

三好市公営住宅等長寿命化計画

提出用

令和3年3月

三好市建設部管理課

1. 公営住宅等ストックの状況

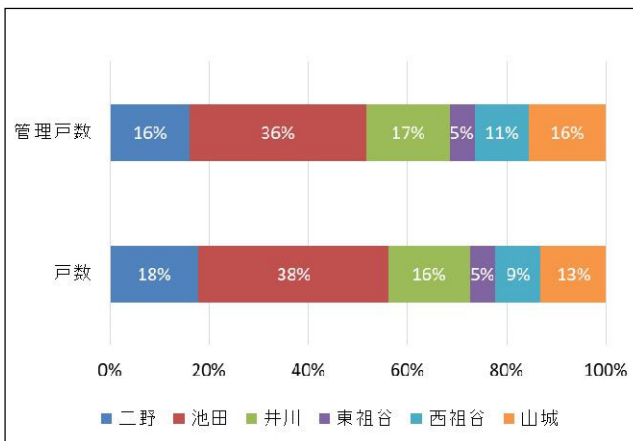
①公営住宅等の管理戸数

【公営住宅等の管理戸数】

本市が管理している公営住宅等 1,111 戸のうち、池田地域が 424 戸（38%）と最も多く、次いで、三野、井川地域が 180～200 戸（16～18%）となっており、立地が市街地に集中している傾向が伺われる。

(単位:戸)

行政区	戸数	管理戸数
三野	200	150
	18%	16%
池田	424	331
	38%	36%
井川	183	158
	16%	17%
東祖谷	58	46
	5%	5%
西祖谷	101	101
	9%	11%
山城	145	145
	13%	16%
合計	1,111	931
	100%	100%

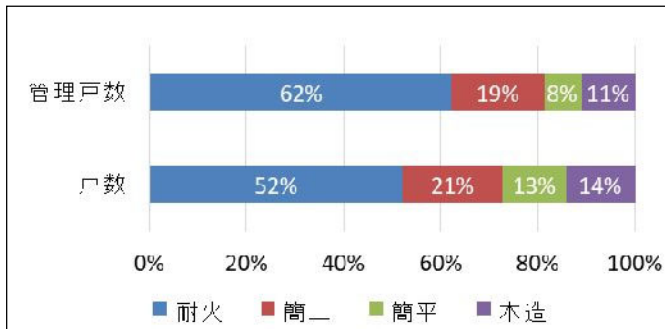


【構造別管理戸数】

本市が管理している公営住宅等では、耐火構造が最も多く 580 戸（52%）となっている。

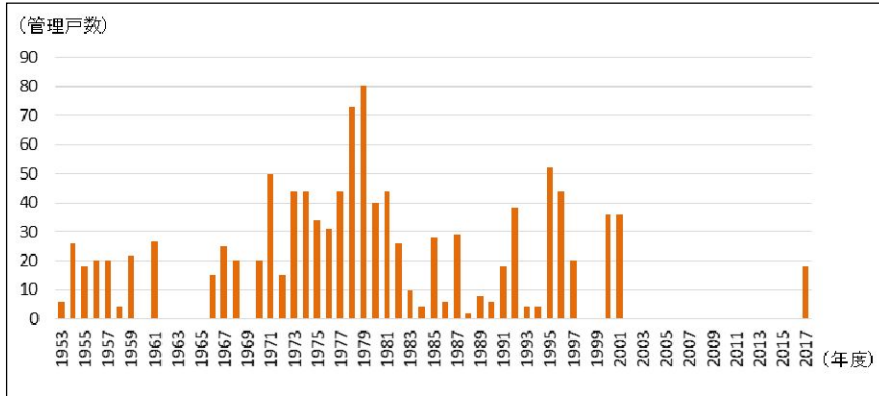
(単位:戸)

行政区	戸数	管理戸数
耐火	580	580
	52%	62%
簡二	228	177
	21%	19%
簡平	145	72
	13%	8%
木造	158	102
	14%	11%
合計	1,111	931
	100%	100%



【建設年度別管理戸数】

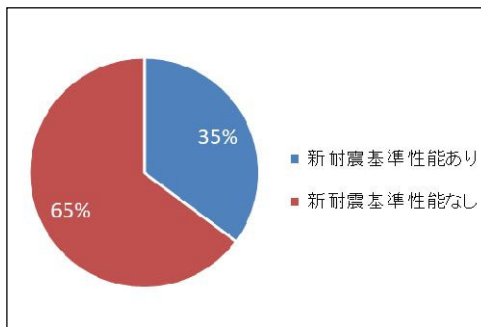
建設年度別では、1970（昭和 45）～1983（昭和 58）年に建設された住戸が 555 戸（50%）となっている。



【新耐震基準性能の有無】

本市における公営住宅等全戸数 1,111 戸のうち、1981（昭和 56）年以前に建設された住宅は 720 戸（65%）となっている。

	戸数	割合
新耐震基準性能あり	391	35%
新耐震基準性能なし	720	65%
合計	1,111	100%



【居住面積水準の状況】

居住面積水準の状況は、2021（令和3）年現在で最低居住面積水準を満たしていない世帯が全体で70戸（8.9%）、誘導居住面積水準を満たしていない世帯は、418戸（52.9%）となっており、最低居住面積未達の世帯は早期に解消を目指していく必要がある。

単位：戸

世帯人数	床面積												計
	~30㎡	30~35㎡	35~40㎡	40~45㎡	45~50㎡	50~55㎡	55~60㎡	60~65㎡	65~70㎡	70~75㎡	75~80㎡	80㎡~	
1人	17	56	27	10	13	30	30	33	42	8	0	0	266
2人	4	37	13	5	5	24	28	54	43	9	2	0	224
3人	1	13	4	4	2	14	13	40	27	6	0	0	124
4人	1	6	3	2	3	9	7	42	36	7	2	0	118
5人	0	2	0	1	1	1	6	19	15	5	2	0	52
6人以上	0	0	0	0	0	1	2	2	0	1	0	0	6
空家	45	103	12	4	2	22	26	44	59	4	0	0	321
合計	68	217	59	26	26	101	112	234	222	40	6	0	1,111

	115	14.6%	一般型誘導居住面積水準以上
	187	23.7%	都市居住型誘導居住面積水準以上～一般型誘導居住面積水準未達
	418	52.9%	最低居住面積水準以上～都市居住型誘導居住面積水準未達
	70	8.9%	最低居住面積水準未達
居住世帯数	790	100.0%	

②公営住宅等入居者の状況

【世帯人員別入居戸数】

公営住宅等の入居者状況を世帯人員別では、単身世帯が最も多く、266世帯（33.7%）となっており、次いで2人世帯が223世帯（28.2%）と2人以下の少人数世帯が61.9%を占めている。

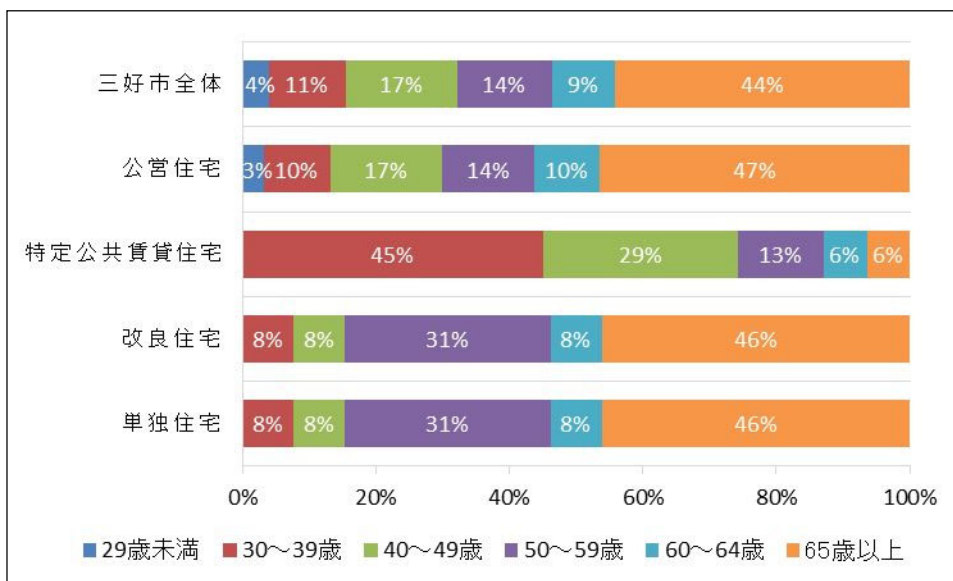
	管理戸数	入居戸数	世帯人員					
			単身	2人	3人	4人	5人	6人以上
三好市	1,111	790	266	223	125	117	53	6
			33.7%	28.2%	15.8%	14.8%	6.7%	0.8%
三野	200	151	56	32	27	24	11	1
			37.1%	21.2%	17.9%	15.9%	7.3%	0.7%
池田	424	303	120	102	39	29	13	-
			39.6%	33.7%	12.9%	9.6%	4.3%	0.0%
山城	145	105	13	33	23	27	8	1
			12.4%	31.4%	21.9%	25.7%	7.6%	1.0%
井川	183	143	37	39	27	23	14	3
			25.9%	27.3%	18.9%	16.1%	9.8%	2.1%
東祖谷	58	32	14	7	3	6	2	-
			43.8%	21.9%	9.4%	18.8%	6.3%	0.0%
西祖谷	101	56	26	10	6	8	5	1
			46.4%	17.9%	10.7%	14.3%	8.9%	1.8%

【世帯主年齢別入居状況】

世帯主年齢別に入居状況を見ると世帯主が65歳以上の世帯が、公営住宅等全体で349世帯（44.2%）となっており、60歳以上では50%以上を超え、高齢化の進行が著しいことが伺える。また、2番目に多いのは40～49歳で132世帯（16.7%）となっており、高齢者予備軍として今後更なる世帯の高齢化が進行すると予測される。

住宅区分別の比率を見ると公営住宅が全体の90%を占めており、約半数が65歳以上となっている。

	管理戸数	入居戸数	世帯主年齢					
			29歳未満	30～39歳	40～49歳	50～59歳	60～64歳	65歳以上
公営住宅	1,011	722	23 3.2%	72 10.0%	121 16.8%	100 13.9%	70 9.7%	336 46.5%
特定公共賃貸住宅	46	31	- 0.0%	14 45.2%	9 29.0%	4 12.9%	2 6.5%	2 6.5%
改良住宅	18	13	- 0.0%	1 7.7%	1 7.7%	4 30.8%	1 7.7%	6 46.2%
単独住宅	36	24	9 37.5%	3 12.5%	1 4.2%	5 20.8%	1 4.2%	5 20.8%
合計	1,111	790	32 4.1%	90 11.4%	132 16.7%	113 14.3%	74 9.4%	349 44.2%

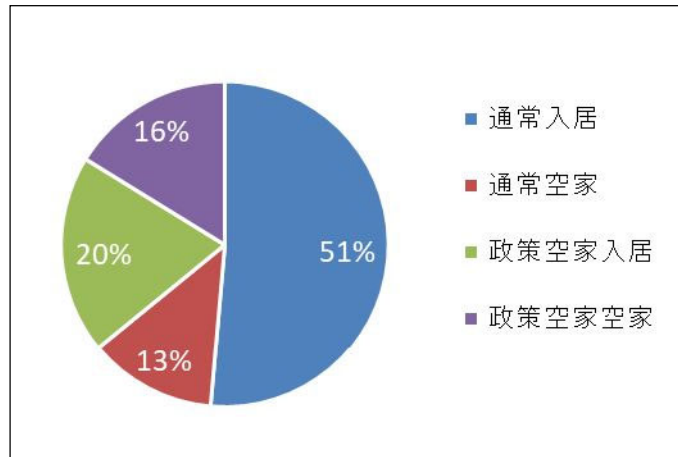


【公営住宅等の空家状況】

政策空家を除く管理戸数 712 戸に対し、571 戸の入居があり、全体としての入居率は 51%である。

(単位:戸)

戸数	通常入居	通常空家	政策空家入居	政策空家空家
1,111	571	141	219	180
100%	51%	13%	20%	16%



2. 長寿命化計画の目的

①背景

公営住宅等の管理にあたって予防保全的な管理・修繕等が建物の長寿命化に重要なことと認識しつつも、厳しい財政状況等によって事後保全的な措置とならざるを得ない状況もふまえつつ、本市が管理する全ての公営住宅等の状況を勘案し、本計画の改定にあたっての背景を整理する。

本市では、1,111戸の住宅を管理し、公営住宅については1,011戸の供給を行っているが、今後は応募状況や社会・経済情勢等を考慮した上で、安全・安心度の高い住宅供給を継続していく必要がある。

その一方で、老朽化が進行している中、既存不適格住宅への対応や厳しい財政状況を踏まえ、効率的・効果的な事業計画に基づく改善・維持修繕により、住宅の長寿命化を図ることが求められている。

②目的

公営住宅等の効率的・効果的なストックマネジメントが求められているなか、社会情勢の変化や本市の現状を踏まえ、本計画の改定にあたっての目的を整理する。

①の背景を踏まえ、住環境の向上と安全・安心な住宅の供給に努めるため、予防保全の観点から計画的な修繕・改善を行い、安全性を確保しつつ効率的・効果的に住宅の維持管理を実施することで、老朽化や劣化による事故等を未然に防ぐとともに、住宅の延命化とライフサイクルコストの縮減を達成し、事業量の平準化を図ることを目的として、「長寿命化計画」を策定する。

3. 長寿命化に関する基本方針

①ストックの状態の把握及び日常的な維持管理の方針

1) 維持管理費用の軽減とストック自体の価値の維持につながる維持管理の実施

質の高い公営住宅等ストックを長期にわたり使用するには、本計画に沿って、計画的な点検、修繕、交換等が必要である。例えば、給水管、排水管等の設備機器等を定期的に点検し、不良部があった場合に、その部分を交換することなどが考えられる。

併せて定期的に点検することは、入居者にとって良好な居住環境を維持する上で必要なだけでなく、長い目でみると、維持管理に係る費用を軽減するとともに、公営住宅等ストック自体の価値の維持につながる。

よって、今後は日常的な保守点検に基づく補修に加え、長期的な計画及び老朽度等に基づいた個別改善及び修繕を計画的に実施し、公営住宅等ストックの長寿命化に努める。

2) 維持管理に関する履歴や内容等を随時確認できる仕組みづくり

計画的かつ確実な点検、補修、交換等を実施していくためには、それら記録をデータベースとして確実に保存・蓄積していくことが重要である。今後は管理する公営住宅等の整備・管理データを充実させ、これまでの維持管理に関する履歴や内容等を随時確認できる仕組みづくりに取り組む。

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

本市の公営住宅等は、修繕周期の異なる多くの部材から成り立っている。よって、これら建築物本体の耐用年数を維持し、長寿命化するためには、各部材の破損等が建築物本体に重大な支障をきたすことにならないよう、予防保全的かつ計画的な補修・取替えを行っていかねばならない。よって、今後は、以下の視点に基づき修繕周期の到来に先だった定期点検を充実することとする。

●耐用年数を満たすまでに、猶予のある住宅を中心に、予防保全的な維持管理及び耐久性の向上等を図る改善を実施することによって、公営住宅等の長寿命化を図る

●公営住宅等が立地する周辺のまち並みなどの環境に及ぼす影響という観点にも配慮しつつ、耐久性向上の改修工事や予防保全的な維持管理を実施することによる修繕周期の延長などによってライフサイクルコスト（建物を企画・設計・建築し、その建物を維持管理して、最後に解体・廃棄するまでの、建物の全生涯に要する費用の総額）の縮減を図る

③公営住宅等ストック活用の基本的な考え方

1) 住宅困窮者への確な対応

本市の公営住宅等ストックは、高齢化や少子化、人口の減少傾向などを背景とした成熟社会における住宅のセーフティネットとして、適切な住居を確保することが困難な低所得者層の居住の安定化を図るとともに、民間賃貸住宅への入居が困難な高齢世帯や母子世帯等に対する的確なストック供給を行うことを目指す。

また、民間賃貸住宅においても、だれもが安心して住みやすい設備の整備促進に対して誘導するなど、公営住宅等だけでなく、民間賃貸住宅も含めた対応を行う。併せて、住宅困窮者に対する的確な公営住宅等の供給を行うために、高額所得者に対して公営住宅等からの転出を求めるとともに、適切な住居への入居を斡旋することとする。

2) 効率的な公営住宅等の活用・更新

既に耐用年数を経過している老朽化した公営住宅等については、建替え及び用途廃止（統廃合）を行うことを基本とするが、昭和40年代後半から昭和50年代にかけて建設された中層耐火の公営住宅等については、耐用年数が20年以上残っており、既存の構造体を耐用年数まで活用する長寿命化事業の実施を検討する。また、建替えや改善事業及び大規模改修を実施する際には、事業費の低減に努めるとともに、維持管理の容易な材料を選定することにより、ランニングコストを含めたライフサイクルコストの抑制に努める。

また、計画期間終了時点においても残存耐用年数に猶予のある住宅をはじめ、既に整備されている良好な木造住宅ストックについては、計画的な修繕を実施し、住宅ストックの長寿命化に努めるとともに、計画期間内の適切な維持管理を行うことで、ストックの有効活用を行う。更に、建替事業や住宅の管理運営においては、民間事業者との連携も積極的に進め、効率的かつ質の高い住宅の供給・整備を行う。

特に民間事業者との連携においては、「借上公営住宅等の供給の促進」など有効な活用手法を検討し、適正供給や老朽化住宅の解消等に寄与する総合的な住宅施策を展開する。

3) 適切な耐震診断と耐震改修による安全性の確保

特に1965（昭和40）年代後半から1975（昭和50）年代前半に建設された中層耐火の公営住宅等のうち、新耐震基準以前のものについては耐震診断結果は「良」となっている。しかし、簡平、簡二の中には耐震性能が不足している建物もみられるため、今後は、適切な耐震診断と併せて耐震改修を行い、地震等の災害に強い建物として安全性の確保を目指す。

4) 行政財産としての住宅用地の有効活用

既に耐用年数を経過している老朽化した公営住宅等について、用途廃止を行う住宅用地については、行政財産として住宅土地の有効活用の視点から、今後新たに供給を行う場合には、高度利用を行うことによる余剰容積率の活用などゆとりある住環境形成を目指す。また、住宅用地として活用できないものについては、駐車場としての活用など、周辺の既存公営住宅等の質的向上に資する活用を検討するとともに、まちづくりの観点から、地域に開かれた公共施設や、地域の防災性能の向上のため公園や広場用地としての活用を目指す。

更に、行政財産としての住宅用地の有効活用として、民間賃貸住宅の供給や定期借地権付き分譲住宅用地への転換等を検討することにも努める。

5) 入居者のニーズへの対応

今後新たに供給を行う住宅については、入居者の世帯状況に対応した複数の住戸タイプを検討するなど、適切な居住水準の確保に努め、多様な世帯が居住する良好な住環境形成を支援する。また、改善を行う住宅については、安全で使いやすい設備等、入居者のニーズを踏まえた対応を行う。

6) 住み慣れた場所に居住できるような住環境形成への貢献

今後新たに供給を行う住宅については、高齢者等福祉施設や子育て支援施設等、地域に開かれた施設との連携を検討するとともに、民間事業者との連携などにより現在の様々な入居者が、引き続き住み慣れた場所に居住できるような住環境形成に資する住宅供給のあり方を検討する。

4. 計画期間

10 年間 【2021（令和 3）年度から 2030（令和 12）年度まで】

本市が管理する全ての公営住宅等の望ましい点検・修繕・改善サイクル等を勧請しつつ、計画期間の設定を行う。

計画期間は、2021（令和 3）年度から 2030（令和 12）年度までの 10 年間とする。なお、計画内容は社会情勢の変化や事業の進捗状況等に応じて、計画期間の中間年において見直しを行うものとする。

<参考>計画期間内の目標管理戸数

公営住宅等の将来需要や、本計画において選定した団地別・住棟別活用手法に加え、長寿命化型改善事業の必要性等についての検討結果等を総合的に踏まえた、本市における計画期間内（10年間）の目標管理戸数を以下のとおりとする。

◆計画期間内の管理予定戸数（1/2）

番号	地域	団地名	構造	建設年度	管理戸数	活用手法						目標管理戸数
						維持管理	改善	改善し 当面維持管理	建替	優先的な 用途廃止	優先的に 改善し 当面維持管理	
1	三野	三野芝生中団地(北の北)	木造	1953	4	-	-	-	-	4	-	0
2	三野	三野芝生南団地(北)	簡平	1965	15	-	-	-	15	-	-	15
3	三野	三野芝生南団地(南)	簡平	1966	15	-	-	-	15	-	-	15
4	三野	三野芝生北団地(南)	簡平	1969	10	-	-	-	10	-	-	10
5	三野	三野芝生北団地(中)	簡二	1970	8	-	-	-	8	-	-	8
6	三野	三野芝生風呂谷団地	簡二	1970	8	-	-	-	-	8	-	0
7	三野	三野芝生西新町団地	簡二	1970	4	-	-	-	-	4	-	0
8	三野	三野加茂野宮東団地	簡二	1970	2	-	-	-	-	2	-	0
9	三野	三野加茂野宮中団地	簡二	1970	2	-	-	-	-	2	-	0
10	三野	三野芝生北団地(北)	簡二	1971	10	-	-	-	10	-	-	10
11	三野	三野芝生北団地(東)	簡二	1972	10	-	-	-	10	-	-	10
12	三野	三野芝生東団地(北)	簡二	1973	15	-	-	-	15	-	-	15
13	三野	三野芝生東団地(南)	簡二	1974	10	-	-	-	10	-	-	10
14	三野	三野芝生第二北団地	耐火	1978	24	-	24	-	-	-	-	24
15	三野	三野芝生北団地(北の北)	簡二	1979	3	-	-	3	-	-	-	3
16	三野	三野芝生南団地(東)	簡二	1980	2	-	-	2	-	-	-	2
17	三野	三野花園団地	耐火	1980	12	-	-	-	12	-	-	12
18	三野	三野加茂野宮西団地	簡二	1983	2	-	-	2	-	-	-	2
19	三野	三野王地団地(A)	耐火	1984	12	-	-	12	-	-	-	12
20	三野	三野芝生第二風呂谷団地	簡二	1985	2	-	-	2	-	-	-	2
21	三野	三野王地団地(B)	耐火	1986	6	-	6	-	-	-	-	6
22	三野	三野太刀野団地	耐火	1989	6	-	6	-	-	-	-	6
23	三野	三野芝生中央団地	耐火	2017	18	18	-	-	-	-	-	18
24	三野	三野芝生第二中央団地(建設中)	耐火	2020	0	-	-	-	-	-	-	0
25	池田	池田池南団地①	木造	1952	6	-	-	-	6	-	-	6
26	池田	池田池南団地②	木造	1953	10	-	-	-	-	10	-	0
27	池田	池田上野団地①	木造	1953	10	-	-	-	-	10	-	0
28	池田	池田中西団地①	木造	1953	2	-	-	-	-	2	-	0
29	池田	池田板野団地①	木造	1954	8	-	-	-	-	8	-	0
30	池田	池田高友団地①	簡平	1954	5	-	-	-	-	5	-	0
31	池田	池田南新町団地①	木造	1954	4	-	-	-	-	4	-	0
32	池田	池田南新町団地②	木造	1955	8	-	-	-	-	8	-	0
33	池田	池田上野団地②	木造	1955	8	-	-	-	-	8	-	0
34	池田	池田上野団地③	木造	1955	4	-	-	-	-	4	-	0
35	池田	池田供養地団地①	木造	1956	12	-	-	-	-	12	-	0
36	池田	池田池南団地③	木造	1956	8	-	-	-	-	8	-	0
37	池田	池田高友団地②	木造	1958	6	-	-	-	-	6	-	0
38	池田	池田供養地団地②	木造	1958	11	-	-	-	-	11	-	0
39	池田	池田中西団地②	木造	1958	5	-	-	-	-	5	-	0
40	池田	池田新町団地①	簡二	1960	20	-	-	-	20	-	-	20
41	池田	池田新町団地②	木造	1960	5	-	-	-	5	-	-	5
42	池田	池田州津団地①	簡二	1966	10	-	-	-	-	10	-	0
43	池田	池田中西団地③	簡平	1967	10	-	-	-	-	10	-	0
44	池田	池田州津団地②	簡二	1970	20	-	-	-	-	20	-	0
45	池田	池田中西A団地	耐火	1973	24	-	24	-	-	-	-	24
46	池田	池田中西B団地	耐火	1972	24	-	24	-	-	-	-	24
47	池田	池田中西C団地	耐火	1974	24	-	24	-	-	-	-	24
48	池田	池田水木A団地	簡平	1976	6	-	-	-	-	6	-	0
49	池田	池田西山浜団地①	木造	1976	4	-	-	-	-	-	4	4
50	池田	池田板野団地②	耐火	1977	24	-	24	-	-	-	-	24
51	池田	池田州津A団地	耐火	1977	24	-	24	-	-	-	-	24
52	池田	池田水木B団地	簡平	1978	4	-	-	-	-	4	-	0
53	池田	池田州津B団地	耐火	1978	24	-	24	-	-	-	-	24
54	池田	池田白地団地	耐火	1978	18	-	18	-	-	-	-	18
55	池田	池田新山団地①	簡二	1979	30	-	30	-	-	-	-	30
56	池田	池田新山団地②	簡二	1980	30	-	30	-	-	-	-	30
57	池田	池田西山浜団地②	簡平	1983	2	-	2	-	-	-	-	2
58	池田	池田西山浜団地③	木造	1985	4	-	4	-	-	-	-	4
59	池田	池田西山浜団地④	木造	1988	2	-	2	-	-	-	-	2
60	池田	池田水木C団地	木造	1992	2	-	2	-	-	-	-	2
61	池田	池田水木D団地	木造	1993	2	-	2	-	-	-	-	2
62	池田	池田水木E団地	木造	1993	2	-	2	-	-	-	-	2
63	池田	池田西山浜団地(改良)	木造	1995	2	-	2	-	-	-	-	2
64	井川	井川女法寺団地	木造	1957	4	-	-	-	-	4	-	0
65	井川	井川中村団地	簡平	1969	10	-	-	-	-	10	-	0
66	井川	井川東中村団地(A)	簡平	1970	6	-	-	-	-	6	-	0
67	井川	井川東中村団地(B)	簡平	1971	5	-	-	-	-	5	-	0
68	井川	井川末団地(A)	簡平	1972	5	-	-	-	-	5	-	0
69	井川	井川末団地(B)	簡平	1973	5	-	-	-	-	5	-	0
70	井川	井川井内坊団地(A)	簡平	1972	5	-	-	-	-	5	-	0

◆計画期間内の管理予定戸数 (2/2)

番号	地域	団地名	構造	建設年度	管理戸数	活用手法					目標管理戸数	
						維持管理	改善	改善し 当面維持管理	建替	優先的な 用途廃止		優先的に 改善し 当面維持管理
71	井川	井川井内坊団地(B)	簡平	1975	5	-	-	-	-	5	-	0
72	井川	井川須賀団地	簡平	1979	7	-	-	-	-	7	-	0
73	井川	井川西井川坊団地	簡平	1981	10	-	-	10	-	-	-	10
74	井川	井川相知2号団地	簡平	1982	10	-	-	10	-	-	-	10
75	井川	井川西新町団地	耐火	1986	20	-	20	-	-	-	-	20
76	井川	井川西井川第2団地	木造	1987	2	-	-	2	-	-	-	2
77	井川	井川西井川坊第2団地	木造	1988	6	-	-	6	-	-	-	6
78	井川	井川西井川第3団地	木造	1991	2	-	2	-	-	-	-	2
79	井川	井川中村南AB団地	耐火	1991	20	-	20	-	-	-	-	20
80	井川	井川中村南C団地	耐火	1994	20	-	20	-	-	-	-	20
81	井川	井川須賀2号AB団地	耐火	1995	12	-	12	-	-	-	-	12
82	井川	井川中津団地	耐火	1995	9	-	9	-	-	-	-	9
83	井川	井川西新町2号団地	耐火	1999	20	-	20	-	-	-	-	20
84	東祖谷	東祖谷落合1号団地	木造	1954	1	-	1	-	-	-	-	1
85	東祖谷	東祖谷菅生1号団地	木造	1960	2	-	-	-	-	2	-	0
86	東祖谷	東祖谷若林団地	簡平	1967	10	-	-	-	-	10	-	0
87	東祖谷	東祖谷新居屋団地	簡二	1975	10	-	-	-	-	-	10	10
88	東祖谷	東祖谷落合2号団地	簡二	1976	10	-	10	-	-	-	-	10
89	東祖谷	東祖谷名頃団地	簡二	1977	5	-	-	-	-	5	-	0
90	東祖谷	東祖谷和田団地	簡二	1977	5	-	-	-	-	5	-	0
91	東祖谷	東祖谷櫻尾団地	簡二	1978	5	-	5	-	-	-	-	5
92	東祖谷	東祖谷菅生2号団地	簡二	1978	5	-	5	-	-	-	-	5
93	東祖谷	東祖谷和田第2団地	木造	1995	5	-	5	-	-	-	-	5
94	西祖谷	西祖谷榎団地	耐火	1977	15	-	15	-	-	-	-	15
95	西祖谷	西祖谷一宇団地	耐火	1984	16	-	16	-	-	-	-	16
96	西祖谷	西祖谷西岡団地	木造	1986	2	-	-	2	-	-	-	2
97	西祖谷	西祖谷第2西岡団地	耐火	1991	16	-	16	-	-	-	-	16
98	西祖谷	西祖谷一宇第2団地	耐火	1995	16	-	16	-	-	-	-	16
99	西祖谷	秘境ふるさと団地	耐火	2000	36	-	36	-	-	-	-	36
100	山城	山城下名1号団地	耐火	1975	16	-	16	-	-	-	-	16
101	山城	山城下川団地	耐火	1976	24	-	24	-	-	-	-	24
102	山城	山城下名2号団地	耐火	1981	16	-	16	-	-	-	-	16
103	山城	山城国政団地	木造	1986	1	-	1	-	-	-	-	1
104	山城	山城西宇1号団地	耐火	1990	18	-	18	-	-	-	-	18
105	山城	山城西宇2号団地	耐火	1992	2	-	2	-	-	-	-	2
106	山城	山城永美団地	耐火	1994	32	-	32	-	-	-	-	32
107	山城	山城河内団地	木造	1996	4	-	4	-	-	-	-	4
108	山城	山城伊予川団地	耐火	1996	16	-	16	-	-	-	-	16
109	山城	山城川口団地	耐火	1999	16	-	16	-	-	-	-	16
合計					1,111	18	647	51	136	245	14	866

5. 長寿命化を図るべき公営住宅等

計画期間中における、本市の公営住宅等ストックの活用手法別戸数を整理する。

<全住棟（公営＋特公賃＋更新）>

	1～5年目	6～10年目	合計
公営住宅等管理戸数* ¹	1,111戸	888戸	907戸
・新規整備事業予定戸数	18戸	0戸	18戸
・改善事業予定戸数(延べ戸数)	47戸	40戸	87戸
・建替事業予定戸数* ²	0戸	69戸	69戸
・用途廃止予定戸数	66戸	199戸	265戸

<特定公共賃貸住宅>

	1～5年目	6～10年目	合計
公営住宅等管理戸数* ¹	42戸	42戸	42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	0戸	0戸	0戸
・改善事業予定戸数(延べ戸数)	3戸	39戸	42戸
・建替事業予定戸数	0戸	0戸	0戸
・用途廃止予定戸数	0戸	0戸	0戸

<改良住宅>

	1～5年目	6～10年目	合計
公営住宅等管理戸数* ¹	17戸	0戸	0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	0戸	0戸	0戸
・改善事業予定戸数(延べ戸数)	0戸	0戸	0戸
・建替事業予定戸数	0戸	0戸	0戸
・用途廃止予定戸数	17戸	0戸	17戸

*1：公営住宅等管理戸数について、1～5年目は1年目の管理戸数を、6～10年目は6年目の管理戸数を、合計は10年目の管理戸数を示している。

*2：建替事業予定戸数は事業実施戸数を記載している。

6. 公営住宅等における建替事業の実施方針

①建替事業等の実施方針

1) 民間事業者のノウハウ等を活用した供給方策の検討

今後、本市における公営住宅等の適切な供給量の確保を進める上では、財政面や管理面において運営が懸念される中、市が直接住宅を建設し供給する方式に加え、民間事業者との連携による新しい公営住宅等の供給方策について積極的に検討していく。

具体的には、将来の公営住宅等の需要減に対応した供給量の調整を行えるよう、老朽化した公営住宅ストックを更新し、民間事業者等が建設・保有する住宅を借り上げるにより供給する「借上公営住宅」の供給や、PFI手法など、民間事業者の資金や運営ノウハウを活用した手法の導入について検討する。

2) まちづくりと連動した一体的な供給方策の検討

本市における公営住宅等の適切な供給量の確保を進める上では、「セーフティネットの確保」だけにとらわれることなく、本市のまちづくり政策や福祉施策との連携による供給枠の確保についても検討を進め、建替えに合わせた高齢者福祉施設や子育て支援施設等の導入など、まちづくりと連動した一体的な供給方策についても検討を進める。

3) 入居者の状況や地域及び市全体の供給バランスに考慮した建替事業の検討

新たな事業手法も含め、各団地での建替事業を行う際には、安全で安心な居住環境を入居者に提供していくため、団地毎の特性、入居者の状況等に応じた適切な建替事業を推進するとともに、各地域や市全体の供給バランスを考慮した検討を行う。

4) 用途廃止用地の有効活用による建替事業支援

財政状況等を勘案した、適切な建替事業を進める上では、用途廃止による用地や、新たな供給方式による余剰地が発生した場合は、周辺地域のまちづくりに寄与する他の用途への活用に加え、売却の可能性についても検討し、収益が得られた際は、建替事業等への事業費に充てるなど、事業支援に資する活用を検討する。

7. 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・改善事業の内容

(維持管理)

- ・計画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

＜主な実施内容＞ 定期点検の充実、計画修繕周期を踏まえた経常修繕の実施

(居住性向上型)

- ・引き続き活用を図る中層耐火構造の団地・住棟を中心に、住戸内部や住棟設備の機能改善・更新を行い、居住性を向上させる。

＜主な実施内容＞ 3箇所給湯の確保、便所水洗化 等

(福祉対応型)

- ・引き続き活用を図る中層耐火構造の団地・住棟等及び木造住宅の団地・住棟を中心に、高齢者等が安全・安心して居住できるよう住戸、共用部等のバリアフリー化を進める。

＜主な実施内容＞ 共用廊下・階段への手すりの設置 等

(安全性確保型)

- ・引き続き活用を図る中層耐火構造の団地・住棟を中心に、躯体の老朽化が進んでいる住棟については、外壁改修時期に併せて必要な補強、補修を行う。

＜主な実施内容＞ 外壁（剥落危険部分・鉄筋爆裂部分等）の改修塗装工事、屋上等の防水層修繕工事 等

(長寿命化型)

- ・引き続き活用を図る中層耐火構造の団地・住棟を中心に、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予防保全的な改善を行う。

＜主な実施内容＞ 屋上等の防水性・断熱性を向上させる工事、外壁・躯体の安全性を向上させる工事、給水・排水配管の耐久性・耐食性向上に資する工事

(その他（屋外施設）)

- ・敷地の有効活用を図り、ライフスタイルに合った駐車・駐輪スペースを確保するとともに、潤いと美しい景観に寄与する植栽スペースを拡張するなど、団地敷地内の屋外施設の再配置を検討し、良好な生活環境を実現する。

＜主な実施内容＞ 駐車スペースの確保、駐輪場の設置、屋外通路等の照明設備の改善等

②住棟単位の修繕・改善事業等一覧

1) 修繕・改善に係る事業予定一覧 <住棟部分>

様式1による。

2) 建替えに係る事業予定一覧

様式2による。

3) 共同施設部分に係る事業予定一覧 <共同施設部分>

様式3による。(該当なし)

8. 長寿命化のための維持管理・改善

長寿命化型改善事業の実施を予定するものと位置づけた団地・住棟についてライフサイクルコスト（LCC）の算出による効果検証を行った結果、長寿命化型候補としたすべての住棟において、LCC改善効果がプラス（長寿命化型による改善効果あり）という結果が得られた。

この結果を踏まえると、以下のような、予防保全的な維持管理等を実施することによる効果が期待される。

<期待される効果>

- 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の実現と維持管理・運営費コストの縮減につながる事が期待される。
- 本計画に基づいた予防保全的な視点に立った点検を行うことにより、現状を把握しながら適切な修繕及び改善の実施と、限られた予算の中で効率的な維持管理につながる事が期待される。

<今後の課題>

本計画に従って、今後本市の公営住宅等ストックを有効・適正に活用していくためには、以下に示すような課題の解決が必要になると考えられる。

1) 改善事業の早期・円滑な推進

移転や一時移転が必要な改善事業の場合等、事業の早期実現と円滑な事業の実施には、入居者の理解と協力を得るよう、可能な限り計画の初期段階から説明会の開催、広報誌の配布等をするなど、入居者の意見・要望を的確に把握するとともに、事業の内容やスケジュール等の周知に努める。

2) 団地内外の生活環境に配慮した改善事業の実施

事業の実施にあたっては、工事車両の出入や工事そのものに対する安全性の確保、騒音対策など、団地内外の生活環境やプライバシーへの配慮に努める。

3) 用途廃止の円滑な推進

用途廃止とする団地・住棟の入居者に対しては、特に高額所得者や収入超過者への退去勧告等によるに他団地・住棟等への適正な転居を推進しつつ、民間住宅等への住み替え斡旋の体制を整えるなどの配慮に努める。

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名： 三好市

住宅の区分： 公営住宅 特定公共
賃貸住宅
(公営住宅) 改善住宅 地域民
(公営住宅) その他 ()

団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設 年度	次期点検時期		修繕・改善事業の内容												LCC 削減効果 (千円/年)	備考
					法定点検	法定点検に 準じた点検	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12				
三野芝生中団地(北の北)	1	1	木造	S29																
三野芝生中団地(北の北)	2	1	木造	S29																
三野芝生中団地(北の北)	3	1	木造	S29																
三野芝生中団地(北の北)	4	1	木造	S29																
三野芝生南団地(北)	1	5	簡平	S41																
三野芝生南団地(北)	2	5	簡平	S41																
三野芝生南団地(北)	3	5	簡平	S41																
三野芝生南団地(南)	1	3	簡平	S42																
三野芝生南団地(南)	2	2	簡平	S42																
三野芝生南団地(南)	3	5	簡平	S42																
三野芝生南団地(南)	4	5	簡平	S42																
三野芝生北団地(南)	1	5	簡平	S45																
三野芝生北団地(南)	2	5	簡平	S45																
三野芝生北団地(中)	1	5	簡二	S46																
三野芝生北団地(中)	2	3	簡二	S46																
三野芝生風呂谷団地	1	2	簡二	S46																
三野芝生風呂谷団地	2	2	簡二	S46																
三野芝生風呂谷団地	3	2	簡二	S46																
三野芝生風呂谷団地	4	2	簡二	S46																
三野芝生西新町団地	1	2	簡二	S46																
三野芝生西新町団地	2	2	簡二	S46																
三野加茂野宮東団地	1	2	簡二	S46																
三野加茂野宮中団地	1	2	簡二	S46																
三野芝生北団地(北)	1	5	簡二	S47																
三野芝生北団地(北)	2	5	簡二	S47																
三野芝生北団地(東)	1	5	簡二	S48																
三野芝生北団地(東)	2	5	簡二	S48																
三野芝生東団地(北)	1	10	簡二	S49																
三野芝生東団地(北)	2	5	簡二	S49																
三野芝生東団地(南)	1	10	簡二	S50																
三野芝生第二北団地	1	12	耐火	S54														1,056		
三野芝生第二北団地	2	12	耐火	S54														1,056		
三野芝生北団地(北の北)	1	3	簡二	S55																

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名： 三好市

住宅の区分： 公営住宅 特定公共
公営住宅 地域民
営住宅 (公共賃貸) 改良住宅 その他 ()

団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設 年度	次期点検時期		修繕・改善事業の内容												LCC 削減効果 (千円/年)	備考
					法定点検	法定点検に 準じた点検	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12				
三野芝生南団地(東)	1	2	筋二	S56																
三野花園団地	1	12	耐火	S56															1,166	
三野加茂野宮西団地	1	2	筋二	S59																
三野王地団地(A)	A	12	耐火	S60															1,192	
三野芝生第二風呂谷団地	1	2	筋二	S61																
三野王地団地(B)	B	6	耐火	S62															582	
三野太刀野団地	1	6	耐火	H2																
三野芝生中央団地	1	18	耐火	H30															1,657	
三野芝生第二中央団地	1	18	耐火	H32															31	
池田池南団地①	1	1	木造	S28																
池田池南団地①	2	1	木造	S28																
池田池南団地①	3	1	木造	S28																
池田池南団地①	4	1	木造	S28																
池田池南団地①	5	1	木造	S28																
池田池南団地①	6	1	木造	S28																
池田池南団地②	1	1	木造	S29																
池田池南団地②	2	1	木造	S29																
池田池南団地②	3	1	木造	S29																
池田池南団地②	4	1	木造	S29																
池田池南団地②	5	1	木造	S29																
池田池南団地②	6	1	木造	S29																
池田池南団地②	7	1	木造	S29																
池田池南団地②	8	1	木造	S29																
池田池南団地②	9	1	木造	S29																
池田池南団地②	10	1	木造	S29																
池田上野団地①	1	1	木造	S29																
池田上野団地①	2	1	木造	S29																
池田上野団地①	3	1	木造	S29																
池田上野団地①	4	1	木造	S29																
池田上野団地①	5	1	木造	S29																
池田上野団地①	6	1	木造	S29																
池田上野団地①	7	1	木造	S29																
池田上野団地①	8	1	木造	S29																

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名： 三好市

住宅の区分： 公営住宅 特定公共
賃貸住宅 地権者
（公営住宅） 改良住宅 その他（ ）

団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設 年度	次期点検時期		修繕・改善事業の内容										LCC 削減効果 (千円/年)	備考
					法定点検	法定点検に 準じた点検	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12		
池田上野団地①	9	1	木造	S29														
池田上野団地①	10	1	木造	S29														
池田中西団地①	1	2	木造	S29														
池田板野団地①	1	1	木造	S30														
池田板野団地①	2	1	木造	S30														
池田板野団地①	3	1	木造	S30														
池田板野団地①	4	1	木造	S30														
池田板野団地①	5	1	木造	S30														
池田板野団地①	6	1	木造	S30														
池田板野団地①	7	1	木造	S30														
池田板野団地①	8	1	木造	S30														
池田高友団地①	1	3	簡平	S30														
池田高友団地①	2	2	簡平	S30														
池田南新町団地①	1	2	木造	S30														
池田南新町団地①	2	2	木造	S30														
池田南新町団地②	1	2	木造	S31														
池田南新町団地②	2	2	木造	S31														
池田南新町団地②	3	2	木造	S31														
池田南新町団地②	4	2	木造	S31														
池田上野団地②	1	1	木造	S31														
池田上野団地②	2	1	木造	S31														
池田上野団地②	3	1	木造	S31														
池田上野団地②	4	1	木造	S31														
池田上野団地②	5	1	木造	S31														
池田上野団地②	6	1	木造	S31														
池田上野団地②	7	1	木造	S31														
池田上野団地②	8	1	木造	S31														
池田上野団地③	1	1	木造	S31														
池田上野団地③	2	1	木造	S31														
池田上野団地③	3	1	木造	S31														
池田上野団地③	4	1	木造	S31														
池田供養地団地①	1	1	木造	S32														
池田供養地団地①	2	1	木造	S32														

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名： 三好市

住宅の区分： 公営住宅 特定公共
賃貸住宅 地域員
（公営住宅） 改良住宅 その他（)

団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設 年度	次期点検時期		修繕・改善事業の内容										LCC 削減効果 (千円/年)	備考
					法定点検	法定点検に 準じた点検	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12		
池田供養地団地①	3	1	木造	S32														
池田供養地団地①	4	1	木造	S32														
池田供養地団地①	5	1	木造	S32														
池田供養地団地①	6	1	木造	S32														
池田供養地団地①	7	1	木造	S32														
池田供養地団地①	8	1	木造	S32														
池田供養地団地①	9	1	木造	S32														
池田供養地団地①	10	1	木造	S32														
池田供養地団地①	11	1	木造	S32														
池田供養地団地①	12	1	木造	S32														
池田池南団地③	1	1	木造	S32														
池田池南団地③	2	1	木造	S32														
池田池南団地③	3	1	木造	S32														
池田池南団地③	4	1	木造	S32														
池田池南団地③	5	1	木造	S32														
池田池南団地③	6	1	木造	S32														
池田池南団地③	7	1	木造	S32														
池田池南団地③	8	1	木造	S32														
池田高友団地②	1	1	木造	S34														
池田高友団地②	2	1	木造	S34														
池田高友団地②	3	1	木造	S34														
池田高友団地②	4	1	木造	S34														
池田高友団地②	5	1	木造	S34														
池田高友団地②	6	1	木造	S34														
池田供養地団地②	1	1	木造	S34														
池田供養地団地②	2	1	木造	S34														
池田供養地団地②	3	1	木造	S34														
池田供養地団地②	4	1	木造	S34														
池田供養地団地②	5	1	木造	S34														
池田供養地団地②	6	1	木造	S34														
池田供養地団地②	7	1	木造	S34														
池田供養地団地②	8	1	木造	S34														
池田供養地団地②	9	1	木造	S34														

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名： 三好市

住宅の区分： 公営住宅 特定公共賃貸住宅 (公共賃貸) 改善住宅 地産地消 (公共賃貸) その他 ()

団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設 年度	次期点検時期		修繕・改善事業の内容												LCC 削減効果 (千円/年)	備考
					法定点検	法定点検に 準じた点検	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12				
池田供養地団地②	10	1	木造	S34																
池田供養地団地②	11	1	木造	S34																
池田中西団地②	1	1	木造	S34																
池田中西団地②	2	1	木造	S34																
池田中西団地②	3	1	木造	S34																
池田中西団地②	4	1	木造	S34																
池田中西団地②	5	1	木造	S34																
池田新町団地①	1	2	簡二	S36																
池田新町団地①	2	6	簡二	S36																
池田新町団地①	3	6	簡二	S36																
池田新町団地①	4	6	簡二	S36																
池田新町団地②	1	2	木造	S36																
池田新町団地②	2	2	木造	S36																
池田新町団地②	3	1	木造	S36																
池田州津団地①	1	4	簡二	S42																
池田州津団地①	2	4	簡二	S42																
池田州津団地①	3	2	簡二	S42																
池田中西団地③	1	2	簡平	S43																
池田中西団地③	2	2	簡平	S43																
池田中西団地③	3	2	簡平	S43																
池田中西団地③	4	2	簡平	S43																
池田中西団地③	5	2	簡平	S43																
池田州津団地②	1	6	簡二	S46																
池田州津団地②	2	7	簡二	S46																
池田州津団地②	3	7	簡二	S46																
池田中西A団地	1	24	耐火	S49														1.423		
池田中西B団地	1	24	耐火	S48														1.347		
池田中西C団地	1	24	耐火	S50														1.793		
池田水木A団地	1	2	簡平	S52																
池田水木A団地	2	4	簡平	S52																
池田西山浜団地①	1	4	木造	S52																
池田板野団地②	1	24	耐火	S53														2.176		
池田州津A団地	1	24	耐火	S53														2.176		

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名： 三好市

住宅の区分： 公営住宅 特定公共
賃貸住宅 地権者
(公営住宅) 改良住宅 その他 ()

団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設 年度	次期点検時期		修繕・改善事業の内容												LCC 削減効果 (千円/年)	備考
					法定点検	法定点検に 準じた点検	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12				
池田水木B団地	1	4	簡平	S54																
池田州津B団地	1	24	耐火	S54														2,112		
池田白地団地	1	18	耐火	S54							外壁改修 (断熱)	内装改修 (工費)						1,584		
池田新山団地①	1	6	簡二	S55																
池田新山団地①	2	6	簡二	S55																
池田新山団地①	3	6	簡二	S55																
池田新山団地①	4	6	簡二	S55																
池田新山団地①	5	6	簡二	S55																
池田新山団地②	1	6	簡二	S56																
池田新山団地②	2	6	簡二	S56																
池田新山団地②	3	6	簡二	S56																
池田新山団地②	4	6	簡二	S56																
池田新山団地②	5	6	簡二	S56																
池田西山浜団地②	1	2	簡平	S59																
池田西山浜団地③	1	2	木造	S61																
池田西山浜団地③	2	2	木造	S61																
池田西山浜団地④	1	2	木造	H1																
池田水木C団地	1	2	木造	H5																
池田水木D団地	1	2	木造	H6																
池田水木E団地	1	2	木造	H6																
池田西山浜団地(改良)	1	2	木造	H8																
井川女法寺団地	1	1	木造	S33																
井川女法寺団地	2	1	木造	S33																
井川女法寺団地	3	1	木造	S33																
井川女法寺団地	4	1	木造	S33																
井川中村団地	1	2	簡平	S45																
井川中村団地	2	2	簡平	S45																
井川中村団地	3	2	簡平	S45																
井川中村団地	4	2	簡平	S45																
井川中村団地	5	2	簡平	S45																
井川東中村団地(A)	1	3	簡平	S46																
井川東中村団地(A)	2	3	簡平	S46																
井川東中村団地(B)	1	3	簡平	S47																

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名： 三好市

住宅の区分： 公営住宅 特定公共
賃貸住宅 地域民
営賃貸住宅
(公営費) 改良住宅 その他 ()

団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設 年度	次期点検時期		修繕・改善事業の内容												LCC 縮減効果 (千円/年)	備考
					法定点検	法定点検に 準じた点検	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12				
井川東中村団地(B)	2	2	簡平	S47																
井川末団地(A)	1	5	簡平	S48																
井川末団地(B)	1	5	簡平	S49																
井川井内坊団地(A)	1	5	簡平	S48																
井川井内坊団地(B)	1	5	簡平	S51																
井川須賀団地	1	3	簡平	S55																
井川須賀団地	2	4	簡平	S55																
井川西井川坊団地	1	5	簡平	S57																
井川西井川坊団地	2	5	簡平	S57																
井川相知2号団地	1	5	簡平	S58																
井川相知2号団地	2	5	簡平	S58																
井川西新町団地	1	20	耐火	S62													屋上防水 水回り改善	775		
井川西井川第2団地	1	1	木造	S63																
井川西井川第2団地	2	1	木造	S63																
井川西井川坊第2団地	1	1	木造	H1																
井川西井川坊第2団地	2	1	木造	H1																
井川西井川坊第2団地	3	1	木造	H1																
井川西井川坊第2団地	4	1	木造	H1																
井川西井川坊第2団地	5	1	木造	H1																
井川西井川坊第2団地	6	1	木造	H1																
井川西井川第3団地	1	1	木造	H4																
井川西井川第3団地	2	1	木造	H4																
井川中村南AB団地	A	8	耐火	H4														724		
井川中村南AB団地	B	12	耐火	H4														1,085		
井川中村南C団地	C	20	耐火	H7														2,267		
井川須賀2号AB団地	A	6	耐火	H8														650		
井川須賀2号AB団地	B	6	耐火	H8														650		
井川中津団地	1	9	耐火	H8														974		
井川西新町2号団地	1	20	耐火	H12														2,359		
東祖谷落合1号団地	1	1	木造	S30						屋上防水 水回り改善 外壁改修										
東祖谷菅生1号団地	1	2	木造	S36																
東祖谷若林団地	1	10	簡平	S43																
東祖谷新居屋団地	1	5	簡二	S51						水回り改善	屋上防水									

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名： 三好市

住宅の区分： 公営住宅 特定公共
賃貸住宅 地域員
（公営住宅） 改良住宅 その他（ ）

団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設 年度	次期点検時期		修繕・改善事業の内容												LCC 縮減効果 (千円/年)	備考
					法定点検	法定点検に 準じた点検	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12				
東祖谷新居屋団地	2	5	筋二	S51						水回り改善		屋上防水								
東祖谷落合2号団地	1	5	筋二	S52																
東祖谷落合2号団地	2	5	筋二	S52																
東祖谷名頃団地	1	5	筋二	S53																
東祖谷和田団地	1	5	筋二	S53																
東祖谷櫻尾団地	1	5	筋二	S54																
東祖谷菅生2号団地	1	5	筋二	S54																
東祖谷和田第2団地	1	5	木造	H8																
西祖谷榎団地	1	15	耐火	S53															134	
西祖谷一字団地	1	16	耐火	S60															109	
西祖谷西岡団地	1	2	木造	S62																
西祖谷第2西岡団地	1	16	耐火	H4															1,447	
西祖谷一字第2団地	1	16	耐火	H8															1,809	
秘境ふるさと団地	1	36	耐火	H13															4,603	
山城下名1号団地	1	16	耐火	S51						外壁改修									1,313	
山城下川団地	1	24	耐火	S52							外壁改修 (部分)	外壁改修 (工事)							2,072	
山城下名2号団地	1	16	耐火	S57						外壁改修									1,553	
山城国政団地	1	1	木造	S62																
山城西字1号団地	1	18	耐火	H3															97	
山城西字2号団地	1	2	耐火	H5																
山城永美団地	1	32	耐火	H7															3,628	
山城河内団地	1	2	木造	H9																
山城河内団地	2	2	木造	H9																
山城伊予川団地	1	16	耐火	H9															1,837	
山城川口団地	1	16	耐火	H12															1,887	

注1) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。
 注2) LCC縮減効果欄は、長寿命化型改善事業、又は全面的改善事業を実施する住棟に関して記載する。

【様式2】新規整備事業及び建替事業の実施予定一覧

事業主体名： 三好市

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

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期点検時期		新規又は建 替整備予定 年度	LCC (千円/年)	備考
					法定点検	法定点検に 準じた点検			
三野芝生北団地 (中)	1	5	簡二	S46			R10~11		30戸建設予定
三野芝生北団地 (北)	1	5	簡二	S47			R16~17		11戸建設予定
三野芝生第二中 央団地	1	18	耐火	R3			R2~3	46	新規建設予定
池田池南団地①	1	1	木造	S28			R11~12		23戸建設予定
池田新町団地①	1	4	簡二	S36			R15~16		37戸建設予定
池田新町団地①	4	4	簡二	S36			R20~21		33戸建設予定
池田新町団地②	1	2	木造	S36			R24~25		66戸建設予定
池田新町団地②	2	2	木造	S36			R27~28		44戸建設予定
池田新町団地②	3	1	木造	S36			R28~29		39戸建設予定
井川女法寺団地	1	2	木造	S33			R9~10		16戸建設予定

