

## 第7章 長寿命化のための維持管理計画

### 7.1 計画期間内に実施する修繕・改善事業の内容

#### (1) 維持管理（修繕対応）

- ・団地別住棟別活用手法の判定において「維持管理（修繕対応）」と判定されたものについては、計画修繕周期を踏まえて定期的な点検を行い、適切な時期に予防保全的な修繕を行うことで、居住性・安全性等の維持・向上を図り、長期的な活用を目指す。
- ・本計画においては、「平成17年度版 建築物のライフサイクルコスト」（国土交通大臣官房官庁営繕部監修）に示されている建物の部位・部材別計画更新年数を参考に、計画修繕周期を設定する。

#### ▼計画修繕周期一覧

1. 修繕（劣化した部位、部材あるいは機器の性能を原状に回復させること）			
a. 大規模修繕（計画的改修）			
工事区分	項目	計画更新年数	
建築 (外部)	屋上防水	20	
	外壁劣化改修	30	
	外壁塗装（鋼製建具塗装、塗膜防水含む）	15	
	外壁シーリング	15	
	外部鋼製建具	30	
機械設備 (昇降機) (給水)	エレベーター	30	
	給水管更正	25	
b. 部分修繕（随時改修）			
工事区分	項目	計画更新年数	
建築 (外部)	屋上防水（雨漏り）	20	
	外壁劣化改修（爆裂、クラック等）	30	
	外部鋼製建具（建付け、取っ手、鍵、ドアチェック、丁番等）	30	
	集合郵便受	30	
	樋	30	
	手摺	30	
	掲示板	30	
	金物類（物干金物、隔壁、換気口、避難器具等）	30	
	建築 (内部)	床（床組み、フローリング・ビニルシート等）	30
		壁（ボード類塗装・ビニルクロス等）	30
天井（ボード類塗装・ビニルクロス等）		30	
内部建具（建付け、取手、戸車等）		30	
流し台		30	
浴槽		20	
金物類（カーテンレール、タオル掛、手摺等）		30	

b. 部分修繕（随時改修）			
機械設備	（衛生）	衛生器具類	30
		給水栓	15
	（給水）	給水管（漏水等）配管替え	25
		弁類	15
		集中検針盤	30
		給水ポンプ	20
		給湯器・バランス釜	10
	（排水）	受水槽、高架水槽	30
		配水管（漏水、つまり）配管替え	30
	（ガス）	樹類	40
		配管替え	30
	（消防）	弁類	30
		連結送水管	20
電気設備	（電力）	分電盤	25
		照明器具（住戸、共用部分、屋外灯）	20
		配線	30
		配線器具類（コンセント、スイッチ、ローゼット等）	30
	（換気）	避雷	30
		換気扇	20
	（送信・情報）	フード	30
		テレビ共同受信（アンテナ、増幅器類等）	20
		電話端子盤	20
		火災報知（非常警報、自動火災報知）	20
屋外附帯	ガードパイプ、フェンス、遊具、自転車置場、倉庫	20	
	側溝、舗装	30	
2. 更新（定められた期間で機器を取り替えること）			
工事区分	項目	更新年数	
機械設備	給水メーター	8	
	ガス漏れ警報機	5	
	消火器	5	
	住宅用火災警報器	10	
3. 保全（部位、部材あるいは機器の性能・機能を使用目的に適合するように維持すること）			
区分	項目	周期年数	
点検保守	エレベーター	1	
	消防設備（火災報知、連結送水管、消火器、避難器具）	1	
	緊急通報システム	1	
清掃	受水槽、高架水槽（10 m <sup>3</sup> 以上）	1	
	受水槽、高架水槽（10 m <sup>3</sup> 未満）	2	
植栽管理	樹木剪定（高木）	3	
	草刈	1	

(2) 個別改善事業

・本計画において個別改善の対象となっている団地は、以下の14団地である。

▼対象団地

風呂ヶ迫団地、鶉の島団地、則貞団地、港町団地、亀浦団地、東部団地、鍋倉団地、京納団地、岬団地、上宇部団地、小羽山団地、東小羽山団地、猿田団地、旦の辻団地
--

- ・公営住宅等ストック総合改善事業\*では、長寿命化型、居住性向上型、福祉対応型、安全性確保型の区分に基づき、住戸改善、共用部改善、屋外・外構改善が可能となっている。
- ・個別改善事業の施行に関し、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。

■ 長寿命化型

- ・耐久性の向上や躯体への影響の低減、維持管理の容易性の向上の観点から予防保全的な改善を行う。

【改善事業の項目】

住戸改善	共用部分改善	屋外・外構改善
・浴室防水性能の向上	・屋上・外壁の耐久性向上	—

■ 居住性向上型

- ・居住者が快適に住むための設備の機能向上を行い、居住性の向上に資する改善を行う。

【改善事業の項目】

住戸改善	共用部分改善	屋外・外構改善
・間取りの改修 ・電気容量のアップ ・給湯設備の設置 ・エアコン等専用コンセント増設	・給水方式の変更	—

■ 福祉対応型

- ・高齢者や障害者等が安心・安全に居住できるよう、バリアフリーを進める。

【改善事業の項目】

住戸改善	共用部分改善	屋外・外構改善
・流し台・洗面台の更新 ・住戸内部の段差解消 ・浴室、便所等の手摺設置 ・浴槽、便器の高齢化対応	・中層EVの設置 ・段差の解消 ・手摺の設置	・スロープの設置

■ 安全性確保型

- ・居住者が安全に暮らすことができるよう住宅性能・住環境を確保するための改善を行う。

【改善事業の項目】

住戸改善	共用部分改善	屋外・外構改善
—	・外壁落下防止改修 ・耐震改修 ・バルコニー手摺のアルミ化	—

## 7.2 住棟単位の修繕・改善事業等一覧

団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設 年度	次期定期 点検時期	修繕・改善事業の内容										LCC縮減効 果(千円 /年・棟)	備考		
						2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021				
						H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	H31	H32	H33				
西岐波	1	14	RC	2008	2017													—	修繕対応
	2	16	RC	2008	2017													—	修繕対応
	3	16	RC	2008	2017													—	修繕対応
	4	16	RC	2010	2017													—	修繕対応
	5	32	RC	2009	2017													—	修繕対応
	6	14	RC	2010	2017													—	修繕対応
	7	12	RC	2010	2017													—	修繕対応
	8	16	RC	2011	2017													—	修繕対応
	9	20	RC	2011	2017													—	修繕対応
	10	28	RC	2012	2017	建設												—	修繕対応
	11	32	RC	2013	2017		建設											—	修繕対応
	12	40	RC	2014	2017			建設										—	修繕対応
	13	16	RC	2015	2017				建設									—	修繕対応
	A	2	木造	2012	—	建設												—	修繕対応
	B	2	木造	2012	—	建設												—	修繕対応
	C	2	木造	2014	—			建設										—	修繕対応
	D	2	木造	2014	—			建設										—	修繕対応
	E	2	木造	2014	—			建設										—	修繕対応
	F	2	木造	2012	—	建設												—	修繕対応
	G	2	木造	2012	—	建設												—	修繕対応
H	2	木造	2013	—		建設											—	修繕対応	
I	2	木造	2013	—		建設											—	修繕対応	
J	2	木造	2012	—	建設												—	修繕対応	
K	2	木造	2013	—		建設											—	修繕対応	
L	2	木造	2013	—		建設											—	修繕対応	
石原	1	12	RC	1995	2018												—	修繕対応	
	2	18	RC	1995	2018												—	修繕対応	
	3	12	RC	1997	2018												—	修繕対応	
	4	18	RC	1997	2018												—	修繕対応	
	5	18	RC	1998	2018												—	修繕対応	
東山	1	30	RC	2002	2018		EV設置 (福祉)										—	修繕対応	
	2	24	RC	2003	2018												—	修繕対応	
	3	18	RC	2004	2018												—	修繕対応	
	4	24	RC	2005	2018												—	修繕対応	
	5	16	RC	2006	2018												—	修繕対応	
風呂ヶ池	1	18	RC	1993	2017										給水変更 (居住性)		—	個別改善	
	2	17	RC	1993	2017										給水変更 (居住性)		—	個別改善	
	3	18	RC	1993	2017										給水変更 (居住性)		—	個別改善	
	4	12	RC	1992	2017					給水変更 (居住性)							—	修繕対応	
	5	12	RC	1992	2017					給水変更 (居住性)							—	修繕対応	
	6	18	RC	1992	2017												—	個別改善	
	7	70	RC	1994	2017												—	修繕対応	
	8	63	RC	1991	2017												—	修繕対応	
	9	12	RC	1996	2017												—	修繕対応	
	10	18	RC	1996	2017												—	修繕対応	
	11	24	RC	1996	2017											給水変更 (居住性)	—	個別改善	
	12	16	RC	1996	2017											給水変更 (居住性)	—	個別改善	
	13	18	RC	1994	2017												—	修繕対応	
鞆の島	1	20	RC	1998	2018										給水変更 (居住性)		—	個別改善	
	2	20	RC	1999	2018											給水変更 (居住性)	—	個別改善	
	3	48	RC	2000	2018												—	修繕対応	
	4	50	RC	2001	2018												—	修繕対応	

第7章 長寿命化のための維持管理計画

団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設 年度	次期定期 点検時期	修繕・改善事業の内容										LCC縮減効 果(千円 /年・棟)	備考	
						2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021			
						H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	H31	H32	H33			
則貞	1	16	RC	1974	2017		給水変更 (居住性)							手摺改修 (安全性)		外壁改修 (長寿命)	858	個別改善
	2	15	RC	1975	2017		手摺設置 (福祉)	給水変更 (居住性)								外壁改修 (長寿命)	1,042	個別改善
	3	19	RC	1975	2017		手摺設置 (福祉)		給水変更 (居住性)								-	個別改善
	4	20	RC	1975	2017	電気改修 (居住性)	手摺設置 (福祉)			給水変更 (居住性)							-	個別改善
	5	28	RC	1976	2017	電気改修 (居住性)	手摺設置 (福祉)				給水変更 (居住性)						-	個別改善
	6	19	RC	1976	2017		電気改修 (居住性)	手摺設置 (福祉)					給水変更 (居住性)				-	個別改善
八王子	1	10	RC	1981	2018												-	修繕対応
	2	6	RC	1982	2018												-	修繕対応
	3	4	RC	1982	2018												-	修繕対応
東新川	1	16	RC	1970	2018												-	修繕対応
	2	16	RC	1970	2018												-	修繕対応
	3	16	RC	1969	2018												-	修繕対応
港町	1	24	RC	1970	2018												1,216	個別改善
	2	24	RC	1970	2018												1,225	個別改善
亀浦	1	16	RC	1970	2017												-	個別改善
	2	20	RC	1971	2017												-	個別改善
	3	16	RC	1971	2017												-	個別改善
	4	20	RC	1971	2017												-	個別改善
	5	30	RC	1972	2017												-	個別改善
	6	16	RC	1972	2017												-	個別改善
東部	1	30	RC	1971	2018												1,358	個別改善
	2	30	RC	1972	2018												1,771	個別改善
鎌倉	1	16	RC	1971	2019												741	個別改善
	2	30	RC	1972	2019												-	個別改善
	3	30	RC	1973	2019												-	個別改善
京納	1	40	RC	1973	2018												-	個別改善
岬	1	20	RC	1974	2018												-	個別改善
	2	20	RC	1974	2018												-	個別改善
	3	20	RC	1975	2018												-	個別改善
	4	19	RC	1975	2018												-	個別改善
	5	20	RC	1976	2018	電気改修 (居住性)											1,510	個別改善
	6	19	RC	1978	2018	給水変更 (居住性)	電気改修 (居住性)										-	個別改善
	7	20	RC	1979	2018												-	個別改善
	8	20	RC	1979	2018												-	個別改善
	9	30	RC	1978	2018												-	個別改善
	10	30	RC	1980	2018												-	個別改善
上宇部	1	30	RC	1976	2018	給水変更 (居住性)	電気改修 (居住性)										-	個別改善
小羽山	1	20	RC	1975	2019												-	個別改善
	2	30	RC	1976	2019												-	個別改善
	3	32	RC	1977	2019	給水変更 (居住性)	電気改修 (居住性)										-	個別改善
	4	20	RC	1977	2019												-	個別改善
	5	30	RC	1977	2019												-	個別改善
	6	30	RC	1977	2019												-	個別改善
	7	20	RC	1977	2019												-	個別改善
	8	30	RC	1978	2019	給水変更 (居住性)											-	個別改善
	9	19	RC	1978	2019												-	個別改善
	10	30	RC	1979	2019												-	個別改善
	11	20	RC	1979	2019												-	個別改善
	12	30	RC	1979	2019												-	個別改善
	13	30	RC	1978	2019												-	個別改善
	14	30	RC	1980	2019												-	個別改善

第7章 長寿命化のための維持管理計画

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期定期点検時期	修繕・改善事業の内容										LCC縮減効果 (千円/年・棟)	備考	
						2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021			
						H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	H31	H32	H33			
小羽山	15	30	RC	1980	2019											コンシェル増設 (居住性)	—	個別改善
	16	20	RC	1980	2019											コンシェル増設 (居住性)	—	個別改善
	17	16	RC	1980	2019											コンシェル増設 (居住性)	—	個別改善
東小羽山	1	12	RC	1981	2019	外壁改修 (長寿命)					屋上防水 (長寿命)					コンシェル増設 (居住性)	939	個別改善
	2	12	RC	1981	2019	外壁改修 (長寿命)					屋上防水 (長寿命)					コンシェル増設 (居住性)	932	個別改善
	3	12	RC	1981	2019		外壁改修 (長寿命)					屋上防水 (長寿命)				コンシェル増設 (居住性)	943	個別改善
	4	12	RC	1982	2019			外壁改修 (長寿命)				屋上防水 (長寿命)					951	個別改善
	5	12	RC	1982	2019					外壁改修 (長寿命)			屋上防水 (長寿命)				950	個別改善
	6	12	RC	1983	2019					外壁改修 (長寿命)			屋上防水 (長寿命)				974	個別改善
	7	12	RC	1987	2019					外壁改修 (長寿命)				屋上防水 (長寿命)			923	個別改善
	8	12	RC	1985	2019						外壁改修 (長寿命)			屋上防水 (長寿命)			954	個別改善
	9	12	RC	1983	2019						外壁改修 (長寿命)				屋上防水 (長寿命)		981	個別改善
猿田	1	20	RC	1981	2017	外壁改修 (長寿命)					屋上防水 (長寿命)						1,620	個別改善
	2	20	RC	1981	2017		外壁改修 (長寿命)				屋上防水 (長寿命)						1,646	個別改善
	3	30	RC	1982	2017	外壁改修 (長寿命)					屋上防水 (長寿命)						2,423	個別改善
	4	30	RC	1982	2017			外壁改修 (長寿命)				屋上防水 (長寿命)					2,460	個別改善
	5	30	RC	1984	2017			屋上防水 (長寿命)					外壁改修 (長寿命)				2,486	個別改善
	6	40	RC	1983	2017				屋上防水 (長寿命)				外壁改修 (長寿命)				3,459	個別改善
	7	30	RC	1983	2017		外壁改修 (長寿命)				屋上防水 (長寿命)						2,503	個別改善
	8	40	RC	1984	2017		屋上防水 (長寿命)				外壁改修 (長寿命)						3,359	個別改善
	9	30	RC	1985	2017					外壁改修 (長寿命)			屋上防水 (長寿命)				2,466	個別改善
	10	40	RC	1986	2017				屋上防水 (長寿命)					外壁改修 (長寿命)			3,371	個別改善
	11	20	RC	1986	2017							外壁改修 (長寿命)		屋上防水 (長寿命)			1,688	個別改善
	12	40	RC	1987	2017				屋上防水 (長寿命)				外壁改修 (長寿命)				3,269	個別改善
	13	20	RC	1986	2017									外壁改修 (長寿命)	屋上防水 (長寿命)		1,668	個別改善
	14	18	RC	1990	2017									手摺設置 (福祉)	外壁改修 (長寿命)		1,214	個別改善
目ノ辻	1	40	RC	1988	2017						外壁改修 (長寿命)				屋上防水 (長寿命)		2,995	個別改善
	2	30	RC	1988	2017							外壁改修 (長寿命)			屋上防水 (長寿命)		2,219	個別改善
	3	40	RC	1989	2017								外壁改修 (長寿命)		屋上防水 (長寿命)		2,850	個別改善
	4	40	RC	1989	2017								屋上防水 (長寿命)		外壁改修 (長寿命)		2,843	個別改善
	5	40	RC	1990	2017									外壁改修 (長寿命)	屋上防水 (長寿命)		2,793	個別改善
新栄	A	5	木造	1997	2019												—	修繕対応
	B	6	木造	1997	2019												—	修繕対応
	C	5	木造	1997	2019												—	修繕対応
	D	5	木造	1998	2019												—	修繕対応
	E	5	木造	1999	2019												—	修繕対応
	F	5	木造	1998	2019												—	修繕対応
東本町借上		30	RC	1999	—										返還	—	借上型公営住宅のため、建物の整備は事業主が行う	
東本町第2借上		20	RC	2001	—											—		
東本町第3借上		24	RC	2002	—											—		
中央町借上		12	S	1999	—										返還	—		
中央町第2借上		6	RC	2002	—											—		
中央町第3借上		48	RC	2002	—											—		
中央町第4借上		6	RC	2003	—											—		
中央町第5借上		6	RC	2003	—											—		
中央町第6借上		6	RC	2004	—											—		
新町借上		11	RC	1999	—										返還	—		
相生町借上		24	RC	2000	—											返還	—	
常盤町借上		35	RC	2003	—											—		

長寿命化型改善(屋上防水、外壁改修)を実施することによるLCC縮減効果の合計(36棟)

65,579 (千円/年)

▼年度別改善事業

(戸)

区分	改善事業の内容	H24		H25		H26		H27		H28	
居住性向上	電気容量アップ	則貞4	20	則貞6	19	小羽山2	30	小羽山4	20	小羽山7	20
		則貞5	28	岬6	19	小羽山3	32	小羽山5	30	岬9	30
		岬5	20	上宇部	30			小羽山6	30		
		計	68		68		62		80		50
	エアコン等専用コンセント増設							岬8	20	岬7	20
		計	0		0		0		20		20
	給水方式の変更(高架→直圧)	岬6	19	則貞1	16	則貞2	15	則貞3	19	則貞4	20
		上宇部	30	鍋倉1	16	鍋倉2	30	鍋倉3	30	岬4	19
		小羽山3	32	岬1	20	岬2	20	岬3	20	風呂ヶ追4	12
		小羽山8	30	小羽山5	30					風呂ヶ追5	12
	計	111		82		65		69		63	
	安全性確保	バルコニー手摺のアルミ化									
		計	0		0		0		0		0
長寿命化	屋上防水(断熱工法)			猿田5	30	猿田8	40	猿田6	40	猿田1	20
								猿田10	40	猿田2	20
								猿田12	40	猿田3	30
										猿田4	30
										猿田7	30
	計	0		30		40		120		130	
	外壁改修(耐久性向上)	東小羽山1	12	東部1	30	港町1	24	港町2	24	東小羽山5	12
		東小羽山2	12	東部2	30	猿田4	30	東小羽山4	12	東小羽山6	12
		猿田1	20	猿田2	20	猿田7	30			東小羽山7	12
		猿田3	30			東小羽山3	12			岬5	20
										猿田5	30
										猿田8	40
										猿田9	30
計	74		80		96		36		156		
福祉対応	EV設置		東山1	30							
	計			30		0		0		0	
	シルバーリフォーム	空き家発生時に対応(対象団地: 則貞・東部・鍋倉・京納・岬・上宇部・小羽山)									
	計		2		5		6		8		15
	住戸内手摺設置(シルバーリフォーム対象住戸は除く)	則貞1		8	則貞6	12	亀浦1	16	亀浦4	20	
則貞2			8	八王子1	10	亀浦2	20	亀浦5	30		
則貞3			12	八王子2	6	亀浦3	16	亀浦6	16		
則貞4			12	八王子3	4						
則貞5			18								
計	0		58		32		52		66		

(戸)

区分	改善事業の内容	H29		H30		H31		H32		H33		計 (H24~H33)	
居住性 向上	電気容量アップ	小羽山8	30	小羽山13	30								
		小羽山9	19										
	計		49		30		0		0		0	407	
	エアコン等専用 コンセント増設	岬10	30	小羽山10	30	小羽山11	20	小羽山15	30	東小羽山1	12		
						小羽山12	30	小羽山16	20	東小羽山2	12		
						小羽山14	30	小羽山17	16	東小羽山3	12		
		計		30		30		80		66		36	282
	給水方式の変更 (高架→直圧)	則貞5	28	則貞6	19	京納	40	風呂ヶ迫1	18	風呂ヶ迫11	24		
小羽山13		30	岬7	20	岬8	20	風呂ヶ迫2	17	風呂ヶ迫12	16			
岬5		20	小羽山14	30			風呂ヶ迫3	18	鶺の島2	20			
計			78		69		60		73		60	730	
安全性 確保	バルコニー手摺のアルミ化	鍋倉3	30			則貞1	16	鍋倉2	30	鍋倉1	16		
		計		30		0		16		30		16	92
長寿命化	屋上防水 (断熱工法)	東小羽山1	12	東小羽山3	12	東小羽山5	12	東小羽山7	12	東小羽山9	12		
		東小羽山2	12	東小羽山4	12	東小羽山6	12	東小羽山8	12	猿田13	20		
		猿田9	30	旦の辻2	30	旦の辻4	40	旦の辻1	40	旦の辻3	40		
								猿田11	20	旦の辻5	40		
	計		54		54		64		84		112	688	
	外壁改修(耐久性向上)	東小羽山9	12	東小羽山8	12	鍋倉1	16	則貞2	15	則貞1	16		
		猿田6	40	猿田11	20	猿田10	40	猿田13	20	猿田14	18		
		旦の辻1	40	猿田12	40	旦の辻3	40	旦の辻5	40	旦の辻4	40		
				旦の辻2	30								
計			92		102		96		75		74	881	
福祉対応	EV設置												
		計		0		0		0		0		0	30
	シルバーリフォーム	空き家発生時に対応(対象団地: 則貞・東部・鍋倉・京納・岬・上宇部・小羽山)											
	計		10		10		10		10		10	86	
	住戸内手摺設置 (シルバーリフォーム対象 住戸は除く)	東部1	18	鍋倉2	18	鍋倉1	8	京納1	24	岬1	12		
東部2		18	鍋倉3	18	上宇部1	18	猿田14	6	岬2	12			
									岬3	12			
計			36		36		26		30		36	372	



## 第8章 住宅施策の課題に対する整備計画等

### 8.1 高齢者対応住戸の整備計画

#### ① 高齢者対応住戸整備の現状

- ・前計画の「宇部市公営住宅長寿命化計画」に基づき、高齢者対応住戸改善（以下、「シルバーリフォーム」とする。）として、7団地100戸を対象に、空き家発生時において浴室の改善（ユニットバス設置）、手摺の設置、非常用ブザーの設置、段差解消等を行っている。
- ・東新川団地においては、高齢者向けの個別改善として、シルバーリフォームとともにエレベーター（以下、「EV」とする。）設置を合わせて行っている。
- ・鶉の島団地第1棟は平成10年度、東山団地第1棟は平成14年度に建替えられた住棟であり、新築時より高齢者対応の住戸整備がなされていたため、EV設置のみの個別改善を行っている。

#### ▼ 高齢者対応住戸整備の実績（H28.3.31時点）

		H14 年度	H15 年度	H16 年度	H17 年度	H18 年度	H19 年度	H20 年度	H21 年度	H22 年度	H23 年度	H24 年度	H25 年度	H26 年度	H27 年度	合計	
シルバー リフォーム	則貞	-	-	1	1	-	-	1	-	1	2	-	1	-	2	9	
	東部	-	-	-	-	1	-	1	1	-	1	-	-	2	-	6	
	鍋倉	-	-	-	1	1	1	1	-	-	1	-	-	-	-	5	
	京納	-	-	1	-	1	-	-	-	-	-	-	-	2	-	4	
	岬	-	1	1	1	1	1	1	2	3	2	-	-	-	2	15	
	上宇部	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	小羽山	-	3	4	4	11	7	5	5	6	4	2	4	2	4	61	
	合計	-	4	7	7	15	9	9	8	10	10	2	5	6	8	100	
シルバー リフォーム +EV設置	東新川	-	16	16	16	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	48	
EV設置	鶉の島 第1棟	20	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	20	
	東山 第1棟	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	30	-	30	
	合計	20	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	30	-	50	

#### ② 福祉施策との連携

- ・多様化する生活課題について、地域福祉計画で示された市民等との協働・連帯による地域福祉を推進する仕組みに加え、高齢者の安全性や利便性に配慮した住宅の整備により対応することで、安心して暮らせる団地づくりにつなげていく。

③手法の検討

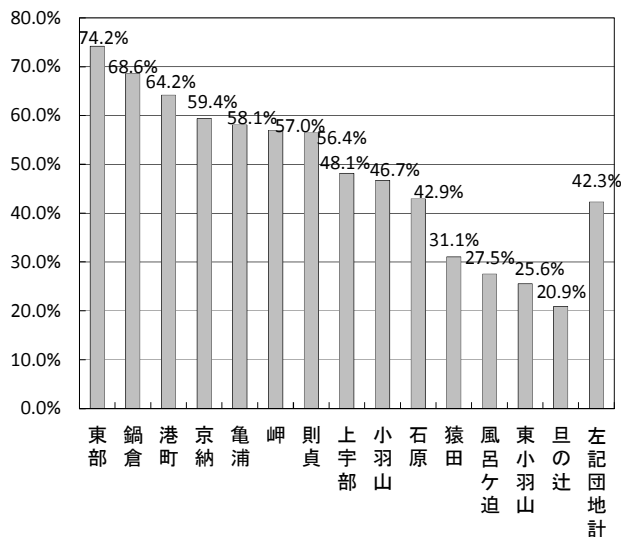
- ・高齢者対応の個別改善としては、「シルバーリフォーム」と「シルバーリフォーム+EV 設置」を行う。
- ・中層団地の階別高齢化率より、3階以上にも高齢者が多く居住している団地では、「シルバーリフォーム+EV 設置」を検討する必要があるが、その他の団地では、1・2階住戸について「シルバーリフォーム」を行い、下階への住み替えを誘導することにより対応する。

▼個別改善対象団地 階別高齢化率（65歳以上）

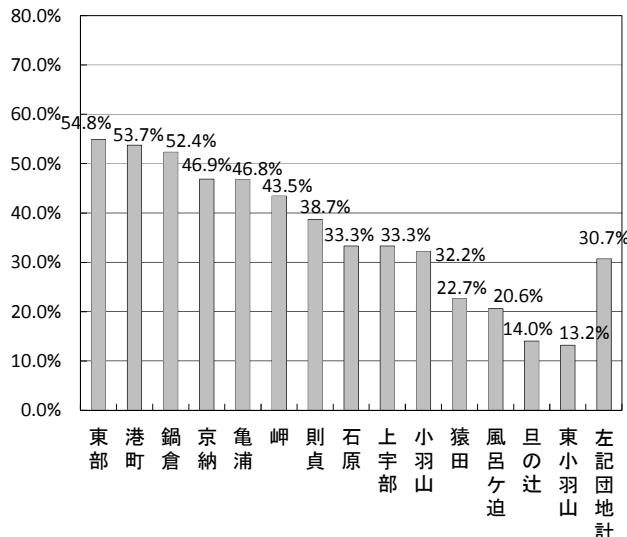
団地名	1階	2階	3階	4階	5階	平均
石原	49.0%	30.6%	22.4%	—	—	33.3%
風呂ヶ迫	46.9%	15.6%	12.3%	0.0%	—	20.6%
則貞	53.8%	50.0%	42.0%	23.5%	24.3%	38.7%
港町	—	50.0%	60.0%	52.2%	55.6%	53.7%
亀浦	57.9%	65.7%	41.9%	42.5%	23.3%	46.8%
東部	72.2%	68.8%	68.8%	50.0%	28.0%	54.8%
鍋倉	57.9%	50.0%	47.6%	69.6%	35.0%	52.4%
京納	45.5%	35.7%	66.7%	35.7%	50.0%	46.9%
岬	50.0%	58.9%	41.2%	39.3%	31.5%	43.5%
上宇部	36.4%	41.7%	50.0%	16.7%	27.3%	33.3%
小羽山	51.5%	47.4%	34.6%	17.0%	18.1%	32.2%
東小羽山	20.6%	9.0%	11.1%	—	—	13.2%
猿田	35.1%	43.2%	19.6%	14.6%	5.4%	22.7%
旦の辻	21.4%	15.7%	16.3%	11.2%	6.5%	14.0%
上記団地計	42.5%	36.3%	27.2%	23.4%	17.7%	30.7%

※鶴の島団地1・2棟、風呂ヶ迫団地7・8棟は、EVが設置され全住戸が高齢化対応として整備済みのため、対象から除外

▼個別改善対象団地 55歳以上高齢化率



▼個別改善対象団地 65歳以上高齢化率



▼各団地の高齢化率と1・2階住戸の占める割合

団地名	棟数	55歳以上高齢化率	65歳以上高齢化率	1・2階住戸の占める割合				対象戸数	階数
				1階住戸数	2階住戸数	合計	割合		
石原	5	42.9%	33.3%	26	26	52	66.7%	78	3
風呂ヶ迫	11	27.5%	20.6%	57	58	115	62.8%	183	3・4
則貞	6	56.4%	38.7%	21	26	47	40.2%	117	4・5
港町	2	64.2%	53.7%	0	12	12	25.0%	48	5
亀浦	6	58.1%	46.8%	26	26	52	44.1%	118	4・5
東部	2	74.2%	54.8%	12	12	24	40.0%	60	5
鍋倉	3	68.6%	52.4%	16	16	32	42.1%	76	4・5
京納	1	59.4%	46.9%	8	8	16	40.0%	40	5
岬	10	57.0%	43.5%	42	44	86	39.4%	218	5
上宇部	1	48.1%	33.3%	6	6	12	40.0%	30	5
小羽山	17	46.7%	32.2%	89	90	179	41.0%	437	4・5
東小羽山	9	25.6%	13.2%	36	36	72	66.7%	108	3
猿田	14	31.1%	22.7%	84	84	168	41.2%	408	3・5
旦の辻	5	20.9%	14.0%	38	38	76	40.0%	190	5
計	92	—	—	461	482	943	—	2,111	—

※1・2階住戸の占める割合の算出については、EVが設置済みの住棟は対象外

④手法の選定方針

- ・選定方針は、以下のように設定する。

【シルバーリフォーム】

- ・55歳以上高齢化率が概ね対象団地の1・2階の占める割合以上
- ・周囲の地形や公共交通機関、商業施設など生活利便性の高い地域に立地している団地

【シルバーリフォーム+EV設置】

- ・シルバーリフォーム対象団地のうち、65歳以上高齢化率が概ね対象団地の1・2階の占める割合以上
- ・平成13年以前に建設された3階以上の団地
- ・中層耐火造住棟で、駐車場や倉庫の位置などに問題がなく、物理的にEV設置が可能な団地

## ⑤基本方針

## 【シルバーリフォーム】

- ・1、2階を高齢者向け住戸と位置づけ、空き家発生時にシルバーリフォームとして、浴室の改善（ユニットバス設置）、手摺の設置、非常用ブザーの設置、段差解消等を行う。なお、当該住戸に至る共用廊下及び階段については、建築基準法等の関係法規に基づき、可能な場合に、両側に手摺を設置することとする。
- ・トイレ内の計画は、高齢者が使用しやすいよう配置に配慮する。

## 【シルバーリフォーム+EV 設置】

- ・住戸改善のみの場合には、住戸単位で行うが、住戸改善+EV 設置の場合は、住棟単位での事業実施を検討する。
- ・住戸内の改善と共に EV 設置、共用部分の改善なども行うが、高齢者向けの住戸整備が既になされている住棟では、EV 設置のみを行う。

## ⑥対象団地

## 【シルバーリフォーム】

- ・手法の検討・選定方針と基本方針から、以下の団地をシルバーリフォーム対象団地とする。
- ・過去の実績を参考に毎年10戸程度の整備を行うことが見込める。

## ▼シルバーリフォーム対象団地

団地名	棟数	55歳以上高齢化率	65歳以上高齢化率	1・2階住戸の占める割合				対象戸数	階数
				1階住戸数	2階住戸数	合計	割合		
則貞	6	56.4%	38.7%	21	26	47	40.2%	117	4・5
東部	2	74.2%	54.8%	12	12	24	40.0%	60	5
鍋倉	3	68.6%	52.4%	16	16	32	42.1%	76	4・5
京納	1	59.4%	46.9%	8	8	16	40.0%	40	5
岬	10	57.0%	43.5%	42	44	86	39.4%	218	5
上宇部	1	48.1%	33.3%	6	6	12	40.0%	30	5
小羽山	17	46.7%	32.2%	89	90	179	41.0%	437	4・5
計	40	—	—	194	202	396	—	978	—

## 【シルバーリフォーム+EV 設置】

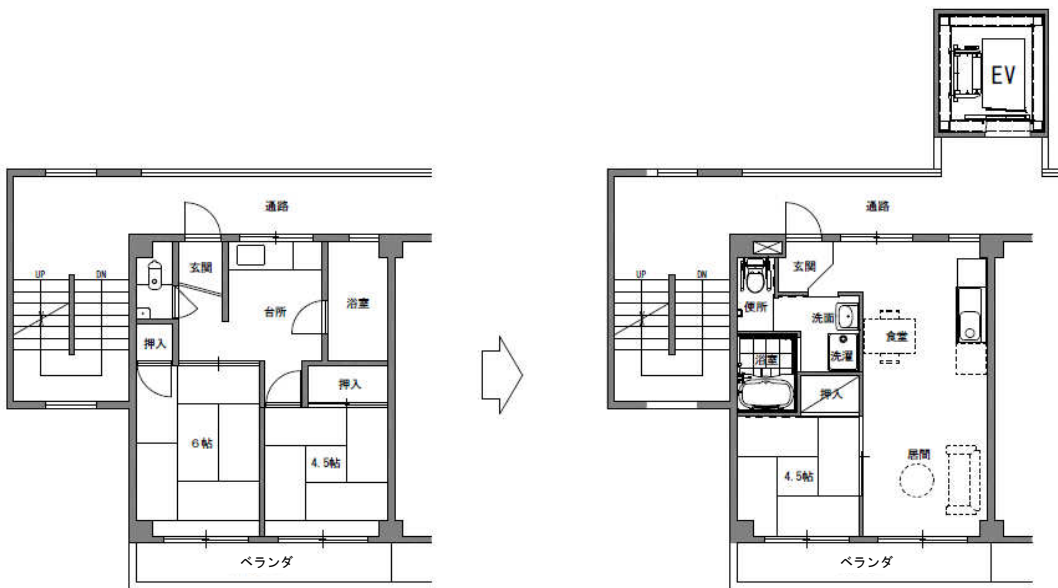
- ・対象団地は、以下の団地とする。

## ▼シルバーリフォーム+EV 設置対象団地

団地名	棟数	戸数	構造	階数
港町	2	48	中層耐火造	5

⑦シルバーリフォーム+EV 設置計画案

▼港町団地

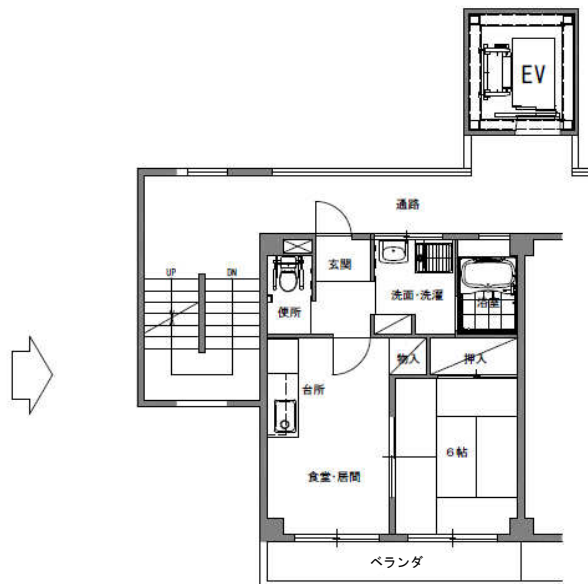


■町屋型プラン

共用部：EVの設置・スロープの設置

住戸：廊下側に生活の気配を表出する

奥行きのある明るく機能的なプラン



■独立型プラン

共用部：EV・スロープの設置

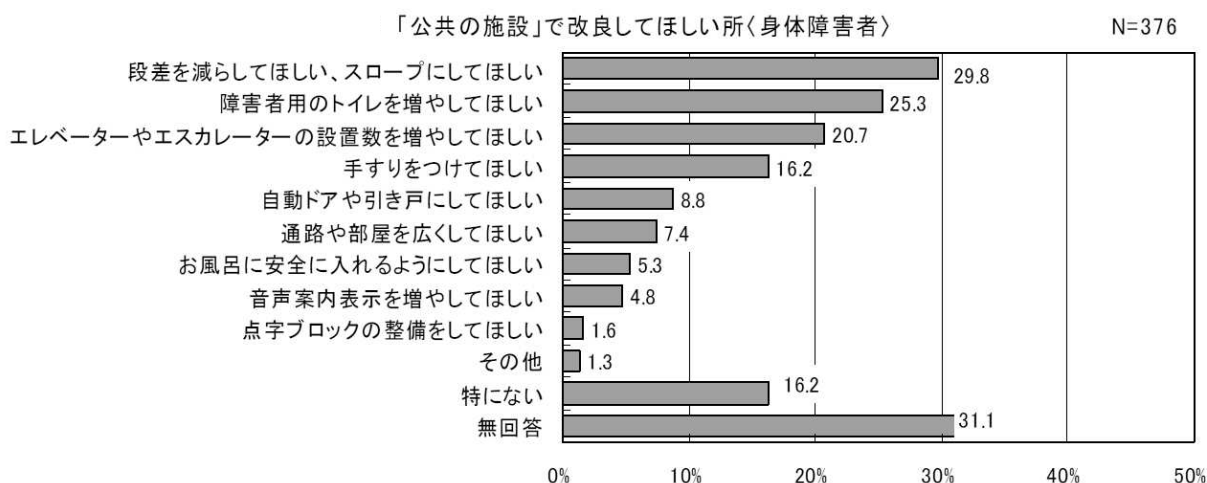
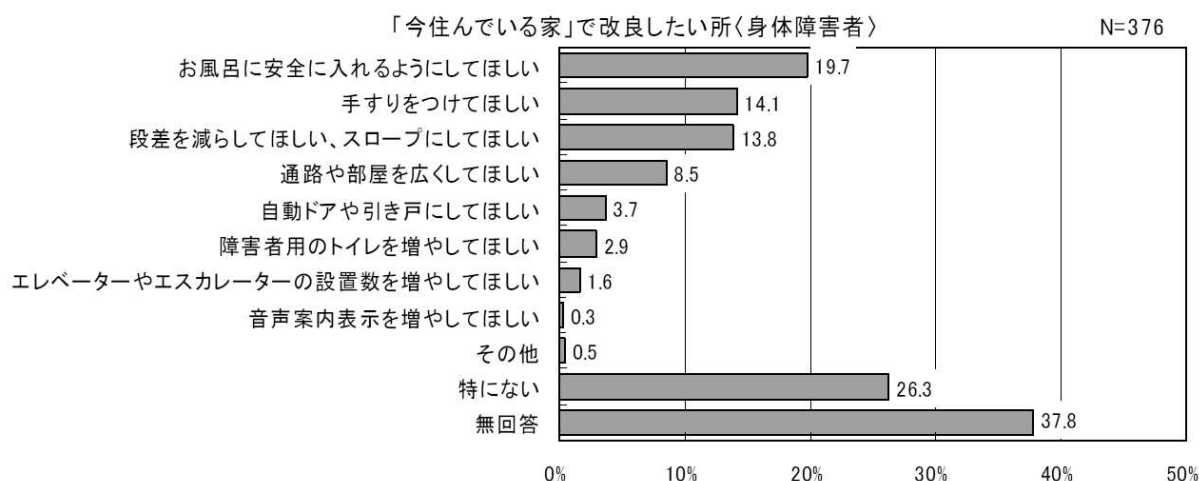
住戸：ゆとりある水廻り、寝室

広く利用しやすく明るい食堂・居間

## 8.2 身体障害者向け住戸の整備計画

### ①身体障害者向け住戸整備の現状

- ・障害福祉アンケートによると、「今住んでいる家」で改良したい所として、「お風呂に安全に入れるようにしてほしい」が19.7%、「手すりをつけてほしい」が14.1%、「段差を減らしてほしい、スロープにしてほしい」が13.8%の順になっている。
- ・また、「公共の施設」で改良してほしい所としては、「段差を減らしてほしい、スロープにしてほしい」が29.8%、「障害者用のトイレを増やしてほしい」が25.3%、「エレベーターやエスカレーターの設置数を増やしてほしい」が20.7%となっている。
- ・現在、身体障害者向け住戸として、7団地34戸を整備し、浴室・便所等への手摺設置、障害者用流し台、洗面器具の設置、車椅子で移動可能なバリアフリー設計等を行っている。
- ・今後、身体障害者の増加が想定されることから、障害者に対応した住戸の供給を引き続き行っていく必要がある。



(宇部市障害者福祉計画)

- ・一方で、高齢者と子ども夫婦が同一棟に壁を隔てて玄関を別々に構える「高齢者ペア住宅」として5団地21戸が整備されているが、近年では応募者が無く、長期にわたり空き住宅となっているため、有効活用が課題である。

▼特定目的市営住宅管理戸数

団地名	身体障害者向け	高齢者ペア
風呂ヶ迫	4	
鶉の島	8	
則貞	5	12
海南		2
岬	4	4
小羽山		2
猿田	8	1
旦の辻	4	
新栄	1	
計	34	21

②福祉施策との連携

- ・多様化する生活課題について、地域福祉計画で示された市民等との協働・連帯による地域福祉を推進する仕組みに加え、身体障害者の個々の状況にあわせて安全性や利便性に配慮した住宅の整備により対応することで、安心して暮らせる団地づくりにつなげていく。

③手法の検討

- ・身体障害者向け住戸整備としては、建替えに伴う供給により対応する。

④手法の選定方針

- ・選定方針は、以下のように設定する。

【建替えに伴う供給】

- ・第6章の「建替えプログラム」に位置づけられている団地かつ周囲の地形や公共交通機関、商業施設など生活利便性の高い地域に立地している団地

⑤基本方針

【建替えに伴う供給】

- ・身体障害者向け住戸は全て1階に配置し、全室を車いすで移動できるバリアフリー設計、介護スペースに配慮した広い水周りの設計、浴室・便所等の手摺設置、障害者用流し台・洗面台の設置等を行う。

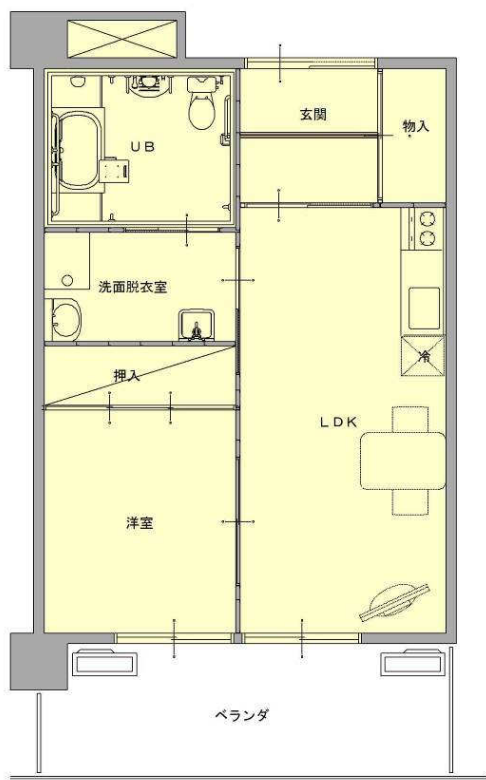
⑥対象団地

▼建替えに伴う供給

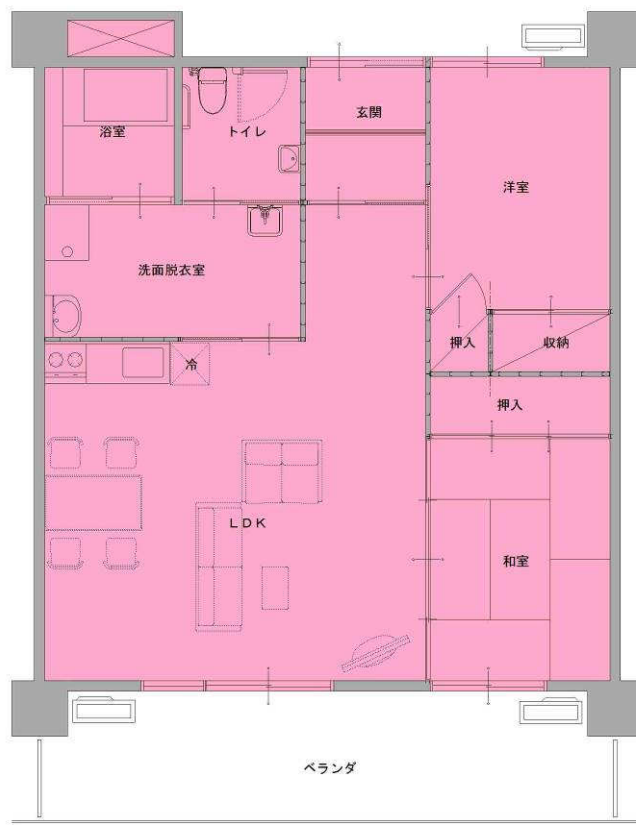
団地名	棟数	戸数
見初	1	6
海南	1	2
第3・6・7平和荘	1	2
計	-	10

⑦身体障害者向け住戸整備計画案

▼見初団地【新規供給】（基本設計より）



1 LDK 約47㎡



2 LDK 約72㎡



## 8.3 耐震改修の検討

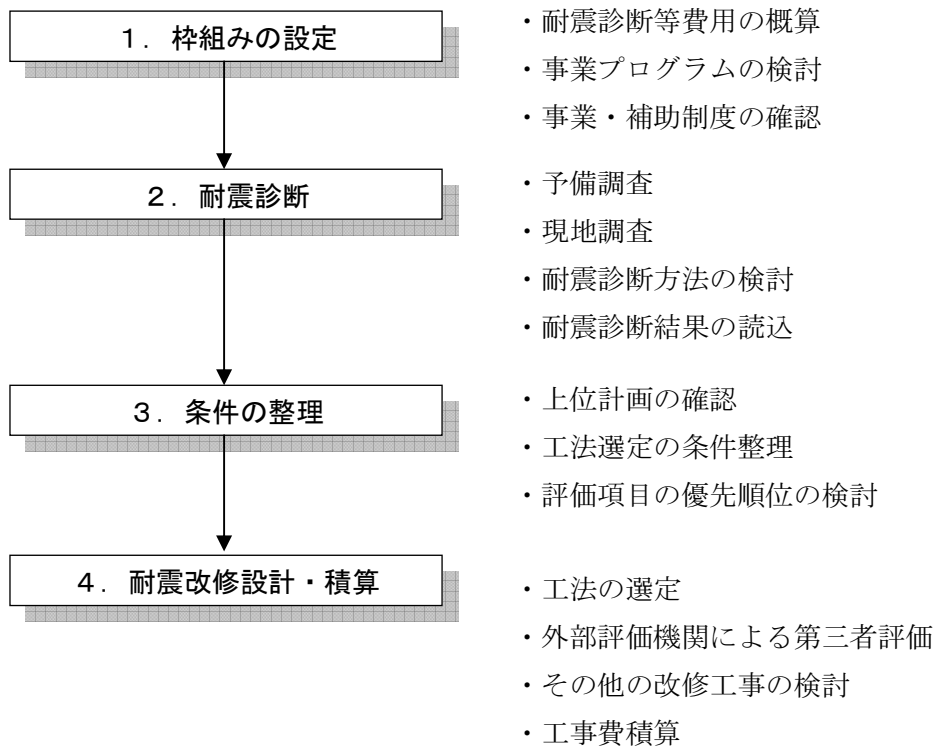
### ①耐震化への対応方針

- ・耐震診断の結果、耐震改修が必要であると確認された海南団地 4 棟については、現在の劣化状況や敷地状況、コスト、入居者への影響、工期等を踏まえて、適切な耐震改修工法の検討を行う。
- ・同じく、耐震改修が必要であると確認された見初アパート 1 棟については、計画最終年度において、耐用年限まで残り 9 年であることから、耐震改修を行わず、建替えにより対応する（第 6 章 建替え事業の実施方針参照）。

### ②耐震改修の進め方

- ・市営住宅の耐震改修を検討するにあたっては、国土交通省の「耐震改修工法マニュアル」に示されたフローに基づき、以下のような手順で進めていく。

#### ▼耐震改修の進め方のフロー



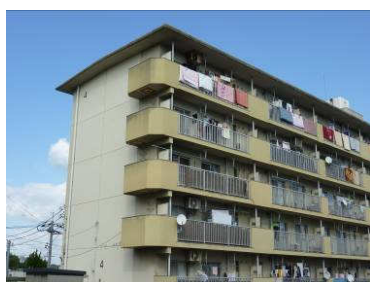
### ③海南団地における耐震改修の検討

#### 1) 建物概要

- ・海南団地は、昭和 48・49 年に建築された鉄筋コンクリートラーメン構造の中層耐火造片廊下型住棟である。
- ・柱の脇に袖壁が残されているため、特に掃き出し開口部脇の袖壁における破損が弱点となっている。
- ・また、各階共用部の天井部や庇の先端などにおいて、鉄筋コンクリート躯体の爆裂やモルタル剥離によるコンクリート片の落下が多数発生しており、安全性確保の観点から早急な対応が必要であり、場合によっては、建替えの選択を余儀なくされる可能性があることを留意しなければならない。



海南団地全景（3棟）

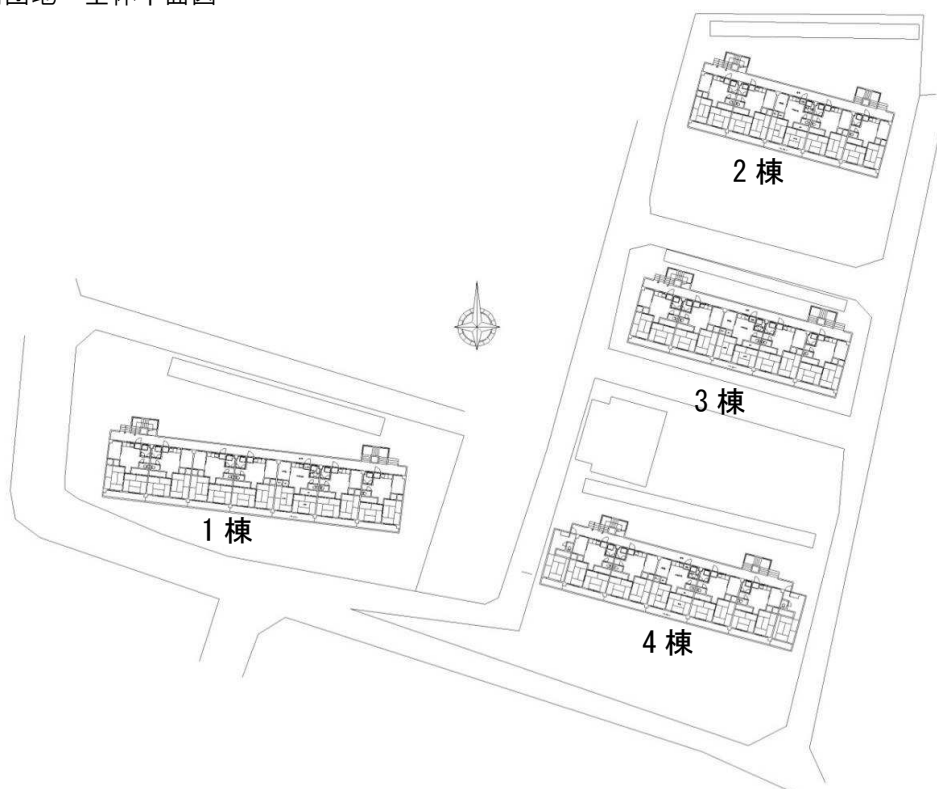


海南団地全景（4棟）



RC 躯体の爆裂

#### ▼海南団地 全体平面図



#### 2) 検討結果

- ・耐震改修を検討した結果、事業費が高額であり、建替えにかかる費用と差がないこと、供用開始後約 45 年が経過していることから、耐震改修ではなく建替えを行うこととする。

## 8.4 環境に配慮した省エネルギー化・省CO<sub>2</sub>化

- ・市営住宅における自然エネルギーの活用を含めた建築における環境への配慮や改善に向けた事例等を示す。

### ①木造住宅の建設

- ・大気中の二酸化炭素を炭素として貯蔵し、地球温暖化防止に繋がる。
- ・コンクリートなどの他の建材と比べて製造に係るエネルギーが少ない。
- ・地場産材の活用により輸送に係るエネルギーが節減可能。
- ・ただし、木造住宅は必然的に低層の建物となるため、公営住宅団地のような住戸数を確保するには相当な敷地が必要となることから、敷地が広い団地において整備していくことを検討する。

### ▼各種材料の製造時エネルギーとCO<sub>2</sub>排出量の比較

材 料	製造時エネルギー (MJ/m <sup>3</sup> )	CO <sub>2</sub> 排出量 (kg-CO <sub>2</sub> /m <sup>3</sup> )
自然乾燥木材	725	54
人工乾燥木材	3,136	363
人工乾燥・防腐処理木材	4,426	495
鋼 材	266,000	19,507
リサイクル鋼材	191,500	14,043
アルミ	1,100,000	80,667
リサイクルアルミ	5,775,500	42,350
コンクリート	4,800	440

※CASBEE すまい (戸建)

### ②太陽光発電の設置

- ・太陽光発電については、環境に配慮した省エネ化が見込まれるが、設備単価が高いことや電気料金について原則受益者負担であることから、その対象は外灯の一部とし、今後も引き続き設置していく。
- ・また、共同施設において法的に設置を求められる24時間換気設備など、費用負担の軽減が図れるものについては導入を検討する。

### ▼太陽光発電利用の外灯の例



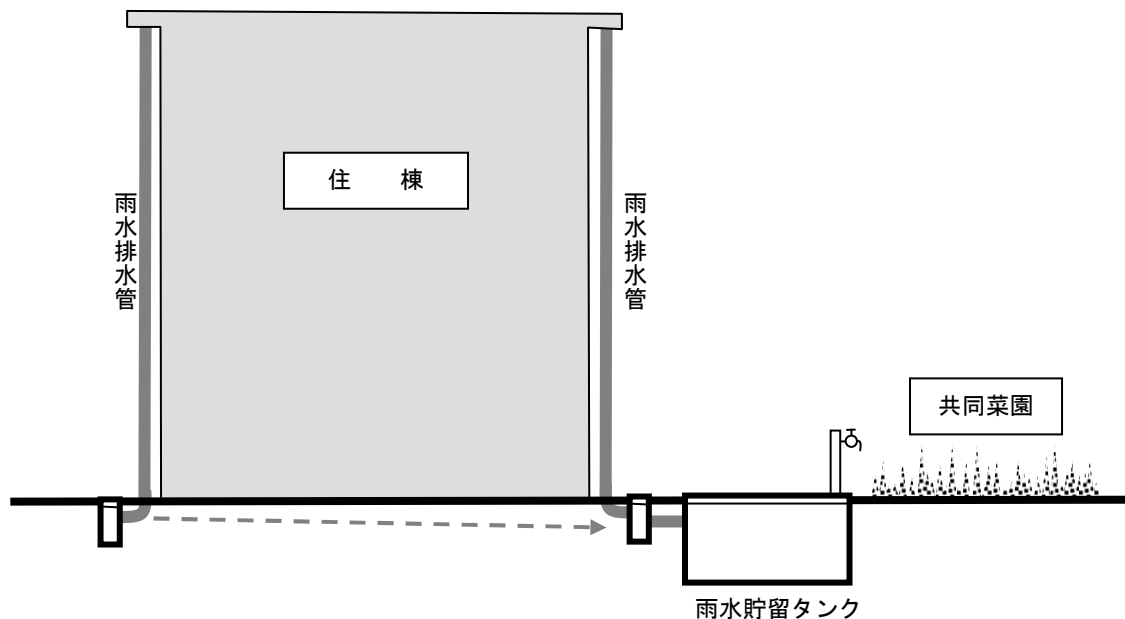
③照明器具のLED化

- ・建替え時に共用灯のLED化を行う。
- ・住戸内のLED化については、交換時の電球費用が入居者負担であることから、LED球の普及や価格の推移を見ながら移行を検討する。

④雨水（中水）利用（雨水利用・貯留施設の設置）

- ・菜園等の整備計画とあわせて検討し、使用頻度や範囲が大きい場合に設置を行なう。

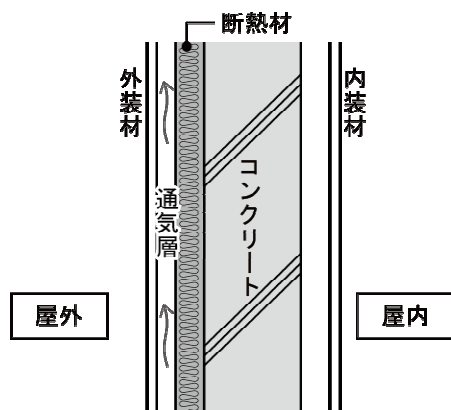
▼雨水利用システム例



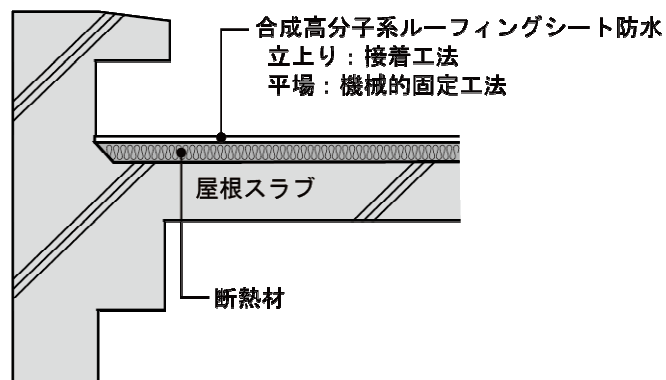
⑤外断熱工法の導入

- ・コンクリート住宅において室内の温熱環境に効果があり、空調負荷が低く抑えられることから省エネルギー化が見込まれる。
- ・導入にあたっては外気負荷の大きい開口部への対応も合わせて検討する。
- ・経済的に負担が大きくなるが、長期的な視点に立ちその効果を勘案し、建替えや改善時に導入に向けて検討する。

▼外断熱工法の導入例



【鉄筋コンクリート造外壁の場合】

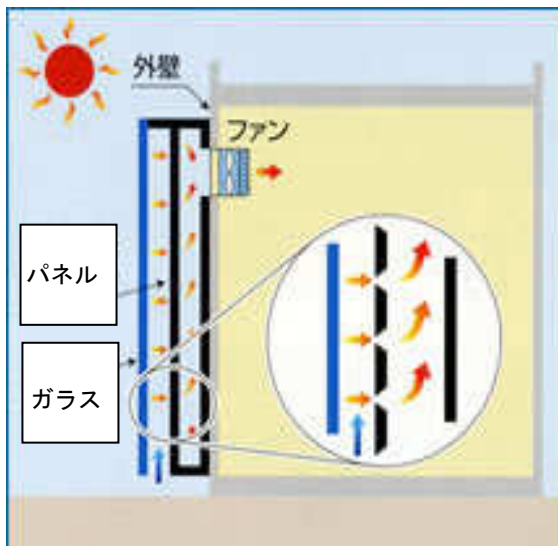


【鉄筋コンクリート造屋上の場合】

### ⑥太陽熱の活用

- ・ 太陽熱により暖められた空気を換気暖房として利用することにより暖房時の省エネルギー化とCO<sub>2</sub>削減による地球温暖化の防止に繋がる。
- ・ ただし、経済的負担を伴うことから、建替時の集会室など共用部に試験的に導入し、その効果を確認した上で他施設への導入を検討する。

#### ▼太陽熱利用システムの例



- ◇表面にフッ素樹脂系黒色塗装が施されたアルミの多孔板「空気式太陽熱集熱パネル」を建物の外壁を覆うような形で設置。
- ◇建物とは40～100mm程度の間隔（空間）を確保。
- ◇外気はパネル表面で温められると共に小孔通過時に熱交換により加熱され、さらにパネルと壁の間を移動する際にも熱を取得。
- ◇暖められた空気は建物の外壁面より送風装置により室内に送り込まれる、省エネ効率の高い空気交換保温システム。

### ⑦リサイクル建材の活用

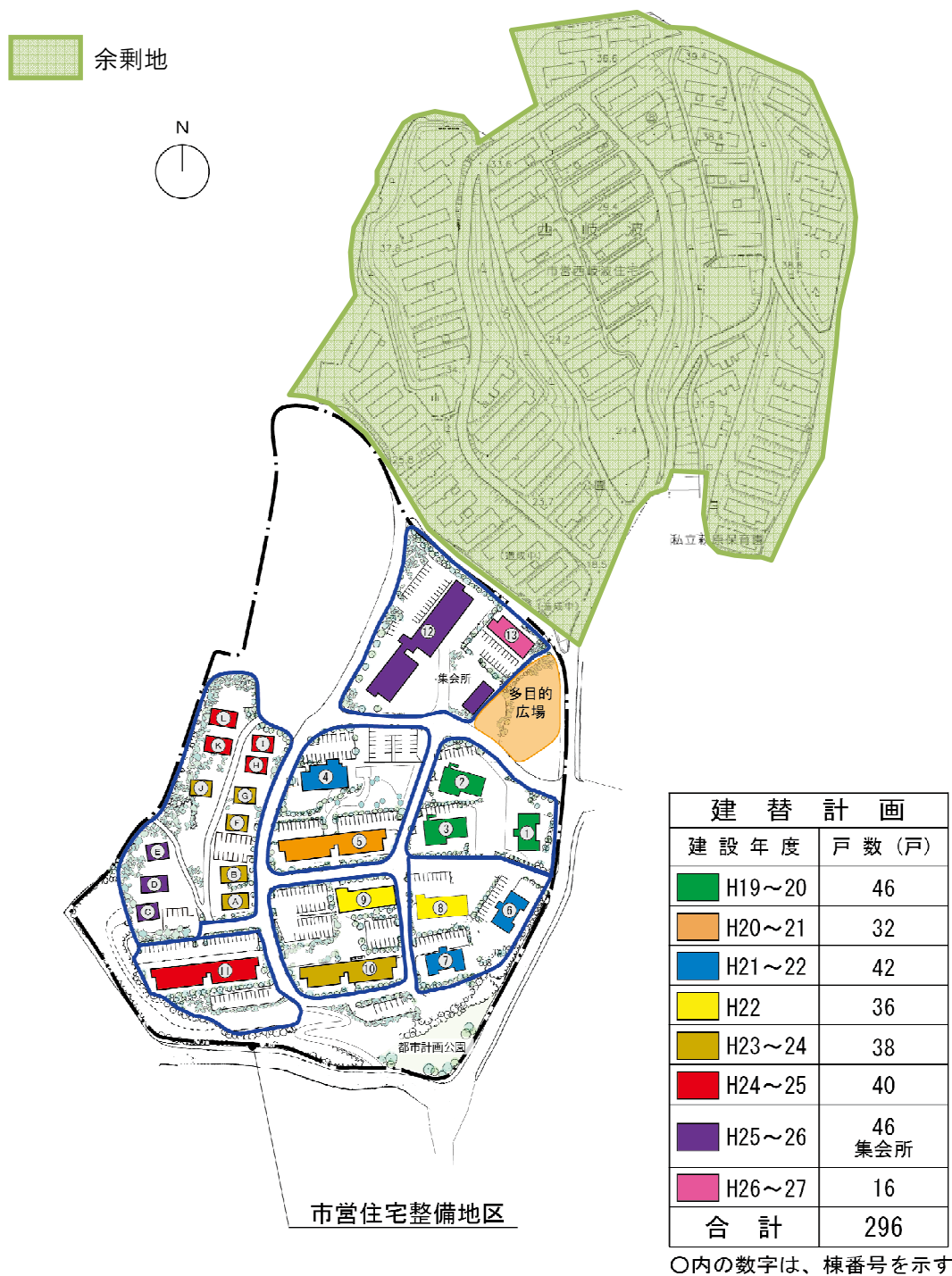
- ・ 住宅解体時の環境負荷の低減を図るため、「建設リサイクル法（建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律）」に基づく分別解体、廃材の再資源化を行う。
- ・ また、建設廃材の再資源化とともに、建替えや改善時におけるリサイクル建材の活用を検討する。

### ⑧環境施策との連携

- ・ 環境にやさしいまちづくりを目指し、本市の先進的環境施策とも連携する。

## 8.5 西岐波団地建替後の団地北側余剰地の活用方針

- 第4章において、公営住宅供給量を定めた通り、今後、建替えプログラムで定めた以外の新たな住戸の供給は必要ないことから、当該余剰地は公営住宅用地としての必要性が低く、民間への売却も視野に入れながら、公営住宅以外の施設用地としての活用を基本とする。



## 第9章 長寿命化のための維持管理による効果

### 9.1 ライフサイクルコストの縮減効果算出の基本的な考え方

- ・「公営住宅等長寿命化計画策定指針」では、「長寿命化型改善事業」を実施する住棟については、ライフサイクルコスト（以下、「LCC」とする。）の比較を行い、LCCの縮減効果を算出することとされている。
- ・LCCの縮減効果の算出は、「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改訂/平成28年8月）」に示されている算出の考え方に基づき、第7章の「住棟単位の修繕・改善事業等一覧」において「長寿命化型改善事業」を実施する場合及び実施しない場合、それぞれにおける、建設時点から除却までに要するコストを算出し、住棟単位、年あたりのコスト比較を行う。

#### ①算出方法

##### 1) 計画前モデル（長寿命化型改善事業を実施しない場合）のLCC

- ・LCC（計画前）＝（建設費＋修繕費＋除却費）/評価期間（改善非実施）

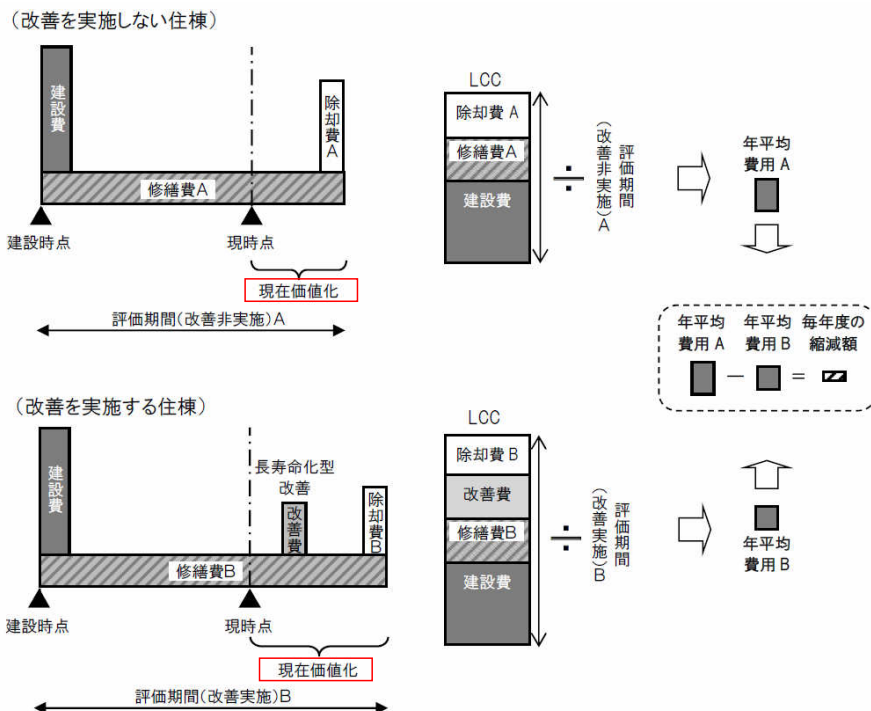
##### 2) 計画後モデル（長寿命化型改善事業を実施した場合）のLCC

- ・LCC（計画後）＝（建設費＋改善費＋修繕費＋除却費）/評価期間（改善実施）

##### 3) LCC縮減効果

- ・1棟のLCC縮減効果＝LCC（計画前）－LCC（計画後）

#### ▼ライフサイクルコスト比較のイメージ



## ②具体的な算出過程

## 1) 計画前モデル（長寿命化型改善事業を実施しない場合）のLCC

## ア. 評価期間（改善非実施）A

- ・長寿命化型改善事業を実施しない場合に想定される管理期間

## イ. 修繕費A

- ・修繕費＝（当該住棟の建設費×修繕項目別の修繕費乗率）の累積額
- ・上記の修繕費算出式を用いて、建設時点から上記「ア.評価期間（改善非実施）A」末までの各年の修繕費を累積した費用とする。
- ・現時点以後の各年の修繕費については、現在価値化して算出する。

## ウ. 建設費

- ・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）。
- ・ただし、当該住棟の建設時点に投資した建設工事費を把握できない場合は、建設当時の標準建設費で代用する。

## エ. 除却費A

- ・評価期間（改善非実施）末に実施する除却工事費
- ・評価期間（改善非実施）末の時期に応じて、現在価値化して算出する。

## オ. 計画前LCC

- ・計画前LCC＝（「ウ.建設費」＋「イ.修繕費A」＋「エ.除却費A」）÷「ア.評価期間（改善非実施）A」（単位：円／戸・年）

## 2) 計画後モデル（長寿命化型改善事業を実施した場合）のLCC

## カ. 評価期間（改善実施）B

- ・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）

## キ. 修繕費B

- ・修繕費＝（当該住棟の建設費×修繕項目別の修繕費乗率）の累積額
- ・上記の修繕費算出式を用いて、建設時点から上記「カ.評価期間（改善実施）B」末までの各年の修繕費を累積した費用とする。
- ・現時点以後の各年の修繕費については、現在価値化して算出する。

## ク. 長寿命化型改善費

- ・公営住宅等長寿命化計画に基づく長寿命化型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長寿命化型改善事業費の総額から修繕費相当額を控除した額。当該改善を複数回行う場合はそれらの合計費用とする。
- ・修繕費相当額の控除については、想定している長寿命化型改善項目に相当する「計画修繕項目の修繕費乗率」を除いて修繕費を算定すること（当該計画修繕項目の修繕費乗率を除いた修繕費乗率を推定再建築費に乗じて修繕費を算定すること）で対応している。
- ・長寿命化型改善は現時点以後に行われるので、全て現在価値化して算出する。



ケ. 建設費

- ・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)。
- ・ただし、当該住棟の建設時点に投資した建設工事費を把握できない場合は、建設当時の標準建設費で代用する。

コ. 除却費B

- ・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)末の時期に応じて、現在価値化して算出する。

サ. 計画後LCC

- ・計画後LCC = (「ケ.建設費」 + 「ク.長寿命化型改善費」 + 「キ.修繕費B」 + 「コ.除却費B」)  
÷ 「カ.評価期間(改善実施)B」(単位:円/戸・年)

3) LCC縮減効果

シ. 年平均縮減額

- ・上記より、「サ.計画後LCC」より、年平均縮減額 = 「オ.計画前LCC」 - 「サ.計画後LCC」

ス. 住棟あたりの年平均縮減額

- ・以上より算定した年平均縮減額は戸あたりの額であり、これに当該住棟の住戸数分を積算して、住棟あたりの年平均縮減額を算出する。年平均縮減額がプラスであれば、ライフサイクルコスト(LCC)縮減効果があると判断できる。

## 9.2 ライフサイクルコストの算出結果

---

- ・第7章長寿命化のための維持管理計画「住棟単位の修繕・改善事業等一覧」(「LCC縮減効果」の欄に記載)による。

## 9.3 維持管理等の実施による効果

---

- ・従来の対症療法型の維持管理から、定期的な点検を実施して市営住宅ストックの状況を把握した上で、適切に予防保全的な修繕及び耐久性の向上等を図る改善を実施することで、市営住宅の長寿命化が図られ、ライフサイクルコストの縮減につながる。

## 用語解説

### あ 行

一定のバリアフリー化	住生活基本計画（全国計画）における「住生活の安定の確保及び向上の促進に関する目標」を示す指標の一つであり、2 箇所以上の手すり設置または屋内の段差解消に該当するもの。
------------	---

### か 行

改善	劣化した建物等の性能・機能を、現状（初期の水準）を超えて改善する行為。
改良住宅	「住宅地区改良法」に基づいて、宇部市が建設し、住民に賃貸するための住宅及びその付帯設備のこと。
躯体	建物の主要な構造体、又は骨組みのこと。構造躯体とも言う。
公営住宅等ストック総合改善事業	既設の公営住宅の居住水準の向上と公営住宅ストックの総合的活用を図ることを目的として、公営住宅を現に管理している地方公共団体が行う個別改善事業及び全面的改善事業。
高度のバリアフリー化	住生活基本計画（全国計画）における「住生活の安定の確保及び向上の促進に関する目標」を示す指標の一つであり、2 箇所以上の手すり設置、屋内の段差解消及び車椅子で通行可能な廊下幅のいずれにも該当するもの。
高齢化率	総人口に占める 65 歳以上人口の割合。また、後期高齢化率は、総人口に占める 75 歳以上人口の割合。
コーキング	金属材（板）などのすきま、継目を塞いで気密性・水密性を保持すること。
コーホート要因法	コーホート（同じ時期に出生した集団）の加齢にともなう人口増減の要因である出生（出生率）、死亡（生残率）、社会移動（純移動率）をそれぞれ個別に推計し、その結果を積み上げることによって、将来における人口を推計する方法。

### さ 行

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。1 人世帯（中高齢単身）25 m <sup>2</sup> 以上、2 人世帯 30 m <sup>2</sup> 以上、3 人世帯 40 m <sup>2</sup> 以上。
裁量階層	本来階層の者より高い所得を得ているが、高齢者や障害者など特に住宅の確保に配慮を要する階層で、収入月額が 21 万 4 千円以下の世帯。

市費住宅	市が国の補助を受けることなく単独で建設・買取・無償譲渡を行い、住民に賃貸するための住宅及びその付帯施設。
修繕	劣化した部位・部材あるいは機器の性能・機能を、現状（初期の水準）あるいは実用上支障の無い状態まで回復させる行為。
住宅性能表示制度	住宅品質確保促進法に基づき創設された制度。第三者機関（国土交通大臣が指定した住宅性能評価機関）が住宅の構造耐力や遮音性、省エネルギー性などの住宅性能9分野について等級評価する仕組み。指定住宅性能評価機関により交付された住宅性能評価書を添付して住宅の契約を交わした場合は、その記載内容（住宅性能）が契約内容として保証される。なお、住宅性能表示の利用は住宅供給者または取得者の任意の選択による。
住宅セーフティネット	住宅市場の中で独力では住宅を確保することが困難な者が、それぞれの所得、家族構成、身体の状況等に適した住宅を確保できるような様々な仕組み。公営住宅の供給をはじめ、生活に適した住宅の取得・改修・住替えの支援、民間賃貸住宅に入居しやすい環境の整備などが挙げられる。
収入分位	総務省による家計調査に基づいて、全世帯を収入順位に並べ、各世帯が下から何%の範囲に位置しているかを示した数値で、本来階層は収入分位 25%以下（月収額が15万8千円以下）、裁量階層は収入分位が40%以下（月収額が21万4千円以下）とする。
シルバーハウジング	住宅施策と福祉施策の連携により、高齢者等の生活特性に配慮してバリアフリー化された公営住宅等と生活援助員（ライフサポートアドバイザー）による日常生活支援サービスの提供をあわせて行う、高齢者世帯向けの公的賃貸住宅の供給事業。
新耐震基準	昭和56年6月に施行されたもので、震度6程度の地震でも倒壊しない強度が施されている建物などがこの基準に該当する。
（住宅）ストック	在庫品、手持品。本計画では、現在建築されている住宅のことを指す。
ストックマネジメント	構造物や施設の機能診断に基づく機能保全対策を通じて、既存施設の有効活用や長寿命化を図り、ライフサイクルコストを低減するための技術体系及び管理手法の総称のこと。
政策空き家	老朽化した公営住宅の建替事業を行うため、または住宅の改善事業を行うため、既存住宅での新たな入居募集を停止する結果生じた空き家。
ソーシャルミックス化	年齢、職業、所得水準などが異なる人々が同じ地域で交流して暮らせるようにすること。

## た 行

耐震改修	耐震診断の結果、対象建築物が有する耐震性が目標水準より下回っていることが判明した場合に行う補強工事のこと。
耐震診断	既存の建築物の耐震性能を調べ、想定される地震に対する安全性や受ける被害の程度を判断するもの。
耐用年限（耐用年数）	公営住宅法の規定により、構造別に定められた建物の耐用年数。建替えや除却等の公営住宅の処分の対象となる基準年数。 耐火構造（鉄筋コンクリート造等）の住宅では70年、準耐火構造の住宅では45年、木造の住宅では30年と規定されている。
第4次宇部市総合計画	宇部市の全ての計画の基本となる計画のことで、福祉・環境保全・都市基盤整備・産業振興・教育など様々な分野を一つの方向性のもとに計画的に推進していく、宇部市の最上位に位置する計画。
長期優良住宅	住宅を長年にわたり使用することにより、住宅の解体や除去に伴う廃棄物を抑制し、環境への負荷を低減する住宅。建替えに係る費用の削減によって国民の住宅に対する負担を軽減し、より豊かで、より優しい暮らしへの転換を図ることを目的とする。
D I D地区	人口集中地区。人口密度が約4,000人/k㎡を超える国勢調査区の集合体で、合計人口が5,000人を超える地域。
低炭素社会	二酸化炭素の排出が少ない社会のこと。低炭素型社会、脱炭素社会ともいう。低炭素経済は経済システムを重視した概念であるが、基本的には同じである。
都市居住型誘導居住面積水準	都市の中心及びその周辺における共同住宅居住を想定した誘導居住面積水準。1人世帯（中高齢単身）40㎡、2人世帯55㎡、3人世帯75㎡程度。
ドレン金物	雨水を排水するために屋根やバルコニー床などに設けられる排水用の金物。

## な 行

二方向避難	火災時の避難について、ひとつの避難路が塞がれても、もう一方を選択できるよう、階段、バルコニー等の二方向の避難を確保すること。
-------	--

## は 行

バリアフリー化	人々が生活するうえでの障壁となるものを取り除くという考え方。
非現地建替	敷地が住宅地として不適切な条件を備える団地の場合、他の団地へ統合、あるいは他敷地で新たに公営住宅を建設することにより、団地を再生すること。なお、従前敷地は用途廃止となる。

ヘアークラック	コンクリート構造物やモルタル表面に生ずる細かいひび割れ。
防火区画	建築物内部で火災が発生した時に、火災を一定の範囲内に留めて他に拡大しないようにするために、耐火構造の床、壁、防火設備（防火戸など）で建築物をいくつかの部分に区画する場合の区画を構成する壁、床、防火戸のこと。
本来階層	本来公営住宅が入居対象としている階層で、収入月額が15万8千円以下の世帯。

## や 行

山口県住生活基本計画	山口県の住宅分野を担う総合的な計画。山口県における最新の住宅事情等を把握した上で、豊かな住生活の実現を目指して、県と市町の役割、行政と県民の役割等を整理することにより、今後の推進すべき住宅政策の体系ならびに施策の方向を示すもの。
ユニバーサルデザイン	「すべての人のためのデザイン」を意味し、年齢や障害などの有無に関わらず利用することができる施設・製品・情報の設計。
用途廃止	公営住宅として、将来にわたり継続して管理することが、入居者にとっても管理主体にとっても不相当と認められる住宅を、除却、譲渡などにより、公営住宅としての機能を廃止すること。

## ら 行

ラーメン構造	柱と梁で建物を支える構造で、接合する部分がしっかりと固定（剛接合）されているもの。ラーメンとはドイツ語で「枠」を指す。
ライフサイクルコスト (LCC)	製造に係る初期コストだけではなく、維持管理や改修・廃棄に必要なコスト全てを含めたコストのこと。

## ■策定委員会名簿

区 分	氏 名	所 属 団 体
会長	河野 良輔	山口県建築士会 宇部支部長
委員	牛島 朗	山口大学 大学院 創成科学研究科 助教
	小畑 敦子	宇部市介護支援専門員協議会
	田邊 剛	山口大学 大学院 医学系研究科 教授
	田村 ひとみ	山口県作業療法士会
	飛田 真佐子	福祉住環境コーディネーター

山口県 宇部市 都市整備部 住宅課

〒755-8601 山口県宇部市常盤町一丁目7番1号

TEL 0836-34-8427 FAX 0836-22-6065

E-Mail [jyutakuka@city.ube.yamaguchi.jp](mailto:jyutakuka@city.ube.yamaguchi.jp)