

岩国市営住宅長寿命化計画

(概要版)

令和5年3月

岩 国 市

1. 市営住宅長寿命化計画の背景・目的

(1) 背景

ア 住宅セーフティネット機能の確保

本市は、市営住宅 2,321戸を管理し、住宅に困窮する低額所得者、高齢者、障害者等、子育て世帯などの居住の安定を図るための住宅として活用しており、今後も、市営住宅の適切な維持・管理等により、住宅セーフティネット機能の確保を図る必要がある。

イ 市営住宅ストックの老朽化への対応

本市の市営住宅は、老朽、狭小な住宅が多く、居住面積水準も低い状況にある。

また、住戸内の段差解消、手すり設置などで整備率が低い状況にある。

このため、これらの市営住宅の計画的な整備等を進め、居住性、安全性の向上を図る必要がある。

ウ 市営住宅の計画的な修繕

限られた財源の中で、市営住宅を長期間、有効かつ効率的に活用し、良好な住環境を維持するため、日常的な保守点検、建物の劣化状況等を踏まえた計画的な修繕の実施、中長期的な維持管理計画に基づいた適切な管理を行う必要がある。

エ 市営住宅の更新時期の到来

昭和40年代後半から50年代前半に建設した市営住宅ストックが更新時期を迎え、これらの建替等に伴う財政負担が拡大することから、過度な財政負担を避けるため、事業の平準化を図る必要がある。

(2) 目的

ア 市営住宅ストックの有効活用

市営住宅ストックを安全で快適な住まいとして長期間活用するため、修繕、改善、建替等に係る長期的な方針を定め、計画的な維持管理を行う。

イ 市営住宅の質の向上

居住者が安全で快適に暮らせるよう、住棟、住戸の状況を踏まえて、居住性の向上、高齢者、障害者等の安全性の確保などを目的とした改善を計画的に進める。

ウ ライフサイクルコストの縮減

予防保全的な観点から、長寿命化改善などの計画を定め、長寿命化によるライフサイクルコスト（以下「LCC」という。）の縮減を図る。

エ ストック更新の平準化

昭和40年代後半から50年代前半に建設した市営住宅ストックが更新時期を迎え、建替等に要する事業費が拡大する見通しを踏まえ、厳しい財政的制約の中で、建替、改善事業を着実に進めるため、長期的な計画を策定し、事業量の平準化を図る。

2. 計画期間

本計画の計画期間は、令和5年度から令和14年度までの10年間とする。

また、計画内容について、社会情勢の変化、事業の進捗状況等に応じ、概ね5年ごとに見直しを行う。

3. 市営住宅の現状

(1) 市営住宅の概要

ア 管理戸数

本市においては、93団地 2,321戸の市営住宅を管理している。

市営住宅の種別管理戸数は、公営住宅 2,015戸(86.9%)、改良住宅 193戸(8.2%)、特定公共賃貸住宅54戸(2.3%)、その他59戸(2.5%)となっている。

表 市営住宅管理戸数

(団地、戸)

	市営住宅		種別管理戸数			
	団地数	管理戸数	公営住宅	改良住宅	特定公共賃貸住宅	その他
岩国地域	18	1,499	1,318	181	－	－
由宇地域	9	110	110	－	－	－
玖珂・周東地域	24	425	404	12	9	－
玖珂地区	10	146	137	－	9	－
周東地区	14	279	267	12	－	－
錦・美川地域	24	140	81	－	23	36
錦地区	19	105	61	－	23	21
美川地区	5	35	20	－	－	15
本郷・美和地域	18	147	102	－	22	23
本郷地区	12	72	37	－	12	23
美和地区	6	75	65	－	10	－
全 市	93	2,321	2,015	193	54	59

注-1：令和5年3月末時点（見込み、以下同様）。

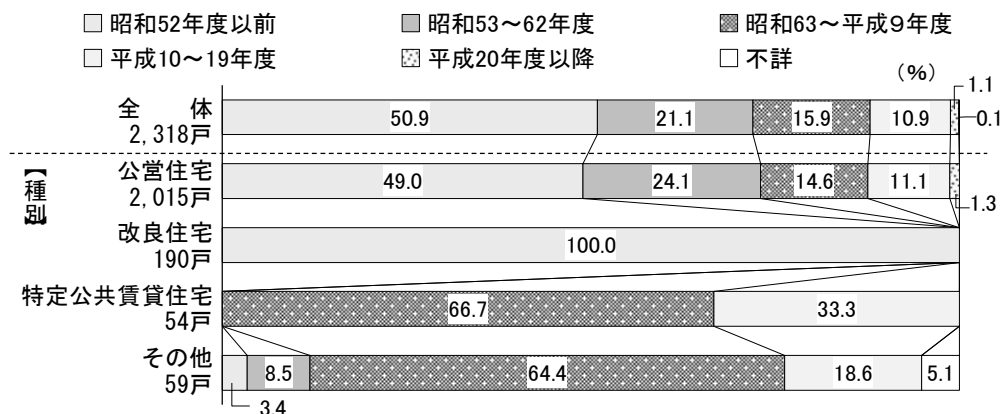
-2：四方田団地（改良、岩国地域）の店舗3戸を含む。

-3：その他は、若者定住対策住宅（23戸）、単決定住住宅（36戸）

イ 建設年度

建設年度別割合は、昭和52年度以前（建設後45年以上経過）が50.9%で最も高く、半数を占めている。次いで、昭和53～62年度（同35～44年経過）が21.1%、昭和63～平成9年度（同25～34年経過）が15.9%などの順となっている。

図 建設年度別割合



注：市営住宅ストックの現状分析では、四方田団地（改良）の店舗3戸は除いて集計。

ウ 耐用年限経過状況

耐用年限経過状況をみると、令和4年度末に耐用年限を経過する住宅は753戸（32.5%）、同1/2を経過する住宅は1,104戸（47.7%）で、合わせて1,857戸（80.2%）と多い。

表 構造別耐用年限経過状況 (戸、%)

	耐用 年限	管理 戸数	令和4年度末			令和14年度末		
			経過	1/2 経過	1/2 未経過	経過	1/2 経過	1/2 未経過
木 造	30	299	179	120	－	250	49	－
準耐火平家	30	387	387	－	－	387	－	－
準耐火二階	45	266	187	79	－	246	20	－
耐火構造	70	1,363	－	905	458	－	1,170	193
合 計	－	2,315	753	1,104	458	883	1,239	193
			32.5	47.7	19.8	38.1	53.5	8.3

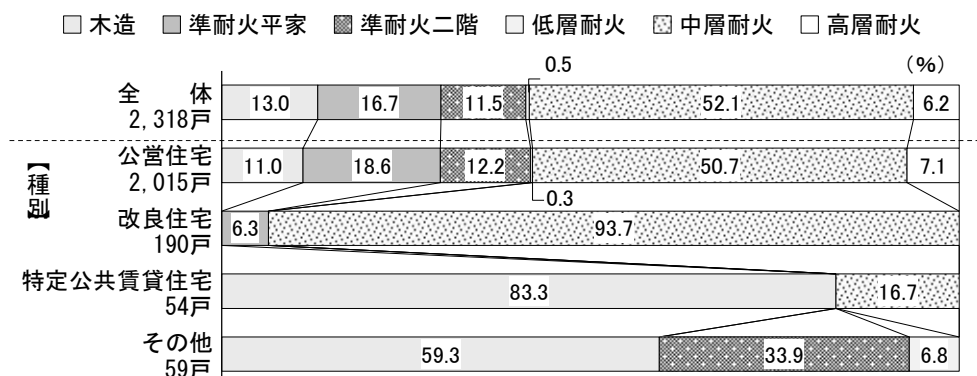
注-1：建設年度不詳の3団地3戸（錦地区、木造）は除く。

-2：合計欄下段数値は割合を示す。

エ 構造

構造別割合は、中層耐火が52.1%で最も高く、次いで、準耐火平家16.7%、木造13.0%、準耐火二階11.5%の順となっている。

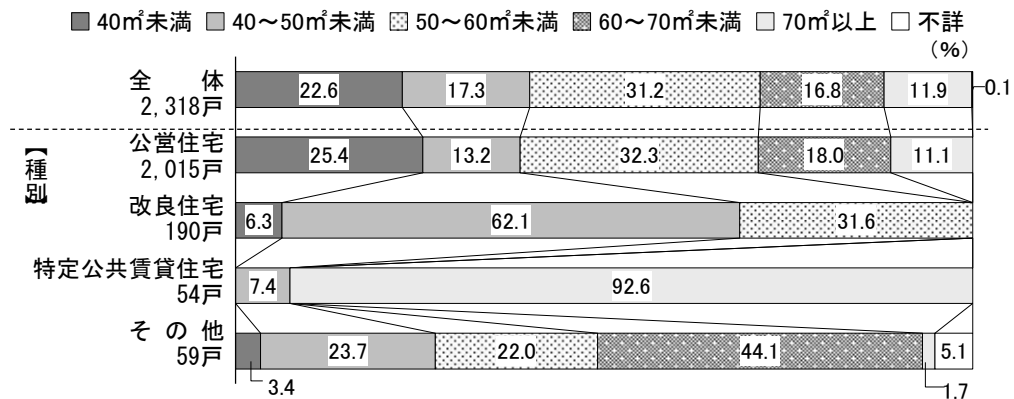
図 構造別割合



オ 住戸専用面積

住戸専用面積別割合は、50～60㎡未満が31.2%で最も高く、次いで、40㎡未満22.6%、40～50㎡未満17.3%の順となっている。

図 住戸専用面積別割合



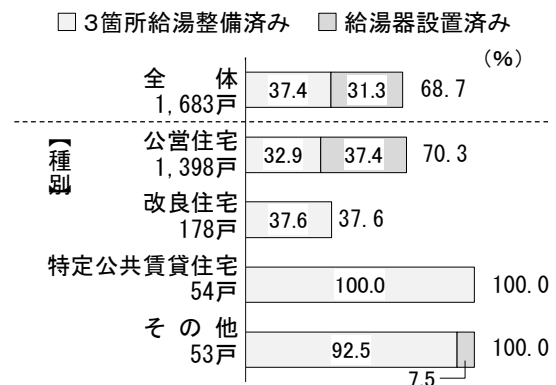
カ 設備等の状況

設備等の状況は、募集停止中の住戸（635戸）を除いた 1,683戸について把握した。

(7) 給湯設備の整備状況

給湯設備の整備状況は、3箇所給湯（台所、洗面所、浴室）整備済み37.4%、これを除く給湯器設置済みが31.3%となっている。

図 給湯設備の整備状況



(イ) 住戸内の段差解消、住戸内の手すりの設置状況

住戸内の段差解消率は31.7%、住戸内（浴室及びトイレ）の手すり設置率は25.4%となっている。

図 住戸内の段差解消率

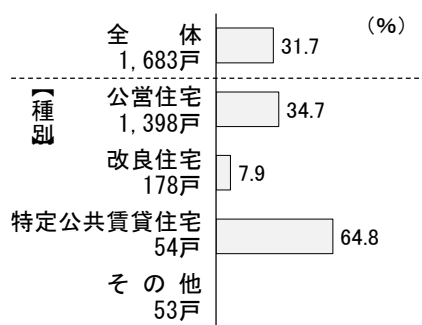
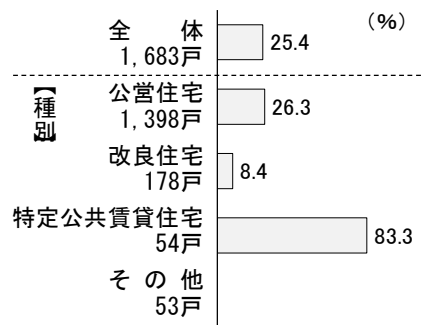


図 住戸内の手すり設置率

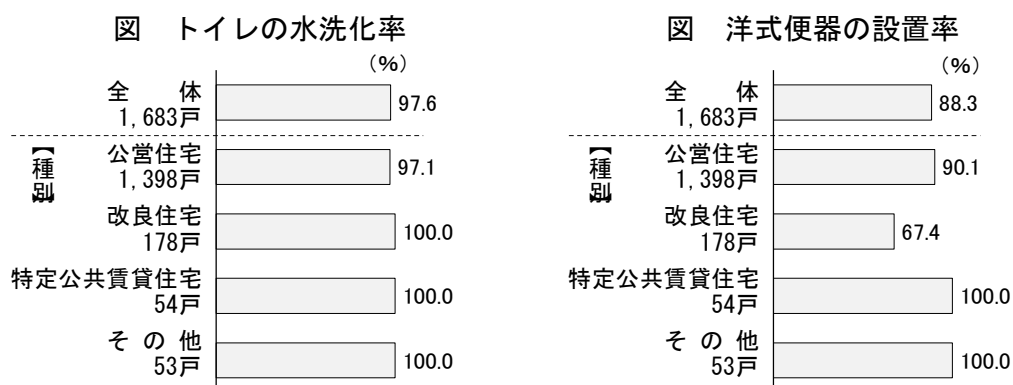


注-1：「住戸内の段差解消」は、住戸内の段差が原則各室境界で5mm以下に該当する住宅とした。

注-2：「住戸内の手すり設置」は、浴室及びトイレの2箇所に手すりが設置されている住宅とした。

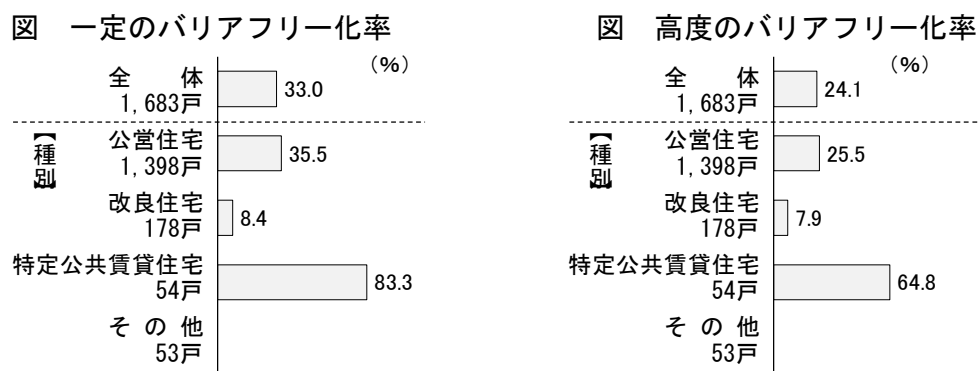
(ウ) トイレの水洗化、洋式便器（腰掛け式便座）の設置状況

トイレの水洗化率は97.6%、洋式便器(腰掛け式便座)の設置率は88.3%で、ともに高い。



(エ) 住戸内のバリアフリー化

一定のバリアフリー化率は33.0%、高度のバリアフリー化率は24.1%で、いずれも低い状況にある。



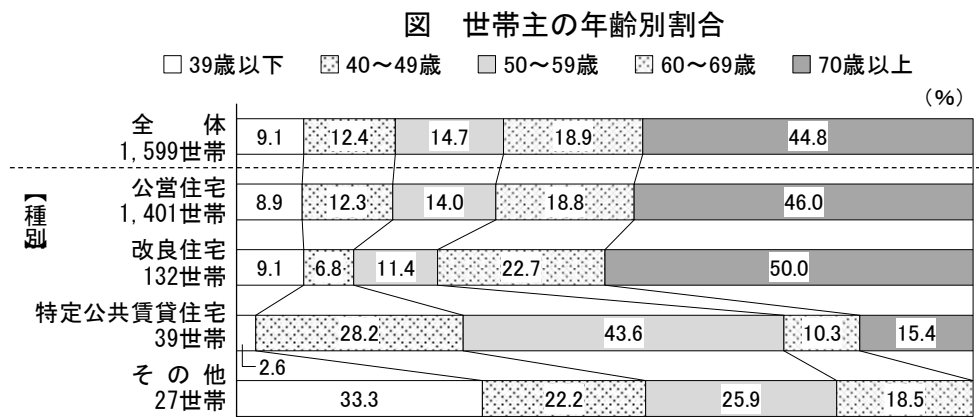
注-1：「一定のバリアフリー化」は、住戸内の手すり設置（2箇所）又は住戸内の段差解消に該当する住戸とした。

-2：「高度のバリアフリー化」は、住戸内の手すり設置（2箇所）、住戸内の段差解消及び車椅子で通行可能な廊下幅（78cm以上）の確保の全てについて該当する住戸とした。（廊下のない住戸は、住戸内の手すり設置、住戸内の段差解消のいずれにも該当する住戸とした。）

(2) 市営住宅入居世帯の状況

ア 世帯主の年齢

世帯主の年齢別割合は、70歳以上が44.8%で最も高く、次いで60～69歳18.9%、50～59歳14.7%の順となっている。

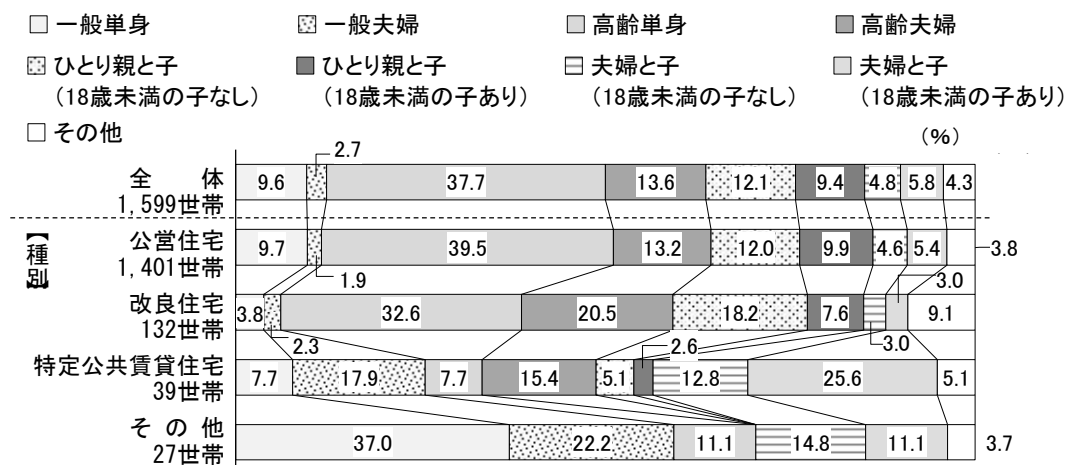


注：入居世帯は令和4年3月31日時点。

イ 家族類型

家族類型別割合は、高齢単身が37.7%で最も高く、次いで高齢夫婦13.6%、ひとり親と子（18歳未満の子なし）12.1%の順となっている。

図 家族類型別割合

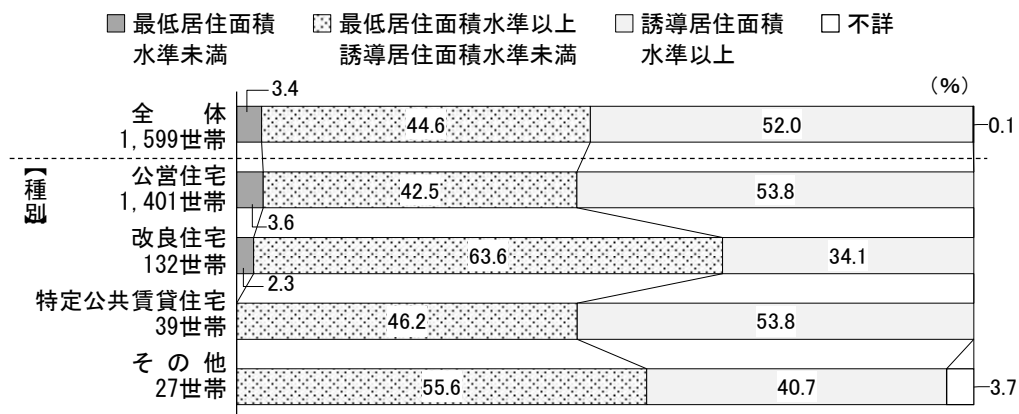


注：高齢単身は60歳以上の単身世帯、一般単身は高齢単身を除いた単身世帯、高齢夫婦はどちらか一方又は両方が60歳以上の夫婦のみの世帯、一般夫婦は高齢夫婦を除いた夫婦のみの世帯。

ウ 居住面積水準

居住面積水準の状況は、最低居住面積水準未満の割合が 3.4%、最低居住面積水準以上誘導居住面積水準未満44.6%、誘導居住面積水準以上52.0%となっている。

図 居住面積水準の状況



エ 入居世帯の収入状況

(7) 収入状況

公営住宅に入居している世帯の収入分位別世帯数割合は、1分位が77.1%と7割以上を占めている。また、収入超過者等は8.6%となっている。

表 収入分位別世帯数及び割合（公営住宅）（世帯、%）

	収入分位								合 計	収入超過者等
	1分位	2分位	3分位	4分位	5分位	6分位	7分位	8分位		
世帯数	1,008	48	39	44	48	35	46	40	1,308	113
割合	77.1	3.7	3.0	3.3	3.7	2.7	3.5	3.0	100.0	8.6

注-1：令和4年3月31日時点。

-2：未申告等93世帯を除いて集計。

(イ) 収入超過者及び高額所得者への対応

本市においては、収入超過者及び高額所得者に対し通知文の送付を行うとともに、高額所得者には、明け渡し請求を行っている。

(3) 市営住宅の空き家、募集・応募状況

ア 空き家の現状

現在の空き家戸数は352戸、空き家率は21.2%である。

表 空き家の現状

		管理戸数（戸）			空き家戸数（戸）	空き家率（%）
		管理戸数	募集停止中戸数	募集停止中を除く戸数		
全 体		2,292	635	1,657	352	21.2
種 別	公営住宅	1,989	617	1,372	259	18.9
	改良住宅	190	12	178	52	29.2
	特定公共賃貸住宅	54	—	54	14	25.9
	その他	59	6	53	27	50.9

注-1：管理戸数は令和5年3月末時点（四方田団地（改良）の店舗3戸、沖原団地の耐火構造（26戸）は除く。）、空き家戸数は令和4年3月31日時点。

-2：空き家戸数は、募集停止中の団地を除く。

イ 募集・応募状況

市営住宅（公営住宅・改良住宅）の平均応募倍率は1.1倍となっている。

表 募集・応募状況【公営住宅・改良住宅】（平成29～令和3年度）

		募集戸数（戸）	応募世帯数（世帯）	平均応募倍率
全 体		862	907	1.1
種 別	公営住宅	853	893	1.1
	改良住宅	9	14	1.6

4. 長寿命化に関する基本方針

(1) 市営住宅ストックの状態の把握及び日常的な維持管理の方針

ア 定期点検及び日常点検の実施

市営住宅ストックの状態を適切に把握するため法定点検のほか、建築基準法第12条に基づく法定点検の対象外である住棟も含めて、定期的に点検（以下「定期点検」という。）を実施する。

また、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等に関する日常点検を実施する。

イ 点検結果等に基づく修繕の実施

定期点検及び日常点検の結果に基づいて、必要に応じ、適切な修繕等を実施する。

ウ 点検結果や実施した修繕内容のデータ管理

点検結果、実施した修繕などをデータベース等に記録し、市営住宅ストックの着実かつ効率的、効果的な修繕、維持管理に役立てる。

また、これらの点検等を通して把握した市営住宅ストックの状況を、次回の点検等に活用する仕組みを構築する。

(2) 改善事業の実施による長寿命化及びLCCの縮減に関する方針

市営住宅の長寿命化及びLCCの縮減を図るため、予防保全的な維持管理の実施による修繕周期の延長、仕様のグレードアップ等による耐久性の向上を図る改善等を実施する。

また、定期点検により建物の老朽化、劣化等の状況を的確に把握し、事故等を未然に防ぐとともに、効率的な修繕、改善を実施する。

5. 市営住宅長寿命化計画の対象と事業手法の選定

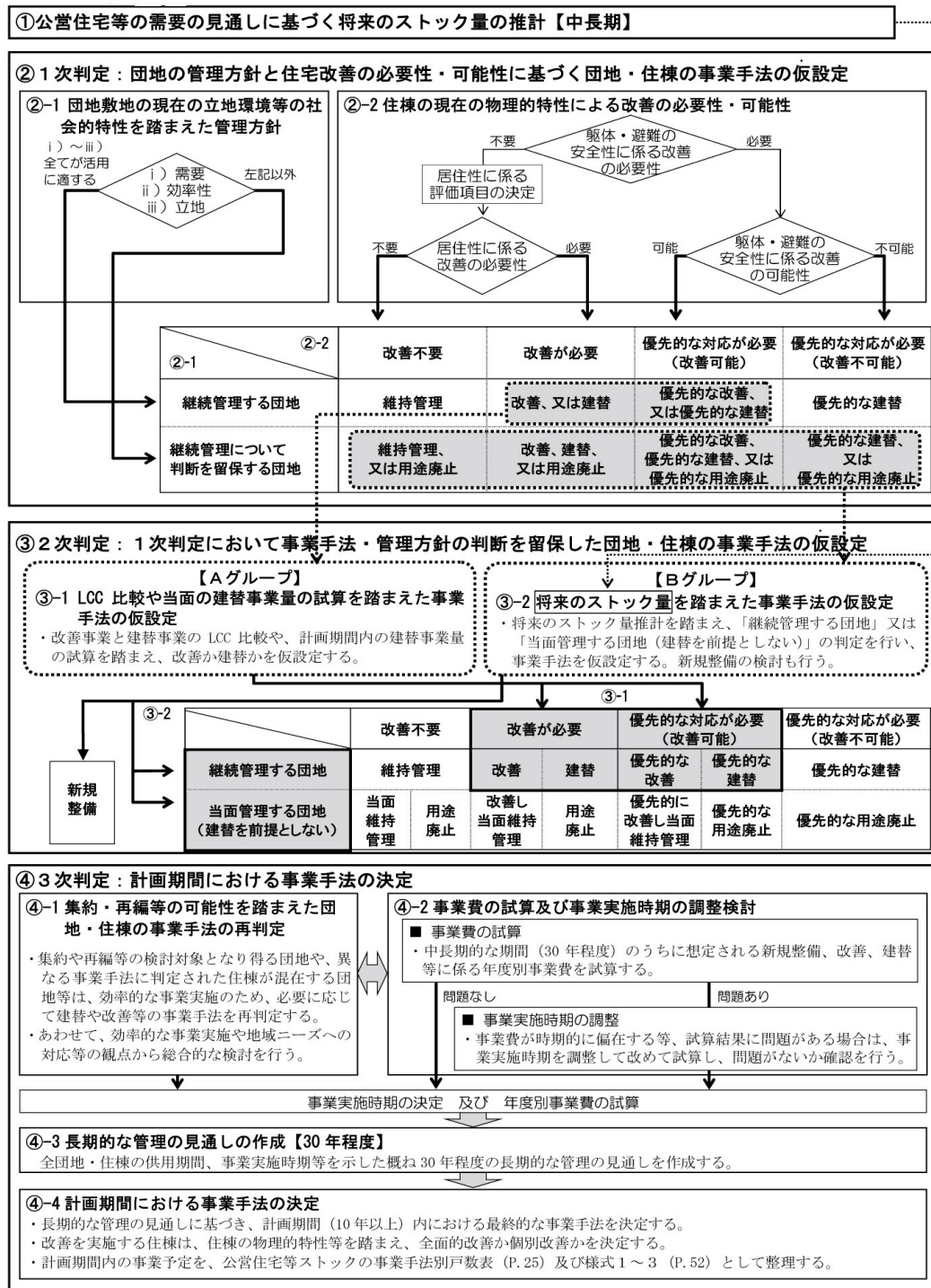
(1) 計画の対象

計画の対象は、全市営住宅（公営住宅 2,015戸、改良住宅 193戸、特定公共賃貸住宅54戸
その他59戸、合計 2,321戸）とする。

(2) 団地別・住棟別事業手法の選定

ア 事業手法選定の考え方

事業手法の選定は、以下の示すフローに沿って行った。



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

イ 公営住宅必要戸数の推計

(7) 将来の一般世帯数及び要支援世帯数の推計結果

将来の一般世帯数及び要支援世帯数の推計結果は、次のとおりである。

要支援世帯数は、岩国市住生活基本計画（令和4年6月）の考え方を受けて、「著しい困窮年収水準未満世帯」とする。

表 将来の一般世帯数及び要支援世帯数の推計 (世帯)

	R 7 (2025) 年度	R12 (2030) 年度	R17 (2035) 年度	R22 (2040) 年度	R27 (2045) 年度	R32 (2050) 年度
一般世帯数	56,104	53,685	50,699	47,303	44,023	41,089
要支援世帯数	2,795	2,553	2,319	2,091	1,885	1,759

(4) 公営住宅必要戸数の推計

公営住宅等必要戸数は、要支援世帯数（著しい困窮年収水準未満世帯数）に、入居者の退去・修繕・募集等のために生じる空き住戸、災害発生時の被災者への一時的な提供などを考慮し、5%を加算した戸数とした。

また、玖北地域においては民間の借家が少なく、借家居住における公営住宅等の役割が大きいことを考慮し、公営住宅入居資格世帯数を対象とした場合の公営住宅等必要戸数を加算して算出した。

表 公営住宅等必要戸数の想定

		R12(2030) 年 度	R22(2040) 年 度	R32(2050) 年 度
要支援世帯数による	要支援世帯数	2,553世帯	2,091世帯	1,759世帯
公営住宅等必要戸数	公営住宅等必要戸数 ①	2,681戸	2,196戸	1,847戸
玖北地域における公営住宅等加算戸数 ②		62戸	42戸	29戸
公営住宅等必要戸数 ③=①+②		2,743戸	2,238戸	1,876戸

注-1：要支援世帯による公営住宅等必要戸数は、次式により算出した。

・要支援世帯数（著しい困窮年収水準未満世帯数）×1.05

-2：玖北地域における公営住宅等加算戸数は、地域別要支援世帯数による公営住宅必要戸数に、公営住宅入居資格世帯数の著しい困窮年収水準未満世帯数に対する比率（上回る世帯数の比率 1.2）を乗じて算出した。

ウ 団地別・住棟別事業手法の選定

(7) 1次判定

1次判定は、次の評価要素を用いて、団地別・住棟別に事業手法の仮設定を行った。

区分	評価項目	評価要素
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	需要	・応募倍率 ・空き家の状況
	効率性	・有効利用の必要性（用途地域） ・有効利用の可能性（敷地規模、前面道路幅員等）
	立地性	・立地適正（居住誘導区域内外） ・利便性（公益施設等の近接性） ・地域バランス ・災害危険区域等の内外
住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性	躯体の安全性	・耐震性の有無、耐用年限経過状況 ・外壁の劣化状況
	避難の安全性	・二方向避難の確保状況 ・防火区画の確保状況
	居住性	・バリアフリー性（住戸内の段差解消・手すり設置、トイレの水洗化、洋式便器の設置等） ・設備の状況（E Vの安全性、3箇所給湯設備設置、電気容量の確保） ・住戸面積

前記評価要素に基づき判定した結果を総合的に勘案し、事業手法を仮設定した。

事業手法が定まらない次の団地・住棟については、2次判定を行った。

- ・ Aグループ：継続管理する団地のうち優先的な対応が必要（改善可能）な団地及び改善が必要な団地（A2、A3）
- ・ Bグループ：継続管理について判断を留保する団地（B1～B4）

表 事業手法の仮設定（1次判定）

	躯体・避難の安全性に係る改善の必要性			
	不要		必要	
	居住性に係る改善の必要性		躯体・避難の安全性に係る改善の可能性	
	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）
A：継続管理する団地	A1 維持管理	A2 改善、又は建替	A3 優先的改善、又は優先的建替	A4 優先的建替
B：継続管理について判断を留保する団地	B1 維持管理、又は用途廃止	B2 改善、建替、又は用途廃止	B3 優先的改善、優先的建替、又は優先的用途廃止	B4 優先的建替、又は優先的用途廃止
↓		↓		
Aグループ 継続管理する団地のうち 改善か建替かの判断を留保する団地・住棟		Bグループ 継続管理について判断を留保する団地		

(イ) 2次判定

1次判定において事業手法・管理方針の判断（改善事業を実施するのか建替事業を実施するのか、将来にわたって継続管理するのか、建替を前提とせず当面管理するのか）を留保した団地・住棟を対象とし、次の検討に基づいて事業手法を仮設定した。

- ・ Aグループ：改善又は建替を行う場合のLCC比較、建替事業量の試算を踏まえた事業手法の仮設定（Aグループと判定した団地）
- ・ Bグループ：将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定（Bグループの団地）

表 事業手法の仮設定（2次判定）

新規整備		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	建替	優先的改善	優先的建替	優先的建替
	当面管理する団地	当面維持管理	用途廃止	改善、当面維持管理	用途廃止	優先的改善、当面維持管理	優先的用途廃止	優先的用途廃止

(ウ) 3次判定

3次判定は、以下の4段階により長期（30年程度）及び計画期間の事業手法を決定した。

- 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
 - ① 団地単位での効率的活用
 - ② 集約・再編等の可能性
 - ③ 団地コミュニティの視点
 - ④ まちづくりの視点
 - ⑤ 公営住宅等必要戸数の確保
 - ⑥ 地域課題への対応
 - ⑦ 防災への配慮
 - ⑧ その他
- 2) 事業費の試算及び事業実施時期の調整検討（30年程度）
 - ・ 中長期的期間に想定される新規整備、改善、建替等に係る期間別事業費の試算、事業実施時期の調整
- 3) 長期的な管理の見通しの作成（30年程度）
 - ・ 全団地・住棟の供用期間、事業実施時期を示した長期的な管理見通しの作成
- 4) 計画期間における事業手法の決定
 - ・ 長期的な管理見通しに基づき、計画期間内に事業の実施を予定する団地・住棟を決定

(イ) 事業手法の選定結果

団地別・住棟別事業手法の選定結果は、次表のとおりである。

表 事業手法の選定結果 (1/4)

地域・地区	番号	団地名	住棟概要						計画期間の 事業手法 (3次判定)
			棟名	種別	構造	階数	建設年度	管理戸数 (戸)	
岩国	1	向今津団地	-	公営	木造	平家	S 26	5	用途廃止
	2	車団地	1	公営	耐火	4階	H 2	25	個別改善・長寿命化
	3	樋の前団地	1	公営	耐火	4階	S 53	20	個別改善・長寿命化
			2	公営	耐火	4階	S 54	24	
	4	萩谷団地	1	公営	耐火	6階	H 4	35	個別改善・長寿命化
			2	公営	耐火	6階	H 6	29	
	5	通津団地(南)	-	公営	準耐火	平家	S 38～42	45	用途廃止
	6	通津団地(北)	1	公営	耐火	5階	S 49	30	個別改善
			2	公営	耐火	5階	S 50	40	
			3	公営	耐火	5階	S 50	20	
	7	水兼団地	-	公営	準耐火	平家	S 37	8	用途廃止
	8	松山団地	1	公営	耐火	6階	H10	50	個別改善
			2	公営	耐火	6階	H11	30	
			3	公営	耐火	3階	H15	19	
	9	竹の本団地	-	公営	準耐火	平家	S 35・37	24	用途廃止
			-	公営	準耐火	2階	S 36	16	
	10	浪の浦団地	-	公営	準耐火	平家	S 40・43	25	用途廃止
			-	公営	準耐火	2階	S 41～45	73	
	11	浪の浦東団地	1	公営	耐火	4階	S 62	16	個別改善・長寿命化
			2	公営	耐火	3階	H 1	13	
	12	川西団地	-	公営	準耐火	平家	S 36～37	10	用途廃止
	13	山中団地(A)	A1	公営	耐火	3階	H 7	21	個別改善・長寿命化
			A2	公営	耐火	3階	H 8	18	
			A3	公営	耐火	3階	H 8	21	
	14	山中団地(B)	B	公営	準耐火	平家	S 39	17	用途廃止
	15	黒磯団地	A	公営	準耐火	2階	S 44～46	74	用途廃止
			B1	公営	耐火	4階	S 47	16	個別改善
			B2	公営	耐火	4階	S 46	16	
			B3	公営	耐火	4階	S 48	32	
			B4	公営	耐火	4階	S 47	32	個別改善・長寿命化
			B6	公営	耐火	4階	S 48	16	個別改善
	16	荒田団地	A1	改良	耐火	5階	S 48	31	個別改善
			A2	改良	耐火	5階	S 47	27	
			A3	改良	耐火	5階	S 49	30	
			A4	改良	耐火	5階	S 49	30	
			B1	公営	耐火	5階	S 49	20	個別改善
			B2	公営	耐火	5階	S 51	40	個別改善・長寿命化
			B3	公営	耐火	5階	S 51	30	
	17	四方田団地	A1	改良	耐火	5階	S 50	32	個別改善
			A2	改良	耐火	5階	S 51	31	
			B1	公営	耐火	5階	S 52	30	個別改善
			B2	公営	耐火	5階	S 52	30	

表 事業手法の選定結果 (2/4)

地域・地区	番号	団地名	住棟概要						計画期間の事業手法 (3次判定)
			棟名	種別	構造	階数	建設年度	管理戸数 (戸)	
岩国	18	梅が丘団地	1	公営	耐火	5階	S54	25	個別改善・長寿命化
			2	公営	耐火	5階	S54	25	
			3	公営	耐火	5階	S59	40	
			4	公営	耐火	5階	S56	35	
			5	公営	耐火	5階	S53	40	
			6	公営	耐火	5階	S53	30	
			7	公営	耐火	5階	S53	30	
			8	公営	耐火	5階	S55	25	
			9	公営	耐火	5階	S57	20	
			10	公営	耐火	5階	S58	25	
			11	公営	耐火	4階	S60	16	
			12	公営	耐火	5階	S63	20	
			13	公営	耐火	4階	H1	17	
由宇	19	御帳場住宅	-	公営	準耐火	平家	S30	11	用途廃止
	20	一藤住宅	-	公営	木造	平家	S36	9	用途廃止
	21	松原住宅	-	公営	木造	平家	S40	9	用途廃止
	22	鯖田住宅	-	公営	木造	平家	S41	6	用途廃止
	23	千鳥ヶ浜住宅	-	公営	木造	平家	S42	7	用途廃止
	24	貞清住宅	-	公営	耐火	3階	H2	6	個別改善・長寿命化
	25	伊道住宅	-	公営	耐火	3階	H3	6	個別改善・長寿命化
	26	第2千鳥ヶ浜住宅	-	公営	耐火	3階	H3	6	個別改善・長寿命化
	27	上北住宅	1	公営	耐火	5階	H15	25	個別改善
			2	公営	耐火	5階	H16	18	
			3	公営	耐火	2階	H15	7	維持管理
玖珂	28	鹿田住宅	-	公営	木造	平家	S46	5	建替
			-	公営	準耐火	平家	S46～47	18	
	29	台の橋住宅	-	公営	準耐火	平家	S47・49	40	用途廃止
	30	鞍掛住宅	-	公営	準耐火	平家	S48	6	用途廃止
	31	鞍掛第2住宅	-	公営	木造	2階	S63	8	維持管理
	32	打上住宅	-	公営	木造	平家	S57	6	用途廃止
	33	市成住宅	-	公営	木造	平家	S58	3	用途廃止
	34	久安団地	1	公営	耐火	3階	H2	9	個別改善・長寿命化
			2	公営	耐火	3階	H3	12	
	35	植山団地（公営）	B	公営	耐火	3階	H7	12	個別改善・長寿命化
	36	植山団地（特公賃）	A	特公賃	耐火	3階	H7	9	個別改善・長寿命化
	37	正森団地	-	公営	耐火	3階	H11	18	個別改善・長寿命化

表 事業手法の選定結果 (3/4)

地域・地区	番号	団地名	住棟概要						計画期間の 事業手法 (3次判定)
			棟名	種別	構造	階数	建設年度	管理戸数 (戸)	
本郷	38	八幡団地住宅	-	公営	木造	平家 2階	H13～15	10	維持管理
	39	八幡団地 (特公賃)	-	特公賃	木造	2階	H14	4	維持管理
	40	郷団地住宅	-	公営	準耐火	2階	S55～58	14	用途廃止
	41	波野団地住宅	-	公営	準耐火	平家	S57	3	用途廃止
	42	和田団地 (単独)	-	その他	準耐火	2階	H2	16	維持管理
	43	和田団地 (特公賃)	-	特公賃	木造	2階	H5	4	維持管理
	44	今市団地	-	特公賃	木造	2階	H6～7	4	維持管理
	45	大田団地住宅	-	公営	木造	2階	S62～63	10	維持管理
	46	給田原住宅	-	その他	準耐火	2階	H2	4	維持管理
	47	仲田住宅	-	その他	木造	2階	H9	1	維持管理
	48	新町住宅	-	その他	木造	2階	H5	1	用途廃止
	49	神田ミニ団地住宅	-	その他	木造	平家	S61	1	用途廃止
周東	50	川越団地	-	公営	木造	平家	S34	1	用途廃止
	51	千反原団地	-	公営	木造	平家	S33～34	11	移転建替
	52	国貞団地	-	公営	準耐火	2階	S34	24	移転建替
			-	公営	木造	平家	S39	1	
	53	中曽根団地	-	公営	木造	平家	S35～36	6	用途廃止
	54	上市団地	-	公営	木造	平家	S36～37	7	移転建替
	55	用田団地	-	公営	木造	平家	S37・39	4	用途廃止
			-	公営	準耐火	平家	S43～44	31	
	56	流森団地	-	公営	木造	平家	S38	7	移転建替
	57	沖原団地	-	公営	木造	平家	S39	3	統合建替
			-	公営	準耐火	平家	S40～41	32	
			1	公営	耐火	3階	R4	26	維持管理
	58	梶屋団地	-	公営	準耐火	平家	S45	12	用途廃止
	59	久田団地	-	公営	準耐火	平家	S46～47	48	維持管理
	60	川上団地	-	公営	準耐火	平家	S48・50～51	40	維持管理
	61	高森南団地	-	改良	準耐火	平家	S48	12	用途廃止
	62	宇谷団地	-	公営	木造	2階	H1～2	10	維持管理
	63	道仏団地	-	公営	木造	2階	H3	4	維持管理

表 事業手法の選定結果 (4/4)

地域・地区	番号	団地名	住棟概要						計画期間の 事業手法 (3次判定)
			棟名	種別	構造	階数	建設年度	管理戸数 (戸)	
錦	64	久保団地 (公営)	-	公営	木造	平家 2階	H15~17	18	維持管理
	65	久保団地 (特公賃)	-	特公賃	木造	2階	H16	6	維持管理
	66	河本団地	-	公営	準耐火	2階	S53	5	用途廃止
	67	桜木団地	-	公営	準耐火	2階	S54	10	維持管理
	68	友末団地	-	公営	準耐火	2階	S57	10	維持管理
	69	須万地団地	-	公営	木造	2階	S63~H1	10	維持管理
	70	中の瀬団地 (特公賃)	-	特公賃	木造	平家 2階	H5~6	9	用途廃止
	71	尾川団地 (公営)	-	公営	木造	2階	H12~13	8	維持管理
	72	尾川団地 (特公賃)	-	特公賃	木造	2階	H12~13	8	維持管理
	73	桜木若者定住住宅	-	その他	木造	平家	S49	2	用途廃止
	74	須万地若者定住住宅	-	その他	耐火	2階	S55	4	個別改善・長寿命化
	75	高根若者定住住宅	-	その他	木造	2階	H8	2	維持管理
	76	桜木住宅	-	その他	木造	平家	-	1	用途廃止
	77	下向住宅	-	その他	木造	2階	-	1	用途廃止
	78	河本住宅	-	その他	木造	平家	-	1	用途廃止
	79	向峠住宅	-	その他	木造	平家	H1~2	2	維持管理
	80	大原住宅	-	その他	木造	平家	H1~2	2	用途廃止
	81	宇佐住宅	-	その他	木造	平家	H1~2	2	維持管理
	82	深須住宅	-	その他	木造	平家	H1~2・4	4	維持管理
美川	83	わかば台住宅	-	公営	木造	2階	S60・62	9	用途廃止
	84	門前住宅	-	公営	木造	2階	S61	5	用途廃止
	85	ひかり住宅	-	公営	耐火	3階	H3	6	用途廃止
	86	門前さくら住宅	-	その他	木造	2階	H5	4	維持管理
	87	門前あおば住宅	-	その他	木造	2階	H10・13・16	11	維持管理
美和	88	市ヶ原住宅	-	公営	準耐火	2階	S53	10	用途廃止
	89	鷹ノ巣住宅	-	公営	準耐火	2階	S57	10	用途廃止
			-	公営	木造	平家 2階	H16~17	20	維持管理
	90	鷹ノ巣団地 (特公賃)	-	特公賃	木造	2階	H5	2	維持管理
	91	迫住宅	-	公営	準耐火	平家	S53	5	用途廃止
	92	長野住宅	-	公営	木造	2階	S60・62~63	20	維持管理
	93	陽の出団地 (特公賃)	-	特公賃	木造	2階	H5	8	維持管理

(3) 事業手法別戸数

計画期間中の事業手法別管理戸数は、次表のとおりである。

<公営住宅>

	前 期 R 5 ～ 9 年度	後 期 R 10 ～ 14 年度	合 計
管理戸数	2,015	1,943	2,015
新規整備事業予定戸数	-	-	-
維持管理予定戸数	1,943	1,874	1,874
うち計画修繕対応戸数	-	20	20
うち改善事業予定戸数	607	299	892
個別改善事業予定戸数	607	299	892
全面的改善事業予定戸数	-	-	-
うちその他戸数	1,336	1,555	962
建替事業予定戸数	35	23	58
用途廃止予定戸数	37	46	83

注-1：管理戸数は、前期、後期は計画期間当初、合計は前期と同値とした。

-2：前期、後期の両期間において改善事業を実施する住棟については、それぞれ戸数を計上した。（重複するため、合計からは差し引いた。）

-3：維持管理予定戸数は、当該期間中の管理戸数－建替事業予定戸数－用途廃止予定戸数

-4：その他戸数は、当該期間中の維持管理予定戸数－計画修繕対応戸数－改善事業予定戸数

-5：建替事業予定戸数は、建替事業予定団地（鹿田団地、沖原団地）の解体予定戸数とした。

<改良住宅>

	前 期 R 5 ～ 9 年度	後 期 R 10 ～ 14 年度	合 計
管理戸数	193	193	193
新規整備事業予定戸数	-	-	-
維持管理予定戸数	193	193	193
うち計画修繕対応戸数	-	-	-
うち改善事業予定戸数	2	2	4
個別改善事業予定戸数	2	2	4
全面的改善事業予定戸数	-	-	-
うちその他戸数	191	191	189
建替事業予定戸数	-	-	-
用途廃止予定戸数	-	-	-

注-1：管理戸数は、前期、後期は計画期間当初、合計は前期と同値とした。

-2：その他戸数は、当該期間中の維持管理予定戸数－計画修繕対応戸数－改善事業予定戸数

<特定公共賃貸住宅>

	前 期 R 5 ～ 9 年度	後 期 R 10～14年度	合 計
管理戸数	54	54	54
新規整備事業予定戸数	-	-	-
維持管理予定戸数	54	53	53
うち計画修繕対応戸数	-	-	-
うち改善事業予定戸数	-	9	9
個別改善事業予定戸数	-	9	9
全面的改善事業予定戸数	-	-	-
うちその他戸数	54	44	44
建替事業予定戸数	-	-	-
用途廃止予定戸数	-	1	1

注-1：管理戸数は、前期、後期は計画期間当初、合計は前期と同値とした。

-2：その他戸数は、当該期間中の維持管理予定戸数－計画修繕対応戸数－改善事業予定戸数

<その他の住宅>

	前 期 R 5 ～ 9 年度	後 期 R 10～14年度	合 計
管理戸数	59	56	59
新規整備事業予定戸数	-	-	-
維持管理予定戸数	56	53	53
うち計画修繕対応戸数	-	20	20
うち改善事業予定戸数	-	4	4
個別改善事業予定戸数	-	4	4
全面的改善事業予定戸数	-	-	-
うちその他戸数	56	49	29
建替事業予定戸数	-	-	-
用途廃止予定戸数	3	3	6

注-1：管理戸数は、前期、後期は計画期間当初、合計は前期と同値とした。

-2：その他戸数は、当該期間中の維持管理予定戸数－計画修繕対応戸数－改善事業予定戸数

<合 計>

	前 期 R 5 ～ 9 年度	後 期 R 10～14年度	合 計
管理戸数	2, 321	2, 243	2, 321
新規整備事業予定戸数	-	-	-
維持管理予定戸数	2, 246	2, 173	2, 173
うち計画修繕対応戸数	-	40	40
うち改善事業予定戸数	609	314	909
個別改善事業予定戸数	609	314	909
全面的改善事業予定戸数	-	-	-
うちその他戸数	1, 637	1, 839	1, 224
建替事業予定戸数	35	23	58
用途廃止予定戸数	40	50	90

注-1：管理戸数は、前期、後期は計画期間当初、合計は前期と同値とした。

-2：前期、後期の両期間において改善事業を実施する住棟については、それぞれ戸数を計上した。（重複するため、合計からは差し引いた。）

-3：維持管理予定戸数は、当該期間中の管理戸数－建替事業予定戸数－用途廃止予定戸数

-4：その他戸数は、当該期間中の維持管理予定戸数－計画修繕対応戸数－改善事業予定戸数

-5：建替事業予定戸数は、建替事業予定団地（鹿田団地、沖原団地）の解体予定戸数とした。

6. 点検の実施方針

法定点検については、引き続き、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ついては、定期点検を実施する。

また、全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程度、「公営住宅等日常点検マニュアル」（平成28年8月 国土交通省住宅局住宅総合整備課）に則り実施することを基本とし、その他、定期点検と合わせた実施、計画修繕前の実施等、効率的に行う。

定期点検等の結果は、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の点検に役立てるものとする。

【実施内容】

- ・定期点検、日常点検の実施
- ・データベースへの記録

7. 計画修繕の実施方針

市営住宅の住戸性能、居住環境を適切に維持するため、日常的な保守点検、不測の時期に生じる支障に対応した経常修繕、周期的に対応する必要のある計画修繕を実施する。

計画修繕のうち、多額の費用を要する修繕事業（以下「大規模改修」という。）については、活用方針を維持管理、個別改善、個別改善・長寿命化とした耐火構造、準耐火二階の住棟を対象とし、屋上防水、外壁、給・排水管、ガス管の各部位について、修繕周期、劣化状況、優先度と事業量バランス、事業実施の効率性等に配慮しながら年次計画を定め、計画的に実施することとする。

【実施内容】

- ・標準修繕周期を踏まえた計画修繕等の実施
- ・年次計画に基づく大規模改修等の実施

8. 改善事業の実施方針

(1) 個別改善事業

計画期間中に実施する個別改善事業は、次のとおりである。

ア 居住性向上型

日常生活における快適性を確保し、居住性の向上を図るため、住戸内のバリアフリー化を行う住戸について、3箇所給湯設備の設置を行う。

【実施内容】

- ・3箇所給湯設備の設置

イ 福祉対応型

高齢者等が安全に安心して暮らせるよう、高齢者等向けの改善を行う。

【実施内容】

- ・住戸内のバリアフリー化（1階住戸／住戸内の段差解消、手すり設置、浴室改修等）

ウ 安全性確保型

松山団地、上北住宅のエレベーターについて、現行の安全基準に適合した改修（耐震対策改修、戸開走行保護装置の設置）等を行う。

【実施内容】

- ・エレベーター改修

エ 長寿命化型改善

長期的に活用すべき市営住宅ストックについて、劣化の防止、耐久性の向上などの観点から予防保全的な改善を行う。

【実施内容】

- ・屋上防水改修（断熱性、防水性、耐久性向上）
- ・外壁改修（断熱性、防水性、耐久性向上）
- ・ガス管改修（耐久性向上）

(2) 全面的改善事業

該当なし。

9. 建替事業の実施方針

(1) 建替方針

計画期間中は、玖珂地区の地域拠点周辺の適地、周東地区の地域拠点に位置する沖原団地等において、他団地を統合しながら建替を行う。

表 建替を行う団地

地域	番号	団地名	種別	構造	階数	建設年度	管理戸数(戸)	方 針
玖珂	28	鹿田住宅	公営	木造	平家	S 46	5	・適地において、他団地を統合して建替を行う。
			公営	準耐火	平家	S 46～47	18	
周東	57	沖原団地	公営	木造	平家	S 39	3	・周辺の団地を統合し、建替を行う。
			公営	準耐火	平家	S 40～41	32	

(2) 実施方針

① 団地の統廃合

市営住宅における日常生活の利便性を確保するとともに、公営住宅需要に対応した管理戸数の適正化、管理の効率化などを図るため、建替団地の統廃合を進める。

② 入居者のニーズに適切に対応した住戸の供給

高齢者世帯、少人数世帯の増加などに伴う住宅ニーズの変化に対応するとともに、入居者の家賃負担軽減、建設コストの縮減などに配慮し、入居者の世帯構成等に対応した型別供給を行う。

③ 良質な住宅の供給

少子高齢化、地球環境問題などに対応して、高齢者対応（緊急通報設備の設置、バリアフリー化など）、省エネルギー、脱炭素社会対応などに配慮した良質な住宅を供給する。

また、周辺環境との調和、景観形成等に配慮して、良好な住環境の形成を図る。

④ 居住者の合意形成

建替事業の実施においては、事業実施方針の周知、計画段階における居住者ニーズの把握と計画への反映などを通じて、事業に対する居住者の合意形成に努める。

⑤ 仮住居の確保

建替事業を円滑に進めるため、建替団地内及び近傍の市営住宅において、仮住居を計画的に確保する。

⑥ 民間活力の活用

建替事業の実施にあたっては、民間の創意工夫による効果的、効率的な事業を実施する観点から、地域の実情を踏まえつつ、民間活力の導入について検討する。

11. L C Cとその縮減効果の算出

長寿命化型改善を実施する住棟についてL C C縮減効果を算出した結果、全ての住棟で縮減効果があるものと見込まれる。

表 L C C縮減効果の試算 (1/2)

地区	番号	団地名	住棟	種別	構造	階数	建設年度	管理戸数(戸)	L C C (千円/戸・年)		年平均縮減額 (千円/戸(棟)・年)	
									計画前	計画後	戸あたり	棟あたり
岩国	2	車団地	1	公営	耐火	4階	H 2	25	316	255	61	1,533
	3	樋の前団地	1	公営	耐火	4階	S 53	20	370	295	75	1,494
			2	公営	耐火	4階	S 54	24	351	281	70	1,678
	4	萩谷団地	1	公営	耐火	6階	H 4	35	363	285	78	2,725
			2	公営	耐火	6階	H 6	29	428	330	98	2,831
	11	浪の浦東団地	1	公営	耐火	4階	S 62	16	365	293	72	1,154
			2	公営	耐火	3階	H 1	13	322	264	58	759
	13	山中団地(A)	A1	公営	耐火	3階	H 7	21	401	309	92	1,932
			A2	公営	耐火	3階	H 8	18	403	317	86	1,548
			A3	公営	耐火	3階	H 8	21	403	316	87	1,829
	15	黒磯団地	B4	公営	耐火	4階	S 47	32	259	236	23	745
	16	荒田団地	B2	公営	耐火	5階	S 51	40	342	275	67	2,695
			B3	公営	耐火	5階	S 51	30	342	274	68	2,045
	18	梅が丘団地	1	公営	耐火	5階	S 54	25	351	275	76	1,909
			2	公営	耐火	5階	S 54	25	351	275	76	1,901
			3	公営	耐火	5階	S 59	40	374	283	91	3,621
			4	公営	耐火	5階	S 56	35	375	294	82	2,854
			5	公営	耐火	5階	S 53	40	370	275	95	3,801
			6	公営	耐火	5階	S 53	30	370	285	85	2,563
			7	公営	耐火	5階	S 53	30	370	288	82	2,467
			8	公営	耐火	5階	S 55	25	346	268	78	1,961
			9	公営	耐火	5階	S 57	20	367	285	83	1,656
			10	公営	耐火	5階	S 58	25	374	279	95	2,366
			11	公営	耐火	4階	S 60	16	366	292	74	1,185
			12	公営	耐火	5階	S 63	20	335	269	66	1,320
			13	公営	耐火	4階	H 1	17	318	262	56	960
由宇	24	貞清住宅	-	公営	耐火	3階	H 2	6	316	253	64	383
	25	伊道住宅	-	公営	耐火	3階	H 3	6	302	242	59	356
	26	第2千鳥ヶ浜住宅	-	公営	耐火	3階	H 3	6	302	242	60	359
玖珂	34	久安団地	1	公営	耐火	3階	H 2	9	316	256	61	547
			2	公営	耐火	3階	H 3	12	302	245	57	682
	35	植山団地(公営)	B	公営	耐火	3階	H 7	12	401	316	86	1,029
	36	植山団地(特公賃)	A	特公賃	耐火	3階	H 7	9	401	315	87	781
	37	正森団地	-	公営	耐火	3階	H11	18	413	324	88	1,586
錦	74	須万地若者定住住宅	-	その他	耐火	2階	S 55	4	346	276	70	280

