

# 周南市公営住宅等長寿命化計画

## 概要版

令和6年3月

周 南 市



## 目 次

1. 公営住宅等長寿命化計画の背景・目的 .....	1
2. 計画期間 .....	2
3. 公営住宅等の状況 .....	2
3-1. ストックの状況 .....	2
3-2. 入居状況 .....	5
3-3. 他の公営住宅等の概要 .....	7
4. 長寿命化に関する基本方針 .....	8
5. 公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定 .....	9
5-1. 団地別・住棟別事業手法の選定 .....	9
5-2. 団地別・住棟別事業計画 .....	11
6. 点検の実施方針 .....	11
7. 計画修繕の実施方針 .....	12
8. 改善事業の実施方針 .....	13
9. 建替事業の実施方針 .....	14
9-1. 建替事業 .....	14
9-2. 用途廃止 .....	15
10. 長寿命化のための事業実施予定一覧 .....	16
11. ライフサイクルコストとその縮減効果の算出 .....	22



# 1. 公営住宅等長寿命化計画の背景・目的

## (1) 背景・目的

本市では、令和6年1月現在、3,680戸の公営住宅等を管理しています。このうち、昭和41年から昭和55年までの15年間に建設された公営住宅等が大量にあることから、限られた予算の中でこれらすべての建替事業を一斉に行うことは困難と予想されます。このような状況を踏まえ、本市では平成27年度に「周南市公営住宅等長寿命化計画（平成28年3月）」（以下「現行計画」という）を策定し、予防保全的な観点から修繕や改善の実施に努めてきました。

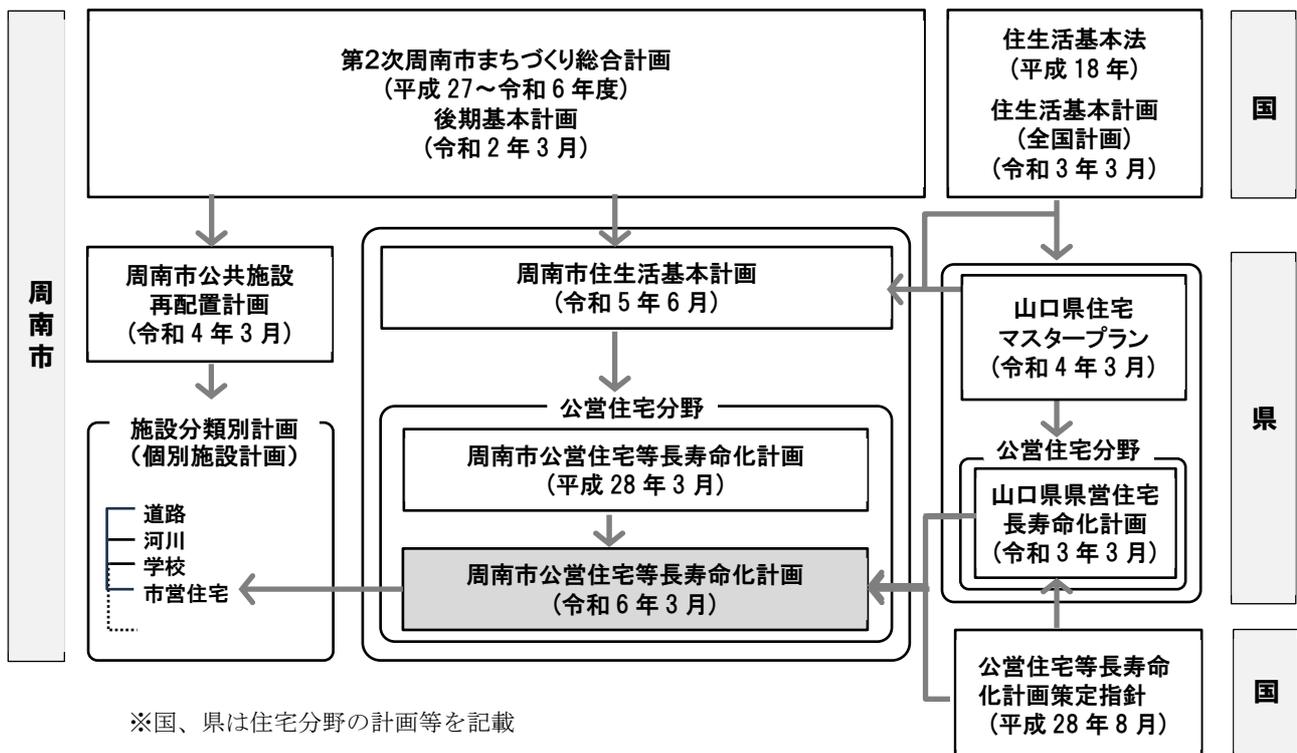
しかし、計画策定から7年が経過し、建替事業や用途廃止の遅れへの対応や公営住宅の空室増加・応募者減少を踏まえた管理戸数の適正化などの課題があるほか、セーフティネット住宅の登録推進、災害やカーボンニュートラルへの対応など、公営住宅を取り巻く環境が変化していることから、計画の見直しが必要となっています。

本計画は、上記の背景を踏まえ、公営住宅の長寿命化によるライフサイクルコストの削減と事業量の平準化を図る公営住宅等長寿命化計画の改定を行うことを目的とします。

## (2) 位置づけ

国の公営住宅等長寿命化計画策定指針（平成28年8月）に基づいた計画に改定します。なお、本計画は、本市の施設分類別計画（市営住宅）として位置づけます。

### ■計画の位置づけ



## 2. 計画期間

本計画の計画期間は、令和6（2024）年度から令和15（2033）年度までの10年間とします。

また、5年経過時に見直しを行います。

## 3. 公営住宅等の状況

### 3-1. ストックの状況

#### （1）団地数・棟数・管理戸数

・令和6（2024）年1月現在、公営住宅等は3,680戸

令和6年1月現在の周南市の公営住宅等は3,680戸です。

うち公営住宅は63団地・3,469戸、特定公共賃貸住宅は3団地・28戸、改良住宅は4団地・183戸となっています。

■ 団地位置図

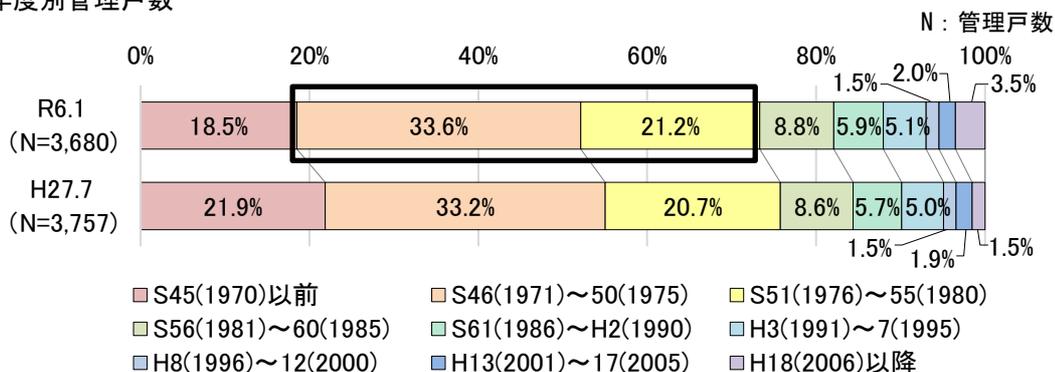


## (2) 建設年度別管理戸数

・昭和46(1971)年～昭和55(1980)年建設が約5割(2,017戸)

建設年度別に管理戸数をみると、人口増加や世帯の核家族化の進行などに合わせるように、全体の54.8%が昭和46(1971)年～昭和55(1980)年までの10年間に集中しています。

### ■建設年度別管理戸数

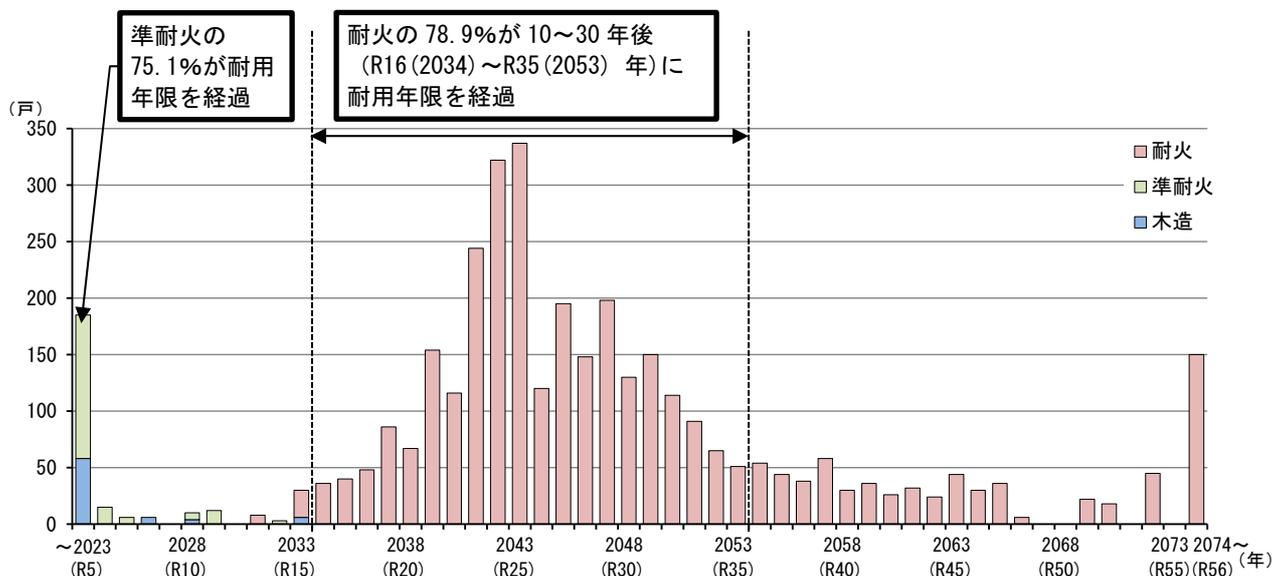


## (3) 耐用年限経過状況

- ・準耐火構造は約8割が耐用年限を経過
- ・耐火構造の約8割が10～30年後に耐用年限を経過

公営住宅法施行令による耐用年限は、木造は30年、準耐火構造は45年、耐火構造は70年となっており、準耐火構造の75.1%の住戸は耐用年限をすでに経過しています。耐火構造はまだ耐用年限を経過していませんが、10～30年後に集中して耐用年限を経過することが見込まれます。

### ■構造別耐用年限到達時期



## (4) 設備状況

- ・浴槽を設置していない住戸が約8割

浴槽を設置していない住戸が75.4%を占めています。

### ■建設年度別の住戸内設備の状況

浴槽なし	浴槽あり	合計
2,774	906	3,680
75.4%	24.6%	100.0%

- ・3階建て以上でエレベーター（EV）の設置されていない住宅が約8割

3階建て以上の住宅3,437戸のうち、エレベーターが設置されていない住宅が2,635戸（76.7%）を占めています。

### ■エレベーターの設置状況

	棟数		戸数	
3階建て以上	128	100.0%	3,437	100.0%
エレベーター有	12	9.4%	802	23.3%
エレベーター無	116	90.6%	2,635	76.7%

- ・駐車場が整備されている住棟が約5割

駐車場が整備されている住棟は、104棟（50.5%）です。

### ■駐車場の設置状況

棟数	駐車場あり	駐車場整備率
	104	
206		50.5%

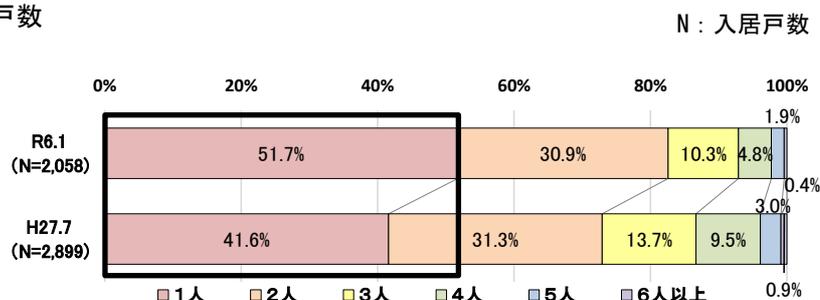
## 3-2. 入居状況

### (1) 世帯人数

- ・約5割が単身世帯、約3割が2人世帯

単身世帯が51.7%と最も多く、平成27年（41.6%）と比べ、居住世帯の小規模化が進んでいます。

■世帯人員別入居戸数

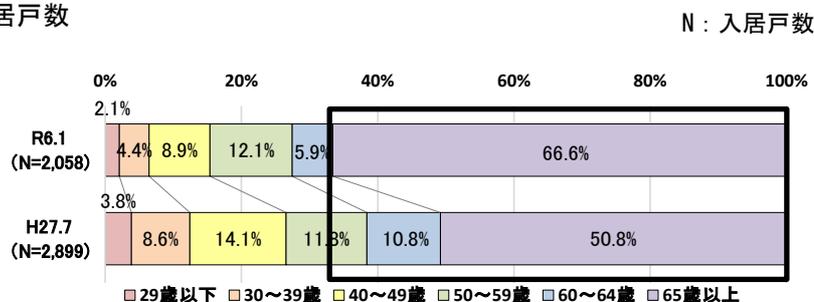


### (2) 世帯主年齢

- ・世帯主年齢65歳以上が約7割と最も多く、高齢化が進んでいる

世帯主年齢65歳以上が66.6%と最も多く、平成27年（50.8%）と比べ、世帯主の高齢化が進んでいます。

■世帯主年齢別入居戸数



### (3) 空室率

- ・管理戸数 3,680 戸のうち募集停止は 1,093 戸
- ・募集停止を除く管理戸数 2,587 戸に対する空室率は約 3 割

公営住宅等の管理戸数 3,680 戸のうち、令和 6 年 1 月時点での募集停止は 1,093 戸、空室は 838 戸となっています。また、募集停止を除く管理戸数 2,587 戸に対する空室率は 32.4%となっています。

#### ■住宅区分別空室率

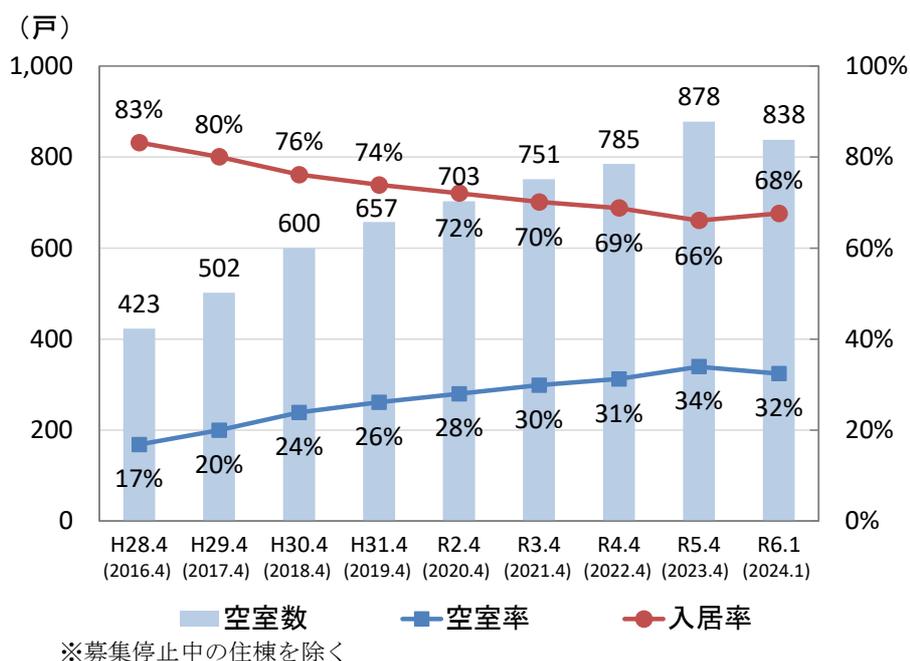
	管理戸数 ①	募集停止 ②	管理戸数－ 募集停止 ③=①－②	空室 (募集停止除く) ④	空室率 ⑤=④÷③
公営住宅	3,469	910	2,559	825	32.2%
うち 単独住宅	41	24	17	5	29.4%
特定公共賃貸住宅	28	0	28	13	46.4%
改良住宅	183	183	0	0	—
合計	3,680	1,093	2,587	838	32.4%

- ・過去 8 年間で、募集中住戸における空室数が約 2 倍
- ・退去数が新規入居数を大きく上回り、入居率が約 8 割から約 7 割に低下

経年で見ると、募集中住戸の空室数が 8 年間で 423 戸から 838 戸に急増（約 2 倍）し、空室率も 17%から 32%となっています。一方、供用中の住宅の入居率は 83%から 68%に低下しています。

年間退去数は 130～200 世帯程度で推移しているのに対し、新規入居数は 15～70 世帯程度で推移し、退去数を大きく下回っています。

#### ■空室数、空室率、入居率※の推移



### 3-3. 他の公営住宅等の概要

- 県営住宅は 17 団地 1,383 戸
- UR都市機構賃貸住宅は 1 団地 350 戸

他の事業主体の公営住宅等として県営住宅やUR都市機構賃貸住宅があります。周南市内の県営住宅は 17 団地 1,383 戸、UR都市機構賃貸住宅は 1 団地 350 戸です。

県営住宅については、令和 3 年 3 月に策定された「山口県県営住宅長寿命化計画」に基づいた管理が行われています。

UR都市機構については、平成 30 年 12 月に策定された「UR賃貸住宅ストック活用・再生ビジョン」に基づいた取組が進められています。周陽二丁目団地は、高経年化に対応するため、ストック再生の実施により、地域及び団地ごとの特性に応じた多様な活用を行う「ストック再生」を目指す住宅として位置づけられています。

#### ■他の公営住宅等の概要（令和 6 年 1 月時点）

事業主体	団地名	構造	建設年度 (竣工年度)	棟数 (棟)	戸数 (戸)
県営住宅	大迫田	耐火	H2(1990)~3(1991)	2	78
	金剛山	耐火	H3(1991)~6(1994)	2	99
	旭ヶ丘	耐火	H19(2007)~25(2013)	6	117
	周南	耐火	S47(1972)~R元(2019)	15	330
	慶万	耐火	S53(1978)~S61(1986)	7	122
	ひばりヶ丘	耐火	S56(1981)	7	96
	湯野	耐火	H10(1998)	1	12
	第二金剛山	耐火	H11(1999)	1	19
	周陽	耐火	H12(2000)	2	69
	大内	耐火	H17(2005)~22(2010)	6	160
	瀬ノ上	耐火	S49(1974)~51(1976)	3	90
	若山	耐火	S55(1980)~H元(1989)	4	88
	西楸	耐火	S61(1986)	1	15
	富田東	耐火	S62(1987)	1	24
	舞車	耐火	S52(1977)	1	24
	福川南	耐火	H7(1995)	1	12
	新堤	耐火	H9(1997)	1	28
県営住宅合計			17団地	61	1,383
UR 都市機構	周陽二丁目	耐火	S50(1975)~51(1976)	4	350

資料：山口県、UR都市機構HP

---

## 4. 長寿命化に関する基本方針

---

### (1) 日常的な維持管理の方針

公営住宅等のストックを長期にわたり使用する上で必要となる、今後進めるべき日常的な維持管理の考え方を以下に整理します。

#### 公営住宅等ストックの定期点検・維持管理の実施

日常的な保守点検に基づく補修をはじめ、中長期的な視点に立った計画的な修繕及び改善を実施し、公営住宅等ストックの長寿命化に努めます。

#### 公営住宅等ストック管理データの有効活用

公営住宅等の整備や管理に関する住棟単位のデータ、定期点検・修繕・改善等の修繕履歴データなど既存データの有効活用を図ります。

### (2) 長寿命化及びライフサイクルコストの縮減に関する方針

#### 定期点検の充実

標準的な修繕周期に基づき住棟単位ごとの日常点検を行い、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、修繕工事の効率的な実施につなげます。

#### 予防保全的な維持管理・改善の実施

不具合が出てから修繕する「対症療法的な保全」を改め、メリハリ（選択と集中）をもって計画的に実施して機能を確保する「予防保全」による維持管理及び耐久性向上のための改修工事等を実施することにより、公営住宅等の長寿命化を図ります。

#### 予防保全的な維持管理による修繕周期の延長

耐久性向上のための改修工事や予防保全的な維持管理の実施による修繕周期の延長等によって、ライフサイクルコストの縮減と事業量の平準化を図ります。

### (3) 公営住宅等の整備水準

今後新たに建設する公営住宅等における整備水準は、「周南市営住宅条例」、「公営住宅整備基準について（技術的助言）」、「高齢者が居住する住宅の設計に係る指針」、「山口県福祉のまちづくり条例」などを踏まえたものとします。

また、建物や設備の維持管理が容易になるように配慮したものとします。

さらに、2050年カーボンニュートラル達成のため、「周南市役所エコ・オフィス実践プラン」を踏まえて、太陽光パネルの設置等を検討します。

# 5. 公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定

## 5-1. 団地別・住棟別事業手法の選定

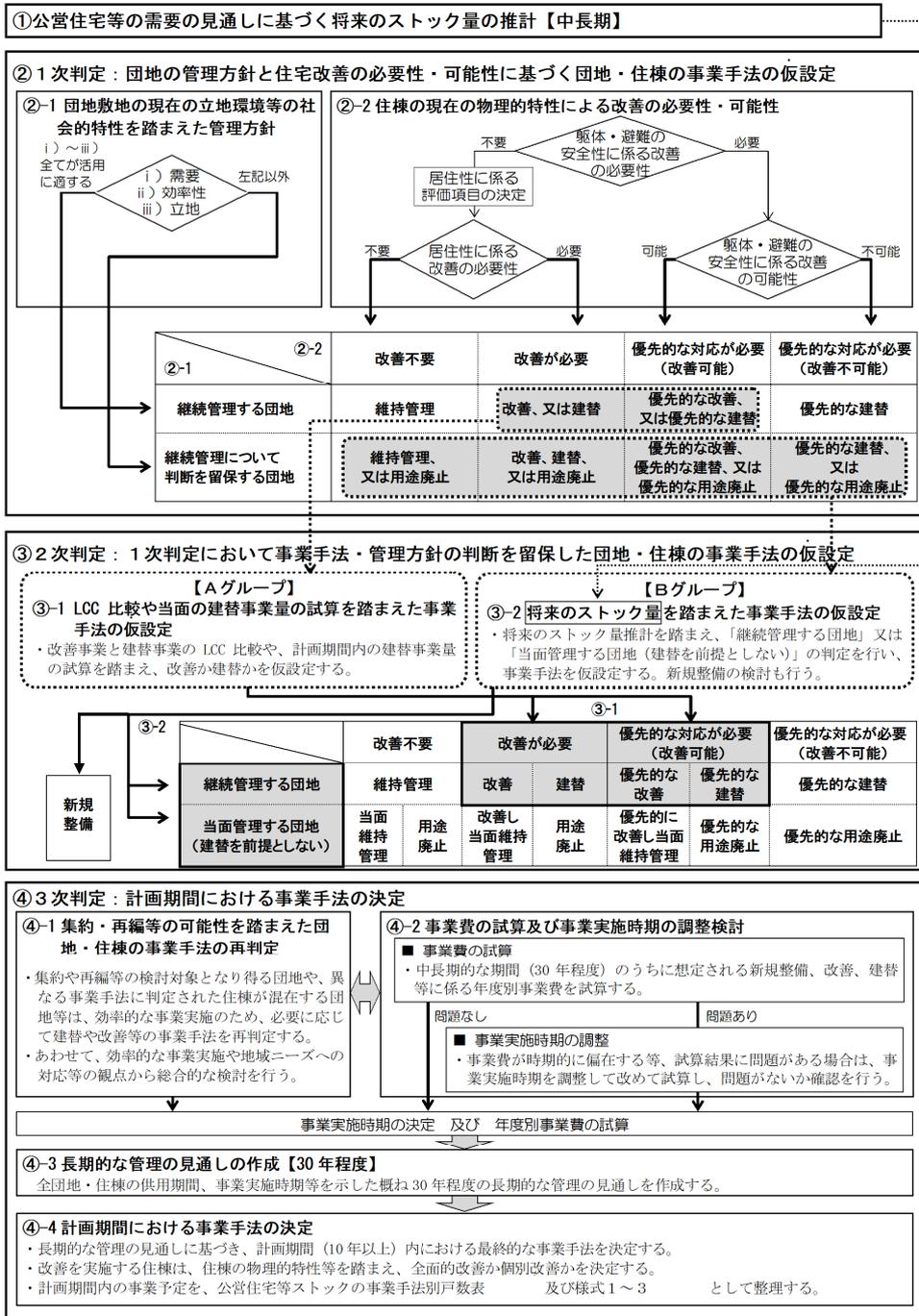
### (1) 計画の対象

市営住宅 67 団地 206 棟 3, 680 戸を計画の対象とします。

### (2) 事業手法の選定フロー

下図のフローに従って事業手法を選定します。

#### ■ 事業手法選定フロー



### (3) 将来のストック量の設定

#### ①市営住宅の今後のあり方

- ・市営住宅のうち公営住宅は住宅困窮者に対し供給する低廉な家賃の住宅であり、住宅セーフティネットの中核を担っています。これまで公営住宅は、住宅に困窮する低額所得者のための住宅であるとともに、民間賃貸住宅に受け入れられない世帯や災害等により一時的に住宅に困窮することとなった方の住宅セーフティネットとしての役割も担っており、今後もその役割を継続します。
- ・本市では、人口・世帯数の減少に連動して公営住宅等の需要は減少する見込みであること、空室が急増・入居率が減少していること等を踏まえ、将来の需要を踏まえたストック量を設定し、戸数削減を図ります。
- ・本市では、子育て支援やコンパクトなまちづくり、持続可能な中山間地域づくりを推進しています。市営住宅は住まいとしての基本的役割に加えて、立地する地域における貴重な公有財産であるため、関係課と連携しながら、市の施策推進や都市戦略に沿って有効に活用します。

#### ②市営住宅の想定目標管理戸数

- ・令和 32（2050）年の要支援世帯（著しい困窮年収未満世帯）：2,135 世帯のうち、県営住宅との分担率が今後も継続されると想定して市営住宅分を算出すると、1,559 世帯となります。

市営：3,680 戸、県営：1,383 戸（市営分担率：管理戸数比 73%）

$$2,135 \text{ 世帯} \times 73\% \approx 1,559 \text{ 世帯} \Rightarrow \boxed{\text{約 1,600 戸}}$$

	PGによる推計結果						線形近似	線形補間※		2023(R5)年比	
	2020年 (R2)	2025年 (R7)	2030年 (R12)	2035年 (R17)	2040年 (R22)	2045年 (R27)	2050年 (R32)	2023年 (R5)	2033年 (R15)	2033年 (R15)	2050年 (R32)
一般世帯数	61,792	60,959	58,969	57,183	56,203	55,268	53,529	61,292	57,897	-5.5%	-12.7%
借家世帯数	19,461	19,074	18,355	17,722	17,353	17,009	16,357	19,228	17,975	-6.5%	-14.9%
一般世帯に占める割合	31.5%	31.3%	31.1%	31.0%	30.9%	30.8%	30.6%	31.4%	31.0%	-	-
Y.公営入居資格世帯数	7,223	6,886	6,501	6,195	6,009	5,853	5,466	7,021	6,317	-10.0%	-22.1%
一般世帯に占める割合	11.7%	11.3%	11.0%	10.8%	10.7%	10.6%	10.2%	11.5%	10.9%	-	-
X.著しい困窮年収未満世帯数	3,266	3,029	2,796	2,605	2,475	2,388	2,135	3,124	2,681	-14.2%	-31.6%
一般世帯に占める割合	5.3%	5.0%	4.7%	4.6%	4.4%	4.3%	4.0%	5.1%	4.6%	-	-
上記(X)のうち、市営分(73%) 想定目標管理戸数	2,384	2,211	2,041	1,902	1,806	1,743	1,559	2,280	1,957	-14.2%	-31.6%

※ 2050 年値は、2020～2045 年の推計値を線形近似により算出。

2023（2033）年値は、2020（2030）～2025（2035）年の推計値を線形補間により算出。

## 5-2. 団地別・住棟別事業計画

3次判定結果から、計画期間中の事業手法別戸数を整理すると下表のとおりとなります。

なお、維持管理予定の内訳は、7章及び8章で検討した結果の対象戸数です。

<全体>(管理戸数ベース)

対象	合計
全体	3,680戸
・維持管理予定戸数	2,374戸
うち修繕対応戸数	538戸
うち改善予定戸数	191戸
うちその他戸数	1,645戸
・建替予定戸数	334戸
・用途廃止予定戸数	972戸

---

## 6. 点検の実施方針

---

### (1) 定期点検

法定点検については、建築基準法第12条の規定に基づく適切な点検を実施します。

法定点検の対象外の住棟においては、法定点検と同様の点検（あわせて「定期点検」とする）を実施します。

### (2) 日常点検

定期点検のほか、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等については、日常点検を実施します。

### (3) 点検結果の活用

定期点検及び日常点検の結果データを蓄積し、修繕・維持管理の的確な実施に役立てます。

---

## 7. 計画修繕の実施方針

---

### (1) 計画修繕周期の設定

「公営住宅等長寿命化計画策定指針」に示される標準的な修繕周期を参考に、必要な機能を維持し続けるための計画的な修繕に取り組みます。

### (2) 実施内容

#### 主な実施内容

- |   |
|---|
| <ul style="list-style-type: none"><li>・ 定期点検結果や修繕周期を踏まえた計画修繕の実施</li><li>・ 空室修繕</li><li>・ その他の経常的な修繕（事後保全）</li></ul> |
|---|

### (3) 実施対象

- ・ 3次判定で「維持管理」とされた耐火構造の住棟のうち、下記を計画修繕の対象とします。
  - 長期的な事業手法が「建替」で、実施時期が計画期間以降の住棟のうち点検結果で「改善を要する」と判定された住棟：215戸
  - 2次判定で「当面管理」かつ「改善」と判定された住棟すべて：323戸
- ・ 計画期間内に「建替」「用途廃止」する住棟、木造または準耐火構造の住棟、長寿命化型改善・計画修繕実施済みの住棟は原則として事後保全とします。

---

## 8. 改善事業の実施方針

---

### (1) 実施内容

#### ①長寿命化型

- ・継続管理する耐火構造の住棟のうち、長期的な活用を図るべき住棟において、耐久性の向上や、躯体への影響の低減、維持管理の容易性向上の観点から予防保全的な改善を行います。

##### 主な実施内容

- ・屋上等の防水性及び断熱性を向上させる工事、外壁及び躯体の安全性を向上させる工事、給水設備及び排水設備における配管等の耐久性及び耐食性向上させる工事

#### ②居住性向上型

- ・継続管理する耐火構造の住棟のうち、浴槽未設置の住棟で、空室に新たに入居する際に浴槽等の設置を行い、居住性を向上させます。

##### 主な実施内容

- ・浴槽や給湯設備、シャワーの設置工事等

#### ③屋外施設

- ・敷地の有効活用を図り、駐車場等を確保し、良好な生活環境を実現します。

##### 主な実施内容

- ・駐車場の整備等

### (2) 実施対象

- ・3次判定で「維持管理」とされた住棟のうち、下記で「長寿命化型改善」を実施します。
  - 2次判定で「継続管理」かつ「維持管理」と判定された住棟すべて：122戸
  - 2次判定で「当面管理」かつ「維持管理」と判定された住棟のうち、築年数が20年以上の住棟：69戸
- ・長寿命化型改善対象のうち、駐車場が整備されていない団地（角の口）に駐車場を整備します。

## 9. 建替事業の実施方針

### 9-1. 建替事業

公営住宅等を建替える場合の実施方針を以下のように定めます。

#### 居住促進区域内などへの供給

人口減少社会においても人口密度を維持することで生活サービスやコミュニティが持続的に確保されるよう、今後は居住を誘導すべき地域について配慮が求められます。

このため、居住促進区域内の団地を建替え、用途廃止団地の集約を図るとともに、中山間地域など集落の維持が必要な団地については、集落内で利便性の高い立地の団地に集約建替することを基本とします。

#### 子育て支援や移住促進など、主要な施策に資する建替

本市では、子育て応援プロジェクトや住みたい・訪れたいまち創造プロジェクト等の重点プロジェクトを推進しているところです。また、公営住宅整備事業等補助要綱上、100戸以上の建替においては、地域に寄与する施設の併設整備が原則として必須となっています。

そこで、公営住宅等の建替に際しては、これらの施策と連動した整備（子育て向け住宅の供給、子育て世帯の優先入居、子育て支援施設導入等）について検討します。

#### まちづくりとの連携

建替を行うにあたって施設等を導入する場合は、関係部局と連携しながら周辺の公共施設等との複合化や多機能化等を検討します。

また、建替に合わせ、団地周辺の安全性や利便性の向上に寄与する整備について検討します。

#### 脱炭素社会に向けた取組や景観への配慮

周南市役所エコ・オフィス実践プラン（第5期）を踏まえ、太陽光発電設備や省エネ・高効率設備（給湯器、共用部分のLED照明等）の導入を検討します。

周南市景観計画において景観形成重点地区が設定されており、当該地区に立地する団地の建替にあたっては、都市景観や集落景観に配慮します。

#### 民間活力の導入

本市では、徳山駅前賑わい交流施設やスポーツ施設の整備等に民間活力を導入しています。公営住宅等の建替においては、民間活力を導入することで、直接建設よりもコスト縮減が図れるほか、工期の短縮化、スムーズな移転支援等を実施できる可能性があります。また、集約建替の場合の用途廃止団地の跡地や高層化等による余剰地を民間事業者に売却または賃貸することにより、建替事業費等に充てることも考えられます。

このため、利便性の高い立地やある程度まとまった規模の公営住宅等の建替については、PFI事業や借上げ公営住宅制度等の民間活力導入を検討します。

## 9-2. 用途廃止

### (1) 用途廃止対象団地からの住み替え配慮

#### ①実施方針

事業手法の選定において「用途廃止」とされた団地・住棟は、耐用年限を超過し老朽化が見受けられ、修繕費が多くなると考えられることから、建替とあわせて集約するなど、計画的に取り組みます。

#### ②進め方（配慮事項）

- ・入居者説明会を開催し、建替団地のほか、近隣の市営住宅・県営住宅（特定入居）、民間賃貸住宅など、移転先のメニューを複数準備し、移転先に応じた家賃や移転費の支援有無等を提示したうえで、移転意向調査等を実施します。
- ・住み替え先等の要望を聞き取り、生活環境が継続できるように配慮します。
- ・本人の健康状態により、福祉施設への入所が必要な場合は、福祉部局と連携を図ります。また、福祉部局と連携し、要配慮者からの相談体制や見守り体制の充実を図ります。

### (2) 用途廃止済住棟の除却

※築年数は R5(2023)年度現在

令和5年までに「用途廃止」実施済で建物を除却していない住棟は、38棟あり、今後、計画的に除却を進めていきます。

番号	団地名	棟番号	区分	所在地	延床面積(m <sup>2</sup> )	構造	階数	戸数	建設年度	築年数	
4	遠石第2	1	公営	遠石3丁目9番	143.47	CB	準耐火	1	4	S33	65
		4	公営		143.47	CB	準耐火	1	4	S34	64
9	高尾	16	公営	大字徳山10757番地の一部	231.12	CB	準耐火	2	6	S40	58
		17	公営		154.08	CB	準耐火	2	4	S40	58
		18	公営		231.12	CB	準耐火	2	6	S40	58
		19	公営		231.12	CB	準耐火	2	6	S40	58
		20	公営		233.28	CB	準耐火	2	6	S39	59
		21	公営		155.52	CB	準耐火	2	4	S39	59
		22	公営		233.28	CB	準耐火	2	6	S39	59
		23	公営		233.28	CB	準耐火	2	6	S38	60
13	西松の前	3	公営	大字徳山5613番地1	116.76	CB	準耐火	1	4	S34	64
25	須々万	75	公営	大字須々万本郷185番地4	32.81	W	木造	1	1	S30	68
		78	公営		32.81	W	木造	1	1	S30	68
31	泉原	1	公営	泉原町11番地	112.39	CB	準耐火	1	4	S33	65
		3	公営		56.19	CB	準耐火	1	2	S33	65
34	周南第1	16	公営	瀬戸見町7番地	160.56	CB	準耐火	2	4	S42	56
		17	公営		160.56	CB	準耐火	2	4	S42	56
		18	公営		160.52	CB	準耐火	2	4	S43	55
		21	公営		175.38	CB	準耐火	2	4	S42	56
		23	公営		175.38	CB	準耐火	2	4	S42	56
		25	公営		157.28	CB	準耐火	2	4	S45	53
55	秋里	3	公営	大字樋口642番地7	34.02	W	木造	1	1	S41	57
		4	公営		34.02	W	木造	1	1	S41	57
		6	公営		34.02	W	木造	1	1	S41	57
		7	公営		34.02	W	木造	1	1	S41	57
56	第2原	2	公営	大字原207番地1	34.02	W	木造	1	1	S42	56
		3	公営		34.02	W	木造	1	1	S42	56
		4	公営		34.02	W	木造	1	1	S42	56
		5	公営		34.02	W	木造	1	1	S42	56
		7	公営		34.02	W	木造	1	1	S42	56
		8	公営		34.02	W	木造	1	1	S42	56
		10	公営		34.02	W	木造	1	1	S42	56
		11	公営		34.02	W	木造	1	1	S42	56
		13	公営		34.02	W	木造	1	1	S42	56
62	柏屋	A	公営	大字鹿野上3394番地1	168	CB	準耐火	1	4	S46	52
		D	公営		168	CB	準耐火	1	4	S47	51

### (3) 余剰地の活用

「用途廃止」などで余剰地が発生した場合は、民間事業者への売却、借地の他、公共事業の代替地や公共公益事業用地への転換活用など、周辺地域のまちづくりに寄与する他の用途への活用について検討します。

# 10. 長寿命化のための事業実施予定一覧

## (1) 様式1 計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名： 周南市

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

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期点検時期		修繕・改善事業の内容										LCC削減効果(千円/年)	備考	
					法定点検	法定点検に準じた点検	R6 2024	R7 2025	R8 2026	R9 2027	R10 2028	R11 2029	R12 2030	R13 2031	R14 2032	R15 2033			
高田	1号棟	30	中耐	S48	R6	R6													
高田	2号棟	30	中耐	S51	R6	R6													
五月	1号棟	12	中耐	H3	R6	R6							屋根、外壁(長寿命)					762	
五月	2号棟	12	中耐	H4	R6	R6							屋根、外壁(長寿命)					826	
岩黒	1号棟	31	中耐	S58	R6	R6							屋根、外壁						
岩黒	2号棟	13	中耐	S59	R6	R6				屋根、外壁									
岩黒	3号棟	16	中耐	S60	R6	R6								屋根、外壁					
若草	1号棟	22	中耐	H11	R6	R6								屋根、外壁					
高尾	3号棟	45	高耐	H14	R6	R6											屋根、外壁(長寿命)	4,945	
金剛山	1号棟	16	中耐	S61	R6	R6		屋根、外壁											
金剛山	2号棟	24	中耐	S62	R6	R6		屋根、外壁											
金剛山	3号棟	12	中耐	H1	R6	R6			屋根、外壁										
金剛山	4号棟	12	中耐	S63	R6	R6			屋根、外壁										
金剛山	5号棟	12	中耐	H2	R6	R6	屋根、外壁												
西卯の手	1号棟	24	中耐	H5	R6	R6		屋根、外壁											
栗坪第1	1号棟	12	中耐	H6	R6	R6							屋根、外壁(長寿命)					1,043	
栗坪第1	2号棟	18	中耐	H6	R6	R6							屋根、外壁(長寿命)					1,564	
栗坪第4	1号棟	30	中耐	S49	R6	R6													
戸田	1号棟	2	木造	H3		R6													
戸田	2号棟	2	木造	H3		R6													
湯野	1号棟	2	木造	H1		R6													
湯野	2号棟	2	木造	H1		R6													
須々万	1号棟	2	木造	H3		R6													
須々万	2号棟	2	木造	H3		R6													
須々万	3号棟	2	木造	H4		R6													
須々万	4号棟	2	木造	H4		R6													
大向	1号棟	2	木造	H5		R6													
大向	2号棟	2	木造	H5		R6													
中須	1号棟	2	木造	H1		R6													
中須	2号棟	2	木造	H1		R6													
須金	1号棟	3	木造	S62		R6													
大津島	1号棟	2	木造	H4		R6													
大津島	2号棟	2	木造	H4		R6													
櫛浜	1号棟	18	中耐	H12	R6	R6		屋根、外壁											
桜木	1号棟	24	高耐	H7	R6	R6								屋根、外壁(長寿命)				2,534	
周南第1	AB号棟	42	中耐	H17	R6	R6													
周南第1	CDE号棟	72	中耐	R3	R6	R6													
周南第1	KL号棟	36	中耐	H22	R6	R6													

団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設 年度	次期点検時期		修繕・改善事業の内容										LCC 削減効果 (千円/年)	備考	
					法定点検	法定点検に 準じた点検	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	R15			
							2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033			
周南第2	1号棟	24	中耐	S44	R6	R6													
周南第2	2号棟	24	中耐	S45	R6	R6													
周南第2	3号棟	24	中耐	S45	R6	R6													
周南第2	4号棟	30	中耐	S46	R6	R6													
周南第2	5号棟	30	中耐	S46	R6	R6													
周南第2	6号棟	30	中耐	S46	R6	R6													
周南第2	7号棟	30	中耐	S47	R6	R6													
周南第2	8号棟	20	中耐	S46	R6	R6													
周南第2	9号棟	40	中耐	S46	R6	R6													
周南第2	10号棟	40	中耐	S47	R6	R6													
周南第3	1号棟	20	中耐	S47	R6	R6													
周南第3	2号棟	40	中耐	S47	R6	R6													
周南第3	3号棟	30	中耐	S48	R6	R6													
周南第3	4号棟	20	中耐	S49	R6	R6													
周南第3	5号棟	20	中耐	S54	R6	R6													
周南第3	6号棟	22	中耐	S54	R6	R6			屋根、外壁										
周南第3	8号棟	20	中耐	S49	R6	R6													
周南第3	9号棟	112	高耐	S47	R6	R6													
周南第3	10号棟	112	高耐	S48	R6	R6													
周南第3	11号棟	114	高耐	S50	R6	R6													
周南第3	12号棟	112	高耐	S52	R6	R6			屋根、外壁										
周南第4	1号棟	20	中耐	S54	R6	R6													
周南第4	2号棟	20	中耐	S52	R6	R6													
周南第4	3号棟	30	中耐	S52	R6	R6													
周南第4	4号棟	30	中耐	S55	R6	R6													
周南第4	5号棟	30	中耐	S51	R6	R6													
周南第4	6号棟	40	中耐	S54	R6	R6													
周南第4	7号棟	30	中耐	S53	R6	R6													
周南第4	8号棟	40	中耐	S53	R6	R6													
周南第4	9号棟	20	中耐	S53	R6	R6													
周南第4	10号棟	30	中耐	S50	R6	R6													
周南第4	11号棟	20	中耐	S55	R6	R6													
周南第4	12号棟	30	中耐	S56	R6	R6													
南開	1号棟	24	中耐	S54	R6	R6													
椎木開作	1号棟	21	中耐	S56	R6	R6			外壁										
椎木開作	2号棟	21	中耐	S57	R6	R6	屋根		外壁										
角の口	1号棟	18	中耐	S62	R6	R6				屋根、外壁、給 水(長寿命)								1,541	
角の口	2号棟	18	中耐	S63	R6	R6					屋根、外壁、給 水(長寿命)							1,422	
日地	1号棟	12	中耐	H4	R6	R6				屋根、外壁									
五反田	1号棟	20	中耐	S55	R6	R6													

団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設 年度	次期点検時期		修繕・改善事業の内容								LCC 削減効果 (千円/年)	備考			
					法定点検	法定点検に 準じた点検	R6 2024	R7 2025	R8 2026	R9 2027	R10 2028	R11 2029	R12 2030	R13 2031			R14 2032	R15 2033	
西樹	1号棟	20	中耐	S58	R6	R6							屋根、外壁						
西樹	2号棟	25	中耐	S59	R6	R6							屋根、外壁、給 水						
西樹	3号棟	20	中耐	S60	R6	R6							屋根、外壁、給 水						
若山	1号棟	24	中耐	H1	R6	R6							屋根、外壁						
風呂尻	1号棟	14	中耐	H2	R6	R6													
室尾	1号棟	20	中耐	H3	R6	R6									屋根、外壁				
室尾	2号棟	20	中耐	H5	R6	R6			屋根、外壁										
室尾	5号棟	24	中耐	S52	R6	R6													
三丘	A号棟	16	中耐	S53	R6	R6													
三丘	B号棟	24	中耐	S54	R6	R6													
三丘	C号棟	16	中耐	S55	R6	R6													
三丘	D号棟	16	中耐	S56	R6	R6													
勝間	A号棟	16	中耐	S59	R6	R6				屋根、外壁									
勝間	B号棟	8	中耐	S60	R6	R6				屋根、外壁									
第2勝間	A号棟	16	中耐	S61	R6	R6						屋根、外壁(長 寿命)						1.352	
第2勝間	B号棟	16	中耐	S62	R6	R6						屋根、外壁(長 寿命)						1.315	
八代	A号棟	2	木造	H15		R6													
八代	B号棟	2	木造	H15		R6													
八代	C号棟	2	木造	H15		R6													
田尻	1号棟	7	簡二	S53		R6													
田尻	2号棟	6	簡二	S53		R6													
田尻	3号棟	7	簡二	S54		R6													
田尻	4号棟	8	簡二	S54		R6													
田尻	5号棟	6	簡二	S55		R6													
大町	1号棟	2	簡二	S59		R6													
大町	2号棟	2	簡二	S59		R6													
大町	3号棟	2	簡二	S59		R6													
大町	4号棟	3	簡二	S59		R6													
大町	5号棟	3	簡二	S59		R6													
大町	6号棟	3	簡二	S62		R6													
藤木	1号棟	2	木造	S63		R6													
藤木	2号棟	2	木造	S63		R6													
藤木	3号棟	2	木造	S63		R6													
藤木	4号棟	2	木造	H1		R6													
藤木	5号棟	2	木造	H1		R6													
藤木	6号棟	2	木造	H2		R6													
藤木	7号棟	2	木造	H2		R6													

住宅の区分：


 特定公式  
 公営住宅 賃貸住宅 地産官  
 改良住宅 その他 ( )

団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設 年度	次期点検時期		修繕・改善事業の内容										LCC 削減効果 (千円/年)	備考	
					法定点検	法定点検に 準じた点検	R6 2024	R7 2025	R8 2026	R9 2027	R10 2028	R11 2029	R12 2030	R13 2031	R14 2032	R15 2033			
ハートフル夜 市	1号棟	6	中耐	H8	R6	R6		屋根、外壁											
西楨	4号棟	12	中耐	H7	R6	R6		外壁											
大谷	A号棟	2	木造	H8		R6													
大谷	B号棟	2	木造	H8		R6													
大谷	C号棟	2	木造	H8		R6													
大谷	D号棟	2	木造	H10		R6													
大谷	E号棟	2	木造	H10		R6													

## (2) 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： 周南市

住宅の区分： 公営住宅 特定公共 地優賃  
賃貸住宅 (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			
中溝 (改良含む)	1～3号棟	109	中耐	S42、44、45	R6	R6	R11、12	35,701	109戸程度
大神	1、2号棟	50	中耐	S48		R6			
光万寺	1	24	中耐	S53		R6			
古市西	1	24	中耐	S46		R6			
三田川 (単独含む)	1～3号棟	70	中耐	S43、45	R6	R6	R9、10	22,927	70戸程度
東辻	1号棟	28	中耐	S57	R6	R6			
松の前	2～5号棟	19	簡平	S31		R6			
西松の前	1、2号棟	10	簡平	S43		R6			
乗兼	1号棟	28	中耐	S55		R6			
卯の手 (単独含む)	1～3号棟	92	中耐	S43、44	R6	R6	R13、14	49,833	140戸程度
栗坪第2	1～4号棟	46	中耐 簡二	S42、44、 52、58		R6			
栗坪第3	1、2号棟	40	中耐	S44、45		R6			
初音	1	48	高耐	S51	R6	R6			
中今宿	1、2号棟	16	簡二	S28		R6			
周南第1	24、26、29、 50号棟	16	簡二	S44、45		R6	R15	19,652	60戸程度
高尾	1、2、9、 24、26、34、 37、39、41号 棟	184	中耐 簡二	S36、38～ 41、56、57		R6			

### (3) 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： 周南市

住宅の区分：  公営住宅  特定公共  
賃貸住宅  地域系  
（非営利）  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		維持管理・改善事業の内容										備考	
			法定点検	法定点検に 準じた点検	R5 2023	R6 2024	R7 2025	R8 2026	R9 2027	R10 2028	R11 2029	R12 2030	R13 2031	R14 2032		
高田	集会所	S52		R6												
岩黒	集会所	S60		R6												
高尾	集会所	S44		R6												
金剛山	集会所	S63		R6												
西卯の手	集会所	H5		R6												
周南第1	集会所	R4		R6												
周南第2	集会所	S46		R6												
周南第3	集会所1	S49		R6												
周南第3	集会所2	S52		R6												
周南第4	集会所1	S55		R6												
周南第4	集会所2	S53		R6												
南開	集会所	S54		R6												
椎木開作	集会所	S56		R6												
角の口	集会所	H1		R6												
五反田	集会所	S54		R6												
西樹	集会所	S60		R6												
若山	集会所	H2		R6												
風呂尻	集会所	H2		R6												
室尾	集会所	S52		R6												
三丘	集会所	S55		R6												

---

## 11. ライフサイクルコストとその縮減効果の算出

---

「公営住宅等長寿命化計画策定指針」では、ライフサイクルコスト（LCC）の縮減効果がある団地・住棟に対して「長寿命化型改善事業」を位置づけることとされています。

ここでは長寿命化の効果を確認するため、「公営住宅等長寿命化指針（平成28年8月改定）」の算出プログラムを利用して、LCCを算出します。

### （1）ライフサイクルコスト算出の考え方

本計画に基づく長寿命化型改善事業を実施する場合としない場合、それぞれについて評価期間中に要するコストを算出し、住棟単位で年当たりのコスト比較を行います。

$\text{LCC縮減効果} = \text{計画前LCC} \times 1 - \text{計画後LCC} \times 2 \quad [\text{単位 千円/棟・年}]$
---

※1：計画前LCC = (建設費 + 修繕費 + 除却費) / 評価期間 (50年・改善非実施)

※2：計画後LCC = (建設費 + 修繕費 + 改善費 + 除却費) / 評価期間 (70年・改善実施)

LCC縮減効果がプラス・・・「長寿命化型改善事業」による効果あり

LCC縮減効果がマイナス・・・「長寿命化型改善事業」による効果なし

### （2）ライフサイクルコストの算出による効果検証

長寿命化型改善事業を実施する住棟について、ライフサイクルコストの縮減効果は762～4,945千円/年と、すべてプラスになっており、LCC縮減効果があると判断できます。