山陽小野田市
市営住宅等
長寿命化計画

令和４年３月

山陽小野田市

目　次

序章．計画策定にあたって 1

（１）計画策定の背景及び目的 1
（２）計画の位置づけ 1
（３）計画期間 2

第１章．市営住宅等の現状分析 3

（１）市営住宅等の現状 3
（２）入居者の状況 17
（３）市営住宅における取り組み状況 21

第２章．市営住宅の劣化状況等の調査 24

（１）劣化状況調査方法 24
（２）劣化状況調査結果（抜粋） 25

第３章．市営住宅の需要と課題 41

（１）公営住宅ストック推計 41
（２）市営住宅等の課題の分析 47

第４章．市営住宅の長寿命化に関する基本方針 48

（１）ストックの状況把握・修繕の実施・データ管理に関する方針 48
（２）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の縮減に関する方針 48

第５章．市営住宅等の活用等に係る事業手法の選定 49

（１）事業手法の選定の考え方 49
（２）1 次判定 51
（３）2 次判定 65
（４）3 次判定 71

第６章．事業の実施方針 75

（１）点検の実施方針 75
（２）計画修繕の実施方針 78
（３）改善事業の実施方針 83
（４）建替事業の実施方針 88
（５）用途廃止の実施方針 90

第７章. 長寿命化のための事業実施計画 91

（１）長寿命化のための事業実施予定一覧 91

（２）ライフサイクルコストとその縮減効果の算出 94

序章．計画策定にあたって

（１）計画策定の背景及び目的

本市は、平成 24 年 3 月に「山陽小野田市営住宅ストック総合活用計画・長寿命化計画」を策定し、これに基づき、市営住宅の長寿命化等を図るための改善事業、老朽化した市営住宅ストックの更新等を進めてきました。

しかし、現行の計画を策定してから 9 年が経過し、その間に、社会情勢や住生活を取り巻く環境、市民ニーズ等も変化していることから、現状に即した市営住宅の有効活用と長寿命化に向けた効果的・効率的な取り組みを進めていくとともに、さらに平成 28 年 8 月には、公営住宅等長寿命化計画策定指針（国土交通省）が改定されたことなどから、現長寿命化計画の見直しが必要となっています。

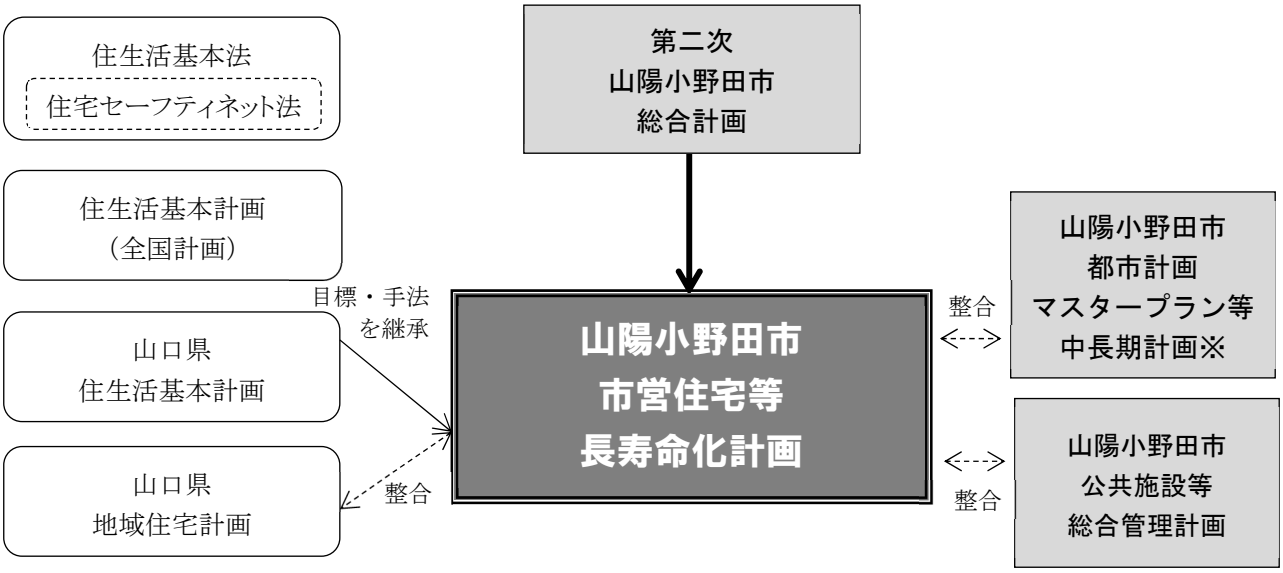
そこで、国の住宅施策動向や新しい策定指針を踏まえ、本市を取り巻く社会動向等に対応しながら、市営住宅等の効率的かつ円滑な整備等と維持管理を図るために本計画を策定します。

計画の対象	23 団地　1,454 戸

・公営住宅等長寿命化計画策定指針：公営住宅等においては、点検の強化及び早期の管理・修繕により更新コストの縮減を目指し、公営住宅等長寿命化計画の策定及びこれに基づく予防保全的管理、長寿命化に資する改善を進めていくため、国で策定された計画の指針

（２）計画の位置づけ

本計画は以下の国や県などの住宅政策を受ける施策として位置づけるものです。



※耐震改修促進住宅、高齢者福祉計画等

（3）計画期間

本計画は、以下の 10 年間を新しい計画期間とします。

なお、計画期間中においても、社会情勢などの変化に伴い、適宜、計画の見直しを行います。

計画期間 （10 年間）	令和 4 年度（2022 年度）から令和 13 年度（2031 年度）

第１章．市営住宅等の現状分析

（１）市営住宅等の現状

①　山陽小野田市内に立地する公的賃貸住宅

令和 2 年 3 月 31 日現在、本市には県営住宅が 9 団地 717 戸、市営住宅が 23 団地 1,454 戸立地しています。

本市は大きく 2 つの地区に区分され、県営住宅は小野田地区に 7 団地 675 戸、山陽地区に 2 団地 42 戸があり、市営住宅は小野田地区に 12 団地 1,044 戸、山陽地区に 11 団地 410 戸があります。

表：公的賃貸住宅の地区別団地数・管理戸数　（令和 2 年 3 月 31 日現在）

	地　区	団地数	管理戸数	割合
県営住宅	小野田	7	675	31.1%
	山　陽	2	42	1.9%
市営住宅	小野田	12	1,044	48.1%
	山　陽	11	410	18.9%
合　計		32	2,171	100.0%

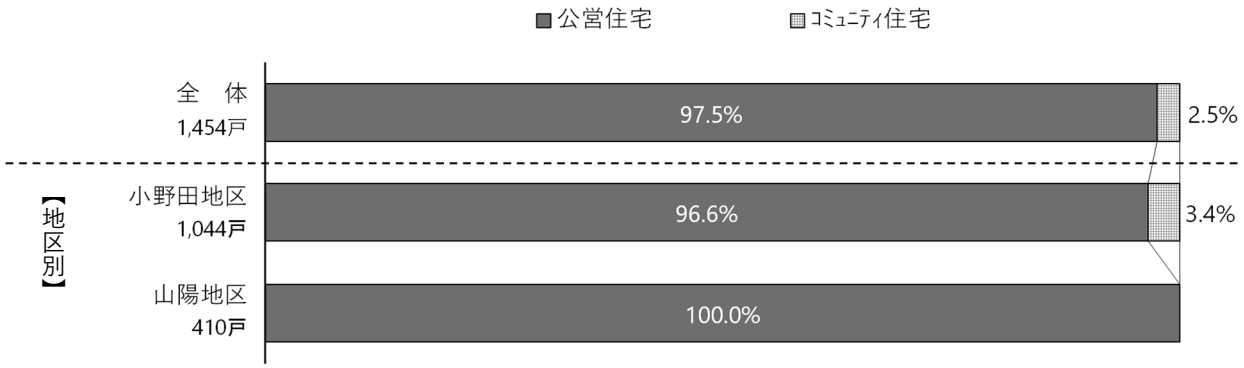
注）割合は、小数点以下第 2 位で四捨五入したため、合計が 100%にならない場合もあります。

②　種別管理戸数

小野田地区には、コミュニティ住宅 36 戸があり、その他は公営住宅（1,418 戸）です。

図表：地区別種別管理戸数・割合

地　区	公営住宅	コミュニティ住宅	合　計
小野田	1,008	36	1,044
山　陽	410	0	410
合　計	1,418	36	1,454



本計画では、市営住宅を以下の種別に区分して整理します。
・公営住宅：公営住宅法に基づき整備された住宅。
・コミュニティ住宅：密集住宅市街地整備促進事業制度要綱に規定する密集住宅市街地整備促進事業の施行に伴い整備された住宅。

表：市営住宅団地一覧

地域	小学校区	番号	団地名	種別	棟名	棟数	構造	階数	建設年度	戸数
小野田	本山	1	本山	公営	A 棟	1	中耐	4	S51	16
				公営	B 棟	1	中耐	4	S52	24
				公営	C 棟	1	中耐	4	S53	24
				公営	D 棟	1	中耐	4	S54	24
				公営	E 棟	1	中耐	4	S55	16
	赤崎	2	赤崎	公営		1	中耐	3	S60	12
	須恵	3	古開作第二	公営	A 棟	1	中耐	3	S62	12
				公営	B 棟	1	中耐	3	S62	12
				公営	C 棟	1	中耐	3	S62	6
				公営	D 棟	1	中耐	3	S63	12
				公営	E 棟	1	中耐	3	S63	12
				公営	F 棟	1	中耐	3	H2	12
				公営	G 棟	1	中耐	3	H2	12
				公営	H-1 棟	1	高耐	7	H1	63
				公営	H-2 棟	1	高耐	7	H4	63
				公営	Ⅰ棟	1	中耐	3	H3	18
				公営	J 棟	1	中耐	3	H2	18
		4	古開作	公営	A 棟	1	中耐	4	S56	16
				公営	B 棟	1	中耐	4	S57	24
				公営	C 棟	1	中耐	4	S58	24
				公営	D 棟	1	中耐	4	S59	24
				公営	E 棟	1	中耐	4	S61	24
		5	古開作第一	公営		1	木平	1	S33	1
				公営		2	簡平	1	S33	10
		6	港	公営	A 棟	1	中耐	4	H12	12
				公営	B 棟	1	中耐	4	H11	12
				公営	C 棟	1	中耐	4	H9	12
				公営	D 棟	1	中耐	4	H7	20
		7	叶松	公営		7	簡平	1	S43	28
				公営		1	簡 2	2	S44	6
				公営		11	簡平	1	S44	44
				公営		2	簡 2	2	S45	12
				公営		11	簡平	1	S45	44
				公営		4	簡平	1	S43	16
	小野田	8	南中川第二	公営		19	木平	1	S32	19
		9	南中川山手	公営	A 棟	1	中耐	3	H4	6
				公営	B 棟	1	中耐	3	H4	6
	高泊	10	神帆	コミュニティ	A 棟	1	中耐	3	H14	12
				コミュニティ	B 棟	1	中耐	3	H11	12
				コミュニティ	C 棟	1	中耐	3	H9	12
				公営	D 棟	1	中耐	4	H16	20
	高千帆	11	平原	公営		3	木平	1	H21	7
				公営		3	木平	1	H19	6
				公営		1	木 2	2	H21	2
				公営		2	木 2	2	H19	4
				公営		2	木平	1	H18	5
				公営		3	木 2	2	H18	6
				公営		4	木平	1	H17	10
				公営		5	簡平	1	S42	20
				公営		2	簡 2	2	S42	12
				公営		10	簡平	1	S41	40

地域	小学校区	番号	団地名	種別	棟名	棟数	構造	階数	建設年度	戸数
小野田	有帆	12	有帆	公営		4	簡 2	2	S46	24
				公営		6	簡 2	2	S47	36
				公営		7	簡 2	2	S49	42
				公営		3	簡 2	2	S50	18
				公営	A 棟	1	中耐	4	S48	24
				公営	B 棟	1	中耐	4	S48	16
小野田	－	－	小計	－	－	147	－	－	－	1,044
山陽	厚狭	13	西善寺	公営		2	簡平	1	S42	8
				公営		2	簡 2	2	S44	12
				公営		1	簡 2	2	S45	6
		14	成松	公営	1 棟	1	中耐	3	S62	12
	出合	15	萩原	公営		6	木平	1	S36	6
				公営		2	簡平	1	S41	8
				公営		4	簡 2	2	S50	22
				公営		4	簡 2	2	S52	24
				公営		5	簡 2	2	S54	25
				公営		3	簡 2	2	S57	10
				公営	1 棟	1	中耐	3	H17	12
		16	南萩原	公営	1 棟	1	中耐	4	H1	16
				公営	2 棟	1	中耐	4	H3	16
				公営	3 棟	1	中耐	4	H4	16
		17	石丸	公営		1	簡 2	2	S47	6
				公営		2	簡 2	2	S48	12
				公営		5	簡 2	2	S56	10
	厚陽	18	厚陽	公営		2	簡 2	2	S46	10
				公営		2	簡 2	2	S47	12
				公営		1	簡 2	2	S48	6
				公営		3	簡 2	2	S49	18
	津布田	19	大河内	公営		4	簡 2	2	S51	24
				公営		4	簡 2	2	S53	24
				公営		1	中耐	4	S55	16
	埴生	20	漁民 AP	公営		2	簡 2	2	S43	12
				公営		2	簡 2	2	S45	10
		21	大喜園	公営		1	木平	1	S28	1
				公営		3	木平	1	S29	3
				公営		7	木平	1	S31	7
		22	吉田地	公営		5	木平	1	S33	5
				公営		7	木平	1	S34	7
				公営		1	木平	1	S35	1
				公営		3	木平	1	S36	3
		23	前場	公営	1 棟	1	中耐	3	S61	12
				公営	2 棟	1	中耐	3	H7	12
				公営	3 棟	1	中耐	3	H10	6
山陽	－	－	小計	－	－	93	－	－	－	410
合計				－	－	240	－	－	－	1,454

※建設年度は、竣工した年度です。

※構造における「高耐」は高層（6 階建以上）耐火構造、「中耐」は中層（3～5 階建）耐火構造、「簡 2」は簡易耐火構造 2 階建、「簡平」は簡易耐火構造平屋建、「木 2」は木造 2 階建、「木平」は木造平屋建を指します。

図：公的賃貸住宅団地位置図

③ 構造別管理戸数

全体では、中層耐火が 624 戸と最も多く、全体の 42.9%を占めます。

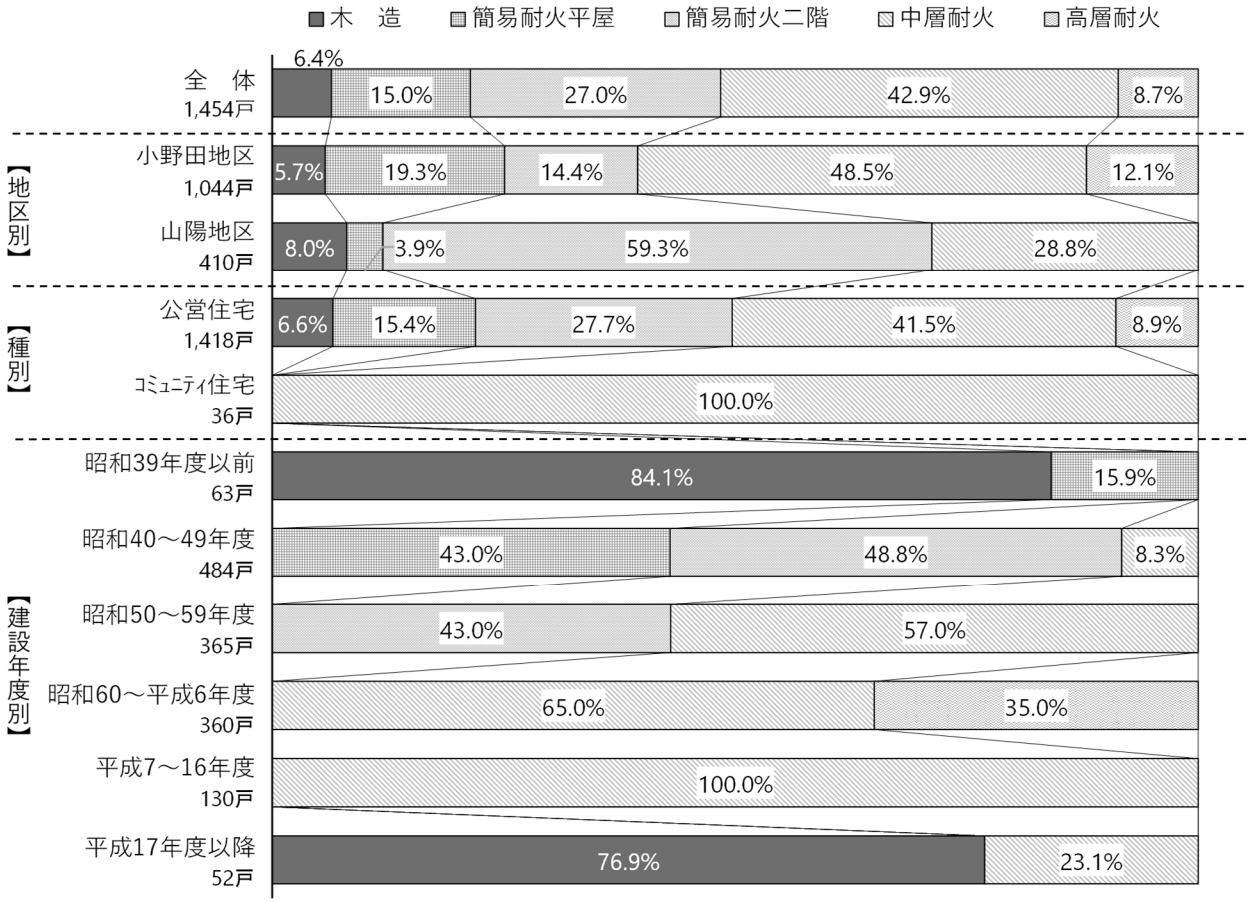
地区別では、山陽地区で簡易耐火二階が半数以上を占めています。

種別ではコミュニティ住宅は全て中層耐火となっています。

建設年度別では、昭和 39 年度以前は木造が 84.1%を占め、昭和 40 年代から 50 年代にかけて簡易耐火平屋・簡易耐火二階、昭和 50 年代以降は耐火が建設されています。また平成 7～16 年度は全てが中層耐火で、平成 17 年度以降は、木造が 76.9%を占めています。

図表：地区別構造別管理戸数・割合

地　区	木　造	簡易耐火平屋	簡易耐火二階	中層耐火	高層耐火	合　計
小野田	60	202	150	506	126	1,044
山　陽	33	16	243	118	0	410
合　計	93	218	393	624	126	1,454



注）各内訳の割合は、小数点以下第 2 位で四捨五入したため、合計が 100%にならない場合もあります。

・耐火：主要構造部が耐火構造（建築基準法で規定）等であるもの。
・簡易耐火：主要構造部が準耐火構造（建築基準法で規定）としたもので一定の耐火性を有するもの。

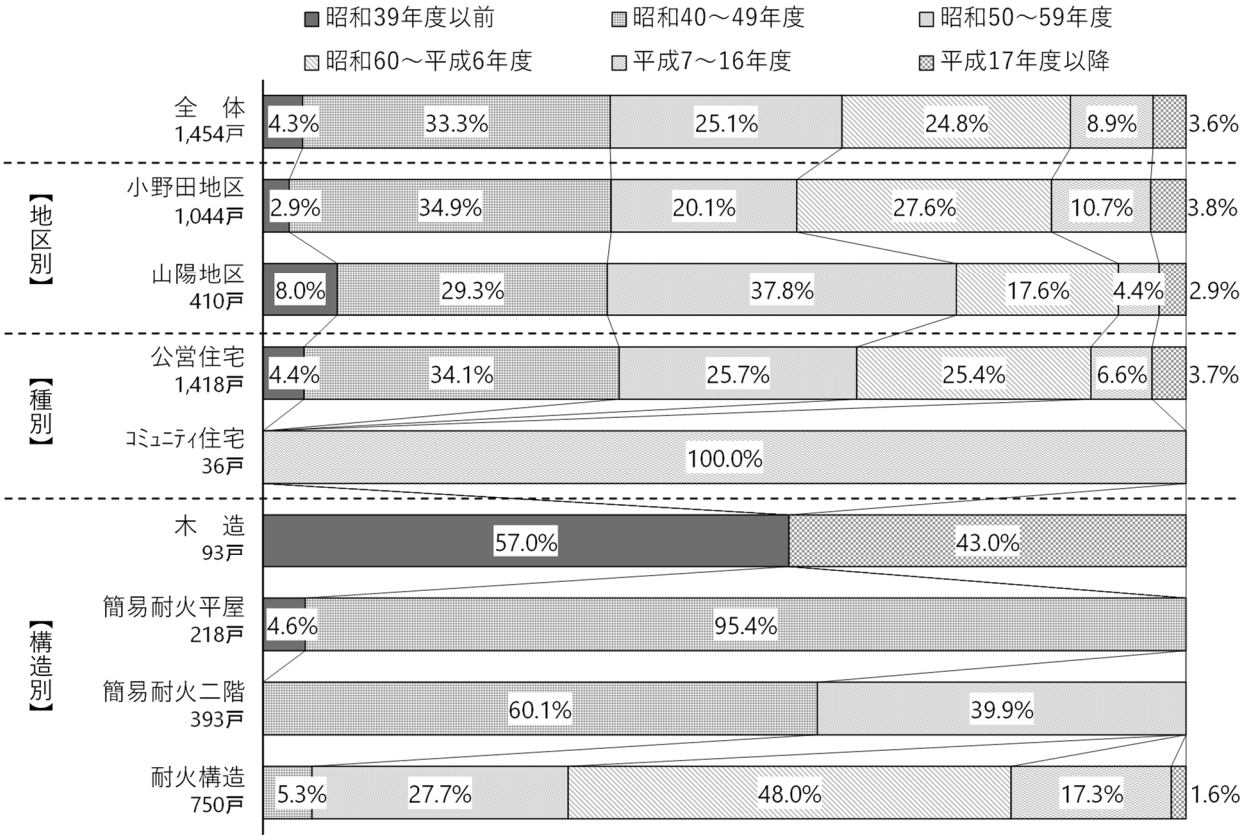
④　建設年度別管理戸数

全体では、昭和 40～49 年度が 33.3%と最も多くなっており、昭和 39 年度以前に建設された住戸も 4.3%を占めます。

構造別では、木造が昭和 39 年度以前と平成 17 年度以降に 2 分されています。簡易耐火平屋のほとんどが昭和 40 年代、簡易耐火二階は昭和 40～50 年代に建設されています。耐火構造（中層耐火・高層耐火）は、昭和 60～平成 6 年度に約半数が建設されています。

図表：地区別建設年度別管理戸数・割合

地　区	昭和 39 年度以前	昭和 40～49 年度	昭和 50～59 年度	昭和 60～平成 6 年度	平成 7～16 年度	平成 17 年度以降	合計
小野田	30	364	210	288	112	40	1,044
山　陽	33	120	155	72	18	12	410
合　計	63	484	365	360	130	52	1,454



注）各内訳の割合は、小数点以下第 2 位で四捨五入したため、合計が 100%にならない場合もあります。

⑤ 耐用年限の超過状況

公営住宅法上の耐用年限を超過している住戸は、計画策定時点（令和 3 年度末）では 571 戸（全体の 39.3%）、計画期間末の令和 13 年度末では 664 戸（45.7%）となっています。

構造別にみると、計画策定時点で木造は 57.0%、簡易耐火平屋は 100.0%、簡易耐火二階は 76.3%が耐用年限を超過しています。簡易耐火二階については計画期間末で全て（100.0%）が耐用年限を超過します。

表：地区別耐用年限別戸数

構造		耐用年限	区分	令和 3 年度末（2021 年度末）			令和 13 年度末（2031 年度末）			管理戸数
				耐用年限超過	同 1/2 超過	同 1/2 未超過	耐用年限超過	同 1/2 超過	同 1/2 未超過	
全体		—	戸数	571	981	473	664	1,344	110	1,454
			割合	39.3%	67.5%	32.5%	45.7%	92.4%	7.6%	100.0%
地区別	小野田	—	戸数	372	661	383	372	952	92	1,044
			割合	35.6%	63.3%	36.7%	35.6%	91.2%	8.8%	100.0%
	山 陽	—	戸数	199	320	90	292	392	18	410
			割合	48.5%	78.0%	22.0%	71.2%	95.6%	4.4%	100.0%
構造別	木 造	30 年	戸数	53	74	19	53	93	0	93
			割合	57.0%	79.6%	20.4%	57.0%	100.0%	0.0%	100.0%
	簡易耐火平屋	30 年	戸数	218	218	0	218	218	0	218
			割合	100.0%	100.0%	0.0%	100.0%	100.0%	0.0%	100.0%
	簡易耐火二階	45 年	戸数	300	393	0	393	393	0	393
			割合	76.3%	100.0%	0.0%	100.0%	100.0%	0.0%	100.0%
	耐 火	70 年	戸数	0	296	454	0	640	110	750
			割合	0.0%	39.5%	60.5%	0.0%	85.3%	14.7%	100.0%

注）各内訳の割合は、小数点以下第 2 位で四捨五入したため、合計が 100%にならない場合もあります。

・耐用年限（公営住宅法）：「公営住宅法施行令」で定められており、経年変化等による劣化に対して安全性等が確保しうる期間。

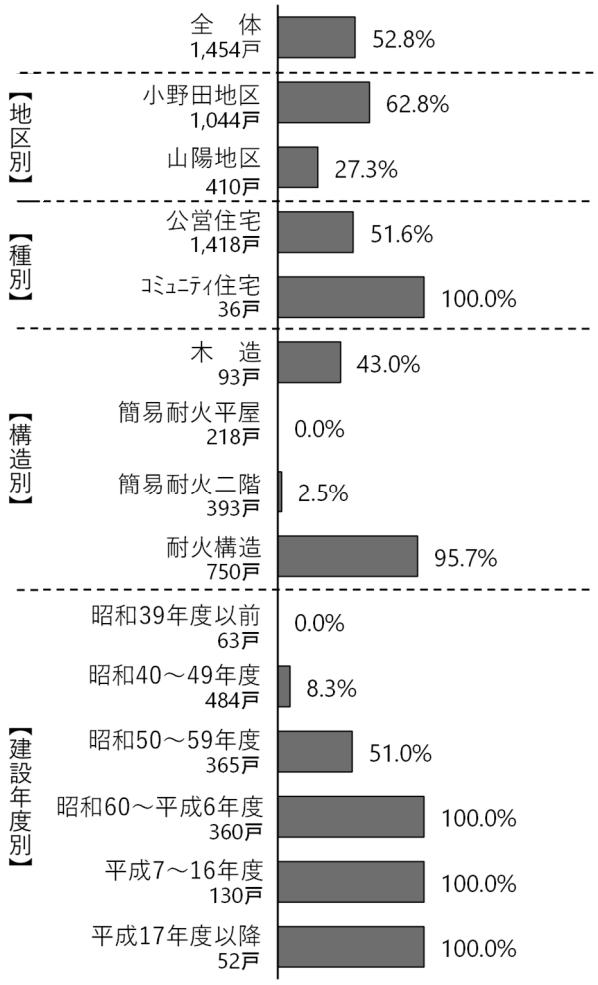
⑥　新耐震基準の確保の確認状況

耐用年限を超過し、除却予定の木造や簡易耐火住宅を除いて、耐火構造の耐震化率は 95.7%となっています。

また、昭和 60 年度以降の住戸では 100.0%となっています。

・新耐震基準:現行の建築基準法に規定されている耐震設計基準のこと。昭和 56 年 6 月から適用された。震度 5 程度の中地震に対しては構造体への軽微な損傷にとどめ、震度 6 程度の大地震では倒壊を防ぐことを目標としている。

図：地区別種別構造別建設年度別
新耐震基準確保の確認された住戸率



⑦　避難・居住性に関する設備の状況

1）防火区画の確保の状況

防火区画については、設置が必要な住棟については、全て確保されています。

表：構造別防火区画の確保戸数

	区分	防火区画		防火区画対象外	管理戸数
		確保	未確保		
全　体	戸数	750	0	704	1,454
	割合	51.6%	0.0%	48.4%	100.0%
木　造	戸数	0	0	93	93
	割合	0.0%	0.0%	100.0%	100.0%
簡易耐火平屋	戸数	0	0	218	218
	割合	0.0%	0.0%	100.0%	100.0%
簡易耐火二階	戸数	0	0	393	393
	割合	0.0%	0.0%	100.0%	100.0%
耐　火	戸数	750	0	0	750
	割合	100.0%	0.0%	0.0%	100.0%

・防火区画：防火区画は火災が発生した際に火災の拡大被害を最小限に抑えるために、建築物の区画を制限したもので建築基準法により定められている。建物の構造や用途、規模、高さ、構造等により必要な区画が定められている。

２）二方向避難の状況

二方向避難については、設置が必要な住棟については、全て確保されています。

表：構造別二方向避難の確保戸数

	区分	二方向避難		二方向避難対象外	管理戸数
		確保	未確保		
全 体	戸数	750	0	704	1,454
	割合	51.6%	0.0%	48.4%	100.0%
木 造	戸数	0	0	93	93
	割合	0.0%	0.0%	100.0%	100.0%
簡易耐火平屋	戸数	0	0	218	218
	割合	0.0%	0.0%	100.0%	100.0%
簡易耐火二階	戸数	0	0	393	393
	割合	0.0%	0.0%	100.0%	100.0%
耐 火	戸数	750	0	0	750
	割合	100.0%	0.0%	0.0%	100.0%

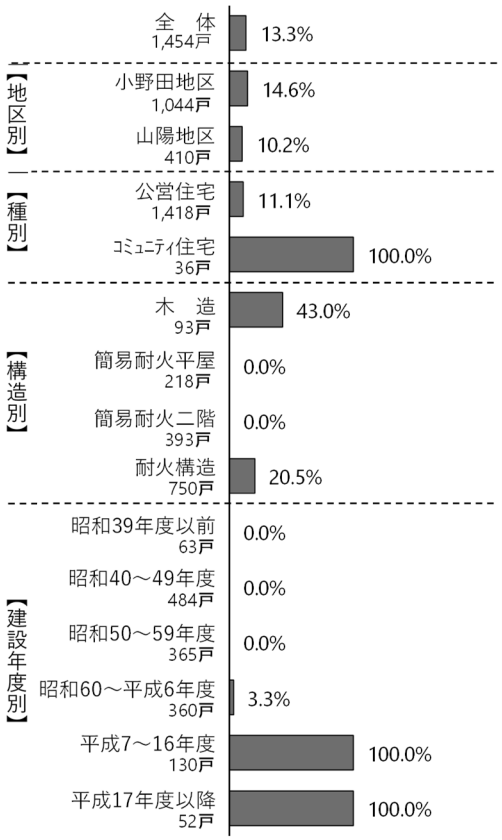
・二方向避難：火災等の災害発生時に、一つの避難路が塞がれてももう一方を選択できるように階段、バルコニーなどの避難経路を確保すること。長屋形式の住棟は、玄関と各居室から直接屋外に避難できるため、対象外として整理している。

３）3 点給湯、浴槽・浴室の確保の状況

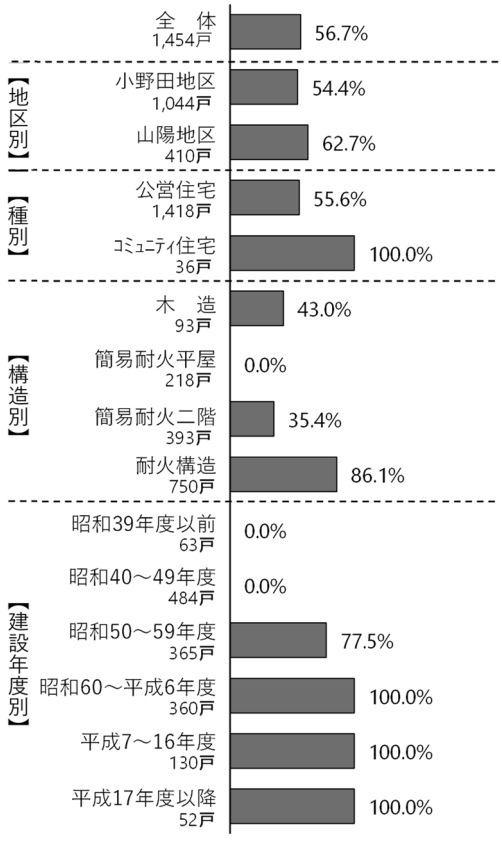
3 点給湯（台所・浴室・洗面台での給湯確保）については、全体では 13.3%の住戸で確保されており、コミュニティ住宅や平成 7 年度以降の住戸では全ての住戸で確保されています。

浴槽・浴室については、全体で 56.7%の住戸で確保されており、コミュニティ住宅と昭和 60 年度以降の住戸では全ての住戸で確保されています。

表：地区別種別構造別建設年度別
3 点給湯の確保状況



表：地区別種別構造別建設年度別
浴槽・浴室の確保状況



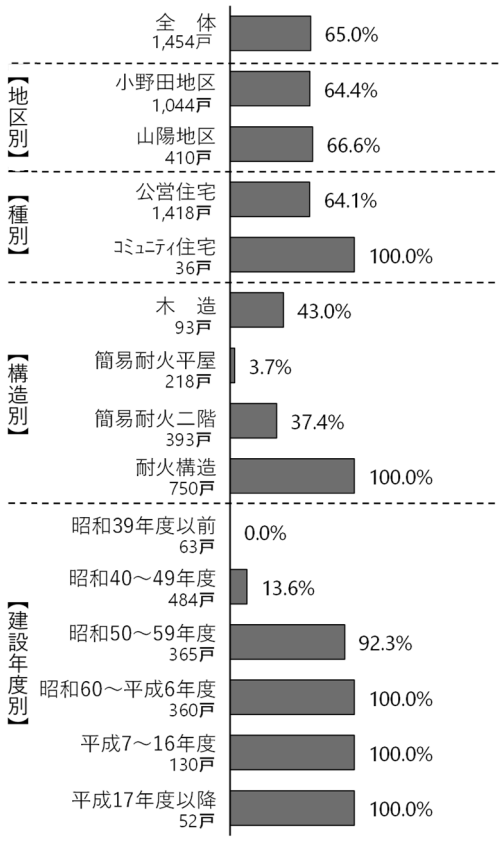
４）水洗化の状況

便所が水洗化されている住戸は全体の 65.0%を占めます。

コミュニティ住宅や耐火構造住宅では全ての住戸で水洗化されています。

また建設年度別では、昭和 50～59 年度も 9 割以上、昭和 60 年度以降では全ての住戸で水洗化されています。

図：地区別種別構造別建設年度別水洗化率

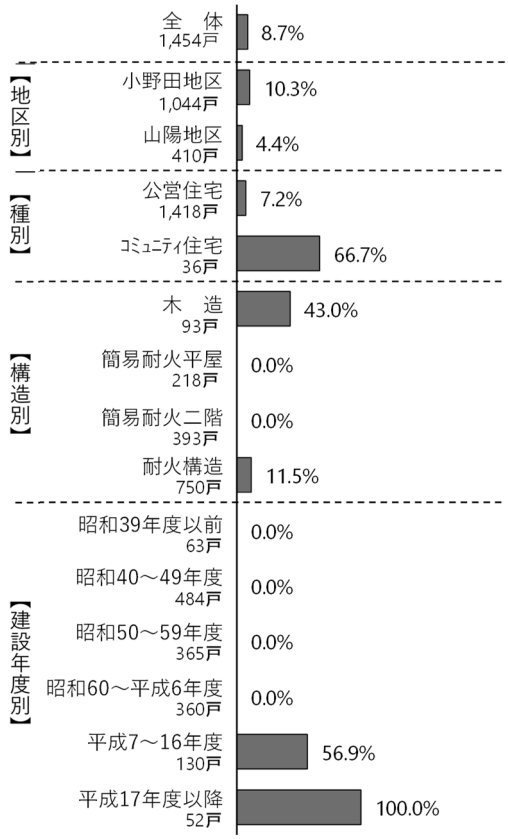


５）バリアフリー化・環境配慮への対応状況

住戸におけるバリアフリー化については、平成 10 年の公営住宅整備基準を満たす住戸は全体の 8.7%を占めます。

また次世代省エネルギー基準を満たす住戸はありません。

図：地区別種別構造別建設年度別
住戸のバリアフリー化率



・バリアフリー：建築設計において、段差や仕切りをなくすなど高齢者や障がい者に配慮をすること
・次世代省エネルギー基準：
『エネルギーの使用の合理化に関する法律』に基づき平成 11 年に制定された基準（現在の省エネルギー基準）

６）エレベーターの設置状況

エレベーターの設置については、公営住宅整備基準で新たに住宅等を整備する住棟について昭和 50 年度から 6 階建以上、平成 14 年度からは 3 階建以上の住棟に対して設置が義務付けられています。

本市では、平成元年度に建設された古開作第二団地 H-1 棟（7 階建)、平成 4 年度に建設された古開作第二団地 H-2 棟（7 階建)、平成 16 年度に建設された神帆団地 D 棟（4 階建)、平成 17 年度に建設された萩原団地 1 棟（3 階建）にエレベーターが設置されています。

表：エレベーター設置住棟の状況

地区	団地名	棟 名	建設年度	構 造	階 数	戸 数
小野田	古開作第二	H-1 棟	H1	高層耐火	7 階	63 戸
	古開作第二	H-2 棟	H4	高層耐火	7 階	63 戸
	神 帆	D 棟	H16	中層耐火	4 階	20 戸
山 陽	萩 原	1 棟	H17	中層耐火	3 階	12 戸
合 計	―	4 棟	―	―	―	158 戸

７）車椅子対応住宅の状況

車椅子対応住宅は、6 団地で 11 戸が整備されています。

表：車椅子対応住宅の状況

地区	団地名	棟 名	建設年度	構 造	車椅子 対応住宅
小野田	古開作第二	F 棟	H2	中層耐火	1 戸
	港	A～D 棟	H7～12	中層耐火	4 戸
	叶 松	―	S42･45	簡易耐火平屋	2 戸
	神 帆	D 棟	H16	中層耐火	1 戸
	平 原	10	H18	木造平屋	2 戸
山 陽	前 場	3 棟	H10	中層耐火	1 戸
合 計	6 団地	―	―	―	11 戸

⑧　住戸面積の状況

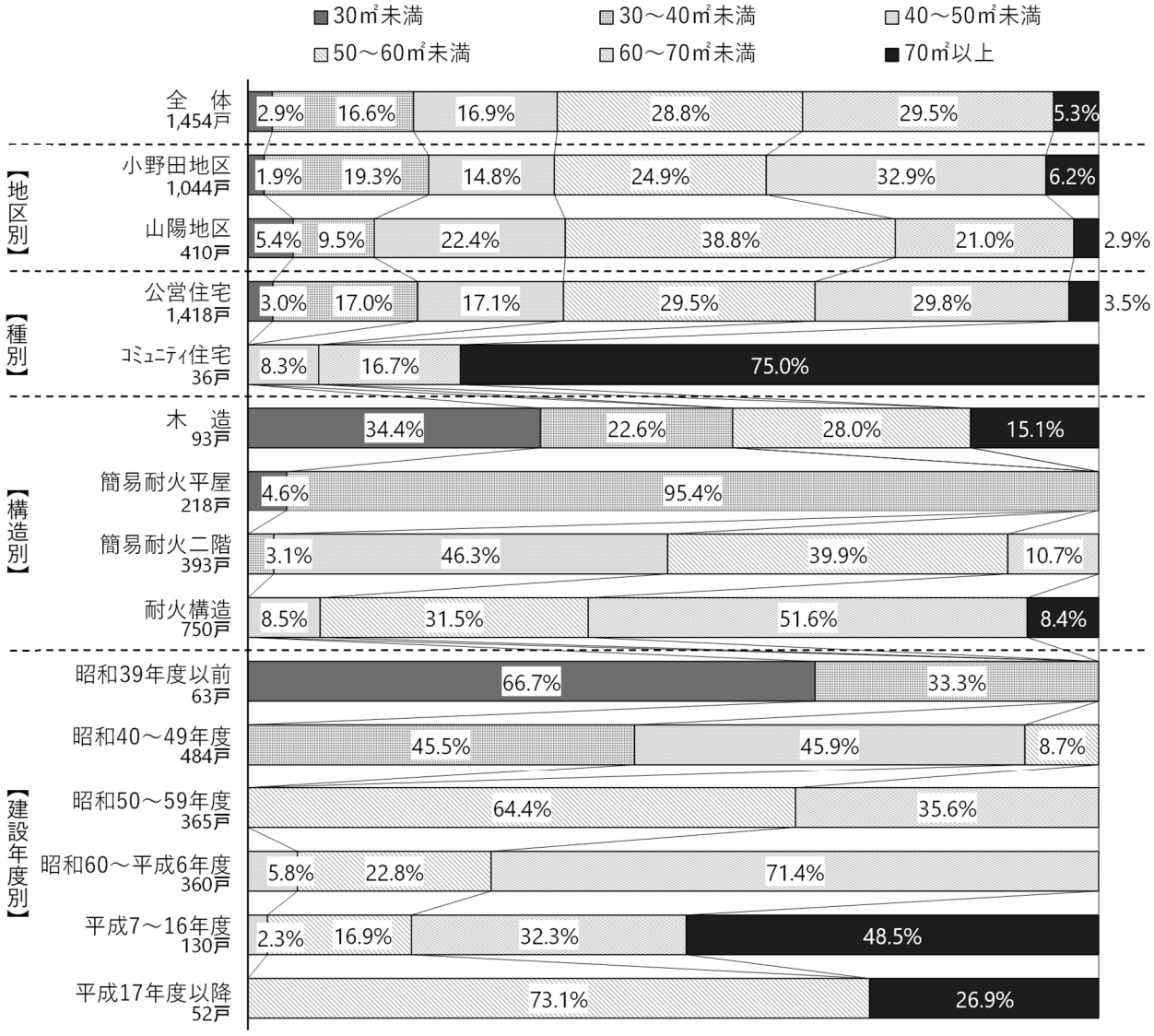
１）住戸面積別戸数

全体では、60～70 ㎡未満（29.5%）、50～60 ㎡未満（28.8%）が多くなっています。

種別ではコミュニティ住宅の 75.0%が 70 ㎡以上となっています。

建設年度別では、古い住戸ほど狭く、近年供給された住戸になるにつれ、規模の大きい住戸も供給されるようになっています。

図：地区別種別構造別建設年度別住戸面積別戸数・割合



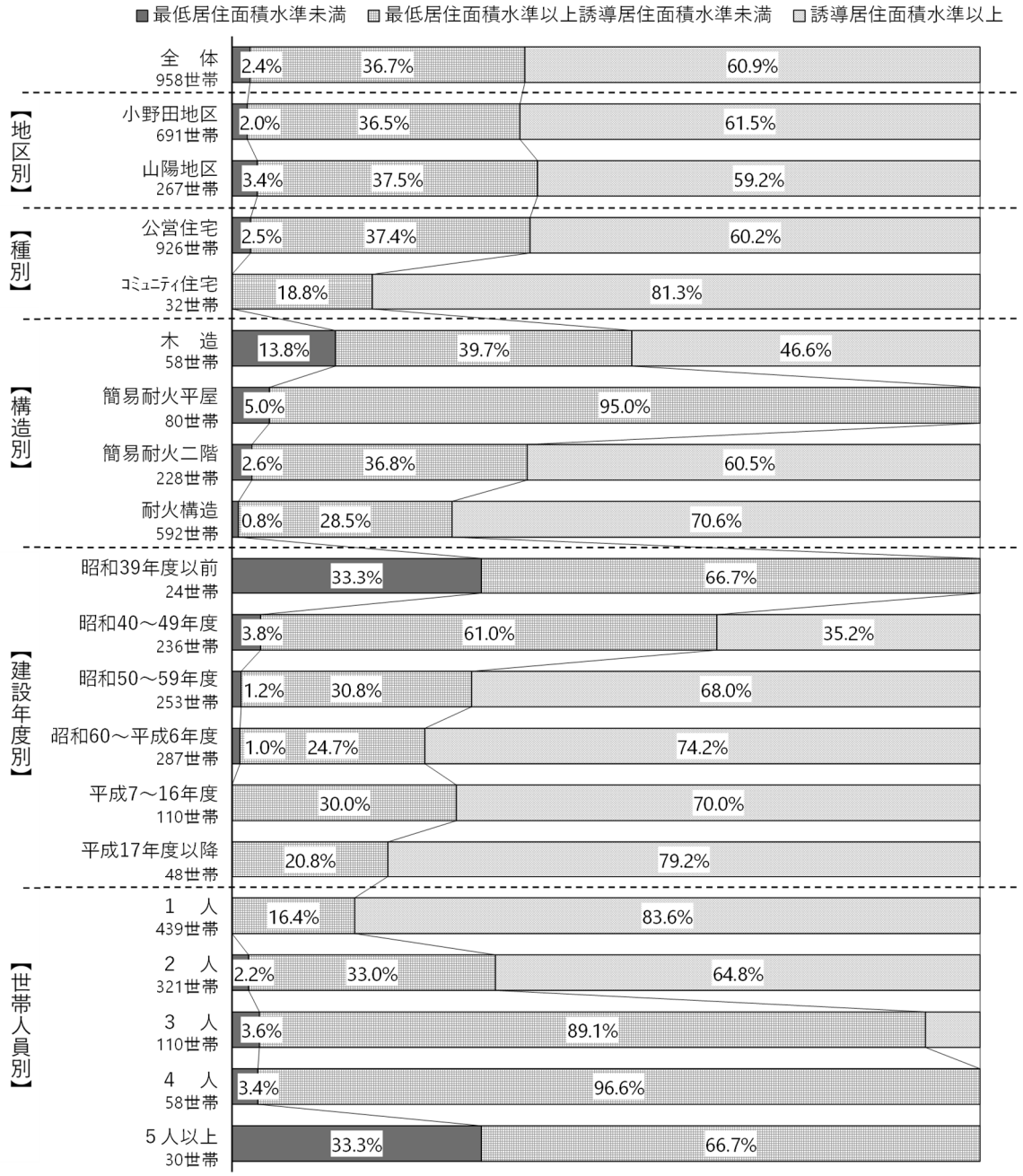
注）各内訳の割合は、小数点以下第 2 位で四捨五入したため、合計が 100%にならない場合もあります。

２）居住面積水準の確保の状況

全体では、最低居住面積水準未満世帯数が 2.4%、最低居住面積水準以上誘導居住面積水準未満が 36.7%となっています。住棟の構造別では木造、建設年度別では昭和 39 年度以前で、最低居住面積水準未満世帯数の割合が高くなっています。

また入居世帯の世帯人員別では、2 人世帯の 2.2%、3 人世帯の 3.6%、4 人世帯の 3.4%、5 人世帯の 33.3%が最低居住面積水準未満世帯となっています。

図：地区別種別構造別建設年度別世帯人員別居住面積水準別戸数・割合



居住面積水準は、住生活基本計画（全国計画）において、世帯人員等に応じて定められています。
・最低居住面積水準：健康で文化的な住生活の基本とし、必要不可欠な住宅面積の水準のこと。
・誘導居住面積水準：豊かな住生活の実現を前提として、多様なライフスタイルを想定した場合に必要と考えられる住宅の面積に関する水準のこと。

⑨　学校区別世帯数に対する市営住宅管理戸数の割合

世帯数に対する市営住宅管理戸数割合を小学校区別にみると、本山、須恵、有帆、出合、津布田小学校区で、全市平均（5.0%）よりも高くなっています。

表：学校区別世帯数に対する市営住宅管理戸数・割合

中学校区	小学校区	人口（人）	世帯数（世帯）	管理戸数（戸）	世帯数に対する割合	
					小学校区	中学校区
竜王	本山	2,998	1,400	104	7.4%	2.9%
	赤崎	5,084	2,572	12	0.5%	
小野田	須恵	8,241	4,024	569	14.1%	8.7%
	小野田	5,976	2,898	31	1.1%	
高千帆	高泊	4,255	1,982	56	2.8%	3.7%
	高千帆	11,204	5,089	112	2.2%	
	有帆	3,701	1,694	160	9.4%	
厚狭	厚狭	10,329	4,545	38	0.8%	3.8%
	出合	2,708	1,283	183	14.3%	
厚陽	厚陽	1,894	933	46	4.9%	4.9%
埴生	埴生	3,911	1,961	79	4.0%	5.7%
	津布田	1,098	553	64	11.6%	
全市		61,399	28,934	1,454	5.0%	

出典：人口・世帯数は住民基本台帳（令和３年２月末現在）

（２）入居者の状況

①　入居世帯数

令和２年 10 月１日現在、入居戸数は 958 戸で全体の 65.9%を占めています。

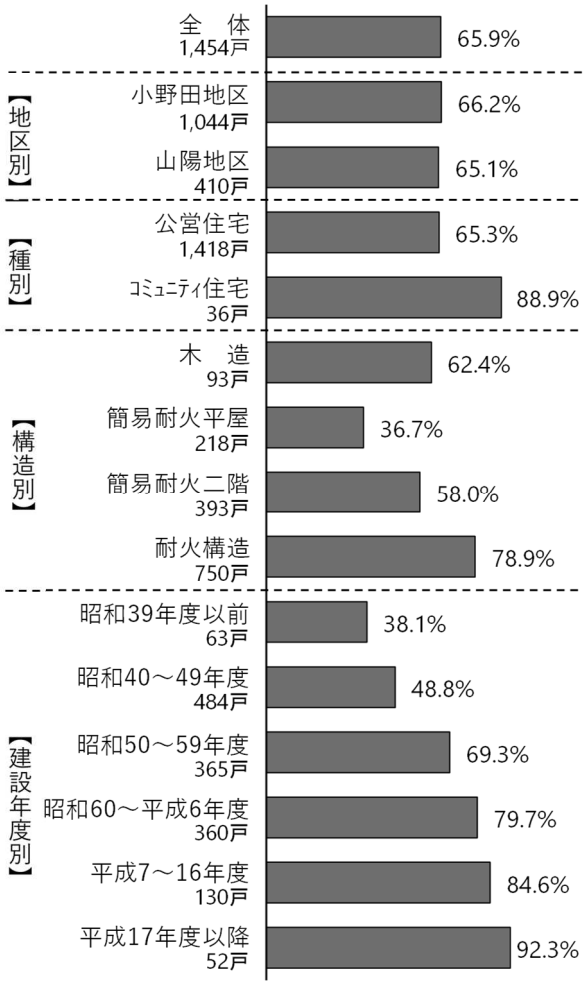
空家戸数 496 戸のうち、政策空家戸数は 123 戸、その他の空家戸数は 373 戸となっています。

表：地区別入居戸数・割合

	管理戸数	入居戸数	空家戸数	うち政策空家戸数	その他の空家戸数
全　体	1,454	958	496	123	373
割合	100.0%	65.9%	34.1%	8.5%	25.7%
小野田地区	1,044	691	353	81	272
割合	100.0%	66.2%	33.8%	7.8%	26.1%
山陽地区	410	267	143	42	101
割合	100.0%	65.1%	34.9%	10.2%	24.6%
公営住宅	1,418	926	492	123	369
割合	100.0%	65.3%	34.7%	8.7%	26.0%
ｺﾐｭﾆﾃｨ住宅	36	32	4	0	4
割合	100.0%	88.9%	11.1%	0.0%	11.1%

注）各内訳の割合は、小数点以下第２位で四捨五入したため、各内訳の合計値と総数となる値が一致しない場合もあります。

図：地区別種別構造別建設年度別入居率



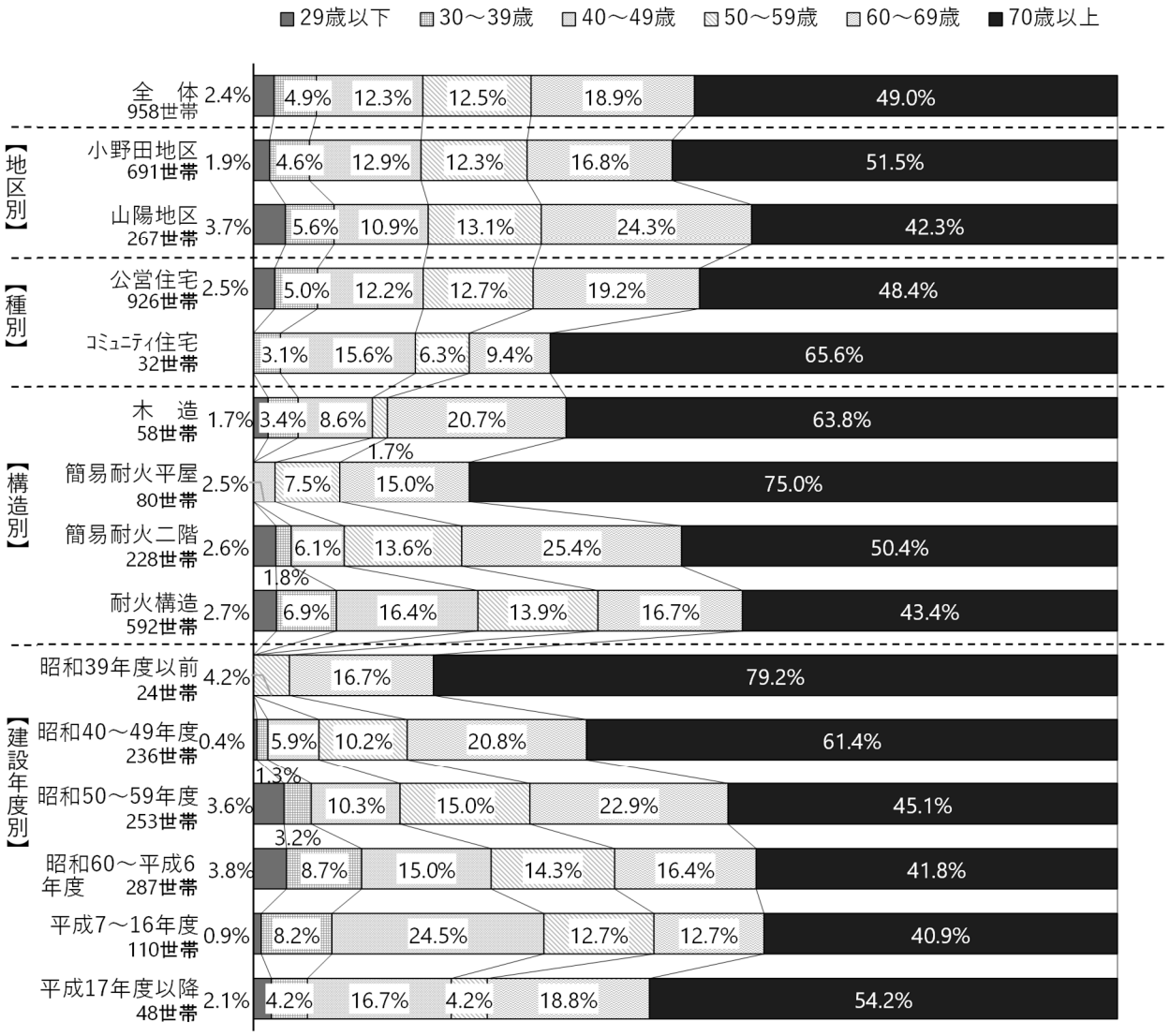
② 世帯主年齢別世帯数

全体では、70 歳以上が 49.0%と約半数を占めており、高齢化が進んでいます。

住宅種別ではコミュニティ住宅、構造別では木造や簡易平屋で高齢化が進行しています。

建設年度別では、平成 17 年度以降を除くと、建設年度の古い住宅ほど、高齢化が進行している傾向にあります。

図：地区別種別構造別建設年度別世帯主年齢別世帯数・割合



注）各内訳の割合は、小数点以下第 2 位で四捨五入したため、合計が 100%にならない場合もあります。

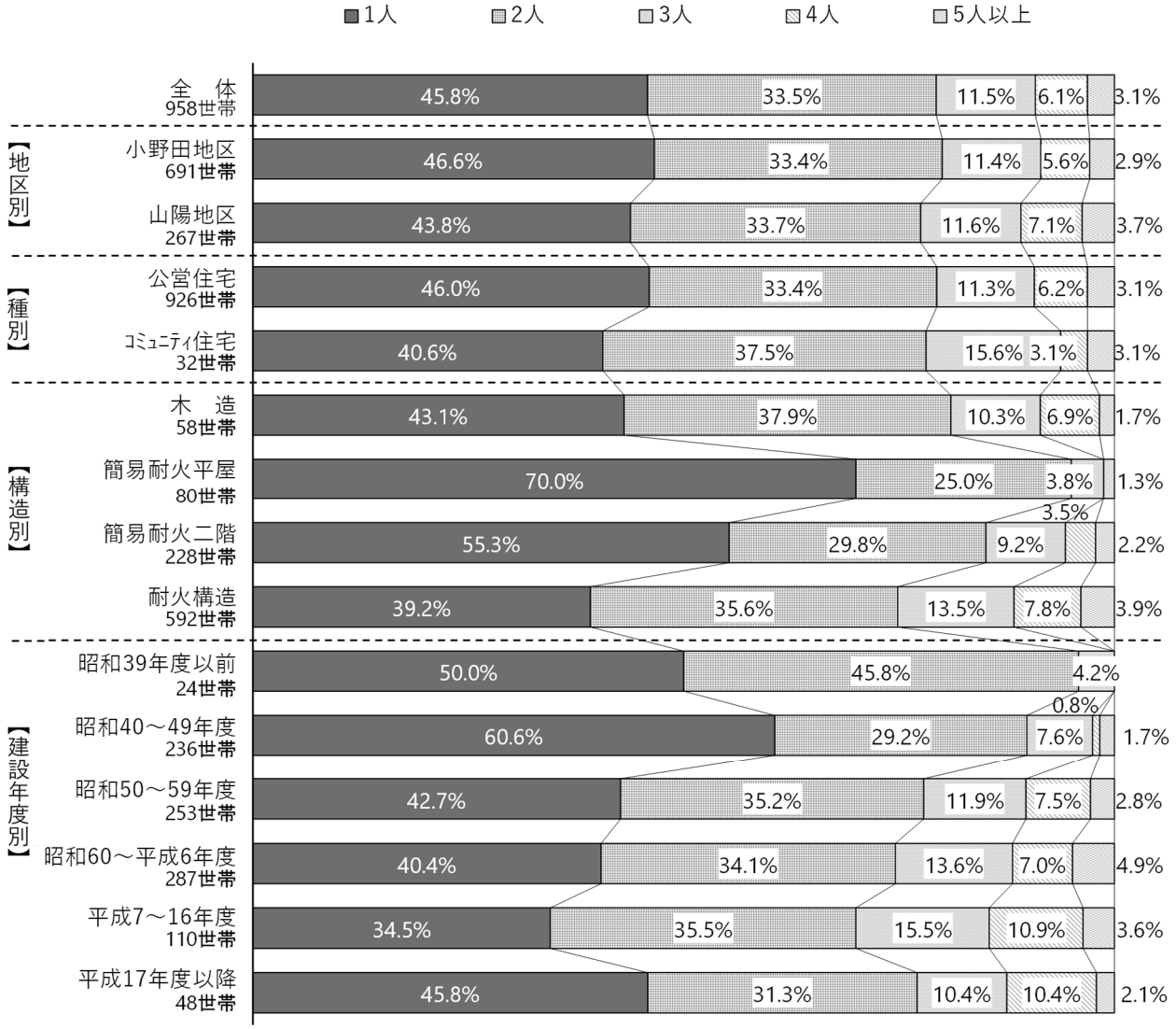
③　世帯人員別世帯数

全体では、1 人世帯が 45.8%で最も多く、次いで 2 人世帯が 33.5%と多くなっています。構造別では簡易平屋で 1 人世帯が多くなっています。

建築年度別にみると、昭和 40～49 年度では 1 人世帯が最も多く 60.6%となっています。

なお、市営住宅全体の平均世帯人員は 1.89 人/世帯となっています。

図：地区別種別構造別建設年度別世帯人員別世帯数・割合



注）各内訳の割合は、小数点以下第 2 位で四捨五入したため、合計が 100%にならない場合もあります。

表：平均世帯人員

		世帯人員の合計	世帯数	平均世帯人員
市営住宅全体		1,811	958	1.89
	公営住宅	1,750	926	1.89
	コミュニティ住宅	61	32	1.91
【参考】本市全体(R3.2.1 現在)		61,496	28,959	2.12

・世帯人員：世帯を構成する各人（世帯員）を合わせた数。世帯の人数。

④ 入居世帯の収入状況

１）収入分位別世帯数

公営住宅入居世帯について、収入状況をみると、政令月収が最も低いⅠ分位が、全体の約3/4（75.2%）を占めています。

表：収入分位別世帯数・割合（公営住宅）

収入分位	世帯の月額所得	世帯数	割合
Ⅰ分位 （～10.0%）	～ 104,000	696	75.2%
Ⅱ分位 （～15.0%）	104,001 ～ 123,000	26	2.8%
Ⅲ分位 （～20.0%）	123,001 ～ 139,000	22	2.4%
Ⅳ分位 （～25.0%）	139,001 ～ 158,000	22	2.4%
Ⅴ分位 （～32.5%）	158,001 ～ 186,000	34	3.7%
Ⅵ分位 （～40.0%）	186,001 ～ 214,000	32	3.5%
Ⅶ分位 （～50.0%）	214,001 ～ 259,000	29	3.1%
Ⅷ分位 （50.0%超）	259,001 ～	48	5.2%
	不 明	17	1.8%
	合 計	926	100.0%

注）各内訳の割合は、小数点以下第２位で四捨五入したため、
合計が 100%にならない場合もあります。

・政令月収：年間総所得額から扶養控除額などを差し引いた額を月額所得額に換算したもの。
上表では政令月収を収入分位別に整理。
公営住宅収入基準では、全世帯を収入の順に並べ、下位から全体の 25%にあたる収入の世帯（政令月収Ⅰ～Ⅳ 15.8 万円以下）を本来階層、高齢・子育て世帯に関しては下位から 40%にあたる収入の世帯（政令月収Ⅰ～Ⅵ 21.4 万円以下）を裁量階層と定めている。

２）収入超過世帯、高額所得世帯の状況

公営住宅入居世帯のうち、収入超過世帯は 115 世帯、高額所得世帯は 4 世帯となっています。本市では、いずれの世帯についても通知文の送付などを行っています。

表：収入超過世帯・高額所得世帯の世帯数・割合（公営住宅）

		世帯数	割合
入居世帯数		926	100.0%
	収入超過世帯	115	12.4%
	高額所得世帯	4	0.4%

・収入超過者：公営住宅に 3 年以上住んでいる世帯で、かつ月額所得が 158,000 円を超える世帯。（高齢者のみの世帯や障害者を含む世帯は 214,000 円を超える世帯）
・高額所得者：公営住宅に 5 年以上住んでいる世帯で、かつ 2 年続いて月額所得が 313,000 円を超える世帯。

（３）市営住宅における取り組み状況

①　建替・整備状況

約 30 年間で建替・整備された住宅団地は 8 団地となります。神帆ではコミュニティ住宅も建設しています。

また構造については、ほとんどの団地では中層耐火や高層耐火となっていますが、平原では木造平屋・木造 2 階を建設しています。

表：市営住宅の建替・整備状況（平成元年度以降に関わるもの）

建設年度	地区	団地名	住棟	構造階数	建設棟数･戸数
S62～H2 H2,3 H1,4	小野田	古開作第二	A～G I,J H-1,H-2	中耐 3 中耐 3 高耐 7	7 棟 78 戸 2 棟 36 戸 2 棟 126 戸
H1～H4	山陽	南萩原	1～3	中耐 4	3 棟 48 戸
H4	小野田	南中川山手	A,B	中耐 3	2 棟 12 戸
H7,H10	山陽	前場	2,3	中耐 3	2 棟 18 戸
H7～H12	小野田	港	A～D	中耐 4	4 棟 56 戸
H9～H14 H16	小野田	神帆（コミュニティ） 神帆	A～C D	中耐 3 中耐 4	3 棟 36 戸 1 棟 20 戸
H17	山陽	萩原	1	中耐 3	1 棟 12 戸
H18～H21	小野田	平原	―	木平･木 2	18 棟 40 戸

②　改修の実施状況

毎年度、屋上防水工事を実施しているほか、エレベーター改修工事や給水ポンプ取替工事を行っています。

表：近年 5 年間の市営住宅の改修工事実施状況

実施年度	地区名	団地名	住棟	構造階数	建設年度	戸数
■屋上防水						
H28	小野田	本山	A	中耐 4	S51	16
H28	小野田	古開作	D	中耐 4	S59	24
H29	小野田	本山	B	中耐 4	S50	24
H29	小野田	古開作	E	中耐 4	S61	24
H30	小野田	本山	C	中耐 4	S50	24
H30	小野田	赤崎		中耐 3	S60	12
H31	小野田	本山	D	中耐 4	S51	24
■エレベーター改修工事						
H28	小野田	古開作第二	H-1	高耐 7	H1	63
H29	小野田	古開作第二	H-2	高耐 7	H4	63
■給水ポンプ取替工事						
H28	小野田	古開作	―	中耐 4	S61	112
H29	小野田	古開作第二	―	高耐 7	H1,H4	126
H30	山陽	大河内	―	中耐 4	S55	16

③ 維持保全の取り組み

法定点検に基づく保守点検や日常点検を実施したうえで、修繕が必要な箇所については、経常修繕や計画修繕を実施しています。

表：市営住宅の維持保全の実施状況

項 目	取り組み状況
保守点検	・法定点検を実施（エレベーター、消防設備の点検、受水槽の清掃等）
経常修繕	・水漏れ、外壁のひび割れなど不特定の時期に生じる支障に対し、その都度修繕を実施
計画修繕	・建具改修、バルコニー改修（手すりの塗装等）など周期的に必要となる改修を実施 ・屋上防水改修、外壁改修などの大規模改修を計画的に実施

・法定点検：建築基準法や建築物衛生法、消防法等に規定されている点検

表：各市営住宅の修繕費　（単位：円）

	団地名	H28 年度	H29 年度	H30 年度	R1 年度	R2 年度
1	本山	2,295,494	1,490,515	1,534,689	559,620	1,779,657
2	赤崎	193,784	552,068	0	94,286	19,800
3	古開作第二	5,322,145	4,452,697	7,003,915	6,444,092	4,324,561
4	古開作	2,786,365	2,167,912	4,371,698	874,634	1,081,432
5	古開作第一	20,520	0	0	20,628	0
6	港	1,651,505	1,631,735	670,626	1,066,395	1,404,647
7	叶松	1,006,344	1,119,571	1,728,594	685,832	962,390
8	南中川第二	0	0	97,200	0	0
9	南中川山手	357,761	594,000	128,952	107,568	133,430
10	神帆	516,726	369,468	882,694	1,300,862	1,287,657
11	平原	738,185	310,492	325,944	292,229	569,578
12	有帆	1,304,293	1,009,152	2,150,592	1,463,556	1,552,914
13	西善寺	228,642	237,456	631,492	664,831	345,730
14	成松	7,128	0	0	44,770	96,800
15	萩原	1,105,163	1,467,644	1,102,424	790,649	3,352,101
16	南萩原	325,490	979,997	834,273	790,042	542,300
17	石丸	749,451	187,920	99,435	159,908	1,050,588
18	厚陽	262,461	269,104	785,139	333,300	59,840
19	大河内	704,720	1,370,489	1,036,326	1,306,097	1,749,654
20	漁民アパート	0	0	259,632	32,406	27,500
21	大喜園	0	0	60,480	0	49,500
22	吉田地	361,320	14,040	0	0	253,000
23	前場	600,631	2,413,448	1,125,554	997,844	1,536,590
	その他	54,787	72,116	46,768	43,280	0
合 計		20,592,915	20,709,824	24,876,427	18,072,829	22,179,669

④ 募集・応募状況

この5年間で304戸の募集に対して559戸の応募があり、平均応募倍率は1.8倍となっています。神帆の応募倍率が13.6倍と最も高くなっています。

表：近年 5 年間の募集・応募状況

団地名	平成 27 年度			平成 28 年度			平成 29 年度			平成 30 年度			令和 1 年度			5 年間平均		
	募集	応募	応募倍率	募集	応募	応募倍率	募集	応募	応募倍率	募集	応募	応募倍率	募集	応募	応募倍率	募集合計	応募合計	応募倍率
本山	6	9	1.5	7	5	0.7	3	2	0.7	3	6	2.0	3	1	0.3	22	23	1.0
赤崎	0	0	−	0	0	−	2	1	0.5	0	0	−	0	0	−	2	1	0.5
古開作第二	10	49	4.9	10	26	2.6	11	49	4.5	9	27	3.0	10	39	3.9	50	190	3.8
古開作	6	7	1.2	8	4	0.5	7	4	0.6	9	9	1.0	7	3	0.4	37	27	0.7
港	6	30	5.0	5	24	4.8	3	8	2.7	1	9	9.0	2	8	4.0	17	79	4.6
叶松	0	0	−	0	0	−	3	2	0.7	0	0	−	0	0	−	3	2	0.7
南中川山手	1	2	2.0	3	4	1.3	1	1	1.0	4	1	0.3	1	1	1.0	10	9	0.9
神帆	1	11	11.0	1	23	23.0	1	12	12.0	1	12	12.0	1	10	10.0	5	68	13.6
平原	2	15	7.5	1	12	12.0	2	7	3.5	2	22	11.0	1	7	7.0	8	63	7.9
有帆	9	5	0.6	9	5	0.6	6	2	0.3	6	8	1.3	4	5	1.3	34	25	0.7
西善寺	1	2	2.0	0	0	−	1	0	0.0	2	1	0.5	3	2	0.7	7	5	0.7
萩原	3	2	0.7	6	8	1.3	6	6	1.0	4	2	0.5	0	0	−	19	18	0.9
南萩原	7	4	0.6	5	2	0.4	3	5	1.7	3	3	1.0	3	3	1.0	21	17	0.8
石丸	3	1	0.3	4	1	0.3	3	1	0.3	1	0	0.0	0	0	−	11	3	0.3
厚陽	3	1	0.3	4	2	0.5	2	0	0.0	2	1	0.5	2	0	0.0	13	4	0.3
大河内	14	2	0.1	8	0	0.0	4	2	0.5	6	2	0.3	2	3	1.5	34	9	0.3
前場	1	3	3.0	0	0	−	6	9	1.5	2	2	1.0	2	2	1.0	11	16	1.5
合計	73	143	2.0	71	116	1.6	64	111	1.7	55	105	1.9	41	84	2.0	304	559	1.8

第２章．市営住宅の劣化状況等の調査

（１）劣化状況調査方法

市営住宅の劣化調査については、以下の調査票に基づく目視によって、住棟躯体の「劣化状況評価」及び住戸内部・共用部のバリアフリー化対応等「改善評価」し、1次判定の資料としています。

【評価判定】　A:問題なし　　B:部分的劣化　　C:全体的劣化　　D:要精査・対応

表：主な調査箇所

住棟外部（建物の躯体の状況）	住棟内部（住戸内の状況）
・不同沈下 ・柱や壁の大きなひび割れ ・鉄筋の錆によるコンクリートの膨張亀裂（爆裂等） ・火災や化学薬品などによるコンクリートの劣化 ・仕上げ材の剥落、老朽化 ・外壁の落下、笠木の浮き ・屋根・屋上材の劣化状況	・玄関付近の段差状況 ・住戸内バリアフリー状況・劣化状況 ・浴室・トイレ・洗面脱衣のバリアフリー状況 ・ベランダの状況 共用部（住棟周り） ・通路のつまずきやすい段差の状況 ・階段の手すり設置状況 ・エレベーターの設置状況

表：劣化状況調査票

団地名		住宅団地	劣化状況評価	
区分	部位区分	部　材	A：問題なし B：部分的劣化 C：全体的劣化 D：要精査・対応	状況コメント
住棟外部	屋　根			
	外　壁			
	基　礎			
	雨　樋			
	外部建具			
	手すり			
	設備箱等			
	その他			

区分	区　分		改善評価 （A・B）	部　位	（有・無） （良・悪） （優・劣）
住戸内部	玄　関			ドア付近のつまずきやすい段差	□有□無
	浴　室			ユニットバス	□有□無
				手すりの設置	□有□無
	脱衣・洗面			洗濯パンの設置	□有□無
				洗面ユニットの設置	□優□劣
	トイレ			水洗・腰掛け便器は前提で手すりの設置	□有□無
	台　所			キッチンユニット（給湯方式・換気扇含む）	□優□劣
	居　室			居室間につまずくような段差	□有□無
	ベランダ			手すりの設置	□有□無
				防水の状況	□良□悪
共用部	住棟入り口			つまずきやすい段差	□有□無
	通　路			通行のし易すさ	□良□悪
	階　段			手すりの設置	□有□無
	ｴﾚﾍﾞｰﾀｰ			設置	□有□無

＊住棟内部や共用部については部位の劣化状況とバリアフリーの状況を改善するための評価（A又はB）とする。

（２）劣化状況調査結果（抜粋）

番号	団地名	総管理戸数（戸）	棟名 ※棟名なき場合：住戸番号	管理開始建設年度	種別	構造	階数	棟別戸数（戸）	劣化調査結果					
									住棟外部区分	評価	住棟内部区分	評価	共用部	評価
1	本山	104	A棟	S51	公営	中耐	4階	16	屋　根	A	玄　関	A	住棟入り口	B
									外　壁	B	浴室　浴槽	B	通　路	B
									基　礎	B	手すり	B	階　段	B
									雨　樋	B	脱衣　防水パン	A	ｴﾚﾍﾞｰﾀｰ	B
									外部建具	A	洗面ユニット	B		
									手すり	A	トイレ	B		
									設備箱等	B	台　所	B		
									その他		居　室	B		
											ベランダ　手すり	A		
											防水	A		
			B棟	S52	公営	中耐	4階	24	屋　根	A	玄　関	A	住棟入り口	B
									外　壁	B	浴室　浴槽	B	通　路	A
									基　礎	B	手すり	B	階　段	A
									雨　樋	B	脱衣　防水パン	A	ｴﾚﾍﾞｰﾀｰ	B
									外部建具	A	洗面ユニット	B		
									手すり	A	トイレ	B		
									設備箱等	B	台　所	B		
									その他	－	居　室	B		
											ベランダ　手すり	A		
											防水	A		
			C棟	S53	公営	中耐	4階	24	屋　根	A	玄　関	A	住棟入り口	B
									外　壁	C	浴室　浴槽	B	通　路	A
									基　礎	B	手すり	B	階　段	A
									雨　樋	B	脱衣　防水パン	A	ｴﾚﾍﾞｰﾀｰ	B
									外部建具	A	洗面ユニット	B		
									手すり	A	トイレ	B		
									設備箱等	B	台　所	B		
									その他	－	居　室	B		
											ベランダ　手すり	A		
											防水	A		
			D棟	S54	公営	中耐	4 階	24	屋　根	A	玄　関	A	住棟入り口	A
									外　壁	B	浴室　浴槽	B	通　路	A
									基　礎	B	手すり	B	階　段	A
									雨　樋	B	脱衣　防水パン	A	ｴﾚﾍﾞｰﾀｰ	B
									外部建具	A	洗面ユニット	A		
									手すり	A	トイレ	B		
									設備箱等	－	台　所	B		
									その他	－	居　室	B		
											ベランダ　手すり	A		
											防水	A		
			E棟	S55	公営	中耐	4階	16	屋　根	A	玄　関	B	住棟入り口	B
									外　壁	B	浴室　浴槽	B	通　路	A
									基　礎	B	手すり	B	階　段	A
									雨　樋	B	脱衣　防水パン	A	ｴﾚﾍﾞｰﾀｰ	B
									外部建具	A	洗面ユニット	A		
									手すり	A	トイレ	B		
									設備箱等	－	台　所	B		
									その他	－	居　室	B		
											ベランダ　手すり	A		
											防水	A		
2	赤崎	12	－	S60	公営	中耐	3階	12	屋　根	A	玄　関	A	住棟入り口	A
									外　壁	C	浴室　浴槽	B	通　路	A
									基　礎	C	手すり	B	階　段	A
									雨　樋	A	脱衣　防水パン	A	ｴﾚﾍﾞｰﾀｰ	B
									外部建具	B	洗面ユニット	A		
									手すり	A	トイレ	B		
									設備箱等	B	台　所	B		
									その他	C	居　室	B		
											ベランダ　手すり	A		
											防水	A		

番号	団地名	総管理戸数（戸）	棟名 ※棟名なき場合：住戸番号	管理開始建設年度	種別	構造	階数	棟別戸数（戸）	劣化調査結果					
									住棟外部区分	評価	住棟内部区分	評価	共用部	評価
3	古開作第二	240	A棟	S62	公営	中耐	3階	12	屋　根	B	玄　関	B	住棟入り口	B
									外　壁	C	浴室　浴槽	B	通　路	A
									基　礎	B	手すり	B	階　段	A
									雨　樋	B	脱衣　防水パン	B	ｴﾚﾍﾞｰﾀｰ	－
									外部建具	B	洗面ユニット	B		
									手すり	A	トイレ	A		
									設備箱等	－	台　所	A		
									その他	－	居　室	A		
											ベランダ　手すり	A		
											防水	A		
			B棟	S62	公営	中耐	3階	12	屋　根	B	玄　関		住棟入り口	B
									外　壁	C	浴室　浴槽		通　路	A
									基　礎	B	手すり		階　段	A
									雨　樋	B	脱衣　防水パン		ｴﾚﾍﾞｰﾀｰ	－
									外部建具	B	洗面ユニット			
									手すり	A	トイレ			
									設備箱等	－	台　所			
									その他	－	居　室			
											ベランダ　手すり			
											防水			
			C棟	S62	公営	中耐	3階	6	屋　根	B	玄　関		住棟入り口	B
									外　壁	C	浴室　浴槽		通　路	A
									基　礎	B	手すり		階　段	A
									雨　樋	B	脱衣　防水パン		ｴﾚﾍﾞｰﾀｰ	－
									外部建具	B	洗面ユニット			
									手すり	A	トイレ			
									設備箱等	－	台　所			
									その他	－	居　室			
											ベランダ　手すり			
											防水			
			D棟	S63	公営	中耐	3階	12	屋　根	B	玄　関	A	住棟入り口	B
									外　壁	C	浴室　浴槽	B	通　路	A
									基　礎	B	手すり	B	階　段	A
									雨　樋	B	脱衣　防水パン	B	ｴﾚﾍﾞｰﾀｰ	－
									外部建具	B	洗面ユニット	B		
									手すり	A	トイレ	A		
									設備箱等	－	台　所	A		
									その他	－	居　室	A		
											ベランダ　手すり	A		
											防水	A		
			E棟	S63	公営	中耐	3階	12	屋　根	B	玄　関		住棟入り口	B
									外　壁	C	浴室　浴槽		通　路	A
									基　礎	B	手すり		階　段	A
									雨　樋	B	脱衣　防水パン		ｴﾚﾍﾞｰﾀｰ	－
									外部建具	B	洗面ユニット			
									手すり	A	トイレ			
									設備箱等	－	台　所			
									その他	－	居　室			
											ベランダ　手すり			
											防水			
			F棟	H2	公営	中耐	3階	12	屋　根	B	玄　関	B	住棟入り口	B
									外　壁	C	浴室　浴槽	B	通　路	A
									基　礎	B	手すり	B	階　段	A
									雨　樋	B	脱衣　防水パン	B	ｴﾚﾍﾞｰﾀｰ	－
									外部建具	B	洗面ユニット	B		
									手すり	A	トイレ	A		
									設備箱等	－	台　所	A		
									その他	－	居　室	A		
											ベランダ　手すり	A		
											防水	A		

番号	団地名	総管理戸数（戸）	棟名 ※棟名なき場合：住戸番号	管理開始建設年度	種別	構造	階数	棟別戸数（戸）	劣化調査結果					
									住棟外部区分	評価	住棟内部区分	評価	共用部	評価
3	古開作第二		G棟	H2	公営	中耐	3階	12	屋　根	B	玄　関		住棟入り口	B
									外　壁	C	浴室　浴槽		通　路	A
									基　礎	B	手すり		階　段	A
									雨　樋	B	脱衣　防水パン		ｴﾚﾍﾞｰﾀｰ	－
									外部建具	B	洗面ユニット			
									手すり	A	トイレ			
									設備箱等	－	台　所			
									その他	－	居　室			
											ベランダ　手すり			
											防水			
			H-1棟	H1	公営	高耐	7階	63	屋　根	C	玄　関	A	住棟入り口	B
									外　壁	C	浴室　浴槽	A	通　路	A
									基　礎	B	手すり	B	階　段	A
									雨　樋	B	脱衣　防水パン	B	ｴﾚﾍﾞｰﾀｰ	A
									外部建具	B	洗面ユニット	B		
									手すり	A	トイレ	A		
									設備箱等	－	台　所	A		
									その他	－	居　室	A		
											ベランダ　手すり	A		
											防水	A		
			H-2棟	H4	公営	高耐	7階	63	屋　根	C	玄　関	A	住棟入り口	B
									外　壁	C	浴室　浴槽	A	通　路	A
									基　礎	B	手すり	B	階　段	A
									雨　樋	B	脱衣　防水パン	A	ｴﾚﾍﾞｰﾀｰ	A
									外部建具	B	洗面ユニット	B		
									手すり	A	トイレ	A		
									設備箱等	－	台　所	A		
									その他	－	居　室	A		
											ベランダ　手すり	A		
											防水	A		
			I棟	H3	公営	中耐	3階	18	屋　根	C	玄　関		住棟入り口	B
									外　壁	D	浴室　浴槽		通　路	A
									基　礎	B	手すり		階　段	A
									雨　樋	B	脱衣　防水パン		ｴﾚﾍﾞｰﾀｰ	－
									外部建具	B	洗面ユニット			
									手すり	A	トイレ			
									設備箱等	－	台　所			
									その他	－	居　室			
											ベランダ　手すり			
											防水			
			J棟	H2	公営	中耐	3階	18	屋　根	C	玄　関	A	住棟入り口	B
									外　壁	D	浴室　浴槽	B	通　路	A
									基　礎	B	手すり	B	階　段	A
									雨　樋	B	脱衣　防水パン	B	ｴﾚﾍﾞｰﾀｰ	－
									外部建具	B	洗面ユニット	B		
									手すり	A	トイレ	A		
									設備箱等	－	台　所	A		
									その他	－	居　室	A		
											ベランダ　手すり	A		
											防水	A		
4	古開作	112	A棟	S56	公営	中耐	4階	16	屋　根	B	玄　関	A	住棟入り口	B
									外　壁	C	浴室　浴槽	B	通　路	A
									基　礎	A	手すり	B	階　段	A
									雨　樋	B	脱衣　防水パン	A	ｴﾚﾍﾞｰﾀｰ	B
									外部建具	A	洗面ユニット	A		
									手すり	A	トイレ	B		
									設備箱等	－	台　所	A		
									その他	－	居　室	B		
											ベランダ　手すり	A		
											防水	A		

番号	団地名	総管理戸数（戸）	棟名 ※棟名なき場合：住戸番号	管理開始建設年度	種別	構造	階数	棟別戸数（戸）	劣化調査結果					
									住棟外部区分	評価	住棟内部区分	評価	共用部	評価
4	古開作		B棟	S57	公営	中耐	4階	24	屋　根	B	玄　関		住棟入り口	B
									外　壁	C	浴室　浴槽		通　路	A
									基　礎	A	手すり		階　段	A
									雨　樋	B	脱衣　防水パン		ｴﾚﾍﾞｰﾀｰ	B
									外部建具	A	洗面ユニット			
									手すり	A	トイレ			
									設備箱等	－	台　所			
									その他	－	居　室			
											ベランダ　手すり			
											防水			
			C棟	S58	公営	中耐	4階	24	屋　根	B	玄　関	A	住棟入り口	B
									外　壁	C	浴室　浴槽	B	通　路	A
									基　礎	A	手すり	B	階　段	A
									雨　樋	B	脱衣　防水パン	A	ｴﾚﾍﾞｰﾀｰ	B
									外部建具	A	洗面ユニット	A		
									手すり	A	トイレ	B		
									設備箱等	－	台　所	A		
									その他	－	居　室	B		
											ベランダ　手すり	A		
											防水	A		
			D棟	S59	公営	中耐	4階	24	屋　根	B	玄　関	A	住棟入り口	B
									外　壁	C	浴室　浴槽	B	通　路	A
									基　礎	A	手すり	B	階　段	A
									雨　樋	B	脱衣　防水パン	A	ｴﾚﾍﾞｰﾀｰ	B
									外部建具	A	洗面ユニット	A		
									手すり	A	トイレ	B		
									設備箱等	－	台　所	A		
									その他	－	居　室	B		
											ベランダ　手すり	A		
											防水	A		
			E棟	S61	公営	中耐	4階	24	屋　根	B	玄　関		住棟入り口	B
									外　壁	C	浴室　浴槽		通　路	A
									基　礎	A	手すり		階　段	A
									雨　樋	B	脱衣　防水パン		ｴﾚﾍﾞｰﾀｰ	B
									外部建具	A	洗面ユニット			
									手すり	A	トイレ			
									設備箱等	－	台　所			
									その他	－	居　室			
											ベランダ　手すり			
											防水			
5	古開作第一	11	8棟	S33	公営	木造	平屋	1	屋　根	D	玄　関	－	住棟入り口	－
									外　壁	C	浴室　浴槽	－	通　路	－
									基　礎	C	手すり	－	階　段	－
									雨　樋	C	脱衣　防水パン	－	ｴﾚﾍﾞｰﾀｰ	－
									外部建具	C	洗面ユニット	－		
									手すり	－	トイレ	－		
									設備箱等	－	台　所	－		
									その他	－	居　室	－		
											ベランダ　手すり	－		
											防水	－		
			6戸長屋 4戸長屋	S33	公営	簡耐	平屋	10	屋　根	D	玄　関	－	住棟入り口	－
									外　壁	C	浴室　浴槽	－	通　路	－
									基　礎	C	手すり	－	階　段	－
									雨　樋	C	脱衣　防水パン	－	ｴﾚﾍﾞｰﾀｰ	－
									外部建具	C	洗面ユニット	－		
									手すり	－	トイレ	－		
									設備箱等	－	台　所	－		
									その他	－	居　室	－		
											ベランダ　手すり	－		
											防水	－		

番号	団地名	総管理戸数（戸）	棟名 ※棟名なき場合：住戸番号	管理開始建設年度	種別	構造	階数	棟別戸数（戸）	劣化調査結果					
									住棟外部区分	評価	住棟内部区分	評価	共用部	評価
6	港	56	A棟	H12	公営	中耐	4階	12	屋　根	C	玄　関	－	住棟入り口	A
									外　壁	B	浴室　浴槽	－	通　路	A
									基　礎	A	手すり	－	階　段	A
									雨　樋	A	脱衣　防水パン	－	ｴﾚﾍﾞｰﾀｰ	－
									外部建具	B	洗面ユニット	－		
									手すり	C	トイレ	－		
									設備箱等	C	台　所	－		
									その他		居　室	－		
											ベランダ　手すり	－		
											防水	－		
			B棟	H11	公営	中耐	4階	12	屋　根	C	玄　関	A	住棟入り口	A
									外　壁	B	浴室　浴槽	A	通　路	A
									基　礎	A	手すり	A	階　段	A
									雨　樋	A	脱衣　防水パン	B	ｴﾚﾍﾞｰﾀｰ	－
									外部建具	B	洗面ユニット	B		
									手すり	C	トイレ	A		
									設備箱等	C	台　所	A		
									その他		居　室	A		
											ベランダ　手すり	A		
											防水	A		
			C棟	H9	公営	中耐	4階	12	屋　根	C	玄　関	A	住棟入り口	A
									外　壁	B	浴室　浴槽	A	通　路	A
									基　礎	A	手すり	A	階　段	A
									雨　樋	A	脱衣　防水パン	B	ｴﾚﾍﾞｰﾀｰ	－
									外部建具	B	洗面ユニット	B		
									手すり	C	トイレ	A		
									設備箱等	C	台　所	A		
									その他		居　室	A		
											ベランダ　手すり	A		
											防水	A		
			D棟	H7	公営	中耐	4階	20	屋　根	C	玄　関	A	住棟入り口	A
									外　壁	B	浴室　浴槽	A	通　路	A
									基　礎	A	手すり	A	階　段	A
									雨　樋	A	脱衣　防水パン	B	ｴﾚﾍﾞｰﾀｰ	－
									外部建具	B	洗面ユニット	B		
									手すり	C	トイレ	A		
									設備箱等	C	台　所	A		
									その他		居　室	A		
											ベランダ　手すり	A		
											防水	A		
7	叶松	150	1～7, 25～28棟	S43	公営	簡耐	平屋	44	屋　根	D	玄　関	－	住棟入り口	－
									外　壁	C	浴室　浴槽	－	通　路	－
									基　礎	C	手すり	－	階　段	－
									雨　樋	C	脱衣　防水パン	－	ｴﾚﾍﾞｰﾀｰ	－
									外部建具	D	洗面ユニット	－		
									手すり	－	トイレ	－		
									設備箱等	－	台　所	－		
									その他	－	居　室	－		
											ベランダ　手すり	－		
											防水	－		
			9,11,13～17,30,32,34,36棟	S44	公営	簡耐	平屋	44	屋　根	C	玄　関	－	住棟入り口	－
									外　壁	C	浴室　浴槽	－	通　路	－
									基　礎	C	手すり	－	階　段	－
									雨　樋	C	脱衣　防水パン	－	ｴﾚﾍﾞｰﾀｰ	－
									外部建具	D	洗面ユニット	－		
									手すり	－	トイレ	－		
									設備箱等	－	台　所	－		
									その他	D	居　室	－		
											ベランダ　手すり	－		
											防水	－		

番号	団地名	総管理戸数（戸）	棟名 ※棟名なき場合：住戸番号	管理開始建設年度	種別	構造	階数	棟別戸数（戸）	劣化調査結果					
									住棟外部区分	評価	住棟内部区分	評価	共用部	評価
7	叶松		8棟	S44	公営	簡耐	2階	6	屋　根	C	玄　関	－	住棟入り口	－
									外　壁	C	浴室　浴槽	－	通　路	－
									基　礎	C	手すり	－	階　段	－
									雨　樋	C	脱衣　防水パン	－	ｴﾚﾍﾞｰﾀｰ	－
									外部建具	C	洗面ユニット	－		
									手すり	C	トイレ	－		
									設備箱等	－	台　所	－		
									その他	D	居　室	－		
											ベランダ　手すり	－		
											防水	－		
			18～24,29,31,33,35棟	S45	公営	簡耐	平屋	44	屋　根	C	玄　関	－	住棟入り口	－
									外　壁	C	浴室　浴槽	－	通　路	－
									基　礎	D	手すり	－	階　段	－
									雨　樋	C	脱衣　防水パン	－	ｴﾚﾍﾞｰﾀｰ	－
									外部建具	C	洗面ユニット	－		
									手すり	C	トイレ	－		
									設備箱等	－	台　所	－		
									その他	D	居　室	－		
											ベランダ　手すり	－		
											防水	－		
			10,12棟	S45	公営	簡耐	2階	12	屋　根	C	玄　関	－	住棟入り口	－
									外　壁	C	浴室　浴槽	－	通　路	－
									基　礎	C	手すり	－	階　段	－
									雨　樋	C	脱衣　防水パン	－	ｴﾚﾍﾞｰﾀｰ	－
									外部建具	C	洗面ユニット	－		
									手すり	C	トイレ	－		
									設備箱等	－	台　所	－		
									その他	D	居　室	－		
											ベランダ　手すり	－		
											防水	－		
8	南中川第二	19	1～19号	S32	公営	木造	平屋	19	屋　根	D	玄　関	－	住棟入り口	－
									外　壁	D	浴室　浴槽	－	通　路	－
									基　礎	B	手すり	－	階　段	－
									雨　樋	B	脱衣　防水パン	－	ｴﾚﾍﾞｰﾀｰ	－
									外部建具	B	洗面ユニット	－		
									手すり	－	トイレ	－		
									設備箱等	－	台　所	－		
									その他	－	居　室	－		
											ベランダ　手すり	－		
											防水	－		
9	南中川山手	12	A棟	H4	公営	中耐	3階	6	屋　根	C	玄　関	A	住棟入り口	A
									外　壁	C	浴室　浴槽	A	通　路	A
									基　礎	A	手すり	A	階　段	A
									雨　樋	A	脱衣　防水パン	B	ｴﾚﾍﾞｰﾀｰ	－
									外部建具	B	洗面ユニット	B		
									手すり	B	トイレ	A		
									設備箱等	－	台　所	A		
									その他	－	居　室	A		
											ベランダ　手すり	A		
											防水	B		
			B棟	H4	公営	中耐	3階	6	屋　根	C	玄　関	－	住棟入り口	－
									外　壁	C	浴室　浴槽	－	通　路	－
									基　礎	A	手すり	－	階　段	－
									雨　樋	A	脱衣　防水パン	－	ｴﾚﾍﾞｰﾀｰ	－
									外部建具	B	洗面ユニット	－		
									手すり	B	トイレ	－		
									設備箱等	B	台　所	－		
									その他	B	居　室	－		
											ベランダ　手すり	－		
											防水	－		

番号	団地名	総管理戸数（戸）	棟名 ※棟名なき場合：住戸番号	管理開始建設年度	種別	構造	階数	棟別戸数（戸）	劣化調査結果					
									住棟外部区分	評価	住棟内部区分	評価	共用部	評価
10	神帆	56	A棟	H14	ｺﾐｭﾆﾃｨ	中耐	3階	12	屋　根	B	玄　関	－	住棟入り口	A
									外　壁	B	浴室　浴槽	－	通　路	A
									基　礎	A	手すり	－	階　段	A
									雨　樋	A	脱衣　防水パン	－	ｴﾚﾍﾞｰﾀｰ	－
									外部建具	B	洗面ユニット	－		
									手すり	A	トイレ	－		
									設備箱等	B	台　所	－		
									その他	B	居　室	－		
											ベランダ　手すり	－		
											防水	－		
			B棟	H11	ｺﾐｭﾆﾃｨ	中耐	3階	12	屋　根	C	玄　関	A	住棟入り口	A
									外　壁	B	浴室　浴槽	A	通　路	A
									基　礎	A	手すり	A	階　段	A
									雨　樋	A	脱衣　防水パン	B	ｴﾚﾍﾞｰﾀｰ	－
									外部建具	B	洗面ユニット	A		
									手すり	A	トイレ	A		
									設備箱等	B	台　所	A		
									その他	B	居　室	A		
											ベランダ　手すり	A		
											防水	A		
			C棟	H9	ｺﾐｭﾆﾃｨ	中耐	3階	12	屋　根	C	玄　関	A	住棟入り口	A
									外　壁	B	浴室　浴槽	A	通　路	A
									基　礎	A	手すり	A	階　段	A
									雨　樋	A	脱衣　防水パン	B	ｴﾚﾍﾞｰﾀｰ	－
									外部建具	B	洗面ユニット	B		
									手すり	A	トイレ	A		
									設備箱等	B	台　所	A		
									その他	B	居　室	A		
											ベランダ　手すり	A		
											防水	A		
			D棟	H16	公営	中耐	4階	20	屋　根	C	玄　関	B	住棟入り口	A
									外　壁	B	浴室　浴槽	A	通　路	A
									基　礎	A	手すり	A	階　段	A
									雨　樋	A	脱衣　防水パン	A	ｴﾚﾍﾞｰﾀｰ	A
									外部建具	B	洗面ユニット	B		
									手すり	A	トイレ	A		
									設備箱等	B	台　所	A		
									その他	－	居　室	A		
											ベランダ　手すり	A		
											防水	A		
11	平原	112	24～33棟	S41	公営	簡耐	平屋	40	屋　根	C	玄　関	－	住棟入り口	－
									外　壁	C	浴室　浴槽	－	通　路	－
									基　礎	C	手すり	－	階　段	－
									雨　樋	C	脱衣　防水パン	－	ｴﾚﾍﾞｰﾀｰ	－
									外部建具	C	洗面ユニット	－		
									手すり	C	トイレ	－		
									設備箱等	－	台　所	－		
									その他	－	居　室	－		
											ベランダ　手すり	－		
											防水	－		
			旧16～18,19,20棟	S42	公営	簡耐	平屋	20	屋　根	C	玄　関	－	住棟入り口	－
									外　壁	C	浴室　浴槽	－	通　路	－
									基　礎	C	手すり	－	階　段	－
									雨　樋	C	脱衣　防水パン	－	ｴﾚﾍﾞｰﾀｰ	－
									外部建具	C	洗面ユニット	－		
									手すり	C	トイレ	－		
									設備箱等	－	台　所	－		
									その他	－	居　室	－		
											ベランダ　手すり	－		
											防水	－		

番号	団地名	総管理戸数（戸）	棟名 ※棟名なき場合：住戸番号	管理開始建設年度	種別	構造	階数	棟別戸数（戸）	劣化調査結果					
									住棟外部区分	評価	住棟内部区分	評価	共用部	評価
11	平原		21,22棟	S42	公営	簡耐	2階	12	屋　根	C	玄　関	－	住棟入り口	－
									外　壁	C	浴室　浴槽	－	通　路	－
									基　礎	C	手すり	－	階　段	－
									雨　樋	C	脱衣　防水パン	－	ｴﾚﾍﾞｰﾀｰ	－
									外部建具	C	洗面ユニット	－		
									手すり	C	トイレ	－		
									設備箱等	－	台　所	－		
									その他	－	居　室	－		
											ベランダ　手すり	－		
											防水	－		
			15～18棟	H17	公営	木造	平屋	10	屋　根	A	玄　関	B	住棟入り口	B
									外　壁	A	浴室　浴槽	A	通　路	A
									基　礎	A	手すり	A	階　段	－
									雨　樋	A	脱衣　防水パン	A	ｴﾚﾍﾞｰﾀｰ	－
									外部建具	A	洗面ユニット	B		
									手すり	A	トイレ	A		
									設備箱等	－	台　所	A		
									その他	－	居　室	A		
											ベランダ　手すり	－		
											防水	－		
			12棟	H18	公営	木造	2階	2	屋　根	A	玄　関	－	住棟入り口	－
									外　壁	A	浴室　浴槽	－	通　路	－
									基　礎	A	手すり	－	階　段	－
									雨　樋	A	脱衣　防水パン	－	ｴﾚﾍﾞｰﾀｰ	－
									外部建具	A	洗面ユニット	－		
									手すり	A	トイレ	－		
									設備箱等	－	台　所	－		
									その他	－	居　室	－		
											ベランダ　手すり	－		
											防水	－		
			10,14棟	H18	公営	木造	平屋	5	屋　根	A	玄　関	A	住棟入り口	A
									外　壁	A	浴室　浴槽	A	通　路	A
									基　礎	A	手すり	A	階　段	－
									雨　樋	A	脱衣　防水パン	－	ｴﾚﾍﾞｰﾀｰ	－
									外部建具	A	洗面ユニット	－		
									手すり	A	トイレ	A		
									設備箱等	－	台　所	A		
									その他	－	居　室	A		
											ベランダ　手すり	－		
											防水	－		
			11,13棟	H18	公営	木造	2階	4	屋　根	A	玄　関	B	住棟入り口	B
									外　壁	A	浴室　浴槽	A	通　路	A
									基　礎	A	手すり	A	階　段	－
									雨　樋	A	脱衣　防水パン	A	ｴﾚﾍﾞｰﾀｰ	－
									外部建具	A	洗面ユニット	B		
									手すり	A	トイレ	A		
									設備箱等	－	台　所	A		
									その他	－	居　室	A		
											ベランダ　手すり	－		
											防水	－		
			6,7棟	H19	公営	木造	平屋	6	屋　根	A	玄　関	B	住棟入り口	B
									外　壁	A	浴室　浴槽	A	通　路	A
									基　礎	A	手すり	A	階　段	－
									雨　樋	A	脱衣　防水パン	A	ｴﾚﾍﾞｰﾀｰ	－
									外部建具	A	洗面ユニット	B		
									手すり	A	トイレ	A		
									設備箱等	－	台　所	A		
									その他	－	居　室	A		
											ベランダ　手すり	－		
											防水	－		

番号	団地名	総管理戸数（戸）	棟名 ※棟名なき場合：住戸番号	管理開始建設年度	種別	構造	階数	棟別戸数（戸）	劣化調査結果					
									住棟外部区分	評価	住棟内部区分	評価	共用部	評価
11	平原		8,9棟	H19	公営	木造	2階	4	屋　根	A	玄　関	B	住棟入り口	B
									外　壁	A	浴室　浴槽	A	通　路	A
									基　礎	A	手すり	A	階　段	－
									雨　樋	A	脱衣　防水パン	A	ｴﾚﾍﾞｰﾀｰ	－
									外部建具	A	洗面ユニット	B		
									手すり	A	トイレ	A		
									設備箱等	－	台　所	A		
									その他	－	居　室	A		
											ベランダ　手すり	－		
											防水	－		
			1,2,4棟	H21	公営	木造	平屋	7	屋　根	A	玄　関	－	住棟入り口	－
									外　壁	A	浴室　浴槽	－	通　路	－
									基　礎	A	手すり	－	階　段	－
									雨　樋	A	脱衣　防水パン	－	ｴﾚﾍﾞｰﾀｰ	－
									外部建具	A	洗面ユニット	－		
									手すり	A	トイレ	－		
									設備箱等	－	台　所	－		
									その他	－	居　室	－		
											ベランダ　手すり	－		
											防水	－		
			5棟	H21	公営	木造	2階	2	屋　根	A	玄　関	－	住棟入り口	－
									外　壁	A	浴室　浴槽	－	通　路	－
									基　礎	A	手すり	－	階　段	－
									雨　樋	A	脱衣　防水パン	－	ｴﾚﾍﾞｰﾀｰ	－
									外部建具	A	洗面ユニット	－		
									手すり	A	トイレ	－		
									設備箱等	－	台　所	－		
									その他	－	居　室	－		
											ベランダ　手すり	－		
											防水	－		
12	有帆	160	1～4棟	S46	公営	簡耐	2階	24	屋　根	B	玄　関	－	住棟入り口	－
									外　壁	D	浴室　浴槽	－	通　路	－
									基　礎	B	手すり	－	階　段	－
									雨　樋	B	脱衣　防水パン	－	ｴﾚﾍﾞｰﾀｰ	－
									外部建具	B	洗面ユニット	－		
									手すり	C	トイレ	－		
									設備箱等	C	台　所	－		
									その他	－	居　室	－		
											ベランダ　手すり	－		
											防水	－		
			5～10棟	S47	公営	簡耐	2階	36	屋　根	B	玄　関	－	住棟入り口	－
									外　壁	D	浴室　浴槽	－	通　路	－
									基　礎	B	手すり	－	階　段	－
									雨　樋	B	脱衣　防水パン	－	ｴﾚﾍﾞｰﾀｰ	－
									外部建具	B	洗面ユニット	－		
									手すり	C	トイレ	－		
									設備箱等	C	台　所	－		
									その他	－	居　室	－		
											ベランダ　手すり	－		
											防水	－		
			A棟	S48	公営	中耐	4階	24	屋　根	B	玄　関	B	住棟入り口	B
									外　壁	B	浴室　浴槽	B	通　路	A
									基　礎	A	手すり	B	階　段	A
									雨　樋	B	脱衣　防水パン	B	ｴﾚﾍﾞｰﾀｰ	－
									外部建具	B	洗面ユニット	B		
									手すり	C	トイレ	B		
									設備箱等	－	台　所	B		
									その他	－	居　室	B		
											ベランダ　手すり	A		
											防水	A		

番号	団地名	総管理戸数（戸）	棟名 ※棟名なき場合：住戸番号	管理開始建設年度	種別	構造	階数	棟別戸数（戸）	劣化調査結果					
									住棟外部区分	評価	住棟内部区分	評価	共用部	評価
12	有帆		B棟	S48	公営	中耐	4階	16	屋　根	B	玄　関	B	住棟入り口	B
									外　壁	B	浴室　浴槽	B	通　路	A
									基　礎	A	手すり	B	階　段	A
									雨　樋	B	脱衣　防水パン	B	ｴﾚﾍﾞｰﾀｰ	－
									外部建具	B	洗面ユニット	B		
									手すり	C	トイレ	B		
									設備箱等	－	台　所	B		
									その他	－	居　室	B		
											ベランダ　手すり	A		
											防水	A		
			11～17棟	S49	公営	簡耐	2階	42	屋　根	B	玄　関	－	住棟入り口	－
									外　壁	D	浴室　浴槽	－	通　路	－
									基　礎	B	手すり	－	階　段	－
									雨　樋	B	脱衣　防水パン	－	ｴﾚﾍﾞｰﾀｰ	－
									外部建具	B	洗面ユニット	－		
									手すり	C	トイレ	－		
									設備箱等	C	台　所	－		
									その他	－	居　室	－		
											ベランダ　手すり	－		
											防水	－		
			18～20棟	S50	公営	簡耐	2階	18	屋　根	B	玄　関	－	住棟入り口	－
									外　壁	D	浴室　浴槽	－	通　路	－
									基　礎	B	手すり	－	階　段	－
									雨　樋	B	脱衣　防水パン	－	ｴﾚﾍﾞｰﾀｰ	－
									外部建具	B	洗面ユニット	－		
									手すり	C	トイレ	－		
									設備箱等	C	台　所	－		
									その他	－	居　室	－		
											ベランダ　手すり	－		
											防水	－		
小野田地区計		1,044	－	－	－	－	－	1,044	－	－	－	－	－	－
13	西善寺	26	1,2棟	S42	公営	簡耐	平屋	8	屋　根	C	玄　関	－	住棟入り口	－
									外　壁	C	浴室　浴槽	－	通　路	－
									基　礎	B	手すり	－	階　段	－
									雨　樋	B	脱衣　防水パン	－	ｴﾚﾍﾞｰﾀｰ	－
									外部建具	C	洗面ユニット	－		
									手すり	－	トイレ	－		
									設備箱等	－	台　所	－		
									その他	－	居　室	－		
											ベランダ　手すり	－		
											防水	－		
			3,4棟	S44	公営	簡耐	2階	12	屋　根	C	玄　関	－	住棟入り口	－
									外　壁	D	浴室　浴槽	－	通　路	－
									基　礎	B	手すり	－	階　段	－
									雨　樋	B	脱衣　防水パン	－	ｴﾚﾍﾞｰﾀｰ	－
									外部建具	B	洗面ユニット	－		
									手すり	D	トイレ	－		
									設備箱等	－	台　所	－		
									その他	－	居　室	－		
											ベランダ　手すり	－		
											防水	－		
			5棟	S45	公営	簡耐	2階	6	屋　根	C	玄　関	－	住棟入り口	
									外　壁	D	浴室　浴槽	－	通　路	
									基　礎	B	手すり	－	階　段	
									雨　樋	B	脱衣　防水パン	－	ｴﾚﾍﾞｰﾀｰ	
									外部建具	B	洗面ユニット	－		
									手すり	D	トイレ	－		
									設備箱等	－	台　所	－		
									その他	－	居　室	－		
											ベランダ　手すり	－		
											防水	－		

番号	団地名	総管理戸数（戸）	棟名 ※棟名なき場合：住戸番号	管理開始建設年度	種別	構造	階数	棟別戸数（戸）	劣化調査結果					
									住棟外部区分	評価	住棟内部区分	評価	共用部	評価
14	成松	12	1棟	S62	公営	中耐	3階	12	屋　根	C	玄　関	B	住棟入り口	B
									外　壁	B	浴室　浴槽	B	通　路	A
									基　礎	B	手すり	B	階　段	B
									雨　樋	B	脱衣　防水パン	A	ｴﾚﾍﾞｰﾀｰ	－
									外部建具	A	洗面ユニット	B		
									手すり	A	トイレ	B		
									設備箱等	－	台　所	B		
									その他	－	居　室	B		
											ベランダ　手すり	A		
											防水	A		
15	萩原（一部老朽木造・簡平）	107	33,35～37,39,40号	S36	公営	木造	平屋	6	屋　根	D	玄　関	－	住棟入り口	－
									外　壁	D	浴室　浴槽	－	通　路	－
									基　礎	－	手すり	－	階　段	－
									雨　樋	D	脱衣　防水パン	－	ｴﾚﾍﾞｰﾀｰ	－
									外部建具	D	洗面ユニット	－		
									手すり	－	トイレ	－		
									設備箱等	－	台　所	－		
									その他	－	居　室	－		
											ベランダ　手すり	－		
											防水	－		
			53～60号	S41	公営	簡耐	平屋	8	屋　根	D	玄　関	－	住棟入り口	－
									外　壁	D	浴室　浴槽	－	通　路	－
									基　礎	－	手すり	－	階　段	－
									雨　樋	D	脱衣　防水パン	－	ｴﾚﾍﾞｰﾀｰ	－
									外部建具	D	洗面ユニット	－		
									手すり	－	トイレ	－		
									設備箱等	－	台　所	－		
									その他	－	居　室	－		
											ベランダ　手すり	－		
											防水	－		
			61～82号	S50	公営	簡耐	2階	22	屋　根	C	玄　関	－	住棟入り口	－
									外　壁	C	浴室　浴槽	－	通　路	－
									基　礎	B	手すり	－	階　段	－
									雨　樋	B	脱衣　防水パン	－	ｴﾚﾍﾞｰﾀｰ	－
									外部建具	C	洗面ユニット	－		
									手すり	C	トイレ	－		
									設備箱等	C	台　所	－		
									その他	－	居　室	－		
											ベランダ　手すり	－		
											防水	－		
			83～106号	S52	公営	簡耐	2階	24	屋　根	C	玄　関	－	住棟入り口	－
									外　壁	C	浴室　浴槽	－	通　路	－
									基　礎	B	手すり	－	階　段	－
									雨　樋	B	脱衣　防水パン	－	ｴﾚﾍﾞｰﾀｰ	－
									外部建具	C	洗面ユニット	－		
									手すり	C	トイレ	－		
									設備箱等	C	台　所	－		
									その他	－	居　室	－		
											ベランダ　手すり	－		
											防水	－		
			107～131号	S54	公営	簡耐	2階	25	屋　根	D	玄　関	－	住棟入り口	－
									外　壁	C	浴室　浴槽	－	通　路	－
									基　礎	B	手すり	－	階　段	－
									雨　樋	B	脱衣　防水パン	－	ｴﾚﾍﾞｰﾀｰ	－
									外部建具	C	洗面ユニット	－		
									手すり	C	トイレ	－		
									設備箱等	C	台　所	－		
									その他	－	居　室	－		
											ベランダ　手すり	－		
											防水	－		

番号	団地名	総管理戸数（戸）	棟名 ※棟名なき場合：住戸番号	管理開始建設年度	種別	構造	階数	棟別戸数（戸）	劣化調査結果					
									住棟外部区分	評価	住棟内部区分	評価	共用部	評価
15	萩原		132～141号	S57	公営	簡耐	2階	10	屋　根	D	玄　関	－	住棟入り口	－
									外　壁	C	浴室　浴槽	－	通　路	－
									基　礎	B	手すり	－	階　段	－
									雨　樋	B	脱衣　防水パン	－	ｴﾚﾍﾞｰﾀｰ	－
									外部建具	C	洗面ユニット	－		
									手すり	C	トイレ	－		
									設備箱等	C	台　所	－		
									その他	－	居　室	－		
											ベランダ　手すり	－		
											防水	－		
			1棟	H17	公営	中耐	3階	12	屋　根	A	玄　関	－	住棟入り口	A
									外　壁	A	浴室　浴槽	－	通　路	A
									基　礎	A	手すり	－	階　段	－
									雨　樋	A	脱衣　防水パン	－	ｴﾚﾍﾞｰﾀｰ	A
									外部建具	A	洗面ユニット	－		
									手すり	A	トイレ	－		
									設備箱等	－	台　所	－		
									その他	－	居　室	－		
											ベランダ　手すり	－		
											防水	－		
16	南萩原	48	1棟	H1	公営	中耐	4階	16	屋　根	C	玄　関	B	住棟入り口	A
									外　壁	C	浴室　浴槽	B	通　路	A
									基　礎	B	手すり	B	階　段	A
									雨　樋	B	脱衣　防水パン	A	ｴﾚﾍﾞｰﾀｰ	－
									外部建具	A	洗面ユニット	B		
									手すり	A	トイレ	B		
									設備箱等	－	台　所	B		
									その他	－	居　室	B		
											ベランダ　手すり	A		
											防水	A		
			2棟	H3	公営	中耐	4階	16	屋　根	C	玄　関	B	住棟入り口	A
									外　壁	C	浴室　浴槽	B	通　路	A
									基　礎	B	手すり	B	階　段	A
									雨　樋	B	脱衣　防水パン	A	ｴﾚﾍﾞｰﾀｰ	－
									外部建具	A	洗面ユニット	B		
									手すり	A	トイレ	B		
									設備箱等	－	台　所	B		
									その他	－	居　室	B		
											ベランダ　手すり	A		
											防水	A		
			3棟	H4	公営	中耐	4階	16	屋　根	C	玄　関	－	住棟入り口	A
									外　壁	C	浴室　浴槽	－	通　路	A
									基　礎	B	手すり	－	階　段	A
									雨　樋	B	脱衣　防水パン	－	ｴﾚﾍﾞｰﾀｰ	－
									外部建具	A	洗面ユニット	－		
									手すり	A	トイレ	－		
									設備箱等	－	台　所	－		
									その他	－	居　室	－		
											ベランダ　手すり	－		
											防水	－		
17	石丸	28	1棟	S47	公営	簡耐	2階	6	屋　根	C	玄　関	－	住棟入り口	－
									外　壁	C	浴室　浴槽	－	通　路	－
									基　礎	B	手すり	－	階　段	－
									雨　樋	B	脱衣　防水パン	－	ｴﾚﾍﾞｰﾀｰ	－
									外部建具	B	洗面ユニット	－		
									手すり	C	トイレ	－		
									設備箱等	－	台　所	－		
									その他	－	居　室	－		
											ベランダ　手すり	－		
											防水	－		

番号	団地名	総管理戸数（戸）	棟名 ※棟名なき場合：住戸番号	管理開始建設年度	種別	構造	階数	棟別戸数（戸）	劣化調査結果					
									住棟外部区分	評価	住棟内部区分	評価	共用部	評価
17	石丸		2,3棟	S48	公営	簡耐	2階	12	屋　根	C	玄　関	－	住棟入り口	－
									外　壁	C	浴室　浴槽	－	通　路	－
									基　礎	B	手すり	－	階　段	－
									雨　樋	B	脱衣　防水パン	－	ｴﾚﾍﾞｰﾀｰ	－
									外部建具	B	洗面ユニット	－		
									手すり	C	トイレ	－		
									設備箱等	－	台　所	－		
									その他	－	居　室	－		
											ベランダ　手すり	－		
											防水	－		
			4,5棟	S56	公営	簡耐	2階	10	屋　根	B	玄　関	－	住棟入り口	B
									外　壁	C	浴室　浴槽	－	通　路	A
									基　礎	B	手すり	－	階　段	－
									雨　樋	B	脱衣　防水パン	－	ｴﾚﾍﾞｰﾀｰ	－
									外部建具	A	洗面ユニット	－		
									手すり	A	トイレ	－		
									設備箱等	－	台　所	－		
									その他	－	居　室	－		
											ベランダ　手すり	－		
											防水	－		
18	厚陽	46	1,2棟	S46	公営	簡耐	2階	10	屋　根	B	玄　関	－	住棟入り口	B
									外　壁	B	浴室　浴槽	－	通　路	B
									基　礎	B	手すり	－	階　段	B
									雨　樋	B	脱衣　防水パン	－	ｴﾚﾍﾞｰﾀｰ	－
									外部建具	B	洗面ユニット	－		
									手すり	D	トイレ	－		
									設備箱等	－	台　所	－		
									その他	D	居　室	－		
											ベランダ　手すり	－		
											防水	－		
			3,4棟	S47	公営	簡耐	2階	12	屋　根	B	玄　関	－	住棟入り口	B
									外　壁	B	浴室　浴槽	－	通　路	B
									基　礎	B	手すり	－	階　段	B
									雨　樋	B	脱衣　防水パン	－	ｴﾚﾍﾞｰﾀｰ	－
									外部建具	B	洗面ユニット	－		
									手すり	D	トイレ	－		
									設備箱等	－	台　所	－		
									その他	D	居　室	－		
											ベランダ　手すり	－		
											防水	－		
			5棟	S48	公営	簡耐	2階	6	屋　根	B	玄　関	－	住棟入り口	B
									外　壁	B	浴室　浴槽	－	通　路	B
									基　礎	B	手すり	－	階　段	B
									雨　樋	B	脱衣　防水パン	－	ｴﾚﾍﾞｰﾀｰ	－
									外部建具	B	洗面ユニット	－		
									手すり	D	トイレ	－		
									設備箱等	－	台　所	－		
									その他	D	居　室	－		
											ベランダ　手すり	－		
											防水	－		
			6～8棟	S49	公営	簡耐	2階	18	屋　根	B	玄　関	－	住棟入り口	B
									外　壁	B	浴室　浴槽	－	通　路	B
									基　礎	B	手すり	－	階　段	B
									雨　樋	B	脱衣　防水パン	－	ｴﾚﾍﾞｰﾀｰ	－
									外部建具	B	洗面ユニット	－		
									手すり	D	トイレ	－		
									設備箱等	－	台　所	－		
									その他	D	居　室	－		
											ベランダ　手すり	－		
											防水	－		

番号	団地名	総管理戸数（戸）	棟名 ※棟名なき場合：住戸番号	管理開始建設年度	種別	構造	階数	棟別戸数（戸）	劣化調査結果					
									住棟外部区分	評価	住棟内部区分	評価	共用部	評価
19	大河内	64	1～4棟	S51	公営	簡耐	2階	24	屋　根	D	玄　関	－	住棟入り口	－
									外　壁	D	浴室　浴槽	－	通　路	－
									基　礎	C	手すり	－	階　段	－
									雨　樋	C	脱衣　防水パン	－	ｴﾚﾍﾞｰﾀｰ	－
									外部建具	C	洗面ユニット	－		
									手すり	D	トイレ	－		
									設備箱等	－	台　所	－		
									その他	－	居　室	－		
											ベランダ　手すり	－		
											防水	－		
			5～8棟	S53	公営	簡耐	2階	24	屋　根	D	玄　関	－	住棟入り口	－
									外　壁	D	浴室　浴槽	－	通　路	－
									基　礎	C	手すり	－	階　段	－
									雨　樋	C	脱衣　防水パン	－	ｴﾚﾍﾞｰﾀｰ	－
									外部建具	C	洗面ユニット	－		
									手すり	D	トイレ	－		
									設備箱等	－	台　所	－		
									その他	－	居　室	－		
											ベランダ　手すり	－		
											防水	－		
			－	S55	公営	中耐	4階	16	屋　根	B	玄　関	B	住棟入り口	B
									外　壁	C	浴室　浴槽	B	通　路	A
									基　礎	B	手すり	B	階　段	A
									雨　樋	B	脱衣　防水パン	A	ｴﾚﾍﾞｰﾀｰ	－
									外部建具	A	洗面ユニット	A		
									手すり	A	トイレ	B		
									設備箱等	－	台　所	A		
									その他	－	居　室	B		
											ベランダ　手すり	A		
											防水	B		
20	漁民AP	22	1,2棟	S43	公営	簡耐	2階	12	屋　根	D	玄　関	－	住棟入り口	－
									外　壁	D	浴室　浴槽	－	通　路	－
									基　礎	C	手すり	－	階　段	－
									雨　樋	C	脱衣　防水パン	－	ｴﾚﾍﾞｰﾀｰ	－
									外部建具	D	洗面ユニット	－		
									手すり	D	トイレ	－		
									設備箱等	－	台　所	－		
									その他	－	居　室	－		
											ベランダ　手すり	－		
											防水	－		
			3,4棟	S45	公営	簡耐	2階	10	屋　根	D	玄　関	－	住棟入り口	－
									外　壁	D	浴室　浴槽	－	通　路	－
									基　礎	C	手すり	－	階　段	－
									雨　樋	C	脱衣　防水パン	－	ｴﾚﾍﾞｰﾀｰ	－
									外部建具	D	洗面ユニット	－		
									手すり	D	トイレ	－		
									設備箱等	－	台　所	－		
									その他	－	居　室	－		
											ベランダ　手すり	－		
											防水	－		

番号	団地名	総管理戸数（戸）	棟名 ※棟名なき場合：住戸番号	管理開始建設年度	種別	構造	階数	棟別戸数（戸）	劣化調査結果					
									住棟外部区分	評価	住棟内部区分	評価	共用部	評価
21	大喜園（老朽木造住棟）	11	10号	S28	公営	木造	平屋	1	屋　根	D	玄　関	－	住棟入り口	－
			11,13,15号	S29	公営	木造	平屋	3	外　壁	D	浴室　浴槽	－	通　路	－
			20～22,24,26～28号	S31	公営	木造	平屋	7	基　礎	－	手すり	－	階　段	－
									雨　樋	D	脱衣　防水パン	－	ｴﾚﾍﾞｰﾀｰ	－
									外部建具	D	洗面ユニット	－		
									手すり	－	トイレ	－		
									設備箱等	－	台　所	－		
									その他	－	居　室	－		
											ベランダ　手すり	－		
											防水	－		
22	吉田地（老朽木造住棟）	16	2,3,10,12,14号	S33	公営	木造	平屋	5	屋　根	D	玄　関	－	住棟入り口	－
									外　壁	D	浴室　浴槽	－	通　路	－
			17,18,21～25号	S34	公営	木造	平屋	7	基　礎	－	手すり	－	階　段	－
									雨　樋	D	脱衣　防水パン	－	ｴﾚﾍﾞｰﾀｰ	－
			28号	S35	公営	木造	平屋	1	外部建具	D	洗面ユニット	－		
			31,32,34号	S36	公営	木造	平屋	3	手すり	－	トイレ	－		
									設備箱等	－	台　所	－		
									その他	－	居　室	－		
											ベランダ　手すり	－		
											防水	－		

番号	団地名	総管理戸数（戸）	棟名 ※棟名なき場合：住戸番号	管理開始建設年度	種別	構造	階数	棟別戸数（戸）	劣化調査結果					
									住棟外部区分	評価	住棟内部区分	評価	共用部	評価
23	前場	30	1棟	S61	公営	中耐	3階	12	屋　根	C	玄　関	B	住棟入り口	B
									外　壁	B	浴室　浴槽	B	通　路	A
									基　礎	B	手すり	B	階　段	A
									雨　樋	A	脱衣　防水パン	A	ｴﾚﾍﾞｰﾀｰ	－
									外部建具	A	洗面ユニット	B		
									手すり	A	トイレ	B		
									設備箱等	－	台　所	A		
									その他	－	居　室	B		
											ベランダ　手すり	A		
											防水	A		
			2棟	H7	公営	中耐	3階	12	屋　根	A	玄　関	－	住棟入り口	B
									外　壁	B	浴室　浴槽	－	通　路	A
									基　礎	A	手すり	－	階　段	A
									雨　樋	A	脱衣　防水パン	－	ｴﾚﾍﾞｰﾀｰ	－
									外部建具	A	洗面ユニット	－		
									手すり	A	トイレ	－		
									設備箱等	－	台　所	－		
									その他	－	居　室	－		
											ベランダ　手すり	－		
											防水	－		
			3棟	H10	公営	中耐	3階	6	屋　根	A	玄　関	B	住棟入り口	A
									外　壁	B	浴室　浴槽	A	通　路	A
									基　礎	A	手すり	B	階　段	A
									雨　樋	A	脱衣　防水パン	A	ｴﾚﾍﾞｰﾀｰ	－
									外部建具	A	洗面ユニット	B		
									手すり	A	トイレ	B		
									設備箱等	－	台　所	A		
									その他	－	居　室	A		
											ベランダ　手すり	A		
											防水	A		
山陽地区計		410	－	－	－	－	－	410	－	－	－	－	－	－
合計		1,454	－	－	－	－	－	1,454	－	－	－	－	－	－

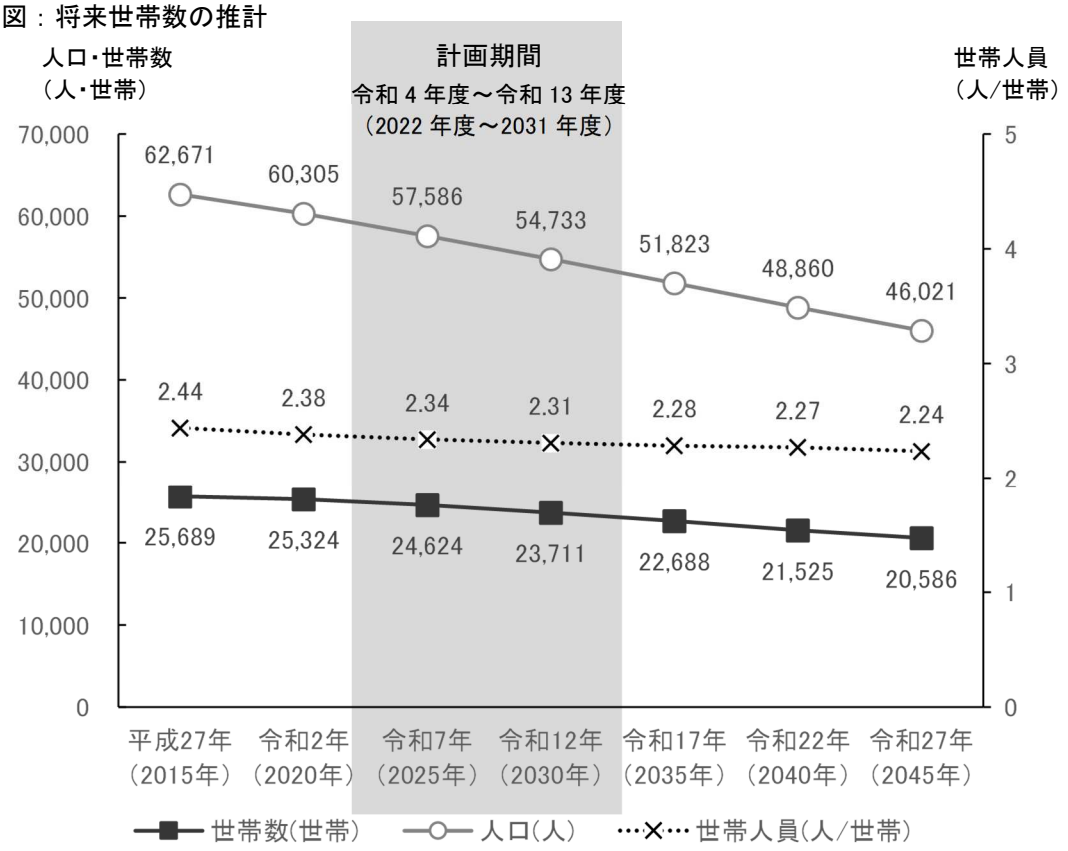
第３章．市営住宅の需要と課題

（１）公営住宅ストック推計

①　本市の将来世帯数の推計

国が「公営住宅等長寿命化計画策定指針（平成 28 年 8 月）」とあわせて提供する「公営住宅ストック推計プログラム」に基づき、本市の将来世帯数を推計した結果、令和 2 年度央（2020 年度央/2020 年 10 月 1 日現在）は 25,324 世帯、令和 12 年度央（2030 年度央）には 23,711 世帯、令和 22 年度央（2040 年度央）には 21,525 世帯となります。

図：将来世帯数の推計



注）平成 27 年(2015 年)までは国勢調査実績値、それ以降は推計値
国勢調査、国立社会保障・人口問題研究所の年（10 月 1 日時点で年度央値にあたる）

＜将来世帯数の推計と推計資料の出典＞
国立社会保障・人口問題研究所（社人研）の『日本の地域別将来推計人口（平成 30 年 3 月推計)』から市の将来人口を、同じく社人研の『日本の世帯数の将来推計（都道府県別推計（平成 31 年 4 月推計)』で示す『世帯主の男女・年齢 5 歳階級別・家族類型別世帯主率』及び過去の国勢調査（平成 12 年～平成 27 年）における「県市の世帯主率の相対的格差」を基に市の世帯主率を求め、将来人口に世帯主率を乗じることで、平成 22 年～令和 27 年（2010 年～2045 年）までの 5 年毎の将来世帯数を算出している。

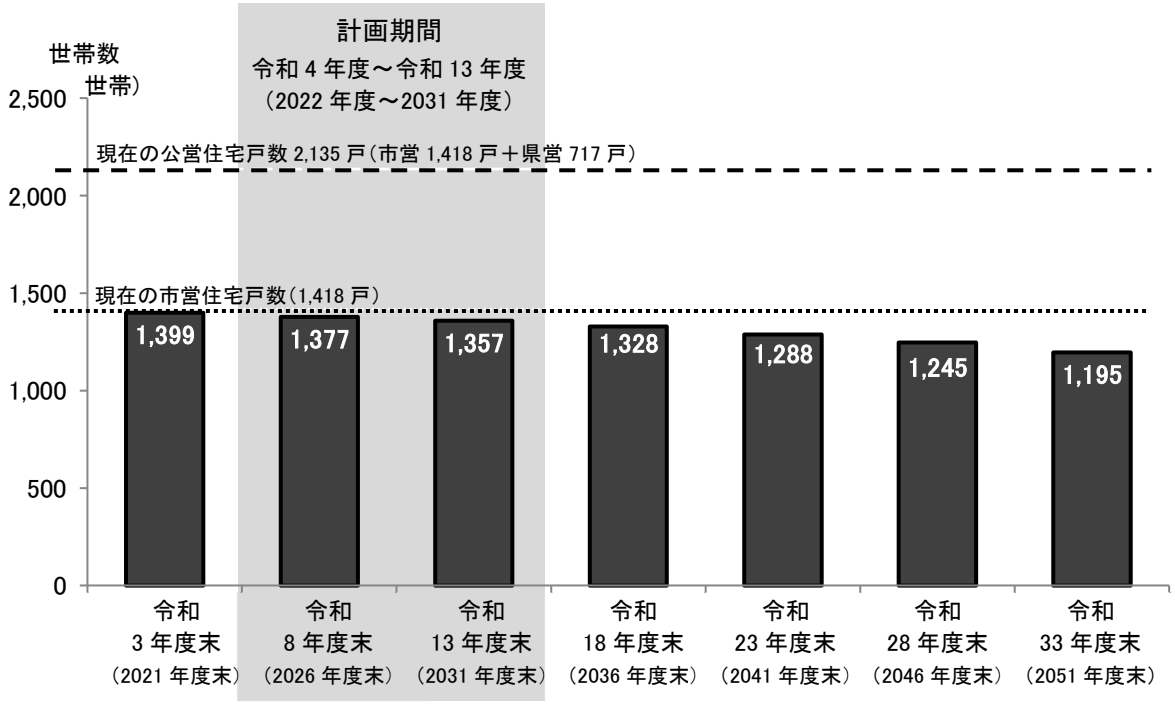
・「公営住宅ストック推計プログラム」：公営住宅等長寿命化計画策定指針（平成 28 年 8 月）とあわせて国から提供された、将来の著しい困窮年収未満の世帯数を推計するためのプログラム。

② ストック推計による「著しい困窮年収未満の世帯数」の推計

将来世帯数の推計と同様、国が「公営住宅等長寿命化計画策定指針（平成 28 年 8 月）」とあわせて提供する「公営住宅ストック推計プログラム」に基づき、先で算出した将来世帯数から「著しい困窮年収未満の世帯数」を推計したところ、計画期間が始まる令和 3 年度末（2021 年度末）が 1,399 世帯、計画期間末の令和 13 年度末（2031 年度末）で 1,357 世帯、令和 23 年度末（2041 年度末）では 1,288 世帯、令和 33 年度末（2051 年度末）では 1,195 世帯となります。

現在の市営住宅（公営のみ）戸数は 1,418 戸、県営住宅 717 戸をあわせて公営住宅戸数は 2,135 戸であり、著しい困窮年収未満の世帯数を上回っています。

図：「著しい困窮年収未満の世帯数」の推計（公営住宅ストック推計プログラムによる）



・著しい困窮年収未満の世帯：公営住宅施策対象世帯のうち、最低居住面積水準を確保した民間賃貸住宅に、国が示す適正な家賃負担限度率の範囲で居住することができる年収を満たさない（未満の）世帯を、公営住宅等長寿命化計画策定指針では、著しい困窮年収未満の世帯数と定義している。

③　市営住宅管理戸数の今後の方向性

先で推計した「著しい困窮年収未満の世帯数」1,399 世帯に対し、現在本市に立地する公営住宅（市営住宅※1,418 戸・県営住宅 717 戸）は 2,135 戸で、736 戸多くなっています。

現在の本市における公営住宅戸数に占める市営住宅、県営住宅の戸数比率（市営住宅 66.4%、県営住宅 33.6%）を今後も維持するという前提のもと、「著しい困窮年収未満の世帯数」に対応していくのに必要な戸数を算出すると、計画期間末の令和 13 年度末（2031 年度末）では、市営住宅は 901 戸(現管理戸数から 517 戸減)、令和 23 年度末（2041 年度末）では 855 戸(現管理戸数から 563 戸減)、令和 33 年度末(2051 年度末)では 794 戸（現管理戸数から 624 戸減）となります。

※本推計における市営住宅戸数はコミュニティ住宅を除いた戸数

表：「著しい困窮年収未満の世帯数」への対応

■計画策定時点
著しい困窮年収未満の世帯数と
公営住宅管理戸数の比較

■計画期間内・中長期
著しい困窮年収未満の世帯数に対応するための
公営住宅（市営住宅・県営住宅）戸数を算出

計画策定時点

	令和3年度末（2021年度末）
著しい困窮年収未満の世帯数	1,399
現在の公営住宅管理戸数	2,135 (100.0%)
市営住宅	1,418 (66.4%)
県営住宅	717 (33.6%)

著しい困窮年収未満の世帯数と公営住宅戸数を同数にする場合の市営住宅・県営住宅数を算出

計画期間末

	令和8年度末（2026年度末）	令和13年度末（2031年度末）	令和18年度末（2036年度末）	令和23年度末（2041年度末）	令和28年度末（2046年度末）	令和33年度末（2051年度末）
著しい困窮年収未満の世帯数	1,377	1,357	1,328	1,288	1,245	1,195
公営住宅で対応が必要な戸数	1,377 (100.0%)	1,357 (100.0%)	1,328 (100.0%)	1,288 (100.0%)	1,245 (100.0%)	1,195 (100.0%)
市営住宅	915 (66.4%)	901 (66.4%)	882 (66.4%)	855 (66.4%)	827 (66.4%)	794 (66.4%)
県営住宅	462 (33.6%)	456 (33.6%)	446 (33.6%)	433 (33.6%)	418 (33.6%)	401 (33.6%)

計画策定時点の
公営住宅管理戸数は 2,135 戸
「著しい困窮年収未満の世帯数」
1,399 世帯に対し、736 戸多い。

計画期間末
市営住宅管理戸数 901 戸
（現管理戸数から 517 戸減）

注）令和 8 年度末（2026 年度末）以降の「公営住宅で必要な戸数」は、「著しい困窮年収未満の世帯数」と同数と設定し、市営住宅・県営住宅戸数は、これらの戸数を現在の各住宅の割合で振り分けて算出しています。

＜参考資料：市営住宅の将来のストック量の推計（ストック推計）＞

１．ストック推計の考え方

ストック推計により算定される結果は、将来のある時点（目標年次）において、全ての借家（公営住宅等だけでなく民間賃貸住宅等も含めた借家）に居住する「著しい困窮年収未満の世帯数」を示すものである。

２．ストック推計の流れ

【ステップ 0】山陽小野田市の世帯数の推計（世帯主年齢 5 歳階級別世帯類型別）

将来の山口県世帯主率（人口に占める世帯主の割合）をもとに山陽小野田市の世帯主率を推定して世帯数を算出する。

世帯数＝世帯主数＝人口×世帯主率

↓

【ステップ 1】借家世帯の世帯人員・収入分位別世帯数の推計

将来のある時点（目標年次）の借家世帯の世帯人員・収入別世帯数を算出する。

目標年次における住宅所有関係（持ち家・借家別）・世帯人員・年間収入階級※別世帯数の推計

※国勢調査では、世帯の年間収入を 6 つの階級に区分し世帯数を整理

↓

目標年次における借家世帯の世帯人員・収入分位五分位階級別世帯数の推計

↓

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

公営住宅の施策対象世帯数を推計する。

目標年次における収入分位五分位階級別の基準年収（政令月収）以下の世帯の割合

↓

目標年次における収入分位 25%以下の世帯数（借家の世帯人員・収入分位五分位階級別）

目標年次における収入分位 25%～40%以下の世帯数（借家の世帯人員・収入分位五分位階級別）

↓

目標年次における公営住宅の施策対象世帯数

↓

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

公営住宅の施策対象世帯のうち「著しい困窮年収未満の世帯数」を推計する。

目標年次における民間賃貸住宅の 1 ㎡あたりの家賃単価

↓

目標年次における世帯人員別の最低居住面積水準（延べ床面積）を満たす民間賃貸住宅の 1 ヶ月あたりの家賃

↓

目標年次における適正な家賃負担限度率の範囲で最低居住面積水準の民間賃貸住宅に居住するために必要な年収

↓

必要年収未満の世帯数の割合

↓

公営住宅の施策対象世帯のうち「著しい困窮年収未満の世帯数」

・収入五分位階級：全ての世帯を毎月の実収入（現金収入）、世帯主の定期収入、世帯の年間収入などを収入の低い方から順番に並べ、それを調整集計世帯数の上で五等分して五つのグループを作った場合の各グループのことで、収入の低い方から順次第Ⅰ、第Ⅱ、第Ⅲ、第Ⅳ、第Ⅴの五分位（五段階）の階級。

・公営住宅の施策対象世帯：本来階層（収入分位 25%以下の世帯：同居親族のいる世帯、及び単身世帯のうち 60 歳以上の世帯）と裁量階層（収入分位 25%以上 40%以下の世帯：うち 60 歳以上の高齢単身世帯、うち 60 歳以上の高齢夫婦世帯、うち 6 歳未満の子どものいる子育て世帯。）

３．ストック推計（将来の「著しい困窮年収未満の世帯数」の推計）の結果

注）・国のストック推計プログラムでは、令和 27 年度央（2045 年度央）までとなっている。それ以降の推計値については、ストック推計の結果を用いて多項式近似で算出している。
・各ステップのプログラム上の算出結果は世帯主年齢 5 歳階級別となっているが、合計値のみを掲載している。
・各項目の数値は、小数点第 1 位で四捨五入したため、合計値とあわない場合もある。

【ステップ 0】山陽小野田市の世帯数の推計（世帯主年齢 5 歳階級別世帯類型別）

	令和 2 年度央 (2020 年度央)	令和 7 年度央 (2025 年度央)	令和 12 年度央 (2030 年度央)	令和 17 年度央 (2035 年度央)	令和 22 年度央 (2040 年度央)	令和 27 年度央 (2045 年度央)
世帯数	25,324	24,624	23,711	22,688	21,525	20,586

※平成 27 年度央（2015 年度央）が国勢調査実績値、令和 2 年度央（2020 年度央）以降は、国立社会保障・人口問題研究所による推計値（以下同様）。

参考表

山口県の世帯主率の推移(2020年から2040年の変化)　　単位:ポイント

世帯主の年齢	世帯主:男					世帯主:女				
	単独世帯	夫婦のみの世帯	夫婦と子から成る世帯	ひとり親と子から成る世帯	その他の一般世帯	単独世帯	夫婦のみの世帯	夫婦と子から成る世帯	ひとり親と子から成る世帯	その他の一般世帯
20歳未満	▲ 0.00133	▲ 0.00001	▲ 0.00003	0.00000	▲ 0.00002	▲ 0.00090	0.00000	0.00000	0.00000	▲ 0.00001
20～24歳	▲ 0.01217	▲ 0.00044	▲ 0.00396	▲ 0.00001	▲ 0.00115	0.00012	▲ 0.00006	▲ 0.00004	▲ 0.00060	▲ 0.00045
25～29歳	▲ 0.00004	▲ 0.00129	▲ 0.01366	0.00009	▲ 0.00207	0.00794	▲ 0.00006	▲ 0.00011	0.00214	▲ 0.00071
30～34歳	0.01111	0.00038	▲ 0.02514	0.00041	▲ 0.00165	0.00583	0.00003	▲ 0.00019	0.00698	▲ 0.00079
35～39歳	0.01384	0.00565	▲ 0.01519	0.00113	▲ 0.00244	0.00888	0.00020	0.00016	0.01589	▲ 0.00077
40～44歳	0.02367	0.00170	▲ 0.00903	▲ 0.00131	▲ 0.00549	0.01124	0.00008	0.00012	0.02271	0.00058
45～49歳	0.02307	▲ 0.00627	0.00562	0.00425	▲ 0.00728	0.01275	▲ 0.00004	0.00033	0.01964	▲ 0.00010
50～54歳	0.01786	▲ 0.01280	0.03096	0.00404	▲ 0.01425	0.02115	0.00002	0.00036	0.01145	0.00100
55～59歳	0.02622	▲ 0.01391	0.03327	0.02187	▲ 0.02927	0.03112	0.00011	0.00053	0.00708	0.00082
60～64歳	0.03801	▲ 0.00211	0.01664	0.00966	▲ 0.04300	0.04254	0.00013	0.00019	▲ 0.00067	0.00152
65～69歳	0.04955	▲ 0.02314	0.00241	0.00272	▲ 0.03601	0.04821	0.00002	0.00004	▲ 0.00171	0.00252
70～74歳	0.05896	▲ 0.05800	▲ 0.01361	▲ 0.00024	▲ 0.02285	0.03234	▲ 0.00009	▲ 0.00001	▲ 0.00177	0.00150
75～79歳	0.06380	▲ 0.07795	▲ 0.01232	▲ 0.00145	▲ 0.01383	0.00617	▲ 0.00003	▲ 0.00001	▲ 0.00366	▲ 0.00034
80～84歳	0.05132	▲ 0.05893	▲ 0.00110	▲ 0.00347	▲ 0.01483	▲ 0.01440	0.00004	0.00001	▲ 0.00087	▲ 0.00234
85歳以上	0.02273	▲ 0.01560	0.00598	▲ 0.00513	▲ 0.02568	▲ 0.01087	0.00006	0.00001	0.00107	▲ 0.00529

【ステップ 1】借家世帯の世帯人員・収入分位別世帯数の推計

推計値	第Ⅰ分位	第Ⅱ分位	第Ⅲ分位	第Ⅳ分位	第Ⅴ分位	合計
令和 2 年度央(2020 年度央)	2,557	1,236	1,535	1,242	851	7,421
令和 7 年度央(2025 年度央)	2,366	1,179	1,543	1,440	970	7,498
令和 12 年度央(2030 年度央)	2,165	1,100	1,519	1,566	1,077	7,428
令和 17 年度央(2035 年度央)	1,966	1,013	1,474	1,636	1,176	7,266
令和 22 年度央(2040 年度央)	1,769	927	1,403	1,670	1,247	7,016
令和 27 年度央(2045 年度央)	1,605	855	1,337	1,701	1,314	6,811

※この推計での収入分位は、ストック推計プログラム内での算出に用いられている、家計調査による五分位階級値における数値。

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

推計値	第Ⅰ分位	第Ⅱ分位	第Ⅲ分位	第Ⅳ分位	第Ⅴ分位	合計
令和 2 年度央(2020 年度央)	1,847	943	666	27	0	3,484
令和 7 年度央(2025 年度央)	1,705	881	782	44	0	3,412
令和 12 年度央(2030 年度央)	1,566	810	883	60	0	3,318
令和 17 年度央(2035 年度央)	1,444	744	966	80	0	3,234
令和 22 年度央(2040 年度央)	1,305	683	981	122	0	3,091
令和 27 年度央(2045 年度央)	1,188	632	990	164	0	2,974

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

推計値	第Ⅰ分位	第Ⅱ分位	第Ⅲ分位	第Ⅳ分位	第Ⅴ分位	合計
令和 2 年度央(2020 年度央)	1,326	80	0	0	0	1,406
令和 7 年度央(2025 年度央)	1,296	84	3	0	0	1,383
令和 12 年度央(2030 年度央)	1,261	98	5	0	0	1,364
令和 17 年度央(2035 年度央)	1,231	95	11	4	0	1,341
令和 22 年度央(2040 年度央)	1,180	103	16	0	0	1,298
令和 27 年度央(2045 年度央)	1,114	109	40	0	0	1,263

【まとめ】公営住宅の施策対象世帯のうち「著しい困窮年収未満の世帯数」の推計

著しい困窮年収未満の世帯数は、今後、減少し続けていくと予想されます。

著しい困窮年収未満世帯数のうち、1 人世帯が最も多く、次いで 2 人世帯となっています。

推計値	令和 3 年度末 (2021 年度末)	令和 8 年度末 (2026 年度末)	令和 13 年度末 (2031 年度末)	令和 18 年度末 (2036 年度末)	令和 23 年度末 (2041 年度末)	令和 28 年度末 (2046 年度末)	令和 33 年度末 (2051 年度末)
1 人 (60 歳以上 高齢者)	531	539	548	556	552	579	582
2 人	406	395	382	367	343	305	272
3 人	234	219	215	207	200	189	185
4 人	137	132	118	101	97	80	67
5 人	78	81	81	83	83	79	77
6 人以上	12	11	13	15	13	12	11
著しい困窮年収未満の世帯数	1,399	1,377	1,357	1,328	1,288	1,245	1,195

ストック推計値

ストック推計の結果を用いて多項式近似で算出

※令和 23 年度末（2041 年度末）までのストック推計では、各年度末の数値については、
その前後の年度央の数値の線形推計による時点補正により算出。
その後の推計値については、ストック推計の結果を用いて多項式近似で算出。

（２）市営住宅等の課題の分析

①　市営住宅(公営)住宅需要への対応

本市では、現在、1,418 戸の市営住宅（公営）、717 戸の県営住宅が立地しています。今後、世帯数の減少に伴い、公営住宅で対応すべき「著しい困窮年収未満の世帯数」も減少し、計画期間末の 2031 年度末には 1,357 世帯になることが推計されています。このため、県営住宅と連携しながら、これら世帯に適切に対応していくことが求められます。ただし、単身高齢者については入居希望者が多いことから、単身用住戸の確保に努めていく必要があります。

②　老朽化の進行した住宅への対応

市営住宅には木造や簡易耐火造を中心に、既に耐用年限を経過している住棟が多く存在します。これらの住棟については、適切な措置として、入居者のいない住棟の除却、入居者がいる場合は、点検・修繕を行うことで安全性を確保する対応が求められます。

③　住宅の長寿命化への対応

耐火住宅（中層耐火・高層耐火）や建設年度の新しい木造住宅等については、長期的な活用を目指し、定期的な点検を実施し、躯体の劣化を誘発する屋根・外壁の防水性能の維持を図るために計画的な修繕を実施するなど、適切な維持管理を行っていくことが求められます。

④　住宅の質の確保

安全性（躯体・避難）の確保をはじめ、3 点給湯や浴室・浴槽の設置、便所の水洗化等の住宅の質を確保していくことが求められます。

⑤　入居者の高齢化への対応

70 歳以上の世帯主の割合が 49%を占める等、入居者の高齢化が進行していることから、住棟共用部階段室付近の段差の解消や手すりの設置、住戸の玄関ドア付近、玄関上がりかまち以外の各室間の段差解消、手すりの設置等のバリアフリー対応をし、エレベーターのない住棟では、低層階への住み替え希望者に対応していくことが求められます。

⑥　増加する空家への対応

市営住宅の空家の増加に伴い、地域コミュニティ活動に支障が出ています。また、市で管理すべき空地や法面が増え、草刈り等で市の業務を圧迫しています。

このため需要も見据えながら適切な管理戸数を設定するとともに、若い世帯の入居を促進するなどコミュニティミックスを図ることなどが求められます。

第４章．市営住宅の長寿命化に関する基本方針

（１）ストックの状況把握・修繕の実施・データ管理に関する方針

ストックの状況を適切に把握するため、法定点検やそれに準じた点検、及び日常的な点検等を行っていきます。

また、市営住宅の整備、修繕、定期点検等の管理データを一元的に整理し、随時履歴を確認できるよう、運用していきます。

（２）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の縮減に関する方針

改善時における長寿命素材（メンテナンス不要材や耐久性の高い材料等）の導入等の仕様のアップグレードによる耐久性の向上、予防保全的な維持管理による修繕周期の延長などを図ることによって建物の長寿命化及びライフサイクルコストの縮減を図っていきます。

また、これまでの修繕履歴や定期点検結果等を踏まえて修繕標準周期を設定することで、建物の老朽化や劣化による事故等を未然に防ぐとともに、修繕や改善の効率的な実施につなげていきます。

第５章．市営住宅等の活用等に係る事業手法の選定

（１）事業手法の選定の考え方

各団地・住棟の活用手法の選定は、以下に示す公営住宅等長寿命化計画策定指針（平成 28 年８月）の考え方を基本に、本市の市営住宅ストックの現状や方針を踏まえながら、検討していきます。

事業手法の選定にあたっては、公営住宅等長寿命化計画策定指針に示す判定項目を踏まえながら、関係法令や計画、本市の市営住宅の管理状況を踏まえて本市が定める判定基準をもとに評価します。

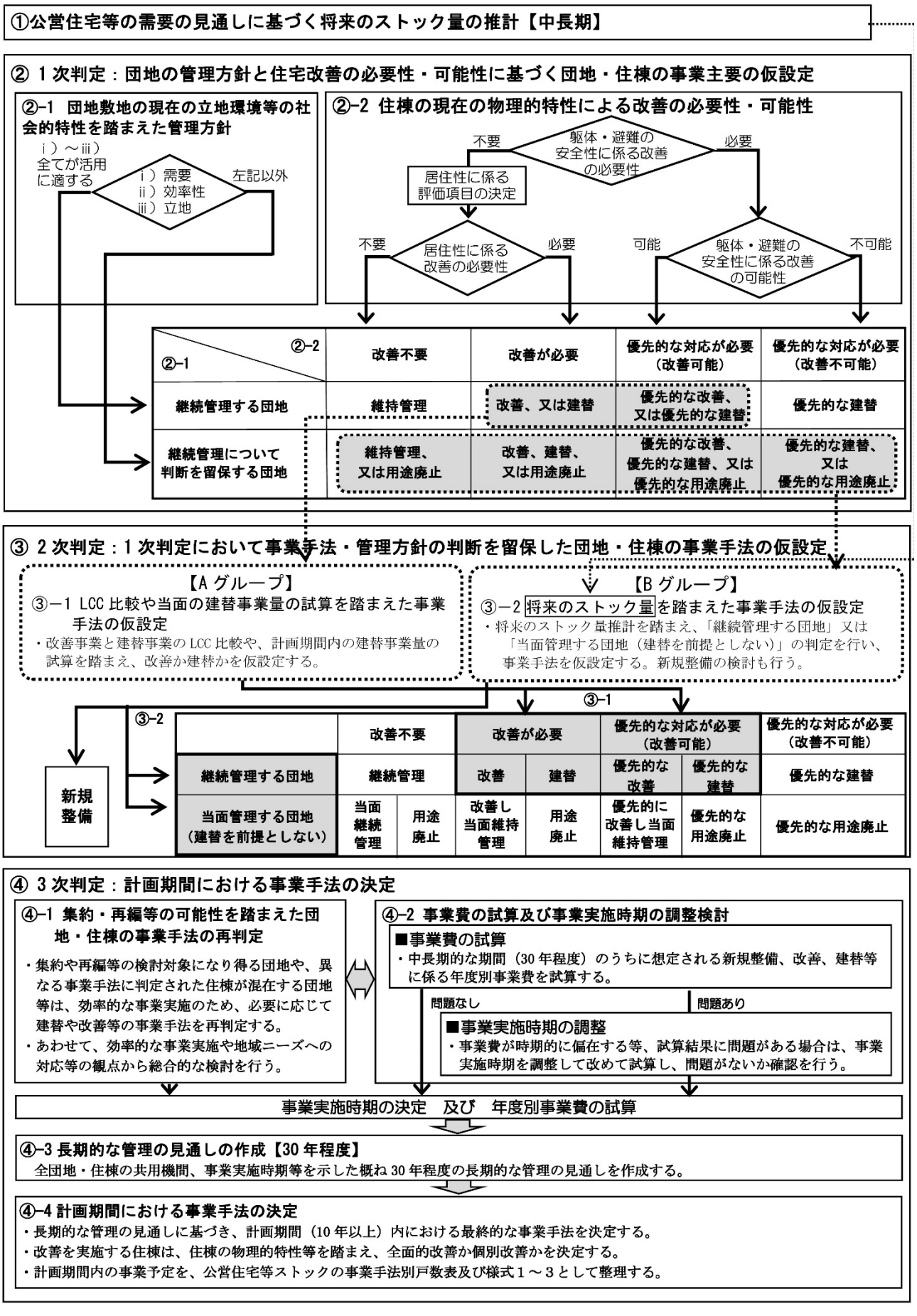
なお本市では、コミュニティ住宅についても、公営住宅と同様に判定していきます。

表：事業手法の内容

事業手法	事業手法の内容
用途廃止	住棟又は共同施設の、市営住宅としての用途を廃止する。 （転用、払下げ以外のケースでは除却も行う。）
建替	住棟を除却し、その土地の全部または一部に新たに住宅を建設する。 （本計画においては、他の団地へ統合する「統合建替」、現地と異なる場所に移設する「非現地建替」についても建替と位置づける。）
改善	現在の住棟又は住戸に、性能・品質を向上するため、以下の改善・改修を個別に行うものを個別改善とする。 ・居住性確保型：3 点給湯化、便所の洋式化　等 ・福祉対応型：住戸内手すり設置、段差解消、共用部分高齢者対応　等 ・安全性確保型：耐震改修、外壁改修（長寿命化型と重複）　等 ・長寿命化型：外壁改修、屋上防水、配管改修　等
維持管理	現在の住棟あるいは住戸を、計画修繕し維持する。

図：公営住宅等長寿命化計画策定指針（平成 28 年 8 月）における事業手法の選定フロー

■事業手法の選定フロー



（2）1 次判定

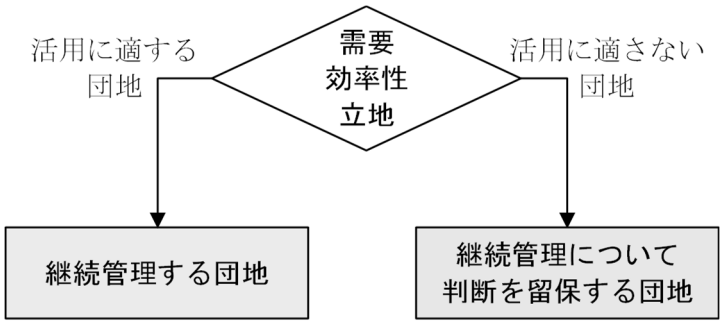
下線二重線：公営住宅等長寿命化計画策定指針（平成 28 年 8 月）記載事項

1 次判定では、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います。検討は『① 団地敷地の現在の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針』と『② 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性』の 2 段階とします。

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

公営住宅等長寿命化計画策定指針に示す判定項目である、団地の「需要」「効率性」「立地」について、関係法令や計画、本市の市営住宅の管理状況を踏まえて本市が定める判定基準をもとに評価し、いずれの条件も満たす団地については今後も活用に適する団地と考え「継続管理する団地」と判定し、いずれかの条件を満たさない団地については、今後、活用に適さない団地と考え、1 次判定においては「継続管理について判断を留保する団地（当面管理する団地。建替を前提としない。）」と判定します。

図：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の判定フロー



1）需要

団地ごとの需要について、応募倍率と入居率により評価します。いずれかの項目において「×」と判定された場合、団地の需要が低いと判断します。

注）公営住宅等長寿命化計画策定指針では、空家率を検討内容に掲げているが、入居率の方が需要の有無を判断しやすいため、入居率を採用します。

表：需要を判定する項目と基準

判定項目	判定基準
i 応募倍率	本市では、直近 5 年間の団地ごとの平均応募倍率（応募戸数÷募集戸数）が 1.0 倍以上の場合は、募集に対して、平均的に 1 人以上の応募がある（必ず 1 世帯以上の応募がある）ため、需要があると判定する。
ii 入居率	本市では、令和 2 年 3 月 31 日現在において、政策空家のない団地の平均入居率（70.9%＝入居戸数 820 戸/管理戸数 1,156 戸）から、70.9%以上（平均入居率以上）については、需要があると判定する。 ただし政策空家のある住棟は、既に応募停止をしており入居率が低くなるため、判定の対象外とする。

2）効率性

団地に係る法規制(用途地域)や団地の敷地規模及び形状等により、敷地の高度利用の可能性を検討し、建替事業の効率性を評価します。いずれかの項目において「×」と判定された場合、効率性が低いと判断します。

表：効率性を判定する項目と基準

判定項目	判定基準
i 法規制（用途地域）	本市では、工業専用地域（法規制上住宅が建設できない）を除く用途地域に指定されている団地については、建替事業の効率性があると判定する。 用途地域の指定のない区域については、本市では、都市計画マスタープランの土地利用の方針の考え方を踏まえて効率性があると判定し、次の『3）立地　i 利便性』の判定も踏まえながら総合的に検討していく。 【参考】都市計画マスタープラン　土地利用の方針 用途地域の指定のない区域に形成された集落地のうち、地域サービス拠点を中心として大規模なまとまりを持つ集落地については、「農村集落地」として位置づけ、周辺の営農環境と調和の取れた良好な居住環境の整備に努めます。
ii 団地の敷地規模及び形状	本市では、以下の全ての条件を満たす場合は、建替事業の効率性があると判定する。 ・市有地（民有地の場合、借地状態が続くため、継続管理が困難と判断） ・敷地面積が、公営住宅法の法定建替要件の 1,000 ㎡以上であること（公営住宅法施行令第 11 条） ・不整形・分散敷地や傾斜地といった、敷地利用が困難な地形的条件ではない場合

3）立地

利便性や自然災害に対する安全性（災害危険区域等の内外）、地域バランスなどを評価します。いずれかの項目において「×」と判定された場合、立地の優位性が低いと判断します。

表：立地条件を判定する項目と基準

判定項目	判定基準
i 利便性	本市では、鉄道駅・バス停からの徒歩圏内であれば、公共交通機関の利便性が確保されていると判定する。鉄道駅・バス停までの徒歩圏の距離は、『都市構造の評価に関するハンドブック』で定義されている公共交通沿線地域（鉄道駅・バス停の徒歩圏）の距離を判定基準として採用する。 ・団地から鉄道駅までの距離が 800 メートル以内 ・団地からバス停までの距離が 300 メートル以内
ii 災害危険区域等の内外	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立地しているか、本市のハザードマップ（避難地図）から確認する。 本市では、敷地が、以下の全ての条件を満たしている場合は災害危険性がないと判定する。 ①土砂災害特別警戒区域（急傾斜・土石流）に指定されていない ②津波浸水想定 0.01～0.3m未満の浸水区分、または指定されていない ③洪水浸水想定 0.5m未満の浸水区分、または指定されていない ④高潮浸水想定 状況に応じて避難が必要な地区、または指定されていない ⑤ため池浸水想定 0.5m未満の浸水区分、または指定されていない

	【判定基準の根拠】 ①土砂災害特別警戒区域は、土砂災害警戒区域のうち、建築物に損壊が生じ、住民に著しい危険が生じるおそれのある地域で、区域指定後は、特定の開発行為に関する許可制（住宅宅地分譲、社会福祉施設等）や建築物の構造規制、移転の勧告などが行われることから、災害危険性があると判断。 ②津波浸水想定 0.3m以上では、津波の速い流れにより人が動けず避難行動が困難となる浸水深、③洪水浸水想定⑤ため池浸水想定 0.5m以上になると、床上浸水する恐れがあると言われているため、避難行動が困難で住宅被害も大きくなるため、災害危険性があると判断。（『水害ハザードマップ作成の手引き』より） ④は事前避難が必要な地区・事前避難が特に必要な地区と指定されている場所は、高潮浸水時には避難が困難と考え、災害危険性があると判断
iii　地域バランス	本市では、小学校区に立地する唯一の団地である場合は、地域の市営住宅の需要を支える団地として継続管理する必要があると考える。 ただし、安全性確保は重要なため、『ii　災害危険区域等の内外』で×判定の団地については、小学校区に立地する唯一の団地であっても、判断保留と判定する。

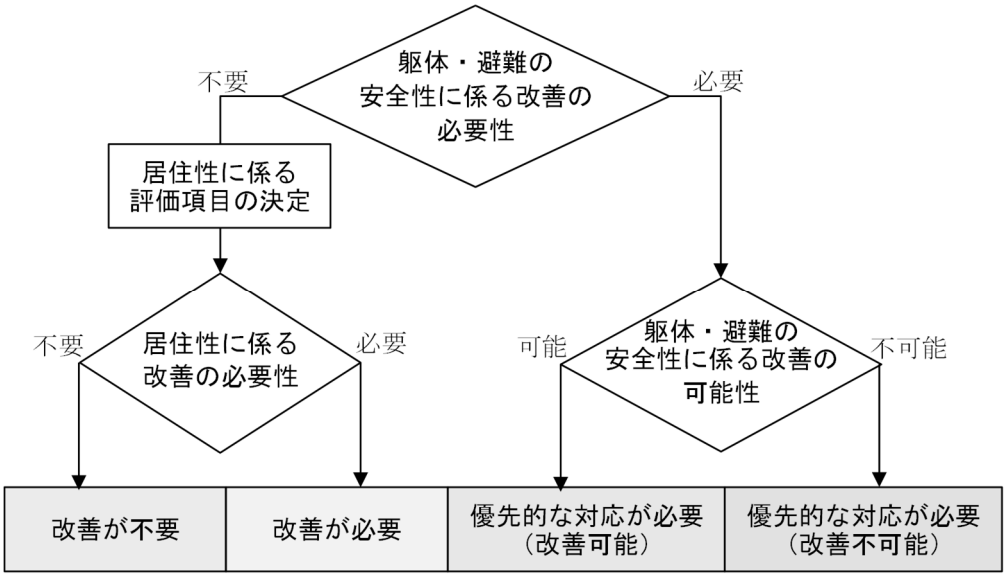
②　住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性

住棟の物理的特性の評価として、公営住宅等長寿命化計画策定指針に示す判定項目である、「躯体の安全性」、「避難の安全性」、「居住性」について、関係法令や計画、本市の市営住宅の管理状況を踏まえて本市が定める判定基準をもとに評価します。人命を守るために住棟の安全性を図ることが最優先されることから、まず「躯体の安全性」及び「避難の安全性」について優先的な対応の必要性・可能性を評価します。優先的な対応等により躯体や避難の安全性の確保ができる場合は、引き続き居住性にかかる評価を行います。

これらの評価に基づき、以下の 4 種類に判定します。

- 「改善が不要」いずれの性能も確保されており改善が不要な住棟
- 「改善が必要」躯体の安全性や避難の安全性が確保されているが、居住性に係る改善が必要な住棟
- 「優先的な対応が必要（改善可能）」躯体や避難の安全性を確保するために優先的な対応が必要であり、かつ改善で対応が可能な住棟
- 「優先的な対応が必要（改善不可能）」躯体や避難の安全性を確保するために優先的な対応が必要であり改善での対応が不可能な住棟

図：住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性判定のフロー



１）躯体の安全性

耐用年限の超過状況と耐震改修の必要性・可能性の有無（本市では新耐震基準の適用状況）、老朽化について評価します。

いずれかの項目において「△」と判定された場合は、改善の必要性が高く、「×」と判定された場合は改善不可能と判断します。

表：躯体の安全性を判定する項目と基準

判定項目	判定基準
ⅰ　耐用年限	耐用年限の超過状況について判定する。 本市では、公営住宅法における耐用年限が超過していない住棟については、躯体の安全性が確保されていると判定する。 【判定基準の根拠】公営住宅法施行令第 13 条の耐用年限 耐火（低耐・中耐・高耐）70 年　　準耐火（簡二）45 年　　木造及び簡平 30 年
ⅱ　新耐震基準	躯体の耐震性能について判定する。 公営住宅等長寿命化計画策定指針により、昭和 56 年の建築基準法施行令（新耐震基準）に基づき設計・施工された住棟や耐震診断を行い耐震性が確保された住棟等については耐震性を有するものとする判定基準に従い判定する。 本市では、建設年度が昭和 57 年度以降の住棟については、新耐震基準に基づき設計・施工されている住棟と判断する。また本山団地と有帆団地の中層耐火住棟については耐震診断結果により、新耐震基準が確保されていると判定する。
ⅲ　老朽化	本市では、劣化状況等の調査（第 2 章）の住棟外部の目視調査の結果を踏まえて以下のように躯体の安全性を判定する。 ・「A：問題なし」「B：部分的劣化」 日常の維持管理や修繕等の範囲内で対応できるため、躯体の安全性が確保されている（○）と判定する。 ・「C：全体的劣化」 今後、改善等による対応が必要な住棟のため、躯体の安全性の確保に向け改善可能な住棟（△）と判定する。 ・「D：要精査・対応」 劣化が進んでいるため、耐火造については優先的に改善が必要な住棟（△）と判定し、その他の構造については改善不可能な住棟（×）と判定する。

注）経過年数は令和 4 年（2022 年）3 月 31 日時点の年数です。

２）避難の安全性

防火区画の確保及び二方向避難の状況について評価します。

いずれかの項目において「△」と判定された場合は、改善の必要性が高く、「×」と判定された場合は改善不可能と判断します。

表：避難の安全性を判定する項目と基準

判定項目	判定基準
ⅰ　防火区画	火災時の避難路となる防火区画の確保状況を判定する。 建築基準法における防火区画（面積区画・竪穴区画）の設置基準を勘案、3 階以上の住棟を判定の対象とする。 本市では、原則として新築時に法定の仕様で計画されているため、特別の理由のない限り確保されているものと判断する。

ii　二方向避難	火災時における二方向の避難路の確保状況を判定する。 長屋形式の住棟は、各住戸の玄関と各居室から直接屋外に避難できるため、判定の対象外とする。 共同住宅形式の住棟は、バルコニーに固定式の避難器具が設置されているか、階段を共有しない隣戸への移動により、玄関方向の階段以外で上下階に移動できる場合は、二方向避難が確保されていると判断する。

3）居住性

居住性については、住戸面積、住戸内の設備の設置状況（3 点給湯、浴室・浴槽、便所の水洗化）、省エネルギー性、バリアフリー性の 6 項目により判定します。

表：居住性を判定する項目と基準

判定項目	判定基準
i　住戸面積	本市では、公営住宅法の供給目的である「健康で文化的な生活を営むにたりる住宅」に必要な基準として、国の住生活基本計画で定められている最低居住面積水準を踏まえて住戸面積の確保の状況を判定する。 住棟内の全ての住戸で 3 人世帯の最低居住面積水準（40 ㎡）を確保している場合、同一住棟もしくは団地内で 40 ㎡以上の住戸が 40 ㎡未満の住戸より多く確保されている場合は世帯規模に応じた型別供給を行っているとみなして、40 ㎡未満の住戸を含む場合でも「○」と判定する。 【判定基準の根拠】3 人世帯の最低居住水準面積を確保する理由 令和 3 年 2 月 1 日現在における本市の平均世帯人員が 2.12 人（＝人口 61,496 人/世帯数 28,959 世帯）であるため、平均世帯人員の世帯が市営住宅に入居する際に最低居住面積を満たすことを目標とした。
ii　3 点給湯	本市では、公営住宅法の供給目的である「健康で文化的な生活を営むにたりる住宅」に必要な基準として、住戸内の給湯設備（3 点給湯：台所・洗面所・浴室の 3 か所全てに給湯可能な設備）が設置されている場合は、居住性が確保されていると判定する。
iii　浴室・浴槽	本市では、公営住宅法の供給目的である「健康で文化的な生活を営むにたりる住宅」に必要な基準として、浴室・浴槽が確保されている場合は、居住性があると判定する。
iv　水洗化	本市では、公営住宅法の供給目的である「健康で文化的な生活を営むにたりる住宅」に必要な基準として、便所が水洗化されている場合は、居住性があると判定する。
v　省エネルギー	本市では、平成 26 年度以降の公営住宅整備基準で建設された住棟については、現在の省エネルギー基準（エネルギーの使用の合理化に関する法律に基づき平成 11 年に制定された基準「次世代省エネルギー基準」）を満たすものと判断する。

表：居住性を判定する項目と基準

判定項目		判定基準
vi　バリアフリー性		本市では、住戸内及び共用部の手すりの設置状況や段差解消の状況、エレベーター設置状況からバリアフリー性を判定する。 なお、平成 10 年度以降の公営住宅整備基準で建設された住棟については、長寿社会対応住宅設計指針(平成 7 年)を基とした移動安全及び介助容易性のため基本的な措置を規定しており、現行基準を満たしているため、バリアフリー性能が確保されていると判定する。
	vi1 住戸内段差	平成 10 年度以降の公営住宅整備基準で建設された住棟、または日常生活空間内の床に段差のない構造（20㎜ 以下の段差が生じるものを含む。）である場合はバリアフリー性が確保されていると判定する。
	vi2 住戸内手すり	平成 10 年度以降の公営住宅整備基準で建設された住棟、または浴室、便所に手すりが設置されている場合はバリアフリー性が確保されていると判定する。
	vi3 共用部段差	平成 10 年度以降の公営住宅整備基準で建設された住棟、主要アプローチ通路や住棟出入口等において、高低差が生じている場所にスロープ等により段差のないルートが確保されている場合、バリアフリー性が確保されていると判定する。（共用部分を有する住棟を判定対象とする。）
	vi4 共用部手すり	平成 10 年度以降の公営住宅整備基準で建設された住棟、共用階段、廊下等へ手すりが設けられている場合、バリアフリー性が確保されていると判定する。（共用部分を有する住棟を判定対象とする。）
	vi5 エレベーター	3 階建以上の住棟ついて、エレベーターが設置されている場合は、バリアフリー性が確保されていると判定する。

参考表：居住面積水準

区分		単身	2 人	3 人
最低居住面積水準		25 ㎡	30 ㎡	**40 ㎡**
誘導居住面積水準	都市居住型	40 ㎡	55 ㎡	75 ㎡
	一般型	55 ㎡	75 ㎡	100 ㎡

③　1 次判定結果

前項『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』、『②住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性』の判定結果から、1 次判定は以下のように分類し判定します。

表：1 次判定の分類

②判定結果 / ①判定結果	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
	[3 次判定へ]	A グループ[2 次判定へ]		[3 次判定へ]
継続管理について判断を留保する団地（当面管理する団地。建替を前提としない。）	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
	B グループ[2 次判定へ]			

※前項『②住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性』の判定において、「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）」と判定された住棟については、人命を守るために住棟の安全性（躯体や避難の安全性）の確保が最優先されているため、優先的な改善・建替・用途廃止と判定する。

表：1 次判定結果（①立地環境など団地敷地の社会的特性を踏まえた管理方針の判断）

団地概要						1 次判定①										
						1)需要			2)効率性			3)立地				
番号	団地名	建設年度	構造・階数	棟数	戸数	i 応募倍率	ii 入居率	判定	i 法規制	ii 団地の敷地規模及び形状	判定	i 利便性	ii 災害危険区域等の内外	iii 地域バランス	判定	① 団地の存続の判断
1	本山	S51 ～S55	中耐 4	5	104	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	継続管理
2	赤崎	S60	中耐 3	1	12	×	×	×	○	○	○	○	×	○	×	判断留保
3	古開作第二	S62 ～H4	中耐 3, 高耐 7	11	240	○	○	○	○	○	○	○	×	−	×	判断留保
4	古開作	S56 ～S61	中耐 4	5	112	×	×	×	○	○	○	○	×	−	×	判断留保
5	古開作第一	S33	木平・簡平	3	11	−	−	−	○	○	○	○	×	−	×	判断留保
6	港	H7 ～H12	中耐 4	4	56	○	○	○	○	○	○	○	×	−	×	判断留保
7	叶松	S43 ～S45	簡平, 簡 2	36	150	×	×	×	○	○	○	○	○	−	○	判断留保
8	南中川第二	S32	木平	19	19	−	−	−	○	○	○	○	×	−	×	判断留保
9	南中川山手	H4	中耐 3	2	12	×	○	×	○	○	○	○	○	−	○	判断留保
10	神帆	H9 ～H16	中耐 3 中耐 4	4	56	○	○	○	○	○	○	×	×	○	×	判断留保
11	平原	S41, S42, H17 ～H21	木平, 木 2, 簡平, 簡 2	35	112	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	継続管理
12	有帆	S46 ～S50	簡 2, 中耐 4	22	160	×	×	×	○	○	○	○	×	○	×	判断留保
13	西善寺	S42 ～S45	簡平, 簡 2	5	26	×	×	×	○	○	○	×	○	−	×	判断留保
14	成松	S62	中耐 3	1	12	−	○	○	○	○	○	×	○	−	×	判断留保
15	萩原	S36 ～S57, H17	木平, 簡平, 簡 2, 中耐 3	25	107	×	×	×	○	○	○	○	○	−	○	判断留保
16	南萩原	H1 ～H4	中耐 4	3	48	×	○	×	○	○	○	×	○	−	×	判断留保
17	石丸	S47 ～S56	簡 2	8	28	×	×	×	○	○	○	×	○	−	×	判断留保
18	厚陽	S46 ～S49	簡 2	8	46	×	○	×	○	○	○	○	○	○	○	継続管理
19	大河内	S51 ～S55	簡 2, 中耐 4	9	64	×	×	×	○	○	○	×	×	○	×	判断留保
20	漁民 AP	S43, S45	簡 2	4	22	−	−	−	○	×	×	×	×	−	×	判断留保
21	大喜園	S28 ～S31	木平	11	11	−	−	−	○	×	×	○	○	−	○	判断留保
22	吉田地	S33 ～S36	木平	16	16	−	−	−	○	○	○	×	×	−	×	判断留保
23	前場	S61 ～H10	中耐 3	3	30	○	○	○	○	○	○	×	×	−	×	判断留保
合計		−	−	240	1,454	−	−	−	−	−	−	−	−	−	−	−

①団地の存続の判断の凡例：「継続管理」継続管理する団地/「判断保留」継続管理については判断を留保する団地

表：1 次判定結果（②　住棟の現在の物理的特性による改善の必要性･可能性の判断　1）2））

団地概要									1 次判定②						
番号	団地名	棟名	棟数	構造	階数	建設年度	戸数	経過年数	1)躯体の安全性				2)避難の安全性		
									i 耐用年限	ii 新耐震基準	iii 老朽化	判定	i 防火区画	ii 二方向避難	判定
1	本山	A 棟	1	中耐	4	S51	16	45	○	○	○	○	○	○	○
		B 棟	1	中耐	4	S52	24	46	○	○	○	○	○	○	○
		C 棟	1	中耐	4	S53	24	46	○	○	△	△	○	○	○
		D 棟	1	中耐	4	S54	24	45	○	○	○	○	○	○	○
		E 棟	1	中耐	4	S55	16	45	○	○	○	○	○	○	○
2	赤崎		1	中耐	3	S60	12	36	○	○	△	△	○	○	○
3	古開作第二	A 棟	1	中耐	3	S62	12	34	○	○	△	△	○	○	○
		B 棟	1	中耐	3	S62	12	34	○	○	△	△	○	○	○
		C 棟	1	中耐	3	S62	6	34	○	○	△	△	○	○	○
		D 棟	1	中耐	3	S63	12	33	○	○	△	△	○	○	○
		E 棟	1	中耐	3	S63	12	33	○	○	△	△	○	○	○
		F 棟	1	中耐	3	H2	12	31	○	○	△	△	○	○	○
		G 棟	1	中耐	3	H2	12	31	○	○	△	△	○	○	○
		H-1 棟	1	高耐	7	H1	63	32	○	○	△	△	○	○	○
		H-2 棟	1	高耐	7	H4	63	29	○	○	△	△	○	○	○
		I 棟	1	中耐	3	H3	18	30	○	○	△	△	○	○	○
		J 棟	1	中耐	3	H2	18	31	○	○	△	△	○	○	○
4	古開作	A 棟	1	中耐	4	S56	16	40	○	−	△	△	○	○	○
		B 棟	1	中耐	4	S57	24	39	○	○	△	△	○	○	○
		C 棟	1	中耐	4	S58	24	38	○	○	△	△	○	○	○
		D 棟	1	中耐	4	S59	24	37	○	○	△	△	○	○	○
		E 棟	1	中耐	4	S61	24	35	○	○	△	△	○	○	○
5	古開作第一		1	木平	1	S33	1	63	×	−	×	×	−	−	−
			2	簡平	1	S33	10	63	×	−	×	×	−	−	−
6	港	A 棟	1	中耐	4	H12	12	21	○	○	△	△	○	○	○
		B 棟	1	中耐	4	H11	12	22	○	○	△	△	○	○	○
		C 棟	1	中耐	4	H9	12	24	○	○	△	△	○	○	○
		D 棟	1	中耐	4	H7	20	26	○	○	△	△	○	○	○
7	叶松		7	簡平	1	S43	28	53	×	−	×	×	−	−	−
			1	簡 2	2	S44	6	52	×	−	×	×	−	−	−
			11	簡平	1	S44	44	52	×	−	×	×	−	−	−
			2	簡 2	2	S45	12	51	×	−	×	×	−	−	−
			11	簡平	1	S45	44	51	×	−	×	×	−	−	−
			4	簡平	1	S43	16	53	×	−	×	×	−	−	−
8	南中川第二		19	木平	1	S32	19	64	×	−	×	×	−	−	−
9	南中川山手	A 棟	1	中耐	3	H4	6	29	○	○	△	△	○	○	○
		B 棟	1	中耐	3	H4	6	29	○	○	△	△	○	○	○
10	神帆	A 棟	1	中耐	3	H14	12	19	○	○	○	○	○	○	○
		B 棟	1	中耐	3	H11	12	22	○	○	△	△	○	○	○
		C 棟	1	中耐	3	H9	12	24	○	○	△	△	○	○	○
		D 棟	1	中耐	4	H16	20	17	○	○	△	△	○	○	○
11	平原		3	木平	1	H21	7	12	○	○	○	○	−	−	−
			3	木平	1	H19	6	14	○	○	○	○	−	−	−
			1	木 2	2	H21	2	12	○	○	○	○	−	−	−
			2	木 2	2	H19	4	14	○	○	○	○	−	−	−
			2	木平	1	H18	5	15	○	○	○	○	−	−	−
			3	木 2	2	H18	6	15	○	○	○	○	−	−	−
			4	木平	1	H17	10	54	○	○	○	○	−	−	−
			5	簡平	1	S42	20	54	×	−	△	×	−	−	−
			2	簡 2	2	S42	12	55	×	−	△	×	−	−	−
			10	簡平	1	S41	40	45	×	−	△	×	−	−	−

表：1 次判定結果（②　住棟の現在の物理的特性による改善の必要性･可能性の判断　1）2））

団地概要									1 次判定②						
番号	団地名	棟名	棟数	構造	階数	建設年度	戸数	経過年数	1)躯体の安全性				2)避難の安全性		
									i 耐用年限	ii 新耐震基準	iii 老朽化	判定	i 防火区画	ii 二方向避難	判定
12	有帆		4	簡 2	2	S46	24	50	×	−	×	×	−	−	−
			6	簡 2	2	S47	36	49	×	−	×	×	−	−	−
			7	簡 2	2	S49	42	47	×	−	×	×	−	−	−
			3	簡 2	2	S50	18	46	×	−	×	×	−	−	−
		A 棟	1	中耐	4	S48	24	48	○	○	△	△	○	○	○
		B 棟	1	中耐	4	S48	16	48	○	○	△	△	○	○	○
13	西善寺		2	簡平	1	S42	8	54	×	−	△	×	−	−	−
			2	簡 2	2	S44	12	52	×	−	×	×	−	−	−
			1	簡 2	2	S45	6	51	×	−	×	×	−	−	−
14	成松	1 棟	1	中耐	3	S62	12	34	○	○	△	△	○	○	○
15	萩原		6	木平	1	S36	6	60	×	−	−	×	−	−	−
			2	簡平	1	S41	8	55	×	−	−	×	−	−	−
			4	簡 2	2	S50	22	46	×	−	△	×	−	−	−
			4	簡 2	2	S52	24	44	○	−	△	△	−	−	−
			5	簡 2	2	S54	25	42	○	−	△	△	−	−	−
			3	簡 2	2	S57	10	39	○	○	△	△	−	−	−
		1 棟	1	中耐	3	H17	12	16	○	○	○	◎	○	○	○
16	南萩原	1 棟	1	中耐	4	H1	16	32	○	○	△	△	○	○	○
		2 棟	1	中耐	4	H3	16	30	○	○	△	△	○	○	○
		3 棟	1	中耐	4	H4	16	29	○	○	△	△	○	○	○
17	石丸		1	簡 2	2	S47	6	49	×	−	△	×	−	−	−
			2	簡 2	2	S48	12	48	×	−	△	×	−	−	−
			5	簡 2	2	S56	10	40	○	−	△	△	−	−	−
18	厚陽		2	簡 2	2	S46	10	50	×	−	△	×	−	−	−
			2	簡 2	2	S47	12	49	×	−	△	×	−	−	−
			1	簡 2	2	S48	6	48	×	−	△	×	−	−	−
			3	簡 2	2	S49	18	47	×	−	△	×	−	−	−
19	大河内		4	簡 2	2	S51	24	45	○	−	×	×	−	−	−
			4	簡 2	2	S53	24	43	○	−	×	×	−	−	−
			1	中耐	4	S55	16	41	○	−	△	△	○	○	○
20	漁民 AP		2	簡 2	2	S43	12	53	×	−	×	×	−	−	−
			2	簡 2	2	S45	10	51	×	−	×	×	−	−	−
21	大喜園		1	木平	1	S28	1	68	×	−	−	×	−	−	−
			3	木平	1	S29	3	67	×	−	−	×	−	−	−
			7	木平	1	S31	7	65	×	−	−	×	−	−	−
22	吉田地		5	木平	1	S33	5	63	×	−	−	×	−	−	−
			7	木平	1	S34	7	62	×	−	−	×	−	−	−
			1	木平	1	S35	1	61	×	−	−	×	−	−	−
			3	木平	1	S36	3	60	×	−	−	×	−	−	−
23	前場	1 棟	1	中耐	3	S61	12	35	○	○	△	△	○	○	○
		2 棟	1	中耐	3	H7	12	26	○	○	○	◎	○	○	○
		3 棟	1	中耐	3	H10	6	23	○	○	○	◎	○	○	○
合計		−	240	−	−	−	1,454	−	−	−	−	−	−	−	−

注）経過年数は令和 4 年（2022 年）3 月 31 日時点の年数です。

表：1 次判定結果（②　住棟の現在の物理的特性による改善の必要性･可能性の判断　3)）

団地概要								1 次判定②											
								3)居住性											
番号	団地名	棟名	棟数	構造	階数	建設年度	戸数	i 住戸面積	ii 3 点給湯	iii 浴室･浴槽	iv 水洗化	v 省エネルギー	vi バリアフリー性					判定	② 住棟の改善の判断
													vi 住戸内段差	vi 住戸内手すり	vi 共用部段差	vi 共用部手すり	vi エレベーター		
1	本山	A 棟	1	中耐	4	S51	16	○	×	×	○	×	×	×	×	○	×	×	必要
		B 棟	1	中耐	4	S52	24	○	×	×	○	×	×	×	×	○	×	×	必要
		C 棟	1	中耐	4	S53	24	○	×	×	○	×	×	×	×	○	×	×	可能
		D 棟	1	中耐	4	S54	24	○	×	○	○	×	×	×	×	○	×	×	必要
		E 棟	1	中耐	4	S55	16	○	×	○	○	×	×	×	×	○	×	×	必要
2	赤崎		1	中耐	3	S60	12	○	×	○	○	×	×	×	×	○	×	×	可能
3	古開作第二	A 棟	1	中耐	3	S62	12	○	×	○	○	×	×	×	×	○	×	×	可能
		B 棟	1	中耐	3	S62	12	○	×	○	○	×	×	×	×	○	×	×	可能
		C 棟	1	中耐	3	S62	6	○	×	○	○	×	×	×	×	○	×	×	可能
		D 棟	1	中耐	3	S63	12	○	×	○	○	×	×	×	×	○	×	×	可能
		E 棟	1	中耐	3	S63	12	○	×	○	○	×	×	×	×	○	×	×	可能
		F 棟	1	中耐	3	H2	12	○	×	○	○	×	×	×	×	○	×	×	可能
		G 棟	1	中耐	3	H2	12	○	×	○	○	×	×	×	×	○	×	×	可能
		H-1 棟	1	高耐	7	H1	63	○	×	○	○	×	×	×	×	○	○	×	可能
		H-2 棟	1	高耐	7	H4	63	○	×	○	○	×	×	×	×	○	○	×	可能
		I 棟	1	中耐	3	H3	18	○	×	○	○	×	×	×	×	○	×	×	可能
		J 棟	1	中耐	3	H2	18	○	×	○	○	×	×	×	×	○	×	×	可能
4	古開作	A 棟	1	中耐	4	S56	16	○	×	○	○	×	×	×	×	○	×	×	可能
		B 棟	1	中耐	4	S57	24	○	×	○	○	×	×	×	×	○	×	×	可能
		C 棟	1	中耐	4	S58	24	○	×	○	○	×	×	×	×	○	×	×	可能
		D 棟	1	中耐	4	S59	24	○	×	○	○	×	×	×	×	○	×	×	可能
		E 棟	1	中耐	4	S61	24	○	×	○	○	×	×	×	×	○	×	×	可能
5	古開作第一	8 棟	1	木平	1	S33	1	×	×	×	×	×	×	×	−	−	−	×	不可能
			2	簡平	1	S33	10	×	×	×	×	×	×	×	−	−	−	×	不可能
6	港	A 棟	1	中耐	4	H12	12	○	○	○	○	×	○	○	○	○	×	×	可能
		B 棟	1	中耐	4	H11	12	○	○	○	○	×	○	○	○	○	×	×	可能
		C 棟	1	中耐	4	H9	12	○	○	○	○	×	×	×	○	○	×	×	可能
		D 棟	1	中耐	4	H7	20	○	○	○	○	×	○	○	○	○	×	×	可能
7	叶松		7	簡平	1	S43	28	×	×	×	×	×	×	×	−	−	−	×	不可能
			1	簡 2	2	S44	6	○	×	×	×	×	×	×	−	−	−	×	不可能
			11	簡平	1	S44	44	×	×	×	×	×	×	×	−	−	−	×	不可能
			2	簡 2	2	S45	12	○	×	×	×	×	×	×	−	−	−	×	不可能
			11	簡平	1	S45	44	×	×	×	×	×	×	×	−	−	−	×	不可能
			4	簡平	1	S43	16	×	×	×	×	×	×	×	−	−	−	×	不可能
8	南中川第二		19	木平	1	S32	19	×	×	×	×	×	×	×	−	−	−	×	不可能
9	南中川山手	A 棟	1	中耐	3	H4	6	○	×	○	○	×	×	○	○	○	×	×	可能
		B 棟	1	中耐	3	H4	6	○	×	○	○	×	×	○	○	○	×	×	可能
10	神帆	A 棟	1	中耐	3	H14	12	○	○	○	○	×	○	○	○	○	×	×	必要
		B 棟	1	中耐	3	H11	12	○	○	○	○	×	○	○	○	○	×	×	可能
		C 棟	1	中耐	3	H9	12	○	○	○	○	×	×	×	○	○	×	×	可能
		D 棟	1	中耐	4	H16	20	○	○	○	○	×	○	○	○	○	○	×	可能
11	平原		3	木平	1	H21	7	○	○	○	○	×	○	○	−	−	−	×	必要
			3	木平	1	H19	6	○	○	○	○	×	○	○	−	−	−	×	必要
			1	木 2	2	H21	2	○	○	○	○	×	○	○	−	−	−	×	必要
			2	木 2	2	H19	4	○	○	○	○	×	○	○	−	−	−	×	必要
			2	木平	1	H18	5	○	○	○	○	×	○	○	−	−	−	×	必要
			3	木 2	2	H18	6	○	○	○	○	×	○	○	−	−	−	×	必要
			4	木平	1	H17	10	○	○	○	○	×	○	○	−	−	−	×	必要
			5	簡平	1	S42	20	×	×	×	×	×	×	×	−	−	−	×	不可能
			2	簡 2	2	S42	12	○	×	×	×	×	×	×	−	−	−	×	不可能
			10	簡平	1	S41	40	×	×	×	×	×	×	×	−	−	−	×	不可能

②住棟の改善の判断の凡例：「不可能」改善不可能/「可能」改善可能/「必要」改善必要

表：1 次判定結果（②　住棟の現在の物理的特性による改善の必要性･可能性の判断　3)）

団地概要								1 次判定②											
								3)居住性											
													vi バリアフリー性						
番号	団地名	棟名	棟数	構造	階数	建設年度	戸数	i 住戸面積	ii 3 点給湯	iii 浴室・浴槽	iv 水洗化	v 省エネルギー	vi 住戸内段差	vi 住戸内手すり	vi 共用部段差	vi 共用部手すり	vi エレベーター	判定	② 住棟の改善の判断
12	有帆		4	簡 2	2	S46	24	○	×	×	×	×	×	×	−	−	−	×	不可能
			6	簡 2	2	S47	36	○	×	×	×	×	×	×	−	−	−	×	不可能
			7	簡 2	2	S49	42	○	×	×	×	×	×	×	−	−	−	×	不可能
			3	簡 2	2	S50	18	○	×	×	×	×	×	×	−	−	−	×	不可能
		A 棟	1	中耐	4	S48	24	○	×	×	○	×	×	×	×	○	×	×	可能
		B 棟	1	中耐	4	S48	16	○	×	×	○	×	×	×	×	○	×	×	可能
13	西善寺		2	簡平	1	S42	8	×	×	×	○	×	×	×	−	−	−	×	不可能
			2	簡 2	2	S44	12	×	×	×	○	×	×	×	−	−	−	×	不可能
			1	簡 2	2	S45	6	○	×	×	○	×	×	×	−	−	−	×	不可能
14	成松	1 棟	1	中耐	3	S62	12	○	×	○	○	×	×	×	×	×	×	×	可能
15	萩原		6	木平	1	S36	6	×	×	×	×	×	×	×	−	−	−	×	不可能
			2	簡平	1	S41	8	×	×	×	×	×	×	×	−	−	−	×	不可能
			4	簡 2	2	S50	22	○	×	○	○	×	×	×	−	−	−	×	不可能
			4	簡 2	2	S52	24	○	×	○	○	×	×	×	−	−	−	×	可能
			5	簡 2	2	S54	25	○	×	○	○	×	×	×	−	−	−	×	可能
			3	簡 2	2	S57	10	○	×	○	○	×	×	×	−	−	−	×	可能
		1 棟	1	中耐	3	H17	12	○	○	○	○	×	○	○	○	○	○	○	必要
16	南萩原	1 棟	1	中耐	4	H1	16	○	×	○	○	×	×	×	○	○	×	×	必要
		2 棟	1	中耐	4	H3	16	○	×	○	○	×	×	×	○	○	×	×	必要
		3 棟	1	中耐	4	H4	16	○	×	○	○	×	×	○	○	○	×	×	必要
17	石丸		1	簡 2	2	S47	6	○	×	×	×	×	×	×	−	−	−	×	不可能
			2	簡 2	2	S48	12	○	×	×	×	×	×	×	−	−	−	×	不可能
			5	簡 2	2	S56	10	○	×	○	×	×	×	×	−	−	−	×	可能
18	厚陽		2	簡 2	2	S46	10	○	×	×	×	×	×	×	−	−	−	×	不可能
			2	簡 2	2	S47	12	○	×	×	×	×	×	×	−	−	−	×	不可能
			1	簡 2	2	S48	6	○	×	×	×	×	×	×	−	−	−	×	不可能
			3	簡 2	2	S49	18	○	×	×	×	×	×	×	−	−	−	×	不可能
19	大河内		4	簡 2	2	S51	24	○	×	○	○	×	×	×	−	−	−	×	不可能
			4	簡 2	2	S53	24	○	×	○	○	×	×	×	−	−	−	×	不可能
			1	中耐	4	S55	16	○	×	○	○	×	×	○	○	○	×	×	可能
20	漁民 AP		2	簡 2	2	S43	12	○	×	×	×	×	×	×	−	−	−	×	不可能
			2	簡 2	2	S45	10	○	×	×	×	×	×	×	−	−	−	×	不可能
21	大喜園		1	木平	1	S28	1	×	×	×	×	×	×	×	−	−	−	×	不可能
			3	木平	1	S29	3	×	×	×	×	×	×	×	−	−	−	×	不可能
			7	木平	1	S31	7	×	×	×	×	×	×	×	−	−	−	×	不可能
22	吉田地		5	木平	1	S33	5	×	×	×	×	×	×	×	−	−	−	×	不可能
			7	木平	1	S34	7	×	×	×	×	×	×	×	−	−	−	×	不可能
			1	木平	1	S35	1	×	×	×	×	×	×	×	−	−	−	×	不可能
			3	木平	1	S36	3	×	×	×	×	×	×	×	−	−	−	×	不可能
23	前場	1 棟	1	中耐	3	S61	12	○	×	○	○	×	×	×	×	○	×	×	可能
		2 棟	1	中耐	3	H7	12	○	○	○	○	×	×	×	×	○	×	×	必要
		3 棟	1	中耐	3	H10	6	○	○	○	○	×	○	○	○	○	×	×	必要
合計		−	240	−	−	−	1,454	−	−	−	−	−	−	−	−	−	−	−	−

表：1 次判定結果

団地概要								1 次判定のまとめ			
番号	団地名	棟名	棟数	構造	階数	建設年度	戸数	① 団地の存続の判断	② 住棟の改善の判断	1 次判定結果	グループ
1	本山	A 棟	1	中耐	4	S51	16	継続管理	必要	改善、建替	A
		B 棟	1	中耐	4	S52	24	継続管理	必要	改善、建替	A
		C 棟	1	中耐	4	S53	24	継続管理	可能	【優先】改善、建替	A
		D 棟	1	中耐	4	S54	24	継続管理	必要	改善、建替	A
		E 棟	1	中耐	4	S55	16	継続管理	必要	改善、建替	A
2	赤崎		1	中耐	3	S60	12	判断留保	可能	【優先】改善、建替、用途廃止	B
3	古開作第二	A 棟	1	中耐	3	S62	12	判断留保	可能	【優先】改善、建替、用途廃止	B
		B 棟	1	中耐	3	S62	12	判断留保	可能	【優先】改善、建替、用途廃止	B
		C 棟	1	中耐	3	S62	6	判断留保	可能	【優先】改善、建替、用途廃止	B
		D 棟	1	中耐	3	S63	12	判断留保	可能	【優先】改善、建替、用途廃止	B
		E 棟	1	中耐	3	S63	12	判断留保	可能	【優先】改善、建替、用途廃止	B
		F 棟	1	中耐	3	H2	12	判断留保	可能	【優先】改善、建替、用途廃止	B
		G 棟	1	中耐	3	H2	12	判断留保	可能	【優先】改善、建替、用途廃止	B
		H-1 棟	1	高耐	7	H1	63	判断留保	可能	【優先】改善、建替、用途廃止	B
		H-2 棟	1	高耐	7	H4	63	判断留保	可能	【優先】改善、建替、用途廃止	B
		I 棟	1	中耐	3	H3	18	判断留保	可能	【優先】改善、建替、用途廃止	B
		J 棟	1	中耐	3	H2	18	判断留保	可能	【優先】改善、建替、用途廃止	B
4	古開作	A 棟	1	中耐	4	S56	16	判断留保	可能	【優先】改善、建替、用途廃止	B
		B 棟	1	中耐	4	S57	24	判断留保	可能	【優先】改善、建替、用途廃止	B
		C 棟	1	中耐	4	S58	24	判断留保	可能	【優先】改善、建替、用途廃止	B
		D 棟	1	中耐	4	S59	24	判断留保	可能	【優先】改善、建替、用途廃止	B
		E 棟	1	中耐	4	S61	24	判断留保	可能	【優先】改善、建替、用途廃止	B
5	古開作第一		1	木平	1	S33	1	判断留保	不可能	【優先】建替、用途廃止	B
			2	簡平	1	S33	10	判断留保	不可能	【優先】建替、用途廃止	B
6	港	A 棟	1	中耐	4	H12	12	判断留保	可能	【優先】改善、建替、用途廃止	B
		B 棟	1	中耐	4	H11	12	判断留保	可能	【優先】改善、建替、用途廃止	B
		C 棟	1	中耐	4	H9	12	判断留保	可能	【優先】改善、建替、用途廃止	B
		D 棟	1	中耐	4	H7	20	判断留保	可能	【優先】改善、建替、用途廃止	B
7	叶松		7	簡平	1	S43	28	判断留保	不可能	【優先】建替、用途廃止	B
			1	簡 2	2	S44	6	判断留保	不可能	【優先】建替、用途廃止	B
			11	簡平	1	S44	44	判断留保	不可能	【優先】建替、用途廃止	B
			2	簡 2	2	S45	12	判断留保	不可能	【優先】建替、用途廃止	B
			11	簡平	1	S45	44	判断留保	不可能	【優先】建替、用途廃止	B
			4	簡平	1	S43	16	判断留保	不可能	【優先】建替、用途廃止	B
8	南中川第二		19	木平	1	S32	19	判断留保	不可能	【優先】建替、用途廃止	B
9	南中川山手	A 棟	1	中耐	3	H4	6	判断留保	可能	【優先】改善、建替、用途廃止	B
		B 棟	1	中耐	3	H4	6	判断留保	可能	【優先】改善、建替、用途廃止	B
10	神帆	A 棟	1	中耐	3	H14	12	判断留保	必要	改善、建替、用途廃止	B
		B 棟	1	中耐	3	H11	12	判断留保	可能	【優先】改善、建替、用途廃止	B
		C 棟	1	中耐	3	H9	12	判断留保	可能	【優先】改善、建替、用途廃止	B
		D 棟	1	中耐	4	H16	20	判断留保	可能	【優先】改善、建替、用途廃止	B
11	平原		3	木平	1	H21	7	継続管理	必要	改善、建替	A
			3	木平	1	H19	6	継続管理	必要	改善、建替	A
			1	木 2	2	H21	2	継続管理	必要	改善、建替	A
			2	木 2	2	H19	4	継続管理	必要	改善、建替	A
			2	木平	1	H18	5	継続管理	必要	改善、建替	A
			3	木 2	2	H18	6	継続管理	必要	改善、建替	A
			4	木平	1	H17	10	継続管理	必要	改善、建替	A
			5	簡平	1	S42	20	継続管理	不可能	【優先】建替	−
			2	簡 2	2	S42	12	継続管理	不可能	【優先】建替	−
			10	簡平	1	S41	40	継続管理	不可能	【優先】建替	−

表：1 次判定結果

団地概要								1 次判定のまとめ			
番号	団地名	棟名	棟数	構造	階数	建設年度	戸数	① 団地の存続の判断	② 住棟の改善の判断	1 次判定結果	グループ
12	有帆		4	簡 2	2	S46	24	判断留保	不可能	【優先】建替、用途廃止	B
			6	簡 2	2	S47	36	判断留保	不可能	【優先】建替、用途廃止	B
			7	簡 2	2	S49	42	判断留保	不可能	【優先】建替、用途廃止	B
			3	簡 2	2	S50	18	判断留保	不可能	【優先】建替、用途廃止	B
		A 棟	1	中耐	4	S48	24	判断留保	可能	【優先】改善、建替、用途廃止	B
		B 棟	1	中耐	4	S48	16	判断留保	可能	【優先】改善、建替、用途廃止	B
13	西善寺		2	簡平	1	S42	8	判断留保	不可能	【優先】建替、用途廃止	B
			2	簡 2	2	S44	12	判断留保	不可能	【優先】建替、用途廃止	B
			1	簡 2	2	S45	6	判断留保	不可能	【優先】建替、用途廃止	B
14	成松	1 棟	1	中耐	3	S62	12	判断留保	可能	【優先】改善、建替、用途廃止	B
15	萩原		6	木平	1	S36	6	判断留保	不可能	【優先】建替、用途廃止	B
			2	簡平	1	S41	8	判断留保	不可能	【優先】建替、用途廃止	B
			4	簡 2	2	S50	22	判断留保	不可能	【優先】建替、用途廃止	B
			4	簡 2	2	S52	24	判断留保	可能	【優先】改善、建替、用途廃止	B
			5	簡 2	2	S54	25	判断留保	可能	【優先】改善、建替、用途廃止	B
			3	簡 2	2	S57	10	判断留保	可能	【優先】改善、建替、用途廃止	B
		1 棟	1	中耐	3	H17	12	判断留保	必要	改善、建替、用途廃止	B
16	南萩原	1 棟	1	中耐	4	H1	16	判断留保	必要	改善、建替、用途廃止	B
		2 棟	1	中耐	4	H3	16	判断留保	必要	改善、建替、用途廃止	B
		3 棟	1	中耐	4	H4	16	判断留保	必要	改善、建替、用途廃止	B
17	石丸		1	簡 2	2	S47	6	判断留保	不可能	【優先】建替、用途廃止	B
			2	簡 2	2	S48	12	判断留保	不可能	【優先】建替、用途廃止	B
			5	簡 2	2	S56	10	判断留保	可能	【優先】改善、建替、用途廃止	B
18	厚陽		2	簡 2	2	S46	10	継続管理	不可能	【優先】建替	−
			2	簡 2	2	S47	12	継続管理	不可能	【優先】建替	−
			1	簡 2	2	S48	6	継続管理	不可能	【優先】建替	−
			3	簡 2	2	S49	18	継続管理	不可能	【優先】建替	−
19	大河内		4	簡 2	2	S51	24	判断留保	不可能	【優先】建替、用途廃止	B
			4	簡 2	2	S53	24	判断留保	不可能	【優先】建替、用途廃止	B
			1	中耐	4	S55	16	判断留保	可能	【優先】改善、建替、用途廃止	B
20	漁民 AP		2	簡 2	2	S43	12	判断留保	不可能	【優先】建替、用途廃止	B
			2	簡 2	2	S45	10	判断留保	不可能	【優先】建替、用途廃止	B
21	大喜園		1	木平	1	S28	1	判断留保	不可能	【優先】建替、用途廃止	B
			3	木平	1	S29	3	判断留保	不可能	【優先】建替、用途廃止	B
			7	木平	1	S31	7	判断留保	不可能	【優先】建替、用途廃止	B
22	吉田地		5	木平	1	S33	5	判断留保	不可能	【優先】建替、用途廃止	B
			7	木平	1	S34	7	判断留保	不可能	【優先】建替、用途廃止	B
			1	木平	1	S35	1	判断留保	不可能	【優先】建替、用途廃止	B
			3	木平	1	S36	3	判断留保	不可能	【優先】建替、用途廃止	B
23	前場	1 棟	1	中耐	3	S61	12	判断留保	可能	【優先】改善、建替、用途廃止	B
		2 棟	1	中耐	3	H7	12	判断留保	必要	改善、建替、用途廃止	B
		3 棟	1	中耐	3	H10	6	判断留保	必要	改善、建替、用途廃止	B
合計		−	240	−	−	−	1,454	−	−	−	−

表：1 次判定の結果まとめ　　（カッコ内は戸数）

<table>
<tr><th>②判定結果
①判定結果</th><th>改善不要</th><th>改善が必要</th><th>優先的な対応が
必要(改善可能)</th><th>優先的な対応が
必要(改善不可能)</th></tr>
<tr><td rowspan="2">継続管理する
団地
(262 戸)</td><td>維持管理</td><td>改善、又は建替
(120 戸)</td><td>優先的な改善、
又は優先的な建替
(24 戸)</td><td>優先的な建替
(118 戸)</td></tr>
<tr><td>対象住棟なし
[3 次判定へ]</td><td>本山（80）
平原（40）</td><td>本山（24）</td><td>平原（72）
厚陽（46）
[3 次判定へ]</td></tr>
<tr><td colspan="4">A グループ[2 次判定へ]</td></tr>
<tr><td rowspan="3">継続管理に
ついて判断を
留保する団地
(当面管理する団
地。建替を前提
としない。)
（1,192 戸）</td><td>維持管理、
又は
用途廃止</td><td>改善、建替、
又は用途廃止
(90 戸)</td><td>優先的な改善、
優先的な建替、
又は
優先的な用途廃止
(625 戸)</td><td>優先的な建替、
又は
優先的な用途廃止
(477 戸)</td></tr>
<tr><td>対象住棟なし</td><td>神帆（12）
萩原（12）
南萩原（48）
前場（18）</td><td>赤崎（12）
古開作第二（240）
古開作（112）
港（56）
南中川山手（12）
神帆（44）
有帆（40）
成松（12）
萩原（59）
石丸（10）
大河内（16）
前場（12）</td><td>古開作第一（11）
叶松（150）
南中川第二（19）
有帆（120）
西善寺（26）
萩原（36）
石丸（18）
大河内（48）
漁民 AP（22）
大喜園（11）
吉田地（16）</td></tr>
<tr><td colspan="4">B グループ[2 次判定へ]</td></tr>
</table>

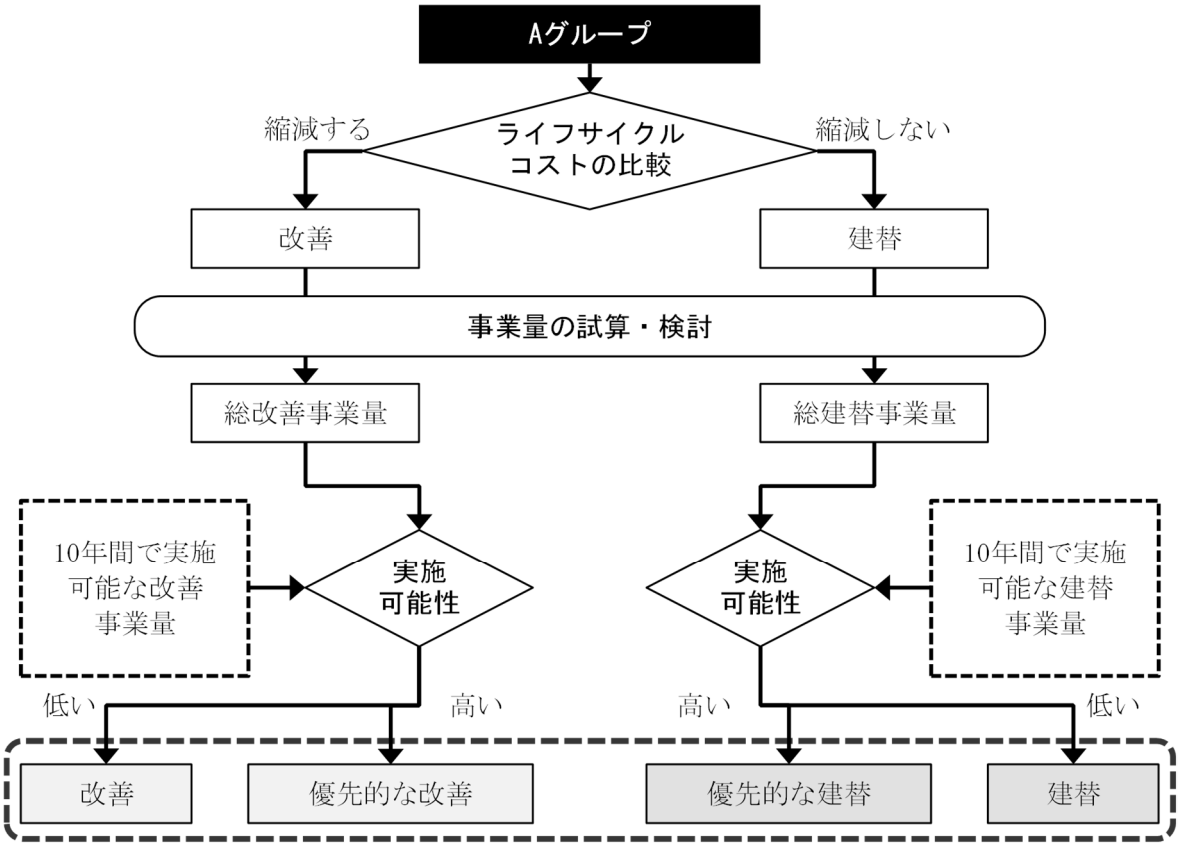
①判定結果：『①団地敷地の現在の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針』の判定結果
②判定結果：『②住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性』の判定結果

（3）2 次判定

2 次判定では、1 次判定において事業手法・管理方針の判断を留保した団地・住棟を対象として、A グループ・B グループそれぞれの検討から事業手法を仮設定します。

① ライフサイクルコスト比較や当面の事業量の試算を踏まえた事業手法の仮設定

図：A グループの 2 次判定の流れ



1）ライフサイクルコストの比較

下記の条件に基づくライフサイクルコスト（LCC）算定結果を、改善前・改善後で比較し、原則として改善よりも建替を実施する方が LCC を縮減できる場合にのみ、事業手法を「建替」と仮設定します。

・ライフサイクルコスト（LCC）：
製品や構造物等の費用を、調達・製造から使用、廃棄の段階をトータルして考えたもの。

表：2 次判定における LCC 算定の仮設定条件

①計画前の活用期間 （改善未実施）	長寿命化改善を実施しない場合における、建築年度から建替年度までの活用年数。本計画では、現在の住棟の経過年数と各種法上の耐用年限を踏まえて仮設定する。 耐火は最も経過年数が長い住棟や税法上の耐用年限（47 年）を踏まえて 50 年と仮設定する。簡二、木造については公営住宅法の耐用年限を超過している住棟も既に存在するため、公営住宅法の耐用年限を踏まえ、簡二は 45 年、木造は 30 年と仮設定する。
②計画後の活用期間 （改善実施）	長寿命化改善を実施した場合における、建築年度から建替年度までの活用年数。 本計画では、耐火については公営住宅法の耐用年限の 70 年と仮設定する。簡二・木造については改善後の標準管理期間も踏まえ、簡二は 60 年、木造は 45 年と仮設定する（標準管理期間 10 年から 5 年間長く管理すると仮設定する）。
③改善項目 および事業費	上記②の活用期間を実現するために実施する長寿命化改善工事の項目と工事にかかる事業費。 本計画では、近年の事業費等を参考にし、耐火については 3,600,000 円/戸、簡二・木平・木二については 1,050,000 円/戸と仮設定する。

表：LCC 算定の仮算定にあたっての長寿命化改善工事の項目別費用

項目	耐火造	簡二･木平･木二
屋上防水	400,000　円/戸	500,000　円/戸
外壁塗装等	1,600,000　円/戸	500,000　円/戸
バルコニー手摺	200,000　円/戸	
給水管､給湯管	550,000　円/戸	
排水設備	450,000　円/戸	
ガス設備	350,000　円/戸	
経常修繕	50,000　円/戸	50,000　円/戸
計	3,600,000　円/戸	1,050,000　円/戸

LCC の比較で仕分けられた建替・改善の総事業量を確認します。

本計画期間内に実施可能とするストックは「優先的な建替」及び「優先的な改善」として位置づけ、実施が困難とし本計画期間後における実施等を検討するストックは「建替」及び「改善」として位置づけます。

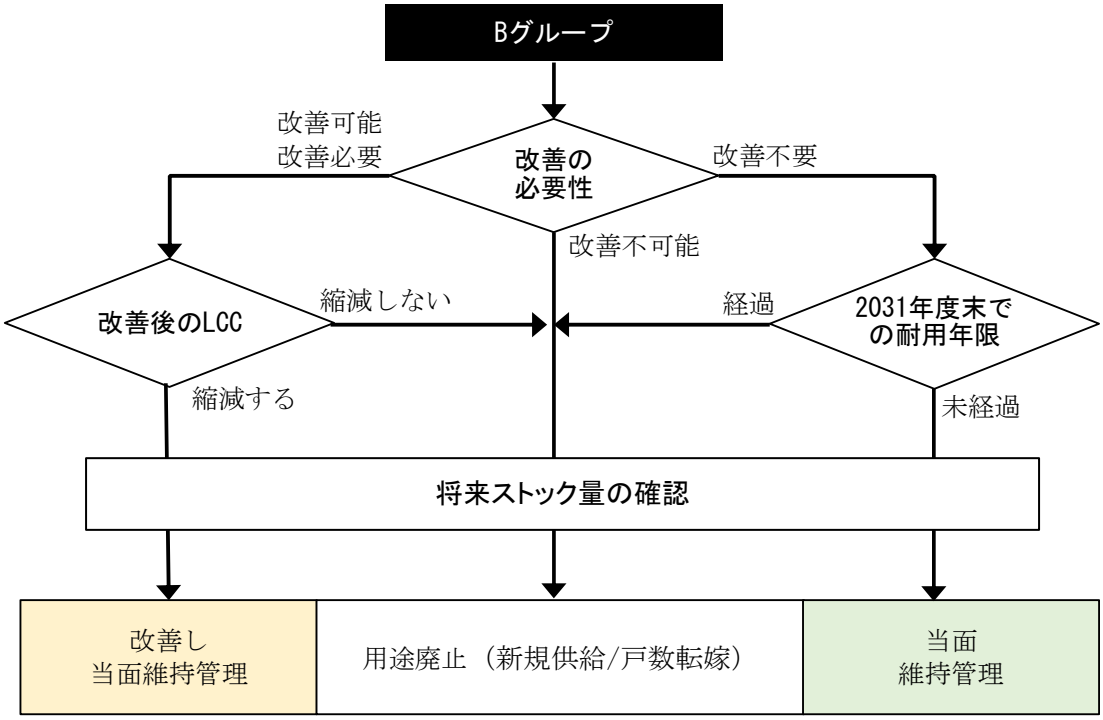
２）建替・改善事業量の試算・検討

計画最終年度までに投入できる事業資源と建替及び改善の総事業量を比較し、本計画期間内に実施可能とする場合は、それぞれ「優先的な建替」及び「優先的な改善」として位置づけます。

実施が困難とし、本計画期間後における実施等を検討する場合は、それぞれ「建替」及び「改善」として位置づけます。

② 将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定

図：B グループの 2 次判定の流れ



1 次判定②判定住棟別に以下の考え方で判定を行います。なお、1 次判定②住棟の物理的特性による改善の必要性、可能性の判断で優先的な対応が必要（改善可能あるいは改善不可能）と判定された住棟については、B グループの 2 次判定の結果においても優先的な対応が必要なものとします。

表：B グループの 2 次判定の考え方

1 次判定②判定等	B グループ 2 次判定の考え方
改善不要	計画期間最終年度において公営住宅法の耐用年限未経過のものについては、将来ストック量を確認したうえで、原則として「当面維持管理」と判定する。
改善可能・改善必要	LCC 縮減効果のある住棟の場合、将来ストック量と比較して大幅に超過しないようならば「改善し当面維持管理」と判定する。
改善不可能・B グループの 2 次判定で LCC 縮減効果なし･計画期間最終年度で耐用年限を経過	基本は「用途廃止」とするが、将来ストック量と比較したうえで、戸数確保が必要な場合に限り「新規供給（他敷地での新規供給/戸数転嫁）」も含めて検討する。

③ 2 次判定結果

前項『①ライフサイクルコスト比較や当面の事業量の試算を踏まえた事業手法の仮設定』、『②将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定』の判定結果から、2 次判定は次ページのとおりとなります。

表：2 次判定結果

番号	団地名	棟名	構造	建設年度	①団地の存続の判断	②住棟の改善の判断	グループ	AB）計画前改善未実施LCC（千円/年･棟）	AB）計画後改善実施LCC（千円/年･棟）	AB）LCC縮減効果	A）事業量	B）2031年度末耐用年限経過	2 次判定結果
1	本山	A 棟	中耐	S51	継続管理	必要	A	4,440	3,777	○	○		【優先】改善
		B 棟	中耐	S52	継続管理	必要	A	7,118	5,986	○	○		【優先】改善
		C 棟	中耐	S53	継続管理	可能	A	7,375	6,158	○	○		【優先】改善
		D 棟	中耐	S54	継続管理	必要	A	7,105	5,951	○	○		【優先】改善
		E 棟	中耐	S55	継続管理	必要	A	4,706	3,937	○	○		【優先】改善
2	赤崎		中耐	S60	判断留保	可能	B	3,814	3,140	○			改善し当面維持管理
3	古開作第二	A 棟	中耐	S62	判断留保	可能	B	3,754	3,088	○			改善し当面維持管理
		B 棟	中耐	S62	判断留保	可能	B	3,754	3,088	○			改善し当面維持管理
		C 棟	中耐	S62	判断留保	可能	B	1,877	1,544	○			改善し当面維持管理
		D 棟	中耐	S63	判断留保	可能	B	3,487	2,895	○			改善し当面維持管理
		E 棟	中耐	S63	判断留保	可能	B	3,487	2,895	○			改善し当面維持管理
		F 棟	中耐	H2	判断留保	可能	B	3,275	2,739	○			改善し当面維持管理
		G 棟	中耐	H2	判断留保	可能	B	3,275	2,739	○			改善し当面維持管理
		H-1 棟	高耐	H1	判断留保	可能	B	20,179	16,675	○			改善し当面維持管理
		H-2 棟	高耐	H4	判断留保	可能	B	20,268	16,658	○			改善し当面維持管理
		I 棟	中耐	H3	判断留保	可能	B	4,804	4,041	○			改善し当面維持管理
		J 棟	中耐	H2	判断留保	可能	B	4,913	4,109	○			改善し当面維持管理
4	古開作	A 棟	中耐	S56	判断留保	可能	B	5,136	4,250	○			改善し当面維持管理
		B 棟	中耐	S57	判断留保	可能	B	7,668	6,338	○			改善し当面維持管理
		C 棟	中耐	S58	判断留保	可能	B	7,777	6,406	○			改善し当面維持管理
		D 棟	中耐	S59	判断留保	可能	B	7,681	6,327	○			改善し当面維持管理
		E 棟	中耐	S61	判断留保	可能	B	7,749	6,355	○			改善し当面維持管理
5	古開作第一		木平	S33	判断留保	不可能	B						用途廃止
			簡平	S33	判断留保	不可能	B						用途廃止
6	港	A 棟	中耐	H12	判断留保	可能	B	4,344	3,452	○			改善し当面維持管理
		B 棟	中耐	H11	判断留保	可能	B	4,272	3,406	○			改善し当面維持管理
		C 棟	中耐	H9	判断留保	可能	B	4,251	3,401	○			改善し当面維持管理
		D 棟	中耐	H7	判断留保	可能	B	7,082	5,681	○			改善し当面維持管理
7	叶松		簡平	S43	判断留保	不可能	B						用途廃止
			簡 2	S44	判断留保	不可能	B						用途廃止
			簡平	S44	判断留保	不可能	B						用途廃止
			簡 2	S45	判断留保	不可能	B						用途廃止
			簡平	S45	判断留保	不可能	B						用途廃止
			簡平	S43	判断留保	不可能	B						用途廃止
8	南中川第二		木平	S32	判断留保	不可能	B						用途廃止
9	南中川山手	A 棟	中耐	H4	判断留保	可能	B	1,689	1,407	○			改善し当面維持管理
		B 棟	中耐	H4	判断留保	可能	B	1,689	1,407	○			改善し当面維持管理
10	神帆	A 棟	中耐	H14	判断留保	必要	B	4,418	3,505	○			改善し当面維持管理
		B 棟	中耐	H11	判断留保	可能	B	4,451	3,539	○			改善し当面維持管理
		C 棟	中耐	H9	判断留保	可能	B	4,419	3,525	○			改善し当面維持管理
		D 棟	中耐	H16	判断留保	可能	B	6,836	5,467	○			改善し当面維持管理
11	平原		木平	H21	継続管理	必要	A	1,005	794	○	○		【優先】改善
			木平	H19	継続管理	必要	A	643	510	○	○		【優先】改善
			木 2	H21	継続管理	必要	A	670	529	○	○		【優先】改善
			木 2	H19	継続管理	必要	A	643	470	○	○		【優先】改善
			木平	H18	継続管理	必要	A	959	703	○	○		【優先】改善
			木 2	H18	継続管理	必要	A	640	468	○	○		【優先】改善
			木平	H17	継続管理	必要	A	981	719	○	○		【優先】改善
			簡平	S42	継続管理	不可能	—						1 次【優先】建替
			簡 2	S42	継続管理	不可能	—						1 次【優先】建替
			簡平	S41	継続管理	不可能	—						1 次【優先】建替

AB）LCC 縮減効果：○ 縮減効果あり/× 縮減効果なし（棟別戸数の異なる場合は、棟別戸数の多い棟の LCC を表記）
A）事業量：○ 本計画期間内に建替・改善が実施可能/× 本計画期間内に建替・改善の実施が困難
B）2031 年度末耐用年限経過：○ 本計画期間末の 2031 年度末で耐用年限が未経過/× 2031 年度末で耐用年限が経過
（着色欄） 判定の対象外をさす。

表：2 次判定結果

番号	団地名	棟名	構造	建設年度	① 団地の存続の判断	② 住棟の改善の判断	グループ	AB）計画前改善未実施 LCC（千円/年・棟）	AB）計画後改善実施 LCC（千円/年・棟）	AB）LCC 縮減効果	A）事業量	B）2031 年度末耐用年限経過	2 次判定結果
12	有帆		簡 2	S46	判断留保	不可能	B						用途廃止
			簡 2	S47	判断留保	不可能	B						用途廃止
			簡 2	S49	判断留保	不可能	B						用途廃止
			簡 2	S50	判断留保	不可能	B						用途廃止
		A 棟	中耐	S48	判断留保	可能	B	4,911	4,417	○			改善し当面維持管理
		B 棟	中耐	S48	判断留保	可能	B	3,274	2,944	○			改善し当面維持管理
13	西善寺		簡平	S42	判断留保	不可能	B						用途廃止
			簡 2	S44	判断留保	不可能	B						用途廃止
			簡 2	S45	判断留保	不可能	B						用途廃止
14	成松	1 棟	中耐	S62	判断留保	可能	B	3,754	3,088	○			改善し当面維持管理
15	萩原		木平	S36	判断留保	不可能	B						用途廃止
			簡平	S41	判断留保	不可能	B						用途廃止
			簡 2	S50	判断留保	不可能	B						用途廃止
			簡 2	S52	判断留保	可能	B	1,957	1,479	○			改善し当面維持管理
			簡 2	S54	判断留保	可能	B	1,629	1,226	○			改善し当面維持管理
			簡 2	S57	判断留保	可能	B	1,546	1,047	○			改善し当面維持管理
		1 棟	中耐	H17	判断留保	必要	B	3,867	3,116	○			改善し当面維持管理
16	南萩原	1 棟	中耐	H1	判断留保	必要	B	4,424	3,697	○			改善し当面維持管理
		2 棟	中耐	H3	判断留保	必要	B	4,270	3,592	○			改善し当面維持管理
		3 棟	中耐	H4	判断留保	必要	B	4,505	3,752	○			改善し当面維持管理
17	石丸		簡 2	S47	判断留保	不可能	B						用途廃止
			簡 2	S48	判断留保	不可能	B						用途廃止
			簡 2	S56	判断留保	可能	B	760	526	○			改善し当面維持管理
18	厚陽		簡 2	S46	継続管理	不可能	—						1 次【優先】建替
			簡 2	S47	継続管理	不可能	—						1 次【優先】建替
			簡 2	S48	継続管理	不可能	—						1 次【優先】建替
			簡 2	S49	継続管理	不可能	—						1 次【優先】建替
19	大河内		簡 2	S51	判断留保	不可能	B						用途廃止
			簡 2	S53	判断留保	不可能	B						用途廃止
			中耐	S55	判断留保	可能	B	4,706	3,937	○			改善し当面維持管理
20	漁民 AP		簡 2	S43	判断留保	不可能	B						用途廃止
			簡 2	S45	判断留保	不可能	B						用途廃止
21	大喜園		木平	S28	判断留保	不可能	B						用途廃止
			木平	S29	判断留保	不可能	B						用途廃止
			木平	S31	判断留保	不可能	B						用途廃止
22	吉田地		木平	S33	判断留保	不可能	B						用途廃止
			木平	S34	判断留保	不可能	B						用途廃止
			木平	S35	判断留保	不可能	B						用途廃止
			木平	S36	判断留保	不可能	B						用途廃止
23	前場	1 棟	中耐	S61	判断留保	可能	B	3,874	3,178	○			改善し当面維持管理
		2 棟	中耐	H7	判断留保	必要	B	4,249	3,409	○			改善し当面維持管理
		3 棟	中耐	H10	判断留保	必要	B	2,105	1,684	○			改善し当面維持管理
合計		−	−	−	−	−	−	−	−	−	−	−	−

表：2 次判定結果

1 次判定【優先】建替		【優先】改善		改善し当面維持管理		用途廃止	
団地名	戸数	団地名	戸数	団地名	戸数	団地名	戸数
平原	72	本山	104	赤崎	12	古開作第一	11
厚陽	46	平原	40	古開作第二	240	叶松	150
				古開作	112	南中川第二	19
				港	56	有帆	120
				南中川山手	12	西善寺	26
				神帆	56	萩原	36
				有帆	40	石丸	18
				成松	12	大河内	48
				萩原	71	漁民 AP	22
				南萩原	48	大喜園	11
				石丸	10	吉田地	16
				大河内	16		
				前場	30		
合計	118	合計	144	合計	715	合計	477

注）改善：神帆のうち 36 戸がコミュニティ、20 戸が公営

表：2 次判定結果別戸数のまとめ

	公営	コミュニティ	総数
現管理戸数	1,418	36	1,454
計画期間末管理戸数	941	36	977
1次判定【優先】建替	118	0	118
優先的な改善	144	0	144
改善し当面維持管理	679	36	715
用途廃止	477	0	477

2031年度末 市営住宅(公営) 戸数	901

第 3 章で算出した市営住宅(公営)戸数と比較

（4）3 次判定

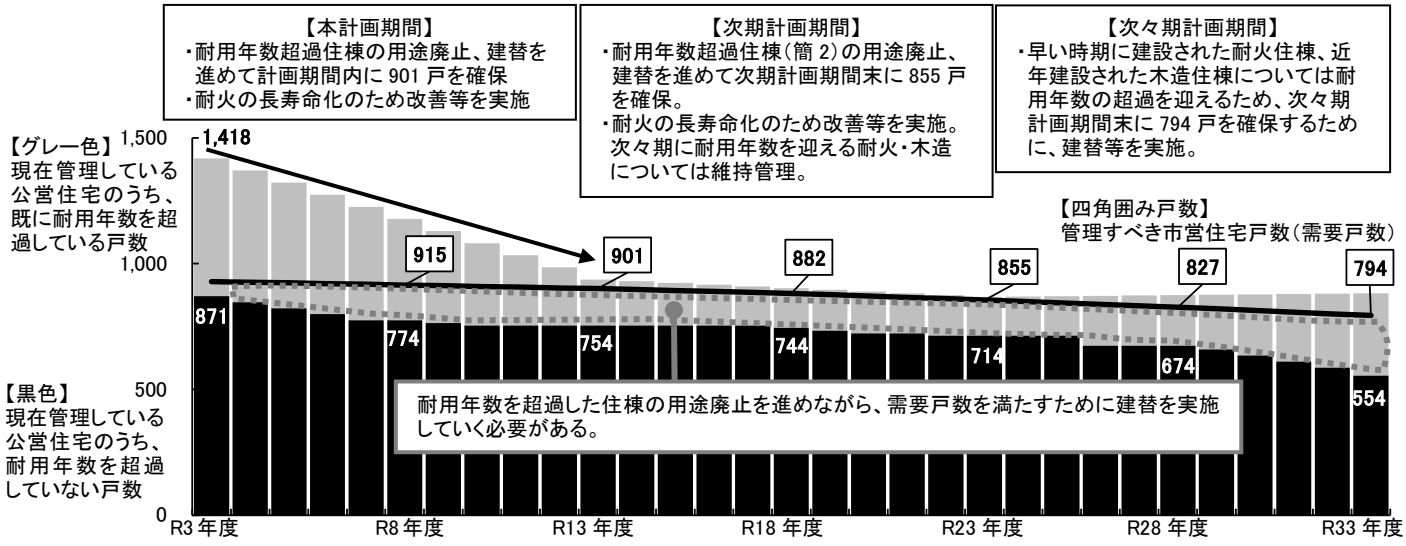
① 3 次判定の考え方

3 次判定では、以下の考え方や中長期の管理の考え方を踏まえ、全ての団地・住棟を対象に事業手法を最終決定します。

表：統合・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項目

1）団地単位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行う。
2）集約・再編等の可能性に関する検討	・近隣に複数の団地が存在する場合は、集約・再編等の可能性を検討する。
3）地域ニーズへの対応など総合的な検討内容	・建替・用途廃止の対象団地については、以下の考え方に基づき総合的に判断し、建替または用途廃止の最終決定を行う。 ＜最終判定の考え方＞ ・安全性：災害リスクの低い地域 ・生活利便性：小学校に近い等教育環境が整った地域 バス路線の整備等、交通利便性の比較的高い地域 商業施設等が近隣にある地域 ・敷地等の条件：下水道供用地域 敷地面積がある程度確保された地域
4）事業時期の平準化の視点	・事業実施時期の調整を行い、比較的新しい住棟については改善を行わず、維持管理とする。 ・改善の対象住棟であっても、耐用年数まで 10 年以内の住棟（簡 2 住棟）については維持管理とし、耐用年数まで安全性を確保するため、適切に点検・修繕等を行いながら管理していく。

■中長期的な管理の考え方（公営住宅の管理戸数の考え方）



② 3 次判定結果

3 次判定は次のとおりとなります。

表：3 次判定結果

番号	団地名	棟名	棟数	構造	階数	建設年度	戸数	2 次判定結果	1）団地単位の効率的活用	2）集約・再編等の可能性	3）地域ニーズへの対応等	4）事業時期の平準化	判定
1	本山	A 棟	1	中耐	4	S51	16	【優先】改善					改善
		B 棟	1	中耐	4	S52	24	【優先】改善					改善
		C 棟	1	中耐	4	S53	24	【優先】改善					改善
		D 棟	1	中耐	4	S54	24	【優先】改善					改善
		E 棟	1	中耐	4	S55	16	【優先】改善					改善
2	赤崎		1	中耐	3	S60	12	改善し当面維持管理					改善
3	古開作第二	A 棟	1	中耐	3	S62	12	改善し当面維持管理					改善
		B 棟	1	中耐	3	S62	12	改善し当面維持管理					改善
		C 棟	1	中耐	3	S62	6	改善し当面維持管理					改善
		D 棟	1	中耐	3	S63	12	改善し当面維持管理					改善
		E 棟	1	中耐	3	S63	12	改善し当面維持管理					改善
		F 棟	1	中耐	3	H2	12	改善し当面維持管理					改善
		G 棟	1	中耐	3	H2	12	改善し当面維持管理					改善
		H-1 棟	1	高耐	7	H1	63	改善し当面維持管理					改善
		H-2 棟	1	高耐	7	H4	63	改善し当面維持管理					改善
		I 棟	1	中耐	3	H3	18	改善し当面維持管理					改善
		J 棟	1	中耐	3	H2	18	改善し当面維持管理					改善
4	古開作	A 棟	1	中耐	4	S56	16	改善し当面維持管理					改善
		B 棟	1	中耐	4	S57	24	改善し当面維持管理					改善
		C 棟	1	中耐	4	S58	24	改善し当面維持管理					改善
		D 棟	1	中耐	4	S59	24	改善し当面維持管理					改善
		E 棟	1	中耐	4	S61	24	改善し当面維持管理					改善
5	古開作第一		1	木平	1	S33	1	用途廃止					用途廃止
			2	簡平	1	S33	10	用途廃止					用途廃止
6	港	A 棟	1	中耐	4	H12	12	改善し当面維持管理				○	維持管理
		B 棟	1	中耐	4	H11	12	改善し当面維持管理				○	維持管理
		C 棟	1	中耐	4	H9	12	改善し当面維持管理				○	維持管理
		D 棟	1	中耐	4	H7	20	改善し当面維持管理				○	維持管理
7	叶松		7	簡平	1	S43	28	用途廃止			○		建替 48 戸 用途廃止 102 戸
			1	簡 2	2	S44	6	用途廃止			○		
			11	簡平	1	S44	44	用途廃止			○		
			2	簡 2	2	S45	12	用途廃止			○		
			11	簡平	1	S45	44	用途廃止			○		
			4	簡平	1	S43	16	用途廃止			○		
8	南中川第二		19	木平	1	S32	19	用途廃止					用途廃止
9	南中川山手	A 棟	1	中耐	3	H4	6	改善し当面維持管理					改善
		B 棟	1	中耐	3	H4	6	改善し当面維持管理					改善
10	神帆	A 棟	1	中耐	3	H14	12	改善し当面維持管理				○	維持管理
		B 棟	1	中耐	3	H11	12	改善し当面維持管理				○	維持管理
		C 棟	1	中耐	3	H9	12	改善し当面維持管理				○	維持管理
		D 棟	1	中耐	4	H16	20	改善し当面維持管理				○	維持管理
11	平原		3	木平	1	H21	7	【優先】改善				○	維持管理
			3	木平	1	H19	6	【優先】改善				○	維持管理
			1	木 2	2	H21	2	【優先】改善				○	維持管理
			2	木 2	2	H19	4	【優先】改善				○	維持管理
			2	木平	1	H18	5	【優先】改善				○	維持管理
			3	木 2	2	H18	6	【優先】改善				○	維持管理
			4	木平	1	H17	10	【優先】改善				○	維持管理
			5	簡平	1	S42	20	1 次【優先】建替					建替 40 戸 用途廃止 32 戸
			2	簡 2	2	S42	12	1 次【優先】建替					
			10	簡平	1	S41	40	1 次【優先】建替					

表：3 次判定結果

番号	団地名	棟名	棟数	構造	階数	建設年度	戸数	2 次判定結果	1）団地単位の効率的活用	2）集約・再編等の可能性	3）地域ニーズへの対応等	4）事業時期の平準化	判定
12	有帆		4	簡 2	2	S46	24	用途廃止					用途廃止
			6	簡 2	2	S47	36	用途廃止					用途廃止
			7	簡 2	2	S49	42	用途廃止					用途廃止
			3	簡 2	2	S50	18	用途廃止					用途廃止
		A 棟	1	中耐	4	S48	24	改善し当面維持管理					改善
		B 棟	1	中耐	4	S48	16	改善し当面維持管理					改善
13	西善寺		2	簡平	1	S42	8	用途廃止			○		建替 26 戸
			2	簡 2	2	S44	12	用途廃止			○		
			1	簡 2	2	S45	6	用途廃止			○		
14	成松	1 棟	1	中耐	3	S62	12	改善し当面維持管理					改善
15	萩原		6	木平	1	S36	6	用途廃止					用途廃止
			2	簡平	1	S41	8	用途廃止					用途廃止
			4	簡 2	2	S50	22	用途廃止					用途廃止
			4	簡 2	2	S52	24	改善し当面維持管理				○	維持管理
			5	簡 2	2	S54	25	改善し当面維持管理				○	維持管理
			3	簡 2	2	S57	10	改善し当面維持管理				○	維持管理
		1 棟	1	中耐	3	H17	12	改善し当面維持管理				○	維持管理
16	南萩原	1 棟	1	中耐	4	H1	16	改善し当面維持管理					改善
		2 棟	1	中耐	4	H3	16	改善し当面維持管理					改善
		3 棟	1	中耐	4	H4	16	改善し当面維持管理					改善
17	石丸		1	簡 2	2	S47	6	用途廃止					用途廃止
			2	簡 2	2	S48	12	用途廃止					用途廃止
			5	簡 2	2	S56	10	改善し当面維持管理			○	○	維持管理
18	厚陽		2	簡 2	2	S46	10	1 次【優先】建替			○		用途廃止
			2	簡 2	2	S47	12	1 次【優先】建替			○		用途廃止
			1	簡 2	2	S48	6	1 次【優先】建替			○		用途廃止
			3	簡 2	2	S49	18	1 次【優先】建替			○		用途廃止
19	大河内		4	簡 2	2	S51	24	用途廃止					用途廃止
			4	簡 2	2	S53	24	用途廃止					用途廃止
			1	中耐	4	S55	16	改善し当面維持管理					改善
20	漁民 AP		2	簡 2	2	S43	12	用途廃止					用途廃止
			2	簡 2	2	S45	10	用途廃止					用途廃止
21	大喜園		1	木平	1	S28	1	用途廃止					用途廃止
			3	木平	1	S29	3	用途廃止					用途廃止
			7	木平	1	S31	7	用途廃止					用途廃止
22	吉田地		5	木平	1	S33	5	用途廃止					用途廃止
			7	木平	1	S34	7	用途廃止					用途廃止
			1	木平	1	S35	1	用途廃止					用途廃止
			3	木平	1	S36	3	用途廃止					用途廃止
23	前場	1 棟	1	中耐	3	S61	12	改善し当面維持管理					改善
		2 棟	1	中耐	3	H7	12	改善し当面維持管理				○	維持管理
		3 棟	1	中耐	3	H10	6	改善し当面維持管理				○	維持管理
合計		−	240	−	−	−	1,454	−	−	−	−	−	−

表：3 次判定結果

建替		改善		維持管理		用途廃止	
団地名	戸数	団地名	戸数	団地名	戸数	団地名	戸数
叶松※	48	本山	104	港	56	古開作第一	11
平原(簡平･簡2)※	40	赤崎	12	神帆	56	叶松※	102
西善寺	26	古開作第二	240	平原(木平･木2)	40	南中川第二	19
		古開作	112	萩原(S52～H17)	71	平原(簡平･簡2)※	32
		南中川山手	12	石丸(S56)	10	有帆(簡2)	120
		有帆(中耐)	40	前場(H7･H10)	18	萩原(S36～S50)	36
		成松	12			石丸(S47･S48)	18
		南萩原	48			厚陽	46
		大河内(中耐)	16			大河内(簡2)	48
		前場(S61)	12			漁民 AP	22
						大喜園	11
						吉田地	16
合計	114	合計	608	合計	251	合計	481

注）神帆（維持管理）：56 戸のうち、36 戸がコミュニティ、20 戸が公営

※叶松、平原（簡平・簡 2）については、建替に伴い、一部の住棟を用途廃止する。

表：活用手法別戸数のまとめ

	公営	コミュニティ	総数
現管理戸数	1,418	36	1,454
計画期間末管理戸数	937	36	973
建替	114	0	114
改善	608	0	608
維持管理	215	36	251
用途廃止	481	0	481

2031年度末 市営住宅(公営) 戸数	901

第 3 章で算出した市営住宅(公営)戸数を確保する

第６章．事業の実施方針

（１）点検の実施方針

①　定期点検の実施方針

法定点検対象住棟については、法令に基づく適切な点検を実施し、法定点検の対象外の住棟においては、建築基準法第 12 条の規定に準じた点検（あわせて「定期点検」とする。）を実施します。

②　日常点検の実施方針

全ての住棟を対象に日常点検等を実施していきます。

外観からの目視により容易に確認することが可能な部位については、年に 1 回程度、日常点検を実施します。日常点検は、法定点検で規定する有資格者以外の者（担当者等）による実施も可能なものとします。

点検項目は、「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)」を参考に実施します。

③　その他の点検の実施方針

住戸内の設備や入居者が専用的に使用している共用部分（バルコニー等）など、住宅内部に立ち入って点検する必要があり、定期点検・日常点検では点検することが困難な部位については、入居者の退去時の点検等により対応していきます。

表：主な点検内容

点検の種類	点検の概要
定期点検	建築基準法や建築物衛生法、消防法等に規定されている点検（法定点検）それに準じた点検。
日常点検	年に 1 回程度実施する点検
その他の点検	入居者退去時の点検等

参考表：日常点検項目一覧『公営住宅等日常点検マニュアル（国土交通省 平成 28 年 8 月)』

1．敷地及び地盤等に係る点検項目

点検部位	点検項目	法定点検
①地盤	■地盤沈下等による不陸、傾斜等の状況	●
②敷地	■敷地内の排水の状況	●
③敷地内の通路	■敷地内の通路の支障物の状況	●
④塀	■組積造の塀または補強コンクリートブロック造の塀等の劣化及び損傷の状況	●
	■金属フェンス等の劣化及び損傷の状況	
⑤擁壁	■擁壁の劣化及び損傷の状況	●
	■擁壁の水抜きパイプの維持保全の状況	●
⑥屋外工作物	■遊具、ベンチ等の劣化及び損傷の状況	
⑦屋外電気設備	■外灯の不具合、劣化及び損傷の状況	
⑧通路・車路	■平面駐車場の劣化及び損傷の状況	
	■車路・歩道、スロープ、屋外階段の劣化及び損傷の状況	
⑨付属施設	■自転車置場、ゴミ集積所等の劣化及び損傷の状況	

2．建築物の外部、屋上及び屋根に係る点検項目

＜木造＞

点検部位	点検項目	法定点検
(1)建築物の外部		
①基礎	■基礎の沈下等の状況	●
	■基礎の劣化及び損傷の状況	●
②土台	■土台の沈下等の状況	●
	■土台の劣化及び損傷の状況	●
③外壁(躯体等)	■木造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況	●
④外壁 (外壁仕上げ材等)	■金属系パネルの劣化及び損傷の状況	●
	■窯業系サイディングの劣化及び損傷の状況	
	■シーリングの劣化及び損傷の状況	
⑤外壁(窓サッシ等)	■サッシ等の劣化及び損傷の状況	●
⑥建具	■住戸玄関ドアの劣化及び損傷の状況	
⑦屋根	■屋根の劣化及び損傷の状況	●
	■雨樋の劣化及び損傷の状況	
(2)屋上及び屋根に係る点検項目		
ア)飲料用配管及び排水配管※	■配管の腐食及び漏水の状況	●
イ)排水設備※	■屋内雑排水管、汚水管、雨水管の腐食及び漏水の状況	

※隠蔽部分及び埋設部分を除く

＜耐火・準耐火造＞

点検部位	点検項目	法定点検
(1)建築物の外部に係る点検		
①基礎	■基礎の沈下等の状況	●
	■基礎の劣化及び損傷の状況	●
②土台	■土台の沈下等の状況	●
	■土台の劣化及び損傷の状況	●
③外壁(躯体等)	■木造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況	●
	■補強コンクリートブロック造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況	●
	■PC 鉄筋コンクリート造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況	
	■鉄筋コンクリート造及び鉄骨鉄筋コンクリート造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況	●

点検部位	点検項目	法定点検
(2)建築物の外部に係る点検		
④外壁 (外壁仕上げ材等)	■塗り仕上げ、タイル、石貼り等(乾式工法によるものを除く。)、モルタル等の劣化及び損傷の状況	●
	■金属系パネルの劣化及び損傷の状況	●
	■コンクリート系パネルの劣化及び損傷の状況	●
	■窯業系サイディングの劣化及び損傷の状況	
	■シーリングの劣化及び損傷の状況	
⑤外壁(窓サッシ等)	■サッシ等の劣化及び損傷の状況	●
⑥建具	■共用部ドア、住戸玄関ドアの劣化及び損傷の状況	
	■シャッター(防火シャッター含む)、メーターボックス扉、パイプスペース扉等の枠及び建具の劣化及び損傷の状況	
⑦金物類	■落下防護庇の劣化及び損傷の状況	
	■集合郵便受、掲示板、室名札等の劣化及び損傷の状況	
(3)屋上及び屋根に係る点検項目		
①屋上面、屋上回り	■屋上面の劣化及び損傷の状況	●
	■雨樋の劣化及び損傷の状況	
②屋根	■屋根の劣化及び損傷の状況	●
(4)避難施設等に係る点検項目		
①廊下(共用廊下)	■物品の放置の状況	●
	■手すりの劣化及び損傷の状況	
	■床の劣化及び損傷の状況	
	■壁・柱・梁の劣化及び損傷の状況	
	■天井・軒裏の劣化及び損傷の状況	
②出入口	■物品の放置の状況	●
③バルコニー	■手すり等の劣化及び損傷の状況	●
	■物品の放置の状況	●
	■隔て板、物干し金物等の劣化及び損傷の状況	
	■床・壁・柱・梁・天井の劣化及び損傷の状況	
④階段	■物品の放置の状況	●
	■階段各部の劣化及び損傷の状況	●
(5)建築設備に係る点検項目		
①飲料用配管及び排水配管※	■配管の腐食及び漏水の状況	●
②給水タンク、給水ポンプ等	■給水タンク等の腐食及び漏水の状況	●
③排水設備※	■屋内雑排水管、汚水管、雨水管の腐食及び漏水の状況	

※隠蔽部分及び埋設部分を除く

（２）計画修繕の実施方針

①　修繕の内容と計画修繕の実施の方向性

公営住宅等ストックを長期にわたり良好な状態で維持管理するために、予防的な修繕を実施していきます。

計画修繕項目に含まれない個別の修繕工事については、点検において必要が確認された際に随時修繕（経常修繕）を実施していきます。

表：主な修繕の種類

修繕の種類	修繕の概要
計画修繕	予防保全を目的として、定期点検の結果と標準修繕周期を踏まえて、適切な時期に行う、計画的な修繕。
経常修繕	点検の結果や入居者との情報交換により、必要だと判断された修繕（水漏れ、外壁のひび割れ等、不測の時期に生じる支障に対するその都度の修繕、軽微な維持補修）
空家修繕	空家発生後に次の入居者のために行う修繕

②　修繕の実施方針

効率的・効果的な計画修繕を実施するため、以下の点に配慮しながら進めていきます。

建替事業の実施にあたっては、以下の考え方を踏まえて検討を進めていきます。

表：修繕に対する考え方

ⅰ）建替・用途廃止住棟、簡二住棟で維持管理と判定された住棟への対応

計画修繕を実施せずに当面維持管理を図るものとします。ただし、日常点検を行い、必要に応じて安全性を確保するために必要な経常修繕を実施していく。

ⅱ）効率的な修繕の実施

修繕時期を踏まえながら、同じ団地内の住棟については同じ時期に修繕したり、長寿命化改善等と連動して実施する。

ⅲ）修繕内容や実施時期の適宜見直し

安全性確保に十分配慮しながら、点検結果を踏まえて、必要に応じて修繕の内容や実施時期を適宜見直すものとする。

参考表：修繕項目ごとの修繕周期等『公営住宅等長寿命化計画策定指針（国土交通省 平成 28 年 8 月）』

推定修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	想定する修繕工事の仕様	参照文献	修繕の目的				
						安全性の確保	供給処理機能の維持	劣化の軽減	利便性の確保	美観の維持
1. 屋根防水										
①屋上防水（保護防水）	屋上、塔屋、ルーフバルコニー	補修	12 年	伸縮目地の打替、保護コンクリート部分補修	③			○		
		修繕	24 年	下地調整の上、露出防水（かぶせ方式）	③			○		
②屋上防水（露出防水）	屋上、塔屋	修繕	12 年	塗膜防水の上保護塗装（かぶせ方式）	③			○		
		撤去・新設	24 年	既存防水層全面撤去の上下地調整、露出アスファルト防水等	③			○		
③傾斜屋根	屋根	補修	12 年	下地調整の上保護塗装	③			○		
		撤去・葺替	24 年	既存屋根材を全面撤去の上下地補修、葺替え	③			○		
④庇・笠木等防水	庇天端、笠木天端、パラペット天端・アゴ、架台天端等	修繕	12 年	高圧洗浄の下地調整、塗膜防水等	③			○		
2. 床防水										
①バルコニー床防水	バルコニーの床（側溝、幅木を含む）	修繕	18 年	高圧洗浄の上下地調整、塗膜防水等	②			○		
②開放廊下・階段等床防水	開放廊下・階段の床（側溝、巾木を含む）	修繕	18 年	高圧洗浄の上下地調整、塗膜防水等	②			○		
3. 外壁塗装等										
①コンクリート補修	外壁、屋根、床、手すり壁、軒天（上げ裏）、庇等（コンクリート、モルタル部分）	補修	18 年	ひび割れ、浮き、欠損、鉄筋の発錆、モルタルの浮き等の補修	②	○		○		
②外壁塗装	外壁、手すり壁等	塗替	18 年	高圧洗浄の上下地処理、仕上塗材塗り等	②	○		○		○
③軒天塗装	開放廊下・階段、バルコニー等の軒天（上げ裏）部分	塗替	18 年	高圧洗浄の上下地処理、仕上塗材塗り等	②	○		○		○
④タイル張補修	外壁・手すり壁等	補修	18 年	欠損、浮き、剥離、ひび割れの補修、洗浄	②	○		○		○
⑤シーリング	外壁目地、建具周り、スリーブ周り、部材接合部等	打替	18 年	既存シーリング材を全面撤去の上、下地処理、打替え	②	○		○		
4. 鉄部塗装等										
①鉄部塗装（雨掛かり部分）	（鋼製）開放廊下・階段、バルコニーの手すり	塗替	6 年	下地処理の上、塗装	－			○		
	（鋼製）屋上フェンス、設備機器、立て樋・支持金物、架台、避難ハッチ、マンホール蓋、隔て板枠、物干金物等	塗替	6 年	下地処理の上、塗装	－			○		
	屋外鉄骨階段、自転車置場、遊具、フェンス	塗替	6 年	下地処理の上、塗装	－			○		
②鉄部塗装（非雨掛かり部分）	（鋼製）住戸玄関ドア	塗替	6 年	下地処理の上、塗装	③			○		
	（鋼製）共用部分ドア、メーターボックス扉、手すり、照明器具、設備機器、配電盤類、屋内消火栓箱等	塗替	6 年	下地処理の上、塗装	③			○		
③非鉄部塗装	（アルミ製・ステンレス製等）サッシ、面格子、ドア、手すり、避難ハッチ、換気口等	清掃	18 年	洗浄の上、コーティング	－			○		
	（ボード、樹脂、木製等）隔て板・エアコンスリーブ・雨樋等	塗替	18 年	下地処理の上、塗装	－			○		

推定修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	想定する修繕工事の仕様	参照文献	修繕の目的				
						安全性の確保	供給処理機能の維持	劣化の軽減	利便性の確保	美観の維持
5. 建具・金物等										
①建具関係	住戸玄関ドア、共用部分ドア、自動ドア	点検・調整	12 年	動作点検、金物（丁番、ドアチェック等）の取替等	③	○				
		取替	36 年	撤去又はかぶせ工法	③	○				
	窓サッシ、面格子、網戸、シャッター	点検・調整	12 年	動作点検、金物（戸車、クレセント、ビート等）の取替等	③	○				
		取替	36 年	撤去又はかぶせ工法	③	○				
②手すり	開放廊下・階段、バルコニーの手すり、防風スクリーン	取替	36 年	全部撤去の上、アルミ製手すりに取替	③	○				
③屋外鉄骨階段	屋外鉄骨階段	補修	12 年	点検、腐食部板金溶接補修、踏板交換等	③	○				
		取替	36 年	全部撤去の上、取替	③	○				
④金物類（集合郵便受等）	集合郵便受、掲示板、宅配ロッカー等	取替	24 年	取替	③				○	
	笠木、架台、マンホール蓋、階段ノンスリップ、避難ハッチ、タラップ、排水金物、室名札、立樋・支持金物、隔て板、物干金物、スリーブキャップ等	取替	24 年	取替	③	○				
	屋上フェンス等	取替	36 年	全部撤去の上、アルミ製フェンスに取替	③	○				
⑤金物類（メーターボックス扉等）	メーターボックスの扉、パイプスペースの扉等	取替	36 年	撤去又はかぶせ工法	③				○	
6. 共用内部										
①共用内部	管理員室、集会室、内部廊下、内部階段等の壁、床、天井	張替・塗替	12 年	床・壁・天井の塗替、張替等	③					○
	エントランスホール、エレベーターホールの壁、床、天井、	張替・塗替	12 年	床・壁・天井の塗替等	③					○
7. 給水設備										
①給水管	共用給水立て管専用給水枝管	取替	20 年	硬質塩化ビニル管亜鉛メッキ鋼管	①⑤		○			
		取替	35 年	硬質塩化ビニルライニング鋼管（コア継手）	①		○			
		取替	40 年	ステンレス鋼管	⑥		○			
	水道メーター	取替	8 年	支給品	－		○			
②貯水槽	受水槽、高置水槽	取替	25 年	FRP 製	③		○			
③給水ポンプ	揚水ポンプ、加圧給水ポンプ、直結増圧ポンプ	補修	8 年	オーバーホール	③		○			
		取替	15 年		③		○			
8. 排水設備										
①雑排水管（屋内）	共用雑排水立て管専用雑排水枝管	取替	20 年	配管用炭素鋼鋼管	①		○			
		取替	30 年	タールエポキシ塗装鋼管排水用硬質塩化ビニルライニング鋼管排水用硬質塩化ビニル管耐火 2 層管	①④⑤		○			
②汚水管（屋内）	共用汚水立て管専用汚水枝管	取替	30 年	配管用炭素鋼鋼管タールエポキシ塗装鋼管排水用硬質塩化ビニルライニング鋼管排水用硬質塩化ビニル管耐火 2 層管	①④⑤		○			

推定修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	想定する修繕工事の仕様	参照文献	修繕の目的				
						安全性の確保	供給処理機能の維持	劣化の軽減	利便性の確保	美観の維持
		取替	50 年	鋳鉄管	①		○			
③排水管（屋外）	屋外排水管	取替	25 年	排水用硬質塩化ビニル管	①		○			
		取替	30 年	ヒューム管	④		○			
④雨水樋	竪樋	取替	30 年	硬質塩化ビニル管	③		○			
⑤排水ポンプ	排水ポンプ	補修	8 年	オーバーホール	③		○			
		取替	15 年		③		○			
9. ガス設備										
①ガス管（屋内）	ガス管	取替	30 年	配管用炭素鋼鋼管	⑥		○			
	ガスメーター	取替	10 年		－		○			
②ガス管（屋外）		取替	20 年	配管用炭素鋼鋼管	①		○			
		取替	50 年	被覆鋼管ポリエチレン管	①		○			
10. 空調換気設備										
①空調設備	管理室、集会室等のエアコン	取替	15 年		③				○	
②換気設備	管理員室、集会室、機械室、電気室換気扇、ダクト類、換気口、換気ガラリ	取替	15 年		③		○			
11. 電灯設備										
①電灯設備	共用廊下・エントランスホール等の照明器具、配線器具、非常照明、避難口・通路誘導灯、外灯等	取替	15 年		③	○	○			
	非常用照明器具内蔵蓄電池	取替	4 年～6 年		－	○	○			
②配電盤類	配電盤・ブルボックス等	取替	30 年		③		○			
③幹線設備	引込開閉器、幹線（電灯、動力）等	取替	30 年		③		○			
④避雷針設備	避雷突針・ポール・支持金物・導線・接地極等	取替	40 年		③		○			
⑤自家発電設備	発電設備	取替	30 年		③		○			
12. 情報・通信設備										
①情報・通信設備	電話配電盤（MDF）、中間端子盤（IDF）等	取替	30 年		③				○	
②テレビ共聴設備	アンテナ、増幅器、分配機等 ※同軸ケーブルを除く	取替	15 年		③				○	
③光ケーブル配線設備	住棟内ネットワーク	取替	15 年		③				○	
④インターホン設備	インターホン設備、オートロック設備、住宅情報盤、防犯設備、配線等	取替	15 年		③				○	
13. 消防用設備										
①屋内消火栓設備	消火栓ポンプ、消火管、ホース類、屋内消火栓箱等	取替	25 年		③	○				
②自動火災報知設備	感知器、発信器、表示灯、音響装置、中継器、受信機等	取替	20 年		③	○				
③連結送水管設備	送水口、放水口、消火管、消火隊専用栓箱等	取替	25 年		③	○				
14. 昇降機設備										
①昇降機	カゴ内装、扉、三方枠等	補修	15 年		③				○	

推定修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	想定する修繕工事の仕様	参照文献	修繕の目的				
						安全性の確保	供給処理機能の維持	劣化の軽減	利便性の確保	美観の維持
	全構成機器	取替	30 年		③				○	
15. 立体駐車場設備										
①自走式駐車場	プレハブ造（鉄骨増＋ALC）	補修	10 年	鉄部塗装、車止め等の取替	③				○	
		建替	30 年	全部撤去の上建替	③				○	
②機械式駐車場	2 段方式、多段方式（昇降式、横行昇降式、ピット式）、垂直循環方式等	補修	5 年	鉄部塗装、部品交換	③				○	
		建替	20 年	撤去、新設	③				○	
16. 外構・附属施設										
①外構	平面駐車場、車路・歩道等の舗装、側溝、排水溝	補修	20 年		①			○	○	
	囲障（塀、フェンス等）、サイン（案内板）、遊具、ベンチ等	取替	20 年		①	○			○	
	埋設排水管、排水桝等、※埋設給水管を除く	取替	20 年		①		○			
②附属施設	自転車置場、ゴミ集積所	取替	20 年		①				○	
	植栽	整備	20 年		①					○
17. 仮設工事										
①共通仮設		仮設	18 年	仮設事務所、資材置き場等	―					
②直接仮設		仮設	18 年	枠組足場、養生シート等	―					
18. 専用部分										
①住設機器	浴室ユニット	取替	25 年		①				○	
②設備機器	分電盤	取替	15 年		①		○			
	給湯・暖房器、バランス釜	取替	15 年		①				○	
	換気扇	取替	20 年		①				○	

参照文献凡例

①公営住宅ストック総合活用計画（公共賃貸住宅ストック総合活用計画）の策定指針（案）

②UR 賃貸住宅の長寿命化に関する計画（UR/平成 26 年 4 月）

③長期修繕計画標準様式、長期修繕計画作成ガイドライン・同コメント（国土交通省住宅局/平成 20 年 6 月）

④建築編マンションの維持修繕技術（平成 19 年度版）（(社) 高層住宅管理業協会/平成 19 年 10 月）

⑤平成 17 年版建築物のライフサイクルコスト国土交通省大臣官房官庁営繕部監修（建築保全センター/平成 17 年 9 月）

⑥長期修繕計画指導・コンサル制度長期修繕計画作成の手引き（(社) 高層住宅管理業協会マンション保全センター/平成 22 年 7 月）

（３）改善事業の実施方針

①　改善事業の対象住棟と実施時期

耐火住棟の長寿命化を図るため、住棟の状況に応じた改善事業の必要性・効果を考慮し、改善事業類型ごとに以下の実施方針に基づき行います。

なお、【長寿命化型】に関連する改善事業を優先的に実施していきます。

表：改善事業類型ごとの実施方針・実施内容

改善事業類型	実施の考え方	主な改善事業
安全性確保型	入居者の安全を確保するため、建物の安全性能を維持するための改善。	外壁落下防止改修
長寿命化型	一定の居住性や安全性等が確保されており長期的な活用を図るべき住棟において、耐久性の向上や、躯体の劣化の低減、維持管理の容易性向上の観点から行う、予防保全的な改善。	躯体・屋上・外壁の耐久性向上、配管の耐久性・耐食性向上に資する工事　等
福祉対応型	安全性が確保され、引き続き活用を図っていく住棟において、高齢者等が安全・安心して居住できるよう、共用部、屋外のバリアフリー化を行うための改善。	廊下、階段の手すり設置、スロープ設置、中層建物のエレベーター設置、誘導用ブロック等の設置　等
居住性向上型	安全性が確保され、引き続き活用を図っていく住棟において、居住性の向上するために行う、住戸及び住棟設備の機能向上につながる改善。	外壁・最上階の天井等の断熱、電気容量のアップ　等

表：改善事業の対象住棟と実施時期の考え方

ⅰ）改善内容別の考え方

■外壁改修・屋上防水

修繕周期を超過し、かつ劣化調査において「C:全体的劣化」「D:要精査・対応」が確認された住棟について改善を実施する。

（「D:要精査・対応」と判定された古開作第二団地のI,J棟を優先的に実施）

■給水管の改修

給水管の修繕周期（35年）を超過した住棟を対象に改善を実施する。

ⅱ）住棟の建設年度、前回改善実施時期からの経過年数

住棟の建設年度の古い住棟や前回改善実施時期からの経過年数が長い住棟を優先に改善を実施する。

ⅲ）事業の効率化・入居者への負担軽減への配慮

同じ団地内の住棟については、できる限り同じ時期に改善を実施するとともに、他の改善も連動して改善を行う。

参考表：各部位の修繕周期と改善の検討

部 位	工法・仕上げ	修繕周期表※	改善対象候補となる経過年数
屋 上 屋 根	屋上防水(保護防水) 屋上防水(露出防水)/傾斜屋根	修繕 24 年 撤去・新設 24 年	25 年以降
外 壁	コンクリートモルタル塗り/タイル貼り	補修 18 年	19 年以降
給 水 管	硬質塩化ビニル管亜鉛メッキ鋼管 硬質塩化ビニルライニング鋼管(コア継手) ステンレス鋼管	20 年 35 年 40 年	36 年以降
排 水 管	タールエポキシ塗装鋼管/硬質塩化ビニルライニング鋼管 /硬質塩化ビニル管耐火 2 層管	30 年	31 年以降
ガス設備	屋外ガス管 屋内ガス管	20 年 30 年	31 年以降

※修繕周期表：修繕項目ごとの修繕周期等（公営住宅等長寿命化計画策定指針）

表：改善事業の対象住棟と各部の劣化状況及び修繕周期超過状況

住棟の概要							屋上			外壁			給水管	
番号	団地	棟名	構造	階数	建設年度	戸数	経過年数	修繕周期超過状況	劣化調査結果	経過年数	修繕周期超過状況	劣化調査結果	経過年数	修繕周期超過状況
1	本山	A 棟	中耐	4	S51	16	5	内	A	30	超	B	45	超
		B 棟	中耐	4	S52	24	4	内	A	26	超	B	44	超
		C 棟	中耐	4	S53	24	3	内	A	27	超	C	43	超
		D 棟	中耐	4	S54	24	2	内	A	24	超	B	42	超
		E 棟	中耐	4	S55	16	31	超	A	25	超	B	41	超
2	赤崎	ー	中耐	3	S60	12	3	内	A	36	超	C	36	超
3	古開作第二	A 棟	中耐	3	S62	12	34	超	B	34	超	C	34	
		B 棟	中耐	3	S62	12	34	超	B	34	超	C	34	
		C 棟	中耐	3	S62	6	34	超	B	34	超	C	34	
		D 棟	中耐	3	S63	12	33	超	B	33	超	C	33	
		E 棟	中耐	3	S63	12	33	超	B	33	超	C	33	
		F 棟	中耐	3	H2	12	31	超	B	31	超	C	31	
		G 棟	中耐	3	H2	12	31	超	B	31	超	C	31	
		H-1 棟	高耐	7	H1	63	32	超	C	32	超	C	32	
		H-2 棟	高耐	7	H4	63	29	超	C	29	超	C	29	
		I 棟	中耐	3	H3	18	30	超	C	30	超	D	30	
		J 棟	中耐	3	H2	18	31	超	C	31	超	D	31	
4	古開作	A棟	中耐	4	S56	16	40	超	B	22	超	C	40	超
		B棟	中耐	4	S57	24	12	内	B	23	超	C	39	超
		C棟	中耐	4	S58	24	9	内	B	38	超	C	38	超
		D棟	中耐	4	S59	24	5	内	B	37	超	C	37	超
		E棟	中耐	4	S61	24	4	内	B	35	超	C	35	
9	南中川山手	A 棟	中耐	3	H4	6	29	超	C	29	超	C	29	
		B 棟	中耐	3	H4	6	29	超	C	29	超	C	29	
12	有帆	A 棟	中耐	4	S48	24	33	超	B	15	内	B	48	超
		B 棟	中耐	4	S48	16	33	超	B	12	内	B	48	超
14	成松	1 棟	中耐	3	S62	12	34	超	C	34	超	B	34	
16	南萩原	1 棟	中耐	4	H1	16	32	超	C	32	超	C	32	
		2 棟	中耐	4	H3	16	30	超	C	30	超	C	30	
		3 棟	中耐	4	H4	16	29	超	C	29	超	C	29	
19	大河内	ー	中耐	4	S55	16	41	超	B	41	超	C	41	超
23	前場	1 棟	中耐	3	S61	12	35	超	C	35	超	B	35	

表：改善事業の対象住棟と実施時期

【凡例】▲屋上防水　■外壁改修　●給水管改修　◆排水設備改修

番号	団地名	棟名	構造	階数	建設年度	戸数	前期					後期				
							R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13
1	本山	A 棟	中耐	4	S51	16									●	
		B 棟	中耐	4	S52	24									●	
		C 棟	中耐	4	S53	24										●
		D 棟	中耐	4	S54	24										●
		E 棟	中耐	4	S55	16										●
2	赤崎	ー	中耐	3	S60	12								■●		
3	古開作第二	A 棟	中耐	3	S62	12		■								
		B 棟	中耐	3	S62	12	▲				■					
		C 棟	中耐	3	S62	6					■					
		D 棟	中耐	3	S63	12						■				
		E 棟	中耐	3	S63	12						■				
		F 棟	中耐	3	H2	12										■
		G 棟	中耐	3	H2	12							■			
		H-1 棟	高耐	7	H1	63			▲■●◆							
		H-2 棟	高耐	7	H4	63				▲■●◆						
		I 棟	中耐	3	H3	18	■	▲								
		J 棟	中耐	3	H2	18		▲■								
4	古開作	A 棟	中耐	4	S56	16										■●
		B 棟	中耐	4	S57	24										■●
		C 棟	中耐	4	S58	24										■
		D 棟	中耐	4	S59	24										■
		E 棟	中耐	4	S61	24										■
9	南中川山手	A 棟	中耐	3	H4	6									▲	
		B 棟	中耐	3	H4	6										▲
12	有帆	A 棟	中耐	4	S48	24			●※							
		B 棟	中耐	4	S48	16				●※						
14	成松	1 棟	中耐	3	S62	12										▲
16	南萩原	1 棟	中耐	4	H1	16										▲■
		2 棟	中耐	4	H3	16										▲■
		3 棟	中耐	4	H4	16										▲■
19	大河内	ー	中耐	4	S55	16								■●		
23	前場	1 棟	中耐	3	S61	12							▲			

注）・以下の住棟については、経過年が他改善住棟のなかで比較的浅いため、本計画期間は点検を実施しながら必要に応じて経常修繕により対応し、次期に改善を実施する。

屋上防水：本山団地 C 棟

外壁改修：南中川山手団地 A 棟,B 棟

・古開作第二団地 B 棟については、劣化調査結果は B 判定だが、現地で再確認した結果、屋上防水を実施する。

・古開作第二団地 H-1 棟・H-2 棟については、給水管改修にあわせて排水設備改修を実施する。

※有帆団地の改修について

有帆団地については建設年度が古いため、以下の改善を実施する。

・鉄製手すりのアルミ化

・単独浄化槽を合併浄化槽に変更

表：改善事業の概算事業費（単位：千円）

番号	団地名	棟名	構造	階数	建設年度	戸数	前期					後期				
							R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13
1	本山	A 棟	中耐	4	S51	16									8,800	
		B 棟	中耐	4	S52	24									13,200	
		C 棟	中耐	4	S53	24										13,200
		D 棟	中耐	4	S54	24										13,200
		E 棟	中耐	4	S55	16										8,800
2	赤崎	ー	中耐	3	S60	12								25,800		
3	古開作第二	A 棟	中耐	3	S62	12		19,200								
		B 棟	中耐	3	S62	12	14,400				19,200					
		C 棟	中耐	3	S62	6					9,600					
		D 棟	中耐	3	S63	12						19,200				
		E 棟	中耐	3	S63	12						19,200				
		F 棟	中耐	3	H2	12										19,200
		G 棟	中耐	3	H2	12							19,200			
		H-1 棟	高耐	7	H1	63			189,000							
		H-2 棟	高耐	7	H4	63				189,000						
		I 棟	中耐	3	H3	18	28,800	21,600								
		J 棟	中耐	3	H2	18		50,400								
4	古開作	A 棟	中耐	4	S56	16										34,400
		B 棟	中耐	4	S57	24										51,600
		C 棟	中耐	4	S58	24										38,400
		D 棟	中耐	4	S59	24										38,400
		E 棟	中耐	4	S61	24										38,400
9	南中川山手	A 棟	中耐	3	H4	6									7,200	
		B 棟	中耐	3	H4	6										7,200
12	有帆	A 棟	中耐	4	S48	24			42,000							
		B 棟	中耐	4	S48	16				28,000						
14	成松	1 棟	中耐	3	S62	12										4,800
16	南萩原	1 棟	中耐	4	H1	16										32,000
		2 棟	中耐	4	H3	16										32,000
		3 棟	中耐	4	H4	16										32,000
19	大河内	ー	中耐	4	S55	16								34,400		
23	前場	1 棟	中耐	3	S61	12							4,800			
合計							43,200	91,200	231,000	217,000	28,800	38,400	24,000	60,200	29,200	363,600

＜概算事業費単価＞　近年の本市他の事業費単価を踏まえて設定

・屋上防水　400 千円/戸（陸屋根）
　1,200 千円/戸（勾配屋根）
・外壁塗装　1,600 千円/戸
・給水管改修　550 千円/戸
・排水設備改修　450 千円/戸

【有帆団地】

・手すりの設置　250 千円/戸（足場設置等を含む）
・合併浄化槽の設置　950 千円/戸

②　改善事業の実施にあたって

改善事業の実施にあたっては、以下の考え方を踏まえて検討を進めていきます。

表：改善事業の実施の考え方

ⅰ）長寿命化につながる仕様の採用

長寿命素材（メンテナンス不要材や耐久性の高い材料等）を導入することにより、建物の長寿命化及びライフサイクルコストの縮減を図る。

ⅱ）事業実施に係る入居者との調整

改善事業の実施の際には、工事に伴う騒音や車両通行をはじめ、住戸内外の一部・設備等が一定期間利用できない等、入居者の生活にも影響を及ぼすため、入居者に住民説明等を行う。

（４）建替事業の実施方針

① 建替事業の対象団地と実施時期

計画期間内に 3 団地 114 戸の建替事業を実施します。なお、３団地を選定した理由は次の通りです。

表：建替団地の選定の考え方

2 次判定の結果、建替または用途廃止と判定された団地・住棟を対象に、3 次判定にて、団地の立地状況・敷地状況等から、以下の基準に照らし合わせて総合的に判断し、建替団地を選定した。

＜建替団地の選定の判断基準＞

・安全性：災害リスクの低い地域

・生活利便性：小学校に近い等教育環境が整った地域
バス路線の整備等、交通利便性の比較的高い地域
商業施設等が近隣にある地域

・敷地等の条件：下水道供用地域
敷地面積がある程度確保された地域

表：建替事業の対象団地と実施時期

地域	団地名	建替計画戸数	計画期間内									
			前期					後期				
			R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13
小野田	叶松	48 戸		基本計画	基本設計	実施設計	建設工事	建設工事	入居者移転			
小野田	平原	40 戸			基本設計	実施設計	建設工事	建設工事	入居者移転			
山陽	西善寺	26 戸							基本設計	実施設計	建設工事	建設工事
	3 団地	114 戸										

※西善寺団地の入居者移転は R14 年度に行う。

表：建替事業の概算事業費（単位：千円）

地域	団地名	建替計画戸数	建替事業実施時期									
			前期					後期				
			R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13
小野田	叶松	48 戸					380,400	380,400				
小野田	平原	40 戸					317,000	317,000				
山陽	西善寺	26 戸									206,050	206,050
合計			0	0	0	0	697,400	697,400	0	0	206,050	206,050

＜概算事業費単価＞

・建設費：15,850 千円/戸（令和 3 年度における住宅局所管事業に係る標準建設費　木造平屋建 主体附帯工事費）

② 建替事業の実施にあたって

建替事業の実施にあたっては、以下の考え方を踏まえて検討を進めていきます。

表：建替事業の実施の考え方

ⅰ）住宅の質の確保

ユニバーサルデザインや災害対策をはじめとした安全性の確保、環境にも配慮した住宅の整備を進めていく。

ⅱ）多様な住戸タイプの供給

単身世帯や家族世帯向けなど、多様な住戸タイプを供給する。

ⅲ）事業実施に係る入居者との調整

建替事業の実施の際には、工事に伴う騒音や車両通行制限をはじめ、住み替えや仮移転など、入居者の生活に大きな影響を及ぼすため、事前調査や住民説明会などにより、入居者の意見や個々の事情を計画・設計段階から把握し、事業が円滑に行われるように努める。

ⅳ）建替事業の余剰地の有効活用

建替事業の際、発生した余剰地については、地域に貢献する施設用地としての活用や民間事業者に売却し多様な住宅の建設を促進するなどの有効活用を行う。

ⅴ）民間活力を活用した整備手法の検討

建替事業を効果的・効率的に進めるため、PPP/PFI 手法の導入を検討する。

（５）用途廃止の実施方針

用途廃止対象団地・住棟については入居募集停止とし、入居世帯の退去後は、順次用途廃止を行っていくものとします。入居戸数の多い団地については、同団地内で引き続き管理される住棟への移転や、建替団地に近い場合は、建替団地での余剰住戸状況や入居世帯の意向に応じて建替団地の移転を進めていきます。

なお、住棟については、用途廃止までは点検等を行い、必要に応じて修繕等により安全性を確保していきます。

表：用途廃止対象団地（住棟）

地域	団地	建築年度	構造・階数	管理戸数	入居戸数	空家戸数	備考
小野田	古開作第一	S33	木平,簡平	11	3	8	
小野田	叶松	S43～45 S44～45	簡平 簡２	102	47	55	建替に伴う、一部住棟の用途廃止
小野田	南中川第二	S32	木平	19	8	11	
小野田	平原	S41～42 S42	簡平 簡２	32	10	22	建替に伴う、一部住棟の用途廃止
小野田	有帆	S46～50	簡２	120	75	45	一部住棟
山陽	萩原	S36 S41 S50	木平 簡平 簡２	36	11	25	一部住棟
山陽	石丸	S47～48	簡２	18	6	12	一部住棟
山陽	厚陽	S46～49	簡２	46	35	11	
山陽	大河内	S51～53	簡２	48	28	20	一部住棟
山陽	漁民アパート	S43～45	簡２	22	8	14	
山陽	大喜園	S28～31	木平	11	5	6	
山陽	吉田地	S33～36	木平	16	8	8	
			合計	481	244	237	

第７章．長寿命化のための事業実施計画

（１）長寿命化のための事業実施予定一覧

【様式１】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名：　　山陽小野田市

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											棟あたりLCC縮減効果（千円/年）	備考（戸当たりLCC縮減効果）
					法定点検	法定点検に準じた点検	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13		
本山団地	Ａ棟	16	中耐	S51		R4									給水管改修（長寿命化）		809	51
本山団地	Ｂ棟	24	中耐	S52		R4									給水管改修（長寿命化）		1,283	53
本山団地	Ｃ棟	24	中耐	S53		R4										給水管改修（長寿命化）	1,342	56
本山団地	Ｄ棟	24	中耐	S54		R4										給水管改修（長寿命化）	1,437	60
本山団地	Ｅ棟	16	中耐	S55		R4										給水管改修（長寿命化）	1,050	66
赤崎団地	―	12	中耐	S60		R4								外壁・給水管改修（長寿命化）			817	68
古開作第二団地	Ａ棟	12	中耐	S62		R4		外壁改修（長寿命化）									770	64
古開作第二団地	Ｂ棟	12	中耐	S62		R4	屋上防水（長寿命化）				外壁改修（長寿命化）						614	51
古開作第二団地	Ｃ棟	6	中耐	S62		R4					外壁改修（長寿命化）						396	66
古開作第二団地	Ｄ棟	12	中耐	S63		R4						外壁改修（長寿命化）					733	61
古開作第二団地	Ｅ棟	12	中耐	S63		R4						外壁改修（長寿命化）					733	61
古開作第二団地	Ｆ棟	12	中耐	H2		R4										外壁改修（長寿命化）	708	59
古開作第二団地	Ｇ棟	12	中耐	H2		R4							外壁改修（長寿命化）				690	57
古開作第二団地	Ｈ−１棟	63	高耐	H1		R4			屋上防水・外壁・給水管・排水設備改修（長寿命化）								3,639	58
古開作第二団地	Ｈ−２棟	63	高耐	H4		R4				屋上防水・外壁・給水管・排水設備改修（長寿命化）							3,807	60
古開作第二団地	Ｉ棟	18	中耐	H3		R4	外壁改修（長寿命化）	屋上防水（長寿命化）									693	39
古開作第二団地	Ｊ棟	18	中耐	H2		R4		外壁改修・屋上防水（長寿命化）									722	40
古開作団地	Ａ棟	16	中耐	S56		R4										外壁・給水管改修（長寿命化）	1,089	68
古開作団地	Ｂ棟	24	中耐	S57		R4										外壁・給水管改修（長寿命化）	1,635	68
古開作団地	Ｃ棟	24	中耐	S58		R4										外壁改修（長寿命化）	1,674	70
古開作団地	Ｄ棟	24	中耐	S59		R4										外壁改修（長寿命化）	1,659	69
古開作団地	Ｅ棟	24	中耐	S61		R4										外壁改修（長寿命化）	1,699	71
南中川山手団地	Ａ棟	6	中耐	H4		R4									屋上防水（長寿命化）		381	63
南中川山手団地	Ｂ棟	6	中耐	H4		R4										屋上防水（長寿命化）	383	64

【様式１】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名：　山陽小野田市

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												棟あたりLCC縮減効果（千円/年）	備考（戸当たりLCC縮減効果）
					法定点検	法定点検に準じた点検	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13		
有帆団地	Ａ棟	24	中耐	S48		R4			バルコニー手すり改修（安全性確保）、給水管改修（長寿命化）、合併浄化槽設置（居住性向上）								709	30
有帆団地	Ｂ棟	16	中耐	S48		R4				バルコニー手すり改修（安全性確保）、給水管改修（長寿命化）、合併浄化槽設置（居住性向上）							415	26
成松団地	１棟	12	中耐	S62		R4										屋上防水（長寿命化）	932	78
南萩原団地	１棟	16	中耐	H1		R4										屋上防水・外壁改修（長寿命化）	911	57
南萩原団地	２棟	16	中耐	H3		R4										屋上防水・外壁改修（長寿命化）	886	55
南萩原団地	３棟	16	中耐	H4		R4										屋上防水・外壁改修（長寿命化）	952	60
大河内団地	－	16	中耐	S55		R4								外壁・給水管改修（長寿命化）			947	59
前場団地	１棟	12	中耐	S61		R4							屋上防水（長寿命化）				954	79

【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：　山陽小野田市

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			
叶松団地	－	48	簡平 簡２	S43～S45			R8～R9	417	
平原団地	－	40	簡平 簡２	S41～S42			R8～R9	417	
西善寺団地	－	26	簡平 簡２	S42～S45			R12～R13	417	

【様式３】共同施設に係る事業の実施予定一覧（集会所・遊具等）

事業主体名：　山陽小野田市

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	共同施設名	建設年度	次期点検時期											備考
			法定点検	法定点検に準じた点検	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	
					対象施設なし										

（2）ライフサイクルコストとその縮減効果の算出

① 改善住棟のライフサイクルコスト

改善住棟については、『第６章（３）改善の実施方針』で定めた改善事業の実施内容・実施時期に基づき、以下の条件を設定して、ライフサイクルコストを算出した結果、いずれの住棟もライフサイクルコストの縮減効果が確認されました。

表：LCC 算出のための活用期間の設定条件

計画前の活用期間（改善非実施）	50 年（最も経過年数が長い住棟や税法上の耐用年限を踏まえて設定） ※ただし、改善事業実施年度に既に 50 年を超過している住棟については改善実施年度とする。
計画後の活用期間（改善実施）	70 年（耐火造の耐用年数）

注）複数年度にわたって改善事業を実施する場合は、最初に改善事業を行う年度を計画前の活用期間とする。

表：LCC 算出のための改善事業の内容別戸当たり単価

改善事業の実施内容	戸当たり単価	備考
屋上防水（陸屋根）	400 千円/戸	
屋上防水（勾配屋根）	1,200 千円/戸	
外壁改修	1,600 千円/戸	
給水管改修	550 千円/戸	
排水設備改修	450 千円/戸	
バルコニー手すりの改修（アルミ化）	250 千円/戸	有帆団地のみ。 足場設置等を含む
合併浄化槽の設置	950 千円/戸	有帆団地のみ。
経常修繕	50 千円/戸	
除却費	1,000 千円/戸	

浄化槽単価出典：建築物のライフサイクルコスト
その他単価出典：近年の本市他の事業費単価を踏まえて設定

＜ライフサイクルコスト（LCC）の算出方法＞

■ライフサイクルコスト

ライフサイクルコストとは、構造物などの費用について、建設から改善や修繕、除却までトータルに要するコストをあらわす。

ライフサイクルコスト（LCC）＝（建設費＋改善費＋修繕費＋除却費）〔単位：千円/棟・年〕

・建設費：当該住棟の建設時点に投資した建設工事費
・改善費：想定される管理期間における改善工事費
・修繕費：管理期間における修繕工事費の見込み額。本計画では国のライフサイクルコスト算定プログラムに基づき、典型的な修繕計画モデルから得られる修繕費乗率を建設費に乗じて算定される累積修繕費により算出。
・除却費：想定される管理期間が経過した後の除却工事費の見込み額

注）現時点以後、将来に発生するコスト（将来の改善費、修繕費、除却費）については、社会的割引率（4%）を適用して現在価値化。

■ライフサイクルの縮減効果

改善住棟については、長寿命化改善等の効果を確認するため、ライフサイクルコストの縮減効果を算出する。

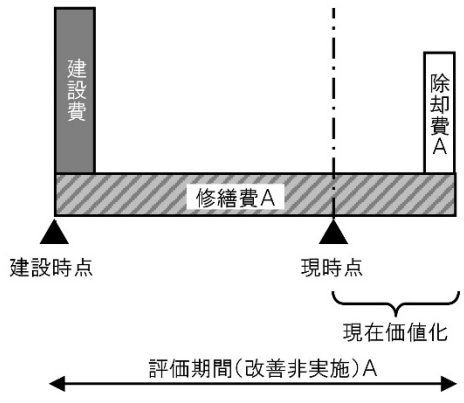
ライフサイクルコスト（LCC）の縮減効果

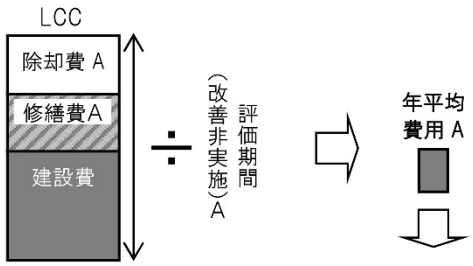
＝ライフサイクルコスト（LCC）計画前－ライフサイクルコスト（LCC）計画後

・ライフサイクルコスト（LCC）計画前＝ $\dfrac{\text{（建設費＋修繕費＋除却費）}}{\text{管理期間(改善非実施)}}$

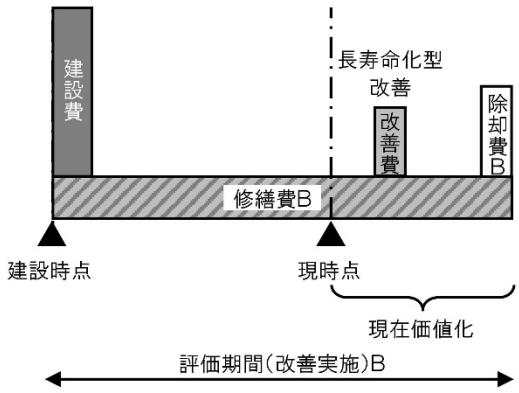
・ライフサイクルコスト（LCC）計画後＝ $\dfrac{\text{（建設費＋改善費＋修繕費＋除却費）}}{\text{管理期間(改善実施)}}$

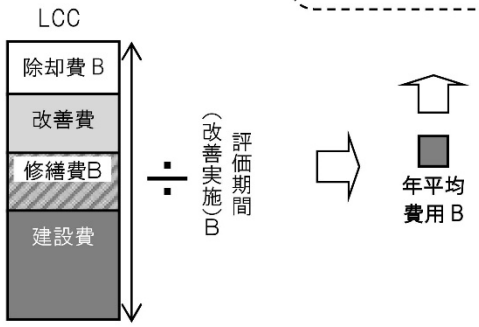
（改善を実施しない住棟）





（改善を実施する住棟）





＜改善モデル住棟の LCC 算出＞　本山団地 A 住棟

:LCC算定シート入力欄

■住棟諸元

団地名	本山団地
住棟番号	A棟
戸数	16
構造	中耐階段室型
建設年度	S51
建設年代	S50
モデル住棟	S50中耐階段室型
経過年数	45

評価時点(和暦)
H33

■改善項目

項目	費用	改善実施時点の経過年数
給水管、給湯管	550,000 円/戸	54 年
経常修繕	50,000 円/戸	54 年
計	600,000 円/戸	ー

除却費	1,000,000 円/戸

■計画前モデル

	項目	費用等	備考
①	評価期間(改善非実施)A	54 年	長寿命化型改善事業を実施しない場合に想定される管理期間
②-1	修繕費A1(現時点まで)	5,310,597 円	現時点までの各年の修繕費を累積した費用
②-2	修繕費A2(現時点から評価期間Aまで)(現在価値化)	729,953 円	現時点＋1年から①評価期間(改善非実施)Aまでの各年の修繕費を現在価値化し累積した費用
②	修繕費A	6,040,549 円	②-1と②-2の合計
③	建設費(推定再建築費)	7,486,600 円	建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額
④-1	除却費	1,000,000 円	現時点における除却費
④-2	除却費の現在価値化係数	0.703	①評価期間(改善非実施)A末における現在価値化係数
④	除却費B(現在価値化)	702,587 円	①評価期間(改善非実施)A末における除却費
⑤	計画前LCC((②＋③＋④)÷①)	263,514 円/戸・年	ー

■計画後モデル

	項目	費用等	備考
⑥	評価期間(改善実施)B	70 年	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業(LCC算定対象)及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業(LCC算定対象)を実施する場合に想定される管理期間(目標管理期間)
⑦-1	修繕費B2(現時点から評価期間Bまで)(現在価値化)	1,734,471 円	現時点＋1年から⑥評価期間(改善実施)Bまでの各年の修繕費を現在価値化し累積した費用
⑦-2	長寿命化型改善のうち計画修繕費相当分(現在価値化)	422,903 円	計画後に実施する長寿命化型改善のうち計画修繕相当分
⑦	累積修繕費B(②-1＋⑦-1-⑦-2)	6,622,164 円	②-1と⑦-1の合計から、⑦-2を減じた額
⑧-1	長寿命化型改善費	600,000 円	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業費及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業費の総額、当該改善を複数回行う場合はそれらの合計費用
⑧	長寿命化型改善費(現在価値化)	421,552 円	⑧-1長寿命化型縮減費を項目別の実施時点の経過年数に応じて現在価値化し、累積した費用
⑨	建設費(推定再建築費)	7,486,600 円	建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額
⑩-1	除却費	1,000,000 円	現時点における除却費
⑩-2	除却費の現在価値化係数	0.375	⑥評価期間(改善実施)B末における現在価値化係数
⑩	除却費B(現在価値化)	375,117 円	⑥評価期間(改善実施)B末における除却費
⑪	計画後LCC((⑦＋⑧＋⑨＋⑩)÷⑥)	212,935 円/戸・年	ー

■LCC縮減効果

	項目	費用等	備考
⑫	年平均縮減額 (⑤ー⑪)	50,579 円/戸・年	ー
⑬	住棟当たりの年平均縮減額(⑫×戸数)	809,262 円/棟・年	年平均縮減額がプラスであれば、LCC縮減効果があると判断

注) 表中の各項目の費用は、小数点以下第 1 位で四捨五入し整数値として表記しているため、途中経過の計算式の値が合致しない場合もある。

表：改善住棟の LCC 縮減効果の算出

住棟の概要					計画前 LCC		計画後 LCC		LCC 縮減効果	
団地名	住棟名	戸数（戸）	構造	建設年度	活用期間[改善非実施]（年）	LCC（円/戸・年）	活用期間[改善実施]	LCC（円/戸・年）	LCC 戸当たり年平均縮減額（円/戸・年）	LCC 棟当たり年平均縮減額（円/棟・年）
本山団地	A 棟	16	中耐	S51	54	263,514	70	212,935	50,579	809,262
本山団地	B 棟	24	中耐	S52	53	280,549	70	227,104	53,445	1,282,670
本山団地	C 棟	24	中耐	S53	53	290,694	70	234,771	55,923	1,342,148
本山団地	D 棟	24	中耐	S54	52	285,558	70	225,685	59,873	1,436,941
本山団地	E 棟	16	中耐	S55	51	289,351	70	223,708	65,643	1,050,283
赤崎団地	―	12	中耐	S60	50	320,034	70	251,960	68,074	816,894
古開作第二団地	A 棟	12	中耐	S62	50	315,304	70	251,140	64,164	769,974
古開作第二団地	B 棟	12	中耐	S62	50	315,304	70	264,100	51,204	614,448
古開作第二団地	C 棟	6	中耐	S62	50	315,304	70	249,333	65,971	395,828
古開作第二団地	D 棟	12	中耐	S63	50	292,829	70	231,787	61,043	732,511
古開作第二団地	E 棟	12	中耐	S63	50	292,829	70	231,787	61,043	732,511
古開作第二団地	F 棟	12	中耐	H2	50	274,982	70	215,971	59,011	708,134
古開作第二団地	G 棟	12	中耐	H2	50	274,982	70	217,512	57,470	689,643
古開作第二団地	H-1 棟	63	高耐	H1	50	322,606	70	264,846	57,760	3,638,861
古開作第二団地	H-2 棟	63	高耐	H4	50	324,393	70	263,962	60,430	3,807,097
古開作第二団地	I 棟	18	中耐	H3	50	269,262	70	230,758	38,504	693,075
古開作第二団地	J 棟	18	中耐	H2	50	274,982	70	234,870	40,112	722,025

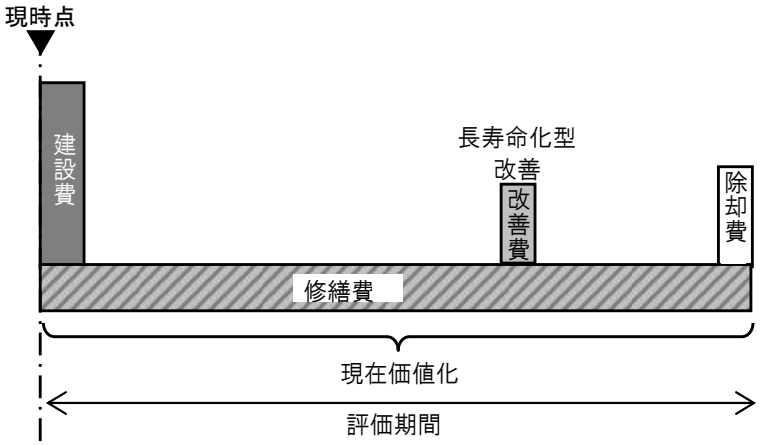
表：LCC 縮減効果の算出

住棟の概要					計画前 LCC		計画後 LCC		LCC 縮減効果	
団地名	住棟名	戸数（戸）	構造	建設年度	活用期間[改善非実施]（年）	LCC（円/戸・年）	活用期間[改善実施]	LCC（円/戸・年）	LCC 戸当たり年平均縮減額（円/戸・年）	LCC 棟当たり年平均縮減額（円/棟・年）
古開作団地	A 棟	16	中耐	S56	50	322,550	70	254,461	68,089	1,089,422
古開作団地	B 棟	24	中耐	S57	50	321,004	70	252,895	68,109	1,634,613
古開作団地	C 棟	24	中耐	S58	50	325,543	70	255,807	69,735	1,673,648
古開作団地	D 棟	24	中耐	S59	50	321,489	70	252,378	69,111	1,658,666
古開作団地	E 棟	24	中耐	S61	50	325,454	70	254,647	70,807	1,699,360
南中川山手団地	A 棟	6	中耐	H4	50	283,993	70	220,522	63,471	380,826
南中川山手団地	B 棟	6	中耐	H4	50	283,993	70	220,097	63,896	383,376
有帆団地	A 棟	24	中耐	S48	51	201,130	70	171,604	29,526	708,616
有帆団地	B 棟	16	中耐	S48	52	196,936	70	170,998	25,938	415,011
成松団地	1 棟	12	中耐	S62	50	315,304	70	237,673	77,632	931,579
南萩原団地	1 棟	16	中耐	H1	50	278,641	70	221,676	56,965	911,434
南萩原団地	2 棟	16	中耐	H3	50	269,262	70	213,866	55,397	886,344
南萩原団地	3 棟	16	中耐	H4	50	283,993	70	224,474	59,519	952,309
大河内団地	―	16	中耐	S55	50	295,264	70	236,101	59,163	946,605
前場団地	1 棟	12	中耐	S61	50	325,454	70	245,972	79,482	953,781

② 建替住棟のライフサイクルコスト

国様式（LCC 算定プログラム）を用いて建替住棟の LCC を算定したところ、LCC は 417,485 円/戸・年となりました。

＜建替住棟の LCC 算出イメージ＞



＜建替住棟の LCC 算出＞

:LCC算定シート入力欄

■住棟諸元

団地名	A団地
住棟番号	1号棟
戸数	6
構造	中耐階段室型
建設年度	H33
建設年代	H27
モデル住棟	H27中耐階段室型
経過年数	0

評価時点（和暦）
H33

■改善項目

項目	費用	改善実施時点の経過年数
全面的改善		
屋上防水	500,000 円/戸	20 年
外壁塗装等	500,000 円/戸	20 年
経常修繕	50,000 円/戸	20 年
計	1,050,000 円/戸	ー

除却費	1,000,000 円/戸

■建替住棟のLCC（上記改善を行い、40年活用した場合のLCC）

	項目	費用等	備考
①	評価期間（改善実施）	40 年	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業（LCC算定対象）及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業（LCC算定対象）を実施する場合に想定される管理期間（目標管理期間）
②-1	修繕費（現時点から評価期間まで）（現在価値化）	2,782,385 円	現時点＋1年から①評価期間（改善実施）までの各年の修繕費を現在価値化し累積した費用
②-2	長寿命化型改善のうち計画修繕費相当分（現在価値化）	330,472 円	計画後に実施する長寿命化型改善のうち計画修繕相当分
②	累積修繕費 （②-1 － ②-2）	2,451,914 円	②-1から、②-2を減じた額
③-1	長寿命化型改善費	1,050,000 円	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業費及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業費の総額、当該改善を複数回行う場合はそれらの合計費用
③	長寿命化型改善費（現在価値化）	479,206 円	③-1長寿命化型縮減費を項目別の実施時点の経過年数に応じて現在価値化し、累積した費用
④	建設費（推定再建築費）	13,560,000 円	建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額
⑤-1	除却費	1,000,000 円	現時点における除却費
⑤-2	除却費の現在価値化係数	0.208	①評価期間（改善実施）末における現在価値化係数
⑤	除却費B（現在価値化）	208,289 円	①評価期間（改善実施）末における除却費
⑥	建替住棟のLCC（（②＋③＋④＋⑤）÷①）	417,485 円/戸・年	ー

注 1）■住棟諸元　構造：国様式では構造タイプが中耐階段室型、中耐廊下型、高耐の 3 タイプしかないため、本算出にあたっては、中耐階段室型を採用している。

■改善項目：2 次判定で仮設定した改善項目と費用を採用している。
なお改善実施時点の経過年数については修繕周期等を踏まえて 20 年、
計画前は木造の耐用年数の 30 年、計画後は 40 年とする。
（計画後は、改善実施時点の経過年数 20 年から、改善を行った修繕部位の耐用年数等を踏まえて 40 年と設定する。）

注 2）表中の各項目の費用は、小数点以下第 1 位で四捨五入し整数値として表記しているため、途中経過の計算式の値が合致しない場合もある。