

5 公営住宅等長寿命化計画の事業手法の選定

5-1 住宅別・住棟別活用手法の選定

5-1-1 活用手法の基本的な考え方

本計画で用いる活用手法は、建替・用途廃止・個別改善・維持管理とし、以下にその基本的な考え方を整理する。

(1) 建替・集約建替

耐用年限が経過した現存する住宅や共同施設を除却し、需要や立地等を踏まえてその敷地の全部または一部の区域に新たに公営住宅を建設するものを本計画では「建替」とする。

耐用年限が経過した住宅で、建替戸数分を他の建替住宅で建設する場合や、需要や立地等を踏まえて利便性が高い敷地に他の住宅の入居戸数分と集約して新規建設するものを本計画では「建替(集約)」とする。

(2) 用途廃止

耐用年限が経過し、需要や立地等を踏まえて将来にわたり住宅を継続管理することが不適当と判断される場合、住宅の用途を廃止し、敷地を他の用途で活用するものを本計画では「用途廃止」とする。

(3) 個別改善

長期的な活用を図るべき住棟において、住宅の耐久性の向上や躯体の劣化の低減などのために、外壁や設備配管等、予防保全的な改修を行うものを本計画では「改善」とする。

【改善事業の種別】

- 1) 長寿命化型 (外壁改修、屋上防水、給水管改修 等)
- 2) 居住性向上型 (間取り等の改善・増築等、電力容量の向上 等)
- 3) 福祉対応型 (住戸内手すり設置、段差解消、共用部バリアフリー対応)
- 4) 安全性確保型 (耐震改修 等)

(4) 維持管理

一定の居住性や安全性が確保されている住宅の機能を維持するため、以下の方法により適切な維持・保全を行うものを本計画では「維持管理」とする。

- ・保守点検
- ・経常修繕(経常的に必要となる小規模な修繕)
- ・計画修繕
- ・空家修繕 等

※ (1)～(4)の活用手法別の標準管理期間について、以下のように示す。

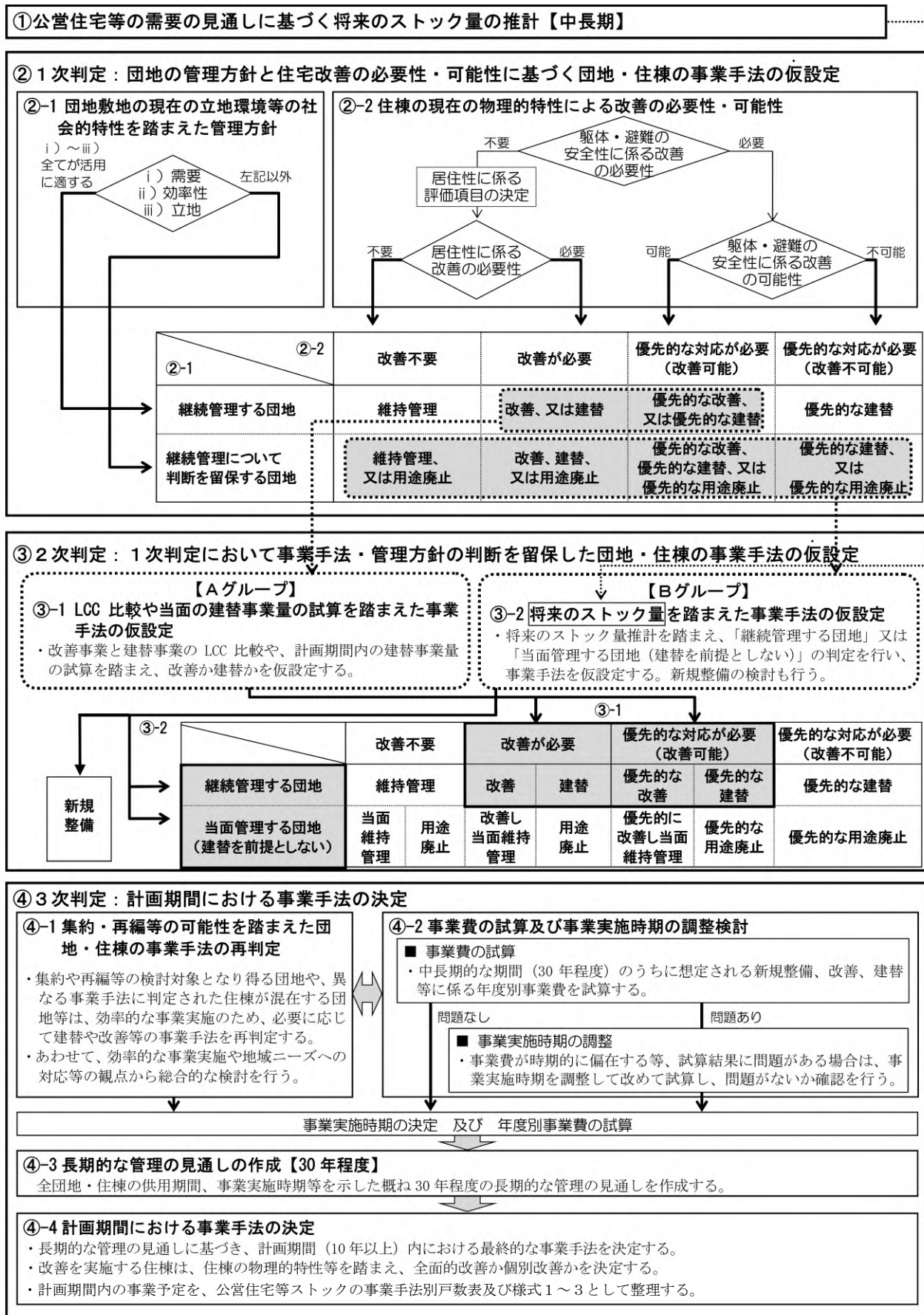
[活用手法別標準管理期間]

手 法		標準管理期間
建替	耐火造(中耐・高耐)	70 年
	簡易耐火造(二階建て)	45 年
	木造・簡易耐火造(平家建て)	30 年
個別改善		概ね 10 年以上

5-1-2 手法選定のフロー

各住宅・住棟の活用手法の選定は、以下の選定フローに沿って行う。

〔事業手法選定フロー〕



出典：公営住宅等長寿命化計画 策定指針（改定）（平成 28 年 8 月 国土交通省住宅局 住宅総合整備課）

5-1-3 活用手法の基準選定

(1) 1次判定(住宅の管理方針と住宅改善の必要性・可能性に基づく住宅・住棟の事業手法の仮設定)について

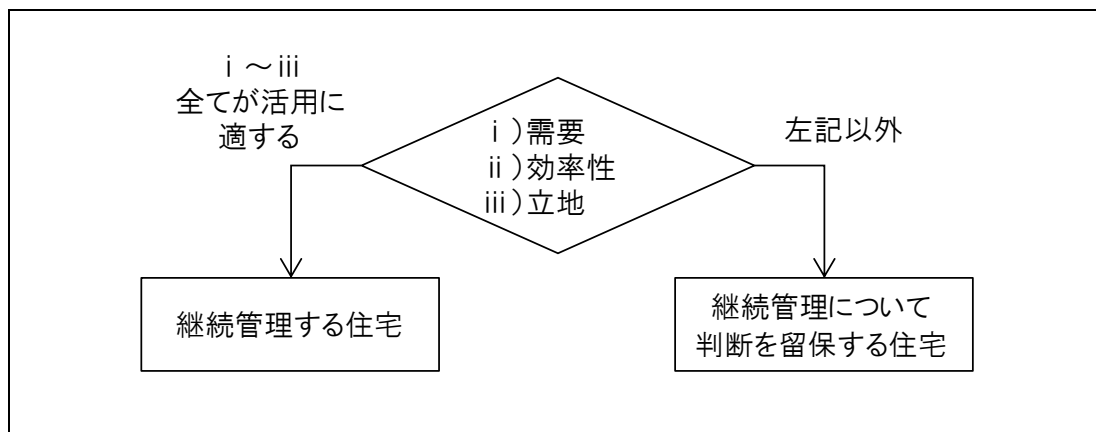
1次判定では、以下の2段階の検討から事業手法を仮設定する。

① 住宅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

【管理方針】

- ・住宅の「需要」「効率性」「立地」について評価し、全ての評価項目が優れている住宅で、敷地も広く建替え等の事業が実施しやすい住宅を「継続管理する住宅」とし、いずれかの条件が不備の住宅は「継続管理について判断を留保する住宅」とする。
- ・供給戸数の地域バランスや将来需要についても考慮して判定する。

[住宅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(判定のフロー)]



(需要に関する項目)

各住宅の需要について、下記の判定項目により判定を行っていく。

[判定項目と判定基準]

判定項目	判定基準
①応募倍率	応募倍率は、過去5年間（平成28～令和2年度）の推移から判断するものとし、『応募倍率＝応募戸数（過去5年分）÷入居戸数（過去5年分）』を使用して判定を行う。 ・応募倍率が0を超えている場合には「○」とする。 ・募集停止の住宅または募集実績が無い住宅は判定の対象外とする。
②入居率	入居率は、現在の入居率（令和3年度末）をみるものとし、『入居率＝入居戸数÷管理戸数』を使用して判定を行う。 ・公営住宅の平均入居率を判定基準値とし、各住宅の入居率が基準値以上の場合には需要があるとみなし「○」とする。

(効率性に関する項目)

各住宅の敷地について、下記の判定項目により評価し、住宅としての適地性を判断するとともに高度利用の可能性についての判断を行っていく。

[判定項目と判定基準]

判定項目	判定基準
①用途地域	各住棟が立地する住宅の用途地域について判定する。 ・用途地域が工業専用地域または工業地域に立地する住宅の住棟は「×」とする。 ・市街化調整区域に立地する住宅の住棟は「×」とする。
②敷地面積	各住宅が立地する敷地面積について判定する。 ・敷地面積が、2,000 m ² 未満の住宅を「×」とするが、2,000 m ² 未満に満たない住棟は、以下の敷地形状で判定を行うものとする。
③敷地形状	各住宅が立地する敷地条件について判定する。 ・敷地形状が変形敷地等に立地する住宅は「×」とする。

(立地に関する項目)

各住宅の立地条件等について、下記の判定項目により判定を行っていく。

[判定項目と判定基準]

判定項目	判定基準
①利便性	各住棟の立地に関する利便性を評価する。 ・生活利便施設等（店舗・病院・保育所・幼稚園・小学校・高齢者福祉施設等・鉄道・バス停）の徒歩圏内に住宅が含まれているかを判定する。 [参考：徒歩圏] バス停 300m、他 800m ・さらに、それぞれの生活利便施設の重要度を点数化し、その平均点以上を「利便性が高い」と判断する。
②災害危険区域等	住宅が建築基準法第 39 条の災害危険区域及びその他法令等に基づき、危険だと認められる区域内に存在するか評価する。 ・災害危険区域等内にある場合は、個々の建物自体の安全性の確保の有無にかかわらず、公営住宅等として継続的に管理する上での適地としては扱わず「×」として判定する。

【総合判定】

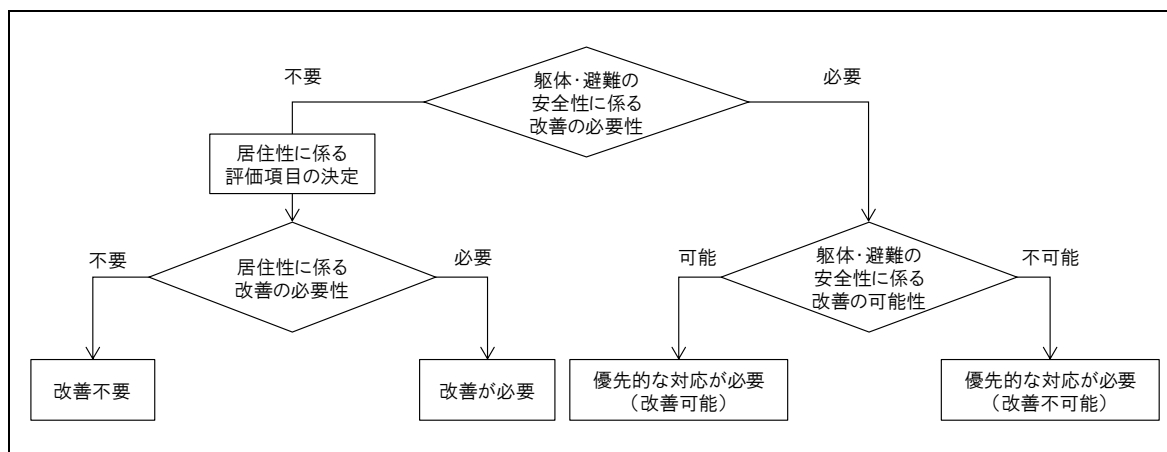
「需要」、「効率性」、「立地」の全ての判定が「○」の場合は、「継続管理する住宅」とし、それ以外を「継続管理について判断を留保する住宅」とする。

② 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性

【管理方針】

- ・住棟の物理的特性の評価として、耐震性の確保、火災等における避難の安全性の確保を基本として評価し、その改修が可能かについても評価する。
- ・その上で、住棟の居住性として、住戸内の設備状況、バリアフリー性、長寿命化改善の必要性を勘案し評価を行う。

〔住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性(判定のフロー)〕



【躯体・避難の安全性に係る改善の必要性】

(躯体の安全性による判定)

- ・躯体の安全性による判定では、耐震性の有無及び耐震改修の必要性について検証し、躯体の安全性についての確認を行う。

〔判定項目と判定基準〕

判定項目	判定基準
耐震基準	昭和 57 年度以降に建設されている場合に「新耐震（耐震性あり）」と判定し、それ以前に建設されている場合は「旧耐震（耐震性なし）」として判定する。 ただし、旧耐震基準以前であっても、耐震診断の結果、耐震性があるとなった住棟においては、「耐震性あり」と判断。

(避難の安全性による判定)

- ・避難の安全性による判定では、二方向避難の確保の状況について検証し、避難の安全性についての確認を行う。

[判定項目と判定基準]

判定項目	判定基準	対応方法（改善・修繕例）
二方向避難	原則として、新築時に必要な法定の仕様に基づいて計画されているが、3階以上の住棟を対象に下記の基準により再確認する。 以下のいずれかを満たす場合に「○」と判定する。 ・通常使用する住戸玄関の他に、バルコニー、隣戸等を経由して避難できる。 ・バルコニー設置の固定式避難器具を使用して避難ができる。	○安全性確保型 ・連続バルコニーの整備 ・破壊可能な仕切板の設置 ・避難はしご、ハッチの設置 ・新たな避難階段の設置 ・階段等の防火戸の設置 ・非常用照明の設置 等

【総合判定】

「躯体の安全性による判定」と「避難の安全性による判定」において、旧耐震基準かつ耐震基準を満たしていない住棟又は避難の安全性を確認できない住棟は、改善の必要性を「必要」と判断。

【躯体・避難の安全性に係る改善の可能性】

耐震・避難の安全性に係る改善の必要性が「必要」のうち、耐用年限が令和13年までに経過するものは「不可能」と判断。耐用年限が令和13年までに経過しないものは「可能」と判断。

【居住性に係る改善の必要性】

(居住性による判定)

- ・居住性による判定では、部位別に居住性に係わる住宅性能を検証し、改善・修繕の必要性について確認を行う。

[判定項目と判定基準]

判定項目		判定基準	対応方法 (改善・修繕例)
①住戸内の 設備状況	エレベーター	3階以上の住棟を対象に、エレベーターの有無を判定。	○居住性向上型 ・エレベーターの設置 ・給湯設備の設置 ・公共下水等に接続 等
	2点、3点給湯 (給湯設備)	台所・風呂・洗面所等への給湯設備の有無を判定。	
	污水处理	污水处理の状況について判定。	
②バリアフリー性	手すり	住戸内の手すりの有無を判定。	○福祉対応型 ・手すり設置のための下地の埋め込みと補強、手すりの設置 ・段差の解消、段差緩和工事の実施 ・スロープの設置(共用部) ・階段の踏面の滑りにくい仕様への変更 ・屋外通路の幅員確保 ・間取りの変更等とあわせた通路幅の確保 ・出入口の戸・扉の改善 等
	段差	住戸内の段差の有無を判定。	
	廊下など車いすで通行可能な幅	住戸内の廊下などにおいて、車いすが通行できる幅となっているか判定。	

【総合判定】

いずれかの改善の必要性において、改善対象事項がある場合は「改善必要」、改善事項がない場合は「改善不要」として判断する。

【長寿命化に係る改善の必要性】

（長寿命化型改善に係る判定）

長寿命化型改善の必要性の判定では、個別改善事業の改善メニューで長寿命化型にあたる「躯体・外壁」、「屋上防水」、「設備関係」の耐久性向上のための改修が必要な住棟について、劣化調査・診断結果や12条点検、現地確認等から検証し、改善・修繕の必要性について確認を行う。

〔判定項目と判定基準〕

判定項目	判定基準	対応方法（改善・修繕例）
①外壁	劣化調査・診断の、外壁等に項目でD・Cと判定され、防水性や安全性に問題があり、改修が必要である場合は「×」で要改修。	○長寿命化型改善 ・外壁改修（防水性、耐久性、安全性の向上）
②屋上防水	劣化調査・診断の、屋上・屋根に関する項目でD・Cと判定され、防水性に問題があり、改修が必要である場合は「×」で要改修。	○長寿命化型改善 ・屋上防水改修（防水性、耐久性の向上）
③設備関係	給水管等 ・各種調査や改修履歴等により、今後の劣化が予測され、継続して使用することに問題があり、改修が必要である場合は「×」で要改修。	○長寿命化型改善 ・給水管等の改修（耐久性の向上）

※すでに、用途廃止予定の住棟は、改善の対象としない。

※令和13年度末時点で耐用年限未経過の場合、長寿命化改善を「必要」とする。

※令和13年度末時点で耐用年限を超えている場合は、長寿命化改善を実施しない。

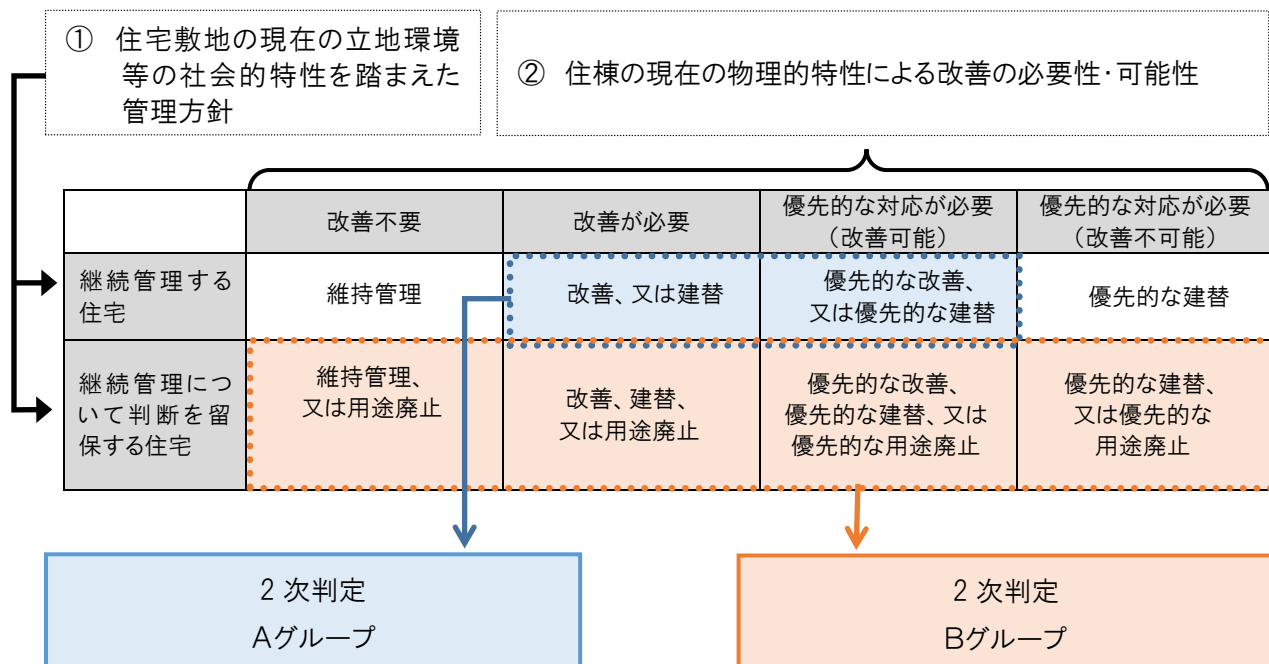
【総合判定】

居住性評価で「必要」の住棟、または長寿命化改善事業が「必要」とした住棟は、居住性に係る改善の必要性を「必要」と判断。

③ 1次判定

①、②の判定結果から、以下のように1次判定を整理する。

[1次判定に関するフロー]



<1 次判定結果>

	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	改善、又は建替	優先的な改善、 又は優先的な建替	優先的な建替
維持管理する住宅	19 戸	735 戸	0 戸	0 戸
	三田尻本町住宅	西田中住宅 松原住宅 日の出町住宅 田島住宅 吉敷住宅 緑町住宅 西石ケ口住宅 新橋町住宅 新前町住宅 中新田住宅 勝間住宅 亀塚住宅 清水川住宅	—	—
維持管理について判断を留保する住宅	維持管理、 又は用途廃止	改善、又は建替、 又は用途廃止	優先的な改善、 又は優先的な建替、 又は優先的な用途廃止	優先的な建替、 又は優先的な用途廃止
	2 戸	799 戸	0 戸	429 戸
	三世代富海住宅	松原住宅 日の出町住宅 田島住宅 桑山住宅 吉敷住宅 古祖原住宅 北山手住宅 丸山住宅 新橋町住宅 柳原北住宅 新前町住宅 柳原南住宅 本村住宅 清水川住宅 中関住宅	—	上河原住宅 坂本住宅 大内住宅 富海住宅 佐野住宅 黄金通住宅

維持管理	19 戸
Aグループ	735 戸
Bグループ	1,230 戸
合計	1,984 戸

(2) 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住宅・住棟の事業手法の仮設定)について

2次判定では、1次判定において事業手法・管理方針の判断を留保した住宅・住棟を対象として、以下の2段階の検討から事業手法を仮設定する。

① Aグループ:LCC比較や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、Aグループと判定した住宅・住棟について、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)比較により、事業手法を「改善」又は「建替」と仮設定する。

② Bグループ:将来ストック量を踏まえた事業手法の仮設定

Bグループの住宅を対象として、将来のストック量を踏まえながら、需要、効率性、立地等の観点から優先順位をつけ、将来にわたって「継続管理する住宅」、将来的に他住宅との集約等により用途廃止することを想定した「当面管理する住宅(建替を前提としない)」とするかの判定を行い、事業手法を仮設定する。

また、ストック推計を基に設定した、将来の市営住宅の目標管理戸数「約1,800戸」を考慮し、優先順位の低いものを「余剰」、優先順位の高いものを「不足」として判定を行う。

③ 2次判定結果のフロー

「Aグループ」と「Bグループ」の判定から、下表の中で事業手法を仮設定する。

2次判定 Bグループ		2次判定 Aグループ					
		改善不要		改善が必要		優先的な対応が必要 (改善可能)	
		維持管理		改善	建替	優先的な改善	優先的な建替
継続管理する住宅							
当面管理する住宅 (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
							優先的な用途廃止

<2 次判定結果>

	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)
維持管理する住宅	維持管理		改善	建替	優先的な改善	優先的な建替	優先的な建替
	19 戸		735 戸	0 戸	0 戸	0 戸	315 戸
	三田尻本町住宅		西田中住宅 松原住宅 日の出町住宅 田島住宅 吉敷住宅 緑町住宅 西石ケ口住宅 新橋町住宅 新前町住宅 中新田住宅 勝間住宅 亀塚住宅 清水川住宅	—	—	—	坂本住宅 富海住宅
当面管理する住宅 (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	優先的な用途廃止
	2 戸	0 戸	779 戸	20 戸	0 戸	0 戸	114 戸
	三世代富海住宅	—	松原住宅 日の出町住宅 田島住宅 桑山住宅 吉敷住宅 古祖原住宅 北山手住宅 丸山住宅 新橋町住宅 柳原北住宅 新前町住宅 柳原南住宅 本村住宅 清水川住宅 中関住宅	松原住宅	—	—	上河原住宅 大内住宅 佐野住宅 黄金通住宅

(3) 3次判定(計画期間における事業手法の決定)について

① 集約・再編等の可能性を踏まえた住宅・住棟の事業手法の再判定

1) 住宅単位で効率的活用に関する検討

検討の概要	検討の考え方
住宅単位で、住棟相互の連携による、より効果的、効率的なストック活用手法を検討	・ 建替、改善、優先的な建替又は優先的な改善と判定された住棟が混在する場合に、事業の効率性等を勘案して、実施時期の分散や全面的な事業実施の方が適切と考えられる住棟について、住宅単位で事業手法を検討する。 ・ 維持管理の住棟の場合には原則として判定どおりの手法を適用する。

2) 集約・再編等の可能性に関する検討

検討の概要	検討の考え方
他住宅相互、又は地域単位での調整による、より効果的、効率的なストック活用の可能性を検討	・ 建替住宅において、高度利用の可能性が低い場合は、他住宅へ集約し、高度利用の可能性を検討する。 ・ 住宅相互の住替えによる事業の平準化、実施時期、仮住居の確保、居住者の移転負担の軽減等を勘案し検討する。

3) 長期的な管理の見通しによる総合的な検討

検討項目	検討の考え方
長期的な管理の見通し（30年）による検討	・ 中長期的な期間（30年程度）のうちに想定される事業について試算し、供用期間や事業の実施時期等を示した今後の見通しを作成する。 ・ 事業量及び事業費が偏在する場合には、将来にわたって実施が可能となるよう実施時期を調整する。 ・ 計画期間内（R13年度まで）に実施する予定事業を「優先的な建替」、「優先的な改善」、「優先的な用途廃止」とする。 ・ 計画期間外に改善事業がなく、建替、用途廃止と示しているものについては、計画見直し時にストックの将来需要が変わる可能性があることから「維持管理」とする。

5-2 住宅別・住棟別活用計画

3 次判定の結果を踏まえた、住宅単位の構造別管理手法を以下のとおり設定する。

[住宅別活用手法(計画期間内の事業手法)]

住宅種別	構造	住宅名	建設年度	耐用年限	R3 年度 管理戸数	事業手法 (3 次判定)
市営 住宅	簡二	上河原	1969	2014	40	用途廃止(集約)
		富海	1973	2018	10	建替
		坂本	1970-1977	2015-2022	305	建替(集約)
		大内	1972-1974	2017-2019	20	維持管理
		佐野	1977	2022	10	用途廃止(集約)
		黄金通	1979～1981	2024～2026	44	維持管理 (将来的に用途廃止)
	中耐	松原	1960-1965	2030-2035	128	維持管理 (一部用途廃止)
		桑山	1965-1969	2035-2039	76	維持管理
		日の出町	1970-1977	2040-2047	144	維持管理
		田島	1972-1979	2042-2049	361	維持管理
		吉敷	1976-1977	2046-2047	50	改善
		緑町	1977-1979	2047-2049	90	改善
		北山手	1978	2048	20	改善
		古祖原	1978-1980	2048-2050	110	改善
		丸山	1980	2050	32	改善
		西石ケ口	1980-1982	2050-2052	60	改善
		新橋町	1981-1982	2051-2052	32	改善
		柳原北	1982	2052	20	改善
		新前町	1982-1984	2052-2054	100	改善
		柳原南	1983	2053	24	改善
		中新田	1987	2057	18	改善
		本村	1989-1990	2059-2060	24	改善
		勝間	1992	2062	30	改善
		西田中	2002-2009	2072-2079	73	改善
		三田尻本町	2014	2084	19	維持管理
	高耐	亀塚	1995-1990	2065-2067	70	改善
(小計)					1,910	
市有 住宅	中耐	清水川	1971-1973	2041-2043	48	改善
		中関	1975	2045	24	改善
	木造	富海三世代	2015	2045	2	維持管理
(小計)					74	
(合計)					1,984	

3次判定の結果を踏まえ、棟単位での活用手法を以下のように設定する。

[1次判定から3次結果の整理(計画期間内における事業手法)]

番号	住宅名	種別	住棟番号	構造	管理戸数	階数	建設年度	経過年数	耐用年限	残耐用年限 (R3時点)	1次判定	2次判定	3次判定
1	西田中住宅	市営	77棟	中耐	24	4	H14	19	70	51	改善、又は建替	改善	優先的な改善
2		市営	78棟	中耐	24	4	H16	17	70	53	改善、又は建替	改善	改善
3		市営	79棟	中耐	25	5	H20	13	70	57	改善、又は建替	改善	改善
4	三田尻本町住宅	市営	80棟	中耐	19	4	H26	7	70	63	維持管理	維持管理	維持管理
5	松原住宅	市営	12棟	中耐	24	4	S35	61	70	9	改善、建替、又は用途廃止	改善し当面維持管理	維持管理
6		市営	13棟	中耐	12	4	S36	60	70	10	改善、又は建替	改善	維持管理
7		市営	14棟	中耐	12	4	S36	60	70	10	改善、又は建替	改善	維持管理
8		市営	15棟	中耐	12	4	S37	59	70	11	改善、又は建替	改善	維持管理
9		市営	16棟	中耐	12	4	S37	59	70	11	改善、建替、又は用途廃止	改善し当面維持管理	維持管理
10		市営	17棟	中耐	10	5	S38	58	70	12	改善、建替、又は用途廃止	用途廃止	優先的な用途廃止
11		市営	18棟	中耐	10	5	S38	58	70	12	改善、建替、又は用途廃止	用途廃止	優先的な用途廃止
12		市営	19棟	中耐	12	4	S39	57	70	13	改善、建替、又は用途廃止	改善し当面維持管理	維持管理
13		市営	20棟	中耐	12	4	S39	57	70	13	改善、建替、又は用途廃止	改善し当面維持管理	維持管理
14		市営	21棟	中耐	12	4	S40	56	70	14	改善、建替、又は用途廃止	改善し当面維持管理	維持管理
15	日の出町住宅	市営	27棟	中耐	10	5	S45	51	70	19	改善、建替、又は用途廃止	改善し当面維持管理	維持管理
16		市営	28棟	中耐	24	4	S46	50	70	20	改善、建替、又は用途廃止	改善し当面維持管理	維持管理
17		市営	29棟	中耐	20	5	S47	49	70	21	改善、又は建替	改善	維持管理
18		改良	35棟	中耐	20	5	S49	47	70	23	改善、建替、又は用途廃止	改善し当面維持管理	維持管理
19		改良	39棟	中耐	20	5	S50	46	70	24	改善、建替、又は用途廃止	改善し当面維持管理	維持管理
20		改良	43棟	中耐	30	5	S51	45	70	25	改善、建替、又は用途廃止	改善し当面維持管理	維持管理
21		改良	47棟	中耐	20	5	S52	44	70	26	改善、又は建替	改善	維持管理
22	上河原住宅	市営	3棟	簡二	6	2	S44	52	45	△ 7	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止
23		市営	4棟	簡二	6	2	S44	52	45	△ 7	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止
24		市営	5棟	簡二	4	2	S44	52	45	△ 7	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止
25		市営	6棟	簡二	4	2	S44	52	45	△ 7	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止
26		市営	7棟	簡二	6	2	S44	52	45	△ 7	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止
27		市営	8棟	簡二	4	2	S44	52	45	△ 7	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止
28		市営	9棟	簡二	4	2	S44	52	45	△ 7	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止
29		市営	10棟	簡二	6	2	S44	52	45	△ 7	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止
30	坂本住宅	市営	1棟	簡二	8	2	S45	51	45	△ 6	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な建替	優先的な建替
31		市営	2棟	簡二	6	2	S45	51	45	△ 6	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な建替	優先的な建替
32		市営	3棟	簡二	6	2	S45	51	45	△ 6	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な建替	優先的な建替
33		市営	4棟	簡二	6	2	S45	51	45	△ 6	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な建替	優先的な建替
34		市営	5棟	簡二	6	2	S45	51	45	△ 6	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な建替	優先的な建替
35		市営	6棟	簡二	8	2	S45	51	45	△ 6	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な建替	優先的な建替
36		市営	7棟	簡二	6	2	S46	50	45	△ 5	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な建替	優先的な建替
37		市営	8棟	簡二	6	2	S46	50	45	△ 5	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な建替	優先的な建替
38		市営	9棟	簡二	8	2	S45	51	45	△ 6	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な建替	優先的な建替
39		市営	10棟	簡二	6	2	S45	51	45	△ 6	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な建替	優先的な建替
40		市営	11棟	簡二	6	2	S45	51	45	△ 6	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な建替	優先的な建替
41		市営	12棟	簡二	8	2	S46	50	45	△ 5	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な建替	優先的な建替
42		市営	14棟	簡二	6	2	S47	49	45	△ 4	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な建替	優先的な建替
43		市営	15棟	簡二	4	2	S46	50	45	△ 5	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な建替	優先的な建替
44		市営	16棟	簡二	6	2	S47	49	45	△ 4	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な建替	優先的な建替
45		市営	17棟	簡二	6	2	S47	49	45	△ 4	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な建替	優先的な建替
46		市営	18棟	簡二	6	2	S46	50	45	△ 5	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な建替	優先的な建替
47		市営	19棟	簡二	6	2	S46	50	45	△ 5	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な建替	優先的な建替

[illegible]

番号	住宅名	種別	住棟番号	構造	管理戸数	階数	建設年度	経過年数	耐用年限	残耐用年限 (R3時点)	1次判定	2次判定	3次判定
97	田島住宅	市営	44棟	中耐	24	4	S51	45	70	25	改善、建替、又は用途廃止	改善し当面維持管理	維持管理
98		市営	46棟	中耐	24	4	S51	45	70	25	改善、又は建替	改善	維持管理
99		市営	53棟	中耐	24	3	S53	43	70	27	改善、建替、又は用途廃止	改善し当面維持管理	維持管理
100		市営	54棟	中耐	24	3	S54	42	70	28	改善、又は建替	改善	維持管理
101	桑山住宅	市営	22棟	中耐	12	4	S40	56	70	14	改善、建替、又は用途廃止	改善し当面維持管理	維持管理
102		市営	23棟	中耐	24	4	S41	55	70	15	改善、建替、又は用途廃止	改善し当面維持管理	維持管理
103		市営	25棟	中耐	24	4	S43	53	70	17	改善、建替、又は用途廃止	改善し当面維持管理	維持管理
104		市営	26棟	中耐	16	4	S44	52	70	18	改善、建替、又は用途廃止	改善し当面維持管理	維持管理
105	富海住宅	市営	1棟	簡二	5	2	S48	48	45	△ 3	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な建替	優先的な建替
106		市営	2棟	簡二	5	2	S48	48	45	△ 3	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な建替	優先的な建替
107	吉敷住宅	市営	45棟	中耐	30	5	S51	45	70	25	改善、又は建替	改善	改善
108		市営	49棟	中耐	20	5	S52	44	70	26	改善、建替、又は用途廃止	改善し当面維持管理	改善
109	佐野住宅	市営	1棟	簡二	6	2	S52	44	45	1	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止
110		市営	2棟	簡二	4	2	S52	44	45	1	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止
111	緑町住宅	市営	48棟	中耐	30	5	S52	44	70	26	改善、又は建替	改善	改善
112		市営	50棟	中耐	30	5	S53	43	70	27	改善、又は建替	改善	改善
113		市営	55棟	中耐	30	5	S54	42	70	28	改善、又は建替	改善	改善
114	古祖原住宅	市営	51棟	中耐	30	5	S53	43	70	27	改善、建替、又は用途廃止	改善し当面維持管理	優先的な改善
115		市営	56棟	中耐	30	5	S54	42	70	28	改善、建替、又は用途廃止	改善し当面維持管理	改善
116		市営	57棟	中耐	20	5	S54	42	70	28	改善、建替、又は用途廃止	改善し当面維持管理	優先的な改善
117		市営	61棟	中耐	30	5	S55	41	70	29	改善、建替、又は用途廃止	改善し当面維持管理	優先的な改善
118	北山手住宅	市営	52棟	中耐	20	5	S53	43	70	27	改善、建替、又は用途廃止	改善し当面維持管理	改善
119	丸山住宅	市営	58棟	中耐	16	4	S55	41	70	29	改善、建替、又は用途廃止	改善し当面維持管理	優先的な改善
120		市営	60棟	中耐	16	4	S55	41	70	29	改善、建替、又は用途廃止	改善し当面維持管理	優先的な改善
121	西石ケ口住宅	市営	59棟	中耐	30	5	S55	41	70	29	改善、又は建替	改善	優先的な改善
122		市営	65棟	中耐	30	5	S57	39	70	31	改善、又は建替	改善	優先的な改善
123	新橋町住宅	市営	62棟	中耐	16	4	S56	40	70	30	改善、又は建替	改善	優先的な改善
124		市営	63棟	中耐	16	4	S57	39	70	31	改善、建替、又は用途廃止	改善し当面維持管理	優先的な改善
125	柳原北住宅	市営	64棟	中耐	20	5	S57	39	70	31	改善、建替、又は用途廃止	改善し当面維持管理	優先的な改善
126	新前町住宅	市営	66棟	中耐	20	5	S57	39	70	31	改善、建替、又は用途廃止	改善し当面維持管理	優先的な改善
127		市営	68棟	中耐	20	5	S58	38	70	32	改善、又は建替	改善	優先的な改善
128		市営	69棟	中耐	20	5	S58	38	70	32	改善、又は建替	改善	優先的な改善
129		市営	70棟	中耐	20	5	S59	37	70	33	改善、又は建替	改善	優先的な改善
130		市営	71棟	中耐	20	5	S59	37	70	33	改善、又は建替	改善	優先的な改善
131	柳原南住宅	市営	67棟	中耐	24	4	S58	38	70	32	改善、建替、又は用途廃止	改善し当面維持管理	優先的な改善
132	中新田住宅	市営	72棟	中耐	18	3	S62	34	70	36	改善、又は建替	改善	優先的な改善
133	本村住宅	市営	73棟	中耐	8	4	H1	32	70	38	改善、建替、又は用途廃止	改善し当面維持管理	優先的な改善
134		市営	74棟	中耐	16	4	H2	31	70	39	改善、建替、又は用途廃止	改善し当面維持管理	優先的な改善
135	勝間住宅	市営	75棟	中耐	30	5	H4	29	70	41	改善、又は建替	改善	優先的な改善
136	亀塚住宅	市営	76棟A	高耐	52	8	H7	26	70	44	改善、又は建替	改善	優先的な改善
137		市営	76棟B	高耐	18	6	H9	24	70	46	改善、又は建替	改善	優先的な改善
138	黄金通住宅	改良	1棟	簡二	6	2	S54	42	45	3	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	当面維持管理
139		改良	2棟	簡二	6	2	S54	42	45	3	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	当面維持管理
140		改良	3棟	簡二	6	2	S54	42	45	3	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	当面維持管理
141		改良	4棟	簡二	2	2	S55	41	45	4	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	当面維持管理
142		改良	5棟	簡二	4	2	S55	41	45	4	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	当面維持管理
143		改良	6棟	簡二	4	2	S55	41	45	4	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	当面維持管理
144		改良	7棟	簡二	2	2	S56	40	45	5	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	当面維持管理
145		改良	8棟	簡二	2	2	S56	40	45	5	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	当面維持管理

番号	住宅名	種別	住棟番号	構造	管理戸数	階数	建設年度	経過年数	耐用年限	残耐用年限 (R3時点)	1次判定	2次判定	3次判定
146	黄金通住宅	改良	9棟	簡二	3	2	S56	40	45	5	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	当面維持管理
147		改良	10棟	簡二	3	2	S56	40	45	5	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	当面維持管理
148		改良	11棟	簡二	3	2	S56	40	45	5	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	当面維持管理
149		改良	12棟	簡二	3	2	S56	40	45	5	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	当面維持管理
150	清水川住宅	市有	A	中耐	24	4	S46	50	70	20	改善、又は建替	改善	優先的に改善し当面維持管理
151		市有	B	中耐	24	4	S48	48	70	22	改善、建替、又は用途廃止	改善し当面維持管理	優先的に改善し当面維持管理
152	中関住宅	市有	-	中耐	24	4	S50	46	70	24	改善、建替、又は用途廃止	改善し当面維持管理	優先的に改善し当面維持管理
153	三世代富海住宅	市有	A	木造	1	2	H30	3	30	27	維持管理、又は用途廃止	当面維持管理	当面維持管理
154		市有	B	木造	1	2	H30	3	30	27	維持管理、又は用途廃止	当面維持管理	当面維持管理

種別	住宅名	棟番号	構造規模	棟数	戸数	建築年	耐用年限 超過年	2022(R4)		2023(R5)		2024(R6)		2025(R7)		2026(R8)		2027(R9)		2028(R10)		2029(R11)		2030(R12)		2031(R13)	
								事業	費用	事業	費用	事業	費用	事業	費用	事業	費用	事業	費用	事業	費用	事業	費用	事業	費用	事業	費用
市営	西田中	77	中耐	1	24	2002	2072																		改善(外壁)	45,600	
	西田中	78	中耐	1	24	2004	2074																				
	西田中	79	中耐	1	25	2009	2079																				
市営	三田尻本町	80	中耐	1	19	2014	2084																				
市営	松原	12～27	中耐	10	128	1960～1965	2030～2035							一部用途廃止	8,200	一部用途廃止	8,200										
市営	日の出町	27～29	中耐	3	54	1970～1972	2040～2042																				
改良		35～47	中耐	4	90	1974～1977	2044～2047																				
市営	上河原	3～10	簡二	8	40	1969	2014																		用途廃止	18,800	
市営	坂本	1～57	簡二	52	305	1970～1977	2015～2022	建替	3,000	建替	17,800	建替	137,800	建替	34,800	建替	154,800	建替	717,800	建替	624,800	建替	154,800	建替	717,800	建替	624,800
市営	大内	1～4	簡二	4	20	1972～1974	2017～2019																				
改良	田島	30～32	中耐	3	72	1972	2042																				
市営	田島	33～54	中耐	12	289	1972～1979	2042～2049																				
市営	桑山	22～26	中耐	4	76	1965～1969	2035～2039																				
市営	富海	1,2	簡二	2	10	1973	2018							建替	5,820	建替	10,800	建替	65,300	建替	65,300	建替	65,520	建替	4,500		
市営	吉敷	45	中耐	1	30	1976	2046																				
	吉敷	49	中耐	1	20	1977	2047																				
市営	佐野	1,2	簡二	2	10	1977	2022																		用途廃止	11,400	
市営	緑町	48	中耐	1	30	1977	2047																				
	緑町	50	中耐	1	30	1978	2048																				
	緑町	55	中耐	1	30	1979	2049																				
市営	古祖原	51	中耐	1	30	1978	2048	改善(外壁)	62,200																		
	古祖原	56	中耐	1	30	1979	2049																				
	古祖原	57	中耐	1	20	1979	2049	改善(外壁)	39,700																		
	古祖原	61	中耐	1	30	1980	2050			改善(外壁)	57,000																
市営	北山手	52	中耐	1	20	1978	2048																				
市営	丸山	58	中耐	1	16	1980	2050			改善(外壁)	30,400																
	丸山	60	中耐	1	16	1980	2050			改善(外壁)	30,400	改善(ガス管)	4,000														
市営	西石ヶ口	59	中耐	1	30	1980	2050			改善(ガス管)	7,500	改善(外壁)	57,000														
	西石ヶ口	65	中耐	1	30	1982	2052					改善(外壁)	57,000				改善(ガス管)	7,500									
市営	新橋町	62	中耐	1	16	1981	2051					改善(外壁)	30,400	改善(ガス管)	4,000												
	新橋町	63	中耐	1	16	1982	2052							改善(外壁)	30,400	改善(ガス管)	4,000										
市営	柳原北	64	中耐	1	20	1982	2052							改善(外壁)	38,000												
市営	新前町	66	中耐	1	20	1982	2052							改善(外壁)	38,000					改善(ガス管)	5,000						
	新前町	68	中耐	1	20	1983	2053									改善(外壁)	38,000										
	新前町	69	中耐	1	20	1983	2053									改善(外壁)	38,000										
	新前町	70	中耐	1	20	1984	2054									改善(外壁)	38,000										
	新前町	71	中耐	1	20	1984	2054											改善(外壁)	38,000								
市営	柳原南	67	中耐	1	24	1983	2053											改善(外壁)	45,600								
市営	中新田	72	中耐	1	18	1987	2057											改善(外壁)	34,200								
市営	本村	73	中耐	1	8	1989	2059													改善(外壁)	15,200						
	本村	74	中耐	1	16	1990	2060													改善(外壁)	30,400						
市営	勝間	75	中耐	1	30	1992	2062													改善(外壁)	57,000						
市営	亀塚	76A	高耐	1	52	1995	2065															改善(外壁)	98,800				
	亀塚	76B	高耐		18	1997	2067														改善(外壁)	34,200					
改良	黄金通	1～12	簡二	12	44	1979～1981	2024～2026																				
市有	清水川	A	中耐	1	24	1971	2041															改善(外壁)	45,600				
	清水川	B	中耐	1	24	1973	2043															改善(外壁)	45,600				
市有	中関	－	中耐	1	24	1975	2045																		改善(外壁)	45,600	
市有	三世代富海	A	木造	1	1	2018	2048																				
	三世代富海	B	木造	1	1	2018	2048																				
				153	1,984				104,900		143,100		286,200		159,220		291,800		908,400		797,700		444,520		722,300		746,200

種別	住宅名	棟番号	構造規模	棟数	戸数	建築年	耐用年限 超過年	2032(R14)		2033(R15)		2034(R16)		2035(R17)		2036(R18)		2037(R19)		2038(R20)		2039(R21)		2040(R22)		2041(R23)	
								事業	費用	事業	費用	事業	費用	事業	費用	事業	費用	事業	費用	事業	費用	事業	費用	事業	費用	事業	費用
市営	西田中	77	中耐	1	24	2002	2072																				
	西田中	78	中耐	1	24	2004	2074					改善(外壁)	45,600														
	西田中	79	中耐	1	25	2009	2079														改善(外壁)	47,500					
市営	三田尻本町	80	中耐	1	19	2014	2084																				
市営	松原	12～27	中耐	10	128	1960～1965	2030～2035											建替	53,300	建替	92,700	建替	529,300	建替	529,300	建替	563,400
市営	日の出町	27～29	中耐	3	54	1970～1972	2040～2042																				
改良		35～47	中耐	4	90	1974～1977	2044～2047																				
市営	上河原	3～10	簡二	8	40	1969	2014	用途廃止	18,800																		
市営	坂本	1～57	簡二	52	305	1970～1977	2015～2022	建替	154,800	建替	717,800	建替	597,800	建替	5,400												
市営	大内	1～4	簡二	4	20	1972～1974	2017～2019					建替	12,820	建替	25,200	建替	163,000	建替	163,000	建替	164,120	建替	9,500				
改良	田島	30～32	中耐	3	72	1972	2042																				
市営	田島	33～54	中耐	12	289	1972～1979	2042～2049																				
市営	桑山	22～26	中耐	4	76	1965～1969	2035～2039																		建替	38,500	
市営	富海	1,2	簡二	2	10	1973	2018																				
市営	吉敷	45	中耐	1	30	1976	2046	改善(給水)	18,000															改善(ガス管)	7,500		
	吉敷	49	中耐	1	20	1977	2047	改善(給水)	12,000															改善(ガス管)	7,500		
市営	佐野	1,2	簡二	2	10	1977	2022																				
市営	緑町	48	中耐	1	30	1977	2047	改善(給水)	18,000									改善(ガス管)	7,500								
	緑町	50	中耐	1	30	1978	2048			改善(給水)	18,000							改善(ガス管)	7,500								
	緑町	55	中耐	1	30	1979	2049					改善(給水)	18,000					改善(ガス管)	7,500								
市営	古祖原	51	中耐	1	30	1978	2048			改善(給水)	18,000									改善(ガス管)	7,500						
	古祖原	56	中耐	1	30	1979	2049					改善(給水)	18,000														
	古祖原	57	中耐	1	20	1979	2049					改善(給水)	18,000														
	古祖原	61	中耐	1	30	1980	2050							改善(給水)	18,000												
市営	北山手	52	中耐	1	20	1978	2048			改善(給水)	18,000										改善(ガス管)	5,000					
市営	丸山	58	中耐	1	16	1980	2050							改善(給水)	9,600									改善(ガス管)	4,000		
	丸山	60	中耐	1	16	1980	2050							改善(給水)	9,600									改善(ガス管)	4,000		
市営	西石ヶ口	59	中耐	1	30	1980	2050							改善(給水)	18,000												
	西石ヶ口	65	中耐	1	30	1982	2052									改善(給水)	18,000										
市営	新橋町	62	中耐	1	16	1981	2051									改善(給水)	9,600										
	新橋町	63	中耐	1	16	1982	2052									改善(給水)	9,600										
市営	柳原北	64	中耐	1	20	1982	2052									改善(給水)	18,000										
市営	新前町	66	中耐	1	20	1982	2052											改善(給水)	12,000								
	新前町	68	中耐	1	20	1983	2053											改善(給水)	12,000								
	新前町	69	中耐	1	20	1983	2053											改善(給水)	12,000								
	新前町	70	中耐	1	20	1984	2054													改善(給水)	12,000						
	新前町	71	中耐	1	20	1984	2054												改善(給水)	12,000							
市営	柳原南	67	中耐	1	24	1983	2053											改善(給水)	14,400								
市営	中新田	72	中耐	1	18	1987	2057													改善(給水)	10,800						
市営	本村	73	中耐	1	8	1989	2059															改善(給水)	4,800				
	本村	74	中耐	1	16	1990	2060															改善(給水)	9,600				
市営	勝間	75	中耐	1	30	1992	2062																				
市営	亀塚	76A	高耐	1	52	1995	2065																				
	亀塚	76B	高耐		18	1997	2067																				
改良	黄金通	1～12	簡二	12	44	1979～1981	2024～2026													用途廃止	19,000	用途廃止	19,000	用途廃止	19,000		
市有	清水川	A	中耐	1	24	1971	2041							改善(ガス管)	6,000												
	清水川	B	中耐	1	24	1973	2043							改善(ガス管)	6,000												
市有	中関	-	中耐	1	24	1975	2045					改善(ガス管)	6,000														
市有	三世代富海	A	木造	1	1	2018	2048																				
	三世代富海	B	木造	1	1	2018	2048																				
				153	1,984				221,600		771,800		716,220		97,800		218,200		289,200		318,120		624,700		571,300		601,900

種別	住宅名	棟番号	構造規模	棟数	戸数	建築年	耐用年限 超過年	2042 (R24)		2043 (R25)		2044 (R26)		2045 (R27)		2046 (R28)		2047 (R29)		2048 (R30)		2049 (R31)		2050 (R32)		2051 (R33)	
								事業	費用	事業	費用	事業	費用	事業	費用	事業	費用	事業	費用	事業	費用	事業	費用	事業	費用	事業	費用
市営	西田中	77	中耐	1	24	2002	2072																				
	西田中	78	中耐	1	24	2004	2074																				
	西田中	79	中耐	1	25	2009	2079																				
市営	三田尻本町	80	中耐	1	19	2014	2084					改善(外壁)	36,100														
市営	松原	12～27	中耐	10	128	1960～1965	2030～2035	建替	563,400	建替	559,400	建替	22,100														
市営	日の出町	27～29	中耐	3	54	1970～1972	2040～2042							建替	32,000	建替	59,600	建替	330,800	建替	330,800	建替	338,000	建替	355,300	建替	17,300
改良		35～47	中耐	4	90	1974～1977	2044～2047																				
市営	上河原	3～10	簡二	8	40	1969	2014																				
市営	坂本	1～57	簡二	52	305	1970～1977	2015～2022																				
市営	大内	1～4	簡二	4	20	1972～1974	2017～2019																				
改良	田島	30～32	中耐	3	72	1972	2042														建替	40,800	建替	87,200	建替	441,100	
市営	田島	33～54	中耐	12	289	1972～1979	2042～2049																				
市営	桑山	22～26	中耐	4	76	1965～1969	2035～2039	建替	78,900	建替	465,600	建替	465,600	建替	471,600	建替	490,900	建替	19,300								
市営	富海	1,2	簡二	2	10	1973	2018																				
市営	吉敷	45	中耐	1	30	1976	2046																				
	吉敷	49	中耐	1	20	1977	2047																				
市営	佐野	1,2	簡二	2	10	1977	2022																				
市営	緑町	48	中耐	1	30	1977	2047																				
	緑町	50	中耐	1	30	1978	2048																				
	緑町	55	中耐	1	30	1979	2049																				
市営	古祖原	51	中耐	1	30	1978	2048																				
	古祖原	56	中耐	1	30	1979	2049																				
	古祖原	57	中耐	1	20	1979	2049																				
	古祖原	61	中耐	1	30	1980	2050																				
市営	北山手	52	中耐	1	20	1978	2048																				
市営	丸山	58	中耐	1	16	1980	2050																				
	丸山	60	中耐	1	16	1980	2050																				
市営	西石ヶ口	59	中耐	1	30	1980	2050																				
	西石ヶ口	65	中耐	1	30	1982	2052																				
市営	新橋町	62	中耐	1	16	1981	2051																				
	新橋町	63	中耐	1	16	1982	2052																				
市営	柳原北	64	中耐	1	20	1982	2052																				
市営	新前町	66	中耐	1	20	1982	2052																				
	新前町	68	中耐	1	20	1983	2053																				
	新前町	69	中耐	1	20	1983	2053																				
	新前町	70	中耐	1	20	1984	2054																				
	新前町	71	中耐	1	20	1984	2054																				
市営	柳原南	67	中耐	1	24	1983	2053																				
市営	中新田	72	中耐	1	18	1987	2057																				
市営	本村	73	中耐	1	8	1989	2059																				
	本村	74	中耐	1	16	1990	2060																				
市営	勝間	75	中耐	1	30	1992	2062	改善(給水)	18,000																		
市営	亀塚	76A	高耐	1	52	1995	2065																				
	亀塚	76B	高耐		18	1997	2067																				
改良	黄金通	1～12	簡二	12	44	1979～1981	2024～2026																				
市有	清水川	A	中耐	1	24	1971	2041																				
	清水川	B	中耐	1	24	1973	2043																				
市有	中関	－	中耐	1	24	1975	2045																				
市有	三世代富海	A	木造	1	1	2018	2048																				
	三世代富海	B	木造	1	1	2018	2048																				
				153	1,984				660,300		1,025,000		523,800		503,600		550,500		350,100		330,800		378,800		442,500		458,400