６. 公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定

６－１. 計画の対象と団地別・住棟別状況の把握

６-１-1. 計画の対象

長寿命化計画の対象は、伊達市が管理する公営住宅等 58 棟、800 戸とこれらの団地に付属する駐車場や児童遊園等の共同施設とする。

６-１-2. 団地別・住棟別状況の把握

団地別・住棟別の基礎的データは次ページ以降に示す通りである。

団地名		敷地面積（㎡）	住棟番号	戸数	構造	【分類】構造	建設年度	住戸型式（戸数）						浴室	水洗	給湯	EV	修繕履歴	改善履歴
								1DK	2DK	3DK	1LDK	2LDK	3LDK	有無	有無	有無	有無		
公営住宅	有珠団地	4,658		24	中耐3	耐火	H12					15	9	○	○	○	×		
	長和団地	8,798	1	24	中耐3	耐火	H3					8	16	△	○	△	×	外壁･屋根改修(R1)	
			2	18	中耐3	耐火	H4					6	12	△	○	△	×	外壁･屋根改修(R2)	
			3	18	中耐3	耐火	H5					6	12	△	○	△	×	外壁･屋根改修(R3)	
	駅前団地	2,009	1	40	中耐5	耐火	H24				14	18	8	○	○	○	○		
		2,638	2	42	中耐5	耐火	H26				11	19	12	○	○	○	○		
	にれの木団地	40,607	1	12	中耐3	耐火	H9					4	8	○	○	○	×		
			2	12	中耐3	耐火	H9					4	8	○	○	○	×		
			3	12	中耐3	耐火	H10					4	8	○	○	○	×		
			4	18	中耐3	耐火	H10					6	12	○	○	○	×		
			5	18	中耐3	耐火	H11					6	12	○	○	○	×		
			6	12	中耐3	耐火	H13					9	3	○	○	○	×		
			7	12	中耐3	耐火	H14					9	3	○	○	○	×		
			8	12	中耐3	耐火	H14					9	3	○	○	○	×		
			9	30	中耐5	耐火	H18		10			16	4	○	○	○	○		
			10	25	中耐5	耐火	H19		10			7	8	○	○	○	○		
			11	15	中耐5	耐火	H20		5			6	4	○	○	○	○		
			12	20	中耐5	耐火	H21		5			11	4	○	○	○	○		
	舟岡団地	18,017	4	18	中耐3	耐火	S61			18				△	○	△	×	外壁･屋根改修(H30)	
			5	17	中耐3	耐火	S63		5	12				△	○	△	×	外壁･屋根改修(H30)	
			6	12	中耐3	耐火	H1		4	8				△	○	△	×	外壁･屋根改修(H30)	
	黄金団地	4,715		12	低耐2	耐火	H19		3			3	6	○	○	○	―		
	白樺団地	18,253	A	12	中耐3	耐火	H12		8				4	○	○	○	×		
			B	18	中耐3	耐火	H13		10				8	○	○	○	×		
			C	12	中耐3	耐火	H14		6				6	○	○	○	×		
	ほのぼの団地	9,346	1･2	19	低耐平	耐火	H15	16	3					○	○	○	―	屋上防水改修(R1、R2)	
	本町南団地	12,521	A	12	低耐2	耐火	H17		10				2	○	○	○	―		
			D	12	低耐2	耐火	H20		10				2	○	○	○	―		
	見晴団地	4,246	56	4	簡2	簡二	S56						4	△	○	△	―	外壁･屋根改修(H24)	
			59	4	簡2	簡二	S59						4	△	○	△	―	外壁･屋根改修(H25)	
			61	4	簡2	簡二	S61						4	△	○	△	―	外壁･屋根改修(H26)	
	紅葉団地	4,248	58	4	簡2	簡二	S58						4	△	○	△	―		
			58	8	簡2	簡二	S58						8	△	○	△	―		
			59	8	簡2	簡二	S59						8	△	○	△	―		
	優徳団地	3,366	61	4	簡2	簡二	S61						4	△	○	△	―		
			62	4	簡2	簡二	S62						4	△	○	△	―		
			5	4	簡2	簡二	H5						4	△	○	△	―		
		2,255	1	14	低耐2	耐火	H25		12				2	○	○	○	―		
		2,452	2	2	木造	木造	H26		2					○	○	○	―		
			3	2	木造	木造	H26						2	○	○	○	―		
			4	4	木造	木造	H26		4					○	○	○	―		
特公賃	白樺団地	18,253	C	6	中耐3	耐火	H14		4				2	○	○	○	―		
	若葉団地	2,256	A･B	12	中耐3	耐火	H11		4			2	6	○	○	○	―		
	本町南団地	12,521	B	8	低耐2	耐火	H16				6		2	○	○	○	―		
			C	8	低耐2	耐火	H18				6		2	○	○	○	―		
改良住宅	旭町改良住宅	12,543	1	18	中耐3	耐火	S54			18				△	○	△	×	外壁･屋根改修(H25)	住戸改善
			2	18	中耐3	耐火	S55			18				△	○	△	×	外壁･屋根改修(H26)	住戸改善
			3	24	中耐3	耐火	S56			24				△	○	△	×	外壁･屋根改修(H27)	住戸改善
			4	18	中耐3	耐火	S57			18				△	○	△	×	外壁･屋根、内部改修(H28)	住戸改善
	末永改良住宅	13,531	1	12	中耐3	耐火	S55			12				△	○	△	×	外壁･屋根改修(H21)	住戸改善
			2	12	中耐3	耐火	S54			12				△	○	△	×	外壁･屋根改修(H21)	住戸改善
			3	18	中耐3	耐火	S54			18				△	○	△	―	外壁･屋根改修(H22)	住戸改善
			4	18	中耐3	耐火	S53			18				△	○	△	―	外壁･屋根改修(H23)	住戸改善
			5	12	中耐3	耐火	S56			12				△	○	△	×	外壁･屋根改修(H24)	住戸改善
	舟岡改良住宅	18,017	1	12	中耐3	耐火	S58			12				△	○	△	×	外壁･屋根改修(H25)	
			2	18	中耐3	耐火	S59			18				△	○	△	×	外壁･屋根改修(H26)	
			3	12	中耐3	耐火	S60			12				△	○	△	×	外壁･屋根改修(H27)	

６－２. 団地別・住棟別の事業手法の選定

６-２-1. 耐用年限の考え方

公営住宅等の耐用年限は公営住宅法により構造別により定められており、耐用年限の 1/2 を経過した場合、建替、用途廃止を行うことができる。

伊達市の公営住宅等の構造は３種類あり、耐用年限は以下の通りである。

表 ６－２ 耐用年限

構造	公営住宅法による耐用年限
耐火構造	70 年
簡易耐火構造二階建て	45 年
木造	30 年

６-２-2. 事業手法の種類

公営住宅等ストックの事業手法には、「現地建替・移転建替」「全面的改善」「個別改善」「維持管理」「用途廃止」がある。

これらの事業手法については、団地別住棟別に選定する。

６-２-3. 事業手法の選定フロー

公営住宅等ストックの事業手法の選定は、「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）」（2016（平成 28）年８月）の事業手法の選定フローにしたがい、①公営住宅等の需要の見通しに基づく将来のストック量の推計と、②１次判定、③２次判定、④３次判定によって実施する。

このうち、②１次判定は、団地の管理方針と住宅改善の必要性・可能性に基づく団地・住棟の事業手法の仮設定を行う。具体的には、②－１団地敷地の現在の立地環境等の社会情勢を踏まえた管理方針、②－２住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性の２つの視点から事業手法を仮設定する。合わせて、改善の必要性の判断のために、改善工事の実施状況を把握する。

③２次判定は、１次判定において事業手法・管理方針の判断を留保した団地・住棟の事業手法の仮設定を行います。具体的には、③－１ライフサイクルコストの比較や当面の建替事業量の試算を踏まえた事業手法の仮設定、③－２将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定の２つの視点から事業手法を仮設定する。

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

事業手法の選定フローは次ページに示す通りである。

■事業手法の選定フロー

①公営住宅等の需要の見通しに基づく将来のストック量の推計【中長期】

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

②-1 団地敷地の現在の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針

ⅰ）～ⅲ）全てが活用に適する

ⅰ）需要
ⅱ）効率性
ⅲ）立地

左記以外

②-2 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性

躯体・避難の安全性に係る改善の必要性

不要

必要

居住性に係る評価項目の決定

居住性に係る改善の必要性

不要

必要

躯体・避難の安全性に係る改善の可能性

可能

不可能

②-1 ＼ ②-2	改善不要	改善が必要	優先的な対応が必要（改善可能）	優先的な対応が必要（改善不可能）
継続管理する団地	維持管理	改善、又は建替	優先的な改善、又は優先的な建替	優先的な建替
継続管理について判断を留保する団地	維持管理、又は用途廃止	改善、建替、又は用途廃止	優先的な改善、優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な建替、又は優先的な用途廃止

③２次判定：１次判定において事業手法・管理方針の判断を留保した団地・住棟の事業手法の仮設定

【Ａグループ】

③-1 LCC 比較や当面の建替事業量の試算を踏まえた事業手法の仮設定

・改善事業と建替事業の LCC 比較や、計画期間内の建替事業量の試算を踏まえ、改善か建替かを仮設定する。

【Ｂグループ】

③-2 将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定

・将来のストック量推計を踏まえ、「継続管理する団地」又は「当面管理する団地（建替を前提としない）」の判定を行い、事業手法を仮設定する。新規整備の検討も行う。

新規整備

③-2 ＼ ③-1	改善不要	改善が必要		優先的な対応が必要（改善可能）		優先的な対応が必要（改善不可能）
継続管理する団地	維持管理	改善	建替	優先的な改善	優先的な建替	優先的な建替
当面管理する団地（建替を前提としない）	当面維持管理 / 用途廃止	改善し当面維持管理	用途廃止	優先的に改善し当面維持管理	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止

④３次判定：計画期間における事業手法の決定

④-1 集約・再編等の可能性を踏まえた団地・住棟の事業手法の再判定

・集約や再編等の検討対象となり得る団地や、異なる事業手法に判定された住棟が混在する団地等は、効率的な事業実施のため、必要に応じて建替や改善等の事業手法を再判定する。
・あわせて、効率的な事業実施や地域ニーズへの対応等の観点から総合的な検討を行う。

④-2 事業費の試算及び事業実施時期の調整検討

■ 事業費の試算
・中長期的な期間（30 年程度）のうちに想定される新規整備、改善、建替等に係る年度別事業費を試算する。

問題なし

問題あり

■ 事業実施時期の調整
・事業費が時期的に偏在する等、試算結果に問題がある場合は、事業実施時期を調整して改めて試算し、問題がないか確認を行う。

事業実施時期の決定　及び　年度別事業費の試算

④-3 長期的な管理の見通しの作成【30 年程度】

全団地・住棟の供用期間、事業実施時期等を示した概ね 30 年程度の長期的な管理の見通しを作成する。

④-4 計画期間における事業手法の決定

・長期的な管理の見通しに基づき、計画期間（10 年以上）内における最終的な事業手法を決定する。
・改善を実施する住棟は、住棟の物理的特性等を踏まえ、全面的改善か個別改善かを決定する。
・計画期間内の事業予定を、公営住宅等ストックの事業手法別戸数表（P.25）及び様式１～３（P.52）として整理する。

図６－１　ストック活用手法の選定フロー

6－3. 選定フローに基づく検討結果

6-3-1. 公営住宅等の需要の見通しに基づく将来のストック量の推計

① 所有関係別世帯数

一般世帯数の推計結果を受けて、過去の国勢調査の住宅所有関係別世帯の割合をもとに、将来の所有関係別世帯数を推計する。

なお、推計にあたっては、公営の借家に居住する世帯の割合が伊達地域と大滝区で大きく異なるため、それぞれに分けて推計を行った。

表 6－3 所有関係別世帯数の推計（伊達市）

単位：世帯

			国勢調査						推計値					
年			1995 (H7)	2000 (H12)	2005 (H17)	2010 (H22)	2015 (H27)	2020 (R2)	2025 (R7)	2030 (R12)	2034 (R16)	2035 (R17)	2040 (R22)	2045 (R27)
一般世帯数			13,195	14,410	14,908	15,227	14,953	14,746	13,853	13,288	12,722	12,580	11,697	10,838
主世帯			12,836	13,858	14,584	14,720	14,628	14,240	13,448	12,900	12,351	12,213	11,357	10,523
			97.3%	96.2%	97.8%	96.7%	97.8%	96.6%	97.1%	97.1%	97.1%	97.1%	97.1%	97.1%
	持ち家		8,562	9,119	9,569	9,621	9,730	9,581	8,919	8,558	8,195	8,104	7,537	6,985
			66.7%	65.8%	65.6%	65.4%	66.5%	67.3%	66.3%	66.3%	66.3%	66.4%	66.4%	66.4%
	借家	公的借家	960	1,113	984	984	939	864	791	728	674	661	592	528
			7.5%	8.0%	6.7%	6.7%	6.4%	6.1%	5.9%	5.6%	5.5%	5.4%	5.2%	5.0%
		民営借家	2,626	3,042	3,511	3,679	3,557	3,408	3,406	3,313	3,204	3,176	2,986	2,794
			20.4%	21.9%	24.0%	24.9%	24.3%	23.9%	25.3%	25.7%	25.9%	26.0%	26.3%	26.6%
		給与住宅	688	584	520	436	402	387	332	301	278	272	242	216
			5.4%	4.2%	3.6%	3.0%	2.7%	2.7%	2.5%	2.3%	2.2%	2.2%	2.1%	2.1%

表 6－4 所有関係別世帯数の推計（伊達地域）

単位：世帯

			国勢調査						推計値					
年			1995 (H7)	2000 (H12)	2005 (H17)	2010 (H22)	2015 (H27)	2020 (R2)	2025 (R7)	2030 (R12)	2034 (R16)	2035 (R17)	2040 (R22)	2045 (R27)
一般世帯数			12,614	13,811	14,281	14,702	14,460	14,305	13,408	12,828	12,260	12,118	11,233	10,367
主世帯			12,299	13,322	14,040	14,256	14,205	13,872	13,074	12,516	11,968	11,830	10,974	10,136
			97.5%	96.5%	98.3%	97.0%	98.2%	97.0%	97.5%	97.6%	97.6%	97.6%	97.7%	97.8%
	持ち家		8,314	8,866	9,322	9,391	9,517	9,396	8,726	8,356	7,990	7,899	7,328	6,770
			67.6%	66.6%	66.4%	65.9%	67.0%	67.7%	66.7%	66.8%	66.8%	66.8%	66.8%	66.8%
	借家	公的借家	727	879	740	785	776	730	647	589	541	530	467	410
			5.9%	6.6%	5.3%	5.5%	5.5%	5.3%	4.9%	4.7%	4.5%	4.5%	4.3%	4.0%
		民営借家	2,619	3,034	3,492	3,661	3,541	3,402	3,400	3,307	3,198	3,170	2,980	2,788
			21.3%	22.8%	24.9%	25.7%	24.9%	24.5%	26.0%	26.4%	26.7%	26.8%	27.2%	27.5%
		給与住宅	639	543	486	419	371	344	305	272	248	242	211	183
			5.2%	4.1%	3.5%	2.9%	2.6%	2.5%	2.3%	2.2%	2.1%	2.0%	1.9%	1.8%

表 6－5 所有関係別世帯数の推計（大滝区）

単位：世帯

			国勢調査						推計値					
年			1995 (H7)	2000 (H12)	2005 (H17)	2010 (H22)	2015 (H27)	2020 (R2)	2025 (R7)	2030 (R12)	2034 (R16)	2035 (R17)	2040 (R22)	2045 (R27)
一般世帯数			581	599	627	525	493	441	445	460	462	462	464	471
主世帯			537	536	544	464	423	368	374	384	383	383	382	386
			92.4%	89.5%	86.8%	88.4%	85.8%	83.4%	84.0%	83.5%	83.0%	82.9%	82.3%	82.0%
	持ち家		248	253	247	230	213	185	193	202	204	205	208	214
			46.2%	47.2%	45.4%	49.6%	50.4%	50.3%	51.6%	52.5%	53.3%	53.5%	54.5%	55.5%
	借家	公的借家	233	234	244	199	163	134	144	139	133	131	125	118
			43.4%	43.7%	44.9%	42.9%	38.5%	36.4%	38.5%	36.3%	34.8%	34.3%	32.7%	30.6%
		民営借家	7	8	19	18	16	6	6	6	6	6	6	6
			1.3%	1.5%	3.5%	3.9%	3.8%	1.6%	1.6%	1.6%	1.6%	1.6%	1.6%	1.6%
		給与住宅	49	41	34	17	31	43	27	29	30	30	31	33
			9.1%	7.6%	6.3%	3.7%	7.3%	11.7%	7.3%	7.6%	7.9%	8.0%	8.0%	8.5%

② 所有関係別世帯数の推計方法

主世帯数、持ち家世帯数、民営借家世帯数、給与住宅世帯数については、「関数式のあてはめ」により推計を行った。Ｘを西暦、Ｙを主世帯率、持ち家世帯比率、民営借家世帯比率、給与住宅世帯比率とし、1995（平成７）年～2020（令和２）年までの国勢調査の値を４種類の関数（直線式、対数式、累乗式、指数式）にあてはめることにより、2025（令和７）年～2045（令和 27）年までの将来の数値を推計した。次に、推計値の妥当性や決定関数をもとに、どの関数による推計値を採用するかを判断した。公的借家比率については、算出した主世帯数から、持ち家世帯数、民営借家世帯数、給与住宅世帯数を差し引いて算出した。

ｉ）伊達市の推計方法

【主世帯率】

決定係数の最も高い対数式による推計値を採用した。

	推計式			決定係数	推計値					
	式	係数a	定数項b		2025 (R7)	2030 (R12)	2034 (R16)	2035 (R17)	2040 (R22)	2045 (R27)
X					7	8	8.8	9	10	11
直線式	y=ax+b	0.000	0.970	0.0004	0.971	0.971	0.971	0.971	0.971	0.971
対数式	y=alogx+b	0.000	0.970	**0.0007**	0.971	0.971	0.971	0.971	0.971	0.971
累乗式	y=ax^b	0.970	0.000	0.0006	0.971	0.971	0.971	0.971	0.971	0.971
指数式	y=a exp(bx)	0.970	0.000	0.0004	0.971	0.971	0.971	0.971	0.971	0.971

【持ち家世帯の比率】

決定係数は直線式が最も高いが、主世帯率は増減を繰り返しており、将来的には持ち家世帯の比率は鈍化するとして、対数式及び累乗式のうち決定係数の高い対数式を採用した。

	推計式			決定係数	推計値					
	式	係数a	定数項b		2025 (R7)	2030 (R12)	2034 (R16)	2035 (R17)	2040 (R22)	2045 (R27)
X					7	8	8.8	9	10	11
直線式	y=ax+b	0.001	0.657	0.1197	0.667	0.668	0.669	0.670	0.671	0.672
対数式	y=alogx+b	0.001	0.661	**0.0129**	0.663	0.663	0.663	0.664	0.664	0.664
累乗式	y=ax^b	0.661	0.002	0.0125	0.663	0.663	0.663	0.663	0.664	0.664
指数式	y=a exp(bx)	0.657	0.002	0.1182	0.667	0.668	0.669	0.670	0.671	0.672

【民間借家世帯の比率】

決定係数の最も高い累乗式による推計値を採用した。

	推計式			決定係数	推計値					
	式	係数a	定数項b		2025 (R7)	2030 (R12)	2034 (R16)	2035 (R17)	2040 (R22)	2045 (R27)
X					7	8	8.8	9	10	11
直線式	y=ax+b	0.007	0.207	0.6346	0.258	0.265	0.000	0.273	0.280	0.287
対数式	y=alogx+b	0.023	0.207	0.8156	0.252	0.255	0.257	0.258	0.261	0.263
累乗式	y=ax^b	0.207	0.104	**0.8245**	0.253	0.257	0.268	0.260	0.263	0.266
指数式	y=a exp(bx)	0.207	0.033	0.6398	0.260	0.268	0.000	0.277	0.286	0.296

【給与住宅世帯の比率】

決定係数の最も高い累乗式による推計値を採用した。

	推計式			決定係数	推計値					
	式	係数a	定数項b		2025 (R7)	2030 (R12)	2034 (R16)	2035 (R17)	2040 (R22)	2045 (R27)
X					7	8	8.8	9	10	11
直線式	y=ax+b	-0.005	0.054	0.8797	0.018	0.013	0.008	0.007	0.002	-0.003
対数式	y=alogx+b	-0.016	0.053	0.9849	0.023	0.021	0.019	0.019	0.017	0.016
累乗式	y=ax^b	0.054	-0.406	**0.9851**	0.025	0.023	0.022	0.022	0.021	0.021
指数式	y=a exp(bx)	0.057	-0.139	0.9218	0.019	0.016	0.014	0.013	0.011	0.009

ｉｉ）伊達地域の推計方法

【主世帯率】

決定係数の最も高い対数式による推計値を採用した。

	推計式			決定係数	推計値					
	式	係数a	定数項b		2025 (R7)	2030 (R12)	2034 (R16)	2035 (R17)	2040 (R22)	2045 (R27)
x					7	8	8.8	9	10	11
直線式	y=ax+b	0.0004	0.9727	0.00913	0.975	0.976	0.976	0.976	0.977	0.977
対数式	y=alogx+b	0.0013	0.9727	**0.01234**	0.975	0.975	0.975	0.975	0.976	0.976
累乗式	y=ax^b	0.9727	0.0013	0.01227	0.975	0.975	0.975	0.975	0.976	0.976
指数式	y=a exp(bx)	0.9727	0.0004	0.00916	0.975	0.976	0.976	0.976	0.977	0.977

【持ち家世帯の比率】

決定係数の最も高い累乗式による推計値を採用した。

	推計式			決定係数	推計値					
	式	係数a	定数項b		2025 (R7)	2030 (R12)	2034 (R16)	2035 (R17)	2040 (R22)	2045 (R27)
x					7	8	8.8	9	10	11
直線式	y=ax+b	0.0004	0.6671	0.0121	0.670	0.671	0.671	0.671	0.671	0.672
対数式	y=alogx+b	-0.001	0.6701	0.0152	0.667	0.667	0.667	0.667	0.667	0.667
累乗式	y=ax^b	0.6700	-0.002	**0.0153**	0.667	0.667	0.667	0.667	0.667	0.667
指数式	y=a exp(bx)	0.6671	0.0006	0.0119	0.670	0.670	0.671	0.671	0.671	0.672

【民間借家世帯の比率】

決定係数の最も高い累乗式による推計値を採用した。

	推計式			決定係数	推計値					
	式	係数a	定数項b		2025 (R7)	2030 (R12)	2034 (R16)	2035 (R17)	2040 (R22)	2045 (R27)
x					7	8	8.8	9	10	11
直線式	y=ax+b	0.007	0.217	0.5786	0.264	0.270	0.276	0.277	0.284	0.290
対数式	y=alogx+b	0.022	0.216	0.7719	0.259	0.262	0.264	0.264	0.266	0.269
累乗式	y=ax^b	0.216	0.094	**0.7829**	0.260	0.263	0.265	0.266	0.268	0.271
指数式	y=a exp(bx)	0.217	0.029	0.5866	0.265	0.273	0.279	0.281	0.289	0.297

【給与住宅世帯の比率】

決定係数の最も高い対数式による推計値を採用した。

	推計式			決定係数	推計値					
	式	係数a	定数項b		2025 (R7)	2030 (R12)	2034 (R16)	2035 (R17)	2040 (R22)	2045 (R27)
x					7	8	8.8	9	10	11
直線式	y=ax+b	-0.005	0.053	0.9144	0.016	0.011	0.007	0.006	0.000	-0.005
対数式	y=alogx+b	-0.016	0.052	**0.9965**	0.021	0.019	0.018	0.017	0.016	0.014
累乗式	y=ax^b	0.053	-0.426	0.9913	0.023	0.022	0.021	0.021	0.020	0.019
指数式	y=a exp(bx)	0.056	-0.148	0.9606	0.020	0.017	0.015	0.015	0.013	0.011

ｉｉｉ）大滝区の推計方法

【主世帯率】

決定係数は直線式が最も高いが、主世帯率は増減を繰り返しており、将来的には主世帯率は鈍化するとして、対数式及び累乗式のうち決定係数の高い対数式を採用した。

	推計式			決定係数	推計値					
	式	係数a	定数項b		2025 (R7)	2030 (R12)	2034 (R16)	2035 (R17)	2040 (R22)	2045 (R27)
x					7	8	8.8	9	10	11
直線式	y=ax+b	-0.016	0.930	0.9202	0.819	0.803	0.790	0.787	0.771	0.755
対数式	y=alogx+b	-0.044	0.925	**0.8713**	0.840	0.834	0.830	0.829	0.824	0.820
累乗式	y=ax^b	0.926	-0.050	0.8649	0.840	0.835	0.831	0.830	0.826	0.822
指数式	y=a exp(bx)	0.933	-0.018	0.8696	0.824	0.810	0.798	0.795	0.782	0.768

【持ち家世帯の比率】

決定係数の最も高い直線式による推計値を採用した。

	推計式			決定係数	推計値					
	式	係数a	定数項b		2025 (R7)	2030 (R12)	2034 (R16)	2035 (R17)	2040 (R22)	2045 (R27)
x					7	8	8.8	9	10	11
直線式	y=ax+b	0.010	0.448	**0.7002**	0.516	0.525	0.533	0.535	0.545	0.555
対数式	y=alogx+b	0.025	0.454	0.5927	0.503	0.506	0.509	0.509	0.512	0.515
累乗式	y=ax^b	0.454	0.052	0.5855	0.503	0.507	0.509	0.510	0.513	0.515
指数式	y=a exp(bx)	0.448	0.020	0.6920	0.516	0.527	0.536	0.538	0.549	0.560

【民間借家世帯の比率】

決定係数の最も高い式は累乗式であり、全ての推計式で民間借家世帯の比率が増加するが、大滝区で今後、民間借家が増加することは考えにくいため、2015（平成 27）年の民間借家世帯率のまま現状維持で推移するとした。

	推計式			決定係数	推計値					
	式	係数a	定数項b		2025 (R7)	2030 (R12)	2034 (R16)	2035 (R17)	2040 (R22)	2045 (R27)
x					7	8	8.8	9	10	11
直線式	y=ax+b	0.003	0.017	0.147	0.035	0.037	0.039	0.040	0.042	0.045
対数式	y=alogx+b	0.010	0.015	0.280	0.034	0.036	0.037	0.037	0.038	0.039
累乗式	y=ax^b	0.014	0.440	0.321	0.034	0.036	0.038	0.038	0.040	0.041
指数式	y=a exp(bx)	0.016	0.115	0.174	0.035	0.039	0.043	0.044	0.049	0.055
現状維持	-	-	-	-	0.016	0.016	0.016	0.016	0.016	0.016

【給与住宅世帯の比率】

決定係数は直線式が最も高いが、給与住宅世帯の比率は増減を繰り返しており、将来的には鈍化するとして、対数式と累乗式のうち決定係数の高い累乗式を採用することとした。。

	推計式			決定係数	推計値					
	式	係数a	定数項b		2025 (R7)	2030 (R12)	2034 (R16)	2035 (R17)	2040 (R22)	2045 (R27)
x					7	8	8.8	9	10	11
直線式	y=ax+b	0.003	0.067	0.0336	0.085	0.088	0.090	0.091	0.093	0.096
対数式	y=alogx+b	-0.001	0.077	0.0002	0.076	0.076	0.076	0.075	0.075	0.075
累乗式	y=ax^b	0.077	-0.061	0.0107	0.068	0.068	0.067	0.067	0.067	0.066
指数式	y=a exp(bx)	0.068	0.016	0.0061	0.076	0.077	0.078	0.079	0.080	0.081

③ 公営住宅等対象世帯数の推計・著しい困窮年収未満の世帯数

将来の一般世帯数の推計を基に、「ストック推計プログラム」を活用して、公営住宅等の施策対象（本来階層及び裁量階層）の世帯数を推計し、そのうち自力では最低居住面積水準を達成することが著しく困難な年収である世帯数を推計する。

公営住宅等は、住宅セーフティネットとしての役割を担う必要があることから、公営住宅等の管理戸数は少なくとも「著しい困窮年収未満の世帯数」以上であることが求められる。

一方、「公営住宅等施策対象世帯数」は、著しい困窮年収未満の世帯を除けば、民間賃貸住宅の需要層とも重複するため、公営住宅等施策対象世帯の全てを公営住宅等で対応するのでなく、民間賃貸住宅の供給状況を考慮して、管理戸数を設定する。

表 6－1 公営住宅等の施策対象世帯数

単位：世帯

年		2025 (R7)	2030 (R12)	2034 (R16)	2035 (R17)	2040 (R22)	2045 (R27)
伊達市		2,591	2,511	2,468	2,457	2,340	2,175
	伊達地域	2,499	2,422	2,382	2,372	2,257	2,095
	大滝区	92	89	85	85	83	80

表 6－2 著しい困窮年収未満の世帯数

単位：世帯

年		2025 (R7)	2030 (R12)	2034 (R16)	2035 (R17)	2040 (R22)	2045 (R27)
伊達市		985	943	917	910	863	810
	伊達地域	950	909	884	878	833	781
	大滝区	35	34	32	32	30	29

④ 公営住宅等の必要管理戸数の想定

所有関係別世帯数の推計結果から公営住宅等の必要管理戸数を想定し、公営住宅等対象世帯数と著しい困窮年収未満の世帯数の推計結果と比較して、結果の妥当性を検証する。

公営住宅等の必要管理戸数は、公的借家に住む一般世帯数の推計値に、想定される空き家数を加えて算出する。2034（令和16）年の公的借家に住む一般世帯数の推計値は伊達地域541戸、大滝区133戸と推計される。空き家率（7.50%と想定[注1)]）から算出した空き家数を加えると、公営住宅等の必要管理戸数は、伊達地域585戸、大滝区142戸となる。さらに、公営住宅等以外の公的借家として、伊達地域に立地する道営住宅214戸、大滝区に立地する定住促進住宅が48戸[注2)]を公営住宅等の必要管理戸数から差し引くと[注3)]、2034（令和16）年の公営住宅等の必要管理戸数は、伊達地域で371戸、大滝区で96戸となる。

伊達地域の公営住宅等の必要管理戸数は、著しい困窮年収未満の世帯数（884世帯）を上回り、公営住宅等の施策対象世帯数（2,382世帯）以内に収まっているため適正と考えられる。

大滝区の公営住宅等の必要管理戸数は、公営住宅等の施策対象世帯数（85世帯）を上回っているが、大滝区は、民間事業者による住宅供給が少なく、公営住宅等が定住促進に果たす役割が大きいため、この数値を必要管理戸数とする。

必要管理戸数については、地域産業の支援等による人口増加政策等の動向も加味して、ある程度余裕を持たせた数を確保することが求められる。また、構想期間の管理戸数は、地区ごとの人口動態や社会経済動向を見極めながら、適宜想定を見直すものとする。

表 6－3 公営住宅等の必要管理戸数の推計（伊達地域）

単位：世帯

年		2025 (R7)	2030 (R12)	2034 (R16)	2035 (R17)	2040 (R22)	2045 (R27)
公的借家に住む一般世帯数		647	589	541	530	467	410
必要管理戸数		699	637	585	573	505	443
	市営住宅	**485**	**423**	**371**	**359**	**291**	**229**
	道営住宅	214	214	214	214	214	214

表 6－4 公営住宅等の必要管理戸数の推計（大滝区）

単位：世帯

年		2025 (R7)	2030 (R12)	2034 (R16)	2035 (R17)	2040 (R22)	2045 (R27)
公的借家に住む一般世帯数		144	139	133	131	125	118
必要管理戸数		156	151	144	142	135	128
	市営住宅	**108**	**103**	**96**	**94**	**87**	**80**
	定住促進住宅	48	48	48	48	48	48

注１）2022（令和４）年の空き家等実態調査・活用意向調査による値から設定している。

注２）2016（平成 28）、2017（平成 29）、2020（令和２）年度に 48 戸建設されている。

注３）道営住宅、定住促進住宅の管理戸数は将来的に一定で推移すると想定している。

6-3-2. １次判定

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

① 団地敷地の現在の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針

社会的特性に係る現在の評価に基づき、団地の将来的な管理方針を判定する。

現在の団地の「需要」「効率性」「立地」を評価し、全ての評価項目が活用に適する場合は将来にわたり「継続管理する団地」と仮設定し、いずれかの評価項目が活用に適さない場合は「継続管理について判断を留保する団地」と仮設定することを原則とするが、活用に適する評価要素と活用に適さない評価要素が混在することも考えられるため、総合的に勘案して団地の将来的な管理方針を判定する。

ⅰ）需要

- 入居率の状況により需要を評価する。
- 入居率が 80%以上の団地は、団地を継続管理することに適するものと評価する。

➢ 入居率が 80%以上の団地は、長和団地、駅前団地、にれの木団地、舟岡団地、ほのぼの団地となっている。

ⅱ）効率性

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

➢ 法規制や敷地形状から、いずれの団地も一定程度の土地の高度利用は可能と考えられる。

ⅲ）立地

【利便性】

- 公共施設や生活利便施設・教育施設等が近接しているなど、利便性が高い場合は、団地を継続管理することに適するものとする。

➢ 市街化区域に立地する団地は一定の利便性が確保されていると考えられるが、市街化調整区域に位置する黄金団地や、大滝区に位置する団地は、生活利便施設の集積が少なく、利便性は相対的に低いと考えられる。

【地域バランス】

- 地域バランス確保の観点から、団地の継続管理の必要性について評価する。

➢ 伊達地域の市街地に立地する団地に加え、市街化調整区域に立地する黄金団地、大滝区に立地する各団地についても、地域の産業や生活に結びついていることから、一定程度の必要性があると判断する。

【災害危険区域の内外】

- 団地が建築基準法第 39 条の災害危険区域及びその他法令等に基づき災害の発生により住民等の生命又は身体に危害が生ずるおそれがあると認められる区域内にある場合は、公営住宅等として継続的に管理する上での適地としては扱わない。

➢ 土砂災害特別警戒区域に立地している団地は存在しない。

ⅳ）判定結果

以上より、長和団地、駅前団地、にれの木団地、舟岡団地は「継続管理する団地」とし、その他の団地を「継続管理について判断を留保する団地」とする。

②住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性

住棟の現在の物理的特性を評価し、住棟の改善の必要性や可能性を判断する。

住棟の改善の必要性・可能性として、「改善不要」「改善が必要」「優先的な対応が必要(改善可能)」「優先的な対応が必要(改善不可能)」の４区分に分類する。

まず、躯体の安全性および避難の安全性に関する評価を行い、優先的な対応の必要性について判定する。躯体の安全性と避難の安全性が確保されていない場合、入居者の生命の安全等に直ちにかかわることから、「優先的な対応が必要」と判定する。

次に、「優先的な対応が必要」と判定した住棟について、改善が可能か不可能かを判定する。安全性に問題がない場合は、居住性に係る評価を行い、改善の必要性の有無を判定する。

ⅰ）躯体の安全性

- 1981（昭和 56）年の建築基準法施行令（新耐震基準）に基づき設計・施工された住棟については、耐震性を有するものとする。
- 新耐震基準に基づかない住棟で、既に耐震診断を行い耐震性が確認されたもの等については、耐震性を有するものとする。

ⅱ）避難の安全性

➢ どの住棟も基本的に避難の安全性が確保されていると判断する。

ⅲ）居住性

● 次の項目により、居住性の現状及び改善の必要性について評価する。

評価項目	評価基準
住戸面積	「公営住宅等整備基準」第九条に示されている 25 平方メートル以上を基準として居住性を満たすと評価する。
省エネルギー性	省エネルギー性能は「公営住宅整備基準の技術的助言」の温熱環境(省エネ)による「原則として住宅性能評価等級４(2013（平成 25）年省エネ基準相当)を満たすこと。ただし、これにより難い場合は等級３(1992（平成４）年省エネ基準相当)を満たすこと」を参考に、平成４年以降整備された建物について省エネルギー性を満たすものと評価する。
バリアフリー性	1991（平成３）年以降新設の公共賃貸住宅については、整備水準により原則バリアフリー構造を標準仕様としたことから、1991（平成３）年以降に整備された建物について、バリアフリー性を満たすものと評価する。
住戸内の設備状況	浴室があり、水洗化がなされている住戸については、設備性能を満たすものと評価する。なお、給湯設備については、浴室に風呂釜やボイラー等が設置されていること、台所には個別の給湯機が取り付けられていることなどから、ここでは改善の対象とはしないこととする。

- 住戸面積については、どの住棟も基準を満たしている。
- 省エネルギー性については 1992（平成４）年以前、バリアフリー性については、1991（平成３）年以前に整備された住棟が基準を満たさないと考えられるが、住戸内のバリアフリー改修工事は、入居者の仮移転が伴う工事となること、省エネルギー改修工事は、壁、屋根、窓、換気を含めた全面的な改修工事となることなど、工事内容とコスト、入居者負担等を考慮し、既に耐用年限の 1/2 を経過しているか、または計画期間中に耐用年限の 1/2 を経過し残りの管理期間が短い住棟に関しては、これらの改善事業を実施しないと判断する。
- 住戸内の設備状況では、いずれの団地も浴室あり・給湯ありとなっている。

ⅳ）長寿命化改善の必要性

● 市が設定した修繕周期に基づき、修繕する必要のある項目について、担当管理者等の意見を踏まえ、耐久性の向上、躯体への影響の低減、維持管理の容易性等の向上が必要と判断される住棟は長寿命化型改善候補と判断する。

- 長寿命化型改善の候補としては、2029（令和 11）年までは想定されないが、2030（令和 11）年以降、有珠団地、白樺団地、若葉団地における外壁・屋根改修がある。

③１次判定結果のまとめ

以上より、１次判定結果を整理すると下表のようになる。

表 ６－５ １次判定による事業手法の仮設定

	改善不要	改善が必要	優先的な対応が必要（改善可能）	優先的な対応が必要（改善不可能）
維持管理する団地	維持管理	改善、又は建替	優先的な改善、又は優先的な建替	優先的な建替
	・長和団地 ・駅前団地 ・これの木団地 ・舟岡団地	A グループ		
維持管理について判断を留保する団地	維持管理、又は用途廃止	改善、建替、又は用途廃止	優先的な改善、優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な建替、又は優先的な用途廃止
	・黄金団地 ・旭町改良住宅 ・末永改良住宅 ・舟岡改良住宅 ・ほのぼの団地 ・本町南団地（公営） ・見晴団地 ・紅葉団地 ・優徳団地 ・本町南団地（特公）	・有珠団地 ・白樺団地（公営） ・白樺団地（特公） ・若葉団地 B グループ		

6-3-3. ２次判定

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

① ライフサイクルコストの比較や当面の建替事業量の資産を踏まえた事業手法の仮設定

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

ただし、Ａグループに該当する団地・住棟としては、現時点で対象がない。対象があれば、改善事業を行った場合のライフサイクルコスト及びその縮減効果の算出例を、「８－２ ライフサイクルコストの縮減効果の算出例」に掲載するところであるが、Ａグループの対象がないことから、Ｂグループにおいて改善が必要とした団地の中から算出例の対象を抽出することとした。

② 将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定

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

現在の公営住宅等の管理戸数は、伊達地域 615 戸、大滝区 185 戸の合計 800 戸であるが、本計画においては、2034（令和 16）年の管理戸数を伊達地域 371 戸、大滝区 96 戸の合計 467 戸程度と想定しており、今後の人口動向に応じてその削減が求められることから、計画期間内に耐用年限を経過する団地・住棟や入居率が低い団地・住棟については、入居者の動向をみながら順次用途廃止の検討を進める。

以上の方針に基づき、２次判定において、団地・住棟の事業手法を仮設定すると、次のようになる。

表 ６－６ 2次判定による事業手法の仮設定

<table>
<tr><th></th><th colspan="2">改善不要</th><th colspan="2">改善が必要</th></tr>
<tr><td rowspan="2">維持管理する団地</td><td colspan="2">維持管理</td><td>改善</td><td>建替</td></tr>
<tr><td colspan="2">・ 長和団地
・ 駅前団地
・ にれの木団地
・ 舟岡団地
・ 黄金団地
・ 旭町改良住宅(3、4)
・ ほのぼの団地
・ 本町南団地(公営)
・ 優徳団地(耐火)
・ 本町南団地(特公賃)</td><td>・ 有珠団地
・ 白樺団地(公営)
・ 白樺団地(特公賃)
・ 若葉団地</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="2">維持管理について判断を留保する団地</td><td>当面維持管理</td><td>用途廃止の検討</td><td>改善し当面維持管理</td><td>用途廃止</td></tr>
<tr><td>・ 旭町改良住宅(1、2)
・ 舟岡改良住宅
・ 優徳団地(木造)</td><td>・ 末永改良住宅
・ 見晴団地
・ 紅葉団地
・ 優徳団地(簡二)</td><td></td><td></td></tr>
</table>

6-3-4. ３次判定

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

① 集約・再編等の可能性を踏まえた団地・住棟の事業手法の再判定

１次・２次判定結果を踏まえ、集約や再編等の検討対象となり得る団地や、異なる事業手法に判定された住棟が混在する団地等は、効率的な事業実施のため、必要に応じて建替や改善等の事業手法を再判定する。

合わせて、効率的な事業実施や地域ニーズへの対応等への観点から総合的な検討を行う。

ｉ）団地単位での効率的活用に関する検討

- 改善、建替と判定された住棟が混在する団地において、より効率的な事業実施が可能となる場合は判定の見直しを検討する。また、事業実施時期の調整も行う。

➢ ２次判定で改善、建替と判定された住棟が混在している団地はない。また、団地の一部が用途廃止に仮設定されている団地については、団地内の他の住棟を受け皿として移転・集約化を図る。

ⅱ）集約・再編等の可能性に関する検討

- 一定の地域において複数の団地が存在する場合等は、地域の実情を踏まえて集約・再編等の可能性を検討する。

➢ 団地・住棟の用途廃止にあたっては、近隣に位置する団地・住棟を入居者の移転受皿として活用する。

ⅲ）地域ニーズへの対応等の総合的な検討

- 建替事業を行う場合は、地域ニーズに応じた医療・福祉施設や生活支援施設等の導入、都市計画道路整備事業との連携、地域に不足する公園・広場の整備など、街づくりの視点から検討する。
- 一定の地域に複数の団地が存在する場合や、他の事業主体が管理する公営住宅等が存する場合は、敷地の交換等による効率的な事業実施や、地域におけるソーシャルミックス等を検討する。

➢ 今回これらに該当する団地は存在しない。

② 事業量び事業実施時期の調整検討

事業量の平準化に配慮しながら事業実施時期を調整する。

計画期間（10 年間）においては、有珠団地・白樺団地・若葉団地（外壁・屋根改修）の長寿命化型改善のほか、入居者の動向をみながら耐用年限を経過する団地・住棟や入居率の低い団地・住棟の用途廃止の検討を進める。

その後の 20 年間は、人口動向や需要を勘案しながら、引き続き活用が考えられる団地・住棟で、これまで修繕対応となっていたものを中心に屋根・外壁等の長寿命化型改善を実施を進める一方で、将来ストック量を踏まえた用途廃止の実施についても検討を進める。

③ 長期的な管理の見通しの作成

事業実施時期の調整結果をもとに、全団地・住棟の供用期間、事業実施時期の見通しを示した概ね 30 年程度の管理の見通しを次ページに示す。

④ 計画期間における事業手法の決定

2025（令和７）年度～2034（令和 16）年度における事業手法及び事業プログラムについて、次ページに示す。

また、公営住宅等ストックの事業手法別戸数をまとめると次のようになる。

表 ６－７ 公営住宅等ストックの事業手法別戸数

事業手法別				１～５年目	６～10年目	合計
・公営住宅等管理戸数				800戸	756戸	684戸
	・新規整備事業予定戸数			0戸	0戸	0戸
	・維持管理予定戸数			756戸	684戸	—
		うち計画修繕対応戸数		0戸	0戸	—
		うち改善事業予定戸数		0戸	84戸	84戸
			個別改善事業予定戸数	0戸	84戸	84戸
			全面的改善事業予定戸数	0戸	0戸	0戸
		うちその他戸数		756戸	600戸	—
	・建替事業予定戸数			0戸	0戸	0戸
	・用途廃止予定戸数			44戸	72戸	116戸

表 6－8 計画期間における事業手法・事業プログラム

地区	団地		建設年度	構造	棟数（棟）	管理戸数（戸）	判定結果	計画期間											計画期間後の管理戸数	構想期間(計画期間後20年間)の予定
								2025 R7	2026 R8	2027 R9	2028 R10	2029 R11	2030 R12	2031 R13	2032 R14	2033 R15	2034 R16	計		
伊達	公営住宅	有珠	H12	中耐3	1	24	外壁・屋根改修						24					24	24	修繕対応
		長和	H3～H5	中耐3	3	60	修繕対応											60	60	修繕対応
		駅前	H24～H26	中耐5	2	82	修繕対応											82	82	外壁・屋根改修
		にれの木	H9～H14	中耐3	8	108	修繕対応											108	108	外壁・屋根改修
			H18～H21	中耐3	4	90	修繕対応											90	90	外壁・屋根改修
		舟岡	S61～H1	中耐	3	47	修繕対応											47	47	用途廃止検討
		黄金	H19	耐2	1	12	修繕対応											12	12	外壁・屋根改修
	小計				22	423													423	
	改良住宅	旭町	S54～S55	中耐3	2	36	修繕対応											36	36	用途廃止検討
			S56～S57	中耐3	2	42	修繕対応											42	42	用途廃止検討
		末永	S53～S56	中耐3	5	72	用途廃止検討											72		―
		舟岡	S58～S60	中耐3	3	42	修繕対応											42	42	用途廃止検討
	小計				12	192													120	
伊達地域計					34	615													543	
大滝	公営住宅	白樺	H12	中耐3	1	12	外壁・屋根改修								12			42	42	修繕対応
			H13	中耐3	1	18	外壁・屋根改修									18				修繕対応
			H14	中耐3	1	12	外壁・屋根改修										12	9	9	修繕対応
		ほのぼの	H15	耐平	2	19	修繕対応											19	19	修繕対応
		本町南	H17～H20	耐二	2	24	修繕対応											24	24	外壁・屋根改修
		見晴	S56～S61	簡二	3	12	用途廃止検討											12		―
		紅葉	S58～S59	簡二	3	20	用途廃止検討											20		―
		優徳	S61～H5	簡二	3	12	用途廃止検討											12		―
			H25	耐2	1	14	修繕対応											14	14	外壁・屋根改修
			H26	木造	3	8	修繕対応											8	8	外壁・屋根改修
	小計				20	151													116	
	特公賃住宅	白樺	H14	中耐3	1	6	外壁・屋根改修										6	6	6	修繕対応
		若葉	H11	中耐3	2	12	外壁・屋根改修							12				12	12	修繕対応
		本町南	H16～H18	耐2	2	16	修繕対応											16	16	外壁・屋根改修
	小計				5	34													34	
大滝地区計					24	185													150	