周南市公営住宅等長寿命化計画

令和６年３月

（令和７年１０月変更）

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. 9
３－３．他の公営住宅等の概要. 15
３－４．良質な公営住宅等ストック形成に向けた課題. 16

４. 長寿命化に関する基本方針. 22

５. 公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定. 23

５－１．団地別・住棟別事業手法の選定. 23
５－２．団地別・住棟別事業計画. 44

６. 点検の実施方針 53

７. 計画修繕の実施方針. 54

８. 改善事業の実施方針. 55

９. 建替事業の実施方針. 57

９－１．建替事業. 57
９－２．用途廃止. 58

10. 長寿命化のための事業実施予定一覧 61

11. ライフサイクルコストとその縮減効果の算出 67

12. 空室の有効活用 70

用語集 72

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。

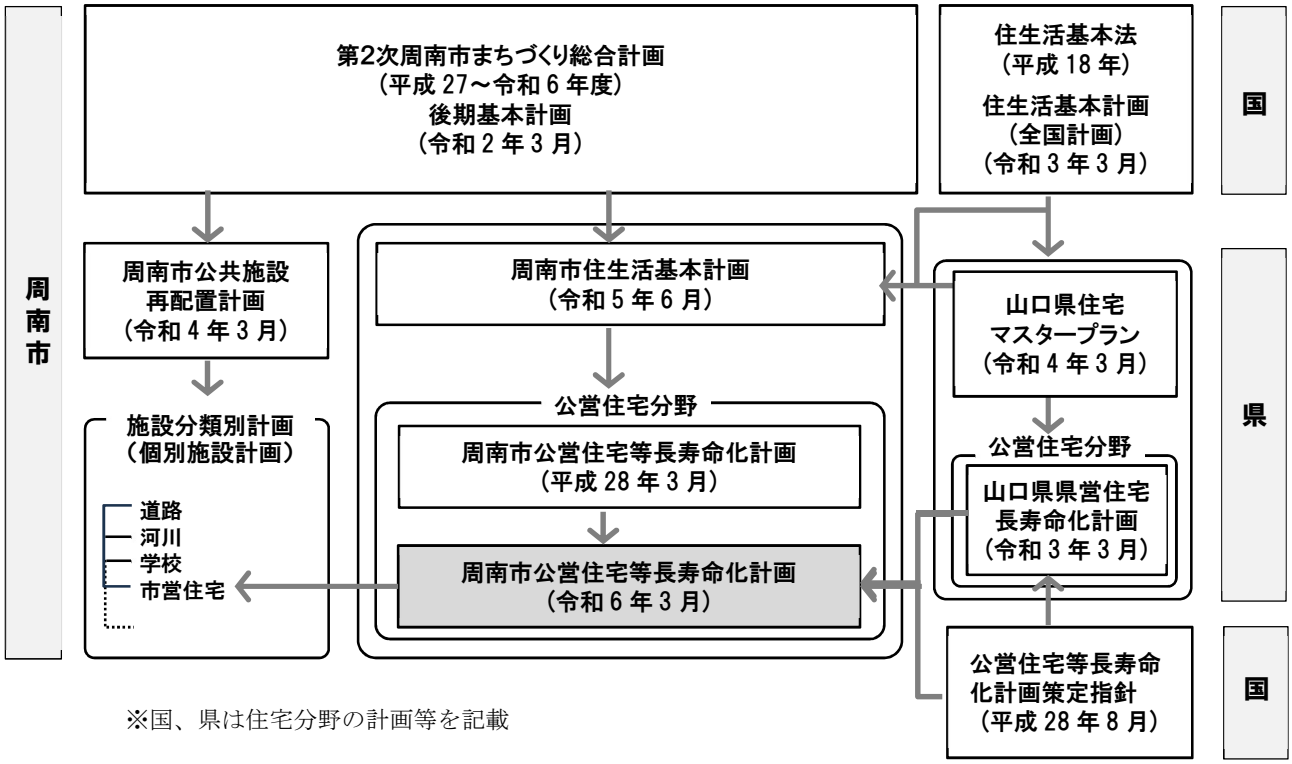
本計画は、上記の背景を踏まえ、公営住宅の長寿命化によるライフサイクルコストの削減と事業量の平準化を図る公営住宅等長寿命化計画の改定を行うことを目的とします。

（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



※国、県は住宅分野の計画等を記載

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

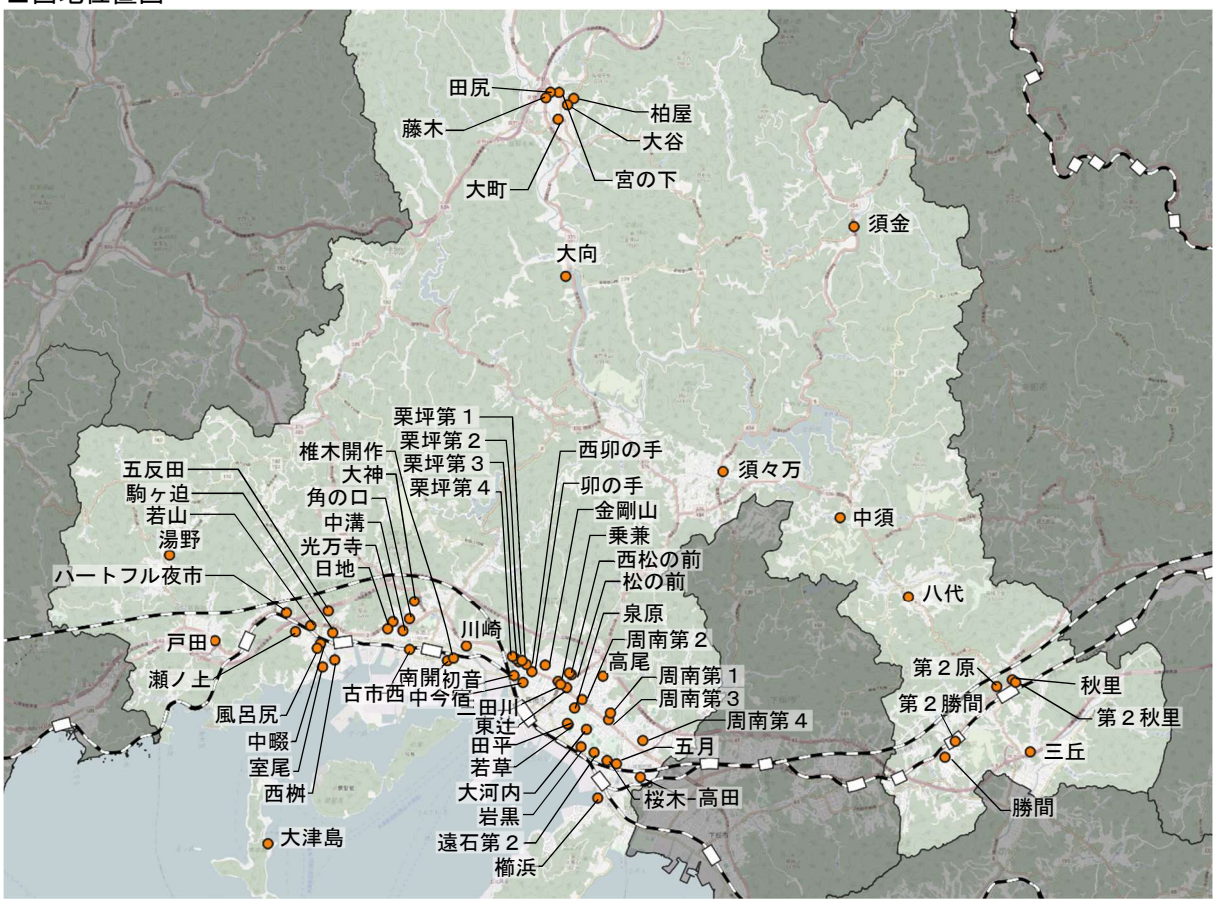
（１）団地数・棟数・管理戸数

・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



■団地別概況

※築年数はR5(2023)年度現在

番号	団地名	所在地	敷地面積（㎡）	棟番号	区分	延床面積（㎡）	階数	構造		建設年度	築年数	戸数（戸）	浴槽	EV	駐車場
1	高田	大字久米1087番地の１、1088番地の１	5,861	1	公営	1,468	5	RC	耐火	S48	50	30	×	×	○
				2	公営	1,775	5	RC	耐火	S51	47	30	×	×	○
2	五月	五月町12番	4,932	1	公営	890	3	RC	耐火	H3	32	12	○	×	○
				2	公営	890	3	RC	耐火	H4	31	12	○	×	○
3	岩黒	遠石２丁目６番	4,646	1	公営	2,060	5	RC	耐火	S58	40	31	×	×	○
				2	公営	917	4	RC	耐火	S59	39	13	×	×	○
				3	公営	1,085	4	RC	耐火	S60	38	16	×	×	○
4	遠石第２	遠石３丁目９番	1,773	2	公営	144	1	CB	準耐火	S34	64	4	×	－	×
				3	公営	144	1	CB	準耐火	S34	64	4	×	－	×
5	田平	若草町２番	324	16	公営	31	1	W	木造	S28	70	1	×	－	×
6	若草	若草町３番33号	2,630	1	公営	1,612	3	RC	耐火	H11	24	22	○	×	○
7	東辻	大字徳山4973番地の30	3,308	1	公営	1,953	5	RC	耐火	S57	41	28	×	×	○
8	三田川	大字徳山5811番地の５、5811番地の６、5811番地の７	4,693	1	公営	1,534	5	RC	耐火	S43	55	30	×	×	×
				2	公営	925	5	RC	耐火	S45	53	20	×	×	×
				3	公営	925	5	RC	耐火	S45	53	20	×	×	×
		大字徳山5811番地の５、5811番地の６、5811番地の７	4,693	1	公営	1,534	5	RC	耐火	S43	55	23	×	×	×
				2	公営	925	5	RC	耐火	S45	53	20	×	×	×
				3	公営	925	5	RC	耐火	S45	53	15	×	×	×
				1	単独	1,534	5	RC	耐火	S43	55	7	×	×	×
				3	単独	925	5	RC	耐火	S45	53	5	×	×	×
9	高尾	大字徳山10757番地	81,668	1	公営	1,646	4	RC	耐火	S56	42	24	×	×	○
				2	公営	1,373	4	RC	耐火	S57	41	16	×	×	○
				3	公営	3,218	6	RC	耐火	H14	21	45	○	○	○
				9	公営	1,052	4	RC	耐火	S41	57	24	×	×	○
				24	公営	233	2	CB	準耐火	S38	60	6	×	－	×
				26	公営	233	2	CB	準耐火	S38	60	6	×	－	×
				27	公営	710	4	RC	耐火	S39	59	18	×	×	×
				29	公営	727	4	RC	耐火	S40	58	24	×	×	×
				34	公営	346	4	RC	耐火	S36	62	8	×	×	×
				37	公営	1,088	4	RC	耐火	S38	60	24	×	×	×
				39	公営	827	4	RC	耐火	S39	59	18	×	×	×
				41	公営	727	4	RC	耐火	S40	58	16	×	×	×
10	金剛山	大字徳山8396番地の１	9,814	1	公営	1,059	4	RC	耐火	S61	37	16	×	×	○
				2	公営	1,589	4	RC	耐火	S62	36	24	×	×	○
				3	公営	795	3	RC	耐火	H1	34	12	×	×	○
				4	公営	833	3	RC	耐火	S63	35	12	×	×	○
				5	公営	833	3	RC	耐火	H2	33	12	×	×	○
11	乗兼	大字徳山5867番地	2,150	1	公営	1,938	4	RC	耐火	S55	43	28	×	×	○
12	松の前	大字徳山5610番地の１	3,815	2	公営	139	1	CB	準耐火	S31	67	4	×	－	×
				3	公営	139	1	CB	準耐火	S31	67	4	×	－	×
				4	公営	208	1	CB	準耐火	S31	67	6	×	－	×
				5	公営	215	1	CB	準耐火	S31	67	5	×	－	×
13	西松の前	大字徳山5613番地の１	2,024	1	公営	175	1	CB	準耐火	S34	64	6	×	－	×
				2	公営	117	1	CB	準耐火	S34	64	4	×	－	×
14	初音	初音町３丁目１番地	1,729	1	公営	3,428	6	RC	耐火	S51	47	48	×	○	×
15	中今宿	今宿町３丁目45番地	1,727	1	公営	326	2	CB	準耐火	S28	70	8	×	－	×
				2	公営	326	2	CB	準耐火	S28	70	8	×	－	×
16	卯の手	原宿町７番10号	6,682	1	公営	944	4	RC	耐火	S44	54	24	×	×	○
				2	公営	795	4	RC	耐火	S44	54	24	×	×	○
				3	公営	1,037	4	RC	耐火	S43	55	24	×	×	○
				4	公営	1,207	5	RC	耐火	S50	48	20	×	×	○
17	西卯の手	住吉町３番７号	2,487	1	公営	1,551	4	RC	耐火	H5	30	24	○	×	○
18	栗坪第１	北山１丁目４番	4,105	1	公営	1,169	3	RC	耐火	H6	29	12	○	×	○
				2	公営	1,400	3	RC	耐火	H6	29	18	○	×	○
19	栗坪第２	北山１丁目３番、御山町１番	4,115	1	公営	969	4	RC	耐火	S42	56	24	×	×	×
				2	公営	157	2	CB	準耐火	S44	54	4	×	－	×
				3	公営	729	3	RC	耐火	S52	46	12	×	×	×
				4	公営	382	2	CB	準耐火	S58	40	6	×	－	×
20	栗坪第３	御山町４番	1,741	1	公営	831	5	RC	耐火	S44	54	20	×	×	×
				2	公営	831	5	RC	耐火	S45	53	20	×	×	×
21	栗坪第４	御山町９番	2,004	1	公営	1,614	5	RC	耐火	S49	49	30	×	×	×
22	ハートフル夜市	夜市608-2	2,546	1	特公賃	544	3	RC	耐火	H8	27	6	○	×	○
23	戸田	大字戸田1551番地の２	835	1	公営	145	2	W	木造	H3	32	2	○	－	○
				2	公営	137	2	W	木造	H3	32	2	○	－	○
24	湯野	大字湯野3838番地の11	868	1	公営	156	2	W	木造	H1	34	2	○	－	×
				2	公営	139	2	W	木造	H1	34	2	○	－	×

番号	団地名	所在地	敷地面積（㎡）	棟番号	区分	延床面積（㎡）	階数	構造		建設年度	築年数	戸数（戸）	浴槽	EV	駐車場
25	須々万	大字須々万本郷185番地の４	2,190	1	公営	146	2	W	木造	H3	32	2	○	－	○
				2	公営	139	2	W	木造	H3	32	2	○	－	○
				3	公営	151	2	W	木造	H4	31	2	○	－	○
				4	公営	144	2	W	木造	H4	31	2	○	－	○
26	大向	大字大向1683番地の１	1,329	1	公営	157	2	W	木造	H5	30	2	○	－	○
				2	公営	150	2	W	木造	H5	30	2	○	－	○
27	中須	大字中須南1332番地	1,579	1	公営	139	2	W	木造	H1	34	2	○	－	○
				2	公営	139	2	W	木造	H1	34	2	○	－	○
28	須金	大字金峰2707番地の１	400	1	公営	192	2	W	木造	S62	36	3	○	－	×
29	大津島	大字大津島1478番地	1,650	1	公営	152	2	W	木造	H4	31	2	○	－	×
				2	公営	152	2	W	木造	H4	31	2	○	－	×
30	櫛浜	大字櫛ヶ浜242番地の94	3,294	1	公営	1,436	3	RC	耐火	H12	23	18	○	×	○
31	泉原	泉原町11番	1,421	2	公営	112	1	CB	準耐火	S33	65	4	×	－	×
32	桜木	桜木３丁目１番15号	2,195	1	公営	2,027	6	RC	耐火	H7	28	24	○	○	○
33	大河内	大字徳山695番地の１	2,572	1	改良	5,821	9	RC	耐火	S48	50	85	×	○	×
34	周南第１	瀬戸見町７番、９番、12番	39,811	24	公営	171	2	CB	準耐火	S45	53	4	×	－	×
				26	公営	158	2	CB	準耐火	S45	53	4	×	－	×
				29	公営	157	2	CB	準耐火	S45	53	4	×	－	×
				50	公営	157	2	CB	準耐火	S44	54	4	×	－	×
				AB	公営	2,831	3	RC	耐火	H17,19	18	42	○	○	○
				CDE	公営	4,708	4	RC	耐火	R3	2	72	○	○	○
				KL	公営	2,694	3	RC	耐火	H22	13	36	○	○	○
35	周南第２	扇町１番、２番	21,912	1	公営	1,113	4	RC	耐火	S44	54	24	×	×	×
				2	公営	1,114	4	RC	耐火	S45	53	24	×	×	×
				3	公営	1,112	4	RC	耐火	S45	53	24	×	×	×
				4	公営	1,481	5	RC	耐火	S46	52	30	×	×	×
				5	公営	1,481	5	RC	耐火	S46	52	30	×	×	×
				6	公営	1,376	5	RC	耐火	S46	52	30	×	×	×
				7	公営	1,524	5	RC	耐火	S47	51	30	×	×	×
				8	公営	987	5	RC	耐火	S46	52	20	×	×	×
				9	公営	1,974	5	RC	耐火	S46	52	40	×	×	×
				10	公営	1,893	5	RC	耐火	S47	51	40	×	×	×
36	周南第３	瀬戸見町１番、10番、江の宮町２番	33,866	1	公営	1,016	5	RC	耐火	S47	51	20	×	×	○
				2	公営	2,032	5	RC	耐火	S47	51	40	×	×	○
				3	公営	1,468	5	RC	耐火	S48	50	30	×	×	○
				4	公営	1,076	5	RC	耐火	S49	49	20	×	×	○
				5	公営	1,302	5	RC	耐火	S54	44	20	×	×	○
				6	公営	1,446	5	RC	耐火	S54	44	22	×	×	○
				8	公営	1,075	5	RC	耐火	S49	49	20	×	×	○
				9	公営	6,741	8	RC	耐火	S47	51	112	×	○	○
				10	公営	7,718	9	RC	耐火	S48	50	112	×	○	○
				11	公営	8,480	9	RC	耐火	S50	48	114	×	○	○
				12	公営	7,357	9	RC	耐火	S52	46	112	×	○	○
37	周南第４	城ヶ丘３丁目10番、11番	42,103	1	公営	1,302	5	RC	耐火	S54	44	20	×	×	○
				2	公営	1,283	5	RC	耐火	S52	46	20	×	×	○
				3	公営	1,824	5	RC	耐火	S52	46	30	×	×	○
				4	公営	1,983	5	RC	耐火	S55	43	30	×	×	○
				5	公営	1,775	5	RC	耐火	S51	47	30	×	×	○
				6	公営	2,752	5	RC	耐火	S54	44	40	×	×	○
				7	公営	1,848	5	RC	耐火	S53	45	30	×	×	○
				8	公営	2,464	5	RC	耐火	S53	45	40	×	×	○
				9	公営	1,232	5	RC	耐火	S53	45	20	×	×	○
				10	公営	1,691	5	RC	耐火	S50	48	30	×	×	○
				11	公営	1,322	5	RC	耐火	S55	43	20	×	×	○
				12	公営	1,983	5	RC	耐火	S56	42	30	×	×	○
38	南開	花園町８番	2,266	1	公営	1,638	4	RC	耐火	S54	44	24	○	×	×
39	椎木開作	野村三丁目11番	3,929	1	公営	1,399	5	RC	耐火	S56	42	21	○	×	○
				2	公営	1,454	5	RC	耐火	S57	41	21	○	×	○
40	川崎	川崎三丁目19番	2,942	1	改良	729	3	RC	耐火	S44	54	12	○	×	×
				2	改良	520	3	RC	耐火	S45	53	12	×	×	×
				3	公営	398	3	RC	耐火	S61	37	6	○	×	×
41	中溝	大字富田3044番地	4,053	1	改良	2,029	5	RC	耐火	S42	56	50	×	×	×
				2	公営	372	3	RC	耐火	S45	53	9	×	×	×
				3	公営	2,277	5	RC	耐火	S44	54	50	×	×	×
42	古市西	古市一丁目１番	1,591	1	改良	1,145	4	RC	耐火	S46	52	24	×	×	×
43	大神	大神一丁目２番	3,806	1	公営	1,559	5	RC	耐火	S48	50	30	×	×	×
				2	公営	1,008	5	RC	耐火	S48	50	20	×	×	×
44	光万寺	河内町10番	2,342	1	公営	1,589	4	RC	耐火	S53	45	24	×	×	×
45	角の口	大神三丁目12番、新堤町３	3,925	1	公営	1,356	3	RC	耐火	S62	36	18	○	×	×
				2	公営	1,258	3	RC	耐火	S63	35	18	○	×	×

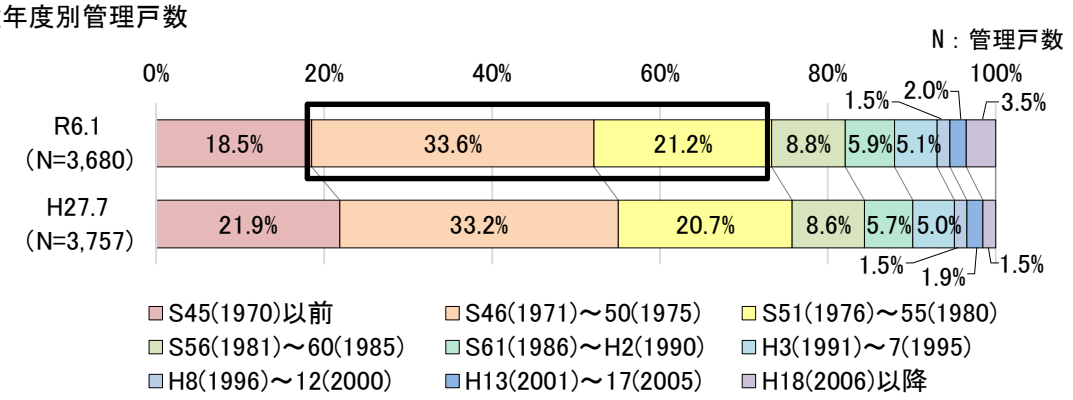
番号	団地名	所在地	敷地面積（㎡）	棟番号	区分	延床面積（㎡）	階数	構造		建設年度	築年数	戸数（戸）	浴槽	EV	駐車場
46	日地	日地町６番	2,038	1	公営	986	3	RC	耐火	H4	31	12	○	×	×
47	駒ヶ迫	福川中市町８番	2,767	4	公営	38	1	W	木造	S33	65	1	×	－	×
				6	公営	38	1	W	木造	S33	65	1	×	－	×
				9	公営	38	1	W	木造	S33	65	1	×	－	×
48	五反田	上迫町３番	2,644	1	公営	1,409	5	RC	耐火	S55	43	20	○	×	×
49	西桝	西桝町４番	7,823	1	公営	1,323	5	RC	耐火	S58	40	20	○	×	○
				2	公営	1,699	4	RC	耐火	S59	39	25	○	×	○
				3	公営	1,323	5	RC	耐火	S60	38	20	○	×	○
				4	特公賃	1,164	3	RC	耐火	H7	28	12	○	×	○
50	若山	若山一丁目３番	2,422	1	公営	1,701	4	RC	耐火	H1	34	24	○	×	×
51	風呂尻	新地町10番	1,583	1	公営	1,001	3	RC	耐火	H2	33	14	○	×	×
52	中畷	中畷町11番	1,975	1	公営	1,001	4	RC	耐火	S41	57	24	×	×	×
				2	単独	441	3	RC	耐火	S42	56	12	×	×	×
53	瀬ノ上	羽島二丁目11番	15,505	1	公営	2,341	5	RC	耐火	S46	52	50	×	×	×
				2	公営	912	5	RC	耐火	S46	52	20	×	×	×
				3	公営	1,452	5	RC	耐火	S47	51	30	×	×	×
				4	公営	2,334	5	RC	耐火	S47	51	50	×	×	×
				5	公営	1,486	5	RC	耐火	S48	50	30	×	×	×
				6	公営	1,656	5	RC	耐火	S49	49	30	×	×	×
				7	公営	1,104	5	RC	耐火	S49	49	20	×	×	×
				8	公営	1,738	5	RC	耐火	S50	48	31	×	×	×
				9	公営	1,187	5	RC	耐火	S51	47	20	×	×	×
				10	公営	1,187	5	RC	耐火	S51	47	20	×	×	×
54	室尾	室尾二丁目９番	6,281	1	公営	1,830	5	RC	耐火	H3	32	20	○	×	○
				2	公営	1,833	5	RC	耐火	H5	30	20	○	×	○
				5	公営	1,475	4	RC	耐火	S52	46	24	×	×	○
55	秋里	大字樋口642番地の７	1,614	1	公営	34	1	W	木造	S41	57	1	○	－	×
				2	公営	34	1	W	木造	S41	57	1	○	－	×
				8	公営	34	1	W	木造	S41	57	1	○	－	×
56	第２原	大字原207番地の１	4,662	1	公営	34	1	W	木造	S42	56	1	○	－	×
				6	公営	34	1	W	木造	S42	56	1	○	－	×
				9	公営	34	1	W	木造	S42	56	1	○	－	×
				12	公営	34	1	W	木造	S42	56	1	○	－	×
				14	公営	34	1	W	木造	S42	56	1	○	－	×
				16	公営	34	1	W	木造	S42	56	1	○	－	×
57	第２秋里	大字樋口576番地の26	841	1	公営	308	2	CB	準耐火	S53	45	5	○	－	×
58	三丘	大字安田10001番地の17、10001番地の19、10001番地の24、10001番地の27	7,142	A	公営	997	4	RC	耐火	S53	45	16	×	×	○
				B	公営	1,585	4	RC	耐火	S54	44	24	○	×	○
				C	公営	997	4	RC	耐火	S55	43	16	○	×	○
				D	公営	1,059	4	RC	耐火	S56	42	16	○	×	○
59	勝間	大字大河内10778番地の14	2,137	A	公営	1,110	4	RC	耐火	S59	39	16	○	×	○
				B	公営	555	4	RC	耐火	S60	38	8	○	×	○
60	第２勝間	大字呼坂1170番地の１	3,077	A	公営	1,059	4	RC	耐火	S61	37	16	○	×	○
				B	公営	1,110	4	RC	耐火	S62	36	16	○	×	○
61	八代	大字八代838番地	2,041	A	公営	136	2	W	木造	H15	20	2	○	－	○
				B	公営	146	2	W	木造	H15	20	2	○	－	○
				C	公営	146	2	W	木造	H15	20	2	○	－	○
62	柏屋	大字鹿野上3394番地の１	2,036	B	公営	168	1	CB	準耐火	S47	51	4	○	－	×
				C	公営	168	1	CB	準耐火	S47	51	4	○	－	×
63	宮の下	大字鹿野上2891番地	1,104	A	公営	347	2	CB	準耐火	S50	48	7	○	－	×
				B	公営	248	2	CB	準耐火	S50	48	5	○	－	×
64	田尻	大字鹿野上2695番地	5,384	1	公営	414	2	CB	準耐火	S53	45	7	○	－	○
				2	公営	355	2	CB	準耐火	S53	45	6	○	－	○
				3	公営	414	2	CB	準耐火	S54	44	7	○	－	○
				4	公営	474	2	CB	準耐火	S54	44	8	○	－	○
				5	公営	375	2	CB	準耐火	S55	43	6	○	－	○
65	大町	大字鹿野下1251番地	3,304	1	公営	149	2	CB	準耐火	S59	39	2	○	－	○
				2	公営	149	2	CB	準耐火	S59	39	2	○	－	○
				3	公営	127	2	CB	準耐火	S59	39	2	○	－	○
				4	公営	196	2	CB	準耐火	S59	39	3	○	－	○
				5	公営	196	2	CB	準耐火	S59	39	3	○	－	○
				6	公営	196	2	CB	準耐火	S62	36	3	○	－	○
66	藤木	大字鹿野上2703番地の１	3,228	1	公営	140	2	W	木造	S63	35	2	○	－	○
				2	公営	140	2	W	木造	S63	35	2	○	－	○
				3	公営	140	2	W	木造	S63	35	2	○	－	○
				4	公営	140	2	W	木造	H1	34	2	○	－	○
				5	公営	140	2	W	木造	H1	34	2	○	－	○
				6	公営	140	2	W	木造	H2	33	2	○	－	○
				7	公営	140	2	W	木造	H2	33	2	○	－	○
67	大谷	鹿野上3314	3,031	A	特公賃	181	2	W	木造	H8	27	2	○	－	×
				B	特公賃	181	2	W	木造	H8	27	2	○	－	×
				C	特公賃	181	2	W	木造	H8	27	2	○	－	×
				D	特公賃	128	2	W	木造	H10	25	2	○	－	×
				E	特公賃	128	2	W	木造	H10	25	2	○	－	×

（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

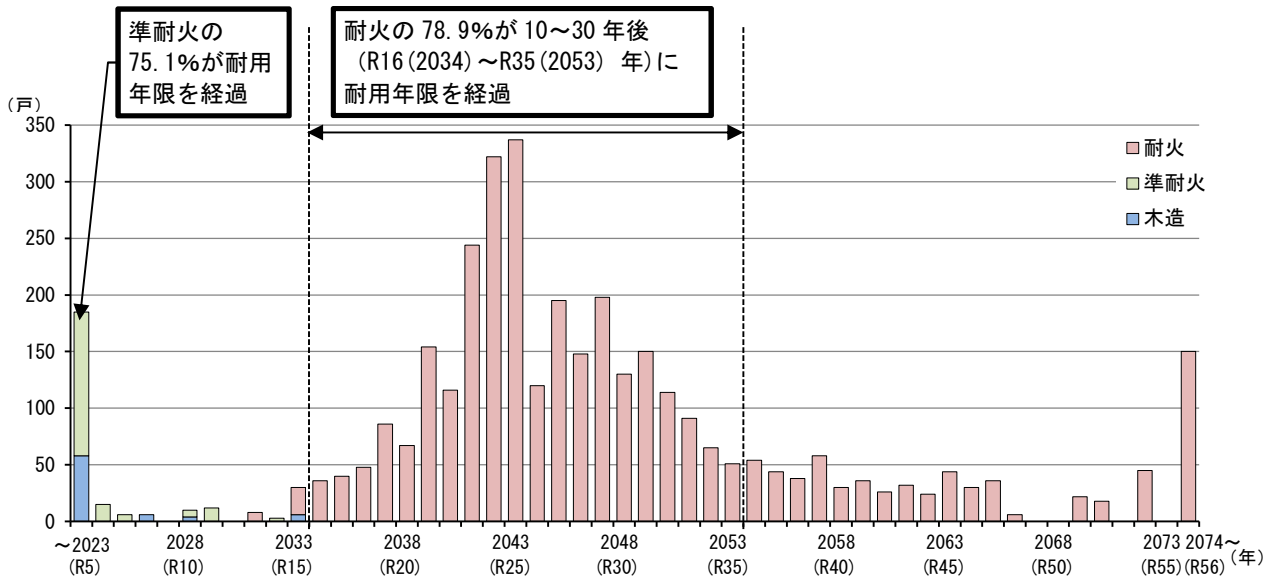


（３）耐用年限経過状況

・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
206	104	50.5%

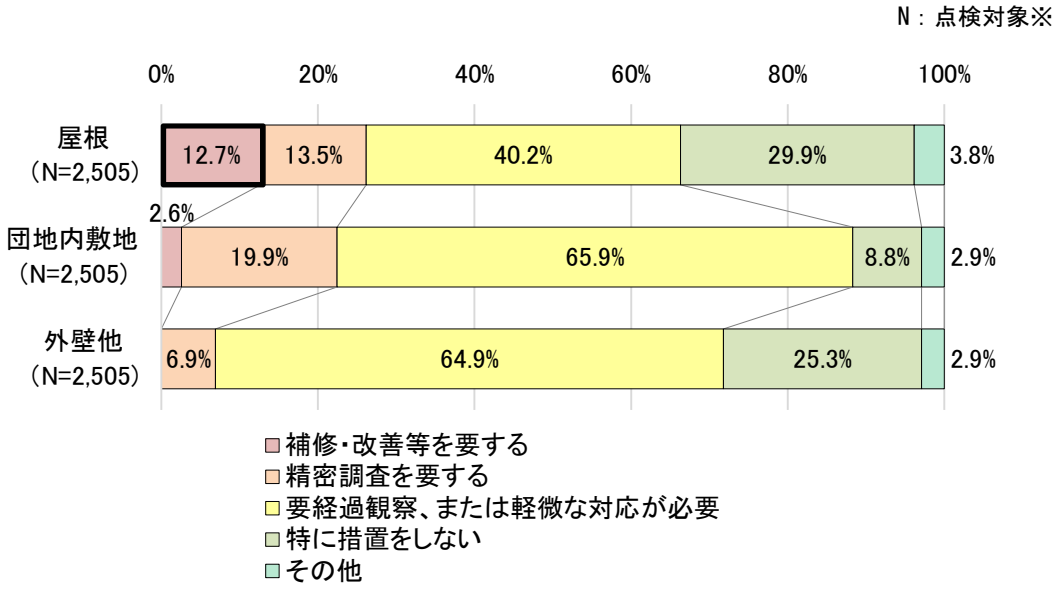
（５）日常点検結果

- 屋根の補修・改善等を要する住宅は約１割
- 給水管の補修・改善等を要する住宅は約１割

指定管理者による点検結果（令和４年度）によると、屋根の補修・改善等が必要な住宅は 317 戸（点検対象の 12.7%）となっています。

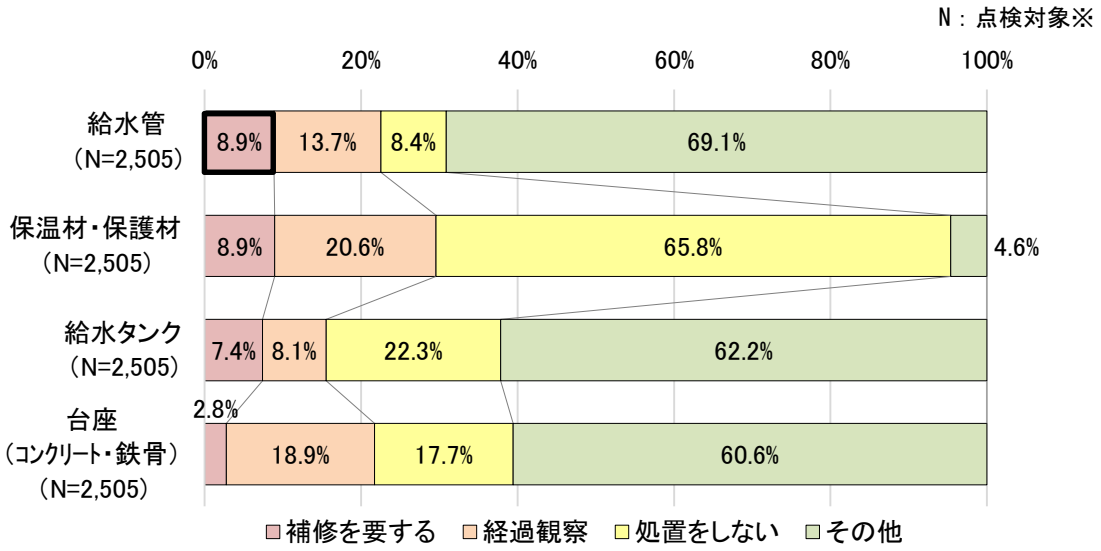
給水設備については、給水管の補修を要する住宅が 222 戸（点検対象の 8.9%）となっています。

■日常点検結果（建物・敷地）



※募集停止を除く耐火構造の住棟

■日常点検結果（給水設備）



※募集停止を除く耐火構造の住棟

3-2. 入居状況

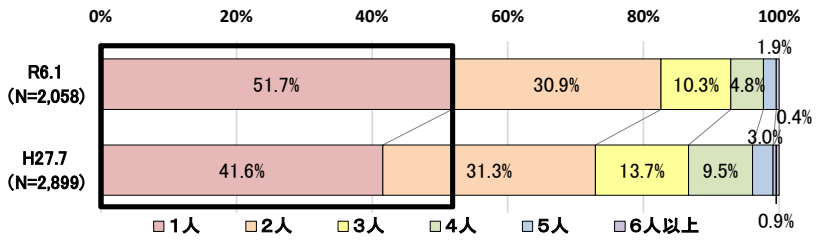
（１）世帯人数

・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

N：入居戸数



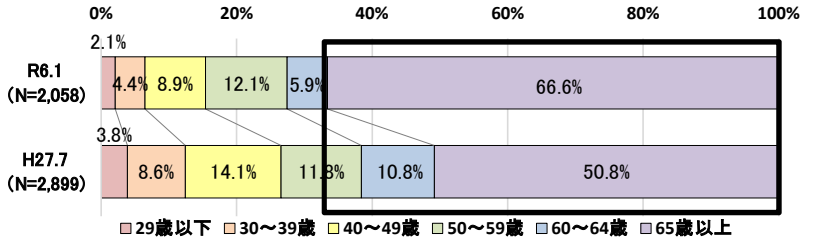
（２）世帯主年齢

・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

N：入居戸数

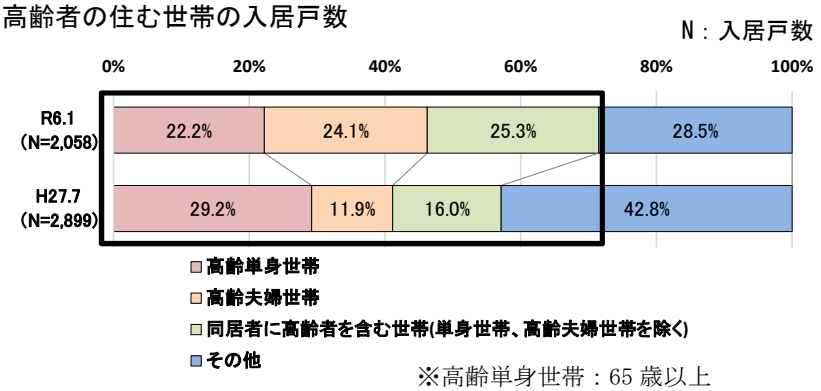


（３）高齢者の入居状況

・高齢者の住む世帯は全体の約７割を占める（単身高齢者世帯は約２割）

入居世帯の 71.5%に高齢者が居住しており、平成 27 年（57.1%）と比べ、増加しています。

■住宅区分別高齢者の住む世帯の入居戸数



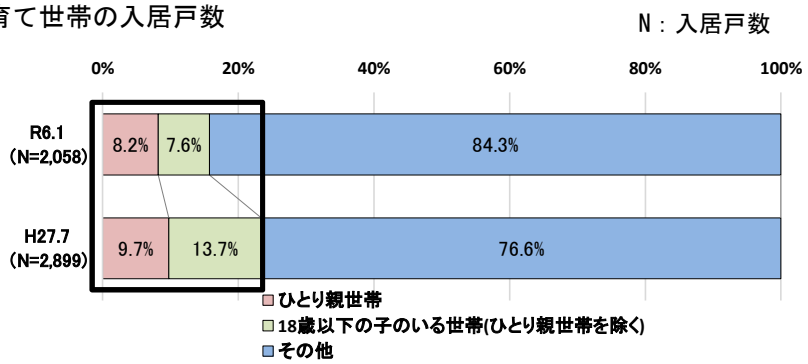
※高齢単身世帯：65 歳以上
高齢夫婦世帯：夫 65 歳以上かつ妻 60 歳以上
同居者に高齢者を含む世帯（単身世帯・夫婦世帯を除く）
：上記以外かつ 65 歳以上がいる世帯

（４）子育て世帯の入居状況

・18 歳以下の子のいる世帯は全体の約２割、ひとり親世帯は全体の約１割

18 歳以下の子のいる世帯は 15.8%、ひとり親世帯は 8.2%であり、いずれも平成 27 年と比べ、減少しています。

■住宅区分別子育て世帯の入居戸数

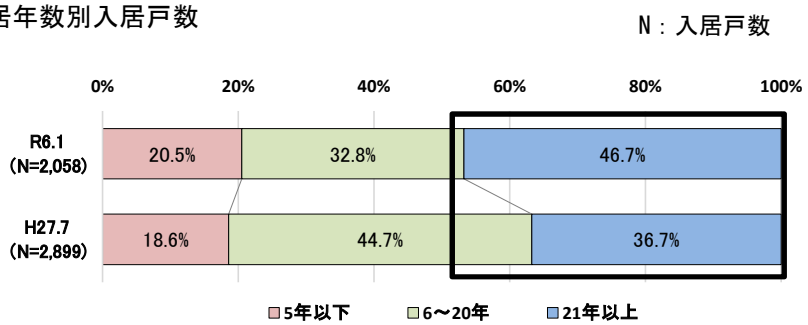


（５）入居年数

・入居年数の長期化が進行（約５割が 21 年以上の居住）

公営住宅等に 21 年以上居住する世帯は 46.7%であり、平成 27 年（36.7%）と比べ、入居年数の長期化が進行しています。

■住宅区分別入居年数別入居戸数



（６）入居世帯の収入状況

・全体の約９割が４分位以下、うち約９割が１分位

1 分位（政令月収 0～104,000 円）は 76.7%を占め、公営住宅の原則階層である 4 分位まででみると 86.1%を占めています。

■住宅区分別収入区分別入居戸数（特公賃を除く）

	収入分位									入居戸数
	1分位	2分位	3分位	4分位	5分位	6分位	7分位	8分位	収入超過者等	
公営住宅	1,548	86	51	55	68	49	54	42	63	2,016
	76.8%	4.3%	2.5%	2.7%	3.4%	2.4%	2.7%	2.1%	3.1%	100%
うち単独住宅	20	0	0	0	0	0	0	0	0	20
	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100%
改良住宅	20	0	1	1	0	2	1	0	2	27
	74.1%	0.0%	3.7%	3.7%	0.0%	7.4%	3.7%	0.0%	7.4%	100%
合計	1,568	86	52	56	68	51	55	42	65	2,043
	76.7%	4.2%	2.5%	2.7%	3.3%	2.5%	2.7%	2.1%	3.2%	100%

（７）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%

■団地別空室率

団地番号	団地名	区分	管理戸数（戸）	募集停止（戸）	空室数（戸）	空室率（%）
1	高田	公営	60	0	26	43.3
2	五月	公営	24	0	4	16.7
3	岩黒	公営	60	0	18	30.0
4	遠石第2	公営	8	8	0	−
5	田平	公営	1	1	0	−
6	若草	公営	22	0	2	9.1
7	東辻	公営	28	0	7	25.0
8	三田川	公営	58	58	0	−
		単独	12	12	0	−
9	高尾	公営	229	120	33	30.3
10	金剛山	公営	76	0	24	31.6
11	乗兼	公営	28	0	6	21.4
12	松の前	公営	19	19	0	−
13	西松の前	公営	10	10	0	−
14	初音	公営	48	48	0	−
15	中今宿	公営	16	16	0	−
16	卯の手	公営	75	0	19	25.3
		単独	17	0	5	29.4
17	西卯の手	公営	24	0	2	8.3
18	栗坪第1	公営	30	0	1	3.3
19	栗坪第2	公営	46	40	4	66.7
20	栗坪第3	公営	40	40	0	−
21	栗坪第4	公営	30	30	0	−
22	ハートフル夜市	特公賃	6	0	4	66.7
23	戸田	公営	4	0	1	25.0
24	湯野	公営	4	0	0	0.0
25	須々万	公営	8	0	1	12.5
26	大向	公営	4	0	0	0.0
27	中須	公営	4	0	2	50.0
28	須金	公営	3	0	2	66.7
29	大津島	公営	4	0	2	50.0
30	櫛浜	公営	18	0	4	22.2
31	泉原	公営	4	4	0	−
32	桜木	公営	24	0	3	12.5
33	大河内	改良	85	85	0	−
34	周南第1	公営	166	16	9	6.0
35	周南第2	公営	292	72	95	43.2
36	周南第3	公営	622	0	174	28.0
37	周南第4	公営	340	0	153	45.0
38	南開	公営	24	0	1	4.2
39	椎木開作	公営	42	0	10	23.8
40	川崎	公営	6	0	1	16.7
		改良	24	24	0	−
41	中溝	公営	59	59	0	−
		改良	50	50	0	−
42	古市西	改良	24	24	0	−
43	大神	公営	50	50	0	−
44	光万寺	公営	24	0	2	8.3
45	角の口	公営	36	0	7	19.4
46	日地	公営	12	0	3	25.0
47	駒ヶ迫	公営	3	3	0	−
48	五反田	公営	20	0	8	40.0
49	西桝	公営	65	0	21	32.3
		特公賃	12	0	8	66.7
50	若山	公営	24	0	11	45.8
51	風呂尻	公営	14	0	5	35.7
52	中畷	公営	24	24	0	−
		単独	12	12	0	−
53	瀬ノ上	公営	301	200	54	53.5
54	室尾	公営	64	0	41	64.1
55	秋里	公営	3	3	0	−
56	第2原	公営	6	6	0	−
57	第2秋里	公営	5	5	0	−
58	三丘	公営	72	0	39	54.2
59	勝間	公営	24	0	3	12.5
60	第2勝間	公営	32	0	4	12.5
61	八代	公営	6	0	3	50.0
62	柏屋	公営	8	8	0	−
63	宮の下	公営	12	12	0	−
64	田尻	公営	34	34	0	−
65	大町	公営	15	0	8	53.3
66	藤木	公営	14	0	7	50.0
67	大谷	特公賃	10	0	1	10.0
合計			3,680	1,093	838	32.4

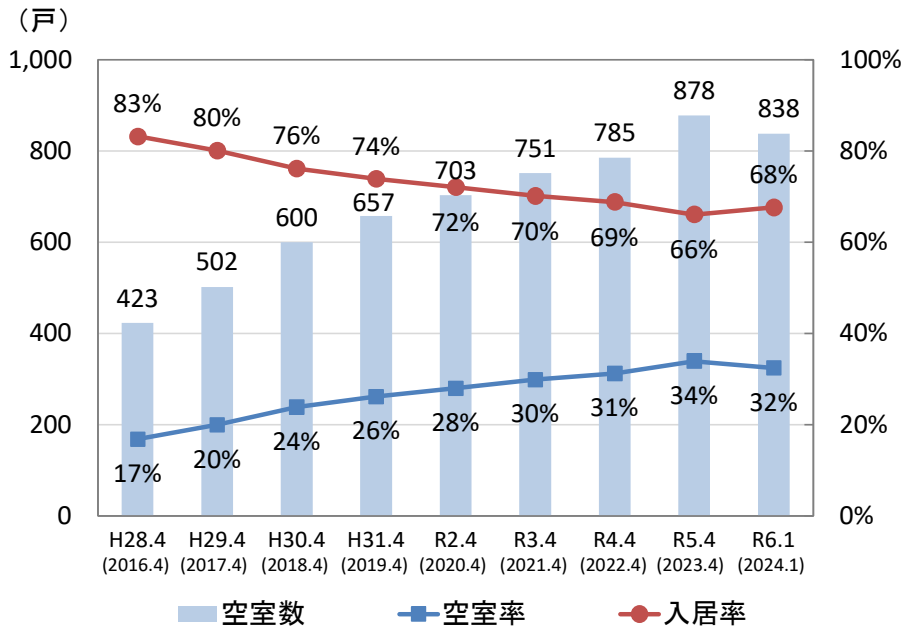
※空室率＝空室÷（管理戸数－募集停止）

・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

経年でみると、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。

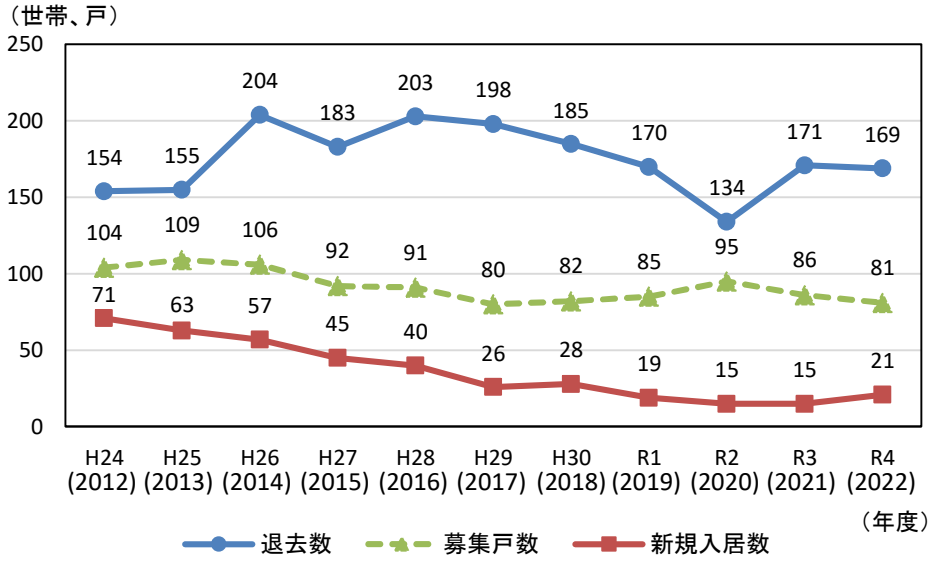
年間退去数は 130～200 世帯程度で推移しているのに対し、新規入居数は 15～70 世帯程度で推移し、退去数を大きく下回っています。

■空室数、空室率、入居率※の推移



※募集停止中の住棟を除く

■退去数、募集戸数、新規入居数の推移



（８）公営住宅等家賃の状況

・公営と民営借家の㎡当たり平均家賃の差は約 610 円（50 ㎡の場合で 30,500 円の差）
・㎡当たり家賃「1～500 円未満」の公営の戸数は、民営借家の約 1.5 倍

平成 30 年住宅・土地統計調査によると、延床面積１㎡当たり家賃「1～500 円未満」の住戸は公営の借家は 2,290 戸、民営借家は 1,420 戸となっています。また、公営の借家と民営借家の延床面積１㎡当たりの平均家賃の差は約 610 円です。延床面積 50 ㎡の場合で 30,500 円の差が生じることになります。これは、公営住宅等の家賃は入居者の所得等に応じた応能応益家賃制度であることが影響していると考えられます。

民営借家の延床面積１㎡当たりの平均家賃は 941 円で、平成 25 年（1,003 円）に比べ安くなっています。

民営借家（共同住宅）の延床面積別平均家賃をみると、非木造の場合は延床面積 30～49 ㎡で約 47,000 円、延床面積 50～69 ㎡で約 58,000 円となっています。

■延床面積１㎡当たり家賃別借家数（周南市）

	0円	1～500円未満	500～1,000円	1,000～1,500円	1,500～2,000円	2,000円以上	不詳	平均	参考 H25平均
公営の借家	30	2,290	270	90	－	－	－	328	332
都市再生機構・公社の借家	－	－	340	－	30	30	－	823	781
民営借家	280	1,420	3,090	5,700	1,270	1,740	190	941	1,003
給与住宅	60	510	120	170	－	50	50	507	657

※平均は、家賃0円を含まない場合の㎡当たり家賃

資料：平成 30 年住宅・土地統計調査

■民営借家（共同住宅）の延床面積別平均家賃※（周南市）

		全体	延べ面積					
			29㎡以下	30～49㎡	50～69㎡	70～99㎡	100～149㎡	150㎡以上
共同住宅（非木造）	戸数　（戸）	8,270	2,230	3,330	2,030	460	200	20
	平均家賃　（円）	50,063	45,472	46,673	58,092	54,598	67,195	60,000
共同住宅（木造）	戸数　（戸）	2,290	680	910	610	－	90	－
	平均家賃　（円）	46,073	34,416	47,376	55,808	－	54,619	－

※家賃は「0円」を除いた平均家賃

資料：平成 30 年住宅・土地統計調査

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
	西桝	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

3-4. 良質な公営住宅等ストック形成に向けた課題

（１）上位計画・関連計画での位置づけ

「第２次周南市まちづくり総合計画」「周南市住生活基本計画」「周南市公共施設再配置計画」などにおいても市営住宅等の課題や取組の方向性が示されていることから、それらを踏まえて（２）で課題整理を行います。

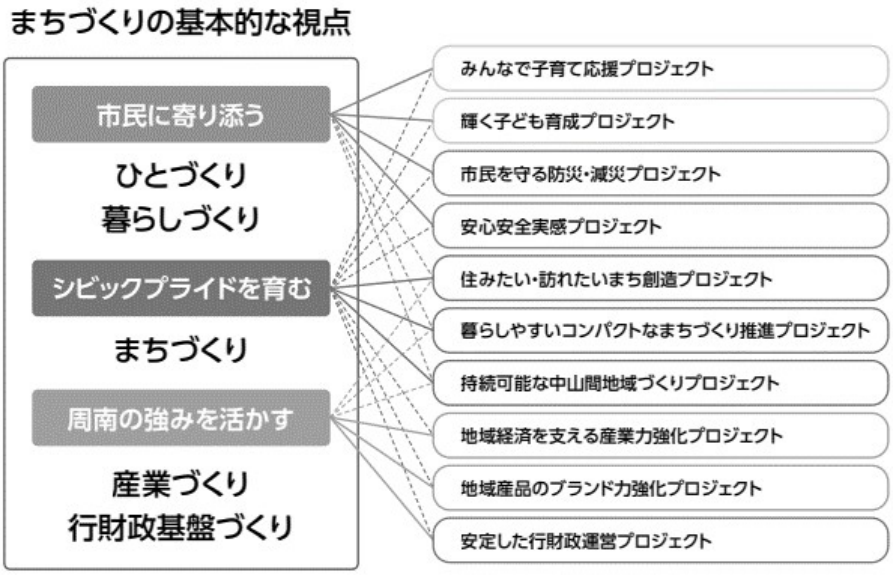
①第２次周南市まちづくり総合計画　後期基本計画（令和 2（2020）年 3 月策定）

第２次周南市まちづくり総合計画では、市営住宅をはじめとする住宅セーフティネットの課題や施策について以下のように位置づけています。

> ●多様化する住宅困窮者に対する公平かつ的確な住宅セーフティネットの確保が求められています。
>
> ●ライフサイクルコスト縮減の観点から、公営住宅ストックの長寿命化改修を計画的に実施し、社会情勢の変化により変動する公営住宅の必要戸数を確保します。

なお、将来の都市像に必要な 3 つの基本的な視点に基づき、重点的かつ横断的に実施する施策群である「重点推進プロジェクト」に取り組むこととしており、こうした施策に沿った市営住宅の活用等が求められます。

■まちづくりの基本的な視点と重点推進プロジェクト



②周南市住生活基本計画（令和 5（2023）年 6 月策定）

周南市住生活基本計画では、公営住宅の適正な管理と改善等の推進の具体的施策について以下のように位置づけています。

> ●「公営住宅等長寿命化計画」に基づく効率的な住宅管理の実施
>
> ●公営住宅におけるバリアフリー化の推進

③周南市公共施設再配置計画（令和４（2022）年 3 月改訂）

試算の見直しを踏まえ、コスト削減の数値目標を下記のように定めています。

●20 年間（H27～R16 年度）でコスト 14.8%縮減
・延床面積削減でコストの 5.1%（延床面積で計画策定時の 13.2%）
・事業手法の適正化等により 4.7%
・インフラ施設の長寿命化等により 5.0%

④周南市障害者計画（令和２（2020）年３月策定）

周南市障害者計画では、市営住宅に関して以下のように位置づけています。

●市営住宅については、障害者に対する優先入居や単身入居を可能としています。
●市営住宅を新たに整備する際にはバリアフリー対応とします。

また、以下のように地域移行の促進が求められており、市営住宅の空き室等を活用した取組が考えられます。

【地域移行支援、在宅サービス等の充実に係る課題と今後の取組】

○施設に入所または精神科病院に入院している障害者が、希望する地域で、地域の一員として安心して自分らしい暮らしをすることができるよう、入所施設や精神科病院から地域生活の移行を促進し、地域での安定した生活の継続を支援する体制の充実を図る必要があります。

⇒地域生活への移行を進める観点から、障害者支援施設について、入所者の地域生活移行支援や地域で生活する障害者に対する在宅支援の拠点としてその活用を図っていきます。また、障害者の地域における居住の場の一つとして、グループホームの整備に努め、施設入所者の地域生活への移行を推進していきます。

⇒地域で生活する障害者の支援を進めるために、地域生活支援拠点等の整備（＝障害者の生活を地域全体で支えるサービス提供体制の構築）を図り、障害の重度化・高齢化にも対応できるよう、相談支援、緊急時の受け入れ等を行います。機能を強化するとともに、インフォーマルサービスの提供等、地域の社会資源の活用を進めます。

⑤第２期周南市子ども・子育て支援事業計画（令和２（2020）年３月策定）

市営住宅や住まいに関する記載はありませんが、本市では「こどもまんなか宣言」を発出しており、こどもまんなか社会の実現に寄与する市営住宅が求められます。

【周南市こどもまんなか宣言（令和５（2023）年５月）≪周南市こどもまんなか５か条≫】

1. こどもの自由と権利を守り、安心して暮らせるまちをつくります。
1. こどもの意見や考えを尊重し、こどもの最善の利益を考えます。
1. こどもが学び・体験し、成長できる環境づくりに取り組みます。
1. こどもの夢を応援し、活力と希望に満ちたまちを目指します。
1. こどもが望み、活躍できる未来を地域と共につくります。

⑥周南市立地適正化計画（平成 31（2019）年 2 月改定）

居住機能や福祉・医療・商業等の都市機能の立地、公共交通の充実に関する包括的なマスタープランです。「都市機能誘導区域」及び「居住促進区域」を定めているため、こうした都市計画に沿った市営住宅の立地が必要です。

⑦周南市役所エコ・オフィス実践プラン（第 5 期）（令和 4（2022）年 11 月策定）

再生可能エネルギーの最大限の活用に向けた取組として以下のように位置づけているため、市営住宅の建替等において、太陽光発電設備の設置検討が必要です。

> **●市が新築する庁舎等の建築物について、太陽光発電設備を最大限設置することとします。**
> **●市が保有する既存の庁舎等の建築物及び土地については、その性質上、適さない場合を除き、太陽光発電設備の設置可能性について検討を行い、太陽光発電設備を最大限設置することを徹底します。**

なお、公営住宅等整備基準について（技術的助言）の一部改正では、「遅くとも 2030 年度までに、義務化された省エネ基準が ZEH 水準に引上げとなる見込みであることに鑑み、省令改正の施行や条例の制定前においても可能な限り ZEH 水準に準拠して公営住宅の整備を行う。」ことが求められています。

（２）良質な公営住宅等ストック形成に向けた課題整理

課題１：計画的な点検・修繕の実施

・耐火構造住戸の耐用年数到達時期は大半が計画期間外ですが、約 2,700 戸の改善・更新時期が重なることから莫大な事業費がかかることが懸念されます。改善・更新時期を分散させるには、日常から長く大切に使用する姿勢が重要であり、そのためには点検や計画的な修繕等を実施することが必要です。

【建設年度別管理戸数】から

・管理戸数 3,680 戸のうち昭和 55（1980）年以前建設は 2,698 戸（約 73%）

・建設年度は、主に昭和 40 年代後半から昭和 50 年代前半に集中

【耐用年数経過状況】から

・耐火構造住戸の耐用年数到達時期は 10～30 年後の令和 16（2034）～35（2053）年に集中（2,712 戸）

【日常点検結果】から

・屋根の補修・改善等を要する住宅は約 320 戸（点検対象の約 13%）

・給水管の補修・改善等を要する住宅は約 220 戸（点検対象の約 9%）

課題２：耐用年限を経過する住戸への適切な対応

・耐用年限を経過している住戸については、原則的には建替または用途廃止を進める必要があります。

【耐用年限経過状況】から

・準耐火構造の住戸は 75.1%が耐用年限を経過

課題３：居住世帯の高齢化への対応

・高齢者が居住する住戸の割合、65 歳以上単身高齢者世帯の割合が上昇していることから、ハード面では住戸内外のバリアフリー化が必要です。

【世帯主年齢別入居戸数】から

・世帯主年齢 65 歳以上が約７割を占め、高齢化が進んでいる

【高齢者の住む世帯の入居状況】から

・高齢者の住む世帯は全体の約７割を占める（単身高齢者世帯は全体の約２割）

課題４：空室の抑制と有効活用 ----------

・入居率の低下、空室の急増、応募倍率の低下、新規入居を上回る退去数がみられますが、人口減少に伴う需要量の減少だけでなく、立地や設備水準の低さ等の要因による可能性も考えられます。このため、立地のよい住宅については、建替や改善による水準向上を図り、入居率改善を図ることが必要です。

・空室のまま保有することは環境悪化だけでなく、家賃収入減など財政負担にも影響します。このため、除却まで期間があるものや住棟の一部が空いている空室の有効活用が求められます。

【空室率・入居率推移】から

・空室数は８年間で約２倍の 838 戸に急増、空室率も 32%に増加、入居率は 68%に低下

・退去数が新規入居数を大きく上回っている

【設備の状況】から

・浴槽のない住宅が市営住宅全体の約８割を占める

・エレベーター（EV）の設置されていない住宅が３階建て以上の約８割を占める

・本市では人口減少が続いており、住宅需要に影響する世帯数も減少しています。このため、今後の世帯数の動向や公営住宅等の需要の予測を踏まえながら、管理戸数のさらなる縮小（目標管理戸数の見直し）を図ることが求められます。

【公営住宅等の将来需要推計】から　※5-1（3）　将来のストック量の設定　参照

・令和５（2023）年の公営住宅（市営分）の施策対象世帯は約 2,300 世帯と推計され、現管理戸数（募集停止除く管理戸数：2,587 戸）を下回っている

・令和 32（2050）年の公営住宅（市営分）の施策対象世帯は約 1,600 世帯と推計

課題５：事業実行性の確保 ----------

・市営住宅整備の事業費には限りがあるため、財政事情に配慮しながら事業量の平準化を図り、建替と長寿命化計画の実行性を確保することが求められます。

・また、入居者の退去を待つだけでは用途廃止に長期間を要し、環境の悪化や家賃収入減、修繕費の増大等が財政負担にも影響するため、入居者の生活圏等に配慮しながら、用途廃止を進めることが望まれます。

（３）課題を踏まえたストックの活用方針

①効率的な公営住宅等の整備及び活用

・既に耐用年限を経過し、老朽化した公営住宅等については、「建替」及び「用途廃止」を行うことを基本とします。

・中長期的に管理する団地のうち、耐火構造については耐用年数等を考慮して、長寿命化に資する改善を実施します。

・建替事業や改善事業等を実施する際には、維持管理の容易な材料・工法を選定することなどによりライフサイクルコストの抑制に努めます。

②入居者のニーズへの対応

・今後建替を行う公営住宅等については、適切な居住水準の確保に努め、多様な世帯が居住する良好な住環境形成を支援します。

・改善を行う公営住宅等については、安全で使いやすい設備の採用等、入居者のニーズを踏まえた対応を行います。

③地域のまちづくりへの貢献

・今後建替を行う公営住宅等で施設を導入する場合は、周辺の公共施設等との複合化を検討し、地域のまちづくりへの貢献に努めます。

④空室の抑制及び活用

・入居率向上のため、約 30 年以内に耐用年限を迎えない住宅のうち立地がよい住宅など入居が見込まれる空室については、浴槽設置等の改善により水準向上を図ります。

・公営住宅は本来の入居対象者の入居を阻害せず、適正かつ合理的な管理に支障のない範囲内で、目的外使用が可能となっています。このため、除却まで期間があるものや住棟の空室について、関係課と連携しながら、グループホームなどの社会福祉事業や子ども食堂などの子育て支援施設等の活用を検討します。また、民間資金を活用したリノベーションによる子育て世帯向けの賃貸住宅整備を検討します。

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

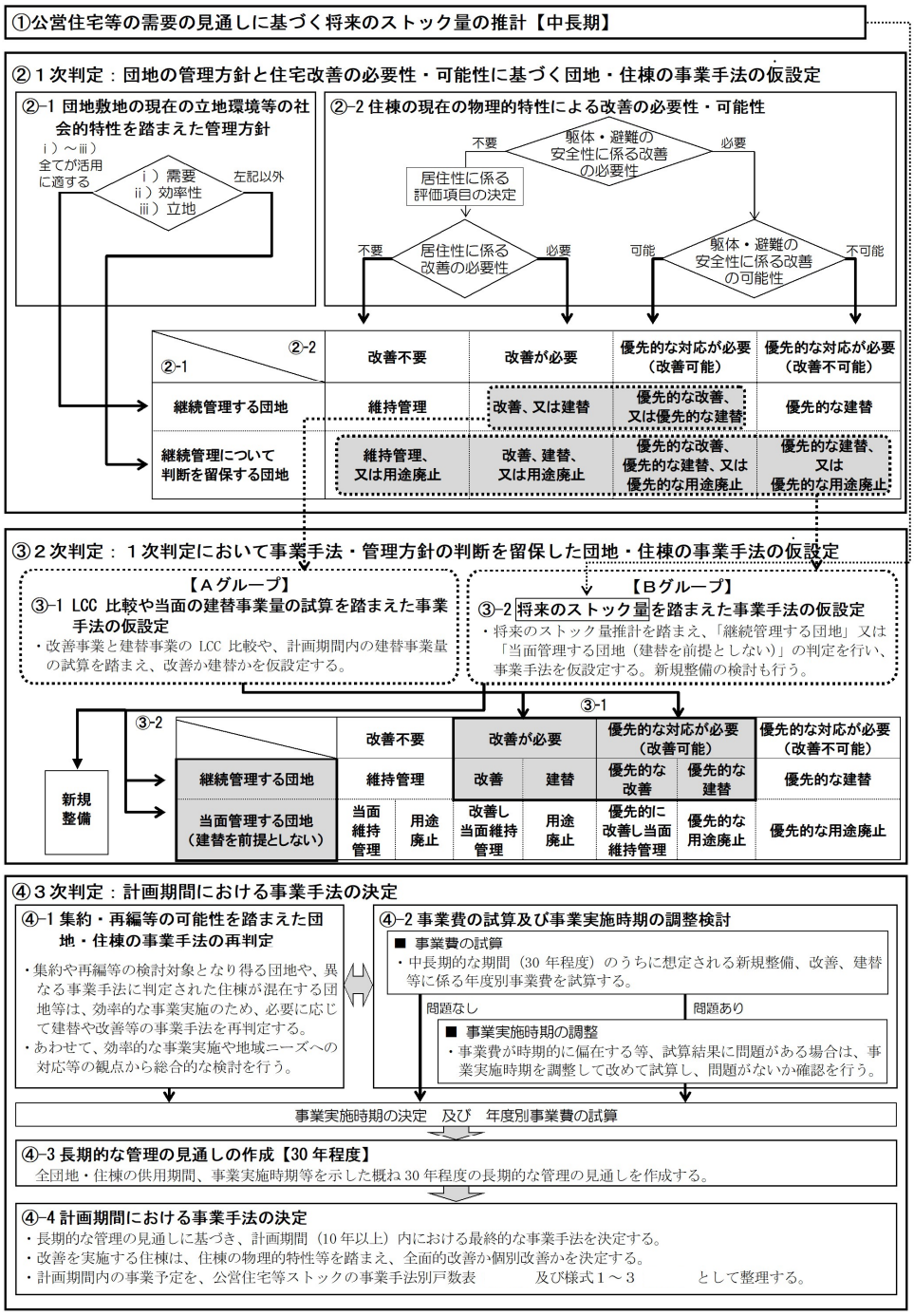
（１）計画の対象

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）公営住宅等の将来需要の考え方

①推計の目的

・中長期的な公営住宅等の需要見通しを踏まえ、管理方針を検討することを目的とします。

②推計の対象

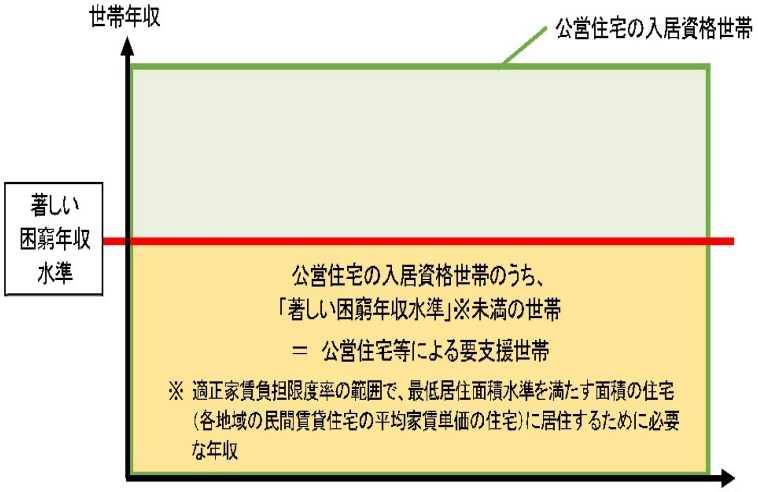
・推計には、国より配布されている住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム（以下、「ストック推計 PG」と称する）を使用します。

・ストック推計 PG では、将来人口推計や過去の統計データを用いて、2020～2045 年（5 年ごと）の「世帯数」、「借家世帯数」、収入基準による「公営住宅の入居資格世帯数（本来階層＋裁量階層※1)」、「著しい困窮年収未満世帯数※2」等を推計できます。ここでは推計結果の線形近似により、2050 年を推計しています。

・要支援世帯の範囲をどう設定するか（＝公営住宅等の入居対象をどう設定するか）は、自治体の判断に委ねられています。

※1　ストック推計 PG では、「障害者のいる世帯数」を個別に推計できない（推計の対象外）。
※2　年収と地域の民間賃貸住宅市場（家賃相場）の状況から、適切な家賃負担で、適切な広さの民間賃貸住宅に入居できる年収（家族人数によって異なる）未満（詳細は次頁参照）。

■著しい困窮年収水準未満世帯数（借家のうちの下図に該当する世帯）



■本来階層、本来階層＋裁量階層（現在の基準）

世帯人員	単位：万円 公営住宅 収入基準 （本来階層）
1	0 ～ 297
2	0 ～ 351
3	0 ～ 400
4	0 ～ 447
5	0 ～ 495
6	0 ～ 542

世帯人員	単位：万円 公営住宅 収入基準 （本来階層＋裁量階層）
1	0 ～ 389
2	0 ～ 436
3	0 ～ 484
4	0 ～ 531
5	0 ～ 579
6	0 ～ 626

■著しい困窮年収水準（推計値）

2045年　　単位:万円

世帯人員	年間収入五分位階級				
	第Ⅰ分位	第Ⅱ分位	第Ⅲ分位	第Ⅳ分位	第Ⅴ分位
1人世帯	182	168	164	164	164
2人世帯	224	202	197	197	197
3人世帯	335	283	257	251	251
4人世帯	460	383	337	329	329
5人世帯	562	437	384	375	375
6人世帯	661	514	451	440	440

●著しい困窮年収未満世帯数の推計方法

・家族人数別の世帯ごとに設定された住宅の延床面積を満たす広さの民間賃貸住宅に、自力で家賃を支払うことができない世帯数を算出します。

・適切な広さ（＝最低居住面積水準を満たす広さ）の住宅の家賃は、民間賃貸住宅の平均家賃単価に世帯人数別に定められた延床面積を乗じて求めます。

例）3 人世帯の場合、978 円/㎡×40 ㎡＝約 3.9 万円

■適切な広さの家賃（周南市　2045 年推計値）

1 人	2 人	3 人	4 人	5 人	6 人
約 2.4 万円	約 2.9 万円	約 3.9 万円	約 4.9 万円	約 5.6 万円	約 6.6 万円

・著しい困窮年収は、上記で求められた家賃と、世帯の収入ランク（＝収入分位）ごと・世帯人数ごとの住居費負担能力の目安（＝家賃負担限度率）から逆算して求めます。

・家族人数、収入分位別に著しい困窮年収未満世帯の割合を推計し、将来の家族人数、収入分位別世帯数に乗じて、著しい困窮年収未満世帯数を推計します。

民間賃貸住宅平均家賃単価（2045 年周南市推計値 978 円/㎡） × 最低居住面積水準(※1) × 12 ヶ月 ＝ 最低居住面積水準を満たす年間家賃負担額

最低居住面積水準を満たす年間家賃負担額 ÷ 家賃負担限度率(※2) ＝ 著しい困窮年収

※1：住生活基本計画　全国計画で定められた面積基準

※2：全国の家賃負担限度率を市町村立地係数（周南市：0.85）で補正

■最低居住面積水準

	延床面積
1人世帯	25㎡
2人世帯	30㎡
3人世帯	40㎡
4人世帯	50㎡
5人世帯	57㎡
6人世帯	67㎡

■家賃負担限度率（全国）

	年間収入五分位階級				
	第Ⅰ分位	第Ⅱ分位	第Ⅲ分位	第Ⅳ分位	第Ⅴ分位
1人世帯	19.0%	20.5%	21.0%	21.0%	21.0%
2人世帯	18.5%	20.5%	21.0%	21.0%	21.0%
3人世帯	16.5%	19.5%	21.5%	22.0%	22.0%
4人世帯	15.0%	18.0%	20.5%	21.0%	21.0%
5人世帯	14.0%	18.0%	20.5%	21.0%	21.0%
6人世帯	14.0%	18.0%	20.5%	21.0%	21.0%

（周南市）

	年間収入五分位階級				
	第Ⅰ分位	第Ⅱ分位	第Ⅲ分位	第Ⅳ分位	第Ⅴ分位
1人世帯	16.2%	17.4%	17.9%	17.9%	17.9%
2人世帯	15.7%	17.4%	17.9%	17.9%	17.9%
3人世帯	14.0%	16.6%	18.3%	18.7%	18.7%
4人世帯	12.8%	15.3%	17.4%	17.9%	17.9%
5人世帯	11.9%	15.3%	17.4%	17.9%	17.9%
6人世帯	11.9%	15.3%	17.4%	17.9%	17.9%

例）3 人世帯の場合（第Ⅱ分位）

978 円/㎡（2045 年推計値）×40 ㎡×12 ヶ月÷16.6%≒283 万円（著しい困窮年収）

⇒第Ⅱ分位は 226～333 万円であるため、収入分布が均一だと仮定すると、第Ⅱ分位の約 52%（≒(283-226)÷(333-226)×100）が「著しい困窮年収未満世帯」と推計されます。

注）下表は四捨五入表記のため、上記計算結果とは下 1 ケタが不整合

2045年　　単位:万円

世帯人員	年間収入五分位階級				
	第Ⅰ分位	第Ⅱ分位	第Ⅲ分位	第Ⅳ分位	第Ⅴ分位
1人世帯	182	168	164	164	164
2人世帯	224	202	197	197	197
3人世帯	335	283	257	251	251
4人世帯	460	383	337	329	329
5人世帯	562	437	384	375	375
6人世帯	661	514	451	440	440

2045年

世帯人員	年間収入五分位階級				
	第Ⅰ分位	第Ⅱ分位	第Ⅲ分位	第Ⅳ分位	第Ⅴ分位
	0 ～ 226	226 ～ 333	333 ～ 464	464 ～ 687	687 ～ 3,000
1人世帯	67%	0%	0%	0%	0%
2人世帯	99%	0%	0%	0%	0%
3人世帯	100%	52%	0%	0%	0%
4人世帯	100%	100%	3%	0%	0%
5人世帯	100%	100%	42%	0%	0%
6人世帯	100%	100%	91%	0%	0%

：計算例（四捨五入して整数表記）

２）推計方法

【ステップ０】市全体の世帯数の推計

・国立社会保障・人口問題研究所の将来人口をもとに推計。

・人口から世帯数への置き換えは、男女別・年齢５歳階級別の世帯主の割合（世帯主率）と単身、夫婦のみなどの世帯属性別割合をもとに算出。

【ステップ１】市内の借家世帯数の推計

・各年次における持家借家別の収入５分位階級別世帯数の構成比を推計（世帯人員等により異なる）し、【ステップ０】の世帯数に乗じて、借家世帯数を求める。

【ステップ２】市内の公営住宅入居資格世帯の推計

・世帯人員×年収より、公営住宅収入基準を満たす世帯数の割合を算出。

・【ステップ１】の借家世帯数に基準年収以下（本来階層、裁量階層※）の割合を乗じて、公営住宅入居資格世帯数を求める。

※ 本来階層：収入分位 25%以下の世帯、裁量階層：収入分位 40%未満の世帯（高齢者、子育て世帯）

【ステップ３】市内の著しい困窮年収未満の世帯数の推計

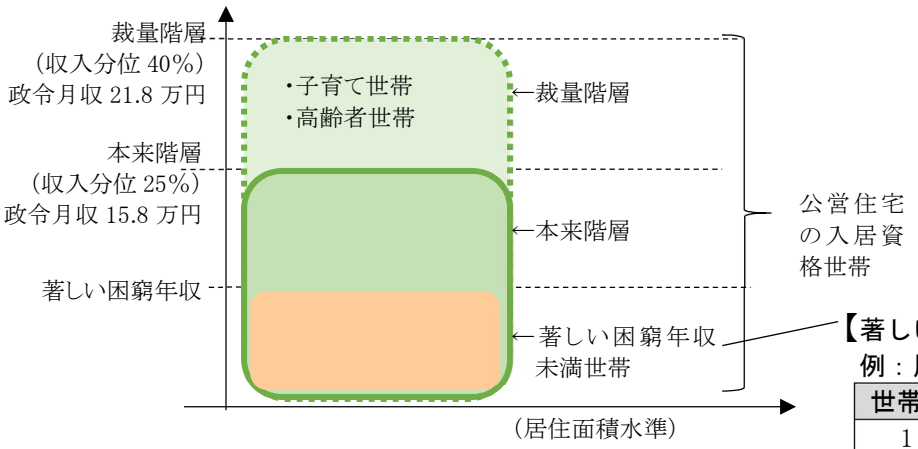
・各目標年次における民間賃貸住宅の㎡家賃単価を設定（トレンドによる推計）。

・世帯人員別の最低居住面積水準（延床面積）を満たす民間賃貸住宅の１ヶ月当たり家賃を算出。なお、最低居住面積水準は世帯人員により異なる。

・適正な家賃負担限度率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を算出する。なお、家賃負担限度率は 12～19%で、収入分位と世帯人員により異なる。

・世帯人員、年収別に必要年収未満の割合を算出し、【ステップ２】の公営住宅入居資格世帯数に乗じて、著しい困窮年収未満の世帯数を推計する。

■公営住宅の入居資格世帯



子育て世帯:6 歳未満の子どもがいる世帯
高齢者:世帯主 60 歳以上の単身、夫婦世帯

【著しい困窮年収水準】
例：周南市推計値（2045 年）

世帯人数	推計値（万円）
1 人	182
2 人	224
3 人	283
4 人	337
5 人	384
6 人	451

注）1 人は 60 歳以上に限る

■推計フロー

【ステップ０】世帯数の推計（世帯主年齢５歳階級別世帯類型別）

・国立社会保障・人口問題研究所『日本の世帯数の将来推計』（2019 年 4 月推計）都道府県と市世帯主率格差より推計

人口 × 世帯主率（人口に占める世帯主数の割合） ＝ 世帯主数 ＝ 世帯数推計値

国立社会保障・人口問題研究所『日本の地域別将来推計人口』（2018 年推計）

【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

１）住宅所有関係・世帯人員・年間収入階級別世帯数の推計

２）借家世帯の世帯人員・収入分位５分位階級別世帯数の推計

世帯人数別	収入分位別	持家･借家別 構成比の実績値

→

世帯人数別	収入分位別	持家･借家別 目標年次*の構成比の推計値

× 目標年次の世帯数推計値 ＝

世帯人数別	収入分位別	持家･借家種別 世帯数（総数）

*目標年次は 2020、2025、2030、2035、2040、2045 年の 5 年毎

世帯人数、持家・借家：住宅・土地統計調査（2008、2013、2018 年）

収入分位：家計調査年報（2002～2019 年　全国）

【ステップ２】「公営住宅の入居資格世帯数」の推計

１）基準年収以下の世帯の割合の推計

本来階層：収入分位 25%、裁量階層：収入分位 40%以下の世帯

２）本来階層、裁量階層の世帯数の推計

世帯人数別	収入分位別	目標年次の基準年収以下世帯割合推計値

× 世帯人数別 収入分位別 世帯数（借家総数） ＝ 世帯人数別 収入分位別 世帯数（公営施策対象）

収入分位 25%、40%は世帯人員により異なる

【ステップ３】公営住宅の入居資格世帯のうち「著しい困窮年収未満の世帯数」の推計

１）最低居住面積水準の民間賃貸住宅の家賃水準の推計

２）適正な家賃負担率で適切な広さの民間賃貸住宅入居に必要な年収の推計

３）必要年収未満の世帯数の推計【借家の世帯人員・収入分位別】

世帯人数別	収入分位別	目標年次の必要年収未満世帯割合推計値

× 世帯人数別 収入分位別 世帯数（公営施策対象） ＝ 世帯人数別 世帯数（著しい困窮年収未満の世帯数）

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は世帯人員、収入分位により異なる（必要年収の算定方法は前々頁参照）

３）推計結果

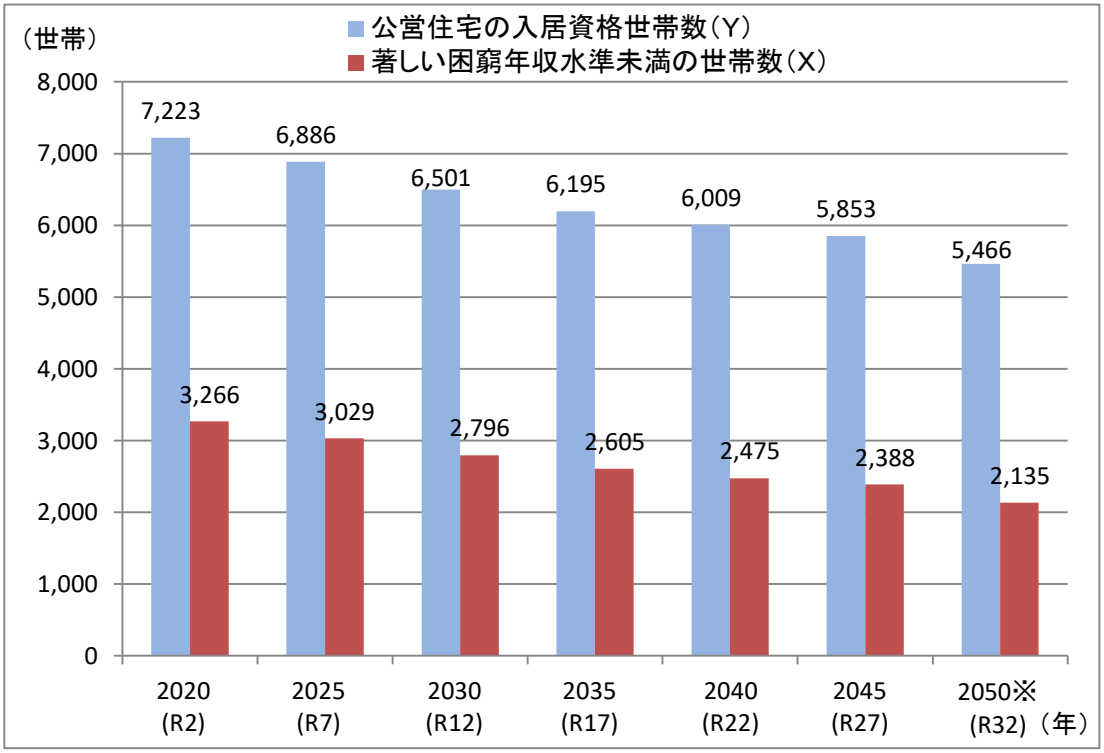
①著しい困窮年収水準未満世帯数

・推計条件と推計結果は下図のとおりです。

■推計条件

1－①－3.〈借家世帯〉住宅の所有関係・年間収入階級・世帯人員別の主世帯数の推計							
・「借家世帯の住宅所有関係・年間収入階級・世帯人員別主世帯数の構成比」の推計方法	⇒	対数近似によるトレンド推計					を適用
1－②. 年間収入五分位階級の境界値と各収入分位階級別の世帯の構成割合の推計							
・「年間収入五分位階級の境界値」の推計方法	⇒	対数近似によるトレンド推計					を適用
2－①－1. 公営住宅収入基準							
・「本来階層の収入分位の上限値」	⇒	本来階層	：政令月収	15.8	万円以下		
・「裁量階層の収入分位の上限値」	⇒	裁量階層	：政令月収	15.8	万円超	21.4	万円以下
2－③. 単身世帯のうち対象とする世帯（世帯主年齢）							
・本来階層及び裁量階層で対象とする「単身世帯の世帯主年齢」	⇒	60歳以上	を対象				
・本来階層及び裁量階層で対象とする「単身世帯の世帯数の割合」の推計方法	⇒	対数近似によるトレンド推計					を適用
2－④. 夫婦のみ世帯のうち対象とする世帯（世帯主年齢）							
・本来階層及び裁量階層で対象とする「夫婦のみ世帯の世帯主年齢」	⇒	60歳以上	を対象				
・本来階層及び裁量階層で対象とする「夫婦のみ世帯の世帯数の割合」の推計方法	⇒	対数近似によるトレンド推計					を適用
2－⑤. 子育て世帯のうち対象とする世帯（子どもの年齢等）							
・本来階層及び裁量階層で対象とする「子育て世帯の子どもの年齢等」	⇒	子どもが6歳未満	を対象				
・裁量階層で対象とする「子育て世帯の世帯数の割合」の推計方法	⇒	対数近似によるトレンド推計					を適用
3－②. 著しい困窮年収世帯							
・採用する「著しい困窮年収世帯」の推計方法	⇒	地域毎の民間市場での家賃水準等を踏まえた必要年収未満世帯					を適用
・優先入居等を行っている場合の政令月収の基準	⇒	優先入居等対象	：政令月収	10.4	万円以下		
・家賃負担限度率の設定における地域補正の考慮の有無	⇒	地域補正を考慮する					を適用
A. 著しい困窮年収の世帯のうち、最低居住面積水準未満の世帯数の推計							
・最低居住面積水準達成率の推計にあたっての誘導居住面積水準達成世帯の扱い	⇒	誘導居住面積水準達成世帯を除く					を適用
・「高家賃負担以上の世帯の割合」の推計方法	⇒	対数近似によるトレンド推計					を適用

■推計結果



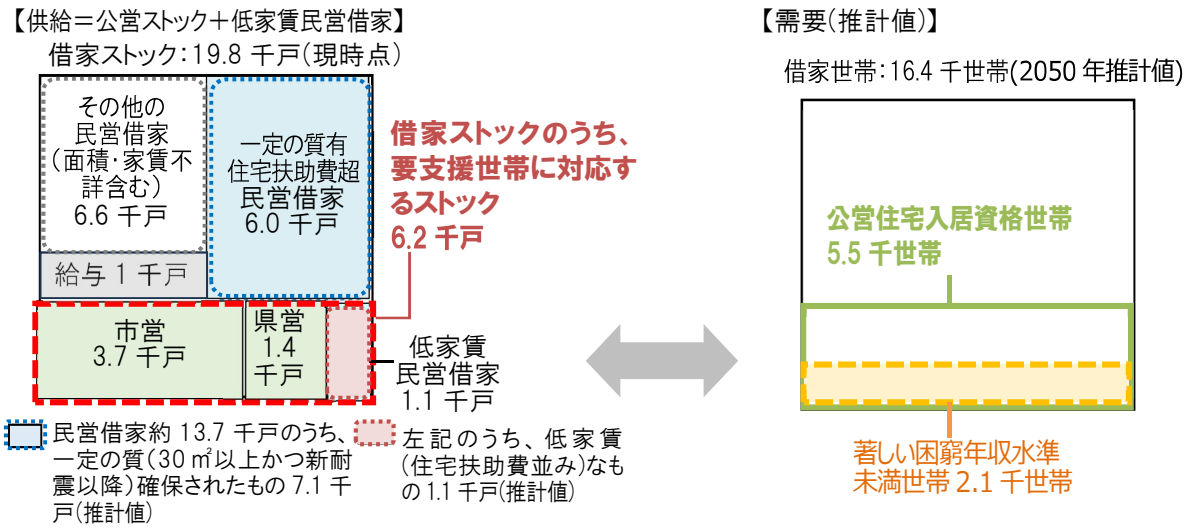
※2050 年は 2020～2045 年推計結果の推計近似による

②要支援世帯に対応するストックの状況

・要支援世帯の需要に対応する住宅※は現時点で 6.2 千戸あり、公営住宅入居資格世帯（単身世帯は 60 歳以上）の令和 32（2050）年推計値（5.5 千世帯）を上回る見込みです。

※市営＋県営＋低家賃の民営借家

■　要支援世帯に対応する住宅の状況



資料：公営は市、県 HP、その他は住宅・土地統計調査（H30）

・民営借家約 13.7 千戸のうち、一定の質を確保（30 ㎡以上かつ新耐震以降）し、低家賃（＝住宅扶助費並み家賃）のものは 1.1 千戸（うち、家賃 3 万円未満は 810 戸）です。

■民営借家（専用住宅）の家賃帯別面積帯別状況（周南市）

	総数	1万円未満	1～2万円未満	2～3万円未満	3～4万円未満	4～5万円未満	5～8万円未満	8万円以上	不詳
29㎡以下	3,050 (100.0%)	40 (1.3%)	20 (0.7%)	680 (22.3%)	900 (29.5%)	450 (14.8%)	890 (29.2%)	70 (2.3%)	－ －
30～49㎡	4,970 (100.0%)	260 (5.2%)	40 (0.8%)	210 (4.2%)	710 (14.3%)	1,410 (28.4%)	2,250 (45.3%)	40 (0.8%)	50 (1.0%)
50～69㎡	3,470 (100.0%)	100 (2.9%)	90 (2.6%)	110 (3.2%)	260 (7.5%)	430 (12.4%)	2,300 (66.3%)	110 (3.2%)	70 (2.0%)
70～99㎡	970 (100.0%)	50 (5.2%)	50 (5.2%)	20 (2.1%)	60 (6.2%)	290 (29.9%)	380 (39.2%)	100 (10.3%)	20 (2.1%)
100㎡以上	1,240 (100.0%)	210 (17.1%)	20 (1.6%)	30 (2.4%)	140 (11.4%)	160 (13.0%)	470 (38.2%)	160 (13.0%)	40 (3.3%)
計	13,700 (100.0%)	670 (4.9%)	230 (1.7%)	1,050 (7.7%)	2,060 (15.0%)	2,740 (20.0%)	6,290 (45.9%)	470 (3.4%)	190 (1.4%)

資料：平成30年住宅・土地統計調査

30㎡以上3万円未満、50㎡以上4万円未満　1,650 戸
うち、昭和56年以降に建設された民営借家　1,123 戸
30㎡以上かつ住宅扶助費超　8,810 戸
うち、昭和56年以降に建設された民営借家　5,997 戸
その他の民営借家　6,580 戸

左記のうち　3万円未満　810 戸
3-4万円　313 戸

参考：住宅扶助費　単位：円

	1人	2人	3～5人	6人	7人以上
周南市	31,000	37,000	40,000	43,000	48,000

４）想定目標管理戸数の検討

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。

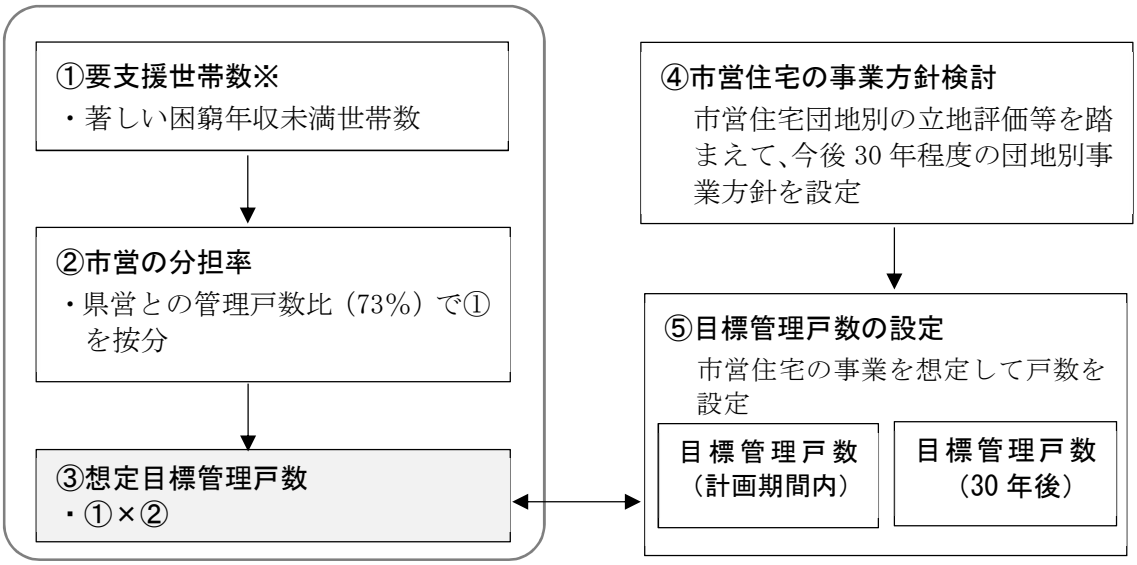
・本市では、子育て支援やコンパクトなまちづくり、持続可能な中山間地域づくりを推進しています。市営住宅は住まいとしての基本的役割に加えて、立地する地域における貴重な公有財産であるため、関係課と連携しながら、市の施策推進や都市戦略に沿って有効に活用します。

②市営住宅入居対象（＝要支援世帯）の考え方

・前頁のように本市には将来の公営住宅入居資格世帯数を上回るストック数があり、県の目標管理戸数設定の考え方を踏まえて、「著しい困窮年収未満世帯（単身は 60 歳以上）」を要支援世帯とし、市営・県営で対応するものと想定します。

・県営住宅との分担率が継続すると想定し、現在の分担率をもとに要支援世帯のうち市営住宅で対応する世帯数を算出、想定目標管理戸数として設定します。

・想定目標管理戸数は将来需要の目安とし、本計画においては、長期的な団地別管理方針に基づき、建替や用途廃止計画の戸数積み上げを行い、10 年後（計画期間最終年度）の目標管理戸数を設定します。



※　適切な想定目標管理戸数の設定のため、５年経過時に要支援世帯数の見直しを行う。

③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 世帯　×　73%　≒　1,559 世帯　⇒　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。

（４）事業手法の選定

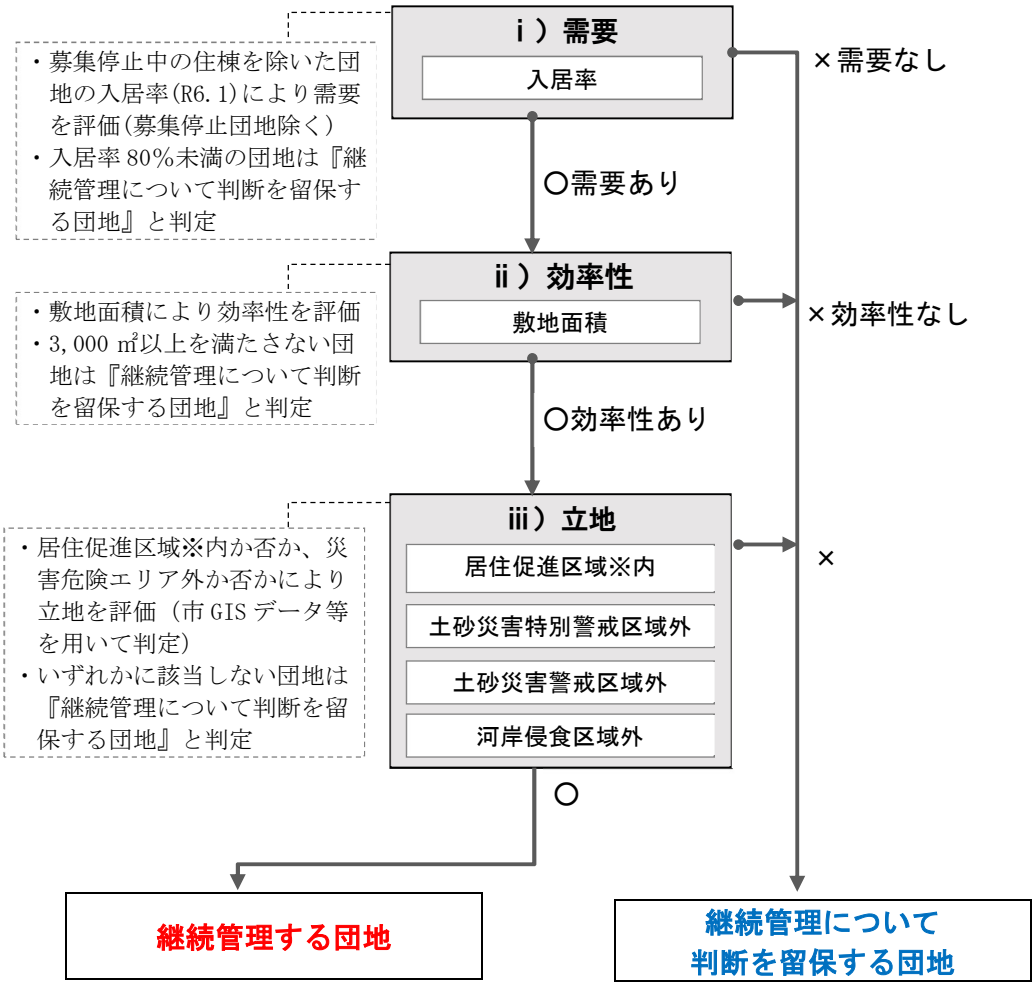
１）１次判定

１次判定では、団地及び住棟を評価します。まず、社会的特性に係る現在の評価に基づき、団地の将来的な管理方針を判定します。（②-１）

次に、住棟の物理的特性を評価し、住棟の改善の必要性や可能性を判定します。（②-２）

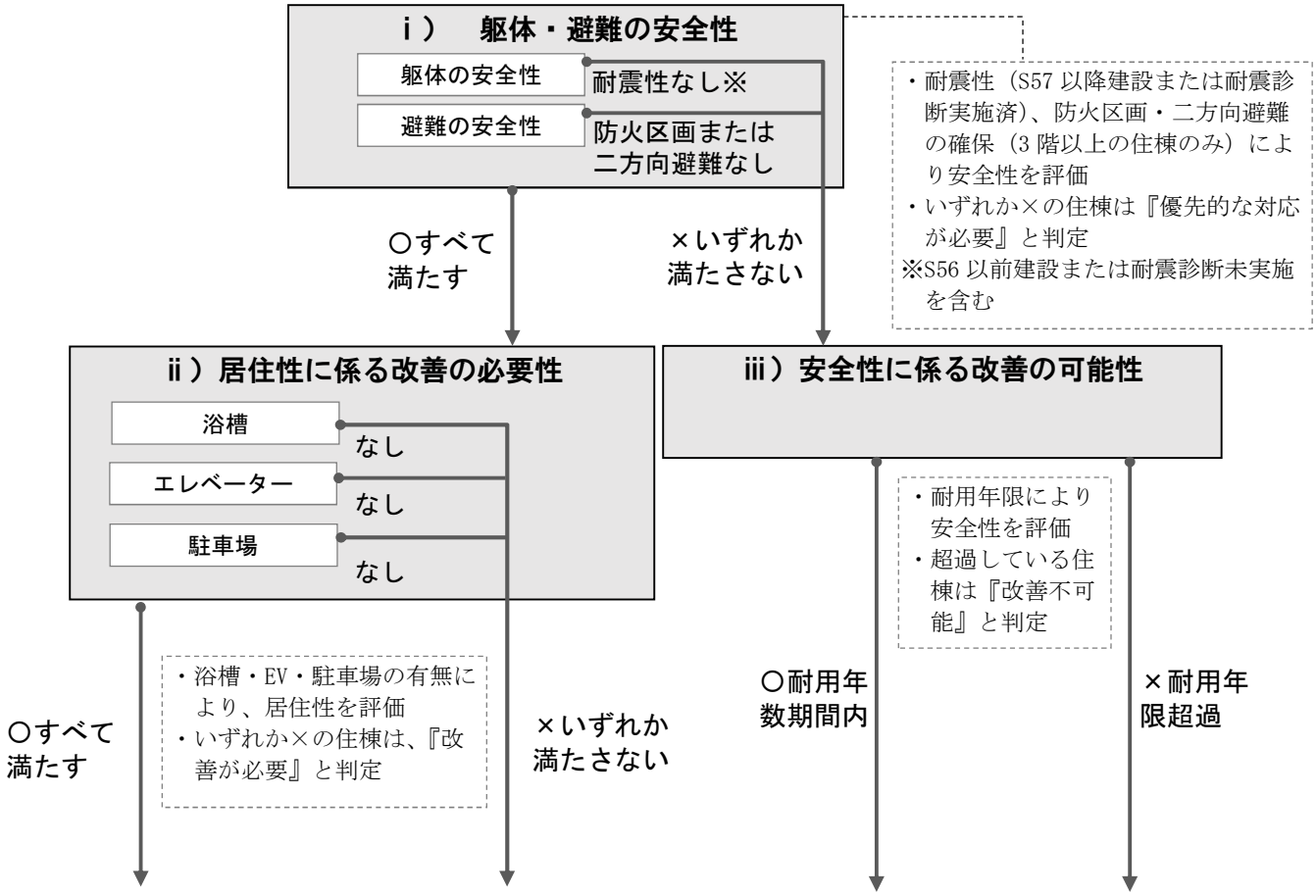
②-１、②-２の検討結果を総合的に勘案し、事業手法の仮設定を行います。

■②－１．１次判定（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）



※居住促進区域：土砂災害特別警戒区域、浸水深 2m 以上は除外されている

■②－２．１次判定（住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性）



	改善不要	改善必要	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	維持管理	改善又は建替	優先的な改善、又は建替	優先的な建替
判断留保	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、建替又は用途廃止	優先的な建替、又は用途廃止

Aグループ

Bグループ

■判定結果

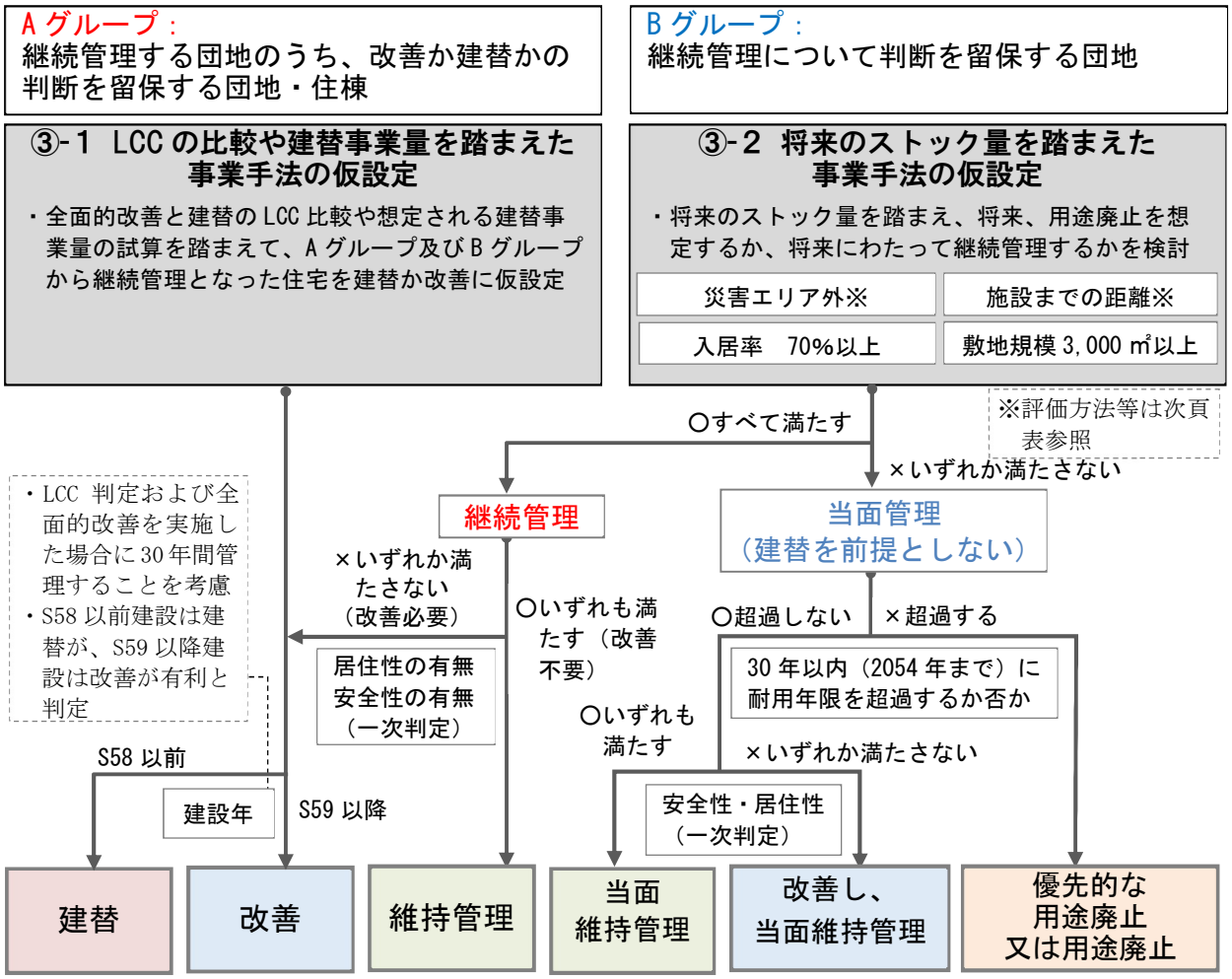
単位：戸

		1次判定②-2				
安全性の判定→		○：改善不要		×：改善必要		
居住性の判定→		○：改善不要	×：改善必要	－		
改善の可能性→		－		○：改善可能	×：改善不可能	
		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）	計
1次判定②-1	A. 継続管理	維持管理 150	改善、又は建替 104	優先的な改善、又は優先的な建替 202	優先的な建替 0	456
	B. 判断留保	維持管理、又は用途廃止 69	改善、建替、又は用途廃止 2,574	優先的な改善、優先的な建替、又は優先的な用途廃止 581	優先的な建替、又は優先的な用途廃止 0	3,224
	計	219	2,678	783	0	3,680

２）２次判定

１次判定で仮設定したＡグループ及びＢグループで、現時点で事業実施予定の住棟を除く団地について、想定される当面の事業量や将来のストック量を踏まえ事業手法の仮設定を行います。

■③2 次判定（住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性）



■判定結果

A. 継続管理	456
B. 判断留保	3,224
B→Aに変更	884

A. 継続管理	1,340	=456+884
B. 当面管理	2,340	=3224-884
計	3,680	

単位：戸

	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（改善可能）	計
A. 継続管理	維持管理		改善	建替	優先的な改善	優先的な建替	優先的な建替	
	150		120	868	18	184	0	1,340
B. 当面管理	当面維持管理	用途廃止	改善し当面維持管理	用途廃止	優先的に改善し当面維持管理	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	
	69	0	343	1,347	0	581	0	2,340
計	219		2,678		783		0	3,680

「A. 継続管理」＋「B. 当面管理のうち維持管理」：　1,752 戸
当面管理のうち用途廃止：　1,928 戸

■③-１【A グループ】LCC 比較や当面の建替事業量の試算を踏まえた事業手法の仮設定

昭和 49（1974）～53（1978）年度建設の耐火構造住棟をモデルに、令和 5（2023)年度に全面的改善（標準建設費の概ね半分の 900 万円/戸を想定）を実施した場合の LCC 縮減額を試算※すると、昭和 52（1977）年度以降でプラスになりました。

※評価期間は、全面的改善をする場合：70 年、全面的改善をしない場合：50 年

LCC 縮減効果

建設年度	S49（1974）	S50（1975）	S51（1976）	S52（1977）	S53（1978）
R5(2023)時点の経過年数	49 年	48 年	47 年	46 年	45 年
LCC 年平均縮減額 （千円／戸・年）	-36	-12	0	7	12

昭和 52（1977）年度以降の住宅においては、全面的改善が有効となりますが、実施後は 30 年間管理する必要があります。

以上から、耐用年限まで 30 年以下（昭和 58（1983）年度以前）の住宅および木造、準耐火構造は、「建替」と設定します。

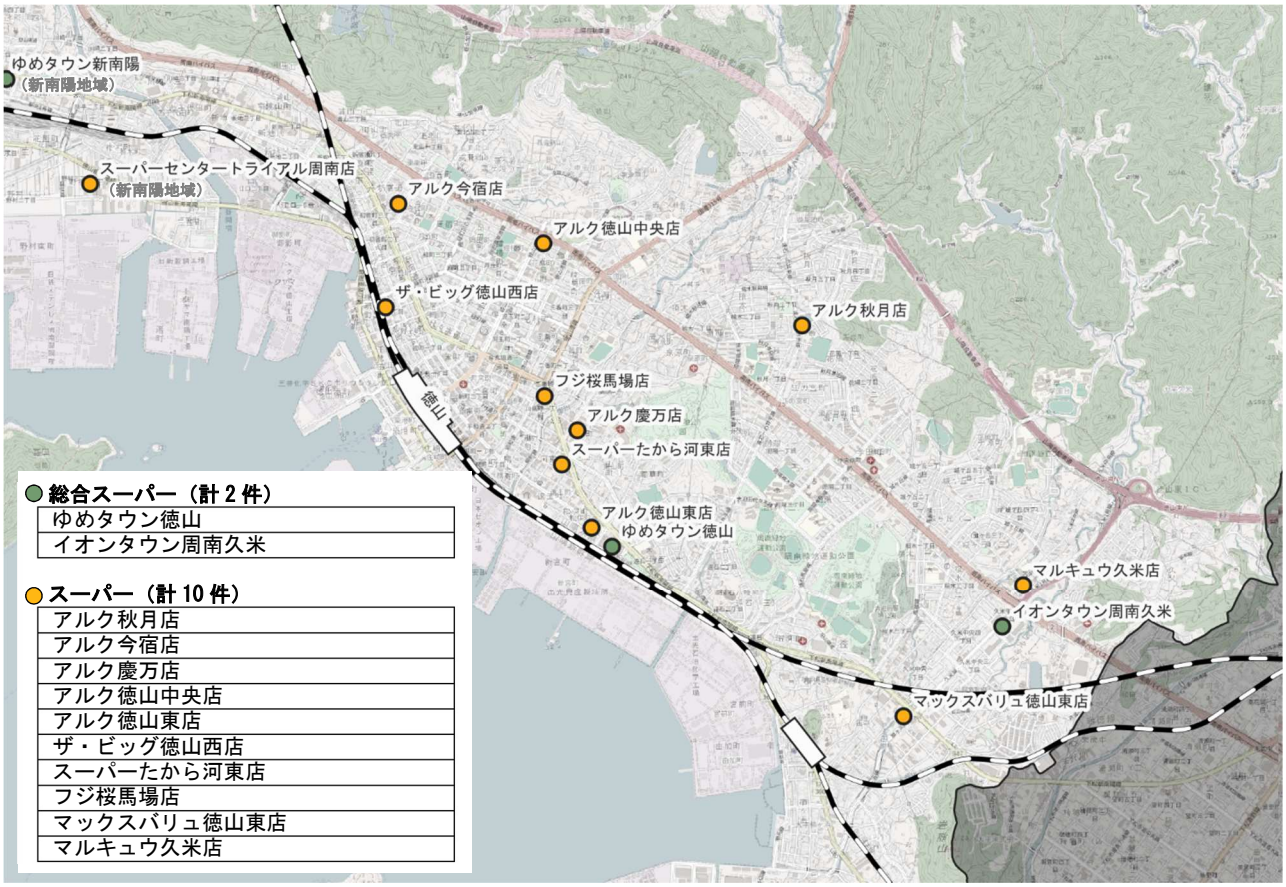
■③-２【B グループ】将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定

評価項目		評価方法		使用データ
災害エリア	土砂災害特別警戒区域	内外、掛かり方を判定。	○:区域外、または敷地の端かつ1割未満 ×：上記以外	国土数値情報GISデータ「土砂災害警戒区域」より土砂災害特別警戒区域を抽出／令和4年度
	河岸侵食区域	内外を判定。	○：区域外 ×：上記以外	山口県HP「家屋倒壊等氾濫想定区域（河岸侵食区域）」
施設までの距離	駅・バス停までの距離	団地の代表点から1km圏内の鉄道駅の有無および500m圏内のバス停の有無を判定。	○:鉄道駅から1km以内又はバス停から500m以内 ×：上記以外	国土数値情報GISデータ「鉄道データ」より駅を抽出／令和4年度 国土数値情報GISデータ「バス停留所」より停留所を抽出／令和4年度
	医療機関までの距離	団地の代表点から1km圏内の病院（20床以上)または有床診療所（19床以下)の有無を判定。 ※診療科目に「内科」を含むものに限る	○：病院または有床診療所から1km以内 ×：上記以外	国土数値情報GISデータ「医療機関」より、病院、診療所（医療機関分類コード=1,2）を抽出。／令和2年度
	買物施設までの距離	団地の代表点から1km圏内の商業施設(総合スーパー、食品スーパー、ドラッグストア)の有無を判定。	○：いずれかの商業施設から1km以内 ×：上記以外	【総合スーパー】 日本スーパー名鑑に掲載されているデータ（※1）のうち「食品」の業態区分が「GMS」 【食品スーパー】 ※1のうち、業態区分が「スーパー」「生協」「農協」「ディスカウントストア」「その他」 【ドラッグストア】 ※1のうち、業務区分が「ドラッグストア」かつ取扱部門に「食品」を含むもの
	小学校までの距離	団地の代表点から校区の小学校（休校除く）の有無を判定。	○：小学校から1km以内 ×：上記以外	国土数値情報GISデータ「学校」より、小学校（学校分類コード=1）を抽出。／令和3年度

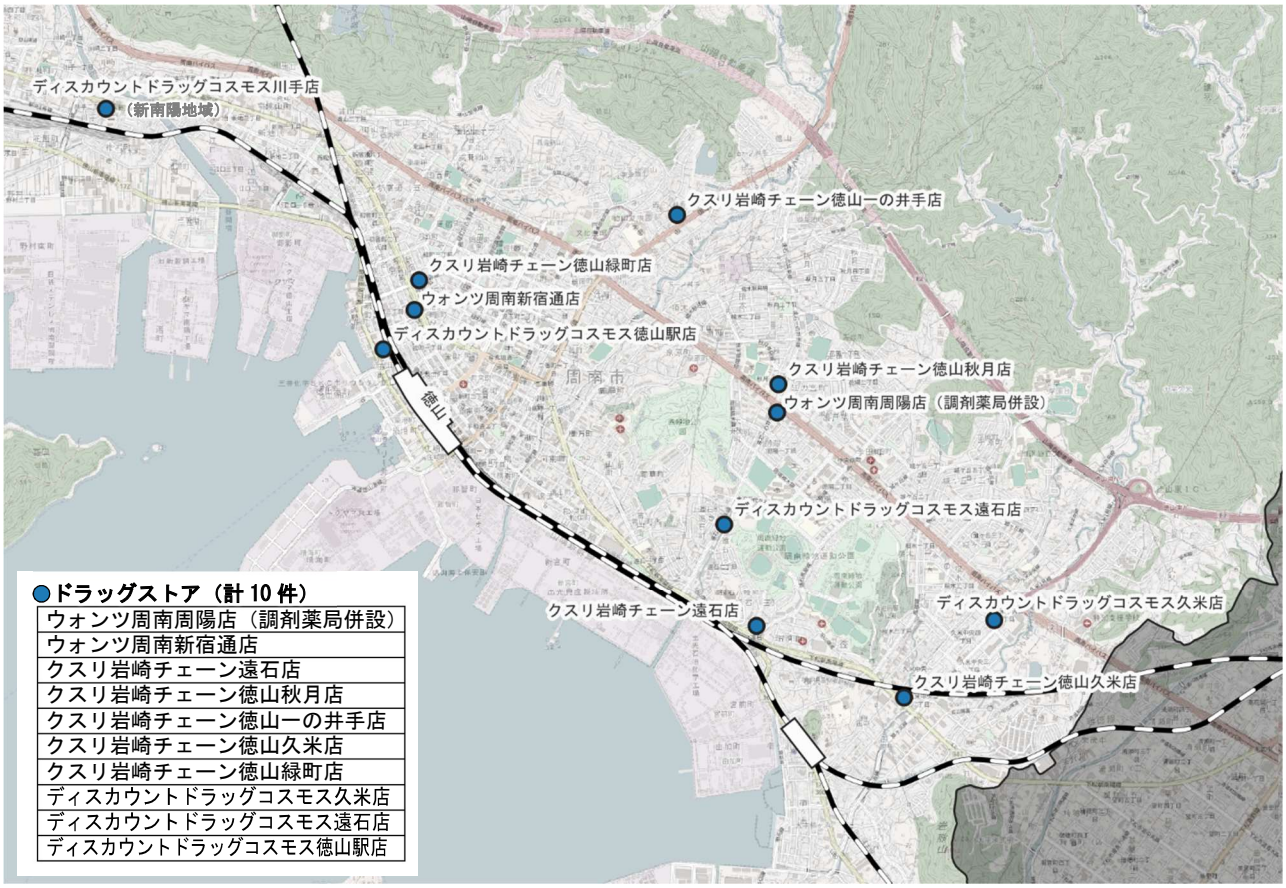
なお、施設までの評価をする場合の生活圏域（距離）の考え方は下表の基準を用います。

高齢者の徒歩圏	500m	＊ 都市構造の評価に関するハンドブック（平成26年8月国土交通省都市局都市計画課）の評価指標例を参考に設定
一般の徒歩圏	1km	＊ アクセシビリティ指標活用の手引き（案）（平成26年6月24日国土技術政策総合研究所）の徒歩の限界距離を参考に設定

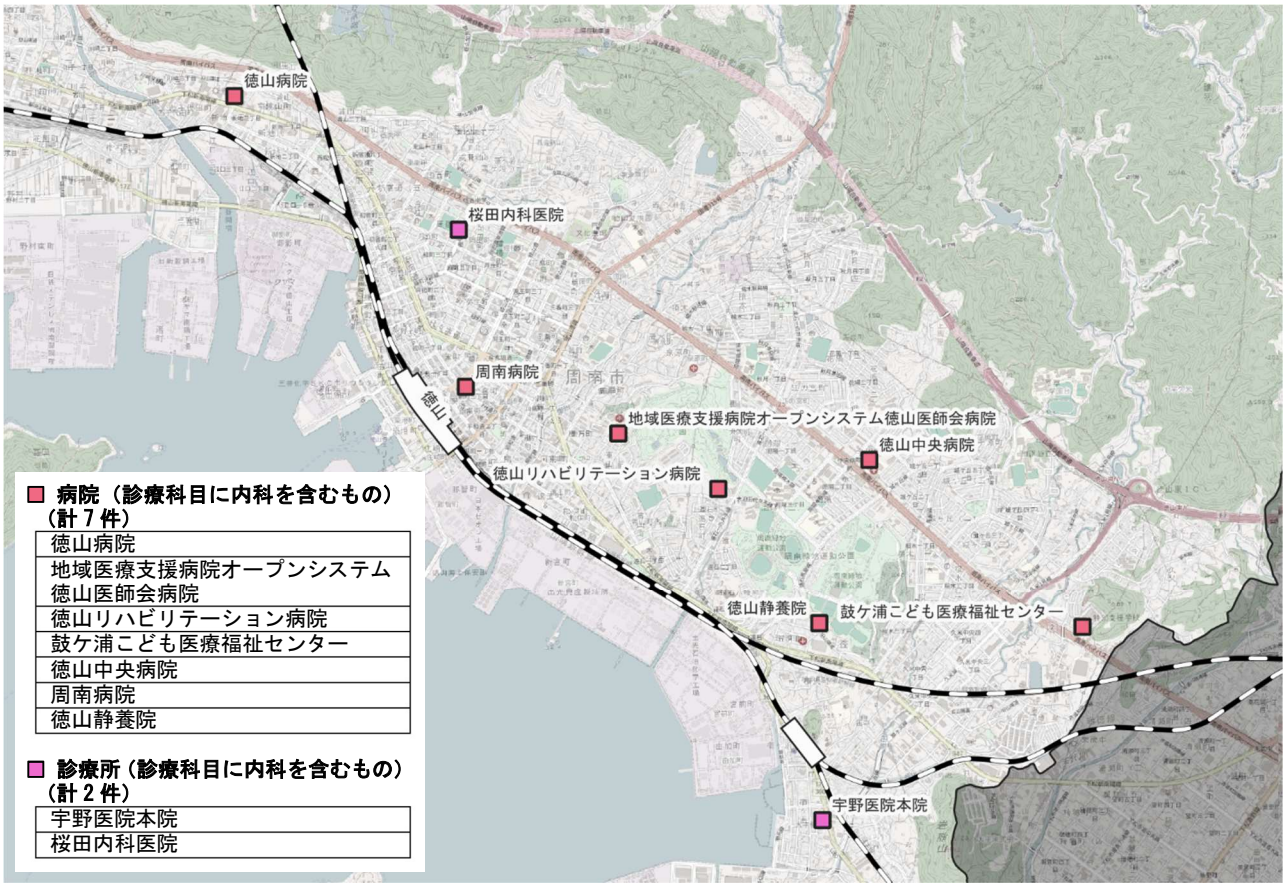
■徳山地域（1/50,000、買い物施設：スーパー、総合スーパー）



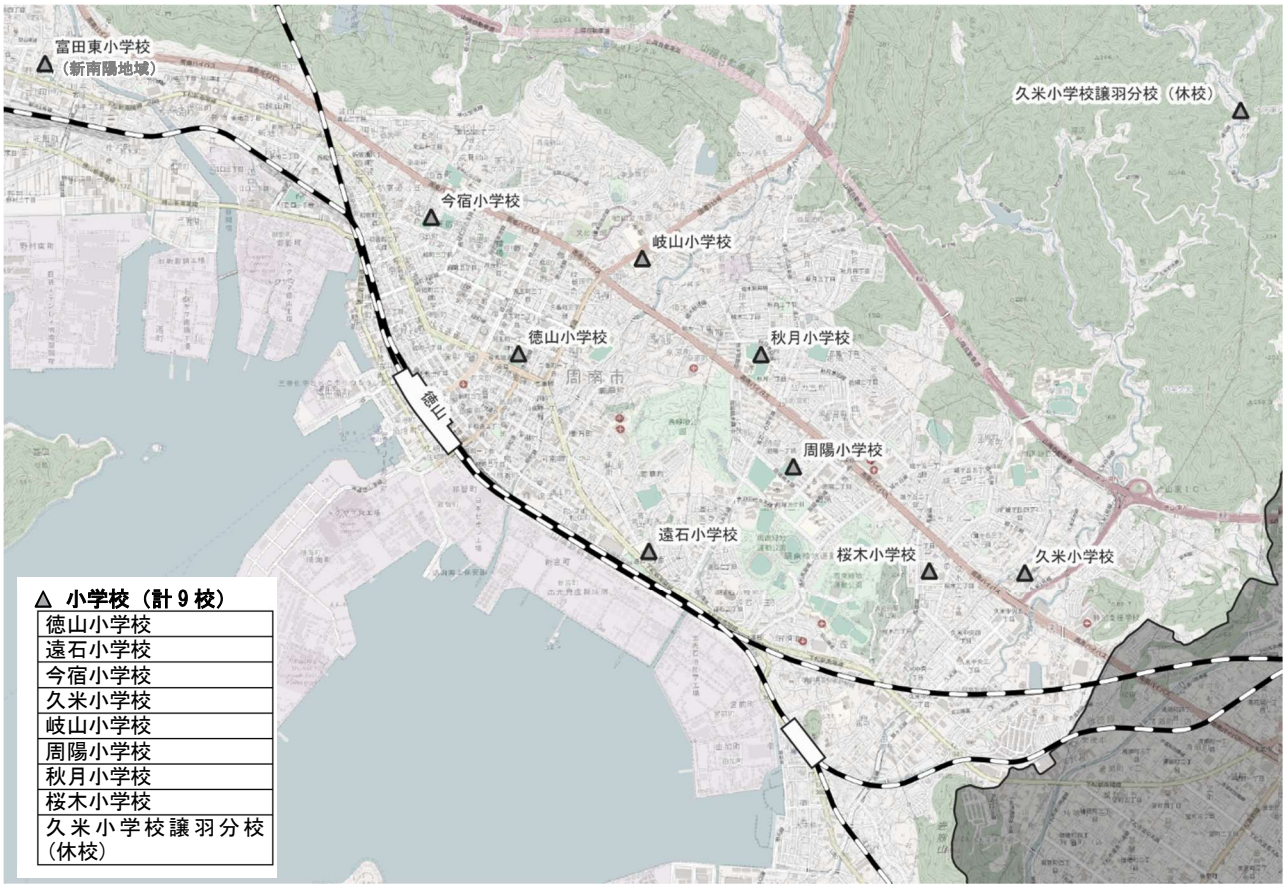
■徳山地域（1/50,000、ドラッグストア）



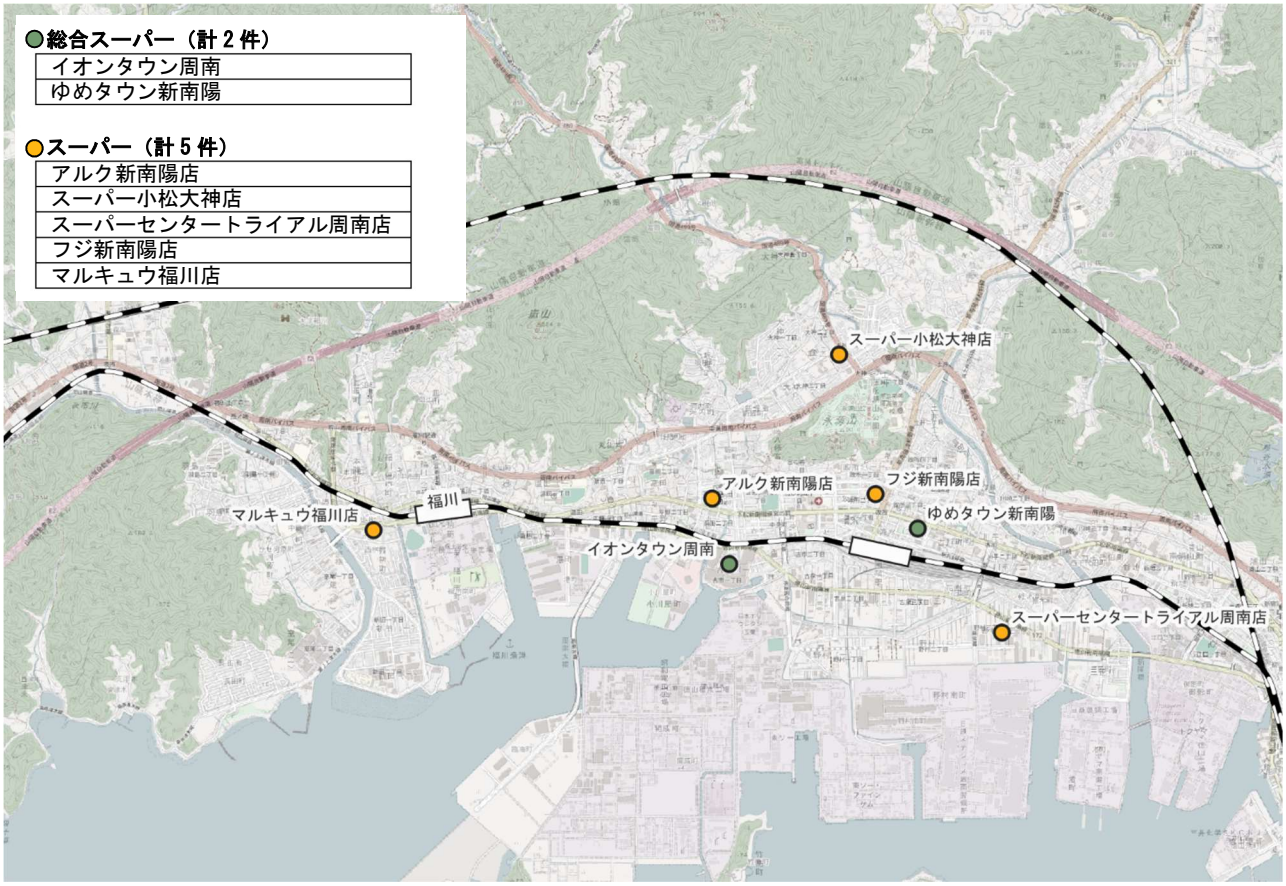
■徳山地域（1/50,000、医療施設）



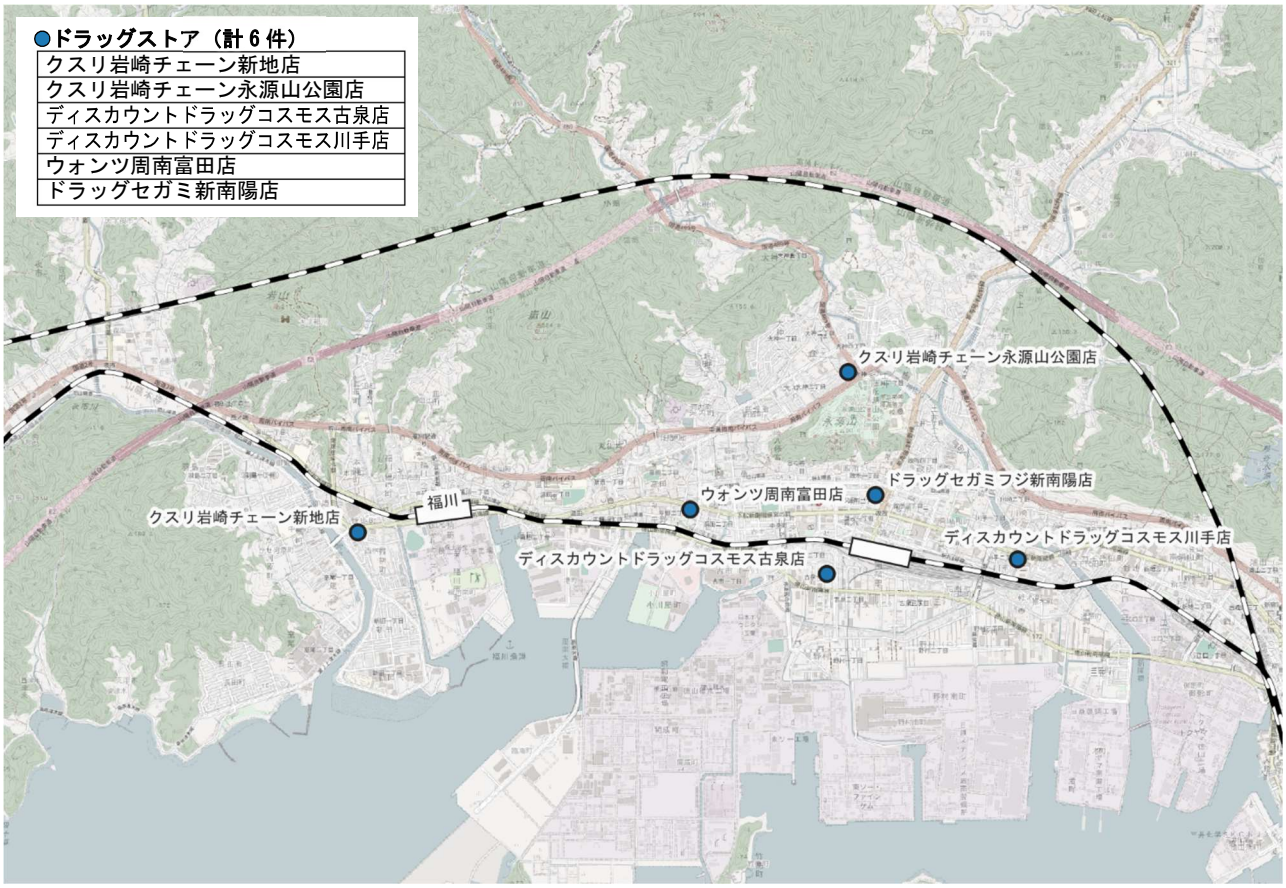
■徳山地域（1/50,000、学校施設）



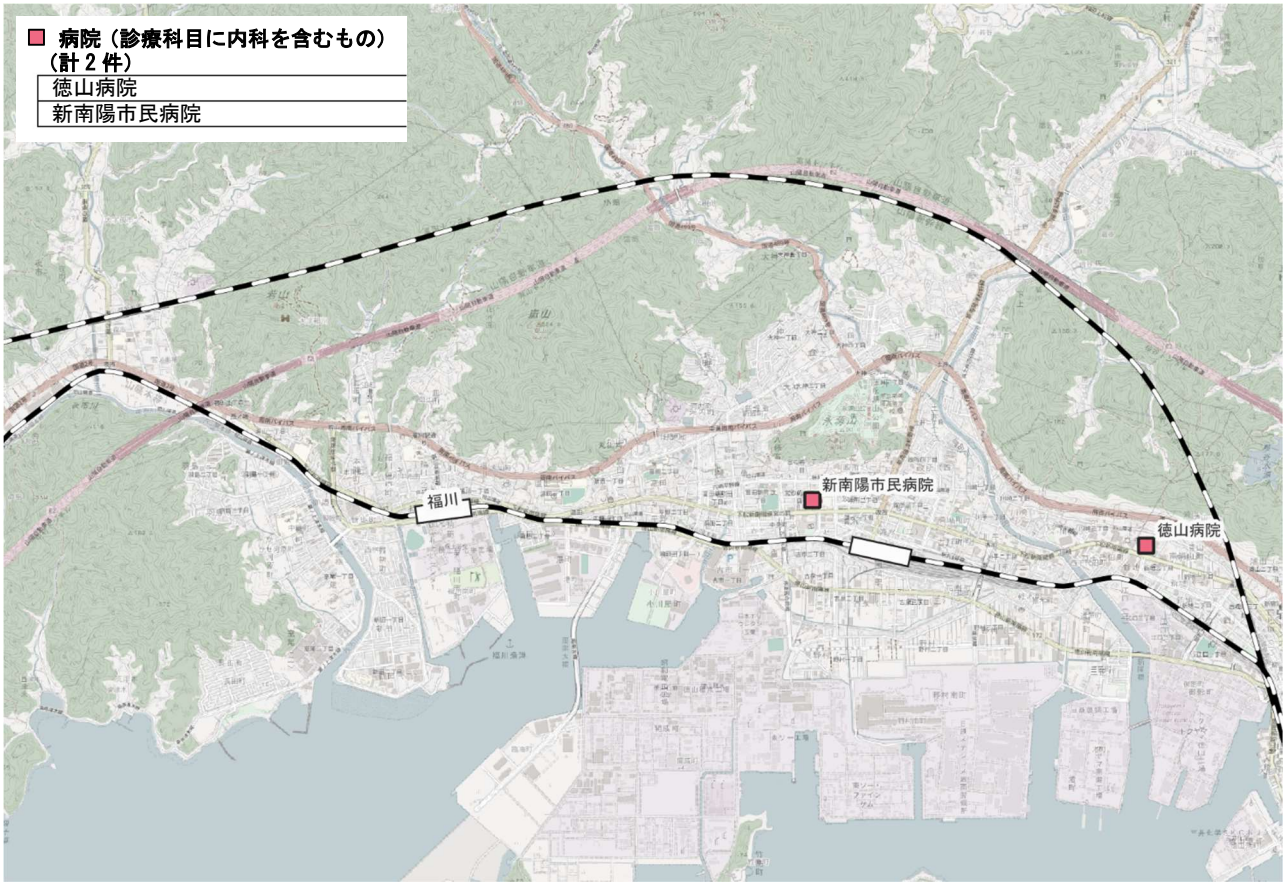
■新南陽地域（1/50,000、買い物施設：スーパー、総合スーパー）



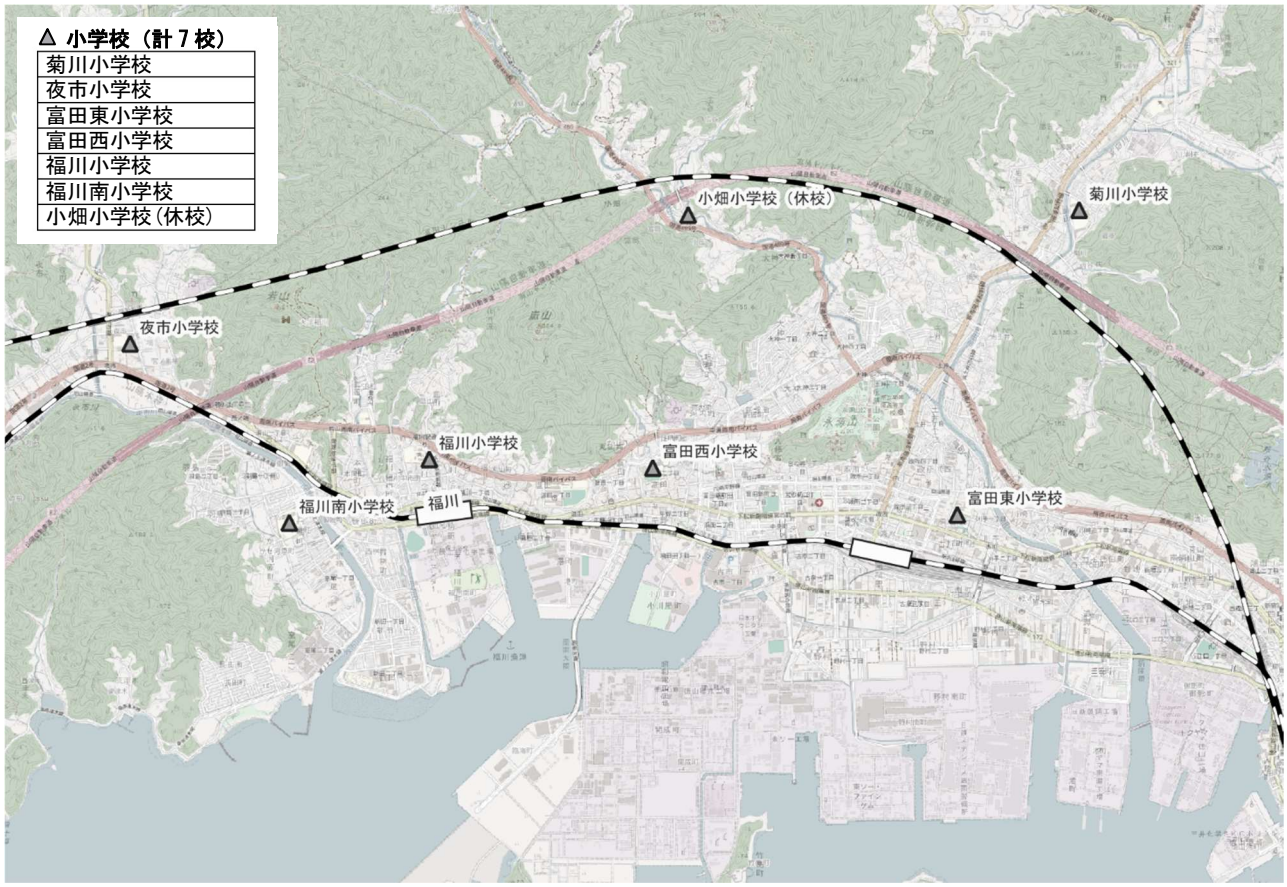
■新南陽地域（1/50,000、買い物施設：ドラッグストア）



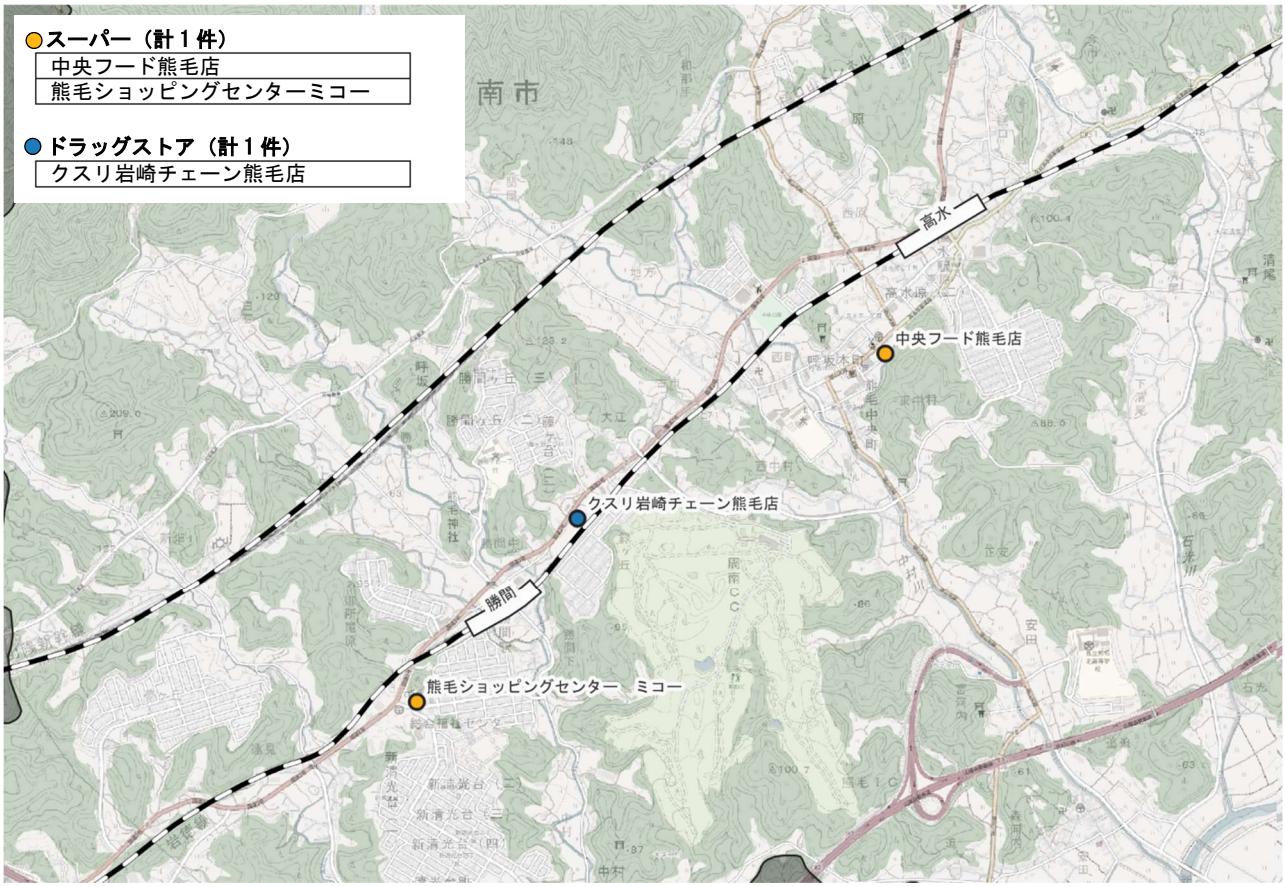
■新南陽地域（1/50,000、医療施設）



■新南陽地域（1/50,000、学校施設）

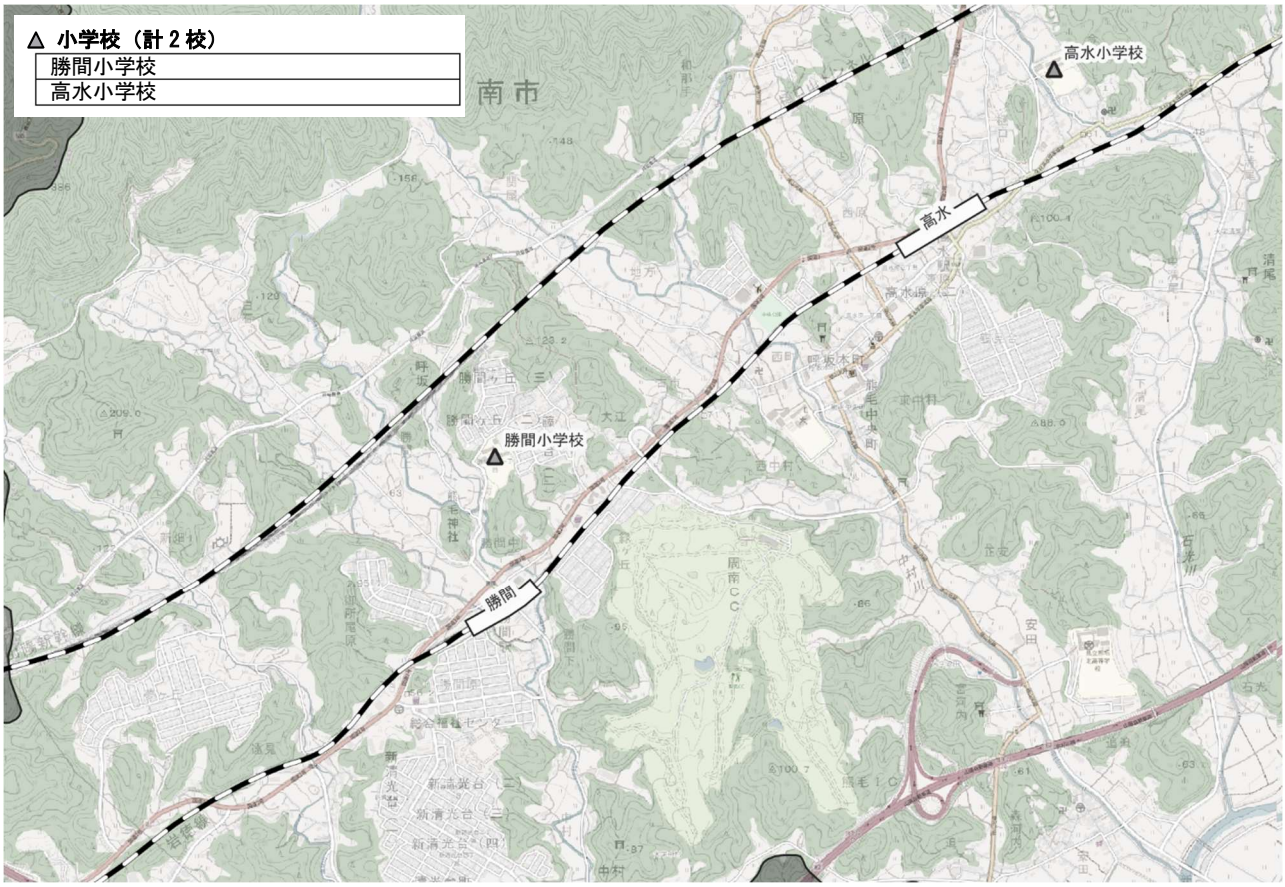


■熊毛地域（1/30,000、買い物施設）

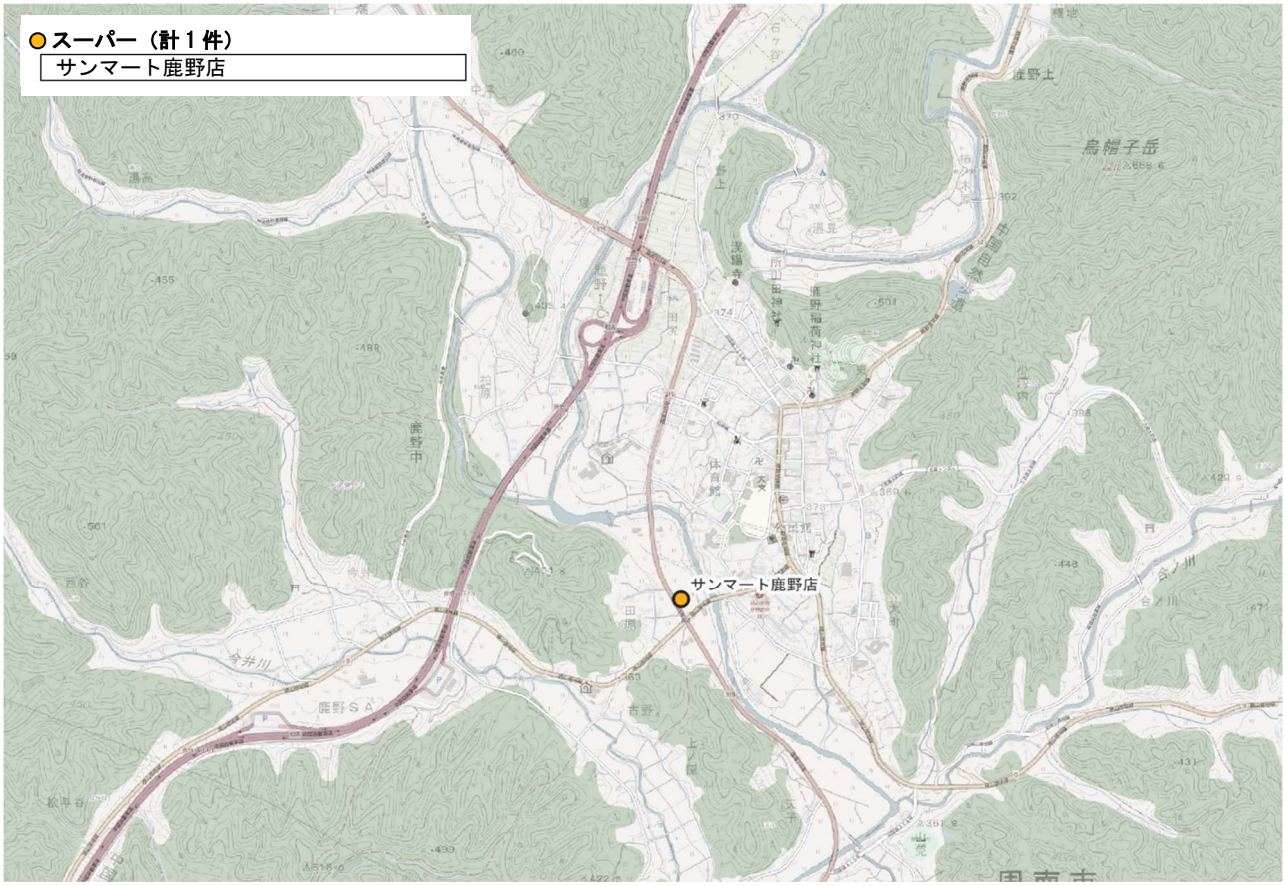


■熊毛地域（1/30,000、医療施設：なし）

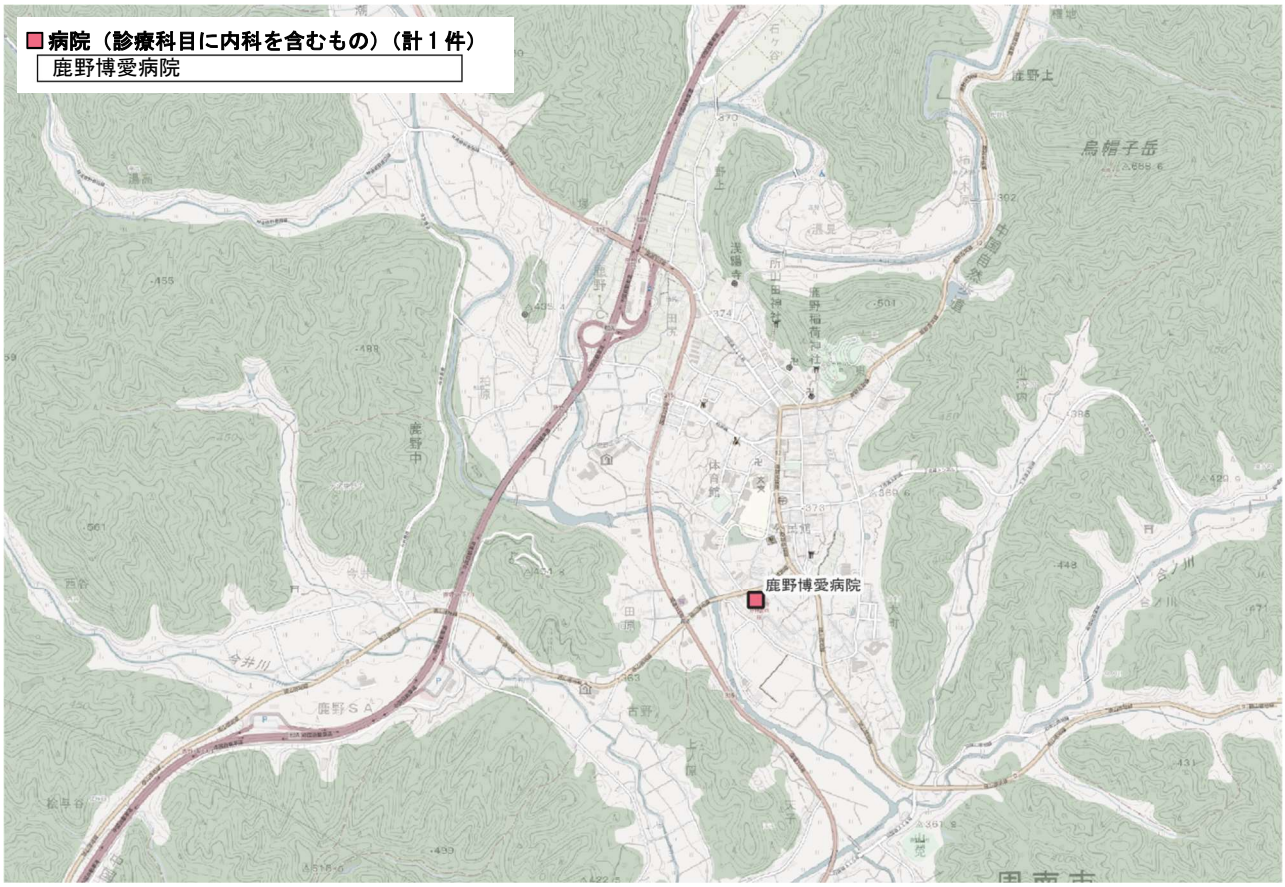
■熊毛地域（1/30,000、学校施設）



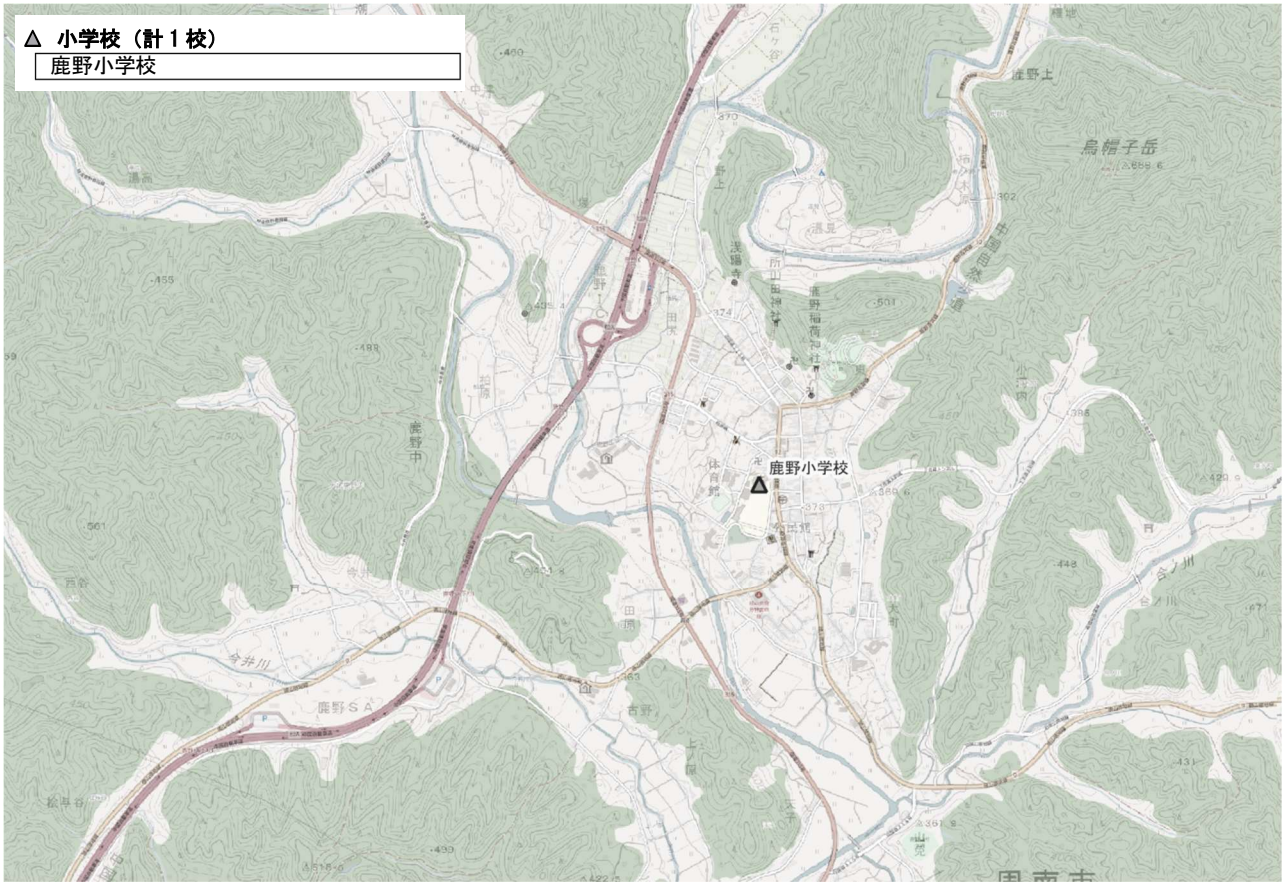
■鹿野地域（1/30,000、買い物施設）



■鹿野地域（1/30,000、医療施設）



■鹿野地域（1/30,000、学校施設）



３）３次判定

２次判定の結果をもとに、①集約・再編等の可能性、②今後の事業及び管理の見通しを踏まえ、事業の効率性や実施時期の妥当性等の観点から総合的な検討を行い、本計画期間における事業手法の判定を行います。

④−１　県営住宅や地域の状況を踏まえた集約・再編等の可能性

県営住宅の立地や地域の状況を踏まえて集約・再編等の可能性を検討します。具体的には、集約や再編等の検討対象となり得る団地や、異なる事業手法に判定された住棟が混在する団地等は、効率的な事業実施のため、必要に応じて建替や改善等の事業手法を再判定します。

■再判定の方針

- その他地域(都市計画マスタープランで北部地域、西部地域、島しょ部地域(下図参照)と位置付けられている地域)に立地する団地は、次期計画期間以降「用途廃止」とする。(計画期間内は「維持管理」)
- 居住性向上の改善事業(EV 設置)は実施しないため、「維持管理」とする。「個別改善（長寿命化型)」については、別途検討する。(８.改善事業の方針参照)
- 異なる事業手法に判定された住棟が混在する団地は、効率的な事業実施のため、耐用年限が近い場合は事業手法を統一する。

■地域区分図

地域名		地域コミュニティ等
都市計画区域	都心部地域	徳山小学校区、遠石、今宿、岐山、周陽、秋月、桜木、久米、櫛浜、富田東、富田西、福川
	西部地域	湯野、戸田、夜市
	北西部地域	菊川
	東部地域	三丘、高水、勝間、大河内
	島しょ部地域	鼓南、大津島
都市計画区域外	北部地域	須々万、長穂、中須、須金、大道理、大向、和田、八代
	中山間部地域	鹿野

④-２　事業費の試算及び事業実施時期の調整検討・④-３　管理の見通しの作成
④-４　計画期間における事業手法の決定

これまでの判定結果をもとに、長期において想定される事業、団地・住棟の供用期間等を踏まえた管理の見通しを検討・作成した上で、本計画期間（10年間）における事業手法の最終的な判定を行います。

■3 次判定結果

維持管理	建替	用途廃止 （集約建替含む）
2,374 戸	334 戸	972 戸

■管理戸数の推移（事業後の戸数）

※建替は事業戸数ベースで管理戸数を算出(p45-46 参照)

原則、従前と同じ建替戸数を想定するが、集約建替の場合に戸数を上乗せし、大規模団地は従前の 7 割と想定。

10 年後の想定目標管理戸数 1,957 戸を上回る目標管理戸数となるが、性急な戸数縮減は困難であることから、30 年間で想定目標管理戸数を目指す想定としている。ただし、維持管理費等の支出を削減するため、需要見込みに対して供給過多な状況を可能な限り早期に改善できるよう、削減する戸数は 30 年間の中で平準化せず、10 年間でできるだけ多く削減できるように計画している。

5-2. 団地別・住棟別事業計画

（１）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

（２）計画期間内の目標管理戸数

公営住宅等の将来需要推計結果を踏まえて設定した令和 15（2033）年度の目標管理戸数約 2,750 戸に向けて、計画的に用途廃止や建替を実施します。

■計画期間内の目標管理戸数（事業後戸数）

団地番号	団地	区分	管理戸数	事業手法			事業後戸数
				建替	維持管理	用途廃止	
1	高田	公営	60		60		60
2	五月	公営	24		24		24
3	岩黒	公営	60		60		60
4	遠石第2	公営	8			8	
6	田平	公営	1			1	
7	若草	公営	22		22		22
8	東辻	公営	28	28			70
9	三田川	公営	58	58			
		単独	12	12			
9	高尾	公営	229		45	184	45
10	金剛山	公営	76		76		76
11	乗兼	公営	28			28	
12	松の前	公営	19	19			
13	西松の前	公営	10			10	
14	初音	公営	48			48	
15	中今宿	公営	16			16	
16	卯の手	公営	75	75			140
		単独	17	17			
17	西卯の手	公営	24		24		24
18	栗坪第1	公営	30		30		30
19	栗坪第2	公営	46			46	
20	栗坪第3	公営	40			40	
21	栗坪第4	公営	30		30		30
22	ハートフル夜市	特公賃	6		6		6
23	戸田	公営	4		4		4
24	湯野	公営	4		4		4
25	須々万	公営	8		8		8
26	大向	公営	4		4		4
27	中須	公営	4		4		4
28	須金	公営	3		3		3
29	大津島	公営	4		4		4
30	櫛浜	公営	18		18		18
31	泉原	公営	4			4	
32	桜木	公営	24		24		24

団地番号	団地	区分	管理戸数	事業手法			事業後戸数
				建替	維持管理	用途廃止	
33	大河内	改良	85			85	
34	周南第1	公営	166	16	150		210
35	周南第2	公営	292		292		292
36	周南第3	公営	622		622		622
37	周南第4	公営	340		340		340
38	南開	公営	24		24		24
39	椎木開作	公営	42		42		42
40	川崎	公営	6			6	
		改良	24			24	
41	中溝	公営	59	59			59
		改良	50	50			50
42	古市西	改良	24			24	
43	大神	公営	50			50	
44	光万寺	公営	24			24	
45	角の口	公営	36		36		36
46	日地	公営	12		12		12
47	駒ヶ迫	公営	3			3	
48	五反田	公営	20		20		20
49	西桝	公営	65		65		65
		特公賃	12		12		12
50	若山	公営	24		24		24
51	風呂尻	公営	14		14		14
52	中畷	公営	24			24	
		単独	12			12	
53	瀬ノ上	公営	301			301	
54	室尾	公営	64		64		64
55	秋里	公営	3			3	
56	第2原	公営	6			6	
57	第2秋里	公営	5			5	
58	三丘	公営	72		72		72
59	勝間	公営	24		24		24
60	第2勝間	公営	32		32		32
61	八代	公営	6		6		6
62	柏屋	公営	8			8	
63	宮の下	公営	12			12	
64	田尻	公営	34		34		34
65	大町	公営	15		15		15
66	藤木	公営	14		14		14
67	大谷	特公賃	10		10		10
総計			3,680	334	2,374	972	2,753

■団地別・住棟別事業手法の選定結果

番号	団地名	棟番号	区分	構造		階数	建設年度	戸数	②-1 団地敷地の社会的特性を踏まえた管理方針							②-2 住棟の物理的特性による改善の必要性・可能性									1次判定	③-1【Aグループ】LCC比較等を踏まえた事業手法の仮設定	③-2【Bグループ】将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定																2次判定	3次判定		改善・修繕		団地
									i）需要	ii）効率性	iii）立地				判定 継続管理：i）～iii）すべて〇 判断留保：上記以外	i）躯体・避難の安全性			ii）居住性				iii）改善の可能性		事業手法（仮）		i）LCC	ii）居住性・安全性	i）災害		ii）立地 施設までの距離(m)					iii）入居率	iv）敷地規模	A.継続管理/B.当面管理の別	iii）耐用年限	iv）安全性・居住性	判定②	事業手法	④-2 中長期的な管理の見通し（事業手法）	④-3 計画期間における事業手法	30年間	計画期間内	
									入居率 〇：80%以上 ×：80%未満または募集停止中の住棟	敷地面積 〇：3,000㎡以上 ×：上記以外	都市計画 〇：居住促進区域内 ×：居住促進区域外	〇：土砂災害特別警戒区域外 ×：土砂災害特別警戒区域内	〇：土砂災害警戒区域外 ×：土砂災害警戒区域内	〇：河岸侵食区域外 ×：河岸侵食区域内		ア．躯体の安全性 〇：新耐震または診断実施済 －：旧耐震または診断未実施	イ．避難の安全性（3階以上）〇：有 ×：無 －：2階以下等	判定 対応不要：ア～ウすべて〇 優先的な対応が必要：上記以外	ア．浴槽の有無 〇：有 ×：無	イ．駐車場の有無 〇：有 ×：無	ウ．EVの有無（3階以上）〇：有 ×：無 －：2階以下	判定 改善不要：ア～ウすべて〇 改善必要：上記以外	耐用年限	判定 改善不要：i）が〇 改善可能：耐用年限〇 改善不可能：耐用年限×			建設年度 1984以前（耐火造）：建替 1985以降（耐火造）：改善（耐火造以外）：建替	一次判定（B→Aグループに変更したもののみ）いずれも〇：維持管理 いずれか×：判定 i）へ	〇：土砂災害特別警戒区域外 ×：土砂災害特別警戒区域内	〇：河岸侵食区域外 ×：河岸侵食区域内	鉄道駅から1000m以内又は主要バス停から500m以内	買い物施設から1000m以内	医療施設から1000m以内	小学校から1000m以内	〇：いずれも満たす ×：いずれか満たさない	入居率 〇：70%以上または募集停止中の住棟 ×：70%未満	〇：3,000㎡以上 ×：上記以外		30年以内に耐用年限を迎えない 〇：個別改善または維持管理（判定iv）へ）×：用途廃止	いずれも 〇：当面維持管理 いずれか×：改善し当面維持管理	当面管理（建替えを前提としない）の方針				①長寿命化型改善 ②計画修繕 ③事後保全	①長寿命化型改善 ②計画修繕 その他	
1	高田	1	公営	RC	耐火	5	1973	30	×	〇	〇	〇	〇	〇	B. 判断留保	〇	〇	〇	×	〇	×	×	2043	－	改善、建替、又は用途廃止	－	－	－	〇	〇	〇	〇	〇	×	×	×	〇	B. 当面管理	×	－	用途廃止	用途廃止	用途廃止	維持管理	②計画修繕	その他	高田
	高田	2	公営	RC	耐火	5	1976	30	×	〇	〇	〇	〇	〇	B. 判断留保	〇	〇	〇	×	〇	×	×	2046	－	改善、建替、又は用途廃止	－	－	－	〇	〇	〇	〇	〇	×	×	×	〇	B. 当面管理	×	－	用途廃止	用途廃止	用途廃止	維持管理	②計画修繕	その他	高田
2	五月	1	公営	RC	耐火	3	1991	12	〇	〇	〇	〇	〇	〇	A. 継続管理	〇	〇	〇	〇	〇	×	×	2061	－	改善、又は建替	改善	1991	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	A. 継続管理	－	－	－	改善	維持管理	維持管理	①長寿命化	①長寿命化	五月
	五月	2	公営	RC	耐火	3	1992	12	〇	〇	〇	〇	〇	〇	A. 継続管理	〇	〇	〇	〇	〇	×	×	2062	－	改善、又は建替	改善	1992	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	A. 継続管理	－	－	－	改善	維持管理	維持管理	①長寿命化	①長寿命化	五月
3	岩黒	1	公営	RC	耐火	5	1983	31	×	〇	〇	〇	〇	〇	B. 判断留保	〇	〇	〇	×	〇	×	×	2053	－	改善、建替、又は用途廃止	建替	1983	×	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	A. 継続管理	－	－	－	建替	建替	維持管理	②計画修繕	②計画修繕	岩黒
	岩黒	2	公営	RC	耐火	4	1984	13	×	〇	〇	〇	〇	〇	B. 判断留保	〇	〇	〇	×	〇	×	×	2054	－	改善、建替、又は用途廃止	建替	1984	×	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	A. 継続管理	－	－	－	建替	建替	維持管理	②計画修繕	②計画修繕	岩黒
	岩黒	3	公営	RC	耐火	4	1985	16	×	〇	〇	〇	〇	〇	B. 判断留保	〇	〇	〇	×	〇	×	×	2055	－	改善、建替、又は用途廃止	改善	1985	×	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	A. 継続管理	－	－	－	改善	建替	維持管理	②計画修繕	②計画修繕	岩黒
4	遠石第２	2	公営	CB	準耐火	1	1959	4	－	×	〇	×	×	〇	B. 判断留保	－	－	×	×	×	－	×	2004	〇	優先的な改善、優先的な建替、又は優先的な用途廃止	－	－	－	×	〇	〇	〇	〇	〇	〇	－	×	B. 当面管理	×	－	用途廃止	優先的な用途廃止	用途廃止	用途廃止	③事後保全	その他	遠石第２
	遠石第２	3	公営	CB	準耐火	1	1959	4	－	×	〇	×	×	〇	B. 判断留保	－	－	×	×	×	－	×	2004	〇	優先的な改善、優先的な建替、又は優先的な用途廃止	－	－	－	×	〇	〇	〇	〇	〇	〇	－	×	B. 当面管理	×	－	用途廃止	優先的な用途廃止	用途廃止	用途廃止	③事後保全	その他	遠石第２
5	田平	16	公営	W	木造	1	1953	1	－	×	〇	〇	×	〇	B. 判断留保	－	－	×	×	×	－	×	1983	〇	優先的な改善、優先的な建替、又は優先的な用途廃止	－	－	－	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	－	×	B. 当面管理	×	－	用途廃止	優先的な用途廃止	用途廃止	用途廃止	③事後保全	その他	田平
6	若草	1	公営	RC	耐火	3	1999	22	〇	×	〇	×	×	〇	B. 判断留保	〇	〇	〇	〇	〇	×	×	2069	－	改善、建替、又は用途廃止	－	－	－	×	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	×	B. 当面管理	〇	×	改善	改善し当面維持管理	維持管理	維持管理	②計画修繕	②計画修繕	若草
7	東辻	1	公営	RC	耐火	5	1982	28	×	〇	〇	〇	〇	〇	B. 判断留保	〇	〇	〇	×	〇	×	×	2052	－	改善、建替、又は用途廃止	建替	1982	×	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	A. 継続管理	－	－	－	建替	建替	建替	③事後保全	その他	東辻
8	三田川	1	公営	RC	耐火	5	1968	30	－	〇	〇	〇	〇	〇	A. 継続管理	〇	〇	〇	×	×	×	×	2038	－	改善、又は建替	建替	1968	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	A. 継続管理	－	－	－	建替	建替	建替	③事後保全	その他	三田川
	三田川	2	公営	RC	耐火	5	1970	20	－	〇	〇	〇	〇	〇	A. 継続管理	－	〇	×	×	×	×	×	2038	〇	優先的な改善、又は優先的な建替	建替	1970	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	A. 継続管理	－	－	－	優先的な建替	建替	建替	③事後保全	その他	三田川
	三田川	3	公営	RC	耐火	5	1970	20	－	〇	〇	〇	〇	〇	A. 継続管理	－	〇	×	×	×	×	×	2040	〇	優先的な改善、又は優先的な建替	建替	1970	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	A. 継続管理	－	－	－	優先的な建替	建替	建替	③事後保全	その他	三田川
9	高尾	1	公営	RC	耐火	4	1981	24	×	〇	×	×	×	〇	B. 判断留保	〇	〇	〇	×	〇	×	×	2051	－	改善、建替、又は用途廃止	－	－	－	×	〇	〇	〇	×	×	×	×	〇	B. 当面管理	×	－	用途廃止	用途廃止	用途廃止	用途廃止	③事後保全	その他	高尾
	高尾	2	公営	RC	耐火	4	1982	16	×	〇	×	×	×	〇	B. 判断留保	〇	〇	〇	×	〇	×	×	2052	－	改善、建替、又は用途廃止	－	－	－	×	〇	〇	〇	×	×	×	×	〇	B. 当面管理	×	－	用途廃止	用途廃止	用途廃止	用途廃止	③事後保全	その他	高尾
	高尾	3	公営	RC	耐火	6	2002	45	×	〇	×	×	×	〇	B. 判断留保	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	2072	－	維持管理、又は用途廃止	－	－	－	×	〇	〇	〇	×	×	×	×	〇	B. 当面管理	〇	〇	維持管理	当面維持管理	維持管理	維持管理	①長寿命化	①長寿命化	高尾
	高尾	9	公営	RC	耐火	4	1966	24	×	〇	×	×	×	〇	B. 判断留保	〇	〇	〇	×	〇	×	×	2036	－	改善、建替、又は用途廃止	－	－	－	×	〇	〇	〇	×	×	×	×	〇	B. 当面管理	×	－	用途廃止	用途廃止	用途廃止	用途廃止	③事後保全	その他	高尾
	高尾	24	公営	CB	準耐火	2	1963	6	×	〇	×	×	×	〇	B. 判断留保	－	－	×	×	×	－	×	2008	〇	優先的な改善、優先的な建替、又は優先的な用途廃止	－	－	－	×	〇	〇	〇	×	×	×	×	〇	B. 当面管理	×	－	用途廃止	優先的な用途廃止	用途廃止	用途廃止	③事後保全	その他	高尾
	高尾	26	公営	CB	準耐火	2	1963	6	×	〇	×	×	×	〇	B. 判断留保	－	－	×	×	×	－	×	2008	〇	優先的な改善、優先的な建替、又は優先的な用途廃止	－	－	－	×	〇	〇	〇	×	×	×	×	〇	B. 当面管理	×	－	用途廃止	優先的な用途廃止	用途廃止	用途廃止	③事後保全	その他	高尾
	高尾	27	公営	RC	耐火	4	1964	18	×	〇	×	×	×	〇	B. 判断留保	－	〇	×	×	×	×	×	2034	〇	優先的な改善、優先的な建替、又は優先的な用途廃止	－	－	－	×	〇	〇	〇	×	×	×	×	〇	B. 当面管理	×	－	用途廃止	優先的な用途廃止	用途廃止	用途廃止	③事後保全	その他	高尾
	高尾	29	公営	RC	耐火	4	1965	24	×	〇	×	×	×	〇	B. 判断留保	－	〇	×	×	×	×	×	2035	〇	優先的な改善、優先的な建替、又は優先的な用途廃止	－	－	－	×	〇	〇	〇	×	×	×	×	〇	B. 当面管理	×	－	用途廃止	優先的な用途廃止	用途廃止	用途廃止	③事後保全	その他	高尾
	高尾	34	公営	RC	耐火	4	1961	8	×	〇	×	×	×	〇	B. 判断留保	－	×	×	×	×	×	×	2031	〇	優先的な改善、優先的な建替、又は優先的な用途廃止	－	－	－	×	〇	〇	〇	×	×	×	×	〇	B. 当面管理	×	－	用途廃止	優先的な用途廃止	用途廃止	用途廃止	③事後保全	その他	高尾
	高尾	37	公営	RC	耐火	4	1963	24	×	〇	×	×	×	〇	B. 判断留保	－	〇	×	×	×	×	×	2033	〇	優先的な改善、優先的な建替、又は優先的な用途廃止	－	－	－	×	〇	〇	〇	×	×	×	×	〇	B. 当面管理	×	－	用途廃止	優先的な用途廃止	用途廃止	用途廃止	③事後保全	その他	高尾
	高尾	39	公営	RC	耐火	4	1964	18	×	〇	×	×	×	〇	B. 判断留保	－	〇	×	×	×	×	×	2034	〇	優先的な改善、優先的な建替、又は優先的な用途廃止	－	－	－	×	〇	〇	〇	×	×	×	×	〇	B. 当面管理	×	－	用途廃止	優先的な用途廃止	用途廃止	用途廃止	③事後保全	その他	高尾
	高尾	41	公営	RC	耐火	4	1965	16	×	〇	×	×	×	〇	B. 判断留保	－	〇	×	×	×	×	×	2035	〇	優先的な改善、優先的な建替、又は優先的な用途廃止	－	－	－	×	〇	〇	〇	×	×	×	×	〇	B. 当面管理	×	－	用途廃止	優先的な用途廃止	用途廃止	用途廃止	③事後保全	その他	高尾
10	金剛山	1	公営	RC	耐火	4	1986	16	×	〇	×	〇	×	〇	B. 判断留保	〇	〇	〇	×	〇	×	×	2056	－	改善、建替、又は用途廃止	－	－	－	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	×	〇	B. 当面管理	〇	×	改善	改善し当面維持管理	維持管理	維持管理	②計画修繕	②計画修繕	金剛山
	金剛山	2	公営	RC	耐火	4	1987	24	×	〇	×	〇	×	〇	B. 判断留保	〇	〇	〇	×	〇	×	×	2057	－	改善、建替、又は用途廃止	－	－	－	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	×	〇	B. 当面管理	〇	×	改善	改善し当面維持管理	維持管理	維持管理	②計画修繕	②計画修繕	金剛山
	金剛山	3	公営	RC	耐火	3	1989	12	×	〇	×	〇	×	〇	B. 判断留保	〇	〇	〇	×	〇	×	×	2059	－	改善、建替、又は用途廃止	－	－	－	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	×	〇	B. 当面管理	〇	×	改善	改善し当面維持管理	維持管理	維持管理	②計画修繕	②計画修繕	金剛山
	金剛山	4	公営	RC	耐火	3	1988	12	×	〇	×	〇	×	〇	B. 判断留保	〇	〇	〇	×	〇	×	×	2058	－	改善、建替、又は用途廃止	－	－	－	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	×	〇	B. 当面管理	〇	×	改善	改善し当面維持管理	維持管理	維持管理	②計画修繕	②計画修繕	金剛山
	金剛山	5	公営	RC	耐火	3	1990	12	×	〇	×	〇	×	〇	B. 判断留保	〇	〇	〇	×	〇	×	×	2060	－	改善、建替、又は用途廃止	－	－	－	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	×	〇	B. 当面管理	〇	×	改善	改善し当面維持管理	維持管理	維持管理	②計画修繕	②計画修繕	金剛山
11	乗兼	1	公営	RC	耐火	4	1980	28	×	×	〇	〇	〇	〇	B. 判断留保	〇	〇	〇	×	〇	×	×	2050	－	改善、建替、又は用途廃止	－	－	－	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	×	B. 当面管理	×	－	用途廃止	用途廃止	用途廃止	用途廃止	③事後保全	その他	乗兼
12	松の前	2	公営	CB	準耐火	1	1956	4	－	〇	〇	〇	〇	〇	A. 継続管理	－	－	×	×	×	－	×	2001	〇	優先的な改善、又は優先的な建替	建替	1956	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	A. 継続管理	－	－	－	優先的な建替	建替	建替	③事後保全	その他	松の前
	松の前	3	公営	CB	準耐火	1	1956	4	－	〇	〇	〇	〇	〇	A. 継続管理	－	－	×	×	×	－	×	2001	〇	優先的な改善、又は優先的な建替	建替	1956	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	A. 継続管理	－	－	－	優先的な建替	建替	建替	③事後保全	その他	松の前
	松の前	4	公営	CB	準耐火	1	1956	6	－	〇	〇	〇	〇	〇	A. 継続管理	－	－	×	×	×	－	×	2001	〇	優先的な改善、又は優先的な建替	建替	1956	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	A. 継続管理	－	－	－	優先的な建替	建替	建替	③事後保全	その他	松の前
	松の前	5	公営	CB	準耐火	1	1956	5	－	〇	〇	〇	〇	〇	A. 継続管理	－	－	×	×	×	－	×	2001	〇	優先的な改善、又は優先的な建替	建替	1956	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	A. 継続管理	－	－	－	優先的な建替	建替	建替	③事後保全	その他	松の前
13	西松の前	1	公営	CB	準耐火	1	1959	6	－	×	〇	〇	〇	〇	B. 判断留保	－	－	×	×	×	－	×	2004	〇	優先的な改善、優先的な建替、又は優先的な用途廃止	－	－	－	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	－	×	B. 当面管理	×	－	用途廃止	優先的な用途廃止	用途廃止	用途廃止	③事後保全	その他	西松の前
	西松の前	2	公営	CB	準耐火	1	1959	4	－	×	〇	〇	〇	〇	B. 判断留保	－	－	×	×	×	－	×	2004	〇	優先的な改善、優先的な建替、又は優先的な用途廃止	－	－	－	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	－	×	B. 当面管理	×	－	用途廃止	優先的な用途廃止	用途廃止	用途廃止	③事後保全	その他	西松の前
14	初音	1	公営	RC	耐火	6	1976	48	－	×	〇	〇	〇	〇	B. 判断留保	－	〇	×	×	×	〇	×	2046	〇	優先的な改善、優先的な建替、又は優先的な用途廃止	－	－	－	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	－	×	B. 当面管理	×	－	用途廃止	優先的な用途廃止	用途廃止	用途廃止	③事後保全	その他	初音
15	中今宿	1	公営	CB	準耐火	2	1953	8	－	×	〇	〇	〇	〇	B. 判断留保	－	－	×	×	×	－	×	1998	〇	優先的な改善、優先的な建替、又は優先的な用途廃止	－	－	－	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	－	×	B. 当面管理	×	－	用途廃止	優先的な用途廃止	用途廃止	用途廃止	③事後保全	その他	中今宿
	中今宿	2	公営	CB	準耐火	2	1953	8	－	×	〇	〇	〇	〇	B. 判断留保	－	－	×	×	×	－	×	1998	〇	優先的な改善、優先的な建替、又は優先的な用途廃止	－	－	－	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	－	×	B. 当面管理	×	－	用途廃止	優先的な用途廃止	用途廃止	用途廃止	③事後保全	その他	中今宿
16	卯の手	1	公営	RC	耐火	4	1969	24	×	〇	〇	〇	×	〇	B. 判断留保	〇	〇	〇	×	〇	×	×	2039	－	改善、建替、又は用途廃止	建替	1969	×	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	A. 継続管理	－	－	－	建替	建替	建替	③事後保全	その他	卯の手
	卯の手	2	公営	RC	耐火	4	1969	24	×	〇	〇	〇	×	〇	B. 判断留保	〇	〇	〇	×	〇	×	×	2039	－	改善、建替、又は用途廃止	建替	1969	×	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	A. 継続管理	－	－	－	建替	建替	建替	③事後保全	その他	卯の手
	卯の手	3	公営	RC	耐火	4	1968	24	×	〇	〇	〇	×	〇	B. 判断留保	〇	〇	〇	×	〇	×	×	2039	－	改善、建替、又は用途廃止	建替	1968	×	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	A. 継続管理	－	－	－	建替	建替	建替	③事後保全	その他	卯の手
	卯の手	4	公営	RC	耐火	5	1975	20	×	〇	〇	〇	×	〇	B. 判断留保	〇	〇	〇	×	〇	×	×	2045	－	改善、建替、又は用途廃止	建替	1975	×	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	A. 継続管理	－	－	－	建替	建替	建替	③事後保全	その他	卯の手
17	西卯の手	1	公営	RC	耐火	4	1993	24	〇	×	×	〇	×	〇	B. 判断留保	〇	〇	〇	〇	〇	×	×	2063	－	改善、建替、又は用途廃止	－	－	－	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	×	B. 当面管理	〇	×	改善	改善し当面維持管理	維持管理	維持管理	②計画修繕	②計画修繕	西卯の手
18	栗坪第１	1	公営	RC	耐火	3	1994	12	〇	〇	×	〇	〇	〇	B. 判断留保	〇	〇	〇	〇	〇	×	×	2064	－	改善、建替、又は用途廃止	改善	1994	×	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	A. 継続管理	－	－	－	改善	維持管理	維持管理	①長寿命化	①長寿命化	栗坪第１
	栗坪第１	2	公営	RC	耐火	3	1994	18	〇	〇	×	〇	〇	〇	B. 判断留保	〇	〇	〇	〇	〇	×	×	2064	－	改善、建替、又は用途廃止	改善	1994	×	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	A. 継続管理	－	－	－	改善	維持管理	維持管理	①長寿命化	①長寿命化	栗坪第１
19	栗坪第２	1	公営	RC	耐火	4	1967	24	×	×	×	〇	〇	〇	B. 判断留保	〇	×	×	×	×	×	×	2037	〇	優先的な改善、優先的な建替、又は優先的な用途廃止	－	－	－	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	×	×	B. 当面管理	×	－	用途廃止	優先的な用途廃止	用途廃止	用途廃止	③事後保全	その他	栗坪第２
	栗坪第２	2	公営	CB	準耐火	2	1969	4	×	×	×	〇	〇	〇	B. 判断留保	－	－	×	×	×	－	×	2014	〇	優先的な改善、優先的な建替、又は優先的な用途廃止	－	－	－	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	×	×	B. 当面管理	×	－	用途廃止	優先的な用途廃止	用途廃止	用途廃止	③事後保全	その他	栗坪第２
	栗坪第２	3	公営	RC	耐火	3	1977	12	×	×	×	〇	〇	〇	B. 判断留保	〇	〇	〇	×	×	×	×	2047	－	改善、建替、又は用途廃止	－	－	－	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	×	×	B. 当面管理	×	－	用途廃止	用途廃止	用途廃止	用途廃止	③事後保全	その他	栗坪第２
	栗坪第２	4	公営	CB	準耐火	2	1983	6	×	×	×	〇	〇	〇	B. 判断留保	〇	－	〇	×	×	－	×	2028	－	改善、建替、又は用途廃止	－	－	－	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	×	×	B. 当面管理	×	－	用途廃止	用途廃止	用途廃止	用途廃止	③事後保全	その他	栗坪第２
20	栗坪第３	1	公営	RC	耐火	5	1969	20	－	×	×	〇	〇	〇	B. 判断留保	－	〇	×	×	×	×	×	2039	〇	優先的な改善、優先的な建替、又は優先的な用途廃止	－	－	－	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	－	×	B. 当面管理	×	－	用途廃止	優先的な用途廃止	用途廃止	用途廃止	③事後保全	その他	栗坪第３
	栗坪第３	2	公営	RC	耐火	5	1970	20	－	×	×	〇	〇	〇	B. 判断留保	－	〇	×	×	×	×	×	2040	〇	優先的な改善、優先的な建替、又は優先的な用途廃止	－	－	－	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	－	×	B. 当面管理	×	－	用途廃止	優先的な用途廃止	用途廃止	用途廃止	③事後保全	その他	栗坪第３
21	栗坪第４	1	公営	RC	耐火	5	1974	30	－	×	×	〇	×	〇	B. 判断留保	〇	〇	〇	×	×	×	×	2044	－	改善、建替、又は用途廃止	－	－	－	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	－	×	B. 当面管理	×	－	用途廃止	用途廃止	用途廃止	維持管理	②計画修繕	その他	栗坪第４
22	ハートフル夜市	1	特公賃	RC	耐火	3	1996	6	×	×	×	〇	×	〇	B. 判断留保	〇	〇	〇	〇	〇	×	×	2066	－	改善、建替、又は用途廃止	－	－	－	〇	〇	〇	×	〇	〇	×	×	×	B. 当面管理	〇	×	改善	改善し当面維持管理	維持管理	維持管理	②計画修繕	②計画修繕	ハートフル夜市
23	戸田	1	公営	W	木造	2	1991	2	×	×	〇	〇	〇	〇	B. 判断留保	〇	－	〇	〇	〇	－	×	2021	－	改善、建替、又は用途廃止	－	－	－	〇	〇	〇	×	〇	〇	×	〇	×	B. 当面管理	×	－	用途廃止	用途廃止	用途廃止	維持管理	②計画修繕	その他	戸田
	戸田	2	公営	W	木造	2	1991	2	×	×	〇	〇	〇	〇	B. 判断留保	〇	－	〇	〇	〇	－	×	2021	－	改善、建替、又は用途廃止	－	－	－	〇	〇	〇	×	〇	〇	×	〇	×	B. 当面管理	×	－	用途廃止	用途廃止	用途廃止	維持管理	②計画修繕	その他	戸田
24	湯野	1	公営	W	木造	2	1989	2	〇	×	×	〇	〇	〇	B. 判断留保	〇	－	〇	〇	×	－	×	2019	－	改善、建替、又は用途廃止	－	－	－	〇	〇	〇	×	〇	〇	×	〇	×	B. 当面管理	×	－	用途廃止	用途廃止	用途廃止	維持管理	②計画修繕	その他	湯野
	湯野	2	公営	W	木造	2	1989	2	〇	×	×	〇	〇	〇	B. 判断留保	〇	－	〇	〇	×	－	×	2019	－	改善、建替、又は用途廃止	－	－	－	〇	〇	〇	×	〇	〇	×	〇	×	B. 当面管理	×	－	用途廃止	用途廃止	用途廃止	維持管理	②計画修繕	その他	湯野
25	須々万	1	公営	W	木造	2	1991	2	〇	×	×	×	×	〇	B. 判断留保	〇	－	〇	〇	〇	－	×	2021	－	改善、建替、又は用途廃止	－	－	－	×	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	×	B. 当面管理	×	－	用途廃止	用途廃止	用途廃止	維持管理	②計画修繕	その他	須々万
	須々万	2	公営	W	木造	2	1991	2	〇	×	×	×	×	〇	B. 判断留保	〇	－	〇	〇	〇	－	×	2021	－	改善、建替、又は用途廃止	－	－	－	×	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	×	B. 当面管理	×	－	用途廃止	用途廃止	用途廃止	維持管理	②計画修繕	その他	須々万
	須々万	3	公営	W	木造	2	1992	2	〇	×	×	×	×	〇	B. 判断留保	〇	－	〇	〇	〇	－	×	2022	－	改善、建替、又は用途廃止	－	－	－	×	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	×	B. 当面管理	×	－	用途廃止	用途廃止	用途廃止	維持管理	②計画修繕	その他	須々万
	須々万	4	公営	W	木造	2	1992	2	〇	×	×	×	×	〇	B. 判断留保	〇	－	〇	〇	〇	－	×	2022	－	改善、建替、又は用途廃止	－	－	－	×	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	×	B. 当面管理	×	－	用途廃止	用途廃止	用途廃止	維持管理	②計画修繕	その他	須々万
26	大向	1	公営	W	木造	2	1993	2	〇	×	×	〇	×	〇	B. 判断留保	〇	－	〇	〇	〇	－	×	2023	－	改善、建替、又は用途廃止	－	－	－	〇	〇	〇	×	×	×	×	〇	×	B. 当面管理	×	－	用途廃止	用途廃止	用途廃止	維持管理	②計画修繕	その他	大向
	大向	2	公営	W	木造	2	1993	2	〇	×	×	〇	×	〇	B. 判断留保	〇	－	〇	〇	〇	－	×	2023	－	改善、建替、又は用途廃止	－	－	－	〇	〇	〇	×	×	×	×	〇	×	B. 当面管理	×	－	用途廃止	用途廃止	用途廃止	維持管理	②計画修繕	その他	大向
27	中須	1	公営	W	木造	2	1989	2	×	×	×	〇	〇	〇	B. 判断留保	〇	－	〇	〇	〇	－	×	2019	－	改善、建替、又は用途廃止	－	－	－	〇	〇	×	×	〇	×	×	×	×	B. 当面管理	×	－	用途廃止	用途廃止	用途廃止	維持管理	②計画修繕	その他	中須
	中須	2	公営	W	木造	2	1989	2	×	×	×	〇	〇	〇	B. 判断留保	〇	－	〇	〇	〇	－	×	2019	－	改善、建替、又は用途廃止	－	－	－	〇	〇	×	×	〇	×	×	×	×	B. 当面管理	×	－	用途廃止	用途廃止	用途廃止	維持管理	②計画修繕	その他	中須
28	須金	1	公営	W	木造	2	1987	3	×	×	×	〇	×	〇	B. 判断留保	〇	－	〇	〇	×	－	×	2017	－	改善、建替、又は用途廃止	－	－	－	〇	〇	×	×	〇	〇	×	×	×	B. 当面管理	×	－	用途廃止	用途廃止	用途廃止	維持管理	②計画修繕	その他	須金
29	大津島	1	公営	W	木造	2	1992	2	×	×	×	〇	〇	〇	B. 判断留保	〇	－	〇	〇	×	－	×	2022	－	改善、建替、又は用途廃止	－	－	－	〇	〇	×	×	×	×	×	×	×	B. 当面管理	×	－	用途廃止	用途廃止	用途廃止	維持管理	②計画修繕	その他	大津島
	大津島	2	公営	W	木造	2	1992	2	×	×	×	〇	〇	〇	B. 判断留保	〇	－	〇	〇	×	－	×	2022	－	改善、建替、又は用途廃止	－	－	－	〇	〇	×	×	×	×	×	×	×	B. 当面管理	×	－	用途廃止	用途廃止	用途廃止	維持管理	②計画修繕	その他	大津島
30	櫛浜	1	公営	RC	耐火	3	2000	18	×	〇	〇	〇	〇	〇	B. 判断留保	〇	－	〇	〇	〇	×	×	2070	－	改善、建替、又は用途廃止	－	－	－	〇	〇	〇	×	〇	〇	×	〇	〇	B. 当面管理	〇	×	改善	改善し当面維持管理	維持管理	維持管理	②計画修繕	②計画修繕	櫛浜

番号	団地名	棟番号	区分	構造		階数	建設年度	戸数	②-1 団地敷地の社会的特性を踏まえた管理方針 i）需要 入居率 ○：80%以上 ×：80%未満または募集停止中の住棟	ii）効率性 敷地面積 ○：3,000㎡以上 ×：上記以外	iii）立地 都市計画 ○：居住促進区域内 ×：居住促進区域外	○：土砂災害特別警戒区域外 ×：土砂災害特別警戒区域内	○：土砂災害警戒区域外 ×：土砂災害警戒区域内	○：河岸侵食区域外 ×：河岸侵食区域内	判定 継続管理：i）～iii）すべて○ 判断留保：上記以外	②-2 住棟の物理的特性による改善の必要性・可能性 i）躯体・避難の安全性 ア．躯体の安全性 ○：新耐震または診断実施済 －：旧耐震または診断未実施	イ．避難の安全性（3階以上）○：有 ×：無 －：2階以下等	判定 対応不要：ア～ウすべて○ 優先的な対応が必要：上記以外	ii）居住性 ア．浴槽の有無 ○：有 ×：無	イ．駐車場の有無 ○：有 ×：無	ウ．EVの有無（3階以上）○：有 ×：無 －：2階以下	判定 改善不要：ア～ウすべて○ 改善必要：上記以外	iii）改善の可能性 耐用年限	判定 改善不要：i）が○ 改善可能：耐用年限○ 改善不可能：耐用年限×	1次判定 事業手法(仮)	③-1【Aグループ】LCC比較等を踏まえた事業手法の仮設定	③-2【Bグループ】将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定 i）LCC 建設年度 1984以前（耐火造）：建替 1985以降（耐火造）：改善（耐火造以外）：建替	ii）居住性・安全性 一次判定（B→Aグループに変更したもののみ）いずれも○：維持管理 いずれか×：判定 i）へ	i）災害 ○：土砂災害特別警戒区域外 ×：土砂災害特別警戒区域内	○：河岸侵食区域外 ×：河岸侵食区域内	ii）立地 施設までの距離(m) 鉄道駅から1000m以内又は主要バス停から500m以内	買い物施設から1000m以内	医療施設から1000m以内	小学校から1000m以内	○：いずれも満たす ×：いずれか満たさない	iii）入居率 入居率 ○：70%以上または募集停止中の住棟 ×：70%未満	iv）敷地規模 ○：3,000㎡以上 ×：上記以外	A.継続管理/B.当面管理の別	iii）耐用年限 30年以内に耐用年限を迎えない ○：個別改善または維持管理（判定iv）へ）×：用途廃止	iv）安全性・居住性 いずれも○：当面維持管理 いずれか×：改善し当面維持管理	判定② 当面管理（建替えを前提としない）の方針	2次判定 事業手法	3次判定 ④-2 中長期的な管理の見通し（事業手法）	④-3 計画期間における事業手法	改善・修繕 30年間 ①長寿命化型改善 ②計画修繕 ③事後保全	計画期間内 ①長寿命化型改善 ②計画修繕 その他	団地
31	泉原	2	公営	CB	準耐火	1	1958	4	－	×	○	○	○	○	B.判断留保	－	－	×	×	×	－	×	2003	○	優先的な改善、優先的な建替、又は優先的な用途廃止	－	－	－	○	○	○	○	○	○	○	－	×	B.当面管理	×	－	用途廃止	優先的な用途廃止	用途廃止	用途廃止	③事後保全	その他	泉原
32	桜木	1	公営	RC	耐火	6	1995	24	○	×	×	×	×	○	B.判断留保	○	○	○	○	○	○	○	2065	－	維持管理、又は用途廃止	－	－	－	×	○	○	○	○	○	○	○	×	B.当面管理	○	○	維持管理	当面維持管理	維持管理	維持管理	①長寿命化	①長寿命化	桜木
33	大河内	1	改良	RC	耐火	9	1973	85	－	×	○	○	○	○	B.判断留保	－	○	×	×	×	○	×	2043	○	優先的な改善、優先的な建替、又は優先的な用途廃止	－	－	－	○	○	○	○	○	○	○	－	×	B.当面管理	×	－	用途廃止	優先的な用途廃止	用途廃止	用途廃止	③事後保全	その他	大河内
34	周南第１	24	公営	CB	準耐火	2	1970	4	○	○	○	○	○	○	A.継続管理	－	－	×	×	×	－	×	2015	○	優先的な改善、又は優先的な建替	建替	1970	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	A.継続管理	－	－	－	優先的な建替	建替	建替	③事後保全	その他	周南第１
	周南第１	26	公営	CB	準耐火	2	1970	4	○	○	○	○	○	○	A.継続管理	－	－	×	×	×	－	×	2015	○	優先的な改善、又は優先的な建替	建替	1970	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	A.継続管理	－	－	－	優先的な建替	建替	建替	③事後保全	その他	周南第１
	周南第１	29	公営	CB	準耐火	2	1970	4	○	○	○	○	○	○	A.継続管理	－	－	×	×	×	－	×	2015	○	優先的な改善、又は優先的な建替	建替	1970	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	A.継続管理	－	－	－	優先的な建替	建替	建替	③事後保全	その他	周南第１
	周南第１	50	公営	CB	準耐火	2	1969	4	○	○	○	○	○	○	A.継続管理	－	－	×	×	×	－	×	2014	○	優先的な改善、又は優先的な建替	建替	1969	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	A.継続管理	－	－	－	優先的な建替	建替	建替	③事後保全	その他	周南第１
	周南第１	AB	公営	RC	耐火	3	2005	42	○	○	○	○	○	○	A.継続管理	○	○	○	○	○	○	○	2075	－	維持管理	改善	2005	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	A.継続管理	－	－	－	維持管理	維持管理	維持管理	①長寿命化	その他	周南第１
	周南第１	CDE	公営	RC	耐火	4	2021	72	○	○	○	○	○	○	A.継続管理	○	○	○	○	○	○	○	2091	－	維持管理	改善	2021	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	A.継続管理	－	－	－	維持管理	維持管理	維持管理	①長寿命化	その他	周南第１
	周南第１	KL	公営	RC	耐火	3	2010	36	○	○	○	○	○	○	A.継続管理	○	○	○	○	○	○	○	2080	－	維持管理	改善	2010	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	A.継続管理	－	－	－	維持管理	維持管理	維持管理	①長寿命化	その他	周南第１
35	周南第２	1	公営	RC	耐火	4	1969	24	×	○	○	×	×	○	B.判断留保	○	○	○	×	×	×	×	2039	－	改善、建替、又は用途廃止	－	－	－	×	○	○	○	○	○	○	×	○	B.当面管理	×	－	用途廃止	用途廃止	用途廃止	維持管理	②計画修繕	その他	周南第２
	周南第２	2	公営	RC	耐火	4	1970	24	×	○	○	×	×	○	B.判断留保	○	○	○	×	×	×	×	2040	－	改善、建替、又は用途廃止	－	－	－	×	○	○	○	○	○	○	×	○	B.当面管理	×	－	用途廃止	用途廃止	用途廃止	維持管理	②計画修繕	その他	周南第２
	周南第２	3	公営	RC	耐火	4	1970	24	×	○	○	×	×	○	B.判断留保	○	○	○	×	×	×	×	2040	－	改善、建替、又は用途廃止	－	－	－	×	○	○	○	○	○	○	×	○	B.当面管理	×	－	用途廃止	用途廃止	用途廃止	維持管理	②計画修繕	その他	周南第２
	周南第２	4	公営	RC	耐火	5	1971	30	×	○	○	×	×	○	B.判断留保	○	○	○	×	×	×	×	2041	－	改善、建替、又は用途廃止	－	－	－	×	○	○	○	○	○	○	×	○	B.当面管理	×	－	用途廃止	用途廃止	用途廃止	維持管理	②計画修繕	その他	周南第２
	周南第２	5	公営	RC	耐火	5	1971	30	×	○	○	×	×	○	B.判断留保	○	○	○	×	×	×	×	2041	－	改善、建替、又は用途廃止	－	－	－	×	○	○	○	○	○	○	×	○	B.当面管理	×	－	用途廃止	用途廃止	用途廃止	維持管理	②計画修繕	その他	周南第２
	周南第２	6	公営	RC	耐火	5	1971	30	×	○	○	×	×	○	B.判断留保	○	○	○	×	×	×	×	2041	－	改善、建替、又は用途廃止	－	－	－	×	○	○	○	○	○	○	×	○	B.当面管理	×	－	用途廃止	用途廃止	用途廃止	維持管理	②計画修繕	その他	周南第２
	周南第２	7	公営	RC	耐火	5	1972	30	×	○	○	×	×	○	B.判断留保	○	○	○	×	×	×	×	2042	－	改善、建替、又は用途廃止	－	－	－	×	○	○	○	○	○	○	×	○	B.当面管理	×	－	用途廃止	用途廃止	用途廃止	維持管理	②計画修繕	その他	周南第２
	周南第２	8	公営	RC	耐火	5	1971	20	×	○	○	×	×	○	B.判断留保	○	○	○	×	×	×	×	2041	－	改善、建替、又は用途廃止	－	－	－	×	○	○	○	○	○	○	×	○	B.当面管理	×	－	用途廃止	用途廃止	用途廃止	維持管理	②計画修繕	その他	周南第２
	周南第２	9	公営	RC	耐火	5	1971	40	×	○	○	×	×	○	B.判断留保	○	○	○	×	×	×	×	2041	－	改善、建替、又は用途廃止	－	－	－	×	○	○	○	○	○	○	×	○	B.当面管理	×	－	用途廃止	用途廃止	用途廃止	維持管理	②計画修繕	その他	周南第２
	周南第２	10	公営	RC	耐火	5	1972	40	×	○	○	×	×	○	B.判断留保	○	○	○	×	×	×	×	2042	－	改善、建替、又は用途廃止	－	－	－	×	○	○	○	○	○	○	×	○	B.当面管理	×	－	用途廃止	用途廃止	用途廃止	維持管理	②計画修繕	その他	周南第２
36	周南第３	1	公営	RC	耐火	5	1972	20	×	○	○	○	○	○	B.判断留保	○	○	○	×	○	×	×	2042	－	改善、建替、又は用途廃止	建替	1972	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	A.継続管理	－	－	－	建替	建替	維持管理	②計画修繕	その他	周南第３
	周南第３	2	公営	RC	耐火	5	1972	40	×	○	○	○	○	○	B.判断留保	○	○	○	×	○	×	×	2042	－	改善、建替、又は用途廃止	建替	1972	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	A.継続管理	－	－	－	建替	建替	維持管理	②計画修繕	その他	周南第３
	周南第３	3	公営	RC	耐火	5	1973	30	×	○	○	○	○	○	B.判断留保	○	○	○	×	○	×	×	2043	－	改善、建替、又は用途廃止	建替	1973	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	A.継続管理	－	－	－	建替	建替	維持管理	②計画修繕	その他	周南第３
	周南第３	4	公営	RC	耐火	5	1974	20	×	○	○	○	○	○	B.判断留保	○	○	○	×	○	×	×	2044	－	改善、建替、又は用途廃止	建替	1974	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	A.継続管理	－	－	－	建替	建替	維持管理	②計画修繕	その他	周南第３
	周南第３	5	公営	RC	耐火	5	1979	20	×	○	○	○	○	○	B.判断留保	○	○	○	×	○	×	×	2049	－	改善、建替、又は用途廃止	建替	1979	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	A.継続管理	－	－	－	建替	建替	維持管理	②計画修繕	その他	周南第３
	周南第３	6	公営	RC	耐火	5	1979	22	×	○	○	○	○	○	B.判断留保	○	○	○	×	○	×	×	2049	－	改善、建替、又は用途廃止	建替	1979	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	A.継続管理	－	－	－	建替	建替	維持管理	②計画修繕	②計画修繕	周南第３
	周南第３	8	公営	RC	耐火	5	1974	20	×	○	○	○	○	○	B.判断留保	○	○	○	×	○	×	×	2044	－	改善、建替、又は用途廃止	建替	1974	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	A.継続管理	－	－	－	建替	建替	維持管理	②計画修繕	その他	周南第３
	周南第３	9	公営	RC	耐火	8	1972	112	×	○	○	○	○	○	B.判断留保	○	○	○	×	○	○	×	2042	－	改善、建替、又は用途廃止	建替	1972	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	A.継続管理	－	－	－	建替	建替	維持管理	②計画修繕	その他	周南第３
	周南第３	10	公営	RC	耐火	9	1973	112	×	○	○	○	○	○	B.判断留保	○	○	○	×	○	○	×	2043	－	改善、建替、又は用途廃止	建替	1973	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	A.継続管理	－	－	－	建替	建替	維持管理	②計画修繕	その他	周南第３
	周南第３	11	公営	RC	耐火	9	1975	114	×	○	○	○	○	○	B.判断留保	○	○	○	×	○	○	×	2045	－	改善、建替、又は用途廃止	建替	1975	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	A.継続管理	－	－	－	建替	建替	維持管理	②計画修繕	その他	周南第３
	周南第３	12	公営	RC	耐火	9	1977	112	×	○	○	○	○	○	B.判断留保	○	○	○	×	○	○	×	2047	－	改善、建替、又は用途廃止	建替	1977	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	A.継続管理	－	－	－	建替	建替	維持管理	②計画修繕	②計画修繕	周南第３
37	周南第４	1	公営	RC	耐火	5	1979	20	×	○	○	×	×	○	B.判断留保	○	○	○	×	○	×	×	2049	－	改善、建替、又は用途廃止	－	－	－	×	○	○	○	○	○	○	×	○	B.当面管理	×	－	用途廃止	用途廃止	用途廃止	維持管理	②計画修繕	その他	周南第４
	周南第４	2	公営	RC	耐火	5	1977	20	×	○	○	×	×	○	B.判断留保	○	○	○	×	○	×	×	2047	－	改善、建替、又は用途廃止	－	－	－	×	○	○	○	○	○	○	×	○	B.当面管理	×	－	用途廃止	用途廃止	用途廃止	維持管理	②計画修繕	その他	周南第４
	周南第４	3	公営	RC	耐火	5	1977	30	×	○	○	×	×	○	B.判断留保	○	○	○	×	○	×	×	2047	－	改善、建替、又は用途廃止	－	－	－	×	○	○	○	○	○	○	×	○	B.当面管理	×	－	用途廃止	用途廃止	用途廃止	維持管理	②計画修繕	その他	周南第４
	周南第４	4	公営	RC	耐火	5	1980	30	×	○	○	×	×	○	B.判断留保	○	○	○	×	○	×	×	2050	－	改善、建替、又は用途廃止	－	－	－	×	○	○	○	○	○	○	×	○	B.当面管理	×	－	用途廃止	用途廃止	用途廃止	維持管理	②計画修繕	その他	周南第４
	周南第４	5	公営	RC	耐火	5	1976	30	×	○	○	×	×	○	B.判断留保	○	○	○	×	○	×	×	2046	－	改善、建替、又は用途廃止	－	－	－	×	○	○	○	○	○	○	×	○	B.当面管理	×	－	用途廃止	用途廃止	用途廃止	維持管理	②計画修繕	その他	周南第４
	周南第４	6	公営	RC	耐火	5	1979	40	×	○	○	×	×	○	B.判断留保	○	○	○	×	○	×	×	2049	－	改善、建替、又は用途廃止	－	－	－	×	○	○	○	○	○	○	×	○	B.当面管理	×	－	用途廃止	用途廃止	用途廃止	維持管理	②計画修繕	その他	周南第４
	周南第４	7	公営	RC	耐火	5	1978	30	×	○	○	×	×	○	B.判断留保	○	○	○	×	○	×	×	2048	－	改善、建替、又は用途廃止	－	－	－	×	○	○	○	○	○	○	×	○	B.当面管理	×	－	用途廃止	用途廃止	用途廃止	維持管理	②計画修繕	その他	周南第４
	周南第４	8	公営	RC	耐火	5	1978	40	×	○	○	×	×	○	B.判断留保	○	○	○	×	○	×	×	2048	－	改善、建替、又は用途廃止	－	－	－	×	○	○	○	○	○	○	×	○	B.当面管理	×	－	用途廃止	用途廃止	用途廃止	維持管理	②計画修繕	その他	周南第４
	周南第４	9	公営	RC	耐火	5	1978	20	×	○	○	×	×	○	B.判断留保	○	○	○	×	○	×	×	2048	－	改善、建替、又は用途廃止	－	－	－	×	○	○	○	○	○	○	×	○	B.当面管理	×	－	用途廃止	用途廃止	用途廃止	維持管理	②計画修繕	その他	周南第４
	周南第４	10	公営	RC	耐火	5	1975	30	×	○	○	×	×	○	B.判断留保	○	○	○	×	○	×	×	2045	－	改善、建替、又は用途廃止	－	－	－	×	○	○	○	○	○	○	×	○	B.当面管理	×	－	用途廃止	用途廃止	用途廃止	維持管理	②計画修繕	その他	周南第４
	周南第４	11	公営	RC	耐火	5	1980	20	×	○	○	×	×	○	B.判断留保	○	○	○	×	○	×	×	2050	－	改善、建替、又は用途廃止	－	－	－	×	○	○	○	○	○	○	×	○	B.当面管理	×	－	用途廃止	用途廃止	用途廃止	維持管理	②計画修繕	その他	周南第４
	周南第４	12	公営	RC	耐火	5	1981	30	×	○	○	×	×	○	B.判断留保	○	○	○	×	○	×	×	2051	－	改善、建替、又は用途廃止	－	－	－	×	○	○	○	○	○	○	×	○	B.当面管理	×	－	用途廃止	用途廃止	用途廃止	維持管理	②計画修繕	その他	周南第４
38	南開	1	公営	RC	耐火	4	1979	24	○	×	×	○	○	○	B.判断留保	○	○	○	○	×	×	×	2049	－	改善、建替、又は用途廃止	－	－	－	○	○	○	○	○	○	○	○	×	B.当面管理	×	－	用途廃止	用途廃止	用途廃止	維持管理	②計画修繕	その他	南開
39	椎木開作	1	公営	RC	耐火	5	1981	21	×	○	×	○	○	○	B.判断留保	○	○	○	○	○	×	×	2051	－	改善、建替、又は用途廃止	建替	1981	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	A.継続管理	－	－	－	建替	建替	維持管理	②計画修繕	その他	椎木開作
	椎木開作	2	公営	RC	耐火	5	1982	21	×	○	×	○	○	○	B.判断留保	○	○	○	○	○	×	×	2052	－	改善、建替、又は用途廃止	建替	1982	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	A.継続管理	－	－	－	建替	建替	維持管理	②計画修繕	②計画修繕	椎木開作
40	川崎	1	改良	RC	耐火	3	1969	12	○	×	×	○	○	○	B.判断留保	－	○	×	○	×	×	×	2039	○	優先的な改善、優先的な建替、又は優先的な用途廃止	－	－	－	○	○	○	○	○	○	○	○	×	B.当面管理	×	－	用途廃止	優先的な用途廃止	用途廃止	用途廃止	③事後保全	その他	川崎
	川崎	2	改良	RC	耐火	3	1970	12	○	×	×	○	○	○	B.判断留保	－	○	×	×	×	×	×	2040	○	優先的な改善、優先的な建替、又は優先的な用途廃止	－	－	－	○	○	○	○	○	○	○	○	×	B.当面管理	×	－	用途廃止	優先的な用途廃止	用途廃止	用途廃止	③事後保全	その他	川崎
	川崎	3	公営	RC	耐火	3	1986	6	○	×	×	○	○	○	B.判断留保	○	○	○	○	×	×	×	2056	－	改善、建替、又は用途廃止	－	－	－	○	○	○	○	○	○	○	○	×	B.当面管理	○	×	改善	改善し当面維持管理	用途廃止	用途廃止	③事後保全	その他	川崎
41	中溝	1	改良	RC	耐火	5	1967	50	－	○	○	○	○	○	A.継続管理	－	×	×	×	×	×	×	2037	○	優先的な改善、又は優先的な建替	建替	1967	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	A.継続管理	－	－	－	優先的な建替	建替	建替	③事後保全	その他	中溝
	中溝	2	公営	RC	耐火	3	1970	9	－	○	○	○	○	○	A.継続管理	－	×	×	×	×	×	×	2040	○	優先的な改善、又は優先的な建替	建替	1970	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	A.継続管理	－	－	－	優先的な建替	建替	建替	③事後保全	その他	中溝
	中溝	3	公営	RC	耐火	5	1969	50	－	○	○	○	○	○	A.継続管理	－	×	×	×	×	×	×	2039	○	優先的な改善、又は優先的な建替	建替	1969	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	A.継続管理	－	－	－	優先的な建替	建替	建替	③事後保全	その他	中溝
42	古市西	1	改良	RC	耐火	4	1971	24	－	×	×	○	○	○	B.判断留保	－	×	×	×	×	×	×	2041	○	優先的な改善、優先的な建替、又は優先的な用途廃止	－	－	－	○	○	○	○	○	○	○	－	×	B.当面管理	×	－	用途廃止	優先的な用途廃止	用途廃止	用途廃止	③事後保全	その他	古市西
43	大神	1	公営	RC	耐火	5	1973	30	－	○	×	×	×	○	B.判断留保	○	○	○	×	×	×	×	2043	－	改善、建替、又は用途廃止	－	－	－	×	○	○	○	×	×	×	－	○	B.当面管理	×	－	用途廃止	用途廃止	用途廃止	用途廃止	③事後保全	その他	大神
	大神	2	公営	RC	耐火	5	1973	20	－	○	×	×	×	○	B.判断留保	○	○	○	×	×	×	×	2043	－	改善、建替、又は用途廃止	－	－	－	×	○	○	○	×	×	×	－	○	B.当面管理	×	－	用途廃止	用途廃止	用途廃止	用途廃止	③事後保全	その他	大神
44	光万寺	1	公営	RC	耐火	4	1978	24	○	×	×	○	○	○	B.判断留保	○	○	○	×	×	×	×	2048	－	改善、建替、又は用途廃止	－	－	－	○	○	○	○	○	○	○	○	×	B.当面管理	×	－	用途廃止	用途廃止	用途廃止	用途廃止	③事後保全	その他	光万寺
45	角の口	1	公営	RC	耐火	3	1987	18	○	○	○	○	○	○	A.継続管理	○	×	×	○	×	×	×	2057	○	優先的な改善、又は優先的な建替	改善	1987	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	A.継続管理	－	－	－	優先的な改善	維持管理	維持管理	①長寿命化	①長寿命化	角の口
	角の口	2	公営	RC	耐火	3	1988	18	○	○	○	○	○	○	A.継続管理	○	○	○	○	×	×	×	2058	－	改善、又は建替	改善	1988	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	A.継続管理	－	－	－	改善	維持管理	維持管理	①長寿命化	①長寿命化	角の口
46	日地	1	公営	RC	耐火	3	1992	12	×	×	○	○	○	○	B.判断留保	○	○	○	○	×	×	×	2062	－	改善、建替、又は用途廃止	－	－	－	○	○	○	○	○	○	○	○	×	B.当面管理	○	×	改善	改善し当面維持管理	維持管理	維持管理	②計画修繕	②計画修繕	日地
47	駒ヶ迫	4	公営	W	木造	1	1958	1	－	×	○	○	×	○	B.判断留保	－	－	×	×	×	－	×	1988	○	優先的な改善、優先的な建替、又は優先的な用途廃止	－	－	－	○	○	○	○	○	○	○	－	×	B.当面管理	×	－	用途廃止	優先的な用途廃止	用途廃止	用途廃止	③事後保全	その他	駒ヶ迫
	駒ヶ迫	6	公営	W	木造	1	1958	1	－	×	○	○	×	○	B.判断留保	－	－	×	×	×	－	×	1988	○	優先的な改善、優先的な建替、又は優先的な用途廃止	－	－	－	○	○	○	○	○	○	○	－	×	B.当面管理	×	－	用途廃止	優先的な用途廃止	用途廃止	用途廃止	③事後保全	その他	駒ヶ迫
	駒ヶ迫	9	公営	W	木造	1	1958	1	－	×	○	○	×	○	B.判断留保	－	－	×	×	×	－	×	1988	○	優先的な改善、優先的な建替、又は優先的な用途廃止	－	－	－	○	○	○	○	○	○	○	－	×	B.当面管理	×	－	用途廃止	優先的な用途廃止	用途廃止	用途廃止	③事後保全	その他	駒ヶ迫
48	五反田	1	公営	RC	耐火	5	1980	20	×	×	○	○	×	○	B.判断留保	○	○	○	○	×	×	×	2050	－	改善、建替、又は用途廃止	－	－	－	○	○	○	×	○	○	×	×	×	B.当面管理	×	－	用途廃止	用途廃止	用途廃止	維持管理	②計画修繕	その他	五反田
49	西桝	1	公営	RC	耐火	5	1983	20	×	○	×	○	○	○	B.判断留保	○	○	○	○	○	×	×	2053	－	改善、建替、又は用途廃止	－	－	－	○	○	○	○	○	○	○	×	○	B.当面管理	○	×	改善	改善し当面維持管理	維持管理	維持管理	②計画修繕	②計画修繕	西桝
	西桝	2	公営	RC	耐火	4	1984	25	×	○	×	○	○	○	B.判断留保	○	○	○	○	○	×	×	2054	－	改善、建替、又は用途廃止	－	－	－	○	○	○	○	○	○	○	×	○	B.当面管理	○	×	改善	改善し当面維持管理	維持管理	維持管理	②計画修繕	②計画修繕	西桝
	西桝	3	公営	RC	耐火	5	1985	20	×	○	×	○	○	○	B.判断留保	○	○	○	○	○	×	×	2055	－	改善、建替、又は用途廃止	－	－	－	○	○	○	○	○	○	○	×	○	B.当面管理	○	×	改善	改善し当面維持管理	維持管理	維持管理	②計画修繕	②計画修繕	西桝
	西桝	4	特公賃	RC	耐火	3	1995	12	×	○	×	○	○	○	B.判断留保	○	○	○	○	○	×	×	2065	－	改善、建替、又は用途廃止	－	－	－	○	○	○	○	○	○	○	×	○	B.当面管理	○	×	改善	改善し当面維持管理	維持管理	維持管理	②計画修繕	②計画修繕	西桝
50	若山	1	公営	RC	耐火	4	1989	24	×	×	○	○	○	○	B.判断留保	○	○	○	○	×	×	×	2059	－	改善、建替、又は用途廃止	－	－	－	○	○	○	○	○	○	○	×	×	B.当面管理	○	×	改善	改善し当面維持管理	維持管理	維持管理	②計画修繕	②計画修繕	若山
51	風呂尻	1	公営	RC	耐火	3	1990	14	×	×	×	○	○	×	B.判断留保	○	○	○	○	×	×	×	2060	－	改善、建替、又は用途廃止	－	－	－	○	×	○	○	○	○	○	×	×	B.当面管理	○	×	改善	改善し当面維持管理	用途廃止	維持管理	②計画修繕	その他	風呂尻
52	中畷	1	公営	RC	耐火	4	1966	24	－	×	×	○	○	○	B.判断留保	－	○	×	×	×	×	×	2036	○	優先的な改善、優先的な建替、又は優先的な用途廃止	－	－	－	○	○	○	○	○	○	○	－	×	B.当面管理	×	－	用途廃止	優先的な用途廃止	用途廃止	用途廃止	③事後保全	その他	中畷
	中畷	2	公営	RC	耐火	3	1967	12	－	×	×	○	○	○	B.判断留保	－	×	×	×	×	×	×	2037	○	優先的な改善、優先的な建替、又は優先的な用途廃止	－	－	－	○	○	○	○	○	○	○	－	×	B.当面管理	×	－	用途廃止	優先的な用途廃止	用途廃止	用途廃止	③事後保全	その他	中畷
53	瀬ノ上	1	公営	RC	耐火	5	1971	50	×	○	×	×	×	○	B.判断留保	－	○	×	×	×	×	×	2041	○	優先的な改善、優先的な建替、又は優先的な用途廃止	－	－	－	×	○	○	×	○	○	×	×	○	B.当面管理	×	－	用途廃止	優先的な用途廃止	用途廃止	用途廃止	③事後保全	その他	瀬ノ上
	瀬ノ上	2	公営	RC	耐火	5	1971	20	×	○	×	×	×	○	B.判断留保	○	○	○	×	×	×	×	2041	－	改善、建替、又は用途廃止	－	－	－	×	○	○	×	○	○	×	×	○	B.当面管理	×	－	用途廃止	用途廃止	用途廃止	用途廃止	③事後保全	その他	瀬ノ上
	瀬ノ上	3	公営	RC	耐火	5	1972	30	×	○	×	×	×	○	B.判断留保	○	○	○	×	×	×	×	2042	－	改善、建替、又は用途廃止	－	－	－	×	○	○	×	○	○	×	×	○	B.当面管理	×	－	用途廃止	用途廃止	用途廃止	用途廃止	③事後保全	その他	瀬ノ上
	瀬ノ上	4	公営	RC	耐火	5	1972	50	×	○	×	×	×	○	B.判断留保	－	○	×	×	×	×	×	2042	○	優先的な改善、優先的な建替、又は優先的な用途廃止	－	－	－	×	○	○	×	○	○	×	×	○	B.当面管理	×	－	用途廃止	優先的な用途廃止	用途廃止	用途廃止	③事後保全	その他	瀬ノ上
	瀬ノ上	5	公営	RC	耐火	5	1973	30	×	○	×	×	×	○	B.判断留保	○	○	○	×	×	×	×	2043	－	改善、建替、又は用途廃止	－	－	－	×	○	○	×	○	○	×	×	○	B.当面管理	×	－	用途廃止	用途廃止	用途廃止	用途廃止	③事後保全	その他	瀬ノ上
	瀬ノ上	6	公営	RC	耐火	5	1974	30	×	○	×	×	×	○	B.判断留保	○	○	○	×	×	×	×	2044	－	改善、建替、又は用途廃止	－	－	－	×	○	○	×	○	○	×	×	○	B.当面管理	×	－	用途廃止	用途廃止	用途廃止	用途廃止	③事後保全	その他	瀬ノ上
	瀬ノ上	7	公営	RC	耐火	5	1974	20	×	○	×	×	×	○	B.判断留保	○	○	○	×	×	×	×	2044	－	改善、建替、又は用途廃止	－	－	－	×	○	○	×	○	○	×	×	○	B.当面管理	×	－	用途廃止	用途廃止	用途廃止	用途廃止	③事後保全	その他	瀬ノ上
	瀬ノ上	8	公営	RC	耐火	5	1975	31	×	○	×	×	×	○	B.判断留保	○	○	○	×	×	×	×	2045	－	改善、建替、又は用途廃止	－	－	－	×	○	○	×	○	○	×	×	○	B.当面管理	×	－	用途廃止	用途廃止	用途廃止	用途廃止	③事後保全	その他	瀬ノ上
	瀬ノ上	9	公営	RC	耐火	5	1976	20	×	○	×	×	×	○	B.判断留保	○	○	○	×	×	×	×	2046	－	改善、建替、又は用途廃止	－	－	－	×	○	○	×	○	○	×	×	○	B.当面管理	×	－	用途廃止	用途廃止	用途廃止	用途廃止	③事後保全	その他	瀬ノ上
	瀬ノ上	10	公営	RC	耐火	5	1976	20	×	○	×	×	×	○	B.判断留保	○	○	○	×	×	×	×	2046	－	改善、建替、又は用途廃止	－	－	－	×	○	○	×	○	○	×	×	○	B.当面管理	×	－	用途廃止	用途廃止	用途廃止	用途廃止	③事後保全	その他	瀬ノ上
54	室尾	1	公営	RC	耐火	5	1991	20	×	○	×	○	○	○	B.判断留保	○	○	○	○	○	×	×	2061	－	改善、建替、又は用途廃止	－	－	－	○	○	○	○	○	○	○	×	○	B.当面管理	○	×	改善	改善し当面維持管理	維持管理	維持管理	②計画修繕	②計画修繕	室尾
	室尾	2	公営	RC	耐火	5	1993	20	×	○	×	○	○	○	B.判断留保	○	○	○	○	○	×	×	2063	－	改善、建替、又は用途廃止	－	－	－	○	○	○	○	○	○	○	×	○	B.当面管理	○	×	改善	改善し当面維持管理	維持管理	維持管理	②計画修繕	②計画修繕	室尾
	室尾	5	公営	RC	耐火	4	1977	24	×	○	×	○	○	○	B.判断留保	○	○	○	×	○	×	×	2047	－	改善、建替、又は用途廃止	－	－	－	○	○	○	○	○	○	○	×	○	B.当面管理	×	－	用途廃止	用途廃止	用途廃止	維持管理	②計画修繕	その他	室尾
55	秋里	1	公営	W	木造	1	1966	1	－	×	○	○	○	○	B.判断留保	－	－	×	○	×	－	×	1996	○	優先的な改善、優先的な建替、又は優先的な用途廃止	－	－	－	○	○	○	×	○	○	×	－	×	B.当面管理	×	－	用途廃止	優先的な用途廃止	用途廃止	用途廃止	③事後保全	その他	秋里
	秋里	2	公営	W	木造	1	1966	1	－	×	○	○	○	○	B.判断留保	－	－	×	○	×	－	×	1996	○	優先的な改善、優先的な建替、又は優先的な用途廃止	－	－	－	○	○	○	×	○	○	×	－	×	B.当面管理	×	－	用途廃止	優先的な用途廃止	用途廃止	用途廃止	③事後保全	その他	秋里
	秋里	8	公営	W	木造	1	1966	1	－	×	○	○	○	○	B.判断留保	－	－	×	○	×	－	×	1996	○	優先的な改善、優先的な建替、又は優先的な用途廃止	－	－	－	○	○	○	×	○	○	×	－	×	B.当面管理	×	－	用途廃止	優先的な用途廃止	用途廃止	用途廃止	③事後保全	その他	秋里
56	第２原	1	公営	W	木造	1	1967	1	－	○	×	×	×	○	B.判断留保	－	－	×	○	×	－	×	1997	○	優先的な改善、優先的な建替、又は優先的な用途廃止	－	－	－	×	○	○	○	○	○	○	－	○	B.当面管理	×	－	用途廃止	優先的な用途廃止	用途廃止	用途廃止	③事後保全	その他	第２原
	第２原	6	公営	W	木造	1	1967	1	－	○	×	×	×	○	B.判断留保	－	－	×	○	×	－	×	1997	○	優先的な改善、優先的な建替、又は優先的な用途廃止	－	－	－	×	○	○	○	○	○	○	－	○	B.当面管理	×	－	用途廃止	優先的な用途廃止	用途廃止	用途廃止	③事後保全	その他	第２原
	第２原	9	公営	W	木造	1	1967	1	－	○	×	×	×	○	B.判断留保	－	－	×	○	×	－	×	1997	○	優先的な改善、優先的な建替、又は優先的な用途廃止	－	－	－	×	○	○	○	○	○	○	－	○	B.当面管理	×	－	用途廃止	優先的な用途廃止	用途廃止	用途廃止	③事後保全	その他	第２原
	第２原	12	公営	W	木造	1	1967	1	－	○	×	×	×	○	B.判断留保	－	－	×	○	×	－	×	1997	○	優先的な改善、優先的な建替、又は優先的な用途廃止	－	－	－	×	○	○	○	○	○	○	－	○	B.当面管理	×	－	用途廃止	優先的な用途廃止	用途廃止	用途廃止	③事後保全	その他	第２原
	第２原	14	公営	W	木造	1	1967	1	－	○	×	×	×	○	B.判断留保	－	－	×	○	×	－	×	1997	○	優先的な改善、優先的な建替、又は優先的な用途廃止	－	－	－	×	○	○	○	○	○	○	－	○	B.当面管理	×	－	用途廃止	優先的な用途廃止	用途廃止	用途廃止	③事後保全	その他	第２原
	第２原	16	公営	W	木造	1	1967	1	－	○	×	×	×	○	B.判断留保	－	－	×	○	×	－	×	1997	○	優先的な改善、優先的な建替、又は優先的な用途廃止	－	－	－	×	○	○	○	○	○	○	－	○	B.当面管理	×	－	用途廃止	優先的な用途廃止	用途廃止	用途廃止	③事後保全	その他	第２原

番号	団地名	棟番号	区分	構造	階数	建設年度	戸数	②-1 団地敷地の社会的特性を踏まえた管理方針							②-2 住棟の物理的特性による改善の必要性・可能性									1次判定 事業手法(仮)	③-1【Aグループ】LCC比較等を踏まえた事業手法の仮設定	③-2【Bグループ】将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定													2次判定 事業手法	3次判定		改善・修繕		団地
								i）需要	ii）効率性	iii）立地				判定 継続管理：i）～iii）すべて○ 判断留保：上記以外	i）躯体・避難の安全性			ii）居住性				iii）改善の可能性				i）LCC	ii）居住性・安全性	i）災害		ii）立地						iii）入居率	iv）敷地規模	A.継続管理/B.当面管理の別	iii）耐用年限	iv）安全性・居住性	判定②	当面管理（建替えを前提としない）の方針		4-2 中長期的な管理の見通し（事業手法）	4-3 計画期間における事業手法	30年間	計画期間内	
								入居率：80%以上 ×：80%未満または募集停止中の住棟	敷地面積 ○：3,000㎡以上 ×：上記以外	都市計画 ○：居住促進区域内 ×：居住促進区域外	○：土砂災害警戒区域外 ×：土砂災害特別警戒区域内	○：土砂災害警戒区域外 ×：土砂災害警戒区域内	○：河岸侵食区域外 ×：河岸侵食区域内		ア．躯体の安全性 ○：新耐震または診断実施済 ー：旧耐震または診断未実施	イ．避難の安全性（3階以上） ○：有 ×：無 ー：2階以下等	判定 対応不要：ア～ウすべて○ 優先的な対応が必要：上記以外	ア．浴槽の有無 ○：有 ×：無	イ．駐車場の有無 ○：有 ×：無	ウ．EVの有無（3階以上） ○：有 ×：無 ー：2階以下	判定 改善不要：ア～ウすべて○ 改善必要：上記以外	耐用年限	判定 改善不要：i）～iii）が○ 改善可能：耐用年限○ 改善不可能：耐用年限×			i）LCC	ii）居住性・安全性	○：土砂災害特別警戒区域外 ×：土砂災害特別警戒区域内	○：河岸侵食区域外 ×：河岸侵食区域内	建設年度1984以前（耐火造）：建替 1985以降（耐火造）：改善（耐火造以外）：建替	鉄道駅から1000m以内又は主要バス停から500m以内	買い物施設から1000m以内	医療施設から1000m以内	小学校から1000m以内	○：いずれも満たす ×：いずれか満たさない	入居率 ○：70%以上または募集停止中の住棟 ×：70%未満	○：3,000㎡以上 ×：上記以外		30年以内に耐用年限を迎えない ○：個別改善または維持管理（判定ⅳ）へ ×：用途廃止	いずれも ○：当面維持管理 いずれか ×：改善し当面維持管理	当面管理（建替えを前提としない）の方針				①長寿命化型改善 ②計画修繕 ③事後保全	①長寿命化型改善 ②計画修繕 その他	
57	第２秋里	1	公営	CB	準耐火	2	1978	5	－	×	○	○	○	○	B. 判断留保	－	×	○	×	－	×	2023	○	優先的な対途廃止、優先的な建替、又は優先的な用途廃止	－	－	－	○	○	○	○	○	○	○	－	×	B. 当面管理	×	－	用途廃止	優先的な用途廃止	用途廃止	用途廃止	③事後保全	その他	第２秋里
58	三丘	A	公営	RC	耐火	4	1978	16	×	○	×	○	○	○	B. 判断留保	○	○	○	×	○	×	2048	－	改善、建替、又は用途廃止	－	－	－	○	○	×	×	×	×	×	○	○	B. 当面管理	×	－	用途廃止	用途廃止	用途廃止	維持管理	②計画修繕	その他	三丘
	三丘	B	公営	RC	耐火	4	1979	24	×	○	×	○	○	○	B. 判断留保	○	○	○	×	○	×	2049	－	改善、建替、又は用途廃止	－	－	－	○	○	×	×	×	×	×	○	○	B. 当面管理	×	－	用途廃止	用途廃止	用途廃止	維持管理	②計画修繕	その他	三丘
	三丘	C	公営	RC	耐火	4	1980	16	×	○	×	○	○	○	B. 判断留保	○	○	○	○	○	×	2050	－	改善、建替、又は用途廃止	－	－	－	○	○	×	×	×	×	×	○	○	B. 当面管理	×	－	用途廃止	用途廃止	用途廃止	維持管理	②計画修繕	その他	三丘
	三丘	D	公営	RC	耐火	4	1981	16	×	○	×	○	○	○	B. 判断留保	○	○	○	○	○	×	2051	－	改善、建替、又は用途廃止	－	－	－	○	○	×	×	×	×	×	○	○	B. 当面管理	×	－	用途廃止	用途廃止	用途廃止	維持管理	②計画修繕	その他	三丘
59	勝間	A	公営	RC	耐火	4	1984	16	○	×	×	×	×	○	B. 判断留保	○	○	○	○	○	×	2054	－	改善、建替、又は用途廃止	－	－	－	×	○	×	×	×	×	○	×	B. 当面管理	○	×	改善	改善し当面維持管理	維持管理	維持管理	②計画修繕	②計画修繕	勝間
	勝間	B	公営	RC	耐火	4	1985	8	○	×	×	×	×	○	B. 判断留保	○	○	○	○	○	×	2055	－	改善、建替、又は用途廃止	－	－	－	×	○	○	×	×	×	×	×	B. 当面管理	○	×	改善	改善し当面維持管理	維持管理	維持管理	②計画修繕	②計画修繕	勝間
60	第２勝間	A	公営	RC	耐火	4	1986	16	○	○	○	○	○	○	A. 継続管理	○	○	○	○	○	×	2056	－	改善、又は建替	改善	1986	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	A. 継続管理	－	－	－	改善	維持管理	維持管理	①長寿命化	①長寿命化	第２勝間
	第２勝間	B	公営	RC	耐火	4	1987	16	○	○	○	○	○	○	A. 継続管理	○	○	○	○	○	×	2057	－	改善、又は建替	改善	1987	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	A. 継続管理	－	－	－	改善	維持管理	維持管理	①長寿命化	①長寿命化	第２勝間
61	八代	A	公営	W	木造	2	2003	2	×	×	×	○	○	○	B. 判断留保	○	－	○	○	○	－	2033	－	改善、建替、又は用途廃止	－	－	－	○	○	×	×	○	○	×	×	×	B. 当面管理	×	－	用途廃止	用途廃止	用途廃止	維持管理	②計画修繕	その他	八代
	八代	B	公営	W	木造	2	2003	2	×	×	×	○	○	○	B. 判断留保	○	－	○	○	○	－	2033	－	改善、建替、又は用途廃止	－	－	－	○	○	×	×	○	○	×	×	×	B. 当面管理	×	－	用途廃止	用途廃止	用途廃止	維持管理	②計画修繕	その他	八代
	八代	C	公営	W	木造	2	2003	2	×	×	×	○	○	○	B. 判断留保	○	－	○	○	○	－	2033	－	改善、建替、又は用途廃止	－	－	－	○	○	×	×	○	○	×	×	×	B. 当面管理	×	－	用途廃止	用途廃止	用途廃止	維持管理	②計画修繕	その他	八代
62	柏屋	B	公営	CB	準耐火	1	1972	4	－	×	×	×	×	○	B. 判断留保	－	－	×	○	×	－	2017	○	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. 当面管理	×	－	用途廃止	優先的な用途廃止	用途廃止	用途廃止	③事後保全	その他	柏屋
	柏屋	C	公営	CB	準耐火	1	1972	4	－	×	×	×	×	○	B. 判断留保	－	－	×	○	×	－	2017	○	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. 当面管理	×	－	用途廃止	優先的な用途廃止	用途廃止	用途廃止	③事後保全	その他	柏屋
63	宮の下	A	公営	CB	準耐火	2	1975	7	－	×	×	○	○	○	B. 判断留保	－	－	○	○	×	－	2020	○	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. 当面管理	×	－	用途廃止	優先的な用途廃止	用途廃止	用途廃止	③事後保全	その他	宮の下
	宮の下	B	公営	CB	準耐火	2	1975	5	－	×	×	○	○	○	B. 判断留保	－	－	×	○	×	－	2020	○	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. 当面管理	×	－	用途廃止	優先的な用途廃止	用途廃止	用途廃止	③事後保全	その他	宮の下
64	田尻	1	公営	CB	準耐火	2	1978	7	－	○	×	○	○	○	B. 判断留保	○	－	○	○	○	－	2023	－	改善、建替、又は用途廃止	－	－	－	○	○	×	○	○	○	×	－	○	B. 当面管理	×	－	用途廃止	用途廃止	用途廃止	維持管理	②計画修繕	その他	田尻
	田尻	2	公営	CB	準耐火	2	1978	6	－	○	×	○	○	○	B. 判断留保	○	－	○	○	○	－	2023	－	改善、建替、又は用途廃止	－	－	－	○	○	×	○	○	○	×	－	○	B. 当面管理	×	－	用途廃止	用途廃止	用途廃止	維持管理	②計画修繕	その他	田尻
	田尻	3	公営	CB	準耐火	2	1979	7	－	○	×	○	○	○	B. 判断留保	○	－	○	○	○	－	2024	－	改善、建替、又は用途廃止	－	－	－	○	○	×	○	○	○	×	－	○	B. 当面管理	×	－	用途廃止	用途廃止	用途廃止	維持管理	②計画修繕	その他	田尻
	田尻	4	公営	CB	準耐火	2	1979	8	－	○	×	○	○	○	B. 判断留保	○	－	○	○	○	－	2024	－	改善、建替、又は用途廃止	－	－	－	○	○	×	○	○	○	×	－	○	B. 当面管理	×	－	用途廃止	用途廃止	用途廃止	維持管理	②計画修繕	その他	田尻
	田尻	5	公営	CB	準耐火	2	1980	6	－	○	×	○	○	○	B. 判断留保	○	－	○	○	○	－	2025	－	改善、建替、又は用途廃止	－	－	－	○	○	×	○	○	○	×	－	○	B. 当面管理	×	－	用途廃止	用途廃止	用途廃止	維持管理	②計画修繕	その他	田尻
65	大町	1	公営	CB	準耐火	2	1984	2	×	○	×	○	○	○	B. 判断留保	○	－	○	○	○	－	2029	－	改善、建替、又は用途廃止	－	－	－	○	○	○	○	○	○	○	×	○	B. 当面管理	×	－	用途廃止	用途廃止	用途廃止	維持管理	②計画修繕	その他	大町
	大町	2	公営	CB	準耐火	2	1984	2	×	○	×	○	○	○	B. 判断留保	○	－	○	○	○	－	2029	－	改善、建替、又は用途廃止	－	－	－	○	○	○	○	○	○	○	×	○	B. 当面管理	×	－	用途廃止	用途廃止	用途廃止	維持管理	②計画修繕	その他	大町
	大町	3	公営	CB	準耐火	2	1984	2	×	○	×	○	○	○	B. 判断留保	○	－	○	○	○	－	2029	－	改善、建替、又は用途廃止	－	－	－	○	○	○	○	○	○	○	×	○	B. 当面管理	×	－	用途廃止	用途廃止	用途廃止	維持管理	②計画修繕	その他	大町
	大町	4	公営	CB	準耐火	2	1984	3	×	○	×	○	○	○	B. 判断留保	○	－	○	○	○	－	2029	－	改善、建替、又は用途廃止	－	－	－	○	○	○	○	○	○	○	×	○	B. 当面管理	×	－	用途廃止	用途廃止	用途廃止	維持管理	②計画修繕	その他	大町
	大町	5	公営	CB	準耐火	2	1984	3	×	○	×	○	○	○	B. 判断留保	○	－	○	○	○	－	2029	－	改善、建替、又は用途廃止	－	－	－	○	○	○	○	○	○	○	×	○	B. 当面管理	×	－	用途廃止	用途廃止	用途廃止	維持管理	②計画修繕	その他	大町
	大町	6	公営	CB	準耐火	2	1987	3	×	○	×	○	○	○	B. 判断留保	○	－	○	○	○	－	2032	－	改善、建替、又は用途廃止	－	－	－	○	○	○	○	○	○	○	×	○	B. 当面管理	×	－	用途廃止	用途廃止	用途廃止	維持管理	②計画修繕	その他	大町
66	藤木	1	公営	W	木造	2	1988	2	×	○	×	○	○	○	B. 判断留保	○	－	○	○	○	－	2018	－	改善、建替、又は用途廃止	－	－	－	○	○	×	○	○	○	×	×	○	B. 当面管理	×	－	用途廃止	用途廃止	用途廃止	維持管理	②計画修繕	その他	藤木
	藤木	2	公営	W	木造	2	1988	2	×	○	×	○	○	○	B. 判断留保	○	－	○	○	○	－	2018	－	改善、建替、又は用途廃止	－	－	－	○	○	×	○	○	○	×	×	○	B. 当面管理	×	－	用途廃止	用途廃止	用途廃止	維持管理	②計画修繕	その他	藤木
	藤木	3	公営	W	木造	2	1988	2	×	○	×	○	○	○	B. 判断留保	○	－	○	○	○	－	2018	－	改善、建替、又は用途廃止	－	－	－	○	○	×	○	○	○	×	×	○	B. 当面管理	×	－	用途廃止	用途廃止	用途廃止	維持管理	②計画修繕	その他	藤木
	藤木	4	公営	W	木造	2	1989	2	×	○	×	○	○	○	B. 判断留保	○	－	○	○	○	－	2019	－	改善、建替、又は用途廃止	－	－	－	○	○	×	○	○	○	×	×	○	B. 当面管理	×	－	用途廃止	用途廃止	用途廃止	維持管理	②計画修繕	その他	藤木
	藤木	5	公営	W	木造	2	1989	2	×	○	×	○	○	○	B. 判断留保	○	－	○	○	○	－	2019	－	改善、建替、又は用途廃止	－	－	－	○	○	×	○	○	○	×	×	○	B. 当面管理	×	－	用途廃止	用途廃止	用途廃止	維持管理	②計画修繕	その他	藤木
	藤木	6	公営	W	木造	2	1990	2	×	○	×	○	○	○	B. 判断留保	○	－	○	○	○	－	2020	－	改善、建替、又は用途廃止	－	－	－	○	○	×	○	○	○	×	×	○	B. 当面管理	×	－	用途廃止	用途廃止	用途廃止	維持管理	②計画修繕	その他	藤木
	藤木	7	公営	W	木造	2	1990	2	×	○	×	○	○	○	B. 判断留保	○	－	○	○	○	－	2020	－	改善、建替、又は用途廃止	－	－	－	○	○	×	○	○	○	×	×	○	B. 当面管理	×	－	用途廃止	用途廃止	用途廃止	維持管理	②計画修繕	その他	藤木
67	大谷	A	特公賃	W	木造	2	1996	2	○	○	×	○	○	○	B. 判断留保	○	－	○	○	×	－	2026	－	改善、建替、又は用途廃止	建替	1996	×	○	○	○	○	○	○	○	○	A. 継続管理	－	－	－	建替	建替	維持管理	②計画修繕	その他	大谷
	大谷	B	特公賃	W	木造	2	1996	2	○	○	×	○	○	○	B. 判断留保	○	－	○	○	×	－	2026	－	改善、建替、又は用途廃止	建替	1996	×	○	○	○	○	○	○	○	○	A. 継続管理	－	－	－	建替	建替	維持管理	②計画修繕	その他	大谷
	大谷	C	特公賃	W	木造	2	1996	2	○	○	×	○	○	○	B. 判断留保	○	－	○	○	×	－	2026	－	改善、建替、又は用途廃止	建替	1996	×	○	○	○	○	○	○	○	○	A. 継続管理	－	－	－	建替	建替	維持管理	②計画修繕	その他	大谷
	大谷	D	特公賃	W	木造	2	1998	2	○	○	×	○	○	○	B. 判断留保	○	－	○	○	×	－	2028	－	改善、建替、又は用途廃止	建替	1998	×	○	○	○	○	○	○	○	○	A. 継続管理	－	－	－	建替	建替	維持管理	②計画修繕	その他	大谷
	大谷	E	特公賃	W	木造	2	1998	2	○	○	×	○	○	○	B. 判断留保	○	－	○	○	×	－	2028	－	改善、建替、又は用途廃止	建替	1998	×	○	○	○	○	○	○	○	○	A. 継続管理	－	－	－	建替	建替	維持管理	②計画修繕	その他	大谷
							3,984																																				

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

・定期的な点検を行い、点検結果や修繕周期を踏まえた計画修繕の実施など、適切な時期に予防保全的な修繕を行います。
・入居者を募集する空室については、住戸内部などを点検のうえ、壁、天井の塗り替え等、必要となる空室修繕をまとめて行います。
・入居者の日常生活に支障がないよう、不具合の修繕、ガス管・電気配線等の取替を行います。

主な実施内容

・定期点検結果や修繕周期を踏まえた計画修繕の実施
・空室修繕
・その他の経常的な修繕（事後保全）

（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ｉ）～ⅲ）のいずれかに該当する住棟を「計画修繕」の対象とします。（長寿命化型改善・計画修繕を実施済の住棟を除く）

ｉ）中長期的な管理の見通しが「建替」で、実施時期が計画期間以降の住棟
ⅱ）中長期的な管理の見通しが「用途廃止」で、実施時期が計画期間以降の住棟
ⅲ）2 次判定で「当面管理」かつ「改善」と判定された住棟

なお、計画期間内は上記のうち、

ｉ）のうち点検結果で「改善を要する」と判定された住棟：215 戸
ⅲ）の住棟すべて：323 戸

で計画修繕を実施します。

・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ⅰ）～ⅲ）のいずれかに該当する住棟を「長寿命化型改善」の対象とします。（長寿命化型改善・計画修繕を実施済の住棟を除く）

ⅰ）2 次判定で「継続管理」かつ「維持管理」と判定された住棟

ⅱ）2 次判定で「継続管理」かつ「改善」と判定された住棟

ⅲ）2 次判定で「当面管理」かつ「維持管理」と判定された住棟

なお、計画期間内は上記のうち、

ⅱ）のすべて：122 戸

ⅲ）のうち、築年数が 20 年以上の住棟：69 戸

で、長寿命化型改善を実施します。

・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。

■住棟別改善事業一覧

※築年数はR5(2023)年度現在

団地No.	団地名	敷地面積	棟番号	区分	構造		階数	建設年度	築年数 2023-建設年度	管理戸数	改修履歴及び計画 ◎：長寿命化型改善 屋根	外壁	給水	排水
2	五月	4,932	1	公営住宅	RC	耐火	3	H3	32	12	◎	◎	－	－
	五月		2	公営住宅	RC	耐火	3	H4	31	12	◎	◎	－	－
9	高尾	81,668	3	公営住宅	RC	耐火	6	H14	21	45	◎	◎	－	－
18	栗坪第１	4,105	1	公営住宅	RC	耐火	3	H6	29	12	◎	◎	－	－
	栗坪第１		2	公営住宅	RC	耐火	3	H6	29	18	◎	◎	－	－
32	桜木	2,195	1	公営住宅	RC	耐火	6	H7	28	24	◎	◎	－	－
45	角の口	3,925	1	公営住宅	RC	耐火	3	S62	36	18	◎	◎	◎	－
	角の口		2	公営住宅	RC	耐火	3	S63	35	18	◎	◎	◎	－
60	第２勝間	3,077	A	公営住宅	RC	耐火	4	S61	37	16	◎	◎	H29	－
	第２勝間		B	公営住宅	RC	耐火	4	S62	36	16	◎	◎	H29	－

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。

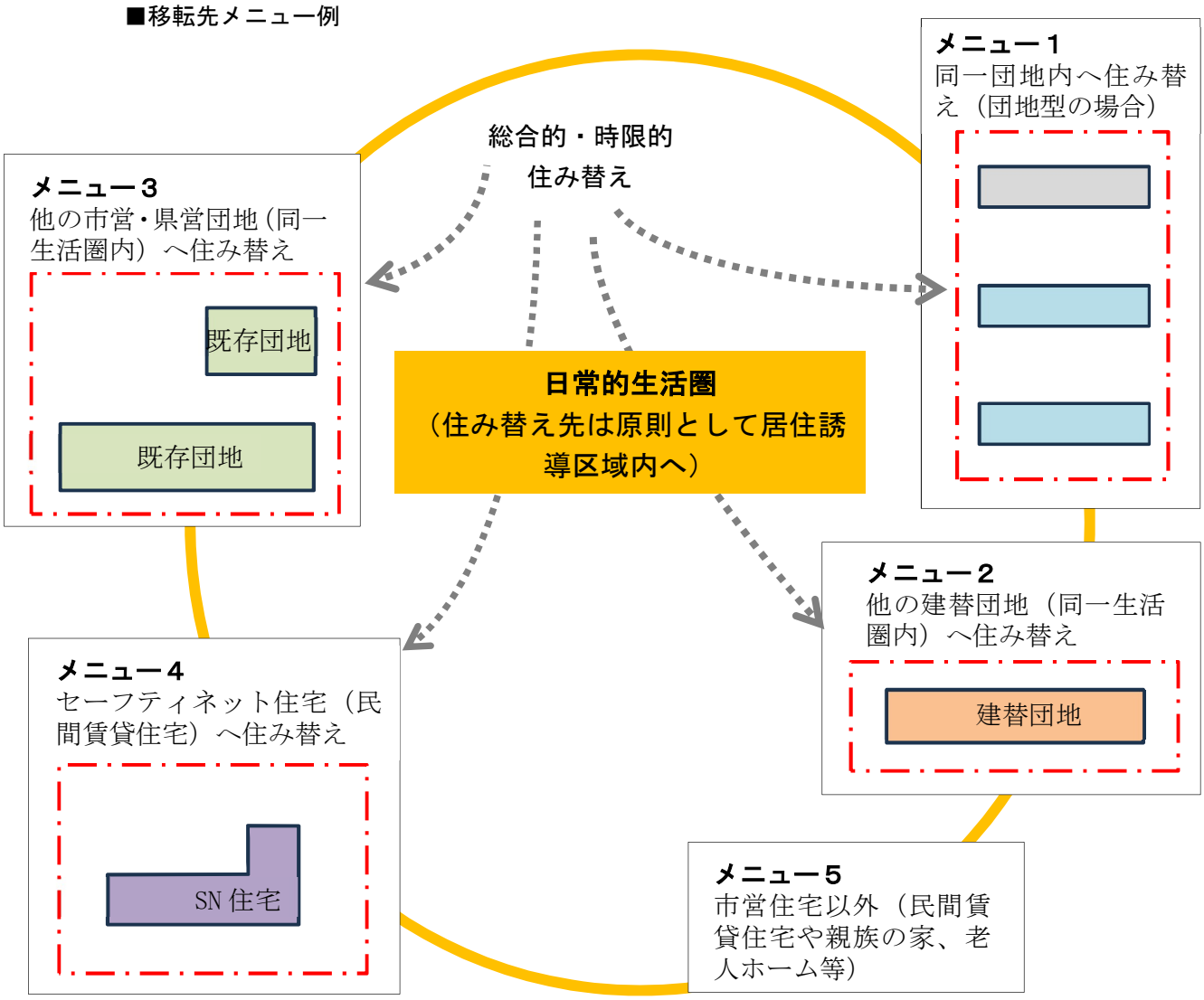
②進め方（配慮事項）

・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。

■移転先メニュー例



（２）用途廃止済住棟の除却

①実施方針

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、②のとおり 38 棟あり、今後、計画的に除却を進めていきます。

②対象

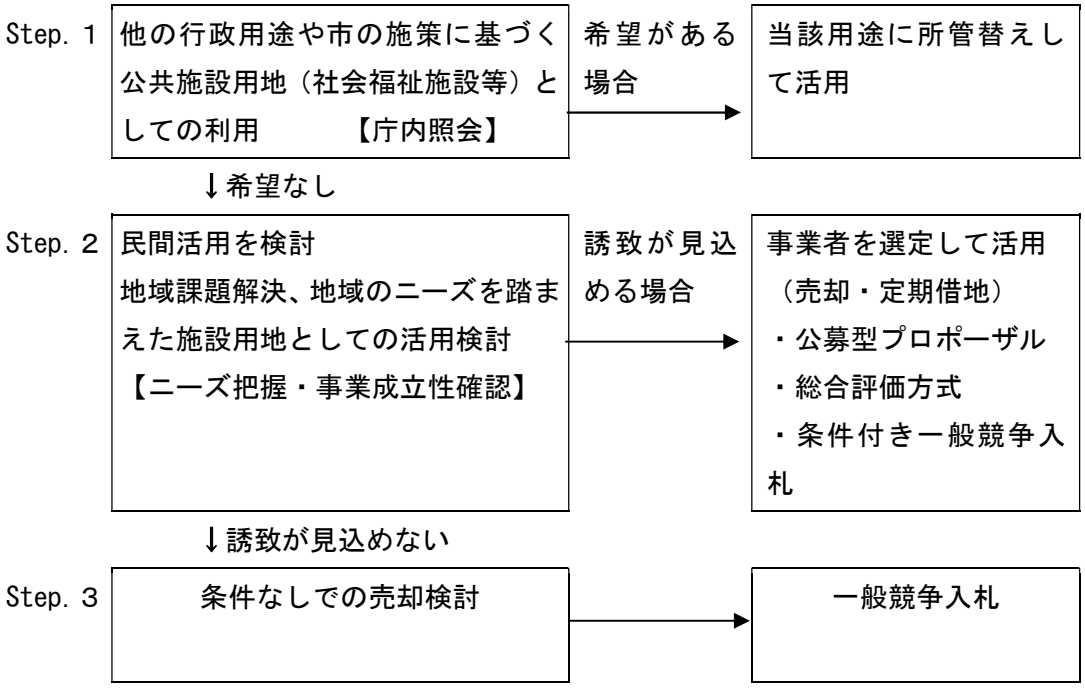
※築年数は R5(2023)年度現在

番号	団地名	棟番号	区分	所在地	延床面積（㎡）	構造		階数	戸数	建設年度	建設年度（西暦）	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	1958	65
		4	公営		143.47	CB	準耐火	1	4	S34	1959	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	1965	58
		17	公営		154.08	CB	準耐火	2	4	S40	1965	58
		18	公営		231.12	CB	準耐火	2	6	S40	1965	58
		19	公営		231.12	CB	準耐火	2	6	S40	1965	58
		20	公営		233.28	CB	準耐火	2	6	S39	1964	59
		21	公営		155.52	CB	準耐火	2	4	S39	1964	59
		22	公営		233.28	CB	準耐火	2	6	S39	1964	59
		23	公営		233.28	CB	準耐火	2	6	S38	1963	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	1959	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	1955	68
		78	公営		32.81	W	木造	1	1	S30	1955	68
31	泉原	1	公営	泉原町11番地	112.39	CB	準耐火	1	4	S33	1958	65
		3	公営		56.19	CB	準耐火	1	2	S33	1958	65
34	周南第１	16	公営	瀬戸見町7番他	160.56	CB	準耐火	2	4	S42	1967	56
		17	公営		160.56	CB	準耐火	2	4	S42	1967	56
		18	公営		160.52	CB	準耐火	2	4	S43	1968	55
		21	公営		175.38	CB	準耐火	2	4	S42	1967	56
		23	公営		175.38	CB	準耐火	2	4	S42	1967	56
		25	公営		157.28	CB	準耐火	2	4	S45	1970	53
		27	公営		157.28	CB	準耐火	2	4	S45	1970	53
55	秋里	3	公営	大字樋口642番地7	34.02	W	木造	1	1	S41	1966	57
		4	公営		34.02	W	木造	1	1	S41	1966	57
		6	公営		34.02	W	木造	1	1	S41	1966	57
		7	公営		34.02	W	木造	1	1	S41	1966	57
56	第２原	2	公営	大字原207番地1	34.02	W	木造	1	1	S42	1967	56
		3	公営		34.02	W	木造	1	1	S42	1967	56
		4	公営		34.02	W	木造	1	1	S42	1967	56
		5	公営		34.02	W	木造	1	1	S42	1967	56
		7	公営		34.02	W	木造	1	1	S42	1967	56
		8	公営		34.02	W	木造	1	1	S42	1967	56
		10	公営		34.02	W	木造	1	1	S42	1967	56
		11	公営		34.02	W	木造	1	1	S42	1967	56
		13	公営		34.02	W	木造	1	1	S42	1967	56
		15	公営		34.02	W	木造	1	1	S42	1967	56
62	柏屋	A	公営	大字鹿野上3394番地1	168	CB	準耐火	1	4	S46	1971	52
		D	公営		168	CB	準耐火	1	4	S47	1972	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。

■建替事業に伴う余剰地活用の検討手順



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		修繕・改善事業の内容										LCC縮減効果（千円/年）	備考
					法定点検	法定点検に準じた点検	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、LED、（長寿命）				762	
五月	2号棟	12	中耐	H4	R6	R6							屋根、外壁、LED、（長寿命）				826	
岩黒	1号棟	31	中耐	S58	R6	R6					屋根、外壁、LED							
岩黒	2号棟	13	中耐	S59	R6	R6						屋根、外壁、LED						
岩黒	3号棟	16	中耐	S60	R6	R6				屋根、外壁、LED								
若草	1号棟	22	中耐	H11	R6	R6					LED					屋根、外壁		
高尾	3号棟	45	高耐	H14	R6	R6						屋根、外壁、LED、（長寿命）				EV	4,945	
金剛山	1号棟	16	中耐	S61	R6	R6		屋根、外壁				LED						
金剛山	2号棟	24	中耐	S62	R6	R6			屋根、外壁			LED						
金剛山	3号棟	12	中耐	H1	R6	R6		屋根、外壁				LED						
金剛山	4号棟	12	中耐	S63	R6	R6			屋根、外壁			LED						
金剛山	5号棟	12	中耐	H2	R6	R6	屋根、外壁					LED						
西卯の手	1号棟	24	中耐	H5	R6	R6			屋根、外壁、LED									
栗坪第１	1号棟	12	中耐	H6	R6	R6					LED			屋根、外壁（長寿命）			1,043	
栗坪第１	2号棟	18	中耐	H6	R6	R6					LED			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					LED			屋根、外壁				
桜木	1号棟	24	高耐	H7	R6	R6					LED				屋根、外壁（長寿命）		2,534	

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		修繕・改善事業の内容										LCC縮減効果(千円/年)	備考
					法定点検	法定点検に準じた点検	R6 2024	R7 2025	R8 2026	R9 2027	R10 2028	R11 2029	R12 2030	R13 2031	R14 2032	R15 2033		
周南第１	AB号棟	42	中耐	H17	R6	R6					LED		EV					
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					LED		EV					
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												
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												
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						LED				外壁		
椎木開作	2号棟	21	中耐	S57	R6	R6	屋根					LED				外壁		
角の口	1号棟	18	中耐	S62	R6	R6				屋根、外壁、LED、給水(長寿命)							1,541	

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　地優賃（公共賃貸）　改良住宅　その他（　　）

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期点検時期		修繕・改善事業の内容										LCC縮減効果（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		
角の口	2号棟	18	中耐	S63	R6	R6					屋根、外壁、LED、給水(長寿命)						1,422	
日地	1号棟	12	中耐	H4	R6	R6						LED			屋根、外壁			
五反田	1号棟	20	中耐	S55	R6	R6												
西桝	1号棟	20	中耐	S58	R6	R6						LED	屋根、外壁					
西桝	2号棟	25	中耐	S59	R6	R6						LED		屋根、外壁、給水				
西桝	3号棟	20	中耐	S60	R6	R6						LED			屋根、外壁、給水			
若山	1号棟	24	中耐	H1	R6	R6							屋根、外壁、LED					
風呂尻	1号棟	14	中耐	H2	R6	R6												
室尾	1号棟	20	中耐	H3	R6	R6												
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、LED								
勝間	B号棟	8	中耐	S60	R6	R6				屋根、外壁、LED								
第２勝間	A号棟	16	中耐	S61	R6	R6						屋根、外壁、LED、(長寿命)					1,352	
第２勝間	B号棟	16	中耐	S62	R6	R6						屋根、外壁、LED、(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												

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　地優賃（公共賃貸）　改良住宅　その他（　　）

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期点検時期		修繕・改善事業の内容										LCC縮減効果（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												
西桝	4号棟	12	中耐	H7	R6	R6						LED				屋根、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			
中溝	2、3号棟	59	中耐	S44、45	R6	R6	R10～13	26,202	80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			
東辻	1号棟	28	中耐	S57	R6	R6	R15～16	24,565	75戸程度
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			
高尾	24、26、34、37、39、41号棟	78	中耐 簡二	S36、38～40		R6			
卯の手（単独含む）	1～3号棟	92	中耐	S43、44	R6	R6	R14～17	44,494	125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3	1～6号棟 8～12号棟	622	簡二	S47～52		R6	R13～	165,516	465戸程度
高尾	1、2号棟	184	中耐 簡二	S56、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		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											
西桝	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。

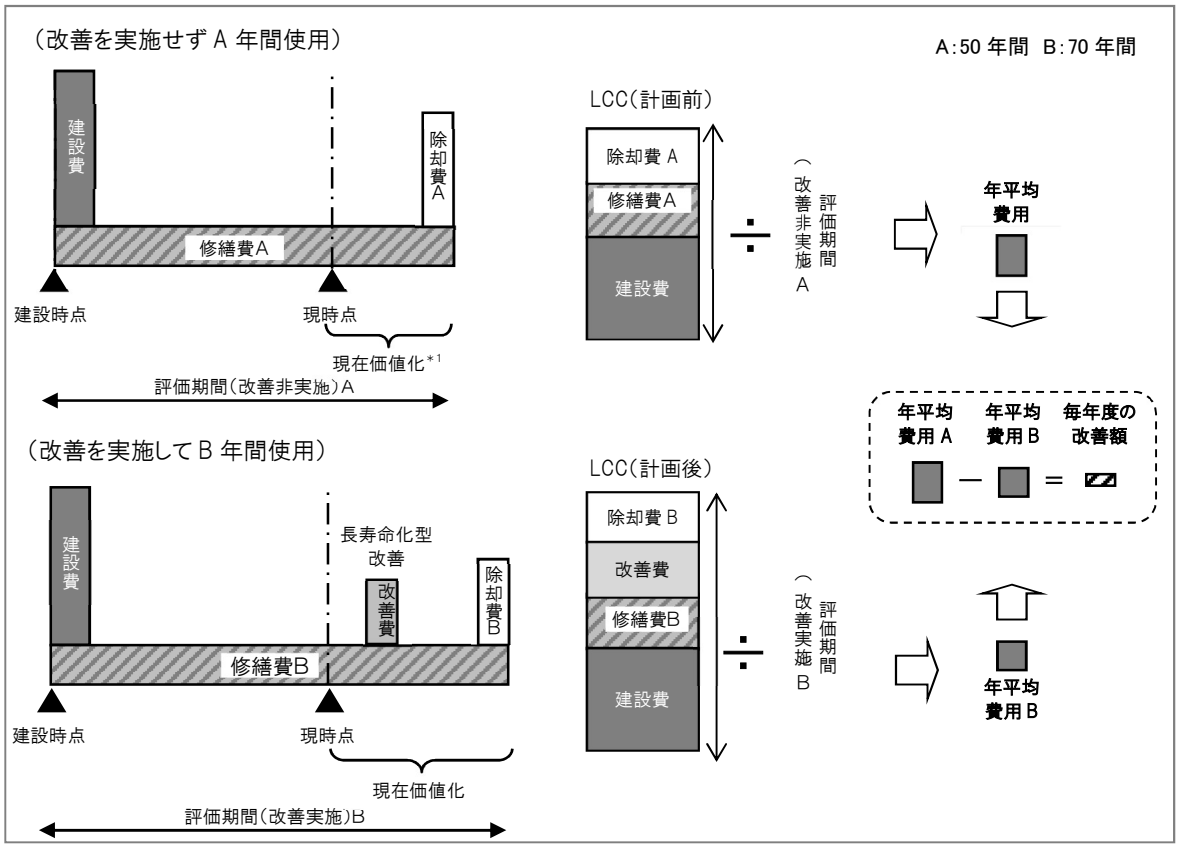
（１）ライフサイクルコスト算出の考え方

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。

ＬＣＣ縮減効果　＝　計画前ＬＣＣ※１－　計画後ＬＣＣ※２　〔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

■ライフサイクルコストの算出イメージ



■ＬＣＣの算出方法の詳細

①1 棟のＬＣＣ縮減効果 ＝ ＬＣＣ（計画前）－ＬＣＣ（計画後）　〔単位 千円/棟・年〕

$$②ＬＣＣ（計画前）＝\frac{（建設費＋修繕費＋除却費）^{*2}}{評価期間（改善非実施）}$$

〔単位 千円/棟・年〕

*2 公営住宅等長寿命化計画に基づく改善事業（ＬＣＣ算定対象）を実施しない場合に想定される管理期間に要するコスト

・建設費：指針では推定再建築費（＝当該住棟の建設時点に投資した建設工事費×公営住宅法施行規則第 23 条の率）としている。
・修繕費：建設費（推定再建築費）に典型的な修繕計画モデルから得られる修繕費乗率を乗じて算定される累積修繕費で代用。
・評価期間（改善非実施）：改善事業を実施しない場合に想定される管理期間。本試算での評価期間は 50 年。
・除却費：評価期間（改善非実施）末に実施する除却工事費（※）

$$③ＬＣＣ（計画後）＝\frac{（建設費＋改善費＋修繕費＋除却費）^{*3}}{評価期間（改善実施）}$$

*3 （建設費＋改善費＋修繕費＋除却費）は、公営住宅等長寿命化計画に基づく改善事業（ＬＣＣ算定対象）及び公営住宅等長寿命化計画の計画期間以後に想定される改善事業（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）に要するコスト。

・建設費：②の記載と同じ。建替のＬＣＣは、計画後モデルにより試算しているが、建設費は平成 27 年度公表の標準建設費を使用している。
・改善費：公営住宅等長寿命化計画に基づく改善事業費及び公営住宅等長寿命化計画の計画期間以後に想定される改善事業費の総額から修繕費相当額を控除した額（※）
・修繕費：建設後、評価期間（改善実施）末までに実施した修繕工事費（※）。
・除却費：評価期間（改善実施）末に実施する除却工事費（※）
・評価期間（改善実施）：公営住宅等長寿命化計画に基づく改善事業（ＬＣＣ算定対象）及び公営住宅等長寿命化計画の計画期間以後に想定される改善事業（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）。本試算での評価期間は 70 年。

（※） 現時点以後、将来に発生するコスト（将来の改善、修繕、除却）は、社会的割引率（4%）を適用して現在価値化。現在価値化の算出式は次の通りである。
現時点以後の経過年数ａ年における「将来の改善費、修繕費、除却費」ｂの現在価値＝ｂ×ｃ
ａ：現時点以後の経過年数　　ｂ：将来の改善費、修繕費、除却費
ｃ：現在価値化係数　ｃ＝1÷（1＋ｄ）＾ａ　　ｄ：社会的割引率（0.04（4%））

（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を算出した結果は下表のとおり、すべてプラスとなっており、ＬＣＣ縮減効果があると判断できます。

■ライフサイクルコスト（ＬＣＣ）の算出による効果検証

団地No.	団地名	敷地面積	棟番号	区分	構造		階数	建設年度	築年数 2023-建設年度	管理戸数	改修履歴及び計画 ◎：長寿命化型改善 屋根	外壁	給水	排水	LCC縮減効果(千円/年)
2	五月	4,932	1	公営住宅	RC	耐火	3	H3	32	12	◎	◎	－	－	762
	五月		2	公営住宅	RC	耐火	3	H4	31	12	◎	◎	－	－	826
9	高尾	81,668	3	公営住宅	RC	耐火	6	H14	21	45	◎	◎	－	－	4,945
18	栗坪第１	4,105	1	公営住宅	RC	耐火	3	H6	29	12	◎	◎	－	－	1,043
	栗坪第１		2	公営住宅	RC	耐火	3	H6	29	18	◎	◎	－	－	1,564
32	桜木	2,195	1	公営住宅	RC	耐火	6	H7	28	24	◎	◎	－	－	2,534
45	角の口	3,925	1	公営住宅	RC	耐火	3	S62	36	18	◎	◎	◎	－	1,541
	角の口		2	公営住宅	RC	耐火	3	S63	35	18	◎	◎	◎	－	1,422
60	第２勝間	3,077	A	公営住宅	RC	耐火	4	S61	37	16	◎	◎	H29	－	1,352
	第２勝間		B	公営住宅	RC	耐火	4	S62	36	16	◎	◎	H29	－	1,315

■参考：ライフサイクルコスト算出のための長寿命化型改善工事費の設定

部位	内容	想定コスト
屋根	屋根防水仕様のグレードアップによる耐久性、断熱性の向上	60 万円/戸
外壁	外壁や躯体の安全性の向上	95 万円/戸
給水管	グレードアップによる耐久性の向上	30 万円/戸

12. 空室の有効活用

空室の有効活用手法の一つとして、目的外使用について整理します。

（１）目的外使用に関する制度の概要

公営住宅本来の入居対象者の入居を阻害せず、適正かつ合理的な管理に支障のない範囲内で、公営住宅法や高齢者の居住の安定確保に関する法律で規定する公営住宅の使用に関するもののほか、補助金等に係る予算の執行の適正化に関する法律第 22 条に基づく大臣承認を得た上で、事業主体が地方自治法第 238 条の 4 第 7 項（行政財産の使用許可）に基づく許可を行うことにより、使用させることができます。また、通知により予め公営住宅の目的外使用が認められる類型を明示し、承認手続等を簡素化しているものもあります。

■目的外使用の対象

１．法令で明示しているもの

①公営住宅法

-1　グループホーム事業、ホームレス自立支援事業【第 45 条第 1 項】

-2　みなし特定公共賃貸住宅【第 45 条第 2 項】

②高齢者の居住の安定確保に関する法律

-1　登録住宅【法第 21 条第 1 項】

-2　高齢者向けの優良な賃貸住宅【法第 51 条第 1 項】

２．通知で明示しているもの

・災害被災者

・配偶者からの暴力被害者※

・犯罪被害者等※

・外国人留学生＜留学生向けの宿舎の確保が困難な状況である場合＞※

・離職者＜解雇等により住居の退去を余儀なくされる者等＞ ※

・シックハウス症候群患者※

・地域再生計画に基づくもの＜農業研修、コミュニティ拠点、お試し移住等＞※

・地域対応活用する場合＜若年単身世帯、ＵＪＩターン等＞※

※包括承認の対象･･･事後報告により承認があったものと取扱うこととされている

３．その他、個別に承認しているものの例

・集会所、一時生活支援事業の宿泊施設等

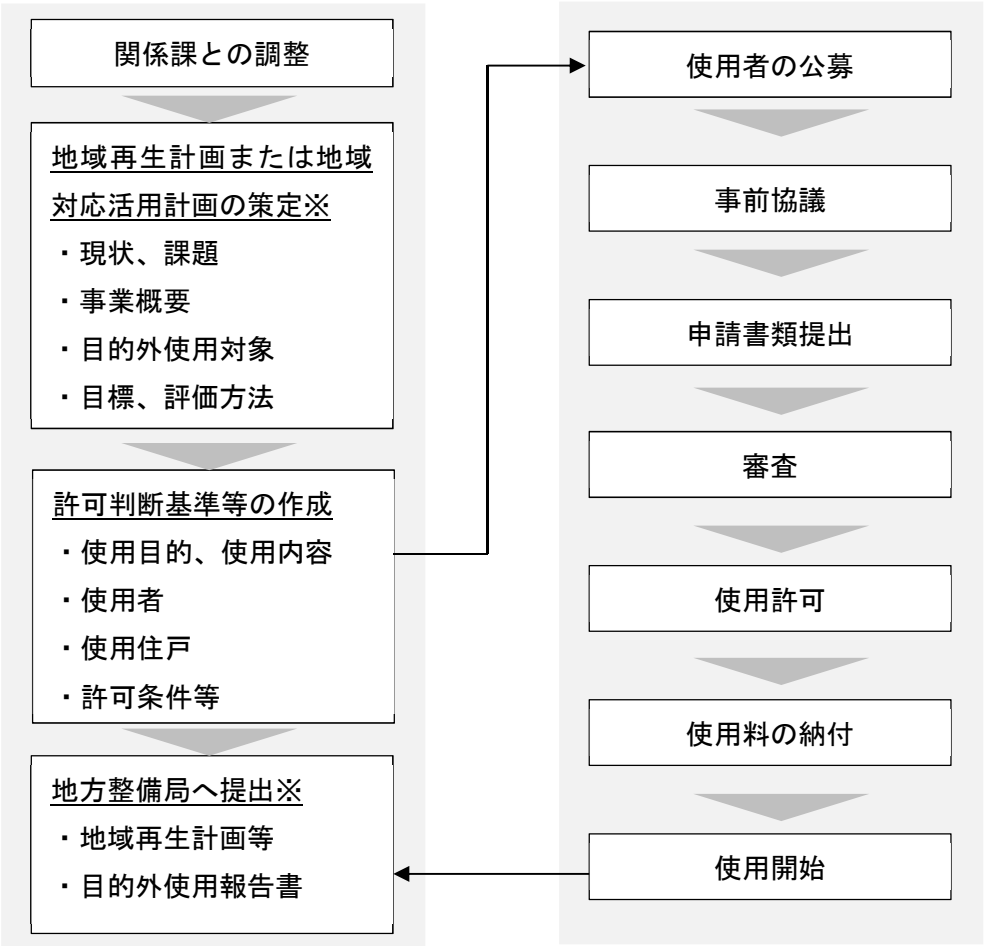
（２）制度の活用方法

本市で考えられる活用例とフローを示します。

■本市において考えられる活用

活用例	根拠通知・計画等
・グループホーム	公営住宅法第 45 条第 1 項
・子ども食堂や学習支援 ・子育て向け賃貸住宅 ・大学生の寮 ・就農支援や移住お試し住宅	地域再生計画、地域対応活用計画
・地域移行支援のための活用 ・被災者や DV 被害者等の一時的な居住に利用	国住備第 639 号（R3.3.25）「住まいに困窮する者の自立支援のための公営住宅の使用について」 1.生活困窮者一時生活支援事業のための公営住宅の使用 2.居住支援法人等による支援のための公営住宅の使用

■地域再生計画または地域対応活用計画を策定する場合のフロー（例）



※グループホームの場合

・地域再生計画等の提出不要

・「公営住宅の社会福祉事業への活用について」（報告）を提出

活用理由、事業概要、使用主体、活用開始日、活用する公営住宅の内容、使用許可条件、当該事業主体における活用実績、公営住宅需給調査表

用語集

<table>
<tr><th></th><th>用語</th><th>解説</th><th>頁</th></tr>
<tr><td rowspan="6">か行</td><td>カーボンニュートラル</td><td>二酸化炭素をはじめとする温室効果ガスの「排出量」から、植林、森林管理などによる「吸収量」を差し引いて、温室効果ガス排出量を実質ゼロにすること。</td><td>1</td></tr>
<tr><td>改良住宅</td><td>「住宅地区改良法」に基づき、国土交通大臣指定の対象地区内に存在する特定の住宅を地方自治体が買取り、新たな住宅に建て替えたのちに元の住人に低額にて貸与する賃貸住宅のこと。</td><td>2</td></tr>
<tr><td>河岸侵食区域（家屋倒壊等氾濫想定区域）</td><td>家屋の流失・倒壊をもたらすような洪水時の河岸侵食が発生するおそれがある範囲。</td><td>32</td></tr>
<tr><td>居住水準</td><td>最低居住面積水準 ：世帯人数に応じて健康で文化的な住生活の基礎として必要不可欠な住宅の面積に関する水準 。
誘導居住面積水準： 世帯人数に応じて豊かな住生活の実現の前提として多様なライフスタイルに対応するために必要と考えられる住宅の面積に関する水準。</td><td>21</td></tr>
<tr><td>居住促進区域</td><td>人口減少の中にあっても一定のエリアにおいて人口密度を維持することにより、生活サービスや地域
社会が持続的に確保されるよう、居住を誘導すべき区域。</td><td>18</td></tr>
<tr><td>公営住宅</td><td>「公営住宅法」に基づき、都道府県又は市町村が建設し低額所得者に賃貸する住宅。</td><td>1</td></tr>
<tr><td rowspan="5">さ行</td><td>再生可能エネルギー</td><td>エネルギー資源のうち、比較的短期間で自然的に再生されるため、資源そのものの枯渇を懸念せずに利用できる資源の総称。太陽光、風力、水力、波力、地熱、太陽熱などが挙げられる。</td><td>18</td></tr>
<tr><td>事後保全</td><td>建築等の部分あるいは部品に不具合・故障が生じた後に、部分あるいは部品を修繕もしくは交換し、性能・機能を所定の状態に戻す保全の方法のこと。</td><td>47</td></tr>
<tr><td>住宅確保要配慮者</td><td>高齢者、低額所得者、子育て世帯、障害者 、被災者等の住宅の確保に特に配慮を要する者 のこと 。</td><td>24</td></tr>
<tr><td>収入分位</td><td>年間総所得額の合計から世帯構成に応じた所定の額を控除した金額を月額換算した金額を政令月収といい、政令月収の低い順に並べた階層のこと。
<table>
<tr><th></th><th>収入分位</th><th>公営住宅
政令月収（円）</th></tr>
<tr><td rowspan="4">一般世帯
（原則階層）</td><td>1 分位</td><td>0～104,000</td></tr>
<tr><td>2 分位</td><td>104,001～123,000</td></tr>
<tr><td>3 分位</td><td>123,001～139,000</td></tr>
<tr><td>4 分位</td><td>139,001～158,000</td></tr>
<tr><td rowspan="2">裁量階層</td><td>5 分位</td><td>158,001～186,000</td></tr>
<tr><td>6 分位</td><td>186,001～214,000</td></tr>
<tr><td rowspan="2"></td><td>7 分位</td><td>214,001～259,000</td></tr>
<tr><td>8 分位</td><td>259,001～</td></tr>
</table></td><td>11</td></tr>
</table>

	用語	解説	頁
さ行	集約建替	複数の団地を１か所に集約して建て替えること	44
	準耐火構造	壁、柱、床などが準耐火性能に適合し、国土交通大臣の定めた構造方法によるか、国土交通大臣の認定を受けたもの	3
	セーフティネット住宅	高齢者、低額所得者、子育て世帯、障害者 、被災者等の住宅の確保に特に配慮を要する者の入居を拒まない賃貸住宅。	1
	ZEH（ゼッチ）（ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス）水準	外皮の断熱性能等を大幅に向上させるとともに、高効率な設備システムの導入により、室内環境の質を維持しつつ大幅な省エネルギーを実現した上で、再生可能エネルギーを導入することにより、年間の一次エネルギー消費量の収支がゼロとすることを目指した水準	18
た行	耐火構造	壁、柱、床などが耐火性能に関して技術的基準に適合する構造で、国土交通大臣が定めた構造方法を用いるもの又は国土交通大臣の認定を受けたもの	3
	耐用年限	公営住宅法で構造別に定められている使用できる期間のこと。	6
	単独住宅	国の補助を受けずに市費により建設し市民に賃貸する住宅。	3
	特定公共賃貸住宅（特公賃）	「特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律」に基づき、中堅所得者層向けに供給される公共賃貸住宅のこと。	2
	都市機能誘導区域	医療、福祉、商業等の都市機能を都市の拠点に誘導・集約することにより、居住誘導区域及び市域の市民に対して、各種都市サービスを効率的に提供していく区域。	18
	土砂災害警戒区域（通称：イエローゾーン）	都道府県知事が指定する土砂災害のおそれがある区域。	32
	土砂災害特別警戒区域（通称：レッドゾーン）	土砂災害警戒区域のうち、建築物に損壊が生じ、住民に著しい危害が生じるおそれがある区域。	32
は行	バリアフリー	住宅や建物等 において、 障害者や高齢者が生活を送る上で、支障となる障害物を取り除き、生活しやすいような設備 等 を 備えること。	16
ら行	ライフサイクルコスト	構造物の計画、設計から建設、維持・管理、解体撤去、廃棄にいたる費用のこと。	1
	リノベーション	老朽化した住宅や建物に対して、大規模な改修などを施し、新築の状態よりもさらに性能や価値を高める 改造を行うこと 。	21