

下関市公営住宅等長寿命化計画

平成 30 年 3 月

(令和 5 年 4 月改定版)

下関市 建設部 住宅政策課

版数	年月	摘要
初版	平成 24 年 3 月	
改定第 2 版	平成 30 年 3 月	国土交通省策定指針の改定を反映
改定第 2 版（追記）	令和 5 年 4 月	建替事業実施予定の追記

目 次

第1章 長寿命化計画の背景と目的	1
1-1 本計画の背景	1
1-2 本計画の目的	1
1-3 本計画の位置づけ	2
1-4 計画期間	2
1-5 計画の対象	3
1-6 位置図	4
第2章 下関市における公営住宅等の現況	5
2-1 下関市の人口・世帯数	5
2-2 下関市の人口・世帯数の将来推計	7
2-3 下関市の住宅の現況	12
2-4 公営住宅等ストックの現況	14
2-5 公営住宅等の入居者の現況	25
第3章 長寿命化に関する基本方針	33
3-1 下関市の現状からみた課題と公営住宅等の整備方針	33
3-2 長寿命化に関する基本方針	36
第4章 公営住宅等長寿命化計画における事業手法の選定	37
4-1 計画の対象	37
4-2 団地別・住棟別事業手法の選定	37
第5章 公営住宅等の点検の実施方針	49
第6章 公営住宅等の計画修繕の実施方針	50
第7章 公営住宅等の改善事業の実施方針	52
第8章 公営住宅等の建替事業の実施方針	53
第9章 長寿命化のための事業実施予定一覧	54
第10章 ライフサイクルコスト(LCC)とその縮減効果	64
10-1 ライフサイクルコスト(LCC)の算出の考え方	64
10-2 ライフサイクルコスト(LCC)算出による効果	66
第11章 計画の実現に向けて	67
11-1 維持管理に関する課題	67
11-2 建替事業実施に関する課題	67
用語解説	69

第1章 長寿命化計画の背景と目的

1-1 本計画の背景

本格的な少子高齢社会、人口・世帯減少社会の到来を目前に控え、現在及び将来における国民の豊かな住生活を実現するため、平成18年6月、住生活基本法が制定された。この住生活基本法の制定により、住宅セーフティネットの確保を図りつつ、健全な住宅市場を整備するとともに、国民の住生活の「質」の向上を図る政策への本格的な転換を図る道筋が示された。この住生活基本法に掲げられた基本理念にのっとり、国民が真に豊かさを実感できる社会を実現するためには、住宅単体のみならず居住環境を含む住生活全般の「質」の向上を図るとともに、良質なストックを将来世代へ継承していくことを主眼とした政策へ舵を切っていくことが不可欠である。

全国的に昭和40年代から50年代に大量のストックを建設・供給してきたが、このようなストック重視の社会的背景のもと、厳しい財政状況下において、更新期を迎えつつある老朽化した大量の公営住宅等の効率的かつ円滑な更新を行い、公営住宅等の需要に的確に対応することが課題となっている。公営住宅等の効率的かつ円滑な更新を実現する上で、公営住宅等の長寿命化を図り、ライフサイクルコスト（LCC）の縮減につなげていくことが重要であり、これらを踏まえ、公営住宅等においては、点検の強化及び早期の管理・修繕により更新コストの縮減をめざし、公営住宅等長寿命化計画の策定及び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していくため、平成21年3月、公営住宅等長寿命化計画策定指針（以下「旧指針」という。）が策定された。

本市においても旧指針に基づき平成24年3月、「下関市公営住宅等長寿命化計画」を策定したが、平成28年8月、旧指針が改定されたことに伴い、計画の見直しを行うこととする。

1-2 本計画の目的

本計画では、安全で快適な住まいを長きにわたって確保するため、効率的な整備の実施や住宅再生等への貢献、中長期的な財政負担の削減を見込んだ公営住宅等整備事業の事業判断等の検討を踏まえて、計画を策定する。

本市では現在6,987戸（平成29年3月末現在）の公営住宅等を管理しているが昭和40年代から昭和50年代に大量に建設された住棟が一斉に更新時期を迎えるとともに、老朽化が進み、計画的な老朽化対策等を推進する必要がある。

このような背景を踏まえ、中長期的な視野で公営住宅等ストックの計画的・効率的な住宅更新や点検の強化及び早期の管理・修繕を図るため、団地別住棟別の事業手法及び長寿命化のための事業・取組について定め、長寿命化による更新コストの削減と事業量の平準化を図ることを目的とする。

1-3 本計画の位置づけ

本計画は、国・県の上位計画、関連分野の各種計画との整合を図り、連携を取りながら進めるものとし、以下のように位置づける。

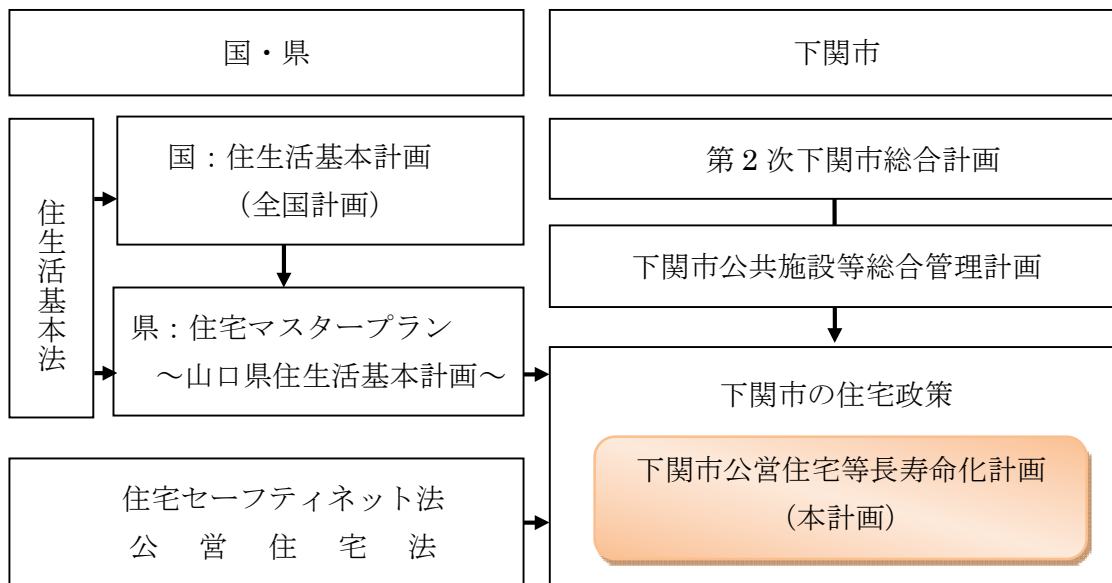


図 1-1 本計画の位置づけ

1-4 計画期間

中長期の事業内容、実施時期、各住棟の供用期間等を検討し、長期的な管理の見通しを立てる中で、その見通しに基づき、事業実施計画として公営住宅等長寿命化計画の策定をする。策定には、一定程度の計画期間を確保する必要があるため、計画期間を平成30年度から令和9年度までの10年間とする。また、社会情勢の変化、事業の進捗状況等に応じ、概ね5年ごとの定期的な見直しと必要に応じての見直しを行う。

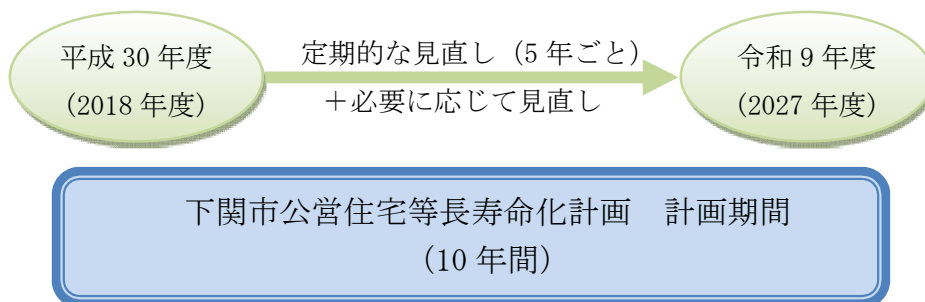


図 1-2 本計画の期間

1-5 計画の対象

長寿命化計画の対象となる公営住宅、改良住宅、特定公共賃貸住宅、高齢者向け公共賃貸住宅等（以下「公営住宅等」という。）は以下に示す107団地、503棟、6,987戸とする。次ページに公営住宅等の位置図を示す。

表1-1 計画対象

団地数				棟数別	地区別	種別	構造					計
公営	改良	特公賃	高公賃				木造	簡易耐火平屋	簡易耐火2階	中層耐火	高層耐火	
50	12	1	0	207	本庁管内	公営	8	28	282	3,542	552	4,412
				44		改良			22	358	958	1,338
				1		特公賃					16	16
				0		高公賃						0
				63		小計	8	28	304	3,900	1,526	5,766
6	0	1	0	59	菊川管内	公営		189	46	40		275
				0		改良						0
				2		特公賃	14				14	14
				0		高公賃						0
				7		小計	14	189	46	40	0	289
12	0	2	1	66	豊田管内	公営	32	59	104	18		213
				0		改良						0
				4		特公賃				31	31	31
				1		高公賃	6					6
				15		小計	38	59	104	49	0	250
8	0	0	0	60	豊浦管内	公営	15	91	80	216		402
				0		改良						0
				0		特公賃						0
				0		高公賃						0
				8		小計	15	91	80	216	0	402
13	0	1	0	57	豊北管内	公営	12	24	150	82		268
				0		改良						0
				2		特公賃				12	12	12
				0		高公賃						0
				14		小計	12	24	150	94	0	280
				107	503		87	391	684	4,299	1,526	6,987

※平成29年3月末現在

1-6 位置図

計画の対象となる公営住宅等の位置は図1-3のとおりである。

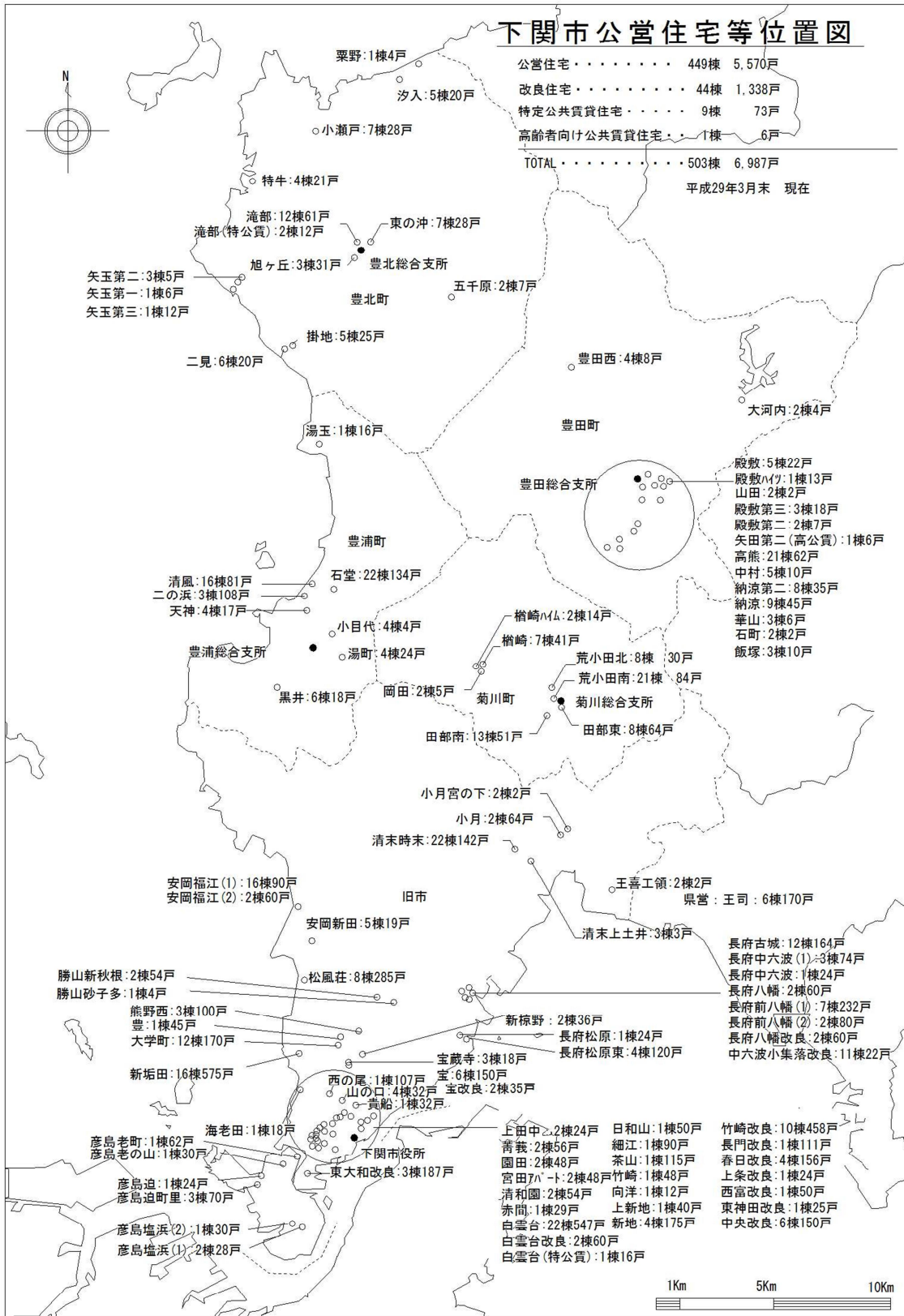


図1-3 計画対象位置図

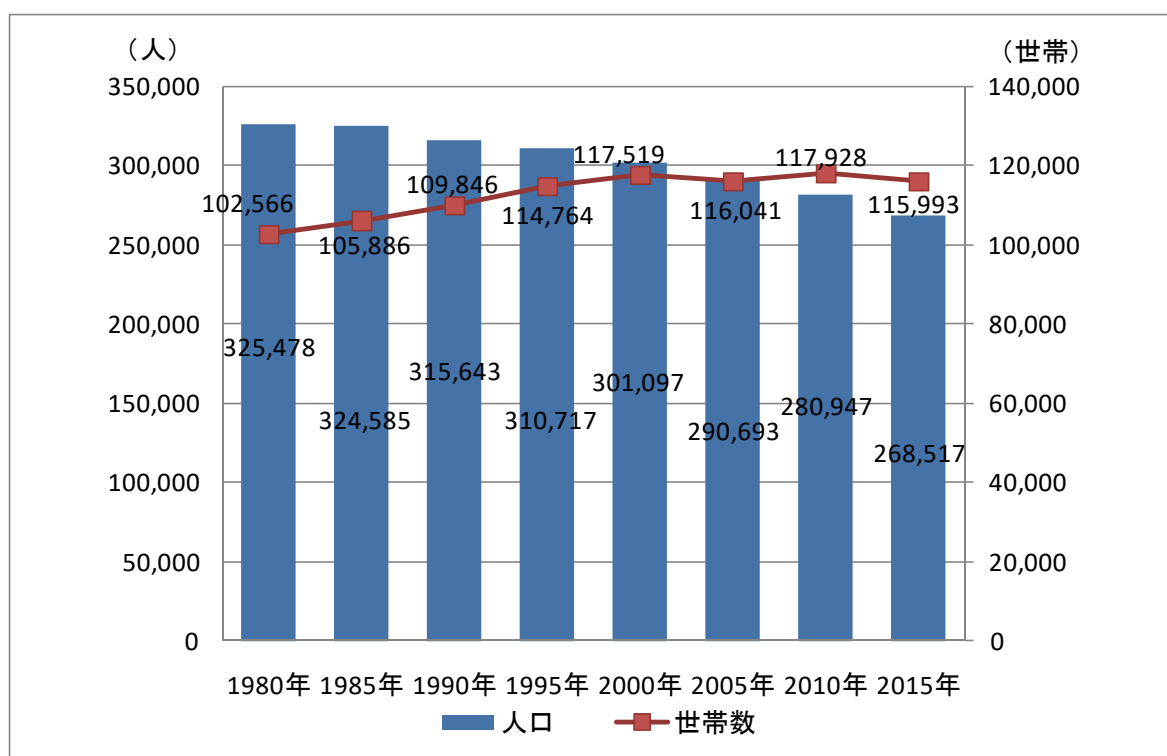
第2章 下関市における公営住宅等の現況

2-1 下関市の人口・世帯数

(1) 人口・世帯数の推移

平成27年(2015年)の国勢調査によると本市の人口は、268,517人、世帯数は115,993世帯となっている。

人口は昭和55年(1980年)以降減少を続け、ピーク時(昭和55年(1980年)325,478人)の82.5%となっている。世帯数は若者の晩婚化や高齢者の一人暮らし等から増加傾向にあったが、2015年では2010年と比較し、1.6%の減少となっている。今後人口減少が加速するにつれ、世帯数も減少していくことが予測される。



(出典：各年国勢調査)

図2-1-1 人口と世帯数の推移

(2) 年齢3区分別人口の推移

年齢3区分別の推移を見ると、65歳以上の人口が年々増加しており、20年間で約1.5倍となっている。一方で15歳未満と15歳～64歳はともに減少傾向にある。今後も65歳以上人口が増加していくことが予測される。

表 2-1-1 年齢3区分別人口の推移 (単位：人)

	1995年	2000年	2005年	2010年	2015年
15歳未満	46,960 15.1%	40,440 13.4%	36,583 12.6%	33,744 12.0%	31,116 11.6%
15歳～64歳	206,099 66.3%	193,482 64.3%	178,637 61.5%	165,406 58.9%	147,954 55.4%
65歳以上	57,389 18.5%	67,137 22.3%	73,990 25.5%	80,199 28.5%	88,073 33.0%
年齢不詳	269 0.1%	38 0.0%	1483 0.5%	1598 0.6%	不明 0.0%

※構成比の合計は、年齢区分の構成比を合計しているため、必ずしも100%とはならない。

(出典：各年国勢調査)

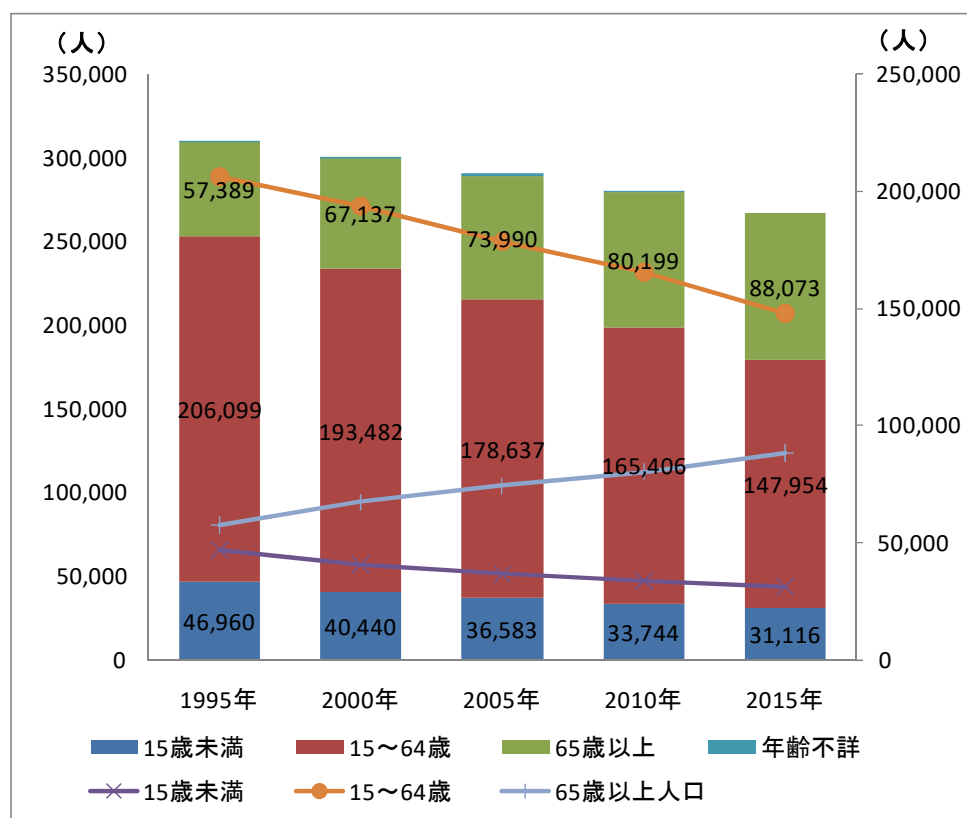


図 2-1-2 年齢別人口の推移

2-2 下関市の人口・世帯数の将来推計

(1) 年齢3区分別の将来人口

年齢3区分別の人口将来推計を見ると全ての区分において年々減少傾向にあることが分かる。しかし、全ての区分において減少傾向にあるものの、2040年と2010年の比較をすると15歳未満は56.3%、15歳から64歳は60.7%、65歳以上は95.8%と65歳以上の減少割合は小さく、今後も少子高齢化が進むことが予測される。

表 2-2-1 年齢3区分別人口の将来推計 (単位:人)

	2010年	2015年	2020年	2025年	2030年	2035年	2040年
15歳未満	33,758	30,898	27,952	24,841	22,179	20,401	18,997
15～64歳	166,440	149,037	136,965	128,629	121,094	112,111	100,967
65歳以上	80,749	88,920	90,883	88,049	83,498	79,460	77,337

※国立社会保障・人口問題研究所及び国勢調査等のデータを基にストック推計による推計を行っている。

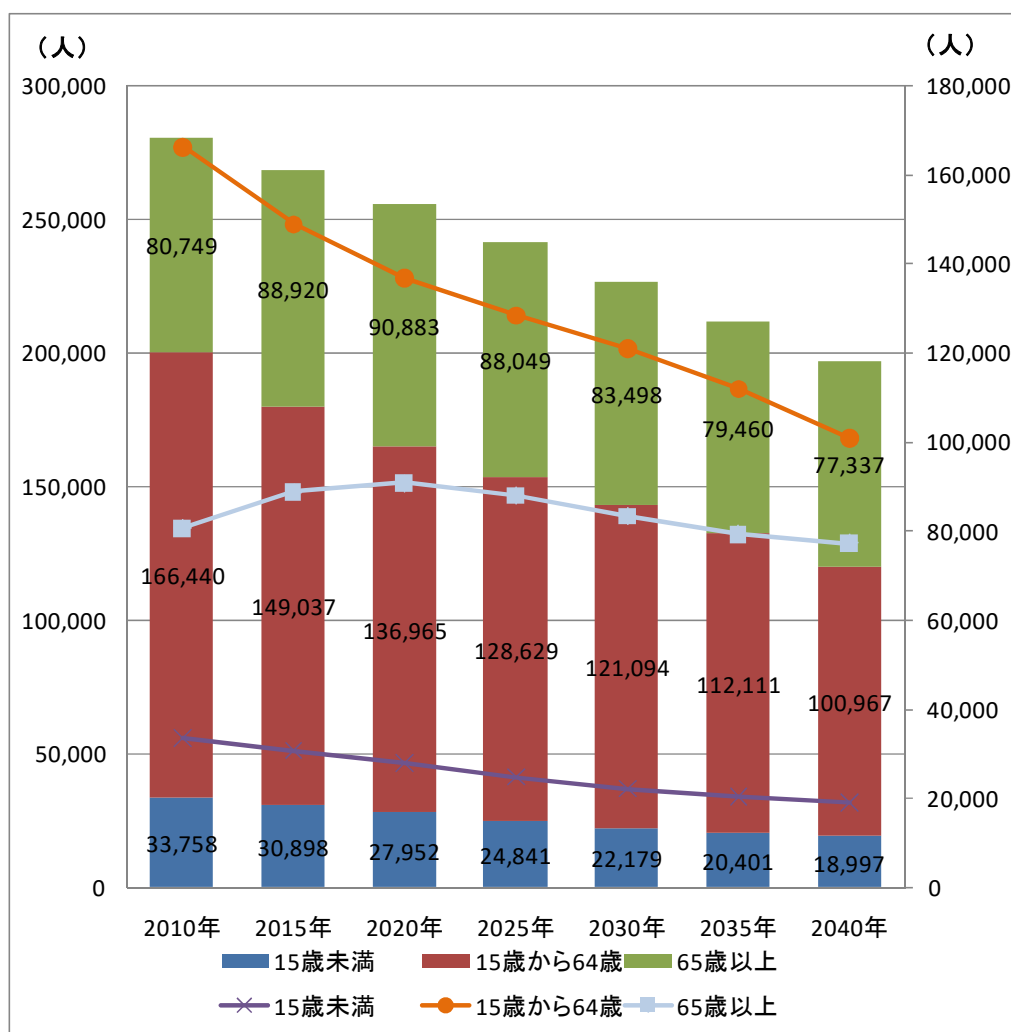


図 2-2-1 年齢3区分別人口の将来推計

(2) 世帯数推計

世帯数の推計を見ると、世帯数は全体的に年々減少傾向にあり、2040年には2010年の75.2%となっている。

年齢別に見ると、特に20代から30代において、2040年には2010年の約5割程度になっており、少子化の影響を受けていることが推察される。一方で、85歳以上については、2010年の約3倍となっている。

表 2-2-2 世帯主年齢別推計

(単位：世帯)

世帯主の年齢	2010年	2015年	2020年	2025年	2030年	2035年	2040年
総数	117,928	116,515	112,162	106,630	100,256	94,000	88,667
20歳未満	1,028	931	835	757	687	585	546
20～24歳	4,129	3,551	3,087	2,552	2,156	1,759	1,329
25～29歳	4,311	3,842	3,604	3,326	2,953	2,692	2,430
30～34歳	5,748	5,118	4,423	4,155	3,834	3,398	3,137
35～39歳	7,557	6,586	5,670	4,824	4,497	4,117	3,680
40～44歳	7,062	8,088	6,915	5,905	5,010	4,680	4,421
45～49歳	7,412	7,744	8,835	7,709	6,740	5,883	5,811
50～54歳	8,436	7,907	8,365	9,829	9,007	8,497	7,731
55～59歳	10,890	8,666	7,810	7,938	8,855	7,648	6,755
60～64歳	14,071	11,072	8,812	8,069	8,366	9,542	8,330
65～69歳	11,826	13,780	10,724	8,463	7,701	7,944	8,920
70～74歳	11,180	11,475	13,376	10,362	8,163	7,413	7,365
75～79歳	11,057	10,410	10,650	12,482	9,657	7,623	6,822
80～84歳	7,951	9,255	8,693	8,784	10,190	7,717	6,336
85歳以上	5,263	8,082	10,355	11,469	12,429	14,496	15,045

※国立社会保障・人口問題研究所及び国勢調査等のデータを基にストック推計による推計を行っている。

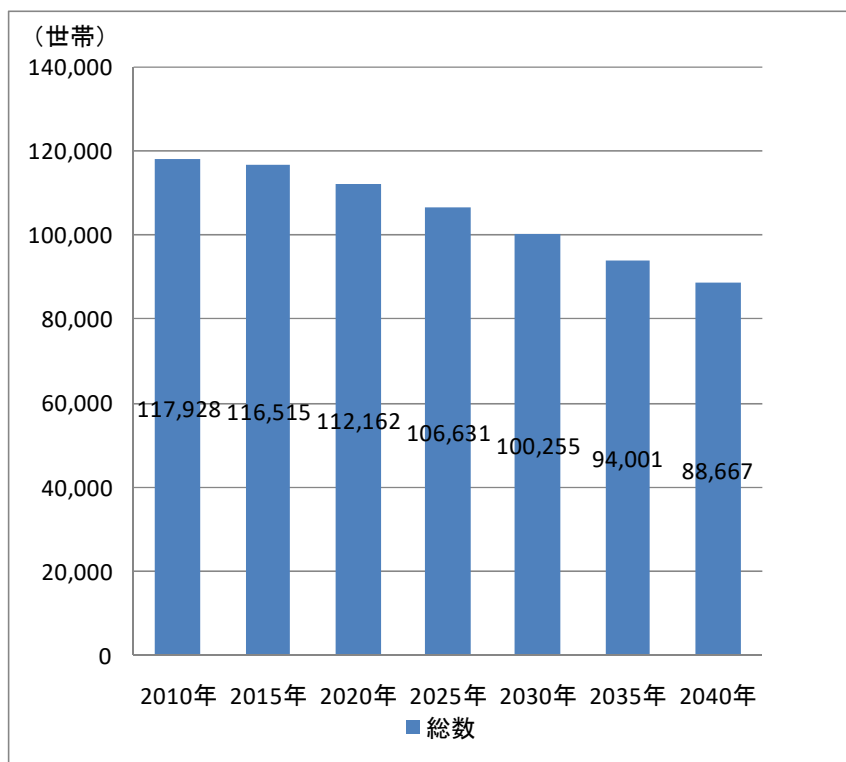


図 2-2-2 世帯数推計

(3) ひとり親と子からなる世帯推計

ひとり親と子からなる世帯の推計を見ると、2010年から2020年までは増加傾向にあるが、それ以降は緩やかな減少傾向となることが予測される。

表 2-2-3 ひとり親と子からなる世帯（世帯主年齢別）推計（単位：世帯）

ひとり親と子から成る世帯	2010年	2015年	2020年	2025年	2030年	2035年	2040年
総数	10,776	11,384	11,616	11,574	11,352	11,078	10,742
20歳未満	5	4	5	5	3	3	3
20～24歳	64	57	57	54	45	37	33
25～29歳	208	221	225	222	209	187	186
30～34歳	436	464	409	399	387	355	353
35～39歳	809	767	689	581	554	531	503
40～44歳	1,008	1,116	1,013	878	732	694	692
45～49歳	1,061	1,119	1,234	1,143	1,003	855	868
50～54歳	1,004	986	1,055	1,210	1,206	1,135	1,048
55～59歳	1,065	1,019	1,017	1,096	1,238	1,242	1,117
60～64歳	1,137	1,004	953	937	1,006	1,154	1,038
65～69歳	879	991	820	712	663	688	774
70～74歳	871	897	1,012	805	666	603	616
75～79歳	851	856	874	994	779	634	579
80～84歳	684	838	832	838	947	722	616
85歳以上	694	1,045	1,421	1,700	1,914	2,238	2,316

※国立社会保障・人口問題研究所及び国勢調査等のデータを基にストック推計による推計を行っている。

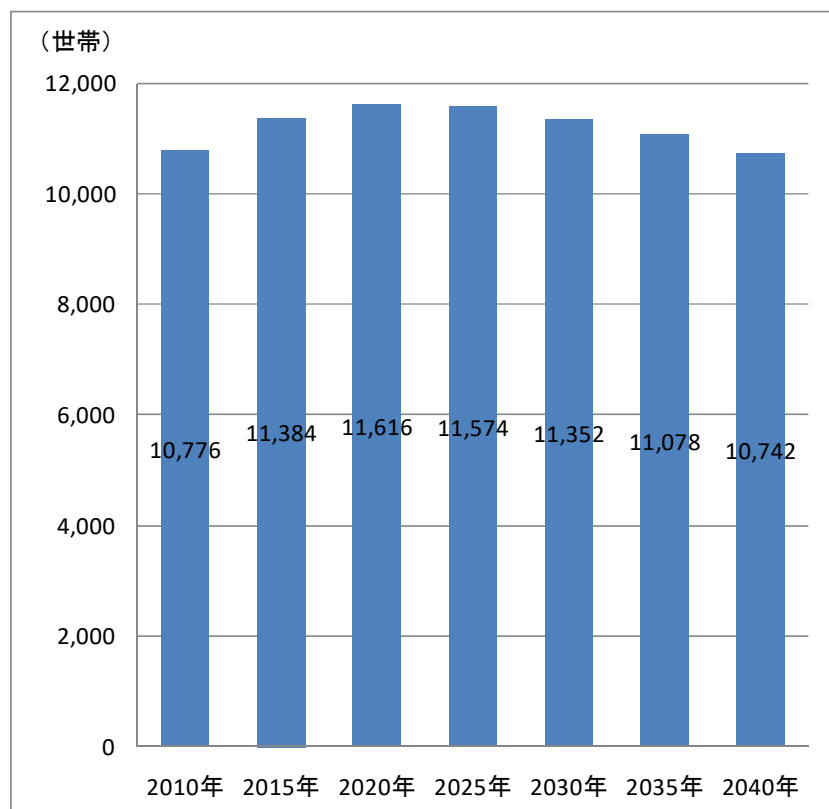


図 2-2-3 ひとり親と子からなる世帯推計

(4) 単身世帯推計

単身世帯の推計を見ると、2010年から2020年までは増加傾向にあるが、それ以降は減少傾向にある。65歳以上の高齢者世帯については単身世帯の総数と同じような傾向にあるものの、2010年より2040年における世帯数の方が多く、今後増加することが予測される。

表 2-2-4 単身世帯（世帯主年齢別）推計 (単位：世帯)

単身世帯	2010年	2015年	2020年	2025年	2030年	2035年	2040年
総数	36,113	37,217	37,351	36,820	35,617	34,013	32,724
20歳未満	986	895	800	727	661	562	526
20～24歳	3,525	3,046	2,658	2,193	1,860	1,518	1,140
25～29歳	2,178	1,957	1,884	1,764	1,570	1,445	1,325
30～34歳	1,587	1,444	1,292	1,258	1,178	1,048	1,013
35～39歳	1,601	1,414	1,241	1,117	1,077	994	929
40～44歳	1,433	1,692	1,463	1,283	1,152	1,104	1,067
45～49歳	1,549	1,793	2,097	1,842	1,636	1,484	1,462
50～54歳	1,848	1,981	2,310	2,786	2,574	2,473	2,353
55～59歳	2,432	2,063	2,088	2,310	2,618	2,236	2,101
60～64歳	3,209	2,733	2,302	2,350	2,643	3,049	2,831
65～69歳	2,898	3,593	2,981	2,483	2,485	2,750	3,115
70～74歳	3,283	3,411	4,118	3,344	2,755	2,697	2,746
75～79歳	3,944	3,723	3,804	4,506	3,586	2,913	2,652
80～84歳	3,208	3,751	3,533	3,543	4,094	3,152	2,566
85歳以上	2,432	3,721	4,780	5,314	5,728	6,588	6,898

※国立社会保障・人口問題研究所及び国勢調査等のデータを基にストック推計による推計を行っている。

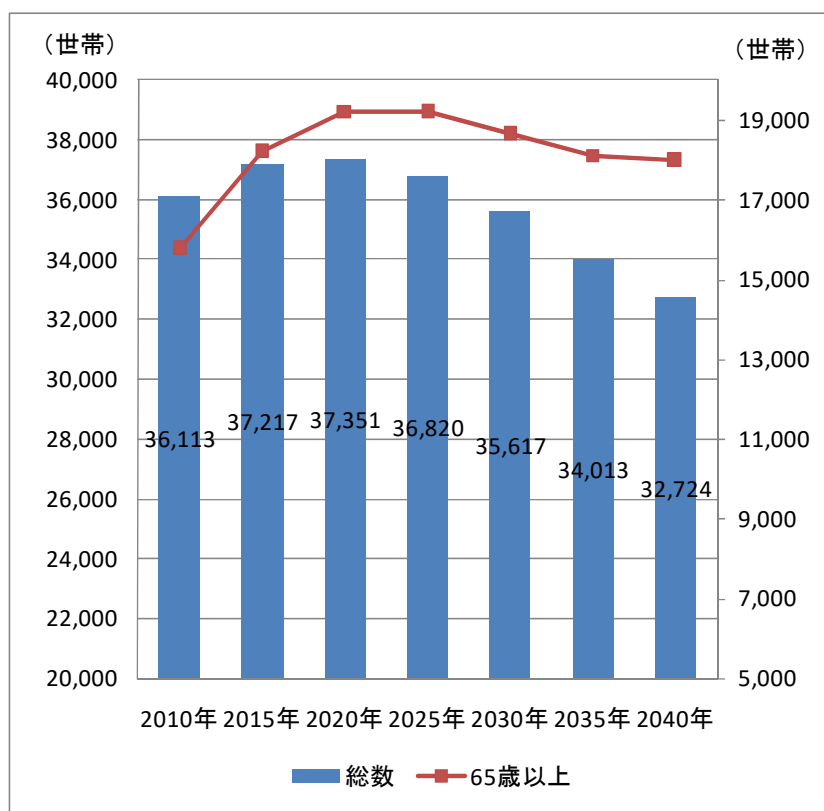


図 2-2-4 単身世帯推計

(5) 親子世帯（子育て世帯）推計

夫婦と子からなる世帯を見ると、世帯数の減少に伴い年々減少傾向にあることが分かる。また、世帯主が25歳から44歳の子育て世帯を見ると、総世帯数が2040年では2015年の約58%に減少しているのに対し、夫婦と子からなる世帯数は、約52%に減少し、総世帯数より少し減少割合が大きくなることが予測される。

表 2-2-5 親子世帯（世帯主年齢別）推計 (単位：世帯)

世帯主の年齢	2015年	2020年	2025年	2030年	2035年	2040年
夫婦と子から成る世帯						
総数	27,897	26,072	24,159	22,210	20,453	18,923
20歳未満	7	6	5	5	4	3
20～24歳	219	180	145	120	97	74
25～29歳	1,025	923	822	713	642	556
30～34歳	2,372	2,023	1,844	1,665	1,453	1,284
35～39歳	3,437	2,934	2,464	2,246	2,021	1,749
40～44歳	4,095	3,439	2,919	2,444	2,236	2,062
45～49歳	3,442	3,944	3,400	2,970	2,569	2,523
50～54歳	2,798	2,911	3,467	3,162	3,008	2,725
55～59歳	2,320	2,043	2,047	2,329	1,994	1,723
60～64歳	2,248	1,771	1,594	1,635	1,914	1,618
65～69歳	2,242	1,725	1,358	1,219	1,249	1,422
70～74歳	1,500	1,764	1,348	1,046	925	928
75～79歳	1,061	1,132	1,365	1,049	818	768
80～84歳	739	742	781	944	715	644
85歳以上	391	533	601	663	807	846

表 2-2-6 子育て世帯推計 (単位：世帯)

子育て世帯(25歳～44歳)	2015年	2020年	2025年	2030年	2035年	2040年
夫婦と子からなる世帯数	10,929	9,319	8,049	7,068	6,352	5,651
総世帯数	23,634	20,612	18,210	16,294	14,887	13,668

※表 2-2-5、表 2-2-6 国立社会保障・人口問題研究所及び国勢調査等のデータを基にストック推計による推計を行っている。

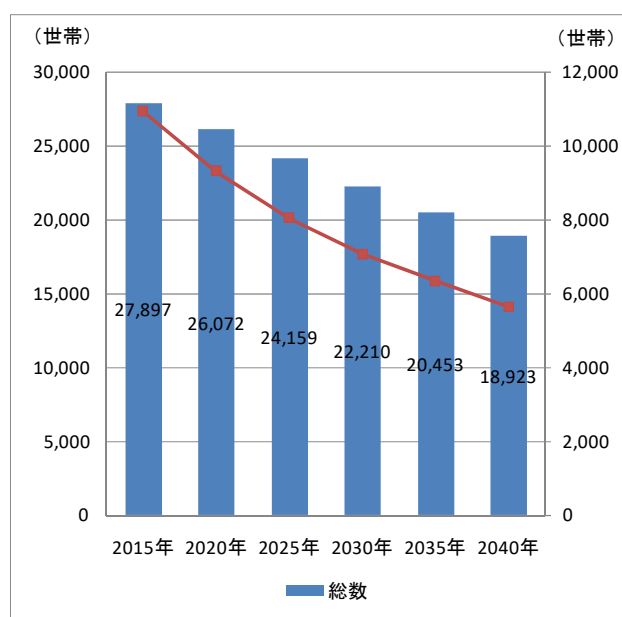


図 2-2-5 親子世帯推計

2-3 下関市の住宅の現況

(1) 住宅所有関係別住宅数

本市における住宅のうち、持家が63.7%、借家が36.3%であり、公営の借家に公団・公社の借家を加えた公的賃貸住宅の占める割合（以下「公的借家率」という。）は約8.0%である。山口県全体と比べると、借家率が高いことが分かる。

表 2-3-1 住宅所有関係別住宅数

(単位：戸)

		総数	持家	借家	借家の内訳			
					公営の借家	公団・公社の借家	民営借家	給与住宅
下関市	住宅総数	114,160	72,700	41,460	8,080	1,160	29,630	2,590
		100.0%	63.7%	36.3%	7.1%	1.0%	26.0%	2.3%
	専用住宅	111,440	70,240	41,200	8,080	1,160	29,490	2,470
		100.0%	63.0%	37.0%	7.3%	1.0%	26.5%	2.2%
店舗その他の併用	2,720	2,460	260	—	—	—	—	
	100%	90.4%	9.6%	—	—	—	—	
山口県	住宅総数	581,100	396,100	185,000	30,700	2,000	140,000	12,300
		100%	68.2%	31.8%	5.3%	0.3%	24.1%	2.1%
	専用住宅	568,300	384,600	183,700	30,700	2,000	139,000	12,000
		132%	67.7%	32.3%	5.4%	0.4%	24.5%	2.1%
店舗その他の併用	12,800	11,500	1,300	—	—	—	—	
	100%	89.8%	10.2%	—	—	—	—	

※構成比の合計はそれぞれの構成比を合計しているため、必ずしも100%とならない。

(出典：平成25年住宅土地統計調査)

(2) 世帯人員構成

世帯人員構成は3人世帯から6人世帯以上の世帯数が減少傾向を示し、1人世帯及び2人世帯の世帯数が増加しており、世帯の少人数化が進んでいる。

表 2-3-2 世帯人員構成別世帯数

(単位：世帯)

	平成2年	平成7年	平成12年	平成17年	平成22年	平成27年
一般世帯数	109,227	114,764	117,519	116,041	117,928	115,993
	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
1人世帯	24,453	29,854	33,425	33,627	37,921	39,513
	22.4%	26.0%	28.4%	29.0%	32.2%	34.1%
2人世帯	28,984	32,563	35,203	36,740	37,599	37,778
	26.5%	28.4%	30.0%	31.7%	31.9%	32.6%
3人世帯	20,572	21,141	21,434	21,287	20,761	19,512
	18.8%	18.4%	18.2%	18.3%	17.6%	16.8%
4人世帯	20,358	18,361	16,894	15,714	14,393	12,818
	18.6%	16.0%	14.4%	13.5%	12.2%	11.1%
5人世帯	8,885	7,898	6,767	5,800	5,013	4,529
	8.1%	6.9%	5.8%	5.0%	4.3%	3.9%
6人世帯以上	5,975	4,947	3,796	2,873	2,241	1,843
	5.5%	4.3%	3.2%	2.5%	1.9%	1.6%

※一般世帯数を集計しており総世帯数とは必ずしも一致しない。

※構成比の合計はそれぞれの構成比を合計しているため、必ずしも100%とならない。

(出典：各年国勢調査)

(3) 最低居住面積水準

最低居住面積水準を満たしていない世帯については、持家が130世帯(0.2%)であるのに対し、借家では5,430世帯(13.2%)と多くなっている。

また、世帯人員別で見ると最低居住面積水準を満たしていない世帯は1人世帯が最も多く3,350世帯(9.0%)となっている。

表 2-3-3 持家、借家別最低居住面積水準未達世帯数

	総数	最低居住面積水準未達		最低居住面積水準以上			
		最低居住面積水準未達	最低居住面積水準未達率	最低居住面積水準以上	最低居住面積水準以上率	誘導居住面積水準以上	誘導居住面積水準以上率
主世帯	116,180	5,610	4.8%	108,560	93.4%	71,220	61.3%
持家	70,240	130	0.2%	70,110	99.8%	54,940	78.2%
借家	41,210	5,430	13.2%	35,780	86.8%	13,970	33.9%

※構成比の合計はそれぞれの構成比を合計しているため、必ずしも100%とならない。

※値の合計に相違があるが、平成25年住宅土地統計調査のデータを基に値を転記している。

(出典：平成25年住宅土地統計調査)

表 2-3-4 世帯人員別最低居住面積水準未達世帯数

	総数	最低居住面積水準未達		最低居住面積水準以上			
		最低居住面積水準未達	最低居住面積水準未達率	最低居住面積水準以上	最低居住面積水準以上率	誘導居住面積水準以上	誘導居住面積水準以上率
1人世帯	37,380	3,350	9.0%	32,900	88.0%	23,420	62.7%
2人世帯	38,520	760	2.0%	37,340	96.9%	29,110	75.6%
3人世帯	20,010	640	3.2%	19,060	95.3%	11,280	56.4%
4人世帯	12,880	480	3.7%	12,330	95.7%	5,210	40.5%
5人世帯	5,310	290	5.5%	4,960	93.4%	1,640	30.9%
6人以上世帯	2,070	100	4.8%	1,970	95.2%	550	26.6%

※構成比の合計はそれぞれの構成比を合計しているため、必ずしも100%とならない。

※値の合計に相違があるが、平成25年住宅土地統計調査のデータを基に値を転記している。

(出典：平成25年住宅土地統計調査)

2-4 公営住宅等ストックの現況

(1) 公営住宅等の管理戸数

平成29年3月末現在、本市の公営住宅等の管理戸数は6,987戸となっている。地区別に見ると、本庁管内が全体管理戸数の82.5%を占めており、公営住宅等が集中していることが分かる。また、住宅の種類別では公営住宅が最も多く79.7%となっている。

表2-4-1 地区別管理戸数等

地区別	団地数	住棟数	公営住宅	改良住宅	特定公共賃貸住宅	高齢者向け公共賃貸住宅	合計
本庁管内	63	252	4,412	1,338	16	0	5,766
	58.9%	50.1%	76.5%	23.2%	0.3%	0.0%	82.5%
菊川管内	7	61	275	0	14	0	289
	6.5%	12.1%	95.2%	0.0%	4.8%	0.0%	4.1%
豊田管内	15	71	213	0	31	6	250
	14.0%	14.1%	85.2%	0.0%	12.4%	2.4%	3.6%
豊浦管内	8	60	402	0	0	0	402
	7.5%	11.9%	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	5.8%
豊北管内	14	59	268	0	12	0	280
	13.1%	11.7%	95.7%	0.0%	4.3%	0.0%	4.0%
合計	107	503	5,570	1,338	73	6	6,987
	100.0%	100.0%	79.7%	19.1%	1.0%	0.1%	100.0%

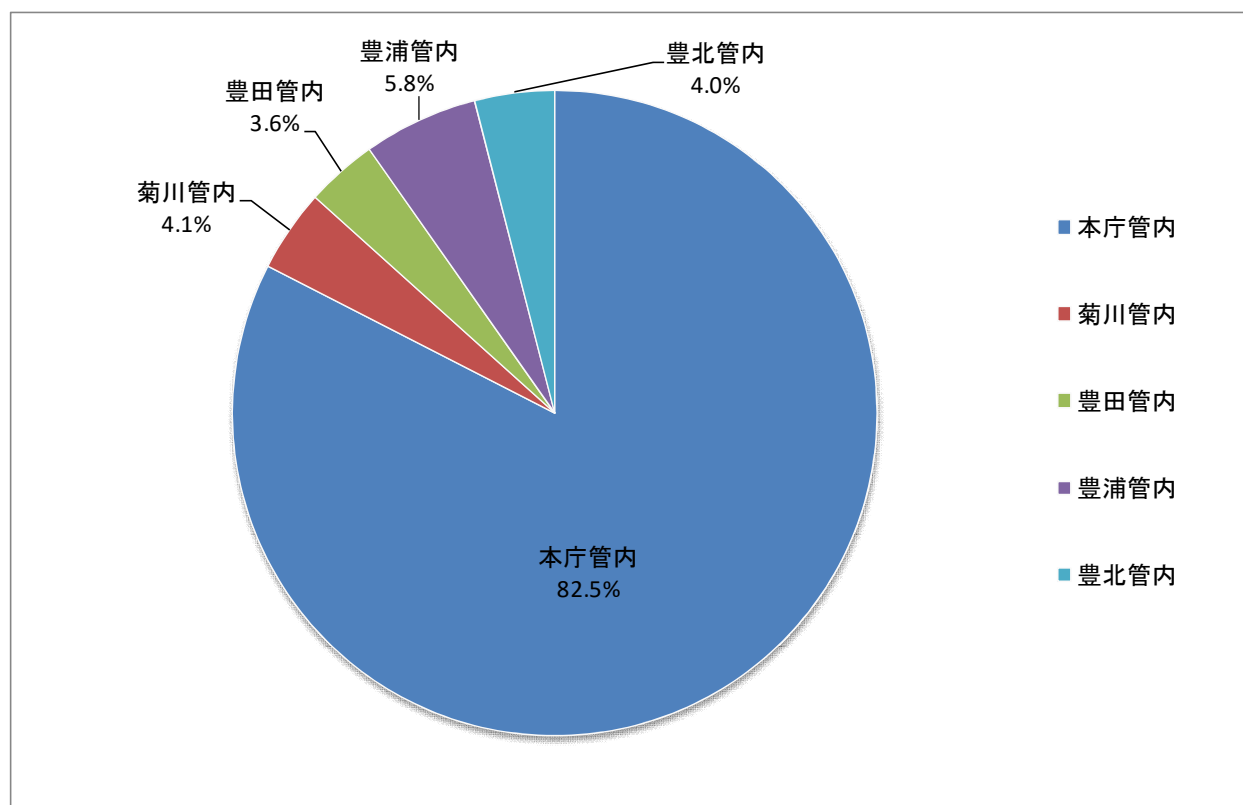


図2-4-1 地区別管理戸数割合

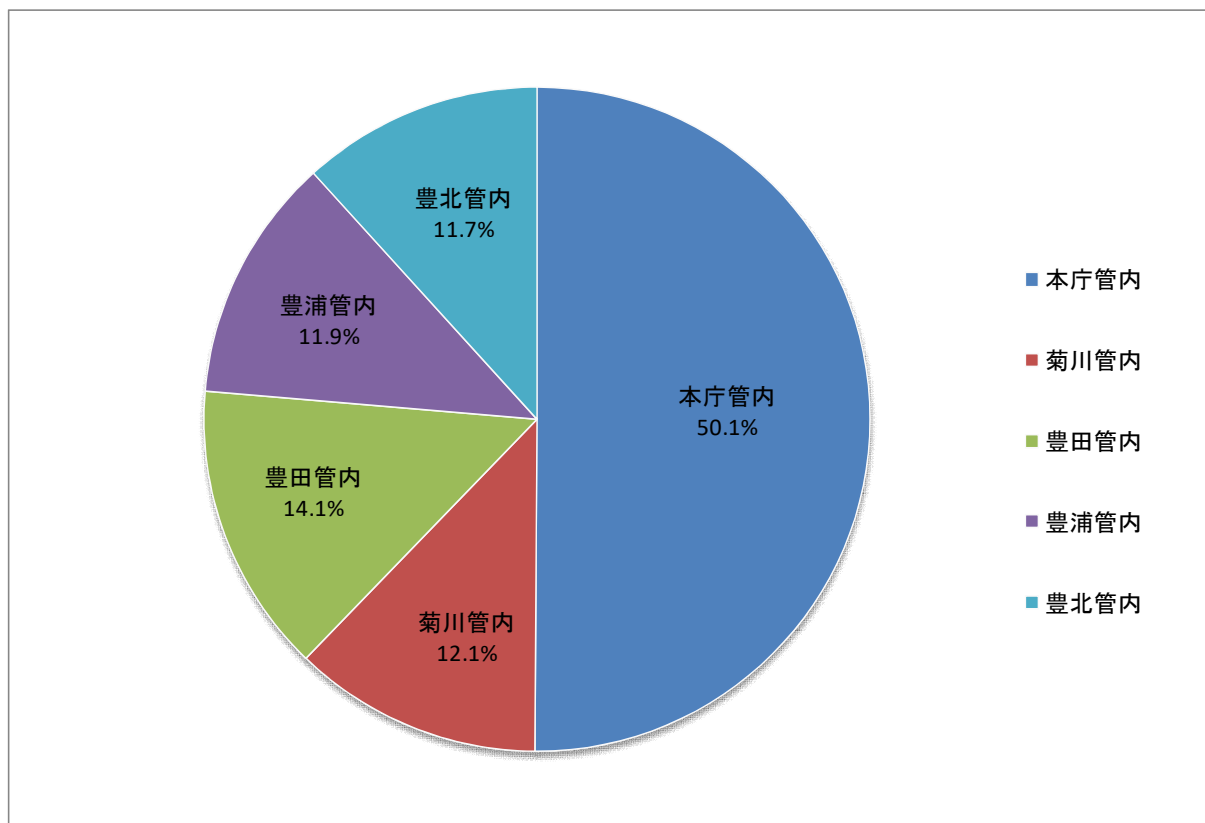


図 2-4-2 地区別住棟数割合

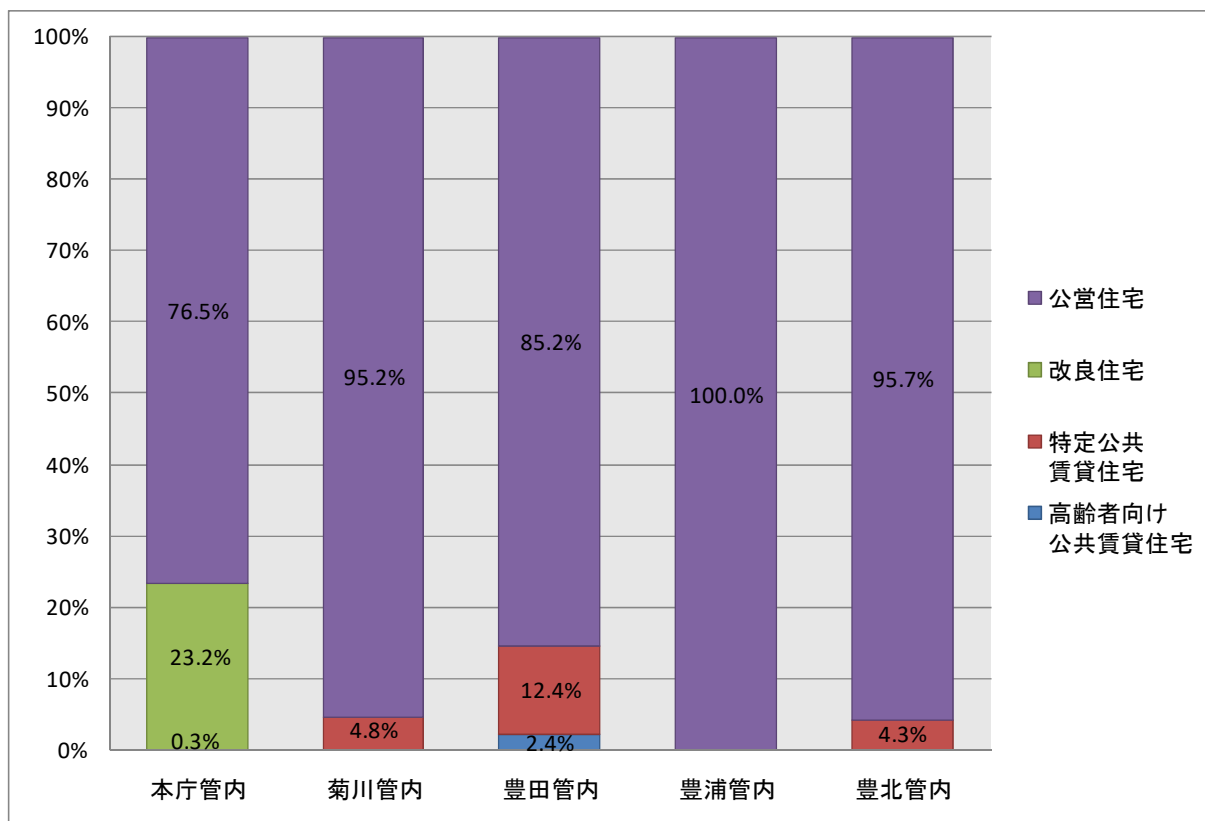


図 2-4-3 地区別・住宅種類別管理戸数割合

(2) 構造別管理戸数

公営住宅等を構造別に見ると、耐火構造である中層耐火（中層）、高層耐火（高層）の割合が83.3%を占めており、5,825戸と最も多い。一方、簡易耐火平屋（簡平）、簡易耐火2階（簡二）が15.4%を占めており、1,075戸である。

本庁管内では耐火構造が全体の94.1%を占めており、豊浦管内では53.7%が中層耐火である。一方で、菊川管内、豊田管内、豊北管内では全体の半数以上が簡易耐火構造の住宅である。

表 2-4-2 地区別・構造別管理戸数

地区別	木造	簡平	簡二	中層	高層	合計
本庁管内	8 0.1%	28 0.5%	304 5.3%	3,900 67.6%	1,526 26.5%	5,766 82.5%
菊川管内	14 4.8%	189 65.4%	46 15.9%	40 13.9%	0 0.0%	289 4.1%
豊田管内	38 15.2%	59 23.6%	104 41.6%	49 19.6%	0 0.0%	250 3.6%
豊浦管内	15 3.7%	91 22.7%	80 19.9%	216 53.7%	0 0.0%	402 5.8%
豊北管内	12 4.3%	24 8.5%	150 53.6%	94 33.6%	0 0.0%	280 4.0%
合計	87 1.2%	391 5.6%	684 9.8%	4,299 61.5%	1,526 21.8%	6,987 100.0%

※中層には耐二建物も含む

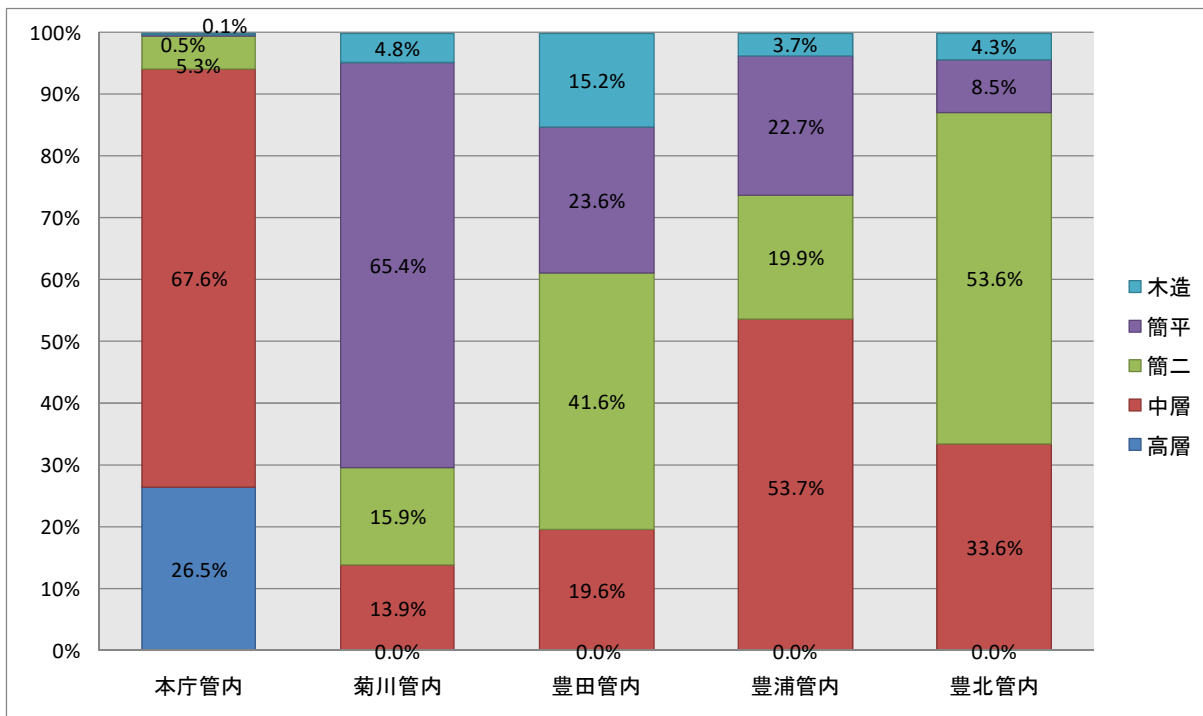


図 2-4-4 地区別・構造別管理戸数割合

(3) 建設年度別管理戸数

公営住宅等の建設年度を見ると、昭和40年代から昭和50年代に建てられた住棟が4,253戸と最も多く、全体の60.9%を占めている。全国では昭和40年代から昭和50年代に建てられた住棟が全体の56.5%であり、全国と比較しても下関市では老朽化した住棟が多いことが分かる。

表 2-4-3 地区別・建設年度別管理戸数

	地区別	昭和20年代	昭和30年代	昭和40年代	昭和50年代	昭和60年代 ～平成6年	平成7年～ 平成16年	平成17年 以降	合計
下関市	本庁管内	430 99.5%	334 99.4%	1,739 78.7%	1,714 83.9%	999 88.2%	378 69.0%	172 60.4%	5,766 82.5%
	菊川管内	0 0.0%	0 0.0%	189 8.6%	41 2.0%	5 0.4%	14 2.6%	40 14.0%	289 4.1%
	豊田管内	2 0.5%	2 0.6%	93 4.2%	58 2.8%	56 4.9%	33 6.0%	6 2.1%	250 3.6%
	豊浦管内	0 0.0%	0 0.0%	136 6.2%	122 6.0%	32 2.8%	76 13.9%	36 12.6%	402 5.8%
	豊北管内	0 0.0%	0 0.0%	52 2.4%	109 5.3%	41 3.6%	47 8.6%	31 10.9%	280 4.0%
	合計	432 6.2%	336 4.8%	2,209 31.6%	2,044 29.3%	1,133 16.2%	548 7.8%	285 4.1%	6,987 100.0%
	全国	108,000 0.5%	756,000 3.5%	6,415,200 29.7%	5,788,800 26.8%	4,060,800 18.8%	4,471,200 20.7%		21,600,000 100.0%

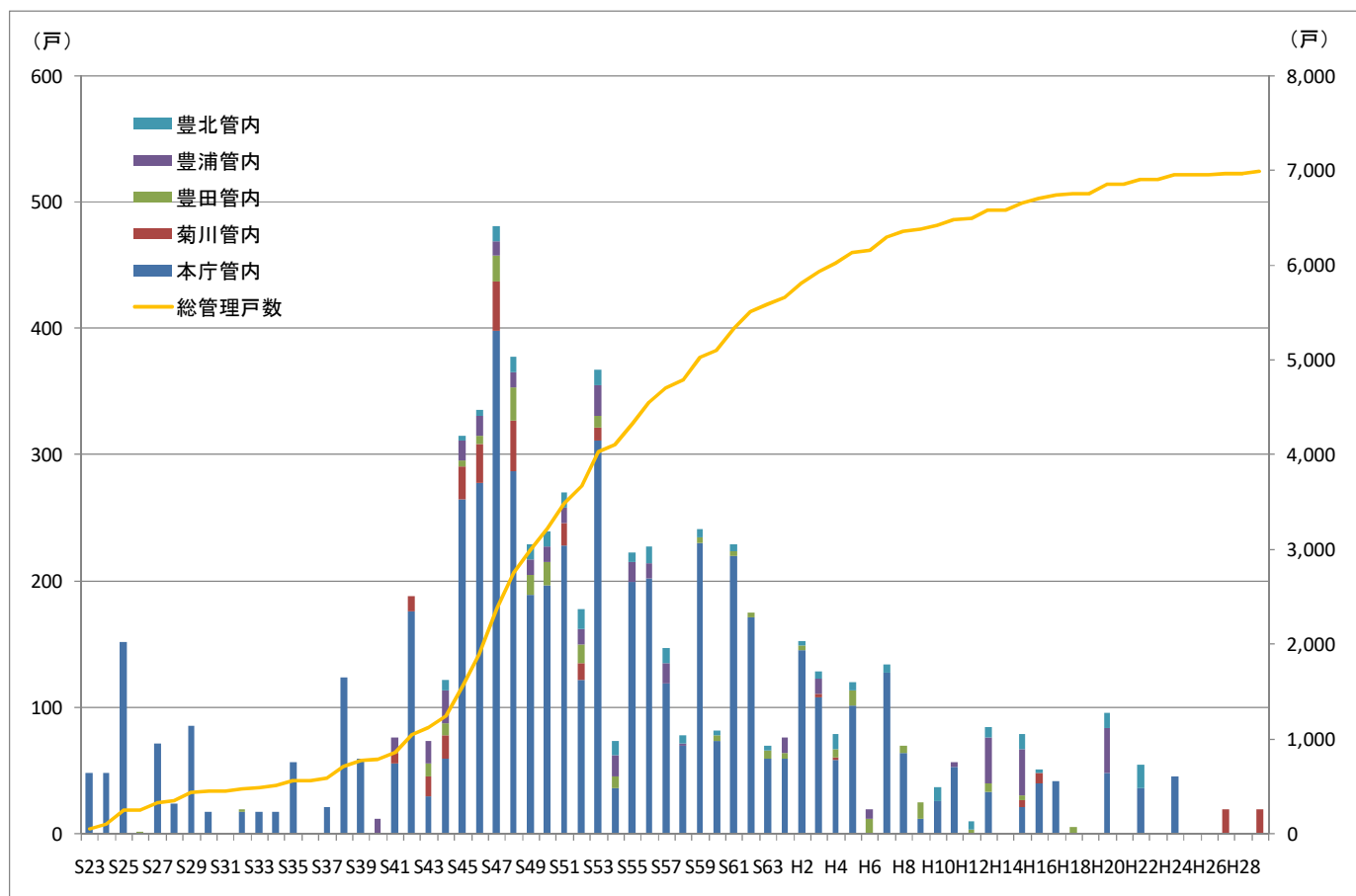


図 2-4-5 地区別・建設年度別管理戸数

(4) 耐用年数の過半を経過している管理戸数

耐用年数の経過状況で見ると、耐用年数の過半を経過している住戸が4,687戸存在し、全体の約7割を占めることが分かる。

表 2-4-4 構造別耐用年数

構造	耐用年数
耐火	70年
簡易耐火2階	45年
簡易耐火平屋	30年
木造	30年

表 2-4-5 耐用年数の過半を経過している管理戸数

耐用年数の過半を経過	耐用年数の過半を未経過
4,687	2,300
67.1%	32.9%

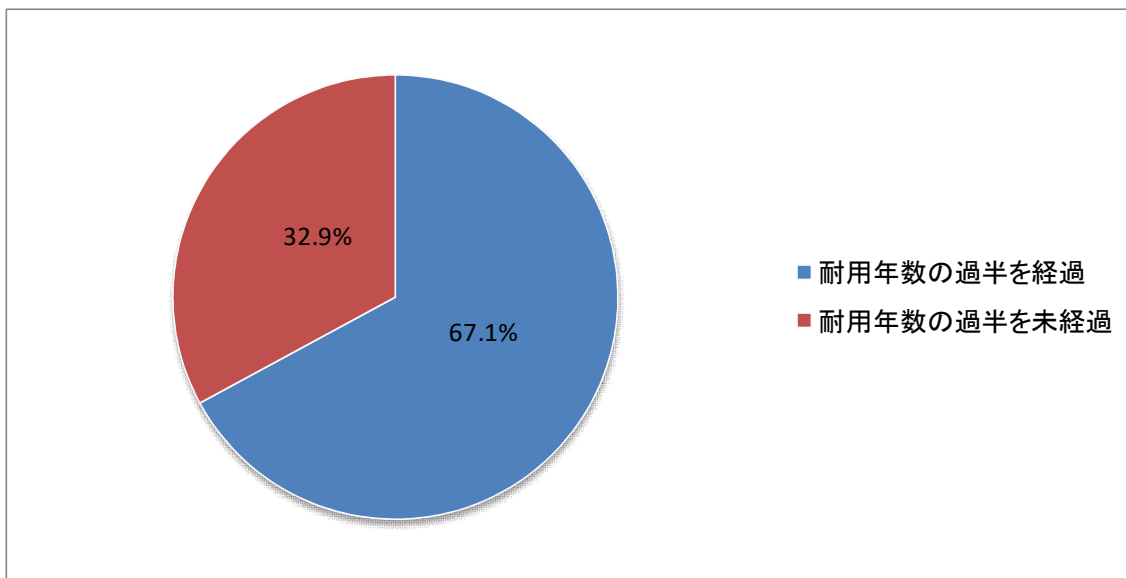


図 2-4-6 耐用年数の経過状態別割合

(5) 耐用年数別管理戸数

耐用年数別で見ると、現在（平成29年度）既に耐用年数を経過している住戸が619戸（8.9%）ある。また、計画期間内（10年間）に耐用年数を超過する住戸も合わせると1,495戸（21.4%）存在する。

表2-4-6 既に耐用年数を経過している戸数と計画期間内に耐用年数を超過する戸数

地区	種類	既に耐用年数を経過している戸数		計画期間内に耐用年数を超過する戸数		耐用年数を超過しない戸数		管理戸数
本庁管内	公営	239	5.4%	511	11.6%	3,662	83.0%	4,412
	改良	0	0.0%	22	1.6%	1,316	98.4%	1,338
	高公賃	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0
	特公賃	0	0.0%	0	0.0%	16	100.0%	16
菊川管内	公営	189	68.7%	41	14.9%	45	16.4%	275
	改良	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0
	高公賃	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0
	特公賃	0	0.0%	0	0.0%	14	100.0%	14
豊田管内	公営	63	29.6%	101	47.4%	49	23.0%	213
	改良	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0
	高公賃	0	0.0%	0	0.0%	6	100.0%	6
	特公賃	0	0.0%	0	0.0%	31	100.0%	31
豊浦管内	公営	100	24.9%	80	19.9%	222	55.2%	402
	改良	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0
	高公賃	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0
	特公賃	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0
豊北管内	公営	28	10.5%	121	45.1%	119	44.4%	268
	改良	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0
	高公賃	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0
	特公賃	0	0.0%	0	0.0%	12	100.0%	12
計		619	8.9%	876	12.5%	5,492	78.6%	6,987

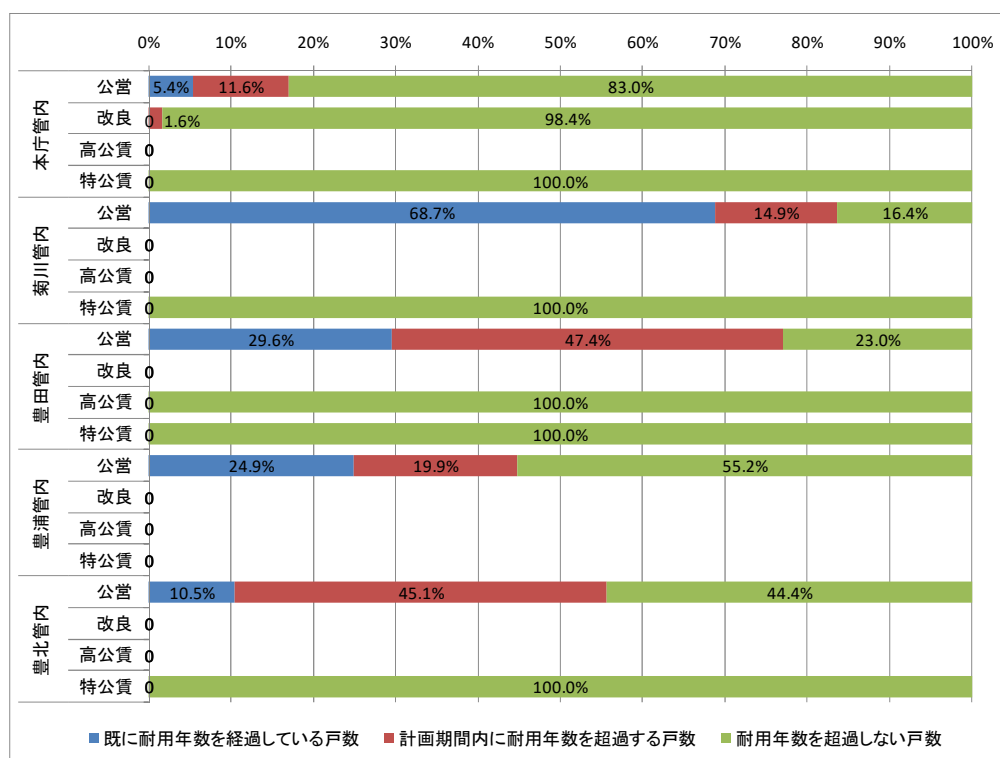


図2-4-7 既に耐用年数を経過している戸数と計画期間内に耐用年数を超過する戸数割合

(6) 住棟の耐震性状況

現在、新耐震基準による住棟が160棟、旧耐震基準による住棟のうち、耐震性有りの住棟が213棟ありこれによる住棟の耐震化率は84.8%となっている。また、山口県や全国と比較すると山口県の耐震化率は91.9%、全国の耐震化率は95.1%と下関市の耐震化が遅れていることが分かる。

表 2-4-7 地区別・新耐震旧耐震別

区分		総管理数						新耐震基準 (C)	耐震化率 (A+C)/(B+C)	
		旧耐震基準				計	除却予定			
		耐震診断対象(B)			計(B)					
		耐震性有り(A)	耐震性無し							
下関市	高層	棟数	30		15	15		15	15	50.0%
		戸数	1,526		837	837		873	689	45.2%
	中層	棟数	181	6	52	58	30	88	93	65.6%
		戸数	4,291	166	1,695	1,861	822	2,683	1,608	51.1%
	耐二	棟数	2	1		1		1	1	100.0%
		戸数	8	4		4		4	4	100.0%
	簡二	棟数	138	109		109	8	117	21	100.0%
		戸数	684	557		557	56	613	71	100.0%
	簡平	棟数	107	94		94	13	107		100.0%
		戸数	391	338		338	53	391		100.0%
	木造	棟数	45	3		3	12	15	30	100.0%
		戸数	87	3		3	12	15	72	100.0%
	計	棟数	503	213	67	280	63	343	160	84.8%
		戸数	6,987	1,068	2,532	3,600	943	4,543	2,444	58.1%
山口県		41,209	13,815	2,931	16,746	5,227	21,973	19,236	91.9%	
全国		2,259,606	856,649	100,399	957,048	202,825	1,159,873	1,099,733	95.1%	

(7) 1階スロープ・手すりの整備状況

1階にスロープが整備されている住棟は103棟(20.5%)、便所に手すりのある住棟は146棟(29.0%)、浴槽に手すりのある住棟は61棟(12.1%)と整備状況があまり良くない事が分かる。

表2-4-8 地区別・1階スロープ・手すりの整備状況 (単位：棟)

	1階スロープ		便所手すり		浴槽手すり	
	有り	無し	有り	無し	有り	無し
本庁管内	87	165	40	212	31	221
菊川管内	2	59	55	6	4	57
豊田管内	7	64	21	50	7	64
豊浦管内	3	57	7	53	3	57
豊北管内	4	55	23	36	16	43
合計	103	400	146	357	61	442

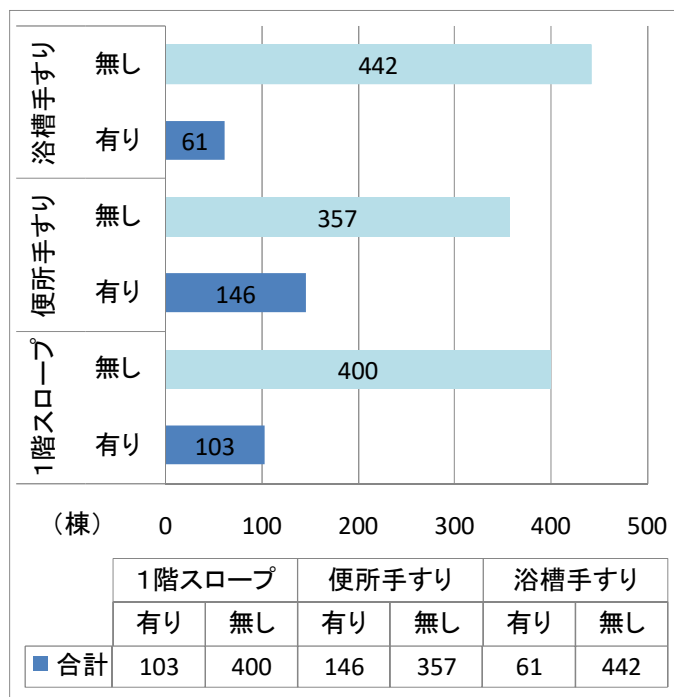


図2-4-8 1階スロープ・手すりの整備状況

(8) 階段手すりの整備状況

3階建て以上（中層、高層）における階段手すりの整備状況は、中層においては170棟（93.4%）で整備、高層においては25棟（86.2%）で整備しており、全体の整備率は約92.4%である。

表 2-4-9 階段手すりの整備状況 (単位：棟)

	中層		高層	
	階段手すり		階段手すり	
	有り	無し	有り	無し
本庁管内	148	3	25	4
菊川管内	2	0	0	0
豊田管内	4	3	0	0
豊浦管内	4	6	0	0
豊北管内	12	0	0	0
合計	170	12	25	4

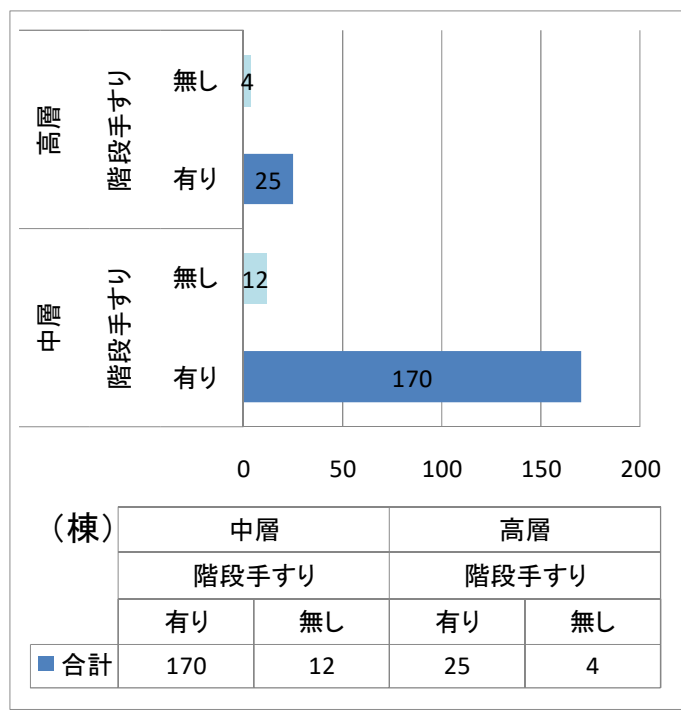


図 2-4-9 階段手すりの整備状況

(9) エレベーターの設置状況

3階建て以上（中層、高層）におけるエレベーターの設置状況は、中層においては22棟（12.2%）設置、高層においては27棟（90.0%）設置しており、全体の設置率は約23%で、設置率が低いことが分かる。

表 2-4-10 地区別・中層高層別エレベーター設置状況（単位：棟）

	エレベーター 中層		エレベーター 高層	
	有り	無し	有り	無し
本庁管内	13	137	27	3
菊川管内	2	0	0	0
豊田管内	0	7	0	0
豊浦管内	3	7	0	0
豊北管内	4	8	0	0
合計	22	159	27	3

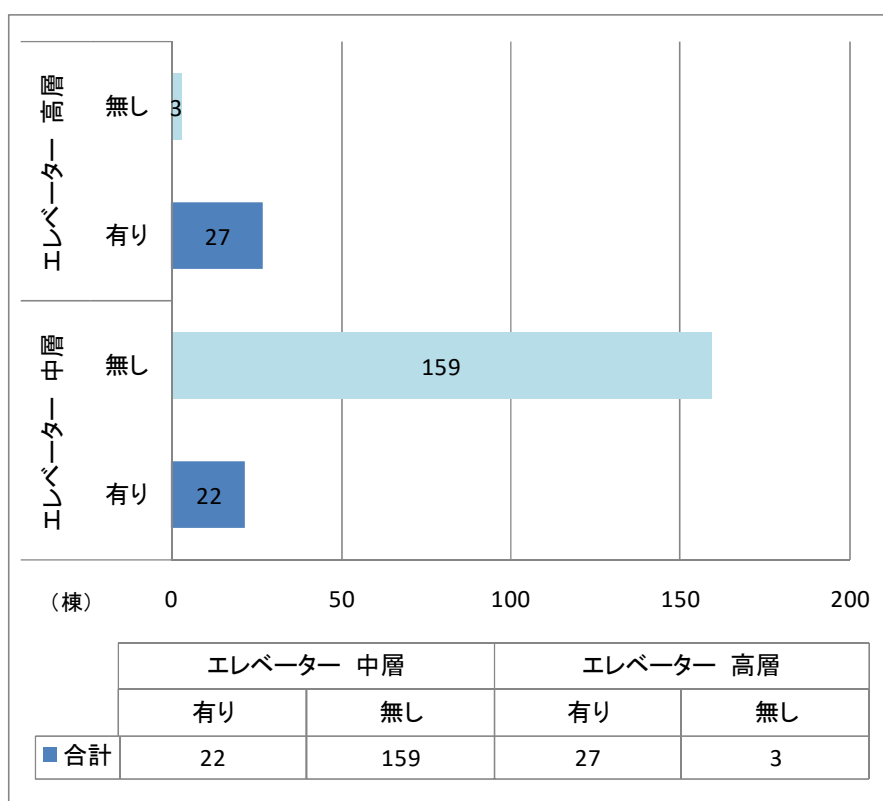


図 2-4-10 中層高層別エレベーター設置状況

(10) 計画修繕及び改善事業実施状況

過去5年間の主な計画修繕及び改善事業実施状況を見ると、公営住宅等の長寿命化を図るため、日常点検等の結果を考慮し、毎年行っているものの、年間の実施件数に波があり平準化が図れていないことが分かる。

表 2-4-11 計画修繕及び改善事業実施状況 (単位：棟)

	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年
外壁改修	2	7	2	2	18
屋上防水改修	3	7	0	3	7

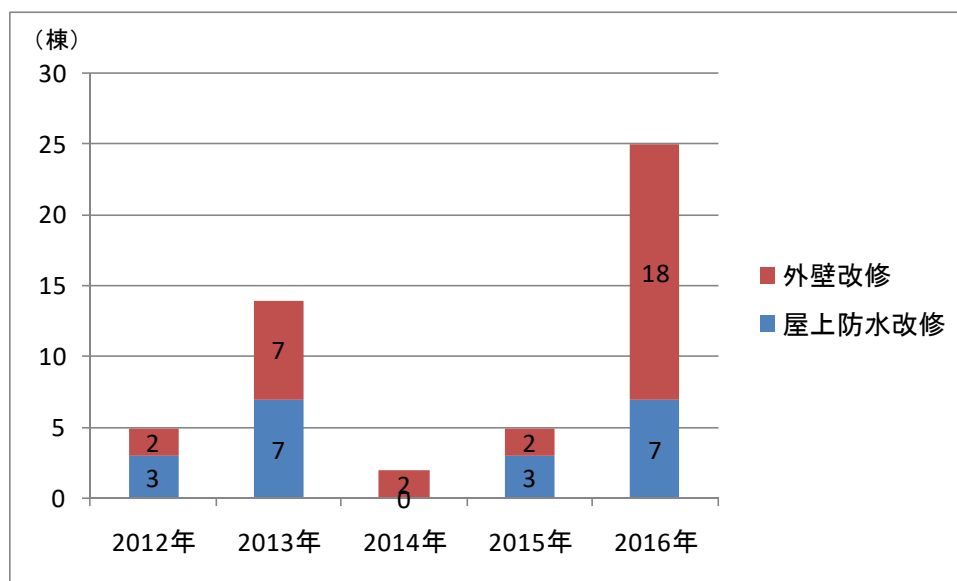


図 2-4-11 計画修繕及び改善事業実施状況

2-5 公営住宅等の入居者の現況

(1) 地区別世帯数

平成29年7月末時点で、公営住宅等に入居している世帯数は5,438世帯となっている。本庁管内の公営住宅等に入居している世帯が全体の83.5%を占めている。

表2-5-1 地区別世帯数

地区別	世帯数	
本庁管内	4,543	83.5%
菊川管内	235	4.3%
豊田管内	179	3.3%
豊浦管内	291	5.4%
豊北管内	190	3.5%
合計	5,438	100.0%

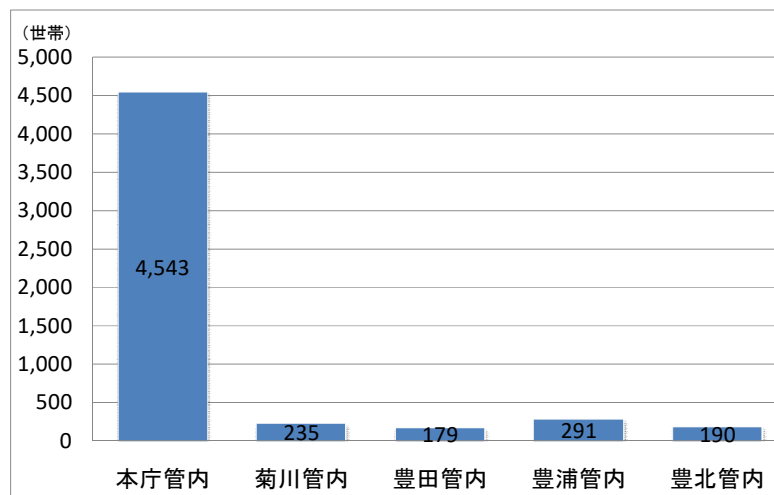


図2-5-1 地区別世帯数

(2) 地区別入居率

平成29年7月末時点における政策空き家を除く入居率は、90.7%である。中核市の平均入居率は87.8%(※)で、平均入居率をやや上回っているものの空き家が約1割程度ある状況である。

(※) 中核市の平均入居率…平成28年4月1日時点における入居率 下関市よりデータ提供

表2-5-2 地区別入居率

	管理戸数	入居戸数	政策空き家	有効空き家	入居率
本庁管内	5,766	4,543	831	392	92.1%
菊川管内	289	235	20	34	87.4%
豊田管内	250	179	39	32	84.8%
豊浦管内	402	291	63	48	85.8%
豊北管内	280	190	37	53	78.2%
合計	6,987	5,438	990	559	90.7%

(3) 世帯人員別世帯数

世帯人員別で見ると単身世帯が全体の44.3%を占めており、次いで2人世帯が30.0%と多く、世帯の少人数化が進んでいる。

表 2-5-3 地区別・世帯人員別世帯数

地区別	単身世帯	2人世帯	3人世帯	4人世帯	5人世帯	6人世帯	7人世帯	合計
本庁管内	2,075	1,366	607	329	121	28	17	4,543
	45.7%	30.0%	13.4%	7.2%	2.7%	0.6%	0.4%	100.0%
菊川管内	87	80	27	26	8	6	1	235
	37.0%	34.0%	11.5%	11.1%	3.4%	2.6%	0.4%	100.0%
豊田管内	68	46	25	27	12	1	0	179
	38.0%	25.6%	14.0%	15.1%	6.7%	0.6%	0.0%	100.0%
豊浦管内	100	89	51	35	13	3	0	291
	34.4%	30.6%	17.5%	12.0%	4.5%	1.0%	0.0%	100.0%
豊北管内	77	49	30	22	12	0	0	190
	40.5%	25.8%	15.8%	11.6%	6.3%	0.0%	0.0%	100.0%
合計	2,407	1,630	740	439	166	38	18	5,438
	44.3%	30.0%	13.6%	8.1%	3.0%	0.7%	0.3%	100.0%

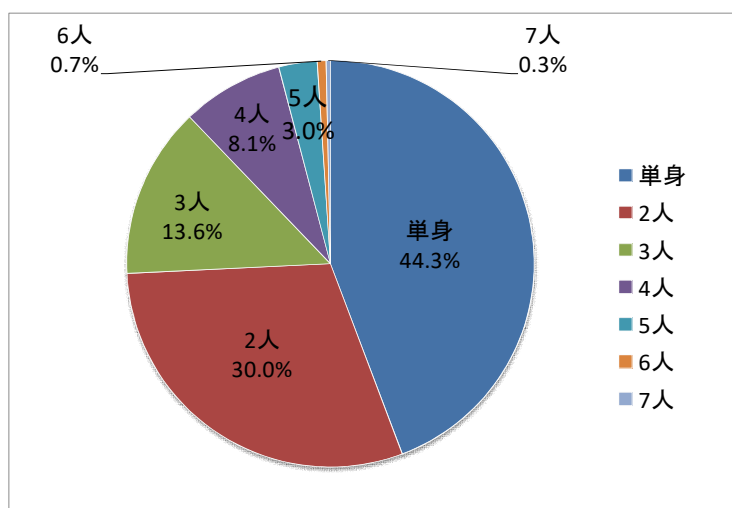


図 2-5-2 世帯人員別世帯数割合

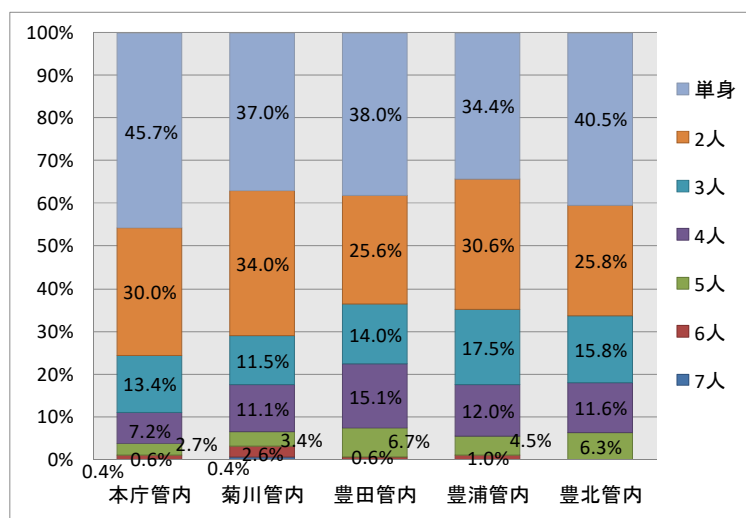


図 2-5-3 地区別・世帯人員別世帯数割合

(4) 単身世帯数

単身世帯数は2,407世帯となっている。そのうち単身の高齢者世帯数は1,760世帯と単身世帯の73.1%を占めており、高齢者の単身世帯が多いことが分かる。

表 2-5-4 地区別単身世帯数

地区別	単身世帯	65歳以上 高齢者(単身)
本庁管内	2,075	1,536 74.0%
菊川管内	87	67 77.0%
豊田管内	68	41 60.3%
豊浦管内	100	69 69.0%
豊北管内	77	47 61.0%
合計	2,407	1,760 73.1%

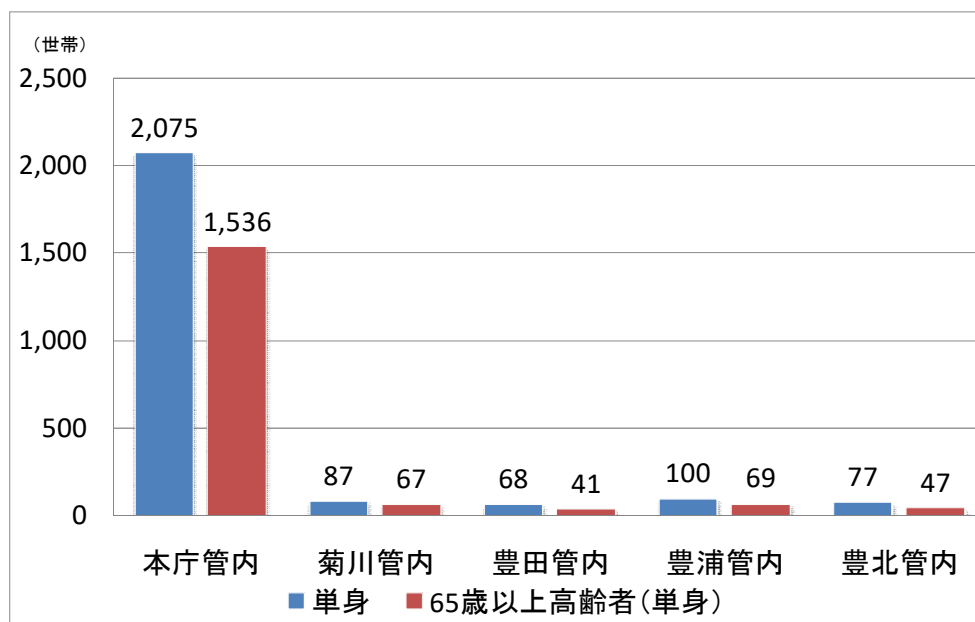


図 2-5-4 地区別単身世帯数 (総数と高齢者)

(5) 収入分位別世帯数

収入分位別で見ると、本来階層（月収が158,000円以下）世帯は全体の89.1%を占めており、その中でも104,000円以下の世帯が79.3%と多い。また、裁量階層（月収が214,000円以下）まで含めると94.3%を占めることが分かる。

表 2-5-5 地区別・世帯人員別世帯数

世帯年収分位(月収)	世帯数	
0～104,000円	4,311	79.3%
104,001円～123,000円	212	3.9%
123,001円～139,000円	157	2.9%
139,001円～158,000円	165	3.0%
158,001円～186,000円	178	3.2%
186,001円～214,000円	109	2.0%
214,001円～259,000円	129	2.4%
259,001円～313,000円	83	1.5%
313,001円以上	90	1.7%
不明	4	0.1%
合計	5,438	100.0%

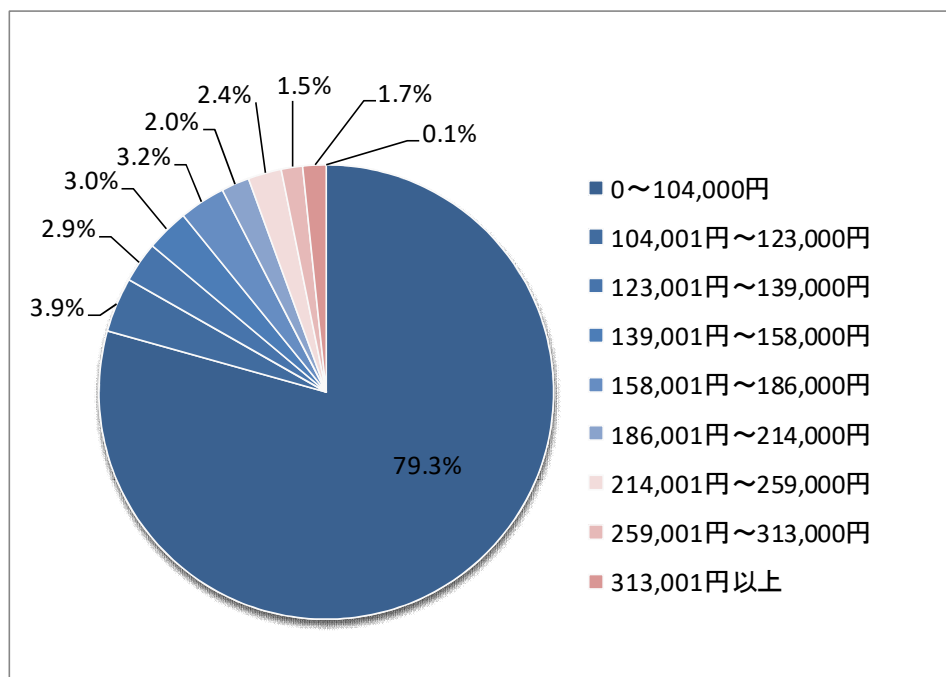


図 2-5-5 世帯人員別世帯数割合

(6) 障害者の入居状況

公営住宅等に入居している世帯のうち、障害を持つ入居世帯は647世帯であり、全体の1割以上を占めていることが分かる。

表 2-5-6 地区別・入居世帯と障害者を含む世帯数

地区別	入居世帯	障害者を含む世帯	
本庁管内	4,543	558	12.3%
菊川管内	235	27	11.5%
豊田管内	291	12	4.1%
豊浦管内	179	28	15.6%
豊北管内	190	22	11.6%
合計	5,438	647	11.9%

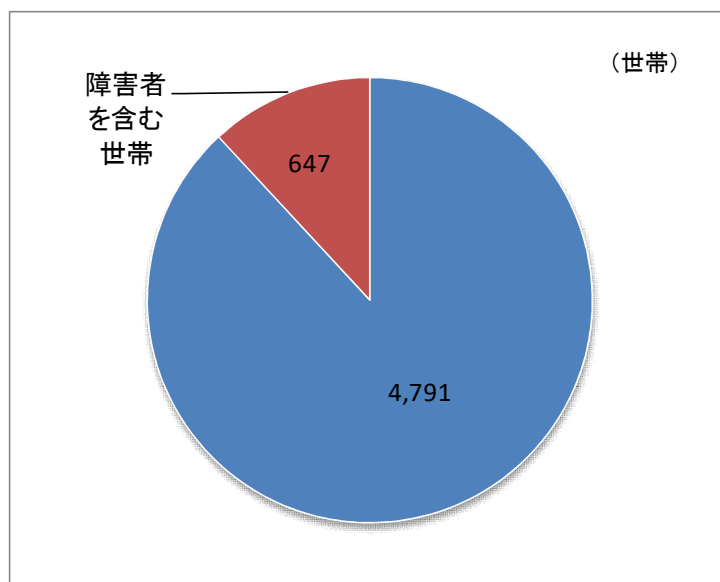


図 2-5-6 入居世帯（障害者を含まない）と障害者を含む世帯数

(7) 募集戸数・応募戸数と募集倍率の推移について（全体・地区別）

過去5年の公営住宅等の募集戸数と応募戸数を見ると、募集戸数は5年間で平均170戸程度で推移しているが、応募戸数は年々減少しており平成28年には平成24年の50.0%まで減少している。

募集倍率を見ると、減少傾向にはあるものの、5年間の平均募集倍率は6.5倍と全国平均の6.6倍とほぼ同じ水準で推移している事がわかる。

表 2-5-7 過去5年間の募集戸数と応募戸数（全体・地区別）

	平成24年度			平成25年度			平成26年度			平成27年度			平成28年度		
	募集戸数	応募戸数	募集倍率	募集戸数	応募戸数	募集倍率	募集戸数	応募戸数	募集倍率	募集戸数	応募戸数	募集倍率	募集戸数	応募戸数	募集倍率
本庁	158	1,567	9.9	158	1,092	6.9	122	923	7.6	124	885	7.1	120	751	6.3
菊川	4	6	1.5	6	16	2.7	6	27	4.5	12	24	2.0	21	56	2.7
豊田	9	13	1.4	9	16	1.8	8	3	0.4	10	9	0.9	5	4	0.8
豊浦	11	86	7.8	12	45	3.8	8	47	5.9	10	32	3.2	9	30	3.3
豊北	9	16	1.8	13	12	0.9	6	2	0.3	7	3	0.4	5	3	0.6
合計	191	1,688	8.8	198	1,181	6.0	150	1,002	6.7	163	953	5.8	160	844	5.3

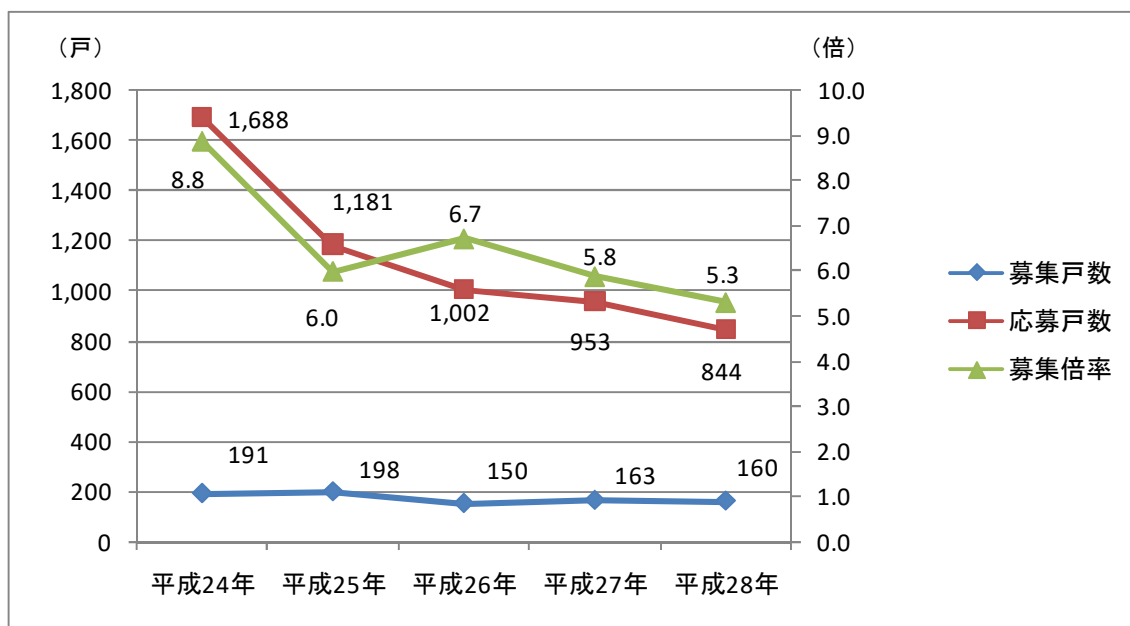


図 2-5-7 過去5年間の応募戸数と募集戸数の推移（全体）

(8) 世帯主の年齢別入居状況

世帯主の年齢別入居状況を見ると、世帯主が60歳以上の割合は65.9%を占めるが、20代以下は2.0%と少なく、入居者の高齢化が進んでいる。

表 2-5-8 世帯主の年齢別入居世帯数

世帯主	世帯数	
20歳未満	3	0.1%
20代	105	1.9%
30代	359	6.6%
40代	705	12.9%
50代	684	12.6%
60代	1,262	23.2%
70代	1,305	24.0%
80代以上	1,015	18.7%
合計	5,438	100.0%

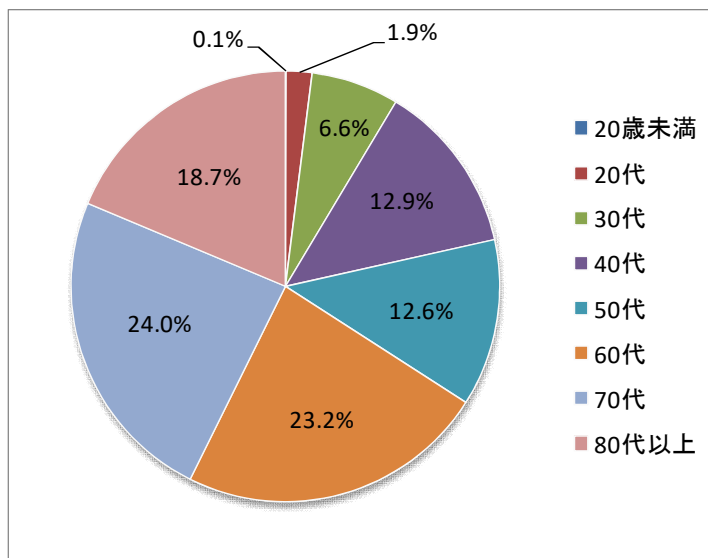


図 2-5-8 世帯主の年齢別入居割合

(9) 居住年数別の世帯数

5年ごとに居住年数別の世帯数を見ると、31年以上居住している世帯が1,854世帯(34.1%)存在し、公営住宅等における居住年数の長期化が分かる。

表 2-5-9 居住年数別の世帯数

居住年数別	世帯数	
1年～5年	741	13.6%
6年～10年	734	13.5%
11年～15年	563	10.4%
16年～20年	564	10.4%
21年～25年	551	10.1%
26年～30年	431	7.9%
31年以上	1,854	34.1%
合計	5,438	100.0%

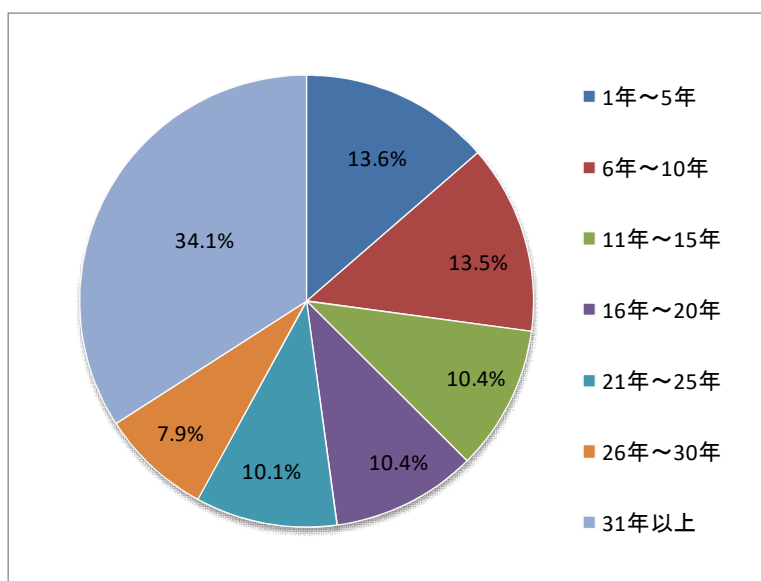


図 2-5-9 居住年数別の世帯割合

(10) 高齢者（65歳以上）のみ世帯

高齢者（65歳以上）のみで構成された世帯を見ると、2,370世帯存在し、全入居世帯の43.6%を占める。そのうち単身世帯が1,760世帯と74.3%を占める。

表 2-5-10 世帯人員別・高齢者（65歳以上）のみ世帯

高齢者(65歳以上)のみ世帯	世帯数	
単身世帯	1,760	74.3%
2人世帯	595	25.1%
3人世帯	14	0.6%
4人世帯	0	0.0%
5人世帯	1	0.0%
合計	2,370	100.0%

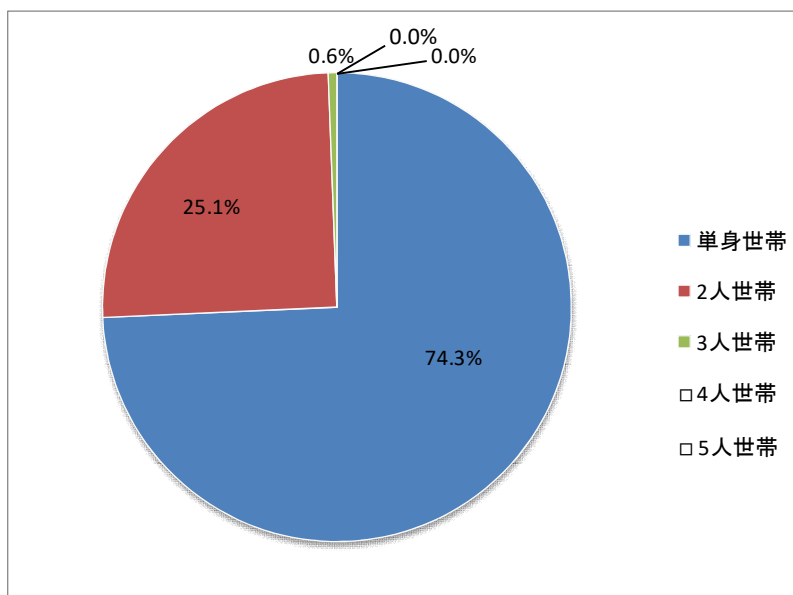


図 2-5-10 世帯人員別・高齢者（65歳以上）のみ世帯割合

第3章 長寿命化に関する基本方針

「第2章 下関市における公営住宅等の現況」から課題を整理し、今後の公営住宅等の整備方針を定めるとともに長寿命化に関する基本方針を設定する。

3-1 下関市の現状からみた課題と公営住宅等の整備方針

(1) 老朽住宅の解消
【課題】
本市では、昭和40年代から昭和50年代に公営住宅等を大量に建設し、建替の対象となる耐用年数の過半を経過した住棟は約7割存在し、老朽化が著しい状況であることから早急な更新が必要である。
【整備方針】
今後、昭和40年代から昭和50年代に大量に建設された老朽化した住棟が一斉に更新時期を迎え、これら住棟は設備面においても老朽化が著しく、入居者の安全性の確保の観点からも早期に更新や用途廃止による解消を図る。
(2) 長期的に活用するストックの適切な維持管理
【課題】
耐震性が確認され、耐用年数の過半を経過していない住棟については、外壁改修や屋上防水等の予防保全の考え方による改修により、ライフサイクルコスト(LCC)の低減を図ることが重要であるが、日常点検等の結果を受けて改修の判断を行っていることから、年間の改修件数に波があり、計画的な改修を含めた維持管理がなされていない。
【整備方針】
耐震性が確認され、耐用年数の過半を経過していない住棟については、長期修繕計画に基づいた効率的・計画的な改善事業を進め、長寿命化への対応を図る。
(3) 高齢世帯等に対応した整備
【課題】
入居世帯のうち、65.9%が高齢世帯となっており、また、障害を持つ入居世帯も11.9%あることから、設備面での高齢者等に対応した更新・整備が必要である。手すりやエレベーターの設置率も低く改善が必要である。
【整備方針】
入居世帯の高齢化及び昨今の震災等による更なるセーフティネット機能への要望の高まり等を考慮し、階段室などの共用部への手すりの設置、耐震性の確認された中層建物へのエレベーターの設置など住棟のバリアフリー化とあわせ、団地の敷地内においてもバリアフリー化を図る。

(4) 地域単位での団地の再編・集約化**【課題】**

日本は人口減少時代に入り、少子高齢化がさらに進んでいくことが予測される。各自治体は、中心部に都市機能を集積させ、法規制等により人口を中心部に誘導し、コンパクトシティを目指す中で、様々な都市機能の統廃合や集約化を図っている。本市における公営住宅等においても、市内全域に点在しており、適切な維持管理を行っていく上でも今後団地の再編・集約化を検討していく必要がある。

【整備方針】

公営住宅等の需要の見通しに基づく適切なストック量を把握した上で、今後の少子高齢・人口減少社会を考慮し、「多極ネットワーク型」でのエリア整備を基本とするとともに、住宅ニーズなどに的確に対応できるよう、エリアごとのバランスに配慮し、利便性の高い地区への再編・集約化を検討する。

(5) スtock更新に伴う財政負担の縮減・平準化**【課題】**

人口減少社会及び本市の財政が依然厳しい状況にある中で、昭和40年代から昭和50年代に大量に建設された住棟が一斉に更新時期を迎えることから、今後の公営住宅等の整備・管理における財政負担の縮減・平準化が必要である。

【整備方針】

今後、昭和40年代から昭和50年代に大量に建設された老朽化した住棟が一斉に更新時期を迎えるため、建替に際し優先順位を検討するとともに民間活力の導入を検討するなど最適な事業手法の選定を図り、公営住宅等ストックの更新における財政負担の縮減・平準化を図る。また、老朽化したストックを更新することで適切な収支管理、維持管理費の縮減に努める。

(6) 入居要件の適正な管理**【課題】**

政策空き家を除く公営住宅等への入居率は90.7%（平成29年7月現在）で、空き家が約1割程度ある状況である。一方で公営住宅等の平均募集倍率は7.1倍（平成24～28年度平均）と高く推移しており、適切な住戸数の供給による真に住宅に困窮する方々への対応が必要である。

【整備方針】

平均募集倍率が高く推移する中、住宅困窮者等への的確な対応を行うため、民間賃貸住宅に居住することが可能な収入超過・高額所得者等については、明け渡し努力義務の周知等の対応を行い、本来公営住宅等を必要とする方が入居できるよう適正な管理に努める。また、高騰する空き家修繕費の財源確保に努め、安心安全な住宅を適切な量供給することに努める。

<p>(7) 周辺環境の改善やコミュニティの再生</p>
<p>【課題】</p>
<p>入居世帯の高齢化の進展により団地内のコミュニティ活動が衰退している。また公営住宅等の老朽化に伴い用途廃止となった住棟については、老朽移転を行う必要があるが、住み慣れた環境を離れることへの不安等から移転が進まない状況である。</p>
<p>【整備方針】</p>
<p>団地内のコミュニティ活動の活性化を図るため、引き続き集会所や広場等の共同施設の適切な維持管理に努めるとともに、ひとり暮らし高齢者等の見守りを行う「下関市高齢者見守り環境整備事業」に今後も取り組み、高齢者が安全に安心して暮らことができる環境づくりに努める。</p> <p>また、今後、団地の再編・集約化を行うにあたっては、入居者ができる限り同一の生活圏で継続的に居住できるエリアでの検討を行うと共に、誰もが快適に過ごせる設備・機能の確保や地域コミュニティの育成の推進に寄与することを目的とした、集会所や広場等の整備に努める。</p> <p>併せて、必要に応じて福祉部局とも連携し、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を検討し、周辺環境の改善を図る。</p>

3-2 長寿命化に関する基本方針

(1) 公営住宅等ストックの状態把握・修繕の実施・データ管理に関する方針

a. 法定点検、定期点検及び日常点検の実施

建築基準法に基づく法定点検について、今後も引き続き行っていくとともに、日常点検とあわせ公営住宅等ストックの状況把握に努める。

b. 点検結果等に基づく修繕の実施

公営住宅等を長期にわたって良好に維持管理していくために、点検結果、修繕周期、入居者の要望等の実態を踏まえ、予防保全的な観点から、建物の内外装・設備等の計画修繕を効果的・効率的に実施する。

c. 点検結果や実施した修繕内容のデータ管理

点検結果や修繕等の内容については、データベース等に記録し、公営住宅等の効果的・効率的な修繕・維持管理に役立てていくとともに、次回の点検では、これらの記録を活用するというサイクルを構築する。

(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（LCC）の縮減に関する方針

公営住宅等ストックの長寿命化を図るためには予防保全的な維持管理が重要である。

予防保全の観点に基づく日常的な保守点検や計画修繕、改善事業の充実によりストックの長寿命化を図ることは、従来型の短いサイクルでの更新に比して、ライフサイクルコスト（LCC）の縮減にもつながる。

今後の公営住宅等の改善事業の実施にあたっては、建物の老朽化や劣化による事故、居住性の低下等を未然に防ぐ、予防保全的な改善を実施することによって、公営住宅等の長寿命化を図り、ライフサイクルコスト（LCC）の縮減を図ることとする。加えて、点検、修繕、データ管理により、長寿命化に資する日常的な維持管理及び修繕を行った上で、効果的・効率的に改善事業を実施し、住宅性能の向上を図り、住宅の長寿命化に取り組む。

第4章 公営住宅等長寿命化計画における事業手法の選定

4-1 計画の対象

事業手法の選定を行う対象施設は、「第1章 1-5 計画の対象」に示す公営住宅等とする。

4-2 団地別・住棟別事業手法の選定

(1) 事業手法の基本的な考え方

本計画で用いる事業手法の選定は、建替、用途廃止、改善、維持管理とし、基本的な考え方は以下に示すとおりとする。なお、躯体、避難の安全性に係る改善の必要性があるものについては、「優先的な」という要素を加える。

事業手法	基本的な考え方
建替	<p>現存する公営住宅等を除却し、その敷地の全部または一部の区域に新たに公営住宅等を建設するものを本計画では「建替」とする。</p> <p>建替戸数分を他の建替団地で建設する場合や、他の利便性が高い敷地に他の団地の戸数分と集約して新規建設する場合など、現存する団地の敷地では用途廃止をし、他の敷地に新たに建設するものを本計画では「集約建替」とする。</p>
用途廃止	<p>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、公営住宅等の用途を廃止し、敷地を他の用途へ有効に活用するものを本計画では「用途廃止」とする。</p>
個別改善	<p>全面的改善によらず、公営住宅等の質の向上のために以下の改善・改修を個別に行うものを本計画では「個別改善」とする。</p> <p>特に長寿命化型改善を含むものについては「個別改善（長寿命化型）」とする。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) 安全性確保型（外壁落下防止改修 等） 2) 長寿命化型（躯体・屋上・外壁の耐久性向上、配管の耐久性・耐食性の向上に資する工事 等） 3) 福祉対応型（廊下、階段の手すり設置、スロープの設置、中層建物へのエレベーターの設置、誘導用ブロック等の設置 等） 4) 居住性向上型（外壁・最上階の天井等の断熱、電気容量のアップ 等）
維持管理	<p>公営住宅等の効用を維持するため、以下の方法により適切な維持・管理を行うものを本計画では「維持管理」とする。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・保守点検 ・経常修繕（経常的に必要となる小規模な修繕） ・計画修繕 ・空き家修繕 等

(2) 事業手法の選定フロー

公営住宅等の事業手法の選定は、公営住宅等長寿命化計画策定指針（平成28年8月改定）に記載されている「事業手法の選定フロー」に基づき進める。

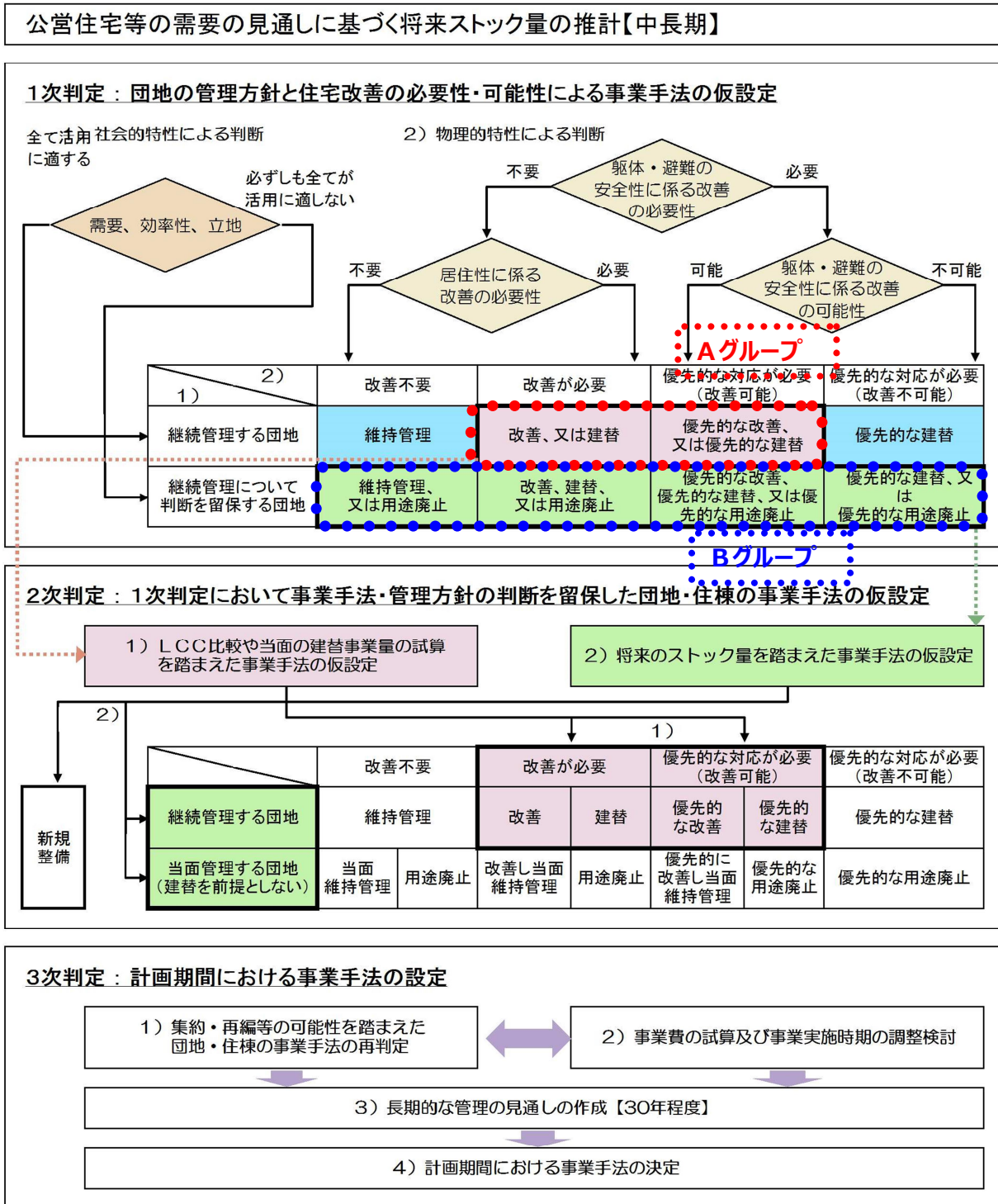


図4-2-1 事業手法の選定フロー

(3) 事業手法の判定

選定フロー及び判断基準に基づき、以下により判定を行う。

1) 公営住宅等の需要の見通しに基づく将来ストック量の推計

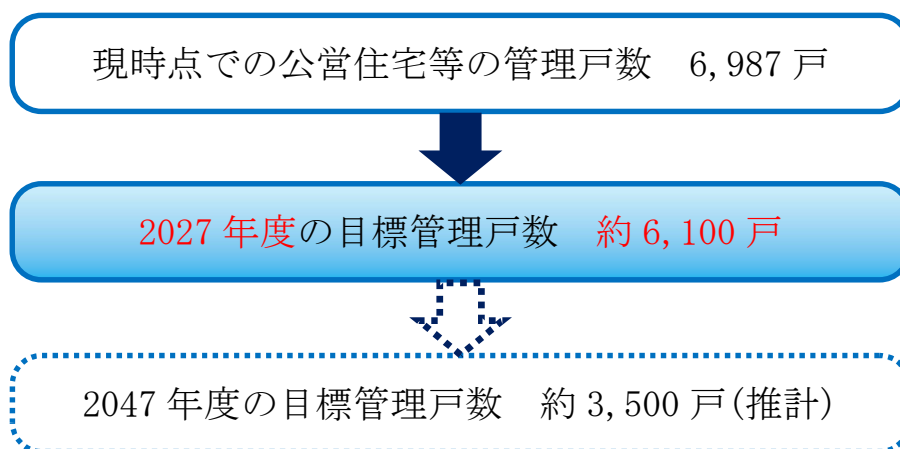
公営住宅等の需要の見通しの検討にあたっては、30年程度の中長期的な時点における世帯数等の推計を基に自力では最低居住面積水準を達成することが著しく困難な年収である世帯（以下「著しい困窮年収未満の世帯」という。）を推計するため、国立社会保障・人口問題研究所が推計、公表している「日本の地域別将来推計人口」や総務省が公表している「国勢調査」等のデータを基に、国のプログラムである「ストック推計プログラム」を用いて算出する。

	2015 年度央	2020 年度央	2025 年度央	2030 年度央	2035 年度央	2040 年度央	2047 年度央 (推計)
著しい困窮年収 未満の世帯数	12,564	11,169	9,824	8,907	7,875	6,963	5,350

推計した結果、2015年～2040年度までの著しい困窮年収未満の世帯数は、10年後（2027年（令和9年））で約9,500世帯、30年後（2047年（令和29年））で約5,350世帯である。

計画期間内においては市の公営住宅等及びその他公的賃貸住宅等により対応することとする。このうち、計画期間内における市の公営住宅等の目標管理戸数を約6,100戸とし、今後10年間で約900戸の削減が必要となる。

なお、将来的には公営住宅等によってのみ賄うことは社会・経済情勢、財政状況等を考慮すれば現実的ではないため、民間賃貸住宅等の活用により管理戸数の縮減に努めることとする。



2) 社会的特性による1次判定

a. 判定の考え方

前述の選定フローに基づき、需要、効率性、立地条件により、団地ごとに判定を行う。

b. 判定のための判断基準

【需要】の判定

応募倍率が1.0未満あるいは現在の入居率の平均以下（82.8%）の場合需要無しとする。

【効率性】の判定

現地の状況により敷地形状が良くないと判断したもの、または敷地規模が1500㎡以下の場合、高度利用の可能性が低いため、効率性無しとする。

【立地条件】の判定

災害危険区域等内にある、またはバス停までの距離が300m以上ある団地は立地条件として適さないと判断する。

c. 判定の結果

「継続管理について判断を留保する団地」と「継続管理する団地」に判定する。

3) 物理的特性による1次判定

a. 判定の考え方

住棟の現在の物理的特性を躯体の安全性、避難の安全性、居住性により評価し、住棟の改善の必要性や可能性を判定する。

b. 判定のための判断基準

【躯体の安全性】の判定

- ・ 躯体の安全性については、建設年度と1981年（昭和56年）の新耐震基準の適合状況、耐震性の有無によって判断する。

【避難の安全性】の判定

- ・ 設計図書や現場の状況により、「二方向避難」「防火区画」について判定を行う。

【居住性】の判定

- ・ 住棟の居住性、住戸の居住性等の項目について、「最低居住面積水準」「浴室の有無」「階段手すり・浴槽手すり・便所手すり・1階スロープの設置」「断熱性の有無」に基づき判定を行う。

c. 判定の結果

- ・ 社会的特性による判断で「継続管理する団地」については、改善が必要かどうか、または優先的な対応が必要と判定された団地において、改善が可能かどうかの判断を行う。（Aグループ）
- ・ 社会的特性による判断で「継続管理について判断を留保する団地」については、維持管理、改善、建替、用途廃止の検討を行う。（Bグループ）

➤ 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）」又は、「改善が必要」と評価された住棟については、改善か建替かの判断が保留される。そこで、2次判定において、「優先的な改善・建替」又は「改善・建替」の事業手法の仮設定を行う。

➤ Bグループ

「継続管理について判断を保留する団地」については、2次判定において、将来にわたって「継続管理する団地」か、建替を前提とせず「当面管理する団地」か等を改めて判断する。

4) 2次判定

2次判定では、選定フローにおいては、ライフサイクルコスト（LCC）（以下「LCC」という。）及び建替事業量による判断により改善か建替かを判定、また、将来ストック量による判断により継続管理かどうかの判定を行う。

4)-1 LCC比較や当面の建替事業量の試算を踏まえた事業手法の仮設定

（1次判定：Aグループが対象）

a. 判定の考え方

1次判定においてAグループとなった団地についてLCCを算出し、改善か建替かを判定する。

b. 判定のための判断基準

対象住棟が改善事業を実施する場合と建替事業を実施する場合のLCCを比較し、建替事業を実施する方がLCCを縮減できる場合に、事業手法を建替と仮設定する。

4)-2 将来ストック量を踏まえた事業手法の仮設定

（1次判定：Bグループが対象）

a. 判定の考え方

1次判定においてBグループとなった団地についてストック推計を踏まえて判定する。

b. 判定のための判断基準

- ・建替又は用途廃止候補の団地を対象として、ストック推計を踏まえて将来的な活用の優先順位を検討し、将来にわたって「継続管理する団地」とするのか、将来的には他団地との集約等により用途廃止することを想定する「当面管理する団地（建替を前提としない）」とするのかの判定を行う。さらに、事業手法を仮設定する。
- ・一方で、ストック推計や、将来における民間賃貸住宅等との役割分担を検討した上で、公営住宅の新規整備についても検討を行う。

5) 3次判定

1次判定、2次判定の結果を踏まえて、団地・住棟単位での再編・集約化の可能性、事業費の試算や長期的な管理の見通しについて検討し、その上で計画期間内に実施を予定する事業手法を決定する。

①再編・集約化の可能性による再判定

概要	<ul style="list-style-type: none">・1次・2次判定結果を踏まえ、再編・集約化の検討対象となり得る団地や、異なる事業手法に判定された住棟が混在する団地等は、効率的な事業実施のため、必要に応じて建替や改善等の事業手法を再判定する。
----	--

②計画期間における事業手法の決定

概要	<ul style="list-style-type: none">・長期的な管理の見通しに基づき、計画期間内に実施を予定する事業（改善、建替、用途廃止）を決定する。
----	---

6) 判定結果

1次判定から3次判定までの結果及び判定結果による2027年(令和9年)の管理戸数は以下に示す表のとおりである。

本庁管内 表4-2-1 判定結果(本庁管内)

団地	住宅の種類	棟数	管理戸数	竣工年度	構造	1次判定結果	2次判定結果	3次判定結果
園田	公営	2	48	1949	中耐4	優先的な建替	優先的な建替	優先的な建替(次期)
赤間	公営	1	29	1981	中耐5	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な建替	優先的な建替(次期)
宮田アパート	公営	2	48	1950	中耐4	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止
清和園	公営	2	54	1948~1960	中耐4、簡平	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止
貴船	公営	1	32	1966	中耐4	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な建替	優先的な用途廃止 (地区集約建替(白雲台))
山の口	公営	4	32	1950	簡二	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止
菁莪(1)	公営	2	56	1963~1964	中耐5	優先的な建替	優先的な建替	優先的な用途廃止 (地区集約建替(白雲台))
上田中	公営	2	24	1997~1999	中耐3	維持管理	維持管理	維持管理
白雲台①	公営	12	301	1950~1981	中耐3~中耐5	優先的な建替	優先的な建替	優先的な建替
白雲台②	公営	11	286	1983~1998	中耐3~中耐5、高層6	改善、又は建替	改善	改善
白雲台③	公営	1	20	1998	高層8	維持管理	維持管理	維持管理
白雲台④	特公賃	1	16	1996	高層6	改善、建替、又は用途廃止	改善し当面維持管理	改善し当面維持管理
向洋	公営	1	12	1991	中耐4	改善、建替、又は用途廃止	改善	改善
細江	公営	1	90	1984	高層10	改善、又は建替	改善	改善
日和山	公営	1	50	1978	中耐5	優先的な建替	優先的な建替	優先的な建替(次期)
西の尾①	公営	3	54	1954~1955	中耐3	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	当面維持管理
西の尾②	公営	2	27	1992	中耐4~中耐5	改善、建替、又は用途廃止	改善し当面維持管理	改善し当面維持管理
西の尾③	公営	2	26	1995	中耐3~中耐5	維持管理、又は用途廃止	当面維持管理	当面維持管理
宝・宝改良	公営・改良	8	185	1982~1987	中耐5	改善、建替、又は用途廃止	改善し当面維持管理	改善し当面維持管理
宝蔵寺	公営	3	18	1959	簡二	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止
大学町①	公営	9	122	1991~1993	中耐3~中耐5	改善、又は建替	改善	改善
大学町②	公営	3	48	1995~1996	中耐4	維持管理	維持管理	維持管理
新椋野	公営	4	82	2010~2012	中耐4	維持管理	維持管理	維持管理
海老田	公営	1	18	1958	中耐3	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止
上新地	公営	1	40	1978	高層11	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な建替	優先的な建替(次期)
新地	公営	4	175	1986~1987	中耐5、高層11	改善、又は建替	改善	改善
茶山	公営	1	115	1984	高層13	改善、又は建替	改善	改善
竹崎(1)	公営	1	48	1960	中耐5	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	当面維持管理
竹崎改良(14)	改良	1	19	1975	中耐5	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な建替	優先的な建替(次期)
彦島迫	公営	1	24	1987	中耐4	改善、又は建替	改善	改善
彦島迫町里①	公営	2	46	1993	中耐3~中耐4	改善、又は建替	改善	改善
彦島迫町里②	公営	1	24	1996	中耐4	維持管理	維持管理	維持管理
彦島塩浜(1)①	公営	1	24	1976	中耐3	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な建替	優先的な建替(次期)
彦島塩浜(1)②	公営	1	4	1976	中耐2	改善、建替、又は用途廃止	建替	当面維持管理
彦島塩浜(2)	公営	1	30	1978	中耐5	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な建替	優先的な建替(次期)
彦島老の山	公営	1	30	1991	中耐5	改善、又は建替	改善	改善
彦島老町	公営	2	62	1999~2003	高層7	維持管理	維持管理	維持管理
長府松原	公営	1	24	1953	中耐4	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止
長府松原東	公営	4	120	1972	中耐5	優先的な建替	優先的な建替	優先的な建替(次期)
長府八幡	公営	2	60	1969	中層5、高層6	優先的な建替	優先的な建替	優先的な建替(次期)
長府前八幡(1)	公営	7	232	1971~1973	中層5	優先的な建替	優先的な建替	優先的な建替(次期)
長府前八幡(2)	公営	2	80	1981	中耐5	改善、又は建替	改善	改善
長府古城	公営	12	164	2001~2008	耐二、中耐3	維持管理	維持管理	維持管理
長府中六波(1)	公営	3	74	1981~1982	中耐4~中耐5	改善、又は建替	改善	改善
長府中六波	公営	1	24	1978	中耐4	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	当面維持管理
清末上土井	公営	3	3	1960	木造平	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止
清末時末	公営	22	142	1971~1973	簡二	改善、建替、又は用途廃止	用途廃止	当面維持管理
小月	公営	2	64	1974~1975	中耐5	優先的な建替	優先的な建替	優先的な建替(次期)
小月宮の下	公営	2	2	1954	木造平	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止
王善工領	公営	2	2	1962	木造平	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止
勝山新秋根	公営	2	54	1972~1975	中耐5	優先的な建替	優先的な建替	優先的な建替(次期)
勝山砂子多	公営	1	4	1963	簡平	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止
新坂田	公営	16	575	1976~1980	中耐5	優先的な建替	優先的な建替	優先的な建替(次期)
豊	公営	1	45	1990	高層9	改善、又は建替	改善	改善
熊野西	公営	3	100	1990	中耐5	改善、又は建替	改善	改善
松風荘	公営	8	285	1973~1978	中耐4~中耐5	優先的な建替	優先的な建替	優先的な建替(次期)
安岡新田	公営	5	19	1962	木造平、簡平	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止
安岡福江(1)	公営	16	90	1970	簡二	改善、建替、又は用途廃止	用途廃止	当面維持管理
安岡福江(2)	公営	2	60	1970	中耐5	優先的な建替	優先的な建替	優先的な建替(次期)
竹崎改良(2)	改良	1	48	1963	中耐5	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	当面維持管理
竹崎改良(3)(4)	改良	2	76	1963~1964	中耐5	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	当面維持管理
竹崎改良(5)	改良	1	85	1967	高層6	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な建替	優先的な建替(次期)
竹崎改良(6)	改良	1	61	1967	高層6	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な建替	優先的な建替(次期)
竹崎改良(10)(13)	改良	2	106	1970~1975	高層11	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な建替	優先的な建替(次期)
竹崎改良(11)・西富改良	改良	2	105	1973~1974	高層12	優先的な建替	優先的な建替	優先的な建替(次期)
竹崎改良(15)	改良	1	8	1976	中耐3	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	当面維持管理
長門改良	改良	1	111	1972	高層11	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な建替	優先的な建替(次期)
上条改良	改良	1	24	1966	中耐5	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	当面維持管理
東大和改良①	改良	2	159	1970~1971	高層11	優先的な建替	優先的な建替	優先的な建替(次期)
東大和改良②	改良	1	28	1972	中耐4	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	当面維持管理
長府八幡改良	改良	2	60	1967~1968	中耐5	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	当面維持管理
春日改良①	改良	1	60	1977	高層10	優先的な建替	優先的な建替	優先的な建替(次期)
春日改良②	改良	3	96	1985~1987	高層6~高層7	改善、又は建替	改善	改善
東神田改良	改良	1	25	1984	高層6	改善、建替、又は用途廃止	改善	改善
中央改良①	改良	2	80	1979~1981	高層6、高層7	優先的な建替	優先的な建替	優先的な建替(次期)
中央改良②	改良	3	70	1982~1983	高層6	改善、又は建替	改善	改善
中六波小集落改良	改良	11	22	1981~1982	簡二	改善、建替、又は用途廃止	用途廃止	当面維持管理

菊川管内

表 4-2-2 判定結果（菊川管内）

団地	住宅の種類	棟数	管理戸数	竣工年度	構造	1次判定結果	2次判定結果	3次判定結果
田部東 ①	公営	6	24	1966～1968	簡平	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止
田部東 ②	公営	2	40	2015～2017	中耐4	維持管理	維持管理	維持管理
荒小田北	公営	8	30	1967～1969	簡平	改善、又は建替	建替	建替(次期)
荒小田南	公営	21	84	1970～1973	簡平	改善、又は建替	建替	建替(次期)
田部南	公営	13	51	1972～1973	簡平	改善、建替、又は用途廃止	用途廃止	用途廃止
榕崎	公営	7	41	1976～1978	簡二	改善、又は建替	建替	建替(次期)
岡田	公営	2	5	1991～1992	簡二	改善、建替、又は用途廃止	建替	建替(次期)
榕崎ハイム	特公賃	2	14	2003～2004	木造二	改善、建替、又は用途廃止	改善し当面維持管理	改善し当面維持管理

豊田管内

表 4-2-3 判定結果（豊田管内）

団地	住宅の種類	棟数	管理戸数	竣工年度	構造	1次判定結果	2次判定結果	3次判定結果
高熊 ①	公営	14	28	1972～1973	簡平	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止
高熊 ②	公営	7	34	1973～1974	簡二	改善、又は建替	建替	当面維持管理
殿敷	公営	5	22	1969～1975	簡平、簡二	改善、建替、又は用途廃止	用途廃止	用途廃止
殿敷第二	公営	2	7	1971	簡平	改善、建替、又は用途廃止	用途廃止	用途廃止
山田	公営	2	2	1951	木造平	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止
中村	公営	5	10	2000～2001	木造二	改善、建替、又は用途廃止	改善し当面維持管理	改善し当面維持管理
納涼	公営	9	45	1975～1979	簡二	改善、建替、又は用途廃止	用途廃止	用途廃止
納涼第二	公営	8	35	1984～1994	簡二、中耐3	改善、建替、又は用途廃止	改善し当面維持管理	改善し当面維持管理
飯塚	公営	3	10	1968	簡平	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止
華山	公営	3	6	1988	木造二	改善、建替、又は用途廃止	用途廃止	当面維持管理
石町	公営	2	2	1957	木造平	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止
豊田西	公営	4	8	1989～1990	木造二	改善、建替、又は用途廃止	用途廃止	当面維持管理
大河内	公営	2	4	2003	木造二	改善、建替、又は用途廃止	改善し当面維持管理	改善し当面維持管理
殿敷第三	特公賃	3	18	1993～1996	中耐3	改善、建替、又は用途廃止	改善し当面維持管理	改善し当面維持管理
殿敷ハイツ	特公賃	1	13	1997	中耐3	改善、建替、又は用途廃止	改善し当面維持管理	改善し当面維持管理
矢田第二	高公賃	1	6	2006	木造平	改善、建替、又は用途廃止	改善し当面維持管理	改善し当面維持管理

豊浦管内

表 4-2-4 判定結果（豊浦管内）

団地	住宅の種類	棟数	管理戸数	竣工年度	構造	1次判定結果	2次判定結果	3次判定結果
黒井	公営	6	18	1965～1966	簡平	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止
天神	公営	4	17	1969	簡平	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止
小目代	公営	4	4	1999	木造二	改善、建替、又は用途廃止	建替	当面維持管理
湯町	公営	4	24	1976～1977	簡二	改善、建替、又は用途廃止	用途廃止	用途廃止
二の浜	公営	3	108	2001～2008	中耐4	維持管理、又は用途廃止	当面維持管理	当面維持管理
石堂 ①	公営	10	26	1966～1969	簡平、木造平	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止
石堂 ②	公営	6	16	1971～1994	簡二、木造二	改善、建替、又は用途廃止	建替	用途廃止
石堂 ③	公営	6	92	1978～1991	中耐3～中耐4	改善、又は建替	改善	改善
清風 ①	公営	8	33	1969～1971	簡平	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止
清風 ②	公営	8	48	1972～1975	簡二	改善、建替、又は用途廃止	用途廃止	用途廃止
湯玉	公営	1	16	1982	中耐4	改善、建替、又は用途廃止	改善し当面維持管理	改善し当面維持管理

豊北管内

表 4-2-5 判定結果（豊北管内）

団地	住宅の種類	棟数	管理戸数	竣工年度	構造	1次判定結果	2次判定結果	3次判定結果
二見 ①	公営	2	8	1972	簡平	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止
二見 ②	公営	4	12	1973～1975	簡二	改善、建替、又は用途廃止	用途廃止	用途廃止
矢玉第一	公営	1	6	1992	中耐3	改善、建替、又は用途廃止	改善	改善
矢玉第二	公営	3	5	1998	木造二	改善、建替、又は用途廃止	改善し当面維持管理	改善し当面維持管理
矢玉第三	公営	1	12	2003	中耐4	改善、建替、又は用途廃止	改善	改善
小瀬戸 ①	公営	4	16	1969～1971	簡平	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止
小瀬戸 ②	公営	3	12	1972～1973	簡二	改善、建替、又は用途廃止	用途廃止	用途廃止
五千原 ①	公営	1	4	1976	簡二	改善、建替、又は用途廃止	用途廃止	用途廃止
五千原 ②	公営	1	3	2004	木造平	改善、建替、又は用途廃止	改善し当面維持管理	改善し当面維持管理
滝部 ①	公営	7	28	1974～1990	簡二、木造二	改善、又は建替	建替	用途廃止
滝部 ②	公営	5	33	1991～2001	中耐3	改善、又は建替	改善	改善
旭ヶ丘	公営	3	31	2008～2010	中耐3	維持管理、又は用途廃止	当面維持管理	当面維持管理
東の沖	公営	7	28	1977～1978	簡二	改善、又は建替	建替	建替(次期)
掛地	公営	5	25	1979～1982	簡二	改善、建替、又は用途廃止	用途廃止	用途廃止
汐入	公営	5	20	1980～1982	簡二	改善、建替、又は用途廃止	用途廃止	用途廃止
特牛	公営	4	21	1983～1986	簡二	改善、建替、又は用途廃止	改善し当面維持管理	改善し当面維持管理
栗野	公営	1	4	1988	簡二	改善、建替、又は用途廃止	改善し当面維持管理	改善し当面維持管理
滝部	特公賃	2	12	1998～2000	中耐3	改善、建替、又は用途廃止	改善し当面維持管理	改善し当面維持管理

表 4-2-6 団地名凡例

本庁管内		菊川管内	
団地	凡例	団地	凡例
白雲台 ①	住棟:R1~R10、改良(1)(2)	田部東 ①	住棟:1~6
白雲台 ②	住棟:R11~R18、R21~R23	田部東 ②	住棟:R1、R2
白雲台 ③	住棟:R19	豊田管内	
白雲台 ④	住棟:特公賃S20	団地	凡例
西の尾 ①	住棟:R1~R3	高熊 ①	住棟:21~48
西の尾 ②	住棟:R4、R5	高熊 ②	住棟:49~82
西の尾 ③	住棟:R6、R7	豊浦管内	
大学町 ①	住棟:R1~R9	団地	凡例
大学町 ②	住棟:R10~R12	石堂 ①	住棟:簡平、木造平
彦島迫町里 ①	住棟:R1~R2	石堂 ②	住棟:簡二、木造二
彦島迫町里 ②	住棟:R3	石堂 ③	住棟:R1~R6
彦島塩浜(1) ①	住棟:1	清風 ①	住棟:簡平
彦島塩浜(1) ②	住棟:2	清風 ②	住棟:簡二
東大和改良 ①	住棟:A,B	豊北管内	
東大和改良 ②	住棟:C	団地	凡例
春日改良①	住棟:(1)	二見 ①	住棟:14~21
春日改良②	住棟:(10)~(12)	二見 ②	住棟:22~33
中央改良 ①	住棟:(2)、(3)、(8)	小瀬戸 ①	住棟:1~16
中央改良 ②	住棟:(4)~(6)	小瀬戸 ②	住棟:17~28
		五千原 ①	住棟:11~14
		五千原 ②	住棟:15~17
		滝部 ①	住棟:29~56
		滝部 ②	住棟:(3)~(5)、(7)、(13)

表 4-2-7 2027年（令和9年）の管理戸数

団地概要			事業手法							2027年 (平成39年) の 管理戸数
団地	棟数	管理戸数	建替	建替(次期)	継続		当面		用途廃止	
					改善	維持管理	改善し当面 維持管理	当面 維持管理		
本庁	252	5,766	226	2,457	1,390	424	228	654	613	5,379
菊川	61	289	0	160	0	40	14	0	75	214
豊田	71	250	0	0	0	0	86	48	116	134
豊浦	60	402	0	0	92	0	16	112	182	220
豊北	59	280	0	28	51	0	45	31	125	155
計	503	6,987	226	2,645	1,533	464	389	845	1,111	6,102

次頁以降に、団地ごとの事業手法と管理戸数を示す。

第4章 公営住宅等長寿命化計画における事業手法の選定

地区名	団地概要			事業手法						備考	
	団地	棟数	管理戸数	建替	建替(次期)	継続		当面			用途廃止
						改善	維持管理	改善し当面維持管理	当面維持管理		
本庁	園田	2	48		48						概ね今後30年以内に建替予定
本庁	赤間	1	29		29						概ね今後30年以内に建替予定
本庁	宮田アパート	2	48							48	
本庁	清和園	2	54							54	
本庁	貴船	1	32							32	地区集約建替(白雲台)
本庁	山の口	4	32							32	地区集約建替(白雲台)
本庁	菁莪(1)	2	56							56	地区集約建替(白雲台)
本庁	上田中	2	24				24				
本庁	白雲台①	12	301	226						301	地区集約建替(白雲台)
本庁	白雲台②	11	286			286					
本庁	白雲台③	1	20				20				
本庁	白雲台④	1	16					16			
本庁	向洋	1	12			12					
本庁	細江	1	90			90					
本庁	日和山	1	50		50						概ね今後30年以内に建替予定
本庁	西の尾①	3	54						54		
本庁	西の尾②	2	27					27			
本庁	西の尾③	2	26						26		
本庁	宝・宝改良	8	185					185			
本庁	宝蔵寺	3	18							18	
本庁	大学町①	9	122			122					
本庁	大学町②	3	48				48				
本庁	新緑野	4	82				82				
本庁	海老田	1	18							18	
本庁	上新地	1	40		40						概ね今後30年以内に建替予定
本庁	新地	4	175			175					
本庁	茶山	1	115			115					
本庁	竹崎(1)	1	48						48		
本庁	竹崎改良(14)	1	19		19						概ね今後30年以内に建替予定
本庁	彦島迫	1	24			24					
本庁	彦島迫町里①	2	46			46					
本庁	彦島迫町里②	1	24				24				
本庁	彦島塩浜(1)①	1	24		24						概ね今後30年以内に建替予定
本庁	彦島塩浜(1)②	1	4						4		
本庁	彦島塩浜(2)	1	30		30						概ね今後30年以内に建替予定
本庁	彦島老の山	1	30			30					
本庁	彦島老町	2	62				62				
本庁	長府松原	1	24							24	
本庁	長府松原東	4	120		120						概ね今後30年以内に建替予定
本庁	長府八幡	2	60		60						概ね今後30年以内に建替予定
本庁	長府前八幡(1)	7	232		232						概ね今後30年以内に建替予定
本庁	長府前八幡(2)	2	80			80					概ね今後30年以内に建替予定
本庁	長府古城	12	164				164				
本庁	長府中六波(1)	3	74			74					
本庁	長府中六波	1	24					24			
本庁	清末上土井	3	3							3	
本庁	清末時未	22	142					142			
本庁	小月	2	64		64						概ね今後30年以内に建替予定
本庁	小月宮の下	2	2							2	
本庁	王喜工領	2	2							2	
本庁	勝山新秋根	2	54		54						概ね今後30年以内に建替予定
本庁	勝山砂子多	1	4							4	
本庁	新垢田	16	575		575						概ね今後30年以内に建替予定
本庁	豊	1	45			45					
本庁	熊野西	3	100			100					
本庁	松風荘	8	285		285						概ね今後30年以内に建替予定
本庁	安岡新田	5	19							19	
本庁	安岡福江(1)	16	90						90		
本庁	安岡福江(2)	2	60		60						概ね今後30年以内に建替予定
本庁	竹崎改良(2)	1	48					48			
本庁	竹崎改良(3)(4)	2	76					76			
本庁	竹崎改良(5)	1	85		85						概ね今後30年以内に建替予定
本庁	竹崎改良(6)	1	61		61						概ね今後30年以内に建替予定
本庁	竹崎改良(10)(13)	2	106		106						概ね今後30年以内に建替予定
本庁	竹崎改良(11)・西富改良	2	105		105						概ね今後30年以内に建替予定
本庁	竹崎改良(15)	1	8					8			
本庁	長門改良	1	111		111						概ね今後30年以内に建替予定
本庁	上条改良	1	24					24			
本庁	東大和改良①	2	159		159						概ね今後30年以内に建替予定
本庁	東大和改良②	1	28					28			
本庁	長府八幡改良	2	60					60			
本庁	春日改良①	1	60		60						概ね今後30年以内に建替予定
本庁	春日改良②	3	96			96					
本庁	東神田改良	1	25			25					
本庁	中央改良①	2	80		80						概ね今後30年以内に建替予定
本庁	中央改良②	3	70			70					
本庁	中六波小集落改良	11	22					22			
	合計	252	5766	226	2457	1390	424	228	654	613	

第4章 公営住宅等長寿命化計画における事業手法の選定

表 4-2-9 団地ごとの事業手法と管理戸数（菊川管内）

地区名	団地概要			事業手法						備考	
	団地	棟数	管理戸数	建替	建替(次期)	継続		当面			用途廃止
						改善	維持管理	改善し当面維持管理	当面維持管理		
菊川	田部東 ①	6	24							24	
菊川	田部東 ②	2	40				40				
菊川	荒小田北	8	30		30						概ね今後30年以内に建替予定
菊川	荒小田南	21	84		84						概ね今後30年以内に建替予定
菊川	田部南	13	51							51	
菊川	檜崎	7	41		41						概ね今後30年以内に建替予定
菊川	岡田	2	5		5						概ね今後30年以内に建替予定
菊川	檜崎ハイム	2	14					14			
	合計	61	289	0	160	0	40	14	0	75	

表 4-2-10 団地ごとの事業手法と管理戸数（豊田管内）

地区名	団地概要			事業手法						備考	
	団地	棟数	管理戸数	建替	建替(次期)	継続		当面			用途廃止
						改善	維持管理	改善し当面維持管理	当面維持管理		
豊田	高熊 ①	14	28							28	
豊田	高熊 ②	7	34						34		
豊田	殿敷	5	22							22	
豊田	殿敷第二	2	7							7	
豊田	山田	2	2							2	
豊田	中村	5	10					10			
豊田	納涼	9	45							45	
豊田	納涼第二	8	35					35			
豊田	飯塚	3	10							10	
豊田	華山	3	6						6		
豊田	石町	2	2							2	
豊田	豊田西	4	8						8		
豊田	大河内	2	4					4			
豊田	殿敷第三	3	18					18			
豊田	殿敷ハイツ	1	13					13			
豊田	矢田第二	1	6					6			
	合計	71	250	0	0	0	0	86	48	116	

表 4-2-11 団地ごとの事業手法と管理戸数（豊浦管内）

地区名	団地概要			事業手法						備考	
	団地	棟数	管理戸数	建替	建替(次期)	継続		当面			用途廃止
						改善	維持管理	改善し当面維持管理	当面維持管理		
豊浦	黒井	6	18							18	
豊浦	天神	4	17							17	
豊浦	小目代	4	4						4		
豊浦	湯町	4	24							24	
豊浦	二の浜	3	108						108		
豊浦	石堂 ①	10	26							26	
豊浦	石堂 ②	6	16							16	
豊浦	石堂 ③	6	92			92					
豊浦	清風 ①	8	33							33	
豊浦	清風 ②	8	48							48	
豊浦	湯玉	1	16					16			
	合計	60	402	0	0	92	0	16	112	182	

表 4-2-12 団地ごとの事業手法と管理戸数（豊北管内）

地区名	団地概要			事業手法						備考	
	団地	棟数	管理戸数	建替	建替(次期)	継続		当面			用途廃止
						改善	維持管理	改善し当面維持管理	当面維持管理		
豊北	二見 ①	2	8							8	
豊北	二見 ②	4	12							12	
豊北	矢玉第一	1	6			6					
豊北	矢玉第二	3	5					5			
豊北	矢玉第三	1	12			12					
豊北	小瀬戸 ①	4	16							16	
豊北	小瀬戸 ②	3	12							12	
豊北	五千原 ①	1	4							4	
豊北	五千原 ②	1	3					3			
豊北	滝部 ①	7	28							28	
豊北	滝部 ②	5	33			33					
豊北	旭ヶ丘	3	31						31		
豊北	東の沖	7	28		28						概ね今後30年以内に建替予定
豊北	掛地	5	25							25	
豊北	汐入	5	20							20	
豊北	特牛	4	21					21			
豊北	粟野	1	4					4			
豊北	滝部	2	12					12			
	合計	59	280	0	28	51	0	45	31	125	



図 4-2-2 計画期間内における判定結果を踏まえた団地位置図

第5章 公営住宅等の点検の実施方針

公営住宅等の点検に関する実施方針は、以下のとおりとする。

1. 定期点検の実施方針

建築基準法に基づく法定点検については、現在も実施しており、今後も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も、建築基準法第12条の規定に準じて法定点検と同様の点検を実施する。

2. 日常点検の実施方針

法定点検、定期点検のほかに目視により容易に確認することができる部位については指定管理者による日常点検にあわせ、一年に一度、市担当者による日常点検を実施する。日常点検は「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）」により実施することを基本とする。

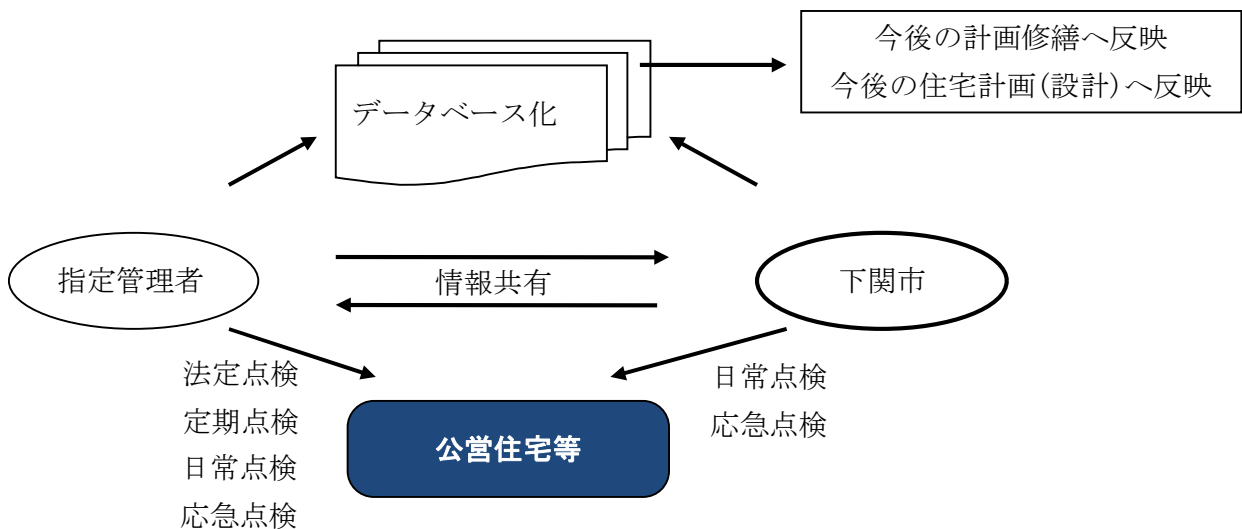
また、自然災害及び事故等で応急対応が必要となった際は、応急点検を行う。

3. 住宅内部における点検の実施方針

住居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点検を実施する。

4. 点検結果の活用

法定点検、定期点検、日常点検、入居者の退去時に行う住戸内部の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、今後の住宅計画に役立てることとする。



第6章 公営住宅等の計画修繕の実施方針

点検結果及びデータベース等の内容を踏まえ、予防保全的な観点から計画修繕を実施することが重要である。

計画修繕の修繕周期は概ね表 6-1 のとおりである。

表 6-1 計画修繕を実施する項目例とその修繕周期

	項目	周期	想定される仕様、対象部位	工事区分
建築	屋上防水	24年	露出アスファルト防水	修繕
		12年	塗膜防水	修繕
	ひさし・笠木等防水	12年	塗膜防水	修繕
	外壁塗装	18年	仕上げ塗装塗り	塗替
	バルコニー床防水	18年	塗膜防水	修繕
	コンクリート補修	18年	ひび割れ、浮き、欠損、鉄筋の発錆、モルタルの浮き 等	補修
	タイル張補修	18年	欠損、浮き、剥離、ひび割れ等の補修	補修
設備	給水管	35年	硬質塩化ビニルライニング鋼管	取替
	給湯配管	35年	水道耐熱性硬質塩化ビニルライニング鋼管	取替
	排水管（屋内）	30年	排水用硬質塩化ビニル管	取替
	排水管（屋外）	25年	排水用硬質塩化ビニル管	取替
	ガス管（屋内）	30年	配管用炭素鋼鋼管	取替
	ガス管（屋外）	20年	配管用炭素鋼鋼管	取替
	幹線設備	30年	電灯幹線	取替
	テレビ共聴設備	30年	同軸ケーブル	取替
	共用灯	15年	—	取替
	昇降機	15年	カゴ内装、扉等	補修
30年		全構成機器	取替	

（1）効率的な計画修繕の実施

計画修繕の実施にあたっては、以下の点に考慮し実施する。

- ・公営住宅等を長期にわたって良好に維持管理していくためには、建物の内外装・設備等の経年劣化に応じて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。これを確実に実行していくためには、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しておくことが必要であり、長期修繕計画を作成し計画的に実施する。

- ・残りの供用時間が短い建替対象住棟においては、原則計画修繕を実施せず、他の住棟を優先して実施する。
- ・公営住宅等長寿命化計画における改善事業の実施時期と、長期修繕計画における計画修繕の実施時期が近い場合は、効率的な工事の実施のために工事实施時期を調整し、両工事をあわせて実施する。
- ・計画修繕は点検結果を踏まえて行うこととし、点検や修繕実施前の事前調査の結果、建物の安全性等が確認された場合には、予定していた計画修繕の実施時期を延期するなど柔軟に対応することとする。

(2) 修繕内容のデータベース化

修繕を実施した際は、点検と同様に、その修繕内容についてデータベースに記録し、将来の修繕・改善等に向けた履歴を蓄積し、今後の計画に役立てる。

第7章 公営住宅等の改善事業の実施方針

耐震性の確認された引き続き活用を図る公営住宅等ストックについては、住棟の状況に応じた改善事業の必要性・効果を考慮し、改善事業類型ごとに以下の実施方針に基づき行う。

【安全性確保型】

実施方針：入居者の安全を確保するため、建物の安全性能を維持する改善を実施する。

実施内容：外壁落下防止改修 等

【長寿命化型】

実施方針：一定の居住性や安全性等が確保されており長期的な活用を図るべき住棟において、耐久性の向上や、躯体の劣化の低減、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。

実施内容：躯体・屋上・外壁の耐久性向上、配管の耐久性・耐食性向上に資する工事 等

【福祉対応型】

実施方針：耐震性の確認された引き続き活用を図る住棟において、高齢者等が安全・安心して居住できるよう、共用部、屋外のバリアフリー化を進める。

実施内容：廊下、階段の手すり設置、スロープの設置、中層建物へのエレベーターの設置、誘導用ブロック等の設置 等

【居住性向上型】

実施方針：耐震性の確認された引き続き活用を図る住棟において、住戸及び住棟設備の機能向上を行い、居住性を向上させる。

実施内容：外壁・最上階の天井等の断熱、電気容量のアップ 等

なお、優先的に実施する改善事業は【長寿命化型】に関連する改善事業とする。それ以外の各事業に関しては、財政状況等を考慮し、検討を進めるものとする。

第8章 公営住宅等の建替事業の実施方針

建替事業は、団地別・住棟別活用手法において、「優先的な建替」に選定した団地・住棟について、公営住宅等の整備方針を踏まえ、適切な整備水準の確保、高齢者対応、効率的な整備等に配慮し、以下の実施方針に基づき行う。

(1) 地域単位での団地の再編・集約化

少子高齢・人口減少社会を迎え、地域単位での団地の再編・集約化を検討する。

JR 沿線並びに国道 191 号、9 号、2 号を軸に「多極ネットワーク型」でのエリア整備を基本とし、一極ではなく数箇所の拠点を設け、それを中心市街地などより都市機能が高度な地域との間を高頻度な公共交通網で結ぶことが可能なエリア（中心市街地エリア、彦島エリア、山陰エリア、山陽エリア、各総合支所エリア）で整備を行う。

(2) 民間活力導入の検討

公営住宅等の建替においては、さらなる効果的・効率的な事業を進めるため、本市の財政事情等を踏まえつつ、民間事業者の様々なノウハウや技術を活用した民間活力による整備手法について検討する。

(3) 入居世帯を考慮した型別供給・世代間バランス

将来人口推計や世帯構成の変化及び建替事業による戻り入居の対象となる世帯状況を考慮した型別供給を行う。

また、中長期的な観点から団地内の世代間バランスが図られるよう、多様な世帯の居住促進に資する住宅の供給に努める。

(4) 余剰地や用途廃止による跡地の有効活用の検討

集約建替等により生じた余剰地や用途廃止による跡地については、民間等へ売却するだけでなく、周辺地域のまちづくりに寄与する他用途の施設を整備するなど、余剰地や用途廃止跡地の有効活用を検討する。

(5) コミュニティの増進

入居世帯の高齢化の進展により団地内のコミュニティ活動が衰退しており、入居者の利便性のほか、地域住民を含めた交流の場となる集会所や広場等の共用スペースの整備を検討する。

また、福祉部局とも連携し、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を検討し、コミュニティの再生・増進に努める。

第9章 長寿命化のための事業実施予定一覧

計画期間内に実施する計画修繕・改善・建替等の事業実施予定を整理し、以下の様式に示す。

【様式1】 計画修繕・改善事業の実施予定一覧

【様式2】 新規整備事業及び建替事業の実施予定一覧

【様式3】 共同施設に係る事業の実施予定一覧（集会所・遊具等）

※共同施設については、計画の対象としていないため様式のみ示す。

第9章 長寿命化のための事業実施予定一覧

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名： 下関市

住宅の区分： 公営住宅 特定公共賃貸住宅 地産賃貸住宅 改良住宅 その他 ()

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期点検時期		修繕・改善事業の内容									LCC縮減効果 (千円/年)	備考					
					法定点検	法定点検に準じた点検	H30	R1	R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8			R9				
白雲台	R11	30	中耐	S58	R2					電灯幹線 共用灯 テレビ共聴 (修繕)			屋上防水 外壁改修 (長寿命 化)	排水管 (屋内) ガス管 (屋内) 給水管 (長寿命 化)						2,135		
白雲台	R12	20	中耐	S60	R2				エレベ ーター 新設 (福祉対 応)	電灯幹線 共用灯 テレビ共聴 (修繕)			屋上防水 外壁改修 (長寿命 化)	排水管 (屋内) ガス管 (屋内) 給水管 (長寿命 化)						1,445		
白雲台	R13	30	中耐	S63	R2								屋上防水 外壁改修 (長寿命 化)	電灯幹線 共用灯 テレビ共聴 (修繕)						1,986		
白雲台	R14	30	中耐	S63	R2								屋上防水 外壁改修 (長寿命 化)	電灯幹線 共用灯 テレビ共聴 (修繕)						1,986		
白雲台	R15	30	中耐	H1	R2								屋上防水 外壁改修 (長寿命 化)	電灯幹線 共用灯 テレビ共聴 (修繕)						1,861		
白雲台	R16	30	中耐	H1	R2			外壁改修 (長寿命 化)						屋上防水 (長寿命 化) 電灯幹線 共用灯 テレビ共聴 (修繕)						1,820		
白雲台	R17	20	中耐	H4	R2								屋上防水 外壁改修 (長寿命 化)	電灯幹線 共用灯 テレビ共聴 (修繕)						1,264		
白雲台	R18	12	中耐	H4	R2				屋上防水 (長寿命 化)					外壁改修 (長寿命 化)	電灯幹線 共用灯 テレビ共聴 (修繕)					742		
白雲台	R19	20	高層	H10	R2			屋上防水 外壁改修 (長寿命 化)													2,168	
白雲台	R21	40	高層	H7	R2			外壁改修 (長寿命 化)	屋上防水 (長寿命 化)										エレベ ーター 改修 (修繕)		4,217	
白雲台	R22	38	中耐	H7	R2			外壁改修 (長寿命 化)											電灯幹線 共用灯 テレビ共聴 (修繕)		3,615	
白雲台	R23	6	中耐	H10	R2			外壁改修 (長寿命 化)			屋上防水 (長寿命 化)								電灯幹線 共用灯 テレビ共聴 (修繕)		552	
向洋	—	12	中耐	H3	R2								屋上防水 外壁改修 (長寿命 化)								681	
細江	—	90	高層	S59	R2			屋上防水 (長寿命 化)	電灯幹線 共用灯 テレビ共聴 (修繕)			誘導用 ブロック 設置 手すり設 置 (福祉対 応)		排水管 (屋内) ガス管 (屋内) 給水管 (長寿命 化)							8,695	
西の尾	R4	16	中耐	H4	R2									屋上防水 外壁改修 (長寿命 化)							1,019	
西の尾	R5	11	中耐	H4	R2									屋上防水 外壁改修 (長寿命 化)							701	
西の尾	R6	20	中耐	H7	R2														屋上防水 外壁改修 (長寿命 化)		1,742	
西の尾	R7	6	中耐	H7	R2														屋上防水 外壁改修 (長寿命 化)		523	
宝	(1)	20	中耐	S61	H30		屋上防水 外壁改修 (長寿命 化)	排水管 (屋内) ガス管 (屋内) 給水管 (長寿命 化)	電灯幹線 共用灯 テレビ共聴 (修繕)												1,395	
宝	(4)	20	中耐	S62	H30		屋上防水 (長寿命 化)						排水管 (屋内) ガス管 (屋内) 給水管 (長寿命 化)	電灯幹線 共用灯 テレビ共聴 (修繕)							1,526	

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名： 下関市

住宅の区分： 公営住宅 特定公共賃貸住宅 地産賃貸住宅 改良住宅 その他 ()

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期点検時期		修繕・改善事業の内容									LCC縮減効果 (千円/年)	備考		
					法定点検	法定点検に準じた点検	H30	R1	R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8			R9	
宝	(5)	20	中耐	S62	H30		屋上防水 (長寿命化)					排水管 (屋内) ガス管 (屋内) 給水管 (長寿命化)	電灯幹線 共用灯 テレビ共聴 (修繕)					1,526	
宝	(6)	30	中耐	S61	H30		屋上防水 (長寿命化)					排水管 (屋内) ガス管 (屋内) 給水管 (長寿命化)	電灯幹線 共用灯 テレビ共聴 (修繕)					2,362	
宝	(7)	30	中耐	S61	H30		屋上防水 (長寿命化)					排水管 (屋内) ガス管 (屋内) 給水管 (長寿命化)	電灯幹線 共用灯 テレビ共聴 (修繕)					2,362	
宝	(8)	30	中耐	S62	H30		屋上防水 (長寿命化)					排水管 (屋内) ガス管 (屋内) 給水管 (長寿命化)	電灯幹線 共用灯 テレビ共聴 (修繕)					2,286	
大学町	R1	12	中耐	H3	H30							屋上防水 (長寿命化)		電灯幹線 共用灯 テレビ共聴 (修繕)				779	
大学町	R2	30	中耐	H3	H30							屋上防水 (長寿命化)	エレベーター 新設 (福祉対応)	電灯幹線 共用灯 テレビ共聴 (修繕)				1,948	
大学町	R3	24	中耐	H3	H30							屋上防水 (長寿命化)		電灯幹線 共用灯 テレビ共聴 (修繕)				1,558	
大学町	R4	6	中耐	H5	H30											屋上防水 外壁改修 (長寿命化)		430	
大学町	R5	6	中耐	H5	H30											屋上防水 外壁改修 (長寿命化)		427	
大学町	R6	16	中耐	H5	H30											屋上防水 外壁改修 (長寿命化)		1,139	
大学町	R7	8	中耐	H5	H30											屋上防水 外壁改修 (長寿命化)		569	
大学町	R8	6	中耐	H5	H30											屋上防水 外壁改修 (長寿命化)		430	
大学町	R9	14	中耐	H5	H30											屋上防水 外壁改修 (長寿命化)		1,003	
新地	(1)	110	高層	S61	R2							屋上防水 外壁改修 (長寿命化) 電灯幹線 共用灯 テレビ共聴 (修繕)	誘導用 ブロック設置 (福祉対応)			排水管 (屋内) ガス管 (屋内) 給水管 (長寿命化)		10,484	
新地	(2)	30	中耐	S61	R2							電灯幹線 共用灯 テレビ共聴 (修繕)	屋上防水 外壁改修 (長寿命化)			排水管 (屋内) ガス管 (屋内) 給水管 (長寿命化)		2,197	
新地	(3)	20	中耐	S62	R2							電灯幹線 共用灯 テレビ共聴 (修繕)	屋上防水 外壁改修 (長寿命化) エレベーター 新設 (福祉対応)			排水管 (屋内) ガス管 (屋内) 給水管 (長寿命化)		1,413	
新地	(4)	15	中耐	S62	R2							電灯幹線 共用灯 テレビ共聴 (修繕)	屋上防水 外壁改修 (長寿命化)			排水管 (屋内) ガス管 (屋内) 給水管 (長寿命化)		1,060	
茶山	—	115	高層	S59	R2							電灯幹線 共用灯 テレビ共聴 (修繕)	誘導用 ブロック設置 (福祉対応)			排水管 (屋内) ガス管 (屋内) 給水管 (長寿命化)		11,368	

第9章 長寿命化のための事業実施予定一覧

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名： 下関市

住宅の区分： 公営住宅 特定公共 地優賃 改良 住宅 その他 ()

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期点検時期		修繕・改善事業の内容									LCC縮減効果 (千円/年)	備考	
					法定点検	法定点検に準じた点検	H30	R1	R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8			R9
彦島迫	—	24	中耐	S62	H30				電灯幹線 共用灯 テレビ共聴 (修繕)	屋上防水 外壁改修 (長寿命 化)						排水管 (屋内) ガス管 (屋内) 給水管 (長寿命 化)	1,681	
彦島迫町里	R1	28	中耐	H5	H30		外壁改修 (長寿命 化)									屋上防水 (長寿命 化)	1,930	
彦島迫町里	R2	18	中耐	H5	H30			外壁改修 (長寿命 化)								屋上防水 (長寿命 化)	1,253	
彦島迫町里	R3	24	中耐	H8	H30							外壁改修 (長寿命 化)			屋上防水 (長寿命 化)	2,091		
彦島老の山	—	30	中耐	H3	H30		外壁改修 (長寿命 化)								屋上防水 (長寿命 化) 電灯幹線 共用灯 テレビ共聴 (修繕)	1,671		
長府前八幡 (2)	R1	40	中耐	S56	H30			排水管 (屋内) ガス管 (屋内) 給水管 (長寿命 化)	外壁改修 (長寿命 化) 電灯幹線 共用灯 テレビ共聴 (修繕)								3,033	
長府前八幡 (2)	R2	40	中耐	S56	H30			排水管 (屋内) ガス管 (屋内) 給水管 (長寿命 化)	屋上防水 外壁改修 (長寿命 化) 電灯幹線 共用灯 テレビ共聴 (修繕)					エレベーター 新設 (福祉対 応)			2,741	
長府中六波 (1)	R1	30	中耐	S56	H30			電灯幹線 共用灯 テレビ共聴 (修繕)		排水管 (屋内) ガス管 (屋内) 給水管 (長寿命 化)							2,530	
長府中六波 (1)	R2	20	中耐	S57	H30			電灯幹線 共用灯 テレビ共聴 (修繕)		排水管 (屋内) ガス管 (屋内) 給水管 (長寿命 化)							1,653	
長府中六波 (1)	R3	24	中耐	S57	H30			電灯幹線 共用灯 テレビ共聴 (修繕)		排水管 (屋内) ガス管 (屋内) 給水管 (長寿命 化)							1,984	
豊	—	45	高層	H2	H30		エレベーター 改修 (修繕)								屋上防水 外壁改修 (長寿命 化)		3,569	
熊野西	1	40	中耐	H2	H30								屋上防水 (長寿命 化)				2,734	
熊野西	2	30	中耐	H2	H30								屋上防水 (長寿命 化)				2,050	
熊野西	3	30	中耐	H2	H30								屋上防水 (長寿命 化)				2,050	
納涼第二	101-106	6	中耐	H4	R1										屋上防水 外壁改修 (長寿命 化) 手すり設置 (福祉対 応)		385	
納涼第二	201-206	6	中耐	H5	R1										屋上防水 外壁改修 (長寿命 化) 手すり設置 (福祉対 応)		430	
納涼第二	301-306	6	中耐	H6	R1										屋上防水 外壁改修 (長寿命 化) 手すり設置 (福祉対 応)		488	

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名： 下関市

住宅の区分： 公営住宅 特定公共
賃貸住宅 地優賃
(公共賃貸) 改良
住宅 その他 ()

団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設 年度	次期点検時期		修繕・改善事業の内容									LCC 縮減 効果 (千円/年)	備考			
					法定 点検	法定点検に 準じた点検	H30	R1	R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8			R9		
石堂	R1	24	中耐	S53	R1			排水管 (屋内) ガス管 (屋内) 給水管 (長寿命 化) 手すり設置 (福祉対 応)	電灯幹線 共用灯 テレビ共聴 (修繕)										1,978	
石堂	R2	16	中耐	S54	R1			排水管 (屋内) ガス管 (屋内) 給水管 (長寿命 化) 手すり設置 (福祉対 応)	電灯幹線 共用灯 テレビ共聴 (修繕)										1,247	
石堂	R3	16	中耐	S55	R1			排水管 (屋内) ガス管 (屋内) 給水管 (長寿命 化) 手すり設置 (福祉対 応)	電灯幹線 共用灯 テレビ共聴 (修繕)										1,237	
石堂	R4	12	中耐	S56	R1			排水管 (屋内) ガス管 (屋内) 給水管 (長寿命 化) 手すり設置 (福祉対 応)	電灯幹線 共用灯 テレビ共聴 (修繕)										1,010	
石堂	R5	12	中耐	H1	R1					屋上防水 外壁改修 (長寿命 化) 手すり設置 (福祉対 応)									723	
石堂	R6	12	中耐	H3	R1					屋上防水 外壁改修 (長寿命 化) 手すり設置 (福祉対 応)									666	
湯玉	—	16	中耐	S57	R1					排水管 (屋内) ガス管 (屋内) 給水管 (長寿命 化) 電灯幹線 共用灯 テレビ共聴 (修繕)									1,323	
矢玉第一	101-302	6	中耐	H4	R1														382	屋上防水 外壁改修 (長寿命 化)
滝部	(3)	6	中耐	H3	R1														350	屋上防水 外壁改修 (長寿命 化)
滝部	(4)	6	中耐	H4	R1														382	屋上防水 外壁改修 (長寿命 化)
滝部	(5)	6	中耐	H5	R1														404	屋上防水 外壁改修 (長寿命 化)
滝部	(7)	6	中耐	H7	R1														520	屋上防水 外壁改修 (長寿命 化)

第9章 長寿命化のための事業実施予定一覧

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名： 下関市

住宅の区分： 改良住宅 (特定公共 公営住宅 地価賃 賃貸住宅 (公共賃貸) その他 ())

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期点検時期		修繕・改善事業の内容									LCC縮減効果 (千円/年)	備考						
					法定点検	法定点検に準じた点検	H30	R1	R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8			R9					
宝改良	(2)	20	中耐	S57	H30		外壁改修 (長寿命化)	屋上防水 (長寿命化)				排水管 (屋内) ガス管 (屋内) 給水管 (長寿命化)	電灯幹線 共用灯 テレビ共聴 (修繕)							1,321			
宝改良	(3)	15	中耐	S58	H30		外壁改修 (長寿命化)	屋上防水 (長寿命化)				排水管 (屋内) ガス管 (屋内) 給水管 (長寿命化)	電灯幹線 共用灯 テレビ共聴 (修繕)							1,025			
竹崎改良	(6)	61	高層	S42	R2																—		
竹崎改良	(10)	66	高層	S45	R2																—		
竹崎改良	(13)	40	高層	S50	R2																—		
竹崎改良	(15)	8	中耐	S51	R2																—		
春日改良	(10)	24	高層	S60	R1				屋上防水 外壁改修 (長寿命化)				電灯幹線 共用灯 テレビ共聴 (修繕)								排水管 (屋内) ガス管 (屋内) 給水管 (長寿命化)	2,225	
春日改良	(11)	42	高層	S62	R1				屋上防水 外壁改修 (長寿命化)				電灯幹線 共用灯 テレビ共聴 (修繕)								排水管 (屋内) ガス管 (屋内) 給水管 (長寿命化)	3,865	
春日改良	(12)	30	高層	S60	R1				屋上防水 外壁改修 (長寿命化)				電灯幹線 共用灯 テレビ共聴 (修繕)								排水管 (屋内) ガス管 (屋内) 給水管 (長寿命化)	2,781	
東神田改良	(13)	25	高層	S59	R1						排水管 (屋内) ガス管 (屋内) 給水管 (長寿命化)	屋上防水 外壁改修 (長寿命化)	電灯幹線 共用灯 テレビ共聴 (修繕)								2,325		
中央改良	(4)	20	高層	S57	R1				電灯幹線 共用灯 テレビ共聴 (修繕)		屋上防水 外壁改修 排水管 (屋内) ガス管 (屋内) 給水管 (長寿命化)										1,817		
中央改良	(5)	25	高層	S57	R1				電灯幹線 共用灯 テレビ共聴 (修繕)		屋上防水 外壁改修 排水管 (屋内) ガス管 (屋内) 給水管 (長寿命化)										2,271		
中央改良	(6)	25	高層	S58	R1				電灯幹線 共用灯 テレビ共聴 (修繕)		屋上防水 外壁改修 排水管 (屋内) ガス管 (屋内) 給水管 (長寿命化)										2,306		

【様式 1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名： 下関市

住宅の区分：
特定公共
公営住宅 賃貸住宅 (公共施設)
地産資
改良
住宅
 その他 ()

団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設 年度	次期点検時期		修繕・改善事業の内容									LCC 縮減 効果 (千円/年)	備考			
					法定 点検	法定点検に 準じた点検	H30	R1	R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8			R9		
白雲台	S20	16	高層	H8	R2				外壁改修 (長寿命 化)	屋上防水 (長寿命 化)								1,701		

【様式2】新規整備事業及び建替事業の実施予定一覧

事業主体名： 下関市

住宅の区分： 公営住宅 特定公共 地優賃
賃貸住宅 (公共供給) 改良住宅 その他 ()

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期点検時期		新規又は建替整備予定年度	LCC (千円/年)	備考
					法定点検	法定点検に準じた点検			
白雲台	R1~R3	72	中耐	S25	R2		R1~R4	41,259	集約建替
白雲台	R4~R6, R9	90	中耐	S27, S32	R2		R4~R7	26,742	集約建替
白雲台	(1), (2), R7~R8	108	中耐	S29, S47	R2		R7~R11	18,337	集約建替
長府前八幡(1)	R1~R3	105	中耐	S46, S47	R6		R7~R12	48,136	集約建替

【様式2】新規整備事業及び建替事業の実施予定一覧

事業主体名： 下関市

住宅の区分： 公営住宅 特定公共
 賃貸住宅 地優賃
 (公共供給) 改良住宅 その他()

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期点検時期		新規又は建 替整備予定 年度	LCC (千円/年)	備考
					法定点検	法定点検に 準じた点検			
下関駅周辺地区 (竹崎改良)	(3), (4)	76	中耐	S38, S39	R5		R6~R11	42,787	集約建替

【様式3】共同施設に係る事業の実施予定一覧（集会所・遊具等）

事業主体名： _____ 下関市 _____

住宅の区分： _____
公営住宅 特定公共賃貸住宅 地価賃（公共賃貸） 改良住宅

団地名	共同施設名	建設年度	次期点検時期		維持管理・改善事業の内容										備考			
			法定点検	法定点検に準じた点検	H30	R1	R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9				

第10章 ライフサイクルコスト（LCC）とその縮減効果

10-1 ライフサイクルコスト（LCC）の算出の考え方

長寿命化型改善とした団地・住棟を対象に、ライフサイクルコスト（LCC）（以下「LCC」という。）の算出を行う。

長寿命化型改善を実施する場合と実施しない場合について、評価期間中に要するコストを算出し、住棟単位（戸あたりコスト×当該住棟における住戸数）で年あたりのコスト比較を行うこととする。算出に関わる根拠、数値については、国の公営住宅等長寿命化計画策定指針（平成28年8月改定）をもとに、条件整理や設定を行う。

指針における算出イメージは、以下の図のとおりである。

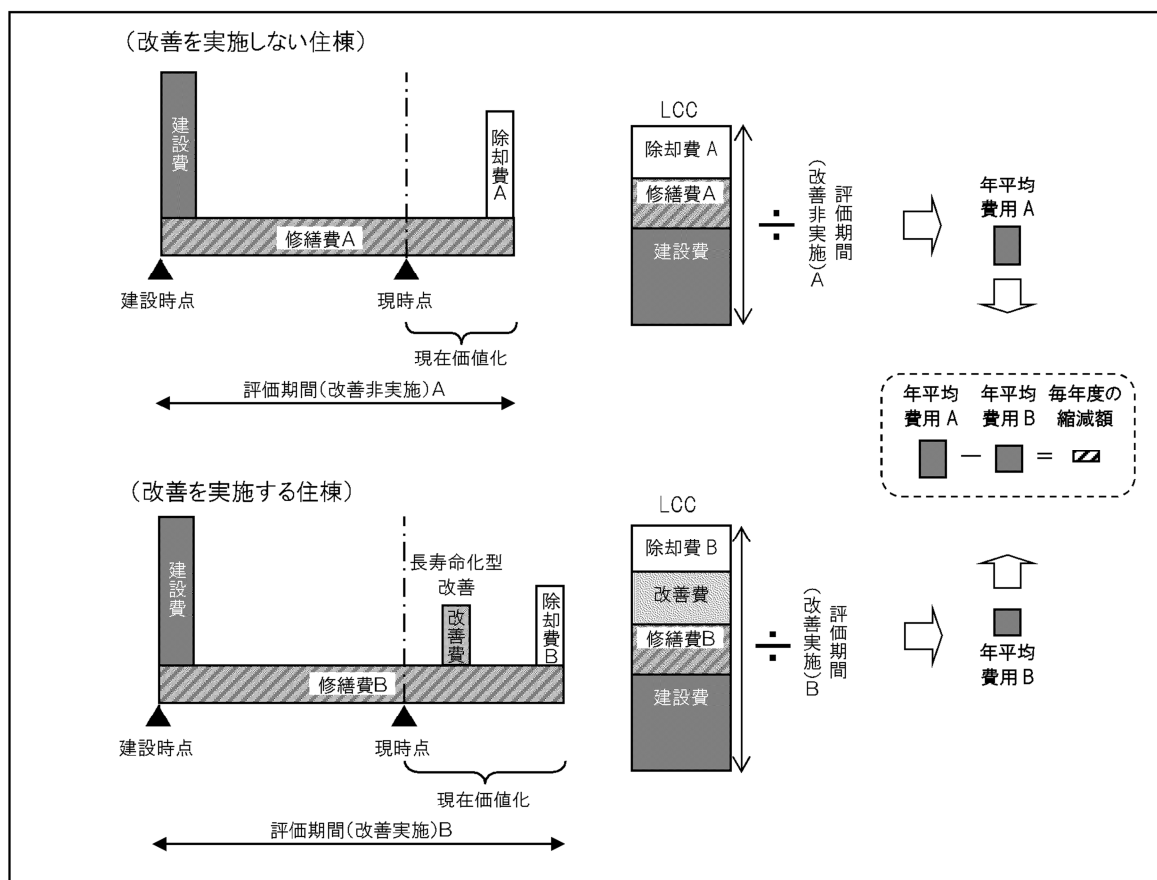


図 10-1 LCCとその縮減効果の算出イメージ

- ① 棟のLCC改善効果 = LCC（計画前） - LCC（計画後）
- ② 【LCC（計画前）】
 = (建設費 + 修繕費 + 除却費) ※ / 評価期間（改善非実施）
 ※公営住宅等長寿命化計画に基づく改善事業（LCC算定対象）を実施しない場合に想定される管理期間に要するコスト
- ③ 【LCC（計画後）】
 = (建設費 + 改善費 + 修繕費 + 除却費) ※ / 評価期間（改善実施）
 ※公営住宅等長寿命化計画に基づく改善事業（LCC算定対象）を実施する場合に想定される管理期間（目標管理期間）に要するコスト

国のプログラムをもとにLCCを算出する。算出の手順を次に示す。

【算出の手順】

計画前モデル	<p>①評価期間（改善非実施）A 長寿命化型改善事業を実施しない場合に想定される管理期間 国の試算例を踏まえ、50年と設定する。</p> <p>②修繕費A 修繕費＝（当該住棟の建設費×修繕項目別の修繕費乗率）の累積額 建設時点から①評価期間（改善非実施）A末までの各年の修繕費を累積した費用とする。 修繕項目・修繕費乗率・修繕周期は国の試算例を参考とし、現時点以後の各年の修繕費については、現在価値化して算出する。</p> <p>③建設費 推定再建築費＝（当該住棟の建設時点に投資した建設工事費 ×公営住宅法施行規則第23条の率）</p> <p>④除却費A 評価期間（改善非実施）末に実施する除却工事費</p> <p>⑤計画前LCC 計画前LCC＝（③建設費＋②修繕費A＋④除却費A） ÷①評価期間（改善非実施）A （単位：円／戸・年）</p>
計画後モデル	<p>⑥評価期間（改善実施）B 公営住宅等長寿命化計画に基づく改善事業（LCC算定対象）及び当計画の計画期間以後に想定される改善事業（LCC算定対象）を実施する場合に想定される管理期間（目標管理期間） 国の試算例を踏まえ、長寿命化型改善を行ったことにより期待される延長される年数を考慮して、70年（20年延長）と設定する。</p> <p>⑦修繕費B 修繕費＝（当該住棟の建設費×修繕項目別の修繕費乗率）の累積額 建設時点から⑥評価期間（改善実施）B末までの各年の修繕費を累積した費用とする。 修繕項目・修繕費乗率・修繕周期は国の試算例を参考とし、現時点以後の各年の修繕費については、現在価値化して算出する。</p> <p>⑧長寿命化型改善費 当該改善を複数回行う場合は、それらの合計費用とする。現時点以後の各年の修繕費については、現在価値化して算出する。</p> <p>⑨建設費 推定再建築費＝（当該住棟の建設時点に投資した建設工事費 ×公営住宅法施行規則第23条の率）</p> <p>⑩除却費B 評価期間（改善実施）末に実施する除却工事費</p> <p>⑪計画後LCC 計画後LCC＝（⑨建設費＋⑧長寿命化型改善費＋⑦修繕費B＋⑩除却費B） ÷⑥評価期間（改善実施）B （単位：円／戸・年）</p>
LCC縮減効果	<p>⑫年平均縮減額 年平均縮減額＝⑤計画前LCC－⑪計画後LCC</p> <p>⑬住棟あたりの年平均縮減額 以上より求めた年平均縮減額は戸あたりの額であり、これに当該住棟の住戸数分を積算して、住棟あたりの年平均縮減額を算出する。年平均縮減額がプラスであれば、LCC縮減効果があるものと判断する。</p>

10-2 ライフサイクルコスト（LCC）算出による効果

LCCを算出することによる効果は以下があげられる。

- 定期点検の実施により、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実施することで、公営住宅等の長寿命化が図られ、コストの縮減につながる。
- 適切な修繕及び改善を実施することで、建物の老朽化や劣化による事故等を未然に防ぐことができ、公営住宅等の安全性が確保される。
- 団地特性等を踏まえ、重要度に応じた維持管理及び適切な時期での修繕・改善を実施することで、効率的な維持管理を実施できる。

第 1 1 章 計画の実現に向けて

計画の実現に向けて、入居者の理解や協力、また必要な財源の確保がなければ事業を実施していくことができない。入居者によって置かれている立場や住環境等さまざまであり、適切な将来管理戸数の安定的な供給のため、適切な維持管理及び効率的かつ円滑な建替事業の実施とあわせ、主に以下の課題についても検討していく必要がある。

1 1 - 1 維持管理に関する課題

(1) 住宅セーフティネットの構築

本市の公営住宅等の管理戸数は中核市の中でも 2 番目に多く、今後維持・改善を行っていくには多くの事業費の確保が必要であり、財政事業が逼迫する中、財源の確保は大きな課題である。そのような中、中長期的な視点の下、適切な管理戸数を判断していく必要があるが、将来的に県や市の公営住宅等によってのみ対応していくことは社会・経済情勢、財政状況等を考慮すれば現実的ではないため、増え続ける民間空き家を含めた民間賃貸住宅等の活用を検討し、民間と連携を図るなど、新たな住宅セーフティネットの構築に努める必要がある。

(2) 老朽移転

建替の対象となる耐用年数の過半を超過した住棟は約 7 割存在し、また、既に耐用年数を超過した住棟及び計画期間内に耐用年数を超過する住棟も多く存在する。それらの住棟については団地の利便性や立地等を考慮した上で用途廃止とすることが望ましいが、事業の平準化や近隣住棟との将来的な建替を考慮し、やむを得ず使用を続けていく必要がある。これら住棟は躯体の劣化や設備の老朽化も著しいが改善事業等を実施していくことが難しいため、老朽化に伴う移転交渉を継続的に行っていく必要がある。

1 1 - 2 建替事業実施に関する課題

(1) 建替事業に伴う財政負担の縮減・平準化

今後、昭和 40 年代から昭和 50 年代に大量に建設された住棟が一斉に更新時期を迎えることから、建替事業に伴う財政負担の縮減・平準化が必要である。

「優先的な建替」と判定された住棟も多く、建替に際し優先順位を検討するとともに「下関市 PPP/PFI 手法の導入における優先的な検討に関する指針」に基づき、民間活力の導入を検討するなど最適な事業手法の選定を図る必要がある。

(2) 入居者理解の促進及び合意形成

建替にあたり入居者の負担軽減を図ることは重要であり、計画段階から対象となる入居者へは事前に十分な説明を行うとともに意向を把握し、入居者意向を適切に反映させ入居者理解の促進並びに合意形成に努め、事業の円滑な推進を図る必要がある。

(3) 政策空き家の確保

効率的かつ円滑に建替事業を進めるには、住棟解体に伴う対象入居者の仮住居先を確保する必要があることから、事業の進捗にあわせて適切な時期に政策空き家を確保し、事業の円滑な推進に努める必要がある。

(4) まちづくりのひとつとして

公営住宅等の更新に伴う団地の再編・集約化が、まちづくりのひとつとしての役割を担い、将来的な街の活性化につながっていくことが望ましい。更新に伴う団地の再編・集約化は、そのエリアにおける人口増加にもつながり、また、まちづくりの観点からも建替事業を行う場合は、地域ニーズに応じた施設の導入や複合化等について検討する必要がある。

用語解説

【か行】

用語	解説
改良住宅	住宅地区改良事業において、改良地区内に建設される賃貸住宅。地方公共団体営の住宅のひとつ。
型別供給	住宅規模と世帯規模のミスマッチが生じないように単身から2人世帯の小規模世帯向け、ファミリー世帯向けなど世帯構成のバランスに合わせた住宅の供給を行うこと。
簡易耐火構造	一定程度まで火災に耐える建築物。公営住宅法では、主要構造部が準耐火構造または耐火構造で基準に該当するもの、外壁を耐火構造とし屋根を不燃材料で葺いたもの、または主要構造部に不燃材料を用いたものとされている。一般的にコンクリートブロック造等の住宅で、耐火構造に準ずる耐火性能を有する住宅。
公営住宅	公営住宅法に基づき地方公共団体が建設、買い取りまたは借り上げを行い、住宅に困窮する低所得者へ低廉な家賃で賃貸する住宅。
高額所得者	入居期間が5年以上で最近2年間の認定月収が一定額を超える入居世帯。住宅を明け渡す義務があり、事業主体から期限を定めて住宅の明け渡し請求が可能となる。
高層	6階建以上の建築物。
高齢者向け公共賃貸住宅 (高公賃)	高齢者が安全に安心して居住できるように、バリアフリー化され、緊急時対応サービスの利用が可能な賃貸住宅で、「高齢者の居住の安定確保に関する法律」に基づき、供給計画について県知事等の認定を受けたもの。認定を受けた事業者は、国および地方公共団体から住宅に関わる整備費用や家賃の減額に要する費用の補助を受けることができる。
高齢世帯	世帯主の年齢が65歳以上である一般世帯を高齢世帯という。

【さ行】

用語	解説
最低居住面積水準	住生活基本計画（全国計画）で定められた世帯人数に応じて、健康で文化的な住生活を営む基礎として必要不可欠な住宅の面積に関する水準。
下関市高齢者見守り環境整備事業	日常業務の中でひとり暮らしの高齢者や高齢者のみで暮らしている方々と関わりを持っている事業者等と連携して、ひとり暮らし高齢者等の見守りを行う事業。
住生活基本計画	住生活基本法に基づき、国及び都道府県が定める国民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する基本的な計画のこと。
住生活基本法	平成18年6月に施行された、国民の豊かな住生活の実現を図るため、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策について、その基本理念、国等の責務、住生活基本計画その他の基本となる事項について定めた法律。

住宅セーフティネット	高齢者や障がい者等、住宅市場の中で独力では住宅を確保することが困難な方々が、それぞれの所得、家族構成、身体状況等に適した住宅を確保できるような様々な仕組み。
収入超過者	入居期間が3年以上で公営住宅の収入基準を超えている入居世帯。住宅を明け渡す努力義務が課せられる。
収入分位	総務省による家計調査の結果に基づいて、全世帯を収入順位に並べ、各世帯が下から何%の範囲に位置しているかを示した数値のこと。
ストック	現在、管理している建築物（住宅）のこと。
政策空き家	老朽化した公営住宅において、建替事業等を行うため、既存住宅での新たな入居募集を停止している結果生じた空き家のこと。

【た行】

用語	解説
耐火構造	壁、柱、梁、屋根など建物の主要構造部が、火災が起きてから一定の時間、倒壊したり他に延焼しない性能を持つ、建築基準法にて定められた構造。
耐用年数	建築物において、建設から除却までの年数。
中層	3～5階建の建築物。
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）のこと。
特定公共賃貸住宅（特公賃）	中堅所得者向けに地方公共団体が建設し供給する賃貸住宅。

【ま行】

用語	解説
民間活力の導入	厳しい財政状況の中、公共施設等の設計、建設、維持管理及び運営に民間の有する資金やノウハウを活用し、公共サービスの向上を図ること。

【や行】

用語	解説
誘導居住面積水準	住生活基本計画（全国計画）で定められた世帯人数に応じて、豊かな住生活の実現を前提として多様なライフスタイルに対応するために必要と考えられる住宅の面積に関する水準。
予防保全	施設事故の防止や施設機能を維持するために、積極的に定期点検や日常点検を行い、事故や故障の発生前に対策を実施して本来の機能維持を図ること。

【ら行】

用語	解説
ライフサイクルコスト（LCC）	建物の建設費用だけでなく、企画・設計・施工・運用・維持管理・解体に至るまでに必要なトータルコストのこと。