

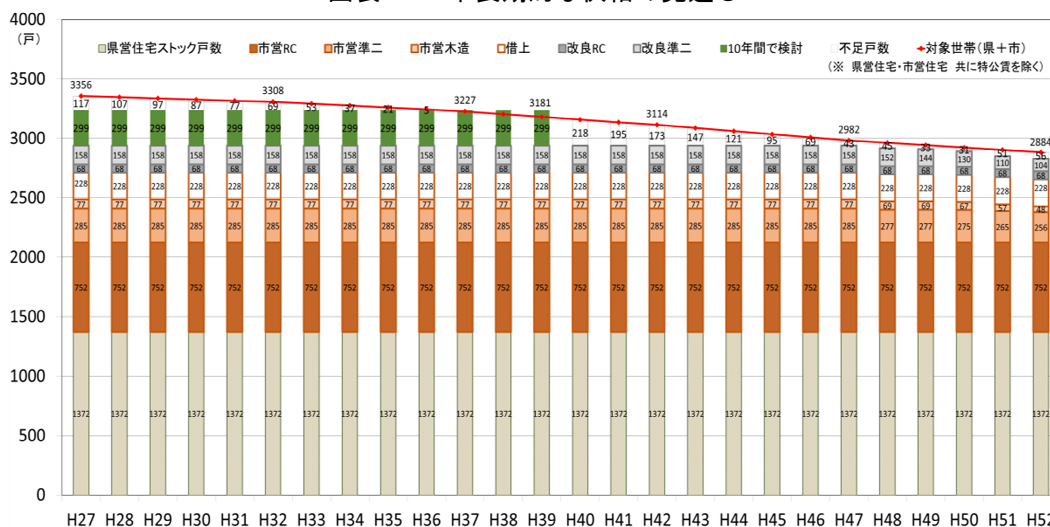
3 長寿命化に関する方針

3-1 課題の整理

3-1-1 需要変動に即した供給の適切なコントロールが必要

平成 39（2027）年度末時点における公営住宅の推計必要戸数は 1,809 戸（特賃除く）であり、現状の保有ストック数はおおむね充足していると考えられる。将来の世帯数の減少や地域ごとの需要の変動に柔軟に対応するための既存民間賃貸住宅の活用を検討するとともに、市が直接保有する住宅ストックについても、その比重を見極めながら常に適切な供給体制を整えておく必要がある。

図表 80 中長期的な供給の見通し



資料：市管理データ及び独自推計

3-1-2 ストックの安全性確保と延命措置が必要

全体の 23.5%の住戸が耐用年数を経過している。それらは木造や準耐火構造（準平・準二）等で住戸面積が小さく、設備面でも老朽化・陳腐化が著しいことから、入居者の安全性確保の観点からも早期の更新や用途廃止・統合等を進める必要がある。

また、計画最終年度までには、耐用年数を経過する住戸は現存する住戸の 41.7%となることから、経過時期を考慮しつつ維持するための改修を行い、延命的措置を講じる必要がある。

図表 81 構造別住戸規模別管理戸数（再掲）

	構造(戸)						合計(戸)	構成比(%)
	CB	準平	木造	準二	耐火	S造		
30㎡未満		3				4	7	0.4%
30～40㎡		275	11	30		4	320	16.7%
40～50㎡		17		228	40		285	14.8%
50～60㎡	6	2		65	305		378	19.7%
60～70㎡			41	104	178		323	16.8%
70㎡以上			37	4	80		121	6.3%
不詳				4			4	0.2%
型別供給					483		483	25.1%
総計	6	297	89	435	1,086	8	1,921	100.0%

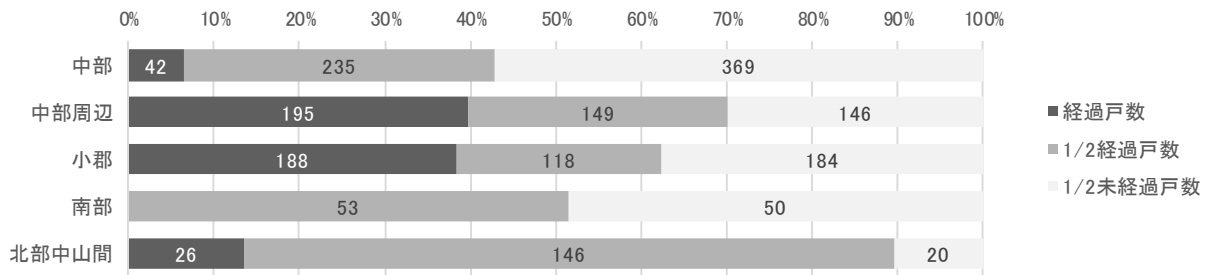
資料：市管理データ（平成 29 年 3 月末時点）

3-1-3 ストックの経年劣化対策が必要

全体の44.6%を占める中層耐火構造の住戸はいずれも耐用年数を経過していないが、現時点で耐用年限の1/2を経過した住戸が300戸以上、10年後は400戸にも達することから、外壁、防水等や設備面での改修に加え、大規模改修等も必要な時期となっている。

平成24年度に実施した劣化調査・診断でも改善の必要性が確認されており、長期的に住宅ストックを運営管理していくためにも、予防保全的な修繕・改善を適正に実施していく必要がある。

図表 82 地域別耐用年数経過状況別管理戸数割合（再掲）

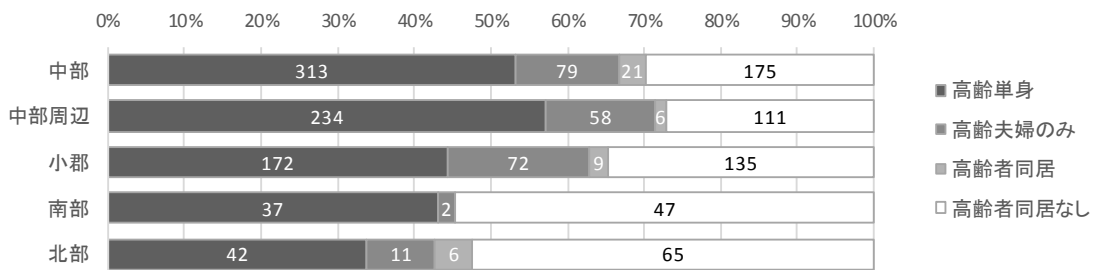


資料：市管理データ（平成29年3月末時点）

3-1-4 ストックの高齢者対策が必要

入居世帯のうち66.6%が60歳以上の高齢者を含む世帯である中、高齢者等対応の住戸は全体の3割にも満たない。段差解消や手すり設置などによるバリアフリー化を進める必要がある。

図表 83 地域別高齢世帯の入居状況と割合（再掲）



資料：市管理データ（平成29年3月末時点）

3-1-5 ストックの居住性向上が必要

公営・改良・市単独住宅の中には浴室がない住戸や給湯設備が整っていない住戸もまだ多く、当面存続させる住戸については、経常的な修繕とあわせ一定の居住性を確保していく必要がある。

図表 84 三点給湯、高齢者対応設備、エレベーターを備えた住宅の戸数（再掲）

構造	三点給湯		高齢者等対応設備		エレベーター			総計
	無	有	無	有	未設置	設置済	対象外	
CB	0	6	6				6	6
準平	297	0	297				297	297
木造	41	48	89				89	89
準二	423	12	435				435	435
耐火	533	553	557	529	557	503	26	1,086
S造	0	8	8				8	8
総計	1,294	627	1,392	529	557	503	861	1,921
整備率	32.6%		27.5%		47.5%			

資料：市管理データ（平成29年3月末時点）

3-1-6 更新事業の平準化が必要

計画最終年度である平成 39（2027）年度には、管理戸数の 41.4%が耐用年数を迎えることになる。入居者の安全性確保等の観点から、耐用年数を経過した住宅をそのまま継続的に使用していくことは困難であり、早期に対応を図る必要があるものの、市の財政状況を踏まえると、短期間での大量な更新は困難である。

人口・世帯数の減少傾向から、市が直接保有する住宅ストック量は長期的に縮小を見込むことが可能であるが、短中期的には昭和 40～50 年代に供給時期が集中したストックの更新・大規模改善にともなう需要のピークを回避するため、事業の平準化を図っていく必要がある。

図表 85 近年の直接建設による市営住宅供給（再掲）

建設年度	地域	団地名	建築戸数	建築棟数
平成 18 年度	中部周辺	矢原市営アパートB	30 戸	2 棟
平成 20 年度	南部	飛石地域優良賃貸住宅	8 戸	1 棟
平成 21 年度	南部	加茂市営住宅	12 戸	2 棟
平成 24 年度	中部	元町市営アパート	44 戸	2 棟
	合計	4 団地	94 戸	

資料：市管理データ

3-1-7 事業の効率性の向上が必要

長期的に維持管理するストックについても、より効率的な事業の実施が求められるようになってきている。

供給においては従来のような市による直接建設だけではなく、民間資本の導入や事業者との連携により、効率性・採算性の向上を図っていく必要がある。

また、長期的な管理負担の軽減に向けては、ストック総数だけでなく団地数の適正化も図るべきであることから、地域ごとの事情に配慮しつつ小規模団地を統廃合することについても検討が必要である。

図表 86 近年の借上事業による市営住宅供給（再掲）

借上年度	地域	団地名	借上戸数
平成 16 年度	中部	東山第2市営アパート	24 戸
平成 18 年度	中部	湯田市営アパート	25 戸
平成 20 年度	中部	中市市営アパート	32 戸
平成 22 年度	中部	駅通り市営アパート	33 戸
	中部	黄金町市営アパート	38 戸
平成 27 年度	小郡	新山口市営アパート	41 戸
	小郡	大正町市営アパート	35 戸
	合計	7 団地	228 戸

資料：市管理データ

3-2 基本方針

3-2-1 公営住宅の主な役割

(1) 住宅困窮者への住まいの提供

公営住宅法の目的を踏まえ、住宅市場において自力で住宅を確保することが難しい低額所得者に対して、一定水準の質が確保された住宅を供給する。供給にあたっては、従来の直接建設型・新築借上型のストックに加え、既存の民間賃貸住宅のストックについても活用を検討する。

(2) 高齢世帯や子育て世帯への安全・安心な居住環境の提供

住宅困窮者だけでなく、いわゆる住宅弱者と呼ばれる高齢世帯や子育て世帯等に対して、安心して暮らせる立地環境・居住環境を提供するとともに、子育て世帯など家族形成期にある若年層の自力による住宅取得までの支援住宅として位置づける。

(3) 地域ごとの特性に応じた住宅の供給、団地の形成

地域ごとに異なる市営住宅の需要や住宅ストックに求められる性能等に配慮した住戸・付帯設備を整備するとともに、市民生活に寄与する福祉施設や地域施設などとの一体的あるいは連携した整備を検討し、市民生活の向上やまちの活力維持に資する団地の形成を図る。

3-2-2 総合的なストック活用の方針

(1) 入居者の安全性、居住水準の確保

耐用年数を経過する公営住宅においては、ストックの状況に応じて、建替・用途廃止や改善・修繕等の手法を適切に選択し、実施することにより入居者の安全性を確保する。

また、最低居住面積水準や設備面での一定の水準が確保できるよう適切な対応を図る。

(2) 高齢・子育て世帯等をはじめ、誰もが快適に過ごせる居住環境の整備

入居者の高齢化等に対応して、団地内、住戸内のバリアフリー化を推進するなど、高齢者や子育て世帯等、誰もが快適に過ごせる設備・機能の確保に努める。また、必要に応じて高齢者や子育て世帯等の居住・生活を支える施設やサービス等の整備もしくは近隣の施設との連携を検討する。

(3) 団地の統廃合による効率的な管理

医療や消費をはじめとした都市インフラの整った地域核において、入居者に対する一定の利便性を確保しながら、公営住宅の中長期的な需要展望に即した効率的な管理の実現を目指しつつ、立地バランスやまちづくりなどの施策と連携しながら団地の統廃合を進める。

(4) 計画的な修繕・改善等による長期活用

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

4 長寿命化を図るべき市営住宅

4-1 団地別・住棟別活用手法の選定

4-1-1 活用手法の基本的な考え方

① 建替・統合建替

現存する市営住宅または共同施設を除却し、その敷地の全部または一部の区域に新たに市営住宅を建設するものを**建替**とする。

建て替える戸数を他の団地での事業に転嫁する場合や、利便性が高い別の敷地に複数団地の合算した戸数分で新規建設する場合など、現存する団地の敷地で用途廃止し、別の敷地に新たに建設するものを**統合建替**とする。

② 用途廃止

耐用年数が経過しており将来にわたり団地を継続管理することが不相当と判断される場合などに、市営住宅または共同施設の用途を廃止し、敷地を異なる用途へ転換するものを**用途廃止**とする。

③ 個別改善

市営住宅の性能・品質を向上するため、以下の改善・改修を個別に行うものを**個別改善**とする。

- 1) 居住性確保型：三点給湯化、トイレの洋式化 等
- 2) 福祉対応型：住戸内手すり設置、段差解消、共用部高齢者対応 等
- 3) 安全性確保型：耐震改修、外壁改修（長寿命化型と重複） 等
- 4) 長寿命化型：外壁改修、屋上防水、配管改修 等

なお、本計画期間において全面的改善の活用手法は想定しない。

④ 維持保全

市営住宅の性能・品質を維持するため、以下の方法により適切な維持・保全を行うものを**維持保全**とする。

- ・保守点検
- ・経常修繕（対象、時期を定めない小修繕）
- ・計画修繕（対象、時期ごとに実施する大規模修繕）
- ・空家修繕（退去後の原状回復） 等

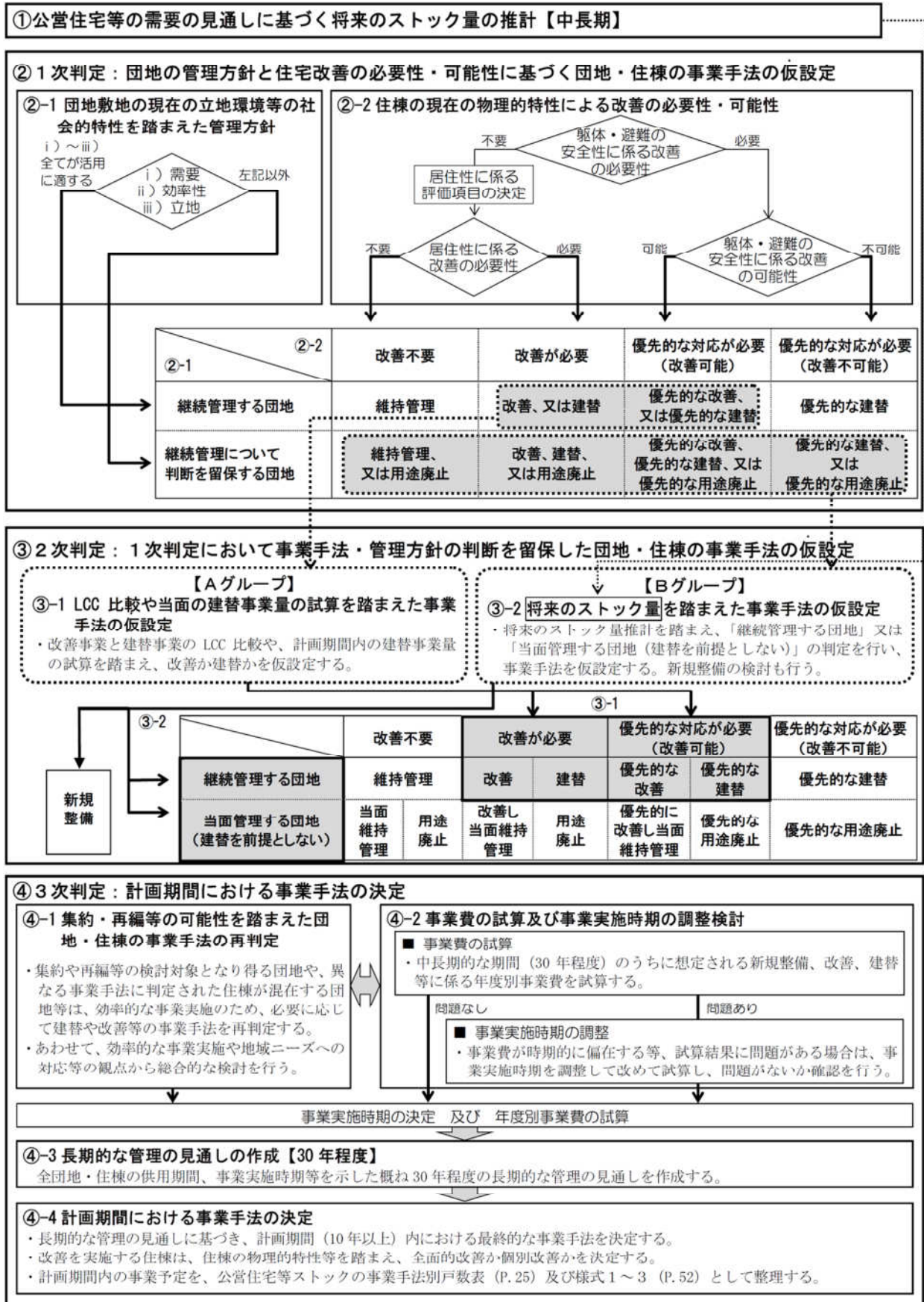
図表 87 【参考】構造別の法定耐用年数

構造	法定耐用年数
耐火(低層・中層・高層とも)	70年
準耐火二階(S造を含む)	45年
木造・準耐火平屋(CB造を含む)	30年

4-1-2 手法選定のフロー

各団地・住棟の活用手法の選定は、以下の選定フローに沿って行う。

図表 88 活用手法選定の全体フロー



4-1-3 活用手法の基準選定

(1) 1次判定

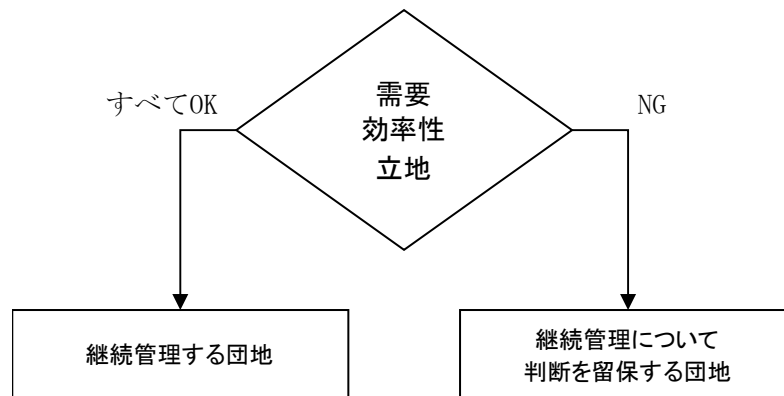
1次判定では、団地の管理方針と住宅改善の必要性・可能性に基づく団地・住棟の事業手法の仮設定を行う。検討は以下の2段階による。

① 団地敷地の現在の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針

【管理方針】

- ・団地の「需要」「効率性」「立地」について評価し、すべての評価項目が優れている団地で、敷地も広く建替等の事業が実施しやすい団地を「継続管理する団地」とする。いずれかの条件が不備の団地は「継続管理について判断を留保する団地」とする。
- ・供給戸数の地域バランスや将来需要についても考慮して判定する。

図表 89 団地敷地の現在の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針の判定フロー



(ア：需要に関する項目)

各団地の需要について、下記の判定項目により判定を行っていく。

図表 90 需要を判定する項目と基準

判定項目	判定基準
①応募倍率	<p>○応募倍率は、直近5年間（平成24～28年度）の推移から判断するものとし、団地ごとの『$\text{応募倍率} = \text{応募戸数} \div \text{募集戸数}$』を使用して判定を行う。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・応募倍率が1.0倍以上の場合には当該団地への需要があるとみなし「○」とする。 ・募集実績のない団地は判定の対象外とする。
②入居率	<p>○直近5年間で募集のなかった団地は現時点（平成28年度末）の入居状況をみるものとし、『$\text{入居率} = \text{入居数} \div \text{空家募集の対象戸数}$』を使用して判定を行う。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・団地ごとの入居率が90%以上の場合には需要があるとみなし「○」とする。

(イ：効率性に関する項目)

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

図表 91 効率性を判定する項目と基準

判定項目	判定基準
①用途地域	○各住棟が立地する団地の用途地域について判定する。 ・用途地域が低層系住居地域に立地する団地の住棟は「×」とする。 ・用途地域が工業専用地域、工業地域に立地する団地の住棟は「×」とする。
②敷地面積	○各団地が立地する敷地面積について判定する。 ・敷地面積が 1,000 m ² 未満の団地を「×」とする。

(ウ：立地に関する項目)

各団地の立地条件等について、下記の判定項目により判定を行っていく。

図表 92 立地条件を判定する項目と基準

判定項目	判定基準
①災害危険区域等	○災害危険区域及びその他法令等に基づき、危険と認められる区域内に存在するか評価する。 ・土砂災害危険区域のいずれかの区域内に立地する場合は「×」として判定する。 ・津波浸水 0.3m 以上の区域に立地する場合は「×」として判定する。 ・上記の区域に該当しない場合は「○」と判定する。
②地域バランス	○地域バランス確保の観点から、団地の継続管理の必要性について評価する。 ・公営住宅について、団地の立地が用途地域外の場合は「×」として判定する。 ・公営住宅以外の住宅については、地域ごとの居住事情に対する配慮があるものとして「○」と判定する。

【総合判定】

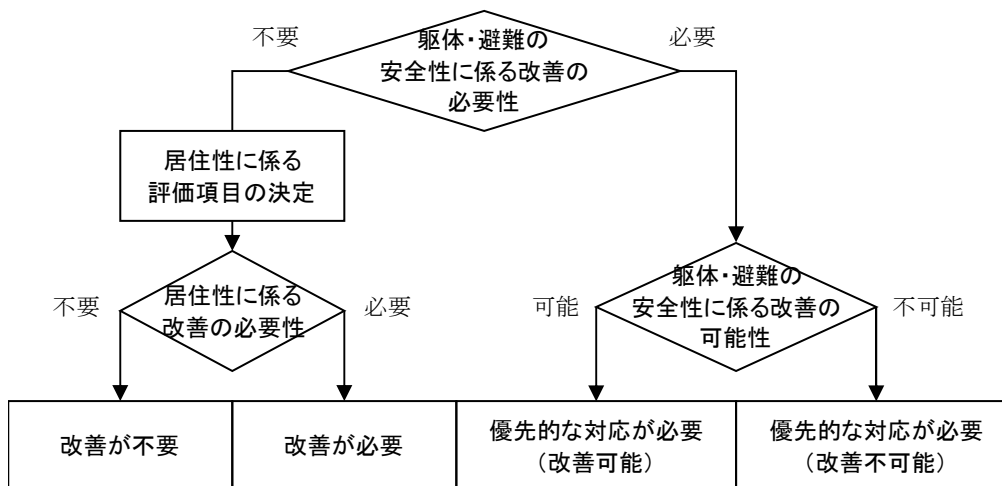
「需要」「効率性」「立地」すべての判定が「○」の場合は「継続管理する団地」とし、それ以外を「継続管理について判断を留保する団地」とする。

② 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性

【管理方針】

- ・住棟の物理的特性の評価として、耐震性の確保、火災等における避難の安全性の確保を基本として評価し、その改修が可能かについても評価する。
- ・その上で、住棟の居住性として、高齢者対応／バリアフリー化、各設備の性能と劣化状況を勘案し評価を行う。

図表 93 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性判定のフロー



【A：躯体・避難の安全性に係る改善の必要性】

(A-1：躯体の安全性による判定)

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

図表 94 躯体の安全性を判定する項目と基準

判定項目	判定基準
①新耐震基準	○昭和 57 年度以降に建設されている場合に「○」と判定する。 ○準耐火構造については基準及び運用に変更がないため昭和 56 年度以前の建設も「○」と判定する。
②耐震診断結果	○昭和 56 年度以前に建設された建物の耐震診断で耐震性有りの結果があるものは「○」と判定する。また、すでに改修済のものも「○」とする。

(A-2：避難の安全性による判定)

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

図表 95 避難の安全性を判定する項目と基準

判定項目	判定基準	対応方法 (改善・修繕例)
①防火区画	○法規における防火区画（面積区画・堅穴区画）の設置基準を勘案し、判定対象を3階以上の住棟とするが、原則として、新築時に法定の仕様で計画されているため、特別な理由のない限り確保されているものとする。	
②二方向避難	<p>○原則として、新築時に必要な法定の仕様に基づいて計画されているが、3階以上の住棟を対象に下記の基準により再確認する。</p> <p>○以下のいずれかを満たす場合に「○」と判定する。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・通常使用する住戸玄関の他に、バルコニー、隣戸等を経由して避難できる。 ・バルコニー設置の固定式避難器具を使用して避難できる。 	

(A：総合判定)

「躯体の安全性による判定」と「避難の安全性による判定」において改善が必要な事項がある場合は「必要」、特に問題ない場合は「不要」として次項の「躯体・避難の安全性に係る改善の可能性」については対象外とする。

【A：躯体・避難の安全性に係る改善の可能性】

判定項目は「躯体・避難の安全性に係る改善の必要性」と同様に「躯体の安全性による判定」と「避難の安全性による判定」より、改善の必要性があるもので改善が「可能」なものと「不可能」なもので振り分ける。

【B：居住性に係る改善の必要性】

(B-1：高齢者対応による判定)

高齢者対応による判定では、高齢者の安全な居住の確保に係わる住宅性能を検証し、改善・修繕の必要性について確認を行う。

図表 96 高齢者対応を判定する項目と基準

判定項目	判定基準	対応方法 (改善・修繕例)
①エレベーター	○エレベーターの設置状況により判定する。 ・3階建て以上の住棟でエレベーターが設置されていれば「○」、それ以外に関しては「×」とする。	○高齢者対応型 ・エレベーターの設置
バリアフリー性	②住戸内部の高齢者対応 ○バリアフリー対応について、以下の基準を基に判定する。 ・日常生活空間内の床が段差のない構造(20mm以下の段差が生じるものを含む。)であり、かつ浴室、便所に手摺が設置されていれば「○」、それ以外に関しては「×」とする。	○高齢者対応型 ・床段差の解消、段差緩和工事の実施(床のフラット化、段差へのくさび形材の取り付け等) ・手摺設置のための下地の埋め込みと補強、手摺の設置 ・間取りの変更等とあわせた通路幅の確保 ・出入口の戸・扉の改善等
	③共用部分の高齢者対応 ○「住宅の品質確保の促進等に関する法律」に規定する「評価方法基準第5の9の9-2(3)の等級3の基準」に基づいて、以下の3点について判定する。 (耐火造住棟のみを判定の対象とする) ア) 共用階段・廊下への手摺の設置 ・共用階段・廊下等へ手摺が設けられている場合は「○」とする。 イ) 共用部分及び屋外・外構部分の段差 ・敷地外からの主要アプローチ通路や住棟出入口等において、高低差が生じている場所にスロープまたはくさび形材の取り付け等により段差のないルートが確保されている場合「○」とする。	○高齢者対応型 ・手摺設置のための下地の埋め込みと補強、手摺の設置 ・段差の解消、段差緩和工事の実施(段差へのくさび形材の取り付け等) ・スロープの設置 ・階段の踏面の滑りにくい仕様への変更 ・屋外通路の幅員確保等

(B-2：居住性による判定)

居住性による判定では、居住の快適性の確保に係わる住宅性能を検証し、改善・修繕の必要性について確認を行う。

図表 97 居住性を判定する項目と基準

判定項目		判定基準	対応方法 (改善・修繕例)
住戸内の設備	① 3点給湯 (給湯設備)	○台所・洗面所・浴室の3箇所すべてに給湯可能な設備が設置されている場合は「○」とする。 ○いずれか1箇所に給湯可能な設備が設置されている場合は「△」とする。	○居住性確保型 ・給湯設備の設置 ・浴槽の設置
	②水洗便所	○便所が水洗化されている場合は「○」とする。	○居住性確保型 ・便所の水洗化

(B：総合判定)

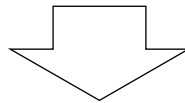
いずれかの改善の必要性において、改善対象事項がある場合は「改善必要」、改善事項がない場合は「改善不要」として判断する。

③ 1次判定

①、②の判定結果から、以下のように1次判定を整理する。

図表 98 1次判定結果の整理区分

		②住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性による区分			
		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)
①団地敷地の現在の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針による区分	継続管理する団地	維持管理	改善、 または建替	優先的な改善、 または優先的な建替	優先的な建替
	当面管理する団地 (建替を前提としない)	維持管理、 または用途廃止	改善、建替、または 用途廃止	優先的な改善、 優先的な建替、または 優先的な用途廃止	優先的な建替、または 優先的な用途廃止
		Aグループ			
		Bグループ			



A・Bグループは2次判定を実施	それ以外は3次判定に進む
-----------------	--------------

図表 99 1次判定結果のまとめ

	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	維持管理	改善または建替	優先的な改善 または優先的な建替	優先的な建替
	332 戸	486 戸	-	-
	【中部】 元町市営 AP / 三和町第5市営 AP / 中園町市営 AP / 東山第2市営 AP(借上) / 湯田 AP(借上) 【中部周辺】 矢原市営 AP(A・B) 【小郡】 新山口市営 AP(借上)	【中部】 金古曾第1市営住宅 / 三和町改良 AP / 三和町改良簡二住宅 / 三和町改良簡二住宅(長屋) / 三和町改良住宅 / 東山市営 AP 【中部周辺】 折本市営 AP 【小郡】 宮ノ前市営住宅(RC) / 宮ノ前改良住宅 / 東津市営住宅 / 白土市営住宅 【南部】 飛石特公賃 【北部中山間】 小南特公賃 / 中村改良住宅 / 畠田改良住宅		
Aグループ				
継続管理について判断を留保する団地	維持管理 または用途廃止	改善、建替 または用途廃止	優先的な改善、 優先的な建替、 または優先的な用途廃止	優先的な建替 または優先的な用途廃止
	185 戸	918 戸	-	-
	【中部】 駅通り市営 AP(借上) / 黄金町市営 AP(借上) / 錦町市営 AP / 中市市営 AP(借上) 【小郡】 大正町市営 AP(借上) 【南部】 加茂市営住宅(耐平) / 飛石地優賃	【中部】 金古曾第2市営住宅 / 三和町第1市営 AP / 三和町第2市営 AP / 三和町第3市営 AP / 三和町第4市営 AP 【中部周辺】 下田市営住宅 / 宮野下第1市営 AP / 宮野下第2市営 AP / 宮野北恋路市営住宅 / 高井市営住宅 / 鯖山市営住宅 / 平井市営住宅 / 平井市営住宅(単独) 【小郡】 円座市営住宅 / 宮ノ原市営住宅(準耐) / 国森市営住宅 / 徳永市営住宅 / 柏崎市営住宅 【南部】 下村特公賃 / 加茂市営住宅(耐二) / 佐山特公賃 / 陶丸尾北市営住宅 / 陶笹尾市営住宅 【北部中山間】 さくら住宅 / 阿東三谷市営住宅 / 伊賀地特公賃 / 岡市営住宅 / 亀山市営住宅 / 源十郎住宅 / 細野住宅 / 三谷川市営住宅 / 上佐市営住宅 / 生雲住宅 / 相上市営住宅 / 中開原市営住宅 / 長沢住宅 / 島地改良住宅 / 島地市営住宅 / 徳佐駅前住宅 / 徳佐住宅 / 畠田店舗付改良住宅 / 堀市営住宅		
Bグループ				

Aグループ	486 戸
Bグループ	1,103 戸
優先的な建替	0 戸
維持管理	332 戸

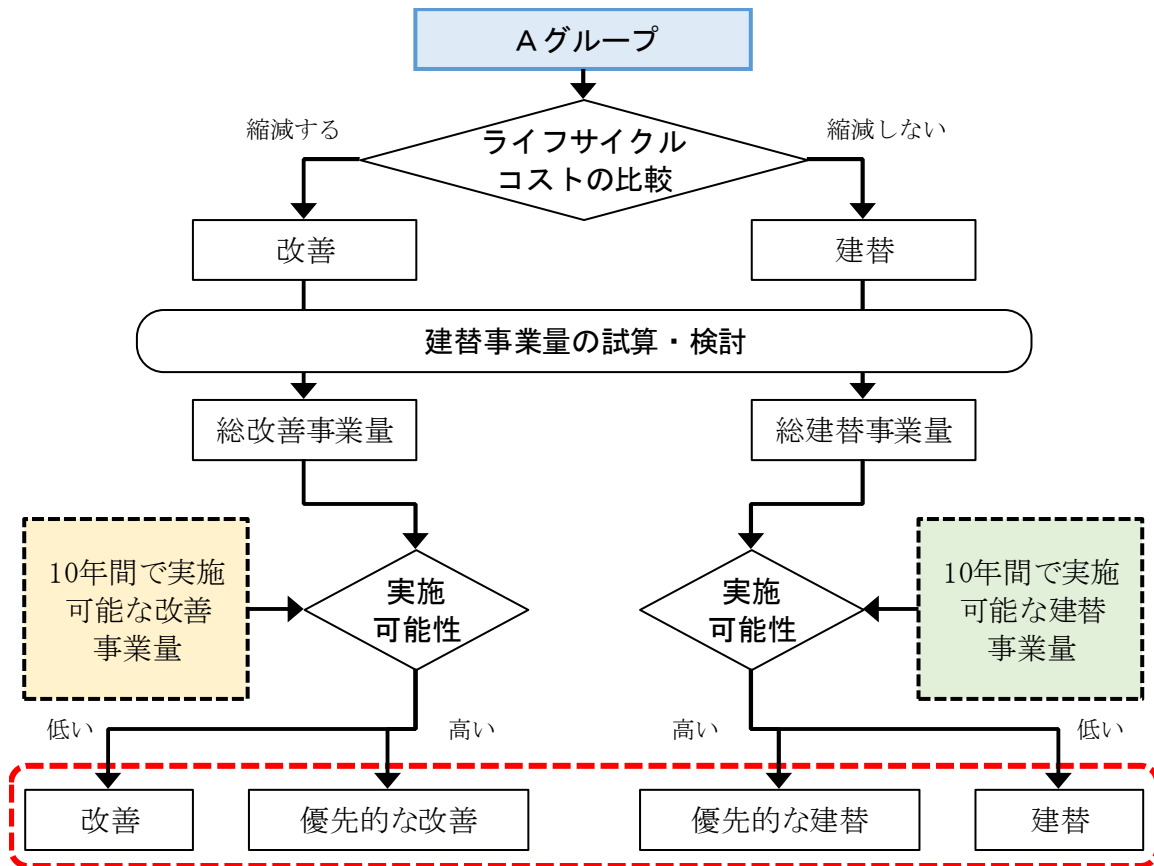
(2) 2次判定

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

また、公営住宅の新規整備の必要性についても検討する。

① ライフサイクルコスト比較や当面の建替事業量の試算を踏まえた事業手法の仮設定 (Aグループ対象)

図表 100 2次判定のフロー (Aグループ)



■ ライフサイクルコスト (LCC) の比較

下記の条件に基づくストック個別の算定結果を改善前・改善後で比較し、原則として、改善よりも建替を実施する方がLCCを縮減できる場合にのみ、事業手法を建替と仮設定する。

なお、改訂前の山口市公営住宅等長寿命化計画に基づく外壁改修及び屋上防水工事を平成25～29年度に実施したストック (RC/準二の一部) については、改善前においても20年の活用期間延長がなされているものとして取り扱う。

図表 101 構造別 L C C 比較の方針

ストック類型	L C C 算出の条件
ア) 中層・高層の耐火構造	<ul style="list-style-type: none"> ・公営住宅等長寿命化計画策定指針（新指針）の L C C 算定プログラムを用いてストック個別に算出する。 ・活用期間は改善前 70 年、改善後（新築後）90 年とする。ただし、H25～29 で長寿命化改善済みの場合はいずれも 90 年とする。
イ) 上記以外の低層耐火、準耐火、木造	<ul style="list-style-type: none"> ・建設工事費（推定再建築費）を 1,700 万円/戸 ・従前住戸の除却費を 150 万円/戸 ・累積修繕費は旧指針*の部位別年当たり修繕費乗率を援用して年代共通で算出する。 ・改善前の活用期間は法定耐用年数（準二 45 年/他 30 年）とする。ただし、H25～29 で長寿命化改善済みの場合はいずれもプラス 20 年（準二 65 年/他 50 年）とする。 ・改善後の活用期間は法定耐用年数プラス 20 年（準二 65 年/他 50 年）とする。ただし、平成 28 年度末において既に耐用年数を経過している C B、準耐火平屋建てのストックは改善により長寿命化しないものとする。

* 新指針の L C C 算定プログラムは耐火構造のみを対象としているため。

■建替・改善事業量の試算・検討

計画最終年度までに投入できる事業資源と建替及び改善の総事業量とを比較し、本計画期間内に実施可能とする場合はそれぞれ「優先的な建替」及び「優先的な改善」として位置づける。実施が困難とし本計画期間後における実施等を検討する場合はそれぞれ「建替」及び「改善」として位置づける。想定される総事業量と優先度の判断指標は以下の通りである。

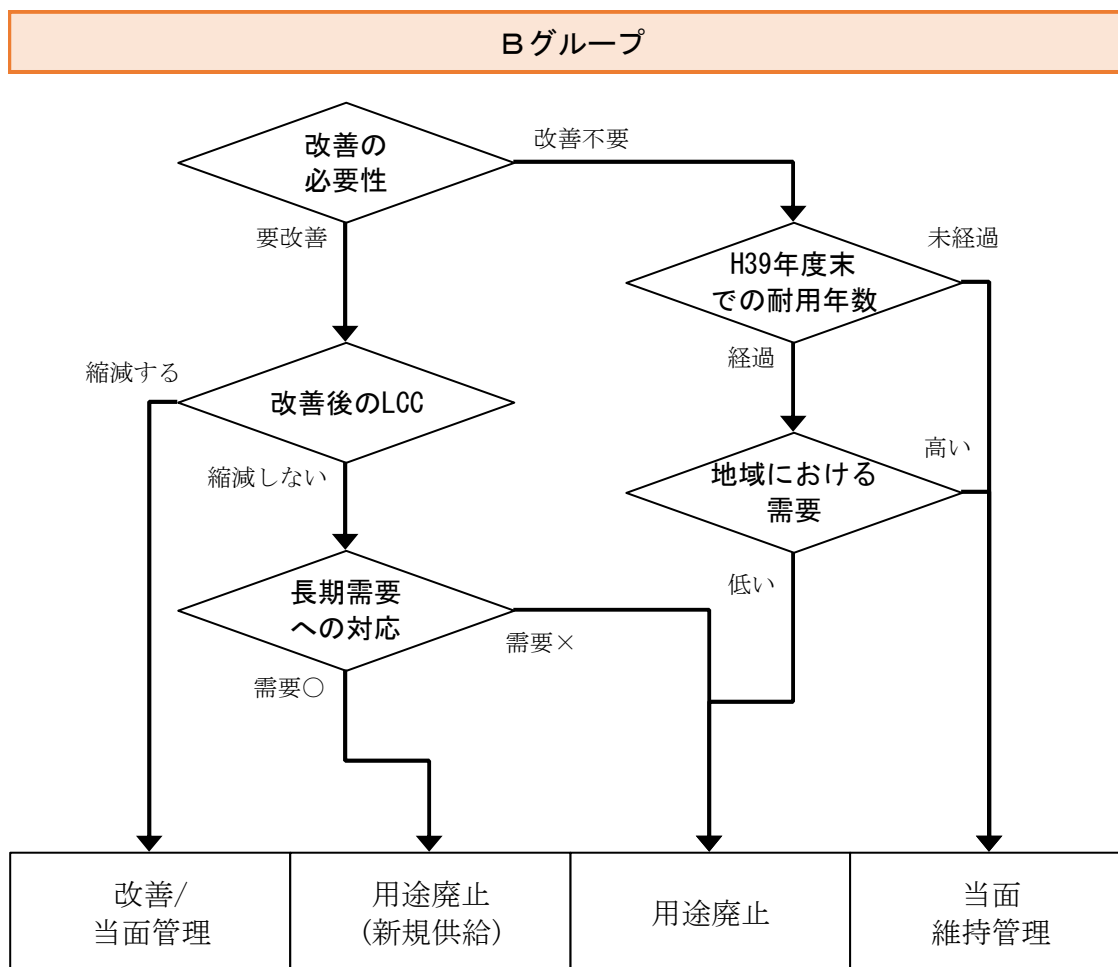
図表 102 想定される事業量と優先度判断

事業内容 と対象戸数	建替事業	・優先建替 102 戸／建替 39 戸
	改善事業	<ul style="list-style-type: none"> ・木造 89 戸：20 年延命 ・準二 355 戸：20 年延命 ・耐火（3 階以下）296 戸：20 年延命 ・耐火（4 階以上）271 戸：20 年延命とエレベーター設置
優先度の判断	耐用年数	計画最終年度で耐用年数を経過している場合、建替／改善の優先度高とする。
	立地	土砂災害警戒区域等のイエロー・レッドゾーン*は建替の優先度高とする。

* 建替事業の実施にあたっては、土砂災害警戒区域等（土石流／急傾斜地崩壊／地すべり）に加え津波・洪水等による浸水予想についても配慮したものとします。

② 将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定（Bグループ対象）

図表 103 2次判定のフロー（Bグループ）



■将来ストック量からの事業手法の検討

「3-1-3（2）市営住宅の必要管理戸数」において平成39（2027）年における目標管理戸数を1,809戸と設定したことにより、計画最終年度に59戸のストックの余剰が予想される。

一方で、建替や大規模改善事業にともなう実質的な戸数減少（建設用地確保のための先行的な解体や募集停止による一時的な供給減）が予想されるため、本計画期間においては管理ストックの総量削減を念頭においた判定は行わない。

本項では、計画最終年度における法定耐用年数あるいはLCCが縮減する長寿命化改善による延命後の活用期間について判定し、当面活用可能なストックについては需要への適切な対応に用いていくものとする。

法定耐用年数あるいは活用期間を経過するストックについては、団地の社会特性による移転集約の必要性を判断し、他団地での建替における戸数上乘せ、もしくはより望ましい形での新規供給による代替により用途廃止を図るものとする。

図表 104 改善不要なストックの活用判断

法定耐用年数	<ul style="list-style-type: none"> 平成 39 (2027) 年度末に法定耐用年数を経過しない場合は「当面維持管理」とする。
地域における需要	<ul style="list-style-type: none"> 法定耐用年数を経過するストックについて、地域における需要が認められる場合は「当面維持管理」とし、需要が認められない場合は「用途廃止」とする。

図表 105 改善が必要なストックの活用判断

ライフサイクルコストの比較	<ul style="list-style-type: none"> 長寿命化改善により L C C が縮減する場合は「改善/当面維持管理」とする。
長期需要への対応	<ul style="list-style-type: none"> L C C が縮減しないストックについて、地域における需要が認められる場合は「用途廃止 (新規供給)」とし、需要が認められない場合は「用途廃止」とする。

図表 106 2次判定結果のまとめ

	改善不要		改善が必要		優先的な対応が必要 (改善可能)		優先的な 対応が 必要(改善 不可能)
	維持管理	用 廃	改善 し 当面維持管理	建替	優先的な 改善	優先的な 建替	優先的な 建替
維持管理する団地	332戸	-	-	-	384戸	102戸	-
	<p>【中部】 元町市営 AP／三和町第5市営 AP／中園町市営 AP／東山第2市営 AP(借上)／湯田 AP(借上)</p> <p>【中部周辺】 矢原市営 AP(A・B)</p> <p>【小郡】 新山口市営 AP(借上)</p>				<p>【中部】 三和町改良 AP／三和町改良簡二住宅(準二)／三和町改良簡二住宅(長屋)／東山市営 AP</p> <p>【中部周辺】 折本市営 AP</p> <p>【小郡】 宮ノ前市営住宅(RC)／宮ノ前改良住宅／東津市営住宅</p> <p>【南部】 飛石特公賃</p> <p>【北部中山間】 小南特公賃／中村改良住宅／畠田改良住宅</p>	<p>【中部】 金古曾第1市営住宅／三和町改良簡二住宅(準平)／三和町改良住宅</p> <p>【小郡】 白土市営住宅</p>	
維持管理について判断を留保する団地	185戸	-	641戸	277戸	-	-	-
	<p>【中部】 駅通り市営 AP(借上)／黄金町市営 AP(借上)／錦町市営 AP／中市市営 AP(借上)</p> <p>【小郡】 大正町市営 AP(借上)</p> <p>【南部】 加茂市営住宅(耐平)／飛石地優賃</p>		<p>【中部】 金古曾第2市営住宅／三和町第3市営 AP／三和町第4市営 AP</p> <p>【中部周辺】 下田市営住宅／宮野下第1市営 AP／宮野下第2市営 AP／宮野北恋路市営住宅(準二)／高井市営住宅／鯖山市営住宅(木造)／平井市営住宅(単独)</p> <p>【小郡】 円座市営住宅／宮ノ原市営住宅(準二)／国森市営住宅／徳永市営住宅</p> <p>【南部】 下村特公賃／加茂市営住宅(耐二)／佐山特公賃／陶丸尾北市営住宅／陶笹尾市営住宅</p> <p>【北部中山間】 さくら住宅／阿東三谷市営住宅／伊賀地特公賃／岡市営住宅／亀山市営住宅／源十郎住宅／細野住宅／三谷川市営住宅／上佐市営住宅／生雲住宅／長沢住宅／島地改良住宅／島地市営住宅／徳佐駅前住宅／徳佐住宅／畠田店舗付改良住宅／堀市営住宅</p>	<p>【中部】 三和町第1市営 AP／三和町第2市営 AP</p> <p>【中部周辺】 宮野北恋路市営住宅(準平)／鯖山市営住宅(準平)／平井市営住宅</p> <p>【小郡】 宮ノ原市営住宅(準平)／柏崎市営住宅</p> <p>【北部中山間】 相上市営住宅／中開原市営住宅</p>			

(3) 3次判定

3次判定では、個別の団地・住宅ストック以外の要因を加味して1次判定・2次判定の結果を再検討し、計画期間における団地別・住棟別の事業手法を決定する。

① 統合・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

以下の項目について検討する。

図表 107 団地単位の効率的活用に関する検討内容

検討の概要	検討の考え方
団地単位で、住棟相互の連携による、より効果的、効率的なストック活用の手法を検討	<ul style="list-style-type: none"> ・建替／改善／優先的な建替または優先的な改善と判定された住棟が混在する場合に、住棟の配置や事業の手順、高度利用の可能性等を勘案して、建替が適切と考えられる住棟について隣接住棟との一体的な建替を検討する。 ・維持管理の住棟の場合には原則として判定通りの手法を適用する。

図表 108 統合・再編等の可能性に関する検討内容

検討の概要	検討の考え方
近接する団地相互、または地域単位での調整による、より効果的、効率的なストック活用の可能性を検討	<ul style="list-style-type: none"> ・建替団地において、高度利用の可能性が低い場合は、近接する団地へ統合し、高度利用の可能性を検討する。 ・団地相互の住み替えによるコミュニティミックス、事業の平準化、仮住居の確保、居住者の移転負担の軽減等を勘案し、事業の実施時期も検討する。

図表 109 地域ニーズへの対応等の総合的な検討内容

検討の概要	検討の考え方
7) まちづくりの視点 市の予定事業や整備計画、地域事情を反映し、地域のまちづくりへの貢献を検討（建替）	<ul style="list-style-type: none"> ・原則的に100戸以上の建替においては、保育所等の併設に関して検討する。 ・既に実施が予定されている事業や、道路、公共下水道等の整備計画がある場合は、団地への影響や整備時期を勘案し、活用手法とあわせて、団地整備時期等を検討する。 ・周辺市街地における公益的施設状況を勘案し、団地内における公益的施設の整備を検討する。
1) 地域単位の視点・他の事業主体等との連携の視点	<ul style="list-style-type: none"> ・特に県営住宅との供給バランスを考慮し、地域ごとの供給調整を図る。

② 事業費の試算及び事業実施時期の調整検討

◆事業費の試算

- ・計画期間内及び計画期間以降の概算事業費の算定を行う。
⇒2次判定時に整理した事業費から再度確認する。

◆事業実施時期の調整

- ・優先的な対応を行う住棟とそれ以外の住棟について、計画期間内における対応を整理する。
⇒計画期間内に実施する予定事業を「優先的な建替」「優先的な改善」として、計画最終年度である平成39(2027)年度までのスケジュールに位置づける。
それ以外の「建替」「改善」については本計画期間外の対応とする。

③ 長期的な管理の見通し

- ・法定点検や計画的な修繕の実施周期、時期を勘案したおおむね30年程度の管理スケジュールを想定し、本計画期間における事業実施時期を調整する。

図表 110 3次判定結果のまとめ

維持管理	個別改善	全面的改善	建替/用途廃止 または借上移行
556戸	945戸	-	420戸
【中部】 駅通り市営 AP(借上)/黄金町市営 AP(借上)/錦町市営 AP/元町市営 AP/三和町第5市営 AP/中園町市営 AP/中市市営 AP(借上)/東山第2市営 AP(借上)/湯田 AP(借上) 【中部周辺】 高井市営住宅/矢原市営 AP 【小郡】 新山口市営 AP(借上)/大正町市営 AP(借上) 【南部】 加茂市営住宅/下村特公賃/佐山特公賃/飛石地優賃/飛石特公賃	【中部】 三和町改良 AP/三和町改良簡二住宅/三和町改良簡二住宅(長屋)/三和町改良住宅/三和町第1市営 AP/三和町第2市営 AP/三和町第3市営 AP/三和町第4市営 AP/東山市営 AP 【中部周辺】 下田市営住宅/宮野下第1市営 AP/宮野下第2市営 AP/宮野北恋路市営住宅(準二)/鯖山市営住宅(木造)/折本市営 AP 【小郡】 円座市営住宅/宮ノ前改良住宅/宮ノ前市営住宅/国森市営住宅/東津市営住宅/徳永市営住宅 【南部】 陶丸尾北市営住宅/陶笹尾市営住宅 【北部中山間】 さくら住宅/阿東三谷市営住宅/伊賀地特公賃/岡市営住宅/亀山市営住宅/源十郎住宅/細野住宅/三谷川市営住宅/小南特公賃/上佐市営住宅/生雲住宅/中村改良住宅/長沢住宅/島地改良住宅/島地市営住宅/徳佐駅前住宅/徳佐住宅/畠田改良住宅/畠田店舗付改良住宅/堀市営住宅/	-	【中部】 金古曾第1市営住宅/金古曾第2市営住宅 【中部周辺】 三和町改良簡二住宅(準平)/宮野北恋路市営住宅(準平)/鯖山市営住宅(準平)/平井市営住宅/平井市営住宅(単独) 【小郡】 白土市営住宅/柏崎市営住宅/宮ノ原市営住宅 【北部中山間】 相上市営住宅/中開原市営住宅

4-2 団地別・住棟別活用計画

3次判定の結果を踏まえ、各団地別及び住棟別活用手法は以下のように設定する。

図表 111 団地別・住棟別活用手法

地域	種別	団地名	棟	階・号	管理戸数	構造	1次判定	2次判定	3次判定
中部	公営	金古曽第1市営住宅	01	1~4	4	準1	改善/建替	優先建替	建替/用廃/借上
	公営	金古曽第1市営住宅	02	5~8	4	準1	改善/建替	優先建替	建替/用廃/借上
	公営	金古曽第1市営住宅	03	9~14	6	準1	改善/建替	優先建替	建替/用廃/借上
	公営	金古曽第1市営住宅	04	15,16	2	準1	改善/建替	優先建替	建替/用廃/借上
	公営	金古曽第1市営住宅	05	17~20	4	準1	改善/建替	優先建替	建替/用廃/借上
	公営	金古曽第2市営住宅	01	1~3	3	準2	改善/建替/用廃	改善/当面管理	建替/用廃/借上
	公営	金古曽第2市営住宅	02	4~6	3	準2	改善/建替/用廃	改善/当面管理	建替/用廃/借上
	公営	東山市営アパート	01	101~506	35	RC	改善/建替	優先改善	個別改善
	公営	中園町市営アパート	A	101~507	30	RC	維持管理	維持管理	維持管理
	公営	中園町市営アパート	B	101~403	12	RC	維持管理	維持管理	維持管理
	公営	中園町市営アパート	C	101~402	8	RC	維持管理	維持管理	維持管理
	公営	中園町市営アパート	D	101~307	20	RC	維持管理	維持管理	維持管理
	公営	元町市営アパート	A	201~503	24	RC	維持管理	維持管理	維持管理
	公営	元町市営アパート	B	101~504	20	RC	維持管理	維持管理	維持管理
	公営	錦町市営アパート	A	101~306	18	RC	維持管理/用廃	当面維持管理	維持管理
	公営	錦町市営アパート	B	101~305	15	RC	維持管理/用廃	当面維持管理	維持管理
	公営	三和町第1市営アパート	01	101~406	24	RC	改善/建替/用廃	用途廃止	個別改善
	公営	三和町第2市営アパート	02	101~404	16	RC	改善/建替/用廃	用途廃止	個別改善
	公営	三和町第3市営アパート	03	101~404	16	RC	改善/建替/用廃	改善/当面管理	個別改善
	公営	三和町第4市営アパート	04	101~308	24	RC	改善/建替/用廃	改善/当面管理	個別改善
	公営	三和町第5市営アパート	A	101~406	21	RC	維持管理	維持管理	維持管理
	公営	三和町第5市営アパート	B	101~303	9	RC	維持管理	維持管理	維持管理
	借上	東山第2市営アパート	01	201~704	24	RC	維持管理	維持管理	維持管理
	借上	湯田アパート	01	101~505	25	RC	維持管理	維持管理	維持管理
	借上	中市市営アパート	01	201~904	32	RC	維持管理/用廃	当面維持管理	維持管理
	借上	駅通り市営アパート	01	201~903	33	RC	維持管理/用廃	当面維持管理	維持管理
	借上	黄金町市営アパート	01	103~1103	38	RC	維持管理/用廃	当面維持管理	維持管理
	改良	三和町改良住宅	01	1~6	6	準2	改善/建替	優先建替	個別改善
	改良	三和町改良住宅	02	7~10	4	準2	改善/建替	優先建替	個別改善
	改良	三和町改良住宅	03	11~14	4	準2	改善/建替	優先建替	個別改善
	改良	三和町改良アパート	A	101~404	16	RC	改善/建替	優先改善	個別改善
	改良	三和町改良アパート	B	101~406	24	RC	改善/建替	優先改善	個別改善
	改良	三和町改良アパート	C	101~404	16	RC	改善/建替	優先改善	個別改善
	改良	三和町改良簡二住宅	02	A1,A2	2	準2	改善/建替	優先改善	個別改善
	改良	三和町改良簡二住宅	03	A3,A4	2	準2	改善/建替	優先改善	個別改善
	改良	三和町改良簡二住宅	04	A5,A6	2	準2	改善/建替	優先改善	個別改善
	改良	三和町改良簡二住宅	05	A7,A8	2	準2	改善/建替	優先改善	個別改善
	改良	三和町改良簡二住宅	06	A9,A10	2	準2	改善/建替	優先改善	個別改善
	改良	三和町改良簡二住宅	07	B1,B2	2	準2	改善/建替	優先改善	個別改善
	改良	三和町改良簡二住宅	08	B3,B4	2	準2	改善/建替	優先改善	個別改善
	改良	三和町改良簡二住宅	09	B5,B6	2	準2	改善/建替	優先改善	個別改善
	改良	三和町改良簡二住宅	10	B7, B8	2	準2	改善/建替	優先改善	個別改善
	改良	三和町改良簡二住宅	11	A11,A12	2	準2	改善/建替	優先改善	個別改善
	改良	三和町改良簡二住宅	12	A13,A14	2	準2	改善/建替	優先改善	個別改善
	改良	三和町改良簡二住宅	13	A15,A16	2	準2	改善/建替	優先改善	個別改善
	改良	三和町改良簡二住宅	14	A17,A18	2	準2	改善/建替	優先改善	個別改善
	改良	三和町改良簡二住宅	15	A19,A20	2	準2	改善/建替	優先改善	個別改善
	改良	三和町改良簡二住宅	16	A21,A22	2	準2	改善/建替	優先改善	個別改善
	改良	三和町改良簡二住宅	17	A23,A24	2	準2	改善/建替	優先改善	個別改善
	改良	三和町改良簡二住宅	18	A25,A26	2	準2	改善/建替	優先改善	個別改善
改良	三和町改良簡二住宅	19	A27,A28	2	準2	改善/建替	優先改善	個別改善	
改良	三和町改良簡二住宅	20	A29,A30	2	準2	改善/建替	優先改善	個別改善	
改良	三和町改良簡二住宅	21	A31	1	準2	改善/建替	優先改善	個別改善	
改良	三和町改良簡二住宅	22	C1	1	準2	改善/建替	優先改善	個別改善	
改良	三和町改良簡二住宅	23	B9,B10	2	準2	改善/建替	優先改善	個別改善	
改良	三和町改良簡二住宅	24	A32	1	準2	改善/建替	優先改善	個別改善	
改良	三和町改良簡二住宅	25	T1	1	準1	改善/建替	優先建替	建替/用廃/借上	

地域	種別	団地名	棟	階・号	管理戸数	構造	1次判定	2次判定	3次判定
中部	改良	三和町改良簡二住宅	26	A33,A34	2	準2	改善/建替	優先改善	個別改善
	改良	三和町改良簡二住宅	27	A35	1	準2	改善/建替	優先改善	個別改善
	改良	三和町改良簡二住宅	28	D1	1	準2	改善/建替	優先改善	個別改善
	改良	三和町改良簡二住宅	29	A36,A37	2	準2	改善/建替	優先改善	個別改善
	改良	三和町改良簡二住宅	30	A38,A39	2	準2	改善/建替	優先改善	個別改善
	改良	三和町改良簡二住宅	31	A40,A41	2	準2	改善/建替	優先改善	個別改善
	改良	三和町改良簡二住宅	32	A42,A43	2	準2	改善/建替	優先改善	個別改善
	改良	三和町改良簡二住宅	33	A44,A45	2	準2	改善/建替	優先改善	個別改善
	改良	三和町改良簡二住宅	34	A46,A47	2	準2	改善/建替	優先改善	個別改善
	改良	三和町改良簡二住宅	35	A48,A49	2	準2	改善/建替	優先改善	個別改善
	改良	三和町改良簡二住宅	36	B11,B12	2	準2	改善/建替	優先改善	個別改善
	改良	三和町改良簡二住宅	37	B13,B14	2	準2	改善/建替	優先改善	個別改善
	改良	三和町改良簡二住宅	38	A50	1	準2	改善/建替	優先改善	個別改善
	改良	三和町改良簡二住宅	39	C3	1	準2	改善/建替	優先改善	個別改善
	改良	三和町改良簡二住宅	40	A51,A52	2	準2	改善/建替	優先改善	個別改善
	改良	三和町改良簡二住宅	41	A53	1	準2	改善/建替	優先改善	個別改善
	改良	三和町改良簡二住宅	42	C2	1	準2	改善/建替	優先改善	個別改善
	改良	三和町改良簡二住宅	43	A54,A55	2	準2	改善/建替	優先改善	個別改善
	改良	三和町改良簡二住宅	44	A56,A57	2	準2	改善/建替	優先改善	個別改善
	改良	三和町改良簡二住宅	45	A58,A59	2	準2	改善/建替	優先改善	個別改善
	改良	三和町改良簡二住宅	46	A60,A61	2	準2	改善/建替	優先改善	個別改善
	改良	三和町改良簡二住宅	47	A62,A63	2	準2	改善/建替	優先改善	個別改善
	改良	三和町改良簡二住宅	48	A64,A65	2	準2	改善/建替	優先改善	個別改善
	改良	三和町改良簡二住宅	49	A66,A67	2	準2	改善/建替	優先改善	個別改善
	改良	三和町改良簡二住宅	50	A68,A69	2	準2	改善/建替	優先改善	個別改善
	改良	三和町改良簡二住宅	51	A70,A71	2	準2	改善/建替	優先改善	個別改善
	改良	三和町改良簡二住宅	52	B15	1	準2	改善/建替	優先改善	個別改善
	改良	三和町改良簡二住宅	53	T81	1	準1	改善/建替	優先建替	建替/用廃/借上
	改良	三和町改良簡二住宅	54	A72,A73	2	準2	改善/建替	優先改善	個別改善
	改良	三和町改良簡二住宅	55	A74,A75	2	準2	改善/建替	優先改善	個別改善
改良	三和町改良簡二住宅	56	A76,A77	2	準2	改善/建替	優先改善	個別改善	
改良	三和町改良簡二住宅	57	A78,A79	2	準2	改善/建替	優先改善	個別改善	
改良	三和町改良簡二住宅(長屋)	01	1~6	6	準2	改善/建替	優先改善	個別改善	
中部 周辺	公営	鯖山市営住宅	01	1~4	4	準1	改善/建替/用廃	用途廃止	建替/用廃/借上
	公営	鯖山市営住宅	02	5,6	2	木	改善/建替/用廃	改善/当面管理	個別改善
	公営	鯖山市営住宅	03	7,8	2	木	改善/建替/用廃	改善/当面管理	個別改善
	公営	鯖山市営住宅	04	9,10	2	木	改善/建替/用廃	改善/当面管理	個別改善
	公営	鯖山市営住宅	05	11,12	2	木	改善/建替/用廃	改善/当面管理	個別改善
	公営	鯖山市営住宅	06	13,14	2	木	改善/建替/用廃	改善/当面管理	個別改善
	公営	鯖山市営住宅	07	15,16	2	木	改善/建替/用廃	改善/当面管理	個別改善
	公営	鯖山市営住宅	08	17,18	2	木	改善/建替/用廃	改善/当面管理	個別改善
	公営	鯖山市営住宅	09	19,20	2	木	改善/建替/用廃	改善/当面管理	個別改善
	公営	下田市営住宅	01	1~6	6	準2	改善/建替/用廃	改善/当面管理	個別改善
	公営	下田市営住宅	02	7~12	6	準2	改善/建替/用廃	改善/当面管理	個別改善
	公営	宮野北恋路市営住宅	18	107~112	6	準1	改善/建替/用廃	用途廃止	建替/用廃/借上
	公営	宮野北恋路市営住宅	19	113~116	4	準1	改善/建替/用廃	用途廃止	建替/用廃/借上
	公営	宮野北恋路市営住宅	20	117~122	6	準1	改善/建替/用廃	用途廃止	建替/用廃/借上
	公営	宮野北恋路市営住宅	21	123~128	6	準1	改善/建替/用廃	用途廃止	建替/用廃/借上
	公営	宮野北恋路市営住宅	22	129~134	6	準1	改善/建替/用廃	用途廃止	建替/用廃/借上
	公営	宮野北恋路市営住宅	23	135~140	6	準1	改善/建替/用廃	用途廃止	建替/用廃/借上
	公営	宮野北恋路市営住宅	24	141~145	5	準1	改善/建替/用廃	用途廃止	建替/用廃/借上
	公営	宮野北恋路市営住宅	09	49~54	6	準2	改善/建替/用廃	改善/当面管理	個別改善
	公営	宮野北恋路市営住宅	10	55~60	6	準2	改善/建替/用廃	改善/当面管理	個別改善
	公営	宮野北恋路市営住宅	08	43~48	6	準2	改善/建替/用廃	改善/当面管理	個別改善
	公営	宮野北恋路市営住宅	11	61~66	6	準2	改善/建替/用廃	改善/当面管理	個別改善
	公営	宮野北恋路市営住宅	12	67~72	6	準2	改善/建替/用廃	改善/当面管理	個別改善
	公営	宮野北恋路市営住宅	25	146~149	4	準1	改善/建替/用廃	用途廃止	建替/用廃/借上
	公営	宮野北恋路市営住宅	13	77~82	6	準2	改善/建替/用廃	改善/当面管理	個別改善
	公営	宮野北恋路市営住宅	14	83~88	6	準2	改善/建替/用廃	改善/当面管理	個別改善
	公営	宮野北恋路市営住宅	15	89~94	6	準2	改善/建替/用廃	改善/当面管理	個別改善
	公営	宮野北恋路市営住宅	16	95~100	6	準2	改善/建替/用廃	改善/当面管理	個別改善
	公営	宮野北恋路市営住宅	17	101~106	6	準2	改善/建替/用廃	改善/当面管理	個別改善
	公営	宮野北恋路市営住宅	06	31~36	6	準2	改善/建替/用廃	改善/当面管理	個別改善
公営	宮野北恋路市営住宅	07	37~42	6	準2	改善/建替/用廃	改善/当面管理	個別改善	

地域	種別	団地名	棟	階・号	管理戸数	構造	1次判定	2次判定	3次判定
中部 周辺	公営	宮野北恋路市営住宅	03	13~18	6	準2	改善/建替/用廃	改善/当面管理	個別改善
	公営	宮野北恋路市営住宅	04	19~24	6	準2	改善/建替/用廃	改善/当面管理	個別改善
	公営	宮野北恋路市営住宅	05	25~30	6	準2	改善/建替/用廃	改善/当面管理	個別改善
	公営	宮野北恋路市営住宅	02	11~12	2	準2	改善/建替/用廃	改善/当面管理	個別改善
	公営	宮野北恋路市営住宅	01	6~10	5	準2	改善/建替/用廃	改善/当面管理	個別改善
	公営	折本市営アパート	A	A11~A34	12	RC	改善/建替	優先改善	個別改善
	公営	折本市営アパート	B	B11~B34	12	RC	改善/建替	優先改善	個別改善
	公営	折本市営アパート	C	C11~C34	12	RC	改善/建替	優先改善	個別改善
	公営	折本市営アパート	D	D11~D34	12	RC	改善/建替	優先改善	個別改善
	公営	宮野下第1市営アパート	01	101~506	30	RC	改善/建替/用廃	改善/当面管理	個別改善
	公営	宮野下第2市営アパート	02	101~504	20	RC	改善/建替/用廃	改善/当面管理	個別改善
	公営	矢原市営アパートA	A-1	101~408	30	RC	維持管理	維持管理	維持管理
	公営	矢原市営アパートA	A-2	109~314	18	RC	維持管理	維持管理	維持管理
	公営	矢原市営アパートB	B-1	105~508	20	RC	維持管理	維持管理	維持管理
	公営	矢原市営アパートB	B-2	101~404	15	RC	維持管理	維持管理	維持管理
	公営	矢原市営アパートB	B-3	109~511	15	RC	維持管理	維持管理	維持管理
	公営	平井市営住宅	01	1~4	4	準1	改善/建替/用廃	用途廃止	建替/用廃/借上
	公営	平井市営住宅	02	5~10	6	準1	改善/建替/用廃	用途廃止	建替/用廃/借上
	公営	平井市営住宅	03	11~16	6	準1	改善/建替/用廃	用途廃止	建替/用廃/借上
	公営	平井市営住宅	04	17~22	6	準1	改善/建替/用廃	用途廃止	建替/用廃/借上
	公営	平井市営住宅	05	23~28	6	準1	改善/建替/用廃	用途廃止	建替/用廃/借上
	公営	平井市営住宅	06	29~32	4	準1	改善/建替/用廃	用途廃止	建替/用廃/借上
	公営	平井市営住宅	97	33~36	4	準1	改善/建替/用廃	用途廃止	建替/用廃/借上
	公営	平井市営住宅	08	37~40	4	準1	改善/建替/用廃	用途廃止	建替/用廃/借上
	公営	平井市営住宅	09	41~44	4	準1	改善/建替/用廃	用途廃止	建替/用廃/借上
	公営	平井市営住宅	10	45~48	4	準1	改善/建替/用廃	用途廃止	建替/用廃/借上
	公営	平井市営住宅	11	49~52	4	準1	改善/建替/用廃	用途廃止	建替/用廃/借上
	公営	平井市営住宅	12	53~56	4	準1	改善/建替/用廃	用途廃止	建替/用廃/借上
	公営	平井市営住宅	13	57~60	4	準1	改善/建替/用廃	用途廃止	建替/用廃/借上
	公営	平井市営住宅	14	61~64	4	準1	改善/建替/用廃	用途廃止	建替/用廃/借上
	公営	平井市営住宅	15	65~67	3	準1	改善/建替/用廃	用途廃止	建替/用廃/借上
	公営	平井市営住宅	16	68~71	4	準1	改善/建替/用廃	用途廃止	建替/用廃/借上
	公営	平井市営住宅	17	72~75	4	準1	改善/建替/用廃	用途廃止	建替/用廃/借上
	公営	平井市営住宅	18	76~81	6	準1	改善/建替/用廃	用途廃止	建替/用廃/借上
	公営	平井市営住宅	19	82~87	6	準1	改善/建替/用廃	用途廃止	建替/用廃/借上
	公営	平井市営住宅	20	88~91	4	準1	改善/建替/用廃	用途廃止	建替/用廃/借上
	公営	平井市営住宅	21	92~95	4	準1	改善/建替/用廃	用途廃止	建替/用廃/借上
	公営	平井市営住宅	22	96~99	4	準1	改善/建替/用廃	用途廃止	建替/用廃/借上
	公営	平井市営住宅	23	100~103	4	準1	改善/建替/用廃	用途廃止	建替/用廃/借上
	公営	平井市営住宅	24	104~107	4	準1	改善/建替/用廃	用途廃止	建替/用廃/借上
	公営	平井市営住宅	25	109~113	5	準1	改善/建替/用廃	用途廃止	建替/用廃/借上
	公営	平井市営住宅	26	114~119	6	準1	改善/建替/用廃	用途廃止	建替/用廃/借上
単独	高井市営住宅	01	101~103	3	準1	改善/建替/用廃	改善/当面管理	維持管理	
単独	平井市営住宅(単独)	25	108	1	準1	改善/建替/用廃	改善/当面管理	建替/用廃/借上	
小郡	公営	白土市営住宅	1	326~329	4	準1	改善/建替	優先建替	建替/用廃/借上
	公営	白土市営住宅	2	330~333	4	準1	改善/建替	優先建替	建替/用廃/借上
	公営	白土市営住宅	3	334~337	4	準1	改善/建替	優先建替	建替/用廃/借上
	公営	白土市営住宅	4	338~343	6	準1	改善/建替	優先建替	建替/用廃/借上
	公営	白土市営住宅	5	344~349	6	準1	改善/建替	優先建替	建替/用廃/借上
	公営	白土市営住宅	6	354~357	4	準1	改善/建替	優先建替	建替/用廃/借上
	公営	白土市営住宅	7	350~353	4	準1	改善/建替	優先建替	建替/用廃/借上
	公営	白土市営住宅	8	362~365	4	準1	改善/建替	優先建替	建替/用廃/借上
	公営	白土市営住宅	9	358~361	4	準1	改善/建替	優先建替	建替/用廃/借上
	公営	白土市営住宅	10	376~381	6	準2	改善/建替	優先建替	建替/用廃/借上
	公営	白土市営住宅	11	370~375	6	準2	改善/建替	優先建替	建替/用廃/借上
	公営	白土市営住宅	12	366~369	4	準2	改善/建替	優先建替	建替/用廃/借上
	公営	白土市営住宅	13	386~391	6	準2	改善/建替	優先建替	建替/用廃/借上
	公営	白土市営住宅	14	382~385	4	準2	改善/建替	優先建替	建替/用廃/借上
	公営	柏崎市営住宅	01	402~405	4	準1	改善/建替/用廃	用途廃止	建替/用廃/借上
	公営	柏崎市営住宅	02	406~409	4	準1	改善/建替/用廃	用途廃止	建替/用廃/借上
	公営	柏崎市営住宅	03	410~413	4	準1	改善/建替/用廃	用途廃止	建替/用廃/借上
	公営	柏崎市営住宅	04	414~417	4	準1	改善/建替/用廃	用途廃止	建替/用廃/借上
公営	柏崎市営住宅	05	418~422	5	準1	改善/建替/用廃	用途廃止	建替/用廃/借上	
公営	柏崎市営住宅	06	423~426	4	準1	改善/建替/用廃	用途廃止	建替/用廃/借上	

地域	種別	団地名	棟	階・号	管理戸数	構造	1次判定	2次判定	3次判定
小郡	公営	宮ノ原市営住宅	10	396~397	2	準1	改善/建替/用廃	用途廃止	建替/用廃/借上
	公営	宮ノ原市営住宅	11	392~395	4	準1	改善/建替/用廃	用途廃止	建替/用廃/借上
	公営	宮ノ原市営住宅	12	398~401	4	準1	改善/建替/用廃	用途廃止	建替/用廃/借上
	公営	宮ノ原市営住宅	14	433~436	4	準1	改善/建替/用廃	用途廃止	建替/用廃/借上
	公営	宮ノ原市営住宅	27	526~528	3	準1	改善/建替/用廃	用途廃止	建替/用廃/借上
	公営	宮ノ原市営住宅	29	521~522	2	準1	改善/建替/用廃	用途廃止	建替/用廃/借上
	公営	宮ノ原市営住宅	26	529~530	2	準1	改善/建替/用廃	用途廃止	建替/用廃/借上
	公営	宮ノ原市営住宅	25	531~532	2	準1	改善/建替/用廃	用途廃止	建替/用廃/借上
	公営	宮ノ原市営住宅	24	533~534	2	準1	改善/建替/用廃	用途廃止	建替/用廃/借上
	公営	宮ノ原市営住宅	23	535~536	2	準1	改善/建替/用廃	用途廃止	建替/用廃/借上
	公営	宮ノ原市営住宅	01	537~540	4	準1	改善/建替/用廃	用途廃止	建替/用廃/借上
	公営	宮ノ原市営住宅	15	427~432	6	準2	改善/建替/用廃	改善/当面管理	建替/用廃/借上
	公営	宮ノ原市営住宅	13	439~442	4	準2	改善/建替/用廃	改善/当面管理	建替/用廃/借上
	公営	宮ノ原市営住宅	07	453~458	6	準2	改善/建替/用廃	改善/当面管理	建替/用廃/借上
	公営	宮ノ原市営住宅	06	459~462	4	準2	改善/建替/用廃	改善/当面管理	建替/用廃/借上
	公営	宮ノ原市営住宅	09	443~448	6	準2	改善/建替/用廃	改善/当面管理	建替/用廃/借上
	公営	宮ノ原市営住宅	08	449~452	4	準2	改善/建替/用廃	改善/当面管理	建替/用廃/借上
	公営	宮ノ原市営住宅	03	473~480	8	準2	改善/建替/用廃	改善/当面管理	建替/用廃/借上
	公営	宮ノ原市営住宅	04	469~472	4	準2	改善/建替/用廃	改善/当面管理	建替/用廃/借上
	公営	宮ノ原市営住宅	05	463~468	6	準2	改善/建替/用廃	改善/当面管理	建替/用廃/借上
	公営	宮ノ原市営住宅	02	481~488	8	準2	改善/建替/用廃	改善/当面管理	建替/用廃/借上
	公営	宮ノ原市営住宅	16	489~494	6	準2	改善/建替/用廃	改善/当面管理	建替/用廃/借上
	公営	宮ノ原市営住宅	17	495~498	4	準2	改善/建替/用廃	改善/当面管理	建替/用廃/借上
	公営	宮ノ原市営住宅	19	499~504	6	準2	改善/建替/用廃	改善/当面管理	建替/用廃/借上
	公営	宮ノ原市営住宅	18	505~510	6	準2	改善/建替/用廃	改善/当面管理	建替/用廃/借上
	公営	宮ノ原市営住宅	22	511~513	3	準2	改善/建替/用廃	改善/当面管理	建替/用廃/借上
	公営	宮ノ原市営住宅	21	514~516	3	準2	改善/建替/用廃	改善/当面管理	建替/用廃/借上
	公営	宮ノ原市営住宅	20	517~520	4	準2	改善/建替/用廃	改善/当面管理	建替/用廃/借上
	公営	徳永市営住宅	01	541~552	12	RC	改善/建替/用廃	改善/当面管理	個別改善
	公営	宮ノ前市営住宅	B	553~576	24	RC	改善/建替	優先改善	個別改善
	公営	宮ノ前市営住宅	C	577~600	24	RC	改善/建替	優先改善	個別改善
	公営	宮ノ前市営住宅	D	601~612	12	RC	改善/建替	優先改善	個別改善
	公営	国森市営住宅	01	619~624	6	RC	改善/建替/用廃	改善/当面管理	個別改善
	公営	国森市営住宅	02	613~618	6	RC	改善/建替/用廃	改善/当面管理	個別改善
	公営	東津市営住宅	A	625~636	12	RC	改善/建替	優先改善	個別改善
	公営	東津市営住宅	B	637~648	12	RC	改善/建替	優先改善	個別改善
	公営	東津市営住宅	C	649~660	12	RC	改善/建替	優先改善	個別改善
	公営	円座市営住宅	A	601~612	12	RC	改善/建替/用廃	改善/当面管理	個別改善
	公営	円座市営住宅	B	613~624	12	RC	改善/建替/用廃	改善/当面管理	個別改善
	公営	円座市営住宅	C	625~636	12	RC	改善/建替/用廃	改善/当面管理	個別改善
公営	円座市営住宅	D	637~648	12	RC	改善/建替/用廃	改善/当面管理	個別改善	
公営	円座市営住宅	E	649~660	12	RC	改善/建替/用廃	改善/当面管理	個別改善	
公営	円座市営住宅	F	661~672	12	RC	改善/建替/用廃	改善/当面管理	個別改善	
借上	新山口市営アパート	01	101~707	41	RC	維持管理	維持管理	維持管理	
借上	大正町市営アパート	01	101~803	35	RC	維持管理/用廃	当面維持管理	維持管理	
改良	宮ノ前改良住宅	A	1~12	12	RC	改善/建替	優先改善	個別改善	
南部	公営	陶丸尾北市営住宅	01	1~6	6	準2	改善/建替/用廃	改善/当面管理	個別改善
	公営	陶丸尾北市営住宅	02	7~12	6	準2	改善/建替/用廃	改善/当面管理	個別改善
	公営	陶丸尾北市営住宅	03	13~16	4	準2	改善/建替/用廃	改善/当面管理	個別改善
	公営	陶丸尾北市営住宅	04	17~20	4	準2	改善/建替/用廃	改善/当面管理	個別改善
	公営	陶丸尾北市営住宅	05	21~26	6	準2	改善/建替/用廃	改善/当面管理	個別改善
	公営	陶丸尾北市営住宅	06	27~31	5	準2	改善/建替/用廃	改善/当面管理	個別改善
	公営	陶丸尾北市営住宅	07	32~36	5	準2	改善/建替/用廃	改善/当面管理	個別改善
	公営	陶笹尾市営住宅	01	1	1	木	改善/建替/用廃	改善/当面管理	個別改善
	公営	陶笹尾市営住宅	02	2	1	木	改善/建替/用廃	改善/当面管理	個別改善
	公営	陶笹尾市営住宅	03	3	1	木	改善/建替/用廃	改善/当面管理	個別改善
	公営	陶笹尾市営住宅	04	4	1	木	改善/建替/用廃	改善/当面管理	個別改善
	公営	陶笹尾市営住宅	05	5	1	木	改善/建替/用廃	改善/当面管理	個別改善
	公営	陶笹尾市営住宅	06	6	1	木	改善/建替/用廃	改善/当面管理	個別改善
	公営	陶笹尾市営住宅	07	7	1	木	改善/建替/用廃	改善/当面管理	個別改善
	公営	陶笹尾市営住宅	08	8	1	木	改善/建替/用廃	改善/当面管理	個別改善
	公営	陶笹尾市営住宅	09	9	1	木	改善/建替/用廃	改善/当面管理	個別改善
	公営	陶笹尾市営住宅	10	10	1	木	改善/建替/用廃	改善/当面管理	個別改善
公営	陶笹尾市営住宅	11	11	1	木	改善/建替/用廃	改善/当面管理	個別改善	

地域	種別	団地名	棟	階・号	管理戸数	構造	1次判定	2次判定	3次判定
南部	公営	陶笹尾市営住宅	12	12	1	木	改善/建替/用廃	改善/当面管理	個別改善
	公営	陶笹尾市営住宅	13	13	1	木	改善/建替/用廃	改善/当面管理	個別改善
	公営	陶笹尾市営住宅	14	14	1	木	改善/建替/用廃	改善/当面管理	個別改善
	公営	陶笹尾市営住宅	15	15	1	木	改善/建替/用廃	改善/当面管理	個別改善
	公営	陶笹尾市営住宅	16	16	1	木	改善/建替/用廃	改善/当面管理	個別改善
	公営	陶笹尾市営住宅	17	17	1	木	改善/建替/用廃	改善/当面管理	個別改善
	公営	加茂市営住宅	01	1~6	6	RC	改善/建替/用廃	改善/当面管理	維持管理
	公営	加茂市営住宅	02	7~12	6	RC	維持管理/用廃	当面維持管理	維持管理
	特公賃	佐山特定公共賃貸住宅	01	101~304	12	RC	改善/建替/用廃	改善/当面管理	維持管理
	特公賃	下村特定公共賃貸住宅	01	101~203	6	RC	改善/建替/用廃	改善/当面管理	維持管理
	特公賃	飛石特定公共賃貸住宅	01	101~304	12	RC	改善/建替	優先改善	維持管理
	地優賃	飛石地域優良賃貸住宅	01	1~8	8	RC	維持管理/用廃	当面維持管理	維持管理
	北部 中山間	公営	中開原市営住宅	01	1~3	3	準1	改善/建替/用廃	用途廃止
公営		中開原市営住宅	02	4~6	3	準1	改善/建替/用廃	用途廃止	建替/用廃/借上
公営		中開原市営住宅	03	7~10	4	準1	改善/建替/用廃	用途廃止	建替/用廃/借上
公営		島地市営住宅	01	101~107	6	準2	改善/建替/用廃	改善/当面管理	個別改善
公営		島地市営住宅	02	201~207	6	準2	改善/建替/用廃	改善/当面管理	個別改善
公営		堀市営住宅	01	101~407	24	RC	改善/建替/用廃	改善/当面管理	個別改善
公営		三谷川市営住宅	2号	101~305	12	RC	改善/建替/用廃	改善/当面管理	個別改善
公営		三谷川市営住宅	3号	101~305	12	RC	改善/建替/用廃	改善/当面管理	個別改善
公営		上佐市営住宅	01	1~105	12	RC	改善/建替/用廃	改善/当面管理	個別改善
公営		上佐市営住宅	02	201~202	2	木	改善/建替/用廃	改善/当面管理	個別改善
公営		上佐市営住宅	03	203~205	2	木	改善/建替/用廃	改善/当面管理	個別改善
公営		上佐市営住宅	04	301~302	2	木	改善/建替/用廃	改善/当面管理	個別改善
公営		上佐市営住宅	05	303~305	2	木	改善/建替/用廃	改善/当面管理	個別改善
公営		長沢住宅	01	1~2	2	木	改善/建替/用廃	改善/当面管理	個別改善
公営		徳佐駅前住宅	01	1~8	8	木	改善/建替/用廃	改善/当面管理	個別改善
公営		徳佐駅前住宅	02	9~12	4	木	改善/建替/用廃	改善/当面管理	個別改善
公営		徳佐駅前住宅	03	13~14	2	木	改善/建替/用廃	改善/当面管理	個別改善
公営		徳佐駅前住宅	04	15~18	4	木	改善/建替/用廃	改善/当面管理	個別改善
特公賃		伊賀地特定公共賃貸住宅	01	A	1	木	改善/建替/用廃	改善/当面管理	個別改善
特公賃		伊賀地特定公共賃貸住宅	02	B	1	木	改善/建替/用廃	改善/当面管理	個別改善
特公賃		伊賀地特定公共賃貸住宅	03	C	1	木	改善/建替/用廃	改善/当面管理	個別改善
特公賃		伊賀地特定公共賃貸住宅	04	D1	1	木	改善/建替/用廃	改善/当面管理	個別改善
特公賃		伊賀地特定公共賃貸住宅	05	E	1	木	改善/建替/用廃	改善/当面管理	個別改善
特公賃		伊賀地特定公共賃貸住宅	06	F	1	木	改善/建替/用廃	改善/当面管理	個別改善
特公賃		伊賀地特定公共賃貸住宅	07	G	1	木	改善/建替/用廃	改善/当面管理	個別改善
特公賃		伊賀地特定公共賃貸住宅	08	H	1	木	改善/建替/用廃	改善/当面管理	個別改善
特公賃		伊賀地特定公共賃貸住宅	09	I	1	木	改善/建替/用廃	改善/当面管理	個別改善
特公賃		伊賀地特定公共賃貸住宅	10	J	1	木	改善/建替/用廃	改善/当面管理	個別改善
特公賃		小南特定公共賃貸住宅	01	1~5	5	木	改善/建替	優先改善	個別改善
単独		阿東三谷市営住宅	1号	1	1	木	改善/建替/用廃	改善/当面管理	個別改善
単独		阿東三谷市営住宅	2号	2	1	木	改善/建替/用廃	改善/当面管理	個別改善
単独		細野住宅	01	1	1	木	改善/建替/用廃	改善/当面管理	個別改善
単独		岡市営住宅	A棟	1	4	S	改善/建替/用廃	改善/当面管理	個別改善
単独		岡市営住宅	B棟	2	4	S	改善/建替/用廃	改善/当面管理	個別改善
単独		亀山市営住宅	01	1	1	木	改善/建替/用廃	改善/当面管理	個別改善
単独		相上市営住宅	01	1,2	2	CB	改善/建替/用廃	用途廃止	建替/用廃/借上
単独		相上市営住宅	02	3~6	4	CB	改善/建替/用廃	用途廃止	建替/用廃/借上
単独		生雲住宅	01	1	1	木	改善/建替/用廃	改善/当面管理	個別改善
単独		生雲住宅	02	2	2	木	改善/建替/用廃	改善/当面管理	個別改善
単独		さくら住宅	01	1	1	木	改善/建替/用廃	改善/当面管理	個別改善
単独		さくら住宅	02	2	1	木	改善/建替/用廃	改善/当面管理	個別改善
単独		源十郎住宅	01	1	1	木	改善/建替/用廃	改善/当面管理	個別改善
単独		源十郎住宅	02	2	1	木	改善/建替/用廃	改善/当面管理	個別改善
単独	徳佐住宅	01	1	1	木	改善/建替/用廃	改善/当面管理	個別改善	
単独	徳佐住宅	02	2	1	木	改善/建替/用廃	改善/当面管理	個別改善	
改良	島地改良住宅	3	301~307	6	準2	改善/建替/用廃	改善/当面管理	個別改善	
改良	島地改良住宅	4	401~407	6	準2	改善/建替/用廃	改善/当面管理	個別改善	
改良	島地改良住宅	01	1~2	2	準2	改善/建替/用廃	改善/当面管理	個別改善	
改良	島地改良住宅	02	3~4	2	準2	改善/建替/用廃	改善/当面管理	個別改善	
改良	島地改良住宅	03	5~6	2	準2	改善/建替/用廃	改善/当面管理	個別改善	
改良	中村改良住宅	01	1,2	2	準2	改善/建替	優先改善	個別改善	
改良	中村改良住宅	02	3,4	2	準2	改善/建替	優先改善	個別改善	

地域	種別	団地名	棟	階・号	管理戸数	構造	1次判定	2次判定	3次判定
北部 中山間	改良	中村改良住宅	03	5,6	2	準2	改善/建替	優先改善	個別改善
	改良	中村改良住宅	04	7,8	2	準2	改善/建替	優先改善	個別改善
	改良	畠田店舗付改良住宅	1	14~16	3	準2	改善/建替/用廃	改善/当面管理	個別改善
	改良	畠田店舗付改良住宅	2	11~13	3	準2	改善/建替/用廃	改善/当面管理	個別改善
	改良	畠田改良住宅	1	1,2,3,5,6,7	6	準2	改善/建替	優先改善	個別改善
	改良	畠田改良住宅	2	8,10	2	準2	改善/建替	優先改善	個別改善

5 点検の実施方針

5-1 点検の基本方針

法定点検は、法令に基づく適切な点検を実施する。法定点検の対象外の住棟においては、建築基準法第12条の規定に準じて点検（あわせて「定期点検」とする）を実施する。

本市が当面管理する総ストック数から考えると、3ヶ年に一度の点検としても平均で年当たり20団地600戸近くが対象となることから、効率的な実施に配慮する。

また、すべての住棟を対象に日常点検を実施する。日常点検は、年に一度を目処に「公営住宅等日常点検マニュアル（平成28年8月国土交通省住宅局住宅総合整備課）」に則り実施することを基本とする。

定期点検の結果は、それぞれデータベースに記録し、修繕・維持管理の的確な実施や次回の点検に役立てることとする。

5-2 点検の実施方針

(1) 実施体制

日常点検は、公営住宅等の事業主体の担当者等が現場において目視で行うことができる範囲の内容とするが、備品の携帯や車両の運転、万が一のトラブル時の対応を想定し、複数人で実施することを原則とする。

(2) 事前準備

日常点検を行う際には、前回の点検時に「所見あり」とされた箇所と内容を事前に確認する。前回点検時に「経過観察」とされた箇所については、劣化事象の進行程度や、既に修繕済みの箇所についてはその後の経過を重点的に点検する。

また、前回の点検実施後に発見された不具合（入居者からの通報含む）や修繕の記録、今後の計画修繕工事の予定等も事前に確認する。

(3) 点検項目一覧

図表 112 敷地及び地盤等に係る点検項目

点検部位	点検項目	法定点検
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	

図表 113 建築物の外部に係る点検項目（木造）

点検部位	点検項目	法定点検
ア)基礎	■基礎の沈下等の状況	●
	■基礎の劣化及び損傷の状況	●
イ)土台	■土台の沈下等の状況	●
	■土台の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	

図表 114 建築物の外部に係る点検項目（耐火・準耐火造）

点検部位	点検項目	法定点検
ア)基礎	■基礎の沈下等の状況	●
	■基礎の劣化及び損傷の状況	●
イ)土台	■土台の沈下等の状況	●
	■土台の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及び鉄骨鉄筋コンクリート造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況	●
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	
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。

図表 115 屋上及び屋根に係る点検項目（木造）

点検部位	点検項目	法定点検
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	

図表 116 屋上及び屋根に係る点検項目（耐火・準耐火造）

点検部位	点検項目	法定点検
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	●

図表 117 避難施設等に係る点検項目（耐火・準耐火造）

点検部位	点検項目	法定点検
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、物干し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	●

図表 118 建築設備に係る点検項目（木造）

点検部位	点検項目	法定点検
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、汚水管、雨水管の腐食及び漏水の状況	

図表 119 建築設備に係る点検項目（耐火・準耐火造）

点検部位	点検項目	法定点検
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、汚水管、雨水管の腐食及び漏水の状況	

6 計画修繕の実施方針

6-1 計画修繕の基本方針

公営住宅等ストックを長期にわたり良好な状態で維持管理するためには、建物の内外装・設備等の経年劣化に応じた適時適切な修繕を計画的に実施していくことが重要である。

将来見込まれる修繕工事の内容や修繕時期、必要となる費用等についてあらかじめ想定し、大規模修繕の効率化と平準化を図るため、長期的視点に立った修繕計画の策定を行う。

参考：各計画の定義

◆長期修繕計画

公営住宅等ストックが建替または用途廃止の時期を迎えるまでの間における計画修繕の実施時期を定めた計画（30年以上）。将来的に必要となる計画修繕に係る費用の把握、効率的な計画修繕の実施に資する。

◆公営住宅等長寿命化計画

計画期間（10年以上）における事業手法や実施内容を明らかにする計画。加えて、適切な維持管理による長寿命化を図るため、公営住宅等長寿命化計画策定指針（平成28年8月）に沿って点検・修繕等の実施方針を位置づける。

6-2 計画修繕の実施方針

(1) 経常修繕項目

当面管理するすべての市営住宅ストックにおいて、以下の(2)で示す大規模修繕項目に含まれない個別の修繕工事を経常修繕項目とし、点検において必要が確認された場合は随時修繕を実施する。

図表 120 経常修繕の実施方針

実施の判断	主な実施内容
日常点検等で状況を確認し、必要に応じて随時実施	<ul style="list-style-type: none">■ 非常用照明器具内蔵蓄電池の取替■ 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、物干し金物等の塗装■ 屋外鉄骨階段、自転車置場、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■ 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

(2) 計画修繕の実施方針

計画修繕に位置づける工事は、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、市有建築物の中長期マネジメント方針に即したものとする。

計画修繕項目は多岐にわたるが、長寿命化改善や空家の修繕等との連動を図ることで効率的かつ計画的に実施するものとする。また、ストックの延命により活用期間が長期にわたるため、修繕項目を参考におおむね20～25年ごとの大規模修繕にグループ化し、供給方針に即したストックが適切に維持管理されるよう努める。

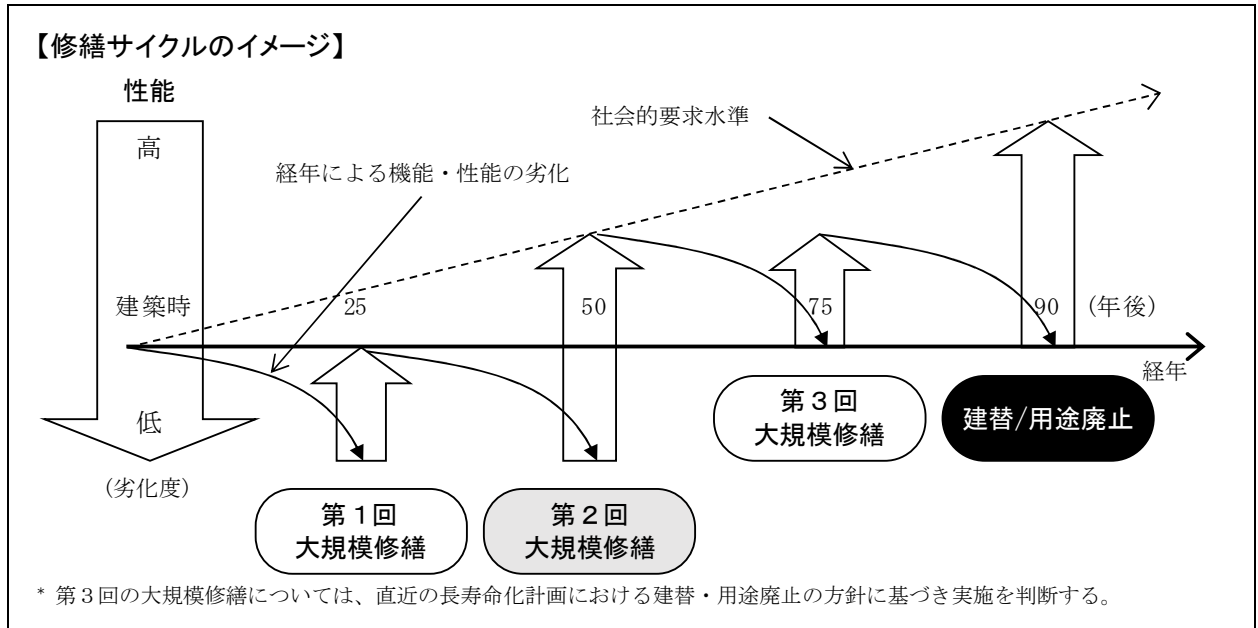
大規模修繕の実施にあたっては長寿命化型維持管理を念頭に置き、特に躯体や大型設備の安全性・機能性の維持に係る予防保全的な措置を優先するものとする。これらについて、判断の基準と対応方法の考え方を以下に示す。

図表 121 計画修繕の必要性を判断する項目と基準（長寿命化型維持管理にかかる項目）

判断項目	判断基準	対応方法
①外壁	○建物躯体や外装仕上げ材等の劣化・損傷状況から防水性や安全性に問題が確認され、改修が必要である場合は「×」で要改修。	・ 外壁改修(防水性、耐久性、安全性の向上)
②屋上防水	○防水性に問題があり、改修が必要である場合は「×」で要改修。	・ 屋上防水改修(防水性、耐久性の向上)
③設備関係	○漏水や錆・腐食等で継続して使用するのに問題があり、改修が必要である場合は「×」で要改修。	・ 給水管改修(耐久性、耐食性の向上)

なお、継続管理する住宅ストックのうち長寿命化改善を実施するストックについては、事業実施前は経常修繕のみの対応とする。

図表 122 計画修繕の実施方針（耐火住棟）



実施の判断	主な実施内容	
A:原則として毎回の大規模修繕で実施	【改修・補修】 <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 ■ 外壁、手すり壁等の塗替 ■ 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 ■ (ボード、樹脂、木製等)隔て板・エアンスリーブ・雨樋等の塗替 	【取替】 <ul style="list-style-type: none"> ■ 自動火災検知・報知設備の取替 ■ ポンプ(揚水、加圧給水、直結増圧、排水)の取替 ■ ガスメーター、給湯・暖房器、バランス釜の取替
B:実施もしくは次回への先送りを毎回判断(改修前点検の結果に基づく)	【改修・補修】 <ul style="list-style-type: none"> ■ 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 ■ 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 	【取替】 <ul style="list-style-type: none"> ■ 給水管、雑排水管(屋内)、ガス管(屋外)、埋設排水管、排水樹等(埋設給水管を除く)の取替
C:2回目の大規模修繕で実施	【改修・補修】 <ul style="list-style-type: none"> ■ 屋上防水の改修、勾配屋根の葺替 	【取替】 <ul style="list-style-type: none"> ■ 屋外建具・手すり、屋外鉄骨階段、屋上フェンス等の取替 ■ 受水槽、屋外配水管・枝管、縦樋、ガス管の取替 ■ 昇降機(エレベーター)の取替 ■ 給水管・汚水管・ガス管の取替

7 改善事業の実施方針

7-1 改善事業の基本方針

本計画における長寿命化改善は、計画期間内においては下表「①長寿命化型」に関連する事業を優先的に実施する。「4 長寿命化を図るべき公営住宅等」において想定した管理期間を念頭に、耐火／準二／木造いずれの構造においてもおおむね 20 年の延命を図るものとし、事業の効率化のため経常修繕を同時に実施することも検討する。

なお、エレベーター設置等による福祉対応型改善が困難なストックにおいては、バリアフリー化した 1 階住戸への住み替えや、高齢者居住に対応した既存民間賃貸住宅への移転などを検討する。

図表 123 改善事業の類型別方針と内容

類型	方針	内容
①長寿命化型	計画修繕周期等に合わせ、長期的な活用を図る団地・住棟において、耐久性の向上や躯体への影響の軽減、維持管理の容易性の観点から予防保全的な改善を行う。	外壁や屋根・屋上防水の耐久性の向上、給排水管の耐久性の向上 等
②福祉対応型	引き続き活用を図るストックについて、高齢者・子育て世帯等が安全・安心して居住できるように、住戸・共用部のバリアフリー化を進める。	住戸内部・共用部の段差の解消、手摺設置、浴室・トイレ等の高齢者対応 等
③居住性確保型	引き続き活用を図るストックについて、住戸・住棟設備の機能向上を行い、居住性を確保する。	給湯設備の設置、排水処理施設の整備(便所の水洗化等) 等

7-2 計画期間内に実施する改善事業

本計画の期間内において改善事業を実施するストックは以下の通りとする。

図表 124 改善対象ストック

地域	耐火(533 戸)	準二・S造(323 戸)	木造(89 戸)	全体戸数
中部 (289 戸)	三和町第1市営 AP／三和町第2市営 AP／三和町第3市営 AP／三和町第4市営 AP／東山市営 AP／三和町改良 AP	三和町改良簡二住宅／三和町改良簡二住宅(長屋)／三和町改良住宅		418 戸
中部周辺 (223 戸)	宮野下第1市営 AP／宮野下第2市営 AP／折本市営 AP	下田市営住宅／宮野北恋路市営住宅	鯖山市営住宅	
小郡 (204 戸)	円座市営住宅／宮ノ前改良住宅／宮ノ前市営住宅／国森市営住宅／東津市営住宅／徳永市営住宅			
南部 (53 戸)		陶丸尾北市営住宅	陶笹尾市営住宅	
北部 中山間 (176 戸)	三谷川市営住宅／上佐市営住宅／堀市営住宅	中村改良住宅／島地改良住宅／島地市営住宅／畠田改良住宅／畠田店舗付改良住宅／岡市営住宅(S)	さくら住宅／阿東三谷市営住宅／伊賀地特公賃／亀山市営住宅／源十郎住宅／細野住宅／小南特公賃／上佐市営住宅／生雲住宅／長沢住宅／徳佐駅前住宅／徳佐住宅	

8 更新事業の実施方針

8-1 更新事業の基本方針

今後の市営住宅の入居対象世帯は、人口・世帯数の推移にあわせて長期的に減少していくものと予想される。また、人口減少と高齢化の進行により民間の空家は増加傾向にあることから、これらの住宅ストックを短中期的な市営住宅の需要変動に対応可能なセーフティネット住宅として活用することについても検討を進める必要がある。

これらの状況を踏まえ、団地別・住棟別活用方針で「建替・用途廃止または借上移行」としたストックについて、本計画期間内における更新事業の方針を以下のように定める。

(1) 地域別の実施方針

土地の高度利用が可能かつ利便性の高い人口集中地域の団地については、将来の住宅セーフティネットの需要を見据えた上での適切な更新を行う。

社会インフラの充実が望めず、利便性の低い郊外地域の団地については、地域ごとに核となる他の団地との統合・集約を検討する。

(2) 手法及びスケジュールの決定方針

これまでの建替に加え、既存民間賃貸住宅の借上による住宅供給制度の事業スキームについて検討を進める。

また、各住宅の更新については、毎年度ローリング方式により改訂する第二次山口市総合計画の実行計画において事業化を図り、本計画についても必要に応じて改訂を行うものとする。

8-2 計画期間内に実施する更新事業

本計画の期間内において更新を図るストックは以下の通りとする。

図表 125 更新対象ストック

更新手法	対象とするストック	対象戸数
建替／用途廃止 または借上移行	【中部】 金古曾第1市営住宅／金古曾第2市営住宅 三和町改良簡二住宅(準平) 【中部周辺】 宮野北恋路市営住宅(準平)／鯖山市営住宅(準平) 平井市営住宅／平井市営住宅(単独) 【小郡】 白土市営住宅／柏崎市営住宅／宮ノ原市営住宅 【北部中山間】 相上市営住宅／中開原市営住宅	420戸

9 長寿命化のための維持管理計画

本計画期間における維持・改善事業の実施予定について、以下のように整理する。

図表 126 維持・改善に係る事業予定一覧（公営住宅）

団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設 年度	次期点検時期		維持・改善事業の内容										LCC 縮減効果 (千円/年・棟)		
					法定 点検	法定点検 に準じた 点検	H30 (2018)	H31 (2019)	H32 (2020)	H33 (2021)	H34 (2022)	H35 (2023)	H36 (2024)	H37 (2025)	H38 (2026)	H39 (2027)			
折本 AP	A	12	RC	H4				浴湯										受	1,231
折本 AP	B	12	RC	H4					浴湯									受	1,231
折本 AP	C	12	RC	H5							浴湯	外防							1,398
折本 AP	D	12	RC	H6							浴湯	外防							1,632
宮野下第1AP	01	30	RC	S53						外防							湯		2,056
宮野下第2AP	02	20	RC	S54									受	EV				湯	1,020
東山 AP	01	35	RC	S56									受			外防			4,855
三和町第1AP	01	24	RC	S48								受		湯					1,956
三和町第2AP	02	16	RC	S49						外防受			湯						1,227
三和町第4AP	04	24	RC	H2														受	2,533
徳永	01	12	RC	S51									受			湯			1,473
宮ノ前	B	24	RC	S52						受							外防湯		3,195
宮ノ前	C	24	RC	S54									受				外防		1,794
宮ノ前	D	12	RC	S55									受				外防		1,544
国森	01	6	RC	S57													受		826
国森	02	6	RC	S57													受		826
東津	A	12	RC	S58															1,676
東津	B	12	RC	S59						受									1,660
東津	C	12	RC	S59						受									1,660
円座	A	12	RC	S62															1,597
円座	B	12	RC	H1														受	1,284
円座	C	12	RC	H4														受	1,231
円座	D	12	RC	H5															1,398
円座	E	12	RC	H5															1,398
円座	F	12	RC	H7															1,745
堀	01	24	RC	S51															2,947
三谷川	02	12	RC	S52															1,597
三谷川	03	12	RC	S53															1,645
上佐	01	12	RC	S58														受	1,676
下田	01	6	準二	S61															337
下田	02	6	準二	S62															325
宮野北恋路	09	6	準二	S46															589
宮野北恋路	10	6	準二	S46															589
宮野北恋路	08	6	準二	S47															582
宮野北恋路	11	6	準二	S47															582
宮野北恋路	12	6	準二	S47															589
宮野北恋路	13	6	準二	S48															582
宮野北恋路	14	6	準二	S48															582
宮野北恋路	15	6	準二	S48															582
宮野北恋路	16	6	準二	S48															589
宮野北恋路	17	6	準二	S48															589
宮野北恋路	06	6	準二	S49															582
宮野北恋路	07	6	準二	S49															582
宮野北恋路	03	6	準二	S50															575
宮野北恋路	04	6	準二	S50															582
宮野北恋路	05	6	準二	S50															582
宮野北恋路	02	2	準二	S55															181
宮野北恋路	01	5	準二	S56															447

団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設 年度	次期点検時期		維持・改善事業の内容										LCC 縮減効果 (千円/年・棟)	
					法定 点検	法定点検 に準じた 点検	H30 (2018)	H31 (2019)	H32 (2020)	H33 (2021)	H34 (2022)	H35 (2023)	H36 (2024)	H37 (2025)	H38 (2026)	H39 (2027)		
陶丸尾北	01	6	準二	S48							外防							575
陶丸尾北	02	6	準二	S49							外防							564
陶丸尾北	03	4	準二	S50							外防							372
陶丸尾北	04	4	準二	S52							外防							367
陶丸尾北	05	6	準二	S52							外防							551
陶丸尾北	06	5	準二	S54							外防							447
陶丸尾北	07	5	準二	S54								外防						459
島地	01	6	準二	S48								外防						589
島地	02	6	準二	S48								外防						589
鯖山	02	2	木	H1					外防									366
鯖山	03	2	木	H1					外防									366
鯖山	04	2	木	H1					外防									366
鯖山	05	2	木	H1					外防									366
鯖山	06	2	木	H2						外防								366
鯖山	07	2	木	H2						外防								366
鯖山	08	2	木	H3							外防							366
鯖山	09	2	木	H3							外防							366
陶笹尾	01	1	木	H8								外防						179
陶笹尾	02	1	木	H8									外防					180
陶笹尾	03	1	木	H8										外防				180
陶笹尾	04	1	木	H8											外防			180
陶笹尾	05	1	木	H8													外防	183
陶笹尾	06	1	木	H8													外防	183
上佐	02	2	木	S61						外防								384
上佐	03	2	木	S61						外防								384
上佐	04	2	木	S61						外防								384
上佐	05	2	木	S61						外防								384
長沢	01	2	木	H6							外防							357
徳佐駅前	01	8	木	H8			外防											1,285
徳佐駅前	02	4	木	H9			外防											636
徳佐駅前	03	2	木	H10				外防										318
徳佐駅前	04	4	木	H10					外防									642

* 維持・改善事業の凡例: 【外】外壁塗装【防】屋上防水【EV】エレベーター設置【受】受水槽改修
【浴】浴槽設置【湯】給湯設備改修【浄】浄化槽改修【洗】便所水洗化

* 上表の維持・改善事業に加え、自動火災報知器を全戸改修する (H30~32年度で各年2,100個、建設年度の古いストックを優先)

図表 127 維持・改善に係る事業予定一覧（改良住宅）

団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設 年度	次期点検時期		維持・改善事業の内容										LCC 縮減効果 (千円/年・棟)
					法定 点検	法定点検 に準じた 点検	H30 (2018)	H31 (2019)	H32 (2020)	H33 (2021)	H34 (2022)	H35 (2023)	H36 (2024)	H37 (2025)	H38 (2026)	H39 (2027)	
三和町改良 AP	A	16	RC	S50				外防			受	湯					370
三和町改良 AP	B	24	RC	S51					外防		受	湯					920
三和町改良 AP	C	16	RC	S53					外防			受				湯	845
宮ノ前改良住宅	A	12	RC	S53						受				外防			634
三和町	01	6	準二	S46												外防	661
三和町	02	4	準二	S47												外防	433
三和町	03	4	準二	S47												外防	433
三和町簡二	02	2	準二	S51				防									177
三和町簡二	03	2	準二	S51				防									177
三和町簡二	04	2	準二	S51				防									177
三和町簡二	05	2	準二	S51								防					177
三和町簡二	06	2	準二	S51				防									177
三和町簡二	07	2	準二	S51								防					177
三和町簡二	08	2	準二	S51								防					177
三和町簡二	09	2	準二	S51					防								177
三和町簡二	10	2	準二	S51				防									181
三和町簡二	11	2	準二	S52				防									174
三和町簡二	12	2	準二	S52					防								177
三和町簡二	13	2	準二	S52					防								177
三和町簡二	14	2	準二	S52					防								177
三和町簡二	15	2	準二	S52					防								177
三和町簡二	16	2	準二	S52						防							179
三和町簡二	17	2	準二	S52								防					174
三和町簡二	18	2	準二	S52						防							179
三和町簡二	19	2	準二	S52						防							179
三和町簡二	20	2	準二	S52						防							179
三和町簡二	21	1	準二	S52								防					87
三和町簡二	22	1	準二	S52								防					87
三和町簡二	23	2	準二	S52						防							179
三和町簡二	24	1	準二	S53						防							89
三和町簡二	26	2	準二	S53						防							179
三和町簡二	27	1	準二	S53						防							89
三和町簡二	28	1	準二	S53						防							89
三和町簡二	29	2	準二	S53													174
三和町簡二	30	2	準二	S53											防		172
三和町簡二	31	2	準二	S53													174
三和町簡二	32	2	準二	S53						防							179
三和町簡二	33	2	準二	S53											防		172
三和町簡二	34	2	準二	S53						防							179
三和町簡二	35	2	準二	S53						防							179
三和町簡二	36	2	準二	S53							防						181
三和町簡二	37	2	準二	S53							防						181
三和町簡二	38	1	準二	S54							防						89
三和町簡二	39	1	準二	S54							防						89
三和町簡二	40	2	準二	S54							防						179
三和町簡二	41	1	準二	S54											防		68
三和町簡二	42	1	準二	S54								防					90
三和町簡二	43	2	準二	S54											防		137
三和町簡二	44	2	準二	S54								防					181
三和町簡二	45	2	準二	S54											防		137
三和町簡二	46	2	準二	S54											防		137
三和町簡二	47	2	準二	S54												防	137
三和町簡二	48	2	準二	S54												防	137
三和町簡二	49	2	準二	S54												防	137

団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設 年度	次期点検時期		維持・改善事業の内容										LCC 縮減効果 (千円/年・棟)			
					法定 点検	法定点検 に準じた 点検	H30 (2018)	H31 (2019)	H32 (2020)	H33 (2021)	H34 (2022)	H35 (2023)	H36 (2024)	H37 (2025)	H38 (2026)	H39 (2027)				
三和町簡二	50	2	準二	S54																181
三和町簡二	51	2	準二	S54																181
三和町簡二	52	1	準二	S54																90
三和町簡二	54	2	準二	S55																125
三和町簡二	55	2	準二	S55																125
三和町簡二	56	2	準二	S55																179
三和町簡二	57	2	準二	S55																125
三和町簡二(長屋)	01	6	準二	S55																374
島地	3	6	準二	S49																589
島地	4	6	準二	S50																582
島地	01	2	準二	S49																196
島地	02	2	準二	S49																198
島地	03	2	準二	S49																198
中村	01	2	準二	S48																210
中村	02	2	準二	S48																214
中村	03	2	準二	S48																214
中村	04	2	準二	S48																214
畠田店舗付	1	3	準二	S48																276
畠田店舗付	2	3	準二	S48																276
畠田	1	6	準二	S49																542
畠田	2	2	準二	S49																181

* 維持・改善事業の凡例: 【外】外壁塗装【防】屋上防水【受】受水槽改修【湯】給湯設備改修

* 上表の維持・改善事業に加え、自動火災報知器を全戸改修する (H30~32年度で各年2,100個、建設年度の古いストックを優先)

図表 128 維持・改善に係る事業予定一覧(特定公共賃貸住宅)

団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設 年度	次期点検時期		維持・改善事業の内容										LCC 縮減効果 (千円/年・棟)		
					法定 点検	法定点検 に準じた 点検	H30 (2018)	H31 (2019)	H32 (2020)	H33 (2021)	H34 (2022)	H35 (2023)	H36 (2024)	H37 (2025)	H38 (2026)	H39 (2027)			
伊賀地	01	1	木	H8															176
伊賀地	02	1	木	H8															176
伊賀地	03	1	木	H8															176
伊賀地	04	1	木	H8															176
伊賀地	05	1	木	H9															167
伊賀地	06	1	木	H9															167
伊賀地	07	1	木	H10															167
伊賀地	08	1	木	H10															167
伊賀地	09	1	木	H10															901
伊賀地	10	1	木	H10															176
小南	01	5	木	H5															176

* 維持・改善事業の凡例: 【外】外壁塗装【防】屋上防水

* 上表の維持・改善事業に加え、自動火災報知器を全戸改修する (H30~32年度で各年2,100個、建設年度の古いストックを優先)

図表 129 維持・改善に係る事業予定一覧(市単独住宅)

団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設 年度	次期点検時期		維持・改善事業の内容										LCC 縮減効果 (千円/年・棟)		
					法定 点検	法定点検 に準じた 点検	H30 (2018)	H31 (2019)	H32 (2020)	H33 (2021)	H34 (2022)	H35 (2023)	H36 (2024)	H37 (2025)	H38 (2026)	H39 (2027)			
阿東三谷	1号	1	木	H3															189
阿東三谷	2号	1	木	H4															187
細野	01	1	木	H4															187
岡	A棟	4	S	H9															202
岡	B棟	4	S	H9															202
亀山	01	1	木	H3															190
生雲	01	1	木	H2															194
生雲	02	2	木	S57															477
さくら	01	1	木	H2															194
さくら	02	1	木	H2															194
源十郎	01	1	木	S63															206
源十郎	02	1	木	S63															206
徳佐	01	1	木	H1															197
徳佐	02	1	木	H1															197

* 維持・改善事業の凡例: 【外】外壁塗装【防】屋上防水

* 上表の維持・改善事業に加え、自動火災報知器を全戸改修する (H30~32年度で各年2,100個、建設年度の古いストックを優先)

山口市公営住宅等長寿命化計画

平成 30 年（2018 年）3 月策定

発行 山口市 都市整備部 建築課

〒753-8650 山口市亀山町 2 番 1 号

TEL : 083-934-2844 FAX : 083-934-2656

<http://city.yamaguchi.lg.jp/>