

笠岡市公営住宅等長寿命化計画

令和3（2021）年3月改訂

令和8（2026）年3月中間見直し

笠 岡 市

目 次

1	計画策定にあたって	1
	(1) 計画策定の背景と目的	1
	(2) 計画の位置づけ	1
	(3) 計画期間	2
2	市営住宅の状況	3
	(1) 市営住宅ストックの状況	3
	(2) 市営住宅入居世帯の概況	10
	(3) 市営住宅の管理の状況	14
	(4) 経年劣化の状況	15
3	市営住宅を取り巻く情勢の整理	17
	(1) 市の住宅事情	17
	(2) 関係事業者記述式調査	21
4	公営住宅等の需要推計	26
	(1) 推計の手順	26
	(2) 著しい困窮年収未満世帯の推計	27
	(3) 必要な公営住宅等戸数の推計	29
5	市営住宅事業の推進にかかる課題と基本方針	31
	(1) 市営住宅を取り巻く課題の整理	31
	(2) 市営住宅事業の推進にかかる基本方針	32
6	計画の対象と事業手法の選定	35
	(1) 1次判定	36
	(2) 2次判定	39
	(3) 3次判定	43

7	定期点検の実施方針	45
	(1) 点検の考え方	45
	(2) 点検項目	45
8	計画修繕の実施方針	47
	(1) 経常修繕の方針	47
	(2) 計画修繕の方針	47
	(3) 修繕等のデータベース化	48
9	改善事業の実施方針	49
	(1) 基本的な考え方	49
	(2) 計画期間におけるスケジュール	50
10	再編・建替事業の実施方針	51
	(1) 基本的な考え方	51
	(2) 計画期間におけるスケジュール	52
11	長寿命化のための事業実施予定	53
	(1) 計画修繕・改善事業	53
	(2) 建替事業	53
	(3) 共同施設部分に係る事業	54
12	維持管理コストとその縮減効果	55
	(1) 建替住棟のライフサイクルコスト	55
	(2) 改善事業のライフサイクルコスト	56
13	建替基本構想	57
	(1) 建替団地の概要	57
	(2) 建替基本方針	59
	(3) 整備計画の方針	61
	参考資料	64
	(参考1) 上位・関連計画の整理	64
	(参考2) 団地別・住棟別判定表	67

注) 本編の各グラフの割合値は、少数第二位を四捨五入しているため、各項目の合計値が100%とならない場合があります。
また、需要推計の際に算出される推計値は、少数第一位を四捨五入して端数処理をしているため、各項目の計算結果が一致しない場合があります。

1 計画策定にあたって

(1) 計画策定の背景と目的

本市では、令和3（2021）年3月に、市が管理する公的な賃貸住宅（公営住宅、改良住宅、特定公共賃貸住宅、その他市単独住宅や特定買取賃貸住宅。以下「市営住宅」といいます。）ストックの長寿命化に向けた予防保全的な維持管理のあり方を示す「笠岡市公営住宅等長寿命化計画」を策定し、計画に基づき、市営住宅ストックの長寿命化や福祉対応等の改善事業や維持管理、建替事業に向けた検討を進めてきました。

一方、住生活基本計画（全国計画）の改定や住宅セーフティネット法の改正、高齢化の進行や経済状況の変化等により、住宅確保要配慮者を取り巻く状況は大きく変化しつつあります。

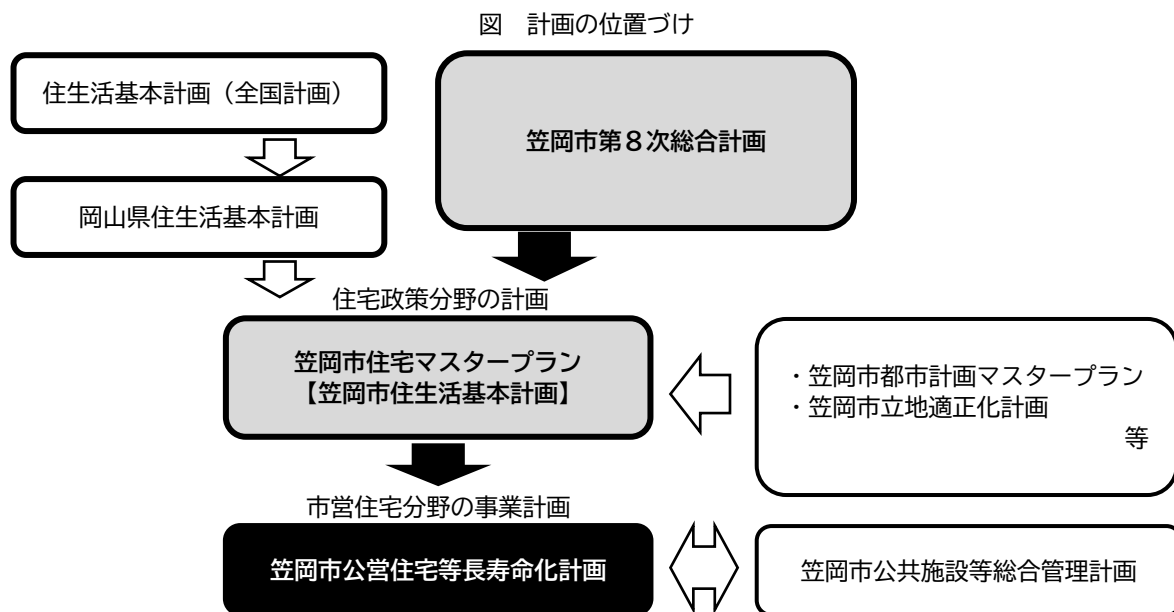
また、建築物省エネ法の改正等により、持続可能性に配慮した長期的な視点による市営住宅ストックの管理がさらに求められています。

このたび、令和3（2021）年3月に策定した計画の中間見直し時期を迎えたことから、上位・関連計画の改定や社会情勢の変化、事業の進捗状況を反映し、見直しを行います。

(2) 計画の位置づけ

本計画は、笠岡市住宅マスタープランを上位計画とした、市営住宅分野の事業計画として位置づけられます。

なお、策定にあたっては国及び県の策定する住生活基本計画に配慮するとともに、笠岡市公共施設等総合管理計画と調整します。



(3) 計画期間

「笠岡市公営住宅等長寿命化計画」の計画期間は令和3（2021）年度から令和12（2030）年度の10年間であり、本計画は中間年度の見直しを行うものとします。

本計画は、建替事業をはじめとした事業計画については10年後、中長期的な管理のあり方については30年後を見通したうえで見直しを行っています。

また、計画期間内であっても、上位計画の改定や社会情勢の変化等の影響により、必要に応じて点検・見直しを行うものとします。

2 市営住宅の状況

(1) 市営住宅ストックの状況

① 種別・団地別ストック数

令和7（2025）年4月1日時点の市営住宅ストックは22団地961戸で、うち公営住宅が845戸、公営以外の本市が管理する住宅が116戸あります。なお、富岡第2団地（18棟89戸）は、令和7（2025）年度より岡山県から本市へ移管されました。

また、店舗21戸を含めると、総管理戸数は982戸になります。

表 市営住宅ストックの一覧

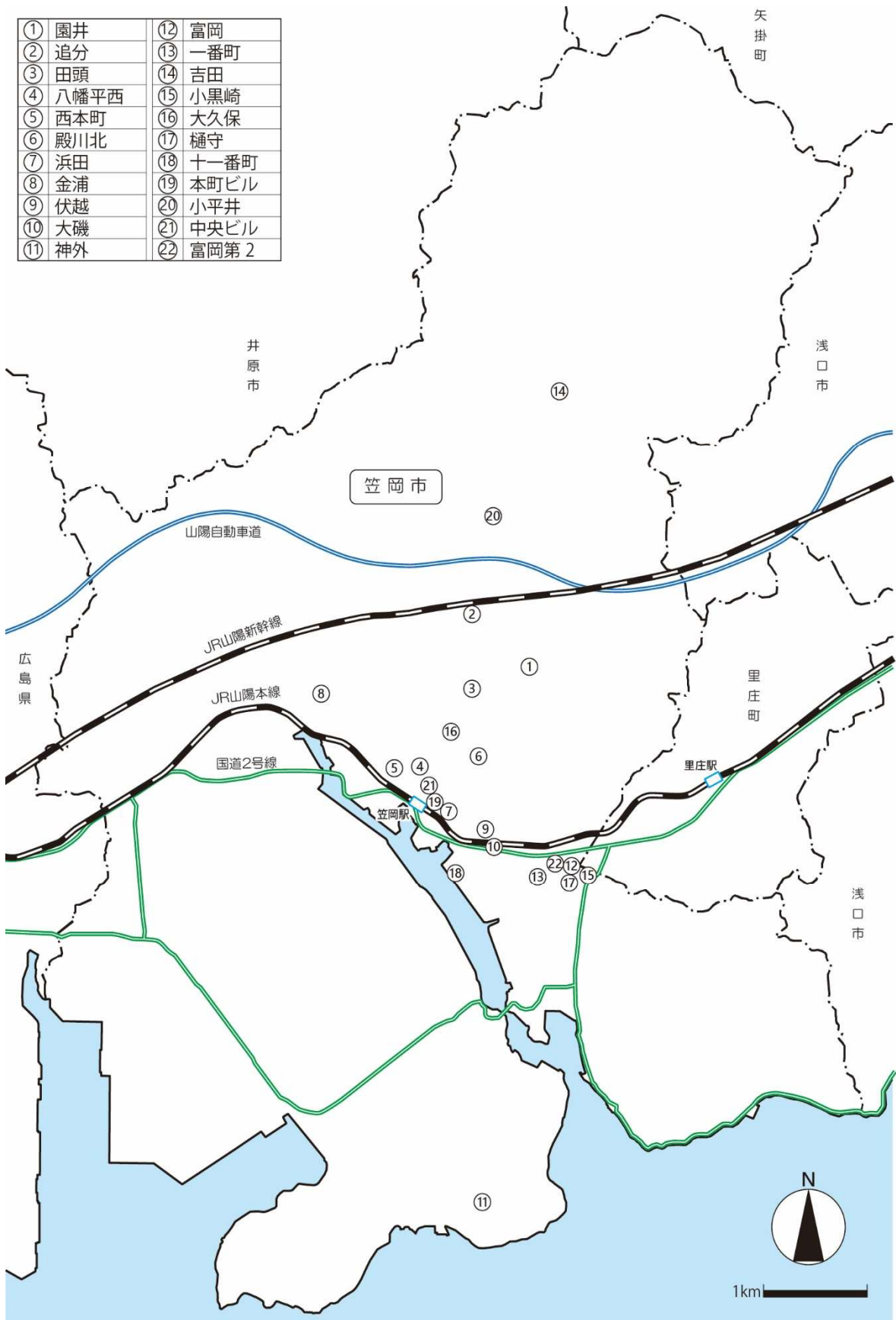
種別	団地名	建築時期	構造※1	棟数(棟)	戸数(戸)	敷地面積(m ²)	敷地形状	法規制	災害の危険性※2	附帯施設			
										児童遊園	駐輪場	駐車場	集会所
公営	園井	昭和29,30,35,37年	木造	20	23	19,117.9	-	田園居住	土砂災害警戒	×	×	○	○
	追分	昭和37年	木造	6	6	1,266.0	-	二住	-	×	×	○	×
	田頭	昭和30,31年	簡平	4	11	1,240.0	-	二住	土砂災害警戒	×	×	○	×
	八幡平西	昭和29年	簡二	1	6	696.4	狭小	一住	土砂災害警戒	×	×	×	×
	西本町	昭和30年	簡平	2	4	1,054.8	傾斜地	一住	土砂災害警戒	×	×	×	×
	殿川北	昭和37,38,43年	木造 簡平	11	16 7	10,213.5	分散	一住	土砂災害警戒	×	×	×	×
	浜田	平成14年	中耐	1	12	954.7	狭小	近商	-	×	○	×	×
	金浦	昭和29,38年	木造 簡平	8	6 10	3,345.2	-	一住	-	×	×	○	×
	伏越	昭和26年	木造	8	14	2,070.9	傾斜地	一住	土砂災害警戒	×	×	×	×
	大磯	昭和27,28年	木造	4	4	2,095.9	-	準工	土砂災害警戒, 津波浸水	×	×	○	×
	神外	昭和30年	木造	2	2	1,149.9	傾斜地	一住	土砂災害警戒	×	×	×	×
	富岡	昭和39~42年	簡平 簡二	24	44 72	12,439.7	-	二中高	津波浸水	○	×	○	○
	一番町	昭和43~47年	簡二 中耐	23	120 72	17,177.9	-	一中高	津波浸水	○	○	○	○
	吉田	昭和46,48年	簡平	4	16	2,192.0	-	環境共生	-	×	×	○	×
	小黒崎	昭和48,49,51,52, 54年	簡二 中耐	9	32 90	10,049.8	-	二中高	津波浸水	○	○	○	○
	大久保	昭和55年	簡二	2	7	944.7	狭小	一住	土砂災害警戒	×	×	×	×
	樋守	昭和63~平成3年	中耐	7	164	17,570.7	-	二中高	津波浸水	○	○	○	○
	十一番町	平成5年	中耐	2	18	1,674.6	-	近商	津波浸水	×	○	○	×
富岡第2	昭和40~42年	簡二	18	89	8,871.3	-	二中高	津波浸水	○	×	○	○	
	公営住宅 小計				845								
改良	殿川北	昭和48年	簡二	4	18	-	-	-	-	-	-	-	
	小平井	昭和52年	簡二	1	2	342.0	狭小	田園居住	-	×	×	○	×
	中央ビル	昭和59年	高耐	1	36	974.7	狭小	商業	-	×	○	×	×
	改良住宅 小計				56								
特公賃	十一番町	平成5年	中耐	-	10	-	-	-	-	-	-	-	
	特定公共賃貸住宅 小計				10								
市単独 ・ その他	殿川北	昭和39年	木造	1	3	-	-	-	-	-	-	-	
	市単独住宅 小計				3								
	本町ビル	平成7年	高耐	1	47	602.1	狭小	商業	-	×	○	×	○
特定買取賃貸住宅 小計				47									
市営住宅 合計					961								
(参考) 店舗	中央ビル	昭和59年	高耐	-	15	-	-	-	-	-	-	-	
	浜田	平成14年	中耐	-	4	-	-	-	-	-	-	○	
	本町ビル	平成7年	高耐	-	2	-	-	-	-	-	-	-	
店舗 合計					21								

※1 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

※2 災害の危険性確認の対象は、土砂災害警戒区域・特別警戒区域、津波浸水想定区域、洪水浸水想定区域、内水はん濫危険箇所

図 市営住宅位置図

① 園井	⑫ 富岡
② 追分	⑬ 一番町
③ 田頭	⑭ 吉田
④ 八幡平西	⑮ 小黒崎
⑤ 西本町	⑯ 大久保
⑥ 殿川北	⑰ 樋守
⑦ 浜田	⑱ 十一番町
⑧ 金浦	⑲ 本町ビル
⑨ 伏越	⑳ 小平井
⑩ 大磯	㉑ 中央ビル
⑪ 神外	㉒ 富岡第2

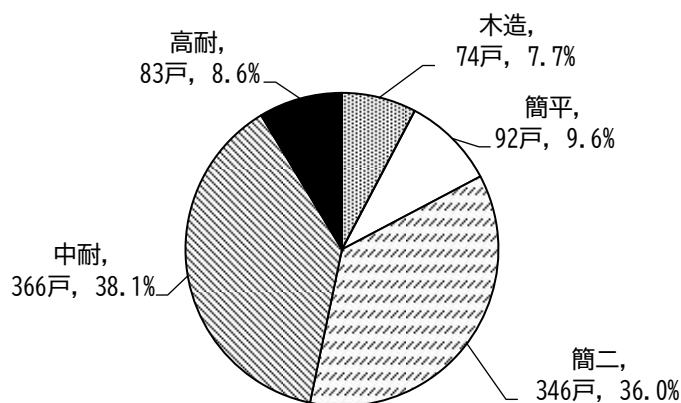


② 構造別ストック数

木造及び簡平（法定耐用年数 30 年）が 166 戸（17.3%），簡二（同 45 年）が 346 戸（36.0%），中耐及び高耐（同 70 年）が 449 戸（46.7%）となっています。

図 構造別ストック数・割合（都市計画課調べ）

【n=961】

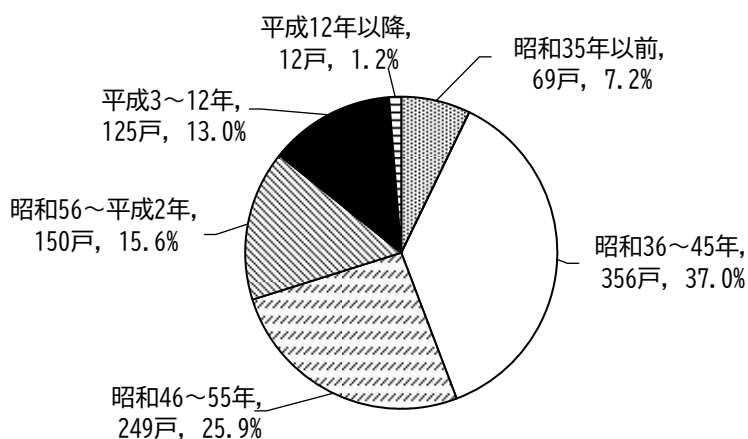


③ 時期別及び耐震性確保の状況別ストック数

昭和 36（1961）～45（1970）年にもっとも多く 356 戸供給されています。また，674 戸（70.1%）は，現行の耐震基準が施行される以前[昭和 55（1980）年以前]に建築されています。

図 建築時期別ストック数・割合（都市計画課調べ）

【n=961】



建築時期別に構造をみると、木造は昭和 36（1961）～45（1970）年，簡平と簡二は昭和 46（1971）～55（1980）年，中耐は平成 12（2000）年以降，高耐は平成 3（1991）～12（2000）年が最も新しい区分です。

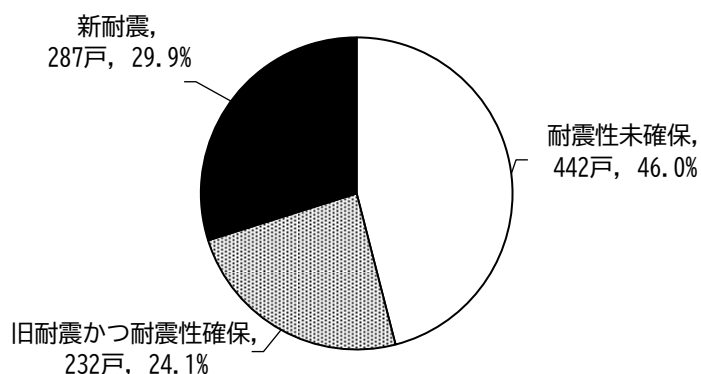
なお，昭和 55（1980）年以前建築の耐火住宅 162 戸と，昭和 46（1971）～55（1980）年建築の簡二住宅 95 戸中の 70 戸の 232 戸は，耐震診断の結果，耐震性が確保されています。

表 構造別・建築時期別ストック数（都市計画課調べ）

	木造	簡平	簡二	中耐	高耐	総計
昭和 35 年以前	48 戸	15 戸	6 戸			69 戸
昭和 36～45 年	26 戸	61 戸	245 戸	24 戸		356 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	74 戸	92 戸	346 戸	366 戸	83 戸	961 戸

図 耐震性確保の状況別ストック数・割合（都市計画課調べ）

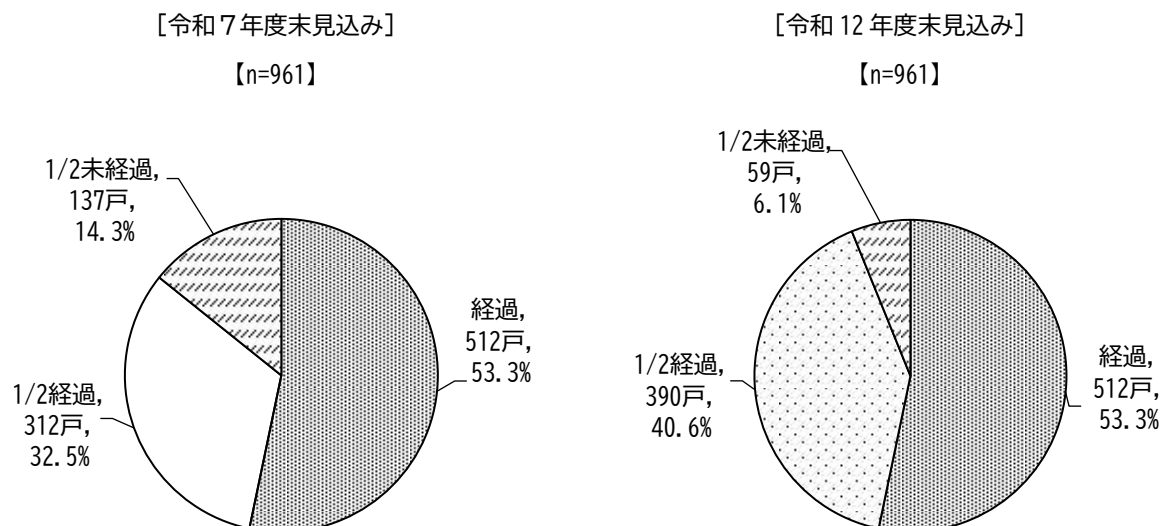
【n=961】



④ 法定耐用年数の経過状況別ストック数

令和7（2025）年度末時点で512戸（53.3%）が法で定められた構造別の法定耐用年数を経過、312戸（32.5%）が法定耐用年数の1/2を経過しています。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512戸（53.3%）が法定耐用年数を経過、390戸（40.6%）が法定耐用年数の1/2を経過している見通しです。

図 法定耐用年数の経過別ストック数・割合（都市計画課調べ）



⑤ 住戸の規模別ストックの状況

おおむね建築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（1990）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 住戸の規模別・建築時期別ストック数（都市計画課調べ）

	昭和26～35年	昭和36～45年	昭和46～55年	昭和56～平成2年	平成2～11年	平成12年以降	総計
25㎡未満					11戸		11戸
25㎡以上30㎡未満	17戸				22戸		39戸
30㎡以上35㎡未満	42戸	55戸					97戸
35㎡以上40㎡未満		127戸	18戸		6戸		151戸
40㎡以上45㎡未満	10戸	165戸	118戸	6戸	26戸		325戸
45㎡以上50㎡未満		7戸	10戸				17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		2戸	25戸	54戸	52戸	12戸	145戸
65㎡以上70㎡未満							0戸
70㎡以上					1戸		1戸
総計	69戸	356戸	249戸	150戸	125戸	12戸	961戸

※型別供給：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。

⑥ 住戸内設備状況別ストック数

便所が水洗化されている住戸は912戸（94.9%）、「風呂・台所・洗面所」の3か所で給湯が可能な3点給湯設備設置済みの住戸は87戸（9.1%）、段差がなく、かつ「便所・風呂」に手すりが設置されている住戸は15戸（1.6%）となっています。

便所水洗化について構造別にみると、木造・簡平で便所水洗化割合が低くなっています。木造・簡平・簡二については、3点給湯設備設置や段差や手すりの対応されている住戸はありません。

表 構造別便所の水洗化状況
(都市計画課調べ)

	便所水洗化 戸数	管理戸数	便所水洗化 戸数割合
木造	43戸	74戸	58.1%
簡平	76戸	92戸	82.6%
簡二	344戸	346戸	99.4%
中耐	366戸	366戸	100.0%
高耐	83戸	83戸	100.0%
総計	912戸	961戸	94.9%

図 便所の水洗化状況
(都市計画課調べ)

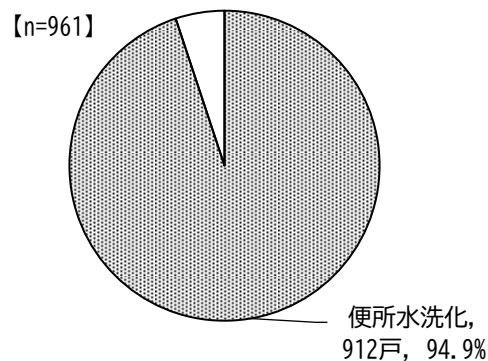


表 構造別3点給湯設備の設置状況
(都市計画課調べ)

	3点給湯設備 設置 戸数	管理戸数	3点給湯設備 設置 戸数割合
木造	0戸	74戸	0.0%
簡平	0戸	92戸	0.0%
簡二	0戸	346戸	0.0%
中耐	40戸	366戸	10.9%
高耐	47戸	83戸	56.6%
総計	87戸	961戸	9.1%

図 3点給湯設備の設置状況
(都市計画課調べ)

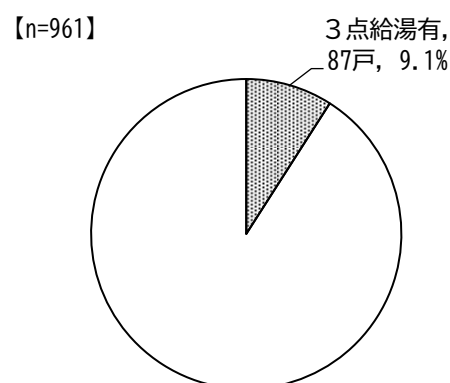
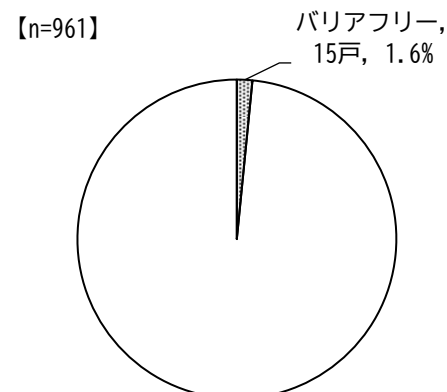


表 構造別手すり・段差対応状況
(都市計画課調べ)

	手すり・段差 対応 戸数	管理戸数	手すり・段差 対応 戸数割合
木造	0戸	74戸	0.0%
簡平	0戸	92戸	0.0%
簡二	0戸	346戸	0.0%
中耐	15戸	366戸	4.1%
高耐	0戸	83戸	0.0%
総計	15戸	961戸	1.6%

図 手すり・段差対応状況
(都市計画課調べ)



⑦ 住棟設備状況別ストック数

住棟共用部のバリアフリー化をみると、中耐と高耐でエレベーターが設置されているのは123戸（27.4%）となっています。

また、中耐と高耐の共用部に段差がなく、かつ手すりが設置されているのは287戸（63.9%）となっています。

図 中耐・高耐のエレベーター設置状況（都市計画課調べ）

【n=449】

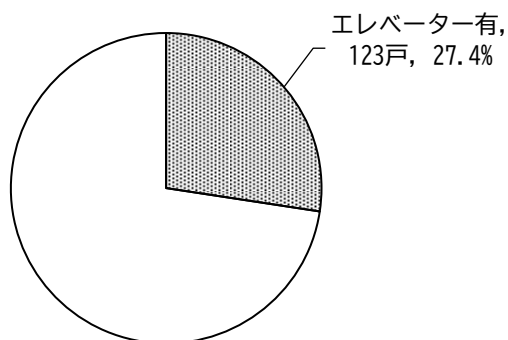
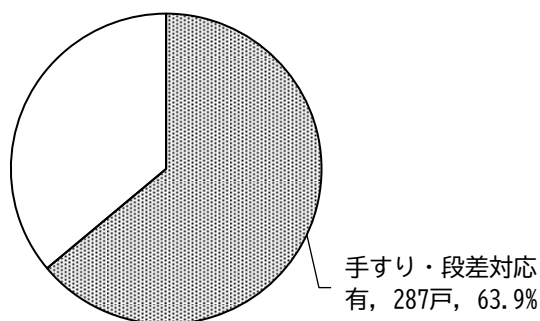


図 中耐・高耐の手すり・段差対応状況（都市計画課調べ）

【n=449】



(2) 市営住宅入居世帯の概況

① 入居世帯数

令和7（2025）年4月1日時点の市営住宅入居者は654世帯です（店舗入居者を除く）。

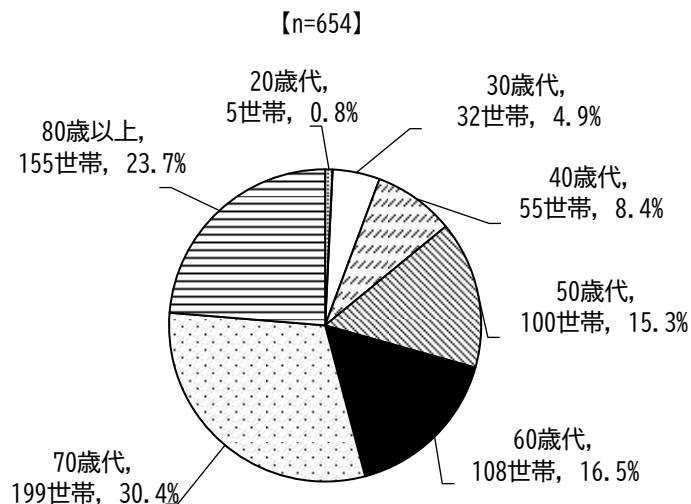
表 市営住宅入居戸数・空家戸数・入居率の一覧（都市計画課調べ）

種別	団地名	建築時期	構造	管理戸数(戸)	入居戸数(戸)	空家戸数(戸)	入居率	備考
公営	園井	昭和29,30,35,37年	木造	23	15	8	65.2%	募集停止
	追分	昭和37年	木造	6	4	2	66.7%	募集停止
	田頭	昭和30,31年	簡平	11	9	2	81.8%	募集停止
	八幡平西	昭和29年	簡二	6	4	2	66.7%	募集停止
	西本町	昭和30年	簡平	4	2	2	50.0%	募集停止
	殿川北	昭和37,38,43年	木造	16	12	4	75.0%	募集停止
			簡平	7	2	5	28.6%	募集停止
	浜田	平成14年	中耐	12	10	2	83.3%	
	金浦	昭和29,38年	木造	6	3	3	50.0%	募集停止
			簡平	10	6	4	60.0%	募集停止
	伏越	昭和26年	木造	14	2	12	14.3%	募集停止
	大磯	昭和27,28年	木造	4	3	1	75.0%	募集停止
	神外	昭和30年	木造	2	1	1	50.0%	募集停止
	富岡	昭和39~42年	簡平	44	35	9	79.5%	募集停止
			簡二	72	53	19	73.6%	募集停止
	一番町	昭和43~47年	簡二	120	93	27	77.5%	募集停止
			中耐	72	43	29	59.7%	
	吉田	昭和46,48年	簡平	16	6	10	37.5%	募集停止
	小黒崎	昭和48,49,51,52,54年	簡二	32	29	3	90.6%	募集停止
			中耐	90	52	38	57.8%	
大久保	昭和55年	簡二	7	6	1	85.7%	募集停止	
樋守	昭和63~平成3年	中耐	164	110	54	67.1%		
十一番町	平成5年	中耐	18	11	7	61.1%		
富岡第2	昭和40~42年	簡二	89	58	31	65.2%	募集停止	
公営住宅 小計				845	569	276	67.3%	
改良	殿川北	昭和48年	簡二	18	14	4	77.8%	募集停止
	小平井	昭和52年	簡二	2	2	0	100.0%	募集停止
	中央ビル	昭和59年	高耐	36	26	10	72.2%	
改良住宅 小計				56	42	14	75.0%	
特公賃	十一番町	平成5~6年	中耐	10	2	8	20.0%	
	特定公共賃貸住宅 小計				10	2	8	20.0%
市単独	殿川北	昭和39年	木造	3	0	3	0.0%	募集停止
	市単独住宅 小計				3	0	3	0.0%
その他	本町ビル	平成7年	高耐	47	41	6	87.2%	
	特定買取賃貸住宅 小計				47	41	6	87.2%
市営住宅 合計				961	654	307	68.1%	

② 世帯主年齢別入居世帯数

世帯主の年齢別に入居世帯の内訳をみると、20～40歳代が92世帯（14.1%）、70歳代が199世帯（30.4%）、80歳以上が155世帯（23.7%）となっており、入居者の高齢化が進んでいます。

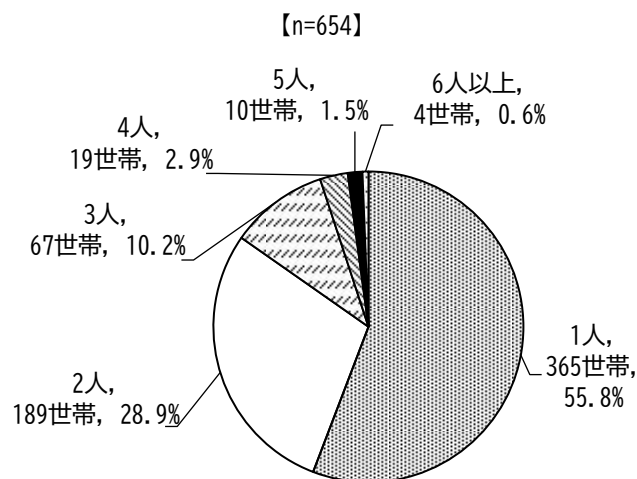
図 世帯主の年齢別入居世帯数・割合（都市計画課調べ）



③ 世帯人員別入居世帯数

世帯人員別に入居世帯の内訳をみると、1人（単身）世帯が365世帯（55.8%）でもっとも多く、4人以上の世帯は33世帯（5.0%）です。

図 世帯人員別の入居世帯数・割合（都市計画課調べ）

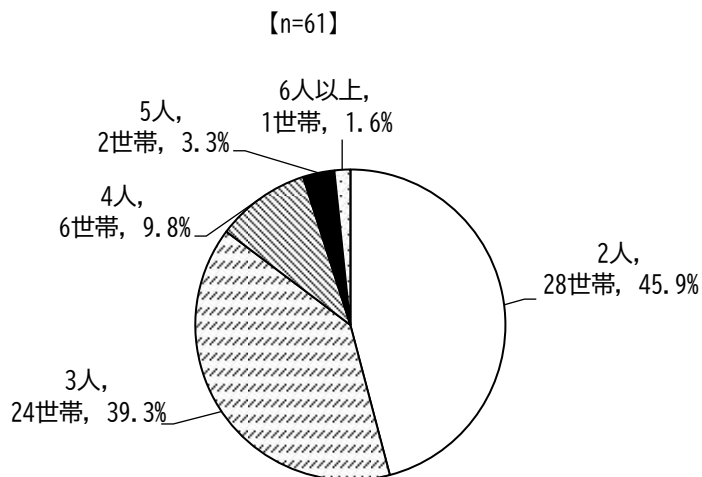


④ ひとり親世帯の入居世帯数

ひとり親世帯は61世帯(9.3%)です。

世帯人員別に内訳をみると、2人世帯が45.9%でもっとも多く、3人以下の世帯が85.2%を占めます。

図 世帯人員別ひとり親の入居世帯数・割合(都市計画課調べ)

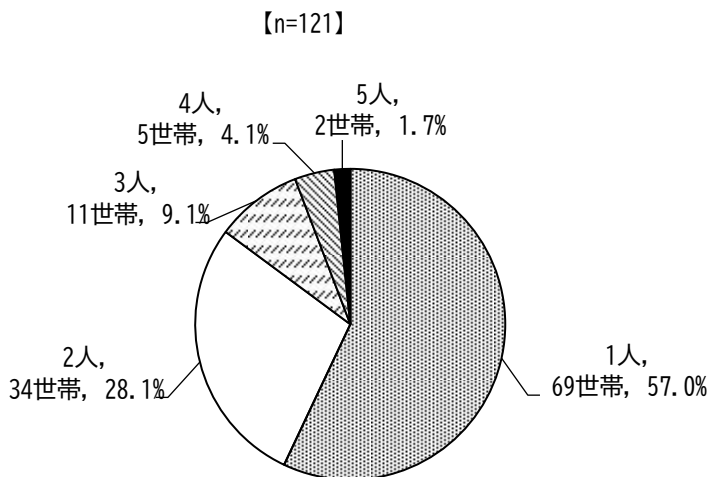


⑤ 障害者を含む入居世帯数

障害者を含む世帯は121世帯(18.5%)です。

世帯人員別に内訳をみると、1人(単身)世帯が57.0%でもっとも多く、2人以下の世帯が85.1%を占めます。

図 世帯人員別障害者を含む入居世帯数・割合(都市計画課調べ)

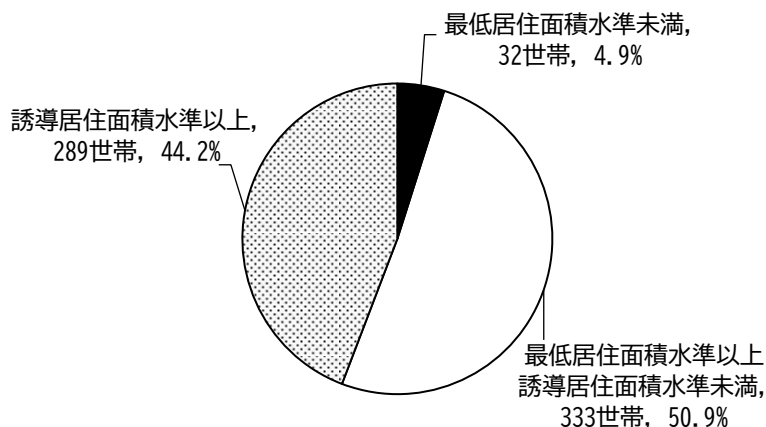


⑥ 居住面積水準別入居世帯数

入居世帯の人員に基づく居住面積水準の内訳をみると、最低居住面積水準に満たない世帯は32世帯（4.9%）、誘導居住面積水準（都市居住型）を上回る世帯は289世帯（44.2%）です。

図 居住面積水準別入居世帯数・割合（都市計画課調べ）

【n=654】



参考表 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 誘導居住面積水準 (主に都市の中心及び 周辺における共同住宅 居住を想定)	一般型 誘導居住面積水準 (主に都市郊外及び一般 地域における戸建住宅 居住を想定)
単身者	25 m ²	40 m ²	55 m ²
2人以上 の世帯	10 m ² ×世帯人員+10 m ²	20 m ² ×世帯人員+15 m ²	25 m ² ×世帯人員+25 m ²
備考	<input type="checkbox"/> 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。） <input type="checkbox"/> 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) 市営住宅の管理の状況

① 改善事業の実績

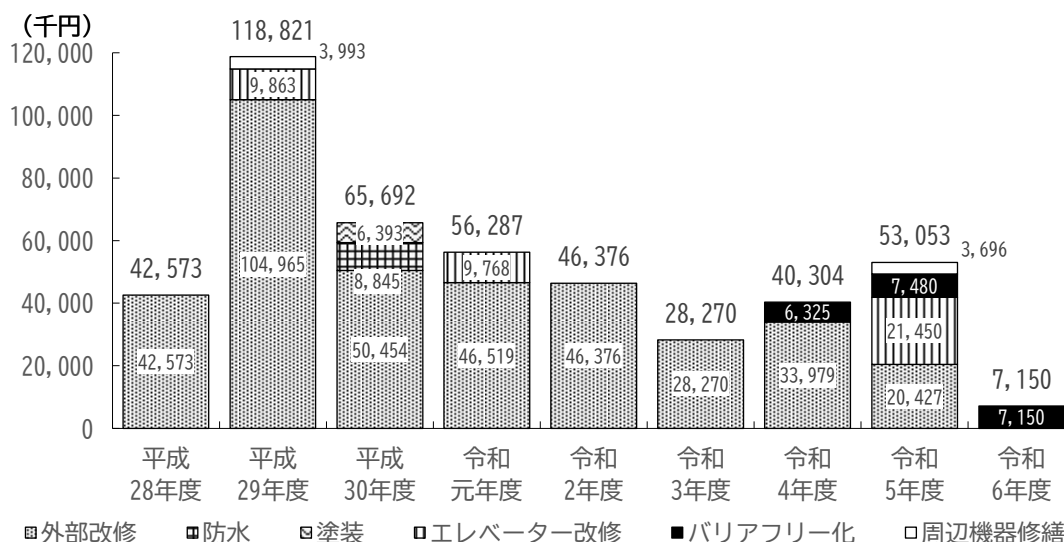
平成 28（2016）年度以降は公営住宅等長寿命化計画に基づく長寿命化改善に取り組んでいます。

近年の実績は以下のとおりで、年間事業費平均は約 5.1 千万円です。

表 近年の改善事業の実績（都市計画課調べ）

年度	事業工事名	団地	棟・号	事業内容
平成 28 年度	外部改修工事	小黑崎団地	C-1 棟	外部改修
平成 29 年度	外部改修工事	小黑崎団地	C-3 棟	外部改修
	インターホン更新工事	本町ビル	－	周辺機器修繕
	エレベーター改修工事	中央ビル	－	エレベーター改修
	外部改修工事	小黑崎団地	C-2 棟	外部改修
平成 30 年度	外部改修工事	一番町団地	C-3 棟	外部改修
	外壁塗装工事	一番町団地	A-1・A-2 棟	塗装
	屋根防水工事	小黑崎団地	B-1・B-2 棟	防水
令和元年度	外部改修工事	一番町団地	C-2 棟	外部改修
	エレベーター改修工事	本町ビル	－	エレベーター改修
令和 2 年度	外部改修工事	一番町団地	C-1 棟	外部改修
令和 3 年度	外部改修工事	一番町団地	A-6・A-7 棟	外部改修
	外部改修工事	小黑崎団地	A-1・A-2 棟	外部改修
令和 4 年度	外部改修工事	小黑崎団地	A-3・B-3 棟	外部改修
	外部改修工事	一番町団地	A-8・B-11 棟	外部改修
	外部改修工事	小平井団地	－	外部改修
	バリアフリー工事	樋守団地	68 号	バリアフリー化
令和 5 年度	バリアフリー工事	樋守団地	139 号	バリアフリー化
	外部改修工事	一番町団地	B-10・B-12 棟	外部改修
	給水ポンプユニット取替工事	樋守団地	－	周辺機器修繕
	エレベーター改修工事	十一番町団地	－	エレベーター改修
令和 6 年度	バリアフリー工事	樋守団地	25 号	バリアフリー化

図 年度別事業内容別事業費（都市計画課調べ）



(4) 経年劣化の状況

① 調査の実施概要

事業手法の検討にあたり、主に住棟の経年劣化状況を把握するため、以下の住棟を対象に外観目視による調査を行いました。

経年劣化調査の対象は法定耐用年数を経過していない中耐・高耐住棟とし、団地内で同じ構造で建築時期の近い複数棟がある場合は、最も古い住棟を代表住棟として調査を行いました。

表 経年劣化調査の実施概要

調査実施年月日	令和7（2025）年8月18～19日
調査方法	外観目視による調査
調査対象住棟	計画期間末時点で法定耐用年数を超過していない中耐、高耐を調査対象とする。ただし、同一団地で複数棟ある場合は、最も古い住棟を代表住棟として調査する。

表 経年劣化調査対象住棟

団地名	調査住棟	構造	建築時期
浜田	—	中耐	平成14年
一番町	C-3棟	中耐	昭和45年
小黒崎	C-1棟	中耐	昭和48年
樋守	A-1棟	中耐	昭和63年
十一番町	—	中耐	平成5年
中央ビル	—	高耐	昭和59年
本町ビル	—	高耐	平成7年

注) 調査住棟：—の住棟は、団地内に1棟のみのため、調査住棟名は記載していない。

表 経年劣化の調査箇所

屋上・屋根	屋根材、防水層、パラペットの劣化・損傷状況を確認する。
外壁関係	建物躯体（躯体が直接見られない場合は推察）、外装仕上材の劣化・損傷状況を確認する。
設備関係	屋外に設置してある設備機器や露出設備配管等の劣化・損傷状況を確認する。
共用部	共用部の劣化状況を調査する。
屋外附属施設	屋外附属施設の有無と劣化状況を調査する。
屋外通路・周辺	棟周辺の通路等に破損による危険がないか調査する。
住戸内部	住戸内部の設備の有無や劣化状況を調査する。

② 調査結果の概要

十一番町については、屋上・屋根部分でC判定となっており、補修・改善が必要です。

その他の団地については、A判定またはB判定で、特に措置を必要とせず、部分的な対応のみで構わない結果となりました。

表 経年劣化調査の判断基準

A：特に措置を要しない／引き続き、観察を行う
B：部分的な対応を要する
C：補修・改善を要する
D：緊急に精密調査を実施し、補修・改善等を要する

表 経年劣化調査の結果

団地名	住棟	住戸	建築時期	構造	屋上・ 屋根	外壁	設備	共用部	屋外 附帯 施設	屋外 通路・ 周辺	住戸 内部
浜田	－	303号	平成14年	中耐	A	A	A	A	B	A	B
一番町	C-3棟	188号	昭和45年	中耐	A	A	A	A	A	A	B
小黒崎	C-1棟	36号	昭和48年	中耐	A	A	B	A	A	A	B
樋守	A-1棟	3号	昭和63年	中耐	A	A	A	A	A	A	B
十一番町	－	－	平成5年	中耐	C	A	B	A	A	A	－
中央ビル	－	105号	昭和59年	高耐	B	A	B	A	－	A	B
本町ビル	－	1001号	平成7年	高耐	B	A	A	A	－	A	B

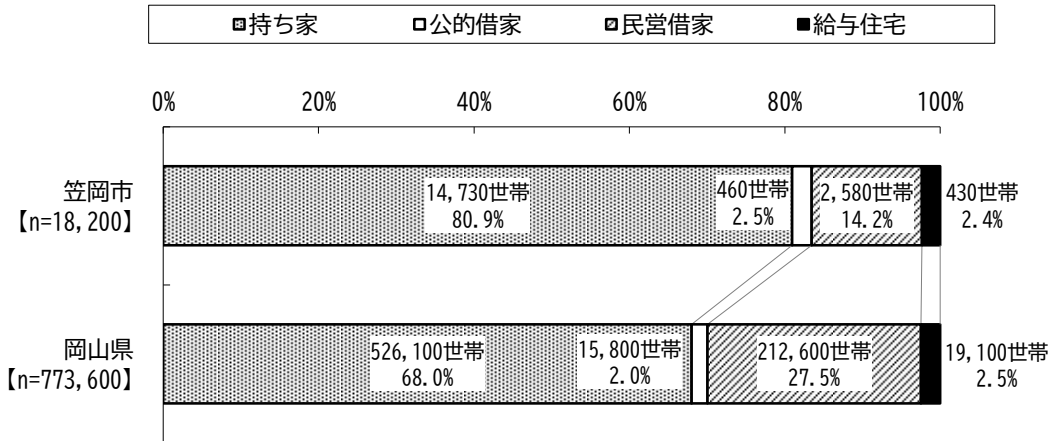
3 市営住宅を取り巻く情勢の整理

(1) 市の住宅事情

① 住宅の所有関係

約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居住する世帯の割合は少なく、岡山県平均の1/2程度です。

図 所有関係別住宅に居住する世帯数 [令和5（2023）年住宅・土地統計調査]



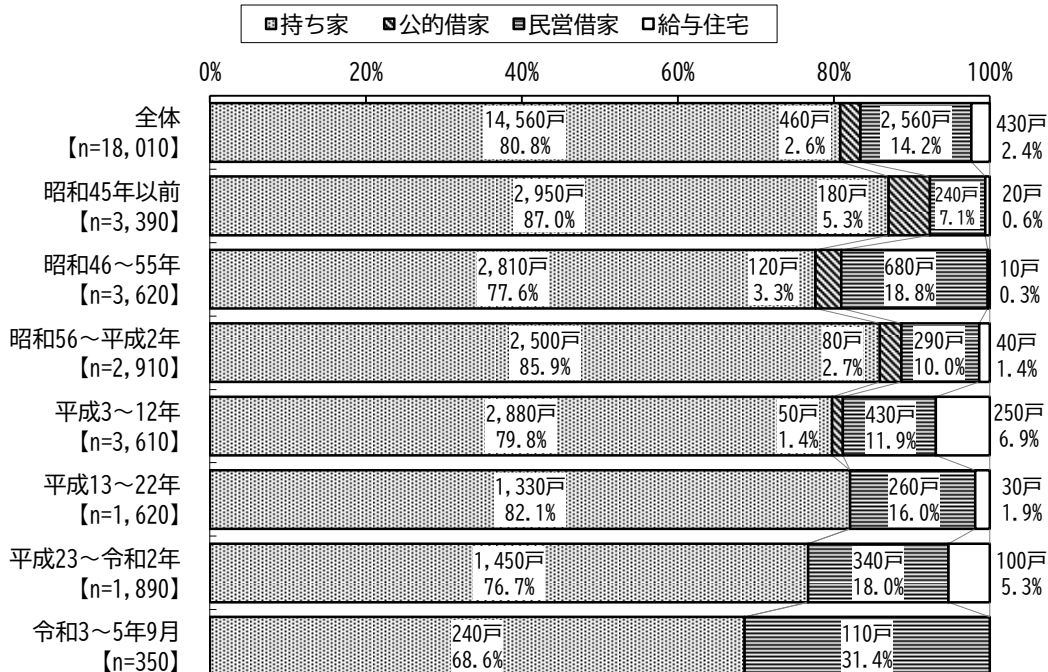
注) 住宅土地統計調査は、抽出調査であり、算出された結果には標本誤差が含まれたり、四捨五入の端数処理を行っているため、各項目の合計と総数値とは一致しない場合があります（以下同様）。

集計対象数：住宅に居住する主世帯と同居世帯を合計した世帯数

② 住宅の建築時期

建築時期別にみると、平成13（2001）年以降に借家が増加、持ち家が減少し、令和3（2021）年以降に建築された住宅は持ち家の割合が60.6%まで低下しています。

図 建築時期別所有関係別住宅数 [令和5（2023）年住宅・土地統計調査]

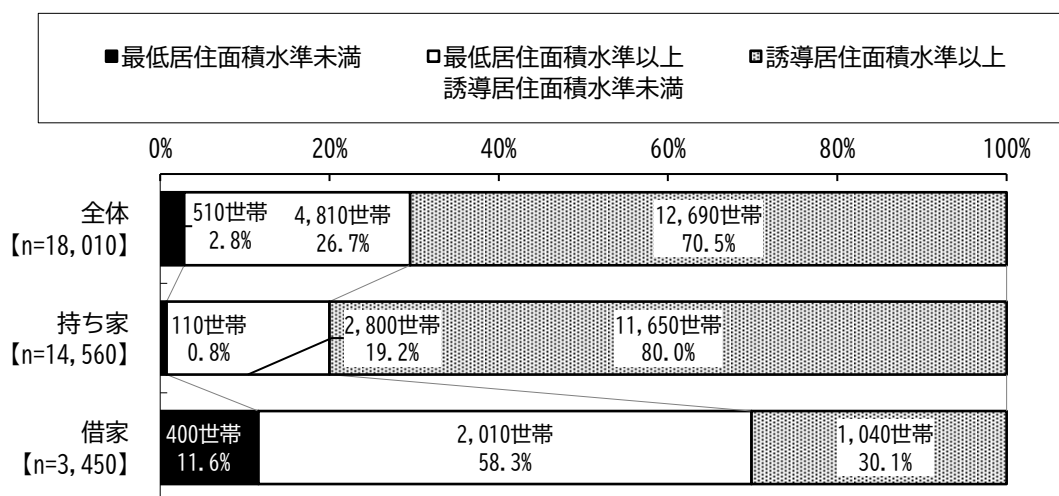


注) 集計対象数：主世帯が居住する住宅数

③ 居住面積水準

借家は持ち家に比べ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。

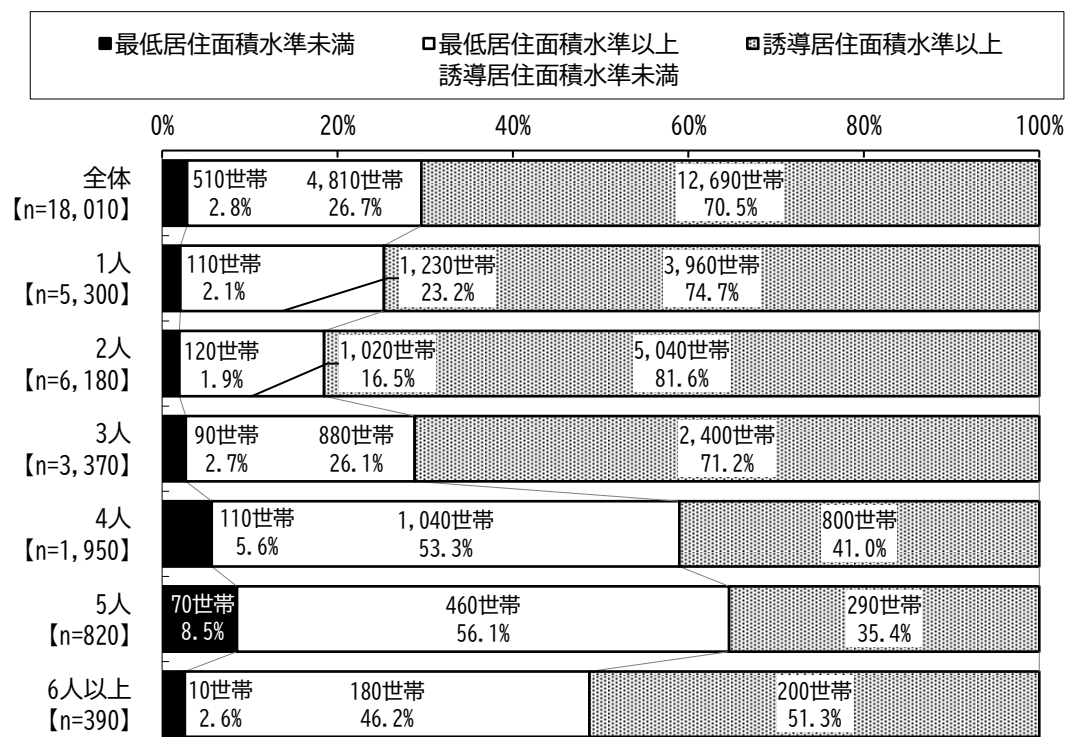
図 所有関係別の居住面積水準 [令和5（2023）年住宅・土地統計調査]



注) 集計対象数：主世帯数

世帯の規模別にみると、4～5人の世帯で居住面積水準が低くなっています。

図 世帯人員別の居住面積水準 [令和5（2023）年住宅・土地統計調査]

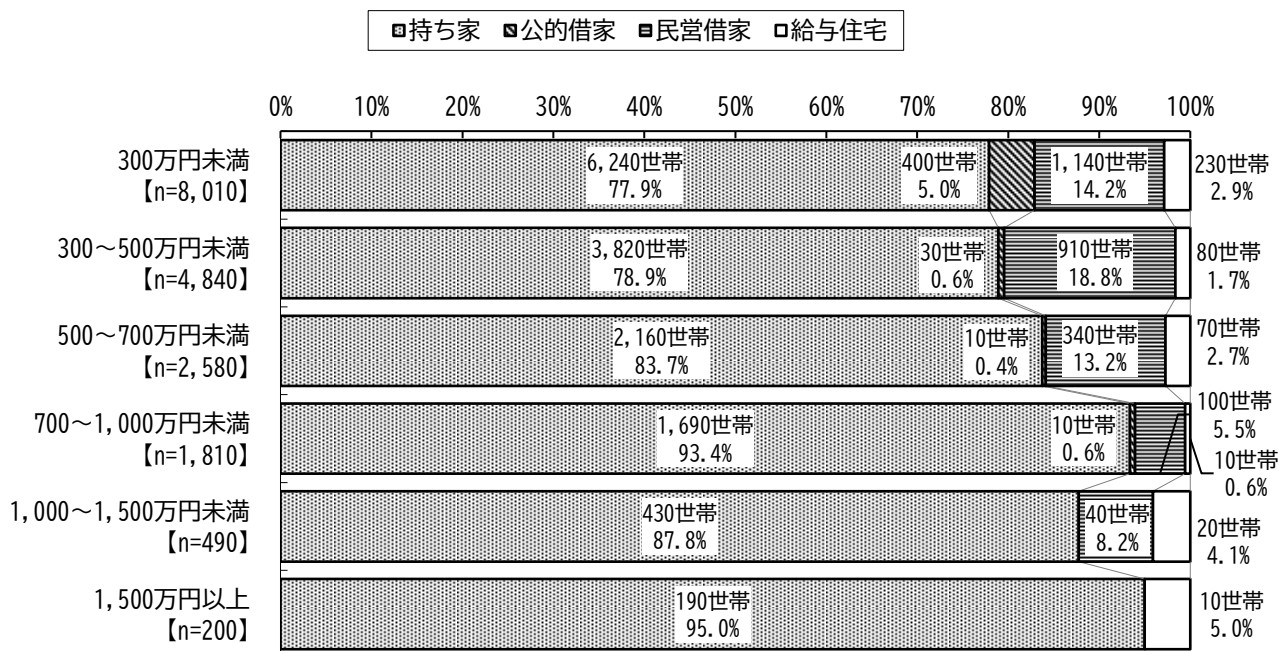


注) 集計対象数：主世帯数

④ 収入階層と住宅の所有関係

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 収入階層別住宅の所有関係 [令和 5 (2023) 年住宅・土地統計調査]

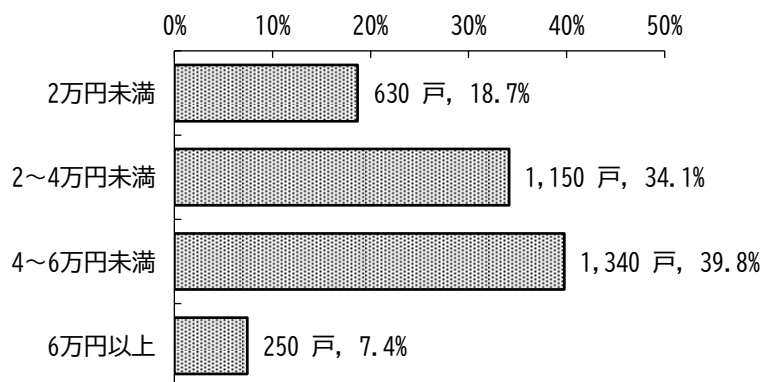


注) 集計対象数：主世帯数 (不詳を除く)

⑤ 借家における家賃相場

家賃 4 万円未満の割合は 52.8%となっています。

図 1 か月当たり家賃別の借家数 [令和 5 (2023) 年住宅・土地統計調査]
【n=3,370】



注) 集計対象数：主世帯が居住する借家数 (不詳を除く)

⑥ 住宅セーフティネットの状況

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（2017）年 10 月より開始した「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律（住宅セーフティネット法）」に基づくセーフティネット住宅は、令和 8（2026）年 1 月時点で市内での登録はありません。岡山県全体の登録住宅は 1,059 棟 7,623 戸あり、岡山市内に 1,039 棟 7,546 戸と集中しています。

また、「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律（住宅セーフティネット法）」の改正により、令和 7（2025）年 10 月より居住サポート住宅の認定も開始されました。市内を活動拠点とする居住支援団体は 2 団体存在し、住宅確保要配慮者への居住支援を行っています。

高齢化の進行や経済状況の変化などにより、今後、さらに住宅セーフティネットの役割が求められることから、民間賃貸住宅市場や関係団体等と連携しながら、セーフティネット住宅や居住サポート住宅の登録を推進することが求められます。

(2) 関係事業者記述式調査

① 調査の実施概要

民間賃貸住宅の公営住宅としての借上げの方向性，新たな住宅セーフティネット制度に基づく登録促進の可能性や課題について把握するため，本市の民間賃貸住宅を管理している不動産事業者を対象に，記述式の調査を実施しました。

表 記述式調査の実施概要

調査期間	令和8（2026）年2月4日～16日
調査対象	1）笠岡市内に事業所がある，全国宅地建物取引業協会連合会加入事業者のうち，アパート・マンションの不動産管理を行っているもの：11社 2）令和8（2026）年1月時点で笠岡市のアパート・マンションの不動産管理を行っている事業者〔1）を除く〕：6社
調査への回答方法	郵送による返信あるいはWEB回答
主な設問構成	1．近年と今後の賃貸住宅について 2．住宅セーフティネットについて 3．民間賃貸住宅を市が借り上げる場合の条件について 4．笠岡市の住宅政策について
回答事業者数	8社

② 調査結果の概要

1）近年と今後の賃貸住宅について

【近年及び今後の賃貸住宅の流通動向】

近年及び今後の賃貸住宅の流通動向については，人口減少により「減少していく」と回答している事業者が最も多くなっています。

表 近年（過去10年程度）の流通動向（回答者：8社）

増減（選択肢）	回答数	増減の理由
減少	6	・人口減少のため。
横ばい	1	・人口減少，世帯数増加，住宅着工低迷のバランスによる。
増加	1	・法人需要が増加。

表 今後（10年程度）の流通動向（回答者：8社）

増減（選択肢）	回答数	増減の理由
減少	6	・人口減少のため。
横ばい	2	・人口減少，世帯数増加，さらなる住宅着工低迷のバランス。 ・需要と供給のバランスが安定的。
増加	0	

【シングル向け、ファミリー向けの住宅の状況】

シングル：ファミリーの供給割合は、2～3割：8～7割の回答が多くなっています。

シングル向けについては、間取りが1R・1K～1LDKで、家賃は4～6万円となっています。ファミリー向けについては、間取りが1LDK・2DK～2LDK・3DKで、家賃は4～7万円と特に6万円弱が多く、なかには11万円までもあります。

表 シングル・ファミリー向けの賃貸住宅供給状況（回答者：7社）

項目	事業者A	事業者B	事業者C	事業者D	事業者E	事業者F	事業者G
■ シングル							
供給割合	1割未満 (その他意見参照)	3割	－	6割	3割	2割	3割
間取り	1K	1R～ 1LDK	1K(家電付 きに特化)	－	1K	1LDK	1K～ 1LDK
家賃	5～6万円	4～6万円	－	4～5万円	4万円	4万円	4万円
■ ファミリー							
供給割合	8割	7割	－	4割	7割	8割	7割
間取り	2DK～3LDK	1LDK～3LDK	－	－	2LDK	3DK・2LDK	3DK・2LDK
家賃	4～7万円	4～11万円	－	6～7万円	－	5.5万円	5.5万円

表 シングル・ファミリー向けの賃貸住宅供給状況に関するその他意見

- ・シングル需要は2割程度。間取り1Kは1割未満のため、1DK以上にシングル入居がある。また、価格の需要は3～5万円が多い一方、供給価格は5万円以上のため、間取りや価格にミスマッチが生じている。
- ・ファミリーの需要は低価格から高付加価値(広い・新しい・戸建て・パット)まで幅広い。1LDKに2人入居も見られる。需要価格は3～6万円である一方、供給価格は4～7万円、ミスマッチが生じている。
- ・就業企業の家賃補助制度により、新築戸建賃貸等の11万円前後の需要もある。

【比較的低廉な民間賃貸住宅の状況】

比較的低廉な民間賃貸住宅の戸数は、回答者によってばらつきがあります。

構造は木造・鉄骨がほとんどで、設備も備わっていない住戸が多くなっています。

表 比較的低廉な民間賃貸住宅の状況（回答者：6社）

項目	事業者A	事業者B	事業者C	事業者D	事業者E	事業者F
戸数※	ほぼなし	4～10戸/棟	－	1,500戸	6戸	50戸
築年数	旧耐震	築30～45年	築20年以下	築40年	築4年以上	築20～25年
構造	木造	木造	木造及び 鉄骨	木造・軽量 鉄骨2階建	木造長屋建	木造
住戸専有面積・ 間取り	様々	2DK 40～55㎡	1K	30～60㎡	40～50㎡	30～35㎡
設備	・非水洗便所 ・エアコンなし ・3階以上(エレベーターなし) ・設備更新なし	・設備は古く、 お風呂などが狭い	－	・バス・トイレがない ・ガス給湯	・据え置きタイプのコンロ	・エアコン ・上水 ・下水

※戸数：空き家戸数、市内にある戸数の回答によりばらつきがある可能性あり。

2) 住宅セーフティネットについて

【高齢者・障害者・外国人などの問い合わせ状況】

問い合わせが「ある」のは3社となっています。見守りサービスの対応や要介護度に応じて大家と改修の調整などの取り組みや、外国人の生活指導等の課題があがっています。

表 高齢者・障害者・外国人などの問い合わせ状況（回答者：7社）

増減 (選択肢)	回答数	問い合わせ内容・問題になっていること・実際に取り組んでいること
あり	3	<ul style="list-style-type: none"> ・高齢者であっても特段の配慮はないが、見守りサービスを要求する大家の物件の入居に際し、見守りサービスの紹介をしたことはある。 ・身体の不自由な方の経験はないが、入居中に要介護度が高まり、バリアフリー改修の許可を大家に要請したり、共有部への手すり設置の許可を大家に要請したりしたことはある。 ・外国人の入居に際し、翻訳サービスの提供や、生活指導をしたことはある。 ・外国人の場合は、ゴミの処分が徹底できず、本当に困っている。 ・高齢者は電気の使用で見守りサービスなどで対応している。
なし	4	<ul style="list-style-type: none"> ・安価の物件の確保。

【住宅セーフティネット法の改正について】

住宅セーフティネット法の改正についての把握について「知っている」と「知らなかった」と回答した事業者はおおむね同数となっています。

活用については、居住支援法人と既に連携している事業者があります。

また、今後、認定賃貸債務保証業者を利用する可能性があるという意見や、貸倒保証の強化を求める意見があります。

一方、使い勝手が悪いという意見や、終身建物賃貸借の要件による課題を指摘する意見もあります。

表 住宅セーフティネット法の改正の把握状況と活用したい制度（回答者：7社）

改正の把握 (選択肢)	回答数	活用したい制度等
知っている	4	<ul style="list-style-type: none"> ・今までは無かったが、認定賃貸債務保証業者は利用する可能性が出てきた。 ・まだ居住支援法人のサービスが定着していないが、一部の居住支援法人とは本制度以前から協業している。 ・終身建物賃貸借は、住居要件や入居者要件の制限を付すことなく、住宅建物賃貸借は終身建物賃貸借か定期借家とすべきであり、そうならば利用したい。 ・なかなか使い勝手が悪く、使ってはいない。
知らなかった	3	<ul style="list-style-type: none"> ・貸倒保証の強化。

【今後の高齢者の入退去にまつわる問題の増減】

今後、高齢者の入退去にまつわる問題は「増加」すると回答したのは5社となっています。高齢者が増えており、認知症や孤独死などの問題が市内ではじまっている等の理由があがっています。

表 今後の高齢者の入退去にまつわる問題の増減（回答者：7社）

増減 (選択肢)	回答数	増減の理由
減少	0	
横ばい	3	<ul style="list-style-type: none">・マイホームや介護施設が充実していると思うため。・未婚または離婚率があがっているため、もう少し先では減る可能性もあるのではないか。
増加	5	<ul style="list-style-type: none">・高齢者が増えるから。・認知症や孤独死などの問題も市内ではじまっている。

注) 回答者は7社だが、横ばい・増加の両方を選択している事業者が1社あるため、回答数の合計は8となる。

3) 民間賃貸住宅を市が借り上げる場合の条件について

【低廉かつ良質な民間賃貸住宅ストックを中長期的な確保（供給）の可能性】

低廉かつ良質な民間賃貸住宅については、「（中長期的に確保するには）行政の介入が必要」や「中長期的には減っていく」の回答が比較的多くなっています。

表 低廉かつ良質な民間賃貸住宅ストックを中長期的な確保（供給）の可能性（回答者：7社）

中長期的な増減（選択肢）	回答数	意見の概要
中長期的には減っていく	2	<ul style="list-style-type: none">・管理費など負担が大きい割に、収入は少ない。
中長期的に発生し続ける	1	
中長期的に確保するには行政の介入が必要	3	<ul style="list-style-type: none">・新しい公営住宅を整備しても、人口は減り、空き室が増えると思う。
その他	1	<ul style="list-style-type: none">・良質な賃貸住宅の供給には月額7.5万円以上が必要なため、行政による家賃補助が月額4万円以上必要となる。

【市が賃貸住宅の空き部屋を借り上げる場合の条件】

市が民間賃貸住宅の空き部屋を公営住宅として借り上げる場合の条件としては、一定期間の借上げ期間が必要で、所有者については家賃等の保証，管理上では退去時の対応を求める意見があります。

一方，「通常の賃貸契約と同様でよい。」や「賃貸保証が不要。」という意見とともに，市や貸主・管理会社との連携を求める意見もあります。

表 市が賃貸住宅の空き部屋を借り上げる場合の条件（回答者：4社）

項目	意見
借上げ期間	・10年 ・1年以上
所有者の意向	・家賃保証 ・保証会社の導入
管理上の意向	・退去時の立会い。
全般	・通常と同様でよい。 ・高齢者の場合，生存確認や，高齢者用のリフォーム工事の補助金制度のお知らせや，細やかな連絡を市や社会福祉協議会と貸主または管理会社と行えるようにすると良い。 ・賃貸保証は不要。

4) その他自由意見

市内の民間賃貸住宅の活用に関する意見や空き家対策，建築制限に関する意見があります。

表 その他自由意見（回答者：4社）

<ul style="list-style-type: none">・多くの資金をかけて市営住宅を建てるよりは，市内の賃貸住宅を活用した方が良い。・多額の設備投資をして低所得者の入居をサポートするのではなく，民間が支援される制度を作って，市全体が盛り上がるような政策を行ってほしい。・空き家の放置がますます増えると思われる。特定空き家になる前に，笠岡市独自で，人の住んでいない空き家を解体した場合でも，一定の土地利用が決まるまで土地に対する固定資産税の減免をする条例をつくる方がよいと思う。解体すると費用もかかるが，固定資産税が高くなる。・農地法と用途地域による建築制限のため，笠岡市内に就業場所（建物）が建てられない。就業場所がなければ定住者は増えない。

4 公営住宅等の需要推計

(1) 推計の手順

① 【ステップ1】 著しい困窮年収水準未満の世帯数の推計

本市では、公営住宅等^{※1}の需要推計にあたり、著しい困窮年収水準未満の世帯数を、公営住宅等により対応すべき世帯数と設定します。

著しい困窮年収水準未満の世帯数は、「住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム（令和3（2021）年10月公開、以下「推計支援プログラム」といいます。）^{※2}を活用して推計します。

表 著しい困窮年収水準未満の世帯の定義

公営住宅等の入居資格世帯（本来階層及び裁量階層）のうち、自力では最低居住面積水準を達成することが著しく困難な年収である世帯

ただし、推計支援プログラムは、国立社会保障・人口問題研究所（以下「社人研」という。）の平成30（2018）年将来人口推計を用いて推計するプログラムであるため、社人研令和5（2023）年推計（以下「社人研新推計」といいます。）の人口推計結果を反映して補正します。

- ※1 本章では、市営住宅のうち、公営住宅の入居収入階層に該当する公営住宅、改良住宅、市単独住宅（以下、「公営住宅等」という。）の需要を推計します（特定公共賃貸住宅は需要推計の対象外とします。）。
- ※2 「ストック推計プログラム[平成28（2016）年8月]」公表の後、令和3（2021）年10月に国から新たにストック推計プログラムを改良した「住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム」が公開されています。このプログラムは、平成30（2018）年将来人口推計[平成27（2015）年までの国勢調査人口データを用いた人口推計]に対応しています。

② 【ステップ2】 必要な公営住宅等戸数の算出

住宅市場では、低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅が一定数存在しています。このため、著しい困窮年収水準未満世帯から、低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅を差し引いた数を、必要な公営住宅等戸数とします。

表 低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅の定義

- | |
|---|
| ・住宅扶助費基準上限額以下の家賃で最低居住面積水準を確保できる民間賃貸住宅
・耐震性や一定の設備水準が確保された民間賃貸住宅 |
|---|

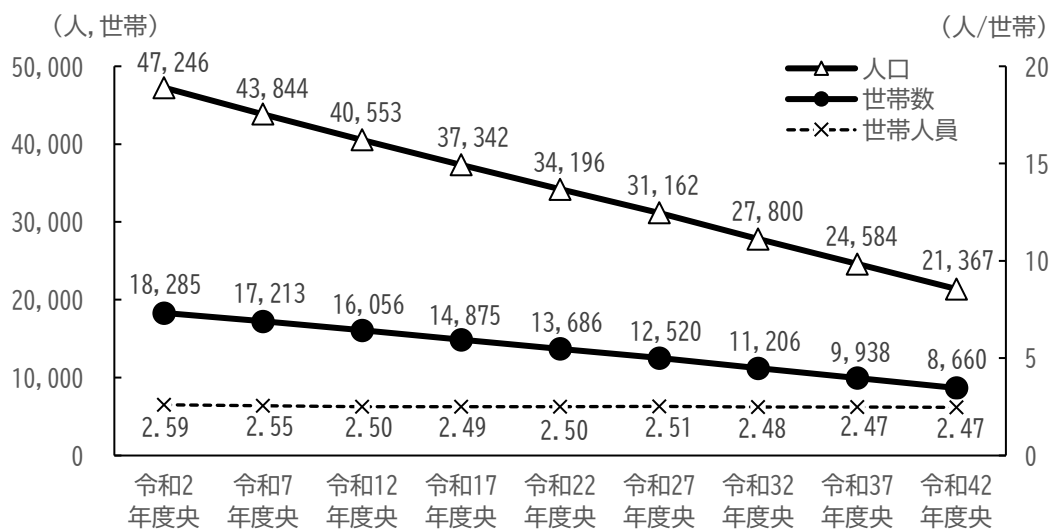
(2) 著しい困窮年収未満世帯の推計

① 推計支援プログラムでの推計

1) 将来人口・世帯数

推計支援プログラムで推計した結果、将来世帯数は令和12(2030)年度央に16,056世帯、令和17(2035)年度央で14,875世帯、令和37(2055)年度央で9,938世帯と予測されます。

図 将来人口・世帯数(推計支援プログラム)

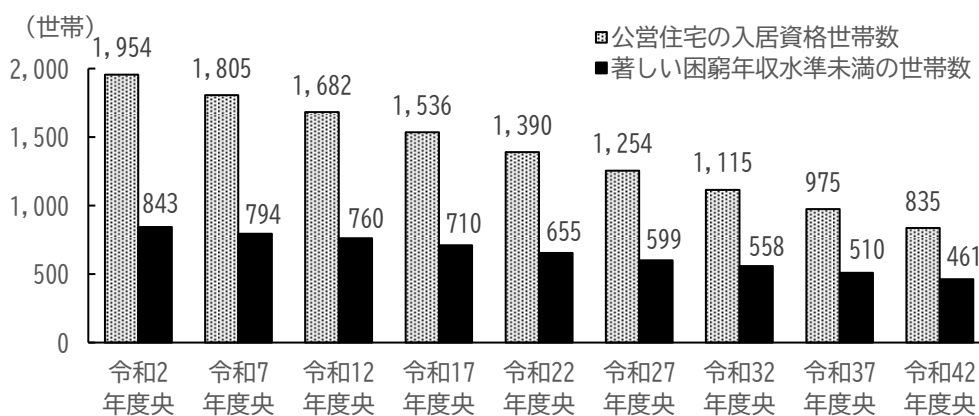


注) 令和2(2020)～27(2045)年度央：推計支援プログラムによる推計値
 令和32(2050)年度央以降：近似式による推計値
 (10月1日時点の数値であるため、年度央と表記している。以下同様)

2) 著しい困窮年収水準未満の世帯数

推計支援プログラムにより、先で推計した将来人口・世帯数をもとに著しい困窮年収水準未満の世帯数を推計した結果、令和12(2030)年度央では760世帯、令和17(2035)年度央では710世帯、令和37(2055)年度央では510世帯となります。

図 公営住宅の入居資格世帯数、著しい困窮年収水準未満の世帯数の推計(推計支援プログラム)



注) 令和2(2020)～27(2045)年度央：推計支援プログラムによる推計値
 令和32(2050)年度央以降：近似式による推計値

② 社人研新推計人口による補正

世帯数に応じて、著しい困窮年収水準未満の世帯数が変動すると想定し、社人研新推計をもとに世帯数を推計し、著しい困窮年収水準未満の世帯数を算出します。

表 社人研新推計に応じた、b2) 著しい困窮年収水準未満の世帯数の算出方法

b1) 著しい困窮年収水準未満の世帯数（推計支援プログラム値）
× a2) 世帯数（社人研新推計をもとに算出した世帯数 / a1) 世帯数（推計支援プログラム値）

表 社人研新推計による著しい困窮年収水準未満の世帯数の推計（年度央値）

		令和2 年度央	令和7 年度央	令和12 年度央	令和17 年度央	令和22 年度央	令和27 年度央	令和32 年度央	令和37 年度央	令和42 年度央
推計支 援プロ グラム	a1) 世帯数	18,229	17,163	16,206	14,969	13,679	12,410	11,206	9,938	8,660
	b1) 著しい困窮年 収水準未満の 世帯数	843	794	760	710	655	599	558	510	461
社人研 新推計	a2) 世帯数	18,406	17,567	16,750	15,894	14,970	13,997	13,025	11,560	10,127
	b2) 著しい困窮年 収水準未満の 世帯数	851	813	786	753	716	676	648	593	540

注) 社人研新推計の世帯数：世帯人員を、国勢調査の統計を用いて近似式により推計し、各人口推計値から、世帯人員を除いて世帯数を算出しています。

上表の推計結果から、各年度末値として調整した結果、令和7（2025）年度末の著しい困窮年収水準未満の世帯数は810世帯、計画期間末の令和12（2030）年度末は783世帯、10年後の令和17（2035）年度末は750世帯となります。

また、30年後の令和37（2055）年度末には587世帯まで減少します。

表 社人研新推計による著しい困窮年収水準未満の世帯数の推計（年度末補正）

	令和7 年度末	令和12 年度末	令和17 年度末	令和27 年度末	令和37 年度末
世帯数	17,486	16,664	15,801	13,900	11,417
著しい困窮年収水準未満 の世帯数	810	783	750	673	587

注) 年度央から年度末への調整は、前後の年度央値の直線近似で算出しています。

(3) 必要な公営住宅等戸数の推計

① 低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅数の算出

令和5（2023）年の住宅・土地統計調査を用いて、低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅数を算出した結果、254戸となります。

表 低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅数の算出

算出手順	算出値	算出方法
a) 住宅扶助費基準上限額以下の家賃で最低居住面積水準を確保できる民間借家数	570戸	延べ面積区分・家賃別民間借家数から、住宅扶助費基準上限額で最低居住面積水準を確保している民間借家数を抽出（資料：住宅・土地統計調査）
b) 民間借家総数のうち、耐震性や一定の設備水準が確保された民間借家数の割合	44.5%	民間借家全体のうち、建築時期が平成3（1991）年以降（築35年以内）*の民間借家の割合（資料：住宅・土地統計調査）
c) 低廉かつ一定の水準が確保された民間賃貸住宅数	254戸	c) = a) × b)

※設備等の修繕周期から、今回の推計では、おおむね築30年までの民間賃貸住宅が一定の設備水準が確保されていると判断します（住宅・土地統計調査の建築時期区分を踏まえ、築35年以内になる平成3（1991）年以降に建築された民間借家を対象とします）。

世帯数に応じて、低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅数が減少すると想定して各年度末の値に調整した結果、令和7（2025）年度末は248戸、計画期間末の令和12（2030）年度末は236戸、10年後の令和17（2035）年度末は224戸となります。

また、30年後の令和37（2055）年度末には162戸となります。

表 低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅数（年度末補正）

	令和5 年度央	令和7 年度末	令和12 年度末	令和17 年度末	令和27 年度末	令和37 年度末
世帯数	17,903	17,486	16,664	15,801	13,900	11,417
世帯数比率	100.0%	97.7%	93.1%	88.3%	77.6%	63.8%
低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅数の算出	254	248	236	224	197	162

注) 令和5（2023）年度央の世帯数は、前後の年度央値の直線近似で算出しています。
低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅数は、令和5（2023）年度を起点に、世帯数比率に応じて減少すると考えます。

② 必要な公営住宅等戸数の推計

著しい困窮年収水準未満の世帯から、低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅数を差し引き、必要な公営住宅等の数を算出した結果、令和7（2025）年度末は562戸、計画期間末の令和12（2030）年度末は546戸、10年後の令和17（2035）年度末は526戸となります。また、30年後の令和37（2055）年度末には426戸となります。

表 必要な公営住宅等の数の算出

	令和7 年度末	令和12 年度末	令和17 年度末	令和27 年度末	令和37 年度末
a) 世帯数（社人研新推計）	17,486	16,664	15,801	13,900	11,417
b) 著しい困窮年収水準未満の世帯数	810	783	750	673	587
c) 低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅数	248	236	224	197	162
d) 必要な公営住宅等の数 [d) = b) - c)]	562	546	526	476	426

注) 算出される推計値は、少数第一位を四捨五入して端数処理をしているため、各項目の計算結果が一致しない場合があります。

5 市営住宅事業の推進にかかる課題と基本方針

(1) 市営住宅を取り巻く課題の整理

① 中長期的な視点に立った市営住宅の整備・管理

「著しい困窮年収水準未達の世帯」について将来推計を行った結果、計画期間末の令和 12 (2030) 年度末では 783 世帯となり、中長期的には減少し続けることが予測されています。

このため、中長期的な視点に立ち、住宅セーフティネットの一つとしてこれらの世帯に対応していけるように、民間賃貸住宅市場や福祉施策とも連携しながら、市営住宅を整備・管理していく必要があります。

② 法定耐用年数を経過した住棟への速やかな対応

木造・簡平・簡二住棟は、計画期間開始時点で、既に法定耐用年数を経過しています。

このため、可能な限り速やかに建替あるいは用途廃止を行い、入居者の安全性を確保する必要があります。

③ 耐震性が確保されている耐火住棟の長寿命化

法定耐用年数を経過していない耐火住棟は、すべて耐震性が確保されているため、今後も長期的に活用することが求められます。

耐火住棟の経年劣化調査を実施したところ、一部で経年劣化が進みつつある住棟が確認されています。

このため、外壁・屋上防水改修や設備をはじめとした長寿命化改善を実施するとともに、定期的な点検や修繕を行い、ストックの長寿命化を図る必要があります。

④ 現在の生活水準に配慮した居住性能等の確保

現在、3点給湯設備が設置されている住戸は全体の 9.1%に限られています。

また、世帯主年齢が 60 歳代以上の世帯は、入居世帯全体の 70.6%を占めており、高齢化が進行しているなか、バリアフリー化されていない住戸や住棟共用部が多く存在します。

さらに近年では、建築分野で省エネ対策も急務となっています。

このため、建替や改善等により、3点給湯設備やバリアフリー性能を確保するとともに、省エネに配慮した設備・素材を活用することが求められます。

⑤ 財政事情に配慮した効率的・効果的な事業の実施・民間との連携

中長期的に市営住宅需要が減少することが予測されるなか、団地管理の効率化を図るためにも、建替や用途廃止の段階で市営住宅の統廃合を進めることが求められます。

また、3点給湯設備やバリアフリー化、長寿命化の改善が必要な住棟も多いため、中長期的な見通しに基づき、事業量や事業費の平準化を図るため事業実施時期を調整することが望まれます。

(2) 市営住宅事業の推進にかかる基本方針

① 市営住宅の整備・管理に関する方針

1) 市営住宅の役割と事業実施に対する基本的な考え方

市営住宅では、以下の世帯に対し居住の安定を図ります。

また、計画期間末の令和 12（2030）年度末における公営住宅等の管理戸数は、需要推計結果を踏まえ、546 戸と設定します。

これら以外の住宅確保要配慮者については、市営住宅以外の住宅施策や福祉施策とも連携し対応します。

表 市営住宅により居住の安定を図るべき世帯

- | |
|--|
| <ul style="list-style-type: none">・ 著しい困窮年収水準未満の世帯・ 高齢者及び 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・ 障害者，戦傷病者・ 被災や失職，DV 被害等，突発的な住宅困窮者 |
|--|

また、中長期的な需要にも対応していくため、市の財政事情や地域特性、入居者に配慮しながら、民間活用による柔軟な市営住宅の供給、小規模団地の統廃合、事業量や事業費の平準化を目的とした事業実施時期の調整など、効果的・効率的な事業の実施を進めます。

2) 地域に寄与できるような建替事業の推進

法定耐用年数が経過している住棟が多い団地のうち、一定規模以上の大きな敷地で、かつ安全性・利便性の観点から継続的に市営住宅として管理していくことが望ましい団地については、建替を検討します。

なお、建替の際には、福祉・防災の拠点となる施設や生活利便施設の整備・誘致の検討や余剰地の売却による住宅供給など、地域に寄与できるような整備を目指します。

3) 地域の特性に配慮した統廃合の推進

法定耐用年数が経過している住棟のみで構成される団地のうち、小規模な敷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、用途廃止を念頭に統廃合を進めます。

4) 耐火住棟の長期的な活用の推進

耐震性が確保されている耐火住棟については、法定耐用年数（70 年）の活用が可能になるよう、定期的な点検と計画的な修繕や改善を行うことで長寿命化を図るとともに、3 点給湯設備の設置・バリアフリー化等の居住性能・福祉対応の確保に向けた改善を実施します。

5) 民間事業者との連携による事業の推進

建替や用途廃止を行う団地においては、入居者の移転による負担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、民間賃貸住宅の借り上げによる対応等を検討します。

また、建替事業の推進にあたっては、PFI 事業による実施を検討するとともに、管理運営における指定管理者制度の導入等についても検討を図ります。

② 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

1) 法定点検及び日常点検の実施

ストックの状況を適切に把握するため、維持管理計画を作成し、計画に定めた時期・内容に基づいた法定点検を実施します。

また、「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、日常的な点検を実施します。

2) 中長期的な見通しに立った計画修繕の実施

耐火住棟が長期にわたり活用可能な状態を維持し続けるために、点検の結果等に基づき経常修繕を行うとともに、定期的な計画修繕を行います。

なお、計画修繕は、各住棟の大規模修繕時期が集中しないよう、当面の改善事業や計画修繕の実施時期を調整して事業量や事業費を平準化します。

3) 点検結果や実施した修繕内容のデータ管理

点検結果や修繕をはじめとした整備内容の履歴を随時確認できるように、設計図書や施工内容・点検結果等の情報をデータベースとして記録し、今後の維持管理や大規模修繕・事業に役立てます。

また、入退居管理との一元管理についても検討します。

③ 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

1) ストックの性能確保に関する方針

入居者が安全・安心に生活し続けることができるよう、改善により、以下の性能の確保を目指します。

表 ストックの性能確保に関する方針

項目	方針
躯体の安全性	・耐震性や火災に対する安全性を確保する。
居住性能	・居住面積水準の確保や便所の水洗化，3点給湯設備の確保といった現在の生活に必要な不可欠な性能を確保する。
バリアフリー化	・住戸内や共用部の手すり設置・段差解消や中耐住棟のエレベーター設置など，高齢者や障害者の円滑な移動のしやすさにも配慮した仕様を確保する。また，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・設備を目指す。
断熱性（省エネ性）	・適切な居住環境を維持する温熱環境にも配慮する。
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。
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。

2) 長寿命化改善に関する方針

長期的な活用を目指す耐火住棟については，ストックの性能確保を図るとともに，定期的に長寿命化改善（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，法定耐用年数までの活用を目指します。

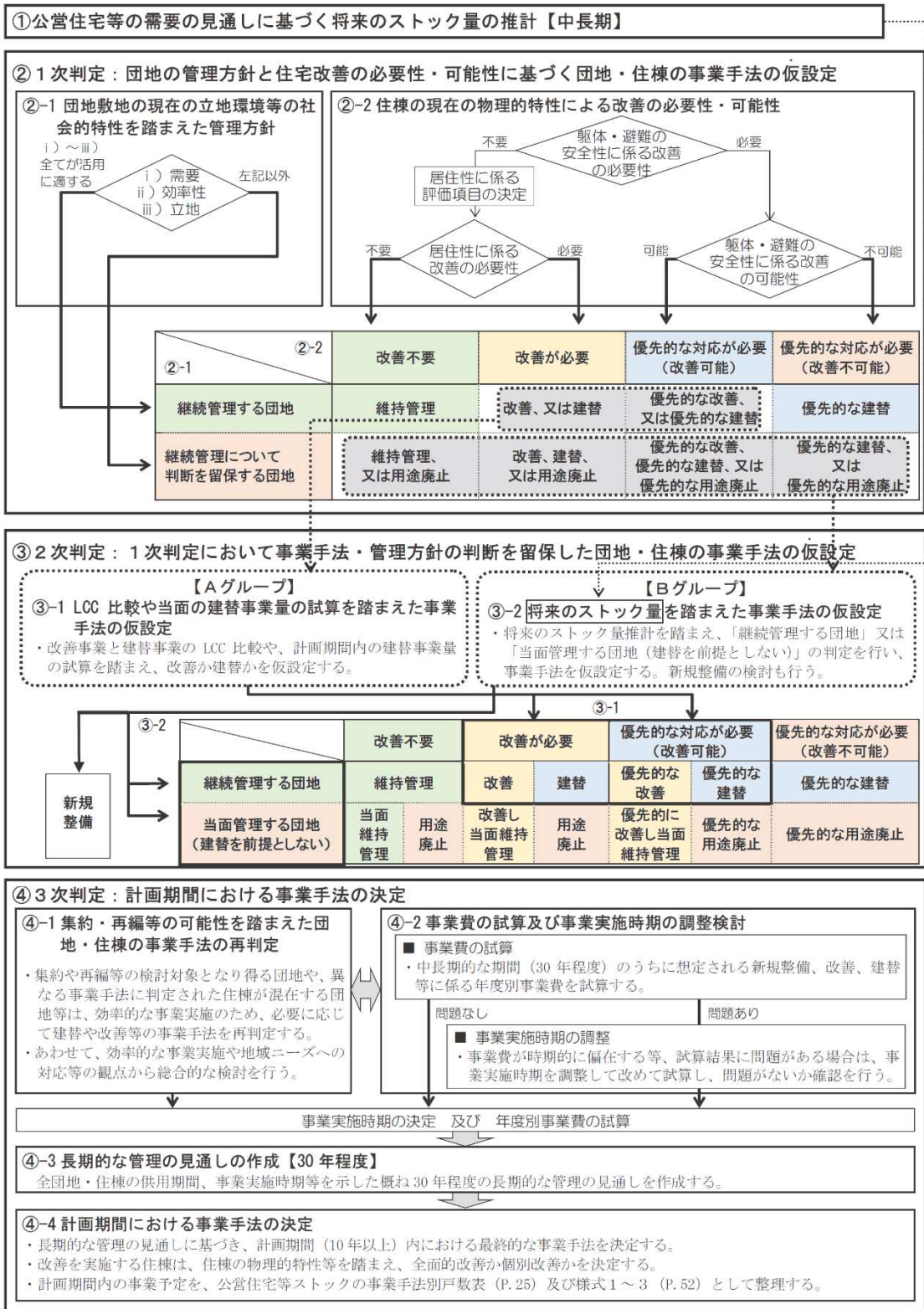
改善時には，長寿命素材（メンテナンス不要材や耐久性の高い材料等）の導入をはじめとした仕様のアップグレードによる耐久性の向上，予防保全的な維持管理による修繕周期の延長等を図ることによって，建物の長寿命化及びライフサイクルコストの縮減を図ります。

また，これまでの修繕履歴や定期点検結果等を踏まえた修繕標準周期を設定することで，建物の老朽化や劣化による事故等を未然に防ぐとともに，修繕や改善の効率的な実施につながります。

6 計画の対象と事業手法の選定

計画の対象は、令和7（2025）年4月1日時点で本市が管理している住宅とします。
 ストックの活用判定は、国の公営住宅等長寿命化計画策定指針で示す選定フローに沿って、本市の状況も踏まえながら行います。

図 事業手法の選定フロー



(1) 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 1次判定①団地の社会的特性による判定項目と判定基準

判定の視点		判定項目	判定基準
① 団地の社会的特性による継続管理の方針	i) 団地の需要	a) 入居率	【現在, 募集中の団地のみ】 ・ 令和7(2025)年4月1日現在において, 団地全体の入居率が80%以上ならば○とする。
		b) 応募倍率	・ 令和2(2020)～令和6(2024)年度の空家募集の平均倍率が1.0倍以上ならば○とする。この間に募集実績のない団地は《同一中学校区内の平均倍率》, 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》により判定する。
	ii) 敷地の効率性	a) 敷地条件	・ 一体的に活用できる敷地面積が法定建替要件の1,000㎡以上ならば○とする。ただし, 敷地面積が1,000㎡以上であっても敷地形状が不整形・分散・傾斜が激しい場合や接道が困難な場合は×とする。
		b) 用途地域	・ 低層系住居地域もしくは工業・工業専用地域以外ならば○とする。
	iii) 団地の立地	a) 利便性	・ 最寄りのバス停・鉄道駅まで徒歩5分(400m)以内ならば○とする。
		b) 地域バランス	・ 中学校区で唯一の団地ならば, 利便性を○とする。
		c) 立地適正化	・ 都市機能誘導区域・居住誘導区域内ならば○とする。
		d) 災害危険区域	・ 災害に関する以下の区域が指定されていない場合は○とする。 ・ 土砂災害特別警戒区域(レッドゾーン)が指定されていない。 ・ 土砂災害特別警戒区域(イエローゾーン)に指定されていない, あるいは敷地の半分以下に指定されている。 ・ 津波浸水想定区域が0.3m未満の浸水区分, あるいは指定されていない。 ・ 洪水浸水想定区域が0.5m未満の浸水区分, あるいは指定されていない。 ・ 高潮浸水想定区域が0.3m未満の浸水区分, あるいは指定されていない。 ・ 内水はん濫危険箇所に指定されていない

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、躯体・避難の安全性については、「改善不要[○]」、「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3区分に分類します。「優先的な対応が必要（改善不可能）[×]」と判定された場合は、居住性の判定は行わず、2次判定へ進みます。

居住性については、「改善不要[○]」「改善が必要[×]」の2区分に分類します。

表 1次判定②ストックの物理的特性による判定項目と判定基準

判定の視点	判定項目	判定基準	
② ストックの物理的特性による改善の必要性／可能性	i) 躯体・避難の安全性	a) 耐震性	<ul style="list-style-type: none"> ・新耐震基準により設計されているならば○とする。 ・旧耐震基準により設計されていても、耐震診断で耐震性確保と診断されたならば○とする。 ・旧耐震基準で設計され、耐震診断が未実施、あるいは耐震診断で耐震性が確保されていないと診断されたならば×とする。 (耐震性が×ならば、これ以降の判定へは進まない。)
		b) 構造の劣化	<p>【耐震性が確保された住棟で、かつ耐火住棟のみ】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・経年劣化調査の結果、AあるいはBならば○とする。 ・CあるいはDならば△とする。
		c) 二方向避難	<p>【共同住宅形式住棟のみ】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・バルコニー方向の避難が可能ならば○とする。
		d) 防火区画	<ul style="list-style-type: none"> ・防火区画は原則として整備済みと判断し、すべて○とする。
	ii) 居住性	a) 居住面積水準	<ul style="list-style-type: none"> ・住戸専有面積が40㎡[※]以上ならば○とする。 (※住生活基本計画（全国計画）で、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す面積)
		b) 3点給湯	<ul style="list-style-type: none"> ・浴室・台所・洗面のすべてに給湯設備があれば○とする。
		c) 水洗便所	<ul style="list-style-type: none"> ・水洗化されていれば○とする。
		d) バリアフリー化住戸内	<ul style="list-style-type: none"> ・便所と浴室に手すりがあれば○とする。 ・木造・簡二住棟（内階段あり）については、平成11年の住宅品確法施行以降に建築されているならば○とする。
		e) バリアフリー化共用部	<p>【共同住宅形式のみ】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・共用階段に手すりがあれば○とする。 ・共用部アプローチにスロープがあれば○とする。
		f) エレベーター	<p>【3階建以上の耐火住棟のみ】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・エレベーターが設置されていれば○とする。
		g) 省エネ	<ul style="list-style-type: none"> ・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）を満たしていれば○とする。

③ 1次判定結果

1次判定の結果は以下の通りとなります。

グループA及びグループ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 1次判定の結果

1次判定② 1次判定①	改善不要	改善が必要	優先的な対応が必要(改善可能)	優先的な対応が必要(改善不可能)
継続管理する団地 (0戸)	維持管理 (0戸)	改善, 又は建替 (0戸)	優先的な改善, 又は優先的な建替 (0戸)	優先的な建替 (0戸)
	(なし)	(なし)	(なし)	(なし)
グループA				
継続管理について判断を留保する団地 (961戸)	維持管理, 又は用途廃止 (12戸)	改善, 建替, 又は用途廃止 (479戸)	優先的な改善, 優先的な建替, 又は優先的な用途廃止 (28戸)	優先的な建替, 又は優先的な用途廃止 (442戸)
	浜田	一番町(簡二 S46 以降) 一番町(中耐) 小黒崎 樋守 本町ビル 小平井 中央ビル	十一番町	園井 追分 田頭 八幡平西 西本町 殿川北 金浦 伏越 大磯 神外 富岡 一番町(簡二 S45 以前) 吉田 大久保 富岡第2
グループB				

表 1次判定の結果別戸数

1次判定①結果	1次判定②結果	1次判定結果	公営 (戸)	改良 (戸)	特公賃 (戸)	市単独・その他 (戸)	総計 (戸)
判断留保	改善不要	維持管理, 又は用途廃止	12	0	0	0	12
判断留保	改善が必要	改善, 建替, 又は用途廃止	394	38	0	47	479
判断留保	改善可能	優先的な改善, 優先的な建替, 又は優先的な用途廃止	18	0	10	0	28
判断留保	改善不可能	優先的な建替, 又は 優先的な用途廃止	421	18	0	3	442
総計			845	56	10	50	961

(2) 2次判定

① 将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定

本市営住宅は、1次判定ですべてがグループB（判断保留）に選別されました。

このため、まずは、1次判定②において「改善不要」「改善が必要」「優先的な対応が必要(改善可能)」と判定された住棟については、ライフサイクルコストの比較による改善の可能性を判断し、1次判定②において「優先的な対応が必要(改善不可能)」と判定された住棟については、敷地状況による建替可能性を判断します。

その後、令和17（2035）年度末において必要な公営住宅等戸数を確保できるように、将来的な活用の優先順位を設定したうえで、事業手法を仮設定します。

1) ライフサイクルコストの比較による改善の可能性の判断

1次判定②で「改善不要」「改善が必要」「優先的な対応が必要(改善可能)」と判定された住棟については、長寿命化改善を実施した場合と、改善を実施せずに除却した場合のライフサイクルコスト（LCC）を比較します。

長寿命化改善によるLCCの縮減効果が認められない場合は、用途廃止や建替の可能性を視野に入れ、次の判定項目に進みます。

表 LCCの比較による改善の可能性の判定基準とLCC算定条件

判定項目	内容	
LCCの比較による改善の可能性	判定基準	・長寿命化改善を実施して長期的に活用した場合のLCCが、改善を実施せず除却した場合のLCCよりも下回る場合は、改善によるLCCの縮減効果があると判断し○とする。
	LCC算定条件	<p>【中耐・高耐】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・共通の改善内容は以下の通りとする。改善事業費は戸当たり580万円とする。 <ol style="list-style-type: none"> ①屋上防水／床防水／外壁塗装等／鉄部塗装等／建具／バルコニー手摺／金物類 ②給水管・給湯管／排水設備／貯水槽・給水ポンプ／ガス設備／給湯器 ③共用灯／電力幹線・盤類 ④流し台／浴室ユニット／レンジフード／経常修繕 ・一部の住棟については、以下の項目を追加する。 <ol style="list-style-type: none"> ⑤エレベーター更新（既設のみ）：1基2,100万円 ⑥浴室・便所への手摺設置（未設置のみ）：戸当たり20万円 ・活用期間は、改善前を50年、改善後を70年とする。 ただし、令和7（2025）年度末時点で50年を経過している住棟については、改善前を「令和8（2026）年度時点の建築後年数」、改善後を「令和8（2026）年度時点の建築後年数+20年」とする。 <p>【簡二】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・共通の改善内容は以下の通りとする。改善事業費は戸当たり230万円とする。 <ol style="list-style-type: none"> ①屋上防水／外壁塗装等／鉄部塗装等／建具／バルコニー手摺／金物類 ②ガス設備／給湯器／浴室・便所への手摺設置／経常修繕 ・活用期間は、改善前を45年、改善後を60年とする。 ただし、令和7（2025）年度末時点で45年を経過している住棟については、改善前を「令和8（2026）年度時点の建築後年数」、改善後を「令和8（2026）年度時点の建築後年数+15年」とする。

参考図 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]

$$\text{② LCC (計画前)} = \frac{\text{(建設費 A + 修繕費 C 1 + 除却費 D 1)}}{\text{評価期間 E 1 (改善非実施)}}$$

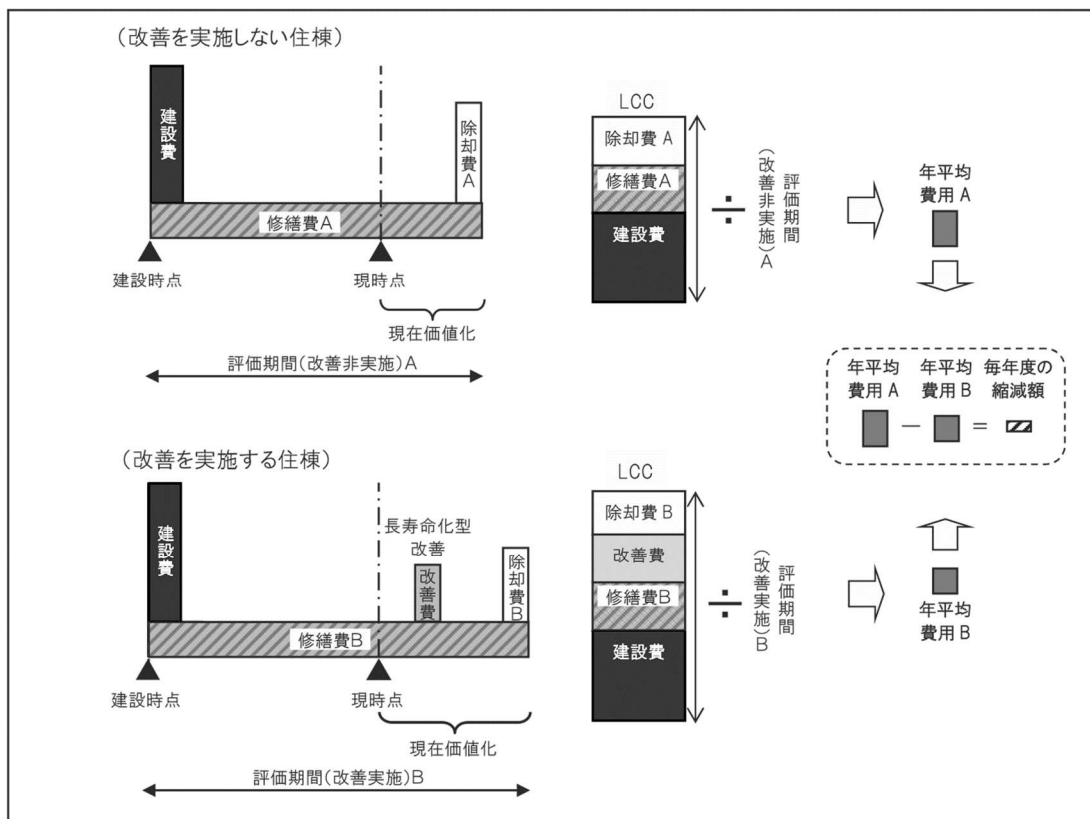
- ・建設費 A：当該住棟の建設時に投資した建設工事費
- ・修繕費 C 1：建設後，評価期間（改善非実施）未までに実施した修繕工事費
- ・除却費 D 1：評価期間（改善非実施）未実施する除却工事費
- ・評価期間 E 1：改善事業を実施しない場合に想定される管理期間

$$\text{③ LCC (計画後)} = \frac{\text{(建設費 A + 改善費 B + 修繕費 C 2 + 除却費 D 2)}}{\text{評価期間 E 2 (改善実施)}}$$

- ・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 C 2：建設後，評価期間（改善実施）未までに実施した修繕工事費
- ・除却費 D 2：評価期間（改善実施）未実施する除却工事費
- ・評価期間 E 2：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）

注) 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。

参考図 LCC とその縮減効果の比較イメージ



2) 敷地状況による建替の可能性の判断

1次判定②で「優先的な対応が必要（改善不可能）」と判定された住棟や長寿命化改善によるLCCの縮減効果が見込めなかった住棟のある団地については、敷地状況を再確認し、建替あるいは用途廃止の事業手法を仮設定します。

表 敷地状況による建替の可能性の判定基準

判定項目	判定基準
敷地状況による建替の可能性	・建替を実施する際には、1次判定①の効率性（敷地条件・用途地域）が戸数確保に最も大きな影響を及ぼすことから、敷地の効率性が○ならば、2次判定では事業手法を建替と仮設定する。×の場合は用途廃止と仮設定する。

3) 活用の優先順位の設定

本計画の最終年度である令和17（2035）年度末において必要な公営住宅等※戸数は526戸となっています。

長寿命化改善によるLCC縮減効果が確認された「改善不要」「改善が必要」「優先的な対応が必要（改善可能）」の公営住宅等戸数の合計は509戸であるため、今後も継続管理を図る必要があります。「優先的な対応が必要（改善不可能）」のうち敷地の効率性の観点から建替可能な団地については、2次判定では「優先的な建替」と仮設定し、3次判定で総合的に判断します。

※公営住宅等戸数：公営住宅，改良住宅，市単独住宅

表 活用の優先順位の設定

1次判定①	1次判定②			
	改善不要	改善が必要	優先的な対応が必要(改善可能)	優先的な対応が必要(改善不可能)
継続管理について判断を留保する団地の事業手法候補	維持管理， 又は用途廃止	改善，建替， 又は用途廃止	優先的な改善，優先的な建替，又は優先的な用途廃止	優先的な建替， 又は優先的な用途廃止

2次判定	LCC比較の結果，すべての住棟が長寿命化改善により長期的な活用が可能			敷地状況による建替の可能性を判断し，建替又は用途廃止候補を分類	
	活用の優先順位設定に向けての考え方	安全性は確保されているため，今後，居住性の改善を行うことで，長期的な活用が可能	早期に安全性確保の改善を行ったうえで，居住性の改善も行えば，長期的な活用が可能	敷地の効率性が確保されている団地は，建替可能で，公営住宅等必要戸数を確保するために必要	敷地の効率性が確保されていない団地は，用途廃止が望ましい
活用の優先順位	①	②	③	④	⑤
対象戸数	公営等：12戸 総計：12戸	公営等：479戸 総計：479戸	公営等：18戸 総計：28戸	公営等：365戸 総計：365戸	公営等：77戸 総計：77戸
事業手法の仮設定	維持管理	改善	優先的な改善	優先的な建替	優先的な用途廃止

② 2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・住棟について3次判定を行います。

表 2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)
	維持管理 (12戸)		改善 (479戸)	建替 (0戸)	優先的な 改善 (28戸)	優先的な 建替 (0戸)	優先的な 建替 (365戸)
継続管理 する団地 (884戸)	浜田		一番町（簡二 S46以降） 一番町（中耐） 小黒崎 樋守 本町ビル 小平井 中央ビル	(なし)	十一番町	(なし)	園井 追分 田頭 金浦 大磯 富岡 一番町（簡二 S45以前） 吉田 富岡第2
当面管理 する団地 (建替を 前提とし ない) (77戸)	当面 維持管理 (0戸)	用途 廃止 (0戸)	改善し 当面維持管理 (0戸)	用途 廃止 (0戸)	優先的に 改善し当面 維持管理 (0戸)	優先的な 用途廃止 (0戸)	優先的な 用途廃止 (77戸)
	(なし)	(なし)	(なし)	(なし)	(なし)	(なし)	八幡平西 西本町 殿川北 伏越 神外 大久保

表 2次判定の結果別戸数

2次判定結果	公営 (戸)	改良 (戸)	特公賃 (戸)	市単独 ・その他 (戸)	総計 (戸)
維持管理	12	0	0	0	12
改善	394	38	0	47	479
優先的な改善	18	0	10	0	28
優先的な建替	365	0	0	0	365
総計	789	38	10	47	884
優先的な用途廃止	56	18	0	3	77

(3) 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、財政事情に配慮した効率的・効果的な事業の実施に向け、おおむね下記の視点により検討します。

1) 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検討します。

2) 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・集約の可能性を検討します。

3) 地域ニーズへの対応

主に建替において、地域ニーズに応じた施設導入、地域におけるソーシャルミックスの観点や、まちづくりへの貢献の視点も視野に入れて、総合的に検討します。

本市においては、建替の整備効果や周辺のまちづくりへの貢献を重視し、建替団地を選定します。

② 事業実施時期の調整

中長期的な管理の見通しを踏まえて、本計画期間後期の事業手法を選定します。

また、建替・改善といった事業については、今後10年の事業実施スケジュールを検討したうえで、事業量や事業費が一時期に集中せず、平準化できるように事業実施時期を調整します。

③ 3次判定結果

3次判定の結果、本計画期間内における事業手法を以下の通りとします。計画期間末の管理戸数は756戸、うち公営住宅等戸数は746戸で、計画期間末の令和12(2030)年度末において必要な公営住宅等戸数546戸(目標戸数)を充足します。

表 3次判定の結果(計画期間内の事業手法)

計画期間内の事業手法	団地名	戸数(戸)	備考
維持管理 (7団地 343戸)	浜田	12	
	一番町(簡二 S46以降・中耐)	108	
	小黑崎	122	
	樋守 A-1, B-3	24	次期前期に改善実施予定
	十一番町	28	次期前期に改善実施予定
	本町ビル	47	
	小平井	2	
改善 (2団地 176戸)	樋守 A-2, A-3, A-4, B-1, B-2	140	
	中央ビル	36	
建替※ (4団地 237戸)	金浦	16	
	富岡・富岡第2【統合】	205	
	吉田	16	
用途廃止 (11団地 205戸)	園井	23	
	追分	6	
	田頭	11	
	八幡平西	6	
	西本町	4	
	殿川北	44	
	伏越	14	
	大磯	4	
	神外	2	
	一番町(簡二 S45以前)	84	
	大久保	7	

表 3次判定の結果別戸数

3次判定結果 (計画期間内の事業手法別戸数)	公営 (戸)	改良 (戸)	特公賃 (戸)	市単独 ・その他 (戸)	総計 (戸)
維持管理	284	2	10	47	343
改善	140	36	0	0	176
建替※	237	0	0	0	237
総計	661	38	10	47	756
用途廃止	184	18	0	3	205

※建替：建替団地の戸数は、現在の管理戸数を計上している。「10 再編・建替事業の実施方針」にて、事業が終了する10年後の令和17(2035)年度末において必要な公営住宅等戸数526戸を踏まえて、建替戸数を設定する。

7 定期点検の実施方針

(1) 点検の考え方

すべての住棟を対象に、年1回をめぐりに、外観からの目視により容易に確認することが可能な部位について日常点検を実施します。

また、中長期的に活用していく住棟については、建築基準法第12条点検に基づく法定点検を行います。

住戸内の設備や入居者が専用的に使用している共用部分（バルコニー等）等、住宅内部に立ち入って点検する必要があり、日常点検・法定点検では点検することが困難な部位については、入居者の退去時の点検等により対応します。

(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 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 （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	●
カ) 建具	■住戸玄関ドアの劣化及び損傷の状況		
非木造	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	●
		■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 （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	
		■落下防護庇の劣化及び損傷の状況	
キ) 金物類	■集合郵便受, 掲示板, 室名札等の劣化及び損傷の状況		

※法定：建築基準法 第12条の点検項目

* 塗り仕上げを除く。

表 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 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 建築設備に係る点検項目

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 (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 (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 (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 (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 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) 附帯施設	■自転車置場, ゴミ集積所等の劣化及び損傷の状況	

8 計画修繕の実施方針

(1) 経常修繕の方針

日常点検で修繕が必要と確認された場合は、随時、経常修繕を実施します。

表 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	・非常用照明器具内蔵蓄電池の取替	4～6年
	・開放廊下・階段、バルコニーの手すり塗装 ・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 ・自転車置き場、遊具、フェンスの塗装 ・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	6年
	・水道メーターの取替 ・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	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や点検結果を参考にしつつ、おおむね20年ごとに実施を検討します。

なお、従前の仕様等に比べて耐久性等の向上が図られる工事内容は改善事業（長寿命化型）により対応することにより、効率的・効果的な整備を目指します。

表 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
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"> ・屋上、塔屋、ルーフバルコニーの防水改修、傾斜屋根の補修 ・庇天端、笠木天端、パラペット天端・アゴ、架台天端等の修繕 ・住戸玄関ドア、共用部分ドア、自動ドアの点検・調整 ・窓サッシ、面格子、網戸、シャッターの点検・調整 ・屋外鉄骨階段の補修 ・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 ・エレベーターカゴ内装、扉、三方枠等の補修 <p>-----</p> <p>【取替】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ポンプ（揚水、加圧給水、直結増圧、排水）の取替 ・管理室、集会室等のエアコン・換気システムの取替 ・機械室、電気室の換気扇、ダクト類、換気口、換気ガラの取替 ・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 ・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 ・住棟内ネットワークの取替 ・インターホン設備、住宅情報盤、防犯設備、配線等の取替 ・給湯・暖房器、バランス釜の取替 	12～15年

実施判断	実施内容（対象部位等）	国指針の修繕周期
改修前の点検結果に応じて第1回または第2回で実施するかを判断する修繕内容	【改修・補修】 <ul style="list-style-type: none"> ・外壁，手すり壁等の塗替 ・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 ・外壁・手すり壁等タイル張の補修 ・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 ・バルコニーの床防水（側溝，幅木を含む）の修繕 ・開放廊下・階段の床防水（側溝，巾木を含む）の修繕 ・開放廊下・階段，バルコニー等の軒天（上げ裏）部分の塗替 ・（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 ・（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 ・平面駐車場，車路・歩道等の舗装，側溝，排水溝の補修 	18～20年
	【取替】 <ul style="list-style-type: none"> ・昇降機（エレベーター）の取替 ・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 ・換気扇，自動火災報知設備の取替 ・自転車置き場，ゴミ集積所の取替 ・囲障（塀，フェンス等），サイン（案内板），遊具，ベンチ等の取替 ・植栽の整備 	
第2回（おおむね40年目）で実施を検討する修繕内容	①各回（おおむね20年ごと）に実施する内容	12～15年
	②第1回（おおむね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】 <ul style="list-style-type: none"> ・屋上防水の改修，勾配屋根の葺き替え 	24～36年
	【取替】 <ul style="list-style-type: none"> ・屋外建具・手すり等の取替 ・金物類，メーターボックス扉類の取替 ・受水槽，屋外配水管・枝管，縦樋，ガス管の取替 ・配電盤，自家発電設備，配電幹線の取替 ・電話配電盤・端子盤の取替 ・消火栓設備（屋内及び連結用）の取替 ・浴室ユニットの取替 	
第3回（おおむね60年目）で実施を検討する修繕内容	【取替】 <ul style="list-style-type: none"> ・給水管・汚水管・ガス管の取替 ・避雷針設備の取替 	40～50年
	①各回（おおむね15年ごと）に実施する内容	12～15年
	②第1回（おおむね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
事前調査で実施を判断	②第1回（おおむね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（おおむね40年目）で実施する内容	24～36年

（3）修繕等のデータベース化

点検結果や修繕結果（時期や内容等）については，適宜記録し，データベースとして日常の維持管理や次回の点検・修繕に役立てるものとします。

9 改善事業の実施方針

(1) 基本的な考え方

今後も長期的に活用する耐火住棟のうち、建設あるいは前回改修時期から 30 年を経過した住棟を対象に外壁改修を実施します。

また、現在実施している樋守団地 A-2～B-2 住棟の 1 階の中住戸のバリアフリー化改善を、引き続き実施します。

表：改善事業の方向性と対象住棟

改善の方向性（改善類型）	対象住棟
外壁改修（長寿命化型）	経年劣化状況も確認したうえで、30 年を経過した住棟を対象に実施する。
住戸のバリアフリー化改修（福祉対応型）	現在実施している樋守団地の住棟（A-2～B-2：H1～H3 建設）において、1 階の中住戸で、空き住戸を対象に、年間 1 戸程度を実施する。

参考表 改善事業の類型ごとの実施方針と内容

改善類型	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"> ● ピッキング対策済み玄関錠への交換 ● 消火設備など防災設備の更新 ● 屋外通路等の照度確保 等
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"> ● 共用階段やアプローチへの手すり設置 ● 居室内の手すり設置、段差解消 ● 高齢者対応浴室ユニットの設置 等
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"> ● 給湯器の設置 ● 流し台の更新 ● 建具（玄関ドア、アルミサッシ等）の更新 等
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"> ● 屋上の防水改修や塗装のグレードアップ ● 外壁補修、外断熱改修 ● 給湯管・給水管、排水設備の更新 等
脱炭素社会対応型	省エネルギー性向上及び再生可能エネルギー導入のための設備等の改善を行う。	<ul style="list-style-type: none"> ● 最上階の断熱化対応 等
子育て世帯支援型	子育て世帯の優先入居を行うための設備等の改善を行う。	<ul style="list-style-type: none"> ● 子どもの転落防止措置 等

(2) 計画期間におけるスケジュール

外壁改修（長寿命化型）の実施順は、建築年度の古い順を基本に事業量の平準化も加味しながら、設定します。

住戸のバリアフリー改修（福祉対応型改善）については、樋守団地の1階の中住戸で、空き住戸発生時に年1戸程度を実施します。

表 改善事業のスケジュール

改善内容 (改善の種類)	団地名/対象戸数 構造/建築年度	計画期間（後期）					次期以降	備考
		令和8 年度	令和9 年度	令和10 年度	令和11 年度	令和12 年度		
外壁改修 (長寿命化型)	樋守/120戸 中耐/H1~H3	改修 設計	A-4棟 30戸		A-2棟 30戸		A-1棟 12戸	A-1・A-3・B-3棟については、令和13年度に改善を実施予定。
			B-1棟 30戸		B-2棟 30戸		A-3棟 20戸	
							B-3棟 12戸	
	中央ビル/36戸 高耐/S59		改修 設計	1棟 36戸				
	十一番町/28戸 中耐/H5					改修 設計	1棟 28戸	樋守団地の改善事業終了後に、改善を実施予定。
住戸のバリアフリー改修 (福祉対応型)	樋守/15戸 中耐/H1~H3	A-2・A-3・A-4・B-1・B-2棟の1階の中住戸で、 空き住戸の発生にあわせて年1戸程度を実施						本計画期間前期で3戸改修済み。

10 再編・建替事業の実施方針

(1) 基本的な考え方

市営住宅団地の再編・建替に際しては、以下について配慮したものとします。

① 中長期的な見通しと民間活力の導入による効率・効果的な整備

現入居世帯の状況をもとに、今後の人口動向や民間賃貸住宅との役割分担（セーフティネット住宅・居住サポート住宅の供給促進）のあり方も踏まえながら、建替団地の供給戸数を適宜検討します。

また、建替団地のうち、最も規模の大きい富岡団地・富岡第2団地の建替事業にあたっては、PFI事業を念頭においた民間資本・民間活力の導入を目指し、事業期間の短縮と負担の平準化に努めます。

② 用途廃止団地の建替団地・既存団地への集約の検討

数戸程度の小規模な市営住宅団地については、管理の効率化を図るため用途廃止とし、入居者の意向を踏まえながら、既存団地や近隣の建替団地等への集約を検討します。

③ 住戸タイプの型別供給の推進

単身高齢世帯など規模の小さな世帯からファミリー世帯の居住が可能になるよう、従前団地の入居者の属性と、建替団地のコミュニティ活動を維持できるような世帯構成に配慮しながら、住戸タイプの型別供給を進めます。

④ 入居者の移転負担の軽減への配慮

移転が必要な建替事業においては、同一団地内の空き住戸や近隣の市営住宅や民間賃貸住宅等に仮住居を確保したり、直接整備された建替住棟に直接住み替えできるような工事計画を立てるなど、できる限り入居者の移転負担を軽減するよう配慮します。

⑤ 入居者への説明の充実

建替事業実施にあたっては、工事に伴う騒音や車両の出入りをはじめ、仮移転や住み替え等、入居者の生活にも大きく影響するため、事前に十分な説明を行うとともに、事前調査や住民説明会等を通じて、入居者の意見・個々の事情を計画段階から把握し、できる限り事業実施の際に配慮していくよう努めます。

(2) 計画期間におけるスケジュール

計画期間において、富岡・富岡第2団地の建替を行います。計画戸数は入居世帯数や建物の構造等を踏まえて96戸とし、PFI事業による整備を検討します。

表 建替事業のスケジュール

団地名/構造 建築年度 棟数/戸数	計画期間（後期）					次期	備考
	令和8 年度	令和9 年度	令和10 年度	令和11 年度	令和12 年度		
富岡・富岡第2 【現在】205戸 【計画】高耐96戸	PFI事業の導入可能性検討 を含む事業計画の策定、 設計			建替 高耐96戸			計画期間内に事業計画の策定 と設計を行ったうえで、建替 事業に着手（次期にわたって 事業実施）
金浦 【現在】16戸	建替時期未定						富岡・富岡第2団地の建替事 業の進捗状況と入居世帯の状 況等を踏まえて、建替等の方 向性を改めて検討
吉田 【現在】16戸	建替時期未定						富岡・富岡第2団地の建替事 業の進捗状況と入居世帯の状 況等を踏まえて、建替等の方 向性を改めて検討

11 長寿命化のための事業実施予定

(1) 計画修繕・改善事業

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

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 地優賃(公共供給) 改良住宅 その他 ()

団地名	住棟番号	戸数/棟	構造	建設年度	次期点検時期		修繕・改善事業の内容										棟あたりLCC縮減効果(千円/年)	備考(戸あたりLCC縮減効果)
					法定点検	法定点検に準じた点検	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	R15	R16	R17		
樋守	A-4	30	中耐	H1	R9		← 住戸のバリアフリー化改修(福祉対応) →										1,749	58
							外壁改修(長寿命化)											
樋守	B-1	30	中耐	H1	R9		← 住戸のバリアフリー化改修(福祉対応) →										1,695	57
							外壁改修(長寿命化)											
樋守	A-2	30	中耐	H3	R9		← 住戸のバリアフリー化改修(福祉対応) →										1,639	55
							外壁改修(長寿命化)											
樋守	B-2	30	中耐	H2	R9		← 住戸のバリアフリー化改修(福祉対応) →										1,742	58
							外壁改修(長寿命化)											
樋守	A-3	20	中耐	H3	R9		← 住戸のバリアフリー化改修(福祉対応) →										1,389	69
							外壁改修(長寿命化)											
中央ビル	—	36	高耐	S59	R10				外壁改修(長寿命化)								3,364	93

注) 住戸のバリアフリー化改修は、樋守団地 A-2・A-3・A-4・B-1・B-2 棟の1階の中住戸で、空き住戸の発生にあわせて年1戸程度を上限に実施。

(2) 建替事業

【様式2】新規整備事業及び建替事業の実施予定一覧

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 地優賃(公共供給) 改良住宅 その他 ()

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期点検時期		新規又は建替整備予定年度	LCC(千円/年)	備考
					法定点検	法定点検に準じた点検			
富岡		116	簡平・簡二	S39~S42			R10~R16	406	富岡団地・富岡第2団地を統合して建替予定(計画戸数96戸)
富岡第2		89	簡二	S40~S42					
金浦		16	木造・簡平	S29, S38			時期未定		
吉田		16	簡平	S46, S48			時期未定		

注) 金浦団地と吉田団地については、建替時期が未定のためLCCは算出していない。

(3) 共同施設部分に係る事業

【様式3】共同施設に係る事業の実施予定一覧（集会所・遊具等）

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 地権貸（公共施設） 改良住宅 その他（ ）

団地名	共同施設名	建設年度	次期点検時期		維持管理・改善事業の内容										備考			
			法定点検	法定点検に準じた点検	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	R15	R16	R17				
				対象施設なし														

12 維持管理コストとその縮減効果

(1) 建替住棟のライフサイクルコスト

富岡団地・富岡第2団地の建替住棟（高層耐火住棟）において、50年目に右表の長寿命化改善を実施し、70年まで活用した場合のライフサイクルコストは405,970円/戸・年となります。

表 改善項目と単価

項目	設定単価
屋上防水	300,000 円/戸
床防水	300,000 円/戸
外壁塗装等	700,000 円/戸
鉄部塗装等	70,000 円/戸
建具（玄関ドア、MB扉）	140,000 円/戸
建具（アルミサッシ）	280,000 円/戸
バルコニー手摺	150,000 円/戸
金物類	150,000 円/戸
給水管、給湯管	700,000 円/戸
貯水槽	70,000 円/戸
給水ポンプ	70,000 円/戸
排水設備	840,000 円/戸
ガス設備	210,000 円/戸
給湯器	280,000 円/戸
共用灯	140,000 円/戸
電力幹線・盤類	210,000 円/戸
流し台	280,000 円/戸
浴室ユニット	700,000 円/戸
レンジフード	140,000 円/戸
経常修繕	70,000 円/戸
計	5,800,000 円/戸

表 富岡団地・富岡第2団地（中耐片廊下型住棟）の建替住棟のライフサイクルコスト

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※)	6,010,882 円	現時点+1年時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)	839,005 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	5,171,876 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	5,800,000 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)	816,133 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)	22,340,000 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	1,400,000 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)	89,907 円	評価期間末における除却費
ライフサイクルコスト	405,970 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) 改善事業のライフサイクルコスト

計画期間に改善事業を実施する住棟において、ライフサイクルコストを算出した結果、いずれもライフサイクルの縮減効果が確認されました。

表 外壁改修改善項目と単価

項目	設定単価
床防水	300,000 円/戸
外壁塗装等	700,000 円/戸
鉄部塗装等	70,000 円/戸
建具（玄関ドア, MB 扉）	140,000 円/戸
建具（アルミサッシ）	280,000 円/戸
バルコニー手摺	150,000 円/戸
金物類	150,000 円/戸
計	1,790,000 円/戸

表 バリアフリー単価

項目	設定単価
バリアフリー	700,000 円/戸

表 改善を実施する住棟ライフサイクルコスト算定結果

団地名	住棟 番号	構造	建設 年度	戸数 (戸)	計画前 LCC (円/戸・年)	計画後 LCC (円/戸・年)	年平均 縮減額 (円/戸・年)	住棟当り年 平均 縮減額 (円/棟・年)
樋守	A-4	中耐	H1	30	313,448	255,146	58,302	1,749,049
樋守	B-1	中耐	H1	30	313,448	256,940	56,508	1,695,228
樋守	A-2	中耐	H3	30	293,373	238,746	54,627	1,638,813
樋守	B-2	中耐	H2	30	308,154	250,100	58,054	1,741,612
樋守	A-3	中耐	H3	20	293,373	223,908	69,465	1,389,291
中央ビル	-	高耐	S59	36	417,908	324,476	93,432	3,363,538

13 建替基本構想

本章では、計画期間前期に建替を計画している、富岡団地・富岡第2団地について、建替事業の方向性について整理します。

(1) 建替団地の概要

富岡団地・富岡第2団地は隣接しており、敷地面積は合計約21,600㎡です。

令和7(2025)年4月1日時点で、42棟205戸の住棟と集会所が立地しています。入居戸数は146戸となっています。

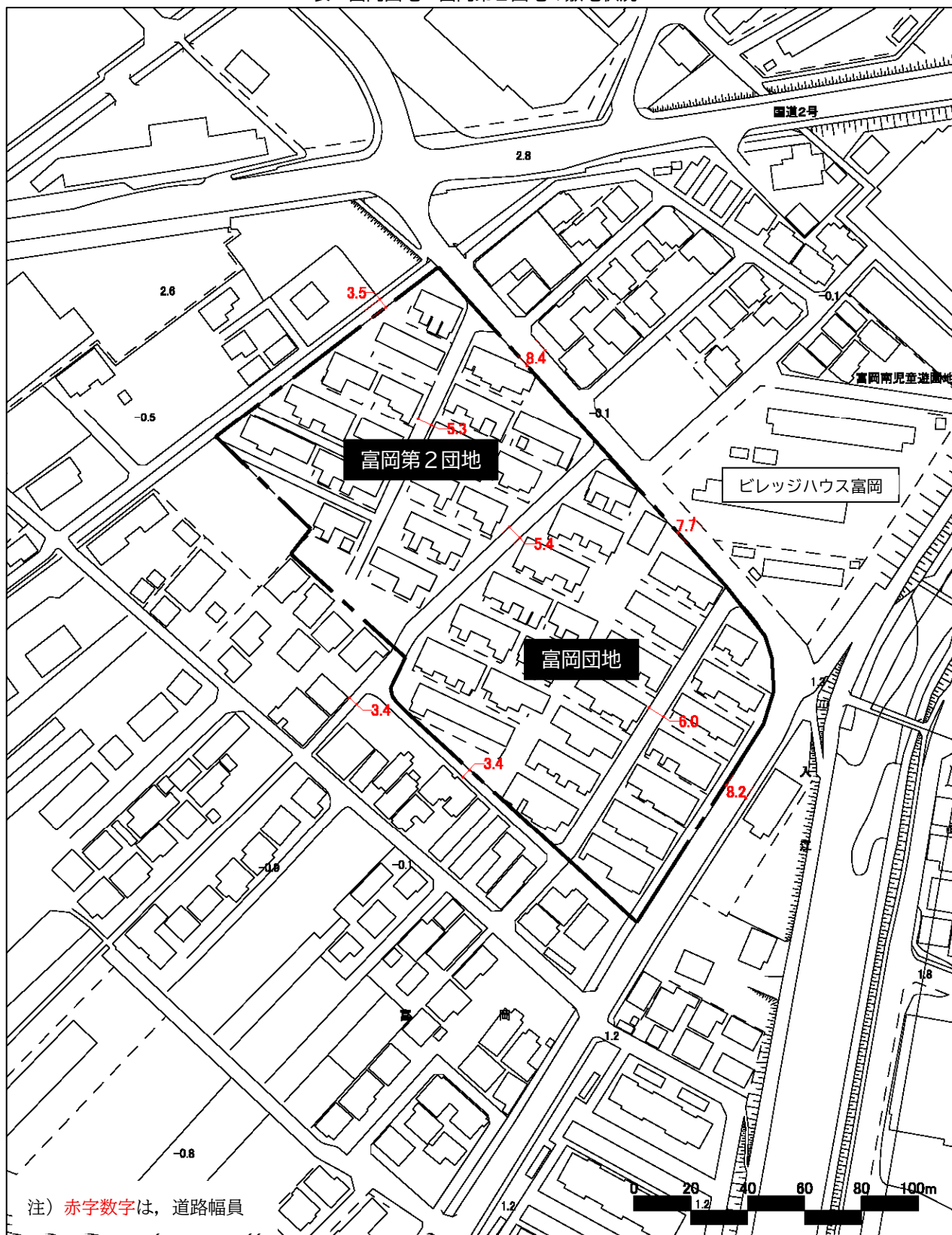
表 富岡団地・富岡第2団地の概要

敷地面積	約21,600㎡(うち市道600㎡)
団地概要	富岡団地 : 棟数24棟 戸数116戸
	富岡第2団地 : 棟数18棟 戸数89戸
	附帯施設 : 集会所
	その他 : 富岡団地と富岡第2団地間の道路は市道

表 富岡団地・富岡第2団地住棟・住戸の概要

団地名	構造階数	建築年度	管理戸数(戸)	住戸専有面積(間取り)	入居戸数(戸)	空家戸数(戸)	備考	
富岡団地	簡易耐火2階建	昭和39年	12	約42㎡(3K)	6	6		
		昭和40年	12		7	5		
		昭和41年	12		12	0		
		昭和42年	12		10	2		
	簡易耐火平屋建	昭和41年	12	約40㎡(2DK)	9	3		
		昭和42年	12		9	3		
		昭和39年	14		約32㎡(2DK)	11	3	
		昭和40年	16			14	2	
昭和41年	8	6	2					
昭和42年	6	4	2					
富岡第2団地	簡易耐火2階建	昭和40年	15	43.20㎡(3K)	11	4		
		昭和41年	18	43.31㎡(3K)	12	6		
		昭和42年	14	42.74㎡(3K)	8	6		
		昭和40年	12	38.88㎡(2DK)	9	3		
		昭和41年	12	38.88㎡(2DK)	7	5		
		昭和42年	16	39.32㎡(2DK)	10	6		
		昭和40年	2	64.80㎡(4DK)	1	1		
総計			205		146	59		

表 富岡団地・富岡第2団地の敷地状況



(2) 建替基本方針

建替に関するコンセプトと基本方針，整備方針は，次の通りとします。

● コンセプト ●

多様な世代・世帯を受け入れる住宅の供給と地域の新たな拠点の形成

● 基本目標 ●

1. 多様な世代・世帯構成に対応した住宅ストックの供給

- 立地条件（周辺に利便性の高い施設が点在して住みやすい）を活かし，居住層の拡大を見込み，多世代に対応した住戸タイプを供給する。
- 具体的には，現居住者の主であり今後も新たな居住が見込まれる高齢者の少人数世帯に対応した住戸を確保するとともに，新たに子育て層等への対応も考慮する。
- 高齢者や子育て層等が住みやすいよう，バリアフリーに配慮した住戸を供給する。

2. 地域間交流・居住者間交流の拠点となる地域の場づくり

- 富岡団地（1～2階建）と富岡第2団地（2階建）を集約して中高層化することで余剰地を確保し，団地内や余剰地に地域間交流・居住者間交流の拠点となる機能の導入を検討する。
- 市営住宅の居住層である高齢者や子育て層に対する支援施設の整備を検討する。

3. 防災・防犯を意識した安心・安全のまちづくり

- 団地内や余剰地において防災施設の整備や避難地の計画をおこなうとともに，明るく地域に開かれた団地とすることで災害・犯罪に対しての安心・安全性を高める。

表 各種整備方針

住棟整備方針	<ul style="list-style-type: none"> ● 低層住宅から中高層住宅へ転換し、敷地の高度利用を図る。
土地利用方針	<ul style="list-style-type: none"> ● 住棟の中高層化により生じた余剰地は官民連携による活用を検討する。
住戸整備方針	<ul style="list-style-type: none"> ● 居住者ニーズを把握し、多様な住戸タイプを供給する。 ● 整備基準を満たした住戸を供給する。 ● 居住者が快適に利用できる範囲で最低限のキッチン・トイレ・風呂等の設備を導入する。 ● バリアフリーに対応した住戸を供給する（1階は車椅子・ベビーカー等の利用がしやすい扉サイズとし、廊下に手すりを設置する等）。
附帯施設等の整備方針	<ul style="list-style-type: none"> ● 整備基準に基づき自転車置場、ごみ置場等の附帯施設を設ける。 ● 現居住者の利用状況も加味した上で駐車場・原動機付自転車駐輪場を必要台数分確保する。 ● その他、整備規模に応じた集会所・広場・児童遊園等の施設の設置を検討する。
供給処理施設の整備方針	<ul style="list-style-type: none"> ● 中高層住宅のため、給水方式は受水槽方式とする。 ● 排水設備は既設ルートの活用を前提とするが、発生汚水量によっては污水管の撤去・新設も視野にいれる。 ● 電気は既設電柱より引き込む想定とする。
余剰地の整備方針	<ul style="list-style-type: none"> ● 子育て層の入居をターゲットとした民間住宅の供給等を視野に入れる。
事業の方針	<ul style="list-style-type: none"> ● PFI 事業の導入など、官民連携による整備・運営を検討する。

図 土地利用整備方針図（ゾーニング図）（案）



(3) 整備計画の方針

① 建替戸数

建替計画戸数は、必要な公営住宅等戸数の推計から、維持管理・改善を行う公営住宅数や、現在の入居世帯数に事業実施までの退去世帯数等を加味するとともに、住棟の構造形式等を踏まえて96戸とします。

② 住棟・住戸・主な施設の整備の方向性

住棟は、周辺の住環境にも配慮しながら、敷地の効率的な活用を図るため、高層建物を建設します。

住戸タイプは、入居世帯の属性や「笠岡市営住宅富岡団地建替基本計画（令和6（2024）年5月策定）」の入居者意向調査結果を踏まえるとともに、将来的に団地内で多様なコミュニティ形成を目指すために若い夫婦のみ世帯や子育て世帯の入居もできるよう、2DK：3DK・2LDK：3LDK＝4：5：1を基本に供給戸数を設定します。

本計画では基本構想という主旨から、富岡第2団地跡地に住棟・集会所・駐車場・駐輪場・その他施設が配置できるかの可能性をあらためて検証します。なお、具体的な配置計画等については、次年度に策定予定の建替基本計画にて検討します。

表 住棟の考え方

構造	備考
高層耐火構造	周辺の住環境にも配慮しながら、敷地の効率的な活用を図る。

表 住戸タイプの考え方

項目	2DK	2LDK・3DK	3LDK	備考
奥行	10m	10m	10m	
間口（参考）	5m	6m	7m	
専用面積 （奥行×間口）	50㎡	60㎡	70㎡	
供給戸数 （全体に占める割合）	36戸 (37.5%)	48戸 (50.0%)	12戸 (12.5%)	計96戸

表 その他施設整備の考え方

施設	規模	備考
集会所	約100㎡	
駐車場	96台	1戸につき1台を確保
駐輪場	96台	1戸につき1台を確保
その他	広場やゴミ集積所を適切に配置する。	

③ 配置計画の方向性（検証案）

以下のように高層建物にすることで、富岡第2団地の敷地を活用して、周辺環境にも配慮した住棟や必要な駐車台数・駐輪台数、その他施設を確保することが可能です。

図 建替住棟の配置図・日影図・住棟ユニット図・梁間方向断面図（検証案）

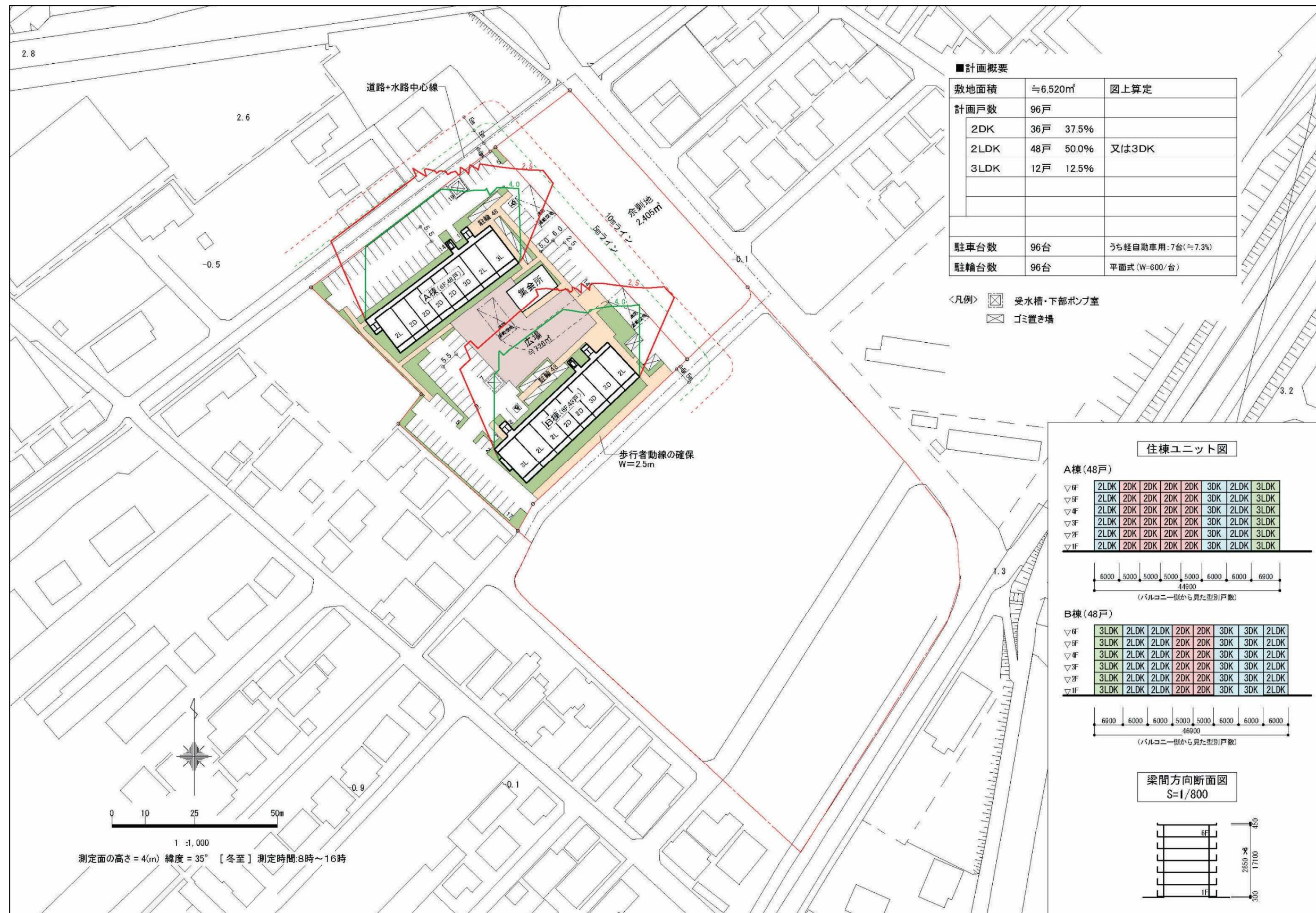


表 間取り別住戸プラン一覧 (案)

		2DK	2LDK	3DK	3LDK
		間口 5.0m	間口 6.0m	間口 6.0m	間口 6.9m
(北)	平面図(北側DK配置)				
	(南)	平面図(南側DK配置)			

(参考1) 上位・関連計画の整理

① 住生活基本計画（全国計画）〔令和3（2021）年3月〕

計画期間	令和3（2021）年度～12（2030）年度
主な内容 （目標）	<p>目標1 「新たな日常」やDXの進展等に対応した新しい住まい方の実現</p> <p>目標2 激発・激甚化する災害新ステージにおける安全な住宅・住宅地の形成と被災者の住まいの確保</p> <p>目標3 子どもを産み育てやすい住まいの実現</p> <p>目標4 多様な世代が支え合い、高齢者等が健康で安心して暮らせるコミュニティの形成とまちづくり</p> <p>目標5 住宅確保要配慮者が安心して暮らせるセーフティネット機能の整備</p> <p>目標6 脱炭素社会に向けた住宅循環システムの構築と良質な住宅ストックの形成</p> <p>目標7 空き家の状況に応じた適切な管理・除却・利活用の一体的推進</p> <p>目標8 居住者の利便性や豊かさを向上させる住生活産業の発展</p>
公営住宅等 関連施策 （目標5）	<ul style="list-style-type: none"> ・住宅セーフティネットの中心的役割を担う公営住宅の計画的な建替え等や、バリアフリー化や長寿命化等のストック改善の推進 ・公営住宅の整備・管理を進めるにあたって、地域の実情や世帯の動向等を踏まえつつ、PPP/PFI も含め、民間事業者の様々なノウハウや技術の活用や世帯属性に応じた住戸の供給の推進 ・地方公共団体と民間団体等が連携を強化し、緊急的な状況にも対応できるよう、セーフティネット登録住宅の活用を進め、地方公共団体のニーズに応じて、自立の促進に向けた福祉部局の取組とともに、家賃低廉化の推進 ・国・地方それぞれにおいて、住宅・福祉部局の一体的・ワンストップ対応による公営住宅・セーフティネット登録住宅や、住居確保給付金等の生活困窮者自立支援、生活保護等に関する生活相談・支援体制の確保 ・地方公共団体の住宅・福祉・再犯防止関係部局や、居住支援協議会、居住支援法人等が連携して、孤独・孤立対策の観点も踏まえ、住宅確保要配慮者に対する入居時のマッチング・相談、入居中の見守り・緊急時対応や就労支援等の実施

② 岡山県住生活基本計画〔令和4（2022）年3月〕

計画期間	令和3（2021）年度～12（2030）年度
主な内容 （目標）	<p>目標1 安全・安心な住宅・住宅地の形成と被災者の住まいの確保</p> <p>目標2 脱炭素社会に向けた住宅循環システムの構築と良質な住宅ストックの形成</p> <p>目標3 空き家等の有効活用と解体・撤去の推進</p> <p>目標4 多様な世代が生き活きと暮らせる居住環境の実現</p> <p>目標5 「新たな日常」やDXの進展等に対応した新しい住まい方の実現</p> <p>目標6 居住ニーズに応える住宅市場の環境整備</p> <p>目標7 高齢者の居住の安定確保【高齢者居住安定確保計画】</p> <p>目標8 住宅確保要配慮者が安心して暮らせるセーフティネット機能の整備【賃貸住宅供給促進計画】</p>
公営住宅等 関連施策 （目標8）	<p><公営住宅></p> <ul style="list-style-type: none"> ・公営住宅の建替え・長寿命化型改修（PPP PFI の活用、高齢者世帯・子育て世帯等の支援に資する施設の誘導等） ・公営住宅における指定管理者制度等の導入による効率的な管理の実施 ・公営住宅に入居する収入超過者に対する適切な措置 ・犯罪被害者等やDV被害者に対する公営住宅への優先入居 <p><公的賃貸住宅></p> <ul style="list-style-type: none"> ・公営住宅を補完する公的賃貸住宅等の供給促進 ・公的賃貸住宅の計画的な建替えを通じた居住者の生活の利便性の向上（PPP PFI の活用、高齢者世帯・子育て世帯等の支援に資する施設の誘導等） ・大規模な災害が発生した際の応急仮設住宅や災害公営住宅の供給

③ 笠岡市第8次総合計画 [令和8 (2026) 年4月]

計画期間	令和8 (2026) 年度～15 (2033) 年度																		
基本構想	<p>●将来ビジョン：「対話」と「協調」と「連携」で築く 夢と笑顔が広がるまちづくり</p> <p>●基本理念と施策目標：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>基本理念</th> <th>分野</th> <th>施策目標</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">暮らしを支える</td> <td rowspan="2">産業 医療 保健福祉</td> <td>地域内経済循環の向上により、市民ひとりひとりが豊かさを実感できるまちへ</td> </tr> <tr> <td>すべての人々が、住み慣れた地域で、共に支え、助け合いながら、その人らしく暮らし続けられる社会へ</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">まちを整える</td> <td rowspan="2">都市基盤 生活環境</td> <td>市民の暮らしや産業の発展に不可欠な道路・治水・港湾・上下水道などの社会基盤を持続可能な形で整備</td> </tr> <tr> <td>市の豊かな自然環境を守り、市民が安全・安心かつ快適に暮らすことができる地域社会を構築</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">こどもを守り人を育む</td> <td rowspan="2">子育て 教育</td> <td>こどもが健やかに育ち、子育て家庭が安心してこどもを産み育てられる環境を整備</td> </tr> <tr> <td>笠岡で学び「たい」、笠岡で学んでよかったと思える教育・生涯学習の推進と環境の整備</td> </tr> <tr> <td></td> <td>行政経営</td> <td>3つの基本理念に関わる横断的な施策</td> </tr> </tbody> </table>	基本理念	分野	施策目標	暮らしを支える	産業 医療 保健福祉	地域内経済循環の向上により、市民ひとりひとりが豊かさを実感できるまちへ	すべての人々が、住み慣れた地域で、共に支え、助け合いながら、その人らしく暮らし続けられる社会へ	まちを整える	都市基盤 生活環境	市民の暮らしや産業の発展に不可欠な道路・治水・港湾・上下水道などの社会基盤を持続可能な形で整備	市の豊かな自然環境を守り、市民が安全・安心かつ快適に暮らすことができる地域社会を構築	こどもを守り人を育む	子育て 教育	こどもが健やかに育ち、子育て家庭が安心してこどもを産み育てられる環境を整備	笠岡で学び「たい」、笠岡で学んでよかったと思える教育・生涯学習の推進と環境の整備		行政経営	3つの基本理念に関わる横断的な施策
	基本理念	分野	施策目標																
	暮らしを支える	産業 医療 保健福祉	地域内経済循環の向上により、市民ひとりひとりが豊かさを実感できるまちへ																
			すべての人々が、住み慣れた地域で、共に支え、助け合いながら、その人らしく暮らし続けられる社会へ																
	まちを整える	都市基盤 生活環境	市民の暮らしや産業の発展に不可欠な道路・治水・港湾・上下水道などの社会基盤を持続可能な形で整備																
市の豊かな自然環境を守り、市民が安全・安心かつ快適に暮らすことができる地域社会を構築																			
こどもを守り人を育む	子育て 教育	こどもが健やかに育ち、子育て家庭が安心してこどもを産み育てられる環境を整備																	
		笠岡で学び「たい」、笠岡で学んでよかったと思える教育・生涯学習の推進と環境の整備																	
	行政経営	3つの基本理念に関わる横断的な施策																	
基本計画 公営住宅等 関連施策	<p>●2-(1)-②魅力的なまちづくりと定住促進</p> <p><目指すまちの姿> 市民誰もが安心して快適に「すむ」・「はたらく」・「たのしむ」、そして「つどう」まち</p> <p><主な施策></p> <ul style="list-style-type: none"> コンパクトなまちづくりと中心市街地の拠点性向上を図ります。 居住誘導区域の住環境やまちの魅力の向上を図ります。 空家等の利活用（空き家、空き地バンク事業等）、適正管理（除却等を含む）のための支援を推進します。 市営住宅の改修や建替えを踏まえた長寿命化計画を策定します。 住宅セーフティネットを充実します。 																		
人口 フレーム	令和15年 37,000人を目標とする。																		

④ 笠岡市住宅マスタープラン [令和3 (2021) 年3月]

目標年次	令和3 (2021) ～令和12 (2030) 年度
主な内容	<p>●住生活の基本理念 ・キャッチフレーズ： 世代を超えて市民一人一人が安心して快適に生活できる住まいの実現 ～ 住もうや、笠岡！ ～</p> <p>●基本目標</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 世代を超えて住み続けられる住生活の実現 2 住み慣れた場所で健康で快適に暮らせる住生活の実現 3 支援を求める人の暮らしを支える住生活の実現 4 地域の資産となる良質な住宅ストックの形成 5 既存住宅の利活用の推進 6 魅力ある住環境の形成 <p>●重点的に取り組む分野</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 住宅セーフティネットの確保 2 住宅ストックの有効活用の促進 3 持続的な定住を可能にする魅力ある住環境の形成

公営住宅等 関連施策	<基本施策>	
	基本施策の方向性	基本施策
	2-1 地域での自立生活に必要な生活基盤の確保、維持	<ul style="list-style-type: none"> ・市営住宅の建て替えと連携した福祉、地域活動の拠点形成 ・市営住宅跡地での宅地整備、賃貸住宅の立地誘導等地域活性化に資する活用方策の検討
	3-1 市営住宅団地の再編と適切な維持管理の推進	<ul style="list-style-type: none"> ・市営住宅団地の中長期的な統廃合の推進 ・団地の統廃合にかかる市営住宅居住者への住み替え支援 ・市営住宅ストックの更新と適切な維持管理の推進 ・市営住宅の建て替えと連携した社会福祉施設や生活利便施設の誘致 ・市営住宅団地の再生における PFI 事業や指定管理者制度等、民間活力導入の検討 ・市営住宅ストックの長寿命化と連動した基盤施設の整備、更新
	3-2 地域における重層的な住宅セーフティネットの形成	<ul style="list-style-type: none"> ・需要に即した公的賃貸住宅の供給を実現する多面的な手法の検討 ・住宅確保要配慮者に対する市営住宅の優先入居 ・災害等、突発的な事態における市営住宅への入居円滑化
	4-2 環境に配慮した持続可能な暮らしの実現	<ul style="list-style-type: none"> ・市営住宅における省エネルギー対策の推進
	5-1 住宅市場の活性化と宅地供給の促進	<ul style="list-style-type: none"> ・市営住宅団地の再編にともなう跡地の有効活用
	5-2 空き家・空き地の流動性の向上	<ul style="list-style-type: none"> ・市営住宅の集約団地における住み替え先や地域の集会所施設としての空き家活用の検討
	<重点施策（関連箇所のみ）>	
	重点施策分類	重点施策
	重点施策1-1 市営住宅団地の再編と連動した地域のまちづくり	
	①市営住宅団地の統廃合にあわせた地域拠点の形成	<ul style="list-style-type: none"> ・老朽化した小規模団地を集約し、統合建替によるストックの再編を進めます。 ・一定規模の団地において、福祉・防災の拠点となる施設の整備・誘致を検討します。
	②市営住宅の適切な維持管理	<ul style="list-style-type: none"> ・市営住宅ストックの中長期的な管理の見通しに基づき、長寿命化改善に取り組みます。 ・ライフサイクルコストの低減に向け、民間活力の導入を検討します。
	重点施策1-2 住宅市場と連携した『あんしん居住』の実現	
	①住宅確保要配慮者向け住宅の供給促進	<ul style="list-style-type: none"> ・岡山県居住支援協議会や不動産事業者団体を通じ、管理物件をセーフティネット住宅として登録するよう啓発します。 ・住宅確保要配慮者の円滑入居にかかる課題について、不動産事業者団体や賃貸住宅オーナーとの意見交換の場を設けます。 ・子育て支援等と連動した、民間賃貸住宅に居住する住宅困窮者への家賃補助を検討します。
	②突発的な住宅困窮者に対する支援体制の強化	<ul style="list-style-type: none"> ・市内で活動する居住支援 NPO との協力体制をつくります。 ・被災や失職、DV 被害等、突発的な住宅困窮者について、居住の受け皿を確保します。
	重点施策2-2 中古住宅の多角的な活用と流通の促進	
	②多面的な活用による中古住宅の流通の促進	<ul style="list-style-type: none"> ・市営住宅建替事業の仮住居や住み替え先住宅として、空き家バンク物件の活用を検討します。 ・サービス付き高齢者住宅への入居や終活支援等と連携し、事業者が中古住宅を市場に環流する手法について、事例の収集や周知を進めます。
	重点施策3-2 笠岡駅周辺地区における定住環境の確保と生活利便性の向上	
	①まちなか居住の推進	<ul style="list-style-type: none"> ・市営住宅の集約跡地や建替余剰地を活用し、まちなか居住のための住宅供給を促進します。

(参考2) 団地別・住棟別判定表

① 1次判定

団地 No.	団地	種別	建築年度	構造	戸数 (戸)	1次判定①												
						i) 団地の需要						ii) 敷地の効率性						
						a) 入居率		b) 応募倍率				判定	a) 敷地条件			b) 用途地域		
						入居率	判定	応募 倍率	近傍 倍率	判定	判定		敷地面積 (㎡)	敷地 形状	判定	用途 地域	判定	判定
1	園井	公営	S29, S30, S35, S37	木造	23	募集 停止	-	募集実 績なし	2.6	○	○	19,117.9	-	○	田園 居住	○	○	
2	追分	公営	S37	木造	6	募集 停止	-	募集実 績なし	2.6	○	○	1,266.0	-	○	二住	○	○	
3	田頭	公営	S30, S31	簡平	11	募集 停止	-	募集実 績なし	2.6	○	○	1,240.0	-	○	二住	○	○	
4	八幡平西	公営	S29	簡二	6	募集 停止	-	募集実 績なし	2.6	○	○	696.4	狭小	×	一住	○	×	
5	西本町	公営	S30	簡平	4	募集 停止	-	募集実 績なし	2.6	○	○	1,054.8	傾斜地	×	一住	○	×	
6	殿川北	公営・ 改良・ 市単独	S37~S39, S43, S48	木造・ 簡平・ 簡二	44	募集 停止	-	募集実 績なし	2.6	○	○	10,213.5	分散	×	一住	○	×	
7	浜田	公営	H14	中耐	12	83.3%	○	3.5	-	○	○	954.7	狭小	×	近商	○	×	
8	金浦	公営	S29, S38	木造・ 簡平	16	募集 停止	-	募集実 績なし	-	-	-	3,345.2	-	○	一住	○	○	
9	伏越	公営	S26	木造	14	募集 停止	-	募集実 績なし	2.6	○	○	2,070.9	傾斜地	×	一住	○	×	
10	大磯	公営	S27, S28	木造	4	募集 停止	-	募集実 績なし	2.6	○	○	2,095.9	-	○	準工	○	○	
11	神外	公営	S30	木造	2	募集 停止	-	募集実 績なし	-	-	-	1,149.9	傾斜地	×	一住	○	×	
12	富岡	公営	S39~S42	簡平・ 簡二	116	募集 停止	-	3.8	-	○	○	12,439.7	-	○	二中高	○	○	
13	一番町	公営	S43~S47	簡二・ 中耐	192	募集 停止	-	1.9	-	○	○	17,177.9	-	○	一中高	○	○	
14	吉田	公営	S46, S48	簡平	16	募集 停止	-	0.0	-	×	×	2,192.0	-	○	環境 共生	○	○	
15	小黒崎	公営	S48, S49, S51, S52, S54	簡二・ 中耐	122	募集 停止	-	1.5	-	-	-	10,049.8	-	○	二中高	○	○	
16	大久保	公営	S55	簡二	7	募集 停止	-	募集実 績なし	2.6	○	○	944.7	狭小	×	一住	○	×	
17	樋守	公営	S63~H3	中耐	164	67.1%	×	1.3	-	○	×	17,570.7	-	○	二中高	○	○	
18	十一番町	公営・ 特公賃	H5	中耐	28	46.4%	×	3.0	-	○	×	1,674.6	-	○	近商	○	○	
19	本町ビル	その他	H7	高耐	47	87.2%	○	1.8	-	○	○	602.1	狭小	×	商業	○	×	
20	小平井	改良	S52	簡二	2	募集 停止	-	募集実 績なし	2.6	○	○	342.0	狭小	×	田園 居住	○	×	
21	中央ビル	改良	S59	高耐	36	72.2%	×	3.4	-	○	×	974.7	狭小	×	商業	○	×	
22	富岡第2	公営	S40~42	簡二	89	募集 停止	-	募集実 績なし	1.9	○	○	8,871.3	-	○	二中高	○	○	

団地 No.	団地	1次判定①															判定		
		iii) 団地の立地																	
		a) 利便性				b) 地位バランス		c) 立地適正化		d) 災害危険区域								判定	
		最寄 バス停	距離 (m)	最寄 鉄道駅	距離 (m)	判定	中学校区	判定	誘導区 域内外	判定	土砂災害	津波	洪水	高潮	内水 はん濫	判定			
1	園井	園井住 宅前	50	JR笠岡	3,000	○	笠岡西	-	-	×	一部警戒区域 (土石流)	-	-	-	-	×	×	判断 留保	
2	追分	春日台 団地口	110	JR笠岡	2,900	○	笠岡西	-	-	×	-	-	-	-	-	○	×	判断 留保	
3	田頭	田頭	90	JR笠岡	1,700	○	笠岡西	-	-	×	全部警戒区域 (土石流)	-	-	-	-	×	×	判断 留保	
4	八幡平西	笠岡市 役所前	390	JR笠岡	660	○	笠岡西	-	-	×	全部警戒区域 (土石流)	-	-	-	-	×	×	判断 留保	
5	西本町	笠岡駅 前	590	JR笠岡	620	×	笠岡西	-	-	×	全部警戒区域 (土石流, 急傾斜) 急傾斜は一部の可能性あり	-	-	-	-	×	×	判断 留保	
6	殿川北	くじば	770	JR笠岡	1,300	×	笠岡西	-	-	×	全部警戒区域 (土石流)	-	-	-	-	×	×	判断 留保	
7	浜田	妙乗寺 前	180	JR笠岡	460	○	笠岡西	-	居住誘 導区域 内	○	-	-	-	1~3m	-	×	×	判断 留保	
8	金浦	新川	250	JR笠岡	2,900	○	金浦	○	-	×	-	-	-	3~5m	-	×	×	判断 留保	
9	伏越	大磯	470	JR笠岡	1,400	×	笠岡西	-	-	×	全部警戒区域 (土石流)	-	-	-	-	×	×	判断 留保	
10	大磯	大磯	110	JR笠岡	1,400	○	笠岡西	-	-	×	全部警戒区域 (土石流)	0.3~1m	-	3~5m	-	×	×	判断 留保	
11	神外	外浦支 所前	770	JR笠岡	10,300	×	神島外	○	-	×	全部警戒区域 (土石流)	-	-	-	-	×	×	判断 留保	
12	富岡	東中前	400	JR里庄	2,700	○	笠岡東	-	居住誘 導区域 内	○	-	-	2~3m	-	5~10m	-	×	×	判断 留保
13	一番町	中央小 学校前	130	JR笠岡	2,400	○	笠岡東	-	居住誘 導区域 内	○	-	-	1~2m 一部0.3~1m	-	3~5m 一部5~10m	-	×	×	判断 留保
14	吉田	関戸	280	JR笠岡	6,700	○	新吉	○	-	×	-	-	-	-	-	○	×	判断 留保	
15	小黒崎	小黒崎	530	JR里庄	2,500	×	笠岡東・ 大島	○	-	×	-	0.3~1m 一部0.01~ 0.3m, 1~2m	-	3~5m	-	×	×	判断 留保	
16	大久保	笠高入 口	10	JR笠岡	1,200	○	笠岡西	-	-	×	全部警戒区域 (土石流)	-	-	-	-	×	×	判断 留保	
17	樋守	東中前	160	JR笠岡	2,900	○	笠岡東	-	居住誘 導区域 内	○	-	-	2~3m, 1~2m	-	5~10m	-	×	×	判断 留保
18	十一番町	笠岡消 防署前	330	JR笠岡	1,400	○	笠岡東	-	居住誘 導区域 内	○	-	-	2~3m	-	5~10m	-	×	×	判断 留保
19	本町ビル	妙乗寺 前	140	JR笠岡	270	○	笠岡西	-	都市機 能誘導 区域内	○	-	-	-	1~3m 一部3~5m	-	×	×	判断 留保	
20	小平井	小平井	180	JR笠岡	4,800	○	笠岡西	-	-	×	-	-	-	-	-	○	×	判断 留保	
21	中央ビル	妙乗寺 前	150	JR笠岡	230	○	笠岡西	-	都市機 能誘導 区域内	○	-	-	-	1~3m	-	×	×	判断 留保	
22	富岡第2	富岡	520	JR笠岡	2,600	×	笠岡東	-	居住誘 導区域 内	○	-	-	2~3m	-	5~10m	-	×	×	判断 留保

団地 No.	住棟 No.	団地	種別	棟番号	建築年度	構造	階数	耐用年数最終年度	戸数(戸)	1次判定②												
										i) 躯体の安全性							判定	ii) 居住性				
										a) 耐震性			b) 構造の劣化	c) 二方向避難	d) 防火区画	判定		判定	a) 居住面積水準		b) 3点給湯	
										耐震基準	耐震診断	判定	判定	判定	判定				判定	判定	判定	
1	1	園井	公営	20~27	S29	木	1	S59	4	旧耐	未実施	×							不可能			
	2	園井	公営	35~36	S29	木	1	S59	2	旧耐	未実施	×							不可能			
	3	園井	公営	46	S30	木	1	S60	1	旧耐	未実施	×							不可能			
	4	園井	公営	60~66	S30	木	1	S60	7	旧耐	未実施	×							不可能			
	5	園井	公営	76~83	S35	木	1	H2	4	旧耐	未実施	×							不可能			
	6	園井	公営	85~89	S35	木	1	H2	4	旧耐	未実施	×							不可能			
	7	園井	公営	91	S37	木	1	H4	1	旧耐	未実施	×							不可能			
2	8	追分	公営	1~11	S37	木	1	H4	6	旧耐	未実施	×							不可能			
3	9	田頭	公営	1~6	S30	簡平	1	S60	5	旧耐	未実施	×							不可能			
	10	田頭	公営	7~13	S31	簡平	1	S61	6	旧耐	未実施	×							不可能			
4	11	八幡平西	公営	1~7	S29	簡二	2	H11	6	旧耐	未実施	×							不可能			
5	12	西本町	公営	1~14	S30	簡平	1	S60	4	旧耐	未実施	×							不可能			
6	13	殿川北	市単独	1~3	S39	木	1	H6	3	旧耐	未実施	×							不可能			
	14	殿川北	公営	6~13	S37	木	1	H4	7	旧耐	未実施	×							不可能			
	15	殿川北	公営	14~18	S38	木	1	H5	5	旧耐	未実施	×							不可能			
	16	殿川北	公営	19~22	S38	木	1	H5	4	旧耐	未実施	×							不可能			
	17	殿川北	公営	25~31	S43	簡平	1	H10	7	旧耐	未実施	×							不可能			
	18	殿川北	改良	50~71	S48	簡二	2	H30	18	旧耐	未確保	×							不可能			
7	19	浜田	公営	-	H14	中耐	4	R54	12	新耐	-	○	○	○	○	○	○	不要	60.4	○	○	
8	20	金浦	公営	1~10	S29	木	1	S59	6	旧耐	未実施	×							不可能			
	21	金浦	公営	14~23	S38	簡平	1	H5	10	旧耐	未実施	×							不可能			
9	22	伏越	公営	3~7	S26	木	1	S56	4	旧耐	未実施	×							不可能			
	23	伏越	公営	8~18	S26	木	1	S56	10	旧耐	未実施	×							不可能			
10	24	大磯	公営	1~3	S27	木	1	S57	2	旧耐	未実施	×							不可能			
	25	大磯	公営	5~10	S28	木	1	S58	2	旧耐	未実施	×							不可能			
11	26	神外	公営	1~2	S30	木	1	S60	2	旧耐	未実施	×							不可能			
12	27	富岡	公営	1~18	S39	簡平	1	H6	14	旧耐	未実施	×							不可能			
	28	富岡	公営	19~30	S39	簡二	2	H21	12	旧耐	未実施	×							不可能			
	29	富岡	公営	31~48	S40	簡平	1	H7	16	旧耐	未実施	×							不可能			
	30	富岡	公営	50~61	S40	簡二	2	H22	12	旧耐	未実施	×							不可能			
	31	富岡	公営	62~69	S41	簡平	1	H8	8	旧耐	未実施	×							不可能			
	32	富岡	公営	70~73	S41	簡二	2	H23	4	旧耐	未実施	×							不可能			
	33	富岡	公営	74~85	S42	簡二	2	H24	12	旧耐	未実施	×							不可能			
	34	富岡	公営	86~89	S41	簡二	2	H23	4	旧耐	未実施	×							不可能			
	35	富岡	公営	90~95	S42	簡二	2	H24	6	旧耐	未実施	×							不可能			
	36	富岡	公営	96~99	S41	簡二	2	H23	4	旧耐	未実施	×							不可能			
	37	富岡	公営	100~105	S42	簡二	2	H24	6	旧耐	未実施	×							不可能			
	38	富岡	公営	106~117	S41	簡二	2	H23	12	旧耐	未実施	×							不可能			
	39	富岡	公営	118~123	S42	簡平	1	H9	6	旧耐	未実施	×							不可能			

団地 No.	住棟 No.	団地	棟番号	1次判定②										1次判定まとめ			
				ii) 居住性										判定	判定	事業手法の候補	グループ
				c) 水洗便所		d) バリアフリー化 住戸内		e) バリアフリー化 共用部		f) エレベーター	g) 省エネ	判定					
				判定	便所・浴室 手摺	内階段 あり	判定	共用 階段 手摺	共用部 ｽｯﾌﾟ	判定	判定		判定				
1	1	園井	20~27													【優先】建替, 又は用途廃止	B
	2	園井	35~36													【優先】建替, 又は用途廃止	B
	3	園井	46													【優先】建替, 又は用途廃止	B
	4	園井	60~66													【優先】建替, 又は用途廃止	B
	5	園井	76~83													【優先】建替, 又は用途廃止	B
	6	園井	85~89													【優先】建替, 又は用途廃止	B
	7	園井	91													【優先】建替, 又は用途廃止	B
2	8	追分	1~11													【優先】建替, 又は用途廃止	B
3	9	田頭	1~6													【優先】建替, 又は用途廃止	B
	10	田頭	7~13													【優先】建替, 又は用途廃止	B
4	11	八幡平西	1~7													【優先】建替, 又は用途廃止	B
5	12	西本町	1~14													【優先】建替, 又は用途廃止	B
6	13	殿川北	1~3													【優先】建替, 又は用途廃止	B
	14	殿川北	6~13													【優先】建替, 又は用途廃止	B
	15	殿川北	14~18													【優先】建替, 又は用途廃止	B
	16	殿川北	19~22													【優先】建替, 又は用途廃止	B
	17	殿川北	25~31													【優先】建替, 又は用途廃止	B
	18	殿川北	50~71													【優先】建替, 又は用途廃止	B
7	19	浜田	-	○	○	-	○	○	○	○	○	○	○	○	○	維持管理, 又は用途廃止	B
8	20	金浦	1~10													【優先】建替, 又は用途廃止	B
	21	金浦	14~23													【優先】建替, 又は用途廃止	B
9	22	伏越	3~7													【優先】建替, 又は用途廃止	B
	23	伏越	8~18													【優先】建替, 又は用途廃止	B
10	24	大磯	1~3													【優先】建替, 又は用途廃止	B
	25	大磯	5~10													【優先】建替, 又は用途廃止	B
11	26	神外	1~2													【優先】建替, 又は用途廃止	B
12	27	富岡	1~18													【優先】建替, 又は用途廃止	B
	28	富岡	19~30													【優先】建替, 又は用途廃止	B
	29	富岡	31~48													【優先】建替, 又は用途廃止	B
	30	富岡	50~61													【優先】建替, 又は用途廃止	B
	31	富岡	62~69													【優先】建替, 又は用途廃止	B
	32	富岡	70~73													【優先】建替, 又は用途廃止	B
	33	富岡	74~85													【優先】建替, 又は用途廃止	B
	34	富岡	86~89													【優先】建替, 又は用途廃止	B
	35	富岡	90~95													【優先】建替, 又は用途廃止	B
	36	富岡	96~99													【優先】建替, 又は用途廃止	B
	37	富岡	100~105													【優先】建替, 又は用途廃止	B
	38	富岡	106~117													【優先】建替, 又は用途廃止	B
	39	富岡	118~123													【優先】建替, 又は用途廃止	B

団地 No.	住棟 No.	団地	種別	棟番号	建築年度	構造	階数	耐用年数最終年度	戸数(戸)	1次判定②											
										i) 躯体の安全性								判定	ii) 居住性		
										a) 耐震性			b) 構造の劣化	c) 二方向避難	d) 防火区画	判定	判定		a) 居住面積水準		b) 3点給湯
										耐震基準	耐震診断	判定							住戸専有面積	判定	
13	40	一番町	公営	B-1	S43	簡二	2	H25	6	旧耐	未確保	×						不可能			
	41	一番町	公営	B-2	S43	簡二	2	H25	6	旧耐	未確保	×						不可能			
	42	一番町	公営	A-1	S43	簡二	2	H25	6	旧耐	未確保	×						不可能			
	43	一番町	公営	A-2	S43	簡二	2	H25	6	旧耐	未確保	×						不可能			
	44	一番町	公営	B-3	S43	簡二	2	H25	6	旧耐	未確保	×						不可能			
	45	一番町	公営	A-3	S44	簡二	2	H26	6	旧耐	未確保	×						不可能			
	46	一番町	公営	A-4	S44	簡二	2	H26	6	旧耐	未確保	×						不可能			
	47	一番町	公営	B-5	S45	簡二	2	H27	6	旧耐	未確保	×						不可能			
	48	一番町	公営	B-7	S44	簡二	2	H26	6	旧耐	未確保	×						不可能			
	49	一番町	公営	B-8	S45	簡二	2	H27	6	旧耐	未確保	×						不可能			
	50	一番町	公営	B-9	S45	簡二	2	H27	6	旧耐	未確保	×						不可能			
	51	一番町	公営	B-4	S44	簡二	2	H26	6	旧耐	未確保	×						不可能			
	52	一番町	公営	B-6	S44	簡二	2	H26	6	旧耐	未確保	×						不可能			
	53	一番町	公営	A-5	S44	簡二	2	H26	6	旧耐	未確保	×						不可能			
	54	一番町	公営	A-6	S46	簡二	2	H28	6	旧耐	確保	○	-	-	○	○	不要	42.7	○	×	
	55	一番町	公営	A-7	S47	簡二	2	H29	6	旧耐	確保	○	-	-	○	○	不要	43.0	○	×	
	56	一番町	公営	A-8	S47	簡二	2	H29	6	旧耐	確保	○	-	-	○	○	不要	43.0	○	×	
	57	一番町	公営	B-11	S46	簡二	2	H28	6	旧耐	確保	○	-	-	○	○	不要	39.7	×	×	
	58	一番町	公営	B-12	S47	簡二	2	H29	6	旧耐	確保	○	-	-	○	○	不要	39.7	×	×	
	59	一番町	公営	B-10	S46	簡二	2	H28	6	旧耐	確保	○	-	-	○	○	不要	39.7	×	×	
	60	一番町	公営	C-1	S47	中耐	4	R24	24	旧耐	確保	○	○	○	○	○	不要	42.1	○	×	
	61	一番町	公営	C-2	S46	中耐	4	R23	24	旧耐	確保	○	○	○	○	○	不要	41.0	○	×	
62	一番町	公営	C-3	S45	中耐	4	R22	24	旧耐	確保	○	○	○	○	○	不要	41.0	○	×		
14	63	吉田	公営	1~12	S46	簡平	1	H13	10	旧耐	未実施	×					不可能				
	64	吉田	公営	13~20	S48	簡平	1	H15	6	旧耐	未実施	×					不可能				
15	65	小黒崎	公営	A-1	S49	簡二	2	R1	6	旧耐	確保	○	-	-	○	○	不要	55.3	○	×	
	66	小黒崎	公営	A-2	S48	簡二	2	H30	6	旧耐	確保	○	-	-	○	○	不要	46.1	○	×	
	67	小黒崎	公営	B-1	S48	簡二	2	H30	6	旧耐	確保	○	-	-	○	○	不要	42.7	○	×	
	68	小黒崎	公営	B-2	S49	簡二	2	R1	4	旧耐	確保	○	-	-	○	○	不要	49.6	○	×	
	69	小黒崎	公営	A-3	S51	簡二	2	R3	6	旧耐	確保	○	-	-	○	○	不要	56.9	○	×	
	70	小黒崎	公営	B-3	S51	簡二	2	R3	4	旧耐	確保	○	-	-	○	○	不要	50.8	○	×	
	71	小黒崎	公営	C-1	S48	中耐	5	R25	30	旧耐	確保	○	○	○	○	○	不要	44.4	○	×	
	72	小黒崎	公営	C-2	S52	中耐	5	R29	30	旧耐	確保	○	○	○	○	○	不要	55.7	○	×	
	73	小黒崎	公営	C-3	S54	中耐	5	R31	30	旧耐	確保	○	○	○	○	○	不要	59.5	○	×	
16	74	大久保	公営	1	S55	簡二	2	R7	4	旧耐	未確保	×					不可能				
	75	大久保	公営	2	S55	簡二	2	R7	3	旧耐	未確保	×					不可能				

団地 No.	住棟 No.	団地	棟番号	1次判定②										1次判定まとめ			
				ii) 居住性										判定	事業手法の候補	グループ	
				c) 水洗便所		d) バリアフリー化 住戸内			e) バリアフリー化 共用部			f) エレベーター	g) 省エネ				判定
				判定	便所・浴室 手摺	内階段 あり	判定	共用 階段 手摺	共用部 ｽｯﾌﾟ	判定	判定	判定					
13	40	一番町	B-1													【優先】建替, 又は用途廃止	B
	41	一番町	B-2													【優先】建替, 又は用途廃止	B
	42	一番町	A-1													【優先】建替, 又は用途廃止	B
	43	一番町	A-2													【優先】建替, 又は用途廃止	B
	44	一番町	B-3													【優先】建替, 又は用途廃止	B
	45	一番町	A-3													【優先】建替, 又は用途廃止	B
	46	一番町	A-4													【優先】建替, 又は用途廃止	B
	47	一番町	B-5													【優先】建替, 又は用途廃止	B
	48	一番町	B-7													【優先】建替, 又は用途廃止	B
	49	一番町	B-8													【優先】建替, 又は用途廃止	B
	50	一番町	B-9													【優先】建替, 又は用途廃止	B
	51	一番町	B-4													【優先】建替, 又は用途廃止	B
	52	一番町	B-6													【優先】建替, 又は用途廃止	B
	53	一番町	A-5													【優先】建替, 又は用途廃止	B
	54	一番町	A-6		○	×	×	×	-	-	-	-	×	×	必要	改善, 建替, 又は用途廃止	B
	55	一番町	A-7		○	×	×	×	-	-	-	-	×	×	必要	改善, 建替, 又は用途廃止	B
	56	一番町	A-8		○	×	×	×	-	-	-	-	×	×	必要	改善, 建替, 又は用途廃止	B
	57	一番町	B-11		○	×	×	×	-	-	-	-	×	×	必要	改善, 建替, 又は用途廃止	B
	58	一番町	B-12		○	×	×	×	-	-	-	-	×	×	必要	改善, 建替, 又は用途廃止	B
	59	一番町	B-10		○	×	×	×	-	-	-	-	×	×	必要	改善, 建替, 又は用途廃止	B
60	一番町	C-1		○	×	-	×	×	×	×	×	×	×	必要	改善, 建替, 又は用途廃止	B	
61	一番町	C-2		○	×	-	×	×	×	×	×	×	×	必要	改善, 建替, 又は用途廃止	B	
62	一番町	C-3		○	×	-	×	×	×	×	×	×	×	必要	改善, 建替, 又は用途廃止	B	
14	63	吉田	1~12												【優先】建替, 又は用途廃止	B	
	64	吉田	13~20												【優先】建替, 又は用途廃止	B	
15	65	小黒崎	A-1		○	×	×	×	-	-	-	-	×	×	必要	改善, 建替, 又は用途廃止	B
	66	小黒崎	A-2		○	×	×	×	-	-	-	-	×	×	必要	改善, 建替, 又は用途廃止	B
	67	小黒崎	B-1		○	×	×	×	-	-	-	-	×	×	必要	改善, 建替, 又は用途廃止	B
	68	小黒崎	B-2		○	×	×	×	-	-	-	-	×	×	必要	改善, 建替, 又は用途廃止	B
	69	小黒崎	A-3		○	×	×	×	-	-	-	-	×	×	必要	改善, 建替, 又は用途廃止	B
	70	小黒崎	B-3		○	×	×	×	-	-	-	-	×	×	必要	改善, 建替, 又は用途廃止	B
	71	小黒崎	C-1		○	×	-	×	×	×	×	×	×	×	必要	改善, 建替, 又は用途廃止	B
	72	小黒崎	C-2		○	×	-	×	×	×	×	×	×	×	必要	改善, 建替, 又は用途廃止	B
	73	小黒崎	C-3		○	×	-	×	×	×	×	×	×	×	必要	改善, 建替, 又は用途廃止	B
16	74	大久保	1												【優先】建替, 又は用途廃止	B	
	75	大久保	2												【優先】建替, 又は用途廃止	B	

団地 No.	住棟 No.	団地	種別	棟番号	建築年度	構造	階数	耐用年数最終年度	戸数(戸)	1次判定②										
										i) 躯体の安全性							判定	ii) 居住性		
										a) 耐震性			b) 構造の劣化	c) 二方向避難	d) 防火区画	判定		a) 居住面積水準		b) 3点給湯
										耐震基準	耐震診断	判定	判定	判定	判定			判定	判定	判定
17	76	樋守	公営	A-1	S63	中耐	3	R40	12	新耐	-	○	○	○	○	○	不要	61.8	○	×
	77	樋守	公営	B-1	H1	中耐	5	R41	30	新耐	-	○	○	○	○	○	不要	58.9	○	×
	78	樋守	公営	A-2	H3	中耐	5	R43	30	新耐	-	○	○	○	○	○	不要	62.3	○	×
	79	樋守	公営	A-3	H3	中耐	5	R43	20	新耐	-	○	○	○	○	○	不要	62.3	○	×
	80	樋守	公営	B-2	H2	中耐	5	R42	30	新耐	-	○	○	○	○	○	不要	58.9	○	×
	81	樋守	公営	A-4	H1	中耐	5	R41	30	新耐	-	○	○	○	○	○	不要	62.3	○	×
	82	樋守	公営	B-3	S63	中耐	3	R40	12	新耐	-	○	○	○	○	○	不要	58.2	○	×
18	83	十一番町	公営	-	H5	中耐	4	R45	18	新耐	-	○	△	○	○	○	可能	42.2, 59.1	○	○
	84	十一番町	特公賃	-	H5	中耐	4	R45	10	新耐	-	○	△	○	○	○	可能	28.1, 29.6	×	○
19	85	本町ビル	その他	-	H7	高耐	10	R47	47	新耐	-	○	○	○	○	○	不要	20.5~76.5	○	○
20	86	小平井	改良	-	S52	簡二	2	R4	2	旧耐	確保	○	-	-	○	○	不要	55.4	○	×
21	87	中央ビル	改良	-	S59	高耐	8	R36	36	新耐	-	○	○	○	○	○	不要	44.2~61.1	○	×
22	88	富岡第2	公営	1	S42	簡二	2	H24	4	旧耐	未実施	×					不可能			
	89	富岡第2	公営	2	S41	簡二	2	H23	6	旧耐	未実施	×					不可能			
	90	富岡第2	公営	3	S41	簡二	2	H23	4	旧耐	未実施	×					不可能			
	91	富岡第2	公営	4	S41	簡二	2	H23	4	旧耐	未実施	×					不可能			
	92	富岡第2	公営	5	S40	簡二	2	H22	6	旧耐	未実施	×					不可能			
	93	富岡第2	公営	6	S41	簡二	2	H23	4	旧耐	未実施	×					不可能			
	94	富岡第2	公営	7	S40	簡二	2	H22	2	旧耐	未実施	×					不可能			
	95	富岡第2	公営	8	S40	簡二	2	H22	3	旧耐	未実施	×					不可能			
	96	富岡第2	公営	9	S40	簡二	2	H22	6	旧耐	未実施	×					不可能			
	97	富岡第2	公営	10	S42	簡二	2	H24	4	旧耐	未実施	×					不可能			
	98	富岡第2	公営	11	S42	簡二	2	H24	4	旧耐	未実施	×					不可能			
	99	富岡第2	公営	12	S42	簡二	2	H24	6	旧耐	未実施	×					不可能			
	100	富岡第2	公営	13	S42	簡二	2	H24	6	旧耐	未実施	×					不可能			
	101	富岡第2	公営	14	S42	簡二	2	H24	6	旧耐	未実施	×					不可能			
	102	富岡第2	公営	15	S41	簡二	2	H23	4	旧耐	未実施	×					不可能			
	103	富岡第2	公営	16	S41	簡二	2	H23	4	旧耐	未実施	×					不可能			
	104	富岡第2	公営	17	S41	簡二	2	H23	4	旧耐	未実施	×					不可能			
	105	富岡第2	公営	18	S40	簡二	2	H22	6	旧耐	未実施	×					不可能			
106	富岡第2	公営	19	S40	簡二	2	H22	6	旧耐	未実施	×					不可能				

団地 No.	住棟 No.	団地	棟番号	1次判定②										1次判定まとめ		
				ii) 居住性										判定	事業手法の候補	グループ
				c) 水洗便所		d) バリアフリー化 住戸内			e) バリアフリー化 共用部		f) エレベーター	g) 省エネ	判定			
				判定	便所・ 浴室 手摺	内階段 あり	判定	共用 階段 手摺	共用部 知-プ	判定	判定	判定				
17	76	樋守	A-1	○	×	-	×	○	○	○	×	×	×	必要	改善, 建替, 又は用途廃止	B
	77	樋守	B-1	○	×	-	×	○	○	○	×	×	×	必要	改善, 建替, 又は用途廃止	B
	78	樋守	A-2	○	×	-	×	○	○	○	×	×	×	必要	改善, 建替, 又は用途廃止	B
	79	樋守	A-3	○	×	-	×	○	○	○	×	×	×	必要	改善, 建替, 又は用途廃止	B
	80	樋守	B-2	○	×	-	×	○	○	○	×	×	×	必要	改善, 建替, 又は用途廃止	B
	81	樋守	A-4	○	×	-	×	○	○	○	×	×	×	必要	改善, 建替, 又は用途廃止	B
	82	樋守	B-3	○	×	-	×	○	○	○	×	×	×	必要	改善, 建替, 又は用途廃止	B
18	83	十一番町	-	○	△	-	△	○	○	○	○	×	△	可能	【優先】改善, 建替, 又は用途廃止	B
	84	十一番町	-	○	△	-	△	○	○	○	○	×	△	可能	【優先】改善, 建替, 又は用途廃止	B
19	85	本町ビル	-	○	△	-	△	○	○	○	○	×	△	必要	改善, 建替, 又は用途廃止	B
20	86	小平井	-	×	×	×	×	-	-	-	-	×	×	必要	改善, 建替, 又は用途廃止	B
21	87	中央ビル	-	○	×	-	×	○	○	○	○	×	×	必要	改善, 建替, 又は用途廃止	B
22	88	富岡第2	1												【優先】建替, 又は用途廃止	B
	89	富岡第2	2												【優先】建替, 又は用途廃止	B
	90	富岡第2	3												【優先】建替, 又は用途廃止	B
	91	富岡第2	4												【優先】建替, 又は用途廃止	B
	92	富岡第2	5												【優先】建替, 又は用途廃止	B
	93	富岡第2	6												【優先】建替, 又は用途廃止	B
	94	富岡第2	7												【優先】建替, 又は用途廃止	B
	95	富岡第2	8												【優先】建替, 又は用途廃止	B
	96	富岡第2	9												【優先】建替, 又は用途廃止	B
	97	富岡第2	10												【優先】建替, 又は用途廃止	B
	98	富岡第2	11												【優先】建替, 又は用途廃止	B
	99	富岡第2	12												【優先】建替, 又は用途廃止	B
	100	富岡第2	13												【優先】建替, 又は用途廃止	B
	101	富岡第2	14												【優先】建替, 又は用途廃止	B
	102	富岡第2	15												【優先】建替, 又は用途廃止	B
	103	富岡第2	16												【優先】建替, 又は用途廃止	B
	104	富岡第2	17												【優先】建替, 又は用途廃止	B
	105	富岡第2	18												【優先】建替, 又は用途廃止	B
	106	富岡第2	19												【優先】建替, 又は用途廃止	B

② 2次判定

団地 No.	住棟 No.	団地	種別	棟番号	建築年度	構造	階数	耐用年数最終年度	戸数(戸)	1次判定		2次Bグループ						事業手法の仮設定	
										グループ	1次判定②	i) LCC縮減効果				ii) 敷地状況			iii) 優先順位
												計画前LCC(千円/戸)	計画後LCC(千円/戸)	LCC縮減効果(千円/戸)	判定	1次判定①ii) 敷地の効率性判定結果	優先順位		
1	1	園井	公営	20~27	S29	木	1	S59	4	B	不可能					○	④	【優先】建替	
	2	園井	公営	35~36	S29	木	1	S59	2	B	不可能					○	④	【優先】建替	
	3	園井	公営	46	S30	木	1	S60	1	B	不可能					○	④	【優先】建替	
	4	園井	公営	60~66	S30	木	1	S60	7	B	不可能					○	④	【優先】建替	
	5	園井	公営	76~83	S35	木	1	H2	4	B	不可能					○	④	【優先】建替	
	6	園井	公営	85~89	S35	木	1	H2	4	B	不可能					○	④	【優先】建替	
	7	園井	公営	91	S37	木	1	H4	1	B	不可能					○	④	【優先】建替	
2	8	追分	公営	1~11	S37	木	1	H4	6	B	不可能					○	④	【優先】建替	
3	9	田頭	公営	1~6	S30	簡平	1	S60	5	B	不可能					○	④	【優先】建替	
	10	田頭	公営	7~13	S31	簡平	1	S61	6	B	不可能					○	④	【優先】建替	
4	11	八幡平西	公営	1~7	S29	簡二	2	H11	6	B	不可能					×	⑤	【優先】用途廃止	
5	12	西本町	公営	1~14	S30	簡平	1	S60	4	B	不可能					×	⑤	【優先】用途廃止	
6	13	殿川北	市単独	1~3	S39	木	1	H6	3	B	不可能					×	⑤	【優先】用途廃止	
	14	殿川北	公営	6~13	S37	木	1	H4	7	B	不可能					×	⑤	【優先】用途廃止	
	15	殿川北	公営	14~18	S38	木	1	H5	5	B	不可能					×	⑤	【優先】用途廃止	
	16	殿川北	公営	19~22	S38	木	1	H5	4	B	不可能					×	⑤	【優先】用途廃止	
	17	殿川北	公営	25~31	S43	簡平	1	H10	7	B	不可能					×	⑤	【優先】用途廃止	
	18	殿川北	改良	50~71	S48	簡二	2	H30	18	B	不可能					×	⑤	【優先】用途廃止	
7	19	浜田	公営	-	H14	中耐	4	R54	12	B	不要	427	326	102	○		①	維持管理	
8	20	金浦	公営	1~10	S29	木	1	S59	6	B	不可能					○	④	【優先】建替	
	21	金浦	公営	14~23	S38	簡平	1	H5	10	B	不可能					○	④	【優先】建替	
9	22	伏越	公営	3~7	S26	木	1	S56	4	B	不可能					×	⑤	【優先】用途廃止	
	23	伏越	公営	8~18	S26	木	1	S56	10	B	不可能					×	⑤	【優先】用途廃止	
10	24	大磯	公営	1~3	S27	木	1	S57	2	B	不可能					○	④	【優先】建替	
	25	大磯	公営	5~10	S28	木	1	S58	2	B	不可能					○	④	【優先】建替	
11	26	神外	公営	1~2	S30	木	1	S60	2	B	不可能					×	⑤	【優先】用途廃止	
12	27	富岡	公営	1~18	S39	簡平	1	H6	14	B	不可能					○	④	【優先】建替	
	28	富岡	公営	19~30	S39	簡二	2	H21	12	B	不可能					○	④	【優先】建替	
	29	富岡	公営	31~48	S40	簡平	1	H7	16	B	不可能					○	④	【優先】建替	
	30	富岡	公営	50~61	S40	簡二	2	H22	12	B	不可能					○	④	【優先】建替	
	31	富岡	公営	62~69	S41	簡平	1	H8	8	B	不可能					○	④	【優先】建替	
	32	富岡	公営	70~73	S41	簡二	2	H23	4	B	不可能					○	④	【優先】建替	
	33	富岡	公営	74~85	S42	簡二	2	H24	12	B	不可能					○	④	【優先】建替	
	34	富岡	公営	86~89	S41	簡二	2	H23	4	B	不可能					○	④	【優先】建替	
	35	富岡	公営	90~95	S42	簡二	2	H24	6	B	不可能					○	④	【優先】建替	
	36	富岡	公営	96~99	S41	簡二	2	H23	4	B	不可能					○	④	【優先】建替	
	37	富岡	公営	100~105	S42	簡二	2	H24	6	B	不可能					○	④	【優先】建替	
	38	富岡	公営	106~117	S41	簡二	2	H23	12	B	不可能					○	④	【優先】建替	
	39	富岡	公営	118~123	S42	簡平	1	H9	6	B	不可能					○	④	【優先】建替	

団地 No.	住棟 No.	団地	種別	棟番号	建築年度	構造	階数	耐用年数 最終年度	戸数 (戸)	1次判定		2次Bグループ						事業手法の 仮設定		
										グループ	1次判定 ②	i) LCC縮減効果				ii) 敷地状況			iii) 優先順位	
												計画前 LCC (千円 /戸)	計画後 LCC (千円 /戸)	LCC 縮減効果 (千円 /戸)	判定	1次判定① ii) 敷地の 効率性 判定結果	優先 順位			
13	40	一番町	公営	B-1	S43	簡二	2	H25	6	B	不可能					○	④	【優先】建替		
	41	一番町	公営	B-2	S43	簡二	2	H25	6	B	不可能					○	④	【優先】建替		
	42	一番町	公営	A-1	S43	簡二	2	H25	6	B	不可能					○	④	【優先】建替		
	43	一番町	公営	A-2	S43	簡二	2	H25	6	B	不可能					○	④	【優先】建替		
	44	一番町	公営	B-3	S43	簡二	2	H25	6	B	不可能					○	④	【優先】建替		
	45	一番町	公営	A-3	S44	簡二	2	H26	6	B	不可能					○	④	【優先】建替		
	46	一番町	公営	A-4	S44	簡二	2	H26	6	B	不可能					○	④	【優先】建替		
	47	一番町	公営	B-5	S45	簡二	2	H27	6	B	不可能					○	④	【優先】建替		
	48	一番町	公営	B-7	S44	簡二	2	H26	6	B	不可能					○	④	【優先】建替		
	49	一番町	公営	B-8	S45	簡二	2	H27	6	B	不可能					○	④	【優先】建替		
	50	一番町	公営	B-9	S45	簡二	2	H27	6	B	不可能					○	④	【優先】建替		
	51	一番町	公営	B-4	S44	簡二	2	H26	6	B	不可能					○	④	【優先】建替		
	52	一番町	公営	B-6	S44	簡二	2	H26	6	B	不可能					○	④	【優先】建替		
	53	一番町	公営	A-5	S44	簡二	2	H26	6	B	不可能					○	④	【優先】建替		
	54	一番町	公営	A-6	S46	簡二	2	H28	6	B	必要	192	173	19	○		②	改善		
	55	一番町	公営	A-7	S47	簡二	2	H29	6	B	必要	244	210	34	○		②	改善		
	56	一番町	公営	A-8	S47	簡二	2	H29	6	B	必要	244	210	34	○		②	改善		
	57	一番町	公営	B-11	S46	簡二	2	H28	6	B	必要	192	173	19	○		②	改善		
	58	一番町	公営	B-12	S47	簡二	2	H29	6	B	必要	244	210	34	○		②	改善		
	59	一番町	公営	B-10	S46	簡二	2	H28	6	B	必要	192	173	19	○		②	改善		
60	一番町	公営	C-1	S47	中耐	4	R24	24	B	必要	244	215	29	○		②	改善			
61	一番町	公営	C-2	S46	中耐	4	R23	24	B	必要	192	178	14	○		②	改善			
62	一番町	公営	C-3	S45	中耐	4	R22	24	B	必要	212	195	16	○		②	改善			
14	63	吉田	公営	1~12	S46	簡平	1	H13	10	B	不可能					○	④	【優先】建替		
	64	吉田	公営	13~20	S48	簡平	1	H15	6	B	不可能					○	④	【優先】建替		
15	65	小黒崎	公営	A-1	S49	簡二	2	R1	6	B	必要	213	190	24	○		②	改善		
	66	小黒崎	公営	A-2	S48	簡二	2	H30	6	B	必要	213	190	23	○		②	改善		
	67	小黒崎	公営	B-1	S48	簡二	2	H30	6	B	必要	213	190	23	○		②	改善		
	68	小黒崎	公営	B-2	S49	簡二	2	R1	4	B	必要	213	190	24	○		②	改善		
	69	小黒崎	公営	A-3	S51	簡二	2	R3	6	B	必要	318	269	49	○		②	改善		
	70	小黒崎	公営	B-3	S51	簡二	2	R3	4	B	必要	318	269	49	○		②	改善		
	71	小黒崎	公営	C-1	S48	中耐	5	R25	30	B	必要	213	196	18	○		②	改善		
	72	小黒崎	公営	C-2	S52	中耐	5	R29	30	B	必要	337	278	59	○		②	改善		
73	小黒崎	公営	C-3	S54	中耐	5	R31	30	B	必要	331	272	59	○		②	改善			
16	74	大久保	公営	1	S55	簡二	2	R7	4	B	不可能					×	⑤	【優先】用途廃止		
	75	大久保	公営	2	S55	簡二	2	R7	3	B	不可能					×	⑤	【優先】用途廃止		

団地 No.	住 棟 No.	団地	種別	棟番号	建築 年度	構造	階数	耐用 年数 最終 年度	戸数 (戸)	1次判定		2次Bグループ						事業手法の 仮設定		
										グループ	1次判定 ②	i) LCC縮減効果				ii) 敷地状況			iii) 優先 順位	
												計画前 LCC (千円 /戸)	計画後 LCC (千円 /戸)	LCC 縮減効 果 (千円 /戸)	判定	1次判定① ii)敷地の 効率性 判定結果	優先 順位			
17	76	樋守	公営	A-1	S63	中耐	3	R40	12	B	必要	329	258	71	○		②	改善		
	77	樋守	公営	B-1	H1	中耐	5	R41	30	B	必要	313	246	68	○		②	改善		
	78	樋守	公営	A-2	H3	中耐	5	R43	30	B	必要	293	230	64	○		②	改善		
	79	樋守	公営	A-3	H3	中耐	5	R43	20	B	必要	293	230	64	○		②	改善		
	80	樋守	公営	B-2	H2	中耐	5	R42	30	B	必要	308	241	67	○		②	改善		
	81	樋守	公営	A-4	H1	中耐	5	R41	30	B	必要	313	246	68	○		②	改善		
	82	樋守	公営	B-3	S63	中耐	3	R40	12	B	必要	329	258	71	○		②	改善		
18	83	十一番町	公営	-	H5	中耐	4	R45	18	B	可能	340	266	74	○		③	【優先】改善		
	84	十一番町	特公賃	-	H5	中耐	4	R45	10	B	可能	340	266	74	○		③	【優先】改善		
19	85	本町ビル	その他	-	H7	高耐	10	R47	47	B	必要	448	342	106	○		②	改善		
20	86	小平井	改良	-	S52	簡二	2	R4	2	B	必要	343	288	55	○		②	改善		
21	87	中央ビル	改良	-	S59	高耐	8	R36	36	B	必要	418	334	84	○		②	改善		
22	88	富岡第2	公営	1	S42	簡二	2	H24	4	B	不可能				○		④	【優先】建替		
	89	富岡第2	公営	2	S41	簡二	2	H23	6	B	不可能				○		④	【優先】建替		
	90	富岡第2	公営	3	S41	簡二	2	H23	4	B	不可能				○		④	【優先】建替		
	91	富岡第2	公営	4	S41	簡二	2	H23	4	B	不可能				○		④	【優先】建替		
	92	富岡第2	公営	5	S40	簡二	2	H22	6	B	不可能				○		④	【優先】建替		
	93	富岡第2	公営	6	S41	簡二	2	H23	4	B	不可能				○		④	【優先】建替		
	94	富岡第2	公営	7	S40	簡二	2	H22	2	B	不可能				○		④	【優先】建替		
	95	富岡第2	公営	8	S40	簡二	2	H22	3	B	不可能				○		④	【優先】建替		
	96	富岡第2	公営	9	S40	簡二	2	H22	6	B	不可能				○		④	【優先】建替		
	97	富岡第2	公営	10	S42	簡二	2	H24	4	B	不可能				○		④	【優先】建替		
	98	富岡第2	公営	11	S42	簡二	2	H24	4	B	不可能				○		④	【優先】建替		
	99	富岡第2	公営	12	S42	簡二	2	H24	6	B	不可能				○		④	【優先】建替		
	100	富岡第2	公営	13	S42	簡二	2	H24	6	B	不可能				○		④	【優先】建替		
	101	富岡第2	公営	14	S42	簡二	2	H24	6	B	不可能				○		④	【優先】建替		
	102	富岡第2	公営	15	S41	簡二	2	H23	4	B	不可能				○		④	【優先】建替		
	103	富岡第2	公営	16	S41	簡二	2	H23	4	B	不可能				○		④	【優先】建替		
	104	富岡第2	公営	17	S41	簡二	2	H23	4	B	不可能				○		④	【優先】建替		
	105	富岡第2	公営	18	S40	簡二	2	H22	6	B	不可能				○		④	【優先】建替		
106	富岡第2	公営	19	S40	簡二	2	H22	6	B	不可能				○		④	【優先】建替			

③ 3次判定

団地 No.	住棟 No.	団地	種別	棟番号	建築年度	構造	階数	耐用年数最終年度	戸数(戸)	2次判定結果	3次判定	
										事業手法の仮設定	1) 集約・再編等の可能性を踏まえた検討	
											i) 団地単位での効率的活用	ii) 団地の統廃合の可能性・必要性
1	1	園井	公営	20~27	S29	木	1	S59	4	【優先】建替	建替・用途廃止候補団地のうち、園井・追分・田頭・大久保・殿川北が近接する。 他の存続団地への移転も可能。	
	2	園井	公営	35~36	S29	木	1	S59	2	【優先】建替		
	3	園井	公営	46	S30	木	1	S60	1	【優先】建替		
	4	園井	公営	60~66	S30	木	1	S60	7	【優先】建替		
	5	園井	公営	76~83	S30	木	1	H2	4	【優先】建替		
	6	園井	公営	85~89	S35	木	1	H2	4	【優先】建替		
	7	園井	公営	91	S37	木	1	H4	1	【優先】建替		
2	8	追分	公営	1~11	S37	木	1	H4	6	【優先】建替		
3	9	田頭	公営	1~6	S30	簡平	1	S60	5	【優先】建替		
	10	田頭	公営	7~13	S31	簡平	1	S61	6	【優先】建替		
4	11	八幡平西	公営	1~7	S29	簡二	2	H11	6	【優先】用途廃止	近接する建替候補団地はなし。他の存続団地への移転も可能。	
5	12	西本町	公営	1~14	S30	簡平	1	S60	4	【優先】用途廃止	近接する建替候補団地はなし。他の存続団地への移転も可能。	
6	13	殿川北	市単独	1~3	S39	木	1	H6	3	【優先】用途廃止	建替候補団地の園井・追分・田頭が近接する。 他の存続団地への移転も可能。	
	14	殿川北	公営	6~13	S37	木	1	H4	7	【優先】用途廃止		
	15	殿川北	公営	14~18	S38	木	1	H5	5	【優先】用途廃止		
	16	殿川北	公営	19~22	S38	木	1	H5	4	【優先】用途廃止		
	17	殿川北	公営	25~31	S43	簡平	1	H10	7	【優先】用途廃止		
	18	殿川北	改良	50~71	S48	簡二	2	H30	18	【優先】用途廃止		
7	19	浜田	公営	-	H14	中耐	4	R54	12	維持管理		
8	20	金浦	公営	1~10	S29	木	1	S59	6	【優先】建替	近接する建替候補団地はなし。	
	21	金浦	公営	14~23	S38	簡平	1	H5	10	【優先】建替		
9	22	伏越	公営	3~7	S26	木	1	S56	4	【優先】用途廃止	建替候補団地の大磯が近接する。 他の存続団地への移転も可能。	
	23	伏越	公営	8~18	S26	木	1	S56	10	【優先】用途廃止		
10	24	大磯	公営	1~3	S27	木	1	S57	2	【優先】建替	伏越が近接する。 他の存続団地への移転も可能。	
	25	大磯	公営	5~10	S28	木	1	S58	2	【優先】建替		
11	26	神外	公営	1~2	S30	木	1	S60	2	【優先】用途廃止	近接する建替候補団地はなし。	
12	27	富岡	公営	1~18	S39	簡平	1	H6	14	【優先】建替	富岡第2団地と隣接しており、一体的な整備が可能。	
	28	富岡	公営	19~30	S39	簡二	2	H21	12	【優先】建替		
	29	富岡	公営	31~48	S40	簡平	1	H7	16	【優先】建替		
	30	富岡	公営	50~61	S40	簡二	2	H22	12	【優先】建替		
	31	富岡	公営	62~69	S41	簡平	1	H8	8	【優先】建替		
	32	富岡	公営	70~73	S41	簡二	2	H23	4	【優先】建替		
	33	富岡	公営	74~85	S42	簡二	2	H24	12	【優先】建替		
	34	富岡	公営	86~89	S41	簡二	2	H23	4	【優先】建替		
	35	富岡	公営	90~95	S42	簡二	2	H24	6	【優先】建替		
	36	富岡	公営	96~99	S41	簡二	2	H23	4	【優先】建替		
	37	富岡	公営	100~105	S42	簡二	2	H24	6	【優先】建替		
	38	富岡	公営	106~117	S41	簡二	2	H23	12	【優先】建替		
39	富岡	公営	118~123	S42	簡平	1	H9	6	【優先】建替			

団地 No.	住 棟 No.	団地	棟 番 号	3次判定			
				1) 集約・再編等の可能性を踏まえた検討		2) 事業実施時期の調整	事業手法
				iii) 地域ニーズへの対応			
1	1	園井	20~27	園井の敷地が大きく統合建替は可能だが、居住誘導区域外で、他団地の建替に比べ整備効果は低い。		用途廃止	
	2	園井	35~36			用途廃止	
	3	園井	46			用途廃止	
	4	園井	60~66			用途廃止	
	5	園井	76~83			用途廃止	
	6	園井	85~89			用途廃止	
	7	園井	91			用途廃止	
2	8	追分	1~11			用途廃止	
3	9	田頭	1~6			用途廃止	
	10	田頭	7~13			用途廃止	
4	11	八幡平西	1~7			用途廃止	
5	12	西本町	1~14			用途廃止	
6	13	殿川北	1~3			用途廃止	
	14	殿川北	6~13			用途廃止	
	15	殿川北	14~18			用途廃止	
	16	殿川北	19~22			用途廃止	
	17	殿川北	25~31			用途廃止	
	18	殿川北	50~71			用途廃止	
7	19	浜田	-			維持管理	
8	20	金浦	1~10	近接する団地がないため、地域性に配慮するために建替が必要。		建替	
	21	金浦	14~23			建替	
9	22	伏越	3~7			用途廃止	
	23	伏越	8~18			用途廃止	
10	24	大磯	1~3	伏越との統合建替は可能だが、居住誘導区域外で、他団地の建替に比べ整備効果は低い。他の存続団地への移転も可能。		用途廃止	
	25	大磯	5~10			用途廃止	
11	26	神外	1~2			用途廃止	
12	27	富岡	1~18	居住誘導区域内で、敷地規模も大きく、建替による地域への波及効果も高い。		建替	
	28	富岡	19~30			建替	
	29	富岡	31~48			建替	
	30	富岡	50~61			建替	
	31	富岡	62~69			建替	
	32	富岡	70~73			建替	
	33	富岡	74~85			建替	
	34	富岡	86~89			建替	
	35	富岡	90~95			建替	
	36	富岡	96~99			建替	
	37	富岡	100~105			建替	
	38	富岡	106~117			建替	
39	富岡	118~123	建替				

団地 No.	住 棟 No.	団地	種別	棟 番 号	建 築 年 度	構 造	階 数	耐 用 年 数 最 終 年 度	戸 数 (戸)	2次判定結果	3次判定	
										事業手法の仮設定	1) 集約・再編等の可能性を踏まえた検討	
											i) 団地単位での効率的活用	ii) 団地の統廃合の可能性・必要性
13	40	一番町	公営	B-1	S43	簡二	2	H25	6	【優先】建替	法定耐用年数既に経過している簡二住棟・未経過の簡二住棟と、法定耐用年数まで一定の期間を残す中耐が混在していることから、団地で一体的な建替を行うことは望ましくない。	
	41	一番町	公営	B-2	S43	簡二	2	H25	6	【優先】建替		
	42	一番町	公営	A-1	S43	簡二	2	H25	6	【優先】建替		
	43	一番町	公営	A-2	S43	簡二	2	H25	6	【優先】建替		
	44	一番町	公営	B-3	S43	簡二	2	H25	6	【優先】建替		
	45	一番町	公営	A-3	S44	簡二	2	H26	6	【優先】建替		
	46	一番町	公営	A-4	S44	簡二	2	H26	6	【優先】建替		
	47	一番町	公営	B-5	S45	簡二	2	H27	6	【優先】建替		
	48	一番町	公営	B-7	S44	簡二	2	H26	6	【優先】建替		
	49	一番町	公営	B-8	S45	簡二	2	H27	6	【優先】建替		
	50	一番町	公営	B-9	S45	簡二	2	H27	6	【優先】建替		
	51	一番町	公営	B-4	S44	簡二	2	H26	6	【優先】建替		
	52	一番町	公営	B-6	S44	簡二	2	H26	6	【優先】建替		
	53	一番町	公営	A-5	S44	簡二	2	H26	6	【優先】建替		
	54	一番町	公営	A-6	S46	簡二	2	H28	6	改善		
	55	一番町	公営	A-7	S47	簡二	2	H29	6	改善		
	56	一番町	公営	A-8	S47	簡二	2	H29	6	改善		
	57	一番町	公営	B-11	S46	簡二	2	H28	6	改善		
	58	一番町	公営	B-12	S47	簡二	2	H29	6	改善		
	59	一番町	公営	B-10	S46	簡二	2	H28	6	改善		
	60	一番町	公営	C-1	S47	中耐	4	R24	24	改善		
	61	一番町	公営	C-2	S46	中耐	4	R23	24	改善		
62	一番町	公営	C-3	S45	中耐	4	R22	24	改善			
14	63	吉田	公営	1~12	S46	簡平	1	H13	10	【優先】建替	近接する建替候補団地はなし。	
	64	吉田	公営	13~20	S48	簡平	1	H15	6	【優先】建替		
15	65	小黒崎	公営	A-1	S49	簡二	2	R1	6	改善		
	66	小黒崎	公営	A-2	S48	簡二	2	H30	6	改善		
	67	小黒崎	公営	B-1	S48	簡二	2	H30	6	改善		
	68	小黒崎	公営	B-2	S49	簡二	2	R1	4	改善		
	69	小黒崎	公営	A-3	S51	簡二	2	R3	6	改善		
	70	小黒崎	公営	B-3	S51	簡二	2	R3	4	改善		
	71	小黒崎	公営	C-1	S48	中耐	5	R25	30	改善		
	72	小黒崎	公営	C-2	S52	中耐	5	R29	30	改善		
73	小黒崎	公営	C-3	S54	中耐	5	R31	30	改善			
16	74	大久保	公営	1	S55	簡二	2	R7	4	【優先】用途廃止	建替候補団地の園井・追分・田頭が近接する。 他の存続団地への移転も可能。	
	75	大久保	公営	2	S55	簡二	2	R7	3	【優先】用途廃止		

団地 No.	住 棟 No.	団地	棟 番号	3次判定		
				1) 集約・再編等の可能性を踏まえた検討	2) 事業実施時期の調整	事業手法
				iii) 地域ニーズへの対応		
13	40	一番町	B-1			用途廃止
	41	一番町	B-2			用途廃止
	42	一番町	A-1		H30に外壁塗装を行っているため、標準管理期間後に用途廃止とする。	用途廃止
	43	一番町	A-2			用途廃止
	44	一番町	B-3			用途廃止
	45	一番町	A-3			用途廃止
	46	一番町	A-4			用途廃止
	47	一番町	B-5			用途廃止
	48	一番町	B-7			用途廃止
	49	一番町	B-8			用途廃止
	50	一番町	B-9			用途廃止
	51	一番町	B-4			用途廃止
	52	一番町	B-6			用途廃止
	53	一番町	A-5			用途廃止
	54	一番町	A-6		R3～R5に外部改修を行っており、標準管理期間を経過しておらず、一定の安全性は確保されているため、計画期間内は維持管理とする。	維持管理
	55	一番町	A-7			維持管理
	56	一番町	A-8			維持管理
	57	一番町	B-11			維持管理
	58	一番町	B-12			維持管理
	59	一番町	B-10			維持管理
60	一番町	C-1		H30～R2に外部改修を行っており標準管理期間を経過しておらず、一定の安全性は確保されているため、計画期間内は維持管理とする。		維持管理
61	一番町	C-2				維持管理
62	一番町	C-3			維持管理	
14	63	吉田	1～12	近接する団地がないため、地域性に配慮するために建替が必要。		建替
	64	吉田	13～20			建替
15	65	小黒崎	A-1		H30～R4に屋上防水や外部改修を行っており、標準管理期間を経過しておらず、一定の安全性は確保されているため、計画期間内は維持管理とする。	維持管理
	66	小黒崎	A-2			維持管理
	67	小黒崎	B-1			維持管理
	68	小黒崎	B-2			維持管理
	69	小黒崎	A-3			維持管理
	70	小黒崎	B-3			維持管理
	71	小黒崎	C-1		H28～H29に外部改修を行っており、標準管理期間を経過しておらず、一定の安全性は確保されているため、計画期間内は維持管理とする。	維持管理
72	小黒崎	C-2		維持管理		
73	小黒崎	C-3		維持管理		
16	74	大久保	1			用途廃止
	75	大久保	2			用途廃止

団地 No.	住 棟 No.	団地	種別	棟 番 号	建 築 年 度	構 造	階 数	耐 用 年 数 最 終 年 度	戸 数 (戸)	2次判定結果	3次判定	
										事業手法の仮設定	1) 集約・再編等の可能性を踏まえた検討	
											i) 団地単位での効率的活用	ii) 団地の統廃合の可能性・必要性
17	76	樋守	公営	A-1	S63	中耐	3	R40	12	改善		
	77	樋守	公営	B-1	H1	中耐	5	R41	30	改善		
	78	樋守	公営	A-2	H3	中耐	5	R43	30	改善		
	79	樋守	公営	A-3	H3	中耐	5	R43	20	改善		
	80	樋守	公営	B-2	H2	中耐	5	R42	30	改善		
	81	樋守	公営	A-4	H1	中耐	5	R41	30	改善		
	82	樋守	公営	B-3	S63	中耐	3	R40	12	改善		
18	83	十一番町	公営	-	H5	中耐	4	R45	18	【優先】改善		
	84	十一番町	特公賃	-	H5	中耐	4	R45	10	【優先】改善		
19	85	本町ビル	その他	-	H7	高耐	10	R47	47	改善		
20	86	小平井	改良	-	S52	簡二	2	R4	2	改善		
21	87	中央ビル	改良	-	S59	高耐	8	R36	36	改善		
22	88	富岡第2	公営	1	S42	簡二	2	H24	4	【優先】建替	富岡団地との隣接しており、一体的な整備が可能。	
	89	富岡第2	公営	2	S41	簡二	2	H23	6	【優先】建替		
	90	富岡第2	公営	3	S41	簡二	2	H23	4	【優先】建替		
	91	富岡第2	公営	4	S41	簡二	2	H23	4	【優先】建替		
	92	富岡第2	公営	5	S40	簡二	2	H22	6	【優先】建替		
	93	富岡第2	公営	6	S41	簡二	2	H23	4	【優先】建替		
	94	富岡第2	公営	7	S40	簡二	2	H22	2	【優先】建替		
	95	富岡第2	公営	8	S40	簡二	2	H22	3	【優先】建替		
	96	富岡第2	公営	9	S40	簡二	2	H22	6	【優先】建替		
	97	富岡第2	公営	10	S42	簡二	2	H24	4	【優先】建替		
	98	富岡第2	公営	11	S42	簡二	2	H24	4	【優先】建替		
	99	富岡第2	公営	12	S42	簡二	2	H24	6	【優先】建替		
	100	富岡第2	公営	13	S42	簡二	2	H24	6	【優先】建替		
	101	富岡第2	公営	14	S42	簡二	2	H24	6	【優先】建替		
	102	富岡第2	公営	15	S41	簡二	2	H23	4	【優先】建替		
	103	富岡第2	公営	16	S41	簡二	2	H23	4	【優先】建替		
	104	富岡第2	公営	17	S41	簡二	2	H23	4	【優先】建替		
	105	富岡第2	公営	18	S40	簡二	2	H22	6	【優先】建替		
106	富岡第2	公営	19	S40	簡二	2	H22	6	【優先】建替			

団地 No.	住棟 No.	団地	棟番号	3次判定		
				1) 集約・再編等の可能性を踏まえた検討	2) 事業実施時期の調整	事業手法
				iii) 地域ニーズへの対応		
17	76	樋守	A-1		同団地内の他住棟に続き、次期前期に改善を実施する。	維持管理
	77	樋守	B-1			改善
	78	樋守	A-2			改善
	79	樋守	A-3			改善
	80	樋守	B-2			改善
	81	樋守	A-4			改善
	82	樋守	B-3		同団地内の他住棟に続き、次期前期に改善を実施する。	維持管理
18	83	十一番町	-		外部改修時期を迎えており、経年劣化調査の結果、屋上部分に全体的な劣化が見られるものの、屋根には大きな支障がないため、次期前期に改善を実施する。	維持管理
	84	十一番町	-			維持管理
19	85	本町ビル	-		外部改修時期を迎えているが、経年劣化調査の結果、大きな経年劣化が見られなかったため、次期以降に改善実施を検討する。	維持管理
20	86	小平井	-		R4に外部改修を行っており、標準管理期間を経過しておらず、一定の安全性は確保されているため、計画期間内は維持管理とする。	維持管理
21	87	中央ビル	-			改善
22	88	富岡第2	1	居住誘導区域内で、敷地規模も大きく、建替による地域への波及効果も高い。		建替
	89	富岡第2	2			建替
	90	富岡第2	3			建替
	91	富岡第2	4			建替
	92	富岡第2	5			建替
	93	富岡第2	6			建替
	94	富岡第2	7			建替
	95	富岡第2	8			建替
	96	富岡第2	9			建替
	97	富岡第2	10			建替
	98	富岡第2	11			建替
	99	富岡第2	12			建替
	100	富岡第2	13			建替
	101	富岡第2	14			建替
102	富岡第2	15	建替			
103	富岡第2	16	建替			
104	富岡第2	17	建替			
105	富岡第2	18	建替			
106	富岡第2	19	建替			

笠岡市公営住宅等長寿命化計画

令和3（2021）年3月改訂

令和8（2026）年3月中間見直し

発行 笠岡市 建設部 都市計画課

(0865) 69 - 2140

toshikeikaku@city.kasaoka.lg.jp

〒714 - 8601 岡山県笠岡市中央町1番地の1

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