

第5章 長寿命化を考慮したストック活用計画（長寿命化計画）

5.1 市営住宅ストック活用の目標と整備方針

（1）ストック活用の方針

方針1	老朽化した住宅のすみやかな解消・建替えに努める
<ul style="list-style-type: none"> ・木造及び準耐火造ストックは、今後10年間に新栄団地（木造）31戸及び指月団地11～14棟（準耐火造）8戸、新規に建設した西岐波団地A～L棟（木造）24戸を除く全ての住棟が耐用年限を迎え、耐火造ストックについても、今後10年間に154戸が耐用年限を迎えることから、これらのすみやかな解消や市営住宅の集約化による効率的・効果的な建替えを行い、バリアフリー仕様の住宅の供給に努める。 ・建替えにあたっては、耐用年限が経過した住宅を単に取り壊し建替えるだけでなく、ふれあいセンター等の公共施設や民間施設との合築に加え、民間事業者等と連携した運営など、様々な可能性を検討する。 	
方針2	年度ごとの事業量を平準化する
<ul style="list-style-type: none"> ・今後10年間は、既存ストックの改善、維持保全の年度ごとの全体事業量が平準化するようバランスを取りながら行う。 ・2030年代以降に建替え時期を迎える耐火造ストックは、一部を個別改善により耐用年限まで延命し、一部は建替え時期の前倒しを図る。 ・今後は、人口・世帯数の減少により公営住宅の需要も変化すると予想されるため、通常の維持保全により耐用年限まで管理し、その時点での需要を踏まえ、建替えもしくは用途廃止とする。 	
方針3	高齢者及び障害者に対応した既存ストックの改善を行う
<ul style="list-style-type: none"> ・入居者の高齢化等に対応するため、既存ストックの改善を行い、高齢者や障害者をはじめとした全ての人が安心して生活できる住戸仕様や設備を備えた住宅を供給する。 ・高齢単身者向けの住戸と一般住戸を混在させるなどソーシャルミックス化*を図り、さまざまな世代が集うコミュニティの維持形成に資する計画とする。 	
方針4	地域の状況に応じた的確な市営住宅の供給を図る
<ul style="list-style-type: none"> ・大規模団地の縮小などで発生する余剰地を有効に活用して、福祉との連携等により周辺地域へ寄与する計画とする。 ・建替え計画を策定する上では、公営住宅のほかに、社会福祉施設等の併設など、世帯構成や居住者階層のバランスを考慮し地域の再生に取り組むとともに、環境負荷の低減にも配慮する。 	

（2）整備水準の目標

- ・市営住宅の建替え時は、建築基準法、公営住宅等整備基準、宇部市営住宅整備要領、住宅の品質確保の促進等に関する法律（住宅性能表示基準）等、関係規定を遵守するものとし、あわせて以下の整備水準の目標を設定する。
- ・改善にあたっては、既存住宅のさまざまな制約がある中で実現可能なものとして、「住戸の水準」に準ずるよう、整備に努める。

▼整備水準の目標

住棟の水準	安全性	構造の安全性、防災避難の安全性は、現行法に適合していること。		
住戸の水準	住戸の規模 (改善時)	最低居住面積水準*以上	住戸の規模 (建替え時)	都市居住型誘導居住面積水準*程度
	設備水準 (改善時)	浴槽設置、高齢化対応、 電気容量確保	設備水準 (建替え時)	3点給湯（台所、洗面所、浴室）、 高齢化対応
住戸の各部 の水準	<p>床は段差がない構造とする。</p> <p>出入口の幅、および配置、並びに廊下の幅は高齢者等の通行に支障が生じないものとする。</p> <p>住戸内には原則として階段を設けない。</p> <p>ドアその他出入口に設置する建具は、高齢者等の利用に配慮したレバーハンドル等を使用する。</p> <p>浴室・便所には補助手摺を設置する。また、玄関、脱衣所及び廊下は補助手摺を設けることができる構造とする。</p> <p>バルコニー及び窓は、落下防止のため、手摺を設置する。</p>			
共用部分の 水準	<p>共用廊下の幅及び床の仕上げは、高齢者等の通行に支障が生じないものとし、段差は設けない。また、補助手摺を設ける。</p> <p>共用階段には補助手摺を設ける。</p> <p>共聴アンテナを設置する。</p>			
附帯施設の 水準	敷地内には自転車置き場、ごみ置き場を設置する。			
共同施設の 水準	<p>児童遊園を設ける場合は、敷地内の住戸数、敷地の規模・形状、住棟の配置等に応じて、入居者の利便及び児童の安全を確保した適切なものを配置する。</p> <p>集会所を設ける場合は、敷地内の住戸数、敷地の規模・形状、住棟の配置等に応じて、高齢者等の利便を確保した適切なものを配置する。</p> <p>広場・緑地は良好な居住環境の維持増進に資するように配置する。</p> <p>敷地内の通路に設けられた階段等は、高齢者等の通行の安全に配慮し、必要な補助手摺又はスロープを設ける。</p> <p>駐車場は原則として1戸に1台を確保する。</p> <p>入居者の動線はもとより、福祉サービスの動線にも配慮する。</p>			
高齢者対応 住戸の水準	<p>出入口及び廊下の幅は高齢者の通行に支障が生じないものとする。</p> <p>ドアその他出入口に設置する建具は、高齢者の利用に配慮しレバーハンドル又は開閉しやすい引き戸とする。</p> <p>居室とバルコニーへの段差は、高齢者の出入りに支障がないよう極力抑える。</p> <p>玄関・浴室・便所には補助手摺を設置する。また、脱衣所及び廊下は補助手摺を設けることができる構造とする。</p> <p>非常時に配慮し通報設備を設置する。</p>			

身体障害者 対応住戸の 水準	車椅子の使用を考慮し、住棟の1階部分とする。 外部から住戸までは、スロープを設け段差のない構造とする。 出入口の幅及び廊下の幅は車椅子の通行に支障が生じないものとし、方向転換に配慮したスペースを設ける。 ドアその他出入口に設置する建具は、開閉しやすい引き戸を基本とする。 浴室や便所は、車椅子や介助者等を考慮した広さや配置とする。 流し台・洗面台・浴槽・便器等は、障害の程度や能力に合せた構造や寸法とする。また、機器等への移乗を考慮した位置に手摺を設ける。 寝室はベッド就寝を基本に考え、段差のない構造とする。状況により和室を設ける場合は、移動を考慮し40cm程度の段差を設ける。 車椅子での移動や広さを考慮し、LDKタイプを基本とする。 障害者の使用範囲に配慮した位置に収納スペースを設ける。 避難経路として重要なバルコニーの広さを十分確保する。
----------------------	---

▼高齢者対応住戸改善（シルバーリフォーム）項目

間取りの改修 浴室・便所の改善 浴室・便所・洗面への手摺の設置 非常用押しボタンの設置 3点給湯の設置 高齢者対応流し台 室内の段差解消 等
--

▼宇部市営住宅整備要領（抜粋）

第二条	住宅に係るエネルギーの使用の合理化を図るための措置
	住宅が、住宅の品質確保の促進等に関する法律（平成11年法律第81号）第3条第1項の規定に基づく評価方法基準（以下、「評価方法基準」）に定められる「省エネルギー対策等級4」の基準を満たすこと。
第三条	住宅の床及び外壁の開口部の遮音性能の確保を図るための措置
	住宅の床及び外壁の開口部が、評価方法基準に定められる「重量床衝撃音対策等級2」の基準又は「相当スラブ厚15cm以上」（鉄筋コンクリート造又は鉄骨鉄筋コンクリート造の住宅以外の住宅にあっては、「相当スラブ厚11cm以上」）及び「透過損失等級2」の基準を満たすこと。
第四条	住宅の構造耐力上主要な部分の劣化の軽減を図るための措置
	住宅の構造耐力上主要な部分及びこれと一体的に整備される部分が、評価方法基準に定められる「劣化対策（構造躯体等）等級3」（木造にあっては、「同等級2」）の基準を満たすこと。
第五条	住宅の給水、排水及びガスの設備に係る配管の点検及び補修を行うための措置
	住宅の給水、排水及びガスの設備に係る配管が、評価方法基準に定められる「維持管理対策（専用・共用配管）等級2」を満たすこと。
第六条	居室内における化学物質の発散による衛生上の支障の防止を図るための措置
	市営住宅の各住戸の居室の内装の仕上げに評価方法基準に定められる「特定建材」を使用する場合にあっては、同基準に定められる「ホルムアルデヒド対策（内装）等級3」の基準を満たすこと。
第七条	住戸内における高齢者等が日常生活を支障なく営むことができるようにするための措置
	住戸内の各部分が、評価方法基準に定められる「高齢者等配慮対策（専用部分）等級3」の基準を満たすこと。
第八条	共用部分における高齢者等の移動の利便性及び安全性の確保を図るための措置
	市営住宅の通行の用に供する共用部分が、評価方法基準に定められる「高齢者等配慮対策（共用部分）等級3」の基準を満たすこと。

▼最低居住面積水準（住生活基本計画（全国計画）より）

最低居住面積水準は、世帯人数に応じて、健康で文化的な住生活を営む基礎として必要不可欠な住宅の面積に関する水準である。

その面積（住戸専用面積・壁芯）は、別に定める住宅性能水準の基本的機能を満たすことを前提に、以下のとおりとする。

- (1) 単身者 25 m²
- (2) 2人以上の世帯 10 m²×世帯人数+10 m²

注1：上記の式における世帯人数は、3歳未満の者は0.25人、3歳以上6歳未満の者は0.5人、6歳以上10歳未満の者は0.75人として算定する。ただし、これらにより算定された世帯人数が2人に満たない場合は2人とする。

注2：世帯人数（注1の適用がある場合には適用後の世帯人数）が4人を超える場合は、上記の面積から5%を控除する。

注3：次の場合には、上記の面積によらないことができる。

- ①単身の学生、単身赴任者等であって比較的短期間の居住を前提とした面積が確保されている場合
- ②適切な規模の共用の台所及び浴室があり、各個室に専用のミニキッチン、水洗便所及び洗面所が確保され、上記の面積から共用化した機能・設備に相当する面積を減じた面積が個室部分で確保されている場合
- ③既存住宅を活用する場合などで、地域における住宅事情を勘案して地方公共団体が住生活基本計画等に定める面積が確保されている場合

▼参考：最低居住面積水準と間取りの関係

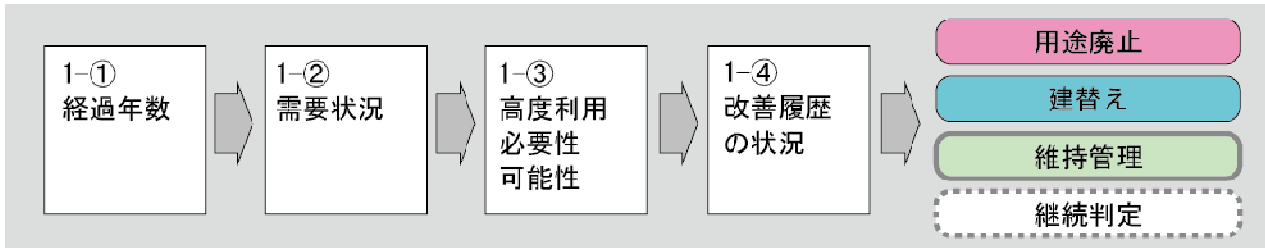
最低居住面積水準		1DK	2DK	3DK
※全人員が11歳以上と仮定		約40 m ²	約55 m ²	約65 m ²
単身世帯	約25 m ²	水準以上		
2人世帯	約30 m ²	水準以上	水準以上	水準以上
3人世帯	約40 m ²	水準以上	水準以上	水準以上
4人世帯	約50 m ²	水準未満	水準以上	水準以上
5人世帯	約57 m ²	水準未満	水準未満	水準以上
6人世帯	約67 m ²	水準未満	水準未満	水準未満

5.2 長寿命化を図るべき市営住宅等

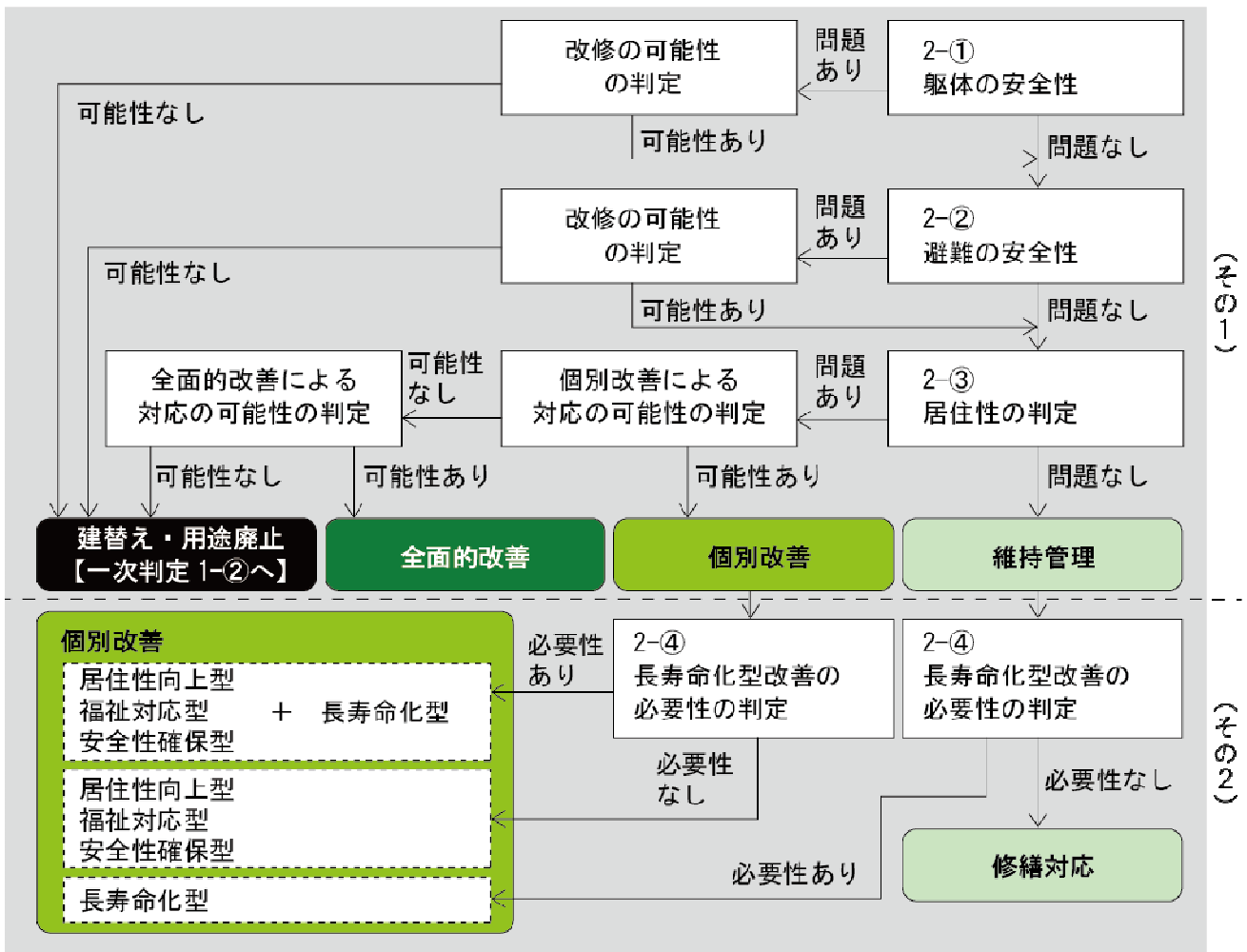
（1）ストック活用手法の選定フロー

活用手法の選定に関しては、下記のフローに基づき行うものとする。

一次判定（団地及び住棟単位の社会的特性による判定）



二次判定（住棟単位の物理的特性による判定）



三次判定（団地単位の総合的検討）

一次判定及び二次判定による各住棟の判定過程と結果を踏まえ、団地単位の総合的な検討を行う

（2）団地別活用方針

①一次判定

1) 一次判定の考え方

- ・住棟別の「経過年数」（築年数）を踏まえて、「需要状況」、「高度利用必要性・可能性」、「改善履歴の有無」の順に評価し、『建替え』、『用途廃止』、『維持管理』の判定を行う。
- ・建替え、用途廃止、維持管理の対象とならなかった住宅については、継続判定とし、二次判定を行う。

▼一次判定の判定項目と判定基準

判定項目	判定細項目	判定基準
1-① 経過年数	木造／準耐火造	既に耐用年限を超過している住棟及び平成 33 年度（本計画期間内）までに耐用年限を超過する住棟は『建替え又は用途廃止』（×）と判定。
	耐火造	平成 33 年度までに建設後 60 年以上を超過する住棟は『建替え又は用途廃止』（×）と判定。
	共通	平成 33 年度までに建設後 19 年を超過しない住棟（平成 14 年度以降建設）は、『維持管理』（○）と判定。 その他の住棟は『継続判定』（→）。
1-② 需要状況		空き家率が「大きい」、かつ応募倍率が「低い」と判定された住棟は『用途廃止』（×）と判定。 その他の住棟は『継続判定』（→）。
	空き家状況	空き家率が 20% 以上であり、そのうち政策空き家*が 50% 未満の場合、空き家率「大きい」と判定。
	入居者申込者の募集状況	直近の応募倍率が 1 未満であれば「低い」と判定。
1-③ 高度利用必要性・可能性		『建替え又は用途廃止』と判定された住棟のうち、高度利用必要性が「低い」と判定された住棟は『用途廃止』（×）と判定。 その他の住棟は『建替え』（○）と判定。
	敷地面積	敷地が狭小で、小規模な団地（30 戸未満）は、高度利用可能性が「低い」（×）と判定。 敷地が狭小な団地で小規模な団地以外の高度利用可能性は「要検討」（△）と判定。
1-④ 改善履歴の状況		過去に改善事業等が実施され、改善事業の実施後、標準管理期間を超過しないものは『維持管理』と判定。 それ以外は『継続判定』。

第5章 長寿命化を考慮したストック活用計画（長寿命化計画）

▼一次判定結果

団地名	敷地面積 (㎡)	棟番号	建設 年度	戸数	構造	経過年数(H33時点)		需要状況			高度利用 ()は二次 判定において 参照	改善履歴 (直近)	一次判定結果	
						2021	判定	空き家状況 (H28.11.01)	募集状況 (直近応募倍率)	判定				
西岐波	157717.6	1	2008	14	RC	13	○	→	→	→	→	→	維持管理	
		2	2008	16	RC	13	○	→	→	→	→	→	維持管理	
		3	2008	16	RC	13	○	→	→	→	→	→	維持管理	
		4	2010	16	RC	11	○	→	→	→	→	→	維持管理	
		5	2009	32	RC	12	○	→	→	→	→	→	維持管理	
		6	2010	14	RC	11	○	→	→	→	→	→	維持管理	
		7	2010	12	RC	11	○	→	→	→	→	→	維持管理	
		8	2011	16	RC	10	○	→	→	→	→	→	維持管理	
		9	2011	20	RC	10	○	→	→	→	→	→	維持管理	
		10	2012	28	RC	9	○	→	→	→	→	→	維持管理	
		11	2013	32	RC	8	○	→	→	→	→	→	維持管理	
		12	2014	40	RC	7	○	→	→	→	→	→	維持管理	
		13	2015	16	RC	6	○	→	→	→	→	→	維持管理	
		A	2012	2	木造	9	○	→	→	→	→	→	維持管理	
		B	2012	2	木造	9	○	→	→	→	→	→	維持管理	
		F	2012	2	木造	9	○	→	→	→	→	→	維持管理	
		G	2012	2	木造	9	○	→	→	→	→	→	維持管理	
		J	2012	2	木造	9	○	→	→	→	→	→	維持管理	
		H	2013	2	木造	8	○	→	→	→	→	→	維持管理	
		K	2013	2	木造	8	○	→	→	→	→	→	維持管理	
		I	2013	2	木造	8	○	→	→	→	→	→	維持管理	
		L	2013	2	木造	8	○	→	→	→	→	→	維持管理	
		D	2014	2	木造	7	○	→	→	→	→	→	維持管理	
		E	2014	2	木造	7	○	→	→	→	→	→	維持管理	
		C	2014	2	木造	7	○	→	→	→	→	→	維持管理	
		65	1969	6	C B 2	52	×	0(0%)	○	→	→	→	→	建替え
		66	1969	4	C B	52	×			→	→	→	→	建替え
		67	1969	3	C B	52	×			→	→	→	→	建替え
		69	1969	4	C B	52	×			→	→	→	→	建替え
		70	1969	4	C B	52	×			→	→	→	→	建替え
		71	1969	4	C B	52	×			→	→	→	→	建替え
		72	1968	6	C B	53	×			→	→	→	→	建替え
		73	1968	6	C B	53	×			→	→	→	→	建替え
		74	1968	8	C B 2	53	×			→	→	→	→	建替え
		75	1968	8	C B 2	53	×			→	→	→	→	建替え
		76	1968	4	C B	53	×			→	→	→	→	建替え
		77	1969	4	C B	52	×			→	→	→	→	建替え
		78	1968	6	C B 2	53	×			→	→	→	→	建替え
		79	1968	8	C B 2	53	×			→	→	→	→	建替え
		80	1967	6	C B 2	54	×			→	→	→	→	建替え
		81	1967	6	C B 2	54	×			→	→	→	→	建替え
		82	1967	8	C B 2	54	×			→	→	→	→	建替え
		83	1966	8	C B 2	55	×			→	→	→	→	建替え
		84	1966	6	C B 2	55	×			→	→	→	→	建替え
		85	1966	6	C B 2	55	×			→	→	→	→	建替え
		86	1966	5	C B	55	×			→	→	→	→	建替え
		87	1966	5	C B	55	×			→	→	→	→	建替え
		88	1966	6	C B	55	×			→	→	→	→	建替え
		89	1966	5	C B	55	×			→	→	→	→	建替え
		90	1966	4	C B	55	×			→	→	→	→	建替え
		91	1966	5	C B	55	×			→	→	→	→	建替え
		92	1966	5	C B	55	×			→	→	→	→	建替え
		93	1966	6	C B 2	55	×			→	→	→	→	建替え
		94	1967	6	C B 2	54	×			→	→	→	→	建替え
		95	1967	6	C B 2	54	×			→	→	→	→	建替え
		96	1967	6	C B 2	54	×			→	→	→	→	建替え
		97	1966	8	C B 2	55	×			→	→	→	→	建替え
		98	1966	8	C B 2	55	×			→	→	→	→	建替え
		99	1966	8	C B 2	55	×			→	→	→	→	建替え
		100	1969	4	C B	52	×			→	→	→	→	建替え
		101	1966	5	C B	55	×			→	→	→	→	建替え
		102	1966	5	C B	55	×			→	→	→	→	建替え
		103	1967	5	C B	54	×			→	→	→	→	建替え
		104	1967	5	C B	54	×			→	→	→	→	建替え
		105	1967	4	C B	54	×			→	→	→	→	建替え
		106	1969	6	C B 2	52	×			→	→	→	→	建替え

第5章 長寿命化を考慮したストック活用計画（長寿命化計画）

団地名	敷地面積 (㎡)	棟番号	建設 年度	戸数	構造	経過年数(H33時点)		需要状況			高度利用 ()は二次 判定において 参照	改善履歴 (直近)	一次判定結果	
						2021	判定	空き家状況 (H28.11.01)	募集状況 (直近応募倍率)	判定				
西岐波		107	1969	6	C B 2	52	×	0(0%)	-	○	○	-	建替え	
		108	1969	6	C B 2	52	×							
		109	1967	4	C B	54	×							
		110	1967	4	C B	54	×							
		111	1967	4	C B	54	×							
		112	1967	4	C B	54	×							
		113	1967	4	C B	54	×							
		114	1967	4	C B	54	×							
		115	1967	4	C B	54	×							
		116	1967	4	C B	54	×							
		117	1967	4	C B	54	×							
		118	1967	4	C B	54	×							
		119	1967	4	C B	54	×							
		120	1968	4	C B	53	×							
		121	1968	4	C B	53	×							
		122	1968	4	C B	53	×							
		123	1968	4	C B	53	×							
		124	1968	4	C B	53	×							
		125	1968	4	C B	53	×							
		126	1968	4	C B	53	×							
127	1968	4	C B	53	×									
128	1968	4	C B	53	×									
129	1968	4	C B	53	×									
130	1968	4	C B	53	×									
見初	9638.1	1	1958	18	R C	63	×	34(31.5%)	-	○	○	-	建替え	
		2	1958	18	R C	63	×							
		3	1958	18	R C	63	×							
		4	1959	18	R C	62	×							
		5	1959	18	R C	62	×							
		6	1960	18	R C	61	×							
第1・2平和荘	2686.9	1	1949	24	R C	72	×	13(27.1%)	-	○	△	-	建替え	
		2	1950	24	R C	71	×							
第3・6・7平和荘	3509.2	3	1950	23	R C	71	×	4(6.8%)	3.0	○	○	-	建替え	
		6	1952	18	R C	69	×							
		7	1952	18	R C	69	×							
第4・5平和荘	3735.2	4	1951	23	R C	70	×	3(6.4%)	3.5	○	○	-	建替え	
		5	1951	24	R C	70	×							
石原	12126.6	1	1995	12	R C	26	→	→	→	→	→	→	→	継続判定
		2	1995	18	R C	26	→	→	→	→	→	→	→	継続判定
		3	1997	12	R C	24	→	→	→	→	→	→	→	継続判定
		4	1997	18	R C	24	→	→	→	→	→	→	→	継続判定
		5	1998	18	R C	23	→	→	→	→	→	→	→	継続判定
東山	20484.6	1	2002	30	R C	19	→	→	→	→	→	→	→	継続判定
		2	2003	24	R C	18	○	→	→	→	→	→	→	維持管理
		3	2004	18	R C	17	○	→	→	→	→	→	→	維持管理
		4	2005	24	R C	16	○	→	→	→	→	→	→	維持管理
		5	2006	16	R C	15	○	→	→	→	→	→	→	維持管理
風呂ヶ迫	44625.0	1	1993	18	R C	28	→	→	→	→	→	→	→	継続判定
		2	1993	17	R C	28	→	→	→	→	→	→	→	継続判定
		3	1993	18	R C	28	→	→	→	→	→	→	→	継続判定
		4	1992	12	R C	29	→	→	→	→	→	→	→	継続判定
		5	1992	12	R C	29	→	→	→	→	→	→	→	継続判定
		6	1992	18	R C	29	→	→	→	→	→	→	→	継続判定
		7	1994	70	R C	27	→	→	→	→	→	→	→	継続判定
		8	1991	63	R C	30	→	→	→	→	→	→	→	継続判定
		9	1996	12	R C	25	→	→	→	→	→	→	→	継続判定
		10	1996	18	R C	25	→	→	→	→	→	→	→	継続判定
		11	1996	24	R C	25	→	→	→	→	→	→	→	継続判定
		12	1996	16	R C	25	→	→	→	→	→	→	→	継続判定
		13	1994	18	R C	27	→	→	→	→	→	→	→	継続判定
鵜の島	9718.9	1	1998	20	R C	23	→	→	→	→	→	→	→	継続判定
		2	1999	20	R C	22	→	→	→	→	→	→	→	継続判定
		3	2000	48	R C	21	→	→	→	→	→	→	→	継続判定
		4	2001	50	R C	20	→	→	→	→	→	→	→	継続判定
西ヶ丘	2880.1	1	1970	6	C B 2	51	×	10 (55.6%)	-	×	×	-	用途廃止	
		2	1970	6	C B 2	51	×							
		3	1970	6	C B 2	51	×							

第5章 長寿命化を考慮したストック活用計画（長寿命化計画）

団地名	敷地面積 (㎡)	棟番号	建設 年度	戸数	構造	経過年数 (H33時点)		需要状況			高度利用 ()は二次 判定において 参照	改善履歴 (直近)	一次判定結果
						2021	判定	空き家状況 (H28.11.01)	募集状況 (直近応募倍率)	判定			
丸尾	3647.3	1	1970	4	C B 2	51	×	9 (52.9%)	-	×	-	用途廃止	
		2	1970	6	C B 2	51	×					用途廃止	
		3	1954	1	木造	67	×					用途廃止	
		4	1954	1	木造	67	×					用途廃止	
		6	1954	1	木造	67	×					用途廃止	
		7	1954	1	木造	67	×					用途廃止	
		8	1954	1	木造	67	×					用途廃止	
		9	1954	1	木造	67	×					用途廃止	
		10	1954	1	木造	67	×					用途廃止	
		則貞	11143.5	0	1974	5	C B					47	×
1	1974			16	R C	47	→	→	→	→	→	→	継続判定
2	1975			15	R C	46	→	→	→	→	→	→	継続判定
3	1975			19	R C	46	→	→	→	→	→	→	継続判定
4	1975			20	R C	46	→	→	→	→	→	→	継続判定
5	1976			28	R C	45	→	→	→	→	→	→	継続判定
6	1976			19	R C	45	→	→	→	→	→	→	継続判定
八王子	2210.7	1	1981	10	R C	40	→	→	→	→	→	→	継続判定
		2	1982	6	R C	39	→	→	→	→	→	→	継続判定
		3	1982	4	R C	39	→	→	→	→	→	→	継続判定
東新川	3203.3	1	1970	16	R C	51	→	→	→	→	→	→	継続判定
		2	1970	16	R C	51	→	→	→	→	→	→	継続判定
		3	1969	16	R C	52	→	→	→	→	→	→	継続判定
開	583.5	1	1968	3	C B	53	×	2 (66.7%)	- (募集停止)	×	×	-	用途廃止
港町	2338.4	1	1970	24	R C	51	→	→	→	→	→	→	継続判定
		2	1970	24	R C	51	→	→	→	→	→	→	継続判定
亀浦	6711.5	1	1970	16	R C	51	→	→	→	→	→	→	継続判定
		2	1971	20	R C	50	→	→	→	→	→	→	継続判定
		3	1971	16	R C	50	→	→	→	→	→	→	継続判定
		4	1971	20	R C	50	→	→	→	→	→	→	継続判定
		5	1972	30	R C	49	→	→	→	→	→	→	継続判定
		6	1972	16	R C	49	→	→	→	→	→	→	継続判定
東部	2771.0	1	1971	30	R C	50	→	→	→	→	→	→	継続判定
		2	1972	30	R C	49	→	→	→	→	→	→	継続判定
鍋倉	4405.0	1	1971	16	R C	50	→	→	→	→	→	→	継続判定
		2	1972	30	R C	49	→	→	→	→	→	→	継続判定
		3	1973	30	R C	48	→	→	→	→	→	→	継続判定
京納	3203.9	1	1973	40	R C	48	→	→	→	→	→	→	継続判定
海南	5879.0	1	1973	28	R C	48	→	24 (23.3%)	-	→	→ (○)	→	継続判定
		2	1973	25	R C	48	→				→ (○)	→	継続判定
		3	1974	25	R C	47	→				→ (○)	→	継続判定
		4	1974	25	R C	47	→				→ (○)	→	継続判定
岬	14894.8	1	1974	20	R C	47	→	→	→	→	→	→	継続判定
		2	1974	20	R C	47	→	→	→	→	→	→	継続判定
		3	1975	20	R C	46	→	→	→	→	→	→	継続判定
		4	1975	19	R C	46	→	→	→	→	→	→	継続判定
		5	1976	20	R C	45	→	→	→	→	→	→	継続判定
		6	1978	19	R C	43	→	→	→	→	→	→	継続判定
		7	1979	20	R C	42	→	→	→	→	→	→	継続判定
		8	1979	20	R C	42	→	→	→	→	→	→	継続判定
		9	1978	30	R C	43	→	→	→	→	→	→	継続判定
		10	1980	30	R C	41	→	→	→	→	→	→	継続判定
上宇部	1989.7	1	1976	30	R C	45	→	→	→	→	→	→	継続判定
小羽山	39043.3	1	1975	20	R C	46	→	→	→	→	→	→	継続判定
		2	1976	30	R C	45	→	→	→	→	→	→	継続判定
		3	1977	32	R C	44	→	→	→	→	→	→	継続判定
		4	1977	20	R C	44	→	→	→	→	→	→	継続判定
		5	1977	30	R C	44	→	→	→	→	→	→	継続判定
		6	1977	30	R C	44	→	→	→	→	→	→	継続判定
		7	1977	20	R C	44	→	→	→	→	→	→	継続判定
		8	1978	30	R C	43	→	→	→	→	→	→	継続判定
		9	1978	19	R C	43	→	→	→	→	→	→	継続判定
		10	1979	30	R C	42	→	→	→	→	→	→	継続判定
		11	1979	20	R C	42	→	→	→	→	→	→	継続判定
		12	1979	30	R C	42	→	→	→	→	→	→	継続判定
		13	1978	30	R C	43	→	→	→	→	→	→	継続判定
		14	1980	30	R C	41	→	→	→	→	→	→	継続判定
		15	1980	30	R C	41	→	→	→	→	→	→	継続判定

第5章 長寿化を考慮したストック活用計画（長寿化計画）

団地名	敷地面積 (㎡)	棟番号	建設 年度	戸数	構造	経過年数(H33時点)		需要状況			高度利用 ()は二次 判定において 参照	改善履歴 (直近)	一次判定結果					
						2021	判定	空き家状況 (H28.11.01)	募集状況 (直近応募倍率)	判定								
小羽山		16	1980	20	RC	41	→	→	→	→	→	→	継続判定					
		17	1980	16	RC	41	→	→	→	→	→	→	継続判定					
東小羽山	16322.7	1	1981	12	RC	40	→	→	→	→	→	→	継続判定					
		2	1981	12	RC	40	→	→	→	→	→	→	継続判定					
		3	1981	12	RC	40	→	→	→	→	→	→	継続判定					
		4	1982	12	RC	39	→	→	→	→	→	→	継続判定					
		5	1982	12	RC	39	→	→	→	→	→	→	継続判定					
		6	1983	12	RC	38	→	→	→	→	→	→	継続判定					
		7	1987	12	RC	34	→	→	→	→	→	→	継続判定					
		8	1985	12	RC	36	→	→	→	→	→	→	継続判定					
		9	1983	12	RC	38	→	→	→	→	→	→	継続判定					
猿田	43509.5	1	1981	20	RC	40	→	→	→	→	→	→	継続判定					
		2	1981	20	RC	40	→	→	→	→	→	→	継続判定					
		3	1982	30	RC	39	→	→	→	→	→	→	継続判定					
		4	1982	30	RC	39	→	→	→	→	→	→	継続判定					
		5	1984	30	RC	37	→	→	→	→	→	→	継続判定					
		6	1983	40	RC	38	→	→	→	→	→	→	継続判定					
		7	1983	30	RC	38	→	→	→	→	→	→	継続判定					
		8	1984	40	RC	37	→	→	→	→	→	→	継続判定					
		9	1985	30	RC	36	→	→	→	→	→	→	継続判定					
		10	1986	40	RC	35	→	→	→	→	→	→	継続判定					
		11	1986	20	RC	35	→	→	→	→	→	→	継続判定					
		12	1987	40	RC	34	→	→	→	→	→	→	継続判定					
		13	1986	20	RC	35	→	→	→	→	→	→	継続判定					
		14	1990	18	RC	31	→	→	→	→	→	→	継続判定					
且の辻	20173.4	1	1988	40	RC	33	→	→	→	→	→	→	継続判定					
		2	1988	30	RC	33	→	→	→	→	→	→	継続判定					
		3	1989	40	RC	32	→	→	→	→	→	→	継続判定					
		4	1989	40	RC	32	→	→	→	→	→	→	継続判定					
		5	1990	40	RC	31	→	→	→	→	→	→	継続判定					
新栄	8648.0	A	1997	5	木造	24	→	→	→	→	→	→	継続判定					
		B	1997	6	木造	24	→	→	→	→	→	→	継続判定					
新栄	8648.0	C	1997	5	木造	24	→	→	→	→	→	→	継続判定					
		D	1998	5	木造	23	→	→	→	→	→	→	継続判定					
		E	1999	5	木造	22	→	→	→	→	→	→	継続判定					
		F	1998	5	木造	23	→	→	→	→	→	→	継続判定					
指月	7692.0	1	1973	2	CB2	48	×	0(0.0%)	3.0	○	○	-	建替え					
		2	1973	2	CB2	48	×						建替え					
		3	1973	2	CB2	48	×						建替え					
		4	1973	2	CB2	48	×						建替え					
		5	1973	2	CB2	48	×						建替え					
		6	1974	2	CB2	47	×						建替え					
		7	1974	2	CB2	47	×						建替え					
		8	1974	2	CB2	47	×						建替え					
		9	1974	2	CB2	47	×						建替え					
		10	1974	2	CB2	47	×						建替え					
		11	1977	2	CB2	44	→						→	→	→	→	→	継続判定
		12	1977	2	CB2	44	→						→	→	→	→	→	継続判定
		13	1977	2	CB2	44	→						→	→	→	→	→	継続判定
		14	1977	2	CB2	44	→						→	→	→	→	→	継続判定
東本町借上	673.5		1999	30	RC	22	→	→	→	→	→	→	継続判定					
東本町第2借上	650.2		2001	20	RC	20	→	→	→	→	→	→	継続判定					
東本町第3借上	356.0		2002	24	RC	19	→	→	→	→	→	→	継続判定					
中央町借上	1194.6		1999	12	S	22	→	→	→	→	→	→	継続判定					
中央町第2借上	604.8		2002	6	RC	19	→	→	→	→	→	→	継続判定					
中央町第3借上	376.0		2002	48	RC	19	→	→	→	→	→	→	継続判定					
中央町第4借上	1132.9		2003	6	RC	18	○	→	→	→	→	→	維持管理					
中央町第5借上	1403.0		2003	6	RC	18	○	→	→	→	→	→	維持管理					
中央町第6借上	300.3		2004	6	RC	17	○	→	→	→	→	→	維持管理					
新町借上	368.1		1999	11	RC	22	→	→	→	→	→	→	継続判定					
相生町借上	473.3		2000	24	RC	21	→	→	→	→	→	→	継続判定					
常盤町借上	729.2		2003	35	RC	18	○	→	→	→	→	→	維持管理					

②二次判定

1) 二次判定の考え方（その1）

- ・一次判定により継続判定となった住棟を対象として、「躯体の安全性」、「避難の安全性」、「居住性」の順に評価し、個別改善、維持管理の候補とする住棟の判定を行う。

▼二次判定（その1）の判定項目と判定基準

判定項目	判定細項目	判定基準
2-①	躯体の安全性	昭和56年以後新耐震基準*に基づき建築されたラーメン構造*の住棟及び壁式構造の住棟は「耐震性有り」と判定。 昭和55年以前に建築された住棟のうち、耐震診断を行い、耐震性が確認されたものは「耐震性有り」とし、それ以外の場合は、耐震改修の可能性を判定。 耐震改修の可能性がない場合は、『建替え又は用途廃止』と判定（一次判定②～④による）。
2-②	避難の安全性	二方向避難*の確保、廊下階段の開放性、防火区画*の確保が、現在の避難・防災規定に適合しているかを判定。 個別改善による安全性を確保できない場合は、『建替え又は用途廃止』と判定（一次判定②～④による）。
2-③	居住性	判定細項目について、部分的改善により対応が可能な場合は『個別改善』、それ以外は『全面的改善』又は『建替え』の候補とする。 全ての項目を満たしている場合は『維持保全』と判定。
	設備水準	浴槽なしは「×」 昭和53年以前に建設された住棟で、電気容量アップ未対応は「×」、昭和54年以降に建設された住棟は対象外「-」。 給水方式が「水道直結方式」以外の住棟で、直結方式への変更が可能な場合は「×」、直結方式への変更が不可能な場合は対象外「-」。 昭和54年以降に建設された住棟で、エアコン等専用コンセントが未設置のものは「×」、設置ありは「-」。
	高齢化対応	3階建て以上の住棟でEV未設置は「×」、ただし接地階から階段の利用によって1階分の移動を行うことで対応できる住棟は対象外「-」。 また、駐車場や倉庫の位置などに問題がなく物理的にEVが設置可能なもの以外、又は、65歳以上の高齢化率が概ね40%以上の団地以外は「-」。 住戸の「一定のバリアフリー化*」が行われていない場合は「×」、一部実施（シルバーリフォーム実施）は「▲」。

2) 二次判定の考え方（その2）

- ・個別改善、維持管理の候補と判定された住棟を対象として、劣化調査の結果、外壁の劣化による剥落の危険性がある住棟で修繕周期を経過しているもの、又は、屋上防水層の劣化による躯体への影響を及ぼすおそれがある住棟で修繕周期を経過しているものを長寿命化型改善候補として判定する。
- ・ただし、実施段階において仕様等を精査し、長寿命化型改善の有効性を判断するものとする（有効でないと判断された場合は、当該工事を計画修繕として実施する）。

▼二次判定（その2）の判定項目と判定基準

判定項目	判定細項目	判定基準
2-④ 長寿命化型改善の必要性		住棟の建設年度及び劣化調査判定、近年の改善履歴から、長寿命化型判定の必要性を総合的に判定。
	劣化調査判定	劣化調査による外壁、屋上防水の総合判定がBの場合は「△」、総合判定がCの場合は「×」。

【屋上防水判定基準】

- A：新築時同様、防水面、コーキング部分*、ドレン金物*、脱気搭部分に不具合なし。
- B：防水面の劣化（汚れ含む）、コーキングの劣化、ドレン金物の部分的なサビなどが見られる程度。
- C：防水の更新なし、防水シート継目の切れ、防水面の膨れ、浮きがある。

【外壁劣化判定基準】

- A：ひび割れの程度がヘアークラック*程度。コンクリートおよびモルタルの浮きなし。汚れ箇所少ない。
- B：ひび割れ、コンクリートの浮きは多少あり。危険度は無。至急な改修は不要。
- C：ひび割れ、コンクリートの浮き部分が多い。軒下などのクラックによるコンクリート剥離落下の可能性大など、改修要。

第5章 長寿命化を考慮したストック活用計画（長寿命化計画）

▼二次判定結果

団地名	棟番号	建設年度	躯体の安全性		避難の安全性		居住性					劣化調査			劣化調査判定	長寿命化型の改善の必要性	2次判定結果					
			改修可能性	改修可能性	設備水準	高齢化対応			改修可能性	外壁	屋根・屋上防水											
						浴槽の有無	直結方式	電気容量アップ				エアコン等専用コンセントの増設	EVの有無(3F以上)	一定のバリアフリー化								
石原	1	1995	○	→	○	→	○	○	○	-	-	x	x	○	○	B	A	△	個別改善			
	2	1995	○	→	○	→	○	○	○	-	-	x	x	○	○	B	A	△	個別改善			
	3	1997	○	→	○	→	○	○	○	-	-	x	x	○	○	B	A	△	個別改善			
	4	1997	○	→	○	→	○	○	○	-	-	x	x	○	○	B	B	△	個別改善			
	5	1998	○	→	○	→	○	○	○	-	-	x	x	○	○	B	A	△	個別改善			
東山	1	2002	○	→	○	→	○	○	○	-	-	○	○	H25	○	→	B	B	△	維持管理		
風呂ヶ道	1	1993	○	→	○	→	x	○	x	-	-	○	-	○	○	B	A	△	個別改善			
	2	1993	○	→	○	→	x	○	x	-	-	○	-	○	○	B	A	△	個別改善			
	3	1993	○	→	○	→	x	○	x	-	-	○	-	○	○	B	A	△	個別改善			
	4	1992	○	→	○	→	○	○	○	H28	-	-	○	-	○	→	B	A	△	維持管理		
	5	1992	○	→	○	→	○	○	○	H28	-	-	○	-	○	→	B	A	△	維持管理		
	6	1992	○	→	○	→	x	○	x	-	-	○	-	○	○	B	A	△	個別改善			
	7	1994	○	→	○	→	○	○	-	-	-	○	○	○	→	B	A	△	維持管理			
	8	1991	○	→	○	→	○	○	-	-	-	○	○	○	→	B	-	△	維持管理			
	9	1996	○	→	○	→	○	○	○	-	-	○	-	○	→	B	A	△	維持管理			
	10	1996	○	→	○	→	○	○	○	-	-	○	-	○	→	B	A	△	維持管理			
	11	1996	○	→	○	→	x	○	x	-	-	○	-	○	○	B	A	△	個別改善			
	12	1996	○	→	○	→	x	○	x	-	-	○	-	○	○	B	A	△	個別改善			
	13	1994	○	→	○	→	○	○	○	-	-	○	-	○	→	B	A	△	維持管理			
鶴の島	1	1998	○	→	○	→	x	○	x	-	-	○	○	○	○	B	A	△	個別改善			
	2	1999	○	→	○	→	x	○	x	-	-	○	○	○	○	B	A	△	個別改善			
	3	2000	○	→	○	→	○	○	-	-	-	○	○	○	→	B	A	△	維持管理			
	4	2001	○	→	○	→	○	○	-	-	-	○	○	○	→	B	A	△	維持管理			
則貞	1	1974	○	→	○	→	x	x	○	H25	○	○	○	○	B	B	△	○	個別改善			
	2	1975	○	→	○	→	x	x	○	H26	○	○	○	○	○	C	B	x	○	個別改善		
	3	1975	○	→	○	→	x	x	○	H27	○	○	○	○	○	B	-	△	個別改善			
	4	1975	○	→	○	→	x	x	○	H28	○	H24	○	H24	○	-	○	○	△	個別改善		
	5	1976	○	→	○	→	x	x	x	○	H24	○	H24	○	○	○	B	B	△	個別改善		
	6	1976	○	→	○	→	x	x	x	○	H25	○	H25	○	○	○	B	B	△	個別改善		
八王子	1	1981	○	→	○	→	○	○	○	-	-	○	-	○	→	B	B	△	維持管理			
	2	1982	○	→	○	→	○	○	○	-	-	○	-	○	→	B	B	△	維持管理			
	3	1982	○	→	○	→	○	○	○	-	-	○	-	○	→	B	B	△	維持管理			
東新川	1	1970	○	→	○	→	○	○	○	○	○	○	○	○	→	B	-	△	維持管理			
	2	1970	○	→	○	→	○	○	○	○	○	○	○	○	→	B	-	△	維持管理			
	3	1969	○	→	○	→	○	○	○	○	○	○	○	○	→	B	B	△	維持管理			
港町	1	1970	○	→	○	→	x	x	○	○	○	x	x	x	○	A	-	-	個別改善			
	2	1970	○	→	○	→	x	x	○	○	○	x	x	x	○	A	-	-	個別改善			
亀浦	1	1970	○	→	○	→	x	x	-	○	○	○	-	○	○	B	B	△	個別改善			
	2	1971	○	→	○	→	x	x	-	○	○	○	-	○	○	B	-	△	個別改善			
	3	1971	○	→	○	→	x	x	-	○	○	○	-	○	○	B	-	△	個別改善			
	4	1971	○	→	○	→	x	x	-	○	○	x	-	x	○	B	B	△	個別改善			
	5	1972	○	→	○	→	x	x	-	○	○	x	-	x	○	B	-	△	個別改善			
	6	1972	○	→	○	→	x	x	-	○	○	x	-	x	○	B	-	△	個別改善			
東部	1	1971	○	→	○	→	x	x	○	○	○	x	-	▲	○	A	-	-	個別改善			
	2	1972	○	→	○	→	x	x	○	○	○	x	-	▲	○	A	-	-	個別改善			
鍋倉	1	1971	○	→	○	→	x	x	○	H25	○	○	x	-	▲	○	C	B	x	○	個別改善	
	2	1972	○	→	○	→	x	x	○	H26	○	○	x	-	▲	○	B	-	△	個別改善		
	3	1973	○	→	○	→	x	x	○	H27	○	○	x	-	▲	○	B	-	△	個別改善		
京納	1	1973	○	→	○	→	x	x	x	○	○	x	-	▲	○	B	A	△	個別改善			
海南	1	1973	x	x	○	→	x	x	○	○	○	x	x	x	○	C	A	x	○	建替え		
	2	1973	x	x	○	→	x	x	○	○	○	x	x	x	○	C	B	x	○	建替え		
	3	1974	x	x	○	→	x	x	○	○	○	x	x	x	○	C	B	x	○	建替え		
	4	1974	x	x	○	→	x	x	○	○	○	x	x	x	○	C	B	x	○	建替え		
狎	1	1974	○	→	○	→	○	○	○	H25	○	○	x	-	▲	○	B	B	△	個別改善		
	2	1974	○	→	○	→	○	○	○	H26	○	○	x	-	x	○	B	B	△	個別改善		
	3	1975	○	→	○	→	○	○	○	H27	○	○	x	-	▲	○	B	B	△	個別改善		
	4	1975	○	→	○	→	○	○	○	H28	○	○	x	-	x	○	B	-	△	個別改善		
	5	1976	○	→	○	→	x	○	x	○	H24	○	H24	x	-	x	○	A	B	△	個別改善	
	6	1978	○	→	○	→	○	○	○	H24	○	H25	○	H25	x	-	x	○	B	B	△	個別改善
	7	1979	○	→	○	→	x	○	x	-	-	○	H28	x	-	▲	○	B	A	△	個別改善	
	8	1979	○	→	○	→	x	○	x	-	-	○	H27	x	-	▲	○	B	B	△	個別改善	
	9	1978	○	→	○	→	○	○	○	H28	○	H28	x	-	▲	○	B	-	△	個別改善		
	10	1980	○	→	○	→	x	○	○	-	-	x	x	-	▲	○	B	B	△	個別改善		
上宇部	1	1976	○	→	○	→	○	○	○	H24	○	H25	○	H25	x	-	x	○	B	B	△	個別改善

第5章 長寿命化を考慮したストック活用計画（長寿命化計画）

団地名	棟番号	建設年度	躯体の安全性		避難の安全性		居住性							劣化調査			劣化調査判定	長寿命化型改善の必要性	2次判定結果			
			改修可能性	改修可能性	設備水準				高齢化対応			改修可能性	外壁	屋根・屋上防水								
					浴槽の有無	直結方式	電気容量アップ	エアコン等専用コンセントの増設	EVの有無(3F以上)	一定のバリアフリー化												
小羽山	1	1975	○	→	○	→	○	○	○	○	○	×	—	▲	○	B	A	△	個別改善			
	2	1976	○	→	○	→	○	○	○	○	H26	○	H26	×	—	▲	○	B	A	△	個別改善	
	3	1977	○	→	○	→	○	○	○	H24	○	H26	○	H26	×	—	▲	○	B	A	△	個別改善
	4	1977	○	→	○	→	○	○	○	○	H27	○	H27	×	—	▲	○	B	A	△	個別改善	
	5	1977	○	→	○	→	○	○	○	○	H27	○	H27	×	—	▲	○	B	—	△	個別改善	
	6	1977	○	→	○	→	○	○	○	○	H27	○	H27	×	—	▲	○	B	B	△	個別改善	
	7	1977	○	→	○	→	○	○	○	○	H28	○	H28	×	—	▲	○	B	B	△	個別改善	
	8	1978	○	→	○	→	×	○	○	×	×	×	×	—	▲	○	B	A	△	個別改善		
	9	1978	○	→	○	→	×	○	○	×	×	×	×	—	×	○	B	A	△	個別改善		
	10	1979	○	→	○	→	×	○	○	—	×	×	×	—	▲	○	B	—	△	個別改善		
	11	1979	○	→	○	→	×	○	○	—	×	×	×	—	▲	○	B	B	△	個別改善		
	12	1979	○	→	○	→	×	○	○	—	×	×	×	—	▲	○	B	A	△	個別改善		
	13	1978	○	→	○	→	×	○	×	×	×	×	×	—	▲	○	B	B	△	個別改善		
	14	1980	○	→	○	→	×	○	×	—	×	×	×	—	▲	○	B	—	△	個別改善		
	15	1980	○	→	○	→	×	○	○	—	×	×	×	—	▲	○	B	—	△	個別改善		
	16	1980	○	→	○	→	×	○	○	—	×	×	×	—	×	○	B	A	△	個別改善		
	17	1980	○	→	○	→	×	○	○	—	×	×	×	—	▲	○	B	A	△	個別改善		
東小羽山	1	1981	○	→	○	→	×	○	○	—	×	×	×	—	×	○	A	C	×	○	個別改善	
	2	1981	○	→	○	→	×	○	○	—	×	×	×	—	×	○	A	C	×	○	個別改善	
	3	1981	○	→	○	→	×	○	○	—	×	×	×	—	×	○	A	B	△	○	個別改善	
	4	1982	○	→	○	→	○	○	○	—	—	×	—	×	○	A	B	△	○	個別改善		
	5	1982	○	→	○	→	○	○	○	—	—	×	—	×	○	A	B	△	○	個別改善		
	6	1983	○	→	○	→	○	○	○	—	—	×	—	×	○	A	B	△	○	個別改善		
	7	1987	○	→	○	→	○	○	○	—	—	×	—	×	○	A	B	△	○	個別改善		
	8	1985	○	→	○	→	○	○	○	—	—	×	—	×	○	B	B	△	○	個別改善		
	9	1983	○	→	○	→	○	○	○	—	—	×	—	×	○	B	B	△	○	個別改善		
猿田	1	1981	○	→	○	→	×	○	×	—	×	×	×	—	×	○	A	A	—	—	個別改善	
	2	1981	○	→	○	→	×	○	×	—	×	×	×	—	×	○	A	A	—	—	個別改善	
	3	1982	○	→	○	→	×	○	×	—	—	×	—	×	○	A	A	—	—	個別改善		
	4	1982	○	→	○	→	×	○	×	—	—	×	—	×	○	A	A	—	—	個別改善		
	5	1984	○	→	○	→	×	○	×	—	—	×	—	×	○	A	A	—	—	個別改善		
	6	1983	○	→	○	→	×	○	×	—	—	×	—	×	○	B	A	△	○	個別改善		
	7	1983	○	→	○	→	×	○	×	—	—	×	—	×	○	A	A	—	—	個別改善		
	8	1984	○	→	○	→	×	○	×	—	—	×	—	×	○	A	A	—	—	個別改善		
	9	1985	○	→	○	→	×	○	×	—	—	×	—	×	○	A	C	×	○	個別改善		
	10	1986	○	→	○	→	×	○	×	—	—	×	—	×	○	B	A	△	○	個別改善		
	11	1986	○	→	○	→	×	○	×	—	—	×	—	×	○	B	B	△	○	個別改善		
	12	1987	○	→	○	→	×	○	×	—	—	×	—	×	○	C	A	×	○	個別改善		
	13	1986	○	→	○	→	×	○	×	—	—	×	—	×	○	B	—	△	○	個別改善		
	14	1990	○	→	○	→	×	○	×	—	—	○	—	○	○	B	A	△	○	個別改善		
且の辻	1	1988	○	→	○	→	×	○	×	—	—	×	—	×	○	B	B	△	○	個別改善		
	2	1988	○	→	○	→	×	○	×	—	—	×	—	×	○	B	C	×	○	個別改善		
	3	1989	○	→	○	→	×	○	×	—	—	×	—	×	○	B	B	△	○	個別改善		
	4	1989	○	→	○	→	×	○	×	—	—	×	—	×	○	B	C	×	○	個別改善		
	5	1990	○	→	○	→	×	○	×	—	—	×	—	×	○	B	B	△	○	個別改善		
新栄	A	1997	○	→	○	→	○	○	○	—	—	○	—	○	→	B	A	△	—	—	維持管理	
	B	1997	○	→	○	→	○	○	○	—	—	○	—	○	→	B	A	△	—	—	維持管理	
	C	1997	○	→	○	→	○	○	○	—	—	○	—	○	→	B	A	△	—	—	維持管理	
	D	1998	○	→	○	→	○	○	○	—	—	○	—	○	→	B	A	△	—	—	維持管理	
	E	1999	○	→	○	→	○	○	○	—	—	○	—	○	→	B	A	△	—	—	維持管理	
	F	1998	○	→	○	→	○	○	○	—	—	○	—	○	→	B	A	△	—	—	維持管理	
指月	11	1977	○	→	○	→	×	○	○	×	×	×	—	×	○	B	B	△	—	—	個別改善	
	12	1977	○	→	○	→	×	○	○	×	×	×	—	×	○	B	B	△	—	—	個別改善	
	13	1977	○	→	○	→	×	○	○	×	×	×	—	×	○	B	B	△	—	—	個別改善	
	14	1977	○	→	○	→	×	○	○	×	×	×	—	×	○	B	B	△	—	—	個別改善	
東本町借上	1999	○	→	○	→	○	○	—	—	—	○	○	○	→	—	—	—	—	—	維持管理		
東本町第2借上	2001	○	→	○	→	○	○	—	—	—	○	○	○	→	—	—	—	—	—	維持管理		
東本町第3借上	1999	○	→	○	→	○	○	—	—	—	○	○	○	→	—	—	—	—	—	維持管理		
中央町借上	1999	○	→	○	→	○	○	○	—	—	○	○	○	→	—	—	—	—	—	維持管理		
中央町第2借上	2002	○	→	○	→	○	○	—	—	—	○	○	○	→	—	—	—	—	—	維持管理		
中央町第3借上	2002	○	→	○	→	○	○	—	—	—	○	○	○	→	—	—	—	—	—	維持管理		
新町借上	1999	○	→	○	→	○	○	—	—	—	○	○	○	→	—	—	—	—	—	維持管理		
相生町借上	2000	○	→	○	→	○	○	—	—	—	○	○	○	→	—	—	—	—	—	維持管理		

③三次判定

1) 三次判定の考え方

- ・一次判定、二次判定による各住棟別の活用手法の候補の判定過程と結果を踏まえ、団地単位又は団地の一部の住棟を対象に総合的検討を行い、住棟別の活用手法の最終判定を行う。

▼三次判定の検討項目と検討内容

検討項目	検討細項目	検討内容
3-①	住棟相互の連携の可能性	団地として住棟相互の連携によるストック活用を行うことによる、より効果的かつ効率的なストック活用の可能性について検討する。 建替え、全面的改善及び個別改善と判定された住棟が混在する場合は、住棟の配置や事業の手順、高度利用の可能性等を勘案して、建替えが適切と考えられる住棟について隣接住棟との一体的な建替えを検討する。
3-②	団地相互の連携の可能性	市街地部では、建替え等が必要な複数の住宅が近接して立地しているため、団地相互の住替え等の連携を図り、より効果的かつ効率的なストック活用の可能性について検討する。 高度利用の可能性が低く、他の敷地での高度利用の可能性がある場合は、別の敷地での整備（いわゆる非現地建替*）を検討する。
3-③	まちづくりの観点から見た地域整備の貢献	福祉等との連携により周辺地域へ寄与する公益的施設（福祉施設、子育て支援施設等）の必要性が高い場合は、これらに配慮したストック活用の可能性を検討する。 団地敷地に隣接する狭あい道路の拡幅整備等を検討する。
3-④	仮住居の確保	全面的改善もしくは建替えの実施に際して必要となる仮住居の確保について検討する。

（3）団地別住棟別活用手法の判定結果

住宅名	棟番号	建設年度	戸数	構造	一次判定	二次判定	三次判定	備考
西岐波	1	2008	14	R C	維持管理		維持管理	・1～13棟及びA～L棟は1次判定通り維持管理 ・大規模団地の縮小を図る
	2	2008	16	R C	維持管理		維持管理	
	3	2008	16	R C	維持管理		維持管理	
	4	2010	16	R C	維持管理		維持管理	
	5	2009	32	R C	維持管理		維持管理	
	6	2010	14	R C	維持管理		維持管理	
	7	2010	12	R C	維持管理		維持管理	
	8	2011	16	R C	維持管理		維持管理	
	9	2011	20	R C	維持管理		維持管理	
	10	2012	28	R C	維持管理		維持管理	
	11	2013	32	R C	維持管理		維持管理	
	12	2014	40	R C	維持管理		維持管理	
	13	2015	16	R C	維持管理		維持管理	
	A	2012	2	木造	維持管理		維持管理	
	B	2012	2	木造	維持管理		維持管理	
	F	2012	2	木造	維持管理		維持管理	
	G	2012	2	木造	維持管理		維持管理	
	J	2012	2	木造	維持管理		維持管理	
	H	2013	2	木造	維持管理		維持管理	
	K	2013	2	木造	維持管理		維持管理	
	I	2013	2	木造	維持管理		維持管理	
	L	2013	2	木造	維持管理		維持管理	
	D	2014	2	木造	維持管理		維持管理	
	E	2014	2	木造	維持管理		維持管理	
	C	2014	2	木造	維持管理		維持管理	
	65	1969	6	C B	建替え		建替え	・65～67・69～130棟については、一次判定の結果、建替えの判定となったが、西岐波団地の建替え事業が完了したため、用途廃止とする
	66	1969	4	C B	建替え		建替え	
	67	1969	3	C B	建替え		建替え	
	69	1969	4	C B	建替え		建替え	
	70	1969	4	C B	建替え		建替え	
	71	1969	4	C B	建替え		建替え	
	72	1968	6	C B	建替え		建替え	
	73	1968	6	C B	建替え		建替え	
	74	1968	8	C B	建替え		建替え	
	75	1968	8	C B	建替え		建替え	
	76	1968	4	C B	建替え		建替え	
	77	1969	4	C B	建替え		建替え	
	78	1968	6	C B	建替え		建替え	
	79	1968	8	C B	建替え		建替え	
	80	1967	6	C B	建替え		建替え	
	81	1967	6	C B	建替え		建替え	
	82	1967	8	C B	建替え		建替え	
	83	1966	8	C B	建替え		建替え	
	84	1966	6	C B	建替え		建替え	
	85	1966	6	C B	建替え		建替え	
	86	1966	5	C B	建替え		建替え	
	87	1966	5	C B	建替え		建替え	
	88	1966	6	C B	建替え		建替え	
	89	1966	5	C B	建替え		建替え	
	90	1966	4	C B	建替え		建替え	
	91	1966	5	C B	建替え		建替え	
	92	1966	5	C B	建替え		建替え	
	93	1966	6	C B	建替え		建替え	
	94	1967	6	C B	建替え		建替え	
	95	1967	6	C B	建替え		建替え	
	96	1967	6	C B	建替え		建替え	
	97	1966	8	C B	建替え		建替え	
	98	1966	8	C B	建替え		建替え	
	99	1966	8	C B	建替え		建替え	
	100	1969	4	C B	建替え		建替え	

第5章 長寿命化を考慮したストック活用計画（長寿命化計画）

住宅名	棟番号	建設年度	戸数	構造	一次判定	二次判定	三次判定	備考
西岐波	101	1966	5	C B	建替え		建替え	
	102	1966	5	C B	建替え		建替え	
	103	1967	5	C B	建替え		建替え	
	104	1967	5	C B	建替え		建替え	
	105	1967	4	C B	建替え		建替え	
	106	1969	6	C B	建替え		建替え	
	107	1969	6	C B	建替え		建替え	
	108	1969	6	C B	建替え		建替え	
	109	1967	4	C B	建替え		建替え	
	110	1967	4	C B	建替え		建替え	
	111	1967	4	C B	建替え		建替え	
	112	1967	4	C B	建替え		建替え	
	113	1967	4	C B	建替え		建替え	
	114	1967	4	C B	建替え		建替え	
	115	1967	4	C B	建替え		建替え	
	116	1967	4	C B	建替え		建替え	
	117	1967	4	C B	建替え		建替え	
	118	1967	4	C B	建替え		建替え	
	119	1967	4	C B	建替え		建替え	
	120	1968	4	C B	建替え		建替え	
	121	1968	4	C B	建替え		建替え	
	122	1968	4	C B	建替え		建替え	
	123	1968	4	C B	建替え		建替え	
	124	1968	4	C B	建替え		建替え	
	125	1968	4	C B	建替え		建替え	
	126	1968	4	C B	建替え		建替え	
	127	1968	4	C B	建替え		建替え	
	128	1968	4	C B	建替え		建替え	
	129	1968	4	C B	建替え		建替え	
	130	1968	4	C B	建替え		建替え	
見初	1	1958	18	R C	建替え		建替え	・敷地の近い第1・2平和荘との連携を図りながら建替えを行う
	2	1958	18	R C	建替え		建替え	
	3	1958	18	R C	建替え		建替え	
	4	1959	18	R C	建替え		建替え	
	5	1959	18	R C	建替え		建替え	
	6	1960	18	R C	建替え		建替え	
第1・2平和荘	1	1949	24	R C	建替え		建替え	・敷地が狭小であることから、見初団地との連携による非現地建替えとし、既存住棟は用途廃止とする
	2	1950	24	R C	建替え		建替え	
第3・6・7平和荘	3	1950	23	R C	建替え		建替え	・一次判定通り建替え
	6	1952	18	R C	建替え		建替え	
	7	1952	18	R C	建替え		建替え	
第4・5平和荘	4	1951	23	R C	建替え		建替え	・一次判定通り建替え
	5	1951	24	R C	建替え		建替え	
石原	1	1995	12	R C	継続判定	個別改善	維持管理	・第8章高齢者対応住戸の整備計画の対象住戸にあてはまらないため、維持管理とする
	2	1995	18	R C	継続判定	個別改善	維持管理	
	3	1997	12	R C	継続判定	個別改善	維持管理	
	4	1997	18	R C	継続判定	個別改善	維持管理	
	5	1998	18	R C	継続判定	個別改善	維持管理	
東山	1	2002	30	R C	継続判定	維持管理	維持管理	・1棟は二次判定通り維持管理 ・2～5棟は一次判定通り維持管理
	2	2003	24	R C	維持管理		維持管理	
	3	2004	18	R C	維持管理		維持管理	
	4	2005	24	R C	維持管理		維持管理	
	5	2006	16	R C	維持管理		維持管理	
風呂ヶ迫	1	1993	18	R C	継続判定	個別改善	個別改善	・二次判定通り個別改善、維持管理
	2	1993	17	R C	継続判定	個別改善	個別改善	
	3	1993	18	R C	継続判定	個別改善	個別改善	
	4	1992	12	R C	継続判定	維持管理	維持管理	
	5	1992	12	R C	継続判定	維持管理	維持管理	
	6	1992	18	R C	継続判定	個別改善	個別改善	

第5章 長寿命化を考慮したストック活用計画（長寿命化計画）

住宅名	棟番号	建設年度	戸数	構造	一次判定	二次判定	三次判定	備考
風呂ヶ迫	7	1994	70	R C	継続判定	維持管理	維持管理	・二次判定通り個別改善、維持管理
	8	1991	63	R C	継続判定	維持管理	維持管理	
	9	1996	12	R C	継続判定	維持管理	維持管理	
	10	1996	18	R C	継続判定	維持管理	維持管理	
	11	1996	24	R C	継続判定	個別改善	個別改善	
	12	1996	16	R C	継続判定	個別改善	個別改善	
鶴の島	1	1998	20	R C	継続判定	個別改善	個別改善	・二次判定通り個別改善、維持管理
	2	1999	20	R C	継続判定	個別改善	個別改善	
	3	2000	48	R C	継続判定	維持管理	維持管理	
	4	2001	50	R C	継続判定	維持管理	維持管理	
西ヶ丘	1	1970	6	C B	用途廃止		用途廃止	・一次判定通り用途廃止 ・跡地利用を検討する
	2	1970	6	C B	用途廃止		用途廃止	
	3	1970	6	C B	用途廃止		用途廃止	
丸尾	1	1970	4	木造	用途廃止		用途廃止	・一次判定通り用途廃止 ・跡地利用を検討する
	2	1970	6	木造	用途廃止		用途廃止	
	3	1954	1	木造	用途廃止		用途廃止	
	4	1954	1	木造	用途廃止		用途廃止	
	6	1954	1	木造	用途廃止		用途廃止	
	7	1954	1	木造	用途廃止		用途廃止	
	8	1954	1	木造	用途廃止		用途廃止	
	9	1954	1	木造	用途廃止		用途廃止	
	10	1954	1	木造	用途廃止		用途廃止	
	則貞	0	1974	5	C B	用途廃止		
1		1974	16	R C	継続判定	個別改善	個別改善	
2		1975	15	R C	継続判定	個別改善	個別改善	
3		1975	19	R C	継続判定	個別改善	個別改善	
4		1975	20	R C	継続判定	個別改善	個別改善	
5		1976	28	R C	継続判定	個別改善	個別改善	
6		1976	19	R C	継続判定	個別改善	個別改善	
八王子	1	1981	10	R C	継続判定	維持管理	維持管理	・二次判定通り維持管理
	2	1982	6	R C	継続判定	維持管理	維持管理	
	3	1982	4	R C	継続判定	維持管理	維持管理	
東新川	1	1970	16	R C	継続判定	維持管理	維持管理	・二次判定通り維持管理
	2	1970	16	R C	継続判定	維持管理	維持管理	
	3	1969	16	R C	継続判定	維持管理	維持管理	
開	1	1968	3	C B	用途廃止		用途廃止	・一次判定通り用途廃止 ・跡地利用は未定
港町	1	1970	24	R C	継続判定	個別改善	個別改善	・二次判定通り個別改善
	2	1970	24	R C	継続判定	個別改善	個別改善	
亀浦	1	1970	16	R C	継続判定	個別改善	個別改善	・二次判定通り個別改善
	2	1971	20	R C	継続判定	個別改善	個別改善	
	3	1971	16	R C	継続判定	個別改善	個別改善	
	4	1971	20	R C	継続判定	個別改善	個別改善	
	5	1972	30	R C	継続判定	個別改善	個別改善	
	6	1972	16	R C	継続判定	個別改善	個別改善	
東部	1	1971	30	R C	継続判定	個別改善	個別改善	・二次判定通り個別改善
	2	1972	30	R C	継続判定	個別改善	個別改善	
鍋倉	1	1971	16	R C	継続判定	個別改善	個別改善	・二次判定通り個別改善
	2	1972	30	R C	継続判定	個別改善	個別改善	
	3	1973	30	R C	継続判定	個別改善	個別改善	
京納	1	1973	40	R C	継続判定	個別改善	個別改善	・二次判定通り個別改善
海南	1	1973	28	R C	継続判定	建替え	建替え	・二次判定通り建替え
	2	1973	25	R C	継続判定	建替え	建替え	
	3	1974	25	R C	継続判定	建替え	建替え	
	4	1974	25	R C	継続判定	建替え	建替え	
岬	1	1974	20	R C	継続判定	個別改善	個別改善	・二次判定通り個別改善
	2	1974	20	R C	継続判定	個別改善	個別改善	
	3	1975	20	R C	継続判定	個別改善	個別改善	
	4	1975	19	R C	継続判定	個別改善	個別改善	
	5	1976	20	R C	継続判定	個別改善	個別改善	

第5章 長寿命化を考慮したストック活用計画（長寿命化計画）

住宅名	棟番号	建設年度	戸数	構造	一次判定	二次判定	三次判定	備考
岬	6	1978	19	R C	継続判定	個別改善	個別改善	・二次判定通り個別改善
	7	1979	20	R C	継続判定	個別改善	個別改善	
	8	1979	20	R C	継続判定	個別改善	個別改善	
	9	1978	30	R C	継続判定	個別改善	個別改善	
	10	1980	30	R C	継続判定	個別改善	個別改善	
上宇部	1	1976	30	R C	継続判定	個別改善	個別改善	・二次判定通り個別改善
小羽山	1	1975	20	R C	継続判定	個別改善	個別改善	・二次判定通り個別改善
	2	1976	30	R C	継続判定	個別改善	個別改善	
	3	1977	32	R C	継続判定	個別改善	個別改善	
	4	1977	20	R C	継続判定	個別改善	個別改善	
	5	1977	30	R C	継続判定	個別改善	個別改善	
	6	1977	30	R C	継続判定	個別改善	個別改善	
	7	1977	20	R C	継続判定	個別改善	個別改善	
	8	1978	30	R C	継続判定	個別改善	個別改善	
	9	1978	19	R C	継続判定	個別改善	個別改善	
	10	1979	30	R C	継続判定	個別改善	個別改善	
	11	1979	20	R C	継続判定	個別改善	個別改善	
	12	1979	30	R C	継続判定	個別改善	個別改善	
	13	1978	30	R C	継続判定	個別改善	個別改善	
	14	1980	30	R C	継続判定	個別改善	個別改善	
	15	1980	30	R C	継続判定	個別改善	個別改善	
	16	1980	20	R C	継続判定	個別改善	個別改善	
	17	1980	16	R C	継続判定	個別改善	個別改善	
東小羽山	1	1981	12	R C	継続判定	個別改善	個別改善	・二次判定通り個別改善
	2	1981	12	R C	継続判定	個別改善	個別改善	
	3	1981	12	R C	継続判定	個別改善	個別改善	
	4	1982	12	R C	継続判定	個別改善	個別改善	
	5	1982	12	R C	継続判定	個別改善	個別改善	
	6	1983	12	R C	継続判定	個別改善	個別改善	
	7	1987	12	R C	継続判定	個別改善	個別改善	
	8	1985	12	R C	継続判定	個別改善	個別改善	
	9	1983	12	R C	継続判定	個別改善	個別改善	
猿田	1	1981	20	R C	継続判定	個別改善	個別改善	・二次判定通り個別改善
	2	1981	20	R C	継続判定	個別改善	個別改善	
	3	1982	30	R C	継続判定	個別改善	個別改善	
	4	1982	30	R C	継続判定	個別改善	個別改善	
	5	1984	30	R C	継続判定	個別改善	個別改善	
	6	1983	40	R C	継続判定	個別改善	個別改善	
	7	1983	30	R C	継続判定	個別改善	個別改善	
	8	1984	40	R C	継続判定	個別改善	個別改善	
	9	1985	30	R C	継続判定	個別改善	個別改善	
	10	1986	40	R C	継続判定	個別改善	個別改善	
	11	1986	20	R C	継続判定	個別改善	個別改善	
	12	1987	40	R C	継続判定	個別改善	個別改善	
	13	1986	20	R C	継続判定	個別改善	個別改善	
	14	1990	18	R C	継続判定	個別改善	個別改善	
且の辻	1	1988	40	R C	継続判定	個別改善	個別改善	・二次判定通り個別改善
	2	1988	30	R C	継続判定	個別改善	個別改善	
	3	1989	40	R C	継続判定	個別改善	個別改善	
	4	1989	40	R C	継続判定	個別改善	個別改善	
	5	1990	40	R C	継続判定	個別改善	個別改善	
新栄	A	1997	5	木造	継続判定	維持管理	維持管理	・二次判定通り維持管理
	B	1997	6	木造	継続判定	維持管理	維持管理	
	C	1997	5	木造	継続判定	維持管理	維持管理	
	D	1998	5	木造	継続判定	維持管理	維持管理	
	E	1999	5	木造	継続判定	維持管理	維持管理	
	F	1998	5	木造	継続判定	維持管理	維持管理	

第5章 長寿命化を考慮したストック活用計画（長寿命化計画）

住宅名	棟番号	建設年度	戸数	構造	一次判定	二次判定	三次判定	備考
指月	1	1973	2	C B	建替え		建替え	・1から10棟は一次判定通り建替え ・11～14棟は、三次判定において、1～10棟と一体的に建替えを実施することとする ・団地規模の縮小を図る
	2	1973	2	C B	建替え		建替え	
	3	1973	2	C B	建替え		建替え	
	4	1973	2	C B	建替え		建替え	
	5	1973	2	C B	建替え		建替え	
	6	1974	2	C B	建替え		建替え	
	7	1974	2	C B	建替え		建替え	
	8	1974	2	C B	建替え		建替え	
	9	1974	2	C B	建替え		建替え	
	10	1974	2	C B	建替え		建替え	
	11	1977	2	C B	継続判定	個別改善	建替え	
	12	1977	2	C B	継続判定	個別改善	建替え	
	13	1977	2	C B	継続判定	個別改善	建替え	
	14	1977	2	C B	継続判定	個別改善	建替え	
東本町借上		1999	30	R C	継続判定	維持管理	維持管理	・借上型公営住宅のため、建物の整備は事業主が行う ・借上期間の20年間を経過した住棟については、事業者に戻す
東本町第2借上		2001	20	R C	継続判定	維持管理	維持管理	
東本町第3借上		2002	24	R C	継続判定	維持管理	維持管理	
中央町借上		1999	12	S	継続判定	維持管理	維持管理	
中央町第2借上		2002	6	R C	継続判定	維持管理	維持管理	
中央町第3借上		2002	48	R C	継続判定	維持管理	維持管理	
中央町第4借上		2003	6	R C	維持管理		維持管理	
中央町第5借上		2003	6	R C	維持管理		維持管理	
中央町第6借上		2004	6	R C	維持管理		維持管理	
新町借上		1999	11	R C	継続判定	維持管理	維持管理	
相生町借上		2000	24	R C	継続判定	維持管理	維持管理	
常盤町借上		2003	35	R C	維持管理		維持管理	

(4) 活用手法別対象戸数

対象	合計（うち借上げ）
活用手法別対象戸数	3,885 戸 (228 戸)
・維持管理予定戸数	3,117 戸 (228 戸)
うち修繕対応戸数	1,116 戸 (228 戸)
うち改善予定戸数	2,001 戸 (0 戸)
・建替え予定戸数	730 戸 (0 戸)
・用途廃止予定戸数	38 戸 (0 戸)

第6章 建替え事業の実施方針

6.1 建替えプログラム

- ・第4章の建替え計画に基づく公営住宅供給量の算定を踏まえ、下表の「建替えプログラム」に基づき、建替え事業を進めていく。
- ・団地別住棟別活用手法の判定に基づき、建替え実施団地は、下表の「建替えプログラム」の通りとする。
- ・建替事業の施行に関し、事前に説明会を開催する等、既存入居者への配慮・周知を行う。

▼建替えプログラム



上段：建設戸数 中段：解体戸数 下段：累計	基準日 H28.4.1	H28 2016	H29 2017	H30 2018	H31 2019	H32 2020	H33 2021	H34 2022	H35 2023	H36 2024	H37 2025	H38 2026
西岐波	628			△ 332 296								
見初	108	40 △ 18 130		38 △ 36 132		26 △ 18 140						
1・2平和荘	48							△ 48				
則貞(身体障害者向け住棟)	5							△ 5				
海南	103							40 △ 50 93		30 △ 53 70		
3・6・7平和荘	59											48 △ 36 23 48
参考	4・5平和荘	47										
	指月	28										
年度別建替戸数計		40 △ 18 22		38 △ 368 △ 330		26 △ 18 8		40 △ 103 △ 63		30 △ 53 △ 23	△ 36 △ 36	48 △ 23 25
市営住宅管理戸数	3,885	3,907	3,907	3,577	3,577	3,532	3,508	3,425	3,395	3,312	3,235	3,260

※見直し前の計画で、平成33年度までの建替えを計画していた第4・5平和荘、指月団地は、平成39年度以降の建替えとなるため、参考とした。

※建替えによる供給戸数については、建設に着手する年度の戸数が記載されているため、管理を開始する年度の戸数とは異なる場合がある。

6.2 建替えプログラムの基本方針

西岐波団地

①団地の現況

- ・平成27年度に第13棟（16戸）が完成し、既存住宅からの全ての移転は完了した。
- ・建替えにより、耐火造1～13棟（272戸）及び木造A～L棟（24戸）計296戸の供給を行った。

▼西岐波団地の概要

建設年度	1966－2015	棟数	90	総戸数	628
敷地面積	157,717.6㎡	土地形状高低	高低差が大きく、広大な形状		
都市計画区域	内	現行建ぺい率	11%	指定建ぺい率	60%
用途地域等	第一種中高層住居専用地域	現行容積率	20%	指定容積率	200%
集会所	有	駐車場	有	駐輪場	有
児童遊園	有	接道状況	市道に接道		

▼西岐波団地位置図（建替え前）




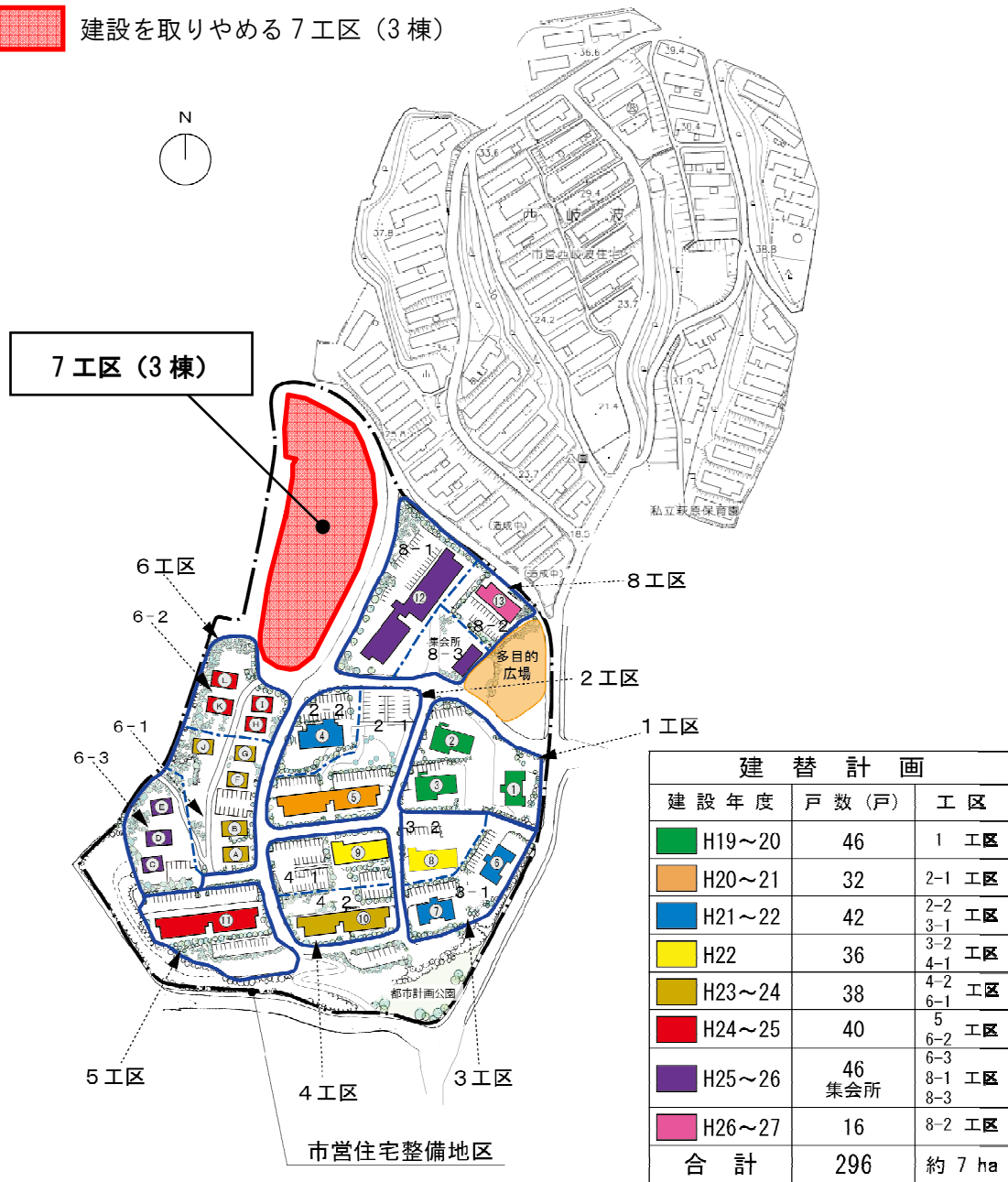
第6章 建替え事業の実施方針

②住宅の供給方針

- ・7工区は、3棟（計64戸）の建設を行う予定だったが、平成27年度までの建設で需要に応える住戸数を確保できたことから、建設を取りやめることとする。
- ・建設を取りやめた敷地の活用方法については、団地北側の余剰地と合わせて検討する。
- ・団地北側の余剰地については、敷地形状や周辺の土地利用状況、接道状況等を踏まえて、余剰地活用方針を検討する。
- ・現在の管理戸数628戸のうち移転により空き家となった既存住宅332戸は、平成30年を目途に余剰地の活用の中で解体又は売却により処分する。

▼西岐波団地建替え計画 全体計画図

 建設を取りやめる7工区（3棟）



○内の数字は、棟番号を示す。

③代表的な平面計画



見初団地

①団地の現況

- ・見初団地は、中心市街地に近い位置に立地し、広域幹線道路である国道 190 号に接道していることから、好立地条件を活かした敷地の高度利用が可能となっている。
- ・敷地は道路を挟んで2つに分割されており、それぞれ平坦で細長い形状となっている。
- ・計画最終年度までに全ての住棟が建設後 61～63 年を経過することから、団地別活用方針における一次判定の考え方により、建替えの要件を満たすこととなる。

▼見初団地の概要

建設年度	1958－1960	棟数	6	総戸数	108
敷地面積	9,638.1㎡	土地形状高低	平坦な形状で、道路により分割		
都市計画区域	内	現行建ぺい率	20%	指定建ぺい率	80%
用途地域等	商業地域・近隣商業地域	現行容積率	64%	指定容積率	350%
集会所	有	駐車場	有	駐輪場	無
児童遊園	無	接道状況	国道 190 号に接道		

▼見初団地位置図



現況写真（左から）
2棟、3棟、6棟



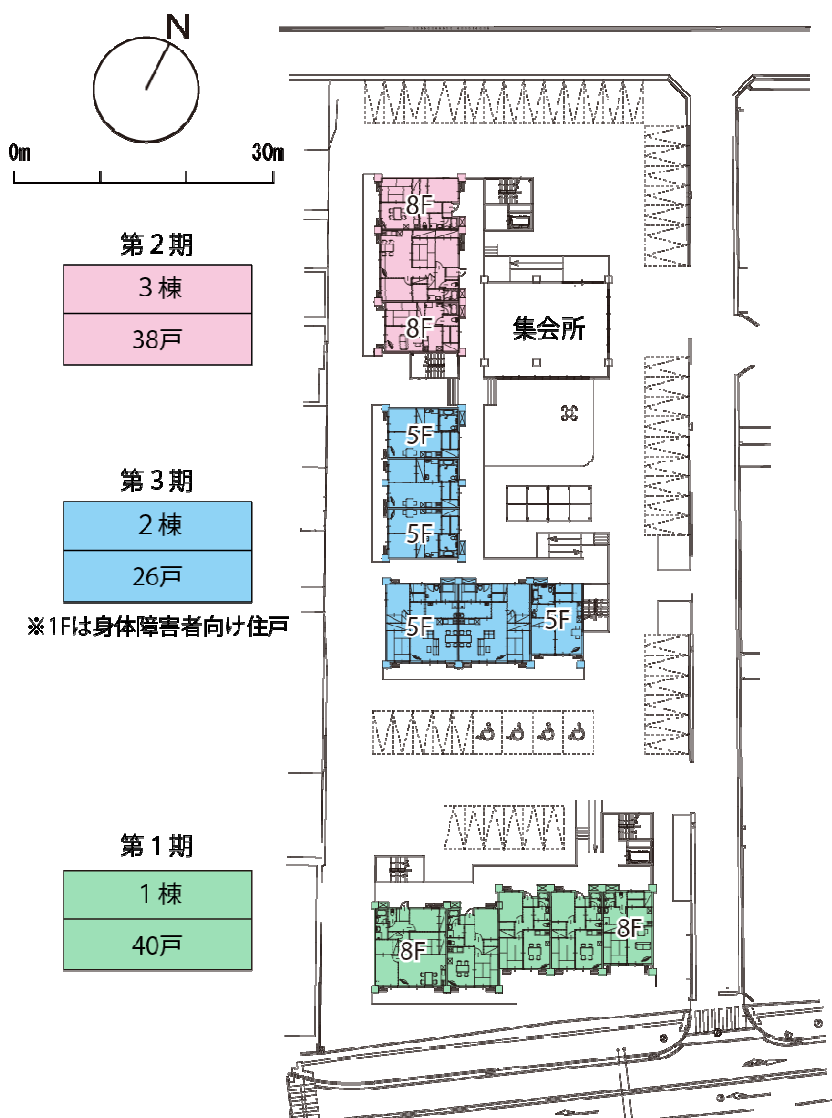
②住宅の供給方針

- ・建替えは敷地中央の道路西側において、6ヶ年で行うこととし、平成28年度に18戸を解体し、40戸の建替えを行う。また、平成30年度に36戸を解体し、38戸の建替えを行う。更に、平成32年度には18戸を解体し、26戸の建替えを行う。
- ・敷地の近い第1・2平和荘や則貞団地（身体障害者向け住棟）との連携により、これらの団地との集約建替えとして位置づけ、第1・2平和荘及び則貞団地（身体障害者向け住棟）の建替えに伴う居住世帯の移転にも対応する。
- ・敷地中央の道路東側の第4・5棟（計36戸）については、昭和55・56年に増築を行っていることから、当面、維持管理を行う。

③住宅の整備方針

- ・第1棟は、8階建て住棟（40戸）とし、第2棟の5階建て住棟（26戸）と第3棟の8階建て住棟（38戸）は、渡り廊下で連結した計画とする。
- ・第2棟に身体障害者向け住戸6戸を計画する。
- ・第3棟に集会所を配置する。

▼見初団地建替え計画 住棟配置図（案）



第1・2平和荘（見初団地への集約建替え）

①団地の現況

- ・第1・2平和荘は、中心市街地に近い位置に立地し、広域幹線道路である国道190号に接道する等、立地条件に優れているものの、敷地面積は比較的狭い。
- ・計画最終年度までに全ての住棟が耐用年限を経過することから、団地別活用方針における一次判定の考え方により、建替えの要件を満たすこととなる。

▼第1・2平和荘の概要

建設年度	1949－1950	棟数	2	総戸数	48
敷地面積	2,686.9㎡	土地形状高低	平坦で、一団の整形な形状		
都市計画区域	内	現行建ぺい率	18%	指定建ぺい率	80%
用途地域等	商業地域	現行容積率	77%	指定容積率	400%
集会所	無	駐車場	有	駐輪場	有
児童遊園	無	接道状況	国道190号に接道		

▼第1・2平和荘位置図



②住宅の供給方針

- ・第1・2平和荘は、敷地面積が比較的狭いことから、近接して立地する見初団地と連携し、見初団地敷地における非現地集約建替えを行うこととする。
- ・見初団地の建替え完了後、居住世帯の移転を行い、平成34年度に解体予定とする。
- ・住宅解体後の土地利用については、公共施設用地としての有効活用や、好立地条件を活かした民間への売却等を検討する。

則貞団地（身体障害者向け住棟）（見初団地への集約建替え）

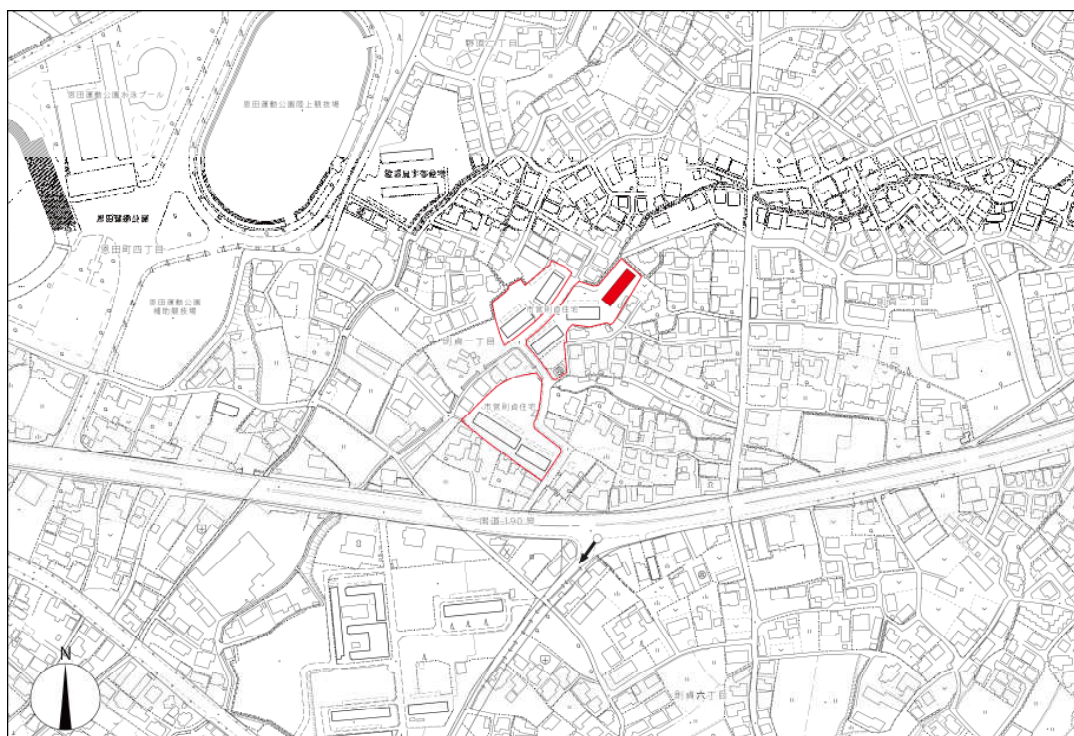
①団地の現況

- ・則貞団地は、耐火構造の住棟 6 棟と準耐火構造の住棟 1 棟からなり、準耐火構造の住棟（身体障害者向け住棟）については、計画最終年度までに耐用年限を経過することから、団地別活用方針における一次判定の考え方により、建替えの要件を満たすこととなる。
- ・敷地周辺には、国道 190 号が走っているが、敷地に接道する道路は狭い。

▼則貞団地の概要

建設年度	1974－1976	棟数	7	総戸数	122
敷地面積	11,143.5㎡	土地形状高低	平坦で、道路により分割		
都市計画区域	内	現行建ぺい率	16%	指定建ぺい率	60%
用途地域等	第二種中高層住居専用地域	現行容積率	69%	指定容積率	200%
集会所	有	駐車場	有	駐輪場	無
児童遊園	有	接道状況	幅員 7.0m道路に接道		

▼則貞団地（身体障害者向け住棟）位置図



②住宅の供給方針

- ・則貞団地内の身体障害者向け住棟（5戸）は、見初団地と連携し、身体障害者向け住戸として見初団地敷地における非現地集約建替えを行う。
- ・見初団地の建替え完了後、居住世帯の移転を行い、平成 34 年度に解体予定とする。
- ・住宅解体後土地利用については、駐車場の整備等による有効活用を検討するとともに、残りの耐火構造の住棟については、耐用年限まで個別改善を行いながら計画的に管理していく。

海南団地

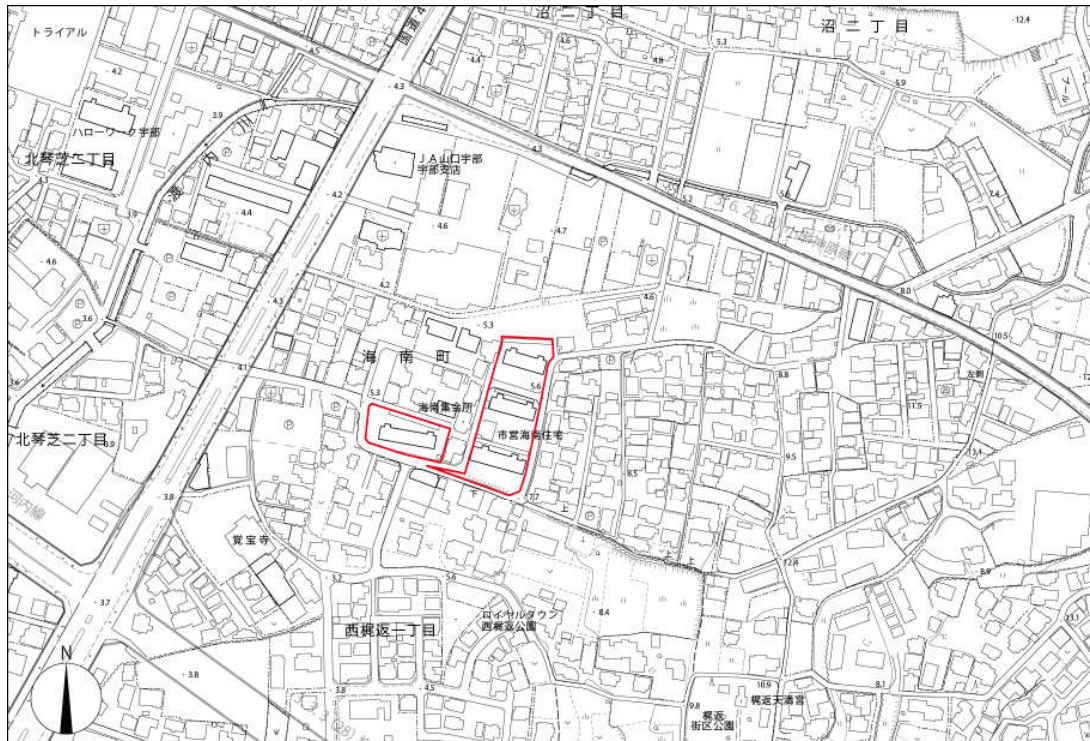
①団地の現況

- ・海南団地は、中心市街地から 1.6km 北東に位置し、周囲には戸建て住宅や中高層のアパートなどが立地している。
- ・敷地は、建築基準法第 42 条第 2 項道路を中央部に挟む形で敷地が 2 つに分割されており、それぞれ平坦な敷地である。
- ・耐震診断の結果、耐震改修が必要と判定されたため、耐震改修を検討したが、建替えと同等の事業費が必要となることから、団地別活用方針における二次判定の考え方により、建替えの要件を満たすこととなる。
- ・敷地の一部は国有地を借用している。

▼海南団地の概要

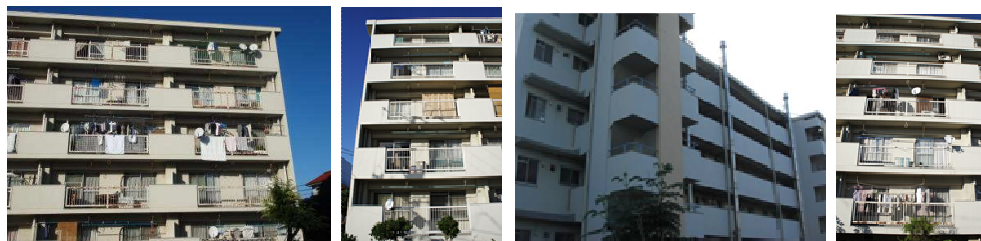
建設年度	1973－1974	棟数	4	総戸数	103
敷地面積	5,879.0㎡	土地形状高低	平坦で、道路により分割		
都市計画区域	内	現行建ぺい率	21%	指定建ぺい率	60%
用途地域等	第二種中高層住居専用地域	現行容積率	98%	指定容積率	200%
集会所	有	駐車場	有	駐輪場	無
児童遊園	有	接道状況	市道に接道		

▼海南団地位置図



現況写真（左から）

1棟、2棟、3棟、4棟



②住宅の供給方針

- ・ 建替え用地は、東側敷地部分とする。
- ・ 平成 34 年度に第 2、3 棟（計 50 戸）を解体し、計 40 戸の建替えを行う。
- ・ 第 1、4 棟（計 53 戸）については、平成 36 年度に解体し、計 30 戸の建替えを行う。
- ・ 住宅解体後の西側敷地の土地利用については、入居者用の駐車場として活用する。
- ・ 好立地条件を活かし、公共施設や民間施設との合築や民間事業者等と連携した運営など新たな可能性を検討する。

③住宅の整備方針

- ・ 5 階建て住棟（30 戸）を 1 棟、4 階建て住棟（20 戸）を 1 棟、5 階建て住棟（20 戸）を 1 棟建設する計画とする。
- ・ 敷地内に集会所を配置する。
- ・ 住棟内に身体障害者向け住戸 2 戸を計画する。
- ・ その他、敷地配置計画等は、基本設計時に検討を行う。

▼海南団地建替え計画 住棟配置図（案）



第3・6・7平和荘

①団地の現況

- ・第3・6・7平和荘は、中心市街地に近い位置に立地し、立地条件に優れている。
- ・敷地は、道路を挟んで2つに分割されており、それぞれ平坦で整形な形状である。
- ・計画最終年度までに全ての住棟が建設後69～71年を経過することから、団地別活用方針における一次判定の考え方により、建替えの要件を満たすこととなる。

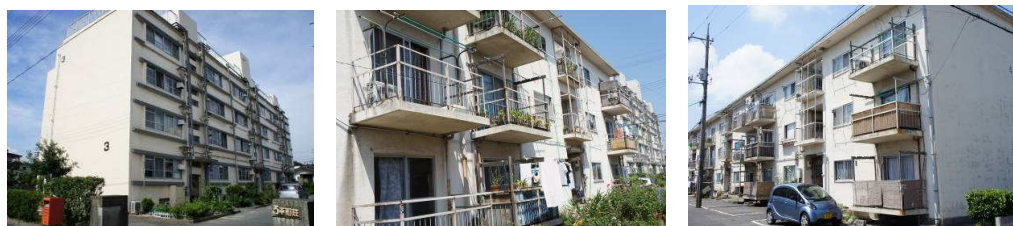
▼第3・6・7平和荘の概要

建設年度	1950－1952	棟数	3	総戸数	59
敷地面積	3,509.2㎡	土地形状高低	平坦で、道路により分割		
都市計画区域	内	現行建ぺい率	27%	指定建ぺい率	80%
用途地域等	商業地域	現行容積率	90%	指定容積率	400%
集会所	有（住棟内）	駐車場	有	駐輪場	有
児童遊園	無	接道状況	市道に接道		

▼第3・6・7平和荘位置図



現況写真（左から）
第3平和荘、
第6平和荘、
第7平和荘



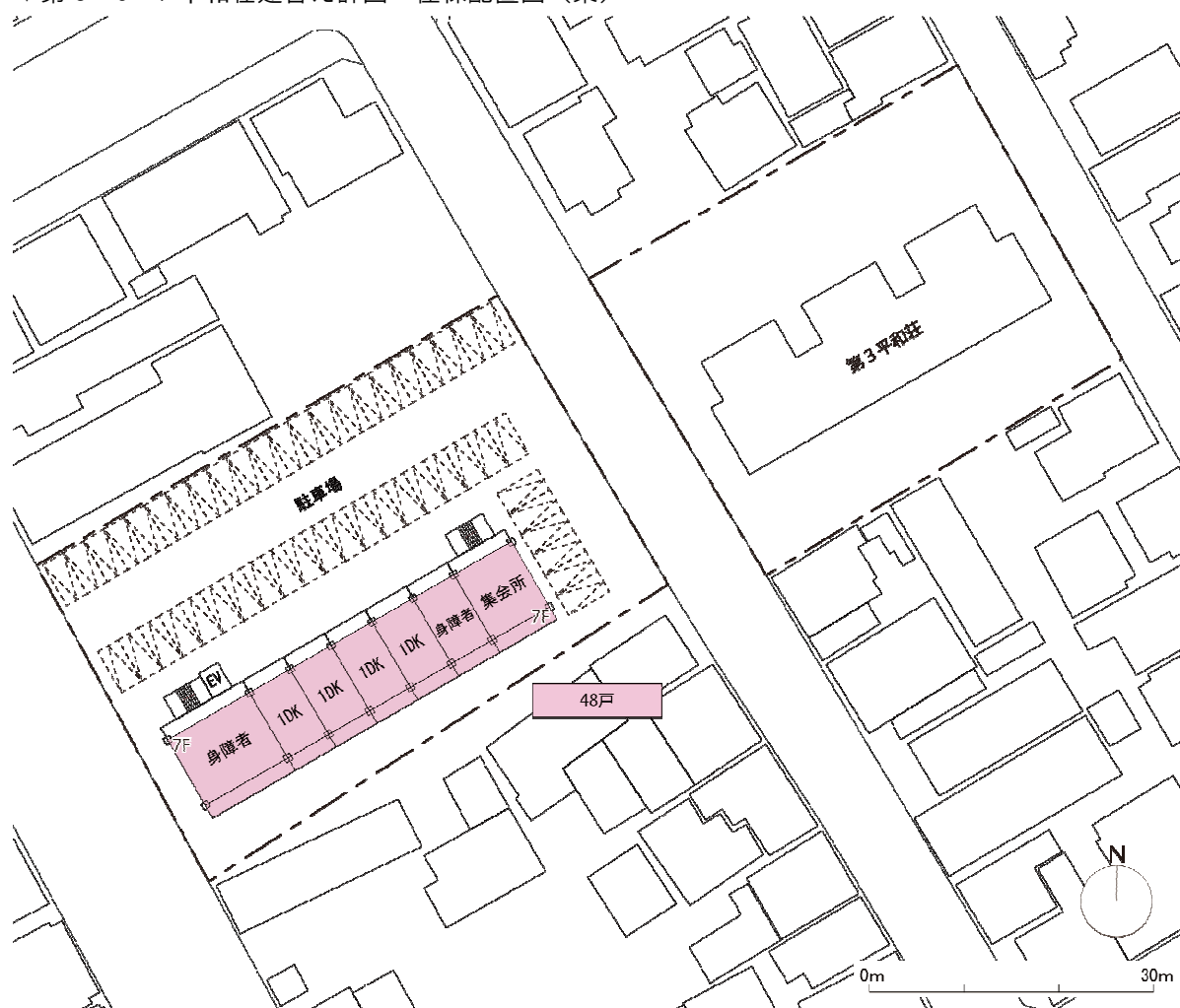
②住宅の供給方針

- ・平成 37 年度に、敷地中央の道路西側の計 36 戸を解体し、平成 38 年度、同敷地に計 48 戸の建替えを行う。
- ・敷地中央の道路東側の第 3 平和荘（23 戸）については、平成 38 年度に解体予定とする。
- ・好立地条件を活かし、公共施設や民間施設との合築や民間事業者等と連携した運営など新たな可能性を検討する。
- ・住宅解体後の東側敷地の土地利用については、公共施設用地としての有効活用や、好立地条件を活かした民間への売却等を検討する。

③住宅の整備方針

- ・7 階建て住棟（48 戸）を 1 棟計画する。
- ・住棟内に身体障害者向け住戸 2 戸を計画する。
- ・住棟内に集会所を配置する。
- ・その他、敷地配置計画等は、基本設計時に検討を行う。

▼第 3・6・7 平和荘建替え計画 住棟配置図（案）



6.3 住戸整備計画

- ・建替え後の住戸整備としては、高齢単身者向けの住戸（1LDK；約 45 ㎡）、小世帯向けの住戸（2LDK；約 55 ㎡）、ファミリー世帯向けの住戸（3LDK；約 75 ㎡）の3タイプで計画することを基本とする。
- ・各団地のタイプ別戸数割合については、入居者意向調査等を行うことで、詳細検討を行う。

▼高齢単身者向けの住戸（1LDK）及びファミリー世帯向けの住戸（3LDK）【A案】



▼小世帯向けの住戸（2LDK）



▼高齢単身者向けの住戸（1LDK）及びファミリー世帯向けの住戸（3LDK）【B案】



▼小世帯向けの住戸（2LDK）



6.4 参考資料

第4・5平和荘

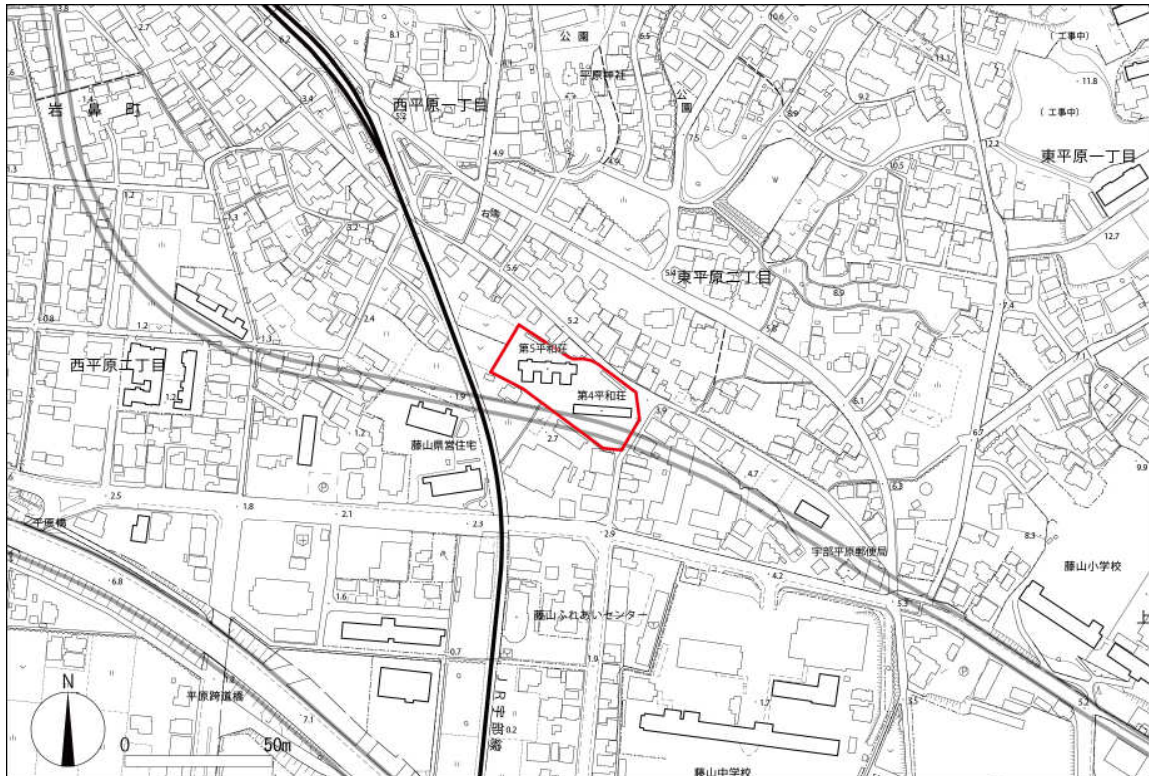
①団地の現況

- ・第4・5平和荘は、JR岩鼻駅から約300mの距離に位置し、周辺には国道190号が走っているが、敷地に接する道路の幅員は狭い。
- ・敷地内に都市計画道路（鍋倉東割線）が計画されている。
- ・計画最終年度までに全ての住棟が耐用年限を経過することから、団地別活用方針における一次判定の考え方により、建替えの要件を満たすこととなる。

▼第4・5平和荘の概要

建設年度	1951	棟数	2	総戸数	47
敷地面積	3,735.2 m ²	土地形状高低	平坦で、一段の細長い形状		
都市計画区域	内	現行建ぺい率	17%	指定建ぺい率	60%
用途地域等	第二種中高層住居専用地域	現行容積率	63%	指定容積率	200%
集会所	有（住棟内）	駐車場	有	駐輪場	有
児童遊園	有	接道状況	市道に接道		

▼第4・5平和荘位置図



現況写真（左から）
第4平和荘、第5平和荘



②住宅の供給方針

- ・第4 平和荘（23戸）については、解体ののち、23戸の建替えを行う。
- ・第5 平和荘（24戸）については、解体ののち、24戸の建替えを行う。
- ・公共施設や民間施設との合築や民間事業者等と連携した運営など新たな可能性を検討する。

③住宅の整備方針

- ・第1棟は4階建て住棟（23戸）、第2棟は4階建て住棟（24戸）の計画とし、それぞれの住棟を渡り廊下で連結し、エレベーターを1基設置する。
- ・住棟内に集会所を配置する。
- ・その他、敷地配置計画等は、基本設計時に検討を行う。

▼第4・5 平和荘建替え計画 住棟配置図（案）



指月団地

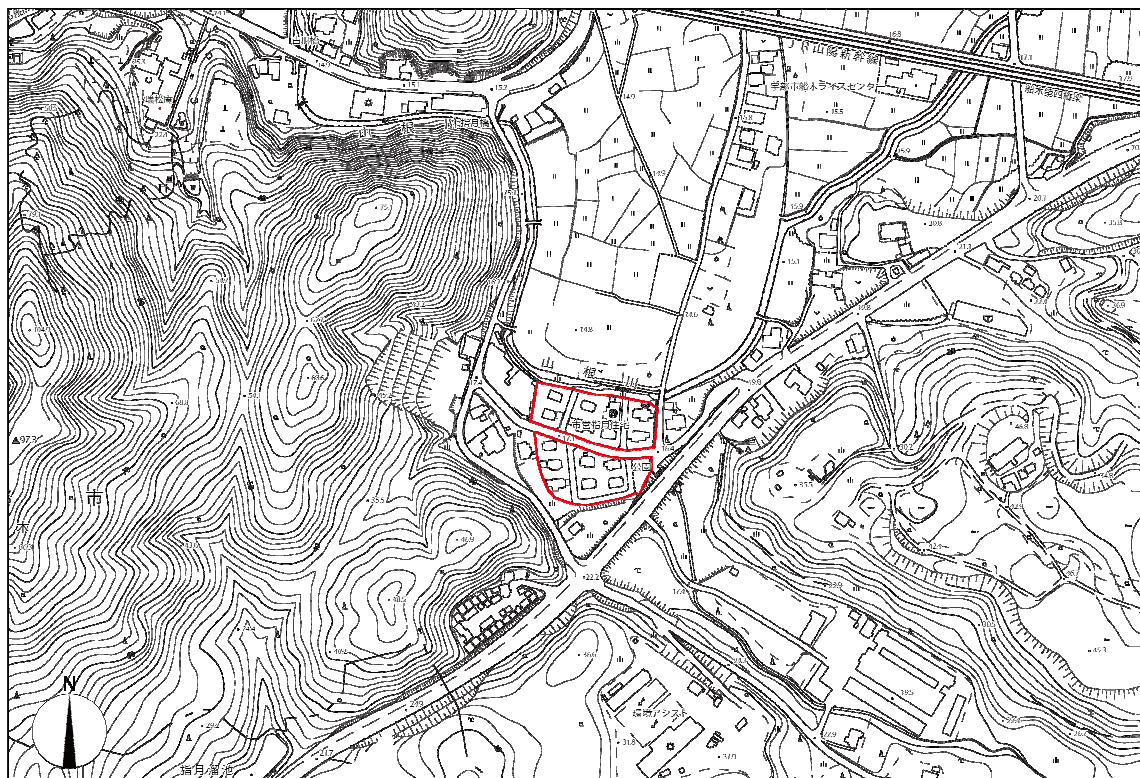
①団地の現況

- ・指月団地は、旧楠町の船木地区に位置し、周囲には田畑や河川、樹林地が広がるのどかな環境にある。
- ・計画最終年度までに全ての住棟が建設後 44～48 年を経過することから、団地別活用方針における一次判定及び三次判定の考え方により、建替えの要件を満たすこととなる。

▼指月団地の概要

建設年度	1973－1977	棟数	14	総戸数	28
敷地面積	7,692.0㎡	土地形状高低	平坦で、道路により分割		
都市計画区域	内	現行建ぺい率	11%	指定建ぺい率	70%
用途地域等	無	現行容積率	18%	指定容積率	400%
集会所	有	駐車場	無	駐輪場	無
児童遊園	有	接道状況	市道に接道		

▼指月団地位置図



現況写真



②住宅の供給方針

- ・建替え用地は、敷地中央に走る道路北側部分とし、西側4棟（計8戸）を解体し、17戸の建替えを行う。
- ・東側の残りの3棟（計6戸）及び集会所については、西側の建替え後に解体し、11戸の建替えを行う。
- ・道路南側部分は解体を行い、土地利用については、公共施設用地としての有効活用や、民間への売却等を検討する。
- ・民間施設との合築や民間事業者等と連携した運営など新たな可能性を検討する。

③住宅の整備方針

- ・3階建て住棟を2棟（17戸・11戸）建設する計画とし、それぞれの住棟を渡り廊下で連結し、エレベーターを1基設置する。
- ・敷地内に集会所を配置する。
- ・その他、敷地配置計画等は、基本設計時に検討を行う。

▼指月団地建替え計画 住棟配置図（案）

