

第二期

宇佐市公営住宅等長寿命化計画

【概要版】



令和4年3月

宇 佐 市

# 目 次

1 計画の目的等	
1. 計画の目的	1
2. 計画の位置づけ	1
3. 計画の期間	1
4. 計画の対象施設	1
2 公営住宅等の現状	
1. 公営住宅等ストックの概要	2
2. 公営住宅等入居世帯の状況	3
3. 公営住宅等入居者意向調査	5
3 長寿命化に関する基本方針	
1. ストック活用計画の基本方針	7
2. ストックの状態把握・修繕の実施・ データ管理に関する方針	8
3. 改善事業の実施による長寿命化及び ライフサイクルコスト(LCC)の縮減に関する方針	8
4 事業計画	
1. 計画期間の事業手法	9
2. 事業スケジュール	16
5 長寿命化計画の実施方針	
1. 点検の実施方針	19
2. 計画修繕の実施方針	19
3. 改善事業の実施方針	20
4. 建替事業の実施方針	20
5. 用途廃止の実施方針	21

# 1 計画の目的等

## 1. 計画の目的

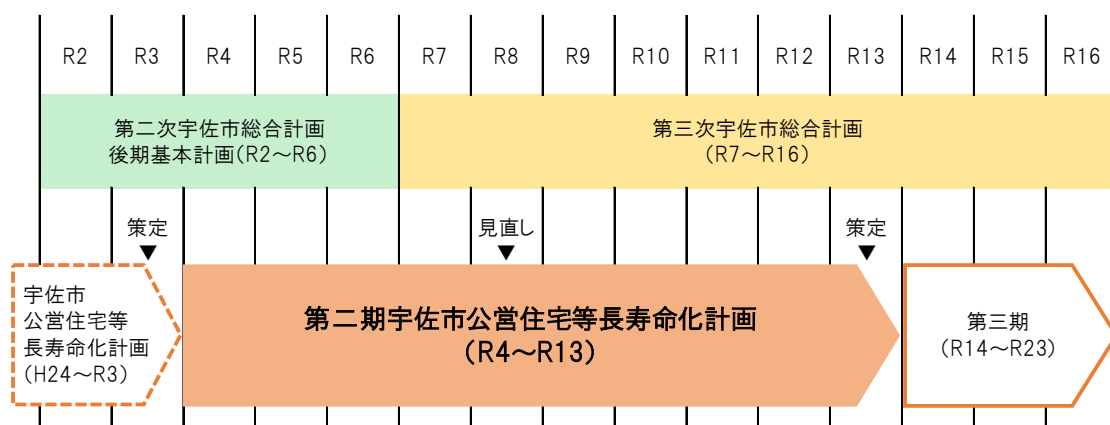
本計画は、財政状況を踏まえた効率的かつ円滑な更新を実現するため、公営住宅等の建替えや、長期的に活用するための改善、入居者が安心安全に居住するための改善や修繕等の具体的な活用策を検討し、ストックの長寿命化及びライフサイクルコストの縮減につなげるとともに、事業費の平準化を図ることで実現可能な計画策定を目的とします。

## 2. 計画の位置づけ

本計画は、国や県の「住生活基本計画」、「大分県公営住宅マスタープラン 2020」及び「第二次宇佐市総合計画」、「宇佐市公共施設等総合管理計画」等の上位計画の理念や整備水準に沿いながら、関連計画のまちづくり計画や福祉計画等との整合を図りながら策定します。

本計画は、社会資本整備総合交付金の「公営住宅等ストック総合改善事業」や「公営住宅等整備事業」の整備計画として位置づけ、公営住宅等の建替事業や、改善事業、用途廃止などについては、本計画に基づいて行います。

## 3. 計画の期間



## 4. 計画の対象施設

計画の対象施設は本市が管理する公営住宅等 89 団地、370 棟、1,603 戸とします。(令和 3 年 7 月現在)

地域	棟数	戸数
宇佐地域	216	1229
安心院地域	88	198
院内地域	66	176
合計	370	1,603

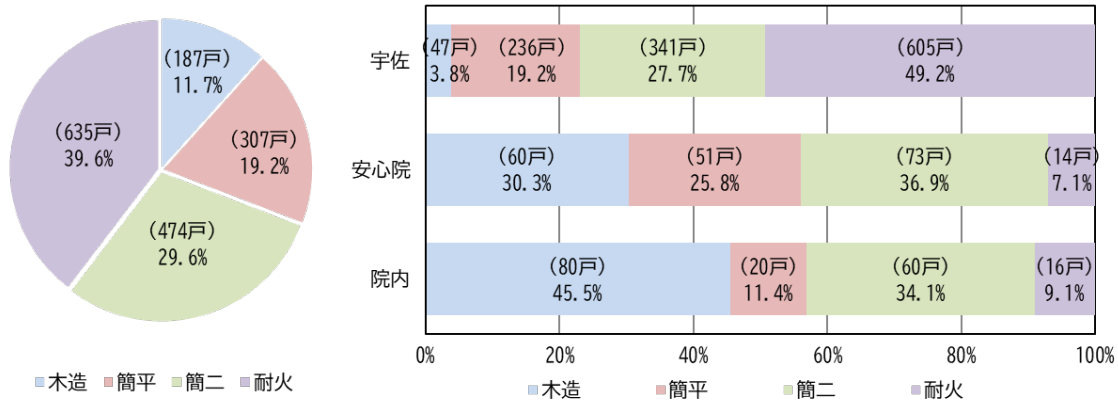
## 2 公営住宅等の現状

### 1. 公営住宅等ストックの概要

#### (1) 公営住宅等の状況

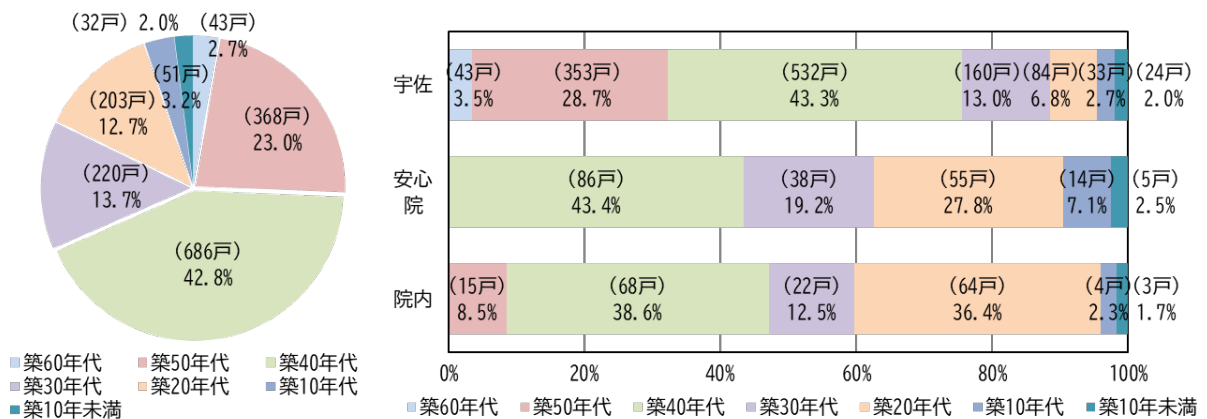
##### 【構造別】

全市の構造別の構成は、耐火構造が4割弱、簡易耐火構造二階建てが3割弱、簡易耐火構造平屋が2割弱、木造が1割強となっています。



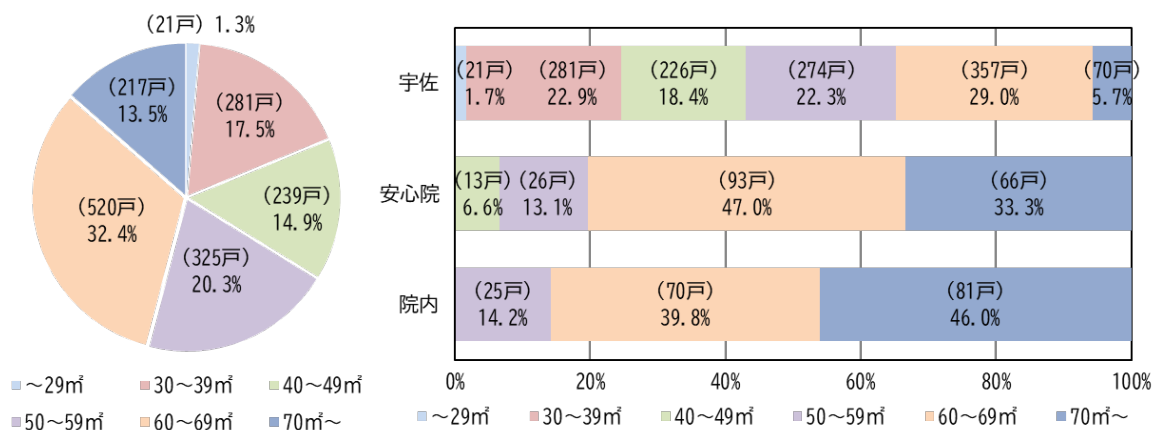
##### 【経過年数別】

全市の経過年数別の構成は、築40年代が4割強、築50年代が2割強で、築40年以上経過した住戸は7割弱となっています。



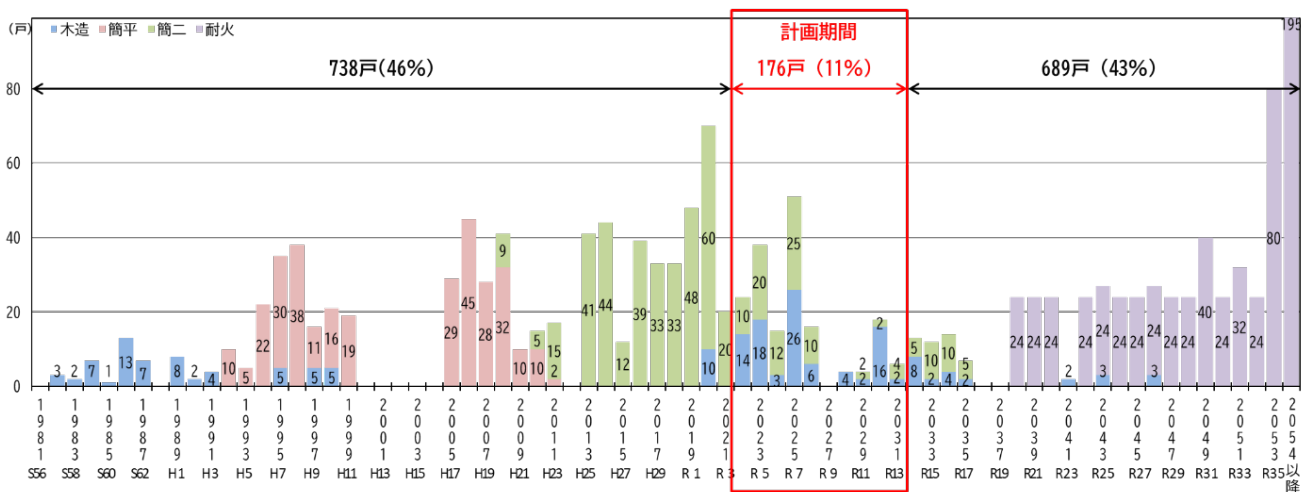
##### 【住戸面積別】

全市の住戸面積別の構成は、60㎡台が最も多く3割強、50㎡台が約2割、30㎡台が2割弱、40㎡台と70㎡以上が1割強です。



## (2)耐用年限経過状況の管理戸数

全市の耐用年限経過戸数は、2021年度末で738戸、計画期間内に176戸、合計914戸、全体の6割弱です。木造、簡易耐火構造のほとんどが耐用年限を経過します。



※耐用年限(公営住宅法)

木造 30年、簡易耐火構造平屋 30年、簡易耐火構造二階 45年、耐火構造 70年

## 2. 公営住宅等入居世帯の状況

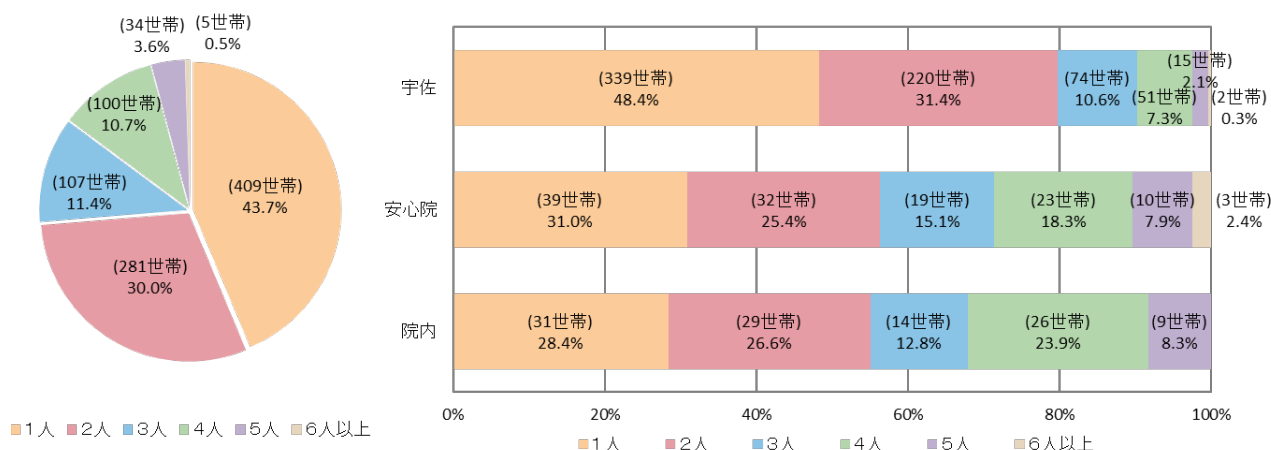
### (1)入居状況

公営住宅等の管理戸数 1,603 戸対して、入居戸数 937 戸、入居率 58.5%です。空家戸数 666 戸のうち、政策空家戸数は 420 戸で、そのほとんどは宇佐地域で実施されています。

地域名	管理戸数	入居戸数	空家戸数	入居率 (%)	政策空家戸数
宇佐	1,229	700	529	57.0	392
安心院	198	127	71	64.1	11
院内	176	110	66	62.5	17
合計	1,603	937	666	58.5	420

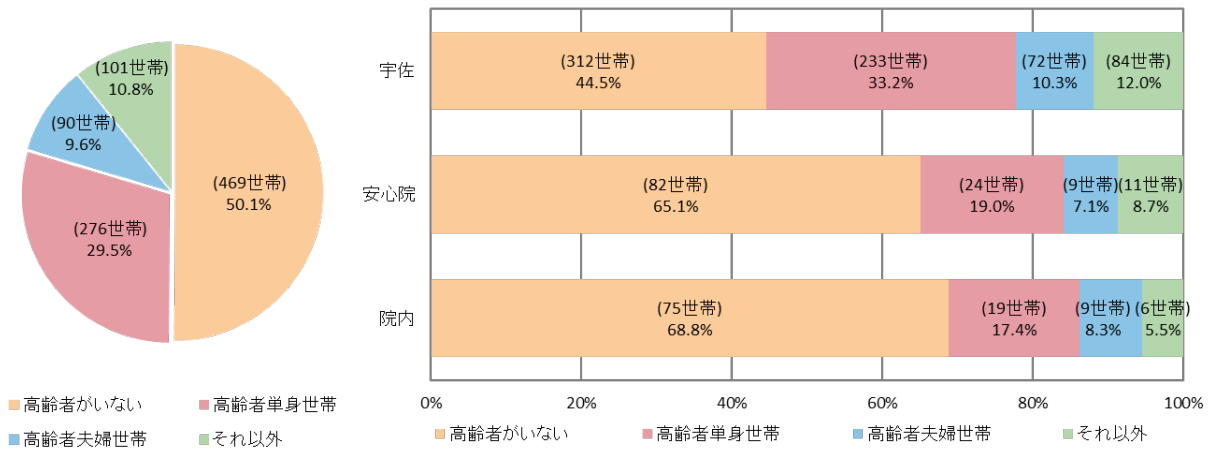
### 【世帯人員】

全市の公営住宅等の世帯人数の平均は 2.01 人で、本市の世帯人員 2.41 人より少なくなっています。内訳では単身が 4 割強、2 人世帯が 3 割となっており、2 人世帯以下が全体の 4 分の 3 を占めています。



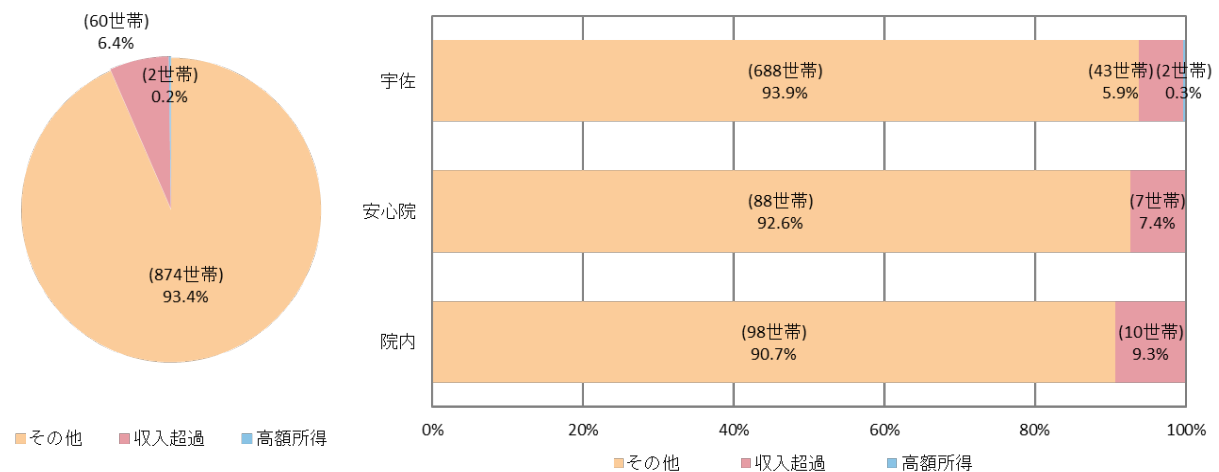
## 【高齢者世帯】

全市の公営住宅等の入居世帯のうち 65 歳以上の高齢者がいない世帯は約 5 割、高齢単身世帯は約 3 割、高齢者夫婦世帯は約 1 割、それ以外の高齢者がいる世帯は約 1 割となっています。



## (2) 収入超過者

全市の公営住宅等の入居世帯のうち、収入超過者は 60 世帯、高額所得者は 2 世帯となっています。



## (3) 応募状況

過去 4 年間の平均募集倍率は 1.1 倍です。宇佐地域は 1.6 倍、安心院地域と院内地域はともに 0.4 倍です。

地域	平成29年度			平成30年度			令和元年度			令和2年度			合計		
	募集戸数	応募戸数	倍率	募集戸数	応募戸数	倍率	募集戸数	応募戸数	倍率	募集戸数	応募戸数	倍率	募集戸数	応募戸数	倍率
宇佐地域合計	46	67	1.5	45	66	1.5	46	92	2.0	39	59	1.5	176	284	1.6
安心院地域合計	13	7	0.5	14	2	0.1	18	5	0.3	19	9	0.5	64	23	0.4
院内地域合計	11	4	0.4	12	3	0.3	7	3	0.4	14	6	0.4	44	16	0.4
計	70	78	1.1	71	71	1.0	71	100	1.4	72	74	1.0	284	323	1.1

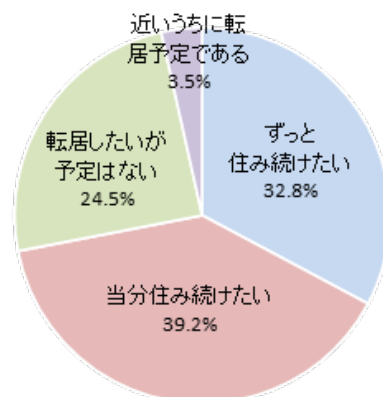
### 3. 公営住宅等入居者意向調査

#### (1) 公営住宅等入居者

※割合合計が計算の都合上、100%にならない場合があります。

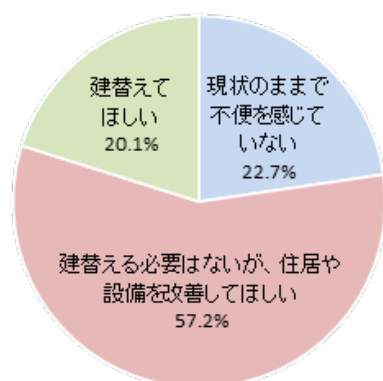
##### ① 居住意向

今後の居住意向は、「当分住み続けたい」が4割弱、「ずっと住み続けたい」が3割強、これら「住み続けたい」の合計が7割強となっています。



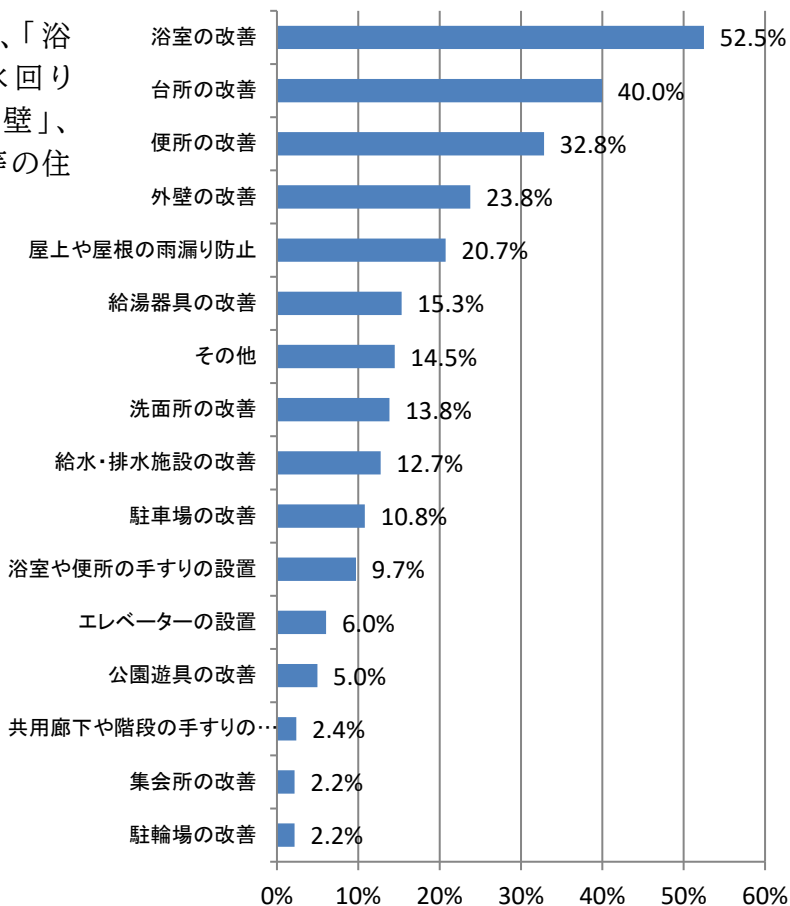
##### ② 住み続けるために必要な事

住み続けるために必要な事は、「住居や設備の改善」が6割弱、「現状のまま」が2割強、「建替え」が約2割となっています。改善や建替え等の対策を必要とするが8割弱を占めています。



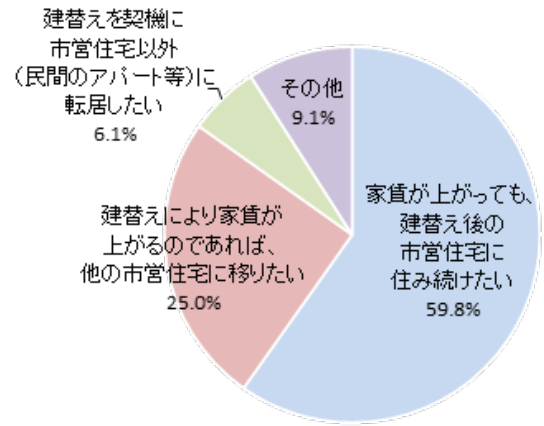
##### ③ 改善箇所

必要な改善箇所の上位は、「浴室」、「台所」、「便所」等の水回り設備の改善です。次いで、「外壁」、「屋上や屋根の雨漏り防止」等の住宅外装の改善です。



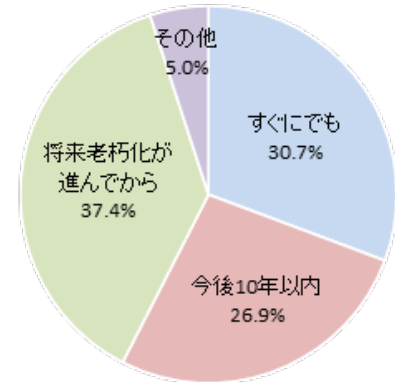
#### ④ 建替え時の意向

建替え時の居住意向は、「建替え後の市営住宅」が6割弱、「他の市営住宅」が2割半ばとなっており、建替え後も市営住宅での居住が8割半ばを占めています。



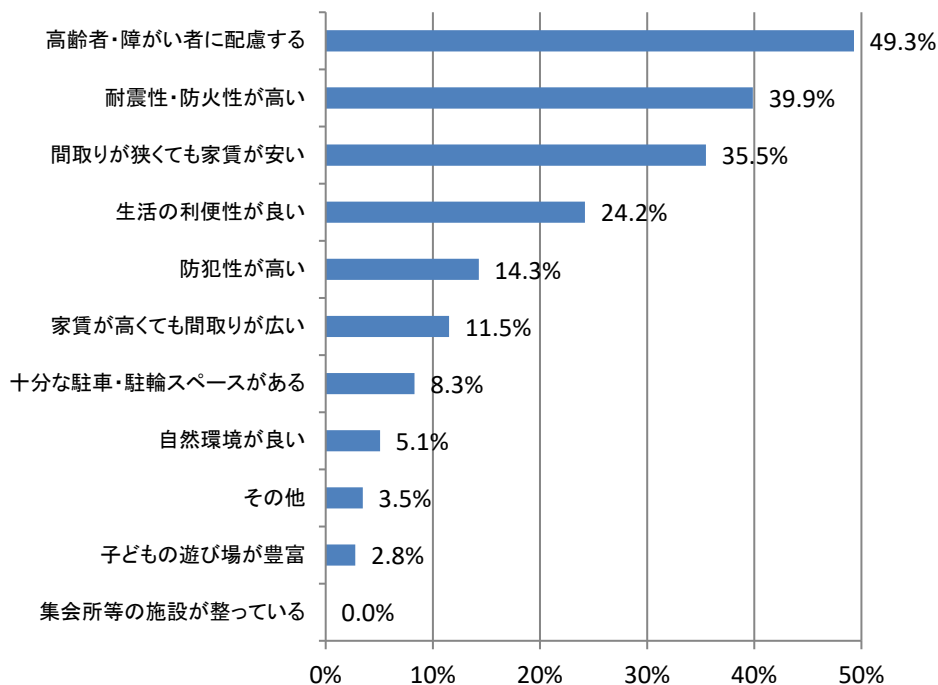
#### ⑤ 建替え時期

建替え時期は、「将来老朽化が進んでから」が4割弱です。「すぐにでも」が3割強、「今後10年以内」が2割半ばとなっており、本計画期間（10年間）内での建替えが6割弱となっています。



#### ⑥ 建替え時に重要なこと

建替え時に重要なことは、「高齢者・障がい者への配慮」が5割弱、「耐震性・防火性」が約4割、「安価な家賃」が3割半ばとなっています。





### 3 長寿命化に関する基本方針

住宅セーフティネットとしての公営住宅等は、持続可能な開発目標(SDGs)の理念や目標と深く関連しています。公営住宅等の長寿命化への取組みを通して、SDGsの目標実現に貢献します。

関連するSDGs目標	公営住宅等の取組み
1.貧困をなくそう	低廉な家賃での公営住宅等の供給
3.すべての人に健康と福祉を	健康で安心して住み続けられる公営住宅等の供給
7.エネルギーをみんなに そしてクリーンに	環境負荷を低減した公営住宅等の供給
11.住み続けられるまちづくりを	適切に管理された公営住宅等の供給
15.陸の豊かさを守ろう	自然環境に配慮した公営住宅等の供給

#### 1. スtock活用計画の基本方針

##### (1) 管理戸数の方針

- 「公営住宅等の需要の見通しに基づく将来ストック量の推計」で 2040 年のストック数は 719 戸と推計されました。現在、本市の公営住宅(市営、県営)は、1,735 戸供給量されており、将来ストック量を大きく上回っています。
- 建替えや用途廃止を検討する際は、その時点での将来ストック量の推計を行い、適正管理戸数を把握した上で、建替戸数や用途廃止戸数等の調整を行います。

##### (2) 適切な整備手法による住宅ストック形成の方針

- 住宅の状況を把握することで、建替えや改善等、適切な活用手法を検討し、良好な住宅ストックの形成を図ります。
- 安全性、居住性が確保され、耐用年限が10年以上残っている住宅は、個別改善等により良好な住宅ストックの形成を図ります。耐用年限が10年未満の住宅については、修繕等により居住性の向上に努めます。
- 安全性、居住性に課題がある住宅は、需要や入居者ニーズ等を考慮しながら、適切な対応を図ります。
- 建替事業においては、市による直接建設のほか、買取り・借上げ公営住宅、PPP/PFI事業の導入、空き家活用等、様々な整備手法を視野に入れて検討を行います。
- 老朽化した小規模団地の集約化や、管理しやすい設計・施工等により、維持管理コストの縮減を図ります。
- 建替事業や改善事業においては、コストの低減を図りながら、省エネ性能の向上や住宅の長寿命化、地域材の活用等、環境負荷の低減に努めます。

##### (3) 多様なニーズに対応した居住環境整備の方針

- 子育て世帯、高齢単身・夫婦世帯等に対応できるよう型別供給を図ることで、多様な年代によるコミュニティの形成を支援します。

- 高齢者・障がい者が安心して暮らせるよう、住宅及び周辺を含めたバリアフリー化を推進します。
- 建替事業においては、誰もが地域で安心して元気に暮らせるよう、医療機関や生活利便施設等の利用環境が整い、歩いて生活できる地域での供給を検討します。

## 2. ストックの状況把握・修繕の実施・データ管理に関する方針

### (1) ストックの状況把握の方針

- 入居者の安全確保と不具合箇所の早期発見を目的として、法定点検（建築基準法第12条）と同等の「定期点検」と、職員による「日常点検」を実施します。
- 「定期点検」は、3年ごとに住棟単位で実施します。「日常点検」は、毎年外観から目視で点検します。
- 住宅内部や住宅内設備は、入居者退去時に実施します。

### (2) 修繕の実施方針

- 長期修繕計画により、計画的に修繕を実施します。
- 「定期点検」や「日常点検」により発見した不具合箇所は、予防保全的な修繕・改善を実施するとともに、長期修繕計画の更新を行います。
- 突発的に発生する不具合箇所は、居住者の安全性や居住性に配慮し、適切に対応します。

### (3) データ管理に関する方針

- 「定期点検」や「日常点検」の結果、改善履歴等は、カルテとして蓄積し、次回点検での活用や、長期修繕計画の更新、長寿命化計画の見直し等に活用します。

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

### (1) 改善事業の実施による長寿命化の方針

- 耐震改修工事や救助袋設置等の「安全性確保型改善」を優先します。
- 屋根・屋上防水、外壁改修、給排水管の更新等の「長寿命化型改善」は、仕様のグレードアップによる耐久性の向上を図る仕上げや材料を選定することで、修繕周期の延長を図ります。
- 長寿命化型改善とあわせて、水回り設備の改善等の「居住性向上型改善」や、浴室やトイレの手摺設置等の「福祉対応型改善」を行います。

### (2) LCCの縮減に関する方針

- ストックの状況を把握し適切に対策を講じる予防保全型管理を充実させ、維持管理コストの低減や長寿命化によるLCCの縮減に資する取組みを継続します。

# 4 事業計画

## 1. 計画期間の事業手法

■ 3次判定（10年間の活用計画）

地域	団地名	棟番号	管理戸数	構想/階数	経過年限		3次判定 (10年間の活用計画)	活用概要	計画管理戸数
					耐用年限	2031年度経過年数			
宇佐	城井	100	10	中耐 4階	70	36	個別改善	【長寿命化型】給排水管更新 【福祉対応型】水回り設備改修	10
		200	20	中耐 4階	70	36			20
		300	18	中耐 3階	70	35			18
	駅前	1	1	木造 平屋	30	71	用途廃止	安全性、居住性に問題があり、前計画においても用途廃止と位置づけられている	-
		3	1	木造 平屋	30	71			-
		4	1	木造 平屋	30	71			-
	森山	5	1	木造 平屋	30	75	用途廃止	安全性、居住性に問題があり、前計画においても用途廃止と位置づけられている	-
		7	1	木造 平屋	30	73			-
	上高家	1	1	木造 平屋	30	75	用途廃止	安全性、居住性に問題があり、前計画においても用途廃止と位置づけられている	-
		2	1	木造 平屋	30	75			-
		3	1	木造 平屋	30	75			-
	東高家	2	1	木造 平屋	30	77	用途廃止	安全性、居住性に問題があり、前計画においても用途廃止と位置づけられている	-
		3	1	木造 平屋	30	76			-
		4	1	木造 平屋	30	76			-
		5	1	木造 平屋	30	76			-
	尾永井(1)	2	1	木造 平屋	30	77	用途廃止	安全性、居住性に問題があり、前計画においても用途廃止と位置づけられている	-
		5	1	木造 平屋	30	76			-
		6	1	木造 平屋	30	76			-
	尾永井(2)	200	2	簡耐 平屋	30	64	用途廃止	安全性、居住性に問題があり、前計画においても用途廃止と位置づけられている	-
		300	2	簡耐 平屋	30	64			-
		400	2	簡耐 平屋	30	64			-
	下山	100	6	簡耐 2階	45	57	維持管理	水洗化改修（R3年度）を行っており、本計画期間は適切に維持管理を行う	6
		200	4	簡耐 2階	45	57			4
		300	4	簡耐 2階	45	56			4
	下山第2	100	4	簡耐 2階	45	55	個別改善	【居住性向上型】水洗化改修	4
		200	2	簡耐 平屋	30	54			2
	下山第3	100	2	簡耐 平屋	30	50	個別改善	【居住性向上型】水洗化改修	2
		200	2	簡耐 平屋	30	50			2
	四日市	100	5	簡耐 2階	45	55	維持管理	本計画期間は適切に維持管理を行う 次期計画であり方検討を行う	5
		200	5	簡耐 2階	45	55			5
		300	4	簡耐 平屋	30	54			4
	四日市第2	100	2	簡耐 平屋	30	54	維持管理	本計画期間は適切に維持管理を行う 次期計画であり方検討を行う	2
		200	2	簡耐 平屋	30	54			2
		300	2	簡耐 平屋	30	54			2
		400	2	簡耐 平屋	30	53			2
		500	2	簡耐 平屋	30	53			2
	四日市第3	100	1	簡耐 平屋	30	52	維持管理	本計画期間は適切に維持管理を行う 次期計画であり方検討を行う	1
		500	1	簡耐 平屋	30	52			1
		200	2	簡耐 平屋	30	52			2
		300	2	簡耐 平屋	30	52			2
		400	2	簡耐 平屋	30	52			2
	森	100	4	簡耐 2階	45	56	個別改善	【居住性向上型】水洗化改修	4
200		4	簡耐 2階	45	56	4			
森第2	100	3	簡耐 平屋	30	54	維持管理	本計画期間は適切に維持管理を行う 次期計画であり方検討を行う	3	
	300	3	簡耐 平屋	30	54			3	
森第3	100	2	簡耐 平屋	30	52	維持管理	本計画期間は適切に維持管理を行う 次期計画であり方検討を行う	2	
	200	2	簡耐 平屋	30	52			2	
富山	100	4	簡耐 2階	45	57	維持管理	本計画期間は適切に維持管理を行う 次期計画であり方検討を行う	4	
	200	4	簡耐 2階	45	56			4	
富山第2	100	6	簡耐 2階	45	55	個別改善	【居住性向上型】水洗化改修	6	
	200	6	簡耐 2階	45	55			6	

■ 3次判定（10年間の活用計画）

地域	団地名	棟番号	管理戸数	構想/階数	経過年限		3次判定 (10年間の活用計画)	活用概要	計画管理戸数
					耐用年限	2031年度経過年数			
宇佐	小 峰	100	6	簡耐 2階	45	56	用途廃止	安全性に問題があり、前計画においても用途廃止と位置づけられている	-
		200	6	簡耐 2階	45	56			-
		300	6	簡耐 2階	45	55			-
		400	24	中耐 4階	70	55	個別改善	【長寿命化型】屋上防水、外壁改修、給排水管更新 【安全性確保型】建具改修 【福祉対応型】水回り設備改修	24
		700	24	中耐 4階	70	54	個別改善	【長寿命化型】外壁改修、給排水管更新 【福祉対応型】水回り設備改修	24
		800	24	中耐 4階	70	53			24
		1100	24	中耐 4階	70	52			24
		900	16	中耐 4階	70	51			16
		1000	24	中耐 4階	70	51			24
	500	24	中耐 4階	70	50	24			
	小塚平	4	1	木造 平屋	30	74	用途廃止	安全性、居住性に問題があり、前計画においても用途廃止と位置づけられている	-
		7	1	木造 平屋	30	74			-
		11	1	木造 平屋	30	74			-
	坂の上	8	1	木造 平屋	30	74	用途廃止	安全性、居住性に問題があり、前計画においても用途廃止と位置づけられている	-
		9	1	木造 平屋	30	74			-
		10	1	木造 平屋	30	74			-
		5.6	2	木造 平屋	30	70			-
	中 浜	100	5	簡耐 2階	45	64	用途廃止	安全性、居住性に問題があり、前計画においても用途廃止と位置づけられている	-
		200	5	簡耐 2階	45	64			-
		300	5	簡耐 2階	45	62			-
		400	6	簡耐 2階	45	62			-
	神子山	2	1	木造 平屋	30	74	用途廃止	安全性、居住性に問題があり、前計画においても用途廃止と位置づけられている	-
		3	1	木造 平屋	30	74			-
		5	1	木造 平屋	30	74			-
		6	1	木造 平屋	30	74			-
		7	1	木造 平屋	30	74			-
		8	1	木造 平屋	30	74			-
	9	1	木造 平屋	30	74	-			
	貴 船	100	6	簡耐 2階	45	62	用途廃止	宇佐市洪水ハザードマップにおいて、早期の立退き避難が必要な区域（家屋倒壊の恐れのある区域）に指定されているため、用途廃止する	-
		200	6	簡耐 2階	45	62			-
		300	6	簡耐 2階	45	62			-
		400	6	簡耐 2階	45	62			-
		500	6	簡耐 2階	45	62			-
		600	24	中耐 4階	70	62	個別改善	【長寿命化型】給排水管更新 【安全性確保型】避難器具設置 【福祉対応型】水回り設備改修	24
		700	24	中耐 4階	70	61	個別改善	【長寿命化型】給排水管更新 【福祉対応型】水回り設備改修	24
		800	16	中耐 4階	70	49	個別改善	【長寿命化型】給排水管更新 【福祉対応型】水回り設備改修	16
		1000	24	中耐 4階	70	56	個別改善	【長寿命化型】屋上防水、外壁改修 【安全性確保型】ドア改修 【福祉対応型】水回り設備改修	24
		1100	24	中耐 4階	70	57	個別改善	【長寿命化型】外壁改修 【安全性確保型】ドア改修 【福祉対応型】水回り設備改修	24
		1200	5	簡耐 2階	45	58	用途廃止	宇佐市洪水ハザードマップにおいて、早期の立退き避難が必要な区域（家屋倒壊の恐れのある区域）に指定されているため、用途廃止する	-
		1300	5	簡耐 2階	45	58			-
		1400	6	簡耐 2階	45	60			-
		1500	5	簡耐 2階	45	59			-
		1600	5	簡耐 2階	45	59			-
		1700	6	簡耐 2階	45	59			-
	1800	6	簡耐 2階	45	58	-			
	1900	5	簡耐 2階	45	58	-			
	2000	5	簡耐 2階	45	57	-			
	2100	5	簡耐 2階	45	61	-			
	2200	5	簡耐 2階	45	61	-			
	2300	5	簡耐 2階	45	61	-			
2400	5	簡耐 2階	45	61	-				
子 安	1	18	中耐 3階	70	33	個別改善	【長寿命化型】外壁改修、給排水管更新 【福祉対応型】水回り設備改修	18	
中須賀	7	5	簡耐 平屋	30	68	用途廃止	R4年度：7～18棟（計39戸）を解体予定（実施計画）	-	
	8	5	簡耐 平屋	30	68			-	
	9	5	簡耐 平屋	30	67			-	
	17	4	簡耐 2階	45	67			-	
	18	5	簡耐 2階	45	67			-	
	10	5	簡耐 平屋	30	65			-	
	19	5	簡耐 2階	45	65			-	
	15	5	簡耐 2階	45	64	-			
	100	8	低耐 2階	70	16	維持管理	適切に維持管理を行う	8	
	200	8	低耐 2階	70	13	維持管理		8	
300	8	低耐 2階	70	14	維持管理		8		
400	8	低耐 2階	70	10	建替中	16戸の建替中、今年度完成	8		
500	8	低耐 2階	70	10	建替中		8		

■ 3次判定（10年間の活用計画）

地域	団地名	棟番号	管理戸数	構想/階数	経過年限		3次判定 (10年間の活用計画)	活用概要	計画管理戸数
					耐用年限	2031年度経過年数			
宇佐	西 浜	1	1	木造 平屋	30	78	用途廃止	安全性、居住性に問題があり、前計画においても用途廃止と位置づけられている	-
		2	1	木造 平屋	30	78			-
		3	1	木造 平屋	30	78			-
	十三掛	100	4	簡耐 2階	45	56	維持管理	本計画期間は適切に維持管理を行う 次期計画であり方検討を行う	4
		200	6	簡耐 2階	45	56			6
		300	6	簡耐 2階	45	55			6
	長 洲	100	6	簡耐 2階	45	55	維持管理	本計画期間は適切に維持管理を行う 次期計画であり方検討を行う	6
		200	6	簡耐 2階	45	55			6
		300	6	簡耐 2階	45	55			6
	長洲第2	100	2	簡耐 平屋	30	54	維持管理	本計画期間は適切に維持管理を行う 次期計画であり方検討を行う	2
		200	2	簡耐 平屋	30	54			2
		300	2	簡耐 平屋	30	54			2
		400	2	簡耐 平屋	30	54			2
	長洲第3	100	2	簡耐 平屋	30	51	維持管理	本計画期間は適切に維持管理を行う 次期計画であり方検討を行う	2
		200	2	簡耐 平屋	30	51			2
		300	2	簡耐 平屋	30	51			2
		400	2	簡耐 平屋	30	51			2
		500	2	簡耐 平屋	30	51			2
		600	2	簡耐 平屋	30	50			2
	別 府	1	18	中耐 3階	70	31	個別改善	【長寿命化型】外壁改修、給排水管改修 【福祉対応型】水回り設備改修	18
		2	15	中耐 4階	70	29	維持管理	適切に維持管理を行う	15
	(特)別府	3	18	中耐 5階	70	27	維持管理	適切に維持管理を行う	18
	第2閣	1	3	簡耐 平屋	30	64	用途廃止	安全性、居住性に問題があり、前計画においても用途廃止と位置づけられている	-
		2	3	簡耐 平屋	30	64			-
		3	3	簡耐 平屋	30	64			-
		4	2	簡耐 平屋	30	64			-
		7	5	簡耐 平屋	30	62			-
		8	5	簡耐 平屋	30	62			-
	渚	100	6	簡耐 2階	45	61	建替事業	安全性、居住性に問題があり、前計画において建替事業に位置付けられている（53戸→26戸）	26
		200	6	簡耐 2階	45	61			
		600	6	簡耐 2階	45	59			
		700	6	簡耐 2階	45	59			
		800	6	簡耐 2階	45	59			
		1200	5	簡耐 2階	45	59			
		300	6	簡耐 2階	45	61			
		400	6	簡耐 2階	45	61			
		500	6	簡耐 2階	45	60			
		1100	24	中耐 4階	70	60			個別改善
	1000	24	中耐 4階	70	58	個別改善	【長寿命化型】屋上防水、外壁改修、給排水管更新 【安全性確保型】建具改修、バルコニー手摺改修 【福祉対応型】水回り設備改修	24	
	1300	16	中耐 4階	70	49	個別改善	【長寿命化型】給排水管更新 【福祉対応型】水回り設備改修	16	
	1400	24	中耐 4階	70	48	個別改善	【福祉対応型】水回り設備改修	24	
	畑 田	1	1	木造 平屋	30	73	用途廃止	安全性、居住性に問題があり、前計画においても用途廃止と位置づけられている	-
		2	1	木造 平屋	30	73			-
		3	1	木造 平屋	30	73			-
		4	1	木造 平屋	30	73			-
5		1	木造 平屋	30	73	-			
6		1	木造 平屋	30	73	-			
青 森	1	5	簡耐 平屋	30	65	建替事業	安全性、居住性に問題があり、前計画において建替事業に位置付けられている（41戸→20戸）	20	
	2	5	簡耐 平屋	30	65				
	3	3	簡耐 平屋	30	64				
	4	3	簡耐 平屋	30	64				
	5	3	簡耐 平屋	30	64				
	6	5	簡耐 平屋	30	64				
	7	3	簡耐 平屋	30	63				
	8	3	簡耐 平屋	30	63				
	9	5	簡耐 平屋	30	63				
	10	6	簡耐 平屋	30	62				

■ 3次判定（10年間の活用計画）

地域	団地名	棟番号	管理戸数	構想/階数	経過年限		3次判定 (10年間の活用計画)	活用概要	計画管理戸数
					耐用年限	2031年度経過年数			
宇佐	封戸	2	1	木造 平屋	30	69	用途廃止	安全性、居住性に問題があり、前計画においても用途廃止と位置づけられている	-
		3	1	木造 平屋	30	69			-
		5	1	木造 平屋	30	69			-
		6	1	木造 平屋	30	69			-
	中西	1	5	簡耐 平屋	30	66	用途廃止	居住性に問題があり、前計画においても用途廃止と位置づけられている	-
		2	5	簡耐 平屋	30	66			-
		3	4	簡耐 平屋	30	66			-
		4	4	簡耐 平屋	30	66			-
		5	4	簡耐 平屋	30	66			-
		6	5	簡耐 平屋	30	65			-
	北宇佐	100	5	簡耐 平屋	30	61	維持管理	本計画期間は適切に維持管理を行う 次期計画であり方検討を行う	5
		200	5	簡耐 平屋	30	61			5
		300	5	簡耐 平屋	30	61			5
		400	6	簡耐 2階	45	58			6
		500	6	簡耐 2階	45	58			6
		600	5	簡耐 2階	45	57			5
		700	5	簡耐 2階	45	57			5
		800	4	簡耐 2階	45	57			4
	北宇佐第2	100	5	簡耐 2階	45	56	個別改善	【居住性向上型】水洗化改修	5
		200	5	簡耐 2階	45	56			5
		300	2	簡耐 平屋	30	55			2
		400	6	簡耐 平屋	30	55			6
		500	4	簡耐 2階	45	55			4
		600	2	簡耐 2階	45	50			2
	大善寺	1	5	簡耐 平屋	30	65	用途廃止	過去に浸水実績があるため用途廃止する	-
		2	5	簡耐 平屋	30	65			-
3		5	簡耐 平屋	30	64	-			
4		2	簡耐 平屋	30	64	-			
瀬割	100	2	簡耐 平屋	30	52	維持管理	本計画期間は適切に維持管理を行う 次期計画であり方検討を行う	2	
	200	2	簡耐 平屋	30	52			2	
苅宇田	100	24	中耐 4階	70	40	個別改善	【長寿命化型】外壁改修、給排水管更新 【安全性確保型】ドア改修 【福祉対応型】水回り設備改修	24	
(公共)住江	1	40	中耐 5階	70	47	個別改善	【長寿命化型】外壁改修、給排水管更新 【安全性確保型】ドア改修 【福祉対応型】水回り設備改修	40	
	2	40	中耐 5階	70	47			40	

■ 3次判定（10年間の活用計画）

地域	団地名	棟番号	管理戸数	構想/階数	経過年限		3次判定 (10年間の活用計画)	活用概要	計画管理戸数
					耐用年限	2031年度経過年数			
安 心 院	下市	A	5	簡耐 平屋	30	54	維持管理	本計画期間は適切に維持管理を行う 次期計画であり方検討を行う	5
		B	5	簡耐 平屋	30	53			5
		C	6	簡耐 2階	45	52			6
		D	2	簡耐 2階	45	45			2
		E	4	簡耐 2階	45	44			4
		身障	2	簡耐 平屋	30	49			2
	こしき	A	5	簡耐 2階	45	43	個別改善	【長寿命化型】外壁改修 【安全性確保型】建具改修 【福祉対応型】風呂・便所の手摺設置	5
		B	5	簡耐 2階	45	42			5
		C	5	簡耐 2階	45	42			5
		D	5	簡耐 2階	45	41			5
		E	5	簡耐 2階	45	41			5
		F	5	簡耐 2階	45	40			5
	津房	A	2	木造 2階	30	35	維持管理	本計画期間は適切に維持管理を行う 次期計画であり方検討を行う	2
		B	2	木造 2階	30	35			2
		C	2	木造 2階	30	35			2
	(定住)津房	1	1	木造 平屋	30	14	維持管理	適切に維持管理を行う	1
		2	1	木造 平屋	30	14			1
		3	1	木造 平屋	30	14			1
	深見第1	A	2	木造 2階	30	35	維持管理	本計画期間は適切に維持管理を行う 次期計画であり方検討を行う	2
		B	2	木造 2階	30	35			2
		C	2	木造 2階	30	35			2
	深見第2	A	2	木造 2階	30	25	維持管理	適切に維持管理を行う	2
	(定住)深見第2	1	1	木造 平屋	30	19	維持管理	適切に維持管理を行う	1
		2	1	木造 平屋	30	19			1
	佐田	A	2	木造 2階	30	34	維持管理	本計画期間は適切に維持管理を行う 次期計画であり方検討を行う	2
		B	2	木造 2階	30	34			2
		C	2	木造 2階	30	34			2
		D	2	木造 2階	30	28	維持管理	適切に維持管理を行う	2
		E	2	木造 2階	30	28			2
		F	2	木造 2階	30	27			2
	下毛第1	1.2	2	簡耐 平屋	30	55	維持管理	本計画期間は適切に維持管理を行う 次期計画であり方検討を行う	2
		3.4	2	簡耐 平屋	30	55			2
		5.6	2	簡耐 平屋	30	55			2
7.8.9		3	簡耐 平屋	30	55	3			
下毛第2	1.2	2	簡耐 2階	45	53	維持管理	本計画期間は適切に維持管理を行う 次期計画であり方検討を行う	2	
	3.4	2	簡耐 2階	45	53			2	
	5.6	2	簡耐 2階	45	53			2	
	7.8	2	簡耐 2階	45	52			2	
	9.1	2	簡耐 2階	45	52			2	
	11.12	2	簡耐 2階	45	52			2	
13.14	2	簡耐 2階	45	52	2				
木裳第1	1.2	2	簡耐 平屋	30	53	維持管理	本計画期間は適切に維持管理を行う 次期計画であり方検討を行う	2	
	3.4	2	簡耐 平屋	30	53			2	
	5.6	2	簡耐 平屋	30	52			2	
木裳第2	1.2	2	簡耐 平屋	30	50	維持管理	本計画期間は適切に維持管理を行う 次期計画であり方検討を行う	2	
妻垣	A	2	簡耐 2階	45	51	維持管理	本計画期間は適切に維持管理を行う 次期計画であり方検討を行う	2	
	B	2	簡耐 2階	45	51			2	
	C	2	簡耐 2階	45	51			2	
	D	3	簡耐 2階	45	50			3	
鳥越第1	1	3	簡耐 平屋	30	55	用途廃止	安全性、居住性に問題があるため用途廃止する	-	
鳥越第2	1	2	簡耐 平屋	30	55	用途廃止	安全性に問題があり、前計画においても用途廃止と位置づけられている	-	
鳥越第3	1	2	簡耐 平屋	30	53	用途廃止	安全性に問題があり、前計画においても用途廃止と位置づけられている	-	
鳥越第4	1	2	簡耐 平屋	30	52	用途廃止	安全性に問題があり、前計画においても用途廃止と位置づけられている	-	
鳥越第5	1	2	簡耐 2階	45	50	用途廃止	団地が小規模になるため用途廃止する	-	
平山第1	1	3	簡耐 平屋	30	55	用途廃止	安全性に問題があり、前計画においても用途廃止と位置づけられている	-	
平山第2	1	2	簡耐 平屋	30	53	用途廃止	安全性に問題があり、前計画においても用途廃止と位置づけられている	-	

■ 3次判定（10年間の活用計画）

地域	団地名	棟番号	管理戸数	構想/階数	経過年限		3次判定 (10年間の活用計画)	活用概要	計画管理戸数
					耐用年限	2031年度経過年数			
安心院	大黒原	A	2	簡耐 2階	45	52	用途廃止	安全性、居住性に問題があるため用途廃止する	-
		B	2	簡耐 2階	45	52			-
		C	2	簡耐 2階	45	52			-
	檜本第1	1.2	2	簡耐 平屋	30	55	維持管理	本計画期間は適切に維持管理を行う 次期計画であり方検討を行う	2
		3.4	2	簡耐 平屋	30	55			2
	檜本第2	1.2	2	簡耐 平屋	30	53	維持管理	本計画期間は適切に維持管理を行う 次期計画であり方検討を行う	2
		3.4	2	簡耐 平屋	30	53			2
	海の木	A	2	木造 2階	30	32	維持管理	本計画期間は適切に維持管理を行う 次期計画であり方検討を行う	2
		B	2	木造 2階	30	32			2
		C	2	木造 2階	30	31			2
	大 仏	C	6	中耐 3階	70	31	個別改善	【長寿命化型】給排水管更新 【福祉対応型】水回り設備改修	6
	(特) 大仏	A(单身)	4	低耐 2階	70	32	個別改善	【長寿命化型】給排水管更新 【福祉対応型】水回り設備改修	4
		B(单身)	4	低耐 2階	70	32			4
		D	2	木造 2階	30	30	維持管理	適切に維持管理を行う	2
		E	2	木造 2階	30	29			2
		F	2	木造 2階	30	26			2
		G	2	木造 2階	30	26			2
		1	1	木造 2階	30	38			維持管理
	2	1	木造 2階	30	38	1			
	3	1	木造 2階	30	38	1			
	4	1	木造 2階	30	38	1			
	5	1	木造 2階	30	38	1			
	6	1	木造 2階	30	38	1			
7	1	木造 2階	30	37	1				
8	1	木造 2階	30	37	1				
9	1	木造 2階	30	37	1				
10	1	木造 2階	30	37	1				
11	1	木造 2階	30	37	1				
12	1	木造 2階	30	37	1				
13	1	木造 2階	30	36	1				
14	1	木造 2階	30	36	1				
15	1	木造 2階	30	36	1				



■ 3次判定（10年間の活用計画）

地域	団地名	棟番号	管理戸数	構想/階数	経過年限		3次判定 (10年間の 活用計画)	活用概要	計画 管理 戸数
					耐用年限	2031年度 経過年数			
院内	袖山	1	5	木造 平屋	30	65	用途廃止	安全性に問題があり、前計画においても用途廃止と位置づけられている	-
		2	5	木造 平屋	30	63			-
		3	5	木造 平屋	30	62			-
	中央	A	5	簡耐 2階	45	50	維持管理	本計画期間は適切に維持管理を行う 次期計画であり方検討を行う	5
		B	5	簡耐 2階	45	50			5
	北部	A	5	簡耐 2階	45	49	維持管理	本計画期間は適切に維持管理を行う 次期計画であり方検討を行う	5
		B	5	簡耐 2階	45	49			5
	高並 (1)	A	2	木造 2階	30	40	維持管理	本計画期間は適切に維持管理を行う 次期計画であり方検討を行う	2
		B	2	木造 2階	30	40			2
		C	2	木造 2階	30	40			2
		D	2	木造 2階	30	40			2
		E	2	木造 2階	30	40			2
	(高並 2)	F	2	木造 2階	30	38	用途廃止	急傾斜地崩壊特別警戒区域のため用途廃止する	-
		G	2	木造 2階	30	38			-
		H	2	木造 2階	30	38			-
		I	2	木造 2階	30	38			-
	中部	A	2	木造 2階	30	37	維持管理	本計画期間は適切に維持管理を行う 次期計画であり方検討を行う	2
		B	2	木造 2階	30	37			2
		C	2	木造 2階	30	37			2
	(特) 中部	1	16	中耐 4階	70	35	個別改善	【長寿命化型】給排水管更新 【福祉対応型】水回り設備改修	16
	南部	A	2	木造 2階	30	37	維持管理	本計画期間は適切に維持管理を行う 次期計画であり方検討を行う	2
		B	2	木造 2階	30	37			2
		C	2	木造 2階	30	37			2
	東 1	101.102	2	簡耐 平屋	30	54	用途廃止	安全性、居住性に問題があるため用途廃止する	-
		103.104	2	簡耐 平屋	30	54			-
		105.106	2	簡耐 平屋	30	54			-
	東 2	1.2	2	簡耐 平屋	30	54	用途廃止	居住性に問題があり、前計画においても用途廃止と位置づけられている	-
		3.4	2	簡耐 平屋	30	54			-
	東 4	1.2	2	簡耐 平屋	30	53	維持管理	本計画期間は適切に維持管理を行う 次期計画であり方検討を行う	2
		3.4	2	簡耐 平屋	30	53			2
		5.6	2	簡耐 平屋	30	52			2
		7.8	2	簡耐 平屋	30	52			2
	東 5	5	2	簡耐 平屋	30	52	用途廃止	安全性、居住性に問題があるため用地廃止する	-
	副 1	1	2	簡耐 2階	45	54	維持管理	本計画期間は適切に維持管理を行う 次期計画であり方検討を行う	2
		2	2	簡耐 2階	45	54			2
		3	2	簡耐 2階	45	54			2
		4	2	簡耐 2階	45	54			2
		5	2	簡耐 2階	45	54			2
	副 2	6	2	簡耐 2階	45	54	維持管理	本計画期間は適切に維持管理を行う 次期計画であり方検討を行う	2
		7	2	簡耐 2階	45	54			2
8		2	簡耐 2階	45	54	2			
9		2	簡耐 2階	45	54	2			
副 3	10	2	簡耐 2階	45	54	維持管理	本計画期間は適切に維持管理を行う 次期計画であり方検討を行う	2	
副 4	11	2	簡耐 2階	45	50			2	
二日市	12	2	簡耐 2階	45	50	維持管理	本計画期間は適切に維持管理を行う 次期計画であり方検討を行う	2	
	1	2	簡耐 2階	45	53			2	
	2	2	簡耐 2階	45	53			2	
	3	2	簡耐 2階	45	51			2	
	4	2	簡耐 2階	45	51			2	
	5	2	簡耐 2階	45	51			2	
	6	2	簡耐 2階	45	50			2	
7	2	簡耐 2階	45	50	2				
御 沓	8	2	簡耐 2階	45	46	維持管理	適切に維持管理を行う	2	
	1	14	木造 2階	30	30			14	
(特) 御沓	A	2	木造 2階	30	35	維持管理	本計画期間は適切に維持管理を行う 次期計画であり方検討を行う	2	
	B	2	木造 2階	30	35			2	
	C	2	木造 2階	30	35			2	
	D	2	木造 2階	30	35			2	
	E	2	木造 2階	30	35			2	
	F	2	木造 2階	30	35			2	
	K	2	木造 2階	30	35			2	
	G	2	木造 2階	30	28		2		
(定住)下恵良	H	2	木造 2階	30	28	適切に維持管理を行う	2		
(定住)下恵良	1・2	3	木造 平屋	30	17	維持管理	適切に維持管理を行う	3	
管理戸数			1,619	(現在建替え中の中須賀団地16戸を加算)				1,216	
増減戸数								-403	
10年間の削減率								25%	

## 2. 事業スケジュール

地域	団地名	棟番号	管理戸数	構想/階数	10年間の事業手法	前期					後期				
						R4年度 (2022)	R5年度 (2023)	R6年度 (2024)	R7年度 (2025)	R8年度 (2026)	R9年度 (2027)	R10年度 (2028)	R11年度 (2029)	R12年度 (2030)	R13年度 (2031)
宇佐	城井	100	10	中耐 4階	個別改善										
		200	20	中耐 4階	個別改善										
		300	18	中耐 3階	個別改善										
	駅前	全棟	4	木造 平屋	用途廃止										
	森山	7	1	木造 平屋	用途廃止										
	上高家	全棟	4	木造 平屋	用途廃止										
	東高家	全棟	6	木造 平屋	用途廃止										
	尾永井1	2	1	木造 平屋	用途廃止										
	尾永井2	5	1	木造 平屋	用途廃止										
	尾永井3	6	1	木造 平屋	用途廃止										
	尾永井第2	全棟	6	簡耐 平屋	用途廃止										
	下山	全棟	14	簡耐 2階	維持管理										
	下山第2	100	4	簡耐 2階	個別改善										
		200	2	簡耐 平屋	個別改善										
	下山第3	100	2	簡耐 平屋	個別改善										
		200	2	簡耐 平屋	個別改善										
	四日市	全棟	14	簡耐 2階	維持管理										
	四日市第2	全棟	13	簡耐 平屋	維持管理										
	四日市第3	全棟	12	簡耐 平屋	維持管理										
	森	100	4	簡耐 2階	個別改善										
		200	4	簡耐 2階	個別改善										
	森第2	全棟	8	簡耐 平屋	維持管理										
	森第3	全棟	6	簡耐 平屋	維持管理										
	富山	全棟	8	簡耐 2階	維持管理										
	富山第2	100	6	簡耐 2階	個別改善										
		200	6	簡耐 2階	個別改善										
	小峰	100~300	18	簡耐 2階	用途廃止										
		400	24	中耐 4階	個別改善										
		700	24	中耐 4階	個別改善										
		800	24	中耐 4階	個別改善										
		1100	24	中耐 4階	個別改善										
		900	16	中耐 4階	個別改善										
		1000	24	中耐 4階	個別改善										
500	24	中耐 4階	個別改善												
小塚平	全棟	3	木造 平屋	用途廃止											
坂の上	全棟	3	木造 平屋	用途廃止											
中浜	全棟	21	簡耐 2階	用途廃止											
神子山	全棟	7	木造 平屋	用途廃止											
貴船	100~2400	98	簡耐 2階	用途廃止											
	600	24	中耐 4階	個別改善											
	700	24	中耐 4階	個別改善											
	800	16	中耐 4階	個別改善											
	1000	24	中耐 4階	個別改善											
1100	24	中耐 4階	個別改善												

地域	団地名	棟番号	管理戸数	構想/階数	10年間の事業手法	前期					後期				
						R4年度 (2022)	R5年度 (2023)	R6年度 (2024)	R7年度 (2025)	R8年度 (2026)	R9年度 (2027)	R10年度 (2028)	R11年度 (2029)	R12年度 (2030)	R13年度 (2031)
宇佐	子 安	1	18	中耐 3階	個別改善										
	中須賀	7~19	39	簡耐 平屋	用途廃止										
		100~500	40	低耐 2階	維持管理										
	西 浜	全棟	3	木造 平屋	用途廃止										
	十三掛	全棟	16	簡耐 2階	維持管理										
	長 洲	全棟	18	簡耐 2階	維持管理										
	長洲第2	全棟	10	簡耐 平屋	維持管理										
	長洲第3	全棟	14	簡耐 平屋	維持管理										
	別 府	1	18	中耐 3階	個別改善										
		2	15	中耐 4階	維持管理										
	(特)別府	3	18	中耐 5階	維持管理										
	第2閣	全棟	25	簡耐 平屋	用途廃止										
	渚	100~1200	53	簡耐 2階	建替										
			新規	26		耐火 未定									
		1100	24	中耐 4階	個別改善										
		1000	24	中耐 4階	個別改善										
		1300	16	中耐 4階	個別改善										
		1400	24	中耐 4階	個別改善										
	畑 田	全棟	6	木造 平屋	用途廃止										
	青 森	全棟	41	簡耐 平屋	建替										
		新規	20	耐火 未定											
	封 戸	全棟	4	木造 平屋	用途廃止										
	中 西	全棟	27	簡耐 平屋	用途廃止										
	北宇佐	全棟	41	簡耐 平屋・2階	維持管理										
	北宇佐第2	100	5	簡耐 2階	個別改善										
		200	5	簡耐 2階	個別改善										
		300	2	簡耐 平屋	個別改善										
400		6	簡耐 平屋	個別改善											
500		4	簡耐 2階	個別改善											
600		2	簡耐 2階	個別改善											
大善寺	全棟	17	簡耐 平屋	用途廃止											
瀬 割	全棟	4	簡耐 平屋	維持管理											
苅宇田	100	24	中耐 4階	個別改善											
(公共)住江	1	40	中耐 5階	個別改善											
	2	40	中耐 5階	個別改善											

地域	団地名	棟番号	管理戸数	構想/階数	10年間の事業手法	前期					後期				
						R4年度 (2022)	R5年度 (2023)	R6年度 (2024)	R7年度 (2025)	R8年度 (2026)	R9年度 (2027)	R10年度 (2028)	R11年度 (2029)	R12年度 (2030)	R13年度 (2031)
安心院	下市	全棟	24	簡耐 平屋	維持管理										
	こしき	A	5	簡耐 2階	個別改善										
		B	5	簡耐 2階	個別改善										
		C	5	簡耐 2階	個別改善										
		D	5	簡耐 2階	個別改善										
		E	5	簡耐 2階	個別改善										
		F	5	簡耐 2階	個別改善										
	津房	全棟	6	木造 2階	維持管理										
	(定住)津房	全棟	3	木造 平屋	維持管理										
	深見第1	全棟	6	木造 2階	維持管理										
	深見第2	A	2	木造 2階	維持管理										
	(定住)深見第2	全棟	2	木造 平屋	維持管理										
	佐田	全棟	12	木造 2階	維持管理										
	下毛第1	全棟	9	簡耐 平屋	維持管理										
	下毛第2	全棟	14	簡耐 2階	維持管理										
	木裳第1	全棟	6	簡耐 平屋	維持管理										
	木裳第2	1・2	2	簡耐 平屋	維持管理										
	妻垣	全棟	9	簡耐 2階	維持管理										
	鳥越第1	1	3	簡耐 平屋	用途廃止										
	鳥越第2	1	2	簡耐 平屋	用途廃止										
	鳥越第3	1	2	簡耐 平屋	用途廃止										
	鳥越第4	1	2	簡耐 平屋	用途廃止										
	鳥越第5	1	2	簡耐 2階	用途廃止										
	平山第1	1	3	簡耐 平屋	用途廃止										
	平山第2	1	2	簡耐 平屋	用途廃止										
	大黒原	全棟	6	簡耐 2階	用途廃止										
	榎本第1	全棟	4	簡耐 平屋	維持管理										
	榎本第2	全棟	4	簡耐 平屋	維持管理										
	海の木	全棟	6	木造 2階	維持管理										
	大仏	C	6	中耐 3階	個別改善										
	(特)大仏	A(単身)	4	低耐 2階	個別改善										
		B(単身)	4	低耐 2階	個別改善										
D~G		8	木造 2階	維持管理											
(特)大町	全棟	15	木造 2階	維持管理											
院内	袖山	全棟	15	木造 平屋	用途廃止										
	中央	全棟	10	簡耐 2階	維持管理										
	北部	全棟	10	簡耐 2階	維持管理										
	高並 1	全棟	10	木造 2階	維持管理										
	高並 2	全棟	8	木造 2階	用途廃止										
	中部	全棟	6	木造 2階	維持管理										
	(特)中部	1	16	中耐 4階	個別改善										
	南部	全棟	6	木造 2階	維持管理										
	東 1	全棟	6	簡耐 平屋	用途廃止										
	東 2	全棟	4	簡耐 平屋	用途廃止										
	東 4	全棟	8	簡耐 平屋	維持管理										
	東 5	5	2	簡耐 平屋	用途廃止										
	副 1	全棟	12	簡耐 2階	維持管理										
	副 2	全棟	8	簡耐 2階	維持管理										
	副 3	11	2	簡耐 2階	維持管理										
	副 4	12	2	簡耐 2階	維持管理										
	二日市	全棟	16	簡耐 2階	維持管理										
	御沓	1	14	木造 2階	維持管理										
	(特)御沓	全棟	18	木造 2階	維持管理										
	(定住)下恵良	1・2	3	木造 平屋	維持管理										

## 5 長寿命化計画の実施方針

### 1. 点検の実施方針

入居者の安全性、居住性に関わる不具合箇所の早期発見と、修繕コストの抑制・平準化のための修繕計画策定のため、定期的な点検と日常的な団地巡回による点検を実施します。

定期点検や日常点検の結果は、データベース等に記録し、次回の点検や改善周期の確認、修繕計画等に活用します。

#### (1) 定期点検

全棟を対象として、法定点検（建築基準法第12条で規定する点検）と同等の調査を実施します。

##### 点検方法・箇所

- 建築基準法第12条で規定する有資格者が、目視により12条点検項目の破損、摩耗、変形、滅失等の有無を確認します。

##### 点検周期

- 点検周期は、敷地及び建物は3年に1回、建築設備は年1回とします。

#### (2) 日常点検

全棟を対象として、定期点検の他に日常的な保守点検を実施します。

##### 点検方法・箇所

- 職員により「公営住宅等日常点検マニュアル（平成28年8月 国土交通省住宅局住宅総合整備課）」を参考に、敷地及び地盤、建物外部、避難施設、建築設備等実施します。
- 住戸内部（居室、浴室、便所、台所等）及び住戸設備（電気設備、給水管・排水設備等）の点検は、入居者退去時に実施します。

##### 点検周期

- 点検周期は年1回としますが、定期点検、改善設計時の詳細劣化調査等と時期の調整等を行い、効率的に実施します。

### 2. 計画修繕の実施方針

公営住宅等の長期活用のため、躯体や部位の耐用年数や劣化状況から、将来見込まれる修繕工事の内容等を記載した長期修繕計画を作成し、計画的に修繕を実施します。

- 改善事業の交付金対象となる修繕は、可能な限り改善事業で実施します。
- 長期修繕計画に盛り込む修繕は、大規模で多額の費用を要する、外部改修（外壁、屋上防水）、給排水管改修、水回り改修（浴室、便所、台所）、エレベーター更新とします。
- 関連する複数の部位を同時に修繕したり、団地ごとに修繕する等、修繕コストの縮減や居住者への負担軽減に努めます。
- 維持管理住棟や用途廃止予定住棟は、大規模な修繕は実施しませんが、外壁落下防止や避難設備等の更新等、入居者の安全性に関わる修繕については優先して実施します。
- 修繕履歴は、点検結果と同様にデータベース等に蓄積し、次の点検や長期修繕計画の見直し等に活用します。

### 3. 改善事業の実施方針

改善事業は、安全性や居住性等が確保され、長期活用を図る住棟において、住棟の状況に応じた改善事業を実施します。関連する複数の部位の改善や、団地単位で改善事業を実施することで、コストの縮減や入居者の負担軽減に努めます。

#### (1) 長寿命化型改善

従前より、耐久性の向上や躯体への劣化影響の低減、維持管理の容易性向上のための改善、配管の耐久性・耐食性向上のための改善を行います。

仕上材等の仕様は、改善工事前に行われる改善設計で詳細劣化調査を行い、決定します。

##### 実施する改善内容

- 屋上防水改修
- 外壁改修
- 給排水管更新

#### (2) 安全性確保型改善

非常時に入居者等が円滑に避難できるよう、避難設備や経路の整備・確保のための改善、防犯性や落下・転倒防止等生活事故防止のための改善を行います。

##### 実施する改善内容

- 避難器具設置(救助袋)
- バルコニー手摺改修
- 建具改修(防犯対応ドア・窓)

#### (3) 居住性向上型改善

居住性を向上させるため、住戸設備等の機能向上のための改善を行います。

##### 実施する改善内容

- 水洗化改修

#### (4) 福祉対応型改善

高齢者、障がい者を含めた全ての人が、日常生活を円滑に過ごすための改善を行います。

##### 実施する改善内容

- 風呂改修(高齢者対応)
- 便器改修(高齢者対応)
- 台所改修(高齢者対応)
- 風呂・便所手摺設置

### 4. 建替事業の実施方針

本計画期間内は、渚団地(簡易耐火構造 100～800号、1200号)と、青森団地(1～10号)の建替事業を実施します。

建替えまでの期間は、今まで通り適切に維持管理を行います。

### (1) 建替え方針

- 渚団地は、市街地に立地し生活の利便性がよく、敷地が広く高度利用が図れることから、現地建替えを予定します。
- 青森団地は、周辺に教育施設が立地し、敷地が広いことから、現地建替えを予定します。
- 建替え手法は、市による直接建設のほか、買取り・借上げ公営住宅、PPP/PFI 事業の導入等、様々な整備手法を視野に入れて検討を行います。
- 建替え戸数は、敷地面積、敷地形状を踏まえるとともに、建替え時点での入居状況や将来ストック数を踏まえ決定します。
- コミュニティの形成を図るため、高齢単身・夫婦世帯、子育て世帯が混在できるよう、世帯規模に合わせた型別供給を行います。
- 高齢者、障がい者、子育て世帯が安全に安心して暮らせるよう、住戸及び周辺を含めバリアフリーに重点を置き整備します。
- 住宅、共同施設の整備水準は、「宇佐市市営住宅条例」に基づくとともに、「長寿社会対応住宅設計指針」及び「高齢者が居住する住宅の設計に係る指針」に準拠した適正水準を確保します。
- 建替事業においては、コストの低減を図りながら、自然エネルギーの利用、断熱性の向上、省エネ設備機器の使用、雨水の有効利用、敷地内緑化等、環境負荷の低減に努めます。
- 「公共建築物等における木材の利用の促進に関する法律（公共建築物木造利用促進法）」に対応し、可能な限り地域材の活用を図ります。ただし、構造等については、耐用年限、周辺環境等を考慮し、決定します。

### (2) 入居者への対応方針

- 入居者へ建替え計画・スケジュール、建替え後の家賃の上昇等について、十分な説明を行います。
- 高齢世帯の家賃負担軽減のため、適正な間取り、傾斜家賃制度、他の公営住宅への移転等、多様なメニューを準備し、建替えへの理解を得ます。

### (3) 建替え概要(案)

建替え対象	構造 管理戸数	建替え戸数 (想定)	間取（戸当面積）
渚団地 100～800、 1200号	簡易耐火構造 53戸	26戸程度	・単身・夫婦世帯向：2DK（55㎡程度） ・子育て世帯向：3DK（75㎡程度）
青森団地 1～10号	簡易耐火構造 41戸	20戸程度	

※建替え戸数は、管理戸数の1/2を想定

※戸当面積は、都市居住型誘導居住面積水準より設定

## 5. 用途廃止の実施方針

耐用年限を大幅に経過し老朽化が著しい住棟、耐震性に問題がある住棟、土砂災害等特別警戒区域に立地している住棟等は、安全性・居住性に問題があるため、用途廃止します。

入居者は、他の団地等へ移転を促します。

---

第二期  
宇佐市公営住宅等長寿命化計画

発行：令和4年3月  
宇佐市 建設水道部 建築住宅課  
〒879-0492  
大分県宇佐市大字上田 1030 番地の1

---