

第2次天草市公営住宅等長寿命化計画

令和5年2月

天 草 市

目 次

第1章 長寿命化計画の背景目的

1 長寿命化計画の背景目的 -----	1
(1) 背景 -----	1
(2) 目的 -----	1
2 計画の対象・計画期間・位置づけ -----	1
(1) 計画の対象 -----	1
(2) 計画期間 -----	1
(3) 計画の位置づけ -----	2
(4) 計画期間図 -----	2

第2章 天草市の公営住宅のストック管理状況

1 公営住宅のストック管理状況 -----	3
(1) 天草市の公営住宅等整備状況 -----	3
(2) 住棟別管理状況 -----	4
(3) 立地及び住棟外観の状況 -----	10
(4) 設備・共同施設の整備状況 -----	22
(5) 空家・応募状況 -----	23
(6) 入居者の状況 -----	24
2 公営住宅等ストックの課題 -----	25
(1) 敷地等に関する課題 -----	25
(2) 建物等に関する課題 -----	25
(3) 入居者に関する課題 -----	25

第3章 上位計画における公営住宅の整備方向

1 上位計画の整理 -----	26
(1) 熊本県住生活基本計画「熊本県住宅マスタープラン」 -----	26
(2) 第3次天草市総合計画 -----	28
(3) 天草市住生活基本計画「天草市住宅マスタープラン」 -----	29

第4章 公営住宅等整備の目標と整備水準

1 基本目標と基本方針 -----	32
2 整備水準 -----	32
(1) 居住性確保に係る整備水準 -----	32
(2) 福祉対応に係る整備水準 -----	33
(3) 安全性確保に係る整備水準 -----	33

3	将来ストックの設定	34
	(1) 将来人口・将来世帯数の推計	34
	(2) 将来必要ストック数	34
	(3) 他都市との比較	34
第5章 団地別・住棟別ストック活用計画		
1	選定基準の考え方	35
	(1) 1次判定の選定基準の考え方	35
	(2) 2次判定の選定基準の考え方	37
	(3) 3次判定の選定基準の考え方	40
2	ストック活用手法の判定	42
3	ストック活用方針	55
4	公営住宅の建替等について	66
	(1) 現在の状況	66
	(2) 建替費用及び使用料等について	66
	(3) 立替事業の実施方針	67
5	維持管理の基本方針	67
6	用途廃止方針	68
第6章 長寿命化のための維持管理計画		
1	計画期間内に実施する修繕管理・改善事業の内容	75
2	事業予定一覧	76
3	概算事業費の算出	89
	(1) モデルケースによる概算工事費の算出	89
	(2) 概算事業費の算出	95
4	長寿命のための維持管理による効果	113
	(1) ライフサイクルコスト（LCC）の改善効果の算出	113
	(2) ライフサイクルコスト（LCC）の算出結果	114
	(3) 維持管理等の実施による効果	118

第1章 長寿命化計画の背景目的

1 長寿命化計画の背景目的

(1) 長寿命化計画の背景

天草市（以下、「本市」）では、令和4年度現在、1,814戸の市営住宅を管理しているが、昭和50年代以前に建設された木造住宅などでは耐用年限を超過し、建替えや用途廃止を検討する必要があります。また、平成になって整備された住棟においては、今後も良好な住環境を維持し長期活用を図っていく必要があります。

これらを実現するために本市では、平成24年2月に「天草市公営住宅等長寿命化計画」を策定し、平成24年度から令和3年度までの10年間の公営住宅等の修繕、改善、建替え、用途廃止などの活用方針を定め、計画的な改修等を実施していたが、平成28年度に新たな本市総合計画の策定により、平成24年度から令和4年度までと本計画の改定を行い現在に至っているが、財政状況、社会経済情勢や住民ニーズの変化に対応する計画を改めて見直す必要が生じています。

(2) 長寿命化計画の目的

本計画に基づき改修事業等を実施するにあたり、安全で快適な住まいを長きにわたって確保するため、修繕、改善、建替え、用途廃止などの公営住宅等の活用手法を新たに定め、長期的な維持管理を実現するとともに、長寿命化による更新コストの削減と事業量の平準化を図ることを目的としています。

2 計画の対象・計画期間・位置づけ

(1) 計画の対象

本計画は、令和4年3月31日現在において本市が管理している市営住宅、計1,814戸を対象とします。（公営住宅1,611戸、特定公共賃貸住宅18戸、改良住宅48戸、一般住宅137戸）

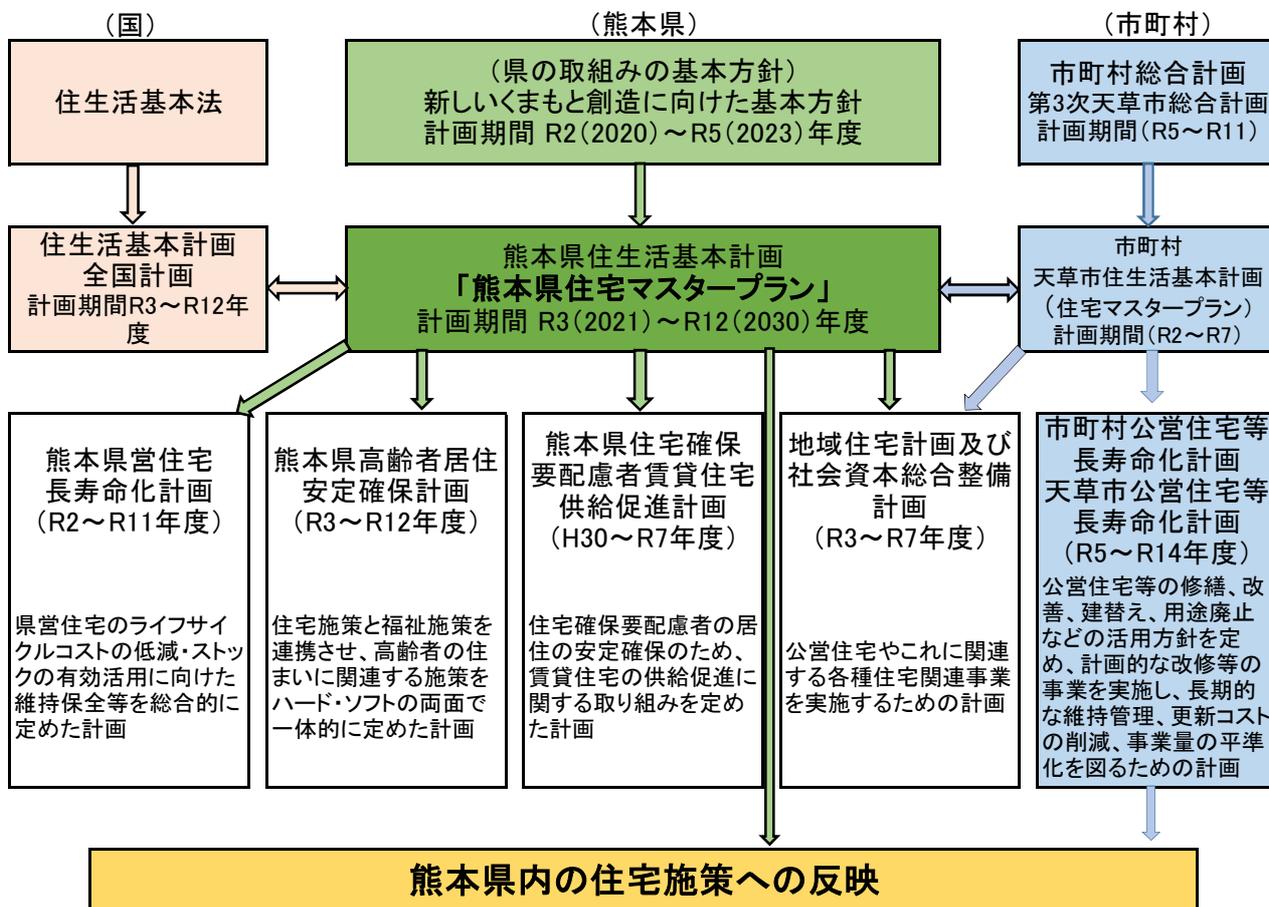
(2) 計画期間

計画期間は、令和5年4月から令和14年度までの10年間とする。また、計画内容については、概ね5年を目途に見直しを図るものとします。

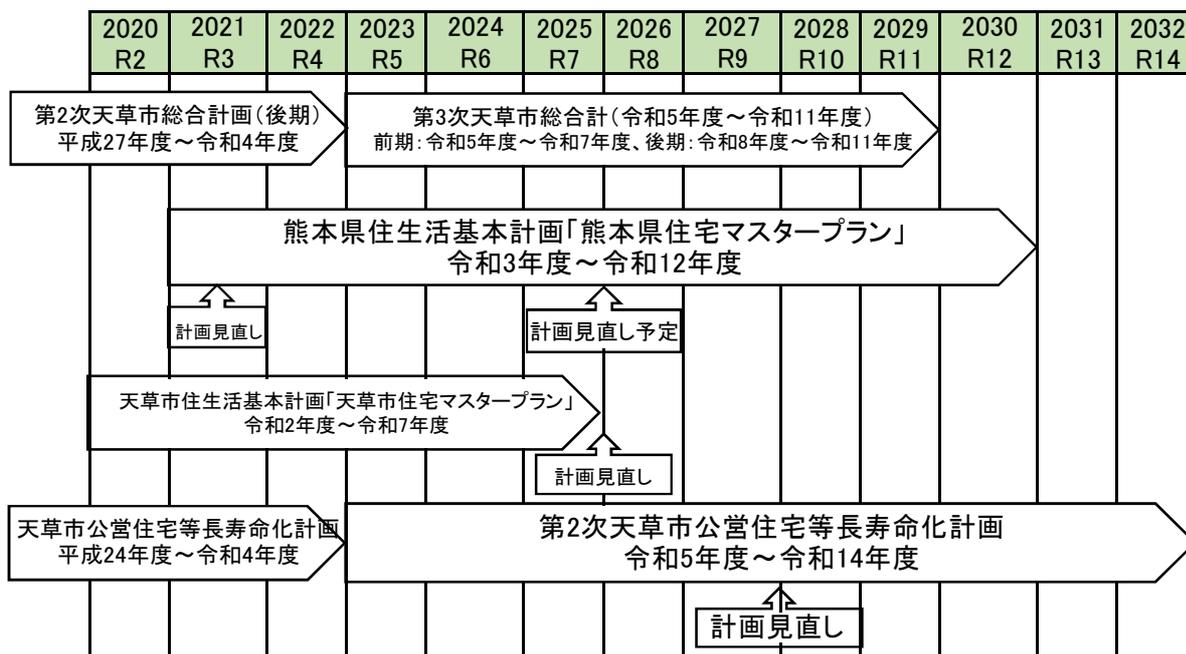
天草市の現況

(3) 計画の位置づけ(上位・下院連計画)

本計画(第2次天草市公営住宅等長寿命化計画)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、天草市営住宅の長寿命化に関する計画を策定するものです。



(4) 計画期間図



第2章 天草市の公営住宅のストック管理状況

1 公営住宅のストック管理状況

(1)天草市の公営住宅等整備状況

本市の公営住宅地等は、令和4年3月31日現在、公営住宅1,611戸、特定公共賃貸住宅18戸、改良住宅48戸、一般住宅137戸の合計1,814戸が整備されています。

地区別に管理戸数を見ると、牛深地区が689戸と最も多く、全体戸数の約4割を占め、その多くが公営住宅となっています。改良住宅については、本渡地区のみに存在し、全て昭和40年代に建てられた住宅となっています。

◆地区別公営住宅等一覧(令和4年3月31日現在)

地域	公営住宅			特公賃住宅			改良住宅			一般住宅			公営住宅等合計			
	団地数	棟数	戸数	団地数	棟数	戸数	団地数	棟数	戸数	団地数	棟数	戸数	団地数	棟数	戸数	戸数割合
本渡	9	60	479	1	1	2	1	8	48	0	0	0	11	69	529	29.2%
牛深	20	122	658	0	0	0	0	0	0	7	20	31	27	142	689	38.0%
有明	7	20	50	2	2	4	0	0	0	10	12	12	19	34	66	3.6%
御所浦	6	17	58	0	0	0	0	0	0	4	4	7	10	21	65	3.6%
倉岳	10	31	72	2	4	6	0	0	0	5	6	14	17	41	92	5.1%
栖本	4	14	28	0	0	0	0	0	0	2	5	5	6	19	33	1.8%
新和	1	5	20	0	0	0	0	0	0	3	10	49	4	15	69	3.8%
五和	3	5	37	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3	5	37	2.0%
天草	9	26	80	0	0	0	0	0	0	3	4	15	12	30	95	5.2%
河浦	4	34	129	1	3	6	0	0	0	3	4	4	8	41	139	7.7%
計	73	334	1,611	6	10	18	1	8	48	37	65	137	117	417	1,814	100.0%

◆住宅の種類

住宅の種類	住宅の概要
公営住宅	住宅に困窮する低額所得者に対して低廉な家賃で賃貸することを目的とした住宅。
特定公共賃貸(特公賃)住宅	公営住宅に入居することができない中堅所得者に対して供給することを目的とした住宅。
改良住宅	改良住宅法に基づき、不良住宅が密集する地区の居住環境の整備を図るために整備した住宅。
一般住宅	合併前の各自治体が単独事業で整備した住宅及び学校の統廃合に伴い教職員住宅から移管した住宅。

(2)住棟別管理状況

1)構造

本市の公営住宅等の構造を戸数ベースでみると、耐火構造が946戸と最も多く、全体の52.2%を占めています。次いで準耐火構造2階334戸18.4%、木造325戸17.9%、簡易耐火構造平屋325戸11.5%の順となっています。住宅種別で見ると、特公賃住宅18戸は全て木造となっており、一般住宅も木造が多い状況となっています。なお、一般住宅の耐火構造は、牛深・御所浦地区の教職員住宅から移管した久玉一般住宅4戸、須ノ崎一般住宅4戸、新和地区の雇用促進住宅の払下げ住宅である渡ノ浦一般住宅の40戸となっています。

地区別にみると、本渡・牛深・新和・五和・河浦地区で耐火構造の比率が高く、本渡地区は木造の比率が2.1%と最も低くなっています。一方、有明・倉岳・栖本・天草地区には耐火構造がなく、これらのうち特に有明・栖本地区は木造の比率が高くなっています。

◆地区別構造の状況

地区	住宅種別	木造		準耐火平屋		準耐火2階		耐火構造		合計	
		戸数	構成比	戸数	構成比	戸数	構成比	戸数	構成比	戸数	構成比
本渡	公営住宅	9	1.9%	100	20.9%	60	12.5%	310	64.7%	479	100.0%
	特公賃住宅	2	100.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	2	100.0%
	改良住宅	0	0.0%	0	0.0%	48	100.0%	0	0.0%	48	100.0%
	計	11	2.1%	100	18.9%	108	20.4%	310	58.6%	529	100.0%
牛深	公営住宅	79	12.0%	47	7.1%	52	7.9%	480	72.9%	658	100.0%
	一般住宅	18	58.1%	7	22.6%	2	6.5%	4	12.9%	31	100.0%
	計	97	14.1%	54	7.8%	54	7.8%	484	70.2%	689	100.0%
有明	公営住宅	31	62.0%	12	24.0%	7	14.0%	0	0.0%	50	100.0%
	特公賃住宅	4	100.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	4	100.0%
	一般住宅	12	100.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	12	100.0%
	計	47	71.2%	12	18.2%	7	10.6%	0	0.0%	66	100.0%
御所浦	公営住宅	4	6.9%	8	13.8%	46	79.3%	0	0.0%	58	100.0%
	一般住宅	3	42.9%	0	0.0%	0	0.0%	4	57.1%	7	100.0%
	計	7	10.8%	8	12.3%	46	70.8%	4	6.2%	65	100.0%
倉岳	公営住宅	13	18.1%	21	29.2%	38	52.8%	0	0.0%	72	100.0%
	特公賃住宅	6	100.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	6	100.0%
	一般住宅	0	0.0%	10	71.4%	4	28.6%	0	0.0%	14	100.0%
	計	19	20.7%	31	33.7%	42	45.7%	0	0.0%	92	100.0%
栖本	公営住宅	24	85.7%	4	14.3%	0	0.0%	0	0.0%	28	100.0%
	一般住宅	5	100.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	5	100.0%
	計	29	87.9%	4	12.1%	0	0.0%	0	0.0%	33	100.0%
新和	公営住宅	0	0.0%	0	0.0%	20	100.0%	0	0.0%	20	100.0%
	一般住宅	9	18.4%	0	0.0%	0	0.0%	40	81.6%	49	100.0%
	計	9	13.0%	0	0.0%	20	29.0%	40	58.0%	69	100.0%
五和	公営住宅	1	2.7%	0	0.0%	0	0.0%	36	97.3%	37	100.0%
	計	1	2.7%	0	0.0%	0	0.0%	36	97.3%	37	100.0%
天草	公営住宅	26	32.5%	0	0.0%	54	67.5%	0	0.0%	80	100.0%
	一般住宅	12	80.0%	0	0.0%	3	20.0%	0	0.0%	15	100.0%
	計	38	40.0%	0	0.0%	57	60.0%	0	0.0%	95	100.0%
河浦	公営住宅	57	44.2%	0	0.0%	0	0.0%	72	55.8%	129	100.0%
	特公賃住宅	6	100.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	6	100.0%
	一般住宅	4	100.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	4	100.0%
	計	67	48.2%	0	0.0%	0	0.0%	72	51.8%	139	100.0%
天草市	公営住宅	244	15.1%	192	11.9%	277	17.2%	898	55.7%	1,611	100.0%
	特公賃住宅	18	100.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	18	100.0%
	改良住宅	0	0.0%	0	0.0%	48	100.0%	0	0.0%	48	100.0%
	一般住宅	63	46.0%	17	12.4%	9	6.6%	48	35.0%	137	100.0%
	計	325	17.9%	209	11.5%	334	18.4%	946	52.2%	1,814	100.0%

2)建設年度

公営住宅等の建設年度を戸数ベースでみると、昭和51年代～60年代に建てられた住戸が760戸と最も多く、次いで昭和61年代以降に建てられた住戸が651戸と続き、両方を合わせると全体の約78%を占めています。特に昭和61年代以降の住戸は、栖本・新和・五和・天草・河浦の各地区で地区の全住戸に占める構成比が高くなっています。一方、老朽化が顕著にみられる昭和45年代以前の住戸については、全体の約13%近くを占めており、牛深・有明の両地区の公営住宅で多く存在しています。

◆地区別建設年度の状況

地区	住宅種別	昭和45年以前		昭和46年～50年		昭和51年～60年		昭和61年～平成7年		平成8年以降		合計	
		戸数	構成比	戸数	構成比	戸数	構成比	戸数	構成比	戸数	構成比	戸数	構成比
本渡	公営住宅	40	8.4%	60	12.5%	268	55.9%	107	22.3%	4	0.8%	479	100.0%
	特公賃住宅	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	2	100.0%	2	100.0%
	改良住宅	0	0.0%	48	100.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	48	100.0%
	計	40	7.6%	108	20.4%	268	50.7%	107	20.2%	6	1.1%	529	100.0%
牛深	公営住宅	130	19.8%	62	9.4%	262	39.8%	112	17.0%	92	14.0%	658	100.0%
	一般住宅	15	48.4%	0	0.0%	8	25.8%	8	25.8%	0	0.0%	31	100.0%
	計	145	21.0%	62	9.0%	270	39.2%	120	17.4%	92	13.4%	689	100.0%
有明	公営住宅	25	50.0%	0	0.0%	11	22.0%	14	28.0%	0	0.0%	50	100.0%
	特公賃住宅	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	4	100.0%	0	0.0%	4	100.0%
	一般住宅	6	50.0%	0	0.0%	4	33.3%	2	16.7%	0	0.0%	12	100.0%
	計	31	47.0%	0	0.0%	15	22.7%	20	30.3%	0	0.0%	66	100.0%
御所浦	公営住宅	8	13.8%	0	0.0%	31	53.4%	11	19.0%	8	13.8%	58	100.0%
	一般住宅	0	0.0%	0	0.0%	3	42.9%	0	0.0%	4	57.1%	7	100.0%
	計	8	12.3%	0	0.0%	34	52.3%	11	16.9%	12	18.5%	65	100.0%
倉岳	公営住宅	0	0.0%	0	0.0%	46	63.9%	13	18.1%	13	18.1%	72	100.0%
	特公賃住宅	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	6	100.0%	0	0.0%	6	100.0%
	一般住宅	0	0.0%	0	0.0%	8	57.1%	2	14.3%	4	28.6%	14	100.0%
	計	0	0.0%	0	0.0%	54	58.7%	21	22.8%	17	18.5%	92	100.0%
栖本	公営住宅	0	0.0%	4	14.3%	0	0.0%	12	42.9%	12	42.9%	28	100.0%
	一般住宅	0	0.0%	0	0.0%	4	80.0%	1	20.0%	0	0.0%	5	100.0%
	計	0	0.0%	4	12.1%	4	12.1%	13	39.4%	12	36.4%	33	100.0%
新和	公営住宅	0	0.0%	0	0.0%	20	100.0%	0	0.0%	0	0.0%	20	100.0%
	一般住宅	1	2.0%	0	0.0%	0	0.0%	41	83.7%	7	14.3%	49	100.0%
	計	1	1.4%	0	0.0%	20	29.0%	41	59.4%	7	10.1%	69	100.0%
五和	公営住宅	1	2.7%	0	0.0%	0	0.0%	36	97.3%	0	0.0%	37	100.0%
	計	1	2.7%	0	0.0%	0	0.0%	36	97.3%	0	0.0%	37	100.0%
天草	公営住宅	2	2.5%	0	0.0%	44	55.0%	30	37.5%	4	5.0%	80	100.0%
	一般住宅	0	0.0%	0	0.0%	3	20.0%	12	80.0%	0	0.0%	15	100.0%
	計	2	2.1%	0	0.0%	47	49.5%	42	44.2%	4	4.2%	95	100.0%
河浦	公営住宅	0	0.0%	0	0.0%	48	37.2%	48	37.2%	33	25.6%	129	100.0%
	特公賃住宅	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	6	100.0%	6	100.0%
	一般住宅	1	25.0%	0	0.0%	0	0.0%	1	25.0%	2	50.0%	4	100.0%
	計	1	0.7%	0	0.0%	48	34.5%	49	35.3%	41	29.5%	139	100.0%
天草市	公営住宅	206	12.8%	126	7.8%	730	45.3%	383	23.8%	166	10.3%	1,611	100.0%
	特公賃住宅	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	10	55.6%	8	44.4%	18	100.0%
	改良住宅	0	0.0%	48	100.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	48	100.0%
	一般住宅	23	16.8%	0	0.0%	30	21.9%	67	48.9%	17	12.4%	137	100.0%
	計	229	12.6%	174	9.6%	760	41.9%	460	25.4%	191	10.5%	1,814	100.0%

3) 地区別公営住宅等の管理状況一覧

令和4年3月31日現在

① 本渡地域

■ 公営住宅

= 旧耐震基準住宅

団地・住棟管理状況							
番号	団地名	敷地面積 (m ²)	棟数	管理戸数	建設年度	構造階数	
1-1	知ヶ崎団地	32,241.18	1	6	S44	1969	準耐平
			3	14	S44	1969	準耐平
			1	6	S45	1970	準耐平
			3	14	S45	1970	準耐平
			3	16	S46	1971	準耐平
			1	4	S46	1971	準耐平
			3	14	S49	1974	準耐平
			1	6	S49	1974	準耐平
			3	14	S50	1975	準耐平
			1	6	S50	1975	準耐平
			5	15	S57	1982	準耐2
			1	4	S60	1985	中耐3
			8				
			1	4	S60	1985	中耐3
			8				
			1	4	S61	1986	中耐3
			8				
			1	6	S62	1987	中耐3
			12				
			1	4	S63	1988	中耐3
8							
1	4	S63	1988	中耐3			
8							
1	4	H1	1989	中耐3			
8							
1	4	H1	1989	中耐3			
8							
1	4	H3	1991	中耐3			
8							
1	4	H4	1992	中耐3			
8							

団地・住棟管理状況						
番号	団地名	敷地面積 (m ²)	棟数	管理戸数	建設年度	構造階数
1-2	大友尻団地	8,558.10	3	18	S51 1976	準耐2
			3	12	S51 1976	準耐2
1-3	浜田尻団地	5,341.86	1	24	S52 1977	中耐4
			1	24	S52 1977	中耐4
			1	24	S53 1978	中耐4
			1	24	S53 1978	中耐4
1-4	辻団地	2,308.18	3	15	S54 1979	準耐2
1-5	今釜団地	2,663.35	1	20	S54 1979	中耐5
			1	20	S54 1979	中耐5
1-6	小松原団地	2,635.53	1	6	S55 1980	中耐3
			3	18	S55 1980	中耐3
1-7	志登平団地	2,239.93	1	12	S56 1981	中耐3
			1	12	S56 1981	中耐3
1-8	宮地岳団地	3,063.21	2	5	H5 1993	木造平
1-9	栢宇土団地	2,235.61	2	4	H8 1996	木造平
合計			60	479		

■ 特定公共賃貸住宅

団地・住棟管理状況						
番号	団地名	敷地面積 (m ²)	棟数	管理戸数	建設年度	構造階数
1-10	栢宇土団地	2,235.61	1	2	H8 1996	木造平
			1	2		

■ 改良住宅

団地・住棟管理状況						
番号	団地名	敷地面積 (m ²)	棟数	管理戸数	建設年度	構造階数
1-11	金ヶ丘団地	9,953.76	4	24	S47 1972	準耐2
			4	24	S48 1973	準耐2
			8	48		

※構造凡例:各地域共通

- ・木造平 = 木造平屋建
- ・木造2 = 木造2階建
- ・準耐平 = 準耐火構造平屋建
- ・準耐2 = 準耐火構造2階建
- ・中耐3~5 = 中層耐火構造3~5階建
- ・低耐1~2 = 低層耐火構造1~2階建

※中層耐火構造棟のうち1住棟において住戸面積及び間取りが異なる場合は管理戸数欄を複数の段書きにしている。

② 牛深地域

■ 公営住宅

団地・住棟管理状況						
番号	団地名	敷地面積 (m ²)	棟数	管理戸数	建設年度	構造階数
2-1	真浦団地	289.86	1	4	S35 1960	準耐2
			1	4	S35 1960	準耐2
2-2	宮崎団地	1,217.43	12	12	S28 1953	木造平
		1,207.93	10	10	S29 1954	木造平
		470.88	1	2	S29 1954	木造平
		316.65	1	1	S30 1955	木造平
		1,205.92	5	10	S33 1958	木造平
2-3	淵の浦団地	3,155.93	1	2	S26 1951	木造平
			4	4	S30 1955	木造平
			3	3	S33 1958	木造平
			6	12	S34 1959	木造平

団地・住棟管理状況						
番号	団地名	敷地面積 (m ²)	棟数	管理戸数	建設年度	構造階数
2-4	六田団地	1,292.88	3	11	S41 1966	準耐平
2-5	大島団地	419.29	1	4	S49 1974	準耐2
2-6	浦川団地	126.57	1	2	S26 1951	木造平
2-7	魚貫団地	2,217.20	1	4	S42 1967	準耐平
			1	4	S42 1967	準耐平
			1	3	S43 1968	準耐平
			3	10	S43 1968	準耐平
			2	4	H6 1994	木造平

■ 公営住宅(牛深地区)

団地・住棟管理状況						
番号	団地名	敷地面積 (m2)	棟数	管理戸数	建設年度	構造階数
2-8	二浦団地	592.83	2	2	S30 1955	木造平
2-9	殿崎団地	4,242.30	2	12	S46 1971	準耐2
			1	6	S47 1972	準耐2
			1	6	S47 1972	準耐2
			1	6	S48 1973	準耐2
			2	10	S51 1976	準耐2
2-10	脇の田団地	184.49	1	2	S40 1965	木造平
		301.80	1	4	S44 1969	準耐平
2-11	明石北団地	303.75	1	4	S44 1969	準耐平
		287.05	1	4	S45 1970	準耐平
2-12	明石団地	772.42	1	2	S35 1960	木造平
			1	2	S40 1965	木造平
			1	1	S41 1966	木造平
			1	1	S41 1966	木造平
			1	2	S41 1966	木造平
		291.24	1	1	S41 1966	木造平
		613.30	3	5	S42 1967	木造平
		284.88	1	3	S42 1967	準耐平
2-13	長手団地	688.22	1	12	S49 1974	中耐3
		1,084.18	1	16	S50 1975	中耐4
2-14	新久玉団地	3,171.55	3	48	S52 1977	中耐4
		3,083.17	3	48	S53 1978	中耐4
		1,529.24	1	20	S54 1979	中耐4
		1,863.40	1	24	S55 1980	中耐4
2-15	茂串団地1号棟	2,089.25	1	24	S56 1981	中耐4
2-16	大池田団地	5,815.72	2	48	S58 1983	中耐4
			1	24	S59 1984	中耐4
2-17	天附団地	1,541.71	1	16	S60 1985	中耐4
2-18	鬼塚団地	3,042.56	12	36	H1 1989	中耐3
2-19	後浜団地	5,252.79	3	24	H2 1990	中耐4
			3	24	H3 1991	中耐4
			3	24	H4 1992	中耐4
2-20	須口団地	4,418.85	1	4	H10 1998	中耐4
				4	H10 1998	中耐4
				4	H10 1998	中耐4
				4	H10 1998	中耐4
			1	4	H11 1999	中耐4
				4	H11 1999	中耐4
				4	H11 1999	中耐4
				4	H11 1999	中耐4

団地・住棟管理状況						
番号	団地名	敷地面積 (m2)	棟数	管理戸数	建設年度	構造階数
2-20	須口団地	4,418.85	1	4	H12 2000	中耐4
				4	H12 2000	中耐4
				4	H12 2000	中耐4
				4	H12 2000	中耐4
				4	H12 2000	中耐4
				4	H12 2000	中耐4
		3,696.61	1	4	H12 2000	中耐4
				4	H12 2000	中耐4
				4	H12 2000	中耐4
				4	H13 2001	中耐4
				4	H13 2001	中耐4
				4	H13 2001	中耐4
			1	4	H14 2002	中耐3
			1	4	H14 2002	中耐3
			122	658		

■ 一般住宅(牛深地区)

団地・住棟管理状況						
番号	団地名	敷地面積 (m2)	棟数	管理戸数	建設年度	構造階数
2-21	元下須一般住宅	607.52	2	4	S26 1951	木造平
			1	2	S28 1953	木造平
			1	1	S44 1969	木造平
2-22	浦越一般住宅	852.83	4	8	S42 1967	木造平
2-23	茂串一般住宅	159.30	1	1	S56 1981	準耐平
		133.30	1	2	S56 1981	準耐2
2-24	池田一般住宅	90.81	1	1	S63 1988	準耐平
			1	1	H1 1989	準耐平
			1	1	H2 1990	準耐平
2-25	浅海一般住宅	902.28	無償	1	S62 1987	準耐平
			1	1	H7 1995	木造平
			1	1	S62 1984	準耐平
2-26	山の浦一般住宅	324.85	1	1	H2 1990	木造平
			1	1	H4 1992	木造平
2-27	久玉一般住宅	437.65	1	4	S60 1985	低耐2
			20	31		

③ 有明地区

■ 公営住宅

団地・住棟管理状況						
番号	団地名	敷地面積 (m2)	棟数	管理戸数	建設年度	構造階数
3-1	島子下A団地	594.14	1	2	S27 1952	木造平
3-2	島子下B団地	561.14	1	2	S27 1952	木造平
3-3	上津浦湯の葉団地	413.53	1	2	S27 1952	木造平
3-4	赤崎影平団地	415.73	1	1	S28 1953	木造平
3-5	楠南下村団地	1,168.51	2	4	S33 1958	木造平
3-6	楠南始里団地	416.25	2	4	S33 1958	木造平
3-7	大浦赤瀬団地	274.68	1	2	S33 1958	木造平
3-8	大浦台田団地	2,451.03	2	8	S43 1968	準耐平
			1	4	S51 1976	準耐平
3-9	島子江口団地	1,011.39	1	7	S52 1977	準耐2

団地・住棟管理状況						
番号	団地名	敷地面積 (m2)	棟数	管理戸数	建設年度	構造階数
3-10	赤崎出平団地	3,290.51	2	4	H5 1993	木造2
			3	6	H5 1993	木造2
3-11	下津浦平団地	2,277.00	2	4	H7 1995	木造2
			20	50		

■ 特定公共賃貸住宅(有明地区)

団地・住棟管理状況						
番号	団地名	敷地面積 (m2)	棟数	管理戸数	建設年度	構造階数
3-12	赤崎出平団地	2,451.03	1	2	H5 1993	木造2
3-13	下津浦平団地	2,277.00	1	2	H7 1995	木造2
			2	4		

■一般住宅(有明地区)

団地・住棟管理状況						
番号	団地名	敷地面積 (m ²)	棟数	管理 戸数	建設年度	構造 階数
3-14	楠南下村一般住宅	1,168.51	1	1	S39 1964	木造平
3-15	大浦山浦一般住宅	333.27	1	1	S33 1958	木造平
3-16	須子中央区一般住宅	462.02	1	1	S43 1968	木造平
3-17	上津浦向村一般住宅	288.34	1	1	S41 1966	木造平
3-18	大浦東一般住宅	208.00	1	1	S39 1964	木造平
3-19	下津浦通山一般住宅	712.14	1	1	S43 1968	木造平
3-20	大浦船津一 般住宅	342.00	1	1	S58 1983	木造平
		607.98	1	1	S60 1985	木造平

団地・住棟管理状況						
番号	団地名	敷地面積 (m ²)	棟数	管理 戸数	建設年度	構造 階数
3-21	楠南下毛一般住宅	476.31	1	1	S56 1981	木造平
3-22	赤崎道ノ口一般住宅	211.82	1	1	S58 1983	木造平
3-23	上津浦内山 一般住宅	800.67	1	1	S61 1986	木造平
			1	1	S62 1987	木造平
			12	12		

④御所浦地区

■公営住宅

団地・住棟管理状況						
番号	団地名	敷地面積 (m ²)	棟数	管理 戸数	建設年度	構造 階数
4-1	洲ノ田団地	474.88	1	4	S43 1968	準耐平
		1,283.59	2	8	S57 1982	準耐2
			1	4	S58 1983	準耐2
4-2	嵐口団地2号棟	429.15	1	3	S55 1980	準耐2
4-3	嵐口団地3号棟	790.12	2	8	S56 1981	準耐2
4-4	杉浦団地	460.21	2	4	S40 1965	準耐平
		1,104.99	2	8	S57 1982	準耐2
4-5	長浦団地	464.46	1	4	H1 1989	準耐2
		3,194.91	2	4	H15 2003	木造平
4-6	長浦団地3号棟	641.42	1	3	H6 1994	準耐2
4-7	大浦団地	608.85	1	4	H6 1994	準耐2
4-8	横浦団地	367.20	1	4	H10 1998	準耐2
			17	58		

■一般住宅(御所浦地区)

団地・住棟管理状況						
番号	団地名	敷地面積 (m ²)	棟数	管理 戸数	建設年度	構造 階数
4-9	洲ノ田一般住宅	228.00	1	1	S57 1982	木造平
4-10	嵐口一般住宅	204.00	1	1	S58 1983	木造平
4-11	長浦一般住宅2号棟	216.61	1	1	S53 1978	木造平
4-12	須ノ崎一般住宅	252.00	1	4	H20 2008	低耐2
			4	7		

⑤倉岳地区

■公営住宅

団地・住棟管理状況						
番号	団地名	敷地面積 (m ²)	棟数	管理 戸数	建設年度	構造 階数
5-1	新町団地	1,254.58	1	3	S52 1977	準耐平
			1	3	S53 1978	準耐平
5-2	大宮田第2 団地	2,592.00	1	3	S52 1977	準耐平
			2	4	S53 1978	準耐平
5-3	塔尾団地	1,776.00	1	4	S54 1979	準耐平
			1	4	S55 1980	準耐平
5-4	棚底第2団地	690.99	1	4	S56 1981	準耐2
5-5	棚底第1団地	1,813.10	4	12	S57 1982	準耐2
5-6	大宮田団地	911.89	1	5	S59 1984	準耐2
5-7	中浦団地	2,882.00	1	4	S60 1985	準耐2
			1	4	S61 1986	準耐2
			1	3	H2 1990	準耐2
			1	3	H3 1991	準耐2
			1	3	H4 1992	準耐2
5-8	新農住団地	1,179.00	4	4	H14 2002	木造平
5-9	新大宮田団地	554.71	2	2	H15 2003	木造平
5-10	浦第2団地	856.98	3	3	H17 2005	木造平
5-11	新大宮田第2団地	1,320.00	4	4	H18 2006	木造平
			31	72		

■特定公共賃貸住宅(倉岳地区)

団地・住棟管理状況						
番号	団地名	敷地面積 (m ²)	棟数	管理 戸数	建設年度	構造 階数
5-12	大原団地	960.00	1	2	H5 1993	木造平
			1	2	H6 1994	木造2
			1	1	H7 1995	木造平
5-13	坂田団地	306.00	1	1	H7 1995	木造平
			4	6		

■一般住宅(倉岳地区)

団地・住棟管理状況						
番号	団地名	敷地面積 (m ²)	棟数	管理 戸数	建設年度	構造 階数
5-14	大宮田第2一般住宅	2,592.00	1	1	S52 1977	準耐平
5-15	新町一般住宅	733.99	1	3	S57 1982	準耐平
5-16	西の原一般住宅	1,099.00	1	4	H10 1998	準耐2
5-17	小なぞ漏一般住宅	330.00	1	2	S59 1984	準耐平
5-18	大原一般住宅	654.00	1	2	S58 1983	準耐平
			1	2	S61 1986	準耐平
			6	14		

⑥ 栖本地区
■ 公営住宅

団地・住棟管理状況						
番号	団地名	敷地面積 (m ²)	棟数	管理 戸数	建設年度	構造 階数
6-1	白洲団地	2,684.82	6	12	H5 1993	木造2
6-2	馬場団地	291.67	1	2	S47 1972	準耐平
6-3	湯船原団地	205.19	1	2	S47 1972	準耐平
6-4	白洲西団地	2,438.06	3	6	H8 1996	木造2
			3	6	H9 1997	木造2
			14	28		

■ 一般住宅(栖本地区)

団地・住棟管理状況						
番号	団地名	敷地面積 (m ²)	棟数	管理 戸数	建設年度	構造 階数
6-5	馬場一般住宅1号 棟・3号棟	550.63	1	1	S58 1983	木造平
			1	1	S61 1986	木造平
6-6	河内一般住宅3号棟	300.22	1	1	S54 1979	木造平
6-7	河内一般住宅1号 棟・2号棟	719.00	1	1	S59 1984	木造平
			1	1	S59 1984	木造平
			5	5		

⑦ 新和地区
■ 公営住宅

団地・住棟管理状況						
番号	団地名	敷地面積 (m ²)	棟数	管理 戸数	建設年度	構造 階数
7-1	白木団地	3,501.16	3	10	S55 1980	準耐2
			2	10	S56 1981	準耐2
			5	20		

■ 一般住宅(新和地区)

団地・住棟管理状況						
番号	団地名	敷地面積 (m ²)	棟数	管理 戸数	建設年度	構造 階数
7-2	馬場上一般 住宅	4,511.56	1	1	S41 1966	木造平
			1	1	H11 1999	木造平
			1	1	H12 2000	木造平
			1	1	H12 2000	木造平
			1	1	H13 2001	木造平
			1	1	H13 2001	木造平
			1	1	H14 2002	木造平
7-3	大宮地一般住宅	542.00	1	1	S61 1986	木造平
7-4	渡ノ浦一般住宅	4,867.68	1	40	H4 1992	中耐5
			10	49		

⑧ 五和地区
■ 公営住宅

団地・住棟管理状況						
番号	団地名	敷地面積 (m ²)	棟数	管理 戸数	建設年度	構造 階数
8-1	大島団地	734.43	1	1	S39 1964	木造平
8-2	須の脇団地	739.22	1	12	H2 1990	中耐3
			1	12	H5 1993	中耐3
8-3	沖の原団地	2,813.77	1	6	H6 1994	中耐3
			1	6	H6 1994	中耐3
			5	37		

⑨ 天草地区
■ 公営住宅

団地・住棟管理状況						
番号	団地名	敷地面積 (m ²)	棟数	管理 戸数	建設年度	構造 階数
9-1	堀田団地	2,726.70	2	10	S53 1978	準耐2
			2	7	S54 1979	準耐2
9-2	諏訪団地	449.61	1	2	S26 1951	木造平
9-3	湯の本団地	1,119.16	2	7	S55 1980	準耐2
			1	5	S55 1980	準耐2
9-4	椎葉団地	1,889.79	1	5	S56 1981	準耐2
			1	3	H2 1990	準耐2
9-5	池端団地	1,874.24	1	6	S57 1982	準耐2
			1	4	H1 1989	準耐2
9-6	通山団地	606.00	1	4	S58 1983	準耐2
9-7	中村団地	328.37	1	3	S63 1988	準耐2
9-8	滝下団地	940.79	2	4	H3 1991	木造2
			2	4	H5 1993	木造2
9-9	福連木団地	6,590.86	2	4	H6 1994	木造2
			4	8	H7 1995	木造2
			2	4	H9 1997	木造2
			26	80		

■ 一般住宅(天草地区)

団地・住棟管理状況						
番号	団地名	敷地面積 (m ²)	棟数	管理 戸数	建設年度	構造 階数
9-10	通山一般住宅	260.00	1	4	H2 1990	木造2
9-11	堀田一般住宅	425.39	1	4	H4 1992	木造2
			1	4	H7 1995	木造2
9-12	池端一般住宅	336.98	1	3	S56 1981	準耐2
			4	15		

⑩河浦地区

■公営住宅

団地・住棟管理状況							
番号	団地名	敷地面積 (m ²)	棟数	管理 戸数	建設年度	構造 階数	
10-1	一町田団地	3,310.73	1	12	S56	1981	中耐3
			1	12	S57	1982	中耐3
			1	12	H3	1991	中耐3
10-2	富津団地	2,916.80	1	12	S58	1983	中耐3
			1	2	H5	1993	木造2
10-3	宮野河内団地	808.76	1	12	S58	1983	中耐3
		1,402.00	1	2	H5	1993	木造2
			1	2	H5	1993	木造2
10-4	新合団地1号	1,143.00	1	12	H1	1989	中耐3
10-5	一町田団地 5・6号	7,051.11	1	2	H7	1995	木造2
			1	2	H7	1995	木造2
			1	2	H7	1995	木造2
			1	2	H10	1998	木造2
			1	2	H11	1999	木造2
			1	2	H12	2000	木造2
			1	2	H12	2000	木造2
			1	2	H13	2001	木造2
			1	2	H14	2002	木造2
			1	2	H14	2002	木造2
			1	2	H15	2003	木造2
10-6	富津団地3号	921.32	1	2	H8	1996	木造2
			1	2	H8	1996	木造2
10-7	富津団地5号	512.26	1	2	H8	1996	木造2
10-8	富津団地6号	2,706.67	1	2	H9	1997	木造2
			1	2	H9	1997	木造2
			1	2	H10	1998	木造2
			1	2	H14	2002	木造2
10-9	新合団地2号	1,594.00	1	2	H7	1995	木造2
			1	2	H7	1995	木造2
			1	2	H7	1995	木造2
10-10	新合団地3号	611.69	1	3	H11	1999	木造2
			34	129			

■特定公共賃貸住宅(河浦地区)

団地・住棟管理状況							
番号	団地名	敷地面積 (m ²)	棟数	管理 戸数	建設年度	構造 階数	
10-11	一町田団地 7号	4,105.11	1	2	H9	1997	木造2
			1	2	H10	1998	木造2
			1	2	H11	1999	木造2
			3	6			

■一般住宅(河浦地区)

団地・住棟管理状況							
番号	団地名	敷地面積 (m ²)	棟数	管理 戸数	建設年度	構造 階数	
10-12	中村一般住宅	685.59	1	1	S35	1960	木造平
10-13	新合一般住宅	331.00	1	1	H7	1995	木造平
10-14	船津一般住 宅1号・2号	2,706.67	1	1	H10	1998	木造平
			1	1	H10	1998	木造平
			4	4			

(3)立地及び住棟外観の状況

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、通常の徒歩圏500mよりやや広めの750m以内の距離にあるものを表記します。

・団地別立地及び住棟外観の状況一覧は、次ページから記載しています。

1) 団地別立地及び住棟外観状況

①本渡地区

■公営住宅

令和4年3月31日現在

番号	団地名	都市計画区域	用途地域	立地状況	外観の状況
1-1	知ヶ崎団地	外	-	知ヶ崎バス停、セブンイレブン、SCバリュー、ひまわり保育園、本渡東小中学校 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。	簡平棟は老朽化が進み外壁、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～R5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。
1-2	大友尻団地	外	-	今村バス停、郵便局、ガソリンスタンド、大門港、生コン工場、錦島グラウンド・プール 下島の本渡瀬戸に近い楠浦地区の海岸に接して立地。	平成21年度に改修工事されており老朽化は見られませんが、軒天に一部爆裂が見られる。集会所の老朽化が目立つ。
1-3	浜田尻団地	内	1住居	江比曾バス停、江比曾自治公民館、眼科・内科・胃腸科、亀川保育園、天草工高、デイリー、看護専門学校 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。	外壁や軒天にクラックあり。海岸に近いため特に鉄部に腐食が見られ、やや汚れが目立つ。
1-4	辻団地	内	1中高住専	中山口バス停、辻団地集会所、医院、本渡南小学校、天草高校 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。	平成30年度に外壁改修を行っており、老朽化等は見られない。
1-5	今釜団地	内	1住居	天草警察署総合庁舎前バス停、天草署、保健所、市役所、郵便局、医院、天草第一病院、ドラッグストア 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。	外壁や軒天にクラックが見られるが、外壁の汚れ等は見られない。
1-6	小松原団地	内	準住居	新小松原バス停、セブンイレブン、自治公民館、郵便局、市役所、天草第一病院、本渡北幼稚園、本渡北小学校 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。	外壁に爆裂やひび割れの老朽化や汚れが見られる。
1-7	志登平団地	内	1住居	大矢バス停、広瀬運動公園、商店、あゆみ保育園、大矢崎保育園、本渡中学校 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。	外壁にやや老朽化や汚れが見られる。
1-8	宮地岳団地	外	-	宮地岳神社前バス停、商店、宮地岳コミセン、道の駅 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。	やや塗装の剥がれや老朽化等が見られる。
1-9	栢宇土団地	外	-	栢宇土バス停、栢宇土保育園、栢宇土コミセン 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。	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

1-10	栢宇土団地	外	-	栢宇土バス停、栢宇土保育園、栢宇土コミセン 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。	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

1-11	金ヶ丘団地	外	-	佐伊津バス停、天草病院、佐伊津漁港、佐伊津グラウンド 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。	外壁の老朽化が見られ、汚れや爆裂が多々ある。R3から計画的に外壁及び電気設備を改修中。
------	-------	---	---	--	---

②牛深地区

■公営住宅

牛深地区No.1

番号	団地名	都市計画区域	用途地域	立地状況	外観の状況
2-1	真浦団地	内	外	加瀬浦バス停、真浦集会所、加瀬浦集会所、郵便局 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。	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。
2-2	宮崎団地	内	外	宮崎バス停、市民病院、牛深小学校、歯科 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。	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。
2-3	淵の浦団地	内	外	須口バス停、郵便局、牛深中学校、牛深グラウンド 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。	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。
2-4	六田団地	内	外	須口バス停、郵便局、商店、牛深中学校、保育園 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。	建物は老朽化が見られ、外壁の汚れ及び建具の老朽化が数多く見られる。
2-5	大島団地	内	外	老人センター前バス停、老人福祉センター、医院、スーパー、かんのん保育園、愛隣幼稚園、警察署 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。	建物は、老朽化が見られ、外壁の汚れや水浸み痕、鉄部の錆が見られる。
2-6	浦川団地	内	外	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 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。	建物は古く、波型鉄板等で補修をしているが、老朽化が激しい。
2-7	魚貫団地	外	-	魚貫団地前バス停、郵便局、ガソリンスタンド 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。	建物の間平棟は老朽化が見られ、壁面のクラックや汚れ、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汚塗装の退化が見られる。
2-8	二浦団地	外	-	学校前バス停、郵便局、二浦体育館 亀浦湾岸を走る主要地方道牛深天草線沿いから少し入った所に位置し、住宅が点在する小集落地に立地。	建物は古く、老朽化が激しい。
2-9	殿崎団地	外	-	久玉バス停、総合体育館、郵便局、ホームセンター、医院、薬局、ストア、ガソリンスタンド、牛深高校、牛深東小学校 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。	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。
2-10	脇の田団地	外	-	久玉バス停、老人ホーム、牛深東小学校、医院、ガソリンスタンド 久玉地区中心部を走る国道266号久玉町交差点近くに位置し、国道沿いに商業・業務施設や住宅が立ち並ぶ沿道型市街地に立地。	建物は古く老朽化が見られ、外壁や板張りや木製建具に水浸み痕や腐食が見られる。
2-11	明石北団地	外	-	牛深高校前バス停、郵便局、ストア、医院、牛深高校 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。	建物は老朽化しており、外壁妻面のクラックや汚れ、水浸み痕、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。
2-12	明石団地	外	-	牛深高校前バス停、ストア、医院、ガソリンスタンド 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。	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。
2-13	長手団地	内	外	加世浦バス停、加世浦公民館 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。	外壁改修がされており、建物の老朽化は見られない。
2-14	新久玉団地	外	-	団地前バス停、警察署、老人福祉センター、ホームセンター、クリニック、かんのん保育園 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。	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。

■公営住宅

牛深地区No.2

番号	団地名	都市計画区域	用途地域	立地状況	外観の状況
2-15	茂串団地1号棟	内	外	茂串バス停、簡易郵便局、公民館、商店、茂串保育園 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。	平成25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。
2-16	大池田団地	内	外	老人センター前バス停、警察署、老人福祉センター、郵便局、病院、S C、かんのん保育園、愛隣幼稚園 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。	平成27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。
2-17	天附団地	外	-	漁協、県水産センター 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。	平成29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。
2-18	鬼塚団地	内	外	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 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。	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。
2-19	後浜団地	外	-	宮崎バス停、市民病院、牛深小学校 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。	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。
2-20	須口団地	内	外	須口団地前バス停、簡易郵便局、商店、しろはと保育園、牛深中学校 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。	老朽化は見られないが、やや外壁に汚れが出始めている。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が、2階へのスロープが未整備となっている。

■一般住宅

2-21	元下須一般住宅	内	外	天附体育館、集会所、ストア、南風園 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。	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。
2-22	浦越一般住宅1～8号棟	外	-	浦越団地前バス停、酒店 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。	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。
2-23	茂串一般住宅	内	外	茂串体育館バス停、茂串体育館、商店 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。	海岸に近いので、建物はやや老朽化しており、外壁や軒先に汚れや水浸み痕、鉄部の錆が多く見られる。
2-24	池田一般住宅	外	-	簡易郵便局 魚貫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。	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。
2-25	浅海一般住宅	外	-	東浅海バス停 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。	S50木造はやや老朽化し、汚れ・剥れ・錆が見られる。簡平棟も同様に汚れ・剥れ・錆が見られ、H7木造は比較的新しく外壁の多少の汚れが見られるだけである。
2-26	山之浦一般住宅	外	-	山の浦バス停、簡易郵便局 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。	建物は比較的新しく、老朽化は見られないが、壁面サイディングの汚れやケラバの塗装剥れが見られる。
2-27	久玉一般住宅	外	-	団地前バス停、警察署、老人福祉センター、ホームセンター、クリニック、かんのん保育園、牛深総合体育館、牛深高校 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。	建物の老朽化は見られないが、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

有明地区No.1

番号	団地名	都市計画区域	用途地域	立地状況	外観の状況
3-1	島子下A団地	外	-	島子宮の前バス停、郵便局、島子保育園、島子地区コミセン 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、コミセンの近くに立地。	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。
3-2	島子下B団地	外	-	島子宮の前バス停、郵便局、島子保育園、島子コミセン 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、海岸線に接して立地。	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。
3-3	上津浦湯の葉団地	外	-	上津浦浜バス停、商店 島原湾沿岸を走る国道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。	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。
3-4	赤崎影平団地	外	-	赤崎西バス停、有明支所、消防有明分署、有明小中学校 島原湾沿岸を走る国道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学校が建っており通学路に接している。	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。
3-5	楠甫下村団地	外	-	楠甫バス停、郵便局、楠甫地区コミセン、楠甫体育館 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。	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。
3-6	楠甫蛤里団地	外	-	蛤里バス停、楠甫漁港 国道324号から楠甫漁港方面へ少し入った楠甫蛤里の集落内に立地。	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。
3-7	大浦赤瀬団地	外	-	大間崎バス停、大浦港 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。	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。
3-8	大浦台田団地	外	-	大間崎バス停、大浦港 大浦地区の大浦港の海岸沿いに立地。	S43建設の2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。
3-9	島子江口団地	外	-	島子バス停、コンビニ、郵便局、島子保育園、島子地区コミセン 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。	建物の老朽化は見られないが、外壁塗装の剥がれや汚れが目立つ。
3-10	赤崎出平団地	外	-	- 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。	建物は比較的新しく、外壁の汚れは見られるが老朽化はしていない。
3-11	下津浦平団地	外	-	平バス停、下津浦地区コミセン、簡易郵便局、商店 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。	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

3-12	出平団地	外	-	- 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。	建物は比較的新しく、外壁の汚れは見られるが老朽化はしていない。
3-13	平団地	外	-	平バス停、下津浦地区コミセン、簡易郵便局、商店 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。	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

3-14	楠甫下村一般住宅	外	-	楠甫バス停、郵便局、楠甫地区コミセン、楠甫体育館 楠甫地区の楠甫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。	建物は、外壁の変退色・ひび割れ・汚れ、木製建具の水浸み痕・腐朽、基礎のひび割れなど老朽化が見られる。
3-15	大浦山浦一般住宅	外	-	天草東高前バス停、郵便局、大浦地区コミセン 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。	外壁の変退色・ひび割れ・汚れ、建具の水浸み痕・腐朽、基礎のひび割れなど老朽化が著しい。

■一般住宅

有明地区No.2

番号	団地名	都市計画区域	用途地域	立地状況	外観の状況
3-16	須子中央区一般住宅	内	外	須子バス停、郵便局、老人ホーム、須子体育館 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。	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。
3-17	上津浦向村一般住宅	外	-	上津浦バス停、上津浦地区コミセン 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。	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。
3-18	大浦東一般住宅	外	-	白当バス停、郵便局、大浦地区コミセン 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。	建物は、外壁の変退色・水浸み痕、一部建具の腐朽、基礎のひび割れなど老朽化が見られる。
3-19	下津浦通山一般住宅	外	-	平バス停、下津浦地区コミセン、簡易郵便局、商店 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。	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。
3-20	大浦船津一般住宅	外	-	大浦グラウンド前バス停、郵便局、大浦地区コミセン 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。	外壁の汚れや木部の水浸み痕等が見られ、少し老朽化している。
3-21	楠浦下毛一般住宅	外	-	下毛バス停、郵便局、ガソリンスタンド、楠浦体育館 楠浦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、周辺は楠浦川沿いの水田が広がる田園風景の中に立地する。	外壁の汚れや水浸み痕等がやや見られるが、状態は良い方である。
3-22	赤崎迫ノ口一般住宅	外	-	赤崎バス停、消防格納庫、赤崎コミセン、郵便局 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。	外壁木部に塗装剥離は見られ、老朽化している。
3-23	上津浦内山一般住宅	外	-	上津浦バス停、ストアー、コミセン 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。近隣に別城ストアーがあり高齢者の買物には適している。	外壁に汚れが見られ、やや老朽化している。

④御所浦地区

■公営住宅

御所浦地区No.1

番号	団地名	都市計画区域	用途地域	立地状況	外観の状況
4-1	洲ノ田団地	外	-	洲の田バス停、武道館、貯水場、御所浦中学校 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。	簡平棟は老朽化が著しい。準耐2棟は、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、汚れがやや見られる。
4-2	嵐口団地2号	外	-	洲の田バス停、武道館、御所浦中学校 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。	老朽化は見られないが、鉄部のさびや外壁等に汚れが目立つ。付帯の駐輪場は老朽化が見られる。
4-3	嵐口団地3号	外	-	洲の田バス停、武道館、御所浦中学校 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。	風や塩害の強い海岸沿いに建つため、外壁に汚れが目立ち、やや老朽化が見られる。
4-4	杉浦団地	外	-	簡易郵便局、港湾 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。	平成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。里道を挟んで山側に簡平が建つが、老朽化が著しい。
4-5	長浦団地	外	-	櫻の浦バス停 中瀬戸橋を渡った牧島の櫻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。	建物は外壁の水浸み庫などの汚れが目立ち、老朽化がやや進んでいる。
4-6	長浦団地3号	外	-	長浦バス停、あこうの里ふれあい館、勇志国際高校 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。	建物は外部巾木周りで汚れが見られ、老朽化は見られない。

■公営住宅

御所浦地区No.2

番号	団地名	都市計画区域	用途地域	立地状況	外観の状況
4-7	大浦団地	外	-	大浦バス停、御所浦交流センター 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。	建物は比較的新しく老朽化は見られないが、壁の汚れや塗装の剥がれが見られる。
4-8	横浦団地	外	-	教職員住宅、御所浦北地区コミセン 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。	建物は比較的新しく老朽化は見られない。

■一般住宅

番号	団地名	都市計画区域	用途地域	立地状況	外観の状況
4-9	洲ノ田一般住宅	外	-	支所前バス停、図書館、御所浦支所、御所浦小学校 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。	外壁や屋根の汚れ、鉄部の錆が目立ち、少し老朽化が見られる。
4-10	嵐口一般住宅	外	-	嵐口バス停、郵便局 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。	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、老朽化がやや見られる。
4-11	長浦一般住宅2号棟	外	-	長浦バス停、簡易郵便局、勇志国際高校 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。	外部巾木や腰部分に水浸み痕などの汚れが目立つが、老朽化は見られない。
4-12	須ノ崎一般住宅	外	-	御所浦北保育所、御所浦北地区コミセン 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。	建物は新しく老朽化は見られない。

⑤倉岳地区

■公営住宅

倉岳地区No.1

番号	団地名	都市計画区域	用途地域	立地状況	外観の状況
5-1	新町団地	外	-	鶴戸バス停、新町集会所、コンビニ 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天草フレックス等の企業や新町グラウンドに隣接して立地。	建物は壁面及び軒裏に汚れが目立ち、やや老朽化している。
5-2	大宮田第2団地	外	-	- 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。	外観は壁面及び軒裏に汚れが目立つ。全体的に老朽化が見られる。
5-3	塔尾団地	外	-	倉岳校前バス停、区公民館、内科、商店、天草高校倉岳校、倉岳保育園、倉岳中学校 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。	建物は、外壁に水浸み痕や玄関ドア等に錆が見られ、屋根瓦もやや劣化が見られる。
5-4	棚底第2団地	外	-	棚底バス停、区公民館、郵便局、倉岳支所、内科、商店、倉岳小学校、苓陽幼稚園 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。	平成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。やや汚れが目立つ。
5-5	棚底第1団地	外	-	倉岳校前バス停、区公民館、体育館、内科、商店、天草高校倉岳校、倉岳保育園、倉岳中学校 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。	平成28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。
5-6	大宮田団地	外	-	- 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。	平成30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。
5-7	中浦団地	外	-	中浦バス停、南平バス停 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。	平成30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。
5-8	新農住団地	外	-	鶴戸バス停、新町公民館、浦地区コミセン、コンビニ 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天草フレックス等の企業に隣接して立地。	建物は比較的新しく、汚れや老朽化は見られない。

■公営住宅

倉岳地区No.2

番号	団地名	都市計画区域	用途地域	立地状況	外観の状況
5-9	新大宮田団地	外	-	大宮田バス停 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。	建物は新しく、汚れや老朽化は見られない。
5-10	浦第2団地	外	-	鶴戸バス停、新町集会所、浦出張所、コンビニ 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天草フレックス等の企業や新町グラウンドに隣接して立地。	建物は新しく汚れや老朽化は見られない。
5-11	新大宮田第2団地	外	-	大宮田バス停 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。	建物は新しく、汚れや老朽化は見られない。

■特定公共賃貸住宅

5-12	大原団地	外	-	南平バス停、老人ホーム愛愛園、倉岳支所、商店、倉岳小学校、苓陽幼稚園 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。	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。
5-13	坂田団地	外	-	大宮田バス停 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。	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

5-14	大宮田第2一般住宅	外	-	- 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。	建物は壁面及び軒裏に汚れが目立ち、老朽化が見られる。
5-15	新町一般住宅	外	-	鶴戸バス停、新町集会所、コンビニ 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天草フレックス等の企業や新町グラウンドに隣接して立地。	建物は壁面及び軒裏の汚れや玄関ドアの錆が目立ち、老朽化が見られる。
5-16	西の原一般住宅	外	-	西の原バス停、宮田バス停 西の原地区の国道266号トンネル付近から丘陵地へ上がった中腹に位置し、周辺は段状の農用地と樹林地に囲まれている。	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。
5-17	小なぎ湯一般住宅	外	-	大宮田バス停 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。	建物は汚れが目立ち、やや老朽化が見られる。
5-18	大原一般住宅	外	-	南平バス停、老人ホーム愛愛園、倉岳支所、商店、倉岳小学校、苓陽幼稚園 棚底地区の湾に面した埋立の住宅地内に位置し、隣接して史跡ゾーン公園がある。	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

栖本地区No.1

番号	団地名	都市計画区域	用途地域	立地状況	外観の状況
6-1	白洲団地	外	-	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 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。	建物は新しく、汚れや老朽化は見られない。
6-2	馬場団地	外	-	栖本支所前バス停、村区自治公民館、栖本支所、栖本小学校 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。	建物はやや古く、設備の傷みや外壁の汚れが見られる。
6-3	湯船原団地	外	-	栖本中学校前バス停、湯船原下区自治公民館、郵便局、医院、和貴保育園、栖本中学校 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。	建物はやや古く、設備の傷みや外壁・屋根の汚れが見られる。
6-4	白洲西団地	外	-	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 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。	建物は新しく、汚れや老朽化は見られない。

■ 一般住宅

6-5	馬場一般住宅1号・3号棟	外	-	栖本馬場バス停、栖本支所、村区自治公民館、商店、S C、栖本小学校 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。	建物はやや外壁の汚れが確認されるが老朽化は見られない。
6-6	河内一般住宅3号棟	外	-	栖本町公民館前バス停、簡易郵便局、中河内区自治公民館 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。	建物は外壁の汚れや木部の変退色が確認されるが、老朽化は見られない。
6-7	河内一般住宅1号・2号棟	外	-	栖本町公民館前バス停、簡易郵便局、中河内区自治公民館 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。	建物は外壁の汚れや木部の水浸み痕が確認されるが、老朽化は見られない。

⑦ 新和地区

■ 公営住宅

新和地区No.1

番号	団地名	都市計画区域	用途地域	立地状況	外観の状況
7-1	白木団地	外	-	切越バス停、新和支所、新和小学校 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。	平成29年度に外壁等改修を実施しており、老朽化は見られない。

■ 一般住宅

7-2	馬場上一般住宅	外	-	商工会前バス停、新和支所、郵便局、酒店、新和小学校 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。	S41棟建物はやや老朽化が見られ、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等は見られない。
7-3	大宮地一般住宅	外	-	簡易郵便局 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。	建物にやや老朽化が見られ、外壁や軒先に汚れや水浸み痕、塗装の剥離などがみられる。
7-4	渡ノ浦一般住宅	外	-	福祉ゾーン前バス停、新和病院、小宮地保育所、保健センター、老人ホーム、ふれあいランド、S C、薬局 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月に雇用促進住宅から払下げ。	建物の老朽化は見られないが、外壁の汚れや水浸み痕などが見られる。

⑧五和地区

■公営住宅

五和地区No.1

番号	団地名	都市計画区域	用途地域	立地状況	外観の状況
8-1	大島団地	外	-	五和中小前バス停、天草セントラル病院、五和小学校、若宮保育園 五和地域の御領地区を走る国道324号の西側、五和小学校に隣接して立地。周辺は山林に囲まれ道路も狭く住宅が点在している。	屋根の変退色や下見板の水浸み痕など老朽化が見られる。
8-2	須の脇団地	外	-	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 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。	平成31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。
8-3	沖の原団地	外	-	通詞バス停、通詞集会所、郵便局、コンビニ、さざなみ保育園 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。	老朽化や著しい汚れ等は見られないが、風や塩害の強い海岸沿いのため鉄部分の錆が多々ある。

⑨天草地区

■公営住宅

天草地区No.1

番号	団地名	都市計画区域	用途地域	立地状況	外観の状況
9-1	堀田団地	外	-	白鷺橋バス停、郵便局、駐在所、町民センター、しらさぎ保育園 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。	平成25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が、鉄部分の腐食が多々見られる。
9-2	諏訪団地	外	-	高浜公民館前バス停、高浜公民館、天草支所、歯科医院、天草中学校 高浜北地区の天草支所近くを流れる高浜川が大きく蛇行する中心部に位置し、業務施設も点在する住宅地に立地。市道諏訪線に接道。	建物は古く、老朽化が激しい。
9-3	湯の本団地	外	-	白鷺橋バス停、郵便局、ガソリンスタンド、しらさぎ保育園 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。	平成29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。
9-4	椎葉団地	外	-	高浜バス停、郵便局、商店、天草小学校 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。	平成29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。
9-5	池端団地	外	-	大江バス停、郵便局、ブルーマリン天草 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。	平成30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。
9-6	通山団地	外	-	高浜バス停、あけぼの児童センター、天草海辺自然学校、郵便局、松下集会所、商店、天草小学校 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。	平成30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。
9-7	中村団地	外	-	下田南バス停、下田南地区コミセン 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。	平成30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。
9-8	滝下団地	外	-	下田南バス停、下田南地区コミセン 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。	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が見られる。
9-9	福連木団地	外	-	共立橋バス停、まごころ市場、簡易郵便局 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。	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

天草地区No.2

番号	団地名	都市計画区域	用途地域	立地状況	外観の状況
9-10	通山一般住宅	外	-	高浜バス停、あけぼの児童センター、天草海辺自然学校、郵便局、松下集会所、商店、天草小学校 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。	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やや見られる。
9-11	堀田一般住宅	外	-	白鷺橋バス停、郵便局、駐在所、天草町民センター、しらさぎ保育園 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。	建物は比較的新しく汚れも目立たないが鉄骨類の腐食が見られる。
9-12	池端一般住宅	外	-	大江バス停、郵便局、ブルーマリン天草 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。	R3に外壁等改修を実施していることから、外観はきれいである。

⑩河浦地区

■公営住宅

河浦地区No.1

番号	団地名	都市計画区域	用途地域	立地状況	外観の状況
10-1	一町田団地	外	-	河浦支所バス停、コミセン、河浦支所、河浦小学校 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、支所やコミセン、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。	中耐は、平成27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。
10-2	富津団地	外	-	崎津バス停、郵便局、世界遺産（崎津天主堂） 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、隣接してコミセンや世界遺産の物産館・駐車場がある。	中耐は平成29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。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。
10-3	宮野河内団地	外	-	宮野河内船津バス停、郵便局、宮野河内地区コミセン 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。	中耐棟の外壁は改修してあるが、やや汚れが目立つ。木造棟は木部の汚れが目立つ程度。
10-4	新合団地1号	外	-	新合バス停、郵便局、新合地区コミセン 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。	平成28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。
10-5	一町田団地5・6号	外	-	河浦支所バス停、コミセン、河浦支所、河浦小学校 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。周辺は支所やコミセン、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。	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。
10-6	富津団地3号	外	-	崎津バス停、郵便局、世界遺産（崎津天主堂） 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、近隣にコミセンや世界遺産の物産館・駐車場がある。	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。
10-7	富津団地5号	外	-	崎津バス停、郵便局、世界遺産（崎津天主堂） 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、近隣にコミセンや世界遺産の物産館・駐車場がある。	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。
10-8	富津団地6号	外	-	船津区公民館前バス停、郵便局、世界遺産（崎津天主堂） 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。	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。

■公営住宅

河浦地区No.2

番号	団地名	都市計画区域	用途地域	立地状況	外観の状況
10-9	新合団地2号	外	-	新合バス停、郵便局、新合地区コミセン 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。	建物は比較的新しいが外壁に汚れが見られる。
10-10	新合団地3号	外	-	新合バス停、郵便局、ガソリンスタンド、新合地区コミセン、新合保育園 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セン・旧新合小学校がある。	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

10-11	一町田団地7号	外	-	河浦支所バス停、コミセン、河浦支所、河浦小学校 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。周辺は支所やコミセン、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。	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

10-12	中村一般住宅	外	-	河浦郵便局前バス停、郵便局、河内浦城跡資料展示館、商店、河浦小学校、一町田保育園 河浦地区中心部の一町田川右岸に位置し、業務施設や店舗が立ち並ぶ住宅地の端部に立地。北側は山林となっている。	建物は老朽しており、外壁も妻面の汚れが著しい。外壁も鋼板サイディングによる補修が多々ある。
10-13	新合一一般住宅	外	-	新合バス停、郵便局、新合地区コミセン 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。	建物は比較的新しいが、外壁に汚れが見られる。
10-14	船津一般住宅1号・2号	外	-	船津区公民館前バス停、郵便局、世界遺産（崎津天主堂） 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。	建物は比較的新しく、老朽化や汚れ、サイディングの色落ちなどは見られない。

(4) 設備、共同施設の整備状況

台所・洗面所・浴室に給湯する3箇所給湯は、住戸全体の24.9%に当たる452戸で整備されており、栖本・五和・河浦の各地区で整備率が高くなっています。

公共下水道や浄化槽(単独・合併)への接続による水洗化は、全体の86.3%を占める1,566戸が整備されており、本渡・倉岳・栖本・新和・天草・河浦の各地区では全住戸で水洗化がなされています。

共用部の高齢化対応については、1階玄関スロープ及び手摺が整備されている住戸をカウントしており、天草市全体では138戸(7.6%)となっています。比較的整備率の高い天草・牛深の両地区では、福連木団地や須口団地においてこれらの整備が見られます。

駐車場については、舗装・区画線有の駐車場料金を徴収している団地、舗装はしていないが敷地内に駐車スペースが確保できる団地全てをカウントしており、戸数ベースで1,507戸、83.1%となっています。

◆設備・共同施設の状況

地区	住宅種別	3箇所給湯		水洗化		共用部高齢化対応		駐車場		管理戸数
		戸数	整備率	戸数	整備率	戸数	整備率	戸数	整備率	
本渡	公営住宅	130	27.1%	479	100.0%	9	1.9%	479	100.0%	479
	特公賃住宅	2	100.0%	2	100.0%	2	100.0%	2	100.0%	2
	改良住宅	0	0.0%	48	100.0%	0	0.0%	48	100.0%	48
	計	132	25.0%	529	100.0%	11	2.1%	529	100.0%	529
牛深	公営住宅	92	14.0%	484	73.6%	92	14.0%	484	73.6%	658
	一般住宅	4	12.9%	4	12.9%	0	0.0%	9	29.0%	31
	計	96	13.9%	488	70.8%	92	13.4%	493	71.6%	689
有明	公営住宅	14	28.0%	21	42.0%	0	0.0%	21	42.0%	50
	特公賃住宅	4	100.0%	4	100.0%	0	0.0%	4	100.0%	4
	一般住宅	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	6	50.0%	12
	計	18	27.3%	25	37.9%	0	0.0%	31	47.0%	66
御所浦	公営住宅	4	6.9%	54	93.1%	0	0.0%	8	13.8%	58
	一般住宅	4	57.1%	6	85.7%	0	0.0%	4	57.1%	7
	計	8	12.3%	60	92.3%	0	0.0%	12	18.5%	65
倉岳	公営住宅	13	18.1%	72	100.0%	0	0.0%	72	100.0%	72
	特公賃住宅	0	0.0%	6	100.0%	0	0.0%	6	100.0%	6
	一般住宅	4	28.6%	14	100.0%	0	0.0%	14	100.0%	14
	計	17	18.5%	92	100.0%	0	0.0%	92	100.0%	92
栖本	公営住宅	24	85.7%	28	100.0%	0	0.0%	24	85.7%	28
	一般住宅	0	0.0%	5	100.0%	0	0.0%	5	100.0%	5
	計	24	72.7%	33	100.0%	0	0.0%	29	87.9%	33
新和	公営住宅	0	0.0%	20	100.0%	0	0.0%	20	100.0%	20
	一般住宅	7	14.3%	49	100.0%	7	14.3%	49	100.0%	49
	計	7	10.1%	69	100.0%	7	10.1%	69	100.0%	69
五和	公営住宅	36	97.3%	36	97.3%	0	0.0%	24	64.9%	37
	計	36	97.3%	36	97.3%	0	0.0%	24	64.9%	37
天草	公営住宅	24	30.0%	80	100.0%	20	25.0%	74	92.5%	80
	一般住宅	12	80.0%	15	100.0%	8	53.3%	15	100.0%	15
	計	36	37.9%	95	100.0%	28	29.5%	89	93.7%	95
河浦	公営住宅	75	58.1%	129	100.0%	0	0.0%	129	100.0%	129
	特公賃住宅	0	0.0%	6	100.0%	0	0.0%	6	100.0%	6
	一般住宅	3	75.0%	4	100.0%	0	0.0%	4	100.0%	4
	計	78	56.1%	139	100.0%	0	0.0%	139	100.0%	139
天草市	公営住宅	412	25.6%	1,403	87.1%	121	7.5%	1,335	82.9%	1,611
	特公賃住宅	6	33.3%	18	100.0%	2	11.1%	18	100.0%	18
	改良住宅	0	0.0%	48	100.0%	0	0.0%	48	100.0%	48
	一般住宅	34	24.8%	97	70.8%	15	10.9%	106	77.4%	137
	計	452	24.9%	1,566	86.3%	138	7.6%	1,507	83.1%	1,814

(5)空家、応募状況

令和4年3月31日現在、本市の公営住宅等の空き家数は98戸、政策空き家数は125戸となっており、これらを合計すると、天草市全体の12.3%を占める223戸となります。年度ごとの空き家数については、住棟単位で最も多い月の空き家数をカウントしており、牛深・河浦の両地区で比較的多くなっています。

応募状況については、令和元年度～3年度の3箇年度の応募数を以下に示しています。応募数は、地区によって応募方法が異なるため、各年度に応募総数をカウントしており、本渡・牛深地区で多くなっています。

◆空家及び応募の状況(令和4年3月31日現在)

地区	住宅種別	政策空家		空家		R1 空家 戸数	R2 空家 戸数	R3 空家 戸数	R1 応募 数	R2 応募 数	R3 応募 数	管理戸数
		戸数	比率	戸数	比率							
本渡	公営住宅	18	3.8%	2	0.4%	5	5	4	83	69	88	479
	特公賃住宅	0	0.0%	0	0.0%	0	0	0	0	0	0	2
	改良住宅	0	0.0%	1	2.1%	3	3	3	14	3	9	48
	計	18	3.4%	3	0.6%	8	8	7	97	72	97	529
牛深	公営住宅	81	12.3%	46	7.0%	26	40	48	27	24	24	658
	一般住宅	5	16.1%	1	3.2%	0	0	1	7	0	0	31
	計	86	12.5%	47	6.8%	26	40	49	34	24	24	689
有明	公営住宅	9	18.0%	0	0.0%	0	2	1	2	4	4	50
	特公賃住宅	0	0.0%	1	25.0%	3	2	2	1	1	1	4
	一般住宅	0	0.0%	0	0.0%	1	1	0	0	1	1	12
	計	9	13.6%	1	1.5%	4	5	3	3	6	6	66
御所浦	公営住宅	2	3.4%	3	5.2%	1	1	3	4	8	4	58
	一般住宅	0	0.0%	0	0.0%	3	1	0	0	1	1	7
	計	2	3.1%	3	4.6%	4	2	3	4	9	5	65
倉岳	公営住宅	6	8.3%	0	0.0%	0	1	1	9	9	9	72
	特公賃住宅	0	0.0%	0	0.0%	0	0	0	1	1	1	6
	一般住宅	0	0.0%	0	0.0%	0	0	0	2	2	2	14
	計	6	6.5%	0	0.0%	0	1	1	12	12	12	92
栖本	公営住宅	2	7.1%	0	0.0%	1	1	0	3	2	6	28
	一般住宅	1	20.0%	1	20.0%	0	1	1	0	0	0	5
	計	3	9.1%	1	3.0%	1	2	1	3	2	6	33
新和	公営住宅	0	0.0%	0	0.0%	0	0	0	1	0	1	20
	一般住宅	0	0.0%	1	2.0%	4	4	3	0	0	6	49
	計	0	0.0%	1	1.4%	4	4	3	1	0	7	69
五和	公営住宅	0	0.0%	3	8.1%	2	7	7	0	2	4	37
	計	0	0.0%	3	8.1%	2	7	7	0	2	4	37
天草	公営住宅	1	1.3%	7	8.8%	13	9	8	7	9	5	80
	一般住宅	0	0.0%	2	13.3%	6	6	4	1	2	0	15
	計	1	1.1%	9	9.5%	19	15	12	8	11	5	95
河浦	公営住宅	0	0.0%	30	23.3%	17	29	30	5	15	18	129
	特公賃住宅	0	0.0%	0	0.0%	0	0	0	0	0	0	6
	一般住宅	0	0.0%	0	0.0%	0	0	0	1	1	1	4
	計	0	0.0%	30	21.6%	17	29	30	6	16	19	139
天草市	公営住宅	119	7.4%	91	5.6%	65	95	102	141	142	163	1,611
	特公賃住宅	0	0.0%	1	5.6%	3	2	2	2	2	2	18
	改良住宅	0	0.0%	1	2.1%	3	3	3	14	3	9	48
	一般住宅	6	4.4%	5	3.6%	14	13	9	11	7	11	137
	計	125	6.9%	98	5.4%	85	113	116	168	154	185	1,814

(6) 入居者の状況

令和4年3月31日現在、14歳以下の年少者の居る住戸は、全体の13.8%・251戸となっており、栖本地区で比率が高く、39.4%となっています。75歳以上の高齢者が居る住戸は、全体の15.9%・288戸となっており、御所浦地区の比率が高く、26.2%となっています。また、75歳以上の単身世帯についても、御所浦地区の比率が高く、21.5%・14戸となっており、市全体でみても高齢者が居る住戸の73%・210戸が単身世帯となっています。

収入超過者は、全体の6.5%に当たる118戸となっており、新和地区で比較的比率が高くなっています。また、高額所得者は全体で4戸存在していましたが、4戸すべてに明渡請求を行い、明渡が完了しています。住生活基本計画に定める最低居住面積水準以下の住戸については、28戸・1.5%となっています。

◆入居者の状況(令和4年3月31日現在)

地区	住宅種別	14歳以下 年少者が居る		75歳以上 高齢者が居る		75歳以上 高齢者独居		収入超過者		最低居住 面積以下		管理戸数
		戸数	構成比	戸数	構成比	戸数	構成比	戸数	構成比	戸数	構成比	
本渡	公営住宅	79	16.5%	80	16.7%	57	11.9%	33	6.9%	4	0.8%	479
	特公賃住宅	1	50.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	2
	改良住宅	2	4.2%	2	4.2%	2	4.2%	2	4.2%	2	4.2%	48
	計	82	15.5%	82	15.5%	59	11.2%	35	6.6%	6	1.1%	529
牛深	公営住宅	66	10.0%	100	15.2%	76	11.6%	46	7.0%	10	1.5%	658
	一般住宅	2	6.5%	5	16.1%	3	9.7%	3	9.7%	2	6.5%	31
	計	68	9.9%	105	15.2%	79	11.5%	49	7.1%	12	1.7%	689
有明	公営住宅	8	16.0%	10	20.0%	8	16.0%	0	0.0%	1	2.0%	50
	特公賃住宅	1	25.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	4
	一般住宅	2	16.7%	3	25.0%	3	25.0%	0	0.0%	0	0.0%	12
	計	11	16.7%	13	19.7%	11	16.7%	0	0.0%	1	1.5%	66
御所浦	公営住宅	6	10.3%	13	22.4%	10	17.2%	1	1.7%	5	8.6%	58
	一般住宅	2	28.6%	4	57.1%	4	57.1%	0	0.0%	1	14.3%	7
	計	8	12.3%	17	26.2%	14	21.5%	1	1.5%	6	9.2%	65
倉岳	公営住宅	10	13.9%	15	20.8%	12	16.7%	8	11.1%	1	1.4%	72
	特公賃住宅	5	83.3%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	6
	一般住宅	1	7.1%	3	21.4%	2	14.3%	0	0.0%	0	0.0%	14
	計	16	17.4%	18	19.6%	14	15.2%	8	8.7%	1	1.1%	92
栖本	公営住宅	11	39.3%	3	10.7%	2	7.1%	0	0.0%	0	0.0%	28
	一般住宅	2	40.0%	0	0.0%	0	0.0%	1	20.0%	1	20.0%	5
	計	13	39.4%	3	9.1%	2	6.1%	1	3.0%	1	3.0%	33
新和	公営住宅	2	10.0%	3	15.0%	1	5.0%	5	25.0%	1	5.0%	20
	一般住宅	10	20.4%	10	20.4%	6	12.2%	6	12.2%	0	0.0%	49
	計	12	17.4%	13	18.8%	7	10.1%	11	15.9%	1	1.4%	69
五和	公営住宅	4	10.8%	6	16.2%	2	5.4%	0	0.0%	0	0.0%	37
	計	4	10.8%	6	16.2%	2	5.4%	0	0.0%	0	0.0%	37
天草	公営住宅	12	15.0%	13	16.3%	8	10.0%	5	6.3%	0	0.0%	80
	一般住宅	1	6.7%	4	26.7%	4	26.7%	0	0.0%	0	0.0%	15
	計	13	13.7%	17	17.9%	12	12.6%	5	5.3%	0	0.0%	95
河浦	公営住宅	20	15.5%	13	10.1%	10	7.8%	8	6.2%	0	0.0%	129
	特公賃住宅	3	50.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	6
	一般住宅	1	25.0%	1	25.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	4
	計	24	17.3%	14	10.1%	10	7.2%	8	5.8%	0	0.0%	139
天草市	公営住宅	218	13.5%	256	15.9%	186	11.5%	106	6.6%	22	1.4%	1,611
	特公賃住宅	10	55.6%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	18
	改良住宅	2	4.2%	2	4.2%	2	4.2%	2	4.2%	2	4.2%	48
	一般住宅	21	15.3%	30	21.9%	22	16.1%	10	7.3%	4	2.9%	137
	計	251	13.8%	288	15.9%	210	11.6%	118	6.5%	28	1.5%	1,814

2 公営住宅等ストックの課題

(1)敷地等に関する課題

1)本市は、丘陵地等が海岸に迫り平坦地が少ないなど地形的な制約が多く、緊急車両の通行に支障のない道路の改善が必要です。

2)入居者の通勤等移動手段として自家用車が増加しており、1世帯に2台所有する世帯が多いことが地域の特性となっています。また、1台分の駐車場があっても6割の住戸で未整備となっていることから、敷地内の歩行者等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。

3)入居者の高齢化率と高齢単身者が増加しており、住宅敷地内の樹木剪定等が個人で対応できず、近隣とのトラブルに発展することが増えています。

(2)建物等に関する課題

1)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みられることから、入居者の安全を確保するため、既存ストックの計画的な建替えの検討、用途廃止を推進する必要があります。

2)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、老朽化が進み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。

3)入居者の高齢化や子育て世帯の増加に伴い、住宅セーフティネットの確立に向けた取り組みが必要です。

4)質の高い住宅ストックへの更新、ユニバーサルデザインに基づく居住環境を整備する必要があります。

5)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。

6)公営住宅の設備状況で台所・トイレ・浴室等の設備状況に不満を持つ入居者が多いことから、特に日常の水回りの設備の改善が求められています。

(3)入居者に関する課題

1)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。

第3章 上位計画における公営住宅の整備方向

1 上位計画の整理

(1)熊本県住生活基本計画(熊本県住宅マスタープラン)

住生活基本法(平成18年6月8日制定)第17条に基づく住生活基本計画(都道府県計画)であり、熊本県の住宅政策の基本となるものです。

また、県内市町村が市町村住宅マスタープラン等を策定する際の基本的な指針となるものです。

1)計画の期間

本計画の期間は、令和3年度(2021年度)から令和12年度(2030年度)までの10年間とします。

なお、県政運営の方向性や社会経済情勢の変化、全国計画の見直し等を踏まえて、概ね5年後に見直すこととします。

基本的な方針			
基本理念	住生活の将来像	基本目標	施策目標
持続可能な「新しいくまもと」の創造による豊かな住生活の実現	将来像1 誰もが安心して暮らせる住生活	基本目標1 住宅セーフティネットの確立	1.高齢者が安心して暮らせる住宅・住環境の整備 2.子育てをしやすい住宅・住環境の整備 3.住宅確保要配慮者等への自立居住サポート
	将来像2 安全・快適に暮らせる住生活	基本目標2 質の高い住宅ストックへの更新	4.耐震・防災・防犯対策の強化 5.ユニバーサルデザイン住宅の普及・啓発 6.脱炭素社会の実現に向けた省エネルギー対策の強化と環境への配慮 7.居住面積水準の改善
	将来像3 持続可能な社会で暮らせる住生活	基本目標3 住宅環境システムの構築	8.空き家対策の推進 9.リフォーム・修繕の促進 10.住宅の長寿命化と維持管理の強化 11.流通市場の活性化と住生活関連産業の振興
	将来像4 地域に愛着を持って暮らせる住生活	基本目標4 魅力的な住環境の形成	12.地域景観に配慮した街並みや地域計画に則した住環境の整備 13.地域の移住・定住促進とコミュニティの再生 14.熊本らしい木造住宅の供給促進
	将来像5 災害に備え安心して暮らせる住生活	基本目標5 頻発・激甚化する災害への対応	15.熊本地震・令和2年7月豪雨からの創造的復興 16.安全な住宅・住宅地の形成 17.災害発生時における被災者の住まいの早急な確保
県営住宅の今後のあり方(既存ストックの有効活用と長寿命化、社会ニーズに対応した運営)			

基本施策

- ①高齢者が安心して暮らせる住まいの供給支援
- ②高齢者が安心して暮らせる住まいへの住替えの推進
- ③高齢者が安心して暮らせる住環境の整備
- ④公営住宅における高齢者世帯の優先入居や低層階入居等の推進
- ⑤公営住宅における高齢者生活支援機能の充実
- ①子育て世帯が暮らしやすい良質な住宅に関する情報の提供
- ②子育て世帯に向けた持家取得に関する支援
- ③公営住宅への子育て支援施設を含めた社会福祉施設の併設の推進
- ④公営住宅における子育て世帯への優先入居等の実施
- ①公営住宅における住宅困窮者対策の推進
- ②県営住宅の公平な入退去に関する対応の強化
- ③民間賃貸住宅を活用した住宅セーフティネット機能の強化

- ①既存住宅における耐震診断・改修の推進
- ②耐震・防災に関する体制の整備
- ③防犯に対応した住まいづくりの推進
- ④住宅におけるシックハウス対策等の推進
- ①ユニバーサルデザイン住宅に関する情報発信の強化
- ②ユニバーサルデザイン住宅に対する金融支援の誘導
- ③既存民間住宅のユニバーサルデザイン化の推進
- ④公営住宅におけるユニバーサルデザイン化の推進
- ①住宅における省エネルギー対策等の推進
- ②県産木材を活用した木造住宅と長寿命型の木造住宅の推進
- ③住宅関連資材におけるリサイクルの推進
- ④熊本の気候特性を踏まえた環境に配慮した住まいづくりの推進
- ①世帯人数に応じた公営住宅の住戸面積の確保(最低居住面積水準未達世帯の解消)
- ②十分な床面積の確保(誘導居住面積水準達成率の向上)

- ①空き家発生を抑制する仕組みづくり
- ②空き家の有効活用
- ③空き家の計画的な解体・撤去
- ④市町村空家等対策計画の策定
- ①住宅リフォームに関する相談体制の充実
- ②民間賃貸住宅所有者の修繕資金確保に関する情報提供
- ③市町村による住宅リフォーム助成制度の推進
- ④公営住宅ストック改善事業の実施
- ①長期優良住宅認定制度の普及・啓発
- ②既存公営住宅の長寿命化の推進
- ③公営住宅等長寿命化計画の推進
- ④マンション管理適正化等の推進
- ⑤公営住宅への民間活力の導入
- ①住宅性能表示制度、住宅瑕疵担保履行法等の普及・啓発
- ②建物状況調査の普及・啓発
- ③住宅ストックを活かすコミュニティビジネスの促進

- ①歴史的住宅の保存・活用、景観に配慮した街なみへの誘導
- ②地域の景観に配慮した公営住宅の整備
- ③住宅と都市施設の一体的な整備の推進
- ④街なか居住の促進
- ⑤都市計画、建築規制の活用と建築協定や住民協定等の推進
- ⑥市町村マスタープランの策定
- ①定住促進のための住環境整備
- ②空き家を利活用した地域振興策の展開
- ③地域資源を活用した良好な農山漁村の住環境整備誘導
- ④地元工務店等の振興、大工等の技術者の育成
- ⑤公営住宅における県産材利用の推進
- ①民間住宅における地産地消の推進
- ②県産木材を活用した木造住宅と長寿命型の木造住宅の推進
- ③伝統構法の木造住宅の普及

- ①自宅再建等への支援
- ②公営住宅等による住まいの確保
- ③被災市街地等の再生・再構築
- ④円滑な住まい再建に向けた支援
- ⑤住まいの再建に関する相談会等の実施
- ①既存住宅における耐震診断・改修の推進
- ②災害の危険性の高いエリアへの立地抑制と既存住宅の移転促進
- ③災害に強い住環境の整備
- ④災害のリスクのある区域に立地する公営住宅の安全確保
- ①災害時における応急体制の整備
- ②応急的な住まいの早期確保
- ③恒久的な住まいの確保への支援

(2) 第3次天草市総合計画

1) 計画策定の趣旨

本市の長年に亘る発展に向け、市民と行政がともに作り上げる天草市を目指すとともに、戦略的な行財政運営を行っていくことを目的に、第3次天草市総合計画を策定しています。

2) 性格と役割

総合計画は、本市の将来像を明確に描き、これを市民と行政が共創して実現するためのまちづくり目標や基本的な方針を明らかにしたもので、総合的、長期的な計画であり、本市における最上位の計画として位置付けています。

- ① 本市の将来像と、それを達成するための市政の目標を総合的かつ体系的に示し、計画的に市政を運営していくための指針となるものです。
- ② 市民をはじめ各種団体や民間企業などに対し、指針を示し、理解と協力を得ながら、まちづくりへの参画を求めるものです。
- ③ 国や県に対して、本市の主体的なまちづくりの方向性を明らかにし、計画の実現に向け、積極的な支援と協力を要請するものです。
- ④ 第2次天草総合計画に引き続き、総合計画を核とした自治体経営のトータル・システム(※1)を進めるものです。

※1「トータル・システム」とは、行政における全てのシステム(実施計画、予算編成、行政評価など)が、全体として機能するよう同じ方向に向いている状態のことをいいます。

3) 計画期間

- ① 基本構想: 7年間(令和5年度から令和11年度まで)
- ② 基本計画: 前期を令和7年度までの3年間、後期を令和11年度までの4年間とします。

4) 理念と将来像

将来像

ともしつながら 幸せ実感 宝の島“天草”

理念

将来像「ともしつながら 幸せ実感 宝の島“天草”」の実現に向け、市民と行政が共有する理念として次の4つを定めます。行政においても理念を定めます。

《理念》ともしつながら 学びともに育つまち

《理念》つながら稼げるまち

《理念》やさしさと安心のまち

- ありがたい姿・・・市民が安心して暮らせる環境ができている
- 政策・・・住環境の整備(都市整備基盤部門に市営住宅関係は入っています。)

《理念》自然と共生するまち

《理念》挑み続ける行政経営

(3)天草市住生活基本計画(天草市住宅マスタープラン)

天草市住生活基本計画(天草市住宅マスタープラン)は、国の住生活基本計画及び熊本県住生活基本計画(熊本県住宅マスタープラン)、天草市総合計画を上位計画とする住宅・居住環境に関する基本計画です。

1)計画の期間

本計画の期間は、令和2年度(2020年度)から令和7年度(2025年度)までの6年間とします。なお、本計画は天草市総合計画や全国計画の見直し等を踏まえて、概ね3年後に見直すこととします。

基本方針			基本施策	展開方向
I 安心な暮らしの実現	II 良質な住まいの実現	III 住みやすいまちの実現	質の高い住宅の整備	a.住宅性能表示制度、長期優良住宅の普及促進 b.住宅耐震性の向上 c.環境に配慮した住宅供給促進 d.住宅の長寿命化の促進
			良好な住環境の維持・形成	a.災害に強い都市基盤 b.環境にやさしい住環境 c.若者が定住できる良好な住環境の形成
			高齢者・障がい者に配慮した住宅の確保	a.高齢者等に配慮した住宅づくりの促進 b.安心して入居ができる体制・環境づくり c.ユニバーサルデザインに配慮した住宅促進
			公的公営住宅の供給	a.公営住宅の適正な管理 b.公営住宅の適正な配置 c.公営住宅の質の改善
			住宅市場への情報発信と連携	a.住宅の情報提供 b.相談窓口の設置
			住民参加のまちづくり	
			市営住宅の供給およびストック	
			民間住宅建設の誘導及びストック	a.安全で快適な民間住宅の建設促進 b.住み替え需要への対応

①質の高い住宅の整備
近年の急速な少子高齢化の進行や生活様式の多様化など社会情勢の変化に対応し、市民の多様な住宅ニーズに応えられる良質な住宅ストックの形成を目指します。
特に、既存住宅では、生命に関わる耐震化や高齢化等に対応したユニバーサルデザインによる住まいづくりなどについて、早期の改善を促進します。

②良好な住環境の維持・形成
地域の自然、歴史、文化などの特性に合わせて、住民が誇りと愛着をもつことのできる良好な居住環境の形成を目指します。
また、漁村集落をはじめ市内の各所に点在する木造老朽家屋が密集する地域では、不燃化や接道不良住宅の改善などを促進し、災害に強い住宅、住宅地づくりを推進します。

③高齢者・障がい者に配慮した住宅の確保
市場重視の住宅政策への転換が進められる中で、高齢者や障がい者などの住宅弱者が住み慣れた地域や家庭で自立し、安心して暮らし続けることができる住宅の確保など地域の実情に即した体制の充実を目指します。

④公的賃貸住宅の提供
住宅は健康で文化的な生活にとって不可欠な基盤であることから、低額所得者、被災者、高齢者、子育て家庭など特に配慮が必要な人に安定して住宅が確保されるよう、公的な住宅の充実を図ります。

⑤住宅市場への情報発信、行政と民間の連携
市民の多様な住宅ニーズに応えるとともに、住宅市場の流動化、活性化を図るため、住まいに関する情報提供を行います。

⑥住民参加のまちづくり
良好な居住環境を形成するため、福祉や環境部門など関係する部門と連携した効率的・効果的な住まいづくりを目指します。また、住む人が快適な居住環境を形成するため、計画づくりや事業実施における住民参加を促進します。

⑦市営住宅の供給およびストック
人口が減少するとともに財政的にも厳しい状況のもと、住宅困窮者等に対する市営住宅の役割を踏まえ、既存の住宅ストックを最大限に活用し安定的な住宅供給に努めます。

⑧民間住宅建設の誘導及びストック
市民の需要に即した住宅供給が図られるよう、民間事業者の持つ能力を活用しつつ、良質な住宅供給の促進を図ります。また、事業者への適正な指導を行うなど、住宅購入者等の利益の擁護及び増進が図られることを支援していきます。

2) 公営住宅に関する基本方針と施策の展開

■ 公的賃貸住宅の供給

低額所得者、被災者、高齢者、子育て家庭など特に配慮が必要な人に安定して住宅が確保されるよう、公的な住宅の充実を図る。

① 公営住宅の適正な管理

- ・入居機会の公平性を確保するため、入居世帯の資格を適宜確認する。
- ・定住化傾向にある収入超過者や高額所得者の退去を促す。

② 公営住宅の適正な配置

- ・広域に散在、偏在する公営住宅の適正化を図るため、老朽化が進む住宅や小規模団地(10戸程度)で需要が低い住宅は用途廃止を推進するなど、集約化を図る。
- ・安定した公営住宅の供給を図り、セーフティネット機能を高める。

③ 公営住宅の質の改善

- ・高齢者、障がい者は、1階への優先的な入居や住み替えなどを推進し、暮らしやすい環境の提供に努めるとともに、既存住宅のバリアフリー化を推進する。

■ 公営住宅等の供給及びストック

住宅困窮者等に対するセーフティネットとしての公営住宅等の役割を踏まえ、既存の住宅ストックを最大限活用して安定的な住宅供給に努める。

- ・多様化する社会的弱者の円滑な入居を図るため、適正な住戸の供給に努める。
- ・既存公営住宅等ストックの活用に努め、必要に応じて改善を図る。

3) 目標年次における管理戸数の推計

◆ 管理戸数の推計

現状 (令和4年年度)	目標年次 (令和14年度)
1,814 戸	1,475 戸

4) 聞き取り調査による特性

① 不満がある

- ・天草市内は通勤手段の大半が自動車通勤であることから、駐車場が不足している。
- ・手すりや段差解消の高齢者対策に不満がある。
- ・台所、トイレ、浴室等の設備状況に不満がある。(給湯器がない、換気扇がない、浴槽が狭い等)
- ・上下及び左右の音が気になる。

② 住みたい公営住宅

- ・高齢者への配慮が行き届いた住宅
- ・耐火、防火建築の住宅
- ・駐車場がある住宅

③ 公営住宅に希望する施設

- ・駐車場
- ・高齢者対策設備
- ・子どもの遊び場

④ 望ましい公営住宅

- ・災害に強い住宅
- ・高齢者、障がい者のためのバリアフリー対策
- ・古くても家賃の安い住宅

第4章 公営住宅等整備の目標と整備水準

1 基本目標と基本方針

これまでの公営住宅等整備の課題や上位計画における整備方向を踏まえ、基本目標及び基本方針を以下のように設定します。

◆基本目標と基本方針

基本目標: 安心・安全・快適に暮らせる公営住宅の実現

基本方針1

老朽化した既存ストックの計画的で質的向上を目指した整備の推進

- 適正な居住水準の確保など、住宅セーフティネット機能を高める住宅の整備
- 高齢者世帯・子育て世帯への優先入居等の実施及び住宅困窮者対策の推進
- 需要と空き家状況を勘案しつつ、安定した公営住宅の供給量の確保

基本方針2

ユニバーサルデザインの理念に基づく公営住宅等の整備

- 高齢者や障がい者に配慮した住宅の改善事業の推進

基本方針3

既存ストックの居住性の向上及び長寿命化の推進

- 予防保全的な維持管理及び耐久性の向上等によるライフサイクルコストの削減
- 長寿命化に資する改善事業の計画的な実施
- 団地内の歩行者の安全性を確保する駐車場の整備
- 地球環境負荷の低減を図る脱炭素化事業の活用検討や導入
- 台所・トイレ・浴室などの水回り設備の改善による快適性の確保

基本方針4

効率的な公営住宅の管理

- 分散する小規模団地の統廃合や用途廃止など集約化による効率的な住宅の管理・運営
- 投資の軽減や効率的な供給が可能な借上げ公営住宅方式など民間活力誘導の検討

2 整備水準

上記の基本方針に基づいて、住宅や共同施設等に係る基本的な整備水準を以下に設定します。

(1) 居住性確保に係る整備水準

- ①3箇所給湯(台所・洗面所・浴室)の設置
- ②公共下水道又は合併処理浄化槽への接続による水洗化(単独浄化槽は合併浄化槽へ改修)
- ③住戸内の内装材等の劣化や傷みの大きい箇所及び段差解消については、改修工事期間中の仮住居等を考慮しつつ、計画的に実施

◆改善事業の対象項目の参考例

	1:住戸改善	2:共用部分改善	3:屋外・外構改善
A:居住性確保	<ul style="list-style-type: none"> ・間取りの改修 ・給湯設備の設置 ・電気容量のアップ ・外壁、最上階の天井等の断熱 ・開口部のアルミサッシ化等 	<ul style="list-style-type: none"> ・給水方式の変更 ・断熱化対応 ・共視聴アンテナ設備設置(当該建物に起因する電波障害対策の既設共聴アンテナ等の改修も含む)等 	<ul style="list-style-type: none"> ・雨水貯留施設の設置 ・集会所の整備、増改築 ・児童遊園の整備 ・排水処理施設の整備等
B:福祉対応	<ul style="list-style-type: none"> ・住戸内部の段差解消 ・屋内手摺設置 ・浴槽、便器の高齢者対応 ・高齢者対応建具 ・流し台、洗面台更新等 	<ul style="list-style-type: none"> ・階段等の手摺設置 ・中層EVの設置、機能向上 ・段差解消 ・視聴覚障害者誘導用ブロック等の設置等 	<ul style="list-style-type: none"> ・屋外通路の手摺設置 ・屋外通路の幅員確保 ・スコープの設置 ・電線の地中化等
C:安全性確保	<ul style="list-style-type: none"> ・台所壁の不燃化 ・避難経路の確保 ・アスベストの除去等 ・防犯対策(ピッキングが困難な玄関錠、補助錠の設置、破壊が困難なガラスへの取替、面格子等の防犯建物部品設置)等 	<ul style="list-style-type: none"> ・外壁落下防止改修 ・ベランダ手摺のアルミ化 ・防火区画 ・避難設備の設置 ・アスベストの除去等 ・防犯カメラの設置 ・耐震改修 	<ul style="list-style-type: none"> ・屋外消火栓設置 ・避難経路となる通路等の整備 ・通路等の照明設備の改修(LED化、照度確保等) ・ガス管の耐震性、耐食性向上
D:長寿命化	<ul style="list-style-type: none"> ・浴室の防水性向上に資する工事 ・内壁の断熱性向上、耐久性向上に資する工事 ・配管の耐久性向上に資する工事等 	<ul style="list-style-type: none"> ・躯体、屋上、外壁、配管の耐久性向上 ・避難施設の耐久性向上等 	<ul style="list-style-type: none"> ・配管の耐久性、耐食性の向上に資する工事等

(2)福祉対応に係る整備水準

- ① 供用階段の手摺設置
- ② 中層耐火構造棟の1階共用部スロープ、手すり設置
- ③ 中層耐火構造棟の玄関、浴室、都市れの手すり設置
- ④ 建替えの場合は、以下に示す高齢化整備指針の遵守

◆高齢化整備指針(参考)

<ul style="list-style-type: none"> ・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付けない(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、便所は介護ができる広さを確保 ・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) 	<p>長寿社会対応住宅設計指針</p>
--	---------------------

(3)安全性確保に係る整備水準

- ① 中層耐火構造棟においてピッキング防止錠を備えた玄関戸の設置
- ② 老朽化した自転車置場及び中層耐火構造棟の未整備団地への防犯上有効な自転車置場の建替え・設置

3 将来ストックの設定

ここでは、将来ストックの設定にあたり、目標年次の総人口を推計します。

目標年次である令和12年の将来人口については、今後も減少し、天草市の推計人口及び推計世帯数は結果は下記のとおりと想定され、63,500人になるものと設定します。

(1) 将来人口・将来世帯数の推測

◆国交省 国土技術政策総合研究所作成プログラムによる人口・世帯数推計結果(令和7年度以降)

※プログラムが5年単位の総人口、世帯数であることから目標年次の令和14年度については、令和12年度データを充てることとします。

	平成12年	平成17年	平成22年	平成27年	令和2年	令和7年	令和12年	令和17年	令和22年
総人口(人)	102,907	96,473	89,091	82,739	75,826	69,782	63,552	57,505	51,651
世帯数(世帯)	36,296	35,426	34,281	32,591	31,855	28,685	26,860	24,563	22,049
1世帯当り人員 (人/世帯)	2.84	2.72	2.60	2.54	2.38	2.43	2.37	2.34	2.34

(2) 将来住宅必要ストック数

本市の公営住宅に対する需要と供給は、概ね均衡した状態にあり、今後の公営住宅に対する需要は、世帯数の減少により低くなることが想定されるため、以下の式を用いて算出します。

■ 目標年次の管理戸数 = 現状戸数 × 将来世帯数 / 令和2年度世帯数 (令和2年国勢調査)

現状戸数 [管理戸数 - (空家・政策空家戸数 + 高額所得者住戸数)]

令和4年3月31日現在

令和7年度	管理戸数	空家戸数	政策空家戸数	高額所得者住戸数	現状戸数	将来世帯数	令和2年度世帯数	目標年次の住戸数(計算値)
	1,814戸	126戸	126戸	0戸	1,562戸	世帯 28,685	世帯 31,855	1,520戸

令和4年3月31日現在

令和14年度	管理戸数	空家戸数	政策空家戸数	高額所得者住戸数	現状戸数	将来世帯数	令和2年度世帯数	目標年次の住戸数(計算値)
	1,814戸	126戸	126戸	0戸	1,562戸	世帯 26,860	世帯 31,855	1,420戸

※第2次公営住宅等長寿命化策定に伴う令和14年度末、住宅ストック目標戸数1,420戸の計画となるが、ストック活用方針による用途廃止戸数が339戸であることから、1,814戸 - 339戸 = 1,475戸となるため、今計画の目標年次戸数は、**1,475戸**とします。

平成24年3月策定時

平成24年度	管理戸数	空家戸数	政策空家戸数	高額所得者住戸数	現状戸数	将来世帯数	平成22年度世帯数	目標年次の住戸数(計算値)
	1,921戸	50戸	61戸	0戸	1,810戸	世帯 32,766	世帯 34,272	1,710戸

上記は、第1次公営住宅等長寿命化策定時の計画であるが、目標年次である令和3年度の必要ストック数1,710戸に対し1,814戸と進捗状況は大きく遅れています。

(3) 他都市との比較

本市と総世帯数が同規模程度の都市における公営住宅等を調査し、管理戸数や世帯比率の面から将来ストックを確認すると、概ね世帯数が3万戸前後の都市では4~6%台の世帯比率となっており、今回計画の天草市の世帯比率は5.5%であり、平均的な計画戸数となっています。

第5章 団地別・住棟別ストック活用計画

1 選定基準の考え方

(1) 1次判定の選定基準の考え方

1) 選定基準の考え方

経過年数、需要、高度利用の必要性と可能性及び改善履歴による評価を行い、維持管理、建替え、用途廃止の対象とする住棟を判定します。また、維持管理、建替え、用途廃止の判定ができなかった住棟（継続判定）については、2次判定を行います。

○建替えの対象とする住棟

昭和20年代、30年代、40年代ストック、準耐火構造2階・準耐火構造平屋・木造の昭和50年代ストック、準耐火構造平屋・木造の60年代のストックのうち、需要が見込め、かつ、高度利用の必要性、可能性が高い住棟を「建替え」の対象とする。ただし、改善事業の実施後、標準管理期間を経過していない場合は、当該期間中は「維持保全」の対象とする。

○用途廃止の対象とする住棟

昭和20年代、30年代、40年代ストック、準耐火構造2階・準耐火構造平屋・木造の昭和50年代ストック、準耐火構造平屋・木造の60年代のストックのうち、需要が見込めず、かつ、高度利用の必要性、可能性が低い住棟を「用途廃止」の対象とする。ただし、改善事業の実施後、標準管理期間を経過していない場合は、当該期間中は「維持保全」の対象とする。

○維持管理の対象とする住棟

改善事業の実施後、標準管理期間を経過していない住棟（継続判定とする住棟）・維持管理、建替え、用途廃止との判定ができなかった住棟を「維持管理」の対象とする。

○需要の評価の考え方

応募倍率及び空家率の状況等により需要を評価し、地域における公営住宅の需要が高い団地は、建替え又は改善による更新の対象とする。なお、1次判定結果の表中にある空家戸数及び政策空家戸数については、令和4年3月末日現在の数値である。

○高度利用の必要性及び可能性の考え方

団地に係る法規制（用途地域、指定容積率）、位置条件、団地の敷地規模及び形状等により高度利用の必要性及び可能性を評価する。

2) 建築年数判定基準

○以下に公営住宅の目標管理期間（耐用年数）と建築年による判定基準を示す。

	手法・構造	目標管理期間(耐用年数)
建替え	耐火構造	70年
	準耐火構造2階建	45年
	準耐火構造平屋建、木造	30年
全面的改善		概ね30年以上
個別改善		概ね10年以上

- ① 耐火構造：計画期間までに耐用年数の1/2を経過するストックは「継続判定」、1/2を経過しないストックは「維持管理」とする。

- ② 準耐火構造 2 階建・準耐火構造平屋・木造：計画期間までに耐用年数を経過するストックは「建替え又は用途廃止」、計画期間までに耐用年数の 1/2 を経過するストックは「継続判定」、これら以外は「維持管理」とする。

3) 需要判定基準

○需要による判定は、団地単位の直近 3 箇年度空家率及び応募倍率の平均値を利用して行い、築年数判定において「建替え又は用途廃止」と判定された住棟について「建替え」及び「用途廃止」を選定する。なお、築年数判定において「継続判定」又は「維持管理」と判定された住棟は、需要判定においても同様の判定とする。

- ① 3 箇年度の平均空家率が「10%以下」で平均応募率が「1.0 以上」の場合は、需要が高く需要結果欄に「○」と評価し、需要判定結果を「建替え」とする。
- ② 3 箇年度の平均空家率が「10%以下」で平均応募率が「1.0 未満 0.1 以上」の場合は、やや需要が高く需要結果欄に「△」と評価し、需要判定結果を「建替え」とする。また、空家が発生しないため平均空家率が「0%」の住棟、あるいは全住棟に対して年間 1 回の応募を受け付ける地域で応募がある場合についても、やや需要が高く需要結果欄に「△」と評価し、需要判定結果を「建替え」とする。
- ③ 3 箇年度の平均空家率が「10%を超え」で平均応募率が「0.1 未満」の場合は、需要が低く需要結果欄に「×」と評価し、需要判定結果を「用途廃止」とする。

4) 高度利用判定基準

○高度利用の可能性と必要性による判定は、法規制状況及び敷地面積の条件を以下の判定評価ポイントを使用して行い、「建替え」及び「用途廃止」を選定する。なお、需要判定結果において「継続判定」又は「維持管理」と判定された住棟は、当該結果をそのまま高度利用判定とする。

- ① 法規制評価：法規制状況において、都市計画区域内で住居系用途地域内にある場合は、計画的で良好な住環境を形成することができるものとして「2」と評価する。また、都市計画区域内で用途地域外にある場合は「1」、都市計画区域外にある場合は「0」と評価する。なお、評価が「2」の場合は、ほぼ既成市街地内にあり買物や交通などの生活利便性は概ね高いものと判断する。
- ② 敷地面積評価：敷地面積規模において、以下の設定から面積 1,350m² を高度利用可能性の最低基準とし、1,350m² 未満の場合は「0」、1,350m² 以上 4,000m² 未満の場合は高度利用がある程度可能と判断し「1」、4,000m² 以上の場合は「2」と判断する。
- ※一般的に中層 4 スパン (3 階建 12 戸) で共用施設等を含む戸当り敷地面積が 120m² 程度あれば高度利用の可能性及びゆとりある住環境が得られる団地と考えられ、この場合概ね敷地面積が 1,440m² 程度となる。
- ※本市 (本渡地区) の耐火構造 3 階建ての団地で、共用施設を備えている団地の平均戸当り敷地面積は以下のとおりであり、高度利用の可能性及びゆとりある住環境が得られる団地の最低敷地面積

を約 1,350m² と設定する。また、やや可能性のある敷地面積として 3 棟 36 戸が可能な 4,000m² を中間的な基準と設定する。

◆戸当り敷地面積状況

番号	団地名	敷地面積 (m ²)	棟数	管理 戸数	住戸当り 敷地面積(m ²)	共用施 設等
1-1	知ヶ崎団地	32,241.18	35	241	134	○
1-6	小松原団地	2,635.53	4	24	110	○
1-7	志登平団地	2,239.93	2	24	93	○
平均戸当り敷地面積					112	-
耐火構造3階建 戸数12戸の団地敷地面積					1,344	○

③ 高度利用結果：判断結果は、①と②を合計して行い、合計が「2 ポイント以上」の場合は高度利用の必要と可能性があるものとする。

○高度利用判定結果については、需要判定結果が「建替え」で高度利用結果「2 ポイント以上」の場合は「建替え」、「1 ポイント以下」の場合は「用途廃止」と判定する。また、需要判定結果が「用途廃止」で高度利用結果「2 ポイント以上」の場合は「建替え」、「1 ポイント以下」の場合は「用途廃止」と判定する。

5) 改善履歴判定基準

○住棟全体の外壁改修や屋上防水改修、公共下水道接続など、大規模な改善・改修工事を実施した住棟について、工事後標準管理期間 10 年を経過していない場合は、当該期間内を「維持保全」とする。

① 過去 10 年以内に大規模な改善・改修工事を行った住棟については「○」と評価し、高度利用判定結果が「建替え」又は「用途廃止」、「継続判定」の場合は、標準管理期間内を「維持保全」とする。これ以外は「×」とし、高度利用判定結果を改善履歴判定結果とする。なお、標準管理期間を経過後は高度利用判定結果とする。

(2) 2次判定の選定基準の考え方

1) 選定基準の考え方

1 次判定の結果、「建替え」・「用途廃止」以外の住棟を対象に、躯体の安全性、避難の安全性、居住性の順に評価を行い、住棟別の事業内容を検討します。また、1 次判定及び 2 次判定において維持管理、個別改善とした住棟を対象に、長寿命化型改善の必要性を検討します。

2) 躯体の安全性の判定

○躯体の耐震性及び耐震改修の必要性、可否を判定する。評価の手法、評価の考え方は次のとおりとする。

- ① 昭和 56 年の建築基準法施行令（新耐震基準）に基づき設計・施工された住棟については耐震性を有するものとし「◎」と評価する。
- ② 新耐震基準以前の木造の住棟で、耐震診断を行った結果、耐震性が確認されたもの（倒壊しない・一応倒壊しない）については耐震性を有するものとし「○」と評価する。

- ③ 新耐震基準以前の準耐火構造 2 階及び準耐火構造平屋の住棟で、昭和 48 年以降の標準設計の住棟については、熊本県の判断である「A1 耐震性確認」を参考として耐震性を有するものとし「○」と評価する。
- ④ 上記①②③以外で壁式構造の住棟、ピロティ形式を有しない住棟については、耐震性が確保されているものと考え、「△」と評価する。
- ⑤ 新耐震基準に基づかない木造の住棟で、耐震診断を行った結果、耐震性を有しない（倒壊する可能性がある・倒壊する可能性が高い）と判断された住棟は「×」と評価する。
- ⑥ 上記①②③④の判定は、躯体安全性に問題が「無」とする。
- ⑦ 上記⑤の判定は、躯体安全性に問題が「有」とする。
- ⑧ 躯体の耐震性に問題が「有」と判断された住棟について、耐震改修の可能性がある場合は「有」、ない場合は「無」とする。

○躯体について耐震性に問題が「有」と判断され、かつ、耐震改修の可能性が「無」の住棟は、原則として「建替え」と判定する。

○躯体について耐震性に問題が「無」と判定され、又は問題は「有」だが耐震改修の可能性が「有」の住棟は、避難の安全性の判定へ進む。

3) 避難の安全性の判定

○二方向避難、防火区画の確保及び可否を判定する。評価の手法、評価の考え方は次のとおりとする。

- ① 二方向避難、防火区画が確保されていれば「○」と評価する。
- ② 二方向避難、防火区画が確保されていない場合「×」と評価する。

○評価が「○」の場合、又は評価が「×」の場合で個別改善又は全面的改善により確保の可能性が「有」の場合には居住性の判定に進む。

○評価が「×」の場合で確保の可能性が「無」の場合には「建替え」と判定する。

4) 居住性の判定

○居住性の現状及び改善の必要性、可否について検討する。評価の手法、評価の考え方は次のとおりとする

- ① 住戸面積：標準的な世帯構成 3 人の最低居住面積水準である 40m² 未満の小規模住戸であれば「×」、これ以外は「○」と評価する。
- ② 3 箇所給湯：3 箇所給湯（台所、洗面所、風呂）であれば「○」、これ以外は「×」と評価する。
- ③ 下水道整備：公共下水道及び合併浄化槽に接続されていれば「○」、単独処理浄化槽に接続されていれば「△」、これら以外は「×」と評価する。
- ④ 共用部高齢化対応：手摺・スロープなど高齢化対応であれば「○」、これ以外は「×」と評価する。
- ⑤ 駐車場：駐車場があれば「舗装有○」、「舗装無△」、それ以外は「×」と評価する。

- ⑥ 住棟単位で全ての項目が「○」の場合は、居住性に問題は「無」とする。
- ⑦ 住棟単位で各項目に「×」がある場合は、居住性に問題が「有」とする。
- ⑧ 居住性に問題が「有」の場合で、部分的改善の可能性のあるものは個別改善可能性が「有」とする。
- ⑨ 居住性に問題が「有」の場合で、部分的改善の可能性がないものは、個別改善可能性は「無」とする。
- ⑩ 全面的改善による対応の可能性がある場合は「有」、対応の可能性がない場合は「無」とする。

○居住性に問題が「無」の場合は「維持管理」と判定し、長寿命化型改善必要性の判定へ進む。

○居住性に問題が「有」で、個別改善可能性が「有」の場合は「個別改善」と判定し、長寿命化型改善必要性の判定へ進む。

○居住性に問題が「有」で、個別改善可能性が「無」の場合は全面的改善の可能性の判定へ進む。

○全面的改善による対応の可能性が「有」の場合は「全面的改善」と判定し、対応の可能性が「無」の場合は「建替え」と判定する。

5) 長寿命化型改善の必要性の判定

○長寿命化型改善の必要性、可否について次の項目について検討する。

- ① 中長期的な修繕計画及び定期点検等に基づいて、耐久性の向上、躯体への影響の低減、維持管理の容易性等の向上に関する改善が必要と判断される住棟は、「長寿命化型改善」を行う。
- ② 上記のような改善について、予防保全的な改善の必要性が認められる場合、他の修繕・改善工事と合わせて合理的・効率的に行うことが適当と認められる場合は、「長寿命化型改善」を行う。
- ③ 長寿命化型改善の必要性が低いと判断された住棟は、「修繕対応」又は長寿命化型改善以外の「個別改善」とする。

(3) 3次判定の選定基準の考え方

1) 選定基準の考え方

1次判定及び2次判定による各住棟別の適用手法の候補の判定過程と結果を踏まえ、次の視点から団地単位又は団地の一部を対象に総合的検討を行い、住棟別の事業内容に関する最終判定を行います。

2) 団地単位での効率的ストック活用

○団地として住棟相互の連携によるストック活用を行うことによる、より効果的かつ効率的なストック活用の可能性について検討する。

- ① 建替え、全面的改善又は個別改善と判定された住棟が混在する場合は、住棟の配置や事業の手順、高度利用の可能性等を勘案して、建替えが適切と考えられる住棟について隣接住棟との一体的な建替えを検討する。
- ② 大規模な団地において、コミュニティミックスを図る必要がある場合は、個別改善、全面的改善又は建替えの複合的实施を検討する。

3) まちづくりの観点から見た地域整備への貢献

○周辺市街地における公益的施設等及び基盤施設の整備水準の向上の必要性が高い場合は、これらに配慮したストック活用の可能性を検討する。

- ① 周辺市街地において不足している公益的施設等の団地内における整備を検討する。
- ② 団地及び周辺市街地に係る都市計画道路や公共下水道の整備計画がある場合は、団地整備への影響やそれらの整備時期を勘案し、団地の整備時期を検討する。
- ③ 団地敷地に隣接する狭幅員道路の拡幅を検討する。

4) 地域単位での効率的ストック活用

○建替えや全面的改善が必要な複数の団地が一定の地域内で近接して立地する場合は、相互の団地で整備時期を調整するなど、より効果的かつ効率的なストック活用の可能性について検討する。

- ① 近接した相互の団地で建替えや全面改善を行う場合は、居住者の仮移転に大きな負担がかからないよう、どちらかの団地を仮住居として活用するなど、相互の団地で整備時期を調整する。また、居住者の理解と協力を得た上で、工事騒音がなく移転の回数も少ない他団地への住み替えについても、情報を提供し希望者等の把握に努めるなど、複合的な実施を検討する。その際、コミュニティバランスが崩れないよう、コミュニティミックスの形成に配慮する。
- ② 高度利用の可能性が低く、他の敷地での高度利用の可能性がある場合には、地域の実情を踏まえ、別の敷地での整備（非現地建替え）を検討する。

5) 周辺道路の整備状況

○全面的改善若しくは建替えの実施に際して必要となる大型工事車両等のアクセス道路の確保、資材置き場の確保等について検討する。

- ① 幅員 6m未満の道路でのみ接続されている団地において、当該道路の拡幅整備の実施可能時期を勘案しつつ、全面的改善若しくは建替えを行うことを検討する。

6) 仮住居の確保

○全面的改善若しくは建替えの実施に際して必要となる仮住居の確保について検討する。

- ① 同一団地内若しくは近隣における建替事業等の実施スケジュールを勘案し、仮住居の

必要時期、戻り入居の時期等の調整を行いつつ、維持保全、全面的改善若しくは建替えのスケジュールを検討する。

7) 他の事業主体との連携

- 他の事業主体との連携による効率的な手法の適用について検討する。
- 多様な世帯が居住するコミュニティミックスの促進の観点、土地の高度有効利用・敷地の整形化の観点、団地の円滑な更新の観点から検討する。
 - ① 他の事業主体による公共賃貸住宅との合築を検討する。
 - ② 他の事業主体による公共賃貸住宅との土地交換を検討する。
 - ③ 供給スケジュールを検討する。
 - ④ 近接・隣接団地での高齢者世帯・若年世帯の世帯構成バランスを調整する。
 - ⑤ 余剰値の創出による社会福祉施設等の誘導・一体的整備を検討する。

2 ストック活用手法の判定

1次判定	団地・住棟状況		築年数判定						需要判定		高度利用判定				改善履歴判定		一次判定結果									
	番号	面積(m ²)	棟数	管理戸数	建設年度	構造	耐用年数	2023年数	2032年数	築年数判定	空家戸数	政策空家	R1~R3平均空家率	R1~R3平均空家率	需要判定結果	都市計画区域		用途地域	容積率%	法的制限	敷地面積	高度利用結果	高度利用結果	改善履歴判定結果	改善履歴判定結果	
公営住宅	1-1	知ヶ崎団地	32,241.18	1	6 S44 1989	準耐平	30	15	54	63	建設/用途廃止	0	1									建替え	建替え	×	建替え	
				3	14 S44 1969	準耐平	30	15	54	63	建設/用途廃止	0	4										建替え	建替え	×	建替え
				1	6 S45 1970	準耐平	30	15	53	62	建設/用途廃止	0	2										建替え	建替え	×	建替え
				3	14 S45 1970	準耐平	30	15	53	62	建設/用途廃止	0	4										建替え	建替え	×	建替え
				3	16 S46 1971	準耐平	30	15	52	61	建設/用途廃止	0	4										建替え	建替え	×	建替え
				1	4 S46 1971	準耐平	30	15	52	61	建設/用途廃止	0	0										建替え	建替え	×	建替え
				3	14 S49 1974	準耐平	30	15	49	58	建設/用途廃止	0	0										建替え	建替え	×	建替え
				1	6 S49 1974	準耐平	30	15	49	58	建設/用途廃止	0	2										建替え	建替え	×	建替え
				3	14 S50 1975	準耐平	30	15	48	57	建設/用途廃止	0	0										建替え	建替え	×	建替え
				1	6 S50 1975	準耐平	30	15	48	57	建設/用途廃止	0	0										建替え	建替え	×	建替え
				5	15 S57 1982	準耐2	45	23	41	50	建設/用途廃止	0	0										建替え	建替え	○	維持保全R9~10
				4	S60 1985	中耐3	70	35	38	47	継続判定	0	0										継続判定	継続判定	○	維持保全R10
				8	S60 1985	中耐3	70	35	38	47	継続判定	0	0										継続判定	継続判定	○	維持保全R10
				4	S60 1985	中耐3	70	35	38	47	継続判定	1	0										継続判定	継続判定	○	維持保全R11
				8	S60 1985	中耐3	70	35	38	47	継続判定	1	0										継続判定	継続判定	○	維持保全R11
				4	S61 1986	中耐3	70	35	37	46	継続判定	0	0	0.08%	2.1								継続判定	継続判定	○	維持保全R11
				8	S61 1986	中耐3	70	35	37	46	継続判定	0	0										継続判定	継続判定	○	維持保全R11
				6	S62 1987	中耐3	70	35	36	45	継続判定	0	0										継続判定	継続判定	○	維持保全R12
				12	S62 1987	中耐3	70	35	36	45	継続判定	0	0										継続判定	継続判定	○	維持保全R12
				4	S63 1988	中耐3	70	35	35	44	継続判定	0	0										継続判定	継続判定	○	維持保全R11
				8	S63 1988	中耐3	70	35	35	44	継続判定	0	0										継続判定	継続判定	○	維持保全R11
			4	S63 1988	中耐3	70	35	35	44	継続判定	0	0										継続判定	継続判定	○	維持保全R12	
			8	S63 1988	中耐3	70	35	35	44	継続判定	0	0										継続判定	継続判定	○	維持保全R12	
			4	H1 1989	中耐3	70	35	34	43	継続判定	0	0										継続判定	継続判定	○	維持保全R13	
			8	H1 1989	中耐3	70	35	34	43	継続判定	0	0										継続判定	継続判定	○	維持保全R13	
			4	H1 1989	中耐3	70	35	34	43	継続判定	0	0										継続判定	継続判定	○	維持保全R14	
			8	H1 1989	中耐3	70	35	34	43	継続判定	0	0										継続判定	継続判定	○	維持保全R14	
			4	H3 1991	中耐3	70	35	32	41	継続判定	0	0										継続判定	継続判定	○	維持保全R14	
			8	H3 1991	中耐3	70	35	32	41	継続判定	0	0										継続判定	継続判定	○	維持保全R14	
			4	H4 1992	中耐3	70	35	31	40	継続判定	0	0										継続判定	継続判定	○	維持保全R15	
			8	H4 1992	中耐3	70	35	31	40	継続判定	0	0										継続判定	継続判定	○	維持保全R15	
			3	18 S51 1976	準耐2	45	23	47	56	建設/用途廃止	0	0	0.00%	1.7								建替え	建替え	×	建替え	
			12	S51 1976	準耐2	45	23	47	56	建設/用途廃止	0	0										建替え	建替え	×	建替え	
			24	S52 1977	中耐4	70	35	46	55	継続判定	0	0										継続判定	継続判定	×	継続判定	
			24	S52 1977	中耐4	70	35	46	55	継続判定	0	0	0.20%	4.5			1	住居	200	2	2	継続判定	継続判定	×	継続判定	
			24	S53 1978	中耐4	70	35	45	54	継続判定	0	0										継続判定	継続判定	×	継続判定	
			24	S53 1978	中耐4	70	35	45	54	継続判定	0	0										継続判定	継続判定	×	継続判定	
			3	15 S54 1979	準耐2	45	23	44	53	建設/用途廃止	2	0	2.47%	2.7			内	200	2	1	3	建替え	建替え	○	維持保全R10	
			20	S54 1979	中耐5	70	35	44	53	継続判定	0	0	0.00%	4.0			内	200	2	1	3	継続判定	継続判定	×	継続判定	
			20	S54 1979	中耐5	70	35	44	53	継続判定	0	0					内	200	2	1	3	継続判定	継続判定	×	継続判定	
			6	S55 1980	中耐3	70	35	43	52	継続判定	0	0	0.00%	7.2			内	200	2	1	3	継続判定	継続判定	×	継続判定	
			3	15 S55 1980	中耐3	70	35	43	52	継続判定	0	0					内	200	2	1	3	継続判定	継続判定	×	継続判定	
			12	S56 1981	中耐3	70	35	42	51	継続判定	0	0	0.00%	4.8			内	200	2	1	3	継続判定	継続判定	×	継続判定	
			12	S56 1981	中耐3	70	35	42	51	継続判定	0	0					内	200	2	1	3	継続判定	継続判定	×	継続判定	
			5	H5 1993	木造平	30	15	30	39	建設/用途廃止	0	1	0.00%	0.4			外	-	0	1	1	用途廃止	用途廃止	×	用途廃止	
			4	H8 1996	木造平	30	15	27	36	建設/用途廃止	0	0	0.00%	0.0			外	-	0	1	1	用途廃止	用途廃止	×	用途廃止	
			60	479	合計						3	18														
特定公営住宅	1-10	伊予土団地	2,235.61	1	2 H8 1996	木造平	30	15	27	36	建設/用途廃止	0	0	0.00%	0.0							用途廃止	用途廃止	×	用途廃止	
賃貸住宅		合計		1	2						0	0														
改良住宅	1-11	金ヶ丘団地	9,963.76	4	24 S47 1972	準耐2	45	23	51	60	建設/用途廃止	1	0	1.80%	0.9							建替え	建替え	×	建替え	
				4	24 S48 1973	準耐2	45	23	50	59	建設/用途廃止	0	0									建替え	建替え	×	建替え	
				8	48						1	0														

牛深地区

1次判定	団地・住棟状況						築年数判定					需要判定					高度利用判定					改善履歴判定		一次判定結果							
	番号	団地名	敷地面積 (㎡)	棟数	管理 戸数	建設年度	構造 階数	耐用 年数	耐用 年数	築年数 2023	築年数 2032	築年数 判定	空家 戸数	政策 空家	R1~R3 平均空家率		R1~R3 平均空家率	需要 結果	需要 判定	都市計 区域	用途 地域	容積 率%	法規制 評価		敷地面 積評価	高度利 用結果	高度利用 判定結果	改善履歴 判定結果	改善履歴 判定結果		
															空家 率	空家 率														改善履歴 判定結果	改善履歴 判定結果
	2-1	真浦団地	289.86	1	4	S35 1960	準附2	45	23	63	72	建築/用途停止	0	2	37.50%	0.0	△	△	用途停止	内	外	-	1	0	1	用途停止	×	用途停止	×	用途停止	
				12	12	S28 1953	木造平	30	15	70	79	建築/用途停止	0	4					用途停止							用途停止	×	用途停止	×	用途停止	
	2-2	宮崎団地	4418.81	10	10	S29 1954	木造平	30	15	69	78	建築/用途停止	0	6	41.60%	0.0	△	△	用途停止	内	外	-	1	0	1	用途停止	×	用途停止	×	用途停止	
				1	1	S29 1954	木造平	30	15	69	78	建築/用途停止	0	1					用途停止							用途停止	×	用途停止	×	用途停止	
				5	10	S33 1958	木造平	30	15	65	74	建築/用途停止	0	4					用途停止							用途停止	×	用途停止	×	用途停止	
				1	2	S26 1951	木造平	30	15	72	81	建築/用途停止	0	1					用途停止							用途停止	×	用途停止	×	用途停止	
				4	4	S30 1955	木造平	30	15	68	77	建築/用途停止	0	1	37.30%	0.0	△	△	用途停止	内	外	-	1	0	1	用途停止	×	用途停止	×	用途停止	
	2-3	洲の浦団地	3155.93	3	3	S33 1958	木造平	30	15	65	74	建築/用途停止	0	1	54.50%	0.0	△	△	用途停止	内	外	-	1	0	1	用途停止	×	用途停止	×	用途停止	
				1	4	S49 1974	準附2	45	23	49	58	建築/用途停止	0	2	33.30%	0.0	△	△	用途停止	内	外	-	1	0	1	用途停止	×	用途停止	×	用途停止	
	2-4	六田団地	1292.88	3	11	S41 1966	準附2	30	15	57	66	建築/用途停止	0	6	0.00%	0.0	△	△	用途停止	内	外	-	1	0	1	用途停止	×	用途停止	×	用途停止	
	2-5	大島団地	419.29	1	2	S26 1951	木造平	30	15	72	81	建築/用途停止	0	0					用途停止	内	外	-	1	0	1	用途停止	×	用途停止	×	用途停止	
	2-6	浦川団地	126.57	1	4	S42 1967	準附平	30	15	56	65	建築/用途停止	0	2					用途停止	内	外	-	1	0	1	用途停止	×	用途停止	×	用途停止	
				1	4	S42 1967	準附平	30	15	56	65	建築/用途停止	0	2					用途停止							用途停止	×	用途停止	×	用途停止	
				1	4	S42 1967	準附平	30	15	56	65	建築/用途停止	0	2					用途停止							用途停止	×	用途停止	×	用途停止	
	2-7	魚貫団地	3406.46	1	3	S43 1968	準附平	30	15	55	64	建築/用途停止	0	2	56.90%	0.3	△	△	用途停止	外	-	-	0	0	0	0	用途停止	×	用途停止	×	用途停止
				3	10	S43 1968	準附平	30	15	55	64	建築/用途停止	0	7					用途停止							用途停止	×	用途停止	×	用途停止	
				2	4	H6 1994	木造平	30	15	29	38	建築/用途停止	0	0					用途停止							用途停止	×	用途停止	×	用途停止	
	2-8	二浦団地	592.83	2	2	S30 1955	木造平	30	15	68	77	建築/用途停止	0	1	33.30%	0.0	△	△	用途停止	外	-	-	0	0	0	0	用途停止	×	用途停止	×	用途停止
				2	12	S46 1971	準附2	45	23	52	61	建築/用途停止	0	6					用途停止							用途停止	×	用途停止	×	用途停止	
				1	6	S47 1972	準附2	45	23	51	60	建築/用途停止	0	3					用途停止							用途停止	×	用途停止	×	用途停止	
	2-9	殿崎団地	4242.3	1	6	S47 1972	準附2	45	23	51	60	建築/用途停止	0	1	45.00%	0.0	△	△	用途停止	外	-	-	0	0	0	0	用途停止	×	用途停止	×	用途停止
				1	6	S48 1973	準附2	45	23	50	59	建築/用途停止	0	5					用途停止							用途停止	×	用途停止	×	用途停止	
				2	10	S51 1976	準附2	45	23	47	56	建築/用途停止	0	4					用途停止							用途停止	×	用途停止	×	用途停止	
	2-10	藤の田団地	184.49	1	2	S40 1965	木造平	30	15	58	67	建築/用途停止	0	1	50.00%	0.0	△	△	用途停止	外	-	-	0	0	0	0	用途停止	×	用途停止	×	用途停止
				1	4	S44 1969	準附平	30	15	54	63	建築/用途停止	0	1					用途停止							用途停止	×	用途停止	×	用途停止	
	2-11	明石北団地	892.6	1	4	S45 1970	準附平	30	15	54	63	建築/用途停止	0	2	25.00%	0.0	△	△	用途停止	外	-	-	0	0	0	0	用途停止	×	用途停止	×	用途停止
				1	4	S45 1970	準附平	30	15	53	62	建築/用途停止	0	1					用途停止							用途停止	×	用途停止	×	用途停止	
				1	2	S35 1960	木造平	30	15	63	72	建築/用途停止	0	1					用途停止							用途停止	×	用途停止	×	用途停止	
				1	2	S40 1965	木造平	30	15	58	67	建築/用途停止	0	1					用途停止							用途停止	×	用途停止	×	用途停止	
				1	1	S41 1966	木造平	30	15	57	66	建築/用途停止	0	0					用途停止							用途停止	×	用途停止	×	用途停止	
	2-12	明石団地	1961.84	1	1	S41 1966	木造平	30	15	57	66	建築/用途停止	0	0	44.90%	0.0	△	△	用途停止	外	-	-	0	0	0	0	用途停止	×	用途停止	×	用途停止
				1	2	S41 1966	木造平	30	15	57	66	建築/用途停止	0	1					用途停止							用途停止	×	用途停止	×	用途停止	
				3	5	S42 1967	木造平	30	15	56	65	建築/用途停止	0	3					用途停止							用途停止	×	用途停止	×	用途停止	
				1	3	S42 1967	準附平	30	15	56	65	建築/用途停止	0	2					用途停止							用途停止	×	用途停止	×	用途停止	
	2-13	長手団地	1,772.40	1	12	S49 1974	中附3	70	35	49	58	建築/用途停止	0	0	0.00%	0.7	△	△	継続判定	内	外	-	1	0	1	継続判定	×	継続判定	×	継続判定	
				1	16	S60 1975	中附4	70	35	48	57	建築/用途停止	0	0					継続判定							継続判定	×	継続判定	×	継続判定	
				3	48	S52 1977	中附4	70	35	46	55	建築/用途停止	5	0					継続判定							継続判定	×	継続判定	×	継続判定	
	2-14	新久玉団地	9647.36	3	48	S53 1978	中附4	70	35	45	54	建築/用途停止	2	0	2.85%	1.4	○	○	継続判定	外	-	-	0	1	1	継続判定	×	継続判定	×	継続判定	
				1	20	S54 1979	中附4	70	35	44	53	建築/用途停止	1	0					継続判定							継続判定	×	継続判定	×	継続判定	
				1	24	S55 1980	中附4	70	35	43	52	建築/用途停止	0	0					継続判定							継続判定	○	維持保全R4	○	維持保全	
	2-15	彦根団地(準種)	2089.25	1	24	S56 1981	中附4	70	35	42	51	建築/用途停止	8	0	20.96%	0.0	△	△	継続判定	内	外	-	1	1	2	継続判定	○	維持保全R5	○	維持保全	
				2	48	S58 1983	中附4	70	35	40	49	建築/用途停止	2	0	3.02%	2.8	○	○	継続判定	内	外	-	1	1	1	継続判定	○	維持保全R6	○	維持保全	
	2-16	大池田団地	5,815.72	1	24	S59 1984	中附4	70	35	39	48	建築/用途停止	2	0					継続判定							継続判定	○	維持保全R5	○	維持保全	
	2-17	天附団地	1,541.71	1	16	S60 1985	中附4	70	35	38	47	建築/用途停止	4	0	19.80%	0.3	△	△	継続判定	外	-	-	0	1	1	継続判定	○	維持保全R8	○	維持保全	
	2-18	鬼塚団地	3,042.56	12	36	H1 1989	中附4	70	35	34	43	建築/用途停止	4	0	9.25%	1.2	○	○	継続判定	内	外	-	1	1	2	継続判定	○	維持保全R12	○	維持保全	
				3	24	H2 1990	中附4	70	35	33	42	建築/用途停止	2	0					継続判定							継続判定	○	維持保全R13	○	維持保全	
	2-19	後浜団地	5,252.79	3	24	H3 1991	中附4	70	35	32	41	建築/用途停止	4	0	3.83%	1.0	○	○	継続判定	外	-	-	0	1	1	継続判定	○	維持保全R14	○	維持保全	
				3	24	H4 1992	中附4	70	35	31	40	建築/用途停止	2	0					継続判定							継続判定	○	維持保全R15	○	維持保全	
				116	566																										
				小計																											81

牛深地区

1次判定番号	団地・住棟状況		築年数判定				需要判定				高度利用判定				改善履歴判定		一次判定結果								
	団地名	敷地面積(m ²)	管理棟数	建設年度	構造	耐用年数	築年数2023	築年数2032	築年数2034	空家戸数	政策空家	R1~R3平均空家率	R1~R3平均空家率	需要結果	都市計画区域	用途地域		容積率%	法規制	敷地面積評価	高度利用判定結果	高度利用判定結果	改善履歴判定結果	改善履歴判定結果	
公営住宅	2-20 須口団地	8,115.46	122	658	4 H10 1998	中耐4	70	35	25	34	2	0	9.17%	1.2	○	内	外	-	1	1	2	維持管理	維持管理	維持管理	維持管理
					4 H10 1998	中耐4	70	35	25	34															
					4 H10 1998	中耐4	70	35	25	34															
					4 H10 1998	中耐4	70	35	25	34															
					4 H11 1999	中耐4	70	35	24	33															
					4 H11 1999	中耐4	70	35	24	33															
					4 H11 1999	中耐4	70	35	24	33															
					4 H11 1999	中耐4	70	35	24	33															
					4 H12 2000	中耐4	70	35	23	32															
					4 H12 2000	中耐4	70	35	23	32															
					4 H12 2000	中耐4	70	35	23	32															
					4 H12 2000	中耐4	70	35	23	32															
4 H13 2001	中耐4	70	35	22	31																				
4 H13 2001	中耐4	70	35	22	31																				
4 H13 2001	中耐4	70	35	22	31																				
4 H13 2001	中耐4	70	35	22	31																				
4 H14 2002	中耐3	70	35	21	30																				
4 H14 2002	中耐3	70	35	21	30																				
4 H14 2002	中耐3	70	35	21	30																				
合計			20	31		48	81																		

五和地区

1次判定番号	団地・住棟状況		築年数判定				需要判定				高度利用判定				改善履歴判定		一次判定結果								
	団地名	敷地面積(m ²)	管理棟数	建設年度	構造	耐用年数	築年数2023	築年数2032	築年数2034	空家戸数	政策空家	R1~R3平均空家率	R1~R3平均空家率	需要結果	都市計画区域	用途地域		容積率%	法規制	敷地面積評価	高度利用判定結果	高度利用判定結果	改善履歴判定結果	改善履歴判定結果	
公営住宅	8-1 大島団地	734.43	5	37	1 S39 1964	木造平	30	15	59	68	0	0	0.00%	0.0	×	外	-	-	0	0	0	維持保全R10	維持保全R10	維持保全R10	維持保全R10
					12 H2 1990	中耐3	70	35	33	42															
					12 H5 1993	中耐3	70	35	30	39															
					6 H6 1994	中耐3	70	35	29	38															
					6 H6 1994	中耐3	70	35	29	38															
					6 H6 1994	中耐3	70	35	29	38															
合計			5	37		4	0																		

牛深地区

2次判定 団地名	団地・状況	躯体安全性			避難安全性			居住性			長寿命化型改善 判定結果			3次判定				3次判定結果		計画期間内 (R4まで)							
		耐震性 評価	防火安全性 評価	改修可能性 評価	避難安全性 評価	改修可能性 評価	居住性 評価	住戸面積 割合	3階所 割合	下水 設備	共用部 高層化 対応	住戸部 高層化 対応	居住性 評価	個別 改善 必要性 評価	全面的 改修 必要性 評価	長寿命化型改 善 必要性 評価	団地単位で の効率的な トコ活用	まちづくりの 観点から見た 地域整備 への貢献	地域単位の 効率的な トコ活用		他団地の 状況	原住居の 確保	他の事業主 との連携	判定項目	長寿命化型改善		
真浦団地	用途廃止	△	△	△	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	-	-	-	-	-	-	-	-	-	用途廃止	-	用途廃止
宮崎団地	用途廃止	△	△	△	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	-	-	-	-	-	-	-	-	-	用途廃止	-	用途廃止
瀬の浦団地	用途廃止	△	△	△	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	-	-	-	-	-	-	-	-	-	用途廃止	-	用途廃止
六田団地	用途廃止	△	△	△	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	-	-	-	-	-	-	-	-	-	用途廃止	-	用途廃止
大島団地	用途廃止	△	△	△	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	-	-	-	-	-	-	-	-	-	用途廃止	-	用途廃止
浦川団地	用途廃止	△	△	△	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	-	-	-	-	-	-	-	-	-	用途廃止	-	用途廃止
魚貴団地	用途廃止	△	△	△	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	-	-	-	-	-	-	-	-	-	用途廃止	-	用途廃止
二浦団地	用途廃止	△	△	△	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	-	-	-	-	-	-	-	-	-	用途廃止	-	用途廃止
殿崎団地	用途廃止	△	△	△	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	-	-	-	-	-	-	-	-	-	用途廃止	-	用途廃止
膳の田団地	用途廃止	△	△	△	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	-	-	-	-	-	-	-	-	-	用途廃止	-	用途廃止
明石北団地	用途廃止	△	△	△	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	-	-	-	-	-	-	-	-	-	用途廃止	-	用途廃止
明石団地	用途廃止	△	△	△	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	-	-	-	-	-	-	-	-	-	用途廃止	-	用途廃止
長手団地	継続判定	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	-	-	-	-	-	-	-	-	-	用途廃止	-	用途廃止
新久玉団地	継続判定	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	-	-	-	-	-	-	-	-	-	用途廃止	-	用途廃止
茂原団地(号棟)	維持保全R4	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	-	-	-	-	-	-	-	-	-	用途廃止	-	用途廃止
大池田団地	維持保全R6	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	-	-	-	-	-	-	-	-	-	用途廃止	-	用途廃止
天附団地	維持保全R8	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	-	-	-	-	-	-	-	-	-	用途廃止	-	用途廃止
鬼塚団地	維持保全R12	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	-	-	-	-	-	-	-	-	-	用途廃止	-	用途廃止
後浜団地	維持保全R13	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	-	-	-	-	-	-	-	-	-	用途廃止	-	用途廃止
	維持保全R14	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	-	-	-	-	-	-	-	-	-	用途廃止	-	用途廃止
	維持保全R15	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	-	-	-	-	-	-	-	-	-	用途廃止	-	用途廃止
	維持保全R5	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	-	-	-	-	-	-	-	-	-	用途廃止	-	用途廃止
	維持保全R6	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	-	-	-	-	-	-	-	-	-	用途廃止	-	用途廃止
	維持保全R8	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	-	-	-	-	-	-	-	-	-	用途廃止	-	用途廃止
	維持保全R13	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	-	-	-	-	-	-	-	-	-	用途廃止	-	用途廃止
	維持保全R14	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	-	-	-	-	-	-	-	-	-	用途廃止	-	用途廃止
	維持保全R15	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	-	-	-	-	-	-	-	-	-	用途廃止	-	用途廃止
	個別改善															-	-	-	-	-	-	-	-	-	用途廃止	-	用途廃止
	個別改善															-	-	-	-	-	-	-	-	-	用途廃止	-	用途廃止
	個別改善															-	-	-	-	-	-	-	-	-	用途廃止	-	用途廃止
	個別改善															-	-	-	-	-	-	-	-	-	用途廃止	-	用途廃止
	維持保全R5															-	-	-	-	-	-	-	-	-	用途廃止	-	用途廃止
	維持保全R6															-	-	-	-	-	-	-	-	-	用途廃止	-	用途廃止
	維持保全R8															-	-	-	-	-	-	-	-	-	用途廃止	-	用途廃止
	維持保全R13															-	-	-	-	-	-	-	-	-	用途廃止	-	用途廃止
	維持保全R14															-	-	-	-	-	-	-	-	-	用途廃止	-	用途廃止
	維持保全R15															-	-	-	-	-	-	-	-	-	用途廃止	-	用途廃止
	個別改善															-	-	-	-	-	-	-	-	-	用途廃止	-	用途廃止
	個別改善															-	-	-	-	-	-	-	-	-	用途廃止	-	用途廃止

有明地区

Table with columns: 1次判定, 1次判定結果, 改善履歴判定, 改善履歴判定結果, 高度利用判定, 高度利用判定結果, 容積率%, 用途地域, 都市計画区域, 需要判定結果, 需要判定結果, 政策, 空家戸数, 空家戸数, 築年数, 築年数, 耐用年数, 耐用年数, 構造, 構造, 建設年度, 建設年度, 管理戸数, 管理戸数, 敷地面積, 敷地面積, 1次判定, 1次判定結果.

稲本地区

Table with columns: 1次判定, 1次判定結果, 改善履歴判定, 改善履歴判定結果, 高度利用判定, 高度利用判定結果, 容積率%, 用途地域, 都市計画区域, 需要判定結果, 需要判定結果, 政策, 空家戸数, 空家戸数, 築年数, 築年数, 耐用年数, 耐用年数, 構造, 構造, 建設年度, 建設年度, 管理戸数, 管理戸数, 敷地面積, 敷地面積, 1次判定, 1次判定結果.

有明地区

2次判定	団地・状況	躯体安全性		避難安全性		居住性			2次判定結果		3次判定			3次判定結果		計画期間内 (R4まで)							
		躯体安全 性評価	躯体安全 性間 断性	避難安全 性評価	避難安全 性間 断性	共用部 高動化 対応	3階所 給湯	戸面 積	住戸 間 隔	居住性 間断性 評価	個別改 修可能 性評価	全面的 改修可 能性評 価	長寿命 化必要 性評価	団地単位 の効率的 トック活 用	まちづくり 観点から 見ても 効率的な トック活 用の取 組		地味単位 の効率的 トック活 用	周辺道路の 整備状況	仮住居の 確保	他の事業主 体との連携	判定項目	改善項目	改善項目
公営住宅	島子下包団地	×	○	○	○	×	×	×	×	有	無	無	無	×	×	×	×	×	×	用途廃止	用途廃止	用途廃止	用途廃止
	島子下包団地	×	○	○	○	×	×	×	×	有	無	無	無	×	×	×	×	×	×	用途廃止	用途廃止	用途廃止	用途廃止
	上津原団地	×	○	○	○	×	×	×	×	有	無	無	無	×	×	×	×	×	×	用途廃止	用途廃止	用途廃止	用途廃止
	赤崎影平団地	×	○	○	○	×	×	×	×	有	無	無	無	×	×	×	×	×	×	用途廃止	用途廃止	用途廃止	用途廃止
	楠瀬下包団地	×	○	○	○	×	×	×	×	有	無	無	無	×	×	×	×	×	×	用途廃止	用途廃止	用途廃止	用途廃止
	楠瀬下包団地	×	○	○	○	×	×	×	×	有	無	無	無	×	×	×	×	×	×	用途廃止	用途廃止	用途廃止	用途廃止
	大浦赤坂団地	△	○	○	○	×	×	×	×	有	無	無	無	×	×	×	×	×	×	用途廃止	用途廃止	用途廃止	用途廃止
	大浦台団地	○	○	○	○	×	×	×	×	有	無	無	無	×	×	×	×	×	×	用途廃止	用途廃止	用途廃止	用途廃止
	島子江口団地	○	○	○	○	×	×	×	×	有	有	有	有	×	×	×	×	×	×	用途廃止	用途廃止	用途廃止	用途廃止
	赤崎出草団地	○	○	○	○	×	×	×	×	有	有	有	有	×	×	×	×	×	×	用途廃止	用途廃止	用途廃止	用途廃止
特定公 営住宅	下津原団地	○	○	○	○	×	×	×	×	有	有	有	有	×	×	×	×	×	×	用途廃止	用途廃止	用途廃止	用途廃止
	赤崎出草団地	○	○	○	○	×	×	×	×	有	有	有	有	×	×	×	×	×	×	用途廃止	用途廃止	用途廃止	用途廃止

有明地区

2次判定	団地・状況	躯体安全性		避難安全性		居住性			2次判定結果		3次判定			3次判定結果		計画期間内 (R4まで)							
		躯体安全 性評価	躯体安全 性間 断性	避難安全 性評価	避難安全 性間 断性	共用部 高動化 対応	3階所 給湯	戸面 積	住戸 間 隔	居住性 間断性 評価	個別改 修可能 性評価	全面的 改修可 能性評 価	長寿命 化必要 性評価	団地単位 の効率的 トック活 用	まちづくり 観点から 見ても 効率的な トック活 用の取 組		地味単位 の効率的 トック活 用	周辺道路の 整備状況	仮住居の 確保	他の事業主 体との連携	判定項目	改善項目	改善項目
一般住宅	橋下下包団地	×	○	○	○	×	×	×	×	有	無	無	無	×	×	×	×	×	×	用途廃止	用途廃止	用途廃止	用途廃止
	大浦山崎一級住宅	×	○	○	○	×	×	×	×	有	無	無	無	×	×	×	×	×	×	用途廃止	用途廃止	用途廃止	用途廃止
	赤崎中島一級住宅	×	○	○	○	×	×	×	×	有	無	無	無	×	×	×	×	×	×	用途廃止	用途廃止	用途廃止	用途廃止
	上津原団地	×	○	○	○	×	×	×	×	有	無	無	無	×	×	×	×	×	×	用途廃止	用途廃止	用途廃止	用途廃止
	大浦山崎一級住宅	×	○	○	○	×	×	×	×	有	無	無	無	×	×	×	×	×	×	用途廃止	用途廃止	用途廃止	用途廃止
	下津原山崎一級住宅	×	○	○	○	×	×	×	×	有	無	無	無	×	×	×	×	×	×	用途廃止	用途廃止	用途廃止	用途廃止
	大浦山崎一級住宅	○	○	○	○	×	×	×	×	有	無	無	無	×	×	×	×	×	×	用途廃止	用途廃止	用途廃止	用途廃止
	橋下下包団地	○	○	○	○	×	×	×	×	有	無	無	無	×	×	×	×	×	×	用途廃止	用途廃止	用途廃止	用途廃止
	赤崎中島一級住宅	○	○	○	○	×	×	×	×	有	無	無	無	×	×	×	×	×	×	用途廃止	用途廃止	用途廃止	用途廃止
	赤崎山崎一級住宅	○	○	○	○	×	×	×	×	有	無	無	無	×	×	×	×	×	×	用途廃止	用途廃止	用途廃止	用途廃止
特定公 営住宅	下津原団地	○	○	○	○	×	×	×	×	有	有	有	有	×	×	×	×	×	×	用途廃止	用途廃止	用途廃止	用途廃止
	赤崎出草団地	○	○	○	○	×	×	×	×	有	有	有	有	×	×	×	×	×	×	用途廃止	用途廃止	用途廃止	用途廃止

有明地区

2次判定	団地・状況	躯体安全性		避難安全性		居住性			2次判定結果		3次判定			3次判定結果		計画期間内 (R4まで)							
		躯体安全 性評価	躯体安全 性間 断性	避難安全 性評価	避難安全 性間 断性	共用部 高動化 対応	3階所 給湯	戸面 積	住戸 間 隔	居住性 間断性 評価	個別改 修可能 性評価	全面的 改修可 能性評 価	長寿命 化必要 性評価	団地単位 の効率的 トック活 用	まちづくり 観点から 見ても 効率的な トック活 用の取 組		地味単位 の効率的 トック活 用	周辺道路の 整備状況	仮住居の 確保	他の事業主 体との連携	判定項目	改善項目	改善項目
公営住宅	白洲団地	○	○	○	○	×	×	×	×	有	有	有	有	×	×	×	×	×	×	用途廃止	用途廃止	用途廃止	用途廃止
	馬場団地	△	○	○	○	×	×	×	×	有	無	無	無	×	×	×	×	×	×	用途廃止	用途廃止	用途廃止	用途廃止
	湯船原団地	△	○	○	○	×	×	×	×	有	無	無	無	×	×	×	×	×	×	用途廃止	用途廃止	用途廃止	用途廃止
一般住宅	白洲西団地	○	○	○	○	×	×	×	×	有	有	有	有	×	×	×	×	×	×	用途廃止	用途廃止	用途廃止	用途廃止
	馬場一級住宅1号・3号棟	○	○	○	○	×	×	×	×	有	有	有	有	×	×	×	×	×	×	用途廃止	用途廃止	用途廃止	用途廃止
一般住宅	河内一級住宅1号・2号棟	○	○	○	○	×	×	×	×	有	有	有	有	×	×	×	×	×	×	用途廃止	用途廃止	用途廃止	用途廃止
	河内一級住宅2号棟	○	○	○	○	×	×	×	×	有	有	有	有	×	×	×	×	×	×	用途廃止	用途廃止	用途廃止	用途廃止

御所浦地区

Table with columns for land status, management, construction, and utilization. Includes rows for residential plots (e.g., 4-1 洲/田団地) and public housing (e.g., 4-4 杉浦団地).

Summary table for the 御所浦地区, showing totals for land area, management, construction, and utilization across various categories.

天草地区

Table with columns for land status, management, construction, and utilization. Includes rows for residential plots (e.g., 9-1 堀田団地) and public housing (e.g., 9-5 池端団地).

Summary table for the 天草地区, showing totals for land area, management, construction, and utilization across various categories.

倉岳地区

1次判定	団地・住棟状況				築年数判定				需要判定				高度利用判定				改善履歴判定		一次判定結果							
	番号	団地名	敷地面積 (m ²)	棟数	管理戸数	建設年度	構造	耐用年数	築年数 2023	築年数 2032	築年数判定	空家戸数	政策空家	R1~R3 平均空家率	R1~R3 平均空家率	需要判定結果	都市計画区域	用途地域		容積率%	法規制	敷地面積評価	高度利用結果	高度利用判定結果	改善履歴判定結果	改善履歴判定結果
公営住宅	5-1	新町団地	1,254.58	1	3	S52 1977	準耐平	30	15	46	55	建替/用途廃止	0	1	44.43%	0.0	外	-	-	0	0	0	用途廃止	用途廃止	×	用途廃止
	5-2	大宮田第2団地	2,592.00	1	3	S53 1978	準耐平	30	15	45	54	建替/用途廃止	0	2	2.40%	0.0	外	-	-	0	1	1	用途廃止	用途廃止	×	用途廃止
	5-3	塔尾団地	1,776.00	1	4	S54 1979	準耐平	30	15	44	53	建替/用途廃止	0	1	29.16%	0.0	外	-	-	0	1	1	用途廃止	用途廃止	×	用途廃止
	5-4	柳底第2団地	690.99	1	4	S55 1980	準耐平	30	15	43	52	建替/用途廃止	0	2	0.00%	0.0	外	-	-	0	0	0	用途廃止	用途廃止	○	維持保全R8
	5-5	柳底第1団地	1,813.10	4	12	S57 1982	準耐2	45	23	41	50	建替/用途廃止	0	0	0.00%	0.0	外	-	-	0	1	1	用途廃止	用途廃止	○	維持保全R7
	5-6	大宮田団地	911.89	1	5	S59 1984	準耐2	45	23	39	48	建替/用途廃止	0	0	0.00%	0.0	外	-	-	0	0	0	用途廃止	用途廃止	○	維持保全R9
	5-7	中浦団地	2,882.00	1	4	S60 1985	準耐2	45	23	38	47	建替/用途廃止	0	0	0.00%	0.0	外	-	-	0	1	1	用途廃止	用途廃止	○	維持保全R10
	5-8	新農住団地	1,179.00	4	4	S61 1986	準耐2	45	23	37	46	建替/用途廃止	0	0	0.00%	0.0	外	-	-	0	1	1	用途廃止	用途廃止	○	維持保全R10
	5-9	新大宮田団地	554.71	2	2	H15 2003	木造平	30	15	21	20	継続判定	0	0	1.75%	0.0	外	-	-	0	0	0	用途廃止	用途廃止	×	継続判定
	5-10	浦第2団地	856.98	3	3	H17 2005	木造平	30	15	18	27	継続判定	0	0	0.00%	0.0	外	-	-	0	0	0	用途廃止	用途廃止	×	継続判定
	5-11	新大宮田第2団地	1,320.00	4	4	H18 2006	木造平	30	15	17	26	継続判定	0	0	0.00%	3.7	外	-	-	0	0	0	用途廃止	用途廃止	×	継続判定
	合計			31	72						6															
特定公共賃貸住宅	5-12	大原団地	960.00	1	2	H5 1993	木造平	30	15	30	39	建替/用途廃止	0	0	0.00%	0.2	外	-	-	0	0	0	用途廃止	用途廃止	×	用途廃止
	5-13	坂田団地	306.00	1	1	H7 1995	木造平	30	15	28	37	建替/用途廃止	0	0	0.00%	0.0	外	-	-	0	0	0	用途廃止	用途廃止	×	用途廃止
	合計			4	6																					

新和地区

1次判定	団地・住棟状況				築年数判定				需要判定				高度利用判定				改善履歴判定		一次判定結果							
	番号	団地名	敷地面積 (m ²)	棟数	管理戸数	建設年度	構造	耐用年数	築年数 2023	築年数 2032	築年数判定	空家戸数	政策空家	R1~R3 平均空家率	R1~R3 平均空家率	需要判定結果	都市計画区域	用途地域		容積率%	法規制	敷地面積評価	高度利用結果	高度利用判定結果	改善履歴判定結果	改善履歴判定結果
一般住宅	5-14	大宮田第1一般住宅	2,592.00	1	1	S52 1977	準耐平	30	15	46	55	建替/用途廃止	0	0	0.00%	0.0	外	-	-	0	0	0	用途廃止	用途廃止	×	用途廃止
	5-15	新町一般住宅	733.99	1	3	S57 1982	準耐平	30	15	41	50	建替/用途廃止	0	0	0.00%	0.0	外	-	-	0	0	0	用途廃止	用途廃止	×	用途廃止
	5-16	西の原一般住宅	1,099.00	1	4	H10 1998	準耐2	45	23	25	34	継続判定	0	0	0.00%	2.0	外	-	-	0	0	0	用途廃止	用途廃止	×	継続判定
	5-17	小学校前一般住宅	330.00	1	2	S59 1984	準耐平	30	15	39	48	建替/用途廃止	0	0	0.00%	0.0	外	-	-	0	0	0	用途廃止	用途廃止	×	用途廃止
	5-18	大原一般住宅	654.00	1	2	S58 1983	準耐平	30	15	40	49	建替/用途廃止	0	0	0.00%	0.0	外	-	-	0	0	0	用途廃止	用途廃止	×	用途廃止
合計				6	14																					

新和地区

1次判定	団地・住棟状況				築年数判定				需要判定				高度利用判定				改善履歴判定		一次判定結果							
	番号	団地名	敷地面積 (m ²)	棟数	管理戸数	建設年度	構造	耐用年数	築年数 2023	築年数 2032	築年数判定	空家戸数	政策空家	R1~R3 平均空家率	R1~R3 平均空家率	需要判定結果	都市計画区域	用途地域		容積率%	法規制	敷地面積評価	高度利用結果	高度利用判定結果	改善履歴判定結果	改善履歴判定結果
公営住宅	7-1	白木団地	3,501.16	3	10	S55 1980	準耐2	45	23	43	52	建替/用途廃止	0	0	0.00%	0.0	外	-	-	0	1	1	用途廃止	用途廃止	○	維持保全R8
	7-2	馬場上一般住宅	4,511.56	2	10	S56 1981	準耐2	45	23	42	51	建替/用途廃止	0	0	0.00%	0.0	外	-	-	0	0	0	用途廃止	用途廃止	○	維持保全R9
合計				5	20																					
一般住宅	7-3	大宮田一般住宅	542.00	1	1	S41 1966	木造平	30	15	57	66	建替/用途廃止	0	0												
	7-4	瀬ノ川一般住宅	4,867.68	1	40	H4 1992	中耐5	70	35	31	40	継続判定	1	0	3.75%	0.7	外	-	-	0	2	2	用途廃止	用途廃止	×	継続判定
	合計			10	49																					
	7-5	馬場上一般住宅	4,511.56	2	10	H11 1989	木造平	30	15	24	33	建替/用途廃止	0	0	0.40%	0.0	外	-	-	0	2	2	用途廃止	用途廃止	×	建替え

倉岳地区

Table with columns for 団地・状況, 躯体安全性, 避難安全性, 居住性, 2次判定結果, 3次判定, 3次判定結果, 計画期間内 (R4まで). Rows include 新町団地, 大宮田第2団地, 塔尾団地, 堀底第2団地, 堀底第1団地, 大宮田団地, 中浦団地, 新農住団地, 新大宮田団地, 浦第2団地, 浦第1団地.

特定公共賃貸住宅

Table with columns for 団地・状況, 躯体安全性, 避難安全性, 居住性, 2次判定結果, 3次判定, 3次判定結果, 計画期間内 (R4まで). Rows include 大原団地, 坂田団地.

一般住宅

Table with columns for 団地・状況, 躯体安全性, 避難安全性, 居住性, 2次判定結果, 3次判定, 3次判定結果, 計画期間内 (R4まで). Rows include 新町1般住宅, 西の原1般住宅, 小笠原1般住宅, 大原1般住宅.

新和地区

Table with columns for 団地・状況, 躯体安全性, 避難安全性, 居住性, 2次判定結果, 3次判定, 3次判定結果, 計画期間内 (R4まで). Rows include 白木団地.

一般住宅

Table with columns for 団地・状況, 躯体安全性, 避難安全性, 居住性, 2次判定結果, 3次判定, 3次判定結果, 計画期間内 (R4まで). Rows include 建替え, 継続判定, 用途廃止, 継続判定.

河浦地区	1次判定				地・住棟状況				築年数判定				需要判定				高度利用判定				改善履歴判定		一次判定結果								
	番号	団地名	敷地面積(m ²)	棟数	管理戸数	建設年度	構造	耐用年数	築年数	2023	2032	築年数	2023	2032	空家戸数	政策空家	R1~R3平均空家率	R1~R3平均空家率	需要判定結果	都市圏外	用途地域	容積率%		法別制	敷地面積評価	高度利用結果	高度利用結果	改善履歴判定結果	改善履歴判定結果		
公営住宅	10-1	一町田団地	3,310.73	1	12	S66	中耐3	70	35	42	51	35	41	50	0	0	8.81%	0.6	△	外	-	-	0	1	1	継続判定	継続判定	維持保全R7	維持保全R7		
	10-2	富津団地	2,916.80	1	2	H5	木造2	30	15	30	39	15	30	39	0	0	26.71%	0.8	△	外	-	-	0	1	1	用途廃止	用途廃止	維持保全R7	維持保全R7		
	10-3	富野河内団地	2,210.76	1	12	S88	中耐3	70	35	40	49	35	40	49	0	0	27.33%	0.8	△	外	-	-	0	1	1	用途廃止	用途廃止	維持保全R7	維持保全R7		
	10-4	新合団地①号	1,143.00	1	2	H1	中耐3	70	35	34	43	35	34	43	3	0	21.08%	0.0	×	外	-	-	0	0	0	0	0	継続判定	継続判定	維持保全R7	維持保全R7
	10-5	一町田地5-6号	7,051.11	1	2	H7	木造2	30	15	28	37	15	28	37	0	0	9.97%	0.7	△	外	-	-	0	2	2	継続判定	継続判定	維持保全R7	維持保全R7		
	10-6	富津団地②号	921.32	1	2	H8	木造2	30	15	27	36	15	27	36	0	0	6.75%	0.7	△	外	-	-	0	0	0	0	0	用途廃止	用途廃止	維持保全R7	維持保全R7
	10-7	富津団地③号	512.26	1	2	H8	木造2	30	15	27	36	15	27	36	0	0	0.00%	0.0	△	外	-	-	0	0	0	0	0	用途廃止	用途廃止	維持保全R7	維持保全R7
	10-8	富津団地④号	2,706.67	1	2	H9	木造2	30	15	26	35	15	26	35	2	0	15.00%	0.0	×	外	-	-	0	1	1	用途廃止	用途廃止	維持保全R7	維持保全R7		
	10-9	新合団地②号	1,594.00	1	2	H7	木造2	30	15	28	37	15	28	37	0	0	0.00%	1.0	○	外	-	-	0	1	1	用途廃止	用途廃止	維持保全R7	維持保全R7		
	10-10	新合団地③号	611.69	1	3	H11	木造2	30	15	24	33	15	24	33	0	0	23.30%	0.3	×	外	-	-	0	0	0	0	0	用途廃止	用途廃止	維持保全R7	維持保全R7
									34	129					30	0															
特定公共 賃貸住宅	10-11	一町田団地7号	4,105.11	1	2	H9	木造2	30	15	26	35	15	26	35	0	0	0.00%	0.0	△	外	-	-	0	2	2	継続判定	継続判定	維持保全R7	維持保全R7		
									3	6					0	0															
一般住宅	10-12	中村一般住宅	685.59	1	1	S35	木造平	30	15	63	72	15	63	72	0	0	0.00%	0.0	×	外	-	-	0	0	0	0	0	用途廃止	用途廃止	維持保全R7	維持保全R7
	10-13	新合一般住宅	331.00	1	1	H7	木造平	30	15	28	37	15	28	37	0	0	0.00%	0.0	△	外	-	-	0	0	0	0	0	用途廃止	用途廃止	維持保全R7	維持保全R7
	10-14	船津一般住宅 毛号2号	2,706.67	1	1	H10	木造平	30	15	25	34	15	25	34	0	0	5.00%	1.0	○	外	-	-	0	1	1	用途廃止	用途廃止	維持保全R7	維持保全R7		
										4	4				0	0															

3 ストック活用方針
 1) 団地別ストック活用方針
 ① 本渡地区
 ○ 公営住宅

■ = 旧耐震基準住宅

令和4年3月31日現在

番号	団地名	団地・住棟状況					3次判定結果		計画期間 (R14)	政策的判断の理由	政策的判断結果								
		敷地面積 (m2)	棟数	管理戸数	建設年度	構造階数	判定項目	長寿命化型改善			判定項目	長寿命化型改善							
1-1	知ヶ崎団地	32,241.18	1	6	S44	1969	準耐平	用途廃止	-	用途廃止 検討	17戸が政策空家となっている。現入居者が居住されている期間は修繕対応を行い、退去後は用途廃止とする。	用途廃止	-						
			3	14	S44	1969	準耐平												
			1	6	S45	1970	準耐平												
			3	14	S45	1970	準耐平												
			3	16	S46	1971	準耐平												
			1	4	S46	1971	準耐平												
			3	14	S49	1974	準耐平												
			1	6	S49	1974	準耐平												
			3	14	S50	1975	準耐平												
			1	6	S50	1975	準耐平												
			5	15	S57	1982	準耐2							維持保全R10	-	維持保全	耐用年数は経過しているが、今計画までは個別改善とする。	個別改善	居住性確保
			1	4	S60	1985	中耐2							維持保全R10	居住性確保、福祉対応	維持保全	-	個別改善	居住性確保、福祉対応
			1	4	S60	1985	中耐2							維持保全R11					
			1	4	S61	1986	中耐2							維持保全R11					
			1	6	S62	1987	中耐2							維持保全R12					
1	4	S63	1988	中耐2	維持保全R11														
1	4	S63	1988	中耐2	維持保全R12														
1	4	H1	1989	中耐2	維持保全R13														
1	4	H1	1989	中耐2	維持保全R14														
1	4	H3	1991	中耐2	維持保全R14														
1	4	H4	1992	中耐2	維持保全R15														
1-2	大友尻団地	8,558.10	3	18	S51	1976	準耐2	修繕対応	-	修繕対応	耐用年数は経過しているが、今計画までは修繕対応とする。	修繕対応	-						
			3	12	S51	1976	準耐2												
1-3	浜田尻団地	5,341.86	1	24	S52	1977	中耐4	個別改善	居住性確保、福祉対応	個別改善	-	個別改善	居住性確保、福祉対応						
			1	24	S52	1977	中耐4												
			1	24	S53	1978	中耐4												
			1	24	S53	1978	中耐4												
1-4	辻団地	2,308.18	3	15	S54	1979	準耐2	維持保全R10	-	維持保全	耐用年数は経過しているが、今計画までは個別改善とする。	個別改善	-						
1-5	今釜団地	2,663.35	1	20	S54	1979	中耐5	個別改善	居住性確保、福祉対応	個別改善	-	個別改善	居住性確保、福祉対応						
			1	20	S54	1979	中耐5												
1-6	小松原団地	2,635.53	1	6	S55	1980	中耐3	個別改善	居住性確保、福祉対応	個別改善	-	個別改善	居住性確保、福祉対応						
			3	18	S55	1980	中耐3												
1-7	志登平団地	2,239.93	1	12	S56	1981	中耐3	個別改善	居住性確保、福祉対応	個別改善	-	個別改善	居住性確保、福祉対応						
			1	12	S56	1981	中耐3												
1-8	宮地岳団地	3,063.21	2	5	H5	1993	木造平	個別改善	居住性確保	個別改善	耐用年数は経過しているが、今計画までは個別改善とする。1戸はレッドゾーンのため用途廃止。	個別改善	居住性確保						
1-9	栢宇土団地	2,235.61	2	4	H8	1996	木造平	個別改善	長寿命化型	個別改善	耐用年数は経過しているが、今計画までは個別改善とする。	個別改善	長寿命化型						
合計			60	479															

○ 特定公共賃貸住宅

番号	団地名	団地・住棟状況					3次判定結果		計画期間 (R14)	政策的判断の理由	政策的判断結果		
		敷地面積 (m2)	棟数	管理戸数	建設年度	構造階数	判定項目	長寿命化型改善			判定項目	長寿命化型改善	
1-10	栢宇土団地	2,235.61	1	2	H8	1996	木造平	個別改善	長寿命化型	個別改善	耐用年数は経過しているが、今計画までは個別改善とする。	個別改善	長寿命化型
合計			1	2									

○ 改良住宅

番号	団地名	団地・住棟状況					3次判定結果		計画期間 (R14)	政策的判断の理由	政策的判断結果		
		敷地面積 (m2)	棟数	管理戸数	建設年度	構造階数	判定項目	長寿命化型改善			判定項目	長寿命化型改善	
1-11	金ヶ丘団地	9,953.76	4	24	S47	1972	準耐2	修繕対応	-	修繕対応	耐用年数は経過しているが、今計画までは修繕対応とし、次期計画期間を目的に用途廃止を検討。	修繕対応	-
			4	24	S48	1973	準耐2						
合計			8	48									

②牛深地区
○公営住宅 No.1

団地・住棟状況						3次判定結果		計画期間 (R14)	政策的判断の理由	政策的判断結果				
番号	団地名	敷地面積 (m2)	棟数	管理戸数	建設年度	構造階数	判定項目			長寿命化型改善	判定項目	長寿命化型改善		
2-1	真浦団地	289.86	1	4	S35	1960	準耐2	用途廃止	-	用途廃止	耐用年数を17年経過しており、現在政策空家扱いのため、退去後は用途廃止とする。	用途廃止	-	
			1	4	S35	1960	準耐2							
2-2	宮崎団地	4,418.81	12	12	S28	1953	木造平	用途廃止	-	用途廃止	耐用年数を35年程度経過しており、現在政策空家扱いのため、退去後は用途廃止とする。	用途廃止	-	
			10	10	S29	1954	木造平							
			1	2	S29	1954	木造平							
			1	1	S30	1955	木造平							
			5	10	S33	1958	木造平							
2-3	淵の浦団地	3,155.93	1	2	S26	1951	木造平	用途廃止	-	用途廃止	耐用年数を35年程度経過しており、現在政策空家扱いのため、退去後は用途廃止とする。	用途廃止	-	
			4	4	S30	1955	木造平							
			3	3	S33	1958	木造平							
			6	12	S34	1959	木造平							
2-4	六田団地	1,292.88	3	11	S41	1966	準耐平	用途廃止	-	用途廃止	耐用年数を26年経過しており、現在政策空家扱いのため、退去後は用途廃止とする。	用途廃止	-	
2-5	大島団地	419.29	1	4	S49	1974	準耐2	用途廃止	-	用途廃止	耐用年数を経過しており、現在準政策空家扱いであるが、状況により用途廃止を検討する。	用途廃止	-	
2-6	浦川団地	126.57	1	2	S26	1951	木造平	用途廃止	-	用途廃止	耐用年数を41年経過しており、現在政策空家扱いのため、退去後は用途廃止とする。	用途廃止	-	
2-7	魚貴団地	3,406.46	1	4	S42	1967	準耐平	用途廃止	-	用途廃止	耐用年数を25年経過しており、現在政策空家扱いのため、退去後は用途廃止とする。	用途廃止	-	
			1	4	S42	1967	準耐平							
			1	3	S43	1968	準耐平							
			3	10	S43	1968	準耐平							
2-8	二浦団地	592.83	2	2	S30	1955	木造平	個別改善	居住性確保、福祉対応	個別改善	耐用年数は経過しているが、今計画までは個別改善とする。	個別改善	居住性確保、福祉対応	
2-9	殿崎団地	4,242.30	2	12	S46	1971	準耐2	用途廃止	-	用途廃止	耐用年数を経過しており、現在準政策空家扱いであるが、状況により用途廃止を検討する。	用途廃止	-	
			1	6	S47	1972	準耐2							
			1	6	S47	1972	準耐2							
			1	6	S48	1973	準耐2							
			2	10	S51	1976	準耐2							
2-10	脇の田団地	184.49	1	2	S40	1965	木造平	用途廃止	-	用途廃止	耐用年数を27年経過しており、現在政策空家扱いのため、退去後は用途廃止とする。	用途廃止	-	
2-11	明石北団地	892.60	1	4	S44	1969	準耐平	用途廃止	-	用途廃止	耐用年数を経過しており、現在準政策空家扱いであるが、状況により用途廃止を検討する。	用途廃止	-	
			1	4	S44	1969	準耐平							
			1	4	S45	1970	準耐平							
2-12	明石団地	1,961.84	1	2	S35	1960	木造平	用途廃止	-	用途廃止	耐用年数を25~32年経過しており、現在政策空家扱いのため、退去後は用途廃止とする。	用途廃止	-	
			1	2	S40	1965	木造平							
			1	1	S41	1966	木造平							
			1	1	S41	1966	木造平							
			1	2	S41	1966	木造平							
			3	5	S42	1967	木造平							
			1	3	S42	1967	準耐平							
2-13	長手団地	1,772.40	1	12	S49	1974	中耐3	個別改善	居住性確保、福祉対応	個別改善	-	個別改善	居住性確保、福祉対応	
			1	16	S50	1975	中耐4							
2-14	新久玉団地	9,647.36	3	48	S52	1977	中耐4	個別改善	居住性確保、福祉対応	個別改善	-	個別改善	居住性確保、福祉対応	
			3	48	S53	1978	中耐4							
			1	20	S54	1979	中耐4							
			1	24	S55	1980	中耐4							
2-15	茂串団地	2,089.25	1	24	S56	1981	中耐4	維持保全R5	居住性確保、福祉対応	維持保全	-	個別改善	居住性確保、福祉対応	
2-16	大池田団地	5,815.72	2	48	S58	1983	中耐4	維持保全R6	居住性確保、福祉対応	維持保全	-	個別改善	居住性確保、福祉対応	
			1	24	S59	1984	中耐4	維持保全R5	維持保全					
2-17	天附団地	1,541.71	1	16	S60	1985	中耐4	維持保全R8	居住性確保、福祉対応	維持保全	-	個別改善	居住性確保、福祉対応	
2-18	鬼塚団地	3,042.56	12	36	H1	1989	中耐2~4	維持保全R12	居住性確保、福祉対応	維持保全	-	個別改善	居住性確保、福祉対応	
2-19	後浜団地	5,252.79	3	24	H2	1990	中耐4	維持保全R13	居住性確保、福祉対応	維持保全	-	個別改善	居住性確保、福祉対応	
			3	24	H3	1991	中耐4	維持保全R14	維持保全					
			3	24	H4	1992	中耐4	維持保全R15	維持保全					
小計			116	566										

○公営住宅 No.2

番号	団地名	団地・住棟状況					3次判定結果		計画期間 (R14)	政策的判断の理由	政策的判断結果		
		敷地面積 (m2)	棟数	管理戸数	建設年度	構造階数	判定項目	長寿命化型改善			判定項目	長寿命化型改善	
2-20	須口団地	8,115.46	1	4	R10	1998	中耐4	個別改善	居住性確保、福祉対応	個別改善	-	個別改善	居住性確保、福祉対応
				4	R10	1998	中耐4						
				4	R10	1998	中耐4						
			1	4	R11	1999	中耐4	個別改善	居住性確保、福祉対応	個別改善	-	個別改善	居住性確保、福祉対応
				4	R11	1999	中耐4						
				4	R11	1999	中耐4						
			1	4	R12	2000	中耐4	個別改善	居住性確保、福祉対応	個別改善	-	個別改善	居住性確保、福祉対応
				4	R12	2000	中耐4						
				4	R12	2000	中耐4						
			1	4	R12	2000	中耐4	個別改善	居住性確保、福祉対応	個別改善	-	個別改善	居住性確保、福祉対応
				4	R12	2000	中耐4						
				4	R12	2000	中耐4						
			1	4	R13	2001	中耐4	個別改善	居住性確保、福祉対応	個別改善	-	個別改善	居住性確保、福祉対応
				4	R13	2001	中耐4						
				4	R13	2001	中耐4						
			1	4	R13	2001	中耐4	個別改善	居住性確保、福祉対応	個別改善	-	個別改善	居住性確保、福祉対応
4	R13	2001		中耐4									
4	R13	2001		中耐4									
1	4	R14	2002	中耐3	個別改善	居住性確保、福祉対応	個別改善	-	個別改善	居住性確保、福祉対応			
	4	R14	2002	中耐3									
	4	R14	2002	中耐3									
合計			122	658									

○一般住宅

番号	団地名	団地・住棟状況					3次判定結果		計画期間 (R14)	政策的判断の理由	政策的判断結果		
		敷地面積 (m2)	棟数	管理戸数	建設年度	構造階数	判定項目	長寿命化型改善			判定項目	長寿命化型改善	
2-21	元下須一般住宅	607.52	2	4	S26	1951	木造平	用途廃止	-	用途廃止	耐用年数を経過しており、現在準政策空家扱いであるが、状況により用途廃止を検討する。	用途廃止	-
			1	2	S28	1953	木造平						
			1	1	S44	1969	木造平						
2-22	浦越一般住宅1~8号棟	852.83	4	8	S42	1967	木造平	用途廃止	-	用途廃止	耐用年数を25年経過しており、現在政策空家扱いのため、退去後は用途廃止とする。	用途廃止	-
2-23	茂串一般住宅	292.60	1	1	S56	1981	準耐平	修繕対応	-	修繕対応	今計画までは修繕対応とし、次期計画期間を目的に用途廃止を検討する。	修繕対応	-
			1	2	S56	1981	準耐2						
2-24	池田一般住宅	307.68	1	1	S63	1988	準耐平	修繕対応	-	修繕対応	今計画までは修繕対応とし、次期計画期間を目的に用途廃止・譲渡を検討する。	修繕対応	-
			1	1	H1	1989	準耐平						
			1	1	H2	1990	準耐平						
2-25	浅海一般住宅	1,547.28	1	1	S62	1987	準耐平	修繕対応	-	修繕対応	今計画までは修繕対応とし、次期計画期間を目的に用途廃止・譲渡を検討する。	修繕対応	-
			1	1	H7	1995	木造平						
			1	1	S59	1984	準耐平						
			1	1	S62	1987	準耐平						
2-26	山之浦一般住宅	324.85	1	1	H2	1990	木造平	修繕対応	-	修繕対応	耐用年数を経過しており、修繕では対応できない箇所があるため、退去後は用途廃止とする。 今計画までは修繕対応とし、次期計画期間を目的に用途廃止を検討する。	用途廃止	-
			1	1	H4	1992	木造平						
2-27	久玉一般住宅	437.65	1	4	S60	1985	低耐2	個別改善	居住性確保、福祉対応	個別改善	-	個別改善	居住性確保、福祉対応
合計			20	31									

③有明地区

○公営住宅 No.1

番号	団地名	団地・住棟状況					3次判定結果		計画期間 (R14)	政策的判断の理由	政策的判断結果		
		敷地面積 (m2)	棟数	管理戸数	建設年度	構造階数	判定項目	長寿命化型改善			判定項目	長寿命化型改善	
3-1	鳥子下A団地	594.14	1	2	S27	1952	木造平	用途廃止	-	用途廃止	耐用年数を40年経過しており、現在政策空家扱いのため、退去後は用途廃止とする。	用途廃止	-
3-2	鳥子下B団地	561.14	1	2	S27	1952	木造平	用途廃止	-	用途廃止	耐用年数を40年経過しており、現在政策空家扱いのため、退去後は用途廃止とする。	用途廃止	-
3-3	上津浦湯の葉団地	413.53	1	2	S27	1952	木造平	用途廃止	-	用途廃止	耐用年数を40年経過しており、現在政策空家扱いのため、退去後は用途廃止とする。	用途廃止	-
小計			3	6									

○公営住宅 No.2

団地・住棟状況							3次判定結果		計画期間 (R14)	政策的判断の理由	政策的判断結果		
番号	団地名	敷地面積 (m2)	棟 数	管理 戸数	建設年度	構造 階数	判定項目	長寿命化型 改善			判定項目	長寿命化型 改善	
3-4	赤崎影平 団地	415.73	1	1	S28	1953	木造平	用途廃止	-	用途廃止	耐用年数を39年経過して おり、現在政策空家 扱いのため、退去後は 用途廃止とする。	用途廃止	-
3-5	楠甫下村 団地	1,168.51	2	4	S33	1958	木造平	用途廃止	-	用途廃止	耐用年数を34年経過して おり、現在政策空家 扱いのため、退去後は 用途廃止とする。	用途廃止	-
3-6	楠甫蛤里 団地	416.25	2	4	S33	1958	木造平	用途廃止	-	用途廃止	耐用年数を34年経過して おり、現在政策空家 扱いのため、退去後は 用途廃止とする。	用途廃止	-
3-7	大浦赤瀬 団地	274.68	1	2	S33	1958	木造平	用途廃止	-	用途廃止	耐用年数を34年経過して おり、現在政策空家 扱いのため、退去後は 用途廃止とする。	用途廃止	-
3-8	大浦台田 団地	2,740.00	2	8	S43	1968	準耐平	用途廃止	-	用途廃止	耐用年数を24年経過して おり、現在政策空家 扱いのため、退去後は 用途廃止とする。	用途廃止	-
			1	4	S51	1976	準耐平	修繕対応	-	修繕対応	耐用年数は経過している が、今計画までは修繕対 応とし、次期計画期間を目 途に用途廃止を検討す る。	修繕対応	-
3-9	鳥子江口団地	1,011.39	1	7	S52	1977	準耐2	個別改善	居住性確 保、福祉対 応	個別改善	耐用年数は超えている が、今計画までは個別改 善とする。	個別改善	居住性確 保、福祉対 応
3-10	赤崎出平 団地	3,290.51	2	4	H5	1993	木造2	個別改善	福祉対応	個別改善	耐用年数は超えている が、今計画までは個別改 善とする。	個別改善	福祉対応
			3	6	H5	1993	木造2						
3-11	下津浦平団地	2,277.00	2	4	H7	1995	木造2	個別改善	福祉対応	個別改善	耐用年数は超えている が、今計画までは個別改 善とする。	個別改善	福祉対応
合計			20	50									

○特定公共賃貸住宅

団地・住棟状況							3次判定結果		計画期間 (R14)	政策的判断の理由	政策的判断結果		
番号	団地名	敷地面積 (m2)	棟 数	管理 戸数	建設年度	構造 階数	判定項目	長寿命化型 改善			判定項目	長寿命化型 改善	
3-12	赤崎出平団地	3,290.51	1	2	H5	1993	木造2	個別改善	福祉対応	個別改善	耐用年数は超えている が、今計画までは個別改 善とする。	個別改善	福祉対応
3-13	下津浦平団地	2,277.00	1	2	H7	1995	木造2	個別改善	福祉対応	個別改善	耐用年数は超えている が、今計画までは個別改 善とする。	個別改善	福祉対応
合計			2	4									

○一般住宅 No.1

団地・住棟状況							3次判定結果		計画期間 (R14)	政策的判断の理由	政策的判断結果		
番号	団地名	敷地面積 (m2)	棟 数	管理 戸数	建設年度	構造 階数	判定項目	長寿命化型 改善			判定項目	長寿命化型 改善	
3-14	楠甫下村 一般住宅	1,168.51	1	1	S39	1964	木造平	用途廃止	-	用途廃止	耐用年数を28年経過して おり、現在政策空家 扱いのため、退去後は 用途廃止とする。	用途廃止	-
3-15	大浦山浦 一般住宅	333.27	1	1	S33	1958	木造平	用途廃止	-	用途廃止	耐用年数を34年経過して おり、現在政策空家 扱いのため、退去後は 用途廃止とする。	用途廃止	-
3-16	須子中央 区一般住 宅	462.02	1	1	S43	1968	木造平	用途廃止	-	用途廃止	耐用年数を24年経過して おり、現在政策空家 扱いのため、退去後は 用途廃止とする。	用途廃止	-
3-17	上津浦向 村一般住 宅	288.34	1	1	S41	1966	木造平	用途廃止	-	用途廃止	耐用年数を26年経過して おり、現在政策空家 扱いのため、退去後は 用途廃止とする。	用途廃止	-
3-18	大浦東一 般住宅	208.00	1	1	S39	1964	木造平	用途廃止	-	用途廃止	耐用年数を28年経過して おり、現在政策空家 扱いのため、退去後は 用途廃止とする。	用途廃止	-
3-19	下津浦通 山一般住 宅	712.14	1	1	S43	1968	木造平	用途廃止	-	用途廃止	耐用年数を24年経過して おり、現在政策空家 扱いのため、退去後は 用途廃止とする。	用途廃止	-
3-20	大浦船津 一般住宅	342.00	1	1	S58	1983	木造平	修繕対応	-	修繕対応	耐用年数は経過している が、今計画までは修繕対 応とし、次期計画期間を目 途に用途廃止を検討す る。	修繕対応	-
		607.98	1	1	S60	1985	木造平						
小計			8	8									

○一般住宅 No.2

団地・住棟状況							3次判定結果		計画期間 (R14)	政策的判断の理由	政策的判断結果		
番号	団地名	敷地面積 (m2)	棟 数	管理 戸数	建設年度	構造 階数	判定項目	長寿命化型 改善			判定項目	長寿命化型 改善	
3-21	楠浦下毛 一般住宅	476.31	1	1	S56	1981	木造平	修繕対応	-	修繕対応	耐用年数は経過しているが、今計画までは修繕対応とし、次期計画期間を目的に用途廃止を検討する。	修繕対応	-
3-22	赤崎迫ノ口 一般住宅	211.82	1	1	S58	1983	木造平	修繕対応	-	修繕対応	耐用年数は経過しているが、今計画までは修繕対応とし、次期計画期間を目的に用途廃止を検討する。	修繕対応	-
3-23	上津浦内 山一般住宅	800.67	1	1	S61	1986	木造平	修繕対応	-	修繕対応	耐用年数は経過しているが、今計画までは修繕対応とし、次期計画期間を目的に用途廃止を検討する。	修繕対応	-
			1	1	S62	1987	木造平						
合計			12	12									

④御所浦地区

○公営住宅

団地・住棟状況							3次判定結果		計画期間 (R14)	政策的判断の理由	政策的判断結果		
番号	団地名	敷地面積 (m2)	棟 数	管理 戸数	建設年度	構造 階数	判定項目	長寿命化型 改善			判定項目	長寿命化型 改善	
4-1	洲ノ田団地	474.88	1	4	S43	1968	準耐平	用途廃止	-	用途廃止	耐用年数を24年経過しており、現在政策空家扱いのため、退去後は用途廃止とする。	用途廃止	-
			2	8	S57	1982	準耐2	維持保全R5	居住性確保、福祉対応	維持保全	今計画までは、個別改善とする。	個別改善	居住性確保、福祉対応
			1	4	S58	1983	準耐2						
4-2	嵐口団地2号	429.15	1	3	S55	1980	準耐2	維持保全R5	居住性確保、福祉対応	維持保全	今計画までは、個別改善とする。	個別改善	居住性確保、福祉対応
4-3	嵐口団地3号	790.12	2	8	S56	1981	準耐2	維持保全R6	居住性確保、福祉対応	維持保全	今計画までは、個別改善とする。	個別改善	居住性確保、福祉対応
4-4	杉浦団地	460.21	2	4	S40	1965	準耐平	用途廃止	-	用途廃止	耐用年数を27年経過しており、現在政策空家扱いのため、退去後は用途廃止とする。	用途廃止	-
			2	8	S57	1982	準耐2	維持保全R6	居住性確保、福祉対応	維持保全	今計画までは、個別改善とする。	個別改善	居住性確保、福祉対応
4-5	長浦団地	464.46	1	4	H1	1989	準耐2	個別改善	居住性確保、福祉対応	個別改善	-	個別改善	居住性確保、福祉対応
			2	4	H15	2003	木造平	個別改善	居住性確保、福祉対応	個別改善	-	個別改善	居住性確保、福祉対応
4-6	長浦団地3号	641.42	1	3	H6	1994	準耐2	個別改善	居住性確保、福祉対応	個別改善	-	個別改善	居住性確保、福祉対応
4-7	大浦団地	608.85	1	4	H6	1994	準耐2	個別改善	居住性確保、福祉対応	個別改善	-	個別改善	居住性確保、福祉対応
4-8	横浦団地	367.20	1	4	H10	1998	準耐2	個別改善	居住性確保、福祉対応	個別改善	-	個別改善	居住性確保、福祉対応
合計			17	58									

○一般住宅

団地・住棟状況							3次判定結果		計画期間 (R14)	政策的判断の理由	政策的判断結果		
番号	団地名	敷地面積 (m2)	棟 数	管理 戸数	建設年度	構造 階数	判定項目	長寿命化型 改善			判定項目	長寿命化型 改善	
4-9	洲ノ田一般住宅	228.00	1	1	S57	1982	木造平	修繕対応	-	修繕対応	耐用年数は経過しているが、今計画までは修繕対応とし、次期計画期間を目的に用途廃止を検討する。	修繕対応	-
4-10	嵐口一般住宅	204.00	1	1	S58	1983	木造平	修繕対応	-	修繕対応	耐用年数は経過しているが、今計画までは修繕対応とし、次期計画期間を目的に用途廃止を検討する。	修繕対応	-
4-11	長浦一般住宅2号棟	216.61	1	1	S53	1978	木造平	修繕対応	-	修繕対応	耐用年数は経過しているが、今計画までは修繕対応とし、次期計画期間を目的に用途廃止を検討する。	修繕対応	-
4-12	須ノ崎一般住宅	252.00	1	4	H20	2008	低耐2	個別改善	-	個別改善	-	個別改善	-
合計			4	7									

⑤倉岳地区
○公営住宅

団地・住棟状況							3次判定結果		計画期間 (R14)	政策的判断の理由	政策的判断結果		
番号	団地名	敷地面積 (m2)	棟数	管理戸数	建設年度	構造階数	判定項目	長寿命化型改善			判定項目	長寿命化型改善	
5-1	新町団地	1,254.58	1	3	S52	1977	準耐平	用途廃止	-	修繕対応	耐用年数は経過しているが、今計画までは修繕対応とし、次期計画期間を目的に用途廃止を検討する。	修繕対応	-
			1	3	S53	1978	準耐平						
5-2	大宮田第2団地	2,592.00	1	3	S52	1977	準耐平	修繕対応	-	修繕対応	耐用年数は経過しているが、今計画までは修繕対応とし、次期計画期間を目的に用途廃止を検討する。	修繕対応	-
			2	4	S53	1978	準耐平						
5-3	塔尾団地	1,776.00	1	4	S54	1979	準耐平	用途廃止	-	修繕対応	耐用年数は経過しているが、今計画までは修繕対応とし、次期計画期間を目的に用途廃止を検討する。	修繕対応	-
			1	4	S55	1980	準耐平						
5-4	棚底第2団地	690.99	1	4	S56	1981	準耐2	維持保全R8	居住性確保、福祉対応	維持保全	-	個別改善	居住性確保、福祉対応
5-5	棚底第1団地	1,813.10	4	12	S57	1982	準耐2	維持保全R7	居住性確保、福祉対応	維持保全	-	個別改善	居住性確保、福祉対応
5-6	大宮田団地	911.89	1	5	S59	1984	準耐2	維持保全R9	居住性確保、福祉対応	維持保全	-	個別改善	居住性確保、福祉対応
5-7	中浦団地	2,882.00	1	4	S60	1985	準耐2	維持保全R10	居住性確保、福祉対応	維持保全	-	個別改善	居住性確保、福祉対応
			1	4	S61	1986	準耐2						
			1	3	H2	1990	準耐2						
			1	3	H3	1991	準耐2						
5-8	新農住団地	1,179.00	4	4	H14	2002	木造平	個別改善	福祉対応	個別改善	-	個別改善	福祉対応
5-9	新大宮田団地	554.71	2	2	H15	2003	木造平	個別改善	福祉対応	個別改善	-	個別改善	福祉対応
5-10	浦第2団地	856.98	3	3	H17	2005	木造平	個別改善	福祉対応	個別改善	-	個別改善	福祉対応
5-11	新大宮田第2団地	1,320.00	4	4	H18	2006	木造平	個別改善	福祉対応	個別改善	-	個別改善	福祉対応
合計			31	72									

○特定公共賃貸住宅

団地・住棟状況							3次判定結果		計画期間 (R14)	政策的判断の理由	政策的判断結果		
番号	団地名	敷地面積 (m2)	棟数	管理戸数	建設年度	構造階数	判定項目	長寿命化型改善			判定項目	長寿命化型改善	
5-12	大原団地	960.00	1	2	H5	1993	木造平	個別改善	居住性確保、福祉対応	個別改善	耐用年数は超えるが、今計画までは個別改善とする。	個別改善	居住性確保、福祉対応
			1	2	H6	1994	木造2						
			1	1	H7	1995	木造平						
5-13	坂田団地	306.00	1	1	H7	1995	木造平	個別改善	居住性確保、福祉対応	個別改善	耐用年数は超えるが、今計画までは個別改善とする。	個別改善	居住性確保、福祉対応
合計			4	6									

○一般住宅

団地・住棟状況							3次判定結果		計画期間 (R14)	政策的判断の理由	政策的判断結果		
番号	団地名	敷地面積 (m2)	棟数	管理戸数	建設年度	構造階数	判定項目	長寿命化型改善			判定項目	長寿命化型改善	
5-14	大宮田第2一般住宅	2,592.00	1	1	S52	1977	準耐平	修繕対応	-	修繕対応	耐用年数は経過しているが、今計画までは修繕対応とし、次期計画期間を目的に用途廃止を検討する。	修繕対応	-
5-15	新町一般住宅	733.99	1	3	S57	1982	準耐平	修繕対応	-	修繕対応	耐用年数は経過しているが、今計画までは修繕対応とし、次期計画期間を目的に用途廃止を検討する。	修繕対応	-
5-16	西の原一般住宅	1,099.00	1	4	H10	1998	準耐2	個別改善	居住性確保、福祉対応	個別改善	-	個別改善	居住性確保、福祉対応
5-17	小なぎ湯一般住宅	330.00	1	2	S59	1984	準耐平	修繕対応	-	修繕対応	耐用年数は経過しているが、今計画までは修繕対応とし、次期計画期間を目的に用途廃止を検討する。	修繕対応	-
5-18	大原一般住宅	654.00	1	2	S58	1983	準耐平	修繕対応	-	修繕対応	耐用年数は経過しているが、今計画までは修繕対応とし、次期計画期間を目的に用途廃止を検討する。	修繕対応	-
			1	2	S61	1986	準耐平						
合計			6	14									

⑥ 栖本地区
○ 公営住宅

団地・住棟状況							3次判定結果		計画期間 (R14)	政策的判断の理由	政策的判断結果	
番号	団地名	敷地面積 (m ²)	棟数	管理戸数	建設年度	構造階数	判定項目	長寿命化型改善			判定項目	長寿命化型改善
6-1	白洲団地	2,684.82	6	12	H5 1993	木造2	個別改善	福祉対応	個別改善	耐用年数は超えるが、今計画までは個別改善とする。	個別改善	福祉対応
6-2	馬場団地	291.67	1	2	S47 1972	準耐平	用途廃止	-	用途廃止	耐用年数を20年経過しており、現在政策空家扱いのため、退去後は用途廃止とする。	用途廃止	-
6-3	湯船原団地	205.19	1	2	S47 1972	準耐平	用途廃止	-	用途廃止	耐用年数を20年経過しており、現在政策空家扱いのため、退去後は用途廃止とする。	用途廃止	-
6-4	白洲西団地	2,438.06	3	6	H8 1996	木造2	個別改善	福祉対応	個別改善	耐用年数は超えるが、今計画までは個別改善とする。	個別改善	福祉対応
			3	6	H9 1997	木造2						
合計			14	28								

○ 一般住宅

団地・住棟状況							3次判定結果		計画期間 (R14)	政策的判断の理由	政策的判断結果	
番号	団地名	敷地面積 (m ²)	棟数	管理戸数	建設年度	構造階数	判定項目	長寿命化型改善			判定項目	長寿命化型改善
6-5	馬場一般住宅1号棟・2号棟	550.63	1	1	S58 1983	木造平	修繕対応	-	修繕対応	耐用年数は経過しているが、今計画までは修繕対応とし、次期計画期間を目的に用途廃止を検討する。	修繕対応	-
			1	1	S61 1986	木造平						
6-6	河内一般住宅3号棟	300.22	1	1	S54 1979	木造平	修繕対応	-	修繕対応	耐用年数は経過しているが、今計画までは修繕対応とし、次期計画期間を目的に用途廃止を検討する。	修繕対応	-
6-7	河内一般住宅1号棟・2号棟	719.00	1	1	S59 1984	木造平	修繕対応	-	修繕対応	耐用年数は経過しているが、今計画までは修繕対応とし、次期計画期間を目的に用途廃止を検討する。	修繕対応	-
			1	1	S59 1984	木造平						
合計			5	5								

⑦ 新和地区
○ 公営住宅

団地・住棟状況							3次判定結果		計画期間 (R14)	政策的判断の理由	政策的判断結果	
番号	団地名	敷地面積 (m ²)	棟数	管理戸数	建設年度	構造階数	判定項目	長寿命化型改善			判定項目	長寿命化型改善
7-1	白木団地	3,501.16	3	10	S55 1980	準耐2	維持保全R8 維持保全R9	居住性確保、福祉対応	維持保全	耐用年数は超えるが、今計画までは個別改善とする。	個別改善	居住性確保、福祉対応
			2	10	S56 1981	準耐2						
合計			5	20								

○ 一般住宅

団地・住棟状況							3次判定結果		計画期間 (R14)	政策的判断の理由	政策的判断結果	
番号	団地名	敷地面積 (m ²)	棟数	管理戸数	建設年度	構造階数	判定項目	長寿命化型改善			判定項目	長寿命化型改善
7-2	馬場上一般住宅	4,511.56	1	1	S41 1966	木造平	用途廃止	-	用途廃止	耐用年数を20年経過しており、現在政策空家扱いのため、退去後は用途廃止とする。	用途廃止	-
			1	1	H11 1999	木造平						
			1	1	H12 2000	木造平						
			1	1	H12 2000	木造平						
			1	1	H13 2001	木造平						
			1	1	H14 2002	木造平						
7-3	大宮地一般住宅	542.00	1	1	S61 1986	木造平	修繕対応	-	修繕対応	今計画までは修繕対応とし、次期計画を目的に用途廃止・譲渡を検討する。	修繕対応	-
7-4	渡ノ浦一般住宅	4,867.68	1	40	H4 1992	中耐5	個別改善	居住性確保、福祉対応	個別改善	-	個別改善	居住性確保、福祉対応
合計			10	49								

⑧五和地区
○公営住宅

団地・住棟状況							3次判定結果		計画期間 (R14)	政策的判断の理由	政策的判断結果	
番号	団地名	敷地面積 (m2)	棟数	管理戸数	建設年度	構造階数	判定項目	長寿命化型改善			判定項目	長寿命化型改善
8-1	大島団地	734.43	1	1	S39 1964	木造平	用途廃止	-	用途廃止	耐用年数を28年経過しており、現在政策空家扱いのため、退去後は用途廃止とする。	用途廃止	-
8-2	須の脇団地	739.22	1	12	H2 1990	中耐3	維持保全R10	居住性確保、福祉対応	維持保全	-	個別改善	居住性確保、福祉対応
8-3	沖の原団地	2,813.77	1	12	H5 1993	中耐3	個別改善	福祉対応	個別改善	-	個別改善	福祉対応
			1	6	H6 1994	中耐3						
			1	6	H6 1994	中耐3						
合計			5	37								

⑨天草地区
○公営住宅

団地・住棟状況							3次判定結果		計画期間 (R14)	政策的判断の理由	政策的判断結果	
番号	団地名	敷地面積 (m2)	棟数	管理戸数	建設年度	構造階数	判定項目	長寿命化型改善			判定項目	長寿命化型改善
9-1	堀田団地	2,726.70	2	10	S53 1978	準耐2	維持保全R5	居住性確保、福祉対応	維持保全	耐用年数は超えるが、今計画までは個別改善とする。	個別改善	居住性確保、福祉対応
			2	7	S54 1979	準耐2						
9-2	諏訪団地	449.61	1	2	S26 1951	木造平	用途廃止	-	用途廃止	耐用年数を41年経過しており、現在政策空家扱いのため、退去後は用途廃止とする。	用途廃止	-
9-3	湯の本団地	1,119.16	2	7	S55 1980	準耐2	維持保全R8	居住性確保、福祉対応	維持保全	耐用年数は超えるが、今計画までは個別改善とする。	個別改善	居住性確保、福祉対応
9-4	椎葉団地	1,889.79	1	5	S55 1980	準耐2	維持保全R8	居住性確保、福祉対応	維持保全	耐用年数は超えるが、今計画までは個別改善とする。	個別改善	福祉対応
			1	3	H12 1990	準耐2						
9-5	池端団地	1,874.24	1	6	S57 1982	準耐2	維持保全R9	居住性確保、福祉対応	維持保全	耐用年数は超えるが、今計画までは個別改善とする。	個別改善	居住性確保、福祉対応
			1	4	H12 1983	準耐2						
9-6	通山団地	606.00	1	4	S58 1983	準耐2	維持保全R9	-	維持保全	耐用年数は超えるが、今計画までは個別改善とする。	個別改善	-
9-7	中村団地	328.37	1	3	S63 1988	準耐2	維持保全R10	居住性確保、福祉対応	維持保全	耐用年数は超えるが、今計画までは個別改善とする。	個別改善	居住性確保、福祉対応
9-8	滝下団地	940.79	2	4	H3 1991	木造2	個別改善	福祉対応	個別改善	耐用年数は超えるが、今計画までは個別改善とする。	個別改善	福祉対応
9-9	福連木団地	6,590.86	2	4	H5 1993	木造2	個別改善	居住性確保	個別改善	耐用年数は超えるが、今計画までは個別改善とする。	個別改善	居住性確保
			2	4	H6 1994	木造2						
			2	4	H7 1995	木造2						
			2	4	H9 1997	木造2						
合計			26	80								

○一般住宅

団地・住棟状況							3次判定結果		計画期間 (R14)	政策的判断の理由	政策的判断結果	
番号	団地名	敷地面積 (m2)	棟数	管理戸数	建設年度	構造階数	判定項目	長寿命化型改善			判定項目	長寿命化型改善
9-10	通山一般住宅	260.00	1	4	H2 1990	木造2	個別改善	居住性確保、福祉対応	個別改善	耐用年数は超えるが、今計画までは個別改善とする。	個別改善	居住性確保、福祉対応
9-11	堀田一般住宅	425.39	1	4	H4 1992	木造2	個別改善	居住性確保	個別改善	耐用年数は超えるが、今計画までは個別改善とする。	個別改善	居住性確保
			1	4	H7 1995	木造2						
9-12	池端一般住宅	336.98	1	3	S56 1981	準耐2	維持保全R13	居住性確保、福祉対応	維持保全	耐用年数は超えるが、今計画までは個別改善とする。	個別改善	居住性確保、福祉対応
合計			4	15								

⑩河浦地区
○公営住宅 No.1

団地・住棟状況							3次判定結果		計画期間 (R14)	政策的判断の理由	政策的判断結果	
番号	団地名	敷地面積 (m2)	棟数	管理戸数	建設年度	構造階数	判定項目	長寿命化型改善			判定項目	長寿命化型改善
10-1	一町田団地	3,310.73	1	12	S56 1981	中耐3	維持保全R7	居住性確保、福祉対応	維持保全	-	個別改善	居住性確保、福祉対応
			1	12	S57 1982	中耐3						
			1	12	H3 1991	中耐3						
小計			3	36								

○公営住宅 No.2

団地・住棟状況							3次判定結果		計画期間 (R14)	政策的判断の理由	政策的判断結果		
番号	団地名	敷地面積 (m2)	棟 数	管理 戸数	建設年度	構造 階数	判定項目	長寿命化型 改善			判定項目	長寿命化型 改善	
10-2	富津団地	2,916.80	1	12	S58	1983	中耐3	維持保全R8	居住性確保、福祉対応	維持保全	-	個別改善	居住性確保、福祉対応
			1	2	H5	1993	木造2	個別改善	居住性確保、福祉対応	個別改善	耐用年数は超えるが、今計画までは個別改善とする。		
			2	4	H5	1993	木造2						
10-3	宮野河内団地	808.76	1	12	S58	1983	中耐3	個別改善	居住性確保、福祉対応	個別改善	-	個別改善	居住性確保、福祉対応
		1,402.00	1	2	H5	1993	木造2				耐用年数は超えるが、今計画までは個別改善とする。		
			1	2	H5	1993	木造2						
			1	2	H5	1993	木造2						
10-4	新合団地1号	1,143.00	1	12	H1	1989	中耐3	維持保全R7	居住性確保、福祉対応	維持保全	-	個別改善	居住性確保、福祉対応
10-5	一町田団地5・6号	7,051.11	1	2	H7	1995	木造2	個別改善	居住性確保、福祉対応	個別改善	耐用年数は超えるが、今計画までは個別改善とする。	個別改善	居住性確保、福祉対応
			1	2	H7	1995	木造2						
			1	2	H7	1995	木造2						
			1	2	H10	1998	木造2						
			1	2	H11	1999	木造2						
			1	2	H12	2000	木造2						
			1	2	H12	2000	木造2						
			1	2	H13	2001	木造2						
			1	2	H14	2002	木造2						
			1	2	H14	2002	木造2						
1	2	H15	2003	木造2									
10-6	富津団地3号	921.32	1	2	H8	1996	木造2	個別改善	居住性確保、福祉対応	個別改善	耐用年数は超えるが、今計画までは個別改善とする。	個別改善	居住性確保、福祉対応
			1	2	H8	1996	木造2						
10-7	富津団地5号	512.26	1	2	H8	1996	木造2	個別改善	居住性確保、福祉対応	個別改善	耐用年数は超えるが、今計画までは個別改善とする。	個別改善	居住性確保、福祉対応
10-8	富津団地6号	1,594.00	1	2	H9	1997	木造2	個別改善	居住性確保、福祉対応	個別改善	耐用年数は超えるが、今計画までは個別改善とする。	個別改善	居住性確保、福祉対応
			1	2	H9	1997	木造2						
			1	2	H10	1998	木造2						
			1	2	H14	2002	木造2						
10-9	新合団地2号	1594	1	2	H7	1995	木造2	個別改善	居住性確保、福祉対応	個別改善	耐用年数は超えるが、今計画までは個別改善とする。	個別改善	居住性確保、福祉対応
			1	2	H7	1995	木造2						
10-10	新合団地3号	611.69	1	3	H11	1999	木造2	個別改善	居住性確保、福祉対応	個別改善	耐用年数は超えるが、今計画までは個別改善とする。	個別改善	居住性確保、福祉対応
合計			34	129									

○特定公共賃貸住宅

団地・住棟状況							3次判定結果		計画期間 (R14)	政策的判断の理由	政策的判断結果		
番号	団地名	敷地面積 (m2)	棟 数	管理 戸数	建設年度	構造 階数	判定項目	長寿命化型 改善			判定項目	長寿命化型 改善	
10-11	一町田団地7号	4,105.11	1	2	H9	1997	木造2	個別改善	居住性確保、福祉対応	個別改善	耐用年数は超えるが、今計画までは個別改善とする。	個別改善	居住性確保、福祉対応
			1	2	H10	1998	木造2						
			1	2	H11	1999	木造2						
合計			3	6									

○一般住宅

団地・住棟状況							3次判定結果		計画期間 (R14)	政策的判断の理由	政策的判断結果		
番号	団地名	敷地面積 (m2)	棟 数	管理 戸数	建設年度	構造 階数	判定項目	長寿命化型 改善			判定項目	長寿命化型 改善	
10-12	中村一般住宅	685.59	1	1	S35	1960	木造平	用途廃止	-	用途廃止	耐用年数を32年経過しており、現在政策空家扱いのため、退去後は用途廃止とする。	用途廃止	-
10-13	新合一般住宅	331.00	1	1	H7	1995	木造平	個別改善	福祉対応	個別改善	耐用年数は超えるが、今計画までは個別改善とする。	個別改善	福祉対応
10-14	船津一般住宅1号・2号	2,706.67	1	1	H10	1998	木造平	個別改善	福祉対応	個別改善	耐用年数は超えるが、今計画までは個別改善とする。	個別改善	福祉対応
			1	1	H10	1998	木造平						
			4	4									

2)ストック活用方針

ストック活用手法の判定に、政策空家や住み替えの考え方、地域における公営住宅のバランス、入居者の高齢化に伴うセーフティネットの確保、財政面の制約等を考慮し、各支所において政策的判断による判定を加えた、団地別・住棟別活用方針を示します。用途廃止と判定した住棟については、現入居者の住替えを勧めつつ退去するまでは最低限の修繕対応とし、目標年次を目途に用途廃止を行うものとします。

団地別・住棟活用方針により、本市の公営住宅等の活用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。

公営住宅等ストック活用の活用手法別戸数

対 象		公営住宅等合計
公営住宅等管理戸数		1,814 戸
維持管理予定戸数	うち修繕対応戸数	146 戸
	うち改善予定戸数	1,329 戸
	建替え予定戸数	0 戸
用途廃止予定戸数		339 戸

地域別公営住宅等ストック活用手法別戸数

地域	公営住宅等管理戸数	維持管理予定戸数			建替え予定戸数	用途廃止予定戸数	用途廃止後の管理戸数
		うち修繕対応戸数	うち改善予定戸数				
本渡	529	428	78	350	0	101	428
牛深	689	499	11	488	0	190	499
有明	66	35	10	25	0	31	35
御所浦	65	57	3	54	0	8	57
倉岳	92	92	31	61	0	0	92
栖本	33	29	5	24	0	4	29
新和	69	68	8	60	0	1	68
五和	37	36	0	36	0	1	36
天草	95	93	0	93	0	2	93
河浦	139	138	0	138	0	1	138
天草市	1,814	1,475	146	1,329	0	339	1,475

●参考とする修繕周期の概要

改修項目		概ねの周期	参考	
建築	外壁塗装	砂壁状吹付け材	15年	国交省発刊の建築物のライフサイクルコスト
		マスチック塗装	20年	
	屋上防水改修	アスファルト防水	25年	実績
		ウレタン塗膜防水	20年	国交省発刊の建築物のライフサイクルコスト
設備	給水管	ポリ粉体ライニング鋼管	25年	実績
	排水管	炭素鋼鋼管(白)	20年	国交省発刊の建築物のライフサイクルコスト
		塩化ビニル管	30年	

4 公営住宅の建替等について

1) 将来人口・世帯数の動向を踏まえて、天草市において市営住宅を新たに建設することは難しいことであり、今後の市営住宅の大幅な増加は見込めません。今後は本渡・牛深地区においては、民間賃貸住宅を活用した新たな仕組みも含めた、住宅セーフティネット機能の強化による民間住宅の空き室等を活用した住宅確保が必要となってくると思われます。また、その他の地区においては、今後の動向により必要に応じ最小限の建替えを実施することが、コスト削減及び住宅確保要配慮者に向けた取り組みとなってくると思われます。

(1) 現在の状況

1) 牛深地区は、天草市内で一番市営住宅が多く、昭和20年代からの政策空家及び廃止対象住宅が190戸あり、比較的新しい中耐の住宅が488戸と多い地区であることから、政策空家及び廃止対象住宅の入居者に中耐への住替えを推進しているが、住み慣れた地区からの移転を嫌がられたり、金銭面等の問題で住替えは断られる状況です。

また、中耐の空き住宅も毎月50戸程度となっており、浄化槽保守点検・清掃費が毎月市負担となっていることから、これ以上の住宅建設は、コスト削減等を考慮すると必要ないと想定されます。

2) 知ヶ崎団地の準耐火構造平屋100戸については、平成29年度に政策空家対象となってから令和5年2月現在31戸が空き家となっており、入居住宅については最低限の雨漏りや給排水設備の修繕を実施している状況です。

今後の方針については、平成24年度から将来人口25,539人減少、将来世帯数7,412世帯減少、ストック住戸数235戸減少、応募人数横這い、入居戸数249戸減少、空家戸数77戸増加、先進地での動向を調査し建替えの必要性を検討しました。

先進地では、民間賃貸住宅を利用した住宅セーフティネット機能の強化による民間住宅の空き室を活用した住宅確保が多くなっています。

また、知ヶ崎団地では入居者の通勤等移動手段として自家用車が増加しており、1世帯に2台所有する世帯が多く近隣に民間駐車場が無いことから、駐車場不足が問題となっています。

現在天草市の本渡、牛深地区においては、民間賃貸住宅の空き室等が増加しており、新たな取組として、住宅セーフティネット制度の充実を図ることで住宅確保要配慮者への対応が可能と思われます。

以上のことを踏まえ、知ヶ崎団地の平屋100戸については、建替えは行わず政策空家として扱い入居者が退去後、速やかに解体し、駐車場として利用する方針です。

(2) 建替費用及び使用料等について

令和4年度住宅局所管事業に係る標準建設費より算出

・標準面積1戸当り94.0m²、1棟12戸で算出

①戸当り算出	17,340,000 円	×	12 戸	=	208,080,000 円
②共用部階段室	208,080,000 円	×	0.25 %	=	52,020,000 円
③エレベータ	33,859,000 円	×	1 箇所	=	33,859,000 円
④物置	526,000 円	×	12 戸	=	6,312,000 円
					300,271,000 円
⑤高齢者対応	3,383,000 円	×	12 戸	=	40,596,000 円

現在、1棟12戸と同規模の市営住宅を建設すると約300,000,000円程度の建築費となる。
また、高齢者向けサービス付住宅となれば、更に40,600,000円程度の増額となる。

※平成4年建築の知ヶ崎団地で 建設費 132,000,000円 使用料 18,000円程度
平成10年建築の須口団地で 建設費 184,500,000円 使用料 22,000円程度となっている。

(3) 建替え事業の実施方針

1) 建替え事業の進め方

・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ます。

2) 快適性や利便性、社会性の向上を目指した整備

・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を含め健全な地域社会の形成に役立つよう考慮して整備します。

・高齢者や障がい者等が安心して暮らすことができるよう、移動制約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、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ます。

・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します。

・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社会福祉施設等の導入を検討します。

・公営住宅等の建替えにあたり、天草産材を活用し、地域の産業振興を図ります。

・人口や世帯数の減少社会に対応して、投資の軽減や効率的な供給が可能な借上げ公営住宅方式など民間活力の誘導を検討します。

5 維持管理の基本方針

1) ストックの状態の把握及び日常的な維持管理方針

・公営住宅等の整備、管理データを住棟単位で整備します。

・定期点検の実施と予防保全的な維持管理を実施します。

・住棟単位の修繕履歴データの整備と随時データ確認が可能な仕組みづくりを行います。

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

・予防保全的な維持管理及び耐久性の向上を図る改善を実施します。

・修繕周期の延長によるライフサイクルコストの削減を図ります。

・修繕標準周期に先立って定期点検の実施充実による修繕や改善の効率的な実施を行います。

6 長寿命化計画における用途廃止方針

①本渡地区(21棟101戸廃止予定)

令和4年3月31日現在

団地名	構造	判定項目				今後の方針	
		用途廃止戸数	維持保全戸数	個別改善戸数	修繕対応戸数		
知ヶ崎団地	簡易平屋	100				20棟100戸を入居者退去後、空家となった棟から用途廃止、解体を行う。	
	準耐2		15				
	中耐3			126			
大友尻団地	準耐2				30		
浜田尻団地	中耐4			96			
辻団地	準耐2		15				
今釜団地	中耐5			40			
小松原団地	中耐3			24			
志登平団地	中耐3			24			
宮地岳団地	木造平屋	1		4		1号棟1戸がレッドゾーンのため構造上解体可能であれば解体する。	
栢宇土団地	木造平屋			6			
金ヶ丘団地	準耐2				48		
本渡地区合計		101	30	320	78	合計戸数	529

②牛深地区その1(87棟190戸廃止予定)

団地名	構造	判定項目				今後の方針	
		用途廃止戸数	維持保全戸数	個別改善戸数	修繕対応戸数		
真浦団地	準耐2	8				2棟8戸を入居者退去後、空家となった棟から用途廃止、解体を行う。	
宮崎団地	木造平屋	35				29棟35戸を入居者退去後、空家となった棟から用途廃止、解体を行う。	
淵の浦団地	木造平屋	21				14棟21戸を入居者退去後、空家となった棟から用途廃止、解体を行う。	
六田団地	簡易平屋	11				3棟11戸を入居者退去後、空家となった棟から用途廃止、解体を行う。	
大島団地	準耐2	4				1棟4戸を入居者退去後、用途廃止、解体を行う。	
浦川団地	木造平屋	2				1棟2戸を入居者退去後、用途廃止、解体を行う。	
魚貫団地	簡易平屋	21				6棟21戸を入居者退去後、空家となった棟から用途廃止、解体を行う。	
	木造平屋			4			
二浦団地	木造平屋	2				2棟2戸を入居者退去後、用途廃止、解体を行う。	
殿崎団地	準耐2	40				7棟40戸を入居者退去後、空家となった棟から用途廃止、解体を行う。	
脇の田団地	木造平屋	2				1棟2戸を入居者退去後、用途廃止、解体を行う。	
牛深地区小計		146	0	4	0	合計戸数	150

②牛深地区その2

団地名	構造	判定項目				今後の方針	
		用途廃止戸数	維持保全戸数	個別改善戸数	修繕対応戸数		
明石北団地	簡易平屋	12				3棟12戸を入居者退去後、空家となった棟から用途廃止、解体を行う。	
明石団地	木造平屋	13				8棟13戸を入居者退去後、空家となった棟から用途廃止、解体を行う。	
	簡易平屋	3				1棟3戸を入居者退去後、用途廃止、解体を行う。	
長手団地	中耐3			12			
	中耐4			16			
新久玉団地	中耐4			140			
茂串団地	中耐4		24				
大池田団地	中耐4		72				
天附団地	中耐4		16				
鬼塚団地	中耐3		36				
後浜団地	中耐4		48				
	中耐4		24				
須口団地	中耐4			92			
元下須一般住宅	木造平屋	7				4棟7戸を入居者退去後、空家となった棟から用途廃止、解体を行う。	
浦越一般住宅	木造平屋	8				4棟8戸を入居者退去後、空家となった棟から用途廃止、解体を行う。	
茂串一般住宅	簡易平屋				1		
	準耐2				2		
池田一般住宅	簡易平屋				3		
浅海一般住宅	簡易平屋				3		
	木造平屋				1		
山之浦一般住宅	木造平屋	1			1	1棟1戸を入居者退去後、用途廃止、解体を行う。	
久玉一般住宅	低耐2			4			
牛深地区合計		190	220	268	11	合計戸数	689

③有明地区その1(17棟31戸廃止予定)

団地名	構造	判定項目				今後の方針	
		用途廃止戸数	維持保全戸数	個別改善戸数	修繕対応戸数		
島子下A団地	木造平屋	2				1棟2戸を入居者退去後、用途廃止、解体を行う。	
島子下B団地	木造平屋	2				1棟2戸を入居者退去後、用途廃止、解体を行う。	
上津浦湯の葉団地	木造平屋	2				1棟2戸を入居者退去後、用途廃止、解体を行う。	
有明地区小計		6	0	0	0	合計戸数	6

③有明地区その2

団地名	構造	判定項目				今後の方針	
		用途廃止戸数	維持保全戸数	個別改善戸数	修繕対応戸数		
赤崎影平団地	木造平屋	1				1棟1戸を入居者退去後、用途廃止、解体を行う。	
楠浦下村団地	木造平屋	4				2棟4戸を入居者退去後、空家となった棟から用途廃止、解体を行う。	
楠浦蛤里団地	木造平屋	4				2棟4戸を入居者退去後、空家となった棟から用途廃止、解体を行う。	
大浦赤瀬団地	木造平屋	2				1棟2戸を入居者退去後、用途廃止、解体を行う。	
大浦台田団地	簡易平屋	8				2棟8戸を入居者退去後、空家となった棟から用途廃止、解体を行う。	
	簡易平屋				4		
島子江口団地	準耐2			7			
赤崎出平団地	木造平屋			12			
下津浦平団地	木造平屋			6			
楠浦下村一般住宅	木造平屋	1				1棟1戸を入居者退去後、用途廃止、解体を行う。	
大浦山浦一般住宅	木造平屋	1				1棟1戸を入居者退去後、用途廃止、解体を行う。	
須子中央区一般住宅	木造平屋	1				1棟1戸を入居者退去後、用途廃止、解体を行う。	
上津浦向村一般住宅	木造平屋	1				1棟1戸を入居者退去後、用途廃止、解体を行う。	
大浦東一般住宅	木造平屋	1				1棟1戸を入居者退去後、用途廃止、解体を行う。	
下津浦通山一般住宅	木造平屋	1				1棟1戸を入居者退去後、用途廃止、解体を行う。	
大浦船津一般住宅	木造平屋				2		
楠浦下毛一般住宅	木造平屋				1		
赤崎迫ノ口一般住宅	木造平屋				1		
上津浦内山一般住宅	木造平屋				2		
有明地区合計		31	0	25	10	合計戸数	66

④御所浦地区その1(3棟8戸廃止予定)

団地名	構造	判定項目				今後の方針	
		用途廃止戸数	維持保全戸数	個別改善戸数	修繕対応戸数		
洲ノ田団地	簡易平屋	4				1棟4戸を入居者退去後、用途廃止、解体を行う。	
	準耐2		12				
嵐口団地2号	準耐2		3				
嵐口団地3号	準耐2		8				
杉浦団地	簡易平屋	4				2棟4戸を入居者退去後、空家となった棟から用途廃止、解体を行う。	
	準耐2		8				
御所浦地区小計		8	31	0	0	合計戸数	39

④御所浦地区その2

団地名	構造	判定項目				今後の方針	
		用途廃止戸数	維持保全戸数	個別改善戸数	修繕対応戸数		
長浦団地	準耐2			4			
	木造平屋			4			
長浦団地3号	準耐2			3			
大浦団地	準耐2			4			
横浦団地	準耐2			4			
洲ノ田一般住宅	木造平屋				1		
嵐口一般住宅	木造平屋				1		
長浦一般住宅2号棟	木造平屋				1		
須ノ崎一般住宅	低耐2			4			
御所浦地区合計		8	31	23	3	合計戸数	65

⑤倉岳地区その1(0棟0戸廃止予定)

団地名	構造	判定項目				今後の方針	
		用途廃止戸数	維持保全戸数	個別改善戸数	修繕対応戸数		
新町団地	簡易平屋				6		
大宮田第2団地	簡易平屋				7		
塔尾団地	簡易平屋				8		
棚底第2団地	準耐2		4				
棚底第1団地	準耐2		12				
大宮田団地	準耐2		5				
中浦団地	準耐2		17				
新農住団地	木造平屋			4			
新大宮田団地	木造平屋			2			
浦第2団地	木造平屋			3			
新大宮田第2団地	木造平屋			4			
大原団地	木造平屋			3			
	木造2階			2			
坂田団地	木造平屋			1			
倉岳地区小計		0	38	19	21	合計戸数	78

⑤倉岳地区その2

団地名	構造	判定項目				今後の方針	
		用途廃止戸数	維持保全戸数	個別改善戸数	修繕対応戸数		
大宮田第2一般住宅	簡易平屋				1		
新町一般住宅	簡易平屋					3	
西の原一般住宅	準耐2			4			
小なぎ瀧一般住宅	簡易平屋					2	
大原一般住宅	簡易平屋					4	
倉岳地区合計		0	38	23	31	合計戸数	92

⑥栖本地区(2棟4戸廃止予定)

団地名	構造	判定項目				今後の方針	
		用途廃止戸数	維持保全戸数	個別改善戸数	修繕対応戸数		
白洲団地	木造2			12			
馬場団地	簡易平屋	2					1棟2戸を入居者退去後、用途廃止、解体を行う。
湯船原団地	簡易平屋	2					1棟2戸を入居者退去後、用途廃止、解体を行う。
白洲西団地	木造2			12			
馬場一般住宅1号・3号棟	木造平屋					2	
河内一般住宅3号棟	木造平屋					1	
河内一般住宅1号・2号棟	木造平屋					2	
栖本地区合計		4	0	24	5	合計戸数	33

⑦新和地区(1棟1戸廃止予定)

団地名	構造	判定項目				今後の方針	
		用途廃止戸数	維持保全戸数	個別改善戸数	修繕対応戸数		
白木団地	準耐2		20				
馬場上一般住宅	木造平屋	1					1棟1戸を入居者退去後、用途廃止、解体を行う。
	木造平屋					7	
大宮地一般住宅	木造平屋					1	
渡ノ浦一般住宅	中耐5			40			
新和地区合計		1	20	40	8	合計戸数	69

⑧五和地区(1棟1戸廃止予定)

団地名	構造	判定項目				今後の方針	
		用途廃止戸数	維持保全戸数	個別改善戸数	修繕対応戸数		
大島団地	木造平屋	1					1棟1戸を入居者退去後、用途廃止、解体を行う。
須の脇団地	中耐3		12				
沖の原団地	中耐3			24			
五和地区合計		1	12	24	0	合計戸数	37

⑨天草地区(1棟2戸廃止予定)

団地名	構造	判定項目				今後の方針	
		用途廃止戸数	維持保全戸数	個別改善戸数	修繕対応戸数		
堀田団地	準耐2		17				
諏訪団地	木造平屋	2				1棟2戸を入居者退去後、用途廃止、解体を行う。	
湯の本団地	準耐2		7				
椎葉団地	準耐2		13				
池端団地	準耐2		10				
通山団地	準耐2		4				
中村団地	準耐2		3				
滝下団地	木造2			4			
福連木団地	木造2			20			
通山一般住宅	木造2			4			
堀田一般住宅	木造2			8			
池端一般住宅	準耐2		3				
天草地区合計		2	57	36	0	合計戸数	95

⑩河浦地区(1棟1戸廃止予定)

団地名	構造	判定項目				今後の方針	
		用途廃止戸数	維持保全戸数	個別改善戸数	修繕対応戸数		
一町田団地	中耐3		36				
富津団地	中耐3		12				
	木造2			6			
宮野河内団地	中耐3			12			
	木造2			6			
新合団地1号	中耐3		12				
一町田団地5・6号	木造2			22			
富津団地3号	木造2			4			
富津団地5号	木造2			2			
富津団地6号	木造2			8			
新合団地2号	木造2			6			
新合団地3号	木造2			3			
一町田団地7号	木造2			6			
中村一般住宅	木造平家	1				1棟1戸を入居者退去後、用途廃止、解体を行う。	
新合一般住宅	木造平屋			1			
船津一般住宅1号・2号	木造平屋			2			
河浦地区合計		1	60	78	0	合計戸数	139

全体(134棟339戸廃止予定)

団地名	構造	判定項目					
		用途廃止戸数	維持保全戸数	個別改善戸数	修繕対応戸数		
天草市全体計		339	468	861	146	合計戸数	1,814

1) 今計画での採択

○今計画での目標年次戸数 1,475戸 今計画での用途廃止戸数 339戸
 (現管理戸数 1,814戸 - 用途廃止戸数 339戸 = 目標年次戸数 1,475戸)

2) 推定人口・世帯数による算出(参考)

○目標年次戸数 1,420戸 用途廃止戸数 394戸
 (現管理戸数 1,814戸 - 推定用途廃止戸数 394戸 = 推定目標年次戸数 1,420戸)

3) 用途廃止戸数については、ストック活用手法の判定による結果を基にして、各支所で入居者の状況や各方面からの制約等を考慮した政策的判断による判定を加えたストック活用方針によるものです。

4) 用途廃止については、計画で用途廃止となっている住戸の中から、老朽度・周辺環境・跡地利用を考慮して順次解体する。

5) 政策空家については、入居者退去後、解体できる住宅に追加後、解体を行う。

6) 戸建て住宅は、状況により譲渡も考慮すること。

7) 一般住宅は、条例改正が必要となることから解体が決定したら、議会議決後に速やかに解体を行う。

8) 公営住宅は、規則改正が必要であるが、議会議決が必要ないことから、解体前後のどちらでも良いので規則改正を行う。(ある程度まとめて効率化を図る)

第6章 長寿命化のための維持管理計画

1 計画期間内に実施する修繕管理・改善事業の内容

ここでは、維持保全予定及び改善予定とした住棟を対象に、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して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	・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。	・概ね3年毎の定期点検の充実 ・標準周期を踏まえた計上修繕の実施
居住性向上型	・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整備を整備する。	・3箇所給湯設備の設置（外壁改修と併せて改善） ・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） ・浴槽、トイレに換気扇の設置 ・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	・高齢者等が安全、安心して居住できるよう、共用部、屋外バリアフリー化を進める。	・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、浴槽、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	・耐震改修等のより躯体の安全性を高める。 ・安心、安全な住宅を目指して、防犯上有効な措置を講じる。 ・火災等の避難経路となる二方向の避難経路を確保する。	・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	・一定の居住性や安全性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。	・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

○居住性向上型改善事業の3箇所給湯設備の設置は、既存の洗面所を有する住棟のみ実施する。
○福祉対応型の1階共用部スロープ及びスロープ手すりの設置は、配置・屋外設備等による設置場所や工事上の仮設通路を考慮して、中層耐火構造のうち2方向の動線が確保されているライトコートのある住棟のみ実施する。

（対象団地 本渡・知ヶ崎団地、牛深・天附団地、五和・須の脇団地、沖の原団地）

○住戸内の玄関・浴室・トイレに手すり設置は、高齢者を1階に入居してもらうことを考慮して、優先的に1階住棟から実施する。

○長寿命化型改善事業の屋根防水改修事業は、仮設工事が有効化等を考慮して、原則として外壁改修事業と同時に行うものとする。

以下に、参考とする修繕周期と修繕・改善、共同施設部分に係る事業予定一覧表（様式1、様式3）を示します。

●参考とする修繕周期の概要は、65ページに記載

2 修繕改善に係る事業予定一覧【様式1】及び共同施設部分に係る事業予定一覧【様式3】

①本渡地区
事業主体名:天草市 住宅の区分:本渡地区公営住宅

番号	団地名	棟数	管理戸数	建設年度	構造階数	次期定期 期点換	修繕・改善事業の内容										LCC削減効果 (千円/棟・年)	備考				
							R5(2023)	R6(2024)	R7(2025)	R8(2026)	R9(2027)	R10(2028)	R11(2029)	R12(2030)	R13(2031)	R14(2032)						
1-1	知ヶ崎団地	5	15	S57	1982	準耐2	R5												109			
		1	12	S60	1985	中耐3	R5													7	屋内手すり(福祉) 給排水管耐久性(長寿命)	
		1	12	S60	1985	中耐3	R5													7	屋内手すり(福祉) 給排水管耐久性(長寿命)	
		1	12	S61	1986	中耐3	R5													7	屋内手すり(福祉) 給排水管耐久性(長寿命)	
		1	12	S62	1987	中耐3	R5													7	屋内手すり(福祉) 給排水管耐久性(長寿命)	
		1	12	S63	1988	中耐3	R5													7	屋内手すり(福祉) 給排水管耐久性(長寿命)	
		1	12	S63	1988	中耐3	R5													7	給排水管耐久性(長寿命)、屋内手すり(福祉)は次期	
		1	12	H1	1989	中耐3	R5													7	給排水管耐久性(長寿命)、屋内手すり(福祉)は次期	
		1	12	H1	1989	中耐3	R5													7	給排水管耐久性(長寿命)、屋内手すり(福祉)は次期	
		1	12	H3	1991	中耐3	R5													7	給排水管耐久性(長寿命)、屋内手すり(福祉)は次期	
		1	12	H4	1992	中耐3	R5													7	給排水管耐久性(長寿命)、屋内手すり(福祉)は次期	
																						外壁・屋根防水 改修(長寿命) 玄関戸取替(居住性)

番号	団地名	棟数	管理戸数	建設年度	構造階数	次期定期点検	修繕・改善事業の内容										LCC縮減効果 (千円/棟・年)	備考
							R5(2023)	R6(2024)	R7(2025)	R8(2026)	R9(2027)	R10(2028)	R11(2029)	R12(2030)	R13(2031)	R14(2032)		
1-2	大友原団地	3	18	S51	1976	準耐2	R7										109	3箇所給湯(居住性)、給排水管耐久性(長寿命)は次期
		3	12	S51	1976	準耐2	R7											109
1-3	浜田原団地	1	24	S52	1977	中耐4	R5										10	給排水管耐久性(長寿命)は次期
		1	24	S52	1977	中耐4	R5										10	給排水管耐久性(長寿命)は次期
		1	24	S53	1978	中耐4	R5										10	給排水管耐久性(長寿命)は次期
		1	24	S53	1978	中耐4	R5										10	給排水管耐久性(長寿命)は次期
1-4	辻団地	3	15	S54	1979	準耐2	R5										109	3箇所給湯(居住性)、給排水管耐久性(長寿命)は次期
		1	20	S54	1979	中耐5	R7										7	給排水管耐久性(長寿命)、屋内手すり(福祉)は次期
1-5	今釜団地	1	20	S54	1979	中耐4	R7										7	給排水管耐久性(長寿命)、屋内手すり(福祉)は次期
		1	6	S55	1980	準耐2	R5										8	給排水管耐久性(長寿命)、屋内手すり(福祉)は次期
1-6	小松原団地	3	18	S55	1980	準耐2	R5										25	給排水管耐久性(長寿命)、屋内手すり(福祉)は次期
		1	12	S56	1981	中耐3	R6										8	給排水管耐久性(長寿命)、屋内手すり(福祉)は次期
1-7	志登平団地	1	12	S56	1981	中耐3	R6										8	給排水管耐久性(長寿命)、屋内手すり(福祉)は次期
		1	12	S56	1981	中耐3	R6										8	給排水管耐久性(長寿命)、屋内手すり(福祉)は次期
1-8	宮地原団地	2	5	H5	1993	木造平	R6										42	外壁改修・屋根替え(長寿命)は次期
1-9	杉宇土団地	2	4	H8	1996	木造平	R5										55	外壁改修・屋根替え(長寿命)は次期
住宅区分：本渡地区特定公共賃貸住宅																		
1-10	杉宇土団地	1	2	H8	1996	木造平	R5										28	外壁改修・屋根替え(長寿命)は次期

事業主体名:天草市 住宅の区分:本渡地区共同施設部分

番号	団地名	棟数	建設年度	次期定期点 検	修繕・改善事業の内容										備考				
					R5(2023) 外壁改修(長寿命)	R6(2024)	R7(2025)	R8(2026)	R9(2027)	R10(2028)	R11(2029)	R12(2030)	R13(2031)	R14(2032)					
1-1	知々崎団地	集会所	S60 1985	R5															
		屋外物置	S60 1985	R5															
		自転車置場	S60 1985	R5															
1-2	大友原団地	集会所	S51 1976	R4															
		自転車置場	S51 1976	R4															更新(長寿命)は次期
1-3	浜田原団地	集会所	S52 1977	R5		外壁改修(長寿命)													
		屋外物置	S52 1977	R5															
1-4	辻団地	自転車置場	S52 1977	R5															
		集会所	S54 1979	R5															
		自転車置場	S54 1979	R5															
1-5	今釜団地	集会所	S54 1979	R4															
		屋外物置	S54 1979	R4															
		自転車置場	S54 1979	R4															
1-6	小松原団地	屋外物置	S55 1980	R5															
		自転車置場	S55 1980	R5															
		屋外物置	S56 1981	R6															改修(長寿命)
1-7	志登平団地	自転車置場	S56 1981	R6														改修(長寿命)	

②牛深地区
事業主体名:天草市 住宅の区分:牛深地区公営住宅

番号	団地名	棟数	管理戸数	建設年度	構造階数	次期定期 期点後	修繕・改善事業の内容										LCC削減効果 (千円/棟・年)	備考	
							R5(2023)	R6(2024)	R7(2025)	R8(2026)	R9(2027)	R10(2028)	R11(2029)	R12(2030)	R13(2031)	R14(2032)			
2-7	魚貫団地	2	4	H6	1994	木造平	R7											42	外壁改修・屋根替え (長寿命)は次期
2-15	長手団地	1	12	S49	1974	中耐3	R6											8	給排水管耐久性(長 寿命)は次期
		1	16	S50	1975	中耐4	R6											7	給排水管耐久性(長 寿命)は次期
2-16	新久玉団地	3	48	S52	1977	中耐4	R7											22	給排水管耐久性(長 寿命)は次期
		3	48	S53	1978	中耐4	R7											22	給排水管耐久性(長 寿命)は次期
2-17	茂串団地 1号棟	1	20	S54	1979	中耐4	R7											7	給排水管耐久性(長 寿命)、3箇所給湯 (長寿命)は次期
		1	24	S55	1980	中耐4	R7											7	給排水管耐久性(長 寿命)、3箇所給湯 (長寿命)は次期
2-18	大池田団地	1	24	S56	1981	中耐4	R6											7	給排水管耐久性(長寿 命)、3箇所給湯(長寿 命)は次期
		2	48	S58	1983	中耐4	R6											15	給排水管耐久性(長寿 命)、3箇所給湯(長寿 命)は次期
2-19	天附団地	1	24	S59	1984	中耐4	R6											7	給排水管耐久性(長寿 命)、3箇所給湯(長寿 命)は次期
		1	16	S60	1985	中耐4	R5											7	給排水管耐久性(長 寿命)は次期
2-20	鬼塚団地	12	36	H1	1989	中耐3	R6											98	給排水管耐久性(長 寿命)は次期

番号	団地名	棟数	管理戸数	建設年度	構造階数	次期定期点検	修繕・改善事業の内容										LCC縮減効果 (千円/棟・年)	備考						
							R5(2023)	R6(2024)	R7(2025)	R8(2026)	R9(2027)	R10(2028)	R11(2029)	R12(2030)	R13(2031)	R14(2032)								
2-21	後浜団地	3	24	H2	1990	中耐4	R5												給排水管耐久性(長寿命)、3箇所給湯(長寿命)は次期					
																							給排水管耐久性(長寿命)、3箇所給湯(長寿命)は次期	
								外壁・屋根防水 改修(長寿命) 玄関戸取替(居住性)																給排水管耐久性(長寿命)、3箇所給湯(長寿命)は次期
2-22	須口団地	2	32	H12	2000	中耐4	R7												給排水管耐久性(長寿命)は次期					
								外壁・屋根防水 改修(長寿命) 玄関戸取替(居住性)																給排水管耐久性(長寿命)は次期
								外壁・屋根防水 改修(長寿命) 玄関戸取替(居住性)																
住宅区分：生深地区一般住宅																								
2-27	久玉一般住宅	1	4	S60	1985	低耐2	R6												給排水管耐久性(長寿命)は次期					

事業主体名：天草市 住宅の区分：生深地区共同施設部分

番号	団地名	棟数	建設年度	次期定期点検	修繕・改善事業の内容										備考							
					R5(2023)	R6(2024)	R7(2025)	R8(2026)	R9(2027)	R10(2028)	R11(2029)	R12(2030)	R13(2031)	R14(2032)								
2-15	長手団地	集会所	S49	1974	R6																	
						外壁改修(長寿命)																
2-16	新久玉団地	集会所	S55	1980	R7																	
						外壁改修(長寿命)																
2-17	茂串団地1号棟	集会所	S55	1980	R7																	
						浄化槽																
2-18	大池田団地	集会所	S52	1977	R6																	
2-20	鬼塚団地	集会所	H1	1989	R6																	
						外壁改修(長寿命)																
2-21	後浜団地	集会所	H4	1992	R5																	
						外壁改修(長寿命)																
2-22	須口団地	集会所	H4	1992	R5																	
						外壁改修(長寿命)																
2-22	須口団地	集会所	H14	2002	R7																	
						更新(長寿命)																

③有明地区
事業主体名:天草市 住宅の区分:有明地区公営住宅、特公賃

番号	団地名	棟数	管理戸数	建設年度	構造階数	次期定期点検	修繕・改善事業の内容										LCC削減効果 (千円/棟・年)	備考	
							R5(2023)	R6(2024)	R7(2025)	R8(2026)	R9(2027)	R10(2028)	R11(2029)	R12(2030)	R13(2031)	R14(2032)			
3-10	鳥子江口 団地	1	7	S52	1977	準耐2	R5											36	給排水管耐久性(長 寿命)は次期
3-11	赤崎出平 団地	2	12	H5	1993	木造2	R5											31	外壁改修・屋根替え (長寿命)は次期
		3	6	H5	1993	木造2	R5											46	外壁改修・屋根替え (長寿命)は次期
3-12	下津浦平 団地	2	4	H7	1995	木造2	R7											31	外壁改修・屋根替え (長寿命)は次期
住宅区分:有明地区特定公賃住宅																			
3-13	出平団地	1	2	H5	1993	木造2	R5											15	外壁改修・屋根替え (長寿命)は次期
3-14	平団地	1	2	H7	1995	木造2	R7											15	外壁改修・屋根替え (長寿命)は次期

④御所浦地区
事業主体名:天草市 住宅の区分:御所浦地区公営住宅

番号	団地名	棟数	管理戸数	建設年度	構造階数	次期定期点検	修繕・改善事業の内容										LCC削減効果 (千円/棟・年)	備考		
							R5(2023)	R6(2024)	R7(2025)	R8(2026)	R9(2027)	R10(2028)	R11(2029)	R12(2030)	R13(2031)	R14(2032)				
4-1	洲/田団地	2	8	S57	1982	準耐2	R7												72	給排水管耐久性(長 寿命)は次期
		1	4	S58	1983	準耐2	R7												36	給排水管耐久性(長 寿命)は次期
4-4	風呂団地 2号	1	3	S55	1980	準耐2	R7											36	給排水管耐久性(長 寿命)は次期	
4-5	風呂団地 3号	2	8	S56	1981	準耐2	R7											72	給排水管耐久性(長 寿命)は次期	
4-6	杉浦団地	2	8	S57	1982	準耐2	R6											72	給排水管耐久性(長 寿命)は次期	
4-7	長浦団地	1	4	H1	1989	準耐2	R7		外壁・屋根防水改 修(長寿命) 玄関戸取替(居住 性)									36	給排水管耐久性(長 寿命)は次期	
		2	4	H15	2003	木造平	R7								外壁・屋根防水改 修(長寿命) 玄関戸取替(居住 性)		42	給排水管耐久性(長 寿命)は次期		
4-8	長浦団地 3号	1	3	H16	1994	準耐2	R7		外壁・屋根防水改 修(長寿命) 玄関戸取替(居住 性)									36	給排水管耐久性(長 寿命)は次期	
4-9	大浦団地	1	4	H6	1994	準耐2	R5		外壁・屋根防水改 修(長寿命) 玄関戸取替(居住 性)									36	給排水管耐久性(長 寿命)は次期	
4-10	横浦団地	1	4	H10	1998	準耐2	R5							外壁・屋根防水改 修(長寿命) 玄関戸取替(居住 性)				36	給排水管耐久性(長 寿命)は次期	

番号	団地名	棟数	管理戸数	建設年度	構造階数	次期定期点換	修繕・改善事業の内容										備考								
							R5(2023)	R6(2024)	R7(2025)	R8(2026)	R9(2027)	R10(2028)	R11(2029)	R12(2030)	R13(2031)	R14(2032)		LC0削減効果 (千円/棟・年)							
住宅区分：御所浦地区一般住宅																									
2-27	須ノ崎一般住宅	1	4	H20	2008	低耐2	R7																		8

事業主体名：天草市 住宅の区分：御所浦地区共同施設部分

番号	団地名	棟数	建設年度	次期定期点換	修繕・改善事業の内容										備考											
					R5(2023)	R6(2024)	R7(2025)	R8(2026)	R9(2027)	R10(2028)	R11(2029)	R12(2030)	R13(2031)	R14(2032)												
4-1	洲/田団地	自転車置場	S58	1983	R7																					
		屋外物置	S58	1983	R7																					
4-4	嵐口団地	自転車置場	S55	1980	R7																					
		屋外物置	S55	1980	R7																					
4-5	嵐口団地	自転車置場	S56	1981	R7																					
		屋外物置	S56	1981	R7																					
4-6	杉浦団地	自転車置場	S57	1982	R7																					
		屋外物置	S57	1982	R7																					
4-7	長浦団地	自転車置場	H1	1989	R7																					
		屋外物置	H1	1989	R7																					
4-8	長浦団地	自転車置場	H6	1994	R7																					
		屋外物置	H6	1994	R7																					
4-9	大浦団地	自転車置場	H6	1994	R5																					
		屋外物置	H6	1994	R5																					
4-10	横浦団地	自転車置場	H10	1998	R5																					
		屋外物置	H10	1998	R5																					

⑤倉岳地区
事業主体名:天草市 住宅の区分:倉岳地区公営住宅

番号	団地名	棟数	管理戸数	建設年度	構造階数	次期定期点検	修繕・改善事業の内容										LCC縮減効果 (千円/棟・年)	備考	
							R5(2023)	R6(2024)	R7(2025)	R8(2026)	R9(2027)	R10(2028)	R11(2029)	R12(2030)	R13(2031)	R14(2032)			
5-4	棚底第2 団地	1	4	S56	1981	準耐2	R5											36	給排水管耐久性(長 寿命)、3箇所給湯 (長寿命)は次期
5-5	棚底第1 団地	4	12	S57	1987	準耐2	R7											145	給排水管耐久性(長 寿命)、3箇所給湯 (長寿命)は次期
5-6	大宮団地	1	5	S59	1984	準耐2	R5											36	給排水管耐久性(長 寿命)、3箇所給湯 (長寿命)は次期
		1	4	S60	1985	準耐2	R5											36	給排水管耐久性(長 寿命)、3箇所給湯 (長寿命)は次期
		1	4	S61	1986	準耐2	R5											36	給排水管耐久性(長 寿命)、3箇所給湯 (長寿命)は次期
5-7	中浦団地	1	3	H2	1990	準耐2	R6											36	給排水管耐久性(長 寿命)、3箇所給湯 (長寿命)は次期
		1	3	H3	1991	準耐2	R6											36	給排水管耐久性(長 寿命)、3箇所給湯 (長寿命)は次期
		1	3	H4	1992	準耐2	R6											36	給排水管耐久性(長 寿命)、3箇所給湯 (長寿命)は次期
5-8	新農住団地	4	4	H14	2002	木造平	R7											85	給排水管耐久性(長 寿命)は次期
5-9	新大宮田 団地	2	2	H15	2003	木造平	R5											55	給排水管耐久性(長 寿命)は次期
5-10	浦第2団地	3	3	H17	2005	木造平	R7											83	給排水管耐久性(長 寿命)は次期
5-11	新大宮田 第2団地	4	4	H18	2006	木造平	R5											110	給排水管耐久性(長 寿命)は次期

住宅区分: 倉岳地区特定公共賃貸住宅

		1	2	H5	1993	木造平	R5											28	外壁・屋根防水改修 (長寿命)は次期
5-12	大原団地	1	2	H6	1994	木造2	R5											14	外壁・屋根防水改修 (長寿命)は次期
		1	1	H7	1995	木造平	R5											21	外壁・屋根防水改修 (長寿命)は次期
5-13	坂田団地	1	1	H7	1995	木造平	R6											21	外壁・屋根防水改修 (長寿命)は次期

住宅区分: 倉岳地区一般住宅

5-17	西の原一 般住宅	1	4	H10	1998	準耐2	R6											36	給排水管耐久性(長 寿命)は次期
------	-------------	---	---	-----	------	-----	----	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----	---------------------

事業主体名:天草市 住宅の区分:倉岳地区共同施設部分

番号	団地名	棟数	建設年度	次期定期点検	修繕・改善事業の内容										備考		
					R5(2023)	R6(2024)	R7(2025)	R8(2026)	R9(2027)	R10(2028)	R11(2029)	R12(2030)	R13(2031)	R14(2032)			
5-8	新農住団地	屋外物置	H14 2002	R7													改修(長寿命)は次期
5-9	新大宮田団地	屋外物置	H15 2003	R5													改修(長寿命)は次期
5-10	浦第2回地	屋外物置	H17 2005	R7													改修(長寿命)は次期
5-11	新大宮田第2回地	屋外物置	H15 2003	R5													改修(長寿命)は次期

⑥ 栖本地区
事業主体名:天草市 住宅の区分:栖本地区公営住宅

番号	団地名	棟数	管理戸数	建設年度	構造階数	次期定期点検	修繕・改善事業の内容										備考	
							R5(2023)	R6(2024)	R7(2025)	R8(2026)	R9(2027)	R10(2028)	R11(2029)	R12(2030)	R13(2031)	R14(2032)		
6-1	白洲団地	6	12	H15 1993	木造2	R7												給排水管耐久性(長寿命)は次期
		3	6	H8 1996	木造2	R7												給排水管耐久性(長寿命)は次期
6-4	白洲西団地	3	6	H9 1997	木造2	R7												給排水管耐久性(長寿命)は次期

⑦ 新和地区
事業主体名:天草市 住宅の区分:新和地区公営住宅

番号	団地名	棟数	管理戸数	建設年度	構造階数	次期定期点検	修繕・改善事業の内容										備考	
							R5(2023)	R6(2024)	R7(2025)	R8(2026)	R9(2027)	R10(2028)	R11(2029)	R12(2030)	R13(2031)	R14(2032)		
7-1	白木団地	3	10	S55 1980	準耐2	R7												給排水管耐久性(長寿命)は次期
		2	10	S56 1981	準耐2	R7												給排水管耐久性(長寿命)は次期
住宅区分: 新和地区一般住宅																		
7-5	渡ノ浦一般住宅	1	40	H4 1992	中耐5	R7												外壁・屋根防水改修(長寿命)と入戸取替(居住性)

事業主体名:天草市 住宅の区分:新和地区共同施設部分

番号	団地名	棟数	建設年度	次期定期点検	修繕・改善事業の内容										備考				
					R5(2023)	R6(2024)	R7(2025)	R8(2026)	R9(2027)	R10(2028)	R11(2029)	R12(2030)	R13(2031)	R14(2032)					
7-5	渡ノ浦一般住宅	集会所	H14 2002	R7															

⑧五和地域
事業主体名:天草市 住宅の区分:五和地区公営住宅

番号	団地名	棟数	管理戸数	建設年度	構造 階数	次期定期 期点検	修繕・改善事業の内容													LCC削減効果 (千円/棟・年)	備考				
							R5(2023)	R6(2024)	R7(2025)	R8(2026)	R9(2027)	R10(2028)	R11(2029)	R12(2030)	R13(2031)	R14(2032)									
8-3	須の脇団地	1	12	H2 1990	中耐3	R6																		9	給排水管耐久性(長寿命)は次期
		1	12	S60 1985	中耐3	R7		外壁・屋根防水 改修(長寿命) 玄関戸取替(居住性)																9	給排水管耐久性(長寿命)は次期
8-4	沖の原団地	1	6	S60 1985	中耐3	R7		外壁・屋根防水 改修(長寿命) 玄関戸取替(居住性)																9	給排水管耐久性(長寿命)は次期
		1	6	S61 1986	中耐3	R7		外壁・屋根防水 改修(長寿命) 玄関戸取替(居住性)																9	給排水管耐久性(長寿命)は次期

事業主体名:天草市 住宅の区分:五和地区共同施設部分

番号	団地名	棟数	建設年度	次期定期 期点検	修繕・改善事業の内容													備考								
					R5(2023)	R6(2024)	R7(2025)	R8(2026)	R9(2027)	R10(2028)	R11(2029)	R12(2030)	R13(2031)	R14(2032)												
8-3	須の脇団地		H2 1990	R6																						
			H2 1990	R6																						
8-4	沖の原団地		S60 1985	R7				外壁改修(長寿命)																		
			S60 1985	R7				外壁改修(長寿命)																		

⑨天草地区
事業主体名:天草市 住宅の区分:天草地区公営住宅

番号	団地名	棟数	管理戸数	建設年度	構造 階数	次期定期 期点検	修繕・改善事業の内容													LCC削減効果 (千円/棟・年)	備考					
							R5(2023)	R6(2024)	R7(2025)	R8(2026)	R9(2027)	R10(2028)	R11(2029)	R12(2030)	R13(2031)	R14(2032)										
9-1	堀田団地	2	10	S53 1978	準耐2	R6																			72	給排水管耐久性(長寿命)は次期
		2	7	S54 1979	準耐2	R6																			72	給排水管耐久性(長寿命)は次期
9-3	浦の本団地	2	7	S55 1980	準耐2	R7																			72	給排水管耐久性(長寿命)は次期
		1	5	S55 1980	準耐2	R7																			36	給排水管耐久性(長寿命)は次期
9-4	椎葉団地	1	5	S56 1981	準耐2	R7																			36	給排水管耐久性(長寿命)は次期
		1	3	H2 1990	準耐2	R7																			36	給排水管耐久性(長寿命)は次期

番号	団地名	棟数	管理戸数	建設年度	構造階数	次期定期点検	修繕・改善事業の内容										備考		
							R5(2023)	R6(2024)	R7(2025)	R8(2026)	R9(2027)	R10(2028)	R11(2029)	R12(2030)	R13(2031)	R14(2032)		LCC削減効果 (千円/棟・年)	
9-5	池端団地	1	6	S57	1982	準耐2	R5											36	給排水管耐久性(長寿命)は次期
		1	4	H1	1989	準耐2	R5												36
9-6	通山団地	1	4	S58	1983	準耐2	R6											36	給排水管耐久性(長寿命)は次期
9-7	中村団地	1	3	S63	1988	準耐2	R6											36	給排水管耐久性(長寿命)は次期
9-8	滝下団地	2	4	H3	1991	木造2	R7											41	外壁・屋根防水改修(長寿命)、給排水管耐久性(長寿命)は次期
		2	4	H5	1993	木造2	R7											41	外壁・屋根防水改修(長寿命)、給排水管耐久性(長寿命)は次期
9-9	稲渚木団地	2	4	H6	1994	木造2	R7											41	外壁・屋根防水改修(長寿命)、給排水管耐久性(長寿命)は次期
		4	8	H7	1995	木造2	R7											82	外壁・屋根防水改修(長寿命)、給排水管耐久性(長寿命)は次期
9-10	通山一般住宅	1	4	H4	1990	木造2	R7											20	外壁・屋根防水改修(長寿命)、給排水管耐久性(長寿命)は次期
		1	4	H4	1992	木造2	R6											20	外壁・屋根防水改修(長寿命)、給排水管耐久性(長寿命)は次期
9-11	堀田一般住宅	1	4	H7	1995	木造2	R6											20	外壁・屋根防水改修(長寿命)、給排水管耐久性(長寿命)は次期
		1	3	S56	1981	準耐2	R5											36	給排水管耐久性(長寿命)は次期

住宅区分：天草地区一般住宅

⑩河浦地区
事業主体名:天草市 住宅の区分:河浦地区公営住宅

番号	団地名	棟数	管理戸数	建設年度	構造階数	次期定期点検	修繕・改善事業の内容										LCC縮減効果 (千円/棟・年)	備考				
							R5(2023)	R6(2024)	R7(2025)	R8(2026)	R9(2027)	R10(2028)	R11(2029)	R12(2030)	R13(2031)	R14(2032)						
10-1	一町田団地	1	12	S56	中耐3	R6												10	屋内手すり(福祉)は次期			
		1	12	S57	中耐3	R6													10	屋内手すり(福祉)は次期		
		1	12	H3	中耐3	R6													10	屋内手すり(福祉)は次期		
10-2	富津団地	1	12	S58	中耐3	R7	給排水管耐久性(長寿命)												10	屋内手すり(福祉)は次期		
		1	2	H5	木造2	R5													14	給排水管耐久性(長寿命)は次期		
		2	4	H5	木造2	R5														14	給排水管耐久性(長寿命)は次期	
10-3	宮野河内団地	1	12	S58	中耐3	R5													10	給排水管耐久性(長寿命)は次期		
		1	2	H5	木造2	R7														14	給排水管耐久性(長寿命)は次期	
		1	2	H5	木造2	R7														14	給排水管耐久性(長寿命)は次期	
10-4	新合団地1号棟	1	12	H1	中耐3	R5	給排水管耐久性(長寿命)												10	屋内手すり(福祉)は次期		
		1	2	H7	木造2	R7														14	給排水管耐久性(長寿命)は次期	
		1	2	H7	木造2	R7														14	給排水管耐久性(長寿命)は次期	
10-5	一町田団地5・6号	1	2	H7	木造2	R7														14	給排水管耐久性(長寿命)は次期	
		1	2	H10	木造2	R7														14	外壁・屋根防水改修(長寿命)、給排水管耐久性(長寿命)は次期	
		1	2	H11	木造2	R7														14	外壁・屋根防水改修(長寿命)、給排水管耐久性(長寿命)は次期	
		1	2	H12	木造2	R7															14	外壁・屋根防水改修(長寿命)、給排水管耐久性(長寿命)は次期
		1	2	H12	木造2	R7															14	外壁・屋根防水改修(長寿命)、給排水管耐久性(長寿命)は次期
1	2	H13	木造2	R7															14	外壁・屋根防水改修(長寿命)、給排水管耐久性(長寿命)は次期		
1	2	H14	木造2	R7															14	外壁・屋根防水改修(長寿命)、給排水管耐久性(長寿命)は次期		

番号	団地名	棟数	管理戸数	建設年度	構造階数	次期定期点検	修繕・改善事業の内容										LCC総額(千円/棟・年)	備考							
							R5(2023)	R6(2024)	R7(2025)	R8(2026)	R9(2027)	R10(2028)	R11(2029)	R12(2030)	R13(2031)	R14(2032)									
10-5	一町田団地5・6号	1	2	H14	2002	木造2	R7											14	外壁・屋根防水改修(長寿命)、給排水管耐久性(長寿命)は次期						
		1	2	H14	2002	木造2	R7												14	外壁・屋根防水改修(長寿命)、給排水管耐久性(長寿命)は次期					
10-6	富津団地3号	1	2	H8	1996	木造2	R6												14	給排水管耐久性(長寿命)は次期					
		1	2	H8	1996	木造2	R6													14	給排水管耐久性(長寿命)は次期				
10-7	富津団地5号	1	2	H8	1996	木造2	R6													14	給排水管耐久性(長寿命)は次期				
		1	2	H9	1997	木造2	R5														14	給排水管耐久性(長寿命)は次期			
10-8	富津団地6号	1	2	H9	1997	木造2	R5														14	給排水管耐久性(長寿命)は次期			
		1	2	H10	1998	木造2	R5															14	給排水管耐久性(長寿命)は次期		
10-9	新合団地2号	1	2	H14	2002	木造2	R5															14	給排水管耐久性(長寿命)は次期		
		1	2	H7	1995	木造2	R7																14	給排水管耐久性(長寿命)は次期	
10-10	新合団地3号	1	2	H7	1995	木造2	R7																14	給排水管耐久性(長寿命)は次期	
		1	3	H11	1999	木造2	R7																	20	外壁・屋根防水改修(長寿命)、給排水管耐久性(長寿命)は次期
住宅区分：河浦地区特定公共賃貸住宅																									
10-11	一町田団地7号	1	2	H9	1997	木造2	R7																14	外壁・屋根防水改修(長寿命)、給排水管耐久性(長寿命)は次期	
		1	2	H10	1998	木造2	R7																	14	外壁・屋根防水改修(長寿命)、給排水管耐久性(長寿命)は次期
		1	2	H11	1999	木造2	R7																		14
住宅区分：河浦地区一般住宅																									
10-14	船津一般住宅1号・2号	1	1	H10	1998	木造2	R5																	28	給排水管耐久性(長寿命)は次期
		1	1	H10	1998	木造2	R5																		28

事業主体名：天草市 住宅の区分：河浦地区共同施設部分

番号	団地名	棟数	建設年度	次期定期点検	修繕・改善事業の内容										備考										
					R5(2023)	R6(2024)	R7(2025)	R8(2026)	R9(2027)	R10(2028)	R11(2029)	R12(2030)	R13(2031)	R14(2032)											
10-1	一町田団地	自転車置場	S57	1982	R6																				
10-2	富津団地	自転車置場	S58	1983	R7																				

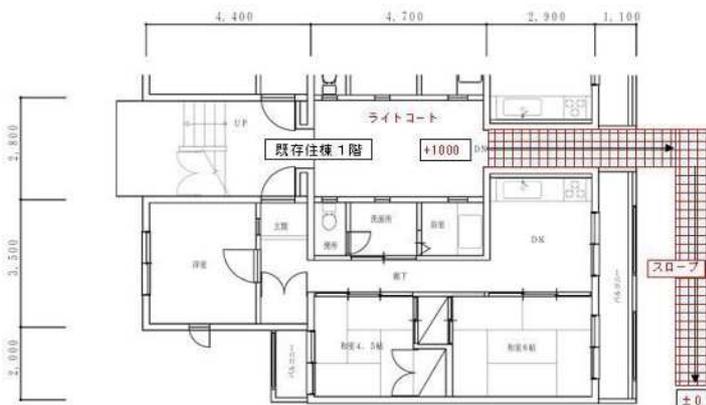
3 概算事業費の算出

(1) モデルケースによる概算工事費の算出

① 屋外スロープ工事・1箇所当り(知ヶ崎団地10号棟)

○ GLから1m上がるスロープ、L=12m、1箇所

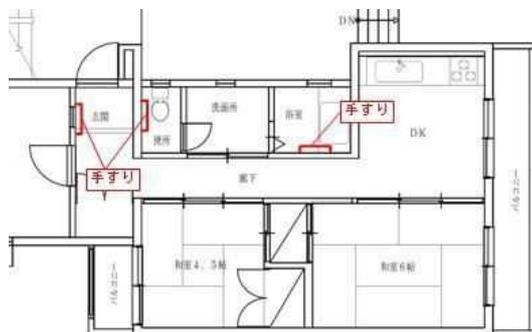
○ 構造・仕上げ・RC基礎・RC床版、ノンスリップタイル貼り、両側ステンレス製手摺



No.	工事種別	規格	数量	単位	単価	金額	備考
1	土工事						
	根切		3	m2	1,000	3,000	
	埋戻し		6	m2	1,000	6,000	
	土工機械運搬		1	式	58,000	58,000	
	砂利地業	土間下	1.4	m3	5,400	7,560	
2	コンクリート工事						
	普通コンクリート	土間、基礎部	3.8	m3	18,300	69,540	FC=240,S=21
	打設手間	カート打ち	3.8	m3	6,930	26,334	
3	型枠工事						
	普通合板型枠		32	m2	4,400	140,800	
	型枠運搬費		32	m2	250	8,000	
4	鉄筋工事						
	異形棒鋼	D10	0.15	t	111,000	16,650	
	鉄筋加工・組立		0.15	t	55,000	8,250	
	鉄筋運搬		0.15	t	3,500	525	
5	石・タイル工事						
	床タイル	磁器質150×150	12	m2	8,000	96,000	ノンスリップ
	床コンクリート直均し		12	m2	300	3,600	
	床モルタル		12	m2	1,500	18,000	
6	雑工事						
	ステンレス手摺		24	m	40,000	960,000	
	直接工事費計					1,422,259	
7	諸経費・税		25	%		355,565	
	工事費合計					1,777,824	
	概算工事					1,778千円	

②屋内手すり設置工事・1住戸当り(知ヶ崎団地10号棟)

- 住戸内の玄関、浴室、トイレにそれぞれ手すりを設置
- 玄関: 上がりかまち用既製品手すり
- トイレ: 長さ400mm程度の既製品手すり
- 浴室: L型600×600程度の既製品の手すり



No.	工事種別	規格	数量	単位	単価	金額	備考
1	手すり						
	玄関	上がり框用	1	箇所	47,000	47,000	
	トイレ	L=400mm	1	箇所	10,000	10,000	
	浴室	L型600・600	1	箇所	26,000	26,000	
2	取付工事費						
	玄関		1	式	2,500	2,500	
	トイレ		1	式	3,500	3,500	
	浴室		1	式	5,500	5,500	
	補強版	W=800	1	式	7,900	7,900	
	直接工事費計					102,400	
3	諸経費・税		25	%		25,600	
	工事費合計					128,000	
	概算工事					128千円	

③外壁改修・屋根防水工事・準耐火2階建て1住戸当り(過去5年間の平均)

○長寿命型として外壁仕上げをリシン吹付けから防水形複層塗材Eとした場合の1住戸当りの外装材費用の増加分を算出し、過去5年間の平均実績工事予定額の1住戸当りの工事費に上乘せする

○また、アスベスト含有外壁工事と対象外の2種類を算出する

◆アスベスト塗装材含まない住戸

No.	工事種別	規格	数量	単位	単価	金額	備考
1	外装仕上げ材比較						
	リシン吹付け	1棟3戸の平均面積	232	m ²	780	180,960	
	防水形複層塗材	1棟3戸の平均面積	232	m ²	2,070	480,240	
	1住戸当りの差額		-	-	-	99,760	
2	過去5年間の平均実績工事予定額						
	予定額	準耐2・66戸	1	式	120,793,000	120,793,000	
	1戸当たりの工事費		1	式	1,830,000	1,830,000	
3	長寿命化型による1住戸当り工事費						
	1住戸当りの工事費		1	式		1,929,760	
	概算工事					1,930千円	

◆アスベスト含有塗装材含む住戸

No.	工事種別	規格	数量	単位	単価	金額	備考
1	外装仕上げ材比較						
	リシン吹付け	1棟3戸の平均面積	232	m ²	780	180,960	
	防水形複層塗材	1棟3戸の平均面積	232	m ²	2,070	480,240	
	1住戸当りの差額		-	-	-	99,760	
2	過去5年間の平均実績工事予定額						
	予定額	準耐2・16戸	1	式	50,492,000	50,492,000	
	1戸当たりの工事費		1	式	3,155,000	3,155,000	
3	長寿命化型による1住戸当り工事費						
	1住戸当りの工事費		1	式		3,254,760	
	概算工事					3,255千円	

④外壁改修・屋根防水工事・耐火3階建て1住戸当り(知ヶ崎団地外壁改修工事の平均)

○長寿命型として外壁仕上げをリシン吹付けから防水形複層塗材Eとした場合の1住戸当りの外装材費用の増加分を知ヶ崎団地外壁改修工事で算出し、実績工事予定額の1住戸当りの工事費に上乘せする

○また、アスベスト含有外壁工事と対象外の2種類を算出する

◆アスベスト塗装材含まない住戸

No.	工事種別	規格	数量	単位	単価	金額	備考
1	外装仕上げ材比較						
	リシン吹付け	1号棟概ね	1,100	m2	780	858,000	
	防水形複層塗材	1号棟概ね	1,100	m2	2,070	2,277,000	
	1住戸当りの差額		-	-	-	118,250	
2	近年の実績工事予定額						
	予定額	中耐4・48戸	1	式	94,227,000	94,227,000	
	1戸当たりの工事費		1	式	1,963,062	1,963,062	
3	長寿命化型による1住戸当り工事費						
	1住戸当りの工事費		1	式		2,081,312	
概算工事						2,081千円	

◆アスベスト含有塗装材含む住戸

No.	工事種別	規格	数量	単位	単価	金額	備考
1	外装仕上げ材比較						
	リシン吹付け		1,100	m2	780	858,000	
	防水形複層塗材		1,100	m2	2,070	2,277,000	
	1住戸当りの差額		-	-	-	118,250	
2	近年の実績工事予定額						
	予定額	中耐3・54戸	1	式	167,406,000	167,406,000	
	1戸当たりの工事費		1	式	3,200,111	3,100,111	
3	長寿命化型による1住戸当り工事費						
	1住戸当りの工事費		1	式		3,218,361	
概算工事						3,218千円	

⑤外壁改修・屋根葺替え工事・木造2階建て1住戸当り(参考 平団地1棟2戸)

○長寿命化として外壁断熱サイディング及び洋瓦葺替えを行った場合の木造2階建て1住戸の概算工事費を算出

No.	工事種別	規格	数量	単位	単価	金額	備考
A	屋根葺替え工事						
1	仮設工事						
	足場組		220	m2	1,200	264,000	
2	既存屋根撤去						
	撤去費		220	m2	1,200	264,000	
	処分・運搬費		1	式	100,000	100,000	
3	葺替え工事						
	ルーフィング工事	材工共	220	m2	600	132,000	
	洋瓦葺き	材工共	220	m2	6,500	1,430,000	
	棟・役物施工	材工共	1	式	160,000	160,000	
	天井裏断熱		129	m2	1,700	219,300	
	計					2,569,300	
B	外壁改修工事						
1	仮設工事						
	足場組		245	m2	2,000	490,000	
2	外壁サイディング撤去費						
	撤去費		186	m2	1,200	223,200	
	処分・運搬費		1	式	100,000	100,000	
3	外壁張替工事						
	胴縁・下地処理		186	m2	700	130,200	
	断熱サイディング	材工共	186	m2	8,400	1,562,400	
	シーリング	材工共	268	m	500	134,000	
	計					2,639,800	
直接工事費計						5,209,100	
C	諸経費・税		25	%		1,302,275	
工事費合計						6,511,375	
1住戸当り工事費計						3,255,687	
概算工事						3,256千円	

⑥外壁改修・屋根葺替え工事・木造平屋建て1住戸当り(参考 新大宮田団地1棟1戸)

○長寿命化として外壁断熱サイディング及び洋瓦葺替えを行った場合の木造平屋建て1住戸の概算工事費を算出

No.	工事種別	規格	数量	単位	単価	金額	備考	
A	屋根葺替え工事							
1	仮設工事							
	足場組		109	m2	1,200	130,800		
2	既存屋根撤去							
	撤去費		109	m2	1,200	130,800		
	処分・運搬費		1	式	50,000	50,000		
3	葺替え工事							
	ルーフィング工事	材工共	109	m2	600	65,400		
	洋瓦葺き	材工共	109	m2	6,500	708,500		
	棟・役物施工	材工共	1	式	80,000	80,000		
	天井裏断熱		78	m2	1,700	132,600		
	計					1,298,100		
B	外壁改修工事							
1	仮設工事							
	足場組		106	m2	2,000	212,000		
2	外壁サイディング撤去費							
	撤去費		82	m2	1,200	98,400		
	処分・運搬費		1	式	50,000	50,000		
3	外壁張替工事							
	胴縁・下地処理		82	m2	700	57,400		
	断熱サイディング	材工共	82	m2	8,400	688,800		
	シーリング	材工共	120	m	500	60,000		
	計					1,166,600		
	直接工事費計						2,464,700	
C	諸経費・税		25	%			616,175	
	工事費合計						3,080,875	
	1住戸当り工事費計						3,080,875	
	概算工事						3,081千円	

⑦鋼製玄関戸改善工事・1住戸当り

○中層耐火構造棟に設置する鋼製玄関戸の1住戸当たりの概算工事費を算出

No.	工事種別	規格	数量	単位	単価	金額	備考	
1	既設玄関扉撤去工事							
	既設玄関扉撤去工事・スチール製		1	箇所	3,800	3,800		
	同上積込・運搬		1	箇所	2,600	2,600		
	スクラップ		20	kg	-16.5	-330		
	小計					6,070		
2	鋼製玄関戸取付工事							
	鋼製玄関戸	カバー工法	1	箇所	158,775	158,775		
	建具額縁他・取付調整		1	箇所	19,921	19,921		
	改修調査・運搬費		1	箇所	4,960	4,960		
	小計					183,656		
3	防水工事							
	シーリング撤去		2.6	m	310	806		
	新規シーリング打ち		2.6	m	440	1,144		
	小計					1,950		
	直接工事費計						191,676	
C	諸経費・税		25	%			47,919	
	工事費合計						239,595	
	1住戸当り工事費計						239,595	
	概算工事						240千円	

⑧3箇所給湯設備工事・1住戸当たり(小松原団地基準)

○バルコニー壁面に屋外壁掛け型給湯器を設置し、台所・洗面・浴室に給湯する3箇所給湯設備工事の概算工事費を算出する

○屋内の配管は隠ぺいせず天井隅等に配管する

No.	工事種別	規格	数量	単位	単価	金額	備考
A	給湯設備工事	(1住戸当たり)					
1	給湯機器						
	ガス給湯器	屋外壁掛形16号	1	台	120,000	120,000	
	混合栓		3	台	11,000	33,000	
2	配管工事						
	保温付ポリエチレン管	16	27	m	1,800	48,600	
	同上継手・支持金物		1	式	41,000	41,000	
	配管カバー		24	m	2,300	55,200	
	同上ジョイントカバー		1	式	45,000	45,000	
	ワンダーチューブ		1	本	2,500	2,500	
	ダイヤモンド削孔貫通補修費		4	箇所	4,200	16,800	
	機器・器具接続費		1	式	30,000	30,000	
	保温工事		3	m	3,000	9,000	
	雑材消耗品		1	式	30,000	30,000	
	直接工事費計					431,100	
7	諸経費・税		25	%		107,775	
	工事費合計					538,875	
	概算工事					539千円	

⑨準耐火棟、木造棟の旧排水管改修工事・1住戸当たり(小松原団地基準)

○給排水管改修工事のうち、室内の配管は入居者が居る状態では工事が困難なため、共用管のみの改修とする。

No.	工事種別	規格	数量	単位	単価	金額	備考
A	給湯設備工事	(1住戸当たり)					
1	給湯機器						
	硬質塩化ビニールライニング	VD20	3	m	2,150	6,450	
	不断水サドル分水栓		1	個	12,000	12,000	
	仕切弁	GV20	1	個	4,100	4,100	
	弁ボックス	VC-P	1	個	11,500	11,500	
	量水器	20mm	1	式	18,000	18,000	
	CV付メーターユニオン	20mm	1	個	10,500	10,500	
	量水器ボックス		1	個	15,000	15,000	
	はつり補修		1	式	15,000	15,000	
	土工事		1	式	5,000	5,000	
	雑材消耗品		1	式	5,000	5,000	
2	排水設備工事	(1住戸当たり)					
	硬質塩化ビニール管	VP75	3	m	4,100	12,300	
	硬質塩化ビニール管	VP65	3	m	3,350	10,050	
	はつり補修		1	式	15,000	15,000	
	土工事		1	式	5,000	5,000	
	雑材消耗品		1	式	5,000	5,000	
	直接工事費計					149,900	
7	諸経費・税		25	%		37,475	
	工事費合計					187,375	
	概算工事					187千円	

⑩耐火構造棟の給排水管改修工事・1住戸当たり(知ヶ崎団地10号棟基準)

No.	工事種別	規格	数量	単位	単価	金額	備考
A	共用部給水設備工事 (階段室3住戸当たり)						
	硬質塩化ビニールライニング VB40		3	m	4,600	13,800	
	硬質塩化ビニールライニング VB25		9	m	3,200	28,800	
	硬質塩化ビニールライニング VB20		7	m	2,500	17,500	
	硬質塩化ビニールライニング VD40		8	m	3,700	29,600	
	支持金物		1	式	18,000	18,000	
	仕切弁	GV40	2	個	10,500	21,000	
	仕切弁	GV20	3	個	4,100	12,300	
	弁ボックス	VC-1	1	組	22,000	22,000	
	量水器	20mm	3	個	13,000	39,000	
	CV付メーターユニオン	20mm	3	個	2,500	7,500	
	ダイヤモンド削孔貫通補修費		5	箇所	4,800	24,000	
	保温工事	40	3	m	1,300	3,900	
	保温工事	25	9	m	1,100	9,900	
	保温工事	20	7	m	1,050	7,350	
	はつり補修		1	式	25,000	25,000	
	土工事		1	式	10,000	10,000	
	雑材消耗品		1	式	30,000	30,000	
B	共用部排水設備工事 (階段室3住戸当たり)						
	排水用塩化ビニール管 DVLP100		10	m	18,400	184,000	
	排水用塩化ビニール管 DVLP65		20	m	12,000	240,000	
	硬質塩化ビニール管 VP100		9	m	5,500	49,500	
	硬質塩化ビニール管 VP75		30	m	4,150	124,500	
	支持金物		1	式	20,000	20,000	
	通気口金物	防水接手 100	1	組	15,000	15,000	
	通気口金物	防水接手 65	2	個	12,000	24,000	
	立管掃除口		1	式	13,500	13,500	
	ダイヤモンド削孔貫通補修費		19	箇所	5,500	104,500	
	保温工事	65	17	m	16,000	272,000	
	塗装工事	100	9	m	900	8,100	
	はつり補修		1	式	10,000	10,000	
	土工事		1	式	15,000	15,000	
	雑材消耗品		1	式	30,000	30,000	
	直接工事費計					1,429,750	
7	諸経費・税		25	%		357,438	
	工事費合計					1,787,188	
	1住戸当り工事費計					595,729	
	概算工事					596千円	

⑪集会所外壁改修・屋根防水改修

○長手集会所外壁改修及び屋根防水改修工事の実績予定価格3,118千円を概算工事費とする。

⑫屋外物置外壁改修

○浜田尻団地96戸の屋外物置概算工事費6,100千円をもとに、1住戸当り64千円を概算工事費とする

⑬自転車置場改修・更新

○新久玉団地3・5号棟32戸の実績予定額5,260千円をもとに、1住戸当たり164千円を概算工事費とする

⑭給排水管耐久性更新

○一町田団地1・2・3号棟36戸の実績予定額5,200千円をもとに、1住戸当たり434千円を概算工事費とする

(2) 概算事業費の算出結果

これまでの1住戸当たりの概算工事費、1m²当たりの概算工事費を各団地の住棟別事業一覧に代入し、住棟別年度別の概算事業費を算出します。以下に算出結果として、地区別年度別概算事業費及び団地住棟別概算事業費の算出結果を示します。

1) 地区別年度別概算事業費一覧

※工事単位は全て千円

地区	修繕・改善事業の年度別概算工事費												合計
	R5(2023)	R6(2024)	R7(2025)	R8(2026)	R9(2027)	R10(2028)	R11(2029)	R12(2030)	R13(2031)	R14(2032)			
本渡	44,614	28,900	25,872	157,828	157,828	21,560	33,324	83,556	33,072	43,380			629,934
牛深	70,630	3,118				92,464	110,656	64,988	88,400	79,028			509,284
有明													0
御所浦		34,741				22,024			9,284				66,049
倉岳						13,980			19,248	22,456			55,684
栖本													0
新和		3,118	138,320										141,438
五和		66,276											66,276
天草													0
河浦	7,152	7,152											14,304
天草市	122,396	143,305	164,192	157,828	157,828	150,028	143,980	148,544	150,004	144,864			1,482,969

2) 団地住棟別年度別概算事業費

① 本渡地区

② 本渡・公営住宅・特公管 ※工事費単位は全て千円

番号	団地名	棟数	管理	建設年度	構造階数	次定期 期点検	修繕・改善事業の内容	該当 戸数	住戸当たり概 算工事費	修繕・改善事業の団地・住棟別年度別概算工事費										備考						
										R5(2023)	R6(2024)	R7(2025)	R8(2026)	R9(2027)	R10(2028)	R11(2029)	R12(2030)	R13(2031)	R14(2032)							
1-1	知ヶ崎団地	5	15	S57	1982	準耐2	R5	外壁・屋根防水改修(長寿命)	10	1,930												外壁H30実施				
								屋内手すり(福祉)	10	127																
								3箇所給湯(居住性)	10	539																
								外壁・屋根防水改修(長寿命)	5	1,930																
								屋内手すり(福祉)	5	127																
									3箇所給湯(居住性)	5	539															
									住棟計																	
									外壁・屋根防水改修(長寿命)	12	2,081															
									1階共用部スロープ(福祉)	2	1,778															
									12	127																
									玄関戸(居住性)	12	240															
									給排水管耐久性(長寿命)	12	596															
									住棟計																	
									外壁・屋根防水改修(長寿命)	12	2,081															
									1階共用部スロープ(福祉)	2	1,778															
							12	127																		
							玄関戸(居住性)	12	240																	
							給排水管耐久性(長寿命)	12	596																	
							住棟計																			
							外壁・屋根防水改修(長寿命)	18	2,081																	
							1階共用部スロープ(福祉)	3	1,778																	
							18	127																		
							玄関戸(居住性)	18	240																	
							給排水管耐久性(長寿命)	18	596																	
							住棟計																			
							外壁・屋根防水改修(長寿命)	12	2,081																	
							1階共用部スロープ(福祉)	2	1,778																	
							12	127																		
							玄関戸(居住性)	12	240																	
							給排水管耐久性(長寿命)	12	596																	
							住棟計																			
							外壁・屋根防水改修(長寿命)	12	2,081																	
							1階共用部スロープ(福祉)	2	1,778																	
							12	127																		
							玄関戸(居住性)	12	240																	
							給排水管耐久性(長寿命)	12	596																	
							住棟計																			
							外壁・屋根防水改修(長寿命)	12	2,081																	
							1階共用部スロープ(福祉)	2	1,778																	
							12	127																		
							玄関戸(居住性)	12	240																	
							給排水管耐久性(長寿命)	12	596																	
							住棟計																			
							外壁・屋根防水改修(長寿命)	12	2,081																	
							1階共用部スロープ(福祉)	2	1,778																	
							12	127																		
							玄関戸(居住性)	12	240																	
							給排水管耐久性(長寿命)	12	596																	
							住棟計																			
							外壁・屋根防水改修(長寿命)	12	2,081																	
							1階共用部スロープ(福祉)	2	1,778																	
							12	127																		
							玄関戸(居住性)	12	240																	
							給排水管耐久性(長寿命)	12	596																	
							住棟計																			

本渡地区3

番号	地名	棟数	管理	建設年度	構造階数	次期定期点検	修繕・改善事業の内容	該当戸数	住戸当たり修繕工事費	修繕・改善事業の団地・住棟別年度別概算工事費										備考		
										R5(2023)	R6(2024)	R7(2025)	R8(2026)	R9(2027)	R10(2028)	R11(2029)	R12(2030)	R13(2031)	R14(2032)			
1-5	今釜団地	1	20	S54	1979	中耐5	外壁・屋根防水改修(長寿命)	20	2,081	41,620										外壁R8・9予定、H24駐輪場、H25物置		
							屋内手すり(福祉)	20	127													
							玄関戸(居住性)	20	240	4,800												
							3箇所給湯(居住性)	20	539	10,780												
							住棟計			46,420	41,620											
		1	20	S54	1979	中耐5	R7	外壁・屋根防水改修(長寿命)	20	2,081												
								屋内手すり(福祉)	20	127												
								玄関戸(居住性)	20	240	4,800											
								3箇所給湯(居住性)	20	539	10,780											
								住棟計			46,420	41,620										
								屋外物置	64	64												
								自転車置場	2	-												
								更新2棟	2	-												
								共同施設設計			46,420	46,420	21,560									
								団地計						12,486								
1-6	小松原団地	1	6	S55	1980	中耐3	R7	外壁・屋根防水改修(長寿命)	6	2,081												
								屋内手すり(福祉)	6	127												
								玄関戸(居住性)	6	240	1,440											
								3箇所給湯(居住性)	6	539	3,234											
								住棟計			13,926											
		3	18	S55	1980	中耐3	R7	外壁・屋根防水改修(長寿命)	18	2,081												
								屋内手すり(福祉)	18	127												
								玄関戸(居住性)	18	240	4,320											
								3箇所給湯(居住性)	18	539	37,438											
								住棟計			41,778											
								屋外物置	24	64												
								自転車置場	2	-												
								更新2棟	2	-												
								共同施設設計														
								団地計						55,704								
1-7	志登平団地	1	12	S56	1981	中耐3	R6	外壁・屋根防水改修(長寿命)	12	2,081					24,972							
								屋内手すり(福祉)	12	127												
								玄関戸(居住性)	12	240	2,880											
								3箇所給湯(居住性)	12	539	10,068											
								住棟計			27,852											
		1	12	S56	1981	中耐3	R6	外壁・屋根防水改修(長寿命)	12	2,081												
								屋内手すり(福祉)	12	127												
								玄関戸(居住性)	12	240	2,880											
								3箇所給湯(居住性)	12	539	10,068											
								住棟計			27,852											
								屋外物置	24	64												
								自転車置場	24	164												
								更新2棟	24	164												
								共同施設設計														
								団地計														
1-8	宮地岳団地	2	5	H5	1993	木造平	R6	屋内手すり(福祉)	5	127												
								3箇所給湯(居住性)	5	539												
								給排水管耐久性(長寿命)	5	187												
		2	4	H8	1996	木造平	R5	給排水管耐久性(長寿命)	4	187												
								住棟計														
								団地計														
1-9	杉宇土団地	1	2	H8	1996	木造平	R5	給排水管耐久性(長寿命)	4	187												
								住棟計														
								団地計														
1-10	杉宇土団地	1	2	H8	1996	木造平	R5	給排水管耐久性(長寿命)	4	187												
								住棟計														
								団地計														
本渡地区計										44,614	28,990	25,872	157,828	157,828	21,560	33,324	83,556	33,072	43,380			

②地区
○生深:公営住宅 ※工事費単位は全て千円

番号	団地名	棟数	管理	建設年度	構造階数	次期定期点検	修繕・改善事業の内容	該当戸数	住戸当たり概算工事費	修繕・改善事業の団地・住棟別年度別概算工事費										備考																	
										R5(2023)	R6(2024)	R7(2025)	R8(2026)	R9(2027)	R10(2028)	R11(2029)	R12(2030)	R13(2031)	R14(2032)																		
2-7	魚貫団地	2	4	H6	1994	木造平	R7	4	187																												
							団地計																														
2-15	長手団地	1	12	S49	1974	中耐3	R6	12	2081									24,972				外壁H19実施															
							団地計																														
2-16	新久玉団地	3	48	S52	1977	中耐4	R7	48	127																												
							団地計																														
2-16	新久玉団地	1	24	S55	1980	中耐4	R7	24	127																												
							団地計																														
2-17	深井第一団地	1	24	S56	1981	中耐4	R5	12	240																												
							団地計																														
2-18	大池田団地	2	48	S58	1983	中耐4	R6	48	2081																												
							団地計																														
牛深地区2	大池田団地	1	24	S59	1984	中耐4	R6	24	127																												
							団地計																														

③有明地区
 ○有明:公営住宅、特公賃 ※工事費単位は全て千円

番号	団地名	棟数	管理	建設年度	構造階数	次期定期 閉鎖後	修繕・改善事業の内容	該当 戸数	住戸当たり概 算工事費	修繕・改善事業の団地・住棟別年度別概算工事費														備考							
										R5(2023)	R6(2024)	R7(2025)	R8(2026)	R9(2027)	R10(2028)	R11(2029)	R12(2030)	R13(2031)	R14(2032)												
3-10	鳥子江口 団地	1	7	S52	1977	準耐2	R5	外壁・屋根防水改修(長寿命)	7	1,930																					
								屋内手すり(福祉)	7	127																					
								3箇所給湯(居住性)	7	539																					
							住棟計																								
3-11	赤崎出平 団地	2	4	H5	1993	木造2	H5	給排水管耐久性(長寿命)	4	187																					
								住棟計																							
								給排水管耐久性(長寿命)	6	187																					
							住棟計																								
							団地計																								
3-12	下津浦平 団地	2	4	H7	1995	木造2	H7	給排水管耐久性(長寿命)	4	187																					
								住棟計																							
								給排水管耐久性(長寿命)	2	187																					
							住棟計																								
							団地計																								
3-13	赤崎出平 団地	1	2	H5	1993	木造2	H5	給排水管耐久性(長寿命)	2	187																					
								住棟計																							
								給排水管耐久性(長寿命)	2	187																					
							住棟計																								
							団地計																								
3-14	下津浦平 団地	1	2	H7	1993	木造2	H7	給排水管耐久性(長寿命)	2	187																					
								住棟計																							
								給排水管耐久性(長寿命)	2	187																					
							住棟計																								
							団地計																								
有明地区計																															

御所浦2

御所浦 番号	団地名	棟数	管理	建設年度	構造 階数	次期定 期点検	修繕・改善事業の内容	該当 戸数	住戸当たり修 算工事費	修繕・改善事業の団地・住棟別年度別概算工事費										備考								
										R5(2023)	R6(2024)	R7(2025)	R8(2026)	R9(2027)	R10(2028)	R11(2029)	R12(2030)	R13(2031)	R14(2032)									
4-8	長浦団地 3号	1	3	H6	1994	準耐2	R7	外壁・屋根防水改修(長寿命)	3	3,255	9,765											外壁R8予定						
								屋内手すり(福祉)	3	127																		
								3箇所給湯(居住性)	3	539																		
								玄関戸(居住性)	3	240	720																	
							住棟計			10,485																		
							屋外物置	3	64	192																		
							自転車置場	3	164	492																		
							共同施設			684																		
							団地計			11,169																		
4-9	大浦団地	1	4	H6	1994	準耐2	R5	外壁・屋根防水改修(長寿命)	4	1,930	7,720											外壁R8予定						
								屋内手すり(福祉)	4	127																		
								3箇所給湯(居住性)	4	539																		
								玄関戸(居住性)	4	240	960																	
							住棟計			8,680																		
							屋外物置	4	64	256																		
							自転車置場	4	164	656																		
							共同施設			912																		
							団地計			9,592																		
4-10	横浦団地	1	4	H10	1998	準耐2	R5	外壁・屋根防水改修(長寿命)	4	1,930	7,720											外壁R10予定						
								屋内手すり(福祉)	4	127																		
								3箇所給湯(居住性)	4	539																		
								玄関戸(居住性)	4	240	960																	
							住棟計			8,680																		
							屋外物置	4	64	256																		
							自転車置場	4	164	656																		
							共同施設			512																		
							団地計			9,192																		
4-12	須ノ崎一 般住宅	1	4	H20	2008	低耐2	R5	外壁・屋根防水改修(長寿命)	4	2,081	8,324											外壁R13予定						
								屋内手すり(福祉)	4	127																		
								給排水管耐久性(長寿命)	4	596																		
								玄関戸(居住性)	4	240	960																	
							住棟計			9,284																		
							団地計																					
御所浦地区計										34,741	22,024									9,284								

⑤倉岳地区
 ○倉岳:公営住宅、特公置、単独住宅 ※工事費単位は全て千円

番号	団地名	棟数	管 理	建設年度	構造 階数	次期定 期点検	修繕・改善事業の内容	該当 戸数	住戸当たり概 算工事費	修繕・改善事業の団地・住棟別年度別概算工事費														備 考
										R5(2023)	R6(2024)	R7(2025)	R8(2026)	R9(2027)	R10(2028)	R11(2029)	R12(2030)	R13(2031)	R14(2032)					
5-4	棚底第2 団地	1	4	S56	1981	準耐2	R5	外壁・屋根防水改修(長寿命)	4	1,930										外壁H29実施				
								屋内手すり(福祉)	4	127														
								3箇所給湯(居住性)	4	539														
							住棟計																	
5-5	棚底第1 団地	4	12	S57	1982	準耐2	R7	外壁・屋根防水改修(長寿命)	12	1,930										外壁H29実施				
								屋内手すり(福祉)	12	127														
								3箇所給湯(居住性)	12	539														
							住棟計																	
5-6	大西田団地	1	5	S59	1984	準耐2	R5	外壁・屋根防水改修(長寿命)	5	1,930										外壁H30実施				
								屋内手すり(福祉)	5	127														
								3箇所給湯(居住性)	5	539														
							住棟計																	
1-3	中浦団地	1	4	S60	1985	準耐2	R5	外壁・屋根防水改修(長寿命)	4	1,930										外壁H30実施				
								屋内手すり(福祉)	4	127														
								3箇所給湯(居住性)	4	539														
							住棟計																	
1-3	中浦団地	1	3	H2	1990	準耐2	R6	外壁・屋根防水改修(長寿命)	3	1,930										外壁H30実施				
								屋内手すり(福祉)	3	127														
								3箇所給湯(居住性)	3	539														
							住棟計																	
1-3	中浦団地	1	3	H3	1991	準耐2	R6	外壁・屋根防水改修(長寿命)	3	1,930										外壁H30実施				
								屋内手すり(福祉)	3	127														
								3箇所給湯(居住性)	3	539														
							住棟計																	
1-3	中浦団地	1	3	H4	1992	準耐2	R6	外壁・屋根防水改修(長寿命)	3	1,930										外壁H30実施				
								屋内手すり(福祉)	3	127														
								3箇所給湯(居住性)	3	539														
							住棟計																	
5-8	新農住団地	4	4	H14	2002	木造平	R7	外壁・屋根防水改修(長寿命)	4	3,081										12,324				
								屋内手すり(福祉)	4	127													508	
								住棟計															12,832	
							屋外物置																	
							共同施設																	
5-9	新大宮田 団地	2	2	H15	2003	木造平	R5	外壁・屋根防水改修(長寿命)	2	3,081										12,832				
								屋内手すり(福祉)	2	127													6,162	
								住棟計																254
							屋外物置																	
							共同施設																	
5-10	浦第2団地	3	3	H17	2005	木造平	R7	外壁・屋根防水改修(長寿命)	3	3,081										6,416				
								屋内手すり(福祉)	3	127														9,243
								住棟計																
							屋外物置																	
							共同施設																	
							住棟計																	
							共同施設																	
							住棟計																	
							共同施設																	
							住棟計																	
							共同施設																	
							住棟計																	
							共同施設																	
							住棟計																	
							共同施設																	
							住棟計																	
							共同施設																	
							住棟計																	
							共同施設																	
							住棟計																	
							共同施設																	
							住棟計																	
							共同施設																	
							住棟計																	
							共同施設																	
							住棟計																	
							共同施設																	
							住棟計																	
							共同施設																	
							住棟計																	
							共同施設																	
							住棟計																	
							共同施設																	
							住棟計																	
							共同施設																	
							住棟計																	
							共同施設																	
							住棟計																	
							共同施設																	
							住棟計																	
							共同施設																	
							住棟計																	
							共同施設																	
							住棟計																	
							共同施設																	
							住棟計																	
							共同施設																	
							住棟計																	
							共同施設																	
							住棟計																	
							共同施設																	
							住棟計																	
							共同施設																	
							住棟計																	
							共同施設																	
							住棟計																	
							共同施設																	
							住棟計																	
							共同施設																	

⑥ 栖本地区
 ○ 栖本: 公営住宅 ※工事費単位は全て千円

番号	団地名	棟数	管理	建設年度	構造 階数	次期定 期点検	修繕・改善事業の内容	該当 戸数	住戸当たり概 算工事費	修繕・改善事業の団地・住棟別年度別概算工事費										備考	
										R5(2023)	R6(2024)	R7(2025)	R8(2026)	R9(2027)	R10(2028)	R11(2029)	R12(2030)	R13(2031)	R14(2032)		
6-1	白洲団地	6	12	H5	1993	木造2	R7	12	127	住棟計											
										団地計											
6-4	白洲西団 地	3	6	H8	1996	木造2	R7	6	187	住棟計											
										団地計											
										住棟計											
										団地計											
栖本地区計																					

⑦ 新和地区
 ○ 新和: 公営住宅、一般住宅 ※工事費単位は全て千円

番号	団地名	棟数	管理	建設年度	構造 階数	次期定 期点検	修繕・改善事業の内容	該当 戸数	住戸当たり概 算工事費	修繕・改善事業の団地・住棟別年度別概算工事費										備考				
										R5(2023)	R6(2024)	R7(2025)	R8(2026)	R9(2027)	R10(2028)	R11(2029)	R12(2030)	R13(2031)	R14(2032)					
7-1	白木団地	3	10	S55	1980	準耐2	R7	10	1,930	住棟計										外壁H25実施				
										団地計														
										住棟計														
										団地計														
7-5	渡ノ浦一 般住宅	1	40	H4	1992	中耐5	R7	40	127	住棟計										外壁R7予定 屋上防水				
										団地計														
										住棟計														
										団地計														
共同施設								1	3,118	共同施設計										屋上防水R3実施				
栖本地区計										3,118	3,118	138,320												
新和地区計										3,118	138,320													

⑨天草地区
○天草・公営住宅、一般住宅 ※工事費単位は全て千円

番号	団地名	棟数	管 理	建設年度	構造 階数	次期定 期点検	修繕・改善事業の内容	該当 戸数	住戸当たり概 算工事費	修繕・改善事業の団地・住棟別年度別概算工事費														備 考
										R5(2023)	R6(2024)	R7(2025)	R8(2026)	R9(2027)	R10(2028)	R11(2029)	R12(2030)	R13(2031)	R14(2032)					
9-1	掘田団地	2	10	S63	1978	準耐2	R6	外壁・屋根防水改修(長寿命)	10	1,930											外壁H25実施			
								屋内手すり(福祉)	10	127														
								3箇所給湯(居住性)	10	539														
								住棟計	7	1,930														
9-3	湯の本団地	2	7	S65	1980	準耐2	R7	外壁・屋根防水改修(長寿命)	7	1,930										外壁H25実施				
								屋内手すり(福祉)	7	127														
								3箇所給湯(居住性)	7	539														
								住棟計	7	1,930														
9-4	椎葉団地	1	5	S55	1980	準耐2	R7	外壁・屋根防水改修(長寿命)	5	1,930									外壁H25実施					
								屋内手すり(福祉)	5	127														
								3箇所給湯(居住性)	5	539														
								住棟計	5	1,930														
9-4	椎葉団地	1	5	S56	1981	準耐2	R7	外壁・屋根防水改修(長寿命)	5	1,930									外壁H25実施					
								屋内手すり(福祉)	5	127														
								3箇所給湯(居住性)	5	539														
								住棟計	5	1,930														
9-5	池端団地	1	3	H2	1990	準耐2	R7	外壁・屋根防水改修(長寿命)	3	1,930									外壁H25実施					
								屋内手すり(福祉)	3	127														
								3箇所給湯(居住性)	3	539														
								給排水管耐久性(長寿命)	3	187														
9-5	池端団地	1	6	S57	1982	準耐2	R5	外壁・屋根防水改修(長寿命)	6	1,930									外壁H30実施					
								屋内手すり(福祉)	6	127														
								3箇所給湯(居住性)	6	539														
								住棟計	4	1,930														
9-5	池端団地	1	4	H1	1989	準耐2	R5	外壁・屋根防水改修(長寿命)	4	1,930									外壁H30実施					
								屋内手すり(福祉)	4	127														
								3箇所給湯(居住性)	4	539														
								給排水管耐久性(長寿命)	4	187														
9-6	通山団地	1	4	S68	1983	準耐2	R6	外壁・屋根防水改修(長寿命)	4	1,930									外壁H30実施					
								屋内手すり(福祉)	4	127														
								3箇所給湯(居住性)	4	539														
								住棟計	4	1,930														
9-7	中村団地	1	3	S63	1988	準耐2	R6	外壁・屋根防水改修(長寿命)	3	1,930									外壁H30実施					
								屋内手すり(福祉)	3	127														
								3箇所給湯(居住性)	3	539														
								給排水管耐久性(長寿命)	3	187														
9-8	滝下団地	2	4	H3	1991	木造2	R7	外壁・屋根防水改修(長寿命)	4	3,256														
								屋内手すり(福祉)	4	127														
								給排水管耐久性(長寿命)	4	187														
								住棟計	4	3,256														

天草地区2

番号	団地名	棟数	管 理	建設年度	構造 階数	次期定 期点検	修繕・改善事業の内容	該当 戸数	住戸当たり概 算工事費	修繕・改善事業の団地・住棟別年度別概算工事費										備 考			
										R5(2023)	R6(2024)	R7(2025)	R8(2026)	R9(2027)	R10(2028)	R11(2029)	R12(2030)	R13(2031)	R14(2032)				
9-9	福達木団地	1	4	H5	1993	木造2	R7	屋内手すり(福祉)	4	127													
								給排水管耐久性(長寿命)	4	187													
		1	4	H6	1994	木造2	R7		屋内手すり(福祉)	4	127												
									給排水管耐久性(長寿命)	4	187												
		1	8	H7	1995	木造2	R7		屋内手すり(福祉)	4	127												
									給排水管耐久性(長寿命)	4	187												
1	4	H9	1997	木造2	R7		屋内手すり(福祉)	4	127														
							給排水管耐久性(長寿命)	4	187														
団地計																							
9-10	通山一般 住宅	1	4	H2	1990	木造2	R7	外壁・屋根防水改修(長寿命)	4	3,256													
								屋内手すり(福祉)	4	127													
団地計																							
9-11	掘田一般 住宅	1	4	H4	1992	木造2	R6	屋内手すり(福祉)	4	127													
								給排水管耐久性(長寿命)	4	187													
		1	4	H7	1995	木造2	R6		屋内手すり(福祉)	4	127												
									給排水管耐久性(長寿命)	4	187												
団地計																							
9-12	池端一般 住宅	1	3	S56	1981	準耐2	R5	外壁・屋根防水改修(長寿命)	3	1,930													
								屋内手すり(福祉)	3	127													
								3箇所給湯(居住性)	3	539													
団地計																							

天草地区計

⑩河浦地区
 ○河浦:公営住宅、特公置、一般住宅 ※工事費単位は全て千円

番号	団地名	棟数	管 理	建設年度	構造 階数	次期定 期点検	修繕・改善事業の内容	該当 戸数	住戸当たり概 算工事費	修繕・改善事業の団地・住棟別年度別概算工事費										備考		
										R5(2023)	R6(2024)	R7(2025)	R8(2026)	R9(2027)	R10(2028)	R11(2029)	R12(2030)	R13(2031)	R14(2032)			
10-1	一町団地	1	12	S56	1981	中耐3	R6	外壁・屋根防水改修(長寿命)	12	2,081											外壁H27実施・排水管改修 R4実施	
								屋内手すり(福祉)	12	127												
								玄関戸(居住性)	12	240												
								給排水管耐久性(長寿命)	12	596												
									住棟計													
									外壁・屋根防水改修(長寿命)	12	2,081											外壁H26実施・排水管改修 R3実施
								屋内手すり(福祉)	12	127												
								玄関戸(居住性)	12	240												
								給排水管耐久性(長寿命)	12	596												
									住棟計													
							更新3棟	3	-											駐輪場H25改修		
						共同施設設計																
							団地計															
10-2	富津団地	1	12	S58	1983	中耐3	R7	外壁・屋根防水改修(長寿命)	12	2,081											外壁H29実施	
								屋内手すり(福祉)	12	127												
								玄関戸(居住性)	12	240												
								給排水管耐久性(長寿命)	12	596	7,252											
									住棟計		7,152											
									屋内手すり(福祉)	3	127											
									3箇所給湯(居住性)	3	539											
									給排水管耐久性(長寿命)	3	187											
									住棟計													
									屋内手すり(福祉)	3	127											
							3箇所給湯(居住性)	3	539													
							給排水管耐久性(長寿命)	3	187													
							住棟計															
							更新1棟	1	-													
							共同施設設計															
							団地計		7,152													
10-3	宮野河内 団地	1	12	S58	1983	中耐3	R5	外壁・屋根防水改修(長寿命)	12	2,081											外壁H19実施	
								屋内手すり(福祉)	12	127												
								玄関戸(居住性)	12	240												
								給排水管耐久性(長寿命)	12	596												
									住棟計													
									屋内手すり(福祉)	2	127											
									3箇所給湯(居住性)	2	539											
									給排水管耐久性(長寿命)	2	187											
									住棟計													
									屋内手すり(福祉)	2	127											
							3箇所給湯(居住性)	2	539													
							給排水管耐久性(長寿命)	2	187													
							住棟計															
							屋内手すり(福祉)	2	127													
							3箇所給湯(居住性)	2	539													
							給排水管耐久性(長寿命)	2	187													
							住棟計															
							更新3棟	3	-													
							共同施設設計															
							団地計															
10-4	新合団地 1号	1	12	H1	1989	中耐3	R5	外壁・屋根防水改修(長寿命)	12	2,081											外壁H27実施・H25屋上防 水	
								屋内手すり(福祉)	12	127												
								玄関戸(居住性)	12	240												
								給排水管耐久性(長寿命)	12	596	7,152											
									住棟計		7,152											
									屋内手すり(福祉)	2	127											
									3箇所給湯(居住性)	2	539											
									給排水管耐久性(長寿命)	2	187											
									住棟計													
									更新3棟	3	-											
							共同施設設計															
							団地計		7,152													

番号	団地名	棟数	管理	建設年度	構造階数	次期定期点検	修繕・改善事業の内容	該当戸数	住戸当たり概算工事費	修繕・改善事業の団地・住棟別年度別概算工事費											備考										
										R5(2023)	R6(2024)	R7(2025)	R8(2026)	R9(2027)	R10(2028)	R11(2029)	R12(2030)	R13(2031)	R14(2032)												
10-5	一町田団地5-6号	1	2	H7	1995	木造2	R7	屋内手すり(福祉)	2	127																					
								3箇所給湯(居住性)	2	539																					
								給排水管耐久性(長寿命)	2	187																					
									住棟計																						
		1	2	H7	1995	木造2	R7	R7	屋内手すり(福祉)	2	127																				
									3箇所給湯(居住性)	2	539																				
									給排水管耐久性(長寿命)	2	187																				
									住棟計																						
		1	2	H10	1998	木造2	R7	R7	外壁・屋根防水改修(長寿命)	2	3,256																				
									屋内手すり(福祉)	2	127																				
									3箇所給湯(居住性)	2	539																				
									住棟計																						
		1	2	H11	1999	木造2	R7	R7	外壁・屋根防水改修(長寿命)	2	3,256																				
									屋内手すり(福祉)	2	127																				
									3箇所給湯(居住性)	2	539																				
							住棟計																								
1	2	H12	2000	木造2	R7	R7	外壁・屋根防水改修(長寿命)	2	3,256																						
							屋内手すり(福祉)	2	127																						
							3箇所給湯(居住性)	2	539																						
							住棟計																								
1	2	H12	2000	木造2	R7	R7	外壁・屋根防水改修(長寿命)	2	3,256																						
							屋内手すり(福祉)	2	127																						
							3箇所給湯(居住性)	2	539																						
							住棟計																								
1	2	H13	2001	木造2	R7	R7	外壁・屋根防水改修(長寿命)	2	3,256																						
							屋内手すり(福祉)	2	127																						
							3箇所給湯(居住性)	2	539																						
							住棟計																								
1	2	H14	2002	木造2	R7	R7	外壁・屋根防水改修(長寿命)	2	3,256																						
							屋内手すり(福祉)	2	127																						
							3箇所給湯(居住性)	2	539																						
							住棟計																								
1	2	H14	2002	木造2	R7	R7	外壁・屋根防水改修(長寿命)	2	3,256																						
							屋内手すり(福祉)	2	127																						
							3箇所給湯(居住性)	2	539																						
							住棟計																								
1	2	H15	2002	木造2	R7	R7	外壁・屋根防水改修(長寿命)	2	3,256																						
							屋内手すり(福祉)	2	127																						
							3箇所給湯(居住性)	2	539																						
							住棟計																								
							団地計																								
10-6	富津団地3号	1	2	H8	1996	木造2	R6	屋内手すり(福祉)	2	127																					
								3箇所給湯(居住性)	2	539																					
								給排水管耐久性(長寿命)	2	187																					
							住棟計																								
1	2	H8	1996	木造2	R6	R6	屋内手すり(福祉)	2	127																						
							3箇所給湯(居住性)	2	539																						
							給排水管耐久性(長寿命)	2	187																						
							住棟計																								
							団地計																								
10-7	富津団地5号	1	2	H8	1996	木造2	R6	屋内手すり(福祉)	2	127																					
								3箇所給湯(居住性)	2	539																					
								給排水管耐久性(長寿命)	2	187																					
							住棟計																								
							団地計																								

河浦番号	団地名	棟数	管 理	建設年度	構造 階数	次期定 期点検	修繕・改善事業の内容	該当 戸数	修繕・改善事業の団地・住棟別年度別概算工事費										備考			
									R5(2023)	R6(2024)	R7(2025)	R8(2026)	R9(2027)	R10(2028)	R11(2029)	R12(2030)	R13(2031)	R14(2032)				
10-8	雷津団地 6号	1	2	H9	1997	木造2	R5	外壁・屋根防水改修(長寿命)	2	3,256												
								屋内手すり(福祉)	2	127												
											住棟計											
		1	2	H9	1997	木造2	R5	R5	外壁・屋根防水改修(長寿命)	2	3,256											
									屋内手すり(福祉)	2	127											
											住棟計											
1	2	H10	1998	木造2	R5	R5	外壁・屋根防水改修(長寿命)	2	3,256													
							屋内手すり(福祉)	2	127													
									住棟計													
									団地計													
10-9	新合団地 2号	1	2	H7	1995	木造2	R7	屋内手すり(福祉)	2	127												
								3箇所給湯(居住性)	2	539												
											住棟計											
		1	2	H7	1995	木造2	R7	R7	屋内手すり(福祉)	2	127											
									3箇所給湯(居住性)	2	539											
											住棟計											
									団地計													
10-10	新合団地 3号	1	3	H11	1999	木造2	R7	外壁・屋根防水改修(長寿命)	2	3,256												
								屋内手すり(福祉)	2	127												
									住棟計													
									団地計													
10-11	一町田団 地7号	1	2	H9	1997	木造2	R7	外壁・屋根防水改修(長寿命)	2	3,256												
								屋内手すり(福祉)	2	127												
											住棟計											
		1	2	H10	1998	木造2	R7	R7	外壁・屋根防水改修(長寿命)	2	3,256											
									屋内手すり(福祉)	2	127											
											住棟計											
									団地計													
10-14	船津一般 住宅1号・ 2号	1	1	H10	1998	木造平	R5	外壁・屋根防水改修(長寿命)	1	3,081												
								屋内手すり(福祉)	1	127												
									住棟計													
									団地計													
									河浦地区計	7,152	7,152											

4 長寿命化のための維持管理による効果

長寿命化型改善事業を実施する公営住宅等を対象として、ライフサイクルコスト(LCC)の縮減効果を算出し、「様式1修繕・改善に係る事業予定一覧」に揭示して効果を検証します。

また、本計画を策定し、予防保全的な維持管理等を実施することによる効果を掲げます。

(1)ライフサイクルコスト(LCC)の改善効果の算出

1)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の改善効果=LCC(計画前)－LCC(計画後)

●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、建設時点から次回の建替えまでに要するコスト。

○建替え工事費は、以下のように設定する。

・工事費は、近年天草市での公営住宅建設が無いことから国土交通大臣の定める標準建設費である「令和4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」の別表に記載されている標準建設費を構造別の標準建設費に乗じてLCC算定に使用する建替え費とする。また累積修繕費についてはそのまま全データを使用することとする。

◆1住戸当たりの建替え費の設定

該当なし	木造平屋			木造2階・準耐火2階			中層耐火3階			中層耐火4・5階		
	標準工事費	割増比率	設定建替え費	標準工事費	割増建替え費	設定建替え費	標準工事費	割増建替え費	設定建替え費	標準工事費	割増建替え費	設定建替え費
-	16,900	-	16,900	15,420	-	15,420	17,340	-	17,340	17,340	-	17,340

○建替えまでの使用年数は、構造別耐用年数とする。

●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。

○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、耐用年数の概ね1.2倍に当たる耐火構造=85年、準耐火構造=55年、木造=40年と設定する。

○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する。

○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、当該期間分積算する。

○単位は千円／棟・年とする。

2)算出項目の説明

算出に用いる計画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。

●計画前モデル

①使用年数:耐火構造=70年、準耐火構造=45年、木造=30年

②累積修繕費:修繕費=建替え工事費×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する。

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住戸当たりの建替え費の設定のとおり。

④計画前:LCC:

$$\text{計画前LCC} = (\text{③建替工事費} + \text{②累積修繕費}) \div \text{①使用年数(単位:円/戸・年)}$$

●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で、概ね耐用年数の1.2倍に当たる耐火構造＝85年、準耐火構造＝55年、木造＝40年とする。

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⑤「使用年数」経過時点までの修繕費を累積した費用とする。

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長寿命化型改善工事費：当該改善を複数回行う場合はそれらの合計費用とする。

⑧建替工事費：前述の1住戸当たりの建替え費の設定のとおり。

⑨計画後：LCC：

$$\text{計画後LCC} = (\text{⑧建替工事費} + \text{⑦長寿命化型改善工事費} + \text{⑥累積修繕費}) \div \text{⑤使用年数 (単位: 円/戸・年)}$$

●LCC改善効果

⑩年平均改善額：前述の④、⑨より、年平均改善額＝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する。現在価値化のための算出式は次のとおり。

$$\text{築後経過年数} a \text{年における年平均改善額} b \text{の現在価値} = b \times c$$

a: 築後経過年数
b: 上記⑩年平均改善額
c: 現在価値化係数 $c = 1 \div (1 + d)$
d: 社会的割引率(0.04(4%))

⑫年平均改善額(現在価値化)：上記⑤⑪より、

$$\text{年平均改善額(現在価値化)} = \text{⑪累積改善額} \div \text{⑤使用年数 (単位: 円/戸・年)}$$

⑬住棟当たりの年平均改善額：以上より求めた戸当たり年平均改善額(現在価値化)を、当該住棟の住戸数分を積算して、住棟当たりの年平均改善額を算出する。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る。

(2)ライフサイクルコスト(LCC)の算出結果

別添算出表のとおり。

ライフサイクルコスト(LCC)の算出結果

①本渡地区

番号	団地名	棟数	管理戸数	構造階数	計画前モデル				計画後モデル				LCC改善効果				往來当たり年平均改善額(千円/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使用年数(年)	②黒鉛修繕費(千円/戸)	③竣工工事費(千円/戸)	④LCC(円/戸・年)	⑤使用年数(年)	⑥黒鉛修繕費(千円/戸)	⑦寿命延長型改善工事費(千円/戸)	⑧LCC(円/戸・年)	⑨年平均改善額(円/戸・年)	⑩黒鉛改善額(円)	⑪現在価値化(円/戸・年)	⑫年平均改善率(%)			
1-1	知ヶ崎団地	5	15	準階2	45	6,925	15,420	496,556	55	3,559	15,420	406,436	90,119	1,993,021	36,237	109	544	1,422	
		1	12	中階3	70	10,513	17,340	397,900	85	5,924	17,340	372,012	25,888	622,313	7,321	7	88		
		1	12	中階3	70	10,513	17,340	397,900	85	5,924	17,340	372,012	25,888	622,313	7,321	7	88		
		1	12	中階3	70	10,513	17,340	397,900	85	5,924	17,340	372,012	25,888	622,313	7,321	7	88		
		1	12	中階3	70	10,513	17,340	397,900	85	5,924	17,340	372,012	25,888	622,313	7,321	7	88		
		1	12	中階3	70	10,513	17,340	397,900	85	5,924	17,340	372,012	25,888	622,313	7,321	7	88		
		1	12	中階3	70	10,513	17,340	397,900	85	5,924	17,340	372,012	25,888	622,313	7,321	7	88		
		1	12	中階3	70	10,513	17,340	397,900	85	5,924	17,340	372,012	25,888	622,313	7,321	7	88		
		1	12	中階3	70	10,513	17,340	397,900	85	5,924	17,340	372,012	25,888	622,313	7,321	7	88		
		1	12	中階3	70	10,513	17,340	397,900	85	5,924	17,340	372,012	25,888	622,313	7,321	7	88		
1-2	大友尻団地	3	18	準階2	45	6,925	15,420	496,556	55	3,559	15,420	406,436	90,119	1,993,021	36,237	109	652	1,087	
		3	12	準階2	45	6,925	15,420	496,556	55	3,559	15,420	406,436	90,119	1,993,021	36,237	109	435		
1-3	浜田尻団地	1	24	中階4	70	10,157	17,340	392,814	85	5,723	17,340	356,129	36,685	881,848	10,375	10	249	996	
		1	24	中階4	70	10,157	17,340	392,814	85	5,723	17,340	356,129	36,685	881,848	10,375	10	249		
		1	24	中階4	70	10,157	17,340	392,814	85	5,723	17,340	356,129	36,685	881,848	10,375	10	249		
		1	24	中階4	70	10,157	17,340	392,814	85	5,723	17,340	356,129	36,685	881,848	10,375	10	249		
1-4	辻団地	3	15	準階2	45	6,925	15,420	496,556	55	3,559	15,420	406,436	90,119	1,993,021	36,237	109	544	544	
		1	20	中階5	70	10,157	17,340	392,814	85	5,723	17,340	366,376	26,438	635,524	7,477	7	150		
1-5	今釜団地	1	20	中階5	70	10,157	17,340	392,814	85	5,723	17,340	366,376	26,438	635,524	7,477	7	150	299	
		1	6	中階3	70	10,513	17,340	397,900	85	5,924	17,340	368,918	28,982	696,691	8,196	8	197		
1-6	小松原団地	3	18	中階3	70	10,513	17,340	397,900	85	5,924	17,340	368,918	28,982	696,691	8,196	25	148	197	
		1	12	中階3	70	10,513	17,340	397,900	85	5,924	17,340	368,918	28,982	696,691	8,196	8	98		
1-7	志登平団地	1	12	中階3	70	10,513	17,340	397,900	85	5,924	17,340	368,918	28,982	696,691	8,196	8	98	197	
		2	5	木造平	30	4,063	16,900	698,767	40	2,524	16,900	655,675	43,092	849,403	21,235	42	106		
1-8	宮地岳団地	2	4	木造平	30	4,063	16,900	698,767	40	2,524	16,900	642,750	56,017	1,104,175	27,604	55	110	110	
		1	2	木造平	30	4,063	16,900	698,767	40	2,524	16,900	642,750	56,017	1,104,175	27,604	55	55		
1-10	樺宇土団地	1	2	木造平	30	4,063	16,900	698,767	40	2,524	16,900	642,750	56,017	1,104,175	27,604	28	55	5,013	

本渡地区年平均改善額

②牛深地区

番号	団地名	棟数	管理戸数	構造階数	計画前モデル				計画後モデル				LCC改善効果				往來当たり年平均改善額(千円/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使用年数(年)	②黒鉛修繕費(千円/戸)	③竣工工事費(千円/戸)	④LCC(円/戸・年)	⑤使用年数(年)	⑥黒鉛修繕費(千円/戸)	⑦寿命延長型改善工事費(千円/戸)	⑧LCC(円/戸・年)	⑨年平均改善額(円/戸・年)	⑩黒鉛改善額(円)	⑪現在価値化(円/戸・年)	⑫年平均改善率(%)			
2-7	魚貫団地	2	4	木造平	30	4,063	16,900	698,767	40	2,524	16,900	655,675	43,092	849,403	21,235	42	85	85	
		1	12	中階3	70	10,513	17,340	397,900	85	5,924	17,340	368,918	28,982	696,691	8,196	8	98		
2-13	長手団地	1	16	中階4	70	10,157	17,340	392,814	85	5,723	17,340	366,447	26,367	633,828	7,457	7	119	218	
		3	48	中階4	70	10,157	17,340	392,814	85	5,723	17,340	366,447	26,367	633,828	7,457	22	358		
2-14	新久玉団地	3	48	中階4	70	10,157	17,340	392,814	85	5,723	17,340	366,447	26,367	633,828	7,457	22	358	1,044	
		1	24	中階4	70	10,157	17,340	392,814	85	5,723	17,340	366,447	26,367	633,828	7,457	7	179		
2-15	茂井団地1号棟	1	24	中階4	70	10,157	17,340	392,814	85	5,723	17,340	366,447	26,367	633,828	7,457	7	179	179	
		2	48	中階4	70	10,157	17,340	392,814	85	5,723	17,340	366,447	26,367	633,828	7,457	15	358		
2-16	大池田団地	1	24	中階4	70	10,157	17,340	392,814	85	5,723	17,340	366,447	26,367	633,828	7,457	7	179	537	
		1	16	中階4	70	10,157	17,340	392,814	85	5,723	17,340	368,765	24,050	578,115	6,801	7	109		
2-17	天附団地	12	36	中階3	70	10,513	17,340	397,900	85	5,924	17,340	368,918	28,982	696,691	8,196	98	295	295	
		3	24	中階4	70	10,157	17,340	392,814	85	5,723	17,340	366,447	26,367	633,828	7,457	22	179		
2-19	後浜団地	3	24	中階4	70	10,157	17,340	392,814	85	5,723	17,340	366,447	26,367	633,828	7,457	22	179	537	
		3	24	中階4	70	10,157	17,340	392,814	85	5,723	17,340	366,447	26,367	633,828	7,457	22	179		
2-20	須口団地	1	16	中階4	70	10,157	17,340	392,814	85	5,723	17,340	366,447	26,367	633,828	7,457	7	119	686	
		2	32	中階4	70	10,157	17,340	392,814	85	5,723	17,340	366,447	26,367	633,828	7,457	7	119		
		1	16	中階4	70	10,157	17,340	392,814	85	5,723	17,340	366,447	26,367	633,828	7,457	7	119		
		1	12	中階3	70	10,157	17,340	392,814	85	5,723	17,340	366,447	26,367	633,828	7,457	7	89		
2-27	久玉一般住宅	1	4	低階2	70	10,513	17,340	397,900	85	5,924	17,340	368,918	28,982	696,691	8,196	8	33	3,722	

牛深地区年平均改善額

③有明地区

番号	団地名	棟数	管理戸数	計画前モデル			計画後モデル			LCC改善効果			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使用年数(年)	②黒漆修繕費(千円/戸)	③建替工事費(千円/戸)	④LCC(円/戸・年)	⑤使用年数(年)	⑥黒漆修繕費(千円/戸)	⑦建替工事費(千円/戸)	⑧LCC(円/戸・年)	⑨年平均改善額(円/戸・年)				⑩黒漆改善額(円)	⑪年平均改善額(現在価値)(円/戸・年)
3-10	島子江口団地	1	7	準耐2	45	6,925	15,420	496,556	55	3,559	15,420	406,436	90,119	1,993,021	36,237	36	254
3-11	赤崎出平団地	2	4	木造2	30	4,405	15,420	660,833	40	2,736	7,029	629,625	31,208	615,164	15,379	31	62
3-12	下瀬浦平団地	3	6	木造2	30	4,405	15,420	660,833	40	2,736	7,029	629,625	31,208	615,164	15,379	46	92
3-13	出平団地	2	4	木造2	30	4,405	15,420	660,833	40	2,736	7,029	629,625	31,208	615,164	15,379	31	62
3-14	平団地	1	2	木造2	30	4,405	15,420	660,833	40	2,736	7,029	629,625	31,208	615,164	15,379	15	31
		1	2	木造2	30	4,405	15,420	660,833	40	2,736	7,029	629,625	31,208	615,164	15,379	15	31
有明地区年平均改善額																	

④御所浦地区

番号	団地名	棟数	管理戸数	計画前モデル			計画後モデル			LCC改善効果			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使用年数(年)	②黒漆修繕費(千円/戸)	③建替工事費(千円/戸)	④LCC(円/戸・年)	⑤使用年数(年)	⑥黒漆修繕費(千円/戸)	⑦建替工事費(千円/戸)	⑧LCC(円/戸・年)	⑨年平均改善額(円/戸・年)				⑩黒漆改善額(円)	⑪年平均改善額(現在価値)(円/戸・年)
4-1	洲/田団地	2	8	準耐2	45	6,925	15,420	496,556	55	3,559	15,420	406,436	90,119	1,993,021	36,237	72	290
4-2	洲/田団地	1	4	準耐2	45	6,925	15,420	496,556	55	3,559	15,420	406,436	90,119	1,993,021	36,237	36	145
4-3	鳳口団地2号	1	3	準耐2	45	6,925	15,420	496,556	55	3,559	15,420	406,436	90,119	1,993,021	36,237	36	109
4-5	鳳口団地3号	2	8	準耐2	45	6,925	15,420	496,556	55	3,559	15,420	406,436	90,119	1,993,021	36,237	72	290
4-6	長浦団地	2	8	準耐2	45	6,925	15,420	496,556	55	3,559	15,420	406,436	90,119	1,993,021	36,237	72	290
4-7	長浦団地	1	4	準耐2	45	6,925	15,420	496,556	55	3,559	15,420	406,436	90,119	1,993,021	36,237	36	145
4-8	長浦団地3号	2	4	木造平	30	4,063	16,900	698,767	40	2,524	6,803	655,675	43,092	849,403	21,235	42	85
4-9	大浦団地	1	3	準耐2	45	6,925	15,420	496,556	55	3,559	15,420	406,436	90,119	1,993,021	36,237	36	109
4-10	椋浦団地	1	4	準耐2	45	6,925	15,420	496,556	55	3,559	15,420	406,436	90,119	1,993,021	36,237	36	145
4-12	須ノ端一線住宅	1	4	低耐2	70	10,513	15,420	370,471	85	5,924	7,840	343,341	27,130	652,170	7,673	8	31
御所浦地区年平均改善額																	

⑤倉岳地区

番号	団地名	棟数	管理戸数	計画前モデル			計画後モデル			LCC改善効果			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使用年数(年)	②黒漆修繕費(千円/戸)	③建替工事費(千円/戸)	④LCC(円/戸・年)	⑤使用年数(年)	⑥黒漆修繕費(千円/戸)	⑦建替工事費(千円/戸)	⑧LCC(円/戸・年)	⑨年平均改善額(円/戸・年)				⑩黒漆改善額(円)	⑪年平均改善額(現在価値)(円/戸・年)
5-4	柳庭第2団地	1	4	準耐2	45	6,925	15,420	496,556	55	3,559	15,420	406,436	90,119	1,993,021	36,237	36	145
5-5	柳庭第1団地	4	12	準耐2	45	6,925	15,420	496,556	55	3,559	15,420	406,436	90,119	1,993,021	36,237	145	435
5-6	大宮団地	1	5	準耐2	45	6,925	15,420	496,556	55	3,559	15,420	406,436	90,119	1,993,021	36,237	36	181
5-7	中浦団地	1	4	準耐2	45	6,925	15,420	496,556	55	3,559	15,420	406,436	90,119	1,993,021	36,237	36	145
		1	4	準耐2	45	6,925	15,420	496,556	55	3,559	15,420	406,436	90,119	1,993,021	36,237	36	145
		1	3	準耐2	45	6,925	15,420	496,556	55	3,559	15,420	406,436	90,119	1,993,021	36,237	36	109
5-8	新蔵住団地	1	3	準耐2	45	6,925	15,420	496,556	55	3,559	15,420	406,436	90,119	1,993,021	36,237	36	109
5-9	新大宮団地	2	2	木造平	30	4,063	16,900	698,767	40	2,524	6,803	655,675	43,092	849,403	21,235	85	85
5-10	浦第2団地	3	3	木造平	30	4,063	16,900	698,767	40	2,524	6,803	655,675	43,092	849,403	21,235	55	55
5-11	新大宮団地	4	4	木造平	30	4,063	16,900	698,767	40	2,524	6,803	655,675	43,092	849,403	21,235	83	83
5-12	大原団地	1	2	木造平	30	4,063	16,900	698,767	40	2,524	6,803	655,675	43,092	849,403	21,235	110	110
		1	2	木造2	30	4,405	15,420	660,833	40	2,736	7,139	629,625	28,458	560,958	14,024	28	28
5-13	坂田団地	1	1	木造平	30	4,063	16,900	698,767	40	2,524	6,803	655,675	43,092	849,403	21,235	21	21
		1	1	木造平	30	4,063	16,900	698,767	40	2,524	6,803	655,675	43,092	849,403	21,235	21	21
5-17	西の原一線住宅	1	4	準耐2	45	6,925	15,420	496,556	55	3,559	15,420	406,436	90,119	1,993,021	36,237	36	145
倉岳地区年平均改善額																	

⑥ 栖本地区

番号	団地名	棟数	管理戸数	構造階数	計画前モデル			計画後モデル			LCC改善効果			住棟当たり年 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使用年数 (年)	②黒部修繕費 (千円/戸)	③建替工事費 (千円/戸)	④LCC (円/戸・年)	⑤使用年数 (年)	⑥黒部修繕費 (千円/戸)	⑦寿命化型 改善工事費 (千円/戸)	⑧建替工事 費(千円/戸)	⑨LCC (円/戸・年)				⑩年平均改善 額(円/戸・年)	⑪黒部改善 額(円)
6-1	白洲団地	6	12	木造2	30	4,405	15,420	660,833	40	2,736	6,822	15,420	619,450	41,383	815,729	20,393	122	245
6-4	白洲西団地	3	6	木造2	30	4,405	15,420	660,833	40	2,736	6,822	15,420	619,450	41,383	815,729	20,393	61	122
		3	6	木造2	30	4,405	15,420	660,833	40	2,736	6,822	15,420	619,450	41,383	815,729	20,393	61	122
栖本地区年平均改善額																		

⑦ 新和地区

番号	団地名	棟数	管理戸数	構造階数	計画前モデル			計画後モデル			LCC改善効果			住棟当たり年 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使用年数 (年)	②黒部修繕費 (千円/戸)	③建替工事費 (千円/戸)	④LCC (円/戸・年)	⑤使用年数 (年)	⑥黒部修繕費 (千円/戸)	⑦寿命化型 改善工事費 (千円/戸)	⑧建替工事 費(千円/戸)	⑨LCC (円/戸・年)				⑩年平均改善 額(円/戸・年)	⑪黒部改善 額(円)
7-1	白木団地	3	10	準耐2	45	6,925	15,420	496,556	55	3,559	3,375	15,420	406,436	90,119	1,993,021	36,237	109	362
7-5	蓮ノ浦一般住宅	1	40	中耐5	70	10,513	17,340	392,814	85	5,723	8,094	17,340	366,553	26,261	631,282	7,427	7	297
新和地区年平均改善額																		

⑧ 五和地区

番号	団地名	棟数	管理戸数	構造階数	計画前モデル			計画後モデル			LCC改善効果			住棟当たり年 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使用年数 (年)	②黒部修繕費 (千円/戸)	③建替工事費 (千円/戸)	④LCC (円/戸・年)	⑤使用年数 (年)	⑥黒部修繕費 (千円/戸)	⑦寿命化型 改善工事費 (千円/戸)	⑧建替工事 費(千円/戸)	⑨LCC (円/戸・年)				⑩年平均改善 額(円/戸・年)	⑪黒部改善 額(円)
8-3	須の脇団地	1	12	中耐3	70	10,513	17,340	397,900	85	5,924	7,840	17,340	365,929	31,971	768,524	9,041	9	108
8-4	沖の原団地	1	6	中耐3	70	10,513	17,340	397,900	85	5,924	7,840	17,340	365,929	31,971	768,524	9,041	9	179
		1	6	中耐3	70	10,513	17,340	397,900	85	5,924	7,840	17,340	365,929	31,971	768,524	9,041	9	54
地区年平均改善額																		

⑨ 天草地区

番号	団地名	棟数	管理戸数	構造階数	計画前モデル			計画後モデル			LCC改善効果			住棟当たり年 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使用年数 (年)	②黒部修繕費 (千円/戸)	③建替工事費 (千円/戸)	④LCC (円/戸・年)	⑤使用年数 (年)	⑥黒部修繕費 (千円/戸)	⑦寿命化型 改善工事費 (千円/戸)	⑧建替工事 費(千円/戸)	⑨LCC (円/戸・年)				⑩年平均改善 額(円/戸・年)	⑪黒部改善 額(円)
9-1	堀田団地	2	10	準耐2	45	6,925	15,420	496,556	55	3,559	3,375	15,420	406,436	90,119	1,993,021	36,237	72	362
9-3	湯の本団地	2	7	準耐2	45	6,925	15,420	496,556	55	3,559	3,375	15,420	406,436	90,119	1,993,021	36,237	72	254
9-4	椎葉団地	1	5	準耐2	45	6,925	15,420	496,556	55	3,559	3,375	15,420	406,436	90,119	1,993,021	36,237	36	181
9-5	池端団地	1	6	準耐2	45	6,925	15,420	496,556	55	3,559	3,375	15,420	406,436	90,119	1,993,021	36,237	36	181
9-6	通山団地	1	4	準耐2	45	6,925	15,420	496,556	55	3,559	3,375	15,420	406,436	90,119	1,993,021	36,237	36	145
9-7	中村団地	1	3	準耐2	45	6,925	15,420	496,556	55	3,559	3,375	15,420	406,436	90,119	1,993,021	36,237	36	109
9-8	蓮下団地	2	4	木造2	30	4,405	15,420	660,833	40	2,736	6,822	15,420	619,450	41,383	815,729	20,393	41	82
9-9	福連木団地	2	4	木造2	30	4,405	15,420	660,833	40	2,736	6,822	15,420	619,450	41,383	815,729	20,393	41	82
9-10	通山一般住宅	1	4	木造2	30	4,405	15,420	660,833	40	2,736	6,822	15,420	619,450	41,383	815,729	20,393	20	82
9-11	堀田一般住宅	1	4	木造2	30	4,405	15,420	660,833	40	2,736	6,822	15,420	619,450	41,383	815,729	20,393	20	82
9-12	池端一般住宅	1	3	準耐2	45	6,925	15,420	496,556	55	3,559	3,375	15,420	406,436	90,119	1,993,021	36,237	36	109
天草地区年平均改善額																		

⑩河浦地区

番号	団地名	棟数	管理戸数	構造階数	計画前モデル			計画後モデル			LCC改善効果			住棟当たり年平 均改善額 (千円/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使用年数 (年)	②黒部修繕費 (千円/戸)	③黒部工事費 (千円/戸)	④LCC (円/戸・年)	⑤使用年数 (年)	⑥黒部修繕費 (千円/戸)	⑦黒部工事費 (千円/戸)	⑧LCC (円/戸・年)	⑨年平改善 額(円/戸・ 年)				⑩黒部改善 額(円/戸・ 年)	⑪年平改善 額・現在値化 (円/戸・年)
10-1	一町田団地	1	12	中階3	70	10,513	17,340	397,900	85	5,924	7,577	17,340	362,835	35,065	842,902	10	119	357
		1	12	中階3	70	10,513	17,340	397,900	85	5,924	7,577	17,340	362,835	35,065	842,902	10	119	
		1	12	中階3	70	10,513	17,340	397,900	85	5,924	7,577	17,340	362,835	35,065	842,902	10	119	
10-2	富津団地	1	2	木造2	30	4,405	15,420	660,833	40	2,736	7,139	15,420	632,375	28,458	560,958	14	28	203
		1	4	木造2	30	4,405	15,420	660,833	40	2,736	7,139	15,420	632,375	28,458	560,958	14	56	
		1	12	中階3	70	10,513	17,340	397,900	85	5,924	7,577	17,340	362,835	35,065	842,902	10	119	
10-3	菅野河内団地	1	2	木造2	30	4,405	15,420	660,833	40	2,736	7,139	15,420	632,375	28,458	560,958	14	28	203
		1	2	木造2	30	4,405	15,420	660,833	40	2,736	7,139	15,420	632,375	28,458	560,958	14	28	
		1	12	中階3	70	10,513	17,340	397,900	85	5,924	7,577	17,340	362,835	35,065	842,902	10	119	
10-4	新台団地1号	1	2	木造2	30	4,405	15,420	660,833	40	2,736	7,139	15,420	632,375	28,458	560,958	14	28	119
		1	2	木造2	30	4,405	15,420	660,833	40	2,736	7,139	15,420	632,375	28,458	560,958	14	28	
		1	2	木造2	30	4,405	15,420	660,833	40	2,736	7,139	15,420	632,375	28,458	560,958	14	28	
10-5	一町田団地5・6号	1	2	木造2	30	4,405	15,420	660,833	40	2,736	7,139	15,420	632,375	28,458	560,958	14	28	309
		1	2	木造2	30	4,405	15,420	660,833	40	2,736	7,139	15,420	632,375	28,458	560,958	14	28	
		1	2	木造2	30	4,405	15,420	660,833	40	2,736	7,139	15,420	632,375	28,458	560,958	14	28	
10-6	富津団地3号	1	2	木造2	30	4,405	15,420	660,833	40	2,736	7,139	15,420	632,375	28,458	560,958	14	28	56
		1	2	木造2	30	4,405	15,420	660,833	40	2,736	7,139	15,420	632,375	28,458	560,958	14	28	
		1	2	木造2	30	4,405	15,420	660,833	40	2,736	7,139	15,420	632,375	28,458	560,958	14	28	
10-7	富津団地5号	1	2	木造2	30	4,405	15,420	660,833	40	2,736	7,139	15,420	632,375	28,458	560,958	14	28	28
		1	2	木造2	30	4,405	15,420	660,833	40	2,736	7,139	15,420	632,375	28,458	560,958	14	28	
		1	2	木造2	30	4,405	15,420	660,833	40	2,736	7,139	15,420	632,375	28,458	560,958	14	28	
10-8	富津団地6号	1	2	木造2	30	4,405	15,420	660,833	40	2,736	7,139	15,420	632,375	28,458	560,958	14	28	112
		1	2	木造2	30	4,405	15,420	660,833	40	2,736	7,139	15,420	632,375	28,458	560,958	14	28	
		1	2	木造2	30	4,405	15,420	660,833	40	2,736	7,139	15,420	632,375	28,458	560,958	14	28	
10-9	新台団地2号	1	2	木造2	30	4,405	15,420	660,833	40	2,736	7,139	15,420	632,375	28,458	560,958	14	28	84
		1	2	木造2	30	4,405	15,420	660,833	40	2,736	7,139	15,420	632,375	28,458	560,958	14	28	
		1	2	木造2	30	4,405	15,420	660,833	40	2,736	7,139	15,420	632,375	28,458	560,958	14	28	
10-10	新台団地3号	1	3	木造2	30	4,405	15,420	660,833	40	2,736	6,622	15,420	619,450	41,383	815,729	20	41	41
		1	2	木造2	30	4,405	15,420	660,833	40	2,736	7,139	15,420	632,375	28,458	560,958	14	28	
		1	2	木造2	30	4,405	15,420	660,833	40	2,736	7,139	15,420	632,375	28,458	560,958	14	28	
10-11	一町田団地7号	1	2	木造2	30	4,405	15,420	660,833	40	2,736	7,139	15,420	632,375	28,458	560,958	14	28	84
		1	2	木造2	30	4,405	15,420	660,833	40	2,736	7,139	15,420	632,375	28,458	560,958	14	28	
		1	2	木造2	30	4,405	15,420	660,833	40	2,736	7,139	15,420	632,375	28,458	560,958	14	28	
10-14	船津一般住宅1号・2	1	1	木造平	30	4,063	16,900	698,767	40	2,524	6,286	16,900	642,750	56,017	1,104,175	28	28	55
		1	1	木造平	30	4,063	16,900	698,767	40	2,524	6,286	16,900	642,750	56,017	1,104,175	28	28	
		1	1	木造平	30	4,063	16,900	698,767	40	2,524	6,286	16,900	642,750	56,017	1,104,175	28	28	

(3)維持管理等の要綱による効果

- 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削減につながります。
- 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。

天草市 建設部 建設総務課 市営住宅係

令和5年2月作成