優先的な建替	-	優先的な建替	住棟の状況、今後の活用を踏まえ維持管理とする	維持管理
5	上町団地	上町団地(A棟)	壱岐市郷ノ浦町郷ノ浦446番地1	耐二	2	8	H20	2008	70	改善、建替、又は用途廃止	Bグループ	改善し当面維持管理	耐用年限内であり、計画期間においては改善の必要性が見られないため、維持管理とする	維持管理
		上町団地(B棟)	壱岐市郷ノ浦町郷ノ浦447番地1	耐二	2	8	H21	2009	70	改善、建替、又は用途廃止	Bグループ	改善し当面維持管理		維持管理
6	三本松団地	三本松団地(1棟)	壱岐市郷ノ浦町片原触41番地2	耐二	2	4	S46	1971	70	改善、又は建替	Aグループ	改善	H30Iに改善事業を実施しているため、計画期間内は維持管理とする	維持管理
		三本松団地(2棟)	壱岐市郷ノ浦町片原触41番地2	耐二	2	4	S50	1975	70	改善、又は建替	Aグループ	改善	H27Iに改善事業を実施しているため、計画期間内は維持管理とする	維持管理
		三本松団地(3棟)	壱岐市郷ノ浦町片原触41番地2	耐二	2	4	S53	1978	70	改善、又は建替	Aグループ	改善	H28Iに改善事業を実施しているため、計画期間内は維持管理とする	維持管理
7	喜応寺ヶ丘団地	喜応寺ヶ丘団地(1棟)	壱岐市郷ノ浦町片原触172番地2	耐二	2	5	H12	2000	70	改善、又は建替	Aグループ	改善	耐用年限内であり、計画期間においては改善の必要性が見られないため、維持管理とする	維持管理
		喜応寺ヶ丘団地(2棟)	壱岐市郷ノ浦町片原触398番地	耐二	2	5	H13	2001	70	改善、又は建替	Aグループ	改善		維持管理
		喜応寺ヶ丘団地(3棟)	壱岐市郷ノ浦町片原触398番地	耐二	2	6	H14	2002	70	改善、又は建替	Aグループ	改善		維持管理
8	小崎団地	小崎団地(1棟)	壱岐市郷ノ浦町渡良南触849番地	準耐平	1	3	S43	1968	30	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	Bグループ	優先的な用途廃止	住棟の状況、今後の活用を踏まえ維持管理とする	維持管理
		小崎団地(2棟)	壱岐市郷ノ浦町渡良南触849番地	準耐平	1	3	S43	1968	30	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	Bグループ	優先的な用途廃止		用途廃止
		小崎団地(3棟)	壱岐市郷ノ浦町渡良南触849番地	準耐平	1	3	S44	1969	30	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	Bグループ	優先的な用途廃止	住棟の状況、今後の活用を踏まえ維持管理とする	維持管理
		小崎団地(4棟)	壱岐市郷ノ浦町渡良南触849番地	準耐平	1	3	S44	1969	30	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	Bグループ	優先的な用途廃止		維持管理
		小崎団地(A棟)	壱岐市郷ノ浦町渡良浦1363番地	準耐平	1	4	S56	1981	30	改善、建替、又は用途廃止	Bグループ	用途廃止	H30Iに改善事業を実施しているため、計画期間内は維持管理とする	維持管理

										1次判定結果		2次判定結果	3次判定	3次判定結果
番号	団地名	住宅名	住所	構造	階数	戸数	建設年度(和暦)	建設年度(西暦)	耐用年限				判定結果の変更理由	
9	赤滝団地	赤滝団地(A棟)	壱岐市勝本町勝本浦575番地2	中耐	3	24	S41	1966	70	改善、建替、又は用途廃止	Bグループ	改善し当面維持管理	H28に改善事業を実施しているため、計画期間内は維持管理とする	維持管理
		赤滝団地(B棟)	壱岐市勝本町勝本浦575番地2	中耐	3	24	S43	1968	70	改善、建替、又は用途廃止	Bグループ	改善し当面維持管理	H27に改善事業を実施しているため、計画期間内は維持管理とする	維持管理
10	天ヶ原団地	天ヶ原団地	壱岐市勝本町仲触90番地116	準耐二	2	8	S52	1977	45	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	Bグループ	優先的な用途廃止	H27に改善事業を実施しているため、計画期間内は維持管理とする	維持管理
		天ヶ原団地(A棟)	壱岐市勝本町仲触90番地46	準耐二	2	4	S59	1984	45	改善、建替、又は用途廃止	Bグループ	改善し当面維持管理		維持管理
		天ヶ原団地(B棟)	壱岐市勝本町仲触90番地117	準耐二	2	4	S59	1984	45	改善、建替、又は用途廃止	Bグループ	改善し当面維持管理		維持管理
11	寺頭団地	寺頭団地(A棟)	壱岐市勝本町仲触1817番地1	耐二	2	8	H19	2007	70	改善、又は建替	Aグループ	改善	耐用年限内であり、計画期間においては改善の必要性が見られないため、維持管理とする	維持管理
		寺頭団地(B棟)	壱岐市勝本町仲触641番地1	耐二	2	16	H21	2009	70	改善、又は建替	Aグループ	改善		維持管理
12	お茶屋敷団地	お茶屋敷団地(A棟)	壱岐市勝本町仲触1989番地1	中耐	4	8	S47	1972	70	改善、建替、又は用途廃止	Bグループ	改善し当面維持管理	R7.8に改善事業を予定しているため、改善とする	改善
		お茶屋敷団地(B棟)	壱岐市勝本町仲触1989番地1	中耐	4	8	S48	1973	70	改善、建替、又は用途廃止	Bグループ	改善し当面維持管理		改善
13	串山団地	串山団地(A棟)	壱岐市勝本町東触2567番地3	耐二	2	4	S62	1987	70	改善、建替、又は用途廃止	Bグループ	改善し当面維持管理	点在的に入居している住民を集約していくため、用途廃止とする	用途廃止
		串山団地(B棟)	壱岐市勝本町東触2567番地3	耐二	2	4	S62	1987	70	改善、建替、又は用途廃止	Bグループ	改善し当面維持管理	耐用年限内であり、計画期間においては改善の必要性が見られないため、維持管理とする	維持管理
14	第2串山団地	第2串山団地(A棟)	壱岐市勝本町東触2610番地1	中耐	3	6	H8	1996	70	改善、建替、又は用途廃止	Bグループ	改善	耐用年限内であり、計画期間においては改善の必要性が見られないため、維持管理とする	維持管理
		第2串山団地(C棟)	壱岐市勝本町東触2610番地1	中耐	3	6	H10	1998	70	改善、建替、又は用途廃止	Bグループ	改善		維持管理
		第2串山団地(B棟)	壱岐市勝本町東触2610番地1	中耐	3	6	H10	1998	70	改善、建替、又は用途廃止	Bグループ	用途廃止	住棟の状況、今後の活用を踏まえ維持管理とする	維持管理
15	山神団地	山神団地(A棟)	壱岐市勝本町立石南触1087番地2	準耐平	1	4	S45	1970	30	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	Bグループ	優先的な用途廃止	点在的に入居している住民の集約先にするため、維持管理とする	維持管理
		山神団地(B棟)	壱岐市勝本町立石南触1087番地2	準耐平	1	4	S45	1970	30	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	Bグループ	優先的な用途廃止		用途廃止
16	安泊団地	安泊団地(1-A棟)	壱岐市芦辺町芦辺浦449番地16	準耐二	2	4	S44	1969	45	優先的な建替	-	優先的な建替	点在的に入居している住民を集約していくため、用途廃止とする	用途廃止
		安泊団地(1-B棟)	壱岐市芦辺町芦辺浦449番地16	準耐二	2	5	S44	1969	45	優先的な建替	-	優先的な建替	R4に改善事業を実施しているため、計画期間内は維持管理とする	維持管理
		安泊団地(2棟)	壱岐市芦辺町芦辺浦449番地10	準耐二	2	6	S51	1976	45	優先的な建替	-	優先的な建替		維持管理
17	滝ノ上団地	滝ノ上団地(1棟)	壱岐市芦辺町芦辺浦483番地	準耐平	1	4	S41	1966	30	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	Bグループ	優先的な用途廃止		用途廃止
		滝ノ上団地(2棟)	壱岐市芦辺町芦辺浦483番地	準耐平	1	4	S41	1966	30	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	Bグループ	優先的な用途廃止		用途廃止
18	吉ヶ久保団地	吉ヶ久保団地(A棟)	壱岐市芦辺町芦辺浦650番地	準耐平	1	4	S45	1970	30	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	Bグループ	優先的な用途廃止	点在的に入居している住民の集約先にするため、維持管理とする	用途廃止
		吉ヶ久保団地(B棟)	壱岐市芦辺町芦辺浦650番地	準耐平	1	2	S45	1970	30	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	Bグループ	優先的な用途廃止		維持管理
		吉ヶ久保団地(C棟)	壱岐市芦辺町芦辺浦650番地	準耐平	1	4	S45	1970	30	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	Bグループ	優先的な用途廃止		維持管理
		吉ヶ久保団地(D棟)	壱岐市芦辺町芦辺浦787番地2	準耐平	1	5	S48	1973	30	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	Bグループ	優先的な用途廃止		用途廃止
		吉ヶ久保団地(E棟)	壱岐市芦辺町芦辺浦787番地2	準耐平	1	5	S48	1973	30	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	Bグループ	優先的な用途廃止		用途廃止
19	八幡団地	八幡団地(1棟)	壱岐市芦辺町諸吉本村触1310番地7	準耐平	1	4	S41	1966	30	優先的な建替	-	優先的な建替	H26～27に改善事業を実施しているため、計画期間内は維持管理とする	維持管理
		八幡団地(2棟)	壱岐市芦辺町諸吉本村触1310番地7	準耐平	1	4	S41	1966	30	優先的な建替	-	優先的な建替		維持管理
		八幡団地(3棟)	壱岐市芦辺町諸吉本村触1310番地7	準耐平	1	5	S42	1967	30	優先的な建替	-	優先的な建替		維持管理
		八幡団地(5棟)	壱岐市芦辺町諸吉本村触1301番地11	準耐平	1	4	S43	1968	30	優先的な建替	-	優先的な建替		維持管理
		八幡団地(6棟)	壱岐市芦辺町諸吉本村触1301番地11	準耐平	1	4	S43	1968	30	優先的な建替	-	優先的な建替		維持管理
20	新八幡団地	新八幡団地	壱岐市芦辺町諸吉本村触1342番地99	準耐二	2	6	S55	1980	45	優先的な建替	-	優先的な建替	R2に改善事業を実施しているため、計画期間内は維持管理とする	維持管理

										1次判定結果		2次判定結果	3次判定	3次判定結果
番号	団地名	住宅名	住所	構造	階数	戸数	建設年度(和暦)	建設年度(西暦)	耐用年限				判定結果の変更理由	
21	大久保団地	大久保団地(1棟)	壱岐市芦辺町瀬戸浦360番地1	準耐平	1	4	S41	1966	30	優先的な建替	-	優先的な建替	点在的に入居している住民を集約していくため、用途廃止とする	用途廃止
		大久保団地(2棟)	壱岐市芦辺町瀬戸浦360番地1	準耐平	1	4	S41	1966	30	優先的な建替	-	優先的な建替		用途廃止
		大久保団地(3棟)	壱岐市芦辺町瀬戸浦360番地1	準耐平	1	4	S41	1966	30	優先的な建替	-	優先的な建替	点在的に入居している住民の集約先にするため、維持管理とする	維持管理
		大久保団地(4棟)	壱岐市芦辺町瀬戸浦360番地1	準耐平	1	4	S41	1966	30	優先的な建替	-	優先的な建替		維持管理
		大久保団地(5棟)	壱岐市芦辺町瀬戸浦258番地1	準耐二	2	5	S44	1969	45	優先的な建替	-	優先的な建替		維持管理
		大久保団地(6棟)	壱岐市芦辺町瀬戸浦258番地1	準耐二	2	4	S44	1969	45	優先的な建替	-	優先的な建替	H29～R2に改善事業を実施しているため、計画期間内は維持管理とする	維持管理
		大久保団地(7棟)	壱岐市芦辺町瀬戸浦258番地1	準耐平	1	5	S44	1969	30	優先的な建替	-	優先的な建替		維持管理
		大久保団地(8棟)	壱岐市芦辺町瀬戸浦258番地1	準耐平	1	4	S48	1973	30	優先的な建替	-	優先的な建替		維持管理
		大久保団地(9棟)	壱岐市芦辺町瀬戸浦258番地1	準耐平	1	4	S48	1973	30	優先的な建替	-	優先的な建替		維持管理
		大久保団地(10棟)	壱岐市芦辺町瀬戸浦344番地1	準耐平	1	2	S48	1973	30	優先的な建替	-	優先的な建替		維持管理
		大久保団地(11棟)	壱岐市芦辺町瀬戸浦253番地1	準耐平	1	2	S40	1965	30	優先的な建替	-	優先的な建替		用途廃止
		大久保団地(12棟)	壱岐市芦辺町瀬戸浦253番地1	準耐平	1	3	S40	1965	30	優先的な建替	-	優先的な建替	点在的に入居している住民を集約していくため、用途廃止とする	用途廃止
		大久保団地(A棟)	壱岐市芦辺町瀬戸浦373番地1	準耐平	1	3	S42	1967	30	優先的な建替	-	優先的な建替		用途廃止
		大久保団地(B棟)	壱岐市芦辺町瀬戸浦373番地1	準耐平	1	3	S42	1967	30	優先的な建替	-	優先的な建替		用途廃止
		大久保団地(C棟)	壱岐市芦辺町瀬戸浦373番地1	準耐平	1	4	S42	1967	30	優先的な建替	-	優先的な建替		用途廃止
		大久保団地(D棟)	壱岐市芦辺町瀬戸浦373番地1	準耐平	1	4	S42	1967	30	優先的な建替	-	優先的な建替		用途廃止
22	新大久保団地	新大久保団地(A棟)	壱岐市芦辺町瀬戸浦392番地1	木造	1	1	R2	2020	30	改善、又は建替	Aグループ	改善	耐用年限内であり、計画期間においては改善の必要性が見られないため、維持管理とする	維持管理
		新大久保団地(B棟)	壱岐市芦辺町瀬戸浦392番地1	木造	1	1	R2	2020	30	改善、又は建替	Aグループ	改善		維持管理
23	緑ヶ丘団地	緑ヶ丘団地(1棟)	壱岐市芦辺町中野郷東触39番地1	準耐平	1	2	S37	1962	30	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	Bグループ	優先的な用途廃止		用途廃止
		緑ヶ丘団地(2棟)	壱岐市芦辺町中野郷東触39番地1	準耐平	1	4	S37	1962	30	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	Bグループ	優先的な用途廃止		用途廃止
		緑ヶ丘団地(3棟)	壱岐市芦辺町中野郷東触39番地1	準耐平	1	4	S37	1962	30	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	Bグループ	優先的な用途廃止		用途廃止
24	新瀬戸団地	新瀬戸団地(A棟)	壱岐市芦辺町箱崎大左右触486番地1	中耐	3	12	H8	1996	70	改善、建替、又は用途廃止	Bグループ	改善し当面維持管理	耐用年限内であり、計画期間においては改善の必要性が見られないため、維持管理とする	維持管理
		新瀬戸団地(C棟)	壱岐市芦辺町箱崎大左右触486番地1	中耐	3	15	H11	1999	70	改善、建替、又は用途廃止	Bグループ	改善し当面維持管理		維持管理
		新瀬戸団地(B棟)	壱岐市芦辺町箱崎大左右触486番地1	中耐	3	8	H10	1998	70	改善、建替、又は用途廃止	Bグループ	用途廃止	住棟の状況、今後の活用を踏まえ維持管理とする	維持管理
25	桜木団地	桜木団地	壱岐市芦辺町箱崎大左右触841番地1	耐二	2	16	H23	2011	70	改善、又は建替	Aグループ	改善	耐用年限内であり、計画期間においては改善の必要性が見られないため、維持管理とする	維持管理
26	瀬戸団地	瀬戸団地	壱岐市芦辺町箱崎大左右触922番地2	準耐二	2	6	S51	1976	45	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	Bグループ	優先的な建替	耐用年限を超過し改善の予定がないため用途廃止とする	用途廃止
27	国分団地	国分団地(A棟)	壱岐市芦辺町国分東触768番地1	耐二	2	4	H4	1992	70	改善、又は建替	Aグループ	改善	耐用年限内であり、計画期間においては改善の必要性が見られないため、維持管理とする	維持管理
		国分団地(B棟)	壱岐市芦辺町国分東触768番地1	耐二	2	4	H4	1992	70	改善、又は建替	Aグループ	改善		維持管理
28	目坂団地	目坂団地	壱岐市石田町印通寺浦196番地3	中耐	4	24	S45	1970	70	改善、又は建替	Aグループ	改善	H29に改善事業を実施しているため、計画期間内は維持管理とする	維持管理
29	大地団地	大地団地	壱岐市石田町印通寺浦339番地3	中耐	4	8	S47	1972	70	改善、建替、又は用途廃止	Bグループ	改善し当面維持管理	R9に改善事業を予定しているため、改善とする	改善
				中耐	4	8	S48	1973	70	改善、建替、又は用途廃止	Bグループ	改善し当面維持管理		改善
30	津ノ宮団地	津ノ宮団地	壱岐市石田町石田西触2番地1	中耐	3	12	H10	1998	70	改善、又は建替	Aグループ	改善	耐用年限内であり、計画期間においては改善の必要性が見られないため、維持管理とする	維持管理
31	白水団地	白水団地(A棟)	壱岐市石田町石田西触1372番地3	耐二	2	6	H19	2007	70	改善、建替、又は用途廃止	Bグループ	改善し当面維持管理	耐用年限内であり、計画期間においては改善の必要性が見られないため、維持管理とする	維持管理
		白水団地(B棟)	壱岐市石田町石田西触1372番地3	耐二	2	6	H20	2008	70	改善、建替、又は用途廃止	Bグループ	改善し当面維持管理		維持管理
32	北中尾団地	北中尾団地	壱岐市石田町池田東触863番地1	中耐	4	20	H15	2003	70	改善、又は建替	Aグループ	改善	耐用年限内であり、計画期間においては改善の必要性が見られないため、維持管理とする	維持管理

										1次判定結果		2次判定結果	3次判定	3次判定結果
番号	団地名	住宅名	住所	構造	階数	戸数	建設年度(和暦)	建設年度(西暦)	耐用年限				判定結果の変更理由	
33	旧中尾団地	旧中尾団地(A棟)	壱岐市石田町池田東触886番地	準耐平	1	4	S43	1968	30	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	Bグループ	優先的な用途廃止		用途廃止
		旧中尾団地(B棟)	壱岐市石田町池田東触886番地	準耐平	1	3	S43	1968	30	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	Bグループ	優先的な用途廃止		用途廃止
		旧中尾団地(C棟)	壱岐市石田町池田東触886番地	準耐平	1	4	S43	1968	30	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	Bグループ	優先的な用途廃止		用途廃止
		旧中尾団地(D棟)	壱岐市石田町池田東触886番地	準耐平	1	4	S43	1968	30	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	Bグループ	優先的な用途廃止		用途廃止
		旧中尾団地(E棟)	壱岐市石田町池田東触886番地	準耐平	1	4	S43	1968	30	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	Bグループ	優先的な用途廃止		用途廃止
34	新中尾団地	新中尾団地	壱岐市石田町池田東触888番地1	中耐	4	16	S55	1980	70	改善、又は建替	Aグループ	改善	耐用年限内であり、計画期間においては改善の必要性が見られないため、維持管理とする	維持管理
35	久喜団地	久喜団地	壱岐市石田町久喜触204番地1	中耐	4	9	S52	1977	70	改善、建替、又は用途廃止	Bグループ	改善し当面維持管理	H28に改善事業を実施しているため、計画期間内は維持管理とする	維持管理
36	大神住宅	大神住宅	壱岐市郷ノ浦町本村触236番地	耐二	2	4	S50	1975	70	優先的な改善、優先的な建替、又は優先的な用途廃止	Bグループ	優先的な改善	単独住宅は所管替えを行い、移住者や高齢者福祉等へのニーズのある部署へ移すことを検討しているため、用途廃止とする	用途廃止
37	本村住宅	本村住宅	壱岐市郷ノ浦町本村触466番地1	中耐	4	8	S50	1975	70	改善、建替、又は用途廃止	Bグループ	改善	単独住宅は所管替えを行い、移住者や高齢者福祉等へのニーズのある部署へ移すことを検討しているため、用途廃止とする	用途廃止
38	三本松住宅	三本松住宅	壱岐市郷ノ浦町片原触43番地	木造	1	10	S44	1969	30	優先的な改善、優先的な建替、又は優先的な用途廃止	Bグループ	優先的な用途廃止	単独住宅は所管替えを行い、移住者や高齢者福祉等へのニーズのある部署へ移すことを検討しているため、用途廃止とする	用途廃止
39	若宮福祉住宅	若宮福祉住宅	壱岐市勝本町本宮南触545番地1	木造	1	6	S30	1955	30	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	Bグループ	優先的な用途廃止		用途廃止
40	芦辺吉ヶ久保住宅	芦辺吉ヶ久保住宅	壱岐市芦辺町芦辺浦648番地1	準耐二	2	4	S53	1978	45	優先的な建替	-	優先的な建替	単独住宅は所管替えを行い、移住者や高齢者福祉等へのニーズのある部署へ移すことを検討しているため、用途廃止とする	用途廃止

⑤ 長期的な管理の見通しの作成

検討した事業実施時期を基に、令和 7 年度（2025 年度）～令和 36 年度（2054 年度）までの長期的な管理の見通しを示します。

表 4-13 長期的な管理の見通し

[illegible]

第5章 公営住宅等における各種実施方針

(1) 点検の実施方針

公営住宅等の点検については、公営住宅等に対する点検・診断の実施、その結果に基づく必要な対策の実施、点検・診断結果や対策履歴等の情報の記録及び、次の点検・診断等への活用という修繕周期の中で有効に機能するよう、実施方針を次のように設定します。

1) 定期点検の実施方針

- 法定点検については、法令に基づく適切な点検を実施します。
- 法定点検の対象外となる住棟（100 m²未満の住棟等）については、建築基準法第 12 条の規定に準じ、同様の点検を実施するものとします。

2) 日常点検の実施方針

- 法定点検とは別に、外観からの目視により容易に確認することが可能な部位等については、年に一度程度、定期的に日常点検を実施します。
- 日常点検は、建築基準法第 12 条で規定する有資格者以外のもの（事業主体の担当者等）による実施も可能な簡便なものとした上で、必要に応じて有資格者の対応を実施します。
- 調査内容と調査項目は「公営住宅等日常点検マニュアル（平成 28 年 8 月国土交通省住宅局住宅総合整備課）」に準じて実施します。
- 遊具、外構、駐車場等、法定点検にはない点検項目については、公営住宅等の適切な維持管理のために状況を把握することが必要な箇所についても、日常点検を行うものとします。
- 日常点検の結果、不具合等が判明した場合は、有資格者の技術者に詳細な調査を依頼する等の適切な対応に努めます。

3) 入退去時の点検

- 入居者が専用的に使用する共用部分（バルコニー等）や住宅内の設備等の入居者の安全性に係る部位等については、住宅内部に立ち入る必要があり定期点検、日常点検では把握することが困難なため、入居者の退去時に確実に点検を実施します。

4) データベース化

- 定期点検、日常点検、入退去時の点検の記録は「公営住宅等維持管理データベース（団地カルテ）」を使用し、修繕や維持管理の計画・実施や次の点検に活用できるよう整備します。

表 5-1 日常点検項目一覧（耐火・準耐火建築物）

< 敷地及び地盤 >

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

< 建築物の外部 >

点検部位	点検項目	法定点検対象
ア) 基礎	■基礎の沈下等の状況 ■基礎の劣化及び損傷の状況	★ ★
イ) 土台	■土台の沈下等の状況 ■土台の劣化及び損傷の状況	★ ★
ウ) 外壁 (躯体等)	■木造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況 ■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 ■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	★ (塗り仕上げ除く) ★ ★
オ) 外壁 (窓サッシ等)	■サッシ等の劣化及び損傷の状況	★
カ) 建具	■共用部ドア、住戸玄関ドアの劣化及び損傷の状況 ■シャッター（防火シャッター含む）、メーターボックス扉、パイプスペース扉等の枠及び建具の劣化及び損傷の状況	
キ) 金物類	■落下防護庇の劣化及び損傷の状況 ■集合郵便受、掲示板等、室名札の劣化及び損傷の状況	

< 屋上及び屋根 >

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

< 避難施設等 >

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

< 建築設備（給水設備及び排水設備） >

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

出典：公営住宅等日常点検マニュアル（平成 28 年 8 月）

表 5-2 日常点検項目一覧（木造建築物）

< 敷地及び地盤 >

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

< 建築物の外部 >

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

< 屋上及び屋根 >

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

< 建築設備（給水設備及び排水設備） >

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

出典：公営住宅等日常点検マニュアル（平成 28 年 8 月）

(2) 計画修繕の実施方針

点検結果及び公営住宅等維持管理データベース等の内容を踏まえ、適切な時期に予防保全的な観点から計画的に修繕していくため、次のように実施方針を設定します。

1) 工事の効率化

- 工事の効率化を図るため、建設時期の近い住棟の工事時期を分散させたり、同じ団地内の住棟については同じ時期に修繕を行う等の調整を図り、コスト縮減や入居者への負担軽減に努めます。
- 近い将来用途廃止や建替の対象となっている住棟については、計画修繕を実施せずに当面維持管理するものとし、長寿命化を図るべき住棟を優先的に修繕します。

2) 計画修繕の内容と実施時期

- 住棟の劣化状況等から判断し、修繕の必要性の高いものから順に修繕を実施します。
- 特に予防保全的な観点から屋上防水や外壁塗装等の修繕を優先的に実施します。
- 計画修繕は、修繕周期表を参考に、住棟別に内容と実施時期を調整します。

3) 点検や実情を踏まえた修繕の実施

- 点検の結果、他の住棟と比較して劣化が進んでいない住棟については、修繕時期を延期するなど、住棟の実際の状況も十分に踏まえて計画修繕を実施するものとします。

4) 修繕記録のデータベース化

- 修繕を実施した場合、その内容を公営住宅等維持管理データベースに記録し、将来の修繕や改善等の実施に向けて有効に活用できるよう整備に努めます。

表 5-3 部位・部材別修繕周期一覧

推定修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	想定する修繕工事の仕様	参照文献	修繕の目的				
						安全性の確保	供給処理機能の維持	劣化の軽減	利便性の確保	美観の維持
1 屋根防水										
①屋上防水 (保護防水)	屋上、塔屋、ルーフバルコニー	補修	12年	伸縮目地の打替、保護コンクリート部分補修	③			○		
		修繕	24年	下地調整の上、露出防水（かぶせ方式）	③			○		
		修繕	12年	塗膜防水の上保護塗装（かぶせ方式）	③			○		
②屋上防水 (露出防水)	屋上、塔屋	撤去・新設	24年	既存防水層全面撤去の上下地調整、露出アスファルト防水等	③			○		
		補修	12年	下地調整の上保護塗装	③			○		
③傾斜屋根	屋根	撤去・葺替	24年	既存屋根材を全面撤去の上下地補修、葺替え	③			○		
		修繕	12年	高圧洗浄の下地調整、塗膜防水等	③			○		
④庇・笠木等防水	庇天端、笠木天端、パラペット天端・アゴ、架台天端等	修繕	12年	高圧洗浄の下地調整、塗膜防水等	③			○		
2 床防水										
①バルコニー床防水	バルコニーの床（側溝、幅木を含む）	修繕	18年	高圧洗浄の上下地調整、塗膜防水等	②			○		
②開放廊下・階段等床防水	開放廊下・階段の床（側溝、巾木を含む）	修繕	18年	高圧洗浄の上下地調整、塗膜防水等	②			○		
3 外壁塗装等										
①コンクリート補修	外壁、屋根、床、手すり壁、軒天（上げ裏）、庇等（コンクリート、モルタル部分）	補修	18年	ひび割れ、浮き、欠損、鉄筋の発錆、モルタルの浮き等の補修	②	○		○		
②外壁塗装	外壁、手すり壁等	塗替	18年	高圧洗浄の上下地処理、仕上塗材塗り等	②	○		○		○
③軒天塗装	開放廊下・階段、バルコニー等の軒天（上げ裏）部分	塗替	18年	高圧洗浄の上下地処理、仕上塗材塗り等	②	○		○		○
④タイル張補修	外壁・手すり壁等	補修	18年	欠損、浮き、剥離、ひび割れの補修、洗浄	②	○		○		○
⑤シーリング	外壁目地、建具周り、スリーブ周り、部材接合部等	打替	18年	既存シーリング材を全面撤去の上、下地処理、打替え	②	○		○		
4 鉄部塗装等										
①鉄部塗装 (雨掛かり部分)	(鋼製)開放廊下・階段、バルコニーの手すり	塗替	6年	下地処理の上、塗装	—			○		
	(鋼製)屋上フェンス、設備機器、立て樋・支持金物、架台、避難ハッチ、マンホール蓋、隔て板枠、物干金物等	塗替	6年	下地処理の上、塗装	—			○		
	屋外鉄骨階段、自転車置場、遊具、フェンス	塗替	6年	下地処理の上、塗装	—			○		
②鉄部塗装 (非雨掛かり部分)	(鋼製)住戸玄関ドア	塗替	6年	下地処理の上、塗装	③			○		
	(鋼製)共用部分ドア、メーターボックス扉、手すり、照明器具、設備機器、配電盤類、屋内消火栓箱等	塗替	6年	下地処理の上、塗装	③			○		
③非鉄部塗装	(アルミ製・ステンレス製等)サッシ、面格子、ドア、手すり、避難ハッチ、換気口等	清掃	18年	洗浄の上、コーティング	—			○		
	(ボード、樹脂、木製等)隔て板・エアコンスリーブ・雨樋等	塗替	18年	下地処理の上、塗装	—			○		
5 建具・金物等										
①建具関係	住戸玄関ドア、共用部分ドア、自動ドア	点検・調整	12年	動作点検、金物（丁番、ドアチェック等）の取替等	③	○				
		取替	36年	撤去又はかぶせ工法	③	○				
	窓サッシ、面格子、網戸、シャッター	点検・調整	12年	動作点検、金物（戸車、クレセント、ビート等）の取替等	③	○				
		取替	36年	撤去又はかぶせ工法	③	○				

推定修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	想定する修繕工事の仕様	参照文献	修繕の目的				
						安全性の確保	供給処理機能の維持	劣化の軽減	利便性の確保	美観の維持
②手すり	開放廊下・階段、バルコニーの手すり、防風スクリーン	取替	36年	全部撤去の上、アルミ製手すりに取替	③	○				
③屋外鉄骨階段	屋外鉄骨階段	補修	12年	点検、腐食部板金溶接補修、踏板交換等	③	○				
		取替	36年	全部撤去の上、取替	③	○				
④金物類 (集合郵便受等)	集合郵便受、掲示板、宅配ロッカー等	取替	24年	取替	③				○	
	笠木、架台、マンホール蓋、階段ノンスリップ、避難ハッチ、タラップ、排水金物、室名札、立樋・支持金物、隔て板、物干金物、スリーブキャップ等	取替	24年	取替	③	○				
	屋上フェンス等	取替	36年	全部撤去の上、アルミ製フェンスに取替	③	○				
⑤金物類 (メーターボックス扉等)	メーターボックスの扉、パイプスペースの扉等	取替	36年	撤去又はかぶせ工法	③				○	
6 共用内部										
①共用内部	管理員室、集会室、内部廊下、内部階段等の壁、床、天井	張替・塗替	12年	床・壁・天井の塗替、張替等	③					○
	エントランスホール、エレベーターホールの壁、床、天井、	張替・塗替	12年	床・壁・天井の塗替等	③					○
7 給水設備										
①給水管	共用給水立て管 専用給水枝管	取替	20年	硬質塩化ビニル管 亜鉛メッキ鋼管	① ⑤		○			
		取替	35年	硬質塩化ビニルライニング鋼管（コア継手）	①		○			
		取替	40年	ステンレス鋼管	⑥		○			
	水道メーター	取替	8年	支給品	—		○			
②貯水槽	受水槽、高置水槽	取替	25年	FRP製	③		○			
③給水ポンプ	揚水ポンプ、加圧給水ポンプ、直結増圧ポンプ	補修	8年	オーバーホール	③		○			
		取替	15年		③		○			
8 排水設備										
①雑排水管 (屋内)	共用雑排水立て管 専用雑排水枝管	取替	20年	配管用炭素鋼鋼管	①		○			
		取替	30年	タールエポキシ塗装鋼管 排水用硬質塩化ビニルライニング鋼管 排水用硬質塩化ビニル管 耐火2層管	① ④ ⑤		○			
②汚水管 (屋内)	共用汚水立て管 専用汚水枝管	取替	30年	配管用炭素鋼鋼管 タールエポキシ塗装鋼管 排水用硬質塩化ビニルライニング鋼管 排水用硬質塩化ビニル管 耐火2層管	① ④ ⑤		○			
		取替	50年	鋳鉄管	①		○			
		③排水管 (屋外)	屋外排水管	取替	25年	排水用硬質塩化ビニル管	①		○	
④雨水樋	立て樋	取替	30年	硬質塩化ビニル管	③		○			
⑤排水ポンプ	排水ポンプ	補修	8年	オーバーホール	③		○			
		取替	15年		③		○			
9 ガス設備										
①ガス管 (屋内)	ガス管	取替	30年	配管用炭素鋼鋼管	⑥		○			
	ガスメーター	取替	10年		—		○			
②ガス管 (屋外)		取替	20年	配管用炭素鋼鋼管	①		○			
		取替	50年	被覆鋼管 ポリエチレン管	①		○			

推定修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	想定する修繕工事の仕様	参照文献	修繕の目的				
						安全性の確保	供給処理機能の維持	劣化の軽減	利便性の確保	美観の維持
10 空調換気設備										
①空調設備	管理室、集会室等のエアコン	取替	15年		③				○	
②換気設備	管理員室、集会室、機械室、電気室換気扇、ダクト類、換気口、換気ガラリ	取替	15年		③	○				
11 電灯設備										
①電灯設備	共用廊下・エントランスホール等の照明器具、配線器具、非常照明、避難口・通路誘導灯、外灯等	取替	15年		③	○	○			
	非常用照明器具内蔵蓄電池	取替	4年～6年		—	○	○			
②配電盤類	配電盤・プルボックス等	取替	30年		③	○				
③幹線設備	引込開閉器、幹線（電灯、動力）等	取替	30年		③		○			
④避雷針設備	避雷突針・ポール・支持金物・導線・接地極等	取替	40年		③		○			
⑤自家発電設備	発電設備	取替	30年		③		○			
12 情報・通信設備										
①情報・通信設備	電話配電盤（MDF）、中間端子盤（IDF）等	取替	30年		③				○	
②テレビ共聴設備	アンテナ、増幅器、分配機等 ※同軸ケーブルを除く	取替	15年		③				○	
③光ケーブル配線設備	住棟内ネットワーク	取替	15年		③				○	
④インターホン設備	インターホン設備、オートロック設備、住宅情報盤、防犯設備、配線等	取替	15年		③				○	
13 消防用設備										
①屋内消火栓設備	消火栓ポンプ、消火管、ホース類、屋内消火栓箱等	取替	25年		③	○				
②自動火災報知設備	感知器、発信器、表示灯、音響装置、中継器、受信機等	取替	20年		③	○				
③連結送水管設備	送水口、放水口、消火管、消火隊専用栓箱等	取替	25年		③	○				
14 昇降機設備										
①昇降機	カゴ内装、扉、三方枠等	補修	15年		③				○	
	全構成機器	取替	30年		③				○	
15 立体駐車場設備										
①自走式駐車場	プレハブ造（鉄骨増＋ALC）	補修	10年	鉄部塗装、車止め等の取替	③				○	
		建替	30年	全部撤去の上建替	③				○	
②機械式駐車場	2段方式、多段方式（昇降式、横行昇降式、ピット式）、垂直循環方式等	補修	5年	鉄部塗装、部品交換	③				○	
		建替	20年	撤去、新設	③				○	
16 外構・附属施設										
①外構	平面駐車場、車路・歩道等の舗装、側溝、排水溝	補修	20年		①			○	○	
	囲障（塀、フェンス等）、サイン（案内板）、遊具、ベンチ等	取替	20年		①	○			○	
	埋設排水管、排水樹等、※埋設給水管を除く	取替	20年		①		○			
②附属施設	自転車置場、ゴミ集積所	取替	20年		①				○	
	植栽	整備	20年		①					○

推定修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	想定する修繕工事の仕様	参考文献	修繕の目的				
						安全性の確保	供給処理機能の維持	劣化の軽減	利便性の確保	美観の維持
1 7 仮設工事										
①共通仮設		仮設	18 年	仮設事務所、資材置き場等	—					
②直接仮設		仮設	18 年	枠組足場、養生シート等	—					
1 8 専用部分										
①住設機器	浴室ユニット	取替	25 年		①				○	
②設備機器	分電盤	取替	15 年		①		○			
	給湯・暖房器、バランス釜	取替	15 年		①				○	
	換気扇	取替	20 年		①				○	

参考文献凡例

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

出典：公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）（平成 28 年 8 月）

(3) 改善事業の実施方針

改善事業については、長寿命化型、居住性向上型、安全性確保型、福祉対応型の4つの類型毎に、限りある予算の中で住棟別に必要性や効果による優先順位を考慮し、適切な改善事業を実施します。

1) 長寿命化型改善事業

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、維持管理の容易性の向上の観点から予防保全的な改善を実施します。

① 主な実施内容

住戸改善	共用部分改善	屋外・外構改善
◇浴室の防水性向上に資する工事 ◇内壁の断熱性向上・耐久性向上に資する工事 ◇配管の耐久性向上に資する工事	◇躯体・屋上・外壁・配管の耐久性向上に資する工事 ◇避難施設の耐久性向上に資する工事 ◇LED照明の設置	◇配管の耐久性・耐食性向上に資する工事

② 部位毎の実施内容

部位	概要（工事例）	備考
躯体	◇躯体の耐久性を向上させる工事 ◇躯体コンクリートの中性化を防止する工事	◇中性化防止は、再アルカリ化・補修を伴うことがある。
屋上等	◇屋上等の断熱性を向上させる工事 ◇屋根等の防水性を向上させる工事 ◇屋根等の耐久性を向上させる工事	◇屋根の仕上げ材の交換も含む
外壁	◇外壁の断熱性を向上させる工事 ◇外壁の防水性を向上させる工事 ◇外壁の耐久性を向上させる工事 ◇外壁の安全性を向上させる工事	◇バルコニーの内側も含む ◇塗装・塗膜による工事も有効
内壁	◇内壁の断熱性を向上させる工事 ◇内壁の耐久性を向上させる工事 ◇内壁コンクリートの中性化を防止する工事	
給水管・排水 管・污水管・雨 水管・ガス管・ 消火管	◇管の耐食性を向上させる工事 ◇管の耐久性を向上させる工事	◇塗装・塗膜による工事も有効
シーリング	◇シーリング材の耐久性を向上させる工事	
浴室	◇浴室の防水性を向上させる工事	
避難施設	◇避難施設の耐久性を向上させる工事	
床下地材	◇床下地材の耐久性を向上させる工事	◇床仕上げ材を含めることも可

③ 工事毎の実施内容

工事	概要（工事例）	備考
配管の集約化	◇住戸内の配管を集約することで、維持管理・更新を容易にする工事 ◇住戸内の配管を埋込型から露出型に変更することで、維持管理・更新を容易にする工事	
電気幹線	◇住戸内の電気幹線を埋込型から露出型に変更することで、維持管理・更新を容易にする工事	

④ 住宅履歴情報管理

概要	備考
◇団地カルテ内に住宅改善に関する履歴情報を整理し、日常的な補修等から経常修繕にいたるすべての情報を集約し、管理します。	◇住民からの修繕依頼まで含める。 ◇改善に対する業務及び組織体制も明確にする必要があります。

2) 居住性向上型改善事業

今後も公営住宅等として活用を図るものについて、住戸規模・間取りの改善や住戸・住棟設備の機能向上のための改善を実施し、居住性を向上させます。住戸規模の改善等、入居者の調整を伴う改善については、建替時に対応するものとします。

① 主な実施内容

住戸改善	共用部分改善	屋外・外構改善
◇間取りの改修 ◇給湯設備の設置 ◇外壁・最上階の天井等の断熱 ◇開口部のアルミサッシ化	◇断熱化対応 ◇共視聴アンテナ設備の設置	◇雨水貯留施設の設置 ◇集会所の整備・増改築 ◇児童遊園の整備 ◇排水処理施設の整備 ◇屋外附帯施設の整備

3) 安全性確保型改善事業

躯体の安全性の確保や防災性の向上、生活事故防止に配慮した改善を行います。

① 主な実施内容

住戸改善	共用部分改善	屋外・外構改善
◇台所壁の不燃化 ◇避難経路の確保 ◇アスベストの除去等 ◇ピッキングが困難な構造の玄関扉の錠、補助錠の設置、破壊が困難なガラスへの取替、防犯上有効な箇所への面格子等の防犯建物部品の設置	◇耐震改修 ◇外壁落下の防止改修 ◇バルコニーの手すりのアルミ化 ◇防火区画 ◇避難設備の設置 ◇アスベストの除去等	◇屋外消火栓の設置 ◇避難経路となる屋外通路等の整備 ◇屋外通路等の照明設備の照度の確保 ◇ガス管の耐震性・耐食性の向上 ◇防犯上有効な塀・柵・垣・植栽の設置

4) 福祉対応型改善

高齢者等が安全・安心して居住できるよう、住戸内、共用部、屋外のバリアフリー化を進める改善を実施します。エレベーターについては、既存の住棟はすべて4階建て以下であるため、建替時に対応するものとします。

① 主な実施内容

住戸改善	共用部分改善	屋外・外構改善
◇住戸内部の段差解消 ◇浴室・便所等への手すり設置 ◇便器の高齢者対応 ◇高齢者対応建具・設備の設置 ◇流し台・洗面台の更新	◇段差の解消	◇屋外通路等の幅員確保 ◇スロープの設置

(4) 建替事業の実施方針

建替事業の実施に関しては、以下の実施方針に基づき、事業を推進します。

1) 土地の高度利用による公営住宅等の集約化

- 複数の団地が比較的近接して立地しているため、利便性や敷地の規模、周辺の状況等を踏まえ、公営住宅等の集約化による効率的な土地利用を図ります。

2) バリアフリー化の推進

- 公営住宅等は、高齢単身者や高齢者夫婦世帯の比率が高く、今後その傾向はさらに高まると考えられます。そのため、建替を行う際には、手すりの設置、住宅内段差の解消、1階共用部分へのスロープの設置を行う等の対応により、住戸内及び共用部、敷地のバリアフリー化を図ります。

3) 多様な住宅タイプの供給

- 公営住宅等への入居世帯状況を踏まえ、住宅規模と世帯規模のミスマッチが生じないように、小規模世帯向け、ファミリー世帯向け等の様々なタイプの住宅の供給について検討します。

4) 周辺景観や地球環境への配慮

- 建物外観や外構のデザインに関して、本市の豊かな自然環境と調和した景観の形成を図ります。
- 建替を行う際には、地球環境への影響を最小限に抑えるため、日照や風通し等に配慮した住棟配置、省エネルギー性能の高い材料の選定等に努めます。

5) 入居者との合意形成

- 入居者の移転や工事の実施に伴う騒音や振動等の発生、住宅内への立ち入り等、入居者の生活に大きな影響を与える可能性があることについて事前に理解と協力を得るよう努めます。
- 建替に伴い居住性や利便性が向上する一方で、家賃の上昇により、入居者の金銭的負担が大きくなることは避けられないことから、入居者との十分な合意形成を図ります。
- 入居者に対する情報や要望の把握についても積極的に取り組むよう努めます。

第6章 長寿命化のための事業実施計画

(1) 計画修繕・改善事業の実施予定一覧

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名：		香岐市																	
住宅の区分：		特定公共 公営住宅 賃貸住宅 (公営住宅) 改善住宅 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/戸・年)	備考	
					法定点検 済じた点検	法定点検 済じた点検	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	R15	R16			
お茶屋敷団地	A	8	中耐	S47	適宜実施	—	屋上防水・ 外壁改修・ 給排水改修											28.8	
お茶屋敷団地	B	8	中耐	S48	適宜実施	—	屋上防水・ 外壁改修											34.1	
大地団地	—	8	中耐	S47	適宜実施	—	屋上防水・ 外壁改修・ 給排水改修											34.6	
大地団地	—	8	中耐	S48	適宜実施	—				屋上防水・ 外壁改修・ 給排水改修								28.9	

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削減効果欄は、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。

(2) 新規事業・建替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

事業主体名： 名古屋市

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/戸・年)	備考
					法定点検	法定点検に準じた点検			
古城団地	16棟	2	準耐火平屋建	S41～43	適宜実施	—	R10～11	84	建替：12戸（1棟1戸）、木造
古城団地	17棟	2	準耐火平屋建	S41～43	適宜実施	—	R10～11	84	
古城団地	18棟	4	準耐火平屋建	S41～43	適宜実施	—	R10～11	84	
古城団地	19棟	4	準耐火平屋建	S41～43	適宜実施	—	R10～11	84	
古城団地	20棟	4	準耐火平屋建	S41～43	適宜実施	—	R10～11	84	
古城団地	21棟	4	準耐火平屋建	S41～43	適宜実施	—	R10～11	84	
古城団地	22棟	4	準耐火平屋建	S41～43	適宜実施	—	R10～11	84	
古城団地	23棟	2	準耐火平屋建	S41～43	適宜実施	—	R10～11	84	

注）対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。

(3) 共同施設に係る事業の実施予定一覧

【様式3】共同施設に係る事業の実施予定一覧（集会所・遊具等）

事業主体名： 香岐市															
住宅の区分：		公営住宅	特定公共賃貸住宅	地域賃貸（分租併用）	改修住宅	その他（									
団地名	共同施設名	建設年度	次期点検時期		維持管理・改修事業の内容										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	
					該当なし										

注）共同施設（集会所）の改修事業は、定期点検結果や住棟の改修時期などを踏まえて、必要に応じて実施する。

第7章 ライフサイクルコストとその縮減効果の算出

(1) LCC 算出の基本的な考え方

長寿命化計画に基づき、長寿命化改善事業を実施する公営住宅等についてライフサイクルコスト（以下 LCC という。）の縮減効果を算出します。

LCC の算出方法は以下の通りです。

① 1 棟の LCC 改善効果 = LCC（計画前）－LCC（計画後）

② 【LCC（計画前）】 = （建設費＋修繕費＋除却費）※1／評価期間（改善非実施）

※1 公営住宅等長寿命化計画に基づく改善事業を実施しない場合の、建設時点から次の建替までに要するコスト

③ 【LCC（計画後）】 = （建設費＋改善費＋修繕費＋除却費）※1／評価期間（改善実施）

※2 公営住宅等長寿命化計画に基づく改善事業を実施する場合の、建設時点から次の建替までに要するコスト

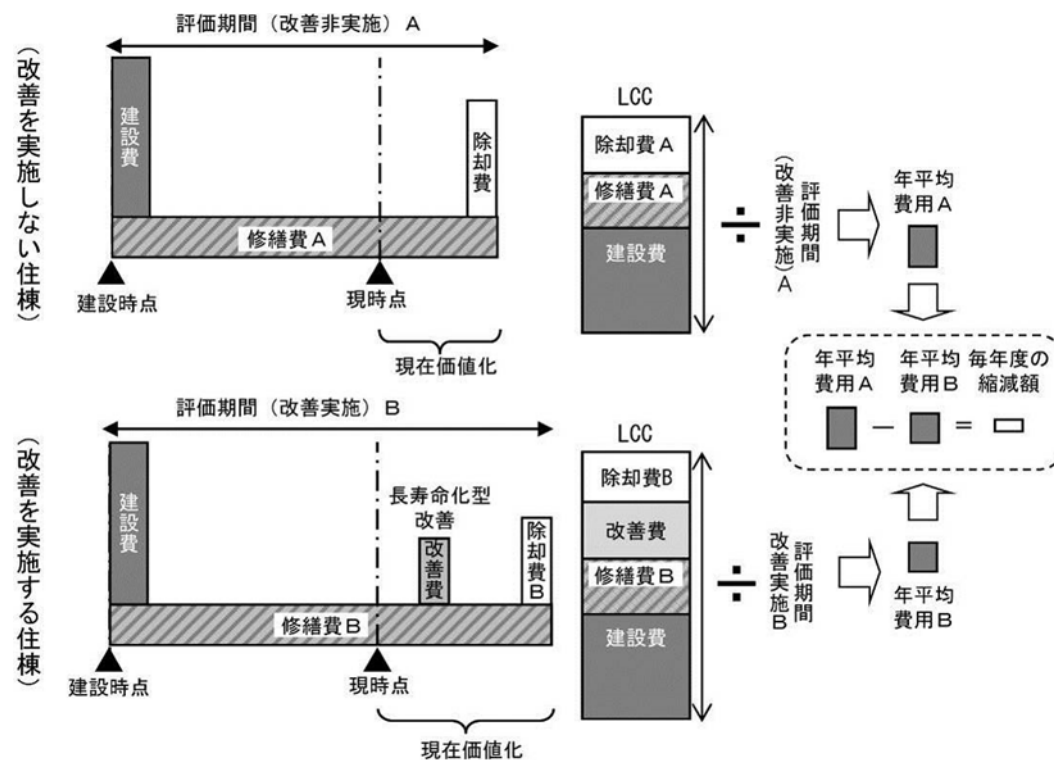


図 7-1 ライフサイクルコスト比較のイメージ

出典：公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）（平成 28 年 8 月）

(2) LCC 算出の結果

長寿命化改善を実施する各住棟別の LCC の算出結果については、下表の通りです。本計画で改善を実施する住棟を対象に長寿命化改善を実施した場合、すべての住棟において、LCC の改善効果は 0 以上という結果となりました。

表 7-1 LCC 算出の結果

団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設年度	LCC 改善効果 (千円／戸・年)
お茶屋敷団地	A	8	中層耐火	S47	28.8
	B	8	中層耐火	S48	34.1
大地団地	—	8	中層耐火	S47	34.6
	—	8	中層耐火	S48	28.9

(3) 維持管理による効果のまとめ

1) 予防保全的な維持管理

- 従来の対症療法型の維持管理から、定期的な点検を実施し、公営住宅等のストックの状況を把握した上で、適切な時期に予防保全的な修繕及び耐久性の向上等を図る改善を実施することで、公営住宅等の長寿命化が図られ、ライフサイクルコストの縮減につながります。
- 定期点検により現状を把握しながら、適切な修繕や改善を実施することで、公営住宅等の安全の確保を図ることができます。
- 公営住宅等の建設年度や構造等を踏まえ、重要度に応じた維持管理を実施することで、限られた予算の中で効率的な維持管理を実施することができます。

2) 事業の実施によるライフサイクルコストの改善効果

長寿命化型改善事業を実施する住棟を対象として LCC の改善効果を算出したところ、すべての住棟において、LCC の改善効果はプラスとなり、整備による改善効果が期待できる結果となりました。

第8章 計画の実現に向けて

(1) 個別団地の実施計画の策定

各団地の具体的なストック活用・維持管理にあたっては、本計画で策定した方針をもとに、周辺状況や敷地条件、住棟・住戸の状況の調査・分析などを十分に行った上で、個別団地の実施計画を策定する必要があります。

併せて、入居者の変化、周辺に不足している施設などの地域ニーズを把握しつつ、団地単体だけでなく総合的な市街地整備の観点や仮移転先となる住宅の確保など、円滑な事業の実現に向けた課題・対応方策を検討していく必要があります。

(2) 事業推進体制の強化

予防保全的な取り組みにより、公営住宅の良好な居住環境を保全していくためには、これまでで中心であった建替事業に加え、定期点検や日常的な維持管理、修繕、改善等に関する事業の重要性が高まるとともに、これらに関わる業務量が増大することとなります。

従って、公営住宅等ストックに係る事業の効果的・効率的・継続的推進のために、担当職員や組織を確保するなど、事業実施体制の強化を図ることが求められます。

(3) 国や長崎県の住宅政策に応じた計画推進

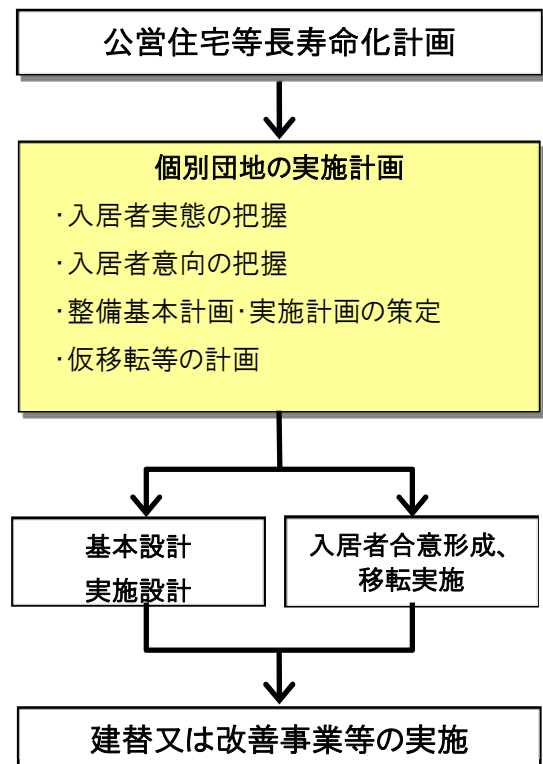
国や県における制度や事業の枠組みについて、その動向を注視しながら計画を推進することが求められます。

従って、国や県における住宅政策の方向性が変更された場合などは、本市においても必要に応じて計画の見直しや関係先へ働きかけを行います。

(4) 事業実施への合意形成

1) 入居者との合意形成

事業実施の過程では、入居者の理解と協力が重要であり、入居者に対する情報提供と入居者の要望の把握が必要となります。このため、入居者全体を対象とした事業説明会の実施、パンフレット配布等による事業説明等を行い、合意形成に努めます。



2) 低所得者への配慮

建替事業を実施する団地では、低所得者の世帯も多く、家賃負担の上昇に対しての抵抗感が高いと考えられることから、再入居等の希望など入居者のニーズを把握した上で事業を推進します。

3) 高齢者、少人数世帯等への配慮

近年、高齢単身者世帯、2人世帯、ひとり親と子どものみの世帯等の少人数世帯や高齢者のみの世帯が増加しており、建替事業を実施するにあたり、バリアフリー対応住宅や少人数向けの間取りなどに配慮して事業を推進します。

(5) 住宅セーフティネットの強化

公営住宅の担う住宅セーフティネットとしての機能を維持していくため、公営住宅の適正な供給・管理を行うとともに、民間賃貸住宅等の空き室を活用した入居を拒まない賃貸住宅の登録制度を柱とする新たな「住宅セーフティネット制度」の活用に向けて、民間事業者との連携を推進します。

(6) 事業費の縮減

本計画をより効率的に推進していくために、下記のような考え方のもと事業費の縮減に努めます。

1) 設計の標準化・改善メニューのパターン化

住宅需要を見据えた型別供給や規格部品の採用を図りつつ、設計の標準化を促進することにより、住宅の質の安定とコスト縮減を図ります。

また、改善メニューをパターン化させて、設計や施工の効率化を図ることで事業費の縮減に努めます。さらに、入居者の仮移転が必要となる住戸内等の改善を行う場合は、住棟単位でまとめて行うのではなく、空家になった時に随時行うなど、事業実施のタイミングを工夫することで、事業費の縮減に努めます。

2) 性能発注方式の導入・合理化工法の採用

一定の性能条件の下に設計・施工を一体的に発注することにより、民間施工業者が独自に開発した低コストの工法の導入を図る発注方式の導入や、躯体のプレキャストコンクリート化等による合理的工法の採用を進めることで事業費の縮減を図ります。

3) 事業の効率的な推進

合意形成から施工まで含めた事業の進捗を適切に管理することで事業費の縮減を効率的に推進します。

壱岐市公営住宅等長寿命化計画

発行年月：令和 7 年 6 月改訂

発 行 者：壱岐市

所 在 地：〒811-5521 壱岐市勝本町西戸触 182 番地 5

T E L：0920-42-1112

F A X：0920-42-1116