妹背牛町公営住宅等長寿命化計画

令和８年３月

妹 背 牛 町

目 次

序.計画策定の目的と位置づけ 1
序－1 計画策定の背景と目的 1
序－2 計画の概要と位置づけ 2
1. 現況調査と分析 3
1－1 公営住宅等ストックの状況 3
1－2 公営住宅等入居者の状況 14
2. 長寿命化に関する基本方針 20
2-1 長寿命化に関する基本方針 20
3. 公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定 21
3－1 対象 21
3－2 団地別・住棟別状況の把握 21
3－3 団地別・住棟別の事業手法の選定 23
4. 点検の実施方針 45
4－1 法定点検（定期点検） 45
4－2 日常点検 45
4－3 点検結果のデータベース化 45
5. 計画修繕の実施方針 46
5-1 計画修繕の実施方針 46
6. 改善事業の実施方針 50
6-1 改善事業の実施方針 50
7. 建替事業の実施方針 52
7-1 建替事業の実施方針 52
8. ライフサイクルコストとその縮減効果の算出 53
8－1 ライフサイクルコスト（LCC）の算出の考え方 53
8－2 ライフサイクルコスト（LCC）の縮減効果の算出例 56
9. 資料 63
9－1 公営住宅等ストックの耐用年限表 63
9－2 計画期間内の事業実施予定 65

序.計画策定の目的と位置づけ

序－1 計画策定の背景と目的

平成 21 年 3 月に予防保全的な改善等の計画的な実施によって公営住宅等ストックの長寿命化を図ることを目的とした「公営住宅等長寿命化計画策定指針」が策定された。

これを受けて、本町においても平成 23 年度に「妹背牛町公営住宅等長寿命化計画」を策定、平成 28 年度に改定した。

その間、北斗団地、稲穂団地の建替事業と並行して改善事業や修繕等を実施し、公営住宅等ストックの長寿命化を図ってきたところであるが、策定後 8 年を経過して、人口減少と少子高齢化の進行、新型コロナウイルス感染症の拡大、カーボンニュートラルへの対応、民間賃貸住宅の供給など、公営住宅等を取り巻く状況は大きく変化している。

このような状況を踏まえ、公営住宅等の需要の変化への対応や事業プログラムの見直しが必要となっている。

こうした背景を踏まえ、適切な維持管理による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※1 の縮減につなげ、良好な公営住宅等ストックの形成を図ることを目的として、現行の妹背牛町公営住宅等長寿命化計画の見直しを行うものである。

※1：ライフサイクルコストとは、建物の企画・設計から建設、維持管理・最終的な解体までの建物一生を合計した費用をいう。初期建設費のイニシャルコストと維持保全改修費・解体改築費のランニングコストにより構成される。

序－2　計画の概要と位置づけ

(1)公営住宅等長寿命化計画の策定

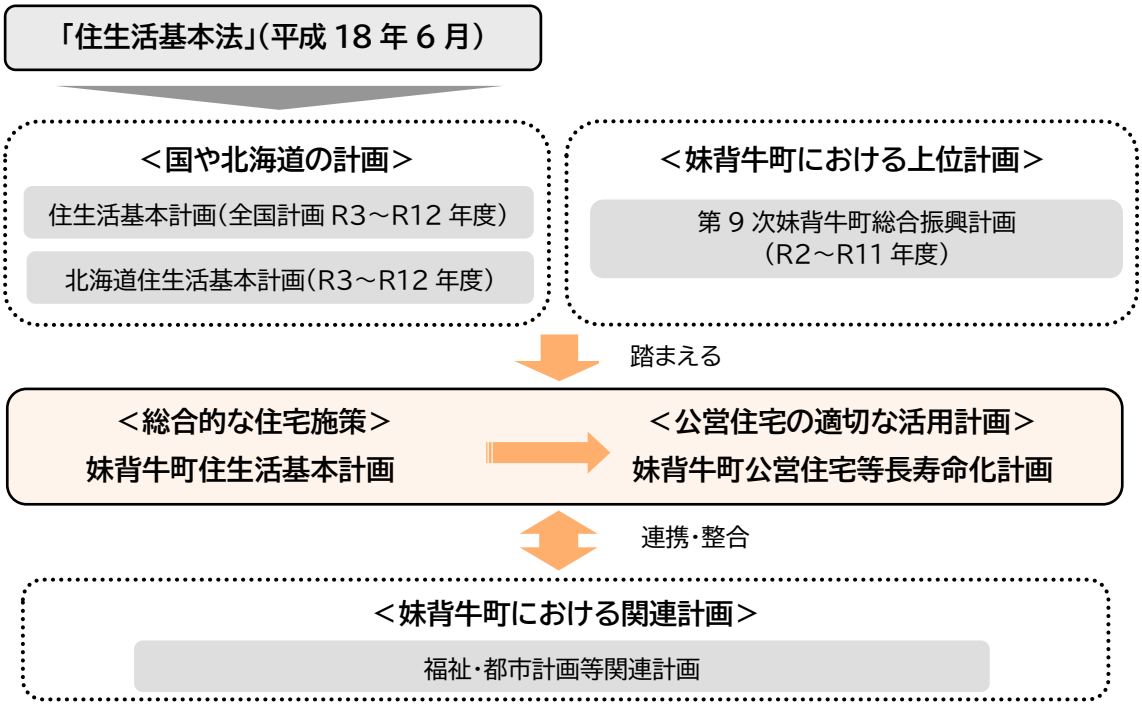
「第 9 次妹背牛町総合振興計画」と整合性を図るとともに、「妹背牛町住生活基本計画（令和 7 年度策定）」を踏まえ、平成 28 年度に策定された妹背牛町公営住宅等長寿命化計画の見直しを行う。

公営住宅等長寿命化計画では、公営住宅ストックの状況（整備、管理、修繕等の履歴データ）を住棟単位で把握・整理するとともに、長寿命化に関する基本方針を定め、長寿命化のための維持管理・改善計画とその効果（ライフサイクルコストの縮減等）について検討する。

(2)計画の位置づけ

本計画は、国および北海道の住生活基本計画を踏まえて、第 9 次妹背牛町総合振興計画やその他福祉・まちづくり等の上位・関連計画との連携や整合を図りながら、公営住宅等の適切な活用をめざす。

図　本計画の位置づけ



(3)計画期間

本計画は、令和 8 年度～令和 17 年度の 10 年間を計画期間とする。なお、社会・経済

情勢等の変化、事業の進捗状況等に応じ、5 年ごとに見直しを行うものとする。

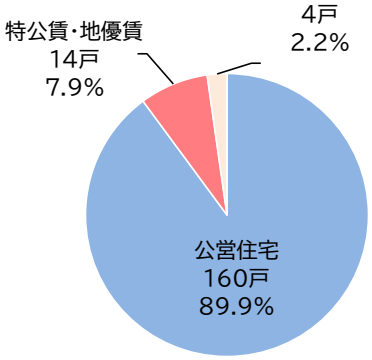
1.現況調査と分析

1－1 公営住宅等ストックの状況

本町における公営住宅等ストックは、公営住宅法による公営住宅が 31 棟 160 戸、特定公共賃貸住宅及び地域優良賃貸住宅が 3 棟 14 戸、町単独による勤労者住宅が 2 棟 4 戸の合計 36 棟 178 戸である。

令和 7 年 12 月末現在の空き家戸数は 29 戸、空き家率は 16.3%となっている。政策空き家 12 戸(建替等に向けて政策的に募集を停止している住戸)を除いた実空き家数は 17 戸、実空き家率 10.2%となっている(P.6,22 参照)。

図表 公営住宅等ストック(勤労者住宅)の状況



区分	公営住宅	特公賃・地優賃	勤労者住宅	合計
棟数	31棟 86.1%	3棟 8.3%	2棟 5.6%	36棟 100.0%
戸数	160戸 89.9%	14戸 7.9%	4戸 2.2%	178戸 100.0%

(令和 7 年 12 月末現在)

(1)公営住宅ストックの状況

本町が管理する公営住宅は、9 団地、31 棟、160 戸で、令和 7 年 12 月末現在の空き家戸数は 27 戸、空き家率は 16.9%となっている。政策空き家 12 戸を除いた実空き家数は 15 戸、実空き家率 10.1%となっている。(P.6,22 参照)

構造別では、耐火構造※1 が 88 戸(55.0%)と最も多く、次いで、木造が 30 戸(18.8%)、簡平(簡易耐火構造平屋建※2)が 20 戸(12.5%)、簡二(簡易耐火構造 2 階建)が 10 戸(6.3%)、準耐火構造が 12 戸(7.5%)となっている。(P.8 参照)

建設年代を 10 年単位でみると、平成 17 年以降が 78 戸(H17～36 戸＋H27～42 戸)、平成 7 年から平成 16 年が 44 戸、昭和 60 年代が 26 戸、昭和 50 年代が 12 戸となっている。さらにこれを構造別にみると、簡平は昭和 59 年～平成 2 年、簡二は昭和 54 年から昭和 59 年、準耐火構造は平成 11 年に、耐火構造は平成 8 年から平成 27 年に建設されており、平成 29 年以降は木造住宅のみが建設されている。(P.9～10 参照)

現時点で耐用年限※3 を経過している住宅は 24 戸(15.0%)、耐用年限の 1/2 を経過している住宅は 18 戸(11.3%)となっており、全体の約 3 割を占める。このうち、全体の約 2 割を占める耐用年限経過住宅については、今後の対応策が必要である。(P.11 参照)

住戸の型式別には、3LDK が 82 戸(51.3%)と最も多く、2LDK(42 戸、26.3%)と合わせると全体の 77.6%を占め、家族世帯向けのタイプが多く供給されている。(P.12 参照)

設備面では、全住戸にて水洗トイレ、浴室が完備されており、UB(ユニットバス)のある住宅は 148 戸(92.5%)、給湯設備のある住宅は 122 戸(76.3%)となっている。(P.13 参照)

※1:耐火構造
建築基準において、壁、柱、床その他の建築物の部分の構造が、耐火性能に適合する建築物をいう。
この場合の耐火性能は、通常の火災による火熱が加えられた場合に、加熱開始後各構造部分の種類や建物の階数に応じて定められる一定時間(概ね 1～3 時間)の間、構造耐力上支障のある変形、溶融、破壊その他の損傷を生じないものであることとされている。
公営住宅では鉄筋コンクリート造の建物をいう。

※2:簡易耐火構造・準耐火構造
建築基準において、壁、柱、床その他の建築物の部分の構造が、準耐火性能を有するための技術的基準に適合し、かつ、延焼の恐れのある開口部(窓やドア)に防火戸など、火災を遮る設備を有する建築物をいう。
具体的には、外壁を耐火構造とする方法(外壁耐火型)と、主要構造部を不燃材料とする方法(不燃構造型)がある。
この場合の準耐火性能は、通常の火災による火熱が加えられた場合に、加熱開始後各構造に応じて定められる一定の時間(概ね 45 分間)、構造耐力上支障のある変形、溶融、破壊その他の損傷を生じないものであることとされている。

※3:構造別の耐用年限は次のとおりである。
・耐火構造…… 70 年
・準耐火構造 …… 45 年
・簡二(簡易耐火構造二階建)…… 45 年
・簡平(簡易耐火構造平屋建)…… 30 年
・木造…… 30 年

（2）特定公共賃貸住宅及び地域優良賃貸住宅ストックの状況

本町が管理する特定公共賃貸住宅及び地域優良賃貸住宅は、3 団地、3 棟、14 戸で、令和 7 年 12 月末現在の空き家戸数は 2 戸となっており、空き家率は 14.3%となっている。（P.6 参照）

構造別では、耐火構造が 8 戸（57.1%）、準耐火構造が 4 戸（28.6%）、木造が 2 戸（14.3%）となっている。（P.8 参照）

建設年代をみると、全ての住戸が平成 7 年以降に建設されており、現時点で耐用年限を経過している住宅はないが、耐用年限の 1/2 を経過している住宅は 4 戸（28.6%）ある。（P.9～11 参照）

住戸の型式別では、1LDK が 8 戸（57.1%）と、3LDK が 4 戸（29.6%）となっており、単身世帯向けと家族世帯向けの両タイプが供給されている。（P.12 参照）

設備面では、全住戸に水洗トイレ、浴室、UB（ユニットバス）、給湯設備が完備されている。（P.13 参照）

（3）勤労者住宅ストックの状況

本町が管理する勤労者住宅（町単独住宅）は、1 団地、2 棟、4 戸で、令和 7 年 12 月末現在の空き家はない。（P.6 参照）

構造別では、全ての住戸が木造である。（P.8 参照）

建設年代をみると、平成 5 年に 4 戸建設されており、耐用年限を経過している。（P.9～11 参照）

住戸の型式別では、全ての住戸が 3LDK となっており、家族世帯向けのタイプが供給されている。（P.12 参照）

設備面では、全住戸にて水洗トイレ、UB（ユニットバス）、浴室が完備されており、給湯設備は整備されていない。（P.13 参照）

表　公営住宅等一覧

	団地名	棟数（棟）	管理戸数（戸）	種類	建設年度	構造	階数	住戸形式	浴室	UB	トイレ（水洗）	給湯	空き家戸数（空き家率）
1	北斗団地	4	48	公営	H19,H22, H25,H27	耐火	2	1LDK,2LDK,3LDK	○	○	○	○	5 （10.4%）
2	稲穂団地	6	30	公営	H29,H30,R1, R3,R5,R7	木造	1	2DK,2LDK	○	○	○	○	4 （13.3%）
3	白樺団地	2	8	公営	S59	簡平,簡二	1,2	3LDK	○		○		8 （100.0%）
4	妹背牛団地	1	4	公営	S54	簡2	2	3DK	○	×	○		4 （100.0%）
5		2	8		H5	準耐	2	3LDK	○	○	○		1 （12.5%）
6	みどり公園団地	8	18	公営	S63,H2,H4	簡平	1	3LDK	○	○	○		0 （0.0%）
7	駅前団地	2	12	公営	H8,H9	耐火	3	3LDK	○	○	○	○	2 （16.7%）
8	西陽団地	1	4	公営	H11	準耐	2	2LDK	○	○	○	○	1 （25.0%）
9	つつじ団地	3	18	公営	H10,H11,H13	耐火	3	3LDK	○	○	○	○	1 （5.6%）
10	東雲団地	2	10	公営	H14,H16	耐火	2,3	2LDK,3LDK	○	○	○	○	1 （10.0%）
	合計	31	160										27 （16.9%）

（令和 7 年 12 月末現在）

表　特定公共賃貸住宅及び地域優良賃貸住宅一覧

	団地名	棟数（棟）	管理戸数（戸）	種類	建設年度	構造	階数	住戸形式	浴室	UB	トイレ（水洗）	給湯	空き家戸数（空き家率）
1	妹背牛特公賃団地	1	4	特公賃	H12	準耐	2	3LDK	○	○	○	○	1 （25.0%）
2	エルピス21	1	8	特公賃	H7	耐火	2	1LDK	○	○	○	○	1 （12.5%）
3	西陽団地地優賃	1	2	地優賃	R1	木造	1	2LDK	○	○	○	○	0 （0.0%）
	合計	3	14										2 （14.3%）

（令和 7 年 12 月末現在）

表　勤労者住宅一覧

	団地名	棟数（棟）	管理戸数（戸）	種類	建設年度	構造	階数	住戸形式	浴室	UB	トイレ（水洗）	給湯	空き家戸数（空き家率）
1	つつじ勤労者住宅	2	4	勤労者	H5	木造	1	3LDK	○	○	○		0 （0.0%）
	合計	2	4										0 （0.0%）

（令和 7 年 12 月末現在）

図　妹背牛町　既設公営住宅等団地位置図

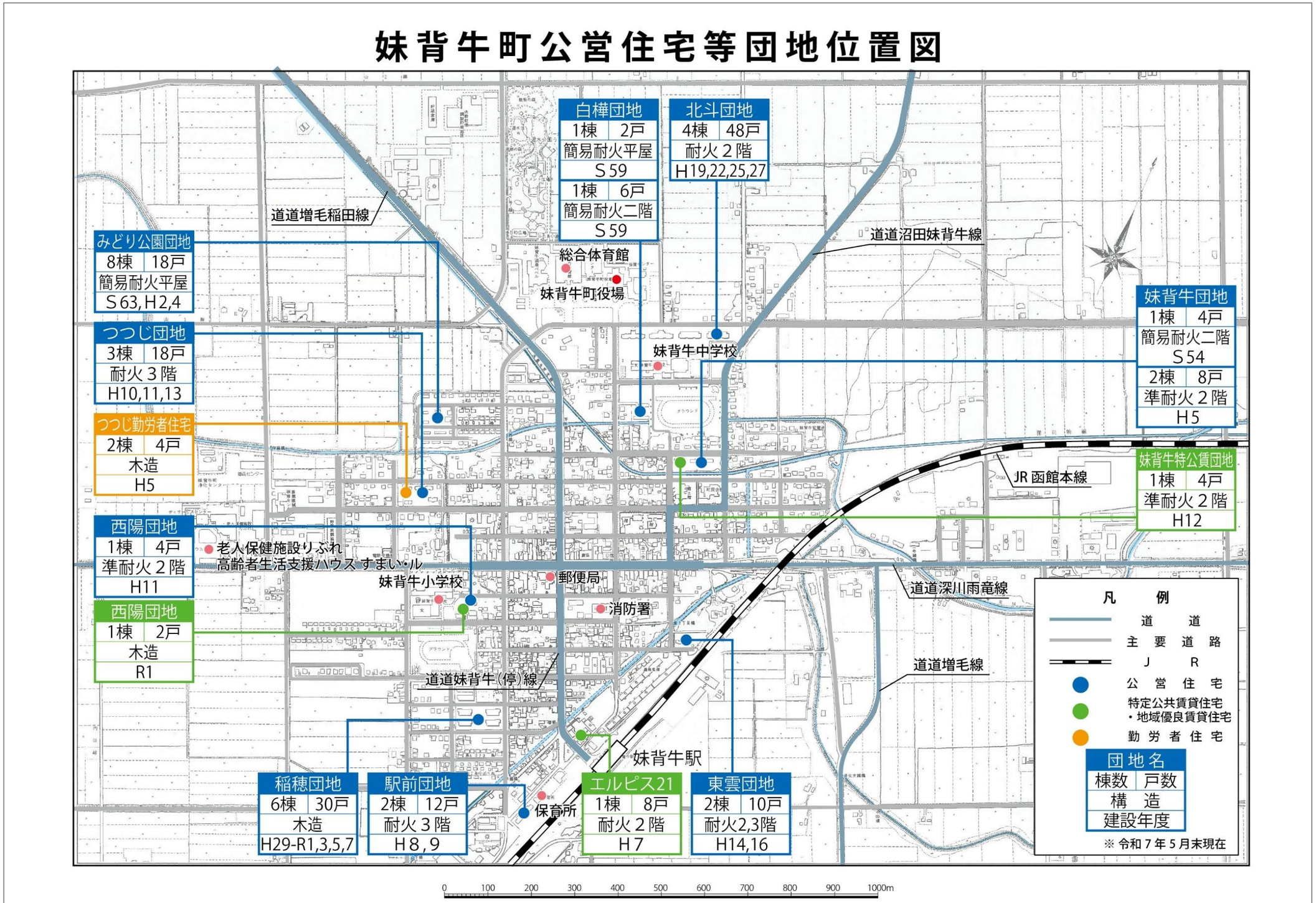
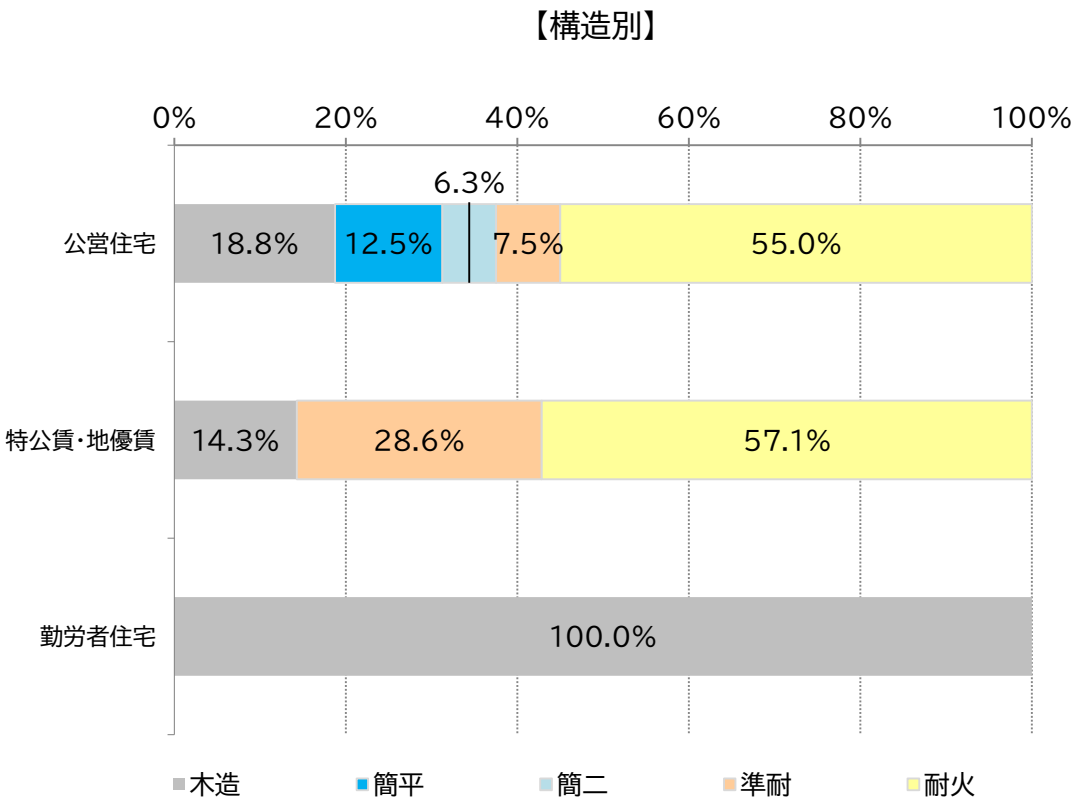
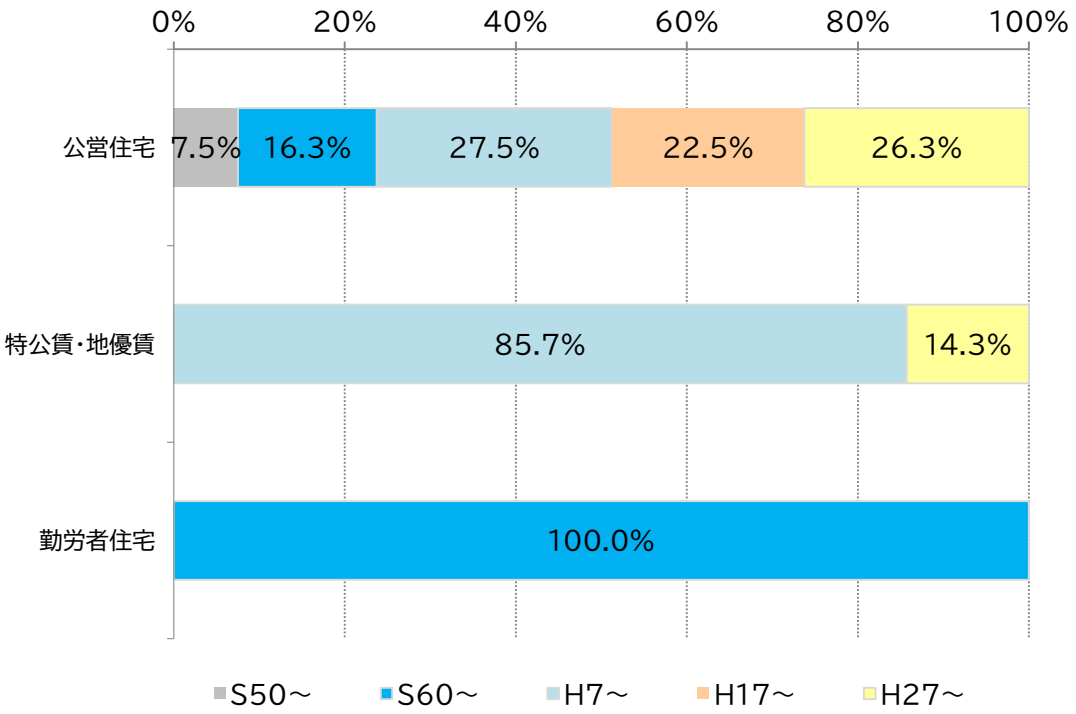


図　公営住宅ストックの状況（令和 7 年 12 月末現在）

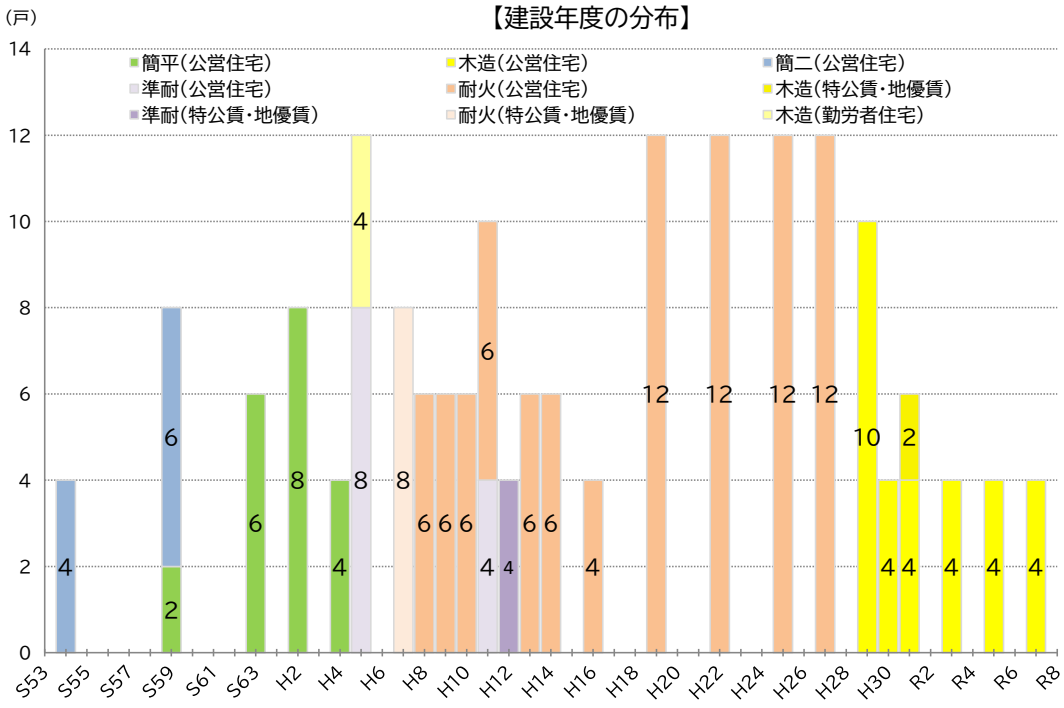


区分	構造	木造	簡平	簡二	準耐	耐火	合計
公営住宅	棟数	6棟	9棟	2棟	3棟	11棟	31棟
		19.4%	29.0%	6.5%	9.7%	35.5%	100.0%
	戸数	30戸	20戸	10戸	12戸	88戸	160戸
		18.8%	12.5%	6.3%	7.5%	55.0%	100.0%
特公賃 ･地優賃	棟数	1棟	0棟	0棟	1棟	1棟	3棟
		33.3%	0.0%	0.0%	33.3%	33.3%	100.0%
	戸数	2戸	0戸	0戸	4戸	8戸	14戸
		14.3%	0.0%	0.0%	28.6%	57.1%	100.0%
勤労者住宅	棟数	2棟	0棟	0棟	0棟	0棟	2棟
		100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%
	戸数	4戸	0戸	0戸	0戸	0戸	4戸
		100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%
合計	棟数	9棟	9棟	2棟	4棟	12棟	36棟
		25.0%	25.0%	5.6%	11.1%	33.3%	100.0%
	戸数	36戸	20戸	10戸	16戸	96戸	178戸
		20.2%	11.2%	5.6%	9.0%	53.9%	100.0%

【建設年代別】

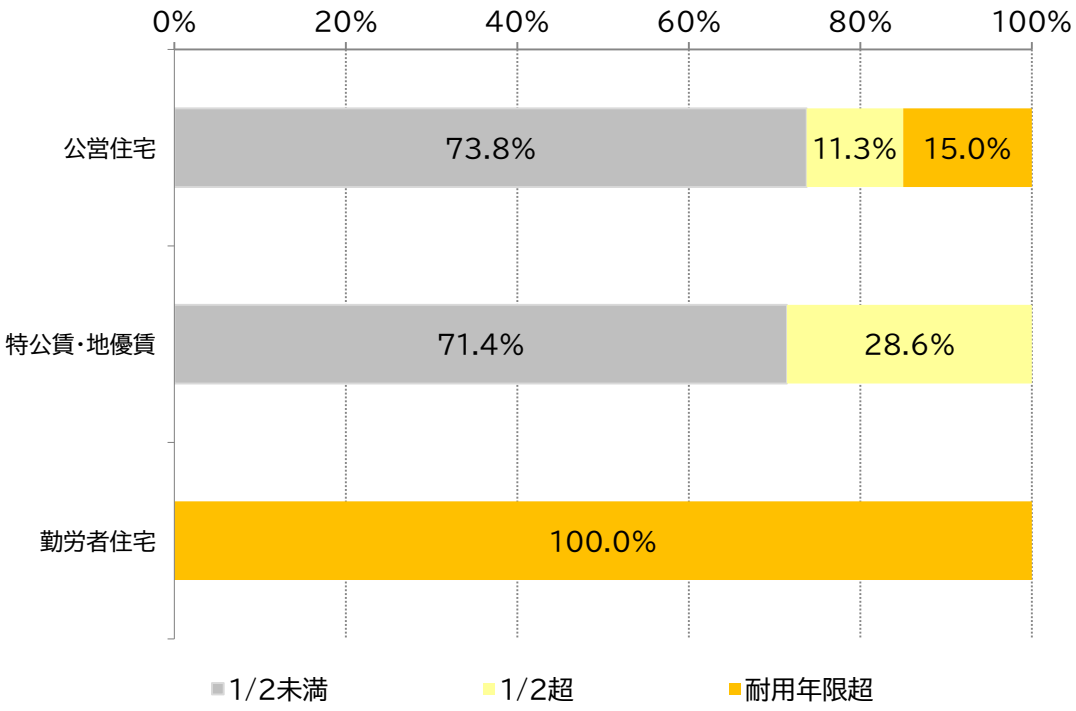


区分	建設年代	S50～	S60～	H7～	H17～	H27～	合計
公営住宅	棟数	3棟	10棟	8棟	3棟	7棟	31棟
		9.7%	32.3%	25.8%	9.7%	22.6%	100.0%
	戸数	12戸	26戸	44戸	36戸	42戸	160戸
		7.5%	16.3%	27.5%	22.5%	26.3%	100.0%
特公賃 ･地優賃	棟数	0棟	0棟	2棟	0棟	1棟	3棟
		0.0%	0.0%	6.5%	0.0%	3.2%	9.7%
	戸数	0戸	0戸	12戸	0戸	2戸	14戸
		0.0%	0.0%	85.7%	0.0%	14.3%	100.0%
勤労者住宅	棟数	0棟	2棟	0棟	0棟	0棟	2棟
		0.0%	6.5%	0.0%	0.0%	0.0%	6.5%
	戸数	0戸	4戸	0戸	0戸	0戸	4戸
		0.0%	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%
合計	棟数	3棟	12棟	10棟	3棟	8棟	36棟
		8.3%	33.3%	27.8%	8.3%	22.2%	100.0%
	戸数	12戸	30戸	56戸	36戸	44戸	178戸
		6.7%	16.9%	31.5%	20.2%	24.7%	100.0%



区分	構造＼年代	S50～	S60～	H7～	H17～	H27～	合計
公営住宅	簡平	2戸	18戸	0戸	0戸	0戸	20戸
	木造	0戸	0戸	0戸	0戸	30戸	30戸
	簡二	10戸	0戸	0戸	0戸	0戸	10戸
	準耐	0戸	8戸	4戸	0戸	0戸	12戸
	耐火	0戸	0戸	40戸	36戸	12戸	88戸
特公賃・地優賃	木造	0戸	0戸	0戸	0戸	2戸	2戸
	準耐	0戸	0戸	4戸	0戸	0戸	4戸
	耐火	0戸	0戸	8戸	0戸	0戸	8戸
勤労者住宅	木造	0戸	4戸	0戸	0戸	0戸	4戸

【耐用年限経過】

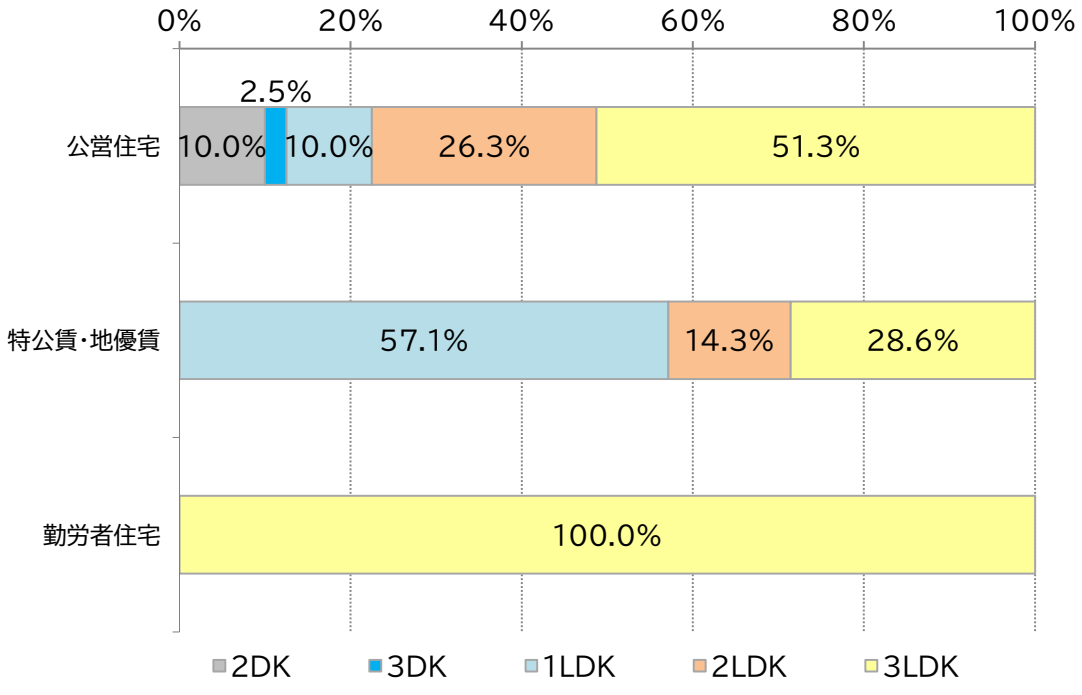


区分	耐用年限	1/2未満	1/2超	耐用年限超	合計
公営住宅	棟数	17棟	4棟	10棟	31棟
		54.8%	12.9%	32.3%	100.0%
	戸数	118戸	18戸	24戸	160戸
		73.8%	11.3%	15.0%	100.0%
特公賃 ･地優賃	棟数	2棟	1棟	0棟	3棟
		66.7%	33.3%	0.0%	100.0%
	戸数	10戸	4戸	0戸	14戸
		71.4%	28.6%	0.0%	100.0%
勤労者住宅	棟数	0棟	0棟	2棟	2棟
		0.0%	0.0%	100.0%	100.0%
	戸数	0戸	0戸	4戸	4戸
		0.0%	0.0%	100.0%	100.0%

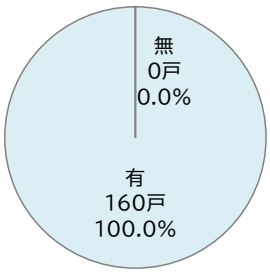
(※)構造別の耐用年限は次のとおりである。

・耐火構造……70 年
・準耐火構造 ……45 年
・簡二(簡易耐火構造二階建) ……45 年
・簡平(簡易耐火構造平屋建) ……30 年
・木造……30 年

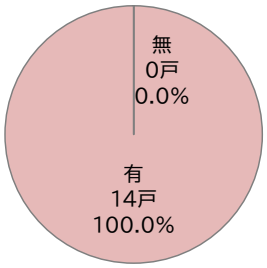
【住戸形式】



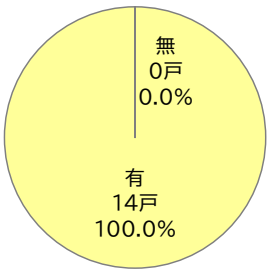
浴室有無【公営住宅】



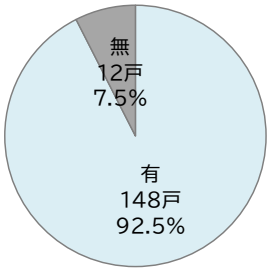
浴室有無【特公賃・地優賃住宅住宅】



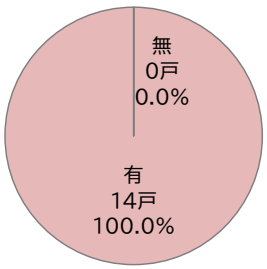
浴室有無【勤労者住宅】



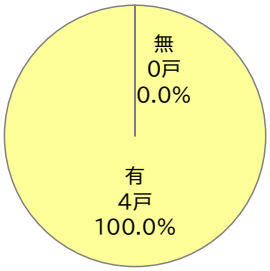
UB有無【公営住宅】



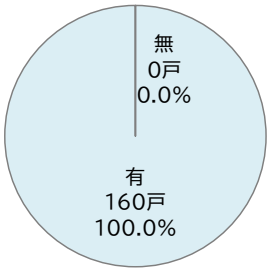
UB有無【特公賃・地優賃住宅住宅】



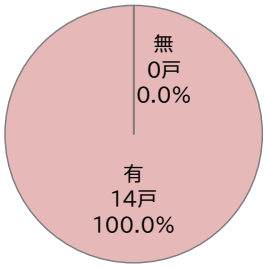
UB有無【勤労者住宅】



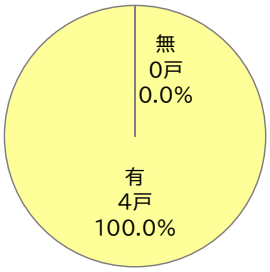
水洗トイレ有無【公営住宅】



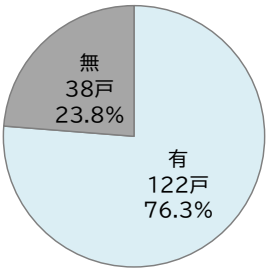
水洗トイレ有無【特公賃・地優賃住宅住宅】



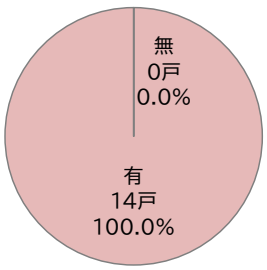
水洗トイレ有無【勤労者住宅】



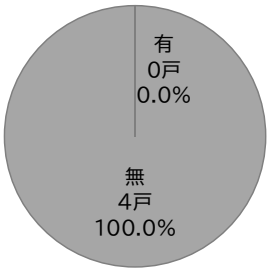
給湯有無【公営住宅】



給湯有無【特公賃・地優賃住宅住宅】



給湯有無【勤労者住宅】



1－2 公営住宅等入居者の状況

令和 7 年 12 月末現在、本町における公営住宅等の入居者は、公営住宅が 133 世帯、208 人、特公賃・地優賃住宅が 12 世帯、17 人、勤労者住宅が 4 世帯、11 人の合計 149 世帯、236 人となっている。（P.15 参照）

（1）公営住宅入居者の状況

令和 7 年 12 月末現在の公営住宅入居世帯数は 133 世帯となっている。（P.15 参照）

入居者の状況をみると、世帯人員別の世帯数については単身世帯が 78 世帯（58.6%）と最も多く、2 人世帯の 40 世帯（30.1%）と合わせると全体の約 9 割を占め、ファミリー世帯の割合は少ない状況となっている。（P.16 参照）

また、全入居者の年齢構成をみると、65 歳以上の高齢者の割合は 63.9%と、本町の令和 2 年国勢調査による高齢者比率（47.1%）を上回っており、また世帯主の年齢が 65 歳以上の世帯は 104 世帯（69.8%）に及ぶなど、高齢化が顕著である。（P.17～19 参照）

団地別には、稲穂団地、妹背牛団地、白樺団地、西陽団地、東雲団地、北斗団地において、いずれも高齢化率が 50%以上で、かつ高齢者世帯主の割合が 50%以上となっており、高齢化が顕著となっている。（P.17～19 参照）

このほか、収入の状況では、収入超過世帯が 4 世帯（うち、高額所得世帯が 2 世帯）みられる。また、福祉対象入居者としては、障がい者が 4 人となっている。（P.15 参照）

（2）特定公共賃貸住宅及び地域優良賃貸住宅入居者の状況

令和 7 年 12 月末現在の特定公共賃貸住宅及び地域優良賃貸住宅入居世帯数は 12 世帯となっている。（P.15 参照）

入居者の状況をみると、単身世帯が 9 世帯（75.0%）、2 人世帯の 2 世帯（16.7%）、4 人世帯は 1 世帯（8.3%）となっている。入居者の年齢構成をみると、15 歳から 64 歳の入居者が 82.4%、65 歳以上が 11.8%、15 歳未満が 5.9%となっている。（P.16～19 参照）

（3）勤労者住宅入居者の状況

令和 7 年 12 月末現在の勤労者住宅入居世帯数は 4 世帯となっている。（P.15 参照）

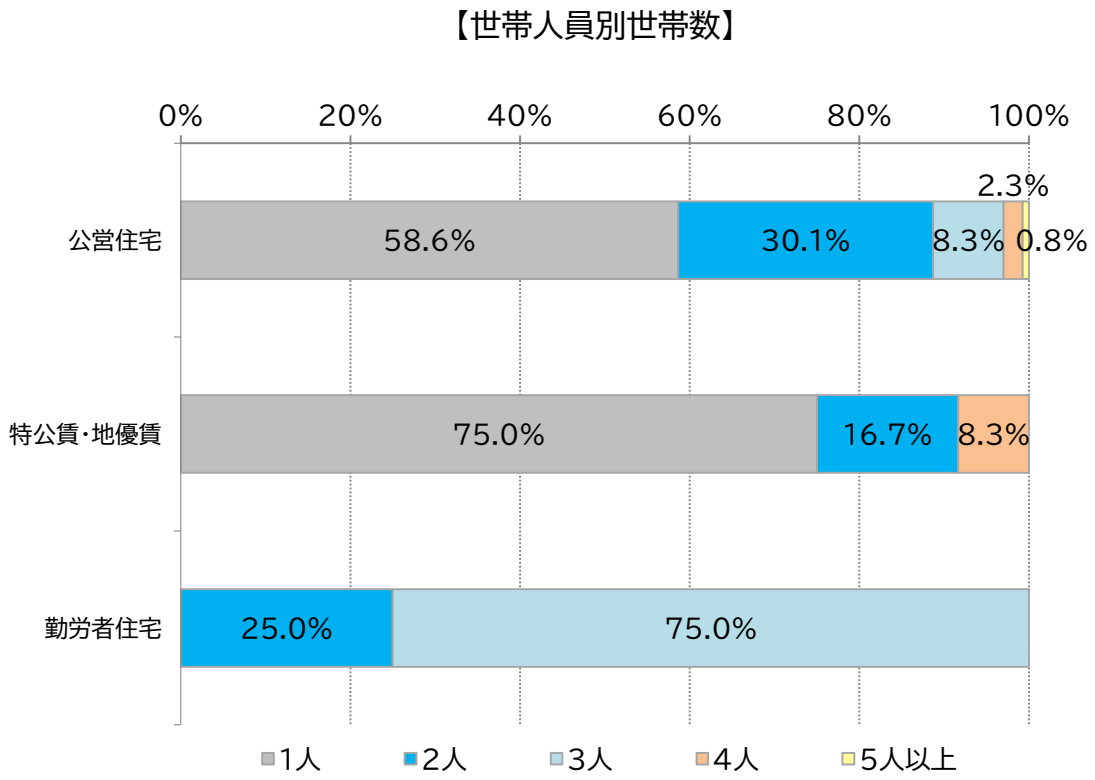
入居者の状況をみると、2 人世帯が 1 世帯（25.0%）、3 人世帯が 3 世帯（75.0%）となっている。入居者の年齢構成をみると、15 歳から 64 歳の入居者が 63.6%、15 歳未満と 65 歳以上がそれぞれ 18.2%となっている。（P.16～19 参照）

表　公営住宅等の入居状況

		入居者の年齢構成（人）				高齢者世帯主の世帯数	世帯人員別世帯数						収入状況		障がい者数（人）
		15歳未満	15～64歳	65歳以上	小計		単身	2人	3人	4人	5人以上	小計	収入超過世帯数	内高額収入世帯数	
1	稲穂団地	2 (4.8%)	5 (11.9%)	35 (83.3%)	42 (100.0%)	24 (92.3%)	13 (50.0%)	11 (42.3%)	1 (3.8%)	1 (3.8%)	0 (0.0%)	26 (100.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (2.4%)
2	妹背牛団地	0 (0.0%)	1 (12.5%)	7 (87.5%)	8 (100.0%)	6 (85.7%)	6 (85.7%)	1 (14.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	7 (100.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
3	白樺団地	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
4	みどり公園団地	2 (5.6%)	21 (58.3%)	13 (36.1%)	36 (100.0%)	10 (55.6%)	6 (33.3%)	7 (38.9%)	4 (22.2%)	1 (5.6%)	0 (0.0%)	18 (100.0%)	3 (16.7%)	2 (11.1%)	4 (11.1%)
5	駅前団地	0 (0.0%)	13 (68.4%)	6 (31.6%)	19 (100.0%)	6 (60.0%)	4 (40.0%)	3 (30.0%)	3 (30.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	10 (100.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (5.3%)
6	つつじ団地	5 (16.1%)	12 (38.7%)	14 (45.2%)	31 (100.0%)	11 (64.7%)	9 (52.9%)	5 (29.4%)	1 (5.9%)	1 (5.9%)	1 (5.9%)	17 (100.0%)	1 (5.9%)	0 (0.0%)	1 (3.2%)
7	西陽団地	0 (0.0%)	1 (33.3%)	2 (66.7%)	3 (100.0%)	2 (66.7%)	3 (100.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	3 (100.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
8	東雲団地	2 (14.3%)	4 (28.6%)	8 (57.1%)	14 (100.0%)	7 (77.8%)	5 (55.6%)	3 (33.3%)	1 (11.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	9 (100.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
9	北斗団地	0 (0.0%)	7 (12.7%)	48 (87.3%)	55 (100.0%)	36 (83.7%)	32 (74.4%)	10 (23.3%)	1 (2.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	43 (100.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (1.8%)
10	妹背牛特公賃団地	1 (14.3%)	6 (85.7%)	0 (0.0%)	7 (100.0%)	0 (0.0%)	1 (33.3%)	1 (33.3%)	0 (0.0%)	1 (33.3%)	0 (0.0%)	3 (100.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
11	エルピス21	0 (0.0%)	1 (33.3%)	2 (66.7%)	3 (100.0%)	1 (50.0%)	1 (50.0%)	1 (50.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (100.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
12	西陽団地地優賃	0 (0.0%)	7 (100.0%)	0 (0.0%)	7 (100.0%)	0 (0.0%)	7 (100.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	7 (100.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
13	つつじ勤労者住宅	2 (18.2%)	7 (63.6%)	2 (18.2%)	11 (100.0%)	1 (25.0%)	0 (0.0%)	1 (25.0%)	3 (75.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	4 (100.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
		14 (5.9%)	85 (36.0%)	137 (58.1%)	236 (100.0%)	104 (69.8%)	87 (58.4%)	43 (28.9%)	14 (9.4%)	4 (2.7%)	1 (0.7%)	149 (100.0%)	4 (2.7%)	2 (1.3%)	8 (3.4%)

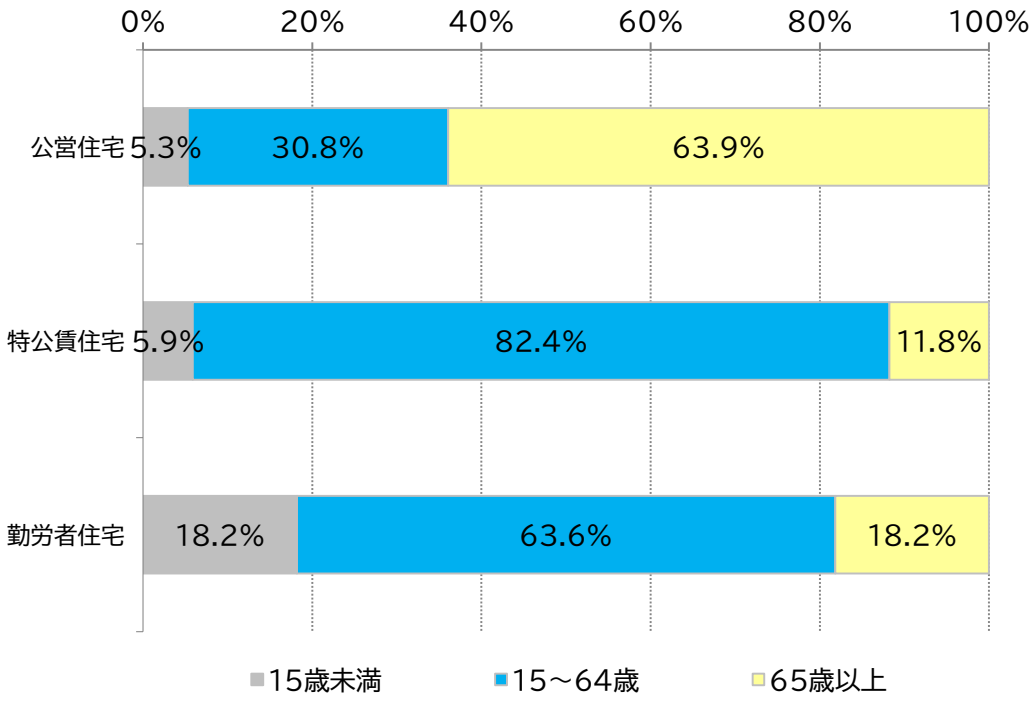
（令和7年12月末現在）

図　公営住宅等入居者の状況（令和７年12月末現在）

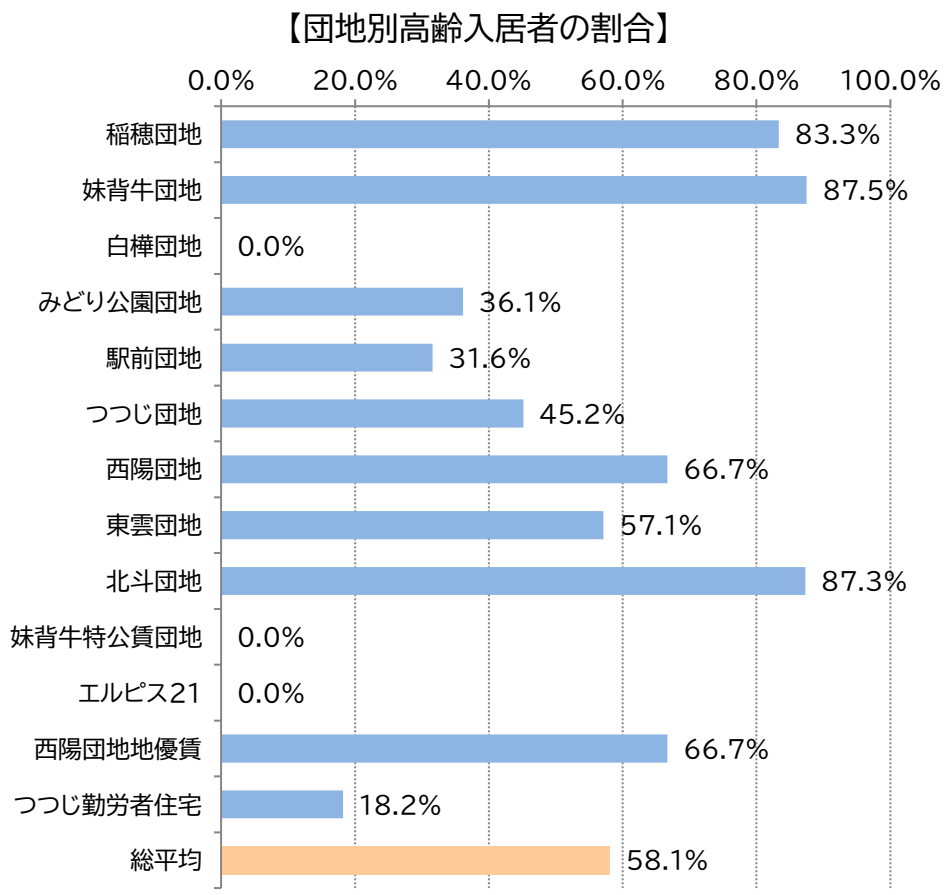


区分	1人	2人	3人	4人	5人以上	合計
公営住宅	78世帯	40世帯	11世帯	3世帯	1世帯	133世帯
	58.6%	30.1%	8.3%	2.3%	0.8%	100.0%
特公賃 ･地優賃	9世帯	2世帯	0世帯	1世帯	0世帯	12世帯
	75.0%	16.7%	0.0%	8.3%	0.0%	100.0%
勤労者住宅	0世帯	1世帯	3世帯	0世帯	0世帯	4世帯
	0.0%	25.0%	75.0%	0.0%	0.0%	100.0%

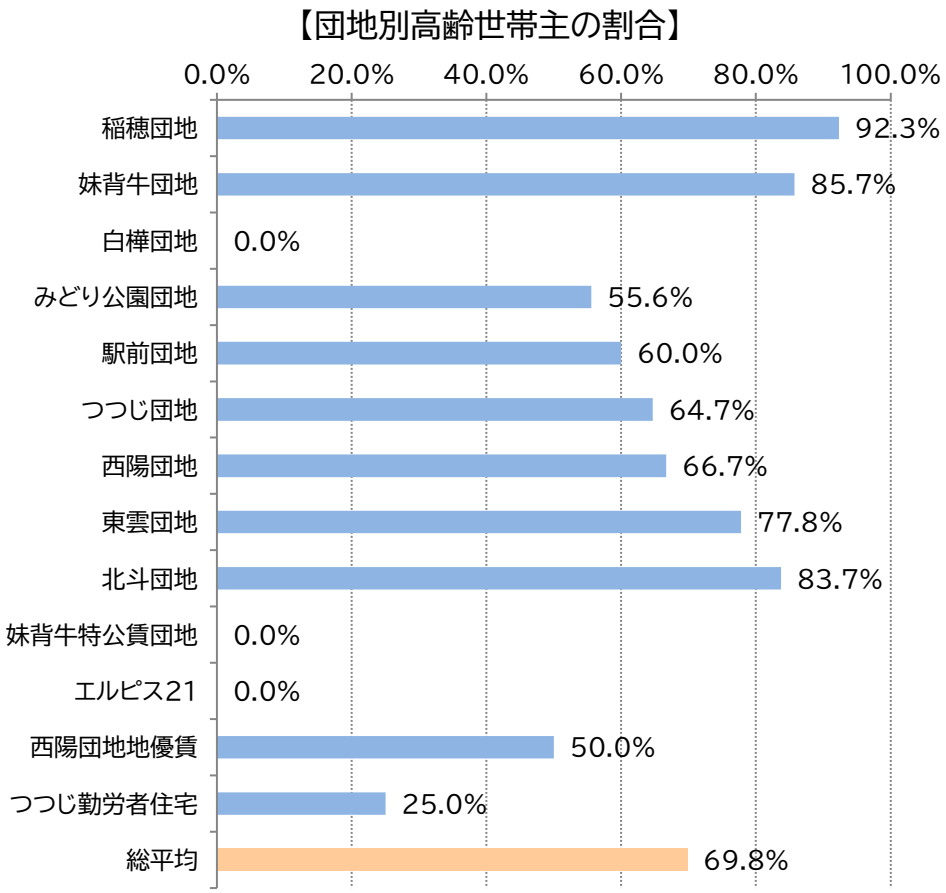
【入居者年齢別】



区分	15歳未満	15～64歳	65歳以上	合計
公営住宅	11人 5.3%	64人 30.8%	133人 63.9%	208人 100.0%
特公賃 ・地優賃	1人 5.9%	14人 82.4%	2人 11.8%	17人 100.0%
勤労者住宅	2人 18.2%	7人 63.6%	2人 18.2%	11人 100.0%



種類	区分	15歳未満	15～64歳	65歳以上	65歳以上割合	合計
公営住宅	稲穂団地	2人	5人	35人	83.3%	42人
	妹背牛団地	0人	1人	7人	87.5%	8人
	白樺団地	0人	0人	0人	0.0%	0人
	みどり公園団地	2人	21人	13人	36.1%	36人
	駅前団地	0人	13人	6人	31.6%	19人
	つつじ団地	5人	12人	14人	45.2%	31人
	西陽団地	0人	1人	2人	66.7%	3人
	東雲団地	2人	4人	8人	57.1%	14人
	北斗団地	0人	7人	48人	87.3%	55人
特公賃・地優賃	妹背牛特公賃団地	1人	6人	0人	0.0%	7人
	エルピス21	0人	7人	0人	0.0%	7人
	西陽団地地優賃	0人	1人	2人	66.7%	3人
勤労者住宅	つつじ勤労者住宅	2人	7人	2人	18.2%	11人
	総平均	14人	85人	137人	58.1%	236人



種類	区分	高齢世帯主	高齢世帯主割合	合計
公営住宅	稲穂団地	24人	92.3%	26世帯
	妹背牛団地	6人	85.7%	7世帯
	白樺団地	0人	0.0%	0世帯
	みどり公園団地	10人	55.6%	18世帯
	駅前団地	6人	60.0%	10世帯
	つつじ団地	11人	64.7%	17世帯
	西陽団地	2人	66.7%	3世帯
	東雲団地	7人	77.8%	9世帯
	北斗団地	36人	83.7%	43世帯
特公賃・地優賃	妹背牛特公賃団地	0人	0.0%	3世帯
	エルピス21	0人	0.0%	7世帯
	西陽団地地優賃	1人	50.0%	2世帯
勤労者住宅	つつじ勤労者住宅	1人	25.0%	4世帯
	総平均	104人	69.8%	149世帯

2.長寿命化に関する基本方針

2-1 長寿命化に関する基本方針

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

管理する公営住宅等のストックについては、住棟単位で整備・管理・修繕履歴などのデータを整理し、日常的な維持管理に活用する。

また、公営住宅等のストックに対して定期点検を実施するとともに、予防保全を重視した維持管理を行う。

(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

対症療法型の維持管理から予防保全的な維持管理への転換を図るとともに、耐久性の向上等を図る改善を実施することにより、公営住宅等ストックの長寿命化を図る。

また、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践による修繕の周期延長等によってライフサイクルコストの縮減を図る。

さらに、修繕の標準周期に先行した定期点検の充実を図り、建物の老朽化や劣化による事故等を未然に防ぐとともに、修繕や改善の効率的な実施に繋げる。

3.公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定

3－1 対象

公営住宅等長寿命化計画に位置づける対象住宅は、本町が管理する公営住宅 9 団地 31 棟 160 戸、特公賃・地優賃住宅 3 団地 3 棟 14 戸及び勤労者住宅 1 団地 2 棟 4 戸、合計 13 団地 36 棟 178 戸と、駐車場等の共同施設とする。

3－2 団地別・住棟別状況の把握

団地別・住棟別の基礎的項目は次ページの表に示す。

表　住棟別データ（令和７年12月末現在）

団地名		住棟番号	敷地面積（㎡）	戸数	構造	建設年度	階数	住戸形式					浴室	UB	水洗	給湯	EV	空家（直近）	募集（R6）	応募（R6）	応募（R6）	修繕履歴	改善履歴	備考
								2DK	3DK	1LDK	2LDK	3LDK	有無	有無	有無	有無	有無	戸数	戸数	戸数	倍率			
公営住宅	北斗団地（合計4棟）	A	2,325	12	耐火	H19	2			4	4	4	○	○	○	○		2	1	0	0		R5長寿命化改修（屋上防水・外壁塗装・LED改修）	
		B	2,348	12	耐火	H22	2			4	4	4	○	○	○	○		0	1	0	0			
		C	2,327	12	耐火	H25	2			4	6	2	○	○	○	○		1	1	0	0			
		D	2,520	12	耐火	H27	2			4	6	2	○	○	○	○		2	1	0	0			
	稲穂団地（合計6棟）	A	2,396	10	木造	H29	1	6			4		○	○	○	○		0	0	0	0			
		B	1,338	4	木造	H30	1	2			2		○	○	○	○		0	1	0	0			
		C	1,338	4	木造	R1	1	2			2		○	○	○	○		0	0	0	0			
		D	1,338	4	木造	R3	1	2			2		○	○	○	○		0	0	0	0			
		E	1,338	4	木造	R5	1	2			2		○	○	○	○		0	0	0	0			
		F	2,249	4	木造	R7	1	2			2		○	○	○	○		4	0	0	0			R7・12月完成
	白樺団地（合計2棟）	1	2,110	2	簡平	S59	1					2	○		○			2	0	0	0	R2 屋根塗装		R9解体予定
		2		6	簡二	S59	2					6	○		○			6	0	0	0	R2 屋根塗装		R11解体予定
	妹背牛団地（合計3棟）	1	1,294	4	簡二	S54	2		4				○		○			4	0	0	0	H14 屋根・外壁塗装		R8解体予定
		3	728	4	準耐	H5	2					4	○	○	○			0	0	0	0	R4 屋根・外壁塗装		
		4	728	4	準耐	H5	2					4	○	○	○			1	0	0	0	R4 屋根・外壁塗装		
	みどり公園団地（合計8棟）	1	411	2	簡平	S63	1					2	○	○	○			0	0	0	0	H29 屋根・外壁塗装		
		2	394	2	簡平	S63	1					2	○	○	○			0	0	0	0	H29 屋根・外壁塗装		
		3	575	2	簡平	S63	1					2	○	○	○			0	0	0	0	H29 屋根・外壁塗装		
		4	594	3	簡平	H2	1					3	○	○	○			0	0	0	0	R1 屋根・外壁塗装		
		5	415	2	簡平	H2	1					2	○	○	○			0	0	0	0	R1 屋根・外壁塗装		
		6	933	3	簡平	H2	1					3	○	○	○			0	0	0	0	R2 屋根・外壁塗装		
		7	496	2	簡平	H4	1					2	○	○	○			0	0	0	0	R3 屋根・外壁塗装		
		8	496	2	簡平	H4	1					2	○	○	○			0	0	0	0	R3 屋根・外壁塗装		
	駅前団地（合計2棟）	A	1,048	6	耐火	H8	3					6	○	○	○	○		0	0	0	0		H25 屋上防水・外壁塗装	
		B	1,064	6	耐火	H9	3					6	○	○	○	○		2	1	0	0		H25 屋上防水・外壁塗装	
	西陽団地（合計1棟）	1	650	4	準耐	H11	2				4		○	○	○	○		1	1	1	1		H25 屋根・外壁塗装	
	つつじ団地（合計3棟）	A	930	6	耐火	H10	3					6	○	○	○	○		1	0	0	0		H30長寿命化改修（屋上防水・外壁塗装）	
		B	848	6	耐火	H11	3					6	○	○	○	○		0	0	0	0		H30長寿命化改修（屋上防水・外壁塗装）	
		C	1,348	6	耐火	H13	3					6	○	○	○	○		0	0	0	0		H30長寿命化改修（屋上防水・外壁塗装）	
	東雲団地（合計2棟）	A	2,598	6	耐火	H14	3					6	○	○	○	○		1	1	0	0		R2長寿命化改修（屋上防水・外壁塗装）	
		B	838	4	耐火	H16	2				4		○	○	○	○		0	0	0	0		R2長寿命化改修（屋上防水・外壁塗装）	
特定公共賃貸住宅	妹背牛特公賃団地（合計1棟）	1	754	4	準耐	H12	2					4	○	○	○	○		1	0	0	0		R2長寿命化改修（屋根・外壁塗装）	
	エルピス21（合計1棟）	1	1,048	8	耐火	H7	2			8			○	○	○	○		1	0	0	0		H25 屋上防水・外壁塗装	
	西陽団地地優賃（合計1棟）	1		2	木造	R1	1				2		○	○	○	○		0	0	0	0			
勤労者住宅	つつじ勤労者住宅（合計2棟）	1	563	2	木造	H5	1					2	○	○	○			0	0	0	0	H19 屋根・外壁塗装		
		2	563	2	木造	H5	1					2	○	○	○			0	0	0	0	H19 屋根・外壁塗装		
計		36		178				16	4	24	44	90	178	166	178	136		29	8	1	1			

3－3 団地別・住棟別の事業手法の選定

(1)事業手法の選定フロー

公営住宅等ストックの事業手法の選定は、「公営住宅等長寿命化計画策定指針(改訂)平成 28 年 8 月(国土交通省住宅局住宅総合整備課)」の事業手法の選定フローに従い、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と 1 次～3 次の判定によって実施することとする。

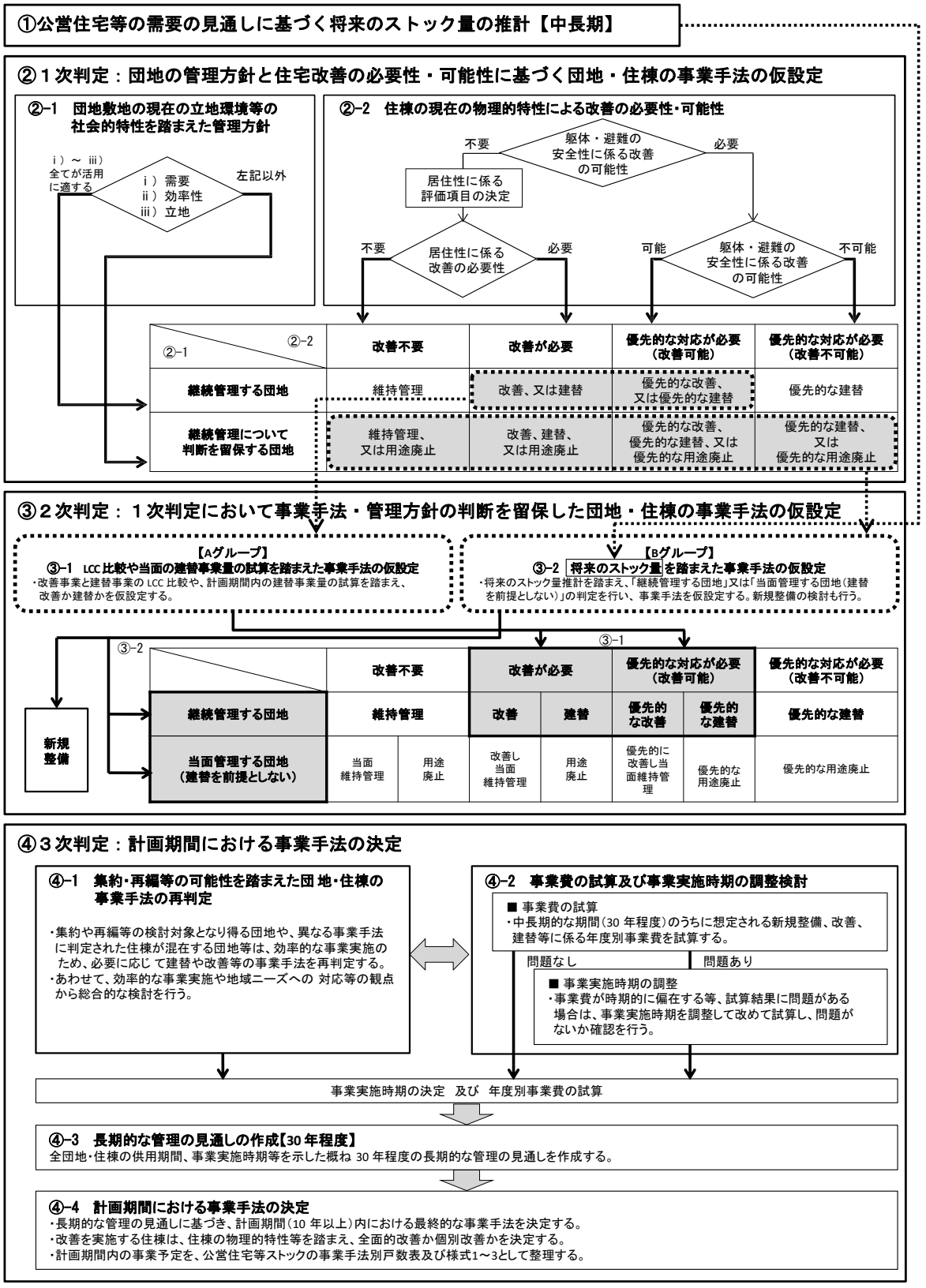
このうち、1 次判定は、団地の管理方針と住宅改善の必要性・可能性に基づく団地・住棟の事業手法の仮設定を行う。具体的には、①団地敷地の現在の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針、②住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性の 2 つの視点から事業手法を仮設定する。

2 次判定は、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を行う。具体的には、①ライフサイクルコスト(LCC)の比較や当面の建替事業量の試算を踏まえた事業手法の仮設定、②将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定の 2 つの視点から事業手法を仮設定する。

3 次判定は、①集約・再編等の可能性を踏まえた団地・住棟の事業手法の再判定と、②事業費の試算及び事業実施時期の調整検討から、③長期的な管理の見通しを作成し、④計画期間における事業手法の決定を行う。

事業手法の選定フローは次ページに示すとおりである。

図　事業手法の選定フロー



(2)事業手法の選定フローの概要及び検討内容

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】

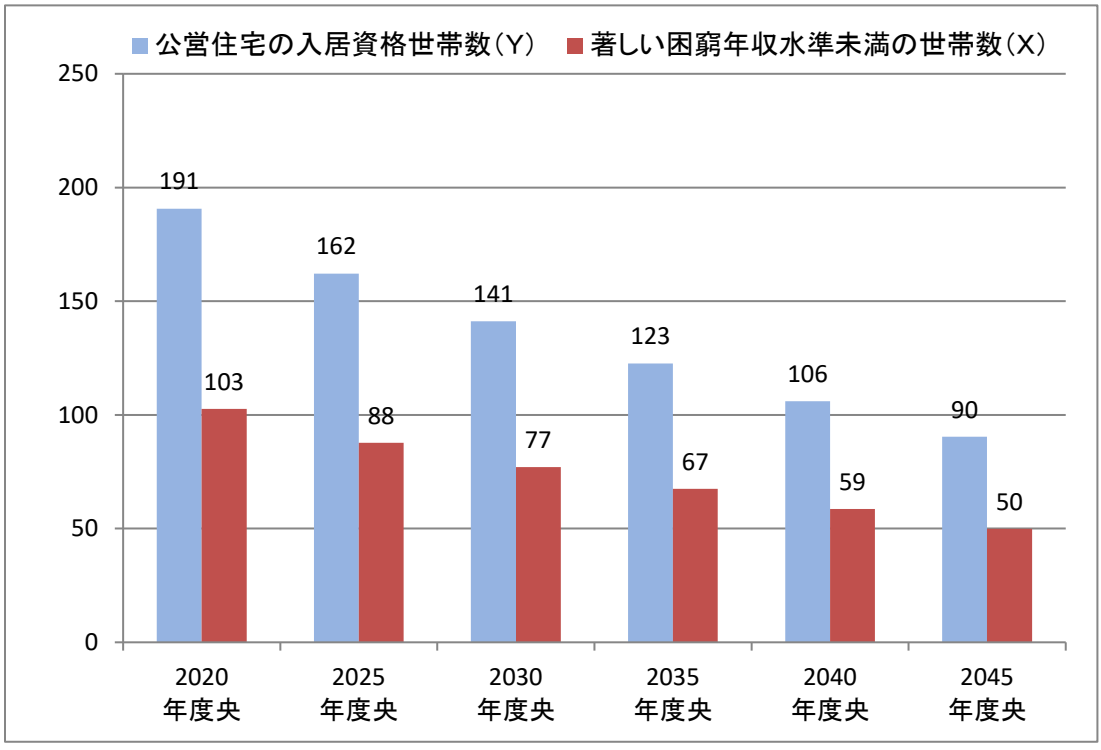
ここでは、国の「ストック推計プログラム(将来の「著しい困窮年収水準未満の世帯数」の推計)」を活用し、将来における世帯推計をもとに、公営住宅の入居資格世帯及び、そのうち自力では最低居住面積水準を達成することが著しく困難な年収である世帯を推計する。

①−1 将来世帯数の推計

ストック推計プログラムによる公営住宅の入居資格世帯数の推計とそのうち著しい困窮年収水準未満の世帯数の推計結果を下に示す。

推計結果では、令和 17(2035)年の公営住宅入居資格世帯数は 123 世帯、そのうち著しい困窮年収水準未満の世帯数は 67 世帯と推計されている。

図 公営住宅の資格対象世帯数と著しい困窮年収水準未満の世帯数の推計



①－2 計画期間の目標年次における公営住宅等の目標管理戸数

妹背牛町人口ビジョンの将来展望人口をもとに、令和 17 年度の住宅所有関係別世帯数を推計した結果が次表となる。なお、推計にあたっては、近年の国勢調査による住宅所有関係別世帯数の割合を参考に想定している。

公的借家世帯数は、住宅セーフティネットの役割を担うことを考慮し、住宅に住む一般世帯数から他の住宅世帯を差し引いた分をカバーするものとして算出する。

結果、令和 17 年度の公的借家世帯数は、131 世帯と推計される。

公営住宅は住宅セーフティネットとしての役割を担う必要があり、少なくとも著しい困窮年収水準未満の世帯数を収容できる管理戸数が必要と考えられる。

推計結果は、著しい困窮年収水準未満世帯数（67 世帯）及び入居資格世帯数（123 世帯）を若干上回っているが、目標値である妹背牛町人口ビジョンをもとにしていることから、大きな乖離はなく、適正と考えられる。

上記の公的借世帯数 131 世帯に、想定空き家率 10%を乗じた 144 戸程度を目標管理戸数と設定する。

表 目標年次の住宅所有関係別世帯数の推計

【妹背牛町】　（単位：人、世帯、人／世帯）

			1990年 平成2年 (国勢調査)	1995年 平成7年 (国勢調査)	2000年 平成12年 (国勢調査)	2005年 平成17年 (国勢調査)	2010年 平成22年 (国勢調査)	2015年 平成27年 (国勢調査)	2020年 令和2年 (国勢調査)	2035年 令和17年 (人口ビジョン)	2055年 令和37年 (人口ビジョン)	2035年 令和17年 (推計)	2055年 令和37年 (推計)	備考
①総人口			5,002	4,508	4,232	3,943	3,462	3,091	2,693	2,151	1,447	2,151	1,447	※1
②総世帯数			1,525	1,486	1,480	1,468	1,356	1,269	1,201			1,024	724	①÷③
③平均世帯人員			3.28	3.03	2.86	2.69	2.55	2.44	2.24			2.10	2.00	※2
④総世帯に占める⑤の割合			98.4%	97.6%	96.4%	97.1%	97.0%	98.6%	95.0%			95.0%	95.0%	※3
⑤住宅に住む一般世帯数			1,501	1,451	1,427	1,426	1,315	1,251	1,141			973	688	②×④
⑥持ち家		⑥ 実数	1,163	1,122	1,093	1,073	1,028	960	909			778	550	⑤×⑥’
		⑥’割合	77.5%	77.3%	76.6%	75.2%	78.2%	76.7%	79.7%			80.0%	80.0%	※4
⑪借家	⑦公的借家	⑦ 実数	163	186	206	219	195	176	156			131	94	⑤−(⑥+⑧+⑨+⑩)※5
		⑦’割合	10.9%	12.8%	14.4%	15.4%	14.8%	14.1%	13.7%			13.5%	13.7%	⑦÷⑤
	⑧民間借家	⑧ 実数	102	86	85	92	67	69	55			49	34	⑤×⑧’
		⑧’割合	6.8%	5.9%	6.0%	6.5%	5.1%	5.5%	4.8%			5.0%	5.0%	※4
	⑨給与住宅	⑨ 実数	65	50	37	34	21	29	16			10	7	⑤×⑨’
		⑨’割合	4.3%	3.4%	2.6%	2.4%	1.6%	2.3%	1.4%			1.0%	1.0%	※4
	⑩間借り等	⑩ 実数	8	7	6	8	4	17	5			5	3	⑤×⑩’
		⑩’割合	0.5%	0.5%	0.4%	0.6%	0.3%	1.4%	0.4%			0.5%	0.5%	※4
	借家計	⑪ 実数	338	329	334	353	287	291	232			195	138	
		⑪’割合	22.5%	22.7%	23.4%	24.8%	21.8%	23.3%	20.3%			20.0%	20.1%	

※1 ①総人口：妹背牛町人口ビジョンの将来展望人口をもとに直線補正
※2 ③平均世帯人員：各種の施策効果を考慮し、令和2年を参考に設定
※3 ④総世帯数に占める住宅に住む一般世帯数の割合：近年の数値を参考に設定
※4 ⑥’持ち家割合、⑧’民間借家割合、⑨’給与住宅割合,⑩’間借り等割合：近年の数値を参考に設定
※5 ⑦公的借家数は（住宅に住む一般世帯数）−（持家＋民間借家＋給与住宅＋間借り等）世帯数で算出
※6 四捨五入の関係で合計が不一致の場合がある。

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

1 次判定では、「団地敷地の現在の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針」と「住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性」の 2 つの視点から事業手法を仮設定する。

②－1 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

a.需要による判定

・空き家率の状況により需要を評価する。
・政策空き家を除く空き家率が 10%以下（町平均 8.3%）の団地は、需要があり団地を継続管理することに適するものと評価する。
・ただし、空き家戸数が1戸の場合（例えば総戸数4戸で空き家1戸は空き家率 25%となる）は、入退去のタイミングや現状回復期間、流動性の確保等の観点から、適正と考え、需要があり団地を継続管理することに適するものと考える。
・なお、空き家率が高い団地や需要が低い団地であっても、近隣の団地の状況等を勘案して評価する。

空き家率は、北斗団地、稲穂団地、みどり公園団地、東雲団地、西陽団地地優賃は空き家率が 10%以下となっており、需要が高い状況である。

西陽団地、東雲団地、妹背牛特公賃団地、エルピス 21 は、空き家が 1 戸しかなく、適正に需要がある状況である。

駅前団地、つつじ団地は空き家率が 10%を超え、需要が低い状況である。

白樺団地と妹背牛団地の一部は、政策空き家として募集を停止している。

b.効率性による判定

・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する。
・団地に係る法規制（用途地域、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3階以上建物の建設の可能性がある場合は、団地を継続管理することに適するものと評価する。

本町は、都市計画用途地域が指定されていないため、一定の高度利用が可能であり、全団地とも効率性が高いと判断する。

c.立地による判定

【利便性】
・団地が公益施設や生活利便施設・教育施設等が近接しているなど利便性が高い場合は、継続管理することに適するものと評価する。
【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する。
・地区に1つしかない団地は必要性があると判断する。
【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おそれがあると認められる区域内にある場合は、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わない。
・洪水浸水区域により判定し、浸水区域内であっても、浸水深や浸水深と階数との関連により総合的に判断する。

【利便性】

本町は、市街地周辺を優良農地に囲まれ、市街地全体が非常にコンパクトに形成されており、市街地全体として利便性が高く、公営住宅等も市街地に全て立地していることから、全公営住宅の利便性が高いと判断する。

【地域バランス】

地域バランスでは、つつじ団地とつつじ勤労者住宅が隣接しており、つつじ勤労者住宅はつつじ団地への集約について検討する。

【災害危険区域等の内外】

洪水浸水区域は、ほぼ市街地全域に広がっているが、浸水深 0.5m 未満であれば１階床下浸水程度と考え、対応可能と判断する。

浸水深 0.5～3m の地域に立地する団地のうち、北斗団地は、２階の共用部廊下棟に垂直避難が可能と考え、対応可能と判断する。

d.判定結果

北斗団地、東雲団地、妹背牛特公賃団地、エルピス 21 は、「継続管理する団地」と仮設定する。

その他団地は「継続管理について判断を留保する団地」と仮設定する。

②－2 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性

a.躯体の安全性

昭和 56 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する。

また、昭和 56 年以前に建設された住棟については、簡易診断により耐震性が確認されたものについては耐震性を有するものとする。

b.避難の安全性

二方向避難及び防火区画の確保状況について評価した結果、全団地とも避難の安全性は確認されている。

c.居住性

居住性の現状及び改善の必要性について評価する。項目としては以下の評価項目を設定する。

評価項目	評価基準
1）住戸面積	「公営住宅等整備基準」第九条に示されている 25 ㎡以上を基準として居住性を満たすと評価する
2）省エネルギー性	省エネルギー性能は「公営住宅整備基準の技術的助言」の温熱環境（省エネ）による「原則として住宅性能評価等級 4（平成 25 年省エネ基準相当）を満たすこと。ただしこれにより難い場合は等級 3（平成 4 年省エネ基準相当）を満たすこと」を参考に、平成 4 年以降整備された建物について省エネルギー性を満たすものと評価する
3）バリアフリー性	平成 3 年以降新設の公共賃貸住宅については、整備基準により原則バリアフリー構造を標準仕様としたことから、平成 3 年以降整備された建物についてバリアフリー性を満たすものと評価する
4）住戸内の設備状況	浴室が設置されている住戸については、設備性能を満たすものと評価する

d.長寿命化型改善の必要性

町が設定した修繕周期に基づき、修繕する必要のある項目については管理担当者等の意見を踏まえ、耐久性の向上、躯体への影響の低減、維持管理の容易性等の向上が必要と判断される住棟を長寿命化型改善の候補と判定する。

北斗団地 A 棟、東雲団地、妹背牛特公賃団地は、長寿命化改善は不要と判定する。

その他団地は、長寿命化改善の候補（外壁・屋根の改修）と考えられる。

②－3 1次判定結果

1次判定結果は下表に示すとおりである。

「維持管理」候補団地は、北斗団地A棟、妹背牛特公賃団地である。

事業手法が定まらない団地で、継続管理する団地のうち、「改善、又は建替」候補（Aグループ）は、北斗団地B～D棟、エルピス21である。

同じく事業手法が定まらない団地で、継続管理について判断を留保する団地（Bグループ）で、「維持管理、又は用途廃止」候補は、妹背牛団地3～4棟、みどり公園団地7～8棟、東雲団地である。

同じく、「改善、建替、又は用途廃止」候補は、稲穂団地、白樺団地、妹背牛団地1～2棟、みどり公園団地1～6棟、駅前団地、西陽団地、つつじ団地、西陽団地地優賃、つつじ勤労者住宅である。

表 1次判定結果

②－2 / ②－1	改善不要	改善が必要	優先的な対応が必要（改善可能）	優先的な対応が必要（改善不可能）
継続管理する団地	維持管理	改善、又は建替	優先的な改善、又は優先的な建替	優先的な建替
	・北斗団地A棟 ・妹背牛特公賃団地	・北斗団地B～D棟 ・エルピス21 Aグループ		
継続管理について判断を留保する団地	維持管理、又は用途廃止	改善、建替、又は用途廃止	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
	・妹背牛団地3～4棟 ・みどり公園団地7～8棟 ・東雲団地	・稲穂団地 ・白樺団地 ・妹背牛団地1～2棟 ・みどり公園団地1～6棟 ・駅前団地 ・西陽団地 ・つつじ団地 ・西陽団地地優賃 ・つつじ勤労者住宅	Bグループ	

③2 次判定

2 次判定では、1 次判定において事業手法・管理方針の判断（改善事業を実施するのか建替事業を実施するのか、将来にわたって継続管理するのか、建替を前提とせず当面管理するのか）を留保した団地・住棟を対象として、以下の 2 段階の検討から事業手法を仮設定する。

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

1 次判定において、A グループ（継続管理する団地のうち、改善か建替かの判断を留保する団地・住棟）と判定した団地・住棟について、改善事業を実施する場合と建替事業を実施する場合のライフサイクルコスト（LCC）の比較や、建替可能な耐用年限の超過年数、改善事業計画期間内での建替事業量試算により、事業手法（改善又は建替）を仮設定する。

A グループに該当する団地・住棟は、北斗団地 B～D、エルピス 21 である。

両団地は、現時点で耐用年限の 1/2 を超過しておらず、建替対象とならない事から、事業手法を「改善」と仮設定する。

③－2 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（継続管理について判断を留保する団地）の団地・住棟を対象として、ストック推計を踏まえて将来的な活用の優先順位を検討し、将来にわたって「継続管理する団地」とするのか、将来的には他団地との集約等により用途廃止することを想定する「当面管理する団地（建替を前提としない）」とするのか、の判定を行うとともに、事業手法を仮設定する。

B グループに該当する団地・住棟は、稲穂団地、白樺団地、妹背牛団地、みどり公園団地、駅前団地、西陽団地、つつじ団地、西陽団地地優賃、つつじ勤労者住宅である。

現在の公営住宅等管理戸数は 182 戸だが、本計画においては令和 17 年度の公営借家の世帯数を 131 世帯と想定しており、今後の人口動向に応じてその削減が求められることから、政策空き家や簡平を中心に順次用途廃止を進める。

稲穂団地は、建替事業後であり「継続管理する団地」とし、事業手法を「改善」と仮設定する。

白樺団地は、募集停止による政策空き家を実施しており、「当面管理する団地（建替を前提としない）」とし、事業手法を「用途廃止」と設定する。

妹背牛団地は、長期的なストック量の縮小を勘案し「当面管理する団地（建替を前提としない）」とする。1 号棟は、目標ストック量の縮小を勘案し、事業手法を「用途廃止」とする。3～4 号棟は、目標ストック量を確保するため、事業手法を「当面維持管理」と仮設定する。

みどり公園団地は、長期的なストック量の縮小を勘案し「当面管理する団地（建替を前提としない）」とする。1～6 号棟は、目標ストック量の縮小を勘案し、事業手法を「用途廃止」とする。7～8 号棟は、目標ストック量を確保するため、事業手法を「当面維持管理」と仮設定する。

駅前団地は、耐火構造で耐用年限の 1/2 を超過しておらず、「継続管理する団地」とし、事業手法を「改善」と仮設定する。

西陽団地は、長期的なストック量の縮小を勘案し「当面管理する団地（建替を前提としない）」とする。目標ストック量を確保するため、事業手法を「改善し当面維持管理」と仮設定する。

つつじ団地は、耐火構造で耐用年限の 1/2 を超過しておらず、「継続管理する団地」とし、事業手法を「改善」と仮設定する。

西陽団地地優賃は、建設後まもなく、耐用年限の 1/2 を超過しておらず、「継続管理する団地」とし、事業手法を「改善」と仮設定する。

つつじ勤労者住宅は、長期的なストック量の縮小を勘案し「当面管理する団地（建替を前提としない）」とする。目標ストック量の縮小を勘案し、事業手法を「用途廃止」とする。

以上を踏まえ、2 次判定結果を以下に示す。

表 2 次判定結果

	改善不要		改善が必要		優先的な対応が必要（改善可能）		優先的な対応が必要（改善不可能）
	維持管理		改善	建替	優先的な改善	優先的な建替	優先的な建替
継続管理する団地	・北斗団地A棟 ・東雲団地		・北斗団地B～D棟 ・稲穂団地 ・駅前団地 ・つつじ団地 ・エルピス21 ・西陽団地地優賃				
	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
当面管理する団地（建替を前提としない）	・妹背牛団地3～4棟 ・みどり公園団地7～8棟		・西陽団地	・白樺団地 ・妹背牛団地1～2棟 ・みどり公園団地1～6棟 ・つつじ勤労者住宅			

④3 次判定：計画期間における事業手法の決定

３次判定においては、「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」と「事業費の試算及び事業実施時期の調整検討」から「長期的な管理の見通し」を作成し、「計画期間における事業手法の決定」を行う。

④－1 集約・再編等の可能性を踏まえた団地・住棟の事業手法の再判定

a.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する。また、事業実施時期の調整も行う。

本計画では、当該団地はない。

b.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する。

つつじ勤労者住宅は、規模が小さく、隣接するつつじ団地との集約を検討する。

c.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、総合的な検討を行い、事業内容や事業実施時期等を設定する。

ア）まちづくりの視点

町内で不足している医療・福祉施設等はない。

イ）地域単位の視点・他の事業主体等の連携の視点

町内で他の事業主体が管理する公的賃貸住宅はない。

④－2 事業の試算及び事業実施時期の調整検討

a.事業費の試算

中長期的な期間（30 年程度）における事業費を概算するため、中長期的な期間内の改善事業、建替事業、用途廃止事業等にかかる費用を概算する。

概算にあたっての事業費単価は以下の通り想定する。

表 事業費単価の想定

（千円／戸）

事業内容		事業費
長寿命化型改善	外壁・屋上防水	3,500
	外壁・屋根改修	3,000
	共用部LED改修	250
計画修繕	灯油メーター交換	500
	給湯器・蓄熱暖房機更新	1,500
建 替		40,000
用途廃止・除却		2,500

④－3 事業実施時期の検討

事業費試算をもとに、事業費及び事業量の平準化に配慮する。

稲穂団地の個別改善は、事業費及び事業量に配慮し、一部について、計画期間後の実施を想定する。

④－4 長期的な管理の見通し

検討結果を踏まえ、中長期的な（概ね 30 年程度）管理の見通しを示した表を次ページに示す。

表　長期的な管理の見通し

団地名	種別	建設年度	構造	棟数	戸数	事業手法	2025 R7	2026 R8	2027 R9	2028 R10	2029 R11	2030 R12	2031 R13	2032 R14	2033 R15	2034 R16	2035 R17	計	計画期間未管理戸数	備　考
北斗団地	公営	H19 ～ H27	耐二	4	48	個別改善1		12			12		12					36	48	長寿命化(外壁・屋上防水)
						個別改善3		12	12									24		脱炭素社会(共用部LED改修)B・C棟
						計画修繕1			12			12			12		12	48		灯油メーター交換
稲穂団地	公営	H29 ～ R7	木造	6	30	個別改善2									4	4	4	12	30	長寿命化(外壁・屋根)
						計画修繕1			10	4	4		4		4		4	30		灯油メーター交換
白樺団地	公営	S59	簡平	1	2	用廃・除却			2									2	0	
			簡二	1	6	用廃・除却					6							6		
妹背牛団地	公営	S54	簡二	2	8	用廃・除却	4	4										8	8	
		H5	準耐	2	8	修繕対応												0		
みどり公園団地	公営	S63 ～ H2	簡平	6	14	用廃・除却									6		8	14	4	
		H4	簡平	2	4	修繕対応												0		
駅前団地	公営	H8 ～ H9	耐二	2	12	個別改善1					12							12	12	長寿命化(外壁・屋上防水)
						個別改善3			12											脱炭素社会(共用部LED改修)A・B棟
西陽団地	公営	H11	準耐	1	4	個別改善2					4							4	4	長寿命化又は計画修繕(外壁・屋根)
						個別改善3			4									4		脱炭素社会(共用部LED改修)
つつじ団地	公営	H10 ～ H13	耐二	3	18	個別改善1										18		18	18	長寿命化(外壁・屋上防水)
						個別改善3			18									18		脱炭素社会(共用部LED改修)A・B・C棟
東雲団地	公営	H14 ～ H16	耐二	2	10	個別改善3			10									10	10	脱炭素社会(共用部LED改修)A・B棟
妹背牛特公賃団地	特公賃	H12	準耐	1	4	個別改善3			4									4	4	脱炭素社会(共用部LED改修)
エルピス21	特公賃	H7	耐二	1	8	個別改善1					8							8	8	長寿命化(外壁・屋上防水)
						個別改善3			8									8		脱炭素社会(共用部LED改修)
						計画修繕2				5								5		給湯器・蓄熱暖房機更新
西陽団地地優賃	地優賃	H31	木造	1	2	個別改善2										2		2	2	長寿命化(外壁・屋根)
つつじ勤労者住宅	勤労	H5	木造	2	4	用廃・除却											4	4	0	
				4	12	修繕対応	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	12	-	
				10	86	個別改善1	0	12	0	0	32	0	12	0	0	18	0	74	-	
				8	36	個別改善2	0	0	0	0	4	0	0	0	4	6	4	18	-	
				3	14	個別改善3	0	12	68	0	0	0	0	0	0	0	0	68	-	戸数列は他改善重複戸数を除く
				0	0	計画修繕1	0	0	22	4	4	12	4	0	16	0	16	78	-	
				0	0	計画修繕2	0	0	0	5	0	0	0	0	0	0	0	5	-	
				0	0	建替	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
				12	34	用廃・除却	4	4	2	0	6	0	0	0	6	0	12	34	-	
				37	182	計	178	174	172	172	166	166	166	166	160	160	148	-	148	

団地名	種別	建設年度	構造	棟数	戸数	事業手法	2036 R18	2037 R19	2038 R20	2039 R21	2040 R22	2041 R23	2042 R24	2043 R25	2044 R26	2045 R27	2046 R28	2047 R29	2048 R30	2049 R31	2050 R32	2051 R33	2052 R34	2053 R35	2054 R36	2055 R37	計	構想期間未管理戸数
北斗団地	公営	H19 ～ H27	耐二	4	48	個別改善1								12			12			12		12					48	
						個別改善3																						48
						計画修繕1																						
稲穂団地	公営	H29 ～ R7	木造	6	30	個別改善2	10		4		4																18	
						計画修繕1																						30
白樺団地	公営	S59	簡平	1	2																							
			簡二	1	6																							0
妹背牛団地	公営	S54	簡二	2	8																						0	
		H5	準耐	2	8	用廃・除却																	8				8	0
みどり公園団地	公営	S63 ～ H2	簡平	6	14																						0	
		H4	簡平	2	4	用廃・除却							4														4	0
駅前団地	公営	H8 ～ H9	耐二	2	12	個別改善1														12							12	
						個別改善3																						12
西陽団地	公営	H11	準耐	1	4	用廃・除却																			4		4	
						個別改善3																						0
つつじ団地	公営	H10 ～ H13	耐二	3	18	個別改善1																		18			18	
						個別改善3																						18
東雲団地	公営	H14 ～ H16	耐二	2	10	個別改善1					10						4	4									18	10
妹背牛特公賃団地	特公賃	H12	準耐	1	4	用廃・除却																			4		4	0
エルピス21	特公賃	H7	耐二	1	8	個別改善1															8						8	
						個別改善3																						8
						計画修繕2																						
西陽団地地優賃	地優賃	H31	木造	1	2	個別改善2								2													2	2
つつじ勤労者住宅	勤労	H5	木造	2	4	用廃・除却																					0	0
				4	12	修繕対応	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-
				10	86	個別改善1	0	0	0	0	10	0	0	12	0	0	12	4	4	24	8	12	0	18	0	0	104	-
				8	36	個別改善2	10	0	4	0	4	0	0	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	20	-
				3	14	個別改善3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-
				0	0	計画修繕1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-
				0	0	計画修繕2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-
				0	0	建替	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-
				12	34	用廃・除却	0	0	0	0	0	0	4	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	8	0	8	20	-
				37	182	計	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	128

事業費単価(想定)	百万円／戸
個別改善1(外壁・屋上防水)長寿命化	3.50
個別改善2(外壁・屋根)長寿命化	3.00
個別改善3(共用部LED改修)脱炭素社会	0.25
計画修繕1(灯油メーター交換)	0.50
計画修繕2(給湯器・蓄熱暖房機更新)	1.50
建替・新設	40.00
用途廃止・除却	2.50

事業費（百万円）	事業手法	2025 R7	2026 R8	2027 R9	2028 R10	2029 R11	2030 R12	2031 R13	2032 R14	2033 R15	2034 R16	2035 R17	計
	修繕対応	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	個別改善1	0	42	0	0	112	0	42	0	0	63	0	259
	個別改善2	0	0	0	0	12	0	0	0	12	18	12	54
	個別改善3	0	3	17	0	0	0	0	0	0	0	0	20
	計画修繕1	0	0	11	2	2	6	2	0	8	0	8	39
	計画修繕2	0	0	0	8	0	0	0	0	0	0	0	8
	用廃・除却	10	10	5	0	15	0	0	0	15		30	85
	小計	10	55	33	10	141	6	44	0	35	81	50	465
	建替	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	合計	10	55	33	10	141	6	44	0	35	81	50	465

事業費（百万円）	事業手法	2036 R18	2037 R19	2038 R20	2039 R21	2040 R22	2041 R23	2042 R24	2043 R25	2044 R26	2045 R27	2046 R28	2047 R29	2048 R30	2049 R31	2050 R32	2051 R33	2052 R34	2053 R35	2054 R36	2055 R37	計
	修繕対応	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	個別改善1	0	0	0	0	35	0	0	42	0	0	42	14	14	84	28	42	0	63	0	0	364
	個別改善2	30	0	12	0	12	0	0	6	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	60
	個別改善3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	計画修繕1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	計画修繕2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	用廃・除却	0	0	0	0	0	0	10	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	20	0	20	50
	小計	30	0	12	0	47	0	10	48	0	0	42	14	14	84	28	42	0	83	0	20	474
	建替	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	合計	30	0	12	0	47	0	10	48	0	0	42	14	14	84	28	42	0	83	0	20	474

表　判定概要

	団地名	住棟番号	敷地面積（㎡）	戸数	構造	建設年度	耐用年限1/2	耐用年限	住戸型式（戸数）					浴室	UB	水洗	給湯	空き家（直近）	空き家（改善）	政策空き家を除く空き家率	改善履歴		需要	効率性	立地			判定結果	1次判定（2-2 住棟の物理的特性による改善の必要性・可能性）										1次判定	2次判定			3次判定				
																													躯体の安全性	避難の安全性	居住性					長寿命化型改善											
																							空家率	高度利用	地域バランス		危険区域																				
									1DK	2DK	3DK	1LDK	2LDK	有無	有無	有無	有無	戸数	戸数	%	有無	年次	10%以下又は1戸以下OK	法規制	利便性	必要性	浸水区域内外		S56以降診断OK	二方向・防火	25㎡以上	H4以降	H3以降	浴室あり	給湯あり	必要	判定	事業手法の仮設定	グループ	③-1 LCCの比較等を踏まえた管理方針	③-2 将来ストック量を踏まえた管理方針	事業手法の仮設定	団地単位	地域ごと集約再編	地域ニーズ	④-2 事業実施時期の調整	④-3 長期的な管理の見通し（30年程度）	④-4 計画期間における事業手法の決定
公営住宅	北斗団地（合計4棟）	A	2325.00	12	耐火	H19	R24	R59			4	4	4	○	○	○	○	2		6.3%	R5長寿命化改修（屋上防水・外壁塗装・LED改修）	R5	○	○	○	○	△ 0.5m-3m 2階に垂直避難可能	継続管理	○	○	○	○	○	○	○	不要	不要	維持管理	A	―	―	維持管理					個別改善	修繕対応
		B	2348.00	12	耐火	H22	R27	R62			4	4	4	○	○	○	○												○	○	○	○	○	○	○	外壁・屋根	改善必要	改善、又は建替	A	耐用年限1/2未満で改善	―	改善					個別改善	個別改善
		C	2327.00	12	耐火	H25	R30	R65			4	6	2	○	○	○	○												○	○	○	○	○	○	○	外壁・屋根	改善必要	改善、又は建替	A	耐用年限1/2未満で改善	―	改善					個別改善	個別改善
		D	2520.00	12	耐火	H27	R32	R67			4	6	2	○	○	○	○	1											○	○	○	○	○	○	○	外壁・屋根	改善必要	改善、又は建替	A	耐用年限1/2未満で改善	―	改善					個別改善	個別改善
	稲穂団地（合計6棟）	A	2396.00	10	木造	H29	R14	R29	6			4		○	○	○	○	1		3.3%			○	○	○	○	× 0.5m-3m	判定留保	○	○	○	○	○	○	○	外壁・屋根	改善必要	改善、建替、又は用途廃止	B	―	将来ストック量を踏まえ維持管理で改善	改善			事業量から計画期間後に実施	個別改善	修繕対応
		B	1338.00	4	木造	H30	R15	R30	2			2		○	○	○	○												○	○	○	○	○	○	○	外壁・屋根	改善必要	改善、建替、又は用途廃止	B	―	将来ストック量を踏まえ維持管理で改善	改善				修繕対応	個別改善
		C	1338.00	4	木造	R1	R16	R31	2			2		○	○	○	○												○	○	○	○	○	○	○	外壁・屋根	改善必要	改善、建替、又は用途廃止	B	―	将来ストック量を踏まえ維持管理で改善	改善				修繕対応	個別改善
		D	1338.00	4	木造	R3	R18	R33	2			2		○	○	○	○												○	○	○	○	○	○	○	外壁・屋根	改善必要	改善、建替、又は用途廃止	B	―	将来ストック量を踏まえ維持管理で改善	改善				修繕対応	個別改善
		E	1338.00	4	木造	R5	R20	R35	2			2		○	○	○	○												○	○	○	○	○	○	○	外壁・屋根	改善必要	改善、建替、又は用途廃止	B	―	将来ストック量を踏まえ維持管理で改善	改善			事業量から計画期間後に実施	個別改善	修繕対応
		F	2249.00	4	木造	R7	R22	R37	2			2		○	○	○	○												○	○	○	○	○	○	○	外壁・屋根	改善必要	改善、建替、又は用途廃止	B	―	将来ストック量を踏まえ維持管理で改善	改善			事業量から計画期間後に実施	個別改善	修繕対応
	白樺団地（合計2棟）	1	2110.00	2	鉄平	S59	H11	H26					2	○		○		1	1	―			×	○	○	○	× 0.5m-3m	判定留保	○	○	○	×	×	○	×	外壁・屋根	改善必要	改善、建替、又は用途廃止	B	―	将来ストック量踏まえ用途廃止	用途廃止					用途廃止
		2		6	簡二	S59	H19	R11					6	○		○		6	6										○	○	○	×	×	○	×	外壁・屋根	改善必要	改善、建替、又は用途廃止	B	―	将来ストック量踏まえ用途廃止	用途廃止					用途廃止
	緑青牛団地（合計4棟）	1	1294.00	4	簡二	S54	H14	R6		4				○		○		3	3	22.2%			×	○	○	○	△ 0.5m未満	判定留保	○	○	○	×	×	○	×	外壁・屋根	改善必要	改善、建替、又は用途廃止	B	―	将来ストック量踏まえ用途廃止	用途廃止					用途廃止
		2		4	簡二	S54	H14	R6		4				○		○		4	4										○	○	○	×	×	○	×	外壁・屋根	改善必要	改善、建替、又は用途廃止	B	―	将来ストック量踏まえ用途廃止	用途廃止					用途廃止
		3	728.00	4	準耐	H5	H28	R20					4	○	○	○													○	○	○	○	○	○	×	不要	不要	維持管理、又は用途廃止	B	―	将来ストック量踏まえ維持管理	当面維持管理				用途廃止	修繕対応
		4	728.00	4	準耐	H5	H28	R20					4	○	○	○		2											○	○	○	○	○	○	×	不要	不要	維持管理、又は用途廃止	B	―	将来ストック量踏まえ維持管理	当面維持管理				用途廃止	修繕対応
	みどり公園団地（合計8棟）	1	411.00	2	鉄平	S63	H15	H30					2	○	○	○				0.0%			○	○	○	○	× 0.5m-3m	判定留保	○	○	○	×	×	○	×	外壁・屋根	改善必要	改善、建替、又は用途廃止	B	―	将来ストック量踏まえ用途廃止	用途廃止					用途廃止
		2	394.00	2	鉄平	S63	H15	H30					2	○	○	○													○	○	○	×	×	○	×	外壁・屋根	改善必要	改善、建替、又は用途廃止	B	―	将来ストック量踏まえ用途廃止	用途廃止					用途廃止
		3	575.00	2	鉄平	S63	H15	H30					2	○	○	○													○	○	○	×	×	○	×	外壁・屋根	改善必要	改善、建替、又は用途廃止	B	―	将来ストック量踏まえ用途廃止	用途廃止					用途廃止
		4	594.00	3	鉄平	H2	H17	R2					3	○	○	○													○	○	○	×	×	○	×	外壁・屋根	改善必要	改善、建替、又は用途廃止	B	―	将来ストック量踏まえ用途廃止	用途廃止					用途廃止
		5	415.00	2	鉄平	H2	H17	R2					2	○	○	○													○	○	○	×	×	○	×	外壁・屋根	改善必要	改善、建替、又は用途廃止	B	―	将来ストック量踏まえ用途廃止	用途廃止					用途廃止
		6	933.00	3	鉄平	H2	H17	R2					3	○	○	○													○	○	○	×	×	○	×	外壁・屋根	改善必要	改善、建替、又は用途廃止	B	―	将来ストック量踏まえ用途廃止	用途廃止					用途廃止
		7	496.00	2	鉄平	H4	H19	R4					2	○	○	○													○	○	○	○	×	○	×	不要	不要	維持管理、又は用途廃止	B	―	将来ストック量踏まえ維持管理	当面維持管理				用途廃止	修繕対応
		8	496.00	2	鉄平	H4	H19	R4					2	○	○	○													○	○	○	○	×	○	×	不要	不要	維持管理、又は用途廃止	B	―	将来ストック量踏まえ維持管理	当面維持管理				用途廃止	修繕対応
	駅前団地（合計2棟）	A	1048.00	6	耐火	H8	R13	R48					6	○	○	○	○	1		16.7%	H25 屋上防水・外壁塗装	H25	×	○	○	○	△ 0.5m未満	判定留保	○	○	○	○	○	○	○	外壁・屋根	改善必要	改善、建替、又は用途廃止	B	―	将来ストック量を踏まえ維持管理で改善	改善				個別改善	個別改善
		B	1064.00	6	耐火	H9	R14	R49					6	○	○	○	○	1			H25 屋上防水・外壁塗装	H25							○	○	○	○	○	○	○	外壁・屋根	改善必要	改善、建替、又は用途廃止	B	―	将来ストック量を踏まえ維持管理で改善	改善				個別改善	個別改善
	西陽団地（合計1棟）	1	650.00	4	準耐	H11	R4	R26				4		○	○	○	○	1		25.0%	H25 屋根・外壁塗装	H25	○	○	○	○	× 0.5m-3m	判定留保	○	○	○	○	○	○	○	外壁・屋根	改善必要	改善、建替、又は用途廃止	B	―	将来ストック量を踏まえ改善し当面維持管理	改善				用途廃止	個別改善
	つつじ団地（合計3棟）	A	930.00	6	耐火	H10	R15	R50					6	○	○	○	○	1		11.1%	H30長寿命化改修（屋上防水・外壁塗装）	H30	×	○	○	○	△ 0.5m未満	判定留保	○	○	○	○	○	○	○	外壁・屋根	改善必要	改善、建替、又は用途廃止	B	―	将来ストック量を踏まえ維持管理で改善	改善				個別改善	個別改善
		B	848.00	6	耐火	H11	R16	R51					6	○	○	○	○	1			H30長寿命化改修（屋上防水・外壁塗装）	H30							○	○	○	○	○	○	○	外壁・屋根	改善必要	改善、建替、又は用途廃止	B	―	将来ストック量を踏まえ維持管理で改善	改善				個別改善	個別改善
		C	1348.00	6	耐火	H13	R18	R53					6	○	○	○	○				H30長寿命化改修（屋上防水・外壁塗装）	H30							○	○	○	○	○	○	○	外壁・屋根	改善必要	改善、建替、又は用途廃止	B	―	将来ストック量を踏まえ維持管理で改善	改善				個別改善	個別改善
	東雲団地（合計2棟）	A	2598.00	6	耐火	H14	R19	R54					6	○	○	○	○	1		10.0%	R2長寿命化改修（屋上防水・外壁塗装）	R2	○	○	○	○	△ 0.5m未満	継続管理	○	○	○	○	○	○	○	不要	不要	維持管理	A	―	―	維持管理				改善	修繕対応
		B	838.00	4	耐火	H16	R21	R56				4		○	○	○	○				R2長寿命化改修（屋上防水・外壁塗装）	R2							○	○	○	○	○	○	○	不要	不要	維持管理	A	―	―	維持管理				改善	修繕対応
特公賃	緑青牛特公賃団地（合計1棟）	1	754.00	4	準耐	H12	R5	R27					4	○	○	○	○	1		25.0%	R2長寿命化改修（屋根・外壁塗装）	R2	○	○	○	○	△ 0.5m未満	継続管理	○	○	○	○	○	○	○	不要	不要	維持管理	A	―	―	維持管理				用途廃止	維持管理
	エルピス21（合計1棟）	1	1048.00	8	耐火	H7	R12	R47			8			○	○	○	○	1		12.5%	H25 屋上防水・外壁塗装	H25	○	○	○	○	△ 0.5m未満	継続管理	○	○	○	○	○	○	○	外壁・屋根	改善必要	改善、又は建替	A	耐用年限1/2未満で改善	―	改善					個別改善	個別改善
特優賃	西陽団地地優賃（合計1棟）	1		2	木造	R1	R16	R31				2		○	○	○	○			0.0%			○	○	○	× 0.5m-3m	判定留保	○	○	○	○	○	○	○	外壁・屋根	改善必要	改善、建替、又は用途廃止	B	―	将来ストック量を踏まえ維持管理で改善	改善				個別改善	個別改善
勤労者住宅	つつじ勤労者住宅（合計2棟）	1	563.00	2	木造	H5	H20	R5					2	○	○	○				0.0%			○	○	○	× 隣接してつつじ団地あり	△ 0.5m未満	判定留保	○	○	○	○	○	○	×	外壁・屋根	改善必要	改善、建替、又は用途廃止	B	―	将来ストック量踏まえ用途廃止	用途廃止				用途廃止	用途廃止
		2	563.00	2	木造	H5	H20	R5					2	○	○	○													○	○	○	○	○	○	×	外壁・屋根	改善必要	改善、建替、又は用途廃止	B	―	将来ストック量踏まえ用途廃止	用途廃止	隣接するつつじ団地と集約			用途廃止	用途廃止
				182					16	8	24	44	90					28	14	8.3%																											

④－5 計画期間における事業手法の決定

令和 8 年度～令和 17 年度の計画期間における事業手法及び事業プログラムは次ページに示すとおりである。

また、公営住宅等ストックの事業手法別戸数は以下に示す。

表 公営住宅等ストックの事業手法別戸数

事業手法別	1～5年目	6～10年目	合　計
・公営住宅等管理戸数	178戸	166戸	148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	166戸	148戸	－
うち計画修繕対応戸数	47戸	36戸	－
うち改善事業予定戸数	62戸	44戸	106戸
個別改善事業予定戸数	62戸	44戸	106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	57戸	68戸	－
・建替事業予定戸数	0戸	0戸	0戸
・用途廃止予定戸数	12戸	18戸	30戸

表　計画期間における事業手法と事業プログラム

団地名	種別	建設年度	構造	棟数	戸数	事業手法	計画期間における事業戸数(戸) 2025 R7	2026 R8	2027 R9	2028 R10	2029 R11	2030 R12	2031 R13	2032 R14	2033 R15	2034 R16	2035 R17	計	計画期間末管理戸数	備　考
北斗団地	公営	H19 ～ H27	耐二	4	48	個別改善1		12			12		12					36		長寿命化(外壁･屋上防水)
						個別改善3		12	12									24	48	脱炭素社会(共用部LED改修)B･C棟
						計画修繕1			12			12			12		12	48		灯油メーター交換
稲穂団地	公営	H29 ～ R7	木造	6	30	個別改善2									4	4	4	12	30	長寿命化(外壁･屋根)
						計画修繕1			10	4	4		4		4		4	30		灯油メーター交換
白樺団地	公営	S59	簡平	1	2	用廃･除却			2									2	0	
			簡二	1	6	用廃･除却					6							6		
妹背牛団地	公営	S54	簡二	2	8	用廃･除却	4	4										8	8	
		H5	準耐	2	8	修繕対応												0		
みどり公園団地	公営	S63 ～ H2	簡平	6	14	用廃･除却									6		8	14	4	
		H4	簡平	2	4	修繕対応												0		
駅前団地	公営	H8 ～ H9	耐二	2	12	個別改善1					12							12	12	長寿命化(外壁･屋上防水)
						個別改善3			12											脱炭素社会(共用部LED改修)A･B棟
西陽団地	公営	H11	準耐	1	4	個別改善2					4							4	4	長寿命化又は計画修繕(外壁･屋根)
						個別改善3			4									4		脱炭素社会(共用部LED改修)
つつじ団地	公営	H10 ～ H13	耐二	3	18	個別改善1										18		18	18	長寿命化(外壁･屋上防水)
						個別改善3			18									18		脱炭素社会(共用部LED改修)A･B･C棟
東雲団地	公営	H14 ～ H16	耐二	2	10	個別改善3			10									10	10	脱炭素社会(共用部LED改修)A･B棟
妹背牛特公賃団地	特公賃	H12	準耐	1	4	個別改善3			4									4	4	脱炭素社会(共用部LED改修)
エルピス21	特公賃	H7	耐二	1	8	個別改善1					8							8	8	長寿命化(外壁･屋上防水)
						個別改善3			8									8		脱炭素社会(共用部LED改修)
						計画修繕2				5								5		給湯器･蓄熱暖房機更新
西陽団地地優賃	地優賃	H31	木造	1	2	個別改善2										2		2	2	長寿命化(外壁･屋根)
つつじ勤労者住宅	勤労	H5	木造	2	4	用廃･除却											4	4	0	
				4	12	修繕対応	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	12	-	
				10	86	個別改善1	0	12	0	0	32	0	12	0	0	18	0	74	-	
				8	36	個別改善2	0	0	0	0	4	0	0	0	4	6	4	18	-	
				3	14	個別改善3	0	12	68	0	0	0	0	0	0	0	0	68	-	戸数列は他改善重複戸数を除く
				0	0	計画修繕1	0	0	22	4	4	12	4	0	16	0	16	78	-	
				0	0	計画修繕2	0	0	0	5	0	0	0	0	0	0	0	5	-	
				0	0	建替	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
				12	34	用廃･除却	4	4	2	0	6	0	0	0	6	0	12	34	-	
				37	182	計	178	174	172	172	166	166	166	166	160	160	148	-	148	

事業費単価(想定)	百万円／戸
個別改善1(外壁･屋上防水)長寿命化	3.50
個別改善2(外壁･屋根)長寿命化	3.00
個別改善3(共用部LED改修)脱炭素社会	0.25
計画修繕1(灯油メーター交換)	0.50
計画修繕2(給湯器･蓄熱暖房機更新)	1.50
建替･新設	40.00
用途廃止･除却	2.50

事業費（百万円）	事業手法	2025 R7	2026 R8	2027 R9	2028 R10	2029 R11	2030 R12	2031 R13	2032 R14	2033 R15	2034 R16	2035 R17	計
	修繕対応	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	個別改善1	0	42	0	0	112	0	42	0	0	63	0	259
	個別改善2	0	0	0	0	12	0	0	0	12	18	12	54
	個別改善3	0	3	17	0	0	0	0	0	0	0	0	20
	計画修繕1	0	0	11	2	2	6	2	0	8	0	8	39
	計画修繕2	0	0	0	8	0	0	0	0	0	0	0	8
	用廃･除却	10	10	5	0	15	0	0	0	15		30	85
	小計	10	55	33	10	141	6	44	0	35	81	50	465
	建替	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	合計	10	55	33	10	141	6	44	0	35	81	50	465

4.点検の実施方針

4－1 法定点検（定期点検）

建築基準法に基づく法定点検については、今後も引き続き法令に基づく適切な点検を実施する。

加えて法定点検以外の対象住棟についても、法定点検同様の点検を実施する。

4－2 日常点検

定期点検のほかに目視により容易に確認することが可能な部位については、必要に応じて日常点検を実施する。

日常点検は、年 1 回程度、建築基準法 12 条で規定する有資格者以外の者が実施可能である簡便なものとし、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。

また、法定点検の点検項目にないものの、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、点検を行うこととする。

日常点検の結果、不具合等があることが判明した場合は、技術者に将来調査を依頼する等の適切な対応を行う。

4－3 点検結果のデータベース化

定期点検、法定点検、入退去時に伴う住戸内部の点検結果については、データベース化することを検討し、修繕・維持管理の的確な実施や次回の点検に役立てることとする。

5.計画修繕の実施方針

5－1 計画修繕の実施方針

定期点検や日常点検の結果を踏まえ、公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）に示されている「修繕周期表」を参考に、計画期間内に必要な計画修繕を実施する。

具体的には、個別改善事業の対象とならない灯油メーターの交換、給湯器・蓄熱暖房機の更新を行う。

修繕項目	修繕周期	修繕目的	計画期間対象団地（実施予定年度）
給油メーター改修	10 年	供給処理機能の維持	北斗団地（R9～R17） 稲穂団地（R9～R17）
給湯器・蓄熱暖房機更新	15 年	供給処理機能の維持	エルピス 21（R10）

【参考】修繕周期表（1/3）

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
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			○		
② 屋上防水 （露出防水）	屋上、塔屋	修繕	12 年	塗膜防水の上保護塗装(かぶせ方式)	③			○		
		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			○		
③傾斜屋根	屋根	補修	12 年	下地調整の上保護塗装	③			○		
		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			○		
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、ﾊﾞﾙｺﾆｰ等の軒天(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	○				
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	○				

【参考】修繕周期表（2/3）

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
⑤金物類 （ メータボックス扉等）	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		○			
		取替	30 年	ヒューム管	④		○			
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	①		○			
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・ブルボックス等	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		○			

【参考】修繕周期表（3/3）

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

参照文献凡例

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

6.改善事業の実施方針

6－1 改善事業の実施方針

計画期間内に実施する改善事業の実施方針は以下のとおりである。

(1-1)長寿命化型改善事業の実施方針

一定の居住性や安全性等が確保されており長期的な活用を図るべき住棟において、耐久性の向上や、躯体の劣化の低減、維持管理の容易性向上の観点から予防保全的な改善を行う。

具体的には、屋上防水・屋根塗装改修、外壁塗装改修、給排水管の耐久性向上等を行う。

(1-2)計画期間内での実施方針

計画期間内では、以下に示すとおりである。

表 長寿命化改善の実施方針

実施予定年度	改善内容	対象団地
R8～R13	屋上防水・外壁塗装	北斗団地
R15～R17	屋根・外壁塗装	稲穂団地
R11	屋上防水・外壁塗装	駅前団地
R11	屋根・外壁塗装	西陽団地
R16	屋上防水・外壁塗装	つつじ団地
R11	屋上防水・外壁塗装	エルピス 21
R16	屋根・外壁塗装	西陽団地地優賃

（2-1）低炭素社会対応型改善事業の実施方針

引き続き活用を図る住棟について、カーボンニュートラルの観点から、省エネルギー性の向上及び再生可能エネルギー導入に向けた設備等の改善を行う。

具体的には、共用部の LED 改修を行う。

（2-2）計画期間内での実施方針

計画期間内では、以下に示すとおりである。

表　長寿命化改善の実施方針

実施予定年度	改善内容	対象団地
R8～R9	共用部 LED 改修	北斗団地 B･C 棟
R9	共用部 LED 改修	駅前団地 A･B 棟
		西陽団地
		つつじ団地 A･B･C 棟
		東雲団地 A･B 棟
		妹背牛特公賃団地
		エルピス 21

7.建替事業の実施方針

7－1 建替事業の実施方針

(1)基本方針

計画期間内に建替事業の予定はない。

建替事業にあたっては、「妹背牛町住生活基本計画」を踏まえ、ユニバーサルデザインの導入や木材の活用、再生可能エネルギーの活用等を進め、高齢者・障がい者から子育て世帯まで誰もが使いやすく、快適に暮らせる住まいづくりを目指すとともに、将来の適正な住宅セーフティネットづくりに貢献する。

今後とも公営住宅の供給・維持管理に係る事業の継続性を確保するため、建設コストの低減と管理効率化に配慮した整備を進める。

8.ライフサイクルコストとその縮減効果の算出

8－1 ライフサイクルコスト（LCC）の算出の考え方

公営住宅等長寿命化計画に基づく新規整備及び建替事業、長寿命化型改善事業又は全面的改善事業を実施するにあたっては、次のようなライフサイクルコスト（LCC）とその縮減効果の算出を行うこととする。

①新規整備及び建替事業を実施する住棟公営住宅等については、建設、改善、修繕、除却に要するコストを考慮した「ライフサイクルコスト（LCC）」を算出する。

②計画期間内に長寿命化型改善事業、又は全面的改善事業を実施する公営住宅等については、「ライフサイクルコスト（LCC）の縮減効果」を算出する。

算出にあたっては、国土交通省により配布されたライフサイクルコスト（LCC）算出プログラムを準用している。

（1）ライフサイクルコスト（LCC）の算出の基本的な考え方

新規整備及び建替事業を実施する公営住宅等を対象としたライフサイクルコスト（LCC）の算出の基本的な考え方は次のとおりである。

$$LCC＝（建設費＋改善費＋修繕費＋除却費）$$

〔単位 千円/棟・年〕

・建設費：当該住棟の建設時点に投資した建設工事費

・改善費：想定される管理期間における改善工事費の見込み額から修繕費相当額を控除＊1（改善事業を実施することにより不要となる修繕費を控除）した額(※)

・修繕費：管理期間における修繕工事費の見込み額(※)。長期修繕計画で設定している標準的な修繕項目・周期等に基づき修繕費を算定する。典型的な修繕計画モデルから得られる修繕費乗率を建設費に乗じて算定される累積修繕費で代用してもよい。

・除却費：想定される管理期間が経過した後の除却工事費の見込み額(※)

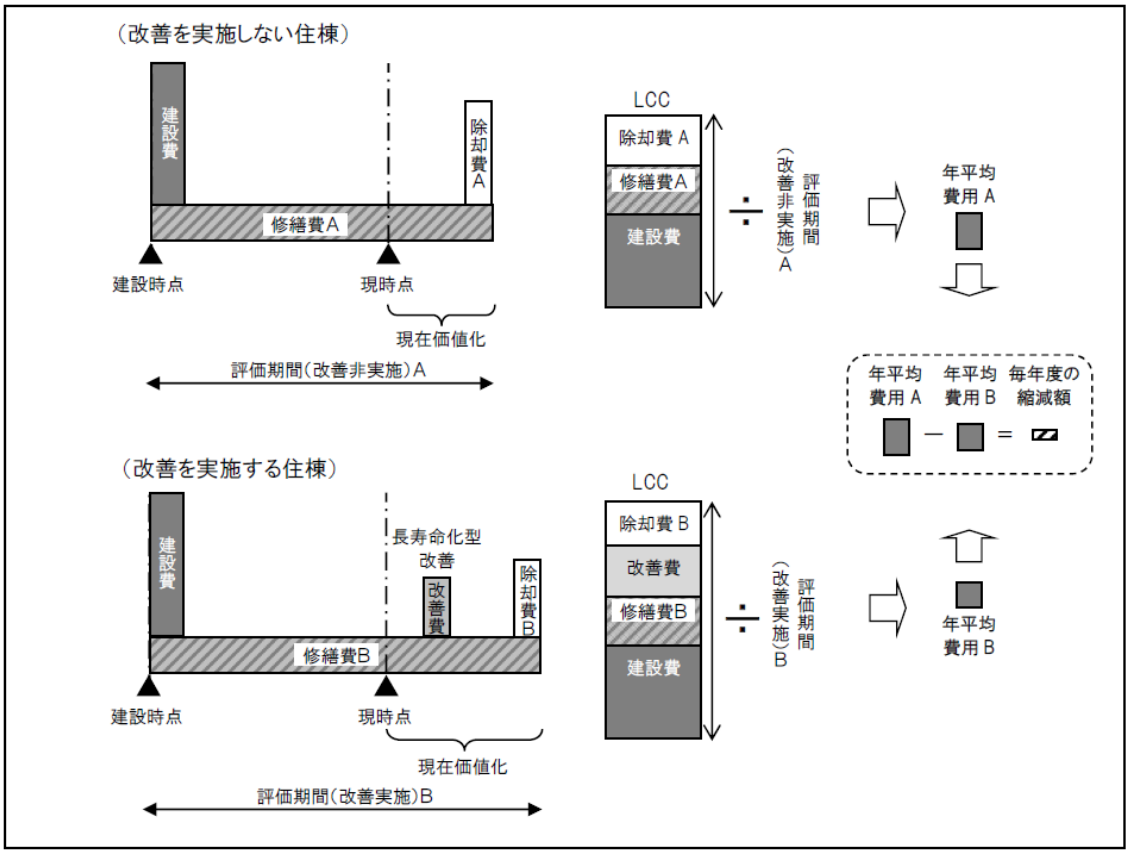
＊1：修繕費相当額の控除方法については、後述する＜参考：ライフサイクルコスト（LCC）の縮減効果の算出例＞を参照のこと。

※：現時点以後、将来に発生するコスト（将来の改善費、修繕費、除却費）については、社会的割引率（4%）を適用して現在価値化する。

（2）ライフサイクルコスト（LCC）の縮減効果の算出の基本的な考え方

長寿命化型改善事業又は全面的改善事業を実施する公営住宅等を対象としたライフサイクルコスト（LCC）の縮減効果の算出の基本的な考え方は次のとおりである。

図 【ライフサイクルコストの算出イメージ】



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 国土交通省住宅局）

①1 棟の LCC 縮減効果 ＝ LCC（計画前）－LCC（計画後）

〔単位 千円/棟・年〕

$$②\mathrm{LCC}(\text{計画前}) = \frac{(\text{建設費}+\text{修繕費}+\text{除却費})^{*2}}{\text{評価期間（改善非実施）}}$$

〔単位 千円/棟・年〕

＊2：（建設費＋修繕費＋除却費）は公営住宅等長寿命化計画に基づく改善事業（LCC 算定対象）を実施しない場合に想定される管理期間に要するコスト。

・建設費：推定再建築費（＝当該住棟の建設時点に投資した建設工事費×公営住宅法施行規則第 23 条の率）。ただし、当該住棟の建設時点に投資した建設工事費を把握できない場合は、建設当時の標準建設費で代用する。
・修繕費：建設後、評価期間（改善非実施）末までに実施した修繕工事費(※)。長期修繕計画で設定している標準的な修繕項目・周期等に基づき、修繕費を算定する。典型的な修繕計画モデルから得られる修繕費乗率を建設費（推定再建築費）に乗じて算定される累積修繕費で代用してもよい。
・評価期間（改善非実施）：改善事業を実施しない場合に想定される管理期間。物理的な劣化や社会的価値の低下に伴い供用に適さない状態になるまでの管理期間といえるが、これまでの建替事業の実績を考慮し、建替前の平均的な供用期間（構造種別）を評価期間（改善非実施）としてもよい。
・除却費：評価期間（改善非実施）末に実施する除却工事費(※)。

※現時点以後、将来に発生するコスト（将来の修繕費、除却費）については、社会的割引率（4%）を適用して現在価値化する。

$$\text{③LCC（計画後）} = \frac{\text{（建設費＋改善費＋修繕費＋除却費）}^{*3}}{\text{評価期間（改善実施）}}$$

〔単位 千円/棟・年〕

＊3：（建設費＋改善費＋修繕費＋除却費）は公営住宅等長寿命化計画に基づく改善事業（LCC 算定対象）及び公営住宅等長寿命化計画の計画期間以後に想定される改善事業（LCC 算定対象）を実施する場合に想定される管理期間（目標管理期間）に要するコスト。

・建設費：②の記載と同じ
・改善費：公営住宅等長寿命化計画に基づく改善事業費及び公営住宅等長寿命化計画の計画期間以後に想定される改善事業費の総額から修繕費相当額を控除した額＊4(※)
・修繕費：建設後、評価期間（改善実施）末までに実施した修繕工事費(※)。以下、②の記載と同じ。
・除却費：評価期間（改善実施）末に実施する除却工事費(※)
・評価期間（改善実施）：公営住宅等長寿命化計画に基づく改善事業（LCC 算定対象）及び公営住宅等長寿命化計画の計画期間以後に想定される改善事業（LCC 算定対象）を実施する場合に想定される管理期間（目標管理期間）。

＊4：修繕費相当額の控除方法については、後述する＜参考：ライフサイクルコスト（LCC）の縮減効果の算出例を参照のこと。

※現時点以後、将来に発生するコスト（将来の改善、修繕、除却費）については、社会的割引率（4%）を適用して現在価値化する。

8－2 ライフサイクルコスト（LCC）の縮減効果の算出例

（1）長寿命化型改善モデルの想定

長寿命化型改善モデルとしては、つつじ団地 A 棟（耐火：平成 10 年建設、1 棟 6 戸）の耐久性・防水性を向上させる改善（外壁塗装、屋上防水改修）を令和 16 年に実施することを想定する。

この改善に要する工事費は、過去の実績より屋上防水改修工事戸あたり 150 万円、外壁塗装工事戸あたり 200 万円、合計戸あたり 350 万円と想定する。

【算出の考え方】

・公営住宅等長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業を実施する場合、実施しない場合、それぞれの場合についての評価期間中に要するコストを算出し、住棟単位で年あたりのコスト比較を行う。

・現時点以降、将来に発生するコスト（将来の改善費、修繕費、除却費）については、社会的割引率　4％／年を適用して現在価値化する。現在価値化のための算出式は以下のとおり。

築後経過年数 a 年における「将来の改善費、修繕費、除却費」b の現在価値＝b×c

a：現時点以降の経過年数

b：将来の改善費、修繕費、除却費

c：現在価値化係数 c＝1÷(1＋d)^a

d：社会的割引率（0.04（4％））

（2）計画前モデルのライフサイクルコスト

①評価期間（改善非実施）A

・長寿命化型改善事業を実施しない場合に想定される管理期間。耐火構造の平均的管理期間として 50 年と想定。

②修繕費 A

・修繕費＝（当該住棟の建設費×修繕項目別の修繕費乗率）の累積額
・建設時点から上記①評価期間（改善非実施）A 末までの各年の修繕費を累積した費用。
・現時点以降の各年の修繕費については、現在価値化して算出する。

③建設費

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

④除却費 A

・戸当たり 250 万円と想定する。
・評価期間（改善非実施）末に実施する除却工事費
・評価期間（改善非実施）末の時期に応じて、現在価値化して算出する。

⑤計画前 LCC

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

以上から、計画前（長寿命化型改善を実施しない場合）のライフサイクルコストは、およそ 40.1 万円／戸・年となる。

（3）計画後モデルのライフサイクルコスト

⑥評価期間（改善実施）B

・当該改善を行うことによって耐火構造の耐用年限 70 年を目標管理期間と想定。

⑦修繕費 B

・修繕費＝（当該住棟の建設費×修繕項目別の修繕費乗率）の累積額
・建設時点から上記⑥評価期間（改善実施）B 末までの各年の修繕費を累積した費用。

・現時点以降の各年の修繕費については、現在価値化して算出する。

⑧長寿命化型改善費

・350 万円／戸と想定。

・修繕費相当額の控除については、想定している長寿命化型改善項目に相当する「計画修繕項目の修繕費乗率」を除いて修繕費を算定すること（当該計画修繕項目の修繕費乗率を除いた修繕費乗率を推定再建築費に乗じて修繕費を算定すること）で対応している。

・長寿命化型改善は現時点以降に行われるので、全て現在価値化している。

⑨建設費

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

⑩除却費 B

・戸当たり 250 万円と想定する。

・評価期間（改善実施）末に実施する除却工事費

・評価期間（改善実施）末の時期に応じて、現在価値化して算出する。

⑪計画後 LCC

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

以上から、計画後（長寿命化型改善を実施した場合）のライフサイクルコストは、およそ 31.6 万円／戸・年となる。

（4）LCC 縮減効果

⑫年平均縮減額

・前述の⑤、⑪より、年平均縮減額＝⑤計画前 LCC－⑪計画後 LCC

⑬住棟あたりの年平均縮減額

・⑫の戸あたり額に当該住棟の住戸数分を積算して、住棟あたりの年平均縮減額を算出する。年平均縮減額がプラスであれば、ライフサイクルコスト（LCC）縮減効果があると判断できる。

以上より、ライフサイクルコストの改善額としては、年平均戸あたり 84,481 円、住棟あたり約 50.7 万円のコストが縮減されるという結果を得る。

よって、長寿命化改善を実施することにより、ライフサイクルコストが縮減し、対象となるつつじ団地の住棟について、長期間の効率的な維持管理と適切な活用が可能になると判断される。

表　ライフサイクルコストのモデル算出例

■住棟諸元

団地名	つつじ団地
住棟番号	A棟
戸数	6
構造	中耐階段室型
建設年度	H10
建設年代	H7
モデル住棟	H7中耐階段室型
経過年数	27

評価時点（和暦）
H37

■改善項目

項目	費用	改善実施時点の経過年数
全面的改善		
屋上防水	1,500,000 円/戸	36 年
床防水		
外壁塗装等	2,000,000 円/戸	36 年
鉄部塗装等		
建具（玄関ドア、MB扉）		
建具（アルミサッシ）		
バルコニー手摺		
金物類		
給水管、給湯管		
貯水槽		
給水ポンプ		
排水設備		
ガス設備		
給湯器		
共用灯		
電力幹線・盤類		
避雷設備		
電話設備		
テレビ共聴設備		
連結送水管		
自火報設備		
EV保守		
EV更新		
流し台		
浴室ﾕﾆｯﾄ		
ﾚﾝｼﾞﾌｰﾄﾞ		
24h換気		
経常修繕		
計	3,500,000 円/戸	―

■修繕項目

項目	改善項目と重複する修繕項目	修繕実施時点の経過年数
全面的改善		
屋上防水	1	36 年
床防水		
外壁塗装等	1	36 年
鉄部塗装等		
建具（玄関ドア、MB扉）		
建具（アルミサッシ）		
バルコニー手摺		
金物類		
給水管、給湯管		
貯水槽		
給水ポンプ		
排水設備		
ガス設備		
給湯器		
共用灯		
電力幹線・盤類		
避雷設備		
電話設備		
テレビ共聴設備		
連結送水管		
自火報設備		
EV保守		
EV更新		
流し台		
浴室ﾕﾆｯﾄ		
ﾚﾝｼﾞﾌｰﾄﾞ		
24h換気		
経常修繕		
計	2	―

除却費	2,500,000 円/戸

■計画前モデル

	項目	費用等	備考
①	評価期間（改善非実施）A	50 年	長寿命化型改善事業を実施しない場合に想定される管理期間
②-1	修繕費A1（現時点まで）	3,612,012 円	現時点までの各年の修繕費を累積した費用
②-2	修繕費A2（現時点から評価期間Aまで）（現在価値化）	3,555,201 円	現時点＋1年から①評価期間（改善非実施）Aまでの各年の修繕費を現在価値化し累積した費用
②	修繕費A	7,167,212 円	②-1と②-2の合計
③	建設費（推定再建築費）	11,866,400 円	建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額
④-1	除却費	2,500,000 円	現時点における除却費
④-2	除却費の現在価値化係数	0.406 %	①評価期間（改善非実施）A末における現在価値化係数
④	除却費B（現在価値化）	1,014,316 円	①評価期間（改善非実施）A末における除却費
⑤	計画前LCC （(②＋③＋④)÷①）	400,959 円／戸・年	－

■計画後モデル

	項目	費用等	備考
⑥	評価期間（改善実施）B	70 年	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業（LCC算定対象）及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業（LCC算定対象）を実施する場合に想定される管理期間（目標管理期間）
⑦-1	修繕費B2（現時点から評価期間Bまで）（現在価値化）	4,214,081 円	現時点＋1年から⑥評価期間（改善実施）Bまでの各年の修繕費を現在価値化し累積した費用
⑦-2	長寿命化型改善のうち計画修繕費相当分（現在価値化）	461,046 円	計画後に実施する長寿命化型改善のうち計画修繕相当分
⑦	累積修繕費B （②-1＋⑦-1－⑦-2）	7,365,047 円	②-1と⑦-1の合計から、⑦-2を減じた額
⑧-1	長寿命化型改善費	3,500,000 円	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業費及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業費の総額、当該改善を複数回行う場合はそれらの合計費用
⑧	長寿命化型改善費（現在価値化）	2,459,054 円	⑧-1長寿命化型改善費を項目別の実施時点の経過年数に応じて現在価値化し、累積した費用
⑨	建設費（推定再建築費）	11,866,400 円	建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額
⑩-1	除却費	2,500,000 円	現時点における除却費
⑩-2	除却費の現在価値化係数	0.185 %	⑥評価期間（改善実施）B末における現在価値化係数
⑩	除却費B（現在価値化）	462,921 円	⑥評価期間（改善実施）B末における除却費
⑪	計画後LCC （(⑦＋⑧＋⑨＋⑩)÷⑥）	316,477 円／戸・年	－

■LCC縮減効果

	項目	費用等	備考
⑫	年平均縮減額 （⑤－⑪）	84,481 円／戸・年	－
⑬	住棟当たりの年平均縮減額（⑫×戸数）	506,887 円／棟・年	年平均縮減額がプラスであれば、LCC縮減効果があると判断

9.資料

9－1 公営住宅等ストックの耐用年限表

公営住宅等ストックの耐用年限表を次ページの表に示す。

表　公営住宅等ストックの耐用年限表

| | 団地名 | 棟数 | 管理戸数 | 住棟番号 | 戸数 | 空家戸数 | 構造 | 建設年度 | 経過年数 1979 | 1980 | 1981 | 1982 | 1983 | 1984 | 1985 | 1986 | 1987 | 1988 | 1989 | 1990 | 1991 | 1992 | 1993 | 1994 | 1995 | 1996 | 1997 | 1998 | 1999 | 2000 | 2001 | 2002 | 2003 | 2004 | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | 2031 | 2032 | 2033 | 2034 | 2035 | 2036 | 2037 | 2038 | 2039 | 2040 |
|---|---|---

9－2 計画期間内の事業実施予定

計画期間内の事業実施予定を以下に示す。

【様式1】計画修繕･改善事業の実施予定一覧　　（1／7）

事業主体名:　妹背牛町

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

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期点検時期		修繕･改善事業の内容										LCC縮減効果(千円/年)	備考
					法定点検	法定点検に準じた点検	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	R15	R16	R17		
北斗団地	A	12	耐2	H19		R12		灯油メーター交換(修繕)										
北斗団地	B	12	耐2	H22		R12	外壁･屋上防水(長寿命化) 共用部LED改修(脱炭素)				灯油メーター交換(修繕)						820	
北斗団地	C	12	耐2	H25		R12		共用部LED改修(脱炭素)		外壁･屋上防水(長寿命化)				灯油メーター交換(修繕)			728	
北斗団地	D	12	耐2	H27		R12						外壁･屋上防水(長寿命化)				灯油メーター交換(修繕)	837	
稲穂団地	A	10	木造	H29		R12		灯油メーター交換(修繕)										
稲穂団地	B	4	木造	H30		R12			灯油メーター交換(修繕)					外壁･屋根(長寿命化)			313	
稲穂団地	C	4	木造	H31		R12				灯油メーター交換(修繕)					外壁･屋根(長寿命化)		318	建設年度R1
稲穂団地	D	4	木造	H33		R12						灯油メーター交換(修繕)				外壁･屋根(長寿命化)	321	建設年度R3
稲穂団地	E	4	木造	R5		R12								灯油メーター交換(修繕)				
稲穂団地	F	4	木造	R7		R12										灯油メーター交換(修繕)		

【様式1】計画修繕･改善事業の実施予定一覧　　（2／7）

事業主体名:　妹背牛町

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

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期点検時期		修繕･改善事業の内容										LCC縮減効果(千円/年)	備考
					法定点検	法定点検に準じた点検	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	R15	R16	R17		
白樺団地	1	2	簡平	S59		R12												R9 用途廃止･除却予定
白樺団地	2	6	簡二	S59		R12												R11 用途廃止･除却予定
妹背牛団地	1	4	簡二	S54		R12												R8 用途廃止･除却予定
妹背牛団地	3	4	準2	H5		R12												維持管理
妹背牛団地	4	4	準2	H5		R12												維持管理

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧　　（３／７）

事業主体名:　妹背牛町

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

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期点検時期		修繕・改善事業の内容										LCC縮減効果(千円/年)	備考
					法定点検	法定点検に準じた点検	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	R15	R16	R17		
みどり公園団地	1	2	簡平	S63		R12												R15 用途廃止・除却予定
みどり公園団地	2	2	簡平	S63		R12												R15 用途廃止・除却予定
みどり公園団地	3	2	簡平	S63		R12												R15 用途廃止・除却予定
みどり公園団地	4	3	簡平	H2		R12												R17 用途廃止・除却予定
みどり公園団地	5	2	簡平	H2		R12												R17 用途廃止・除却予定
みどり公園団地	6	3	簡平	H2		R12												R17 用途廃止・除却予定
みどり公園団地	7	2	簡平	H4		R12												維持管理
みどり公園団地	8	2	簡平	H4		R12												維持管理
駅前団地	A	6	耐3	H8		R12		共用部LED改修(脱炭素)		外壁・屋上防水(長寿命)							454	
駅前団地	B	6	耐3	H9		R12		共用部LED改修(脱炭素)		外壁・屋上防水(長寿命)							463	

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧　　（４／７）

事業主体名:　妹背牛町

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

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期点検時期		修繕・改善事業の内容										LCC縮減効果(千円/年)	備考
					法定点検	法定点検に準じた点検	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	R15	R16	R17		
西陽団地	1	4	準2	H11		R12		共用部LED改修(脱炭素)		外壁・屋根(長寿命化)							90	
つつじ団地	A	6	耐3	H10		R12		共用部LED改修(脱炭素)							外壁・屋上防水(長寿命)		507	
つつじ団地	B	6	耐3	H11		R12		共用部LED改修(脱炭素)							外壁・屋上防水(長寿命)		516	
つつじ団地	C	6	耐3	H13		R12		共用部LED改修(脱炭素)							外壁・屋上防水(長寿命)		510	
東雲団地	A	6	耐3	H14		R12		共用部LED改修(脱炭素)										
東雲団地	B	4	耐2	H16		R12		共用部LED改修(脱炭素)										

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧　　（５／７）

事業主体名:　妹背牛町

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

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期点検時期		修繕・改善事業の内容										LCC縮減効果(千円/年)	備考
					法定点検	法定点検に準じた点検	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	R15	R16	R17		
妹背牛特公賃団地	1	4	準2	H12		R12		共用部LED改修(脱炭素)										
エルピス21	1	8	耐2	H7		R12		共用部LED改修(脱炭素)	給湯器・蓄熱暖房機更新(修繕)	外壁・屋上防水(長寿命化)							632	

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧　　（６／７）

事業主体名:　妹背牛町

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

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期点検時期		修繕・改善事業の内容										LCC縮減効果(千円/年)	備考
					法定点検	法定点検に準じた点検	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	R15	R16	R17		
西陽団地地優賃	1	2	木造	H31		R12									外壁・屋根(長寿命化)		140	建設年度R1

【様式1】計画修繕･改善事業の実施予定一覧　　（７/７）

事業主体名:　妹背牛町

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

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期点検時期		修繕･改善事業の内容										LCC縮減効果(千円/年)	備考
					法定点検	法定点検に準じた点検	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	R15	R16	R17		
つつじ勤労者住宅	1	2	木造	H5		R12												R17 用途廃止･除却予定
つつじ勤労者住宅	2	2	木造	H5		R12												R17 用途廃止･除却予定