

# 宇部市公営住宅等長寿命化計画

(改定版)

令和4年4月

宇部市



# 目次

<b>第1章 公営住宅長寿命化計画に関する基本方針</b> .....	1
1.1 計画策定の背景・目的 .....	1
1.2 計画の位置づけ .....	1
1.3 計画の対象.....	2
1.4 計画期間 .....	2
1.5 長寿命化に関する基本方針 .....	2
<b>第2章 市営住宅ストックの概要と現状</b> .....	3
2.1 市営住宅ストックの位置と管理戸数.....	3
2.2 建設年度別構造別ストックの状況 .....	5
2.3 住戸の整備状況 .....	11
2.4 居住世帯の特性 .....	13
2.5 入居者の募集状況.....	16
2.6 退去世帯の状況 .....	18
2.7 異なる事業主体の公営住宅の概要 .....	19
<b>第3章 地域における住宅事情</b> .....	20
3.1 人口動向 .....	20
3.2 都市構造 .....	22
3.3 産業構造 .....	23
3.4 広域特性 .....	24
3.5 住宅事情 .....	25
3.6 地域別住宅事情 .....	27
<b>第4章 公営住宅の役割</b> .....	29
4.1 上位計画・関連計画における公営住宅の位置づけ.....	29
4.2 公営住宅の役割と課題 .....	35

<b>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）</b>	39
5.1 市営住宅ストック活用の目標と整備方針	39
5.2 スtock活用手法の選定のフロー	44
5.3 公営住宅等の需要の見通しに基づく将来ストック量の推計（中長期）	46
5.4 1次判定	52
5.5 2次判定	62
5.6 3次判定	73
5.7 公営住宅の将来需給バランスの検証	87
<b>第6章 各種実施方針</b>	90
6.1 点検の実施方針	90
6.2 計画修繕の実施方針	96
6.3 改善事業の実施方針	101
6.4 建替事業の実施方針	102
<b>第7章 長寿命化のための維持管理計画</b>	105
7.1 住棟単位の改善事業等一覧	105
7.2 年度別改善事業一覧	108
<b>第8章 住宅施策の課題に対する整備計画等</b>	110
8.1 公営住宅施策の今後の検討課題	110
8.2 高齢者対応住戸の整備計画	111
8.3 身体障害者向け住戸の整備計画	114
8.4 環境に配慮した省エネルギー化・省CO <sub>2</sub> 化	116
<b>第9章 長寿命化のための維持管理による効果</b>	118
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	118
9.2 これまで5年間の事業実績及び効果の検証	121
9.3 これからのライフサイクルコストの縮減効果	122
9.4 維持管理等の実施による効果	122
<b>用語解説</b>	123

## 第1章 公営住宅長寿命化計画に関する基本方針

### 1.1 計画策定の背景・目的

本市の市営住宅は、昭和24年度から建設が行われ、令和3年4月1日現在、38団地、3,785戸の住宅ストック\*が形成されている。

このうち約5割程度にあたる約1,800戸が昭和50年代前半以前に建設されており、今後これらが一斉に更新時期を迎えることから、住宅ストックの効率的かつ円滑な更新を行い、多様な需要に的確に対応するストックマネジメント\*が求められている。

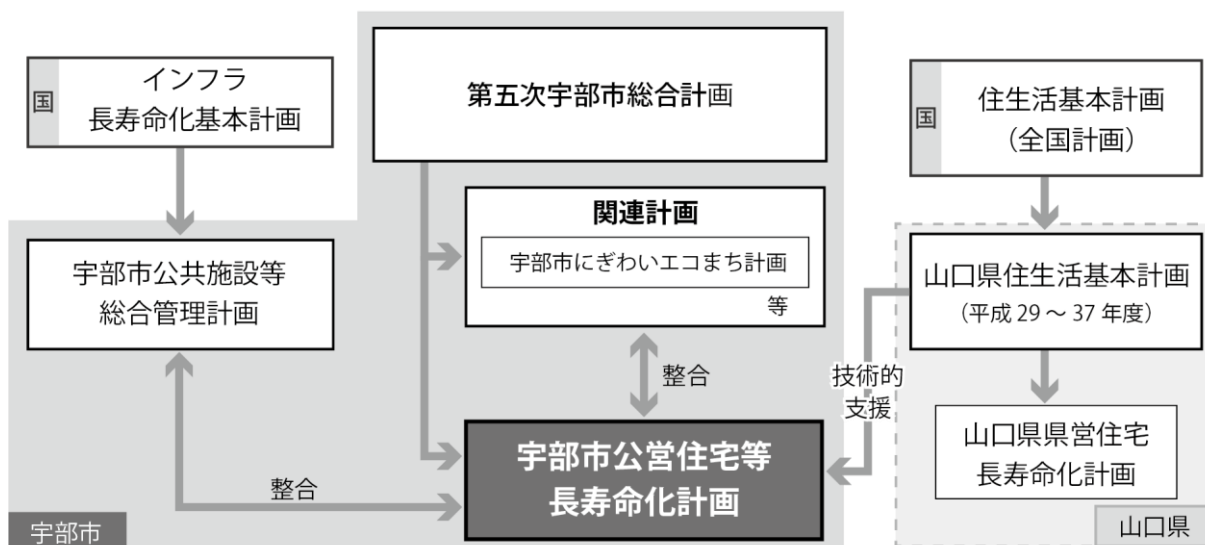
こうした状況を踏まえ、地域の実情に応じたストック活用の理念と目標の設定を行い、建替え、改善\*、修繕\*、用途廃止\*などの適切な手法の選択のもと、予防保全的な維持管理、長寿命化によるライフサイクルコスト\*の縮減及び事業量の平準化を図ることを目的とする。

### 1.2 計画の位置づけ

「宇部市公営住宅等長寿命化計画」は、「第五次宇部市総合計画\*」、「山口県住生活基本計画\*」を上位計画とし、公営住宅ストックの整備・管理に関する部門計画及び実行計画として位置づける。

本計画を平成24年度に策定し、平成29年度に改訂して以降、予防保全的な観点から修繕や改善の実施に努めてきたが、策定から時間が経過したことから社会情勢の変化や計画の進捗状況を再検証し、今後10年間（令和4年度～令和13年度）の見直しを行った。

#### ▼宇部市公営住宅等長寿命化計画の位置づけ



文中の\*印のついた言葉は、用語解説に用語の意味を掲載しております。

### 1.3 計画の対象

---

- ①公営住宅法に基づく本市内の公営住宅（宇部市が事業主体であるもの）
- ②改良住宅\*、市費住宅\*

### 1.4 計画期間

---

本計画は、令和4年度から令和13年度までの10年間を計画期間とする。

なお、今後の社会情勢の変化や施策の効果及び事業の進捗状況を踏まえ、5年ごとに見直しを行う。

### 1.5 長寿命化に関する基本方針

---

#### （1）ストックの状態の把握及び日常的な維持管理の方針

- ①管理する市営住宅の基礎的項目や整備・管理データ、劣化状況等を住棟単位で整理するため、住宅の情報を一元的に管理し、長寿命化のための中・長期的な維持修繕計画の基礎となる「団地カルテデータベース」を作成・運用する。
- ②市営住宅の住棟単位の修繕履歴を「団地カルテデータベース」に蓄積し、随時履歴を確認できるようにすることで、計画修繕周期に基づいた次回の修繕・改善時期を確認できる仕組みを構築する。
- ③市営住宅の定期点検とあわせて、本計画に基づいた予防保全的な維持管理を実施する。

#### （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

- ①予防保全的な維持管理及び耐久性の向上等を図る改善を実施することによって、市営住宅の長寿命化を図るものとする。
- ②仕様のアップグレード等による耐久性の向上、躯体\*への影響の低減、維持管理の容易性の向上等を行い、住棟の適切な維持を図るとともに、使用年数や修繕周期の延長などによってライフサイクルコストの縮減を図るものとする。
- ③定期点検の充実により、標準的な修繕周期に先立って、建物の老朽化や劣化による事故等を未然に防ぐとともに、修繕や改善の効率的な実施につなげるものとする。

## 第2章 市営住宅ストックの概要と現状

### 2.1 市営住宅ストックの位置と管理戸数

■ 市営住宅の管理戸数は 3,785 戸

・令和3年4月1日現在の市営住宅の管理戸数は、公営住宅3,734戸(直接建設3,559戸、借上住宅175戸)、改良住宅48戸、市費住宅3戸、計3,785戸である。

▼市営住宅管理戸数

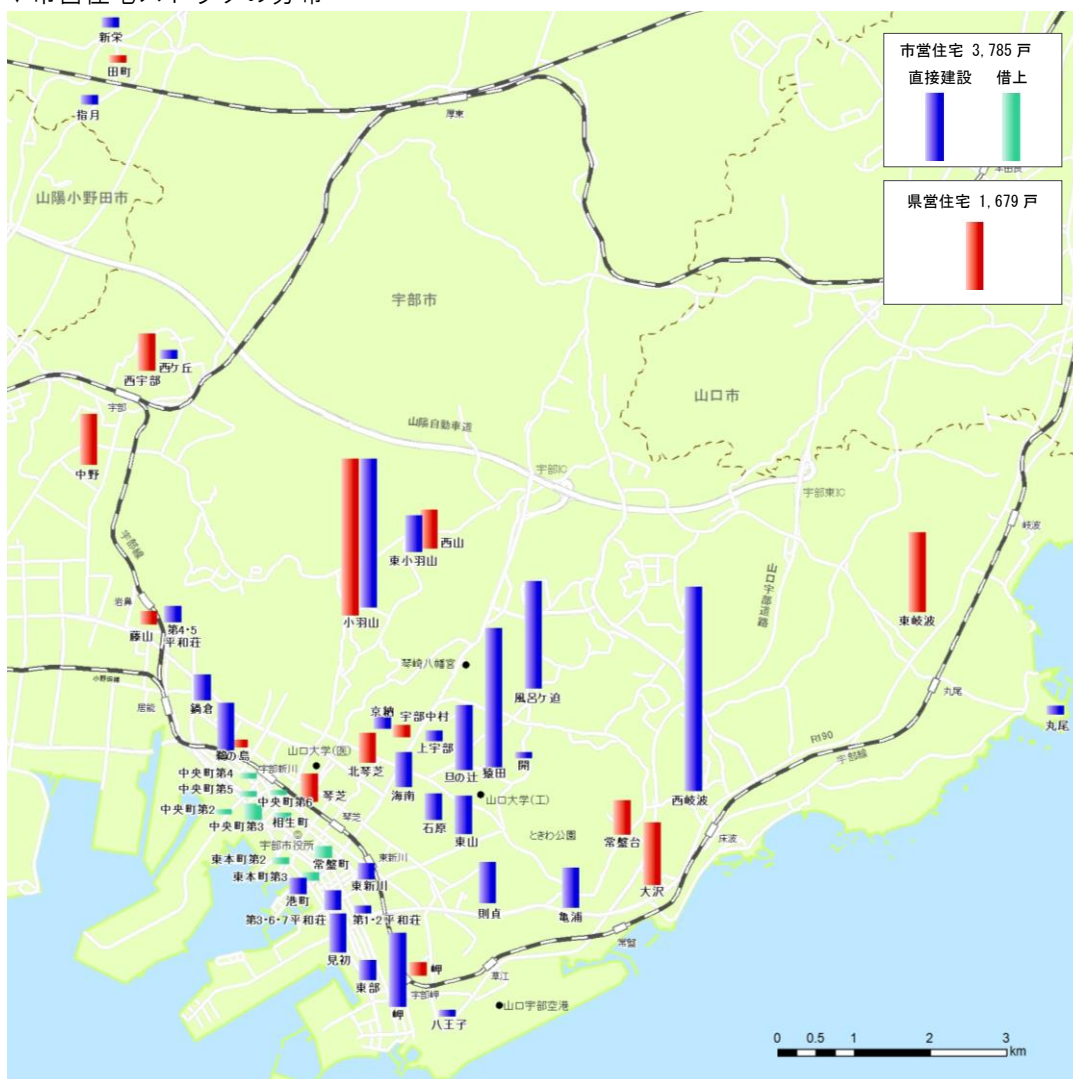
	公営住宅		改良住宅	市費住宅	計
	直接建設	借上			
管理戸数	3,559	175	48	3	3,785
政策空家	386	16		2	404

※高齢者ペア住宅は一戸として計上

■ 市営住宅は 75.7%がD I D地区\*に立地している

・市営住宅の75.7%にあたる2,866戸がD I D地区に立地し、西岐波、西ヶ丘、丸尾、亀浦、東小羽山、新栄、指月の919戸はD I D地区外に立地している。

▼市営住宅ストックの分布



第2章 市営住宅ストックの概要と現状

▼宇部市営住宅一覧（令和3年4月1日現在）

	団地名	建設年度	棟数 (棟)	戸数 (戸)	政策空家 (戸)	構造	敷地面積 (㎡)	指定 建ぺい率 (%)	指定 容積率 (%)
直接建設	西岐波	1966～2015	84	599	303	木造、準耐火平・2、中層耐火	157,717.6	60	200
	見初	1959～2019	4	114		中層耐火	9,638.1	80	350
	第1・2平和荘	1950	1	24	24	中層耐火	2,686.9	80	400
	第3・6・7平和荘	1950～1952	3	59		中層耐火	3,509.2	80	400
	第4・5平和荘	1951	2	47		中層耐火	3,735.2	60	200
	石原	1995～1998	5	78		中層耐火	12,126.6	60	200
	東山	2002～2006	5	112		中層耐火	20,484.6	60	200
	風呂ヶ迫	1991～1996	13	316		高層耐火、中層耐火	44,625.0	60	200
	鶺鴒の島	1998～2001	4	138		高層耐火、中層耐火	9,718.9	80	300
	西ヶ丘	1970	3	18	11	準耐火2	2,880.1	60	200
	丸尾	1954～1970	9	17	11	木造、準耐火2	3,647.3	60	200
	則貞	1974～1976	7	122		準耐火平、中層耐火	11,143.5	60	200
	八王子	1981～1982	3	20		低層耐火	2,210.7	60	200
	東新川	1969～1970	3	48		中層耐火	3,203.3	80	300
	開	1968	1	3	2	準耐火平	583.5	60	200
	港町	1970	2	48		中層耐火	2,338.4	80	400
	亀浦	1970～1972	6	118		中層耐火	6,711.5	60	200
	東部	1971～1972	2	60		中層耐火	2,771.0	70	300
	鍋倉	1971～1973	3	76		中層耐火	4,405.0	60	200
	京納	1973	1	40		中層耐火	3,203.9	60	200
	海南	1973～1974	4	103	37	中層耐火	5,879.0	60	200
	岬	1974～1980	10	218		中層耐火	14,894.8	60	200
	上宇部	1976	1	30		中層耐火	1,989.7	60	200
	小羽山	1975～1980	17	437		中層耐火	39,043.3	60	200
	東小羽山	1981～1987	9	108		中層耐火	16,322.7	40	60
	猿田	1981～1990	14	408		中層耐火	43,509.5	60	200
	旦の辻	1988～1990	5	190		中層耐火	20,173.4	60	200
	新栄	1997～1999	6	31		低層木造	8,648.0	50	80
	指月	1973～1977	14	28		準耐火2	7,692.0	70	400
		小計		241	3,610	388		465,492.8	
借上	相生町借上	2000	1	24	14	高層耐火	1,194.6	90	400
	東本町第2借上	2001	1	20	2	高層耐火	604.8	80	400
	中央町第2借上	2002	1	6		中層耐火	376.0	80	400
	東本町第3借上	2002	1	24		高層耐火	1,132.9	80	400
	中央町第3借上	2002	1	48		高層耐火	1,403.0	80	400
	中央町第4借上	2003	1	6		中層耐火	300.3	90	400
	中央町第5借上	2003	1	6		中層耐火	368.1	80	400
	中央町第6借上	2004	1	6		中層耐火	473.3	90	400
	常盤町借上	2003	1	35		高層耐火	729.2	90	400
		小計		9	175	16		6,582.2	
	合計		250	3,785	404		472,074.9		
入居可能戸数（総戸数－政策空家）				3,381					

▼特定目的市営住宅管理戸数（令和3年4月1日現在）

	団地名	身障者	高齢者ペア	シルバー ハウジング	シルバー リフォーム	高齢世帯 向け	大家族	計
直接建設	石原					27		27
	東山					16		16
	風呂ヶ迫	4				50	2	56
	鶺鴒の島	8		24		22		54
	則貞	5	12		13			30
	東新川				48			48
	東部				12			12
	鍋倉				13			13
	京納				6			6
	海南		2					2
	岬	4	4		24			32
	上宇部							0
	小羽山		2		78			80
	猿田	8	1			72		81
	旦の辻	4				44		48
新栄	1						1	
	小計	34	21	24	194	231	2	506
借上	中央町第2借上					3		3
	東本町第3借上					12		12
	中央町第4借上					3		3
	中央町第5借上					2		2
	中央町第6借上					3		3
	常盤町借上					17		17
	小計					40		40
	合計	34	21	24	194	271	2	546



## 2.2 建設年度別構造別ストックの状況

■ 市営住宅は 1966 年度（昭和 41 年度）以降、ほぼ毎年建設され、2021 年（令和 3 年）4 月 1 日現在、総ストック数は 250 棟、3,785 戸となっている

・2021 年（令和 3 年）4 月 1 日現在の総ストック数を建設年度、構造別に整理すると、次のようになる。

### ▼建設年度別構造別住棟数（棟）

年度	低層木造	低層準耐火造 (簡易耐火造)	低層耐火造	中層耐火階段室型	中層耐火廊下型		高層 6 階 ~	小計		計
					内EV設置	~		直接建設	借上	
~1965年度 (昭和40年度)	7			8				15		15
1966~1970年度 (昭和41~45年度)		65		1	5	3		71		71
1971~1975年度 (昭和46~50年度)		11		20	4			35		35
1976~1980年度 (昭和51~55年度)		4		25				29		29
1981~1985年度 (昭和56~60年度)			3	17				20		20
1986~1990年度 (昭和61~平成2年度)				11				11		11
1991~1995年度 (平成3~7年度)				9			2	11		11
1996~2000年度 (平成8~12年度)	6			7	2	2	2 <sup>(1)</sup>	16	1	17
2001~2005年度 (平成13~17年度)					8 <sup>(4)</sup>	8 <sup>(4)</sup>	5 <sup>(4)</sup>	5	8	13
2006~2010年度 (平成18~22年度)					8	5		8		8
2011~2015年度 (平成23~27年度)	12				6	6		18		18
2016~2020年度 (平成28~令和2年度)							2	2		2
計	25	80	3	98	33 <sup>(4)</sup>	24 <sup>(4)</sup>	11 <sup>(5)</sup>	241	9	250

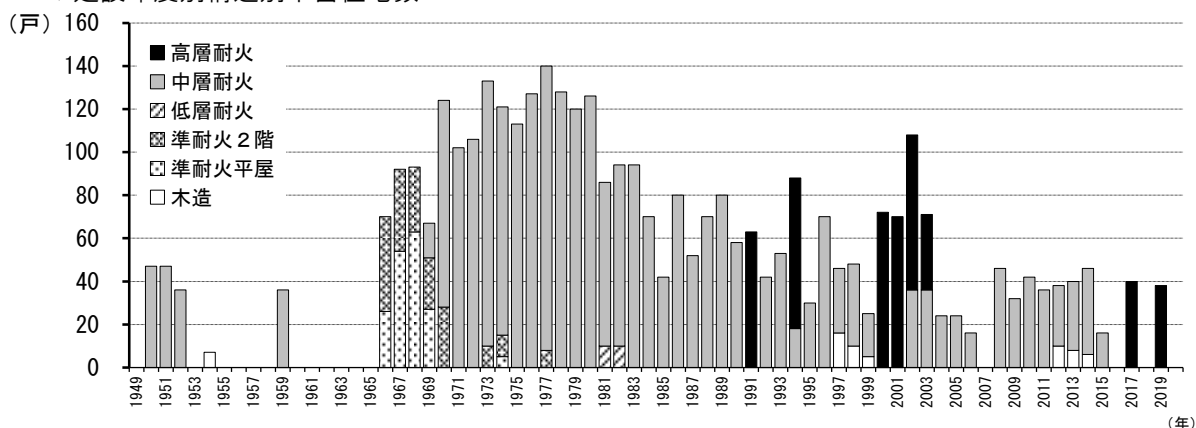
※（ ）は借上

### ▼建設年度別構造別住戸数（戸）

年度	低層木造	低層準耐火造 (簡易耐火造)	低層耐火造	中層耐火階段室型	中層耐火廊下型		高層 6 階 ~	小計		計
					内EV設置	~		直接建設	借上	
~1965年度 (昭和40年度)	7			166				173		173
1966~1970年度 (昭和41~45年度)		334		16	96	48		446		446
1971~1975年度 (昭和46~50年度)		25		447	103			575		575
1976~1980年度 (昭和51~55年度)		8		633				641		641
1981~1985年度 (昭和56~60年度)			20	366				386		386
1986~1990年度 (昭和61~平成2年度)				340				340		340
1991~1995年度 (平成3~7年度)				143			133	276		276
1996~2000年度 (平成8~12年度)	31			118	40	40	72 <sup>(24)</sup>	237	24	261
2001~2005年度 (平成13~17年度)					120 <sup>(24)</sup>	120 <sup>(24)</sup>	177 <sup>(127)</sup>	146	151	297
2006~2010年度 (平成18~22年度)					136	96		136		136
2011~2015年度 (平成23~27年度)	24				152	152		176		176
2016~2020年度 (平成28~令和2年度)							78	78		78
計	62	367	20	2,229	647 <sup>(24)</sup>	456 <sup>(24)</sup>	460 <sup>(151)</sup>	3,610	175	3,785

※（ ）は借上

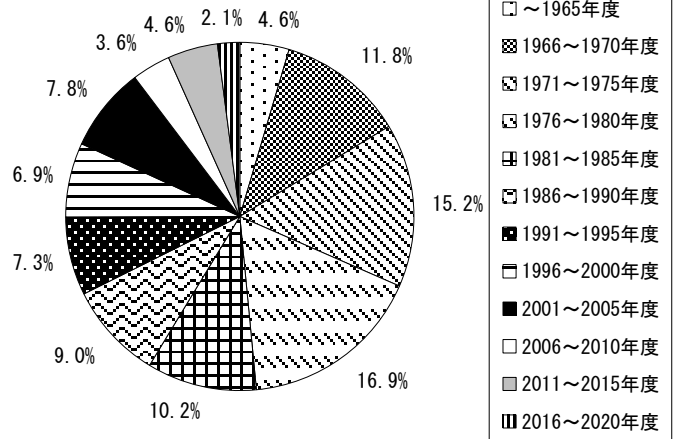
### ▼建設年度別構造別市営住宅数



■ 1970年代の建設戸数が多い

- 本市では、ほぼ毎年市営住宅の建設を行っているが、建設年代別にみると、1971年から1980年度が32.1%を占めている。

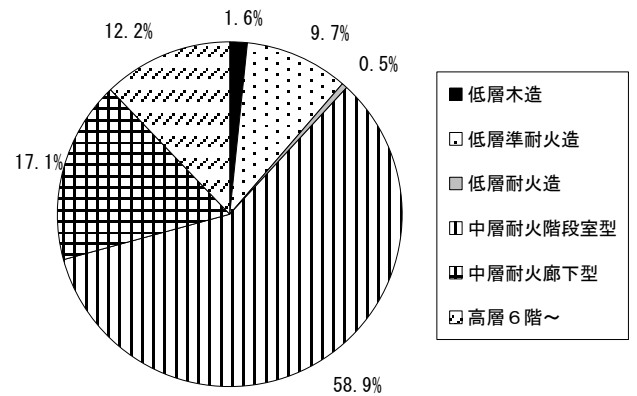
▼建設年代別住戸割合



■ 中層耐火造が7割以上を占める

- 構造別の住戸数を見ると、中層耐火造が76.0%、その内、階段室型が58.9%を占めており、最も多い。
- 低層木造は1.6%、低層準耐火造は9.7%、合わせて11.3%と耐火造以外の構造も一定程度ある。

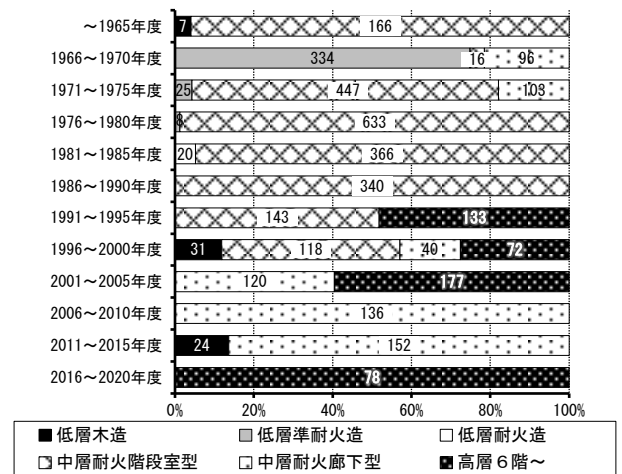
▼構造別住戸数割合



■ 年代ごとに中心となる構造が異なる

- 建設年代別に構造を見ると、低層準耐火造は主に1966～1970年度に多く建設されている。
- 中層耐火廊下型は、2001～2015年度に、中層耐火階段室型は1971～1995年度に多く建設されている。高層は1991年度以降に建設されている。
- 近年は、中層耐火廊下型、高層を主に建設している。

▼構造別建設年度別住戸数割合



▼市営住宅 住戸平面図の変遷

	木造	準耐火造2階	耐火造	
1965年	<b>東山(解体) (1955)</b> 34.60㎡ 	<b>東山(解体)</b> (1954~1956) 39.60㎡ 	<b>第1・2平和荘 (1949~1950)</b> 36.77㎡ 	
	<b>西岐波 (1966~1969)</b> 36.48㎡ 	<b>見初 (1958~1960)</b> 34.60㎡ 	<b>第4・5平和荘 (1951)</b> 35.40㎡ 	
1970年	<b>丸尾 (1970)</b> 39.80㎡ 	<b>東新川(改善前)</b> (1969~1970) 34.50㎡ 	<b>港町 (1970)</b> 36.50㎡ 	<b>亀浦 (1970~1972)</b> 38.90㎡ 
	<b>京納 (1973)</b> 45.20㎡ 	<b>岬 (1974~1980)</b> 50.30㎡ 	<b>特定目的</b> <b>則貞/高齢者ペア (1974)</b> 77.00㎡ 	

<p>1976年 ～ 1980年</p>	<p style="text-align: center;">耐火造</p> <p>第4・5平和荘(増築) (1979) 64.33㎡</p> 	
<p>1981年 ～ 1985年</p>	<p style="text-align: center;">耐火造</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div data-bbox="247 672 574 1120"> <p>猿田(1981～1990) 59.10㎡</p>  </div> <div data-bbox="606 672 1013 1120"> <p>八王子(1981～1982) 61.90㎡</p>  </div> </div>	<p style="text-align: center;">特定目的</p> <p>猿田/身障 (1981～1987) 59.10㎡</p> 
<p>1986年 ～ 1990年</p>	<p style="text-align: center;">耐火造</p> <p>目の辻(1988～1990) 59.30㎡</p> 	<p style="text-align: center;">耐火造</p> <p>東小羽山(1981～1987) 62.00㎡</p> 
<p>1991年 ～ 1995年</p>	<p style="text-align: center;">耐火造</p> <p>風呂ヶ迫(1991～1996) 62.70㎡</p> 	

<p>1 9 9 6 年 5 2 0 0 0 年</p>	<p style="text-align: center;"><b>耐火造</b></p> <p>鶺の島(1998~2001) 72.60㎡</p>
<p>2 0 0 1 年 5 2 0 0 5 年</p>	<p style="text-align: center;"><b>耐火造</b></p> <p>東山(建替)(2002~2006) 51.05㎡</p> <p style="text-align: right;"><b>特定目的</b></p> <p>東新川(改善後)(2003~2005) 34.50㎡</p>
<p>2 0 0 6 年 5 2 0 0 1 0 年</p>	<p style="text-align: center;"><b>耐火造</b></p> <p>西岐波(建替) (2008~2015)</p>
<p>2 0 1 1 年 5 2 0 0 1 5 年</p>	<p style="text-align: center;"><b>木造</b></p> <p>西岐波(建替) (2012~2014)</p>
<p>2 0 1 6 年 5</p>	<p style="text-align: center;"><b>耐火造</b></p> <p>見初(建替) (2017~2019)</p>

第2章 市営住宅ストックの概要と現状

- 2021年度(令和3年度)時点ですでに耐用年限\*を経過している住戸が460戸
- 2031年度(令和13年度)までに耐用年限を経過する住戸は571戸で、さらに、耐用年限の1/2を経過し、何らかの対策が必要な住戸は2031年度までに2,962戸

- ・2021年度(令和3年度)時点で、すでに耐用年限を経過している住戸が460戸となっている。
- ・2031年度(令和13年度)までに耐用年限を経過する571戸は、木造、低層準耐火造および中層耐火造となっている。
- ・耐用年限の1/2を既に経過している住戸は、2,332戸となっている。このうち木造と低層準耐火造の合計は405戸、低層耐火造は20戸、中層耐火造は1,907戸である。

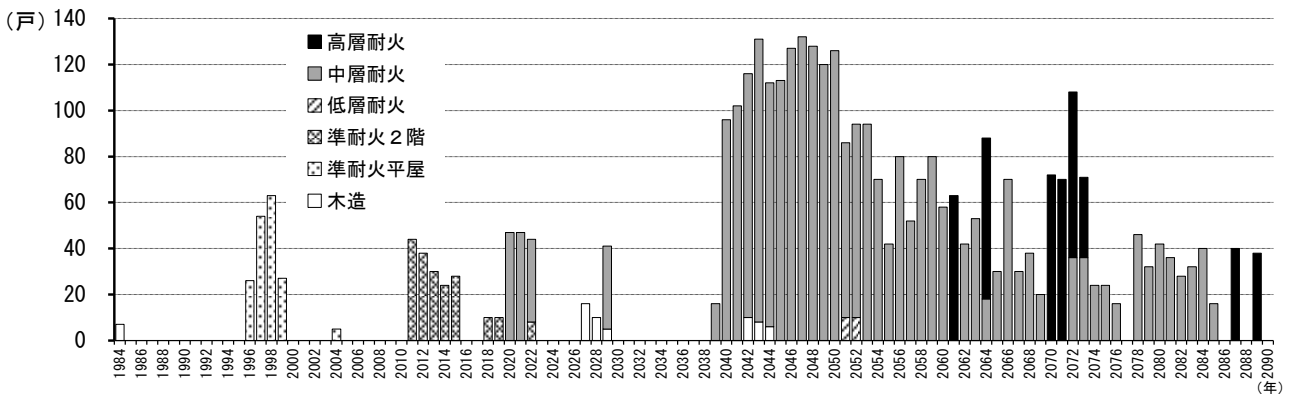
▼年次別耐用年限経過住戸数

構造	耐用年限(年)	耐用年限経過時期別構造別住宅戸数								計
		すでに 全年を 経過	2022~ 2031 (令和4~ 13)年	2032~ 2041 (令和14~ 23)年	2042~ 2051 (令和24~ 33)年	2052~ 2061 (令和34~ 43)年	2062~ 2071 (令和44~ 53)年	2072~ 2081 (令和54~ 63)年	2082~ 2091 (令和64~ 73)年	
木造	30	7 0.2%	31 0.8%	0.0%	24 0.6%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	62
低層準耐火造(平屋)	30	175 4.6%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	175
低層準耐火造(2階)	45	184 4.9%	8 0.2%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	192
低層耐火造	70	0.0%	0.0%	0.0%	10 0.3%	10 0.3%	0.0%	0.0%	0.0%	20
中層耐火造	70	94 2.5%	72 1.9%	214 5.7%	1,157 30.6%	630 16.6%	301 8.0%	292 7.7%	116 3.1%	2,876
高層耐火造	70	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	63 1.7%	212 5.6%	107 2.8%	78 2.1%	460
計	(累計)	460 —	111 571	214 785	1,191 1,976	703 2,679	513 3,192	399 3,591	194 3,785	3,785

▼年次別耐用年限1/2経過住戸数

構造	耐用年限(年)	耐用年限経過時期別構造別住宅戸数				計	
		すでに 全年を 経過	2022~ 2031 (令和4~ 13)年	2032~ 2041 (令和14~ 23)年	2042~ 2051 (令和24~ 33)年		2052~ 2061 (令和34~ 43)年
木造	15	38 1.0%	24 0.6%	0.0%	0.0%	0.0%	62
低層準耐火造(平屋)	15	175 4.6%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	175
低層準耐火造(2階)	23	192 5.1%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	192
低層耐火造	35	20 0.5%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	20
中層耐火造	35	1,907 50.4%	473 12.5%	224 5.9%	272 7.2%	0.0%	2,876
高層耐火造	35	0.0%	133 3.5%	249 6.6%	78 2.1%	0.0%	460
計	(累計)	2,332 —	630 2,962	473 3,435	272 3,707	78 3,785	3,785

▼年度別耐用年限経過住戸数

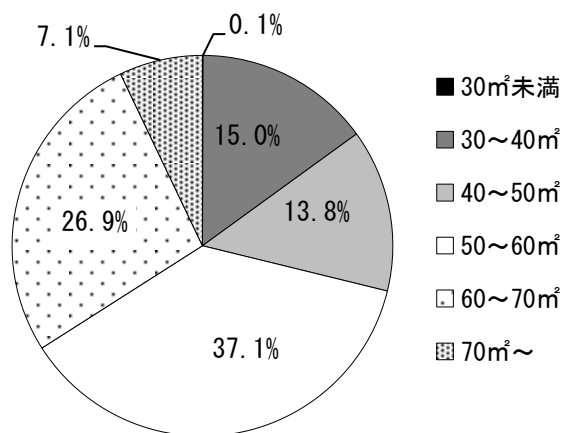


## 2.3 住戸の整備状況

### ■ 50㎡未満の住戸が28.8%を占める

- ・50㎡台が37.1%で最も多く、50㎡未満の住戸が、28.8%を占めている。
- ・構造別に見ると、低層準耐火造で50㎡未満の小規模な住戸は、334戸残っており、ほぼ全てが耐用年限を経過している。

▼住戸面積別戸数割合



▼構造別住戸面積別戸数

住戸面積	低層木造	低層準耐火造 (簡易耐火造)	低層耐火造	中層耐火階段室型	中層耐火廊下型		高層6階 ~	小計		計
					内EV設置			直接建設	借上	
30㎡未満		2						2		2
30~40㎡	7	255		129	158 (2)	82 (2)	17 (17)	547	19	566
40~50㎡		77		326	99 (6)	6 (6)	21	517	6	523
50~60㎡	14	33		1,042	168 (6)	156 (6)	149 (58)	1,342	64	1,406
60~70㎡	10		20	693	112 (6)	112 (6)	185 (10)	1,004	16	1,020
70㎡以上	31			39	110 (4)	100 (4)	88 (66)	198	70	268
計	62	367	20	2,229	647 (24)	456 (24)	460 (151)	3,610	175	3,785

※ ( ) は借上

▼建設年別住戸面積別戸数

住戸面積	1965年 以前	1966- 1970年	1971- 1975年	1976- 1980年	1981- 1985年	1986- 1990年	1991- 1995年	1996- 2000年	2001- 2005年	2006- 2010年	2011- 2015年	2016- 2020年	小計		計
													直接建設	借上	
30㎡未満		2											2		2
30~40㎡	54	367	94						19 (19)	8	24		547	19	566
40~50㎡	36	77	345			18	1		10 (6)	20		16	517	6	523
50~60㎡	83		126	453	106	232	44	90 (12)	60 (52)	60	98	54	1,342	64	1,406
60~70㎡				178	279	90	227	90	86 (16)	16	54		1,004	16	1,020
70㎡以上			10	10	1		4	81 (12)	122 (58)	32		8	198	70	268
計	173	446	575	641	386	340	276	261 (24)	297 (151)	136	176	78	3,610	175	3,785

※ ( ) は借上

■ 高齢化対応仕様未整備は 52.1%、中高層住戸のうちエレベーター設置は 27.5% . . . . .

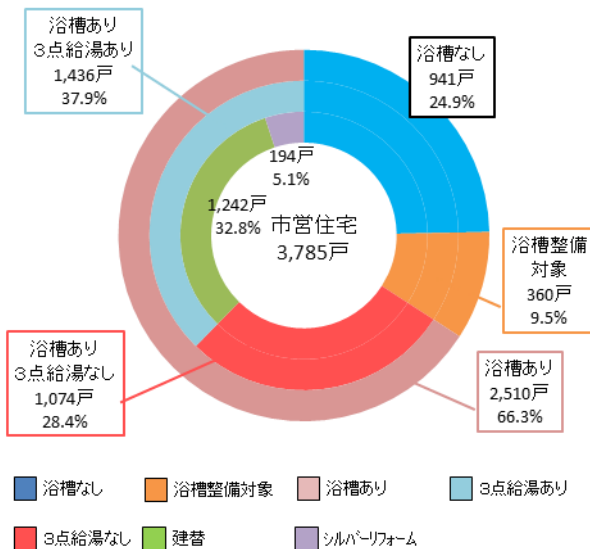
- ・住戸の整備状況を見ると、今後浴槽を設置予定（浴槽整備対象住戸）の 360 戸を除き、浴槽無し住戸が 24.9%と平成 29 年と比べ 3.1 ポイント減少しており、3 点給湯有り住戸数は 37.9%となっている。
- ・高齢者対応仕様整備状況は、未整備の住戸が 52.1%と未整備住戸の割合が過半数を超えている。
- ・中高層住戸のうち、エレベーターが設置されているものは、27.5%となっている。

※浴槽なし住戸は、浴室のみの整備を行っており、浴槽・バランス釜は入居者負担により設置している。  
 ※3 点給湯無しの住戸では浴槽・バランス釜を設置している。  
 ※3 点給湯とは、台所・風呂・洗面の 3 箇所に給湯できるものである。

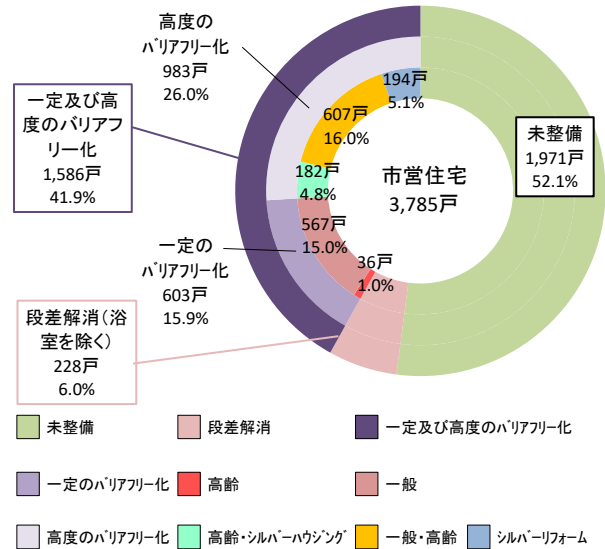
▼住戸の整備状況

	整備戸数	浴槽整備状況					高齢化対応仕様整備状況						住戸占有面積が40㎡未満の住戸数(D)	
		浴槽なし住戸数(A)	浴槽整備対象住戸数	浴槽あり住戸数			未整備(C)	段差解消(浴室を除く)		一定のバリアフリー化(手摺又は、段差解消)		高度のバリアフリー化*(手摺、段差解消及び廊下幅)		
				3点給湯なし住戸数(B)	建替	シルバーリフォーム		一般	高齢	一般	高齢・シルバーハウジング	一般・高齢		シルバーリフォーム
建設年度			1974(S49) 1976(S51)	1978(S53) 1990(H2)	1990(H2) 2019(R1)	1969(S44) 1980(S55)	1990(H2) 1994(H6)	1990(H2) 1994(H6)	1970(S45) 2001(H13)	1995(H7) 2006(H18)	2000(H12) 2015(H27)	1969(S44) 1980(S55)		
借上	175(4.6%)				175(4.6%)					40(1.1%)	135(3.6%)		19(0.5%)	
直接建設	3,610(95.4%)	941(24.9%)	360(9.5%)	1,074(28.4%)	1,067(28.2%)	194(5.1%)	1,971(52.1%)	228(6.0%)	36(1.0%)	567(15.0%)	142(3.8%)	472(12.5%)	194(5.1%)	549(14.5%)
小計	3,785(100.0%)	941(24.9%)	360(9.5%)	1,074(28.4%)	1,242(32.8%)	194(5.1%)	1,971(52.1%)	228(6.0%)	36(1.0%)	567(15.0%)	182(4.8%)	607(16.0%)	194(5.1%)	568(15.0%)
合計					1,436(37.9%)		1,971(52.1%)	228(6.0%)	603(15.9%)		983(26.0%)		568(15.0%)	

▼浴室/給湯の整備状況



▼高齢者対応仕様の整備状況



▼エレベーターの整備状況

	低層住戸数(戸)	中高層住戸数(戸)	エレベーター設置住戸数(戸)	中高層住戸数に対する割合(%)	エレベーター設置台数(台)
借上	0	175	175	100.0%	9
直接	449	3,161	741	23.4%	25
計	449	3,336	916	27.5%	34



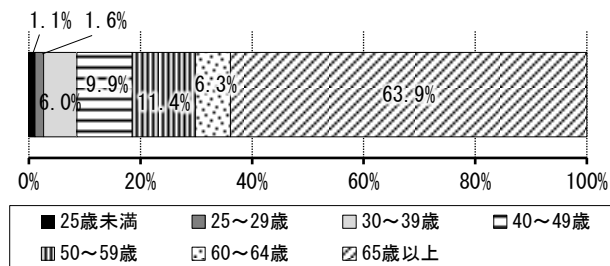
## 2.4 居住世帯の特性

・居住世帯 2,875 世帯の状況は以下のとおりである。(令和3年4月1日現在)

### ■ 世帯主が高齢者の割合は 63.9%

- ・世帯主が高齢者(65歳以上)の割合は63.9%を占めるが、30歳未満は2.7%と少ない。
- ・50歳代以上は81.6%で、総じて年齢が高い構成といえる。

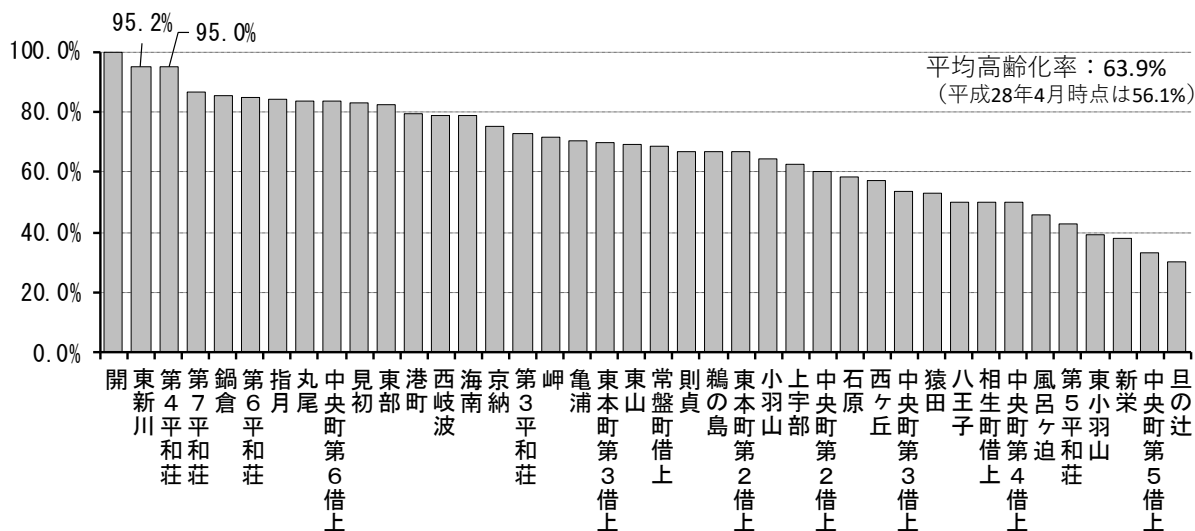
▼世帯主年齢割合



### ■ 建設年度が古い団地ほど高齢化が進行

- ・団地別の世帯主の高齢化率を見ると、平均高齢化率は63.9%となっている。
- ・団地別では、開(100%)、東新川(95.2%)、第4平和荘(95.0%)と続く。建設年度が古い団地ほど、高齢化が進んでいる。

▼団地別にみた世帯主が65歳以上である世帯の割合

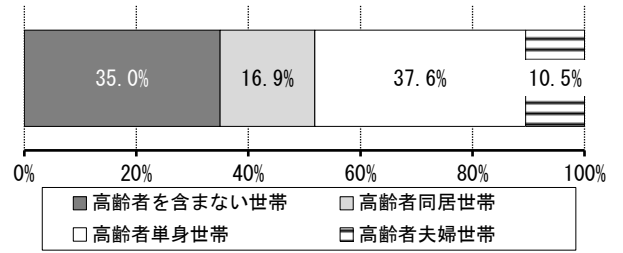


※開団地は居住世帯が1世帯のみとなっていることから、高齢化率が100%となっている。

■ **高齢者単身世帯が 37.6%、高齢者夫婦世帯が 10.5%** . . . . .

- ・ 高齢者単身世帯は 37.6%、高齢者夫婦世帯は 10.5%である。
- ・ 高齢者同居世帯は 16.9%となっている。
- ・ 高齢者を含む世帯（65 歳以上の居住者が含まれる世帯）は 65.0%となっており、団地全体で高齢化が進行している。

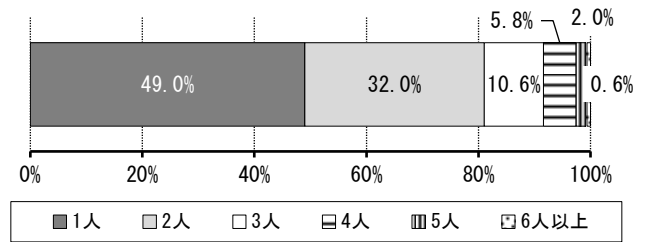
▼世帯の型別割合



■ **単身世帯が 49.0%を占める** . . . . .

- ・ 世帯人数別の割合を見ると、単身世帯が最も多く 49.0%を占め、次いで、2人世帯 32.0%、3人世帯 10.6%となっている。2人以下の小規模世帯が 81.0%を占める。
- ・ 平均世帯人数は、1.82 人となっている（全入居者世帯人員数：5,236 人、全入居者世帯数：2,875 世帯）。

▼世帯人数別割合



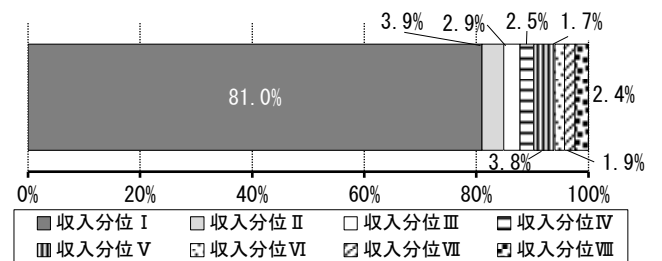
■ **収入分位\*Ⅰが 81.0%を占める** . . . . .

- ・ 世帯の収入分位を見ると、81.0%が収入分位Ⅰである。

▼収入分位

収入分位	全世帯収入順位の下からの割合
I	0~10%
II	10~15%
III	15~20%
IV	20~25%
V	25~32.5%
VI	32.5~40%
VII	40~50%
VIII	50%~

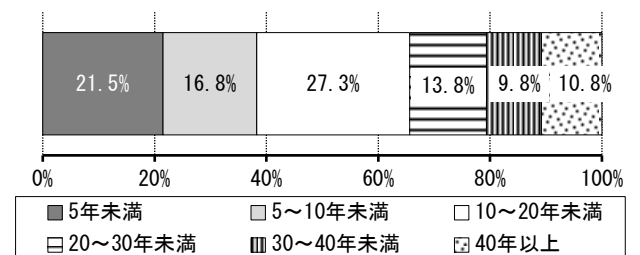
▼世帯の収入分位別割合



■ **居住年数は 10年以上の世帯が 61.7%を占める** . . . . .

- ・ 居住年数は、20 年以上が 34.4%、10 年以上では 61.7%となり、居住期間が長期に渡る世帯の割合が多い。

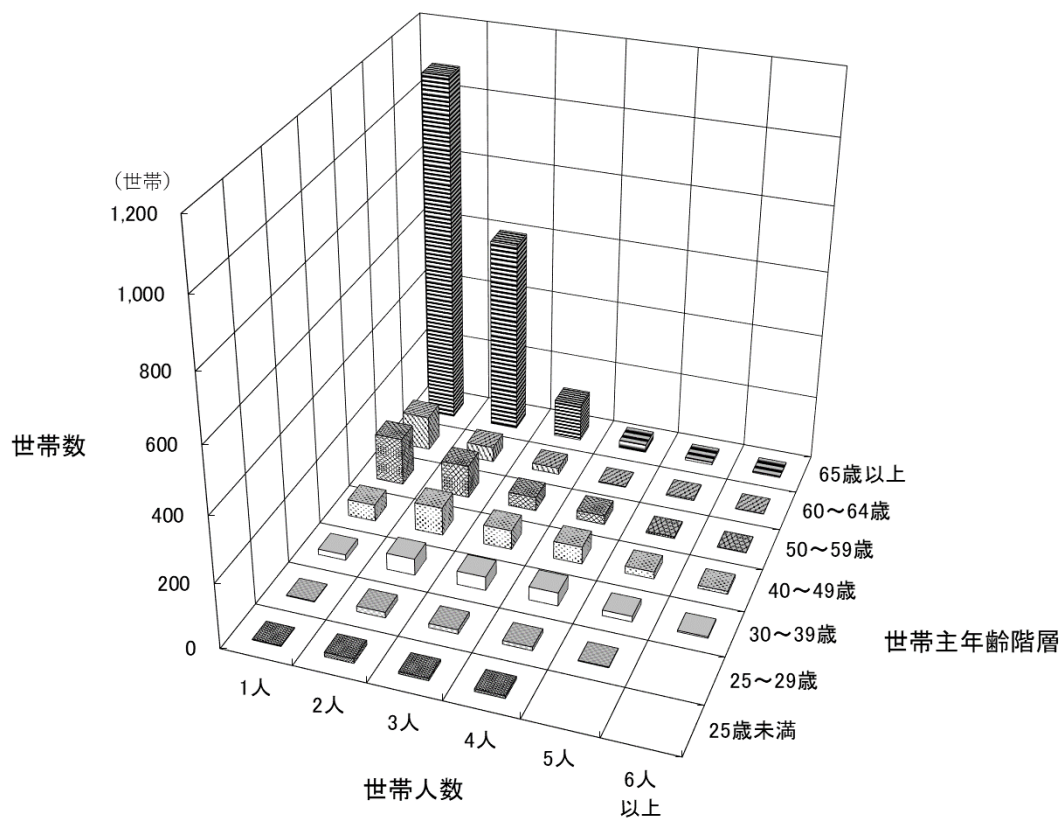
▼居住年数別割合



■ 世帯の高齢化、小規模化が進む . . . . .

- ・世帯主年齢階層別に世帯人数を見ると、65歳以上の高齢者単身世帯が最も多く、2人世帯と合わせて大半を占める。
- ・60～64歳、50～59歳においても単身世帯と2人世帯が多く、世帯の高齢化、小規模化が進んでいる。

▼世帯主年齢階層別世帯人数別の世帯数

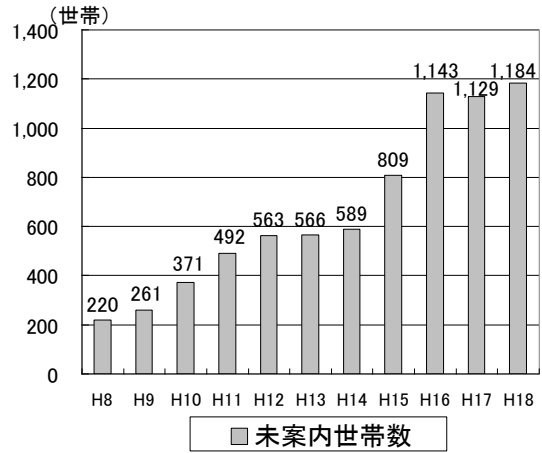


## 2.5 入居者の募集状況

### ■ 「随時募集」から「定期募集」へ

- 平成17年度以前は、入居申込みを常時受け、空き住宅に入居を案内する「随時募集」を行っていたが、多くの申込者が待機し、入居の案内までに平均で約3年の期間を要していた。その結果、入居案内時には、住宅に対する困窮状況が申込み当時の状況と異なることを理由に、約7割の申込者が入居を辞退していた。
- そのため、申込から入居までの期間を短縮させ、希望するときに適切に入居できるよう申込方式を見直し、一定期間内に生じた空き住宅の入居者を抽選により決定する「定期募集」の方式へ変更し、毎年1月、4月、7月、10月に実施している。
- 身体障害者向け住宅の入居者募集は、随時募集を行っている。近年の入居した世帯は各年度に1～3世帯である。

▼未案内世帯数の推移（随時募集時）



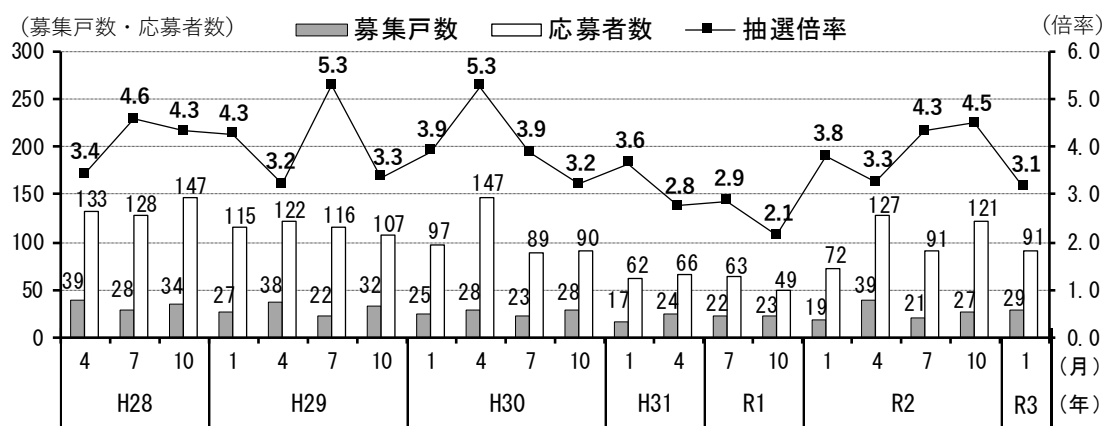
▼身障者向け住宅の待機者・入居者数の推移

	年度末の待機者数	入居数
平成28年度	26	2
平成29年度	14	3
平成30年度	15	1
令和元年度	19	1
令和2年度	18	2

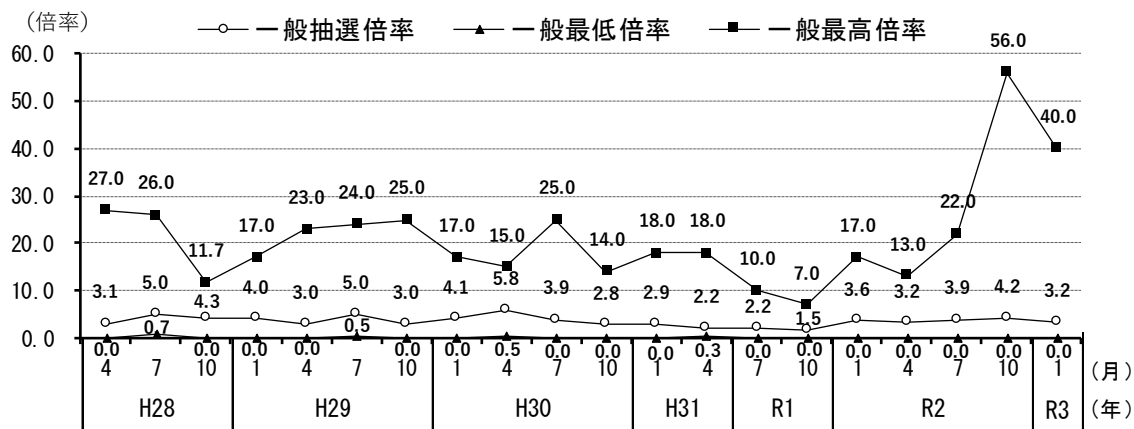
■ 定期募集方式の抽選倍率は 2.1～5.3 倍と幅があり、1.0 倍前後の入居しやすい住宅もある・

- ・定期募集方式における募集戸数は、概ね 17～39 戸となっており、その抽選倍率は 2.1～5.3 倍となっている。
- ・定期募集方式では、住宅別に過去の募集時の抽選倍率を公表することにより、入居のしやすさの目安を案内しているが、申し込みを希望する住宅に偏りが生じ、定員割れしている住宅も出ている。

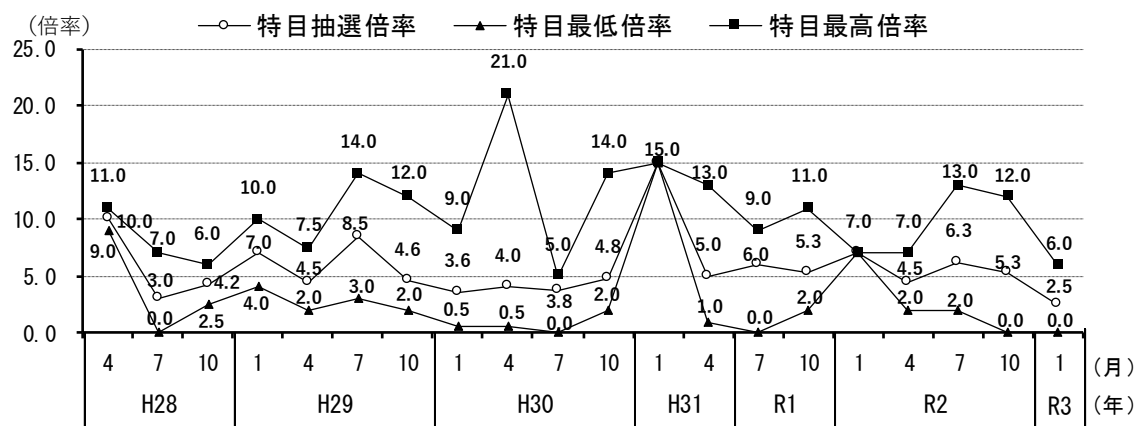
▼募集戸数と抽選倍率の推移（定期募集）



▼一般抽選倍率（平均／最高／最低）の推移



▼特目抽選倍率（平均／最高／最低）の推移



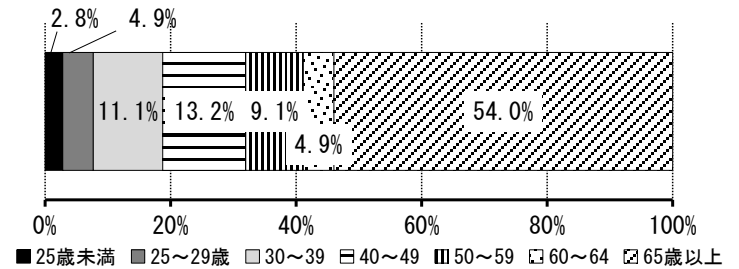
## 2.6 退去世帯の状況

・平成28年度以降に退去した世帯は1,028世帯で、その概要は以下の通りである。

### ■ 65歳以上が54.0%を占める

・退去世帯の世帯主の退去時年齢の割合を見ると、65歳以上が54.0%と最も多くなっている。

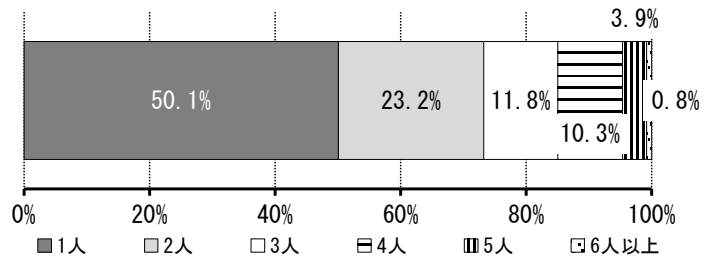
▼世帯主年齢割合



### ■ 1人世帯・2人世帯の小規模世帯が多い

・退去世帯の世帯人数は、1人世帯が50.1%、2人世帯が23.2%で、合わせて73.3%を占め、全体的に小規模な世帯が多い。

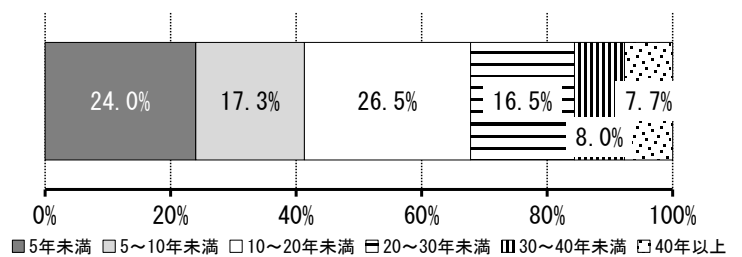
▼世帯人数別世帯数割合



### ■ 居住期間にはばらつきがある

・退去者の居住期間は、10~20年が26.5%で最も多く、次いで5年未満が24.0%、5~10年が17.3%となっている。

▼居住期間別世帯数割合





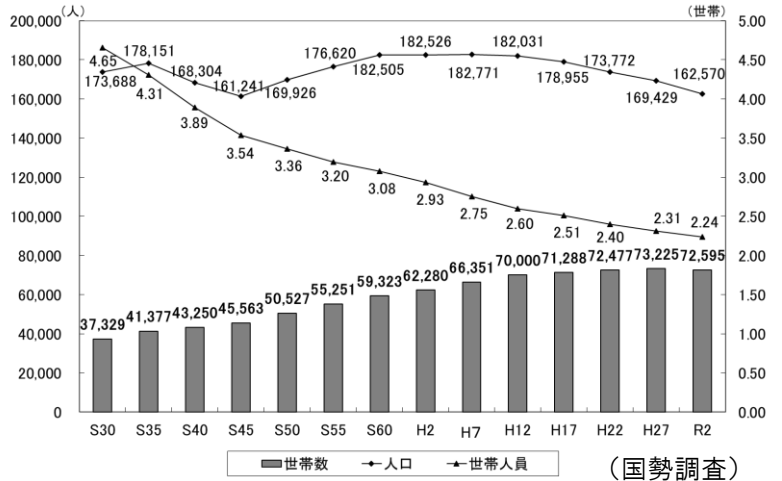
## 第3章 地域における住宅事情

### 3.1 人口動向

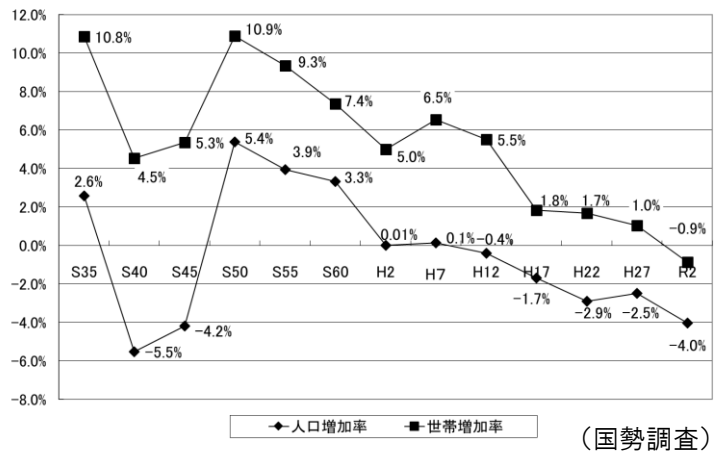
#### ■ 本市の人口は平成7年をピークに減少、世帯数は年々増加傾向 . . . . .

- 令和2年の宇部市の人口は、162,570人であり、昭和60年の182,505人から平成7年の182,771人をピークに減少している。令和2年の世帯数は72,595世帯であり、平成27年まで年々増加傾向にあったが、減少に転じている。世帯人員は減少傾向にある。
- 人口増加率は、昭和50年の増加をピークに減少しており、平成12年にはマイナスに転じている。世帯増加率についても同様に減少傾向にある。

▼宇部市の人口・世帯の推移



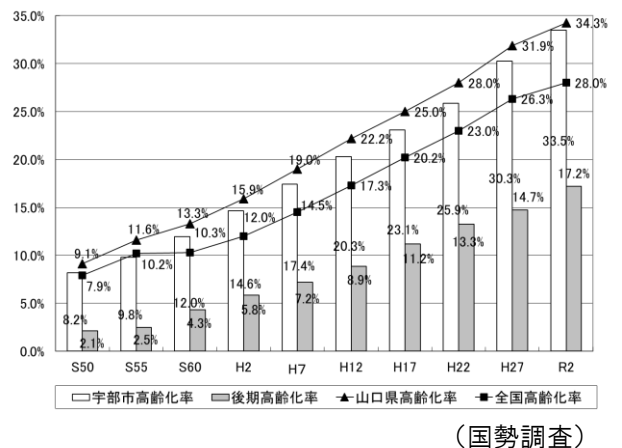
▼宇部市の人口・世帯の増加率の推移



#### ■ 国を上回るスピードで進む高齢化 . . . . .

- 令和2年の高齢化率\*は33.5%、後期高齢化率は17.2%となっている。高齢化率は、県平均よりは低いものの、全国平均を上回っている。
- 高齢化率の推移を見ると、昭和50年の高齢化率は国と同程度だったが、国を上回るスピードで高齢化が進行していることが分かる。

▼高齢化率の推移

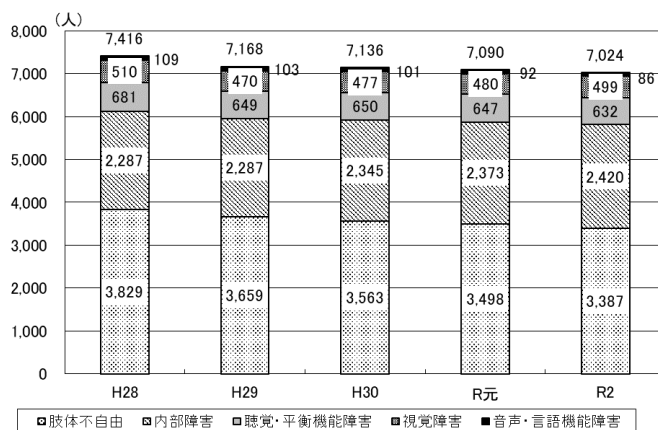




■ 身体障害者手帳所持者は減少傾向

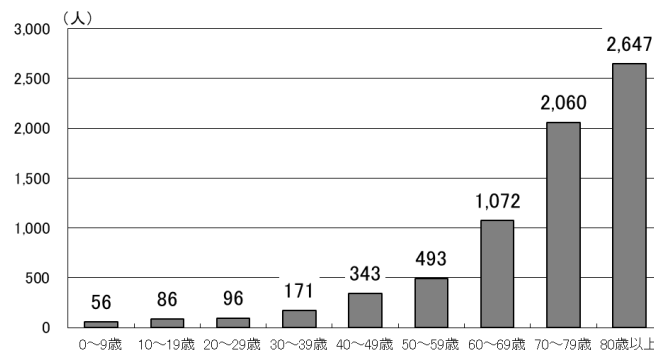
- ・身体障害者手帳所持者数は減少傾向にあり、令和2年では7,024人と、平成28年に比べ392人減少している。
- ・令和2年における障害種別の内訳は、肢体不自由が3,387人（48.2%）と最も多く、次いで内部障害の2,420人（34.5%）の順となっており、内部障害は増加傾向にある。
- ・また、年齢別内訳を見ると、70歳以上の手帳所持者が全体の67.0%を占めており、身体障害者においても高齢者の割合が高い。

▼身体障害者手帳所持者の推移



〈各年4月1日現在〉  
（宇部市障害福祉プラン（令和3年3月））

▼身体障害者手帳所持者の年齢別内訳

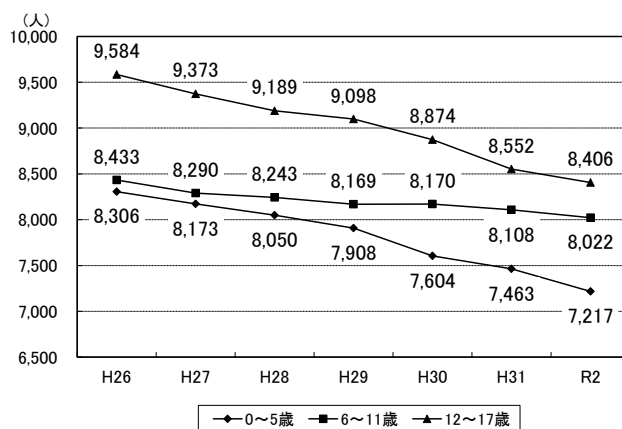


〈令和2年4月1日現在〉  
（宇部市障害福祉プラン（令和3年3月））

■ 児童人口は減少傾向

- ・児童人口は、各年齢区分とも、減少傾向にあり、令和2年では0～5歳区分で7,217人、6～11歳区分で8,022人、12～17歳区分で8,406人となっている。平成28年からの5年間では、特に0～5歳区分で減少傾向が大きくなっている。

▼年齢3区分推計児童人口の推移

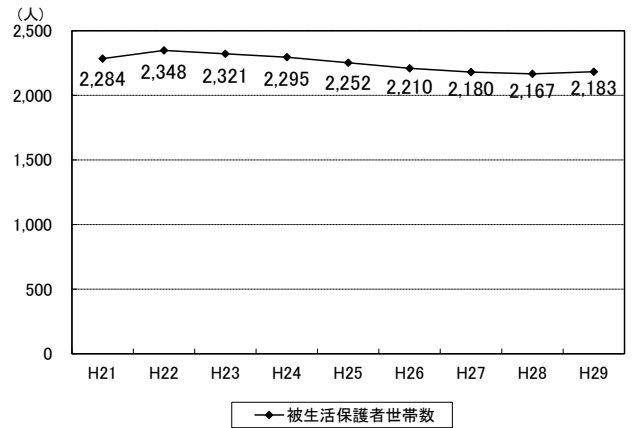


（住民基本台帳（年齢別）（各年4月））

■ 被生活保護世帯数は 2,100 世帯を超えて推移 . . . . .

- ・被生活保護世帯数は、平成 22 年の 2,348 世帯以降、緩やかな減少傾向となり、平成 27 年から横這い傾向にあり、平成 29 年は 2,183 世帯となっている。

▼被生活保護世帯数の推移



◆被生活保護者世帯数

(宇部市統計書 (平成 30 年刊))

### 3.2 都市構造

■ 面整備による市街地形成。面積 10%のD I D地区に人口の 53%が集中 . . . . .

- ・中心市街地をはじめとして、市街地の多くは昭和 34 年以降に区画整理等の計画的な整備事業により市街化されている。
- ・令和 2 年における D I D 地区の面積は約 29.8 k m<sup>2</sup>であり、人口の 54.7%、面積の 10.4% を占めている。

▼人口集中地区の推移

年	人口集中地区(実数)			市内シェア(%)	
	人口 (千人)	面積 (km <sup>2</sup> )	人口密度 (千人/km <sup>2</sup> )	人口	面積
S35	86.6	9.6	9.0	48.6%	3.4%
S40	79.9	11.1	7.2	47.5%	4.0%
S45	87.3	19.6	4.5	54.1%	7.0%
S50	93.2	22.5	4.1	54.9%	8.0%
S55	99.7	26.4	3.8	56.5%	9.3%
S60	102.3	27.2	3.8	56.0%	9.5%
H2	106.3	29.3	3.6	58.3%	10.2%
H7	101.1	28.7	3.5	55.3%	10.0%
H12	93.4	28.4	3.3	51.3%	9.9%
H17	91.7	29.0	3.2	51.2%	10.1%
H22	90.8	29.3	3.1	52.3%	10.2%
H27	89.8	29.1	3.1	53.0%	10.2%
R2	88.9	29.8	3.0	54.7%	10.4%

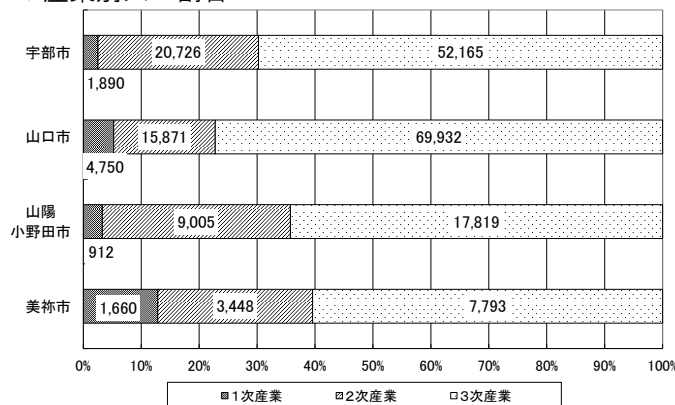
(国勢調査)

### 3.3 産業構造

#### ■ 産業的には周辺地域において中心的な役割を担う . . . . .

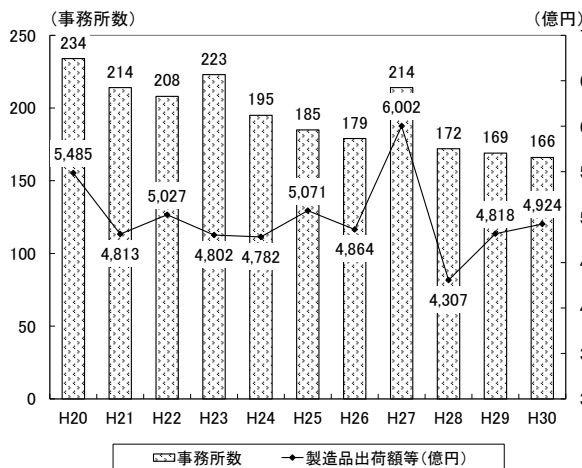
- ・ 周辺地域において、本市は第3次産業の占める割合が山口市に次いで高い。
- ・ 製造品出荷額は、平成27年に大きく増加し、平成28年に大きく減少したが、近年は増加傾向にある。
- ・ 卸売業年間販売額は、平成3年の4,450億円をピークとして、その後平成14年に2,539億円まで減少し、以降平成19年まで増加したものの、減少傾向にある。小売業においては、平成24年に1,314億円まで減少したが、近年増加傾向にある。
- ・ 年間商品販売額は、山口市に次いで高い。
- ・ 小売吸引力は、山口市に次いで高い。

▼産業別人口割合



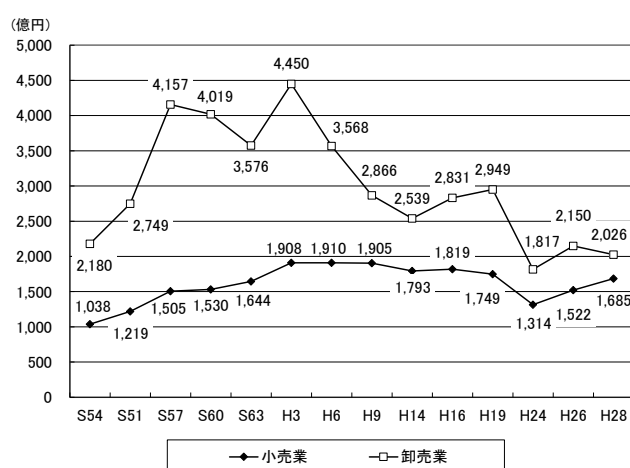
(H27 国勢調査)

▼製造品出荷額等の推移



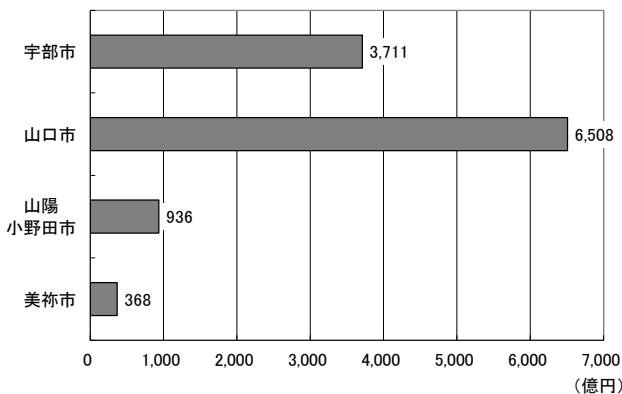
(工業統計調査)

▼卸売業・小売業の年間販売額の推移



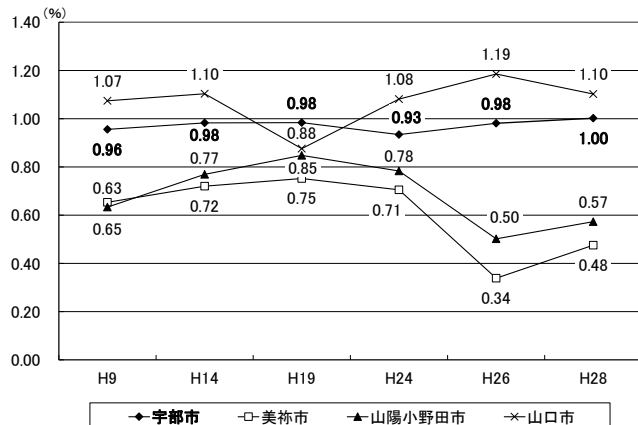
※H9年以前は旧楠町未算入(商業統計調査)

▼周辺地域の年間商品販売額



(R2 山口県統計年鑑)

▼小売吸引力の推移



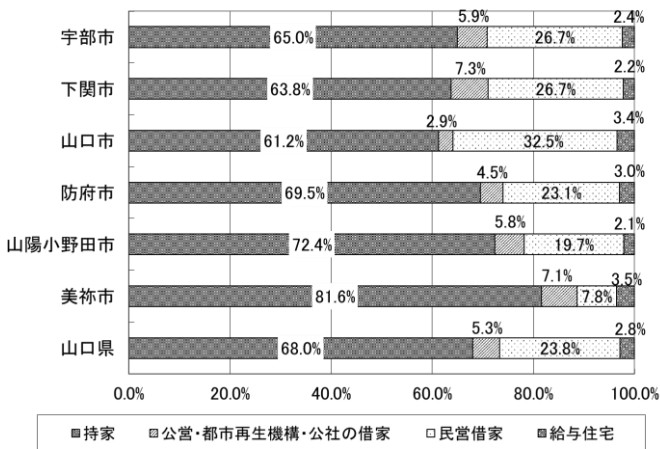
※旧楠町未算入(商業統計調査)

### 3.4 広域特性

#### ■ 民営借家の占める割合が比較的高い . . . . .

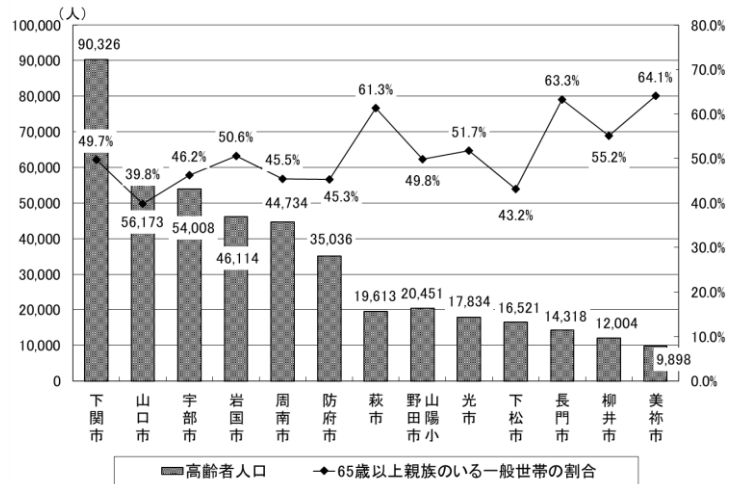
- ・本市の持家率は65.0%、民営借家率は26.7%であり、県内平均と比較すると、持家率が低く、民営借家の占める割合が比較的高くなっている。
- ・本市の公営・都市再生機構・公社の借家の比率は5.9%で、県内平均の5.3%より若干高い。
- ・本市の高齢者人口は下関市、山口市に次いで多いが、65歳以上親族のいる一般世帯の割合は46.2%で、山口市、下松市、防府市、周南市に次いで低い割合となっている。
- ・空き家率は16.4%と、県内13市平均の17.6%より低くなっている。
- ・本市の借家（専用住宅）1ヶ月あたり家賃は38,624円で、県内平均の39,494円よりも低い。

▼住宅所有関係別世帯比率の比較



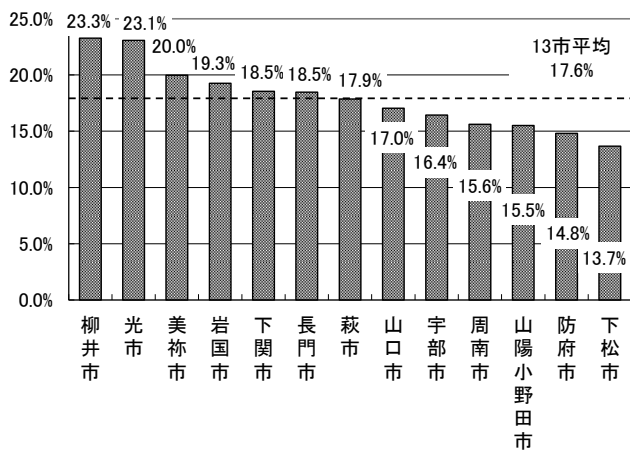
(R2 国勢調査)

▼高齢化率・高齢者がいる世帯率の比較



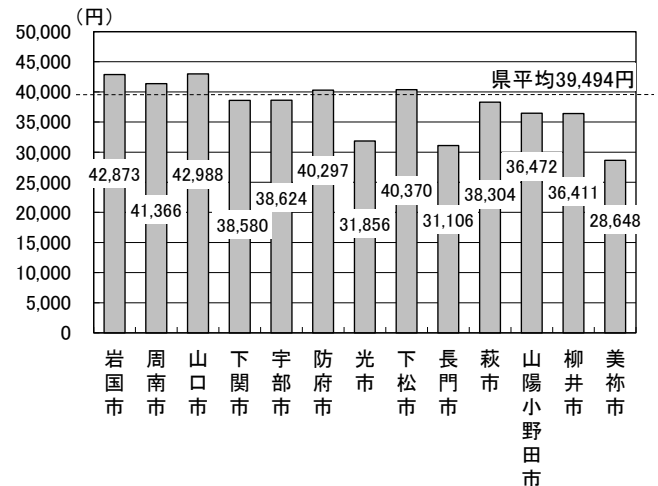
(R2 国勢調査)

▼空き家率の比較



(H30 住宅・土地統計調査)

▼借家（専用住宅）の1ヶ月あたり家賃の比較



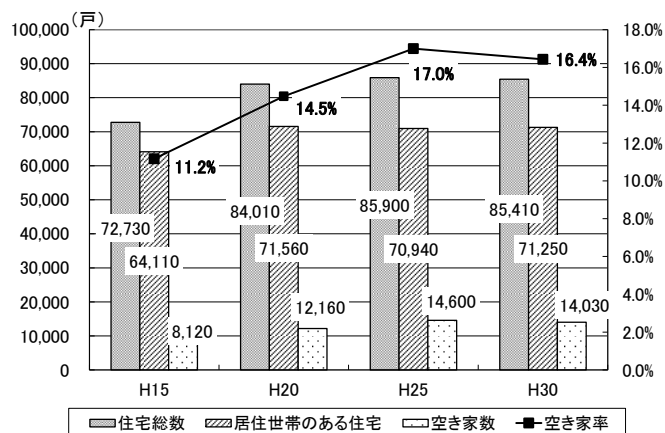
(H30 住宅・土地統計調査)

### 3.5 住宅事情

#### ■ 住宅は量的には充足、空き家率は16.4%と増加傾向

- ・平成30年の住宅総数は85,410戸であり、平成25年以降減少している。
- ・平成30年の空き家数は14,030戸で、空き家率は16.4%となっている。空き家数は平成15年から1.7倍(5,910戸増)となり、空き家率とともに増加傾向にある。

▼住宅、空き家数の推移

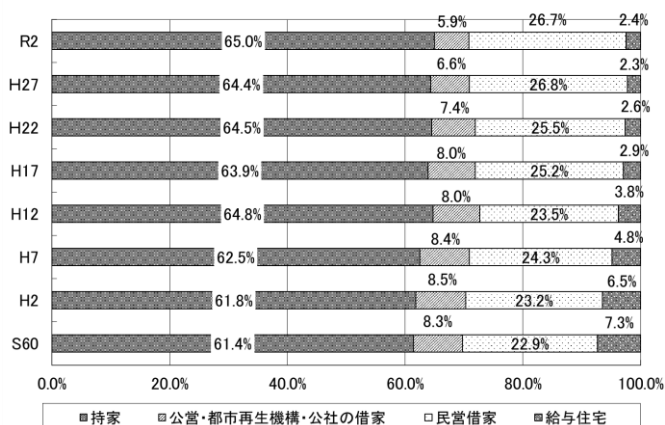


(H30 住宅・土地統計調査)

#### ■ 民営借家率が僅かに増加傾向

- ・持家率は横ばい、公営・都市再生機構・公社の借家率と給与住宅率は減少傾向にある。
- ・民営借家率は昭和60年以降、増加傾向にある。

▼住宅所有関係別世帯比率の推移

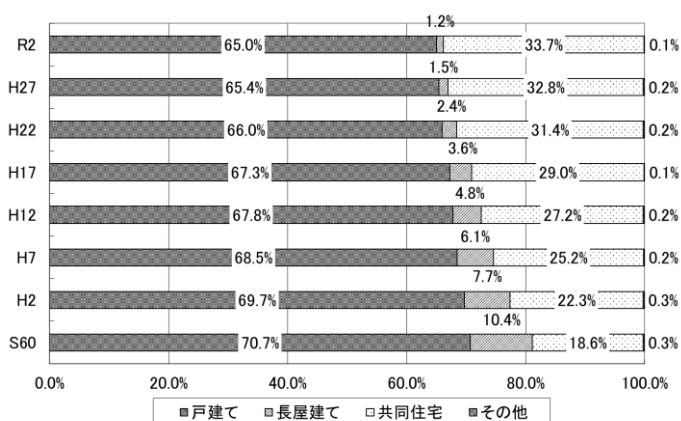


(国勢調査)

#### ■ 戸建て住宅率は減少、共同住宅率は増加傾向

- ・住宅の建て方を見ると、令和2年の戸建て住宅の割合は65.0%であり、年々減少傾向にある。
- ・共同住宅の割合は33.7%と、昭和60年と比較して15.1ポイント増加している。

▼住宅の建て方別世帯比率の推移

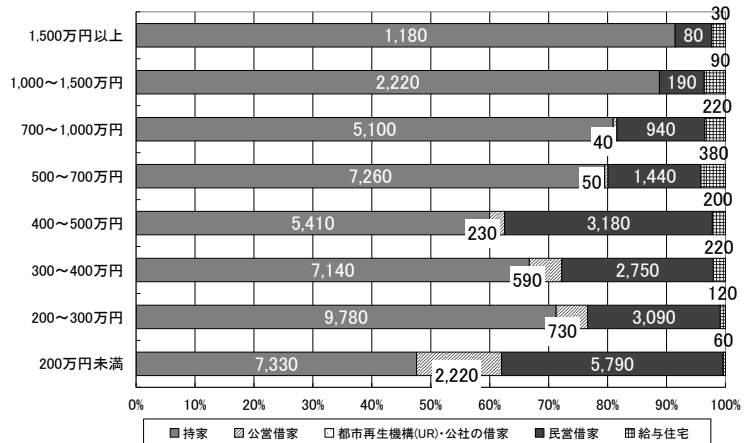


(国勢調査)

■ 200万円未満の所得層は民間借家率が高い . . . . .

- ・ 200万円未満の所得階層では、民間借家が5,790世帯で、全体の37.7%を占めている。
- ・ 公営借家が最も多いのは200万円未満の階層であり、2,220世帯である。

▼所得階層別住宅所有関係別世帯割合

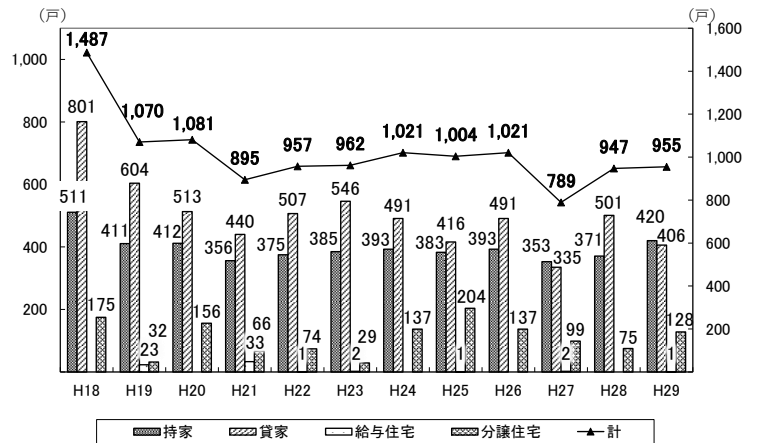


(H30住宅・土地統計調査)

■ 近年の貸家建設戸数は年間約300～500戸、1戸あたりの面積は約51㎡ . . . . .

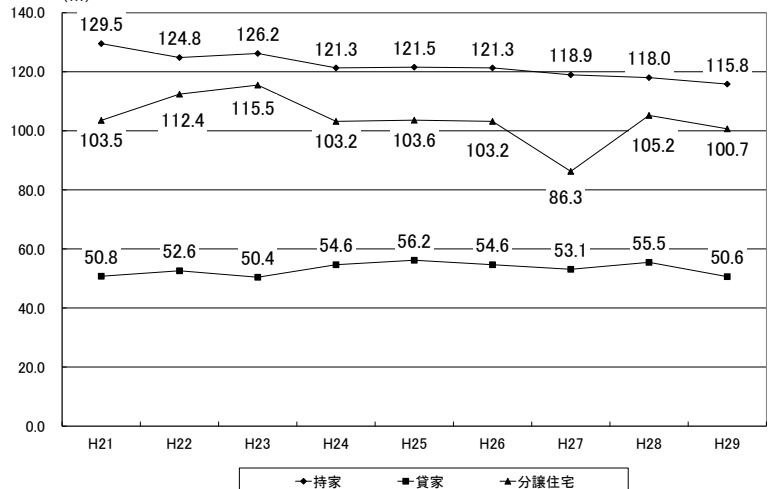
- ・ 住宅の着工動向をみると、全体の着工戸数が減少しており、貸家の着工戸数に大きく影響を受けている。
- ・ 貸家は、平成18年に801戸の着工があったが、近年は約300～500戸で推移している。
- ・ 平成29年の利用関係別新設住宅平均床面積を見ると、貸家の平均住戸面積は50.6㎡と、持家や分譲住宅と比較して小規模なものとなっている。

▼利用関係別着工戸数の推移



(建築統計年報)

▼利用関係別新設住宅平均床面積の推移



(宇部市統計書)

### 3.6 地域別住宅事情

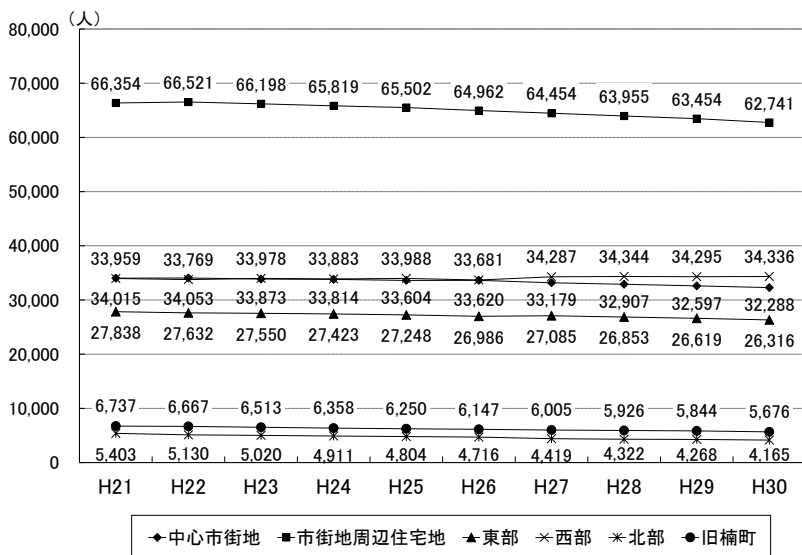
#### ■ 人口は西部以外の地区において減少傾向 . . . . .

- ・ 地区別人口推移を見ると、西部においては増加傾向にあるが、その他の地区では減少傾向にあり、平成 21 年からの 10 年間では北部の人口減少率が最も大きく、次いで旧楠町、東部の人口減少率が大きい。
- ・ 世帯数を見ると、平成 21 年からの 10 年間で東部、北部、旧楠町では減少しており、その他の地区では増加している。

▼地区区分図

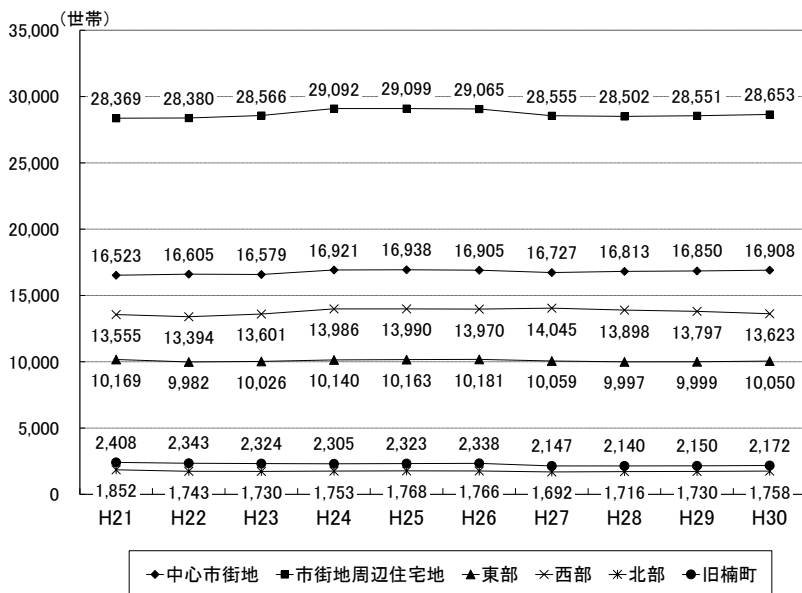


▼地区別人口推移



[凡例]  
 中心市街地：  
 鶴の島、新川、琴芝、神原、見初  
 市街地周辺住宅地：  
 岬、川上、常盤、小羽山、藤山、上宇部、恩田  
 東部：  
 西岐波、東岐波  
 西部：  
 原、黒石、西宇部、厚南  
 北部：  
 小野、二俣瀬、厚東  
 旧楠町：  
 船木、万倉、吉部

▼地区別世帯数推移

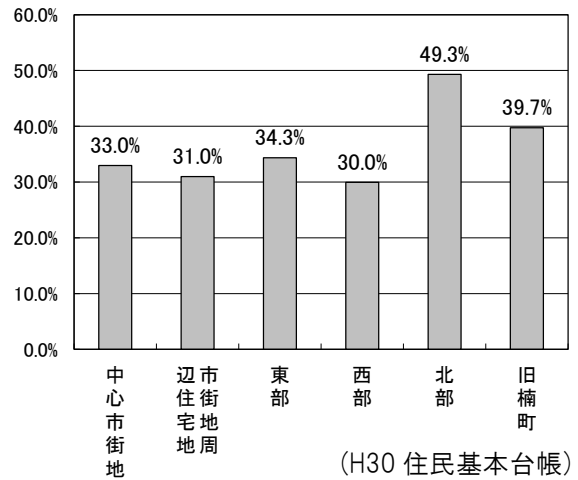


(宇部市統計書)

■ 北部、旧楠町の高齢化率が高い

- ・地区別高齢化率を見ると、北部が49.3%、次いで旧楠町が39.7%と高く、これに対して西部は30.0%、市街地周辺住宅地では31.0%と低くなっている。

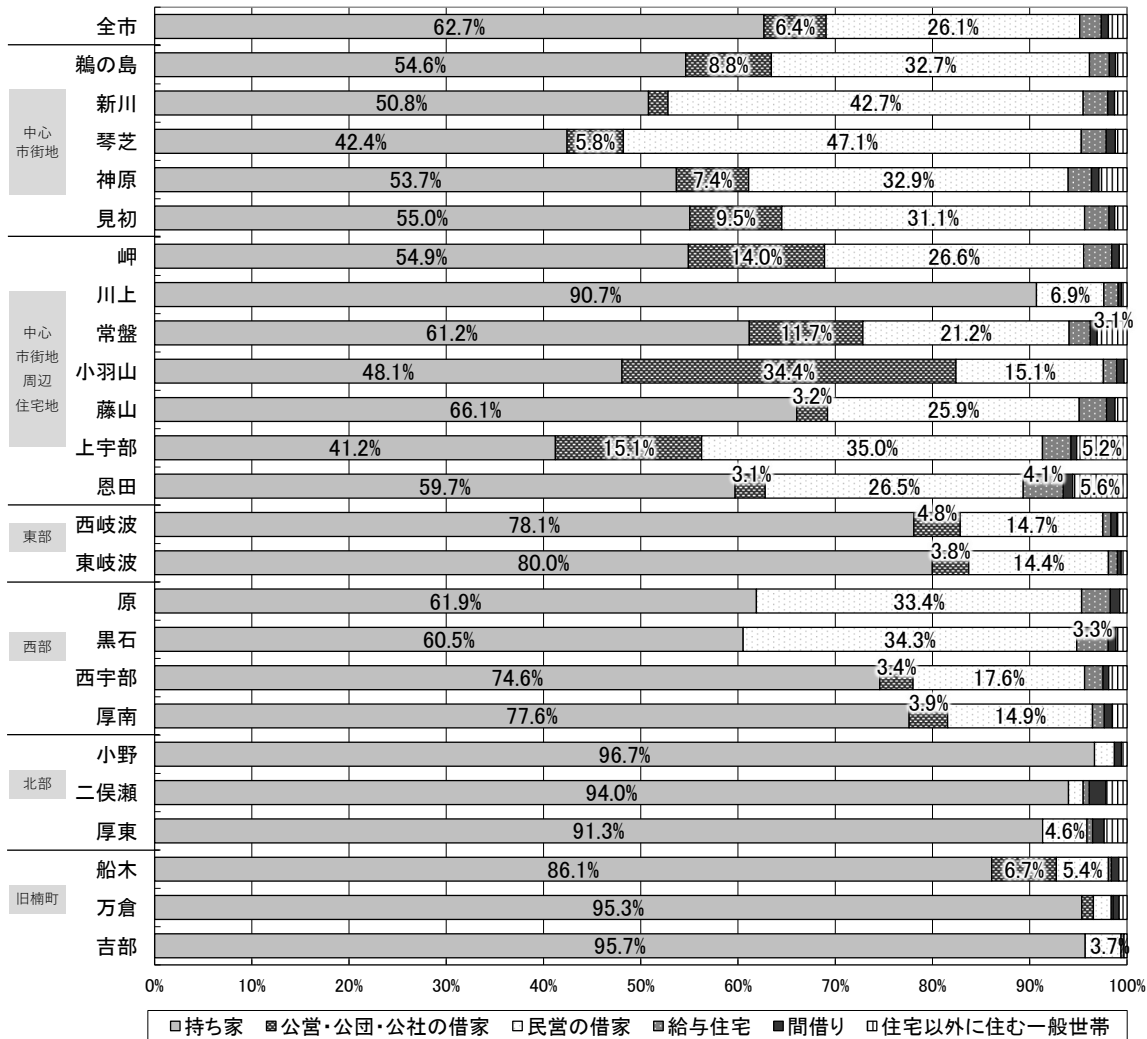
▼地区別高齢化率



■ 中心市街地では民営の借家の占める割合が高い

- ・小羽山地区では、公営等の借家が大きな割合を占めている。
- ・中心市街地の新川、琴芝の2地区では、民営の借家が比較的大きな割合を占めている。

▼地区別住宅所有関係





## 第4章 公営住宅の役割

### 4.1 上位計画・関連計画における公営住宅の位置づけ

#### (1) 住生活基本計画（全国計画）（令和3年3月閣議決定）

[計画期間]

令和3年度から令和12年度まで

[計画の目標と基本的な施策]

(社会環境の変化からの視点)

<b>目標1 「新たな日常」やDXの進展等に対応した新しい住まい方の実現</b>
(1) 国民の新たな生活観をかなえる居住の場の多様化及び生活状況に応じて住まいを柔軟に選択できる居住の場の柔軟化の推進
(2) 新技術を活用した住宅の契約・取引プロセスのDX、住宅の生産・管理プロセスのDXの推進
<b>目標2 頻発・激甚化する災害新ステージにおける安全な住宅・住宅地の形成と被災者の住まいの確保</b>
(1) 安全な住宅・住宅地の形成
(2) 災害発生時における被災者の住まいの早急な確保

(居住者・コミュニティからの視点)

<b>目標3 子どもを産み育てやすい住まいの実現</b>
(1) 子どもを産み育てやすく良質な住宅の確保
(2) 子育てしやすい居住環境の実現とまちづくり
<b>目標4 多様な世代が支え合い、高齢者等が健康で安心して暮らせるコミュニティの形成とまちづくり</b>
(1) 高齢者、障害者等が健康で安心して暮らせる住まいの確保
(2) 支え合いで多世代が共生する持続可能で豊かなコミュニティの形成とまちづくり
<b>目標5 住宅確保要配慮者が安心して暮らせるセーフティネット機能の整備</b>
(1) 住宅確保要配慮者（低額所得者、高齢者、障害者、外国人等）の住まいの確保
(2) 福祉政策と一体となった住宅確保要配慮者の入居・生活支援

(住宅ストック・産業からの視点)

<b>目標6 脱炭素社会に向けた住宅循環システムの構築と良質な住宅ストックの形成</b>
(1) ライフスタイルに合わせた柔軟な住替えを可能とする既存住宅流通の活性化
(2) 長寿命化に向けた適切な維持管理・修繕、老朽化マンションの再生（建替え・マンション敷地売却）の円滑化
(3) 世代をこえて既存住宅として取引されうるストックの形成
<b>目標7 空き家の状況に応じた適切な管理・除却・利活用の一體的推進</b>
(1) 空き家の適切な管理の促進とともに、周辺の居住環境に悪影響を及ぼす空き家の除却
(2) 立地・管理状況の良好な空き家の多様な利活用の推進
<b>目標8 居住者の利便性や豊かさを向上させる住生活産業の発展</b>
(1) 地域経済を支える裾野の広い住生活産業の担い手の確保・育成
(2) 新技術の開発や新分野への進出等による生産性向上や海外展開の環境整備を通じた住生活産業の更なる成長

(国土交通省)

(2) 山口県住生活基本計画（平成29年7月策定）

[計画期間]

平成29年度から平成37年度まで

[基本目標・施策展開の基本的な方針]

(居住者からの視点)

<b>1-1 結婚・出産を希望する若年世帯・子育て世帯が安心して暮らせる住生活の実現</b>
○子育て世帯等が望む住宅を選択・確保できる環境を整備 ○子育てを支援する住環境整備を促進 ○子どもを産み育てたいという思いを実現できる環境の整備 ○三世同居・近居の推進
<b>1-2 高齢者が自立して暮らすことができる住生活の実現</b>
○高齢者が安全に安心して生涯を送ることができるための住宅の改善・供給を推進 ○高齢者が、日常生活圏において、介護・医療サービス等が利用できる居住環境の整備 ○見守りに配慮した多様な住まいの確保と居住環境の改善への取組を促進
<b>1-3 住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保</b>
○公的賃貸住宅と民間賃貸住宅を含めた重層的かつ柔軟な住宅セーフティネットの機能向上 ○自然災害発生時における住まいに関する早急な対応が可能な体制の整備

(住宅ストックからの視点)

<b>2-1 急増する空き家の適正管理・利活用の推進</b>
○空き家の適正管理・利活用を促進 ○「山口県空き家対策連絡会」により空き家対策を総合的かつ計画的に推進
<b>2-2 多様な居住ニーズに応じた住宅循環システムの構築</b>
○無理のない負担で安心して選択できる住宅市場の実現 ○既存住宅の活用の促進 ○循環型の住宅市場の実現
<b>2-3 建替えやリフォームによる安全で質の高い住宅ストックへの更新と住宅ストックの適正な管理</b>
○リフォーム（耐震化、省エネ化、バリアフリー化）などによる安全で質の高い住宅ストックへの更新 ○住宅ストックの適正な管理の促進

(産業・地域からの視点)

<b>3-1 住生活の安全を確保する居住環境の整備と住宅地の魅力の維持・向上</b>
○自然災害等に対する防災・減災対策を推進し、居住者の安全性の確保・向上を促進 ○地域の自然、歴史、文化その他の特性に応じた居住環境やコミュニティの向上 ○住宅及び住宅市街地の安全性や室内環境の安全を確保し、安全かつ安心な住宅及び居住環境の整備
<b>3-2 住生活産業の担い手育成及び住生活関連ビジネスの活性化</b>
○住生活産業の担い手の確保・育成 ○空き家関連など住生活に関連するビジネスを活性化させ、居住者の利便性を向上

[公営住宅の供給の目標量]

	10年間合計 (平成28年度～平成37年度)	現状 (平成29年)
公営住宅の供給の目標量	17,900戸	43,700戸

※この目標量は、新規の建設・買収の戸数、民間借上げ戸数、空き家募集の戸数および建替えによる建替え後の戸数を合計した戸数を定めている。

(3) 第五次宇部市総合計画 (令和4年3月策定)

[計画期間]

令和4年度から令和13年度まで

[将来都市像]

ひとが輝き 交流ひろがる わたしたちの宇部 ～共存同栄の精神を未来につないで～

[基本目標]

- (1) 活力に満ちた強い産業のまち
- (2) 未来を拓くひとを育むまち
- (3) 魅力と賑わいにあふれるまち
- (4) 誰もが健康で自分らしく暮らせるまち
- (5) 安心・安全で快適に暮らせるまち

[前期実行計画 (計画期間：R4～R8) の項目と主要事業] (住宅関連部分のみ抜粋)

(5) 安心・安全で快適に暮らせるまち
5-8 快適な生活基盤の構築
□施策の主な内容：③居住環境の整備
・市営住宅の計画的な改修に取り組むとともに、高齢者に配慮したシルバーリフォームや予防保全的な維持管理を進めながら、市営住宅の長寿命化を図ります。また、海南団地の建替えを計画的に推進します。
【主な事業】 ◆市営住宅整備事業
□目標：高齢者に対応した市営住宅の整備割合 52.0% (R3) ⇒65.0% (R8)

(4) 第二次宇部市地域ふくしプラン～みんなで支え合う元気なうべ～ (令和3年4月)

[計画期間]

令和3年度から令和7年度まで

[基本理念]

地域のみんで支え合う 心かよう元気な福祉のまちづくり

[基本目標] (抜粋)

基本目標1 いつでもどこでも相談できる体制づくり
(1) なんでも相談できる
(2) いつでもすぐに情報が受け取れる
基本目標2 誰もが参加し、支援しあえる地域づくり
(1) 誰でも担い手になれる
(2) 活躍の場がある
基本目標3 住み慣れた地域で安心・安全に暮らしていける仕組みづくり
(1) 必要とする支援やサービスが受けられる
(2) いのちを支える支援を充実させる
基本目標4 (共通) 地域の誰ひとり取り残さない支援の基盤づくり

[市の役割]

市民一人ひとり、住民組織、関係団体、社会福祉協議会など、様々な地域福祉の担い手が活動しやすい環境をつくるための支援を行うほか、住民にとって身近な基礎自治体として、市民のニーズを的確に把握し、地域の特性に応じた様々な施策を効果的に推進し、関係機関との連携を図りながら、公的サービスの適切な提供を行います。

(5) 第8期宇部市高齢者福祉計画（令和3年3月策定）

[計画期間]

令和3年度から令和5年度まで

[基本理念]

高齢者が「元気」「活躍」「イキイキ」と世代を超えて支え合う、地域共生のまち・うべ

[基本目標と実現するための施策]（住宅関連部分のみ抜粋）

<p><b>基本目標【安心】</b></p> <p><b>取組4 住環境の整備</b></p> <p>介護が必要な状態になっても住み慣れた地域で住み続けるためには、地域においてそれぞれの生活のニーズに合った住まいが提供されることが重要です。</p> <p>介護拠点や高齢者施設の計画的な整備、住宅施策との連携、在宅生活を維持するための住まいの改修など、高齢者や障害者が心身の状態や状況の変化に合わせて安心して暮らすための環境整備を支援し、高齢者が自ら選択できる環境づくりを進めます。</p> <p>&lt;事業・活動&gt;</p> <p>○安心-4-① 生活支援ハウス、養護老人ホームへの入所支援等 環境上及び経済的な理由等で在宅での日常生活が困難な高齢者等の入所を支援します。</p> <p>○安心-4-② シルバーハウジングへの生活援助員の派遣 シルバーハウジングの居住者に、生活指導・相談、安否確認、一時的な家事援助、緊急時の対応等のサービスを提供する生活援助員を派遣し、自立して安全かつ快適な住宅生活を営むことができるよう支援します。</p> <p>○安心-4-③ 住宅セーフティネット制度による住まいの確保を支援 高齢者や障害者等、住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定確保を支援するため、県や関係機関等も含め、組織横断的な情報共有・連携強化の体制づくりに取り組みます。</p>
---

(6) 第四次宇部市障害者福祉計画（改定）（平成30年3月策定）

[計画期間]

平成30年度から令和5年度まで

[分野別施策の展開]（住宅関連部分のみ抜粋）

◆基本目標Ⅰ 互いを理解し、共生するまちづくり

施策分野2 ユニバーサルデザインの推進 (3)環境のバリアフリーの推進

施策事項	施策内容
⑥住宅改修の支援	・障害のある人が住み慣れた住宅で生活を維持できるよう、手すりの設置や段差の解消などの住宅改修費を給付し、障害者の自立生活を支援します。
⑦市営住宅のバリアフリー化の推進	・市営住宅の建て替えにおいて、全室を車いすで移動できるバリアフリー、介護スペースに配慮した広い水回り、浴室・便所等の手すり設置等を行った障害者向け住戸を計画的に整備します。 ・地域での生活を希望する重度身体障害者に対して、「重度身体障害者自立生活支援付住宅」において、日常生活における援助・相談などを行い、自立生活を支援します。

◆基本目標Ⅲ ともに自立し安心して暮らす

施策分野2 福祉・生活支援の充実 (3)地域移行地域定着支援の強化

施策事項	施策内容
②居住サポートの構築	・住宅セーフティネット制度を活用し、障害者の住まいの安定確保を推進します。 ・アパートの家主等と障害者相談支援事業所や医療機関等の支援者の連携を強化することで、きめ細かな支援の実施に努めます。 ・地域での自立生活への移行を支援するための地域生活体験利用を促進します。

## (7) 宇部市公共施設等総合管理計画（平成28年3月策定）

## [計画期間]

平成28年度から令和27年度まで

## [公共施設マネジメント4原則]

<p>原則1 量を減らす</p>	<p>人口減少の進行や厳しい財政状況を踏まえ、必要なサービスを提供できる施設の量を確保した上で、総量（総延床面積）の縮減に努めます。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・新規整備の抑制（スクラップ&amp;ビルド）</li> <li>・複合化、統廃合、廃止による縮減&lt;縮充&gt;</li> <li>・更新時の減築</li> </ul>
<p>原則2 大切に使う</p>	<p>定期的な点検・診断と計画的な予防保全により施設の長寿命化を図り、長期にわたる安心・安全なサービスの提供に努めるとともに、財政負担の軽減と平準化を図ります。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・定期的な施設点検、修繕の実施</li> <li>・計画的な予防保全の実施</li> <li>・耐震化の積極的な推進</li> </ul>
<p>原則3 かしく活かす</p>	<p>市民や民間事業者との協働による効率的・効果的な管理運営と遊休資産の有効活用などにより、無駄のない施設利用を目指します。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・市民、民間事業者との協働の推進</li> <li>・民間事業者の専門的なノウハウの活用</li> <li>・施設の有効的活用</li> </ul>
<p>原則4 将来に備える</p>	<p>利用者ニーズの多様化や環境問題、施設整備費の増大など様々な課題に対応するため、将来を見据えたマネジメントを実施します。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・「造る」から「守る」への政策転換</li> <li>・将来に備えた施設整備財源の確保</li> <li>・創意工夫による維持管理コストの縮減</li> <li>・ユニバーサルデザインに配慮した施設整備</li> </ul>

## [市営住宅の今後の方向性]

## ○更新時の減築

- ・施設更新時には施設面積を見直し、減築することで総量を縮減します。

## ○需要と供給のバランス化

- ・将来の人口動態や施設利用率等を考慮した施設需要と、民間施設を有効活用した施設供給のバランス化を図ります。

## ○長寿命化を図るための計画的な改修

- ・RC造で築45年以下の施設については長寿命化改修を実施します。

- ・劣化状況を把握し、長期的な整備計画を策定します。

(8) 宇部市にぎわいエコまち計画（平成27年3月策定）

[計画期間]

平成27年度から平成36年度まで

[将来像]

みんなでつくる にぎわいエコまち宇部

[基本方針]

取組	基本的な方針
取組1 都市機能の集約化	<p>多様な機能が集まった、歩いて暮らせるまちづくり</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○拠点や地域コミュニティ核への医療・福祉・商業・教育などの都市機能の誘導や、既存の日常サービス機能の維持を図る</li> <li>○利便性の高い拠点や地域コミュニティ核、公共交通軸周辺へ居住を誘導する</li> <li>○安全で快適な都市空間を創出する</li> </ul>
取組2 公共交通の利用促進	<p>公共交通など、便利でエコな移動ができるまちづくり</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○拠点や地域コミュニティ核間の移動を支える公共交通ネットワークの確保を図る</li> <li>○公共交通の利便性の向上・利用促進により、自動車から環境負荷の少ない公共交通手段への転換を図る</li> <li>○自家用車等の次世代自動車導入などにより環境負荷の低減を図る</li> </ul>
取組3 建築物の省エネ化、エネルギーの効率的利用	<p>地球にやさしく、賢くエネルギーを利用できるまちづくり</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○建築物への省エネ性能の高い機器や設備の導入、省エネ性能の高い建築物への建替えなどにより建築物の低炭素化を図る</li> <li>○住宅、事業所における太陽光エネルギーの活用や、公共施設への再生可能エネルギーの導入を推進する</li> <li>○地域のエネルギーを総合的に管理し、エネルギーを創り、蓄え、賢く使うスマートコミュニティ事業の展開を図る</li> </ul>
取組4 みどりの保全・創出	<p>緑・花・彫刻など、うるおいが感じられるまちづくり</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ヒートアイランド現象の抑制や、市街地内のオープンスペースや公共施設等への緑化の推進、二酸化炭素吸収源としての緑地の保全を図る</li> <li>○市街地において、緑と花と彫刻による宇部市の顔づくりを推進する</li> </ul>

[地球にやさしく、賢くエネルギーを利用できるまちづくり～建築物の低炭素化]

○建築物の環境性能の向上促進の検討

老朽化した公共施設や市営住宅の建替えに合わせ、建築物の省エネルギー化を検討するとともに、住宅・事業所の断熱化等を推進し、環境性能の向上の促進を図る。

<市営住宅>

- ・雨水貯留施設の導入
- ・外断熱工法の導入
- ・省エネ効率の高い空気交換保温システム等の導入

## 4.2 公営住宅の役割と課題

### (1) 市営住宅の役割

市営住宅は、民間賃貸住宅市場において住宅を確保することが困難な低額所得者の居住の安定を確保する住宅セーフティネット\*の中核としての機能を果たすものであるが、経済的な観点からだけでなく、年齢や障害の有無により民間賃貸住宅市場から入居を敬遠される世帯への対応を含め、真に住宅に困窮する世帯に対し、公平かつ的確に供給することが求められている。

### (2) 市営住宅に関する課題

#### ①収入超過者等への対応

- ・入居後に収入が増加したため、収入基準を上回ることとなった高額所得者及び収入超過者が、全入居者の7.3%（211世帯）を占めている。
- ・収入超過者に対しては、市営住宅が収入基準以下の住宅に困窮する低額所得者に対する施策である趣旨を理解してもらい、明け渡しの努力を促す必要がある。また、高額所得者に対しては、期限を定め、明け渡しを求める必要がある。

#### ②高齢者世帯への対応

- ・近年、本市では高齢化率の上昇や世帯分離による世帯の小規模化の進行に伴い、高齢単身世帯や高齢者夫婦世帯が増加している状況にある。
- ・市営住宅においても、世帯主が65歳以上の高齢者である割合が63.9%と高く、平成28年時の56.1%に比べ、この5年間で7.8ポイントも上昇している。
- ・本市では、高齢者ペア住宅、シルバーハウジング\*、高齢者世帯向け住宅の供給や高齢者対応住戸改善（シルバーリフォーム）、借上型公営住宅の一部を高齢者世帯向けとして供給するなどの対応を行っているが、今後とも高齢化に対応した市営住宅の充実が求められている。
- ・高齢者世帯向けの住宅供給に関しては、福祉部局との連携も必要である。

#### ③障害者世帯への対応

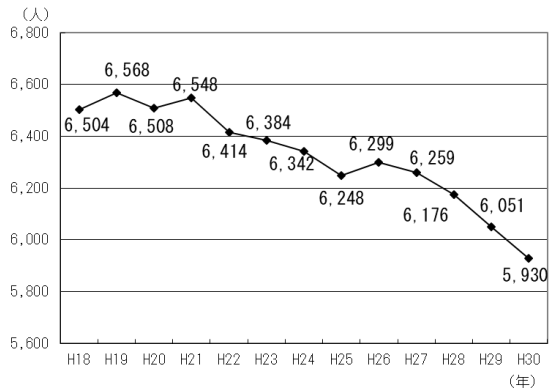
- ・車椅子利用など住環境に配慮が必要な世帯に対して、団地の敷地状況等に留意するとともに、段差の解消、手摺の設置等をはじめとしたバリアフリー化を推進することが求められている。
- ・本市における身体障害者向け住宅の管理戸数は、7団地34戸（総戸数の0.9%）であるが、居住期間が長期におよぶ傾向が強いことから、入居を希望する者の入居機会が少なくなるため、今後とも福祉部局との連携によって需要を把握し、充実を図る必要がある。
- ・また、整備にあたっては対象者を想定し、きめ細かい対応が必要である。

第4章 公営住宅の役割

④借上型市営住宅

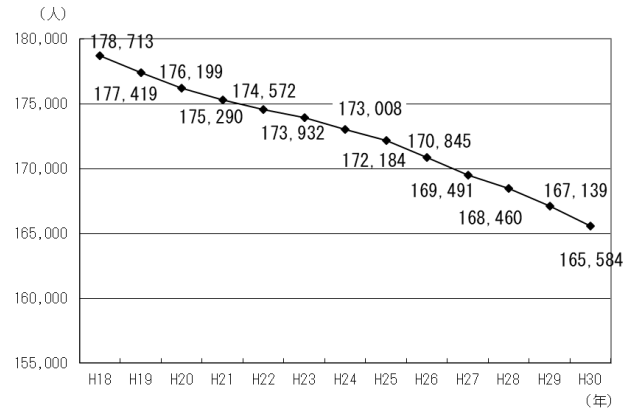
- ・借上型市営住宅は、民間の土地所有者等による賃貸住宅の建設等に対して、建設費等の一部を補助し、これを市営住宅として借上げて管理運営を行うものである。
- ・本市では、平成12年度から空洞化が顕著な中心市街地の定住人口の回復に向けて、借上型市営住宅9団地、175戸を供給している。
- ・平成28～令和2年度の入居者の募集状況は、募集戸数38戸に対し、162世帯の応募があり、応募倍率は1.7～9.0倍となっている。
- ・借上型市営住宅は、制度導入後、国の財政支援の改革により収支に影響を及ぼした。
- ・借上型市営住宅の借上期間は、20年としていることから、本計画期間内に借上期間が終了するため、返還に向けた手続きを進めている。
- ・借上型市営住宅の返還後は、中心市街地における人口動向等を把握しながら、空洞化の進行状況を確認していく必要がある。

▼中心市街地の人口推移



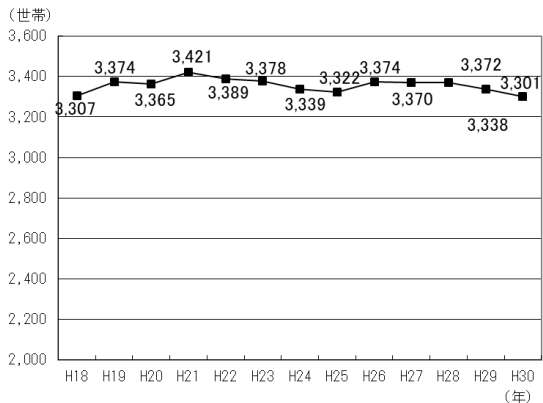
＜住民基本台帳（各年10月1日現在）＞  
 (R2 宇部市中心市街地活性化基本計画)

▼宇部市全体の人口推移



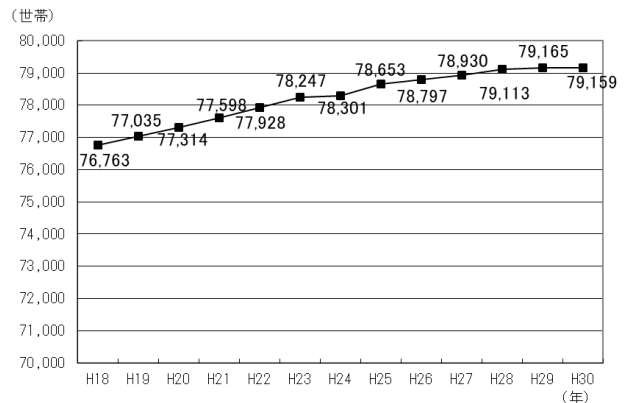
＜住民基本台帳（各年10月1日現在）＞  
 (R2 宇部市中心市街地活性化基本計画)

▼中心市街地の世帯数推移



＜住民基本台帳（各年10月1日現在）＞  
 (R2 宇部市中心市街地活性化基本計画)

▼宇部市全体の世帯数推移



＜住民基本台帳（各年10月1日現在）＞  
 (R2 宇部市中心市街地活性化基本計画)

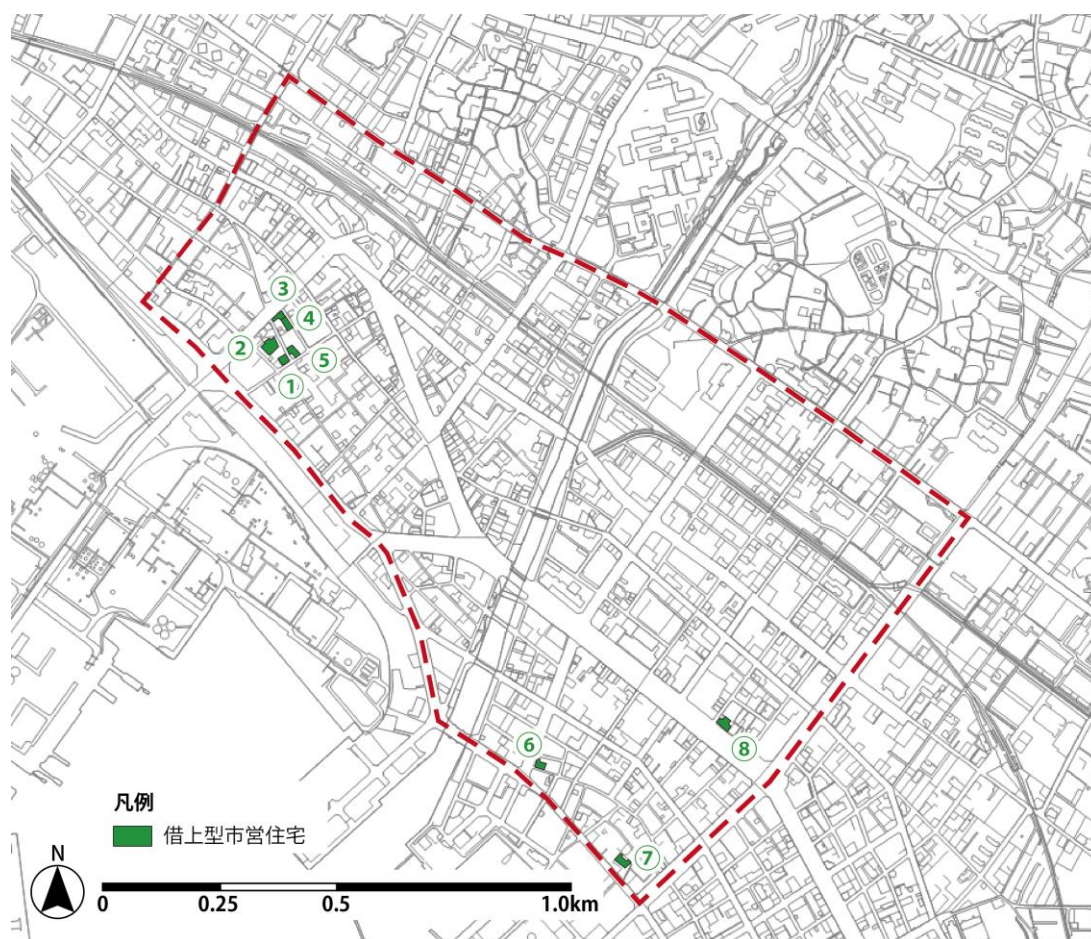


## ▼借上型市営住宅の概要と直近の募集倍率（H28～R2年度の合計）

団地名	建設年度	棟数	戸数	構造	募集戸数	申込者数	倍率
① 中央町第2借上	2001	1	6	中層耐火			
② 中央町第3借上	2002	1	48	高層耐火	14	43	3.1
③ 中央町第4借上	2003	1	6	中層耐火			
④ 中央町第5借上	2003	1	6	中層耐火	2	6	3.0
⑤ 中央町第6借上	2004	1	6	中層耐火	3	5	1.7
⑥ 東本町第2借上	2001	1	20	高層耐火	4	8	2.0
⑦ 東本町第3借上	2001	1	24	高層耐火	6	30	5.0
⑧ 常盤町借上	2003	1	35	高層耐火	5	45	9.0
計		8	151		34	137	4.0

※①及び⑥、⑦の団地は、返還に向けた募集停止

## ▼中心市街地位置図



## ⑤耐震化への対応

- ・市営住宅の耐震化については、見初アパート1棟・港町住宅2棟・海南団地4棟の計7棟で耐震改修が必要であることが確認されている。このうち、港町住宅2棟についてはすでに耐震改修を完了しており、見初アパートについては、建替えに伴う解体が完了している。
- ・海南団地4棟では、現在、建替に向けた検討を進めており、本計画期間での建替の完了を目指す。

⑥環境に配慮した省エネルギー化・省CO<sub>2</sub>化への対応

- ・地球温暖化が進んでいる中、その対策の一つとして住宅の省エネルギー化や太陽光などの再生可能エネルギーの活用について検討が必要である。
- ・地産・地消、森林整備の観点から地場産材の活用について検討が必要である。

⑦耐用年限を経過する住戸への適切な対応

- ・耐用年限を経過する住戸については、原則として建替え又は用途廃止を進める必要があるが、耐震性など安全性が確保される場合で、継続的な使用が見込まれる場合に限り、住宅設備の更新や老朽化対策等の延命化を実施することが必要である。

⑧事業実行性の確保

- ・公共施設全体の更新と財源確保問題がある中で、市営住宅等の整備の事業費も限りがある。そのため、財政事情に配慮しながら事業量の平準化を図り、長寿命化計画の実行性を確保することが求められる。

⑨住まい方に関する情報提供の充実

- ・単身世帯や多身世帯、若年世帯や高齢者のいる世帯、障害者のいる世帯など多様な世帯が団地内に居住していることから、近隣トラブル等を予防するため、チラシ等により意識啓発を図る必要がある。
- ・高齢者等に対しては、ヒートショック\*の予防など暮らし方に関する情報提供を行う必要がある。

⑩社会情勢の変化に伴う入居時及び退去時における手続き等の対応

- ・入居者の高齢化率の上昇、高齢単身世帯の増加、入居期間の長期化といった傾向が進む中、入居にあたり必要とされる保証人1名を見つけることができない、または、入居者死亡時の明け渡しに支障が生じるといった問題の増加が懸念される。
- ・市営住宅の住宅セーフティネットの中核機能としての役割を踏まえ、国や他自治体の動向等を注視し、継続的に審議会に諮りながら、保証人の廃止に向けた検討を行なっていく。

⑪「セーフティネット住宅」等の民間賃貸住宅との連携

- ・「セーフティネット住宅」は、住宅セーフティネット法に基づき、民間の空き家や空き室を活用し、住宅用確保要配慮者の入居を拒まない民間賃貸住宅として、都道府県等に登録された住宅のことである。本市においては、6棟32戸が登録されている状況にあるものの、民間事業者等の発意による登録制度のため、まだセーフティネット住宅への登録が進んでいない状況であるため、更なる登録の推進が必要である。

## 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

<b>方針 1</b>	<b>老朽化した住宅のすみやかな解消・建替えに努める</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>・木造及び準耐火造ストックは、令和13年までに2団地10棟39戸が耐用年限を迎え、耐火造ストックについても、令和13年までに2団地4棟72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。</li> <li>・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、他の公共施設や民間施設との合築による複合化等に加え、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。</li> </ul>	
<b>方針 2</b>	<b>年度ごとの事業量を平準化する</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・改善事業は、現状の劣化状況等を踏まえた上で、事業量のバランスを調整しながら、実施時期の前倒し等を図る。</li> <li>・2030年代以降に建替え時期を迎える耐火造ストックは、個別改善により耐用年限まで延命する。</li> <li>・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。</li> </ul>	
<b>方針 3</b>	<b>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</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>・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々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。</li> <li>・単身世帯の増加に対応した高齢単身者向けの住戸整備を図るなど、居住ニーズや世帯の特性を考慮した高齢者対応を検討する。</li> </ul>	
<b>方針 4</b>	<b>地域の状況に応じた的確な市営住宅の供給を図る</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> </ul>	

（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充たすことを前提に、以下のとおりとする。

- (1) 単身者 25 m<sup>2</sup>
- (2) 2人以上の世帯 10 m<sup>2</sup>×世帯人数+10 m<sup>2</sup>

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

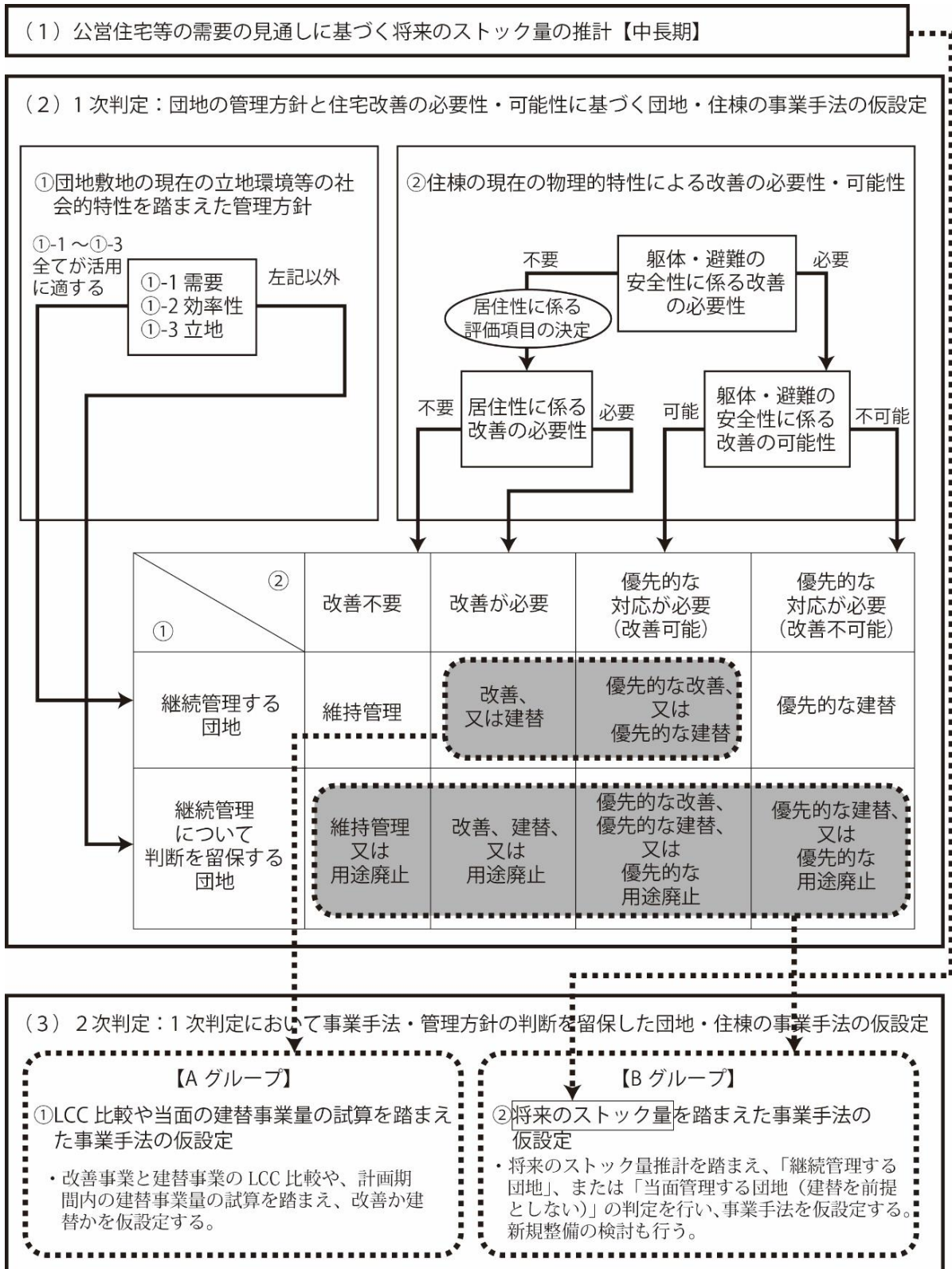
▼参考：最低居住面積水準と間取りの関係

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 <sup>2</sup>	約55 m <sup>2</sup>	約65 m <sup>2</sup>
単身世帯	約25 m <sup>2</sup>	水準以上		
2人世帯	約30 m <sup>2</sup>	水準以上	水準以上	水準以上
3人世帯	約40 m <sup>2</sup>	水準以上	水準以上	水準以上
4人世帯	約50 m <sup>2</sup>	水準未満	水準以上	水準以上
5人世帯	約57 m <sup>2</sup>	水準未満	水準未満	水準以上
6人世帯	約67 m <sup>2</sup>	水準未満	水準未満	水準未満

## 5.2 スtock活用手法の選定のフロー

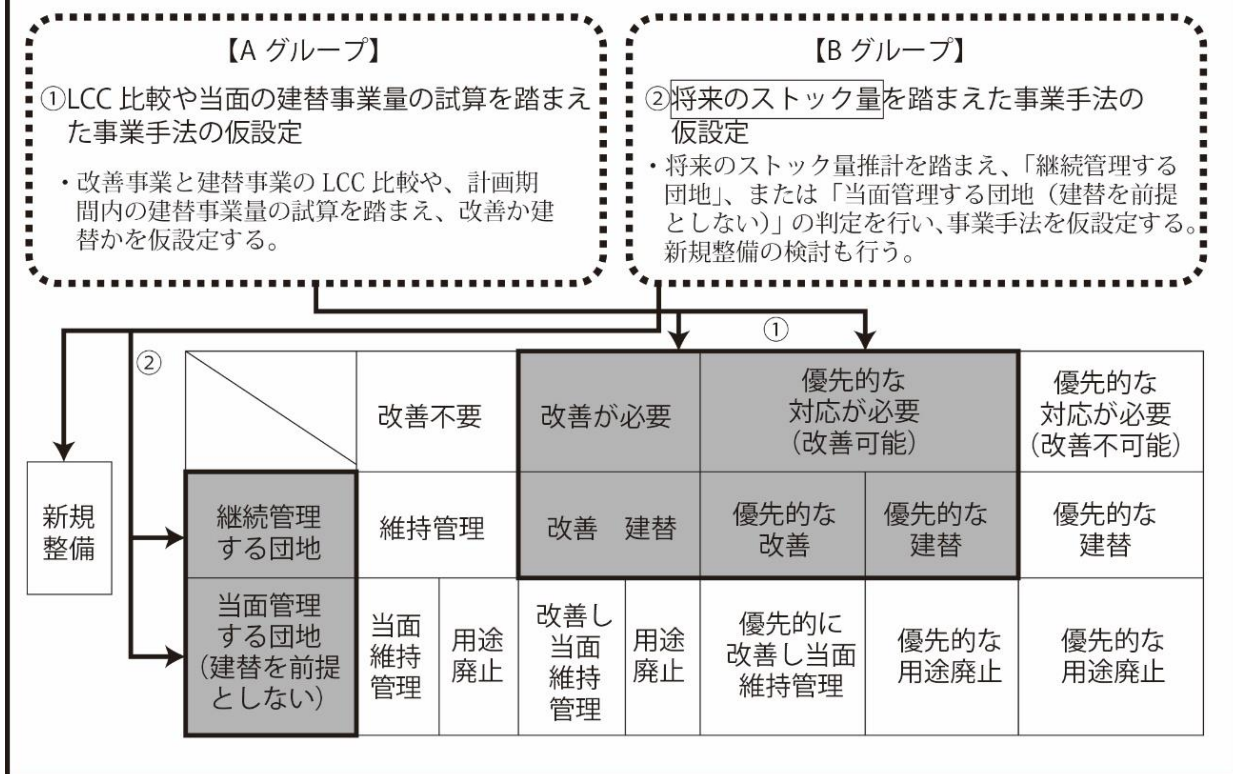
ストック活用手法の選定については、「公営住宅等長寿命化計画策定指針（平成28年8月改定）（国土交通省）」に基づき、下記のフローに従って行うものとする。

### ■ストック活用手法の選定フロー

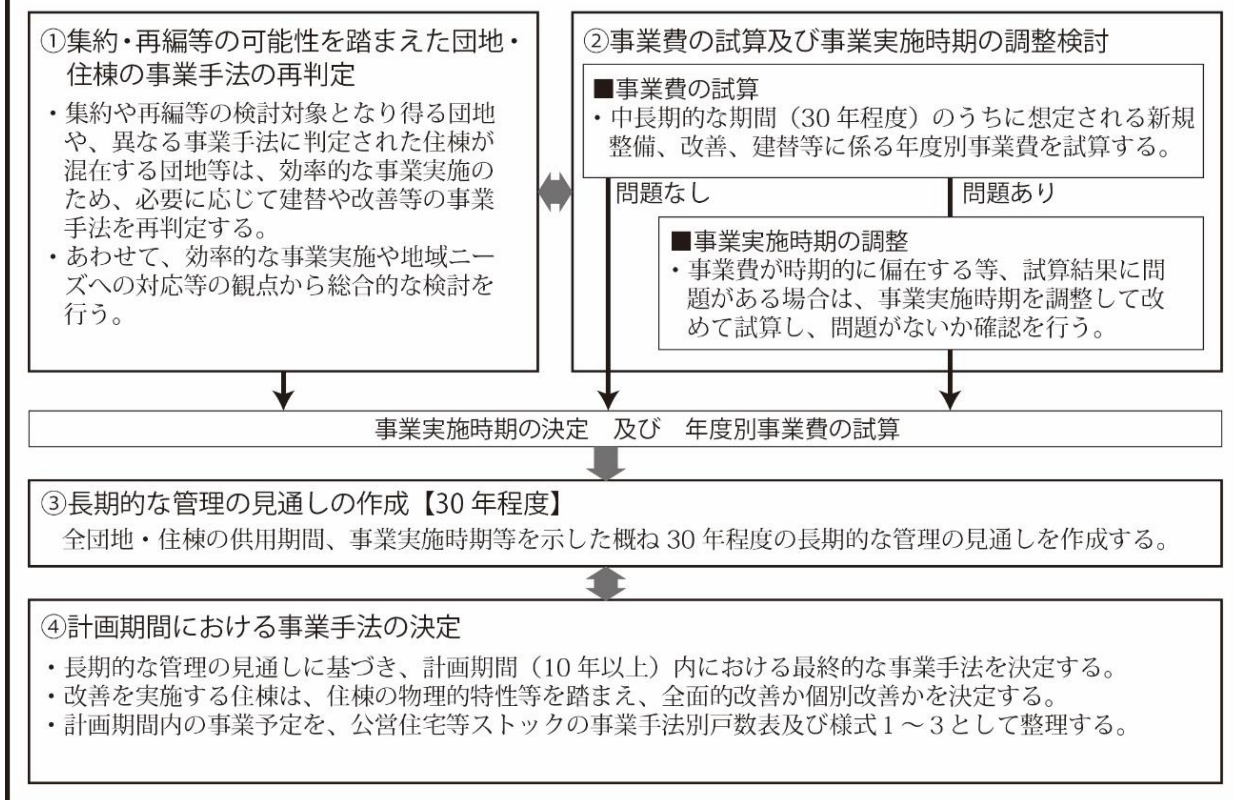




(3) 2次判定：1次判定において事業手法・管理方針の判断を留保した団地・住棟の事業手法の仮設定



(4) 3次判定：計画期間における事業手法の決定

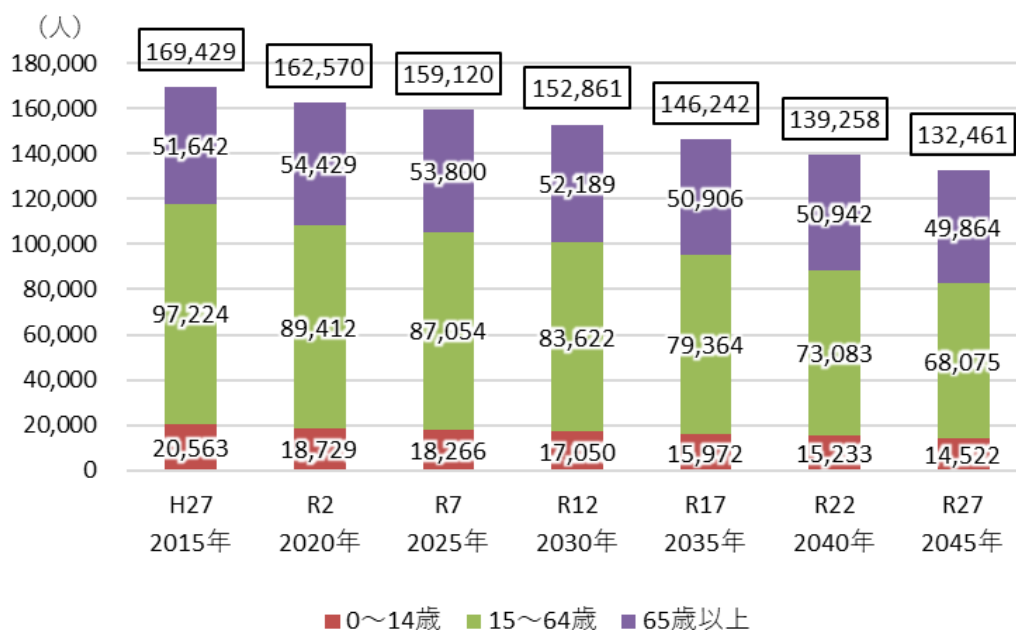


### 5.3 公営住宅等の需要の見通しに基づく将来ストック量の推計（中長期）

#### （1）人口の推計

- ・人口減少に対応したまちづくりを進めるという観点から、本計画においては、「日本の地域別将来推計人口（平成 30（2018）年推計）」（国立社会保障・人口問題研究所）を用いることとする。

▼本市の将来人口（日本の地域別将来推計人口（平成 30（2018）年推計）より）



（令和 2 年までは国勢調査、令和 7 年以降は日本の地域別将来推計人口（平成 30（2018）年推計）の推計値）

## （2）将来世帯推計と公営住宅の需要検討

本市における公営住宅等の将来ストック量の推計は、次の考え方により設定する。

### ステップ1：ストック推計結果の整理

- ・ストック推計プログラムにて、2040年度までの著しい困窮年収未満の世帯数の推移を算出する。



### ステップ2：住宅ストックの概況の把握

- ・平成30年（2018年）の住宅・土地統計調査結果の結果より、所有関係別の住宅ストック数等を把握する。



### ステップ3：「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅」数の算定

#### 1. 民間賃貸住宅の市場家賃等の把握

- ・平成30年（2018年）の住宅・土地統計調査結果より、延べ床面積区分・家賃帯別民間借家数を把握する。

#### 2. 「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅」の考え方の設定

- ・「低廉な家賃」については、山口県の住宅扶助費一般基準上限額を考慮して設定する。
- ・「一定の質」については、建築時期より耐震性の有無を考慮し設定する。

#### 3. 「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅」数の算定

- ・「居住室の畳数・家賃帯別民間借家数」の表を考慮しながら、現在の「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅」数を算定する。



### ステップ4：著しい困窮年収未満世帯への対応方針の設定

- ・令和22（2040）年度までの著しい困窮年収未満の世帯数（＝必要量）の推移とともに、将来の総世帯数の減少等を勘案しつつ、受け皿となる公営住宅、低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅（＝対応可能量）の推移を整理する。
- ・令和22（2040）年度までの著しい困窮年収未満の世帯数の推移を考慮した上で、「対応可能量」が「必要量」を上回ることを検証しつつ、今後の著しい困窮年収未満世帯への対応方針を設定する。

ステップ1：ストック推計結果の整理

公営住宅等の需要の見通しの検討にあたり、公営住宅の施策対象（本来階層及び裁量階層）の世帯数を推計し、そのうち自力では最低居住面積水準を達成することが著しく困難な年収である世帯（以下「著しい困窮年収未満の世帯数」という）について、「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）」（国土交通省／平成 28 年 8 月）にて示された「ストック推計プログラム（将来の「著しい困窮年収未満の世帯数」の推計）」を活用し推計する。

本市における著しい困窮年収未満世帯数は、令和 22（2040）年時点で 3,382 世帯となっており、令和 2（2020）年度時点の 3,410 世帯から 28 世帯が減少する見通しとなっている。

■ストック推計結果

年	実績値	推計値				
	2015 年 H27 年	2020 年 R2 年	2025 年 R7 年	2030 年 R12 年	2035 年 R17 年	2040 年 R22 年
人口	169,429	164,812	159,120	152,861	146,242	139,258
総世帯数	73,225	72,150	70,320	67,873	65,085	62,902
公営住宅施策対象世帯数	7,373	7,203	7,648	7,673	7,732	7,843
著しい困窮年収未満世帯数	3,423	3,410	3,454	3,506	3,470	3,382

ステップ2：住宅ストック概況の把握

本市の平成 30（2018）年時点住宅ストック概況は、以下の通りである。

■平成 30（2018）年の本市における住宅ストックの概況

区分	戸数	区分	戸数	区分	戸数	区分	戸数	割合※2
住宅 総数	85,410	居住世帯のある住宅	71,250	専用住宅	69,970	持ち家	46,130	65.9%
						公営の借家	3,980	5.7%
						都市再生機構（UR）・公社の借家	—	—
						民営借家	18,040	25.8%
						給与住宅	1,320	1.9%
		店舗その他の併用住宅	1,280					
		居住世帯のない住宅	14,160	空家	14,030	二次的住宅※4	200	1.4%
						賃貸用の住宅	7,500	53.5%
						売却用の住宅	330	2.4%
						その他の住宅	5,990	42.7%
		一時現在のみの住宅 ※3	40					
		建築中の住宅	90					

※1：住宅・土地統計調査の数値は、分類不能・不詳等の数値を含むため、また表章単位未満の位で四捨五入されているため、総数と内訳の合計は必ずしも一致しない。

※2：平成 30（2018）年住宅・土地統計調査の専用住宅戸数及び空家戸数に対する割合。

※3：「一時現在のみの住宅」とは、昼間だけ使用しているとか、何人かの人が交代で寝泊まりしているなど、そこに普段居住しているものが一人もいない住宅

※4：「二次的住宅」とは、別荘及び残業で遅くなった時に寝泊まりするなど、たまに寝泊まりしている人がいる住宅

### ステップ3：「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅」数の算定

#### 1. 民間賃貸住宅の市場家賃の把握

本市における民間賃貸住宅の市場家賃を把握するため、平成30（2018）年の住宅・土地統計調査の結果より、「居室の畳数・家賃帯別民間借家数」を次ページの表に整理する。

#### 2. 「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅」の考え方の設定

本市における「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅」として、次の2点を考慮し設定する。

○山口県の2級地の住宅扶助費一般基準上限額及び最低居住面積水準を考慮し、30～40㎡未満2万円未満、40㎡以上4万円未満の住宅を「低廉な家賃」と設定する。

○住宅面積が約25㎡以上（1人世帯の最低居住面積水準を上回るストックを対象）であること、かつ、耐震性が確保されていると考えられる昭和56年（1981年）以降に建設されたストックであることを「一定の質」と設定する。

#### ■山口県の2級地の住宅扶助費一般基準上限額

級地	1人	2人	3～5人	6人	7人以上
2級地	29,000円	35,000円	38,000円	41,000円	45,000円

#### ■最低居住面積水準

世帯数	単身者	2人	3人	4人	5人	6人
住戸面積	25㎡	30㎡*	40㎡*	50㎡*	60㎡*	70㎡*

資料：住生活基本計画（全国計画）平成28年3月28日版

#### ■昭和56年以降に建設されたストック数算定結果（建築時期・住宅所有関係別）（単位：戸）

建築の時期	総数	持ち家	借家	公営の借家	民間借家		給与住宅
						(割合)	
昭和45（1970）年以前	7,890	7,020	870	160	500	3.2%	210
昭和46（1971）～55（1980）年	11,650	8,470	3,180	1,280	1,640	10.4%	260
昭和56（1981）～平成2（1990）年	12,850	9,120	3,730	1,350	2,280	14.4%	100
平成3（1991）～12（2000）年	12,730	8,960	3,770	170	3,370	21.3%	240
平成13（2001）～22（2010）年	12,960	6,940	6,020	580	5,210	33.0%	220
平成23（2011）～27（2015）年	5,450	3,020	2,430	450	1,770	11.2%	210
平成28（2016）～30（2018）年9月	2,260	1,180	1,080	—	1,040	6.6%	40
総数	65,790	44,710	21,080	3,990	15,810	100%	1,280

※「都市再生機構(UR)・公社の借家」はデータなし。

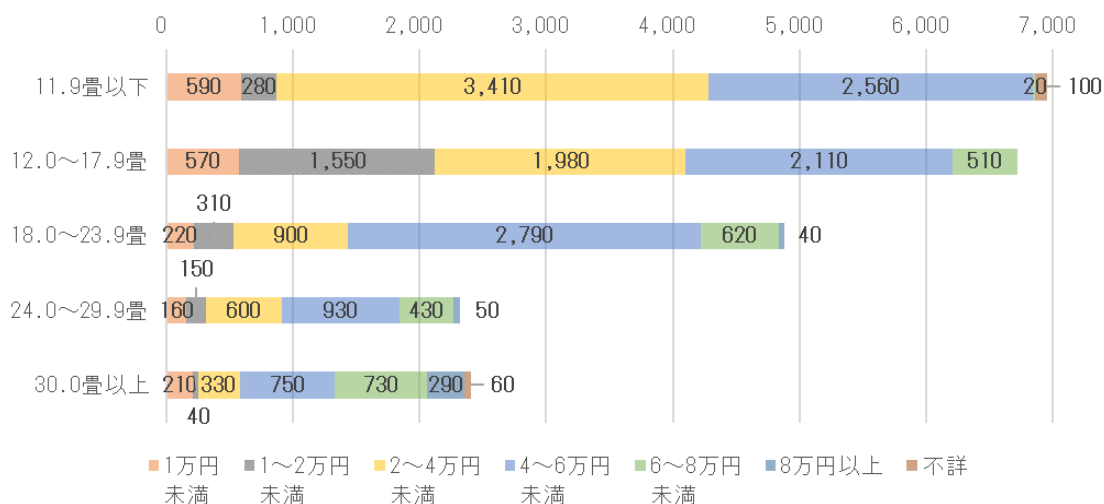
昭和56年以降に建設された民間借家率：86.5%

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）

3. 「低廉な家賃かつ一定の質が確保された賃貸住宅」数の算定

前述の下表等に示すように、平成30（2018）年住宅・土地統計調査の「居室の畳数・家賃帯別民間借家数」から、本市における「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅」を1,357戸と設定する。

■居室の畳数・家賃帯別民間借家（専用住宅）数 (単位：戸)



資料：平成30年（2018年）住宅・土地統計調査

■低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅数算定結果 (単位：戸)

家賃帯	総数	1万円未満	1～2万円未満	2～4万円未満	4～6万円未満	6～8万円未満	8万円以上
居室の畳数							
11.9畳以下 (約20㎡以下)	6,960 (29.9%)	590 (2.5%)	280 (1.2%)	3,410 (14.6%)	2,560 (11.0%)	20 (0.1%)	—
12.0～17.9畳 (約20～30㎡)	6,720 (28.9%)	570 (2.4%)	1,550 (6.7%)	1,980 (8.5%)	2,110 (9.1%)	510 (2.2%)	—
18.0～23.9畳 (約30～40㎡)	4,880 (21.0%)	220 (0.9%)	310 (1.3%)	900 (3.9%)	2,790 (12.0%)	620 (2.7%)	40 (0.2%)
24.0～29.9畳 (約40～50㎡)	2,320 (10.0%)	160 (0.7%)	150 (0.6%)	600 (2.6%)	930 (4.0%)	430 (1.8%)	50 (0.2%)
30.0畳以上 (約50㎡以上)	2,410 (10.3%)	210 (0.9%)	40 (0.2%)	330 (1.4%)	750 (3.2%)	730 (3.1%)	290 (1.2%)
総数	23,290 (100.0%)	1,750 (7.5%)	2,330 (10.0%)	6,890 (29.6%)	9,140 (39.2%)	2,310 (9.9%)	380 (1.6%)

資料：平成30年（2018年）住宅・土地統計調査

【本市における「低廉な家賃かつ一定の質」が確保された民間賃貸住宅】

民間借家総数 18,040 戸 × 「上記表の網掛け部のストック率：8.7%」

× 「昭和56年以降に建設された民間借家率 86.5%」 ≒ 1,357 戸

### ステップ4：著しい困窮年収未満世帯への対応方針の設定

公営住宅及び低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅で対応可能な住宅戸数を把握した上で、著しい困窮年収未満世帯数への対応方針を設定する。

本市の著しい困窮年収未満世帯数に対しては、民間賃貸住宅を除く公営住宅のみで対応できている状況にあり、著しい困窮年収未満世帯数は、令和12（2030）年をピークに減少することが推計されていることから、将来的な市営住宅の戸数減少を図ることとする。

#### ■著しい困窮年収未満世帯への対応状況

		現状値	推計値				備考		
			2015 (H27)	2020 (R2)	2025 (R7)	2030 (R12)		2035 (R17)	2040 (R22)
1. 総世帯数（単位・世帯）		72,747 100.0%	72,150 99.2%	70,320 96.7%	67,873 93.3%	65,085 89.5%	62,902 86.5%		
2. ストック推計結果	著しい困窮年収未満世帯数 （単位・世帯）	3,423	3,410	3,454	3,506	3,470	3,382		
3. 対応 （単位・戸）	公営住宅	市営	3,458				令和3年4月1日時点で入居可能な管理戸数		
		県営	1,679				令和3年4月1日時点の管理戸数		
		小計	5,137						
	低廉な家賃かつ一定の質が確保されたUR・公社住宅等	UR	0	0	0	0	0	0	
		公社	0	0	0	0	0	0	
		その他公的賃貸	0	0	0	0	0	0	
		小計	0	0	0	0	0	0	
	低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅等	民間賃貸住宅	1,357	1,346	1,312	1,267	1,215	1,174	世帯数減少率を考慮して各年度の推計値を設定。
		賃貸用の空き家	565	561	547	528	506	489	世帯数減少率を考慮して各年度の推計値を設定。
		小計	1,922	1,907	1,859	1,795	1,721	1,663	
合計・・・対応可能量		7,059	7,044	6,996	6,932	6,858	6,800		

※民間賃貸住宅は、平成30（2018）年住宅・土地統計調査の結果を現状値として想定している。

※空き家のうち、低廉な家賃かつ一定の質が確保されたストックが民間賃貸住宅と同程度存在すると仮定し算出。

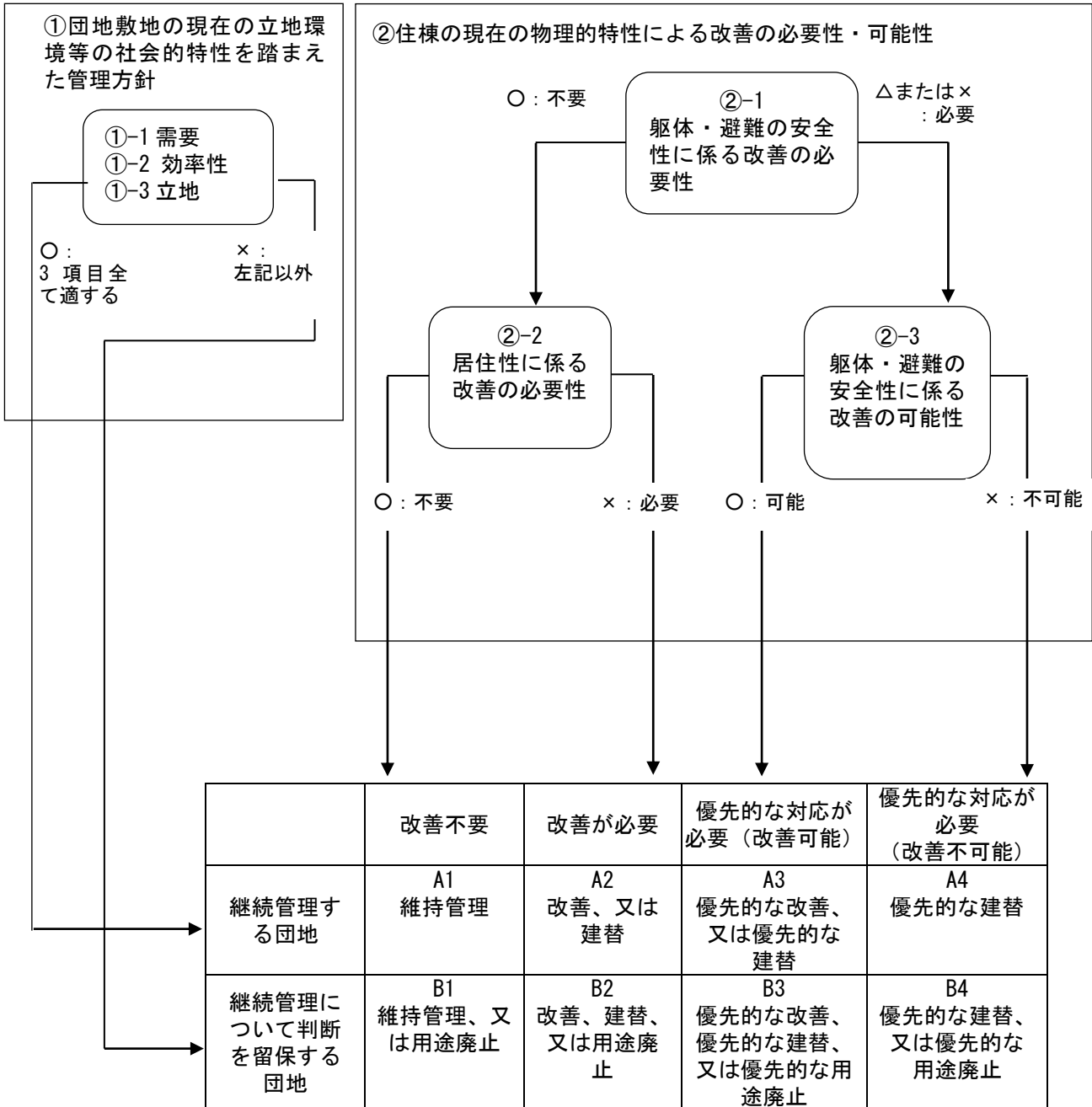
※令和3年4月1日時点で入居可能な市営住宅の管理戸数は、管理戸数3,785戸より西岐波及び第二平和荘の政策空家327戸を除いた戸数。

低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅割合 約7.5%	×	空き家 （賃貸用の住宅） 7,500戸	＝	低廉な家賃かつ一定の質が確保された賃貸用の空き家 約565戸
------------------------------------	---	---------------------------	---	-----------------------------------

## 5.4 1次判定

1次判定では、「①団地敷地の現在の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針」、「②住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性」の2段階の検討から事業手法を仮設定する。

### ■1次判定フロー





①団地敷地の現在の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針

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次の判定基準により判定する。

■1次判定①の判定基準

判定項目	判定手法	
①-1 需要	空き家率や応募倍率の状況により、団地の需要を評価する。	
	a. 空き家率	空き家率が低く、需要が高い団地かどうかを基準とする。 ○：空き家率が20%未満の場合、空き家率が「低い」と判定。 ×：上記以外は空き家率が「高い」と判定。
	b. 応募倍率	応募倍率が高く、需要が高い団地かどうかを基準とする。 ○：H28年からR2年度の応募倍率が1.0以上、建替予定による募集停止（第1・2平和荘、海南）の場合、応募倍率が「高い」と判定。 ×：H28年からR2年度の応募倍率が1.0未満、応募倍率が「低い」と判定。 －：用途廃止予定による募集停止の場合は、応募倍率が「対象外」と判定。
○（需要あり）：a又はbが○の団地 ×（需要なし）：上記以外		
①-2 効率性	敷地の高度利用の可能性等を団地に係る法規制（用途地域、指定容積率等）、団地の敷地規模及び形状により検討し、団地の建替事業の効率性を評価する。	
	a. 法規制	用途地域の指定状況や指定容積率により、高度利用の可能性が高いかどうかを基準とする。 ○：住居系用途地域、近隣商業地域、商業地域及び準工業地域で、指定容積率200%以上の団地（用途地域に連たんしている区域を含む） ×：上記以外
	b. 敷地規模・形状	建替を想定した場合、一定規模以上の団地でなければ非効率となるため、敷地規模や形状が適当かどうかを基準とする。 ○：敷地面積がおおむね1,000㎡以上でかつ幅員が概ね4m以上の道路に接している。 ×：敷地面積がおおむね1,000㎡未満または敷地条件（接道状況等）に問題があり、効率的な利用が困難である。
○（効率性あり）：a又はbが○の団地 ×（効率性なし）：上記以外		
①-3 立地	団地敷地周辺の利便性、地域バランスの確保、災害危険区域等の内外の3つの視点により、継続的な管理に適した団地であるかを評価する。	
	a. 利便性	公共交通機関や生活利便施設、教育施設等が近接しており、利便性が高い団地かどうかを基準とする。 ○：団地周辺800m圏内（徒歩圏）にバス停があり、かつ学校、医療機関（病院、診療所）、福祉施設（高齢者施設、子育て関連施設等）のうち2種類以上が立地する団地 ×：上記以外
	b. 地域バランス	近隣に団地がなく、地域の公営住宅等の需要を支える唯一の団地かどうかを基準とする。 ○：団地周辺500m圏が隣接する団地500m圏と重ならない。 ×：上記以外
	c. 災害危険区域等の内外	団地敷地に「土砂災害特別警戒区域」、「洪水浸水想定区域」、「高潮浸水想定区域」、「津波浸水想定区域」が含まれるかどうかを基準とする。 ○：団地敷地に「土砂災害特別警戒区域」、「洪水浸水想定区域」、「高潮浸水想定区域」、「津波浸水想定区域」が全て含まれない。 又は、災害リスクが低いと考えられる（土砂災害特別警戒区域が含まれず、団地敷地内の2階建以上の住棟に3m未満、3階建以上の住棟に5m未満の洪水もしくは津波浸水想定区域が重なるなど、最大浸水深でも住棟内での避難や移動可能な範囲内に避難所等が可能となる）場合 ×：上記以外
○：a又はbが○、かつcが○の団地 ×：上記以外		
○（継続管理する団地）：①-1、①-2、①-3の全てが○ ×（継続管理について判断を留保する団地）：上記以外		

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）

■1次判定①の判定結果

団地名	棟数 (棟)	戸数 (戸)	①-1 需要					①-2 効率性				
			a. 空き家率		b. 応募倍率		①-1 判定	a. 法規制		b. 敷地規模・形状		①-2 判定
			空き家 率	判 定	応募倍率	判 定		指定容積 率(%)	判 定	敷地面積 (㎡)	判 定	
西岐波	84	599	52.8%	×	9.3	○	○	200	○	157,717.6	○	○
見初	4	114	8.8%	○	9.6	○	○	350	○	9,638.1	○	○
第1・2 平和荘	1	24	100.0%	×	建替予定のため 募集停止	○	○	400	○	2,686.9	○	○
第3・6・7 平和荘	3	59	15.3%	○	3.1	○	○	400	○	3,509.2	○	○
第4・5 平和荘	2	47	8.5%	○	2.1	○	○	200	○	3,735.2	○	○
石原	5	78	10.3%	○	2.5	○	○	200	○	12,126.6	○	○
東山	5	112	3.6%	○	10.1	○	○	200	○	20,484.6	○	○
風呂ヶ迫	13	316	15.8%	○	1.4	○	○	200	○	44,625.0	○	○
鵜の島	4	138	9.4%	○	15.5	○	○	300	○	9,718.9	○	○
西ヶ丘	3	18	61.1%	×	用途廃止予定の ため募集停止	—	×	200	○	2,880.1	○	○
丸尾	9	17	64.7%	×	用途廃止予定の ため募集停止	—	×	200	○	3,647.3	○	○
則貞	7	122	8.2%	○	1.9	○	○	200	○	11,143.5	○	○
八王子	3	20	10.0%	○	1.0	○	○	200	○	2,210.7	○	○
東新川	3	48	10.4%	○	10.5	○	○	300	○	3,203.3	○	○
開	1	3	66.7%	×	用途廃止予定の ため募集停止	—	×	200	○	583.5	×	○
港町	2	48	37.5%	×	随時募集	—	×	400	○	2,338.4	○	○
亀浦	6	118	11.9%	○	1.1	○	○	200	○	6,711.5	○	○
東部	2	60	6.7%	○	1.6	○	○	300	○	2,771.0	○	○
鍋倉	3	76	13.2%	○	2.6	○	○	200	○	4,405.0	○	○
京納	1	40	12.5%	○	2.5	○	○	200	○	3,203.9	○	○
海南	4	103	35.9%	×	建替予定のため 募集停止	○	○	200	○	5,879.0	○	○
岬	10	218	11.0%	○	0.8	×	○	200	○	14,894.8	○	○
上宇部	1	30	16.7%	○	4.0	○	○	200	○	1,989.7	○	○
小羽山	17	437	20.4%	×	3.5	○	○	200	○	39,043.3	○	○
東小羽山	9	108	18.5%	○	0.2	×	○	60	×	16,322.7	○	○
猿田	14	408	25.2%	×	2.3	○	○	200	○	43,509.5	○	○
旦の辻	5	190	17.9%	○	0.6	×	○	200	○	20,173.4	○	○
新栄	6	31	3.2%	○	3.3	○	○	80	×	8,648.0	○	○
指月	14	28	10.7%	○	3.0	○	○	400	○	7,692.0	○	○
東本町第2借上	1	20	5.0%	○	2.0	○	○	400	○	604.8	×	○
中央町第2借上	1	6	16.7%	○	2023年返還予定 のため募集停止	—	○	400	○	376.0	×	○
東本町第3借上	1	24	8.3%	○	5.0	○	○	400	○	1,132.9	○	○
中央町第3借上	1	48	8.3%	○	3.1	○	○	400	○	1,403.0	○	○
中央町第4借上	1	6	0.0%	○	2024年返還予定 のため募集停止	—	○	400	○	300.3	×	○
中央町第5借上	1	6	0.0%	○	3.0	○	○	400	○	368.1	×	○
中央町第6借上	1	6	0.0%	○	1.7	○	○	400	○	473.3	×	○
常盤町借上	1	35	0.0%	○	9.0	○	○	400	○	729.2	×	○

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	棟数 (棟)	戸数 (戸)	①-3 立地						1次判定① の判定結果
			a. 利便性			b. 地域 バランス	c. 災害危険 区域	①-3 判定	
			バス停 の有無	立地施設 種類数	判定	判定	判定		
西岐波	84	599	○	3	○	○	○	○	継続管理する団地
見初	4	114	○	4	○	×	○	○	継続管理する団地
第1・2 平和荘	1	24	○	4	○	×	○	○	継続管理する団地
第3・6・7 平和荘	3	59	○	4	○	×	○	○	継続管理する団地
第4・5 平和荘	2	47	○	3	○	○	○	○	継続管理する団地
石原	5	78	○	4	○	×	○	○	継続管理する団地
東山	5	112	○	4	○	×	○	○	継続管理する団地
風呂ヶ迫	13	316	○	3	○	×	○	○	継続管理する団地
鶉の島	4	138	○	4	○	×	○	○	継続管理する団地
西ヶ丘	3	18	○	4	○	○	○	○	継続管理について判断 を留保する団地
丸尾	9	17	○	3	○	○	○	○	継続管理について判断 を留保する団地
則貞	7	122	○	3	○	○	○	○	継続管理する団地
八王子	3	20	○	3	○	×	○	○	継続管理する団地
東新川	3	48	○	4	○	×	○	○	継続管理する団地
開	1	3	○	4	○	×	○	○	継続管理について判断 を留保する団地
港町	2	48	○	4	○	×	○	○	継続管理について判断 を留保する団地
亀浦	6	118	○	3	○	○	○	○	継続管理する団地
東部	2	60	○	4	○	×	○	○	継続管理する団地
鍋倉	3	76	○	4	○	×	○	○	継続管理する団地
京納	1	40	○	4	○	×	○	○	継続管理する団地
海南	4	103	○	4	○	×	○	○	継続管理する団地
岬	10	218	○	4	○	×	○	○	継続管理する団地
上宇部	1	30	○	4	○	×	○	○	継続管理する団地
小羽山	17	437	○	4	○	×	○	○	継続管理する団地
東小羽山	9	108	○	3	○	×	○	○	継続管理する団地
猿田	14	408	○	4	○	×	○	○	継続管理する団地
旦の辻	5	190	○	4	○	×	○	○	継続管理する団地
新栄	6	31	○	4	○	○	○	○	継続管理する団地
指月	14	28	○	3	○	○	○	○	継続管理する団地
東本町第2 借上	1	20	○	3	○	×	○	○	継続管理する団地
中央町第2 借上	1	6	○	4	○	×	○	○	継続管理する団地
東本町第3 借上	1	24	○	4	○	×	○	○	継続管理する団地
中央町第3 借上	1	48	○	4	○	×	○	○	継続管理する団地
中央町第4 借上	1	6	○	4	○	×	○	○	継続管理する団地
中央町第5 借上	1	6	○	4	○	×	○	○	継続管理する団地
中央町第6 借上	1	6	○	4	○	×	○	○	継続管理する団地
常盤町借上	1	35	○	4	○	×	○	○	継続管理する団地

②住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性

住棟の現在の物理的評価について次の判定基準によって評価し、住棟の改善の必要性や可能性を判定する。

■1 次判定②の判定基準

判定項目	判定手法	
②-1 躯体・避難の安全性に係る改善の必要性	耐震改修の必要性の有無と避難の安全性の確保の状況进行评估する。	
	a. 躯体の安全性	建築基準法の新耐震基準（昭和56年6月1日施行）への適合状況を基準とする。 ○：昭和56年以降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、または、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住棟。 ×：上記以外の住棟
	b. 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・防火規定に適合しているかどうかを基準とする。 ○：避難の安全性が確保されている住棟 ×：避難の安全性が確保されていない住棟
○：aかつbが○ ×：上記以外		
②-2 居住性に係る改善の必要性	居住性の状況及び改善の必要性进行评估する。	
	a. 住戸面積	○：戸当たり住宅専用面積が30㎡以上の住棟※ ×：上記以外
	b. バリアフリー	○：全ての住戸において、「住戸内段差解消済」、「住戸内2か所以上の手すり設置済み」のいずれかが整備されている住棟 △：一部の住戸のみ、上記が整備されている住棟 ×：上記以外
	c. 3点給湯	○：全ての住戸に3点給湯あり △：一部の住戸に3点給湯あり ×：全ての住戸に3点給湯なし
	d. 浴室	○：全ての住戸に浴槽あり △：一部の住戸に浴槽あり ×：全ての住戸に浴槽なし
	e. エアコン等専用コンセント	○：S54年以降に建設された住棟、またはS53年以前に建設された住棟でエアコン等専用コンセント設置済の住棟 ×：S53年以前建設の住棟で未対応の住棟
	f. 電気容量	○：昭和54年以降の住棟、または、昭和53年以前に建設された住棟で電気容量アップ対応済の住棟 ×：昭和53年以前に建設された住棟で未対応の住棟
	g. 給水方式	○：直結方式の住棟 —：直結方式への変更が不可能な住棟 ×：上記以外の住棟
	快適な生活に十分な住棟の居住性の目安として、「住戸規模」、「エレベーター」、「バリアフリー」、「3点給湯」、「浴室」、「エアコン等専用コンセント」「電気容量」「給水方式」の状況を基準とする。 ○：a～gが全て○又は— ×：上記以外（1つでも×又は△がある場合）	
②-3 躯体・避難の安全性に係る改善の可能性	耐震改修の可能性、避難の安全性確保の可能性について評価する。	
	躯体・避難の安全性が確保されていない住棟のうち、耐用年数が残っており、改善の可能性があるかどうかを基準とする。 ○：未耐震住棟のうち耐用年数が半数以上残っている住棟 ×：上記以外	

※2人世帯の最低居住型誘導居住面積水準が30㎡より

■1次判定②の判定結果

団地名	棟番号	戸数	②-1 躯体・避難の安全性に係る改善の必要性			②-2 居住性に係る改善の必要性								②-3 躯体・避難の安全性に係る改善の可能性	1次判定結果	
			a 躯体の安全性	b 避難の安全性	②-1判定	a 住戸面積	b バリアフリー	c 3点給湯	d 浴室	e エアコン電源	f 電気容量	g 給水方式	②-2判定	②-3判定		
																②-3判定
西岐波	1	14	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	—	A1	維持管理
	2	16	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	—	A1	維持管理
	3	16	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	—	A1	維持管理
	4	16	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	—	A1	維持管理
	5	32	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	—	A1	維持管理
	6	14	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	—	A1	維持管理
	7	12	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	—	A1	維持管理
	8	16	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	—	A1	維持管理
	9	20	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	—	A1	維持管理
	10	28	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	—	A1	維持管理
	11	32	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	—	A1	維持管理
	12	40	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	—	A1	維持管理
	13	16	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	—	A1	維持管理
	A	2	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	—	A1	維持管理
	B	2	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	—	A1	維持管理
	C	2	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	—	A1	維持管理
	D	2	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	—	A1	維持管理
	E	2	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	—	A1	維持管理
	F	2	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	—	A1	維持管理
	G	2	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	—	A1	維持管理
	H	2	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	—	A1	維持管理
	I	2	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	—	A1	維持管理
	J	2	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	—	A1	維持管理
	K	2	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	—	A1	維持管理
	L	2	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	—	A1	維持管理
	65	6	○	○	○	○	×	×	×	×	×	○	×	—	A2	改善、又は建替
	66	4	○	○	○	○	×	×	×	×	×	○	×	—	A2	改善、又は建替
	67	3	○	○	○	○	×	×	×	×	×	○	×	—	A2	改善、又は建替
	69	4	○	○	○	○	×	×	×	×	×	○	×	—	A2	改善、又は建替
	70	4	○	○	○	○	×	×	×	×	×	○	×	—	A2	改善、又は建替
	71	4	○	○	○	○	×	×	×	×	×	○	×	—	A2	改善、又は建替
	72	6	○	○	○	○	×	×	×	×	×	○	×	—	A2	改善、又は建替
	73	6	○	○	○	○	×	×	×	×	×	○	×	—	A2	改善、又は建替
74	8	○	○	○	○	×	×	×	×	×	○	×	—	A2	改善、又は建替	
75	8	○	○	○	○	×	×	×	×	×	○	×	—	A2	改善、又は建替	
76	4	○	○	○	○	×	×	×	×	×	○	×	—	A2	改善、又は建替	
77	4	○	○	○	○	×	×	×	×	×	○	×	—	A2	改善、又は建替	
78	6	○	○	○	○	×	×	×	×	×	○	×	—	A2	改善、又は建替	
79	8	○	○	○	○	×	×	×	×	×	○	×	—	A2	改善、又は建替	
80	6	○	○	○	○	×	×	×	×	×	○	×	—	A2	改善、又は建替	
81	6	○	○	○	○	×	×	×	×	×	○	×	—	A2	改善、又は建替	
82	8	○	○	○	○	×	×	×	×	×	○	×	—	A2	改善、又は建替	
83	8	○	○	○	○	×	×	×	×	×	○	×	—	A2	改善、又は建替	
84	6	○	○	○	○	×	×	×	×	×	○	×	—	A2	改善、又は建替	
85	6	○	○	○	○	×	×	×	×	×	○	×	—	A2	改善、又は建替	
86	5	○	○	○	○	×	×	×	×	×	○	×	—	A2	改善、又は建替	
87	5	○	○	○	○	×	×	×	×	×	○	×	—	A2	改善、又は建替	
88	6	○	○	○	○	×	×	×	×	×	○	×	—	A2	改善、又は建替	
94	6	○	○	○	○	×	×	×	×	×	○	×	—	A2	改善、又は建替	
95	6	○	○	○	○	×	×	×	×	×	○	×	—	A2	改善、又は建替	
96	6	○	○	○	○	×	×	×	×	×	○	×	—	A2	改善、又は建替	
97	8	○	○	○	○	×	×	×	×	×	○	×	—	A2	改善、又は建替	
98	8	○	○	○	○	×	×	×	×	×	○	×	—	A2	改善、又は建替	
99	8	○	○	○	○	×	×	×	×	×	○	×	—	A2	改善、又は建替	

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	戸数	②-1 躯体・避難の安全性に係る改善の必要性			②-2 居住性に係る改善の必要性								②-3 躯体・避難の安全性に係る改善の可能性	1次判定結果	
			㊦ 躯体の安全性	㊧ 避難の安全性	㊨ 判定	㊰ 住戸面積	㊱ バリアフリー	㊲ 3点給湯	㊳ 浴室	㊴ エアコン電源	㊵ 電気容量	㊶ 給水方式	㊷ 判定	②-3 判定		
西岐波	100	4	○	○	○	○	×	×	×	×	×	○	×	—	A2	改善、又は建替
	101	5	○	○	○	○	×	×	×	×	×	○	×	—	A2	改善、又は建替
	102	5	○	○	○	○	×	×	×	×	×	○	×	—	A2	改善、又は建替
	103	5	○	○	○	○	×	×	×	×	×	○	×	—	A2	改善、又は建替
	104	5	○	○	○	○	×	×	×	×	×	○	×	—	A2	改善、又は建替
	105	4	○	○	○	○	×	×	×	×	×	○	×	—	A2	改善、又は建替
	106	6	○	○	○	○	×	×	×	×	×	○	×	—	A2	改善、又は建替
	107	6	○	○	○	○	×	×	×	×	×	○	×	—	A2	改善、又は建替
	108	6	○	○	○	○	×	×	×	×	×	○	×	—	A2	改善、又は建替
	109	4	○	○	○	○	×	×	×	×	×	○	×	—	A2	改善、又は建替
	110	4	○	○	○	○	×	×	×	×	×	○	×	—	A2	改善、又は建替
	111	4	○	○	○	○	×	×	×	×	×	○	×	—	A2	改善、又は建替
	112	4	○	○	○	○	×	×	×	×	×	○	×	—	A2	改善、又は建替
	113	4	○	○	○	○	×	×	×	×	×	○	×	—	A2	改善、又は建替
	114	4	○	○	○	○	×	×	×	×	×	○	×	—	A2	改善、又は建替
	115	4	○	○	○	○	×	×	×	×	×	○	×	—	A2	改善、又は建替
	117	4	○	○	○	○	×	×	×	×	×	○	×	—	A2	改善、又は建替
	118	4	○	○	○	○	×	×	×	×	×	○	×	—	A2	改善、又は建替
	119	4	○	○	○	○	×	×	×	×	×	○	×	—	A2	改善、又は建替
	120	4	○	○	○	○	×	×	×	×	×	○	×	—	A2	改善、又は建替
121	4	○	○	○	○	×	×	×	×	×	○	×	—	A2	改善、又は建替	
122	4	○	○	○	○	×	×	×	×	×	○	×	—	A2	改善、又は建替	
123	4	○	○	○	○	×	×	×	×	×	○	×	—	A2	改善、又は建替	
124	4	○	○	○	○	×	×	×	×	×	○	×	—	A2	改善、又は建替	
125	4	○	○	○	○	×	×	×	×	×	○	×	—	A2	改善、又は建替	
126	4	○	○	○	○	×	×	×	×	×	○	×	—	A2	改善、又は建替	
127	4	○	○	○	○	×	×	×	×	×	○	×	—	A2	改善、又は建替	
128	4	○	○	○	○	×	×	×	×	×	○	×	—	A2	改善、又は建替	
129	4	○	○	○	○	×	×	×	×	×	○	×	—	A2	改善、又は建替	
130	4	○	○	○	○	×	×	×	×	×	○	×	—	A2	改善、又は建替	
見初	1	40	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	—	A1	維持管理
	2	38	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	—	A1	維持管理
	4	18	○	○	○	○	×	×	○	×	×	○	×	×	A2	改善、又は建替
	5	18	○	○	○	○	×	×	○	×	×	○	×	×	A2	改善、又は建替
第1・2 平和荘	2	24	○	○	○	○	×	×	×	○	○	○	×	A2	改善、又は建替	
第3・6・7 平和荘	3	23	○	○	○	○	×	×	○	×	×	○	×	×	A2	改善、又は建替
	6	18	○	○	○	○	×	×	×	○	○	○	×	×	A2	改善、又は建替
	7	18	○	○	○	○	×	×	×	○	○	○	×	×	A2	改善、又は建替
第4・5 平和荘	4	23	○	○	○	○	×	×	×	○	○	○	×	×	A2	改善、又は建替
	5	24	○	○	○	○	×	×	○	×	×	×	×	×	A2	改善、又は建替
石原	1	12	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	—	A1	維持管理
	2	18	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	—	A1	維持管理
	3	12	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	—	A1	維持管理
	4	18	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	—	A1	維持管理
	5	18	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	—	A1	維持管理
東山	1	30	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	—	A1	維持管理
	2	24	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	—	A1	維持管理
	3	18	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	—	A1	維持管理
	4	24	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	—	A1	維持管理
	5	16	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	—	A1	維持管理
風呂ヶ迫	1	18	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	—	A1	維持管理
	2	17	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	—	A1	維持管理
	3	18	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	—	A1	維持管理
	4	12	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	—	A1	維持管理
	5	12	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	—	A1	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）

団地名	棟番号	戸数	②-1 躯体・避難の安全性に係る改善の必要性			②-2 居住性に係る改善の必要性								②-3 躯体・避難の安全性に係る改善の可能性	1次判定結果		
			㊦ 躯体の安全性	㊧ 避難の安全性	㊨ 1判定	㊩ 住戸面積	㊪ バリアフリー	㊫ 3点給湯	㊬ 浴室	㊭ エアコン電源	㊮ 電気容量	㊯ 給水方式	㊰ 2判定	②-3 判定			
風呂ヶ迫	6	18	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	—	A1	維持管理
	7	70	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	—	A1	維持管理
	8	63	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	—	A1	維持管理
	9	12	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	—	A1	維持管理
	10	18	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	—	A1	維持管理
	11	24	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	—	A1	維持管理
	12	16	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	—	A1	維持管理
鵜の島	13	18	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	—	A1	維持管理
	1	20	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	—	A1	維持管理
	2	20	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	—	A1	維持管理
	3	48	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	—	A1	維持管理
西ヶ丘	4	50	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	—	A1	維持管理
	1	6	○	○	○	○	×	×	×	×	×	○	×	—	B2	改善、建替、又は用途廃止	
	2	6	○	○	○	○	×	×	×	×	×	○	×	—	B2	改善、建替、又は用途廃止	
丸尾	3	6	○	○	○	○	×	×	×	×	×	○	×	—	B2	改善、建替、又は用途廃止	
	1	4	○	○	○	○	×	×	×	×	×	○	×	—	B2	改善、建替、又は用途廃止	
	2	6	○	○	○	○	×	×	×	×	×	○	×	—	B2	改善、建替、又は用途廃止	
	3	1	○	○	○	○	×	×	×	×	×	○	×	—	B2	改善、建替、又は用途廃止	
	4	1	○	○	○	○	×	×	×	×	×	○	×	—	B2	改善、建替、又は用途廃止	
	6	1	○	○	○	○	×	×	×	×	×	○	×	—	B2	改善、建替、又は用途廃止	
	7	1	○	○	○	○	×	×	×	×	×	○	×	—	B2	改善、建替、又は用途廃止	
	8	1	○	○	○	○	×	×	×	×	×	○	×	—	B2	改善、建替、又は用途廃止	
則貞	9	1	○	○	○	○	×	×	×	×	×	○	×	—	B2	改善、建替、又は用途廃止	
	10	1	○	○	○	○	×	×	×	×	×	○	×	—	B2	改善、建替、又は用途廃止	
	0	5	○	○	○	○	×	×	○	×	×	○	×	—	A2	改善、又は建替	
	1	16	○	○	○	○	△	△	△	○	○	○	×	—	A2	改善、又は建替	
	2	15	○	○	○	○	△	△	△	○	○	○	×	—	A2	改善、又は建替	
	3	19	○	○	○	○	△	△	△	○	○	○	×	—	A2	改善、又は建替	
八王子	4	20	○	○	○	○	△	△	△	○	○	○	×	—	A2	改善、又は建替	
	5	28	○	○	○	○	△	△	△	○	○	○	×	—	A2	改善、又は建替	
	6	19	○	○	○	○	△	△	△	○	○	○	×	—	A2	改善、又は建替	
東新川	1	10	○	○	○	○	○	×	○	○	○	○	×	—	A2	改善、又は建替	
	2	6	○	○	○	○	○	×	○	○	○	○	×	—	A2	改善、又は建替	
	3	4	○	○	○	○	○	×	○	○	○	○	×	—	A2	改善、又は建替	
開	1	16	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	—	A1	維持管理	
	2	16	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	—	A1	維持管理	
	3	16	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	—	A1	維持管理	
港町	1	3	○	○	○	○	×	×	△	×	×	○	×	—	B2	改善、建替、又は用途廃止	
	1	24	○	○	○	○	×	×	×	○	○	○	×	—	B2	改善、建替、又は用途廃止	
亀浦	2	24	○	○	○	○	×	×	×	○	○	○	×	—	B2	改善、建替、又は用途廃止	
	1	16	○	○	○	○	○	×	×	○	○	—	×	—	A2	改善、又は建替	
	2	20	○	○	○	○	○	×	×	○	○	—	×	—	A2	改善、又は建替	

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	戸数	②-1 躯体・避難の安全性に係る改善の必要性			②-2 居住性に係る改善の必要性								②-3 躯体・避難の安全性に係る改善の可能性	1次判定結果	
			㊦ 躯体の安全性	㊧ 避難の安全性	㊨ 判定	㊩ 住戸面積	㊪ バリアフリー	㊫ 3点給湯	㊬ 浴室	㊭ エアコン電源	㊮ 電気容量	㊯ 給水方式	㊰ 判定	②-3 判定		
亀浦	3	16	○	○	○	○	○	×	×	○	○	—	×	—	A2	改善、又は建替
	4	20	○	○	○	○	○	×	×	○	○	—	×	—	A2	改善、又は建替
	5	30	○	○	○	○	○	×	×	○	○	—	×	—	A2	改善、又は建替
	6	16	○	○	○	○	○	×	×	○	○	—	×	—	A2	改善、又は建替
東部	1	30	○	○	○	○	△	△	△	○	○	○	×	—	A2	改善、又は建替
	2	30	○	○	○	○	△	△	△	○	○	○	×	—	A2	改善、又は建替
鍋倉	1	16	○	○	○	○	△	△	△	○	○	○	×	—	A2	改善、又は建替
	2	30	○	○	○	○	△	△	△	○	○	○	×	—	A2	改善、又は建替
	3	30	○	○	○	○	△	△	△	○	○	○	×	—	A2	改善、又は建替
京納	1	40	○	○	○	○	△	△	△	○	○	○	×	—	A2	改善、又は建替
海南	1	28	×	○	×	○	×	×	×	○	○	○	×	×	A4	優先的な建替
	2	25	×	○	×	○	×	×	×	○	○	○	×	×	A4	優先的な建替
	3	25	×	○	×	○	×	×	×	○	○	○	×	×	A4	優先的な建替
	4	25	×	○	×	○	×	×	×	○	○	○	×	×	A4	優先的な建替
岬	1	20	○	○	○	○	△	△	○	○	○	○	×	—	A2	改善、又は建替
	2	20	○	○	○	○	△	△	○	○	○	○	×	—	A2	改善、又は建替
	3	20	○	○	○	○	△	△	○	○	○	○	×	—	A2	改善、又は建替
	4	19	○	○	○	○	△	×	○	○	○	○	×	—	A2	改善、又は建替
	5	20	○	○	○	○	△	△	○	○	○	○	×	—	A2	改善、又は建替
	6	19	○	○	○	○	×	×	○	○	○	○	×	—	A2	改善、又は建替
	7	20	○	○	○	○	△	△	○	○	○	○	×	—	A2	改善、又は建替
	8	20	○	○	○	○	△	△	○	○	○	○	×	—	A2	改善、又は建替
	9	30	○	○	○	○	△	△	○	○	○	○	×	—	A2	改善、又は建替
	10	30	○	○	○	○	△	△	○	○	○	○	×	—	A2	改善、又は建替
上宇部	1	30	○	○	○	○	△	×	○	○	○	○	×	—	A2	改善、又は建替
小羽山	1	20	○	○	○	○	△	△	○	○	○	○	×	—	A2	改善、又は建替
	2	30	○	○	○	○	△	△	○	○	○	○	×	—	A2	改善、又は建替
	3	32	○	○	○	○	△	△	○	○	○	○	×	—	A2	改善、又は建替
	4	20	○	○	○	○	△	△	○	○	○	○	×	—	A2	改善、又は建替
	5	30	○	○	○	○	△	△	○	○	○	○	×	—	A2	改善、又は建替
	6	30	○	○	○	○	△	△	○	○	○	○	×	—	A2	改善、又は建替
	7	20	○	○	○	○	△	△	○	○	○	○	×	—	A2	改善、又は建替
	8	30	○	○	○	○	△	△	○	○	○	○	×	—	A2	改善、又は建替
	9	19	○	○	○	○	△	△	○	○	○	○	×	—	A2	改善、又は建替
	10	30	○	○	○	○	△	△	○	○	○	○	×	—	A2	改善、又は建替
	11	20	○	○	○	○	△	△	○	○	○	○	×	—	A2	改善、又は建替
	12	30	○	○	○	○	△	△	○	○	○	○	×	—	A2	改善、又は建替
	13	30	○	○	○	○	△	△	○	○	○	○	×	—	A2	改善、又は建替
	14	30	○	○	○	○	△	△	○	○	○	○	×	—	A2	改善、又は建替
	15	30	○	○	○	○	△	△	○	○	○	○	×	—	A2	改善、又は建替
	16	20	○	○	○	○	△	△	○	○	○	○	×	—	A2	改善、又は建替
	17	16	○	○	○	○	△	△	○	○	○	○	×	—	A2	改善、又は建替
東小羽山	1	12	○	○	○	○	×	×	○	○	○	○	×	—	A2	改善、又は建替
	2	12	○	○	○	○	×	×	○	○	○	○	×	—	A2	改善、又は建替
	3	12	○	○	○	○	×	×	○	○	○	○	×	—	A2	改善、又は建替
	4	12	○	○	○	○	×	×	○	○	○	○	×	—	A2	改善、又は建替
	5	12	○	○	○	○	×	×	○	○	○	○	×	—	A2	改善、又は建替
	6	12	○	○	○	○	×	×	○	○	○	○	×	—	A2	改善、又は建替
	7	12	○	○	○	○	×	×	○	○	○	○	×	—	A2	改善、又は建替
	8	12	○	○	○	○	×	×	○	○	○	○	×	—	A2	改善、又は建替
	9	12	○	○	○	○	×	×	○	○	○	○	×	—	A2	改善、又は建替
猿田	1	20	○	○	○	○	×	×	○	×	○	×	×	—	A2	改善、又は建替
	2	20	○	○	○	○	×	×	○	×	○	×	×	—	A2	改善、又は建替
	3	30	○	○	○	○	×	×	○	○	○	×	×	—	A2	改善、又は建替
	4	30	○	○	○	○	×	×	○	○	○	×	×	—	A2	改善、又は建替
	5	30	○	○	○	○	×	×	○	○	○	×	×	—	A2	改善、又は建替



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	戸数	②-1 躯体・避難の安全性に係る改善の必要性			②-2 居住性に係る改善の必要性								②-3 躯体・避難の安全性に係る改善の可能性	1次判定結果	
			㊦ 躯体の安全性	㊧ 避難の安全性	㊨ 判定	㊰ 住戸面積	㊱ バリアフリー	㊲ 3点給湯	㊳ 浴室	㊴ エアコン電源	㊵ 電気容量	㊶ 給水方式	㊷ 判定	②-3 判定		
猿田	6	40	○	○	○	○	×	×	○	○	○	×	×	—	A2	改善、又は建替
	7	30	○	○	○	○	×	×	○	○	○	×	×	—	A2	改善、又は建替
	8	40	○	○	○	○	×	×	○	○	○	—	×	—	A2	改善、又は建替
	9	30	○	○	○	○	×	×	○	○	○	—	×	—	A2	改善、又は建替
	10	40	○	○	○	○	×	×	○	○	○	—	×	—	A2	改善、又は建替
	11	20	○	○	○	○	×	×	○	○	○	—	×	—	A2	改善、又は建替
	12	40	○	○	○	○	×	×	○	○	○	—	×	—	A2	改善、又は建替
	13	20	○	○	○	○	×	×	○	○	○	—	×	—	A2	改善、又は建替
14	18	○	○	○	○	○	○	○	○	○	—	○	—	A1	維持管理	
目の辻	1	40	○	○	○	○	×	×	○	○	○	—	×	—	A2	改善、又は建替
	2	30	○	○	○	○	×	×	○	○	○	×	×	—	A2	改善、又は建替
	3	40	○	○	○	○	×	×	○	○	○	×	×	—	A2	改善、又は建替
	4	40	○	○	○	○	×	×	○	○	○	×	×	—	A2	改善、又は建替
	5	40	○	○	○	○	×	×	○	○	○	×	×	—	A2	改善、又は建替
新栄	A	5	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	—	A1	維持管理
	B	6	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	—	A1	維持管理
	C	5	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	—	A1	維持管理
	D	5	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	—	A1	維持管理
	E	5	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	—	A1	維持管理
	F	5	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	—	A1	維持管理
指月	1	2	○	○	○	○	×	×	○	×	×	○	×	—	A2	改善、又は建替
	2	2	○	○	○	○	×	×	○	×	×	○	×	—	A2	改善、又は建替
	3	2	○	○	○	○	×	×	○	×	×	○	×	—	A2	改善、又は建替
	4	2	○	○	○	○	×	×	○	×	×	○	×	—	A2	改善、又は建替
	5	2	○	○	○	○	×	×	○	×	×	○	×	—	A2	改善、又は建替
	6	2	○	○	○	○	×	×	○	×	×	○	×	—	A2	改善、又は建替
	7	2	○	○	○	○	×	×	○	×	×	○	×	—	A2	改善、又は建替
	8	2	○	○	○	○	×	×	○	×	×	○	×	—	A2	改善、又は建替
	9	2	○	○	○	○	×	×	○	×	×	○	×	—	A2	改善、又は建替
	10	2	○	○	○	○	×	×	○	×	×	○	×	—	A2	改善、又は建替
	11	2	○	○	○	○	×	×	○	×	×	○	×	—	A2	改善、又は建替
	12	2	○	○	○	○	×	×	○	×	×	○	×	—	A2	改善、又は建替
	13	2	○	○	○	○	×	×	○	×	×	○	×	—	A2	改善、又は建替
	14	2	○	○	○	○	×	×	○	×	×	○	×	—	A2	改善、又は建替
東本町第2借上		20	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	—	A1	維持管理	
中央町第2借上		6	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	—	A1	維持管理	
東本町第3借上		24	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	—	A1	維持管理	
中央町第3借上		48	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	—	A1	維持管理	
中央町第4借上		6	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	—	A1	維持管理	
中央町第5借上		6	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	—	A1	維持管理	
中央町第6借上		6	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	—	A1	維持管理	
常盤町借上		35	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	—	A1	維持管理	

## 5.5 2次判定

2次判定では、下記の判定フローの通り、1次判定の結果より、事業手法・管理方針の判断を留保した団地・住棟を対象（Aグループ：継続管理する団地のうち、改善か建替かの判断を留保する団地・住棟、Bグループ：継続管理について判断を留保する団地）として、次の2段階の検討から事業手法を仮設定する。

### ■2次判定フロー

	改善不要	改善が必要	優先的な対応が必要 (改善可能)	優先的な対応が必要 (改善不可能)
継続管理する 団地	A1 維持管理	A2 改善、又は建替	A3 優先的な改善、又は優先的な建替	A4 優先的な建替
継続管理について判断を留保する団地	B1 維持管理、又は用途廃止	B2 改善、建替、又は用途廃止	B3 優先的な改善、優先的な建替、又は優先的な用途廃止	B4 優先的な建替、又は優先的な用途廃止

**Aグループ**  
継続管理する団地のうち、改善か建替かの判断を留保する団地・住棟

① 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  
・改善事業と建替事業のLCC比較や、計画期間内の建替事業量の試算を踏まえ、改善か建替を仮設定する。

**Bグループ**  
継続管理について判断を留保する団地

② 将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定  
・将来のストック量推計を踏まえ、「継続管理する団地」又は「当面管理する団地（建替を前提としない）の判定を行い、事業手法を仮設定する。新規整備の検討も行う。

新規整備

	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)
	維持管理	用途廃止	改善	建替	優先的な改善	優先的な建替	優先的な建替
継続管理する団地	維持管理	用途廃止	改善	建替	優先的な改善	優先的な建替	優先的な建替
当面管理する団地 (建替を前提としない)	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	優先的な建替、又は優先的な用途廃止

① ライフサイクルコスト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

1次判定において、継続管理する団地のうち、改善か建替えかの判断を留保する団地（Aグループ）と判定された住戸について、次の考え方により、改善又は建替の事業手法を仮設定する。

①-1 ライフサイクルコストの比較による仮設定

継続管理する団地のうち、改善か建替えかの判断を留保する団地（Aグループ）の住棟を次の判定基準で事業手法を仮設定する。

■2次判定①-1 判定基準

- ・計画期間である10年間で耐用年限を超過する住棟は、「改善」事業を実施しても長期的な活用が困難であるため「建替」と仮設定する。
- ・現時点で耐用年数の1/2を超過していない住棟は、建替対象とならないため「改善」と仮設定する。
- ・上記に該当しない住棟を対象に改善事業を実施する場合と建替事業を実施する場合のライフサイクルコスト（LCC）を比較し、建替事業を実施する方がライフサイクルコストを縮減できる場合に、事業手法を「建替」と仮設定する。

〈ライフサイクルコスト（LCC）の算出の基本的な考え方〉

LCCの算出手順は公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）に準じ、以下の通りとする。

$$1 \text{棟のLCC縮減効果} = \text{LCC（計画前）}^{*1} - \text{LCC（計画後）}^{*2}$$

※1 LCC（計画前）＝（建設費＋修繕費＋除却費）／評価期間（改善非実施）

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

①-2 計画期間内の建替事業量試算による仮設定

①-1において「建替」及び「改善又は建替」と仮設定した住棟を次の判定基準で事業手法を仮設定する。

■2次判定①-2 判定基準

- ・「建替」と仮設定した住棟全てを計画期間内に建替えることは困難であるため、過去の実績等から、計画期間内に実施可能な建替え事業量を10年間で概ね2団地とする。
- ・長期的な管理の設定を考慮し、今後30年間で建替可能な6団地を「建替」と仮設定する。
- ・上記に基づく、建替対象の設定では、残り耐用年限の少ない住棟を優先し、「建替」に仮設定する。

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）

■2次判定①の判定結果

団地名	棟番号	戸数	1次判定の結果	①-1 ライフサイクルコストの比較による仮設定				①-2 建替事業量を踏まえた事業手法の仮設定	2次判定①の結果	
				残り耐用年数 10年未満	残り耐用年数 1/2を未超過	LCC比較	判定結果	判定結果		
西岐波	65	6	A2	建替	—	—	建替	建替	建替	
	66	4	A2	建替	—	—	建替	建替	建替	
	67	3	A2	建替	—	—	建替	建替	建替	
	69	4	A2	建替	—	—	建替	建替	建替	
	70	4	A2	建替	—	—	建替	建替	建替	
	71	4	A2	建替	—	—	建替	建替	建替	
	72	6	A2	建替	—	—	建替	建替	建替	
	73	6	A2	建替	—	—	建替	建替	建替	
	74	8	A2	建替	—	—	建替	建替	建替	
	75	8	A2	建替	—	—	建替	建替	建替	
	76	4	A2	建替	—	—	建替	建替	建替	
	77	4	A2	建替	—	—	建替	建替	建替	
	78	6	A2	建替	—	—	建替	建替	建替	
	79	8	A2	建替	—	—	建替	建替	建替	
	80	6	A2	建替	—	—	建替	建替	建替	
	81	6	A2	建替	—	—	建替	建替	建替	
	82	8	A2	建替	—	—	建替	建替	建替	
	83	8	A2	建替	—	—	建替	建替	建替	
	84	6	A2	建替	—	—	建替	建替	建替	
	85	6	A2	建替	—	—	建替	建替	建替	
	86	5	A2	建替	—	—	建替	建替	建替	
	87	5	A2	建替	—	—	建替	建替	建替	
	88	6	A2	建替	—	—	建替	建替	建替	
	94	6	A2	建替	—	—	建替	建替	建替	
	95	6	A2	建替	—	—	建替	建替	建替	
	96	6	A2	建替	—	—	建替	建替	建替	
	97	8	A2	建替	—	—	建替	建替	建替	
	98	8	A2	建替	—	—	建替	建替	建替	
	99	8	A2	建替	—	—	建替	建替	建替	
	100	4	A2	建替	—	—	建替	建替	建替	
101	5	A2	建替	—	—	建替	建替	建替		
102	5	A2	建替	—	—	建替	建替	建替		
103	5	A2	建替	—	—	建替	建替	建替		
104	5	A2	建替	—	—	建替	建替	建替		
105	4	A2	建替	—	—	建替	建替	建替		
106	6	A2	建替	—	—	建替	建替	建替		
107	6	A2	建替	—	—	建替	建替	建替		
108	6	A2	建替	—	—	建替	建替	建替		
109	4	A2	建替	—	—	建替	建替	建替		
110	4	A2	建替	—	—	建替	建替	建替		
111	4	A2	建替	—	—	建替	建替	建替		
112	4	A2	建替	—	—	建替	建替	建替		
113	4	A2	建替	—	—	建替	建替	建替		
114	4	A2	建替	—	—	建替	建替	建替		
115	4	A2	建替	—	—	建替	建替	建替		
117	4	A2	建替	—	—	建替	建替	建替		
118	4	A2	建替	—	—	建替	建替	建替		
119	4	A2	建替	—	—	建替	建替	建替		
120	4	A2	建替	—	—	建替	建替	建替		
121	4	A2	建替	—	—	建替	建替	建替		
122	4	A2	建替	—	—	建替	建替	建替		
123	4	A2	建替	—	—	建替	建替	建替		
124	4	A2	建替	—	—	建替	建替	建替		
125	4	A2	建替	—	—	建替	建替	建替		
126	4	A2	建替	—	—	建替	建替	建替		
127	4	A2	建替	—	—	建替	建替	建替		
128	4	A2	建替	—	—	建替	建替	建替		
129	4	A2	建替	—	—	建替	建替	建替		
130	4	A2	建替	—	—	建替	建替	建替		
見初	4	18	A2	建替	—	—	建替	建替	建替	
	5	18	A2	建替	—	—	建替	建替	建替	
第1・2 平和荘	2	24	A2	建替	—	—	建替	建替	建替	
	第3・6・7 平和荘	3	23	A2	建替	—	—	建替	建替	建替
		6	18	A2	建替	—	—	建替	建替	建替
第4・5 平和荘	7	18	A2	建替	—	—	建替	建替	建替	
	4	23	A2	建替	—	—	建替	建替	建替	
則貞	5	24	A2	建替	—	—	建替	建替	建替	
	0	5	A2	建替	—	—	建替	建替	建替	
	1	16	A2	—	—	改善	改善	改善	改善	
	2	15	A2	—	—	改善	改善	改善	改善	
	3	19	A2	—	—	改善	改善	改善	改善	
	4	20	A2	—	—	改善	改善	改善	改善	
	5	28	A2	—	—	改善	改善	改善	改善	
八王子	6	19	A2	—	—	改善	改善	改善	改善	
	1	10	A2	—	—	改善	改善	改善	改善	
	2	6	A2	—	—	改善	改善	改善	改善	
亀浦	3	4	A2	—	—	改善	改善	改善	改善	
	1	16	A2	—	—	改善	改善	改善	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	戸数	1次判定の結果	①-1 ライフサイクルコストの比較による仮設定				①-2 建替事業量を踏まえた事業手法の仮設定		2次判定①の結果
				残り耐用年数 10年未満	残り耐用年数 1/2を未超過	LCC比較	判定結果	判定結果		
亀浦	2	20	A2	—	—	改善	改善	改善	改善	
	3	16	A2	—	—	改善	改善	改善	改善	
	4	20	A2	—	—	改善	改善	改善	改善	
	5	30	A2	—	—	改善	改善	改善	改善	
東部	1	30	A2	—	—	改善	改善	改善	改善	
	2	30	A2	—	—	改善	改善	改善	改善	
鍋倉	1	16	A2	—	—	改善	改善	改善	改善	
	2	30	A2	—	—	改善	改善	改善	改善	
	3	30	A2	—	—	改善	改善	改善	改善	
京納岬	1	40	A2	—	—	改善	改善	改善	改善	
	1	20	A2	—	—	改善	改善	改善	改善	
	2	20	A2	—	—	改善	改善	改善	改善	
	3	20	A2	—	—	改善	改善	改善	改善	
	4	19	A2	—	—	改善	改善	改善	改善	
	5	20	A2	—	—	改善	改善	改善	改善	
	6	19	A2	—	—	改善	改善	改善	改善	
	7	20	A2	—	—	改善	改善	改善	改善	
	8	20	A2	—	—	改善	改善	改善	改善	
	9	30	A2	—	—	改善	改善	改善	改善	
上宇部小羽山	1	30	A2	—	—	改善	改善	改善	改善	
	1	20	A2	—	—	改善	改善	改善	改善	
	2	30	A2	—	—	改善	改善	改善	改善	
	3	32	A2	—	—	改善	改善	改善	改善	
	4	20	A2	—	—	改善	改善	改善	改善	
	5	30	A2	—	—	改善	改善	改善	改善	
	6	30	A2	—	—	改善	改善	改善	改善	
	7	20	A2	—	—	改善	改善	改善	改善	
	8	30	A2	—	—	改善	改善	改善	改善	
	9	19	A2	—	—	改善	改善	改善	改善	
	10	30	A2	—	—	改善	改善	改善	改善	
	11	20	A2	—	—	改善	改善	改善	改善	
	12	30	A2	—	—	改善	改善	改善	改善	
	13	30	A2	—	—	改善	改善	改善	改善	
	14	30	A2	—	—	改善	改善	改善	改善	
	15	30	A2	—	—	改善	改善	改善	改善	
	東小羽山	1	12	A2	—	—	改善	改善	改善	改善
2		12	A2	—	—	改善	改善	改善	改善	
3		12	A2	—	—	改善	改善	改善	改善	
4		12	A2	—	—	改善	改善	改善	改善	
5		12	A2	—	—	改善	改善	改善	改善	
6		12	A2	—	—	改善	改善	改善	改善	
7		12	A2	—	改善	—	改善	改善	改善	
8		12	A2	—	—	改善	改善	改善	改善	
猿田	1	20	A2	—	—	改善	改善	改善	改善	
	2	20	A2	—	—	改善	改善	改善	改善	
	3	30	A2	—	—	改善	改善	改善	改善	
	4	30	A2	—	—	改善	改善	改善	改善	
	5	30	A2	—	—	改善	改善	改善	改善	
	6	40	A2	—	—	改善	改善	改善	改善	
	7	30	A2	—	—	改善	改善	改善	改善	
	8	40	A2	—	—	改善	改善	改善	改善	
	9	30	A2	—	—	改善	改善	改善	改善	
	10	40	A2	—	改善	—	改善	改善	改善	
	11	20	A2	—	改善	—	改善	改善	改善	
	12	40	A2	—	改善	—	改善	改善	改善	
	13	20	A2	—	改善	—	改善	改善	改善	
巨の辻	1	40	A2	—	改善	—	改善	改善	改善	
	2	30	A2	—	改善	—	改善	改善	改善	
	3	40	A2	—	改善	—	改善	改善	改善	
	4	40	A2	—	改善	—	改善	改善	改善	
	5	40	A2	—	改善	—	改善	改善	改善	
指月	1	2	A2	建替	—	—	建替	建替	建替	
	2	2	A2	建替	—	—	建替	建替	建替	
	3	2	A2	建替	—	—	建替	建替	建替	
	4	2	A2	建替	—	—	建替	建替	建替	
	5	2	A2	建替	—	—	建替	建替	建替	
	6	2	A2	建替	—	—	建替	建替	建替	
	7	2	A2	建替	—	—	建替	建替	建替	
	8	2	A2	建替	—	—	建替	建替	建替	
	9	2	A2	建替	—	—	建替	建替	建替	
	10	2	A2	建替	—	—	建替	建替	建替	
	11	2	A2	建替	—	—	建替	建替	建替	
	12	2	A2	建替	—	—	建替	建替	建替	
	13	2	A2	建替	—	—	建替	建替	建替	
	14	2	A2	建替	—	—	建替	建替	建替	

## ② 将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定

1次判定において、継続管理について判断を留保する団地（Bグループ）と判定された住戸について、次の考え方により、改善又は建替の事業手法を仮設定する。

### ②-1 需要、効率性、立地等を勘案した将来的な建替えの必要性

継続管理について判断を留保する団地（Bグループ）の住棟について、1次判定の需要、効率性、立地等を再度勘案し、将来的な活用の優先順位から、「継続管理する団地」または「当面管理する団地」を定める。

#### ■2次判定②-1 判定基準

- ・1次判定の需要、効率性、立地等の判定による優先順位次のように設定し、優先順位1を「継続管理する団地」、優先順位2～4を「当面管理する団地（建替を前提としない）」と判定する。
  - 優先順位1：1次判定の需要○、効率性×、立地等○
  - 優先順位2：1次判定の需要×、効率性○、立地等○
  - 優先順位3：1次判定の需要○、効率性○、立地等×
  - 優先順位4：需要、効率性、立地の○が1つ以下

### ②-2 将来的なストック量

本市のストック推計においては、将来的にストックが余剰すると見込まれるため、②-1の判定により、「当面管理する団地（建替を前提としない）」と判定した団地については、②-2-1の手順で、事業手法を仮設定する。「継続管理する団地」と判定した団地については、②-2-2の手順で、事業手法を仮設定する。

#### ■2次判定②-2-1 判定基準

- ・既に耐用年数を超過している住棟については「用途廃止」または「優先的な用途廃止」と仮設定する。
- ・耐用年数が残っている住棟のうち改善が必要な住棟については、「改善し当面維持管理」または「優先的に改善し当面維持管理」と仮設定する。
- ・長寿命化を既に実施している住棟については、「当面維持管理」と仮設定する。

#### ■2次判定②-2-2 判定基準

- ・残り耐用年数が10年未満の住棟については、「優先的な建替」と仮設定する。
- ・残り耐用年数が10年以上の住棟については、「改善」と仮設定する。

■2次判定②の判定結果

団地名	棟番号	戸数	1次判定結果	②-1 需要、効率性、立地等を勘案した将来的な建替の必要性				②-2 将来的なストック量		
				需要	効率性	立地	将来的な活用の優先順位	②-1判定結果	残り耐用年数	②-2判定結果
西ヶ丘	1	6	B2	×	○	○	2	当面管理する団地	-6	用途廃止
	2	6	B2	×	○	○	2	当面管理する団地	-6	用途廃止
	3	6	B2	×	○	○	2	当面管理する団地	-6	用途廃止
丸尾	1	4	B2	×	○	○	2	当面管理する団地	-6	用途廃止
	2	6	B2	×	○	○	2	当面管理する団地	-6	用途廃止
	3	1	B2	×	○	○	2	当面管理する団地	-37	用途廃止
	4	1	B2	×	○	○	2	当面管理する団地	-37	用途廃止
	6	1	B2	×	○	○	2	当面管理する団地	-37	用途廃止
	7	1	B2	×	○	○	2	当面管理する団地	-37	用途廃止
	8	1	B2	×	○	○	2	当面管理する団地	-37	用途廃止
	9	1	B2	×	○	○	2	当面管理する団地	-37	用途廃止
	10	1	B2	×	○	○	2	当面管理する団地	-37	用途廃止
	開	1	3	B2	×	○	○	2	当面管理する団地	-8
港町	1	24	B2	×	○	○	2	当面管理する団地	19	改善し当面維持管理
	2	24	B2	×	○	○	2	当面管理する団地	19	改善し当面維持管理

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）

■2次判定の判定結果

団地名	棟番号	建設年度	戸数	2次判定①結果	2次判定②結果	2次判定結果
西岐波	1	2008	14	—	—	維持管理
	2	2008	16	—	—	維持管理
	3	2008	16	—	—	維持管理
	4	2010	16	—	—	維持管理
	5	2009	32	—	—	維持管理
	6	2010	14	—	—	維持管理
	7	2010	12	—	—	維持管理
	8	2011	16	—	—	維持管理
	9	2011	20	—	—	維持管理
	10	2012	28	—	—	維持管理
	11	2013	32	—	—	維持管理
	12	2014	40	—	—	維持管理
	13	2015	16	—	—	維持管理
	A	2012	2	—	—	維持管理
	B	2012	2	—	—	維持管理
	C	2014	2	—	—	維持管理
	D	2014	2	—	—	維持管理
	E	2014	2	—	—	維持管理
	F	2012	2	—	—	維持管理
	G	2012	2	—	—	維持管理
	H	2013	2	—	—	維持管理
	I	2013	2	—	—	維持管理
	J	2012	2	—	—	維持管理
	K	2013	2	—	—	維持管理
	L	2013	2	—	—	維持管理
	65	1969	6	建替	—	建替
	66	1969	4	建替	—	建替
	67	1969	3	建替	—	建替
	69	1969	4	建替	—	建替
	70	1969	4	建替	—	建替
	71	1969	4	建替	—	建替
	72	1968	6	建替	—	建替
	73	1968	6	建替	—	建替
	74	1968	8	建替	—	建替
	75	1968	8	建替	—	建替
	76	1968	4	建替	—	建替
	77	1969	4	建替	—	建替
	78	1968	6	建替	—	建替
	79	1968	8	建替	—	建替
	80	1967	6	建替	—	建替
81	1967	6	建替	—	建替	
82	1967	8	建替	—	建替	
83	1966	8	建替	—	建替	
84	1966	6	建替	—	建替	
85	1966	6	建替	—	建替	
86	1966	5	建替	—	建替	
87	1966	5	建替	—	建替	
88	1966	6	建替	—	建替	
94	1967	6	建替	—	建替	
95	1967	6	建替	—	建替	
96	1967	6	建替	—	建替	
97	1966	8	建替	—	建替	
98	1966	8	建替	—	建替	
99	1966	8	建替	—	建替	
100	1969	4	建替	—	建替	



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	戸数	2次判定①結果	2次判定②結果	2次判定結果
西岐波	101	1966	5	建替	—	建替
	102	1966	5	建替	—	建替
	103	1967	5	建替	—	建替
	104	1967	5	建替	—	建替
	105	1967	4	建替	—	建替
	106	1969	6	建替	—	建替
	107	1969	6	建替	—	建替
	108	1969	6	建替	—	建替
	109	1967	4	建替	—	建替
	110	1967	4	建替	—	建替
	111	1967	4	建替	—	建替
	112	1967	4	建替	—	建替
	113	1967	4	建替	—	建替
	114	1967	4	建替	—	建替
	115	1967	4	建替	—	建替
	117	1967	4	建替	—	建替
	118	1967	4	建替	—	建替
	119	1967	4	建替	—	建替
	120	1968	4	建替	—	建替
	121	1968	4	建替	—	建替
	122	1968	4	建替	—	建替
	123	1968	4	建替	—	建替
	124	1968	4	建替	—	建替
	125	1968	4	建替	—	建替
	126	1968	4	建替	—	建替
	127	1968	4	建替	—	建替
	128	1968	4	建替	—	建替
	129	1968	4	建替	—	建替
	130	1968	4	建替	—	建替
	見初	1	2017	40	—	—
2		2019	38	—	—	維持管理
4		1959	18	建替	—	優先的な建替
5		1959	18	建替	—	優先的な建替
第1・2 平和荘	2	1950	24	建替	—	優先的な建替
第3・6・7 平和荘	3	1950	23	建替	—	優先的な建替
	6	1952	18	建替	—	優先的な建替
	7	1952	18	建替	—	優先的な建替
第4・5 平和荘	4	1951	23	建替	—	優先的な建替
	5	1951	24	建替	—	優先的な建替
石原	1	1995	12	—	—	維持管理
	2	1995	18	—	—	維持管理
	3	1997	12	—	—	維持管理
	4	1997	18	—	—	維持管理
	5	1998	18	—	—	維持管理
東山	1	2002	30	—	—	維持管理
	2	2003	24	—	—	維持管理
	3	2004	18	—	—	維持管理
	4	2005	24	—	—	維持管理
	5	2006	16	—	—	維持管理
風呂ヶ迫	1	1993	18	—	—	維持管理
	2	1993	17	—	—	維持管理
	3	1993	18	—	—	維持管理
	4	1992	12	—	—	維持管理
	5	1992	12	—	—	維持管理
	6	1992	18	—	—	維持管理
	7	1994	70	—	—	維持管理
	8	1991	63	—	—	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）

団地名	棟番号	建設年度	戸数	2次判定①結果	2次判定②結果	2次判定結果
風呂ヶ迫	9	1996	12	—	—	維持管理
	10	1996	18	—	—	維持管理
	11	1996	24	—	—	維持管理
	12	1996	16	—	—	維持管理
	13	1994	18	—	—	維持管理
鵜の島	1	1998	20	—	—	維持管理
	2	1999	20	—	—	維持管理
	3	2000	48	—	—	維持管理
	4	2001	50	—	—	維持管理
西ヶ丘	1	1970	6	—	用途廃止	用途廃止
	2	1970	6	—	用途廃止	用途廃止
	3	1970	6	—	用途廃止	用途廃止
丸尾	1	1970	4	—	用途廃止	用途廃止
	2	1970	6	—	用途廃止	用途廃止
	3	1954	1	—	用途廃止	用途廃止
	4	1954	1	—	用途廃止	用途廃止
	6	1954	1	—	用途廃止	用途廃止
	7	1954	1	—	用途廃止	用途廃止
	8	1954	1	—	用途廃止	用途廃止
	9	1954	1	—	用途廃止	用途廃止
	10	1954	1	—	用途廃止	用途廃止
	則貞	0	1974	5	建替	—
1		1974	16	改善	—	改善
2		1975	15	改善	—	改善
3		1975	19	改善	—	改善
4		1975	20	改善	—	改善
5		1976	28	改善	—	改善
6		1976	19	改善	—	改善
八王子	1	1981	10	改善	—	改善
	2	1982	6	改善	—	改善
	3	1982	4	改善	—	改善
東新川	1	1970	16	—	—	維持管理
	2	1970	16	—	—	維持管理
	3	1969	16	—	—	維持管理
開	1	1968	3	—	用途廃止	用途廃止
港町	1	1970	24	—	改善し当面維持管理	改善し当面維持管理
	2	1970	24	—	改善し当面維持管理	改善し当面維持管理
亀浦	1	1970	16	改善	—	改善
	2	1971	20	改善	—	改善
	3	1971	16	改善	—	改善
	4	1971	20	改善	—	改善
	5	1972	30	改善	—	改善
	6	1972	16	改善	—	改善
東部	1	1971	30	改善	—	改善
	2	1972	30	改善	—	改善
鍋倉	1	1971	16	改善	—	改善
	2	1972	30	改善	—	改善
	3	1973	30	改善	—	改善
京納	1	1973	40	改善	—	改善
海南	1	1973	28	—	—	優先的な建替
	2	1973	25	—	—	優先的な建替
	3	1974	25	—	—	優先的な建替
	4	1974	25	—	—	優先的な建替
岬	1	1974	20	改善	—	改善
	2	1974	20	改善	—	改善
	3	1975	20	改善	—	改善
	4	1975	19	改善	—	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	戸数	2次判定①結果	2次判定②結果	2次判定結果
岬	5	1976	20	改善	—	改善
	6	1978	19	改善	—	改善
	7	1979	20	改善	—	改善
	8	1979	20	改善	—	改善
	9	1978	30	改善	—	改善
	10	1980	30	改善	—	改善
上宇部	1	1976	30	改善	—	改善
小羽山	1	1975	20	改善	—	改善
	2	1976	30	改善	—	改善
	3	1977	32	改善	—	改善
	4	1977	20	改善	—	改善
	5	1977	30	改善	—	改善
	6	1977	30	改善	—	改善
	7	1977	20	改善	—	改善
	8	1978	30	改善	—	改善
	9	1978	19	改善	—	改善
	10	1979	30	改善	—	改善
	11	1979	20	改善	—	改善
	12	1979	30	改善	—	改善
	13	1978	30	改善	—	改善
	14	1980	30	改善	—	改善
	15	1980	30	改善	—	改善
	16	1980	20	改善	—	改善
	17	1980	16	改善	—	改善
東小羽山	1	1981	12	改善	—	改善
	2	1981	12	改善	—	改善
	3	1981	12	改善	—	改善
	4	1982	12	改善	—	改善
	5	1982	12	改善	—	改善
	6	1983	12	改善	—	改善
	7	1987	12	改善	—	改善
	8	1985	12	改善	—	改善
	9	1983	12	改善	—	改善
猿田	1	1981	20	改善	—	改善
	2	1981	20	改善	—	改善
	3	1982	30	改善	—	改善
	4	1982	30	改善	—	改善
	5	1984	30	改善	—	改善
	6	1983	40	改善	—	改善
	7	1983	30	改善	—	改善
	8	1984	40	改善	—	改善
	9	1985	30	改善	—	改善
	10	1986	40	改善	—	改善
	11	1986	20	改善	—	改善
	12	1987	40	改善	—	改善
	13	1986	20	改善	—	改善
	14	1990	18	—	—	維持管理
旦の辻	1	1988	40	改善	—	改善
	2	1988	30	改善	—	改善
	3	1989	40	改善	—	改善
	4	1989	40	改善	—	改善
	5	1990	40	改善	—	改善
新栄	A	1997	5	—	—	維持管理
	B	1997	6	—	—	維持管理
	C	1997	5	—	—	維持管理
	D	1998	5	—	—	維持管理
	E	1999	5	—	—	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）

団地名	棟番号	建設年度	戸数	2次判定①結果	2次判定②結果	2次判定結果
新栄	F	1998	5	—	—	維持管理
指月	1	1973	2	建替	—	建替
	2	1973	2	建替	—	建替
	3	1973	2	建替	—	建替
	4	1973	2	建替	—	建替
	5	1973	2	建替	—	建替
	6	1974	2	建替	—	建替
	7	1974	2	建替	—	建替
	8	1974	2	建替	—	建替
	9	1974	2	建替	—	建替
	10	1974	2	建替	—	建替
	11	1977	2	建替	—	建替
	12	1977	2	建替	—	建替
	13	1977	2	建替	—	建替
	14	1977	2	建替	—	建替
東本町第2借上		2001	20	—	—	維持管理
中央町第2借上		2002	6	—	—	維持管理
東本町第3借上		2002	24	—	—	維持管理
中央町第3借上		2002	48	—	—	維持管理
中央町第4借上		2003	6	—	—	維持管理
中央町第5借上		2003	6	—	—	維持管理
中央町第6借上		2004	6	—	—	維持管理
常盤町借上		2003	35	—	—	維持管理

## 5.6 3次判定

3次判定では、1次・2次判定を踏まえ、集約や再編等の可能性、事業費の試算及び事業実施時期の調整、長期的な管理の見通しを検討した上で、計画期間内に実施可能な事業手法を決定する。

### ■3次判定基準

判定項目	判定手法
①集約・再編等の可能性を踏まえた団地・住棟の事業手法の再判定	1次・2次判定を踏まえ、集約や再編の検討対象となり得る団地等については、効率的な事業実施のため、事業手法を必要に応じて再検討し、総合的に再判定する。
②事業費の試算及び事業実施時期の調整	中長期的な期間のうちに想定される新規整備事業、改善事業、建替事業等に係る事業量及び事業費が偏在しないよう事業実施時期を調整の上、各事業の実施時期を決定する。
③長期的な管理の見通しの作成	事業実施時期の調整の考え方にに基づき、長期的な管理の見通しを作成する。
④計画期間における事業手法の決定	長期的な管理の見通しに基づき、本計画期間内に実施する予定事業を決定する。

#### ①集約・再編等の可能性を踏まえた団地・住棟の事業手法の再判定

1次・2次判定を踏まえ、集約や再編の検討対象となり得る団地等については、効率的な事業実施のため、事業手法を必要に応じて再検討し、総合的な検討を行う。

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）

■集約・再編等から調整した団地

団地名	棟番号	建設年度	戸数	2次判定結果	3次判定	3次判定による検討内容 (集約・再編)
西岐波	65	1969	6	建替	用途廃止	1～13棟、A～L棟の建替事業が完了しているため、順次用途廃止とする。
	66	1969	4	建替	用途廃止	
	67	1969	3	建替	用途廃止	
	69	1969	4	建替	用途廃止	
	70	1969	4	建替	用途廃止	
	71	1969	4	建替	用途廃止	
	72	1968	6	建替	用途廃止	
	73	1968	6	建替	用途廃止	
	74	1968	8	建替	用途廃止	
	75	1968	8	建替	用途廃止	
	76	1968	4	建替	用途廃止	
	77	1969	4	建替	用途廃止	
	78	1968	6	建替	用途廃止	
	79	1968	8	建替	用途廃止	
	80	1967	6	建替	用途廃止	
	81	1967	6	建替	用途廃止	
	82	1967	8	建替	用途廃止	
	83	1966	8	建替	用途廃止	
	84	1966	6	建替	用途廃止	
	85	1966	6	建替	用途廃止	
	86	1966	5	建替	用途廃止	
	87	1966	5	建替	用途廃止	
	88	1966	6	建替	用途廃止	
	94	1967	6	建替	用途廃止	
	95	1967	6	建替	用途廃止	
	96	1967	6	建替	用途廃止	
	97	1966	8	建替	用途廃止	
	98	1966	8	建替	用途廃止	
	99	1966	8	建替	用途廃止	
	100	1969	4	建替	用途廃止	
101	1966	5	建替	用途廃止		
102	1966	5	建替	用途廃止		
103	1967	5	建替	用途廃止		
104	1967	5	建替	用途廃止		
105	1967	4	建替	用途廃止		
106	1969	6	建替	用途廃止		
107	1969	6	建替	用途廃止		
108	1969	6	建替	用途廃止		
109	1967	4	建替	用途廃止		
110	1967	4	建替	用途廃止		
111	1967	4	建替	用途廃止		
112	1967	4	建替	用途廃止		
113	1967	4	建替	用途廃止		
114	1967	4	建替	用途廃止		
115	1967	4	建替	用途廃止		
117	1967	4	建替	用途廃止		
118	1967	4	建替	用途廃止		
119	1967	4	建替	用途廃止		
120	1968	4	建替	用途廃止		
121	1968	4	建替	用途廃止		
122	1968	4	建替	用途廃止		
123	1968	4	建替	用途廃止		
124	1968	4	建替	用途廃止		
125	1968	4	建替	用途廃止		

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	戸数	2次判定結果	3次判定	3次判定による検討内容 (集約・再編)
西岐波	126	1968	4	建替	用途廃止	1～13棟、A～L棟の建替事業が完了しているため、順次用途廃止とする。
	127	1968	4	建替	用途廃止	
	128	1968	4	建替	用途廃止	
	129	1968	4	建替	用途廃止	
	130	1968	4	建替	用途廃止	
第1・2 平和荘	2	1950	24	優先的な建替	用途廃止	見初団地との連携による非現地建替とし、本住棟は用途廃止とする。
則貞	0	1974	5	優先的な建替	用途廃止	
新栄	A	1997	5	維持管理	維持管理	指月団地との連携による集約建替の検討対象とする。ただし、今後10年間は、海南や第3・6・7平和荘の建替を優先させる必要があることから、今後10年間は維持管理とする。
	B	1997	6	維持管理	維持管理	
	C	1997	5	維持管理	維持管理	
	D	1998	5	維持管理	維持管理	
	E	1999	5	維持管理	維持管理	
	F	1998	5	維持管理	維持管理	
指月	1	1973	2	建替	維持管理	新栄団地との連携による集約建替の検討対象とする。ただし、今後10年間は、海南や第3・6・7平和荘の建替を優先させる必要があることから、今後10年間は維持管理とする。
	2	1973	2	建替	維持管理	
	3	1973	2	建替	維持管理	
	4	1973	2	建替	維持管理	
	5	1973	2	建替	維持管理	
	6	1974	2	建替	維持管理	
	7	1974	2	建替	維持管理	
	8	1974	2	建替	維持管理	
	9	1974	2	建替	維持管理	
	10	1974	2	建替	維持管理	
	11	1977	2	建替	維持管理	
	12	1977	2	建替	維持管理	
	13	1977	2	建替	維持管理	
	14	1977	2	建替	維持管理	
東本町第2借上		2001	20	維持管理	返還	
中央町第2借上		2002	6	維持管理	返還	
東本町第3借上		2002	24	維持管理	返還	
中央町第3借上		2002	48	維持管理	返還	
中央町第4借上		2003	6	維持管理	返還	
中央町第5借上		2003	6	維持管理	返還	
中央町第6借上		2004	6	維持管理	返還	
常盤町借上		2003	35	維持管理	返還	

②事業費の試算及び事業実施時期の調整

中長期的な期間（令和 4（2022）年度～令和 33（2051）年度）のうちに想定される新規整備事業、改善事業、建替事業等に係る事業量及び事業費が偏在しないよう事業実施時期を調整して各事業の実施時期を決定する。

■事業量や事業実施時期から調整した団地

団地名	棟番号	建設年度	戸数	2次判定結果	3次判定	3次判定による検討内容 (事業費・事業実施時期)
見初	4	1959	18	優先的な建替	維持管理	事業費や事業の優先順位等により、建替を次期に実施することとし、維持管理とする。
	5	1959	18	優先的な建替	維持管理	
第4・5 平和荘	4	1951	23	優先的な建替	維持管理	
	5	1951	24	優先的な建替	維持管理	
石原	1	1995	12	維持管理	改善	劣化状況等より一部を今期改善とする
	2	1995	18	維持管理	改善	
	3	1997	12	維持管理	改善	
	4	1997	18	維持管理	改善	
	5	1998	18	維持管理	改善	
東山	1	2002	30	維持管理	改善	
	2	2003	24	維持管理	改善	
	3	2004	18	維持管理	改善	
	4	2005	24	維持管理	改善	
	5	2006	16	維持管理	改善	
風呂ヶ迫	1	1993	18	維持管理	改善	
	2	1993	17	維持管理	改善	
	3	1993	18	維持管理	改善	
	4	1992	12	維持管理	改善	
	5	1992	12	維持管理	改善	
	6	1992	18	維持管理	改善	
	7	1994	70	維持管理	改善	
	8	1991	63	維持管理	改善	
	9	1996	12	維持管理	改善	
	10	1996	18	維持管理	改善	
	11	1996	24	維持管理	改善	
	12	1996	16	維持管理	改善	
	13	1994	18	維持管理	改善	
鵜の島	1	1998	20	維持管理	改善	
	2	1999	20	維持管理	改善	
	3	2000	48	維持管理	改善	
	4	2001	50	維持管理	改善	
八王子	1	1981	10	改善	維持管理	事業費や事業の優先順位等により、次期に改善を実施することとする。
	2	1982	6	改善	維持管理	
	3	1982	4	改善	維持管理	
猿田	14	1990	18	維持管理	改善	団地内の他の住棟の改善状況と合わせるため、今期改善とする。



③長期的な管理の見通しの作成

これまで検討した事業実施時期に基づき、令和4（2022）年度～令和33（2051）年度までの長期的な管理の見通しを作成する。

■長期的な管理の見通し

団地名	棟番号	建設年度	戸数	令和4（2022）～令和13（2031）年の実施計画	令和14（2032）～令和23（2041）年の実施計画	令和24（2042）～令和33（2051）年の実施計画
西岐波	1	2008	14	維持管理	維持管理	改善
	2	2008	16	維持管理	維持管理	改善
	3	2008	16	維持管理	維持管理	改善
	4	2010	16	維持管理	維持管理	改善
	5	2009	32	維持管理	維持管理	改善
	6	2010	14	維持管理	維持管理	改善
	7	2010	12	維持管理	維持管理	改善
	8	2011	16	維持管理	維持管理	改善
	9	2011	20	維持管理	維持管理	改善
	10	2012	28	維持管理	維持管理	改善
	11	2013	32	維持管理	維持管理	改善
	12	2014	40	維持管理	維持管理	改善
	13	2015	16	維持管理	維持管理	改善
	A	2012	2	維持管理	改善	改善
	B	2012	2	維持管理	改善	改善
	C	2014	2	維持管理	改善	改善
	D	2014	2	維持管理	改善	改善
	E	2014	2	維持管理	改善	改善
	F	2012	2	維持管理	改善	改善
	G	2012	2	維持管理	改善	改善
	H	2013	2	維持管理	改善	改善
	I	2013	2	維持管理	改善	改善
	J	2012	2	維持管理	改善	改善
	K	2013	2	維持管理	改善	改善
	L	2013	2	維持管理	改善	改善
	65	1969	6	用途廃止	—	—
	66	1969	4	用途廃止	—	—
	67	1969	3	用途廃止	—	—
	69	1969	4	用途廃止	—	—
	70	1969	4	用途廃止	—	—
	71	1969	4	用途廃止	—	—
	72	1968	6	用途廃止	—	—
	73	1968	6	用途廃止	—	—
	74	1968	8	用途廃止	—	—
	75	1968	8	用途廃止	—	—
	76	1968	4	用途廃止	—	—
	77	1969	4	用途廃止	—	—
	78	1968	6	用途廃止	—	—
79	1968	8	用途廃止	—	—	
80	1967	6	用途廃止	—	—	
81	1967	6	用途廃止	—	—	
82	1967	8	用途廃止	—	—	
83	1966	8	用途廃止	—	—	
84	1966	6	用途廃止	—	—	
85	1966	6	用途廃止	—	—	
86	1966	5	用途廃止	—	—	
87	1966	5	用途廃止	—	—	
88	1966	6	用途廃止	—	—	

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	戸数	令和4(2022)～令和13(2031)年の実施計画	令和14(2032)～令和23(2041)年の実施計画	令和24(2042)～令和33(2051)年の実施計画
西岐波	94	1967	6	用途廃止	—	—
	95	1967	6	用途廃止	—	—
	96	1967	6	用途廃止	—	—
	97	1966	8	用途廃止	—	—
	98	1966	8	用途廃止	—	—
	99	1966	8	用途廃止	—	—
	100	1969	4	用途廃止	—	—
	101	1966	5	用途廃止	—	—
	102	1966	5	用途廃止	—	—
	103	1967	5	用途廃止	—	—
	104	1967	5	用途廃止	—	—
	105	1967	4	用途廃止	—	—
	106	1969	6	用途廃止	—	—
	107	1969	6	用途廃止	—	—
	108	1969	6	用途廃止	—	—
	109	1967	4	用途廃止	—	—
	110	1967	4	用途廃止	—	—
	111	1967	4	用途廃止	—	—
	112	1967	4	用途廃止	—	—
	113	1967	4	用途廃止	—	—
	114	1967	4	用途廃止	—	—
	115	1967	4	用途廃止	—	—
	117	1967	4	用途廃止	—	—
	118	1967	4	用途廃止	—	—
	119	1967	4	用途廃止	—	—
	120	1968	4	用途廃止	—	—
	121	1968	4	用途廃止	—	—
	122	1968	4	用途廃止	—	—
	123	1968	4	用途廃止	—	—
	124	1968	4	用途廃止	—	—
125	1968	4	用途廃止	—	—	
126	1968	4	用途廃止	—	—	
127	1968	4	用途廃止	—	—	
128	1968	4	用途廃止	—	—	
129	1968	4	用途廃止	—	—	
130	1968	4	用途廃止	—	—	
見初	1	2017	40	維持管理	維持管理	改善
	2	2019	38	維持管理	維持管理	改善
	4	1959	18	維持管理	用途廃止	—
	5	1959	18	維持管理	用途廃止	—
第1・2 平和荘	2	1950	24	用途廃止	—	—
第3・6・7 平和荘	3	1950	23	建替	維持管理	維持管理
	6	1952	18	建替	維持管理	維持管理
	7	1952	18	建替	維持管理	維持管理
第4・5 平和荘	4	1951	23	維持管理	建替	維持管理
	5	1951	24	維持管理	建替	維持管理
石原	1	1995	12	改善	改善	維持管理
	2	1995	18	改善	改善	維持管理
	3	1997	12	改善	改善	維持管理
	4	1997	18	改善	改善	維持管理
	5	1998	18	改善	改善	維持管理
東山	1	2002	30	改善	改善	維持管理
	2	2003	24	改善	改善	維持管理
	3	2004	18	改善	改善	維持管理
	4	2005	24	改善	改善	維持管理
	5	2006	16	改善	改善	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）

団地名	棟番号	建設年度	戸数	令和4(2022)～令和13(2031)年の実施計画	令和14(2032)～令和23(2041)年の実施計画	令和24(2042)～令和33(2051)年の実施計画
風呂ヶ迫	1	1993	18	改善	改善	維持管理
	2	1993	17	改善	改善	維持管理
	3	1993	18	改善	改善	維持管理
	4	1992	12	改善	改善	維持管理
	5	1992	12	改善	改善	維持管理
	6	1992	18	改善	改善	維持管理
	7	1994	70	改善	改善	維持管理
	8	1991	63	改善	改善	維持管理
	9	1996	12	改善	改善	維持管理
	10	1996	18	改善	改善	維持管理
	11	1996	24	改善	改善	維持管理
	12	1996	16	改善	改善	維持管理
	13	1994	18	改善	改善	維持管理
鵜の島	1	1998	20	改善	改善	維持管理
	2	1999	20	改善	改善	維持管理
	3	2000	48	改善	改善	維持管理
	4	2001	50	改善	改善	維持管理
西ヶ丘	1	1970	6	用途廃止	—	—
	2	1970	6	用途廃止	—	—
	3	1970	6	用途廃止	—	—
丸尾	1	1970	4	用途廃止	—	—
	2	1970	6	用途廃止	—	—
	3	1954	1	用途廃止	—	—
	4	1954	1	用途廃止	—	—
	6	1954	1	用途廃止	—	—
	7	1954	1	用途廃止	—	—
	8	1954	1	用途廃止	—	—
	9	1954	1	用途廃止	—	—
	10	1954	1	用途廃止	—	—
	則貞	0	1974	5	用途廃止	—
1		1974	16	改善	改善	改善
2		1975	15	改善	改善	改善
3		1975	19	改善	改善	改善
4		1975	20	改善	改善	改善
5		1976	28	改善	改善	改善
6		1976	19	改善	改善	改善
八王子	1	1981	10	維持管理	維持管理	維持管理
	2	1982	6	維持管理	維持管理	維持管理
	3	1982	4	維持管理	改善	維持管理
東新川	1	1970	16	維持管理	維持管理	建替
	2	1970	16	維持管理	維持管理	建替
	3	1969	16	維持管理	維持管理	建替
開	1	1968	3	用途廃止	—	—
港町	1	1970	24	改善	改善	用途廃止
	2	1970	24	改善	改善	用途廃止
亀浦	1	1970	16	改善	改善	建替
	2	1971	20	改善	改善	建替
	3	1971	16	改善	改善	建替
	4	1971	20	改善	改善	建替
	5	1972	30	改善	改善	建替
	6	1972	16	改善	改善	建替
東部	1	1971	30	改善	改善	建替
	2	1972	30	改善	改善	建替
鍋倉	1	1971	16	改善	改善	用途廃止
	2	1972	30	改善	改善	用途廃止
	3	1973	30	改善	改善	用途廃止

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	戸数	令和4(2022)～令和13(2031)年の実施計画	令和14(2032)～令和23(2041)年の実施計画	令和24(2042)～令和33(2051)年の実施計画
京納	1	1973	40	改善	改善	建替
海南	1	1973	28	建替	維持管理	改善
	2	1973	25	建替	維持管理	改善
	3	1974	25	建替	維持管理	改善
	4	1974	25	建替	維持管理	改善
岬	1	1974	20	改善	改善	改善
	2	1974	20	改善	改善	改善
	3	1975	20	改善	改善	改善
	4	1975	19	改善	改善	改善
	5	1976	20	改善	改善	改善
	6	1978	19	改善	改善	改善
	7	1979	20	改善	改善	改善
	8	1979	20	改善	改善	改善
	9	1978	30	改善	改善	改善
	10	1980	30	改善	改善	改善
上宇部	1	1976	30	改善	改善	改善
小羽山	1	1975	20	改善	改善	改善
	2	1976	30	改善	改善	改善
	3	1977	32	改善	改善	改善
	4	1977	20	改善	改善	改善
	5	1977	30	改善	改善	改善
	6	1977	30	改善	改善	改善
	7	1977	20	改善	改善	改善
	8	1978	30	改善	改善	改善
	9	1978	19	改善	改善	改善
	10	1979	30	改善	改善	改善
	11	1979	20	改善	改善	改善
	12	1979	30	改善	改善	改善
	13	1978	30	改善	改善	改善
	14	1980	30	改善	改善	改善
	15	1980	30	改善	改善	改善
	16	1980	20	改善	改善	改善
	17	1980	16	改善	改善	改善
東小羽山	1	1981	12	改善	維持管理	維持管理
	2	1981	12	改善	維持管理	維持管理
	3	1981	12	改善	維持管理	維持管理
	4	1982	12	改善	維持管理	維持管理
	5	1982	12	改善	維持管理	維持管理
	6	1983	12	改善	維持管理	維持管理
	7	1987	12	改善	維持管理	維持管理
	8	1985	12	改善	維持管理	維持管理
	9	1983	12	改善	維持管理	維持管理
猿田	1	1981	20	改善	維持管理	維持管理
	2	1981	20	改善	維持管理	維持管理
	3	1982	30	改善	維持管理	維持管理
	4	1982	30	改善	維持管理	維持管理
	5	1984	30	改善	維持管理	維持管理
	6	1983	40	改善	維持管理	維持管理
	7	1983	30	改善	維持管理	維持管理
	8	1984	40	改善	維持管理	維持管理
	9	1985	30	改善	維持管理	維持管理
	10	1986	40	改善	改善	維持管理
	11	1986	20	改善	改善	維持管理
	12	1987	40	改善	改善	維持管理
	13	1986	20	改善	改善	維持管理
	14	1990	18	改善	改善	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）

団地名	棟番号	建設年度	戸数	令和4（2022）～令和13（2031）年の実施計画	令和14（2032）～令和23（2041）年の実施計画	令和24（2042）～令和33（2051）年の実施計画
且の辻	1	1988	40	改善	改善	維持管理
	2	1988	30	改善	改善	維持管理
	3	1989	40	改善	改善	維持管理
	4	1989	40	改善	改善	維持管理
	5	1990	40	改善	改善	維持管理
新栄	A	1997	5	維持管理	建替	—
	B	1997	6	維持管理	建替	—
	C	1997	5	維持管理	建替	—
	D	1998	5	維持管理	建替	—
	E	1999	5	維持管理	建替	—
	F	1998	5	維持管理	建替	—
指月	1	1973	2	維持管理	建替	—
	2	1973	2	維持管理	建替	—
	3	1973	2	維持管理	建替	—
	4	1973	2	維持管理	建替	—
	5	1973	2	維持管理	建替	—
	6	1974	2	維持管理	建替	—
	7	1974	2	維持管理	建替	—
	8	1974	2	維持管理	建替	—
	9	1974	2	維持管理	建替	—
	10	1974	2	維持管理	建替	—
	11	1977	2	維持管理	建替	—
	12	1977	2	維持管理	建替	—
	13	1977	2	維持管理	建替	—
	14	1977	2	維持管理	建替	—
東本町第2借上		2001	20	返還	—	—
中央町第2借上		2002	6	返還	—	—
東本町第3借上		2002	24	返還	—	—
中央町第3借上		2002	48	返還	—	—
中央町第4借上		2003	6	返還	—	—
中央町第5借上		2003	6	返還	—	—
中央町第6借上		2004	6	返還	—	—
常盤町借上		2003	35	返還	—	—

④計画期間における事業手法の決定

長期的な管理の見通しに基づき、本計画期間内に実施する予定事業を決定する。

■本計画期間における事業手法

団地名	棟番号	建設年度	戸数	1次判定		2次判定	3次判定
西岐波	1	2008	14	A1	維持管理	維持管理	維持管理
	2	2008	16	A1	維持管理	維持管理	維持管理
	3	2008	16	A1	維持管理	維持管理	維持管理
	4	2010	16	A1	維持管理	維持管理	維持管理
	5	2009	32	A1	維持管理	維持管理	維持管理
	6	2010	14	A1	維持管理	維持管理	維持管理
	7	2010	12	A1	維持管理	維持管理	維持管理
	8	2011	16	A1	維持管理	維持管理	維持管理
	9	2011	20	A1	維持管理	維持管理	維持管理
	10	2012	28	A1	維持管理	維持管理	維持管理
	11	2013	32	A1	維持管理	維持管理	維持管理
	12	2014	40	A1	維持管理	維持管理	維持管理
	13	2015	16	A1	維持管理	維持管理	維持管理
	A	2012	2	A1	維持管理	維持管理	維持管理
	B	2012	2	A1	維持管理	維持管理	維持管理
	C	2014	2	A1	維持管理	維持管理	維持管理
	D	2014	2	A1	維持管理	維持管理	維持管理
	E	2014	2	A1	維持管理	維持管理	維持管理
	F	2012	2	A1	維持管理	維持管理	維持管理
	G	2012	2	A1	維持管理	維持管理	維持管理
	H	2013	2	A1	維持管理	維持管理	維持管理
	I	2013	2	A1	維持管理	維持管理	維持管理
	J	2012	2	A1	維持管理	維持管理	維持管理
	K	2013	2	A1	維持管理	維持管理	維持管理
	L	2013	2	A1	維持管理	維持管理	維持管理
	65	1969	6	A2	改善、又は建替	建替	用途廃止
	66	1969	4	A2	改善、又は建替	建替	用途廃止
	67	1969	3	A2	改善、又は建替	建替	用途廃止
	69	1969	4	A2	改善、又は建替	建替	用途廃止
	70	1969	4	A2	改善、又は建替	建替	用途廃止
	71	1969	4	A2	改善、又は建替	建替	用途廃止
	72	1968	6	A2	改善、又は建替	建替	用途廃止
	73	1968	6	A2	改善、又は建替	建替	用途廃止
	74	1968	8	A2	改善、又は建替	建替	用途廃止
	75	1968	8	A2	改善、又は建替	建替	用途廃止
	76	1968	4	A2	改善、又は建替	建替	用途廃止
	77	1969	4	A2	改善、又は建替	建替	用途廃止
	78	1968	6	A2	改善、又は建替	建替	用途廃止
	79	1968	8	A2	改善、又は建替	建替	用途廃止
	80	1967	6	A2	改善、又は建替	建替	用途廃止
81	1967	6	A2	改善、又は建替	建替	用途廃止	
82	1967	8	A2	改善、又は建替	建替	用途廃止	
83	1966	8	A2	改善、又は建替	建替	用途廃止	
84	1966	6	A2	改善、又は建替	建替	用途廃止	
85	1966	6	A2	改善、又は建替	建替	用途廃止	
86	1966	5	A2	改善、又は建替	建替	用途廃止	
87	1966	5	A2	改善、又は建替	建替	用途廃止	
88	1966	6	A2	改善、又は建替	建替	用途廃止	
94	1967	6	A2	改善、又は建替	建替	用途廃止	
95	1967	6	A2	改善、又は建替	建替	用途廃止	
96	1967	6	A2	改善、又は建替	建替	用途廃止	
97	1966	8	A2	改善、又は建替	建替	用途廃止	
98	1966	8	A2	改善、又は建替	建替	用途廃止	
99	1966	8	A2	改善、又は建替	建替	用途廃止	
100	1969	4	A2	改善、又は建替	建替	用途廃止	

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	戸数	1次判定		2次判定	3次判定
西岐波	101	1966	5	A2	改善、又は建替	建替	用途廃止
	102	1966	5	A2	改善、又は建替	建替	用途廃止
	103	1967	5	A2	改善、又は建替	建替	用途廃止
	104	1967	5	A2	改善、又は建替	建替	用途廃止
	105	1967	4	A2	改善、又は建替	建替	用途廃止
	106	1969	6	A2	改善、又は建替	建替	用途廃止
	107	1969	6	A2	改善、又は建替	建替	用途廃止
	108	1969	6	A2	改善、又は建替	建替	用途廃止
	109	1967	4	A2	改善、又は建替	建替	用途廃止
	110	1967	4	A2	改善、又は建替	建替	用途廃止
	111	1967	4	A2	改善、又は建替	建替	用途廃止
	112	1967	4	A2	改善、又は建替	建替	用途廃止
	113	1967	4	A2	改善、又は建替	建替	用途廃止
	114	1967	4	A2	改善、又は建替	建替	用途廃止
	115	1967	4	A2	改善、又は建替	建替	用途廃止
	117	1967	4	A2	改善、又は建替	建替	用途廃止
	118	1967	4	A2	改善、又は建替	建替	用途廃止
	119	1967	4	A2	改善、又は建替	建替	用途廃止
	120	1968	4	A2	改善、又は建替	建替	用途廃止
	121	1968	4	A2	改善、又は建替	建替	用途廃止
	122	1968	4	A2	改善、又は建替	建替	用途廃止
	123	1968	4	A2	改善、又は建替	建替	用途廃止
	124	1968	4	A2	改善、又は建替	建替	用途廃止
	125	1968	4	A2	改善、又は建替	建替	用途廃止
	126	1968	4	A2	改善、又は建替	建替	用途廃止
	127	1968	4	A2	改善、又は建替	建替	用途廃止
	128	1968	4	A2	改善、又は建替	建替	用途廃止
	129	1968	4	A2	改善、又は建替	建替	用途廃止
	130	1968	4	A2	改善、又は建替	建替	用途廃止
	見初	1	2017	40	A1	維持管理	維持管理
2		2019	38	A1	維持管理	維持管理	維持管理
4		1959	18	A2	改善、又は建替	優先的な建替	維持管理
5		1959	18	A2	改善、又は建替	優先的な建替	維持管理
第1・2平和荘	2	1950	24	A2	改善、又は建替	優先的な建替	用途廃止
第3・6・7平和荘	3	1950	23	A2	改善、又は建替	優先的な建替	建替
	6	1952	18	A2	改善、又は建替	優先的な建替	建替
	7	1952	18	A2	改善、又は建替	優先的な建替	建替
第4・5平和荘	4	1951	23	A2	改善、又は建替	優先的な建替	維持管理
	5	1951	24	A2	改善、又は建替	優先的な建替	維持管理
石原	1	1995	12	A1	維持管理	維持管理	改善
	2	1995	18	A1	維持管理	維持管理	改善
	3	1997	12	A1	維持管理	維持管理	改善
	4	1997	18	A1	維持管理	維持管理	改善
	5	1998	18	A1	維持管理	維持管理	改善
東山	1	2002	30	A1	維持管理	維持管理	改善
	2	2003	24	A1	維持管理	維持管理	改善
	3	2004	18	A1	維持管理	維持管理	改善
	4	2005	24	A1	維持管理	維持管理	改善
	5	2006	16	A1	維持管理	維持管理	改善
風呂ヶ迫	1	1993	18	A1	維持管理	維持管理	改善
	2	1993	17	A1	維持管理	維持管理	改善
	3	1993	18	A1	維持管理	維持管理	改善
	4	1992	12	A1	維持管理	維持管理	改善
	5	1992	12	A1	維持管理	維持管理	改善
	6	1992	18	A1	維持管理	維持管理	改善
	7	1994	70	A1	維持管理	維持管理	改善
	8	1991	63	A1	維持管理	維持管理	改善
	9	1996	12	A1	維持管理	維持管理	改善
	10	1996	18	A1	維持管理	維持管理	改善
	11	1996	24	A1	維持管理	維持管理	改善
	12	1996	16	A1	維持管理	維持管理	改善
	13	1994	18	A1	維持管理	維持管理	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	戸数	1次判定		2次判定	3次判定
鵜の島	1	1998	20	A1	維持管理	維持管理	改善
	2	1999	20	A1	維持管理	維持管理	改善
	3	2000	48	A1	維持管理	維持管理	改善
	4	2001	50	A1	維持管理	維持管理	改善
西ヶ丘	1	1970	6	B2	改善、建替、又は用途廃止	用途廃止	用途廃止
	2	1970	6	B2	改善、建替、又は用途廃止	用途廃止	用途廃止
	3	1970	6	B2	改善、建替、又は用途廃止	用途廃止	用途廃止
丸尾	1	1970	4	B2	改善、建替、又は用途廃止	用途廃止	用途廃止
	2	1970	6	B2	改善、建替、又は用途廃止	用途廃止	用途廃止
	3	1954	1	B2	改善、建替、又は用途廃止	用途廃止	用途廃止
	4	1954	1	B2	改善、建替、又は用途廃止	用途廃止	用途廃止
	6	1954	1	B2	改善、建替、又は用途廃止	用途廃止	用途廃止
	7	1954	1	B2	改善、建替、又は用途廃止	用途廃止	用途廃止
	8	1954	1	B2	改善、建替、又は用途廃止	用途廃止	用途廃止
	9	1954	1	B2	改善、建替、又は用途廃止	用途廃止	用途廃止
	10	1954	1	B2	改善、建替、又は用途廃止	用途廃止	用途廃止
	則貞	0	1974	5	A2	改善、又は建替	優先的な建替
1		1974	16	A2	改善、又は建替	改善	改善
2		1975	15	A2	改善、又は建替	改善	改善
3		1975	19	A2	改善、又は建替	改善	改善
4		1975	20	A2	改善、又は建替	改善	改善
5		1976	28	A2	改善、又は建替	改善	改善
6		1976	19	A2	改善、又は建替	改善	改善
八王子	1	1981	10	A2	改善、又は建替	改善	維持管理
	2	1982	6	A2	改善、又は建替	改善	維持管理
	3	1982	4	A2	改善、又は建替	改善	維持管理
東新川	1	1970	16	A1	維持管理	維持管理	維持管理
	2	1970	16	A1	維持管理	維持管理	維持管理
	3	1969	16	A1	維持管理	維持管理	維持管理
開	1	1968	3	B2	改善、建替、又は用途廃止	用途廃止	用途廃止
港町	1	1970	24	B2	改善、建替、又は用途廃止	改善し当面維持管理	改善
	2	1970	24	B2	改善、建替、又は用途廃止	改善し当面維持管理	改善
亀浦	1	1970	16	A2	改善、又は建替	改善	改善
	2	1971	20	A2	改善、又は建替	改善	改善
	3	1971	16	A2	改善、又は建替	改善	改善
	4	1971	20	A2	改善、又は建替	改善	改善
	5	1972	30	A2	改善、又は建替	改善	改善
	6	1972	16	A2	改善、又は建替	改善	改善
東部	1	1971	30	A2	改善、又は建替	改善	改善
	2	1972	30	A2	改善、又は建替	改善	改善
鍋倉	1	1971	16	A2	改善、又は建替	改善	改善
	2	1972	30	A2	改善、又は建替	改善	改善
	3	1973	30	A2	改善、又は建替	改善	改善
京納	1	1973	40	A2	改善、又は建替	改善	改善
海南	1	1973	28	A4	優先的な建替	優先的な建替	建替
	2	1973	25	A4	優先的な建替	優先的な建替	建替
	3	1974	25	A4	優先的な建替	優先的な建替	建替
	4	1974	25	A4	優先的な建替	優先的な建替	建替
岬	1	1974	20	A2	改善、又は建替	改善	改善
岬	2	1974	20	A2	改善、又は建替	改善	改善
	3	1975	20	A2	改善、又は建替	改善	改善
	4	1975	19	A2	改善、又は建替	改善	改善
	5	1976	20	A2	改善、又は建替	改善	改善
	6	1978	19	A2	改善、又は建替	改善	改善
	7	1979	20	A2	改善、又は建替	改善	改善
	8	1979	20	A2	改善、又は建替	改善	改善
	9	1978	30	A2	改善、又は建替	改善	改善
	10	1980	30	A2	改善、又は建替	改善	改善
	上宇部	1	1976	30	A2	改善、又は建替	改善
小羽山	1	1975	20	A2	改善、又は建替	改善	改善
	2	1976	30	A2	改善、又は建替	改善	改善
	3	1977	32	A2	改善、又は建替	改善	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	戸数	1次判定		2次判定	3次判定	
	4	1977	20	A2	改善、又は建替	改善	改善	
	5	1977	30	A2	改善、又は建替	改善	改善	
	6	1977	30	A2	改善、又は建替	改善	改善	
	7	1977	20	A2	改善、又は建替	改善	改善	
	8	1978	30	A2	改善、又は建替	改善	改善	
	9	1978	19	A2	改善、又は建替	改善	改善	
	10	1979	30	A2	改善、又は建替	改善	改善	
	11	1979	20	A2	改善、又は建替	改善	改善	
	12	1979	30	A2	改善、又は建替	改善	改善	
	13	1978	30	A2	改善、又は建替	改善	改善	
	14	1980	30	A2	改善、又は建替	改善	改善	
	15	1980	30	A2	改善、又は建替	改善	改善	
	16	1980	20	A2	改善、又は建替	改善	改善	
	17	1980	16	A2	改善、又は建替	改善	改善	
	東小羽山	1	1981	12	A2	改善、又は建替	改善	改善
		2	1981	12	A2	改善、又は建替	改善	改善
		3	1981	12	A2	改善、又は建替	改善	改善
4		1982	12	A2	改善、又は建替	改善	改善	
5		1982	12	A2	改善、又は建替	改善	改善	
6		1983	12	A2	改善、又は建替	改善	改善	
7		1987	12	A2	改善、又は建替	改善	改善	
8		1985	12	A2	改善、又は建替	改善	改善	
9		1983	12	A2	改善、又は建替	改善	改善	
猿田	1	1981	20	A2	改善、又は建替	改善	改善	
	2	1981	20	A2	改善、又は建替	改善	改善	
	3	1982	30	A2	改善、又は建替	改善	改善	
	4	1982	30	A2	改善、又は建替	改善	改善	
	5	1984	30	A2	改善、又は建替	改善	改善	
	6	1983	40	A2	改善、又は建替	改善	改善	
	7	1983	30	A2	改善、又は建替	改善	改善	
	8	1984	40	A2	改善、又は建替	改善	改善	
	9	1985	30	A2	改善、又は建替	改善	改善	
	10	1986	40	A2	改善、又は建替	改善	改善	
	11	1986	20	A2	改善、又は建替	改善	改善	
	12	1987	40	A2	改善、又は建替	改善	改善	
	13	1986	20	A2	改善、又は建替	改善	改善	
	14	1990	18	A1	維持管理	維持管理	改善	
且の辻	1	1988	40	A2	改善、又は建替	改善	改善	
	2	1988	30	A2	改善、又は建替	改善	改善	
	3	1989	40	A2	改善、又は建替	改善	改善	
	4	1989	40	A2	改善、又は建替	改善	改善	
	5	1990	40	A2	改善、又は建替	改善	改善	
新栄	A	1997	5	A1	維持管理	維持管理	維持管理	
	B	1997	6	A1	維持管理	維持管理	維持管理	
	C	1997	5	A1	維持管理	維持管理	維持管理	
	D	1998	5	A1	維持管理	維持管理	維持管理	
	E	1999	5	A1	維持管理	維持管理	維持管理	
	F	1998	5	A1	維持管理	維持管理	維持管理	
指月	1	1973	2	A2	改善、又は建替	建替	維持管理	
	2	1973	2	A2	改善、又は建替	建替	維持管理	
	3	1973	2	A2	改善、又は建替	建替	維持管理	
	4	1973	2	A2	改善、又は建替	建替	維持管理	
	5	1973	2	A2	改善、又は建替	建替	維持管理	
	6	1974	2	A2	改善、又は建替	建替	維持管理	
	7	1974	2	A2	改善、又は建替	建替	維持管理	
	8	1974	2	A2	改善、又は建替	建替	維持管理	
	9	1974	2	A2	改善、又は建替	建替	維持管理	
	10	1974	2	A2	改善、又は建替	建替	維持管理	
	11	1977	2	A2	改善、又は建替	建替	維持管理	
	12	1977	2	A2	改善、又は建替	建替	維持管理	
	13	1977	2	A2	改善、又は建替	建替	維持管理	
	14	1977	2	A2	改善、又は建替	建替	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）

団地名	棟番号	建設年度	戸数	1次判定		2次判定	3次判定
東本町第2借上		2001	20	A1	維持管理	維持管理	返還
中央町第2借上		2002	6	A1	維持管理	維持管理	返還
東本町第3借上		2002	24	A1	維持管理	維持管理	返還
中央町第3借上		2002	48	A1	維持管理	維持管理	返還
中央町第4借上		2003	6	A1	維持管理	維持管理	返還
中央町第5借上		2003	6	A1	維持管理	維持管理	返還
中央町第6借上		2004	6	A1	維持管理	維持管理	返還
常盤町借上		2003	35	A1	維持管理	維持管理	返還

■計画期間における事業手法別戸数表

		計画期間内（令和4（2022）～令和13（2031）年）
公営住宅等管理戸数		3,717戸
新規整備事業予定戸数		0戸
維持管理予定戸数		3,078戸
うち計画修繕対応戸数		584戸
うち改善事業予定戸数		2,494戸
建替事業予定戸数		118戸
用途廃止予定戸数		370戸
返還予定戸数		151戸

## 5.7 公営住宅の将来需給バランスの検証

これまでの計画期間における事業手法の設定の結果に基づく令和13（2031）年度の公営住宅供給量と公営住宅の需要量（著しい困窮未満年収世帯数）を比較し、公営住宅の将来需給バランスを検証する。

### ①令和2（2020）年度の需給状況

- ・令和2（2020）年度の著しい困窮未満年収世帯数は、3,410世帯であり、公営住宅施策対象世帯数は7,203世帯である。
- ・令和3（2021）年4月1日時点の市営住宅の管理戸数は3,458戸であり、また、県営住宅の管理戸数は1,679戸である。
- ・低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅等は空き家を含め、1,907戸が確保されている。
- ・上記を合計すると、公営住宅のみで5,137戸確保されていることとなり、自力では最低居住面積水準を達成することが著しく困難な年収である著しい困窮未満年収の世帯数は、公営住宅で対応できている状況にある。

#### ■令和2（2020）年度の供給状況

（単位：戸）

		確保された戸数
公営住宅で確保された世帯	市営住宅※	3,458
	県営住宅※	1,679
	小計	5,137
低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅	民間賃貸住宅	1,346
	賃貸用の空き家	561
	小計	1,907
合計		7,044

※公営住宅で確保された世帯の市営住宅の戸数は、管理戸数3,785戸より西岐波及び第二平和荘の政策空家327戸を除いた戸数を記載している。

※公営住宅で確保された世帯の県営住宅の戸数は、令和3（2021）年時点の管理戸数を記載している。

②令和13（2031）年度の将来需給状況

- ・①において、令和2（2020）年度に公営住宅戸数が充足していることが確認できた。これより、令和13（2031）年度の著しい困窮未満年収世帯に対応可能かどうかを検証する。
- ・令和12（2030）年度から令和17（2035）年度までの推計を基に毎年同様の世帯数が減少すると仮定すると、令和13（2031）年度の著しい困窮未満年収世帯数は、3,499世帯である。
- ・後述する令和4（2022）年度から令和13（2031）年度までの事業計画では、令和13（2031）年度に市営住宅3,200戸程度とすることを計画している。
- ・上記を踏まえ、県営住宅を含む、公営住宅管理戸数は令和13（2031）年度で4,879戸となるため、著しい困窮年収未満世帯数3,499世帯に公営住宅で対応できるものと推計される。

■令和13年度の著しい困窮年収未満世帯への対応状況

		平成28（2016） 年度	令和2（2020） 年度	令和13（2031） 年度
公営住宅	市営住宅	3,885戸	3,458戸※	3,200戸※
	県営住宅	1,735戸	1,679戸※	1,679戸※
	合計	5,620戸	5,137戸	4,879戸
著しい困窮年収未満世帯数				3,499世帯

※市営住宅の令和2（2020）年度の戸数は、管理戸数3,785戸より西岐波及び第二平和荘の政策空家327戸を除いた戸数を記載している。

※市営住宅の令和13（2031）年度の管理戸数は、建替予定戸数想定値を含むものであるため、今後変更する可能性がある。

※県営住宅の令和2（2020）年度及び令和13（2031）年度は、令和3（2021）年時点の管理戸数を記載している。

■著しい困窮年収未満世帯への対応総括表

時期（単位・年度）		2020	2030	2031	備考	
		(R2)	(R12)	(R13)		
ストック推計結果	著しい困窮年収未満世帯数（単位・世帯）	3,410	3,506	3,499	令和12～17年度までの推計を基に毎年同様の世帯数が増減すると仮定し、推計値を設定	
対応（単位・戸）	公営住宅	市営	3,458	-	3,200	令和3年4月1日時点の管理戸数
		県営	1,679	-	1,679	
		小計	5,137	-	4,879	
	低廉な家賃かつ一定の質が確保されたUR・公社住宅等	UR	0	0	0	
		公社	0	0	0	
		その他公的賃貸	0	0	0	
		小計	0	0	0	
	低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅等	民間賃貸住宅	1,346	1,267	1,257	令和12～17年度までの推計を基に毎年同様の世帯数が増減すると仮定し、推計値を設定
		賃貸用の空き家	561	528	524	
		小計	1,907	1,795	1,781	
合計・・・対応可能量		7,044	-	6,660		

※市営住宅の令和2（2020）年度の戸数は、管理戸数3,785戸より西岐波及び第二平和荘の政策空家327戸を除いた戸数を記載している。

### ③今後の供給方針

- ・公営住宅の将来需給バランスを踏まえ、公営住宅の今後の供給方針を整理する。

- 現在すでに供給している住宅については、耐用年限を迎えるまで住宅の長寿命化に資する適切かつ計画的な管理を行うことで、延命を図るものとする。
- 一方、耐用年限を経過し、長寿命化及び敷地の有効利用が困難な老朽住宅については、新たな入居募集を停止し、既存の入居者が退去した後は、随時、用途廃止（解体）することとする。
- 本市の住宅総数や空き家等住宅事情、将来世帯数の推計の状況から、今後耐用年限を経過する住宅のうち、敷地の有効利用が可能な住宅については、住宅の集約化による効率的かつ効果的な建替えを行い、子育て世帯や高齢者・障害者の現状を踏まえた上で、これらに対応した住宅の供給に努める。
- 借上型市営住宅については、国の財政支援が廃止されており、公営住宅の将来需給バランスもとれていることから借上期間（20年）が経過した後、再借上せず事業者に戻還することとなる。なお、継続入居希望者以外の移転先は市営住宅の空き家や建替え後の住戸を提供することとする。

### ④今後の管理戸数の見通し

- ・令和13（2031）年度の将来需給状況において、本計画に基づく計画期間内の公営住宅供給量で需要（著しい困窮未満年収世帯数）に対応できることが確認されたため、本市における令和13（2031）年度の目標管理戸数を以下の通り、設定する。

項目	状況	結論
① 令和2（2020）年度の需給状況	<ul style="list-style-type: none"> <li>・令和2（2020）年度の著しい困窮年収未満世帯数は、3,410世帯</li> <li>・令和2（2020）年度の公営住宅戸数は、5,137戸（市営：3,458戸、県営：1,679戸）</li> <li>※市営住宅の令和2（2020）年度の戸数は、管理戸数3,785戸より西岐波及び第二平和荘の政策空家327戸を除いた戸数としている。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・著しい困窮年収未満世帯数より、公営住宅戸数が多くなっているため、令和2（2020）年度時点の著しい困窮年収未満世帯に対応できている。</li> </ul>

令和2年度の結果より、現状の供給戸数は十分であると想定

② 令和13（2031）年度の将来需給状況	<ul style="list-style-type: none"> <li>・令和13（2031）年度の著しい困窮年収未満世帯数は、3,499世帯</li> <li>・令和4～13年度の事業実施後の公営住宅戸数は、4,879戸（市営：3,200戸程度、県営：1,679戸）</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・著しい困窮年収未満世帯数より、公営住宅戸数が多くなっているため、令和13（2031）年度時点の著しい困窮年収未満世帯に対応できている。</li> </ul>
--------------------------	--	--

上記より、本計画期間における事業を実施した場合の  
令和13（2031）年度時点の市営住宅管理戸数を目標管理戸数として設定

**【本市における目標管理戸数】**

**令和13（2031）年度：3,200戸**

---

## 第6章 各種実施方針

---

### 6.1 点検の実施方針

---

- ・公営住宅の点検については、全公営住宅に対する点検・診断を実施するものとし、その結果に基づく必要な対策の実施、点検・診断結果や修繕履歴等の情報の記録及び次の点検・診断等への活用という「メンテナンスサイクル」を構築する。
- ・メンテナンスサイクルを構築するため、次のように点検ごとの実施方針を設定する。

#### (1) 法定点検\*

- 法定点検については、法令に基づく適切な点検を実施する。
- 法定点検の対象外の住棟においては、建築基準法 12 条の規定と同様の点検の実施に努める。

#### (2) 日常点検（施設管理者定期点検）

- 定期点検とは別に、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、年に 1 回程度、定期的に施設管理者による日常点検を実施する。
- 日常点検は、建築基準法第 12 条で規定する有資格者以外のもの（事業主体の担当者等）による実施も可能な簡便なものとする。
- エレベーターについては、「昇降機の適切な維持管理に関する指針」「エレベーター保守・点検業務標準契約書」（平成 28 年 2 月 国土交通省住宅局建築指導課）等を参考に、点検を実施するものとする。
- 遊具、外構、駐車場等、法定点検にはない点検項目については、適切な維持管理のため、随時、状況把握に努める。

#### (3) 入退去時の点検

- 入居者が専用的に使用する共用部分（バルコニー等）や、住宅内の設備等、住宅内部に立ち入る必要があり、定期点検、日常点検では把握することが困難な部位については、入居者の退去時に点検を実施し、点検記録を蓄積する。

#### (4) 点検記録のデータベース化

- 定期点検、日常点検、入退去時の点検の記録は、修繕や維持管理の計画・実施や次の点検に活用できるよう整備に努める。
- 点検記録では、点検結果を一覧化するとともに、特に対応が必要な箇所については、その後の対応を記録するように努める。

【参考】定期点検表

様式3

定期点検表(住棟共用部・建築)

整理番号	団地名	対象住棟番号	住棟建設年度	構造	点検年月日	点検者名
					階数	延べ面積

点検項目	チェックポイント		対象項目	判定	状況	対策等
	■:劣化・損傷項目	□:劣化・損傷項目以外の安全に関する項目				
1.建物躯体(外部からの点検)						
①建物躯体の劣化・損傷状況	■コンクリート部に腐食・白華・錆汁は見られないか		○	A・B・C・D		
	■コンクリート部にひび割れは見られないか		○	A・B・C・D		
	■コンクリート部に剥落・欠損等は見られないか		○	A・B・C・D		
2.外装仕上げ材等						
①タイルの劣化・損傷状況	■剥落箇所はないか		○	A・B・C・D		
	■浮き等・剥落のおそれはないか		○	A・B・C・D		
	■ひび割れ等の劣化はないか		○	A・B・C・D		
	■躯体へ影響を与える損傷はないか		○	A・B・C・D		
②モルタルの劣化・損傷状況	■剥落箇所はないか		○	A・B・C・D		
	■浮き等・剥落のおそれはないか		○	A・B・C・D		
	■ひび割れ等の劣化はないか		○	A・B・C・D		
	■躯体へ影響を与える損傷はないか		○	A・B・C・D		
③石貼りの劣化・破損状況	■剥落箇所はないか		○	A・B・C・D		
	■浮き等・剥落のおそれはないか		○	A・B・C・D		
	■ひび割れ等の劣化はないか		○	A・B・C・D		
	■躯体へ影響を与える損傷はないか		○	A・B・C・D		
②パネル面(塗装含む)の劣化・損傷状況	■変色・退色の劣化はないか		○	A・B・C・D		
	■膨れはないか		○	A・B・C・D		
	■剥がれ・腐食の劣化はないか		○	A・B・C・D		
③シーリング材の劣化・損傷状況	■界面剥離は見られないか		○	A・B・C・D		
	■弾力低下等は見られないか		○	A・B・C・D		
3.防水層						
①防水保護層の劣化・損傷状況	■仕上げ材(ブロック・タイル等)にひび割れ等はないか		○	A・B・C・D		
	■伸縮目地に破断・膨れ・欠損等はないか		○	A・B・C・D		

②露出防水層の劣化・損傷状況	■防水層に膨れはないか	○	A・B・C・D		
	■防水層にひび割れ・破断等はないか	○	A・B・C・D		
4.屋上・屋根面					
①パラペット等の劣化・損傷状況	■ひび割れはないか	○	A・B・C・D		
	■浮きはないか	○	A・B・C・D		
	■白華・漏水跡等はないか	○	A・B・C・D		
	■笠木部に錆はないか	○	A・B・C・D		
	■笠木部に変化はないか	○	A・B・C・D		
	■笠木部に脱落・落下危険等はないか	○	A・B・C・D		
②排水状況	■防水層とドレンの取合い部に異常はないか	○	A・B・C・D		
	■ドレン・樋の錆はないか	○	A・B・C・D		
	■ドレン・樋の亀裂はないか	○	A・B・C・D		
	■ドレン・樋の詰まりはないか	○	A・B・C・D		
③屋根ふき材等の劣化・損傷状況	■屋根ふき材の割れ・腐食は見られないか	○	A・B・C・D		
	■緊結金物に割れ・腐食は見られないか	○	A・B・C・D		
④出入口の状況	□屋上の出入口の管理状況は適切か		A・B・C・D		
	□屋上点検口の鍵・タラップは適切か		A・B・C・D		
5.機器・工作物(手すり・PS扉)					
①劣化・損傷状況	■手すりに錆・腐食等はないか		A・B・C・D		
	■PS扉に錆・腐食等はないか		A・B・C・D		
6.防火区画等の構成					
①防火区画を構成する床・壁・柱・はりの状況	■床に損傷はないか	○	A・B・C・D		
	■壁に損傷はないか	○	A・B・C・D		
	■柱に損傷はないか	○	A・B・C・D		
	■はりに損傷はないか	○	A・B・C・D		
7.防火設備(扉等)					
①防火扉等の設置状況	□撤去された防火扉等はないか	○	A・B・C・D		
②防火扉等の維持保全状況	□常時閉鎖の防火扉は閉まっているか	○	A・B・C・D		
8.防火区画貫通部					
①ダクト・配線・配管等の区画貫通部の処置状況	□ダクト周囲の隙間は重填されているか	○	A・B・C・D		
	□配管の貫通部処理はなされているか	○	A・B・C・D		
	□配線ケーブルの隙間が充填されているか	○	A・B・C・D		



様式2

定期点検表(団地内敷地)

整理番号	団地名	点検年月日	点検者名
31-1	0	R1.6.19	西濱

A敷地・地盤関係(住棟廻りを中心に点検すること)

点検項目	チェックポイント ■:劣化・損傷項目 □:劣化・損傷項目以外の安全に関する項目	対象項目	建基法	判定	状況	対策等
1.敷地・地盤						
①地盤の状況	■地盤沈下等による不陸は見られないか	○		A・B・C・D		
	■地盤沈下等による傾斜等は見られないか	○		A・B・C・D		
②敷地の状況	■敷地内排水は良好に行われているか	○		A・B・C・D		
2.空地・通路等						
①空地・通路等の管理状況	□通路として利用上の障害物等はないか			A・B・C・D		
	□空地・通路・駐車場等の管理は適切か			A・B・C・D		
②舗装等の劣化・損傷状況	■通路・駐車場舗装等にひび割れはないか			A・B・C・D		
	■通路・駐車場舗装等に段差・不陸等はないか			A・B・C・D		
	■歩道舗装等にひび割れはないか			A・B・C・D		
	■歩道舗装等に段差・不陸等はないか			A・B・C・D		
③避難通路等の管理状況	□避難通路の障害となる支障物はないか	○		A・B・C・D		
3.工作物等						
①CB塀の劣化・損傷状況	■ひび割れ等の劣化・損傷はないか	○		A・B・C・D		
	■傾きははないか	○		A・B・C・D		
②CON塀の劣化・損傷状況	■ひび割れ等の劣化・損傷はないか	○		A・B・C・D		
	■傾きははないか	○		A・B・C・D		
③石積み塀の劣化・損傷状況	■ひび割れ等の劣化・損傷はないか	○		A・B・C・D		
	■傾きははないか	○		A・B・C・D		
④フェンスの劣化・損傷状況	■変形はないか			A・B・C・D		
	■破損・錆等はないか			A・B・C・D		
⑤擁壁の劣化・損傷状況	■傾斜・転倒などのおそれはないか	○		A・B・C・D		
	■ひび割れは見られないか	○		A・B・C・D		
	■腐れ・ゆるみ等は見られないか	○		A・B・C・D		
	■水抜きパイプは適正に維持されているか	○		A・B・C・D		

⑥がけの劣化・損傷状況	■ひび割れは見られないか	○	A・B・C・D		
	■ひび割れは見られないか	○	A・B・C・D		
	■がけに安全上支障のある異常は見られないか	○	A・B・C・D		
⑦外灯等の劣化・損傷状況	■塗膜劣化はないか		A・B・C・D		
	■錆・腐食等はないか		A・B・C・D		
	■構造部材にゆるみ・損傷しているものはないか		A・B・C・D		
⑧植栽の管理状況	□樹木の枝等が他の支障となっていないか		A・B・C・D		
⑨自転車置場の管理状況	□躯体部分の損傷はないか		A・B・C・D		
	□躯体部分の錆・腐食等はないか		A・B・C・D		

4.その他特記事項

表-2  
 A.特に措置を要しない場合  
 B.軽微な対応を要する、または引き続き観察を続ける場合  
 C.精密検査を要する場合  
 D.補修・改善を要する場合

【参考】点検記録データベースのイメージ

点検記録		耐火		団地名		西岐波					
点検項目 でフィルタ		印刷		住棟名		1棟					
点検列 挿入		所在地		宇部市大字西岐波3916番地		点検の種別					
設置年度は西暦4桁で記入してください		構造		RC造		I 建築物					
		竣工年度		2008年		II 建築設備					
				点検年月日		点検者					
				点検年月日		点検者					
				点検方法		点検結果001					
大項目	中項目	小項目	仕様	設置 年度	標準 周期	点検	確認事項	所見	対応	指摘事項	写真番号/特記事項
1. 敷地 及び地盤	地盤	地盤				定・日	(1) 地盤沈下等による不陸、傾斜等の状況				
	敷地	敷地				定・日	(2) 敷地内の排水の状況				
	建築基準法施行 令第128条に規 定する通路（以 下「敷地内の通 路」という）	敷地内の通路				定期	(3) 敷地内の通路の確保の状況				
						定期	(4) 有効幅員の確保の状況				
						定・日	(5) 敷地内の通路の支障物の状況				
	塀	塀				定期	(6) 組積造の塀又は補強コンクリートブロック造の塀等の耐 震対策の状況				
						定・日	(7) 組積造の塀又は補強コンクリートブロック造の塀等の劣 化及び損傷の状況				
						日常	金属フェンス等の劣化及び損傷の状況				
	擁壁	擁壁				定・日	(8) 擁壁の劣化及び損傷の状況				
						定・日	(9) 擁壁の水抜きパイプの維持保全の状況				
屋外工作物	屋外工作物				日常	遊具、ベンチ等の劣化及び損傷の状況					
屋外電気設備	屋外電気設備				日常	外灯の不具合、劣化及び損傷の状況					
通路・車路	通路・車路				日常	平面駐車場の劣化及び損傷の状況					
					日常	車路・歩道、スロープ、屋外階段の劣化及び損傷の状況					
付属施設	付属施設				日常	自転車置場、ゴミ集積所等の劣化及び損傷の状況					
2. 建築 物の外部	基礎	基礎				定・日	(1) 基礎の沈下等の状況				
						定・日	(2) 基礎の劣化及び損傷の状況				
	土台（木造に限 る。）	土台				定・日	(3) 土台の沈下等の状況				
						定・日	(4) 土台の劣化及び損傷の状況				
						定期	(5) 外壁、軒裏及び外壁の開口部で延焼のおそれのある 部分の防火対策の状況				
						定・日	(6) 木造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況				
						定期	(7) 組積造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況				
						定・日	(8) 補強コンクリートブロック造の外壁躯体の劣化及び損 傷の状況				
						日常	Pca鉄筋コンクリート造（パネル式住宅）外壁躯体の劣化及 び損傷の状況				
						定期	(9) 鉄骨造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況				
						定・日	(10) 鉄筋コンクリート造及び鉄骨鉄筋コンクリート造の外 壁躯体の劣化及び損傷の状況				
						定・日	(11) タイル、石貼り等（乾式工法によるものを除く。）、モ ルタル等の劣化及び損傷の状況				
						定期	(12) 乾式工法によるタイル、石貼り等の劣化及び損傷の 状況				
						日常	塗り仕上げの劣化及び損傷の状況				
						定・日	(13) 金属系パネル（帳壁を含む。）の劣化及び損傷の状 況				
						定・日	(14) コンクリート系パネル（帳壁を含む。）の劣化及び損 傷の状況				
						日常	窯業系サイディングの劣化及び損傷の状況				
						日常	シーリングの劣化及び損傷の状況				
					定・日	(15) サッシ等の劣化及び損傷の状況					
					定期	(16) はめ殺し窓のガラスの固定の状況					
					定期	(17) 機器本体の劣化及び損傷の状況					
					定期	(18) 支持部分等の劣化及び損傷の状況					
					日常	共用部ドア、住戸玄関ドアの劣化及び損傷の状況					
					日常	シャッター（防火シャッター含む）、メーターボックス扉、パイプ ベース等の枠及び建具の劣化及び損傷の状況					
					日常	落下防護庇の劣化及び損傷の状況					
					日常	集合郵便受、掲示板等、室名札の劣化及び損傷の状況					

## 6.2 計画修繕の実施方針

---

- ・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。

### (1) 計画修繕の内容と実施時期

- 計画修繕は、修繕周期表を参考に、住棟別に内容と実施時期を調整する。
- 点検結果及びデータベース等の内容から、住棟の劣化状況等を判断し、修繕の必要性の高いものから順に修繕を実施する。
- 他の住棟と比較して劣化が進んでいない住棟については、修繕時期を延期するなど、住棟の実際の状況も十分に踏まえて計画修繕を実施する。

### (2) 工事やコストの平準化・効率化・軽減

- 同じ団地内の住棟については同じ時期に修繕したり、建設時期の近い住棟の工事時期を分散させたり、工事やコストの平準化を考慮し、工事時期等の調整を図る。
- 改善事業が予定されている住棟については、改善事業に合わせて、計画修繕を行うなど、工事の効率化を図る。
- 近い将来、用途廃止や建替の対象となっている住棟については、計画修繕を実施せずに当面維持管理し、長寿命化を図るべき住棟を優先させるなど、工事の効率化・コストの軽減を図る。

### (3) 修繕記録のデータベース化

- 実施した修繕の内容をデータベースに記録し、将来の修繕や改善等の実施に向けて有効に活用できるよう整備に努める。

【参考】修繕周期表（「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）H28年8月（国土交通省住宅局住宅総合整備課）より）

推定修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	想定する修繕工事の仕様	参照文献	修繕の目的				
						安全性の確保	供給処理機能の維持	劣化の軽減	利便性の確保	美観の維持
1 屋根防水										
①屋上防水（保護防水）	屋上、塔屋、ルーフバルコニー	補修	12年	伸縮目地の打替、保護コンクリート部分補修	③			○		
		修繕	24年	下地調整の上、露出防水（かぶせ方式）	③			○		
②屋上防水（露出防水）	屋上、塔屋	修繕	12年	塗膜防水の上保護塗装（かぶせ方式）	③			○		
		撤去・新設	24年	既存防水層全面撤去の上下地調整、露出アスファルト防水等	③			○		
③傾斜屋根	屋根	補修	12年	下地調整の上保護塗装	③			○		
		撤去・葺替	24年	既存屋根材を全面撤去の上下地補修、葺替え	③			○		
④庇・笠木等防水	庇天端、笠木天端、パラペット天端・アゴ、架台天端等	修繕	12年	高圧洗浄の下地調整、塗膜防水等	③			○		
2 床防水										
①バルコニー床防水	バルコニーの床（側溝、幅木を含む）	修繕	18年	高圧洗浄の上下地調整、塗膜防水等	②			○		
②開放廊下・階段等床防水	開放廊下・階段の床（側溝、巾木を含む）	修繕	18年	高圧洗浄の上下地調整、塗膜防水等	②			○		
3 外壁塗装等										
①コンクリート補修	外壁、屋根、床、手すり壁、軒天（上げ裏）、庇等（コンクリート、モルタル部分）	補修	18年	ひび割れ、浮き、欠損、鉄筋の発錆、モルタルの浮き等の補修	②	○		○		
②外壁塗装	外壁、手すり壁等	塗替	18年	高圧洗浄の上下地処理、仕上塗材塗り等	②	○		○		○
③軒天塗装	開放廊下・階段、バルコニー等の軒天（上げ裏）部分	塗替	18年	高圧洗浄の上下地処理、仕上塗材塗り等	②	○		○		○
④タイル張補修	外壁・手すり壁等	補修	18年	欠損、浮き、剥離、ひび割れの補修、洗浄	②	○		○		○
⑤シーリング	外壁目地、建具周り、スリーブ周り、部材接合部等	打替	18年	既存シーリング材を全面撤去の上、下地処理、打替え	②	○		○		
4 鉄部塗装等										
①鉄部塗装（雨掛かり部分）	（鋼製）開放廊下・階段、バルコニーの手すり	塗替	6年	下地処理の上、塗装	-			○		
		塗替	6年	（鋼製）屋上フェンス、設備機器、立て樋・支持金物、架台、避難ハッチ、マンホール蓋、隔て板枠、物干金物等	-			○		
		塗替	6年	屋外鉄骨階段、自転車置場、遊具、フェンス	-			○		
②鉄部塗装（非雨掛かり部分）	（鋼製）住戸玄関ドア	塗替	6年	下地処理の上、塗装	③			○		
		塗替	6年	（鋼製）共用部分ドア、メーターボックス扉、手すり、照明器具、設備機器、配電盤類、屋内消火栓箱等	③			○		
③非鉄部塗装	（アルミ製・ステンレス製等）サッシ、面格子、ドア、手すり、避難ハッチ、換気口等	清掃	18年	洗浄の上、コーティング	-			○		
		塗替	18年	（ボード、樹脂、木製等）隔て板・エアコンスリーブ・雨樋等	-			○		
5 建具・金物等										
①建具関係	住戸玄関ドア、共用部分ドア、自動ドア	点検・調整	12年	動作点検、金物（丁番、ドアチェック等）の取替等	③	○				
		取替	36年	撤去又はかぶせ工法	③	○				
	窓サッシ、面格子、網戸、シャッター	点検・調整	12年	動作点検、金物（戸車、クレセント、ピート等）の取替等	③	○				
		取替	36年	撤去又はかぶせ工法	③	○				

第6章 各種実施方針

推定修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	想定する修繕工事の仕様	参照文献	修繕の目的				
						安全性の確保	供給処理機能の維持	劣化の軽減	利便性の確保	美観の維持
②手すり	開放廊下・階段、バルコニーの手すり、防風スクリーン	取替	36年	全部撤去の上、アルミ製手すりに取替	③	○				
③屋外鉄骨階段	屋外鉄骨階段	補修	12年	点検、腐食部板金溶接補修、踏板交換等	③	○				
		取替	36年	全部撤去の上、取替	③	○				
④金物類 (集合郵便受等)	集合郵便受、掲示板、宅配ロッカー等	取替	24年	取替	③				○	
	笠木、架台、マンホール蓋、階段ノンスリップ、避難ハッチ、タラップ、排水金物、室名札、立樋・支持金物、隔て板、物干金物、スリーブキャップ等	取替	24年	取替	③	○				
	屋上フェンス等	取替	36年	全部撤去の上、アルミ製フェンスに取替	③	○				
⑤金物類 (メータボックス扉等)	メーターボックスの扉、パイプスペースの扉等	取替	36年	撤去又はかぶせ工法	③				○	
6 共用内部										
①共用内部	管理員室、集会室、内部廊下、内部階段等の壁、床、天井	張替・塗替	12年	床・壁・天井の塗替、張替等	③					○
	エントランスホール、エレベーターホール等の壁、床、天井、	張替・塗替	12年	床・壁・天井の塗替等	③					○
7 給水設備										
①給水管	共用給水立て管 専用給水枝管	取替	20年	硬質塩化ビニル管 亜鉛メッキ鋼管	① ⑤	○				
		取替	35年	硬質塩化ビニルライニング鋼管(コア継手)	①	○				
		取替	40年	ステンレス鋼管	⑥	○				
	水道メーター	取替	8年	支給品	—	○				
②貯水槽	受水槽、高置水槽	取替	25年	FRP製	③	○				
③給水ポンプ	揚水ポンプ、加圧給水ポンプ、直結増圧ポンプ	補修	8年	オーバーホール	③	○				
		取替	15年		③	○				
8 排水設備										
①雑排水管 (屋内)	共用雑排水立て管 専用雑排水枝管	取替	20年	配管用炭素鋼鋼管	①	○				
		取替	30年	タールエポキシ塗装鋼管 排水用硬質塩化ビニルライニング鋼管 排水用硬質塩化ビニル管 耐火2層管	① ④ ⑤	○				
②汚水管 (屋内)	共用汚水立て管 専用汚水枝管	取替	30年	配管用炭素鋼鋼管 タールエポキシ塗装鋼管 排水用硬質塩化ビニルライニング鋼管 排水用硬質塩化ビニル管 耐火2層管	① ④ ⑤	○				
		取替	50年	铸铁管	①	○				
③排水管 (屋外)	屋外排水管	取替	25年	排水用硬質塩化ビニル管	①	○				
		取替	30年	ヒューム管	④	○				
④雨水樋	立て樋	取替	30年	硬質塩化ビニル管	③	○				
⑤排水ポンプ	排水ポンプ	補修	8年	オーバーホール	③	○				
		取替	15年		③	○				
9 ガス設備										
①ガス管 (屋内)	ガス管	取替	30年	配管用炭素鋼鋼管	⑥	○				
	ガスメーター	取替	10年		—	○				
②ガス管 (屋外)		取替	20年	配管用炭素鋼鋼管	①	○				
		取替	50年	被覆鋼管 ポリエチレン管	①	○				

推定修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	想定する修繕工事の仕様	参照文献	修繕の目的				
						安全性の確保	供給処理機能の維持	劣化の軽減	利便性の確保	美観の維持
10 空調換気設備										
①空調設備	管理室、集会室等のエアコン	取替	15年		③					○
②換気設備	管理員室、集会室、機械室、電気室換気扇、ダクト類、換気口、換気ガラリ	取替	15年		③		○			
11 電灯設備										
①電灯設備	共用廊下・エントランスホール等の照明器具、配線器具、非常照明、避難口・通路誘導灯、外灯等	取替	15年		③	○	○			
	非常用照明器具内蔵蓄電池	取替	4年～6年		-	○	○			
②配電盤類	配電盤・フルボックス等	取替	30年		③		○			
③幹線設備	引込開閉器、幹線（電灯、動力）等	取替	30年		③		○			
④避雷針設備	避雷突針・ポール・支持金物・導線・接地極等	取替	40年		③		○			
⑤自家発電設備	発電設備	取替	30年		③		○			
12 情報・通信設備										
①情報・通信設備	電話配電盤（MDF）、中間端子盤（IDF）等	取替	30年		③					○
②テレビ共聴設備	アンテナ、増幅器、分配機等 ※同軸ケーブルを除く	取替	15年		③					○
③光ケーブル配線設備	住棟内ネットワーク	取替	15年		③					○
④インターホン設備	インターホン設備、オートロック設備、住宅情報盤、防犯設備、配線等	取替	15年		③					○
13 消防用設備										
①屋内消火栓設備	消火栓ポンプ、消火管、ホース類、屋内消火栓箱等	取替	25年		③	○				
②自動火災報知設備	感知器、発信器、表示灯、音響装置、中継器、受信機等	取替	20年		③	○				
③連結送水管設備	送水口、放水口、消火管、消火隊専用栓箱等	取替	25年		③	○				
14 昇降機設備										
①昇降機	カゴ内装、扉、三方枠等	補修	15年		③					○
	全構成機器	取替	30年		③					○
15 立体駐車場設備										
①自走式駐車場	プレハブ造（鉄骨増+A L C）	補修	10年	鉄部塗装、車止め等の取替	③					○
		建替	30年	全部撤去の上建替	③					○
②機械式駐車場	2段方式、多段方式（昇降式、横行昇降式、ピット式）、垂直循環方式等	補修	5年	鉄部塗装、部品交換	③					○
		建替	20年	撤去、新設	③					○
16 外構・附属施設										
①外構	平面駐車場、車路・歩道等の舗装、側溝、排水溝	補修	20年		①			○	○	
	囲障（塀、フェンス等）、サイン（案内板）、遊具、ベンチ等	取替	20年		①	○				○
	埋設排水管、排水柵等、※埋設給水管を除く	取替	20年		①		○			
②附属施設	自転車置場、ゴミ集積所	取替	20年		①					○
	植栽	整備	20年		①					○





## 6.3 改善事業の実施方針

- ・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、共用部分改善、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、バリアフリー化を進める。

#### 【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	—

## 6.4 建替事業の実施方針

---

- ・建替事業の実施に際しては、以下の整備方針に基づき、事業を推進する。
- ・なお、計画期間内において、市の財政状況等を考慮しながら、柔軟に見直しを行う。

### (1) 整備方針

#### ■多様な世代への対応

- 建替を行う際には、バリアフリー対応の住宅とすることにより、居住性の向上を図ります。また、3階建て以上の住宅にはエレベーターを設置する。
- 高齢者福祉・介護関連の施策・事業との連携によるサービス提供を図るとともに、高齢者や障害者等が安心・安全に住み続けられる住環境づくりを検討する。
- 子育て世帯のニーズを踏まえながら、保育施設や子育て支援のための施設の併設について子育て世帯が安心して子育てできる住環境づくりを検討する。

#### ■世帯の特性を活かした交流の促進

- 高齢者世帯向け、小世帯向け、ファミリー世帯向けの3タイプを基本に、様々なタイプの住宅の供給について検討する。
- 世帯の特性に合わせた住宅供給に加え、入居者同士や地域住民のふれあいの場づくりを積極的に行うなど、世代間交流・地域交流促進を検討する。

#### ■地球環境への配慮

- 地球環境への影響を最小限に抑えるため、日照や風通しなどに配慮した住宅配置、建築物への省エネ性能の高い機器や設備の導入等による住宅の低炭素化を検討する。

#### ■民間活力導入の検討

- 建替検討の際には、コストの縮減や事業の円滑化、サービスの維持・向上等を図るため、戸数や規模を考慮しながら、民間の資金やノウハウ等を活用する PPP/PFI 手法の導入について検討する。

## (2) 建替えプログラム

- ・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

	R4 2022	R5 2023	R6 2024	R7 2025	R8 2026	R9 2027	R10 2028	R11 2029	R12 2030	R13 2031
海南	← 建替え検討			← 建替え実施 →						
3・6・7 平和荘				← 活用（建替えを含む）検討				→ 結果により実施		

## ＜海南住宅の建替構想＞

高齢化問題は、今後、人口が減少していく中、高齢者世帯は、増加していく予測となっているが、公営住宅の整備は、家族世帯に向けた住宅整備が中心だったため、宇部市でも、単身高齢者が入居できる住宅が不足している状況にある。

また、新たな入居希望者も高齢者が多く、そのほとんどが、徒歩圏内で生活できる利便性の高い場所に位置する住宅を希望されている状況にある。

そこで、今後の市営住宅の建替えにおいては、市街地周辺に立地している市営住宅の住み分けをトータルで検証し、各年齢層に応じた住宅を適切な地域に配置することで、ニーズに応じた住宅の供給が可能となるよう検討を行う。

そこで、海南住宅は、敷地が狭く全入居者の駐車場確保が困難ではあるが、利便性の高い地域に立地していることから、福祉事業と連携した高齢者向け住宅の可能性を模索しながら建替検討を行っていく予定である。

## ＜海南住宅の建替スケジュール＞

- |        |                        |        |
|--------|------------------------|--------|
| 令和4年度  | 市街地周辺に立地している市営住宅の調査・検証 | 建替基本計画 |
| 令和5年度  | 建替基本設計                 |        |
| 令和6年度  | 建替実施設計                 |        |
| 令和7年度～ | 建替工事                   |        |

(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。

【参考平面図】

▼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）



▼小世帯向けの住戸（2LDK）



## 第7章 長寿命化のための維持管理計画

### 7.1 住棟単位の改善事業等一覧

団地名	棟番号	建設年度	戸数	年度別事業（事業費：千円）										LCG 縮減効果 (千円/年)	
				2022 (R4)	2023 (R5)	2024 (R6)	2025 (R7)	2026 (R8)	2027 (R9)	2028 (R10)	2029 (R11)	2030 (R12)	2031 (R13)		
石原	1	1995	12						外壁改修						1,152
	2	1995	18						外壁改修						1,728
	3	1997	12							外壁改修					1,172
	4	1997	18							外壁改修					1,759
	5	1998	18							外壁改修					1,758
東山	1	2002	30										外壁改修		3,102
	2	2003	24								外壁改修				2,407
	3	2004	18										外壁改修		1,658
	4	2005	24										外壁改修		2,132
	5	2006	16										外壁改修		1,468
風呂ヶ迫	1	1993	18		外壁改修						エアコン等 専用コンセ ント増設				1,383
	2	1993	17			外壁改修							エアコン等 専用コンセ ント増設		1,318
	3	1993	18				外壁改修						エアコン等 専用コンセ ント増設		1,407
	4	1992	12					外壁改修					エアコン等 専用コンセ ント増設		851
	5	1992	12		外壁改修										828
	6	1992	18				外壁改修								1,266
	7	1994	70		屋上防水				外壁改修						6,200
	8	1991	63			屋上防水		外壁改修							4,115
	9	1996	12		外壁改修										1,118
	10	1996	18			外壁改修									1,688
	11	1996	24				外壁改修								2,342
	12	1996	16			外壁改修									1,501
	13	1994	18		外壁改修										1,584
鶺鴒の島	1	1998	20			給水方式 の変更					外壁改修				2,018
	2	1999	20			給水方式 の変更						外壁改修			2,092
	3	2000	48									外壁改修			5,216
	4	2001	50								外壁改修				5,248
則貞	1	1974	16				屋上防水								1,003
	2	1975	15					屋上防水							1,157
	3	1975	19	外壁改修					屋上防水						1,129
	4	1975	20							屋上防水					1,549
	5	1976	28	外壁改修							屋上防水				1,974
	6	1976	19	外壁改修								屋上防水			1,275
港町	1	1970	24	手摺アル ミ化	住戸内手 摺設置							屋上防水			1,204
	2	1970	24	手摺アル ミ化	住戸内手 摺設置								屋上防水		1,207
亀浦	1	1970	16									屋上防水			802
	2	1971	20										屋上防水		1,082
	3	1971	16										屋上防水		865
	4	1971	20									屋上防水			1,079
	5	1972	30								屋上防水				2,149

第7章 長寿命化のための維持管理計画

団地名	棟 番号	建設 年度	戸 数	年度別事業（事業費：千円）										LCC 縮減 効果 (千円/年)
				2022 (R4)	2023 (R5)	2024 (R6)	2025 (R7)	2026 (R8)	2027 (R9)	2028 (R10)	2029 (R11)	2030 (R12)	2031 (R13)	
岬	6	1972	16										屋上防水	1,151
	7	1979	20	住戸内手摺設置										—
	8	1979	20	住戸内手摺設置										—
	9	1978	30	住戸内手摺設置										—
小羽山	10	1980	30		住戸内手摺設置									—
	1	1975	20		住戸内手摺設置	屋上防水								1,535
	2	1976	30		住戸内手摺設置		屋上防水							2,522
	3	1977	32	屋上防水		住戸内手摺設置								2,830
	4	1977	20			住戸内手摺設置		屋上防水						1,785
	5	1977	30	屋上防水		住戸内手摺設置								2,653
	6	1977	30		屋上防水		住戸内手摺設置							2,659
	7	1977	20			住戸内手摺設置		屋上防水						1,785
	8	1978	30			住戸内手摺設置	屋上防水							2,733
	9	1978	19			住戸内手摺設置			屋上防水					1,738
	10	1979	30		屋上防水		住戸内手摺設置							2,599
	11	1979	20			屋上防水	住戸内手摺設置							1,737
	12	1979	30				住戸内手摺設置			屋上防水				2,627
	13	1978	30				屋上防水	住戸内手摺設置						2,733
	14	1980	30					住戸内手摺設置			屋上防水			2,640
	15	1980	30					住戸内手摺設置			屋上防水			2,640
	16	1980	20						住戸内手摺設置			屋上防水		1,763
17	1980	16						住戸内手摺設置			屋上防水		1,411	
東小羽山	1	1981	12						住戸内手摺設置					—
	2	1981	12						住戸内手摺設置					—
	3	1981	12							住戸内手摺設置				—
	4	1982	12	エアコン等専用コンセント増設							住戸内手摺設置			—
	5	1982	12	エアコン等専用コンセント増設							住戸内手摺設置			—
	6	1983	12	エアコン等専用コンセント増設							住戸内手摺設置			—
	7	1987	12	エアコン等専用コンセント増設								住戸内手摺設置		—
	8	1985	12	エアコン等専用コンセント増設								住戸内手摺設置		—
	9	1983	12	エアコン等専用コンセント増設								住戸内手摺設置		—

第7章 長寿命化のための維持管理計画

団地名	棟番号	建設年度	戸数	年度別事業（事業費：千円）										LCC 縮減効果 (千円/年)	
				2022 (R4)	2023 (R5)	2024 (R6)	2025 (R7)	2026 (R8)	2027 (R9)	2028 (R10)	2029 (R11)	2030 (R12)	2031 (R13)		
猿田	1	1981	20			エアコン等専用コンセント増設						住戸内手摺設置			—
	2	1981	20			エアコン等専用コンセント増設						住戸内手摺設置			—
	3	1982	30		給水方式の変更	エアコン等専用コンセント増設						住戸内手摺設置			—
	4	1982	30	給水方式の変更			エアコン等専用コンセント増設					住戸内手摺設置			—
	5	1984	30				給水方式の変更 エアコン等専用コンセント増設						住戸内手摺設置		—
	6	1983	40				エアコン等専用コンセント増設	給水方式の変更					住戸内手摺設置		—
	7	1983	30					エアコン等専用コンセント増設	給水方式の変更						—
	8	1984	40					エアコン等専用コンセント増設							—
	9	1985	30						エアコン等専用コンセント増設						—
	10	1986	40							エアコン等専用コンセント増設					—
	11	1986	20						エアコン等専用コンセント増設						—
	12	1987	40							エアコン等専用コンセント増設					—
	13	1986	20			屋上防水					エアコン等専用コンセント増設				1,939
	14	1990	18	外壁改修							エアコン等専用コンセント増設				1,194
旦の辻	1	1988	40								エアコン等専用コンセント増設				—
	2	1988	30							給水方式の変更	エアコン等専用コンセント増設				—
	3	1989	40							給水方式の変更	エアコン等専用コンセント増設				—
	4	1989	40							エアコン等専用コンセント増設	給水方式の変更				—
	5	1990	40	屋上防水								エアコン等専用コンセント増設			3,148

## 7.2 年度別改善事業一覧

区分	改善事業の内容	R4 年度		R5 年度		R6 年度		R7 年度		R8 年度	
		対象	戸数	対象	戸数	対象	戸数	対象	戸数	対象	戸数
居住性 向上	エアコン等専用 コンセント増設	東小羽山 4	12	東小羽山 6	12	猿田 1	20	猿田 4	30	猿田 7	30
		東小羽山 5	12	東小羽山 7	12	猿田 2	20	猿田 5	30	猿田 8	40
				東小羽山 8	12	猿田 3	30	猿田 6	40		
				東小羽山 9	12						
	計		24		48		70		100		70
安全性 確保	バルコニー手摺 のアルミ化	港町 1	24								
		港町 2	24								
		計	48		0		0		0		0
長寿命 化	屋上防水	小羽山 3	32	小羽山 6	30	小羽山 1	20	小羽山 2	30	小羽山 4	20
		小羽山 5	30	小羽山 10	30	小羽山 11	20	小羽山 8	30	小羽山 7	20
		旦の辻 5	40	風呂ヶ迫 7	70	風呂ヶ迫 8	63	小羽山 13	30	則貞 2	15
						猿田 13	20	則貞 1	16		
	計		102		130		123		106		55
外壁改修	則貞 3	19	風呂ヶ迫 1	18	風呂ヶ迫 2	17	風呂ヶ迫 3	18	風呂ヶ迫 4	12	
	則貞 5	28	風呂ヶ迫 5	12	風呂ヶ迫 10	18	風呂ヶ迫 6	18	風呂ヶ迫 8	63	
	則貞 6	19	風呂ヶ迫 9	12	風呂ヶ迫 12	16	風呂ヶ迫 11	24			
	猿田 14	18	風呂ヶ迫 13	18							
計		84		60		51		60		75	
福祉 対応	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		6		6		6		6		6
	住戸内手摺設置 (シルバーリフ ォーム対象住戸 は除く)	岬 7	12	港町 1	24	小羽山 3	16	小羽山 6	18	小羽山 12	18
		岬 8	12	港町 2	24	小羽山 4	12	小羽山 9	12	小羽山 13	18
		岬 9	18	小羽山 1	12	小羽山 5	18	小羽山 10	18	小羽山 14	18
小羽山 2				18	小羽山 7	12	小羽山 11	12	小羽山 15	18	
岬 10	18	小羽山 8	18								
計		42		96		76		60		72	
総計			336		370		366		362		318



第7章 長寿命化のための維持管理計画

区分	改善事業の内容	R9 年度		R10 年度		R11 年度		R12 年度		R13 年度	
		対象	戸数	対象	戸数	対象	戸数	対象	戸数	対象	戸数
居住性 向上	エアコン等専用 コンセント増設	猿田 9	30	猿田 10	40	風呂ヶ迫 1	18	旦の辻 3	40	風呂ヶ迫 2	17
		猿田 11	20	猿田 12	40	旦の辻 1	40	旦の辻 5	40	風呂ヶ迫 3	18
				猿田 13	20	旦の辻 2	30			風呂ヶ迫 4	12
				猿田 14	18	旦の辻 4	40				
	計		50		118		128		80		47
	給水方式の 変更	猿田 7	30	旦の辻 2	30	旦の辻 3	40	旦の辻 4	40		
	計		30		30		40		40		0
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	小羽山 9	19	小羽山 12	30	小羽山 16	20	港町 1	24	港町 2	24
		則貞 3	19	小羽山 14	30	小羽山 17	16	則貞 6	19	亀浦 2	20
				小羽山 15	30	則貞 5	28	亀浦 1	16	亀浦 3	16
				則貞 4	20	亀浦 5	30	亀浦 4	20	亀浦 6	16
	計		38		110		94		79		76
外壁改修	風呂ヶ迫 7	70	石原 3	12	鵜の島 1	20	鵜の島 2	20	東山 1	30	
	石原 1	12	石原 4	18	鵜の島 4	50	鵜の島 3	48	東山 3	18	
	石原 2	18	石原 5	18			東山 2	24	東山 4	24	
									東山 5	16	
計		100		48		70		92		88	
福祉 対応	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		6		6		6		6		6
	住戸内手摺設置 (戸数は未整備 戸数)	小羽山 16	12	東小羽山 3	12	猿田 1	20	猿田 2	20	猿田 5	30
		小羽山 17	8	東小羽山 4	12	東小羽山 7	12	猿田 3	30	猿田 6	40
		東小羽山 1	12	東小羽山 5	12	東小羽山 8	12	猿田 4	30		
東小羽山 2		12	東小羽山 6	12	東小羽山 9	12					
計		44		48		56		80		70	
総計		268		360		394		377		287	

## 第8章 住宅施策の課題に対する整備計画等

### 8.1 公営住宅施策の今後の検討課題

#### ①持続可能な都市づくりに基づいた施設配置

- ・近年の人口減少や少子高齢化等に対応し、持続可能で暮らしやすいまちづくりの実現を目指す立地適正化計画が策定されているが、今後は立地適正化計画の居住に関する方針に基づき、周辺環境や利便性を考慮しながら、公営住宅の配置及び統廃合を検討していく必要がある。

#### ②公営住宅の世代バランスの偏りの解消と団地内コミュニティの活性化

- ・高齢者夫婦や単身高齢者の居住割合が年々増加している状況にあり、公営住宅の自治会活動が縮小し、高齢者の孤立化が進行している。一方、市では高齢者の健康寿命の延伸に力を入れており、公営住宅の高齢者が生き生きとした生活を送るため、気軽に話しが出来るような環境を設けるなど、団地内コミュニティの活性化を検討する必要がある。
- ・地域コミュニティの活性化を図るため、若者・子育て世代のニーズに応じた住宅設備などの改修等を検討する必要がある。

#### ③空き住戸の他用途への活用

- ・公営住宅の入居者は、建物の老朽化が進むにつれ、空き住戸が増加し、長期間空き住戸となるケースも多いことから、他用途への転換の可能性について検討する必要がある。

#### ④特定の入居者を対象とした公営住宅

- ・単身世帯の増加や身体障害者・高齢者の入居希望に対応するため、特定の入居者を対象とした間取り・住戸様式による公営住宅の整備を検討する必要がある。

#### ⑤高齢者や障害者等に配慮した公営住宅

- ・高齢者や障害者等の誰もが生活しやすい公営住宅の整備を検討する必要がある。
- ・障害の種類や症状等によって求められる機能や整備水準等が異なると考えられることから、これらの検討が必要である。
- ・具体的な整備に関しては、引き戸などの玄関ドアの仕様、段差等の危険個所における手摺設置、設備等の表示の工夫、外出しやすさを考慮した共用部における手摺設置等の工夫など、利用者に配慮した様々な工夫に関する検討が必要である。

#### ⑥LCCM住宅等の脱炭素を目指す環境に配慮した公営住宅

- ・建設から解体までの住宅の一生を通して、CO<sub>2</sub>排出量をマイナスにすることを目指すLCCM住宅\*やZEH\*\*等の環境に配慮した公営住宅整備等を今後の課題とする。
- ・今後の建替においては、太陽光発電設備や地場産材の活用、断熱工法等を積極的に取り入れる必要があり、モデルとなる公営住宅整備を進める必要がある。

## 8.2 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。

### ▼ 高齢者対応住戸整備の実績（R2.3.31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	H28 年度	H29 年度	H30 年度	R1 年度	R2 年度
シルバー リフォーム	則貞	-	-	1	1	-	-	1	-	1	2	-	1	-	2	-	3	1	-	-
	東部	-	-	-	-	1	-	1	1	-	1	-	-	2	-	3	-	1	2	-
	鍋倉	-	-	-	1	1	1	1	-	-	1	-	-	-	-	7	-	-	1	-
	京納	-	-	1	-	1	-	-	-	-	-	-	-	2	-	1	-	-	-	1
	岬	-	1	1	1	1	1	1	2	3	2	-	-	-	2	-	1	3	3	2
	上宇部	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	小羽山	-	3	4	4	11	7	5	5	6	4	2	4	2	4	4	6	5	1	1
	合計	-	4	7	7	15	9	9	8	10	10	2	5	6	8	15	10	10	7	4

### ② 福祉施策との連携

- ・多様化する生活課題について、第二次宇部市地域ふくしプランで示された市民等との協働・連携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」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、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。

### ④ 手法の設定方針

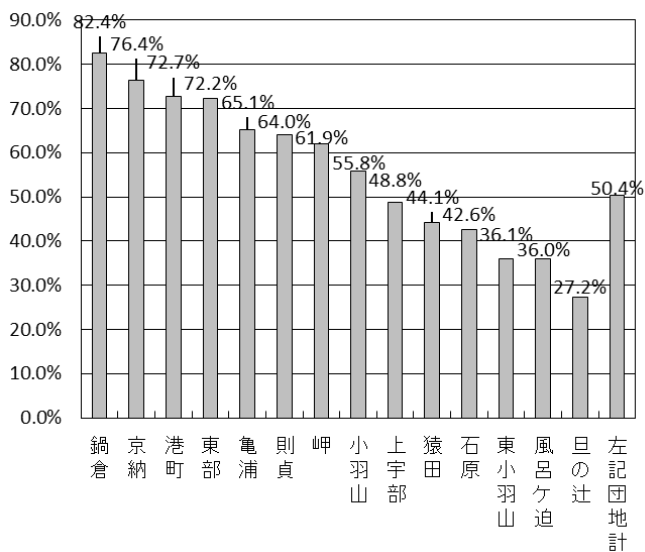
- ・55歳以上高齢化率が概ね対象団地の1・2階の占める割合以上
- ・周囲の地形や公共交通機関、商業施設など生活利便性の高い地域に立地している団地

▼個別改善対象団地 階別高齢化率（65歳以上）

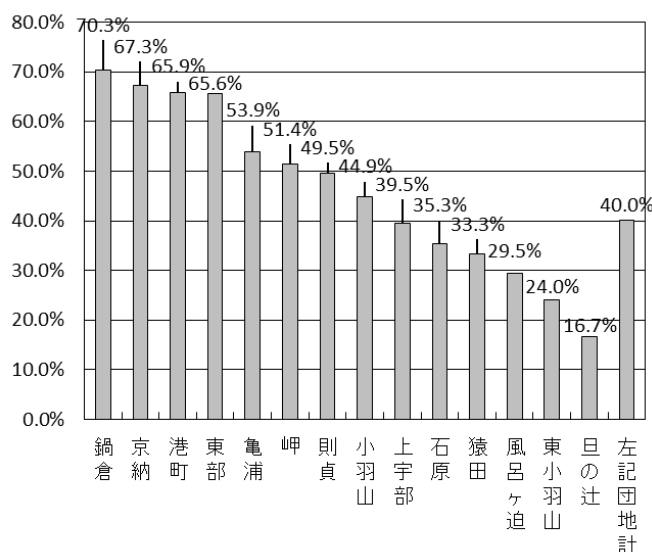
団地名	1階	2階	3階	4階	5階	平均
石原	56.4%	32.6%	22.2%	—	—	35.3%
風呂ヶ迫	61.6%	18.4%	20.4%	4.0%	—	29.5%
則貞	71.0%	63.2%	50.0%	35.6%	33.3%	49.5%
港町	—	75.0%	66.7%	60.0%	50.0%	65.9%
亀浦	70.8%	67.9%	52.5%	61.3%	20.7%	53.9%
東部	82.4%	83.3%	61.1%	70.6%	35.0%	65.6%
鍋倉	83.3%	75.0%	70.0%	70.0%	46.2%	70.3%
京納	90.9%	70.0%	66.7%	58.3%	50.0%	67.3%
岬	57.7%	71.4%	45.3%	42.9%	44.4%	51.4%
上宇部	50.0%	40.0%	33.3%	27.3%	60.0%	39.5%
小羽山	73.5%	68.2%	40.2%	21.3%	27.5%	44.9%
東小羽山	37.7%	16.7%	17.7%	—	—	24.0%
猿田	53.3%	48.0%	22.7%	23.3%	11.2%	33.3%
旦の辻	26.9%	18.9%	16.3%	18.2%	3.0%	16.7%
上記団地計	57.9%	46.5%	32.9%	32.5%	24.8%	40.0%

※風呂ヶ迫団地 7・8 棟、鶴の島団地 1・2 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	42.6%	35.3%	26	26	52	66.7%	78	3
風呂ヶ迫	11	36.0%	29.5%	57	58	115	62.8%	183	3・4
則貞	6	64.0%	49.5%	21	26	47	40.2%	117	4・5
港町	2	72.7%	65.9%	0	12	12	25.0%	48	5
亀浦	6	65.1%	53.9%	26	26	52	44.1%	118	4・5
東部	2	72.2%	65.6%	12	12	24	40.0%	60	5
鍋倉	3	82.4%	70.3%	16	16	32	42.1%	76	4・5
京納	1	76.4%	67.3%	8	8	16	40.0%	40	5
岬	10	61.9%	51.4%	42	44	86	39.4%	218	5
上宇部	1	48.8%	39.5%	6	6	12	40.0%	30	5
小羽山	17	55.8%	44.9%	89	90	179	41.0%	437	4・5
東小羽山	9	36.1%	24.0%	36	36	72	66.7%	108	3
猿田	14	44.1%	33.3%	84	84	168	41.2%	408	3・5
旦の辻	5	27.2%	16.7%	38	38	76	40.0%	190	5
計	87	—	—	423	444	867	—	1,921	—

※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

## ⑤対象団地

- ・手法の検討、選定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	64.0%	49.5%	21	26	47	40.2%	117	4・5
東部	2	72.2%	65.6%	12	12	24	40.0%	60	5
鍋倉	3	82.4%	70.3%	16	16	32	42.1%	76	4・5
京納	1	76.4%	67.3%	8	8	16	40.0%	40	5
岬	10	61.9%	51.4%	42	44	86	39.4%	218	5
上宇部	1	48.8%	39.5%	6	6	12	40.0%	30	5
小羽山	17	55.8%	44.9%	89	90	179	41.0%	437	4・5
計	40	—	—	194	202	396	—	978	—

## ⑥基本方針

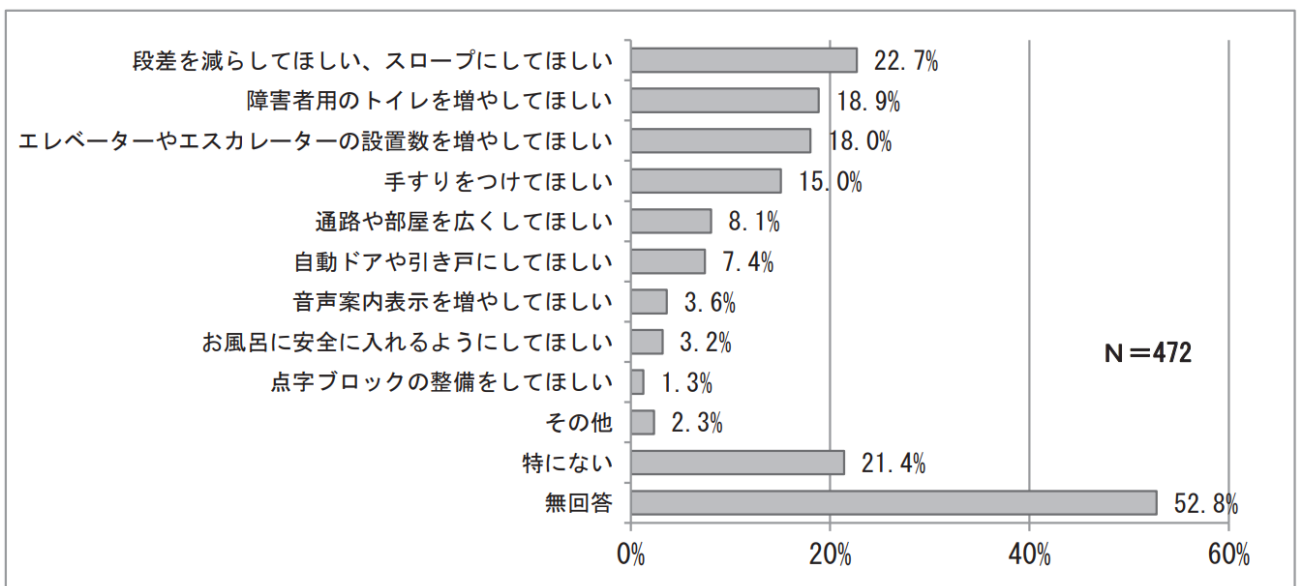
- ・1、2階を高齢者向け住戸と位置づけ、空き家発生時にシルバーリフォームとして、浴室の改善（ユニットバス設置）、手摺の設置、非常用ブザーの設置、段差解消等を行う。なお、当該住戸に至る共用廊下及び階段については、建築基準法等の関係法規に基づき、可能な場合に、両側に手摺を設置することとする。
- ・トイレ内の計画は、高齢者が使用しやすいよう配置に配慮する。

### 8.3 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、「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 22.7%、「障害者用のトイレを増やしてほしい」が 18.9%、「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 18.0%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。
- ・ 身体障害者は、平成 26 年をピークに減少傾向にあるが、今後も建替に合わせ身体障害者向け住戸の整備を検討していく。

「公共の施設」で改良してほしい所



(第4次宇部市障害者福祉計画(改定))

▼身体障害者向け市営住宅管理戸数(令和3年4月1日現在)

団地名	身体障害者向け
風呂ヶ迫	4
鵜の島	8
則貞	5
岬	4
猿田	8
旦の辻	4
新栄	1
計	34

②福祉施策との連携

- ・多様化する生活課題について、第二次宇部市地域ふくしプラン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

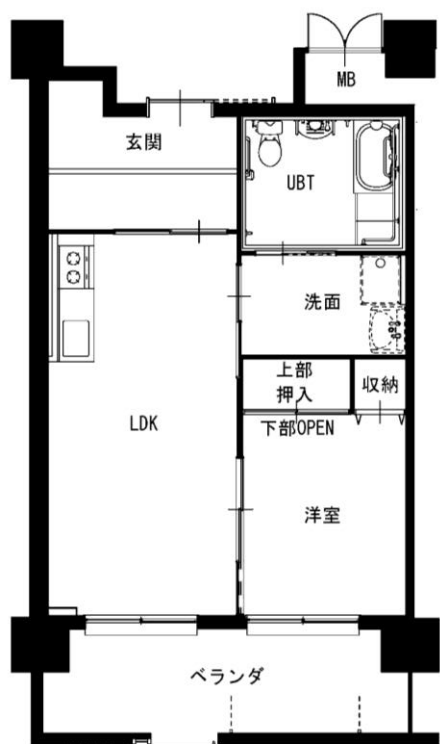
⑤基本方針

【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身体障害者向け住戸整備計画案

▼見初団地【新規供給】（実施設計より）



1 LDK 約47~52㎡



2 LDK 約71㎡

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

- ・市営住宅における再生可能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太陽光発電の設置

- ・住棟の建替の際には、再生可能エネルギーである太陽光発電設備の設置を検討する。
- ・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。

### ②照明器具のLED化

- ・建替え時には、共用灯及び住戸内のLED化を行う。

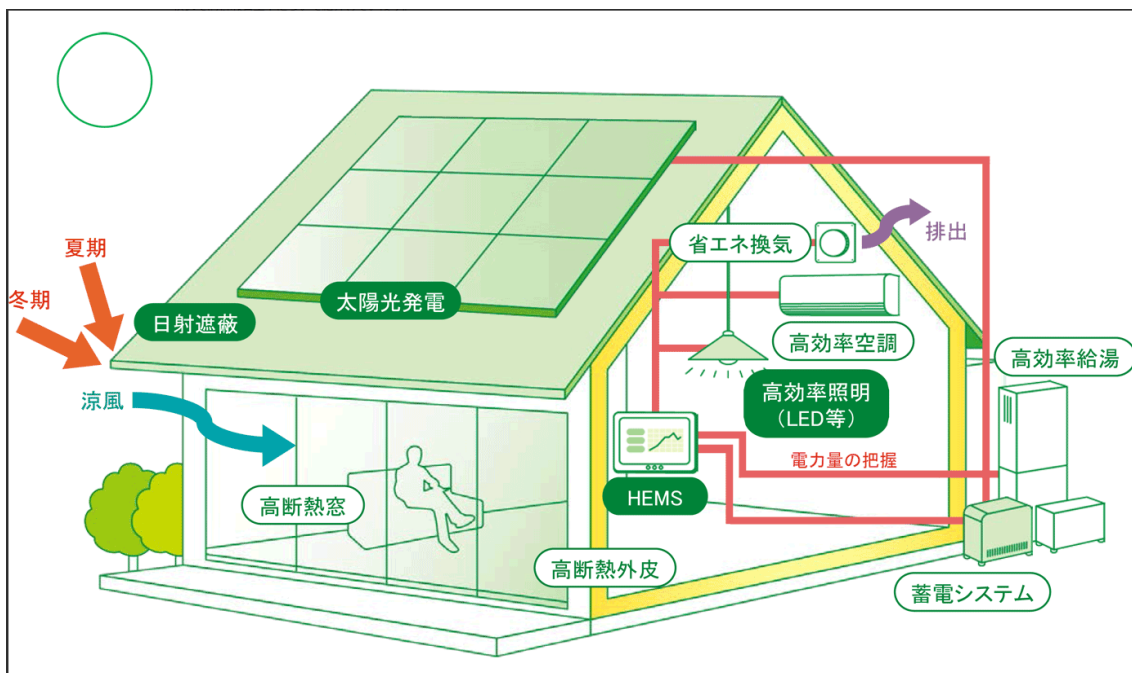
### ③断熱化の推進

- ・断熱設計において、建物規模や構造等に応じて適切に断熱化を推進することで温熱環境の改善に効果があり、空調負荷が低く抑えられるなど省エネルギー化が見込まれる。
- ・外気負荷の大きい開口部における建具の材質変更等による断熱化の推進も合わせて検討する。
- ・鉄筋コンクリート造における外断熱工法の適用等による断熱化の推進は、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。

### ④内装等の木質化

- ・住宅建設において、木材を利用することは、CO<sub>2</sub>排出量の削減など地球環境の改善につながることから、内装等における木質化を検討する。
- ・また、地域経済の活性化とともに、運搬におけるCO<sub>2</sub>排出量の削減などを踏まえ、地域産材の利用推進を検討する。

### ▼ZEH（ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス）のイメージ



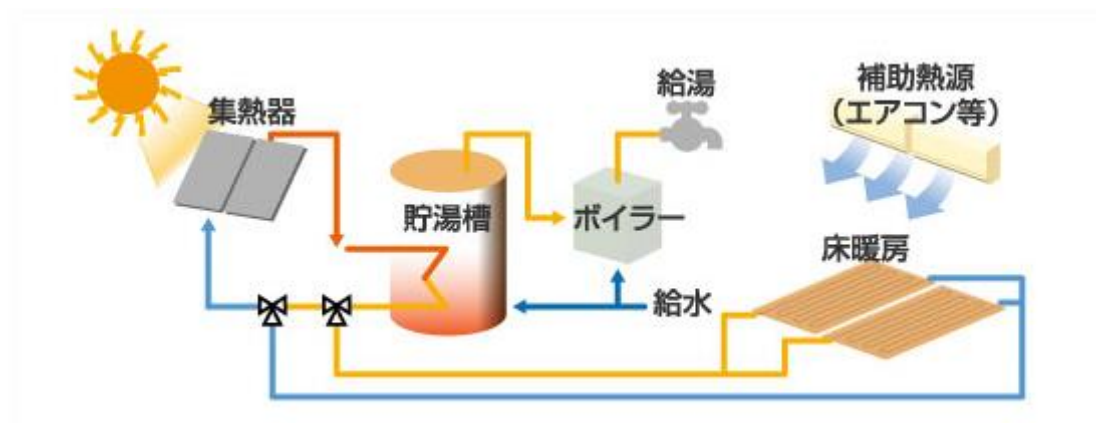
(出典：経済産業省ホームページ)



⑤太陽熱の活用

- ・太陽熱を利用することにより給湯や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。

▼太陽熱を利用したシステムの例（給湯・暖房）



（出典：経済産業省ホームページ）

- ◇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。

⑥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。

⑦環境施策との連携

- ・環境にやさしいまちづくりを目指し、本市の環境対策とも連携する。

## 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

- ・  $LCC（計画前） = （建設費 + 修繕費 + 除却費） / 評価期間（改善非実施）$

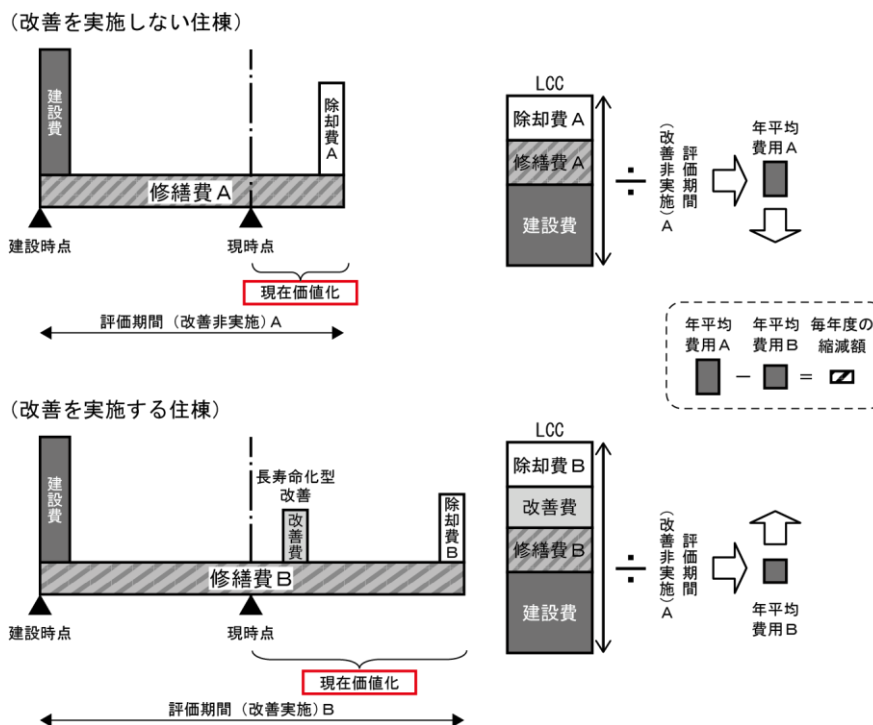
##### 2) 計画後モデル（長寿命化型改善事業を実施した場合）のLCC

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

##### 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 これまで5年間の事業実績及び効果の検証

・これまでの計画について、過去5年間（H29年～R3年）の事業効果を検証する。

### （1）見初団地建替事業

①事業期間：H26～R3年度 総事業費：22億4千5百万円

②事業内容：老朽化に伴う集約建替事業

見初1～3、6棟：72戸 第1.2平和荘：48戸 則貞0棟（身障者）：5戸 計125戸を集約  
新たに104戸を建設

③計画に対する進捗：計画どおり

④事業効果：

- ・耐震化率は、98.0%から98.4%となり0.4ポイント増加
- ・建替え及び個別改善事業の実施により高齢者対応住戸の割合は、38.8%から47.9%となり9.1ポイント増加

### （2）個別改善事業

①事業期間：H29年～R3年度 総事業費：8億8千6百万円

②事業内容：下表のとおり

▼改善事業の実施状況														単位：戸
改善事業の内容	計 画						実 績						LCC効果 (千円/年)	
	H29	H30	R1	R2	R3	計	H29	H30	R1	R2	R3	計		
電気容量アップ	49	30	0	0	0	79	49	30	0	0	0	79	100%	—
コンセント増設	30	30	80	66	36	242	30	30	80	66	36	242	100%	—
給水方式の変更	78	69	60	73	60	340	36	79	78	0	147	340	100%	—
手摺のアルミ化	30	0	16	16	30	92	0	30	16	54	40	140	152%	—
屋上防水	54	54	64	84	112	368	84	24	64	84	52	308	84%	7,074
外壁改修	92	102	95	76	74	439	92	82	75	96	80	425	97%	23,242
シルバーリフォーム	10	10	10	10	10	50	10	10	7	4	6	37	74%	—
住戸内手摺	36	36	26	30	36	164	36	44	54	36	36	206	126%	—
合 計	379	331	351	355	358	1,774	337	329	374	340	397	1,777	100%	—

③計画に対する進捗：

- ・概ね計画どおり進捗したものの、建物状況の変化により安全性の確保を優先し計画を変更。  
手摺のアルミ化を優先したことにより、シルバーリフォーム工事等が計画より遅れる結果となった。

④事業効果：

- ・長寿命化改修（屋上防水・外壁改修）を実施したことによるLCC効果は30,315千円/年
- ・給水方式の変更に伴う維持管理経費の削減 1,340千円/年
- ・エアコン用や電子レンジ用のコンセントを設置することによる居住性の向上  
68.0%から78.0%となり10.0ポイント増加
- ・スチール手摺からアルミ手摺へ改修による安全性の確保 94.2%から98.5%となり  
4.3ポイント増加
- ・建替え、シルバーリフォーム、住戸内手摺の設置により高齢者対応住戸の割合は、  
38.8%から47.9%となり9.1ポイント増加

### 9.3 これからのライフサイクルコストの縮減効果

---

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

### 9.4 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。
LCCM 住宅	LCCM（ライフ・サイクル・カーボン・マイナス）住宅は、建設時、運用時、廃棄時において出来るだけ省 CO2 に取り組み、再生可能エネルギーの創出により、住宅建設時の CO2 排出量も含め、生涯での CO2 の収支をマイナスにする住宅のこと。

### 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。

### 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。

## 用語解説

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、身体の状態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。

ZEH

ZEH（ゼッチ）（ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス）とは、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住宅のこと。

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。
第五次宇部市総合計画	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。
D I D 地区	人口集中地区。人口密度が約 4,000 人/k m <sup>2</sup> 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。
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 m <sup>2</sup> 、2 人世帯 55 m <sup>2</sup> 、3 人世帯 75 m <sup>2</sup> 程度。
<b>な 行</b>	
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。
<b>は 行</b>	
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。
ヒートショック	急激な温度変化によって身体がダメージを受けること。
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。
法定点検	建築基準法第 12 条によって義務付けられた点検等のこと。
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	建築士
委員	牛 島 朗	学識経験者
	田久保 好美	介護支援専門員
	田 村 ひとみ	作業療法士
	野 中 留美子	福祉住環境コーディネーター
	宮 谷 幸 恵	福祉住環境コーディネーター

山口県 宇部市 都市政策部 住宅政策課

〒755-8601 山口県宇部市常盤町一丁目7番1号

TEL 0836-34-8428 FAX 0836-22-6049

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