

防府市公営住宅等長寿命化計画

令和4年3月
防 府 市

目 次

1 計画策定にあたって	1
1-1 長寿命化計画の背景と目的	1
1-2 計画期間	1
1-3 長寿命化計画の位置づけ	2
2 人口・世帯・住宅事情	3
2-1 人口・世帯の動向	3
2-2 住まいの状況	5
3 公営住宅等ストックの概要	7
3-1 公営住宅等の概況	7
3-2 劣化診断調査結果	23
4 長寿命化に関する基本方針	26
4-1 公営住宅等のストックに関する方針	26
5 公営住宅等長寿命化計画の事業手法の選定	30
5-1 住宅別・住棟別活用手法の選定	30
5-2 住宅別・住棟別活用計画	43
6 ライフサイクルコストとその縮減効果	51
6-1 ライフサイクルコストについて	51
6-2 計画期間内に実施する改善事業の縮減効果	51
7 点検・計画修繕の実施方針	53
7-1 実施方針(点検)	53
7-2 実施方針(修繕)	53
8 改善事業の実施方針	54
8-1 改善事業の基本方針	54
9 建替事業の実施方針	54
9-1 建替事業の基本方針	54
9-2 建替事業の実施方針	56
10 長寿命化のための事業実施予定一覧	57

1 計画策定にあたって

1-1 長寿命化計画の背景と目的

わが国では、本格的な少子高齢社会、人口・世帯減少社会の到来を迎え、現在及び将来における国民の豊かな住生活を実現するため、平成 18(2006)年 6 月に住生活基本法が制定され、住宅建設を重視した政策から良質なストック重視を将来世代へ承継していくことを主眼とした政策へと、大きく方向転換が図られた。

こうした中、本市では平成 23(2011)年度に「防府市公営住宅等長寿命化計画」を策定し、平成 28(2016)年度に見直しを行う中で、公営住宅の改善、維持管理に努めてきたが、平成 29(2017)年度の住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給を促進するための「住宅セーフティネット法」の改正や、令和 2(2020)年度に住生活基本計画(全国計画)が改訂され、本市においても令和 3(2021)年度に「防府市住生活基本計画」の策定を行うなど、公営住宅事業を取り巻く状況は大きく変化している。社会情勢の変化への対応や事業の進捗管理の観点から、中間年度となる令和 3(2021)年度において見直しを行うこととする。

本計画は、国の「公営住宅等長寿命化計画策定指針」や関連計画、住宅を取り巻く状況や保全管理状況を踏まえ、中長期的な視野で、公営住宅等ストックの計画的・効率的な更新や点検強化及び早期の修繕を図るとともに、住宅別住棟別の活用手法や長寿命化のための事業・取組について定め、長寿命化による更新コストの削減を図ることを目的とする。

1-2 計画期間

本計画は、令和 4(2022)年度から令和 13(2031)年度までの 10 年間を計画期間とし、事業を進めるものとする。

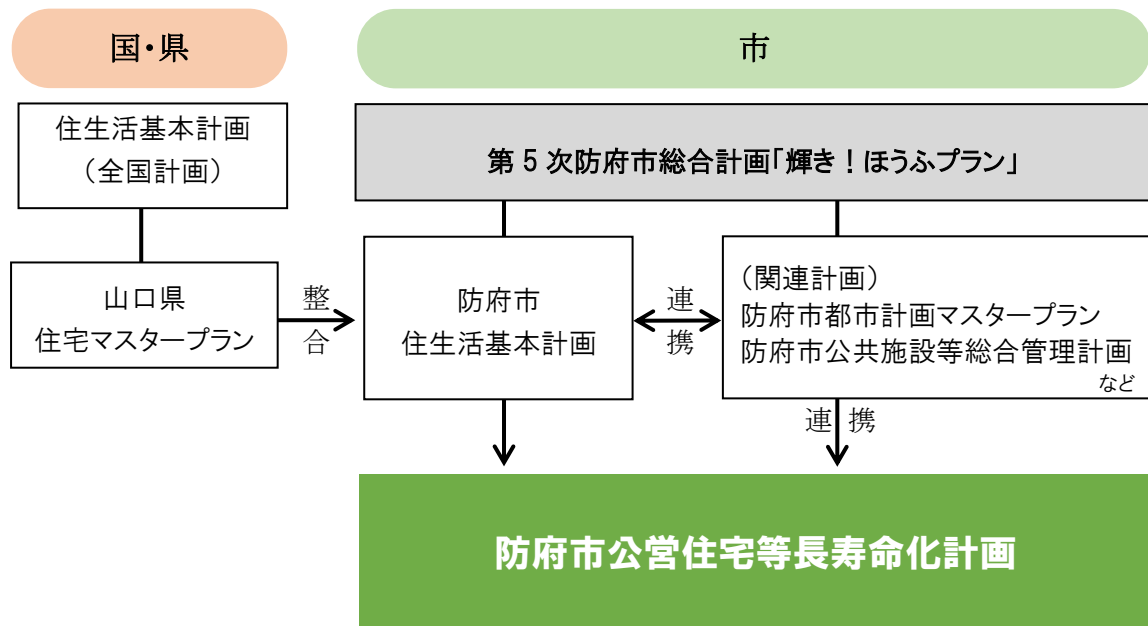
なお、今後の本市を取り巻く社会情勢の変化、事業の進捗状況等に応じ、概ね 5 年後ごとに見直しを行うものとする。

計画期間：令和4(2022)年度～令和13(2031)年度

1-3 長寿命化計画の位置づけ

本計画は、本市の最上位計画である『第5次防府市総合計画「輝き！ほうふプラン」』、『防府市住生活基本計画』を上位計画とし、関係法令及び計画を踏まえつつ、公営住宅の建替事業や改善事業、維持管理についての方針を位置づけ、計画的かつ効率的な公営住宅ストックの管理・運営について定める計画である。

〔計画の位置づけ〕

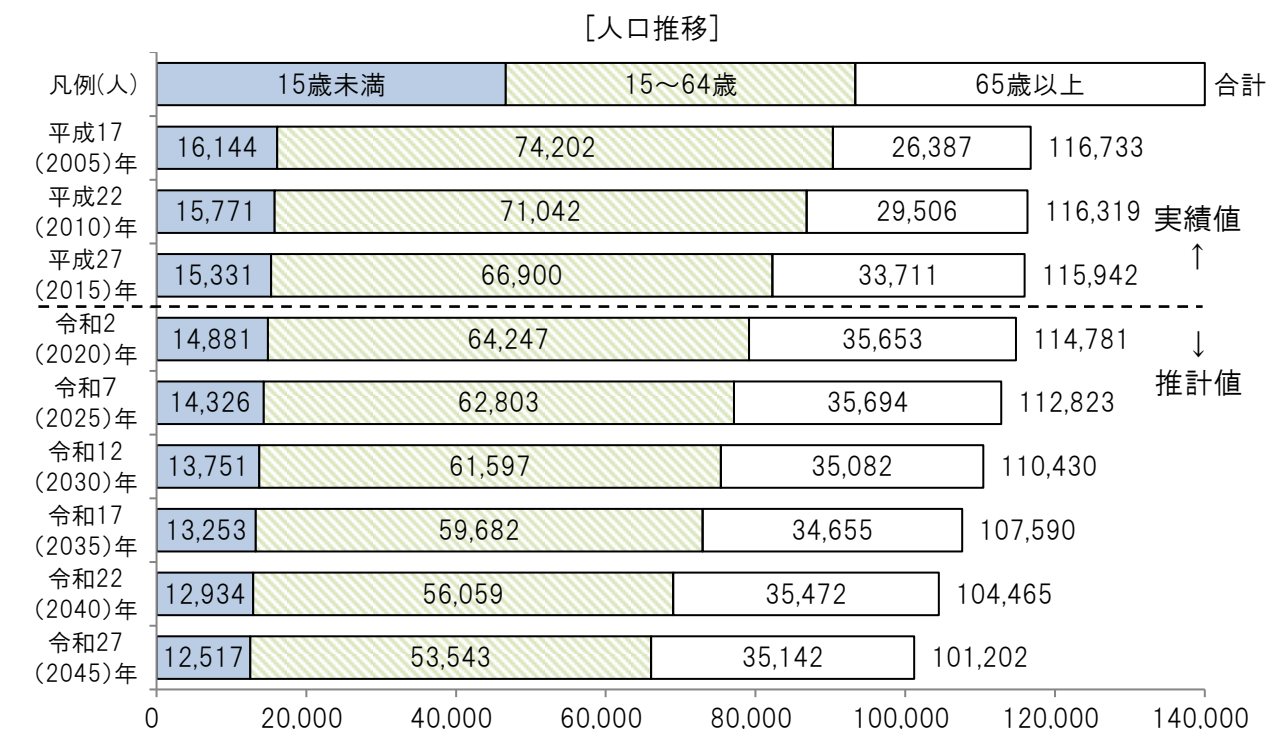


2 人口・世帯・住宅事情

2-1 人口・世帯の動向

(1) 人口推移

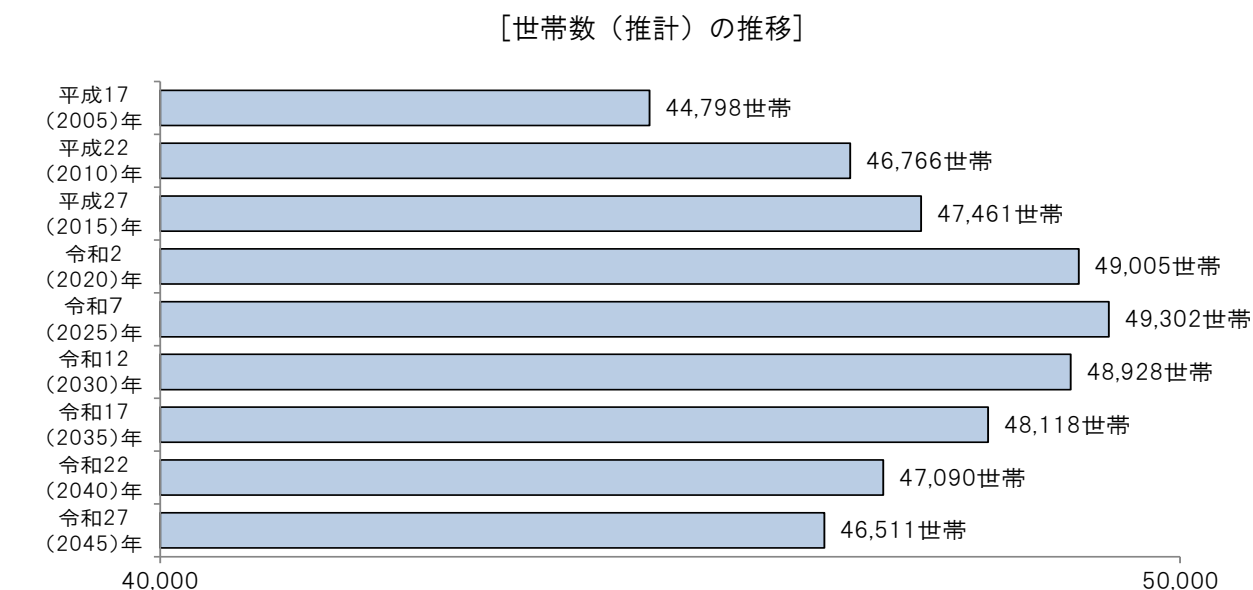
総人口は減少を続け、さらに、年少人口（15 歳未満）と生産年齢人口（15～64 歳）も減少が進み、少子高齢化がますます進行することが予想される。



出典：平成 27(2015)年までは国勢調査、以降は国立社会保障・人口問題研究所の日本の地域別将来推計人口(平成 30(2018)年推計)による

(2) 世帯推移

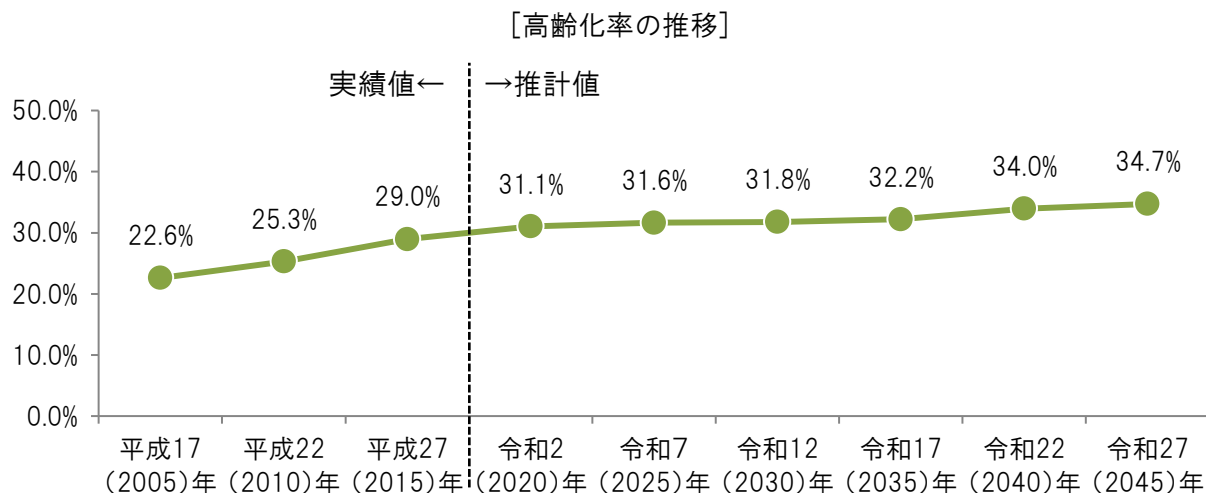
世帯数は令和 7(2025)年をピークに減少に転じ、令和 22(2040)年以降は 4.7 万世帯を下回ることが予想される。



出典：平成 27(2015)年までは国勢調査、以降はストック推計プログラム(国土交通省住宅局)による

(3) 高齢化率の推移

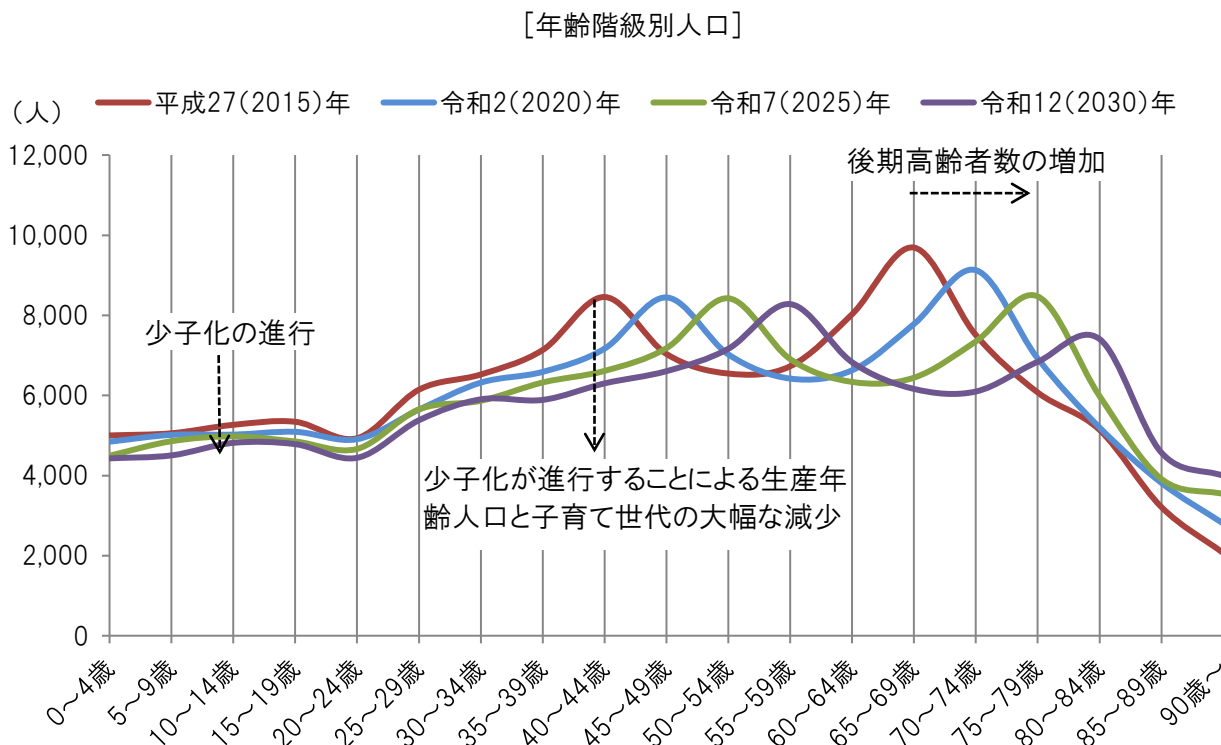
年少人口（15歳未満）と生産年齢人口（15～64歳）の減少に伴い、高齢化率（総人口に対する65歳以上人口の割合）は増加を続け、令和27（2045）年には34.7%となることが予想される。



出典：平成 27（2015）年までは国勢調査、以降は国立社会保障・人口問題研究所の日本の地域別将来推計人口（平成 30（2018）年推計）による

(4) 年齢階級別人口

少子化の進行により、生産年齢人口と子育て世代の減少が予想される。また、平成 27（2015）年の 65～69 歳が各年代に比べ人口が多く、この年代の高齢者が令和 7（2025）年には後期高齢者に移行し、より福祉の必要性が高まる後期高齢者人口が多くなることが予想される。



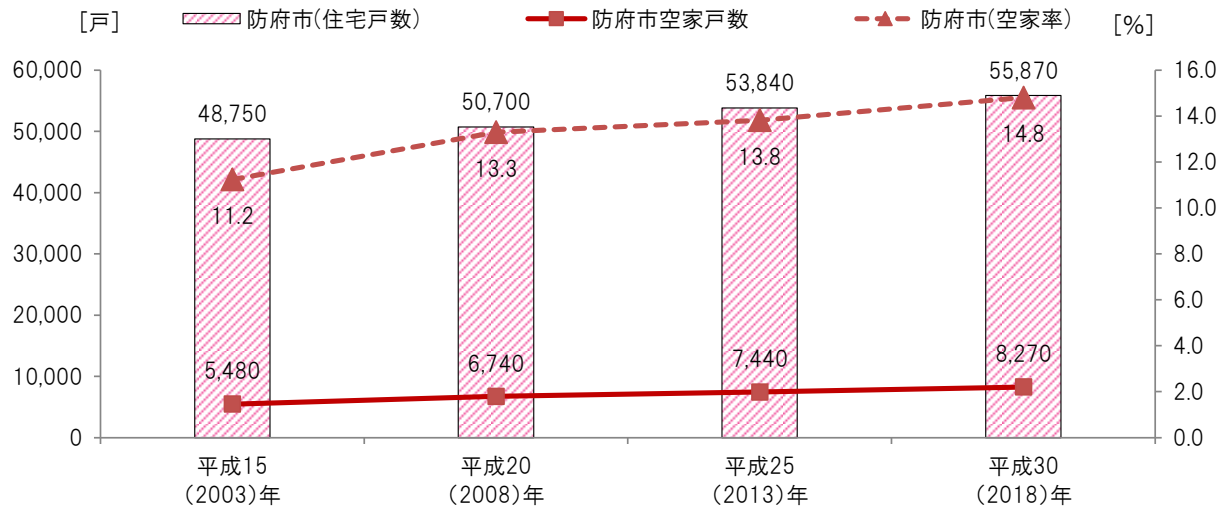
出典：平成 27（2015）年までは国勢調査、以降は国立社会保障・人口問題研究所の日本の地域別将来推計人口（平成 30（2018）年推計）による

2-2 住まいの状況

(1) 住宅戸数

住宅戸数は世帯数の増加に伴い増加傾向にある。また、空き家の数も増加傾向にある。

[住宅戸数および空家数・空家率]

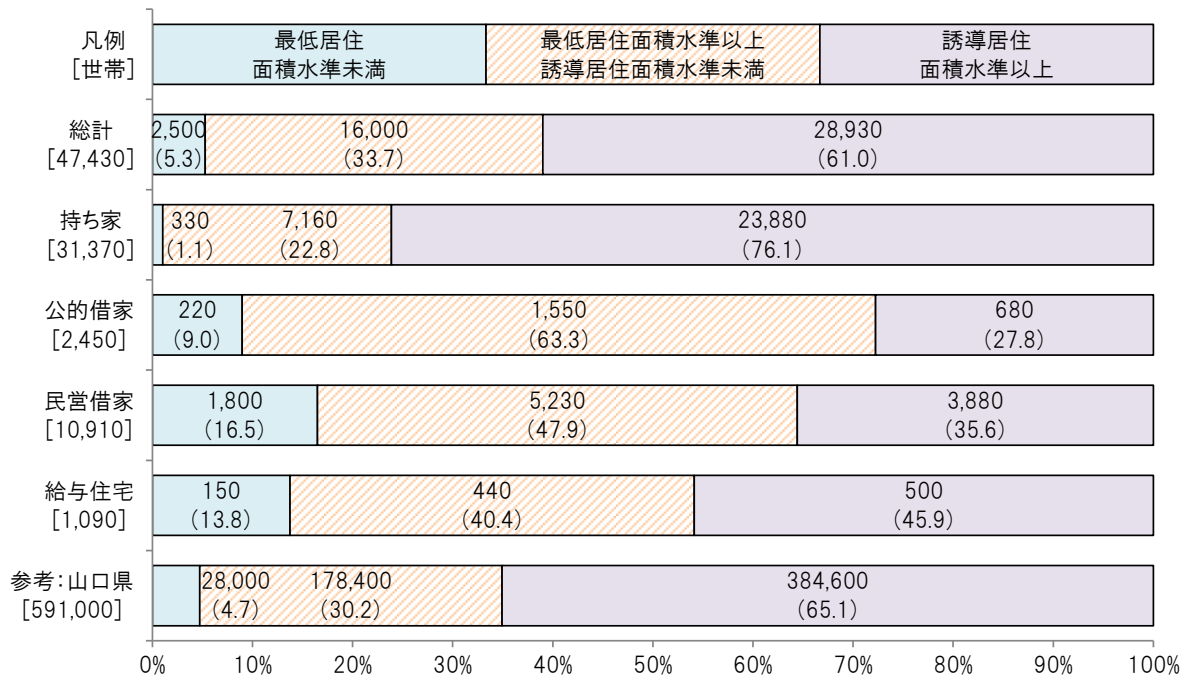


出典:住宅・土地統計調査

(2) 居住水準

持ち家の76.1%は誘導居住面積水準以上の住宅であり、最低居住面積水準未満の民営借家は16.5%となっている。

[居住水準]



※[]内の数値は主世帯総数を示す。また、()内の数字は主世帯総数に対する割合を示す。

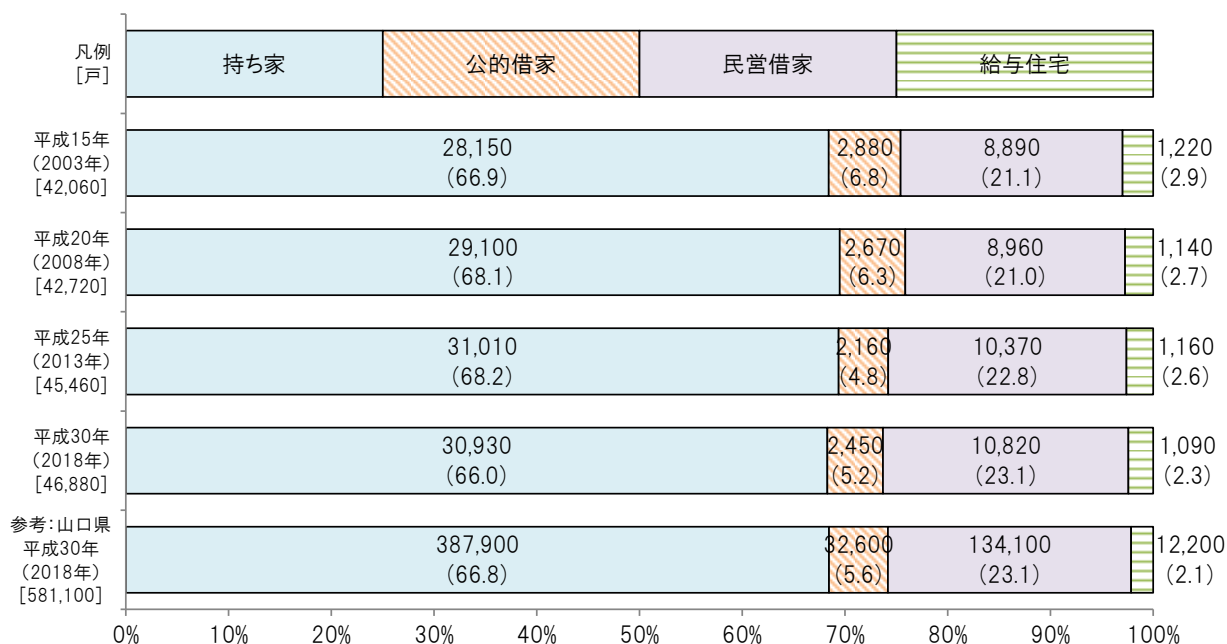
※主世帯とは、住宅に居住している世帯のうち、1住宅に1世帯が住んでいる世帯、または、1住宅に2世帯以上住み、そのうちの主な世帯(家の持ち主や借り主の世帯など)のこと。

出典:平成30年住宅・土地統計調査

(3) 専用住宅の状況

持ち家と民営借家の戸数は増加傾向にあり、平成 30(2018)年の持家率は 66.0%、民営借家率は 23.1%となっている。

〔専用住宅の状況〕



※〔 〕内の数値は専用住宅総数を示す。また、()内の数字は専用住宅総数に対する割合を示す。

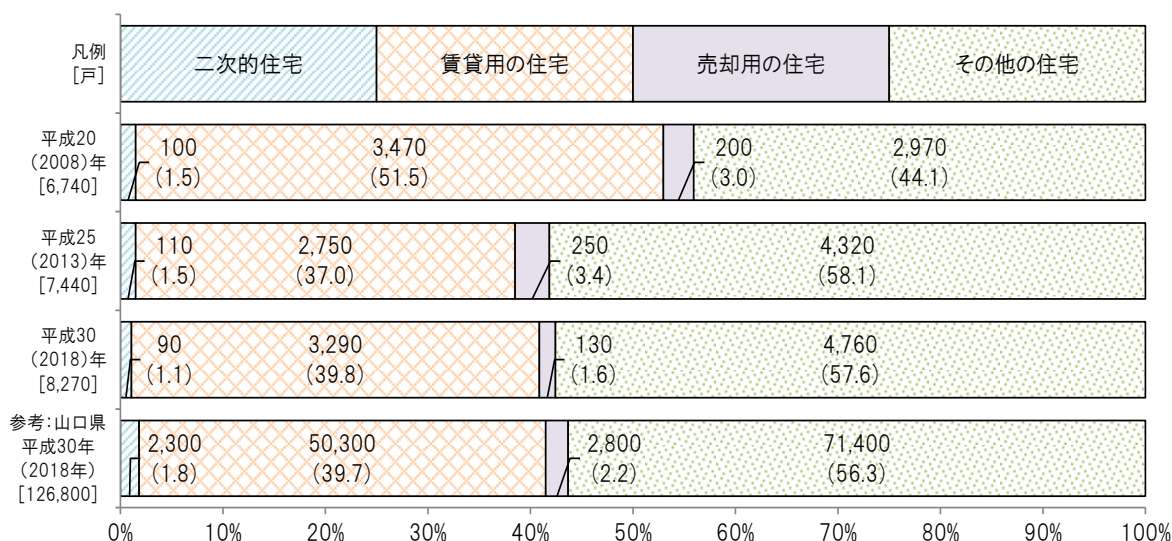
※専用住宅とは、居住の目的だけに建てられた住宅で、店舗、作業場、事務所などある併用住宅は除くため、統計の数値は総数と内訳の合計が一致しない場合がある。

出典: 住宅・土地統計調査

(4) 空き家の状況

平成 25(2013)年から平成 30(2018)年にかけて、利用用途のない「その他の住宅」の戸数は増加しているが、全体に占める割合は減少している。一方で、「賃貸用の住宅」は戸数と占める割合ともに増加している。

〔空き家の状況〕



※〔 〕内の数値は総住宅数を示す。また、()内の数字は総住宅数に対する割合を示す。

※統計表の割合は、四捨五入により総数と内訳の合計は必ずしも一致しないことがある。

※二次的住宅とは、本宅以外の住宅(別荘等)をいう。

出典: 住宅・土地統計調査

3 公営住宅等ストックの概要

3-1 公営住宅等の概況

3-1-1 公営住宅の管理状況

(1) 本市の公営住宅の概要

本市では公営住宅 1,984 戸(令和3年度現在)を管理しており、その内訳は、「市営住宅」が 26 箇所 1,910 戸(改良住宅 206 戸を含む)、「市有住宅」が 3 箇所 74 戸となっている。

[住宅別管理概要]

番号	種別	住宅名	棟別戸数(戸)	管理戸数(戸)	棟数(棟)	棟番号	構造	階数	建築年度	建築年度	耐用年限(年)	R3年度時点		R13年度時点		住戸タイプ	住戸面積(㎡)
												経過年数(年)	残耐用年限(年)	経過年数(年)	残耐用年限(年)		
1	市営	西田中住宅	24	73	3	77棟	中耐	4	H14	2002	70	19	51	29	41	3DK	66.57、53.48
2			24			78棟	中耐	4	H16	2004	70	17	53	27	43	3DK、2DK	66.57、53.48
3			25			79棟	中耐	5	H20	2008	70	13	57	23	47	3DK	70.5、70.1、56.9、56.7、39.7、39.5
4	市営	三田尻本町住宅	19	19	1	80棟	中耐	4	H26	2014	70	7	63	17	53	1DK～3DK	44.7、62.9、82.8
5	市営	松原住宅	24	128	10	12棟	中耐	4	S35	1960	70	61	9	71	△1	2K	37.5
6			12			13棟	中耐	4	S36	1961	70	60	10	70	0	2DK	40.0
7			12			14棟	中耐	4	S36	1961	70	60	10	70	0	2DK	40.0
8			12			15棟	中耐	4	S37	1962	70	59	11	69	1	2DK	40.0
9			12			16棟	中耐	4	S37	1962	70	59	11	69	1	2DK	40.0
10			10			17棟	中耐	5	S38	1963	70	58	12	68	2	2K	37.9
11			10			18棟	中耐	5	S38	1963	70	58	12	68	2	2K	37.9
12			12			19棟	中耐	4	S39	1964	70	57	13	67	3	2DK	40.0
13			12			20棟	中耐	4	S39	1964	70	57	13	67	3	2DK	40.0
14			12			21棟	中耐	4	S40	1965	70	56	14	66	4	2DK	37.0
15	市営	日の出町住宅	10	54	3	27棟	中耐	5	S45	1970	70	51	19	61	9	2K	39.2
16			24			28棟	中耐	4	S46	1971	70	50	20	60	10	3DK	41.1
17			20			29棟	中耐	5	S47	1972	70	49	21	59	11	3DK	43.8
18	改良		20	90	4	35棟	中耐	5	S49	1974	70	47	23	57	13	3DK	43.8
19			20			39棟	中耐	5	S50	1975	70	46	24	56	14	3DK	45.9
20			30			43棟	中耐	5	S51	1976	70	45	25	55	15	3DK	50.2
21			20			47棟	中耐	5	S52	1977	70	44	26	54	16	3DK	51.6
22	市営	上河原住宅	6	40	8	3棟	簡二	2	S44	1969	45	52	△7	62	△17	2DK	47.8
23			6			4棟	簡二	2	S44	1969	45	52	△7	62	△17	2DK	47.8
24			4			5棟	簡二	2	S44	1969	45	52	△7	62	△17	2DK	47.8
25			4			6棟	簡二	2	S44	1969	45	52	△7	62	△17	2DK	42.6
26			6			7棟	簡二	2	S44	1969	45	52	△7	62	△17	2DK	42.6
27			4			8棟	簡二	2	S44	1969	45	52	△7	62	△17	2DK	42.6
28			4			9棟	簡二	2	S44	1969	45	52	△7	62	△17	2DK	42.6
29			6			10棟	簡二	2	S44	1969	45	52	△7	62	△17	2DK	42.6
30	市営	坂本住宅	8	305	52	1棟	簡二	2	S45	1970	45	51	△6	61	△16	2DK	47.8
31			6			2棟	簡二	2	S45	1970	45	51	△6	61	△16	2DK	47.8
32			6			3棟	簡二	2	S45	1970	45	51	△6	61	△16	2DK	47.8
33			6			4棟	簡二	2	S45	1970	45	51	△6	61	△16	2DK	47.8
34			6			5棟	簡二	2	S45	1970	45	51	△6	61	△16	2DK	47.8
35			8			6棟	簡二	2	S45	1970	45	51	△6	61	△16	2DK	47.8
36			6			7棟	簡二	2	S46	1971	45	50	△5	60	△15	3K	44.3
37			6			8棟	簡二	2	S46	1971	45	50	△5	60	△15	3K	44.3
38			8			9棟	簡二	2	S45	1970	45	51	△6	61	△16	2DK	47.8

番号	種別	住宅名	棟別戸数(戸)	管理戸数(戸)	棟数(棟)	棟番号	構造	階数	建築年度	建築年度	耐用年限(年)	R3年度時点		R13年度時点		住戸タイプ	住戸面積(m ²)
												経過年数(年)	残耐用年限(年)	経過年数(年)	残耐用年限(年)		
39	市営	坂本住宅	6	305	52	10棟	簡二	2	S45	1970	45	51	△ 6	61	△ 16	2DK	47.8
40			6			11棟	簡二	2	S45	1970	45	51	△ 6	61	△ 16	2DK	47.8
41			8			12棟	簡二	2	S46	1971	45	50	△ 5	60	△ 15	3K	40.9
42			6			14棟	簡二	2	S47	1972	45	49	△ 4	59	△ 14	3K	42.8
43			4			15棟	簡二	2	S46	1971	45	50	△ 5	60	△ 15	3K	40.9
44			6			16棟	簡二	2	S47	1972	45	49	△ 4	59	△ 14	3K	42.8
45			6			17棟	簡二	2	S47	1972	45	49	△ 4	59	△ 14	3K	42.8
46			6			18棟	簡二	2	S46	1971	45	50	△ 5	60	△ 15	3K	44.3
47			6			19棟	簡二	2	S46	1971	45	50	△ 5	60	△ 15	3K	44.3
48			6			20棟	簡二	2	S46	1971	45	50	△ 5	60	△ 15	3K	44.3
49			6			21棟	簡二	2	S46	1971	45	50	△ 5	60	△ 15	3K	44.3
50			4			22棟	簡二	2	S47	1972	45	49	△ 4	59	△ 14	3K	46.1
51			8			23棟	簡二	2	S46	1971	45	50	△ 5	60	△ 15	3K	46.1
52			8			24棟	簡二	2	S47	1972	45	49	△ 4	59	△ 14	3K	42.8
53			4			25棟	簡二	2	S47	1972	45	49	△ 4	59	△ 14	3K	46.1
54			8			26棟	簡二	2	S47	1972	45	49	△ 4	59	△ 14	3K	46.1
55			4			27棟	簡二	2	S47	1972	45	49	△ 4	59	△ 14	3K	46.1
56			4			29棟	簡二	2	S47	1972	45	49	△ 4	59	△ 14	3K	46.1
57			8			30棟	簡二	2	S47	1972	45	49	△ 4	59	△ 14	3K	46.1
58			6			32棟	簡二	2	S47	1972	45	49	△ 4	59	△ 14	3K	46.1
59			6			33棟	簡二	2	S47	1972	45	49	△ 4	59	△ 14	3K	46.1
60			6			34棟	簡二	2	S48	1973	45	48	△ 3	58	△ 13	3K	46.1
61			8			35棟	簡二	2	S48	1973	45	48	△ 3	58	△ 13	3K	46.1
62			4			36棟	簡二	2	S48	1973	45	48	△ 3	58	△ 13	3K	46.1
63			6			37棟	簡二	2	S48	1973	45	48	△ 3	58	△ 13	3K	46.1
64			4			38棟	簡二	2	S48	1973	45	48	△ 3	58	△ 13	3K	46.1
65			6			39棟	簡二	2	S48	1973	45	48	△ 3	58	△ 13	3K	46.1
66			6			41棟	簡二	2	S48	1973	45	48	△ 3	58	△ 13	3K	46.1
67			5			42棟	簡二	2	S48	1973	45	48	△ 3	58	△ 13	3K	46.1
68			6			43棟	簡二	2	S48	1973	45	48	△ 3	58	△ 13	3K	46.1
69			5			44棟	簡二	2	S49	1974	45	47	△ 2	57	△ 12	3K	46.1
70			6			45棟	簡二	2	S49	1974	45	47	△ 2	57	△ 12	3K	46.1
71			6			47棟	簡二	2	S49	1974	45	47	△ 2	57	△ 12	3K	46.1
72			5			48棟	簡二	2	S49	1974	45	47	△ 2	57	△ 12	3K	46.1
73			4			49棟	簡二	2	S49	1974	45	47	△ 2	57	△ 12	3K	46.1
74			6			50棟	簡二	2	S50	1975	45	46	△ 1	56	△ 11	3K	51.5
75			4			51棟	簡二	2	S50	1975	45	46	△ 1	56	△ 11	3K	51.5
76			6			52棟	簡二	2	S50	1975	45	46	△ 1	56	△ 11	3K	51.5
77			4			53棟	簡二	2	S50	1975	45	46	△ 1	56	△ 11	3K	51.5
78			6			54棟	簡二	2	S52	1977	45	44	1	54	△ 9	3K	56.7
79			4			55棟	簡二	2	S52	1977	45	44	1	54	△ 9	3K	56.7
80			6			56棟	簡二	2	S52	1977	45	44	1	54	△ 9	3K	56.7
81			6			57棟	簡二	2	S52	1977	45	44	1	54	△ 9	3K	56.7
82	市営	大内住宅	6	20	4	1棟	簡二	2	S47	1972	45	49	△ 4	59	△ 14	3K	42.8
83			4			2棟	簡二	2	S48	1973	45	48	△ 3	58	△ 13	3K	42.8
84			4			3棟	簡二	2	S49	1974	45	47	△ 2	57	△ 12	3K	47.3
85			6			4棟	簡二	2	S49	1974	45	47	△ 2	57	△ 12	3K	47.3
86	改良		24	72	3	30棟	中耐	4	S47	1972	70	49	21	59	11	3K	39.9
87			24			31棟	中耐	4	S47	1972	70	49	21	59	11	3K	39.9
88			24			32棟	中耐	4	S47	1972	70	49	21	59	11	3K	39.9
89			24			33棟	中耐	4	S47	1972	70	49	21	59	11	3K	39.9
90	市営	田島住宅	24	289	12	34棟	中耐	4	S48	1973	70	48	22	58	12	3DK	45.6
91			24			36棟	中耐	4	S49	1974	70	47	23	57	13	3DK、1DK	45.58、46.66
92			25			37棟	中耐	4	S49	1974	70	47	23	57	13	3DK、1DK	50.28、22.5
93			24			38棟	中耐	4	S50	1975	70	46	24	56	14	3DK	48.8
94			24			40棟	中耐	4	S50	1975	70	46	24	56	14	3DK	48.8

番号	種別	住宅名	棟別戸数(戸)	管理戸数(戸)	棟数(棟)	棟番号	構造	階数	建築年度	建築年度	耐用年限(年)	R3年度時点		R13年度時点		住戸タイプ	住戸面積(m ²)
												経過年数(年)	残耐用年限(年)	経過年数(年)	残耐用年限(年)		
95	市営	田島住宅	24	289	12	41棟	中耐	4	S50	1975	70	46	24	56	14	3DK	52.8
96			24			42棟	中耐	4	S51	1976	70	45	25	55	15	3DK	53.3
97			24			44棟	中耐	4	S51	1976	70	45	25	55	15	3DK	53.3
98			24			46棟	中耐	4	S51	1976	70	45	25	55	15	3DK	55.0
99			24			53棟	中耐	3	S53	1978	70	43	27	53	17	3DK	58.0
100			24			54棟	中耐	3	S54	1979	70	42	28	52	18	3DK	59.5
101	市営	桑山住宅	12	76	4	22棟	中耐	4	S40	1965	70	56	14	66	4	2DK	37.0
102			24			23棟	中耐	4	S41	1966	70	55	15	65	5	2K	33.6
103			24			25棟	中耐	4	S43	1968	70	53	17	63	7	2K	34.0
104			16			26棟	中耐	4	S44	1969	70	52	18	62	8	3DK	43.1
105	市営	富海住宅	5	10	2	1棟	簡二	2	S48	1973	45	48	△ 3	58	△ 13	3K	42.8
106			5			2棟	簡二	2	S48	1973	45	48	△ 3	58	△ 13	3K	42.8
107	市営	吉敷住宅	30	50	2	45棟	中耐	5	S51	1976	70	45	25	55	15	3DK	50.7
108			20			49棟	中耐	5	S52	1977	70	44	26	54	16	3DK	52.5
109	市営	佐野住宅	6	10	2	1棟	簡二	2	S52	1977	45	44	1	54	△ 9	3DK	54.2
110			4			2棟	簡二	2	S52	1977	45	44	1	54	△ 9	3DK	54.2
111	市営	緑町住宅	30	90	3	48棟	中耐	5	S52	1977	70	44	26	54	16	3DK	53.1
112			30			50棟	中耐	5	S53	1978	70	43	27	53	17	3DK	58.0
113			30			55棟	中耐	5	S54	1979	70	42	28	52	18	3DK	60.1
114	市営	古祖原住宅	30	110	4	51棟	中耐	5	S53	1978	70	43	27	53	17	3DK	53.1
115			30			56棟	中耐	5	S54	1979	70	42	28	52	18	3DK	58.0
116			20			57棟	中耐	5	S54	1979	70	42	28	52	18	3DK	62.1
117			30			61棟	中耐	5	S55	1980	70	41	29	51	19	3DK	62.1
118	市営	北山手住宅	20	20	1	52棟	中耐	5	S53	1978	70	43	27	53	17	3DK	56.4
119	市営	丸山住宅	16	32	2	58棟	中耐	4	S55	1980	70	41	29	51	19	3DK	60.1
120			16			60棟	中耐	4	S55	1980	70	41	29	51	19	3DK	62.1
121	市営	西石ケ口住宅	30	60	2	59棟	中耐	5	S55	1980	70	41	29	51	19	3DK	62.1
122			30			65棟	中耐	5	S57	1982	70	39	31	49	21	3DK	62.7
123	市営	新橋町住宅	16	32	2	62棟	中耐	4	S56	1981	70	40	30	50	20	3DK	60.1
124			16			63棟	中耐	4	S57	1982	70	39	31	49	21	3DK	62.1
125	市営	柳原北住宅	20	20	1	64棟	中耐	5	S57	1982	70	39	31	49	21	3DK	60.1
126	市営	新前町住宅	20	100	5	66棟	中耐	5	S57	1982	70	39	31	49	21	3DK	62.0
127			20			68棟	中耐	5	S58	1983	70	38	32	48	22	3DK	65.7
128			20			69棟	中耐	5	S58	1983	70	38	32	48	22	3DK	65.7
129			20			70棟	中耐	5	S59	1984	70	37	33	47	23	3DK	65.7
130			20			71棟	中耐	5	S59	1984	70	37	33	47	23	3DK	59.1
131	市営	柳原南住宅	24	24	1	67棟	中耐	4	S58	1983	70	38	32	48	22	3DK	66.2
132	市営	中新田住宅	18	18	1	72棟	中耐	3	S62	1987	70	34	36	44	26	3DK	59.1
133	市営	本村住宅	8	24	2	73棟	中耐	4	H1	1989	70	32	38	42	28	3DK	60.1
134			16			74棟	中耐	4	H2	1990	70	31	39	41	29	3DK	60.1、 62.69
135	市営	勝間住宅	30	30	1	75棟	中耐	5	H4	1992	70	29	41	39	31	3DK	67.11、 64.51、 55.41
136	市営	亀塚住宅	52	70	1	76棟A	高耐	8	H7	1995	70	26	44	36	34	3LDK、 2LDK	76.63、 73.97、 63.84
137			18			76棟B	高耐	6	H9	1997	70	24	46	34	36	3LDK	76.8
138	改良	黄金通住宅	6	44	12	1棟	簡二	2	S54	1979	45	42	3	52	△ 7	3DK	61.7
139			6			2棟	簡二	2	S54	1979	45	42	3	52	△ 7	3DK	61.7
140			6			3棟	簡二	2	S54	1979	45	42	3	52	△ 7	3DK	61.7
141			2			4棟	簡二	2	S55	1980	45	41	4	51	△ 6	3DK	61.7
142			4			5棟	簡二	2	S55	1980	45	41	4	51	△ 6	3DK	61.7
143			4			6棟	簡二	2	S55	1980	45	41	4	51	△ 6	3DK	61.7
144			2			7棟	簡二	2	S56	1981	45	40	5	50	△ 5	3DK	61.7
145			2			8棟	簡二	2	S56	1981	45	40	5	50	△ 5	3DK	61.7

番号	種別	住宅名	棟別戸数(戸)	管理戸数(戸)	棟数(棟)	棟番号	構造	階数	建築年度	建築年度	耐用年限(年)	R3年度時点		R13年度時点		住戸タイプ	住戸面積(m ²)
												経過年数(年)	残耐用年限(年)	経過年数(年)	残耐用年限(年)		
146	改良	黄金通住宅	3	44	12	9棟	簡二	2	S56	1981	45	40	5	50	△5	3DK	61.7
147			3			10棟	簡二	2	S56	1981	45	40	5	50	△5	3DK	61.7
148			3			11棟	簡二	2	S56	1981	45	40	5	50	△5	3DK	61.7
149			3			12棟	簡二	2	S56	1981	45	40	5	50	△5	3DK	61.7
150	市有	清水川住宅	24	48	2	A	中耐	4	S46	1971	70	50	20	60	10	3DK	50.7
151			24			B	中耐	4	S48	1973	70	48	22	58	12	3DK	50.8
152	市有	中関住宅	24	24	1	-	中耐	4	S50	1975	70	46	24	56	14	3DK	50.4
153	市有	三世代富海住宅	1	2	2	A	木造	2	H30	2018	30	3	27	13	17	3LDK + 1LDK	130.8
154			1			B	木造	2	H30	2018	30	3	27	13	17	5LDK	120.0

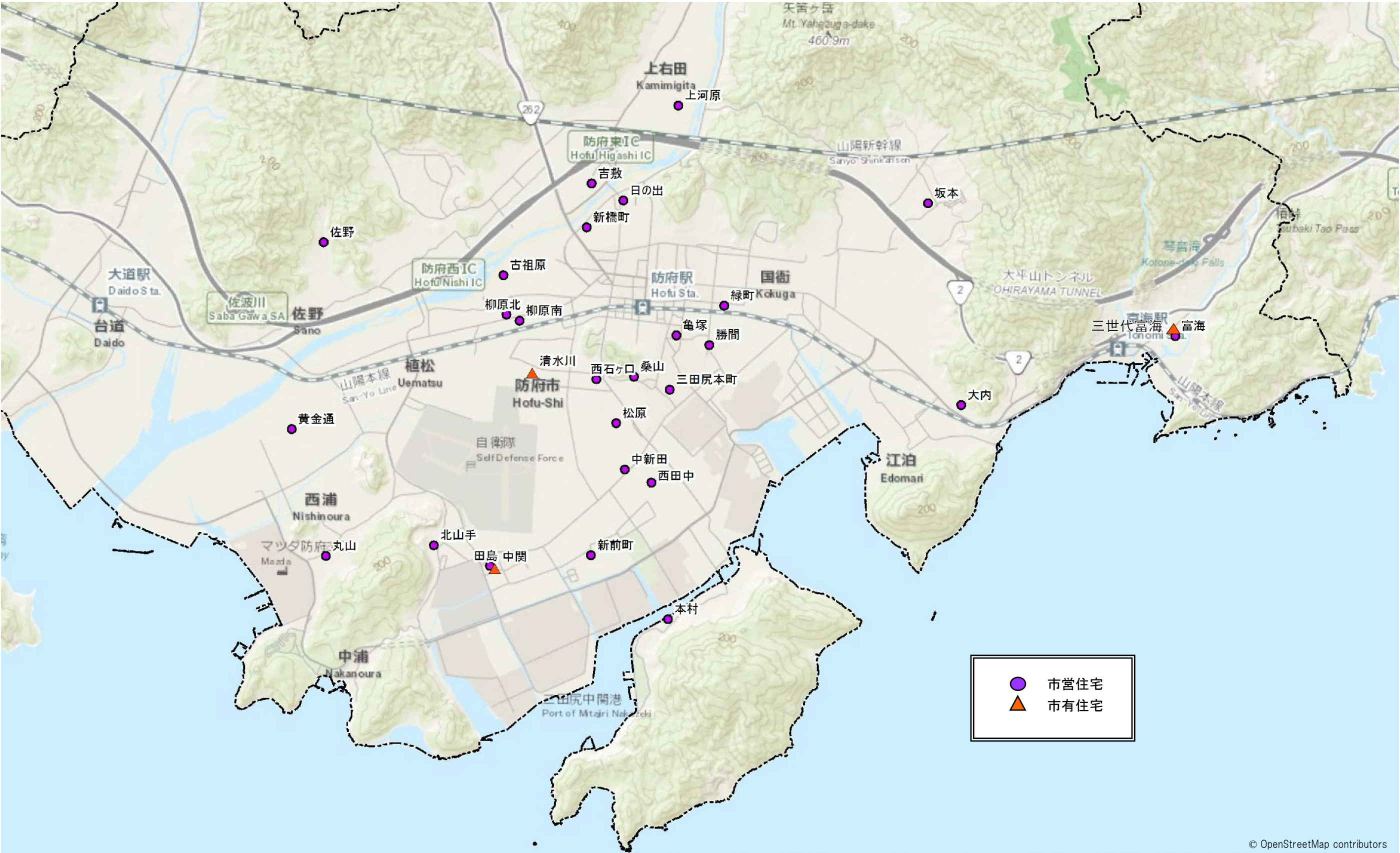
※市営住宅とは、公営住宅法に基づき地方公共団体が建設、買取り又は借上げを行い、住宅に困窮する低所得者へ低廉な家賃で賃貸する住宅。

※改良住宅とは、住宅地区改良法に基づき建設された地方公共団体の賃貸住宅(市営住宅のひとつ)。

※市有住宅とは、公営住宅、改良住宅以外で市が所有する住宅。

※構造:簡二(簡易耐火構造二階建て)、中耐(中層(3階～5階)耐火構造)、高耐(高層(6階以上)耐火構造)

令和 3 年時点では、市営住宅 26 箇所、市有住宅 3 箇所の合計 29 箇所の公営住宅が整備されている。

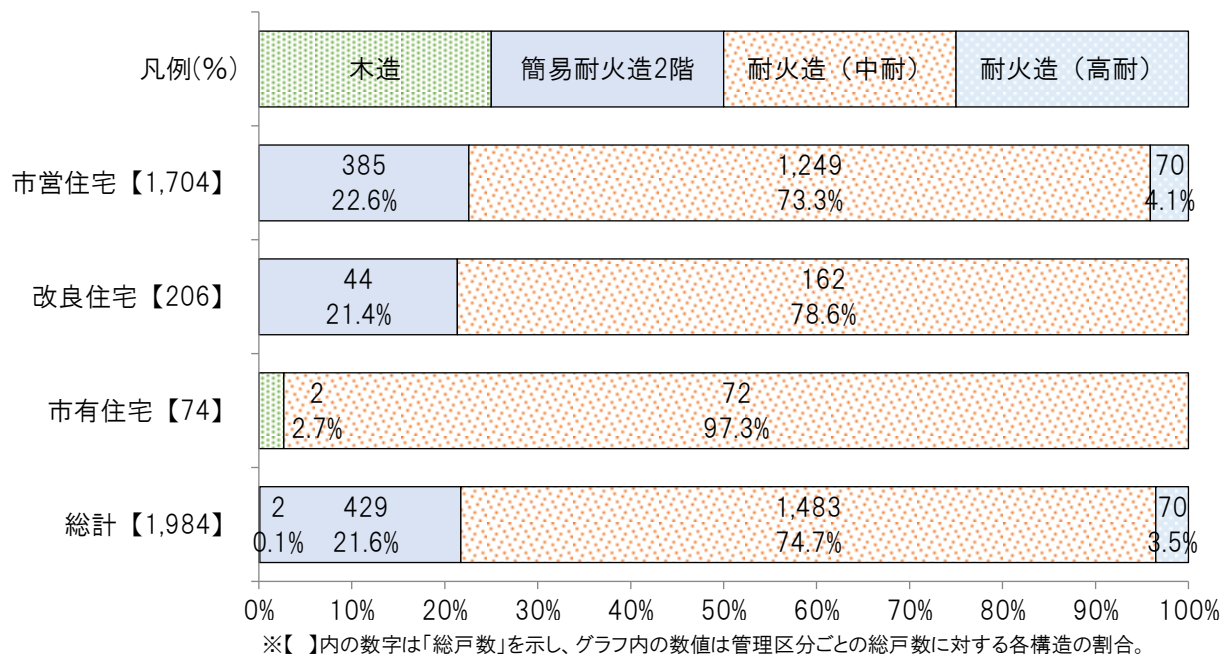


(2) 管理戸数(構造・建設年度別)

① 構造別管理戸数

耐火造(中耐)ストックがすべての住宅において、最も多く割合を占めている。市有住宅には木造の住宅が2戸(2.7%)含まれている。

[構造別・管理区分別・管理戸数割合]

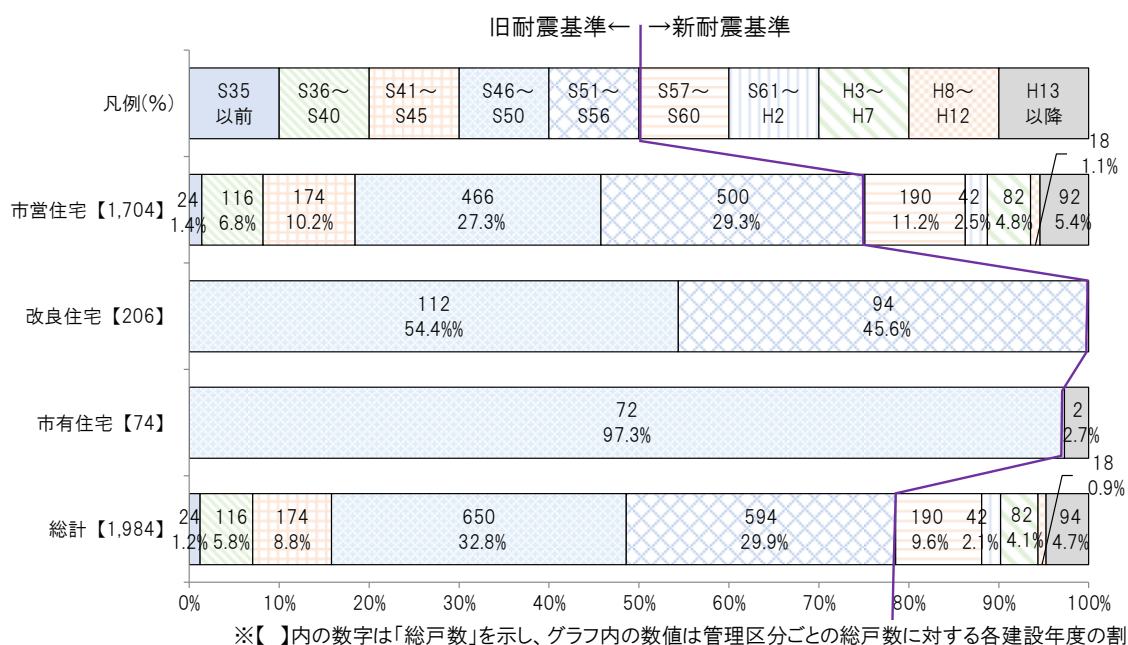


② 建設年度別管理戸数

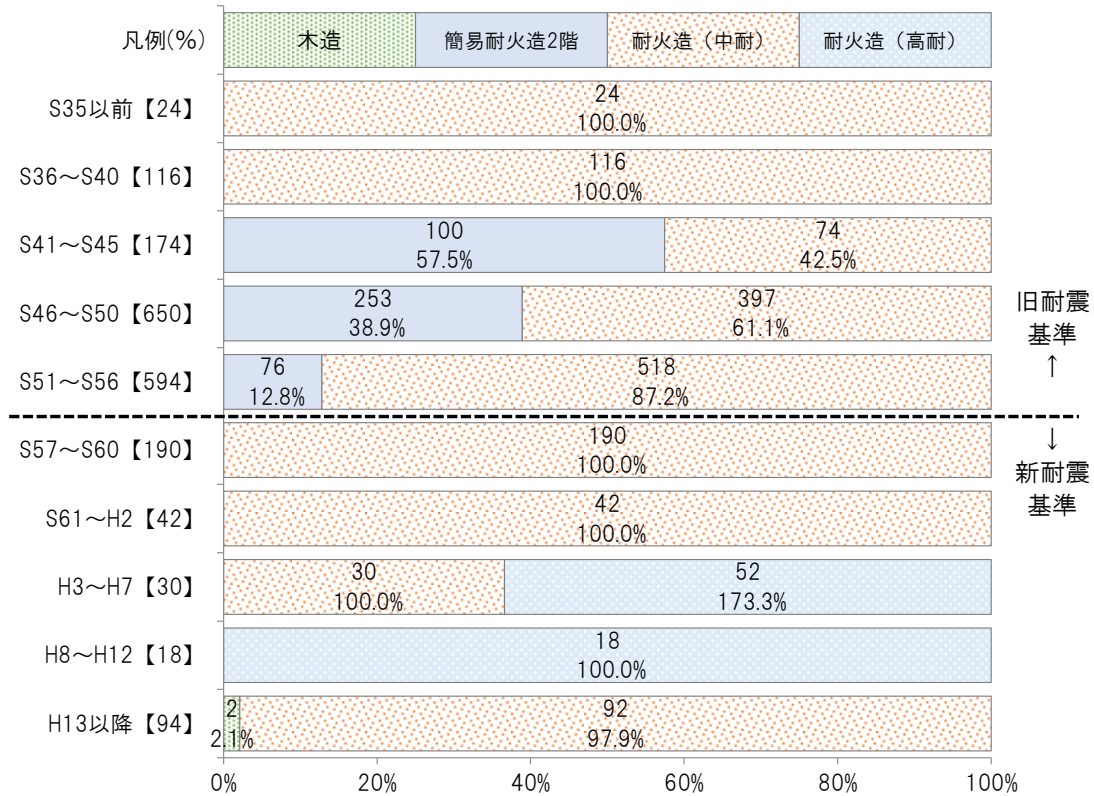
昭和56年以前の旧耐震基準で建てられた住宅は、市営住宅では1,280戸(75.1%)、改良住宅では206戸(100%)、市有住宅では72戸(97.3%)となっている。旧耐震基準の住宅は、簡易耐火造2階と耐火造(中耐)となっており、新耐震基準である昭和57年以降のストックは耐火造が最も多い。

また、構造上判定できない簡二を除いた住宅については、耐震診断によって安全性は確認済みである。

[建設年度別・管理区分別・管理戸数割合]



[建設年度別管理戸数割合]



※【 】内の数字は「総戸数」を示し、グラフ内の数値は建設年度ごとの総戸数に対する各構造の割合。

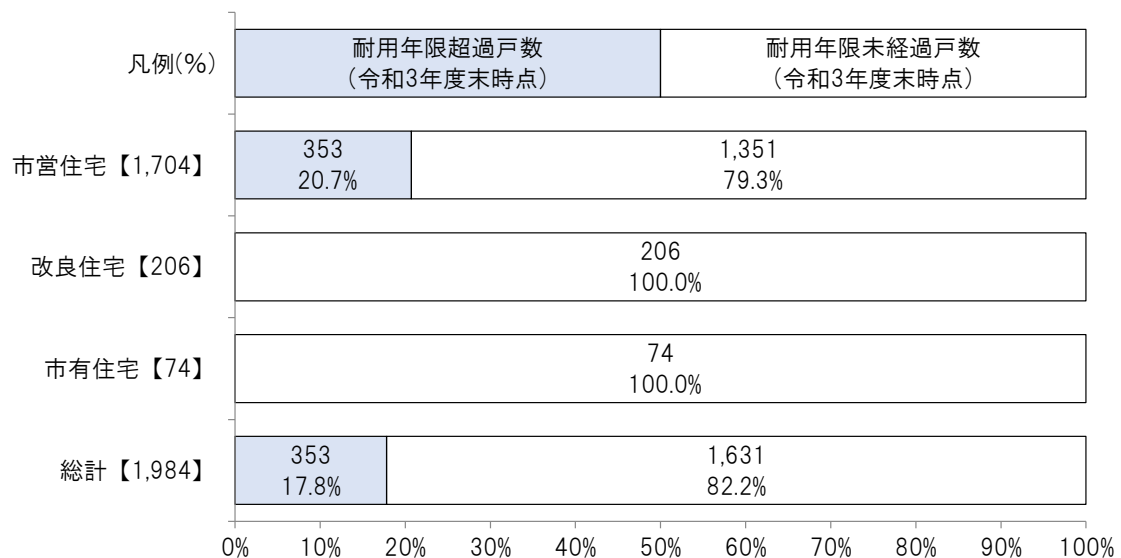
③ 耐用年限経過状況

a. 耐用年限経過状況（管理区分別）

令和3年度末時点で耐用年限を超過している住宅は、市営住宅 353 戸(20.7%)となっている。

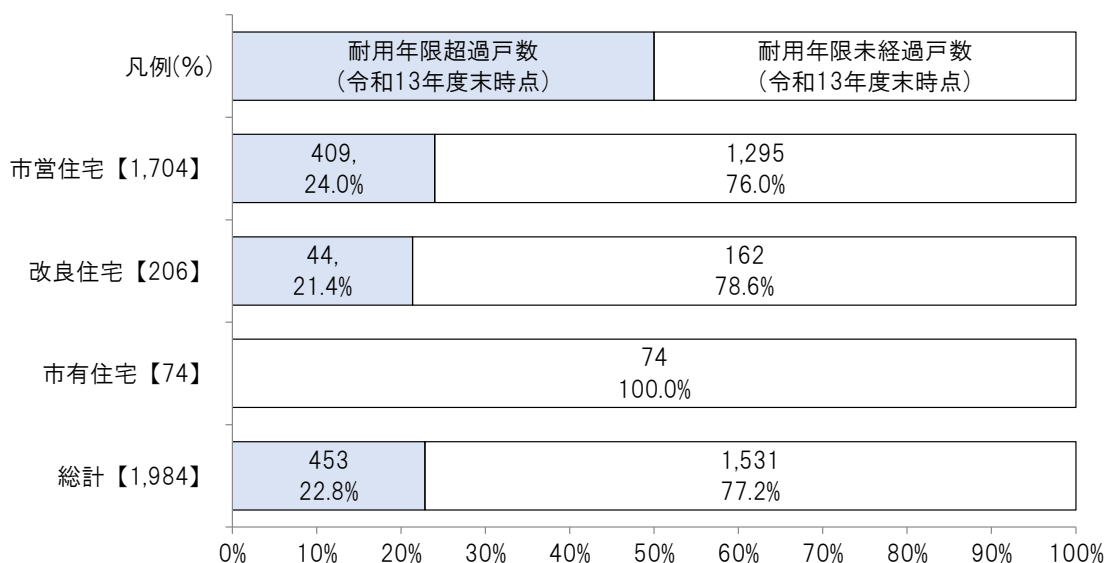
10 年後の令和13年度末時点ではさらに戸数が増え、市営住宅 409 戸(24.0%)、改良住宅 44 戸(21.4%)となる。

[耐用年限経過状況別・管理区分別・管理戸数割合(令和3年度末時点)]



※【 】内の数字は「総戸数」、図内の数値は管理区分ごとの総戸数に対する耐用年限経過状況の割合。

[耐用年限経過状況別・管理区分別・管理戸数割合(令和13年度末時点)]



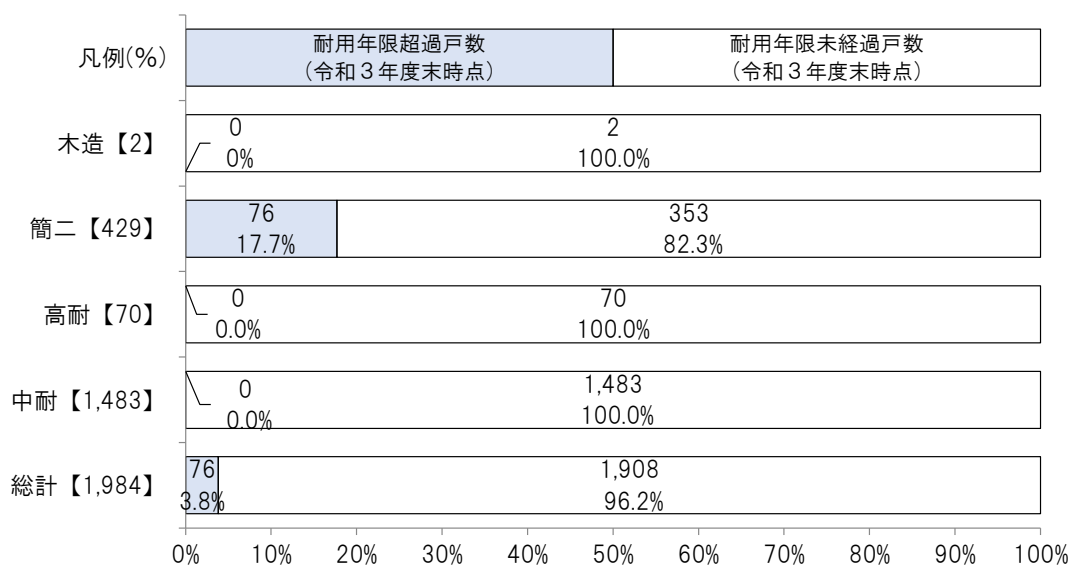
※【 】内の数字は「総戸数」、図内の数値は管理区分ごとの総戸数に対する耐用年限経過状況の割合。

b.耐用年限経過状況（構造別）

木造及び耐火造(高耐)については、令和13年末までに耐用年限を超過するストックはない。令和3年度末時点で耐用年限を超過している住宅は、簡易耐火造2階76戸(17.7%)である。

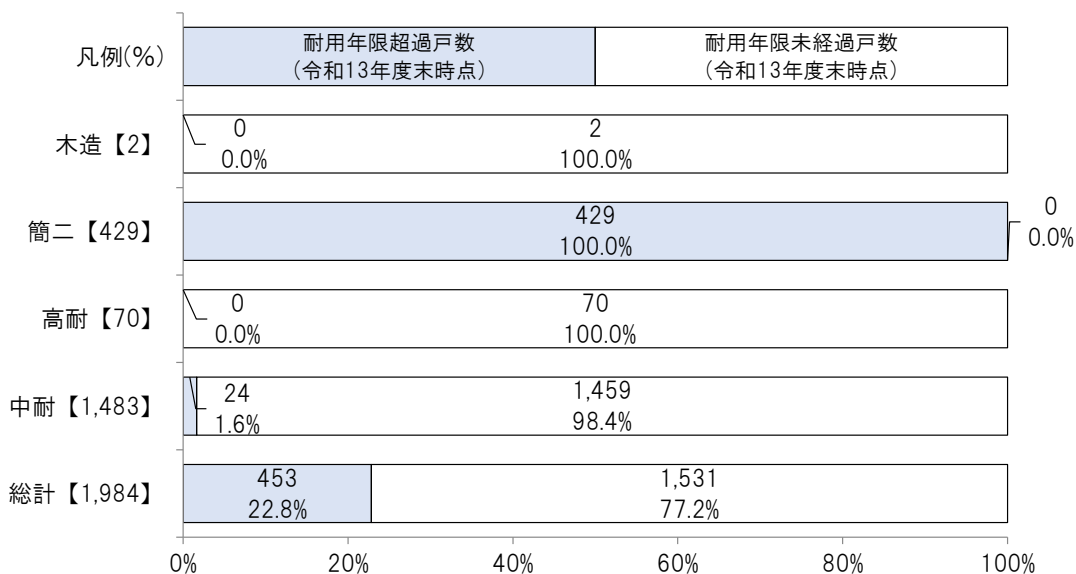
なお、簡易耐火造2階については、令和13年度末時点で耐用年限経過戸数が429戸(100.0%)と急増する。

[耐用年限経過状況別・構造別・管理戸数割合(令和3年度末時点)]



※【 】内の数字は「総戸数」、図内の数値は構造ごとの総戸数に対する耐用年限経過状況の割合。

[耐用年限経過状況別・構造別・管理戸数割合(令和13年度末時点)]



※【 】内の数字は「総戸数」、図内の数値は構造ごとの総戸数に対する耐用年限経過状況の割合。

[参考:構造別耐用年限]

構造	耐用年限
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

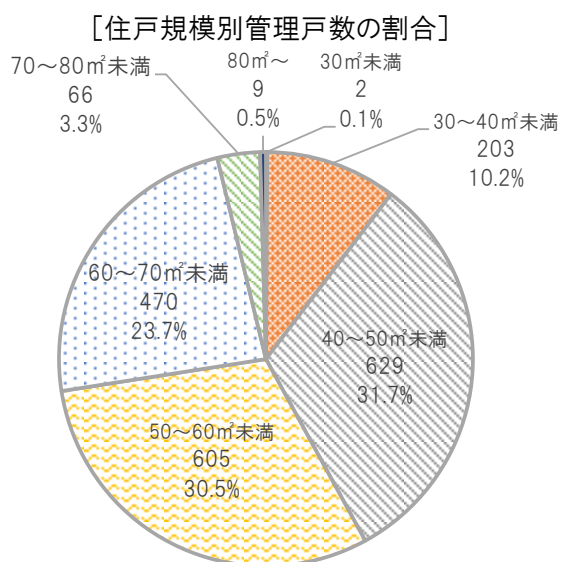
※公営住宅法施行令第13条1項(平成30年)

(3) 居住水準の状況

① 住戸規模・タイプ

各住戸の規模については、40～50 m²未満の住戸が 629 戸(31.7%)と最も多く、次いで 50～60 m²未満の住戸となっている。

また、50 m²以上の住戸は 58.0%あり、比較的規模の広い住戸が多くなっている。



② 構造別住戸規模別管理戸数

構造別に住戸面積をみると、簡二では「40 m²～50 m²未満」の住戸が多いが、耐火造は「50 m²以上」の住戸が多くなっている。

[構造別住戸規模別管理戸数]

住戸規模	構造				合計	構成比
	木造	簡二	中耐	高耐		
30 m ² 未満			2		2	0.1%
30～40 m ² 未満			203		203	10.2%
40～50 m ² 未満		333	296		629	31.7%
50～60 m ² 未満		52	553		605	30.5%
60～70 m ² 未満		44	412	14	470	23.7%
70～80 m ² 未満			10	56	66	3.3%
80 m ² ～	2		7		9	0.5%
合計	2	429	1,483	70	1,984	100.0%

③ 構造別間取り別管理戸数

木造住宅以外の間取りの多くは3K・3DK・3LDKが占めており1,613戸(81.3%)となっている。次いで、2K・2DK・2LDKとなっており、356戸(17.9%)となっている。

[構造別間取り別管理戸数]

住戸規模	構造				合計	構成比
	木造	簡二	中耐	高耐		
1K、1DK			13		13	0.7%
2K、2DK、2LDK		100	242	14	356	17.9%
3K、3DK、3LDK		329	1,228	56	1,613	81.3%
3LDK+1LDK	1				1	0.1%
5LDK	1				1	0.1%
合計	2	429	1,483	70	1,984	100.0%

(4) 公営住宅の敷地状況

敷地状況では、敷地面積が 5,000 m²を超える住宅が 12 箇所あり、ほとんどが用途地域内に立地している。

[敷地状況]

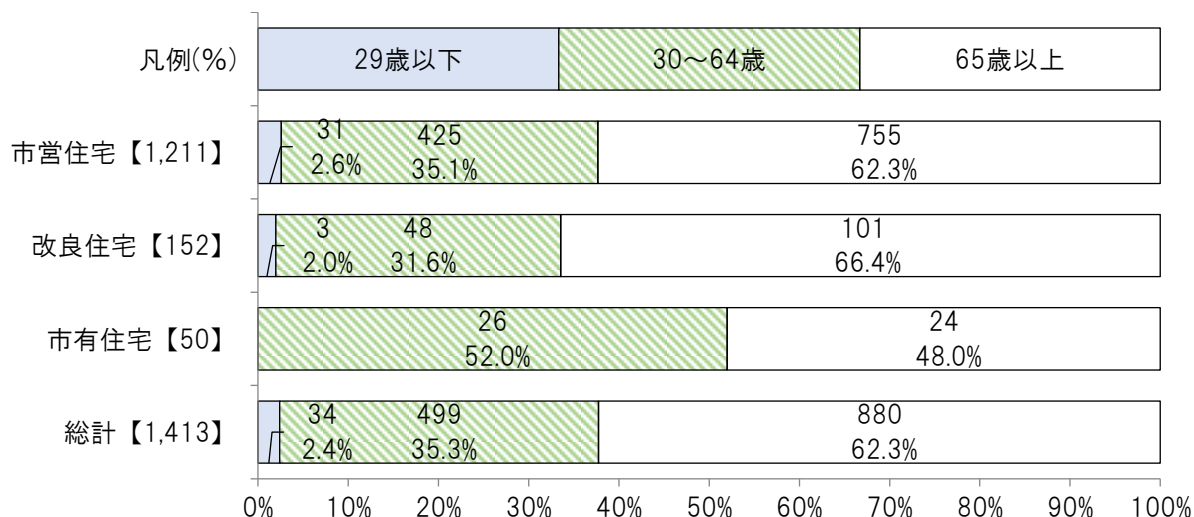
番号	種別	住宅名	戸数 (戸)	敷地面積 (m ²)	用途地域	延床面積	ハザード等の状況
1	市営	西田中住宅	73	5,695.8 m ²	第 1 種住居	4,453.2 m ²	洪水、高潮
2	市営	三田尻本町住宅	19	1,631.3 m ²	第 1 種住居	1,261.6 m ²	高潮
3	市営	松原住宅	128	9,294.0 m ²	第 1 種中高層住居、第 1 種住居、準住居	4,981.4 m ²	高潮
4	市営 改良	日の出町住宅	54 90	14,095.4 m ²	第 1 種中高層住居、第 2 種中高層住居	6,585.4 m ²	洪水
5	市営	上河原住宅	40	7,930.5 m ²	市街化調整区域	1,788.3 m ²	洪水
6	市営	坂本住宅	305	44,322.8 m ²	第 1 種低層住居	14,294.3 m ²	土砂(イエロー)
7	市営	大内住宅	20	2,775.9 m ²	第 1 種住居	900.0 m ²	
8	市営 改良	田島住宅	289 72	33,183.6 m ²	第 1 種住居、第 2 種住居	17,638.4 m ²	洪水、高潮
9	市営	桑山住宅	76	7,423.8 m ²	第 1 種住居	2,756.9 m ²	土砂(一部レッド)
10	市営	富海住宅	10	726.3 m ²	第 1 種住居	427.5 m ²	高潮
11	市営	吉敷住宅	50	3,416.7 m ²	第 1 種住居	1,300.0 m ²	洪水
12	市営	佐野住宅	10	2,168.0 m ²	市街化調整区域	541.8 m ²	
13	市営	緑町住宅	90	5,105.2 m ²	第 1 種住居	5,135.4 m ²	
14	市営	古祖原住宅	110	8,251.1 m ²	第 1 種中高層住居	6,436.5 m ²	洪水
15	市営	北山手住宅	20	1,828.9 m ²	第 1 種住居	1,128.4 m ²	
16	市営	丸山住宅	32	4,764.6 m ²	第 1 種住居	1,954.4 m ²	
17	市営	西石ケ口住宅	60	4,584.7 m ²	第 1 種中高層住居、準住居	3,743.4 m ²	洪水、高潮
18	市営	新橋町住宅	32	3,042.4 m ²	第 1 種中高層住居	1,954.7 m ²	洪水
19	市営	柳原北住宅	20	1,814.1 m ²	第 1 種住居、準工業	1,201.6 m ²	洪水
20	市営	新前町住宅	100	8,212.7 m ²	第 1 種住居	6,363.4 m ²	津波(一部)、高潮、洪水
21	市営	柳原南住宅	24	1,645.5 m ²	準工業	1,587.8 m ²	洪水、高潮
22	市営	中新田住宅	18	1,697.7 m ²	第二種住居	1,063.8 m ²	洪水、高潮
23	市営	本村住宅	24	3,400.4 m ²	市街化調整区域	1,463.1 m ²	津波、高潮
24	市営	勝間住宅	30	2,189.9 m ²	第 2 種住居	1,870.3 m ²	高潮
25	市営	亀塚住宅	70	5,169.7 m ²	第 1 種住居、商業	5,145.5 m ²	
26	改良	黄金通住宅	44	8,837.4 m ²	市街化調整区域	2,712.6 m ²	津波、洪水、高潮
27	市有	清水川住宅	48	4,408.0 m ²	第 1 種中高層住居、第 2 種中高層住居	2,435.3 m ²	洪水、高潮
28	市有	中関住宅	24	2,767.2 m ²	第 1 種住居	1,209.6 m ²	洪水、高潮
29	市有	三世代富海住宅	2	317.1 m ² 321.1 m ²	第 1 種住居	130.8 m ² 120.0 m ²	高潮

(5) 市営住宅入居者の状況

① 世帯主の年齢構成

公営住宅の居住者は 1,413 世帯であり、その内、市営住宅の入居世帯は 1,211 世帯で、全体の 85.7%を占めている。公営住宅の 29 歳以下の割合は 2.4%、高齢化率は 62.3%となっている。

[年齢 3 区分別・管理区分別・居住者数割合：令和 3 年 4 月 1 日時点データ]

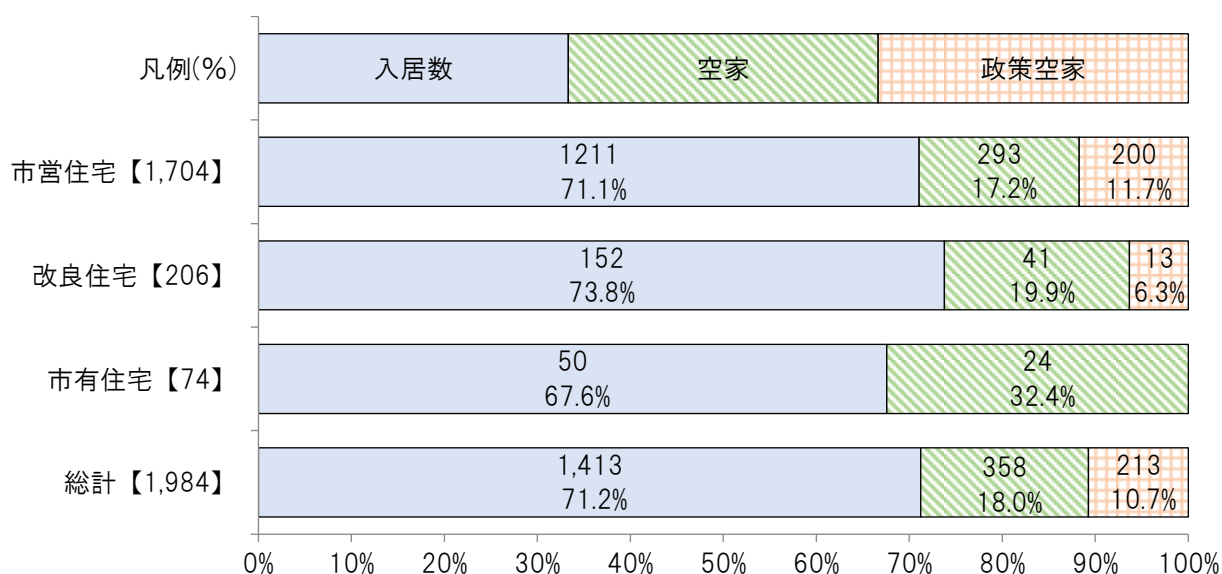


※【 】内の数字は「居住者数」を示し、グラフ内の数値は管理区分ごとの居住者数に対する各年齢区分の割合。

② 入居戸数の状況

全体の入居率は 71.2%となっている。改良住宅の入居数の割合が最も高い。

[入居状況別・管理区分別・所管別・管理戸数割合：令和 3 年 4 月 1 日時点データ]

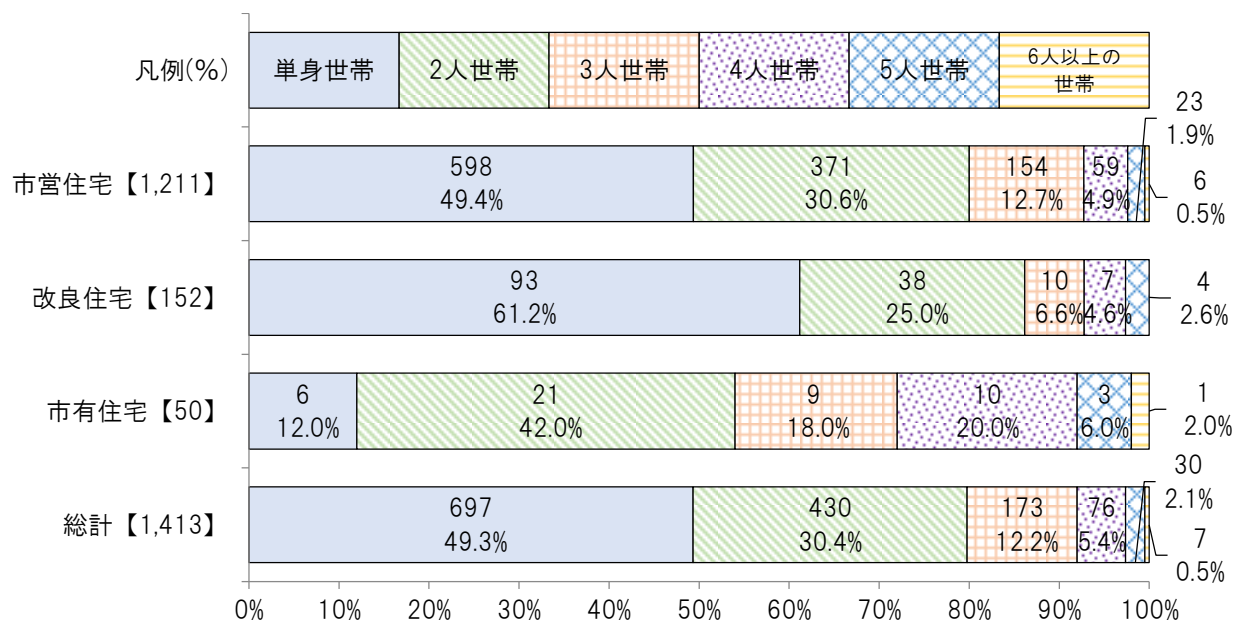


※【 】内の数字は「総戸数」を示し、グラフ内の数値は管理区分・地域ごとの総戸数に対する各入居状況の割合。

③ 世帯人員別世帯状況

全体でみると、単身世帯の割合が多く、全体で 697 世帯(49.3%)となっており、次いで、2 人世帯が 430 世帯(30.4%)となっている。

[世帯人員別・管理区分別・世帯数割合：令和 3 年 4 月 1 日時点データ]

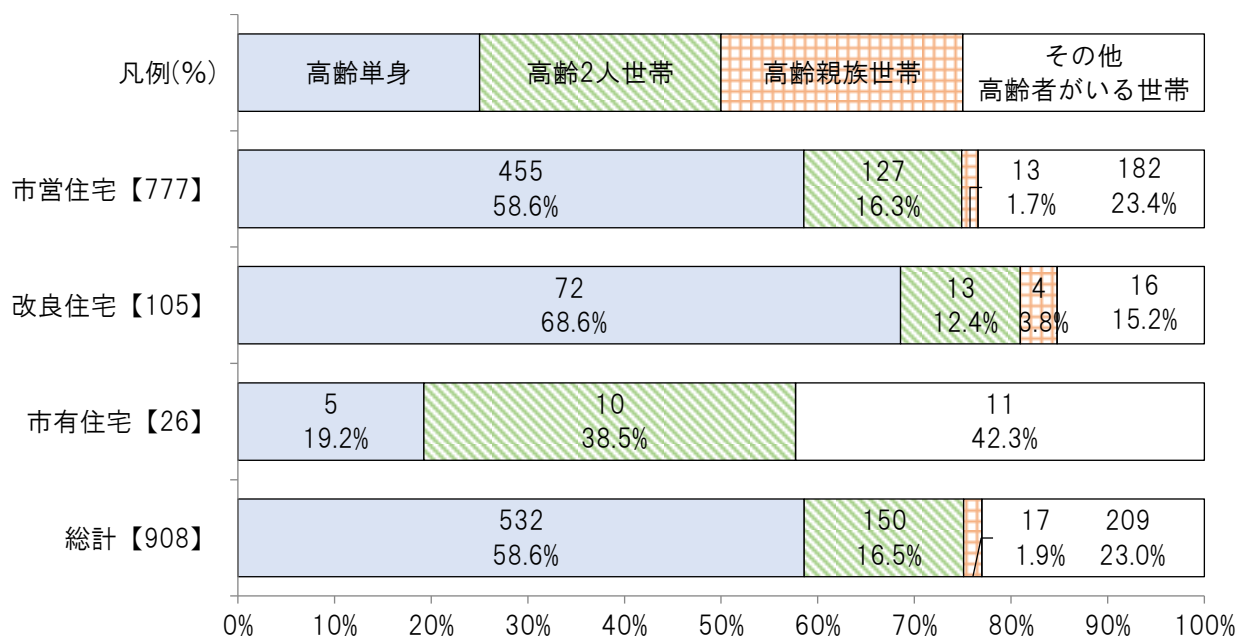


※【 】内の数字は「総入居世帯数」を示し、グラフ内の数値は管理区分ごとの総入居世帯数に対する各世帯人員別世帯数の割合。

④ 高齢世帯(65歳以上)の入居状況

高齢者がいる世帯は 908 世帯で、そのうち高齢単身世帯は 532 世帯(58.6%)、高齢 2 人世帯は 150 世帯(16.5%)となっている。

[高齢世帯別・管理区分別・世帯数割合：令和 3 年 4 月 1 日時点データ]



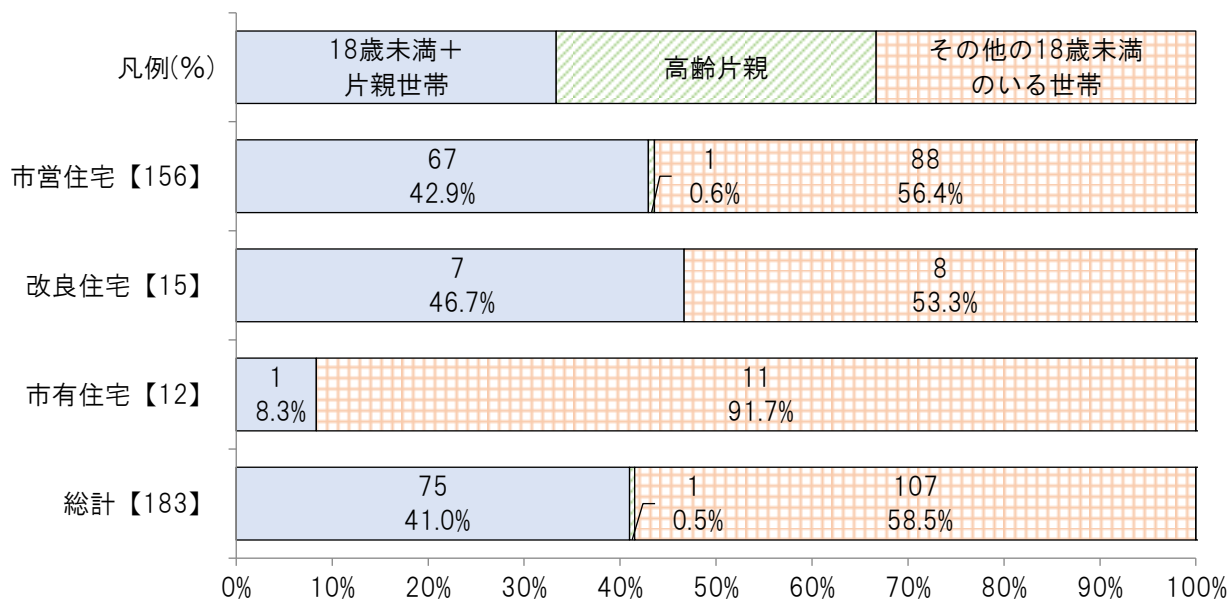
※高齢 2 人世帯は、どちらも 65 歳以上の世帯。

※【 】内の数字は「高齢者がいる世帯数」を示し、グラフ内の数値は高齢者がいる世帯に対する各高齢世帯等の割合。

⑤ 子育て世帯の入居状況

子育て世帯の入居状況について、18歳未満の家族がいる世帯は 183 世帯となっている。現入居世帯 (1,413 世帯) に対して、12.9%を占める。

[子どもの人数別・管理区分別・世帯数割合: 令和 3 年 4 月 1 日時点データ]



※【 】内の数字は「居住者数」を示し、グラフ内の数値は居住者数に対する各子どもの人数別世帯数の割合。

※18 歳未満の子どもがいる世帯を子育て世帯として集計している。

(6) 公営住宅の応募

① 募集・応募の状況

本市の公営住宅の募集状況は、平成 28(2016)年度から令和 2(2020)年度で、年平均約 80 戸の募集を行い、それらに対する応募倍率は全体の年平均で 3.1 倍となっている。

[募集・応募の状況]

番号	住宅名	管理戸数(戸)	平成28年度		平成 29 年度		平成 30 年度		令和元年度		令和 2 年度		5 か年合計		
			募集	応募	募集	応募	募集	応募	募集	応募	募集	応募	募集	応募	応募倍率
1	西田中住宅	73	2	30	3	33	4	33	7	43	8	50	24	189	7.9
2	三田尻本町住宅	19	1	15	1	28	1	11	3	39	1	6	7	99	14.1
3	松原住宅	128	6	85	5	51	5	25	4	21	5	19	25	201	8.0
4	日の出町住宅	144	7	10	6	12	6	11	6	4	1	2	26	39	1.5
5	上河原住宅	40	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.0
6	坂本住宅	305	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.0
7	大内住宅	20	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.0
8	田島住宅(改良)	72	2	3	4	9	1	5	1	6	7	3	15	26	1.7
9	田島住宅	289	9	14	2	6	8	16	9	18	13	15	41	69	1.7
10	桑山住宅	76	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.0
11	富海住宅	10	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.0
12	吉敷住宅	50	2	3	4	2	3	5	6	9	5	4	20	23	1.2
13	佐野住宅	10	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.0
14	緑町住宅	90	1	14	3	12	3	17	3	22	2	10	12	75	6.3
15	古祖原住宅	110	8	12	6	5	6	8	4	2	9	4	33	31	0.9
16	北山手住宅	20	3	2	2	5	1	1	1	0	4	1	11	9	0.8
17	丸山住宅	32	1	0	4	1	4	4	3	1	4	2	16	8	0.5
18	西石ヶ口住宅	60	3	9	1	3	3	8	3	15	5	6	15	41	2.7
19	新橋町住宅	32	0	0	1	3	2	4	1	2	4	6	8	15	1.9
20	柳原北住宅	20	2	4	3	18	2	1	4	6	2	1	13	30	2.3
21	新前町住宅	100	2	9	5	6	6	7	6	8	7	10	26	40	1.5
22	柳原南住宅	24	2	6	2	2	1	0	0	0	1	1	6	9	1.5
23	中新田住宅	18	1	1	2	21	2	6	0	0	1	2	6	30	5.0
24	本村住宅	24	0	0	4	0	3	1	5	1	4	0	16	2	0.1
25	勝間住宅	30	1	21	1	15	0	0	2	14	2	9	6	59	9.8
26	亀塚住宅	70	0	0	3	70	3	63	5	52	4	37	15	222	14.8
27	黄金通住宅	44	5	6	1	0	1	1	0	0	0	0	7	7	1.0
28	清水川住宅	48	8	0	8	2	9	1	8	0	8	0	41	3	0.1
29	中関住宅	24	1	0	2	2	1	0	1	0	1	0	6	2	0.3
30	三世代富海住宅	2	0	0	2	3	1	1	0	0	0	0	3	4	1.3
計		1,984	67	244	75	309	76	229	82	263	98	188	398	1,233	3.1

3-1-2 H28年度(前回見直し)以降 5 年間の主な事業実績

(1) 市営住宅の事業実績

平成 28(2016)年度以降の市営住宅における改善事業の実績は下記のとおりである。

[改善事業実績]

年次	住宅名	実施内容
2016	吉敷住宅	吉敷住宅公共下水道接続工事
2016	緑町住宅	緑町住宅48棟外壁落下防止工事
2017	緑町住宅	緑町住宅50棟外壁落下防止工事
2018	田島住宅	田島住宅53棟外壁落下防止工事
2019	田島住宅	田島住宅54棟外壁落下防止工事
2020	緑町住宅	緑町住宅55棟外壁落下防止工事
2020	丸山住宅	丸山住宅公共下水道接続工事
2020	勝間住宅	勝間住宅昇降機改修工事
2021	古祖原住宅	古祖原住宅56棟外壁落下防止工事
2021	北山手住宅	北山手住宅52棟外壁落下防止工事

(2) 市有住宅の事業実績

平成 29(2017)年度に、定住促進と子育て環境の充実を目的として、富海地域に親、子、孫等の三世代以上で暮らすための住宅を整備した。

[新規整備事業実績]

年次	住宅名	実施内容
2017	市有三世代富海住宅	市有三世代住宅(A タイプ)建設工事
2017	市有三世代富海住宅	市有三世代住宅(B タイプ)建設工事

3-2 劣化診断調査結果

3-2-1 調査目的

住棟の劣化状況を把握し、長寿命化計画におけるストック総合改善事業に必要な改善事項を抽出することを目的に、劣化調査等を実施する。

3-2-2 調査住棟の選定

前計画(平成 28 年度)において劣化診断調査を実施した住棟を対象とし、経年劣化等の状況を把握する。

3-2-3 調査項目

調査項目は、以下に示すとおりである。

[調査項目]

建物調査	外部の劣化状況等	屋上・屋根	屋根材(瓦・カラーベスト・金属屋根)	
			露出防水層の劣化・損傷状況	
			防水層の末端部の劣化・損傷状況	
			排水溝・ドレン廻りの状況	
			パラペット等の劣化・損傷状況	
		外壁関係	タイル仕上げ	
			コンクリート・モルタル等の劣化損傷状況	躯体
				塗装
			庇裏・軒裏等の劣化・損傷状況	躯体
				塗装
	付属物等(鉄部)の劣化・損傷状況			
	サッシの状況			
	シーリング材の劣化・損傷状況	外壁		
		建具廻り		
内部の劣化状況等	内部劣化 (主居室・台所・浴室)	床		
		壁		
		天井		
設備調査	設備の劣化状況等	各機器制御盤の劣化状況		
		給排水設備の劣化状況		
		受水槽・高架水槽の劣化状況		
共用部分調査	通路・周辺 (共用部分)の劣化状況等	通路部分の状況		
		プロパン庫の状況		
		フェンスの状況		
		ブロック塀の状況		
		ゴミ置場の状況		
		公園(遊具)の状況		
		物置の状況		
		自転車置場の状況		
		集会所の状況		
		ポンプ室の状況		

[劣化診断調査対象住棟]

種別	住宅名	棟番号	構造	階数	戸数	建設年次
市営住宅	本村住宅	73 棟	中耐	4	8	1988
市営住宅	松原住宅	12 棟	中耐	4	24	1960
市営住宅	松原住宅	21 棟	中耐	4	12	1965
市営住宅	新前町住宅	66 棟	中耐	5	20	1982
市有住宅	清水川住宅	A 棟	中耐	4	24	1971
市営住宅	西石ケ口住宅	59 棟	中耐	5	30	1980
市営住宅	西田中住宅	77 棟	中耐	4	16	2001
市営住宅	西田中住宅	78 棟	中耐	4	16	2004
市営住宅	西田中住宅	79 棟	中耐	5	2	2009

3-2-4 調査結果一覧

劣化診断調査の結果を、以下の判定基準により整理する。

[一覧表の凡例]

判定の凡例	
判定 A	: 5 年を目処に引き続き観察を続ける
判定 B	: 緊急に部分的な対応を要する
判定 C	: 精密調査を実施し補修・改善を要する
判定 D	: 補修・改善等を要する
○	: 所見なし又は問題なし
×	: 不具合あり
—	: 対象外又は未調査

[劣化調査 結果一覧]

			住宅名	西田中住宅・77棟	西田中住宅・78棟	西田中住宅・79棟	松原住宅・12棟	松原住宅・21棟	西石ヶ口住宅・59棟	新前町住宅・66棟	本村住宅・73棟	清水川住宅・A棟
			構造階数	中耐4	中耐4	中耐5	中耐4	中耐4	中耐5	中耐5	中耐4	中耐4
1・屋根・屋上	(1) 屋根材	屋根材(瓦・金属屋根・スレート葺き)	-	-	A	-	-	-	-	-	A	-
		押えコンクリート	-	-	-	-	-	-	C	-	-	
	(2) 防水層	①露出防水層の劣化・損傷状況	A	A	-	C	A	C	-	-	A	
		②排水溝・ドレン回りの状況	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
(3) パラペット	①パラペット等の劣化・損傷状況	A	A	-	-	-	-	-	-	-		
2・外壁関係	(1) 外装仕上材等	①外壁(コンクリートモルタル)等の劣化・損傷状況	躯体	A	A	A	A	C	A	D	D	B
			塗装	A	A	A	A	C	A	D	D	B
		②庇裏・軒裏等の劣化・損傷状況	躯体	A	A	A	C	C	D	C	D	C
			塗装	A	A	A	C	C	D	C	D	C
		③付属物等の劣化・損傷状況		A	A	A	A	A	A	A	A	A
		④サッシの状況		C	B	B	A	B	B	C	A	B
		⑤シーリング材の劣化・損傷状況	外壁	A	A	A	A	A	D	C	A	B
			建具廻り	A	A	A	A	A	D	C	A	B
3・設備関係	(1) 屋外に設置してある設備機器や露出設備配管等	①分電盤・制御盤等		塗装劣化発錆	塗装劣化	発錆	塗装劣化	塗装劣化	塗装劣化発錆	塗装劣化	-	塗装劣化
		②排水管(雨水等)		-	○	○	○	-	-	-	○	○
		③受水槽高架水槽	受水槽給水管等	-	-	-	-	-	-	-	-	-
			高架水槽給水管等	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4・内部関係(目視調査)	(1) 内部劣化調査(主居室)	①床		○	○	○	仕上材劣化	○	○	○	○	○
		②壁		○	○	○	○	○	○	○	○	○
		③天井		○	○	○	○	○	○	○	○	○
	(2) 内部劣化調査(台所)	①床		○	○	○	○	○	○	○	部分補修あり	○
		②壁		○	○	○	○	○	○	○	○	○
		③天井		○	○	○	○	○	○	○	○	○
	(3) 内部劣化調査(浴室)	①床		○	○	○	○	○	○	○	-	○
		②壁		○	○	○	○	○	○	○	○	○
		③天井		○	○	○	仕上材劣化	○	○	○	○	○
5・通路・周辺(共用部分)	(1) 棟周辺の施設等	①通路		○	○	○	○	-	○	○	不陸	○
		②プロパン庫等		-	-	-	○	○	-	-	塗装劣化	-
		③フェンス		○	○	○	発錆	発錆	発錆	発錆	○	発錆
		④ブロック塀		-	-	-	-	-	-	-	-	-
		⑤ゴミ置場		○	○	○	-	○	○	○	発錆	変形
		⑥公園(遊具)		-	-	-	-	-	-	発錆	-	-
		⑦物置		-	-	-	-	屋根材劣化	-	塗装劣化発錆	-	発錆
		⑧自転車置場		塗装劣化発錆	塗装劣化発錆	塗装劣化発錆	塗装劣化	塗装劣化発錆	塗装劣化発錆	塗装劣化発錆	塗装劣化発錆	塗装劣化発錆
		⑨集会所		-	-	-	-	屋根材劣化塗装劣化	屋根防水劣化塗装劣化	塗装劣化	-	-
		⑩ポンプ室		-	-	-	-	-	塗装劣化	塗装劣化	塗装劣化	塗装劣化

4 長寿命化に関する基本方針

4-1 公営住宅等のストックに関する方針

4-1-1 公営住宅の役割

(1) 住宅困窮者への住まいの提供

公営住宅法や条例の目的を踏まえ、自力で住宅を確保することが難しい低所得者に対して、一定水準の質が確保された住宅を供給する。

(2) 高齢・障害・子育て世帯等への安全・安心な居住環境の提供

住宅困窮者だけでなく、いわゆる住宅弱者と呼ばれる高齢者や障害のある人、子育て世帯等に対して、安心して暮らせる居住を提供する。

4-1-2 公営住宅の課題

(1) 老朽住戸への対応

現在、全体で約 18%の住戸が耐用年限を経過しており、そのほとんどが簡易耐火構造 2 階の構造となっている。公営住宅の老朽化による経年劣化等が進む中、入居者の安全性の確保の観点からも、実情に応じた建替え、集約化、用途廃止や改善等による対策を講じる必要がある。

また、計画最終年度までには、耐用年限を経過する住戸は現存する住戸の約 23%となることから、経過時期を考慮しつつ維持するための改修を行い、延命的措置を講じる必要がある。

(2) 予防保全的な適正修繕・管理

長期的に住宅ストックを維持・管理していくために、耐用年限を経過していない住戸についても、点検や劣化調査・診断の結果を踏まえ、必要に応じて予防保全的な修繕・改善を適正に実施していく必要がある。

(3) 高齢世帯等に対応した整備

入居世帯のうち、約6割が高齢世帯となっていることから、高齢者等に対応した更新・整備が必要である。セーフティネット機能の役割を果たすためには、居住の実態に応じて手すり設置などの、住戸のバリアフリー化を進めていく必要がある。

(4) 居住性の向上

居住者の安全性や快適性を向上させるために、住宅の新設時における機能向上をはじめ、既存住宅の共有スペース照明のLED化など、居住性が向上する対策を進めていく必要がある。

(5) 効率的・効果的な事業の実施

計画最終年度である令和 13(2031)年度に、管理戸数の約 23%が耐用年限を迎え、今後も住宅の老朽化はさらに進んでいくが、社会情勢や市の財政状況を踏まえると、短期間での大量な住宅更新等の実施は困難である。

こうした中、必要な住宅ストックを維持していくために、点検による適正な維持管理のもと計画的な修繕や改善を実施し、住宅の更新においては、適正な供給量を踏まえて住宅の更新を行うなど、効率的・効果的に事業を推進していく必要がある。

(6) 脱炭素社会の実現

国の方針では、2030 年度までに地方公共団体の建築物屋根等の約 50%に太陽光発電の導入を目指すこととしており、また、「防府市住生活基本計画」や「防府市環境基本計画」の方針を踏まえ、市営住宅においても太陽光パネルの設置など、温室効果ガスの排出削減に向けた取組を推進する必要がある。

4-1-3 ストックの活用方針

(1) 入居者の安全性

老朽化が進む公営住宅においては、ストックの状況に応じて、建替、用途廃止、改善・修繕等の手法を適切に選択し実施することで、入居者の安全性を確保する。

(2) 誰もが快適に過ごせる居住環境の整備

入居者の高齢化等に対応した住宅のバリアフリー化の推進や設備の標準化を図るなど、高齢者や障害のある人、子育て世帯等の誰もが快適に過ごせる設備・機能の確保に努める。

(3) 計画的な修繕・改善等による長期活用

公営住宅を長期に活用していくため、適切な手法による計画的な修繕・改善を実施する。

(4) 適正な供給量を踏まえた住宅の更新

将来的な需要の見通しを踏まえて、建替えや住宅の集約化を行い、良質な公営住宅の供給に努める。
また、住民ニーズや周辺環境への影響なども踏まえながら、入居者へ配慮した住替えを実施することで、円滑な公営住宅の更新に努める。

(5) 住宅困窮者の居住の確保

自力で適切な住宅を確保することが困難な住宅確保要配慮者（低所得者、高齢者、障害のある人等）に対するセーフティネットとしての役割を果たすため、住宅困窮者の居住の確保に努める。

(6) 脱炭素社会の実現

温室効果ガスの排出削減に取り組むため、公営住宅共用部等の照明のLED化や新設する公営住宅への太陽光発電システムの設置を推進する。

4-1-4 ストックの状況把握・修繕の実施・データ管理に関する方針

公営住宅のストック状況を的確に把握し、管理するためには、定期的・計画的な修繕が重要であり、予防保全的な観点から、必要な調査や点検等について、以下のように実施していくこととする。

- ① 管理している公営住宅の整備・管理データを住棟単位で整理し、劣化調査等の実施結果を踏まえてデータベース化を行う。
- ② 公営住宅の定期点検を行うとともに、予防保全的な維持管理を実施する。
- ③ 上記のデータベースにおいて、公営住宅の住棟単位の修繕履歴データを整備し、随時、履歴を確認できる仕組みを構築する。

4-1-5 改善事業の実施による長寿命化及びライフサイクルコスト(LCC)の縮減に関する方針

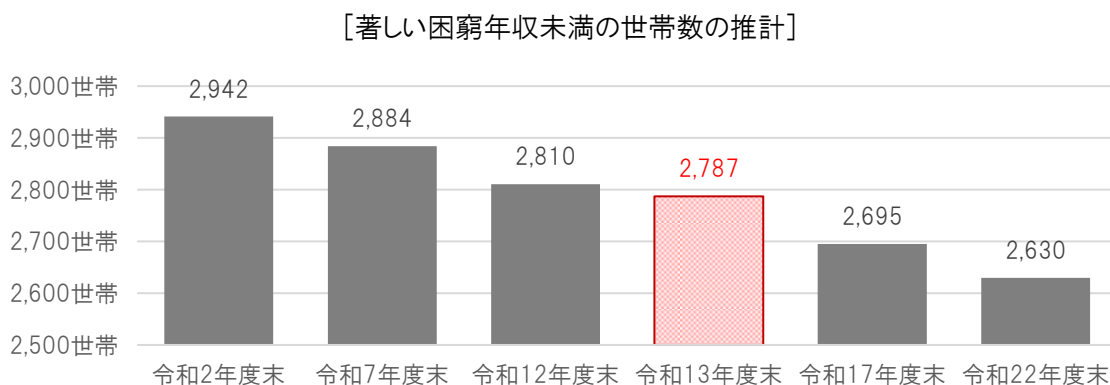
公営住宅ストックの長寿命化を図るとともに、ライフサイクルコスト(LCC)の縮減により、効果的なストックの維持管理を行うことを目的とし、以下の事項について実施していくこととする。

- ① 事後保全型の維持管理から、予防保全的な維持管理および耐久性の向上等を図る改善を実施することによって、公営住宅の長寿命化を図る。
- ② 仕様のアップグレード等による耐久性の向上、予防保全的な維持管理の実践による修繕周期の延長などによって LCC の縮減を図る。
- ③ 定期点検や調査等を充実させ、建物の老朽化や老朽による事故等を未然に防ぐとともに効率的な事業の実施につなげる。

4-1-6 公営住宅等の需要の見通しに基づく将来の供給必要戸数の推計

(1) スtock推計プログラムによる推計(将来の「著しい困窮年収未満の世帯数」の推計)

今後、公営住宅等で住宅の確保が必要な要支援世帯数を推計するために、「Stock推計プログラム(国土交通省住宅局)」により、将来の著しい困窮年収未満の世帯数を推計する。



※著しい困窮年収未満世帯：

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（最低居住面積水準）を自力で確保することが困難と想定される収入の世帯

(2) 市営住宅の目標管理戸数

本市の市営住宅の将来目標管理戸数は、入居実績の約 1,500 戸に加えて、災害時や住替え時などに活用できる緊急的・応急的なStockとしてさらに2割程度を確保する方針とする。

また、国勢調査等の各種統計結果を踏まえ、将来における需要推計を行う国のStock推計プログラムにより、計画最終年度(R13年度)の市営住宅の管理戸数は約 1,800 戸となる。

市営住宅管理戸数	(入居戸数)
2,107 戸 H23 年度	(1832 戸)
↓	
1,910 戸 H28・R3 年度	(1488 戸※平均値)



市営住宅目標管理戸数(R13 年度末)

約 1,800 戸

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

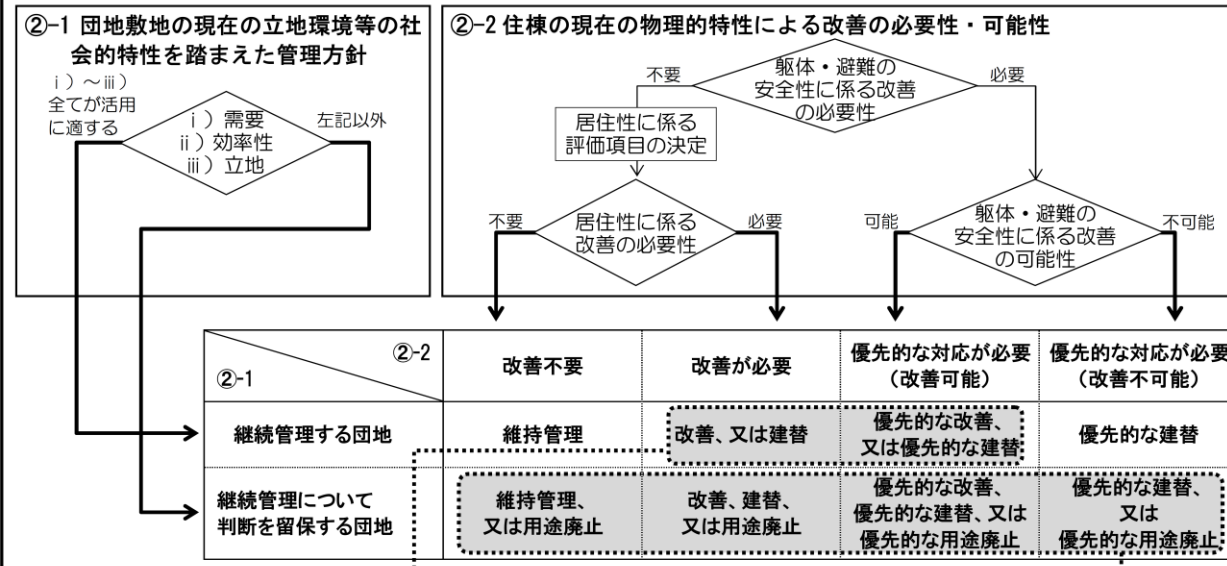
5-1-2 手法選定のフロー

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。

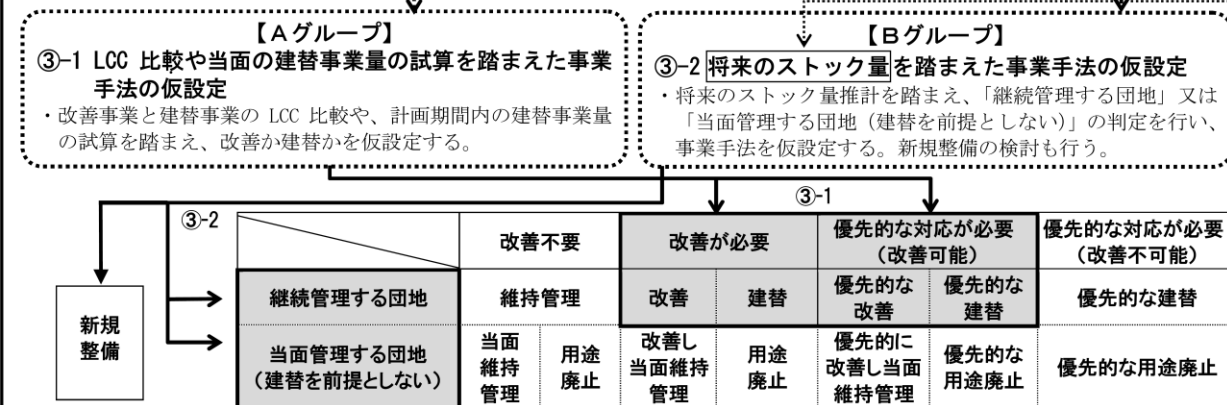
〔事業手法選定フロー〕

① 公営住宅等の需要の見通しに基づく将来のストック量の推計【中長期】

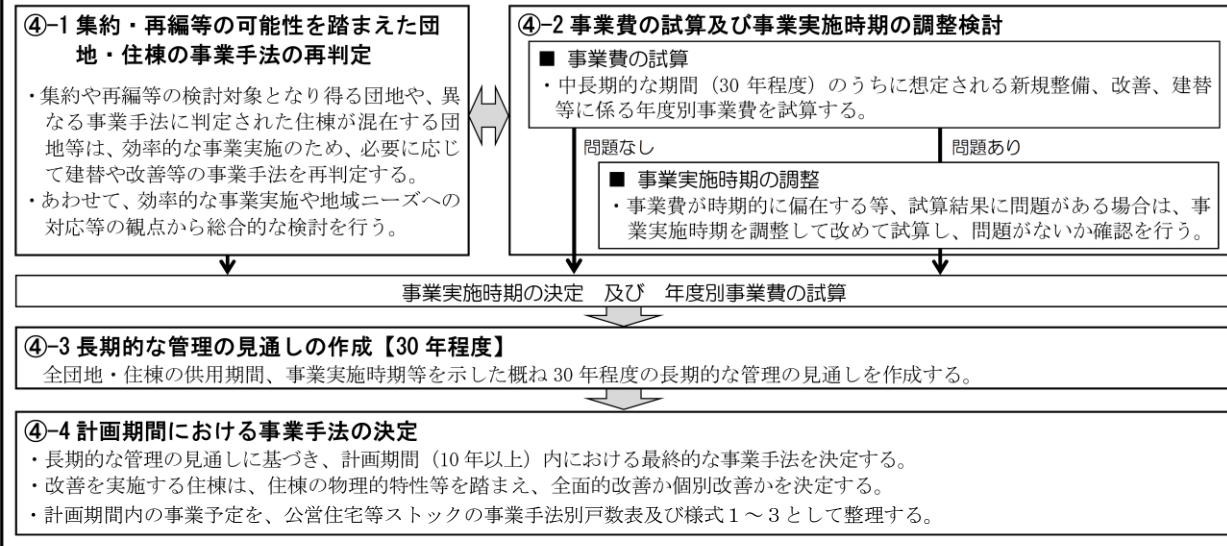
② 1次判定：団地の管理方針と住宅改善の必要性・可能性に基づく団地・住棟の事業手法の仮設定



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



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

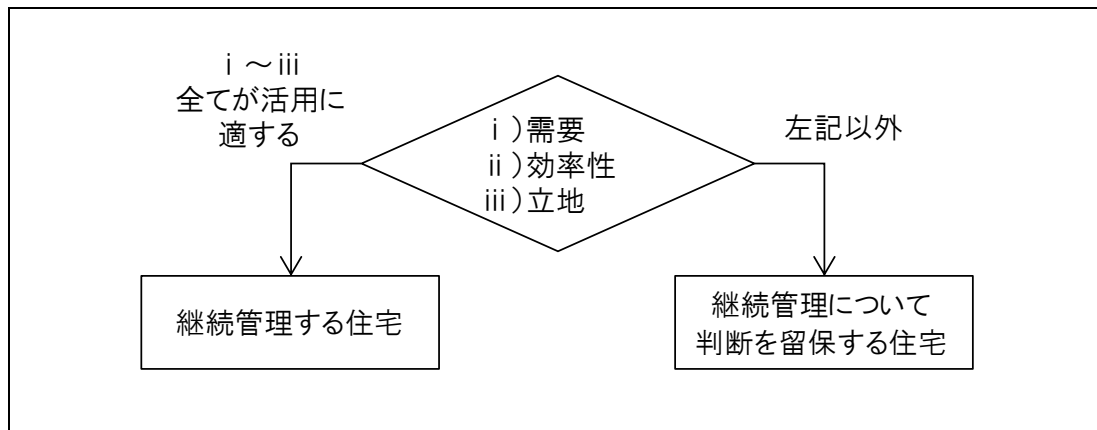
1次判定では、以下の2段階の検討から事業手法を仮設定する。

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】

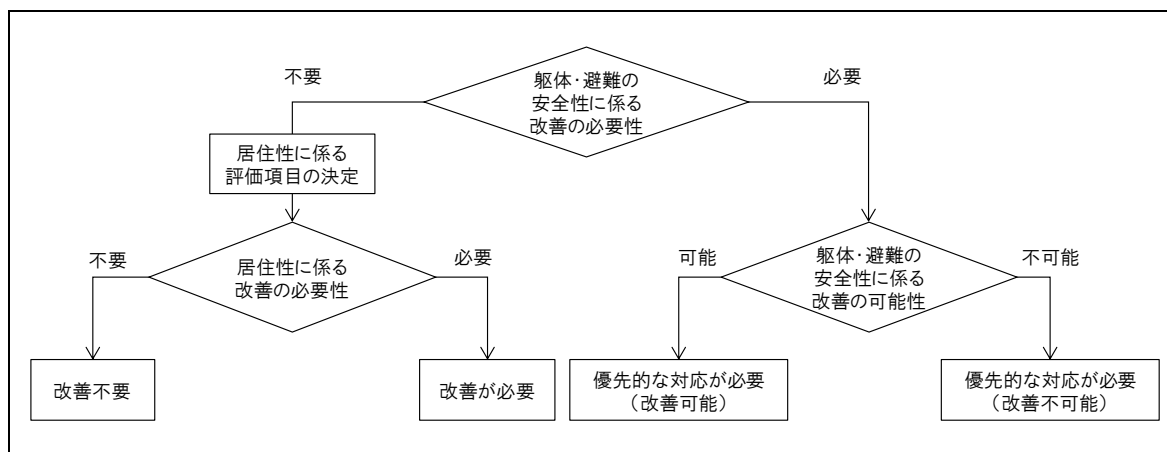
「需要」、「効率性」、「立地」の全ての判定が「○」の場合は、「継続管理する住宅」とし、それ以外を「継続管理について判断を留保する住宅」とする。

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。

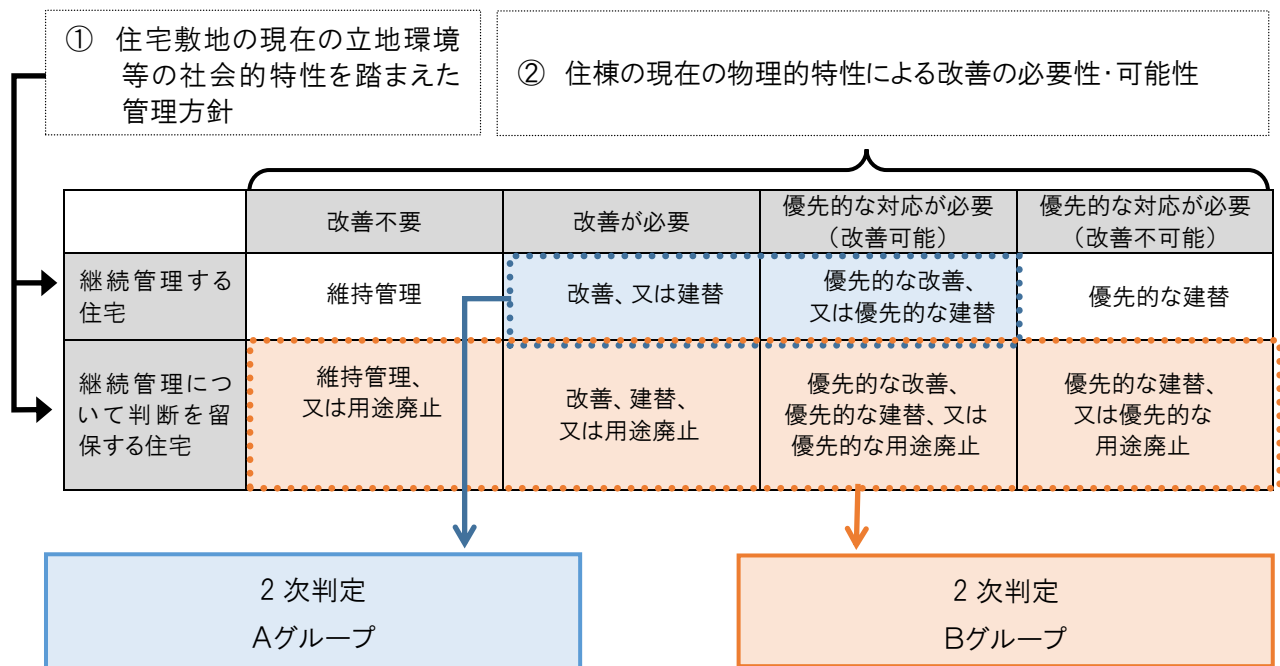
【総合判定】

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							優先的な建替
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 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																				
	緑町																										
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

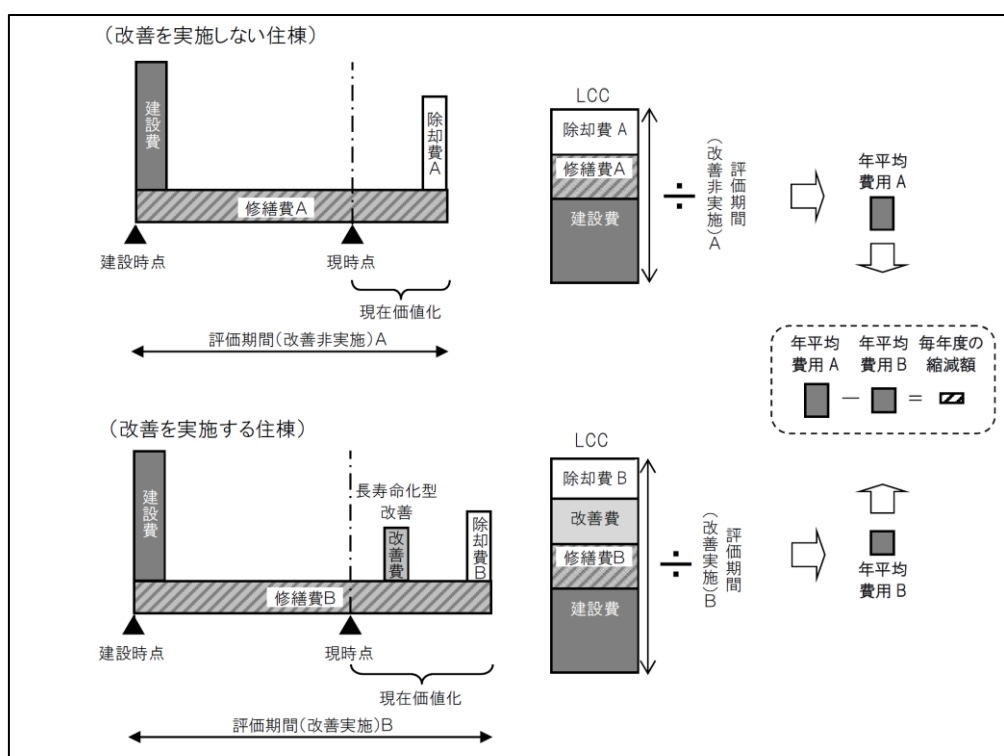
6 ライフサイクルコストとその縮減効果

6-1 ライフサイクルコストについて

ストックの有効活用と事業実施の効果を図る判断材料として、ライフサイクルコストを算出し、予防保全的な管理により公営住宅等の長寿命化を図り、ライフサイクルコストの縮減につなげるため、年平均改善額(棟別)を算出しその効果を確認する。

$$\text{効果あり} \Rightarrow \text{【年平均LCC(計画前)】} - \text{【年平均LCC(計画後)】} > 0 \text{ 以上}$$

[ライフサイクルコスト(LCC)の算出イメージ]



出典:公営住宅等長寿命化計画策定指針(改定)(国土交通省住宅局)

6-2 計画期間内に実施する改善事業の縮減効果

ライフサイクルコストの算出の考え方にに基づき、計画期間中に予定する改善事業のライフサイクルコストを算出した結果から改善効果について整理する。

<長寿命化のための維持管理による効果>

- ・問題が発生してからへの応急的な対応から、適切な時期に予防保全的な耐久性の向上等を図る改善を実施することで、公営住宅等の長寿命化が図られ、コストの縮減につながる。
- ・適切な改善を実施することで、建物の老朽化や劣化による事故等を未然に防ぐことができ、公営住宅等の安全性が確保される。
- ・住宅特性等を踏まえ、重要度に応じた維持管理及び適切な時期での改善を実施することで、効率的な維持管理を行うことができる。

【ライフサイクルコスト算出結果(長寿命化型改善事業)】

番号	種別	住宅名	住棟 番号	構造	管理 戸数	建設 年度	改善事項			ライフサイクルコストの比較			計画期間(R13)に おける活用手法
							長寿命化型			改善前	改善後	年平均 改善後	
							外壁改修	屋上防水	ガス管	(円／年・戸)	(円／年・戸)	(円／棟・年)	
1	市営	西田中住宅	77棟	中耐	24	H14	●	●	—	414,356	317,497	2,324,631	優先的な改善
2	市営	古祖原住宅	51棟	中耐	24	S53	●	●	—	338,335	269,950	1,641,225	優先的な改善
3	市営	古祖原住宅	57棟	中耐	12	S54	●	●	—	320,673	256,624	768,591	優先的な改善
4	市営	古祖原住宅	61棟	中耐	24	S55	●	●	—	316,896	253,550	1,520,310	優先的な改善
5	市営	丸山住宅	58棟	中耐	16	S55	●	●	—	316,896	253,550	1,013,540	優先的な改善
6	市営	丸山住宅	60棟	中耐	30	S55	●	●	●	316,896	256,265	1,818,927	優先的な改善
7	市営	西石ケ口住宅	59棟	中耐	30	S55	●	●	●	316,896	256,265	1,818,927	優先的な改善
8	市営	西石ケ口住宅	65棟	中耐	20	S57	●	●	●	340,428	272,797	1,352,631	優先的な改善
9	市営	新橋町住宅	62棟	中耐	30	S56	●	●	●	347,117	277,941	2,075,282	優先的な改善
10	市営	新橋町住宅	63棟	中耐	30	S57	●	●	●	340,428	272,797	2,028,946	優先的な改善
11	市営	柳原北住宅	64棟	中耐	30	S57	●	●	—	340,428	269,960	2,114,045	優先的な改善
12	市営	新前町住宅	66棟	中耐	16	S57	●	●	●	340,428	272,797	1,082,105	優先的な改善
13	市営	新前町住宅	68棟	中耐	16	S58	●	●	—	347,669	274,970	1,163,187	優先的な改善
14	市営	新前町住宅	69棟	中耐	20	S58	●	●	—	347,669	274,970	1,453,983	優先的な改善
15	市営	新前町住宅	70棟	中耐	20	S59	●	●	—	348,637	275,408	1,464,569	優先的な改善
16	市営	新前町住宅	71棟	中耐	20	S59	●	●	—	348,637	275,408	1,464,569	優先的な改善
17	市営	柳原南住宅	67棟	中耐	20	S58	●	●	—	347,669	274,970	1,453,983	優先的な改善
18	市営	中新田住宅	72棟	中耐	20	S62	●	●	—	343,199	270,726	1,449,464	優先的な改善
19	市営	本村住宅	73棟	中耐	20	H1	●	●	—	301,843	240,489	1,227,063	優先的な改善
20	市営	本村住宅	74棟	中耐	6	H2	●	●	—	323,370	252,763	423,638	優先的な改善
21	市営	勝間住宅	75棟	中耐	6	H4	●	●	—	301,899	240,153	370,476	優先的な改善
22	市営	亀塚住宅	76棟A	高耐	6	H7	●	●	—	433,551	334,038	597,075	優先的な改善
23	市営	亀塚住宅	76棟B	高耐	2	H9	●	●	—	439,984	338,028	203,912	優先的な改善
24	市有	清水川住宅	A	中耐	4	S46	●	●	—	182,217	166,288	63,719	優先的に改善し当面維持管理
25	市有	清水川住宅	B	中耐	4	S48	●	●	—	217,064	181,252	143,248	優先的に改善し当面維持管理
26	市有	中関住宅	-	中耐	2	S50	●	●	—	276,817	225,365	102,902	優先的に改善し当面維持管理

7 点検・計画修繕の実施方針

7-1 実施方針(点検)

住宅を適正に維持管理し長期に渡って供給していくためには、安全性の確保及び予防保全の観点で定期的な点検(法定点検・日常点検)を行うことが重要であることから、本市の定期点検の実施方針を以下のとおり定める。

- 法定点検は、引き続き法令に基づき適切に実施する。
- 日常点検は、事業手法の判定結果に関わらず、全ての住棟を対象とする。
- 日常点検は、年に一度程度、「公営住宅等日常点検マニュアル(平成28年8月 国土交通省住宅局住宅総合整備課)」に則り実施することを基本とする。
- 定期点検の結果は、データベースに記録し、修繕・維持管理の的確な実施や次回の点検に活用する。

7-2 実施方針(修繕)

住宅を長期にわたって良好に維持管理していくためには、建物の内外装、設備等の経年劣化に応じて適切な修繕を計画的に実施していくことが必要であることから、本市の計画修繕の実施方針を以下のとおり定める。

また、住宅の明け渡し後や老朽化等に伴う設備の更新を行う際には、誰もが快適に過ごせる居住環境を整えるため、住戸内設備の標準化を推進する。実施にあたっては、建替えや用途廃止予定の住宅を除き、残りの耐用年限等を踏まえながら、未整備の空き室から修繕していく。

- 計画修繕は、原則、国土交通省の「公営住宅等長寿命化指針(改訂)」に示されている修繕周期表や定期点検等の結果を踏まえ、劣化状況や危険度に応じた修繕を実施する。
- 残りの耐用年限が短い建替対象住棟又は用途廃止対象住棟においては、原則、計画修繕を実施しないこととする。
- 本計画における改善事業の実施時期と修繕の実施時期が近い場合は、工事の効率化やコスト軽減を図るため、必要に応じて時期を調整し実施する。

標準化する設備	手すり(玄関、風呂、トイレ)※ シャワー付き風呂釜※ カーテンレール LED照明(居室を除く市設置分)
---------	--

※手すりの取付けは、住戸内の設置スペースを踏まえて対応

※既存の設備が風呂釜の住戸について対応

8 改善事業の実施方針

8-1 改善事業の基本方針

住棟の状況に応じた改善事業の必要性や効果を考慮し、改善事業類型ごとに以下の実施方針に基づき行う。

「居住性向上型」・「福祉対応型」・「脱炭素社会対応型」については、状況に応じ複数の改善を同時に行う場合もある。

また、「福祉対応型」については建替や用途廃止の方針とした住宅であっても、必要があると判断した住宅においては改善事業を実施する。

【実施の方針】

	実施の方針	実施内容
長寿命化型	一定の居住性や安全性等が確保されており長期的な活用を図るべき住棟において、耐久性の向上や、躯体の劣化の低減、維持管理の容易性向上の観点から予防保全的な改善を行う。	外壁改修 屋上防水 整備配管（給水管・ガス管等）改修 等
居住性向上型	一定の居住性や安全性等が確保されており長期的な活用を図るべき住棟において、住戸の機能向上を行い、居住性を向上させる改善を行う。	浴槽・シャワー付き風呂釜の設置 トイレへのコンセント設置 等
福祉対応型	一定の居住性や安全性等が確保されており長期的な活用を図るべき住棟において、高齢者等が安心・安全に居住できるよう、住戸のバリアフリー化に資する改善を行う。	手すりの設置（玄関、風呂、トイレ）等
脱炭素社会対応型	一定の居住性や安全性等が確保されており長期的な活用を図るべき住棟において、カーボンニュートラルの実現を目指し、脱炭素社会に資する改善を行う。	LED 照明への取替（居室を除く市設置分） 等

9 建替事業の実施方針

9-1 建替事業の基本方針

建替事業は、本計画において建替と位置づけた住宅・住棟について、総合的なストック活用の方針を踏まえ、適切な整備水準の確保、バリアフリー対応、効率的・効果的な整備など努めながら、事業を進めるものとする。

【建替整備方針】

①入居者等及び周辺環境への配慮

建替事業の実施にあたっては、入居者への意向調査を行うなど、意見・要望の聞き取りや説明を行い、事業関係者との合意形成を図りながら実施する。

また、安全性の確保、騒音対策など、入居者及び周辺住民への生活環境やプライバシーに配慮しながら整備を推進する。

④多様な世帯への対応

単身、高齢、障害、子育てなどの多様な世帯の実情に応じて居住できる間取りの整備・供給を図り、良好なコミュニティが形成されるように努める。

⑤余剰地への対応

建替事業の実施により発生する余剰地については、周辺地域やまちづくりに寄与する他用途での有効活用や民間等への売却について検討する。

9-2 建替事業の実施方針

(1) 建替(計画期間内に実施する住宅)に関する実施方針

建替事業の基本方針に基づき、優先的な建替事業を以下のように推進する。

[建替(市営住宅)]

住宅名	棟数	管理戸数	構造	建設年度	方針	事業実施期間	概略建替戸数
坂本住宅	52	305	簡二	S45～S52	建替対象の中で最も古く劣化が進んでいる。また、入居世帯も多いことから、老朽化による安全面での影響度が大きいため建替を行う	R4～R17	200
富海住宅	2	10	簡二	S48	周辺環境や需要の動向等を踏まえ建替を行う	R7～R12	8

[住宅別建替スケジュール]

住宅名	2022 (R4)	2023 (R5)	2024 (R6)	2025 (R7)	2026 (R8)	2027 (R9)	2028 (R10)	2029 (R11)	2030 (R12)	2031 (R13)	2032 (R14) ～
	← 計画期間 R4 から R13 年度 →										
坂本住宅	準備期間(住替等)			建設工事(100戸程度)							
富海住宅				準備期間(住替等)	建設工事						

(2) 用途廃止に関する実施方針

耐用年限を超過しており、将来にわたり継続管理することが不適當であると 3 次判定で判断された住棟を用途廃止とする。

また、用途廃止の実施においては、全てが空き家となった住棟から実施する。

[用途廃止対象住宅]

住宅名	棟数	管理戸数	構造	建設年度	方針
上河原住宅	8	40	簡二	S44	老朽化、ハザードの面から廃止 (佐波川洪水浸水想定区域)
佐野住宅	2	10	簡二	S52	老朽化、立地条件の面から廃止 (住宅の孤立化/交通利便性低)
松原住宅	2 (17・18 棟)	20	中耐	S38・S39	中耐構造の中で最も古く浴室が無い住棟のため、居住性の面から用途廃止 (居住利便性低)

10 長寿命化のための事業実施予定一覧

国が示す様式に基づき、維持管理計画について以下のように整理する。

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名：防府市

住宅の区分：

公営住宅

特定公共
賃貸住宅

地優賃
(公共供給)

改良住宅

その他

(市有住宅)

団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設 年度	次期点検時期		修繕・改善事業の内容										LCC 縮減効果 (千円/年)	備考
					法定点検	法定点検に 準じた点検	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13		
市営西田中住宅	77棟	24	中耐	H14												外壁改修 屋上防水	2,031.5	
市営西田中住宅	77棟・78 棟・79棟	73	中耐	H14-H20					←	LED照明への取替(脱炭素社会対応型)						→		LED照明へ取替(脱炭素社会対応型) は、入居者の入退去時において、令 和6年度から令和13年度にかけて行 う。
三田尻本町住宅	80棟	19	中耐	H26					←	LED照明への取替(脱炭素社会対応型)						→		LED照明へ取替(脱炭素社会対応型) は、入居者の入退去時において、令 和6年度から令和13年度にかけて行 う。
市営松原住宅	12棟・13棟・14 棟・15棟・16棟・ 19棟・20棟・21棟	108	中耐	S35-S40					←	トイレへのコンセント設置(居住性向上型)、 浴槽・シャワー付き風呂釜の設置(居住性向上)	手すりの設置(福祉対応型)、LED照明への取替(脱炭素社会対応型)					→		手すり設置(福祉対応型)は、入居者 の入退去時や入居者の要望に応じ て、令和6年度から令和13年度にか けて行う。トイレへのコンセント設 置(居住性向上型)、LED照明への取 替(脱炭素社会対応型)、浴槽・シャ ワー付き風呂釜の設置(居住性向上 型)は、入居者の入退去時におい て、令和6年度から令和13年度にか けて行う。
市営日の出町住宅	27棟・28棟・29 棟・35棟・39棟・ 43棟・47棟	144	中耐	S45-S52					←	トイレへのコンセント設置(居住性向上型)、 浴槽・シャワー付き風呂釜の設置(居住性向上)	手すりの設置(福祉対応型)、LED照明への取替(脱炭素社会対応型)					→		手すり設置(福祉対応型)は、入居者 の入退去時や入居者の要望に応じ て、令和6年度から令和13年度にか けて行う。トイレへのコンセント設 置(居住性向上型)、LED照明への取 替(脱炭素社会対応型)、浴槽・シャ ワー付き風呂釜の設置(居住性向上 型)は、入居者の入退去時におい て、令和6年度から令和13年度にか けて行う。
市営上河原住宅	3棟・4棟・5棟・6 棟・7棟・8棟・9 棟・10棟	40	中耐	S44					←	手すりの設置(福祉対応型)						→		手すり設置(福祉対応型)は、入居者 の要望に応じて、令和6年度から令 和13年度にかけて行う。
市営大内住宅	1棟・2棟・3棟・4 棟	20	簡二	S47-S49					←	手すりの設置(福祉対応型)						→		手すり設置(福祉対応型)は、入居者 の要望に応じて、令和6年度から令 和13年度にかけて行う。
市営田島住宅	30棟・31棟・32棟・ 33棟・34棟・36棟・ 37棟・38棟・40棟・ 41棟・42棟・44棟・ 46棟・53棟・54棟	361	中耐	S47-S54					←	トイレへのコンセント設置(居住性向上型)、 浴槽・シャワー付き風呂釜の設置(居住性向上)	手すりの設置(福祉対応型)、LED照明への取替(脱炭素社会対応型)					→		手すり設置(福祉対応型)は、入居者 の入退去時や入居者の要望に応じ て、令和6年度から令和13年度にか けて行う。トイレへのコンセント設 置(居住性向上型)、LED照明への取 替(脱炭素社会対応型)、浴槽・シャ ワー付き風呂釜の設置(居住性向上 型)は、入居者の入退去時におい て、令和6年度から令和13年度にか けて行う。

市営桑山住宅	22棟・23棟・25棟・26棟	76	中耐	S40-S44						トイレへのコンセント設置(居住性向上型)、手すりの設置(福祉対応型)、LED照明への取替(脱炭素社会対応型) 浴槽・シャワー付き風呂釜の設置(居住性向上)										手すり設置(福祉対応型)は、入居者の入退去時や入居者の要望に応じて、令和6年度から令和13年度にかけて行う。トイレへのコンセント設置(居住性向上型)、LED照明への取替(脱炭素社会対応型)、浴槽・シャワー付き風呂釜の設置(居住性向上型)は、入居者の入退去時において、令和6年度から令和13年度にかけて行う。	
市営富海住宅	1棟・2棟	10	簡二	S48						手すりの設置(福祉対応型)											手すり設置(福祉対応型)は、入居者の要望に応じて、令和6年度から令和13年度にかけて行う。
市営吉敷住宅	45棟・49棟	50	中耐	S51、S52						トイレへのコンセント設置(居住性向上型)、手すりの設置(福祉対応型)、LED照明への取替(脱炭素社会対応型) 浴槽・シャワー付き風呂釜の設置(居住性向上)											手すり設置(福祉対応型)は、入居者の入退去時や入居者の要望に応じて、令和6年度から令和13年度にかけて行う。トイレへのコンセント設置(居住性向上型)、LED照明への取替(脱炭素社会対応型)、浴槽・シャワー付き風呂釜の設置(居住性向上)は、入居者の入退去時において、令和6年度から令和13年度にかけて行う。
市営佐野住宅	1棟・2棟	10	簡二	S52						手すりの設置(福祉対応型)											手すり設置(福祉対応型)は、入居者の要望に応じて、令和6年度から令和13年度にかけて行う。
市営緑町住宅	48棟・50棟・55棟	90	中耐	S52-S54						トイレへのコンセント設置(居住性向上型)、手すりの設置(福祉対応型)、LED照明への取替(脱炭素社会対応型) 浴槽・シャワー付き風呂釜の設置(居住性向上)											手すり設置(福祉対応型)は、入居者の入退去時や入居者の要望に応じて、令和6年度から令和13年度にかけて行う。トイレへのコンセント設置(居住性向上型)、LED照明への取替(脱炭素社会対応型)、浴槽・シャワー付き風呂釜の設置(居住性向上)は、入居者の入退去時において、令和6年度から令和13年度にかけて行う。
市営古祖原住宅	51棟	24	中耐	S53			外壁改修 屋上防水													1,572.7	
市営古祖原住宅	57棟	12	中耐	S54			外壁改修 屋上防水													734.3	
市営古祖原住宅	61棟	24	中耐	S55				外壁改修 屋上防水												1,390.0	
市営古祖原住宅	51棟・56棟・57棟・61棟	110	中耐	S53-S55						トイレへのコンセント設置(居住性向上型)、手すりの設置(福祉対応型)、LED照明への取替(脱炭素社会対応型) 浴槽・シャワー付き風呂釜の設置(居住性向上)											手すり設置(福祉対応型)は、入居者の入退去時や入居者の要望に応じて、令和6年度から令和13年度にかけて行う。トイレへのコンセント設置(居住性向上型)、LED照明への取替(脱炭素社会対応型)、浴槽・シャワー付き風呂釜の設置(居住性向上型)は、入居者の入退去時において、令和6年度から令和13年度にかけて行う。
市営北山手住宅	52棟	20	中耐	S53						トイレへのコンセント設置(居住性向上型)、手すりの設置(福祉対応型)、LED照明への取替(脱炭素社会対応型) 浴槽・シャワー付き風呂釜の設置(居住性向上)											手すり設置(福祉対応型)は、入居者の入退去時や入居者の要望に応じて、令和6年度から令和13年度にかけて行う。トイレへのコンセント設置(居住性向上型)、LED照明への取替(脱炭素社会対応型)、浴槽・シャワー付き風呂釜の設置(居住性向上型)は、入居者の入退去時において、令和6年度から令和13年度にかけて行う。
市営丸山住宅	58棟	16	中耐	S55				外壁改修 屋上防水												967.8	
市営丸山住宅	60棟	30	中耐	S55				外壁改修 屋上防水	ガス管改修											1,737.5	

市営丸山住宅	58棟・60棟	32	中耐	S55					←	トイレへのコンセント設置(居住性向上型)、 浴槽・シャワー付き風呂釜の設置(居住性向上)									→		手すり設置(福祉対応型)は、入居者の入退去時や入居者の要望に応じて、令和6年度から令和13年度にかけて行う。トイレへのコンセント設置(居住性向上型)、LED照明への取替(脱炭素社会対応型)浴槽・シャワー付き風呂釜の設置(居住性向上型)は、入居者の入退去時において、令和6年度から令和13年度にかけて行う。	
市営西石ケ口住宅	59棟	30	中耐	S55				ガス管改修	外壁改修 屋上防水												1,737.5	
市営西石ケ口住宅	65棟	20	中耐	S57					外壁改修 屋上防水				ガス管改修								1,298.3	
市営西石ケ口住宅	59棟・65棟	60	中耐	S55-S57					←	トイレへのコンセント設置(居住性向上型)、 浴槽・シャワー付き風呂釜の設置(居住性向上)										→		手すり設置(福祉対応型)は、入居者の入退去時や入居者の要望に応じて、令和6年度から令和13年度にかけて行う。トイレへのコンセント設置(居住性向上型)、LED照明への取替(脱炭素社会対応型)浴槽・シャワー付き風呂釜の設置(居住性向上型)は、入居者の入退去時において、令和6年度から令和13年度にかけて行う。
市営新橋町住宅	62棟	16	中耐	S56					外壁改修 屋上防水	ガス管改修											1,993.9	
市営新橋町住宅	63棟	16	中耐	S57						外壁改修 屋上防水	ガス管改修										1,947.5	
市営新橋町住宅	62棟・63棟	32	中耐	S56-S57					←	トイレへのコンセント設置(居住性向上型)、 浴槽・シャワー付き風呂釜の設置(居住性向上)										→		手すり設置(福祉対応型)は、入居者の入退去時や入居者の要望に応じて、令和6年度から令和13年度にかけて行う。トイレへのコンセント設置(居住性向上型)、LED照明への取替(脱炭素社会対応型)浴槽・シャワー付き風呂釜の設置(居住性向上型)は、入居者の入退去時において、令和6年度から令和13年度にかけて行う。
市営柳原北住宅	64棟	20	中耐	S57						外壁改修 屋上防水											2,028.3	
市営柳原北住宅	64棟	20	中耐	S57					←	トイレへのコンセント設置(居住性向上型)、 浴槽・シャワー付き風呂釜の設置(居住性向上)										→		手すり設置(福祉対応型)は、入居者の入退去時や入居者の要望に応じて、令和6年度から令和13年度にかけて行う。トイレへのコンセント設置(居住性向上型)、LED照明への取替(脱炭素社会対応型)浴槽・シャワー付き風呂釜の設置(居住性向上型)は、入居者の入退去時において、令和6年度から令和13年度にかけて行う。
市営新前町住宅	66棟	16	中耐	S57						外壁改修 屋上防水				ガス管改修							1,038.7	
市営新前町住宅	68棟	16	中耐	S58							外壁改修 屋上防水										1,117.5	
市営新前町住宅	69棟	20	中耐	S58							外壁改修 屋上防水										1,396.8	
市営新前町住宅	70棟	20	中耐	S59							外壁改修 屋上防水										1,407.4	
市営新前町住宅	71棟	20	中耐	S59								外壁改修 屋上防水									1,407.4	

市営新前町住宅	66棟	20	中耐	S57					←	トイレへのコンセント設置(居住性向上型)、手すりの設置(福祉対応型)、LED照明への取替(脱炭素社会対応型)							→	手すり設置(福祉対応型)は、入居者の入退去時や入居者の要望に応じて、令和6年度から令和13年度にかけて行う。トイレへのコンセント設置(居住性向上型)、LED照明への取替(脱炭素社会対応型)、浴槽・シャワー付き風呂釜の設置(居住性向上型)は、入居者の入退去時において、令和6年度から令和13年度にかけて行う。	
市営新前町住宅	68棟・69棟・70棟・71棟	80	中耐	S57-S59					←	トイレへのコンセント設置(居住性向上型)、手すりの設置(福祉対応型)、LED照明への取替(脱炭素社会対応型)							→	手すり設置(福祉対応型)は、入居者の入退去時や入居者の要望に応じて、令和6年度から令和13年度にかけて行う。トイレへのコンセント設置(居住性向上型)、LED照明への取替(脱炭素社会対応型)は、入居者の入退去時において、令和6年度から令和13年度にかけて行う。	
市営柳原南住宅	67棟	24	中耐	S58					←	トイレへのコンセント設置(居住性向上型)、手すりの設置(福祉対応型)、LED照明への取替(脱炭素社会対応型)							→	手すり設置(福祉対応型)は、入居者の入退去時や入居者の要望に応じて、令和6年度から令和13年度にかけて行う。トイレへのコンセント設置(居住性向上型)、LED照明への取替(脱炭素社会対応型)は、入居者の入退去時において、令和6年度から令和13年度にかけて行う。	
市営中新田住宅	72棟	20	中耐	S62									外壁改修 屋上防水					1,392.3	
市営中新田住宅	72棟	20	中耐	S62					←	トイレへのコンセント設置(居住性向上型)、手すりの設置(福祉対応型)、LED照明への取替(脱炭素社会対応型)							→	手すり設置(福祉対応型)は、入居者の入退去時や入居者の要望に応じて、令和6年度から令和13年度にかけて行う。トイレへのコンセント設置(居住性向上型)、LED照明への取替(脱炭素社会対応型)は、入居者の入退去時において、令和6年度から令和13年度にかけて行う。	
市営本村住宅	73棟	8	中耐	H1									外壁改修 屋上防水					1,169.9	
市営本村住宅	74棟	16	中耐	H2									外壁改修 屋上防水					406.5	
市営本村住宅	73棟・74棟	24	中耐	H1-H2					←	トイレへのコンセント設置(居住性向上型)、手すりの設置(福祉対応型)、LED照明への取替(脱炭素社会対応型)							→	手すり設置(福祉対応型)は、入居者の入退去時や入居者の要望に応じて、令和6年度から令和13年度にかけて行う。トイレへのコンセント設置(居住性向上型)、LED照明への取替(脱炭素社会対応型)は、入居者の入退去時において、令和6年度から令和13年度にかけて行う。	
市営勝間住宅	75棟	30	中耐	H4									外壁改修 屋上防水					353.3	
市営勝間住宅	75棟	30	中耐	H4					←	手すりの設置(福祉対応型)、LED照明への取替(脱炭素社会対応型)							→	手すり設置(福祉対応型)は、入居者の入退去時や入居者の要望に応じて、令和6年度から令和13年度にかけて行う。トイレへのコンセント設置(居住性向上型)、LED照明への取替(脱炭素社会対応型)、は、入居者の入退去時において、令和6年度から令和13年度にかけて行う。	
市営亀塚住宅	76棟A	52	高耐	H7										外壁改修 屋上防水				579.9	
市営亀塚住宅	76棟B	18	高耐	H9										外壁改修 屋上防水				198.2	
市営亀塚住宅	76棟A・76棟B	70	高耐	H7-H9					←	LED照明への取替(脱炭素社会対応型)							→	LED照明への取替(脱炭素社会対応型)は、入居者の入退去時において、令和6年度から令和13年度にかけて行う。	

市営黄金通住宅	1棟・2棟・3棟・4棟・5棟・6棟・7棟・8棟・9棟・10棟・11棟・12棟	44	簡二	S54-S56					← 手すりの設置(福祉対応型)								→		手すり設置(福祉対応型)は、入居者の要望に応じて、令和6年度から令和13年度にかけて行う。
市有清水川住宅	A	4	中耐	S46										外壁改修 屋上防水				52.3	
市有清水川住宅	B	4	中耐	S48										外壁改修 屋上防水				131.8	
市有清水川住宅	A・B	8	中耐	S46-S48					← トイレへのコンセント設置(居住性向上型)、手すりの設置(福祉対応型)、 浴槽・シャワー付き風呂釜の設置(居住性向上)					LED照明への取替(脱炭素社会対応型)					手すり設置(福祉対応型)は、入居者の入退去時や入居者の要望に応じて、令和6年度から令和13年度にかけて行う。トイレへのコンセント設置(居住性向上型)、LED照明への取替(脱炭素社会対応型)、浴槽・シャワー付き風呂釜の設置(居住性向上型)は、入居者の入退去時において、令和6年度から令和13年度にかけて行う。
市有中関住宅	-	24	中耐	S50												外壁改修 屋上防水		97.2	
市有中関住宅	-	24	中耐	S50					← トイレへのコンセント設置(居住性向上型)、手すりの設置(福祉対応型)、 浴槽・シャワー付き風呂釜の設置(居住性向上)										手すり設置(福祉対応型)は、入居者の入退去時や入居者の要望に応じて、令和6年度から令和13年度にかけて行う。トイレへのコンセント設置(居住性向上型)、LED照明への取替(脱炭素社会対応型)、浴槽・シャワー付き風呂釜の設置(居住性向上型)は、入居者の入退去時において、令和6年度から令和13年度にかけて行う。

防府市公営住宅等長寿命化計画

令和4年3月策定（令和5年12月改訂）

発行 防府市 土木都市建設部 建築課

〒747-8501 山口県防府市寿町 7 番 1 号

TEL:0835-25-2390 FAX:0835-25-8863

