# 第2期 高松市市営住宅長寿命化計画

# 目 次

序章	計画策定にあたって	. 1
1	長寿命化計画の背景	. 1
2	高松市市営住宅長寿命化計画の目的	. 2
第1	章 高松市の人口・世帯・住宅事情	.3
1	人口・世帯の動向	. 3
2	住まいの状況	.6
第2	章 高松市市営住宅ストックの概要	.8
1	市営住宅の概況	.8
2	これまでの取組2	22
第3	章 長寿命化に関する方針2	23
1	市営住宅ストックに関する方針2	23
2	市営住宅ストックの長寿命化に関する基本方針2	26
第4	章 長寿命化を図るべき市営住宅2	27
1	活用手法の選定	27
第5	章 市営住宅における点検の実施方針	50
1	点検の基本方針	50
2	点検の実施方針	50
第6	章 市営住宅における計画修繕の基本方針	53
1	計画修繕の基本方針5	53
第7	章 市営住宅における建替事業の基本方針	54
1	建替事業の基本方針5	54
第8	章 長寿命化のための維持管理計画	55
1	改善事業の基本方針	55
2	長寿命化のための維持管理計画	55
第9	章 ライフサイクルコストとその縮減効果の算出	51
1	長寿命化改善対象住棟におけるライフサイクルコストについて	51
2	計画期間内に実施する修繕管理・改善事業の内容と改善効果の検証	51

0章 計画の実現に向けて	65
長寿命化のための維持管理に関する課題	65
建替事業等の実施に関する検討	66
·資料	68
第2期高松市市営住宅長寿命化計画策定懇談会	68
用語集	70
	長寿命化のための維持管理に関する課題 建替事業等の実施に関する検討 資料 第2期高松市市営住宅長寿命化計画策定懇談会

# 序章 計画策定にあたって

# 1 長寿命化計画の背景

平成 18 年 6 月、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、住生活基本法が制定され、住宅セーフティネットを確保しつつ、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。

このような中、現代社会は、国民の居住ニーズの多様化・高度化を始め、人口・世帯減少社会の到来や、環境制約の一層の高まりなど、様々な課題に直面しており、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、フローの住宅建設を重視した政策から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と大きく舵を切っていくことが求められている。

このようなストック重視の社会的背景のもと、地方公共団体においては、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。このため、公営住宅等の長寿命化を図り、ライフサイクルコストの縮減につなげていくことが不可欠である。

これらを踏まえ、国において、点検の強化及び早期の修繕により更新コストの縮減を目指し、公営住宅等の予防保全的管理、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」が策定された。

そこで、本市においては、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して、平成 24 年 3 月に「高松市市営住宅長寿命化計画」を策定した。これに基づいて、予防保全的な観点から改修や修繕を行い、中・長期的視点に立った市営住宅の適切な管理運営に努めてきた。こうした中、計画期間を終了することから新たに、「第 2 期高松市市営住宅長寿命化計画」を策定する。

# 2 高松市市営住宅長寿命化計画の目的

# (1) 策定のねらい

本市では、市営住宅の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ため、平成 24 年 3 月に「高松市市営住宅長寿命化計画」を策定し、中・長期的視点に立った市営住宅の適切な管理運営に努めてきた。

また、平成 29 年 5 月には、社会情勢の変化や老朽化した市営住宅の円滑な更新に向けての課題を踏まえ、中間見直しを行ったところである。

一方で、本市において、現在 4,044 戸の市営住宅を管理しているが、そのうち約 3 割の住戸において耐用年限を経過するとともに、そのほかの住戸においても 8 割の住戸が耐用年限の半分を経過し、ストックの設備・機能面での老朽化・陳腐化が進み、効率的なストックの機能回復や更新が課題となってきている。

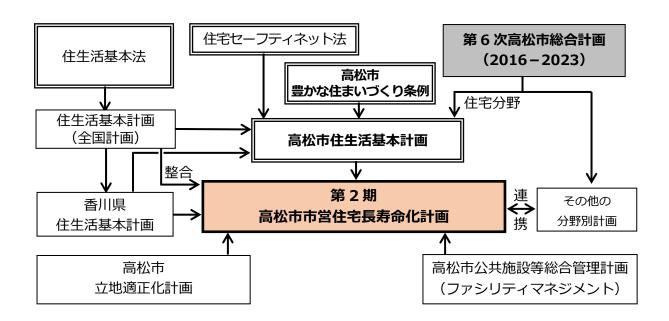
このような背景や今般の市営住宅を取り巻く社会情勢の変化を踏まえ、中長期的な視野で、市営住宅ストックの計画的・効率的な住宅更新や点検の強化、早期の修繕を図るため、団地別住棟別の活用手法及び長寿命化のための維持管理等の事業・取組について定め、長寿命化による更新コストの削減と事業量の平準化を図るとともに、既存民間住宅を活用した借上げ公営住宅の供給の促進も視野に入れ、持続可能な管理体制を整えることを目的とする。

# (2) 計画期間

本計画は、令和 4(2022)年度から令和 13(2031)年度までの 10 年間を計画期間とする。なお、中間 見直しを実施するほか、今後の本市を取り巻く社会情勢の変化や、国、香川県の動向等を踏まえ、計画期間内で あっても適宜見直しを行うものとする。

#### (3) 計画の位置付け

本計画は、本市の最上位計画である「第 6 次高松市総合計画」を踏まえるとともに、住生活基本法や住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律(住宅セーフティネット法)、「高松市立地適正化計画」、ファシリティマネジメントの考えや方針に基づき、本市の市営住宅に関する分野別計画として定める計画である。



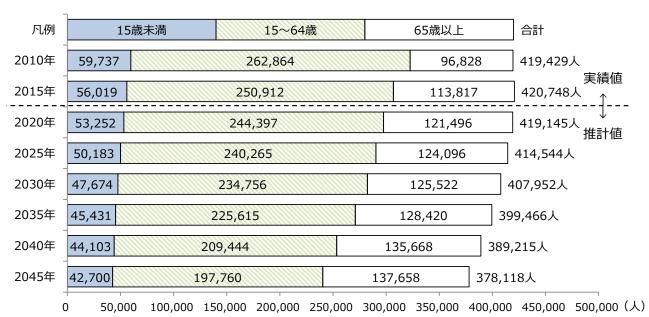
# 第1章 高松市の人口・世帯・住宅事情

# 1 人口・世帯の動向

# (1) 人口推移

総人口は減少を続け、さらに、年少人口(15 歳未満)と生産年齢人口(15~64 歳)も減少が進み、少子高齢化がますます進行することが予想される。

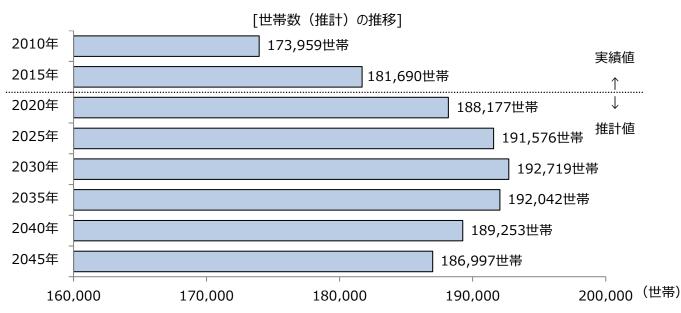
## [人口推移]



出典: 平成 27 (2015) 年までは国勢調査、令和 2 (2020) 年以降は国立社会保障・人口問題研究所の日本の市区町村別将来推計人口 (平成 30 (2018) 年推計) による

#### (2) 世帯推移

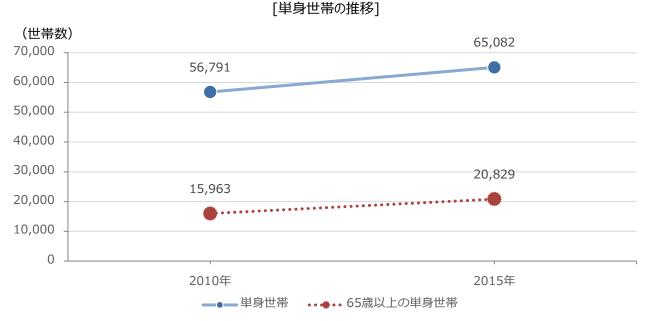
平成 27 (2015) 年の一般世帯数は 181,690 世帯となっており、今後は令和 12 (2030) 年までは、増加することが見込まれているが、それ以降は減少に転ずると推計されている。



出典: 平成 27 (2015) 年までは国勢調査、令和 2 (2020) 年以降はストック推計プログラム (国土交通省住宅局) による

# (3) 単身世帯の状況

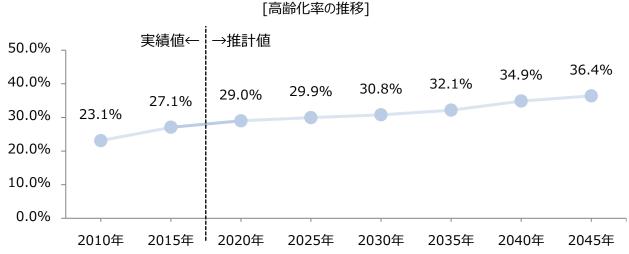
市全体の単身世帯(世帯主が一人の世帯)が増加している。同様に 65 歳以上の高齢単身世帯も増加傾向にある。



#### 出典: 平成 27 年国勢調査

# (4) 高齢化率の推移

年少人口(15 歳未満)と生産年齢人口(15~64 歳)の減少に伴い、高齢化率(総人口に対する 65 歳以上人口の割合)は増加を続け、令和 27 (2045)年には 36.4%となることが予想される。

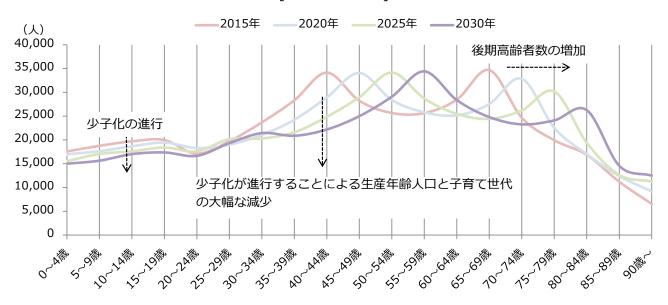


出典: 平成 27 (2015) 年までは国勢調査、令和 2 (2020) 年以降は国立社会保障・人口問題研究所の日本の市区町村別将来推計人口 (平成 30 (2018) 年推計) による

# (5) 年齢階級別人口

少子化の進行により、生産年齢人口と子育て世代の減少が予想されている。また、平成 27 (2015) 年の 65 ~69 歳が各年代に比べ人口が多く、この年代の高齢者が令和 7 (2025) 年には後期高齢者に移行し、より福祉の必要性が高まる後期高齢者人口が多くなることが予想される。

#### [年齢階級別人口]



出典: 平成 27 (2015) 年は国勢調査、令和 2 (2020) 年以降は国立社会保障・人口問題研究所の日本の地域別将来推計人口(平成 30 (2018) 年推計) による

# 2 住まいの状況

# (1) 住宅所有関係別世帯数

一般世帯数の中でも持ち家が62.2%と最も多く、民営の借家は28.6%となっている。

[住宅の所有関係別世帯数]

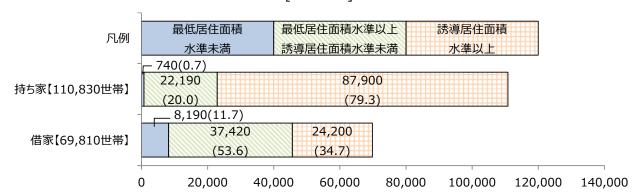
			一般世帯数	割合
_	般	世帯数	181,690	100.0%
	住	宅に住む一般世帯	179,559	98.8%
		主世帯	178,184	98.1%
		持ち家	113,047	62.2%
		公営・都市再生機構・公社の借家	6,223	3.4%
		民営の借家	51,888	28.6%
		給与住宅	7,026	3.9%
		間借り	1,375	0.8%
	住	宅以外に住む一般世帯	2,129	1.2%
	住	居の種類「不詳」	2	0.0%

出典:平成27年国勢調査

# (2) 居住水準

持ち家の 0.7%は最低居住面積水準未満の住宅であり、借家は 11.7%となっている。

# [居住水準]



- ※【 】内の数値は主世帯総数を示す。また、( ) 内の数字は主世帯総数に対する割合を示す。
- ※主世帯とは、住宅に居住している世帯のうち、1 住宅に 1 世帯が住んでいる世帯、又は、1 住宅に 2 世帯以上住み、そのうちの主な世帯(家の持ち主や借り主の世帯など)のこと。

出典: 平成 30 年住宅 · 土地統計調査

最低居住面積水準	世帯人数に応じて、健康で文化的な住生活の基礎として必要不可欠な住宅の面積に関する水準。 算定式:①単身者 25 ㎡ ②2 人以上の世帯 10 ㎡×世帯人数+10 ㎡
誘導居住面積水準	世帯人数に応じて、豊かな住生活の実現の前提として多様なライフスタイルを想定した場合に必要と考えられる住宅の面積に関する水準。 都市の郊外及び都市部以外の一般地域における戸建住宅居住を想定した一般型誘導居住面積水準と、都市の中心及びその周辺における共同住宅居住を想定した都市居住型誘導居住面積水準からなる。 算定式: 【都市居住型】①単身者 40 ㎡ ②2 人以上の世帯 20 ㎡×世帯人数+15 ㎡ 【一般型】①単身者 55 ㎡ ②2 人以上の世帯 25 ㎡×世帯人数+25 ㎡

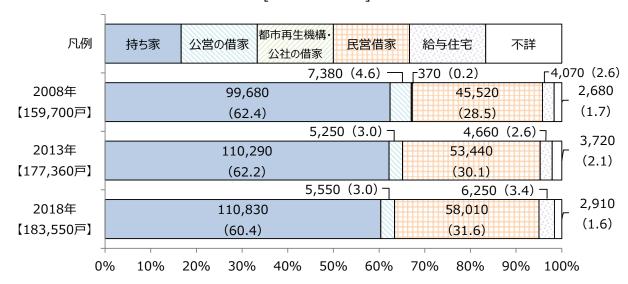
出典:住生活基本計画(全国計画)

## (3) 専用住宅の状況

持ち家は増加傾向にあり、平成 30 (2018) 年の持ち家率は 60.4%となっている。また、民営借家の戸数は 増加傾向にあり、平成 30 (2018) 年の民営借家率は 31.6%、民借率\*は 35.0%となっている。

※民借率は、都市再生機構・公社の借家、民営借家、給与住宅の合計であり、持ち家と公営の借家は含まない。

#### [専用住宅の状況]



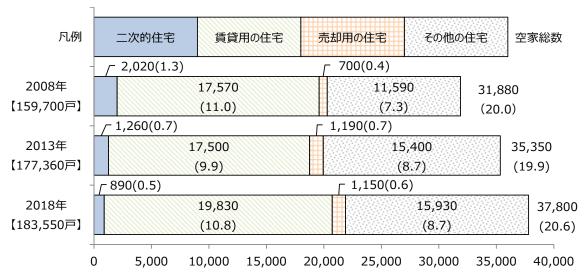
※【 】内の数値は総住宅数を示す。また、( ) 内の数字は総住宅数に対する割合を示す。

出典: 平成 20 年~平成 30 年住宅•土地統計調査

#### (4) 空家の状況

空家総数は増加傾向にある。また、賃貸用の住宅においても、戸数が増加している。

#### [空家の状況]



※【 】内の数値は総住宅数を示す。また、( )内の数字は総住宅数に対する割合を示す。

※二次的住宅とは、本宅以外の住宅(別荘等)をいう。

出典:平成20年~平成30年住宅•土地統計調査

# 第2章 高松市市営住宅ストックの概要

# 1 市営住宅の概況

# (1) 市営住宅の管理状況

# ① 本市の市営住宅の概要

本市では、市営住宅 4,044 戸(令和 3 年 4 月現在)を管理しており、その内訳は、国の公営住宅法に基づく「公営住宅」が 3,349 戸、中間所得層に対する支援住宅である「特定公共賃貸住宅」が 48 戸、地域改良事業において建設した「改良住宅」が 578 戸、改良住宅の建替を行った「更新住宅」が 59 戸、その他の住宅が 10 戸となっている。

#### [団地別管理概要]

No	団地名	総戸数	棟数	建設	構造	躯体	戸数	住戸専用	住棟番号
		(戸)	(棟)	年度	階数	構造	(戸)	面積(㎡)	(号数)
	\営住宅 								
1	朝日町	72	3	昭和41年	耐4	RC(壁式)	24	58.18	1棟
				昭和42年	耐4	RC(壁式)	24	58.18	2棟
				昭和43年	耐4	RC(壁式)	24	58.18	3棟
2	花園町	66	3	昭和26年	耐4	RC(壁式)	48	57.26,61.94	2,3棟
				昭和27年	耐3	RC(壁式)	18	57.38	1棟
3	木太町 A	56	3	平成7年	耐4	RC(壁式)	40	56.77~71.35	1,2棟
				平成8年	耐4	RC(壁式)	16	56.80,67.53	3棟
4	木太町 B	32	2	平成8年	耐4	RC(壁式)	32	57.65~71.37	1,2棟
5	木太町本村	54	3	昭和35年	耐3	RC(壁式)	36	48.03,50.07	2,3棟
				昭和36年	耐3	RC(壁式)	18	60.61	1棟
6	高松町	72	3	平成4年	耐4	RC(壁式)	32	53.06~65.30	1棟
				平成5年	耐4	RC(壁式)	40	53.06~65.30	2,3棟
7	水田	399	53	昭和43年	簡平	補強CB	61	32.18,37.30	10~14,21~24,26,30~33棟
				昭和43年	簡2	補強CB	30	40.70,44.24	6,34~37棟
				昭和43年	耐4	RC(壁式)	24	51.01	F棟
				昭和44年	簡平	補強CB	30	32.18,37.30	9,16~18,27~29棟
				昭和44年	簡2	補強CB	71	40.70,44.24	4,5,7,8,38~45棟
				昭和44年	耐4	RC(壁式)	79	52.95,54.56	B,C,D棟
				昭和45年	簡平	補強CB	16	33.26,33.88	15,19,20,25棟
				昭和45年	簡2	補強CB	32	40.70,44.24	1~3,46,47棟
				昭和45年	耐4	RC(壁式)	56	54.56	A,E棟
8	高田北	28	6	昭和40年	簡平	補強CB	8	32.1	1,2,5~10
				昭和41年	簡平	補強CB	10	32.1	11~20
				昭和42年	簡平	補強CB	10	32.18	21~30
9	川東	36	1	平成13年	耐3	RC(ラーメン)	36	45.00~68.80	
		1		I.	·	<u> </u>			

No	団地名	総戸数	棟数	建設	構造	躯体	戸数	住戸専用	住棟番号
		(戸)	(棟)	年度	階数	構造	(戸)	面積(㎡)	(号数)
	常住宅	1 1							
10	高田	97	22	昭和41年	簡平	補強CB	30	32.10,37.30	62~69,90~92,97,98,
									102~118
				昭和41年	簡 2	補強CB	12	44	13~24
				昭和42年	簡平	補強CB	20	32.18,37.30	54~61,74~77,86~89,93~96
				昭和42年	簡 2	補強CB	12	40.07,42.43	1~12
				昭和43年	簡平	補強CB	16	32.18,37.30	46~53,70~73,78~81
				昭和43年	簡 2	補強CB	7	40.7	25~31
11	西宝町 A	50	3	昭和54年	耐4	RC(壁式)	32	64.23	1,2棟
				昭和54年	耐3	RC(壁式)	18	59.62	3棟
12	西宝町 B	56	3	昭和52年	耐4	RC(壁式)	16	56.82	1棟
				昭和53年	耐4	RC(壁式)	40	56.82	2,3棟
13	西宝町C	40	3	昭和56年	耐4	RC(壁式)	28	64.59,62.18	1,2棟
				昭和58年	耐3	RC(壁式)	12	62.18	3棟
14	旭ヶ丘	41	1	平成6年	耐 5	RC(ラーメン)	41	45.35~67.79	
15	宮脇町	60	2	昭和48年	耐 5	RC(壁式)	30	46.62	A棟
				昭和50年	耐 5	RC(壁式)	30	46.62	B棟
16	香西本町	36	1	平成10年	耐8	RC(ラーメン)	36	46.05~71.91	
17	檀紙町	162	36	昭和41年	簡平	補強CB	52	32.10,37.30	49~52,58~61,78~81,86~89,
									127~162
				昭和41年	簡 2	補強CB	16	44.2	1~16
				昭和42年	簡平	補強CB	38	32.18,37.30	44~48,53~57,62~65,74~77,
									82~85,90~99,109~111,
									118~120
				昭和42年	簡 2	補強CB	38	40.07,44.23	17~33,100~108,112~117,
									121~126
				昭和43年	簡平	補強CB	8	37.3	66~73
				昭和43年	簡 2	補強CB	10	40.7	34~43
18		72	4	昭和63年	耐 4	RC(壁式)	16	59.97,61.68	
				平成元年	耐 4	RC(壁式)	32	59.97,61.68	
				平成2年	耐 4	RC(壁式)	24	60.65,62.10	
19	飯田町	270	69	昭和37年		補強CB	24		111~134
				昭和38年		補強CB	44		25~38,99~110,155,156,
								,	257~272
				昭和38年	簡 2	補強CB	36	38.87,44.23	79~98,199~210,213~216
				昭和39年		補強CB	46	-	135~140,145~154,157~166,
									211,212,219~222,227~230,
									237,238,243~246,250~253
				昭和39年	簡 2	補強CB	36	38.87,44.29	59~78,167~170,177~182,
								. ,	189~194
				昭和40年	簡平	補強CB	48	32,13,37,35	1~24,141~144,217,218,
				H,H,O-F	123 1	المال بدر ال	10	515,57.55	223~226,231~234,239~242,
									247~249,254~256
				昭和40年	節つ	補強CB	36	38 87 44 20	39~58,171~176,183~188,
				-u1u7U4	IEJ ∠	III) JACO	20	30.07,77.23	
									195~198

No	団地名	総戸数	棟数	建設	構造	躯体	戸数	住戸専用	住棟番号
		(戸)	(棟)	年度	階数	構造	(戸)	面積(㎡)	(号数)
	公営住宅			T					
	中野町	28		平成10年		` ′	28	58.22~72.39	
	上之町第 I 住宅	44		平成28年		RC	44	52.84,60.98	
22	上之町C	42	3	昭和30年		RC(壁式)	36	38.24	
				昭和30年		補強CB	6	42.41	
23	太田上町	48	4	平成5年	耐3	RC(壁式)	24	63.96	
				平成6年	耐3	RC(壁式)	24	67.18	
24	仏生山町	5	5	昭和28年		木造	4		1~3,6
				昭和29年		木造	1	34.71	
25	寺井町	490	49	昭和45年		補強CB	77		18,19,24,32,34~37,42~45棟
				昭和46年	簡 2	補強CB	96	40.70,44.23	1~3,10,11,14~17,22,23,30,
									31,33,46~48棟
				昭和46年	耐 5	RC(壁式)	100	41.81	C,E棟
				昭和47年	簡2	補強CB	77	42.75,46.98	4~9,12,13,20,21,25,38~41棟
				昭和47年	耐 5	RC(壁式)	120	46.8	A,B,D棟
				昭和48年	耐 5	RC(壁式)	20	46.8	A棟
26	すみれ	730	19	昭和48年	耐 5	RC(壁式)	60	45.23~48.26	3,7棟
				昭和48年	耐 5	PC(壁式)	100	48.26	4,5棟
				昭和49年	耐 5	PC(壁式)	100	52.8	1,2棟
				昭和49年	耐 5	RC(壁式)	40	47.70,49.15	15棟
				昭和50年	耐 5	RC(壁式)	30	48.71,50.21	8棟
				昭和50年	耐 5	PC(壁式)	80	52.89	16,17棟
				昭和51年	耐 5	PC(壁式)	40	52.89	18棟
				昭和52年	耐 5	PC(壁式)	30	51.11	6棟
				昭和52年	耐 5	RC(壁式)	30	56.82	9棟
				昭和53年	耐 5	PC(壁式)	40	54	19棟
				昭和54年	耐 5	PC(壁式)	20	51.45	10棟
				昭和55年	耐 5	RC(壁式)	40	62.68	11棟
				昭和56年	耐 5	RC(壁式)	80	63.45,64.10	12,13棟
				昭和57年	耐 5	RC(壁式)	40	63.45	14棟
27	屋島西町新浜	104	5	昭和58年	耐4	RC(壁式)	16	59.42	1棟
				昭和59年	耐4	RC(壁式)	24	59.42	2棟
				昭和61年	耐4	RC(壁式)	16	60.55	4棟
				昭和63年	耐4	RC(壁式)	24	59.42	5棟
				平成元年	耐4	RC(壁式)	24	60.55	3棟
28	川島東	12	1	昭和59年	耐3	RC(壁式)	12	60.88	
29	前田	12	1	昭和59年	耐3	RC(壁式)	12	60.88	
30	 鹿角	24	3	昭和60年	耐3	RC(壁式)	24	60.88	1~3棟
31	西浦	30	4	昭和61年	耐3	RC(壁式)	24	60.88	1~3棟
				昭和62年	耐3	RC(壁式)	6	60.88	5棟
32	上天神南	24	2	昭和62年	耐3	RC(壁式)	24	60.88	1,2棟
33		6	1	平成16年	耐3	RC(壁式)	6	54.1	
34	<u></u> 本町	9	1	平成2年	耐3	RC(壁式)	3	67	H11,H21,H31
					耐3	RC(壁式)	6	63.2	H12,H13,H22,H23,H32,H33
				l		` '/			

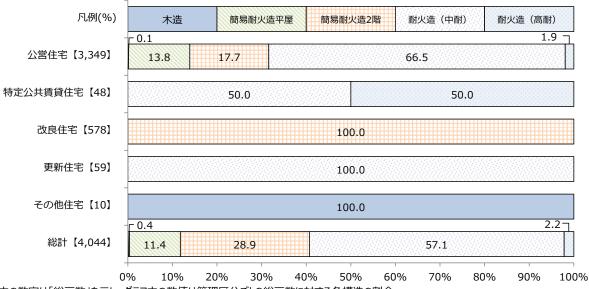
No	団地名	総戸数	棟数 (棟)	建設年度	構造 階数	躯体 構造	戸数 (戸)	住戸専用 面積(㎡)	住棟番号 (号数)
○公		(/ )	(1/1/)	一一人	POSA	1470	(/ /	四項(111)	(7387)
	東山	8	3	平成17年	耐 2	RC(壁式)	8	79.76	1,2,3棟
36	東山第 2	8	2	平成22年	耐 2	RC(壁式)	8	79.96	1,2棟(棟番5,6)
37	東山第 3	8	4	平成23年	耐 2	RC	8		I,J,K,L棟
38	さくら	8	2	平成21年	耐 2	RC(壁式)	8	79.96	
39	香南町北部	10	5	昭和60年	耐 2	RC(壁式)	2	79.87	1,2
				昭和61年	耐 2	RC(壁式)	4	79.87	
				昭和62年	耐 2	RC(壁式)	4	79.87	7∼10
○単	<b>独住宅</b>								
40	北井	6	3	平成17年	木造	木造	6	74.45	1~3棟
○応	急簡易住宅								
41	松島町	4	1	昭和35年	木造	木造	4	14.44	18~21
	定公共賃貸住宅								
	旭ケ丘	1	1	平成6年	耐 2	RC(ラーメン)	1	80.94	
	香西本町	1	1	平成10年	耐 2	RC(ラーメン)	1	78.95	
44	中村	42	2	平成11年	耐6	RC(ラーメン)	24	80.1	1棟
				平成13年	耐3	RC(ラーメン)	18	80.1	2棟
	北山	4	2	平成9年	耐2	RC(壁式)	4	85.66	A,B棟
	良住宅								
46	昭和	48	24	昭和46年	簡2	補強CB	10	58.95,63.31	1~10
				昭和47年		補強CB	12	60.92,64.22	
				昭和48年	簡2	補強CB	14		23~36
				昭和49年	簡2	補強CB	12	60.66	37~48
47	上天神町	138	69	昭和46年	簡2	補強CB	10	64.42	1~10
				昭和48年	簡2	補強CB	6	60.66,86.53	11~16
				昭和49年	簡2	補強CB	18	60.66	17~34
				昭和50年	簡2	補強CB	6	60.66	35~40
				昭和51年	簡2	補強CB	28	60.66	41~68
				昭和52年	簡2	補強CB	30	60.66,88.79	69~94,97,98,129,130
				昭和53年	簡2	補強CB	40	60.66,90.67	95,96,99~128,131~138
48	川島南	34	17	昭和49年	簡2	補強CB	10	60.66	1~12
				昭和50年	簡2	補強CB	10	60.66	13~25
				昭和51年	簡2	補強CB	14	60.66	26~37,50~53
49	あかつき	352	175	昭和50年	簡2	補強CB	22	60.9	5-13~37,51,52
				昭和51年	簡2	補強CB	38	45.34,60.90	2-01~32,5-01~12,38,50
				昭和52年	簡2	補強CB	54	60.90,89.03	2-33~57,5-56~88,100~112,
									116~120
				昭和53年	簡2	補強CB	96	60.90~91.27	1-01~15,18~22,26~38,50~60,
									2-58~73,75,78,80,86~130,
									3-01~15,5-53,55,113,115
				昭和54年	簡2	補強CB	68	60.90~91.87	1-68~85,88,100~107,2-76,77,
									81~83,85,133~138,150,
									5-121~138,150~155,158~162,
									6-01,02,06~15

		総戸数	棟数	建設	構造	躯体	戸数	住戸専用	住棟番号
No	団地名	(戸)	(棟)	年度	階数	構造	(戸)	面積(㎡)	(号数)
<b>○</b> 강	7良住宅						, ,	· ,	
49	あかつき			昭和55年	簡2	補強CB	14	61.28,61.66	2-131,132,5-156,157,
									6-03,05,16~25
				昭和57年	簡2	補強CB	60	61.28~91.87	1-61~67,86,87,2-151~167,
									3-16~55,5-163~167,
									6-26~33,35~37
50	香南町北部	6	3	昭和50年	簡2	補強CB	2	78.16,79.96	491,492
				昭和53年	簡2	補強CB	2	86.02	521,522
				昭和55年	簡2	補強CB	2	86.02	541,542
O 5	更新住宅								
51	香南町北部	35	18	平成17年	耐2	RC(壁式)	14	86.63	A棟
				平成30年	耐 2	RC(壁式)	10	90.92	B棟
				令和2年	耐2	RC(壁式)	10	90.92	C1~C10
				令和2年	耐平	RC(壁式)	1	85.23	C11
52	下向田	24	7	平成18年	耐2	RC(壁式)	8	79.76	A~B棟
				平成19年	耐2	RC(壁式)	8	79.76	C~E棟
				平成20年	耐 2	RC(壁式)	8	79.76	E~G棟
公営	住宅	3,349	337				3,349		
単独	住宅	6	3				6		
応急	簡易住宅	4	1				4		
特定	公共賃貸住宅	48	6				48		
改良	住宅	578	288				578		
更新	住宅	59	25				59		
	計	4,044	660				4,044		

# ② 管理戸数 (構造·建設年度別)

#### 1) 構造別管理戸数

耐火造(中耐)ストックが公営住宅で多くの割合を占めており、改良住宅は簡易耐火造 2 階、更新住宅は耐火造(中耐)、その他住宅は木造のみとなっている。



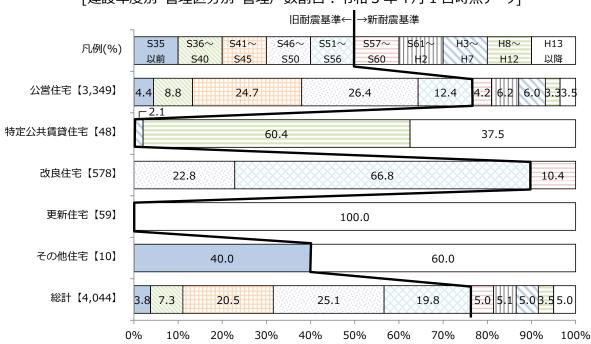
[構造別・管理区分別・管理戸数割合:令和3年4月1日時点データ]

※【 】内の数字は「総戸数」を示し、グラフ内の数値は管理区分ごとの総戸数に対する各構造の割合。

#### 2) 建設年度別管理戸数

昭和 56 年以前の旧耐震基準で建てられた住宅は、公営住宅では 2,569 戸 (76.7%)、改良住宅では 518 戸 (89.6%)、その他住宅では 4 戸 (40.0%) となっている。

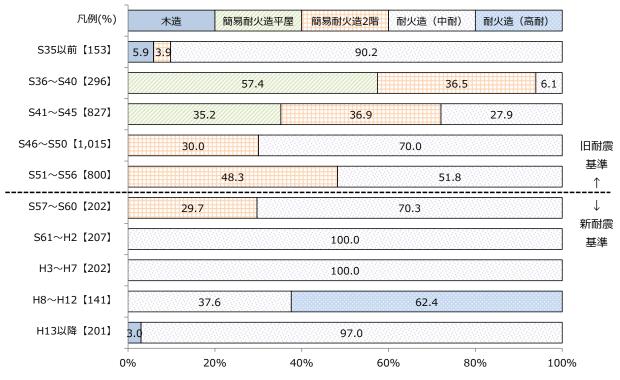
旧耐震基準の住宅は、木造、簡易耐火造平屋、簡易耐火造 2 階、耐火造(中耐)が混在しており、新耐震基準である昭和 57 年以降のストックは耐火造が最も多い。



[建設年度別・管理区分別・管理戸数割合: 令和3年4月1日時点データ]

※【 】内の数字は「総戸数」を示し、グラフ内の数値は管理区分ごとの総戸数に対する各建設年度の割合。

#### 建設年度別管理戸数



※【 】内の数字は「総戸数」を示し、グラフ内の数値は建設年度ごとの総戸数に対する各構造の割合。

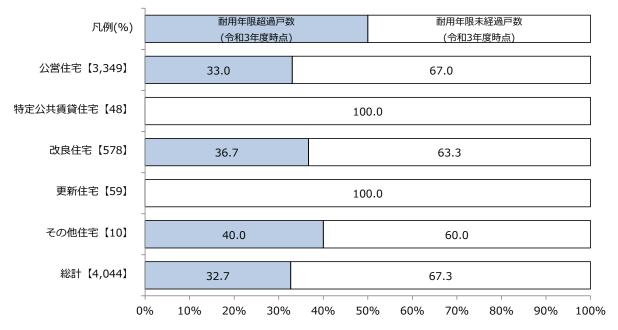
#### 3) 耐用年限経過状況

#### a. 耐用年限経過状況(管理区分別)

令和 3 年度時点で耐用年限を超過している住宅は、公営住宅 1,106 戸(33.0%)、改良住宅 212 戸(36.7%)、その他住宅 4 戸(40.0%) となっている。

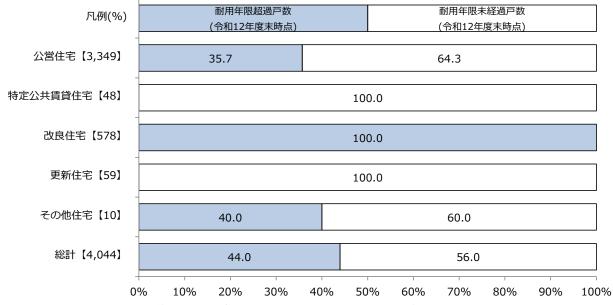
10 年後の令和 12 年度末時点では更に戸数が増え、公営住宅 1,196 戸 (35.7%)、改良住宅 578 戸 (100%) となる。

「耐用年限超過戸数・耐用年限未経過戸数の割合(令和3年度時点): 令和3年4月1日時点データ]



※【 】内の数字は「総戸数」、図内の数値は管理区分ごとの総戸数に対する耐用年限経過状況の割合。

#### 「耐用年限超過戸数・耐用年限未経過戸数の割合(令和12年度末時点): 令和3年4月1日時点データ]



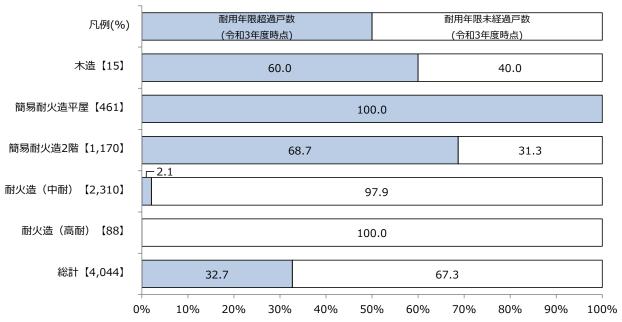
※【 】内の数字は「総戸数」、図内の数値は管理区分ごとの総戸数に対する耐用年限経過状況の割合。

## b. 耐用年限経過状況(構造別)

耐火造(高耐)については、令和 12 年度末までに耐用年限を超過するストックはない。令和 3 年度時点で耐用年限を超過している住宅は、木造 9 戸(60.0%)、簡易耐火造平屋 461 戸(100%)、簡易耐火造 2 階 804 戸(68.7%)である。

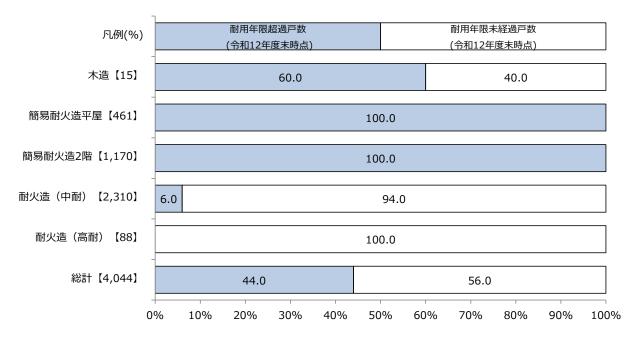
なお、簡易耐火造 2 階については、令和 12 年度末時点で耐用年限経過戸数が 1,170 戸(100%) と急増し、構造全体では、1,778 戸(44.0%)となる。

[耐用年限経過状況別・構造別・管理戸数割合(令和3年度時点): 令和3年4月1日時点データ]



※【 】内の数字は「総戸数」、図内の数値は管理区分ごとの総戸数に対する耐用年限経過状況の割合。

#### [耐用年限経過状況別・構造別・管理戸数割合(令和12年度末時点): 令和3年4月1日時点データ]



※【】内の数字は「総戸数」、図内の数値は構造ごとの総戸数に対する耐用年限経過状況の割合。

[参考:構造別耐用年限]

	-
構造	耐用年限
耐火造	70 年
簡易耐火造 2 階	45 年
木造•簡易耐火造平屋	30年

※公営住宅法施行令第13条第1項

# ③ 居住水準の状況

#### 1) 住戸内設備状況

住戸内設備の整備の状況は、浴室有の住戸が全体で 3,096 戸(76.6%)となっており、うち公営住宅に関しては 2,405 戸と管理戸数の 71.8%となっている。

一方、3 箇所給湯は、ほとんどの住戸で整備はされておらず、高齢化対応仕様整備の住戸は全体で 782 戸(19.3%)と低い状況にある。

また、エレベーターが設置されている住戸は227戸となっており、総管理戸数の5.6%の供給となっている。

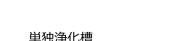
[住宅種別住居内設備状況の集計戸数:令和3年4月1日時点データ]

	浴室有	3箇所給湯無	高齢化対応仕様整 備戸数	EV有 ※割合は設置対象 数に対して	総管理戸数
公営住宅	2,405	2,918	669	185	3,349
公呂任七	71.8%	87.1%	20.0%	5.5%	100.0%
特定公共賃貸住宅	48	0	48	42	48
付足公共貝貝住七	100.0%	0.0%	100.0%	87.5%	100.0%
改良住宅	578	6	0	0	578
以及往七	100.0%	1.0%	0.0%	0.0%	100.0%
更新住宅	59	0	59	0	59
史制任七	100.0%	0.0%	100.0%	0.0%	100.0%
その他の住宅	6	4	6	0	10
での他の任七	60.0%	40.0%	60.0%	0.0%	100.0%
合計	3,096	2,928	782	227	4,044
口司	76.6%	72.4%	19.3%	5.6%	100.0%

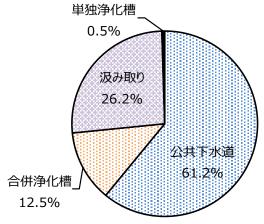
## 2) 附帯・共同施設の設置状況

汚水処理の整備状況では、全管理戸数の26.2%が汲み取りとなっている。

一方で、公共下水道は61.2%、合併浄化槽が12.5%となっており、随時公共下水への整備が進められているが、整備の充足は十分とは言えないため、引き続き公共下水道の整備時期と整合させた水洗化等を図っていく必要がある。



[汚水処理の整備状況]



# 3) 居住面積水準の状況

居住面積水準の状況は、令和3年4月時点で最低居住面積水準を満たしていない世帯が全体で75世帯(1.9%)、都市居住型誘導居住面積水準を満たしていない世帯は901世帯(22.3%)となっており、最低居住面積水準未満の世帯は早期に解消を目指していく必要がある。

[各世帯の居住面積水準(未満世帯)の状況]

	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	未満世帯率	未満世帯数	未満世帯率		
公営住宅	62	1.9%	758	22.6%		
特定公共賃貸住宅	0	0.0%	10	20.8%		
改良住宅	10	1.7%	125	21.6%		
更新住宅	0	0.0%	5	8.5%		
その他の住宅	3	30.0%	3	30.0%		
合計	75	1.9%	901	22.3%		

■居住面積水準	(住戸専用面積:㎡)
---------	------------

世帯人員	1人	2人	3人	4人	5人	6人
最低居住面積水準	25	30	40	50	60	70
都市居住型誘導居住面積水準	40	55	75	95	115	135

## ④ 市営住宅入居者の状況

#### 1) 年齡別入居者数

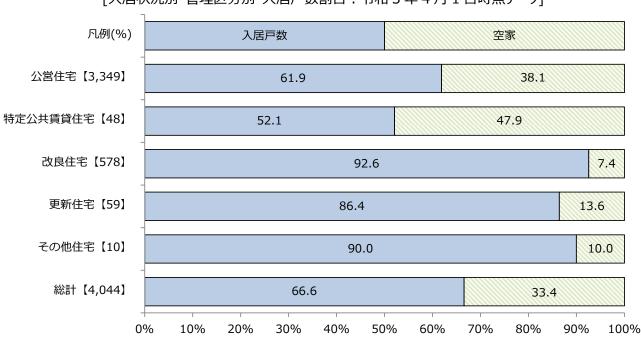
市営住宅の入居者数は 4,654 人であり、公営住宅の入居者が 3,413 人で全体の 73.3%を占めている。 市営住宅全体の高齢化率は 43.2%であり、公営住宅及びその他住宅の方が高齢化率は高い。

凡例(%) 29歳以下 30~64歳 65歳以上 公営住宅【3,413】 18.3 35.0 46.7 特定公共賃貸住宅【81】 42.0 51.9 6.2 改良住宅【1,040】 20.0 44.2 35.8 更新住宅【107】 15.9 53.3 30.8 その他住宅【13】 38.5 61.5 総計【4,654】 19.0 37.8 43.2 10% 20% 30% 40% 50% 70% 80% 90% 100% ※【 】内の数字は「入居者数」を示し、グラフ内の数値は管理区分ごとの入居者数に対する各年齢区分の割合。

[年齢3区分別・管理区分別・入居者数割合:令和3年4月1日時点データ]

# 2) 入居戸数の状況

全体の入居率は66.6%となっている。改良住宅の入居戸数の割合が最も高い。



[入居状況別・管理区分別・入居戸数割合:令和3年4月1日時点データ]

<sup>※【 】</sup>内の数字は「総戸数」を示し、グラフ内の数値は管理区分ごとの総戸数に対する各入居戸数の割合。

#### 3)世帯人員別世帯状況

単身世帯の割合が多く、全体で 1,466 世帯 (54.5%) となっており、次いで、2 人世帯が 773 世帯 (28.7%) となっている。

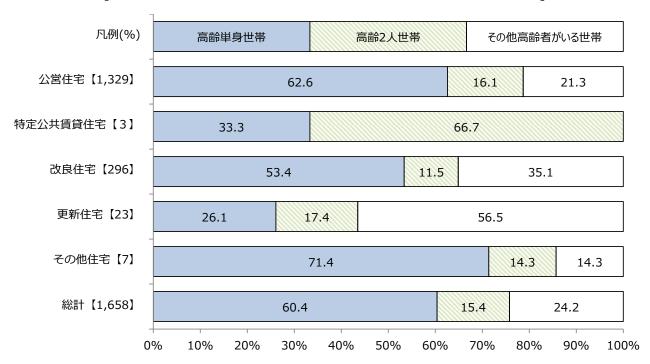
凡例(%) 単身世帯 2人世帯 3人世帯 4人世帯 5人世帯 6人以上の世帯 1.2 公営住宅【2,072】 0.5 30.2 9.0 56.0 特定公共賃貸住宅【25】 4.0 24.0 32.0 24.0 16.0 改良住宅【535】 -2.2 7.7 52.5 22.8 11.6 更新住宅【51】 35.3 33.3 19.6 9.8 2.5 その他住宅【9】 66.7 22.2 11.1 1.7 総計【2,692】 8.0 54.5 28.7 10.0 80% 0% 50% 70% 90% 10% 20% 30% 40% 60% 100%

[世帯人員別・管理区分別・世帯数割合:令和3年4月1日時点データ]

#### 4) 高齢者世帯(65歳以上)の入居状況

高齢者がいる世帯は全体で 1,658 世帯であり、そのうち高齢単身世帯は 1,002 世帯(60.4%)、高齢 2 人世帯は 255 世帯(15.4%)となっている。

[高齢者世帯別・管理区分別・世帯数割合:令和3年4月1日時点データ]



<sup>※</sup>高齢2人世帯は、どちらも65歳以上の世帯。

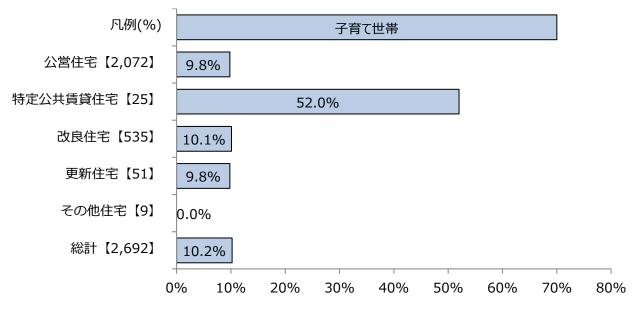
<sup>※【】</sup>内の数字は「総入居世帯数」を示し、グラフ内の数値は管理区分ごとの総入居世帯数に対する各世帯人員別世帯数の割合。

<sup>※【 】</sup>内の数字は「高齢者がいる世帯数」を示し、グラフ内の数値は高齢者がいる世帯に対する各高齢者世帯等の割合。

#### 5) 子育て世帯の入居状況

子育て世帯の入居状況について、18 歳未満の家族がいる世帯をみると、全体で 275 世帯 (10.2%) となっている。特定公共賃貸住宅は、入居条件が影響していると考えられるが、子育て世帯の割合が 52.0%となっている。





<sup>※【 】</sup>内の数字は「総入居世帯数」を示し、グラフ内の数値は管理区分ごとの総入居世帯数に対する各子育て世帯数の割合。

<sup>※18</sup> 歳未満の子どもがいる世帯を子育て世帯として集計している。

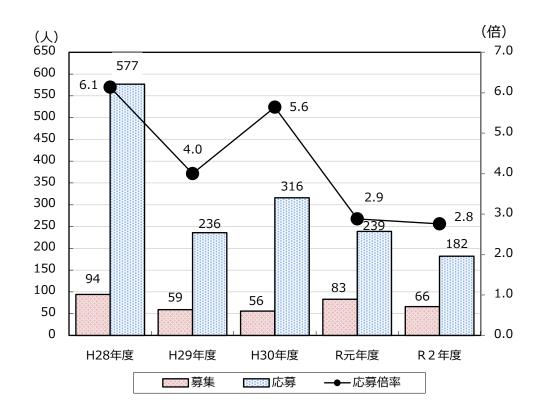
# ⑤ 市営住宅の応募

# 1) 募集・応募の状況

本市の市営住宅の募集状況は、平成 28 年度から令和 2 年度で、年平均約 72 戸の募集を行い、それらに対する応募倍率は全体の年平均で 4.3 倍となっている。

[募集・応募の状況:令和3年4月1日時点データ]

	平成2	8年度	平成2	9年度	平成3	0年度	令和元	定年度	令和2	2年度	5	か年合詞	†
	募集	応募	応募										
	戸数	倍率											
公営住宅	90	559	56	232	56	316	78	201	65	181	345	1,489	4.3
単独住宅	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0	1	1	1.0
応急簡易住宅	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
特定公共賃貸住宅	1	1	2	2	0	0	2	2	1	1	6	6	1.0
改良住宅	1	15	1	2	0	0	3	36	0	0	5	53	10.6
更新住宅	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0	1	1	1.0
合計	94	577	59	236	56	316	83	239	66	182	358	1,550	4.3



# 2 これまでの取組

# (1) 建替事業の実績

平成 16 年度以降の市営住宅の建替事業の実績は、現時点 8 団地 141 戸が建設されている。その内訳は、 公営住宅が6 団地82 戸、更新住宅が2 団地59 戸となっている。

また、令和2年度には、香南町北部団地(更新住宅)の11戸が建設された。

[建替事業実績(平成16年度以降): 令和3年4月1日時点データ]

団地名	完了年度	区分	構造	階数 (階)	棟数	建設戸数 (戸)	住戸専用面積 (㎡)	従前戸数 (戸)
河北	平成16年度	公営	耐火	3	1	6	54.10	6
東山	平成17年度	公営	耐火	2	3	8	79.76	10
香南町北部	平成17年度	更新	耐火	2	7	14	86.63	14
	平成18年度	更新	耐火	2	2	8	79.76	8
下向田	平成19年度	更新	耐火	2	2	8	79.76	8
	平成20年度	更新	耐火	2	3	8	79.78	8
さくら	平成21年度	公営	耐火	2	2	8	79.96	6
東山第2	平成22年度	公営	耐火	2	2	8	79.96	12
東山第3	平成23年度	公営	耐火	2	4	8	79.96	12
上之町第 I 住宅	平成28年度	公営	耐火	5	1	14	52.84	56
工之则先工任七	十,以20千,支	五古	רנווו	כ	1	30	60.98	30
香南町北部	平成30年度	更新	耐火	2	5	10	79.72	14
香南町北部	令和2年度	更新	耐火	1	1	1	85.23	13
티바삐시대		天初	אנוווו	2	5	10	90.92	13
	合計				38	141		167

# (2) 改善事業の実績

平成 11 年度以降における市営住宅の改善事業の実績は下表のとおりであり、外壁改修等を 2,563 戸、屋上防水等を 999 戸、給水管改修を 1,056 戸、受水槽改修を 1,072 戸、トイレの水洗化等住戸改善を 560 戸、下水道接続を 1,112 戸、耐震診断を 692 戸、実施している。

また、ガス配管改修工事、給水設備改修工事、内壁その他改修工事、耐震補強工事、昇降設備改修工事、上水化工事といった工事も進めている。

[改善事業実績(平成11年度以降):令和3年4月1日時点データ]

	外壁改修	防水・バルコ	外壁その他改修 (バルコニー 防水含む)		バルコニー 防水	浴室整備	給水管改修	階段手摺 設置	トイレ水洗化 等住戸改善	屋根吹き替え	受水槽改修	下水道接続	耐震診断
平成11年度	26	100	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
平成12年度	84	50	0	80	18	30	0	0	0	0	12	0	0
平成13年度	95	50	0	48	42	32	0	0	0	0	24	0	0
平成14年度	83	70	0	47	40	50	0	0	0	0	0	0	0
平成15年度	91	96	0	73	50	13	62	363	0	0	6	0	0
平成16年度	97	104	0	27	64	25	70	596	72	12	0	0	0
平成17年度	90	128	0	40	40	0	92	280	65	22	0	0	0
平成18年度	42	152	0	0	0	0	252	278	90	15	0	0	0
平成19年度	34	172	0	0	0	0	74	0	82	8	60	1,112	172
平成20年度	48	120	0	0	0	0	222	0	118	40	0	0	180
平成21年度	42	114	0	0	0	0	178	0	133	0	240	0	204
平成22年度	46	66	0	0	0	0	0	0	0	0	730	0	94
平成23年度	39	76	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	42
平成24年度	14	28	0	80	0	0	0	0	0	0	0	0	0
平成25年度	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
平成26年度	0	0	0	64	0	0	53	0	0	0	0	0	0
平成27年度	0	40	0	16	0	0	53	0	0	0	0	0	0
平成28年度	0	42	80	100	0	0	0	0	0	0	0	0	0
平成29年度	0	18	0	82	0	0	0	0	0	0	0	0	0
平成30年度	0	6	40	36	0	0	0	0	0	0	0	0	0
令和元年度	0	0	128	18	0	0	0	0	0	0	0	0	0
令和2年度	0	12	40	34	0	0	0	0	0	0	0	0	0
合計	831	1,444	288	745	254	150	1,056	1,517	560	97	1,072	1,112	692

# 第3章 長寿命化に関する方針

# 1 市営住宅ストックに関する方針

# (1) 課題の整理

#### ① 老朽住戸の解消と予防的な更新・改修

全体の約3割の住棟で耐用年限を経過しており、それらは木造、簡易耐火構造のストックで住戸面積が小さく、設備面でも老朽化・陳腐化が著しいことから、入居者の安全性の確保の観点からも、入居者募集を停止するとともに、早期に更新や用途廃止・統合等により、解消を図る必要がある。

また、目標年度までには、耐用年限を経過する住戸は 4 割となることから、経過時期を考慮しつつ、予防的に更新・改修を行い、将来発生する老朽住戸の解消を図る必要がある。

さらに、全体の約3割を占める簡易耐火構造2階建の住戸についても、耐用年限を迎えるものが出てきており、これらの住戸についても計画的に更新・改修等を実施していく必要がある。

#### ② 予防保全的な適正修繕・管理

耐火構造の住戸が半数を占め、これらの住戸は耐用年限を経過していないが、建設後既に 20~25 年を経過し、 外壁等や設備面での改修時期を迎えているとともに、更には 35~45 年を経過する耐火ストックも存在し、大規模改修等も必要な時期となっている。

また、計画策定を検討する際に行った劣化調査・診断においても、改善の必要性が確認されており、長期的に住宅ストックを運営管理していくためにも、予防保全的な修繕・改善を適正に実施していく必要がある。

#### ③ 高齢者世帯等に対応した整備

入居世帯のうち、約 6 割が高齢者世帯となっていることから、設備面での高齢者等に対応した更新・整備が必要とされている。しかし、高齢者対応となっている住戸は全体の 1 割程度となっている。昨今の震災や社会情勢等により更なるセーフティネット機能の要望が高まると考えられることなどから、手摺やレバーハンドルなどの高齢者に配慮した設備を設置していく必要がある。

また、本市においては、「第 8 期高松市高齢者保健福祉計画」に基づき、住み慣れた地域で共に支え合い、高齢者が自分らしく安心して暮らし続けられる社会の実現に向け、市営住宅の有効活用、各種サービスとの連携が求められている。

#### ④ 居住性の向上

トイレや受水槽など、設備面での改修に加え、浴室のない住戸や給湯設備が十分でない住戸への経常的な修繕や グレードアップ等の改善も、引き続き図っていく。

#### ⑤ 更新・改善における効率的な事業の実施

計画対象期間である令和 13 年度までの中では、管理戸数の 4 割が耐用年限を迎え、大量の老朽住戸の更新が必要となってくるが、社会情勢や本市の財政状況を踏まえると、短期での大量な住宅更新事業の実施は困難であることが予測される。

しかし、入居者の安全性確保等の観点から、老朽住宅をそのまま継続的に使用していくことは困難であり、早期に対応を図る必要がある。そのため、これまでのような市主体での建替事業等による供給・管理だけでなく、民間事業者などとの連携・活用により効率的に事業を実施していく必要がある。また、多数の住戸の建替においては、建替事業の効率性やその後の管理・運営における効率などを考慮して、適切な規模での団地の集約・統合も実施していく必要がある。

さらに、「高松市立地適正化計画」等を踏まえ、単に耐用年限や需要の見通しに基づいて住棟を建替えるのではなく、 立地状況や利便性などを踏まえて、いかに効率的に集約を図るか、といった視点で検討する必要がある。

#### ⑥ 解体事業費の平準化

事業費の平準化を図るため、立地条件等を踏まえ、住戸や設備の老朽化・陳腐化が著しく、かつ、入居者のいない 住棟を用途廃止とし、団地内住民への説明を行った上で、年間 15 戸を目途に解体事業を進めていく。

#### (2) 基本方針

## ① 市営住宅の主な役割

#### ア 住宅困窮者への住まいの提供

公営住宅法の目的を踏まえ、所得が低水準であるため、快適で安定した居住を確保できない世帯に対して、一 定水準の質が確保された住宅を供給する。

#### イ 高齢者世帯や子育て世帯への安全・安心な居住環境の提供

高齢者世帯や子育て世帯に対して、安心して暮らせる立地環境・居住環境を供給するとともに、子育て世帯など 家族形成期にある若年層の自力による住宅取得までの支援住宅として位置づける。

#### ウ まちや地域の活性化

市民生活に寄与する生活関連施設や福祉施設、地域施設などとの一体整備や連携した整備を検討し、市民生活の向上や、まちの活力維持に配慮した、関連施設の整備や運営管理を進める。

# ② 総合的なストック活用の方針

#### ア 入居者の安全性、居住水準の確保

耐用年限を経過する市営住宅においては、建替、用途廃止、改善、維持管理等の手法を適切に選択し、実施することにより入居者の安全性を確保する。

また、最低居住面積水準や、設備面での一定の水準が確保できるよう、建替、改善等での対応を図るとともに、多様な入居需要に対応して、家賃負担等に配慮しつつ、過大とならない適切な規模の住宅の確保に留意する。

# イ 高齢者・子育て世帯等を始め、誰もが快適に過ごせる居住環境の整備

入居者の高齢化等に対応して、高齢者に配慮した設備の設置を推進するなど、高齢者や子育て世帯等を始め、 誰もが快適に過ごせる設備・機能の確保(バリアフリー化等)に努める。

## ウ 団地の統廃合による効率的な住宅団地の整備及び管理

市営住宅の需要等を勘案しながら、効率的な市営住宅の建替及び管理の実現を目指し、「多核連携型コンパクト・エコシティ推進計画」や「高松市立地適正化計画」等を踏まえ、立地バランスやまちづくりなどの施策との連携等に配慮し、団地の統廃合を進める。

#### エ 計画的な修繕・改善等による長期活用

市営住宅を長期に活用していくため、適切な手法を選択し、計画的な修繕・改善を実施する。

### オ 適正な入居者管理の実施

セーフティネットとしての役割を果たすため、真に住宅に困窮する世帯が入居できるように、高額所得者等に対し、 転居先住宅の斡旋支援などを行いつつ、明渡し等の適切な対応を図る。また、世帯規模と住戸規模のミスマッチの 解消を図るため、市営住宅内での適切な住替えやソーシャルミックスを推進する。

#### カ 福祉との連携

高齢者や障がい者、子育て世帯が安心して暮らせる居住環境を提供するため、住宅政策においても、生活基盤として必要な住まいの確保と包括的な支援・サービスの提供体制の構築を目指して、様々な福祉の施策と連携する。

#### キ 大規模災害時における住宅確保への支援

大規模災害等により住宅を失った被災者に対して、一時的な居住の安定を図るため、市営住宅の空室やセーフティネット住宅の情報を提供し、入居に際しての支援を行う。

# 2 市営住宅ストックの長寿命化に関する基本方針

# (1) ストックの状況把握、修繕の実施及びデータ管理に関する方針

住宅ストックを適切かつ有効に活用していくためには、住宅ストックの状況を的確に把握することと定期的・計画的な修繕が重要であり、予防保全的な観点から、必要な調査や経常的な点検などについて、以下のように実施していくこととする。

- 市営住宅の日常点検・定期点検を行うとともに、予防保全的な維持管理を実施する。
- 管理している市営住宅の整備・管理に関するデータを住棟単位で整理し、劣化調査、法定点検、日常点検等の実施結果等も踏まえてデータベース化を行う。
- 上記データベースにおいて、住棟単位での修繕履歴データの整理を行い、履歴を確認するとともに、修繕等の発生原因の検証等に役立てる。

# (2) 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

住宅ストックの長寿命化を図るとともに、ライフサイクルコストの縮減により、効率的なストックの維持管理を行うことを 目的として、以下の事項について実施していくこととする。

#### ① 対症療法的な維持管理から予防保全的な維持管理への転換

これまでの問題事案が発生してから修繕等を実施する対症療法的な維持管理の対応を見直し、耐久性の向上に寄与する修繕・改善を実施するなど、予防保全的な維持管理に転換することにより、住宅ストックの長寿命化を図る。

## ② 建物の仕様変更による耐久性の向上及び修繕周期の延長

必要な修繕・改善の複合的な実施とあわせて、建物の仕様変更による耐久性の向上や修繕周期の延長などにより、ライフサイクルコストの縮減を図る。

#### ③ 定期点検や調査の充実による効率的な修繕・改善

定期点検や重点的に行う調査等を充実させ、建物の老朽化や劣化による事故等を未然に防ぐとともに、修繕・改善の効率的な実施につなげる。

#### ④ コスト縮減のためのアウトソーシングの導入

定期点検や日常的な維持管理において、アウトソーシングの導入を図り、修繕・改善の効率的な実施により コスト縮減につなげる。

# 第4章 長寿命化を図るべき市営住宅

# 1 活用手法の選定

## (1) 活用手法の基本的な考え方

本計画で用いる活用手法は、建替・用途廃止・改善・維持管理とし、以下にその基本的な考え方を整理する。

#### ① 建替

現存する市営住宅又は共同施設を除去し、その敷地の全部又は一部の区域に新たに市営住宅を建設するものを本計画では「建替」とする。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統合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である「統合建替」についても、本計画では「建替」として扱う。

#### ② 用涂廃止

耐用年限が経過しており、将来にわたり団地を継続管理することが不適当と判断される場合、市営住宅又は共同施設の用途を廃止し、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。

#### ③ 改善

市営住宅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「改善」とする。

- 1)安全性確保型(耐震改修、外壁改修等)
- 2) 長寿命化型(外壁改修、屋上防水、配管改修等)
- 3) 福祉対応型(住戸内手摺設置、段差解消、共有部高齢者対応)
- 4)居住性確保型(給湯設備の設置、排水処理施設の整備(トイレの洋式化等))

#### ④ 維持管理

市営住宅の効用を維持するため、以下の方法により適切な維持・保全を行うものを本計画では「維持管理」とする。

- 1)維持保守点検
- 2)経常修繕(経常的に必要となる小規模な修繕)
- 3) 計画修繕
- 4) 空家修繕 等

#### ⑤ 標準管理期間

①、③の活用手法別の標準管理期間について、以下のように示す。

#### [活用手法別標準管理期間]

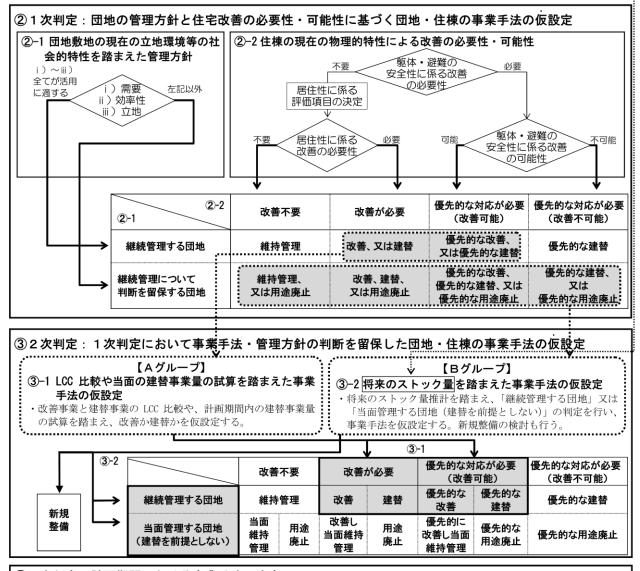
	手法	標準管理期間
建替	耐火造	70 年
	簡易耐火造 2 階	45 年
	木造·簡易耐火造平屋	30年
改善		概ね 10 年以上

#### (2) 手法選定のフロー

各団地・住棟の活用手法の選定は、以下の選定フローに沿って行う。

#### ■事業手法の選定フロー

#### ①公営住宅等の需要の見通しに基づく将来のストック量の推計【中長期】



#### ④3次判定:計画期間における事業手法の決定

#### ④-1 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

- ・集約や再編等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。
- ・あわせて、効率的な事業実施や地域ニーズへの 対応等の観点から総合的な検討を行う。

#### ④-2 事業費の試算及び事業実施時期の調整検討

#### ■ 事業費の試算

・中長期的な期間 (30 年程度) のうちに想定される新規整備、改善、建替 等に係る年度別事業費を試算する。

問題なし

#### ■ 事業実施時期の調整

事業費が時期的に偏在する等、試算結果に問題がある場合は、事業実施時期を調整して改めて試算し、問題がないか確認を行う。

問題あり

事業実施時期の決定 及び 年度別事業費の試算

#### ④-3 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、事業実施時期等を示した概ね30年程度の長期的な管理の見通しを作成する。

#### ④-4 計画期間における事業手法の決定

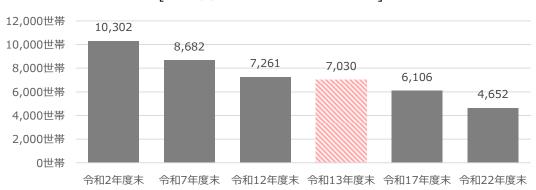
- ・長期的な管理の見通しに基づき、計画期間 (10年以上) 内における最終的な事業手法を決定する。
- ・改善を実施する住棟は、住棟の物理的特性等を踏まえ、全面的改善か個別改善かを決定する。
- ・計画期間内の事業予定を、公営住宅等ストックの事業手法別戸数表及び様式1~3として整理する。

出典: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)

# (3) 公営住宅等の需要の見通しに基づく将来の供給必要戸数の推計

目標年度(令和 13 年度)における世帯数等の推計を基に、民間借家等に居住する世帯のうち、年収と居住面積から公営住宅による支援を要する「公営住宅による要支援世帯」と、「公営住宅入居世帯のうち収入分位下位世帯」を対象として、適正な供給必要戸数を推計する。

公営住宅等長寿命化計画策定指針(改定):国土交通省(平成28年8月)に基づき、「ストック推計プログラム(将来の「著しい困窮年収未満の世帯数」の推計)」の結果を以下に示す。



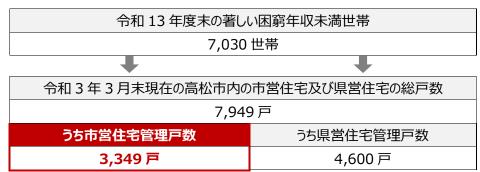
[著しい困窮年収未満の世帯数の推計]

出典:ストック推計プログラム(国土交通省住宅局)

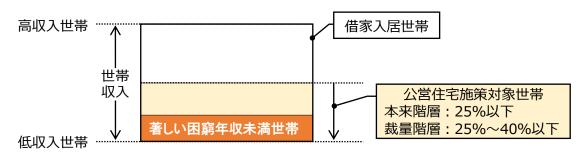
ストック推計により、令和 13 年度末の著しい困窮年収未満世帯は 7,030 世帯となった。

この世帯への対応は、必ずしも、全て市営住宅で確保しなければならないことはなく、県営住宅や民間賃貸住宅等に入居させることを考慮しても良い。しかし、著しい困窮年収未満世帯が入居できる民間賃貸住宅等がない (入居を断られる) 可能性を考慮し、ここでは、市営住宅及び県営住宅で住居を確保することとする。

このことを踏まえ、令和 3 年 3 月末現在の高松市内の市営住宅及び県営住宅の総戸数は、7,949 戸であることから、令和 13 年度末までに市営・県営住宅を合わせて 919 戸の削減が可能となる。今後、県営住宅の動向を踏まえながら、市営住宅の適切なストックの確保に努めていく。



※令和 13 年度末の著しい困窮年収未満世帯には、公営住宅に入居している世帯も含まれる。



※著しい困窮年収未満世帯:最低居住面積水準を満たす住宅の自力による確保が困難と想定される収入の世帯。

## (4) 活用手法の選定基準

- ① 1次判定:団地の管理方針と住宅改善の必要性・可能性に基づく団地・住棟の事業手法の仮設定
  - 1次判定では、以下の2段階の検討から事業手法を仮設定する。
  - 1) 団地敷地の現在の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針

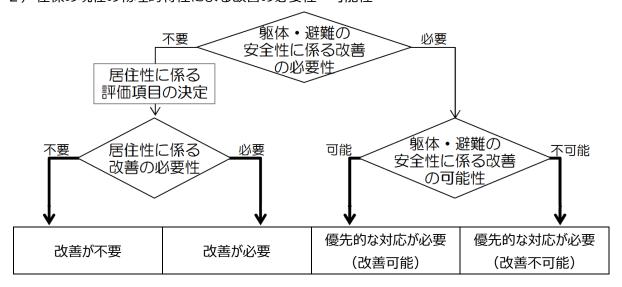
#### 【管理方針】

- ・需要及び利便性の良い団地で、敷地も広く建替等の事業が実施しやすい団地を「継続管理する団地」とし、いずれかの条件が不備の団地は「継続管理について判断を留保する団地」とする。
- ・供給戸数の地域バランスや将来需要についても考慮して判定する。

#### 【判定項目】

需要	応募倍率(団地別)、入居率(住棟別)				
効率性	敷地面積(団地別)、敷地条件(団地別)、用途地域(団地別)、立				
	地適正化(団地別)				
利便性(駅・バス停、生活利便施設等)、地域バランス(地域別需					
立地	する管理戸数の調整)、災害(災害危険区域の除外)				

2) 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性



出典: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)

#### <管理方針>

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

#### <判定項目>

#### ◆躯体・避難の安全性に係る改善の必要性

躯体の安全性による判定	新耐震基準(昭和56年6月以降)、耐震診断実施、構造形式
避難の安全性による判定	防火区画、二方向避難

#### ◆躯体・避難の安全性に係る改善の可能性

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

# ◆居住性に係る改善の必要性

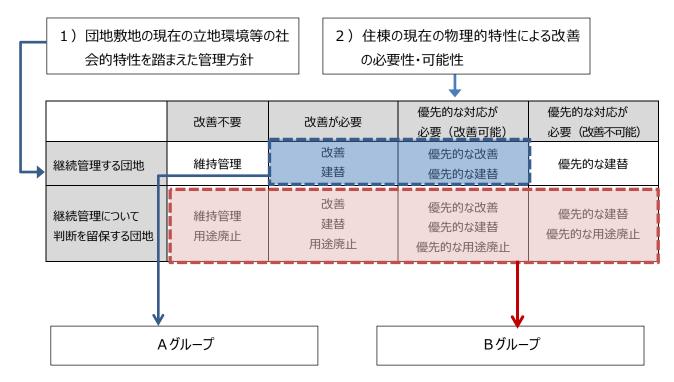
- 1		
	住戸面積	最低居住面積水準(3人)の確保
	省エネルギー性	省エネルギー基準への適合
	バリアフリー性	住戸内部の高齢者対応、共用部分の高齢者対応
	住戸内設備状況	浴室の有無、給湯設備、便所の水洗化

#### ◆長寿命化に係る改善の必要性

長寿命化改善	外壁、屋上防水、設備関係
--------	--------------

#### 3)1次判定

1)、2)の判定結果から、以下のように1次判定を整理する。

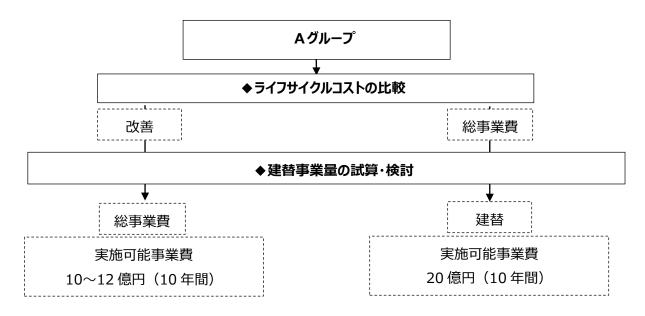


# ② 2次判定:1次判定において事業手法・管理方針の判断を留保した団地・住棟の事業手法の仮設定

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

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

## <Aグループ>



#### ◆ライフサイクルコストの比較

Aグループにおいて、「耐用年限」を経過していない、また、目標年度(令和 13 年度末)までに経過しない住棟を前提に、改善事業を実施した場合と建替を行った場合のライフサイクルコストについて比較を行い、耐用年限を経過せず、改善のほうが低い場合は「改善」、耐用年限を経過し、建替のほうが低い場合は「建替」とする。

なお、ライフサイクルコストにおいては、Aグループ、Bグループともに比較検証を行った。

	ライフサイクルコスト				
	「改善」<「建替」	「改善」>「建替」			
耐用年限を経過しない	「改善」	「改善」※			
耐用年限を経過する	_	「建替」			

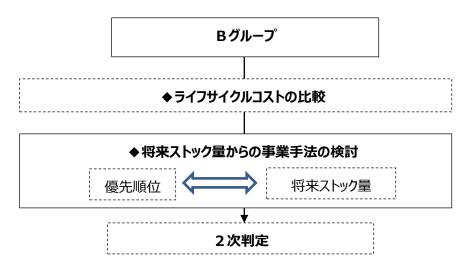
<sup>※</sup>簡易耐火造においては、改善のほうが、ライフサイクルコストが高くなるが、耐用年限を経過していないことから、 計画期間内当面においては、「改善」により継続管理していく。

### ◆建替事業量の試算・検討

建替事業及び改善事業ともに、目標年度の令和 13 年度末までに、実施できる事業規模に財政上の上限があることから、対象事業費を算出した上で、令和 13 年度末までの 10 年間での総事業費と比較検証を行い、計画期間内に実施する場合を「優先的な建替」及び「優先的な改善」として位置づけ、計画期間外に実施するものを「建替」「改善」として位置づける。

令和 13 年度末までの建替事業量上限	約 20 億円
令和 13 年度末までの改善事業量上限	約 10~12 億円 (年間約 1.2 億円程度)

### <Bグループ>



### ◆将来ストック量からの事業手法の検討

将来需要推計結果から、1次判定における、「利便性」、「地域バランス」、「需要(応募倍率)」から、優先順位の低い団地を抽出し、「当面管理する団地(建替を前提にしない)」とする。

	・1 次判定において、利便性の高い「○」判定以外の住棟を対象とする。
利便性	「△」、「×」を対象に供給優先順位の低い団地として抽出する。
个儿(史)主	※なお、利便性が「○」でも募集停止中や募集のない需要の低い住棟は対象とし
	て抽出する。
	・1 次判定において、将来ストック量から縮減地域は将来ストック量に対して、現行
地域バランス	供給ストックが大幅に超えているため、供給優先順位の低い団地として抽出す
	<b>వ</b> .
需要(応募倍率)	・募集停止の住棟について、供給優先順位の低い団地として抽出する。

## ③ 3次判定:計画期間における事業手法の決定

1) 集約・再編等の可能性を踏まえた団地・住棟の事業手法の再判定

### ア.効率的活用に関する検討

検討の概要	検討の考え方
住棟相互の連携による、より効果的・効率的なストック活用の	・建替、改善、優先的な建替、又は優先的な改善と判定された住棟が混在する場合に、住棟の配置や事業の手順、高度利用の可能性等を勘案して、建替が適切と考えられる住棟について隣接住棟との一体的な建替を検討する。
手法を検討	・維持管理の住棟の場合には、原則として、判定どおりの手法を適用する。

### イ.集約・再編等の可能性に関する検討

検討の概要	検討の考え方
近接する団地相互、又は地域 単位での調整による、より効果 的・効率的なストック活用の可 能性を検討	・建替団地において、高度利用の可能性が低い場合は、近接する団地への集約・高度利用の可能性を検討する。 ・団地相互の住替によるコミュニティミックス、事業量の平準化、仮住居の確保、居住者の移転負担の軽減等を勘案し、事業の実施時期も検討する。

### ウ.地域ニーズへの対応等の総合的な検討

検討項目	検討の概要	検討の考え方
まちづくりの視点	市の予定事業や整備計画、地域事情を反映し、地域のまちづくりへの貢献を検討(建替)	・大規模な団地の建替の際には、地域のニーズに応じた医療・福祉施設や生活支援施設等の併設について検討を行う。 ・既に実施が予定されている事業や、道路や公共下水道等の整備計画がある場合は、団地への影響や整備時期を勘案し、活用手法と併せて、団地整備時期等を検討する。 ・周辺市街地における公益的施設状況を勘案し、団地内における公益的施設の整備を検討する。
地域単位の視点・他 の事業主体等との連 携の視点	一定の地域において、複数の団地が存在する場合や他の事業主体が管理する公的賃貸住宅との調整を図る	・特に県営住宅との供給バランスを考慮し、地域ごとの供給調整を図る。 ・地域におけるソーシャルミックス等も考慮する。

### 2) 事業費の試算及び事業実施時期の調整検討

### ◆事業費の試算

- ・概算事業費について、計画期間内及び計画期間以降での試算を行う。
- ・2 次判定時に整理した事業費から再度確認する。

### ◆事業実施時期の調整

- ・優先的な対応の住棟と、それ以外の対応について、計画期間内での対応すべき住棟の整理を行う。
- ・計画期間中に実施する予定事業を「優先的な改善」として、目標年度までに実施するものとする。それ以外の、「改善」については、令和 14 年度以降の対応として計画する。
- 3) 長期的な管理の見通し
- 概ね 30 年程度の管理を想定し、令和 14 年度以降に実施予定の建替、改善事業と併せて、法定点検及び定期点検の実施時期を勘案して、10 年間での事業実施時期を設定する。

		計画期間 (R13) における 事業手法			優先的な改善	製売的分気制	製造の対象	優先的な改善	優先的な改善	優先的な改善	優先的な改善	優先的な改善価集的な対策	優先的な改善	優先的な改善	優先的な改善	優先的な改善	維持官埋	維持官理価件のセンチェ	東アルがもは三	当面は維持管理	当面は維持管理	当面は維持管理	当面は維持管理	当面は維持管理	当面は維持管理	二国(大雅) 四三	二面(の部が同年)	当回は維持管理	優先的な改善	当面(は維持管理	当面(は維持管理	当面は維持管理	当面は維持管理	当面(は維持管理	当国は維持管理 光電子発達	当面は維持管理	当面は維持管理	当面は維持管理							
	③-3) 長期的な管理の見通し		30年間での耐用年限		R18年に耐用年限経過	KIV年に豊田中設権国ののの代表を表現しません。 A 200年に専用を開発する	R2年仁耐用在限終過	R3年(二耐用年限経過	R4年に耐用年限経過	30年後も継続管理	30年後も継続管理	30年後も継続官理30年後主線建管理	30年後も継続管理	R12年に耐用年限経過	R12年に耐用年限経過	R13年に耐用年限経過	30年後も継続官理	30年後も継続官理	19十分の配が日本田の田の田の田の田の田の田の田の田の田の田の田の田の田の田の田の田の田の田の	用途廃止時期まで適正管理	用途際に時期まで適正管理用金属には	用途廃止時期まで適正管理	用途廃止時期まで適正管理	用途廃止時期まで適正管理	用途廃止時期まで適正管理	用途廃止時期まで適正管理	用途発上時期まで適止管理用途の上は開業を	1月の光上は初まて過に日生田米隆上時間十分億十分	用途廃止時期まで適正管理	R20年(二耐用年限経過	用途廃止時期まで適正管理	用途廃止時期まで適正管理	用途廃止時期まで適正管理	用途廃止時期まで適正管理	用途廃止時期まで適正管理	用途際に時期まで適に管理用途際に時間を	用紙磨上時期まで適正管理	用途廃止時期まで適正管理	用途廃止時期まで適正管理						
	③-2) 事業費の試算及び事業 実施時期の調整検討	事業実施時期の調整			R13年までに実施	K15年みでに米島	R13年末下に実施	R13年までに実施	R13年までに実施	R13年までに実施	R13年までに実施	K13年までに実施 D13年キが「宇雄	R13年までに実施	R13年までに実施	R13年までに実施	R13年までに実施	1		ark or other		1	1	1	-	1	I					I	_	_		1	R13年までに実施	-	-			_	_			
	の再判定	地域ニーズへの対応等の総合的な検	地域単位の視点・他 の事業主体等との連 携の視点		1	<u> </u>	1 1	1	î	î	î	11	1	î	î	1	î	<b>1</b>	1																	î									
	団地・住棟の事業手法	ウ 地域ニーズへの討	まちづくりの視点		<b>1</b>	<u> </u>	1 1	1	î	î	1	1	1	î	$\uparrow$	1	î	<b>↑</b> 1	1																	î						-			
	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	イ 集約・再編等の可能 性に関する検討			<b></b>	<u> </u>	1 1	1	î	⇑	1	11	1	î	1	1	î	<b>1</b>	1														***************************************			î									
3次判定	③-1)集約・再	ア 効率的活用に関する 検討			<b>1</b>	<u> </u>	1 1	1	î	⇑	⇑	î î	1	î	$\uparrow$	1	<b>î</b>	<b>1</b>	1	,						·		•		建物構造により、耐用年・間が土植に置いる。	成が、不幅に乗るのにめ、 計画年間を発過し、中か梅	については、用途廃止と、	し、今後の入居状況等を	題解しながの、ストック・	数を検討する。	•					•	,	•		
		2次判定判定結果			優先的な改善	愛元的な以前	以重要先的な改善	優先的な改善	優先的な改善	優先的な改善	優先的な改善	優先的な改善価失的な功能	優先的な改善	優先的な改善	優先的な改善	優先的な改善	維持官埋	維持両は属するため	展がいるは国	用途廃止	用资源计	11次第二	用途廃止	用途廃止	用途廃止	用途廃止	- 当然形田	土地外田	用途廃止	優先的な改善	用途廃止	用途廃止	用途廃止	用途廃止	用途廃止	- 1889年	1. 20 元 元 元 元 元 元 元 元 元 元 元 元 元 元 元 元 元 元	用途廃止	用途廃止						
		1次判定判定指案			改善、建替、又は用途廃止	び加、発電・大は出送所に 岩井 24米 ひに田谷殿に	が開発	改善、建替、又は用途廃止	改善、建替、又は用途廃止		維持管理、又は用途廃止	維持官理、文は用述第止 雑芸管理 マナ田楽像上	-	改善、建替、又は用途廃止	改善、建替、又は用途廃止		維持官埋、人は用速発に	維持官理、人は用政際に 21十四条成1十	が は は は は は は は は は は は は は は は は は は は	以善、	改善、建替、又は用途廃止	改善、建替、又は用途廃止	改善、建替、又は用途廃止	改善、建替、又は用途廃止	改善、建替、又は用途廃止	改善、建替、又は用途廃止	改善、経益、又は用途際におりません。 ひきょう	加数	改善、建替、又は用途廃止	改善、建替、又は用途廃止	改善、建替、又は用途廃止	改善、建替、又は用途廃止	以番、雑替、文は用選別等に 光井 はまない コード・コード はまま コード・コード・コード・コード・コード・コード・コード・コード・コード・コード・	世間は	改善、建替、又は用途廃止	改善、建替、又は用途廃止	改善、建替、又は用途廃止	改善、建替、又は用途廃止	建替、	改善、建替、又は用途廃止	改善、建替、又は用途廃止	以唐、雄智、大は用河飛片 光帯 神林 77十日沿廊上	以善、	改善、建替、又は用途廃止	改善、建替、又は用途廃止
基準年 2021			耐用年限経過年		$\vdash$	154 194 41 204			令和 4年	令和 47年	令和 47年	売和 48年 会新 48年	令和 48年	令和 12年	令和 12年		<b>小和 44</b> 件	小型 45年 今部 45年	t		+			П			平成 10年	+	t	平成 10年		1	平成 25年	T		+	H	平成 11年			+	平成 11年		+	
脚			数 (二		24	47	24	24	18	16	24	16	24	18	18	18	35	16	21	0 5	2	22	4	4	2	2	2	7 4	4	4	4	9	9	0 9	9	24	2	3	4	4	9	2	9	9	9
			西 編 語 一 器		_	7年 1000	_		1	_	$\neg$	年 104		5年 耐3	5年 耐3			中 三 4	١.,	+	_	+	.3年 簡平	Н	-		3年 聖井	_	1	.3年 簡平		-	3年 間2	1	+	_	4年 簡平	4年 簡平		_	- 1	4年 配子	-	_	-
			建設年度		昭和 41年	12년 12년	昭和 7.6年	昭和 26年	昭和 27年	平成 7年	平成 7年	平汉 8年 日野 8年	平成 8年	昭和 35年	昭和 35年	昭和 36年	14 4 4 4 4 4 4 4 4 4 4 4 4 4 4 4 4 4 4	平成 5年	17年7月	昭和 43年	昭和 43年	昭和 43年	昭和 43年	昭和 43年	昭和 43年	昭和 43年	昭和 43年	昭和 43年	昭和 43年	昭和 44年	昭和 44年	昭和 44年	昭和 44年												
			仕棟番号(棟・5)		1棟	2 株の	2条	3.禁	1棟	1棟	2棟	3.模	2棟	2棟	3棟	1棟	张	2棟	長5	11株	12棟	13棟	14棟	21棟	22棟	23棟	24棟	30様	31棟	32棟	33棟	6棟	34禄	36梅	37棟	F横	9棟	18棟	16棟	17棟	27棟	78年	4棟	5棟	7棟
			構造別 総棟数 (棟)		耐4 3		単4 2		-	型4 3		1 2		至 2	92				四二 四二	面十 23 面 22		-																							
判定結果			No 国营名	公営住宅	1 朝日町		2 花園町			3 木太町A		4 本土町 2		5 木太町本村			の 国 松田		日子	H K																									

		計画期間(R13)における 事業手法			当面(よ維持管理	三国の金銭の金	当面(お維持管理	当面は維持管理	当面は維持管理	当国(法律特別理	二国 (1) 维持官 埋	当国は維持官理像先的な改善	優先的な改善	優先的な改善	当面(は維持管理	当面は維持管理	当面は維持管理	当面は維持管理	当面は維持管理	川田の部が町代	当面(3/維持管理	当面(は維持管理	優先的な改善	優先的な改善	当面(は維持管理	用透照工当面は維持管理	当面(4維持管理	用途廃止	用途廃止	優先的な改善田金像上	当面(よ維持管理	用途廃止	当面は維持管理	用途際止光時代	十二世代田	カルカル 当面は維持管理	当面は維持管理	当面は維持管理	当面は維持管理	当面は維持管理	用途廃止	当面(は維持管理	当国(3.维持官理当国代维持管理	当面(2維持管理	一二二二二二二二二二二二二二二二二二二二二二二二二二二二二二二二二二二二二二
	③-3) 長期的な管理の見通し		30年間での耐用年限		用途廃止時期まで適正管埋田冷廃に時間十二済工祭理	用金属工品を開発し、関係を開発し、関係を開発し、関係をご用きます。	用途廃止時期まで適正管理	用途廃止時期まで適正管理	用途廃止時期まで適正管理	用途発止時期まで適止管理	用速発に時期まで適止官埋田が産りませ	用述発に時期まで適比官理 R21年に耐用年限終過	R21年(二耐用年限経過	R21年(ご耐用年限経過	用途廃止時期まで適正管理	用途廃止時期まで適正管理	用途廃止時期まで適正管理	用途廃止時期まで適正管理	用途廃止時期まで適正管理の機能には	日本家には 開手 かがけ の相	用途廃止時期まで適正管理	用途廃止時期まで適正管理	R22年に耐用年限経過	R22年に耐用年限経過	用途廃止時期まで適正管理	一 一 一 一 一 一 一	用途廃止時期まで適正管理	1		30年後も継続官理	用途廃止時期まで適正管理	1	用途廃止時期まで適正管理	日後 1	日本のお上で初めて返出日本	用途廃止時期まで適正管理	用途廃止時期まで適正管理	用途廃止時期まで適正管理	用途廃止時期まで適正管理	用途廃止時期まで適正管理	-	用途廃止時期まで適正管理	用改善に時期まで過止管理用決摩止時期まで適下管理	用途廃止時期まで適正管理	用途廃止時期まで適正管理
	③-2)事業費の試算及び事業 実施時期の調整検討	事業実施時期の調整			1			_	_	_	-	- R13年末でに実施	R13年までに実施	R13年までに実施	1	_	_	ı	1		_		R13年までに実施	R13年までに実施		K13年までに実施 -	-	R13年までに実施	R13年までに実施	K13年までに実施 D13年キがご事権		R13年までに実施	-	R13年までに実施 -	D13年 丰 元 仁 串 撰	N154-9-CIC #38	_		-	1	R13年までに実施	ı	1 1	-	1
	也・住棟の事業手法の再判定	ウ 地域ニーズへの対応等の総合的な検討	地域単位の視点・他 地域単位の視点・他 まちづくりの視点 りの場点 様の視点									1		<b>↑</b>										<b>↑</b>	洪水浸水想定区域及	び居住誘導区域外の	ため、空棟について	Idv. Historian C.9		<b>^</b>						ま水浸水想定区域及び	居住誘導区域外のた	め、空棟については、	3途廃止とする。						
	③-1)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	イ 集約・再編等の可能 「 性に関する検討	πο									1	1	î									î	↑	1	1		2 10		î	î		î	1	1	1	1	<i>x</i>		î		1	î î	1	î
3次判定	③-1)集約・	ア 効率的活用に関する 検討										建物構造により、耐用年間が大幅に異なるため。	前用年限を経過した空棟	については、用途廃止と	し、今後の入居状況等を	勘察しながの、ストック	数を検討する。								1	î	1			î	î		î	1		î	1	<b>†</b>	î	î		1	î Îî	1	1
		2次判定判定結果			田路瀬田	1 個光田	用途廃止	用途廃止	用途廃止	田族海川	用速源止	用透光口像先的次改業	優先的な改善	優先的な改善	用途廃止	用途廃止	用途廃止	用途廃止	田路瀬中	11 12 12 12 12 12 12 12 12 12 12 12 12 1	用途廃止	用途廃止	優先的な改善	優先的な改善	田路瀬田	用海海川	用途廃止	用途廃止	用途廃止	優先的な改善田楽像ト	用途廃止	用途廃止	用途廃止	田後瀬十	土を外田	用途廃止	用途廃止	用途廃止	用途廃止	用途廃止	用途廃止	田路瀬田	用波響片	用途第止	用途廃止
		1次判定判定結果			改善、建替、又は用途廃止	以前、発音、人は用途際に対策、対策、経体、マは用途際に	改善、建替、又は用途廃止	改善、建替、又は用途廃止	改善、建替、又は用途廃止	改善、雄替、又は用途廃止		以带、建管、大は用速発に改善、 は は は は は は は は は は は は は は は は は は は	改善、建替、又は用途廃止	以明、角面、人(4)用级第二分群 建铁 7)十田华原广	改善、建替、又は用途廃止			改善、建替、又は用途廃止	改善、建替、又は用途廃止	以市、建合、大は用油運運に 24年 建棒 マは田泳摩上	改善、建替、又は用途廃止	改善、建替、又は用途廃止	改善、建替、又は用途廃止	#持官理、大は用述第12 お集 建核 マけ田済像ト		改善、建替、又は用途廃止	改善、建替、又は用途廃止	改善、建替、又は用途際にお業 ひけ田治像に	大学 は は マイ田 学 日本 子子 一 大学 は は は は は は は は は は は は は は は は は は	改善、建替、又は用途廃止	改善、建替、又は用途廃止	改善、建替、又は用途廃止	改善、建替、又は用途廃止	改善、建替、又は用途廃止	改善、建替、又は用途廃止	改善、建替、又は用途廃止	以善、建督、大(5用)处照止改善、建替、又(4用)余摩卜	改善、建替、又は用途廃止	改善、建替、又は用途廃止						
基準年 2021			耐用年限 経過年		平成 26年	十 0 2 cut	T	平成 26年	平成 26年	平成 26年	平成 26年	平成 26年 令和 21年	令和 21年	令和 21年	平成 12年		平成 12年	平成 12年	平成 27年	1100 27年		平成 27年		ш		4 段 / 中	中版8年	平成 9年	平成 9年	引起 5.3年日時 8年	平成8年	平成8年	平成 8年	中成 8年	十八次の十	平成 8年	平成 23年	平成 23年	平成 9年	平成 9年	平成 9年	中段 9年	中成 9年 中成 24年	平成 24年	
単			数 (厂		9	0 9	9	9	9	9	9 .	24	24	31	4	4	4	4	9	0 4	9	8	24	32	4	4 0	0 4	2	2	δ. 4	4	3	2	4 6	0 4	1 9	9	9	4	4	4	4	4 9	9	4
			糖 陌	_	-	100元	題2	簡2	-	_	7 1 2	五 恒 4	144	144	計經	-	-	開	第2	2000	第2	簡2	104	_		計算	計量	計算	銀	間は	計圖	計画	計	計量	+	_	簡2	簡2	上	掛	上	計画	重 2	-	
			建設年度		昭和 44年	昭和 44年	昭和 44年	昭和 44年	昭和 44年	22 24 24 34 34 34 34 34 34 34 34 34 34 34 34 34	昭和 44年	昭和 44年	昭和 44年	昭和 44年	昭和 45年	12年17年18日	昭和 45年	昭和 45年	昭和 45年	昭和 45年	昭和 40年	昭和 40年	昭和 41年	昭和 42年	昭和 42年	平成 13年 昭和 41年	昭和 41年	昭和 41年	昭和 41年	昭和 41年四部 41年	昭和 41年	昭和 41年	昭和 41年	昭和 41年	昭和 42年	昭和 42年	昭和 42年	昭和 42年	昭和 42年 昭和 42年	昭和 42年	昭和 43年				
			仕様器号(棟・号)		8棟	30#	40棟	41棟	42棟	43承	44棟	45天	C模	口禁	15棟	19棟	20棟	25棟	本 #	2 年	46棟	47棟	A棟		II	/~10 11~16	17~20	21~25	26~30	62~65 (12)			97~98 (20)	102~105 (21)	100~108 (22)	113~118 (24)	13~18 (3)	19~24 (4)	54~57 (10)	58~61 (11)	74~77 (15)	86~89 (17)	93~96 (19) 1~6 (1)	7~12 (2)	46~49 (8)
			義 総 (権)																						9 計2					間3 1 簡正 17		計 22													
判定結果			No 四時名	公営住宅	1																				8 出					£ 100 € 1	I														

		計画期間(R13)における 事業手法			当面は維持管理	当面(才維持管理	三国に維持停車	優先的な改善	対離	改善	優先的な改善価生的な改善	優先的な改善	優先的な改善	優先的な改善	改善用生的たみ業	優先的な改善	優先的な改善	優先的な改善	当面(は維持管理	当面は維持管理	当面は維持管理	当面(は維持管理	三三二十二十二二二二二二二二二二二二二二二二二二二二二二二二二二二二二二二二	11年15年2月11日	当面(北海特管理	用途廃止	当面は維持管理	当面は維持管理	山田(3維持町埔川市)	三二二二二二二二二二二二二二二二二二二二二二二二二二二二二二二二二二二二二二	当面(は維持管理	当面は維持管理	山田(3条)守町山田川田(3条)井田川田(3条)井田川田	当面は維持管理	当面(3維持管理	当面は維持管理	当面は維持管理	当面は維持管理	当国(3維持官)建	当面(金融)	三里 三	当面は維持管理	当面は維持管理	当面(3維持管理当面(3維持管理
	③-3)長期的な管理の見通し		30年間での耐用年限		用途廃止時期まで適正管理	用途廃止時期まで適正管理用金属には	用途摩上時期末で適下管理	R31年に耐用年限経過	R31年に耐用年限経過	R31年に耐用年限経過	R29年(二耐用年限経過	R30年に耐用年限経過	R33年に耐用年限経過	R33年に耐用年限経過	30年後も継続管理	30年1支引起犯官注 R25年12計用年限経過	R27年に耐用年限経過	30年後も継続管理	用途廃止時期まで適正管理	用途廃止時期まで適正管理	用途廃止時期まで適正管理	用途廃止時期まで適正管理用途略に時間まった。	出途際上時期まで適下管理 国途際上時期まで適下管理	田泳像上時間半っ端下管理	用途廃止時期まで適正管理	1	用途廃止時期まで適正管理	用途廃止時期まで適正管理	用述所に時期まで適比官理田途廢止時期まで適け等種	用途廃止時期まで適正管理	用途廃止時期まで適正管理	用途廃止時期まで適正管理	用透廃止時期まで適止官埋田途廢止時間キャ源に停押	用途廃止時期まで適正管理	用途廃止時期まで適正管理	用途廃止時期まで適正管理	用途廃止時期まで適正管理	用途発止時期まで適正管理	用迹形に時期まで適に管理用途磨上時期まで適に管理	用途廃止時期まで適正管理	用途廃止時期まで適正管理	用途廃止時期まで適正管理	用途廃止時期まで適正管理	用送発止時期まで適止管理
	③-2) 事業費の試算及び事業 実施時期の調整検討	事業実施時期の調整			1	1		R13年までに実施	R14年以降で実施	R14年以降で実施	R13年までに実施 D13在キアに実施	R13年までに実施	R13年までに実施	R13年までに実施	R14年以降で実施 D12年まで事故	KI3年末でに実施	R13年までに実施	R13年までに実施	1	-	-	1	1 1	_	1	R13年までに実施	-	-	1 1	-	I	1	_				_		1 1	_		_	_	1 1
	の再判定	地域ニーズへの対応等の総合的な検	地域単位の視点・他 の事業主体等との運 携の視点					î	î	<b></b>	1 1	1	î	î	1 1	1 1	î	î																										
	団地・住棟の事業手法	ウ 地域ニーズへの) 討	まちづくりの視点		洪水浸水想定区域及び	居住誘導区域外のた		î	î	<b></b>	1 1	1	î	î	1 1	1 1	î	î												洪水浸水想定区域及	び居住誘導区域外の	ため、空棟について	(4、用透光にと9	3										
	③-1)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	イ 集約・再編等の可能 性に関する検討			î	1	1 1	î	î	<b></b>	1 1	1	î	î	1 1	1 1	î	⇑	î	î	1	1 1	1	· 1	1		1	1	î 1	1	1	î	<b>1</b> 1	<b>†</b>	î	Î	1	î Î	n n	1	1	î	$\uparrow$	î î
3次判定	③-1)集約・再	ア 効率的活用に関する・検討			î	1	1	î	î	<b></b>	11	1	î	î	1 1	1 1	î	î	î	î	↑	1 1	n n	î	1		1	î	î î	<b>^</b>	î	î	î î	<b>†</b>	î	î	1	T .	î î	1	1	î	⇑	Î
		2次判定判定結果			用途廃止	用途廃止	用涂磨厂	優先的な改善	改雕	改善	優先的な改善価先的な必需	優先的な改善	優先的な改善	優先的な改善	改善自任的なお罪	優先的な改善	優先的な改善	優先的な改善	用途廃止	用途廃止	用途廃止	用途廃止	HJ2098.LL 田祭藤叶	1. 一年 1. 日 1.	用途廃止	用途廃止	用途廃止	用途廃止	川瀬瀬川	用途廃止	用途廃止	用途廃止	11	用途際止	用途廃止	用途廃止	用途廃止	用後層片	用法際上	用途廃止	用途廃止	用途廃止	用途廃止	用途廃止
		1次判定判定指集			建替、	改善、建替、又は用途廃止		<b>建</b> 型	改善、建替、又は用途廃止		改善、建替、又は用途廃止が無い。	改善、建替、又は用途廃止			改善、建替、又は用途廃止		類型	維持管理、又は用途廃止	改善、建替、又は用途廃止		改善、建替、又は用途廃止	改善、建替、又は用途廃止が無いる。	以間、年間、大19月3回第日 24番 建核 マは田泳像ド	対対	改善、建替、又は用途廃止	改善、建替、又は用途廃止			以番、雑谷、大は用恵第二子を書きます。	改善、建替、又は用途廃止	類型		以西、雉谷、大は形成飛行 2 年 2 年 2 日本 2 日本 2 日本 2 日本 2 日本 2 日本 2	以高、建香、又は用涂廃止		建替	改善、建替、又は用途廃止	改善、雑替、又は用途廃止	CX曹、建督、大14月成第二 24番、建楼、又は用涂摩上	以善、建善、人は用途廃止	改善、建替、又は用途廃止	改善、建替、又は用途廃止	改善、建替、又は用途廃止	改善、建晉、 X(5用)武務止 改善、建替、 又(5用)途務止
基準年 2021			耐用年限 経過年			平成 10年 7	+		令和 31年 日	Н	令和 29年 G		T	Н	令和 35年 己	1,2	+	令和 50年	平成 8年		1	平成8年 日	T	-			П	7	1 1 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2	ш.	t.		平成 9年	T			1	1	中成 9年	Ī.,,	T	П	_	平版 24年 G
HRI.		•	# (可)		Ш		1 2	16		3 18	16			4 12			2 30					4 4				3			2 L				ر م د			4			n m					2 6
			建設年度階数			昭和 43年 簡平	_		昭和 54年 耐4	昭和 54年 耐3	昭和 52年 耐4 昭和 53年 耐4		_	Н	昭和 58年 耐3	ш	+		昭和 41年 簡平	$\vdash$	-	昭和 41年 簡平 昭和 41年 68世	_	+	_	昭和 41年 簡平	1	$\rightarrow$	昭和 41年 間半 昭和 41年 簡単	_	+		昭和 42年 閏半昭和 42年 韓田	_	+	$\vdash$	- 1	$\rightarrow$	昭和 42年 間半昭和 42年 簡単	_	+	_	-	昭和 42年 間 2 昭和 42年 間 2
			住棟番号 (棟・号)		20~23 (9)	70~73 (14)	75~31 (5)	1棟	2棟	3棟	1棟			2棟	3棟	A棟	B棟		1棟 (49~52)	2棟 (58~61)	5棟 (78~81)	6棟 (86~89)	20株 (12/~130)	71梅(135~138)	22棟 (139~142)	22棟 (143~145)	23棟 (146~149)	23棟 (150~151)	24限 (152~157)	9棟 (1~5)	10棟 (6~10)	11棟 (11~16)	1棟 (44~48)	3棟 (62~65)	5棟 (74~77)	6棟 (82~85)	7棟 (90~96)	8棟 (97~99)	18株(109~111)	12棟(17~22)	13棟 (23~28)	14棟 (29~33)	17棟(100~103)	18株(104~108) 19株(112~117)
			構造別 総棟数 (棟)					耐4 2	計3 1	# 3	是 3		耐4 2	_	± ‡	順5 2		耐8 1	24	12	36				***************************************																			
判定結果			No 国地名	公営住宅	10 高田			11 西宝町 A			12 西宝町B		13 西宝町 C		2. 2. 1. 1.			16 香西本町	17 檀紙町																									

		計画期間 (R13) における 事業手法			当面は維持管理	二国(大雅·芬尼·坦	出国で雑なの世	当面は維持管理	細	改善	御業	以告出而七維持管理	計画(計解)	当面(お維持管理	当面は維持管理	用途廃止	用途廃止	当面(才維持管理	三面(4部が高半	当面(よ維持管理	当面(お維持管理	当面(よ維持管理	用途廃止	三面(よ維持管理	当国(大緒特高)址 大東大学社	当国(3維持管理	用途廃止	当面は維持管理	当面は維持管理 光面は 米面は 米面は 米面は 米井 参加	当面(は維持管理	当面(よ維持管理	当面は維持管理	当面は維持管理	三国(全部行列)	世紀学業は四川	計画(計画)	計型(は維持管理	当面は維持管理	当面は維持管理	当面は維持管理	11国(共業法司社	三面16年7百年	当面(お維持管理	当面は維持管理	当面は維持管理
	③-3) 長期的な管理の見通し		30年間での耐用年限		用途廃止時期まで適正管理	用途際に時期まで適に管理用金属には出る場合は	田の第二時間   一切に同性   田の第二時間   田の第二時間   日の第二の第二の第二の第二の第二の第二の第二の第二の第二の第二の第二の第二の第二の	用途廃止時期まで適正管理	30年後七継続管理	30年後も継続管理	30年後も継続管理	NHWの概然目標 田楽藤上群語半っ端下等種	用途廃止時期まで適正管理	用途廃止時期まで適正管理	用途廃止時期まで適正管理	-	1	用途廃止時期まで適正管理	出途   日   日   日   日   日   日   日   日   日	用途廃止時期まで適正管理	用途廃止時期まで適正管理	用途廃止時期まで適正管理		用途廃止時期まで適正管理	用途際に時期まで適正管理の金属には	用迹楽止時期まで適正管理用途楽止時期まで適正管理	_	用途廃止時期まで適正管理	用途廃止時期まで適止管理田途廢止時期まで適下管理	用途廃止時期まで適正管理	用途廃止時期まで適正管理	用途廃止時期まで適正管理	用途廃止時期まで適正管理の場合には出る場合には		用涂摩上時期末で消下管理	用涂摩止時期まで適正管理	用途廃止時期まで適正管理	用途廃止時期まで適正管理	用途廃止時期まで適正管理	用途廃止時期まで適正管理	用速発に時期まで適に管理日本を表した。	対処派には対す こ過に言注   国決察に時期末で遂下管理	用途廃止時期まで適正管理	用途廃止時期まで適正管理	用途廃止時期まで適正管理
	③-2)事業費の試算及び事業 実施時期の調整検討	事業実施時期の調整			_	_	1		R14年以降で実施	R14年以降で実施	R14年以降で実施	K14年父荘 C 米 目				R13年までに実施	R13年までに実施	ı	1 1		-	_	R13年までに実施	_	-	1 1	R13年までに実施		1 1	-		-	-		-				I	_	-				ı
	去の再判定	地域ニーズへの対応等の総合的な検	地域単位の視点・他 の事業主体等との連 携の視点		7				î	î	1	1															3																		
	団地・住棟の事業手ジ	ウ 地域ニーズへの討	まちづくりの視点		洪水浸水想定区域及	ひ居在誘導区域外の 七年 七年 七年 1017	ため、出版でした。	9. MANNETT 5	î	î	1	1										,					洪水浸水想定区域及	び居住誘導区域外の	ため、空様については、田楽像ドイヤ	No.	,							,				,			
	3-1)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	イ 集約・再編等の可能 性に関する検討			1	<b>1</b>	11	1 1	î	î	1	1 1	1	1	î			1 1	1 1	1	Î	î		1	<b>1</b>	î Îî		î	î î	1	1	î	1 1	1 1	1 1	· 1	î	<b>↑</b>	↑	<b>1</b>	<b>1</b>	î Îî	1	î	1
3次判定	③-1)集約・再	ア 効率的活用に関する - 検討			<b></b>	1 1	1	1 1	î	î	1	1 1	1	1	<b></b>			1 1	1 1	1	1	î		î	<b>1</b>	1		î	11	1	1	î	1 1	1 1	1 1	1	$\uparrow$	$\uparrow$	î	1	<b>1</b>	1 1	1	<b></b>	1
	1	2次判定 判定結果			用途廃止	11個別田	TEGET - E	用影響止	以應	中	功能	和 X3 十 極 外 田	用途際止	用途廃止	用途廃止	用途廃止	用途廃止	用途廃止	HJ H	用途廃止	用途廃止	用途廃止	用途廃止	用強瀬正	用遊響止	用透光片	用途廃止	用途廃止	工 選 選 田 世	用途廃止	用途廃止	用途廃止	用後属止	1.1000年日	工業機工	用途廉止	用途廃止	用途廃止	用途廃止	用途廃止	田多瀬二	HJWS/RLL 田泳摩川	用途廃止	用途廃止	用途廃止
		1.次判定 判定結果			類型	以事、経衛、大は用別飛行場等 はまま はまま はままま	以地、牟西、人(4.月)西第二人名	以善、建善、大は用途廃止 改善、建替、又は用途廃止	建替、	改善、建替、又は用途廃止	改善、建替、又は用途廃止	以間、雑酉、大は出版第二とは、 はまま は は は は は は は は は は は は は は は は は	拉製	改善、建替、又は用途廃止	改善、建替、又は用途廃止	改善、建替、又は用途廃止	改善、建替、又は用途廃止	改善、建替、又は用途廃止	以善、建善、大は、出処所に 改善、 弾替、又は用途廃止	建替	改善、建替、又は用途廃止	改善、建替、又は用途廃止		改善、建替、又は用途廃止	改善、建替、又は用途際に	改善、建督、又は用迹廃止改善、建替、又は用途廃止	建替、	改善、建替、又は用途廃止	以唐、建替、又は用途廃止 以集 辞禁 ▽仕田浄廢戸	改善、建替、又は用途廃止	改善、建替、又は用途廃止		改善、建替、又は用途廃止	以曲、年酉、入(4)开成第二	以書、雑替、又は用涂靡 に	改善、建善、久は用途廃止	改善、建替、又は用途廃止	改善、建替、又は用途廃止	建替,	改善、建替、又は用途廃止	以西、洋谷、大は用油が飛出	以悪、雑香、又は用涂摩片	改善、建替、又は用途廃止	改善、建替、又は用途廃止	改善、建替、又は用途廃止
基準年 2021			耐用年限 経過年	<b>-</b>		半級 10年	$\top$	+	H	Н	1	42年 財政 4年	T	T			7	中段 5年	T	T	T			1	半路 2年	1			平成 20年	$^{+}$	平成 20年	Н	平成 20年	T	+	t	T			1	1	中成 6年	1		平成 6年
			数 (二		9	4 4	t 4	0 4	16	16	16	47 4	. 4	4	4	4	4	7 7	1 4	4	4	4	4	2	4	4 4	4	4	4 4	4	4	4	4 4	1 4	ه ا	4	4	2	4	4	7	1 4	4	2	4
			糖 語	_	-	# H	-	_		F 耐4		世 田田	+	1	計画	1			-	+	1		_	_	-		1		2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2	_	丰 簡2	1	車 題 2	-	_	-	1	土 額 土	$\vdash$	$\rightarrow$	_		1	1	土 競斗
			建設年度		昭和 42年	昭和 43年	昭和 43年	昭和 43年	昭和 63年	平成 元年	平成 元年	平成 2年 昭和 37年	昭和 37年	昭和 37年	昭和 37年	昭和 37年	昭和 37年	昭和 38年	昭和 38年	昭和 38年	昭和 38年	昭和 38年	昭和 38年	昭和 38年	昭和 38年	昭和 38年昭和 38年	昭和 38年	昭和 38年	昭和 38年 昭和 38年	昭和 38年	昭和 38年	昭和 38年	昭和 38年	1240 204	昭和 39年	品型 39年	昭和 39年	昭和 39年	昭和 39年	昭和 39年					
			住棟番号(棟・巾)		20棟 (121~126)	3 禁 (66~69)	15指(34~30)	16棟 (40~43)	_	2棟	3 集		17棟		18棟 (123~126)	18棟 (127~130)	19棟 (131~134)	4棟 (25~26)	5棟(31~34)	5棟 (35~38)	15棟 (99~102)	15棟 (103~106)	16棟 (107~110)	25棟 (155~156)	36棟 (257~260)	37棟 (261~264)	38棟 (269~272)	12棟 (79~82)	12棟 (83~86)	13棟 (91~94)	14棟 (95~98)	28棟 (199~202)	29棟 (203~206)	25世(201~210)	20棟 (135~140)	21棟 (145~148)	22棟 (149~152)	22棟 (153~154)	23棟 (157~160)	24棟 (161~164)	25棵(165~166)	31棟 (219~222)	32棟 (227~230)	33棟 (237~238)	34棟 (243~246)
			構造別 総棟数 (棟)						耐4 4			77 立頭		+																															
判定結果			No 国海布	公営住宅	17 檀紙町				18 石清尾			19 65円町																																	

		計画期間 (R13) における 事業手法		1	当国(3维持官)法	山田(3推坊町埋 北南(3維坊町油	当面は維持管理	当面(よ維持管理	当面は維持管理	用途廃止	当面は維持管理	当面は維持管理	当面は維持管理	当面は維持管理	三国(5.维存可)	H.欧州山 出面计器特等语	当面(建特管理	当面は維持管理	当面は維持管理	当面は維持管理	当面は維持管理	当面は維持管理	用途層止	当面(は維持管理	11日(34年)12年	用途廃止	当面は維持管理	当面は維持管理	当面は維持管理	当面は維持管理	当団(は維持管理	維持管理	用途廃止	用途廃止	用途廃止	優先的な改善届生的なお書	展化的な砂糖	優先的な改善	用途廃止	用途廃止	用途廃止	用途廃止
	③-3) 長期的な管理の見通し	sia	30年間での耐用年限	01.700 T-300 + 00 + 0 T-30 -> (11)	用选择工程提供工程工程工程	用途別に時期まで過に官埋田米廃・時間半の過に使用	用途廃止時期まで適正管理	用途廃止時期まで適正管理	用途廃止時期まで適正管理	_	用途廃止時期まで適正管理	用途廃止時期まで適正管理	用途廃止時期まで適正管理	用途滑に時期まで適に管理	用政策に時期まで過止官準	世 御 上 郷 下 十 田 担 土 趣 作 田	用途廃止時期まで適正管理	用途廃止時期まで適正管理	用途廃止時期まで適正管理	用途廃止時期まで適正管理	用途廃止時期まで適正管理	用途廃止時期まで適正管理	-	用途層上時期まで適正管理の多層に非常には	用政派上時期まで過止官理ー	_	用途廃止時期まで適正管理	用途廃止時期まで適正管理	用途廃止時期まで適正管理	用途廃止時期まで適正管理	用途際止時期まで適正管理30年後主怨禁管理	30年後七継続管理	1			30年後も継続管理	30年後で確認管理	30年後も継続管理			_	1
	③-2) 事業費の試算及び事業 実施時期の調整検討	事業実施時期の調整			ı	1 1	1	_	-	R13年までに実施		-	-	1	013件#光/ 帰程	AISHO CICAME					1	1	R13年までに実施	1		A13年までに実施			-	-	- D13件#上/一冊程	9883336	R13年までに実施	R13年までに実施	R13年までに実施	R13年までに実施 D12年キアに実施	R13年半元に利益	R13年までに実施	R13年までに実施	R13年までに実施	R13年までに実施	R13年までに実施
	0再判定	地域ニーズへの対応等の総合的な検	地域単位の視点・他 の事業主体等との連 携の視点												-																1	1				1 1	1	î				
	地・住棟の事業手法の	ひ 地域ニーズへの対対	まちづくりの視点						•							洪水浸水想定区域及	び居住誘導区域外の	ため、铅棒について、	A HAMMELLCY	å						1					1	1				1 1	1	î				
	③-1)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	イ 集約・再編等の可能性に関する検討		,	n 1	î î	1 1	î	1		î	1	î	1	î	11	· 1	î	1	î	î	1		1 1	î		1	1	1	î	1 1	1				1 1	1	î				
3 次判定	③-1)集約・再編	ア 効率的活用に関する イ 検討 性(			î î	ft 1	1 1	1	1		<b>†</b>	1	1	<b>1</b>	÷	11	<b></b>	<b>↑</b>	1	î	î	1		1 1	<b>1</b>		1	<b></b>	1	1	1	1				1 1	1	1				
		2次判定 判定結果		T. Show CH	用地形出	11 選別日	用影響片	用途廃止	用途廃止	用途廃止	用途廃止	用途廃止	用途廃止	当服服田	用海衛士	11 12 12 12 11 11 11 11 11 11 11 11 11 1	用多層上	用途廃止	用途廃止	用途廃止	用途廃止	用途廃止	用途廃止	田後郷中	13600年	用後落止	用途廃止	用途廃止	用途廃止	用途廃止	用演派に属れるたみ帯	維持管理	用途廃止	用途廃止	用途廃止	優先的な改善産生めなみ業	個年的など単	優先的な改善	用途廃止	用途廃止	用途廃止	一世光田
		1次判定判定結果		74022	以地、建造、大は用政策に	以番、建督、大は用通第二分集 建数 マイ田糸像子	改善、建善、入1977,897.11	改善、建替、又は用途廃止	改善、建替、又は用途廃止	改善、建替、又は用途廃止	改善、建替、又は用途廃止	改善、建替、又は用途廃止	改善、建替、又は用途廃止	改善、建替、又は用途廃止	以他、建治、大GA用对第二 另第一种核一〇十四条像于	以前、発育、人は市の第二人とは、金銭の一人とは、金銭の一人は一番の一人は一番の一人に	改善、建替、又は用途廃止	改善、建替、又は用途廃止	改善、建替、又は用途廃止	改善、建替、又は用途廃止	改善、建替、又は用途廃止	改善、建替、又は用途廃止	改善、建替、又は用途廃止	改善、建替、又は用途廃止	以他、雑命、大は用述第二 古典 建核 マイ田等像子	以書、建善、入は用途廃止	改善、建替、又は用途廃止	改善、建替、又は用途廃止	改善、建替、又は用途廃止	改善、建替、又は用途廃止	公善、経替、又は用途際に 24年6年 フト田冷廃け	維持管理、又は用途廃止	改善、建替、又は用途廃止	改善、建替、又は用途廃止	改善、建替、又は用途廃止	維持管理 以中田途處中	2017年、人の元の元中 維持管理	維持管理、又は用途廃止	改善、建替、又は用途廃止	改善、建替、又は用途廃止	改善、建替、又は用途廃止	改善、鍵替、又は用涂廃止
<b>基準年</b> 2021			耐用年限経過年	1	1	平成 21年 以 田長 21年 岩	+		平成 21年 改	平成 21年 改	平成 21年 改	ш		# 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1	-	T	T	T	平成 7年 改			T		平成 7年 设置	+		-	平成 22年 改		$\neg$	平成 22年 (投) 今割 50年	+	+			令和 45年 今知 45年	+	٠	+=	-		昭和 58年 改
₩.			数 (三		4 4	4 4	4	4	4	4	9	9	4	4 ,	4	1 4	4	4	2	4	4	4	3	e -	4 4	4	4	4	9	9	4	3 4	18	18	9	12	18	9	1	1	1	1
			神 麗 瀬 麗	-	-	9年 1112	-	3	9年 簡 2	9年 簡2	9年 簡 2	-	-	_	出版	+	_	1	0年 簡平	世興 歩の			_	_	0年 20年		0年 簡 2	0年 簡2	0年 簡 2	_	0年 間2	_	_	0年 耐3		重3	1	1		+	8年 木平	8年 木平
			建設年度	op up up	187E	昭和 39年	昭和 39年	昭和 39年	昭和 39年	昭和 39年	昭和 39年	昭和 39年	昭和 40年	昭相 40年	昭和 40年	昭和 40年	昭和 40年	昭和 40年	昭和 40年	昭和 40年	昭和 40年	昭和 40年	昭和 40年	昭和 40年	昭和 40年	昭和 40年	昭和 40年	昭和 40年	昭和 40年	昭和 40年	昭和 40年	中級 28年	昭和 30年	昭和 30年	昭和 30年	平成 5年	はない	平成 6年	昭和 28年	昭和 28年	昭和 28年	昭和 28年
			住棟番号(棟・号)		35株 (250~253)	9 棟 (59~62)	10棟 (67~70)	11棟 (71~74)	11棟 (75~78)	25棟 (167~170)	26棟 (177~182)	27棟(189~194)	1棟 (1~4)	1棟 (5~8)	2株 (9~12) 2雄 (13~16)	3棒 (17~20)	3棟 (21~24)	21棟 (141~144)	31棟 (217~218)	32棟 (223~226)	33棟 (231~234)	34棟 (239~242)	35棟 (247~249)	36棟 (254~256)	5 (39~42) 7 插 (43~46)	7棟 (47~50)	8棟 (51~54)	8棟 (55~58)	26棟 (171~176)	27棟(183~188)	28棟(195~198)	101~509	1棟	2棟	1~6	1棟	3種	4 集	1	2	3	9
			構造別 総棟数 (棟)																												耐7 1	-	2	簡2 1	3	型3 4			木平 5			
判定結果			団地名		松田町																										1世2世中	トン甲線14件	上之町C			太田上町			仏生山町			
制定			o Z	公路	FI																										S	7 5	22			23			24			

		計画期間(R13)における事業手法		Manager 17 of 17 and 18	当面は維持管理 北南/4 株ち	新御柴栗が母師 - 一番光田	用政策正当面は維持管理	三四(5)株子島正三三三三三三三三三三三三三三三三三三三三三三三三三三三三三三三三三三三三	当面は維持管理	三二十二十二十二十二十二十二十二十二十二十二十二十二十二十二十二十二十二十二十	計画(力維持管理	当国5推持官提出市上海14条件的通	当面は維持管理	用途廃止	当面は維持管理	用途廃止	田田の作が日本	当面(は維持管理	当面は維持管理	当面は維持管理	用途廃止	当面は維持管理	当面は維持管理	二面の雑が自在	当面は維持管理	当面(よ維持管理	当面は維持管理	用透豫止当而は維持管理	優先的な改善	優先的な改善	当面は維持管理	世国(3維持管理 出国(3維持管理	当面は維持管理	当面は維持管理	当面は維持管理	当面は維持管理	当面(よ維持管理	当面は維持管理	田田の報行四番	11年の作りに 1	用後瀬山	用途廃止	当面は維持管理	優先的な改善	優先的な改善	優先的な改善優先的な改善
	③-3)長期的な管理の見通し		30年間での耐用年限	Management of the second secon	用途際止時期まで適正管理用途略に時間まった。	用迹策止時期まで週止官注	一   一   一   一   一   一   一   一   一   一	用途廃止時期まで適正管理	用途廃止時期まで適正管理	用途廃止時期まで適正管理	用途廃止時期まで適止管理	用述発に時期まで適に管理田途像に時期まで過じの神	用途廃止時期まで適正管理	-	用途廃止時期まで適正管理	用物比與下井田拉二極外田 —	日の光上で初めて返止日本	用途廃止時期まで適正管理	用途廃止時期まで適正管理	用途廃止時期まで適正管理	1	用途廃止時期まで適正管理	用途廃止時期まで適正管理用途廃止時間まる適工管理	11の3年に14名の12年の12年 田永藤上時間末で道に停車	用途廃止時期まで適正管理	用途廃止時期まで適正管理	用途廃止時期まで適正管理	一   一   一   一   一   一   一   一   一   一	R23年(二耐用年限経過	R23年に耐用年限経過	用途廃止時期まで適正管理	用送発止時期まで適止管理用決廃止時期まで適下管理	用途廃止時期まで適正管理	用途廃止時期まで適正管理	用途廃止時期まで適正管理	用途廃止時期まで適正管理	用途廃止時期まで適正管理	用途廃止時期まで適正管理用途廃止時間まっ適工管理	田が優には出る場合の単一田が優には出	用条像上時期末で適下管理			用途廃止時期まで適正管理	R24年(こ耐用年限経過	R24年に耐用年限経過	R24年(二耐用年限経過 R25年(二耐用年限経過
	③-2)事業費の試算及び事業 実施時期の調整検討	事業実施時期の調整				- R13年までに実施	ALS年ま Cic 大旭			_	ı	1 1		R13年までに実施	-	R13年までに実施	R13年までに実施				R13年までに実施	ı				_		R13年までに実施 -	R13年までに実施	R13年までに実施	ı	1 1				-	_	1			R13年までに実施	R13年までに実施		R13年までに実施	R13年までに実施	R13年までに実施 R13年までに実施
	の再判定	地域ニーズへの対応等の総合的な検	地域単位の視点・他 の事業主体等との連 携の視点																										î	î														1	1	<b>1</b> 1
	1地・住棟の事業手法の	ウ 地域ニーズへの対討	まちづくりの視点																										î	î														î	î	î î
	③-1)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	イ 集約・再編等の可能 性に関する検討																											î	1														1	1	<b>1</b>
3次判定	③-1)集約・再	ア 効率的活用に関する 4検討							1														建物構造により、耐用年一	限が大幅に異なるため、一	耐用年限を経過した空棟	については、用途廃止と	勘案しながら、ストック	数を検討する。							100											
		2 次判定 判定結果		1 district Lab	- 12000年	- 当然/利田 - 一 世/治田	1番後田	用途廃止	用途廃止	用途療止	出账 利服 利服	11強第日	田多瀬山	用途廃止	用途廃止	- 超級田	用途際止	用途廃止	用途廃止	用途廃止	用途廃止	用途廃止	- 当然後田	11.00%出	用途廃止	用途廃止	用途廃止	计器形置 上繼光田	優先的な改善	優先的な改善	- 计影漫田	工態 工機 工機 工機 工	用途廃止	用途廃止	用途廃止	用途廃止	用途廃止	- 世紀   世紀   世紀   世紀   世紀   世紀   世紀   世紀	田沙路山	工機物田	田後瀬中	用途廃止	用途廃止	優先的な改善	優先的な改善	優先的な改善 優先的な改善
		1次判定 判定結果		Transfer and the second second	改善、経替、又は用途廃止る事、なは、日本ののは、	無職	以曹、建督、太(4用)赵邦正 改善、建替、又は用涂摩止	改善、建督、又は用途廃止	改善、建替、又は用途廃止			以善、建督、大は用述第二方案 以 以 以 以 報 報 本 文 は 田 治 像 上	以善、建善、 入は用途廃止	改善、建替、又は用途廃止	改善、建替、又は用途廃止	改善、建替、又は用途廃止み等、フィーの金の		改善、建替、又は用途廃止	改善、建替、又は用途廃止	改善、建替、又は用途廃止	改善、建替、又は用途廃止		改善、建替、又は用途帰止	以前、発音、文は用級際に	改善、建替、又は用途廃止	改善、建替、又は用途廃止	改善、建替、又は用途廃止	改善、建替、又は用送廃止改善、 2は用涂廃止		改善、建替、又は用途廃止	改善、建替、又は用途廃止	改善、建替、又は用送廃止改善、及業、建替、又は用涂廃止	改善、建替、又は用途廃止	改善、建替、又は用途廃止	改善、建替、又は用途廃止		改善、建替、又は用途廃止	改善、建替、又は用途廃止	以前、角面、大14月1998年 岩井 谷井 谷井 〇十日谷原子		改善、建替、又は用途廃止	改善、建替、又は用途廃止	改善、建替、又は用途廃止	改善、建替、又は用途廃止	改善、建替、又は用途廃止	改善、建替、又は用途廃止 改善、建替、又は用途廃止
<b>基準年</b> [2021]			耐用年限 経過年		平成 27年 日 平成 27年 日	+	$\top$	1	平成 27年 3	H		平成 2/年 日	+	1	Н	平成 28年 日		t	T				平成 28年 日	+	l.,			平成 28年 日 平成 28年	+	t	Н	平成 29年 中肢 29年	T	平成 29年 7	Н		+	平成 29年 7	$^{\dagger}$	T	+		平成 29年 3		-	令和 24年 6 令和 25年 6
興	1		戸数 (戸)		00	ω 4	4 r.	7	7	7	,	ی م	9	9	9	9	9	9	9	9	9	8	9	0 10	2	7	4	4 4	20	20	2	ω ισ	9	9	9	9	9	9	0 4	9	4	4	3	20	20	20 20
			構造階数		年 頭 2	_	_	+	年 簡 2	1 1		年 爾 2	_	1	3 3	年 節2		1	1	年簡2			_	年 602	1	1	_	年 簡 2	_	年 耐5		年 第2	_	年簡2	-		_	年 簡 2	_	_	-	-	年簡2	-		年 恵5
			建設年度	200	昭和 45年	昭和 45年 昭和 45年	昭和 45年	昭和 45年	昭和 45年	昭和 45年	22 22 22 24 24 24 24 24 24 24 24 24 24 2	昭和 45年 昭和 45年	昭和 45年	昭和 45年	昭和 46年	昭和 46年	昭和 46年	昭和 46年	昭和 46年	昭和 46年	昭和 46年	昭和 46年	昭和 46年	昭和 46年	昭和 46年	昭和 46年	昭和 46年	昭和 46年 昭和 46年	昭和 46年	昭和 46年	昭和 47年	昭和 47年 昭和 47年	昭和 47年	昭和 47年	昭和 47年	昭和 47年	昭和 47年	昭和 47年	1041 474 1041 474	昭和 47年	昭和 47年 昭和 48年					
			住標番号 (棟・号)	_	18棟	_		34棟	35棟	36棟	37根	42棵	44	45棟	1棟	2棟	10棟	11棟	14棟	15棟	16棟	17棟	22棟	254条	31棟	33棟	46棟	47棟 48棟	C棒	E棟	4棟	5 独	7棟	8棟	9棟	12棟	13条	20棟	21株	38棒	39棟	40棟	41棟	A棟	B棟	D A A
			構造別 総棟数 (棟)	-	1 4 4 4 4 4 4 4 4 4 4 4 4 4 4 4 4 4 4 4																																									
判定結果	<del>(</del>		団地名	公営住宅																																										
扯	į	ŀ	No	finit	52																																									

		計画期間 (R13) における 事業手法		The Art of	優先的な改善	御た町が改都偏井的など出	優先的な改善	優先的な改善	改善	改憲	優先的な改善み業	明知	以應	改善	外雕	改雕	部 光	1 細	改職	以職	優先的な改善	優先的な改善優先的な改善	優先的な改善	優先的な改善	改善	御	## ##	1 細	改雕	改雕	改雕	州 州	明然	優先的な改善	優先的な改善	維持管理	維持管理	維持官理	維持官理	維持管理	維持管理	維持管理	維持管理	維持管理	維持官理
	③-3)長期的な管理の見通し	ā.	30年間での耐用年限	W.A. CHILLIAN TO THE CO.	K25年(二門用牛田衛和園	RZ5年(二個)用中收拾通 B25年(二計田年限終過	R25年に耐用年限経過	R26年に耐用年限経過	R26年に耐用年限経過	R26年に耐用年限経過	R27年(二耐用年限経過 D27年(二耐用年限終過	R27年(二前月年限経過	R28年に耐用年限経過	R29年に耐用年限経過	R29年に耐用年限経過	R30年に耐用年限経過	K31年(二世)用中股格局	R33年(二前)用年限経過	R33年に耐用年限経過	30年後も継続管理	30年後七継続管理	30年後も継続管理30年後も継続管理	30年後も継続管理	30年後も継続管理	30年後も継続管理	30年後も継続管理	30年後も継続官理30年後土銀建等組	30年後も継続管理	30年後七継続管理	30年後も継続管理	30年後も継続管理	30年後も継続官理30年後七級結局	30年後も継続管理	30年後も継続管理	30年後も継続管理	30年後も継続管理	30年後も継続管理	30年後も継続官埋	30年後も継続官埋20年後十四条	30年後七継続官理30年後七継続管理	30年後土継続管理	30年後も継続管理	30年後七継続管理	30年後も継続管理	30年後も継続官理
	③-2) 事業費の試算及び事業 実施時期の調整検討	事業実施時期の調整		14 cp = 1 m-+ 4/0 F C	K13年までに実施	K13年来でに来る 213年中心 神事	R13年までに実施	R13年までに実施	R14年以降で実施	R14年以降で実施	R13年までに実施 D14年N路で電路	R14年以降で実施	R14年以降で実施	R14年以降で実施	R14年以降で実施	R14年以降で実施	K14件交替C米局	R14年以降で実施	R14年以降で実施	R14年以降で実施	R13年までに実施	R13年までに実施 R13年までに実施	R13年までに実施	R13年までに実施	R14年以降で実施	R14年以降で実施	K14井文帯で来る D14件12階を出格	R14年以降で実施	R14年以降で実施	R14年以降で実施	R14年以降で実施	K14年以降で実施 D14年N股を事権	R14年以降で実施	R13年までに実施	R13年までに実施	-	1	'	_	1 1	1	1		_	1
	の再判定	地域ニーズへの対応等の総合的な検	地域単位の視点・他 の事業主体等との連 携の視点	1	<b></b>	î î	1	î	î	↑	1 1	<b></b>	î	î	î	1	î 1	1 1	î	<del>+</del>	î	1 1	1	î	î	î	Ĥ 1	1	î	î	î	1	<b>1</b>	î	1	î	1	î ·	1	1	1	î	1	<b></b>	⇑
	3地・住棟の事業手法 -	ウ 地域ニーズへの。背	まちづくりの視点		f	î î	1	î	î	↑	1 1	1	î	î	î	1	Î 1	1	î	÷	î	1 1	1	î	î	î	<b>1</b>	1	î	î	î	1	1	î	1	î	1 1	î	1	1	1 1	1	<b>=</b>	î	⇑
	③-1)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	イ 集約・再編等の可能 性に関する検討		1	<b></b>	1	1	1	<b></b>	⇑	1 1	<b></b>	f	1	<b>1</b>	1	î 1	1	<b></b>	†	î	1 1	1	1	î	1	<b>1</b>	1	î	î	<b>1</b>	↑ 1	1	î	⇑	î	1 1	î ·	1	1	1 1	1	<b></b>	1	î
次判定	③-1)集約・再編	ア 効率的活用に関する イ 検討         性		1	<b></b>	1	1	î	î	1	1 1	1	1	î	1	1	î 1	1	1	<b>†</b>	î	1 1	1	1	î	î	Ĥ 1	1	î	î	î	î 1	1	î	1	î	1 1	î ·	1	1	1 1	1	<b></b>	1	1
		2次判定 相定結果		11年から1	優先的な改善	極元的な改能信件的な対策	優先的な改善	優先的な改善	改善	外	優先的な改画	明知	以應	州	外雕	# 公本	和 光	以加加	分番	公康	優先的な改善	優先的な改善優先的な改善	優先的な改善	優先的な改善	改雕	細い	11 社	1 郷	御	分離	対艦	和 #	0 網	優先的な改善	優先的な改善	維持管理	維持管理	維持官埋	推注宣址	推行官理維持管理	株特の理	維持管理	維持管理	維持管理	維持官理
		1次判定 判定結果		1. 超文田工作 林美 相	以曹、建督、太は用風第に	以世、雑香、大は用地第二分群 建苯 女子田子藤子	改善、建替、又は用途廃止	改善、建替、又は用途廃止	改善、建替、又は用途廃止	改善、建替、又は用途廃止	改善、建替、又は用途廃止	改善、建替、又は用途廃止	改善、建替、又は用途廃止	改善、建替、又は用途廃止	改善、建替、又は用途廃止	改善、建替、又は用途廃止	以曹、建督、太は用述死亡 光光 神典 神教 女子田谷庵子	ひ善、建善、入ら用必死に ひ善、建替、又は用途廃止	改善、建替、又は用途廃止		改善、建替、又は用途廃止	改善、建替、又は用途廃止 み華、マは建林	改善、建替、又は用途廃止	改善、建替、又は用途廃止	改善、建替、又は用途廃止	改善、建替、又は用途廃止	以帯、経営、大は用途飛出		改善、建替、又は用途廃止	改善、建替、又は用途廃止	改善、建替、又は用途廃止	以善、建晉、大は用述第止 光帯 神林 女子田谷殿上	改善、建善、久は用途廃止	改善、建替、又は用途廃止	改善、建替、又は用途廃止		- 1	維持官埋、又は用迹策止 ************************************	維持官埋、又は用途廃止 2/4日冷廃止		維持管理,又は用途磨止		維持管理、又は用途廃止	維持管理、又は用途廃止	■持管理、×は用処施止
基準年 2021			耐用年限経過年		1	小型 25年 Q	+	t	П		令和 27年 改 会割 27年 改	+	Т			令和 30年 改		+	令和 33年 改			令和 36年 改 令和 38年	T	T	H	7	売割 3/年 段 今割 37年 岩	1				(計 39年 (投	T		令和 42年 改	+	1	+	5和 62年 新 今和 62年 2	-		t	+		売型 61年 数
ے			数 (三)		20	2 2	8 8	20	20	40	30	40	40	30	30	9 8	02 04	6 4	40	40	16	24	24	24	12	12	ه ا	21	9	12	9	9 2	12	9	6	2	4 (	7	4 4	4 0	2 0	2	2	4	4
			#	-	_	18件 順5		19年 耐5	1		50年 耐5	_	_	52年 耐5	_	-	24年 順3	1	56年 耐5		- 3	59年 前4	_	1		_	50年 順3				-1		52年 耐3	_	2年 耐3		1.	_	22年 前2	_	-	-	_		21年 順2
			建設年度	25.02	昭和 48年	昭和 48年 昭新 48年	昭和 48年	昭和 49年	昭和 49年	昭和 49年	昭和 50年	昭和 50年	昭和 51年	昭和 52年	昭和 52年	昭和 53年	昭和 54年	昭和 56年	昭和 56年	昭和 57年	昭和 58年	昭和 59年 昭和 61年	昭和 63年	平成 元年	昭和 59年	昭和 59年	昭和 60年	昭和 60年	昭和 61年	昭和 61年	昭和 61年	昭和 62年	昭和 62年	平成 16年	平成 2年	平成 17年	平成 17年	平成 1/年	平成 22年	平成 22年 掛砖 23年	平成 23年	平成 23年	平成 23年	平成 21年	平成 21年
			在極番中(横・・・・・)			4 ひ 単	7 集	1棟	2棟	15棟	8極	17棟	18棟	9棟	6棟	19棟	10条	12棟	13棟	14棟	1棟	2棟	5 美	3棟		-	1 英	3 英	1棟	2棟	3棟	5 華				1棟	2棟	_	1様(5様)	2傑(0傑)	AL PL	型 型	L棟	1棟	2 禁
			構造別 総棟数 (権)		M5 19																耐4 5				耐3 1	-	η Σ		耐3 4			乗って	2			耐2 3			圖2 2	1 2 4				耐2 2	
判定結果			No 四萬允	公営住宅	26 9 OFF																27 屋島西町新浜				28 川島東	59 前田	30 智用		31 開業			22 上十 知 申		33 河北	34 本町	35 東山			36 東山第2	37 車11筆3				38 2<5	
ना			_	4	-																<u> </u>					- 1						-1		1	<u> </u>	-							_		_

				ĸI	李年年 2021			3 次判定						
								③-1)集約・車	③-1)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	]地・住棟の事業手法	その再判定	③-2) 事業費の試算及び事業 実施時期の調整検討	③-3)長期的な管理の見通し	
-		-				1次判定 判定結果	2 次判定 判定結果	ア 効率的活用に関する 検討	イ 集約・再編等の可能 性に関する検討	つ 地域ニーズへの)討	地域ニーズへの対応等の総合的な検	事業実施時期の調整		計画期間(R13)における 事業手法
構造別 総棟数 (棟)	59 任株準市 (数 (森·市)	建設年度	華 語	数 (三)	耐用年限終過年					まちづくりの視点	地域単位の視点・他 の事業主体等との連 携の視点		30年間での耐角年限	
C HE		103 FF CO CE	-		A#1 37#	¥¥#2	開生のおお	1	1	1	1	042年十二年本	の仕念土物を書館用	開生のお出
Z GIII	2,1 6	#24U 004	7 (14	7	14 3/4 ◆#1 30⊄	以前、角面、大(A)出処光山 岩形 谷林 フィ田谷原ド	原7555年125日	1	1	1	1	NIOHA CIC米温 D1O件井写厂册件	2044を日本が日本年	展売がみば
	5,6	昭和 61年	- 1	2	_	以善、建善、入1977,827.E. 改善、建替、又は用途廃止	優先的な改善	<u></u>	1	<u></u>	1	N13年までに実施	30年後も継続管理	優先的な改善
	7,8	昭和 62年	-	2		改善、建替、又は用途廃止	優先的な改善	î	î	î	î	R13年までに実施	30年後も継続管理	優先的な改善
	9,10	昭和 62年	耐2	2	令和 39年	改善、建替、又は用途廃止	優先的な改善	1	î	î	î	R13年までに実施	30年後も継続管理	優先的な改善
*	3 7 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2	平成 17年	¥	_	会和 17年	維持管理 又は田涂磨止	組化	î	î	î	î	R14年以降で事権	R17年仁耐用在限経過	捌
		平成 17年	_	2	令和 17年	維持管理、又は用途廃止	松	î	î	î	î	R14年以降で実施	R17年に耐用年限経過	粉
	3 本	平成 17年	土土	2	令和 17年	維持管理、又は用途廃止	改庫	î	î	î	î	R14年以降で実施	R17年に耐用年限経過	改職
	,	and the fact that			4	To open the second seco	i di Arte					of the state of th		1 - app VV task
K	1	昭和 35年	‡ K	4	# Z Z Z Z Z Z Z Z Z Z Z Z Z Z Z Z Z Z Z	以善、建晉、 太は用述策止	用速発止					K13年までに実施	1	用速発止
耐2	1	平成 6年	耐2	1	令和 46年	維持管理、又は用途廃止	優先的な改善	1	î	1	1	R13年までに実施	30年後も継続管理	優先的な改善
耐2	1	平成 10年		1	令和 50年	維持管理、又は用途廃止	維持管理	î	î	1	î	I	30年後も継続管理	維持管理
9 種	П	平成 11年		24	令和 51年	維持管理、又は用途廃止	優先的な改善	î	î	î	î	R13年までに実施	30年後七継続管理	優先的な改善
至至		平成 13年	-	18	令和 53年		優先的な改善	⇑	1	1	î	R13年までに実施	30年後も継続管理	優先的な改善
重2	2 A棟	中族 9年	重2	2	令和 49年	維持管理、又は用途廃止	優先的な改善用作のお子	1 1	1 1	1 1	1 1	R13年までに実施 D42年+ ネーキ権	30年後右継続管理	優先的な改善用土や土が手
	<u>*</u>	# 24	7 🔝	7	#64 IMC	和7日年、大は出郊郷山	寝びがられて、世	1	1	1	1	RIS年8 CIC美趣	30年後も略称目生	変元がみ氏性
簡2	24 1 · 2	昭和 46年	簡2	2	平成 28年	改善、建替、又は用途廃止	雄替	1		1	1	R14年以降で実施	事業時期まで適正管理	当面(よ維持管理
	3.4	昭和 46年	簡2	2	平成 28年	改善、建替、又は用途廃止	建替	↑		î	î	R14年以降で実施	事業時期まで適正管理	当面(よ維持管理
	2 · 6	昭和 46年	-	2	平成 28年	改善、建替、又は用途廃止	建替	1	•	î	î	R14年以降で実施	事業時期まで適正管理	当面は維持管理
	7 . 8	昭和 46年	3000	2 2	平成 28年	以帯、雑替、又は用途帰止 光井 24年 74年 74年 74年 74年 74年 74年 74年 74年 74年 7	知 数 数 数	1		<b>1</b>	<b>1</b>	R14年以降で実施 D14年N1股本事権	事業時期まで適正管理事業は	世紀子(本) 世紀子(本) 世紀子(本) 世紀子(本) 一世代 一世代 一世代 一世代 一世代 一世代 一世代 一世代
	11 - 12	昭和 47年	-	2	平成 29年	以善、建善、入は用途廃止	11 物	1		1	1 1	N14十分件で実施 R14年以降で実施	手業時期まで適正管理	計画(34)持長計
	13 · 14	昭和 47年	簡2	2	平成 29年	改善、建替、又は用途廃止	建替	î		î	î	R14年以降で実施	事業時期まで適正管理	当面(は維持管理
	15 · 16	昭和 47年	順2	2	平成 29年	改善、建替、又は用途廃止	建替	<b></b>		<b></b>	<b>f</b>	R14年以降で実施	事業時期まで適正管理	当面(よ維持管理
	17 · 18	昭和 47年	-	2	平成 29年	改善、建替、又は用途廃止	<b>建</b> 盘	î		î	î	R14年以降で実施	事業時期まで適正管理	当面(本維持管理
	19 · 20	昭和 47年	32	2	平成 29年	改善、建替、又は用途廃止		1 1		1 1	1 1	R14年以降で実施 D14年以降で実施	事業時期まで適正管理事業時間まで適正管理	当面(は維持管理 光声/+844+64
	23 - 24	昭和 48年	-	2	平成 30年	以善、雑替、又は用涂燥に	四類	÷	居住者ニーズを把握し、・	<u> </u>	1	K14年以降で実施 R14年以降で実施	事業時期まで適正管理	世紀代報 中国 (大学年) 田田
	25 · 26	昭和 48年	_	2	平成 30年	改善、建替、又は用途廃止	遊聲	⇑	事業の方向性を計画期間・	1	1	R14年以降で実施	事業時期まで適正管理	当面(よ維持管理
	27 · 28	昭和 48年	_	2	平成 30年	改善、建替、又は用途廃止	建替	î	N C(ME) 9 0.	î	î	R14年以降で実施	事業時期まで適正管理	当面(は維持管理
	29 · 30	昭和 48年	-	2	平成 30年	改善、建替、又は用途廃止	建替	î		î	î	R14年以降で実施	事業時期まで適正管理	当面(は維持管理
	31 · 32	昭和 48年	-	2	平成 30年	改善、建替、又は用途廃止	雄雄	↑		î	î	R14年以降で実施	事業時期まで適正管理	当面は維持管理
_	33 · 34	昭和 48年	_	2	平成 30年		抑制	î		↑	↑	R14年以降で実施	事業時期まで適正管理	当面(よ維持管理
_	35 · 36	昭和 48年	_	2	平成 30年	改善、建替、又は用途廃止	類型 ::	⇑		↑	î	R14年以降で実施	事業時期まで適正管理	当面(よ維持管理
	37 · 38	昭和 49年	-	2	平成 31年		<b>建</b>	î		î	î	R14年以降で実施	事業時期まで適正管理	当面は維持管理
	39 · 40	昭和 49年	_	2	平成 31年	改善、建替、又は用途廃止	舞舞	1		<b>1</b>	î	R14年以降で実施	事業時期まで適正管理	三面(北維持管理
	41.42	昭和 49年四部 40年	置2	2	平成 31年	改善、雄替、又は用途廃止 34条 74円治廃止	類類	1		1	1	R14年以降で実施 D14年N股を主権	事業時期まで適正管理事業時間まり過ごの	二面(才維持管理
	45 - 46	昭和 49年	_	2	平成 31年	改善、建替、又は用途廃止	関数	<b></b>	•	1	1	R14年以降で実施	事業時期まで適正管理	計画(計解)型開
_	47 · 48	昭和 49年		2	平成 31年	改善、建替、又は用途廃止	2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2	1		î	î	R14年以降で実施	事業時期まで適正管理	三二二二二

		計画期間(R13)における 事業手法			当面は維持管理	三面(才維持管理	当面(3維持管理 当面(3維持管理	一	当面(は維持管理	当面(お維持管理	世紀 ( 4 雑 寺 町 神 神 神 神 神 神 神 神 神 神 神 神 神 神 神 神 神 神	三面(金融)	当面(は維持管理	当面は維持管理	当面は維持管理	三面(は維持管理	三面(は維持管理	当国(4群诗画)进	当面(3維持管理	当面(は維持管理	当面は維持管理	当面は維持管理	当面は維持管理	当面(お維持管理	当面(3維持管理	当面(は維持管理	当面は維持管理	当面は維持管理	三三二年(5年)七三十二十二十二十二十二十二十二十二十二十二十二十二十二十二十二十二十二十二十二	三旦二二三三三三三三三三三三三三三三三三三三三三三三三三三三三三三三三三三三	当面(は維持管理	当面(太維持管理	三面(才維持管理	二国(64年)4日二	当面は維持管理	当面(は維持管理	当面(は維持管理	当面(は維持管理	当面(お維持管理	当面 (3維持管理当面 (3維持管理	当面(は維持管理	当面は維持管理
	③-3) 長期的な管理の見通し		30年間での耐用年限		事業時期まで適正管理	事業時期まで適正管理事業時間まで適正管理	事業時期まで適正管理事業時期まで適正管理	事業時期まで適正管理	事業時期まで適正管理	事業時期まで適正管理	事業時期まで適正管理事業は	事業時期まで適正管理	事業時期まで適正管理	事業時期まで適正管理	事業時期まで適正管理	事業時期まで適正管理	事業時期まで適正管理	事業時期まで適正官理事業時期	事業時期まで適正管理	事業時期まで適正管理	事業時期まで適正管理	事業時期まで適正管理	事業時期まで適正管理	事業時期まで適正管理事業時間まで適正管理	事業時期まで適正管理	事業時期まで適正管理	事業時期まで適正管理	事業時期まで適正管理	事業時期まで適正管理	事業時期まで適正管理	事業時期まで適正管理	事業時期まで適正管理	事業時期まで適正管理 D4年に耐田年限終過	R4年に耐田年限経過	R4年(二耐用年限経過	R4年に耐用年限経過	R4年に耐用年限経過	R4年に耐用年限経過	R4年に耐用年限経過	R4年に町用年限金適 R4年に耐用年限経過	R4年に耐用年限経過	R4年に耐用年限経過
	③-2) 事業費の試算及び事業 実施時期の調整検討	事業実施時期の調整			R14年以降で実施	R14年以降で実施 D14年NBを宇宙	K14年以降で実施 R14年以降で実施	R14年以降で実施	R14年以降で実施	R14年以降で実施	R14年以降で実施 D14年以降シ中祐	K1444以降で実施 R14年以降で実施	R14年以降で実施	R14年以降で実施	R14年以降で実施	R14年以降で実施	R14年以降で実施	K14年文屏 ( 米局 D14年/安屏 ( 米局	R14年以降で実施	R14年以降で実施	R14年以降で実施	R14年以降で実施	R14年以降で実施	R14年以降で実施 D14年N18を実施	R14年以降で実施 R14年以降で実施	R14年以降で実施	R14年以降で実施	R14年以降で実施	K14年以降で事権	R14年以降で実施	R14年以降で実施	R14年以降で実施	R14年以降で実施 D14年以降で実施	N14年以降と実施 R14年以降と実権	R14年以降で実施	R14年以降で実施	R14年以降で実施	R14年以降で実施	R14年以降で実施	K14年以降で実施 R14年以降で実施	R14年以降で実施	R14年以降で実施
	の再判定	地域ニーズへの対応等の総合的な検	地域単位の視点・他 の事業主体等との連 携の視点		↑	1 1	î î	î	î	î	<b>1</b>	1	î	î	1	î	1	1	1 1	1	î	î	î	1 1	1 1	Î	î	1	1 1	î	1	î	1	1	1	î	Î	î	1	î î	î	î
	1地・住棟の事業手法	ウ 地域ニーズへの 討	まちづくりの視点		î	<b>↑</b> 1	î Î	ѝ	î	î	<b>1</b>	1	î	î	1	1	1 1	1	1 1	1	î	î	î	1	1 1	<b></b>	î	1	1 1	î	î	î	1	1	î	î	î	î	1	î î	î	î
	③-1)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	イ 集約・再編等の可能 性に関する検討																				居住者ニーズを把握し、	事業の方向性を計画期間	内で検討する。																		
3次判定	③-1)集約・再	ア 効率的活用に関する ・ 検討			⇑	1 1	<b>↑</b>	⇑	î	î	1 1	1	1	⇑	1	1	1 1	1	1 1	1	1	1			1 1	<b></b>	î	1	1 1	î	1	î	1	1	1	î	î	⇑	1	<b>↑</b>	î	î
		2次判定判定結果			選輯 (	類	知 知 数	類型	類型	舞觀	御製 業長2	四 数数	遊聲	建替	建替	類型	抑財 ###	御財 茶む	脚数	建替	西	抑制	雄聲	な な な な な な な な な な な な な な な な な な な	加加数		建替	類類 ###	2 数型	製製	舞覇	2.000	如 数 数 数 数 数 数 数 数 数 数 数 数 数 数 数 数 数 数 数	11 数数	類類	羅	建替	<b>犂</b> 憇	物製 ::::::::::::::::::::::::::::::::::::	短	遊聲	建替
		1次判定判定部定			<b>建</b> 韓	改善、建替、又は用途廃止	改善、建备、XG用速第LL 改善、建替、又は用途廃止	雄替,	改善、建替、又は用途廃止	改善、建替、又は用途廃止	改善、雑替、又は用途際におき、	以善、建善、人は、対処・元は、政善、建善、又は用途、廃止	建替、	改善、建替、又は用途廃止	建替、	改善、建替、又は用途廃止	改善、建替、又は用途廃止	以間、強電、大14用返第日	以書、建昌、入は州巡光山改善、建替、又は用途廃止	改善、建替、又は用途廃止	改善、建替、又は用途廃止	建替,	改善、建替、又は用途廃止	改善、建替、又は用途廃止み業、ひは用途廃止	羅薩	改善、建替、又は用途廃止	建替、	改善、建替、又は用途廃止	以書、建書、入は用途番片の書、四番、四番、四番、四番、四番、四番、四番の	雄雄,	改善、建替、又は用途廃止	建替、	改善、建替、又は用途廃止 7年 日本廃止	は は は な は は は は は は は は は は は は は は は は	雑替、	羅羅、	建替、	改善、建替、又は用途廃止	改善、建替、又は用途廃止	改善、建督、义(牙用迹廃止) 改善、建替、又(よ用途廃止)	改善、建替、又は用途廃止	改善、建替、又は用途廃止
基準年 2021			耐用年限経過年		28年	平成 28年 日	+	+	平成 30年 己		平成 30年 日		t			1	平成 31年 日	1			令和 2年 己			令和 3年 会和 3年			П		- 14 34 · 14 · 14 · 14 · 14 · 14 · 14 · 1	T	令和 3年 己		令和 3年 B							5和 4年 6和 4年 3		令和 4年 己
単			₩ (L)		2	2	7 2	2	2	2	2 2	2	2	2	2	2	2 2	7	7 2	2	2	2	2	7 7	7 2	2	2	2	2 0	2	2	2	2	7 0	2	2	2	2	2	7 2	2	2
			華 語	1 1	-1		# 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1	1	丰 簡2	1	_	年 1012	+	丰 簡2		-	-	_	1	_	丰 簡 2	丰 簡2			1	1	丰 簡2	-	1 2 2 3 3 3 3 3 3 3 3 3 3 3 3 3 3 3 3 3	+	丰 簡2	$\vdash$	# 簡2 # 顧2	+			1		-1	# <b>2</b> = <b>3</b> = <b>3</b>		丰 簡 2
			建設年度		昭和 46年	昭和 46年四部 46年	昭和 46年 昭和 46年	昭和 46年	昭和 48年	昭和 48年	昭和 48年	昭和 49年	昭和 49年	昭和 49年	昭和 49年	昭和 49年	昭和 49年	124 1494 1741 494	昭和 50年	昭和 50年	昭和 50年	昭和 51年	昭和 51年	昭和 51年	昭和 51年	昭和 51年	昭和 51年	昭和 51年	昭和 51年	昭和 51年	昭和 51年	昭和 51年	昭和 51年 昭和 52年	10年   12年   12年	昭和 52年	昭和 52年	昭和 52年	昭和 52年	昭和 52年	昭和 52年 昭和 52年	昭和 52年	昭和 52年
			在棟番号(棟・号)			3.4	7.8	9 · 10	11 - 12	13 · 14	15 · 16	19 · 20	21 · 22	23 · 24	25 · 26	27 · 28	29 · 30	31 · 32	35 · 36	37 - 38	39 · 40	41 · 42	43 · 44	45 · 46	49 · 50	51 · 52	53 · 54	55 · 56	59 - 60	61 · 62	63 · 64	65 · 66	67 · 68	71 - 72	73 - 74	75 · 76	77 - 78	79 · 80	81 · 82	85 · 86	87 · 88	06 · 68
			構造別 総模数 (種)		題2 69																																					
判定結果			四世名	₩	上天神馬																																					
損			Š	改良住?	47																																					

当面は維持管理 当面は維持管理 当面は維持管理 当面は維持管理 当面は維持管理	当面は維持管理 当面は維持管理 当面は維持管理 当面は維持管理 当面は維持管理
事業時期まで適正管理 事業時期まで適正管理 事業時期まで適正管理 事業時期まで適正管理 專業時期まで適正管理	事業時期まで過止管理 事業時期まで過止管理 事業時期まで適正管理 事業時期まで適正管理 事業時期まで適正管理
R14年以降で実施 R14年以降で実施 R14年以降で実施 R14年以降で実施 R14年以降で実施 R14年以降で実施	R14年以降で実施 R14年以降で実施 R14年以降で実施 R14年以降で実施 R14年以降で実施 R14年以降で実施
	居住者——ズを把握し、 事業の方向性を計画期間 内で検討する。
<b>1</b> 1 1 1 1 1 1 1 1	1 1 1 1 1 1
類 数 数 数 数 数 数 数 数 数 数 数 数 数 数 数 数 数 数 数	建替 建替 建替 建替 建替
改善、雑替、又は用途階止 改善、雑替、又は用途階止 改善、雑替、又は用途階止 改善、雑替、又は用途所止 改善、雑替、又は用途所止 改善、雑替、又は用途所止	改善、建善又は用途廃止 改善、建善又は用途廃止 改善、建善又は用途廃止 改善、建善又は用途廃止 改善、建善又は用途廃止 改善、建善又は用途廃止
1	
2 2 2 2 2 2	2 2 2 3 3 3 3 3
昭和 51年 簡 2 昭和 51年 簡 5	
26 · 27 28 · 30 31 · 32 33 · 35 36 · 37 50 · 51 52 · 53	
	簡2 175
	49 あかつき
R和 21年   簡2   2   令和 3年   改善、建替、又は用途廃止   建替     ⇒     本     本   R14年以降で実施	RPH 51年 前2 2 令和3年 改善建基、又は用途廃止 建替

		計画期間(R13)における 事業手法			当面は維持管理	当面は維持管理	三型の対象を表現	当面は維持管理	当面は維持管理当面は維持管理	当面(は維持管理	当面は維持管理	当面は維持管理	当国(4.维持官)建	世紀学業が足に	三型の対象を表現	当面は維持管理	当面(よ維持管理	当面は維持管理	当面は維持管理	当面は維持管理	当面は維持管理	当面は維持管理	当面は維持管理	当団は維持管理	当面は維持管理	当面は維持管理	一面(1945)を記す 三元 一元 (1945) 第二十二 (1945) 第二十 (1945) 第三十 (1	当面は維持管理	当面は維持管理	当面は維持管理があげ、	コロの部が自体	当面は維持管理	当面は維持管理	当面は維持管理	当面は維持管理	二国(大雅) 高型	当団は維持の理	当面は維持管理	当面は維持管理	当面は維持管理	当面は維持管理当面に維持管理	当面は維持管理
	③-3) 長期的な管理の見通し		30年間での耐用年限		事業時期まで適正管理事業時間	事業はおいるとはいる。	事業時期まで適正管理	事業時期まで適正管理	事業時期まで適正管理事業時期まで適正管理	事業時期まで適正管理	事業時期まで適正管理	事業時期まで適正管理	事業時期まで過に官理事業時間まつ適け管理	事業時期末で適下管理	事業時期まで適正管理	事業時期まで適正管理	事業時期まで適正管理	事業時期まで適正管理	事業時期まで適正管理事業時期まで適正管理	事業時期まで適正管理	事業時期まで適正管理	事業時期まで適正管理	事業時期まで適正管理	K4年(二間)用中限型圖 R4年(二耐用年限経過	R4年に耐用年限経過	R4年に耐用年限経過	K4年に耐用年限経過	R4年に耐用年限経過	R4年に耐用年限経過	R4年(二耐用年限経過 D4年(二軒用年間85.8	R4年に耐用年限経過	R4年に耐用年限経過	R4年に耐用年限経過	R4年に耐用年限経過	R4年に耐用年限経過	R4年に町用牛阪発過 D4年に軒田在旧25.38	R4年(二部用在限祭)通	R4年(二耐用年限経過	R4年に耐用年限経過	R4年(二耐用年限経過	R4年(二耐用年限経過 R4年(二耐用年限経過	R4年に耐用年限経過
	<ul><li>③-2)事業費の試算及び事業 実施時期の調整検討</li></ul>	事業実施時期の調整			R14年以降で実施 D14年N股小事権	K14年以降 C 米 局 R14年以降 P 崇福	R14年以降で実施	R14年以降で実施	R14年以降で実施 R14年以降で実施	R14年以降で実施	R14年以降で実施	R14年以降で実施	K14年以降で表版 R14年以降ア宇福	R14年以隔心事権	R14年以降で実施	R14年以降で実施	R14年以降で実施	R14年以降で実施	R14年以降で実施 R14年以降で実施	R14年以降で実施	R14年以降で実施	R14年以降で実施	R14年以降で実施	K14年以降で実施 R14年以降で実施	R14年以降で実施	R14年以降で実施	K14年以降ご実施	R14年以降で実施	R14年以降で実施	R14年以降で実施 D14年N限ヶ宇祐	K144以降で実施 R14年以降で実施	R14年以降で実施	R14年以降で実施	R14年以降で実施	R14年以降で実施	K14年以降で実施 D14年N段を申益	R14年以降小宇括	R14年以降で実施	R14年以降で実施	R14年以降で実施	R14年以降で実施 R14年以降で実施	R14年以降で実施
	の再判定	地域ニーズへの対応等の総合的な検	地域単位の視点・他 の事業主体等との連 携の視点		1 1	1 1	1	î	î î	î	î	1	n n	<b></b>	1	î	1	1	î î	1	î	î	1 1	1	ı	1	1	î	î	1 1	1 1	1	1	1	î	1	1 1	1	î	1	1 1	1
	1地・住棟の事業手法の	ウ 地域ニーズへのタ討	まちづくりの視点		1 1	1 1	î	î	1	î	î	1	n n	1	î	î	1	1	î î	1	î	î	1 1	1	î	1	1	î	î	1 1	1	î	î	1	Î	1	1 1	1	î	1	î î	1
	③-1)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	イ 集約・再編等の可能 性に関する検討																					居住者ニーズを把握し、	手来のカロ圧を計画税間内で検討する。																		
3次判定	③-1)集約・再	ア 効率的活用に関する 検討			1 1	1 1	1	î	î î	î	1	1	n n	· •	1	î	1	1	î î	1	î		1	-		<b>1</b>	1	$\uparrow$	<b></b>	1 1	1 1	1	1	1	1	<b>1</b>	1 1	1	î	1	î î	1
		2次判定判定指案			<b>類型</b>	20世	1 類	雄聲	短	2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2	類類	如 世 世 世 世 世 世 世 世 世 世 世 世 世 世 世 世 世 世 世	御機器	大田   大田   大田   大田   大田   大田   大田   大田	加数	雄幸	建替	建替	20世界	1 物財	雄聲	建替	<b>華</b>	2 物数	建幸	舞舞 ###	1 物数		雄聲	類	対数	- 2	舞觀	<b>華</b>	<b>建</b>	御殿	2 数型	型製	舞製	<b>物</b> 制	を	<b>工</b>
		1 次判定判定結果		_	改善、建替、又は用途廃止	以西、建西、大(4)用边第二路	類類	改善、建替、又は用途廃止	改善、建替、又は用途廃止改善、建替、又は用途廃止	改善、建替、又は用途廃止	雄型	改善、建替、又は用途廃止	以間、雑館、大(4.用)施工工	改善、	改善、建替、又は用途廃止	改善、建替、又は用途廃止		改善、建替、又は用途廃止	改善、経替、又は用途際におき、対策、登録、フローの発展を	改善、建替、又は用途廃止	建替、	改善、建替、又は用途廃止	改善、建替、又は用途廃止		改善、建替、又は用途廃止	改善、建替、又は用途廃止	以西、年酉、人(9月)紀元二 改善、肄替、又(4月)余所		改善、建替、又は用途廃止	改善、建替、又は用途廃止	以告、年目、人(4)用処死出改善、日本、日本、日本、日本、日本、日本、日本、日本、日本、日本、日本、日本、日本、		改善、建替、又は用途廃止	改善、建替、又は用途廃止	改善、建替、又は用途廃止	以番、雑替、文は用送飛行	以善、准曹、人(4)出边第二		改善、建替、又は用途廃止	改善、建替、又は用途廃止	改善、建替、又は用途廃止 改善、建替、又は用途廃止	改善、建替、又は用途廃止
基準年 2021			耐用年限経過年	1 1		- 1- 1- 1- 1- 1- 1- 1- 1- 1- 1- 1- 1- 1-		П	令和 3年 令和 3年	T	П		5年 今新 3年			令和 3年			令和 3年 会和 3年	T			令和 3年 今部 4年			П		T	П	令和 4年 今部 4年	T	T	T			小相 4年 今25 4年	Ť		П		令和 4年 令割 4年	
掛			数(三)		m (	2 6	2	2	2 2	2	2	2	7 0	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2 2	2	2	2	2	2	2	2 2	2	2	2	2	2	7	2 2	2	2	2	2 2	2
				-	_	2 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0	3000	1	<b>3</b> 2	1	1	_	重 2	1	-	簡2		_	重2	+			-1	面 2	_		60.2	簡2	簡2	3000	2 0 0	題2	題2	簡2	國 5	至 5 個	10000000000000000000000000000000000000	30000000000000000000000000000000000000	簡2	1	重2	$\rightarrow$
			建設年度		昭和 50年	昭和 50年	昭和 50年	昭和 51年	昭和 51年昭和 51年	昭和 51年	昭和 51年	昭和 51年	昭和 51年 昭和 51年	昭和 51年	昭和 51年	昭和 51年	昭和 51年	昭和 51年	昭和 51年 昭和 51年	昭和 51年	昭和 51年	昭和 51年	昭和 51年	昭和 52年	昭和 52年	昭和 52年	昭和 52年	昭和 52年	昭和 52年	昭和 52年	昭和 52年	昭和 52年	昭和 52年	昭和 52年	昭和 52年	昭和 52年	昭和 52年	昭和 52年	昭和 52年	昭和 52年	昭和 52年 昭和 52年	昭和 52年
			仕様番号(棟・号)		5-30 - 31 - 32	5-36 - 37	5-51 · 52	2-01 · 02	2-03 · 05	2-08 · 10	2-11 · 12	2-13 · 15	2-16 · 1/	2-21 - 22	2-23 · 25	2-26 · 27	2-28 · 30	2-31 · 32	5-01 · 02	5-06 · 07	5-08 · 10	5-11 - 12	5-38 · 50	2-36 - 37	2-38 · 50	2-51 - 52	2-56 - 57	5-56 · 57	5-58 · 60	5-61 · 62	5-66 - 67	5-68 · 70	5-71 - 72	5-73 · 75	5-76 · 77	5-78 - 80	5-83 - 85	5-86 · 87	5-88 · 100	5-101 · 102	5-103 · 105	5-108 · 110
			総 ( ( ( ( ( ( ( ( )																																							
判定結果			No 四世名	改良住宅	49 あかつき																																					

		計画期間(R13)における 事業手法			当面は維持管理	三面(大雅寺)里江	個先的な改革	優先的な改善	優先的な改善	優先的な改善	優先的な改善原生的な必要	優先的な改善	優先的な改善	優先的な改善	優先的な改善	優先的な改善	優先的な役職用する大学業	観光的な以前の中の対象	優先的な改善	優先的な改善	優先的な改善	優先的な改善	三面は維持管理	当国(才維持管理	世国15条件回址 17条件 经注	当面(4維持管理	当面は維持管理	当面は維持管理	二面は維持停理	当面は維持管理	当面は維持管理	当面(は維持管理	11回12推设证据	二面は維持停理		当面は維持管理	当面は維持管理	当面は維持管理	当面は維持管理	二面(3.4.1) 第一元 第二元 第二元 第二元 第二元 第二元 第二元 第三元 第三元 第三元 第三元 第三元 第三元 第三元 第三元 第三元 第三	山田の部が町半	展売的な沙事	優先的な改善	優先的な改善	優先的な改善
	③-3)長期的な管理の見通し		30年間での耐用年限		R4年に耐用年限経過	R4年(二时用年限 経過	R5年に耐用年限経過	R5年に耐用年限経過	R5年に耐用年限経過	R5年に耐用年限経過	R5年(二耐用年限経過 DE年(二配用年間23.過	R5年に耐用年限経過	R5年に耐用年限経過	R5年に耐用年限経過	R5年に耐用年限経過	R5年に耐用年限経過	R5年(二时用年限 経過	RS年(二)用中政性固 RS年(一)計画在開發通	R5年(二前)用年限経過	R5年に耐用年限経過	R5年に耐用年限経過	R5年(二耐用年限経過	R5年(二世)用年限整通	R5年に耐用年限数過	K5年(こ同用牛阪衛道	R5年(二耐用年限経過	R5年に耐用年限経過	R5年(二耐用年限経過	R5年に耐用年限経過	R5年に耐用年限経過	R5年に耐用年限経過	R5年(二耐用年限経過	K5年(二個用件股份)	R5年に耐用年限経過	R5年に耐用年限経過	R5年に耐用年限経過	R5年に耐用年限経過	R5年に耐用年限経過	R5年に耐用年限経過	K5年(こ同用年限条項 D 5年(二世田年間 25.24)	NO4-10-10-10-10-10-10-10-10-10-10-10-10-10-	R5年に耐田年開祭通	R5年(二耐用年限経過	R5年に耐用年限経過	R5年に耐用年限経過
	<ul><li>③-2)事業費の試算及び事業 実施時期の調整検討</li></ul>	事業実施時期の調整			R14年以降で実施	R14年以降で実施 D14年以降で実施	R13年までに実施	R13年までに実施	R13年までに実施	R13年までに実施	R13年までに実施 D13在キアに実施	R13年までに実施	R13年までに実施	R13年までに実施	R13年までに実施	R13年までに実施	R13年までに実施 D13年までに実施	KI3年までに実施 R13年までに実施	N13年までに実施 R13年までに実施	R13年までに実施	R13年までに実施	R13年までに実施	R14年以降で実施	R14年以降で実施 24年以降で実施	K14年以降 C美脂D14年以降 2年指	K144以降で実施 R14年以降で実施	R14年以降で実施	R14年以降で実施 D44年NBで実施	K14年20階で実施 R14年20階で実施	R14年以降で実施	R14年以降で実施	R14年以降で実施	K14年以降 C米部D14年12時12年12年12日	K14年20階で実施 R14年20階で実施	R14年以降で実施	R14年以降で実施	R14年以降で実施	R14年以降で実施	R14年以降で実施	K14年以降 C美脂D14年12度と生物	R1444以再 C 米局 D12件 + 12件	KT348 Cに米温 R13年半づけ毎期	R13年までに実施	R13年までに実施	R13年までに実施
	の再判定	地域ニーズへの対応等の総合的な検	地域単位の視点・他 の事業主体等との連 携の視点		î	1 1	1	î	î	î	1 1	1	î	î	î	1	1 1	n n	1	î	î	1	1	<b>1</b>	<b>1</b>	1 1	1	1 1	1 1	î	î	î	Ĥ 1	1 1	î	1	1	↑	1	1	1 1	1 1	ı	î	⇑
	団地・住棟の事業手法	ウ 地域ニーズへの 討	まちづくりの視点		↑	1	1	î	î	î	1	1	î	î	î	1	1	n n	1	î	î	1	<b>1</b>	î Î	<b>1</b>	1 1	<b></b>	1 1	1 1	1	1	î	<b>1</b>	1 1	1	1	<b></b>	1	1	<b>1</b>	1 1	1 1	1	î	⇑
	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	イ 集約・再編等の可能 性に関する検討																						居住者ニーズを把握し、	事業の方向性を計画期間	内で検討する。																			
3次判定	③-1)集約・再	ア 効率的活用に関する / 検討			1	1 1	1	î	î	î	1	1	î	î	î	1	1 1	n n	1	1	1	1	1			1	<b></b>	1 1	1 11	1	1	î	<b>1</b>	1 11	1	1	1	1	1	<b>1</b>	1 1	1 11	1	î	1
		2次判定 判定結果			<b>型</b>	<b>御</b> 製	1 数	西	舞	建替	を発表	1 数	型 型 悪	建替	舞	抑制	<b>海</b> 製	の機能を	型類	2000年	2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2	2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2	2000年	知	御製 業 表	四 類 裁	舞	<b>類型 #</b>	如機	- 2	- 200	<b>類</b> 觀	無数	如機	2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2	類型	舞	建替	2	御製業	面 数		類	20世間	建替
		1 次判定 判定結果			建替、	改善、建替、又は用途廃止	改善、建善、久は用涂廃止	改善、建替、又は用途廃止	改善、建替、又は用途廃止	改善、建替、又は用途廃止	改善、建替、又は用途廃止が業、は、日本のでは、	び 一	改善、建替、又は用途廃止	建替、	改善、建替、又は用途廃止	改善、建替、又は用途廃止	改善、建替、又は用途廃止	以地、雑香、大(4用)が第二分類 鍵数 マけ田添磨け	改善、建替、又は用途廃止	改善、建替、又は用途廃止	改善、建替、又は用途廃止	改善、建替、又は用途廃止	改善、建替、又は用途廃止	改善、建替、又は用途廃止	以西、建西、大は用河源に	以善、建善、大は用途廃止	改善、建替、又は用途廃止	改善、建替、又は用途廃止	以唐、碑替、又は用涂靡け	改善、建替、又は用途廃止	改善、建替、又は用途廃止	改善、建替、又は用途廃止	以番、雑替、大は用恵第二分等、建立、大は田本の子	以善、雑香、文は用涂廃止	改善、建替、又は用途廃止	改善、建替、又は用途廃止		改善、建替、又は用途廃止	改善、建替、又は用途廃止	以番、雑替、大は用速飛出	直世 2	以時、発音、文は用が廃ける時、はないのは、	改善、建替、又は用途廃止	改善、建替、又は用途廃止	改善、建替、又は用途廃止
基準年 2021			耐用年限経過年			(分割 4年 (1)					令和 5年 (4)				П		(分型 5年 (5	1	T	T					小型 5年 今野 5年	1		令和 5年 合助 5年	T	T			小型 5年 会到 5年	T						小型 5年 会当 5年	1				令和 5年   7
Щŧ			表 (円)		2	2	2 2	2	2	2	2 2	2 2	2	2	2	2	2 0	7 0	2	2	2	2	2 0	2	7	7 2	2	2 (	2	2	2	2	7	2	2	2	2	2	2	7	7 0	2	2	2	2
			建設年度階数	1		昭和 52年 簡2			昭和 53年 簡2		昭和 53年 簡2	_		1		-		昭和 53年 間 2 昭和 53年 間 2			1		_	1.	昭和 53年 間 2	_		昭和 53年 簡2	_		昭和 53年 簡2		昭和 53年 間 2 昭和 5 日間 5 日		_	昭和 53年 簡2	1		-	昭和 53年 間 2		-			昭和 53年   簡2
			在横部・(横・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	_		5-116 · 117		1-03 · 05	1-06 · 07		1-11 · 12							1-36 · 3/							2-63-65		2-71 - 72	2-73 - 75		0			2-106 · 107		-					2-126 · 12/	-				3-11 · 12
			構造別 総棟数 (棟)													,											, •																		
判定結果			田哲名	科	49 あかつき																																								
判证			o Z	改良住宅	49																																								

		計画期間 (R13) における 事業手法			優先的な改善	像元的な改善価生的な対策	優先的な改善	優先的な改善	優先的な改善	優先的な改善	優先的な改善優先的な改善	優先的な改善	優先的な改善	優先的な改善	優先的な改善	優先的な改善	優先的な改善価生的おお業	慶先的な労働	優先的な改善	優先的な改善	優先的な改善	優先的な改善	優先的な改善用するが出	優先的な改善価件をおみま	物元的な改善の先的な改善	優先的な改善	優先的な改善	優先的な改善産生のおみま	優先的な改善	優先的な改善	優先的な改善	優先的な改善	観光的な段曲値生的な影響	優先的な改善	優先的な改善	優先的な改善	優先的な改善	優先的な改善	優先的な改善価生的なお業	個化的な影響	個件 名から	優先的な改善	優先的な改善	優先的な改善	優先的な改善
	③-3)長期的な管理の見通し		30年間での耐用年限		R5年に耐用年限経過	K5年(二更) 中京教司 D5年(二年) 由午職發達	R6年に耐用年限経過	R6年に耐用年限経過	R6年に耐用年限経過	R6年に耐用年限経過	R6年(二耐用年限経過 R6年(二計用年限経過	R6年に耐用年限経過	R6年に耐用年限経過	R6年に耐用年限経過	R6年に耐用年限経過	R6年に耐用年限総過	K6年に町用井駅街道 D6年に駐田在町窓場	R6年に耐用年限経過	R6年(二耐用年限経過	R6年に耐用年限経過	R6年に耐用年限経過	R6年に耐用年限経過	R6年に耐用年限経過	K6年に同用中限登询	R6年(二町)用牛阪松画 R6年(二时用年限祭通	R6年に耐用年限経過	R6年に耐用年限経過	R6年(二耐用年限経過 D6年(二耐用年間経過	R6年に耐用年限経過	R6年に耐用年限経過	R6年に耐用年限経過	R6年に耐用年限経過	K6年(二三) 年中政党国 R6年(一百) 田 年 民党通	R6年に耐用年限経過	R6年に耐用年限経過	R7年に耐用年限経過	R7年に耐用年限経過	R7年(二耐用年限経過	R7年(こ前用年限経過 b7年/一軒田在旧经通	R/年に町出井内鉄道 B7年に計田午開終場	N/牛に町用牛肉紅色 D7年に計田午限終湯	R9年(二耐用年限経過	R9年に耐用年限経過	R9年(こ前用年限経過	R9年に耐用年限経過
	③-2) 事業費の試算及び事業 実施時期の調整検討	事業実施時期の調整			R13年までに実施	K13年まごし米部 D13年キシニ甲権	R13年までに実施	R13年までに実施	R13年までに実施	R13年までに実施	R13年までに実施 R13年までに実施	R13年までに実施	R13年までに実施	R13年までに実施	R13年までに実施	R13年までに実施	K13年まごし来的 D13年キシニ事故	KI3年までに実施 R13年までに事務	R13年までに実施	R13年までに実施	R13年までに実施	R13年までに実施	R13年までに実施	K13年までに実置	K13年までに実施 R13年末でに実施	R13年までに実施	R13年までに実施	R13年までに実施 D12年まプロ事権	R13年までに実施	R13年までに実施	R13年までに実施	R13年までに実施	KI3年までに 末間 R13年 中 「 宇宙	R13年までに実施	R13年までに実施	R13年までに実施	R13年までに実施	R13年までに実施	R13年までに美施 543年までに実施	KI3年までに米周 B13年中かけ単語	MT2十9 CCX週 213年十月1日 日本	R13年までに実施	R13年までに実施	R13年までに実施	R13年までに実施
	の再判定	地域ニーズへの対応等の総合的な検	地域単位の視点・他 の事業主体等との連 携の視点		↑	1	1	î	î	î	1 1	1	î	î	î	î	Ĥ 1	1 1	1	î	î	1	1 1	Ĥ 1	î Îî	î	î	1 1	1	î	î	1	n n	1 1	⇑	1	î	î	1 1	1	1 1	1	î	î	1
	団地・住棟の事業手法	ウ 地域ニーズへの。 討	まちづくりの視点		1	Ĥ 1	1	⇑	î	î	1 1	î	⇑	î	î	1	<b>1</b>	1 1	1	î	$\uparrow$	1	<b>1</b>	<b>î</b> 1	î Îî	î	Î	1 1	1	1	î	1	n n	1 1	⇑	1	Î	î	1	1	1	1	1	î	1
	③-1)集約・再編等の可能性を踏まえた団地・住様の事業手法の再判定	イ 集約・再編等の可能 性に関する検討																						居住者ニーズを把握し、	事業の方向性を計画期間	内で検討する。																			
3次判定	③-1)集約・再	ア 効率的活用に関する /検討		-	1	Ĥ 1	1	1	1	î	1 1	1	1	î	î	1	<b>1</b>	1 1	1	1	$\uparrow$	<b>↑</b>	<b>1</b>		1		1	1 1	1	1	î	1	n 1	1 1	1	1	Î	î	<b>î</b> 1	11	1	1	1	<b>↑</b>	1
		2次判定 判定結果			建幸	細数熱	調響	雄母	建替	舞製 :-	物想	類標	20世界	類型 悪	類	如財 ###	細関	20世 数部	型 類 数	建替	抑制	抑制	<b>御</b> 競	知 報 報	の世界機	類類	雄聲	建替		建替	抑制	類類 ###	御殿	西西西	舞	幸 恵 恵	建替	類型 ::	御殿	和財	世世	型機	建替	建替	建替
		1次判定判定部定結果			対対	以明、経信、大は用途所にお事業とは、	改善、建替、又は用途廃止	改善、建替、又は用途廃止	改善、建替、又は用途廃止	改善、建替、又は用途廃止	改善、雑替、又は用途廃止とお事、雑替、マは用途廃止	改善、建替、又は用途廃止	改善、建替、又は用途廃止	建替、	改善、建替、又は用途廃止	改善、建替、又は用途廃止	以帯、雑部、大は用速が開いる場合は、大は、大は、大は、大は、大は、大は、大は、大は、大は、大は、大は、大は、大は	以番、雑香、文は用が廃止の番、 は、	改善、建替、又は用途廃止	改善、建替、又は用途廃止	建替,	改善、建替、又は用途廃止	改善、建替、又は用途廃止	無職	以告、建告、大(3.用水)照出改善、建替、又は用涂燥け	改善、建替、又は用途廃止	改善、建替、又は用途廃止	改善、建替、又は用途廃止が無いる。	改善、建替、又は用途廃止	改善、建替、又は用途廃止	改善、建替、又は用途廃止	改善、建替、又は用途廃止	以地、雑香、大(み用成)形に 分集 鍵数 マイ田楽像ト	改善、建善、入らが必然にひ善、建善、又は用途廃止	改善、建替、又は用途廃止	改善、建替、又は用途廃止		改善、建替、又は用途廃止	改善、経替、文は用逆飛出る事業の主義を持ついません。	以間、発電、大は出版原出	開発	改善、建替、又は用途廃止	改善、建替、又は用途廃止	改善、建替、又は用途廃止	改善、建替、又は用途廃止
基準年 2021			耐用年限経過年		1	小型 5年 会割 5年	t	令和 6年			令相 6年 合判 6年	T					おれる井			令和 6年		1		T	- 12 PM 6年 - 13 PM 6年 - 13 PM 6年 - 13 PM 64 PM	T	П	令和 6年 今和 6年		T		1	小型 6年	T	ı				(2) (4) (4) (4) (4) (4) (4) (4) (4) (4) (4		ı		令和 9年		令和 9年
F#R1			構造 戸数 階数 (戸)			面 2 2 2 2 2 3 3 3 3 3 3 3 3 3 3 3 3 3 3	1	簡2 2			簡2 2 額	_					間2 2			簡2 2					間2 2		簡2 2	簡2 2			簡2 2		面 2		簡2 2	簡2 2	簡2 2		間2 2 6 6 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7	間2 2 6 6 7 2	1				簡2 2
			建設年度階	t	1	昭和 53年 暦 昭和 53年 韓		昭和 54年 僧			昭和 54年 簡昭 24年 簡昭 54年 簡	1	1			- 1	品品 24年 四部			昭和 54年 簡	1	-	_		記書 24年 電 記書 24年 電 記書 24年 電	1	1	昭和 54年 館 昭和 57年 館				- 1	昭和 24年 顧 昭和 24年			1			_	M2和 55年 簡		- }	1		昭和 57年   簡
			住棟番号 (棟・号)		3-13 · 15	5-53 - 55	1-68 · 70	1-71 - 72	1-73 - 75	1-76 · 77	1-78 · 80	1-83 · 85	1-88 · 100	1-101 · 102	1-103 · 105	1-106 · 107	2-76-77	2-81 - 82	2-133 - 135	2-136 · 137	2-138 · 150	5-121 · 122	5-123 - 125	5-126 · 127	5-128 - 130	5-133 - 135	5-136 · 137	5-138 - 150	5-153 - 155	5-158 - 160	5-161 · 162	6-01 · 02	6-08 - 10	6-11 - 12	6-13 - 15	2-131 - 132	5-156 · 157	6-03 · 05	6-16 - 17	6-16 - 20	6-23 - 25	1-61 · 62	1-63 · 65	1-66 · 67	1-86 · 87
			機 総 (本)																																										
判定結果			田哲名	莊	49 あかつき																																								
判定			2	改良住宅	49																																								

		計画期間 (R13) における 事業手法			優先的な改善	優先的な改善	優先的な改善	優先的な改善	優先的な改善	優先的な改善	優先的な改善 原生のセンルギ	優元的がは、明備年的など推	優先的な改革	優先的な改善	優先的な改善	優先的な改善	優先的な改善	優先的な改善	優先的な改善	優先的な改善価生的な対差	優元的が成功原件の大学	優先的な改善	優先的な改善	優先的な改善	優先的な改善	優先的な改善	像先的な役割属件的な光楽	当面(よ維持管理	当面は維持管理		維持管埋	維持管理	維持管理	維持管理	維持管理	維持管理	##17 目/王	維持管理	維持管理
	③-3)長期的な管理の見通し	<del>1</del> 40	30年間での耐用年限		R9年に耐用年限経過	R9年に耐用年限経過	R9年に耐用年限経過	R9年に耐用年限経過	R9年(二耐用年限経過	R9年(こ耐用年限経過	R9年(ご耐用年限経過	K9年(二門用午版程)圖 R9年(二計用在限器)圖	R9年(二計) 年代第一	R9年に耐用年限経過	R9年に耐用年限経過	R9年に耐用年限経過	R9年に耐用年限経過	R9年に耐用年限経過	R9年に耐用年限経過	R9年(二耐用年限経過 BOCK/二軒甲左昭25.38	N9年に開始中央改造 D0年に駐田 年間終過	R9年(二門/出土内(発売)国 R9年(二計用年限経過	R9年に耐用年限経過	R9年に耐用年限経過	R9年に耐用年限経過	R9年に耐用年限経過	K9年(二島) 井中宗教過potent 東田 中国交通		R7年に耐用年限経過		30年後も継続管理	30年後も継続管理	30年後も継続管理	30年後も継続管理	30年後七継続管理	30年後も継続管理	30年後土銀誌等用	30年後七継続管理	30年後七継続管理
	③-2) 事業費の試算及び事業 実施時期の調整検討	事業実施時期の調整			R13年までに実施	K13年までに表記 R13年までに重描	R13年末で「事権	R13年までに実施	R13年までに実施	R13年までに実施	R13年までに実施	R13年までに実施	R13年までに実施	R13年までに実施 B13在までに実施	N1349 C15米語	KI3年までに実施	R13年までに実施	R13年までに実施	R13年までに実施	R13年までに実施	K13年までに美施 D13年までに美施	974-0-6-6-7-1		-	-	1	ı	1		1									
	往棟の事業手法の再判定	地域ニーズへの対応等の総合的な検	地域単位の視点・他 まちづくりの視点 の事業主体等との連 携の視点	-	<b>↑</b>	<b>↑</b>	<b>↑</b>	<b>1</b>		<b>↑</b>		î î			<b>1</b>	$\uparrow$	$\uparrow$	<b>↑</b>		1 1		1 1		<b>↑</b>	<b>↑</b>				<b>↑</b>			<b>↑</b>	<b>↑</b>	<b>↑</b>		↑ 1			
	③-1)集約・再編等の可能性を踏まえた団地・住機の事業手法の再判定	イ 集約・再編等の可能 ウ性に関する検討 討	#K								положения по	-				居任者ニースを把握し、	事業の方向性を計画時間 一一一					положения	10000111000			монично	пропринения	î	î	-	î	1	1	1	1	1 1	1	1	1
3次判定	③-1)集約・再	ア 効率的活用に関する検討			⇑	î	Î	⇑	⇑	î	1	î î	î	1	î	1	1	î	⇑	1	1	<u></u>	<u></u>	î	1	1	1	1	⇑		î	⇑	⇑	⇑	<b></b>	1	1	1	ı
		2次判定判定結果			建替	建替	雄陸	建替	遊聲	建替	2.2	加数数	はな	建替	建替	建替	2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2	建替	建替	建替	毎日	如数	2000年	建替	建替	2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2	御製	五 数	以事		維持管理	維持管理	維持管理	維持管理	維持管理	維持管理	作はできた	維持管理	維持停押
		1次判定判定指定			改善、建替、又は用途廃止	以明、発信、大学、出版第二分集 建林 女性田家屋上	改善、確替、又は用涂磨ト	改善、建替、又は用途廃止	改善、建替、又は用途廃止	改善、建替、又は用途廃止	改善、建替、又は用途廃止	改善、建替、又は用途廃止	改善、建替、又は用途廃止	改善、建替、又は用途廃止	以前、角面、大(4)出処光山 岩帯 3章様 フィ田谷殿下	以善、	改善、建替、又は用途廃止	改善、建替、又は用途廃止	改善、建替、又は用途廃止	改善、建替、又は用途廃止	以唐、雄智、太は用途飛片 24年 44株 74年	改善、建替、又は用途廃止	改善、建替、又は用途廃止	-	維持管理、又は用途廃止	維持管理、又は用途廃止	維持管理、又は用途廃止	維持管理、又は用途廃止	維持管理、又は用途廃止	維持管理、又は用途際に 2014日後處に	#町4 目生、人は月辺光山 雑井管理 マナ田治療庁	維持管理、又は用途廃止	維持管理、又は用途廃止						
基準年 2021			耐用年限 経過年								1	12年 公司 9年								令担 9年 今担 9年	T						① 1 3 4 4 4 4 4 4 4 4 4 4 4 4 4 4 4 4 4 4		令和 7年	-	令和 57年	令和 70年	令和 72年	令和 58年	令和 58年	令担 59年 今担 50年	小型 50年	令和 60年	令和 60年
			数 (三)		2	2	2	2	2	2	2	7	2	2	2	2	2	2	2	2	7 0	2	2	2	2	2	2	2			14	10	11	4	4	4 4	1 4	2	2
			FI度 開数 開設	_	57年 簡2	57年 簡2	7年 簡2	57年 簡2		-	-	7年 簡2	1	_	57年 簡2	57年 簡2	57年 簡 2		-	7年 節2	_	_	-	57年 簡2	57年 簡2	-1	7年 間2		5年 簡 2	H	-	30年 耐2	年 耐2		-	9年 前2	-	-	
			建設年度		昭和 57年	昭和 57年	昭和 57年	昭和 57年	昭和 57年	昭和 57年	昭和 57年	昭和 57年	昭和 57年	昭和 57年	10 THE 10 THE	昭和 57年	昭和 57年	昭和 57年	昭和 57年	昭和 57年	昭和 57年	昭和 50年	昭和 55年		平成 17年	平成 30年	令和 2年	平成 18年	平成 18年	平成 19年	10年	平成 20年	平成 20年						
			仕様番号(様・号)		2-151 · 152	2-153 · 155	2-156 · 157	2-158 · 160	2-161 · 162	2-163 · 165	2-166 · 167	3-18 - 20	3-21 - 22	3-23 · 25	3-26 - 27	3-28 · 30	3-31 · 32	3-33 · 35	3-36 · 37	3-38 · 50	3-53.55	5-163 · 165	5-166 · 167	6-26 · 27	6-28 · 30	6-31 · 32	6-33 - 35	491 · 492	541 · 542		_	B秦	C集	A棟	B棟	C 数	₹ 型	<b>基</b>	C 型
			構造別 総棟数 (棟)																									簡2 3			順2 18			耐2 7					
判定結果			団地名	住宅	49 あかつき																							香南町北部		新住宅	香南町北部			下向田					
判定			o Z	改良住宅	49								_			_	_											20	_		21			25					

## 第5章 市営住宅における点検の実施方針

### 1 点検の基本方針

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おいては、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(併せて「定期点検」とする)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。

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

## 2 点検の実施方針

### (1) 実施体制

日常点検は、公営住宅等の事業主体の担当者等が現場で目視にて行える範囲の内容とするが、備品の携帯や車両の運転、万が一のトラブル時の対応を想定し、複数人数で実施することを原則とする。

### (2) 事前準備

日常点検を行う際には、前回の点検時に「所見あり」とされた箇所と内容を事前に確認する。

前回点検時に「経過観察」とされた箇所については、劣化事象の進行程度を、既に修繕済みの箇所についてはその後の経過を重点的に点検する。

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

### (3) 点検項目一覧

### <敷地及び地盤等>

点検部位	点検項目	法定点検 対象
ア) 地盤	■地盤沈下等による不陸、傾斜等の状況	•
イ)敷地	■敷地内の排水の状況	•
ウ)敷地内の通路	■敷地内の通路の支障物の状況	•
工) 塀	■組積造の塀又は補強コンクリートブロック造の塀等の劣化及び損傷の状況	•
	■金属フェンス等の劣化及び損傷の状況	
オ)擁壁	■擁壁の劣化及び損傷の状況	•
	■擁壁の水抜きパイプの維持保全の状況	•
カ)屋外工作物	■遊具、ベンチ等の劣化及び損傷の状況	
キ)屋外電気設備	■外灯の不具合、劣化及び損傷の状況	
ク)通路・車路	■平面駐車場の劣化及び損傷の状況	
	■車路・歩道、スロープ、屋外階段の劣化及び損傷の状況	
ケ)附属施設	■自転車置場、ゴミ集積所等の劣化及び損傷の状況	

## <建築物等>

## 【建築物の外部】

## ●木造

点検部位	点検項目	法定点検対象
ア) 基礎	■基礎の沈下等の状況	•
	■基礎の劣化及び損傷の状況	•
イ) 土台	■土台の沈下等の状況	•
	■土台の劣化及び損傷の状況	•
ウ)外壁(躯体等)	■木造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況	•
工)外壁(外壁仕上(珠/等)	■金属系パネルの劣化及び損傷の状況	•
	■窯業系サイディングの劣化及び損傷の状況	
	■シーリングの劣化及び損傷の状況	
オ)外壁(窓サッシ等)	■サッシ等の劣化及び損傷の状況	•
力) 建具	■住戸玄関ドアの劣化及び損傷の状況	

## ●耐火·準耐火造

点検部位	点検項目	法定点検対象
ア) 基礎	■基礎の沈下等の状況	•
	■基礎の劣化及び損傷の状況	•
イ) 土台	■土台の沈下等の状況	•
	■土台の劣化及び損傷の状況	•
ウ)外壁(躯体等)	■木造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況	•
	■補強コンクリートブロック造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況	•
	■PCa 鉄筋コンクリート造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況	
	■鉄筋コンクリート造及び鉄骨鉄筋コンクリート造の外壁躯体の	
	劣化及び損傷の状況	•
工)外壁(外壁仕上(珠/等)	■塗り仕上げ、タイル、石貼り等(乾式工法によるものを除く。)、	•
	モルタル等の劣化及び損傷の状況	(塗り仕上げ除く)
	■金属系パネルの劣化及び損傷の状況	•
	■コンクリート系パネルの劣化及び損傷の状況	•
	■窯業系サイディングの劣化及び損傷の状況	
	■シーリングの劣化及び損傷の状況	
オ)外壁(窓サッシ等)	■サッシ等の劣化及び損傷の状況	•
カ)建具	■共用部ドア、住戸玄関ドアの劣化及び損傷の状況	
	■シャッター(防火シャッター含む)、メーターボックス扉、パイプスペース	
	扉等の枠及び建具の劣化及び損傷の状況	
キ)金物類	■落下防護庇の劣化及び損傷の状況	
	■集合郵便受、掲示板等、室名札の劣化及び損傷の状況	

## 【屋上及び屋根】

## ●木造

点検部位	点検項目	法定点検対象
ア)屋根	■屋根の劣化及び損傷の状況	•
	■雨樋の劣化及び損傷の状況	

## 耐火·準耐火造

点検部位	点検項目	法定点検対象
ア)屋上面、屋上回り	■屋上面の劣化及び損傷の状況	•
	■雨樋の劣化及び損傷の状況	
イ)屋根	■屋根の劣化及び損傷の状況	•

## 【避難施設等】

## ●耐火·準耐火造

点検部位	点検項目	法定点検対象
ア) 廊下 (共用廊下)	■物品の放置の状況	•
	■手摺の劣化及び損傷の状況	
	■床の劣化及び損傷の状況	
	■壁・柱・梁の劣化及び損傷の状況	
	■天井・軒裏の劣化及び損傷の状況	
イ) 出入口	■物品の放置の状況	•
ウ) バルコニー	■手摺等の劣化及び損傷の状況	•
	■物品の放置の状況	•
	■隔て板、物干し金物等の劣化及び損傷の状況	
	■床・壁・柱・梁・天井の劣化及び損傷の状況	
工)階段	■物品の放置の状況	•
	■階段各部の劣化及び損傷の状況	•

## <建築設備>

## ●木造

点検部位	点検項目	法定点検対象
ア)飲料用配管及び排水配管	■配管の腐食及び漏水の状況	
(隠蔽部分及び埋設部分を除く。)		•
イ) 排水設備	■屋内雑排水管、汚水管、雨水管の腐食及び漏水の状況	
(隠蔽部分及び埋設部分を除く。)		

## ●耐火·準耐火造

点検部位	点検項目	法定点検対象
ア)飲料用配管及び排水配管	■配管の腐食及び漏水の状況	
(隠蔽部分及び埋設部分を除く。)		•
イ)給水タンク等、給水ポンプ	■給水タンク等の腐食及び漏水の状況	•
ウ)排水設備	■屋内雑排水管、汚水管、雨水管の腐食及び漏水の状況	
(隠蔽部分及び埋設部分を除く。)		

## 第6章 市営住宅における計画修繕の基本方針

## 1 計画修繕の基本方針

市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必要であり、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、長期的視点において修繕計画を定める必要があり、長寿命化計画期間外の長期にわたる修繕計画として「長期修繕計画」を作成して計画的、総括的な修繕を実施していく。

### 参考:各計画の定義

#### ◆長期修繕計画

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

#### ◆公営住宅等長寿命化計画

計画期間(10年以上)における事業手法や実施内容を明らかにする計画。加えて、適切な維持管理による長寿命化を図るため、本指針に沿って、点検・修繕等の実施方針を位置づける。

# 第7章 市営住宅における建替事業の基本方針

# 1 建替事業の基本方針

本計画においては、「高松市住生活基本計画」の基本方針を踏まえ、民間住宅のストックを活用することによる公営住宅の適正供給を推進する。

また、あらゆる世代が安定して生活できる住まい・住環境の実現のため、市内のセーフティネット住宅の活用の外、 本計画に基づく市営住宅の適正管理・ストックの改善を図りながら、借上げ公営住宅・建替事業についても検討する。

# 第8章 長寿命化のための維持管理計画

## 1 改善事業の基本方針

市営住宅の長寿命化にあたって、維持管理のための改善事業を実施していくこととし、以下のとおりに改善事業を進める。

### ① 安全性確保型

方針	内容
防犯性や落下・転倒防止など生活事故防止に配慮した改	耐震改修、防犯に配慮した建物部品の
善を行う。	設置 など

### ② 長寿命化型

方針	内容
計画修繕周期等に合わせ、長期的な活用を図る団地・住	外壁や屋根・屋上防水の耐久性の向
棟において、耐久性の向上や躯体への影響の軽減、維持管	上、給排水管の耐久性の向上 など
理の容易性の観点から予防保全的な改善を行う。	

### ③ 福祉対応型

方針	内容
引き続き活用を図るストックについて、高齢者・子育て世帯等	住戸内部・共用部の段差の解消、手摺
が安全・安心して居住できるように、住戸、共用部のバリアフリ	設置、浴室・トイレ等の高齢者対応 など
- 化を進める。	

### ④ 居住性確保型

方針		内容	!
引き続き活用を図るストックについて、	住戸・住棟設備の機能	給湯設備の設置、排水	×処理施設の整備
向上を行い、居住性を確保する。		(トイレの水洗化等)	など

## 2 長寿命化のための維持管理計画

活用判定において、「優先的な改善」となる住棟については、計画期間内(令和 13 年度末まで)に改善を行い、適切な維持管理を進める。

なお、計画期間外にあたる「改善」の住棟においても、財源の確保が出来た時点で、優先性の高い改善について、 順次実施していくものとする。

## <優先的に実施する改善事業:計画期間内>

					次期点		480161				修繕・改善	事業の内容					LCC	
団地名	住棟番号 (棟・号)	戸数 (戸)	構造 階数	建設年度	法定点検	法定点検に準じた点検	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	総成効果 (千円/戸・年)	備考
朝日町	1棟	24	耐4	昭和 41年	R6	準した息俠									外壁改修 (長寿命化型)		21.67	
朝日町	2棟	24	耐4	昭和 42年	R6										屋上防水	外壁改修 (長寿命化型) 屋上防水	19.23	
花園町	2棟	24	耐4	昭和 26年	R6							外壁改修 (長寿命化型) 屋上防水					16.06	
花園町	3棟	24	耐4	昭和 26年	R6							產工的小		外壁改修 (長寿命化型)			16.06	
花園町	1棟	18	耐3	昭和 27年	R6								外壁改修 (長寿命化型)	屋上防水			16.06	
木太町A	1棟	16	耐4	平成 7年	R5			外壁改修 (長寿命化型)					屋上防水				98.91	
木太町A	2棟	24	耐4	平成 7年	R5			屋上防水	外壁改修 (長寿命化型)								98.91	
木太町A	3棟	16	耐4	平成 8年	R5				屋上防水	外壁改修 (長寿命化型)							98.77	
 木太町B	1棟	8	耐 4	平成 8年	R5			外壁改修 (長寿命化型)		屋上防水							98.76	
木太町B	2棟	24	耐4	平成 8年	R5			屋上防水	外壁改修 (長寿命化型)								98.76	
木太町本村	2棟	18	耐3	昭和 35年	R5				屋上防水			外壁改修 (長寿命化型)					16.06	
木太町本村												屋上防水	外壁改修 (長寿命化型)					
	3棟	18	耐3	昭和 35年 昭和 36年	R5								屋上防水	外壁改修 (長寿命化型)			16.06	
木太町本村	1棟	18	耐3		R5		外壁改修							屋上防水			16.06	
高松町	3棟	16	耐4	平成 5年	R5		(長寿命化型) 屋上防水							外壁改修			84.46	
水田	F棟	24	耐4	昭和 43年	R5						-	給水施設改修		(長寿命化型) 屋上防水			20.29	
水田	B棟	24	耐4	昭和 44年	R5							給水施設改修			外壁改修		26.71	
水田	C棟	24	耐4	昭和 44年	R5							給水施設改修			(長寿命化型) 屋上防水	外壁改修	19.82	
水田	D棟	31	耐4	昭和 44年	R5							給水施設改修				(長寿命化型) 屋上防水	19.82	
水田	A棟	24	耐4	昭和 45年	R5							給水施設改修					22.96	
水田	E棟	32	耐4	昭和 45年	R5							給水施設改修					22.96	
川東		36	耐	平成 13年	R6			EV改修	緊急通報装置改修	外壁改修 (長寿命化型) 屋上防水 給水施設改修							101.44	
西宝町A	1棟	16	耐	昭和 54年	R6										外壁改修 (長寿命化型) 屋上防水		76.98	
西宝町B	1棟	16	耐	昭和 52年	R6									外壁改修 (長寿命化型)	給水装置改修		114.88	
西宝町B	2棟	16	耐	昭和 53年	R6										外壁改修 (長寿命化型) 給水装置改修		119.01	
西宝町B	3棟	24	耐	昭和 53年	R6										給水装置改修	外壁改修 (長寿命化型)	119.01	
西宝町C	1棟	16	耐4	昭和 56年	R6									給水装置改修			116.93	
西宝町C	2棟	12	耐4	昭和 56年	R6									給水装置改修			116.93	
旭ヶ丘		41	耐	平成 6年	R6		外壁改修 (長寿命化型)		緊急通報装置改修								99.61	
旭ヶ丘		1	耐	平成 6年	R6		屋上防水 外壁改修 (長寿命化型)		緊急通報装置改修								99.71	
宮脇町	A棟	30	耐	昭和 48年	R4		屋上防水					外壁改修 (長寿命化型)		給水施設改修			74.16	
宮脇町	B棟	30	耐	昭和 50年	R4							屋上防水	外壁改修 (長寿命化型)	給水施設改修			93.37	
香西本町		36	耐	平成 10年	R6		EV改修	外型改修 (長寿命化型) 屋上防水					屋上防水				103.49	
中野町		28	耐	平成 10年	R6			緊急通報装置改修	外壁改修 (長寿命化型)		監視装置改修						107.84	
太田上町	1棟	12	耐3	平成 5年	R5				屋根改修 給水施設改修								103.97	
太田上町	2棟	12	耐3	平成 5年	R5				給水施設改修								103.97	
太田上町	3棟	18	耐	平成 6年	R5		外壁改修 (長寿命化型)		給水施設改修								109.94	
太田上町	4棟	6	耐	平成 6年	R5		屋根改修	外壁改修 (長寿命化型)									93.83	
寺井町	C棟	50	耐	昭和 46年	R4			屋根改修	外壁改修 (長寿命化型)								29.62	
寺井町	E棟	50	耐	昭和 46年	R4			外壁改修 (長寿命化型)	屋上防水								29.62	
寺井町	A棟	20	耐	昭和 47年	R4			屋上防水				外壁改修 (長寿命化型)					57.67	
寺井町	B棟	50	耐	昭和 47年	R4						外壁改修 (長寿命化型)	屋上防水					57.67	
サイル)  寺井町	D棟	50	耐	昭和 47年	R4					外壁改修 (長寿命化型)	屋上防水						57.67	
寺井町	A棟	20	耐	昭和 48年	R4					屋上防水		外壁改修 (長寿命化型)					50.53	
<del>기기</del> 의	A棟	20	IIUS	响和 48年	K4							(長寿命化型) 屋上防水					50.53	

A-45-F-D	=**	4#1V4-		次期点	検時期					修繕・改善	事業の内容					LCC	
任棟番号 (棟・号)	户数 (戸)	階数	建設年度	法定点検	法定点検に	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	総成効果 (千円/戸・年)	備考
3棟	30	耐	昭和 48年	R4								外壁改修 (長寿命化型)				50.53	
4棟	50	耐	昭和 48年	R4								座上的水	外壁改修 (長寿命化型)			50.53	
5棟	50		昭和 48年	R4									屋上防水	外壁改修 (長寿命化型)		50.53	
														屋上防水 外壁改修			
														屋上防水	外壁改修		
															(長寿命化型) 屋上防水 外壁改修		
8棟	30	耐	昭和 50年	R4											(長寿命化型) 屋上防水	63.87	
1棟	16	耐4	昭和 58年	R6								給水施設改修				116.31	
2棟	24	耐4	昭和 59年	R6								給水施設改修				115.36	
3棟	24	耐4	平成 元年	R6								給水施設改修				97.33	
4棟	16	耐4	昭和 61年	R6								給水施設改修				114.93	
5棟	24	耐4	昭和 63年	R6								給水施設改修				103.10	
	6	耐 3	平成 16年	R6					外壁改修 (長寿命化型)							89.15	
	9	耐3	平成 2年	R6		外壁改修 (長寿命化型)			屋根改修							73.38	
1.2	2					屋根改修				外壁改修 (長寿命化型)							
										屋上防水 外壁改修							
										屋上防水 外壁改修							
5,6	2	耐 2	昭和 61年	_						屋上防水						87.04	
7,8	2	耐 2	昭和 62年	_						(長寿命化型) 屋上防水						85.11	
9,10	2	耐 2	昭和 62年	-						(長寿命化型) 屋上防水						85.11	
1棟	24	耐6	平成 11年	R6			外壁改修 (長寿命化型) 屋根改修					監視装置改修			給水装置改修	113.54	
2棟	18	耐3	平成 13年	R6				(長寿命化型)				監視装置改修			給水装置改修	114.86	
A棟	2	耐 2	平成 9年	-					外壁改修 (長寿命化型) 歴報改修							99.57	
B棟	2	耐 2	平成 9年	_					I ± 4RCX (IS	外壁改修 (長寿命化型)						99.57	
1-01 · 02	2	簡 2	昭和 53年	_		屋根改修				屋根改修						16.28	
1-03 - 05	2	簡 2	昭和 53年	_		屋根改修										16.28	
		間 2															
1-11 · 12	2	簡 2	昭和 53年	-		屋根改修										16.28	
1-13 · 15	2	簡 2	昭和 53年	-		屋根改修										16.28	
1-18 · 20	2	簡 2	昭和 53年	_		屋根改修										16.28	
1-21 · 22	2	簡2	昭和 53年	_		屋根改修										16.28	
1-26 · 27	2	簡 2	昭和 53年	-		屋根改修										16.28	
1-28 · 30	2	簡 2	昭和 53年	-		屋根改修										16.28	
1-31 · 32	2	簡 2	昭和 53年	_		屋根改修										16.28	
1-33 · 35	2	簡 2	昭和 53年	_		屋根改修										16.28	
				_													
				-		屋根改修											
1-53 · 55	2	簡 2	昭和 53年	-		屋根改修										16.28	
1-56 • 57	2	簡2	昭和 53年	-		屋根改修										16.28	
1-58 · 60	2	簡2	昭和 53年	-		屋根改修										16.28	
			昭和 53年	_		屋根改修										16.28	
3-01 · 02	2	簡 2	PD40 334	_		JETIKUK 190											
3-01 · 02 3-03 · 05		簡 2	昭和 53年	_		屋根改修										16.28	
	3様 4様 5様 7様 1様 2様 3様 4様 5様 1,2 3,4 5,6 7,8 9,10 1様 2様 A様 1-01・02 1・01・02 1・11・12 1・13・15 1・18・20 1・21・22 1・13・15 1・18・21 1・21・22 1・33・35 1・36・37 1・31・32 1・31・32 1・31・32 1・31・32 1・31・32 1・31・32 1・31・32 1・31・32 1・31・31 1・31・32 1・31・32 1・31・32 1・31・32 1・31・32 1・31・32 1・31・32 1・31・32 1・31・32 1・31・32 1・31・32 1・31・32 1・31・32 1・31・32 1・31・32 1・31・32 1・31・31 1・31・32 1・31・31 1・31・32 1・31・31 1・31・32 1・31・32 1・31・31 1・31・32 1・31・31 1・31・32 1・31・31 1・31・31 1・31・31 1・31・31 1・31・31 1・31・31 1・31・31 1・31・31 1・31・31 1・31・31 1・31・31 1・31・31 1・31・31 1・31・31 1・31・31 1・31・31 1・31・31 1・31・31 1・31・31 1・31・31 1・31・31 1・31・31 1・31・31 1・31・31 1・31・31 1・31・31 1・31・31 1・31・31 1・31・31 1・31・31 1・31・31 1・31・31 1・31・31 1・31・31 1・31・31 1・31・31 1・31・31 1・31・31 1・31・31 1・31・31 1・31・31 1・31・31 1・31・31 1・31・31 1・31・31 1・31・31 1・31・31 1・31・31 1・31・31 1・31・31 1・31・31 1・31・31 1・31・31 1・31・31 1・31・31 1・31・31 1・31・31 1・31・31 1・31・31 1・31・31 1・31・31 1・31・31 1・31・31 1・31・31 1・31・31 1・31・31 1・31・31 1・31・31 1・31・31 1・31・31 1・31・31 1・31・31 1・31・31 1・31・31 1・31・31 1・31・31 1・31・31 1・31・31 1・31・31 1・31・31 1・31・31 1・31・31 1・31・31 1・31・31 1・31・31 1・31・31 1・31・31 1・31・31 1・31・31 1・31・31 1・31・31 1・31・31 1・31・31 1・31・31 1・31・31 1・31・31 1・31・31 1・31・31 1・31・31 1・31・31 1・31・31 1・31・31 1・31・31 1・31・31 1・31・31 1・31・31 1・31・31 1・31・31 1・31・31 1・31・31 1・31・31 1・31・31 1・31・31 1・31・31 1・31・31 1・31・31 1・31・31 1・31・31 1・31・31 1・31 1・31 1・31 1・31 1・31 1・31 1・31 1・31 1・31 1・31 1・31 1・31 1・31 1・31 1・31 1・31 1・31 1・31 1・31 1・31 1・31 1・31 1・31 1・31 1・31 1・31 1・31 1・31 1・31 1・31 1・31 1・31 1・31 1・31 1・31 1・31 1・31 1・31 1・31 1・31 1・31 1・31 1・31 1・31 1・31 1・31 1・31 1・31 1・31 1・31 1・31 1・31 1・31 1・31 1・31 1・31 1・31 1・31 1・31 1・31 1・31 1・31 1・31 1・31 1・31 1・31 1・31 1・31 1・31 1・31 1・31 1・31 1・31 1・31 1・31 1・31 1・31 1・31 1・31	(株・等) (戸) 3株 30 4株 50 7株 30 1株 50 8株 30 1株 16 2株 24 3株 24 4株 16 5株 24 1・16 5・株 24 1・18 1・18 1・18 1・18 1・18 1・18 1・18 1・1	(株・等) (戸) 階数  3棟 30 耐  4棟 50 耐  7棟 30 耐  1棟 50 耐  8棟 30 耐  1棟 16 耐  2棟 24 耐  4棟 16 耐  5棟 24 耐  5棟 24 耐  10 耐  5棟 24 耐  5棟 24 耐  10 耐  5棟 24 耐  5棟 24 耐  5棟 24 耐  5棟 24 耐  5棟 26 耐  7,8 2 耐  7,8 2 耐  7,8 2 耐  7,8 2 耐  1,2 2 耐  1,2 3,4 2 耐  1,2 3 耐  1,2 3 耐  1,2 3 耐  1,2 5,6 2 耐  1,2 3 耐  1,2 5 間  1,2 5 間  1,2 5 間  1,2 5 間  1,2 6 間  1,2 7,8 7 間  1,2 7 間  1,3 15 2 間  1,5 15 2 目  1,5	(株・号) (戸) 階数 雑談年度 3棟 30 耐 昭和 48年 4棟 50 耐 昭和 48年 7棟 30 耐 昭和 48年 7棟 30 耐 昭和 48年 1棟 50 耐 昭和 48年 1棟 50 耐 昭和 50年 1棟 16 耐4 昭和 50年 1棟 16 耐4 昭和 59年 3棟 24 耐4 昭和 59年 3棟 24 耐4 昭和 61年 5棟 16 耐4 昭和 61年 5棟 24 耐4 昭和 61年 5棟 24 耐4 昭和 61年 5 棟 2 耐2 昭和 60年 1,2 2 耐2 昭和 60年 1,2 2 耐2 昭和 60年 1,2 2 耐2 昭和 61年 5,6 2 耐2 昭和 61年 5,6 2 耐2 昭和 61年 7,8 2 耐2 昭和 61年 7,8 2 耐2 昭和 62年 1棟 24 耐6 平成 11年 2棟 18 耐3 平成 13年 A棟 2 耐2 昭和 53年 1・10・02 2 簡2 昭和 53年 1・01・02 2 簡2 昭和 53年 1・01・02 1 簡2 昭和 53年 1・01・02 2 簡2 昭和 53年 1・11・12 2 簡2 昭和 53年	大学校	(株・号) (戸) 階数	Terestan   From   F			Mathematical   Parison   Parison	March   Marc	Marches   1968		Part	Part	Mathematical Content of Part	Part

	住棟番号	戸数	構造		次期点	検時期					修繕・改善	事業の内容					LCC	
団地名	(棟・号)	(戸)	階数	建設年度	法定点検	法定点検に 準じた点検	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	・ 総減効果 (千円/戸・年)	備考
あかつき	3-11 · 12	2	簡2	昭和 53年	-		屋根改修										16.28	
あかつき	3-13 · 15	2	簡2	昭和 53年	-		屋根改修										16.28	
あかつき	5-53 · 55	2	簡2	昭和 53年	-			屋上防水									16.28	
あかつき	5-113 · 115	2	簡2	昭和 53年	-			屋上防水									16.28	
あかつき	1-68 · 70	2	簡2	昭和 54年	-			屋根改修									15.17	
あかつき	1-71 · 72	2	簡2	昭和 54年	_			屋根改修									15.17	
あかつき	1-73 · 75	2	簡2	昭和 54年	_			屋根改修									15.17	
あかつき	1-76 • 77	2	簡2	昭和 54年	_			屋根改修									15.17	
あかつき	1-78 • 80	2	簡2	昭和 54年	-			屋根改修									15.17	
あかつき	1-81 · 82	2	簡2	昭和 54年	-			屋根改修									15.17	
あかつき	1-83 · 85	2	簡2	昭和 54年	_			屋根改修									15.17	
あかつき	1-88 · 100	2	簡2	昭和 54年	-			屋根改修									15.17	
あかつき	1-101 · 102	2	簡2	昭和 54年	-			屋根改修									15.17	
あかつき	1-103 • 105	2	簡 2	昭和 54年	-			屋根改修									15.17	
あかつき	1-106 · 107	2	簡2	昭和 54年	-			屋根改修									15.17	
あかつき	2-77 · 76	2	簡2	昭和 54年	-			屋根改修									15.17	
あかつき	2-82 · 81	2	簡 2	昭和 54年	-			屋根改修									15.17	
あかつき	2-83 · 85	2	簡 2	昭和 54年	-			屋上防水									15.17	
あかつき	2-133 · 135	2	簡 2	昭和 54年	-			屋上防水									15.17	
あかつき	2-136 · 137	2	簡2	昭和 54年	-	************		屋上防水									15.17	
あかつき	2-138 · 150	2	簡2	昭和 54年	-			屋上防水									15.17	
あかつき	5-121 · 122	2	簡2	昭和 54年	-			屋根改修									15.17	
あかつき	5-123 · 125	2	簡2	昭和 54年	_			屋根改修									15.17	
あかつき	5-126 · 127	2	簡2	昭和 54年	_			屋根改修									15.17	
あかつき	5-128 · 130	2	簡2	昭和 54年	_			屋根改修									15.17	
あかつき	5-131 · 132	2	簡2	昭和 54年	_			屋根改修									15.17	
あかつき	5-133 · 135	2	簡 2	昭和 54年	_				屋根改修								15.17	
あかつき	5-136 · 137	2	簡2	昭和 54年	_				屋根改修								15.17	
あかつき	5-138 · 150	2	簡2	昭和 54年	_				屋根改修								15.17	
あかつき	5-151 · 152	2	簡2	昭和 54年	_				屋根改修								15.17	
あかつき	5-153 · 155	2	簡2	昭和 54年	_				屋根改修								15.17	
あかつき	5-158 · 160	2	簡 2	昭和 54年	_				屋根改修								15.17	
あかつき	5-161 · 162	2	簡2	昭和 54年	_				屋根改修								15.17	
あかつき	6-01 · 02	2	簡 2	昭和 54年	_				屋根改修								15.17	
あかつき	6-06 · 07	2	簡 2	昭和 54年	-				屋根改修								15.17	
あかつき	6-08 · 10	2	簡2	昭和 54年	_				屋根改修								15.17	
あかつき	6-11 · 12	2	簡2	昭和 54年	-				屋根改修								15.17	
あかつき	6-13 · 15	2	簡 2	昭和 54年	-				屋根改修								15.17	
あかつき	2-131 · 132	2	簡2	昭和 55年	_				屋根改修								15.79	
あかつき	5-156 · 157	2	簡2	昭和 55年	-				屋根改修								15.79	
あかつき	6-03 · 05	2	簡 2	昭和 55年	_				屋根改修								15.79	
	6-16 · 17	2	簡 2	昭和 55年	_				屋根改修								15.79	
	6-18 · 20	2	簡 2	昭和 55年	_				屋根改修								15.79	
	6-21 · 22	2	簡2	昭和 55年	_				屋根改修								15.79	
<i>めい.</i> ノゼ	0-51.55	2	।बी ∠	PD7U 35平					金田の代表								15.79	

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 網減効果	備考
回地名	(棟・号)	(戸)	階数	建設干及	法定点検	法定点検に 準じた点検	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	・ 網級効果 (千円/戸・年)	1111-5
あかつき	6-23 · 25	2	簡2	昭和 55年	-				屋根改修								15.79	
あかつき	1-61 · 62	2	簡2	昭和 57年	-				屋根改修								11.57	
あかつき	1-63 · 65	2	簡2	昭和 57年	-				屋根改修								11.57	
あかつき	1-66 • 67	2	簡2	昭和 57年	-				屋根改修								11.57	
あかつき	1-86 · 87	2	簡2	昭和 57年	-				屋根改修								11.57	
あかつき	2-151 · 152	2	簡2	昭和 57年	-				屋根改修								11.57	
あかつき	2-153 · 155	2	簡2	昭和 57年	-					屋根改修							11.57	
あかつき	2-156 · 157	2	簡2	昭和 57年	-					屋根改修							11.57	
あかつき	2-158 • 160	2	簡2	昭和 57年	-					屋根改修							11.57	
あかつき	2-161 · 162	2	簡2	昭和 57年	-					屋根改修							11.57	
あかつき	2-163 · 165	2	簡2	昭和 57年	-					屋根改修							11.57	
あかつき	2-166 · 167	2	簡2	昭和 57年	-					屋根改修							11.57	
あかつき	3-16 · 17	2	簡2	昭和 57年	-					屋根改修							11.57	
あかつき	3-18 · 20	2	簡2	昭和 57年	-					屋根改修							11.57	
あかつき	3-21 · 22	2	簡2	昭和 57年	-					屋根改修							11.57	
あかつき	3-23 · 25	2	簡2	昭和 57年	-					屋根改修							11.57	
あかつき	3-26 • 27	2	簡2	昭和 57年	-					屋根改修							11.57	
あかつき	3-28 · 30	2	簡2	昭和 57年	-					屋根改修							11.57	
あかつき	3-31 · 32	2	簡2	昭和 57年	-					屋根改修							11.57	
あかつき	3-33 · 35	2	簡2	昭和 57年	-					屋根改修							11.57	
あかつき	3-36 • 37	2	簡2	昭和 57年	-					屋根改修							11.57	
あかつき	3-38 · 50	2	簡2	昭和 57年	1					屋根改修							11.57	
あかつき	3-51 · 52	2	簡2	昭和 57年	-					屋根改修							11.57	
あかつき	3-53 · 55	2	簡2	昭和 57年	-					屋根改修							11.57	
あかつき	5-163 · 165	2	簡2	昭和 57年	-					屋根改修							11.57	
あかつき	5-166 · 167	2	簡2	昭和 57年	-					屋根改修							11.57	
あかつき	6-26 • 27	2	簡2	昭和 57年	-					屋根改修							11.57	
あかつき	6-28 • 30	2	簡2	昭和 57年	-					屋根改修							11.57	
あかつき	6-31 · 32	2	簡2	昭和 57年	-					屋根改修							11.57	
あかつき	6-33 · 35	2	簡2	昭和 57年	-					屋根改修							11.57	
あかつき	6-36 · 37	2	簡2	昭和 57年	-					屋根改修							11.57	

## <改善事業:計画期間外での対応>

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	活用方法	改善内容						
INARAD	(棟・号)	(戸)	階数	廷政牛皮	石用刀压	1)居住性確保	2)福祉対応	3)安全確保	4)長寿命化型	その他		
朝日町	3棟	24	耐4	昭和 43年	改善	•	•		•			
西宝町A	2棟	16	耐4	昭和 54年	改善	•	•		•			
	3棟	18	耐3	昭和 54年	改善	•	•		•			
西宝町C	3棟	12	耐3	昭和 58年	改善	•	•		•			
石清尾	1棟	16	耐4	昭和 63年	改善	•	•		•			
	2棟	16	耐4	平成 元年	改善	•	•		•			
	3棟	16	耐4	平成 元年	改善	•	•		•			
	4棟	24	耐4	平成 2年	改善	•	•		•			
すみれ	2棟	50	耐 5	昭和 49年	改善	•	•		•			
	15棟	40	耐 5	昭和 49年	改善	•			•			
	16棟	40	耐 5	昭和 50年	改善	•	•		•			
	17棟	40	耐5	昭和 50年	改善	•	•		•			
	18棟	40	耐 5	昭和 51年	改善	•	•		•			
	9棟	30	耐 5	昭和 52年	改善	•	•		•			
	6棟	30	耐 5	昭和 52年	改善	•	•		•			
	19棟	40	耐5	昭和 53年	改善	•	•		•			
	10棟	20	耐 5	昭和 54年	改善	•	•		•			
	11棟	40	耐5	昭和 55年	改善	•	•		•			
	12棟	40	耐 5	昭和 56年	改善	•	•		•			
	13棟	40	耐5	昭和 56年	改善	•	•		•			
	14棟	40	耐 5	昭和 57年	改善	•	•		•			
川島東		12	耐3	昭和 59年	改善	•	•		•			
前田		12	耐3	昭和 59年	改善	•	•		•			
鹿角	1棟	6	耐3	昭和 60年	改善	•	•		•			
	2棟	6	耐3	昭和 60年	改善	•	•		•			
	3棟	12	耐3	昭和 60年	改善	•	•	***************************************	•			
西浦	1棟	6	耐3	昭和 61年	改善	•	•		•			
	2棟	12	耐3	昭和 61年	改善	•	•		•			
	3棟	6	耐3	昭和 61年	改善	•	•		•			
	5棟	6	耐3	昭和 62年	改善	•	•		•			
上天神南	1棟	12	耐3	昭和 62年	改善	•	•		•			
	2棟	12	耐3	昭和 62年	改善	•	•		•			
北井	1棟	2	木平	平成 17年	改善	•			•			
	2棟	2	木平	平成 17年	改善	•			•			
	3棟	2	木平	平成 17年	改善	•			•			
	ı		I	1	対象戸数	740	694		740			

## 第9章 ライフサイクルコストとその縮減効果の算出

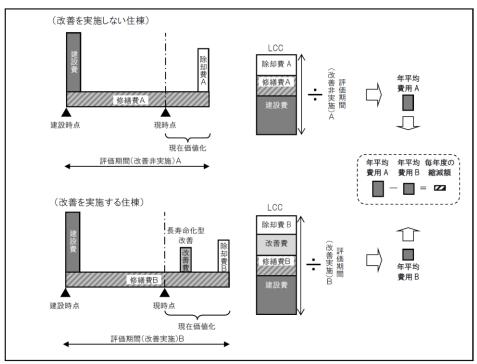
## 1 長寿命化改善対象住棟におけるライフサイクルコストについて

長寿命化改善を実施するにあたって、ストックの有効活用とその効果を図る判断材料として、住棟ごとにライフサイクルコストを算出し、予防保全的な管理を実施することの効果を検証する。

ライフサイクルコストの判断としては、年平均改善額(棟別)を算出し改善効果を確認する。

### 改善効果あり⇒【年平均LCC(計画前)】-【年平均LCC(計画後)】>0

■ライフサイクルコスト(LCC)の算出イメージ



出典: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)

## 2 計画期間内に実施する修繕管理・改善事業の内容と改善効果の検証

上記のライフサイクルコストの算出の考え方に基づき、住棟ごとの改善項目の整理とともに、ライフサイクルコストの 算出した結果から改善効果について整理する。

#### <長寿命化のための維持管理による効果>

長寿命化にかかる改善及び維持管理による効果について以下に整理する。

- ・定期点検の実施により、これまでの問題事案が発生してから修繕等を実施する維持管理から、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に転換することで、市営住宅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、市営住宅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。

## <ライフサイクルコスト算出結果>

※年平均改善額(住棟あたり)を参照。

						改善内容								ライフサイクルコストの比較				
No	団地名	住棟番号	建設年度	構造	戸数	1	)居住性確	保	2)福	祉対応	3)安全 確保	4	)長寿命化	:型	改善前	改善後	年平均改善額	計画期間 (R13) における
公営	住宅	(棟・号)		階数	(戸)	給湯設備	便所の 水洗化	規模・間取り改修	高齢対応 (住戸内 手摺設 置、段差 解消)	高齢対応 (共用部 段差解 消)	耐震改修	外壁改修	屋上防水	給水管 改善	(千円/年· 戸)	(千円/年・ 戸)	(千円/棟)	事業手法
1	朝日町	1棟	昭和 41年	_	24	•		•	•	•		•	•	•	189	167	520	優先的な改善
		2棟	昭和 42年 昭和 43年	耐4 耐4	24	•			•	•		•	•	•	174 181	155 154	462 651	優先的な改善 改善
2	花園町	2棟	昭和 26年 昭和 26年	耐4 耐4	24 24	•			•	•		•	•	•	169 169	153 153	385 385	優先的な改善 優先的な改善
		1棟	昭和 27年	耐3	18				•	•		•	•	•	169	153	289	優先的な改善
3	木太町 A	2棟	平成 7年	耐4	16 24							•	•	•	378 378	280 280	1,583 2,374	優先的な改善 優先的な改善
		3棟	平成 8年	耐4	16							•	•	•	377	278	1,580	優先的な改善
4	木太町 B	2棟	平成 8年	耐4 耐4	8 24							•	•	•	377 377	278 278	790 2,370	優先的な改善 優先的な改善
5	木太町本村	2棟	昭和 35年	耐3	18	•				•		•	•	•	169	153	289	優先的な改善
		3棟	昭和 35年 昭和 36年	耐3	18 18	•				•		•	•	•	169 169	153 153	289 289	優先的な改善 優先的な改善
	高松町	3棟	平成 5年	耐4	16							•	•	•	329	245	1,351	優先的な改善
7	水田	F棟 B棟	昭和 43年 昭和 44年	耐4 耐4	24	•			•	•		•	•	•	181 178	161 152	487 641	優先的な改善 優先的な改善
		C棟	昭和 44年	耐4	24	•			•	•		•	•	•	178	158	476	優先的な改善
		D棟 A棟	昭和 44年 昭和 45年	耐4 耐4	31 24	•			•	•		•	•	•	178 188	158 165	614 551	優先的な改善 優先的な改善
0	川東	E棟	昭和 45年 平成 13年	耐4	32 36	•			•	•	EV改修	•	•	•	188 374	165 273	735 3,652	優先的な改善 優先的な改善
	川来 西宝町 A	1棟	平成 13年 昭和 54年	耐3 耐4	16	•			•	•	L v GX198	•	•	•	3/4	273	1,232	優先的な改善
		2棟	昭和 54年 昭和 54年	耐4 耐3	16 18	•			•	•		•	•	•	313 313	232 232	1,306 1,469	改善改善
12	西宝町 B	1棟	昭和 52年	耐4	16	•			•			•	•	•	315	200	1,838	優先的な改善
		2棟	昭和 53年 昭和 53年	耐4 耐4	16 24	•			•	•		•	•	•	328 328	209 209	1,904 2,856	優先的な改善 優先的な改善
13	西宝町C	1棟	昭和 56年	耐4	16	•			•	•		•	•	•	343	226	1,871	優先的な改善
		2棟	昭和 56年 昭和 58年	耐4 耐3	12	•			•	•		•	•	•	343 344	226 227	1,403 1,396	優先的な改善 改善
	旭ヶ丘		平成 6年	耐5	41				_			•	•	•	392	293	4,084	優先的な改善
15	宮脇町	A棟 B棟	昭和 48年 昭和 50年	耐5 耐5	30	•				•		•	•	•	217 268	143 174	2,225 2,801	優先的な改善 優先的な改善
	香西本町		平成 10年	耐8	36						EV改修	•	•	•	422	318	3,726	優先的な改善
18	石清尾	2棟	昭和 63年 平成 元年	耐4 耐4	16 16	•			•					•	310 294	227 215	1,337 1,274	改善改善
		3棟	平成 元年	耐4 耐4	16 24	•			•					•	294 292	215 213	1,274 1,896	改善改善
20	中野町	41%	平成 2年	耐7	28	•			•			•	•	•	422	314	3,020	優先的な改善
23	太田上町	2棟	平成 5年	耐3	12 12									•	329 329	225 225	1,248 1,248	優先的な改善 優先的な改善
		3棟	平成 6年	耐3	18							•	•	•	362	252	1,979	優先的な改善
25	寺井町	4棟 C棟	平成 6年 昭和 46年	耐3 耐5	6 50	•			•	•		•	•	•	362 178	268 148	563 1,481	優先的な改善 優先的な改善
		E棟	昭和 46年	耐5	50	•			•	•		•	•	•	178	148	1,481	優先的な改善
		A棟 B棟	昭和 47年 昭和 47年	耐5 耐5	20 50	•			•	•		•	•	•	246 246	188 188	1,153 2,883	優先的な改善 優先的な改善
		D棟 A棟	昭和 47年 昭和 48年	耐5 耐5	50 20	•			•	•		•	•	•	246 217	188 167	2,883 1,011	優先的な改善 優先的な改善
26	すみれ	3棟	昭和 48年	耐5	30	•			•	•		•		•	217	167	1,516	優先的な改善
		4棟 5棟	昭和 48年 昭和 48年		50 50	•			•			•	•	•	217 217	167 167	2,526 2,526	優先的な改善 優先的な改善
		7棟	昭和 48年	耐 5	30	•						•	•	•	217	167	1,516	優先的な改善
		2棟	昭和 49年 昭和 49年	耐5 耐5	50 50	•			•			•	•	•	206 206	158 151	2,399 2,775	優先的な改善 改善
		15棟	昭和 49年	耐5	40	•						•	•	•	206	151	2,220	改善
		8棟 16棟	昭和 50年 昭和 50年	耐 5	30 40	•			•			•	•	•	268 268	204 198	1,916 2,793	優先的な改善 改善
		17棟 18棟	昭和 50年 昭和 51年	耐 5 耐 5	40 40	•			•			•	•	•	268 315	198 234	2,793 3,261	改善改善
		9棟	昭和 52年	耐5	30	•			•			•	•	•	294	218	2,291	改善
		6棟	昭和 52年 昭和 53年		30 40	•			•			•	•	•	315 328	234 243	2,446 3,389	改善改善
		10棟	昭和 54年	耐 5	20	•			•			•	•	•	313	232	1,632	改善
		11棟	昭和 55年 昭和 56年	耐5 耐5	40	•			•	•				•	313 343	232 252	3,275 3,622	改善改善
		13棟	昭和 56年	耐 5	40	•			•	•			<u> </u>	•	343	252	3,622	改善
27	屋島西町新浜	14棟	昭和 57年 昭和 58年		40 16	•			•	•		•	•	•	339 344	249 227	3,590 1,861	改善 優先的な改善
		2棟	昭和 59年 昭和 61年	耐4 耐4	24 16	•			•					•	342 343	227 228	2,769 1,839	優先的な改善 優先的な改善
		5棟	昭和 63年	耐4	24	•			•			•	•	•	310	207	2,474	優先的な改善
28	川島東	3棟	平成 元年 昭和 59年	耐4 耐3	24 12	•			•					•	294 342	197 251	2,336 1,092	優先的な改善 改善
29	前田		昭和 59年	耐3	12	•			•					•	342	251	1,092	改善
30	鹿角	2棟	昭和 60年	耐3	6	•			•				-	•	340 340	250 250	545 545	改善改善
24	are tests	3棟	昭和 60年	耐3	12	•			•					•	340	250	1,089	改善
31	西浦	2棟	昭和 61年	耐3	6 12	•			•				<u></u>	•	343 343	255 255	528 1,055	改善改善
		3棟	昭和 61年 昭和 62年	耐3 耐3	6	•			•					•	343 335	255 246	528 539	改善改善
32	上天神南	1棟	昭和 62年	耐3	12	•			•				•	•	335	246	1,078	改善
33	河北	2棟	昭和 62年 平成 16年	耐3 耐3	12 6	•			•			•	•	•	335 338	246 249	1,078 535	改善 優先的な改善
	本町		平成 2年	耐3	9	•			•	•		•	•	•	292	218	660	優先的な改善

						改善内容								ライフ!	サイクルコスト	への比較		
		住棟番号		構造	戸数	1) 居住性確保 2) 福祉対応 3) 安全 確保 4) 長寿命化型						型	改善前	改善後	年平均改善額	計画期間 (R13) における		
No	団地名	(棟・号)	建設年度	階数	(戸)	給湯設備	便所の 水洗化	規模・間取り改修	高齢対応 (住戸内 手摺設 置、段差 解消)	高齢対応 (共用部 段差解 消)	耐震改修	外壁改修	屋上防水	給水管 改善	(千円/年· 戸)	(千円/年・ 戸)	(千円/棟)	事業手法
39	香南町北部	1,2 3,4	昭和 60年 昭和 61年	耐 2 耐 2	2	•			•			•	•	•	340 343	254 256	172 174	優先的な改善 優先的な改善
		5,6	昭和 61年	耐2	2	•			•			•	•	•	343	256	174	優先的な改善
		7,8 9,10	昭和 62年		2	•			•			•	•	•	335 335	250 250	170 170	優先的な改善 優先的な改善
	住宅		T-0 +00															76.00
40	北井	2棟	平成 17年 平成 17年	木平	2							•	•	•	495 495	411 411		改善改善
特定	公共賃貸住宅	3棟	平成 17年	木平	2							•	•	•	495	411	167	改善
42	旭ケ丘		平成 6年	耐2	1							•	•	•	392			優先的な改善
44	中村	2棟	平成 11年	耐 6 耐 3	24 18			-				•	•	•	396 403	283 288		優先的な改善 優先的な改善
45	北山	A棟 B棟	平成 9年	耐 2 耐 2	2							•	•	•	379 379	280 280		優先的な改善
改良	住宅	Вtж	平成 9年	III) Z								•	•	•	379	280	199	優先的な改善
49	あかつき	1-01 · 02 1-03 · 05	昭和 53年 昭和 53年	簡2	2				•			•	•		360 360	344 344		優先的な改善 優先的な改善
		1-06 • 07	昭和 53年	簡2	2				•			•	•		360	344	33	優先的な改善
		1-08 · 10 1-11 · 12	昭和 53年 昭和 53年	簡2	2				•			•	•		360 360	344 344		優先的な改善 優先的な改善
		1-13 · 15	昭和 53年	簡2	2				•			•	•		360	344	33	優先的な改善
		1-18 · 20 1-21 · 22	昭和 53年 昭和 53年	簡2	2				•			•	•		360 360	344 344		優先的な改善 優先的な改善
		1-26 • 27	昭和 53年	簡2	2				•			•	•		360	344	33	優先的な改善
		1-28 · 30 1-31 · 32	昭和 53年 昭和 53年	簡2	2				•			•	•		360 360	344 344		優先的な改善 優先的な改善
		1-33 · 35	昭和 53年 昭和 53年	簡2	2				•			•	•		360 360	344 344		優先的な改善
		1-36 · 37 1-38 · 50	昭和 53年	簡2	2				•			•	•		360	344		優先的な改善 優先的な改善
		1-51 · 52 1-53 · 55	昭和 53年 昭和 53年	簡2	2				•			•	•		360 360	344 344	L	優先的な改善 優先的な改善
		1-56 • 57	昭和 53年	簡2	2				•			•	•		360	344	33	優先的な改善
		1-58 · 60 3-01 · 02	昭和 53年	簡2	2				•			•	•		360 360	344 344		優先的な改善 優先的な改善
		3-03 • 05	昭和 53年	簡2	2				•			•	•		360	344	33	優先的な改善
		3-06 · 07 3-08 · 10	昭和 53年	簡2	2				•			•	•		360 360	344 344		優先的な改善 優先的な改善
		3-11 · 12	昭和 53年	簡2	2				•			•	•		360	344		優先的な改善
		3-13 · 15 5-53 · 55	昭和 53年 昭和 53年	簡2	2				•			•	•		360 360	344 344		優先的な改善 優先的な改善
		5-113 · 115 1-68 · 70	昭和 53年	簡2	2				•			•	•		360 345	344 329		優先的な改善 優先的な改善
		1-71 • 72	昭和 54年	簡2	2				•			•	•		345	329	30	優先的な改善
		1-73 · 75 1-76 · 77	昭和 54年 昭和 54年	簡2	2				•			•	•		345 345	329 329		優先的な改善 優先的な改善
		1-78 • 80	昭和 54年	簡2	2				•			•	•		345	329	30	優先的な改善
		1-81 · 82 1-83 · 85	昭和 54年 昭和 54年	簡2	2				•			•	•		345 345	329 329		優先的な改善 優先的な改善
		1-88 · 100	昭和 54年 昭和 54年	簡2	2				•			•	•		345	329		優先的な改善
		1-101 · 102 1-103 · 105	昭和 54年		2				•			•	•		345 345			優先的な改善 優先的な改善
		1-106 · 107 2-76 · 77	昭和 54年 昭和 54年	簡2	2				•			•	•		345 345	329 329		優先的な改善 優先的な改善
		2-81 • 82	昭和 54年	簡2	2				•			•	•		345	329	30	優先的な改善
		2-83 · 85 2-133 · 135	昭和 54年 昭和 54年		2				•			•	•		345 345			優先的な改善 優先的な改善
		2-136 · 137	昭和 54年	簡2	2				•			•	•		345	329	30	優先的な改善
		2-138 · 150 5-121 · 122	昭和 54年 昭和 54年	簡2	2				•			•	•		345 345	329 329		優先的な改善 優先的な改善
		5-123 · 125 5-126 · 127	昭和 54年	簡2	2				•			•	•		345 345		30	優先的な改善
		5-128 · 130	昭和 54年 昭和 54年	簡2	2				•			•	•		345	329	30	優先的な改善 優先的な改善
		5-131 · 132 5-133 · 135	昭和 54年 昭和 54年	簡2	2				•			•	•		345 345	329 329		優先的な改善 優先的な改善
		5-136 · 137	昭和 54年	簡2	2				•			•	•		345	329	30	優先的な改善
		5-138 · 150 5-151 · 152	昭和 54年 昭和 54年	簡2	2				•			•	•		345 345			優先的な改善 優先的な改善
		5-153 · 155	昭和 54年	簡2	2				•			•	•		345	329	30	優先的な改善
		5-158 · 160 5-161 · 162	昭和 54年 昭和 54年	簡2	2				•			•	•		345 345	329 329		優先的な改善 優先的な改善
		6-01 · 02 6-06 · 07	昭和 54年 昭和 54年	簡2	2				•			•	•		345 345	329 329		優先的な改善 優先的な改善
		6-08 · 10	昭和 54年	簡2	2				•			•	•		345	329	30	優先的な改善
		6-11 · 12 6-13 · 15	昭和 54年	簡2	2				•			•	•		345 345	329 329		優先的な改善 優先的な改善
		2-131 · 132	昭和 55年	簡2	2				•			•	•		345	329	32	優先的な改善
		5-156 · 157 6-03 · 05	昭和 55年 昭和 55年	簡2	2	-			•			•	•		345 345			優先的な改善 優先的な改善
		6-16 • 17	昭和 55年	簡2	2				•			•	•		345	329	32	優先的な改善
		6-18 · 20 6-21 · 22	昭和 55年 昭和 55年	簡2	2				•			•	•		345 345	329 329		優先的な改善 優先的な改善
		6-23 · 25 1-61 · 62	昭和 55年 昭和 57年	簡2	2				•			•	•		345 362	329 351		優先的な改善 優先的な改善
		1-63 · 65	昭和 57年	簡2	2				•			•	•		362	351	23	優先的な改善
		1-66 · 67 1-86 · 87	昭和 57年 昭和 57年	簡2	2				•			•	•		362 362	351 351		優先的な改善 優先的な改善
		2-151 · 152	昭和 57年	簡2	2				•			-	•		362	351	23	優先的な改善
	I.	2-153 · 155	昭和 57年	簡 2	2	1			•				•		362 362			優先的な改善 優先的な改善

						改善内容									ライフサイクルコストの比較			
No	団地名	住棟番号	建設年度	構造	5 戸数	1)居住性確保			2)福祉対応		3)安全 確保	4)長寿命化型		改善前	改善後	年平均改善額	計画期間(R13)における	
NO	덴판石	(棟·号)	<b>建設年</b> 接	階数	(戸)	給湯設備	便所の 水洗化	規模・間取り改修	高齢対応 (住戸内 手摺設 置、段差 解消)	高齢対応 (共用部 段差解 消)	耐震改修	外壁改修	屋上防水	給水管 改善	(千円/年・ 戸)	(千円/年・ 戸)	(千円/棟)	事業手法
改良	住宅																	
49	あかつき	2-158 · 160	昭和 57年	簡2	2				•				•		362	351	23	優先的な改善
		2-161 · 162	昭和 57年	簡2	2				•				•		362	351	23	優先的な改善
		2-163 · 165	昭和 57年	簡2	2				•				•		362	351	23	優先的な改善
		2-166 · 167	昭和 57年	簡2	2				•				•		362	351	23	優先的な改善
		3-16 · 17	昭和 57年	簡2	2				•				•		362	351	23	優先的な改善
		3-18 · 20	昭和 57年	簡2	2				•				•		362	351	23	優先的な改善
		3-21 • 22	昭和 57年	簡2	2				•				•		362	351	23	優先的な改善
		3-23 · 25	昭和 57年	簡2	2				•				•		362	351	23	優先的な改善
		3-26 • 27	昭和 57年	簡2	2				•				•		362	351	23	優先的な改善
		3-28 · 30	昭和 57年	簡2	2				•				•		362	351	23	優先的な改善
		3-31 • 32	昭和 57年	簡2	2				•				•		362	351	23	優先的な改善
		3-33 · 35	昭和 57年	簡2	2				•				•		362	351	23	優先的な改善
		3-36 • 37	昭和 57年	簡2	2				•				•		362	351	23	優先的な改善
		3-38 • 50	昭和 57年	簡2	2				•				•		362	351	23	優先的な改善
		3-51 • 52	昭和 57年	簡2	2				•				•		362	351	23	優先的な改善
1		3-53 • 55	昭和 57年	簡2	2				•				•		362	351	23	優先的な改善
		5-163 · 165	昭和 57年	簡2	2				•			•	•		362	351	23	優先的な改善
		5-166 · 167	昭和 57年	簡2	2				•			•	•		362	351	23	優先的な改善
1		6-26 · 27	昭和 57年	簡2	2				•				•		362	351	23	優先的な改善
		6-28 • 30	昭和 57年	簡2	2				•				•		362	351	23	優先的な改善
		6-31 · 32	昭和 57年	簡2	2				•				•		362	351	23	優先的な改善
		6-33 · 35	昭和 57年	簡2	2				•				•		362	351	23	優先的な改善
		6-36 • 37	昭和 57年	簡2	2				•				•		362	351	23	優先的な改善

# 第10章 計画の実現に向けて

## 1 長寿命化のための維持管理に関する課題

### (1) 改善事業の早期実施

団地別・住棟別活用計画において、改善事業対象住戸が 2,370 戸となっており、そのうち、1,824 戸が居住性確保型、1,894 戸が福祉対応型、2,370 戸が長寿命化型となっており、期間内での長寿命化型改善事業が完了しない状況にある。

住宅ストックの適正な維持管理や安心な住環境の構築を早急に進めるためにも、長寿命化型改善事業を、計画的かつ早期に実施していき、住戸の長寿命化を図ることが必要となる。

そのためには、多額の事業費を確保する必要があり、財政事情の逼迫する中、財源確保が大きな課題である。 また、長寿命化改善だけでなく、居住者の快適な生活と住戸の適正管理の観点からも、居住性確保型の改善 や、高齢者世帯の増加する状況から福祉対応型の改善についても対応を図る必要がある。

### (2) 居住者に配慮した改善事業の実施

各種改善事業に伴い日照や騒音等での入居者への負担が想定され、早期からの入居者への説明や意見交換などにより、事業実施への合意、協力が得られるように配慮していく必要があり、実施時期や工法等において、居住者への負担が軽減されるように検討していく必要がある。

### (3) 残耐用年限を考慮した事業の優先順位の設定

活用方針が「改善」の住棟においては、計画期間外で事業実施となることが前提となるが、耐用年限の残期間が少ない住棟もあり、耐用年限の残期間と、団地の利便性や立地を考慮した優先順位の設定を行い、事業の実施時期を検討していく必要がある。

### (4) 指定管理者制度の有効活用

市営住宅の管理については、現在、民間のノウハウを活用する取組を導入していることから、今後はより効果的に住民サービスの向上を図るとともに、経費の節減を図るように取り組む。

## 2 建替事業等の実施に関する検討

### (1) 居住者等との合意形成や住環境への配慮

用途廃止の実施においては、入居者の理解と協力が得られるよう、事業の周知を行い、他団地への住替えなどを行う必要がある。

### (2) 用途廃止用地の有効活用の検討

「高松市立地適正化計画」の考えのもと、利便性の高い市街地等への集約化を図っていくためにも、用途廃止した敷地については、周辺地域のまちづくりに寄与する他用途の施設の整備や、民間等への売却についても検討するなど、用途廃止用地の有効活用を図ることを検討する必要がある。

### (3) 民間活力導入の検討

厳しい財政状況の中、多くの住棟が耐用年限を経過し、改善事業等によって、多額の費用が必要となることが 懸念されている。また、今後はより一層、少子高齢化の社会情勢を背景に、高齢者世帯や子育て世帯が安心して 暮らせる居住環境の提供が必要となる。

このようなことから、借上げ公営住宅や PFI 事業、セーフティネット住宅の活用など民間活力の導入を検討する必要がある。

なお、導入の検討に当たっては、それぞれメリット、デメリットがあることから、その効果を検証するため、導入可能性調査等を行った上で、最適な事業手法の選定を図る必要がある。

#### ○ 借上げ公営住宅の導入の検討

本市においては、将来的な展望では、供給必要戸数を維持するために、厳しい財政状況の中、老朽化する市営住宅の大量な更新が必要となる。

また、高齢者世帯の増加により公営住宅需要が増加することが予想される一方で、建設年度が古く構造的にバリアフリー対応が難しい住戸が多いため、高齢者世帯が暮らしやすい市営住宅が少ない。

さらに、現在、子育て世帯向けに供給している「子育て支援住宅」に活用できる市営住宅にも限りがある。

このようなことを踏まえ、供給戸数に不足が生じる場合や高齢者・子育て世帯に特化したニーズに対応する場合などを想定し、借上げ公営住宅の導入を検討していく必要がある。

#### ■借上げ公営住宅の主なメリット、デメリット

אענוע	デメリット
・直接建設方式に比べ、多額の初期投資を必要とせ	・市が家賃収入を上回る借上料を払い続けることで、
ず、公営住宅の供給が可能になる。	長期的には、直接建設方式より財政負担が大きくな
・公営住宅の供給が少ない地域における借上げによ	<b>る</b> 。
り、公営住宅の需要に応じた供給が可能になる。	・借上期間満了時、入居者の住替先を確保する必
	要がある。

### (4) 福祉との連携の検討

少子高齢化の社会情勢を背景に、高齢者世帯や子育て世帯が安心して暮らせる居住環境の提供が必要となる中、住居の提供とともに福祉サービスの充実を図ることが求められている。

あわせて、本市においては、「医療」、「介護」、「介護予防」、「生活支援」、「住まい」が一体的に提供される地域 包括ケアシステムの構築を進めている。

そのため、住宅政策においても、生活の基盤として必要な住まいの確保と包括的な支援・サービスの提供体制の 構築を目指して、様々な福祉の施策と連携していく必要がある。

#### (高齢者世帯や障がい者世帯の生活の基盤となる住まいの安定確保)

高齢者等の生活特性に配慮した設備・仕様を有する住戸の整備やバリアフリー化など住宅の良質化を図るとともに、在宅における介護サービスを始めとする生活支援の確保を図る多様な施策との連携により、より安全・安心な居住環境の供給に努めるなど、高齢者世帯や障がい者世帯の安定した生活の確保を図る。

### (子育て世帯に対する良質な住宅の供給と住環境の向上)

人口減少を抑制するためにも、子どもを生み育てやすいまちづくりの推進は不可欠であり、子育て世帯が子育 てをしやすい適切な広さや設備等を有した良質な住宅の供給と住環境の向上に努める。

#### (地域のニーズに応じた場の提供等の推進)

高齢者及び子育て世帯の居場所づくりや地域住民向けの介護予防活動などソフト的な取組も住環境を整備する上で重要なことから、集会所等を拠点とした事業の実施なども見据え、関係部局と連携しながら、地域のニーズに応じた場の提供等に努める。

### (5) 改良住宅の建替事業等の検討

老朽化した住棟については、入居者等との協議調整の上、建替や払下げなどを検討する。

## 参考資料

## 1 第 2 期高松市市営住宅長寿命化計画策定懇談会

### (1) 第2期高松市市営住宅長寿命化計画策定懇談会設置要綱

(設置)

第1条 第2期高松市市営住宅長寿命化計画の策定に当たり、様々な立場の有識者等から広く意見を聴取するため、第2期高松市市営住宅長寿命化計画策定懇談会(以下「懇談会」という。)を設置する。 (意見聴取事項)

第2条 市長は、第2期高松市市営住宅長寿命化計画の策定に関し必要な事項について、懇談会の意見を聴く ものとする。

(組織)

- 第3条 懇談会は、委員10人以内で組織する。
- 2 委員は、次に掲げる者のうちから、市長が委嘱する。
  - (1) 学識経験者
  - (2) 福祉・建築関係者
  - (3) 地域活動団体の代表者
  - (4) 特定非営利活動法人の代表者
  - (5) 前各号に掲げる者のほか、市長が必要と認める者

(任期)

第4条 委員の任期は、第2期高松市市営住宅長寿命化計画を策定する日までとする。

(会長及び副会長)

- 第5条 懇談会に会長及び副会長をそれぞれ1人置く。
- 2 会長は委員の互選により定め、副会長は会長が指名する委員をもって充てる。
- 3 会長は、会務を総理し、懇談会を代表する。
- 4 副会長は、会長を補佐し、会長に事故があるとき、又は会長が欠けたときは、その職務を代理する。 (会議)
- 第6条 懇談会の会議は、会長が招集し、会長は、会議の議長となる。
- 2 懇談会の会議は、委員の半数以上が出席しなければ、開くことができない。
- 3 会長は、必要があると認めるときは、関係者の出席を求め、その意見又は説明を聴くことができる。 (守秘義務)
- 第7条 懇談会の委員は、職務上知り得た秘密を漏らしてはならない。その職を退いた後も、同様とする。 (庶務)
- 第8条 懇談会の庶務は、都市整備局市営住宅課において行う。

(委仕)

第9条 この要綱に定めるもののほか、懇談会の運営に関し必要な事項は、会長が定める。

附 則

(施行期日)

1 この要綱は、令和3年4月1日から施行する。

(招集の特例)

- 2 この要綱による最初の懇談会の会議は、第6条第1項の規定にかかわらず、市長が招集する。 (この要綱の失効)
- 3 この要綱は、懇談会の目的を達成した日に、その効力を失う。

## (2) 第2期高松市市営住宅長寿命化計画策定懇談会委員名簿

区分	氏名	職業·所属等
会 長	松島 学	香川大学創造工学部 名誉教授·特命教授
副会長	中島 美登子	香川大学創造工学部 准教授
	川口 洋子	一般社団法人香川県建築士会 監事
	岡 知徳	公益社団法人 香川県宅地建物取引業協会 副会長
	日下石 真由美	社会福祉法人 高松市社会福祉協議会 介護サービス課 主任
委 員	土居 譲治	一般社団法人 高松市コミュニティ連合会 理事
	有澤 陽子	特定非営利活動法人 子育てネットひまわり 代表理事
	小野 美津子	公募委員
	榊原 洋子	公募委員

(敬称略)

## (3) 第2期高松市市営住宅長寿命化計画策定懇談会開催経過

	開催日	検討事項
第1回	令和3年 5月31日	<ul><li>・住生活基本計画について</li><li>・計画作成にあたって</li><li>・課題と方針</li></ul>
第2回	令和3年 8月31日	・市営住宅ストックと整備方針等について
第3回	令和3年 11月22日	・第2期高松市市営住宅長寿命化計画(案)について

# 2 用語集

## 【あ行】

用語	解 説
アウトソーシング	社外から生産に必要な部品・製品を調達したり、業務の一部を一括して他
	企業に請け負わせる経営手法。社外調達。外部委託。

## 【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
以民任七	共団体営の住宅のひとつ。
△/// // // // // // // // // // // // //	合併処理浄化槽のこと。屎尿(しにょう)と生活雑排水をあわせて処理する
合併浄化槽 	浄化槽。屎尿のみを処理する単独浄化槽に対していう。
	公営住宅として供給するために、所有権を民間事業者等に帰属させたまま
借上げ公営住宅	住宅を賃借して、これを住宅に困窮する低額所得者に低廉な家賃で転貸す
	る制度。平成8年の公営住宅法の改正で導入された。
	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
   簡易耐火構造	火構造に該当するもの、外壁を耐火構造とし屋根を不燃材料で葺いたも
間勿删入傳足	の、又は主要構造部に不燃材料等を用いたもの、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。
経常修繕	経常的に必要となる小規模な修繕。
	公営住宅法に基づき、国及び地方公共団体が協力して、健康で文化的な
   公営住宅	生活を営むに足りる住宅を整備し、住宅に困窮する低額所得世帯に対して
公呂住七	低廉な家賃で賃貸し、又は転貸することにより、国民生活の安定と社会福
	祉の増進に寄与することを目的とし供給される住宅。
	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
高額所得者	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渡し
	請求が可能となる。
更新住宅	改良住宅を建替事業により建設した住宅のこと。
	厚生労働省の政策研究機関。人口問題の研究・実地調査等を行う。日本
国立社会保障・人口問題研究所	の将来人口や将来世帯数等の推計等を行い公表している。

## 【さ行】

用語	解説
最低居住面積水準·誘導居	第八期住宅建設五箇年計画において定められていた住宅の目標が、住生活基本法に基づき計画された住生活基本計画において見直しされた水準。
住面積水準	健康で文化的な住生活の基礎として必要不可欠な水準である「最低居住面積水準」と、居住ニーズ実現にあたっての参考水準である「誘導居住面積水準」がある。

用語	解 説
	平成 15 年の地方自治法の改正で導入された、公の施設の管理委託先を、
指定管理者制度	民間事業者及び特定非営利活動法人等を含めた幅広い団体に委任するこ
	とを可能とする制度。
	平成 18 年に施行された、国民の豊かな住生活の実現を図るため、住生活の
住生活基本法	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。
<b></b>	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
住生活基本計画 	確保及び向上の促進に関する基本的な計画のこと。
	住宅建設計画法に基づく住宅供給に関する計画で、昭和 41 年度より 5 年
人克·弗扎丁等左针面	毎に計画され、平成 13~17 年度に第八期計画で終了している。住宅建設
住宅建設五箇年計画 	の目標、公的資金による住宅建設の目標等を定めたもの。住生活基本法が
	施行されるにあたり廃止されている。
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
収入ガ位 	帯が下から何%の範囲に位置しているかを示した数値。
シーリング	各種パネルのジョイント部分、サッシ周りなどの目地や隙間に、雨や汚れが浸入
シーリング	しないように、水密や気密の目的で充填する材料のこと。
	地震に対して安全な建物を設計するため建築基準法で定められた現在の耐
新耐震設計基準	震基準。昭和 53 年の宮城県沖地震を機に耐震設計基準が大幅に改正さ
	れ、昭和 56 年 6 月から適用されている。
セーフティネット	経済的な危機に陥っても、最低限の安全を保障してくれる、社会的な制度や
ピーノティネット	対策。
V 5.4-11 5w/47	年齢、世帯構成などが異なる人々が同じ地域で交流して暮らせるようにするこ
ソーシャルミックス	と。住宅では主に多世代混住のことをいう。

## 【た行】

用語	解説
而t / / / # * 生	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、
耐火構造 	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。
耐震診断	既存建物の耐震性の判定を行うこと。
	建築物において、建設から除却までの年数。公営住宅法では、構造ごとに定
耐用年限	められており、耐火構造で 70 年、簡易耐火構造二階建てで 45 年、簡易耐
	火構造平屋及び木造で 30 年とされている。
特定公共賃貸住宅	特定優良賃貸住宅のうち、地方自治体が主体として整備する住宅。

## 【は行】

用語	解説
バリアフリー	建築設計において、段差や仕切りをなくすなど高齢者や障がい者に配慮をする
ハッグラー	こと。製品設計にも応用されている。
	土地・建物・設備を対象として、経営的な視点から設備投資や管理運営を行
ファシリティマネジメント	うことにより、施設にかかる経費の最小化や施設効用の最大化を図ろうとする
	活動。

## 【や行】

用語	解説	
要支援世帯	市場において、自力では適正な水準の住宅を適正な負担で確保することが困	
	難と見込まれ、公的な支援により居住の安定の確保を図るべき世帯のこと。	

# 【ら行】

用語	解説
ライフサイクルコスト	建物にかかる生涯コストのこと。初期建設費であるイニシャルコストとエネルギー
	費、保全費、改修・更新費などのランニングコストにより構成される。
立地適正化計画	平成 26 年の都市再生特別措置法等の一部を改正する法律の施行に伴
	い、市町村が都市全体の観点から作成する、居住機能や福祉・医療・商業
	等の都市機能の立地、公共交通の充実等に関する包括的なマスタープラン。

## 【アルファベット】

用語	解 説			
	Private Finance Initiative の略。民間資金やノウハウ等を活用して公共			
PFI	施設を整備したり、公共サービスを提供するための手法による事業。平成 11			
	年に「民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律」			
	(PFI法)が制定された。			



### 第2期高松市市営住宅長寿命化計画

策 定:令和4年3月

編 集:高松市 都市整備局 市営住宅課

〒760-8571 香川県高松市番町一丁目8番15号 TEL: (087) 839-2541 FAX: (087) 839-2547