

第3次

天草市公営住宅等長寿命化計画

令和8年4月
天草市

第1次天草市公営住宅等長寿命化計画 平成24(2012)年3月
第2次天草市公営住宅等長寿命化計画 令和5(2023)年2月

目 次

序章	はじめに	1
1.	計画策定の背景と目的	1
(1)	計画の背景	1
(2)	計画の目的	1
2.	計画の位置づけ及び上位・関連計画	2
3.	計画期間	2
第1章	本市の概要と住宅に関する状況	3
1.	本市の概要	3
(1)	位置・地勢	3
(2)	人口・世帯数	4
(3)	世帯状況	6
2.	本市の住宅事情	8
(1)	住宅所有関係別世帯の推移	8
(2)	高齢者世帯の状況	9
第2章	公営住宅等の状況	10
1.	公営住宅等の状況	10
(1)	計画対象住宅の位置	10
(2)	管理戸数・構造・建設年度等の状況	13
(3)	住戸形式・規模の状況	29
(4)	入居者世帯の状況	30
(5)	住戸設備の状況	33
(6)	立地及び住棟外観の状況（外観目視点検より）	34
第3章	公営住宅等入居者意向調査結果	61
(1)	調査実施の目的	61
(2)	実施概要	61
(3)	調査対象と回収率	61
(4)	調査結果表示等の見方	61
(5)	調査結果の概要	62
第4章	公営住宅等の課題	76
(1)	敷地に関する課題	76
(2)	建物に関する課題	76
(3)	入居者に関する課題	77
第5章	公営住宅等管理戸数の推移と将来人口	78
(1)	公営住宅等管理戸数の推移	78
(2)	将来人口	79
第6章	公営住宅等の需要に関する検討	82
(1)	需要見通しに基づく将来ストック量の推計について	82
(2)	将来人口・世帯数の推計	83

(3) 著しい困窮年収未済世帯数の推計	84
(4) 著しい困窮年収未済世帯数への対応と目標管理戸数の設定	85
第7章 公営住宅等の基本方針	91
1. 長寿命化に関する基本方針	91
(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	91
(2) 長寿命化及びライフサイクルコストの縮減に関する方針	91
2. 計画対象及び事業手法の選定	92
(1) 目標管理期間	92
(2) 目標とする整備水準	92
3. 団地別・住棟別事業手法の選定	93
(1) 事業手法の基本的な考え方	93
(2) 事業手法の選定フロー	94
(3) 1次判定の考え方と判定結果	95
(5) 3次判定の考え方と選定結果	124
(6) 事業手法の選定結果	133
第8章 公営住宅等の事業実施方針	135
1. 長寿命化のための維持管理計画	135
2. 点検、計画修繕、改善及び建替事業の実施方針	136
(1) 点検の実施方針	136
(2) 計画修繕の実施方針	136
(3) 改善事業の実施方針	141
(4) 建替事業の実施方針	142
第9章 公営住宅等の維持管理事業計画	144
(1) 長寿命化を踏まえた30ヶ年の事業計画	144
(2) 10ヶ年事業計画	151
1. 長寿命化のための事業実施予定一覧	167
(1) 【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧	167
(2) 【様式2】建替事業の実施予定一覧	173
(3) 【様式3】共同施設に係る事業の実施予定一覧	175
2. ライフサイクルコスト(LCC)の縮減効果の算出	176
(1) ライフサイクルコスト(LCC)の縮減効果の算出	176
I 算出の基本的な考え方	176
II 算出項目の説明	177
(2) ライフサイクルコスト(LCC)の算出結果	179
(3) 維持管理等の実施による効果	184
第10章 公営住宅等事業の実現化に向けて	185
(1) 調査実施の目的	185
(2) 事業方式の整理	185
(3) 事例整理	190

序章 はじめに

1. 計画策定の背景と目的

(1) 計画の背景

我が国では、高度経済成長期における住宅の量的供給から、その後は住宅政策の重点を質の向上や良好な住環境の確保に移行し、近年においては、人口減少、少子高齢化社会への対応、既存住宅ストックの活用等が重要な政策課題となっています。

公営住宅等においては、平成21(2009)年度から、「公営住宅等ストック総合改善事業等の拡充」が図られ、「公営住宅等長寿命化計画策定」や「長寿命化型改善」が、地域住宅交付金の基幹事業として国の助成対象に位置づけられました。これにより、従来の事後修繕による対処療法型の維持管理から、計画的かつ効率的な改修・修繕を進める予防保全型の維持管理への転換が強く求められるようになりました。

また、新型コロナウイルス感染症の感染拡大に伴う「新たな日常」への対応、カーボンニュートラル政策、脱炭素社会の実現に向けた対応など、新たな課題に対応するため、住宅セーフティネットの確保を図りつつ、住宅の『質』の向上を図る政策転換への道筋を示した住生活基本計画(全国計画)(令和3(2021)年3月)が見直されました。

一方、これまで建設された公共施設等が大量に更新時期を迎える中で、厳しい財政状況、施設の利用需要の変化による施設全体の最適化を図る必要性から、平成26(2014)年に公共施設等総合管理計画策定の要請がなされ、長期的な視点をもって、公共施設の更新・統廃合・長寿命化等を計画的に行い、効率的・効果的な公共施設等の最適な配置の実現により、財政負担の軽減・平準化を着実に推進することとしています。

天草市(以下「本市」という。)では、平成18(2006)年3月の旧2市8町の合併を経て、県内最大の市域を有する自治体として再編され、現在に至るまで各地域に点在する多様な公営住宅ストックを抱えています。合併以降、各旧市町が独自に展開していた住宅施策は、地域事情に応じた運用がなされてきたものの、老朽化の進行や居住者ニーズの変化に対応するうえで、市全体として統一された住宅政策と戦略的なストックマネジメントが必要となっています。

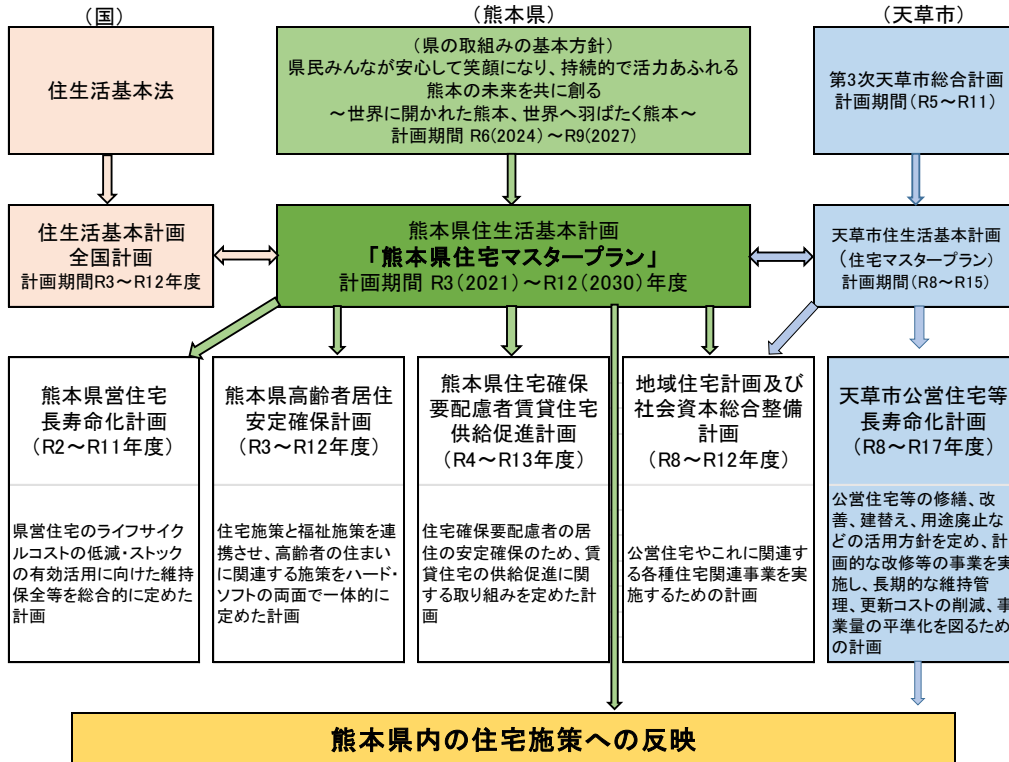
(2) 計画の目的

本市においては、昭和20年代後半から昭和40年代にかけて供給された木造住宅や準耐火構造の平屋建ての公営住宅等は、多くが既に法定耐用年数を超過しており、老朽化が著しい状況にあります。本計画は、そのような住宅における安全性・快適性を将来にわたり確保することを目的として、修繕・改善・建替え・用途廃止などの多様な手法を用いた活用方針を定め、長期的かつ計画的な維持管理を推進することを目的としています。

あわせて、予防保全型の維持管理を実践し、公営住宅等の長寿命化を図り、更新コストの縮減および事業量の平準化を実現することを目指します。

2. 計画の位置づけ及び上位・関連計画

第3次天草市公営住宅等長寿命化計画（以下「本計画」という。）は、第3次天草市総合計画及び天草市住生活基本計画等を上位計画とし、その他関連計画との整合を図りながら、本市における公営住宅等の長寿命化に関する計画を策定するものです。



3. 計画期間

計画期間は、令和8（2026）年度から令和17（2035）年度までの10年間とします。期間内において、前期（令和8（2026）年度～令和12（2030）年度）および後期（令和13（2031）年度～令和17（2035）年度）に区分し、段階的かつ計画的に施策を展開します。なお、本計画は、公営住宅等の整備状況や入居者ニーズ、社会経済情勢の変化等を踏まえ、原則として5年を目途に見直しを行うものとします。

2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	R15	R16	R17
第2次天草市総合計画(後期) 平成27年度～令和4年度			第3次天草市総合計画(令和5年度～令和11年度) 前期: 令和5年度～令和7年度、後期: 令和8年度～令和11年度							天草市総合計画 次期計画					
熊本県住生活基本計画「熊本県住宅マスタープラン」 令和3年度～令和12年度												熊本県住生活基本計画 次期計画			
天草市住生活基本計画「天草市住宅マスタープラン」 令和2年度～令和7年度					天草市住生活基本計画「天草市住宅マスタープラン」 令和8年度～令和15年度					天草市住生活基本計画 「天草市住宅マスタープラン」 次期計画					
天草市公営住宅等長寿命化計画 平成24年度～令和4年度			第2次天草市公営住宅等 長寿命化計画 令和5年度～令和7年度				第3次天草市公営住宅等長寿命化計画 令和8年度～令和17年度								
										計画見直し予定					

第1章 本市の概要と住宅に関する状況

1. 本市の概要

(1) 位置・地勢

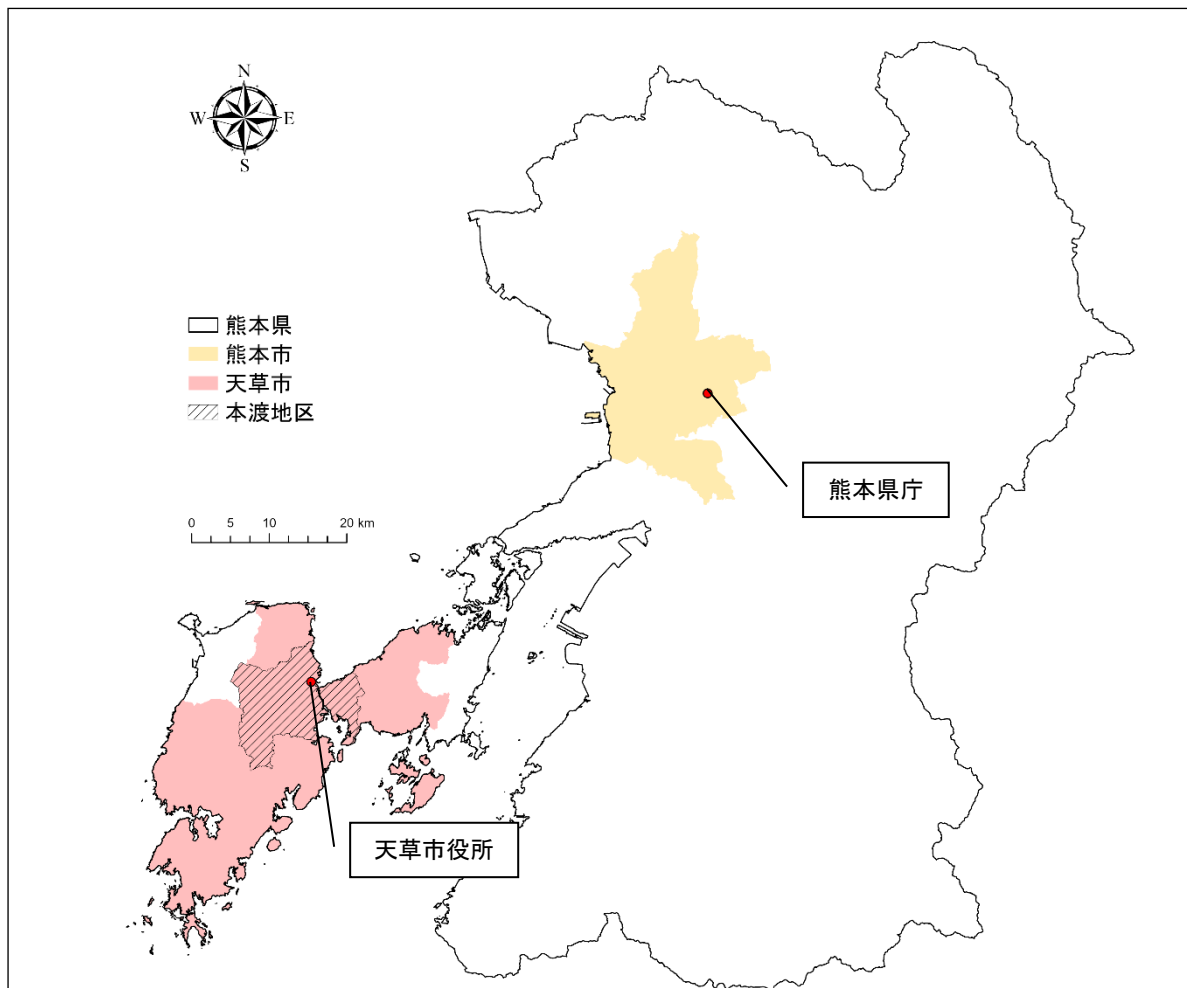
熊本県南西部にある本市は、天草上島と天草下島及び御所浦島などで構成する天草諸島の中心部に位置し、周囲を美しい海に囲まれています。平成18(2006)年3月27日に本渡市・牛深市・有明町・御所浦町・倉岳町・栖本町・新和町・五和町・天草町・河浦町の旧2市8町が合併し、市域面積は683.82平方キロメートルと、熊本県内で最大規模を誇ります。

地形は、その大部分が山林で占められ、急峻で平野部は少なく、河川沿いの平地部や海岸線の河口部に市街地や農地が広がっています。温暖な気候や、豊かな水産資源を活かした農業・漁業等を主な産業として発展してきました。

海岸線沿いには、市街地を結ぶように国・県道等が整備されており、市役所本庁舎が位置する本渡から県庁所在地である熊本市へは、車で約2時間の距離にあります。

今後はさらなる産業の拡大や地域間交流など、福岡・長崎・鹿児島を結ぶ九州西岸地域の広域連携拠点としての発展が期待されています。

◆天草市の位置

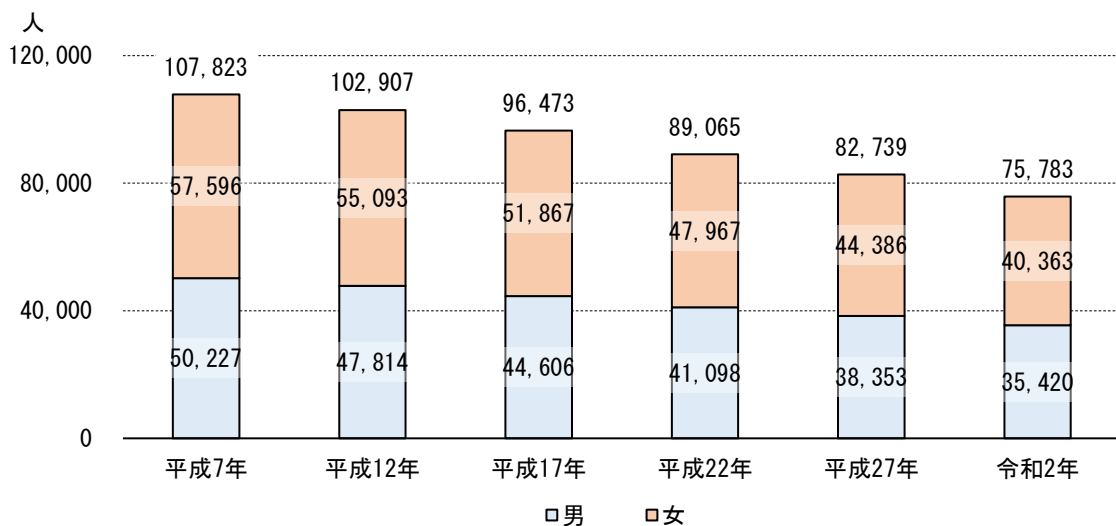


(2) 人口・世帯数

令和2（2020）年の国勢調査によると、本市の総人口は75,783人（男35,420人、女40,363人）です。総人口の推移をみると、人口は長期にわたり減少傾向にあり、平成7（1995）年の国勢調査では107,823人でしたが、令和2（2020）年には75,783人と、25年間で32,040人の減少となっています。

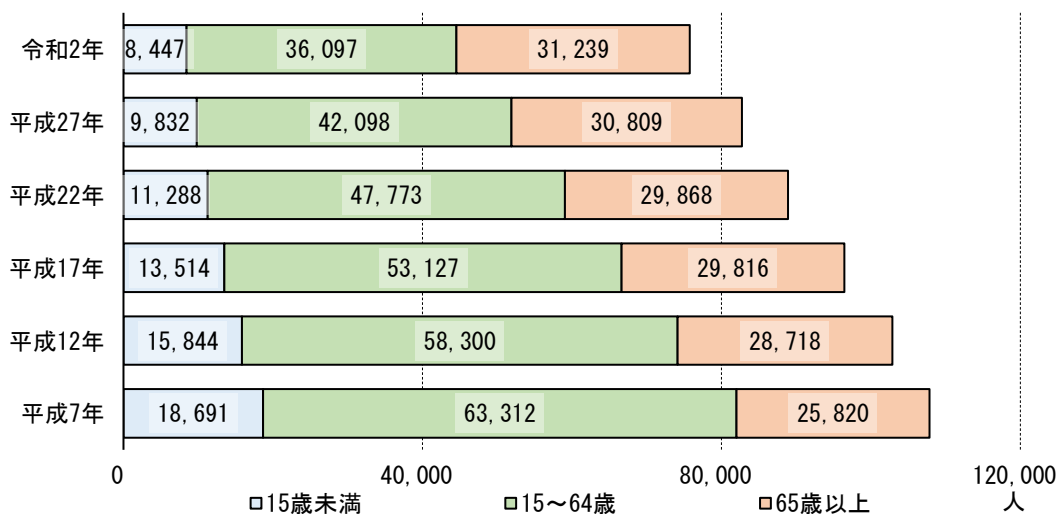
年齢階層別人口をみると、平成7（1995）年の年少人口は18,691人（17.3%）、生産年齢人口は63,312人（58.7%）でしたが、令和2（2020）年の年少人口は8,447人（11.1%）、生産年齢人口は36,097人（47.6%）となっており、ともに減少しています。一方、老年人口は増加傾向にあり、少子高齢化が進行しています。また、高齢化率は、41.2%となっています。

◆人口の推移



資料：国勢調査

◆年齢3区分別人口の推移



資料：国勢調査

※「◆人口の推移」には年齢不詳を含み、「◆年齢3区分別人口の推移」には年齢不詳を含まないため、それぞれの合計値は一致しない。

① 年少人口（0～14歳）

本市の年少人口（14歳以下）は、令和2（2020）年の国勢調査によると8,447人（11.1%）であり、平成7（1995）年以降減少傾向が続いています。

② 生産年齢人口（15～64歳）

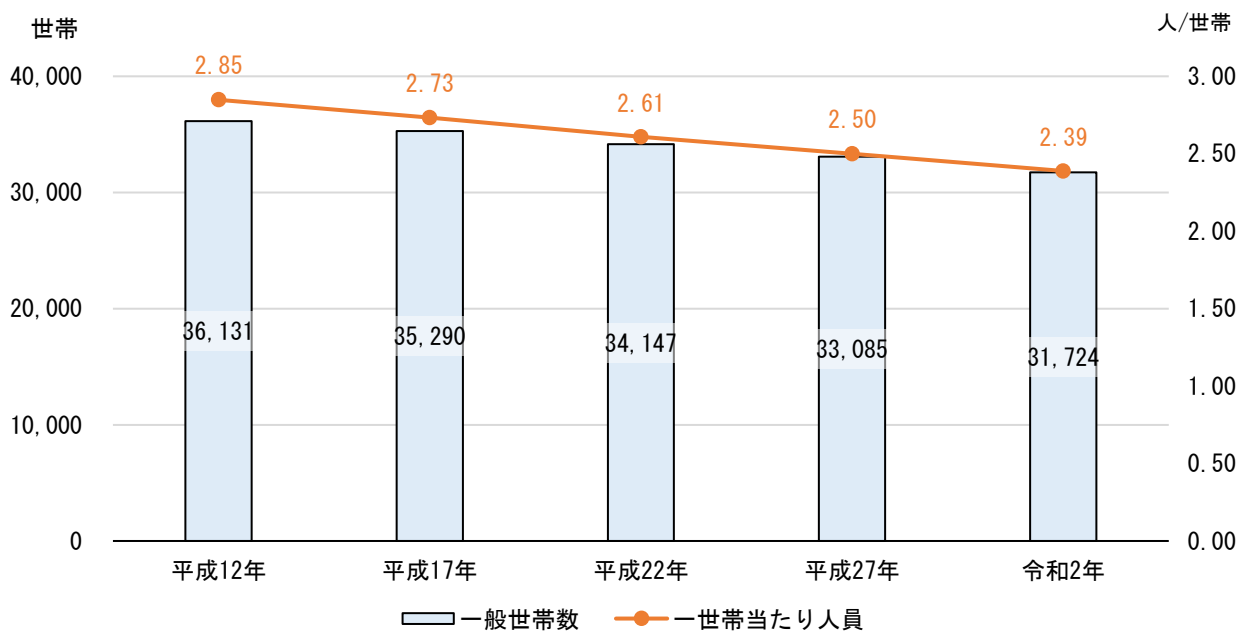
本市の生産年齢人口（15～64歳）は、令和2（2020）年の国勢調査によると36,097人（47.6%）であり、平成7（1995）年以降減少傾向が続いています。

③ 老年人口（65歳以上）

本市の老年人口（65歳以上）は、令和2（2020）年の国勢調査によると31,239人（41.2%）であり、平成7（1995）年以降増加傾向が続いています。

また、世帯と一世帯当たり人数を見ると、本市の世帯数はやや減少傾向にあるなかで、一世帯当たり人数も減少傾向にあり、平成12（2000）年は2.85人/世帯でしたが、令和2（2020）年には2.39人/世帯となっています。

◆世帯と一世帯当たり人数



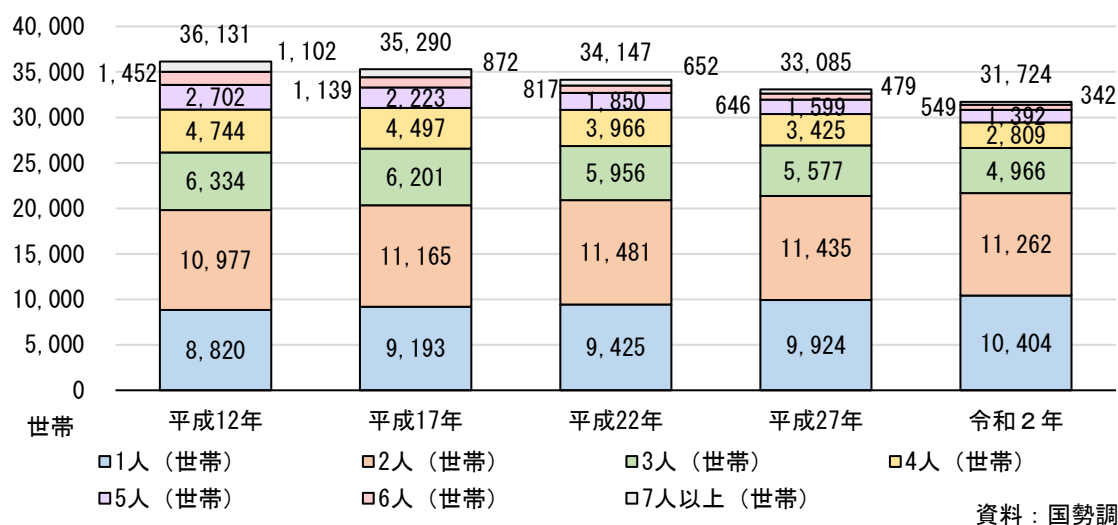
資料：国勢調査

(3) 世帯状況

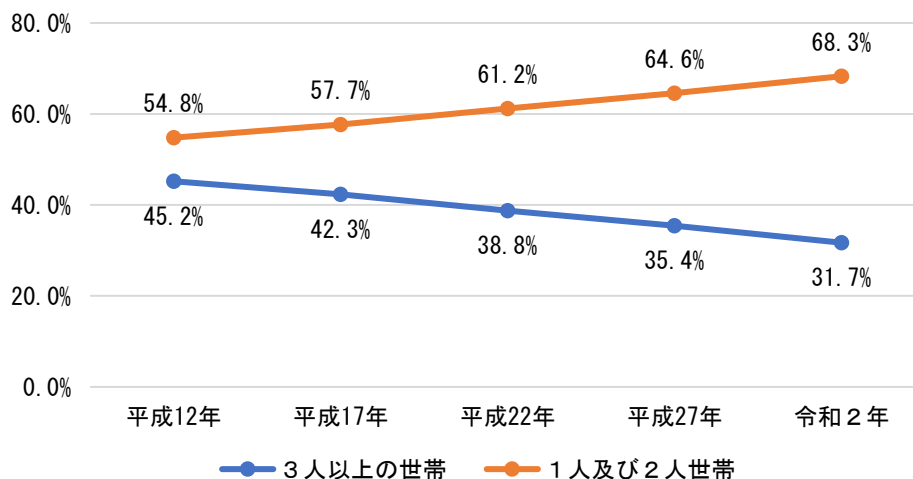
本市の世帯の状況を国勢調査の世帯人員構成の推移で見ると、令和2（2020）年までの25年間で1人世帯と2人世帯の人員は増加傾向にあり、合わせると平成12（2000）年には約54.8%を占めていましたが、令和2（2020）年には約68.3%を占めています。それに比べ、3人世帯以上の世帯人員は減少しています。このことから、本市全体では、世帯規模の縮小傾向が見受けられます。

◆人員構成別一般世帯数の推移

一般世帯人数		年				
		2000年 平成12年	2005年 平成17年	2010年 平成22年	2015年 平成27年	2020年 令和2年
人員 構成 別 一般 世帯 数	1人（世帯）	8,820	9,193	9,425	9,924	10,404
	2人（世帯）	10,977	11,165	11,481	11,435	11,262
	3人（世帯）	6,334	6,201	5,956	5,577	4,966
	4人（世帯）	4,508	4,497	3,966	3,425	2,809
	5人（世帯）	2,702	2,223	1,850	1,599	1,392
	6人（世帯）	1,452	1,139	817	646	549
	7人以上（世帯）	1,102	872	652	479	342
	一般世帯数（世帯）	36,131	35,290	34,147	33,085	31,724



◆人員構成別一般世帯数割合の推移



一般世帯の推移をみると、平成12（2000）年の36,131世帯から減少傾向をたどり、令和2（2020）年には31,724世帯となっています。核家族世帯も同様に、平成12（2000）年の20,255世帯から、令和2（2020）年には17,683世帯に減少しています。

これに対し、核家族世帯のうち単独世帯は増加傾向にあり、平成12（2000）年の8,758世帯から、令和2（2020）年には10,404世帯に増加しています。

また、施設等の世帯も平成22（2010）年の125世帯から、令和2（2020）年には149世帯とわずかに増加しています。

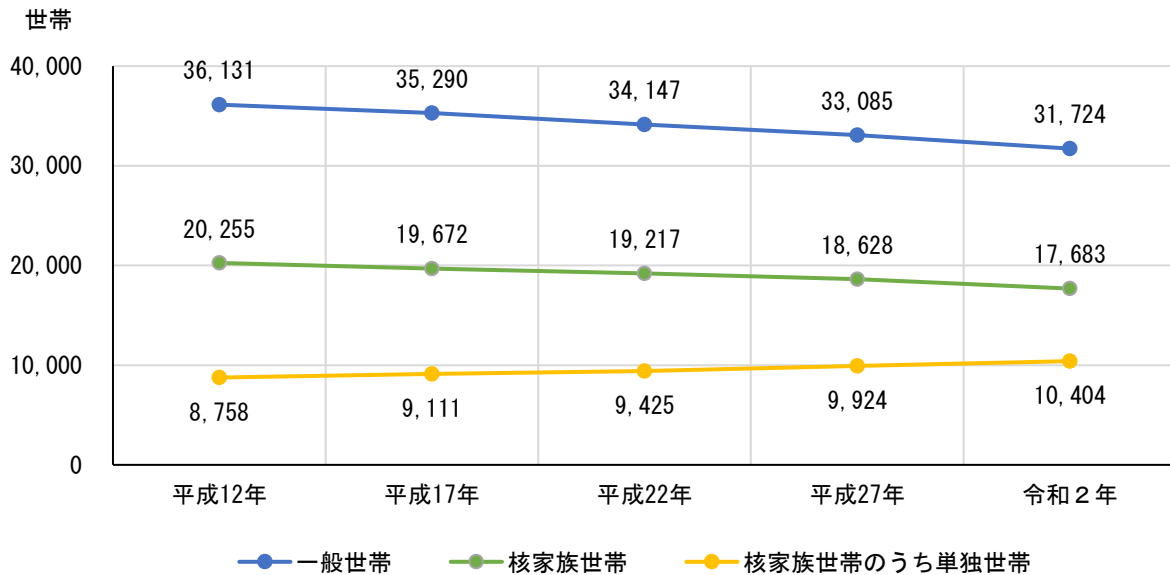
◆核家族世帯の推移

区分	年	2000年	2005年	2010年	2015年	2020年
		平成12年	平成17年	平成22年	平成27年	令和2年
一般世帯(世帯)		36,131	35,290	34,147	33,085	31,724
一般世帯のうち施設等の世帯※(世帯)		—	—	125	139	149
一般世帯のうち核家族世帯(世帯)		20,255	19,672	19,217	18,628	17,683
核家族世帯のうち単独世帯(世帯)		8,758	9,111	9,425	9,924	10,404

資料：国勢調査

※「施設等の世帯」は、学校の寮・寄宿舎の学生・生徒、病院・診療所の入院者、社会施設の入所者、自衛隊の営舎内・艦船内の居住者、矯正施設の入所者などから成る世帯を指す

◆核家族世帯の推移



資料：国勢調査

2. 本市の住宅事情

(1) 住宅所有関係別世帯の推移

令和2（2020）年国勢調査による主世帯の住宅所有関係をみると、持ち家が23,740世帯（76.7%）で最も多く、次いで民営の借家4,959世帯（16.0%）、公営・公社の借家1,522世帯（4.9%）、給与住宅730世帯（2.4%）となっています。こうした構成比は過去25カ年の平均で、持ち家が76.9%、民営の借家15.2%、公営・公社の借家5.1%、給与住宅2.8%と、ほぼ同様の構成比で推移し、民営の借家は増加傾向にあり、持ち家と公営・公社の借家及び給与住宅は、ほぼ横ばいの構成比となっています。

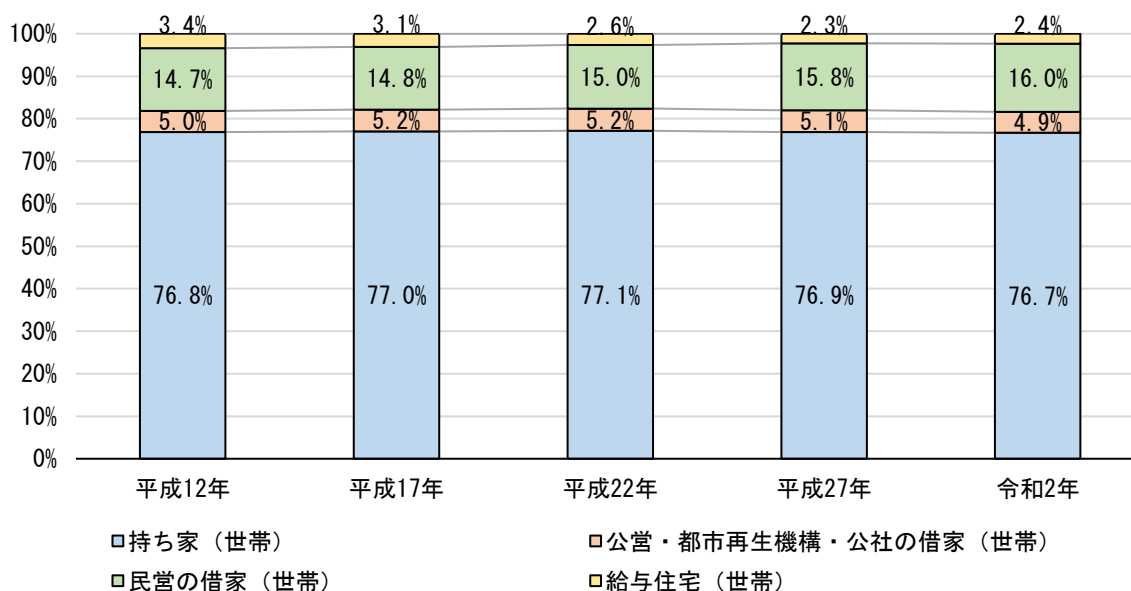
なお、本市の令和2（2020）年の主世帯は、30,951世帯となっています。

◆住宅所有関係別世帯の推移

種別	年	2000年	2005年	2010年	2015年	2020年
		平成12年	平成17年	平成22年	平成27年	令和2年
主世帯数(世帯)		35,588	34,757	33,706	32,445	30,951
うち持ち家(世帯)		27,343	26,761	26,004	24,938	23,740
うち公営・公社の借家(世帯)		1,793	1,792	1,766	1,659	1,522
うち民営の借家(世帯)		5,241	5,129	5,047	5,115	4,959
うち給与住宅(世帯)		1,211	1,075	889	733	730

資料：国勢調査

◆住宅所有関係別世帯構成比の推移



資料：国勢調査

(2) 高齢者世帯の状況

高齢者のいる一般世帯が増加している中、令和2（2020）年の65歳以上の「高齢単身者世帯」は6,041世帯で、平成12（2000）年時と比較すると1,564世帯増加しています。また、令和2（2020）年の「高齢夫婦世帯（夫65歳以上妻60歳以上の1組の一般世帯）」5,646世帯で、平成12（2000）年時と比較すると1,033世帯増加しています。

これら年次と世帯の関係は、極めて高い相関が確認され正比例の関係にあることから、今後この状態でそれぞれの世帯数が推移すると仮定した場合、「65歳以上の高齢単身者世帯」は、令和17（2035）年に7,211世帯、令和22（2040）年に7,600世帯に、「高齢夫婦世帯（夫65歳以上妻60歳以上の1組の一般世帯）」は、令和17（2035）年に6,349世帯、令和22（2040）年に6,598世帯まで増加することが予測されています。

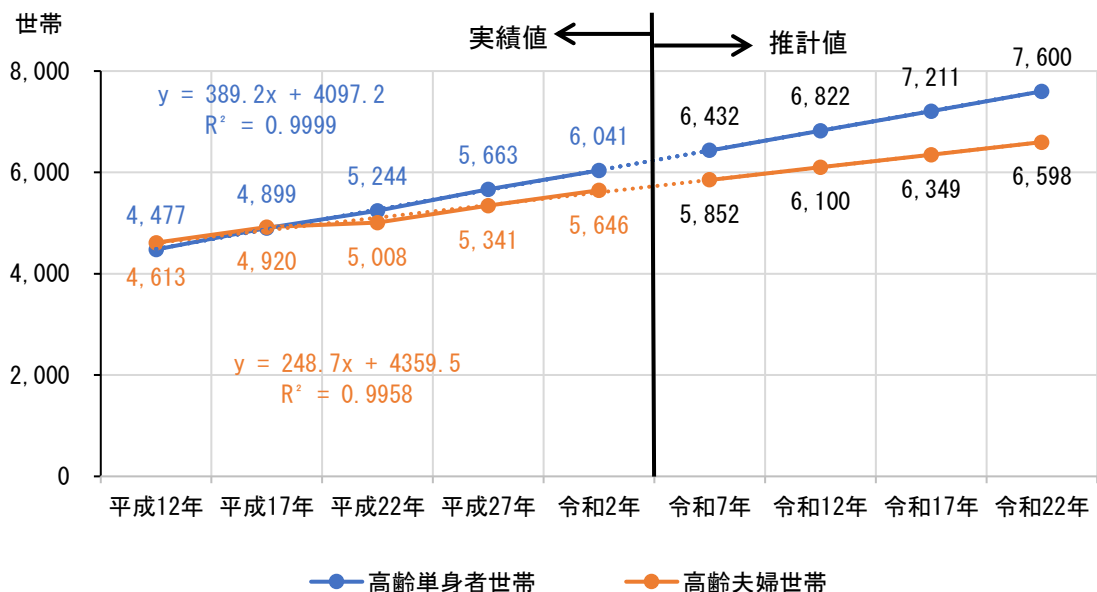
◆高齢者世帯の状況

区分	年	2000年	2005年	2010年	2015年	2020年
	平成12年	平成17年	平成22年	平成27年	令和2年	
一般世帯（世帯）		36,131	35,290	34,147	33,085	31,724
高齢者のいない世帯（世帯）		17,493	16,171	15,244	13,931	12,521
高齢者のいる世帯（世帯）		18,638	19,119	18,903	19,154	19,203
うち高齢単身世帯（世帯）		4,477	4,899	5,244	5,663	6,041
うち高齢夫婦世帯※（世帯）		4,613	4,920	5,008	5,341	5,646

資料：国勢調査

※「高齢夫婦世帯」は、夫65歳以上妻60歳以上の1組の一般世帯とする。

◆高齢者のいる世帯の推移と今後の予測



資料：実績値は国勢調査

※「 $y = ax + b$ 」の試算式は、高齢単身世帯及び高齢夫婦世帯の推計式
「 R^2 」は、各世帯数と年次の関係における相関度を図る決定係数で、1に近づく程相互の値の相関が高い。

第2章 公営住宅等の状況

1. 公営住宅等の状況

(1) 計画対象住宅の位置

本計画に位置付ける対象住宅の位置について、以下に示します。

◆対象住宅の位置（1）



◆対象住宅の位置（2）



◆対象住宅の位置（3）



(2) 管理戸数・構造・建設年度等の状況

① 管理戸数

本市では、令和7（2025）年5月1日時点で111団地、384棟、1,750戸の公営住宅等を管理しています。なお、以降に掲げる天草市公営住宅等のデータのうち、入居者世帯の状況以外は令和7（2025）年5月1日時点とします。

◆地区別公営住宅等の管理状況

単位：棟、戸

		地区名										合計	
		本渡	牛深	有明	御所浦	倉岳	栖本	新和	五和	天草	河浦		
法に基づく分類	公営住宅	棟数	59	101	16	17	31	14	5	4	25	34	306
		戸数	474	622	40	58	72	28	20	36	78	129	1,557
	特公賃住宅	棟数	1	—	2	—	4	—	—	—	—	3	10
		戸数	2	—	4	—	6	—	—	—	—	6	18
	改良住宅	棟数	8	—	—	—	—	—	—	—	—	—	8
		戸数	48	—	—	—	—	—	—	—	—	—	48
	一般住宅	棟数	—	17	12	4	5	5	10	—	4	3	60
		戸数	—	25	12	7	11	5	49	—	15	3	127
	合計	棟数	68	118	30	21	40	19	15	4	29	40	384
		戸数	524	647	56	65	89	33	69	36	93	138	1,750

資料：天草市建設部 建築住宅課調べ

※「指定管理の対象となる施設」は、上記建物のほか、公営住宅等の各敷地内の物置、LP庫、浄化槽、受水槽、集会所、駐車場、自転車置場、緑地、通路等のすべての施設を含む。

◆公営住宅等の構造種別

	正式名称	通称	耐用年数	構造の内容
構造種別分類	木造平屋建	木造平	30年	主要構造部が木造である平屋建て構造物
	木造2階建	木造2	30年	主要構造部が木造である2階建て構造物
	準耐火構造平屋建	準耐平	30年	CB造などの壁で屋根を不燃材で葺いた耐火住宅に準ずる耐火性能を有する平屋住宅
	準耐火構造2階建	準耐2	45年	CB造などの壁で屋根を不燃材で葺いた耐火住宅に準ずる耐火性能を有する2階建住宅
	耐火構造2階建	耐2	70年	主要構造部が耐火構造である2階建て構造物
	耐火構造3～5階建	中耐	70年	主要構造部が耐火構造である中層（3階以上5階以下）構造物

◆法に基づく分類住宅区分

法に基づく分類住宅区分	
公営住宅	公営住宅法に基づき管理運営する低所得者向け賃貸住宅
特定公共賃貸住宅(特公賃住宅)	特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律に基づき管理運営する中堅所得者向け住宅
改良住宅	住宅地区改良法に基づき、環境の整備改善を図るため建設された賃貸住宅
一般住宅	天草市一般住宅条例に基づき公営住宅に準じた管理を行う賃貸住宅（学校の統廃合により公営住宅等に移管された教職員住宅等）

◆地区別住宅構造別の管理棟数・戸数の状況

単位：棟、戸

		地区名										合計	
		本渡	牛深	有明	御所浦	倉岳	栖本	新和	五和	天草	河浦		
構造種別ごとの分類	木造平屋	棟数	5	46	18	8	16	5	9	—	—	3	110
		戸数	11	63	23	15	17	5	9	—	—	3	146
	木造2階	棟数	—	—	9	—	1	12	—	—	15	31	68
		戸数	—	—	18	—	2	24	—	—	36	63	143
	準耐平	棟数	19	19	2	—	11	2	—	—	—	—	53
		戸数	95	50	8	—	28	4	—	—	—	—	185
	準耐二	棟数	22	10	1	12	12	—	5	—	14	—	76
		戸数	108	50	7	46	42	—	20	—	57	—	330
	耐火2階	棟数	—	4	—	1	—	—	—	—	—	—	5
		戸数	—	10	—	4	—	—	—	—	—	—	14
	中耐3階	棟数	16	7	—	—	—	—	—	4	—	6	33
		戸数	174	38	—	—	—	—	—	36	—	72	320
	中耐4階	棟数	4	32	—	—	—	—	—	—	—	—	36
		戸数	96	436	—	—	—	—	—	—	—	—	532
	中耐5階	棟数	2	—	—	—	—	—	1	—	—	—	3
		戸数	40	—	—	—	—	—	40	—	—	—	80
	合計	棟数	68	118	30	21	40	19	15	4	29	40	384
		戸数	524	647	56	65	89	33	69	36	93	138	1,750

資料：天草市建設部 建築住宅課調べ

◆住宅構造別住宅種別の管理棟数・戸数の状況

単位：棟、戸

		構造種別ごとの分類								合計	
		木造平屋	木造2階	準耐平屋	準耐2階	耐火2階	中耐3階	中耐4階	中耐5階		
法に基づく分類	公営住宅	棟数	66	59	42	65	3	33	36	2	306
		戸数	96	119	171	273	6	320	532	40	1,557
	特公賃住宅	棟数	4	6	—	—	—	—	—	—	10
		戸数	6	12	—	—	—	—	—	—	18
	改良住宅	棟数	—	—	—	8	—	—	—	—	8
		戸数	—	—	—	48	—	—	—	—	48
	一般住宅	棟数	40	3	11	3	2	—	—	1	60
		戸数	44	12	14	9	8	—	—	40	127
	合計	棟数	110	68	53	76	5	33	36	3	384
		戸数	146	143	185	330	14	320	532	80	1,750

資料：天草市建設部 建築住宅課調べ

◆公営住宅の管理状況一覧

本渡地区

住宅番号	団地名	棟番号	建設年度	西暦換算	築後年数	構造	棟数(棟)	戸数(戸)	戸当たり床面積(m ²)	延べ床面積(m ²)	総敷地面積(m ²)
1	知ヶ崎団地	6	S44	1969年	57年	準耐平	1	6	36.8	221.0 m ²	32241.2 m ²
1	知ヶ崎団地	2,13	S44	1969年	57年	準耐平	2	9	31.5	283.5 m ²	
1	知ヶ崎団地	7	S45	1970年	56年	準耐平	1	6	36.8	221.0 m ²	
1	知ヶ崎団地	3~5	S45	1970年	56年	準耐平	3	14	33.1	463.5 m ²	
1	知ヶ崎団地	8~10	S46	1971年	55年	準耐平	3	16	36.8	589.4 m ²	
1	知ヶ崎団地	12	S46	1971年	55年	準耐平	1	4	33.1	132.4 m ²	
1	知ヶ崎団地	11,14,15	S49	1974年	52年	準耐平	3	14	44.5	623.0 m ²	
1	知ヶ崎団地	16	S49	1974年	52年	準耐平	1	6	41.6	249.6 m ²	
1	知ヶ崎団地	18~20	S50	1975年	51年	準耐平	3	14	47.4	663.6 m ²	
1	知ヶ崎団地	17	S50	1975年	51年	準耐平	1	6	44.5	267.0 m ²	
1	知ヶ崎団地	21~25	S57	1982年	44年	準耐2	5	15	64.6	969.6 m ²	
1	知ヶ崎団地	1(1F)	S60	1985年	41年	中耐3	1	4	67.4	269.6 m ²	
1	知ヶ崎団地	1(2・3F)	S60	1985年	41年	中耐3		8	69.4	555.0 m ²	
1	知ヶ崎団地	2(1F)	S60	1985年	41年	中耐3	1	4	70.3	281.2 m ²	
1	知ヶ崎団地	2(2・3F)	S60	1985年	41年	中耐3		8	72.3	578.0 m ²	
1	知ヶ崎団地	3(1F)	S61	1986年	40年	中耐3	1	4	67.4	269.6 m ²	
1	知ヶ崎団地	3(2・3F)	S61	1986年	40年	中耐3		8	69.4	555.0 m ²	
1	知ヶ崎団地	4(1F)	S62	1987年	39年	中耐3	1	6	67.4	404.5 m ²	
1	知ヶ崎団地	4(2・3F)	S62	1987年	39年	中耐3		12	69.4	832.4 m ²	
1	知ヶ崎団地	5(1F)	S63	1988年	38年	中耐3	1	4	67.4	269.6 m ²	
1	知ヶ崎団地	5(2・3F)	S63	1988年	38年	中耐3		8	69.4	555.0 m ²	
1	知ヶ崎団地	6(1F)	S63	1988年	38年	中耐3	1	4	70.3	281.2 m ²	
1	知ヶ崎団地	6(2・3F)	S63	1988年	38年	中耐3		8	72.3	578.0 m ²	
1	知ヶ崎団地	7・8(1F)	H1	1989年	37年	中耐3	2	8	67.4	539.3 m ²	
1	知ヶ崎団地	7・8(2・3F)	H1	1989年	37年	中耐3		16	69.4	1,109.9 m ²	
1	知ヶ崎団地	9(1F)	H3	1991年	35年	中耐3	1	4	69.2	276.9 m ²	
1	知ヶ崎団地	9(2・3F)	H3	1991年	35年	中耐3		8	71.2	569.4 m ²	
1	知ヶ崎団地	10(1F)	H4	1992年	34年	中耐3	1	4	69.2	276.9 m ²	
1	知ヶ崎団地	10(2・3F)	H4	1992年	34年	中耐3		8	71.2	569.4 m ²	
							34	236			
6	大友尻団地	2,4,6	S51	1976年	50年	準耐2	3	18	55.8	1,004.4 m ²	8558.1 m ²
6	大友尻団地	1,3,5	S51	1976年	50年	準耐2	3	12	51.6	619.3 m ²	
							6	30			
2	浜田尻団地	1	S52	1977年	49年	中耐4	1	24	65.2	1,565.3 m ²	5341.9 m ²
2	浜田尻団地	2	S52	1977年	49年	中耐4	1	24	62.6	1,502.4 m ²	
2	浜田尻団地	3	S53	1978年	48年	中耐4	1	24	65.2	1,565.3 m ²	
2	浜田尻団地	4	S53	1978年	48年	中耐4	1	24	62.6	1,502.4 m ²	
							4	96			
8	辻団地	-	S54	1979年	47年	準耐2	3	15	53.3	799.2 m ²	2308.2 m ²
							3	15			
3	今釜団地	1	S54	1979年	47年	中耐5	1	20	70.2	1,404.4 m ²	2663.4 m ²
3	今釜団地	2	S54	1979年	47年	中耐5	1	20	65.3	1,305.8 m ²	
							2	40			
4	小松原団地	4	S55	1980年	46年	中耐3	1	6	70.2	421.3 m ²	2635.5 m ²
4	小松原団地	1~3	S55	1980年	46年	中耐3	3	18	67.8	1,220.9 m ²	
							4	24			

第2章 公営住宅等の状況

住宅 番号	団地名	棟番号	建設 年度	西暦 換算	築後 年数	構造	棟数 (棟)	戸数 (戸)	戸当たり 床面積 (㎡)	延べ床 面積 (㎡)	総敷地面積 (㎡)
5	志登平団地	1	S56	1981年	45年	中耐3	1	12	70.2	842.6㎡	2239.9㎡
5	志登平団地	2	S56	1981年	45年	中耐3	1	12	67.8	814.0㎡	
							2	24			
10	宮地岳団地	-	H5	1993年	33年	木造平	2	5	72.9	364.5㎡	3063.2㎡
							2	5			
11	栢宇土団地	-	H8	1996年	30年	木造平	2	4	72.9	291.6㎡	2235.6㎡
							2	4			
51	栢宇土団地(特 公)	-	H8	1996年	30年	木造平	1	2	82.9	165.7㎡	2235.6㎡
61	金ヶ丘団地	1,8	S47	1972年	54年	準耐2	2	12	42.8	513.7㎡	9953.8㎡
61	金ヶ丘団地	2~7	S48	1973年	53年	準耐2	6	36	42.8	1,541.2㎡	
							9	50			

牛深地区

住宅 番号	団地名	棟番号	建設 年度	西暦 換算	築後 年数	構造	棟数 (棟)	戸数 (戸)	戸当たり 床面積 (㎡)	延べ床 面積 (㎡)	総敷地面積 (㎡)
101	真浦団地	2	S35	1960年	66年	準耐2	1	4	34.3	137.2㎡	289.9㎡
							1	4			
102	宮崎団地	1~3,7,9~ 13	S28	1953年	73年	木造平	9	9	34.6	311.4㎡	4418.8㎡
102	宮崎団地	15~21	S29	1954年	72年	木造平	7	7	34.6	242.2㎡	
102	宮崎団地	31	S30	1955年	71年	木造平	1	1	34.6	34.6㎡	
102	宮崎団地	36,38,39,50	S33	1958年	68年	木造平	4	8	28.0	224.0㎡	
							21	25			
103	淵の浦団地	1~5	S30	1955年	71年	木造平	3	3	34.6	103.8㎡	3155.9㎡
103	淵の浦団地	7,9	S33	1958年	68年	木造平	2	2	34.6	69.2㎡	
103	淵の浦団地	11,13,15,16	S34	1959年	67年	木造平	4	8	28.0	224.0㎡	
							9	13			
104	六田団地	-	S41	1966年	60年	準耐平	2	7	31.5	220.5㎡	1292.9㎡
							2	7			
105	大島団地	-	S49	1974年	52年	準耐2	1	4	49.6	198.4㎡	419.3㎡
							1	4			
106	浦川団地	-	S26	1951年	75年	木造平	1	2	28.0	56.0㎡	126.6㎡
							1	2			
107	魚貫団地	1	S42	1967年	59年	準耐平	1	4	31.5	126.0㎡	3406.5㎡
107	魚貫団地	2	S42	1967年	59年	準耐平	1	4	36.8	147.2㎡	
107	魚貫団地	8	S43	1968年	58年	準耐平	1	3	36.8	110.4㎡	
107	魚貫団地	3,5,7	S43	1968年	58年	準耐平	3	10	31.5	315.0㎡	
107	魚貫団地	9,10	H6	1994年	32年	木造平	2	4	68.8	275.2㎡	
							8	25			
111	殿崎団地	1,2	S46	1971年	55年	準耐2	2	12	44.2	530.4㎡	4242.3㎡
111	殿崎団地	3	S47	1972年	54年	準耐2	1	6	41.6	249.6㎡	
111	殿崎団地	5	S47	1972年	54年	準耐2	1	6	44.9	269.4㎡	
111	殿崎団地	7	S48	1973年	53年	準耐2	1	6	41.6	249.6㎡	
111	殿崎団地	8,9	S51	1976年	50年	準耐2	2	10	53.2	532.0㎡	
							7	40			

第3次天草市公営住宅等長寿命化計画

住宅番号	団地名	棟番号	建設年度	西暦換算	築後年数	構造	棟数(棟)	戸数(戸)	戸当たり床面積(m ²)	延べ床面積(m ²)	総敷地面積(m ²)
114	明石北団地	1,2	S44	1969年	57年	準耐平	2	8	31.5	252.0 m ²	892.6 m ²
114	明石北団地	3	S45	1970年	56年	準耐平	1	4	33.1	132.4 m ²	
							3	12			
115	明石団地	12	S40	1965年	61年	木造平	1	2	33.6	67.2 m ²	1961.8 m ²
115	明石団地	3,6	S41	1966年	60年	木造平	2	2	39.2	78.4 m ²	
115	明石団地	5	S41	1966年	60年	木造平	1	2	33.6	67.2 m ²	
115	明石団地	7	S42	1967年	59年	木造平	1	1	33.6	33.6 m ²	
115	明石団地	11	S42	1967年	59年	準耐平	1	3	31.5	94.5 m ²	
							6	10			
116	長手団地	1	S49	1974年	52年	中耐3	1	12	49.4	592.8 m ²	1772.4 m ²
116	長手団地	2	S50	1975年	51年	中耐4	1	16	56.2	899.2 m ²	
							2	28			
117	新久玉団地	1,2,3	S52	1977年	49年	中耐4	3	48	62.7	3,009.6 m ²	9647.4 m ²
117	新久玉団地	5,6,7	S53	1978年	48年	中耐4	3	48	65.2	3,129.6 m ²	
117	新久玉団地	8	S54	1979年	47年	中耐4	1	20	65.2	1,304.0 m ²	
117	新久玉団地	9	S55	1980年	46年	中耐4	1	24	67.8	1,627.2 m ²	
							8	140			
118	茂串団地	1	S56	1981年	45年	中耐4	1	24	67.8	1,627.2 m ²	2089.3 m ²
							1	24			
119	大池田団地	1,2	S58	1983年	43年	中耐4	2	48	71.4	3,427.2 m ²	5815.7 m ²
119	大池田団地	3	S59	1984年	42年	中耐4	1	24	71.4	1,713.6 m ²	
							3	72			
120	天附団地	-	S60	1985年	41年	中耐4	1	16	72.6	1,161.6 m ²	1541.7 m ²
							1	16			
121	鬼塚団地	1,2,3,5	H1	1989年	37年	中耐4	4	16	62.1	993.6	3042.6 m ²
121	鬼塚団地	6,7,8,9,13	H1	1989年	37年	中耐3	5	14	62.1	869.4	
121	鬼塚団地	10,11,12	H1	1989年	37年	耐2	3	6	62.1	372.6	
							12	36			
122	後浜団地	1,2,3	H2	1990年	36年	中耐4	3	24	72.5	1,740.0 m ²	5252.8 m ²
122	後浜団地	8,9,10	H3	1991年	35年	中耐4	3	24	73.4	1,740.0 m ²	
122	後浜団地	5,6,7	H4	1992年	34年	中耐4	3	24	72.5	1,761.6 m ²	
							9	72			
123	須口団地	1(1F)	H10	1998年	28年	中耐4	1	4	76.8	307.2 m ²	8115.5 m ²
123	須口団地	1(2F)	H10	1998年	28年	中耐4		4	100.3	401.2 m ²	
123	須口団地	1(3F)	H10	1998年	28年	中耐4		4	91.5	366.0 m ²	
123	須口団地	1(4F)	H10	1998年	28年	中耐4		4	93.4	373.6 m ²	
123	須口団地	2(1F)	H11	1999年	27年	中耐4	1	4	76.8	307.2 m ²	
123	須口団地	2(2F)	H11	1999年	27年	中耐4		4	100.3	401.2 m ²	
123	須口団地	2(3F)	H11	1999年	27年	中耐4		4	91.5	366.0 m ²	
123	須口団地	2(4F)	H11	1999年	27年	中耐4		4	93.4	373.6 m ²	
123	須口団地	3(1F)	H12	2000年	26年	中耐4	1	4	76.8	307.2 m ²	
123	須口団地	3(2F)	H12	2000年	26年	中耐4		4	100.3	401.2 m ²	
123	須口団地	3(3F)	H12	2000年	26年	中耐4		4	91.5	366.0 m ²	
123	須口団地	3(4F)	H12	2000年	26年	中耐4		4	93.4	373.6 m ²	
123	須口団地	5(1F)	H12	2000年	26年	中耐4	1	4	76.8	307.2 m ²	
123	須口団地	5(2F)	H12	2000年	26年	中耐4		4	100.3	401.2 m ²	
123	須口団地	5(3F)	H12	2000年	26年	中耐4		4	91.5	366.0 m ²	
123	須口団地	5(4F)	H12	2000年	26年	中耐4		4	93.4	373.6 m ²	

第2章 公営住宅等の状況

住宅 番号	団地名	棟番号	建設 年度	西暦 換算	築後 年数	構造	棟数 (棟)	戸数 (戸)	戸当たり 床面積 (㎡)	延べ床 面積 (㎡)	総敷地面積 (㎡)
123	須口団地	6(1F)	H13	2001年	25年	中耐4	1	4	76.8	307.2㎡	
123	須口団地	6(2F)	H13	2001年	25年	中耐4		4	100.3	401.2㎡	
123	須口団地	6(3F)	H13	2001年	25年	中耐4		4	91.5	366.0㎡	
123	須口団地	6(4F)	H13	2001年	25年	中耐4		4	93.4	373.6㎡	
123	須口団地	7(1F)	H14	2002年	24年	中耐3	1	4	76.8	307.2㎡	8115.5㎡
123	須口団地	7(2F)	H14	2002年	24年	中耐3		4	100.3	401.2㎡	
123	須口団地	7(3F)	H14	2002年	24年	中耐3		4	91.5	366.0㎡	
							6	92			
172	元下須一般住宅	1	S26	1951年	75年	木造平	1	2	23.1	46.2㎡	607.5㎡
172	元下須一般住宅	5	S28	1953年	73年	木造平	1	2	23.1	46.2㎡	
172	元下須一般住宅	9	S44	1969年	57年	木造平	1	1	40.1	40.1㎡	
							3	5			
174	浦越一般住宅	1.5	S42	1967年	59年	木造平	2	4	40.5	162.0㎡	852.8㎡
							2	4			
175	茂串一般住宅	1	S56	1981年	45年	準耐平	1	1	57.0	57.0㎡	292.6㎡
175	茂串一般住宅	2	S56	1981年	45年	準耐2	1	2	68.3	136.6㎡	
							2	3			
176	池田一般住宅	1	S63	1988年	38年	準耐平	1	1	60.2	60.2㎡	307.7㎡
176	池田一般住宅	2	H1	1989年	37年	準耐平	1	1	55.3	55.3㎡	
176	池田一般住宅	3	H2	1990年	36年	準耐平	1	1	60.2	60.2㎡	
							3	3			
177	浅海一般住宅	2	S62	1987年	39年	準耐平	1	1	60.0	60.0㎡	1547.3㎡
177	浅海一般住宅	3	H7	1995年	31年	木造平	1	1	60.0	60.0㎡	
177	浅海一般住宅	6	S62	1987年	39年	準耐平	1	1	60.0	60.0㎡	
177	浅海一般住宅	5	S59	1984年	42年	準耐平	1	1	60.0	60.0㎡	
							4	4			
180	山之浦一般住宅	1	H2	1990年	36年	木造平	1	1	60.0	60.0㎡	324.9㎡
180	山之浦一般住宅	2	H4	1992年	34年	木造平	1	1	60.3	60.3㎡	
							2	2			
181	久玉一般住宅	-	S59	1984年	42年	耐2	1	4	60.3	241.2㎡	437.7㎡
							1	4			

有明地区

住宅 番号	団地名	棟番号	建設 年度	西暦 換算	築後 年数	構造	棟数 (棟)	戸数 (戸)	戸当たり 床面積 (㎡)	延べ床 面積 (㎡)	総敷地面積 (㎡)
212	島子下A団地	-	S27	1952年	74年	木造平	1	2	28.1	56.1㎡	594.1㎡
							1	2			
210	上津浦湯の葉団地	-	S27	1952年	74年	木造平	1	2	28.1	56.1㎡	413.5㎡
							1	2			
207	赤崎影平団地	-	S28	1953年	73年	木造平	1	1	28.1	28.1㎡	415.7㎡
							1	1			
201	楠浦下村団地	-	S33	1958年	68年	木造平	2	4	28.1	112.2㎡	1168.5㎡
							2	4			
203	大浦赤瀬団地	-	S33	1958年	68年	木造平	1	2	28.1	56.1㎡	274.7㎡
							1	2			
204	大浦台田団地	2	S43	1968年	58年	準耐平	1	4	31.1	124.2㎡	2451.0㎡
205	大浦台田団地	1	S51	1976年	50年	準耐平	1	4	48.1	192.4㎡	
							2	8			
214	島子江口団地	-	S52	1977年	49年	準耐2	1	7	57.6	403.2㎡	1011.4㎡
							1	7			

第3次天草市公営住宅等長寿命化計画

住宅番号	団地名	棟番号	建設年度	西暦換算	築後年数	構造	棟数(棟)	戸数(戸)	戸当たり床面積(m ²)	延べ床面積(m ²)	総敷地面積(m ²)
208	赤崎出平団地	1,2	H5	1993年	33年	木造2	2	4	79.6	318.2 m ²	3290.5 m ²
209	赤崎出平団地	3,4,5	H5	1993年	33年	木造2	3	6	75.0	449.8 m ²	
							5	10			
211	下津浦平団地	-	H7	1995年	31年	木造2	2	4	80.0	319.8 m ²	2277.0 m ²
							2	4			
215	出平団地(特公)	-	H5	1993年	33年	木造2	1	2	84.0	167.9 m ²	3290.5 m ²
							1	2			
216	平団地(特公)	-	H7	1995年	31年	木造2	1	2	86.3	172.6 m ²	2277.0 m ²
							1	2			
217	楠浦下村一般住宅	-	S39	1964年	62年	木造平	1	1	66.3	66.3 m ²	1168.5 m ²
							1	1			
220	大浦山浦一般住宅	-	S33	1958年	68年	木造平	1	1	111.0	111.0 m ²	333.3 m ²
							1	1			
223	須子中央区一般住宅	-	S43	1968年	58年	木造平	1	1	82.0	82.0 m ²	462.0 m ²
							1	1			
225	上津浦向村一般住宅	-	S41	1966年	60年	木造平	1	1	68.7	68.7 m ²	288.3 m ²
							1	1			
219	大浦東一般住宅	-	S39	1964年	62年	木造平	1	1	66.3	66.3 m ²	208.0 m ²
							1	1			
229	下津浦通山一般住宅	1	S43	1968年	58年	木造平	1	1	82.0	82.0 m ²	712.1 m ²
							1	1			
221	大浦船津一般住宅	1	S58	1983年	43年	木造平	1	1	83.0	83.0 m ²	950.0 m ²
222	大浦船津一般住宅	2	S60	1985年	41年	木造平	1	1	83.0	83.0 m ²	
							2	2			
218	楠浦下毛一般住宅	-	S56	1981年	45年	木造平	1	1	80.3	80.3 m ²	476.3 m ²
							1	1			
224	赤崎迫ノ口一般住宅	-	S58	1983年	43年	木造平	1	1	83.0	83.0 m ²	211.8 m ²
							1	1			
226	上津浦内山一般住宅	1	S61	1986年	40年	木造平	1	1	83.0	83.0 m ²	800.7 m ²
227	上津浦内山一般住宅	2	S62	1987年	39年	木造平	1	1	83.0	83.0 m ²	
							2	2			

御所浦地区

住宅番号	団地名	棟番号	建設年度	西暦換算	築後年数	構造	棟数(棟)	戸数(戸)	戸当たり床面積(m ²)	延べ床面積(m ²)	総敷地面積(m ²)
302	洲ノ田団地	2	S43	1968年	58年	木造平	1	4	31.5	126.0 m ²	1758.5 m ²
303	洲ノ田団地	3	S57	1982年	44年	準耐2	2	8	55.4	443.2 m ²	
304	洲ノ田団地	4	S58	1983年	43年	準耐2	1	4	55.4	221.6 m ²	
							4	16			
306	嵐口団地	2	S55	1980年	46年	準耐2	1	3	55.7	167.1 m ²	429.2 m ²
307	嵐口団地	3	S56	1981年	45年	準耐2	2	8	58.3	466.4 m ²	790.1 m ²
							3	11			

第2章 公営住宅等の状況

住宅 番号	団地名	棟番号	建設 年度	西暦 換算	築後 年数	構造	棟数 (棟)	戸数 (戸)	戸当たり 床面積 (㎡)	延べ床面 積 (㎡)	総敷地面積 (㎡)
310	杉浦団地	1	S40	1965年	61年	木造平	2	4	31.6	126.4㎡	1565.2㎡
311	杉浦団地	2	S57	1982年	44年	準耐2	2	8	57.0	456.0㎡	
							4	12			
312	長浦団地	1	H1	1989年	37年	準耐2	1	4	56.9	227.6㎡	3659.4㎡
314	長浦団地	2	H15	2003年	23年	木造平	2	4	74.9	299.6㎡	
313	長浦団地	3	H6	1994年	32年	準耐2	1	3	69.5	208.5㎡	641.4㎡
							4	11			
315	大浦団地	-	H6	1994年	32年	準耐2	1	4	66.4	265.6㎡	608.9㎡
							1	4			
316	横浦団地	-	H10	1998年	28年	準耐2	1	4	61.2	244.8㎡	367.2㎡
							1	4			
371	洲ノ田一般住宅	-	S57	1982年	44年	木造平	1	1	61.2	61.2㎡	228.0㎡
							1	1			
372	嵐口一般住宅	-	S58	1983年	43年	木造平	1	1	71.2	71.2㎡	204.0㎡
							1	1			
374	長浦一般住宅	-	S53	1978年	48年	木造平	1	1	60.1	60.1㎡	216.6㎡
							1	1			
375	須ノ崎一般住宅	-	H20	2008年	18年	耐2	1	4	36.9	147.4㎡	252.0㎡
							1	4			

倉岳地区

住宅 番号	団地名	棟番号	建設 年度	西暦 換算	築後 年数	構造	棟数 (棟)	戸数 (戸)	戸当たり 床面積 (㎡)	延べ床面 積 (㎡)	総敷地面積 (㎡)
401	新町団地	1	S52	1977年	49年	準耐平	1	3	48.1	144.3㎡	1254.6㎡
401	新町団地	2	S53	1978年	48年	準耐平	1	3	51.9	155.6㎡	
							2	6			
421	大宮田第2団地	-	S52	1977年	49年	準耐平	1	3	48.1	144.3㎡	2592.0㎡
421	大宮田第2団地	-	S53	1978年	48年	準耐平	2	4	51.9	207.4㎡	
							3	7			
412	塔尾団地	-	S54	1979年	47年	準耐平	1	4	54.8	219.1㎡	1776.0㎡
412	塔尾団地	-	S55	1980年	46年	準耐平	1	4	57.9	231.7㎡	
							2	8			
411	棚底第2団地	-	S56	1981年	45年	準耐2	1	4	64.6	258.6㎡	691.0㎡
413	棚底第1団地	-	S57	1982年	44年	準耐2	4	12	62.9	754.4㎡	1813.1㎡
							5	16			
420	大宮田団地	-	S59	1984年	42年	準耐2	1	5	64.6	323.2㎡	911.9㎡
							1	5			
410	中浦団地	1	S60	1985年	41年	準耐2	1	4	62.9	251.5㎡	2882.0㎡
410	中浦団地	2	S61	1986年	40年	準耐2	1	4	68.0	272.0㎡	
410	中浦団地	3	H2	1990年	36年	準耐2	1	3	68.9	206.8㎡	
410	中浦団地	4	H3	1991年	35年	準耐2	1	3	68.9	206.8㎡	
410	中浦団地	5	H4	1992年	34年	準耐2	1	3	71.4	214.2㎡	
							5	17			
403	新農住団地	-	H14	2002年	24年	木造平	4	4	71.7	286.8㎡	1179.0㎡
							4	4			
422	新大宮田団地	-	H15	2003年	23年	木造平	2	2	74.7	149.4㎡	554.7㎡
							2	2			
402	浦第2団地	-	H17	2005年	21年	木造平	3	3	74.7	224.1㎡	857.0㎡
							3	3			

第3次天草市公営住宅等長寿命化計画

住宅番号	団地名	棟番号	建設年度	西暦換算	築後年数	構造	棟数(棟)	戸数(戸)	戸当たり床面積(m ²)	延べ床面積(m ²)	総敷地面積(m ²)
423	新大宮田第2団地	1,2,3,5	H18	2006年	20年	木造平	4	4	76.5	306.0 m ²	1320.0 m ²
							4	4			
451	大原団地	-	H5	1993年	33年	木造平	1	2	83.9	167.7 m ²	960.0 m ²
451	大原団地	-	H6	1994年	32年	木造2	1	2	92.7	185.5 m ²	
451	大原団地	-	H7	1995年	31年	木造平	1	1	82.2	82.2 m ²	
							3	5			
452	坂田団地	-	H7	1995年	31年	木造平	1	1	82.2	82.2 m ²	306.0 m ²
							1	1			
473	大宮田第2一般住宅	-	S52	1977年	49年	準耐平	1	1	59.8	59.8 m ²	2592.0 m ²
							1	1			
474	西の原一般住宅	-	H10	1998年	28年	準耐2	1	4	67.9	271.5 m ²	1099.0 m ²
							1	4			
475	小なぎ湯一般住宅	-	S59	1984年	42年	準耐平	1	2	60.1	120.1 m ²	330.0 m ²
							1	2			
476	大原一般住宅	1	S58	1983年	43年	準耐平	1	2	59.8	119.5 m ²	654.0 m ²
477	大原一般住宅	2	S61	1986年	40年	準耐平	1	2	60.1	120.1 m ²	
							2	4			

栖本地区

住宅番号	団地名	棟番号	建設年度	西暦換算	築後年数	構造	棟数(棟)	戸数(戸)	戸当たり床面積(m ²)	延べ床面積(m ²)	総敷地面積(m ²)
501	白洲団地	-	H5	1993年	33年	木造2	6	12	76.3	915.6 m ²	2644.8 m ²
							6	12			
504	馬場団地	-	S47	1972年	54年	準耐平	1	2	36.0	72.0 m ²	291.7 m ²
							1	2			
505	湯船原団地	-	S47	1972年	54年	準耐平	1	2	36.0	72.0 m ²	205.2 m ²
							1	2			
502	白洲西団地	1,2,3	H8	1996年	30年	木造2	3	6	82.4	494.4 m ²	2438.1 m ²
502	白洲西団地	4,5,6	H9	1997年	29年	木造2	3	6	82.4	494.4 m ²	
							6	12			
503	馬場一般住宅	1	S58	1983年	43年	木造平	1	1	71.0	71.0 m ²	550.6 m ²
508	馬場一般住宅	3	S61	1986年	40年	木造平	1	1	52.0	52.0 m ²	
							2	2			
511	河内一般住宅	3	S54	1979年	47年	木造平	1	1	71.0	71.0 m ²	300.2 m ²
509	河内一般住宅	1	S59	1984年	42年	木造平	1	1	54.0	54.0 m ²	719.0 m ²
510	河内一般住宅	2	S59	1984年	42年	木造平	1	1	54.0	54.0 m ²	
							3	3			

第2章 公営住宅等の状況

新和地区

住宅番号	団地名	棟番号	建設年度	西暦換算	築後年数	構造	棟数(棟)	戸数(戸)	戸当たり床面積(m ²)	延べ床面積(m ²)	総敷地面積(m ²)
601	白木団地	1,2,3	S55	1980年	46年	準耐2	3	10	63.6	636.4 m ²	3501.2 m ²
601	白木団地	4,5	S56	1981年	45年	準耐2	2	10	63.6	636.4 m ²	
							5	20			
602	馬場上一般住宅	2	S41	1966年	60年	木造平	1	1	106.0	106.0 m ²	4511.6 m ²
602	馬場上一般住宅	3	H11	1999年	27年	木造平	1	1	74.9	74.9 m ²	
602	馬場上一般住宅	5,6	H12	2000年	26年	木造平	2	2	74.9	74.9 m ²	
602	馬場上一般住宅	7,8	H13	2001年	25年	木造平	2	2	74.9	74.9 m ²	
602	馬場上一般住宅	9,10	H14	2002年	24年	木造平	2	2	74.9	74.9 m ²	
							8	8			
604	大宮地一般住宅	2	S61	1986年	40年	木造平	1	1	70.4	70.4 m ²	542.0 m ²
							1	1			
606	渡ノ浦一般住宅	-	H4	1992年	34年	中耐5	1	40	60.2	2,407.0 m ²	4867.7 m ²
							1	40			

五和地区

住宅番号	団地名	棟番号	建設年度	西暦換算	築後年数	構造	棟数(棟)	戸数(戸)	戸当たり床面積(m ²)	延べ床面積(m ²)	総敷地面積(m ²)
703	須の脇団地	-	H2	1990年	36年	中耐3	1	12	67.4	808.9 m ²	739.2 m ²
							1	12			
704	沖の原団地	A	H5	1993年	33年	中耐3	1	12	81.6	979.3 m ²	2813.8 m ²
704	沖の原団地	B	H6	1994年	32年	中耐3	1	6	81.6	489.7 m ²	
704	沖の原団地	C	H6	1994年	32年	中耐3	1	6	81.6	489.7 m ²	
							3	24			

天草地区

住宅番号	団地名	棟番号	建設年度	西暦換算	築後年数	構造	棟数(棟)	戸数(戸)	戸当たり床面積(m ²)	延べ床面積(m ²)	総敷地面積(m ²)
801	堀田団地	1,2	S53	1978年	48年	準耐2	2	10	60.1	601.0 m ²	2726.7 m ²
801	堀田団地	3,4	S54	1979年	47年	準耐2	2	7	60.1	420.7 m ²	
							4	17			
803	湯の本団地	1,2	S55	1980年	46年	準耐2	2	7	64.6	452.2 m ²	1119.2 m ²
							2	7			
804	椎葉団地	1	S55	1980年	46年	準耐2	1	5	64.6	323.0 m ²	1889.8 m ²
804	椎葉団地	2	S56	1981年	45年	準耐2	1	5	64.6	323.0 m ²	
804	椎葉団地	3	H2	1990年	36年	準耐2	1	3	62.8	188.4 m ²	
							3	13			
805	池端団地	1	S57	1982年	44年	準耐2	1	6	63.8	382.8 m ²	1874.2 m ²
805	池端団地	2	H1	1989年	37年	準耐2	1	4	62.8	251.2 m ²	
							2	10			
806	通山団地	-	S58	1983年	43年	準耐2	1	4	63.8	255.2 m ²	606.0 m ²
							1	4			
807	中村団地	-	S63	1988年	38年	準耐2	1	3	62.8	188.4 m ²	328.4 m ²
							1	3			
808	滝下団地	1,2	H3	1991年	35年	木造2	2	4	67.9	271.6 m ²	940.8 m ²
							2	4			

第3次天草市公営住宅等長寿命化計画

住宅番号	団地名	棟番号	建設年度	西暦換算	築後年数	構造	棟数(棟)	戸数(戸)	戸当たり床面積(m ²)	延べ床面積(m ²)	総敷地面積(m ²)
809	福連木団地	1,2	H5	1993年	33年	木造2	2	4	73.1	292.4 m ²	6590.9 m ²
809	福連木団地	3,4	H6	1994年	32年	木造2	2	4	74.1	296.4 m ²	
809	福連木団地	5~8	H7	1995年	31年	木造2	4	8	74.7	597.6 m ²	
809	福連木団地	9,10	H9	1997年	29年	木造2	2	4	79.9	319.6 m ²	
							10	20			
871	通山一般住宅	-	H2	1990年	36年	木造2	1	4	48.5	194.2 m ²	260.0 m ²
							1	4			
872	堀田一般住宅	1	H4	1992年	34年	木造2	1	4	48.5	194.2 m ²	425.4 m ²
872	堀田一般住宅	2	H7	1995年	31年	木造2	1	4	48.5	194.2 m ²	
							2	8			
873	池端一般住宅	-	S56	1981年	45年	準耐2	1	3	58.0	174.0 m ²	337.0 m ²
							1	3			

河浦地区

住宅番号	団地名	棟番号	建設年度	西暦換算	築後年数	構造	棟数(棟)	戸数(戸)	戸当たり床面積(m ²)	延べ床面積(m ²)	総敷地面積(m ²)
904	一町田団地	1	S56	1981年	45年	中耐3	1	12	64.4	772.8 m ²	3310.7 m ²
904	一町田団地	2	S57	1982年	44年	中耐3	1	12	64.4	772.8 m ²	
904	一町田団地	3	H3	1991年	35年	中耐3	1	12	71.4	856.8 m ²	
							3	36			
907	富津団地	1	S58	1983年	43年	中耐3	1	12	62.4	748.8 m ²	2916.8 m ²
908	富津団地	2A	H5	1993年	33年	木造2	1	2	76.5	153.0 m ²	
908	富津団地	2B,2C	H5	1993年	33年	木造2	2	4	74.1	296.4 m ²	
							4	18			
912	宮野河内団地	1	S58	1983年	43年	中耐3	1	12	62.4	748.8 m ²	2210.8 m ²
913	宮野河内団地	2A	H5	1993年	33年	木造2	1	2	76.5	153.0 m ²	
913	宮野河内団地	2B,2C	H5	1993年	33年	木造2	2	4	74.1	296.4 m ²	
							4	18			
901	新合団地	1	H1	1989年	37年	中耐3	1	12	69.7	836.4 m ²	1143.0 m ²
							1	12			
905	一町田団地	5A,5B,5C	H7	1995年	31年	木造2	3	6	79.7	478.2 m ²	7051.1 m ²
905	一町田団地	5E	H10	1998年	28年	木造2	1	2	79.8	159.6 m ²	
905	一町田団地	5G	H11	1999年	27年	木造2	1	2	79.8	159.6 m ²	
905	一町田団地	5I,5J	H12	2000年	26年	木造2	2	4	79.8	319.2 m ²	
905	一町田団地	5K	H13	2001年	25年	木造2	1	2	79.8	159.6 m ²	
906	一町田団地	6L,6M	H14	2002年	24年	木造2	2	4	79.8	319.2 m ²	
906	一町田団地	6N	H15	2003年	23年	木造2	1	2	79.8	159.6 m ²	
							11	22			
909	富津団地	3A,3B	H8	1996年	30年	木造2	2	4	79.7	318.8 m ²	921.3 m ²
910	富津団地	5	H8	1996年	30年	木造2	1	2	79.7	159.4 m ²	512.3 m ²
911	富津団地	6A,6B	H9	1997年	29年	木造2	2	4	78.7	314.8 m ²	2706.7 m ²
911	富津団地	6C	H10	1998年	28年	木造2	1	2	78.7	157.4 m ²	
911	富津団地	6D	H14	2002年	24年	木造2	1	2	78.7	157.4 m ²	
							7	14			
902	新合団地	2A,2B,2C	H7	1995年	31年	木造2	3	6	79.7	478.2 m ²	1594.0 m ²
903	新合団地	3	H11	1999年	27年	木造2	1	3	79.5	238.5 m ²	611.7 m ²
							4	9			

第2章 公営住宅等の状況

住宅 番号	団地名	棟番号	建設 年度	西暦 換算	築後 年数	構造	棟数 (棟)	戸数 (戸)	戸当たり 床面積 (㎡)	延べ床 面積 (㎡)	総敷地面積 (㎡)
951	一町田団地	7D	H9	1997年	29年	木造2	1	2	86.6	173.2㎡	4105.1㎡
951	一町田団地	7F	H10	1998年	28年	木造2	1	2	86.6	172.0㎡	
951	一町田団地	7H	H11	1999年	27年	木造2	1	2	87.3	174.6㎡	
							3	6			
971	船津一般住宅	1,2	H10	1998年	28年	木造平	2	2	72.0	144.0㎡	2706.7㎡
							2	2			
974	新合一般住宅	-	H7	1995年	31年	木造平	1	1	62.1	62.1㎡	331.0㎡
							1	1			

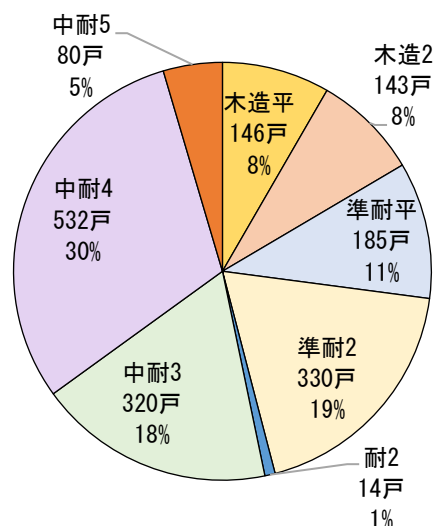
資料：天草市建設部 建築住宅課調べ

② 構造別管理戸数

公営住宅等の構造を住戸ベースで見ると、割合の多い順に、中耐4は532戸と全体の30.4%を占め、準耐2は330戸(18.9%)、中耐3は320戸(18.3%)、準耐平は185戸(10.6%)、木造平は146戸(8.3%)、木造2は143戸(8.2%)、中耐5は80戸(4.6%)、耐火2は14戸(0.8%)となっています。

◆構造別管理戸数

構造	戸数	構成比
木造平	146戸	8.3%
木造2	143戸	8.2%
準耐平	185戸	10.6%
準耐2	330戸	18.9%
耐火2	14戸	0.8%
中耐3	320戸	18.3%
中耐4	532戸	30.4%
中耐5	80戸	4.6%
計	1,750戸	100.0%



資料：天草市建設部 建築住宅課調べ

また、地区別の公営住宅等の構造別戸数は下表のとおりとなっています。

◆地区別の公営住宅等の構造別戸数

単位：戸

地区 構造	本渡 地区	牛深 地区	有明 地区	御所浦 地区	倉岳 地区	栖本 地区	新和 地区	五和 地区	天草 地区	河浦 地区	計
木造平	11 2.1%	63 9.7%	23 41.1%	15 23.1%	17 19.1%	5 15.2%	9 13.0%	—	—	3 2.2%	146 8.3%
木造2	—	—	18 32.1%	—	2 2.2%	24 72.7%	—	—	36 38.7%	63 45.7%	143 8.2%
準耐平	95 18.1%	50 7.7%	8 14.3%	—	28 31.5%	4 12.1%	—	—	—	—	185 10.6%
準耐2	108 20.6%	50 7.7%	7 12.5%	46 70.8%	42 47.2%	—	20 29.0%	—	57 61.3%	—	330 18.9%
耐火2	—	10 1.5%	—	4 6.2%	—	—	—	—	—	—	14 0.8%
中耐3	174 33.2%	38 5.9%	—	—	—	—	—	36 100.0%	—	72 52.2%	320 18.3%
中耐4	96 18.3%	436 67.4%	—	—	—	—	—	—	—	—	532 30.4%
中耐5	40 7.6%	—	—	—	—	—	40 58.0%	—	—	—	80 4.6%
計	524 100.0%	647 100.0%	56 100.0%	65 100.0%	89 100.0%	33 100.0%	69 100.0%	36 100.0%	93 100.0%	138 100.0%	1,750 100.0%

資料：天草市建設部 建築住宅課調べ

◆公営住宅等の構造別床面積

単位：㎡

構造種別		床面積		公営住宅	特公賃住宅	改良住宅	一般住宅
木造平	木造	7,615.14	18,491.57	4,269.78	497.84	—	2,847.52
木造2		10,876.43		9,248.12	1,045.84	—	582.47
準耐平	非木造	7,507.41	91,452.15	6,675.15	—	—	832.26
準耐2		18,446.26		15,809.24	—	2,054.88	582.14
耐火2		761.24		372.60	—	—	388.64
中耐3		22,110.28		22,110.28	—	—	—
中耐4		37,509.76		37,509.76	—	—	—
中耐5		5,117.20		2,710.20	—	—	2,407.00
合計		109,943.72	109,943.72	98,705.13	1,543.68	2,054.88	7,640.03

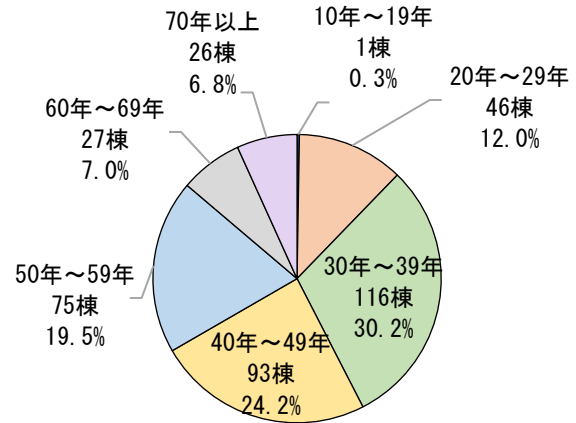
資料：天草市建設部 建築住宅課調べ

③ 築後年数別管理戸数

公営住宅等の建設後の経過年数について住戸ベースでみると、築40年～49年の住戸が571戸と全体の32.6%を占め最も多くなっています。次いで築30年～39年の536戸(30.6%)と続き、築50年～59年の住戸は476戸(27.2%)となっています。一方、築後60年を超える住戸は、70年以上と合わせて77戸(4.4%)となっています。

◆築後年数別管理住棟数・戸数

築後年数	区分	住棟数(棟)	住戸数(戸)
10年～19年		1 0.3%	4 0.2%
20年～29年		46 12.0%	86 4.9%
30年～39年		116 30.2%	536 30.6%
40年～49年		93 24.2%	571 32.6%
50年～59年		75 19.5%	476 27.2%
60年～69年		27 7.0%	46 2.6%
70年以上		26 6.8%	31 1.8%
合計		384 100.0%	1,750 100.0%



資料：天草市建設部 建築住宅課調べ

◆築後年数別管理戸数

単位：戸

築後年数	地区										計
	本渡地区	牛深地区	有明地区	御所浦地区	倉岳地区	栖本地区	新和地区	五和地区	天草地区	河浦地区	
10年～19年	—	—	—	4 6.2%	—	—	—	—	—	—	4 0.2%
20年～29年	—	16 2.5%	—	8 12.3%	13 14.6%	6 18.2%	7 10.1%	—	4 4.3%	32 23.2%	86 4.9%
30年～39年	101 19.3%	195 30.1%	19 33.9%	11 16.9%	19 21.3%	18 54.5%	40 58.0%	36 100.0%	39 41.9%	58 42.0%	536 30.6%
40年～49年	250 47.7%	94 14.5%	12 21.4%	34 52.3%	57 64.0%	5 15.2%	21 30.4%	—	50 53.8%	48 34.8%	571 32.6%
50年～59年	173 33.0%	285 44.0%	10 17.9%	4 6.2%	—	—	4 12.1%	—	—	—	476 27.2%
60年～69年	—	31 4.8%	10 17.9%	4 6.2%	—	—	1 1.4%	—	—	—	46 2.6%
70年以上	—	26 4.0%	5 8.9%	—	—	—	—	—	—	—	31 1.8%
計	524 100.0%	647 100.0%	56 100.0%	65 100.0%	89 100.0%	33 100.0%	69 100.0%	36 100.0%	93 100.0%	138 100.0%	1,750 100.0%

◆築後年数別管理棟数

単位：棟

築後年数	地区										計
	本渡地区	牛深地区	有明地区	御所浦地区	倉岳地区	栖本地区	新和地区	五和地区	天草地区	河浦地区	
10年～19年	—	—	—	1 4.8%	—	—	—	—	—	—	1 0.3%
20年～29年	—	1 0.8%	—	3 14.3%	13 32.5%	3 15.8%	7 46.7%	—	2 6.9%	17 42.5%	46 12.0%
30年～39年	12 17.6%	35 29.7%	10 33.3%	3 14.3%	8 20.0%	9 47.4%	1 6.7%	4 100.0%	15 51.7%	19 47.5%	116 30.2%
40年～49年	23 33.8%	7 5.9%	6 20.0%	11 52.4%	19 47.5%	5 26.3%	6 40.0%	—	12 41.4%	4 10.0%	93 24.2%
50年～59年	33 48.5%	35 29.7%	4 13.3%	1 4.8%	—	—	2 10.5%	—	—	—	75 19.5%
60年～69年	—	17 14.4%	7 23.3%	2 9.5%	—	—	1 6.7%	—	—	—	27 7.0%
70年以上	—	23 19.5%	3 10.0%	—	—	—	—	—	—	—	26 6.8%
計	68 100.0%	118 100.0%	30 100.0%	21 100.0%	40 100.0%	19 100.0%	15 100.0%	4 100.0%	29 100.0%	40 100.0%	384 100.0%

資料：天草市建設部 建築住宅課調べ

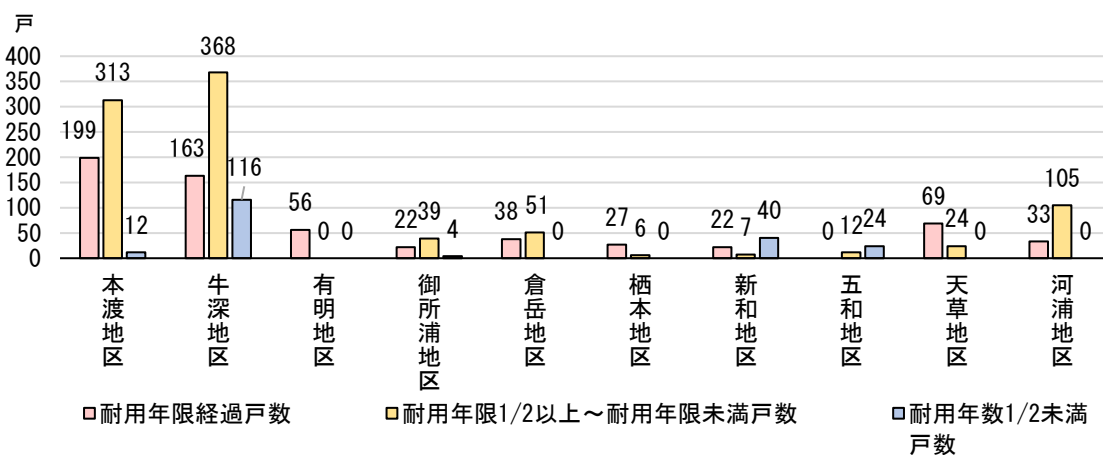
④ 耐用年限経過別管理戸数

公営住宅法では、公営住宅の耐用年限を耐火構造 70 年、準耐火構造 2 階建て 45 年、準耐火構造平屋建て及び木造 30 年と定義されています。公営住宅等の耐用年限経過状況をみると、令和 8（2026）年時点で耐用年限に到達している住戸は 629 戸となっており、1/2 を経過している住戸 925 戸を合わせ 1,554 戸となっています。

また、地区別にみると耐用年数を経過した戸数が最も多いのは本渡地区で 199 戸（耐用年数の 1/2 を経過している戸数 313 戸）、次いで牛深地区の 163 戸（耐用年数の 1/2 を経過している戸数 368 戸）となっています。特に、有明地区は管理するすべての戸数で耐用年限を経過しています。一方、五和地区は、戸数 0 戸（耐用年数の 1/2 を経過している戸数 12 戸）となり、地区によりその状況が異なっています。

◆耐用年限経過別管理戸数 (割合 左：全体 右：地区内)

地区	管理戸数(戸)	耐用年限経過戸数(戸)		耐用年限 1/2 以上～耐用年限未済戸数(戸)		耐用年数 1/2 未済戸数(戸)	
		割合	割合	割合	割合	割合	割合
本渡地区	524	199	(38.0%)	313	(59.7%)	12	(2.3%)
	29.9%	31.6%		33.8%		6.1%	
牛深地区	647	163	(25.2%)	368	(56.9%)	116	(17.9%)
	37.0%	25.9%		39.8%		59.2%	
有明地区	56	56	(100.0%)	—	(—)	—	(—)
	3.2%	8.9%		—		—	
御所浦地区	65	22	(33.8%)	39	(60.0%)	4	(6.2%)
	3.7%	3.5%		4.2%		2.0%	
倉岳地区	89	38	(42.7%)	51	(57.3%)	—	(—)
	5.1%	6.0%		5.5%		—	
栖本地区	33	27	(81.8%)	6	(18.2%)	—	(—)
	1.9%	4.3%		0.6%		—	
新和地区	69	22	(31.9%)	7	(10.1%)	40	(58.0%)
	3.9%	3.5%		0.8%		20.4%	
五和地区	36	—	(—)	12	(33.3%)	24	(66.7%)
	2.1%	—		1.3%		12.2%	
天草地区	93	69	(74.2%)	24	(25.8%)	—	(—)
	5.3%	11.0%		2.6%		—	
河浦地区	138	33	(23.9%)	105	(76.1%)	—	(—)
	7.9%	5.2%		11.4%		—	
全体	1,750	629	(35.9%)	925	(52.9%)	196	(11.2%)
	100.0%	100.0%		100.0%		100.0%	



資料：天草市建設部 建築住宅課調べ

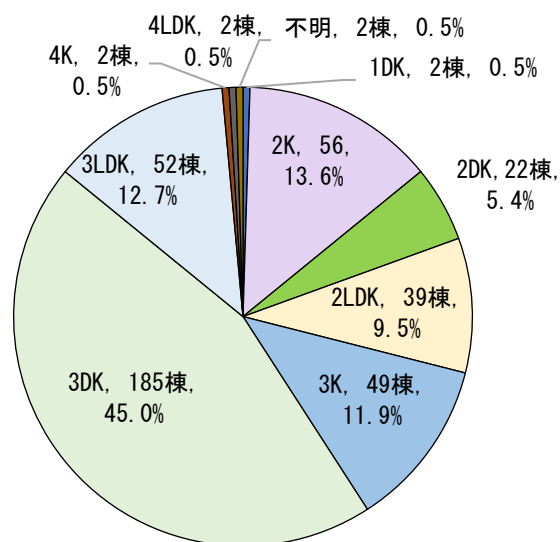
(3) 住戸形式・規模の状況

公営住宅等を住戸形式別に見ると、住棟数では3DKが最も多く185棟(45.0%)となっており、次いで2Kが56棟(13.6%)、3LDKが52棟(12.7%)と続いています。住戸数では、3DKが最も多く914戸(52.2%)となっており、次いで3Kが290戸(16.6%)、2LDKが189戸(10.8%)と続いています。棟内に複数の間取りがあるため、棟の合計が411棟となっています。

規模の状況を住居専用面積で見ると、住棟数では、70～79.9㎡の住戸が最も多く123棟(29.9%)となっており、次いで60～69.9㎡が98棟(23.8%)と続いています。住戸数では、60～69.9㎡が最も多く679戸(38.8%)となっており、次いで70～79.9㎡が451戸(25.8%)と続いています。一方、最低居住面積水準*である40㎡(3人世帯)未満の住戸数は、184戸(10.5%)となっています。なお、平均住居専用面積は64.1㎡となっています。

◆住戸形式別住棟数・住戸数

間取り形式	住棟数	構成比	住戸数	構成比
1DK	2棟	0.5%	4戸	0.2%
2K	56棟	13.6%	130戸	7.4%
2DK	22棟	5.4%	67戸	3.8%
2LDK	39棟	9.5%	189戸	10.8%
3K	49棟	11.9%	290戸	16.6%
3DK	185棟	45.0%	914戸	52.2%
3LDK	52棟	12.7%	138戸	7.9%
4K	2棟	0.5%	8戸	0.5%
4LDK	2棟	0.5%	8戸	0.5%
不明	2棟	0.5%	2戸	0.1%
計	411棟	100.0%	1,750戸	100.0%



資料：天草市建設部 建築住宅課調べ

◆住居専用面積・住棟数・住戸数

住居専用面積	住棟数	構成比	住戸数	構成比
20～29.9㎡	17棟	4.1%	33戸	1.9%
30～39.9㎡	58棟	14.1%	151戸	8.6%
40～49.9㎡	32棟	7.8%	161戸	9.2%
50～59.9㎡	35棟	8.5%	139戸	7.9%
60～69.9㎡	98棟	23.8%	679戸	38.8%
70～79.9㎡	123棟	29.9%	451戸	25.8%
80～89.9㎡	28棟	6.8%	64戸	3.7%
90～99.9㎡	12棟	2.9%	46戸	2.6%
100㎡以上	8棟	1.9%	26戸	1.4%
計	411棟	100.0%	1,750戸	100.0%

資料：天草市建設部 建築住宅課調べ

※最低居住面積水準は、健康で文化的な住生活を営むために必要不可欠な住宅の面積として「住生活基本計画全国計画(令和3(2021)年・国土交通省)」の基準として設定されている。具体的には、世帯人数に応じて単身世帯で25㎡、2人以上の世帯では10㎡×世帯人数+10㎡と定められている。本計画では、P92の目標整備水準において、世帯人員3人の場合は最低居住面積水準40㎡以上、単身向けの場合は最低居住面積水準25㎡以上としている。

(4) 入居者世帯の状況

ア 団地別入居者世帯の状況

令和7（2025）年5月22日時点の入居者世帯の状況を下表に示します。

単身世帯が、662世帯と最も多く、続いて2人世帯が456世帯となっています。

子育て世帯の合計は、220世帯となっており、本渡地区が一番多く76世帯、続いて牛深地区が63世帯となっており2つの地区で6割を占めています。

また、高齢者世帯が712世帯となっており、入居世帯の半数以上が高齢者世帯となっています。

◆団地別入居者世帯の状況

単位：世帯

地区	種別	入居世帯数	入居世帯人員			子育て世帯※1	高齢者世帯※2	収入超過世帯※3	高額所得世帯※4
			単身	2人	3人以上				
本渡地区	公営	406	185	145	76	75	209	26	2
	特公	2	—	1	1	—	1	—	—
	改良	41	23	15	3	1	27	1	—
	計	449	208	161	80	76	237	27	2
牛深地区	公営	474	243	145	86	61	271	21	2
	一般	19	10	6	3	2	11	1	—
	計	493	253	151	89	63	282	22	2
有明地区	公営	25	13	8	4	3	17	2	—
	特公	4	—	—	4	2	—	—	—
	一般	8	3	2	3	2	3	1	—
	計	37	16	10	11	7	20	3	—
御所浦地区	公営	49	24	19	6	5	33	2	—
	一般	7	5	—	2	2	4	—	—
	計	56	29	19	8	7	37	2	—
倉岳地区	公営	55	18	22	15	9	2	—	26
	特公	6	—	1	5	—	—	—	—
	一般	10	5	4	1	—	1	—	6
	計	71	23	27	21	9	3	—	32
栖本地区	公営	26	7	7	12	11	4	—	—
	一般	3	1	1	1	1	—	—	—
	計	29	8	8	13	12	4	—	—
新和地区	公営	18	6	9	3	—	10	4	—
	一般	45	24	13	8	9	24	4	—
	計	63	30	22	11	9	34	8	—
五和地区	公営	29	13	10	6	5	12	—	—
	計	29	13	10	6	5	12	—	—
天草地区	公営	71	31	17	23	12	29	9	—
	一般	12	10	1	1	1	8	—	—
	計	83	41	18	24	13	37	9	—
河浦地区	公営	92	40	27	25	18	44	5	—
	特公	5	—	2	3	—	1	—	—
	一般	3	1	1	1	1	1	—	—
	計	100	41	30	29	19	46	5	—
全体	公営	1,245	580	409	256	199	631	69	30
	特公	17	—	4	13	2	2	—	—
	改良	41	23	15	3	1	27	1	—
	一般	107	59	28	20	18	52	6	6
	合計	1,410	662	456	292	220	712	76	36

資料：天草市建設部 建築住宅課調べ

※1 子育て世帯：同居者に18歳未満の者がある世帯

※2 高齢者世帯：入居者の全員が60歳以上である世帯

※3 収入超過世帯：入居3年以上で所得基準（月収：一般世帯15万8千円以上、裁量世帯25万9千円以上）を超える世帯

※4 高額所得世帯：入居5年以上で、2年連続で所得基準（月収：31万3千円以上）を超える世帯

イ 応募（入居申し込み）状況

過去3カ年の入居申し込み状況は、下表に示すような状況で推移しています。

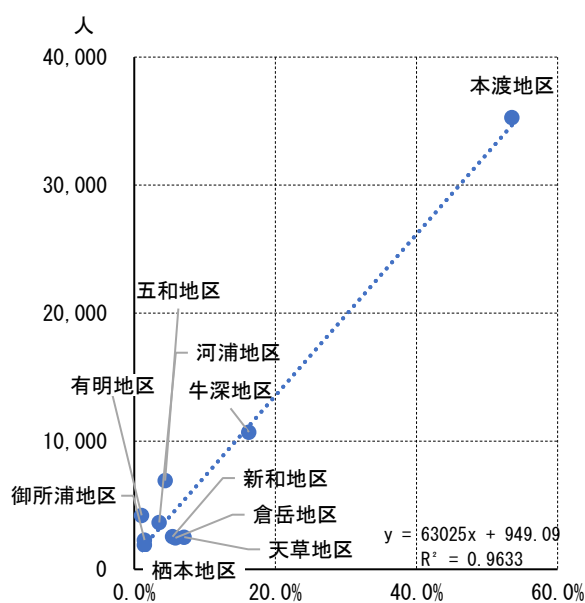
応募（入居申し込み）状況を地区別にみると、申し込み件数としては本渡地区が53.5%と過半数を超える割合を占め、次いで牛深地区が16.3%と、人口の多い地区が多く、過去3カ年の合計を基に、この傾向を見ると、地区人口と応募（入居申し込み）の間に高い相関関係（比例関係）があると言えます。

◆応募（入居申し込み）状況

単位：件

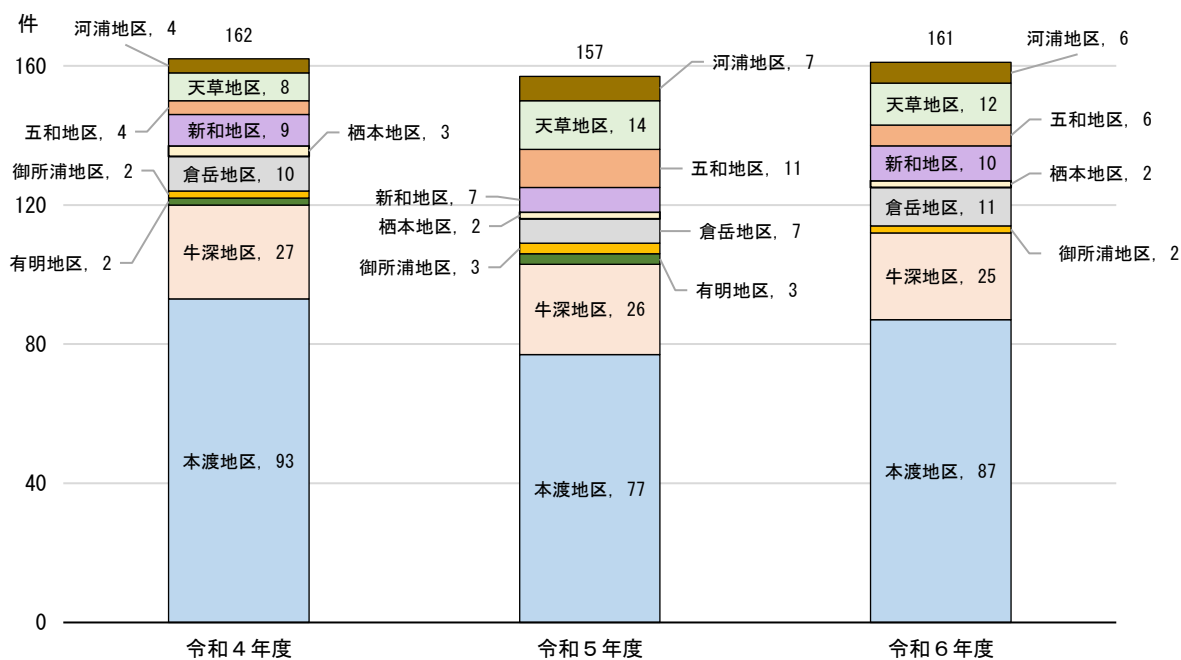
地区	年度	令和4年度	令和5年度	令和6年度	3カ年合計	構成比
本渡地区		93	77	87	257	53.5%
牛深地区		27	26	25	78	16.3%
有明地区		2	3	-	5	1.0%
御所浦地区		2	3	2	7	1.5%
倉岳地区		10	7	11	28	5.8%
栖本地区		3	2	2	7	1.5%
新和地区		9	7	10	26	5.4%
五和地区		4	11	6	21	4.4%
天草地区		8	14	12	34	7.1%
河浦地区		4	7	6	17	3.5%
計		162	157	161	480	100.0%

◆地区別人口と応募（入居申し込み）関係グラフ



資料：地区人口 市統計書「R5 基本台帳人口」

◆地区別入居申し込み件数の推移



資料：天草市建設部 建築住宅課調べ

ウ 空家状況

公営住宅等の空家状況は、下表のとおりで、全体の入居率は93.3%です。種別後の入居率は、公営住宅等が93.0%、特公賃住宅が82.4%、改良住宅が100.0%、一般住宅が96.4%となっています。地区別には、本渡地区、倉岳地区、栖本地区、新和地区が入居率100%と最も高く、河浦地区は79.2%と全地区の中で入居率が最も低くなっています。

◆空家戸数の状況

単位：団地、棟、戸

地区	種別	団地	棟数	戸数	入居戸数	空家戸数				入居率
						募集	要補修	政策空家	計	
本渡地区	公営	9	59	474	412	—	23	39	62	100.0%
	特公	1	1	2	2	—	—	—	—	100.0%
	改良	1	8	48	42	—	6	—	6	100.0%
	計	11	68	524	456	—	29	39	68	100.0%
牛深地区	公営	18	101	622	508	52	—	62	114	90.7%
	一般	7	17	25	18	2	—	5	7	90.0%
	計	25	118	647	526	54	—	67	121	90.7%
有明地区	公営	7	16	40	32	—	2	6	8	100.0%
	特公	2	2	4	1	2	1	—	3	33.3%
	一般	10	12	12	8	—	1	3	4	100.0%
	計	19	30	56	41	2	4	9	15	95.3%
御所浦地区	公営	6	17	58	46	8	—	4	12	85.2%
	一般	4	4	7	7	—	—	—	—	100.0%
	計	10	21	65	53	8	—	4	12	86.9%
倉岳地区	公営	10	31	72	55	—	2	15	17	100.0%
	特公	2	4	6	6	—	—	—	—	100.0%
	一般	4	5	11	10	—	—	1	1	100.0%
	計	16	40	89	71	—	2	16	18	100.0%
栖本地区	公営	4	14	28	26	—	—	2	2	100.0%
	一般	2	5	5	2	—	—	3	3	100.0%
	計	6	19	33	28	—	—	5	5	100.0%
新和地区	公営	1	5	20	20	—	—	—	—	100.0%
	一般	3	10	49	48	—	—	1	1	100.0%
	計	4	15	69	68	—	—	1	1	100.0%
五和地区	公営	2	4	36	29	5	2	—	7	85.3%
	計	2	4	36	29	5	2	—	7	85.3%
天草地区	公営	8	25	78	70	7	1	—	8	90.9%
	一般	3	4	15	12	2	1	—	3	85.7%
	計	11	29	93	82	9	2	—	11	90.1%
河浦地区	公営	4	34	129	91	25	13	—	38	78.4%
	特公	1	3	6	5	1	—	—	1	83.3%
	一般	2	3	3	3	—	—	—	—	100.0%
	計	7	40	138	99	26	13	—	39	79.2%
全体	公営	69	306	1,557	1,289	97	43	128	268	93.0%
	特公	6	10	18	14	3	1	—	4	82.4%
	改良	1	8	48	42	—	6	—	6	100.0%
	一般	35	60	127	108	4	2	13	19	96.4%
	合計	111	384	1,750	1,453	104	52	141	297	93.3%

資料：天草市建設部 建築住宅課調べ

※ 入居率 = 入居戸数 ÷ (戸数 - 要補修戸数 - 募集停止戸数)

(5) 住戸設備の状況

公営住宅等の住戸設備のうち、団地住棟別の給水方式については、水道直圧が全体の97.6%を占めています。

排水方式は、合併処理浄化槽が31.7%、下水道が30.1%、汲取が26.0%となっているほか、単独処理浄化槽と小型合併処理を含めると浄化槽型の処理が43.9%を占める構成となっています。

受電方式は、電柱棟別引込が56.1%、電柱戸別引込が39.8%、地下埋設引込が2.4%、敷地集中引込と構内電柱棟別引込がそれぞれ0.8%となっています。

ガス供給方式は、LPG戸別供給が81.3%と最も多く、LPG敷地内集中管理8.9%、LPG棟集中管理4.9%を合わせるとLPGによるものが95.1%を占めています。

◆給水方式

給水方式	団地数(団地)	構成比
水道直圧	120	97.6%
水道受水槽ポンプ圧送	2	1.6%
地下水受水槽	1	0.8%
合計	123	100.0%

◆排水方式

排水方式	団地数(団地)	構成比
下水道	37	30.1%
合併処理浄化槽	39	31.7%
単独処理浄化槽	14	11.4%
小型合併処理	1	0.8%
汲取	32	26.0%
合計	123	100.0%

◆受電方式

受電方式	団地数(団地)	構成比
電柱戸別引込	49	39.8%
電柱棟別引込	69	56.1%
敷地1箇所地下埋設引込	1	0.8%
敷地2箇所地下埋設引込	1	0.8%
敷地3箇所地下埋設引込	1	0.8%
敷地集中引込	1	0.8%
構内電柱棟別引込	1	0.8%
合計	123	100.0%

◆ガス供給方式

ガス供給方式	団地数(団地)	構成比
都市ガス	5	4.1%
都市ガス一部簡平LPG戸別	1	0.8%
LPG戸別	100	81.3%
LPG棟集中管理	6	4.9%
LPG敷地内集中管理	11	8.9%
合計	123	100.0%

資料：天草市建設部 建築住宅課調べ

※立地状況や管理状況等の理由により、同名の団地でも複数に分けている

(6) 立地及び住棟外観の状況（外観目視点検より）

現地調査結果に基づいて、公営住宅等の立地や住棟外観などの状況を整理して以下に示します。なお、本市においては、本渡・牛深地区に都市計画区域が指定されており、用途地域は本渡地区のみ指定されています。また、バス停や公益施設等については、高齢者の徒歩圏 500mではなく、一般健常者の徒歩圏である 800m以内の距離にあるものを表記します。

① 本渡地区

■公営住宅

番号	団地名	都市計画区域	用途地域	立地状況	
1	知ヶ崎団地	—	—	生活施設等	知ヶ崎バス停、コンビニ、スーパー、保育園、本渡東小中学校
				周辺地域環境	<ul style="list-style-type: none"> 上島の本渡瀬戸と国道 266 号に挟まれた沿道型の住宅市街地内に立地。 国道沿いには商店や事務所等が点在する。 国道の西側は畑地や雑木林など緑が多く、団地内にも比較的緑が多い。
				施設の状況	<ul style="list-style-type: none"> 簡平棟は老朽化が進み外壁にクラック、屋根の老朽化が目立つ。 準耐2棟は H30 に外壁改修済み。中耐棟は H30～R6 にかけて外壁改修。 付帯駐輪場・物置の外壁はやや汚れが見られる。
6	大友尻団地	—	—	生活施設等	今村バス停、郵便局、ガソリンスタンド、大門港、生コンクリート工場、錦島グラウンド
				周辺地域環境	下島の本渡瀬戸に近い楠浦地区の海岸に接した立地。
				施設の状況	<ul style="list-style-type: none"> H21 年度から H23 年度に外壁改修を行っているが、経年劣化による汚れが見られる。 集会所の老朽化、駐輪場の塗装劣化による錆が目立つ。
2	浜田尻団地	内	1 住居	生活施設等	江比曾バス停、江比曾自治公民館、眼科・内科・胃腸科、保育園、天草工高、コンビニ、看護専門学校
				周辺地域環境	<ul style="list-style-type: none"> 主要地方道本渡牛深線と本渡瀬戸に挟まれた沿道型の住宅市街地に立地。 隣接して浜田児童公園やホテル、自動車学校など区画の大きな施設が集積し、民間の集合住宅も多く見られる。
				施設の状況	外壁や軒天にクラック、塗装剥離が見られ、海岸に近い特に関に鉄部に腐食が見られ、やや汚れが目立つ。

番号	団地名	都市計画区域	用途地域	立地状況	
8	辻団地	内	1 中高住専	生活施設等	中山口バス停、辻団地集会所、医院、本渡南小学校、天草高校
				周辺地域環境	・本渡市街地の西側を走る主要地方道本渡下田線沿いの住宅市街地に立地。 ・敷地の西側は緑の多い丘陵地が続く静かな低層住宅地に位置する。
				施設の状況	H30 年度に外壁改修を行っているが、チョーキングが見られる。老朽化等は見られないが、集会所・駐輪場は、塗装劣化、屋根の発錆、樋の破損などが見られる。
3	今釜団地	内	1 住居	生活施設等	天草警察署総合庁舎前バス停、天草警察署、保健所、市役所、郵便局、病院、ドラッグストア
				周辺地域環境	国道 324 号と広瀬川河口部に挟まれた都市計画道路沿道の市街地に位置し、道路の向かいには天草警察署、合同庁舎、保健所などの公共施設が立地。
				施設の状況	外壁や軒天にクラック、一部雨樋に錆が見られるが、外壁の汚れなどは見られない。
4	小松原団地	内	準住居	生活施設等	新小松原バス停、コンビニ、自治公民館、郵便局、市役所、病院、幼稚園、本渡北小学校
				周辺地域環境	市役所から北へ約 550m、国道 324 号沿道の市街地中心部に位置し、沿道型の商業・業務機能が集積する地区に立地。細街路の反対側に桜町児童公園がある。
				施設の状況	電気引込部に錆が見られる。
5	志登平団地	内	1 住居	生活施設等	大矢バス停、広瀬運動公園、商店、保育園、本渡中学校
				周辺地域環境	市街地から少し離れた水田等が残る低層住宅地に立地。付近に運動施設のある広瀬公園があり、民間の賃貸住宅も多く見られる。街路樹がある比較的広幅員の市道に接している。
				施設の状況	老朽化がやや見られ、外壁にチョーキング、一部通気口金具に発錆、一部玄関戸に塗装剥離が見られる。
10	宮地岳団地	-	-	生活施設等	宮地岳神社前バス停、商店、宮地岳コミュニティセンター、道の駅
				周辺地域環境	国道 266 号と県道大宮地宮地岳線との交差点から少し入った農村集落地に立地し、近くに長迫川が流れ、山林に囲まれた平坦地に農用地が広がる。
				施設の状況	老朽化が見られ、外壁にチョーキング、塗装剥離が見られる。

第2章 公営住宅等の状況

番号	団地名	都市計画区域	用途地域	立地状況	
11	栢宇土団地	—	—	生活施設等	栢宇土バス停、保育園、栢宇土コミュニティセンター
				周辺地域環境	国道 266 号から少し入った亀川沿いの田園集落に立地。栢宇土神社に隣接し、緑が豊かな環境。隣接して特定公営賃貸住宅1棟2戸がある。
				施設の状況	ややモルタル面の汚れがあるが、老朽化は見られない。

■特定公共賃貸住宅

1	団地名	都市計画区域	用途地域	立地状況	
51	栢宇土団地	—	—	生活施設等	栢宇土バス停、保育園、栢宇土コミュニティセンター
				周辺地域環境	国道 266 号から少し入った亀川沿いの田園集落に立地。栢宇土神社に隣接し、緑が豊かな環境。隣接して公営住宅2棟4戸がある。
				施設の状況	ややモルタル面の汚れがあるが、老朽化は見られない。

■改良住宅

1	団地名	都市計画区域	用途地域	立地状況	
61	金ヶ丘団地	—	—	生活施設等	佐伊津バス停、病院、佐伊津漁港、佐伊津グラウンド
				周辺地域環境	国道 324 号に近い佐伊津地区の島原湾に面したやや小高い丘陵地に立地。
				施設の状況	R3 年度から R7 年度に外壁改修を行っているが、汚れや経年劣化が目立つ。集会所の外壁に一部爆裂が見られる。

② 牛深地区

■公営住宅

番号	団地名	都市計 画区域	用途 地域	立地状況	
101	真浦団地	内	-	生活施設等	加瀬浦バス停、真浦集会所、加瀬浦集会所、郵便局
				周辺地域 環境	牛深港に面した真浦区に位置し、細街路が多い住宅密集地に立地。北側は市の公園に隣接する。
				施設の状況	老朽化が激しく、外壁の妻面は波型鉄板で補修しているが、錆が多く見られ、汚れも多い。外壁や軒裏にクラック、チョーキングが見られ、玄関戸木部の劣化が目立つ。
102	宮崎団地	内	-	生活施設等	宮崎バス停、市民病院、牛深小学校、歯科医院
				周辺地域 環境	須口浦に面した宮崎区の市民病院南側及び北西側の宮崎区集会所付近に位置し、道路沿いに商店が点在する区画街路が形成されている住宅地に立地。
				施設の状況	老朽化が激しく、外壁を波型鉄板やサイディングで補修しているが、錆や汚れが目立つ。外壁が植物に覆われている箇所があり、玄関戸木部の劣化が目立つ。
103	淵の浦団地	内	-	生活施設等	須口バス停、郵便局、牛深中学校、牛深グラウンド
				周辺地域 環境	須口浦湾奥部の主要地方道牛深天草線沿いの牛深中学校の北側に位置し、商店や旅館、住宅が密集する市街地に立地。
				施設の状況	建物は老朽化が激しく、外壁及び建具に木製板・化粧合板による補修が数多く見られる。外壁が植物に覆われている箇所があり、玄関戸木部の劣化が目立つ。
104	六田団地	内	-	生活施設等	須口バス停、郵便局、商店、牛深中学校、保育園
				周辺地域 環境	須口浦湾奥部の主要地方道牛深天草線沿いの牛深中学校の北側に位置し、主要地方道旧道に沿った市街地に立地。
				施設の状況	建物は老朽化が見られ、外壁一部欠損、汚れ及び建具の老朽化が数多く見られる。
105	大島団地	内	-	生活施設等	老人センター前バス停、老人福祉センター、医院、スーパー、保育園、幼稚園、警察署
				周辺地域 環境	牛深地区中心部の牛深港に面した国道266号大池田交差点から北へ入った位置にあり、周辺には民間住宅や敷地に接して小さな恵比須神社がある住宅地に立地。
				施設の状況	建物は老朽化が見られ、外壁の汚れや水の浸み痕、鉄部の錆が見られる。クラック、軒天に一部爆裂が見られる。

番号	団地名	都市計画区域	用途地域	立地状況	
				生活施設等	その他
106	浦川団地	内	—	生活施設等	鬼塚バス停、鬼塚集会所、市民病院、うしぶか公園、牛深小学校
				周辺地域環境	牛深地区のうしぶか公園・牛深小学校近くに位置し、北面に山林が迫る住宅地に立地。
				施設の状況	建物は古く、波型鉄板等で補修をしているが、錆や汚れが目立ち、老朽化が激しい。
107	魚貫団地	—	—	生活施設等	魚貫団地前バス停、郵便局、ガソリンスタンド
				周辺地域環境	魚貫地区の中心部の南端に位置し、魚貫湾岸を走る主要地方道牛深天草線沿いに立地。
				施設の状況	建物の準耐平棟は老朽化が見られ、壁面のクラック、チョーキングや汚れ、水浸み痕が目立つ。木造棟は比較的新しいが、やや外壁に汚れや玄関柱防腐塗装の退化が見られる。
111	殿崎団地	—	—	生活施設等	久玉バス停、総合体育館、郵便局、ホームセンター、医院、薬局、スーパー、ガソリンスタンド、牛深高校、牛深東小学校
				周辺地域環境	久玉浦湾奥部の久玉地区中心部に位置し、牛深高校の東側の商業や業務施設が点在する住宅市街地に立地。
				施設の状況	建物は外壁やCB囲い塀、軒先に汚れや水浸み痕、鉄部に錆が見られ、老朽化が見られる。
114	明石北団地	—	—	生活施設等	牛深高校前バス停、郵便局、スーパー、医院、牛深高校
				周辺地域環境	久玉浦湾奥部の海岸に沿って立地、敷地東側は小高い樹林地が迫る。
				施設の状況	建物は老朽化しており、外壁妻面のクラック、チョーキングや汚れ、水の浸み痕、鉄部錆などが見られる。多くの住戸で入居者による増築がされている。
115	明石団地	—	—	生活施設等	牛深高校前バス停、スーパー、医院、ガソリンスタンド
				周辺地域環境	久玉浦を形成する半島の海岸に沿って立地。敷地東側は小高い樹林地が迫り、市の明石遊園地や恵比須神社と隣接する。
				施設の状況	建物のうち、木造棟は老朽化が激しく、準耐平棟は外壁妻面や軒裏のクラック、汚れ、水浸み痕などが見られる。
116	長手団地	内	—	生活施設等	加世浦バス停、加世浦公民館
				周辺地域環境	牛深地区の牛深ハイヤ大橋のたもとに位置し、港湾関連企業の後背地の住宅地に立地。都市計画公園長手公園に隣接する。
				施設の状況	H19年度に外壁改修を行っており、一部壁面に錆汁箇所が見られるものの、建物の老朽化は見られない。

番号	団地名	都市計 画区域	用途 地域	立地状況	
117	新久玉団地	-	-	生活施設等	団地前バス停、牛深警察署、老人福祉センター、ホームセンター、病院、保育園
				周辺地域 環境	久玉浦の湾岸を走る国道266号沿いに位置し、敷地の西側は遠見山からの山林が迫るため、細長い形の住宅地が国道に沿って形成されている。
				施設の状況	外壁改修が行われており、建物の老朽化は見られないが、付帯施設の外壁の汚れや鉄部の錆が見られる。
118	茂串団地	内	-	生活施設等	茂串バス停、簡易郵便局、公民館、商店、保育園
				周辺地域 環境	茂串湾に沿って走る主要地方道牛深天草線の東側に位置し、三方は小高い山林に覆われた住宅地の南端に立地。北は畑地と未利用地に隣接し、その先は住宅が点在。
				施設の状況	H25年度に外壁等改修工事を実施している。老朽化は見られないが、付帯施設鉄部に錆が見られる。
119	大池田団地	内	-	生活施設等	老人センター前バス停、牛深警察署、老人福祉センター、郵便局、病院、スーパー、保育園、幼稚園
				周辺地域 環境	久玉浦の湾岸を走る国道266号沿いに位置し、敷地の西側は大島団地が隣接し、細長い形の住宅地が国道に沿って形成されている。
				施設の状況	H25、26年度に外壁等改修工事を実施していることから、老朽化は見られないが、付帯施設鉄部に錆が見られる。
120	天附団地	-	-	生活施設等	漁協、県水産センター
				周辺地域 環境	牛深地区の中心部から牛深ハイヤ大橋を渡った下須島の天草灘に面した海岸沿いに立地。
				施設の状況	H29年度に外壁等改修工を実施していることから、老朽化は見られないが、付帯施設の鉄部に錆が少し見られる。
121	鬼塚団地	内	-	生活施設等	牛深中前バス停、公民館、簡易郵便局、市民病院、商店、牛深小学校、牛深中学校
				周辺地域 環境	須口浦に面した牛深中学校の南側に位置し、主要地方道牛深天草線の旧道沿いの商店や工場も点在する住宅地に立地。市民グラウンドに接しており南側の入江は埋め立て工事中である。
				施設の状況	平成30年度～令和2年度に外壁等改修工事の実施していることから老朽化は見られない。建物は独自のデザインで、1階はピロティとなっている棟もある。

番号	団地名	都市計 画区域	用途 地域	立地状況	
				生活施設等	周辺地域 環境
122	後浜団地	—	—	生活施設等	宮崎バス停、市民病院、牛深小学校
				周辺地域 環境	牛深地区の須口浦に面した埋立地に位置し、区画が整備された漁港市場や水産流通・加工機能が集積する地区の一角に立地。
				施設の状況	外壁・ベランダ壁等に汚れや水浸み痕が見られるが、ストック事業でR3～R5に改修。緑化型の駐車場は料金徴収されていない。
123	須口団地	内	—	生活施設等	須口団地前バス停、簡易郵便局、商店、保育園、牛深中学校
				周辺地域 環境	須口浦湾奥部から茂串に向かう主要地方道牛深天草線沿いに位置し、東西を山林に挟まれた須口の市街地の北端に立地。
				施設の状況	老朽化は見られないが、外壁に汚れ、塗装劣化が出始めている。渡廊下で連絡できる棟もあり、1・2階はUD仕様で、車いすでも入居可能になっている。2階へのスロープが未整備となっている。

■一般住宅

番号	団地名	都市計 画区域	用途 地域	立地状況	
				生活施設等	周辺地域 環境
172	元下須一般 住宅	内	—	生活施設等	天附体育館、集会所、スーパー
				周辺地域 環境	牛深地区の中心部から下須島へ牛深ハイヤ大橋を渡った橋詰に立地。道路幅は狭く、敷地は数箇所に分散する。
				施設の状況	建物は老朽化が激しく、外壁を波型鉄板やサイディングで補修しているが、錆や汚れが目立つ。
174	浦越一般 住宅	—	—	生活施設等	浦越団地前バス停、酒店
				周辺地域 環境	魚貫湾の浦越浦沿岸に位置し、主要地方道牛深天草線沿いの魚貫町交流促進センター向いに立地。
				施設の状況	・ 建物は老朽化が激しく、波型鉄板や化粧合板等で補修している。 ・ 入居者による増築も多い。玄関戸木部の劣化が目立つ。
175	茂串一般 住宅	内	—	生活施設等	茂串体育館バス停、茂串体育館、商店
				周辺地域 環境	茂串湾に沿って走る主要地方道牛深天草線の西側に位置し、道路と海岸に挟まれた茂串体育館(旧茂串小学校)北端に立地。
				施設の状況	建物は老朽化しており、外壁や軒先に汚れや水の浸み痕、クラック、塗装劣化、爆裂箇所、鉄部の錆などが多く見られる。

番号	団地名	都市計 画区域	用途 地域	立地状況	
176	池田一般 住宅	—	—	生活施設等	簡易郵便局
				周辺地域 環境	魚貴地区の旧牛深市指定天然記念物であった池田の池に隣接して立地。
				施設の状況	建物は、やや老朽化しており、外壁の汚れや水の浸み痕が見られる。
177	浅海一般 住宅	—	—	生活施設等	東浅海バス停
				周辺地域 環境	浅海湾の湾奥部に沿って走る主要地方道本渡牛深線から入った漁港近くに位置し、旧浅海小学校周辺に立地。
				施設の状況	<ul style="list-style-type: none"> ・ S59 はやや老朽化し、汚れ・剥れ・錆が見られる。 ・ 準耐平棟も同様に汚れ・剥れ・錆が見られる。 ・ H7木造は比較的新しいが、外壁にチョーキングが見られる。 ・ 建物は、やや老朽化しており、外壁の汚れや水浸み痕が見られる。
180	山之浦一般 住宅	—	—	生活施設等	山の浦バス停、簡易郵便局
				周辺地域 環境	久玉地区の山の浦集落を走る主要地方道本渡牛深線からやや山間に入った所に立地。敷地は山の浦急傾斜地崩壊危険区域に指定され、山の浦川は土石流危険渓流に指定されている。
				施設の状況	<ul style="list-style-type: none"> ・ 建物は比較的新しく、老朽化は見られない。 ・ 壁面サイディングの汚れやケラバの塗装の剥れが見られ、経年劣化が目立つ。
181	久玉一般 住宅	—	—	生活施設等	団地前バス停、警察署、老人福祉センター、ホームセンター、病院、保育園、牛深総合体育館、牛深高校
				周辺地域 環境	久玉浦の湾岸を走る国道266号沿いに位置し、敷地の西側は遠見山からの山林が迫るため、細長い形の住宅地が国道に沿って形成されている。
				施設の状況	<ul style="list-style-type: none"> ・ 建物の老朽化は見られない。 ・ 外壁にチョーキングが見られ、付帯施設の汚れや鉄部の錆が見られる。

③ 有明地区

■公営住宅

番号	団地名	都市計画区域	用途地域	立地状況	
212	島子下A団地	—	—	生活施設等	島子宮の前バス停、郵便局、保育園、島子地区コミュニティセンター
				周辺地域環境	島原湾沿岸を走る国道324号から少し入った大島子地区の集落内に位置し、コミュニティセンターの近くに立地。
				施設の状況	建設年度が特に古く、外壁の変退色・錆・めくれや水浸み痕・腐朽など老朽化が激しい。
210	上津浦湯の葉団地	—	—	生活施設等	上津浦浜バス停、商店
				周辺地域環境	島原湾岸を走る国道324号から少し入った上津浦地区の集落内で河川に挟まれた田園集落に立地。
				施設の状況	建設年度が古く、外壁の変退色・錆・水浸み痕・基礎のひび割れなど老朽化が著しい。
207	赤崎影平団地	—	—	生活施設等	赤崎西バス停、有明支所、消防有明分署、有明小中学校
				周辺地域環境	島原湾岸を走る国道324号から少し入った赤崎地区の集落内で小高い丘陵地斜面に立地。斜面の上には有明小中学校が建っており通学路に接している。
				施設の状況	建設年度が古く、外壁の変退色・錆や水浸み痕・腐朽、基礎のひび割れなど老朽化が見られる。一部壁面補修跡あり。
201	楠甫下村団地	—	—	生活施設等	楠甫バス停、郵便局、楠甫地区コミュニティセンター、楠甫体育館
				周辺地域環境	楠甫地区を走る主要地方道有明倉岳線沿いの水田が広がる田園集落地の高台に立地。
				施設の状況	建設年度が古く、外壁の変退色・錆や水浸み痕・腐朽、基礎のひび割れなど老朽化が著しい。
203	大浦赤瀬団地	—	—	生活施設等	大間崎バス停、大浦港
				周辺地域環境	大浦地区の大浦港に近い海岸沿いの大間崎バス停前に立地。
				施設の状況	建設年度が古く、外壁の変退色・錆や水浸み痕・腐朽、基礎のひび割れなど老朽化が著しい。
204	大浦台田団地	—	—	生活施設等	大間崎バス停、大浦港
				周辺地域環境	大浦地区の大浦港の海岸沿いに立地。
				施設の状況	S43 建設棟は壁面の汚れや老朽化が著しい。S51 年建設棟は壁面の汚れが目立ち老朽化している。

番号	団地名	都市計 画区域	用途 地域	立地状況	
214	島子江口 団地	—	—	生活施設等	島子バス停、コンビニ、スーパー、酒店、郵便局、保育園、島子地区コミュニティセンター
				周辺地域 環境	国道 324 号から少し入った大島子地区の集落内に位置し、旧島子小学校の北側に立地。周辺は住宅が点在している。
				施設の状況	建物の老朽化がやや見られ、外壁塗装の剥がれや汚れ、浮き、チョーキング、鉄部錆などが目立つ。
208	赤崎出平 団地	—	—	生活施設等	市役所支所、有明小学校、有明中学校
				周辺地域 環境	赤崎地区の山間を走る松島有明道路有明トンネルと高架橋の近くに位置し、周辺はゴルフ場や畑地と西迫川が流れ、集落の奥になるため他に住宅は見られない。
				施設の状況	建物の老朽化は見られないが、外壁にチョーキング、汚れが見られる。
211	下津浦平 団地	—	—	生活施設等	平バス停、下津浦地区コミュニティセンター、簡易郵便局、商店
				周辺地域 環境	島原湾海岸から陸地へ約 1.7km 入り込んだ県道河内上津浦港線と山浦川に挟まれた集落地に位置し、周辺は畑地と住宅が点在している。
				施設の状況	建物は比較的新しいが、やや老朽化が見られ、ケラバ・柱などの木塗装面に少し水浸み痕がある。

■特定公共賃貸住宅

番号	団地名	都市計 画区域	用途 地域	立地状況	
215	赤崎出平 団地	—	—	生活施設等	市役所支所、有明小学校、有明中学校
				周辺地域 環境	赤崎地区の山間を走る松島有明道路有明トンネルと高架橋の近くに位置し、周辺はゴルフ場や畑地と西迫川が流れ、集落の奥になるため他に住宅は見られない。
				施設の状況	建物の老朽化は見られないが、外壁に汚れ、一部雨樋破損が見られる。
216	平団地	—	—	生活施設等	平バス停、下津浦地区コミュニティセンター、簡易郵便局、商店
				周辺地域 環境	島原湾海岸から陸地へ約 1.7km 入り込んだ県道河内上津浦港線と山浦川に挟まれた集落地に位置し、周辺は畑地と住宅が点在している。
				施設の状況	建物は比較的新しいが、やや老朽化が見られ、ケラバ・柱などの木塗装面に少し水浸み痕がある。

■一般住宅

番号	団地名	都市計画区域	用途地域	立地状況	
217	楠浦下村 一般住宅	—	—	生活施設等	楠浦バス停、郵便局、楠浦地区コミュニティセンター、楠浦体育館
				周辺地域環境	楠浦地区の楠浦川と県道有明倉岳線沿いに広がる農用地の奥側に位置し、三方を緑に囲まれた自然豊かなやや小高い集落地に立地。
				施設の状況	建物は、外壁の変退色・ひび割れ・汚れ、木製建具の水の浸み痕・腐朽、基礎のひび割れなど老朽化が見られる。
220	大浦山浦 一般住宅	—	—	生活施設等	天草東高前バス停、郵便局、大浦地区コミュニティセンター
				周辺地域環境	大浦地区の水田地帯を流れる大浦川に沿った山浦集落地に位置し、東西を山林に挟まれた長閑な田園風景の中に立地。
				施設の状況	外壁の変退色・ひび割れ・汚れ、建具への水浸み痕・腐朽、基礎のひび割れなど老朽化が著しい。
223	須子中央区 一般住宅	内	—	生活施設等	須子バス停、郵便局、老人ホーム、須子体育館
				周辺地域環境	須子地区の集落地の奥に位置し、旧須子小学校グラウンド内に立地。西側は農地が広がり、東側は山林が迫っている。
				施設の状況	外壁の変退色・水浸み痕・腐朽、基礎のひび割れなど老朽化が見られる。
225	上津浦向村 一般住宅	—	—	生活施設等	上津浦バス停、上津浦地区コミュニティセンター
				周辺地域環境	上津浦地区を走る県道河内上津浦港線と稗田川に沿った集落地に位置し、北側は山林が迫り、南側は水田が広がる田園地帯に立地。
				施設の状況	外壁の変退色・水の浸み痕・腐朽、基礎のひび割れなど老朽化が見られる。
219	大浦東一般 住宅	—	—	生活施設等	白当バス停、郵便局、大浦地区コミュニティセンター
				周辺地域環境	大浦地区の大浦漁港と国道324号との間の集落地中心部に位置し、近くを大宮川や県道大浦港線が走っている。
				施設の状況	建物は、外壁の変退色・水浸み痕、クラック、一部建具の腐朽、基礎のひび割れなど老朽化が見られる。
229	下津浦通山 一般住宅	—	—	生活施設等	平バス停、下津浦地区コミュニティセンター、簡易郵便局、商店
				周辺地域環境	下津浦地区を流れる山浦川と県道河内上津浦港線の近くに位置し、山林に挟まれた川沿いの細く伸びる水田に接する集落地の端に立地する。
				施設の状況	外壁の変退色・水浸み痕、建具の腐朽、基礎のひび割れなど老朽化が見られる。

番号	団地名	都市計画区域	用途地域	立地状況	
221 222	大浦船津 一般住宅	—	—	生活施設等	大浦グラウンド前バス停、郵便局、大浦地区コミュニティセンター
				周辺地域環境	大浦地区と須子地区の間の国道 324 号沿いにある大浦グラウンドに接して位置し、山林に挟まれ両地区の集落地から離れたところに立地する。
				施設の状況	外壁の汚れ、チョーキングや木部への水の浸み痕などが見られ、少し老朽化している。
218	楠甫下毛 一般住宅	—	—	生活施設等	下毛バス停、郵便局、ガソリンスタンド、楠甫体育館
				周辺地域環境	楠甫地区を通る松島有明有料道路の高架橋付近で、主要地方道有明倉岳線沿いに位置し、周辺は楠甫川沿いの水田が広がる田園風景の中に立地する。
				施設の状況	外壁の汚れ、チョーキングや水の浸み痕等がやや見られ、少し老朽化している。
224	赤崎迫ノ口 一般住宅	—	—	生活施設等	赤崎バス停、消防格納庫、赤崎コミュニティセンター、郵便局
				周辺地域環境	旧赤崎小学校横の東迫川と農業用水路とが合流する位置にあり、周辺は山林に挟まれ細く水田が伸びる田園集落地に立地。
				施設の状況	外壁木部に塗装剥離、チョーキングが見られ、老朽化している。
226 227	上津浦内山 一般住宅	—	—	生活施設等	上津浦バス停、スーパー、コミュニティセンター
				周辺地域環境	上津浦地区の稗田川に合流する内山川に近い田園集落地に位置する。近隣にスーパーマーケットがあり高齢者の買物には適している。
				施設の状況	外壁に汚れ、玄関軒裏破損が見られ、やや老朽化している。

④ 御所浦地区

■公営住宅

番号	団地名	都市計 画区域	用途 地域	立地状況	
302 303 304	洲ノ田団地	—	—	生活施設等	洲の田バス停、武道館、貯水場、御所浦中学校
				周辺地域 環境	御所浦中学校に隣接しやや高台に上がった斜面地に立地・周辺には教職員住宅が建っている。
				施設の 状況	簡平棟は老朽化が著しい。準耐2棟は、外壁等改修工事をH25年度に実施していることから、老朽化は見られないが、外壁に汚れ、チョーキング見られる。
306	嵐口団地 2号	—	—	生活施設等	洲の田バス停、武道館、御所浦中学校
				周辺地域 環境	海岸線を走る県道龍ヶ岳御所浦線沿いで、南面は丘陵地の緑が迫る海岸沿いに立地。
				施設の 状況	外壁等改修工事をH25年度に実施していることから、老朽化は見られないが、鉄部の錆や軒裏塗装剥離、外壁等に汚れが目立つ。
307	嵐口団地 3号	—	—	生活施設等	洲の田バス停、武道館、御所浦中学校
				周辺地域 環境	嵐口地区の集落地からやや離れた県道龍ヶ岳御所浦線沿いに位置し、玄関先が県道にすぐ接している。
				施設の 状況	外壁等改修工事をH25、26年度に実施していることから、老朽化は見られないが、鉄部の錆等が目立つ。付帯施設の汚れや鉄部の錆が見られる。
310 311	杉浦団地	—	—	生活施設等	簡易郵便局、港湾
				周辺地域 環境	御所浦地域の離島である横浦島に位置し、与一ヶ浦地区の集落の海岸近くに立地。
				施設の 状況	S57は外壁等改修工事をH26年度に実施していることから、老朽化は見られない。里道を挟んで山側に建つ木造平の老朽化が著しい。
312 314	長浦団地 1号2号	—	—	生活施設等	櫛の浦バス停
				周辺地域 環境	中瀬戸橋を渡った牧島の櫛の浦の埋立地に位置し、1号は漁港からやや奥へ入った所、2号は漁港付近に立地。
				施設の 状況	H1は外壁等改修工事をR6年度に実施していることから、老朽化は見られない。H15は建設年度が比較的新しいが、外壁に汚れ、チョーキングが見られる。

番号	団地名	都市計画区域	用途地域	立地状況	
313	長浦団地 3号	—	—	生活施設等	長浦バス停、勇志国際高校
				周辺地域環境	中瀬戸橋を渡った牧島に位置し、長浦地区の漁港付近に立地。
				施設の状況	外壁等改修工事を R6 年度に実施していることから、老朽化は見られない。
315	大浦団地	—	—	生活施設等	大浦バス停、御所浦交流センター
				周辺地域環境	御所浦地域の大浦地区に位置し、漁港付近の海岸沿いに立地。教職員住宅と隣接しており、近隣に旧御所浦南小学校(現宿泊施設)がある。
				施設の状況	外壁等改修工事を R6 年度に実施していることから、老朽化は見られない。
316	横浦団地	—	—	生活施設等	教職員住宅、御所浦北地区コミュニティセンター
				周辺地域環境	御所浦地域の離島である横浦島に位置し、中心集落から離れた住宅が数軒点在する海岸近くに立地。教職員住宅と隣接している。
				施設の状況	建物の老朽化は見られないが、外壁にチョーキング、汚れが見られる。付帯施設の汚れや天井部塗装剥離が見られる。

■一般住宅

番号	団地名	都市計画区域	用途地域	立地状況	
371	洲ノ田 一般住宅	—	—	生活施設等	支所前バス停、図書館、御所浦支所、御所浦小学校
				周辺地域環境	御所浦地区の中心部端の海岸沿いに位置し、付近に御所浦図書館がある。
				施設の状況	外壁や屋根の汚れ、クラック多数、鉄部の錆が目立ち、老朽化が見られる。
372	嵐口 一般住宅	—	—	生活施設等	嵐口バス停、郵便局
				周辺地域環境	嵐口地区の前島に位置し、旧嵐口小学校(現嵐口保育所)の裏に立地している。
				施設の状況	建物は、外部巾木や腰部分に水浸み痕などの汚れが目立ち、やや老朽化が見られる。

第2章 公営住宅等の状況

番号	団地名	都市計 画区域	用途 地域	立地状況	
				生活施設等	周辺地域 環境
374	長浦 一般住宅	—	—	生活施設等	長浦バス停、簡易郵便局、勇志国際高校
				周辺地域 環境	中瀬戸橋を渡った牧島に位置し、牧本地区の海岸沿いの道路に面して立地。裏の山には牧島神社があり、住宅の前面は埋立地となっている。
				施設の状況	外部巾木や腰部分に水浸み痕などの汚れ、チョーキングが見られ、老朽化が進んでいる。
375	須ノ崎 一般住宅	—	—	生活施設等	保育所、御所浦北地区コミュニティセンター
				周辺地域 環境	御所浦地域の離島である横浦島に位置し、横浦中心集落から100m程度南南東側に立地。隣接施設として御所浦北保育所が建っている。
				施設の状況	建物は比較的新しく、老朽化は見られないが、外壁の汚れが多少目立つ。

⑤ 倉岳地区

■公営住宅

番号	団地名	都市計 画区域	用途 地域	立地状況	
401	新町団地	—	—	生活施設等	鶴戸バス停、新町集会所、コンビニ
				周辺地域 環境	棚底湾奥部に注ぐ浦川沿いに広がる新町地区の田園地帯に位置し、有明倉岳線から少し入った新町グラウンドに隣接して立地。
				施設の状況	建物は壁面及び軒裏に汚れ、鉄部の錆が目立ち、老朽化が見られる。
421	大宮田 第2団地	—	—	生活施設等	—
				周辺地域 環境	宮田地区の国道266号から小高い丘陵地へ上がった位置にあり、周辺は樹林地や畑が広がる。
				施設の状況	建物は壁面及び軒裏に汚れ、鉄部の錆が目立ち、老朽化が見られる。
412	塔尾団地	—	—	生活施設等	倉岳駅前バス停、区公民館、内科医院、商店、天草高校倉岳校、保育園、倉岳中学校
				周辺地域 環境	棚底地区の中心部に近く、国道266号からやや海岸よりの畑地や樹林地に囲まれた丘陵地に立地。
				施設の状況	建物は、外壁に水浸み痕や玄関ドア等に錆が目立ち、屋根瓦もやや劣化が見られ、老朽化が進んでいる。
411	棚底 第2団地	—	—	生活施設等	棚底バス停、区公民館、郵便局、倉岳支所、内科医院、商店、倉岳小学校、幼稚園
				周辺地域 環境	棚底地区の住宅や商店が存在する中心部の端に位置する。西側には遺跡の杜を望むことができ、周辺は畑地となっている。
				施設の状況	H28、29年度に外壁等改修工事を実施していることから、老朽化は見られないが、やや汚れが目立つ。
413	棚底 第1団地	—	—	生活施設等	倉岳駅前バス停、区公民館、体育館、内科医院、商店、天草高校倉岳校、保育園、倉岳中学校
				周辺地域 環境	棚底地区の天草高校倉岳高グラウンドに隣接し、周辺は畑地が多い丘陵地に位置する。
				施設の状況	H27年度に外壁等改修工事を実施しているが、チョーキングが見られる。
420	大宮田団地	—	—	生活施設等	—
				周辺地域 環境	宮田地区の海岸線を走る国道266号からやや山側へ上がった坂田川沿いに位置し、樹林地で囲まれた小規模住宅地内に立地。
				施設の状況	H30年度に外壁等改修工事を実施していることから、老朽化は見られない。

第2章 公営住宅等の状況

番号	団地名	都市計 画区域	用途 地域	立地状況	
410	中浦団地	—	—	生活施設等	中浦バス停、南平バス停
				周辺地域 環境	棚底湾奥部の埋立地に位置し、近くを国道 266 号が走る。周辺は農産物出荷施設や建設業等の業務施設が立地している。
				施設の状況	H30 年度に外壁等改修工事を実施していることから、老朽化は見られないが、外壁にチョーキングが見られる。
403	新農住団地	—	—	生活施設等	鶴戸バス停、新町公民館、浦地区コミュニティセンター、コンビニ
				周辺地域 環境	棚底湾奥部に注ぐ浦川沿いに広がる新町地区の田園地帯に位置し、有明倉岳線から少し入った新町グラウンドに隣接して立地。
				施設の状況	建物は比較的新しく、老朽化は見られないが、外壁にチョーキングが見られる。
422	新大宮田 団地	—	—	生活施設等	大宮田バス停
				周辺地域 環境	宮田地区の海岸線を走る国道 266 号からやや山側へ上がった坂田川沿いに位置し、樹林地で囲まれた小規模住宅地内に立地。
				施設の状況	建物は比較的新しく、窓枠に一部錆があるものの、老朽化は見られない。
402	浦第 2 団地	—	—	生活施設等	鶴戸バス停、新町集会所、浦出張所、コンビニ
				周辺地域 環境	棚底湾奥部に注ぐ浦川沿いに広がる新町地区の田園地帯に位置し、有明倉岳線から少し入った新町グラウンドに隣接して立地。
				施設の状況	建物は比較的新しく、老朽化は見られないが、外壁にチョーキングが見られる。
423	新大宮田 第 2 団地	—	—	生活施設等	大宮田バス停
				周辺地域 環境	宮田地区の海岸線を走る国道 266 号からやや山側へ上がった坂田川沿いに位置し、樹林地で囲まれた小規模住宅地内に立地。
				施設の状況	建物は比較的新しく、老朽化は見られないが、給湯設備一部に錆が見られる。

■特定公共賃貸住宅

番号	団地名	都市計画区域	用途地域	立地状況	
451	大原団地	—	—	生活施設等	南平バス停、老人ホーム、倉岳支所、商店、倉岳小学校、幼稚園
				周辺地域環境	棚底地区の湾に面した埋立住宅地内に位置し、隣接して史跡ゾーン公園がある。
				施設の状況	建物は、比較的新しく老朽化は見られないが、海岸に近いので外壁に水浸み痕などの汚れがところどころ見られる。
452	坂田団地	—	—	生活施設等	大宮田バス停
				周辺地域環境	宮田地区の海岸線を走る国道266号からやや山側へ上がった坂田川沿いに位置し、樹林地で囲まれた小規模住宅地内に立地。教職員住宅と隣接する。
				施設の状況	建物は比較的新しいが、外壁にやや汚れが見られる。

■一般住宅

番号	団地名	都市計画区域	用途地域	立地状況	
473	大宮田第2一般住宅	—	—	生活施設等	—
				周辺地域環境	宮田地区の国道266号から小高い丘陵地へ上がった位置にあり、周辺は樹林地や畑が広がる。隣接して消防団格納庫がある。
				施設の状況	建物は、壁面及び軒裏に汚れが目立ち、雨樋が一部破損し、老朽化が見られる。
474	西の原一般住宅	—	—	生活施設等	西の原バス停、宮田バス停
				周辺地域環境	西の原地区の国道266号トンネル付近から丘陵地へ上った中腹に位置し、周辺は段状の農用地と樹林地に囲まれている。
				施設の状況	建物は比較的新しく老朽化はしていないが、外壁に少し汚れがある。
475	小なぎ潟一般住宅	—	—	生活施設等	大宮田バス停
				周辺地域環境	宮田地区の海岸線を走る国道266号からやや山側へ上がった坂田川沿いに位置し、樹林地で囲まれた小規模住宅地内に立地。
				施設の状況	建物は汚れが目立ち、やや老朽化が見られる。
476 477	大原一般住宅	—	—	生活施設等	南平バス停、老人ホーム、倉岳支所、商店、倉岳小学校、幼稚園
				周辺地域環境	棚底地区の湾に面した埋立住宅地内に位置し、隣接して史跡ゾーン公園がある。
				施設の状況	建物の老朽化は見られないが、海岸に近いので外壁に水浸み痕などの汚れが見られる。

⑥ 栖本地区

■公営住宅

番号	団地名	都市計画区域	用途地域	立地状況	
501	白洲団地	—	—	生活施設等	栖本病院前バス停、栖本福祉会館、村区自治公民館、栖本病院、コンビニ、歯科医院、児童公園
				周辺地域環境	馬場地区を通る県道下浦馬場線沿いの栖本湾の干拓地内に位置し、整然と区画された市街地の栖本福祉会館や栖本病院に近接して立地。
				施設の状況	建物は比較的新しく、一部壁面に汚れがあるものの、老朽化は見られない。
504	馬場団地	—	—	生活施設等	栖本支所前バス停、村区自治公民館、栖本支所、栖本小学校
				周辺地域環境	栖本支所に近い中心部に位置し、主要地方道松島馬場線(天草街道)の旧道が走っている。
				施設の状況	建物は古く、設備の傷みや外壁の汚れが目立ち、老朽化が見られる。
505	湯船原団地	—	—	生活施設等	栖本中学校前バス停、湯船原下区自治公民館、郵便局、医院、保育園、栖本中学校
				周辺地域環境	湯船原地区の集落から少し外れた河内川沿いの水田が広がる田園地帯の中に立地。隣接して教職員住宅4棟4戸が建っている。
				施設の状況	建物は古く、設備の傷みや外壁・屋根の汚れが目立ち、老朽化が見られる。
502	白洲西団地	—	—	生活施設等	栖本病院前バス停、栖本福祉会館、村区自治公民館、栖本病院、コンビニ、歯科医院、児童公園
				周辺地域環境	馬場地区を通る県道下浦馬場線沿いの栖本湾の干拓地内に位置し、整然と区画された市街地の中で栖本病院に接して立地する。
				施設の状況	建物は比較的新しく老朽化はしていないが、外壁に少し汚れがある。

■一般住宅

番号	団地名	都市計画区域	用途地域	立地状況	
503 508	馬場 一般住宅	—	—	生活施設等	栖本馬場バス停、栖本支所、村区自治公民館、商店、スーパー、栖本小学校
				周辺地域環境	市役所栖本支所に近い中心部に位置し、松島馬場線(天草街道)の旧道が南側を走っている。
				施設の状況	建物は汚れが目立ち、やや老朽化が見られる。
511	河内一般 住宅 3号棟	—	—	生活施設等	栖本町公民館前バス停、簡易郵便局、中河内区自治公民館
				周辺地域環境	河内地区を走る松島馬場線(天草街道)沿いの旧河内小学校跡地前に位置し、河内川沿いに農地が伸びる山間部に立地。
				施設の状況	建物は外壁の汚れ、壁面クラック、木部の変退色、鉄部の錆が確認され、老朽化が見られる。
509 510	河内 一般住宅 1号・2号棟	—	—	生活施設等	栖本町公民館前バス停、簡易郵便局、中河内区自治公民館
				周辺地域環境	河内地区を走る松島馬場線(天草街道)の北側に位置し、河内川沿いに住宅が点在する山間部の集落に立地。
				施設の状況	建物は外壁の汚れや木部の水浸み痕があり、老朽化が進んでいる。

⑦ 新和地区

■公営住宅

番号	団地名	都市計画区域	用途地域	立地状況	
601	白木団地	—	—	生活施設等	切越バス停、新和支所、新和小学校
				周辺地域環境	支所や小学校がある小宮地地区の中心部からやや外れた本渡牛深線沿いに位置し、周辺は流合川に沿って農地が広がる田園地帯に立地。道路の西側は山林が迫っている。
				施設の状況	H28、30年度に外壁等改修を行っているが、外壁のチョーキングや塗装劣化、壁面むくりが目立つ。

■一般住宅

番号	団地名	都市計画区域	用途地域	立地状況	
602	馬場上一般住宅	—	—	生活施設等	商工会前バス停、新和支所、郵便局、酒店、新和小学校
				周辺地域環境	支所や小学校がある小宮地地区の中心部からやや外れた主要地方道本渡牛深線の西側に位置し、敷地の南側は山林が迫っている。
				施設の状況	S41棟建物は老朽化が見られ、外壁の水浸み痕や木部の塗装の剥れなどが見られる。平成に建設された棟は新しく、老朽化や外壁の汚れなどは見られない。
604	大宮地一般住宅	—	—	生活施設等	簡易郵便局
				周辺地域環境	大宮地地区の大宮地川右岸に広がる田園地帯の西側に位置し、県道大宮地宮地岳線沿いの旧大宮地小学校の裏に立地。敷地の北側は大宮地川が流れる。
				施設の状況	建物に老朽化が見られ、外壁や軒先に汚れや水浸み痕、塗装の剥離などが見られる。
606	渡ノ浦一般住宅	—	—	生活施設等	福祉ゾーン前バス停、新和病院、保育所、保健センター、老人ホーム、スーパー、薬局
				周辺地域環境	小宮地地区の中心部からやや北へ行った本渡牛深線沿いに位置し、福祉関連施設が集積する新和町福祉生活ゾーンの一角に立地。住宅は平成21年9月に県の雇用促進住宅を払下げしたもの。
				施設の状況	建物の老朽化は見られないが、外壁の汚れや水浸み痕、チョーキングなどが見られる。駐輪場屋根の鉄部の錆が見られる。R7年度に外壁等改修を行っている。

⑧ 五和地区

■公営住宅

番号	団地名	都市計画区域	用途地域	立地状況	
703	須の脇団地	—	—	生活施設等	二江児童館前バス停、松の内集会所、須の脇集会所、こども内科医院
				周辺地域環境	島原半島を望む五和町二江地区の国道324号二江大橋近くに位置する。地区中心部からは少し離れた住宅が建ち並ぶ地区に立地。
				施設の状況	H30年度に外壁等改修工事を実施しており、外観はきれいで老朽化は見られない。
704	沖の原団地	—	—	生活施設等	通詞バス停、通詞集会所、郵便局、コンビニ、保育園
				周辺地域環境	国道324号沿い五和町二江地区市街地の西端通詞島入口に位置し、周辺は住宅が点在する。
				施設の状況	R6年度に外壁等改修工事を実施しており、外観はきれいで老朽化は見られない。

⑨ 天草地区

■公営住宅

番号	団地名	都市計画区域	用途地域	立地状況	
801	堀田団地	—	—	生活施設等	白鷺橋バス停、郵便局、駐在所、町民センター、保育園、温泉
				周辺地域環境	下田北地区にある下田温泉の温泉街の外れに位置し、両側を山林に挟まれ下津深江川沿いの緑豊かな小規模住宅地に立地。市道下田中央線に接道する。
				施設の状況	H25年度に外壁等改修工事を実施しているが、外壁のチョーキングや汚れが目立つ。
803	湯の本団地	—	—	生活施設等	白鷺橋バス停、郵便局、ガソリンスタンド、保育園、商店、温泉
				周辺地域環境	下田北地区にある下田温泉の温泉街中心部に位置し、周辺は旅館や住宅が立ち並んでいる。市道湯の本線に接道。
				施設の状況	H28年度に外壁等改修工事を実施しているが、外壁のチョーキングや汚れ、一部扉鉄部錆が見られる。

番号	団地名	都市計画区域	用途地域	立地状況	
804	椎葉団地	—	—	生活施設等	高浜バス停、郵便局、商店、天草小学校
				周辺地域環境	高浜南地区の中心部からやや東を通る国道 389 号沿いに位置し、丘陵地の間を流れる高浜川沿いに農地が広がる集落地に立地。市道峰平3号線に接道。敷地の南は樹林地で、東はチップ工場が立地している。
				施設の状況	H28 年度に外壁等改修工事を実施しており、外観はきれいで老朽も見られない。
805	池端団地	—	—	生活施設等	大江バス停、郵便局、介護老人保健施設
				周辺地域環境	大江地区の大江漁港とお万ヶ池の間に位置し、住宅や漁港施設等が点在しているが、周辺は空地が多い。市道須賀無田線に接道。
				施設の状況	H30 年度に外壁等改修工事を実施しており、外観はきれいである。
806	通山団地	—	—	生活施設等	高浜バス停、郵便局、集会所、商店、天草小学校
				周辺地域環境	高浜南地区の中心部からやや南へ行った国道 389 号の西側に位置し、天草小学校の南側に隣接する住宅地に立地する。県道新合高浜港線に接道。敷地の西・南側は樹林地となっている。
				施設の状況	H30 年度に外壁等改修工事を実施しているため、外観はきれいで老朽化は見られない。
807	中村団地	—	—	生活施設等	下田南バス停、下田南地区コミュニティセンター
				周辺地域環境	下田南地区を流れる小田床川沿いの農地が細く伸びる谷あいに位置し、周辺は山林に挟まれた農業集落地の旧下田南小学校近くに立地。市道白石線に接道。
				施設の状況	H30 年度に外壁等改修工事を実施しているが、外壁のチョーキングが見られる。
808	滝下団地	—	—	生活施設等	下田南バス停、下田南地区コミュニティセンター
				周辺地域環境	下田南地区を流れる小田床川沿いの農地が細く伸びる谷あいに位置し、周辺は山林に挟まれた農業集落地の旧下田南小学校近くに立地。国道 389 号に接道。
				施設の状況	建物は比較的新しく、老朽化は見られないが、鉄部の錆と外壁の汚れ、チョーキングが見られる。
809	福連木団地	—	—	生活施設等	共立橋バス停、市場、簡易郵便局
				周辺地域環境	山間部にある福連木地区の山林に囲まれた県道本渡下田線に接道して立地。県道沿いに集落が点在している。
				施設の状況	建物の老朽化は見られない。ケラバ等の塗装の剥がれが見られるが、外壁の汚れはあまり見られない。

■一般住宅

番号	団地名	都市計画区域	用途地域	立地状況	
871	通山 一般住宅	—	—	生活施設等	高浜バス停、郵便局、集会所、商店、天草小学校
				周辺地域環境	高浜南地区の中心部からやや南へ行った国道 389号の西側に位置し、天草小学校の南側に隣接する住宅地に立地する。県道新合高浜港線に接道。敷地の西・南側は樹林地となっている。
				施設の状況	やや老朽化が見られ、ベランダなど一部モルタル塗装面に水浸み痕などの汚れが見られる。
872	堀田 一般住宅	—	—	生活施設等	白鷺橋バス停、郵便局、駐在所、天草町民センター、保育園
				周辺地域環境	下田北地区にある下田温泉の温泉街の外れに位置し、両側を山林に挟まれ下津深江川沿いの緑豊かな小規模住宅地に立地。市道下田中央線に接道する。
				施設の状況	建物は比較的新しいが、外壁にチョーキングや塗装の剥がれがあり、鉄骨類の腐食が見られる。
873	池端 一般住宅	—	—	生活施設等	大江バス停、郵便局、介護老人保健施設
				周辺地域環境	大江地区の大江漁港とお万ヶ池の間に位置し、住宅や漁港施設等が点在しているが、周辺は空地が多い。市道須賀無田線に接道。
				施設の状況	R3年度に外壁等改修を実施しており、外観はきれいである。

⑩ 河浦地区

■公営住宅

番号	団地名	都市計画区域	用途地域	立地状況	
904	一町田団地 1号・2号・ 3号棟	—	—	生活施設等	河浦支所バス停、コミュニティセンター、河浦支所、河浦小学校
				周辺地域環境	河浦地区の一町田川右岸に開ける中心部に位置し、主要地方道牛深天草線からやや西へ入った、支所やコミュニティセンター、店舗、農地などが混在する住宅地に立地。北側は山林となっている。
				施設の状況	中耐は、H27年度に外壁外改修工事を実施していることから、外観はきれいである。

番号	団地名	都市計画区域	用途地域	立地状況	
907 908	富津団地 1号・2号	—	—	生活施設等	崎津バス停、郵便局、世界遺産(崎津天主堂)
				周辺地域環境	崎津地区の今富川河口付近に位置し、東側は山が迫り裾に住宅が点在する集落地に立地。西側は埋立地となっており、隣接してコミュニティセンターや世界遺産の物産館・駐車場がある。
				施設の状況	中耐は H29 年度に外壁等改修を実施していることもあり比較的きれいであるが、外壁にチョーキングが見られる。木造棟は外壁の汚れや外部の木製柱やベランダに水浸み痕や防腐塗装の退化などが見られる。
912 913	宮野河内 団地	—	—	生活施設等	宮野河内船津バス停、郵便局、宮野河内地区コミュニティセンター
				周辺地域環境	宮の河内地区の船津湾に面した主要地方道本渡牛深線を東に入った埋立地に位置し、近くに船津漁港があり、敷地の西側は住宅が点在する集落地に立地。
				施設の状況	中耐棟の外壁は改修してあるが、外壁にチョーキング、やや汚れが目立つ。
901	新合団地 1号	—	—	生活施設等	新合バス停、郵便局、新合地区コミュニティセンター
				周辺地域環境	新合地区の町田川沿いの田園地帯に位置し、両側を山林に挟まれた国道266号沿いに形成された農業集落地に立地。敷地の横を町田川が流れ、南側は旧新合小学校に道路を挟んで隣接する。
				施設の状況	H27 年度に外壁等改修工事を実施していることから、比較的きれいである。
905 906	一町田団地 5・6号	—	—	生活施設等	河浦支所バス停、コミュニティセンター、河浦支所、河浦小学校
				周辺地域環境	河浦地区の一町田川右岸に開ける中心部に位置し、主要道牛深天草線を挟んで一町田団地(中耐)の東側に立地。周辺は支所やコミュニティセンター、店舗、農地が混在する住宅地で、緑豊かな広い敷地の東側は山林となっている。
				施設の状況	建物は比較的新しく老朽化はないが、玄関柱やベランダの木部防腐塗装の退化、外壁の一部変色が見られる。
909	富津団地 3号	—	—	生活施設等	崎津バス停、郵便局、世界遺産(崎津天主堂)
				周辺地域環境	崎津地区の今富川河口付近に位置し、東側は山が迫り裾に住宅が点在する集落地に立地。西側は埋立地となっており、近隣にコミュニティセンターや世界遺産の物産館・駐車場がある。
				施設の状況	外壁の汚れや外部の木製柱やベランダに水浸み痕や防腐塗装の退化などが見られる。

番号	団地名	都市計画区域	用途地域	立地状況	
910	富津団地 5号	—	—	生活施設等	崎津バス停、郵便局、世界遺産(崎津天主堂)
				周辺地域環境	崎津地区の今富川河口付近に位置し、東側は山が迫り裾に住宅が点在する集落地に立地。西側は埋立地となっており、近隣にコミュニティセンターや世界遺産の物産館・駐車場がある。
				施設の状況	外壁の汚れや外部の木製柱やベランダに水浸み痕や防腐塗装の退化などが見られる。
911	富津団地 6号	—	—	生活施設等	船津区公民館前バス停、郵便局、世界遺産(崎津天主堂)
				周辺地域環境	崎津地区の今富川河口付近の旧富津小学校西側に位置し、区画割りがされた住宅地に立地。
				施設の状況	建物は比較的新しく老朽化は無いが、外壁サイディングの色落ちや玄関柱・ベランダ木部防腐塗装の退化が見られる。
902	新合団地 2号	—	—	生活施設等	新合バス停、郵便局、新合地区コミュニティセンター
				周辺地域環境	新合地区の町田川沿いの田園地帯に位置し、両側を山林に挟まれた国道266号沿いに形成された農業集落地に立地。敷地の周辺は水田となっており、北側は国道266号に接する。
				施設の状況	建物は比較的新しく老朽化はないが、玄関柱やベランダの木部防腐塗装の退化、外壁が一部変色、チョーキングが見られる。
903	新合団地 3号	—	—	生活施設等	新合バス停、郵便局、ガソリンスタンド、新合地区コミュニティセンター、保育園
				周辺地域環境	新合地区の町田川沿いの田園地帯に位置し、両側を山林に挟まれた国道266号沿いに形成された農業集落地に立地。敷地の南側は町田川を挟んでコミュニティセンター・旧新合小学校がある。
				施設の状況	建物は新しいが、外壁や腰の板張りに水浸み痕や汚れが見られる。

■特定公共賃貸住宅

番号	団地名	都市計画区域	用途地域	立地状況	
951	一町田団地 7号	—	—	生活施設等	河浦支所バス停、コミュニティセンター、河浦支所、河浦小学校
				周辺地域環境	河浦地区の一町田川右岸に開ける中心部に位置し、主要道牛深天草線を挟んで一町田団地(中耐)の東側に立地。周辺は支所やコミュニティセンター、店舗、農地が混在する住宅地で、緑豊かな広い敷地の東側は山林となっている。
				施設の状況	建物は比較的新しく老朽化はないが、玄関柱やベランダの木部防腐塗装の退化が見られる。

■一般住宅

番号	団地名	都市計画区域	用途地域	立地状況	
974	新合 一般住宅	—	—	生活施設等	新合バス停、郵便局、新合地区コミュニティセンター
				周辺地域環境	新合地区の町田川沿いの田園地帯に位置し、両側を山林に挟まれた国道266号沿いに形成された農業集落地に立地。新合団地2号と隣接。
				施設の状況	建物は比較的新しく、老朽化は見られないが、外壁のチョーキングが見られる。
971	船津 一般住宅	—	—	生活施設等	船津区公民館前バス停、郵便局、世界遺産(崎津天主堂)
				周辺地域環境	崎津地区の今富川河口付近の旧富津小学校西側に位置し、区画割りがされた住宅地に立地。
				施設の状況	建物は比較的新しく、老朽化は見られないが、外壁のチョーキングが見られる。

第3章 公営住宅等入居者意向調査結果

(1) 調査実施の目的

本調査は、天草市公営住宅等長寿命化計画策定に当たり、本市が管理する公営住宅等に居住する111団地、384棟、1,750戸（うち入居戸数1,410戸）を対象に、居住者からみた公営住宅等の状況等を把握することを目的として、アンケート調査を実施しました。

(2) 実施概要

① 調査地域

天草市全域

② 標本抽出

公営住宅等居住者

③ 調査方法

郵送による配布、調査票留め置き回収法で実施しました。

なお、回答は無記名によるアンケート票への直接記入方式としました。

④ 調査期間

令和7（2025）年10月28日～令和7（2025）年11月15日

(3) 調査対象と回収率

調査対象者	調査票 配布数	有効回収数	回収率
公営住宅等居住者	1,410 票	910 票	64.5%

(4) 調査結果表示等の見方

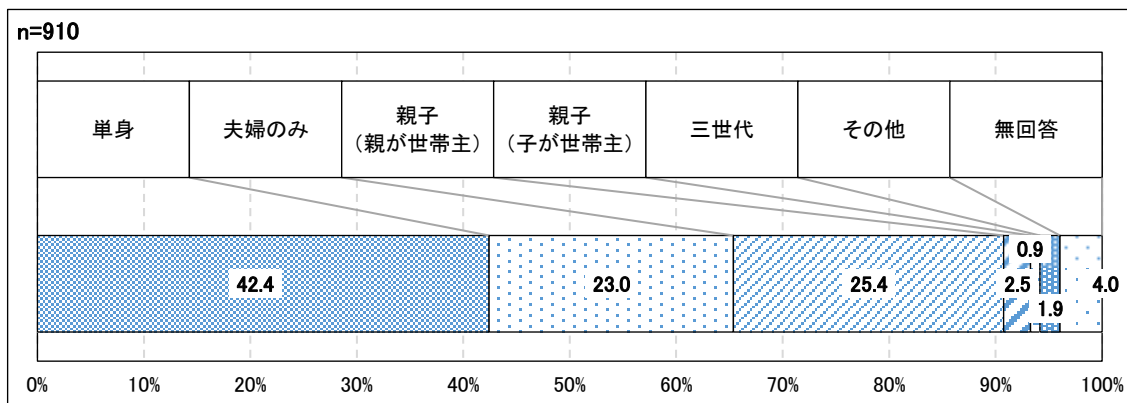
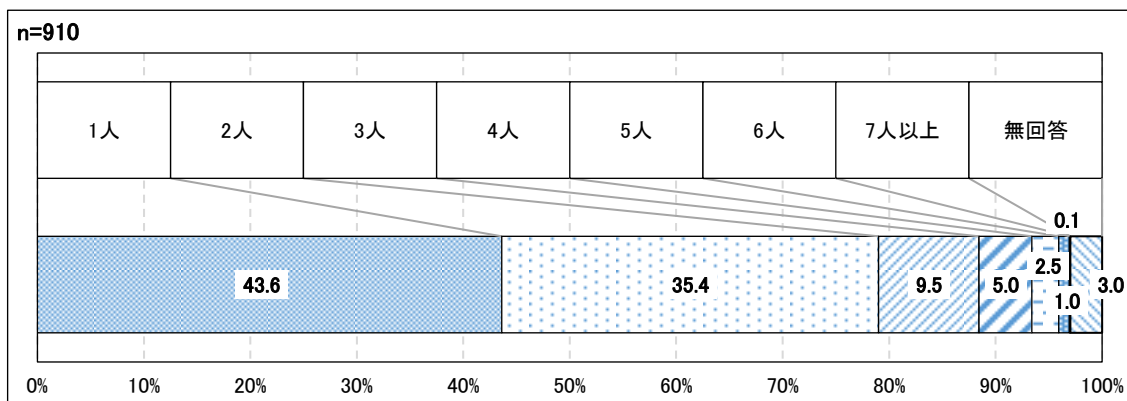
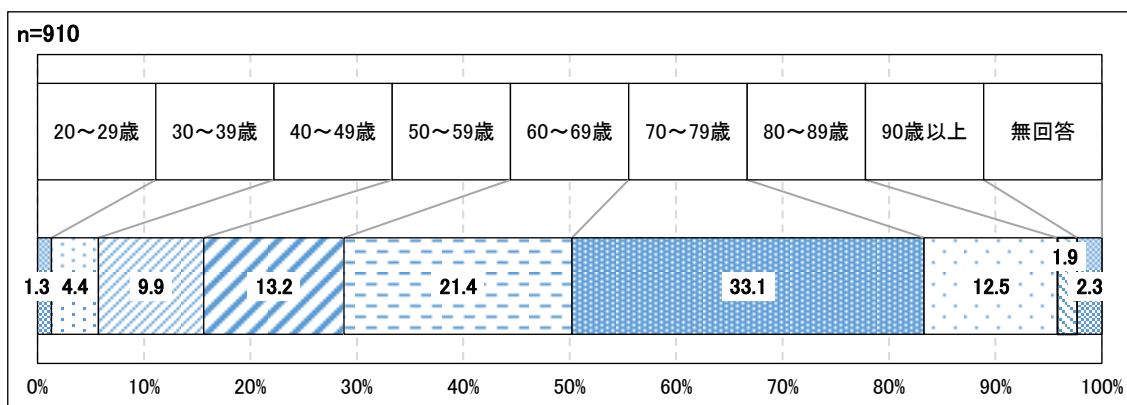
- 基数となるべき実数（n [number of cases の略]）は、設問に対する有効回答者数を示す値です。
- 回答結果の割合（%）は有効サンプル数（集計対象者総数）に対して、それぞれの回答数の割合を小数点以下第2位で四捨五入しているため、単数回答（複数の選択肢から1つの選択肢を選ぶ方式）であっても全体値が100.0%にならない場合があります。
- 複数回答（複数の選択肢から2つ以上の選択肢を選ぶ方式）の設問の場合、回答は選択肢ごとの有効回答数に対して、それぞれの割合を示しています。そのため、全体が100.0%を超える場合があります。
- 図表中において、「不明・無回答」とあるものは、回答が示されていない、または回答の判別が著しく困難なものです。
- クロス集計表では分設問に「不明・無回答」がある場合は表示していません。そのため、分析軸の「回答者数」の全体が、全体の全体と一致しない場合があります。
- 図表作成の都合上、選択肢表記や回答の小さい比率は、短縮・省略している場合があります。
- 凡例は以下の通りとします。

	最も高い項目		最も高い項目に 準ずる項目		比較的低い項目
--	--------	--	------------------	--	---------

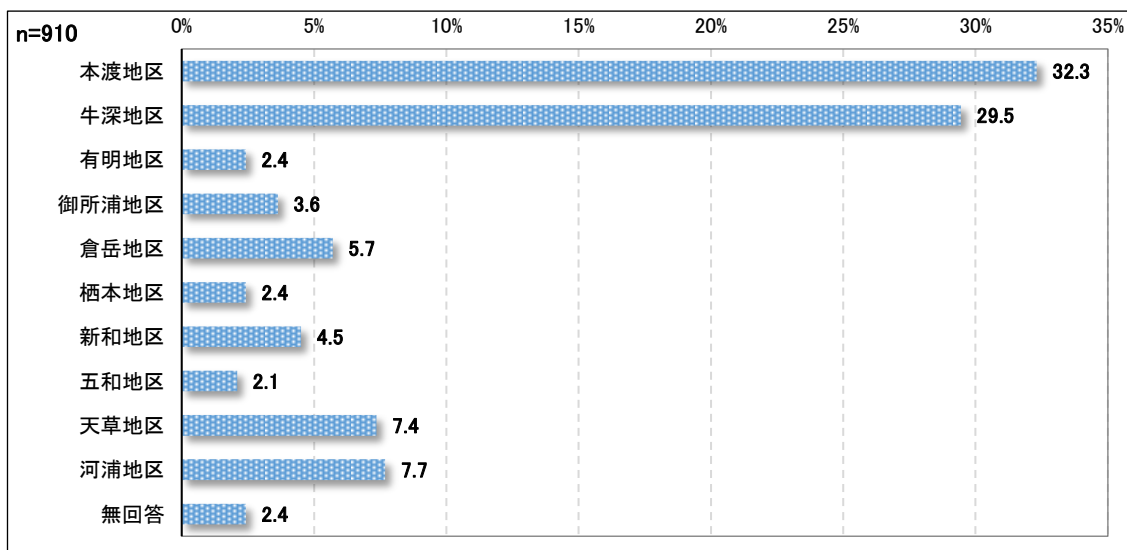
(5) 調査結果の概要

ア 回答者の属性

- 回答者の年齢は、「70～79歳」が33.1%と最も多く、次いで「60～69歳」(21.4%)、「50～59歳」(13.2%)、「80～89歳」(12.5%)となっています。
- 家族の人数は、「1人」が43.6%と最も多く、次いで「2人」(35.4%)、「3人」(9.5%)となっています。
- 家族の構成は、「単身」が42.4%と最も多く、次いで「親子(親が世帯主)」(25.4%)、「夫婦のみ」(23.0%)となっています。



- 回答者の住む公営住宅等の地区は、「本渡地区」が32.3%と最も多く、次いで「牛深地区」(29.5%)となっています。



- 団地名と件数については、下記のようになっています。

地区名	団地名	件数	地区名	団地名	件数	地区名	団地名	件数	地区名	団地名	件数	
本渡	知ヶ崎団地	107	牛深	鬼塚団地	20	御所浦	長浦一般住宅	1	新和	白木団地	12	
	浜田尻団地	58		後浜団地	35		須ノ崎一般住宅	1		渡ノ浦一般住宅	18	
	今釜団地	29		須口団地	43		浦第2団地	3		馬場上一般住宅	4	
	小松原団地	17		元下須一般住宅	1		大宮田第2団地	6		大宮地一般住宅	1	
	志登平団地	21		浦越一般住宅	2		塔尾団地	1	五和	須の脇団地	7	
	大友尻団地	19		池田一般住宅	2		棚底第1団地	7		沖の原団地	12	
	辻団地	5		浅海一般住宅	3		棚底第2団地	3	天草	堀田団地	10	
	宮地岳団地	4		久玉一般住宅	3		大宮田団地	2		湯の本団地	3	
	杵宇土団地	4		有明	島子下A団地		1	中浦団地		10	椎葉団地	6
	金ヶ丘団地	32			島子江口団地		2	新農住団地		3	池端団地	5
牛深	真浦団地	2	赤崎影平団地	1	倉岳	新大宮田団地	2	天草		通山団地	4	
	宮崎団地	6	大浦台田団地	6		大原団地	4			滝下団地	2	
	漕の浦団地	2	赤崎出平団地	5		坂田団地	1		福連木団地	8		
	大島団地	2	下津浦平団地	2		大宮田第2一般住宅	1		通山一般住宅	2		
	魚貫団地	5	楠浦下村一般住宅	1		西の原一般住宅	3		堀田一般住宅	4		
	殿崎団地	10	上津浦向村一般住宅	1		小なぎ湯一般住宅	1		池端一般住宅	2		
	明石北団地	3	御所浦	洲ノ田団地		10	大原一般住宅	2	一町田団地	39		
	明石団地	2		嵐口団地		7	栖本	白洲団地	7	富津団地	11	
	長手団地	17		杉浦団地		3		馬場団地	2	宮野河内団地	6	
	新久玉団地	63		長浦団地		5		湯船原団地	1	新合団地	5	
茂串団地	6	大浦団地	2	白洲西団地	9	船津一般住宅		2				
大池田団地	28	横浦団地	2									
天附団地	7	嵐口一般住宅	1									

イ 住宅の満足度について

居住している公営住宅等の満足度[※]については、「住宅の広さ」「部屋数や間取り」などが高く、一方「遮音性・防音性」「断熱性(冷暖房の効果)」などが低い項目となっています。

(上段:人数、下段:%)

	満足している	まあ満足している	どちらともいえない	多少不満がある	非常に不満がある	無回答	満足度
① 住宅の広さ	334	282	146	72	15	61	5.06
	36.7%	31.0%	16.0%	7.9%	1.7%	6.7%	
② 部屋数や間取り	275	294	163	101	18	59	4.28
	30.2%	32.3%	17.9%	11.1%	2.0%	6.5%	
③ 収納スペース	213	236	181	174	41	65	2.63
	23.4%	25.9%	19.9%	19.1%	4.5%	7.1%	
④ 台所の設備	135	212	201	226	74	62	0.99
	14.8%	23.3%	22.1%	24.8%	8.1%	6.8%	
⑤ 浴室の設備	107	158	169	256	165	55	0.78
	11.8%	17.4%	18.6%	28.1%	18.1%	6.0%	
⑥ トイレの設備	129	208	218	200	93	62	0.84
	14.2%	22.9%	24.0%	22.0%	10.2%	6.8%	
⑦ 遮音性・防音性	92	168	288	208	87	67	0.23
	10.1%	18.5%	31.7%	22.9%	9.6%	7.4%	
⑧ 断熱性 (冷暖房の効果)	89	195	264	199	91	72	0.35
	9.8%	21.4%	29.0%	21.9%	10.0%	7.9%	
⑨ 日当たりや 風通し	210	359	171	76	32	62	3.91
	23.1%	39.5%	18.8%	8.4%	3.5%	6.8%	
⑩ 痛み具合や 汚れなど	33	91	180	335	209	62	2.88
	3.6%	10.0%	19.8%	36.8%	23.0%	6.8%	
⑪ 建物内の段差の 安全性	109	247	294	145	45	70	1.66
	12.0%	27.1%	32.3%	15.9%	5.0%	7.7%	
⑫ 駐車場の確保	219	248	200	83	41	119	3.26
	24.1%	27.3%	22.0%	9.1%	4.5%	13.1%	
⑬ 総合的な評価 (住まい)	100	282	262	154	36	76	1.80
	11.0%	31.0%	28.8%	16.9%	4.0%	8.4%	

※「満足度」は、「満足している」を+10ポイント、「まあ満足している」+5ポイント、「どちらともいえない」±0ポイント、「多少不満がある」-5ポイント、「非常に不満がある」-10ポイントとして、各回答数の加重平均により満足度を算出した。従って、ポイントが高いほど満足度が高い評価となる。なお、無回答は総数より減じた値を母数としている。

ウ 団地周辺の環境について

団地周辺の環境の満足度※については大きな開きはありませんでしたが、「緑・水辺など自然とのふれあい」「周辺の道路の整備状況」「公民館や集会施設など」が比較的高く、一方「子育て支援サービスの状況」「災害に対する安全性」「子どもの遊び場や公園など」が比較的低い項目となっています。

(上段:人数、下段:%)

	満足している	まあ満足している	どちらともいえない	多少不満がある	非常に不満がある	無回答	満足度
① 子どもの遊び場や公園など	63	167	408	110	36	126	1.01
	6.9%	18.4%	44.8%	12.1%	4.0%	13.9%	
② 公民館や集会施設など	104	254	378	67	19	88	2.36
	11.4%	27.9%	41.5%	7.4%	2.1%	9.7%	
③ 緑・水辺など自然とのふれあい	106	278	362	63	13	88	2.60
	11.7%	30.6%	39.8%	6.9%	1.4%	9.7%	
④ 災害に対する安全性	74	188	387	140	46	75	0.97
	8.1%	20.7%	42.5%	15.4%	5.1%	8.2%	
⑤ 犯罪などに対する安全性	60	201	414	126	23	86	1.22
	6.6%	22.1%	45.5%	13.9%	2.5%	9.5%	
⑥ 周辺の道路の整備状況	99	298	317	95	20	81	2.38
	10.9%	32.8%	34.8%	10.4%	2.2%	8.9%	
⑦ 近所づきあい	79	276	381	82	23	69	2.08
	8.7%	30.3%	41.9%	9.0%	2.5%	7.6%	
⑧ 日常の買い物、医療、福祉施設などの利便	88	277	254	162	69	60	1.24
	9.7%	30.4%	27.9%	17.8%	7.6%	6.6%	
⑨ 団地まわりの景観	85	289	356	74	23	83	2.26
	9.3%	31.8%	39.1%	8.1%	2.5%	9.1%	
⑩ 福祉・介護等の生活支援サービスの状況	51	146	564	43	14	92	1.37
	5.6%	16.0%	62.0%	4.7%	1.5%	10.1%	
⑪ 子育て支援サービスの状況	28	75	601	27	11	168	0.85
	3.1%	8.2%	66.0%	3.0%	1.2%	18.5%	
⑫ 総合評価(周辺環境)	60	256	418	82	14	80	1.86
	6.6%	28.1%	45.9%	9.0%	1.5%	8.8%	

※「満足度」は、「満足している」を+10ポイント、「まあ満足している」+5ポイント、「どちらともいえない」±0ポイント、「多少不満がある」-5ポイント、「非常に不満がある」-10ポイントとして、各回答数の加重平均により満足度を算出した。従って、ポイントが高いほど満足度が高い評価となる。なお、無回答は総数より減じた値を母数としている。

エ 将来の暮らしについて

今後の居住意向は、全体で見ると、「できる限り住み続けたい」が56.4%と最も多く、次いで「当分の間は住み続けたい」が26.3%となっています。

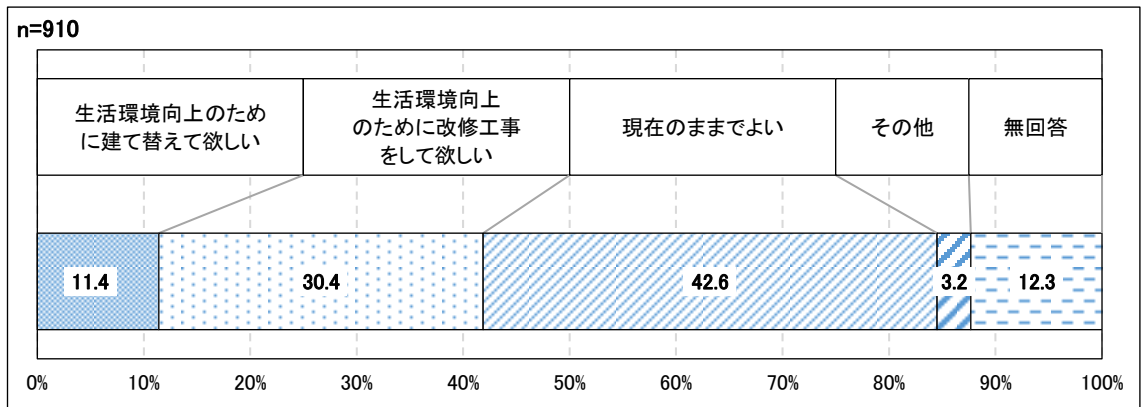
地区別の回答は以下のとおりとなっています。

(上段:人数、下段:%)

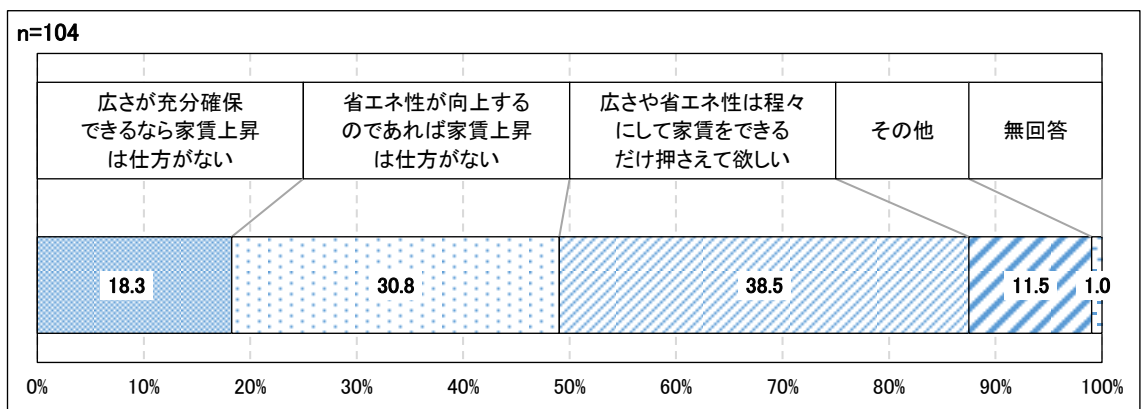
	できる限り 住み続けたい	当分の間は 住みつづけたい	近々に転居する 予定である	転居したいが 適当な住宅が 見つからない	分から ない	全体
本渡地区	176	70	8	16	18	288
	61.1%	24.3%	2.8%	5.6%	6.3%	100.0%
牛深地区	147	70	9	23	12	261
	56.3%	26.8%	3.4%	8.8%	4.6%	100.0%
有明地区	13	4	1	2	1	21
	61.9%	19.0%	4.8%	9.5%	4.8%	100.0%
御所浦地区	17	10	1	1	3	32
	53.1%	31.3%	3.1%	3.1%	9.4%	100.0%
倉岳地区	25	15	2	3	5	50
	50.0%	30.0%	4.0%	6.0%	10.0%	100.0%
栖本地区	12	3	1	2	3	21
	57.1%	14.3%	4.8%	9.5%	14.3%	100.0%
新和地区	20	16	2	1	2	41
	48.8%	39.0%	4.9%	2.4%	4.9%	100.0%
五和地区	7	4	—	4	3	18
	38.9%	22.2%	—	22.2%	16.7%	100.0%
天草地区	31	17	2	4	7	61
	50.8%	27.9%	3.3%	6.6%	11.5%	100.0%
河浦地区	34	19	4	7	4	68
	50.0%	27.9%	5.9%	10.3%	5.9%	100.0%
無回答	12	2	—	—	1	15
	80.0%	13.3%	—	—	6.7%	100.0%
全体	494	230	30	63	59	876
	56.4%	26.3%	3.4%	7.2%	6.7%	100.0%

オ 公営住宅等の建替えや改修等について

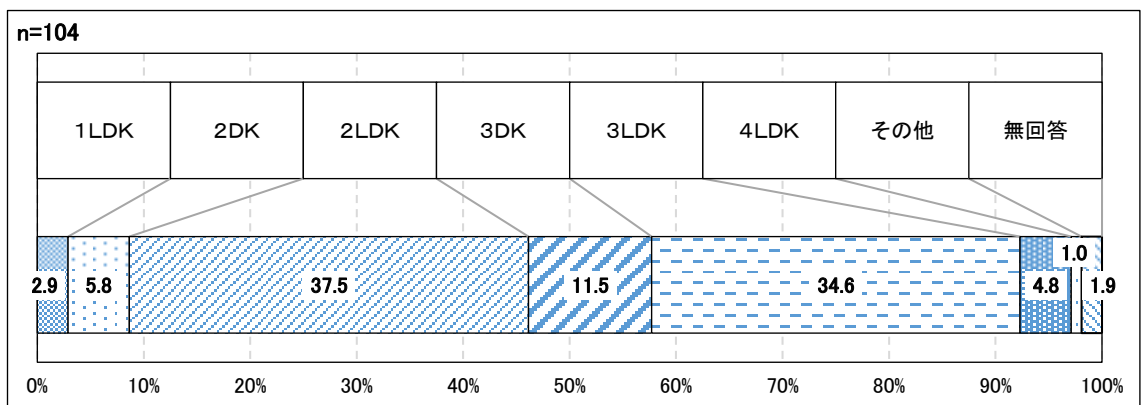
公営住宅等の建替えや改修などについては、「現在のままでよい」が42.6%と最も多く、次いで「生活環境向上のために改修工事をして欲しい」（30.4%）、「生活環境向上のために建て替えて欲しい」（11.4%）となっています。



建替する場合の公営住宅等の広さ・設備と家賃については、「広さや省エネ性は程々にして家賃をできるだけ押さえて欲しい」が38.5%と最も多く、次いで「省エネ性が向上するのであれば家賃上昇は仕方がない」（30.8%）、「広さが充分確保できるなら家賃上昇は仕方がない」（18.3%）となっています。

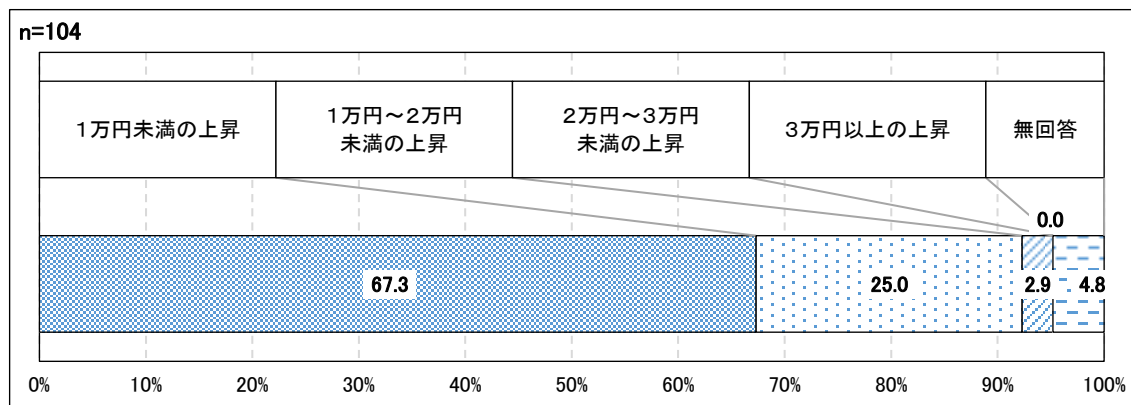


建替する場合の希望する間取りは、「2LDK」が37.5%と最も多く、次いで「3LDK」（34.6%）、「3DK」（11.5%）となっています。



カ 家賃について

希望する間取りに対して上昇する可能な額は、7割近い回答者が「1万円未満の上昇」(67.3%)と答えており、金額が上がるにつれ減っていき、「3万円以上の上昇」という回答者はいませんでした。



家族構成別の回答は以下のとおりとなっています。

(上段:人数、下段:%)

	1万円未満の上昇	1万円～2万円未満の上昇	2万円～3万円未満の上昇	3万円以上の上昇	全体
単身	25 78.1%	7 21.9%	— —	— —	32 100.0%
夫婦のみ	11 78.6%	3 21.4%	— —	— —	14 100.0%
親子 (親が世帯主)	27 61.4%	14 31.8%	3 6.8%	— —	44 100.0%
親子 (子が世帯主)	3 75.0%	1 25.0%	— —	— —	4 100.0%
三世代	— —	1 100.0%	— —	— —	1 100.0%
その他*	3 100.0%	— —	— —	— —	3 100.0%
無回答	1 100.0%	— —	— —	— —	1 100.0%
全体	70 70.7%	26 26.3%	3 3.0%	— —	99 100.0%

※その他の具体的内容は、姉妹、兄弟、夫婦と孫、叔母等の回答となっている。

キ 改修する場合の改善を希望

公営住宅等を改修する場合の希望する改善は、7割近い回答者が「キッチン・洗面台などの設備の改修」（69.9%）と答えています。

家族構成別の回答は以下のとおりとなっています。

（上段：人数、下段：%）

	住戸内の段差の解消・手すりの設置	キッチン・洗面台などの設備の改修	高齢者や子育て世帯に使いやすい間取りへの改修	住棟まわりの段差の解消	街灯の設置や緑化による景観の向上	駐車場の充実	共用廊下・階段等への手摺の設置	その他※	全体
単身	13	68	17	6	10	6	3	32	94
	13.8%	72.3%	18.1%	6.4%	10.6%	6.4%	3.2%	34.0%	100.0%
夫婦のみ	11	46	11	1	6	6	1	22	63
	17.5%	73.0%	17.5%	1.6%	9.5%	9.5%	1.6%	34.9%	100.0%
親子 （親が世帯主）	3	67	23	1	12	16	5	36	99
	3.0%	67.7%	23.2%	1.0%	12.1%	16.2%	5.1%	36.4%	100.0%
親子 （子が世帯主）	—	3	2	1	3	—	—	3	7
	—	42.9%	28.6%	14.3%	42.9%	—	—	42.9%	100.0%
三世代	—	2	3	—	1	—	—	—	3
	—	66.7%	100.0%	—	33.3%	—	—	—	100.0%
その他※	—	3	—	1	—	—	—	1	4
	—	75.0%	—	25.0%	—	—	—	25.0%	100.0%
無回答	—	1	—	—	1	—	—	1	2
	—	50.0%	—	—	50.0%	—	—	50.0%	100.0%
全体	27	190	56	10	33	28	9	95	272
	9.9%	69.9%	20.6%	3.7%	12.1%	10.3%	3.3%	34.9%	100.0%

※表頭その他の具体的内容は、トイレ、浴室、床、天井の改修、雨戸、エレベーターの設置等の回答となっている。
 ※表側その他の具体的内容は、姉妹、兄弟、夫婦と孫、叔母等の回答となっている。

ク 天草市の今後の住宅政策について

天草市期待する住宅政策は、5割近い回答者が「高齢者・障がい者等の安心・安全な住宅や住環境の整備」（53.1%）と答えています。

なお、地区別の回答は以下のとおりとなっています。

（上段：人数、下段：%）

	住みよい環境や景観をつくるための住民どうしのルールづくり	高齢者・障がい者等の安心・安全な住宅や住環境の整備	天草市の海や地域の特色を活かした住宅や住環境の整備	子育て世帯の住宅取得の支援や住環境の整備	転入やUターン等による定住者を増やすための支援	住宅の取得・改善等にむけての情報提供や相談体制の充実	公営住宅等の建替えや改修	空き家利用のための貸し借りの仕組みづくり	省エネルギーやエコなど、環境に配慮した住宅や住環境の整備	その他※	全体
本渡地区	40 15.0%	155 58.1%	15 5.6%	39 14.6%	36 13.5%	19 7.1%	81 30.3%	44 16.5%	44 16.5%	4 1.5%	267 100.0%
牛深地区	31 13.7%	115 50.9%	25 11.1%	29 12.8%	40 17.7%	21 9.3%	45 19.9%	59 26.1%	30 13.3%	8 3.5%	226 100.0%
有明地区	3 14.3%	7 33.3%	—	2 9.5%	4 19.0%	1 4.8%	7 33.3%	12 57.1%	1 4.8%	—	21 100.0%
御所浦地区	3 10.7%	16 57.1%	1 3.6%	4 14.3%	4 14.3%	2 7.1%	11 39.3%	5 17.9%	6 21.4%	1 3.6%	28 100.0%
倉岳地区	8 16.7%	22 45.8%	6 12.5%	6 12.5%	8 16.7%	3 6.3%	14 29.2%	12 25.0%	7 14.6%	1 2.1%	48 100.0%
栖本地区	2 10.5%	6 31.6%	1 5.3%	8 42.1%	2 10.5%	2 10.5%	9 47.4%	3 15.8%	4 21.1%	1 5.3%	19 100.0%
新和地区	6 16.2%	19 51.4%	5 13.5%	6 16.2%	8 21.6%	2 5.4%	7 18.9%	4 10.8%	10 27.0%	1 2.7%	37 100.0%
五和地区	4 22.2%	10 55.6%	3 16.7%	4 22.2%	—	4 22.2%	1 5.6%	4 22.2%	3 16.7%	—	18 100.0%
天草地区	9 16.7%	33 61.1%	6 11.1%	7 13.0%	7 13.0%	5 9.3%	13 24.1%	10 18.5%	7 13.0%	2 3.7%	54 100.0%
河浦地区	9 14.5%	33 53.2%	4 6.5%	12 19.4%	19 30.6%	2 3.2%	12 19.4%	15 24.2%	9 14.5%	2 3.2%	62 100.0%
無回答	7 41.2%	7 41.2%	1 5.9%	2 11.8%	2 11.8%	1 5.9%	3 17.6%	2 11.8%	1 5.9%	1 5.9%	17 100.0%
全体	122 15.3%	423 53.1%	67 8.4%	119 14.9%	130 16.3%	62 7.8%	203 25.5%	170 21.3%	122 15.3%	21 2.6%	797 100.0%

※その他の具体的内容は、南海トラフ地震に備えた耐震強化、本渡地区以外での企業誘致、少子高齢化に伴うまちづくりを含めた住宅、通信環境の改善、ペットも暮らせる住宅等の回答となっている。

居留意向別の回答は以下のとおりとなっています。

(上段:人数、下段:%)

	住みよい環境や景観をつくるための住民どうしのルールづくり	高齢者・障がい者等の安心・安全な住宅や住環境の整備	天草市の海や地域の特色を活かした住宅や住環境の整備	子育て世帯の住宅取得の支援や住環境の整備	転入やリターン等による定住者を増やすための支援	住宅の取得・改善等にむけての情報提供や相談体制の充実	公営住宅等の建替えや改修	空き家利用のための貸し借りの仕組みづくり	省エネルギーやエコなど、環境に配慮した住宅や住環境の整備	その他※	全体
できる限り 住み続けたい	80 18.5%	260 60.2%	45 10.4%	41 9.5%	76 17.6%	36 8.3%	92 21.3%	73 16.9%	63 14.6%	11 2.5%	432 100.0%
当分の間は 住みつづけたい	27 12.6%	99 46.0%	16 7.4%	40 18.6%	39 18.1%	12 5.6%	62 28.8%	56 26.0%	39 18.1%	5 2.3%	215 100.0%
近々に転居する 予定である	2 7.4%	11 40.7%	1 3.7%	7 25.9%	4 14.8%	5 18.5%	6 22.2%	10 37.0%	3 11.1%	1 3.7%	27 100.0%
転居したいが 適当な住宅が 見つからない	3 5.0%	20 33.3%	2 3.3%	21 35.0%	4 6.7%	7 11.7%	24 40.0%	22 36.7%	4 6.7%	3 5.0%	60 100.0%
分からない	6 11.5%	26 50.0%	3 5.8%	9 17.3%	6 11.5%	2 3.8%	17 32.7%	7 13.5%	10 19.2%	1 1.9%	52 100.0%
無回答	4 36.4%	7 63.6%	—	1 9.1%	1 9.1%	—	2 18.2%	2 18.2%	3 27.3%	—	11 100.0%
全体	122 15.3%	423 53.1%	67 8.4%	119 14.9%	130 16.3%	62 7.8%	203 25.5%	170 21.3%	122 15.3%	21 2.6%	797 100.0%

※その他の具体的内容は、南海トラフ地震に備えた耐震強化、本渡地区以外での企業誘致、少子高齢化に伴うまちづくりを含めた住宅、通信環境の改善、ペットも暮らせる住宅等の回答となっている。

ケ 維持管理で特に困っていることや不安に思うこと

現在の住宅の維持管理で特に困っていることや不安に思うことは、約8割の回答者が「壊れているところや劣化しているところの修繕の状況」(79.9%)と答えています。

また、居留意向別の回答は以下のとおりとなっています。

(上段:人数、下段:%)

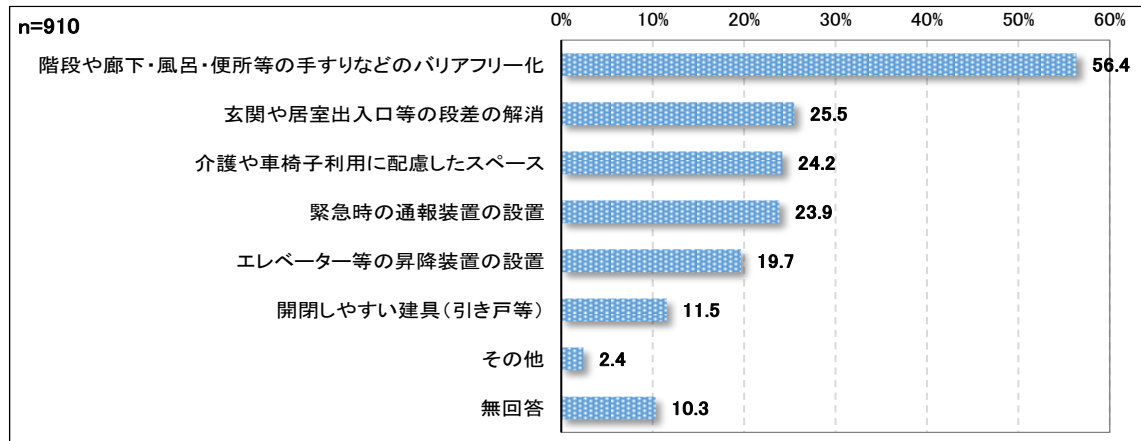
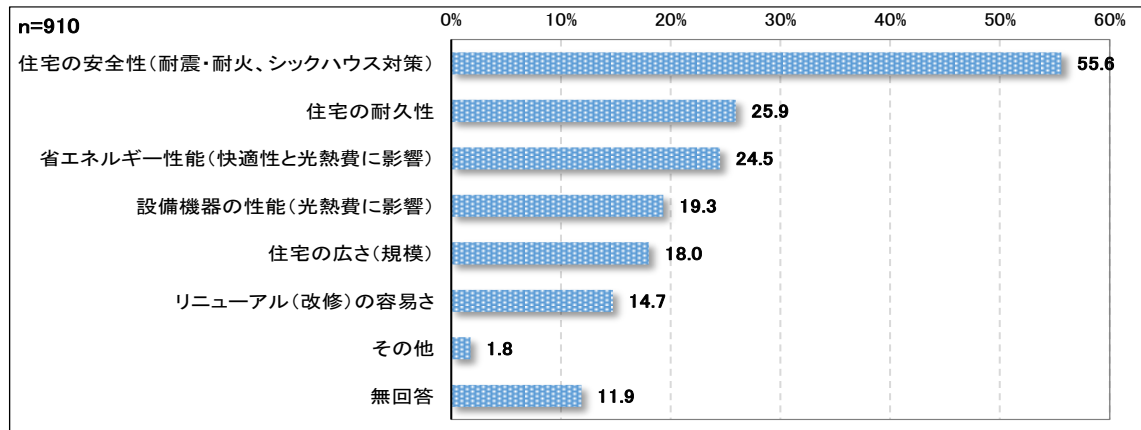
	壊れているところや劣化しているところの修繕の状況	(防犯や衛生的なこと) 空き家の管理	共用部分の管理	ゴミ置場の管理や不法駐車等の	建物の防犯面などの安全性	騒音、生活妨害など近隣トラブル	その他※	全体
できる限り 住み続けたい	305	73	47	117	52	27	389	
	78.4%	18.8%	12.1%	30.1%	13.4%	6.9%	100.0%	
当分の間は 住みつづけたい	159	33	23	40	34	15	198	
	80.3%	16.7%	11.6%	20.2%	17.2%	7.6%	100.0%	
近々に転居する 予定である	23	3	1	10	5	1	26	
	88.5%	11.5%	3.8%	38.5%	19.2%	3.8%	100.0%	
転居したいが適当な 住宅が見つからない	48	12	2	14	16	6	58	
	82.8%	20.7%	3.4%	24.1%	27.6%	10.3%	100.0%	
分からない	44	3	8	12	11	6	51	
	86.3%	5.9%	15.7%	23.5%	21.6%	11.8%	100.0%	
無回答	12	8	2	3	2	2	18	
	66.7%	44.4%	11.1%	16.7%	11.1%	11.1%	100.0%	
全体	591	132	83	196	120	57	740	
	79.9%	17.8%	11.2%	26.5%	16.2%	7.7%	100.0%	

※その他の具体的内容は、害虫対策、雑草の管理・処理、寒さ対策、外灯設備の不具合、駐車場の増設、猫の糞尿や住宅侵入等の回答となっている。

コ 住宅の機能・性能、住宅の設備として必要だと思うことについて

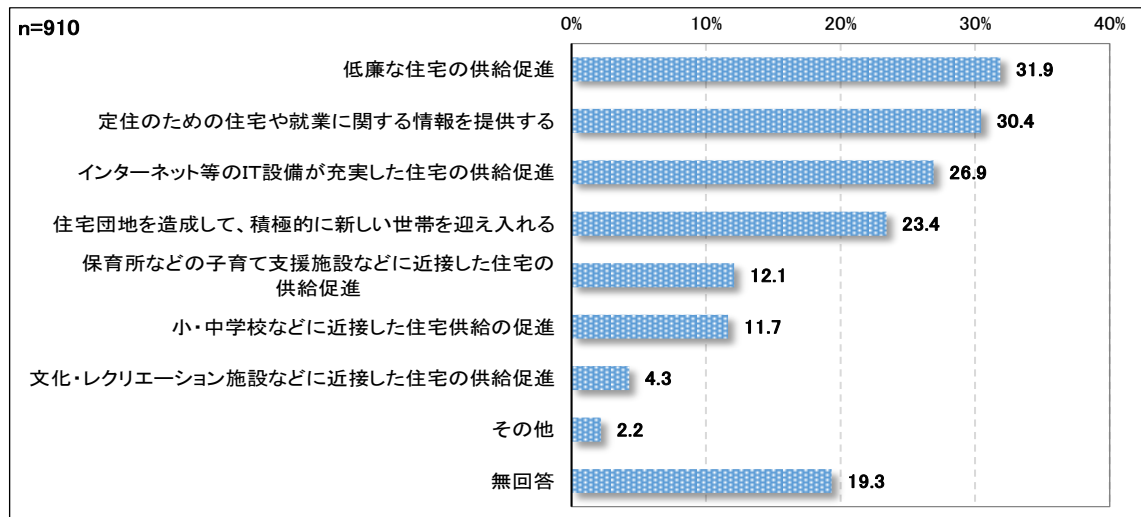
住宅の機能・性能について大切にしたい点は、5割以上の回答者が「住宅の安全性（耐震・耐火、シックハウス対策）」（55.6%）と答えています。

高齢者の生活に求められる住宅の設備として必要なことは、5割以上の回答者が「階段や廊下・風呂・便所等の手すりなどのバリアフリー化」（56.4%）と答えています。



サ 若い世代の定住のために力を入れてほしい住宅施策

「低廉な住宅の供給促進」が 31.9%と最も多く、次いで「定住のための住宅や就業に関する情報を提供する」（30.4%）、「インターネット等のIT設備が充実した住宅の供給促進」（26.9%）となっています。



第3章 公営住宅等入居者意向調査結果

年齢別の回答は以下のとおりとなっています。

(上段:人数、下段:%)

	低廉な住宅の供給促進	住宅団地を造成して、積極的に新しい世帯を迎え入れる	定住のための住宅や就業に関する情報を提供する	文化・レクリエーション施設などに近接した住宅の供給促進	給の促進	小・中学校などに近接した住宅供給の促進	インターネット等のIT設備が充実した住宅の供給促進	保育所などの子育て支援施設などに近接した住宅の供給促進	その他※	全体
20～29歳	6	5	3	2	1	6	1	—	12	
	50%	41.7%	25%	16.7%	8.3%	50%	8.3%	—	100.0%	
30～39歳	15	11	9	1	8	18	8	2	39	
	38.5%	28.2%	23.1%	2.6%	20.5%	46.2%	20.5%	5.1%	100.0%	
40～49歳	34	22	25	1	13	43	10	7	87	
	39.1%	25.3%	28.7%	1.1%	14.9%	49.4%	11.5%	8%	100.0%	
50～59歳	42	28	37	3	23	41	14	1	111	
	37.8%	25.2%	33.3%	2.7%	20.7%	36.9%	12.6%	0.9%	100.0%	
60～69歳	65	47	66	6	24	68	27	2	169	
	38.5%	27.8%	39.1%	3.6%	14.2%	40.2%	16%	1.2%	100.0%	
70～79歳	93	60	108	19	24	48	34	5	220	
	42.3%	27.3%	49.1%	8.6%	10.9%	21.8%	15.5%	2.3%	100.0%	
80～89歳	29	31	26	7	7	18	12	2	76	
	38.2%	40.8%	34.2%	9.2%	9.2%	23.7%	15.8%	2.6%	100.0%	
90歳以上	3	5	3	—	5	2	3	—	11	
	27.3%	45.5%	27.3%	—	45.5%	18.2%	27.3%	—	100.0%	
無回答	3	10	1	3	3	4	5	1	21	
	14.3%	47.6%	4.8%	14.3%	14.3%	19%	23.8%	4.8%	100.0%	
全体	290	219	278	42	108	248	114	20	746	
	38.9%	29.4%	37.3%	5.6%	14.5%	33.2%	15.3%	2.7%	100.0%	

※その他の具体的内容は、間取りがすべて同じではなく上階を子育て世帯向けにリフォーム、DIYなど好きにしたい、起業発想が自由に発表できること、住宅エリア内のルール、本渡以外でも仕事ができ生活できる環境づくり等の回答となっている。

地区別の回答は以下のとおりとなっています。

(上段:人数、下段:%)

	低廉な住宅の供給促進	新しい世帯を迎え入れる住宅団地を造成して、積極的に新しい世帯を迎え入れる	定住のための住宅や就業に関する情報を提供する	近接した住宅の供給促進	文化・レクリエーション施設などに近接した住宅の供給促進	給の促進	小・中学校などに近接した住宅供給の促進	インターネット等のIT設備が充実した住宅の供給促進	保育所などの子育て支援施設などに近接した住宅の供給促進	その他※	全体
本渡地区	94	74	87	12	40	71	38	9	242		
	38.8%	30.6%	36.0%	5.0%	16.5%	29.3%	15.7%	3.7%	100.0%		
牛深地区	87	59	85	12	27	74	25	6	215		
	40.5%	27.4%	39.5%	5.6%	12.6%	34.4%	11.6%	2.8%	100.0%		
有明地区	7	3	6	—	3	9	3	1	18		
	38.9%	16.7%	33.3%	—	16.7%	50.0%	16.7%	5.6%	100.0%		
御所浦地区	13	8	10	—	3	6	3	—	24		
	54.2%	33.3%	41.7%	—	12.5%	25.0%	12.5%	—	100.0%		
倉岳地区	14	14	16	3	8	16	7	—	42		
	33.3%	33.3%	38.1%	7.1%	19.0%	38.1%	16.7%	—	100.0%		
栖本地区	9	8	6	2	2	10	3	—	20		
	45.0%	40.0%	30.0%	10.0%	10.0%	50.0%	15.0%	—	100.0%		
新和地区	12	12	14	—	5	8	9	—	32		
	37.5%	37.5%	43.8%	—	15.6%	25.0%	28.1%	—	100.0%		
五和地区	6	3	7	—	2	6	2	—	15		
	40.0%	20.0%	46.7%	—	13.3%	40.0%	13.3%	—	100.0%		
天草地区	16	17	24	5	7	23	8	3	56		
	28.6%	30.4%	42.9%	8.9%	12.5%	41.1%	14.3%	5.4%	100.0%		
河浦地区	30	9	22	5	9	20	11	1	60		
	50.0%	15.0%	36.7%	8.3%	15.0%	33.3%	18.3%	1.7%	100.0%		
無回答	2	12	1	3	2	5	5	—	22		
	9.1%	54.5%	4.5%	13.6%	9.1%	22.7%	22.7%	—	100.0%		
全体	290	219	278	42	108	248	114	20	746		
	38.9%	29.4%	37.3%	5.6%	14.5%	33.2%	15.3%	2.7%	100.0%		

※その他の具体的内容は、間取りがすべて同じではなく上階を子育て世帯向けにリフォーム、DIYなど好きにしたい、起業発想が自由に発表できること、住宅エリア内のルール、本渡以外でも仕事ができ生活できる環境づくり等の回答となっている。

第4章 公営住宅等の課題

(1) 敷地に関する課題

- 入居者のうち子育て世帯（18歳以下の同居）は、約16%を占めており、必要に応じて団地内に幼児遊園等の広場空間の整備や子育て支援施設の併設を検討する必要があります。
- 核家族世帯のうち単独世帯は増加傾向にあるため、高齢者が利用しやすい、住環境の整備を進めることが求められています。また、必要に応じてデイサービス等の高齢者福祉機能の併設を検討する必要があります。
- 入居者の通勤手段は、自動車利用が多く、アンケートでは車の所有者が70.9%あり、移動手段を自家用車に頼る世帯が多いことが地域の特性となっています。また、駐車場の充実を求める回答が10.1%あります。1世帯に2台所有する世帯も見られるものの、駐車場は少なく、敷地内の歩行者の安全性を確保するため、駐車場の整備を検討する必要があります。

(2) 建物に関する課題

- 既に耐用年数を迎え、老朽化が見られる木造ストックや昭和40年代から50年代前半の準耐火平屋ストックが多く見られ、入居者の安全性を確保するため、既存ストックの計画的な建替え及び必要に応じて用途廃止を推進する必要があります。
- 学校の統廃合が進み、市街地や集落中心部から外れた木造の単独住宅が多く見られ、老朽化が進んでいます。
需要が低いストックについては、用途廃止を推進するなど集約化を図る必要があります。
- 子育て型公営住宅の整備や子育て世帯への住環境整備により、子どもを産み育てやすい環境の整備に取り組む公営住宅等のあり方を検討していく必要があります。
- 地球温暖化などの環境問題が顕在化する中、再生可能な自然エネルギーの利用に対する市民意識も高く、太陽エネルギーの活用や住宅の断熱性向上など地球環境負荷の軽減を図る必要があります。
- わが国では近年頻発に多様な自然災害が発生しています。熊本県においても甚大な被害を受けた「平成28（2016）年熊本地震」から約10年が経過しようとしています。こうした災害時の対応にも留意し、建物の耐震化、災害時避難、災害通信、自家発電などの災害時対応機能を備えた住環境の整備を進める必要があります。また、災害時の孤立化に備えた生活維持機能などを備えた住宅団地を整備する必要があります。

(3) 入居者に関する課題

- アンケートによると、居住年数10年以上が全体の60%、30年以上は13%と入居期間の長期化が見られるため、高齢化の進展等によるコミュニティバランスの崩壊防止や団地活力の低下を防ぐ観点から、多様な年齢層の世帯が入居するコミュニティミックスの形成について検討する必要があります。
- 本市の人口は、高齢化率が40.9%、年少人口比率が11.1%と少子高齢化が進んでいます。こうした状況を受けて、入居者の年齢階層や家族構成に応じ、多様な住宅形式の提供を検討する必要があります。
- 少子高齢社会における公営住宅等の役割として、高齢者が安心して暮らしていける住環境の提供を考える上で、日常生活に必要な機能を高齢者の行動範囲（徒歩圏など）を考慮した周辺環境づくり、また公共交通の利便性向上などを考慮した公営住宅等を整備する必要があります。
- 少子社会において、子育てファミリー層の確保は自治体にとって、急務な施策となっています。こうした中で、子育てができる住環境を提供し、市内への定住を図るため子育て支援住宅整備に向けた既存住宅のリノベーションや新設、建替の際に子育てにやさしい住まいと環境づくりを検討し、移住定住促進の受け皿となる公営住宅等の整備を図る必要があります。

第5章 公営住宅等管理戸数の推移と将来人口

(1) 公営住宅等管理戸数の推移

現存する公営住宅等は、昭和 26 (1951) 年に建築された住宅が最も古く、昭和 35 (1960) 年までに建てられた住宅は 236 戸あり、老朽化が進んでいます。

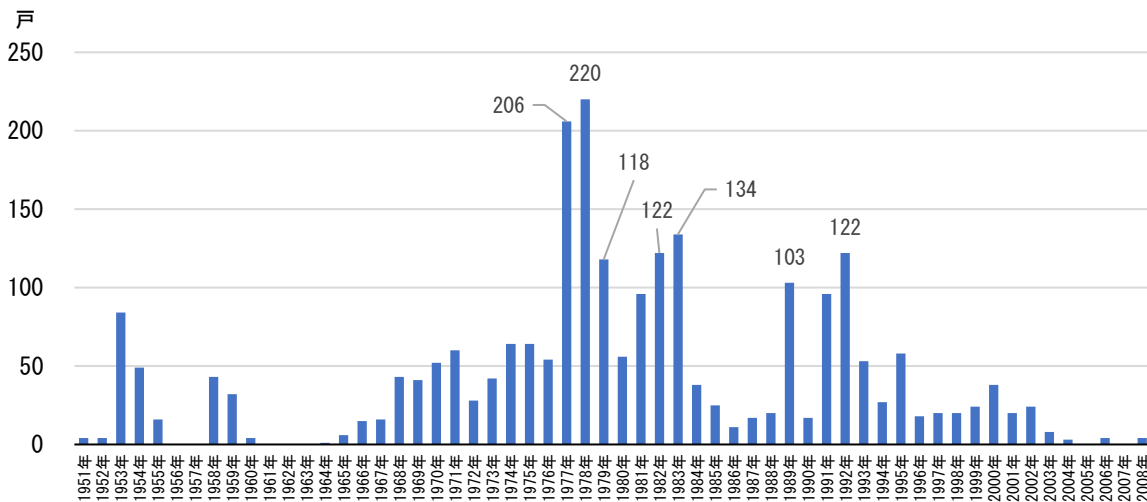
その後、1960 年代後半から 1980 年代前半まで、昭和 53 (1978) 年を頂点とし、山型に建設が進められてきました。

これまで昭和 52 (1977) 年から昭和 58 (1983) 年、昭和 64 (1989) 年、平成 4 (1992) 年には年間 100 戸を超える公営住宅等の整備が進められ、特に、建設のピークは、昭和 52 (1977) 年の 206 戸、昭和 53 (1978) 年の 220 戸でした。

このような、住宅は築後の年数が経過し、すでに耐用年数を大幅に経過しているものや、木造の住宅等、耐震対策を含む改良・修繕が必要な住宅となっています。

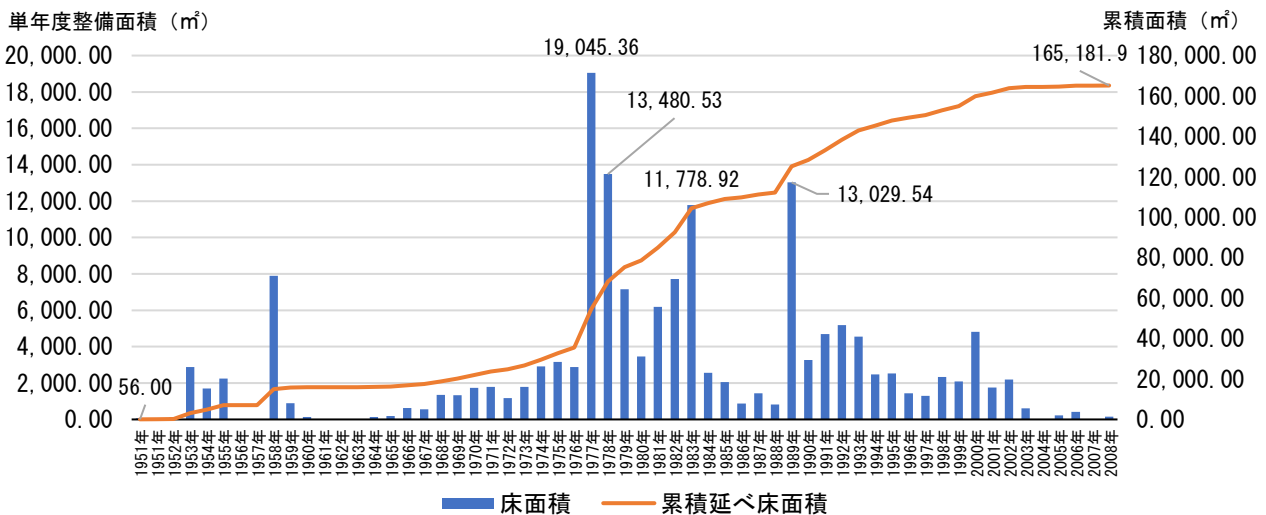
また、公営住宅等の延べ床面積は 165,181.9 m² となっています。

◆公営住宅等整備数の推移



資料：天草市建設部 建築住宅課調べ

◆公営住宅等整備延べ床面積の推移



資料：天草市建設部 建築住宅課調べ

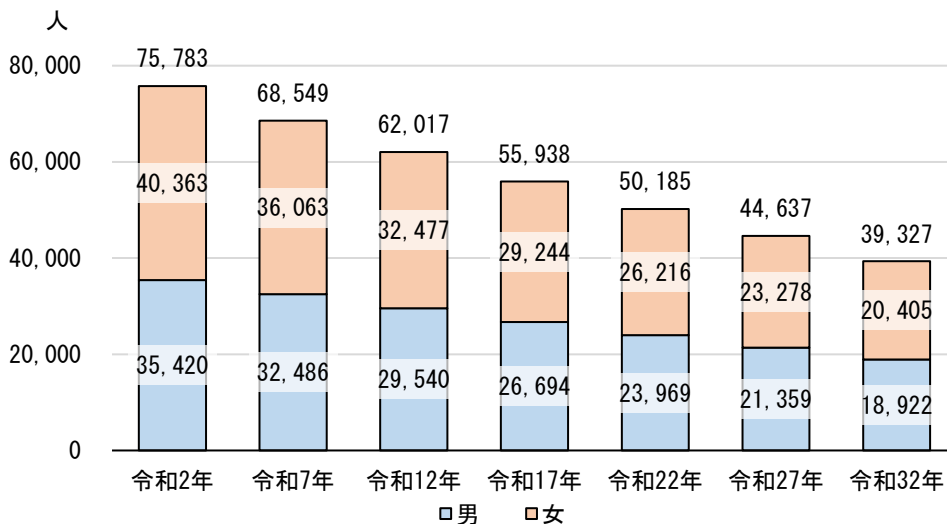
(2) 将来人口

① 将来人口と年齢3区分別人口の見通し

天草市人口ビジョン（令和7（2025）年3月）に掲げられている国立社会保障・人口問題研究所（以下「社人研」という。）の令和5（2023）年推計によると、本市の人口は、今後減少の傾向をたどるものと予測されています。中間年度の令和17（2035）年で55,938人、30年後の令和32（2050）年には39,327人と推計されています。

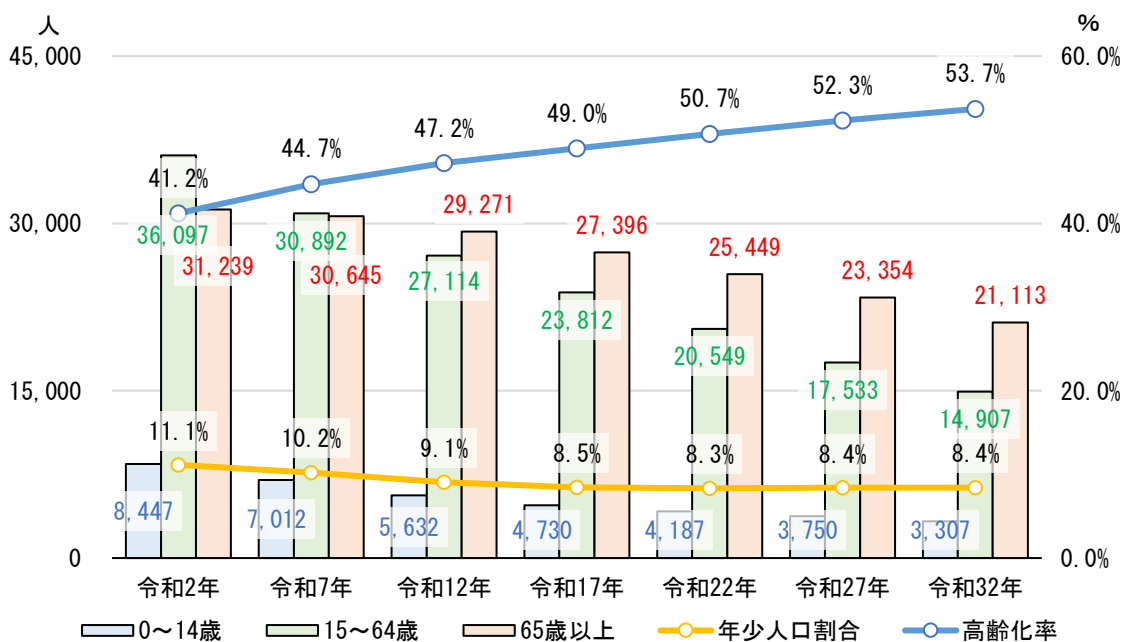
年齢3区分別人口では、令和32（2050）年に65歳以上の高齢化率は53.7%となる一方で、年少人口の割合は8.4%まで減少すると予測されています。また、生産年齢人口も暫時減少し、令和32（2050）年には14,907人（総人口の37.9%）まで減少すると推計されています。

◆将来人口の見通し



資料：天草市人口ビジョン（令和7（2025）年3月）

◆年齢3区分別人口の見通し

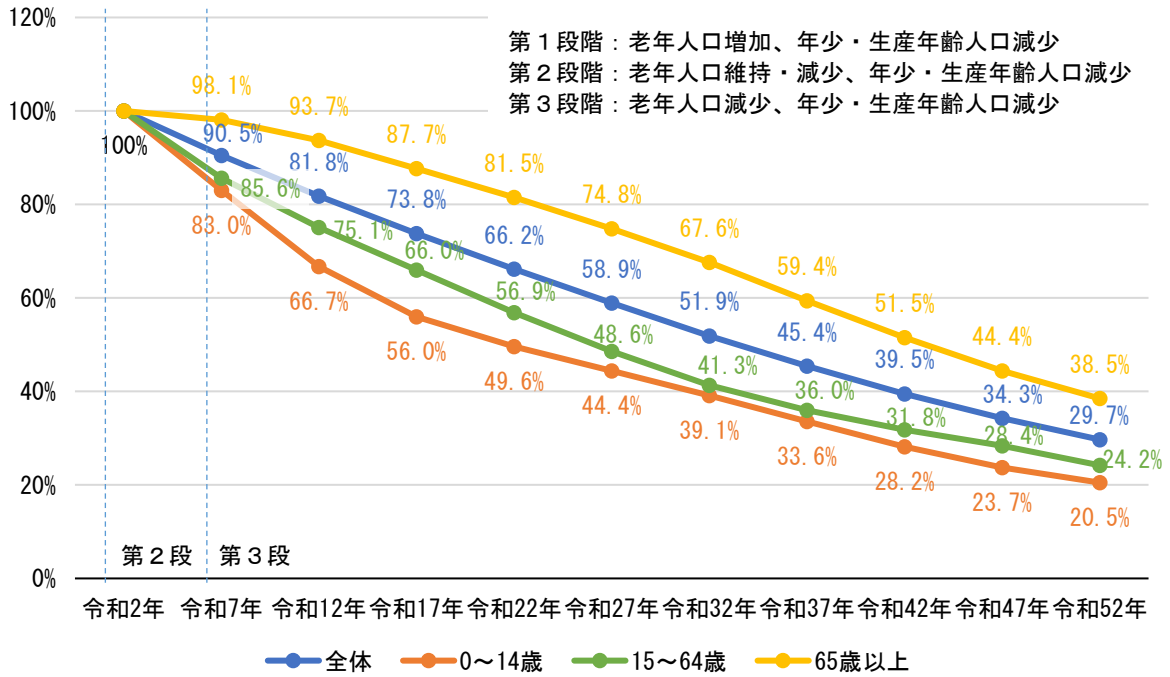


資料：天草市人口ビジョン（令和7（2025）年3月）

② 将来の人口減少段階

社人研の推計によると、本市の人口減少段階は「第2段階（老年人口維持・減少、年少・生産年齢人口減少）」に位置していると推定していますが、令和7年（2025）年以降は、すべての年齢区分で人口が減少していく「第3段階」に移行するものと予測しています。

◆将来の人口減少段階



資料：天草市人口ビジョン（令和7（2025）年3月）

③ 目標人口

◆天草市人口ビジョン（令和7（2025）年3月）における将来の総人口のシミュレーション

	2020年	2035年	2050年	2070年
	令和2年	令和17年	令和32年	令和52年
ケース① 社人研推計	75,783人	55,939人 (26.2%減)	39,327人 (48.1%減)	22,487人 (70.3%減)
ケース② 社人研推計(封鎖人口※)		61,612人 (18.7%減)	49,826人 (34.3%減)	—
ケース③ 合計特殊出生率※2.07		56,354人 (25.6%減)	40,023人 (47.2%減)	23,408人 (69.1%減)
ケース④ 男女15~24歳純移動率※50%改善		64,028人 (15.5%減)	45,487人 (40.0%減)	31,527人 (58.4%減)

資料：天草市人口ビジョン（令和7（2025）年3月）

※「封鎖人口」は、特定の地域において、出生と死亡のみによって人口が変動すると仮定した場合の人口を指す。
 ※「合計特殊出生率」は、人口に対する出生数を示す指標の一つで、1人の女性が一生の間に産む子どもの数を表す指標として、15歳から49歳までの女性の年齢別出生率を合計して算出される。
 ※「純移動率」は、特定の期間における転入者数と転出者数の差を、その期間の人口で割って算出される人口統計学の指標で、通常人口1,000人あたりの移出入の数として表される。

本市の将来の人口予測は厳しく、令和6（2024）年4月には、民間有識者でつくる人口戦略会議において「消滅可能性自治体」に位置付けられ、その対策は急務となっています。

本市では「まち・ひと・しごと創生法」を基本に、国が行う経済・社会保障政策や地方創生への取組の動向を注視しながら、広い視点で長期にわたって将来を見据え、「人口減少の抑制」と「人口減少への適応」の二つの側面から、以下のような対策を講じていく必要がある、としています。

ア 人口減少の抑制

本市の合計特殊出生率は、全国及び熊本県に比べて高い水準で推移しており、令和5（2023）年の概数値では、全国の1.20、熊本県の1.47に対し1.78となっていますが、現在の人口置換水準（人口規模が長期的に維持される水準）である2.07には届いていません。

仮に、将来人口のシミュレーションで示したとおり、合計特殊出生率を人口置換水準まで上昇させたとしても、本市の人口減少に歯止めをかけることは困難であり、出生率を上昇させつつ、若年層や働く世代の人口流出の抑制、市外からの人口流入の拡大を目指すことが重要な課題としても検討が必要です。

このため、若者の結婚・出産・育児に対する支援や子育てしやすい環境の整備、地場産業の育成や企業誘致等による雇用の創出と経済活動の活性化、UIJターンや移住・定住の促進政策など、自然減、社会減ともに抑制できるよう、多方面からの取組が必要です。

イ 人口減少への適応

人口減少のペースを緩めることはできても、やはり、総人口の一定の減少は避けられません。引き続き、人口減少の抑制対策に取り組みつつ、人口が減少しても、市民の日々の暮らしや活発な社会活動が維持できるとともに、地域経済の持続的な成長を促せるよう、人口減少に適応した社会づくりが必要となります。

公共交通や医療・福祉、教育など、市民生活に必要なサービスや社会インフラの充実、各種産業における生産性の向上と多様な人材の確保、地域の担い手の育成や、個人・企業・各種団体・行政など様々な主体の連携によるコミュニティの維持、そしてあらゆる分野でのDXの推進等に取り組み、広い市域を有する本市ならではの施策を展開することが求められます。

第6章 公営住宅等の需要に関する検討

本市における公営住宅等の管理を適切に行うため、以下に示す将来ストック量の推計を行い、需要見通しに基づく適正な目標管理戸数を仮設定します。

(1) 需要見通しに基づく将来ストック量の推計について

需要見通しに基づく将来ストック量の推計については、国土交通省住宅局住宅総合整備課が示す「公営住宅等長寿命化計画策定指針【改訂】(平成28(2016)年8月)」に基づき、「ストック推計【将来の著しい困窮年収未満の世帯数の推計】(国土交通省国土技術政策総合研究所の技術開発によるプログラム)」を活用して推計します。以下に推計手法の概要を示します。

① 策定指針による将来のストック量推計の考え方

- 公営住宅等の需要の見通しの検討にあたっては、将来(30年程度の中長期)の時点における世帯数の推計を基に、公営住宅等の施策対象(本来階層及び裁量階層)の世帯数を推計し、そのうち自力では最低居住面積水準*を達成することが著しく困難な年収である世帯(以下「著しい困窮年収未満の世帯数」という。)を推計します。
- ストック推計により算定される結果は、将来のある時点(目標年次)において、全ての借家(公営住宅等だけでなく、民間賃貸住宅等も含めた借家)に居住する「著しい困窮年収世帯未満の世帯数」を示すものであり、推計結果がそのまま将来の公営住宅等ストック量を示すものではありません。
- このため、公営住宅等だけでなく、公的賃貸住宅やサービス付き高齢者向け住宅、民間賃貸住宅の活用等、地域の状況に応じた「著しい困窮年収未満世帯」への対応を検討したうえで、将来の公営住宅等のストック量を設定する必要があります。

② 将来ストック量の推計プロセス

【ステップ0】天草市の世帯数の推計(世帯主年齢5歳階級別世帯類型別)

- 国立社会保障・人口問題研究所が推計・公表している「日本の地域別将来推計人口(平成30(2018)年推計)」において、市町村単位で、令和27(2045)年まで5年ごとの、男女・年齢(5歳)階級別人口が示されており、このデータをもとに世帯数を推計します。

$$\text{世帯数} = \text{世帯主数} = \text{人口} \times \text{世帯主率} \quad (\text{人口に占める世帯主数の割合})$$

【ステップ1】借家世帯の世帯人員・収入分位別世帯数の推計

- 将来のある時点(目標年次)の借家世帯の世帯人員・収入別世帯数を算出します。

- 1) 住宅所有関係・世帯人員・年間収入階級別世帯数の推計
- 2) 借家世帯の世帯人員・収入分位五分位階級別世帯数の推計

*最低居住面積水準は、健康で文化的な住生活を営むために必要不可欠な住宅の面積として「住生活基本計画全国計画(令和3(2021)年・国土交通省)」の基準として設定されている。具体的には、世帯人数に応じて単身世帯で25㎡、2人以上の世帯では10㎡×世帯人数+10㎡と定められている。本計画では、P92の目標整備水準において、世帯人員3人の場合は最低居住面積水準40㎡以上、単身向けの場合は最低居住面積水準25㎡以上としている。

【ステップ2】公営住宅収入基準を満たす世帯のうち「公営住宅施策対象世帯数」の推計

○公営住宅の施策対象世帯数を推計します。

- 1) 基準年収以下の世帯の割合の推計
 - ・ 本来階層：収入分位 25%以下の世帯
 - ・ 裁量階層：収入分位 40%以下の世帯
- 2) 本来階層の世帯数の推計
- 3) 裁量階層の世帯数の推計

【ステップ3】公営住宅の施策対象世帯のうち「著しい困窮年収未満の世帯数」の推計

○公営住宅の施策対象世帯のうち「著しい困窮年収未満の世帯数」を推計します。

- 1) 最低居住面積水準の民間賃貸住宅の家賃水準の推計
- 2) 適正な家賃負担率の範囲で最低居住面積水準の民間賃貸住宅の入居に必要な年収の推計
- 3) 必要年収未満の世帯数の推計（借家の世帯人員・収入分位別）

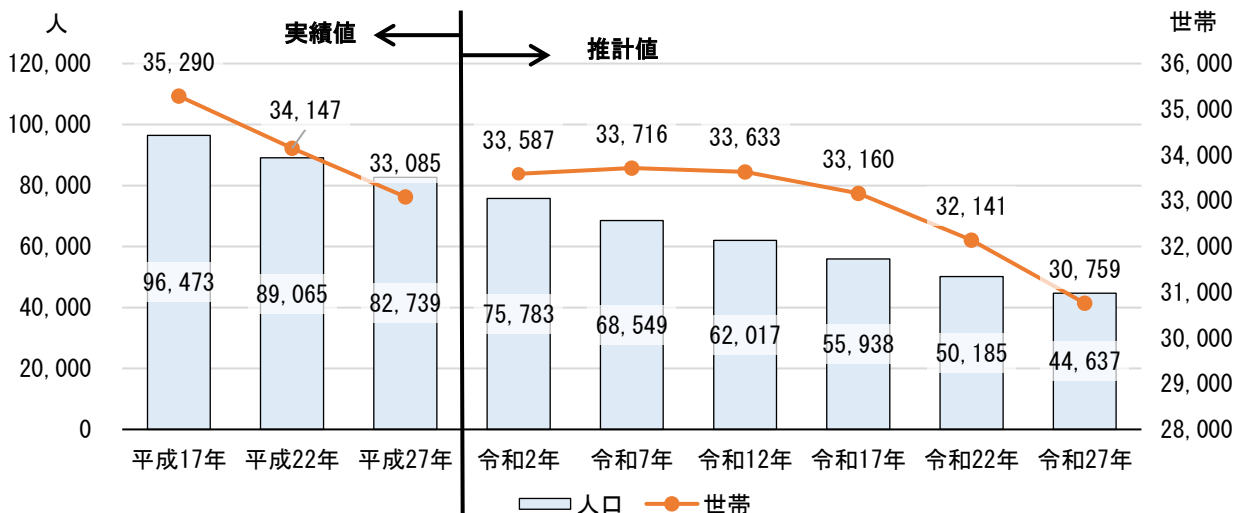
【ステップ4】将来の公営住宅等ストック量の推計

○ストック推計により算定される結果は、将来のある時点（目標年次）において、全ての借家（公営住宅等だけでなく民間賃貸住宅等も含めた借家）に居住する「著しい困窮年収未満の世帯数」を示すものであり、推計結果がそのまま将来の公営住宅等ストック量を示すものではないため、公営住宅等だけではなく、民間の借家や公的賃貸住宅等「著しい困窮年収未満世帯」への対応を検討したうえで、将来の公営住宅のストック量を設定します。

（2）将来人口・世帯数の推計

本市の将来における人口・一般世帯数は、国立社会保障人口問題研究所の「日本の地域別将来推計人口（平成30（2018）年推計）」及びストック推計【将来の著しい困窮年収未満の世帯数の推計】プログラムを用いて試算を行い、その結果を以下に示します。

◆将来人口・世帯数の推計



資料：国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口（令和5（2023）年推計）」
 ストック推計【将来の著しい困窮年収未満の世帯数の推計】プログラム

(3) 著しい困窮年収未満世帯数の推計

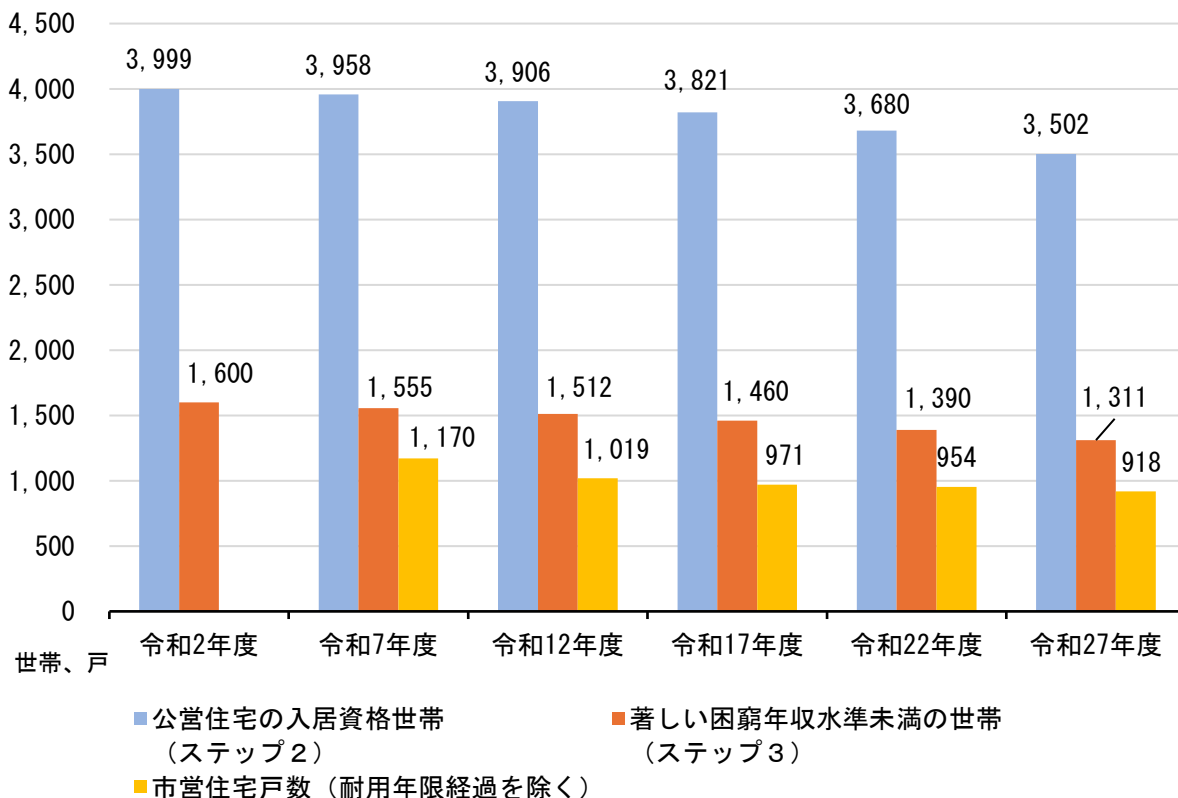
公営住宅の施策対象世帯のうち著しい困窮年収未満の世帯数について、公営住宅等長寿命化計画策定指針（国土交通省）で示されたプログラムを用いて推計した結果、計画の最終年度にあたる令和17（2035）年度には1,460世帯を見込みます。また、試算のステップ2において推計された、公営住宅収入基準を満たす世帯のうち公営住宅の入居資格世帯数は、令和17（2035）年度には3,821世帯を見込みます。どちらも年々減少傾向となります。

◆公営住宅等の入居資格世帯数及び著しい困窮年収水準未満の世帯数の推計 単位：世帯、戸

世帯区分	年度	2020年度	2025年度	2030年度	2035年度	2040年度	2045年度
	令和2年度	令和7年度	令和12年度	令和17年度	令和22年度	令和27年度	
公営住宅の入居資格世帯 (ステップ2)		3,999	3,958	3,906	3,821	3,680	3,502
著しい困窮年収水準未満の世帯 (ステップ3)		1,600	1,555	1,512	1,460	1,390	1,311
公営住宅等管理戸数 (耐用年限経過を除く)		—	1,170	1,019	971	954	918

資料：ストック推計【将来の著しい困窮年収未満の世帯数の推計】プログラム
天草市建設部 建築住宅課調べ

◆公営住宅の入居資格世帯数及び著しい困窮年収水準未満の世帯数の推計



資料：ストック推計【将来の著しい困窮年収未満の世帯数の推計】プログラム
天草市建設部 建築住宅課調べ

(4) 著しい困窮年収未満世帯数への対応と目標管理戸数の設定

ここでは、前頁の著しい困窮年収未満世帯数の推計から得た世帯数にセーフティネットとしての公営住宅等が対応するものとし、計画期間完了時点である令和17(2035)年の著しい困窮年収未満世帯数である1,460戸を本計画の目標管理戸数とします。

次に、著しい困窮年収水準未満世帯数から見た、公営住宅等の不足戸数を検討します。検討に際して、著しい困窮年収水準未満世帯数については、令和27(2045)年まではストック推計【将来の著しい困窮年収未満の世帯数の推計】プログラムにて行い、それ以降令和52(2070)年までは低減率を用いて推計しています。

また、各年の公営住宅等管理戸数については、耐用年限を経過した住戸を建替えしないですべて用途廃止するものと仮定して、住戸数を算定しています。

これにより、計画期間完了時点である令和17(2035)年の不足数は489戸、令和32(2050)年以降は不足戸数も多く、増加傾向を示すようになり、令和52(2070)年では946戸となります。

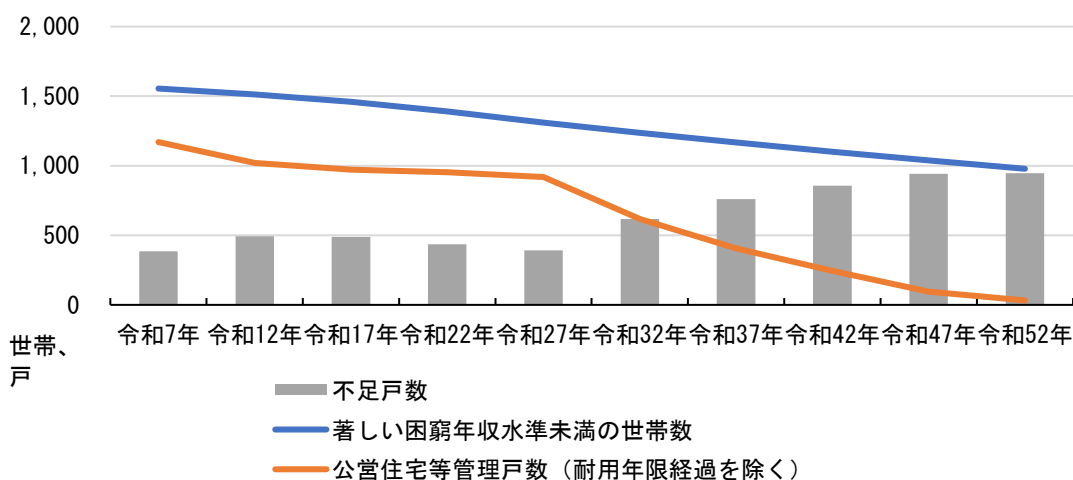
以下に、公営住宅等住宅戸数と著しい困窮年収水準未満世帯数から見た不足戸数を市全体と各地区別に示します。

◆公営住宅等住宅戸数と著しい困窮年収水準未満世帯数から見た不足戸数(全体)

全体	2025年	2030年	2035年	2040年	2045年	2050年	2055年	2060年	2065年	2070年
	令和7年	令和12年	令和17年	令和22年	令和27年	令和32年	令和37年	令和42年	令和47年	令和52年
著しい困窮年収水準未満の世帯数(世帯)	1,555	1,512	1,460	1,390	1,311	1,236	1,166	1,100	1,037	978
公営住宅等管理戸数(戸) (耐用年限経過を除く)	1,170	1,019	971	954	918	618	406	244	96	32
不足戸数(戸)	385	493	489	436	393	618	760	856	941	946

推計資料：ストック推計【将来の著しい困窮年収未満の世帯数の推計】プログラム

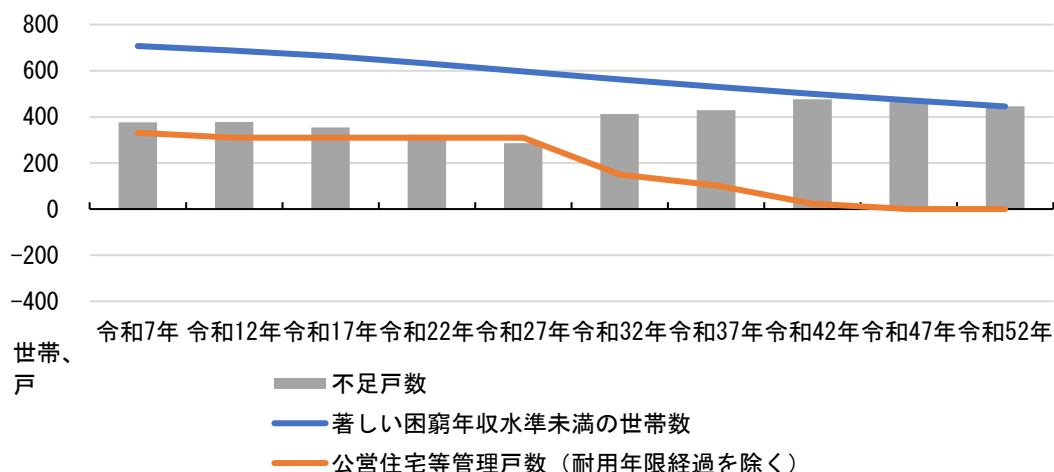
◆公営住宅等住宅戸数と著しい困窮年収水準未満世帯数から見た不足戸数の推移(全体)



推計資料：ストック推計【将来の著しい困窮年収未満の世帯数の推計】プログラム
住民基本台帳

◆公営住宅等住宅戸数と著しい困窮年収水準未満世帯数から見た不足戸数(本渡地区)

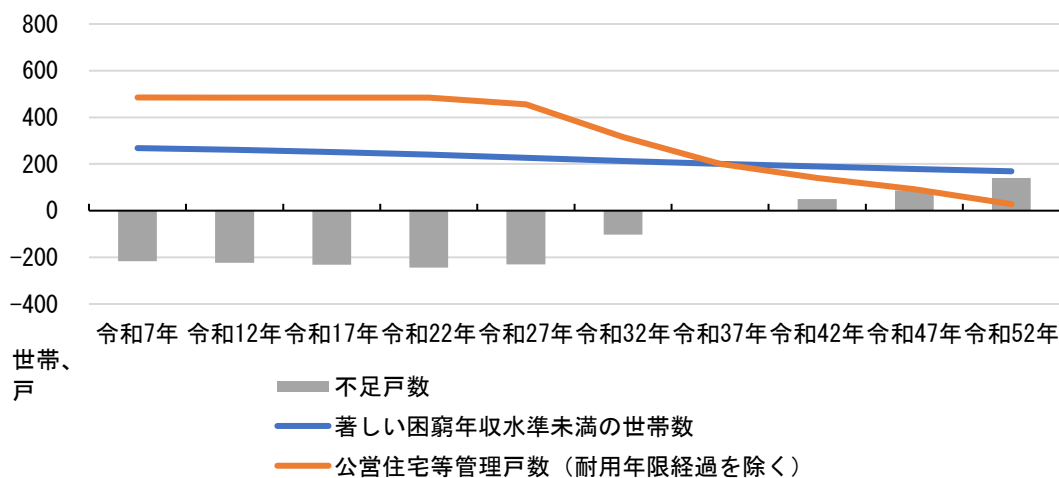
本渡地区	2025年	2030年	2035年	2040年	2045年	2050年	2055年	2060年	2065年	2070年
	令和7年	令和12年	令和17年	令和22年	令和27年	令和32年	令和37年	令和42年	令和47年	令和52年
著しい困窮年収水準未満の世帯数(世帯)	707	688	664	632	596	562	530	500	472	445
公営住宅等管理戸数(戸) (耐用年限経過を除く)	331	310	310	310	310	150	102	24	0	0
不足戸数(戸)	376	378	354	322	286	412	428	476	472	445



推計資料：ストック推計【将来の著しい困窮年収未満の世帯数の推計】プログラム
住民基本台帳

◆公営住宅等住宅戸数と著しい困窮年収水準未満世帯数から見た不足戸数(牛深地区)

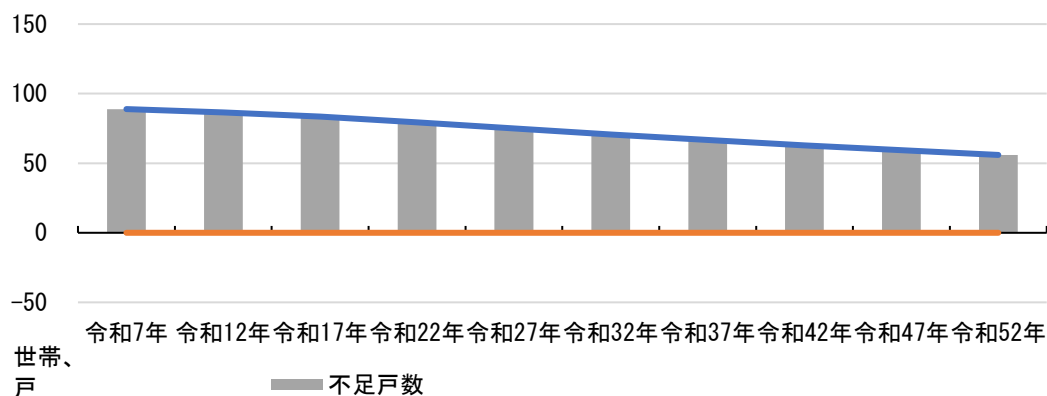
牛深地区	2025年	2030年	2035年	2040年	2045年	2050年	2055年	2060年	2065年	2070年
	令和7年	令和12年	令和17年	令和22年	令和27年	令和32年	令和37年	令和42年	令和47年	令和52年
著しい困窮年収水準未満の世帯数(世帯)	268	261	252	240	226	213	201	190	179	169
公営住宅等管理戸数(戸) (耐用年限経過を除く)	485	484	484	484	456	316	200	140	92	28
不足戸数(戸)	-217	-223	-232	-244	-230	-103	1	50	87	141



推計資料：ストック推計【将来の著しい困窮年収未満の世帯数の推計】プログラム
住民基本台帳

◆公営住宅等住宅戸数と著しい困窮年収水準未満世帯数から見た不足戸数(有明地区)

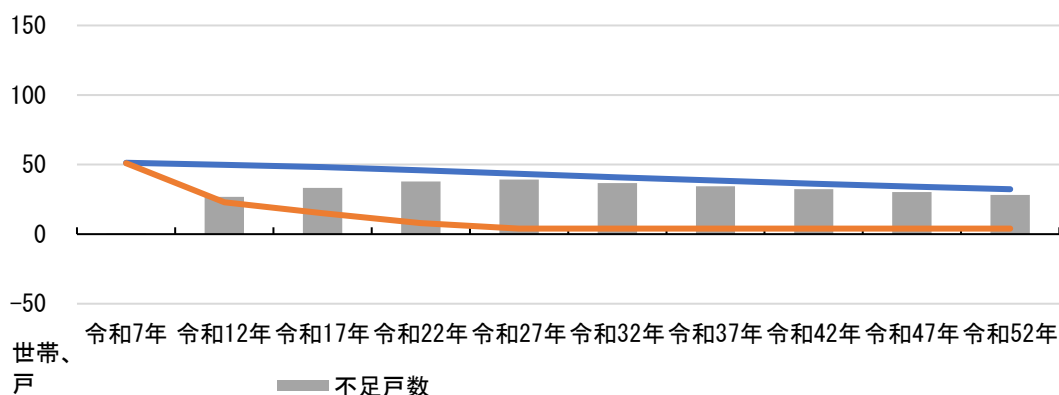
有明地区	2025年	2030年	2035年	2040年	2045年	2050年	2055年	2060年	2065年	2070年
	令和7年	令和12年	令和17年	令和22年	令和27年	令和32年	令和37年	令和42年	令和47年	令和52年
著しい困窮年収水準未満の世帯数(世帯)	89	86	84	80	75	71	67	63	59	56
公営住宅等管理戸数(戸) (耐用年限経過を除く)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
不足戸数(戸)	89	86	84	80	75	71	67	63	59	56



推計資料：ストック推計【将来の著しい困窮年収未満の世帯数の推計】プログラム住民基本台帳

◆公営住宅等住宅戸数と著しい困窮年収水準未満世帯数から見た不足戸数(御所浦地区)

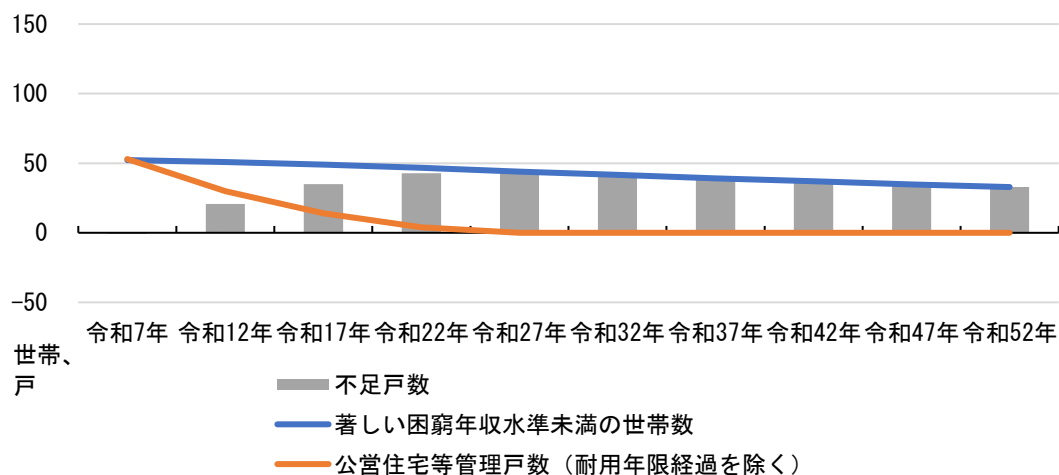
御所浦地区	2025年	2030年	2035年	2040年	2045年	2050年	2055年	2060年	2065年	2070年
	令和7年	令和12年	令和17年	令和22年	令和27年	令和32年	令和37年	令和42年	令和47年	令和52年
著しい困窮年収水準未満の世帯数(世帯)	51	50	48	46	43	41	38	36	34	32
公営住宅等管理戸数(戸) (耐用年限経過を除く)	51	23	15	8	4	4	4	4	4	4
不足戸数(戸)	0	27	33	38	39	37	34	32	30	28



推計資料：ストック推計【将来の著しい困窮年収未満の世帯数の推計】プログラム住民基本台帳

◆公営住宅等住宅戸数と著しい困窮年収水準未満世帯数から見た不足戸数(倉岳地区)

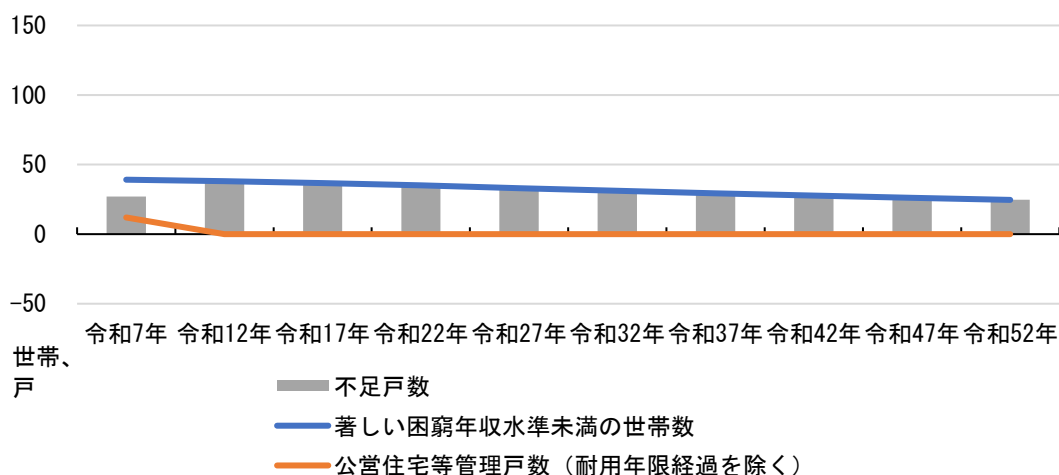
倉岳地区	2025年	2030年	2035年	2040年	2045年	2050年	2055年	2060年	2065年	2070年
	令和7年	令和12年	令和17年	令和22年	令和27年	令和32年	令和37年	令和42年	令和47年	令和52年
著しい困窮年収水準未満の世帯数(世帯)	52	51	49	47	44	42	39	37	35	33
公営住宅等管理戸数(戸) (耐用年限経過を除く)	53	30	14	4	0	0	0	0	0	0
不足戸数(戸)	-1	21	35	43	44	42	39	37	35	33



推計資料：ストック推計【将来の著しい困窮年収未満の世帯数の推計】プログラム
住民基本台帳

◆公営住宅等住宅戸数と著しい困窮年収水準未満世帯数から見た不足戸数(栖本地区)

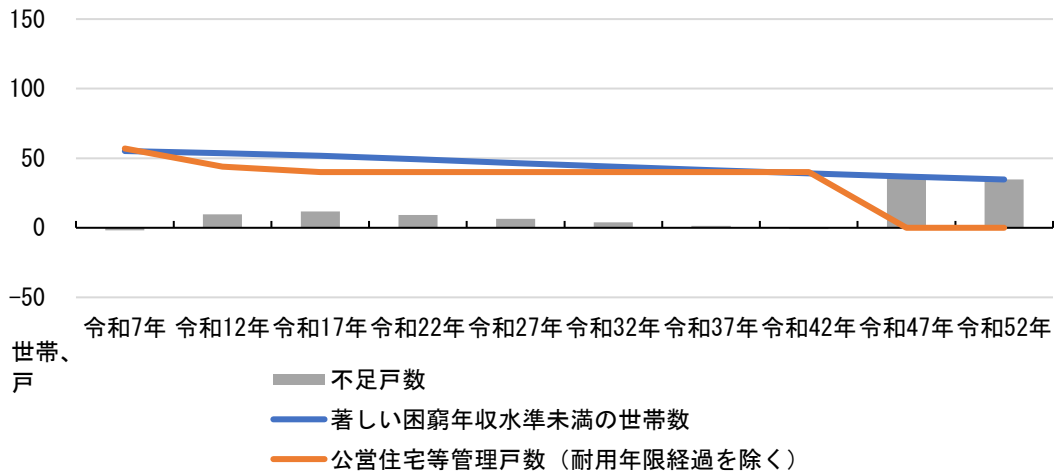
栖本地区	2025年	2030年	2035年	2040年	2045年	2050年	2055年	2060年	2065年	2070年
	令和7年	令和12年	令和17年	令和22年	令和27年	令和32年	令和37年	令和42年	令和47年	令和52年
著しい困窮年収水準未満の世帯数(世帯)	39	38	37	35	33	31	29	28	26	25
公営住宅等管理戸数(戸) (耐用年限経過を除く)	12	0	0	0	0	0	0	0	0	0
不足戸数(戸)	27	38	37	35	33	31	29	28	26	25



推計資料：ストック推計【将来の著しい困窮年収未満の世帯数の推計】プログラム
住民基本台帳

◆公営住宅等住宅戸数と著しい困窮年収水準未満世帯数から見た不足戸数(新和地区)

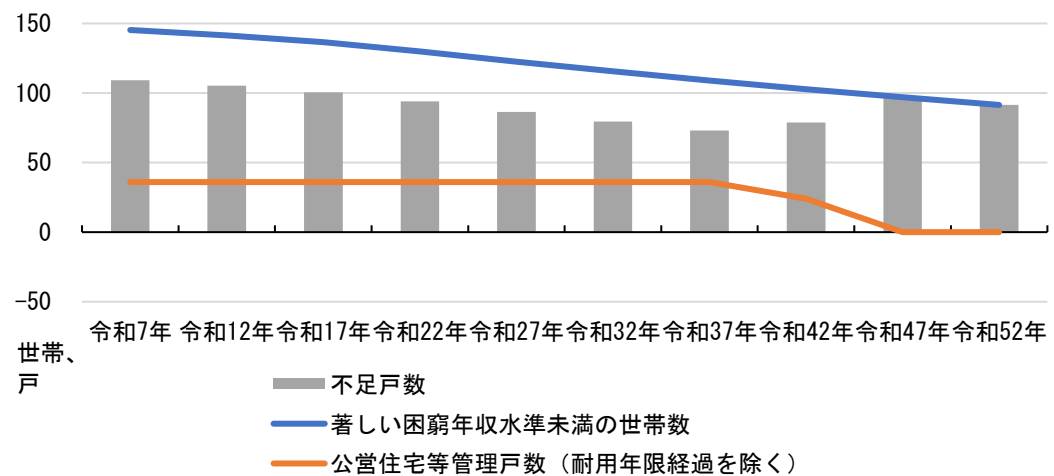
新和地区	2025年	2030年	2035年	2040年	2045年	2050年	2055年	2060年	2065年	2070年
	令和7年	令和12年	令和17年	令和22年	令和27年	令和32年	令和37年	令和42年	令和47年	令和52年
著しい困窮年収水準未満の世帯数(世帯)	55	54	52	49	47	44	41	39	37	35
公営住宅等管理戸数(戸) (耐用年限経過を除く)	57	44	40	40	40	40	40	40	0	0
不足戸数(戸)	-2	10	12	9	7	4	1	-1	37	35



推計資料：ストック推計【将来の著しい困窮年収未満の世帯数の推計】プログラム
住民基本台帳

◆公営住宅等住宅戸数と著しい困窮年収水準未満世帯数から見た不足戸数(五和地区)

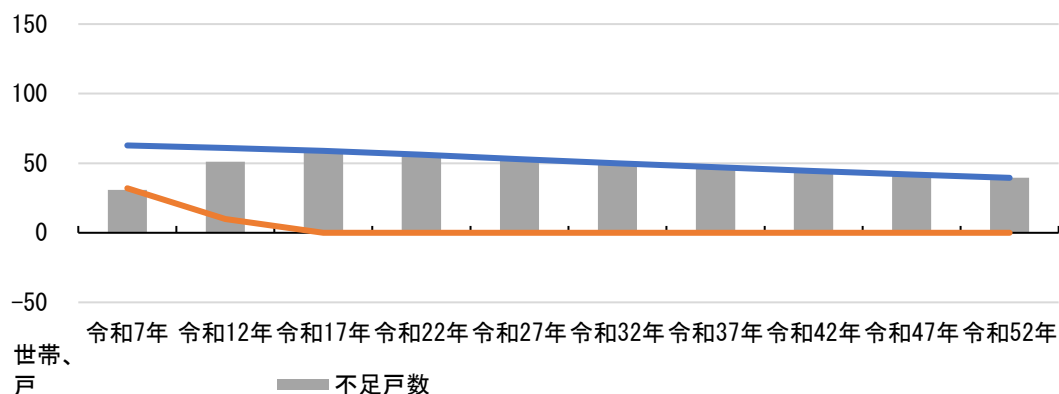
五和地区	2025年	2030年	2035年	2040年	2045年	2050年	2055年	2060年	2065年	2070年
	令和7年	令和12年	令和17年	令和22年	令和27年	令和32年	令和37年	令和42年	令和47年	令和52年
著しい困窮年収水準未満の世帯数(世帯)	145	141	136	130	123	116	109	103	97	91
公営住宅等管理戸数(戸) (耐用年限経過を除く)	36	36	36	36	36	36	36	24	0	0
不足戸数(戸)	109	105	100	94	87	80	73	79	97	91



推計資料：ストック推計【将来の著しい困窮年収未満の世帯数の推計】プログラム
住民基本台帳

◆公営住宅等住宅戸数と著しい困窮年収水準未満世帯数から見た不足戸数(天草地区)

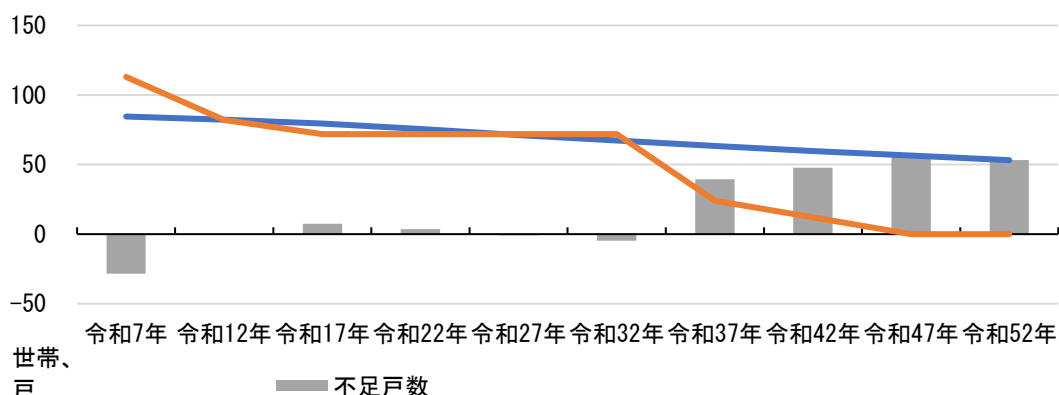
天草地区	2025年	2030年	2035年	2040年	2045年	2050年	2055年	2060年	2065年	2070年
	令和7年	令和12年	令和17年	令和22年	令和27年	令和32年	令和37年	令和42年	令和47年	令和52年
著しい困窮年収水準未満の世帯数(世帯)	63	61	59	56	53	50	47	44	42	40
公営住宅等管理戸数(戸) (耐用年限経過を除く)	32	10	0	0	0	0	0	0	0	0
不足戸数(戸)	31	51	59	56	53	50	47	44	42	40



推計資料：ストック推計【将来の著しい困窮年収未満の世帯数の推計】プログラム
住民基本台帳

◆公営住宅等住宅戸数と著しい困窮年収水準未満世帯数から見た不足戸数(河浦地区)

河浦地区	2025年	2030年	2035年	2040年	2045年	2050年	2055年	2060年	2065年	2070年
	令和7年	令和12年	令和17年	令和22年	令和27年	令和32年	令和37年	令和42年	令和47年	令和52年
著しい困窮年収水準未満の世帯数(世帯)	85	82	79	76	71	67	63	60	56	53
公営住宅等管理戸数(戸) (耐用年限経過を除く)	113	82	72	72	72	72	24	12	0	0
不足戸数(戸)	-28	0	7	4	-1	-5	39	48	56	53



推計資料：ストック推計【将来の著しい困窮年収未満の世帯数の推計】プログラム
住民基本台帳

第7章 公営住宅等の基本方針

1. 長寿命化に関する基本方針

(1) ストックの状況把握・修繕の実施・データ管理に関する方針

適切なマネジメントを行う基盤として、公営住宅等のストックの状況を的確に把握するとともに、点検結果に応じた修繕・改善事業等の効率的な実施とその結果のデータ管理が重要となるため、以下の方針に基づいて今後の維持管理を進めます。

① 定期点検及び日常点検の実施

定期点検のほかに日常的な維持管理時においても目視により容易に確認可能な部位の点検を必要に応じて実施するとともに、入退去時を利用して住戸内部の点検を実施し、ストックの状況把握に努めます。

なお、日常点検における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(2016)年8月)」を参考に実施することとします。

② 点検結果等に基づく修繕の実施

長期にわたって公営住宅等を良好な状態で維持管理するため、点検の結果を踏まえ、予防保全型の観点から劣化が判明した部位や経年変化に応じた適時適切な計画修繕を効果的・効率的に実施します。

また、計画修繕を確実に実行するため、将来見込まれる修繕工事の内容・修繕時期・必要となる費用等についてあらかじめ想定した長期修繕計画の策定を検討します。

③ 点検結果や実施した修繕内容のデータ管理

住宅ストックに関する状況を適切に管理するため、「公営住宅等維持管理データベース（国土交通省住宅局住宅総合整備課・平成28(2016)年8月)」等の活用を検討して、団地、住棟、住戸単位の修繕・改善履歴データ等を整備し、次回点検時に活用するとともに、長期修繕計画や本計画の見直し時等に活用します。

(2) 長寿命化及びライフサイクルコストの縮減に関する方針

建物の老朽化や劣化による事故、居住性の低下等を未然に防ぐため、予防保全を充実させ、公営住宅等の安全性を確保するとともに、長寿命化に資する機能向上を図ります。

また、仕様や材料のアップグレード等による耐久性の向上や修繕周期の延長、建替え周期の延長などによりライフサイクルコスト（LCC）の縮減を図ります。

2. 計画対象及び事業手法の選定

(1) 目標管理期間

鉄筋コンクリート構造の構造耐力の低下は、コンクリートそのものの中性化によるものではなく、鉄筋の酸化が大きな要因となっています。このことから、防水塗膜等の仕上げ材で躯体内への水の進入を遮断することにより、法定耐用年数である70年を超え、長期にわたって構造耐力を維持できるとされています。

全国の平均的な傾向をみると、高度成長期に建設された公営住宅等は素材や施工の質が高くないものが含まれ、50年程度で建替えられることが多くなっているものの、今後の外壁や屋上防水等の改修により、躯体を中心にしっかりと維持管理を行えば、長期にわたって使用できると予想されています。

木造住宅の公営住宅法における法定耐用年数は、30年となっていますが、今後の適切な管理と高水準の防水・防腐塗装による改修に努めることで耐用年数を延ばすことも可能となっていることから、45年を目標管理期間とします。なお、簡易耐火構造平屋建ては、木造と同様45年を目標管理期間とします。

(2) 目標とする整備水準

目標とする整備水準については、公営住宅ストック総合改善事業対象要綱の要件に合致するものを対象とし、関係法令及び現地調査の結果を踏まえ、以下の項目に配慮した整備水準を目標とします。

◆目標整備水準

項目		目標整備水準
住戸規模		○世帯人員3人の場合：最低居住面積水準 40 m ² 以上 ○単身向けの場合：最低居住面積水準 25 m ² 以上
住宅内部の 主な仕様	便所	○水洗化(公共下水道への接続) ○洋式便器
	浴室	○シャワーの設置
	給湯設備	○浴室、洗面、台所への3箇所給湯 ○シングルレバー混合水栓又はサーモスタット付き混合水栓等
	高齢化対応	○玄関、浴室、便所、室内階段への手すりの設置 ○レバーハンドル型ドアノブの交換 ○建替・全面的改善等の場合：住戸内の段差解消
共用部	高齢化対応	○階段、廊下への手すりの設置 ○スロープ等の設置による段差の解消
敷地内		○敷地内通路の段差の解消 ○階段やスロープ等への手すりの設置 ○駐車場：立地・入居者の車所有状況を考慮して設置 ○原則として1戸あたり1台以上の駐車スペースの確保 ○駐輪場：立地・入居者の二輪車所有状況を考慮して設置

3. 団地別・住棟別事業手法の選定

(1) 事業手法の基本的な考え方

本計画の事業手法の基本的な考え方を以下に示します。事業手法は、「建替」、「用途廃止」、「維持管理、当面維持管理（修繕対応、全面的改善、個別改善）」とし、躯体、避難の安全性に係る改善の必要性があるものについては、「優先的な」という要素を加えることとします。

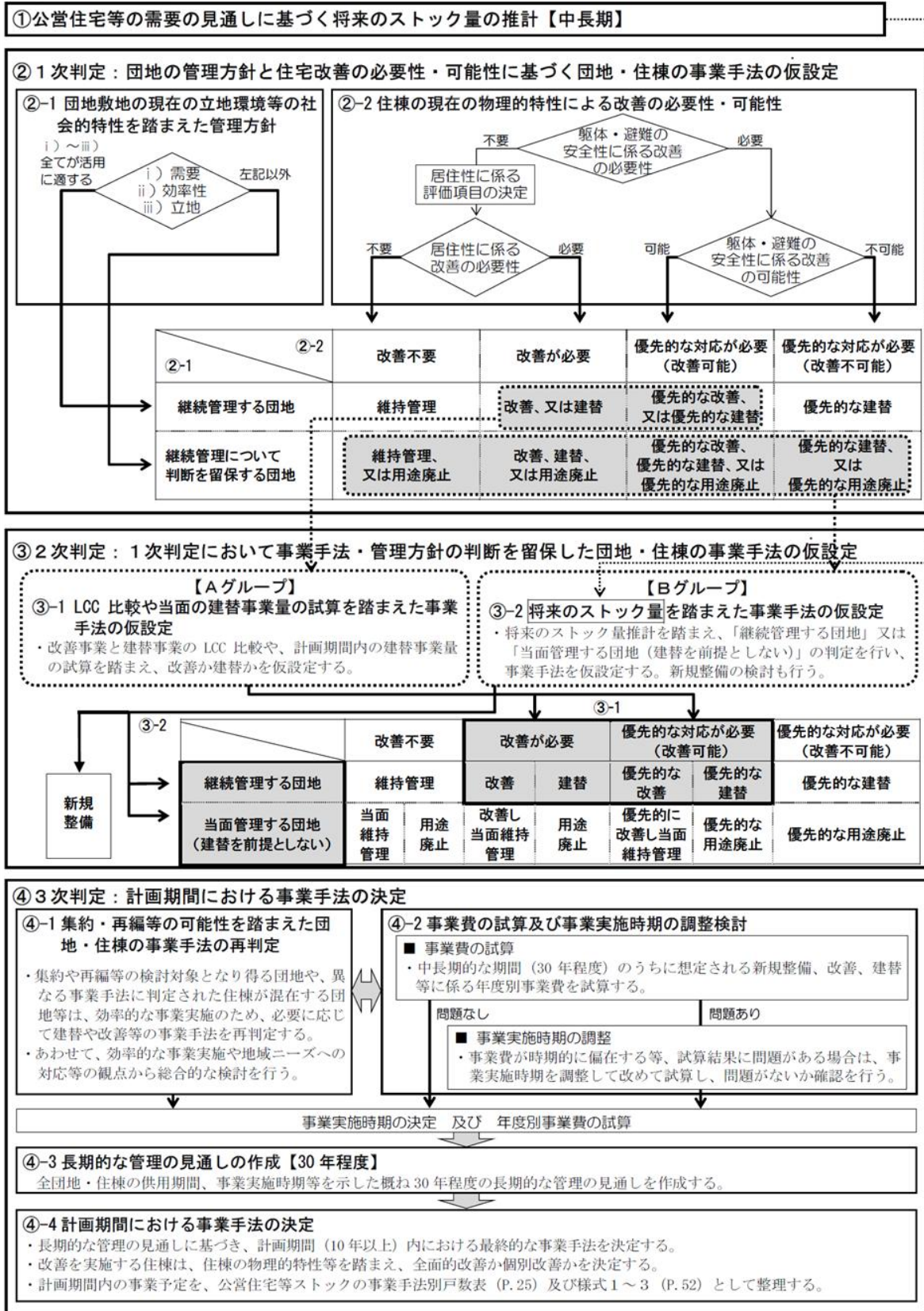
◆事業手法と基本的な考え方

事業手法	基本的な考え方	
建替	○既設の公営住宅等を除却し、その土地の全部又は一部の区域に公営住宅等を建設、又は集約化して建設します。	
用途廃止	○耐用年数が経過しており、将来にわたり団地を継続管理することが不適当と判断される場合、他団地への集約化を含めて公営住宅等としての用途を廃止します。	
維持管理、 当面維持管理	○公営住宅等の効用を維持するため、今後とも適切に維持管理を行います。 ○耐用年数までが短いものについては、当面の間維持管理を行います。	
修繕対応 (計画修繕等)	○修繕周期を踏まえて定期的な点検を行い、適切な時期に予防保全的な修繕を行うことで、居住性・安全性等の維持・向上を図り、公営住宅等の効用を維持し、長期的に活用します。	
全面的改善	○基本的に下記の事項の全てを含み、住戸内及び共用部分を現在の生活様式に適合する設備及び仕様に改善します。	
個別改善	安全性確保型	○耐震性に課題のある住棟において、耐震改修等により躯体安全性を高めるほか、非常時に円滑に避難できるよう避難設備や経路の整備、確保を行います。 ○防犯性や落下、転倒防止など生活事故の防止に配慮した改善を行います。
	長寿命化型	○一定の居住性や安全性等が確保されており長期的な活用を図るべき住棟に対して、耐久性の向上や躯体への影響の低減、維持管理の容易性向上の観点から予防保全的な改善を行います。
	福祉対応型	○高齢者等が安全に安心して居住できるよう、住戸・共用部・屋外のバリアフリー化を進めます。
	居住性向上型	○住戸規模・間取りの改善や住戸・住棟設備の機能向上を行い、居住性を向上させます。
	脱炭素社会対応型	○公営住宅等の省エネルギー性の向上及び再生可能エネルギー導入のための設備等を改善します。
	子育て世帯支援型	○公営住宅等での子育てを応援するため、子育て世帯が公営住宅等に優先的に入居できるよう、必要な設備などを改善します。

(2) 事業手法の選定フロー

以下に、指針に沿った1次判定から3次判定までの事業手法の選定フローを示します。

◆事業手法の選定フロー



(3) 1次判定の考え方と判定結果

1次判定では、事業手法の選定フローに沿って、「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」と「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」の2段階の検討から事業手法を仮設定します。

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

◆社会的特性を踏まえた管理方針の概要と検討内容・判定基準

■管理方針の概要

- ◇現状の団地の基本情報や現地調査結果等から、社会的特性に係る評価に基づき、団地の将来的な管理方針を判定する。
- ◇団地の「需要・効率性・立地」をそれぞれ評価し、原則として全てが活用に適する場合の判定は、「継続管理する団地」と仮設定する。
- ◇上記以外で、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団地」と仮設定する。
- ◇「継続管理について判断を留保する団地」は、2次判定にて将来のストック量推計を踏まえた事業手法の仮設定において「継続管理する団地」か「当面管理する団地」かを検討する（事業手法の選定フロー③-2）。

■需要の検討内容と判定基準

需要の検討内容
<ul style="list-style-type: none"> ○直近3年間の平均空家率及び平均応募倍率の状況により需要を評価する。 ○平均空家率の低い団地や平均応募倍率の高い団地は、団地を継続管理することに適するものと評価する。

需要の判定基準
○令和4・5・6年の3年間の平均空き家率10%未満の団地を「需要のある団地=○」として判定する。
○令和4・5・6年の3年間の平均応募倍率1.0以上の団地を「需要のある団地=○」として判定する。
○上記の2つの基準から外れる団地は、「需要のない団地=X」として判定する。
○政策空家の措置の存在する団地は、「需要のない団地=X」として判定する。

■効率性の検討内容と判定基準

効率性の検討内容
○建替事業を想定した場合、敷地の規模による高度利用の可能性等を検討して、建替事業の効率性を評価する。
○建替事業を想定した場合、団地に係る法規制（都市計画区域、用途地域等）により高度利用の可能性や計画的で良好な住環境の形成等を検討して、建替事業の効率性を評価する。
○用途地域の指定のない地域の団地は、敷地規模のみで評価する。

効率性の判定基準
○敷地規模が1,350m ² 以上の場合は、「高度利用の可能性が高い=2」と判定する。
○敷地規模が1,350m ² 未満の場合は、「高度利用の可能性が低い=1」と判定する。
○法規制において、都市計画区域内で住居系用途区域内にある場合は、「計画的で良好な住環境を形成することができる」として判定する。
○敷地規模が「高度利用の可能性が高い=2」で、法規制が住居系用途区域内にある場合は「効率性が高い=○」と判定する。また、法規制が無指定の場合も「効率性が高い=○」と判定する。
○敷地規模が「高度利用の可能性が低い=1」で、住居系用途区域内にある場合は「効率性が高い=○」と判定する。一方、法規制が無指定の場合は「効率性が低い=X」と判定する。

■立地の検討内容と判定基準

立地の検討内容
○公共施設への距離を検討して、団地の生活利便性を評価する。
○バス停等の公共交通施設への距離を検討して、団地の交通利便性を評価する。
○団地が災害危険区域等の内・外にあるかを検討して、団地敷地の安全性を評価する。

立地の判定基準
○公共施設等までの距離が 800m未満の場合は、公共施設等へ比較的近い団地として「生活利便性が高い=1」と判断する。
○公共施設等までの距離が 800m以上の場合は、公共施設等へ比較的遠い団地として「生活利便性が低い=2」と判断する。
○バス停までの距離が 300m未満の場合は、公共交通施設へ近い団地として「バス交通利便性が高い=1」と判断する。
○バス停までの距離が 300m以上の場合は、公共交通施設へ遠い団地として「バス交通利便性が低い=2」と判断する。
○団地敷地が洪水浸水想定区域、土砂災害警戒区域、高潮・津波浸水想定区域等の災害危険区域外にある場合は、「敷地安全性が高い=2」と判断する。
○団地敷地が洪水浸水想定区域、土砂災害警戒区域、高潮・津波浸水想定区域等の災害危険区域内にある場合は、「敷地安全性が低い=1」と判断する。
○「生活利便性が高い=1」、「バス交通利便性が高い=1」、「敷地安全性が高い=2」の場合は、「立地特性が高い=○」と判断し、これ以外は「立地特性が低い=×」と判断する。

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

◆物理的特性による改善の必要性・可能性の概要と検討内容・判定基準

■改善の必要性・可能性の概要

- ◇住棟の現在の物理的特性を評価し、住棟の改善の必要性や可能性を仮設定する。
- ◇住棟の改善の必要性・可能性を「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）」の4区分に分類する。
- ◇最初に、住棟の躯体・避難の安全性に係る改善の必要性評価を行い、「必要」か「不要」を判定する。
- ◇「必要」の場合は、住棟の躯体・避難の安全性に係る改善の可能性評価を行い、「可能」か「不可能」を判定する。
- ◇次に、住棟の躯体・避難の安全性に係る改善の可能性が「可能」な場合は、「優先的な対応が必要（改善可能）」を仮判定し、「不可能」な場合は、「優先的な対応が必要（改善不可能）」を仮判定する。
- ◇一方、住棟の躯体・避難の安全性に係る改善の必要性が「不要」の場合は、居住性に係る評価項目を決め、居住性に係る改善の必要性評価を行い、「必要」か「不要」を判定する。
- ◇居住性に係る改善の必要性が「必要」の場合は、「改善が必要」を仮判定し、「不要」の場合は、「改善不要」を仮判定する。

■ 躯体の安全性の検討内容と判定基準

躯体の安全性の検討内容
<ul style="list-style-type: none"> ○耐震改修の必要性の有無と、必要な場合の耐震改修の可能性を評価する。 ○昭和56(1981)年の建築基準法施行令(新耐震基準)に基づき設計・施工された住棟は、耐震性を有するものと評価する。 ○新耐震基準に基づかない住棟で、既に耐震診断を行うなど耐震性が確認されたものは、耐震性を有するものと評価する。 ○耐震性に問題があると判断され、かつ、耐震改修の実施が不可能な住棟は、優先的な対応が必要(改善不可能)と評価する。 ○躯体の安全性に問題がないと判断された住棟は、居住性に係る改善の必要性の評価を行う。

躯体の安全性の判定基準
<ul style="list-style-type: none"> ○昭和56(1981)年の建築基準法施行令(新耐震基準)に基づき設計・施工された住棟及び新耐震基準以前の住棟で耐震基準が確認されたものについては「耐震性有=1」と判断する。 ○新耐震基準に基づかない住棟のうち、耐震診断により耐震性に問題があると判断された場合、耐震診断を実施していない場合については、「耐震性無=2」と判断する。

■ 避難の安全性の検討内容と判定基準

避難の安全性の検討内容
<ul style="list-style-type: none"> ○二方向避難の状況を評価し、確保されていない住棟については、改善による二方向避難の確保の可能性を判断する。 ○改善による確保が可能な場合には「優先的な対応が必要(改善可能)」、確保が困難な場合には「優先的な対応が必要(改善不可能)」として評価する。

避難の安全性の判定基準
<ul style="list-style-type: none"> ○建築基準法の法改正で二方向避難の規定が追加された昭和44(1969)年以降の住棟は、「二方向避難確保=1」と判断する。 ○昭和43(1968)年以前の住棟で外観の目視により二方向避難の確保状況が確認できない住棟は、「二方向避難不確保=2」と判断する。

■ 躯体・避難の安全性に係る改善の必要性及び可能性の判定基準

改善の必要性及び可能性の判定基準
<ul style="list-style-type: none"> ○躯体及び避難の安全性に係る改善の必要性で、「耐震性有=1」、「二方向避難確保=1」の場合は、「改善不要」と判断する。 ○躯体及び避難の安全性に係る改善の必要性で、耐震性及び二方向避難のいずれかが「=2」と判断された場合は、「改善必要」と判断する。 ○「改善必要」と判断した場合、躯体及び避難の安全性に係る改善の可能性で、構造種別の「木造平、木造2」、更に「耐震性無=2」であれば、「改善不可能」と判断し、それ以外は「改善可能」と判断する。

■ 居住性の検討内容と判定基準

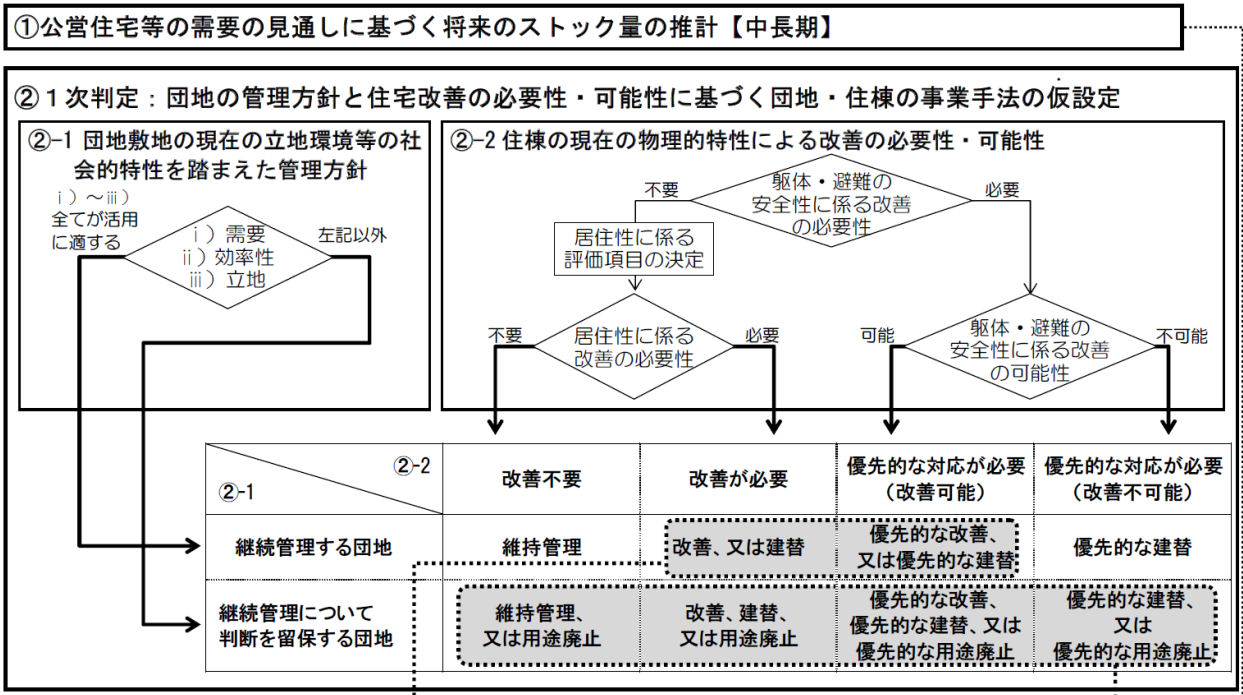
居住性の検討内容
<ul style="list-style-type: none"> ○設計図書、現地調査結果等から、①最低居住面積水準、②3箇所給湯、③下水道整備、④共用部高齢化対応(1Fスロープ)、⑤共用部高齢化対応(階段手摺)、⑥住棟内部高齢化対応(室内手摺)、⑦駐車場の各項目により、居住性の現状及び改善の必要性を評価する。

居住性の判定基準	
①	標準的な世帯構成3人の最低住居面積水準である40m ² 未満を基準として評価し、「最低住居面積水準以上=1」、「最低住居面積水準未満=2」と判断する。
②	3箇所給湯の整備状況を評価し、「3箇所給湯整備=1」、「3箇所給湯未整備=2」と判断する。
③	公共下水道、合併浄化槽及び単独処理浄化層への接続状況を評価し、「接続=1」、「未接続=2」と判断する。
④	共用部における高齢者対応のスロープ整備状況を評価し、「スロープ整備=1」、「スロープ未整備=2」と判断する。なお、共用部に整備する必要がない場合は「スロープ整備=1」と判断する。
⑤	共用部における高齢者対応の手摺整備状況を評価し、「共用部手摺整備=1」、「共用部手摺未整備=2」と判断する。なお、共用部に整備する必要がない場合は「共用部手摺整備=1」と判断する。
⑥	住棟内部における高齢者対応の手摺整備（玄関・浴室・便所）状況を評価し、「住棟内部手摺整備=1」、「住棟内部手摺未整備=2」と判断する。
⑦	団地内の駐車場整備状況を評価し、「駐車場整備=1」、「駐車場未整備=2」と判断する。

1次判定結果として、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と②-2 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性の相互の関係性から、維持管理、改善、建替え、用途廃止を仮設定します。

以上の結果を次頁以降に1次判定評価表として整理します。

◆ 1次判定フロー



(4) 2次判定の考え方と判定結果

2次判定では、事業手法の選定フローに沿って、1次判定において事業手法・管理方針の判断を留保した団地・住棟を対象として、「③-1 ライフサイクルコスト比較や当面の建替え事業量の試算を踏まえた事業手法の仮設定」と「③-2 将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定」の2段階の検討から事業手法を仮設定します。

③-1 ライフサイクルコスト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

◆ライフサイクルコスト比較や当面の建替事業量の試算を踏まえた事業手法の概要と検討内容・判定基準

■事業手法の概要

◇1次判定において、Aグループ（継続管理する団地のうち、改善か建替え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比較により、事業手法（改善または建替）を仮設定する。

■Aグループの事業手法の検討内容と判定基準

Aグループの事業手法の検討内容
<p>○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）を比較し、原則として、改善事業よりも建替事業を実施する方がライフサイクルコスト（LCC）を縮減できる場合に事業手法を「建替」と仮設定する。</p> <p>○計画期間内の建替事業量試算による事業手法の仮設定は、②-1において「継続管理する団地」、②-2において「優先的な対応が必要（改善可能）」又は「改善が必要」と評価された住棟全てを計画期間内に建替えると仮定して、建替事業量を試算する。</p>

Aグループの事業手法の判定基準
<p>○1次判定の結果、Aグループと判定された団地・住棟は、ライフサイクルコスト比較を行い、「建替」または「改善」かの事業手法を判断する。</p> <p>○上記の結果、「建替」と判定された場合については、計画期間内の建替事業費を試算し、計画期間内に実現可能かを判断する。</p>

③-2 将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定

◆将来のストック量を踏まえた事業手法の概要と検討内容・判定基準

■事業手法の概要

◇Bグループの団地を対象として、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い、事業手法を仮設定する。

◇ストック推計や、将来における公的賃貸住宅・民間賃貸住宅等との役割分担を検討した上で、公営住宅等の新規整備についても検討を行う。

Bグループの事業手法の検討内容	
○	Bグループに該当する団地・住棟について、需要、効率性、立地等を勘案し、将来的な活用にあたっての優先順位を決定する。
○	現在の管理戸数と事業手法の選定フロー①で推計した将来のストック量を比較し、将来的なストックの過不足量を試算する。
○	将来的にストックが余剰すると見込まれる場合は、「当面管理する団地（建替を前提としない）」と設定する。
○	将来的にストックが不足すると見込まれる場合は、将来における公的賃貸住宅・民間賃貸住宅等との役割分担を検討した上で仮設定し、1次判定における②-2 物理的特性等に係る評価結果等を基に事業手法を仮設定する。

Bグループの事業手法の判定基準	
○	Bグループの団地・住棟の優先順位について、地区ごとに将来ストック量から判断する。
○	優先順位が高い住棟（継続管理する団地）で改善と建替の判定が必要な場合は、政策空家が1戸以上ある住棟、木造・準耐火の住棟、災害危険区域等内に位置しかつ準耐2以下・木造2以下・平屋（構造問わず）の住棟を建替または用途廃止と判定する。

2次判定結果として、③-1 ライフサイクルコスト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と③-2 将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定を総合的に勘案して、Aグループ、Bグループの団地・住棟の事業手法及び新規整備を仮設定します。

以上の結果を次頁以降に2次判定評価表として整理します。

◆2次判定フロー

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



◆ 2次判定評価表

本渡地区

住宅番号	団地名	基本情報										1次判定 仮設定結果	③2次判定:1次判定における事業手法・管理 方針の判断を留意した 団地・住棟の事業手法の仮設定			2次判定 仮設定結果	
		棟 番号	建 設 年 度	西 暦 換 算	竣 後 年 数	構 造	棟 数	戸 数	戸 当 り 床 面 積 (㎡)	延 べ 床 面 積 (㎡)	総敷地面 積 (㎡)		グループ区 分	グループ区分			
														LCC による 縮減効果 (千円/ 棟・年)	LCC比較に よる 仮設定③-1		ストック推計 を踏まえた 仮設定③-2
1	知ヶ崎団地	6	S44	1969年	57年	準耐平	1	6	36.8	221.0 ㎡	32241.2 ㎡	優先的な改善、又は優先的な建替、又は優先的な用途廃止	B	-	-	継続管理する団地	優先的な建替
1	知ヶ崎団地	2,13	S44	1969年	57年	準耐平	2	9	31.5	283.5 ㎡		優先的な改善、又は優先的な建替、又は優先的な用途廃止	B	-	-	継続管理する団地	優先的な建替
1	知ヶ崎団地	7	S45	1970年	56年	準耐平	1	6	36.8	221.0 ㎡		優先的な改善、又は優先的な建替、又は優先的な用途廃止	B	-	-	継続管理する団地	優先的な建替
1	知ヶ崎団地	3~5	S45	1970年	56年	準耐平	3	14	33.1	463.5 ㎡		優先的な改善、又は優先的な建替、又は優先的な用途廃止	B	-	-	継続管理する団地	優先的な建替
1	知ヶ崎団地	8~10	S46	1971年	55年	準耐平	3	16	36.8	589.4 ㎡		優先的な改善、又は優先的な建替、又は優先的な用途廃止	B	-	-	継続管理する団地	優先的な建替
1	知ヶ崎団地	12	S46	1971年	55年	準耐平	1	4	33.1	132.4 ㎡		優先的な改善、又は優先的な建替、又は優先的な用途廃止	B	-	-	継続管理する団地	優先的な建替
1	知ヶ崎団地	11,14,15	S49	1974年	52年	準耐平	3	14	44.5	623.0 ㎡		優先的な改善、又は優先的な建替、又は優先的な用途廃止	B	-	-	継続管理する団地	優先的な建替
1	知ヶ崎団地	16	S49	1974年	52年	準耐平	1	6	41.6	249.6 ㎡		優先的な改善、又は優先的な建替、又は優先的な用途廃止	B	-	-	継続管理する団地	優先的な建替
1	知ヶ崎団地	18~20	S50	1975年	51年	準耐平	3	14	47.4	663.6 ㎡		優先的な改善、又は優先的な建替、又は優先的な用途廃止	B	-	-	継続管理する団地	優先的な建替
1	知ヶ崎団地	17	S50	1975年	51年	準耐平	1	6	44.5	267.0 ㎡		優先的な改善、又は優先的な建替、又は優先的な用途廃止	B	-	-	継続管理する団地	優先的な建替
1	知ヶ崎団地	21~25	S57	1982年	44年	準耐2	5	15	64.6	969.6 ㎡		優先的な改善、又は優先的な建替、又は優先的な用途廃止	B	-	-	継続管理する団地	優先的な建替
1	知ヶ崎団地	1(1F)	S60	1985年	41年	中耐3	1	4	67.4	269.6 ㎡		改善、建替、又は用途廃止	B	-	-	継続管理する団地	改善
1	知ヶ崎団地	1(2・3F)	S60	1985年	41年	中耐3		8	69.4	555.0 ㎡		改善、建替、又は用途廃止	B	-	-	継続管理する団地	改善
1	知ヶ崎団地	2(1F)	S60	1985年	41年	中耐3	1	4	70.3	281.2 ㎡		改善、建替、又は用途廃止	B	-	-	継続管理する団地	改善
1	知ヶ崎団地	2(2・3F)	S60	1985年	41年	中耐3		8	72.3	578.0 ㎡		改善、建替、又は用途廃止	B	-	-	継続管理する団地	改善
1	知ヶ崎団地	3(1F)	S61	1986年	40年	中耐3	1	4	67.4	269.6 ㎡	改善、建替、又は用途廃止	B	-	-	継続管理する団地	改善	
1	知ヶ崎団地	3(2・3F)	S61	1986年	40年	中耐3		8	69.4	555.0 ㎡	改善、建替、又は用途廃止	B	-	-	継続管理する団地	改善	
1	知ヶ崎団地	4(1F)	S62	1987年	39年	中耐3	1	6	67.4	404.5 ㎡	改善、建替、又は用途廃止	B	-	-	継続管理する団地	改善	
1	知ヶ崎団地	4(2・3F)	S62	1987年	39年	中耐3		12	69.4	832.4 ㎡	改善、建替、又は用途廃止	B	-	-	継続管理する団地	改善	
1	知ヶ崎団地	5(1F)	S63	1988年	38年	中耐3	1	4	67.4	269.6 ㎡	改善、建替、又は用途廃止	B	-	-	継続管理する団地	改善	
1	知ヶ崎団地	5(2・3F)	S63	1988年	38年	中耐3		8	69.4	555.0 ㎡	改善、建替、又は用途廃止	B	-	-	継続管理する団地	改善	

第7章 公営住宅等の基本方針

住宅番号	団地名	基本情報										1次判定 仮設定結果	③2次判定：1次判定における事業手法・管理 方針の判断を留意した 団地・住棟の事業手法の仮設定				2次判定 仮設定結果
		棟 番号	建 設 年 度	西 暦 換 算	築 後 年 数	構 造	棟 数	戸 数	戸 当 り 床 面 積 (㎡)	延 べ 床 面 積 (㎡)	総 敷 地 面 積 (㎡)		グ ル ー プ 区 分	グ ル ー プ 区 分		グ ル ー プ 区 分	
														LCC に よ り 縮 減 効 果 (千円/ 棟・年)	LCC 比 較 に よ る 仮 設 定 ③-1		
1	知ヶ崎団地	6(1F)	S63	1988年	38年	中耐3	1	4	70.3	281.2㎡	8558.1㎡	改善、建替、又は用途廃止	B	-	-	継続管理する団地	改善
1	知ヶ崎団地	6(2・3F)	S63	1988年	38年	中耐3	1	8	72.3	578.0㎡		改善、建替、又は用途廃止	B	-	-	継続管理する団地	改善
1	知ヶ崎団地	7・8(1F)	H1	1989年	37年	中耐3	2	8	67.4	539.3㎡		改善、建替、又は用途廃止	B	-	-	継続管理する団地	改善
1	知ヶ崎団地	7・8(2・3F)	H1	1989年	37年	中耐3	2	16	69.4	1,109.9㎡		改善、建替、又は用途廃止	B	-	-	継続管理する団地	改善
1	知ヶ崎団地	9(1F)	H3	1991年	35年	中耐3	1	4	69.2	276.9㎡		改善、建替、又は用途廃止	B	-	-	継続管理する団地	改善
1	知ヶ崎団地	9(2・3F)	H3	1991年	35年	中耐3	1	8	71.2	569.4㎡		改善、建替、又は用途廃止	B	-	-	継続管理する団地	改善
1	知ヶ崎団地	10(1F)	H4	1992年	34年	中耐3	1	4	69.2	276.9㎡		改善、建替、又は用途廃止	B	-	-	継続管理する団地	改善
1	知ヶ崎団地	10(2・3F)	H4	1992年	34年	中耐3	1	8	71.2	569.4㎡		改善、建替、又は用途廃止	B	-	-	継続管理する団地	改善
6	大友尻団地	2,4,6	S51	1976年	50年	準耐2	3	18	55.8	1,004.4㎡	8558.1㎡	優先的な改善、又は優先的な建替、又は優先的な用途廃止	B	-	-	継続管理する団地	優先的な建替
6	大友尻団地	1,3,5	S51	1976年	50年	準耐2	3	12	51.6	619.3㎡		優先的な改善、又は優先的な建替、又は優先的な用途廃止	B	-	-	継続管理する団地	優先的な建替
2	浜田尻団地	1	S52	1977年	49年	中耐4	1	24	65.2	1,565.3㎡	5341.9㎡	優先的な改善、又は優先的な建替、又は優先的な用途廃止	B	-	-	継続管理する団地	優先的な改善
2	浜田尻団地	2	S52	1977年	49年	中耐4	1	24	62.6	1,502.4㎡		優先的な改善、又は優先的な建替、又は優先的な用途廃止	B	-	-	継続管理する団地	優先的な改善
2	浜田尻団地	3	S53	1978年	48年	中耐4	1	24	65.2	1,565.3㎡		優先的な改善、又は優先的な建替、又は優先的な用途廃止	B	-	-	継続管理する団地	優先的な改善
2	浜田尻団地	4	S53	1978年	48年	中耐4	1	24	62.6	1,502.4㎡		優先的な改善、又は優先的な建替、又は優先的な用途廃止	B	-	-	継続管理する団地	優先的な改善
8	辻団地	-	S54	1979年	47年	準耐2	3	15	53.3	799.2㎡	2308.2㎡	優先的な改善、又は優先的な建替、又は優先的な用途廃止	B	-	-	継続管理する団地	優先的な建替
3	今釜団地	1	S54	1979年	47年	中耐5	1	20	70.2	1,404.4㎡	2663.4㎡	優先的な改善、又は優先的な建替、又は優先的な用途廃止	B	-	-	継続管理する団地	優先的な改善
3	今釜団地	2	S54	1979年	47年	中耐5	1	20	65.3	1,305.8㎡		優先的な改善、又は優先的な建替、又は優先的な用途廃止	B	-	-	継続管理する団地	優先的な改善
4	小松原団地	4	S55	1980年	46年	中耐3	1	6	70.2	421.3㎡	2635.5㎡	優先的な改善、又は優先的な建替、又は優先的な用途廃止	B	-	-	継続管理する団地	優先的な改善
4	小松原団地	1~3	S55	1980年	46年	中耐3	3	18	67.8	1,220.9㎡		優先的な改善、又は優先的な建替、又は優先的な用途廃止	B	-	-	継続管理する団地	優先的な改善
5	志登平団地	1	S56	1981年	45年	中耐3	1	12	70.2	842.6㎡	2239.9㎡	優先的な改善、又は優先的な建替、又は優先的な用途廃止	B	-	-	継続管理する団地	優先的な改善

第3次天草市公営住宅等長寿命化計画

住宅番号	団地名	基本情報									1次判定 仮設定結果	③2次判定：1次判定における事業手法・管理方針の判断を留意した 団地・住棟の事業手法の仮設定				2次判定 仮設定結果	
		棟番号	建設年度	西暦換算	築後年数	構造	棟数	戸数	戸当たり床面積 (㎡)	延べ床面積 (㎡)		総敷地面積 (㎡)	グループ区分	グループ区分			グループ区分
														LCCによる縮減効果 (千円/棟・年)	LCC比較による仮設定③-1		
5	志登平団地	2	S56	1981年	45年	中耐3	1	12	67.8	814.0㎡		優先的な改善、又は優先的な建替、又は優先的な用途廃止	B	-	-	継続管理する団地	優先的な改善
10	宮地岳団地	-	H5	1993年	33年	木造平	2	5	72.9	364.5㎡	3063.2㎡	改善、建替、又は用途廃止	B	-	-	継続管理する団地	建替
11	栢宇土団地	-	H8	1996年	30年	木造平	2	4	72.9	291.6㎡	2235.6㎡	改善、建替、又は用途廃止	B	-	-	継続管理する団地	建替
51	栢宇土団地(特公)	-	H8	1996年	30年	木造平	1	2	82.9	165.7㎡	2235.6㎡	改善、建替、又は用途廃止	B	-	-	継続管理する団地	建替
61	金ヶ丘団地	1.8	S47	1972年	54年	準耐2	2	12	42.8	513.7㎡	9953.8㎡	優先的な改善、又は優先的な建替、又は優先的な用途廃止	B	-	-	継続管理する団地	優先的な建替
61	金ヶ丘団地	2~7	S48	1973年	53年	準耐2	6	36	42.8	1,541.2㎡		優先的な改善、又は優先的な建替、又は優先的な用途廃止	B	-	-	継続管理する団地	優先的な建替

牛深地区

住宅番号	団地名	基本情報									1次判定 仮設定結果	③2次判定：1次判定における事業手法・管理方針の判断を留意した 団地・住棟の事業手法の仮設定				2次判定 仮設定結果	
		棟番号	建設年度	西暦換算	築後年数	構造	棟数	戸数	戸当たり床面積 (㎡)	延べ床面積 (㎡)		総敷地面積 (㎡)	グループ区分	Aグループ			Bグループ
														LCCによる縮減効果 (千円/棟・年)	LCC比較による仮設定③-1		
101	真浦団地	2	S35	1960年	66年	準耐2	1	4	34.3	137.2㎡	289.9㎡	優先的な改善、又は優先的な建替、又は優先的な用途廃止	B	-	-	当面管理する団地(建替を前提としない)	優先的な用途廃止
102	宮崎団地	1~3・7・9~13	S28	1953年	73年	木造平	9	9	34.6	311.4㎡	4418.8㎡	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	B	-	-	当面管理する団地(建替を前提としない)	優先的な用途廃止
102	宮崎団地	15~21	S29	1954年	72年	木造平	7	7	34.6	242.2㎡		優先的な建替、又は優先的な用途廃止	B	-	-	当面管理する団地(建替を前提としない)	優先的な用途廃止
102	宮崎団地	31	S30	1955年	71年	木造平	1	1	34.6	34.6㎡		優先的な建替、又は優先的な用途廃止	B	-	-	当面管理する団地(建替を前提としない)	優先的な用途廃止
102	宮崎団地	36,38,39,50	S33	1958年	68年	木造平	4	8	28.0	224.0㎡		優先的な建替、又は優先的な用途廃止	B	-	-	当面管理する団地(建替を前提としない)	優先的な用途廃止
103	淵の浦団地	1~5	S30	1955年	71年	木造平	3	3	34.6	103.8㎡		優先的な建替、又は優先的な用途廃止	B	-	-	当面管理する団地(建替を前提としない)	優先的な用途廃止
103	淵の浦団地	7,9	S33	1958年	68年	木造平	2	2	34.6	69.2㎡	3155.9㎡	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	B	-	-	当面管理する団地(建替を前提としない)	優先的な用途廃止
103	淵の浦団地	11,13,15,16	S34	1959年	67年	木造平	4	8	28.0	224.0㎡	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	B	-	-	当面管理する団地(建替を前提としない)	優先的な用途廃止	
104	六田団地	-	S41	1966年	60年	準耐平	2	7	31.5	220.5㎡	1292.9㎡	優先的な改善、又は優先的な建替、又は優先的な用途廃止	B	-	-	当面管理する団地(建替を前提としない)	優先的な用途廃止
105	大島団地	-	S49	1974年	52年	準耐2	1	4	49.6	198.4㎡	419.3㎡	優先的な改善、又は優先的な建替、又は優先的な用途廃止	B	-	-	当面管理する団地(建替を前提としない)	優先的な用途廃止
106	浦川団地	-	S26	1951年	75年	木造平	1	2	28.0	56.0㎡	126.6㎡	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	B	-	-	当面管理する団地(建替を前提としない)	優先的な用途廃止

第7章 公営住宅等の基本方針

住宅番号	団地名	基本情報										1次判定 仮設定結果	③2次判定：1次判定における事業手法・管理方針の判断を留意した 団地・住棟の事業手法の仮設定			2次判定 仮設定結果	
		棟番号	建設年度	西暦換算	築後年数	構造	棟数	戸数	戸当たり床面積 (㎡)	延べ床面積 (㎡)	総敷地面積 (㎡)		Aグループ		Bグループ		
													LCCによる縮減効果 (千円/棟・年)	LCC比較による仮設定③-1	ストック推計を踏まえた仮設定③-2		
107	魚貴団地	1	S42	1967年	59年	準耐平	1	4	31.5	126.0	3406.5 ㎡	優先的な改善、又は優先的な建替、又は優先的な用途廃止	B	-	-	当面管理する団地(建替を前提としない)	優先的な用途廃止
107	魚貴団地	2	S42	1967年	59年	準耐平	1	4	36.8	147.2		優先的な改善、又は優先的な建替、又は優先的な用途廃止	B	-	-	当面管理する団地(建替を前提としない)	優先的な用途廃止
107	魚貴団地	8	S43	1968年	58年	準耐平	1	3	36.8	110.4		優先的な改善、又は優先的な建替、又は優先的な用途廃止	B	-	-	当面管理する団地(建替を前提としない)	優先的な用途廃止
107	魚貴団地	3,5,7	S43	1968年	58年	準耐平	3	10	31.5	315.0		優先的な改善、又は優先的な建替、又は優先的な用途廃止	B	-	-	当面管理する団地(建替を前提としない)	優先的な用途廃止
107	魚貴団地	9,10	H6	1994年	32年	木造平	2	4	68.8	275.2		改善、建替、又は用途廃止	B	-	-	当面管理する団地(建替を前提としない)	用途廃止
111	殿崎団地	1,2	S46	1971年	55年	準耐2	2	12	44.2	530.4	4242.3 ㎡	優先的な改善、又は優先的な建替、又は優先的な用途廃止	B	-	-	当面管理する団地(建替を前提としない)	優先的な用途廃止
111	殿崎団地	3	S47	1972年	54年	準耐2	1	6	41.6	249.6		優先的な改善、又は優先的な建替、又は優先的な用途廃止	B	-	-	当面管理する団地(建替を前提としない)	優先的な用途廃止
111	殿崎団地	5	S47	1972年	54年	準耐2	1	6	44.9	269.4		優先的な改善、又は優先的な建替、又は優先的な用途廃止	B	-	-	当面管理する団地(建替を前提としない)	優先的な用途廃止
111	殿崎団地	7	S48	1973年	53年	準耐2	1	6	41.6	249.6		優先的な改善、又は優先的な建替、又は優先的な用途廃止	B	-	-	当面管理する団地(建替を前提としない)	優先的な用途廃止
111	殿崎団地	8,9	S51	1976年	50年	準耐2	2	10	53.2	532.0		優先的な改善、又は優先的な建替、又は優先的な用途廃止	B	-	-	当面管理する団地(建替を前提としない)	優先的な用途廃止
114	明石北団地	1,2	S44	1969年	57年	準耐平	2	8	31.5	252.0	892.6 ㎡	優先的な改善、又は優先的な建替、又は優先的な用途廃止	B	-	-	当面管理する団地(建替を前提としない)	優先的な用途廃止
114	明石北団地	3	S45	1970年	56年	準耐平	1	4	33.1	132.4		優先的な改善、又は優先的な建替、又は優先的な用途廃止	B	-	-	当面管理する団地(建替を前提としない)	優先的な用途廃止
115	明石団地	12	S40	1965年	61年	木造平	1	2	33.6	67.2	1961.8 ㎡	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	B	-	-	当面管理する団地(建替を前提としない)	優先的な用途廃止
115	明石団地	3,6	S41	1966年	60年	木造平	2	2	39.2	78.4		優先的な建替、又は優先的な用途廃止	B	-	-	当面管理する団地(建替を前提としない)	優先的な用途廃止
115	明石団地	5	S41	1966年	60年	木造平	1	2	33.6	67.2		優先的な建替、又は優先的な用途廃止	B	-	-	当面管理する団地(建替を前提としない)	優先的な用途廃止
115	明石団地	7	S42	1967年	59年	木造平	1	1	33.6	33.6		優先的な建替、又は優先的な用途廃止	B	-	-	当面管理する団地(建替を前提としない)	優先的な用途廃止
115	明石団地	11	S42	1967年	59年	準耐平	1	3	31.5	94.5		優先的な改善、又は優先的な建替、又は優先的な用途廃止	B	-	-	当面管理する団地(建替を前提としない)	優先的な用途廃止
116	長手団地	1	S49	1974年	52年	中耐3	1	12	49.4	592.8	1772.4 ㎡	優先的な改善、又は優先的な建替、又は優先的な用途廃止	B	-	-	当面管理する団地(建替を前提としない)	優先的に改善し当面維持管理

第3次天草市公営住宅等長寿命化計画

住宅番号	団地名	基本情報										1次判定 仮設定結果	③2次判定:1次判定における事業手法・管理方針の判断を留意した 団地・住棟の事業手法の仮設定			2次判定 仮設定結果	
		棟番号	建設年度	西暦換算 築後年数	構造	棟数	戸数	戸当たり床面積 (㎡)	延べ床面積 (㎡)	総敷地面積 (㎡)	Aグループ		Bグループ				
											LCCによる縮減効果 (千円/棟・年)		LCC比較による仮設定③-1	ストック推計を踏まえた仮設定③-2			
116	長手団地	2	S50	1975年	50年	中耐4	1	16	56.2	899.2	9647.4	優先的な改善、又は優先的な建替、又は優先的な用途廃止	B	-	-	当面管理する団地(建替を前提としない)	優先的に改善し当面維持管理
117	新久玉団地	1,2,3	S52	1977年	48年	中耐4	3	48	62.7	3,009.6	9647.4	優先的な改善、又は優先的な建替、又は優先的な用途廃止	B	-	-	当面管理する団地(建替を前提としない)	優先的に改善し当面維持管理
117	新久玉団地	5,6,7	S53	1978年	47年	中耐4	3	48	65.2	3,129.6	9647.4	優先的な改善、又は優先的な建替、又は優先的な用途廃止	B	-	-	当面管理する団地(建替を前提としない)	優先的に改善し当面維持管理
117	新久玉団地	8	S54	1979年	46年	中耐4	1	20	65.2	1,304.0	9647.4	優先的な改善、又は優先的な建替、又は優先的な用途廃止	B	-	-	当面管理する団地(建替を前提としない)	優先的に改善し当面維持管理
117	新久玉団地	9	S55	1980年	45年	中耐4	1	24	67.8	1,627.2	9647.4	優先的な改善、又は優先的な建替、又は優先的な用途廃止	B	-	-	当面管理する団地(建替を前提としない)	優先的に改善し当面維持管理
118	茂串団地1号棟	-	S56	1981年	44年	中耐4	1	24	67.8	1,627.2	2089.3	優先的な改善、又は優先的な建替、又は優先的な用途廃止	B	-	-	当面管理する団地(建替を前提としない)	優先的に改善し当面維持管理
119	大池田団地	1,2	S58	1983年	42年	中耐4	2	48	71.4	3,427.2	5815.7	改善、建替、又は用途廃止	B	-	-	当面管理する団地(建替を前提としない)	改善し当面維持管理
119	大池田団地	3	S59	1984年	41年	中耐4	1	24	71.4	1,713.6	5815.7	改善、建替、又は用途廃止	B	-	-	当面管理する団地(建替を前提としない)	改善し当面維持管理
120	天附団地	-	S60	1985年	40年	中耐4	1	16	72.6	1,161.6	1541.7	改善、建替、又は用途廃止	B	-	-	当面管理する団地(建替を前提としない)	改善し当面維持管理
121	鬼塚団地	1,2,3,5	H1	1989年	36年	中耐4	4	16	62.1	993.6	3042.6	改善、建替、又は用途廃止	B	-	-	当面管理する団地(建替を前提としない)	改善し当面維持管理
121	鬼塚団地	6,7,8,9,13	H1	1989年	36年	中耐3	5	14	62.1	869.4	3042.6	改善、建替、又は用途廃止	B	-	-	当面管理する団地(建替を前提としない)	改善し当面維持管理
121	鬼塚団地	10,11,12	H1	1989年	36年	耐2	3	6	62.1	372.6	3042.6	改善、建替、又は用途廃止	B	-	-	当面管理する団地(建替を前提としない)	改善し当面維持管理
122	後浜団地	1,2,3	H2	1990年	35年	中耐4	3	24	72.5	1,740.0	5252.8	改善、建替、又は用途廃止	B	-	-	当面管理する団地(建替を前提としない)	改善し当面維持管理
122	後浜団地	8,9,10	H3	1991年	34年	中耐4	3	24	73.4	1,740.0	5252.8	改善、建替、又は用途廃止	B	-	-	当面管理する団地(建替を前提としない)	改善し当面維持管理
122	後浜団地	5,6,7	H4	1992年	33年	中耐4	3	24	72.5	1,761.6	5252.8	改善、建替、又は用途廃止	B	-	-	当面管理する団地(建替を前提としない)	改善し当面維持管理
123	須口団地	1(1F)	H10	1998年	27年	中耐4	1	4	76.8	307.2	8115.5	改善、建替、又は用途廃止	B	-	-	当面管理する団地(建替を前提としない)	改善し当面維持管理
123	須口団地	1(2F)	H10	1998年	27年	中耐4	1	4	100.3	401.2	8115.5	改善、建替、又は用途廃止	B	-	-	当面管理する団地(建替を前提としない)	改善し当面維持管理
123	須口団地	1(3F)	H10	1998年	27年	中耐4	1	4	91.5	366.0	8115.5	改善、建替、又は用途廃止	B	-	-	当面管理する団地(建替を前提としない)	改善し当面維持管理
123	須口団地	1(4F)	H10	1998年	27年	中耐4	1	4	93.4	373.6	8115.5	改善、建替、又は用途廃止	B	-	-	当面管理する団地(建替を前提としない)	改善し当面維持管理
123	須口団地	2(1F)	H11	1999年	26年	中耐4	1	4	76.8	307.2	8115.5	改善、建替、又は用途廃止	B	-	-	当面管理する団地(建替を前提としない)	改善し当面維持管理

第7章 公営住宅等の基本方針

住宅番号	団地名	基本情報										1次判定 仮設定結果	③2次判定:1次判定における事業手法・管理方針の判断を留意した 団地・住棟の事業手法の仮設定			2次判定 仮設定結果
		棟番号	建設年度	西暦換算 築後年数	構造	棟数	戸数	戸当たり床面積 (㎡)	延べ床面積 (㎡)	総敷地面積 (㎡)	Aグループ		Bグループ			
											LCC による 縮減効果 (千円/ 棟・年)		LCC比較 による 仮設定③-1	ストック推計 を踏まえた 仮設定③-2		
123	須口団地	2(2F)	H11	1999年	27年	中耐4	4	100.3	401.2	607.5 ㎡	改善、建替、又は用途廃止	B	-	-	当面管理する団地(建替を前提としない)	改善し当面維持管理
123	須口団地	2(3F)	H11	1999年	27年	中耐4	4	91.5	366.0		改善、建替、又は用途廃止	B	-	-	当面管理する団地(建替を前提としない)	改善し当面維持管理
123	須口団地	2(4F)	H11	1999年	27年	中耐4	4	93.4	373.6		改善、建替、又は用途廃止	B	-	-	当面管理する団地(建替を前提としない)	改善し当面維持管理
123	須口団地	3(1F)	H12	2000年	26年	中耐4	4	76.8	307.2		改善、建替、又は用途廃止	B	-	-	当面管理する団地(建替を前提としない)	改善し当面維持管理
123	須口団地	3(2F)	H12	2000年	26年	中耐4	4	100.3	401.2		改善、建替、又は用途廃止	B	-	-	当面管理する団地(建替を前提としない)	改善し当面維持管理
123	須口団地	3(3F)	H12	2000年	26年	中耐4	4	91.5	366.0		改善、建替、又は用途廃止	B	-	-	当面管理する団地(建替を前提としない)	改善し当面維持管理
123	須口団地	3(4F)	H12	2000年	26年	中耐4	4	93.4	373.6		改善、建替、又は用途廃止	B	-	-	当面管理する団地(建替を前提としない)	改善し当面維持管理
123	須口団地	5(1F)	H12	2000年	26年	中耐4	4	76.8	307.2		改善、建替、又は用途廃止	B	-	-	当面管理する団地(建替を前提としない)	改善し当面維持管理
123	須口団地	5(2F)	H12	2000年	26年	中耐4	4	100.3	401.2		改善、建替、又は用途廃止	B	-	-	当面管理する団地(建替を前提としない)	改善し当面維持管理
123	須口団地	5(3F)	H12	2000年	26年	中耐4	4	91.5	366.0		改善、建替、又は用途廃止	B	-	-	当面管理する団地(建替を前提としない)	改善し当面維持管理
123	須口団地	5(4F)	H12	2000年	26年	中耐4	4	93.4	373.6		改善、建替、又は用途廃止	B	-	-	当面管理する団地(建替を前提としない)	改善し当面維持管理
123	須口団地	6(1F)	H13	2001年	25年	中耐4	4	76.8	307.2		改善、建替、又は用途廃止	B	-	-	当面管理する団地(建替を前提としない)	改善し当面維持管理
123	須口団地	6(2F)	H13	2001年	25年	中耐4	4	100.3	401.2		改善、建替、又は用途廃止	B	-	-	当面管理する団地(建替を前提としない)	改善し当面維持管理
123	須口団地	6(3F)	H13	2001年	25年	中耐4	4	91.5	366.0		改善、建替、又は用途廃止	B	-	-	当面管理する団地(建替を前提としない)	改善し当面維持管理
123	須口団地	6(4F)	H13	2001年	25年	中耐4	4	93.4	373.6		改善、建替、又は用途廃止	B	-	-	当面管理する団地(建替を前提としない)	改善し当面維持管理
123	須口団地	7(1F)	H14	2002年	24年	中耐3	4	76.8	307.2		改善、建替、又は用途廃止	B	-	-	当面管理する団地(建替を前提としない)	改善し当面維持管理
123	須口団地	7(2F)	H14	2002年	24年	中耐3	4	100.3	401.2	改善、建替、又は用途廃止	B	-	-	当面管理する団地(建替を前提としない)	改善し当面維持管理	
123	須口団地	7(3F)	H14	2002年	24年	中耐3	4	91.5	366.0	改善、建替、又は用途廃止	B	-	-	当面管理する団地(建替を前提としない)	改善し当面維持管理	
172	元下須一般住宅	1	S26	1951年	75年	木造平	1	2	23.1	46.2	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	B	-	-	当面管理する団地(建替を前提としない)	優先的な用途廃止
172	元下須一般住宅	5	S28	1953年	73年	木造平	1	2	23.1	46.2	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	B	-	-	当面管理する団地(建替を前提としない)	優先的な用途廃止
172	元下須一般住宅	9	S44	1969年	57年	木造平	1	1	40.1	40.1	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	B	-	-	当面管理する団地(建替を前提としない)	優先的な用途廃止
174	浦越一般住宅	1,5	S42	1967年	59年	木造平	2	4	40.5	162.0	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	B	-	-	当面管理する団地(建替を前提としない)	優先的な用途廃止

第3次天草市公営住宅等長寿命化計画

住宅番号	団地名	基本情報										1次判定 仮設定結果	③2次判定: 1次判定における事業手法・管理方針の判断を留意した 団地・住棟の事業手法の仮設定			2次判定 仮設定結果	
		棟番号	建設年度	西暦換算	築後年数	構造	棟数	戸数	戸当たり床面積 (㎡)	延べ床面積 (㎡)	総敷地面積 (㎡)		グループ区分	Aグループ			Bグループ
														LCCによる縮減効果 (千円/棟・年)	LCC比較による仮設定③-1		ストック推計を踏まえた仮設定③-2
175	茂串一般住宅	1	S56	1981年	45年	準耐平	1	1	57.0	57.0	292.6 ㎡	優先的な改善、又は優先的な建替、又は優先的な用途廃止	B	-	-	当面管理する団地(建替を前提としない)	優先的な用途廃止
175	茂串一般住宅	2	S56	1981年	45年	準耐2	1	2	68.3	136.6		優先的な改善、又は優先的な建替、又は優先的な用途廃止	B	-	-	当面管理する団地(建替を前提としない)	優先的な用途廃止
176	池田一般住宅	1	S63	1988年	38年	準耐平	1	1	60.2	60.2	307.7 ㎡	改善、建替、又は用途廃止	B	-	-	当面管理する団地(建替を前提としない)	用途廃止
176	池田一般住宅	2	H1	1989年	37年	準耐平	1	1	55.3	55.3		改善、建替、又は用途廃止	B	-	-	当面管理する団地(建替を前提としない)	用途廃止
176	池田一般住宅	3	H2	1990年	36年	準耐平	1	1	60.2	60.2		改善、建替、又は用途廃止	B	-	-	当面管理する団地(建替を前提としない)	用途廃止
177	浅海一般住宅	2	S62	1987年	39年	準耐平	1	1	60.0	60.0	1547.3 ㎡	改善、建替、又は用途廃止	B	-	-	当面管理する団地(建替を前提としない)	用途廃止
177	浅海一般住宅	3	H7	1995年	31年	木造平	1	1	60.0	60.0		改善、建替、又は用途廃止	B	-	-	当面管理する団地(建替を前提としない)	用途廃止
177	浅海一般住宅	6	S62	1987年	39年	準耐平	1	1	60.0	60.0		改善、建替、又は用途廃止	B	-	-	当面管理する団地(建替を前提としない)	用途廃止
177	浅海一般住宅	5	S59	1984年	42年	準耐平	1	1	60.0	60.0		改善、建替、又は用途廃止	B	-	-	当面管理する団地(建替を前提としない)	用途廃止
180	山之浦一般住宅	1	H2	1990年	36年	木造平	1	1	60.0	60.0	324.9 ㎡	改善、建替、又は用途廃止	B	-	-	当面管理する団地(建替を前提としない)	用途廃止
180	山之浦一般住宅	2	H4	1992年	34年	木造平	1	1	60.3	60.3		改善、建替、又は用途廃止	B	-	-	当面管理する団地(建替を前提としない)	用途廃止
181	久玉一般住宅	-	S59	1984年	42年	耐2	1	4	60.3	241.2	437.7 ㎡	改善、建替、又は用途廃止	B	-	-	当面管理する団地(建替を前提としない)	改善し当面維持管理

第7章 公営住宅等の基本方針

有明地区

住宅番号	団地名	基本情報										1次判定 仮設定結果	③2次判定:1次判定における事業手法・ 管理方針の判断を留意した 団地・住棟の事業手法の仮設定				2次判定 仮設定結果
		棟番号	建設年度	西暦換算 築後年数	構造	棟数	戸数	戸当 たり床 面積 (㎡)	延べ 床積 (㎡)	総敷地面 積 (㎡)	Aグループ		Bグループ				
											LCC による 縮減効果 (千円/ 棟・年)		LCC比 較による 仮設定 ③-1	ストック推計 を踏まえた 仮設定③-2			
212	島子下A団地	-	S27	1952年	74年	木造平	1	2	28.1	56.1㎡	594.1㎡	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	B	-	-	継続管理する団地	優先的な建替
210	上津浦湯の葉団地	-	S27	1952年	74年	木造平	1	2	28.1	56.1㎡	413.5㎡	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	B	-	-	継続管理する団地	優先的な建替
207	赤崎彰平団地	-	S28	1953年	73年	木造平	1	1	28.1	28.1㎡	415.7㎡	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	B	-	-	継続管理する団地	優先的な建替
201	楠雨下村団地	-	S33	1958年	68年	木造平	2	4	28.1	112.2㎡	1168.5㎡	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	B	-	-	継続管理する団地	優先的な建替
203	大浦赤瀬団地	-	S33	1958年	68年	木造平	1	2	28.1	56.1㎡	274.7㎡	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	B	-	-	継続管理する団地	優先的な建替
204	大浦台田団地	2	S43	1968年	58年	準耐平	1	4	31.1	124.2㎡	2451.0㎡	優先的な改善、又は優先的な建替、又は優先的な用途廃止	B	-	-	継続管理する団地	優先的な建替
205	大浦台田団地	1	S51	1976年	50年	準耐平	1	4	48.1	192.4㎡		優先的な改善、又は優先的な建替、又は優先的な用途廃止	B	-	-	継続管理する団地	優先的な建替
214	島子江口団地	-	S52	1977年	49年	準耐2	1	7	57.6	403.2㎡	1011.4㎡	優先的な改善、又は優先的な建替、又は優先的な用途廃止	B	-	-	継続管理する団地	優先的な建替
208	赤崎出平団地	1,2	H5	1993年	33年	木造2	2	4	79.6	318.2㎡	3290.5㎡	改善、建替、又は用途廃止	B	-	-	継続管理する団地	建替
209	赤崎出平団地	3,4,5	H5	1993年	33年	木造2	3	6	75.0	449.8㎡		改善、建替、又は用途廃止	B	-	-	継続管理する団地	建替
211	下津浦平団地	-	H7	1995年	31年	木造2	2	4	80.0	319.8㎡	2277.0㎡	改善、又は建替	A	184	改善が必要	-	改善
215	赤崎出平団地(特公)	-	H5	1993年	33年	木造2	1	2	84.0	167.9㎡	3290.5㎡	改善、建替、又は用途廃止	B	-	-	継続管理する団地	建替
216	平団地(特公)	-	H7	1995年	31年	木造2	1	2	86.3	172.6㎡	2277.0㎡	改善、又は建替	A	92	改善が必要	-	改善
217	楠雨下村一般住宅	-	S39	1964年	62年	木造平	1	1	66.3	66.3㎡	1168.5㎡	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	B	-	-	継続管理する団地	優先的な建替
220	大浦山浦一般住宅	-	S33	1958年	68年	木造平	1	1	111.0	111.0㎡	333.3㎡	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	B	-	-	継続管理する団地	優先的な建替
223	須子中央区一般住宅	-	S43	1968年	58年	木造平	1	1	82.0	82.0㎡	462.0㎡	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	B	-	-	継続管理する団地	優先的な建替
225	上津浦向村一般住宅	-	S41	1966年	60年	木造平	1	1	68.7	68.7㎡	288.3㎡	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	B	-	-	継続管理する団地	優先的な建替
219	大浦東一般住宅	-	S39	1964年	62年	木造平	1	1	66.3	66.3㎡	208.0㎡	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	B	-	-	継続管理する団地	優先的な建替
229	下津浦通山一般住宅	1	S43	1968年	58年	木造平	1	1	82.0	82.0㎡	712.1㎡	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	B	-	-	継続管理する団地	優先的な建替
221	大浦船津一般住宅	1	S58	1983年	43年	木造平	1	1	83.0	83.0㎡	950.0㎡	改善、建替、又は用途廃止	B	-	-	継続管理する団地	建替
222	大浦船津一般住宅	2	S60	1985年	41年	木造平	1	1	83.0	83.0㎡		改善、建替、又は用途廃止	B	-	-	継続管理する団地	建替
218	楠雨下毛一般住宅	-	S56	1981年	45年	木造平	1	1	80.3	80.3㎡	476.3㎡	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	B	-	-	継続管理する団地	優先的な建替
224	赤崎迫ノ口一般住宅	-	S58	1983年	43年	木造平	1	1	83.0	83.0㎡	211.8㎡	改善、建替、又は用途廃止	B	-	-	継続管理する団地	建替
226	上津浦内山一般住宅	1	S61	1986年	40年	木造平	1	1	83.0	83.0㎡	800.7㎡	改善、建替、又は用途廃止	B	-	-	継続管理する団地	建替
227	上津浦内山一般住宅	2	S62	1987年	39年	木造平	1	1	83.0	83.0㎡		改善、建替、又は用途廃止	B	-	-	継続管理する団地	建替

御所浦地区

住宅番号	団地名	基本情報										1次判定 仮設定結果	③2次判定:1次判定における事業手法・管理方針の判断を留意した 団地・住棟の事業手法の仮設定			2次判定 仮設定結果	
		棟番号	建設年度	西暦換算	築後年数	構造	棟数	戸数	戸当たり床面積(m ²)	延べ床面積(m ²)	総敷地面積(m ²)		Aグループ		Bグループ		
													LCCによる縮減効果(千円/棟・年)	LCC比較による仮設定③-1	ストック推計を踏まえた仮設定③-2		
302	洲ノ田団地	2	S43	1968年	58年	木造平	1	4	31.5	126.0 m ²	1758.5 m ²	優先的な改善、又は優先的な建替、又は優先的な用途廃止	B	-	-	継続管理する団地	優先的な建替
303	洲ノ田団地	3	S57	1982年	44年	準耐2	2	8	55.4	443.2 m ²		優先的な改善、又は優先的な建替、又は優先的な用途廃止	B	-	-	継続管理する団地	優先的な建替
304	洲ノ田団地	4	S58	1983年	43年	準耐2	1	4	55.4	221.6 m ²		改善、建替、又は用途廃止	B	-	-	継続管理する団地	建替
306	嵐口団地	2	S55	1980年	46年	準耐2	1	3	55.7	167.1 m ²	429.2 m ²	優先的な改善、又は優先的な建替、又は優先的な用途廃止	B	-	-	継続管理する団地	優先的な建替
307	嵐口団地	3	S56	1981年	45年	準耐2	2	8	58.3	466.4 m ²	790.1 m ²	優先的な改善、又は優先的な建替、又は優先的な用途廃止	B	-	-	継続管理する団地	優先的な建替
310	杉浦団地	1	S40	1965年	61年	木造平	2	4	31.6	126.4 m ²	1565.2 m ²	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	B	-	-	継続管理する団地	優先的な建替
311	杉浦団地	2	S57	1982年	44年	準耐2	2	8	57.0	456.0 m ²		優先的な改善、又は優先的な建替、又は優先的な用途廃止	B	-	-	継続管理する団地	優先的な建替
312	長浦団地	1	H1	1989年	37年	準耐2	1	4	56.9	227.6 m ²	3659.4 m ²	改善、建替、又は用途廃止	B	-	-	継続管理する団地	建替
314	長浦団地	2	H15	2003年	23年	木造平	2	4	74.9	299.6 m ²		改善、建替、又は用途廃止	B	-	-	継続管理する団地	建替
313	長浦団地	3	H6	1994年	32年	準耐2	1	3	69.5	208.5 m ²		改善、建替、又は用途廃止	B	-	-	継続管理する団地	建替
315	大浦団地	-	H6	1994年	32年	準耐2	1	4	66.4	265.6 m ²	608.9 m ²	改善、建替、又は用途廃止	B	-	-	継続管理する団地	建替
316	横浦団地	-	H10	1998年	28年	準耐2	1	4	61.2	244.8 m ²	367.2 m ²	改善、建替、又は用途廃止	B	-	-	継続管理する団地	建替
371	洲ノ田一般住宅	-	S57	1982年	44年	木造平	1	1	61.2	61.2 m ²	228.0 m ²	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	B	-	-	継続管理する団地	優先的な建替
372	嵐口一般住宅	-	S58	1983年	43年	木造平	1	1	71.2	71.2 m ²	204.0 m ²	改善、建替、又は用途廃止	B	-	-	継続管理する団地	建替
374	長浦一般住宅	-	S53	1978年	48年	木造平	1	1	60.1	60.1 m ²	216.6 m ²	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	B	-	-	継続管理する団地	優先的な建替
375	須ノ崎一般住宅	-	H20	2008年	18年	耐2	1	4	36.9	147.4 m ²	252.0 m ²	改善、建替、又は用途廃止	B	-	-	継続管理する団地	改善

第7章 公営住宅等の基本方針

倉岳地区

住宅番号	団地名	基本情報									1次判定 仮設定結果	③2次判定：1次判定における事業手法・管理方針の判断を留意した 団地・住棟の事業手法の仮設定			2次判定 仮設定結果			
		棟番号	建設年度	西暦換算 築後年数	構造	棟数	戸数	戸当たり床面積 (㎡)	延べ床面積 (㎡)	総敷地面積 (㎡)		グループ区分	Aグループ			Bグループ		
													LCCによる縮減効果 (千円/棟・年)	LCC比較による仮設定③-1		ストック推計を踏まえた仮設定③-2		
401	新町団地	1	S52	1977年	49年	準耐平	1	3	48.1	144.3	1254.6	㎡	優先的な改善、又は優先的な建替、又は優先的な用途廃止	B	-	-	継続管理する団地	優先的な建替
401	新町団地	2	S53	1978年	48年	準耐平	1	3	51.9	155.6	㎡	㎡	優先的な改善、又は優先的な建替、又は優先的な用途廃止	B	-	-	継続管理する団地	優先的な建替
421	大宮田第2団地	-	S52	1977年	49年	準耐平	1	3	48.1	144.3	2592.0	㎡	優先的な改善、又は優先的な建替、又は優先的な用途廃止	B	-	-	継続管理する団地	優先的な建替
421	大宮田第2団地	-	S53	1978年	48年	準耐平	2	4	51.9	207.4	㎡	㎡	優先的な改善、又は優先的な建替	A	224	優先的な対応が必要(改善可能)	-	優先的な改善
412	塔尾団地	-	S54	1979年	47年	準耐平	1	4	54.8	219.1	1776.0	㎡	優先的な改善、又は優先的な建替、又は優先的な用途廃止	B	-	-	継続管理する団地	優先的な建替
412	塔尾団地	-	S55	1980年	46年	準耐平	1	4	57.9	231.7	㎡	㎡	優先的な改善、又は優先的な建替、又は優先的な用途廃止	B	-	-	継続管理する団地	優先的な建替
411	棚底第2団地	-	S56	1981年	45年	準耐2	1	4	64.6	258.6	691.0	㎡	優先的な改善、又は優先的な建替、又は優先的な用途廃止	B	-	-	継続管理する団地	優先的な建替
413	棚底第1団地	-	S57	1982年	44年	準耐2	4	12	62.9	754.4	1813.1	㎡	優先的な改善、又は優先的な建替、又は優先的な用途廃止	B	-	-	継続管理する団地	優先的な建替
420	大宮田団地	-	S59	1984年	42年	準耐2	1	5	64.6	323.2	911.9	㎡	改善、建替、又は用途廃止	B	-	-	継続管理する団地	建替
410	中浦団地	1	S60	1985年	41年	準耐2	1	4	62.9	251.5	㎡	㎡	改善、建替、又は用途廃止	B	-	-	継続管理する団地	建替
410	中浦団地	2	S61	1986年	40年	準耐2	1	4	68.0	272.0	㎡	㎡	改善、建替、又は用途廃止	B	-	-	継続管理する団地	建替
410	中浦団地	3	H2	1990年	36年	準耐2	1	3	68.9	206.8	2882.0	㎡	改善、建替、又は用途廃止	B	-	-	継続管理する団地	建替
410	中浦団地	4	H3	1991年	35年	準耐2	1	3	68.9	206.8	㎡	㎡	改善、建替、又は用途廃止	B	-	-	継続管理する団地	建替
410	中浦団地	5	H4	1992年	34年	準耐2	1	3	71.4	214.2	㎡	㎡	改善、建替、又は用途廃止	B	-	-	継続管理する団地	建替
403	新農住団地	-	H14	2002年	24年	木造平	4	4	71.7	286.8	1179.0	㎡	改善、建替、又は用途廃止	B	-	-	継続管理する団地	建替
422	新大宮田団地	-	H15	2003年	23年	木造平	2	2	74.7	149.4	554.7	㎡	維持管理、又は用途廃止	B	-	-	継続管理する団地	維持管理
402	浦第2団地	-	H17	2005年	21年	木造平	3	3	74.7	224.1	857.0	㎡	維持管理、又は用途廃止	B	-	-	継続管理する団地	維持管理
423	新大宮田第2団地	1,2,3,5	H18	2006年	20年	木造平	4	4	76.5	306.0	1320.0	㎡	維持管理、又は用途廃止	B	-	-	継続管理する団地	維持管理
451	大原団地	-	H5	1993年	33年	木造平	1	2	83.9	167.7	㎡	㎡	改善、建替、又は用途廃止	B	-	-	継続管理する団地	建替
451	大原団地	-	H6	1994年	32年	木造2	1	2	92.7	185.5	960.0	㎡	改善、建替、又は用途廃止	B	-	-	継続管理する団地	建替
451	大原団地	-	H7	1995年	31年	木造平	1	1	82.2	82.2	㎡	㎡	改善、建替、又は用途廃止	B	-	-	継続管理する団地	建替
452	坂田団地	-	H7	1995年	31年	木造平	1	1	82.2	82.2	306.0	㎡	改善、建替、又は用途廃止	B	-	-	継続管理する団地	建替
473	大宮田第2一般住宅	-	S52	1977年	49年	準耐平	1	1	59.8	59.8	2592.0	㎡	優先的な改善、又は優先的な建替	A	75	優先的な対応が必要(改善可能)	-	優先的な改善
474	西の原一般住宅	-	H10	1998年	28年	準耐2	1	4	67.9	271.5	1099.0	㎡	改善、建替、又は用途廃止	B	-	-	継続管理する団地	建替
475	小なぎ湯一般住宅	-	S59	1984年	42年	準耐平	1	2	60.1	120.1	330.0	㎡	改善、建替、又は用途廃止	B	-	-	継続管理する団地	建替
476	大原一般住宅	1	S58	1983年	43年	準耐平	1	2	59.8	119.5	654.0	㎡	改善、建替、又は用途廃止	B	-	-	継続管理する団地	建替
477	大原一般住宅	2	S61	1986年	40年	準耐平	1	2	60.1	120.1	㎡	㎡	改善、建替、又は用途廃止	B	-	-	継続管理する団地	建替

栖本地区

住宅番号	団地名	基本情報										1次判定 仮設定結果	③2次判定:1次判定における事業手法・管理 方針の判断を留意した 団地・住棟の事業手法の仮設定			2次判定 仮設定結果	
		棟番号	建設年度	西暦換算 築後年数	構造	棟数	戸数	戸当 たり床 面積 (㎡)	延べ 床面 積 (㎡)	総敷地面 積 (㎡)	Aグループ		Bグループ				
											LCC による 縮減効果 (千円/ 棟・年)		LCC比較に よる 仮設定③-1	ストック推計 を踏まえた 仮設定③-2			
501	白洲団地	-	H5	1993年	33年	木造2	6	12	76.3	915.6㎡	2644.8㎡	改善、建替、又は用途廃止	B	-	-	継続管理する団地	建替
504	馬場団地	-	S47	1972年	54年	準耐平	1	2	36.0	72.0㎡	291.7㎡	優先的な改善、又は優先的な建替、又は優先的な用途廃止	B	-	-	継続管理する団地	優先的な建替
505	湯船原団地	-	S47	1972年	54年	準耐平	1	2	36.0	72.0㎡	205.2㎡	優先的な改善、又は優先的な建替、又は優先的な用途廃止	B	-	-	継続管理する団地	優先的な建替
502	白洲西団地	1,2,3	H8	1996年	30年	木造2	3	6	82.4	494.4㎡	2438.1㎡	改善、建替、又は用途廃止	B	-	-	継続管理する団地	建替
502	白洲西団地	4,5,6	H9	1997年	29年	木造2	3	6	82.4	494.4㎡		改善、建替、又は用途廃止	B	-	-	継続管理する団地	建替
503	馬場一般住宅	1	S58	1983年	43年	木造平	1	1	71.0	71.0㎡	550.6㎡	改善、建替、又は用途廃止	B	-	-	継続管理する団地	建替
508	馬場一般住宅	3	S61	1986年	40年	木造平	1	1	52.0	52.0㎡		改善、建替、又は用途廃止	B	-	-	継続管理する団地	建替
511	河内一般住宅	3	S54	1979年	47年	木造平	1	1	71.0	71.0㎡	300.2㎡	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	B	-	-	継続管理する団地	優先的な建替
509	河内一般住宅	1	S59	1984年	42年	木造平	1	1	54.0	54.0㎡	719.0㎡	改善、建替、又は用途廃止	B	-	-	継続管理する団地	建替
510	河内一般住宅	2	S59	1984年	42年	木造平	1	1	54.0	54.0㎡		改善、建替、又は用途廃止	B	-	-	継続管理する団地	建替

新和地区

住宅番号	団地名	基本情報										1次判定 仮設定結果	③2次判定:1次判定における事業手法・管理 方針の判断を留意した 団地・住棟の事業手法の仮設定			2次判定 仮設定結果	
		棟番号	建設年度	西暦換算 築後年数	構造	棟数	戸数	戸当 たり床 面積 (㎡)	延べ 床面 積 (㎡)	総敷地面 積 (㎡)	Aグループ		Bグループ				
											LCC による 縮減効果 (千円/ 棟・年)		LCC比較に よる 仮設定③-1	ストック推計 を踏まえた 仮設定③-2			
601	白木団地	1,2,3	S55	1980年	46年	準耐2	3	10	63.6	636.4㎡	3501.2㎡	優先的な改善、又は優先的な建替	A	501	優先的な対応が必要(改善可能)	-	優先的な改善
601	白木団地	4,5	S56	1981年	45年	準耐2	2	10	63.6	636.4㎡		優先的な改善、又は優先的な建替	A	501	優先的な対応が必要(改善可能)	-	優先的な改善
602	馬場上一般住宅	2	S41	1966年	60年	木造平	1	1	106.0	106.0㎡	4511.6㎡	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	B	-	-	継続管理する団地	優先的な建替
602	馬場上一般住宅	3	H11	1999年	27年	木造平	1	1	74.9	74.9㎡		改善、建替、又は用途廃止	B	-	-	継続管理する団地	建替
602	馬場上一般住宅	5,6	H12	2000年	26年	木造平	2	2	74.9	74.9㎡		改善、建替、又は用途廃止	B	-	-	継続管理する団地	建替
602	馬場上一般住宅	7,8	H13	2001年	25年	木造平	2	2	74.9	74.9㎡		改善、建替、又は用途廃止	B	-	-	継続管理する団地	建替
602	馬場上一般住宅	9,10	H14	2002年	24年	木造平	2	2	74.9	74.9㎡		改善、建替、又は用途廃止	B	-	-	継続管理する団地	建替
604	大宮地一般住宅	2	S61	1986年	40年	木造平	1	1	70.4	70.4㎡	542.0㎡	改善、建替、又は用途廃止	B	-	-	継続管理する団地	建替
606	渡ノ浦一般住宅	-	H4	1992年	34年	中耐5	1	40	60.2	2,407.0㎡	4867.7㎡	改善、建替、又は用途廃止	B	-	-	継続管理する団地	改善

第7章 公営住宅等の基本方針

五和地区

住宅番号	団地名	基本情報										1次判定 仮設定結果	③2次判定：1次判定における事業手法・管理 方針の判断を留意した 団地・住棟の事業手法の仮設定			2次判定 仮設定結果	
		棟 番号	建設 年度	西暦 換算	築後 年数	構造	棟 数	戸 数	戸当 たり床 面積 (㎡)	延べ 床面 積 (㎡)	総敷地 面積 (㎡)		グループ 区分	Aグループ			Bグループ
														LCC による 縮減効果 (千円/ 棟・年)	LCC 比較に よる 仮設定③-1		ストック推計 を踏まえた 仮設定③-2
703	須の脇団地	-	H2	1990年	36年	中耐3	1	12	67.4	808.9㎡	739.2㎡	改善、建替、又は用途廃止	B	-	-	継続管理する団地	改善
704	沖の原団地	A	H5	1993年	33年	中耐3	1	12	81.6	979.3㎡	2813.8㎡	改善、建替、又は用途廃止	B	-	-	継続管理する団地	改善
704	沖の原団地	B	H6	1994年	32年	中耐3	1	6	81.6	489.7㎡		改善、建替、又は用途廃止	B	-	-	継続管理する団地	改善
704	沖の原団地	C	H6	1994年	32年	中耐3	1	6	81.6	489.7㎡		改善、建替、又は用途廃止	B	-	-	継続管理する団地	改善

天草地区

住宅番号	団地名	基本情報										1次判定 仮設定結果	③2次判定：1次判定における事業手法・管理 方針の判断を留意した 団地・住棟の事業手法の仮設定			2次判定 仮設定結果	
		棟 番号	建設 年度	西暦 換算	築後 年数	構造	棟 数	戸 数	戸当 たり床 面積 (㎡)	延べ 床面 積 (㎡)	総敷地 面積 (㎡)		グループ 区分	Aグループ			Bグループ
														LCC による 縮減効果 (千円/ 棟・年)	LCC 比較に よる 仮設定③-1		ストック推計 を踏まえた 仮設定③-2
801	堀田団地	1,2	S53	1978年	48年	準耐2	2	10	60.1	601.0㎡	2726.7㎡	優先的な改善、又は優先的な建替、又は優先的な用途廃止	B	-	-	継続管理する団地	優先的な建替
801	堀田団地	3,4	S54	1979年	47年	準耐2	2	7	60.1	420.7㎡		優先的な改善、又は優先的な建替、又は優先的な用途廃止	B	-	-	継続管理する団地	優先的な建替
803	湯の本団地	1,2	S55	1980年	46年	準耐2	2	7	64.6	452.2㎡	1119.2㎡	優先的な改善、又は優先的な建替、又は優先的な用途廃止	B	-	-	継続管理する団地	優先的な建替
804	椎葉団地	1	S55	1980年	46年	準耐2	1	5	64.6	323.0㎡	1889.8㎡	優先的な改善、又は優先的な建替、又は優先的な用途廃止	B	-	-	継続管理する団地	優先的な建替
804	椎葉団地	2	S56	1981年	45年	準耐2	1	5	64.6	323.0㎡		優先的な改善、又は優先的な建替、又は優先的な用途廃止	B	-	-	継続管理する団地	優先的な建替
804	椎葉団地	3	H2	1990年	36年	準耐2	1	3	62.8	188.4㎡		改善、建替、又は用途廃止	B	-	-	継続管理する団地	建替
805	池端団地	1	S57	1982年	44年	準耐2	1	6	63.8	382.8㎡	1874.2㎡	優先的な改善、又は優先的な建替、又は優先的な用途廃止	B	-	-	継続管理する団地	優先的な建替
805	池端団地	2	H1	1989年	37年	準耐2	1	4	62.8	251.2㎡		改善、建替、又は用途廃止	B	-	-	継続管理する団地	建替
806	通山団地	-	S58	1983年	43年	準耐2	1	4	63.8	255.2㎡	606.0㎡	改善、建替、又は用途廃止	B	-	-	継続管理する団地	建替
807	中村団地	-	S63	1988年	38年	準耐2	1	3	62.8	188.4㎡	328.4㎡	改善、建替、又は用途廃止	B	-	-	継続管理する団地	建替
808	滝下団地	1,2	H3	1991年	35年	木造2	2	4	67.9	271.6㎡	940.8㎡	改善、建替、又は用途廃止	B	-	-	継続管理する団地	建替
809	福連木団地	1,2	H5	1993年	33年	木造2	2	4	73.1	292.4㎡		改善、建替、又は用途廃止	B	-	-	継続管理する団地	建替
809	福連木団地	3,4	H6	1994年	32年	木造2	2	4	74.1	296.4㎡		改善、建替、又は用途廃止	B	-	-	継続管理する団地	建替
809	福連木団地	5~8	H7	1995年	31年	木造2	4	8	74.7	597.6㎡		改善、建替、又は用途廃止	B	-	-	継続管理する団地	建替
809	福連木団地	9,10	H9	1997年	29年	木造2	2	4	79.9	319.6㎡		改善、建替、又は用途廃止	B	-	-	継続管理する団地	建替
871	通山一般住宅	-	H2	1990年	36年	木造2	1	4	48.5	194.2㎡	260.0㎡	改善、建替、又は用途廃止	B	-	-	継続管理する団地	建替
872	堀田一般住宅	1	H4	1992年	34年	木造2	1	4	48.5	194.2㎡	425.4㎡	改善、建替、又は用途廃止	B	-	-	継続管理する団地	建替
872	堀田一般住宅	2	H7	1995年	31年	木造2	1	4	48.5	194.2㎡		改善、建替、又は用途廃止	B	-	-	継続管理する団地	建替
873	池端一般住宅	-	S56	1981年	45年	準耐2	1	3	58.0	174.0㎡	337.0㎡	優先的な改善、又は優先的な建替、又は優先的な用途廃止	B	-	-	継続管理する団地	優先的な建替

河浦地区

住宅番号	団地名	基本情報									1次判定 仮設定結果	③2次判定:1次判定における事業手法・管理方針の判断を留意した 団地・住棟の事業手法の仮設定			2次判定 仮設定結果		
		棟番号	建設年度	西暦換算 築後年数	構造	棟数	戸数	戸当たり 床面積 (㎡)	延べ 床面積 (㎡)	総敷地面積 (㎡)		グループ区分	Aグループ			Bグループ	
													LCC による 縮減効果 (千円/ 棟・年)	LCC比較に よる 仮設定③-1		ストック推計 を踏まえた 仮設定③-2	
904	一町田団地	1	S56	1981年	45年	中耐3	1	12	64.4	772.8㎡	3310.7㎡	優先的な改善、又は優先的な建替、又は優先的な用途廃止	B	-	-	継続管理する団地	優先的な改善
904	一町田団地	2	S57	1982年	44年	中耐3	1	12	64.4	772.8㎡		優先的な改善、又は優先的な建替、又は優先的な用途廃止	B	-	-	継続管理する団地	優先的な改善
904	一町田団地	3	H3	1991年	35年	中耐3	1	12	71.4	856.8㎡		改善、建替、又は用途廃止	B	-	-	継続管理する団地	改善
907	富津団地	1	S58	1983年	43年	中耐3	1	12	62.4	748.8㎡	2916.8㎡	改善、建替、又は用途廃止	B	-	-	継続管理する団地	改善
908	富津団地	2A	H5	1993年	33年	木造2	1	2	76.5	153.0㎡		改善、建替、又は用途廃止	B	-	-	継続管理する団地	建替
908	富津団地	2B,2C	H5	1993年	33年	木造2	2	4	74.1	296.4㎡		改善、建替、又は用途廃止	B	-	-	継続管理する団地	建替
912	宮野河内団地	1	S58	1983年	43年	中耐3	1	12	62.4	748.8㎡	2210.8㎡	改善、建替、又は用途廃止	B	-	-	継続管理する団地	改善
913	宮野河内団地	2A	H5	1993年	33年	木造2	1	2	76.5	153.0㎡		改善、建替、又は用途廃止	B	-	-	継続管理する団地	建替
913	宮野河内団地	2B,2C	H5	1993年	33年	木造2	2	4	74.1	296.4㎡		改善、建替、又は用途廃止	B	-	-	継続管理する団地	建替
901	新合団地	1	H1	1989年	37年	中耐3	1	12	69.7	836.4㎡	1143.0㎡	改善、建替、又は用途廃止	B	-	-	継続管理する団地	改善
905	一町田団地	5A,5B,5C	H7	1995年	31年	木造2	3	6	79.7	478.2㎡		改善、建替、又は用途廃止	B	-	-	継続管理する団地	建替
905	一町田団地	5E	H10	1998年	28年	木造2	1	2	79.8	159.6㎡		改善、建替、又は用途廃止	B	-	-	継続管理する団地	建替
905	一町田団地	5G	H11	1999年	27年	木造2	1	2	79.8	159.6㎡	7051.1㎡	改善、建替、又は用途廃止	B	-	-	継続管理する団地	建替
905	一町田団地	5I,5J	H12	2000年	26年	木造2	2	4	79.8	319.2㎡		改善、建替、又は用途廃止	B	-	-	継続管理する団地	建替
905	一町田団地	5K	H13	2001年	25年	木造2	1	2	79.8	159.6㎡		改善、建替、又は用途廃止	B	-	-	継続管理する団地	建替
906	一町田団地	6L,6M	H14	2002年	24年	木造2	2	4	79.8	319.2㎡	921.3㎡	改善、建替、又は用途廃止	B	-	-	継続管理する団地	建替
906	一町田団地	6N	H15	2003年	23年	木造2	1	2	79.8	159.6㎡		改善、建替、又は用途廃止	B	-	-	継続管理する団地	建替
909	富津団地	3A,3B	H8	1996年	30年	木造2	2	4	79.7	318.8㎡		改善、建替、又は用途廃止	B	-	-	継続管理する団地	建替
910	富津団地	5	H8	1996年	30年	木造2	1	2	79.7	159.4㎡	512.3㎡	改善、建替、又は用途廃止	B	-	-	継続管理する団地	建替
911	富津団地	6A,6B	H9	1997年	29年	木造2	2	4	78.7	314.8㎡		改善、建替、又は用途廃止	B	-	-	継続管理する団地	建替
911	富津団地	6C	H10	1998年	28年	木造2	1	2	78.7	157.4㎡		改善、建替、又は用途廃止	B	-	-	継続管理する団地	建替
911	富津団地	6D	H14	2002年	24年	木造2	1	2	78.7	157.4㎡	2706.7㎡	改善、建替、又は用途廃止	B	-	-	継続管理する団地	建替
902	新合団地	2A,2B,2C	H7	1995年	31年	木造2	3	6	79.7	478.2㎡		改善、建替、又は用途廃止	B	-	-	継続管理する団地	建替
903	新合団地	3	H11	1999年	27年	木造2	1	3	79.5	238.5㎡		改善、建替、又は用途廃止	B	-	-	継続管理する団地	建替
951	一町田団地	7D	H9	1997年	29年	木造2	1	2	86.6	173.2㎡	4105.1㎡	改善、建替、又は用途廃止	B	-	-	継続管理する団地	建替
951	一町田団地	7F	H10	1998年	28年	木造2	1	2	86.6	172.0㎡		改善、建替、又は用途廃止	B	-	-	継続管理する団地	建替
951	一町田団地	7H	H11	1999年	27年	木造2	1	2	87.3	174.6㎡		改善、建替、又は用途廃止	B	-	-	継続管理する団地	建替
971	船津一般住宅	1,2	H10	1998年	28年	木造平	2	2	72.0	144.0㎡	2706.7㎡	改善、建替、又は用途廃止	B	-	-	継続管理する団地	建替
974	新合一般住宅	-	H7	1995年	31年	木造平	1	1	62.1	62.1㎡		改善、建替、又は用途廃止	B	-	-	継続管理する団地	建替
											3310.7㎡						

(5) 3次判定の考え方と選定結果

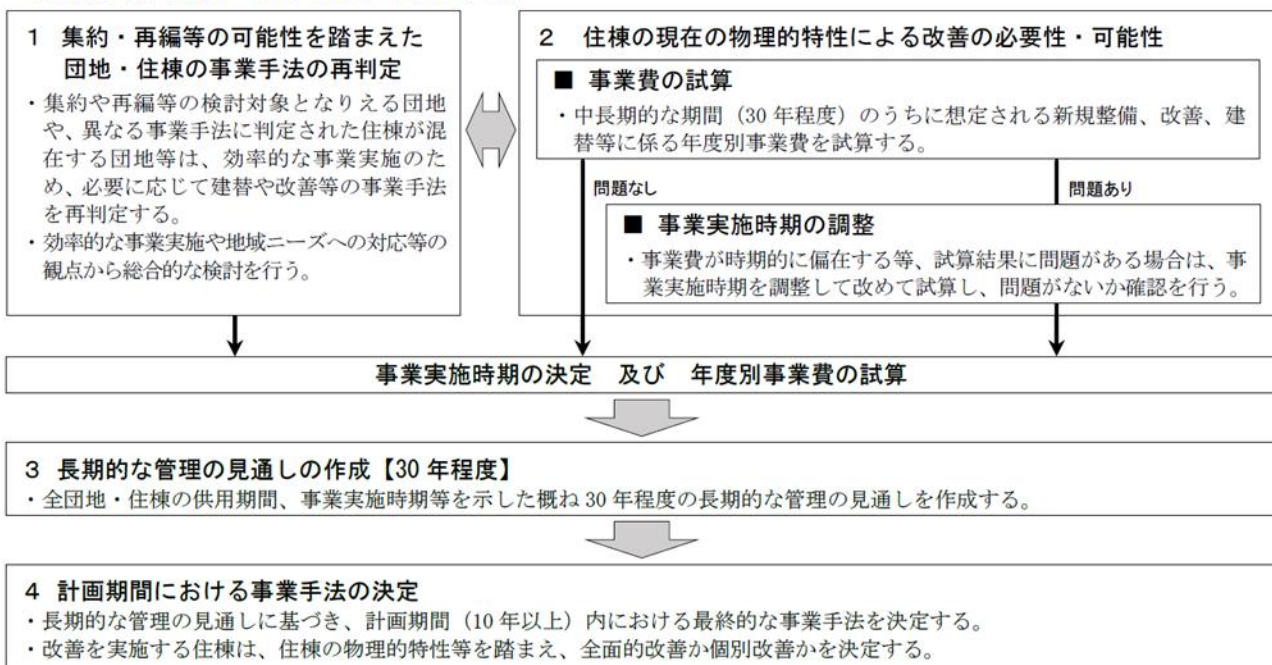
① 3次判定の手法について

3次判定は、1次・2次判定結果を踏まえ、集約や再編等の検討対象となりえる団地や、異なる事業手法に判定された住棟が混在する団地等は、効率的な事業実施のため、必要に応じて建替や改善等の事業手法を再判定します。また、あわせて、効率的な事業実施や地域ニーズへの対応等の観点から、3次判定フローの考え方に基づいて最終的な団地別の活用方針を定めます。

ここでは、まとめとして団地別・住棟別事業手法の選定結果及び公営住宅等ストックの事業手法別住戸数を以下に掲げます。

◆ 3次判定フロー

3次判定：計画期間における事業手法の決定



② 3次判定結果の整理表

地区	住宅番号	団地名	棟番号	3次判定		
				事業手法	改善メニュー	備考
本渡	1	知ヶ崎団地	6	建替	—	集約化による建替
	1	知ヶ崎団地	2,13	建替	—	
	1	知ヶ崎団地	7	建替	—	
	1	知ヶ崎団地	3~5	建替	—	
	1	知ヶ崎団地	8~10	建替	—	
	1	知ヶ崎団地	12	建替	—	
	1	知ヶ崎団地	11,14,15	建替	—	
	1	知ヶ崎団地	16	建替	—	
	1	知ヶ崎団地	18~20	建替	—	
	1	知ヶ崎団地	17	建替	—	
	1	知ヶ崎団地	21~25	当面維持管理	—	—
	1	知ヶ崎団地	1(1F)	個別改善	長寿命	—
	1	知ヶ崎団地	1(2・3F)	個別改善	長寿命	—
	1	知ヶ崎団地	2(1F)	個別改善	長寿命	—
	1	知ヶ崎団地	2(2・3F)	個別改善	長寿命	—
	1	知ヶ崎団地	3(1F)	個別改善	長寿命	—
	1	知ヶ崎団地	3(2・3F)	個別改善	長寿命	—
	1	知ヶ崎団地	4(1F)	個別改善	長寿命	—
	1	知ヶ崎団地	4(2・3F)	個別改善	長寿命	—
	1	知ヶ崎団地	5(1F)	個別改善	長寿命	—
	1	知ヶ崎団地	5(2・3F)	個別改善	長寿命	—
	1	知ヶ崎団地	6(1F)	個別改善	長寿命	—
	1	知ヶ崎団地	6(2・3F)	個別改善	長寿命	—
	1	知ヶ崎団地	7・8(1F)	個別改善	長寿命	—
	1	知ヶ崎団地	7・8(2・3F)	個別改善	長寿命	—
	1	知ヶ崎団地	9(1F)	個別改善	長寿命	—
	1	知ヶ崎団地	9(2・3F)	個別改善	長寿命	—
	1	知ヶ崎団地	10(1F)	個別改善	長寿命	—
	1	知ヶ崎団地	10(2・3F)	個別改善	長寿命	—
	6	大友尻団地	2,4,6	建替	—	集約化による建替
	6	大友尻団地	1,3,5	建替	—	
	2	浜田尻団地	1	全面的な改善 個別改善	長寿命	—
2	浜田尻団地	2	全面的な改善 個別改善	長寿命	—	
2	浜田尻団地	3	全面的な改善 個別改善	長寿命	—	

第7章 公営住宅等の基本方針

地区	住宅番号	団地名	棟番号	3次判定		
				事業手法	改善メニュー	備考
本渡	2	浜田尻団地	4	全面的な改善 個別改善	長寿命	—
	8	辻団地	—	建替	—	集約化による建替
	3	今釜団地	1	全面的な改善 個別改善	長寿命	—
	3	今釜団地	2	全面的な改善 個別改善	長寿命	—
	4	小松原団地	4	個別改善	長寿命	—
	4	小松原団地	1~3	個別改善	長寿命	—
	5	志登平団地	1	個別改善	長寿命	—
	5	志登平団地	2	個別改善	長寿命	—
	10	宮地岳団地	—	当面維持管理	—	—
	11	栢宇土団地	—	当面維持管理	—	—
	51	栢宇土団地(特公)	—	当面維持管理	—	—
	61	金ヶ丘団地	1,8	建替	—	集約化による建替
	61	金ヶ丘団地	2~7	建替	—	
	牛深	101	真浦団地	2	用途廃止	—
102		宮崎団地	1~3・7・9~13	用途廃止	—	—
102		宮崎団地	15~21	用途廃止	—	—
102		宮崎団地	31	用途廃止	—	—
102		宮崎団地	36,38,39,50	用途廃止	—	—
103		淵の浦団地	1~5	用途廃止	—	—
103		淵の浦団地	7,9	用途廃止	—	—
103		淵の浦団地	11,13,15,16	用途廃止	—	—
104		六田団地	—	用途廃止	—	—
105		大島団地	—	用途廃止	—	—
106		浦川団地	—	用途廃止	—	—
107		魚貫団地	1	用途廃止	—	—
107		魚貫団地	2	用途廃止	—	—
107		魚貫団地	8	用途廃止	—	—
107		魚貫団地	3,5,7	用途廃止	—	—
107		魚貫団地	9,10	用途廃止	—	—
111		殿崎団地	1,2	建替	—	集約化による建替
111		殿崎団地	3	建替	—	
111		殿崎団地	5	建替	—	
111		殿崎団地	7	建替	—	
111	殿崎団地	8,9	建替	—		
114	明石北団地	1,2	建替	—	集約化による建替	

地区	住宅番号	団地名	棟番号	3次判定		
				事業手法	改善メニュー	備考
牛深	114	明石北団地	3	建替	—	集約化による建替
	115	明石団地	12	建替	—	集約化による建替
	115	明石団地	3,6	建替	—	
	115	明石団地	5	建替	—	
	115	明石団地	7	建替	—	
	115	明石団地	11	建替	—	
	116	長手団地	1	個別改善	長寿命	—
	116	長手団地	2	個別改善	長寿命	—
	117	新久玉団地	1,2,3	個別改善	長寿命	—
	117	新久玉団地	5,6,7	個別改善	長寿命	—
	117	新久玉団地	8	個別改善	長寿命	—
	117	新久玉団地	9	個別改善	長寿命	—
	118	茂串団地	1	個別改善	長寿命	—
	119	大池田団地	1,2	個別改善	長寿命	—
	119	大池田団地	3	個別改善	長寿命	—
	120	天附団地	—	個別改善	長寿命	—
	121	鬼塚団地	1.2.3.5	個別改善	長寿命	—
	121	鬼塚団地	6.7.8.9.13	個別改善	長寿命	—
	121	鬼塚団地	10.11.12	個別改善	長寿命	—
	122	後浜団地	1,2,3	個別改善	長寿命	—
	122	後浜団地	8,9,10	個別改善	長寿命	—
	122	後浜団地	5,6,7	個別改善	長寿命	—
	123	須口団地	1(1F)	個別改善	長寿命	—
	123	須口団地	1(2F)	個別改善	長寿命	—
	123	須口団地	1(3F)	個別改善	長寿命	—
	123	須口団地	1(4F)	個別改善	長寿命	—
	123	須口団地	2(1F)	個別改善	長寿命	—
	123	須口団地	2(2F)	個別改善	長寿命	—
	123	須口団地	2(3F)	個別改善	長寿命	—
	123	須口団地	2(4F)	個別改善	長寿命	—
123	須口団地	3(1F)	個別改善	長寿命	—	
123	須口団地	3(2F)	個別改善	長寿命	—	
123	須口団地	3(3F)	個別改善	長寿命	—	
123	須口団地	3(4F)	個別改善	長寿命	—	
123	須口団地	5(1F)	個別改善	長寿命	—	

第7章 公営住宅等の基本方針

地区	住宅番号	団地名	棟番号	3次判定		
				事業手法	改善メニュー	備考
牛深	123	須口団地	5(2F)	個別改善	長寿命	—
	123	須口団地	5(3F)	個別改善	長寿命	—
	123	須口団地	5(4F)	個別改善	長寿命	—
	123	須口団地	6(1F)	個別改善	長寿命	—
	123	須口団地	6(2F)	個別改善	長寿命	—
	123	須口団地	6(3F)	個別改善	長寿命	—
	123	須口団地	6(4F)	個別改善	長寿命	—
	123	須口団地	7(1F)	個別改善	長寿命	—
	123	須口団地	7(2F)	個別改善	長寿命	—
	123	須口団地	7(3F)	個別改善	長寿命	—
	172	元下須一般住宅	1	用途廃止	—	—
	172	元下須一般住宅	5	用途廃止	—	—
	172	元下須一般住宅	9	用途廃止	—	—
	174	浦越一般住宅	1,5	用途廃止	—	—
	175	茂串一般住宅	1	用途廃止	—	—
	175	茂串一般住宅	2	用途廃止	—	—
	176	池田一般住宅	1	用途廃止	—	—
	176	池田一般住宅	2	用途廃止	—	—
	176	池田一般住宅	3	用途廃止	—	—
	177	浅海一般住宅	2	用途廃止	—	—
177	浅海一般住宅	3	用途廃止	—	—	
177	浅海一般住宅	6	用途廃止	—	—	
177	浅海一般住宅	5	用途廃止	—	—	
180	山之浦一般住宅	1	用途廃止	—	—	
180	山之浦一般住宅	2	用途廃止	—	—	
181	久玉一般住宅	—	個別改善	長寿命	—	
有明	212	島子下A団地	—	用途廃止	—	譲渡・売却を含む検討
	210	上津浦湯の葉団地	—	用途廃止	—	譲渡・売却を含む検討
	207	赤崎影平団地	—	用途廃止	—	譲渡・売却を含む検討
	201	楠甫下村団地	—	用途廃止	—	譲渡・売却を含む検討
	203	大浦赤瀬団地	—	用途廃止	—	譲渡・売却を含む検討
	204	大浦台田団地	2	建替	—	集約化による建替
	205	大浦台田団地	1	建替	—	
	214	島子江口団地	—	建替	—	集約化による建替
	208	赤崎出平団地	1,2	当面維持管理	—	—

地区	住宅番号	団地名	棟番号	3次判定		
				事業手法	改善メニュー	備考
有明	209	赤崎出平団地	3,4,5	当面維持管理	—	—
	211	下津浦平団地	—	当面維持管理	—	—
	215	赤崎出平団地(特公)	—	当面維持管理	—	—
	216	平団地(特公)	—	当面維持管理	—	—
	217	楠浦下村一般住宅	—	用途廃止	—	譲渡・売却を含む検討
	220	大浦山浦一般住宅	—	用途廃止	—	—
	223	須子中央区一般住宅	—	用途廃止	—	—
	225	上津浦向村一般住宅	—	用途廃止	—	—
	219	大浦東一般住宅	—	用途廃止	—	—
	229	下津浦通山一般住宅	1	用途廃止	—	譲渡・売却を含む検討
	221	大浦船津一般住宅	1	用途廃止	—	譲渡・売却を含む検討
	222	大浦船津一般住宅	2	用途廃止	—	
	218	楠浦下毛一般住宅	—	用途廃止	—	譲渡・売却を含む検討
	224	赤崎迫ノ口一般住宅	—	用途廃止	—	譲渡・売却を含む検討
	226	上津浦内山一般住宅	1	用途廃止	—	譲渡・売却を含む検討
227	上津浦内山一般住宅	2	用途廃止	—		
御所浦	302	洲ノ田団地	2	建替	—	集約化による建替
	303	洲ノ田団地	3	当面維持管理	—	—
	304	洲ノ田団地	4	当面維持管理	—	—
	306	嵐口団地	2	当面維持管理	—	—
	307	嵐口団地	3	当面維持管理	—	—
	310	杉浦団地	1	建替	—	集約化による建替
	311	杉浦団	2	当面維持管理	—	—
	312	長浦団地	1	当面維持管理	—	—
	314	長浦団地	2	当面維持管理	—	—
	313	長浦団地	3	維持管理	—	—
	315	大浦団地	—	維持管理	—	—
	316	横浦団地	—	維持管理	—	—
	371	洲ノ田一般住宅	—	建替	—	集約化による建替
372	嵐口一般住宅	—	建替	—	集約化による建替	
374	長浦一般住宅	—	建替	—	集約化による建替	
375	須ノ崎一般住宅	—	個別改善	長寿命	—	
倉岳	401	新町団地	1	用途廃止	—	—
	401	新町団地	2	用途廃止	—	—
	421	大宮田第2団地	—	用途廃止	—	—

第7章 公営住宅等の基本方針

地区	住宅番号	団地名	棟番号	3次判定		
				事業手法	改善メニュー	備考
倉岳	421	大宮田第2団地	—	用途廃止	—	—
	412	塔尾団地	—	用途廃止	—	—
	412	塔尾団地	—	用途廃止	—	—
	411	棚底第2団地	—	用途廃止	—	—
	413	棚底第1団地	—	当面維持管理	—	耐用年数経過後(R9)用途廃止
	420	大宮田団地	—	当面維持管理	—	耐用年数経過後(R11)用途廃止
	410	中浦団地	1	当面維持管理	—	—
	410	中浦団地	2	当面維持管理	—	—
	410	中浦団地	3	維持管理	—	—
	410	中浦団地	4	維持管理	—	—
	410	中浦団地	5	維持管理	—	—
	403	新農住団地	—	当面維持管理	—	—
	422	新大宮田団地	—	当面維持管理	—	—
	402	浦第2団地	—	維持管理	—	—
	423	新大宮田第2団地	1,2,3,5	維持管理	—	—
	451	大原団地	—	当面維持管理	—	—
	451	大原団地	—	当面維持管理	—	—
	451	大原団地	—	当面維持管理	—	—
	452	坂田団地	—	当面維持管理	—	—
	473	大宮田第2一般住宅	—	用途廃止	—	—
474	西の原一般住宅	—	維持管理	—	—	
475	小なぎ渦一般住宅	—	用途廃止	—	—	
476	大原一般住宅	1	用途廃止	—	—	
477	大原一般住宅	2	用途廃止	—	—	
栖本	501	白洲団地	—	当面維持管理	—	—
	504	馬場団地	—	建替	—	集約化による建替
	505	湯船原団地	—	建替	—	集約化による建替
	502	白洲西団地	1,2,3	当面維持管理	—	—
	502	白洲西団地	4,5,6	当面維持管理	—	—
	503	馬場一般住宅	1	用途廃止	—	払下げ(R7)
	508	馬場一般住宅	3	用途廃止	—	払下げ(R7)
	511	河内一般住宅	3	建替	—	集約化による建替
	509	河内一般住宅	1	建替	—	
	510	河内一般住宅	2	建替	—	

地区	住宅番号	団地名	棟番号	3次判定		
				事業手法	改善メニュー	備考
新和	601	白木団地	1,2,3	当面維持管理	—	—
	601	白木団地	4,5	当面維持管理	—	—
	602	馬場上一般住宅	2	用途廃止	—	用途廃止済(R7)
	602	馬場上一般住宅	3	当面維持管理	—	—
	602	馬場上一般住宅	5	当面維持管理	—	—
	602	馬場上一般住宅	6	用途廃止	—	用途廃止済(R7)
	602	馬場上一般住宅	7,8	当面維持管理	—	—
	602	馬場上一般住宅	9,10	当面維持管理	—	—
	604	大宮地一般住宅	2	用途廃止	—	—
	606	渡ノ浦一般住宅	—	個別改善	長寿命	—
五和	703	須の脇団地	—	個別改善	長寿命	—
	704	沖の原団地	A	個別改善	長寿命	—
	704	沖の原団地	B	個別改善	長寿命	—
	704	沖の原団地	C	個別改善	長寿命	—
天草	801	堀田団地	1,2	当面維持管理	—	—
	801	堀田団地	3,4	当面維持管理	—	—
	803	湯の本団地	1,2	当面維持管理	—	—
	804	椎葉団地	1	当面維持管理	—	—
	804	椎葉団地	2	当面維持管理	—	—
	804	椎葉団地	3	維持管理	—	—
	805	池端団地	1	当面維持管理	—	—
	805	池端団地	2	当面維持管理	—	—
	806	通山団地	—	当面維持管理	—	—
	807	中村団地	—	当面維持管理	—	—
	808	滝下団地	1,2	当面維持管理	—	—
	809	福連木団地	1,2	当面維持管理	—	—
	809	福連木団地	3,4	当面維持管理	—	—
	809	福連木団地	5~8	当面維持管理	—	—
	809	福連木団地	9,10	当面維持管理	—	—
	871	通山一般住宅	—	当面維持管理	—	—
	872	堀田一般住宅	1	当面維持管理	—	—
	872	堀田一般住宅	2	当面維持管理	—	—
873	池端一般住宅	—	当面維持管理	—	—	

第7章 公営住宅等の基本方針

地区	住宅番号	団地名	棟番号	3次判定		
				事業手法	改善メニュー	備考
河浦	904	一町田団地	1	個別改善	長寿命	—
	904	一町田団地	2	個別改善	長寿命	—
	904	一町田団地	3	個別改善	長寿命	—
	907	富津団地	1	個別改善	長寿命	—
	908	富津団地	2A	当面維持管理	—	—
	908	富津団地	2B,2C	当面維持管理	—	—
	912	宮野河内団地	1	個別改善	長寿命	—
	913	宮野河内団地	2A	当面維持管理	—	—
	913	宮野河内団地	2B,2C	当面維持管理	—	—
	901	新合団地	1	個別改善	長寿命	—
	905	一町田団地	5A,5B,5C	当面維持管理	—	—
	905	一町田団地	5E	当面維持管理	—	—
	905	一町田団地	5G	当面維持管理	—	—
	905	一町田団地	5I,5J	当面維持管理	—	—
	905	一町田団地	5K	当面維持管理	—	—
	906	一町田団地	6L,6M	当面維持管理	—	—
	906	一町田団地	6N	当面維持管理	—	—
	909	富津団地	3A,3B	当面維持管理	—	—
	910	富津団地	5	当面維持管理	—	—
	911	富津団地	6A,6B	当面維持管理	—	—
	911	富津団地	6C	当面維持管理	—	—
	911	富津団地	6D	当面維持管理	—	—
	902	新合団地	2A,2B,2C	当面維持管理	—	—
	903	新合団地	3	当面維持管理	—	—
	951	一町田団地	7D	当面維持管理	—	—
	951	一町田団地	7F	当面維持管理	—	—
	951	一町田団地	7H	当面維持管理	—	—
	971	船津一般住宅	1,2	当面維持管理	—	—
974	新合一般住宅	—	当面維持管理	—	—	

(6) 事業手法の選定結果

団地別・住棟別活用方針により、計画期間完了時点の公営住宅等の事業手法別戸数を以下に整理します。なお、長寿命化のための維持管理計画の対象は、改善予定住棟とします。

選定の結果、計画期間完了時点の公営住宅等管理戸数は、令和7（2025）年時点の1,750戸から用途廃止178戸を除いて1,572戸となります。これは、先の目標管理戸数の設定戸数である著しい困窮年収未満の世帯数1,460世帯を包括しており、これまで通り公営住宅等の役割を今後も担うことができるものと考えます。

◆計画期間完了時点の公営住宅等ストックの事業手法別住戸数

対 象	計画期間完了時点
公営住宅等管理戸数	1,572 戸
維持管理予定戸数	1,289 戸
うち修繕対応戸数 ^{※1}	107 戸
うち改善予定戸数 ^{※2}	946 戸
うちその他戸数 ^{※3}	236 戸
建替え事業予定戸数	283 戸
用途廃止予定戸数	178 戸

地域	令和7(2025)年時点 公営住宅等 管理戸数	維持管理予定戸数			建替え事業 予定戸数	用途廃止 予定戸数	計画期間完了時点 用途廃止後 の管理戸数	
		うち修繕 対応戸数 ^{※1}	うち改善 予定戸数 ^{※2}	うちその他 戸数 ^{※3}				
本渡	524	336	—	310	26	188	—	524
牛深	647	484	—	484	—	62	101	546
有明	56	18	18	—	—	15	23	33
御所浦	65	54	8	4	42	11	—	65
倉岳	89	40	23	—	17	—	49	40
栖本	33	24	12	—	12	7	2	31
新和	69	66	—	40	26	—	3	66
五和	36	36	—	36	—	—	—	36
天草	93	93	36	—	57	—	—	93
河浦	138	138	10	72	56	—	—	138
天草市	1,750	1,289	107	946	236	283	178	1,572

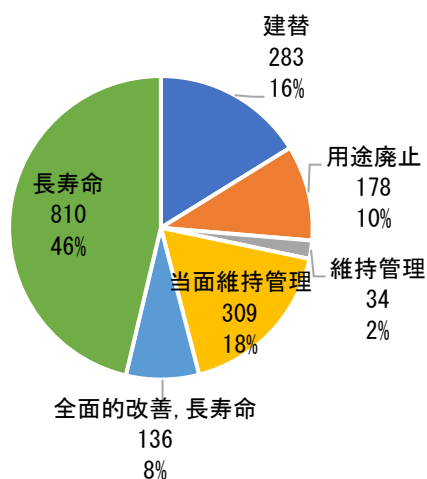
※1 「うち修繕対応戸数」は、維持管理、当面維持管理のうち、計画修繕を行う住戸数を示す。

※2 「うち改善予定戸数」は、個別改善の長寿命化と全面的改善を行う住戸数を示す。

※3 「うちその他戸数」は、維持管理、当面維持管理のうち、修繕を行わない住戸数を示す。

事業手法として

- ① 更新する住宅
 - ア 建替（集約化を含む）
- ② 用途廃止とする住宅
- ③ 維持管理する住宅
 - ア 事後保全を中心とした維持管理
 - イ 当面事後保全を中心とした維持管理
 - ウ 全面的改善による維持管理
 - エ 長寿命化による維持管理



の3系統6手法に分類して、今後10カ年の事業手法を下表に整理します。

◆地区別事業手法マトリクスと著しい困窮年収水準未達の世帯数との比較

単位：戸

		本渡地区	牛深地区	有明地区	御所浦地区	倉岳地区	栖本地区	新和地区	五和地区	天草地区	河浦地区	全市(合計)
建替 (集約化を含む)		188	62	15	11	12	—	—	—	—	—	283
用途廃止		—	101	23	—	49	2	3	—	—	—	178
維持管理・ 当面維持管理	維持管理	—	—	—	11	20	—	—	—	3	—	34
	当面維持管理	26	—	18	39	20	24	26	—	90	66	309
	全面的改善 長寿命	136	—	—	—	—	—	—	—	—	—	136
	個別改善 長寿命	174	484	—	4	—	—	40	36	—	72	810
合計		524	647	56	65	89	33	69	36	93	138	1,750

※用途廃止には、払下げ、廃止済みも含む

単位：世帯、戸

	本渡地区	牛深地区	有明地区	御所浦地区	倉岳地区	栖本地区	新和地区	五和地区	天草地区	河浦地区	全市(合計)
R17年著しい困窮年収水準未達の世帯数(※)	664	252	84	48	49	37	52	136	59	79	1,460
R17年著しい困窮年収水準未達の世帯数一計画期間完了後の管理戸数	140	-395	28	-17	-40	4	-17	100	-34	-59	-290

推計資料：国土交通省の住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム

※著しい困窮年収水準未達の世帯数には、公営住宅等に住む人だけでなく民間住宅に住む方や持ち家の人も含まれる。

第8章 公営住宅等の事業実施方針

1. 長寿命化のための維持管理計画

維持保全予定及び改善予定と判定した住棟を対象に、引き続き活用を図るストックについて、計画期間内に実施する改善事業の実施方針とその内容を検討します。

◆改善事業の実施方針と内容

改善事業区分	実施方針	改善事業の内容
修繕対応	<ul style="list-style-type: none"> 標準修繕周期を踏まえて定期的な点検を行い、適切な時期に予防保全的な修繕を行うことで、居住性・安全性等の維持・向上を図り、長期的に活用する。 	<ul style="list-style-type: none"> 概ね3年毎の定期点検の充実 標準周期を踏まえた経常修繕の実施
居住性向上型	<ul style="list-style-type: none"> 住戸・住棟設備の機能向上を行い、居住性を向上させる。 周辺環境や衛生面を考慮した排水処理施設を整備する。 	<ul style="list-style-type: none"> 中層耐火構造棟の玄関戸の取替改善（外壁改修と併せて改善） 下水道、集落排水施設への接続 合併浄化槽の設置
福祉対応型	<ul style="list-style-type: none"> 高齢者等が安全・安心して居住できるよう、共用部、屋外のバリアフリー化を進める。 	<ul style="list-style-type: none"> 設置可能な中層耐火構造棟の1階共用部スロープ・手すりの設置（外壁改修と併せて改善） 中層耐火構造棟の1階玄関・浴室・トイレの手すり設置（外壁改修と併せて改善）
安全性確保型	<ul style="list-style-type: none"> 耐震改修等により躯体の安全性を高める。 火災等の避難経路となる二方向の避難経路を確保する。 安心・安全な住宅を目指して、防犯上有効な措置を講じる。 	<ul style="list-style-type: none"> 耐震改修該当なし 二方向避難改修該当なし 中層耐火構造棟の玄関戸をピッキング等が困難な戸に取替改善（居住性向上型の玄関戸の取替改善と同様） 自転車置場の建替え・設置 避難経路の安全性確保
長寿命化型	<ul style="list-style-type: none"> 一定の居住性や安全性等が確保されており長期的な活用を図るべき住棟において、耐久性の向上や、躯体への影響の低減、維持管理の容易性向上の観点から標準修繕周期を踏まえた予防保全的な改善を行う。 脱炭素社会対応及び子育て世帯支援社会に適合した改善を行い住環境の整備を目指す。 	<ul style="list-style-type: none"> 耐久性向上に資する外壁改修 耐久性向上に資する屋根防水改修（外壁改修と併せて改修） 木造住棟の内壁断熱材の性能向上 給排水管の耐久性向上 省エネルギー性能の高い設備機器への交換

2. 点検、計画修繕、改善及び建替事業の実施方針

(1) 点検の実施方針

建物点検の充実は、老朽化や劣化による事故等を未然に防ぐとともに、修繕等の工事の効率的な実施に繋げることができます。公営住宅等の長寿命化に向けて、予防保全の観点から以下に示す定期点検及び日常点検を確実に実施し、ストックの状況を適切に把握します。

◆定期点検の方針

- 法定点検対象外の住棟においては、3年に一度程度、建築基準法12条の規定を参考に定期点検を実施します。
- 定期点検の結果は、「天草市公営住宅等団地カルテ」にて管理し、修繕・維持管理の的確な実施や次回の点検に役立てます。

◆日常点検の方針

- 上述の定期点検以外に、外観からの目視により容易に確認することが可能な部位等については、日常点検を行います。
- 日常点検は、年に一度程度、「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（2016）年8月）」を参考として住棟について実施することを基本とします。
- 日常点検は、建築基準法12条で規定する有資格者以外の者（事業主体の担当者等）による実施も可能な簡便なものとし、不具合等があることが判明した場合は、有資格者等の技術者に詳細調査を依頼する等の適切な対応を取ります。
- 日常点検の結果は、「天草市公営住宅等団地カルテ」にて管理し、計画的な修繕、維持管理に反映します。
- 法定点検の点検項目にはない遊具、外構、自転車置き場等についても、公営住宅等の適切な維持管理の観点から日常点検において点検し、状況を把握します。
- 入居者の安全性に係る部位・部品等については、住宅内部に立ち入る必要があることから、定期点検や日常点検を実施することが困難であるため、入退去時に確実に点検を実施し、その点検記録を蓄積します。

(2) 計画修繕の実施方針

公営住宅等を長期にわたって良好に維持管理していくためには、建物の内外装・設備等の経年劣化に応じて適時適切な修繕を計画的に実施していくことが必要です。また、これを確実に実行していくためには、将来見込まれる修繕工事の内容・修繕時期・必要となる費用等についてあらかじめ想定した長期修繕計画を定めることが望ましいとされています。

次頁以降に長期修繕計画と公営住宅等長寿命化計画の役割、計画修繕の内容と修繕周期及び効率的な計画修繕の実施について、整理して示します。

◆長期修繕計画と公営住宅等長寿命化計画の役割

- 長期修繕計画…公営住宅等のストックが建替又は用途廃止の時期を迎えるまでの間における計画修繕の実施時期を定めた計画（30年以上）。将来的に必要となる計画修繕に係る費用の把握、効率的な計画修繕の実施に資する。
- 公営住宅等長寿命化計画…計画期間（10年以上）における事業手法や実施内容を明らかにする計画。加えて、適切な維持管理による長寿命化を図るため、点検・修繕等の実施方針を位置付ける。

① 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外壁や防水、設備等を原状回復する工事を対象とします。対象となる住棟においては、以下に記載する修繕周期表を参考に、団地ごとの長期修繕計画の策定に努めます。

◆計画修繕の修繕周期（参考）

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、パラベット天端・アゴ、架台天端等	修繕	12年	高圧洗浄の上、下地調整、塗膜防水等	③			○		
2. 床防水										
①バルコニー床防水	バルコニーの床(側溝、幅木を含む)	修繕	18年	高圧洗浄の上、下地調整、塗膜防水等	②			○		
②開放廊下・階段等床防水	開放廊下・階段の床(側溝、巾木を含む)	修繕	18年	高圧洗浄の上、下地調整、塗膜防水等	②			○		
3. 外壁塗装等										
①コンクリート補修	外壁、屋根、床、手すり壁、軒天(上げ裏)、庇等(コンクリート、モルタル部分)	補修	18年	ひび割れ、浮き、欠損、鉄筋の発錆、モルタルの浮き等の補修	②	○		○		
②外壁塗装	外壁、手すり壁等	塗替	18年	高圧洗浄の上、下地処理、仕上塗材塗り等	②	○		○		○
③軒天塗装	開放廊下・階段、バルコニー等の軒天(上げ裏)部分	塗替	18年	高圧洗浄の上、下地処理、仕上塗材塗り等	②	○		○		○
④タイル張補修	外壁・手すり壁等	補修	18年	欠損、浮き、剥離、ひび割れの補修、洗浄	②	○		○		○
⑤シーリング	外壁目地、建具周り、スリーブ周り、部材接合部等	打替	18年	既存シーリング材を全面撤去の上、下地処理、打替え	②	○		○		

第8章 公営住宅等の事業実施方針

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
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、ビット等)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、スリブキャップ等	取替	24年	取替	③	○				
	屋上フェンス等	取替	26年	全部撤去の上、アルミ製フェンスに取替	③	○				
⑤金物類 (メーターボックス扉等)	メーターボックスの扉、パイプスペースの扉等	取替	36年	撤去又はかぶせ工法	③				○	
6. 共用内部										
①共用内部	管理員室、集会室、内部廊下、内部階段等の壁、床、天井	張替・塗替	12年	床・壁・天井の塗替、張替等	③					○
	エントランスホール、エレベーターホールの壁、床、天井	張替・塗替	12年	床・壁・天井の塗替等	③					○

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
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	硬質塩化ビニール管 亜鉛メッキ鋼管	①⑤	○				
		取替	35年	硬質塩化ビニールライニング銅管(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	タルエポキシ塗装鋼管、排水用 硬質塩化ビニールライニング銅管、排水用硬質塩化ビニール 管、耐火2層管	①④ ⑤	○				
②污水管(屋内)	共用污水立て管 専用污水枝管	取替	30年	配管用炭素鋼鋼管、タルエポキシ 塗装鋼管、排水用硬質塩化ビ ニールライニング銅管、排水用 硬質塩化ビニール管、耐火2層 管	①④ 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ール管	①	○				
		取替	30年	ヒューム管	④	○				
④雨水樋	立て樋	取替	30年	硬質塩化ビニール管	③	○				
⑤排水ポンプ	排水ポンプ	補修	8年	オーバーホール	③	○				
		取替	15年		③	○				
9. ガス設備										
①ガス管(屋内)	ガス管	取替	30年	配管用炭素鋼鋼管	⑥	○				
	ガスメーター	取替	10年			○				
②ガス管(屋外)		取替	20年	配管用炭素鋼鋼管	①	○				
		取替	50年	被覆鋼管、ポリエチレン管	①	○				
10. 空調換気設備										
①空調設備	管理室、集会室等のエアコン	取替	15年		③				○	
②換気設備	管理員室、集会室、機械室、電 気室換気扇、ダクト類、換気 口、換気ガラリ	取替	15年		③	○				
11. 電灯設備										
①電灯設備	共用廊下・エントランスホール 等の照明器具、配線器具、非 常照明、避難口・通路誘導灯、 外灯等	取替	15年		③	○	○			
	非常用照明器具内蔵蓄電池	取替	4年 ～ 6年			○	○			
②配電盤類	配電盤・プルボックス等	取替	30年		③	○				
③幹線設備	引込開閉器、幹線(電灯、動 力)等	取替	30年		③	○				
④避雷針設備	避雷突針・ポール・支持金物・ 導線・接地極等	取替	40年		③	○				
⑤自家発電設備	発電設備	取替	30年		③	○				

第8章 公営住宅等の事業実施方針

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(鉄骨造+ALC)	補修	10年	鉄部塗装、車止め等の取替	③				○	
		建替	30年	全部撤去の上建替	③				○	
②機械式駐車場	2段方式、多段方式(昇降式、横行昇降式、ピット式)、垂直循環方式等	補修	5年	鉄部塗装、部品交換	③				○	
		建替	20年	撤去、新設	③				○	
16. 外構・附属施設										
①外構	平面駐車場、車路・歩道等の舗装、側溝、排水溝	補修	20年		①			○	○	
	囲障(塀、フェンス等)、サイン(案内板)、遊具、ベンチ等	取替	20年		①	○			○	
	埋設排水管、排水樹等、※埋設給水管を除く	取替	20年		①		○			
②附属施設	自転車置場、ゴミ集積所	取替	20年		①				○	
	植栽	整備	20年		①					○

※資料：策定指針

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）
- ②UR賃貸住宅の長寿命化に関する計画（UR/平成26（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/平成20（2008）年6月）
- ④建築編 マンションの維持修繕技術（平成19（2007）年度版）（社）高層住宅管理業協会/平成19（2007）年10月）
- ⑤平成17（2005）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/平成17（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/平成22（2010）年7月）

② 効率的な計画修繕の実施

計画修繕は、以下の点を考慮して効率的に実施します。

◆効率的な計画修繕の実施

- 上述の修繕項目別の修繕周期を参考として計画的な修繕を実施します。
- 残りの供用期間が短い建替や用途廃止の対象住棟は、計画修繕を行わず、住棟の維持管理や入居者の安全性等を勘案して必要とする一般的な修繕を実施します。
- 本計画の改善事業の実施時期と計画修繕の実施時期が近い場合は、効率的な工事の実施のために工事実施時期を調整し、両工事をあわせて実施します。
- 本計画において判定された事業手法は、長期修繕計画に反映させ、必要に応じて以後の計画修繕の実施時期の見直しを図ります。
- これまでに計画的な修繕が実施されていない住棟については、劣化状況を確認しつつ適宜修繕を行います。
- 計画修繕は点検結果を踏まえて行うこととし、建物の安全性等が確保された場合は、修繕の実施時期を延期するなど柔軟に対応します。
- 修繕を実施した際には、修繕内容を「天草市公営住宅等団地カルテ」や国土交通省「公営住宅等維持管理データベース」等のデータベースに記録し、将来の修繕や改善等に向けた履歴を蓄積します。

(3) 改善事業の実施方針

引き続き活用を図るストックについて、住棟の状況に応じ居住者の安全性・居住性の向上、躯体の長寿命化等の必要性・効果を考慮した上で適切な改善事業を実施します。

先の3次判定の結果、長寿命化型の個別改善事業の実施は、知ヶ崎団地（中耐のみ）、浜田尻団地、今釜団地、小松原団地、志登平団地、長手団地、新久玉団地、茂串団地1号棟、大池田団地、天附団地、鬼塚団地、後浜団地、須口団地、久玉一般住宅、須ノ崎一般住宅、渡ノ浦一般住宅、須の脇団地、沖の原団地、一町田団地1～3号棟、富津団地1号棟、宮野河内団地1号棟、新合団地1号棟の計78棟を対象とします。また、全面的改善事業の実施は、浜田尻団地、今釜団地の計6棟を対象とします。

◆個別改善事業の実施方針

- 長期的な活用を図るべき住棟において、躯体・屋上屋根・外壁・配管の耐久性や性能効果の向上を考慮し、長寿命化へ向けた適切な改善事業を実施します。また、改善する部材のグレードや工法について効果的な手法を選定します。
- 住戸改善事業は、ピッキング防止錠やレバーハンドル型ドアノブを備えた玄関ドアの取り換え（安全性確保）など機能向上を図ります。なお、住戸改善事業は、躯体の耐用年数や改善優先度を考慮して計画し、入居者が居住したまま行える工事を基本とします。
- 共用部や外構改善事業は、高齢者等のつまずき転倒を防止するための段差解消（福祉対応）や共用階段の手すり設置（福祉対応）、外壁や庇裏コンクリート等の落下防止対策（安全性確保）、舗装や区画線などの駐車場整備（安全性確保）について、躯体の耐用年数や改善優先度を考慮して計画的に実施します。
- 脱炭素社会の実現に向け、階段灯や屋外灯などの共用部照明器具の交換時期には器具のLED化を進めます。
- 子供を育てる世帯が快適に暮らせるよう、子育て世帯支援型改善として、安全性の確保（浴室の安全性向上、転落防止柵の設置等）の実施や空家を利用した子育て支援施設の併設を検討します。

(4) 建替事業の実施方針

① 建替事業の進め方

- ア 建替えにあたっては、建設年度、構造種別、設備等の状況、立地、空家率、応募倍率などを総合的に判断し実施順序を決める。
- イ 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。
- ウ 限られた財源のなかで幅広い手法の中の一つとして、さらなるコストの削減や事業の効率化を図るため PPP（公民連携事業）/PFI も含む民間事業者の様々なノウハウ・技術の活用も検討する。
- エ 人口や世帯数の減少社会に対応するため、借上げ公営住宅方式など民間賃貸住宅の活用を検討する。
- オ 建替えに伴う工事期間中の仮住居について、近接して公営住宅等がない場合は、事前に十分な期間を取った空室を確保し、また借上げ公営住宅方式により仮住まいを確保する等、できるだけ移転に伴う負担が少ない方法を検討する。

② 快適性や利便性、社会性の向上を目指した整備

- ア 建替えにあたっては、安全、衛生、美観等を考慮しつつ、入居者にとって便利で快適なものとなることや周辺地域の住民を含めた公共空間を創出するなどし、健全な地域社会の形成に役立つよう考慮して整備する。
- イ 高齢者や障害者等が安心して暮らすことができるよう、移動制約を除去するためのバリアフリー化を進める。建替えによる整備に際しては、次頁に掲げる国土交通省の「長寿社会対応住宅設計指針」における高齢化整備指針に沿って整備を進める。
- ウ コミュニティバランスが崩れることのないよう、多様な世帯が地域に居住するコミュニティミックスの形成の促進に十分配慮する。
- エ 比較的敷地面積が広い団地の建替えにおいては、地域における需要と住宅セーフティネット整備のあり方を踏まえつつ、土地の有効活用を図り、若年世帯向け住宅や医療・社会福祉施設、生活支援施設等を導入するなどし、エリア価値を高めるようなまちづくりの観点も取り入れながら検討する。
- オ 天草産材を多用するなど、地域の産業振興を図るとともに、脱炭素社会の実現に向けて、内壁や天井裏の断熱強化、アルミサッシの複層ガラス化及び太陽光発電設備の設置などを検討し、CO²削減、共用部光熱費の削減及び再生可能エネルギーの導入に資する建替事業を目指す。また、高効率機器等の採用などにより居住性能を高めつつ、高効率で環境に配慮した整備を進め、循環型社会の構築推進を図る。

◆参考：「長寿社会対応住宅設計指針」（国土交通省）における高齢化整備指針

- 3階建以上のエレベーターの設置（車椅子対応可能）
- 出入口は段差のないスロープで、手すりを設置
- 手すりの設置（玄関、便所、浴室、階段）
- 廊下幅は140センチ以上で車椅子の離合が可能、手すりの設置
- 階段は緩やかで、明度差をつけてわかりやすく、滑りにくい仕上げ、手すりの設置
- 住宅内は、玄関以外は床に段差をつけない（車椅子での生活可能）
- 住宅内の扉は車椅子が通過できる幅を確保、使いやすい取手
- 浴室、便所は介護が出来る広さを確保
- 浴室は段差が少なく、浴槽のまたぎが低く安全なタイプ
- 水栓金具、スイッチ、物干し等は操作が容易で安全なもの
- 安全な暖冷房設備が設けられる
- 通報装置が設けられる（便所、浴室、高齢者寝室）

御所浦地区

年度	計画期間内 における 維持管理形態	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年	2046年	2047年	2048年	2049年	2050年	2051年	2052年	2053年	2054年	2055年							
		令和 8年	令和 9年	令和 10年	令和 11年	令和 12年	令和 13年	令和 14年	令和 15年	令和 16年	令和 17年	令和 18年	令和 19年	令和 20年	令和 21年	令和 22年	令和 23年	令和 24年	令和 25年	令和 26年	令和 27年	令和 28年	令和 29年	令和 30年	令和 31年	令和 32年	令和 33年	令和 34年	令和 35年	令和 36年	令和 37年							
田島名	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—					
洲ノ田地(木造 2)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—					
洲ノ田地(木造 2)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—				
嵐口団地	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—			
杉浦団地(木造平)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—			
杉浦団地(複層2)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—			
長洲団地(複層2)	1	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—		
長洲団地(木造平)	2	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
長洲団地(複層2)	3	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
大洲団地	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
榑洲団地	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
洲ノ田一般住宅	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
嵐口一般住宅	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
長洲一般住宅	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
須ノ崎一般住宅	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—

(2) 10ヶ年事業計画

令和8(2026)年度～令和17(2035)年度までの10ヶ年事業計画は下表に示すとおりで、10ヶ年の総事業費は、約20億9千万円です。

◆10ヶ年事業費の一覧表

単位：千円

地区	年度	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	計
		令和8年	令和9年	令和10年	令和11年	令和12年	令和13年	令和14年	令和15年	令和16年	令和17年	
本度地区		379,619	322,879	32,770	56,349	123,944	50,702	52,874	38,851	52,752	18,000	1,128,739
牛深地区		15,014	12,153	105,184	128,463	69,851	48,920	10,820	62,439	25,052	17,920	495,815
有明地区		—	—	—	—	—	—	4,558	45,584	1,302	13,024	64,469
御所浦地区		1,458	347	11,188	1,232	13,481	11,574	—	—	—	—	39,281
倉岳地区		1,458	96	13,980	0	1,849	20,643	23,451	18,836	—	—	80,312
栖本地区		—	—	—	—	—	—	—	1,954	21,490	19,536	42,979
親和地区		—	—	—	—	—	1,223	12,232	—	—	—	13,455
五和地区		—	—	—	509	5,092	1,018	10,184	—	—	—	16,804
天草地区		—	—	—	1,302	14,326	15,629	32,560	65,120	—	—	128,938
河浦地区		—	340	6,494	30,984	—	—	—	1,954	21,330	17,941	79,043
計		397,549	335,815	169,616	218,839	228,543	149,709	146,679	234,738	121,926	86,421	2,089,835

なお、地区毎の令和8(2026)年度～令和17(2035)年度までの10ヶ年事業計画を次頁以降に掲げます。

本妻地区	住宅番号	団地名	棟番号	基本事項					修繕管理・改修事業の方向性					経費					年次別					工事内容(外壁・水回り等)								
				建設年度	建設戸数	耐用年限(年)	耐用年限(1/2)	構造	維持管理形態	修繕事業の内容	当分の戸数	戸数	延べ床面積	躯体または付帯部分の延べ床面積	除却費	修繕費	令和8年	令和9年	令和10年	令和11年	令和12年	令和13年	令和14年		令和15年	令和16年	令和17年	令和18年				
4	小松原団地	1~3	S35	1300	46	70	35	24	-11	中層3 長寿命	修繕	外壁・屋根防水改修(修繕費)	67.83	18	1,230.89	2001千㎡/戸	37,458	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	41,300		H26.4 屋根防水改修工事 H27.4 外壁改修工事	
4	小松原団地	共同施設								共同施設	外壁・屋根防水改修(修繕費)	44,052	4		64千㎡/戸	4,408	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	H27.1 外壁改修工事		
5	志堂平団地	1	S36	1361	45	70	35	25	-10	中層3 長寿命	修繕	外壁・屋根防水改修(修繕費)	70.22	12	842.84	2001千㎡/戸	24,972	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	27,911			
5	志堂平団地	2	S36	1381	45	70	35	25	-10	中層3 長寿命	修繕	外壁・屋根防水改修(修繕費)	67.83	12	813.86	2001千㎡/戸	24,972	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	27,911			
5	志堂平団地	共同施設								共同施設	外壁・屋根防水改修(修繕費)	3,800	24		64千㎡/戸	5,472	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2,060			
10	宮地原団地		H5	1382	32	30	15	-3	-13	水造平 理	当座維持管理		72.83	5	384.45													0				
11	伊予土団地		H8	1396	30	30	15	0	-15	水造平 理	当座維持管理		72.83	4	281.66													0				
51	伊予土団地(待 込)		H8	1396	30	30	15	0	-15	水造平 理	当座維持管理		82.85	2	165.70													0				
61	金谷平団地	1.3	S47	1372	54	45	23	9	-32	築期2 各建	修繕	住宅等除却費 その他は修繕費に 含める	42.81	12	513.72	47千㎡/戸	24,145	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0			H4.3 外壁改修工事 H7.1 外壁改修工事
61	金谷平団地	2~7	S48	1373	53	45	23	-3	-31	築期2 各建	修繕	その他は修繕費に 含める	42.81	6	1,541.16	47千㎡/戸	72,435	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0			H2.4.2 外壁改修工事 H5.6 外壁改修工事 H6.2 外壁改修工事 H7.1 外壁改修工事
61	金谷平団地	共同施設								共同施設	外壁・屋根防水改修(修繕費)	18,424	1		318千㎡/戸	18,424	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
										共同施設	外壁改修(修繕費)	335,024			64千㎡/戸	0												0				
										本妻地区計		373,816	322,879	32,770	55,346	123,844	50,702	52,874	33,851	52,732	13,000	1,132,739										

第9章 公営住宅等の維持管理事業計画

番地区	住宅番号	回地名	棟番号	建設年度	建設年度	築年数	基本事項			維持管理・改修事業の方向性			概算工費							10ヶ年合計	工事内容(外観、水回り等)			
							築年数	耐用年数	耐用年数	構造	維持管理	改修	耐震	戸数	床面積	戸当たり床面積	戸数	床面積	戸当たり床面積			改修費	除却費	住戸当たり概算工費
401	1	新大宮団地	1	S29	1977	48	30	15	-18	-24	RC造	共同設計	RC造	住戸管理費	4810	3	142.20	63.50坪/戸	8,782	0	H18 水垢化改修工事			
	2	新大宮団地	2	S25	1976	48	30	15	-18	-24	RC造	共同設計	RC造	住戸管理費	5135	3	153.50	63.50坪/戸	7,311	0	H18 水垢化改修工事			
	3	大宮団地第2団地	3	S29	1977	48	30	15	-18	-24	RC造	共同設計	RC造	住戸管理費	4810	3	142.20	63.50坪/戸	8,782	0				
	4	大宮団地第2団地	4	S25	1976	48	30	15	-18	-24	RC造	共同設計	RC造	住戸管理費	5135	4	201.40	63.50坪/戸	9,245	0				
412	1	新大宮団地	1	S54	1976	47	30	15	-17	-22	RC造	共同設計	RC造	住戸管理費	5677	4	214.08	63.50坪/戸	10,937	0	S55 屋根/瓦葺替			
	2	新大宮団地	2	S55	1976	46	30	15	-16	-21	RC造	共同設計	RC造	住戸管理費	5733	4	231.72	63.50坪/戸	10,937	0	S55 屋根/瓦葺替			
	3	新大宮団地	3	S56	1981	45	45	23	0	-23	RC造	共同設計	RC造	住戸管理費	6484	4	258.58	63.50坪/戸	12,152	0	H38-H39 外壁外装改修工事			
	4	新大宮団地	4	S57	1982	44	45	23	1	-22	RC造	共同設計	RC造	住戸管理費	6287	12	794.38	47.50坪/戸	35,456	0	H37 外壁外装改修工事			
420	1	大宮団地	1	S29	1977	48	30	15	-18	-24	RC造	共同設計	RC造	住戸管理費	6484	5	322.20	47.50坪/戸	15,190	0	H15 合巻風通気化改修工事			
	2	大宮団地	2	S25	1976	48	30	15	-18	-24	RC造	共同設計	RC造	住戸管理費	6287	4	251.46	—	—	0	H30 外壁外装改修工事			
410	1	中洲団地	1	S01	1936	40	45	23	5	-10	RC造	共同設計	RC造	住戸管理費	6000	4	271.98	—	—	0	H15 合巻風通気化改修工事			
	2	中洲団地	2	RE	1936	36	45	23	6	-14	RC造	共同設計	RC造	住戸管理費	6534	3	206.82	—	—	0	H15 合巻風通気化改修工事			
410	3	中洲団地	3	RE	1931	35	45	23	6	-14	RC造	共同設計	RC造	住戸管理費	6534	3	206.82	—	—	0	H15 合巻風通気化改修工事			
	4	中洲団地	4	RE	1931	35	45	23	11	-13	RC造	共同設計	RC造	住戸管理費	6534	3	206.82	—	—	0	H15 合巻風通気化改修工事			
410	5	中洲団地	5	H4	1932	34	45	23	11	-12	RC造	共同設計	RC造	住戸管理費	7140	3	242.20	—	—	0	H15 合巻風通気化改修工事			
	6	中洲団地	6	H4	2002	24	30	15	6	-9	RC造	共同設計	RC造	住戸管理費	7171	4	288.34	—	—	0	H30 外壁外装改修工事			
403	1	新大宮団地	1	H14	2002	24	30	15	6	-9	RC造	共同設計	RC造	住戸管理費	—	—	—	—	—	12,324	0			
	2	新大宮団地	2	H14	2002	24	30	15	6	-9	RC造	共同設計	RC造	住戸管理費	—	—	—	—	—	12,324	0			
402	1	新大宮団地	1	H15	2003	23	30	15	7	-8	RC造	共同設計	RC造	住戸管理費	—	—	—	—	—	6,102	6,778	0		
	2	新大宮団地	2	H15	2003	23	30	15	7	-8	RC造	共同設計	RC造	住戸管理費	—	—	—	—	—	6,102	6,778	0		
402	3	新大宮団地	3	H17	2005	21	30	15	9	-6	RC造	共同設計	RC造	住戸管理費	—	—	—	—	—	9,240	9,240	0		
	4	新大宮団地	4	H17	2005	21	30	15	9	-6	RC造	共同設計	RC造	住戸管理費	—	—	—	—	—	9,240	9,240	0		
402	5	新大宮団地	5	H18	2006	20	30	15	10	-5	RC造	共同設計	RC造	住戸管理費	—	—	—	—	—	12,324	12,324	0		
	6	新大宮団地	6	H18	2006	20	30	15	10	-5	RC造	共同設計	RC造	住戸管理費	—	—	—	—	—	12,324	12,324	0		
403	1	新大宮団地	1	H19	2007	19	30	15	11	-4	RC造	共同設計	RC造	住戸管理費	—	—	—	—	—	13,556	13,556	0		
	2	新大宮団地	2	H19	2007	19	30	15	11	-4	RC造	共同設計	RC造	住戸管理費	—	—	—	—	—	13,556	13,556	0		
401	1	大宮団地	1	H5	1933	33	30	15	-3	-18	RC造	共同設計	RC造	住戸管理費	—	—	—	—	—	8,102	8,102	0		
	2	大宮団地	2	H5	1934	32	30	15	-2	-17	RC造	共同設計	RC造	住戸管理費	—	—	—	—	—	8,102	8,102	0		
401	3	大宮団地	3	H6	1934	32	30	15	-2	-17	RC造	共同設計	RC造	住戸管理費	—	—	—	—	—	6,512	6,512	0		
	4	大宮団地	4	H7	1935	31	30	15	-1	-16	RC造	共同設計	RC造	住戸管理費	—	—	—	—	—	6,512	6,512	0		
401	5	大宮団地	5	H7	1935	31	30	15	-1	-16	RC造	共同設計	RC造	住戸管理費	—	—	—	—	—	3,081	3,081	0		
	6	大宮団地	6	H7	1935	31	30	15	-1	-16	RC造	共同設計	RC造	住戸管理費	—	—	—	—	—	3,081	3,081	0		
402	1	坂田団地	1	H7	1935	31	30	15	-1	-16	RC造	共同設計	RC造	住戸管理費	—	—	—	—	—	3,081	3,081	0		
	2	坂田団地	2	H7	1935	31	30	15	-1	-16	RC造	共同設計	RC造	住戸管理費	—	—	—	—	—	3,081	3,081	0		
413	1	大宮団地第2団地	1	S22	1977	49	30	15	-19	-24	RC造	共同設計	RC造	住戸管理費	—	—	—	—	—	2,811	2,811	0		
	2	大宮団地第2団地	2	S22	1977	49	30	15	-19	-24	RC造	共同設計	RC造	住戸管理費	—	—	—	—	—	2,811	2,811	0		
414	1	西の原一様住宅	1	H10	1980	28	45	23	17	-6	RC造	共同設計	RC造	住戸管理費	—	—	—	—	—	10,090	14,478	0		
	2	西の原一様住宅	2	H10	1980	28	45	23	17	-6	RC造	共同設計	RC造	住戸管理費	—	—	—	—	—	10,090	14,478	0		
415	1	小倉第1一般住宅	1	S59	1994	42	30	15	-12	-27	RC造	共同設計	RC造	住戸管理費	—	—	—	—	—	13,990	15,554	0		
	2	小倉第1一般住宅	2	S59	1994	42	30	15	-12	-27	RC造	共同設計	RC造	住戸管理費	—	—	—	—	—	13,990	15,554	0		
417	1	大宮一様住宅	1	S28	1933	43	30	15	-13	-28	RC造	共同設計	RC造	住戸管理費	—	—	—	—	—	5,877	5,877	0		
	2	大宮一様住宅	2	S01	1936	40	30	15	-10	-25	RC造	共同設計	RC造	住戸管理費	—	—	—	—	—	5,440	5,440	0		
合計													1,452	96	13,990	0	1,546	20,642	25,451	18,238	0	80,372		

都営地区	基本事項										維持管理・改修事業の方向性										概算工費										10ヶ年合計									
	棟番号	建設年度	建設年度別棟数	築設年度	耐用年数	耐用年数1/2	耐用年数1/2(残)	構造	維持管理形態	改修事業の期	対象事業の内容	戸当たり共同面積(m ²)	戸数	該当戸数(戸)	延べ床面積(m ²)	住戸または戸当たり共同面積(m ²)	除却費(千円)	修繕費(千円)	修繕費(千円)	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	10ヶ年合計	工事概要(外観、水回り等)				
901	白洲団地	H5	1850	33	30	15	-3	-18	木造2	当座維持管理	R10	—	76.30	12	915.00	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	0					
904	藤崎団地	S47	1872	54	30	15	-24	-39	鉄骨準	無効化による修繕	R8	住宅修繕費 その他は集約化による修繕設計	30.00	2	72.00	47千円/戸	3,384	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	0	H19:水葺化改修工事			
905	瀬崎団地	S47	1872	54	30	15	-24	-39	鉄骨準	無効化による修繕	R8	住宅修繕費 その他は集約化による修繕設計	30.00	2	72.00	47千円/戸	3,384	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	0					
902	白洲団地	H8	1890	30	30	15	0	-15	木造2	当座維持管理	R10	外壁・屋根防水改修 修繕費	82.40	8	494.40	32.98千円/戸	—	18,930	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	21,400					
902	白洲団地	H8	1897	29	30	15	-1	-14	木造2	当座維持管理	R10	外壁・屋根防水改修 修繕費	82.40	6	494.40	32.98千円/戸	—	18,930	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	21,400	H19:水葺化改修工事			
902	藤崎団地	S31	1858	40	30	15	-10	-25	木造準	共同設計	—	—	71.00	1	71.00	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	0	H19:水葺化改修工事					
911	河内一般住宅	S54	1879	47	30	15	-17	-32	木造準	無効化による修繕	R8	住宅修繕費 その他は集約化による修繕設計	71.00	1	71.00	33千円/戸	2,543	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	0	H19:水葺化改修工事				
908	河内一般住宅	S59	1884	42	30	15	-12	-27	木造準	無効化による修繕	R8	住宅修繕費 その他は集約化による修繕設計	54.00	1	54.00	33千円/戸	1,782	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	0	H19:水葺化改修工事				
910	河内一般住宅	S59	1884	42	30	15	-12	-27	木造準	無効化による修繕	R8	住宅修繕費 その他は集約化による修繕設計	54.00	1	54.00	33千円/戸	1,782	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	0	H19:水葺化改修工事				
都営地区計												12,875	都営地区計										42,879																	
新和地区	基本事項										維持管理・改修事業の方向性										概算工費										10ヶ年合計									
棟番号	建設年度	建設年度別棟数	築設年度	耐用年数	耐用年数1/2	耐用年数1/2(残)	構造	維持管理形態	改修事業の期	対象事業の内容	戸当たり共同面積(m ²)	戸数	該当戸数(戸)	延べ床面積(m ²)	住戸または戸当たり共同面積(m ²)	除却費(千円)	修繕費(千円)	修繕費(千円)	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	10ヶ年合計	工事概要(外観、水回り等)					
001	白木団地	S55	1890	46	45	23	-1	-24	鉄骨2	当座維持管理	R10	—	63.64	10	636.40	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	0	H22:外観外改修工事					
001	白木団地	S56	1881	45	45	23	0	-23	鉄骨2	当座維持管理	R10	—	63.64	10	636.40	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	0	H30:4-5号棟外観外改修工事					
002	藤崎上一般住宅	S41	1890	60	30	15	-30	-45	木造準	共同設計	—	住宅修繕費	106.00	1	106.00	33千円/戸	3,468	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	0						
002	藤崎上一般住宅	H11	1899	27	30	15	3	-12	木造準	当座維持管理	R8	—	74.90	1	74.90	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	0						
002	藤崎上一般住宅	H12	2000	26	30	15	4	-11	木造準	当座維持管理	R8	—	74.90	1	74.90	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	0						
002	藤崎上一般住宅	H12	2000	26	30	15	4	-11	木造準	共同設計	—	住宅修繕費	74.90	1	74.90	33千円/戸	2,472	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	0					
002	藤崎上一般住宅	H13	2001	25	30	15	5	-10	木造準	当座維持管理	R8	—	74.90	2	149.80	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	0						
002	藤崎上一般住宅	H14	2002	24	30	15	6	-9	木造準	当座維持管理	R8	—	74.90	2	149.80	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	0						
002	藤崎上一般住宅	共同設計	—	—	—	—	—	—	共同設計	—	外観改修(長寿命)	—	8	—	164千円/戸	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	0						
004	大倉町一般住宅	S31	1888	40	30	15	-10	-25	木造準	共同設計	—	住宅修繕費	70.28	1	70.28	33千円/戸	2,352	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	0					
006	藤崎上一般住宅	H4	1892	34	70	35	35	1	鉄骨5	共同設計	—	共同設計	60.18	4	2,407.00	78千円/戸	7,112	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	8,335	H24:排水管布設工事 H28:屋上防水改修工事 H29:外観外改修工事				
006	藤崎上一般住宅	共同設計	—	—	—	—	—	—	共同設計	—	共同設計	—	1	—	31.8千円/戸	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	0						
006	藤崎上一般住宅	共同設計	—	—	—	—	—	—	共同設計	—	共同設計	—	40	—	164千円/戸	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	0						
新和地区計												8,292	新和地区計										15,495																	

第9章 公営住宅等の維持管理事業計画

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													
知々崎団地	9(1F)	4	中耐3	H3	R8										1階共用部入口一 フ(福祉)									室内手摺(福祉)、 給排水管耐水性 (長寿命)	118				
知々崎団地	9(2-3F)	8	中耐3	H3	R8																			室内手摺(福祉)、 給排水管耐水性 (長寿命)					
知々崎団地	10(1F)	4	中耐3	H4	R8										1階共用部入口一 フ(福祉)									室内手摺(福祉)、 給排水管耐水性 (長寿命)	115				
知々崎団地	10(2-3F)	8	中耐3	H4	R8																			室内手摺(福祉)、 給排水管耐水性 (長寿命)					
浜田尻団地	1	24	中耐4	S52	R8		外壁改修・排水管 改修・室内改修工 事	室内改修工事	室内改修工事	室内改修工事	室内改修工事	室内改修工事	室内改修工事	室内改修工事	室内改修工事	室内改修工事	室内改修工事	室内改修工事	室内改修工事	室内改修工事	室内改修工事	室内改修工事	室内改修工事	室内改修工事	室内改修工事	室内改修工事	室内改修工事	490	
浜田尻団地	2	24	中耐4	S52	R8		外壁改修・排水管 改修・室内改修工 事	室内改修工事	室内改修工事	室内改修工事	室内改修工事	室内改修工事	室内改修工事	室内改修工事	室内改修工事	室内改修工事	室内改修工事	室内改修工事	室内改修工事	室内改修工事	室内改修工事	室内改修工事	室内改修工事	室内改修工事	室内改修工事	室内改修工事	室内改修工事	490	
浜田尻団地	3	24	中耐4	S53	R8		外壁改修・排水管 改修・室内改修工 事	室内改修工事	室内改修工事	室内改修工事	室内改修工事	室内改修工事	室内改修工事	室内改修工事	室内改修工事	室内改修工事	室内改修工事	室内改修工事	室内改修工事	室内改修工事	室内改修工事	室内改修工事	室内改修工事	室内改修工事	室内改修工事	室内改修工事	室内改修工事	480	
浜田尻団地	4	24	中耐4	S53	R8		外壁改修・排水管 改修	室内改修工事	室内改修工事	室内改修工事	室内改修工事	室内改修工事	室内改修工事	室内改修工事	室内改修工事	室内改修工事	室内改修工事	室内改修工事	室内改修工事	室内改修工事	室内改修工事	室内改修工事	室内改修工事	室内改修工事	室内改修工事	室内改修工事	室内改修工事	480	
今釜団地	1	20	中耐5	S54	R10		外壁改修・排水管 改修								室内手摺(福祉)													283	
今釜団地	2	20	中耐5	S54	R10		外壁改修・排水管 改修								室内手摺(福祉)													283	
小松原団地	4	6	中耐3	S55	R8										外壁・屋根防水改 修(長寿命)、室内 手摺(福祉)、玄関 戸(居住性)													87	
小松原団地	1~3	18	中耐3	S55	R8										外壁・屋根防水改 修(長寿命)、室内 手摺(福祉)、玄関 戸(居住性)													87	
志登平団地	1	12	中耐3	S56	R9										外壁・屋根防水改 修(長寿命)、室内 手摺(福祉)、玄関 戸(居住性)													171	
志登平団地	2	12	中耐3	S56	R9										外壁・屋根防水改 修(長寿命)、室内 手摺(福祉)、玄関 戸(居住性)													171	
金ヶ丘団地	3.5	12	補耐2	S48	R8		3号棟外壁改修、 電気設備改修									外壁・屋根防水改 修(長寿命)、室内 手摺(福祉)、玄関 戸(居住性)												918	
長手団地	1	12	中耐3	S49	R9											外壁・屋根防水改 修(長寿命)、室内 手摺(福祉)									玄関戸(居住性)、 1階共用部入口一 フ(福祉)			198	
長手団地	2	16	中耐4	S50	R9											外壁・屋根防水改 修(長寿命)、室内 手摺(福祉)									玄関戸(居住性)、 1階共用部入口一 フ(福祉)			245	
新久玉団地	1.2.3	48	中耐4	S52	R10																				室内手摺(福祉)		235		
新久玉団地	5.6.7	48	中耐4	S53	R10																				室内手摺(福祉)		230		

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期点検時期		修繕・改修事業の内容													LCC 総減効果 (千円/年)	備考					
					法定点検 済じた点検	法定点検 済じた点検	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	R15	R16	R17										
新久玉団地	8	20	中耐4	S54	R10																			282		
新久玉団地	9	24	中耐4	S55	R10																				331	
亀塚団地	1,2,3,5	16	中耐4	H1	R9						1階共用部スロ プ(福祉)、室内手 摺(福祉)														47	
亀塚団地	6,7,8,9,13	14	中耐3	H1	R9						1階共用部スロ プ(福祉)、室内手 摺(福祉)														33	
亀塚団地	10,11,12	6	耐2	H1	R9						1階共用部スロ プ(福祉)、室内手 摺(福祉)														12	
後浜団地	1,2,3	24	中耐4	H2	R8																				86	
後浜団地	8,9,10	24	中耐4	H3	R8																				84	
後浜団地	5,6,7	24	中耐4	H4	R8																				82	
須口団地	1(1F)	4	中耐4	H10	R10																					
須口団地	1(2F)	4	中耐4	H10	R10																					
須口団地	1(3F)	4	中耐4	H10	R10																					
須口団地	1(4F)	4	中耐4	H10	R10																					
須口団地	2(1F)	4	中耐4	H11	R10																					
須口団地	2(2F)	4	中耐4	H11	R10																					
須口団地	2(3F)	4	中耐4	H11	R10																					
須口団地	2(4F)	4	中耐4	H11	R10																					

団地名	住棟番号	戸数	構造	補設年度	次期点検時期		修繕・改善事業の内容												LCC 総減効果 (千円/年)	備考
					法定点検 実施年度	準じた点検	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	R15	R16	R17				
赤崎出平団地(特公)	-	2	木造2	H5	R8														234	
平団地(特公)	-	2	木造2	H7	R10														220	
長浦団地	2	4	木造平	H15	R10					外壁・屋根防水改修(長寿命)								198		
機浦団地	-	4	準耐2	H10	R8					外壁・屋根防水改修(長寿命)玄関戸(居住性)								138		
須ノ崎一般住宅	-	4	耐2	H20	R8													14		
新農住団地	-	4	木造平	H14	R10													103		
新大宮田団地	-	2	木造平	H15	R8													105		
浦第2団地	-	3	木造平	H17	R10													96		
新大宮田第2団地	1,2,3,5	4	木造平	H18	R8													91		
大原団地	-	2	木造平	H5	R8													301		
大原団地	-	2	木造2	H6	R8													224		
大原団地	-	1	木造平	H7	R8													134		
坂田団地	-	1	木造平	H7	R9													134		
西の原一般住宅	-	4	準耐2	H10	R9													138		
白洲西団地	1,2,3	6	木造2	H8	R10													225		
白洲西団地	4,5,6	6	木造2	H9	R10													217		
蔵ノ浦一般住宅	-	40	中耐5	H4	R10													1		
須の原団地	-	12	中耐3	H2	R9													151		
沖の原団地	A	12	中耐3	H5	R10													139		
沖の原団地	B	6	中耐3	H6	R10													67		

第9章 公営住宅等の維持管理事業計画

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	準じた点検	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	R15	R16	R17				
沖の原団地	C	6	中耐3	H6	R10														67	
滝下団地	1.2	4	木造2	H3	R10														262	
福運木団地	1.2	4	木造2	H5	R10														247	
福運木団地	3.4	4	木造2	H6	R10														239	
福運木団地	5~8	8	木造2	H7	R10														232	
福運木団地	9.10	4	木造2	H9	R10														217	
通山一般住宅	-	4	木造2	H2	R10														539	
堀田一般住宅	1	4	木造2	H4	R9														509	
堀田一般住宅	2	4	木造2	H7	R9														464	
一丁目団地	3	12	中耐3	H13	R9														162	
富津団地	1	12	中耐3	S58	R10														199	
宮野内内団地	1	12	中耐3	S58	R8														199	
新合団地	1	12	中耐3	H1	R8														171	
新合団地	2A,2B,2C	6	木造2	H7	R10														650	
新合団地	3	3	木造2	H11	R10														303	
新合一般住宅	-	1	木造平	H7	R8														141	

(2)【様式2】建替事業の実施予定一覧

◆建替事業の事業予定一覧表【様式2】

事業主体名：天草市

住宅の区分：公営住宅

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期点検時期		新規又は 建替整備 予定年度	LCC (千円/年)	備考
					法定点検	法定点検に 準じた点検			
知ヶ崎団地	6	1	準耐平	S44	R8			-	住宅等除却費 その他は集約化による建替設計
知ヶ崎団地	2,13	2	準耐平	S44	R8			-	住宅等除却費 その他は集約化による建替設計
知ヶ崎団地	7	1	準耐平	S45	R8			-	住宅等除却費 その他は集約化による建替設計
知ヶ崎団地	3~5	3	準耐平	S45	R8			-	住宅等除却費 その他は集約化による建替設計
知ヶ崎団地	8~10	3	準耐平	S46	R8			-	住宅等除却費 その他は集約化による建替設計
知ヶ崎団地	12	1	準耐平	S46	R8			-	住宅等除却費 その他は集約化による建替設計
知ヶ崎団地	11,14,15	3	準耐平	S49	R8			-	住宅等除却費 その他は集約化による建替設計
知ヶ崎団地	16	1	準耐平	S49	R8			-	住宅等除却費 その他は集約化による建替設計
知ヶ崎団地	18~20	3	準耐平	S50	R8			-	住宅等除却費 その他は集約化による建替設計
知ヶ崎団地	17	1	準耐平	S50	R8			-	住宅等除却費 その他は集約化による建替設計
大友尻団地	2,4,6	18	準耐2	S51	R10			-	住宅等除却費 その他は集約化による建替設計
大友尻団地	1,3,5	12	準耐2	S51	R10			-	住宅等除却費 その他は集約化による建替設計
江団地	-	15	準耐2	S54	R8			-	住宅等除却費 その他は集約化による建替設計
金が丘団地	1,8	12	準耐2	S47	R8			-	住宅等除却費 その他は集約化による建替設計
金が丘団地	2~7	36	準耐2	S48	R8			-	住宅等除却費 その他は集約化による建替設計
殿崎団地	1,2	12	準耐2	S46	R8			-	住宅等除却費 その他は集約化による建替設計
殿崎団地	3	6	準耐2	S47	R8			-	住宅等除却費 その他は集約化による建替設計
殿崎団地	5	6	準耐2	S47	R8			-	住宅等除却費 その他は集約化による建替設計
殿崎団地	7	6	準耐2	S48	R8			-	住宅等除却費 その他は集約化による建替設計
殿崎団地	8,9	10	準耐2	S51	R8			-	住宅等除却費 その他は集約化による建替設計 その他は集約化による建替設計
明石北団地	1,2	8	準耐平	S44	R8			-	住宅等除却費 その他は集約化による建替設計
明石北団地	3	4	準耐平	S45	R8			-	住宅等除却費 その他は集約化による建替設計
明石団地	12	2	木造平	S40	R8			-	住宅等除却費 その他は集約化による建替設計
明石団地	3,6	2	木造平	S41	R8			-	住宅等除却費 その他は集約化による建替設計

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期点検時期		新築又は 建替整備 予定年度	LOCC (千円/年)	備考
					法定点検	法定点検に 準じた点検			
明石団地	5	2	木造平	S41	R8			-	住宅等除却費 その他は集約化による建替設計
明石団地	7	1	木造平	S42	R8			-	住宅等除却費 その他は集約化による建替設計
明石団地	11	3	準耐平	S42	R8			-	住宅等除却費 その他は集約化による建替設計
大浦台団地	2	4	準耐平	S43	R8			-	住宅等除却費 その他は建替設計
大浦台団地	1	4	準耐平	S51	R8			-	住宅等除却費 その他は建替設計
鳥子江口団地	-	7	準耐2	S52	R8			-	住宅等除却費 その他は集約化による建替設計
洲ノ田団地	2	1	木造平	S43	R10			-	住宅等除却費 その他は集約化による建替設計
杉浦団地	1	1	木造平	S40	R9			-	住宅等除却費 その他は集約化による建替設計
洲ノ田一般住宅	-	1	木造平	S57	R8			-	住宅等除却費 その他は集約化による建替設計
嵐口一般住宅	-	1	木造平	S58	R8			-	
長浦一般住宅	-	1	木造平	S53	R8			-	
長浦一般住宅	-	1	木造平	S53	R8			-	住宅等除却費 その他は集約化による建替設計
馬場団地	-	2	準耐平	S47	R8			-	住宅等除却費 その他は集約化による建替設計
湯船原団地	-	2	準耐平	S47	R8			-	住宅等除却費 その他は集約化による建替設計
河内一般住宅	3	1	木造平	S54	R8			-	住宅等除却費 その他は集約化による建替設計
河内一般住宅	1	1	木造平	S59	R8			-	住宅等除却費 その他は集約化による建替設計
河内一般住宅	2	1	木造平	S59	R8			-	住宅等除却費 その他は集約化による建替設計

2. ライフサイクルコスト（LCC）の縮減効果の算出

（1）ライフサイクルコスト（LCC）の縮減効果の算出

I 算出の基本的な考え方

ライフサイクルコスト（LCC）の改善効果算出の基本的な考え方を以下に示します。

● 1棟のLCC改善効果＝LCC(計画前モデル)、LCC(計画後モデル)の差異

● LCC(計画前)＝(修繕費＋建替え費)／建設～建替えまでの使用年数

○ 公営住宅等長寿命化計画に基づく改善事業を実施しない場合の、建設時点から建替えまでに要するコストとします。

○ 建替えまでの使用年数は、構造別耐用年数とします。

○ 建替え工事費は、「令和7（2025）年度における住宅局所管事業に係る標準建設費等について（令和7（2025）年3月31日国住備第599号、国住整第222号、国住市第101号、国土交通事務次官通知）」に記載されている標準建設費を使用し以下のように設定します。
なお、標準建設費の地区名・地域の区分は、「一般地区」及び「地域4」とします。

◆ 令和7年度における住宅局所管事業に係る標準建設費等について

項目	構造	木造 準耐火構造 (平屋建)	木造 準耐火構造 (2階建)	耐火構造 (平家建)	耐火構造 (2階建)	中層耐火構造 (3～5階建)
	1戸当たり標準床面積 (㎡/戸)		74.7	79.3	74.7	79.3
1戸当たり主体附帯工事費 (千円/戸)		21,340	18,800	22,430	18,970	24,340
住宅共有部工事費率 (%)		20				25
住宅共用部分工事費 (千円/戸)		4,268	3,760	4,486	3,794	6,085
1戸当たり建設費 (千円/戸)		25,608	22,560	26,916	22,764	30,425

資料：令和7年度における住宅局所管事業に係る標準建設費等について

● LCC(計画後)＝(修繕費＋改善費＋建替え費)／建設～次回建替えまでの使用年数

○ 公営住宅等長寿命化計画に基づく改善事業を実施する場合の、建設時点から次回建替えまでに要するコストとします。

○ 次回建替えまでの使用年数は、長寿命化型改善事業の実施により想定される使用年数として、目標期間を耐火構造＝85年、準耐2＝55年、木造・準耐平＝45年と設定します。

○ 将来コストについては、社会的割引率（4%）を考慮して現在価値化します。

○ 修繕費の算定にあたっては簡便化のため、標準的な修繕周期の場合に生じるコストを、当該期間分積算します。

○ 単位は千円/棟・年とします。

II 算出項目の説明

算出に用いる計生前モデルと計画後モデルの各項目の説明を以下に示します。

- ・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います。
- ・本算出例においては、戸あたりコストを基に当該住棟の住戸数分を積算して、住棟あたりのコストを算出します。
- ・現時点以後、将来に発生するコスト（将来の改善費、修繕費）については、社会的割引率4%/年を適用して現在価値化します。現在価値化の算出式は次の通りです。

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

- a : 築後経過年数
- b : 将来の改善費、修繕費
- c : 現在価値化係数 $c = 1 \div (1 + d)^a$
- d : 社会的割引率 (0.04 (4%))

●計生前モデル

- ① 使用年数：耐火構造＝70年、準耐2＝45年、木造・準耐平＝30年
- ② 累積修繕費

- ・修繕費＝建替工事費×修繕費乗率

上記の修繕費算出式、及び次に示す修繕項目・修繕費乗率・修繕周期に基づいて、建設時点から上記①「使用年数」経過時点までの修繕費を累積した費用としています。

◆計生前モデルの修繕項目と修繕費乗率について

修繕項目	小修繕	量水器	風呂釜	外壁	防水	給水管	流し台	排水管 洗浄
修繕費乗率	0.278%	0.232%	1.296%	4.882%	2.472%	2.778%	1.296%	0.093%
修繕周期	1年	8年	13年	15年	15年	20年	20年	20年

- ③ 建替工事費：前述の1住戸当たりの建設費の設定のとおりとしています。
- ④ 計生前LCC
 - ・計生前LCC＝（③建替工事費＋②累積修繕費）÷①使用年数（単位：円／戸・年）

●計画後モデル

⑤ 使用年数：改善事業を行うことによって想定される当該住棟の使用年数

耐火構造＝85年、準耐2＝55年、木造・準耐平＝45年

⑥ 累積修繕費：修繕費＝建替工事費×修繕費乗率

上記の修繕費算出式、及び次に示す修繕項目・修繕費乗率・修繕周期に基づいて、建設時点から上記⑤「使用年数」経過時点までの修繕費を累積した費用としています。

◆計画後モデルの修繕項目と修繕費乗率について

長寿命化に該当しない修繕						長寿命化型改善				
修繕項目	小修繕	量水器	風呂釜	流し台	排水管洗浄	給湯器	外壁・防水	給排水管	手すり	補助錠
修繕費乗率	0.278%	0.232%	1.296%	1.296%	0.093%	概算工事費	概算工事費	概算工事費	概算工事費	概算工事費
修繕周期	1年	8年	13年	20年	20年	18年	20年	20年	-	-

⑦ 長寿命化型改善費：当該改善を複数回行う場合はそれらの合計費用とします。

⑧ 建替工事費：前述の1住戸当たりの建設費の設定のとおりとしています。

⑨ 計画後 LCC

・計画後 LCC＝(⑦累積修繕費＋⑧長寿命化型改善工事費＋⑨建替工事費)÷⑥使用年数
(単位：千円/戸・年)

●LCC 縮減効果

⑩ 年平均改善額：前述の④、⑨より、年平均縮減額＝④計画前 LCC－⑨計画後 LCC

⑪ 累積改善額：上記⑩年平均改善額について、将来コストを社会的割引率4%/年により現在価値化し、上記⑤使用年数期間の累積改善額を算出します。

⑫ 年平均改善額・現在価値化 (円/戸・年)

・年平均改善額・現在価値化＝⑪累積改善額÷⑤使用年数
(単位：円/戸・年)

以上より求めた戸当たり年平均改善額・現在価値化より、住棟当たりの年平均改善額 (千円/棟・年)、管理戸数年平均改善額 (千円/年)、団地当たり平均改善額 (千円/年) を算出します。

年平均改善額がプラスであれば、LCC縮減効果があると判断できます。

(2) ライフサイクルコスト (LCC) の算出結果

天草市公営住宅長寿命化に係るライフサイクルコスト (LCC) の算出結果を以下に示します。

なお、用途廃止及び建替 (集約して建て替えを含む) 予定の住棟は対象外として算出を行います。

◆ライフサイクルコスト (LCC) の算出結果

本渡地区

番号	団地名	棟番号	棟数	管理戸数	構造階数	住棟当たり 年平均改善額 (千円/棟・年)	管理戸数分 年平均 改善額 (千円/年)	団地当たり 年平均 改善額 (千円/年)
1	知ヶ崎団地	21~25	5	15	準耐2	163	816	2,100
		1	1	12	中耐3	139	139	
		2	1	12	中耐3	139	139	
		3	1	12	中耐3	135	135	
		4	1	18	中耐3	132	132	
		5	1	12	中耐3	128	128	
		6	1	12	中耐3	128	128	
		7	1	12	中耐3	125	125	
		8	1	12	中耐3	125	125	
		9	1	12	中耐3	118	118	
6	大友尻団地	2,4,6	3	18	準耐2	371	1,113	1,855
		1,3,5	3	12	準耐2	247	742	
2	浜田尻団地	1	1	24	中耐4	490	490	1,940
		2	1	24	中耐4	490	490	
		3	1	24	中耐4	480	480	
		4	1	24	中耐4	480	480	
3	今釜団地	1	1	20	中耐5	283	283	565
		2	1	20	中耐5	283	283	
4	小松原団地	4	1	6	中耐3	87	87	349
		1~3	3	18	中耐3	87	262	
5	志登平団地	1	1	12	中耐3	171	171	342
		2	1	12	中耐3	171	171	
10	宮地岳団地	—	2	5	木造平	356	711	711
11	栢宇土団地	—	2	4	木造平	273	547	547
51	栢宇土団地(特公)	—	1	2	木造平	273	273	273
61	金ヶ丘団地	3,5	2	12	準耐2	393	786	786
本渡地区年平均改善額								8,682

第9章 公営住宅等の維持管理事業計画

牛深地区

番号	団地名	棟番号	棟数	管理戸数	構造階数	住棟当たり 年平均改善額 (千円/棟・年)	管理戸数分 年平均 改善額 (千円/年)	団地当たり 年平均 改善額 (千円/年)
116	長手団地	1	1	12	中耐3	198	198	442
		2	1	16	中耐4	245	245	
117	新久玉団地	1,2,3	3	48	中耐4	235	705	2,009
		5,6,7	3	48	中耐4	230	691	
		8	1	20	中耐4	282	282	
		9	1	24	中耐4	331	331	
118	茂串団地	1	1	24	中耐4	324	324	324
119	大池田団地	1,2	2	48	中耐4	310	619	921
		3	1	24	中耐4	302	302	
120	天附団地	—	1	16	中耐4	180	180	180
121	鬼塚団地	1.2.3.5	4	16	中耐3	47	187	386
		6.7.8.9.13	5	14	中耐3	33	164	
		10.11.12	3	6	耐2	12	35	
122	後浜団地	1,2,3	3	24	中耐4	86	259	756
		8,9,10	3	24	中耐4	84	252	
		5,6,7	3	24	中耐4	82	245	
123	須口団地	1	1	16	中耐4	134	134	725
		2	1	16	中耐4	130	130	
		3	1	16	中耐4	125	125	
		5	1	16	中耐4	125	125	
		6	1	16	中耐4	120	120	
		7	1	12	中耐3	92	92	
181	久玉一般住宅	—	1	4	耐2	26	26	26
牛深地区年平均改善額								5,769

有明地区

番号	団地名	棟番号	棟数	管理戸数	構造階数	住棟当たり 年平均改善額 (千円/棟・年)	管理戸数分 年平均 改善額 (千円/年)	団地当たり 年平均 改善額 (千円/年)
208	赤崎出平団地	1,2	2	4	木造2	234	468	1,171
209		3,4,5	3	6	木造2	234	703	
211	下津浦平団地	—	2	4	木造2	220	440	440
215	赤崎出平団地(特公)	—	1	2	木造2	234	234	234
216	平団地(特公)	—	1	2	木造2	220	220	220
有明地区年平均改善額								2,065

御所浦地区

番号	団地名	棟番号	棟数	管理戸数	構造階数	住棟当たり 年平均改善額 (千円/棟・年)	管理戸数分 年平均 改善額 (千円/年)	団地当たり 年平均 改善額 (千円/年)
303	洲ノ田団地	3	2	8	準耐2	218	435	648
304		4	1	4	準耐2	213	213	
306	嵐口団地	2	1	3	準耐2	171	171	171
307		3	2	8	準耐2	223	445	445
311	杉浦団地	2	2	8	準耐2	218	435	435
312	長浦団地	1	1	4	準耐2	183	183	580
313		2	2	4	木造平	198	397	
314		3	1	3	準耐2	119	119	
315	大浦団地	—	1	4	準耐2	158	158	158
316	横浦団地	—	1	4	準耐2	138	138	138
375	須ノ崎一般住宅	—	1	4	耐2	14	14	14
御所浦地区年平均改善額								2,694

倉岳地区

番号	団地名	棟番号	棟数	管理戸数	構造階数	住棟当たり 年平均改善額 (千円/棟・年)	管理戸数分 年平均 改善額 (千円/年)	団地当たり 年平均 改善額 (千円/年)
421	大宮田第2団地	—	2	4	準耐平	437	875	875
410	中浦団地	1	1	4	準耐2	203	203	790
		2	1	4	準耐2	198	198	
		3	1	3	準耐2	134	134	
		4	1	3	準耐2	130	130	
		5	1	3	準耐2	126	126	
403	新農住団地	—	4	4	木造平	103	414	414
422	新大宮田団地	—	2	2	木造平	105	210	210
402	浦第2団地	—	3	3	木造平	96	287	287
423	新大宮田第2団地	1,2,3,5	4	4	木造平	91	365	365
451	大原団地	—	1	2	木造平	301	301	658
		—	1	2	木造2	224	224	
		—	1	1	木造平	134	134	
452	坂田団地	—	1	1	木造平	134	134	134
473	大宮田第2一般住宅	—	1	1	準耐平	223	223	223
474	西の原一般住宅	—	1	4	準耐2	138	138	138
倉岳地区年平均改善額								3,219

栖本地区

番号	団地名	棟番号	棟数	管理戸数	構造階数	住棟当たり 年平均改善額 (千円/棟・年)	管理戸数分 年平均 改善額 (千円/年)	団地当たり 年平均 改善額 (千円/年)
501	白洲団地	—	6	12	木造2	247	1,482	1,482
502	白洲西団地	1,2,3	3	6	木造2	225	674	1,325
		4,5,6	3	6	木造2	217	651	
栖本地区年平均改善額								2,806

第9章 公営住宅等の維持管理事業計画

新和地区

番号	団地名	棟番号	棟数	管理戸数	構造階数	住棟当たり 年平均改善額 (千円/棟・年)	管理戸数分 年平均 改善額 (千円/年)	団地当たり 年平均 改善額 (千円/年)
601	白木団地	1,2,3	3	10	準耐2	190	569	1,125
		4,5	2	10	準耐2	278	556	
602	馬場上一般住宅	3	1	1	木造平	119	119	677
		5	1	1	木造平	114	114	
		7,8	2	2	木造平	110	220	
		9,10	2	2	木造平	112	224	
606	渡ノ浦一般住宅	—	1	40	中耐5	1	1	1
新和地区年平均改善額								1,803

五和地区

番号	団地名	棟番号	棟数	管理戸数	構造階数	住棟当たり 年平均改善額 (千円/棟・年)	管理戸数分 年平均 改善額 (千円/年)	団地当たり 年平均 改善額 (千円/年)
703	須の脇団地	—	1	12	中耐3	151	151	151
704	沖の原団地	A	1	12	中耐3	139	139	179
705		B	1	6	中耐3	67	67	
706		C	1	6	中耐3	67	67	
五和地区年平均改善額								330

天草地区

番号	団地名	棟番号	棟数	管理戸数	構造階数	住棟当たり 年平均改善額 (千円/棟・年)	管理戸数分 年平均 改善額 (千円/年)	団地当たり 年平均 改善額 (千円/年)
801	堀田団地	1,2	2	10	準耐2	297	593	1,000
		3,4	2	7	準耐2	203	407	
803	湯の本団地	1,2	2	7	準耐2	199	398	398
804	椎葉団地	1	1	5	準耐2	284	284	696
		2	1	5	準耐2	278	278	
		3	1	3	準耐2	134	134	
805	池端団地	1	1	6	準耐2	326	326	509
		2	1	4	準耐2	183	183	
806	通山団地	—	1	4	準耐2	213	213	213
807	中村団地	—	1	3	準耐2	141	141	141
808	滝下団地	1,2	2	4	木造2	262	524	524
809	福連木団地	1,2	2	4	木造2	247	494	2,335
		3,4	2	4	木造2	239	479	
		5~8	4	8	木造2	232	928	
		9,10	2	4	木造2	217	434	
871	通山一般住宅	—	1	4	木造2	539	539	539
872	堀田一般住宅	1	1	4	木造2	509	509	973
		2	1	4	木造2	464	464	
873	池端一般住宅	—	1	3	準耐2	167	167	167
天草地区年平均改善額								7,495

河浦地区

番号	団地名	棟番号	棟数	管理戸数	構造階数	住棟当たり 年平均改善額 (千円/棟・年)	管理戸数分 年平均 改善額 (千円/年)	団地当たり 年平均 改善額 (千円/年)
904	一町田団地	1	1	12	中耐3	208	208	573
		2	1	12	中耐3	203	203	
		3	1	12	中耐3	162	162	
907	富津団地	1	1	12	中耐3	199	199	891
908		2A	1	2	木造2	231	231	
		2B,2C	1	4	木造2	462	462	
912	宮野河内団地	1	1	12	中耐3	199	199	660
913		2A	1	2	木造2	231	231	
		2B,2C	1	2	木造2	231	231	
901	新合団地	1	1	12	中耐3	171	171	171
905	一町田団地	5A,5B,5C	1	2	木造2	217	217	1,874
		5E	1	2	木造2	196	196	
		5G	1	2	木造2	189	189	
		5I,5J	1	2	木造2	182	182	
		5K	1	2	木造2	175	175	
906		6L,6M	1	2	木造2	168	168	
		6N	1	2	木造2	161	161	
951		7D	1	2	木造2	203	203	
		7F	1	2	木造2	196	196	
		7H	1	2	木造2	189	189	
909	富津団地	3A	1	2	木造2	210	210	420
910		3B	1	2	木造2	210	210	
911		5	1	2	木造2	210	210	769
		6A	1	2	木造2	203	203	
		6B	1	2	木造2	203	203	
		6C	1	2	木造2	196	196	
6D	1	2	木造2	168	168			
902	新合団地	2A	1	2	木造2	217	217	650
		2B	1	2	木造2	217	217	
		2C	1	2	木造2	217	217	
903		3	1	3	木造2	303	303	303
971	船津一般住宅	1	1	1	木造平	128	128	255
		2	1	1	木造平	128	128	
974	新合一般住宅	—	1	1	木造平	141	141	141
河浦地区年平均改善額								6,777

(3) 維持管理等の実施による効果

- 従来の対症療法型の維持管理から、定期的な点検を実施して公営住宅等ストックの状況を把握した上で、適切な時期に予防保全的な修繕及び耐久性の向上等を図る改善を実施することで、公営住宅等の長寿命化が図られコスト縮減につながります。
- 定期点検により現状を把握しながら適切な修繕及び改善を実施することで、公営住宅等の安全性が確保されます。
- 公営住宅について建設年度、立地等を踏まえ、重要度に応じた維持管理を実施することで、限られた予算の中で効率的な維持管理を実施することができます。

第10章 公営住宅等事業の実現化に向けて

(1) 調査実施の目的


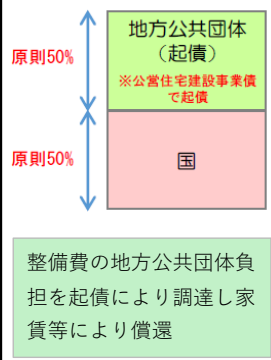
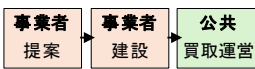
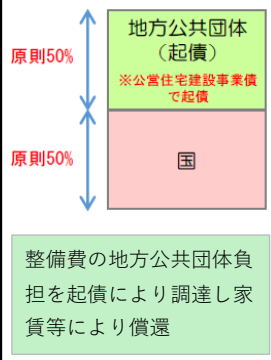
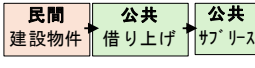
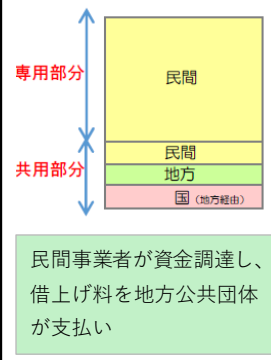
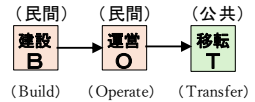
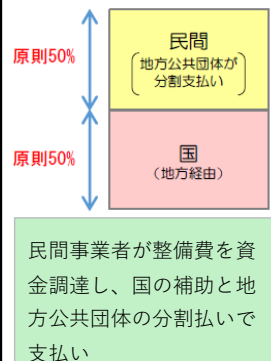
ここでは、前章までに立案した公営住宅等の事業計画の実現化へ向けて、具体的事業手法を整理することとします。整理にあたっては、公営住宅等居住者の快適で安全な居住環境の確保に向けて、効率的かつ継続的に事業を推進させることが重要です。

また、近年の物価高騰等により財政面においても厳しい状況が見込まれるため、財政的な視点も併せた事業手法を検討していくことが必要です。そのため、現在、国内の公営住宅等の整備において摘要されている具体的事業手法について、民間活力の導入も視野に入れ、他自治体における取組事例をとりまとめることとします。

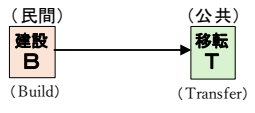
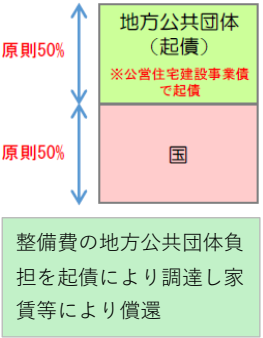
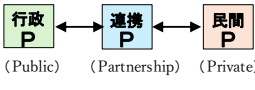
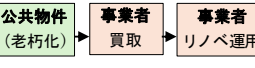
(2) 事業方式の整理

本市の特性やニーズに応じた事業方式を検討していくため、具体的事業手法の特徴やメリット、デメリット等の整理を行います。

次のページに7つの事業方式別に示します。

	概要	特徴	予算制度	事業タイプの内容
地方公共団体による直接建設	<p>地方公共団体による直接建設方式は、地方公共団体が自ら公営住宅を建設する手法である。</p> <p>この方式では、地方公共団体が計画、設計、施工を行い、国からの補助を受け、住宅を整備する。</p> <p>主に災害公営住宅や地域のニーズに応じた住宅供給を目的としていることが多い。</p> 	<p>地方公共団体が直接管理するため、地域の特性や住民のニーズに応じた柔軟な対応が可能である。</p> <p>建設費用の原則50%が国からの補助で賄われるため、財政的な負担が軽減される。</p> <p>地方公共団体が直接関与することで、建設後の維持管理も一貫して行いやすい。</p>		<p><公営住宅> 地域住民のための低廉な賃貸住宅である。</p> <p><災害公営住宅> 災害によって住宅を失った住民のために整備される住宅である。</p> <p><特定ニーズ住宅> 高齢者や障害者向けのバリアフリー住宅など、特定のニーズに応じた住宅である。</p>
買取り公営住宅	<p>公営住宅の買取り方式は、民間事業者が設計・建設した住宅を地方公共団体が買い取る形で整備を行う手法である。</p> <p>この方式は、民間の技術力や資金を活用し、迅速かつ効率的に公営住宅を供給することを目的としている。</p> 	<p>民間事業者の企画力や技術力を活用することで、より質の高い住宅を提供することが可能である。</p> <p>また、地方公共団体が事業を直接行うのではなく、民間に委託することで、整備が迅速に進むことが期待される。</p> <p>公募型プロポーザル方式を採用することにより、公平性が確保されるとともに、様々なアイデアや提案が集められる。</p>		<p><公営住宅> 地域住民のための低廉な賃貸住宅である。</p> <p><復興公営住宅型> 地震などの災害後に被災者のために整備される住宅である。</p> <p><定住促進住宅型> 地域の定住を促進するための住宅である。</p> <p><ターゲット絞込み住宅整備型> 単身向けやファミリー層等、特定のターゲット層に向けた住宅整備である。</p>
借上げ公営住宅	<p>借上げ公営住宅方式は、地方公共団体が民間事業者の所有する既存の賃貸住宅を一定期間借り上げ、公営住宅として転貸する手法である。</p> <p>この方式は、住宅困窮者に対して迅速に住居を提供する機会が多い。</p> <p>また、借上げた住宅は、入居者の有無にかかわらず、地方公共団体が賃料を支払う仕組みになっていることが多い。</p> 	<p>新たに建設するのではなく、既存の賃貸住宅を利用するため、迅速に住宅を提供できる。</p> <p>地域の需給動向に応じて、必要な戸数を調整しやすい。</p> <p>借上げ期間は、短期の契約が可能で、通常6年から10年で、契約更新が可能な場合が多い。</p>		<p><借上げ公営住宅> 地域住民のための低廉な賃貸住宅である。</p> <p><災害公営住宅> 災害によって住宅を失った住民に対して提供される住宅である。</p> <p><特定ニーズ住宅> 高齢者や障害者向けのバリアフリー住宅など、特定のニーズに応じた住宅である。</p>
BOT方式公営住宅	<p>BOT方式 (Build-Operate-Transfer) は、民間事業者が公営住宅を設計・建設し、その後運営を行い、契約期間終了後に施設の所有権を公共部門に譲渡する手法である。</p> <p>この方式は、公共サービスの質を向上させることを目的としており、民間の資金や技術を活用して公共施設を整備する。</p> 	<p>民間事業者が施設を所有し、運営するため、効率的な管理とサービス提供が期待される。</p> <p>建設や運営に伴うリスクを民間事業者に移転することで、公共部門の負担を軽減できる。</p> <p>通常、契約期間は数十年にわたり、民間事業者はその間に収益を上げることができる。</p>		<p><公営住宅> 地域住民のための低廉な賃貸住宅である。</p> <p><複合施設> 公営住宅に加えて、商業施設や福祉施設などを併設することもある。</p>

事業規模	事業手法の分析と課題の整理		
	メリット	デメリット	課題
<p>事業規模は、地域によって異なるが、一般的には数十戸から数百戸の住宅整備が多い。</p> <p>例えば、災害公営住宅の場合、被災地域の人口や住宅需要に応じて規模が決定される。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ●地域密着型の整備 地方公共団体が直接関与することで、地域のニーズに合った住宅が整備されやすい。 ●コスト効率 国からの補助を受けることで、建設費用を抑えることができる。 ●安定した供給 地方公共団体が責任を持って整備を行うため、安定した住宅供給が期待できる。 	<ul style="list-style-type: none"> ●財政負担 初期投資が必要であり、地方公共団体の財政状況によっては負担が大きくなる可能性がある。 ●専門知識の不足 地方公共団体が建設を行う場合、専門的な知識や技術が不足していることがあり、品質管理に課題が生じることがある。 	<ul style="list-style-type: none"> ●資金調達の難しさ 必要な規模が求められるため、地方公共団体が直接建設を行う場合、財政事情により資金調達が難しくなることがある。 ●長期的な維持管理 建設後の維持管理や運営に関する計画が不十分な場合、将来的に問題を引き起こす可能性がある。
<p>事業規模は、地域やプロジェクトによって異なるが、例えば、長野県栄村では34戸の住宅を整備し、建設費は1戸あたり約1,800万円、総額で約6億円を見込んでいる。</p> <p>また、復興公営住宅の整備においては、数十戸から数百戸規模のプロジェクトが一般的である。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ●コスト削減 民間の資金や技術を活用することで、地方公共団体の財政負担を軽減できる。 ●迅速な供給 民間事業者の関与により、住宅供給が迅速に行われるため、住民の早期入居が可能である。 ●多様な選択肢 公募型プロポーザルにより、多様な設計やアイデアが集まる。 	<ul style="list-style-type: none"> ●事業者選定の難しさ 地方公共団体にとって、適切な事業者を選定することが難しい場合がある。 ●民間事業者の参画の透明性 民間事業者がどのように参画すればよいか分からないという課題がある。 ●品質管理の課題 民間に委託することで、品質管理が難しくなる可能性がある。 	<ul style="list-style-type: none"> ●適正な事業地の選定 事業実施に適した土地の選定が難しい場合があり、地域の特性を考慮する必要がある。 ●長期的な維持管理 整備後の住宅の維持管理についても、官民の協力が必要である。
<p>事業規模は、地域によって異なるが、一般的には毎年度数十戸から数十戸の住宅を借り上げることが多い。</p> <p>例えば、首更町では毎年度約5戸程度を借り上げる計画がある。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ●迅速な対応 既存の住宅を利用するため、住宅供給が迅速に行える。 ●コスト効率 新規建設する必要がないため、初期投資を抑えることができる。 ●地域のニーズに応じた柔軟性 地域の住宅市場に応じて、必要な住宅を適宜借り上げることが可能である。 	<ul style="list-style-type: none"> ●契約の不安定性 借上げ契約の終了後、住宅が利用できなくなるリスクがある。 ●品質管理の課題 借り上げる住宅の品質が事業者によって異なるため、一定の基準を満たさない場合がある。 ●長期的な維持管理の難しさ 所有者と地方公共団体の協力が必要で、問題が発生した場合の対応で問題が生ずる場合がある。 	<ul style="list-style-type: none"> ●住宅の選定基準 借上げる住宅の基準を明確にし、適切な物件を選定する必要がある。 ●地域住民との調整 借上げ住宅の選定や入居者の受け入れに関して、地域住民との調整が必要である。 ●契約更新の手続き 借上げ契約の更新に関する手続きが煩雑になる。
<p>事業規模は、プロジェクトによって異なるが、一般的には数十戸から数百戸の住宅が整備されることが多い。</p> <p>例えば、徳島県の事業では、老朽化した住宅を集約化し、新たな県営住宅を整備するプロジェクトが行われている。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ●資金調達の効率化 民間事業者が資金を調達するため、公共部門は初期投資を抑えることができる。 ●サービスの質向上 民間の技術やノウハウを活用することで、サービスの向上が期待される。 ●迅速な整備 民間事業者が主導するため、事業進行が迅速になる傾向がある。 	<ul style="list-style-type: none"> ●コストの増加 民間事業者が負担する税金（不動産取得税や固定資産税など）が、最終的にサービス料金に上乗せされるため、コストが増加する可能性がある。 ●契約の複雑さ BOT方式は契約が長期にわたるため、契約内容が複雑になり、管理が難しくなることがある。 	<ul style="list-style-type: none"> ●公共の利益とのバランス 民間の利益と公共の利益をどのように調整するかが課題である。 ●契約解除の対応 契約解除時の対応や、施設の機能変更に関する権限の制限が問題となる可能性がある。 ●長期的な維持管理 施設の維持管理に関する責任が民間事業者にあるため、管理面での懸念が残る。

	概要	特徴	予算制度	事業タイプの内容
B T 方式 公営住宅	<p>BT方式 (Build-Transfer) は、民間事業者が公営住宅を建設し、その所有権を直ちに公共部門に譲渡する手法である。</p> <p>この方式では、民間事業者が設計・施工を行い、完成後すぐに公共機関に引き渡される。公共機関はその後、住宅の運営や管理を行う。</p> 	<p>建設が完了すると、施設の所有権が直ちに公共部門に移転する。</p> <p>民間事業者の技術や資金を活用し、効率的な住宅整備を実現する。</p> <p>民間事業者が迅速に建設を行うため、比較的短期間で住宅が供給される。</p>	<p>※買取の類型で運用</p> 	<p><公営住宅> 地域住民のための低廉な賃貸住宅である。</p>
P P P による 公営住宅	<p>PPP (Public Private Partnership) 方式による公営住宅整備は、公共部門と民間部門が連携して公営住宅を整備・運営する手法である。</p> <p>この方式では、民間事業者が設計、建設、運営を行い、公共部門がその成果を利用する形で、効率的かつ効果的な住宅供給を目指すことが多い。</p> <p>(民間と公共の協働整備方式)</p> 	<p>公共部門と民間部門が協力し、資金や技術を活用して住宅を整備する方式であり、さまざまな手法 (PFI、リース方式、借地権設定など) を用いて、地域のニーズに応じた住宅供給が可能である。</p> <p>なお、住宅の整備だけでなく、運営や管理も含めた長期的な視点での計画が求められる。</p>	-	<p><公営住宅> 地域住民のための低廉な賃貸住宅である。</p> <p><複合施設> 公営住宅に加え、商業施設や福祉施設などを併設することもある。</p>
逆 買 取 り 方式 による 公営住宅 の 再 利 用	<p>逆買取り方式は、老朽化した公営住宅を民間企業が買い取り、リノベーションを施して賃貸する手法で、公共住宅の再生を図る新しいアプローチ方法である。</p> <p>この方式では、民間企業が住宅の改修を行い、現代の居住ニーズに応じた快適な住環境を提供する。リノベーション後、住宅は若者や子育て世帯などに賃貸され、地域の活性化にも寄与する。</p> 	<p>民間企業がリノベーションを行うことで、専門的な技術やデザインが活用され、現代的な住環境が提供される。リノベーションの際には、地域の特性や住民のニーズを考慮した設計が行われ、住みやすい空間が創出される。</p> <p>また、老朽化した住宅を再利用することで、資源の有効活用が図られ、環境負荷の軽減にも寄与する。</p>	-	<p><賃貸住宅> リノベーションされた住宅は、若者や子育て世帯向けに賃貸され、地域の住環境を改善する。</p> <p><コミュニティスペース> リノベーションに際して、住民同士の交流を促進するための共用スペースやコミュニティ施設が新たに設けられることもある。</p>

事業規模	事業手法の分析と課題の整理		
	メリット	デメリット	課題
<p>事業規模は、プロジェクトによって異なるが、一般的には数十戸から数百戸の住宅が整備されることが多い。</p> <p>具体的には、地域の人口や住宅需要に応じた規模で計画される。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ●迅速な供給 民間事業者が主導するため、住宅の供給が迅速に行われる。 ●コスト削減 公共部門が初期投資を抑えることができ、長期的な運営コストも低減される可能性がある。 ●地域活性化 地域のニーズに応じた住宅が整備されることで、地域の活性化に寄与する可能性がある。 	<ul style="list-style-type: none"> ●リスクの移転 建設に伴うリスクが民間事業者に移転されるため、過度なリスク移転が問題となることがある。 ●長期的な管理の難しさ 公共部門が管理を行う際、民間事業者との連携が必要であり、管理が複雑になる可能性がある。 ●コストの上昇 建設後一旦は民間事業者の所有となるため、登録免許税等、民間事業者が負担する税金（登録免許税、不動産取得税や固定資産税など）が、公共に譲渡価格される際の上乗せされることがある。 	<ul style="list-style-type: none"> ●公共の利益とのバランス 民間事業者の利益と公共の利益との調整が重要である。
<p>事業規模は、プロジェクトによって異なるが、一般的には数十戸から数百戸の住宅が整備されることが多い。</p> <p>具体的には、地域の人口や住宅需要に応じた規模で計画される。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ●資金調達の効率化 民間の資金を活用することで、公共部門の初期投資を抑えることができる。 ●リスク分散 設備や運営に関するリスクを公共部門と民間部門で分担することで、双方のリスクを軽減できる。 ●地域活性化 民間企業の参入により、地域の雇用創出や経済活性化が期待される。 	<ul style="list-style-type: none"> ●公共性の低下リスク 民間事業者が利益を追求することで、サービスの質が低下する可能性がある。 ●長期契約のリスク PPP事業は通常、10年以上の長期契約となるため、環境の変化に柔軟に対応できないリスクがある。 ●運営管理の難しさ 民間事業者が主体となるため、公共部門が運営をコントロールしにくくなることがある。 	<ul style="list-style-type: none"> ●公共の利益とのバランス 民間事業者の利益と公共の利益をどのように調整するかが重要である。 ●契約の透明性 契約内容や運営状況の透明性を確保する必要がある。 ●地域住民との調整 パブリック（公共）と住民（プライベート）のパートナーシップという意味合いが示すように、地域住民のニーズを反映させ、官民一体となった取り組みが必要であるため、双方の調整が必要であり、住民参加型のプロセスが求められる。
<p>事業規模は、プロジェクトによって異なるが、一般的には数戸から数十戸の住宅が対象となる。</p> <p>大規模な団地の場合、数百戸のリノベーションが行われることもある。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ●コスト削減 老朽化した住宅を新築するよりも、リノベーションの方がコストを抑えられる場合がある。 ●地域活性化 リノベーションによって新たな住民が入居することで、地域の活性化やコミュニティの再生が期待される。 ●環境への配慮 既存の建物を再利用することで、資源の無駄を減らし、持続可能な社会の実現に寄与する。 	<ul style="list-style-type: none"> ●老朽化のリスク 物件の老朽化が進んでいる場合、リノベーション後も維持管理にコストがかかる可能性がある。 ●住環境の限界 古い建物の構造上、現代の基準に合わない部分が残るなど、住環境の改善には限界がある。 ●地域住民との調整 新たな住民が入居することで、既存の住民との関係性に影響を及ぼす可能性がある。 	<ul style="list-style-type: none"> ●資金調達の難しさ リノベーションには初期投資が必要なため、資金調達が課題となる。 ●地域ニーズの把握 リノベーションを行う際には、地域住民のニーズを正確に把握し、反映させることが重要である。 ●長期的な維持管理 リノベーション後の住宅の維持管理をどのように行うかが、事業の成功に影響を与える。

(3) 事例整理

前節で整理した 7 つの事業方式ごとに他自治体における取組事例を以下にとりまとめます。

■地方公共団体による直接建設

自治体名	名称	内容	規模
神奈川県横浜市	中村町住宅	<p>中村町住宅は、横浜市南区に位置する市営住宅で、老朽化した既存の住宅を建替えるプロジェクトである。</p> <p>この住宅は、単身世帯用住戸を一定数確保しつつ、ファミリー世帯向けの新規入居を想定した設計がなされている。</p>	<p>・中村町住宅 戸数：58 戸 延床面積：1,112.86 ㎡ 構造：鉄筋コンクリート造 階数：5 階建て</p>
福島県いわき市	特別市営住宅 (愛宕団地)	<p>愛宕団地は、中堅所得者向けの特別市営住宅※として、収入に応じた家賃設定が行われている。</p> <p>主に収入が中程度の世帯を対象とし、月収が 158,000 円から 487,000 円の範囲にある世帯が入居可能である。</p> <p>家賃は、収入区分に応じて 52,000 円または 65,000 円となっている。</p> <p>※特別市営住宅：中堅所得者向けの住宅で、特定の条件を満たす人々に提供される。</p>	<p>住戸数は 12 戸であり、複数の間取りタイプが整備されている。</p>
大阪府大阪市	大阪市営特別賃貸住宅 (市営すまいりんぐ)	<p>大阪市が中堅所得者向けに直接建設・管理している賃貸住宅である。</p> <p>この住宅は、一般的な公営住宅の収入基準を超える世帯を対象としており、特に新婚世帯や子育て世帯に配慮した設計がされている。</p> <p>市営すまいりんぐには、子育て応援型や特定賃貸住宅、再開発住宅などのバリエーションがある。</p>	<p>複数の物件が存在し、広さや間取りも多様である。</p> <p>A市営すまいりんぐ（子育て応援型）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・新婚世帯 ・婚約者又は子育て世帯 <p>であることが入居条件である。</p> <p>B市営すまいりんぐ</p> <ul style="list-style-type: none"> ・市営特定賃貸住宅※¹ ・市営再開発住宅※² <p>に指定されている。</p> <p>※1 大阪市が中堅所得者層向けに直接建設・管理している賃貸住宅であり、一般的に公営住宅の収入基準を超える方々を対象としている。</p> <p>※2 大阪市が市街地再開発事業の一環として建設した住宅で、従前の居住者用住宅や市営住宅建替事業の仮移転用住宅として利用される。</p>

実施年度	特徴	所見
<p>建替工事開始：令和5年7月1日 竣工予定：令和7年11月30日</p>  <p>写真：横浜市 HP</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・既存の住棟の老朽化を解消し、居住性を向上させるための居住性の改善設計が施されている。 ・異なる住居タイプを隣接させることで、世代や世帯の交流を促進する多様な世帯の交流促進に向けた計画が立てられている。 ・ZEH（ゼロ・エネルギー・ハウス）相当の省エネ性能を目指し、高断熱化や高効率設備を採用した省エネ性能を備えた住宅である。 ・近隣住宅への影響を考慮した配置計画や、児童遊園の再整備を行い、地域住民とのコミュニティの継承を目指している。 	<p>【今後の展望】</p> <p>中村町住宅の建替えは、地域の住環境が改善と、多世代交流等の促進により、地域コミュニティの活性化が期待される。</p> <p>【課題】</p> <p>入居者の高齢化や地域サービスの低下といった課題にも対応する必要があるとあり、高齢者の居住環境の整備や地域活動の支援が今後の課題である。</p>
<p>愛宕団地は、平成6年に完成した。いわき市が、東北地方太平洋沖地震の復興事業の一環として、建設した中堅所得者向けの住宅で、特別市営住宅としている。</p>  <p>写真：いわき市 HP</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・中堅所得者を対象とした住宅で、入居条件が設定されている。 ・住民同士の交流を促進するための設計がなされており、共用スペースや集会所が設けられている。 ・愛宕団地に使用する建材は、地域の木材を使用し、持続可能な社会の実現を目指している。 <p>資料：「復興政策10年間の振り返り 令和5年8月復興庁」</p>	<p>【今後の展望】</p> <p>今後は、入居者のニーズに応じたサービスの提供や、地域コミュニティの活性化が期待される。</p> <p>また、愛宕団地の建設により、災害に強い住宅の整備が進み、地域の防災力も向上すると考えられる。</p> <p>【課題】</p> <p>愛宕団地は、中堅所得者向けの住宅であるため、入居者の確保が難しい場合がある。</p>
<p>平成27年8月1日以降に大阪府営住宅が大阪市に移管されたことを受けて、順次整備が進められている。</p> <p>移管は令和5年4月1日に完了し、これにより大阪市内の住宅供給が一層強化された。</p>  <p>写真：大阪市 HP</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・収入基準を超える中堅所得者を対象にしており、家賃は近隣の民間賃貸住宅の相場を考慮して設定されている。 ・入居者の収入に応じて家賃が減額される制度があり、経済的負担を軽減する工夫がされている。 ・新婚世帯や子育て世帯を特に支援するための「子育て応援型」が設けられており、家族構成に応じた柔軟な入居条件が設定されている。 	<p>【今後の展望】</p> <p>地域のニーズに応じた住宅供給を続けることが期待され、子育て世帯や若者夫婦向けの住宅が増加することで、地域の人口維持や活性化に寄与する。</p> <p>【課題】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・中堅所得者向けの住宅であるため、入居者の確保が難しい場合がある。 ・移管された住宅であるため、建物の老朽等、維持管理に関する課題があり、長期的な視点での計画が求められる。 ・住宅の質を向上させるためのリノベーションや新規建設も必要である。

■買取り公営住宅

自治体名	名称	内容	規模
北海道音更町	柏寿台団地公営住宅	<p>柏寿台団地の整備は、民間事業者の技術力や企画力を活用した「買取型公営住宅整備事業」として進められている。</p> <p>このプロジェクトでは、民間が設計・建設した住宅を地方公共団体が買い取り、公営住宅として供給することを目的としている。</p>	<p>・柏寿台団地第2工区 整備戸数：28戸 構造：木造低層 (平屋又は2階建て)</p> <p>事業者を公募型プロポーザルで選定し、住宅の整備が行われる。</p>
長野県栄村	村営住宅	<p>長野県北部地震により住宅を失った村民のために、震災復興住宅として村営住宅を村内の8つの地区に分散して建設整備し、地域コミュニティの維持を重視した村営住宅としている。</p> <p>震災復興の一環として買取方式を採用し、事業の依頼先は、県住宅供給公社である。</p>	<p>整備された村営住宅は、合計で31戸であり、各地区に分散して配置されています。</p> <p>具体的には、青倉地区に10戸、横倉地区に7戸、森地区に8戸など、地域ごとに異なる戸数が整備されている。</p>

実施年度	特徴	所見
<p>実施方針配布：令和7年10月10日 説明会：令和7年10月16日 売買契約締結：竣工後、令和10年3月15日までの予定である。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・事業者を公募型プロポーザルで選定し、住宅の整備を行うため、民間事業者の創意工夫を活かした提案を受け入れ、計画内容や事業費を総合的に評価して事業者を選定できる。 ・地域の住宅環境を改善し、住民の生活の質を向上させることを目指している。 	<p>【今後の展望】 住宅供給の増加により、地域の人口増加や住民の生活の質向上が期待されます。 また、民間の技術力を活用することで、より効率的な住宅整備が可能である。</p> <p>【課題】 民間事業者との連携や、地域住民のニーズに応じた住宅設計が求められる。 事業の進行に伴う予算管理やスケジュールの遵守も重要な課題である。</p>
<p>整備開始：平成23年 竣工：平成24年11月26日</p>  <p>写真：栄村 HP</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・高齢者や障害者にも配慮したバリアフリー設計が施されている。 ・玄関にはスロープが設置され、室内の段差も解消されている。 ・使用される木材はすべて県産材で、特に栄村産の木材が多く使用されていることにより、地域の資源を活用した持続可能な住宅が実現された。 ・豪雪地帯に対応した落雪型の屋根が設計されており、雪の重みから住宅を守る工夫がされている。 	<p>【今後の展望】 若者や移住者の定住を促進するために、さらなる住宅整備を計画し、令和4年度には新たに村営アパートを建設している。 これにより人口減少に対抗する施策を強化の受け皿整備を進めている。</p> <p>【課題】 過疎地域に指定され、人口減少が深刻な問題となっており、定住者を増やすための施策が求められている。 地域の公共サービスを維持するために、住民主体の公共事業を進める中で、担い手不足が課題となっている。 空き住戸の増加を防ぐために、地域全体の住宅政策との連携が重要である。</p>

■借上げ公営住宅

自治体名	名称	内容	規模
千葉県流山市	流山市既存借上型市営住宅	<p>流山市既存借上型市営住宅は、空き室となっているアパートやマンションを流山市が借り上げ、市営住宅として活用している。</p> <p>事業者（オーナー）が所有する一定の基準を満たす空き室を、流山市が最長 10 年間借り上げ、借上期間中は、入居の有無にかかわらず賃料（借上料）が支払われる。</p>	<p>令和 6 年 3 月改定の流山市公営住宅等長寿命化計画によると、民間事業者が賃貸住宅として建設した住宅を借上げている「既存借上型市営住宅」は、5 団地、6 棟、50 戸となっている。</p>
北海道小樽市	小樽市既存借上型市営住宅	<p>小樽市既存借上型住宅制度は、子育て世帯がより少ない負担で利便性の高い市内に住むことを目的とした手法で、民間事業者が所有する既存の賃貸共同住宅の空き住戸を市が借り上げ、転貸している。</p> <p>借上げ契約は、10 年間で期間中は、入居者の有無にかかわらず、毎月の賃料が小樽市から賃貸住宅の所有者へ支払われる。</p>	<p>令和 7 年度の募集予定戸数は概ね 4 戸程度である。</p> <p>対象となる借上げる住宅は、耐震基準を満たす必要があり、建物の種類によって借上げ期間が異なり、木造住宅は 15 年間、その他の住宅は 20 年を前提とし、当初の契約期間は 10 年となっている。</p>
北海道芽室町	芽室町中心市街地借上げ公営住宅	<p>芽室町では、平成 8 年度の公営住宅法の改正により制度化された「借上げ公営住宅制度」を活用し、生活利便性のよい中心市街地で高齢者住宅対策及び空洞化防止対策を実施することを主な目的としている。</p> <p>この借上げ公営住宅制度は、民間事業者・土地所有者等の方が、中心市街地に、建設費の一部について補助を受けて共同住宅（町が定める基準に合致した住宅）を新築し、これを町が 20 年間、公営住宅として借上げて、供給・管理する。</p>	<p>令和 7 年度時点で 9 団地 106 戸を借り上げている。借上げ期間は 20 年間とする。</p>

実施年度	特徴	所見
<p>平成 28 年度から開始されており、令和 7 年度も継続して実施されている。 募集は、過去に数回行われている。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・最長 10 年間の借上が可能で、入居者がいない場合でも賃料が支払われるため、オーナーにとって安定した収入源となる。 ・借り上げる住宅は、流山市内に位置し、建築基準法に適合したものが前提で、具体的には、木造は平成 9 年以降、鉄骨造は昭和 57 年以降、鉄筋コンクリート造は昭和 56 年以降に建築された住宅が対象である。 ・借上対象住宅提供者は、借上対象住宅を所有し、市税に滞納がないこと、安定して事業を運営できることが条件で、暴力団排除条例に基づく要件も規定されている。 	<p>【今後の展望】 地域の空き住宅を有効活用することで、住宅不足の解消に寄与することが期待される。</p> <p>【課題】 借上対象となる空き室が限られているため、安定的に住宅を確保することが課題である。地域によっては空き室が少ない場合もある。 事業者が制度に参加するための条件が厳しい場合、参加意欲が低下する可能性があり、啓発活動や支援が必要である。 借り上げた自治体又は、貸主となる住宅提供者が（契約内容による）、借り上げた住宅の維持管理が適切に行われない場合、入居者に対するサービスの質が低下する恐れがある。</p>
<p>平成 26 度に策定された「小樽市住宅マスタープラン」に基づき、令和 2 年度から取り組まれている。</p>  <p>写真：小樽市 HP</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・入居者は、中学生以下の児童がいる子育て世帯を対象に偶数月に公募が行われ、入居は 10 月を予定している。 ・借上げ契約は初め 10 年間で、入居状況や建物の状態を確認した後、さらに 10 年間の契約延長が可能である。 ・借上げ対象となる住宅は、錦町、色内、若竹町、稲穂、富岡、緑、入船、松ヶ枝、奥沢、真栄、潮見台などの地域に限定されている。 	<p>【今後の展望】 子育て世帯の住環境の向上と地域の活性化が期待され、市の中心部に市営住宅がない現状の改善に繋がる。</p> <p>【課題】 子育て世帯を対象とした入居者の確保が重要であり、適切な広報活動や支援が必要である。</p>
<p>具体的な開始時期は、明記されていないが、令和 8 年度着工分芽室町中心市街地住宅借上げ制度説明資料が公表されている。</p>  <p>写真：萩原建設工業株式会社 HP</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・日常的な住宅の管理は芽室町が行い、建物主要部分等の修繕並びに計画修繕については、事業者が行う。 ・建設費の一部について補助を行う。 	<p>【今後の展望】 芽室町の中心市街地の民間所有の未利用地又は遊休地の利用促進を図ることが期待される。</p> <p>【課題】 借上げ公営住宅は当面の間、募集を停止しており、安定的に住宅を確保することが課題である。</p>

■BOT 方式公営住宅

自治体名	名称	内容	規模
徳島県	徳島県県営住宅集約化 PFI 事業	<p>徳島県が県営住宅の設計・建設を行い、入居者の移転支援を行った後、約 19 年間にわたり維持管理を行う BOT 方式を採用している。</p> <p>徳島県県営住宅集約化 PFI 事業は、徳島市内に点在する 12 団地の県営住宅を 3 団地に集約化し、新たな県営住宅を整備するプロジェクトで、県営住宅の設計・建設に加え、福祉施設等の事業も一体的に実施する。</p>	<p>・万代町団地 戸数：112 戸 敷地面積：8,739m² 延床面積：約 5,600 m² 構造：鉄筋コンクリート造 階数：8 階建て</p> <p>・名東（東）団地 戸数：88 戸 敷地面積：5,399m² 延床面積：約 4,400 m² 構造：鉄筋コンクリート造 階数：8 階建て</p> <p>・津田松原団地 戸数：100 戸 敷地面積：6,776m² 延床面積：約 6,200 m² 構造：鉄筋コンクリート造 階数：8 階建て</p>
京都府京都市	京都市八条市営住宅団地再生事業	<p>市営住宅の建替え及び付帯事業の実施と併せて、憩いの空間となる公園の整備及び周辺道路の拡幅を行い、市営住宅のみならず、地域にとっても良質な環境を整備する。</p> <p>周辺地域におけるまちづくりと連携しながら団地再生を行うことで、地域の人口増やコミュニティーバランスの向上、世代の居住促進を図り、住宅セーフティーネットの充実とともに、地内外の活性化に資することを目的としている。</p>	<p>・八条市営住宅 戸数：230 戸 延床面積：11,722m² 階数：7 階建て</p> <p>公営住宅の建替えと併せて 997m²の公園を整備する。 付帯事業用地として分譲マンション 7 階建て 102 戸を建設する。</p>

実施年度	特徴	所見
<p>設計・建設期間 万代町団地 平成25年4月～平成28年1月 名東（東）団地 平成25年4月～平成27年1月 津田松原団地 平成25年4月～平成27年3月</p> <p>運営維持管理期間 万代町：令和16年3月 名東（東）：令和16年3月 津田松原：令和16年3月</p>  <p>写真：大林組 HP</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・この事業は、民間事業者が設計・建設を行い、完成後に県に所有権を移転する BOT 方式を全国初の試みとして採用した。 ・高齢者支援のための福祉施設を併設し、居住棟の一部は周辺住民も使用できる津波避難ビルとして設計されている。 ・入居者の移転支援を行い、地域住民との連携を重視した設計とされている。 	<p>【今後の展望】 地域住民のニーズに応じた柔軟な対応が求められる。 老朽化した住宅の集約化により、効率的な維持管理が可能となる。</p> <p>【課題】 長期的な運営において、住民の満足度を維持するためのサービス向上が課題となる。 福祉施設の運営や地域活性化に向けた取り組みも重要な要素となる。</p>
<p>着工：平成30年6月 供用開始：令和2年4月 事業期間：12年9ヶ月</p>  <p>写真：市浦ハウジング&プランニング HP</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・付帯事業用地を活用し、若年層世帯や子育て世帯を呼び込む住宅や施設の整備を行う。 ・集会所の一角に、コミュニティ施設として「まちライブラリー」を設置する。 <p>※ 「まちライブラリー」とは、みんなで持ち寄った本でつくる私設の図書館で、本の貸出しやイベントをきっかけに、コミュニティ形成を図る取組である。</p>	<p>【今後の展望】 京都市内の別の団地についても BOT 方式で再生事業が進められている。</p> <p>【課題】 事業期間終了後に自治体での維持管理が必要となる。</p>


■BT 方式公営住宅

自治体名	名称	内容	規模
兵庫県西宮市	甲子園春風町団地第 1 期建替事業	<p>西宮市営甲子園春風町団地第 1 期建替事業は、老朽化した市営住宅を新たに建設するためのプロジェクトである。</p> <p>この事業では、昭和 28 年から昭和 33 年に建設された 6 棟の住宅を解体し、158 戸の新しい住宅を建設している。</p> <p>事業の範囲には、調査、設計、解体撤去、建設、工事監理、入居者移転支援が含まれている。</p>	<p>・甲子園春風町団地 戸数：158 戸 敷地面積：約 10,711 m² 構造：鉄筋コンクリート造 階数：7 階建て</p>
大阪府吹田市	新佐竹台住宅集約建替事業	<p>老朽化した公営住宅の建替えを目的としたプロジェクトで、津雲台第 1 住宅、佐竹台住宅、岸部北住宅、日の出住宅、豊津住宅の 5 団地を対象に、効率的な建替えを行う。</p> <p>具体的には、これらの既存住宅を解体し、新たに 240 戸の住宅と付帯施設（集会施設、自動車用及び自転車用の駐車施設など）を整備する。また、入居者の移転支援も行われる。</p>	<p>住戸：240 戸 付帯施設：集会施設、自動車用及び自転車用の駐車施設 事業用地：吹田市佐竹台 2 丁目 25 番 2</p>
佐賀県みやき町	三根庁舎西南用地定住促進住宅整備事業	<p>みやき町三根庁舎西南用地定住促進住宅整備事業は、佐賀県みやき町において実施される地域優良賃貸住宅の整備プロジェクトである。</p> <p>子育て世代を主軸とした中堅所得者向けの住宅を提供し、地域の定住促進を目的としています。民間のノウハウを活用し、質の高い住環境を創出することを目的としている。</p>	<p>・戸数：約 59 戸 ・間取り：2LDK および 3LDK ・構造：鉄筋コンクリート ・住居面積：64 m²から 70 m² ・駐車場：各戸に 2 台分の駐車スペースを確保</p>

実施年度	特徴	所見
<p>入札公告：平成 26 年 4 月 契約締結：平成 26 年 9 月 設計着手：平成 26 年 10 月 着工：平成 27 年 4 月 竣工：平成 28 年 12 月</p>  <p>写真：若林設備工業株式会社 HP</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・敷地中央に通り抜け通路を計画し、これに沿って児童遊園、中央広場、集会所を計画し、近隣の子供達を含む若い世代と高齢者が多い団地内居住者が世代を超えて交流できる空間づくりを目指している。 ・移転説明会の開催など、入居者の移転支援も民間事業者任せすることで、市の職員は他の業務に集中できるようにしている。 	<p>【今後の展望】 甲子園春風町団地の第2期建替えが計画されており、基本設計は第1期事業の中で既に完了している。 市は引き続き PFI 方式を用いて、地域のニーズに応じた住宅供給を進める方針である。</p> <p>【課題】 甲子園春風町地区周辺近隣住民への配慮が求められ、事業者は地域社会貢献度を重視した提案が求められる。 BT 方式のため、今後の事業は、地域住民の意見を反映させることが重要な課題となる。</p>
<p>事業開始：平成 26 年（入札公告） 契約締結：平成 26 年 9 月 着工：平成 27 年 4 月 完成：平成 29 年 4 月 28 日</p>  <p>写真：吹田市 HP</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・新しい住宅は周辺住民も利用できる生活動線を考慮して設計され、地域の利便性を高めることを目指している。 ・既存住宅から新しい住宅への移転支援が行われ、住民の生活の安定を図っている。 	<p>【今後の展望】 地域のニーズに応じた柔軟な対応が重要であり、周辺環境との調和を図ることが期待される。 民間企業の参画により、再編の自由度が高まり、地域活性化に寄与することが期待される。</p> <p>【課題】 持続可能な社会の中で、吹田市の住宅ストックの適切な管理と維持に係る様々な都市づくり（ゼロカーボン、都市防災など）の方針を反映し、リノベーションを含めた公営住宅整備に民間活力の導入を含めた対策の検討が求められる。</p>
<p>実施方針案公表：平成 26 年 11 月 入居開始：平成 28 年 4 月 事業契約終了：令和 28 年 3 月</p>  <p>写真：みやき町 HP</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・BT0 方式を活用した地域優良賃貸住宅整備事業で公募型プロポーザル方式である。 ・実質財政負担ゼロの事業スキームを採用しており、町の財政に対する負担を軽減することを目指しています。 ・事業契約は 30 年間で、長期的な視点での運営が求められる。 	<p>【今後の展望】 みやき町の定住人口の増加を促進し、特に新町地区の活性化を図ることを目指しています。質の高い住宅供給により、地域の魅力を高め、住民の生活の質向上に寄与することが期待されている。</p> <p>【課題】 住民のニーズを正確に把握し、反映させることが重要である。施工期間中の住民の移転や生活環境の変化に対する配慮が必要である。</p>

■PPP による公営住宅

自治体名	名称	内容	規模
大阪府大東市	<p>北条まちづくり プロジェクト 大阪府大東市北条三丁目 1 番 1 号他 (morineki プロジェクト)</p>	<p>昭和 40 年代に建設された市営飯盛園第二住宅の跡地を利用し、借上げ公営住宅、民間賃貸住宅、生活利便施設などを整備する日本で初めて官民連携の手法 (PPP) を用いた市営住宅の建て替え・再開発プロジェクトである。</p> <p>大東市出資の民間企業である大東公民連携まちづくり事業株式会社 (現: 株式会社コーミン) と共に、地域に点在する公的資産を活用して、一体的・段階的にエリア開発を進める「北条まちづくりプロジェクト」を推進している。本プロジェクトの第一弾である市営住宅の建替え・再開発プロジェクトを実施した。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・戸数: 74 戸 ・間取り: 1LDK44 戸、2LDK30 戸 ・敷地面積: 約 7,850m² ・延床面積: 5,258m² <p>(住宅棟 6 棟、店舗共用棟、店舗オフィス棟を含む)</p>

実施年度	特徴	所見
<p>平成30年度から令和3年3月にかけて実施している。</p>  <p>写真：大東市 HP</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・全国初の PPP 手法を用いた公営住宅の建替えプロジェクトであり、民間事業者が設計・施工・運営を一貫して行うことで、事業期間の短縮を実現している。 ・住宅は公園との境界にフェンスがなく、自然と調和したデザインが施されている。 ・日本建築学会賞を受賞している。 	<p>【今後の展望】</p> <p>域のさらなる発展を目指し、エリアの価値を高めるための取り組みが続けられる予定である。</p> <p>【課題】</p> <p>人口減少社会における持続可能な住宅供給の確保や、地域コミュニティの形成が挙げられる。</p> <p>老朽化した市営住宅のさらなる更新が求められている。</p>

■逆買取り方式による公営住宅の再利用

自治体名	名称	内容	規模
福岡県	既存住宅の買取り再生 (福岡県)	<p>既存の公営住宅を民間企業が買取り、リノベーションを行い再販する事業。</p> <p>福岡県では、老朽化した公営住宅を民間企業が再生する取り組みが進められている。</p> <p>この事業は、築年数が経過した公営住宅を買取り、リノベーションを施して再利用することを目的としている。特に、子育て世帯をターゲットにした住宅提供が強調されている。</p>	<p>福岡県内では、複数の公営住宅が対象となっており、具体的には築30年以上の物件が多く含まれている。</p> <p>例えば、福岡県住宅供給公社が所有する築73年の公営住宅が再生対象となり、24戸のリノベーションが行われている。</p>
京都府京都市	京都市営住宅のリノベーション	<p>京都市住宅供給公社等が京都市営住宅の空き住戸を買取り、若者や子育て世帯の定住を促進するためのリノベーション事業を実施している。</p> <p>特に、所得制限を設けずに提供することで、より多くの世帯にアクセス可能な住居を提供している。</p> <p>「こと×こと」事業※として知られ、全国初の試みである。</p> <p>(リノベーション内容)</p> <p>住戸の間取りを現代のライフスタイルに合わせて改修し、使いやすい設備を導入している。具体的には、給排水管の更新や、内装の改修を行い、快適な居住空間を提供している。</p> <p>例えば、向島市営住宅では、2LDKの間取り 57.72㎡を家賃 58,000円(共益費 5,000円)に設定し、近隣の相場よりも約1万5,000円安く提供している。</p> <p>※「こと×こと」事業は、京都市が実施する若者や子育て世帯を対象とした住宅支援プロジェクトの名称。</p>	<p>市営住宅の空き住戸を若者・子育て向け住宅に活用する。</p> <p>令和5年度 70戸程度募集 令和6年度 82戸募集 令和7年度 50戸募集</p>

実施年度	特徴	所見
<p>この再生事業は令和6年から本格的に始まり、今後も継続的に実施される予定である。</p> <p>特に、令和7年にはさらなる再生プロジェクトが進行中で、地域の空き家問題の解決に向けた取り組みが期待されている。</p>	<ul style="list-style-type: none"> 一部では、入居者自身がDIYで住宅を改修することが求められ、これにより、入居者の参加意識を高め、コミュニティー形成を促進している。 再生された住宅は、相場よりも低い家賃で提供されることが多く、特に子育て世帯にとって経済的な負担を軽減する結果になっている。 公営住宅の再生を通じて、地域の活性化やコミュニティーの維持を図ることも目的とし、入居者同士の交流を促進するための共用スペースの設置も行われている。 	<p>【今後の展望】</p> <p>福岡県では、人口流入が続く中で住宅需要が高まると予想されており、再生事業は今後も拡大する見込みである。</p> <p>地域の空き家問題の解決にも寄与することが期待される。</p> <p>【課題】</p> <p>地域による空き家の状況に差があり、特に人口減少が進む地域では再生が難しい場合がある。</p> <p>リノベーションにかかるコストや時間も課題となることがある。</p>
<p>この事業は、令和5年に開始。令和7年度には50戸のリノベーションが計画されている。</p>  <p>写真：すまいの情報ひろば</p>	<ul style="list-style-type: none"> この事業は、京都市と民間事業者が協力して運営されており、空き住戸を有効活用する。 対象は、50歳未満の世帯や18歳以下の子どもがいる世帯で、所得制限は設けられていない。 特徴としては、家具付き居室を提供し、子育て世帯をターゲットにしたデザインが施され、現代のライフスタイルに合わせたものに変更し、住みやすさを向上させている。 	<p>【今後の展望】</p> <p>この事業は、リノベーションを通じて若者や子育て世帯の流出を防ぎ、地域活性化を目指している。</p> <p>京都市主催のイベント「向島市営住宅 公園遊具ペイント」への参加協力や、企業とコラボレーションし、入居者と、新たな入居者とのコミュニティー形成をサポートする予定である。</p> <p>【課題】</p> <p>課題としては、住宅不足や高齢化が進む中で、リノベーションの効果を持続させるためには、入居者のニーズに応じた柔軟な対応が求められる。</p> <p>この事業は、空き住戸の増加を防ぐために、地域全体の住宅政策との連携が重要である。</p>

天草市 建設部 建築住宅課

令和8年4月作成