

吉野川市公営住宅等長寿命化計画

令和8年3月

改定

地方公共団体名称及び担当部署名

徳島県 吉野川市 都市計画住宅課

1. 公営住宅等長寿命化計画の背景・目的

(1) 背景

人口減少の深刻化や地球環境への配慮、経済成長の低迷、財政の逼迫化といった社会的背景のもと、公営住宅等を含む公共施設の維持管理・運営においては、スクラップ&ビルドによる建物の「量的拡大」から、今ある建物をできるだけ長く有効に使い続けていこうという「ストック重視」が潮流になりつつある。

吉野川市（以下「本市」という。）では、55 団地 298 棟 889 戸の公営住宅等を管理しており、昭和 30 年代～50 年代に建設された住宅の老朽化が進行する中、住宅困窮者も多様化しつつあることから、住まいを取り巻く状況を踏まえた、柔軟な対応が可能な住宅セーフティネットの維持も新たな課題となっている。また、厳しい財政状況においては、これらの公営住宅等のストックを一度に更新や改善を行うことは困難であり、財政負担を極力平準化できるよう計画的かつ効率的な改善を図るとともに、多様化するニーズへの配慮など社会的背景とともに地域の実情にも的確に対応することが課題となっている。

こうした中、本市が所有する公営住宅等のストックを計画的かつ効率的に維持管理・運営していくためには、適正な対応（保守、修繕、診断及び改修）など、今ある公営住宅等のストックをできるだけ長く、良好な状態で有効活用していくための取組を進めるとともに、個々の公営住宅等の実情を踏まえながら維持管理にかかる費用等の縮減を図るなど、長期的な視点に立った計画的な取組を進めていく必要がある。

(2) 目的

本計画は、平成 28 年 3 月の策定以降、本市が所有する公営住宅等ストックが更新時期を迎える中、適宜変更を加えつつ、計画的な更新や、修繕・改善により長寿命化を図るための指針となる計画としての役割を担ってきた「吉野川市公営住宅等長寿命化計画」を改定するものである。

改定にあたっては、計画策定からおおむね 10 年が経過し、公営住宅を取り巻く状況が変化していることを踏まえ、平成 28 年 8 月に改定された「公営住宅等長寿命化計画策定指針（国土交通省住宅局）」（以下、「改定指針」という。）の記載内容に係る解説等に沿って改定するものである。

また、本市の公営住宅等に対し、計画的な対応を行い、特に老朽化する公営住宅等の居住環境の改善を図るとともに、点検の強化及び早期の管理・修繕による更新コストの縮減と、これに基づく予防保全的管理、長寿命化に資する改善を推進することを目的とする。

2. 計画期間

10 年間 【令和 8 年度～令和 17 年度】

本計画で対象とする「公営住宅等」とは、本市が所有し管理する公営住宅法に基づく「公営住宅」及び「改良住宅」（市が小規模住宅地区改良事業等により建設する住宅及び附帯施設）、「単独住宅」（市が若者等の定住や中山間地域の定住促進を図り、住民の福祉の増進に資するため賃貸する住宅及び附帯施設）をいう。

以上を踏まえ、本計画では、令和 7 年時点において本市が管理している全ての公営住宅等 55 団地 298 棟 889 戸（公営住宅：802 戸、改良住宅：70 戸、単独住宅：17 戸）を対象とする。

また、計画期間は公営住宅等ストックの点検、修繕及び改善のサイクル等を勘案すると、一定程度の計画期間を確保することから、令和 8 年度～令和 17 年度（2026 年度～2035 年度）の 10 年間とし、計画の進捗状況や社会情勢の変化などに応じて適宜見直しを行うものとする。

3. 公営住宅等の状況

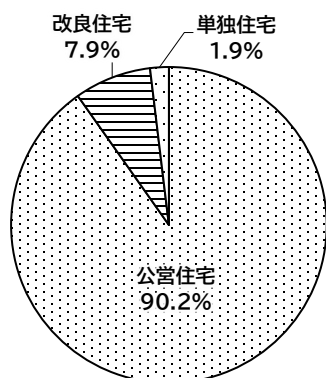
(1) 公営住宅等の管理戸数

① 公営住宅等の管理戸数

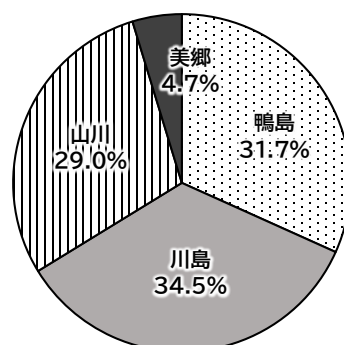
令和7年度時点で、公営住宅等の管理数は55団地298棟889戸となっている。住宅区分別の管理戸数は、公営住宅が802戸と全体の90.2%を占め、改良住宅が70戸で7.9%、単独住宅が17戸で1.9%、地域別では、鴨島、川島、山川がそれぞれ全体の3割前後、美郷は4.7%となっている。

■ 住宅区分別／地域別管理戸数の割合と管理戸数

■ 住宅区分別管理戸数の割合



■ 地域別管理戸数の割合



地域	区分	団地数	住棟数	公営住宅	改良住宅	単独住宅	合計
鴨島		21	99	223	52	7	282
				25.1%	5.8%	0.8%	31.7%
川島		16	104	279	18	10	307
				31.4%	2.0%	1.1%	34.5%
山川		14	84	258	-	-	258
				29.0%	0.0%	0.0%	29.0%
美郷		4	11	42	-	-	42
				4.7%	0.0%	0.0%	4.7%
合計		55	298	802	70	17	889
				90.2%	7.9%	1.9%	100.0%

② 構造別管理戸数

構造別にみると、簡平が最も多く38.0%で、次ぐ耐火が24.2%となっている。

続いて簡二が22.9%、木造は14.2%となっている。

■ 住宅区分別管理戸数の割合と管理戸数

(単位：戸；%)

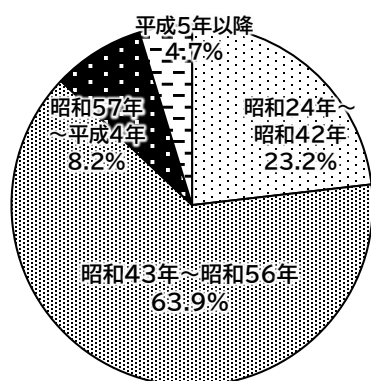
区分	構造	木造	簡平	簡二	準耐	耐火	合計
公営住宅		113	334	134	6	215	802
		14.1%	41.6%	16.7%	0.7%	26.8%	100.0%
改良住宅		-	-	70	-	-	70
		0.0%	0.0%	100.0%	0.0%	0.0%	100.0%
単独住宅		13	4	-	-	-	17
		76.5%	23.5%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%
合計		126	338	204	6	215	889
		14.2%	38.0%	22.9%	0.7%	24.2%	100.0%

③建設年度別管理戸数

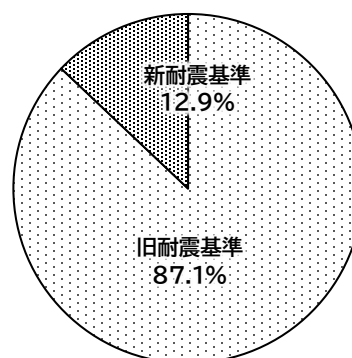
建設年度別にみると、昭和43年～昭和56年に建設された住戸が568戸と最も多く、63.9%を占める。次ぐ昭和24年～昭和42年建設の住戸は206戸で23.2%、昭和57年～平成4年建設は73戸で8.2%、平成5年以降建設が42戸で4.7%となっている。

昭和56年以前の旧耐震基準により建設された住戸は774戸で87.1%にのぼり、昭和57年以降の新耐震基準で建設されたものは115戸の12.9%となっている。

■建設年度別管理戸数の割合



■耐震基準別管理戸数の割合



建設年度別住宅区分別にみると、昭和56年以前、旧耐震基準によって建設された住戸は、公営住宅では85.7%、改良住宅・単独住宅では全てとなっている。新耐震基準で建設された住戸は公営住宅にしかみられず、それも14.3%にとどまる。9.1%が昭和57～平成4年に、5.2%が平成5年以降に建設されている。

最も新しい住戸でも平成15年建設であり、建設から22年が経過する。

■住宅区分別建設年度別管理戸数の割合

(単位：戸；%)

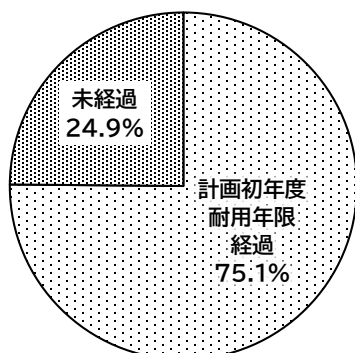
建設年度 \ 区分	公営住宅	改良住宅	単独住宅	合計
昭和24年～昭和42年	195 24.3%	- 0.0%	11 64.7%	206 23.2%
昭和43年～昭和56年	492 61.3%	70 100.0%	6 35.3%	568 63.9%
昭和57年～平成4年	73 9.1%	- 0.0%	- 0.0%	73 8.2%
平成5年以降	42 5.2%	- 0.0%	- 0.0%	42 4.7%
合計	802	70	17	889
昭和56年以前の耐震基準により建設された住宅	687 85.7%	70 100.0%	17 100.0%	774 87.1%

④耐用年限経過状況

計画初年度（令和8年度）時点で耐用年限※を経過する住戸は668戸で、全体の75.1%となっている。構造別では、木造・簡平・簡二（126戸・338戸・204戸）の全てが該当し、一方、準耐・耐火（6戸・215戸）では該当する住戸はない。

住宅区分別にみると、改良住宅・単独住宅では100.0%、公営住宅では72.4%の住戸が計画初年度時点で耐用年限を経過する。

■耐用年限経過戸数の割合



■構造別耐用年限を経過している戸数（単位：戸；%）

構造	計画初年度(令和8年) 耐用年限		合計
	経過	未経過	
木造	126 14.2%	- 0.0%	126 14.2%
簡平	338 38.0%	- 0.0%	338 38.0%
簡二	204 23.0%	- 0.0%	204 23.0%
準耐	- 0.0%	6 0.7%	6 0.7%
耐火	- 0.0%	215 24.2%	215 24.2%
合計	668 75.1%	221 24.9%	889 100.0%

※公営住宅法施行令において定められた公営住宅が資産としてその利用に耐える年数。

⑤居住面積水準の状況

居住面積水準の達成状況についてみると、令和7年度時点で「最低居住面積水準」を満たしていない世帯は20世帯で、全体の4.2%となっている。「都市居住型誘導居住面積水準」を満たしていない世帯は239世帯で全体の50.2%で、特に世帯人員が3人以上の世帯における割合が高い。

■世帯人員別居住面積水準の状況（令和7年度時点）

（単位：戸/世帯）

世帯人員	入居戸数	最低居住面積水準		都市居住型誘導居住面積水準	
		未満世帯数	未満世帯割合	未満世帯数	未満世帯割合
1人	290	-	0.0%	115	39.7%
2人	117	2	1.7%	59	50.4%
3人	38	8	21.1%	35	92.1%
4人	19	7	36.8%	18	94.7%
5人	8	2	25.0%	8	100.0%
6人以上	4	1	25.0%	4	100.0%
合計	476	20	4.2%	239	50.2%

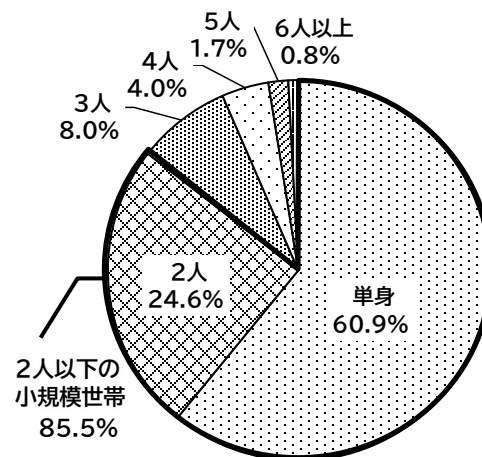
（２）公営住宅等入居者の状況

①世帯人員別入居戸数

世帯人員別にみると、単身世帯が最も多く 60.9%で、次いで2人世帯が 24.6%となっている。次に3人世帯が続くが、8.0%に留まる。

単身世帯及び2人世帯を合わせた「2人以下の小規模世帯」が、全体の 85.5%を占めている。

■ 世帯人員別入居戸数の割合
(令和7年度時点)

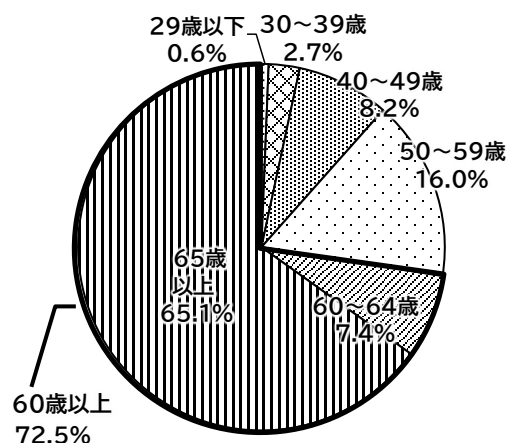


②世帯主年齢別入居状況

世帯主が 65 歳以上の世帯が全体の 65.1%を占めており、世帯主が 60 歳以上の世帯が全体の 72.5%に至ることから、「世帯主の高齢化の進行」が懸念される。次の世代の 50～59 歳の世帯も 16.0%みられ、高齢化は今後ますます進むものと予想される。

地域別にみると、いずれの地域も世帯主が 65 歳以上の世帯の占める割合が最も高くなっている。

■ 世帯主年齢別入居世帯の割合
(令和7年度時点)



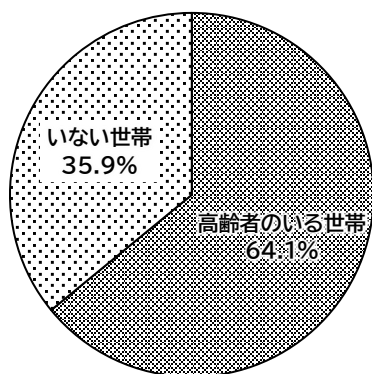
③高齢者のいる世帯の入居状況

高齢者（ここでは将来の動向も踏まえるため、60歳以上を高齢者と定義）のいる世帯は、入居世帯全体の64.1%となっている。このうち65歳以上の単身高齢者世帯の割合が65.9%と最も高く、次いで高齢者2人のみの世帯が17.7%、高齢者が同居する世帯が9.2%となっている。

このことから、さらなる高齢化の進行や単身高齢者世帯に対応した住環境づくりが課題となると考えられる。

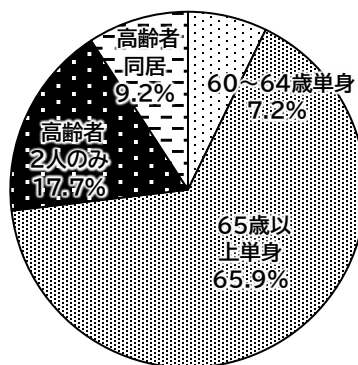
■高齢者のいる世帯の割合

（令和7年度時点）



■高齢者のいる世帯の内訳

（令和7年度時点）



④子育て世帯の入居状況

18歳未満の子のいる子育て世帯は、入居世帯全体の8.0%に留まる。地域別にみると、最も割合が高いのは美郷で、21世帯中7世帯の33.3%となっている。鴨島は7.7%、川島は8.6%、山川は3.6%となっている。また、ひとり親世帯は全体の1.7%となっている

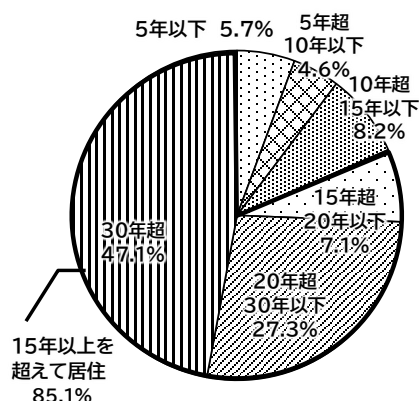
■18歳未満の子のいる子育て世帯の割合（令和7年度時点）



⑤入居年数

30年を超えて居住している世帯が47.1%と最も多い。次いで20年越え30年以下が27.3%、20年以下の世帯はいずれも1割以下となっている。15年を超えて居住している「長期居住世帯」は、81.5%にのぼる。

■入居年数別の世帯割合（令和6年度時点）



⑥入居世帯の収入状況

収入分位第Ⅰ分位（政令月収0～104,000円）の世帯が77.9%となっている。

一方、引き続き3年以上入居していて、収入超過者となる収入基準を超える収入がある「収入超過」等の世帯は11.8%となっている。「収入超過」等については、公営住宅の明渡しを努力する義務があり、引き続き適正な取組の推進が求められる。

⑦公営住宅等の空家状況

耐用年限の経過等により募集停止中（政策空家）の団地・住棟を除く「入居可能管理戸数」は531戸で、それに対し入居があるのは476戸、入居率は89.6%となっている。

⑧公営住宅等の募集状況

公営住宅等の10年間の募集件数は67件、応募人数は94人で応募倍率の平均は1.40倍となっている。

団地別では、特に西麻植第3団地（鴨島・公営）・喜来第5団地（鴨島・公営）への応募が多く、いずれも約4倍の応募があった。他、湯立団地（山川・公営）が2.5倍、ほたる川団地（山川・公営）も2倍となっている。

4. 長寿命化に関する基本方針

(1) ストックの状況把握・修繕の実施・データ管理に関する方針

本市の管理する公営住宅等のストックは、約 75%が計画初年度（令和 8 年度時点）で耐用年限を経過する。

こうした中、老朽化したストックの適切な対応とともに、効率的かつ質の高いストックの確保に向け、計画的な修繕・改善により長寿命化を図るストックへの対応など、保有する施設全体を最適化する「ストックマネジメント」の考え方に基づく取組が求められている。

公営住宅等ストックの長寿命化を図るためには、老朽化や劣化による事故、居住性の低下等を未然に防ぐなど、「予防保全的な維持管理」を実践することが重要である。

本市における今後の公営住宅等の維持管理にあたっては、従来の「対症療法型の維持管理」から、「予防保全的な維持管理」及び「耐久性の向上等を図る改善」を重点的に実施することによって、「ライフサイクルコスト」の縮減とともに、公営住宅等ストックの長寿命化を図る。

①管理データベースの構築・活用による状況の的確な把握

管理する公営住宅等の整備及び管理データを充実させるため、これまでの維持管理に関する履歴や内容等を随時確認できる団地別の「管理データベース」の作成と充実を検討する。

②予防保全的な維持管理の実施

今後は公営住宅等ストックの状況を的確に把握しつつ、以下に示す適切な維持管理区分を設定し、日常的な保守点検に基づく補修はもちろん、中長期的な視点に立った計画的な修繕及び個別改善を実施し、公営住宅等ストックの長寿命化に努める。

【予防保全的な維持管理の内容】

■保守点検

- ・消防設備の点検、受水槽の清掃等、通常の住宅管理に必要な保守点検等、主に建築第 12 条の対象施設以外も含め、適切な点検に努める

■修繕対応（経常修繕）

- ・随時行う必要のある維持補修（退居に伴う修繕、その他軽微な修繕等）

■改善（個別改善(長寿命化に資する)等）

- ・既存設備等を可能な限り現在の水準に近付けるなど、居住性の向上を図るための改善
- ・本計画に基づく、住棟の長寿命化に資する計画的な改善
（主に躯体、屋根、外壁、各種設備等の耐久性向上等に資する改善）

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

①長寿命化を図るストックにおける改善方針の明確化

「予防保全的な維持管理」においては、いつ、どの程度の改善工事を行うかを、予め見通しを立て検討することが重要であり、長寿命化を図るストックを中心に、耐用年限や住棟の構造等に応じた改善工事内容、実施時期、事業費等の改善方針を明確化し、随時見直しを行う。

また、改善時期が集中・分散することが予想されることから、使用状況、劣化状況、ニーズや緊急度等を勘案し、計画的な工事の実施により財政支出の平準化を図る。

②耐久性が高く、維持管理が容易な仕様等の積極的な採用

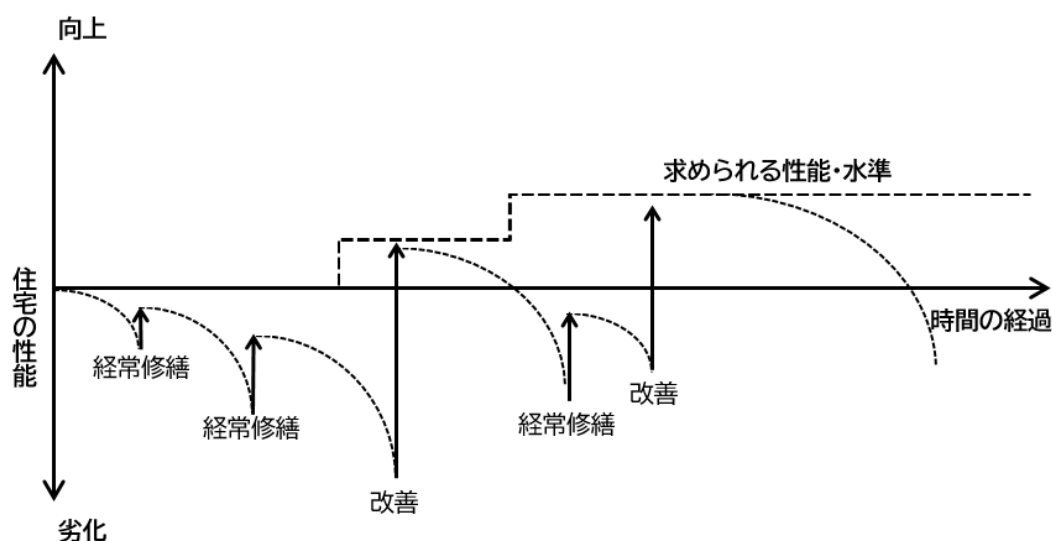
公営住宅等は、その躯体構造ごとに修繕周期の異なる多くの部材から成り立っている。よって、建築物本体の耐用年限を維持し、長寿命化を図るため、各部材の破損等が建築物本体に重大な支障をきたすことにならないよう、維持管理や補修・交換等がしやすい仕様等の積極的な採用を行う。

③維持管理や改善の効率化・コスト縮減

建築部材の耐用年限の違いから、目的物の改修に附随する工事がその都度行われることとなるため、経常修繕を行いつつ、点検保守等の維持管理と改善工事を組み合わせるなど、効率化を図り、コストの縮減につなげる。

特に、大規模な改善工事の際は、他の小規模な修繕工事等と同時期に行うことで、作業全体の効率化とコストの縮減を検討する。

■予防保全的な維持管理サイクルのイメージ



（３）公営住宅等ストック活用の基本的な考え方

①公営住宅等の効率的な維持及び活用

- 既に耐用年限を経過し、老朽化した住宅の解消
- 耐火構造および良好な準耐火や木造の公営住宅等を中心に、長寿命化型改善事業の推進とライフサイクルコストの抑制
- 市内に存在する多様な住宅ストックとの連携も含めた、適正なストックの供給と、老朽化したストックの解消等に寄与する総合的な施策の展開

②公営住宅等の安全性確保

- 耐火構造および良好な準耐火、木造住棟の適切な改修等による安全性の確保

③多様なニーズを踏まえた住環境形成の支援

- 適切な居住水準の確保、安全・安心な居住に資する設備等、多様なニーズを踏まえた住環境形成の支援

④住宅困窮者への適切な対応

- 真に住宅に困窮する低所得者層への的確なストックの供給
- 高齢者のいる世帯やひとり親世帯等、支援が必要な層への的確なストックの供給
- 民間賃貸住宅も含めた、住宅困窮者に対する総合的な住宅施策の検討

⑤行政財産としての有効活用

- 住宅用地として活用できない用地について、周辺の公営住宅等の質的向上や地域環境の向上に資する活用など、まちづくりの観点を踏まえた活用の検討

5. 公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定

公営住宅の将来ストック推計結果や、1次判定から3次判定結果に基づき選定した団地別・住棟別事業手法及び長寿命化型改善の必要性・妥当性についての検討結果等を踏まえた総合的な検討により、本市における計画期間中の公営住宅等ストックの事業手法別の戸数を次のとおり整理した。

■公営住宅ストックの事業手法別戸数表

	1～5年目	6～10年目	合 計
公営住宅管理戸数	562戸	322戸	
・新規整備事業予定戸数	0戸	0戸	0戸
・維持管理予定戸数	562戸	322戸	
うち計画修繕対応戸数※1	(0戸)	(0戸)	0戸
うち改善事業予定戸数	146戸	141戸	287戸
個別改善事業予定戸数	146戸	141戸	287戸
全面的改善事業予定戸数	0戸	0戸	0戸
うちその他戸数※2	416戸	181戸	
・建替事業予定戸数	0戸	0戸	0戸
・用途廃止予定戸数※3	240戸	240戸	480戸

※1：1～5年目及び6～10年目の「計画修繕対応戸数」()内は「維持管理」として位置づけた戸数を示す

※2：「その他戸数」は、「当該年目に改善を行わない住戸」のほか、「当面維持管理」の住戸数を含む。

※3：用途廃止は10年目までに全ての住戸の用途廃止が進むと仮定し、住戸数は半期（5年間）ごとに半数を計上

■改良住宅ストックの事業手法別戸数表

	1～5年目	6～10年目	合 計
改良住宅管理戸数	70戸	66戸	
・新規整備事業予定戸数	0戸	0戸	0戸
・維持管理予定戸数	70戸	66戸	
うち計画修繕対応戸数※1	(0戸)	(0戸)	0戸
うち改善事業予定戸数	4戸	0戸	4戸
個別改善事業予定戸数	4戸	0戸	4戸
全面的改善事業予定戸数	0戸	0戸	0戸
うちその他戸数※2	66戸	66戸	
・建替事業予定戸数	0戸	0戸	0戸
・用途廃止予定戸数※3	0戸	4戸	4戸

※1：1～5年目及び6～10年目の「計画修繕戸数」()内は10年間に計画修繕を実施する全ての戸数を示す

※2：「その他戸数」は、「当面維持管理」の住戸数を示す

※3：用途廃止は10年目までに全ての住戸の用途廃止が進むと想定し、住戸数は6～10年目にまとめて計上

■単独住宅ストックの事業手法別戸数表

	1～5年目	6～10 年目	合 計
単独住宅管理戸数	9戸	0戸	
・新規整備事業予定戸数	0戸	0戸	0戸
・維持管理予定戸数	9戸	0戸	
うち計画修繕対応戸数 ^{※1}	(0戸)	(0戸)	0戸
うち改善事業予定戸数	0戸	0戸	0戸
個別改善事業予定戸数	0戸	0戸	0戸
全面的改善事業予定戸数	0戸	0戸	0戸
うちその他戸数 ^{※2}	9戸	0戸	
・建替事業予定戸数	0戸	0戸	0戸
・用途廃止予定戸数	8戸	9戸	17戸

※1：1～5年目及び6～10年目の「計画修繕戸数」()内は10年間に計画修繕を実施する全ての戸数を示す

※2：「その他戸数」は、「当該年目に改善を行わない住戸」のほか、「当面維持管理」の住戸数を含む。

※3：用途廃止は10年目までに全ての住戸の用途廃止が進むと仮定し、住戸数は半期（5年間）ごとに半数を計上

＜参考＞計画期間内の目標管理戸数

公営住宅の将来ストック推計結果や、1次判定から3次判定結果に基づき選定した団地別・住棟別事業手法及び長寿命化型改善の必要性・妥当性についての検討結果等を踏まえた総合的な検討により、本市における公営住宅等（更新住宅、単独住宅を含む）の計画期間内における目標管理戸数は388戸程度を目指す。

■計画期間内に予定する事業手法と目標管理戸数(1/2)

団地番号	団地名	地域	区分	棟数	管理戸数	建設年度	総合判定	
							管理方針	事業手法
1	牛島第1団地	鴨島	公営	1	1	昭和29	当面管理	用途廃止
2	牛島第2団地	鴨島	公営	9	18	昭和38	当面管理	用途廃止
3	牛島第3団地	鴨島	公営	5	25	昭和52	継続管理	個別改善(長寿命)
3	牛島第3(6、7棟)	鴨島	公営	2	9	昭和55	当面管理	当面維持管理
4	内原団地	鴨島	公営	2	2	昭和29	当面管理	用途廃止
5	喜来第1団地	鴨島	公営	5	20	昭和40	当面管理	用途廃止
6	喜来第2団地	鴨島	公営	8	8	昭和29	当面管理	用途廃止
7	喜来第3団地	鴨島	公営	7	9	昭和30	当面管理	用途廃止
8	喜来第4団地	鴨島	公営	2	10	昭和51	継続管理	個別改善
9	喜来第5団地	鴨島	公営	1	24	昭和53	継続管理	個別改善(長寿命)
9	喜来第5(21、22棟)	鴨島	公営	2	8	昭和53	継続管理	個別改善
10	喜来第6団地	鴨島	公営	1	3	平成4	継続管理	個別改善(長寿命)
11	鴨島第1団地	鴨島	公営	1	5	昭和24	当面管理	用途廃止
12	鴨島第2団地	鴨島	公営	1	1	昭和26	当面管理	用途廃止
13	西麻植第1団地	鴨島	改良	7	14	昭和52	当面管理	当面維持管理
14	西麻植第2団地	鴨島	公営	1	4	昭和53	継続管理	個別改善
14	西麻植第2団地	鴨島	改良	2	4	昭和53	継続管理	個別改善
15	西麻植第3団地	鴨島	公営	6	24	昭和43	当面管理	用途廃止
15	西麻植第3団地	鴨島	改良	17	34	昭和47	当面管理	当面維持管理
15	西麻植第3団地(91棟)	鴨島	公営	1	16	昭和54	継続管理	個別改善(長寿命)
16	西麻植第4団地	鴨島	公営	5	10	昭和30	当面管理	用途廃止
17	西麻植第5団地	鴨島	公営	3	3	昭和29	当面管理	用途廃止
18	西麻植第6団地	鴨島	公営	4	18	昭和54	継続管理	個別改善
19	知恵島第1団地	鴨島	公営	1	5	昭和54	継続管理	個別改善
20	教員住宅団地	鴨島	単独	4	4	昭和44	当面管理	用途廃止
21	民生住宅団地	鴨島	単独	1	3	昭和24	当面管理	用途廃止
22	山田東団地	川島	改良	2	4	昭和48	当面管理	用途廃止
22	山田東団地	川島	公営	1	2	昭和49	当面管理	用途廃止
23	山田西団地	川島	公営	3	10	昭和53	当面管理	用途廃止
24	岡山団地	川島	単独	2	2	昭和38	当面管理	用途廃止
24	岡山団地	川島	公営	15	46	昭和41	当面管理	用途廃止

■計画期間内に予定する事業手法と目標管理戸数(2/2)

団地番号	団地名	地域	区分	棟数	管理戸数	建設年度	総合判定	
							管理方針	事業手法
25	山ノ神団地	川島	単独	2	2	昭和55	当面管理	用途廃止
25	山ノ神団地	川島	公営	11	36	昭和44	当面管理	用途廃止
26	立石団地	川島	公営	6	12	昭和49	当面管理	用途廃止
27	鍛冶屋敷団地	川島	改良	7	14	昭和48	当面管理	当面維持管理
28	近久団地	川島	公営	3	10	昭和47	当面管理	用途廃止
29	近久第2団地	川島	公営	1	2	平成3	継続管理	個別改善(長寿命)
30	近久北団地	川島	公営	3	10	昭和48	当面管理	用途廃止
31	奈良団地	川島	公営	3	12	昭和50	当面管理	用途廃止
32	近久南団地	川島	公営	3	10	昭和57	継続管理	個別改善
33	呉島団地	川島	公営	2	8	昭和52	当面管理	用途廃止
34	近久東団地	川島	公営	2	8	平成元	継続管理	個別改善
35	東須賀団地	川島	公営	5	44	昭和61	継続管理	個別改善(長寿命)
36	児島団地	川島	単独	6	6	昭和37	当面管理	用途廃止
36	児島団地	川島	公営	19	35	昭和37	当面管理	用途廃止
37	二ツ森団地	川島	公営	8	34	昭和45	当面管理	用途廃止
38	天神団地	山川	公営	7	7	昭和35	当面管理	用途廃止
39	日の出団地	山川	公営	12	18	昭和38	当面管理	用途廃止
40	祇園団地	山川	公営	2	10	昭和47	当面管理	用途廃止
41	ほたる川第2団地	山川	公営	2	32	昭和53	継続管理	個別改善(長寿命)
42	ほたる川団地	山川	公営	1	16	昭和52	継続管理	個別改善(長寿命)
43	八坂第1団地	山川	公営	3	13	昭和48	継続管理	個別改善
44	八坂第2団地	山川	公営	2	7	昭和48	継続管理	個別改善
45	湯立団地	山川	公営	1	16	昭和50	継続管理	個別改善(長寿命)
46	北島団地	山川	公営	17	23	昭和34	当面管理	用途廃止
47	翁喜台団地	山川	公営	6	6	昭和32	当面管理	用途廃止
48	村雲団地	山川	公営	4	4	昭和35	当面管理	用途廃止
49	西山団地	山川	公営	5	25	昭和46	当面管理	用途廃止
49	西山団地(41・42棟)	山川	公営	2	10	昭和51	当面管理	当面維持管理
50	貞田団地	山川	公営	3	3	昭和38	当面管理	用途廃止
51	舟戸団地	山川	公営	17	68	昭和39	当面管理	用途廃止
52	古土地団地	美郷	公営	1	2	平成4	継続管理	個別改善(長寿命)
53	川俣団地	美郷	公営	2	24	昭和61	継続管理	個別改善
54	平団地	美郷	公営	2	10	昭和52	当面管理	当面維持管理
55	平第2団地	美郷	公営	6	6	平成14	当面管理	当面維持管理
現在の管理戸数 合計				298棟	889戸			
計画管理戸数 合計(用途廃止を除く)				86棟	388戸	※本計画に基づく今後10年間の予定		
内 公営住宅				53棟	322戸	※本計画に基づく今後10年間の予定		

6. 点検の実施方針

公営住宅等の点検については、公営住宅等に対する点検・診断の実施、その結果に基づく必要な対策の実施、点検・診断結果や対策履歴等の情報の記録及び次の点検・診断等への活用という「メンテナンスサイクル」の中で有効に機能するように、以下の実施方針に基づき取り組む。

（１）定期点検の実施方針

建築基準法に基づく法定点検は、本市の管理する公営住宅等（建築物）については義務付けられていないが、今後も対象となる設備等については適切な各種点検を実施する。

（２）日常点検の実施方針

定期点検のほかに目視により容易に確認することが可能な部位については、必要に応じて日常点検の実施に努める。

日常点検は、年１回程度、建築基準法第１２条で規定する有資格者以外の者が実施可能である簡便なものとし、点検項目については「公営住宅等日常点検マニュアル（国土交通省住宅局住宅総合整備課 平成２８年８月）」を参考とする。

また、法定点検の点検項目にないものの、公営住宅等の適切な維持管理のために状況を把握することが必要な箇所について、点検を行うこととする。

なお、日常点検の結果、不具合等があることが判明した場合は、技術者に将来調査を依頼する等の適切な対応を行うこととする。

（３）住戸内における点検の実施方針

住戸内の設備やバルコニー劣化状況等の点検は、住宅内部に立ち入る必要があり定期点検・日常点検の実施が困難であることから、入居者が退去して空室となった際に、住戸内部・バルコニー等の点検を実施する。

7. 計画修繕の実施方針

修繕の実施にあたっては、部位ごとに定められている修繕周期を目安として将来見込まれる修繕工事の内容、修繕時期、必要となる費用等についてあらかじめ想定するとともに、定期点検、日常点検の結果を踏まえ、予防保全的な観点から計画的な修繕を行うこととする。

点検時に問題等が発生している場合は、速やかに補修等による対応を行うこととする。

(1) 計画修繕の内容と修繕周期

画修繕は、経年劣化により老朽化した設備等を原状回復する工事を対象とする。

一方、LCCの縮減効果が期待できる住棟については、従前の仕様等に比べて耐久性等の向上を図る改善事業（長寿命化改善事業）により対応する。

なお、本市の管理する公営住宅等の各部位において該当すると思われる建物仕様を整理した。これらを踏まえ、今後の計画修繕において考慮すべき修繕周期は、概ね次頁の表を参考とする。

ただし、修繕周期については、同じ仕様、材質、工法でも周辺環境等によっても幅があるが、本計画では同表に太字で示した年数を概ねの目安にして、修繕・改善を図ることとする。また、部材工法は今後、改修の実施状況等に応じて図書を参照しながら適宜見直しを行う。

(2) 効率的な計画修繕の実施

計画修繕の実施に当たっては、以下の点を考慮して効果的・効率的に進める。

- ・当面管理する団地（建替えを前提としない）とし、「当面管理」、「用途廃止」と位置付けた住棟は、原則、計画修繕を実施せず、他の住棟を優先して効率的な計画修繕を実施する。
- ・LCCの縮減効果が期待できる住棟については、優先して従前の仕様等に比べて耐久性等の向上を図る改善事業（長寿命化改善事業）により対応する。
- ・住棟の良好な状態を維持するため、計画的な「改善等」（個別改善事業）による対応を行う住棟については、相互の事業実施時期や関連性等を把握した上で両工事を同時に実施するなど効率的な修繕を検討・計画する。
- ・点検の結果、建物の安全性等が確保された場合は、修繕の実施時期を延期するなど柔軟に対応を検討する。

(3) 修繕内容等のデータベース化

修繕を実施した際には、修繕内容についてデータベース等に記録し、将来の修繕・改善等に向けた履歴の蓄積を行う体制等を今後検討する。

■今後の計画修繕において考慮すべき修繕周期表（建築）（1/2）

種別	修繕・改修項目			一般的 修繕周期	本計画での 周期設定	備 考
	部位	部材・工法等				
建 築 （ 外 部 ）	A. 屋根・屋上	1	アスファルト露出防水シルバー仕上	10年～15年	12	
		2	アスファルト防水コンクリート押え	12年～18年	15	
		3	シート防水シルバー仕上げ	15年～20年	18	
		4	ウレタン樹脂防水保護モルタル押え	18年～22年	20	
		5	洋瓦葺き	25年～35年	30	
		6	和瓦葺き	25年～35年	30	
		7	ガルバリウム鋼板瓦棒葺き	18年～25年	22	
		8	カラー鋼板瓦棒葺き	12年～18年	15	
		9	アスファルトシングル葺き	18年～25年	22	
		10	波形スレート葺き	18年～25年	22	
		11	スレート瓦葺き・コロニアル葺き	18年～25年	22	
	B. 軒裏	1	モルタル刷毛引きリシン吹付	18年～22年	20	
		2	コンクリート打放しリシン吹付	18年～22年	20	
		3	外装薄塗材	18年～22年	20	
		4	杉野地板防腐剤塗り	18年～22年	20	
		5	ケイカル板EP	18年～22年	20	
		6	カラー塗装鋼板	18年～22年	20	
	C. 外壁	1	モルタル刷毛引きリシン吹付	10年～15年	12	
		2	コンクリート打放しリシン吹付	18年～22年	20	
		3	コンクリート打放し吹付タイル	18年～22年	20	
		4	外装薄塗材	10年～15年	12	
		5	二丁掛タイル貼	25年～35年	30	
		6	コンクリート打放し仕上げ	18年～22年	20	
		7	カラー塗装鋼板	18年～22年	20	
		8	漆喰塗り	25年～35年	30	
		9	杉羽目板張り防腐剤塗り	18年～22年	20	
		10	波形石綿スレート貼	25年～35年	30	
		11	コンクリートブロック積み	25年～35年	30	
		12	防火サイディングボード塗装	18年～25年	22	
	D. バルコニー床	1	防水モルタルこて押え	10年～15年	12	
		2	防水シート貼	10年～15年	12	
		3	塗膜防水	18年～22年	20	
4		アスファルト防水コンクリート押え	12年～18年	15		
E. バルコニー手摺り	1	鋼製／塗装	5年～10年	8		
	2	アルミ製	12年～18年	15		
	3	ステンレス製	18年～22年	20		
	4	木材防腐剤塗り	18年～22年	20		

※修繕周期は、同種の材料や工法に準じて設定しているが、実際のメーカー仕様等とは異なる場合がある。

■今後の計画修繕において考慮すべき修繕周期表（建築）（2/2）

種別	修繕・改修項目			一般的 修繕周期	本計画での 周期設定	備 考
	部位	部材・工法等				
建 築（外部）	F. 外部階段・廊下床	1	防水モルタルこて押え	10年～15年	12	
		2	縞鋼板／塗装	10年～15年	12	
		3	ウレタン塗膜防水	10年～15年	12	
	G. 外部金物	1	鋼製／塗装	5年～10年	8	
		2	ステンレス製	18年～22年	20	
		3	アルミ製	12年～18年	15	
		4	鋼製ドア・木製サッシ	5年～10年	8	
		5	屋外用樹脂被膜手摺	10年～15年	12	
	H. 縦樋	1	硬質塩ビパイプ	25年～35年	30	
	I. 腰壁	1	モルタル刷毛引きリシン吹付	10年～15年	12	
		2	コンクリート打放しリシン吹付	18年～22年	20	
		3	コンクリート打放し吹付タイル	18年～22年	20	
		4	外装薄塗材	10年～15年	12	
		5	二丁掛タイル貼	25年～35年	30	
		6	防火サイディングボード塗装	18年～25年	22	
		7	鋼棒縦格子／塗装	5年～10年	8	
		8	アルミ製縦格子	12年～18年	15	
		9	木材防腐剤塗り	18年～22年	20	
		10	パンチングメタル板(ステンレス)	18年～22年	20	
		11	強化ガラス板	18年～25年	22	
建 築（内部）	J. 床	1	化学タタミ	10年～15年	12	原則として入居者退去時対応
		2	床化粧パネル	10年～15年	12	
		3	塩ビタイル／シート	10年～15年	12	
		4	化学タタミ	10年～15年	12	
		5	FRPユニットバス	18年～22年	20	
	K. 壁	1	壁化粧パネル	10年～15年	12	
		2	モルタルこて押え／塗装・クロス	10年～15年	12	
		3	タイル貼り	18年～22年	20	
	L. 天井	1	天井化粧パネル	10年～15年	12	
		2	厚吹材吹きつけ	10年～15年	12	
		3	コンクリート打放し／塗装・クロス	10年～15年	12	

※修繕周期は、同種の材料や工法に準じて設定しているが、実際のメーカー仕様等とは異なる場合がある。

■今後の計画修繕において考慮すべき修繕周期表（設備・外構）

種別	修繕・改修項目			一般的 修繕周期	本計画での 周期設定	備 考
	部位	部材・工法等				
電 気 設 備	M. 電気設備	1	照明器具(屋内共用)	10年～15年	12	
		2	照明器具(屋外共用)	5年～10年	8	
		3	受電・分電機器	18年～22年	20	
	N. テレビ受信設備	1	共聴設備機器	18年～22年	20	
		2	同軸ケーブル	18年～22年	20	
給 排 水 設 備	O. 給水・配水設備	1	FRP受水槽・高架水槽	18年～22年	20	
		2	ステンレス製受水槽・高架水槽	18年～22年	20	
		3	給水ポンプ	10年～15年	12	
		4	ライニング鋼管	20年～30年	25	
		5	亜鉛メッキ鋼管	10年～15年	12	
		6	硬質塩ビパイプ	25年～35年	30	
		7	屋外(引き込み)給水管	18年～22年	20	
	P. 排水設備	1	污水管・雑排水管	18年～22年	20	
		2	屋外(接続)排水管	18年～25年	22	
		3	合併浄化槽	18年～25年	22	
Q. ガス設備		1	屋内ガス管	25年～35年	30	
		2	屋外(引き込み)ガス管	18年～22年	20	
R. 屋外・外構		1	集会所(軽量鉄骨・スレート製)	10年～15年	12	中間期に 鉄部塗装実施
		2	駐車・駐輪場(軽量鉄骨・スレート製)	10年～15年	12	
		3	駐車・駐輪場(アルミ製既製品)	12年～18年	15	
		4	物置(軽量鉄骨・スレート製)	10年～15年	12	
		5	物置(CB造スレート屋根)	18年～22年	20	
		6	柵・ネットフェンス、UNフェンス	10年～15年	12	
		7	遊戯施設	10年～15年	12	
		8	アスファルト舗装	25年～35年	30	
		9	コンクリート舗装	25年～35年	30	
		10	インターロッキング舗装	25年～35年	30	

※修繕周期は、同種の材料や工法に準じて設定しているが、実際のメーカー仕様等とは異なる場合がある。

8. 改善事業の実施方針

本市において、引き続き活用を図る団地・住棟を対象に、今後 10 年間の公営住宅等における修繕及び改善事業の実施方針及びその内容は以下のとおりである。

(1) 居住性向上型

- ・引き続き活用を図る住棟や、計画的な「改善等」による対応を行う住棟を中心に、公営住宅等における利便性、衛生、快適性等居住性の向上のための設備等の改善を行う

【主な実施内容】・居住者の日常生活に支障がないように、給湯器や換気扇、水栓、電気配線の取替、床・壁・建具の修繕などを随時実施（継続管理団地）
・居住者が退去した際に、壁・天井の塗り替えなど、次に入居するのに必要な室内修繕の実施（継続管理団地）
・長寿命化に合わせた居室内の衛生、快適性等居住性の向上
（「個別改善（長寿命）」とする団地・住棟）

(2) 安全性確保型

- ・引き続き活用を図る住棟や、計画的な「改善等」による対応を行う住棟を中心に、躯体の安全性を確認するとともに、躯体や屋上等の老朽化が進んでいる住棟については、修繕周期を踏まえつつ必要な改善を行う

【主な実施内容】・屋上等や外壁の安全性を向上させる改善
（「個別改善」とする団地・住棟）

(3) 長寿命化型

- ・LCCの縮減効果が期待できる住棟において、耐久性の向上や、躯体への影響の低減、維持管理の容易性向上の観点から予防保全的な改善を行う

【主な実施内容】・屋上等の防水性及び断熱性を向上させる改善
・外壁及び躯体の安全性を向上させる改善
＋ 給水設備、排水設備における配管等の耐久性向上に資する工事
＋ 給湯設備の更新による性能・耐久性の向上
（「個別改善（長寿命）」とする団地・住棟）

(4) 脱炭素社会

- ・引き続き活用を図る住棟を中心に、省エネ性能の高い設備機器への交換などにより、居住環境の改善とともに省エネルギー性能の向上を図る

【主な実施内容】・省エネルギー性能を向上させる改善 ※共用部照明等のLED化
（継続管理団地）

(5) 子育て世帯支援型

- ・引き続き活用を図る住棟を中心に、子育て世帯の優先入居を行うため必要な設備等の設置・改善などにより、健やかに子育てできる環境の整備を図る

【主な実施内容】・子育て世帯の優先入居を行うため必要な設備等の設置・改善
※住宅内での事故防止、災害への備え、宅配ボックスの設置など防犯安心性の確保 ※必要に応じて実施を検討（継続管理団地）

(6) その他（共同施設・附帯施設）

- ・団地敷地内の既存共同・附帯施設の改善を検討し、良好な生活環境を実現する

【主な実施内容】・物置の更新
・集会所の改修
※必要に応じて実施を検討（継続管理団地）

9. 公営住宅等における建替え・再編等の実施方針

本計画において、今後10年間の「統廃合・再編」と位置付けた団地・住棟は存在しない。

しかし、当面維持管理を行う団地・住棟においても、将来的に著しく老朽化した住戸については、財政状況等を勘案し、有効な土地活用も考慮しつつ、可能な限り建替え・再編を進めていく必要がある。

その際、従来の市が直接住宅を建設し供給する方式では、財政面や管理面において持続的な運営が懸念される状況となりつつある。

これらを踏まえ、本市の公営住宅等における将来の統廃合・再編等を行う際の方針を以下に示す。

(1) 民間事業者のノウハウ等を活用した柔軟な供給方策の検討

今後、本市における公営住宅等の適切な供給量の確保を進める上では、財政面や管理面に係る課題の顕在化が懸念される中、民間事業者との連携による公営住宅等の建替え・再編の方策について積極的に検討していくこととする。

具体的には、将来の公営住宅等の需要減に対応した供給量の調整を行えるよう、民間事業者等が建設・保有する住宅を借り上げることにより供給する「借上公営住宅」や、民間賃貸住宅の空き家を活用し、家賃の一部を補助する「民間賃貸住宅家賃補助制度」などの活用を検討することで、老朽化した公営住宅等の建替え・再編に伴う供給量不足を補完し、民間事業者等の有するストックや運営ノウハウを活用した多様な手法を検討する。

(2) まちづくり政策や福祉施策と連動した供給方策の検討

今後、本市における公営住宅等の適切な供給量の確保を進める上では、「セーフティネットの確保」だけにとらわれることなく、本市のまちづくり政策や福祉施策等との連携による供給枠の確保についても検討を進め、建替え・再編に合わせた高齢者福祉施設や子育て支援施設等の導入など、まちづくりと連動した一体的な方策についても検討を進める。

(3) 用途廃止用地の有効活用

今後、用途廃止や建替え・再編により余剰地が発生した場合は、周辺地域のまちづくりに寄与する他の用途への活用に加え、民間等への売却の可能性についても検討し、用地売却により収益が得られた際には、建替え・再編等に要する費用に充てるなど、事業の円滑な推進に資するよう方策を検討する。

特に居住誘導区域に立地する団地・住棟の敷地については、民間事業者への売却、借地のほか、公共事業の代替地や公共公益事業用地への転換活用など、地域整備やまちづくりへの貢献を視野に入れた積極的な活用を目指す。

10. 長寿命化のための維持管理による効果と今後の課題

(1) 長寿命化のための維持管理による効果

「長寿命化型改善事業」の実施を予定するものと位置づけた団地・住棟について、LCCの縮減効果算出による検証を行った結果、長寿命化型改善事業の候補としたすべての住棟において縮減効果が見込まれた。

- 従来の対症療法型の維持管理から、定期的な点検を実施し、公営住宅等ストックの状況を把握した上で、適切な時期に予防保全的な修繕及び耐久性の向上等を図る改善を行うことで、公営住宅等の長寿命化の実現と維持管理及び運営費コストの縮減につながる事が期待される。
- 本計画に基づき予防保全的な視点に立った点検を行うことにより、限られた予算の中で効率的な維持管理の実施が期待される。

■ ライフサイクルコスト（LCC）の縮減効果の検証

団地 番号	住 棟 番 号	区 分	団地名	住棟名	管理 戸数	地 域	構 造	階 数	建 設 年 度	耐用年 限経過		管理方 針 ① 結果 (仮設定)	判定 住宅 改善 結果 (可能性)	2次判定結果			LCC縮減 効果の試算		
										現 時 点 (2025年)	目標 時 点 (2035年)			2次判定 グループ	②-1 LCC削減 効果	事業手 法候補	評価期間 A (改善非 実施)	評価期間 B (改善実 施)	LCC削減 効果 (千円/棟・年)
3	1	公営	牛島第3	牛島第3団地 1棟	5	鴨島	RC二	2	1977	経過	経過	(継続管理候補)	優先的対応(改善可能)	A	あり	優先的改善	50年	60年	106
3	2	公営	牛島第3	牛島第3団地 2棟	5	鴨島	RC二	2	1977	経過	経過	(継続管理候補)	優先的対応(改善可能)	A	あり	優先的改善	50年	60年	106
3	3	公営	牛島第3	牛島第3団地 3棟	5	鴨島	RC二	2	1979	経過	経過	(継続管理候補)	優先的対応(改善可能)	A	あり	優先的改善	50年	60年	127
3	4	公営	牛島第3	牛島第3団地 4棟	5	鴨島	RC二	2	1979	経過	経過	(継続管理候補)	優先的対応(改善可能)	A	あり	優先的改善	50年	60年	127
3	5	公営	牛島第3	牛島第3団地 5棟	5	鴨島	RC二	2	1979	経過	経過	(継続管理候補)	優先的対応(改善可能)	A	あり	優先的改善	50年	60年	127
3	6	公営	牛島第3	牛島第3団地 6棟	4	鴨島	RC二	2	1980	経過	経過	(継続管理候補)	優先的対応(改善不可)	A	あり	改善	50年	60年	106
3	7	公営	牛島第3	牛島第3団地 7棟	5	鴨島	RC二	2	1980	経過	経過	(継続管理候補)	優先的対応(改善不可)	A	あり	改善	50年	60年	140
8	1	公営	喜来第4	喜来第4団地 1棟	5	鴨島	RC二	2	1976	経過	経過	(継続管理候補)	優先的対応(改善不可)	A	あり	改善	50年	60年	109
8	2	公営	喜来第4	喜来第4団地 2棟	5	鴨島	RC二	2	1976	経過	経過	(継続管理候補)	優先的対応(改善不可)	A	あり	改善	50年	60年	109
9	1	公営	喜来第5	喜来第5団地 1棟	24	鴨島	耐火	4	1978	1/2経過	1/2経過	(継続管理候補)	優先的対応(改善可能)	A	あり	優先的改善	60年	80年	885
9	21	公営	喜来第5	喜来第5団地 21棟	4	鴨島	RC二	2	1978	経過	経過	(継続管理候補)	優先的対応(改善不可)	A	あり	改善	50年	60年	90
9	22	公営	喜来第5	喜来第5団地 22棟	4	鴨島	RC二	2	1978	経過	経過	(継続管理候補)	優先的対応(改善不可)	A	あり	改善	50年	60年	90
10	1	公営	喜来第6	喜来第6団地 1棟	3	鴨島	耐火	1	1992	-	1/2経過	(継続管理候補)	優先的対応(改善可能)	A	あり	優先的改善	60年	80年	114
14	1	公営	西麻植第2	西麻植第2団地 1棟	4	鴨島	RC二	2	1978	経過	経過	(継続管理候補)	優先的対応(改善不可)	A	あり	改善	50年	60年	90
15	91	公営	西麻植第3	西麻植第3団地 91棟	16	鴨島	耐火	4	1979	1/2経過	1/2経過	(継続管理候補)	優先的対応(改善可能)	A	あり	優先的改善	60年	80年	566
18	11	公営	西麻植第6	西麻植第6団地 11棟	5	鴨島	RC二	2	1979	経過	経過	(継続管理候補)	優先的対応(改善不可)	A	あり	改善	50年	60年	127
18	21	公営	西麻植第6	西麻植第6団地 21棟	5	鴨島	RC二	2	1980	経過	経過	(継続管理候補)	優先的対応(改善不可)	A	あり	改善	50年	60年	140
18	31	公営	西麻植第6	西麻植第6団地 31棟	4	鴨島	RC二	2	1980	経過	経過	(継続管理候補)	優先的対応(改善不可)	A	あり	改善	50年	60年	106
18	32	公営	西麻植第6	西麻植第6団地 32棟	4	鴨島	RC二	2	1980	経過	経過	(継続管理候補)	優先的対応(改善不可)	A	あり	改善	50年	60年	106
19	1	公営	知恵島第1	知恵島第1団地 1棟	5	鴨島	RC二	2	1979	経過	経過	(継続管理候補)	優先的対応(改善不可)	A	あり	改善	50年	60年	127
29	1	公営	近久第2	近久第2団地 1棟	2	川島	耐火	1	1991	-	1/2経過	(継続管理候補)	優先的対応(改善可能)	A	あり	優先的改善	60年	80年	67
32	1	公営	近久南	近久南団地 1棟	3	川島	耐火	1	1982	1/2経過	1/2経過	(継続管理候補)	優先的対応(改善可能)	A	あり	優先的改善	60年	80年	106
32	2	公営	近久南	近久南団地 2棟	4	川島	耐火	1	1982	1/2経過	1/2経過	(継続管理候補)	優先的対応(改善可能)	A	あり	優先的改善	60年	80年	141
32	3	公営	近久南	近久南団地 3棟	3	川島	耐火	1	1982	1/2経過	1/2経過	(継続管理候補)	優先的対応(改善可能)	A	あり	優先的改善	60年	80年	106
34	1	公営	近久東	近久東団地 1棟	4	川島	耐火	2	1989	1/2経過	1/2経過	(継続管理候補)	優先的対応(改善可能)	A	あり	優先的改善	60年	80年	138
34	2	公営	近久東	近久東団地 2棟	4	川島	耐火	2	1989	1/2経過	1/2経過	(継続管理候補)	優先的対応(改善可能)	A	あり	優先的改善	60年	80年	138
35	1	公営	東須賀	東須賀団地 1棟	4	川島	耐火	1	1986	1/2経過	1/2経過	(継続管理候補)	優先的対応(改善可能)	A	あり	優先的改善	60年	80年	165
35	2	公営	東須賀	東須賀団地 2棟	4	川島	耐火	1	1986	1/2経過	1/2経過	(継続管理候補)	優先的対応(改善可能)	A	あり	優先的改善	60年	80年	165
35	三-1	公営	東須賀	東須賀団地 第二1棟	12	川島	耐火	3	1993	-	1/2経過	(継続管理候補)	優先的対応(改善可能)	A	あり	優先的改善	60年	80年	538
35	三-2	公営	東須賀	東須賀団地 第二2棟	12	川島	耐火	3	1994	-	1/2経過	(継続管理候補)	優先的対応(改善可能)	A	あり	優先的改善	60年	80年	633
35	三-3	公営	東須賀	東須賀団地 第二3棟	12	川島	耐火	3	1997	-	1/2経過	(継続管理候補)	優先的対応(改善可能)	A	あり	優先的改善	60年	80年	708
41	A	公営	ほたる川第2	ほたる川第2団地 A棟	16	山川	耐火	4	1978	1/2経過	1/2経過	(継続管理候補)	優先的対応(改善可能)	A	あり	優先的改善	60年	80年	590
41	B	公営	ほたる川第2	ほたる川第2団地 B棟	16	山川	耐火	4	1982	1/2経過	1/2経過	(継続管理候補)	優先的対応(改善可能)	A	あり	優先的改善	60年	80年	563
42	1	公営	ほたる川	ほたる川団地 1棟	16	山川	耐火	4	1977	1/2経過	1/2経過	(継続管理候補)	優先的対応(改善可能)	A	あり	優先的改善	60年	80年	530
43	1	公営	八坂第1	八坂第1団地 1棟	4	山川	耐火	1	1973	1/2経過	1/2経過	(継続管理候補)	優先的対応(改善不可)	A	あり	改善	60年	80年	33
43	2	公営	八坂第1	八坂第1団地 2棟	5	山川	耐火	1	1973	1/2経過	1/2経過	(継続管理候補)	優先的対応(改善不可)	A	あり	改善	60年	80年	42
43	3	公営	八坂第1	八坂第1団地 3棟	4	山川	耐火	1	1973	1/2経過	1/2経過	(継続管理候補)	優先的対応(改善不可)	A	あり	改善	60年	80年	33
44	1	公営	八坂第2	八坂第2団地 1棟	3	山川	耐火	1	1973	1/2経過	1/2経過	(継続管理候補)	優先的対応(改善不可)	A	あり	改善	60年	80年	25
44	2	公営	八坂第2	八坂第2団地 2棟	4	山川	耐火	1	1973	1/2経過	1/2経過	(継続管理候補)	優先的対応(改善不可)	A	あり	改善	60年	80年	33
45	1	公営	湯立	湯立団地 1棟	16	山川	耐火	4	1975	1/2経過	1/2経過	(継続管理候補)	優先的対応(改善可能)	A	あり	優先的改善	60年	80年	33
52	3	公営	古土地	古土地団地 3棟	2	美郷	木造	2	1992	経過	経過	(継続管理候補)	優先的対応(改善可能)	A	あり	優先的改善	40年	50年	14

(2) 今後の課題

本計画に基づき、今後、本市の公営住宅等ストックを、有効かつ適正に維持管理・活用していくためには、以下に示すような課題への対応を適切に行っていく必要がある。

①改善事業の円滑な推進

改善事業の早期実施と円滑な事業の推進には、公営住宅等が公共建築物であることや入居者の安全を確実に担保すべきであることから、入居者の理解と協力を得ることが不可欠となる。

よって、可能な限り計画の初期段階から説明会の開催、広報誌の配布等を行うことなどにより、入居者の意見や要望を的確に把握するとともに、事業の内容やスケジュール等の周知を図り、事業への理解と合意形成が図られるよう努める。

②団地内外の生活環境に配慮した改善事業の実施

改善事業（工事）の実施にあたっては、工事車両の出入や工事そのものに対する安全性の確保、騒音対策など、団地内外の生活環境やプライバシーに十分配慮しながら進める。

③用途廃止の円滑な推進

「用途廃止」とする団地・住棟の入居者に対しては、住み替えを推進する体制を整えるなどの配慮が必要である。特に用途廃止等の事業実施途中において、移転先住宅が不足する場合や政策空き家の確保が進まない場合など、受け皿となる住宅を公営住宅等で確保できないケースも想定される。このような一時的な住宅需要に対応するため、空き室となっている他の団地等への転居、既存民間住宅や空き家等の活用などの方策を検討し、用途廃止の円滑な推進を目指す。

④公営住宅等ストック情報の適切な管理環境の構築

今後、本計画に基づき、団地・住棟を適切に維持管理して長寿命化を図るためには、公営住宅等ストックに関する情報を適切に管理し、長寿命化のための中長期的な修繕計画の基礎にすることが重要である。また、今後、例えば指定管理者や管理代行者による民間活力を導入した管理体制を検討する場合などは、ストックに関する情報を適切に管理する環境の構築が望まれる。

このような状況を踏まえ、建物の現状や修繕・改善履歴データを一元的に管理し、今後、各住棟の詳細な調査結果などの追加及び最新のデータへの更新を行いつつ、必要に応じて検索・閲覧できるよう適切な管理環境の構築を目指す。