

# 笠岡市公営住宅等長寿命化計画

令和 3 年 3 月改訂

笠岡市



# 目次

|    |                     |    |
|----|---------------------|----|
| 1  | 計画の背景と目的.....       | 4  |
| 2  | 計画期間.....           | 5  |
| 3  | 公営住宅等の状況.....       | 6  |
| 4  | 市営住宅事業の基本方針.....    | 18 |
| 5  | 計画の対象と事業手法の選定.....  | 22 |
| 6  | 定期点検の実施方針.....      | 36 |
| 7  | 計画修繕の実施方針.....      | 38 |
| 8  | 改善事業の実施方針.....      | 41 |
| 9  | 建替事業の実施方針.....      | 44 |
| 10 | 長寿命化のための事業実施予定..... | 48 |
| 11 | 維持管理コストとその縮減効果..... | 50 |
|    | 参考資料.....           | 53 |

# 1 計画の背景と目的

## (1) 改訂の背景

本市では、市が供給する公的な賃貸住宅（公営住宅、市単独住宅。以下「市営住宅」といいます。）の効率的かつ円滑な更新とライフサイクルコストの縮減を図るため、ストックの長寿命化に向けた予防保全的な維持管理の在り方を示す「笠岡市公営住宅等長寿命化計画」を平成26年3月に策定しました。

その後は市営住宅ストックの安全性確保や長寿命化対策にかかる改善事業を進めてきましたが、策定より5年を経過し、計画に位置づけた見直し時期を迎えたことから、上位・関連計画の改訂や社会情勢の変化、事業の進捗状況を反映し改訂を行うこととしました。

また、国においては公営住宅等長寿命化計画策定指針（以下「国指針」といいます。）を平成28年8月に改定するとともに、平成29年10月からは住宅確保要配慮者の居住安定に向けた「新たな住宅セーフティネット制度」を開始するなど、ハードウェア事業の時点修正にとどまらない、政策横断的かつ中長期的な視点での改訂が求められます。

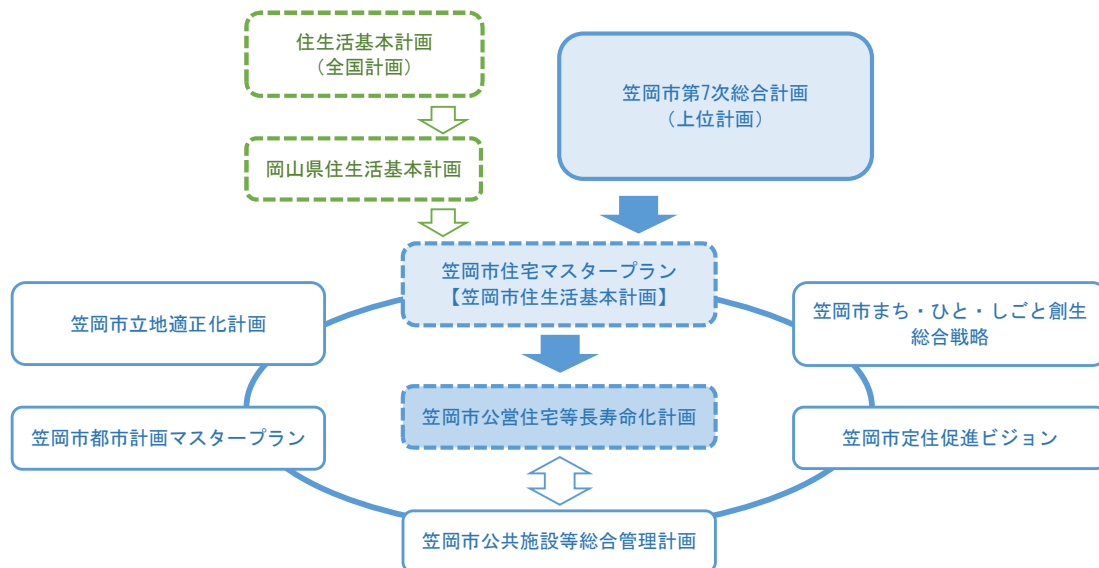
## (2) 策定の目的

本計画は、市営住宅の中長期的な維持管理方針を定めることにより、①需要に即した供給量の確保、②適切な維持管理と③トータルコストの低減を図ることを目的に策定します。

## (3) 政策上の位置づけ

本計画は、第7次笠岡市総合計画の住宅政策分野における基本計画として位置づけるとともに、策定にあたっては国および県の策定する住生活基本計画に配慮したものとします。

図 1 計画の位置づけ



## 2 計画期間

本計画の計画期間は令和 3 年度から令和 12 年度の 10 年間としますが、上位計画の改訂や社会情勢の変化などの必要に応じて中間年度での点検・見直しを行うものとします。

なお、事業計画については 15 年から 20 年程度、中長期的な団地統廃合の考え方については 30 年程度を見通した上での検討を行っています。

### 3 公営住宅等の状況

#### (1) ストックの概要

##### ①種別・団地別ストック数

令和2年4月1日時点の市営住宅ストックは24団地165棟915戸で、うち公営住宅が777戸、公営以外の市が管理する住宅が138戸あります（店舗を除く）。

市営住宅の総管理戸数は、店舗21戸を含めると936戸になります。

表 1 市営住宅ストック一覧（都市計画課調べ）

| 種別        | 団地名         | 建設時期(年)       | 構造* | 棟数  | 戸数  |
|-----------|-------------|---------------|-----|-----|-----|
| 公営        | 園井          | 昭和 27～38      | 木造  | 27  | 34  |
|           | 追分          | 昭和 37         | 木造  | 6   | 6   |
|           | 田頭          | 昭和 30～31      | 簡平  | 4   | 11  |
|           | 八幡平西        | 昭和 29         | 簡二  | 1   | 6   |
|           | 西本町         | 昭和 30         | 簡平  | 2   | 4   |
|           | 殿川北         | 昭和 37～43      | 木造  | 11  | 16  |
|           |             |               | 簡平  |     | 7   |
|           | 昭和寮         | 昭和 25         | 木造  | 1   | 7   |
|           | 浜田          | 平成 13～14      | 中耐  | 1   | 12  |
|           | 金浦          | 昭和 29, 30, 38 | 木造  | 8   | 6   |
|           |             |               | 簡平  |     | 10  |
|           | 伏越          | 昭和 26         | 木造  | 8   | 14  |
|           | 大磯          | 昭和 27～28      | 木造  | 7   | 7   |
|           | 神外          | 昭和 30         | 木造  | 2   | 2   |
|           | 富岡          | 昭和 39～42      | 簡平  | 24  | 44  |
|           |             |               | 簡二  |     | 72  |
|           | 一番町         | 昭和 43～47      | 簡二  | 23  | 120 |
|           |             |               | 中耐  |     | 72  |
|           | 吉田          | 昭和 46, 48     | 簡平  | 4   | 16  |
|           | 小黒崎         | 昭和 48～52      | 簡二  | 9   | 32  |
|           |             |               | 中耐  |     | 90  |
|           | 大久保         | 昭和 55         | 簡二  | 2   | 7   |
|           | 樋守          | 昭和 63～平成 4    | 中耐  | 7   | 164 |
|           | 十一番町        | 平成 5～6        | 中耐  | 2   | 18  |
| 公営住宅 小計   |             |               |     | 149 | 777 |
| 改良        | 殿北          | 昭和 48         | 簡二  | 4   | 18  |
|           | 小平井         | 昭和 52         | 簡二  | 1   | 2   |
|           | 中央ビル店舗      | 昭和 59         | 高耐  | -   | 15  |
|           | 中央ビル住宅      | 昭和 59         | 高耐  | 1   | 36  |
|           | 浜田店舗        | 平成 14         | 中耐  | -   | 4   |
|           | 改良住宅 小計     |               |     | 6   | 75  |
| 特公賃       | 十一番町        | 平成 5～6        | 中耐  | -   | 10  |
|           | 特定公共賃貸住宅 小計 |               |     | -   | 10  |
| その他       | 八幡平中        | 昭和 33～36      | 木造  | 5   | 17  |
|           | 殿川北         | 昭和 39         | 木造  | 1   | 3   |
|           | 西本町川西       | 昭和 36         | 木造  | 3   | 5   |
|           | 市単独住宅 小計    |               |     | 9   | 25  |
|           | 本町ビル        | 平成 7          | 高耐  | 1   | 47  |
|           | 本町ビル店舗      | 平成 8          | 高耐  | -   | 2   |
|           | 特定買取賃貸住宅 小計 |               |     | 1   | 49  |
| 市営住宅 合計   |             |               |     | 165 | 936 |
| (参考) 県営住宅 |             | 昭和 40～42      | 簡二  | 18  | 89  |

図 2 市営住宅の立地状況

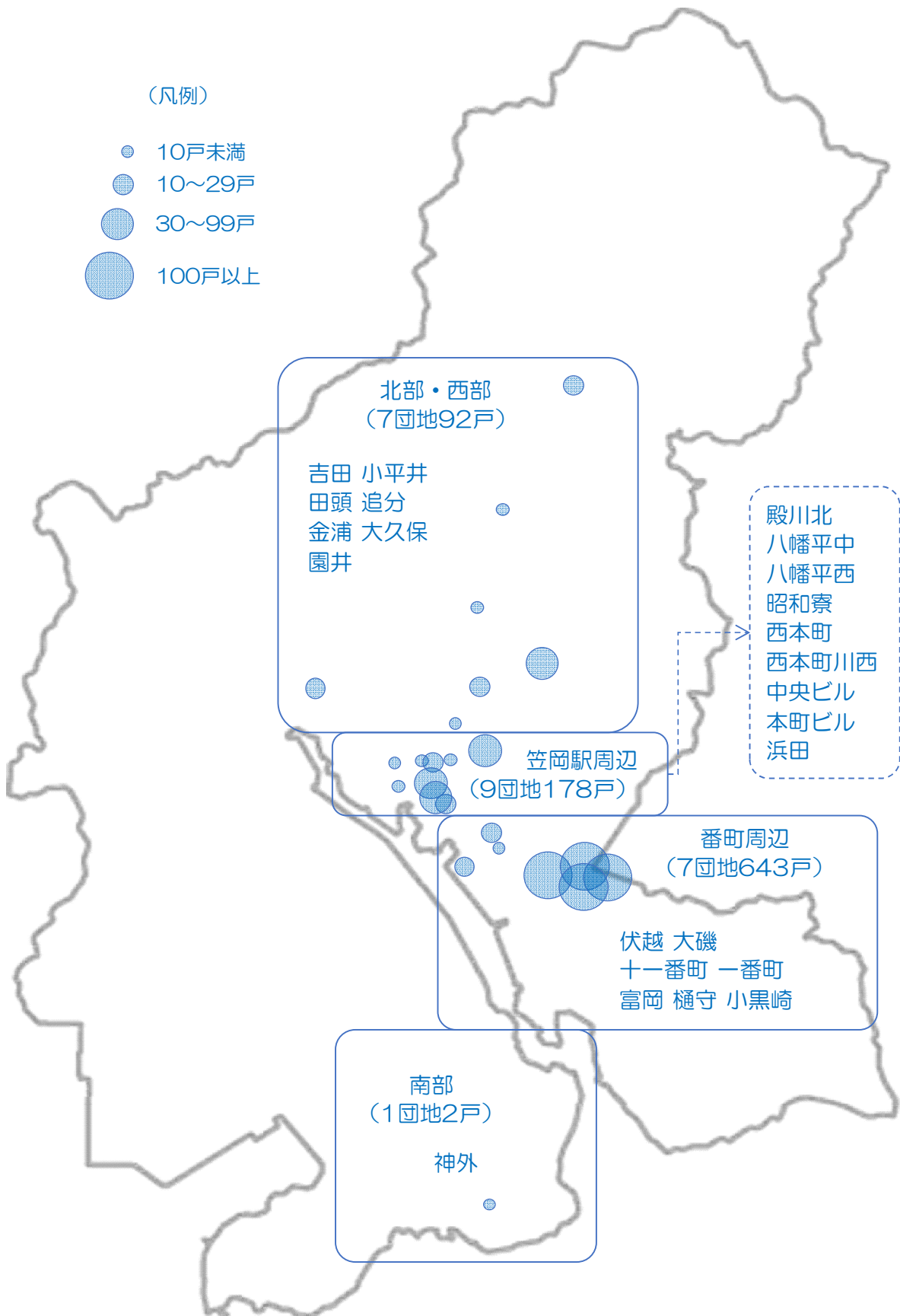


図 3 笠岡駅周辺の市営住宅（戸）



図 4 番町周辺の市営住宅（戸）



図 5 北部・西部の市営住宅（戸）



図 6 南部の市営住宅（戸）

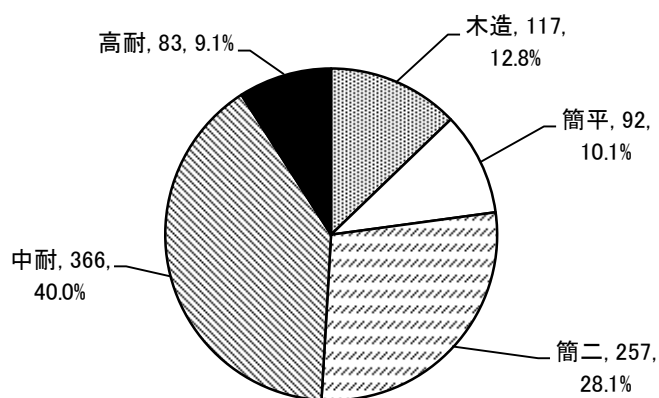




## ②構造別ストック数

木造及び簡平（法定耐用年数 30 年）が約 23%，簡二（同 45 年）が約 28%，中耐及び高耐（同 70 年）が約 49%となっています。

図 7 構造別市営住宅ストックの割合（都市計画課調べ）



建築の時期別に構造を見ると、木造住宅は昭和 39 年以前、簡平住宅は昭和 48 年、簡二住宅は昭和 55 年が最も新しく、平成 31 年度末時点で 439 戸（ストック全体の約 48%）が法で定められた構造別の耐用年数を超過しています。

なお、昭和 55 年以前に建築された耐火住宅は 162 戸ありますが、耐震診断の結果、長期的な活用に向けた構造上の安全性が確認されています。

表 2 構造別・建築の時期別市営住宅ストック数（都市計画課調べ）

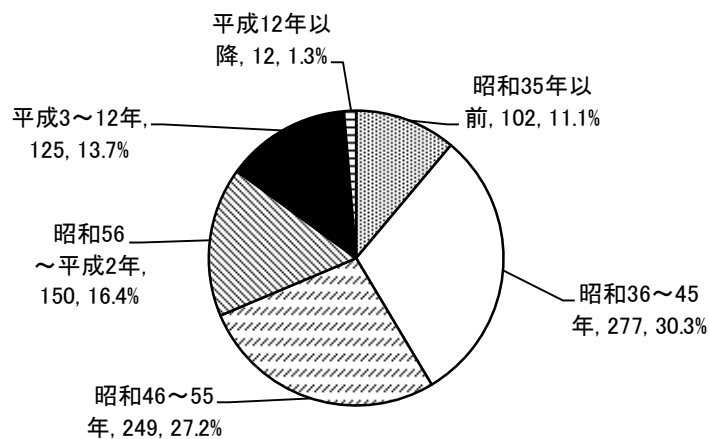
| 建築時期         | 木造    | 簡平   | 簡二    | 中耐    | 高耐   | 総計    |
|--------------|-------|------|-------|-------|------|-------|
| 昭和 35 年以前    | 81 戸  | 15 戸 | 6 戸   |       |      | 102 戸 |
| 昭和 36～45 年   | 36 戸  | 61 戸 | 156 戸 | 24 戸  |      | 277 戸 |
| 昭和 46～55 年   |       | 16 戸 | 95 戸  | 138 戸 |      | 249 戸 |
| 昭和 56～平成 2 年 |       |      |       | 114 戸 | 36 戸 | 150 戸 |
| 平成 3～12 年    |       |      |       | 78 戸  | 47 戸 | 125 戸 |
| 平成 12 年以降    |       |      |       | 12 戸  |      | 12 戸  |
| 総計           | 117 戸 | 92 戸 | 257 戸 | 366 戸 | 83 戸 | 915 戸 |

\* 簡平：簡易耐火造平屋／簡二：簡易耐火造 2 階／中耐：耐火造 3～5 階／高耐：耐火造 6 階以上

### ③建築の時期別ストック数

市営住宅は昭和 36 年から 45 年にかけてもっとも多く供給されていて、うち約 69%は現行の耐震基準が施行される以前に建築されています。

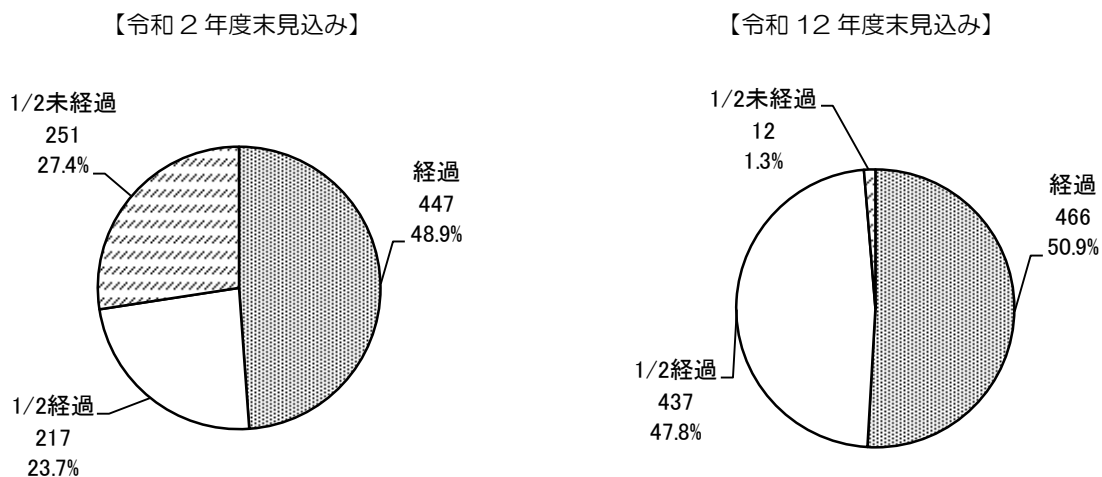
図 8 建築の時期別市営住宅ストックの割合（都市計画課調べ）



### ④法定耐用年数の経過状況

仮に当面の建替・用途廃止を見込まない場合、本計画期間の終期である令和 12（2030）年度末には 466 戸（同 50.9%）が法定耐用年数を経過している見通しです。

図 9 耐用年数の経過状況



## ⑤住宅の規模別ストック数

おおむね建設時期によって住戸専有面積は拡大する傾向でしたが、平成2年以降は型別供給\*が進みバラエティ豊かな間取りとなっています。

表 3 住宅の規模別・建築の時期別市営住宅ストック数（都市計画課調べ）

|               | 昭和 26<br>～35 年 | 昭和 36<br>～45 年 | 昭和 46<br>～55 年 | 昭和 56<br>～平成 2 年 | 平成 2<br>～11 年 | 平成 12 年<br>以降 | 総計    |
|---------------|----------------|----------------|----------------|------------------|---------------|---------------|-------|
| 25 ㎡未満        | 8 戸            | 6 戸            |                |                  | 11 戸          |               | 25 戸  |
| 25 ㎡以上 30 ㎡未満 | 29 戸           | 3 戸            |                |                  | 22 戸          |               | 54 戸  |
| 30 ㎡以上 35 ㎡未満 | 48 戸           | 55 戸           |                |                  |               |               | 103 戸 |
| 35 ㎡以上 40 ㎡未満 |                | 85 戸           | 18 戸           |                  | 6 戸           |               | 109 戸 |
| 40 ㎡以上 45 ㎡未満 | 10 戸           | 119 戸          | 118 戸          | 6 戸              | 26 戸          |               | 279 戸 |
| 45 ㎡以上 50 ㎡未満 | 7 戸            | 9 戸            | 10 戸           |                  |               |               | 26 戸  |
| 50 ㎡以上 55 ㎡未満 |                |                | 4 戸            |                  |               |               | 4 戸   |
| 55 ㎡以上 60 ㎡未満 |                |                | 74 戸           | 90 戸             | 7 戸           |               | 171 戸 |
| 60 ㎡以上 65 ㎡未満 |                |                | 22 戸           | 54 戸             | 52 戸          | 12            | 140 戸 |
| 65 ㎡以上 70 ㎡未満 |                |                | 3 戸            |                  |               |               | 3 戸   |
| 70 ㎡以上        |                |                |                |                  | 1 戸           |               | 1 戸   |
| 総計            | 102 戸          | 277 戸          | 249 戸          | 150 戸            | 125 戸         | 12 戸          | 915 戸 |

\* 型別供給とは、単身者や大家族、高齢者や若者世帯などさまざまな世帯が居住できるよう、ひとつの団地内で住戸面積や間取りの異なる住戸を供給することです。

## (2) 入居世帯の概況

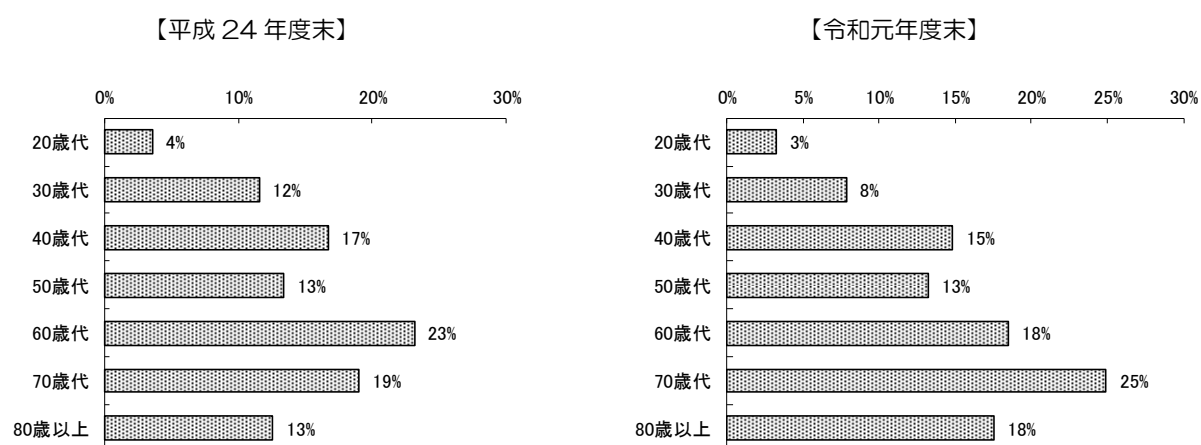
### ①入居者の概要

令和2年3月31日時点の市営住宅入居者は742世帯・1,445人です（店舗入居者を除く）。うち高齢者の世帯主は全体の61%（平成25年3月末は55%），障がい者を含む世帯が14%（同5%），ひとり親世帯は11%（同11%）です。

なお，6歳未満の子どもを含む世帯は5%（同10%），6歳以上18歳未満の子どもを含む世帯は16%（同31%）となっています。

世帯主の年齢別に入居世帯数の割合を見ると，20～50歳代の年齢構成に大きな変化は見られませんが，70歳代が25%（同19%）でもっとも多くなっているなど，入居者の高齢化が進んでいます。

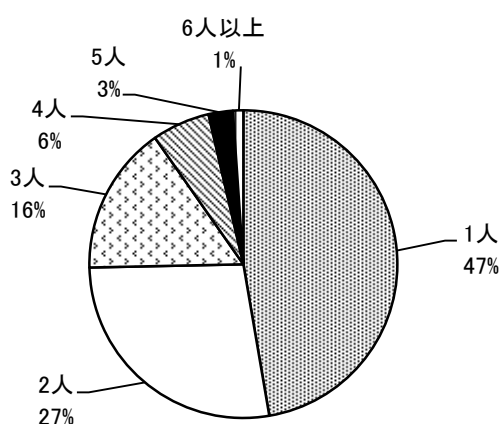
図 10 世帯主の年齢別入居世帯数（都市計画課調べ）



### ②世帯人員別入居世帯数

世帯の人数別に入居世帯のうちの割合をみると，1人（単身）世帯が半数近くでもっとも多く，4人以上の世帯は1割未満です。

図 11 世帯人員別入居世帯数（都市計画課調べ）



### ③居住面積水準

入居世帯の人員に基づく居住面積水準の状況を見ると、最低居住面積水準に満たない世帯は9%、誘導居住面積水準（一般型）を上回る世帯は13%です。

図 12 市営住宅入居世帯の居住面積水準（都市計画課調べ）

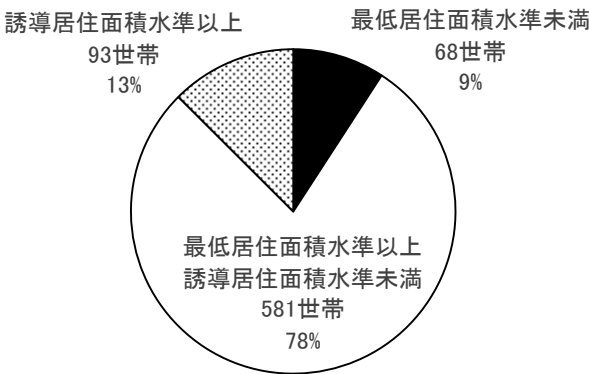


表 4 【参考】居住面積水準 ※住生活基本計画（全国計画）より

|             | 最低居住面積水準                                                                                                                 | 都市居住型<br>誘導居住面積水準<br>（主に都市の中心及び<br>周辺における共同住宅<br>居住を想定） | 一般型<br>誘導居住面積水準<br>（主に都市郊外及び一般<br>地域における戸建住宅<br>居住を想定） |
|-------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|
| 単身者         | 25 m <sup>2</sup>                                                                                                        | 40 m <sup>2</sup>                                       | 55 m <sup>2</sup>                                      |
| 2人以上の<br>世帯 | 10 m <sup>2</sup> ×世帯人員+10 m <sup>2</sup>                                                                                | 20 m <sup>2</sup> ×世帯人員+15 m <sup>2</sup>               | 25 m <sup>2</sup> ×世帯人員+25 m <sup>2</sup>              |
| 備考          | □3歳未満の者を0.25人、3歳以上6歳未満の者を0.5人、6歳以上10歳未満の者を0.75人として算定する。（ただし、算定された世帯人数が2人に満たない場合は2人とする。）<br>□世帯人数が4人を超える場合は上記面積から5%を控除する。 |                                                         |                                                        |

### (3) 管理の状況

#### ①建替の実績

平成 14 年度に浜田団地（住戸 12 戸，店舗 4 戸）の建替を実施しています。

なお，建設費は躯体部分が約 2 億 3 千万円，外構部分が約 3 千万円でした（除却・整地費用を含まず）。

#### ②長寿命化改善の実績

平成 26 年度以降は公営住宅等長寿命化計画に基づく長寿命化改善に取り組んでいます。

近年の実績は以下のとおりで，総事業費は年当たり 5 千万円程度で推移しています。

表 5 近年の改善工事の実績

| 年度       | 種別         | 団地                  |
|----------|------------|---------------------|
| 平成 26 年度 | 耐震診断       | 小黒崎団地（C1-C3）        |
| 平成 27 年度 | 耐震診断       | 一番町団地（C1-C3）        |
|          | 外壁改修工事     | 小黒崎団地（C1）           |
| 平成 28 年度 | 耐震診断       | 小黒崎団地（簡二），一番町団地（簡二） |
|          | 外壁改修工事     | 小黒崎団地（C2）           |
|          | エレベーター更新   | 中央ビル                |
| 平成 29 年度 | 外壁改修工事     | 小黒崎団地（C3）           |
|          | インターホン更新   | 本町ビル                |
| 平成 30 年度 | 外壁改修工事     | 一番町団地（C3）           |
|          | 屋根防水・外壁塗装等 | 一番町団地（簡二 A1, A2）    |
|          |            | 小黒崎団地（簡二 B1, B2）    |
| 令和元年度    | 外壁改修工事     | 一番町団地（C2）           |
| 令和 2 年度  | 外壁改修工事     | 一番町団地（C1）           |

#### ③空き家募集等の状況

過去 10 年間の市営住宅の応募状況を見ると，平成 25 年度以後は倍率 2.0 未満が続き，平成 30 年度以降は 1.0 を切るようになっていきます。

表 6 市営住宅空き家募集への応募倍率の推移（都市計画課調べ）

| 募集年度     | 募集戸数 | 応募人数 | 応募倍率 |
|----------|------|------|------|
| 平成 22 年度 | 18   | 60   | 3.3  |
| 平成 23 年度 | 22   | 69   | 3.1  |
| 平成 24 年度 | 36   | 103  | 2.9  |
| 平成 25 年度 | 55   | 82   | 1.5  |
| 平成 26 年度 | 66   | 80   | 1.2  |
| 平成 27 年度 | 48   | 72   | 1.5  |
| 平成 28 年度 | 43   | 65   | 1.5  |
| 平成 29 年度 | 38   | 40   | 1.1  |
| 平成 30 年度 | 39   | 39   | 1.0  |
| 令和元年度    | 43   | 35   | 0.8  |
| 総計       | 408  | 645  |      |

## (4) 市内の住宅ストックに占める位置

### ①市営住宅以外の公的な賃貸住宅

市内には岡山県が設置した県営住宅富岡団地（18 棟 89 戸、昭和 40～42 年建設）があり、笠岡市が指定管理者として入退居・維持管理を行っています。

#### 【参考】

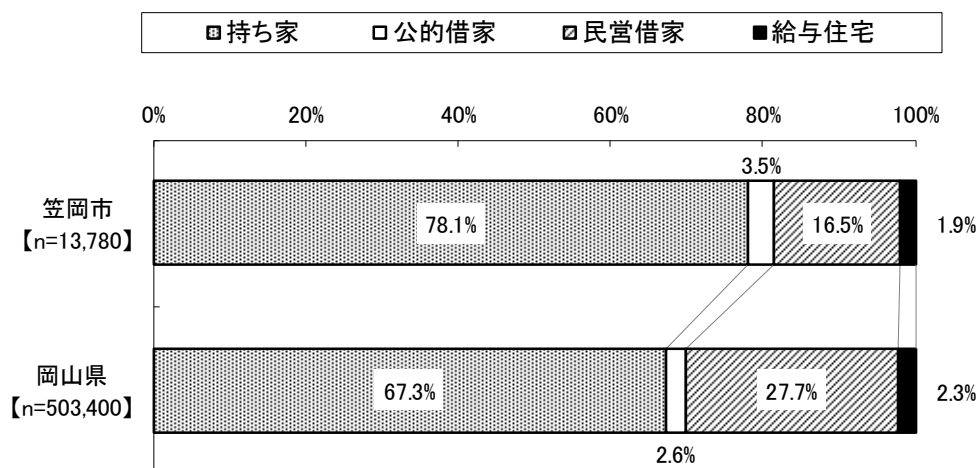
その他、市内の住宅セーフティネットとしての機能が期待される低廉な賃貸住宅として、旧雇用促進住宅から払い下げを受けて民間事業者が運営する「ビレッジハウス」が 4 団地 10 棟 400 戸あります。

なお、平成 29 年 10 月より開始した国の「新たな住宅セーフティネット制度」に基づくセーフティネット住宅は、令和元年度末時点で市内での登録はありません。岡山県全体で見ても登録住宅は 5 棟 38 戸に止まっています。

### ②住宅の所有関係

およそ 8 割の世帯が持ち家に居住しており、岡山県の平均よりも高い持ち家率です。一方で民営の借家に住む世帯は少なく、岡山県平均の 2/3 程度です。

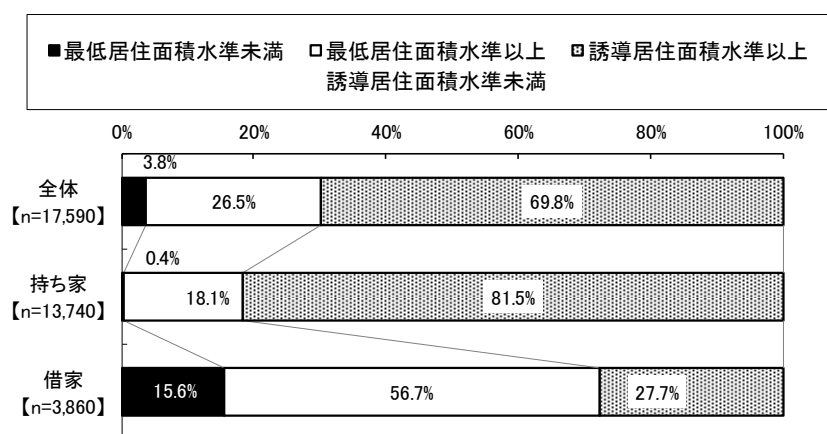
図 13 所有関係別住宅に住む一般世帯数（平成 30 年住宅・土地統計調査）



### ③居住水準

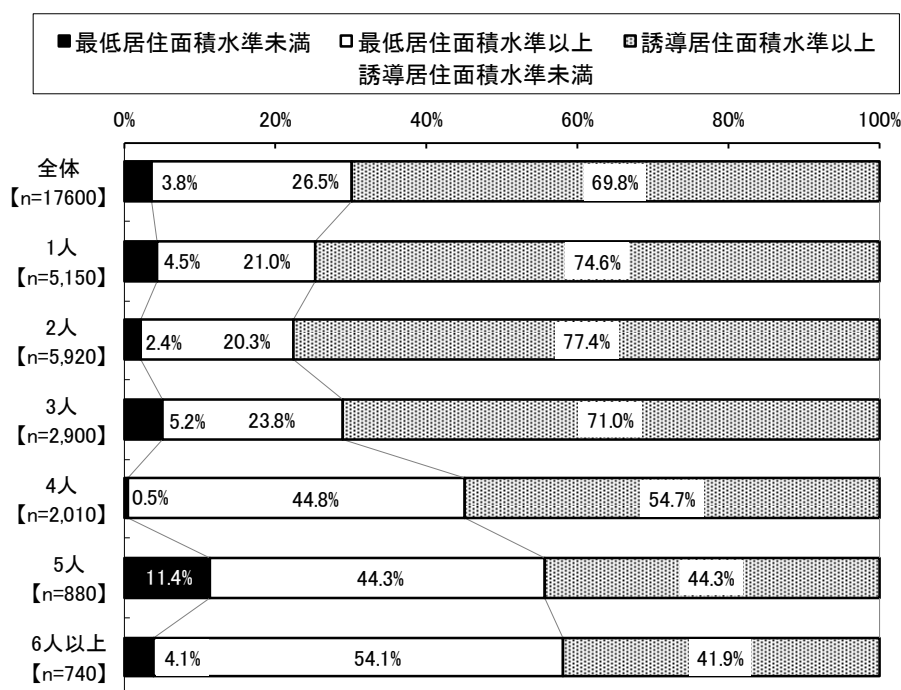
借家では最低居住面積水準を満たしていない世帯が多くなっています。

図 14 所有関係別の居住面積水準（平成 30 年住宅・土地統計調査）



世帯の規模別に見ると、1～3 人の小規模世帯では居住面積水準が低くなっています。

図 15 世帯人員別の居住面積水準（平成 30 年住宅・土地統計調査）

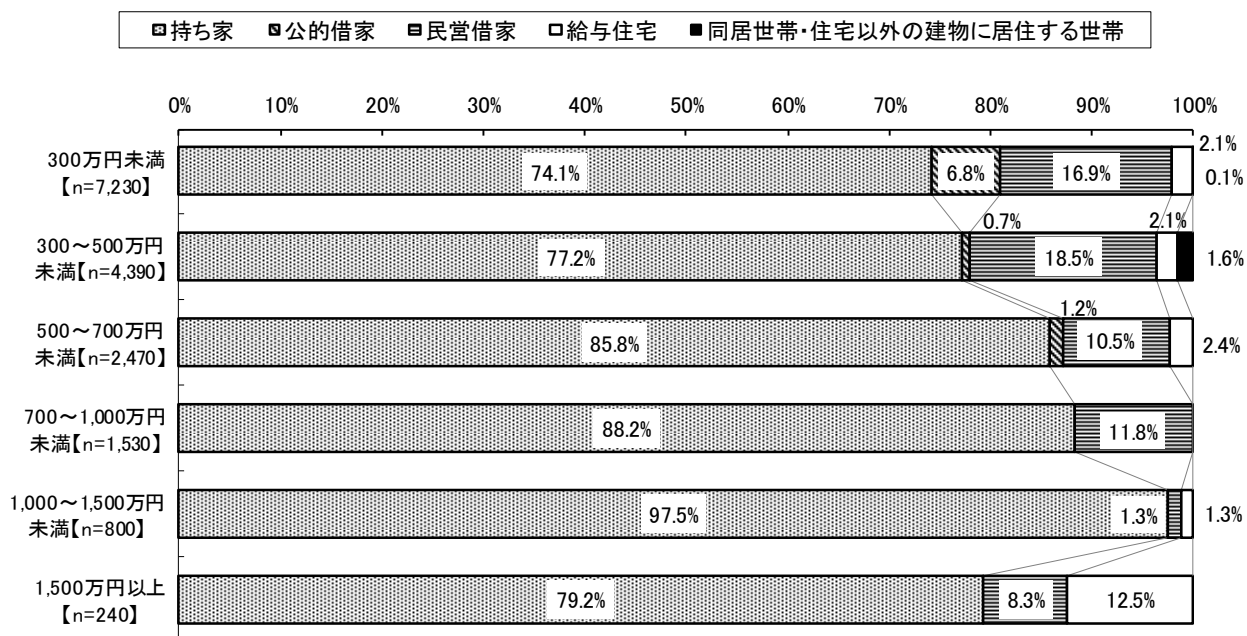




#### ④収入階層と住宅の所有形態

おおむね年収に応じて持ち家率が高くなる傾向です。公的借家に居住する世帯の割合は年収 300 万円未満の世帯でもっとも高くなっています。

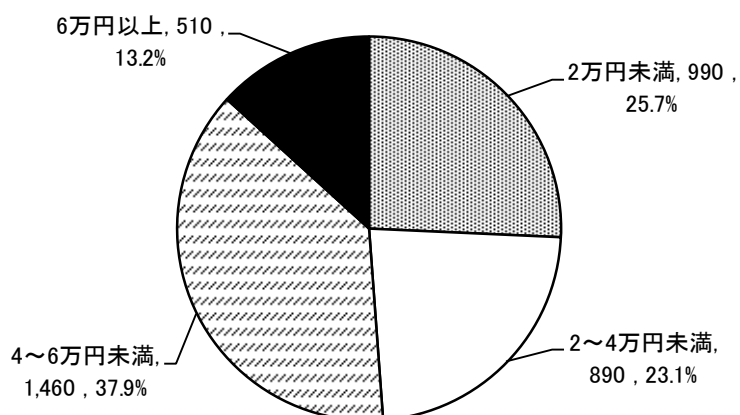
図 16 収入階層別住宅の所有関係（平成 30 年住宅・土地統計調査）



#### ⑤借家における家賃相場

家賃 4 万円未満の割合は約 49%となっています。

図 17 借家の1か月当り家賃別の主世帯数（平成 30 年住宅・土地統計調査）



## 4 市営住宅事業の基本方針

### (1) 住宅セーフティネットの形成方針

市域の住生活および市営住宅ストック・入居者の現況を踏まえ、要支援者向け住宅の供給と入退居管理の適正化にかかる基本方針を以下のとおり定めます。

#### ① 市営住宅の主要な役割（要支援世帯の位置づけ）

本計画において、要支援者として市営住宅（特公賃を除く）の供給により居住の安定を図るべき世帯を以下のとおり想定します。

これら以外の住宅確保要配慮者については、市が取り組む市営住宅以外の住宅政策や、福祉分野施策との連携によって対応していきます。

図表 1 市営住宅の供給により居住の安定を図るべき世帯

- ・ 著しい困窮年収未満世帯  
（市営住宅の申込資格がある世帯のうち、最低居住面積水準を満たす民間借家で居住する場合に家賃負担限度額\*を超える世帯）
- ・ 高齢者および 18 歳未満の同居人のみで構成される世帯
- ・ 就学前児童の同居人がいる世帯
- ・ 障がい者、戦傷病者、DV 被害者 等

\* 住宅地審議会・住宅部会・基本問題小委員会（H7.4.21）において提示された額（全国共通、世帯人員ごとに 14～22%の範囲で定められている）。

#### ② 笠岡市における居住支援の方向

##### ア 需要の変動に即した公営住宅の供給【本計画で推進】

市内の要支援世帯数に対する市営住宅としての役割分担を将来にわたり維持するため、適正なストックの更新・維持管理および入退去管理により、実稼働ストック数を確保します。

##### イ 既存の民借空き家の活用促進【住宅マスタープランに基づき推進】

「一定の質を持った低廉な民間借家の空き家」へ要支援者が円滑に入居できるよう新たな住宅セーフティネット制度への取り組みを推進します。

##### ウ 一定の質がある低廉な民営借家の安定的な供給【住宅マスタープランに基づき推進】

良質な民営借家が、低家賃となっても住宅市場に一定期間存続できるよう、借家オーナーや不動産事業者との協議の場を設け、必要な対策について中長期的な視点で検討します。

## (2) 市営住宅ストックの形成方針

住宅の供給と入退居管理の適正化にかかる基本方針を踏まえ、市営住宅ストックの構成見直しと維持管理の適正化にかかる基本方針を以下のとおり定めます。

### ① 居住性能を維持するための適切な更新

居住誘導区域内に立地する市営住宅団地については、中長期的な公営住宅需要を充足する供給戸数を念頭に、おおむね建設年度順での建替を進めます。

なお、建替事業による住み替え先や仮住居を確保しつつ、管理戸数を柔軟に調整できるように、一定規模の団地において住棟単位での建替を行うものとします。

法定耐用年数を経過した建替対象の住棟では計画的に空き家募集を停止し、自然退去や他の市営住宅等への住み替えを促進します。

### ② 地域ごとの事情に配慮した統廃合の推進

老朽化が著しい木造・簡易耐火平屋建て住棟で構成される小規模団地や、立地において安全性・利便性に懸念がある団地については、用途廃止を念頭に集約を進めます。

ただし、近隣に住み替え可能な団地がなく、かつ持続可能な住生活のため地域に必要と考えられる団地については、効率的な管理の上で適正な規模の団地として建て替えることを検討します。

また、一部の団地においては、居住者の意向とあわせて譲渡の可能性を検討します。

### ③ 長寿命化による中長期的な事業負担の軽減

耐震性能が確認できた耐火住棟については、法定耐用年数である70年間の活用が可能になるよう、計画的な修繕と長寿命化対策を実施します。

また、非耐火住棟についても、建替事業の集中による稼働率の低下を避けるため、簡二住棟を中心に55～60年間の活用期間を目途に長寿命化対策を行います。

### ④ 民間の住宅ストック・資本の活用促進

建替・集約を行う団地においては、入居者の負担増や生活環境の変化に配慮し、同一団地への戻り入居や他の市営住宅団地への住み替えが困難な場合は、民間賃貸住宅の借上も含めて検討します。

また、建替事業の推進にあたっては、民間資本の活用により建設コストの削減や支出の平準化を図ります。

### (3) 長寿命化に関する基本方針

#### ① 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

設計性能を維持するための点検・修繕・データ管理にかかる方針は以下のとおりとします。

| 項目                  | 対策                                                                                                                                                                                                                                |
|---------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 法定点検および日常点検の実施      | <ul style="list-style-type: none"> <li>・市営住宅の点検については「公営住宅等日常点検マニュアル（耐火準耐火編・木造編）」を参考に、必要な法定点検と日常点検を適宜実施します。</li> </ul>                                                                                                             |
| 中長期的な見通しに立った計画修繕の実施 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・長期にわたり活用可能な状態を維持し続けるためには、個別の修繕対応だけでなく、定期的な計画修繕により効率化を図っていく必要があります。</li> <li>・本市で管理する市営住宅ストックの住棟数は長期的には減少していく見込みですが、保有ストックの大規模修繕時期が将来的に集中しないよう、当面の改善事業や計画修繕の実施時期を調整して事業を平準化します。</li> </ul> |
| 点検結果や実施した修繕内容のデータ管理 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・大規模修繕の周期により、工事部位によっては劣化度調査および日常点検の結果等で次回の大規模修繕での実施とする可能性があるため、市営住宅の現況カルテに修繕等履歴を記録し、以降の経常修繕や次回の大規模修繕に役立てます。</li> <li>・また、入退居管理との一元管理についても検討します。</li> </ul>                                 |

#### ② 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の縮減に関する方針

##### ア 長寿命化による建替時期の平準化

住棟のライフサイクルに配慮し建替戸数のピークを平準化するとともに、戦略的な維持管理（改修の前倒しや修繕時のグレードアップ）によりストックの陳腐化や劣化を抑制することで、存続団地の管理にかかるトータルコストの低減を図ります。

具体的には、今後建設するストックでは約20年ごとに長寿命化改善（外壁・屋上防水改修と必要に応じた水回り・建具等の更新）を実施し、耐用年数までの活用を図ります。

長寿命化型改善の対象ストックについては、費用対効果に見合った投資であるかどうかをライフサイクルコストに基づき判断するものとし、改善投資によりライフサイクルコストの改善が見込まれない場合は建替事業への変更を検討します。

また、長期的な需要変動へ対応するため、建替にあわせた規模縮小や用途廃止の妥当性については、耐用年限前における最後の改善時期において団地個別に判断するものとします。

## イ ストックの状況にあわせた長寿命化対策

ストック個別の長寿命化対策にかかる指針として、以下のA～Cを定めます。

### A 住宅の質の確保

| 項目                    | 対策                                                  |
|-----------------------|-----------------------------------------------------|
| 耐久性・耐震性・断熱性<br>(省エネ性) | ・構造躯体そのものを丈夫で適切な居住環境を維持する温熱環境にも配慮したものにする。           |
| 維持管理の容易性              | ・設備や配管を躯体に埋め込まない、点検口を確保するなど容易な維持管理ができる設置とする。        |
| バリアフリー                | ・高齢者や障がい者に配慮しつつ、誰にとっても使いやすいユニバーサルデザインに基づいた構造・設備とする。 |
| 住環境への配慮               | ・住戸内のみならず、住棟の共用部や団地内敷地においても安全かつ快適な環境の形成を図る。         |

### B 計画的な維持管理

| 区分             | 基本方針                                                                          | 対策                                                                                                                                               |
|----------------|-------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 維持管理計画         | 計画的に維持管理を実施するためには、新築時に維持管理計画を策定し、住宅の初期性能に対応した維持管理を計画的に進める。                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>・維持管理の対象となる住宅の部分または設備について、点検の時期及び内容を定めた計画を策定する。</li> <li>・長期のメンテナンス不要部材等についても適切な期間ごとの点検を位置づける。</li> </ul> |
| 住宅修繕履歴記録の作成・保存 | 計画的な維持管理を可能とするため、住宅の新築／改修／修繕／点検時等において設計図書や施工内容等の情報が確実に蓄積され、いつでも活用できる仕組みを整備する。 | ・住宅の設計／施工／維持管理に関する情報を記録した住宅履歴のデータベースを整備する。                                                                                                       |

### C 長寿命化にかかるライフサイクルコストの縮減

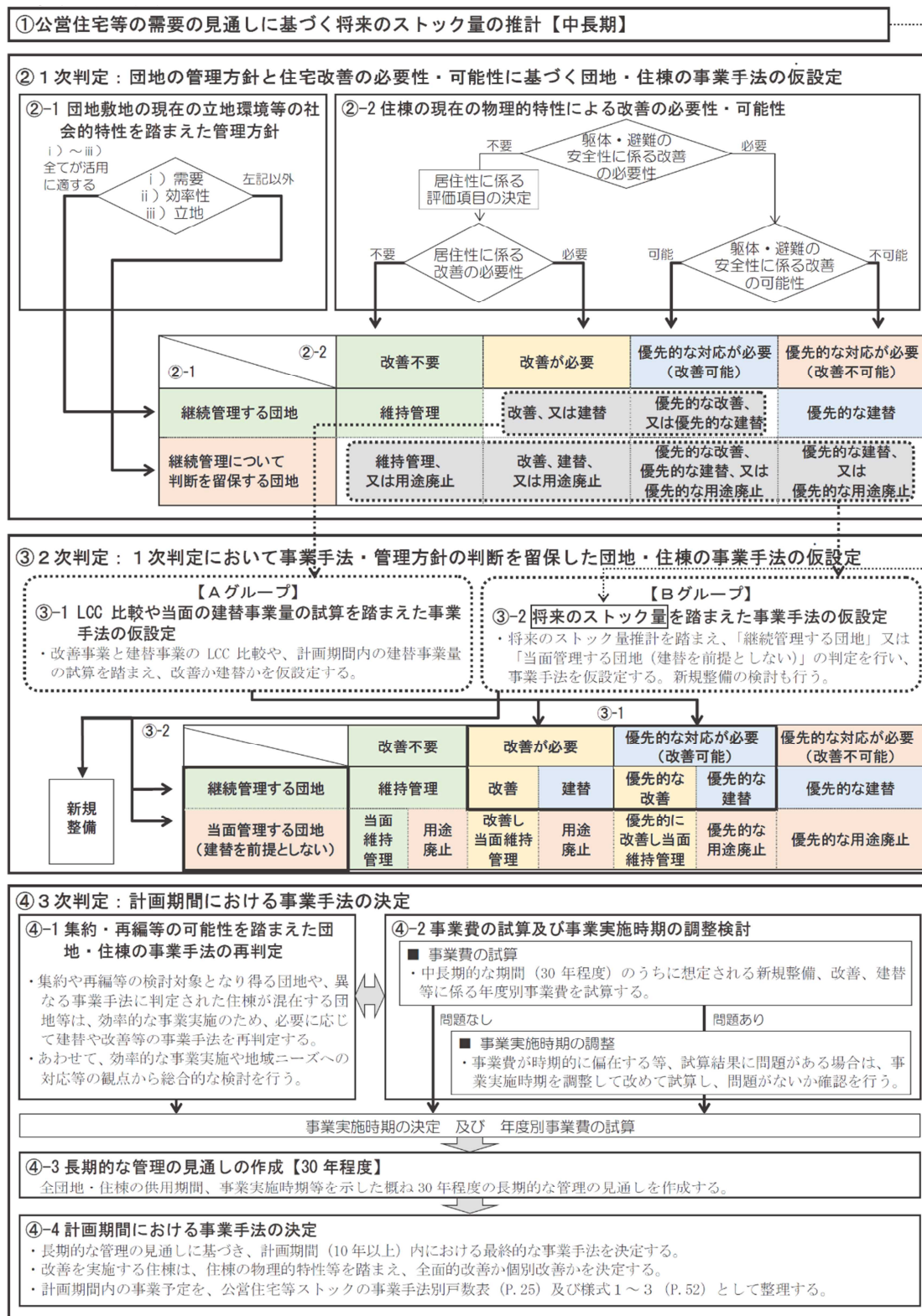
| 基本方針                                                                        | 対策                                                                                       |
|-----------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|
| 経年劣化による改善の必要性が明らかになる前（原則として新築時）に維持管理計画を立案し、老朽化に伴う居住性の低下等を未然に防ぐ予防保全的な措置を進める。 | ・従来の対症療法的な改善や維持管理から計画的な対策への転換、新築や改善時に長寿命素材（メンテナンス不要材や耐久性の高い材料）を導入するなど、ライフサイクルコストの縮減に努める。 |



## 5 計画の対象と事業手法の選定

ストックの活用判定は、国指針で示す選定フローに即して行います。

図表 2 事業手法の選定フロー



## (1) 将来のストック量の推計

統計に基づく住宅確保要配慮者の推計と、笠岡市内における住宅セーフティネットの形成状況から、10年後に確保すべき市営住宅の戸数を求めます。

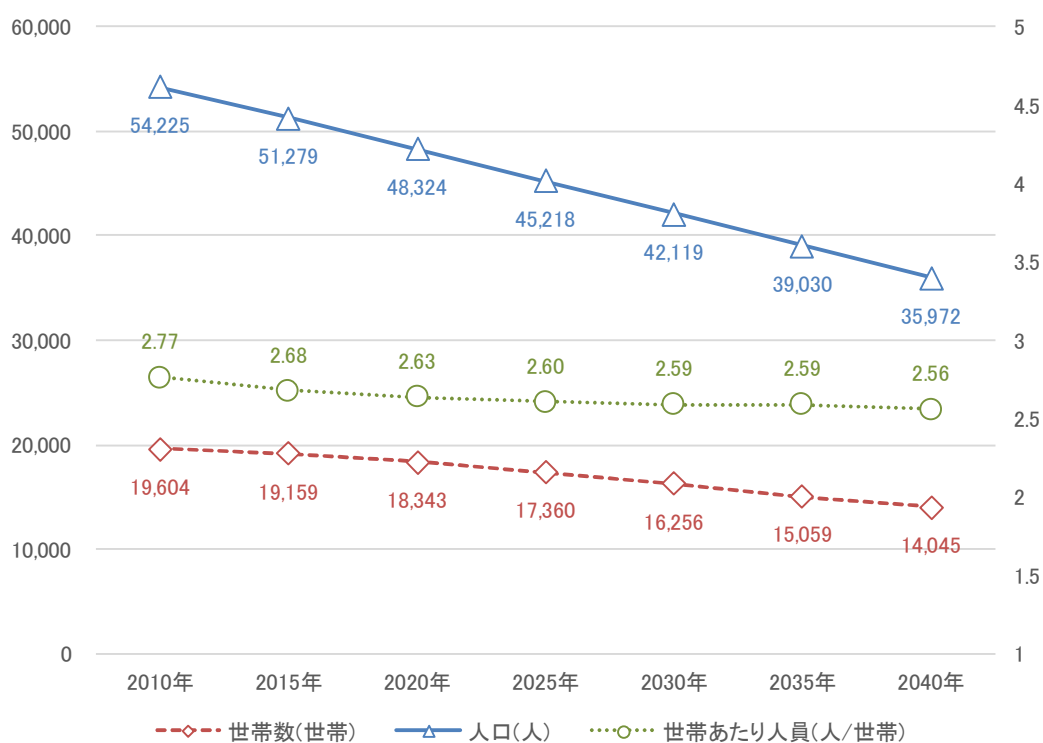
### ①将来世帯数の推計

国指針とあわせて提供されている公営住宅ストック推計プログラム（以下「ストック推計プログラム」といいます。）に基づき、市の将来世帯数を推計します。

ストック推計プログラムでは国立社会保障・人口問題研究所（以下「社人研」といいます。）が公表している将来人口・世帯数の推計結果を用います。世帯の推計は都道府県単位で公表されているため、笠岡市の将来的な世帯主率（世帯あたり人員）を過去の国勢調査における岡山県との比較から推計し、将来人口を除して世帯数とします。

推計の結果、笠岡市の将来世帯数は2020年度央\*に18,343世帯、2030年度央で16,256世帯、2040年度央で14,045世帯と予測されます。

図 18 人口（社人研推計），世帯数・世帯あたり人員（市推計）の予測



\* 年度央：国勢調査などの調査時点である各年10月1日時点。

## ②公営住宅需要の推計

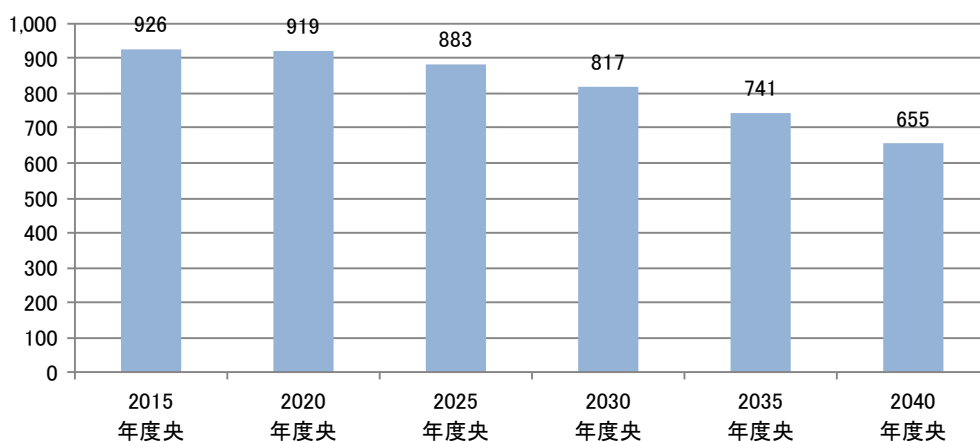
第4章(1)①「市営住宅の主要な役割（要支援世帯の位置づけ）」で要支援者とした「著しい困窮年収未満世帯」の変動を国勢調査、住宅・土地統計調査および家計調査で確認し、将来の総世帯における構成比を求めます。

推計の結果、世帯人員別の著しい困窮年収未満の世帯は以下のように見込まれます。

表 7 世帯人員別の著しい困窮年収未満の世帯数

|              | 2015<br>年度央 | 2020<br>年度央 | 2025<br>年度央 | 2030<br>年度央 | 2035<br>年度央 | 2040<br>年度央 |
|--------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| 1人(60歳以上高齢者) | 244         | 262         | 274         | 281         | 280         | 264         |
| 2人           | 304         | 291         | 270         | 242         | 210         | 177         |
| 3人           | 249         | 249         | 242         | 214         | 178         | 156         |
| 4人           | 113         | 106         | 94          | 80          | 67          | 54          |
| 5人           | 9           | 3           | 1           | 0           | 0           | 0           |
| 6人以上         | 7           | 7           | 2           | 0           | 6           | 3           |
| 合計           | 926         | 919         | 883         | 817         | 741         | 655         |

図 19 著しい困窮年収未満の世帯数の推移予測



笠岡市内での2020（令和2）年度末における著しい困窮年収未満世帯数は915世帯と推計され、本計画終期となる2030（令和12）年度末の要支援世帯数は809世帯、2050年度末には475世帯程度まで減少するものと予想されます。

表 8 著しい困窮年収未満の世帯数の推移予測（按分\*）

| （世帯）   | 2020<br>年度末 | 2025<br>年度末 | 2030<br>年度末 | 2035<br>年度末 | 2040<br>年度末 | 2045<br>年度末 | 2050<br>年度末 |
|--------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| 要支援世帯数 | 915         | 877         | 809         | 733         | 647         | 561         | 475         |

\* 2040年度末以降の推移は2020～2040年度央の推移から直線近似により推計。  
年度央から年度末への調整も同様に直線近似で求めている。



### ③需給の見通し

#### ア 民間の住宅セーフティネットの状況と見通し

平成 30 年住宅・土地統計調査によると、笠岡市で借家に居住する世帯は 3,860 世帯で、ある程度の住宅は「一定の質があり低廉な家賃」で供されていると考えられます。

そこで「平成 3（1991）年以降の建築」かつ「笠岡市における世帯人員別の住宅扶助上限額よりも家賃が低額」な民間借家に居住する世帯数を求め、民間市場での供給見込みがある要支援者向け住宅の戸数として計上します。

（参考：平成 30 年 1 月 公営住宅長寿命化計画策定指針 改定 QA 別添資料 01）

表 9 一定の質を持った低廉な民間借家に居住する世帯数（平成 28 年 10 月時点）

| ①笠岡市内の<br>借家総数 | ②借家のうち<br>平成 3 年以降<br>建築の割合 | ③笠岡市の住宅扶助<br>上限額よりも低廉な<br>家賃の借家に住む<br>世帯数 | ④平成 3 年以降<br>建築かつ低廉な<br>家賃の民間借家に<br>住む世帯<br>②×③ | ⑤平成 3 年<br>以降建築の<br>公営住宅 | ⑥借家世帯のうち<br>平成 3 年以降建築の<br>住宅に笠岡市の住宅<br>扶助上限額よりも<br>低廉な家賃で居住する<br>世帯の割合<br>(④-⑤)÷① |
|----------------|-----------------------------|-------------------------------------------|-------------------------------------------------|--------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| 3,860 世帯       | 56.5%                       | 760 世帯                                    | 429 世帯                                          | 137 戸                    | 7.6%                                                                               |

上表⑥の世帯数を 2018 年度末における実績値とし、2020 年以後は市の総世帯数の推移にともない変動（減少）していくと仮定すると、笠岡市における一定の質がある低廉な民間借家での居住世帯数の変動は下表のとおり見込まれます。

本計画期間の終期である 2030 年度末時点では、市内の民間借家による住宅セーフティネットとして約 250 戸の稼働が期待されます。

表 10 一定の質を持った低廉な民間借家に居住する世帯数の変動見込み

| (世帯)         | 2020<br>年度末 | 2025<br>年度末 | 2030<br>年度末 | 2035<br>年度末 | 2040<br>年度末 | 2045<br>年度末 | 2050<br>年度末 |
|--------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| 一定の質があり低廉な借家 | 285         | 270         | 252         | 234         | 218         | 202         | 186         |

なお、同じ水準の住宅が賃貸用の空き家にも存在すると仮定した場合、その数は 2018 年度末の時点で 98 戸と推計されます。

これら空き家ストックの活用促進対策として、セーフティネット住宅としての登録や公営住宅としての借り上げ、バウチャー（家賃補助）制度などが考えられます。

表 11 一定の質を持った低廉な民間借家に居住する世帯数（平成 28 年 10 月時点）

| ①笠岡市内の<br>賃貸用の空き家数 | ②平成 3 年以降の建築<br>かつ低廉な家賃で民間<br>借家に住む世帯の割合 | ③平成 3 年以降の建築で<br>低廉な家賃と考えられる<br>民間借家の空き家(①×②) |
|--------------------|------------------------------------------|-----------------------------------------------|
| 1,300 戸            | 7.6%                                     | 98 戸                                          |

#### イ 公営住宅の必要戸数の見通し

笠岡市内にある県営住宅 1 団地 89 戸が 2050 年度末まで保持されると仮定した場合、著しい困窮年収未満世帯の需要に対応する民営借家および県営住宅の戸数変動は下表のとおり見込まれます。

本計画期間の終期である 2030 年度末においては、特公賃を除く市営住宅で少なくとも 468 世帯分、計画期間の平均では年当たり 508 世帯分の募集対象ストックが必要であると考えられます。

表 12 要支援者向け住宅の供給見通し

| (世帯)               | 2020<br>年度末 | 2025<br>年度末 | 2030<br>年度末 | 2035<br>年度末 | 2040<br>年度末 | 2045<br>年度末 | 2050<br>年度末 |
|--------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| ①要支援世帯             | 915         | 877         | 809         | 733         | 647         | 561         | 475         |
| ②一定の質がある低廉な借家      | 285         | 270         | 252         | 234         | 218         | 202         | 186         |
| ③県営住宅              | 89          | 89          | 89          | 89          | 89          | 89          | 89          |
| ④民借＋県営での過不足(①－②－③) | 541         | 518         | 468         | 410         | 340         | 270         | 200         |

## (2) 1次判定

### ①社会的特性による団地の継続管理の判断

現在の団地の需要・効率性・立地を評価し、原則としてすべての評価項目が活用に適する場合に「継続管理する団地」と仮設定します。

いずれかの評価項目が活用に適さない場合は「継続管理について判断を留保する団地」とします。

表 13 団地の社会的特性による判定項目と水準

| 判定の視点                |        | 項目     | 水準                                                                                             |
|----------------------|--------|--------|------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ① 団地の社会的特性による継続管理の方針 | 団地の需要  | 入居率    | 団地全体の入居率が 80%未満なら×<br>(※政策空き家*を除く戸数に対する入居世帯数の割合)                                               |
|                      |        | 応募倍率   | 近年の空き家募集の平均倍率が 1.0 倍未満なら×<br>(※募集実績のない団地は《同一中学校区内の平均倍率》を援用、同一中学校区にも実績がない場合は《隣接中学校区の平均倍率》を援用する) |
|                      | 敷地の効率性 | 敷地条件   | 一体的に活用できる敷地が 1,000 m <sup>2</sup> 未満なら×<br>(※法定建替の要件)                                          |
|                      |        | 用途地域   | 低層系住居地域もしくは工業・工業専用地域なら×                                                                        |
|                      | 団地の立地  | 利便性    | 最寄りのバス停まで徒歩 5 分(400m)を超えるなら×                                                                   |
|                      |        | 地域バランス | 中学校区で唯一の団地なら利便性を○とする                                                                           |
|                      |        | 災害危険区域 | 敷地の一部であっても土砂災害特別警戒区域(レッドゾーン)が指定されているなら×                                                        |

\* 政策空き家：建替や用途廃止、大規模改修などの予定があり政策的に空き家募集を停止している住宅のことです。

## ②ストックの物理的特性による改善の必要性／可能性

住宅ストックの状態から「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）」の4区分に分類します。

躯体の安全性・避難の安全性についていずれかの項目が「×」となった場合は「優先的な対応が必要」とし，居住性の項目に「×」がある場合は「改善が必要」とします。

表 14 スtockの物理的特性による判定項目と水準

| 判定の視点                                |                    | 項目     | 水準                                                                |
|--------------------------------------|--------------------|--------|-------------------------------------------------------------------|
| ②<br>ストックの物理的<br>特性による改善<br>の必要性／可能性 | 躯体の安全性             | 耐震性    | 旧耐震かつ診断結果がNG，もしくは診断結果がOKかつ未改修なら×                                  |
|                                      |                    | 構造の劣化  | 目視による顕著な構造劣化があるなら×                                                |
|                                      | 避難の安全性             | 二方向避難  | 集合住宅でバルコニー方向の避難が不可能なら×                                            |
|                                      |                    | 防火区画   | 防火区画は原則として整備済みとし，すべて○とする                                          |
|                                      | 居住性                | 居住面積水準 | 住戸専用面積が40㎡未満なら×<br>（※大人3人の最低居住面積水準あるいは単身の都市居住型誘導居住面積水準を満たさない）     |
|                                      |                    | 3点給湯   | 浴室・台所・洗面のいずれかに給湯設備がなければ×                                          |
|                                      |                    | 水洗便所   | 非水洗であれば×                                                          |
|                                      |                    | 省エネ    | 平成11年の省エネルギー対策等級（一定の省エネルギー性能）に満たないなら×                             |
|                                      | 高齢者等対応<br>（バリアフリー） | 共用部    | 共用階段に手すりがなければ×<br>共用部アプローチにスロープがなければ×                             |
|                                      |                    | 住戸内    | 便所・浴室いずれかに手すりがなければ×<br>平成11年の住宅品質法施行以前に建築された木造・簡易耐火2階建住宅（内階段あり）で× |
|                                      |                    | エレベーター | 【3階建以上の耐火住棟のみ】<br>エレベーターの有無を確認（要改善項目とはしない）                        |

### ③ 1次判定結果

活用手法の判定結果は以下の通りとなります。

グループ A およびグループ B（表中の灰色部分に該当するストック）については、引き続き2次判定を実施します。

表 15 1次判定の結果

|                                      | 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)                                                                                                                                                                         | 備考                                  |
|--------------------------------------|-------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| 継続管理する団地<br>(280 戸)                  | 維持管理<br>(0 戸)           | 改善, 又は建替<br>(164 戸)                                                                                | 優先的な改善,<br>又は優先的な建替<br>(0 戸)            | 優先的な建替<br>(116 戸)                                                                                                                                                                        | 長期的に<br>管理する<br>団地                  |
|                                      | (なし)                    | 樋守(耐火)                                                                                             | (なし)                                    | 富岡(簡平・簡二)                                                                                                                                                                                |                                     |
|                                      | グループ A                  |                                                                                                    |                                         |                                                                                                                                                                                          |                                     |
| 継続管理について<br>判断を留保する<br>団地<br>(635 戸) | 維持管理,<br>又は用廃<br>(12 戸) | 改善, 建替,<br>又は用廃<br>(343 戸)                                                                         | 優先的な改善,<br>優先的な建替,<br>又は優先的な用廃<br>(0 戸) | 優先的な建替,<br>又は優先的な用廃<br>(280 戸)                                                                                                                                                           | 当面管理<br>する団地<br>(建替を<br>前提と<br>しない) |
|                                      | 浜田                      | 一番町(簡二)<br>*S46 以降<br>小黒崎(簡二)<br>小平井(簡二)<br>一番町(耐火)<br>小黒崎(耐火)<br>十一番町(耐火)<br>本町ビル(耐火)<br>中央ビル(耐火) | (なし)                                    | 園井(木)<br>追分(木)<br>田頭(簡平)<br>八幡平西(簡二)<br>西本町(簡平)<br>殿川北<br>(木・簡平・簡二)<br>昭和寮(木)<br>金浦(木・簡平)<br>伏越(木)<br>大磯(木)<br>神島外浦(木)<br>一番町(簡二)<br>*S45 以前<br>吉田(簡平)<br>大久保(簡二)<br>八幡平中(木)<br>西本町川西(木) |                                     |
|                                      |                         | グループ B                                                                                             |                                         |                                                                                                                                                                                          |                                     |

### (3) 2次判定

#### ①LCC 比較や当面の建替事業量の試算を踏まえた事業手法の仮設定

1次判定でグループAに選別されたストックについて、改善事業を実施する場合と建替事業を実施する場合のLCCの比較や計画期間内での建替事業量の試算を行い、事業手法（改善又は建替）を仮設定します。

#### ア LCC 比較

グループAすべてのストックについてLCCを算定し、長寿命化改善の投資効果が見込めるかどうかを確認します。

表 16 LCC 比較による判定項目と水準

| 判定の視点  | 項目            | 水準                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|--------|---------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| LCC 比較 | 1次判定①が「継続管理」  | 改善の必要性があるストックについて建て替える場合とのLCC比較を行い、長寿命化改善によりLCC縮減効果が見込まれる場合は「改善」、縮減効果が見込まれない場合は「建替」とする。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|        | 1次判定①が「判断を保留」 | 改善の必要性があるストックについて建て替える場合とのLCC比較を行い、長寿命化改善によりLCC縮減効果が見込まれる場合は「改善して当面管理」、縮減効果が見込まれない場合は「用途廃止」とする。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|        | 算定の条件         | <p>【耐火造】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・共通の改善内容は以下の通りとする。</li> <li>①屋上防水／床防水／外壁塗装／鉄部塗装／建具／バルコニー手摺</li> <li>②給水管／給湯管／排水設備／ガス設備／給湯器</li> <li>③共用灯／電力幹線・盤類</li> <li>④浴室ユニット／レンジフード／経常修繕</li> <li>・活用期間は改善前を50年、改善後（新築後）を70年とする。</li> <li>・改善事業費は戸当たり410万円とする。</li> </ul> <p>・なお、一部団地において以下の項目を追加する。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>⑤エレベーター更新（既設かつ未更新の団地のみ）：1基1,500万円</li> <li>⑥バリアフリー改修（1階部分の一部住戸内のみ）：戸当たり600万円</li> </ul> <p>【非耐火造】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・共通の改善内容は以下の通りとする。</li> <li>①屋上防水／外壁塗装／鉄部塗装／建具／バルコニー手摺／金物</li> <li>②ガス設備／給湯器</li> <li>③浴室便所への手摺設置／経常修繕</li> <li>・2020年度末時点で耐用年数を経過している場合、活用期間は改善前を「2021年度末時点の建築後年数」、改善後（新築後）を「2021年度末時点の建築後年数+10年」とする。</li> <li>・2020年度末時点で耐用年数を未経過の場合、活用期間は改善前を「法定耐用年数」、改善後（新築後）を「法定耐用年数+10年」とする。</li> <li>・改善事業費は戸当たり150万円とする。</li> </ul> |

## イ 計画期間内における建替事業の試算

LCC 算定結果に基づく事業について、計画期間中の実施可能性を確認します。

表 17 当面の事業量による判定項目と水準

| 判定の視点  | 項目                 | 水準                                                                                                                                       |
|--------|--------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 当面の事業量 | 1 次判定①の結果が「継続管理」のみ | 事業着手の優先度に基づきすべての「建替」「改善」を実施する場合<br>①計画期間の中で実施が見込めるストックを「優先的な建替」「優先的な改善」に、②計画期間外での実施が見込まれるストックを「建替」「改善」にする。<br>(※安全性にかかる要改善部位がある場合は優先とする) |

図 20 (参考) LCC 算出の基本的な考え方

① 1 棟の LCC 縮減効果 = ② LCC (計画前) - ③ LCC (計画後) [単位：千円/棟・年]

② LCC (計画前) =  $\frac{(\text{建設費}A + \text{修繕費}C1 + \text{除却費}D1)}{\text{評価期間}E1 \text{ (改善非実施)}}$

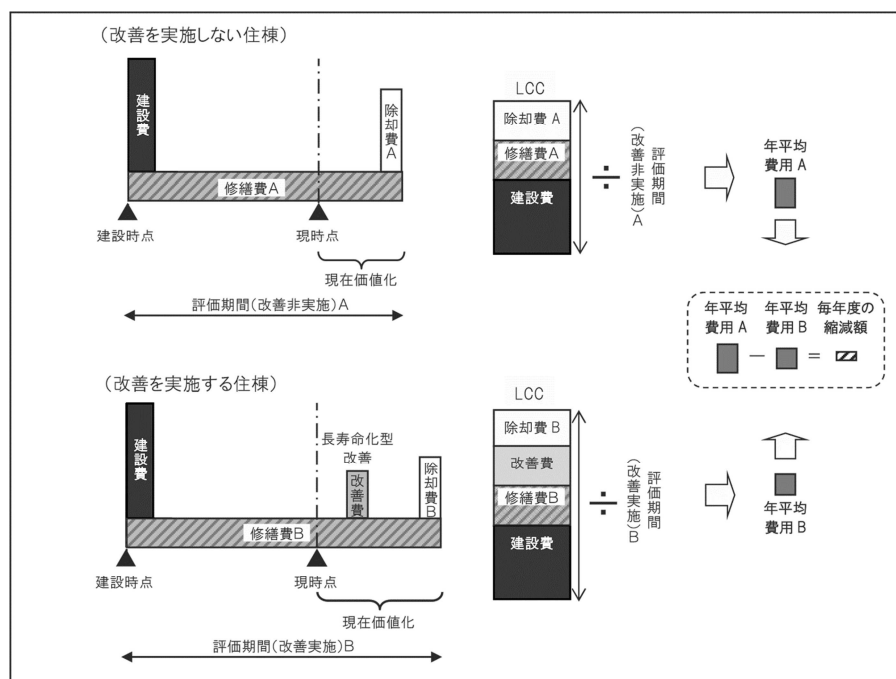
建設費 A： 当該住棟の建設時に投資した建設工事費  
修繕費 C1： 建設後、評価期間（改善非実施）末までに実施した修繕工事費  
除却費 D1： 評価期間（改善非実施）末に実施する除却工事費  
評価期間 E1： 改善事業を実施しない場合に想定される管理期間

③ LCC (計画後) =  $\frac{(\text{建設費}A + \text{改善費}B + \text{修繕費}C2 + \text{除却費}D2)}{\text{評価期間}E2 \text{ (改善実施)}}$

建設費 A： ②に同じ  
改善費 B： 公営住宅等長寿命化計画に基づく改善事業費及び公営住宅等長寿命化計画の計画期間以後に想定される改善事業費の総額から修繕費相当額を控除した額  
修繕費 C2： 建設後、評価期間（改善実施）末までに実施した修繕工事費  
除却費 D2： 評価期間（改善実施）末に実施する除却工事費  
評価期間 E2： 公営住宅等長寿命化計画に基づく改善事業（LCC 算定対象）及び公営住宅等長寿命化計画の計画期間以後に想定される改善事業（LCC 算定対象）を実施する場合に想定される管理期間（目標管理期間）。

※将来発生が見込まれるコストについては社会的割引率（年 4%）を適用して現在価値化する。

図 21 (参考) LCC とその縮減効果の比較イメージ



## ②将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定

1次判定でグループB（判断保留）に選別されたストックについて、公営住宅等の需要見込みを踏まえた将来的な活用の優先順位により、将来にわたって「継続管理する団地」とするのか、他団地との集約等によって用途廃止することも想定した「当面管理する団地（建替を前提としない）」とするのかを判定し、さらに事業手法を仮設定します。

また、公営住宅の新規整備の必要性についても検討します。

### ア 市営住宅供給目標量

本計画の最終年度である2030（令和12）年度末における市営住宅の供給目標量は468戸であり、1次判定で「継続管理」としたストック280戸だけでは充足できません。

### イ 長期的な市営住宅供給目標量の変動見込み

本市における公営住宅の需要は長期的には減少傾向が見込まれるものの、本計画期間においてははまだ需要が供給を上回る状況が発生していることから、1次判定で「判断保留」としたストックについても当面の管理継続が必要であるとともに、需要が低い公営併設の特公賃についても公営住宅需要への対応に用いていくことが考えられます。

表 18 長期的な需要による判定項目と水準

| 判定の視点  | 項目                 | 水準                                                                                                                                                                             |
|--------|--------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 長期的な需要 | 1次判定①の結果が「判断を保留」のみ | 「継続管理」のストック数のみでは公営住宅の長期的な需要に対応できない場合、①団地個別の需要にかかわらず敷地の効率性・団地の立地等を勘案して「継続管理する団地」とするのか、あるいは②他団地との集約等により用途廃止することを想定する「当面管理する団地（建替を前提としない）」とするのか、もしくは③「用途廃止」とし公営住宅の新規整備を行うのかを判断する。 |



### ③2次判定結果

活用手法の判定結果は以下の通りとなります。

引き続き、すべての団地・ストックについて3次判定を行います。

表 19 2次判定の結果

| 新規<br>整備 |                                                | 改善不要                                          |             | 改善が必要                                     |             | 優先的な対応が必要<br>(改善可能)          |                     | 優先的な<br>対応が必要<br>(改善不可能)                                                                                                                                                                    |
|----------|------------------------------------------------|-----------------------------------------------|-------------|-------------------------------------------|-------------|------------------------------|---------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|          |                                                | 維持管理<br>(147 戸)                               |             | 改善<br>(222 戸)                             | 建替<br>(0 戸) | 優先的な<br>改善<br>(0 戸)          | 優先的な<br>建替<br>(0 戸) | 優先的な<br>建替<br>(116 戸)                                                                                                                                                                       |
| (なし)     | 継続管理<br>する団地<br>(485 戸)                        | 小黒崎(簡二)<br>*B-1, B-2 棟<br>小黒崎(耐火)<br>本町ビル(耐火) |             | 小黒崎(簡二)<br>中央ビル(耐火)<br>樋守(耐火)             | (なし)        | (なし)                         | (なし)                | 富岡(簡平・簡二)                                                                                                                                                                                   |
|          | 当面管理<br>する団地<br>(建替を<br>前提とし<br>ない)<br>(430 戸) | 当面<br>維持<br>管理<br>(84 戸)                      | 用廃<br>(0 戸) | 改善し当面<br>維持管理<br>(66 戸)                   | 用廃<br>(0 戸) | 優先的に<br>改善し<br>当面維持<br>(0 戸) | 優先的な<br>用廃<br>(0 戸) | 優先的な<br>用廃<br>(280 戸)                                                                                                                                                                       |
|          |                                                | 一番町(耐火)<br>浜田(耐火)                             | (なし)        | 小平井(簡二)<br>一番町(簡二)<br>*S46 以降<br>十一番町(耐火) | (なし)        | (なし)                         | (なし)                | 園井(木・簡平)<br>追分(木)<br>田頭(簡平)<br>八幡平西(簡二)<br>西本町(簡平)<br>殿川北<br>(木・簡平・簡二)<br>昭和寮(木)<br>金浦(木・簡平)<br>伏越(木)<br>大磯(木)<br>神島外浦(木)<br>一番町(簡二)<br>*S45 以前<br>吉田(簡平)<br>大久保(簡二)<br>八幡平中(木)<br>西本町川西(木) |

## (4) 3次判定

### ①集約・再編等の可能性を踏まえた団地・住棟の事業手法の再判定

3次判定にあたっては、改良住宅や小規模な単独住宅といった団地個別の整備の経緯にも配慮しつつ、長寿命化の効果が高い団地への選択と集中を念頭に置き、おおむね下記の視点により検討します。

#### ア 団地単位での効率的活用

2次判定までで、同一団地内（同一敷地内）で異なる活用手法となった場合において、団地としての一体的な活用を実現するための見直しの必要性を点検します。

#### イ 団地の統廃合の可能性・必要性

2次判定の結果が建替もしくは用途廃止である団地について、地域の持続可能性や維持管理の効率性に配慮しつつ、立地や規模に応じた統合建替・集約や規模の適正化の可能性を検討します。

#### ウ 地域ニーズへの対応

2次判定の結果が用途廃止である団地について、地域の中学校区における唯一の市営住宅団地である場合は存続の可能性を検討します。また、改良住宅などの整備の経緯も含め、団地個別に存続の可能性を検討します。

#### エ 公営戸数減少への対応

建替・改善事業によりストックの実稼働戸数が減少することに対応するため、建替を前提とせず当面管理（修繕対応）とするストックの選定を検討します。

### ②事業負担及び実施時期の調整

団地個別の整備の経緯にも配慮しつつ、長寿命化の効果が高い団地への選択と集中を念頭に置き、下記の視点により検討します。

#### ア 事業負担の想定

2次判定までの活用手法を基本としますが、ストック全体での事業費を適正化しつつ、事業ボリュームを平準化したスケジュールを実現するための見直しの必要性を点検します。

#### イ 事業実施時期の調整

都市計画事業等との連携、あるいは公共公益施設の建設、建替事業等との連携により事業量やコストを低減・平準化できる可能性を点検します。

### ③3次判定結果

市営住宅ストックの活用手法を以下の通り想定します。

計画期間内における募集対象ストック（空き家募集を停止していない稼働戸数）は年平均で517戸程度と見込まれ、市営住宅として必要な必要戸数をおおむね充足するものと考えられます。

表 20 団地別／ストック類型別の維持管理方針

| 活用方針                  | 構造 | 団地名             | 戸数(戸) |
|-----------------------|----|-----------------|-------|
| 維持管理<br>(4 団地 231 戸)  | 簡二 | 小黑崎(B-1,B-2)    | 10    |
|                       | 中耐 | 浜田              | 12    |
|                       |    | 一番町             | 72    |
|                       |    | 小黑崎             | 90    |
|                       | 高耐 | 本町ビル            | 47    |
| 改善<br>(6 団地 288 戸)    | 簡二 | 一番町(S46 以降)     | 36    |
|                       |    | 小黑崎(B-1,B-2 以外) | 22    |
|                       |    | 小平井             | 2     |
|                       | 中耐 | 樋守              | 164   |
|                       |    | 十一番町            | 28    |
|                       | 高耐 | 中央ビル            | 36    |
| 建替<br>(3 団地 148 戸)    | 木  | 金浦              | 6     |
|                       | 簡平 | 金浦              | 10    |
|                       |    | 富岡              | 44    |
|                       |    | 吉田              | 16    |
|                       | 簡二 | 富岡              | 72    |
| 用途廃止<br>(14 団地 248 戸) | 木  | 園井              | 34    |
|                       |    | 追分              | 6     |
|                       |    | 殿川北             | 19    |
|                       |    | 昭和寮             | 7     |
|                       |    | 伏越              | 14    |
|                       |    | 大磯              | 7     |
|                       |    | 神島外浦            | 2     |
|                       |    | 八幡平中            | 17    |
|                       |    | 西本町川西           | 5     |
|                       | 簡平 | 田頭              | 11    |
|                       |    | 西本町             | 4     |
|                       |    | 殿川北             | 7     |
|                       | 簡二 | 八幡平西            | 6     |
|                       |    | 殿川北             | 18    |
|                       |    | 一番町(S45 以前)     | 84    |
|                       |    | 大久保             | 7     |

## 6 定期点検の実施方針

### (1) 点検の考え方

点検の対象は用途廃止をしていないすべての市営住宅ストックとします。

本計画期間内においては、法令に基づく点検（法定点検）と建築基準法第12条の規定に準じて実施する点検（12条点検）をあわせた定期点検を、原則として3ヶ年ごとに実施します。

なお、事業の進捗状況に即して適宜スケジュールの見直しを行うものとします。

また、すべての住棟を対象に、年一回を目処に日常点検を実施します。

### (2) 点検項目

部位別、構造別の点検項目は以下の通りとします。

表 21 点検項目（建築物の外部）

| 構造  | 点検部位              | 点検項目                                                  | 法定 |
|-----|-------------------|-------------------------------------------------------|----|
| 木造  | ア)基礎              | ■基礎の沈下、劣化及び損傷の状況                                      | ●  |
|     | イ)土台              | ■土台の沈下、劣化及び損傷の状況                                      | ●  |
|     | ウ)外壁(躯体等)         | ■木造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況                                    | ●  |
|     | エ)外壁<br>(外壁仕上げ材等) | ■金属系パネルの劣化及び損傷の状況                                     | ●  |
|     |                   | ■窯業系サイディングの劣化及び損傷の状況                                  |    |
|     |                   | ■シーリングの劣化及び損傷の状況                                      |    |
|     | オ)外壁(窓サッシ等)       | ■サッシ等の劣化及び損傷の状況                                       | ●  |
| 非木造 | カ)建具              | ■住戸玄関ドアの劣化及び損傷の状況                                     |    |
|     | ア)基礎              | ■基礎の沈下、劣化及び損傷の状況                                      | ●  |
|     | イ)土台              | ■土台の沈下、劣化及び損傷の状況                                      | ●  |
|     | ウ)外壁(躯体等)         | ■木造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況                                    | ●  |
|     |                   | ■補強コンクリートブロック造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況                         | ●  |
|     |                   | ■PCa 鉄筋コンクリート造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況                         |    |
|     |                   | ■鉄筋コンクリート造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況                             | ●  |
|     | エ)外壁<br>(外壁仕上げ材等) | ■塗り仕上げ、タイル、石貼り等(乾式工法によるものを除く。), モルタル等の劣化及び損傷の状況       | ●* |
|     |                   | ■金属系パネルの劣化及び損傷の状況                                     | ●  |
|     |                   | ■コンクリート系パネルの劣化及び損傷の状況                                 | ●  |
|     |                   | ■窯業系サイディングの劣化及び損傷の状況                                  |    |
|     |                   | ■シーリングの劣化及び損傷の状況                                      |    |
|     | オ)外壁(窓サッシ等)       | ■サッシ等の劣化及び損傷の状況                                       | ●  |
|     | カ)建具              | ■共用部ドア、住戸玄関ドアの劣化及び損傷の状況                               |    |
|     |                   | ■シャッター(防火シャッター含む)、メーターボックス扉、パイプスペース扉等の枠及び建具の劣化及び損傷の状況 |    |
|     | キ)金物類             | ■落下防護庇の劣化及び損傷の状況                                      |    |
|     |                   | ■集合郵便受、掲示板、室名札等の劣化及び損傷の状況                             |    |

\* 塗り仕上げを除く。

表 22 点検項目（屋上及び屋根）

| 構造  | 点検部位         | 点検項目            | 法定 |
|-----|--------------|-----------------|----|
| 木造  | ア) 屋根        | ■ 屋根の劣化及び損傷の状況  | ●  |
|     |              | ■ 雨樋の劣化及び損傷の状況  |    |
| 非木造 | ア) 屋上面, 屋上回り | ■ 屋上面の劣化及び損傷の状況 | ●  |
|     |              | ■ 雨樋の劣化及び損傷の状況  |    |
|     | イ) 屋根        | ■ 屋根の劣化及び損傷の状況  | ●  |

表 23 点検項目（避難施設等）

| 構造  | 点検部位        | 点検項目                   | 法定 |
|-----|-------------|------------------------|----|
| 非木造 | ア) 廊下(共用廊下) | ■ 物品の放置の状況             | ●  |
|     |             | ■ 手すりの劣化及び損傷の状況        |    |
|     |             | ■ 床の劣化及び損傷の状況          |    |
|     |             | ■ 壁・柱・梁の劣化及び損傷の状況      |    |
|     |             | ■ 天井・軒裏の劣化及び損傷の状況      |    |
|     | イ) 出入口      | ■ 物品の放置の状況             | ●  |
|     | ウ) バルコニー    | ■ 手すり等の劣化及び損傷の状況       | ●  |
|     |             | ■ 物品の放置の状況             | ●  |
|     |             | ■ 隔て板, 物干金物等の劣化及び損傷の状況 |    |
|     |             | ■ 床・壁・柱・梁・天井の劣化及び損傷の状況 |    |
|     | エ) 階段       | ■ 物品の放置の状況             | ●  |
|     |             | ■ 階段各部の劣化及び損傷の状況       | ●  |

表 24 建築設備に係る点検項目（木造）

| 構造  | 点検部位                              | 点検項目                         | 法定 |
|-----|-----------------------------------|------------------------------|----|
| 木造  | ア) 飲料用配管及び排水配管<br>(隠蔽部分及び埋設部分を除く) | ■ 配管の腐食及び漏水の状況               | ●  |
|     | イ) 排水設備<br>(隠蔽部分及び埋設部分を除く)        | ■ 屋内雑排水管, 污水管, 雨水管の腐食及び漏水の状況 |    |
| 非木造 | ア) 飲料用配管及び排水配管<br>(隠蔽部分及び埋設部分を除く) | ■ 配管の腐食及び漏水の状況               | ●  |
|     | イ) 給水タンク, 給水ポンプ等                  | ■ 給水タンク等の腐食及び漏水の状況           | ●  |
|     | ウ) 排水設備<br>(隠蔽部分及び埋設部分を除く)        | ■ 屋内雑排水管, 污水管, 雨水管の腐食及び漏水の状況 |    |

表 25 敷地及び地盤等に係る点検項目

| 点検部位      | 点検項目                                 | 法定 |
|-----------|--------------------------------------|----|
| ア) 地盤     | ■ 地盤沈下等による不陸, 傾斜等の状況                 | ●  |
| イ) 敷地     | ■ 敷地内の排水の状況                          | ●  |
| ウ) 敷地内の通路 | ■ 敷地内の通路の支障物の状況                      | ●  |
| エ) 塀      | ■ 組積造の塀または補強コンクリートブロック造の塀等の劣化及び損傷の状況 | ●  |
|           | ■ 金属フェンス等の劣化及び損傷の状況                  |    |
| オ) 擁壁     | ■ 擁壁の劣化及び損傷の状況                       | ●  |
|           | ■ 擁壁の水抜きパイプの維持保全の状況                  | ●  |
| カ) 屋外工作物  | ■ 遊具, ベンチ等の劣化及び損傷の状況                 |    |
| キ) 屋外電気設備 | ■ 外灯の不具合, 劣化及び損傷の状況                  |    |
| ク) 通路・車路  | ■ 平面駐車場の劣化及び損傷の状況                    |    |
|           | ■ 車路・歩道, スロープ, 屋外階段の劣化及び損傷の状況        |    |
| ケ) 付属施設   | ■ 自転車置場, ゴミ集積所等の劣化及び損傷の状況            |    |

## 7 計画修繕の実施方針

### (1) 経常修繕の方針

当面管理するすべての市営住宅ストックにおいて、次項(2)の計画修繕に含まれない修繕工事を経常修繕項目とし、日常点検で必要が確認された場合は随時に修繕を実施します。

表 26 経常修繕の項目

| 実施時期                  | 実施内容（対象部位等）                                                                                                                                                                                                                         | 国指針の修繕周期 |
|-----------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| 日常点検等で状況確認，必要に応じて随時実施 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 非常用照明器具内蔵蓄電池の取替</li> <li>・ 機械式駐車場の鉄部塗装，部品交換</li> </ul>                                                                                                                                     | 4～6 年    |
|                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 開放廊下・階段，バルコニーの手すり塗装</li> <li>・ 屋上フェンス，設備機器，立て樋・支持金物，架台，避難ハッチ，マンホール蓋，隔て板枠，物干金物等の塗装</li> <li>・ 自転車置き場，遊具，フェンスの塗装</li> <li>・ 住戸玄関ドア，共用部分ドア，メーターボックス扉，手すり，照明器具，設備機器，配電盤類，屋内消火栓箱等の塗装</li> </ul> | 6 年      |
|                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 水道メーターの取替</li> <li>・ 揚水ポンプ，加圧給水ポンプ，直結増圧ポンプ，排水ポンプのオーバーホール</li> </ul>                                                                                                                        | 8 年      |

## (2) 計画修繕の方針

計画修繕については、国の策定指針において示される部位ごとの修繕周期を参考にしつつ、おおむね 20 年ごとにグレードアップ改善とあわせて実施します。また、改善と同様、60 年目の大規模修繕は団地・ストックの存続見通しによって実施を判断するものとします。

なお、大規模改修の実施にあたっては事前調査（インスペクション）を実施し、各回での実施内容を判断するものとします。

表 27 計画修繕の実施方針

| 実施判断                    | 実施内容（対象部位等）                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 国指針の修繕周期 |
|-------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| ①各回（20 年ごと）の大規模改修で実施    | <p>【改修・補修】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・屋上、塔屋、ルーフバルコニーの防水改修</li> <li>・傾斜屋根の補修</li> <li>・庇天端、笠木天端、パラペット天端・アゴ、架台天端等の修繕</li> <li>・住戸玄関ドア、共用部分ドア、自動ドアの点検・調整</li> <li>・窓サッシ、面格子、網戸、シャッターの点検・調整</li> <li>・屋外鉄骨階段の補修</li> <li>・管理員室、集会室、内部廊下、内部階段、エントランスホール、エレベーターホールの壁、床、天井、の張替・塗替</li> <li>・エレベーターカゴ内装、扉、三方枠等の補修</li> </ul> <p>-----</p> <p>【取替】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ポンプ（揚水、加圧給水、直結増圧、排水）の取替</li> <li>・管理室、集会室等のエアコン・換気システムの取替</li> <li>・機械室、電気室の換気扇、ダクト類、換気口、換気ガラルの取替</li> <li>・共用廊下・エントランスホール等の照明器具、配線器具、非常照明、避難口・通路誘導灯、外灯等の取替</li> <li>・アンテナ、増幅器、分配機等（同軸ケーブルを除く）、分電盤の取替</li> <li>・住棟内ネットワークの取替</li> <li>・インターホン設備、住宅情報盤、防犯設備、配線等の取替</li> <li>・給湯・暖房器、バランス釜の取替</li> </ul>     | 12～15 年  |
| ②改修前点検結果で第 1 回・第 2 回を判断 | <p>【改修・補修】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・外壁、手すり壁等の塗替</li> <li>・外壁、屋根、床、手すり壁、軒天（上げ裏）、庇等（コンクリート、モルタル部分）の補修</li> <li>・外壁・手すり壁等タイル張の補修</li> <li>・外壁目地、建具周り、スリーブ周り、部材接合部等シーリング打替</li> <li>・バルコニーの床防水（側溝、幅木を含む）の修繕</li> <li>・開放廊下・階段の床防水（側溝、巾木を含む）の修繕</li> <li>・開放廊下・階段、バルコニー等の軒天（上げ裏）部分の塗替</li> <li>・（ボード、樹脂、木製等）隔て板・エアコンスリーブ・雨樋等の塗替</li> <li>・（アルミ製・ステンレス製等）サッシ、面格子、ドア、手すり、避難ハッチ、換気口等の清掃</li> <li>・平面駐車場、車路・歩道等の舗装、側溝、排水溝の補修</li> </ul> <p>-----</p> <p>【取替】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・昇降機（エレベーター）の取替</li> <li>・給水管、雑排水管（屋内）、ガス管（屋外）、埋設排水管、排水桝等（埋設給水管を除く）の取替</li> <li>・換気扇、自動火災報知設備の取替</li> <li>・自転車置き場、ゴミ集積所の取替</li> <li>・囲障（塀、フェンス等）、サイン（案内板）、遊具、ベンチ等の取替</li> <li>・植栽の整備</li> </ul> | 18～20 年  |

| 実施判断                  | 実施内容（対象部位等）                                                                                                                                        | 国指針の修繕周期 |
|-----------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| ③第2回<br>(40年目)で<br>実施 | ①各回（20年ごと）に実施する内容                                                                                                                                  | 12～15年   |
|                       | ②第1回（20年目）の改修前点検結果で第2回実施とした内容                                                                                                                      | 18～20年   |
|                       | 【改修・補修】<br>・屋上防水の改修，勾配屋根の葺き替え                                                                                                                      | 24～36年   |
|                       | 【取替】<br>・屋外建具・手すり等の取替<br>・金物類，メーターボックス扉類の取替<br>・受水槽，屋外配水管・枝管，縦樋，ガス管の取替<br>・配電盤，自家発電設備，配電幹線の取替<br>・電話配電盤・端子盤の取替<br>・消火栓設備（屋内及び連結用）の取替<br>・浴室ユニットの取替 |          |
| 第3回<br>(60年目)で<br>実施  | 【取替】<br>・給水管・污水管・ガス管の取替<br>・避雷針設備の取替                                                                                                               | 40～50年   |
|                       | ①各回（15年ごと）に実施する内容                                                                                                                                  | 12～15年   |
|                       | ②第1回（20年目）の改修前点検結果で第1回実施とした内容                                                                                                                      | 18～20年   |
| 事前調査で<br>実施を判断        | ②第1回（20年目）の改修前点検結果で第2回実施とした内容                                                                                                                      | 18～20年   |
|                       | ③第2回改修（40年目）で実施する内容                                                                                                                                | 24～36年   |



## 8 改善事業の実施方針

### (1) 基本的な考え方

ストック個別の改善工事の内容は事前調査に基づき設定しますが、基本的な実施内容は下表の類型別実施方針に基づくものとします。

なお、事業の効率化のため、計画修繕サイクルと連動し同時に実施することを基本とします。

図表 3 改善事業の類型ごとの実施方針と内容

| 類型     | 実施方針                                                | 工事内容                                                                                                                        |
|--------|-----------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 安全性確保型 | 団地・住棟の防災性能を確保するとともに、防犯器具や落下・転倒防止など、生活の安全に配慮した改善を行う。 | <ul style="list-style-type: none"> <li>● ピッキング対策済み玄関錠への交換</li> <li>● 消火設備など防災設備の更新</li> <li>● 屋外通路等の照度確保 等</li> </ul>       |
| 福祉対応型  | 高齢者や障がいのある人が安全に居住できるよう、住戸内・共用部・屋外のバリアフリー化を進める。      | <ul style="list-style-type: none"> <li>● 共用階段やアプローチへの手すり設置</li> <li>● 居室内の手すり設置、段差解消</li> <li>● 高齢者対応浴室ユニットの設置 等</li> </ul> |
| 居住性向上型 | 住戸規模や間取りの改善、住戸・住棟設備のグレードアップなどにより居住性を向上させる。          | <ul style="list-style-type: none"> <li>● 給湯器の設置</li> <li>● 流し台の更新</li> <li>● 建具（玄関ドア、アルミサッシ等）の更新 等</li> </ul>               |
| 長寿命化型  | 耐久性の向上や躯体の劣化低減、維持管理の効率化などの観点から予防保全的な改善を行う。          | <ul style="list-style-type: none"> <li>● 屋上の防水改修や塗装のグレードアップ</li> <li>● 外壁補修、外断熱改修</li> <li>● 給湯管・給水管、排水設備の更新 等</li> </ul>   |

## (2) 計画期間におけるスケジュール

本計画期間においては、建替時期の平準化を念頭においた非耐火造住棟の長寿命化型改善について、一部着手済みの一番町・小黒崎団地と小平井団地で実施します。

実施順はおおむね建築年度の古い順としますが、改善から建替までの活用期間を15年程度確保できるよう、計画期間後半の事業計画については計画の中間見直しで改めて判断するものとします。

また、耐火造住棟の長寿命化型改善を大規模修繕サイクルに連動して実施するとともに、樋守団地の一部住戸において福祉対応型改善（バリアフリー改修）を行います。

表 28 改善事業のスケジュール

| 団地名/戸数<br>構造/建築年度<br>(改善の種類)     | 改善・修繕事業の実施年度   |                                                   |                |                |                |                |                |                 |                 |                 |
|----------------------------------|----------------|---------------------------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
|                                  | 令和 3<br>(2021) | 令和 4<br>(2022)                                    | 令和 5<br>(2023) | 令和 6<br>(2024) | 令和 7<br>(2025) | 令和 8<br>(2026) | 令和 9<br>(2027) | 令和 10<br>(2028) | 令和 11<br>(2029) | 令和 12<br>(2030) |
| 一番町/36 戸<br>簡二/S46-47<br>(長寿命化型) | 2 棟<br>12 戸    | 2 棟<br>12 戸                                       | 2 棟<br>12 戸    |                |                |                |                |                 |                 |                 |
| 小黒崎/22 戸<br>簡二/S48-51<br>(長寿命化型) | 2 棟<br>12 戸    | 2 棟<br>10 戸                                       |                |                |                |                |                |                 |                 |                 |
| 小平井/2 戸<br>簡二/S52<br>(長寿命化型)     |                | 1 棟<br>2 戸                                        |                |                |                |                |                |                 |                 |                 |
| 十一番町/28 戸<br>中耐/H8<br>(長寿命化型)    |                | エレベーター更新                                          |                |                |                |                |                |                 |                 |                 |
| 中央ビル/36 戸<br>高耐/S59<br>(長寿命化型)   |                |                                                   | 改修設計           | 1 棟<br>36 戸    |                |                |                |                 |                 |                 |
| 樋守/164 戸<br>中耐/S63-H3<br>(長寿命化型) |                |                                                   |                | 改修設計           | B-1 棟<br>30 戸  |                | A-2 棟<br>30 戸  |                 | A-1 棟<br>12 戸   |                 |
|                                  |                |                                                   |                |                | A-4 棟<br>30 戸  |                | B-2 棟<br>30 戸  |                 | A-3 棟<br>20 戸   |                 |
|                                  |                |                                                   |                |                |                |                | B-3 棟<br>12 戸  |                 |                 |                 |
| 樋守/18 戸<br>中耐/H1-3<br>(福祉対応型)    | 改修設計           | A-1 棟・B-3 棟を除く 1 階の中住戸で、空き住戸の発生にあわせて年 2 戸程度を上限に実施 |                |                |                |                |                |                 |                 |                 |

### (3) 構造・部位ごとの実施内容

#### ①長寿命化型改善の改善項目

耐火造住棟と非耐火造住棟における、共通の改善項目と単価を下表のとおり設定します。

なお、エレベーター設置済みの住棟においては、施設の更新（入れ替え）に 1 基あたり 1,500 万円を見込みます。

表 29 耐火造住棟の共通改善項目と単価

| 項目            | 設定単価          |
|---------------|---------------|
| 屋上防水          | 200,000 円/戸   |
| 床防水           | 200,000 円/戸   |
| 外壁塗装等         | 500,000 円/戸   |
| 鉄部塗装等         | 50,000 円/戸    |
| 建具（玄関ドア、MB 扉） | 100,000 円/戸   |
| 建具（アルミサッシ）    | 200,000 円/戸   |
| バルコニー手摺       | 100,000 円/戸   |
| 金物類           | 100,000 円/戸   |
| 給水管、給湯管       | 500,000 円/戸   |
| 貯水槽           | 50,000 円/戸    |
| 給水ポンプ         | 50,000 円/戸    |
| 排水設備          | 600,000 円/戸   |
| ガス設備          | 150,000 円/戸   |
| 給湯器           | 200,000 円/戸   |
| 共用灯           | 100,000 円/戸   |
| 電力幹線・盤類       | 150,000 円/戸   |
| 流し台           | 200,000 円/戸   |
| 浴室ユニット        | 500,000 円/戸   |
| レンジフード        | 100,000 円/戸   |
| 経常修繕          | 50,000 円/戸    |
| 計             | 4,100,000 円/戸 |

表 30 非耐火造住棟の共通改善項目と単価

| 項目            | 設定単価          |
|---------------|---------------|
| 屋上防水          | 200,000 円/戸   |
| 外壁塗装等         | 250,000 円/戸   |
| 鉄部塗装等         | 50,000 円/戸    |
| 建具（玄関ドア、MB 扉） | 100,000 円/戸   |
| 建具（アルミサッシ）    | 200,000 円/戸   |
| バルコニー手摺       | 50,000 円/戸    |
| 金物類           | 100,000 円/戸   |
| ガス設備          | 150,000 円/戸   |
| 給湯器           | 200,000 円/戸   |
| 風呂トイレ手すり設置    | 150,000 円/戸   |
| 経常修繕          | 50,000 円/戸    |
| 計             | 1,500,000 円/戸 |

#### ②福祉対応型改善の改善項目

バリアフリー改修の対象住戸については、以下の実施項目を想定し、1 戸当たりおおむね 350 万円の上乗せを見込みます。

表 31 バリアフリー改修住戸の改善項目と単価

| 項目         | 備考                 | 設定単価          |
|------------|--------------------|---------------|
| 玄関ドアの取り替え  | 2 枚引き戸に変更          | 480,000 円/戸   |
| 玄関チャイム取り替え | 応答機能付きに変更          | 225,000 円/戸   |
| 内部建具の取り替え  | トイレ、台所、洋室を引き違い戸に変更 | 255,000 円/戸   |
| 床の段差解消等    | 和室、台所およびトイレ入り口     | 90,000 円/戸    |
| 浴室ユニットバス   | バランス釜・浴槽の撤去等を含む    | 1,952,000 円/戸 |
| トイレ器具取り替え  | 温水洗浄便器に変更          | 300,000 円/戸   |
| 内装工事       | 玄関、トイレへの手すり設置を含む   | 195,000 円/戸   |
| 計          |                    | 3,497,000 円/戸 |

## 9 建替事業の実施方針

### (1) 基本的な考え方

市営住宅団地の建替に際しては、以下のア～オそれぞれについて配慮したものとします。

表 32 建替事業の検討における基本的な考え方

| 項目                                          | 方針                                                                                                                                                                                                                                                      |
|---------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ア 中長期的な需要の変動に即した供給と地域の持続可能性への配慮             | <ul style="list-style-type: none"> <li>● 今後の人口動向や少子・高齢化の進行状況に応じて、市域に必要な市営住宅団地の将来像を見定め、民間賃貸住宅との役割分担（新たな住宅セーフティネット制度）のあり方も念頭に置きながら、長期的に存続する団地の方向性を検討します。</li> <li>● 一方で、地域ごとのコミュニティや拠点の形成・維持の視点から存続とした団地については、建設の経緯や地域の将来像に応じた団地のあり方を個別に検討します。</li> </ul> |
| イ 円滑な住み替えのための仮住居等の確保                        | <ul style="list-style-type: none"> <li>● 大規模な改修工事や建替事業の実施に際しては、適切な募集停止時期の設定や住み替え用住戸の確保、近接する別団地との連携による仮住居の確保を進めます。</li> <li>● 非現地での建替など既存の市営住宅団地だけでは移転対応が困難となる場合は、周辺の民間賃貸住宅も活用しつつ、入居可能な住宅の数を量的に確保していきます。</li> </ul>                                      |
| ウ 小規模団地の集約と連動した用途廃止や払下げ等の判断                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>● 数戸程度の小規模な市営住宅団地については、管理の効率化とスケールメリット確保のため、ストックの更新時期にあわせて地域内での統廃合を検討します。</li> <li>● また、中長期的な居住誘導のため非現地で集約する団地においては、入居者の意向に基づき現状の住宅ストックを払い下げることも検討します。</li> </ul>                                                |
| エ 団地の更新と連動した地域のまちづくりに必要な施設や機能の確保            | <ul style="list-style-type: none"> <li>● 市営住宅の建替に際しては、子育て支援や高齢者福祉、地域コミュニティの形成などに資する施設の併設について、関係機関と調整しながら検討を進めます。</li> <li>● 特に統合建替により戸数規模の大きい団地を建設する場合は、建替事業の構想時点から地域施設の需要や再配置にかかる周辺住民の意向を把握し、まちづくりと連動した事業となるよう配慮します。</li> </ul>                        |
| オ 中長期的な管理の見通しに即した事業負担の平準化や民間活力の導入による財政負担の低減 | <ul style="list-style-type: none"> <li>● 中長期的な管理の見通しに基づき、市営住宅ストックのライフサイクルにおける発生コストを平準化するよう、建替時期や事業手法を検討します。</li> <li>● 行政サービスの向上と財政負担の平準化を行い、効率的な行財政運営の実現を図れるよう検討します。</li> <li>● 公共施設の整備・維持管理・運営において、民間の資金・経理能力・技術的ノウハウの活用を幅広く検討します。</li> </ul>         |

## (2) 計画期間におけるスケジュール

本計画期間の後期（令和 8～12 年度）を目途に、金浦団地および吉田団地において順次現地での建替を行います。

戸数規模は現入居世帯の 12 世帯を基本としますが、入居者および地元住民の意見も確認したうえで、まちづくりと連動した整備のあり方や民間活力の導入等の整備手法について、中間見直しの時期を目途に基本構想として明らかにします。

また、2 団地の建替と並行して、番町エリアのストック更新と連動した団地再編の端緒となる富岡団地の統合建替に着手します。

計画期間の前半は建替事業と連動して進めるまちづくりの構想と各種条件の検討・整備を進め、計画期間内での着工を目指します。なお、富岡団地の建替が終了する時点での市営住宅の管理戸数は 711 戸と見込まれます。

表 33 建替事業のスケジュール

| 団地名/構造<br>建築年度<br>棟数/戸数          | 建替事業の実施年度        |                |                |                |                |                                  |                |                 |                 |                       | 次期計画<br>期間 |
|----------------------------------|------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------------------------|----------------|-----------------|-----------------|-----------------------|------------|
|                                  | 令和 3<br>(2021)   | 令和 4<br>(2022) | 令和 5<br>(2023) | 令和 6<br>(2024) | 令和 7<br>(2025) | 令和 8<br>(2026)                   | 令和 9<br>(2027) | 令和 10<br>(2028) | 令和 11<br>(2029) | 令和 12<br>(2030)       |            |
| 吉田/簡平<br>S46<br>2 棟/10 戸         | 募集停止・住み替え促進      |                | 建替基本構想の検討      |                |                | 設計, 除却,<br>12 戸建設                |                |                 |                 |                       | 維持管理       |
| 吉田/簡平<br>S46・S48<br>2 棟/6 戸      |                  |                |                |                |                |                                  |                |                 |                 |                       |            |
| 金浦/木<br>S29・S30<br>3 棟/6 戸       | 募集停止・住み替え促進      |                | 建替基本構想の検討      |                |                | 設計, 除却,<br>12 戸建設                |                |                 |                 |                       | 維持管理       |
| 金浦/簡平<br>S38<br>5 棟/10 戸         |                  |                |                |                |                |                                  |                |                 |                 |                       |            |
| 富岡/簡平・簡二<br>S39-42<br>24 棟/116 戸 | 地域におけるまちづくり構想の検討 |                |                |                |                | PFI 事業の導入可能性検討を含む<br>事業計画の策定, 設計 |                |                 |                 | 168 戸建設<br>(7 年程度を想定) |            |
|                                  | 用地選定・県営住宅の移管調整   |                |                |                |                | 募集停止・住み替え促進                      |                |                 |                 |                       |            |

### (3) 団地再編を念頭に置いた建替事業のあり方

番町エリアにおいては、次期計画期間に一番町・小黒崎の大規模団地が建替時期を迎えることから、富岡団地の建替事業は市営住宅団地の「第一次再編」の始まりとなります。

またさらに後、樋守団地の建替時期には駅周辺の中高層団地も耐用年数を迎えることから、25～35年後に想定される「第二次再編」ではエリアをまたいだ統廃合の可能性も想定しておく必要があります。

本項では、今後の団地再編のモデルとなる富岡団地において、円滑な事業の推進に必要な考え方を整理します。

#### ①地域のまちづくりの核となる事業の推進

地区内の市有地の活用も含めた非現地建替の可能性について検討を進めるとともに、地域の住生活の向上や防災に寄与する団地のあり方など、統合建替を核としたまちづくりの構想を、地域住民の参画も得ながら策定します。

その後に進める具体的な事業計画の策定においては、PFI事業を念頭においた民間資本・民間活力の幅広い導入をめざし、事業期間の短縮と負担の平準化に努めます。

#### ②団地の再編を念頭においた戸数規模・タイプの設定

建替規模に関しては、集約される団地を含めおおむね現状戸数と同等の168戸程度を見込みますが、耐震性が確保できない一番町団地からも一定数の住み替えを想定するなど、次期計画期間におけるエリア内での団地再編につながるプランを検討します。

また、単身高齢世帯など規模の小さな世帯向けに型別供給を検討するとともに、従前の団地コミュニティの維持に配慮するなど、入居世帯の意向把握と調整に努めます。

#### ③仮移転、住み替え、戻り入居への配慮

建替にかかる当面の住み替え先としては長寿命化改善を行っている小黒崎団地・一番町団地の簡二住棟が有力ですが、おおむね20～25年後には建替の時期を迎えることに加え、内階段があり高齢者対応に制限があります。

仮移転の件数をなるべく抑えるため、非現地での建設の可能性について幅広く検討するとともに、現地建替となる場合は、団地内でのローテーションが可能となるよう工期分割など事業スケジュールに配慮します。

また、建替に際しての仮住居としての活用を想定し、隣接する県営住宅の移管について県との調整を行います。

#### (4) 計画期間における用途廃止の見通し

ストックの老朽化が著しい小規模団地については、自然退居や他の公営住宅等への住み替えを促進しながら、退居の完了にあわせて住棟単位での除却を行い、おおむね計画期間内での用途廃止を目指します。

表 34 計画期間において用途廃止をめざすストック

| 区分                        | 団地・住棟 | 区分 | 構造   | 建築年度    | 管理戸数 | 現入居世帯 |
|---------------------------|-------|----|------|---------|------|-------|
| 計画期間の前半を目処に用途廃止をめざすストック   | 昭和寮   | 公営 | 木    | S25     | 7    | 0     |
|                           | 八幡平中  | 市単 | 木    | S33-S36 | 17   | 2     |
|                           | 伏越    | 公営 | 木    | S26     | 14   | 5     |
|                           | 大磯    | 公営 | 木    | S27-S28 | 7    | 5     |
|                           | 神島外浦  | 公営 | 木    | S30     | 2    | 1     |
|                           | 西本町川西 | 市単 | 木    | S36     | 5    | 4     |
| 計画期間の最終年度を目処に用途廃止をめざすストック | 園井    | 公営 | 木    | S27-S38 | 34   | 20    |
|                           | 八幡平西  | 公営 | 簡二   | S29     | 6    | 6     |
|                           | 西本町   | 公営 | 簡平   | S30     | 4    | 4     |
|                           | 田頭    | 公営 | 簡平   | S30-S31 | 11   | 10    |
|                           | 追分    | 公営 | 木    | S37     | 6    | 5     |
|                           | 殿川北   | 公営 | 木/簡平 | S37-S38 | 23   | 13    |
|                           |       | 市単 | 木    | S39     | 3    | 1     |
|                           |       | 改良 | 簡二   | S43     | 18   | 17    |
|                           | 一番町   | 公営 | 簡二   | S43-S45 | 84   | 73    |
|                           | 大久保   | 公営 | 簡二   | S55     | 7    | 7     |
| 合計                        |       |    |      |         | 248  | 173   |

# 10 長寿命化のための事業実施予定

## (1) 維持・改善にかかる事業

事業主体名:笠岡市

住宅の区分: 公営住宅 特定公共賃貸住宅 改良住宅 小集落住宅 市単独住宅 その他( )

| 団地名  | 住棟<br>番号 | 戸数 | 構造 | 建設<br>年度 | 維持・改善事業の内容 |    |    |    |    |    |    |     |     |     | LCC<br>縮減効果<br>(千円/年) |
|------|----------|----|----|----------|------------|----|----|----|----|----|----|-----|-----|-----|-----------------------|
|      |          |    |    |          | R3         | R4 | R5 | R6 | R7 | R8 | R9 | R10 | R11 | R12 |                       |
| 一番町  | A-6      | 6  | 簡二 | S46      | A          |    |    |    |    |    |    |     |     |     | 80                    |
| 一番町  | A-7      | 6  | 簡二 | S47      | A          |    |    |    |    |    |    |     |     |     | 189                   |
| 一番町  | A-8      | 6  | 簡二 | S47      |            | A  |    |    |    |    |    |     |     |     | 191                   |
| 一番町  | B-11     | 6  | 簡二 | S46      |            | A  |    |    |    |    |    |     |     |     | 82                    |
| 一番町  | B-12     | 6  | 簡二 | S47      |            |    | A  |    |    |    |    |     |     |     | 192                   |
| 一番町  | B-10     | 6  | 簡二 | S46      |            |    | A  |    |    |    |    |     |     |     | 85                    |
| 小黒崎  | A-1      | 6  | 簡二 | S49      | A          |    |    |    |    |    |    |     |     |     | 151                   |
| 小黒崎  | A-2      | 6  | 簡二 | S48      | A          |    |    |    |    |    |    |     |     |     | 161                   |
| 小黒崎  | A-3      | 6  | 簡二 | S51      |            | A  |    |    |    |    |    |     |     |     | 304                   |
| 小黒崎  | B-3      | 4  | 簡二 | S51      |            | A  |    |    |    |    |    |     |     |     | 203                   |
| 十一番町 | -        | 18 | 中耐 | H5       |            | D  |    |    |    |    |    |     |     |     | 2,035                 |
| 樋守   | B-1      | 30 | 中耐 | H1       |            |    |    |    | E  |    |    |     |     |     | 1,818                 |
| 樋守   | A-4      | 30 | 中耐 | H1       |            |    |    |    | E  |    |    |     |     |     | 1,620                 |
| 樋守   | A-2      | 30 | 中耐 | H3       |            |    |    |    |    |    | E  |     |     |     | 1,070                 |
| 樋守   | B-2      | 30 | 中耐 | H2       |            |    |    |    |    |    | E  |     |     |     | 1,814                 |
| 樋守   | A-3      | 20 | 中耐 | H3       |            |    |    |    |    |    |    |     | E   |     | 1,818                 |
| 樋守   | A-1      | 12 | 中耐 | S63      |            |    |    |    |    |    |    |     | B   |     | 862                   |
| 樋守   | B-3      | 12 | 中耐 | S63      |            |    |    |    |    |    |    |     | B   |     | 862                   |

注: 一番町団地の A\*は改善を令和 8 年度に実施する設定(縮減効果がもっとも小さい設定)で LCC を算出。

凡例 A:長寿命化型(非耐火)／B:長寿命化型(耐火)／C:長寿命化型(耐火, E V 更新あり)／

D:長寿命化型(耐火, E V 更新のみ)／E:長寿命化型+福祉対応型(耐火)

事業主体名:笠岡市

住宅の区分: 公営住宅 特定公共賃貸住宅 改良住宅 小集落住宅 市単独住宅 その他( )

| 団地名  | 住棟<br>番号 | 戸数 | 構造 | 建設<br>年度 | 維持・改善事業の内容 |    |    |    |    |    |    |     |     |     | LCC<br>縮減効果<br>(千円/年) |
|------|----------|----|----|----------|------------|----|----|----|----|----|----|-----|-----|-----|-----------------------|
|      |          |    |    |          | R3         | R4 | R5 | R6 | R7 | R8 | R9 | R10 | R11 | R12 |                       |
| 十一番町 | -        | 10 | 中耐 | H5       |            | D  |    |    |    |    |    |     |     |     | 2,035                 |

凡例 D:長寿命化型(耐火, E V 更新のみ)

事業主体名:笠岡市

住宅の区分: 公営住宅 特定公共賃貸住宅 改良住宅 小集落住宅 市単独住宅 その他( )

| 団地名  | 住棟<br>番号 | 戸数 | 構造 | 建設<br>年度 | 維持・改善事業の内容 |    |    |    |    |    |    |     |     |     | LCC<br>縮減効果<br>(千円/年) |
|------|----------|----|----|----------|------------|----|----|----|----|----|----|-----|-----|-----|-----------------------|
|      |          |    |    |          | R3         | R4 | R5 | R6 | R7 | R8 | R9 | R10 | R11 | R12 |                       |
| 小平井  | 1        | 2  | 簡二 | S52      |            | A  |    |    |    |    |    |     |     |     | 111                   |
| 中央ビル | -        | 36 | 高耐 | S59      |            |    |    | B  |    |    |    |     |     |     | 1,663                 |

凡例 A:長寿命化型(非耐火)／B:長寿命化型(耐火)



## (2) 建替にかかる事業

事業主体名: 笠岡市

住宅の区分: 公営住宅 特定公共賃貸住宅 改良住宅 小集落住宅 市単独住宅 その他( )

| 団地名 | 住棟<br>番号 | 戸数  | 構造       | 建設<br>年度 | 維持・改善事業の内容       |    |           |    |    |                                  |    |     |            |             | R13<br>以降 |
|-----|----------|-----|----------|----------|------------------|----|-----------|----|----|----------------------------------|----|-----|------------|-------------|-----------|
|     |          |     |          |          | R3               | R4 | R5        | R6 | R7 | R8                               | R9 | R10 | R11        | R12         |           |
| 吉田  | 1-2      | 10  | 簡平       | S46      |                  |    | 建替基本構想の検討 |    |    | 設計, 除却,<br>12 戸建設                |    |     |            |             | 維持<br>管理  |
|     | 3-4      | 6   | 簡平       | S48      | 募集停止・住み替え促進      |    |           |    |    |                                  |    |     |            |             |           |
| 金浦  | 1-3      | 6   | 木        | S29      |                  |    | 建替基本構想の検討 |    |    | 設計, 除却,<br>12 戸建設                |    |     |            |             | 維持<br>管理  |
|     | 4-8      | 10  | 簡平       | S38      | 募集停止・住み替え促進      |    |           |    |    |                                  |    |     |            |             |           |
| 富岡  | 1-24     | 116 | 簡平<br>簡二 | S39-42   | 地域におけるまちづくり構想の検討 |    |           |    |    | PFI 事業の導入可能性検討を<br>含む事業計画の策定, 設計 |    |     | 24 戸<br>建設 | 144 戸<br>建設 |           |
|     |          |     |          |          | 用地選定・県営住宅の移管調整   |    |           |    |    | 募集停止・住み替え促進                      |    |     |            |             |           |

## (3) 共同施設部分にかかる事業

事業主体名: 笠岡市

住宅の区分: 公営住宅 特定公共賃貸住宅 改良住宅 小集落住宅 市単独住宅 その他( )

| 団地名 | 共同施設名 | 建設<br>年度 | 共同施設部分にかかる事業の内容 |    |    |    |    |    |    |     |     |     | R13<br>以降 |
|-----|-------|----------|-----------------|----|----|----|----|----|----|-----|-----|-----|-----------|
|     |       |          | R3              | R4 | R5 | R6 | R7 | R8 | R9 | R10 | R11 | R12 |           |
| -   | -     | -        | (該当なし)          |    |    |    |    |    |    |     |     |     |           |

## 11 維持管理コストとその縮減効果

### (1) 新規整備及び建替住棟の LCC

本計画期間において新規に建設する住棟の LCC は以下のとおり見込まれます。

表 35 新規建設住棟の LCC

| 項目                        | 費用等           | 備考                                                                                             |
|---------------------------|---------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 評価期間                      | 70 年          | 長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業(LCC 算定対象)及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業(LCC 算定対象)を実施する場合に想定される管理期間(目標管理期間) |
| 現時点から評価期間までの修繕費(現在価値化*)   | 3,941,782 円   | 現時点+1 年から評価期間までの各年の修繕費を現在価値化し累積した費用                                                            |
| 長寿命化型改善のうち計画修繕費相当分(現在価値化) | 1,833,879 円   | 計画後に実施する長寿命化型改善のうち計画修繕相当分                                                                      |
| 累積修繕費                     | 2,107,904 円   | 各年の修繕費を累積した費用から、長寿命化改善の計画修繕相当分を減じた額                                                            |
| 長寿命化型改善費                  | 4,150,000 円   | 評価期間において実施する長寿命化型改善事業費の総額                                                                      |
| 長寿命化型改善費(現在価値化)           | 1,948,367 円   | 長寿命化型縮減費を項目別の実施時点の経過年数に応じて現在価値化し、累積した費用                                                        |
| 建設費(推定再建築費)               | 14,650,000 円  | 建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第 23 条の率を乗じた額                                                              |
| 除却費                       | 1,000,000 円   | 現時点における除却費                                                                                     |
| 除却費の現在価値化係数               | 0.064         | 評価期間末における現在価値化係数                                                                               |
| 除却費(現在価値化)                | 64,219 円      | 評価期間末における除却費                                                                                   |
| ライフサイクルコスト                | 268,150 円/戸・年 | -                                                                                              |

\* 将来に発生するコスト（将来の改善費、修繕費、除却費）について、他の時点が異なるコストと直接比較できるように、年当たり 4%の社会的割引率を適用して現在における価値に換算すること。

### (2) 改善住棟の LCC

長寿命化型改善に位置づけた住棟については、以下の考え方に基づいて LCC の縮減額を算出し、予防保全的な管理の実施効果を検証します。

- 公営住宅等長寿命化計画策定指針における LCC 算定プログラムに基づき算定します。
- 本計画に基づく長寿命化型改善を実施する場合・しない場合のそれぞれについて、建設時点から次回の建替までに要するコストを算出し、住棟ごとにライフサイクルコストの比較を行います。

上記の設定に基づき本計画に位置づける長寿命化型改善を実施する住棟において LCC を比較したところ、すべての住棟で年平均縮減額がプラスとなり、改善によるコストの縮減効果が認められました。

表 36 長寿命化型改善を実施する住棟のLCC 算定結果

| 団地名  | 住棟<br>番号 | 建設<br>年度<br>(年度) | 評価期間<br>(改善<br>非実施)<br>(年) | 計画前<br>LCC<br>(円/戸・年) | 長寿命化型<br>改善費用計<br>(円/戸) | 改善実施<br>時点の<br>経過年数<br>(年) | 評価期間<br>(改善<br>実施)<br>(年) | 計画後<br>LCC<br>(円/戸・年) | 年平均<br>縮減額<br>(円/戸・年) |
|------|----------|------------------|----------------------------|-----------------------|-------------------------|----------------------------|---------------------------|-----------------------|-----------------------|
| 一番町  | A-6      | S46              | 50                         | 195,175               | 1,500,000               | 60                         | 50                        | 181,841               | 13,334                |
| 一番町  | A-7      | S47              | 49                         | 249,498               | 1,500,000               | 59                         | 49                        | 217,959               | 31,539                |
| 一番町  | A-8      | S47              | 49                         | 249,498               | 1,500,000               | 59                         | 50                        | 217,704               | 31,794                |
| 一番町  | B-11     | S46              | 50                         | 195,175               | 1,500,000               | 60                         | 51                        | 181,439               | 13,736                |
| 一番町  | B-12     | S47              | 49                         | 249,498               | 1,500,000               | 59                         | 51                        | 217,458               | 32,040                |
| 一番町  | B-10     | S46              | 50                         | 195,175               | 1,500,000               | 60                         | 52                        | 181,052               | 14,123                |
| 小黒崎  | A-1      | S49              | 47                         | 222,290               | 1,500,000               | 57                         | 47                        | 197,196               | 25,094                |
| 小黒崎  | A-2      | S48              | 48                         | 224,313               | 1,500,000               | 58                         | 48                        | 197,450               | 26,863                |
| 小黒崎  | A-3      | S51              | 45                         | 336,204               | 1,500,000               | 55                         | 46                        | 285,519               | 50,685                |
| 小黒崎  | B-3      | S51              | 45                         | 336,204               | 1,500,000               | 55                         | 46                        | 285,519               | 50,685                |
| 小平井  | 1        | S52              | 45                         | 356,434               | 1,500,000               | 55                         | 45                        | 301,072               | 55,362                |
| 十一番町 | 1        | H5               | 50                         | 323,440               | 4,635,714               | 70                         | 44                        | 250,767               | 72,673                |
| 中央ビル | 1        | S59              | 50                         | 403,513               | 4,100,000               | 70                         | 40                        | 311,139               | 92,374                |
| 樋守   | A-1      | S63              | 50                         | 312,918               | 4,100,000               | 70                         | 41                        | 241,051               | 71,867                |
| 樋守   | B-1      | H1               | 50                         | 297,255               | 4,486,667               | 70                         | 36                        | 236,645               | 60,610                |
| 樋守   | A-2      | H3               | 50                         | 278,245               | 4,486,667               | 70                         | 36                        | 224,254               | 53,991                |
| 樋守   | A-3      | H3               | 50                         | 278,245               | 4,680,000               | 70                         | 38                        | 224,753               | 53,492                |
| 樋守   | B-2      | H2               | 50                         | 292,163               | 4,486,667               | 70                         | 37                        | 231,700               | 60,463                |
| 樋守   | A-4      | H1               | 50                         | 297,255               | 4,486,667               | 70                         | 36                        | 236,645               | 60,610                |
| 樋守   | B-3      | S63              | 50                         | 312,918               | 4,100,000               | 70                         | 41                        | 241,051               | 71,867                |



---

## 参考資料

---

## 1 次判定 活用判定表①

| 団地名   | 管 理 区<br>分 | 建築年  | 建て方 | 住棟名    | 総 管 理<br>戸数 | 入 居 世<br>帯数 | 政 策 空<br>き家数 | 普 通 空<br>き家数 | A1 入居<br>率 | A2 応募<br>倍率 | A3 近傍<br>倍率 | A 需要 |
|-------|------------|------|-----|--------|-------------|-------------|--------------|--------------|------------|-------------|-------------|------|
| 昭和寮   | 公営         | 1950 | 木   | 1～8    | 7           | 0           | 7            | 0            | －          | －           | 1.9         | OK   |
| 八幡平中  | 市単         | 1958 | 木   | 1 他    | 17          | 2           | 15           | 0            | 100%       | －           | 1.9         | OK   |
| 伏越    | 公営         | 1951 | 木   | 3～7 他  | 14          | 5           | 9            | 0            | 100%       | －           | 1.9         | OK   |
| 大磯    | 公営         | 1952 | 木   | 1～10   | 7           | 5           | 2            | 0            | 100%       | －           | 1.9         | OK   |
| 神島外浦  | 公営         | 1955 | 木   | 1～2    | 2           | 1           | 1            | 0            | 100%       | －           | 0.5         | NG   |
| 西本町川西 | 市単         | 1961 | 木   | 6 他    | 5           | 4           | 1            | 0            | 100%       | －           | 1.9         | OK   |
| 金浦    | 公営         | 1954 | 木他  | 1～10 他 | 16          | 12          | 0            | 4            | 75%        | 1.3         | －           | NG   |
| 園井    | 公営         | 1952 | 木   | 6～12 他 | 34          | 20          | 14           | 0            | 100%       | －           | 1.9         | OK   |
| 西本町   | 公営         | 1955 | 簡平  | 1～14   | 4           | 4           | 0            | 0            | 100%       | 1.0         | －           | OK   |
| 八幡平西  | 公営         | 1954 | 簡二  | 1～7    | 6           | 6           | 0            | 0            | 100%       | 0.6         | －           | NG   |
| 追分    | 公営         | 1962 | 木   | 1～11   | 6           | 5           | 1            | 0            | 100%       | －           | 1.9         | OK   |
| 田頭    | 公営         | 1955 | 簡平  | 1～6 他  | 11          | 10          | 0            | 1            | 91%        | 2.3         | －           | OK   |
| 殿川北   | 市単他        | 1964 | 木他  | 3～5 他  | 44          | 34          | 10           | 0            | 100%       | －           | 1.9         | OK   |
| 富岡    | 公営         | 1964 | 簡平他 | 1～18 他 | 116         | 109         | 7            | 0            | 100%       | 2.1         | －           | OK   |
| 吉田    | 公営         | 1971 | 簡平  | 1～12 他 | 16          | 12          | 0            | 4            | 75%        | 0.2         | －           | NG   |
| 大久保   | 公営         | 1980 | 簡二  | 1      | 7           | 7           | 0            | 0            | 100%       | 0.3         | －           | NG   |
| 一番町   | 公営         | 1968 | 簡二他 | B-1 他  | 192         | 154         | 0            | 38           | 80%        | 0.4         | －           | NG   |
| 小平井   | 改良         | 1977 | 簡二  | 1      | 2           | 2           | 0            | 0            | 100%       | 1.0         | －           | OK   |
| 小黒崎   | 公営         | 1974 | 簡二他 | A-1 他  | 122         | 99          | 0            | 23           | 81%        | 0.5         | －           | NG   |
| 中央ビル  | 改良         | 1984 | 高耐  | 1      | 36          | 32          | 0            | 4            | 89%        | 1.9         | －           | OK   |
| 樋守    | 公営         | 1988 | 中耐  | A-1 他  | 164         | 149         | 0            | 15           | 91%        | 1.9         | －           | OK   |
| 本町ビル  | 市単         | 1992 | 高耐  | 1      | 47          | 43          | 0            | 4            | 91%        | 2.5         | －           | OK   |
| 十一番町  | 特公他        | 1993 | 中耐  | 1 他    | 28          | 16          | 0            | 12           | 57%        | 0.7         | －           | NG   |
| 浜田    | 公営         | 2002 | 中耐  | 1      | 12          | 11          | 0            | 1            | 92%        | 3.2         | －           | OK   |

27 ページ「表 13 団地の社会的特性による判定項目と水準」を参照

| B1a 敷地面積               | B1b 敷地形状等 | B1 敷地 | B2a 地域地区 | B2 高度利用 | B 効率性 | C1a バス停時間 | C1 利便性 | C2a 地域バランス | C2b 立地適正化 | C2 地域バランス | C3a 土砂災害危険区域等 | C3 災害危険区域 | C 立地 | ①団地の存続判断 |
|------------------------|-----------|-------|----------|---------|-------|-----------|--------|------------|-----------|-----------|---------------|-----------|------|----------|
| 370.8 m <sup>2</sup>   | 狭小        | ×     | 近商       | ○       | NG    | 3 分       | ○      | ×          | ○         | OK        | -             | ○         | OK   | 判断留保     |
| 918.5 m <sup>2</sup>   | 狭小        | ×     | 近商       | ○       | NG    | 4 分       | ○      | ×          | ○         | OK        | -             | ○         | OK   | 判断留保     |
| 2070.9 m <sup>2</sup>  | 傾斜地       | ×     | 一住       | ○       | NG    | 4 分       | ○      | ×          | ×         | NG        | 全部イエロー        | ○         | NG   | 判断留保     |
| 2095.9 m <sup>2</sup>  | -         | ○     | 準工       | ○       | OK    | 1 分       | ○      | ×          | ×         | NG        | 全部イエロー        | ○         | NG   | 判断留保     |
| 1149.9 m <sup>2</sup>  | 傾斜地       | ×     | 一住       | ○       | NG    | 7 分       | ×      | ○          | ×         | OK        | 全部イエロー        | ○         | NG   | 判断留保     |
| 1170.6 m <sup>2</sup>  | 分散/接道     | ×     | 近商       | ○       | NG    | 3 分       | ○      | ×          | ×         | NG        | 一部イエロー        | ○         | NG   | 判断留保     |
| 3345.2 m <sup>2</sup>  | -         | ○     | 一住       | ○       | OK    | 2 分       | ○      | ○          | ×         | OK        | -             | ○         | OK   | 判断留保     |
| 19117.9 m <sup>2</sup> | -         | ○     | 田園居住     | ○       | OK    | 1 分       | ○      | ×          | ×         | NG        | -             | ○         | NG   | 判断留保     |
| 1054.8 m <sup>2</sup>  | 傾斜地       | ×     | 一住       | ○       | NG    | 7 分       | ×      | ×          | ×         | NG        | 全部イエロー        | ○         | NG   | 判断留保     |
| 696.4 m <sup>2</sup>   | 狭小        | ×     | 一住       | ○       | NG    | 5 分       | ○      | ×          | ×         | NG        | 全部イエロー        | ○         | NG   | 判断留保     |
| 1266.0 m <sup>2</sup>  | -         | ○     | 二住       | ○       | OK    | 2 分       | ○      | ×          | ×         | NG        | -             | ○         | NG   | 判断留保     |
| 1240.0 m <sup>2</sup>  | -         | ○     | 二住       | ○       | OK    | 2 分       | ○      | ×          | ×         | NG        | 全部イエロー        | ○         | NG   | 判断留保     |
| 10213.5 m <sup>2</sup> | 分散        | ×     | 一住       | ○       | NG    | 7 分       | ×      | ×          | ×         | NG        | 全部イエロー        | ○         | NG   | 判断留保     |
| 12439.7 m <sup>2</sup> | -         | ○     | 二中高      | ○       | OK    | 5 分       | ○      | ×          | ○         | OK        | -             | ○         | OK   | 継続管理     |
| 2192.0 m <sup>2</sup>  | -         | ○     | 環境共生     | ○       | OK    | 3 分       | ○      | ○          | ×         | OK        | -             | ○         | OK   | 判断留保     |
| 944.7 m <sup>2</sup>   | 狭小        | ×     | 一住       | ○       | NG    | 1 分       | ○      | ×          | ×         | NG        | 全部イエロー        | ○         | NG   | 判断留保     |
| 17177.9 m <sup>2</sup> | -         | ○     | 一中高      | ○       | OK    | 2 分       | ○      | ×          | ○         | OK        | -             | ○         | OK   | 判断留保     |
| 342.0 m <sup>2</sup>   | 狭小        | ×     | 田園居住     | ○       | NG    | 2 分       | ○      | ×          | ×         | NG        | -             | ○         | NG   | 判断留保     |
| 10049.8 m <sup>2</sup> | -         | ○     | 二中高      | ○       | OK    | 6 分       | ×      | ○          | ×         | OK        | -             | ○         | NG   | 判断留保     |
| 974.7 m <sup>2</sup>   | 狭小        | ×     | 商業       | ○       | NG    | 2 分       | ○      | ×          | ○         | OK        | -             | ○         | OK   | 判断留保     |
| 17570.7 m <sup>2</sup> | -         | ○     | 一住       | ○       | OK    | 2 分       | ○      | ×          | ○         | OK        | -             | ○         | OK   | 継続管理     |
| 602.1 m <sup>2</sup>   | 狭小        | ×     | 商業       | ○       | NG    | 2 分       | ○      | ×          | ○         | OK        | -             | ○         | OK   | 判断留保     |
| 1674.6 m <sup>2</sup>  | -         | ○     | 近商       | ○       | OK    | 3 分       | ○      | ×          | ○         | OK        | -             | ○         | OK   | 判断留保     |
| 954.7 m <sup>2</sup>   | 狭小        | ×     | 近商       | ○       | NG    | 3 分       | ○      | ×          | ○         | OK        | -             | ○         | OK   | 判断留保     |

## 1 次判定 活用判定表②

| 団地名   | 管理区分 | 建築年  | 建て方 | 住棟名     | 管理戸数 | D1a 耐震基準 | D1b 耐震診断 | D1 設計上の耐震性 | D2 著しい構造劣化 | D 躯体の安全性 | E1 二方向避難 | E2 防火区画 | E 避難の安全性 |
|-------|------|------|-----|---------|------|----------|----------|------------|------------|----------|----------|---------|----------|
| 昭和寮   | 公営   | 1950 | 木   | 1～8     | 7    | 旧耐       | 未実施      | ×          | ×          | NG       | －        | ○       | OK       |
| 八幡平中  | 市単   | 1958 | 木   | 1       | 4    | 旧耐       | 未実施      | ×          | ×          | NG       | －        | ○       | OK       |
| 八幡平中  | 市単   | 1960 | 木   | 2       | 4    | 旧耐       | 未実施      | ×          | ×          | NG       | －        | ○       | OK       |
| 八幡平中  | 市単   | 1960 | 木   | 3       | 3    | 旧耐       | 未実施      | ×          | ×          | NG       | －        | ○       | OK       |
| 八幡平中  | 市単   | 1961 | 木   | 4       | 2    | 旧耐       | 未実施      | ×          | ×          | NG       | －        | ○       | OK       |
| 八幡平中  | 市単   | 1961 | 木   | 5       | 4    | 旧耐       | 未実施      | ×          | ×          | NG       | －        | ○       | OK       |
| 伏越    | 公営   | 1951 | 木   | 3～7     | 4    | 旧耐       | 未実施      | ×          | ×          | NG       | －        | ○       | OK       |
| 伏越    | 公営   | 1951 | 木   | 8～18    | 10   | 旧耐       | 未実施      | ×          | ×          | NG       | －        | ○       | OK       |
| 大磯    | 公営   | 1952 | 木   | 1～10    | 7    | 旧耐       | 未実施      | ×          | ×          | NG       | －        | ○       | OK       |
| 神島外浦  | 公営   | 1955 | 木   | 1～2     | 2    | 旧耐       | 未実施      | ×          | ×          | NG       | －        | ○       | OK       |
| 西本町川西 | 市単   | 1961 | 木   | 6       | 1    | 旧耐       | 未実施      | ×          | ×          | NG       | －        | ○       | OK       |
| 西本町川西 | 市単   | 1961 | 木   | 14      | 1    | 旧耐       | 未実施      | ×          | ×          | NG       | －        | ○       | OK       |
| 西本町川西 | 市単   | 1961 | 木   | 18～19   | 2    | 旧耐       | 未実施      | ×          | ×          | NG       | －        | ○       | OK       |
| 西本町川西 | 市単   | 1961 | 木   | 20      | 1    | 旧耐       | 未実施      | ×          | ×          | NG       | －        | ○       | OK       |
| 金浦    | 公営   | 1954 | 木   | 1～10    | 6    | 旧耐       | 未実施      | ×          | ×          | NG       | －        | ○       | OK       |
| 金浦    | 公営   | 1963 | 簡平  | 14～23   | 10   | 旧耐       | 未実施      | ×          | ×          | NG       | －        | ○       | OK       |
| 園井    | 公営   | 1952 | 木   | 6～12    | 4    | 旧耐       | 未実施      | ×          | ×          | NG       | －        | ○       | OK       |
| 園井    | 公営   | 1952 | 木   | 13～16   | 4    | 旧耐       | 未実施      | ×          | ×          | NG       | －        | ○       | OK       |
| 園井    | 公営   | 1954 | 木   | 20～28   | 6    | 旧耐       | 未実施      | ×          | ×          | NG       | －        | ○       | OK       |
| 園井    | 公営   | 1954 | 木   | 32～37   | 5    | 旧耐       | 未実施      | ×          | ×          | NG       | －        | ○       | OK       |
| 園井    | 公営   | 1955 | 木   | 46      | 1    | 旧耐       | 未実施      | ×          | ×          | NG       | －        | ○       | OK       |
| 園井    | 公営   | 1955 | 木   | 56～69   | 14   | 旧耐       | 未実施      | ×          | ×          | NG       | －        | ○       | OK       |
| 西本町   | 公営   | 1955 | 簡平  | 1～14    | 4    | 旧耐       | 未実施      | ×          | ×          | NG       | －        | ○       | OK       |
| 八幡平西  | 公営   | 1954 | 簡二  | 1～7     | 6    | 旧耐       | 未実施      | ×          | ○          | NG       | －        | ○       | OK       |
| 追分    | 公営   | 1962 | 木   | 1～11    | 6    | 旧耐       | 未実施      | ×          | ○          | NG       | －        | ○       | OK       |
| 田頭    | 公営   | 1955 | 簡平  | 1～6     | 5    | 旧耐       | 未実施      | ×          | ○          | NG       | －        | ○       | OK       |
| 田頭    | 公営   | 1956 | 簡平  | 7～13    | 6    | 旧耐       | 未実施      | ×          | ○          | NG       | －        | ○       | OK       |
| 殿川北   | 市単   | 1964 | 木   | 3～5     | 3    | 旧耐       | 未実施      | ×          | ×          | NG       | －        | ○       | OK       |
| 殿川北   | 公営   | 1962 | 木   | 6～13    | 7    | 旧耐       | 未実施      | ×          | ×          | NG       | －        | ○       | OK       |
| 殿川北   | 公営   | 1963 | 木   | 14～18   | 3    | 旧耐       | 未実施      | ×          | ×          | NG       | －        | ○       | OK       |
| 殿川北   | 公営   | 1963 | 木   | 19～24   | 6    | 旧耐       | 未実施      | ×          | ×          | NG       | －        | ○       | OK       |
| 殿川北   | 公営   | 1968 | 簡平  | 25～31   | 7    | 旧耐       | 未実施      | ×          | ×          | NG       | －        | ○       | OK       |
| 殿川北   | 改良   | 1973 | 簡二  | 50～71   | 18   | 旧耐       | 改善不可     | ×          | ○          | NG       | －        | ○       | OK       |
| 富岡    | 公営   | 1964 | 簡平  | 1～18    | 14   | 旧耐       | 未実施      | ×          | ○          | NG       | －        | ○       | OK       |
| 富岡    | 公営   | 1964 | 簡二  | 19～30   | 12   | 旧耐       | 未実施      | ×          | ○          | NG       | －        | ○       | OK       |
| 富岡    | 公営   | 1965 | 簡平  | 31～48   | 16   | 旧耐       | 未実施      | ×          | ○          | NG       | －        | ○       | OK       |
| 富岡    | 公営   | 1965 | 簡二  | 50～61   | 12   | 旧耐       | 未実施      | ×          | ○          | NG       | －        | ○       | OK       |
| 富岡    | 公営   | 1966 | 簡平  | 62～69   | 8    | 旧耐       | 未実施      | ×          | ○          | NG       | －        | ○       | OK       |
| 富岡    | 公営   | 1966 | 簡二  | 70～73   | 4    | 旧耐       | 未実施      | ×          | ○          | NG       | －        | ○       | OK       |
| 富岡    | 公営   | 1967 | 簡二  | 74～85   | 12   | 旧耐       | 未実施      | ×          | ○          | NG       | －        | ○       | OK       |
| 富岡    | 公営   | 1966 | 簡二  | 86～89   | 4    | 旧耐       | 未実施      | ×          | ○          | NG       | －        | ○       | OK       |
| 富岡    | 公営   | 1967 | 簡二  | 90～95   | 6    | 旧耐       | 未実施      | ×          | ○          | NG       | －        | ○       | OK       |
| 富岡    | 公営   | 1966 | 簡二  | 96～99   | 4    | 旧耐       | 未実施      | ×          | ○          | NG       | －        | ○       | OK       |
| 富岡    | 公営   | 1967 | 簡二  | 100～105 | 6    | 旧耐       | 未実施      | ×          | ○          | NG       | －        | ○       | OK       |
| 富岡    | 公営   | 1966 | 簡二  | 106～117 | 12   | 旧耐       | 未実施      | ×          | ○          | NG       | －        | ○       | OK       |
| 富岡    | 公営   | 1967 | 簡平  | 118～123 | 6    | 旧耐       | 未実施      | ×          | ○          | NG       | －        | ○       | OK       |

28 ページ「表 14 ストックの物理的特性による判定項目と水準」を参照



| F1 住戸<br>専用面<br>積   | F 面積<br>水準 | G1 三<br>点給湯 | G2 水<br>洗便所 | G3 省<br>エネ性<br>能 | G 快適<br>性 | H1 中<br>耐 EV | H2 共<br>用部手<br>すり | H3 共<br>用部段<br>差解消 | H 共用<br>部高齢<br>対応 | I1 住戸<br>内手す<br>り | I2 住戸<br>内段差<br>解消 | I 住戸<br>内高齢<br>対応 | ②ストック改<br>善の判断 | ①②1 次判定結果    |
|---------------------|------------|-------------|-------------|------------------|-----------|--------------|-------------------|--------------------|-------------------|-------------------|--------------------|-------------------|----------------|--------------|
| 45.5 m <sup>2</sup> | OK         | ×           | ○           | ×                | NG        | -            | -                 | -                  | -                 | ×                 | ×                  | NG                | 改善不可           | 建替 or 用廃(優先) |
| 19.8 m <sup>2</sup> | NG         | ×           | ○           | ×                | NG        | -            | -                 | -                  | -                 | ×                 | ×                  | NG                | 改善不可           | 建替 or 用廃(優先) |
| 21.3 m <sup>2</sup> | NG         | ×           | ○           | ×                | NG        | -            | -                 | -                  | -                 | ×                 | ×                  | NG                | 改善不可           | 建替 or 用廃(優先) |
| 28.3 m <sup>2</sup> | NG         | ×           | ○           | ×                | NG        | -            | -                 | -                  | -                 | ×                 | ×                  | NG                | 改善不可           | 建替 or 用廃(優先) |
| 28.9 m <sup>2</sup> | NG         | ×           | ○           | ×                | NG        | -            | -                 | -                  | -                 | ×                 | ×                  | NG                | 改善不可           | 建替 or 用廃(優先) |
| 24.3 m <sup>2</sup> | NG         | ×           | ○           | ×                | NG        | -            | -                 | -                  | -                 | ×                 | ×                  | NG                | 改善不可           | 建替 or 用廃(優先) |
| 28.0 m <sup>2</sup> | NG         | ×           | ○           | ×                | NG        | -            | -                 | -                  | -                 | ×                 | ×                  | NG                | 改善不可           | 建替 or 用廃(優先) |
| 34.6 m <sup>2</sup> | NG         | ×           | ○           | ×                | NG        | -            | -                 | -                  | -                 | ×                 | ×                  | NG                | 改善不可           | 建替 or 用廃(優先) |
| 34.6 m <sup>2</sup> | NG         | ×           | ○           | ×                | NG        | -            | -                 | -                  | -                 | ×                 | ×                  | NG                | 改善不可           | 建替 or 用廃(優先) |
| 34.6 m <sup>2</sup> | NG         | ×           | ×           | ×                | NG        | -            | -                 | -                  | -                 | ×                 | ×                  | NG                | 改善不可           | 建替 or 用廃(優先) |
| 28.0 m <sup>2</sup> | NG         | ×           | ○           | ×                | NG        | -            | -                 | -                  | -                 | ×                 | ×                  | NG                | 改善不可           | 建替 or 用廃(優先) |
| 49.0 m <sup>2</sup> | OK         | ×           | ○           | ×                | NG        | -            | -                 | -                  | -                 | ×                 | ×                  | NG                | 改善不可           | 建替 or 用廃(優先) |
| 24.5 m <sup>2</sup> | NG         | ×           | ○           | ×                | NG        | -            | -                 | -                  | -                 | ×                 | ×                  | NG                | 改善不可           | 建替 or 用廃(優先) |
| 33.0 m <sup>2</sup> | NG         | ×           | ○           | ×                | NG        | -            | -                 | -                  | -                 | ×                 | ×                  | NG                | 改善不可           | 建替 or 用廃(優先) |
| 34.6 m <sup>2</sup> | NG         | ×           | ×           | ×                | NG        | -            | -                 | -                  | -                 | ×                 | ×                  | NG                | 改善不可           | 建替 or 用廃(優先) |
| 31.3 m <sup>2</sup> | NG         | ×           | ○           | ×                | NG        | -            | -                 | -                  | -                 | ×                 | ×                  | NG                | 改善不可           | 建替 or 用廃(優先) |
| 34.6 m <sup>2</sup> | NG         | ×           | ×           | ×                | NG        | -            | -                 | -                  | -                 | ×                 | ×                  | NG                | 改善不可           | 建替 or 用廃(優先) |
| 28.0 m <sup>2</sup> | NG         | ×           | ×           | ×                | NG        | -            | -                 | -                  | -                 | ×                 | ×                  | NG                | 改善不可           | 建替 or 用廃(優先) |
| 34.6 m <sup>2</sup> | NG         | ×           | ×           | ×                | NG        | -            | -                 | -                  | -                 | ×                 | ×                  | NG                | 改善不可           | 建替 or 用廃(優先) |
| 28.0 m <sup>2</sup> | NG         | ×           | ×           | ×                | NG        | -            | -                 | -                  | -                 | ×                 | ×                  | NG                | 改善不可           | 建替 or 用廃(優先) |
| 34.6 m <sup>2</sup> | NG         | ×           | ×           | ×                | NG        | -            | -                 | -                  | -                 | ×                 | ×                  | NG                | 改善不可           | 建替 or 用廃(優先) |
| 28.0 m <sup>2</sup> | NG         | ×           | ×           | ×                | NG        | -            | -                 | -                  | -                 | ×                 | ×                  | NG                | 改善不可           | 建替 or 用廃(優先) |
| 40.6 m <sup>2</sup> | OK         | ×           | ○           | ×                | NG        | -            | -                 | -                  | -                 | ×                 | ×                  | NG                | 改善不可           | 建替 or 用廃(優先) |
| 44.2 m <sup>2</sup> | OK         | ×           | ○           | ×                | NG        | -            | -                 | -                  | -                 | ×                 | ×                  | NG                | 改善不可           | 建替 or 用廃(優先) |
| 36.3 m <sup>2</sup> | NG         | ×           | ○           | ×                | NG        | -            | -                 | -                  | -                 | ×                 | ×                  | NG                | 改善不可           | 建替 or 用廃(優先) |
| 34.6 m <sup>2</sup> | NG         | ×           | ○           | ×                | NG        | -            | -                 | -                  | -                 | ×                 | ×                  | NG                | 改善不可           | 建替 or 用廃(優先) |
| 34.6 m <sup>2</sup> | NG         | ×           | ○           | ×                | NG        | -            | -                 | -                  | -                 | ×                 | ×                  | NG                | 改善不可           | 建替 or 用廃(優先) |
| 38.0 m <sup>2</sup> | NG         | ×           | ○           | ×                | NG        | -            | -                 | -                  | -                 | ×                 | ×                  | NG                | 改善不可           | 建替 or 用廃(優先) |
| 41.1 m <sup>2</sup> | OK         | ×           | ○           | ×                | NG        | -            | -                 | -                  | -                 | ×                 | ×                  | NG                | 改善不可           | 建替 or 用廃(優先) |
| 41.1 m <sup>2</sup> | OK         | ×           | ○           | ×                | NG        | -            | -                 | -                  | -                 | ×                 | ×                  | NG                | 改善不可           | 建替 or 用廃(優先) |
| 41.1 m <sup>2</sup> | OK         | ×           | ○           | ×                | NG        | -            | -                 | -                  | -                 | ×                 | ×                  | NG                | 改善不可           | 建替 or 用廃(優先) |
| 48.7 m <sup>2</sup> | OK         | ×           | ○           | ×                | NG        | -            | -                 | -                  | -                 | ×                 | ×                  | NG                | 改善不可           | 建替 or 用廃(優先) |
| 60.7 m <sup>2</sup> | OK         | ×           | ○           | ×                | NG        | -            | -                 | -                  | -                 | ×                 | ×                  | NG                | 改善不可           | 建替 or 用廃(優先) |
| 32.0 m <sup>2</sup> | NG         | ×           | ○           | ×                | NG        | -            | -                 | -                  | -                 | ×                 | ×                  | NG                | 改善不可           | 建替(優先)       |
| 42.5 m <sup>2</sup> | OK         | ×           | ○           | ×                | NG        | -            | -                 | -                  | -                 | ×                 | ×                  | NG                | 改善不可           | 建替(優先)       |
| 32.0 m <sup>2</sup> | NG         | ×           | ○           | ×                | NG        | -            | -                 | -                  | -                 | ×                 | ×                  | NG                | 改善不可           | 建替(優先)       |
| 42.5 m <sup>2</sup> | OK         | ×           | ○           | ×                | NG        | -            | -                 | -                  | -                 | ×                 | ×                  | NG                | 改善不可           | 建替(優先)       |
| 32.0 m <sup>2</sup> | NG         | ×           | ○           | ×                | NG        | -            | -                 | -                  | -                 | ×                 | ×                  | NG                | 改善不可           | 建替(優先)       |
| 43.2 m <sup>2</sup> | OK         | ×           | ○           | ×                | NG        | -            | -                 | -                  | -                 | ×                 | ×                  | NG                | 改善不可           | 建替(優先)       |
| 43.2 m <sup>2</sup> | OK         | ×           | ○           | ×                | NG        | -            | -                 | -                  | -                 | ×                 | ×                  | NG                | 改善不可           | 建替(優先)       |
| 43.2 m <sup>2</sup> | OK         | ×           | ○           | ×                | NG        | -            | -                 | -                  | -                 | ×                 | ×                  | NG                | 改善不可           | 建替(優先)       |
| 39.4 m <sup>2</sup> | NG         | ×           | ○           | ×                | NG        | -            | -                 | -                  | -                 | ×                 | ×                  | NG                | 改善不可           | 建替(優先)       |
| 43.2 m <sup>2</sup> | OK         | ×           | ○           | ×                | NG        | -            | -                 | -                  | -                 | ×                 | ×                  | NG                | 改善不可           | 建替(優先)       |
| 39.4 m <sup>2</sup> | NG         | ×           | ○           | ×                | NG        | -            | -                 | -                  | -                 | ×                 | ×                  | NG                | 改善不可           | 建替(優先)       |
| 39.4 m <sup>2</sup> | NG         | ×           | ○           | ×                | NG        | -            | -                 | -                  | -                 | ×                 | ×                  | NG                | 改善不可           | 建替(優先)       |
| 32.0 m <sup>2</sup> | NG         | ×           | ○           | ×                | NG        | -            | -                 | -                  | -                 | ×                 | ×                  | NG                | 改善不可           | 建替(優先)       |

## 1 次判定 活用判定表②

| 団地名  | 管理区分 | 建築年  | 建て方 | 住棟名   | 管理戸数 | D1a 耐震基準 | D1b 耐震診断 | D1 設計上の耐震性 | D2 著しい構造劣化 | D 躯体の安全性 | E1 二方向避難 | E2 防火区画 | E 避難の安全性 |
|------|------|------|-----|-------|------|----------|----------|------------|------------|----------|----------|---------|----------|
| 吉田   | 公営   | 1971 | 簡平  | 1～12  | 10   | 旧耐       | 未実施      | ×          | ○          | NG       | －        | ○       | OK       |
| 吉田   | 公営   | 1973 | 簡平  | 13～20 | 6    | 旧耐       | 未実施      | ×          | ○          | NG       | －        | ○       | OK       |
| 大久保  | 公営   | 1980 | 簡二  | 1     | 3    | 旧耐       | 改善不可     | ×          | ○          | NG       | －        | ○       | OK       |
| 大久保  | 公営   | 1980 | 簡二  | 2     | 4    | 旧耐       | 改善不可     | ×          | ○          | NG       | －        | ○       | OK       |
| 一番町  | 公営   | 1968 | 簡二  | B-1   | 6    | 旧耐       | 改善不可     | ×          | ○          | NG       | －        | ○       | OK       |
| 一番町  | 公営   | 1968 | 簡二  | B-2   | 6    | 旧耐       | 改善不可     | ×          | ○          | NG       | －        | ○       | OK       |
| 一番町  | 公営   | 1968 | 簡二  | A-1   | 6    | 旧耐       | 改善不可     | ×          | ○          | NG       | －        | ○       | OK       |
| 一番町  | 公営   | 1968 | 簡二  | A-2   | 6    | 旧耐       | 改善不可     | ×          | ○          | NG       | －        | ○       | OK       |
| 一番町  | 公営   | 1968 | 簡二  | B-3   | 6    | 旧耐       | 改善不可     | ×          | ○          | NG       | －        | ○       | OK       |
| 一番町  | 公営   | 1969 | 簡二  | A-3   | 6    | 旧耐       | 改善不可     | ×          | ○          | NG       | －        | ○       | OK       |
| 一番町  | 公営   | 1969 | 簡二  | A-4   | 6    | 旧耐       | 改善不可     | ×          | ○          | NG       | －        | ○       | OK       |
| 一番町  | 公営   | 1970 | 簡二  | B-5   | 6    | 旧耐       | 改善不可     | ×          | ○          | NG       | －        | ○       | OK       |
| 一番町  | 公営   | 1969 | 簡二  | B-7   | 6    | 旧耐       | 改善不可     | ×          | ○          | NG       | －        | ○       | OK       |
| 一番町  | 公営   | 1970 | 簡二  | B-8   | 6    | 旧耐       | 改善不可     | ×          | ○          | NG       | －        | ○       | OK       |
| 一番町  | 公営   | 1970 | 簡二  | B-9   | 6    | 旧耐       | 改善不可     | ×          | ○          | NG       | －        | ○       | OK       |
| 一番町  | 公営   | 1969 | 簡二  | B-4   | 6    | 旧耐       | 改善不可     | ×          | ○          | NG       | －        | ○       | OK       |
| 一番町  | 公営   | 1969 | 簡二  | B-6   | 6    | 旧耐       | 改善不可     | ×          | ○          | NG       | －        | ○       | OK       |
| 一番町  | 公営   | 1969 | 簡二  | A-5   | 6    | 旧耐       | 改善不可     | ×          | ○          | NG       | －        | ○       | OK       |
| 小平井  | 改良   | 1977 | 簡二  | 1     | 2    | 旧耐       | 実施済      | ○          | ○          | OK       | －        | ○       | OK       |
| 一番町  | 公営   | 1971 | 簡二  | A-6   | 6    | 旧耐       | 実施済      | ○          | ○          | OK       | －        | ○       | OK       |
| 一番町  | 公営   | 1972 | 簡二  | A-7   | 6    | 旧耐       | 実施済      | ○          | ○          | OK       | －        | ○       | OK       |
| 一番町  | 公営   | 1972 | 簡二  | A-8   | 6    | 旧耐       | 実施済      | ○          | ○          | OK       | －        | ○       | OK       |
| 一番町  | 公営   | 1971 | 簡二  | B-11  | 6    | 旧耐       | 実施済      | ○          | ○          | OK       | －        | ○       | OK       |
| 一番町  | 公営   | 1972 | 簡二  | B-12  | 6    | 旧耐       | 実施済      | ○          | ○          | OK       | －        | ○       | OK       |
| 一番町  | 公営   | 1971 | 簡二  | B-10  | 6    | 旧耐       | 実施済      | ○          | ○          | OK       | －        | ○       | OK       |
| 一番町  | 公営   | 1972 | 中耐  | C-1   | 24   | 旧耐       | 実施済      | ○          | ○          | OK       | ○        | ○       | OK       |
| 一番町  | 公営   | 1971 | 中耐  | C-2   | 24   | 旧耐       | 実施済      | ○          | ○          | OK       | ○        | ○       | OK       |
| 一番町  | 公営   | 1970 | 中耐  | C-3   | 24   | 旧耐       | 実施済      | ○          | ○          | OK       | ○        | ○       | OK       |
| 小黒崎  | 公営   | 1974 | 簡二  | A-1   | 6    | 旧耐       | 実施済      | ○          | ○          | OK       | －        | ○       | OK       |
| 小黒崎  | 公営   | 1973 | 簡二  | A-2   | 6    | 旧耐       | 実施済      | ○          | ○          | OK       | －        | ○       | OK       |
| 小黒崎  | 公営   | 1973 | 簡二  | B-1   | 6    | 旧耐       | 実施済      | ○          | ○          | OK       | －        | ○       | OK       |
| 小黒崎  | 公営   | 1974 | 簡二  | B-2   | 4    | 旧耐       | 実施済      | ○          | ○          | OK       | －        | ○       | OK       |
| 小黒崎  | 公営   | 1976 | 簡二  | A-3   | 6    | 旧耐       | 実施済      | ○          | ○          | OK       | －        | ○       | OK       |
| 小黒崎  | 公営   | 1976 | 簡二  | B-3   | 4    | 旧耐       | 実施済      | ○          | ○          | OK       | －        | ○       | OK       |
| 小黒崎  | 公営   | 1973 | 中耐  | C-1   | 30   | 旧耐       | 実施済      | ○          | ○          | OK       | ○        | ○       | OK       |
| 小黒崎  | 公営   | 1977 | 中耐  | C-2   | 30   | 旧耐       | 実施済      | ○          | ○          | OK       | ○        | ○       | OK       |
| 小黒崎  | 公営   | 1979 | 中耐  | C-3   | 30   | 旧耐       | 実施済      | ○          | ○          | OK       | ○        | ○       | OK       |
| 中央ビル | 改良   | 1984 | 高耐  | 1     | 18   | 新耐       |          | ○          | ○          | OK       | ○        | ○       | OK       |
| 中央ビル | 改良   | 1984 | 高耐  | 1     | 6    | 新耐       |          | ○          | ○          | OK       | ○        | ○       | OK       |
| 中央ビル | 改良   | 1984 | 高耐  | 1     | 6    | 新耐       |          | ○          | ○          | OK       | ○        | ○       | OK       |
| 中央ビル | 改良   | 1984 | 高耐  | 1     | 6    | 新耐       |          | ○          | ○          | OK       | ○        | ○       | OK       |

28 ページ「表 14 ストックの物理的特性による判定項目と水準」を参照

| F1 住戸<br>専用面<br>積   | F 面積<br>水準 | G1 三<br>点給湯 | G2 水<br>洗便所 | G3 省<br>エネ性<br>能 | G 快適<br>性 | H1 中<br>耐 EV | H2 共<br>用部手<br>すり | H3 共<br>用部段<br>差解消 | H 共用<br>部高齢<br>対応 | I1 住戸<br>内手す<br>り | I2 住戸<br>内段差<br>解消 | I 住戸<br>内高齢<br>対応 | ②ストック改<br>善の判断 | ①②1 次判定結果      |
|---------------------|------------|-------------|-------------|------------------|-----------|--------------|-------------------|--------------------|-------------------|-------------------|--------------------|-------------------|----------------|----------------|
| 44.5 m <sup>2</sup> | OK         | ×           | ×           | ×                | NG        | -            | -                 | -                  | -                 | ×                 | ×                  | NG                | 改善不可           | 建替 or 用廃(優先)   |
| 44.9 m <sup>2</sup> | OK         | ×           | ×           | ×                | NG        | -            | -                 | -                  | -                 | ×                 | ×                  | NG                | 改善不可           | 建替 or 用廃(優先)   |
| 63.6 m <sup>2</sup> | OK         | ×           | ○           | ×                | NG        | -            | -                 | -                  | -                 | ×                 | ×                  | NG                | 改善不可           | 建替 or 用廃(優先)   |
| 63.6 m <sup>2</sup> | OK         | ×           | ○           | ×                | NG        | -            | -                 | -                  | -                 | ×                 | ×                  | NG                | 改善不可           | 建替 or 用廃(優先)   |
| 39.7 m <sup>2</sup> | NG         | ×           | ○           | ×                | NG        | -            | -                 | -                  | -                 | ×                 | ×                  | NG                | 改善不可           | 建替 or 用廃(優先)   |
| 39.7 m <sup>2</sup> | NG         | ×           | ○           | ×                | NG        | -            | -                 | -                  | -                 | ×                 | ×                  | NG                | 改善不可           | 建替 or 用廃(優先)   |
| 43.2 m <sup>2</sup> | OK         | ×           | ○           | ×                | NG        | -            | -                 | -                  | -                 | ×                 | ×                  | NG                | 改善不可           | 建替 or 用廃(優先)   |
| 43.2 m <sup>2</sup> | OK         | ×           | ○           | ×                | NG        | -            | -                 | -                  | -                 | ×                 | ×                  | NG                | 改善不可           | 建替 or 用廃(優先)   |
| 39.7 m <sup>2</sup> | NG         | ×           | ○           | ×                | NG        | -            | -                 | -                  | -                 | ×                 | ×                  | NG                | 改善不可           | 建替 or 用廃(優先)   |
| 43.2 m <sup>2</sup> | OK         | ×           | ○           | ×                | NG        | -            | -                 | -                  | -                 | ×                 | ×                  | NG                | 改善不可           | 建替 or 用廃(優先)   |
| 43.2 m <sup>2</sup> | OK         | ×           | ○           | ×                | NG        | -            | -                 | -                  | -                 | ×                 | ×                  | NG                | 改善不可           | 建替 or 用廃(優先)   |
| 39.7 m <sup>2</sup> | NG         | ×           | ○           | ×                | NG        | -            | -                 | -                  | -                 | ×                 | ×                  | NG                | 改善不可           | 建替 or 用廃(優先)   |
| 39.7 m <sup>2</sup> | NG         | ×           | ○           | ×                | NG        | -            | -                 | -                  | -                 | ×                 | ×                  | NG                | 改善不可           | 建替 or 用廃(優先)   |
| 39.7 m <sup>2</sup> | NG         | ×           | ○           | ×                | NG        | -            | -                 | -                  | -                 | ×                 | ×                  | NG                | 改善不可           | 建替 or 用廃(優先)   |
| 39.7 m <sup>2</sup> | NG         | ×           | ○           | ×                | NG        | -            | -                 | -                  | -                 | ×                 | ×                  | NG                | 改善不可           | 建替 or 用廃(優先)   |
| 39.7 m <sup>2</sup> | NG         | ×           | ○           | ×                | NG        | -            | -                 | -                  | -                 | ×                 | ×                  | NG                | 改善不可           | 建替 or 用廃(優先)   |
| 39.7 m <sup>2</sup> | NG         | ×           | ○           | ×                | NG        | -            | -                 | -                  | -                 | ×                 | ×                  | NG                | 改善不可           | 建替 or 用廃(優先)   |
| 39.7 m <sup>2</sup> | NG         | ×           | ○           | ×                | NG        | -            | -                 | -                  | -                 | ×                 | ×                  | NG                | 改善不可           | 建替 or 用廃(優先)   |
| 43.2 m <sup>2</sup> | OK         | ×           | ○           | ×                | NG        | -            | -                 | -                  | -                 | ×                 | ×                  | NG                | 改善不可           | 建替 or 用廃(優先)   |
| 55.4 m <sup>2</sup> | OK         | ×           | ×           | ×                | NG        | -            | -                 | -                  | -                 | ×                 | ×                  | NG                | 要改善            | 改善 or 建替 or 用廃 |
| 42.7 m <sup>2</sup> | OK         | ×           | ○           | ×                | NG        | -            | -                 | -                  | -                 | ×                 | ×                  | NG                | 要改善            | 改善 or 建替 or 用廃 |
| 43.0 m <sup>2</sup> | OK         | ×           | ○           | ×                | NG        | -            | -                 | -                  | -                 | ×                 | ×                  | NG                | 要改善            | 改善 or 建替 or 用廃 |
| 43.0 m <sup>2</sup> | OK         | ×           | ○           | ×                | NG        | -            | -                 | -                  | -                 | ×                 | ×                  | NG                | 要改善            | 改善 or 建替 or 用廃 |
| 39.7 m <sup>2</sup> | NG         | ×           | ○           | ×                | NG        | -            | -                 | -                  | -                 | ×                 | ×                  | NG                | 要改善            | 改善 or 建替 or 用廃 |
| 39.7 m <sup>2</sup> | NG         | ×           | ○           | ×                | NG        | -            | -                 | -                  | -                 | ×                 | ×                  | NG                | 要改善            | 改善 or 建替 or 用廃 |
| 39.7 m <sup>2</sup> | NG         | ×           | ○           | ×                | NG        | -            | -                 | -                  | -                 | ×                 | ×                  | NG                | 要改善            | 改善 or 建替 or 用廃 |
| 42.1 m <sup>2</sup> | OK         | ×           | ○           | ×                | NG        | ×            | ×                 | ×                  | NG                | ×                 | ×                  | NG                | 要改善            | 改善 or 建替 or 用廃 |
| 41.0 m <sup>2</sup> | OK         | ×           | ○           | ×                | NG        | ×            | ×                 | ×                  | NG                | ×                 | ×                  | NG                | 要改善            | 改善 or 建替 or 用廃 |
| 41.0 m <sup>2</sup> | OK         | ×           | ○           | ×                | NG        | ×            | ×                 | ×                  | NG                | ×                 | ×                  | NG                | 要改善            | 改善 or 建替 or 用廃 |
| 55.3 m <sup>2</sup> | OK         | ×           | ○           | ×                | NG        | -            | -                 | -                  | -                 | ×                 | ×                  | NG                | 要改善            | 改善 or 建替 or 用廃 |
| 46.1 m <sup>2</sup> | OK         | ×           | ○           | ×                | NG        | -            | -                 | -                  | -                 | ×                 | ×                  | NG                | 要改善            | 改善 or 建替 or 用廃 |
| 42.7 m <sup>2</sup> | OK         | ×           | ○           | ×                | NG        | -            | -                 | -                  | -                 | ×                 | ×                  | NG                | 要改善            | 改善 or 建替 or 用廃 |
| 49.6 m <sup>2</sup> | OK         | ×           | ○           | ×                | NG        | -            | -                 | -                  | -                 | ×                 | ×                  | NG                | 要改善            | 改善 or 建替 or 用廃 |
| 56.9 m <sup>2</sup> | OK         | ×           | ○           | ×                | NG        | -            | -                 | -                  | -                 | ×                 | ×                  | NG                | 要改善            | 改善 or 建替 or 用廃 |
| 50.8 m <sup>2</sup> | OK         | ×           | ○           | ×                | NG        | -            | -                 | -                  | -                 | ×                 | ×                  | NG                | 要改善            | 改善 or 建替 or 用廃 |
| 44.4 m <sup>2</sup> | OK         | ×           | ○           | ×                | NG        | ×            | ×                 | ×                  | NG                | ×                 | ×                  | NG                | 要改善            | 改善 or 建替 or 用廃 |
| 55.7 m <sup>2</sup> | OK         | ×           | ○           | ×                | NG        | ×            | ×                 | ×                  | NG                | ×                 | ×                  | NG                | 要改善            | 改善 or 建替 or 用廃 |
| 59.5 m <sup>2</sup> | OK         | ×           | ○           | ×                | NG        | ×            | ×                 | ×                  | NG                | ×                 | ×                  | NG                | 要改善            | 改善 or 建替 or 用廃 |
| 59.1 m <sup>2</sup> | OK         | ×           | ○           | ×                | NG        | ○            | ○                 | ○                  | OK                | ×                 | ×                  | NG                | 要改善            | 改善 or 建替 or 用廃 |
| 61.1 m <sup>2</sup> | OK         | ×           | ○           | ×                | NG        | ○            | ○                 | ○                  | OK                | ×                 | ×                  | NG                | 要改善            | 改善 or 建替 or 用廃 |
| 44.2 m <sup>2</sup> | OK         | ×           | ○           | ×                | NG        | ○            | ○                 | ○                  | OK                | ×                 | ×                  | NG                | 要改善            | 改善 or 建替 or 用廃 |
| 60.5 m <sup>2</sup> | OK         | ×           | ○           | ×                | NG        | ○            | ○                 | ○                  | OK                | ×                 | ×                  | NG                | 要改善            | 改善 or 建替 or 用廃 |

**1 次判定 活用判定表②**

| 団地名  | 管理区分 | 建築年  | 建て方 | 住棟名 | 管理戸数 | D1a 耐震基準 | D1b 耐震診断 | D1設計上の耐震性 | D2著しい構造劣化 | D躯体の安全性 | E1二方向避難 | E2防火区画 | E避難の安全性 |
|------|------|------|-----|-----|------|----------|----------|-----------|-----------|---------|---------|--------|---------|
| 樋守   | 公営   | 1988 | 中耐  | A-1 | 12   | 新耐       |          | ○         | ○         | OK      | ○       | ○      | OK      |
| 樋守   | 公営   | 1989 | 中耐  | B-1 | 30   | 新耐       |          | ○         | ○         | OK      | ○       | ○      | OK      |
| 樋守   | 公営   | 1991 | 中耐  | A-2 | 30   | 新耐       |          | ○         | ○         | OK      | ○       | ○      | OK      |
| 樋守   | 公営   | 1991 | 中耐  | A-3 | 20   | 新耐       |          | ○         | ○         | OK      | ○       | ○      | OK      |
| 樋守   | 公営   | 1990 | 中耐  | B-2 | 30   | 新耐       |          | ○         | ○         | OK      | ○       | ○      | OK      |
| 樋守   | 公営   | 1989 | 中耐  | A-4 | 30   | 新耐       |          | ○         | ○         | OK      | ○       | ○      | OK      |
| 樋守   | 公営   | 1988 | 中耐  | B-3 | 12   | 新耐       |          | ○         | ○         | OK      | ○       | ○      | OK      |
| 本町ビル | 市単   | 1992 | 高耐  | 1   | 10   | 新耐       |          | ○         | ○         | OK      | ○       | ○      | OK      |
| 本町ビル | 市単   | 1992 | 高耐  | 1   | 10   | 新耐       |          | ○         | ○         | OK      | ○       | ○      | OK      |
| 本町ビル | 市単   | 1992 | 高耐  | 1   | 5    | 新耐       |          | ○         | ○         | OK      | ○       | ○      | OK      |
| 本町ビル | 市単   | 1992 | 高耐  | 1   | 5    | 新耐       |          | ○         | ○         | OK      | ○       | ○      | OK      |
| 本町ビル | 市単   | 1992 | 高耐  | 1   | 6    | 新耐       |          | ○         | ○         | OK      | ○       | ○      | OK      |
| 本町ビル | 市単   | 1992 | 高耐  | 1   | 2    | 新耐       |          | ○         | ○         | OK      | ○       | ○      | OK      |
| 本町ビル | 市単   | 1992 | 高耐  | 1   | 1    | 新耐       |          | ○         | ○         | OK      | ○       | ○      | OK      |
| 本町ビル | 市単   | 1992 | 高耐  | 1   | 1    | 新耐       |          | ○         | ○         | OK      | ○       | ○      | OK      |
| 本町ビル | 市単   | 1992 | 高耐  | 1   | 1    | 新耐       |          | ○         | ○         | OK      | ○       | ○      | OK      |
| 本町ビル | 市単   | 1992 | 高耐  | 1   | 1    | 新耐       |          | ○         | ○         | OK      | ○       | ○      | OK      |
| 本町ビル | 市単   | 1992 | 高耐  | 1   | 1    | 新耐       |          | ○         | ○         | OK      | ○       | ○      | OK      |
| 本町ビル | 市単   | 1992 | 高耐  | 1   | 1    | 新耐       |          | ○         | ○         | OK      | ○       | ○      | OK      |
| 本町ビル | 市単   | 1992 | 高耐  | 1   | 1    | 新耐       |          | ○         | ○         | OK      | ○       | ○      | OK      |
| 本町ビル | 市単   | 1992 | 高耐  | 1   | 1    | 新耐       |          | ○         | ○         | OK      | ○       | ○      | OK      |
| 本町ビル | 市単   | 1992 | 高耐  | 1   | 1    | 新耐       |          | ○         | ○         | OK      | ○       | ○      | OK      |
| 十一番町 | 公営   | 1993 | 中耐  | 1   | 6    | 新耐       |          | ○         | ○         | OK      | ○       | ○      | OK      |
| 十一番町 | 公営   | 1993 | 中耐  | 1   | 12   | 新耐       |          | ○         | ○         | OK      | ○       | ○      | OK      |
| 十一番町 | 特公   | 1993 | 中耐  | 1   | 4    | 新耐       |          | ○         | ○         | OK      | ○       | ○      | OK      |
| 十一番町 | 特公   | 1993 | 中耐  | 1   | 6    | 新耐       |          | ○         | ○         | OK      | ○       | ○      | OK      |
| 浜田   | 公営   | 2002 | 中耐  | 1   | 12   | 新耐       |          | ○         | ○         | OK      | ○       | ○      | OK      |

28 ページ「表 14 ストックの物理的特性による判定項目と水準」を参照

| F1 住戸<br>専用面<br>積   | F 面積<br>水準 | G1 三<br>点給湯 | G2 水<br>洗便所 | G3 省<br>エネ性<br>能 | G 快適<br>性 | H1 中<br>耐 EV | H2 共<br>用部手<br>すり | H3 共<br>用部段<br>差解消 | H 共用<br>部高齢<br>対応 | I1 住戸<br>内手す<br>り | I2 住戸<br>内段差<br>解消 | I 住戸<br>内高齢<br>対応 | ②ストック改<br>善の判断 | ①②1 次判定結果      |
|---------------------|------------|-------------|-------------|------------------|-----------|--------------|-------------------|--------------------|-------------------|-------------------|--------------------|-------------------|----------------|----------------|
| 61.8 m <sup>2</sup> | OK         | ×           | ○           | ×                | NG        | ×            | ○                 | ×                  | NG                | ×                 | ×                  | NG                | 要改善            | 改善 or 建替       |
| 58.9 m <sup>2</sup> | OK         | ×           | ○           | ×                | NG        | ×            | ○                 | ○                  | OK                | ×                 | ×                  | NG                | 要改善            | 改善 or 建替       |
| 62.3 m <sup>2</sup> | OK         | ×           | ○           | ×                | NG        | ×            | ○                 | ○                  | OK                | ×                 | ×                  | NG                | 要改善            | 改善 or 建替       |
| 62.3 m <sup>2</sup> | OK         | ×           | ○           | ×                | NG        | ×            | ○                 | ○                  | OK                | ×                 | ×                  | NG                | 要改善            | 改善 or 建替       |
| 58.9 m <sup>2</sup> | OK         | ×           | ○           | ×                | NG        | ×            | ○                 | ○                  | OK                | ×                 | ×                  | NG                | 要改善            | 改善 or 建替       |
| 62.3 m <sup>2</sup> | OK         | ×           | ○           | ×                | NG        | ×            | ○                 | ○                  | OK                | ×                 | ×                  | NG                | 要改善            | 改善 or 建替       |
| 58.2 m <sup>2</sup> | OK         | ×           | ○           | ×                | NG        | ×            | ○                 | ×                  | NG                | ×                 | ×                  | NG                | 要改善            | 改善 or 建替       |
| 42.5 m <sup>2</sup> | OK         | ○           | ○           | ×                | NG        | ○            | ○                 | ○                  | OK                | ×                 | ×                  | NG                | 要改善            | 改善 or 建替 or 用廃 |
| 21.8 m <sup>2</sup> | OK         | ○           | ○           | ×                | NG        | ○            | ○                 | ○                  | OK                | ○                 | ×                  | NG                | 要改善            | 改善 or 建替 or 用廃 |
| 26.9 m <sup>2</sup> | OK         | ○           | ○           | ×                | NG        | ○            | ○                 | ○                  | OK                | ○                 | ×                  | NG                | 要改善            | 改善 or 建替 or 用廃 |
| 38.6 m <sup>2</sup> | OK         | ○           | ○           | ×                | NG        | ○            | ○                 | ○                  | OK                | ×                 | ×                  | NG                | 要改善            | 改善 or 建替 or 用廃 |
| 27.9 m <sup>2</sup> | OK         | ○           | ○           | ×                | NG        | ○            | ○                 | ○                  | OK                | ×                 | ×                  | NG                | 要改善            | 改善 or 建替 or 用廃 |
| 42.0 m <sup>2</sup> | OK         | ○           | ○           | ×                | NG        | ○            | ○                 | ○                  | OK                | ×                 | ×                  | NG                | 要改善            | 改善 or 建替 or 用廃 |
| 29.1 m <sup>2</sup> | OK         | ○           | ○           | ×                | NG        | ○            | ○                 | ○                  | OK                | ○                 | ×                  | NG                | 要改善            | 改善 or 建替 or 用廃 |
| 38.1 m <sup>2</sup> | OK         | ○           | ○           | ×                | NG        | ○            | ○                 | ○                  | OK                | ×                 | ×                  | NG                | 要改善            | 改善 or 建替 or 用廃 |
| 61.5 m <sup>2</sup> | OK         | ○           | ○           | ×                | NG        | ○            | ○                 | ○                  | OK                | ×                 | ×                  | NG                | 要改善            | 改善 or 建替 or 用廃 |
| 76.5 m <sup>2</sup> | OK         | ○           | ○           | ×                | NG        | ○            | ○                 | ○                  | OK                | ×                 | ×                  | NG                | 要改善            | 改善 or 建替 or 用廃 |
| 41.8 m <sup>2</sup> | OK         | ○           | ○           | ×                | NG        | ○            | ○                 | ○                  | OK                | ×                 | ×                  | NG                | 要改善            | 改善 or 建替 or 用廃 |
| 20.5 m <sup>2</sup> | OK         | ○           | ○           | ×                | NG        | ○            | ○                 | ○                  | OK                | ×                 | ×                  | NG                | 要改善            | 改善 or 建替 or 用廃 |
| 64.6 m <sup>2</sup> | OK         | ○           | ○           | ×                | NG        | ○            | ○                 | ○                  | OK                | ×                 | ×                  | NG                | 要改善            | 改善 or 建替 or 用廃 |
| 42.7 m <sup>2</sup> | OK         | ○           | ○           | ×                | NG        | ○            | ○                 | ○                  | OK                | ×                 | ×                  | NG                | 要改善            | 改善 or 建替 or 用廃 |
| 59.7 m <sup>2</sup> | OK         | ○           | ○           | ×                | NG        | ○            | ○                 | ○                  | OK                | ×                 | ×                  | NG                | 要改善            | 改善 or 建替 or 用廃 |
| 59.1 m <sup>2</sup> | OK         | ○           | ○           | ×                | NG        | ○            | ○                 | ○                  | OK                | ○                 | ×                  | NG                | 要改善            | 改善 or 建替 or 用廃 |
| 42.2 m <sup>2</sup> | OK         | ○           | ○           | ×                | NG        | ○            | ○                 | ○                  | OK                | ○                 | ×                  | NG                | 要改善            | 改善 or 建替 or 用廃 |
| 29.6 m <sup>2</sup> | OK         | ○           | ○           | ×                | NG        | ○            | ○                 | ○                  | OK                | ×                 | ×                  | NG                | 要改善            | 改善 or 建替 or 用廃 |
| 28.1 m <sup>2</sup> | OK         | ○           | ○           | ×                | NG        | ○            | ○                 | ○                  | OK                | ×                 | ×                  | NG                | 要改善            | 改善 or 建替 or 用廃 |
| 60.4 m <sup>2</sup> | OK         | ○           | ○           | ○                | OK        | ○            | ○                 | ○                  | OK                | ○                 | ○                  | OK                | 改善不要           | 維持管理 or 用廃     |

## 2 次判定 活用判定表

| 団地名   | 管理区分 | 建築年  | 建て方 | 住棟名     | 管理戸数 | 耐用残<br>年数 | 1 次判定<br>グループ | 仮設定 LCC に<br>よる改善額<br>(千円/年・棟) | 改善投<br>資の効<br>果あり | 10 年間の事<br>業費 (B のぞ<br>く) | 10 年間の事<br>業可能性判<br>断 (B のぞく) |
|-------|------|------|-----|---------|------|-----------|---------------|--------------------------------|-------------------|---------------------------|-------------------------------|
| 昭和寮   | 公営   | 1950 | 木   | 1～8     | 7    | ▲39       | B             | －                              | －                 | －                         | －                             |
| 八幡平中  | 市単   | 1958 | 木   | 1       | 4    | ▲31       | B             | －                              | －                 | －                         | －                             |
| 八幡平中  | 市単   | 1960 | 木   | 2       | 4    | ▲29       | B             | －                              | －                 | －                         | －                             |
| 八幡平中  | 市単   | 1960 | 木   | 3       | 3    | ▲29       | B             | －                              | －                 | －                         | －                             |
| 八幡平中  | 市単   | 1961 | 木   | 4       | 2    | ▲28       | B             | －                              | －                 | －                         | －                             |
| 八幡平中  | 市単   | 1961 | 木   | 5       | 4    | ▲28       | B             | －                              | －                 | －                         | －                             |
| 伏越    | 公営   | 1951 | 木   | 3～7     | 4    | ▲38       | B             | －                              | －                 | －                         | －                             |
| 伏越    | 公営   | 1951 | 木   | 8～18    | 10   | ▲38       | B             | －                              | －                 | －                         | －                             |
| 大磯    | 公営   | 1952 | 木   | 1～10    | 7    | ▲37       | B             | －                              | －                 | －                         | －                             |
| 神島外浦  | 公営   | 1955 | 木   | 1～2     | 2    | ▲34       | B             | －                              | －                 | －                         | －                             |
| 西本町川西 | 市単   | 1961 | 木   | 6       | 1    | ▲28       | B             | －                              | －                 | －                         | －                             |
| 西本町川西 | 市単   | 1961 | 木   | 14      | 1    | ▲28       | B             | －                              | －                 | －                         | －                             |
| 西本町川西 | 市単   | 1961 | 木   | 18～19   | 2    | ▲28       | B             | －                              | －                 | －                         | －                             |
| 西本町川西 | 市単   | 1961 | 木   | 20      | 1    | ▲28       | B             | －                              | －                 | －                         | －                             |
| 金浦    | 公営   | 1954 | 木   | 1～10    | 6    | ▲35       | B             | －                              | －                 | －                         | －                             |
| 金浦    | 公営   | 1963 | 簡平  | 14～23   | 10   | ▲26       | B             | －                              | －                 | －                         | －                             |
| 園井    | 公営   | 1952 | 木   | 6～12    | 4    | ▲37       | B             | －                              | －                 | －                         | －                             |
| 園井    | 公営   | 1952 | 木   | 13～16   | 4    | ▲37       | B             | －                              | －                 | －                         | －                             |
| 園井    | 公営   | 1954 | 木   | 20～28   | 6    | ▲35       | B             | －                              | －                 | －                         | －                             |
| 園井    | 公営   | 1954 | 木   | 32～37   | 5    | ▲35       | B             | －                              | －                 | －                         | －                             |
| 園井    | 公営   | 1955 | 木   | 46      | 1    | ▲34       | B             | －                              | －                 | －                         | －                             |
| 園井    | 公営   | 1955 | 木   | 56～69   | 14   | ▲34       | B             | －                              | －                 | －                         | －                             |
| 西本町   | 公営   | 1955 | 簡平  | 1～14    | 4    | ▲34       | B             | －                              | －                 | －                         | －                             |
| 八幡平西  | 公営   | 1954 | 簡二  | 1～7     | 6    | ▲20       | B             | －                              | －                 | －                         | －                             |
| 追分    | 公営   | 1962 | 木   | 1～11    | 6    | ▲27       | B             | －                              | －                 | －                         | －                             |
| 田頭    | 公営   | 1955 | 簡平  | 1～6     | 5    | ▲34       | B             | －                              | －                 | －                         | －                             |
| 田頭    | 公営   | 1956 | 簡平  | 7～13    | 6    | ▲33       | B             | －                              | －                 | －                         | －                             |
| 殿川北   | 市単   | 1964 | 木   | 3～5     | 3    | ▲25       | B             | －                              | －                 | －                         | －                             |
| 殿川北   | 公営   | 1962 | 木   | 6～13    | 7    | ▲27       | B             | －                              | －                 | －                         | －                             |
| 殿川北   | 公営   | 1963 | 木   | 14～18   | 3    | ▲26       | B             | －                              | －                 | －                         | －                             |
| 殿川北   | 公営   | 1963 | 木   | 19～24   | 6    | ▲26       | B             | －                              | －                 | －                         | －                             |
| 殿川北   | 公営   | 1968 | 簡平  | 25～31   | 7    | ▲21       | B             | －                              | －                 | －                         | －                             |
| 殿川北   | 改良   | 1973 | 簡二  | 50～71   | 18   | ▲1        | B             | －                              | －                 | －                         | －                             |
| 富岡    | 公営   | 1964 | 簡平  | 1～18    | 14   | ▲25       | －             | －                              | －                 | 251,020                   | ○                             |
| 富岡    | 公営   | 1964 | 簡二  | 19～30   | 12   | ▲10       | －             | －                              | －                 | 215,160                   | ○                             |
| 富岡    | 公営   | 1965 | 簡平  | 31～48   | 16   | ▲24       | －             | －                              | －                 | 286,880                   | ○                             |
| 富岡    | 公営   | 1965 | 簡二  | 50～61   | 12   | ▲9        | －             | －                              | －                 | 215,160                   | ○                             |
| 富岡    | 公営   | 1966 | 簡平  | 62～69   | 8    | ▲23       | －             | －                              | －                 | 143,440                   | ○                             |
| 富岡    | 公営   | 1966 | 簡二  | 70～73   | 4    | ▲8        | －             | －                              | －                 | 71,720                    | ○                             |
| 富岡    | 公営   | 1967 | 簡二  | 74～85   | 12   | ▲7        | －             | －                              | －                 | 215,160                   | ○                             |
| 富岡    | 公営   | 1966 | 簡二  | 86～89   | 4    | ▲8        | －             | －                              | －                 | 71,720                    | ○                             |
| 富岡    | 公営   | 1967 | 簡二  | 90～95   | 6    | ▲7        | －             | －                              | －                 | 107,580                   | ○                             |
| 富岡    | 公営   | 1966 | 簡二  | 96～99   | 4    | ▲8        | －             | －                              | －                 | 71,720                    | ○                             |
| 富岡    | 公営   | 1967 | 簡二  | 100～105 | 6    | ▲7        | －             | －                              | －                 | 107,580                   | ○                             |
| 富岡    | 公営   | 1966 | 簡二  | 106～117 | 12   | ▲8        | －             | －                              | －                 | 215,160                   | ○                             |
| 富岡    | 公営   | 1967 | 簡平  | 118～123 | 6    | ▲22       | －             | －                              | －                 | 107,580                   | ○                             |

31 ページ「表 17 当面の事業量による判定項目と水準」および  
32 ページ「表 18 長期的な需要による判定項目と水準」を参照



## 2 次判定 活用判定表

| 団地名  | 管理区分 | 建築年  | 建て方 | 住棟名   | 管理戸数 | 耐用残<br>年数 | 1 次判定<br>グループ | 仮設定 LCC に<br>よる改善額<br>(千円/年・棟) | 改善投<br>資の効<br>果あり | 10 年間の事<br>業費 (B のぞ<br>く) | 10 年間の事<br>業可能性判<br>断 (B のぞく) |
|------|------|------|-----|-------|------|-----------|---------------|--------------------------------|-------------------|---------------------------|-------------------------------|
| 吉田   | 公営   | 1971 | 簡平  | 1～12  | 10   | ▲18       | B             | －                              | －                 | －                         | －                             |
| 吉田   | 公営   | 1973 | 簡平  | 13～20 | 6    | ▲16       | B             | －                              | －                 | －                         | －                             |
| 大久保  | 公営   | 1980 | 簡二  | 1     | 3    | 6         | B             | －                              | －                 | －                         | －                             |
| 大久保  | 公営   | 1980 | 簡二  | 2     | 4    | 6         | B             | －                              | －                 | －                         | －                             |
| 一番町  | 公営   | 1968 | 簡二  | B-1   | 6    | ▲6        | B             | －                              | －                 | －                         | －                             |
| 一番町  | 公営   | 1968 | 簡二  | B-2   | 6    | ▲6        | B             | －                              | －                 | －                         | －                             |
| 一番町  | 公営   | 1968 | 簡二  | A-1   | 6    | ▲6        | B             | －                              | －                 | －                         | －                             |
| 一番町  | 公営   | 1968 | 簡二  | A-2   | 6    | ▲6        | B             | －                              | －                 | －                         | －                             |
| 一番町  | 公営   | 1968 | 簡二  | B-3   | 6    | ▲6        | B             | －                              | －                 | －                         | －                             |
| 一番町  | 公営   | 1969 | 簡二  | A-3   | 6    | ▲5        | B             | －                              | －                 | －                         | －                             |
| 一番町  | 公営   | 1969 | 簡二  | A-4   | 6    | ▲5        | B             | －                              | －                 | －                         | －                             |
| 一番町  | 公営   | 1970 | 簡二  | B-5   | 6    | ▲4        | B             | －                              | －                 | －                         | －                             |
| 一番町  | 公営   | 1969 | 簡二  | B-7   | 6    | ▲5        | B             | －                              | －                 | －                         | －                             |
| 一番町  | 公営   | 1970 | 簡二  | B-8   | 6    | ▲4        | B             | －                              | －                 | －                         | －                             |
| 一番町  | 公営   | 1970 | 簡二  | B-9   | 6    | ▲4        | B             | －                              | －                 | －                         | －                             |
| 一番町  | 公営   | 1969 | 簡二  | B-4   | 6    | ▲5        | B             | －                              | －                 | －                         | －                             |
| 一番町  | 公営   | 1969 | 簡二  | B-6   | 6    | ▲5        | B             | －                              | －                 | －                         | －                             |
| 一番町  | 公営   | 1969 | 簡二  | A-5   | 6    | ▲5        | B             | －                              | －                 | －                         | －                             |
| 小平井  | 改良   | 1977 | 簡二  | 1     | 2    | 3         | B             | 111                            | ○                 | －                         | －                             |
| 一番町  | 公営   | 1971 | 簡二  | A-6   | 6    | ▲3        | B             | 85                             | ○                 | －                         | －                             |
| 一番町  | 公営   | 1972 | 簡二  | A-7   | 6    | ▲2        | B             | 192                            | ○                 | －                         | －                             |
| 一番町  | 公営   | 1972 | 簡二  | A-8   | 6    | ▲2        | B             | 194                            | ○                 | －                         | －                             |
| 一番町  | 公営   | 1971 | 簡二  | B-11  | 6    | ▲3        | B             | 87                             | ○                 | －                         | －                             |
| 一番町  | 公営   | 1972 | 簡二  | B-12  | 6    | ▲2        | B             | 195                            | ○                 | －                         | －                             |
| 一番町  | 公営   | 1971 | 簡二  | B-10  | 6    | ▲3        | B             | 91                             | ○                 | －                         | －                             |
| 一番町  | 公営   | 1972 | 中耐  | C-1   | 24   | 23        | B             | 728                            | ○                 | －                         | －                             |
| 一番町  | 公営   | 1971 | 中耐  | C-2   | 24   | 22        | B             | 327                            | ○                 | －                         | －                             |
| 一番町  | 公営   | 1970 | 中耐  | C-3   | 24   | 21        | B             | 401                            | ○                 | －                         | －                             |
| 小黒崎  | 公営   | 1974 | 簡二  | A-1   | 6    | 0         | B             | 151                            | ○                 | －                         | －                             |
| 小黒崎  | 公営   | 1973 | 簡二  | A-2   | 6    | ▲1        | B             | 161                            | ○                 | －                         | －                             |
| 小黒崎  | 公営   | 1973 | 簡二  | B-1   | 6    | ▲1        | B             | 161                            | ○                 | －                         | －                             |
| 小黒崎  | 公営   | 1974 | 簡二  | B-2   | 4    | 0         | B             | 100                            | ○                 | －                         | －                             |
| 小黒崎  | 公営   | 1976 | 簡二  | A-3   | 6    | 2         | B             | 304                            | ○                 | －                         | －                             |
| 小黒崎  | 公営   | 1976 | 簡二  | B-3   | 4    | 2         | B             | 202                            | ○                 | －                         | －                             |
| 小黒崎  | 公営   | 1973 | 中耐  | C-1   | 30   | 24        | B             | 631                            | ○                 | －                         | －                             |
| 小黒崎  | 公営   | 1977 | 中耐  | C-2   | 30   | 28        | B             | 1,802                          | ○                 | －                         | －                             |
| 小黒崎  | 公営   | 1979 | 中耐  | C-3   | 30   | 30        | B             | 1,779                          | ○                 | －                         | －                             |
| 中央ビル | 改良   | 1984 | 高耐  | 1     | 18   | 35        | B             | 831                            | ○                 | －                         | －                             |
| 中央ビル | 改良   | 1984 | 高耐  | 1     | 6    | 35        | B             | 277                            | ○                 | －                         | －                             |
| 中央ビル | 改良   | 1984 | 高耐  | 1     | 6    | 35        | B             | 277                            | ○                 | －                         | －                             |
| 中央ビル | 改良   | 1984 | 高耐  | 1     | 6    | 35        | B             | 277                            | ○                 | －                         | －                             |

31 ページ「表 17 当面の事業量による判定項目と水準」および

32 ページ「表 18 長期的な需要による判定項目と水準」を参照



| 需要に即して<br>確保すべき管<br>理戸数 | 需要からみた<br>継続管理の再<br>判断 | 当面の建替事<br>業費 | 当面の改善事<br>業費 | 10年間の事<br>業可能性判<br>断 | 事業費からみた実<br>施内容の再判断 | 10年間の建<br>替事業費(実<br>施可能性に基<br>づく) | 10年間の改<br>善事業費(実<br>施可能性に基<br>づく) | 2次判定結果 |
|-------------------------|------------------------|--------------|--------------|----------------------|---------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|--------|
| 0                       | 用途廃止                   | 0            | 0            | ○                    | 用途廃止                | 0                                 | 0                                 | 優先用廃   |
| 0                       | 用途廃止                   | 0            | 0            | ○                    | 用途廃止                | 0                                 | 0                                 | 優先用廃   |
| 0                       | 用途廃止                   | 0            | 0            | ○                    | 用途廃止                | 0                                 | 0                                 | 優先用廃   |
| 0                       | 用途廃止                   | 0            | 0            | ○                    | 用途廃止                | 0                                 | 0                                 | 優先用廃   |
| 0                       | 用途廃止                   | 0            | 0            | ○                    | 用途廃止                | 0                                 | 0                                 | 優先用廃   |
| 0                       | 用途廃止                   | 0            | 0            | ○                    | 用途廃止                | 0                                 | 0                                 | 優先用廃   |
| 0                       | 用途廃止                   | 0            | 0            | ○                    | 用途廃止                | 0                                 | 0                                 | 優先用廃   |
| 0                       | 用途廃止                   | 0            | 0            | ○                    | 用途廃止                | 0                                 | 0                                 | 優先用廃   |
| 0                       | 用途廃止                   | 0            | 0            | ○                    | 用途廃止                | 0                                 | 0                                 | 優先用廃   |
| 0                       | 用途廃止                   | 0            | 0            | ○                    | 用途廃止                | 0                                 | 0                                 | 優先用廃   |
| 0                       | 用途廃止                   | 0            | 0            | ○                    | 用途廃止                | 0                                 | 0                                 | 優先用廃   |
| 0                       | 用途廃止                   | 0            | 0            | ○                    | 用途廃止                | 0                                 | 0                                 | 優先用廃   |
| 0                       | 用途廃止                   | 0            | 0            | ○                    | 用途廃止                | 0                                 | 0                                 | 優先用廃   |
| 0                       | 用途廃止                   | 0            | 0            | ○                    | 用途廃止                | 0                                 | 0                                 | 優先用廃   |
| 0                       | 用途廃止                   | 0            | 0            | ○                    | 用途廃止                | 0                                 | 0                                 | 優先用廃   |
| 0                       | 用途廃止                   | 0            | 0            | ○                    | 用途廃止                | 0                                 | 0                                 | 優先用廃   |
| 0                       | 用途廃止                   | 0            | 0            | ○                    | 用途廃止                | 0                                 | 0                                 | 優先用廃   |
| 0                       | 用途廃止                   | 0            | 0            | ○                    | 用途廃止                | 0                                 | 0                                 | 優先用廃   |
| 0                       | 用途廃止                   | 0            | 0            | ○                    | 用途廃止                | 0                                 | 0                                 | 優先用廃   |
| 0                       | 用途廃止                   | 0            | 0            | ○                    | 用途廃止                | 0                                 | 0                                 | 優先用廃   |
| 0                       | 用途廃止                   | 0            | 0            | ○                    | 用途廃止                | 0                                 | 0                                 | 優先用廃   |
| 0                       | 用途廃止                   | 0            | 0            | ○                    | 用途廃止                | 0                                 | 0                                 | 優先用廃   |
| 0                       | 用途廃止                   | 0            | 0            | ○                    | 長寿命化改善              | 0                                 | 3,000                             | 当面改善   |
| 0                       | 用途廃止                   | 0            | 0            | ○                    | 長寿命化改善              | 0                                 | 9,000                             | 当面改善   |
| 0                       | 用途廃止                   | 0            | 0            | ○                    | 長寿命化改善              | 0                                 | 9,000                             | 当面改善   |
| 0                       | 用途廃止                   | 0            | 0            | ○                    | 長寿命化改善              | 0                                 | 9,000                             | 当面改善   |
| 0                       | 用途廃止                   | 0            | 0            | ○                    | 長寿命化改善              | 0                                 | 9,000                             | 当面改善   |
| 0                       | 用途廃止                   | 0            | 0            | ○                    | 長寿命化改善              | 0                                 | 9,000                             | 当面改善   |
| 0                       | 用途廃止                   | 0            | 0            | ○                    | 長寿命化改善              | 0                                 | 9,000                             | 当面改善   |
| 0                       | 用途廃止                   | 0            | 0            | ×                    | 継続管理                | 0                                 | 0                                 | 当面管理   |
| 0                       | 用途廃止                   | 0            | 0            | ×                    | 継続管理                | 0                                 | 0                                 | 当面管理   |
| 0                       | 用途廃止                   | 0            | 0            | ×                    | 継続管理                | 0                                 | 0                                 | 当面管理   |
| 6                       | 継続管理                   | 0            | 9,000        | ○                    | 継続管理                | 0                                 | 0                                 | 改善     |
| 6                       | 継続管理                   | 0            | 9,000        | ○                    | 継続管理                | 0                                 | 0                                 | 改善     |
| 6                       | 継続管理                   | 0            | 9,000        | ×                    | 継続管理                | 0                                 | 0                                 | 維持管理   |
| 4                       | 継続管理                   | 0            | 6,000        | ×                    | 継続管理                | 0                                 | 0                                 | 維持管理   |
| 6                       | 継続管理                   | 0            | 9,000        | ○                    | 継続管理                | 0                                 | 0                                 | 改善     |
| 4                       | 継続管理                   | 0            | 6,000        | ○                    | 継続管理                | 0                                 | 0                                 | 改善     |
| 30                      | 継続管理                   | 0            | 45,000       | ×                    | 継続管理                | 0                                 | 0                                 | 維持管理   |
| 30                      | 継続管理                   | 0            | 45,000       | ×                    | 継続管理                | 0                                 | 0                                 | 維持管理   |
| 30                      | 継続管理                   | 0            | 45,000       | ×                    | 継続管理                | 0                                 | 0                                 | 維持管理   |
| 18                      | 継続管理                   | 0            | 27,000       | ○                    | 長寿命化改善              | 0                                 | 73,800                            | 改善     |
| 6                       | 継続管理                   | 0            | 9,000        | ○                    | 長寿命化改善              | 0                                 | 24,600                            | 改善     |
| 6                       | 継続管理                   | 0            | 9,000        | ○                    | 長寿命化改善              | 0                                 | 24,600                            | 改善     |
| 6                       | 継続管理                   | 0            | 9,000        | ○                    | 長寿命化改善              | 0                                 | 24,600                            | 改善     |

## 2 次判定 活用判定表

| 団地名  | 管理区分 | 建築年  | 建て方 | 住棟名 | 管理戸数 | 耐用残<br>年数 | １次判定<br>グループ | 仮設定 LCC に<br>よる改善額<br>(千円/年・棟) | 改善投<br>資の効<br>果あり | 10 年間の事<br>業費（B のぞ<br>く） | 10 年間の事<br>業可能性判<br>断（B のそく） |
|------|------|------|-----|-----|------|-----------|--------------|--------------------------------|-------------------|--------------------------|------------------------------|
| 樋守   | 公営   | 1988 | 中耐  | A-1 | 12   | 39        | A            | 756                            | ○                 | 49,200                   | ○                            |
| 樋守   | 公営   | 1989 | 中耐  | B-1 | 30   | 40        | A            | 1,955                          | ○                 | 123,000                  | ○                            |
| 樋守   | 公営   | 1991 | 中耐  | A-2 | 30   | 42        | A            | 1,710                          | ○                 | 123,000                  | ○                            |
| 樋守   | 公営   | 1991 | 中耐  | A-3 | 20   | 42        | A            | 1,165                          | ○                 | 82,000                   | ○                            |
| 樋守   | 公営   | 1990 | 中耐  | B-2 | 30   | 41        | A            | 1,940                          | ○                 | 123,000                  | ○                            |
| 樋守   | 公営   | 1989 | 中耐  | A-4 | 30   | 40        | A            | 1,955                          | ○                 | 123,000                  | ○                            |
| 樋守   | 公営   | 1988 | 中耐  | B-3 | 12   | 39        | A            | 756                            | ○                 | 49,200                   | ○                            |
| 本町ビル | 市単   | 1992 | 高耐  | 1   | 10   | 43        | B            | 770                            | ○                 | -                        | -                            |
| 本町ビル | 市単   | 1992 | 高耐  | 1   | 10   | 43        | B            | 770                            | ○                 | -                        | -                            |
| 本町ビル | 市単   | 1992 | 高耐  | 1   | 5    | 43        | B            | 385                            | ○                 | -                        | -                            |
| 本町ビル | 市単   | 1992 | 高耐  | 1   | 5    | 43        | B            | 385                            | ○                 | -                        | -                            |
| 本町ビル | 市単   | 1992 | 高耐  | 1   | 6    | 43        | B            | 462                            | ○                 | -                        | -                            |
| 本町ビル | 市単   | 1992 | 高耐  | 1   | 2    | 43        | B            | 154                            | ○                 | -                        | -                            |
| 本町ビル | 市単   | 1992 | 高耐  | 1   | 1    | 43        | B            | 77                             | ○                 | -                        | -                            |
| 本町ビル | 市単   | 1992 | 高耐  | 1   | 1    | 43        | B            | 77                             | ○                 | -                        | -                            |
| 本町ビル | 市単   | 1992 | 高耐  | 1   | 1    | 43        | B            | 77                             | ○                 | -                        | -                            |
| 本町ビル | 市単   | 1992 | 高耐  | 1   | 1    | 43        | B            | 77                             | ○                 | -                        | -                            |
| 本町ビル | 市単   | 1992 | 高耐  | 1   | 1    | 43        | B            | 77                             | ○                 | -                        | -                            |
| 本町ビル | 市単   | 1992 | 高耐  | 1   | 1    | 43        | B            | 77                             | ○                 | -                        | -                            |
| 本町ビル | 市単   | 1992 | 高耐  | 1   | 1    | 43        | B            | 77                             | ○                 | -                        | -                            |
| 本町ビル | 市単   | 1992 | 高耐  | 1   | 1    | 43        | B            | 77                             | ○                 | -                        | -                            |
| 本町ビル | 市単   | 1992 | 高耐  | 1   | 1    | 43        | B            | 77                             | ○                 | -                        | -                            |
| 本町ビル | 市単   | 1992 | 高耐  | 1   | 1    | 43        | B            | 77                             | ○                 | -                        | -                            |
| 本町ビル | 市単   | 1992 | 高耐  | 1   | 1    | 43        | B            | 77                             | ○                 | -                        | -                            |
| 十一番町 | 公営   | 1993 | 中耐  | 1   | 6    | 44        | B            | 435                            | ○                 | -                        | -                            |
| 十一番町 | 公営   | 1993 | 中耐  | 1   | 12   | 44        | B            | 870                            | ○                 | -                        | -                            |
| 十一番町 | 特公   | 1993 | 中耐  | 1   | 4    | 44        | B            | 290                            | ○                 | -                        | -                            |
| 十一番町 | 特公   | 1993 | 中耐  | 1   | 6    | 44        | B            | 435                            | ○                 | -                        | -                            |
| 浜田   | 公営   | 2002 | 中耐  | 1   | 12   | 53        | B            | -                              | -                 | -                        | -                            |

31 ページ「表 17 当面の事業量による判定項目と水準」および

32 ページ「表 18 長期的な需要による判定項目と水準」を参照

| 需要に即して<br>確保すべき管<br>理戸数 | 需要からみた<br>継続管理の再<br>判断 | 当面の建替事<br>業費 | 当面の改善事<br>業費 | 10年間の事<br>業可能性判<br>断 | 事業費からみた実<br>施内容の再判断 | 10年間の建<br>替事業費(実<br>施可能性に基<br>づく) | 10年間の改<br>善事業費(実<br>施可能性に基<br>づく) | 2次判定結果 |
|-------------------------|------------------------|--------------|--------------|----------------------|---------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|--------|
| 12                      | 継続管理                   | 0            | 18,000       | ○                    | 長寿命化改善              | 0                                 | 49,200                            | 改善     |
| 30                      | 継続管理                   | 0            | 45,000       | ○                    | 長寿命化改善              | 0                                 | 123,000                           | 改善     |
| 30                      | 継続管理                   | 0            | 45,000       | ○                    | 長寿命化改善              | 0                                 | 123,000                           | 改善     |
| 20                      | 継続管理                   | 0            | 30,000       | ○                    | 長寿命化改善              | 0                                 | 82,000                            | 改善     |
| 30                      | 継続管理                   | 0            | 45,000       | ○                    | 長寿命化改善              | 0                                 | 123,000                           | 改善     |
| 30                      | 継続管理                   | 0            | 45,000       | ○                    | 長寿命化改善              | 0                                 | 123,000                           | 改善     |
| 12                      | 継続管理                   | 0            | 18,000       | ○                    | 長寿命化改善              | 0                                 | 49,200                            | 改善     |
| 10                      | 継続管理                   | 0            | 15,000       | ×                    | 継続管理                | 0                                 | 0                                 | 維持管理   |
| 10                      | 継続管理                   | 0            | 15,000       | ×                    | 継続管理                | 0                                 | 0                                 | 維持管理   |
| 5                       | 継続管理                   | 0            | 7,500        | ×                    | 継続管理                | 0                                 | 0                                 | 維持管理   |
| 5                       | 継続管理                   | 0            | 7,500        | ×                    | 継続管理                | 0                                 | 0                                 | 維持管理   |
| 6                       | 継続管理                   | 0            | 9,000        | ×                    | 継続管理                | 0                                 | 0                                 | 維持管理   |
| 2                       | 継続管理                   | 0            | 3,000        | ×                    | 継続管理                | 0                                 | 0                                 | 維持管理   |
| 1                       | 継続管理                   | 0            | 1,500        | ×                    | 継続管理                | 0                                 | 0                                 | 維持管理   |
| 1                       | 継続管理                   | 0            | 1,500        | ×                    | 継続管理                | 0                                 | 0                                 | 維持管理   |
| 1                       | 継続管理                   | 0            | 1,500        | ×                    | 継続管理                | 0                                 | 0                                 | 維持管理   |
| 1                       | 継続管理                   | 0            | 1,500        | ×                    | 継続管理                | 0                                 | 0                                 | 維持管理   |
| 1                       | 継続管理                   | 0            | 1,500        | ×                    | 継続管理                | 0                                 | 0                                 | 維持管理   |
| 1                       | 継続管理                   | 0            | 1,500        | ×                    | 継続管理                | 0                                 | 0                                 | 維持管理   |
| 1                       | 継続管理                   | 0            | 1,500        | ×                    | 継続管理                | 0                                 | 0                                 | 維持管理   |
| 1                       | 継続管理                   | 0            | 1,500        | ×                    | 継続管理                | 0                                 | 0                                 | 維持管理   |
| 0                       | 用途廃止                   | 0            | 0            | ○                    | 長寿命化改善              | 0                                 | 24,600                            | 当面改善   |
| 0                       | 用途廃止                   | 0            | 0            | ○                    | 長寿命化改善              | 0                                 | 49,200                            | 当面改善   |
| 0                       | 用途廃止                   | 0            | 0            | ○                    | 長寿命化改善              | 0                                 | 16,400                            | 当面改善   |
| 0                       | 用途廃止                   | 0            | 0            | ○                    | 長寿命化改善              | 0                                 | 24,600                            | 当面改善   |
| 0                       | 用途廃止                   | -            | -            | -                    | -                   | -                                 | -                                 | 当面管理   |

### 3次判定 活用判定表

| 団地名   | 管理区分 | 建築年  | 建て方 | 住棟名     | 管理戸数 | 総管理戸数 | 入居世帯数 | 団地単位の効率的活用 | 団地の統合集約の可能性(規模と近接性) | 非現地移転の必要性(需要や敷地要件など) | 地域ニーズに対応した存続の必要性 | 公営戸数減少への対応 | 事業時期の平準化 | 3次判定結果 |
|-------|------|------|-----|---------|------|-------|-------|------------|---------------------|----------------------|------------------|------------|----------|--------|
| 昭和寮   | 公営   | 1950 | 木   | 1～8     | 7    | 7     | 0     | -          | -                   | -                    | -                | -          | -        | 用途廃止   |
| 八幡平中  | 市単   | 1958 | 木   | 1       | 4    | 17    | 2     | -          | -                   | -                    | -                | -          | -        | 用途廃止   |
| 八幡平中  | 市単   | 1960 | 木   | 2       | 4    | -     | -     | -          | -                   | -                    | -                | -          | -        | 用途廃止   |
| 八幡平中  | 市単   | 1960 | 木   | 3       | 3    | -     | -     | -          | -                   | -                    | -                | -          | -        | 用途廃止   |
| 八幡平中  | 市単   | 1961 | 木   | 4       | 2    | -     | -     | -          | -                   | -                    | -                | -          | -        | 用途廃止   |
| 八幡平中  | 市単   | 1961 | 木   | 5       | 4    | -     | -     | -          | -                   | -                    | -                | -          | -        | 用途廃止   |
| 伏越    | 公営   | 1951 | 木   | 3～7     | 4    | 14    | 5     | -          | -                   | -                    | -                | -          | -        | 用途廃止   |
| 伏越    | 公営   | 1951 | 木   | 8～18    | 10   | -     | -     | -          | -                   | -                    | -                | -          | -        | 用途廃止   |
| 大磯    | 公営   | 1952 | 木   | 1～10    | 7    | 7     | 5     | -          | -                   | -                    | -                | -          | -        | 用途廃止   |
| 神島外浦  | 公営   | 1955 | 木   | 1～2     | 2    | 2     | 0     | -          | -                   | -                    | -                | -          | -        | 用途廃止   |
| 西本町川西 | 市単   | 1961 | 木   | 6       | 1    | 5     | 4     | -          | -                   | -                    | -                | -          | -        | 用途廃止   |
| 西本町川西 | 市単   | 1961 | 木   | 14      | 1    | -     | -     | -          | -                   | -                    | -                | -          | -        | 用途廃止   |
| 西本町川西 | 市単   | 1961 | 木   | 18～19   | 2    | -     | -     | -          | -                   | -                    | -                | -          | -        | 用途廃止   |
| 西本町川西 | 市単   | 1961 | 木   | 20      | 1    | -     | -     | -          | -                   | -                    | -                | -          | -        | 用途廃止   |
| 金浦    | 公営   | 1954 | 木   | 1～10    | 6    | 16    | 12    | ○          | -                   | -                    | ○                | ○          | ○        | 建替     |
| 金浦    | 公営   | 1963 | 簡平  | 14～23   | 10   | -     | -     | ○          | -                   | -                    | ○                | ○          | ○        | 建替     |
| 園井    | 公営   | 1952 | 木   | 6～12    | 4    | 34    | 20    | -          | -                   | -                    | -                | -          | -        | 用途廃止   |
| 園井    | 公営   | 1952 | 木   | 13～16   | 4    | -     | -     | -          | -                   | -                    | -                | -          | -        | 用途廃止   |
| 園井    | 公営   | 1954 | 木   | 20～28   | 6    | -     | -     | -          | -                   | -                    | -                | -          | -        | 用途廃止   |
| 園井    | 公営   | 1954 | 木   | 32～37   | 5    | -     | -     | -          | -                   | -                    | -                | -          | -        | 用途廃止   |
| 園井    | 公営   | 1955 | 木   | 46      | 1    | -     | -     | -          | -                   | -                    | -                | -          | -        | 用途廃止   |
| 園井    | 公営   | 1955 | 木   | 56～69   | 14   | -     | -     | -          | -                   | -                    | -                | -          | -        | 用途廃止   |
| 西本町   | 公営   | 1955 | 簡平  | 1～14    | 4    | 4     | 4     | -          | -                   | -                    | -                | -          | -        | 用途廃止   |
| 八幡平西  | 公営   | 1954 | 簡二  | 1～7     | 6    | 6     | 6     | -          | -                   | -                    | -                | -          | -        | 用途廃止   |
| 追分    | 公営   | 1962 | 木   | 1～11    | 6    | 6     | 5     | -          | -                   | -                    | -                | -          | -        | 用途廃止   |
| 田頭    | 公営   | 1955 | 簡平  | 1～6     | 5    | 11    | 10    | -          | -                   | -                    | -                | -          | -        | 用途廃止   |
| 田頭    | 公営   | 1956 | 簡平  | 7～13    | 6    | -     | -     | -          | -                   | -                    | -                | -          | -        | 用途廃止   |
| 殿川北   | 市単   | 1964 | 木   | 3～5     | 3    | 44    | 34    | -          | -                   | -                    | -                | -          | -        | 用途廃止   |
| 殿川北   | 公営   | 1962 | 木   | 6～13    | 7    | -     | -     | -          | -                   | -                    | -                | -          | -        | 用途廃止   |
| 殿川北   | 公営   | 1963 | 木   | 14～18   | 3    | -     | -     | -          | -                   | -                    | -                | -          | -        | 用途廃止   |
| 殿川北   | 公営   | 1963 | 木   | 19～24   | 6    | -     | -     | -          | -                   | -                    | -                | -          | -        | 用途廃止   |
| 殿川北   | 公営   | 1968 | 簡平  | 25～31   | 7    | -     | -     | -          | -                   | -                    | -                | -          | -        | 用途廃止   |
| 殿川北   | 改良   | 1973 | 簡二  | 50～71   | 18   | -     | -     | -          | -                   | -                    | -                | -          | -        | 用途廃止   |
| 富岡    | 公営   | 1964 | 簡平  | 1～18    | 14   | 116   | 109   | ○          | ○                   | ○                    | -                | ○          | ○        | 建替     |
| 富岡    | 公営   | 1964 | 簡二  | 19～30   | 12   | -     | -     | ○          | ○                   | ○                    | -                | ○          | ○        | 建替     |
| 富岡    | 公営   | 1965 | 簡平  | 31～48   | 16   | -     | -     | ○          | ○                   | ○                    | -                | ○          | ○        | 建替     |
| 富岡    | 公営   | 1965 | 簡二  | 50～61   | 12   | -     | -     | ○          | ○                   | ○                    | -                | ○          | ○        | 建替     |
| 富岡    | 公営   | 1966 | 簡平  | 62～69   | 8    | -     | -     | ○          | ○                   | ○                    | -                | ○          | ○        | 建替     |
| 富岡    | 公営   | 1966 | 簡二  | 70～73   | 4    | -     | -     | ○          | ○                   | ○                    | -                | ○          | ○        | 建替     |
| 富岡    | 公営   | 1967 | 簡二  | 74～85   | 12   | -     | -     | ○          | ○                   | ○                    | -                | ○          | ○        | 建替     |
| 富岡    | 公営   | 1966 | 簡二  | 86～89   | 4    | -     | -     | ○          | ○                   | ○                    | -                | ○          | ○        | 建替     |
| 富岡    | 公営   | 1967 | 簡二  | 90～95   | 6    | -     | -     | ○          | ○                   | ○                    | -                | ○          | ○        | 建替     |
| 富岡    | 公営   | 1966 | 簡二  | 96～99   | 4    | -     | -     | ○          | ○                   | ○                    | -                | ○          | ○        | 建替     |
| 富岡    | 公営   | 1967 | 簡二  | 100～105 | 6    | -     | -     | ○          | ○                   | ○                    | -                | ○          | ○        | 建替     |
| 富岡    | 公営   | 1966 | 簡二  | 106～117 | 12   | -     | -     | ○          | ○                   | ○                    | -                | ○          | ○        | 建替     |
| 富岡    | 公営   | 1967 | 簡平  | 118～123 | 6    | -     | -     | ○          | ○                   | ○                    | -                | ○          | ○        | 建替     |

34 ページ「5 計画の対象と事業手法の選定 (4) 3次判定」を参照

| 団地名  | 管理区分 | 建築年  | 建て方 | 住棟名   | 管理戸数 | 総管理戸数 | 入居世帯数 | 団地単位の効率的活用 | 団地の統合集約の可能性(規模と近接性) | 非現地移転の必要性(需要や敷地要件など) | 地域二一ズに対応した存続の必要性 | 公営戸数減少への対応 | 事業時期の平準化 | 3次判定結果 |
|------|------|------|-----|-------|------|-------|-------|------------|---------------------|----------------------|------------------|------------|----------|--------|
| 吉田   | 公営   | 1971 | 簡平  | 1～12  | 10   | 16    | 12    | -          | ○                   | -                    | ○                | ○          | ○        | 建替     |
| 吉田   | 公営   | 1973 | 簡平  | 13～20 | 6    | -     | -     | -          | ○                   | -                    | ○                | ○          | ○        | 建替     |
| 大久保  | 公営   | 1980 | 簡二  | 1     | 3    | 7     | 7     | -          | -                   | -                    | -                | -          | -        | 用途廃止   |
| 大久保  | 公営   | 1980 | 簡二  | 2     | 4    | -     | -     | -          | -                   | -                    | -                | -          | -        | 用途廃止   |
| 一番町  | 公営   | 1968 | 簡二  | B-1   | 6    | 192   | 154   | -          | -                   | -                    | -                | -          | -        | 用途廃止   |
| 一番町  | 公営   | 1968 | 簡二  | B-2   | 6    | -     | -     | -          | -                   | -                    | -                | -          | -        | 用途廃止   |
| 一番町  | 公営   | 1968 | 簡二  | A-1   | 6    | -     | -     | -          | -                   | -                    | -                | -          | -        | 用途廃止   |
| 一番町  | 公営   | 1968 | 簡二  | A-2   | 6    | -     | -     | -          | -                   | -                    | -                | -          | -        | 用途廃止   |
| 一番町  | 公営   | 1968 | 簡二  | B-3   | 6    | -     | -     | -          | -                   | -                    | -                | -          | -        | 用途廃止   |
| 一番町  | 公営   | 1969 | 簡二  | A-3   | 6    | -     | -     | -          | -                   | -                    | -                | -          | -        | 用途廃止   |
| 一番町  | 公営   | 1969 | 簡二  | A-4   | 6    | -     | -     | -          | -                   | -                    | -                | -          | -        | 用途廃止   |
| 一番町  | 公営   | 1970 | 簡二  | B-5   | 6    | -     | -     | -          | -                   | -                    | -                | -          | -        | 用途廃止   |
| 一番町  | 公営   | 1969 | 簡二  | B-7   | 6    | -     | -     | -          | -                   | -                    | -                | -          | -        | 用途廃止   |
| 一番町  | 公営   | 1970 | 簡二  | B-8   | 6    | -     | -     | -          | -                   | -                    | -                | -          | -        | 用途廃止   |
| 一番町  | 公営   | 1970 | 簡二  | B-9   | 6    | -     | -     | -          | -                   | -                    | -                | -          | -        | 用途廃止   |
| 一番町  | 公営   | 1969 | 簡二  | B-4   | 6    | -     | -     | -          | -                   | -                    | -                | -          | -        | 用途廃止   |
| 一番町  | 公営   | 1969 | 簡二  | B-6   | 6    | -     | -     | -          | -                   | -                    | -                | -          | -        | 用途廃止   |
| 一番町  | 公営   | 1969 | 簡二  | A-5   | 6    | -     | -     | -          | -                   | -                    | -                | -          | -        | 用途廃止   |
| 小平井  | 改良   | 1977 | 簡二  | 1     | 2    | 2     | 2     | -          | -                   | -                    | -                | -          | -        | 改善     |
| 一番町  | 公営   | 1971 | 簡二  | A-6   | 6    | -     | -     | -          | -                   | -                    | -                | -          | -        | 改善     |
| 一番町  | 公営   | 1972 | 簡二  | A-7   | 6    | -     | -     | -          | -                   | -                    | -                | -          | -        | 改善     |
| 一番町  | 公営   | 1972 | 簡二  | A-8   | 6    | -     | -     | -          | -                   | -                    | -                | -          | -        | 改善     |
| 一番町  | 公営   | 1971 | 簡二  | B-11  | 6    | -     | -     | -          | -                   | -                    | -                | -          | -        | 改善     |
| 一番町  | 公営   | 1972 | 簡二  | B-12  | 6    | -     | -     | -          | -                   | -                    | -                | -          | -        | 改善     |
| 一番町  | 公営   | 1971 | 簡二  | B-10  | 6    | -     | -     | -          | -                   | -                    | -                | -          | -        | 改善     |
| 一番町  | 公営   | 1972 | 中耐  | C-1   | 24   | -     | -     | -          | -                   | -                    | -                | -          | -        | 維持管理   |
| 一番町  | 公営   | 1971 | 中耐  | C-2   | 24   | -     | -     | -          | -                   | -                    | -                | -          | -        | 維持管理   |
| 一番町  | 公営   | 1970 | 中耐  | C-3   | 24   | -     | -     | -          | -                   | -                    | -                | -          | -        | 維持管理   |
| 小黒崎  | 公営   | 1974 | 簡二  | A-1   | 6    | 122   | 99    | -          | -                   | -                    | -                | -          | -        | 改善     |
| 小黒崎  | 公営   | 1973 | 簡二  | A-2   | 6    | -     | -     | -          | -                   | -                    | -                | -          | -        | 改善     |
| 小黒崎  | 公営   | 1973 | 簡二  | B-1   | 6    | -     | -     | -          | -                   | -                    | -                | -          | -        | 維持管理   |
| 小黒崎  | 公営   | 1974 | 簡二  | B-2   | 4    | -     | -     | -          | -                   | -                    | -                | -          | -        | 維持管理   |
| 小黒崎  | 公営   | 1976 | 簡二  | A-3   | 6    | -     | -     | -          | -                   | -                    | -                | -          | -        | 改善     |
| 小黒崎  | 公営   | 1976 | 簡二  | B-3   | 4    | -     | -     | -          | -                   | -                    | -                | -          | -        | 改善     |
| 小黒崎  | 公営   | 1973 | 中耐  | C-1   | 30   | -     | -     | -          | -                   | -                    | -                | -          | -        | 維持管理   |
| 小黒崎  | 公営   | 1977 | 中耐  | C-2   | 30   | -     | -     | -          | -                   | -                    | -                | -          | -        | 維持管理   |
| 小黒崎  | 公営   | 1979 | 中耐  | C-3   | 30   | -     | -     | -          | -                   | -                    | -                | -          | -        | 維持管理   |
| 中央ビル | 改良   | 1984 | 高耐  | 1     | 18   | 36    | 32    | -          | -                   | -                    | -                | -          | -        | 改善     |
| 中央ビル | 改良   | 1984 | 高耐  | 1     | 6    | -     | -     | -          | -                   | -                    | -                | -          | -        | 改善     |
| 中央ビル | 改良   | 1984 | 高耐  | 1     | 6    | -     | -     | -          | -                   | -                    | -                | -          | -        | 改善     |
| 中央ビル | 改良   | 1984 | 高耐  | 1     | 6    | -     | -     | -          | -                   | -                    | -                | -          | -        | 改善     |

| 団地名  | 管理区分 | 建築年  | 建て方 | 住棟名 | 管理戸数 | 総管理戸数 | 入居世帯数 | 団地単位の効率的活用 | 団地の統合集約の可能性(規模と近接性) | 非現地移転の必要性(需要や敷地要件など) | 地域ニーズに対応した存続の必要性 | 公営戸数減少への対応 | 事業時期の平準化 | 3次判定結果 |
|------|------|------|-----|-----|------|-------|-------|------------|---------------------|----------------------|------------------|------------|----------|--------|
| 樋守   | 公営   | 1988 | 中耐  | A-1 | 12   | 164   | 149   | -          | -                   | -                    | -                | -          | -        | 改善     |
| 樋守   | 公営   | 1989 | 中耐  | B-1 | 30   | -     | -     | -          | -                   | -                    | -                | -          | -        | 改善     |
| 樋守   | 公営   | 1991 | 中耐  | A-2 | 30   | -     | -     | -          | -                   | -                    | -                | -          | -        | 改善     |
| 樋守   | 公営   | 1991 | 中耐  | A-3 | 20   | -     | -     | -          | -                   | -                    | -                | -          | -        | 改善     |
| 樋守   | 公営   | 1990 | 中耐  | B-2 | 30   | -     | -     | -          | -                   | -                    | -                | -          | -        | 改善     |
| 樋守   | 公営   | 1989 | 中耐  | A-4 | 30   | -     | -     | -          | -                   | -                    | -                | -          | -        | 改善     |
| 樋守   | 公営   | 1988 | 中耐  | B-3 | 12   | -     | -     | -          | -                   | -                    | -                | -          | -        | 改善     |
| 本町ビル | 市単   | 1992 | 高耐  | 1   | 10   | 47    | 43    | -          | -                   | -                    | -                | -          | -        | 維持管理   |
| 本町ビル | 市単   | 1992 | 高耐  | 1   | 10   | -     | -     | -          | -                   | -                    | -                | -          | -        | 維持管理   |
| 本町ビル | 市単   | 1992 | 高耐  | 1   | 5    | -     | -     | -          | -                   | -                    | -                | -          | -        | 維持管理   |
| 本町ビル | 市単   | 1992 | 高耐  | 1   | 5    | -     | -     | -          | -                   | -                    | -                | -          | -        | 維持管理   |
| 本町ビル | 市単   | 1992 | 高耐  | 1   | 6    | -     | -     | -          | -                   | -                    | -                | -          | -        | 維持管理   |
| 本町ビル | 市単   | 1992 | 高耐  | 1   | 2    | -     | -     | -          | -                   | -                    | -                | -          | -        | 維持管理   |
| 本町ビル | 市単   | 1992 | 高耐  | 1   | 1    | -     | -     | -          | -                   | -                    | -                | -          | -        | 維持管理   |
| 本町ビル | 市単   | 1992 | 高耐  | 1   | 1    | -     | -     | -          | -                   | -                    | -                | -          | -        | 維持管理   |
| 本町ビル | 市単   | 1992 | 高耐  | 1   | 1    | -     | -     | -          | -                   | -                    | -                | -          | -        | 維持管理   |
| 本町ビル | 市単   | 1992 | 高耐  | 1   | 1    | -     | -     | -          | -                   | -                    | -                | -          | -        | 維持管理   |
| 本町ビル | 市単   | 1992 | 高耐  | 1   | 1    | -     | -     | -          | -                   | -                    | -                | -          | -        | 維持管理   |
| 本町ビル | 市単   | 1992 | 高耐  | 1   | 1    | -     | -     | -          | -                   | -                    | -                | -          | -        | 維持管理   |
| 本町ビル | 市単   | 1992 | 高耐  | 1   | 1    | -     | -     | -          | -                   | -                    | -                | -          | -        | 維持管理   |
| 本町ビル | 市単   | 1992 | 高耐  | 1   | 1    | -     | -     | -          | -                   | -                    | -                | -          | -        | 維持管理   |
| 十一番町 | 公営   | 1993 | 中耐  | 1   | 6    | 28    | 16    | -          | -                   | -                    | -                | -          | -        | 改善     |
| 十一番町 | 公営   | 1993 | 中耐  | 1   | 12   | -     | -     | -          | -                   | -                    | -                | -          | -        | 改善     |
| 十一番町 | 特公   | 1993 | 中耐  | 1   | 4    | -     | -     | -          | -                   | -                    | -                | -          | -        | 改善     |
| 十一番町 | 特公   | 1993 | 中耐  | 1   | 6    | -     | -     | -          | -                   | -                    | -                | -          | -        | 改善     |
| 浜田   | 公営   | 2002 | 中耐  | 1   | 12   | 12    | 11    | -          | -                   | -                    | -                | -          | -        | 維持管理   |



笠岡市公営住宅等長寿命化計画

令和 3 年 3 月改訂

発行 笠岡市 建設部 都市計画課

(0865) 69 - 2140

toshikeikaku@city.kasaoka.okayama.jp

〒714 - 8601 岡山県笠岡市中央町 1 番地の 1

<http://www.city.kasaoka.okayama.jp/>