

# 安芸高田市公営住宅等長寿命化計画【概要】

## 「公営住宅等長寿命化計画」とは

更新時期を迎えつつある「公営住宅等」において、建替や用途廃止、計画的な修繕・改善により長寿命化を図るものの判別を的確に行い、効率的・効果的な「ストックマネジメント」を進めるため、地方公共団体ごとに策定する計画

- 市町村及び県の管理する「公営住宅等」においては、昭和40年代後半に大量供給されたストック（資産）が多く、それらは現在更新時期を迎えつつあり、早期の建替や、計画的な修繕・改善により長寿命化を図るものの判別など、効率的・効果的な事業計画に基づくストックマネジメントが求められています。
- こうした中、国は、「公営住宅等整備事業」、「公営住宅等ストック総合改善事業」を見直し、平成21年度より「公営住宅等長寿命化計画」の策定と、これに基づく長寿命化に資する改善等の実施により公営住宅等の長寿命化が確実に図られるよう、公営住宅等長寿命化計画策定費、長寿命化型改善費等に対する助成を社会資本整備総合交付金（旧地域住宅交付金）の基幹事業として行うとしています。

## 「公営住宅等長寿命化計画」の位置付け

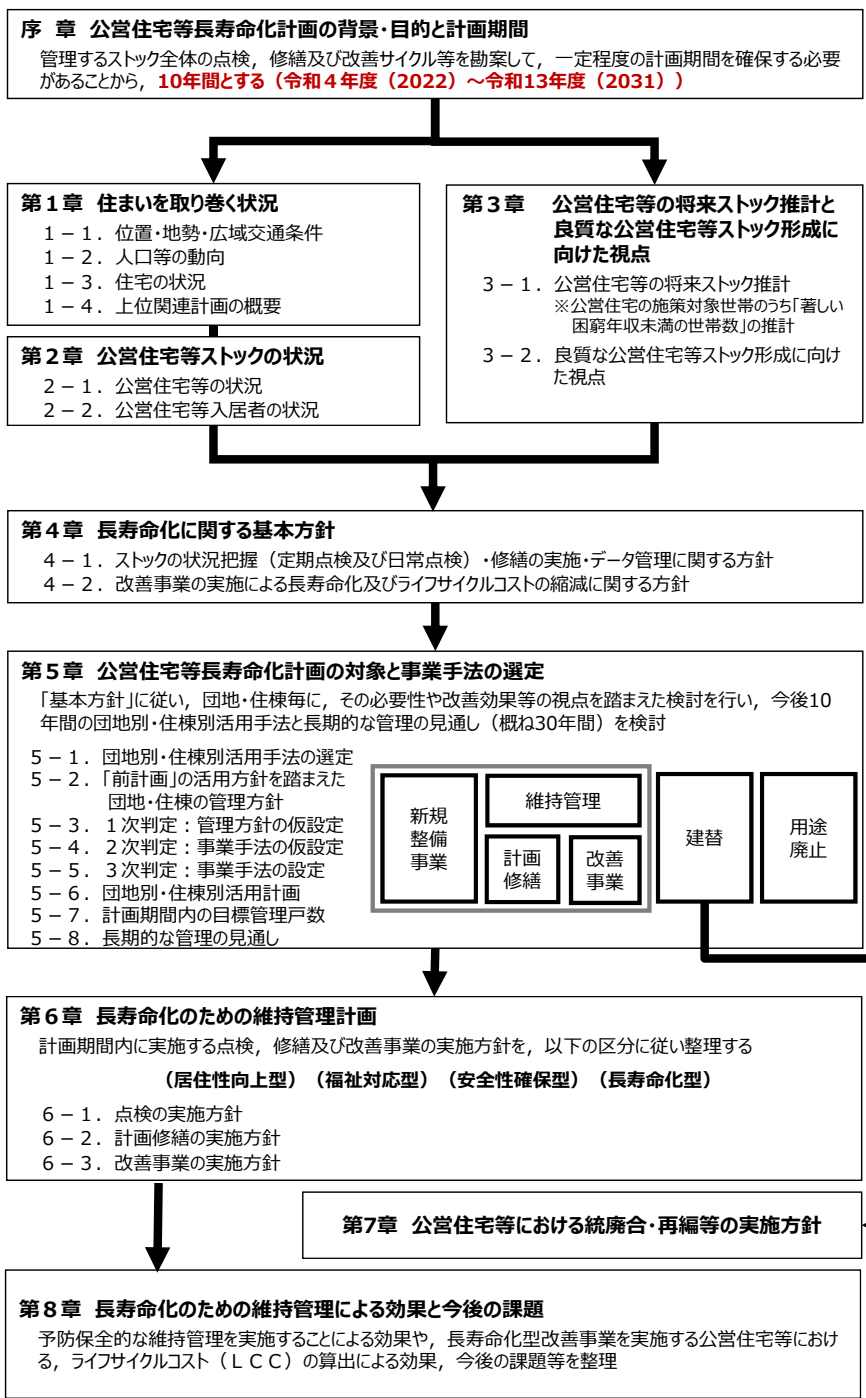
「公営住宅等整備事業」、「公営住宅等ストック総合改善事業」（補助事業）を実施するための前提となる計画

- 公営住宅等整備事業、公営住宅等ストック総合改善事業を行うための地域住宅交付金の交付等にあたっては、**原則として公営住宅等長寿命化計画に基づいて行うことを要件**としており、本計画は、当該事業に対する助成の前提となる計画です。
- 国土交通省では、「社会資本ストックの戦略的維持管理による安全・安心の確保と長寿命化・ライフサイクルコストの縮減」を平成22年度より掲げており、「高度経済成長期に集中投資した道路、河川、下水道、港湾、公営住宅、都市公園等の社会資本ストックが今後急速に老朽化することを踏まえ、長寿命化計画の策定、点検から補修・更新に至る予防保全の計画的な実施等戦略的維持管理を行い、安全・安心の確保とライフサイクルコストの縮減を図る。」ことを推進しています。

## 安芸高田市公営住宅等長寿命化計画の目指すところ

- 本市内の公営住宅等に対し、計画的な対応を行い、**特に老朽化する公営住宅等の居住環境の改善を図るとともに、点検の強化及び早期の管理・修繕による更新コストの縮減と、これに基づく予防保全的管理、長寿命化に資する改善を推進することを目的**とする。
- **計画期間**は公営住宅等ストックの点検、修繕及び改善のサイクル等を勘案すると、一定程度の計画期間を確保する必要があることから、**令和4年度から令和13年度までの10年間**とし、計画の進捗状況や社会情勢の変化などに応じて適宜に見直しを行うものとする。

## 安芸高田市公営住宅等長寿命化計画のフロー



## 第1章 住まいを取り巻く状況

【詳細版 P.4～】

### ●人口等の動向

#### 【人口の推移】 人口は減少傾向にあり、少子高齢化が進行

- ◇平成27年人口は29,488人、昭和55年から35年間で約7.5千人減少
- ◇昭和55年当時と比べ各地区とも減少傾向にある
- ◇65歳以上人口（高齢者人口）は、昭和60年以降15歳未満人口（年少人口）を上回る
- ◇平成27年には、**高齢者人口（38.7%）の割合が、年少人口（10.9%）の約3.5倍**になっている

#### 【世帯の状況】 世帯数は微減にあり、世帯の少人数化が進行

- ◇人口減少とともに、**世帯数も微減傾向**
- ◇**単独・2人世帯が大幅に増加し、世帯の小人数化が進行**
- ◇65歳以上の高齢者単独世帯は増加しており、単独世帯全体の約5割を占める
- ◇子どものいる世帯は減少傾向にある

#### 【住宅の状況】 持ち家が圧倒的に多い一方、民間借家に住む世帯の割合は増加傾向

- ◇持ち家が圧倒的に多く、全体の約80%を占める
- ◇**民間借家に住む世帯の割合は、増加傾向にある**
- ◇県下でも戸建住宅のシェアが高い地域
- ◇世帯あたりの床面積の平均は142㎡（全国平均・県平均より広い）

### ●上位関連計画の概要

#### 【住生活基本計画（全国計画）（令和3年3月）】

- ◇公的な支援により居住の安定の確保を図るべき世帯の居住の安定確保
- ◇「**民間住宅等の借上げ**」や「**既存公営住宅の空家募集**」などの**施策も必要に応じて考慮**しつつ、必要な公営住宅を供給

#### 【広島県住生活基本計画（平成29年3月）】

- ◇安定した公営住宅の供給
- ◇**民間賃貸住宅を含めた住宅セーフティネット**の構築

#### 【第2次安芸高田市総合計画】

- ◇多様な居住ニーズに配慮しながら、老朽化した市営・市有住宅の長寿命化対策を計画的に進める

#### 【安芸高田市公共施設等総合管理計画】

- ◇老朽化及び耐震性のない公営住宅は、廃止を進める
- ◇将来需要を見極め大規模改修及び更新

## 第2章 公営住宅等ストックの状況

【詳細版 P.27～】

### ●公営住宅等の状況

#### 【管理戸数】 市有住宅は全て耐火構造、その他住宅では木造の住棟が多い

- ◇**耐火構造の戸数が全体の約52%**を占める
- ◇市有住宅は全て耐火構造、特定公共賃貸住宅（特公賃）は全て木造、公営住宅及び若者定住促進住宅（若定）も約7割が木造
- ◇耐火構造の割合は吉田では約89%を占めるが、美土里・高宮では約30%未満、八千代・向原では不在

#### 【老朽化の状況】 旧耐震基準で建設された住宅が約4割、全体の約3割が計画初年度時点で既に耐用年限を経過

- ◇昭和56年以前の**旧耐震基準により建設された住戸は全体の約40%**
- ◇昭和47～56年の10年間に建設された住戸が最も多く、全体の約36%を占める
- ◇**全体の約25%が計画初年度（令和2年度）時点で、既に耐用年限を経過**している
- ◇簡易耐火構造平屋建（簡平）の住戸の全てが既に耐用年限を経過している
- ◇10年後に耐用年限を経過する住戸は、全体の約37%を占める

#### 【居住水準の状況】 設備はおおむね整備されている一方、一部に最低居住面積水準を満たしていない世帯もみられる

- ◇全ての住戸において浴槽がある
- ◇便所が水洗化された住戸は全体の約95%を占める
- ◇最低居住面積水準を満たしていない世帯が、全体の約7%あり、早期解消が必要
- ◇都市居住型誘導居住面積水準を満たしていない世帯は、全体の約60%を占める

### ●公営住宅等入居者の状況

- ◇**単身世帯が最も多く、全体の約41%を占める**
- ◇2人世帯を含む「2人以下の小規模世帯」が全体の約68%を占める
- ◇**世帯主が65歳以上の世帯は、全体の約28%**
- ◇**世帯主が60歳以上の世帯は35%を超え、世帯主の高齢化の進行が著しい**
- ◇高齢者の住む世帯割合は全体の約37%
- ◇65歳以上の「単身高齢者世帯」が全体の約48%と最も多く、さらなる高齢化の進行に対応した住環境づくりが課題

## 第3章 公営住宅等の将来ストック推計と良質な公営住宅等ストック形成に向けた視点

【詳細版 P.55～】

### 3-1. 公営住宅等の将来ストック推計

#### STEP 0 世帯数の推計

- 将来推計人口及び将来の世帯主率（総人口に占める世帯主数の割合）の推計結果より、将来の世帯数を推計

#### STEP 1 借家世帯の世帯人員・収入分位別世帯数の推計

- 収入・世帯人員・住宅所有関係（持ち家又は借家）の実績値（各年「住宅・土地統計調査」）より別世帯数の将来の構成比を推計
- STEP 0の世帯数に乘じ借家世帯の人員・収入分位別世帯数を推計

#### STEP 2 公営住宅収入基準を満たす世帯のうち「公営住宅の施策対象世帯数」の推計

- STEP 1の結果より、公営住宅収入基準を満たす世帯数を算出
- このうちの公営住宅の施策対象世帯数を算出

#### STEP 3 公営住宅の施策対象世帯のうち「著しい困窮年収未達の世帯数」の推計

- 適正な家賃負担限度率の範囲で最低居住面積水準の民間借家に居住するために必要な年収を算出
- 収入分位ごとの必要な年収未達の世帯の割合を算出
- STEP 2の世帯数に乘じ公営住宅の施策対象世帯のうち「著しい困窮年収未達の世帯数」を推計

令和2年度時点 公営住宅管理戸数  
**192戸**※

※特公賃、若定、市有、募集停止戸数を除く

目標年次における公営住宅等の将来需要  
**約131戸**  
と推計される

本計画の目標年次における「公営住宅」の将来ストック量  
**概ね160戸+α**  
(令和13年)

※現在の社会経済情勢に照らし、特に居住の安定確保が必要な者として優先入居の取扱いを行うことが適当と考えられる場合等への対応も求められることから、一定の余剰を確保

次ページ 地域別の推計

### 3-2. 良質な公営住宅等ストック形成に向けた視点

#### ① 今後の人口・世帯動向に的確に対応した住宅供給と高齢化対策への貢献

- ・将来的な**人口減少・世帯減少が危惧される中、今後の動向に的確に対応した住宅供給**が求められる。
- ・特に、高齢化の進行は著しく、**高齢者の安定居住に寄与する公営住宅等の貢献**も求められている。

#### ② 真に住宅に困窮する世帯への対応

- ・核家族世帯や高齢単身、高齢2人世帯など、**世帯規模の小さい世帯に対応した供給**が求められる。
- ・長期にわたり入居している世帯もみられることから、今後は公営住宅等の**需要に対し、公平かつ適切な供給**を図り、**入居世帯の循環が円滑に進むよう、適切な対応**が必要

#### ③ 公共を中心とした従来のセーフティネット構造の見直しと、民間活力など新たなセーフティネットの環境構築に向けた総合的な取組

- ・**高齢者をはじめ多様な世帯のニーズを踏まえた各種改善**を進めつつ、真の住宅困窮者に対し、公共だけでなく、**民間賃貸住宅との役割分担と連携を進めることなどにより、新たなセーフティネットの構築に向けた総合的な取組**が必要

#### ④ 中長期的な視点に基づく公営住宅等の更新及び改善事業の適正な実施

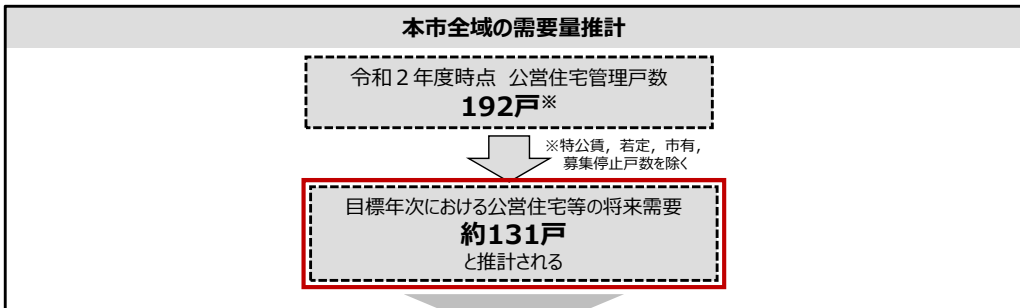
- ・**耐用年限を経過する住戸に顕在化する施設の老朽化や設備の陳腐化**などは、近年の居住ニーズの多様化や人口動態の変化に対応できず、入居率の低下を引き起こすなど、**市の公共施設運営全体にも影響を及ぼすため、計画的な対策が必要**
- ・良好な中層耐火構造のストックについては、期間中から、事業量の平準化を考慮し、**中長期的な視点に立った更新及び改善事業を進めるとともに、緊急性や財政事情にも配慮した取組**が必要

### 3-1. 公営住宅等の将来ストック推計

#### ■地域別の公営住宅により確保すべきストック量の推計

【P.58】

参考



**旧町地域別の需要量推計**

●2021年度時点における地域別に入居世帯の割合により按分し、目標年次である2031年度末において公営住宅に入居すると見込まれる世帯数を地域別に推計すると次のとおりで、いずれの地域においても余剰が生じる見通し。

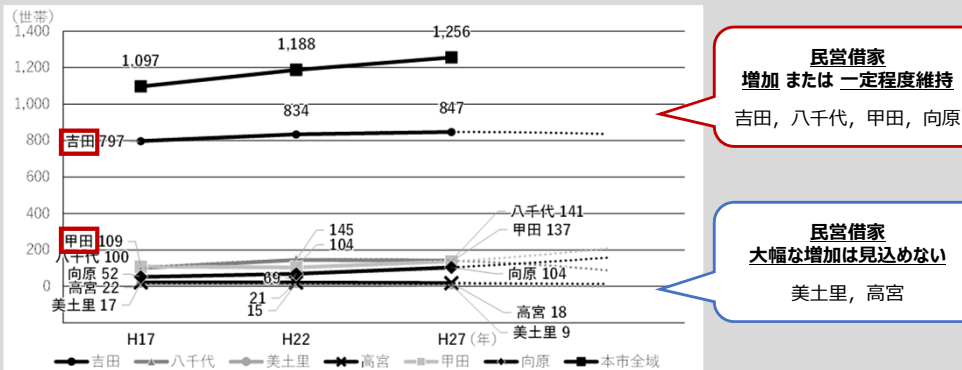
※特公賃, 若定, 市有, 募集停止戸数を除く

| 地域  | 【現状】<br>入居可能<br>管理戸数※(戸) | 【推計】<br>10年後の公営住宅<br>入居世帯数(世帯) | 【推計】<br>将来余剰<br>管理戸数(戸) | 前計画 建替え<br>/廃止予定 |
|-----|--------------------------|--------------------------------|-------------------------|------------------|
| 吉田  | 15                       | 12                             | 2                       | 14               |
| 八千代 | 18                       | 14                             | 4                       | -                |
| 美土里 | 22                       | 16                             | 6                       | -                |
| 高宮  | 22                       | 15                             | 15                      | -                |
| 甲田  | 60                       | 41                             | 21                      | -                |
| 向原  | 46                       | 33                             | 13                      | -                |
| 計   | 183                      | 131                            | 61                      | 14               |

#### ■地域別の公営住宅等 配置状況



#### 【参考】旧町地域別の民営借家に居住する世帯数の推移



# 安芸高田市公営住宅等長寿命化計画【概要】

## 第4章 長寿命化に関する基本方針

【詳細版 P.62～】

### 4-1. 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

#### ■管理データベースの構築・活用による状況の的確な把握

- ・管理する公営住宅等の整備及び管理データを充実
- ・これまでの維持管理に関する履歴や内容等を随時確認できる団地別の管理データベースを作成

#### ■予防保全的な維持管理の実施

- ・中長期的な視点に立った計画的な修繕及び個別改善を実施し、公営住宅等ストックの長寿命化に努める。
- ・公営住宅等ストックの状況を的確に把握しつつ、以下に示す適切な維持管理区分を設定

【保守点検】 【修繕対応（経常修繕）】 【改善（個別改善等）】

### 4-2. 改善事業の実施による長寿命化及びライフサイクルコストの縮減に関する方針

#### (1) 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

- 長寿命化を図るストックにおける改善方針の明確化
- 耐久性が高く、維持管理が容易な仕様等の積極的な採用
- 維持管理や改善の効率化・コスト縮減

#### (2) 公営住宅等ストック活用の基本的な考え方と整備水準

##### ① 公営住宅等の効率的な維持及び活用

- 既に耐用年限を経過し、老朽化した住宅の統廃合・再編の推進
- 耐火構造の公営住宅等を中心に、既存の構造体を耐用年限まで活用する長寿命化型改善事業の推進とライフサイクルコストの抑制
- 民間事業者との連携による「借上公営住宅の供給の促進」など、適正なストックの供給と、老朽化したストックの解消等に寄与する総合的な施策の展開

##### ② 公営住宅等の安全性確保

- 耐震性能に不安のある耐火及び簡易耐火構造の住宅の適切な診断や改修等による安全性の確保

##### ③ 多様なニーズを踏まえた住環境形成の支援

- 適切な居住水準の確保、安全・安心な居住に資する設備等、多様なニーズを踏まえた住環境形成の支援

##### ④ 住宅困窮者への適切な対応

- 真に住宅に困窮する低所得者層への的確なストックの供給
- 高齢者のいる世帯やひとり親世帯等、支援が必要な層への的確なストックの供給
- 民間賃貸住宅も含めた、住宅困窮者に対する総合的な住宅施策の検討

##### ⑤ 行政財産としての有効活用

- 住宅用地として活用できない用地について、周辺の公営住宅等の質的向上や地域環境の向上に資する活用など、まちづくりの観点を踏まえた活用の検討

## 第5章 公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定

【詳細版 P.67～】

### 5-1. 団地別・住棟別活用手法の選定

#### 1) ストックの活用手法

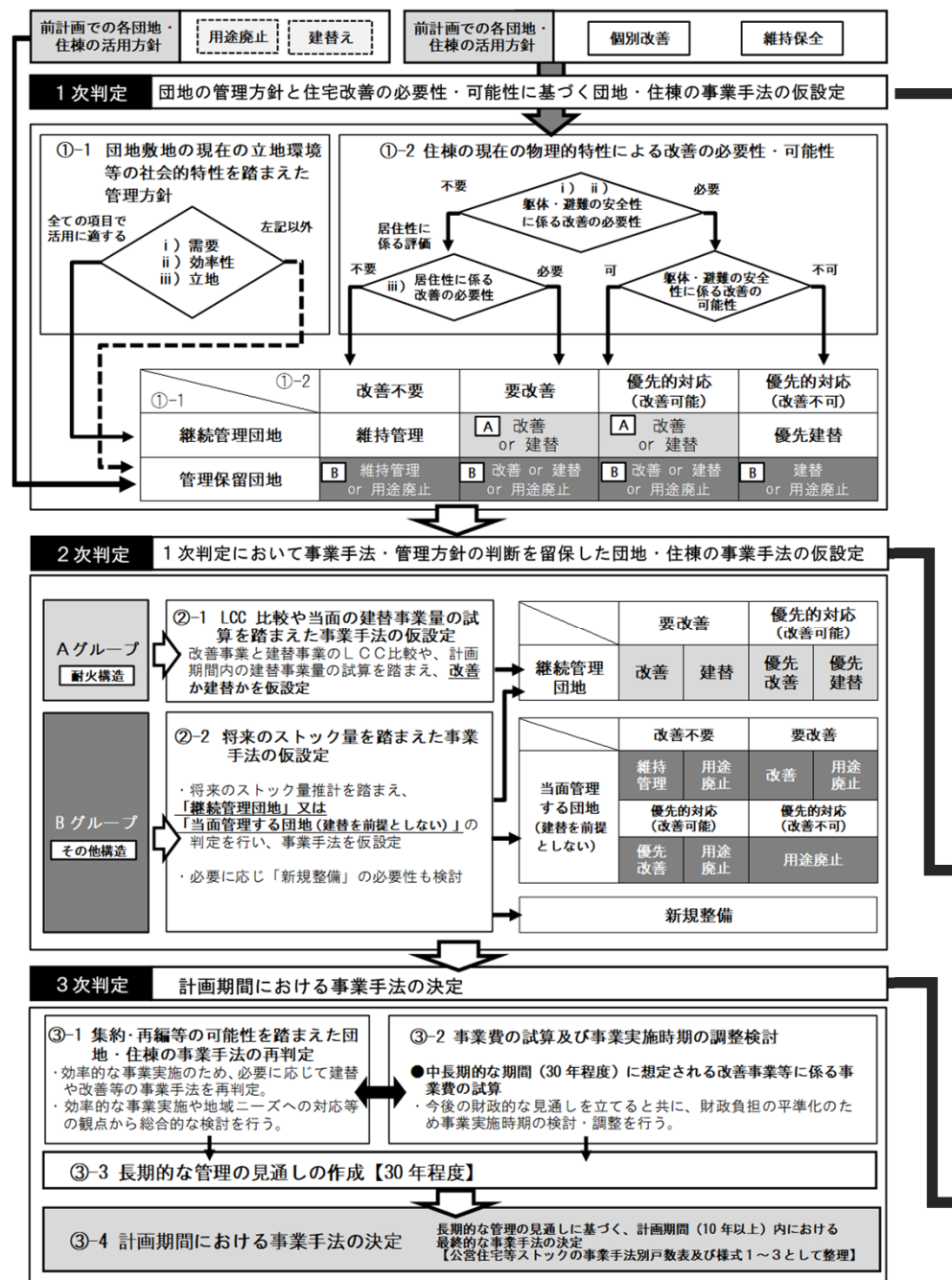
ストック活用のための手法は、「用途廃止」「統廃合・再編検討」「全面的改善」「個別改善」及び「維持保全」により構成される。これらから、各団地・住棟の実情に応じて最適な手法を選定する。

| 活用手法     | 内容   | 標準管理期間  |   |        |         |       |   |                               |   |      |  |   |   |       |  |                                       |   |      |  |                                       |                    |  |
|----------|--|---|---|--------|---------|-------|---|-------------------------------|---|------|--|---|---|-------|--|---------------------------------------|---|------|--|---------------------------------------|--------------------|--|
| 用途廃止     | ・公営住宅等としての用途を廃止するもの。   |   |   |        |         |       |   |                               |   |      |  |   |   |       |  |                                       |   |      |  |                                       |                    |  |
| 統廃合・再編検討 | 地域需要や立地環境等を考慮すると継続管理が難しい団地・住棟で、従来の新設だけでなく、他の団地との統合や、民間賃貸住宅を活用した家賃補助等の新たな住宅セーフティネットの構築等による受け皿を確保しながら用途廃止を行うなど、様々な住宅施策の展開を視野に入れながら、地域需要や市民ニーズ等を勘案し再編のあり方を検討する。   |   |   |        |         |       |   |                               |   |      |  |   |   |       |  |                                       |   |      |  |                                       |                    |  |
| 全面的改善    | ・次の全事項を含み、躯体を残し全面的又はそれに準ずる改善を行うもの。<br>なお、概ね10年以内の期間で、段階的に実施されるものを含む。<br>①住戸改善 : 間取りの改善、設備改善など「居住性向上」や住戸内部のバリアフリー化など「福祉対応」<br>②共用部分改善 : EV設置、バリアフリー化など「福祉対応」や耐震改修、外壁の防災安全改修など「安全性確保」<br>③屋外・外構改善 : 屋外・外構のバリアフリー化など「福祉対応」  | 概ね30年以上   |   |        |         |       |   |                               |   |      |  |   |   |       |  |                                       |   |      |  |                                       |                    |  |
| 個別改善     | ・公営住宅等の質の向上のため必要に応じて改善を行うもの。<br>主な改善メニュー   | 概ね10年～20年以上                                       |   |        |         |       |   |                               |   |      |  |   |   |       |  |                                       |   |      |  |                                       |                    |  |
|          | <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>住戸改善</th> <th>共用部分改善</th> <th>屋外・外構改善</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>居住性向上</td> <td>間取りの改修<br/>給湯設備の設置<br/>電気容量のアップ<br/>外壁等の断熱 等</td> <td>給水方式の変更<br/>断熱化対応<br/>地デジ放送対応 等</td> <td>雨水貯留施設の設置<br/>集会所の整備・増改築<br/>児童遊園の整備<br/>排水処理施設の整備 等</td> </tr> <tr> <td>福祉対応</td> <td>住戸内部の段差解消<br/>浴室、便所等の手すり設置<br/>浴槽、便器の高齢者対応<br/>高齢者対応建具の設置 等</td> <td>廊下、階段の手すり設置<br/>中層EVの設置・機能向上<br/>段差の解消<br/>視覚障害者対応 等</td> <td>屋外階段の手すり設置<br/>屋外通路等の幅員確保<br/>スロープの設置<br/>電線の地中化 等</td> </tr> <tr> <td>安全性確保</td> <td>台所壁の不燃化<br/>避難経路の確保<br/>住宅用防災警報器の設置<br/>アスベスト除去 等</td> <td>耐震改修<br/>外壁落下防止改修<br/>防火区画<br/>避難設備の設置 等</td> <td>屋外消火栓設置<br/>避難経路となる屋外通路、<br/>照明設備等の整備<br/>屋外設備の耐震性向上 等</td> </tr> <tr> <td>長寿命化</td> <td>浴室の防水性向上<br/>内壁の断熱性、耐久性向上<br/>配管の耐久性向上 等</td> <td>躯体・屋上・外壁・配管の<br/>耐久性向上<br/>避難施設の耐久性向上 等</td> <td>配管の耐久性・耐食性<br/>向上 等</td> </tr> </tbody> </table> |   | 住戸改善  | 共用部分改善 | 屋外・外構改善 | 居住性向上 | 間取りの改修<br>給湯設備の設置<br>電気容量のアップ<br>外壁等の断熱 等 | 給水方式の変更<br>断熱化対応<br>地デジ放送対応 等 | 雨水貯留施設の設置<br>集会所の整備・増改築<br>児童遊園の整備<br>排水処理施設の整備 等 | 福祉対応 | 住戸内部の段差解消<br>浴室、便所等の手すり設置<br>浴槽、便器の高齢者対応<br>高齢者対応建具の設置 等 | 廊下、階段の手すり設置<br>中層EVの設置・機能向上<br>段差の解消<br>視覚障害者対応 等 | 屋外階段の手すり設置<br>屋外通路等の幅員確保<br>スロープの設置<br>電線の地中化 等 | 安全性確保 | 台所壁の不燃化<br>避難経路の確保<br>住宅用防災警報器の設置<br>アスベスト除去 等 | 耐震改修<br>外壁落下防止改修<br>防火区画<br>避難設備の設置 等 | 屋外消火栓設置<br>避難経路となる屋外通路、<br>照明設備等の整備<br>屋外設備の耐震性向上 等 | 長寿命化 | 浴室の防水性向上<br>内壁の断熱性、耐久性向上<br>配管の耐久性向上 等 | 躯体・屋上・外壁・配管の<br>耐久性向上<br>避難施設の耐久性向上 等 | 配管の耐久性・耐食性<br>向上 等 |  |
|          | 住戸改善   | 共用部分改善  | 屋外・外構改善   |        |         |       |   |                               |   |      |  |   |   |       |  |                                       |   |      |  |                                       |                    |  |
| 居住性向上    | 間取りの改修<br>給湯設備の設置<br>電気容量のアップ<br>外壁等の断熱 等  | 給水方式の変更<br>断熱化対応<br>地デジ放送対応 等                     | 雨水貯留施設の設置<br>集会所の整備・増改築<br>児童遊園の整備<br>排水処理施設の整備 等   |        |         |       |   |                               |   |      |  |   |   |       |  |                                       |   |      |  |                                       |                    |  |
| 福祉対応     | 住戸内部の段差解消<br>浴室、便所等の手すり設置<br>浴槽、便器の高齢者対応<br>高齢者対応建具の設置 等   | 廊下、階段の手すり設置<br>中層EVの設置・機能向上<br>段差の解消<br>視覚障害者対応 等 | 屋外階段の手すり設置<br>屋外通路等の幅員確保<br>スロープの設置<br>電線の地中化 等     |        |         |       |   |                               |   |      |  |   |   |       |  |                                       |   |      |  |                                       |                    |  |
| 安全性確保    | 台所壁の不燃化<br>避難経路の確保<br>住宅用防災警報器の設置<br>アスベスト除去 等   | 耐震改修<br>外壁落下防止改修<br>防火区画<br>避難設備の設置 等             | 屋外消火栓設置<br>避難経路となる屋外通路、<br>照明設備等の整備<br>屋外設備の耐震性向上 等 |        |         |       |   |                               |   |      |  |   |   |       |  |                                       |   |      |  |                                       |                    |  |
| 長寿命化     | 浴室の防水性向上<br>内壁の断熱性、耐久性向上<br>配管の耐久性向上 等   | 躯体・屋上・外壁・配管の<br>耐久性向上<br>避難施設の耐久性向上 等             | 配管の耐久性・耐食性<br>向上 等                                  |        |         |       |   |                               |   |      |  |   |   |       |  |                                       |   |      |  |                                       |                    |  |
| 維持保全     | ・公営住宅等の性能を維持するための維持保守点検、経常修繕、計画修繕等を行う。   |   |   |        |         |       |   |                               |   |      |  |   |   |       |  |                                       |   |      |  |                                       |                    |  |

## 第5章 公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定

【詳細版 P.68～】

**●活用手法の選定フロー**  
 活用手法を選定は「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）（平成28年8月 国土交通省住宅局）」を参考に以下のフローに従い選定を行う。



| 判定       | 判定項目                                    | 判定方法   |  |   |
|----------|---|--|--|---|
| 1次判定     | <b>①-1 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</b> |  |  |   |
|          | i) 需要                                   | A. 入居率 (団地単位)  | ○最新の入居状況（2019年6月現在）より以下の式を用いる。<br>(入居率=入居戸数/入居可能管理戸数※) ※但し募集停止のものは実際の管理戸数<br>○公営住宅等の平均入居率（約80%）以上であれば「需要あり」とみなす。<br>○当該団地が立地する小地域ごとの平成22年から平成27年（国勢調査小地域集計に基づく）の5年間に於ける世帯数の増減を用いる。<br>○当該団地が立地する小地域の世帯数増減率が、旧町地域の世帯数増減率以上の場「需要あり」とみなす。<br>吉田：+0.3% 八千代：-0.5% 美土里：-4.1%<br>高宮：-6.5% 甲田：+0.3% 向原：-1.5% |   |
|          |   | B. 地域の世帯数増減  | ○当該団地の敷地が「工業地域」または「工業専用地域」に指定される場合、公営住宅等を建設すべきではなく、「×：高度利用不可能」とみなす。<br>※なお、本市において都市計画区域に指定され、用途地域の指定があるのは吉田地域のみであるため、その他の地域については「判定対象外」とする。  |   |
|          |   | ii) 効率性  | A. 用途地域  | ○近年建設の中層耐火構造の住棟における敷地規模実績を考慮し、各団地の敷地面積が、「1,000㎡未満」であれば、「×：高度利用不可能」とみなす。 |
|          |   |  | B. 敷地面積  | ○各団地の敷地が、「変形地」、「分割地」に立地するなどにより、効率的な住棟配置が困難な敷地であれば、「×：高度利用不可能」とみなす。      |
|          | iii) 立地                                 | A. 利便性   | ○各団地の敷地の前面道路幅員が、「概ね4m未満」で、自己敷地内での拡幅も困難が予想される場合であれば、「×：高度利用不可能」とみなす。<br>○地域を支える公共交通機関であるバスの利用圏内※に立地せず、生活利便性が低い団地を「適性なし」とみなす。<br>※利用圏は、都市部では一般的にバス停留所から300m圏内とされ、地方では500m圏内とする場合もみられることから、本項目ではバス停留所500m圏内の立地状況より判定する。 資料：国土交通省「地域公共交通づくりハンドブック」   |   |
|          |   | B. 地域バランス  | ○地域バランス確保の観点から、旧町地域のエリア内に存する唯一の団地又はエリア内でのカバー率が9割以上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を検討する。<br>○旧町地域のエリア内に複数の団地が存する場合には、判定の対象外とする。  |   |
|          | 2次判定                                    | <b>①-2 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性</b>  |  |   |
|          |   | i) 躯体の安全性  | ・耐震性に問題がないと判定⇒「ii) 避難の安全性」判定へ<br>・耐震性に問題があると判定⇒「優先的対応（改善不可）」候補へ  |   |
|          |   | ii) 避難の安全性   | ・防火区画及び二方向避難が確保されている⇒「iii) 居住性」の判定へ<br>・防火区画又は二方向避難が確保されていない⇒「優先的対応（改善可能）」   |   |
| iii) 居住性 |   | ・居住性に問題があると判定⇒「要改善」又は「優先的対応（改善可能）」<br>・耐久性の向上、躯体への影響の軽減、維持管理の容易性の向上に資する改善が必要と判断される住棟⇒「長寿命化型改善」の採用を積極的に検討   |  |   |
| 3次判定     | <b>②-1 LCC縮減効果の試算を踏まえた事業手法の仮設定</b>      |  |  |   |
|          | Aグループ                                   | 改善事業によるLCC縮減効果の試算を踏まえた事業手法の仮設定<br>・「継続管理する団地・住棟」（継続管理候補も含む）のうち「優先的対応（改善可能）」及び「要改善」と位置付けた耐火構造の団地・住棟<br>・「管理について判断を留保する団地・住棟」のうち耐用年限の1/2を経過しない、耐火構造の団地・住棟<br>・これまでに、改善事業を行い、残存年数が15年以上の耐火構造の団地・住棟  |  |   |
| 3次判定     | <b>②-2 将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定</b>        |  |  |   |
|          | Bグループ                                   | 将来のストック量推計を踏まえ、「継続管理団地」又は「当面管理する団地（建替を前提としない）」の事業手法を仮設定<br>・「継続管理する団地・住棟」（継続管理候補も含む）のうち「優先的対応（改善不可）」、「優先的対応（改善可能）」及び「要改善」と位置付けた木造又は簡二の団地・住棟<br>・「管理について判断を留保する団地・住棟」のうち「優先的対応（改善不可）」及び「改善不要」と位置付けた団地・住棟（前計画において、「用途廃止」又は「建替え」とされた団地・住棟）<br>・「管理について判断を留保する団地・住棟」のうち「要改善」と位置付けた比較的良好な木造又は簡二の団地・住棟 |  |   |
| 3次判定     | <b>③ 1～2次判定に対する定性的な最終評価</b>             |  |  |   |
|          | 1～2次判定に対する定性的な最終評価                      | ①効率的なストック活用の視点<br>②まちづくりの観点からみた視点<br>③望ましい住宅施策のあり方からみた視点<br>3つの視点より総合評価  |  |   |

# 安芸高田市公営住宅等長寿命化計画【概要】

## ① 1次判定 結果

### ■ ①-1 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）

- 「前計画」で「個別改善」・「維持管理」と位置付けられた団地・住棟を対象に、団地ごとの「需要」、「効率性」、「立地」を評価した。
- 原則として、全ての評価項目が活用に適する場合は、将来にわたる「継続管理団地」と仮設定し、いずれかの評価項目が活用に適さない場合は、継続管理について判断を留保する「管理保留団地」とした。



### ■ ①-2 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）

- 現在の団地・住棟の内、「前計画」で「個別改善」・「維持保全」と位置付けられた団地・住棟を対象に、「躯体の安全性」、「避難の安全性」、「居住性」を評価した。
- 住棟の改善の必要性・可能性として、「改善不要」、「要改善」、「優先的対応（改善可能）」、「優先的対応（改善不可）」に分類した。

### ■ ①-1 判定 団地別総括

| 団地番号 | 団地名      | 地域  | 建設年度 | 構造 | 棟数  | 管理戸数 | (参考)    | ①-1<br>判定結果 |
|------|----------|-----|------|----|-----|------|---------|-------------|
|      |          |     |      |    |     |      | 前計画活用方針 |             |
| 1    | 国司住宅     | 吉田  | 昭和46 | 簡平 | 4   | 20   | 建替え     | 管理保留        |
| 2    | 中山住宅     | 八千代 | 昭和53 | 簡平 | 1   | 2    | 修繕対応    | 管理保留        |
| 3    | 殿前住宅     | 八千代 | 平成元  | 木造 | 9   | 18   | 個別改善    | 継続管理        |
| 4    | 横田住宅     | 美土里 | 昭和59 | 耐火 | 4   | 8    | 個別+長寿命化 | 継続管理        |
| 5    | 北生住宅     | 美土里 | 平成4  | 木造 | 3   | 6    | 個別+長寿命化 | (継続管理) 候補   |
| 6    | 本郷住宅     | 美土里 | 平成5  | 木造 | 2   | 4    | 個別+長寿命化 | (管理保留) 候補   |
| 7    | 北住宅      | 美土里 | 平成15 | 木造 | 3   | 6    | 長寿命化    | (管理保留) 候補   |
| 8    | 桑田住宅     | 美土里 | 平成17 | 木造 | 2   | 4    | 長寿命化    | (継続管理) 候補   |
| 9    | 五十貫部住宅   | 高宮  | 昭和59 | 木造 | 4   | 8    | 修繕対応    | 継続管理        |
| 10   | 下福田住宅    | 高宮  | 昭和56 | 木造 | 2   | 4    | 修繕対応    | 管理保留        |
| 11   | 宮迫住宅     | 高宮  | 昭和59 | 木造 | 1   | 2    | 修繕対応    | (管理保留) 候補   |
| 12   | 谷口住宅     | 高宮  | 昭和62 | 木造 | 1   | 2    | 修繕対応    | (管理保留) 候補   |
| 13   | 行部住宅     | 高宮  | 昭和59 | 木造 | 1   | 2    | 修繕対応    | (管理保留) 候補   |
| 14   | 行部住宅     | 高宮  | 平成12 | 木造 | 10  | 10   | 修繕対応    | (継続管理) 候補   |
| 15   | 竹貞住宅     | 高宮  | 平成4  | 木造 | 1   | 2    | 個別+長寿命化 | 管理保留        |
| 16   | 下川根住宅    | 高宮  | 昭和58 | 木造 | 5   | 10   | 修繕対応    | (管理保留) 候補   |
| 17   | 春日住宅     | 甲田  | 昭和48 | 簡平 | 3   | 3    | 修繕対応    | (管理保留) 候補   |
| 18   | 新春日住宅    | 甲田  | 昭和49 | 簡平 | 1   | 5    | 修繕対応    | (管理保留) 候補   |
| 19   | 瀬戸住宅     | 甲田  | 昭和50 | 簡平 | 1   | 6    | 修繕対応    | (管理保留) 候補   |
| 20   | 新花の木住宅   | 甲田  | 昭和59 | 簡平 | 1   | 2    | 修繕対応    | (管理保留) 候補   |
| 21   | 小原住宅     | 甲田  | 昭和60 | 簡平 | 1   | 2    | 個別改善    | 管理保留        |
| 22   | 第三花の木住宅  | 甲田  | 平成元  | 簡平 | 1   | 2    | 修繕対応    | (管理保留) 候補   |
| 23   | 花の木(二)住宅 | 甲田  | 平成元  | 簡平 | 2   | 4    | 修繕対応    | 管理保留        |
| 24   | 緑ヶ丘住宅    | 甲田  | 平成2  | 木造 | 6   | 12   | 個別改善    | (継続管理) 候補   |
| 25   | 富士住宅     | 甲田  | 平成3  | 木造 | 2   | 4    | 修繕対応    | (管理保留) 候補   |
| 26   | 夕日ヶ丘住宅   | 甲田  | 平成4  | 木造 | 4   | 8    | 個別+長寿命化 | (継続管理) 候補   |
| 27   | 紅葉ヶ丘住宅   | 甲田  | 平成5  | 木造 | 5   | 10   | 個別+長寿命化 | (継続管理) 候補   |
| 28   | 堂ノ口住宅    | 甲田  | 平成17 | 木造 | 6   | 8    | 長寿命化    | (継続管理) 候補   |
| 29   | 朝日が丘住宅   | 向原  | 昭和63 | 木造 | 14  | 28   | 修繕対応    | (継続管理) 候補   |
| 30   | 尾原住宅     | 向原  | 平成14 | 木造 | 14  | 28   | 長寿命化    | (継続管理) 候補   |
| 31   | 市有郡山住宅   | 吉田  | 昭和61 | 耐火 | 3   | 80   | 長寿命化    | (管理保留) 候補   |
| 32   | 市有甲田住宅   | 甲田  | 昭和52 | 耐火 | 2   | 80   | 長寿命化    | (継続管理) 候補   |
| 33   | 市有常友住宅   | 吉田  | 昭和51 | 耐火 | 2   | 80   | 長寿命化    | (継続管理) 候補   |
| 34   | 来女木住宅    | 高宮  | 平成11 | 木造 | 2   | 2    | 長寿命化    | (継続管理) 候補   |
| 35   | 来原住宅     | 高宮  | 平成10 | 木造 | 4   | 4    | 長寿命化    | 継続管理        |
| 36   | 田草住宅     | 高宮  | 平成11 | 木造 | 6   | 6    | 修繕対応    | (継続管理) 候補   |
| 37   | 虹のマンション  | 高宮  | 平成13 | 耐火 | 1   | 8    | 長寿命化    | (管理保留) 候補   |
| 38   | 新田草住宅    | 高宮  | 平成19 | 木造 | 7   | 7    | 修繕対応    | (継続管理) 候補   |
| 合計   |          |     |      |    | 141 | 497  |         |             |

### ■ ①-2 判定 団地別総括

| 団地番号 | 団地名      | 地域  | 建設年度 | 構造 | 棟数 | 管理戸数 | (参考)        | ①-1<br>判定結果 | ①-2<br>改善の必要性・<br>可能性 判定結果 | 2次判定<br>グループ |
|------|----------|-----|------|----|----|------|-------------|-------------|----------------------------|--------------|
|      |          |     |      |    |    |      | 前計画<br>活用方針 |             |                            |              |
| 3    | 殿前住宅     | 八千代 | 平成元  | 木造 | 9  | 18   | 個別改善        | 継続管理        | 要改善                        | A            |
| 4    | 横田住宅     | 美土里 | 昭和59 | 耐火 | 4  | 8    | 個別+長寿命化     | 継続管理        | 要改善                        | A            |
| 5    | 北生住宅     | 美土里 | 平成4  | 木造 | 3  | 6    | 個別+長寿命化     | (継続管理) 候補   | 要改善                        | A            |
| 9    | 五十貫部住宅   | 高宮  | 昭和59 | 木造 | 4  | 8    | 修繕対応        | 継続管理        | 要改善                        | A            |
| 14   | 行部住宅     | 高宮  | 平成12 | 木造 | 10 | 10   | 修繕対応        | (継続管理) 候補   | 要改善                        | A            |
| 24   | 緑ヶ丘住宅    | 甲田  | 平成2  | 木造 | 6  | 12   | 個別改善        | (継続管理) 候補   | 要改善                        | A            |
| 26   | 夕日ヶ丘住宅   | 甲田  | 平成4  | 木造 | 4  | 8    | 個別+長寿命化     | (継続管理) 候補   | 要改善                        | A            |
| 27   | 紅葉ヶ丘住宅   | 甲田  | 平成5  | 木造 | 5  | 10   | 個別+長寿命化     | (継続管理) 候補   | 要改善                        | A            |
| 29   | 朝日が丘住宅   | 向原  | 昭和63 | 木造 | 14 | 28   | 修繕対応        | (継続管理) 候補   | 要改善                        | A            |
| 34   | 来女木住宅    | 高宮  | 平成11 | 木造 | 2  | 2    | 長寿命化        | (継続管理) 候補   | 要改善                        | A            |
| 35   | 来原住宅     | 高宮  | 平成10 | 木造 | 4  | 4    | 長寿命化        | 継続管理        | 要改善                        | A            |
| 36   | 田草住宅     | 高宮  | 平成11 | 木造 | 6  | 6    | 修繕対応        | (継続管理) 候補   | 要改善                        | A            |
| 8    | 桑田住宅     | 美土里 | 平成17 | 木造 | 2  | 4    | 長寿命化        | (継続管理) 候補   | 改善不要                       | 維持管理         |
| 28   | 堂ノ口住宅    | 甲田  | 平成17 | 木造 | 6  | 8    | 長寿命化        | (継続管理) 候補   | 改善不要                       | 維持管理         |
| 30   | 尾原住宅     | 向原  | 平成14 | 木造 | 14 | 28   | 長寿命化        | (継続管理) 候補   | 改善不要                       | 維持管理         |
| 38   | 新田草住宅    | 高宮  | 平成19 | 木造 | 7  | 7    | 修繕対応        | (継続管理) 候補   | 改善不要                       | 維持管理         |
| 1    | 国司住宅     | 吉田  | 昭和46 | 簡平 | 4  | 20   | 建替え         | 管理保留        | 優先的対応（改善不可）                | B            |
| 2    | 中山住宅     | 八千代 | 昭和53 | 簡平 | 1  | 2    | 修繕対応        | 管理保留        | 優先的対応（改善不可）                | B            |
| 6    | 本郷住宅     | 美土里 | 平成5  | 木造 | 2  | 4    | 個別+長寿命化     | (管理保留) 候補   | 要改善                        | B            |
| 7    | 北住宅      | 美土里 | 平成15 | 木造 | 3  | 6    | 長寿命化        | (管理保留) 候補   | 改善不要                       | B            |
| 10   | 下福田住宅    | 高宮  | 昭和56 | 木造 | 2  | 4    | 修繕対応        | 管理保留        | 優先的対応（改善不可）                | B            |
| 11   | 宮迫住宅     | 高宮  | 昭和59 | 木造 | 1  | 2    | 修繕対応        | (管理保留) 候補   | 要改善                        | B            |
| 12   | 谷口住宅     | 高宮  | 昭和62 | 木造 | 1  | 2    | 修繕対応        | (管理保留) 候補   | 要改善                        | B            |
| 13   | 行部住宅     | 高宮  | 昭和59 | 木造 | 1  | 2    | 修繕対応        | (管理保留) 候補   | 要改善                        | B            |
| 15   | 竹貞住宅     | 高宮  | 平成4  | 木造 | 1  | 2    | 個別+長寿命化     | 管理保留        | 要改善                        | B            |
| 16   | 下川根住宅    | 高宮  | 昭和58 | 木造 | 5  | 10   | 修繕対応        | (管理保留) 候補   | 要改善                        | B            |
| 17   | 春日住宅     | 甲田  | 昭和48 | 簡平 | 3  | 3    | 修繕対応        | (管理保留) 候補   | 優先的対応（改善不可）                | B            |
| 18   | 新春日住宅    | 甲田  | 昭和49 | 簡平 | 1  | 5    | 修繕対応        | (管理保留) 候補   | 優先的対応（改善不可）                | B            |
| 19   | 瀬戸住宅     | 甲田  | 昭和50 | 簡平 | 1  | 6    | 修繕対応        | (管理保留) 候補   | 優先的対応（改善不可）                | B            |
| 20   | 新花の木住宅   | 甲田  | 昭和59 | 簡平 | 1  | 2    | 修繕対応        | (管理保留) 候補   | 要改善                        | B            |
| 21   | 小原住宅     | 甲田  | 昭和60 | 簡平 | 1  | 2    | 個別改善        | 管理保留        | 要改善                        | B            |
| 22   | 第三花の木住宅  | 甲田  | 平成元  | 簡平 | 1  | 2    | 修繕対応        | (管理保留) 候補   | 要改善                        | B            |
| 23   | 花の木(二)住宅 | 甲田  | 平成元  | 簡平 | 2  | 4    | 修繕対応        | 管理保留        | 要改善                        | B            |
| 25   | 富士住宅     | 甲田  | 平成3  | 木造 | 2  | 4    | 修繕対応        | (管理保留) 候補   | 要改善                        | B            |
| 31   | 市有郡山住宅   | 吉田  | 昭和61 | 耐火 | 3  | 80   | 長寿命化        | (管理保留) 候補   | 要改善                        | B            |
| 37   | 虹のマンション  | 高宮  | 平成13 | 耐火 | 1  | 8    | 長寿命化        | (管理保留) 候補   | 要改善                        | B            |

# 安芸高田市公営住宅等長寿命化計画【概要】

## ② 2次判定 結果 (1/2)

### ■Aグループ (12団地 71棟 120戸)

■「継続管理する団地・住棟」(継続管理候補も含む)のうち「優先的対応(改善可能)」及び「要改善」と位置付けた団地・住棟

| 団地番号 | 団地名    | 地域  | 建設年度 | 構造 | 棟数 | 管理戸数 | (参考)前計画活用方針 | ①-1 判定結果 | ①-2 改善の必要性・可能性 判定結果 | 2次判定グループ |
|------|--------|-----|------|----|----|------|-------------|----------|---------------------|----------|
| 3    | 殿前住宅   | 八千代 | 平成元  | 木造 | 9  | 18   | 個別改善        | 継続管理     | 要改善                 | A        |
| 4    | 横田住宅   | 美土里 | 昭和59 | 耐火 | 4  | 8    | 個別+長寿命化     | 継続管理     | 要改善                 | A        |
| 5    | 北生住宅   | 美土里 | 平成4  | 木造 | 3  | 6    | 個別+長寿命化     | (継続管理)候補 | 要改善                 | A        |
| 9    | 五十貫部住宅 | 高宮  | 昭和59 | 木造 | 4  | 8    | 修繕対応        | 継続管理     | 要改善                 | A        |
| 14   | 行部住宅   | 高宮  | 平成12 | 木造 | 10 | 10   | 修繕対応        | (継続管理)候補 | 要改善                 | A        |
| 24   | 緑ヶ丘住宅  | 甲田  | 平成2  | 木造 | 6  | 12   | 個別改善        | (継続管理)候補 | 要改善                 | A        |
| 26   | 夕日ヶ丘住宅 | 甲田  | 平成4  | 木造 | 4  | 8    | 個別+長寿命化     | (継続管理)候補 | 要改善                 | A        |
| 27   | 紅葉ヶ丘住宅 | 甲田  | 平成5  | 木造 | 5  | 10   | 個別+長寿命化     | (継続管理)候補 | 要改善                 | A        |
| 29   | 朝日が丘住宅 | 向原  | 昭和63 | 木造 | 14 | 28   | 修繕対応        | (継続管理)候補 | 要改善                 | A        |
| 34   | 来女木住宅  | 高宮  | 平成11 | 木造 | 2  | 2    | 長寿命化        | (継続管理)候補 | 要改善                 | A        |
| 35   | 来原住宅   | 高宮  | 平成10 | 木造 | 4  | 4    | 長寿命化        | 継続管理     | 要改善                 | A        |
| 36   | 田草住宅   | 高宮  | 平成11 | 木造 | 6  | 6    | 修繕対応        | (継続管理)候補 | 要改善                 | A        |

### ■ライフサイクルコスト (LCC) の算出による効果検証結果 (長寿命化型改善事業実施住棟)

■ LCC縮減効果の試算を踏まえた事業手法の仮設定  
改善事業によるLCC縮減効果の試算を踏まえた事業手法の仮設定

⇒ LCCの縮減効果の算出を行った結果、**選別した全ての団地・住棟において、縮減効果が期待できる結果となった。**

| 団地番号 | 住棟番号 | 団地名 | 住棟名       | 管理戸数 | 地域 | 構造 | 階数 | 建設年度 | 耐用年限経過 | 耐用年限経過<br>現状(2022) | 耐用年限経過<br>計画期間終了近傍<br>計20期(2042年) | 管理方針<br>①-1 結果<br>(仮設定) | 判定結果<br>①-2<br>(改善可能・可能性) | 2次判定結果   |         |        |        | LCC縮減効果の試算            |                  |                 |                   |
|------|------|-----|-----------|------|----|----|----|------|--------|--------------------|-----------------------------------|-------------------------|---------------------------|----------|---------|--------|--------|-----------------------|------------------|-----------------|-------------------|
|      |      |     |           |      |    |    |    |      |        |                    |                                   |                         |                           | 2次判定グループ | LCC削減効果 | 事業手法候補 | 管理方針候補 | 修繕手法候補による<br>修繕コスト削減率 | 評価期間A<br>(改善未実施) | 評価期間B<br>(改善実施) | LCC削減効果<br>(改善実施) |
|      |      |     |           |      |    |    |    |      |        |                    |                                   |                         |                           |          |         |        |        |                       |                  |                 |                   |
| 14   | 1    | 若定  | 行部住宅1号    | 1    | 高宮 | 木造 | 2  | 平成12 | -      | -                  | 経過                                | (継続管理)候補                | 要改善                       | A        | あり      | 改善     | -      | -                     | 40年              | 50年             | 47                |
| 14   | 2    | 若定  | 行部住宅2号    | 1    | 高宮 | 木造 | 2  | 平成12 | -      | -                  | 経過                                | (継続管理)候補                | 要改善                       | A        | あり      | 改善     | -      | -                     | 40年              | 50年             | 47                |
| 14   | 3    | 若定  | 行部住宅3号    | 1    | 高宮 | 木造 | 2  | 平成12 | -      | -                  | 経過                                | (継続管理)候補                | 要改善                       | A        | あり      | 改善     | -      | -                     | 40年              | 50年             | 47                |
| 14   | 4    | 若定  | 行部住宅4号    | 1    | 高宮 | 木造 | 2  | 平成12 | -      | -                  | 経過                                | (継続管理)候補                | 要改善                       | A        | あり      | 改善     | -      | -                     | 40年              | 50年             | 47                |
| 14   | 5    | 若定  | 行部住宅5号    | 1    | 高宮 | 木造 | 2  | 平成12 | -      | -                  | 経過                                | (継続管理)候補                | 要改善                       | A        | あり      | 改善     | -      | -                     | 40年              | 50年             | 47                |
| 14   | 6    | 若定  | 行部住宅6号    | 1    | 高宮 | 木造 | 2  | 平成12 | -      | -                  | 経過                                | (継続管理)候補                | 要改善                       | A        | あり      | 改善     | -      | -                     | 40年              | 50年             | 47                |
| 14   | 7    | 若定  | 行部住宅7号    | 1    | 高宮 | 木造 | 2  | 平成15 | -      | -                  | 経過                                | (継続管理)候補                | 要改善                       | A        | あり      | 改善     | -      | -                     | 40年              | 50年             | 60                |
| 14   | 8    | 若定  | 行部住宅8号    | 1    | 高宮 | 木造 | 2  | 平成15 | -      | -                  | 経過                                | (継続管理)候補                | 要改善                       | A        | あり      | 改善     | -      | -                     | 40年              | 50年             | 60                |
| 14   | 9    | 若定  | 行部住宅9号    | 1    | 高宮 | 木造 | 2  | 平成15 | -      | -                  | 経過                                | (継続管理)候補                | 要改善                       | A        | あり      | 改善     | -      | -                     | 40年              | 50年             | 60                |
| 14   | 10   | 若定  | 行部住宅10号   | 1    | 高宮 | 木造 | 2  | 平成15 | -      | -                  | 経過                                | (継続管理)候補                | 要改善                       | A        | あり      | 改善     | -      | -                     | 40年              | 50年             | 60                |
| 24   | 1    | 公営  | 緑ヶ丘住宅1棟   | 2    | 甲田 | 木造 | 2  | 平成2  | 経過     | 経過                 | 経過                                | (継続管理)候補                | 要改善                       | A        | あり      | 改善     | -      | -                     | 40年              | 50年             | 64                |
| 24   | 2    | 公営  | 緑ヶ丘住宅2棟   | 2    | 甲田 | 木造 | 2  | 平成2  | 経過     | 経過                 | 経過                                | (継続管理)候補                | 要改善                       | A        | あり      | 改善     | -      | -                     | 40年              | 50年             | 64                |
| 24   | 3    | 公営  | 緑ヶ丘住宅3棟   | 2    | 甲田 | 木造 | 2  | 平成2  | 経過     | 経過                 | 経過                                | (継続管理)候補                | 要改善                       | A        | あり      | 改善     | -      | -                     | 40年              | 50年             | 64                |
| 24   | 4    | 公営  | 緑ヶ丘住宅4棟   | 2    | 甲田 | 木造 | 2  | 平成3  | 経過     | 経過                 | 経過                                | (継続管理)候補                | 要改善                       | A        | あり      | 改善     | -      | -                     | 40年              | 50年             | 67                |
| 24   | 5    | 公営  | 緑ヶ丘住宅5棟   | 2    | 甲田 | 木造 | 2  | 平成3  | 経過     | 経過                 | 経過                                | (継続管理)候補                | 要改善                       | A        | あり      | 改善     | -      | -                     | 40年              | 50年             | 67                |
| 24   | 6    | 公営  | 緑ヶ丘住宅6棟   | 2    | 甲田 | 木造 | 2  | 平成3  | 経過     | 経過                 | 経過                                | (継続管理)候補                | 要改善                       | A        | あり      | 改善     | -      | -                     | 40年              | 50年             | 67                |
| 26   | 1    | 公営  | 夕日ヶ丘住宅1棟  | 2    | 甲田 | 木造 | 1  | 平成4  | -      | 経過                 | 経過                                | (継続管理)候補                | 要改善                       | A        | あり      | 改善     | -      | -                     | 40年              | 50年             | 65                |
| 26   | 2    | 公営  | 夕日ヶ丘住宅2棟  | 2    | 甲田 | 木造 | 1  | 平成4  | -      | 経過                 | 経過                                | (継続管理)候補                | 要改善                       | A        | あり      | 改善     | -      | -                     | 40年              | 50年             | 65                |
| 26   | 3    | 公営  | 夕日ヶ丘住宅3棟  | 2    | 甲田 | 木造 | 1  | 平成4  | -      | 経過                 | 経過                                | (継続管理)候補                | 要改善                       | A        | あり      | 改善     | -      | -                     | 40年              | 50年             | 65                |
| 26   | 4    | 公営  | 夕日ヶ丘住宅4棟  | 2    | 甲田 | 木造 | 1  | 平成4  | -      | 経過                 | 経過                                | (継続管理)候補                | 要改善                       | A        | あり      | 改善     | -      | -                     | 40年              | 50年             | 65                |
| 27   | 1    | 公営  | 紅葉ヶ丘住宅1棟  | 2    | 甲田 | 木造 | 2  | 平成5  | -      | 経過                 | 経過                                | (継続管理)候補                | 要改善                       | A        | あり      | 改善     | -      | -                     | 40年              | 50年             | 79                |
| 27   | 2    | 公営  | 紅葉ヶ丘住宅2棟  | 2    | 甲田 | 木造 | 2  | 平成5  | -      | 経過                 | 経過                                | (継続管理)候補                | 要改善                       | A        | あり      | 改善     | -      | -                     | 40年              | 50年             | 79                |
| 27   | 3    | 公営  | 紅葉ヶ丘住宅3棟  | 2    | 甲田 | 木造 | 2  | 平成6  | -      | 経過                 | 経過                                | (継続管理)候補                | 要改善                       | A        | あり      | 改善     | -      | -                     | 40年              | 50年             | 98                |
| 27   | 4    | 公営  | 紅葉ヶ丘住宅4棟  | 2    | 甲田 | 木造 | 2  | 平成6  | -      | 経過                 | 経過                                | (継続管理)候補                | 要改善                       | A        | あり      | 改善     | -      | -                     | 40年              | 50年             | 98                |
| 27   | 5    | 公営  | 紅葉ヶ丘住宅5棟  | 2    | 甲田 | 木造 | 2  | 平成6  | -      | 経過                 | 経過                                | (継続管理)候補                | 要改善                       | A        | あり      | 改善     | -      | -                     | 40年              | 50年             | 98                |
| 29   | 1    | 公営  | 朝日が丘住宅1棟  | 2    | 向原 | 木造 | 2  | 昭和63 | 経過     | 経過                 | 経過                                | (継続管理)候補                | 要改善                       | A        | あり      | 改善     | -      | -                     | 40年              | 50年             | 65                |
| 29   | 2    | 公営  | 朝日が丘住宅2棟  | 2    | 向原 | 木造 | 2  | 平成元  | 経過     | 経過                 | 経過                                | (継続管理)候補                | 要改善                       | A        | あり      | 改善     | -      | -                     | 40年              | 50年             | 63                |
| 29   | 3    | 公営  | 朝日が丘住宅3棟  | 2    | 向原 | 木造 | 2  | 昭和63 | 経過     | 経過                 | 経過                                | (継続管理)候補                | 要改善                       | A        | あり      | 改善     | -      | -                     | 40年              | 50年             | 65                |
| 29   | 4    | 公営  | 朝日が丘住宅4棟  | 2    | 向原 | 木造 | 2  | 平成元  | 経過     | 経過                 | 経過                                | (継続管理)候補                | 要改善                       | A        | あり      | 改善     | -      | -                     | 40年              | 50年             | 63                |
| 29   | 5    | 公営  | 朝日が丘住宅5棟  | 2    | 向原 | 木造 | 2  | 平成2  | 経過     | 経過                 | 経過                                | (継続管理)候補                | 要改善                       | A        | あり      | 改善     | -      | -                     | 40年              | 50年             | 64                |
| 29   | 6    | 公営  | 朝日が丘住宅6棟  | 2    | 向原 | 木造 | 2  | 平成2  | 経過     | 経過                 | 経過                                | (継続管理)候補                | 要改善                       | A        | あり      | 改善     | -      | -                     | 40年              | 50年             | 64                |
| 29   | 7    | 公営  | 朝日が丘住宅7棟  | 2    | 向原 | 木造 | 2  | 平成3  | 経過     | 経過                 | 経過                                | (継続管理)候補                | 要改善                       | A        | あり      | 改善     | -      | -                     | 40年              | 50年             | 67                |
| 29   | 8    | 公営  | 朝日が丘住宅8棟  | 2    | 向原 | 木造 | 2  | 平成3  | 経過     | 経過                 | 経過                                | (継続管理)候補                | 要改善                       | A        | あり      | 改善     | -      | -                     | 40年              | 50年             | 67                |
| 29   | 9    | 公営  | 朝日が丘住宅9棟  | 2    | 向原 | 木造 | 2  | 平成5  | -      | 経過                 | 経過                                | (継続管理)候補                | 要改善                       | A        | あり      | 改善     | -      | -                     | 40年              | 50年             | 79                |
| 29   | 10   | 公営  | 朝日が丘住宅10棟 | 2    | 向原 | 木造 | 2  | 平成5  | -      | 経過                 | 経過                                | (継続管理)候補                | 要改善                       | A        | あり      | 改善     | -      | -                     | 40年              | 50年             | 79                |
| 29   | 11   | 公営  | 朝日が丘住宅11棟 | 2    | 向原 | 木造 | 2  | 平成5  | -      | 経過                 | 経過                                | (継続管理)候補                | 要改善                       | A        | あり      | 改善     | -      | -                     | 40年              | 50年             | 79                |
| 29   | 12   | 公営  | 朝日が丘住宅12棟 | 2    | 向原 | 木造 | 2  | 平成6  | -      | 経過                 | 経過                                | (継続管理)候補                | 要改善                       | A        | あり      | 改善     | -      | -                     | 40年              | 50年             | 98                |
| 34   | 1    | 若定  | 来女木住宅1棟   | 1    | 高宮 | 木造 | 2  | 平成11 | -      | -                  | 経過                                | (継続管理)候補                | 要改善                       | A        | あり      | 改善     | -      | -                     | 40年              | 50年             | 45                |
| 34   | 2    | 若定  | 来女木住宅2棟   | 1    | 高宮 | 木造 | 2  | 平成11 | -      | -                  | 経過                                | (継続管理)候補                | 要改善                       | A        | あり      | 改善     | -      | -                     | 40年              | 50年             | 45                |
| 35   | 1    | 若定  | 来原住宅1棟    | 1    | 高宮 | 木造 | 2  | 平成10 | -      | -                  | 経過                                | (継続管理)候補                | 要改善                       | A        | あり      | 改善     | -      | -                     | 40年              | 50年             | 42                |
| 35   | 2    | 若定  | 来原住宅2棟    | 1    | 高宮 | 木造 | 2  | 平成10 | -      | -                  | 経過                                | (継続管理)候補                | 要改善                       | A        | あり      | 改善     | -      | -                     | 40年              | 50年             | 42                |
| 35   | 3    | 若定  | 来原住宅3棟    | 1    | 高宮 | 木造 | 2  | 平成10 | -      | -                  | 経過                                | (継続管理)候補                | 要改善                       | A        | あり      | 改善     | -      | -                     | 40年              | 50年             | 42                |
| 35   | 4    | 若定  | 来原住宅4棟    | 1    | 高宮 | 木造 | 2  | 平成10 | -      | -                  | 経過                                | (継続管理)候補                | 要改善                       | A        | あり      | 改善     | -      | -                     | 40年              | 50年             | 42                |
| 36   | 1    | 若定  | 田草住宅1号    | 1    | 高宮 | 木造 | 2  | 平成11 | -      | -                  | 経過                                | (継続管理)候補                | 要改善                       | A        | あり      | 改善     | -      | -                     | 40年              | 50年             | 45                |
| 36   | 2    | 若定  | 田草住宅2号    | 1    | 高宮 | 木造 | 2  | 平成11 | -      | -                  | 経過                                | (継続管理)候補                | 要改善                       | A        | あり      | 改善     | -      | -                     | 40年              | 50年             | 45                |
| 36   | 3    | 若定  | 田草住宅3号    | 1    | 高宮 | 木造 | 2  | 平成11 | -      | -                  | 経過                                | (継続管理)候補                | 要改善                       | A        | あり      | 改善     | -      | -                     | 40年              | 50年             | 45                |
| 36   | 4    | 若定  | 田草住宅4号    | 1    | 高宮 | 木造 | 2  | 平成11 | -      | -                  | 経過                                | (継続管理)候補                | 要改善                       | A        | あり      | 改善     | -      | -                     | 40年              | 50年             | 45                |
| 36   | 5    | 若定  | 田草住宅5号    | 1    | 高宮 | 木造 | 2  | 平成11 | -      | -                  | 経過                                | (継続管理)候補                | 要改善                       | A        | あり      | 改善     | -      | -                     | 40年              | 50年             | 45                |
| 36   | 6    | 若定  | 田草住宅6号    | 1    | 高宮 | 木造 | 2  | 平成11 | -      | -                  | 経過                                | (継続管理)候補                | 要改善                       | A        | あり      | 改善     | -      | -                     | 40年              | 50年             | 45                |

| 団地番号 | 住棟番号 | 団地名 | 住棟名    | 管理戸数 | 地域  | 構造 | 階数 | 建設年度 | 耐用年限経過 | 耐用年限経過<br>現状(2022) | 耐用年限経過<br>計画期間終了近傍<br>計20期(2042年) | 管理方針<br>①-1 結果<br>(仮設定) | 判定結果<br>①-2<br>(改善可能・可能性) | 2次判定結果   |         |        |        | LCC縮減効果の試算            |                  |                 |                   |
|------|------|-----|--------|------|-----|----|----|------|--------|--------------------|-----------------------------------|-------------------------|---------------------------|----------|---------|--------|--------|-----------------------|------------------|-----------------|-------------------|
|      |      |     |        |      |     |    |    |      |        |                    |                                   |                         |                           | 2次判定グループ | LCC削減効果 | 事業手法候補 | 管理方針候補 | 修繕手法候補による<br>修繕コスト削減率 | 評価期間A<br>(改善未実施) | 評価期間B<br>(改善実施) | LCC削減効果<br>(改善実施) |
|      |      |     |        |      |     |    |    |      |        |                    |                                   |                         |                           |          |         |        |        |                       |                  |                 |                   |
| 3    | 1    | 公営  | 殿前住宅1棟 | 2    | 八千代 | 木造 | 2  | 平成元  | 経過     | 経過                 | 経過                                | (継続管理)候補                | 要改善                       | A        | あり      | 改善     | -      | -                     | 40年              | 50年             | 53                |
| 3    | 2    | 公営  | 殿前住宅2棟 | 2    | 八千代 | 木造 | 2  | 平成元  | 経過     | 経過                 | 経過                                | (継続管理)候補                | 要改善                       | A        | あり      | 改善     | -      | -                     | 40年              | 50年             | 53                |
| 3    | 3    | 公営  | 殿前住宅3棟 | 2    | 八千代 | 木造 | 2  | 平成元  | 経過     | 経過                 | 経過                                | (継続管理)候補                | 要改善                       | A        | あり      | 改善     | -      | -                     | 40年              | 50年             | 53                |
| 3    | 4    | 公営  | 殿前住宅4棟 | 2    | 八千代 | 木造 | 2  | 平成元  | 経過     | 経過                 | 経過                                | (継続管理)候補                | 要改善                       | A        | あり      | 改善     | -      | -                     | 40年              | 50年             | 53                |
| 3    | 5    | 公営  | 殿前住宅5棟 | 2    | 八千代 | 木造 | 2  | 平成元  | 経過     | 経過                 | 経過                                | (継続管理)候補                | 要改善                       | A        | あり      | 改善     | -      | -                     | 40年              | 50年             | 53                |
| 3    | 6    | 公営  | 殿前住宅6棟 | 2    | 八千代 | 木造 | 2  | 平成2  | 経過     | 経過                 | 経過                                | (継続管理)候補                | 要改善                       | A        | あり      | 改善     | -      | -                     | 40年              | 50年             | 64                |
| 3    | 7    | 公営  | 殿前住宅7棟 | 2    | 八千代 | 木造 | 2  | 平成2  | 経過     | 経過                 | 経過                                | (継続管理)候補                | 要改善                       | A        | あり      | 改善     | -      | -                     | 40年              | 50年             | 64                |
| 3    | 8    | 公営  | 殿前住宅8棟 | 2    | 八千代 | 木造 | 2  | 平成2  | 経過     | 経過                 | 経過                                | (継続管理)候補                | 要改善                       | A        | あり      | 改善     | -      | -                     | 40年              | 50年             | 64                |
| 3    | 9    | 公営  | 殿前住宅9棟 | 2    | 八千代 | 木造 | 2  | 平成2  | 経過     | 経過                 | 経過                                | (継続管理)候補                | 要改善                       | A        | あり      | 改善     | -      | -                     | 40年              | 80年             | 54                |
| 4    | 1    | 公営  | 横田住宅1棟 | 2    | 美土里 | 耐火 | 2  | 昭和59 | -      | -                  | -                                 | (継続管理)候補                | 要改善                       | A        | あり      | 改善     | -      | -                     | 60年              | 80年             | 111               |
| 4    | 2    | 公営  | 横田住宅2棟 | 2    | 美土里 | 耐火 | 2  | 昭和59 | -      | -                  | -                                 | (継続管理)候補                | 要改善                       | A        | あり      | 改善     | -      | -                     | 60年              | 80年             | 111               |
| 4    | 3    | 公営  | 横田住宅3棟 | 2    | 美土里 | 耐火 | 2  | 昭和59 | -      | -                  | -                                 | (継続管理)候補                | 要改善                       | A        | あり      | 改善     | -      | -                     | 60年              | 80年             | 111               |
| 4    | 4    | 公営  | 横田住宅4棟 | 2    | 美土里 | 耐火 | 2  | 昭和59 | -      | -                  | -                                 | (継続管理)候補                | 要改善                       | A        | あり      | 改善     | -      | -                     | 40年              | 50年             | 111               |
| 5    | 1    | 公営  | 北生住宅1棟 | 2    | 美土里 | 木造 | 2  | 平成4  | -      | 経過                 | 経過                                | (継続管理)候補                | 要改善                       | A        | あり      | 改善     | -      | -                     | 40年              | 50年             | 65                |
| 5    | 2    | 公営  | 北生住宅2棟 | 2    | 美土里 | 木造 | 2  | 平成4  |        |                    |                                   |                         |                           |          |         |        |        |                       |                  |                 |                   |

# 安芸高田市公営住宅等長寿命化計画【概要】

## ② 2次判定 結果 (2/2)

### ■ Bグループ+ 優先再編 (耐震性不足) (22団地 41棟 330戸) 将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定

#### ■ Bグループ

- ・「管理について判断を留保する団地・住棟」と位置付けた団地・住棟
- ・前計画において、「用途廃止」又は「建替え」とされた団地・住棟

#### ■ 優先再編 (耐震性不足)

- ・改善の必要性及び可能性の判定において、躯体の耐震性が十分でなく、「優先的対応 (改善不可)」のため「優先再編」と位置付けた団地・住棟



### ■ 将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定

- 小規模かつ団地敷地の現在の立地環境等の社会的特性を評価した結果を踏まえても、**継続した管理は困難であると考えられ、耐用年限を超過し老朽化が進む又は耐震性が不足する団地・住棟**

⇒ 当面管理する団地 (建替を前提としない) とし、原則「**用途廃止候補**」

- **老朽化が進み計画期間中に耐用年限を迎える団地・住棟**

⇒ 当面管理する団地 (建替を前提としない) とし、原則「**当面維持管理候補**」

- 前計画において「**建替え**」と位置付けた団地・住棟

⇒ 当面管理する団地とし、立地環境等の社会特性を考慮し「**統廃合・再編検討候補**」

- 昭和後期及び平成間に建設された、比較的良好な木造等の団地・住棟

⇒ 住棟の良好な状態を維持するため、**継続管理する団地とし、計画的な維持管理等を実施**

### 用途廃止候補 (7団地 11棟 178戸)

耐用年限を超過し老朽化が進む又は耐震性が不足する団地・住棟

| 団地番号 | 住棟番号 | 区分 | 団地名    | 住棟名     | 管理戸数 | 地域 | 構造 | 階数 | 建設年度 | 耐用年限<br>経過<br>現状(2022)<br>計画(2032)<br>計画(2027) | 耐用年限<br>経過<br>計画(2032)<br>計画(2027) | 判定方針<br>①-1<br>結果<br>仮設定 | 判定結果<br>①-2<br>改善<br>可能性 | 2次判定結果   |         |        |      |         |
|------|------|----|--------|---------|------|----|----|----|------|--|------------------------------------|--------------------------|--------------------------|----------|---------|--------|------|---------|
|      |      |    |        |         |      |    |    |    |      |  |                                    |                          |                          | 2次判定グループ | ①-1     |        | ①-2  |         |
|      |      |    |        |         |      |    |    |    |      |  |                                    |                          |                          |          | LCC削減効果 | 事業手法候補 |      | 管理方針候補  |
| 2    | 1    | 公営 | 中山住宅   | 2棟      | 2    | 高宮 | 木造 | 1  | 昭和53 | 経過   | 経過                                 | 管理保留                     | 優先的対応(改善不可)              | B        | -       | -      | 当面管理 | 優先的用途廃止 |
| 10   | 1    | 公営 | 下福田住宅  | 2棟      | 2    | 高宮 | 木造 | 1  | 昭和56 | 経過   | 経過                                 | 管理保留                     | 優先的対応(改善不可)              | B        | -       | -      | 当面管理 | 優先的用途廃止 |
| 17   | 1    | 公営 | 春日住宅   | 1棟(2号室) | 1    | 甲田 | 木造 | 1  | 昭和48 | 経過   | 経過                                 | (管理保留)候補                 | 優先的対応(改善不可)              | B        | -       | -      | 当面管理 | 優先的用途廃止 |
| 17   | 2    | 公営 | 春日住宅   | 2棟(4号室) | 1    | 甲田 | 木造 | 1  | 昭和48 | 経過   | 経過                                 | (管理保留)候補                 | 優先的対応(改善不可)              | B        | -       | -      | 当面管理 | 優先的用途廃止 |
| 17   | 3    | 公営 | 春日住宅   | 4棟(7号室) | 1    | 甲田 | 木造 | 1  | 昭和48 | 経過   | 経過                                 | (管理保留)候補                 | 優先的対応(改善不可)              | B        | -       | -      | 当面管理 | 優先的用途廃止 |
| 18   | 1    | 公営 | 新春日住宅  | 1棟      | 5    | 甲田 | 木造 | 1  | 昭和49 | 経過   | 経過                                 | (管理保留)候補                 | 優先的対応(改善不可)              | B        | -       | -      | 当面管理 | 優先的用途廃止 |
| 19   | 1    | 公営 | 瀬戸住宅   | 2棟      | 6    | 甲田 | 木造 | 1  | 昭和50 | 経過   | 経過                                 | (管理保留)候補                 | 優先的対応(改善不可)              | B        | -       | -      | 当面管理 | 優先的用途廃止 |
| 32   | 1    | 市有 | 市有甲田住宅 | 1号棟     | 40   | 甲田 | 耐火 | 5  | 昭和52 | -  | -                                  | (継続管理)候補                 | 優先的対応(改善不可)              | 優先再編     | -       | -      | 当面管理 | 優先的用途廃止 |
| 32   | 2    | 市有 | 市有甲田住宅 | 2号棟     | 40   | 甲田 | 耐火 | 5  | 昭和52 | -  | -                                  | (継続管理)候補                 | 優先的対応(改善不可)              | 優先再編     | -       | -      | 当面管理 | 優先的用途廃止 |
| 33   | 1    | 市有 | 市有常友住宅 | 1号棟     | 40   | 吉田 | 耐火 | 5  | 昭和51 | -  | -                                  | (継続管理)候補                 | 優先的対応(改善不可)              | 優先再編     | -       | -      | 当面管理 | 優先的用途廃止 |
| 33   | 2    | 市有 | 市有常友住宅 | 2号棟     | 40   | 吉田 | 耐火 | 5  | 昭和51 | -  | -                                  | (継続管理)候補                 | 優先的対応(改善不可)              | 優先再編     | -       | -      | 当面管理 | 優先的用途廃止 |

### 当面維持管理候補 (13団地 19棟 44戸)

老朽化が進み計画期間中に耐用年限を迎える団地・住棟

| 団地番号 | 住棟番号 | 区分 | 団地名      | 住棟名 | 管理戸数 | 地域 | 構造 | 階数 | 建設年度 | 耐用年限<br>経過<br>現状(2022)<br>計画(2032)<br>計画(2027) | 耐用年限<br>経過<br>計画(2032)<br>計画(2027) | 判定方針<br>①-1<br>結果<br>仮設定 | 判定結果<br>①-2<br>改善<br>可能性 | 2次判定結果   |         |        |      |        |
|------|------|----|----------|-----|------|----|----|----|------|--|------------------------------------|--------------------------|--------------------------|----------|---------|--------|------|--------|
|      |      |    |          |     |      |    |    |    |      |  |                                    |                          |                          | 2次判定グループ | ①-1     |        | ①-2  |        |
|      |      |    |          |     |      |    |    |    |      |  |                                    |                          |                          |          | LCC削減効果 | 事業手法候補 |      | 管理方針候補 |
| 6    | 1    | 公営 | 本郷住宅     | 1棟  | 2    | 高宮 | 木造 | 1  | 平成5  | -  | 経過                                 | (管理保留)候補                 | 要改善                      | B        | -       | -      | 当面管理 | 当面維持管理 |
| 10   | 2    | 公営 | 下福田住宅    | 3棟  | 2    | 高宮 | 木造 | 1  | 昭和62 | 経過   | 経過                                 | 管理保留                     | 要改善                      | B        | -       | -      | 当面管理 | 当面維持管理 |
| 11   | 1    | 公営 | 宮迫住宅     | 1棟  | 2    | 高宮 | 木造 | 2  | 昭和59 | 経過   | 経過                                 | (管理保留)候補                 | 要改善                      | B        | -       | -      | 当面管理 | 当面維持管理 |
| 12   | 1    | 公営 | 谷口住宅     | 1棟  | 2    | 高宮 | 木造 | 2  | 昭和62 | 経過   | 経過                                 | (管理保留)候補                 | 要改善                      | B        | -       | -      | 当面管理 | 当面維持管理 |
| 13   | 1    | 公営 | 行部住宅     | 1棟  | 2    | 高宮 | 木造 | 2  | 昭和59 | 経過   | 経過                                 | (管理保留)候補                 | 要改善                      | B        | -       | -      | 当面管理 | 当面維持管理 |
| 15   | 1    | 公営 | 竹貞住宅     | 1棟  | 2    | 高宮 | 木造 | 2  | 平成4  | -  | 経過                                 | 管理保留                     | 要改善                      | B        | -       | -      | 当面管理 | 当面維持管理 |
| 16   | 1    | 公営 | 下川根住宅    | 1棟  | 2    | 高宮 | 木造 | 2  | 昭和58 | 経過   | 経過                                 | (管理保留)候補                 | 要改善                      | B        | -       | -      | 当面管理 | 当面維持管理 |
| 16   | 2    | 公営 | 下川根住宅    | 2棟  | 2    | 高宮 | 木造 | 2  | 昭和58 | 経過   | 経過                                 | (管理保留)候補                 | 要改善                      | B        | -       | -      | 当面管理 | 当面維持管理 |
| 16   | 3    | 公営 | 下川根住宅    | 3棟  | 2    | 高宮 | 木造 | 2  | 昭和59 | 経過   | 経過                                 | (管理保留)候補                 | 要改善                      | B        | -       | -      | 当面管理 | 当面維持管理 |
| 16   | 4    | 公営 | 下川根住宅    | 4棟  | 2    | 高宮 | 木造 | 2  | 昭和59 | 経過   | 経過                                 | (管理保留)候補                 | 要改善                      | B        | -       | -      | 当面管理 | 当面維持管理 |
| 16   | 5    | 公営 | 下川根住宅    | 5棟  | 2    | 高宮 | 木造 | 2  | 昭和61 | 経過   | 経過                                 | (管理保留)候補                 | 要改善                      | B        | -       | -      | 当面管理 | 当面維持管理 |
| 20   | 1    | 公営 | 新花の木住宅   | 1棟  | 2    | 甲田 | 耐火 | 1  | 昭和59 | 経過   | 経過                                 | (管理保留)候補                 | 要改善                      | B        | -       | -      | 当面管理 | 当面維持管理 |
| 21   | 1    | 公営 | 小原住宅     | 1棟  | 2    | 甲田 | 耐火 | 1  | 昭和60 | 経過   | 経過                                 | 管理保留                     | 要改善                      | B        | -       | -      | 当面管理 | 当面維持管理 |
| 22   | 1    | 公営 | 第三花の木住宅  | 1棟  | 2    | 甲田 | 耐火 | 1  | 平成元  | 経過   | 経過                                 | (管理保留)候補                 | 要改善                      | B        | -       | -      | 当面管理 | 当面維持管理 |
| 23   | 1    | 公営 | 花の木(二)住宅 | 1棟  | 2    | 甲田 | 耐火 | 1  | 平成元  | 経過   | 経過                                 | 管理保留                     | 要改善                      | B        | -       | -      | 当面管理 | 当面維持管理 |
| 23   | 2    | 公営 | 花の木(二)住宅 | 2棟  | 2    | 甲田 | 耐火 | 1  | 平成2  | 経過   | 経過                                 | (管理保留)候補                 | 要改善                      | B        | -       | -      | 当面管理 | 当面維持管理 |
| 25   | 1    | 公営 | 富士住宅     | 1棟  | 2    | 甲田 | 木造 | 1  | 平成3  | 経過   | 経過                                 | (管理保留)候補                 | 要改善                      | B        | -       | -      | 当面管理 | 当面維持管理 |
| 25   | 2    | 公営 | 富士住宅     | 2棟  | 2    | 甲田 | 木造 | 1  | 平成4  | -  | 経過                                 | (管理保留)候補                 | 要改善                      | B        | -       | -      | 当面管理 | 当面維持管理 |
| 37   | 1    | 若定 | 虹のマンション  | 1棟  | 8    | 高宮 | 耐火 | 2  | 平成13 | -  | -                                  | (管理保留)候補                 | 要改善                      | B        | -       | -      | 当面管理 | 当面維持管理 |

### 統廃合・再編検討候補 (1団地 4棟 20戸)

前計画において「建替え」と位置付けた団地・住棟

| 団地番号 | 住棟番号 | 区分 | 団地名  | 住棟名         | 管理戸数 | 地域 | 構造 | 階数 | 建設年度 | 耐用年限<br>経過<br>現状(2022)<br>計画(2032)<br>計画(2027) | 耐用年限<br>経過<br>計画(2032)<br>計画(2027) | 判定方針<br>①-1<br>結果<br>仮設定 | 判定結果<br>①-2<br>改善<br>可能性 | 2次判定結果 |   |   |      |        |
|------|------|----|------|-------------|------|----|----|----|------|--|------------------------------------|--------------------------|--------------------------|--------|---|---|------|--------|
| 1    | 1    | 公営 | 国司住宅 | 1棟(1-5号室)   | 5    | 吉田 | 耐火 | 1  | 昭和46 | 経過   | 経過                                 | 管理保留                     | 優先的対応(改善不可)              | B      | - | - | 当面管理 | 統廃合・再編 |
| 1    | 2    | 公営 | 国司住宅 | 2棟(6-10号室)  | 5    | 吉田 | 耐火 | 1  | 昭和46 | 経過   | 経過                                 | 管理保留                     | 優先的対応(改善不可)              | B      | - | - | 当面管理 | 統廃合・再編 |
| 1    | 3    | 公営 | 国司住宅 | 3棟(11-15号室) | 5    | 吉田 | 耐火 | 1  | 昭和46 | 経過   | 経過                                 | 管理保留                     | 優先的対応(改善不可)              | B      | - | - | 当面管理 | 統廃合・再編 |
| 1    | 4    | 公営 | 国司住宅 | 4棟(16-20号室) | 5    | 吉田 | 耐火 | 1  | 昭和46 | 経過   | 経過                                 | 管理保留                     | 優先的対応(改善不可)              | B      | - | - | 当面管理 | 統廃合・再編 |

### 継続管理 維持管理候補 (3団地 6棟 86戸)

昭和後期及び平成間に建設された、比較的良好な木造等の団地・住棟

| 団地番号 | 住棟番号 | 区分 | 団地名    | 住棟名 | 管理戸数 | 地域 | 構造 | 階数 | 建設年度 | 耐用年限<br>経過<br>現状(2022)<br>計画(2032)<br>計画(2027) | 耐用年限<br>経過<br>計画(2032)<br>計画(2027) | 判定方針<br>①-1<br>結果<br>仮設定 | 判定結果<br>①-2<br>改善<br>可能性 | 2次判定結果 |   |   |      |      |
|------|------|----|--------|-----|------|----|----|----|------|--|------------------------------------|--------------------------|--------------------------|--------|---|---|------|------|
| 6    | 2    | 公営 | 本郷住宅   | 2棟  | 2    | 高宮 | 木造 | 2  | 平成5  | -  | 経過                                 | (管理保留)候補                 | 改善不要                     | B      | - | - | 継続管理 | 維持管理 |
| 7    | 1    | 公営 | 北住宅    | 1棟  | 2    | 高宮 | 木造 | 2  | 平成15 | -  | -                                  | (管理保留)候補                 | 改善不要                     | B      | - | - | 継続管理 | 維持管理 |
| 7    | 2    | 公営 | 北住宅    | 2棟  | 2    | 高宮 | 木造 | 2  | 平成15 | -  | -                                  | (管理保留)候補                 | 改善不要                     | B      | - | - | 継続管理 | 維持管理 |
| 31   | 1    | 市有 | 市有郡山住宅 | 1号棟 | 20   | 吉田 | 耐火 | 5  | 昭和61 | -  | -                                  | (管理保留)候補                 | 要改善                      | B      | - | - | 継続管理 | 維持管理 |
| 31   | 2    | 市有 | 市有郡山住宅 | 2号棟 | 30   | 吉田 | 耐火 | 5  | 昭和61 | -  | -                                  | (管理保留)候補                 | 要改善                      | B      | - | - | 継続管理 | 維持管理 |
| 31   | 3    | 市有 | 市有郡山住宅 | 3号棟 | 30   | 吉田 | 耐火 | 5  | 昭和61 | -  | -                                  | (管理保留)候補                 | 要改善                      | B      | - | - | 継続管理 | 維持管理 |



## ③ 3次判定 結果

### ■ 総合判定結果

- 総合判定における管理方針及び事業手法別の計画管理戸数は次のとおり、**計画期間中に活用する住戸数は329戸**、**廃止を目指す住戸は168戸**
- 事業手法別に住戸の延床面積をみると、計画期間中に活用する住戸の延床面積は合計で約21,737㎡であり、前計画策定時と比較して-24.8%の縮減

### ■ 【住宅区分別】管理方針及び事業手法別の計画管理戸数

| 住宅区分 | 継続管理           |       | 当面管理      |         |       | 合計                 |              |     |                    |              |
|------|----------------|-------|-----------|---------|-------|--------------------|--------------|-----|--------------------|--------------|
|      | ①個別改善<br>長寿命化型 | ②維持管理 | ③統廃合・再編検討 | ④当面維持管理 | ⑤用途廃止 | 計画期間中活用<br>①+②+③+④ | 計画期間中廃止<br>⑤ | 割合  |                    |              |
|      |                |       |           |         |       |                    |              |     | 計画期間中活用<br>①+②+③+④ | 計画期間中廃止<br>⑤ |
| 公営住宅 | 42             | 42    | 82        | 20      | 52    | 8                  | 204          | 196 | 8                  | 4%           |
| 特公賃  | -              | -     | 16        | -       | -     | -                  | 16           | 16  | -                  | 0%           |
| 若定   | -              | -     | 37        | -       | -     | -                  | 37           | 37  | -                  | 0%           |
| 市有住宅 | -              | -     | 80        | -       | -     | 160                | 240          | 80  | 160                | 67%          |
| 合計   | 42             | 42    | 215       | 20      | 52    | 168                | 497          | 329 | 168                | 34%          |

### ■ 【住戸区分別】管理方針及び事業手法別の延床面積

| 住宅区分        | 継続管理           |       | 当面管理      |         |       | 合計                 |              |        |                    |              |
|-------------|----------------|-------|-----------|---------|-------|--------------------|--------------|--------|--------------------|--------------|
|             | ①個別改善<br>長寿命化型 | ②維持管理 | ③統廃合・再編検討 | ④当面維持管理 | ⑤用途廃止 | 計画期間中活用<br>①+②+③+④ | 計画期間中廃止<br>⑤ | 割合     |                    |              |
|             |                |       |           |         |       |                    |              |        | 計画期間中活用<br>①+②+③+④ | 計画期間中廃止<br>⑤ |
| 公営住宅        | 2,770          | 2,770 | 5,978     | 736     | 3,470 | 363                | 13,316       | 12,954 | 363                |              |
| 特公賃         | -              | -     | 1,403     | -       | -     | -                  | 1,403        | 1,403  | -                  |              |
| 若定          | -              | -     | 3,136     | -       | -     | -                  | 3,136        | 3,136  | -                  |              |
| 市有住宅        | -              | -     | 4,244     | -       | -     | 6,373              | 10,617       | 4,244  | 6,373              |              |
| 合計          | 2,770          | 2,770 | 14,761    | 736     | 3,470 | 6,736              | 28,472       | 21,737 | 6,736              |              |
| 前計画策定時比 増減率 |                |       |           |         |       |                    |              | -24.8% |                    |              |

### ■ 【地域別】管理方針及び事業手法別の計画管理戸数

| 地域  | 継続管理           |       | 当面管理      |         |       | 合計                 |              |     |                    |              |
|-----|----------------|-------|-----------|---------|-------|--------------------|--------------|-----|--------------------|--------------|
|     | ①個別改善<br>長寿命化型 | ②維持管理 | ③統廃合・再編検討 | ④当面維持管理 | ⑤用途廃止 | 計画期間中活用<br>①+②+③+④ | 計画期間中廃止<br>⑤ | 割合  |                    |              |
|     |                |       |           |         |       |                    |              |     | 計画期間中活用<br>①+②+③+④ | 計画期間中廃止<br>⑤ |
| 吉田  | -              | -     | 80        | 20      | -     | 80                 | 180          | 100 | 80                 | 44%          |
| 八千代 | 18             | 18    | -         | -       | -     | 2                  | 20           | 18  | 2                  | 10%          |
| 美土里 | 8              | 8     | 20        | -       | -     | -                  | 28           | 28  | -                  | 0%           |
| 高宮  | -              | -     | 37        | -       | 30    | -                  | 67           | 67  | -                  | 0%           |
| 甲田  | -              | -     | 38        | -       | 22    | 86                 | 146          | 60  | 86                 | 59%          |
| 向原  | 16             | 16    | 40        | -       | -     | -                  | 56           | 56  | -                  | 0%           |
| 合計  | 42             | 42    | 215       | 20      | 52    | 168                | 497          | 329 | 168                | 34%          |

### ■ 公営住宅の計画管理戸数及び地域バランス

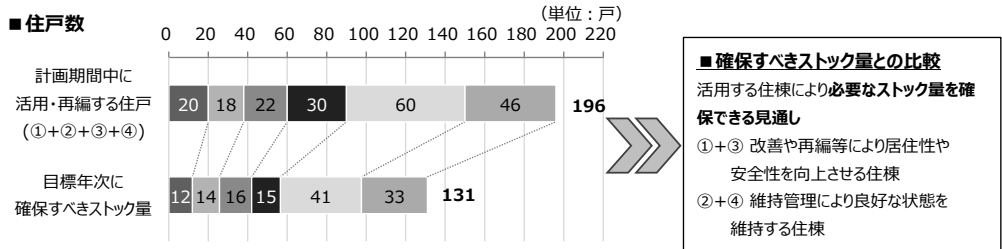
- **計画期間中に活用する公営住宅は196戸**（特公賃，若定，市有住宅を除く）
- 第3章において推計した**目標年次（令和13年度）に確保すべき公営住宅のストック量は131戸**  
⇒ 今後改善や再編，維持管理等を実施して良好な状態を維持する住棟（196戸）により**必要なストック量を確保できる見通し**

### ■ 【地域別】公営住宅 管理方針及び事業手法別の計画管理戸数

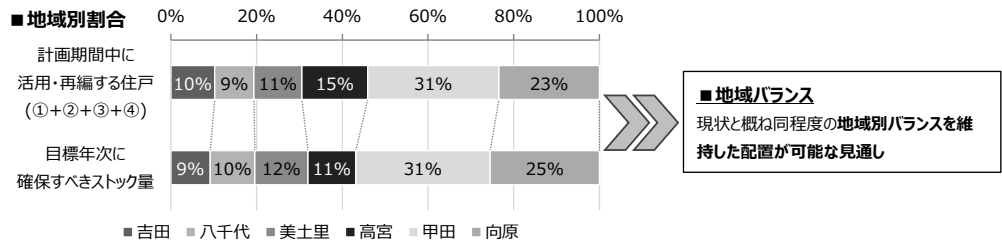
| 公営住宅<br>(特公賃, 若定, 市有住宅を除く) | 継続管理           |       | 当面管理      |         |       | 合計                 |              |     | 目標年次(令和13年度)に確保すべきストック量 |     |                    |
|----------------------------|----------------|-------|-----------|---------|-------|--------------------|--------------|-----|-------------------------|-----|--------------------|
|                            | ①個別改善<br>長寿命化型 | ②維持管理 | ③統廃合・再編検討 | ④当面維持管理 | ⑤用途廃止 | 計画期間中活用<br>①+②+③+④ | 計画期間中廃止<br>⑤ | 割合  | 確保すべきストック量              | 割合  |                    |
|                            |                |       |           |         |       |                    |              |     |                         |     | 計画期間中活用<br>①+②+③+④ |
| 吉田                         | -              | -     | -         | 20      | -     | -                  | 20           | 20  | 10%                     | 12  | 9%                 |
| 八千代                        | 18             | 18    | -         | -       | -     | 2                  | 20           | 18  | 9%                      | 14  | 10%                |
| 美土里                        | 8              | 8     | 14        | -       | -     | -                  | 22           | 22  | 11%                     | 16  | 12%                |
| 高宮                         | -              | -     | -         | -       | 30    | -                  | 30           | 30  | 15%                     | 15  | 11%                |
| 甲田                         | -              | -     | 38        | -       | 22    | 6                  | 66           | 60  | 31%                     | 41  | 31%                |
| 向原                         | 16             | 16    | 30        | -       | -     | -                  | 46           | 46  | 23%                     | 33  | 25%                |
| 合計                         | 42             | 42    | 82        | 20      | 52    | 8                  | 204          | 196 | 100%                    | 131 | 100%               |

- 地域別にみても計画期間中に活用する住戸数は、**各地域で確保すべきストック量を上回る**
- 地域別の構成割合は概ね現時点と同程度となり、**現状の地域バランスを維持した配置が可能となる見通し**

### ■ 住戸数



### ■ 地域別割合







# 安芸高田市公営住宅等長寿命化計画【概要】

## ④ 団地別・住棟別活用計画

これまでの「判定結果」を踏まえ、本市における計画期間中の公営住宅等ストックの事業手法別の戸数を整理する。

### ■ 公営住宅

|                          | 1～5年目 | 6～10年目 | 合計  |
|--------------------------|-------|--------|-----|
| 公営住宅管理戸数                 | 204戸  | 196戸   |     |
| ・新規整備事業予定戸数              | 0戸    | 0戸     | 0戸  |
| ・維持管理予定戸数                | 204戸  | 196戸   |     |
| うち計画修繕対応戸数 <sup>※1</sup> | (82戸) | (82戸)  | 82戸 |
| うち改善事業予定戸数               | 0戸    | 42戸    | 42戸 |
| 個別改善事業予定戸数               | 0戸    | 42戸    | 42戸 |
| 全面的改善事業予定戸数              | 0戸    | 0戸     | 0戸  |
| うちその他戸数 <sup>※2</sup>    | 122戸  | 72戸    |     |
| ・建替事業予定戸数                | 0戸    | 0戸     | 0戸  |
| ・用途廃止予定戸数 <sup>※3</sup>  | 0戸    | 8戸     | 8戸  |

- ※1：1～5年目及び6～10年目の「計画修繕戸数」( )内は10年間に計画修繕を実施する全ての戸数を示す
- ※2：1～5年目の「その他戸数」には、「当面維持管理」を行う住戸のほか6～10年目に改善事業を実施予定の住戸数(42戸)のほか、「用途廃止」(8戸)を実施予定の住戸数を含む
- ※3：用途廃止は10年目までに全ての住戸の用途廃止が進むと想定し、住戸数は6～10年目にまとめて計上

### ■ 特定公共賃貸住宅

|                          | 1～5年目 | 6～10年目 | 合計  |
|--------------------------|-------|--------|-----|
| 特定公共賃貸住宅管理戸数             | 16戸   | 16戸    |     |
| ・新規整備事業予定戸数              | 0戸    | 0戸     | 0戸  |
| ・維持管理予定戸数                | 16戸   | 16戸    |     |
| うち計画修繕対応戸数 <sup>※1</sup> | (16戸) | (16戸)  | 16戸 |
| うち改善事業予定戸数               | 0戸    | 0戸     | 0戸  |
| 個別改善事業予定戸数               | 0戸    | 0戸     | 0戸  |
| 全面的改善事業予定戸数              | 0戸    | 0戸     | 0戸  |
| うちその他戸数                  | 0戸    | 0戸     |     |
| ・建替事業予定戸数                | 0戸    | 0戸     | 0戸  |
| ・用途廃止予定戸数                | 0戸    | 0戸     | 0戸  |

- ※1：1～5年目及び6～10年目の「計画修繕戸数」( )内は10年間に計画修繕を実施する全ての戸数を示す

### ■ 若者定住促進住宅

|                          | 1～5年目 | 6～10年目 | 合計  |
|--------------------------|-------|--------|-----|
| 若者定住促進住宅管理戸数             | 37戸   | 37戸    |     |
| ・新規整備事業予定戸数              | 0戸    | 0戸     | 0戸  |
| ・維持管理予定戸数                | 37戸   | 37戸    |     |
| うち計画修繕対応戸数 <sup>※1</sup> | (37戸) | (37戸)  | 37戸 |
| うち改善事業予定戸数               | 0戸    | 0戸     | 0戸  |
| 個別改善事業予定戸数               | 0戸    | 0戸     | 0戸  |
| 全面的改善事業予定戸数              | 0戸    | 0戸     | 0戸  |
| うちその他戸数                  | 0戸    | 0戸     |     |
| ・建替事業予定戸数                | 0戸    | 0戸     | 0戸  |
| ・用途廃止予定戸数                | 0戸    | 0戸     | 0戸  |

- ※1：1～5年目及び6～10年目の「計画修繕戸数」( )内は10年間に計画修繕を実施する全ての戸数を示す

### ■ 市有住宅

|                          | 1～5年目 | 6～10年目 | 合計   |
|--------------------------|-------|--------|------|
| 市有住宅管理戸数                 | 240戸  | 80戸    |      |
| ・新規整備事業予定戸数              | 0戸    | 0戸     | 0戸   |
| ・維持管理予定戸数                | 240戸  | 80戸    |      |
| うち計画修繕対応戸数 <sup>※1</sup> | (80戸) | (80戸)  | 80戸  |
| うち改善事業予定戸数               | 0戸    | 0戸     | 0戸   |
| 個別改善事業予定戸数               | 0戸    | 0戸     | 0戸   |
| 全面的改善事業予定戸数              | 0戸    | 0戸     | 0戸   |
| うちその他戸数 <sup>※2</sup>    | 160戸  | 0戸     |      |
| ・建替事業予定戸数                | 0戸    | 0戸     | 0戸   |
| ・用途廃止予定戸数 <sup>※3</sup>  | 0戸    | 160戸   | 160戸 |

- ※1：1～5年目及び6～10年目の「計画修繕戸数」( )内は10年間に計画修繕を実施する全ての戸数を示す
- ※2：1～5年目の「その他戸数」には、用途廃止を実施予定の住戸数(160戸)を含む
- ※3：用途廃止は10年目までに全ての住戸の用途廃止が進むと想定し、住戸数は6～10年目にまとめて計上

## ⑤ 計画期間内の目標管理戸数

### ■ 計画期間内の目標管理戸数は329戸程度

公営住宅の将来ストック推計結果や、1～3次判定結果に基づき選定した団地別・住棟別事業手法及び長寿命化型改善の必要性・妥当性についての検討結果等を踏まえた総合的な検討により、本市における計画期間内の目標管理戸数は329戸程度を目指す

| 団地番号               | 団地名      | 地域  | 区分  | 棟数   | 管理戸数 | 建設年度              | 総合判定 |           |
|--------------------|----------|-----|-----|------|------|-------------------|------|-----------|
|                    |          |     |     |      |      |                   | 管理方針 | 事業手法      |
| 1                  | 国司住宅     | 吉田  | 公営  | 4    | 20   | 昭和46              | 当面管理 | 統廃合・再編    |
| 2                  | 中山住宅     | 八千代 | 公営  | 1    | 2    | 昭和53              | 当面管理 | 用途廃止      |
| 3                  | 殿前住宅     | 八千代 | 公営  | 9    | 18   | 平成元               | 継続管理 | 個別改善(長寿命) |
| 4                  | 横田住宅     | 美土里 | 公営  | 4    | 8    | 昭和59              | 継続管理 | 個別改善(長寿命) |
| 5                  | 北生住宅     | 美土里 | 公営  | 3    | 6    | 平成4               | 継続管理 | 維持管理      |
| 6                  | 本郷住宅     | 美土里 | 公営  | 1    | 2    | 平成5               | 継続管理 | 維持管理      |
|                    |          |     | 特公賃 | 1    | 2    | 平成5               | 継続管理 | 維持管理      |
| 7                  | 北住宅      | 美土里 | 公営  | 1    | 2    | 平成15              | 継続管理 | 維持管理      |
|                    |          |     | 特公賃 | 2    | 4    | 平成15              | 継続管理 | 維持管理      |
| 8                  | 桑田住宅     | 美土里 | 公営  | 2    | 4    | 平成17              | 継続管理 | 維持管理      |
| 9                  | 五十貫部住宅   | 高宮  | 公営  | 4    | 8    | 昭和59              | 当面管理 | 当面維持管理    |
| 10                 | 下福田住宅    | 高宮  | 公営  | 2    | 4    | 昭和56.62           | 当面管理 | 当面維持管理    |
| 11                 | 富迫住宅     | 高宮  | 公営  | 1    | 2    | 昭和59              | 当面管理 | 当面維持管理    |
| 12                 | 谷口住宅     | 高宮  | 公営  | 1    | 2    | 昭和62              | 当面管理 | 当面維持管理    |
| 13                 | 行部住宅     | 高宮  | 公営  | 1    | 2    | 昭和59              | 当面管理 | 当面維持管理    |
| 14                 | 行部住宅     | 高宮  | 若定  | 10   | 10   | 平成12.15           | 継続管理 | 維持管理      |
| 15                 | 竹貞住宅     | 高宮  | 公営  | 1    | 2    | 平成4               | 当面管理 | 当面維持管理    |
| 16                 | 下川根住宅    | 高宮  | 公営  | 5    | 10   | 昭和58.59.61        | 当面管理 | 当面維持管理    |
| 17                 | 春日住宅     | 甲田  | 公営  | 3    | 3    | 昭和48              | 当面管理 | 当面維持管理    |
| 18                 | 新春日住宅    | 甲田  | 公営  | 1    | 5    | 昭和49              | 当面管理 | 当面維持管理    |
| 19                 | 瀬戸住宅     | 甲田  | 公営  | 1    | 6    | 昭和50              | 当面管理 | 用途廃止      |
| 20                 | 新花の木住宅   | 甲田  | 公営  | 1    | 2    | 昭和59              | 当面管理 | 当面維持管理    |
| 21                 | 小原住宅     | 甲田  | 公営  | 1    | 2    | 昭和60              | 当面管理 | 当面維持管理    |
| 22                 | 第三花の木住宅  | 甲田  | 公営  | 1    | 2    | 平成元               | 当面管理 | 当面維持管理    |
| 23                 | 花の木(二)住宅 | 甲田  | 公営  | 2    | 4    | 平成元.2             | 当面管理 | 当面維持管理    |
| 24                 | 緑ヶ丘住宅    | 甲田  | 公営  | 6    | 12   | 平成2.3             | 継続管理 | 維持管理      |
| 25                 | 富士住宅     | 甲田  | 公営  | 2    | 4    | 平成3.4             | 当面管理 | 当面維持管理    |
| 26                 | 夕日ヶ丘住宅   | 甲田  | 公営  | 4    | 8    | 平成4               | 継続管理 | 維持管理      |
| 27                 | 紅葉ヶ丘住宅   | 甲田  | 公営  | 5    | 10   | 平成5.6             | 継続管理 | 維持管理      |
| 28                 | 堂ノ口住宅    | 甲田  | 公営  | 6    | 8    | 平成17.18           | 継続管理 | 維持管理      |
| 29                 | 朝日が丘住宅   | 向原  | 公営  | 12   | 24   | 昭和63～平成6          | 継続管理 | 個別改善(長寿命) |
|                    |          |     | 特公賃 | 2    | 4    | 平成5.6             | 継続管理 | 維持管理      |
| 30                 | 尾原住宅     | 向原  | 公営  | 11   | 22   | 平成14.15           | 継続管理 | 維持管理      |
|                    |          |     | 特公賃 | 3    | 6    | 平成14.15           | 継続管理 | 維持管理      |
| 31                 | 市有郡山住宅   | 吉田  | 市有  | 3    | 80   | 昭和61              | 継続管理 | 維持管理      |
| 32                 | 市有甲田住宅   | 甲田  | 市有  | 2    | 80   | 昭和52              | 当面管理 | 用途廃止      |
| 33                 | 市有常友住宅   | 吉田  | 市有  | 2    | 80   | 昭和51              | 当面管理 | 用途廃止      |
| 34                 | 来女木住宅    | 高宮  | 若定  | 2    | 2    | 平成11              | 継続管理 | 維持管理      |
| 35                 | 来原住宅     | 高宮  | 若定  | 4    | 4    | 平成10              | 継続管理 | 維持管理      |
| 36                 | 田草住宅     | 高宮  | 若定  | 6    | 6    | 平成11              | 継続管理 | 維持管理      |
| 37                 | 虹のマンション  | 高宮  | 若定  | 1    | 8    | 平成13              | 継続管理 | 維持管理      |
| 38                 | 新田草住宅    | 高宮  | 若定  | 7    | 7    | 平成19.20           | 継続管理 | 維持管理      |
| 現在の管理戸数 合計         |          |     |     | 141棟 | 497戸 |                   |      |           |
| 計画管理戸数 合計(用途廃止を除く) |          |     |     | 135棟 | 329戸 | ※本計画に基づく今後10年間の予定 |      |           |
| 内、公営住宅             |          |     |     | 94棟  | 196戸 | ※本計画に基づく今後10年間の予定 |      |           |

# 安芸高田市公営住宅等長寿命化計画【概要】

## ⑥ 長期的な管理の見通し

### (1) 「長期的な管理の見通し」作成プログラムによる見通し（30年間）

- 「長期的な管理の見通し」作成プログラム（国土交通省住宅局）に基づき、今後30年間の公営住宅等の管理に係る事業及び費用の見通しを作成
- **築年数及び耐用年数**に応じて事業の実施時期を設定
- 試算によれば、**今後30年間に約5.8億円**\*の費用が必要となる  
\*現在も管理を継続している住棟のうち、計画期間以前に耐用年数を経過した住棟の除却費用等は含まれない

### (2) 本市の実情に則した改善事業等の実施予定（10年間）

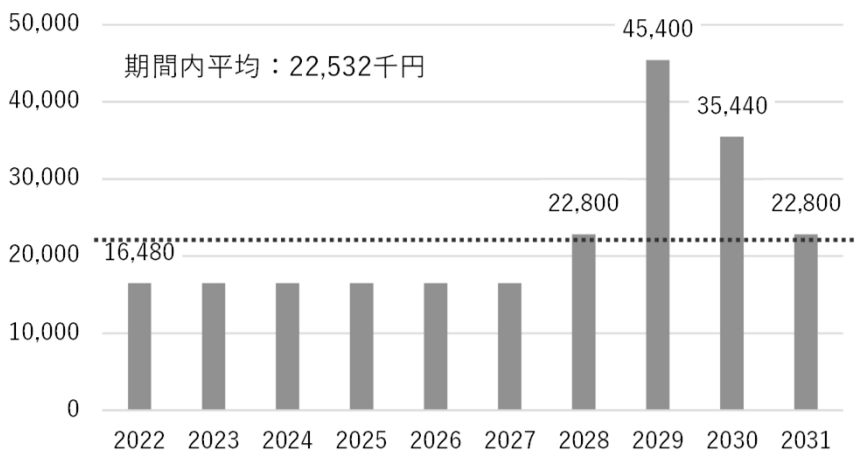
- 管理方針及び事業手法を基に、本市の公営住宅等の管理状況に則した**今後の事業実施予定を作成**
- 今後長期にわたり管理を継続する住棟については、住棟ごとに改善が必要と考えられる項目を踏まえ、事業内容を検討
- 用途廃止及び個別改善の実施時期は、入居状況等を勘案しながら別途検討

| 事業手法           | 事業内容       | 構造 |          | 実施時期<br>(築年数) | 単価         |
|----------------|------------|----|----------|---------------|------------|
|                |            | 構造 | 部位       |               |            |
| 個別改善<br>(長寿命化) | 長寿命化型改善 ※1 | 耐火 | 屋上・外壁    | 45年目          | - 千円/戸     |
|                |            |    | 給排水・給湯器  | 50年目          | 500 千円/戸   |
|                |            | 木造 | 屋上・外壁・給湯 | 40年目          | 850 千円/棟   |
| 統廃合・再編検討       | —          | —  | —        | —             | —          |
| 用途廃止           | 除却 ※2      | 耐火 | —        | —             | 600 千円/戸   |
|                | 除却 ※2      | 簡平 | —        | —             | 400 千円/戸   |
|                | 除却 ※2      | 木造 | —        | —             | 1,000 千円/戸 |
| 当面維持管理         | 除却 ※2      | 耐火 | —        | 60年目          | 600 千円/戸   |
|                | 除却 ※2      | 簡平 | —        | 30年目          | 400 千円/戸   |
|                | 除却 ※2      | 木造 | —        | 40年目          | 1,000 千円/戸 |

※1：長寿命化型改善事業費の算定については、本編P.103「想定する「長寿命化型改善事業費」（長寿命化を検討するための概略コスト）」による

※2：「長期的な管理の見通し」作成プログラム（国土交通省住宅局）における単価「除却-簡耐」、「除却-木造」、「除却-中耐」による

### ■ 今後10年間の改善事業等の実施予定（事業費） (千円)



## 第6章 長寿命化のための維持管理計画

【詳細版 P.144～】

### 点検の実施方針

- **定期点検の実施方針**  
本市の管理する公営住宅等（建築物）については義務付けられていないが、今後も対象となる設備等については適切な各種点検を実施
- **日常点検の実施方針**  
日常点検は、年1回程度の簡便なものとし、点検項目については「公営住宅等日常点検マニュアル（国土交通省住宅局住宅総合整備課 平成28年8月）」を参考とする
- **住戸内における点検の実施方針**  
住戸内の設備やバルコニー劣化状況等の点検は、入居者が退去して空室となった際に、住戸内部・バルコニー等の点検を実施

### 計画修繕の実施方針

- **計画修繕の内容と修繕周期**  
計画修繕は、経年劣化により老朽化した設備等を原状回復する工事を対象とする  
LCCの縮減効果が期待できる「耐火構造」の住棟については、長寿命化改善事業により対応
- **効率的な計画修繕の実施**  
計画修繕の実施に当たっては、効果的・効率的に進める
- **修繕内容等のデータベース化**  
修繕を実施した際には、修繕内容についてデータベース等に記録し、将来の修繕・改善等に向けた履歴を蓄積

### 改善事業の実施方針

- **居住性向上型**  
計画的な「改善等」による対応を行う住棟を中心に、住戸内各部や住棟設備の機能改善及び更新を行い、多様化するニーズに対応可能なように居住性を向上
- **福祉対応型**  
引き続き活用を図る住棟を中心に、住戸、共用部、屋外のバリアフリー化を進めるとともに、トイレの改修や室内の手摺り設置により高齢者等の居住の円滑化のための福祉対応を図る
- **安全性確保型**  
引き続き活用を図る住棟や、計画的な「改善等」による対応を行う住棟を中心に、躯体の安全性を確認するとともに、躯体や屋上等の老朽化が進んでいる住棟については、修繕周期を踏まえつつ必要な改善を行う
- **長寿命化型**  
LCCの縮減効果が期待できる住棟において、耐久性の向上や、躯体への影響の低減、維持管理の容易性向上の観点から予防保全的な改善を行う

## 第7章 公営住宅等における統廃合・再編等の実施方針

【詳細版 P.150～】

- ・ 本計画において、今後10年間での「建替え」と位置付けた団地・住棟は不在
- ・ しかし、当面維持管理を行う団地・住棟においても、将来著しく老朽化した住戸については、財政状況等を勘案し、**有効な土地活用**も考慮しつつ、**可能な限り統廃合・再編**を進めていく必要がある

### ■ 統廃合・再編等の実施方針

- ・ 民間事業者のノウハウ等を活用した柔軟な統廃合・再編方策の検討
- ・ まちづくり政策や福祉施策と連動した統廃合・再編方策の検討
- ・ 入居者の状況や全体の供給バランスに考慮した統廃合・再編方策の検討
- ・ 用途廃止用地の有効活用による統廃合・再編方策支援

