

# 周防大島町公営住宅等長寿命化計画

## (概要版)

令和8年3月

周防大島町



## 目 次

|                          |    |
|--------------------------|----|
| 1. 町営住宅長寿命化計画の背景と目的      | 1  |
| 2. 計画期間                  | 1  |
| 3. 町営住宅ストックの現状           | 2  |
| 4. 長寿命化に関する基本方針          | 8  |
| 5. 町営住宅長寿命化計画の対象と事業手法の選定 | 9  |
| 6. 点検の実施方針               | 16 |
| 7. 計画修繕の実施方針             | 17 |
| 8. 改善事業の実施方針             | 17 |
| 9. 建替事業の実施方針             | 18 |
| 10. 長寿命化のための事業実施予定一覧     | 18 |
| 11. L C Cの算出             | 18 |
| 様式1 計画修繕・改善事業の実施予定一覧     | 19 |
| 様式2 新規整備事業及び建替事業の実施予定一覧  | 22 |
| 様式3 共同施設に係る事業の実施予定一覧     | 23 |



## 1. 町営住宅長寿命化計画の背景と目的

### (1) 背景

#### ア 住宅セーフティネット機能の確保

本町は、町営住宅 688戸を管理し、住宅に困窮する低額所得者等、高齢者、障害者等、子育て世帯などの居住の安定を図るための住宅として活用しており、今後も、町営住宅の適切な維持・管理等により、住宅セーフティネット機能の確保を図る必要がある。

#### イ 町営住宅の質の向上

老朽、狭小な町営住宅が多く、これらの住宅の更新等を進め、町営住宅の質の向上を図る必要がある。

#### ウ 町営住宅の計画的な修繕

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

### (2) 目的

#### ア 町営住宅ストックの有効活用

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

#### イ 町営住宅の質の向上

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

#### ウ ライフサイクルコストの縮減

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

#### エ 事業量の平準化

厳しい財政的制約の中で、修繕、改善等の事業を着実に進めるため、長期的な計画を策定し、事業量の平準化を図る。

## 2. 計画期間

長寿命化計画の計画期間は、令和8年度から令和17年度までの10年間とする。

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

### 3. 町営住宅ストックの現状

#### (1) 町営住宅ストックの概要

##### ア 町営住宅管理戸数

本町では、42団地 688戸の町営住宅を管理している。

種別管理戸数は、公営住宅 468戸、改良住宅89戸、特定公共賃貸住宅62戸、その他69戸となっている。

表 種別町営住宅管理戸数及び割合

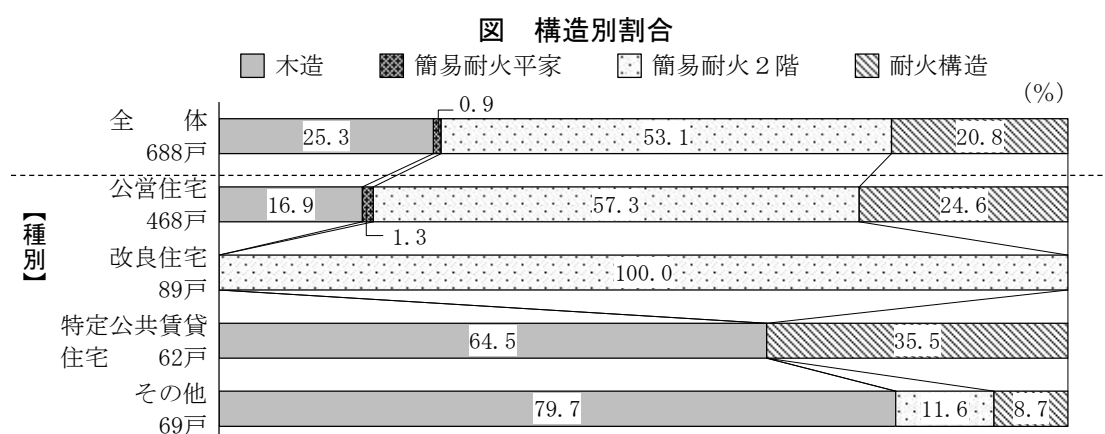
|          | 公営住宅 | 改良住宅 | 特定公共賃貸住宅 | その他  | 合 計   |
|----------|------|------|----------|------|-------|
| 管理戸数 (戸) | 468  | 89   | 62       | 69   | 688   |
| 割合 (%)   | 68.0 | 12.9 | 9.0      | 10.0 | 100.0 |

注-1：令和7年4月1日時点。(以下同様)

-2：その他は、町単独住宅。(以下同様)

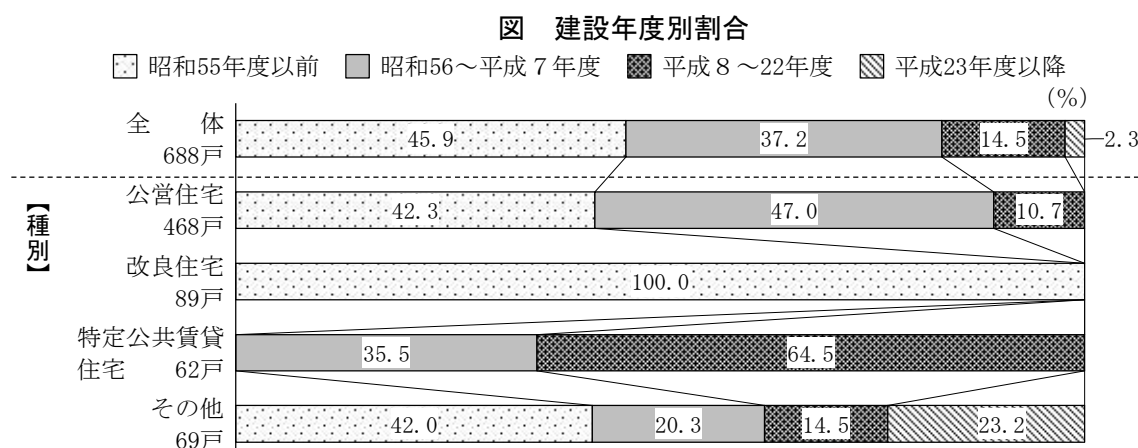
##### イ 構造

構造別割合は、木造25.3%、簡易耐火平家 0.9%、簡易耐火2階53.1%、耐火構造20.8%で、簡易耐火2階が約半数を占めている。



##### ウ 建設年度

建設年度別割合は、昭和55年度以前（建設後45年以上経過）が45.9%で最も高く、次いで昭和56～平成7年度（同30～44年経過）が37.2%、平成8～22年度（同15～29年経過）が14.5%、平成23年度以降（同15年未満）が 2.3%となっている。（経過年数は令和7年度を基準）



注：建設年度は竣工年度。(以下同様)

## エ 耐用年限経過状況

令和7年度末の耐用年限経過状況をみると、耐用年限を既に経過している住宅が402戸（58.4%）と多い。

また、計画期間末の令和17年度末には、耐用年限を経過する住宅が529戸（76.9%）になるものと見込まれる。

表 構造別町営住宅の耐用年限経過状況

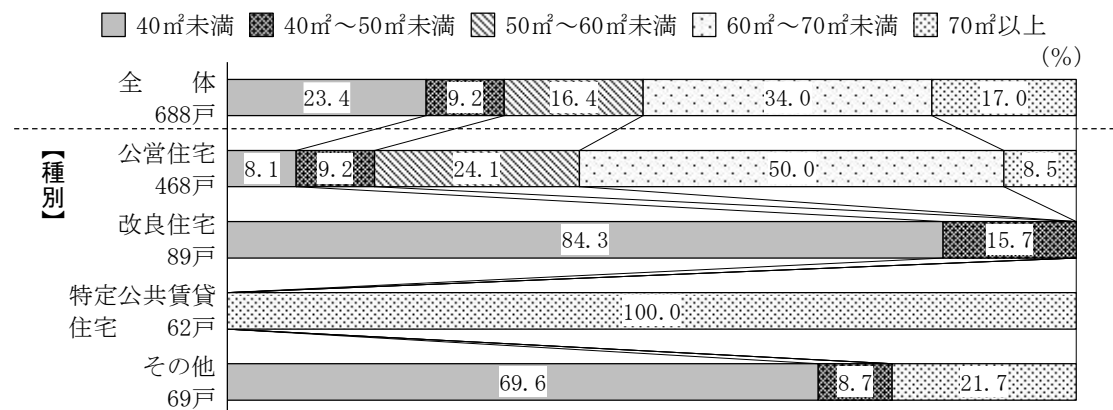
|        | 耐用<br>年限 | 管理<br>戸数<br>(戸) | 令和7年度末 |           |            | 令和17年度末 |           |            |
|--------|----------|-----------------|--------|-----------|------------|---------|-----------|------------|
|        |          |                 | 経過     | 1/2<br>経過 | 1/2<br>未経過 | 経過      | 1/2<br>経過 | 1/2<br>未経過 |
| 木 造    | 30       | 174             | 132    | 26        | 16         | 158     | 4         | 12         |
| 簡易耐火平家 | 30       | 6               | 6      | -         | -          | 6       | -         | -          |
| 簡易耐火2階 | 45       | 365             | 264    | 101       | -          | 365     | -         | -          |
| 耐火構造   | 70       | 143             | -      | 13        | 130        | -       | 130       | 13         |
| 合 計    | -        | 688             | 402    | 140       | 146        | 529     | 134       | 25         |
|        |          |                 | 58.4   | 20.3      | 21.2       | 76.9    | 19.5      | 3.6        |

注：合計欄下段数値は割合（%）

## オ 住戸専用面積

住戸専用面積別割合は、60㎡～70㎡未満が34.0%で最も高く、次いで、40㎡未満が23.4%、70㎡以上が17.0%、50㎡～60㎡未満が16.4%などの順となっている。

図 住戸専用面積別割合



## カ 設備等の状況

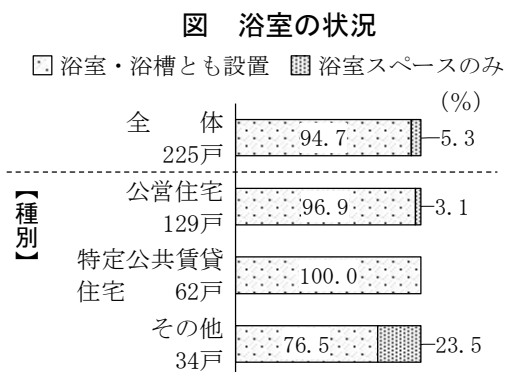
設備等の状況は、募集停止中の住戸（463戸）を除いた225戸について把握した。

### (ア) 共同住宅のバリアフリー化の状況

共同住宅15棟のうち13棟で、1階アプローチの段差解消、階段室の手すり設置が整備済である。

### (イ) 浴室の設置状況

浴室の設置状況は、浴室・浴槽とも設置されている割合は94.7%、浴室スペースのみが5.3%となっている。



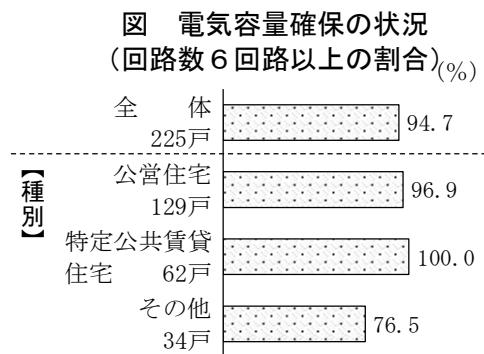
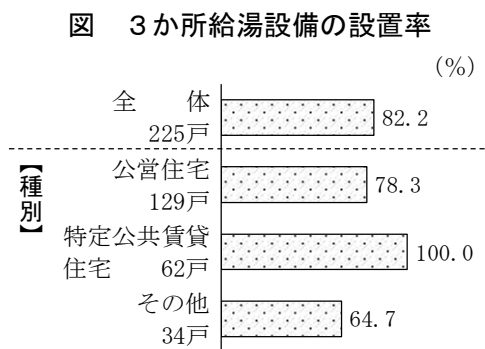
注：改良住宅は全戸募集停止中であり、集計対象外。  
(カ項について同様)

### (ウ) 3か所給湯設備の設置状況

3か所給湯（台所、浴室、洗面所）設備の設置率は82.2%となっている。

### (エ) 電気容量確保の状況（回路数6回路以上）

電気容量が確保（回路数6回路以上）されている住戸割合は、94.7%となっている。



注：電気容量確保の状況は、必要回路数を6回路（照明1、一般コンセント4、エアコン1、計6回路）として分析した。

### (オ) トイレの状況

トイレの水洗化率、洋式便座の設置率とも100.0%である。

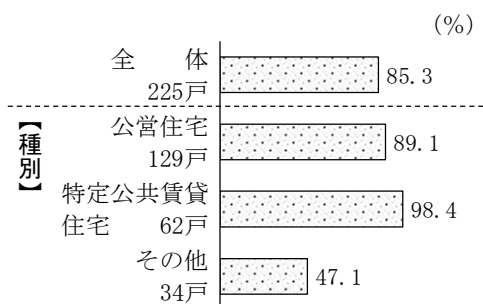
## (カ) 住戸内の段差解消・手すりの整備率

住戸内の段差解消・手すり（浴室及びトイレ）の整備率は、85.3%となっている。

## (キ) 住戸内のバリアフリー化

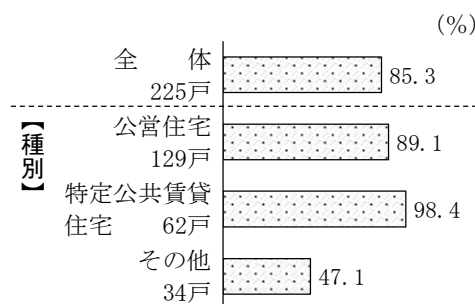
住戸内のバリアフリー化率は85.3%となっている。

図 住戸内の段差解消・手すりの整備率



注-1：住戸内の段差解消は、住戸内の段差が原則、各室境界で5mm以下の場合とした。  
 -2：住戸内の手すりは、浴室とトイレに設置されている場合とした。

図 住戸内のバリアフリー化率



注：住戸内のバリアフリー化率は、2か所以上の手すり設置、住戸内の段差解消、車いすで通行可能な廊下幅（78cm以上）の全てに該当する住宅とした。

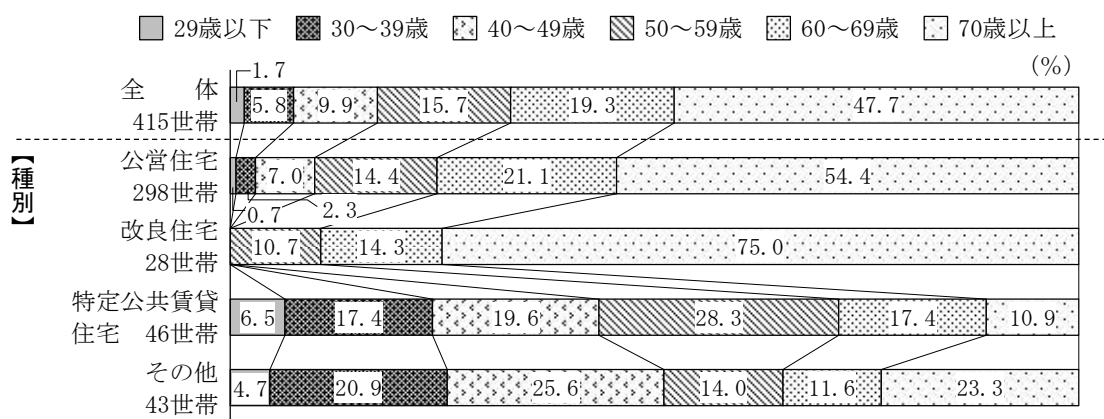
## (2) 町営住宅入居世帯の状況

### ア 世帯主の年齢

世帯主の年齢別割合は、70歳以上が47.7%で最も高く、次いで、60～69歳が19.3%、50～59歳が15.7%などの順となっている。

また、60歳以上の高齢世帯主の割合は合わせて67.0%で、約7割を占める。

図 世帯主の年齢別割合



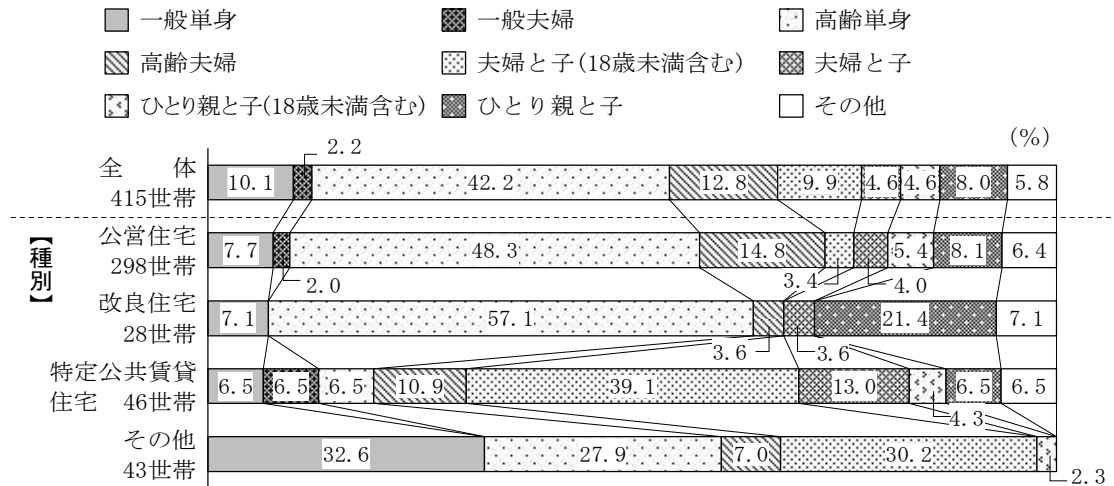
注-1：入居世帯の状況は、令和7年12月8日時点。  
 -2：入居世帯については、世帯主年齢が60歳以上を「高齢」とした。

### イ 家族類型

家族類型別割合は、高齢単身が42.2%で最も高く、次いで高齢夫婦が12.8%、一般単身が10.1%の順となっている。

また、高齢単身、高齢夫婦を合わせた高齢世帯の割合は55.0%で、半数以上を占めている。

図 家族類型別割合

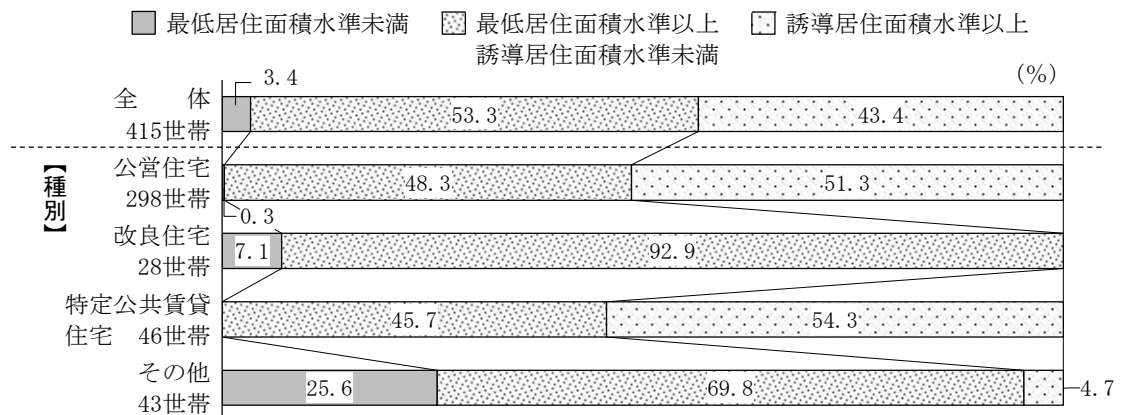


注：高齢単身は60歳以上の単身世帯、一般単身は高齢単身以外の単身世帯、高齢夫婦はどちらか一方又は両方が60歳以上の夫婦のみの世帯、一般夫婦は高齢夫婦以外の夫婦のみの世帯。

## ウ 居住面積水準の状況

居住面積水準の状況は、最低居住面積水準未満 3.4%、最低居住面積水準以上誘導居住面積水準未満53.3%、誘導居住面積水準以上43.4%となっている。

図 居住面積水準の状況



## エ 入居世帯の収入状況と収入超過者等への対応

公営住宅に入居している世帯の収入分位別割合は、1分位が79.5%と約8割を占める。また、収入超過世帯等は 7.1%となっている。

本町においては、収入超過世帯及び高額所得世帯への対応として、通知文を送付するとともに、高額所得者に対しては、明渡し請求を行うこととしている。

表 収入分位別世帯数及び割合（公営住宅）（世帯、%）

|     | 収入分位 |     |     |     |     |     |     |     | 合 計   | うち収入超過世帯等 |
|-----|------|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-------|-----------|
|     | 1分位  | 2分位 | 3分位 | 4分位 | 5分位 | 6分位 | 7分位 | 8分位 |       |           |
| 世帯数 | 236  | 10  | 7   | 12  | 10  | 7   | 7   | 8   | 297   | 21        |
| 割合  | 79.5 | 3.4 | 2.4 | 4.0 | 3.4 | 2.4 | 2.4 | 2.7 | 100.0 | 7.1       |

注-1：令和7年12月8日時点。

-2：収入分位不詳（1世帯）を除く。

### (3) 町営住宅の空き家、募集・応募状況

#### ア 新規空き家の発生状況

令和2～6年度の5年間の新規空き家発生戸数（入居者を公募した住戸数）は101戸で、年間空き家発生率は9.0%となっている。

表 新規空き家の発生状況（令和2～6年度）

|        |          | 管理戸数<br>(戸) | 新規空き家<br>発生戸数<br>(戸／5年) | 空き家<br>発生率<br>(％／年) |
|--------|----------|-------------|-------------------------|---------------------|
| 全 体    |          | 225         | 101                     | 9.0                 |
| 種<br>別 | 公営住宅     | 129         | 58                      | 9.0                 |
|        | 改良住宅     | －           | －                       | －                   |
|        | 特定公共賃貸住宅 | 62          | 28                      | 9.0                 |
|        | その他      | 34          | 15                      | 8.8                 |

注-1：管理戸数は令和7年4月1日時点で、募集停止中を除く。

-2：新規空き家発生戸数は、空き家発生後、入居を募集した住戸数。

#### イ 町営住宅の募集・応募状況

町営住宅の平均応募倍率は0.76倍で、1倍を下回っている。

表 町営住宅の募集・応募状況（令和2～6年度）

|        |          | 募集戸数<br>(戸) | 応募世帯数<br>(世帯) | 平 均<br>応募倍率 | 備考                   |
|--------|----------|-------------|---------------|-------------|----------------------|
| 全 体    |          | 205         | 155           | 0.76        |                      |
| 種<br>別 | 公営住宅     | 97          | 61            | 0.63        |                      |
|        | 改良住宅     | －           | －             | －           |                      |
|        | 特定公共賃貸住宅 | 74          | 24            | 0.32        |                      |
|        | その他      | 34          | 70            | 2.06        | ・一般 0.60<br>・定住 4.10 |

#### 4. 長寿命化に関する基本方針

##### (1) 町営住宅ストックの状態の把握及び日常的な維持管理の方針

###### ア 定期点検及び日常点検の実施

町営住宅ストックの状態を適切に把握するため、建築基準法第12条に規定される定期調査または定期点検（以下「法定点検」という。）を実施するほか、法定点検の対象外の住宅についても、定期的に、法定点検と同様の点検を実施する。（以下、法定点検とあわせて「定期点検」という。）

また、外観からの目視により容易に確認することが可能な部位等に関する日常点検を実施する。

###### イ 点検結果等に基づく修繕の実施

定期点検及び日常点検の結果に基づいて、必要に応じ、適切な修繕等を実施する。

###### ウ 点検結果や実施した修繕内容のデータ管理

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

また、これらの点検等を通して把握した町営住宅ストックの状況を次回の点検等に活用するサイクルを構築する。

##### (2) 改善事業の実施による長寿命化及びLCCの縮減に関する方針

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

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

## 5. 町営住宅長寿命化計画の対象と事業手法の選定

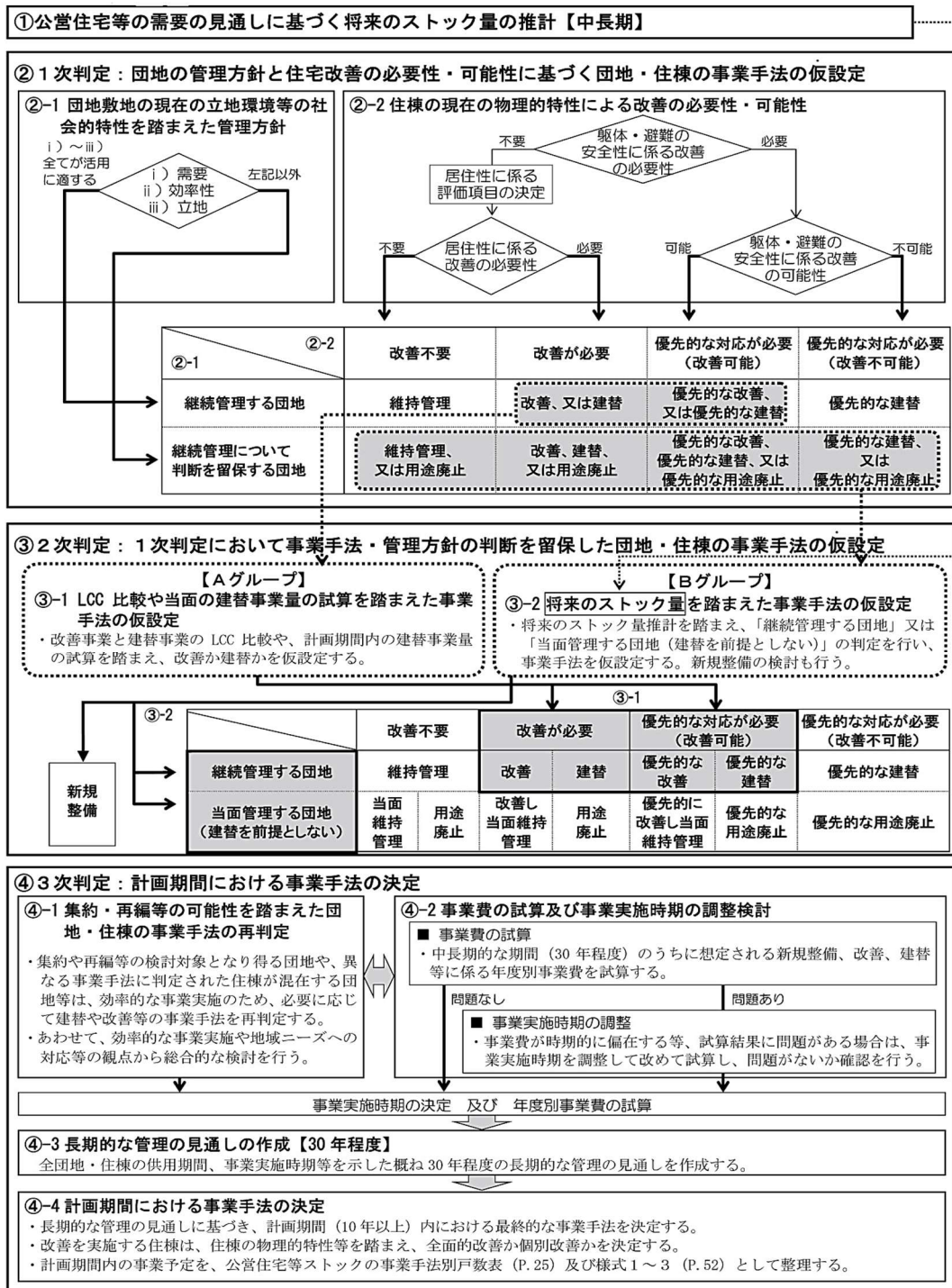
### (1) 計画の対象

計画の対象は、本町において管理している全町営住宅（公営住宅 468戸、改良住宅89戸、特定公共賃貸住宅62戸、その他69戸）とする。

### (2) 団地別・住棟別事業手法の選定

#### ア 事業手法選定のフロー

事業手法の選定は、策定指針を受けて下図に示すフローに沿って行うこととし、本町の実情を勘案しながら選定した。



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

## イ 公営住宅等需給見通し

公営住宅等必要戸数は、将来人口及び世帯数を推計した上で、公的な支援により居住の安定の確保を図るべき世帯数（要支援世帯数）を推計し、これに基づいて算出した。

将来の世帯数及び要支援世帯数の推計は「住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム」（令和3年10月公表 国土技術政策総合研究所）（以下「支援プログラム」という。）を利用して行った。

また、公営住宅等需給見通しの検討年次は、概ね10年後（令和17年度（短期））、20年後（令和27年度（中期））、30年後（令和37年度（長期））とした。

なお、公営住宅等は、町営住宅のうち公営住宅と改良住宅を対象とした。

### (7) 公営住宅等必要戸数の推計

#### ① 公営住宅等の対象とする要支援世帯数の想定

公営住宅等の対象とする要支援世帯は、低額所得世帯等の居住の支援を重視して「著しい困窮年収水準未満世帯」とした。

#### ② 公営住宅等必要戸数の推計

公営住宅等必要戸数は、要支援世帯（著しい困窮年収水準未満世帯）数に、空き家修繕、災害時等の対応などを考慮して5%を加算した戸数とした。

推計結果は、次表のとおりである。

表 公営住宅等必要戸数の推計

|               | R17(2035)<br>年 度 | R27(2045)<br>年 度 | R37(2055)<br>年 度 |
|---------------|------------------|------------------|------------------|
| 要支援世帯数 (世帯)   | 208              | 154              | 115              |
| 公営住宅等必要戸数 (戸) | 218              | 162              | 121              |

注：公営住宅等必要戸数は、要支援世帯数×1.05により算出した。

### (4) 公営住宅等の過不足の見通し

公営住宅等過不足の見通しは、将来の公営住宅等ストック数から前項で推計した公営住宅等必要戸数を差し引いて求めた。

その結果、概ね10年後に約90戸、概ね20年後に約50戸、概ね30年後に約10戸不足する見通しで、長期的には、必要戸数の減少に伴い不足数も減少するものと見込まれる。

表 公営住宅等過不足の見通し（全町） (戸)

| 現 状 の<br>管理戸数 | 区 分                      | 令和17(2035)<br>年 度 | 令和27(2045)<br>年 度 | 令和37(2055)<br>年 度 |
|---------------|--------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| 557<br>(129)  | 必要戸数 ①                   | 218               | 162               | 121               |
|               | 使用年数未経過の公営<br>住宅等ストック数 ② | 125               | 115               | 115               |
|               | 過不足 ②－①                  | △ 93              | △ 47              | △ 6               |

注-1：公営住宅等は、町営住宅のうち公営住宅及び改良住宅。

-2：現状の管理戸数は、令和7(2025)年度の公営住宅等管理戸数。()内数値は、そのうち、使用年数未経過の公営住宅等ストック数。

-3：△は不足数。

## ウ 団地別・住棟別事業手法選定

### (7) 1次判定

1次判定は、次の①及び②により検討した結果を総合的に勘案して、団地・住棟別の事業手法の仮設定を行った。

- 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（需要、効率性、立地）
- ② 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性（躯体・避難の安全性、居住性）

| 区分                             | 評価項目   | 評価要素                                                                                         |
|--------------------------------|--------|----------------------------------------------------------------------------------------------|
| 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 | 需要     | ・応募倍率<br>・空き家率                                                                               |
|                                | 効率性    | ・有効利用の必要性（中心施設のある市街地等）<br>・有効利用の可能性（敷地規模、前面道路幅員等）                                            |
|                                | 立地     | ・利便性（公益施設等の近接性）<br>・地域バランス<br>・災害危険区域等の内外                                                    |
| ② 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性     | 躯体の安全性 | ・耐震性の有無<br>・外壁の劣化状況                                                                          |
|                                | 避難の安全性 | ・二方向避難の確保状況<br>・防火区画の確保状況                                                                    |
|                                | 居住性    | ・バリアフリー性（階段室の手すり設置、住戸内の段差解消及び手すりの設置、洋式便器の設置等）<br>・設備の状況（トイレの水洗化、3か所給湯設備設置、電気容量の確保等）<br>・住戸面積 |

なお、継続管理する団地のうち、改善か建替かの判断を留保する団地・住棟（Aグループ）、継続管理について判断を留保する団地（Bグループ）については、2次判定を行う。

### (4) 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Aグループ、Bグループの団地・住棟を対象として、事業手法の仮設定を行った。

Aグループ：継続管理する団地のうち、改善か建替かの判断を留保する団地・住棟を対象に、LCC比較や当面の建替事業量の試算を踏まえた事業手法の仮設定を行う。

Bグループ：継続管理について判断を留保する団地を対象に、将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定を行う。

### (5) 3次判定

3次判定は、1次判定及び2次判定の検討結果を踏まえるとともに、次の①～④に基づき、長期（概ね30年後）及び計画期間（10年間）における事業手法の選定を行った。

- ① 集約・再編等の可能性を踏まえた団地・住棟の事業手法の再判定
  - ・団地単位での効率的活用
  - ・集約・再編等の可能性
  - ・団地コミュニティの視点
  - ・まちづくりの視点
  - ・公営住宅等必要戸数の確保

- ・その他（既定計画との整合、定住の促進など地域課題への対応、災害危険区域の住棟を活用する場合の防災対策等）

- ② 事業費の試算及び事業実施時期の調整検討
- ③ 長期的な管理の見通しの作成（概ね30年後）
- ④ 計画期間における事業手法の決定

### (I) 事業手法の選定結果

団地別・住棟別事業手法の選定結果は、次表のとおりである。

表 事業手法の選定結果（1/2）

| 地区 | 番号     | 団地名    | 住棟概要       |            |    |         |            |             | 3次判定（事業手法）        |                |
|----|--------|--------|------------|------------|----|---------|------------|-------------|-------------------|----------------|
|    |        |        | 棟名         | 種別         | 構造 | 階数      | 建設年度       | 管理戸数<br>（戸） | 計画期間中<br>（R 8～17） | 長期<br>（概ね30年後） |
| 久賀 | 1      | 西ヶ原住宅  | 1～4        | 公営         | 簡耐 | 2階      | S 52～53    | 20          | 用途廃止              | 用途廃止           |
|    | 2      | 山下浜住宅  | 1～6        | 公営         | 簡耐 | 2階      | S 47・50～51 | 36          | 用途廃止              | 用途廃止           |
|    | 3      | 砂田住宅   | －          | 公営         | 木造 | 平家      | S 59       | 4           | 用途廃止              | 用途廃止           |
|    | 4      | 新開青木住宅 | 8・9        | 公営         | 簡耐 | 2階      | S 46       | 10          | 用途廃止              | 用途廃止           |
|    | 5      | 新開団地住宅 | A          | 公営         | 耐火 | 3階      | H 6        | 6           | 個別改善              | 個別改善           |
|    |        |        | B          | 公営         | 耐火 | 3階      | H 6        | 6           |                   |                |
|    |        |        | C          | 公営         | 耐火 | 3階      | H 6        | 6           |                   |                |
|    |        |        | D          | 公営         | 耐火 | 3階      | H 7        | 12          | 維持管理              |                |
|    |        |        | E          | 公営・<br>特公賃 | 耐火 | 3階      | H11        | 10          |                   |                |
|    |        |        | F          | 公営         | 耐火 | 3階      | H11        | 15          |                   |                |
|    | 6      | 洲崎漁民住宅 | 1・2        | 公営         | 簡耐 | 2階      | S 43       | 12          | 用途廃止              | 用途廃止           |
|    | 7      | 八幡住宅   | I          | 公営         | 耐火 | 3階      | H 1        | 13          | 個別改善              | 個別改善           |
|    |        |        | Ⅱ          | 公営         | 耐火 | 3階      | H 3        | 13          |                   |                |
| Ⅲ  |        |        | 公営         | 耐火         | 3階 | H 4     | 13         |             |                   |                |
| Ⅳ  |        |        | 公営・<br>特公賃 | 耐火         | 3階 | H13     | 13         | 維持管理        |                   |                |
| 8  | 向津原下住宅 | 1～4    | 公営         | 簡耐         | 2階 | S 54～55 | 28         | 用途廃止        | 用途廃止              |                |
| 9  | 向津原上住宅 | 1・2    | 公営         | 簡耐         | 2階 | S 56    | 14         | 用途廃止        | 用途廃止              |                |
|    |        | 3～7    | 公営         | 木造         | 2階 | S 62～63 | 10         | 用途廃止        | 用途廃止              |                |
| 大島 | 10     | 第二中塚住宅 | 1～4        | 公営         | 簡耐 | 2階      | S 55～56    | 20          | 維持管理              | 用途廃止           |
|    | 11     | 蔵本住宅   | －          | 公営         | 木造 | 2階      | H 2・4      | 14          | 維持管理              | 用途廃止           |
|    | 12     | 瀬戸第一住宅 | －          | 公営         | 木造 | 平家      | S 28       | 7           | 用途廃止              | 用途廃止           |
|    | 13     | 五反田住宅  | 1・2        | 公営         | 簡耐 | 2階      | S 53～54    | 12          | 維持管理              | 用途廃止           |
|    | 14     | 小方住宅   | －          | 公営         | 木造 | 2階      | S 62～63    | 8           | 維持管理              | 用途廃止           |
|    | 15     | 小田住宅   | 1・2        | 公営         | 簡耐 | 2階      | S 57～58    | 12          | 維持管理              | 用途廃止           |
|    |        |        | －          | 公営         | 木造 | 2階      | S 60       | 4           | 用途廃止              | 用途廃止           |
|    | 16     | 広屋住宅   | －          | 特公賃        | 木造 | 2階      | H 7        | 16          | 個別改善              | 個別改善           |
|    | 17     | 明新住宅   | －          | その他        | 木造 | 平家      | R 1・3・5    | 12          | 維持管理              | 維持管理           |
| －  | 新規又は建替 | －      | －          | －          | －  | －       | 24         | －           | 新規又は建替            |                |

表 事業手法の選定結果 (2/2)

| 地区 | 番号     | 団地名      | 住棟概要    |     |    |          |          |             | 3次判定（事業手法）        |                |
|----|--------|----------|---------|-----|----|----------|----------|-------------|-------------------|----------------|
|    |        |          | 棟名      | 種別  | 構造 | 階数       | 建設年度     | 管理戸数<br>(戸) | 計画期間中<br>(R 8～17) | 長期<br>(概ね30年後) |
| 東和 | 18     | 西方住宅     | －       | 公営  | 簡耐 | 2階       | S 57     | 7           | 用途廃止              | 用途廃止           |
|    | 19     | 外入住宅     | 1・2     | 公営  | 簡耐 | 2階       | S 58～59  | 7           | 維持管理              | 用途廃止           |
|    | 20     | 船越住宅     | 1・2     | 公営  | 簡耐 | 2階       | S 58～59  | 7           | 維持管理              | 用途廃止           |
|    | 21     | 平野住宅     | －       | 公営  | 木造 | 2階       | S 60     | 6           | 維持管理              | 用途廃止           |
|    | 22     | 伊保田住宅(公) | －       | 公営  | 木造 | 2階       | S 63～H 1 | 6           | 維持管理              | 用途廃止           |
|    | 23     | 伊保田住宅(他) | A       | その他 | 耐火 | 2階       | H 9      | 4           | 維持管理              | 個別改善           |
|    |        |          | B       | その他 | 耐火 | 2階       | H 9      | 2           |                   |                |
|    | 24     | 沖家室住宅    | －       | 特公賃 | 木造 | 2階       | H 7      | 6           | 維持管理              | 用途廃止           |
|    | 25     | 折井住宅     | －       | 特公賃 | 木造 | 2階       | H 8      | 4           | 維持管理              | 用途廃止           |
|    | 26     | 伊保田東住宅   | －       | 特公賃 | 木造 | 2階       | H12      | 6           | 維持管理              | 用途廃止           |
|    | 27     | 黒ノ元住宅    | －       | 特公賃 | 木造 | 2階       | H13      | 8           | 維持管理              | 用途廃止           |
|    | 28     | 長崎西住宅    | －       | その他 | 木造 | 平家       | S 55     | 1           | 用途廃止              | 用途廃止           |
| －  | 新規又は建替 | －        | －       | －   | －  | －        | 8        | －           | 新規又は建替            |                |
| 橘  | 29     | 栄住宅(公)   | 0       | 公営  | 簡耐 | 平家       | S 44     | 6           | 用途廃止              | 用途廃止           |
|    |        |          | Q       | 公営  | 簡耐 | 2階       | S 51     | 8           | 用途廃止              | 用途廃止           |
|    |        |          | R・S     | 公営  | 簡耐 | 2階       | S 52～53  | 16          | 維持管理              | 用途廃止           |
|    |        |          | T       | 公営  | 簡耐 | 2階       | S 54     | 12          |                   |                |
|    |        |          | U・V     | 公営  | 簡耐 | 2階       | S 55～56  | 21          |                   |                |
|    |        |          | I・J     | 公営  | 簡耐 | 2階       | S 59     | 7           |                   |                |
|    | 30     | 栄住宅(他)   | W       | その他 | 簡耐 | 2階       | S 57     | 8           | 用途廃止              | 用途廃止           |
|    | 31     | 古城住宅(公)  | －       | 公営  | 木造 | 平家       | S 36     | 4           | 用途廃止              | 用途廃止           |
|    | 32     | 古城住宅(他)  | H       | その他 | 木造 | 平家       | H 9      | 4           | 維持管理              | 用途廃止           |
|    | 33     | 西浦住宅(公)  | －       | 公営  | 木造 | 平家       | S 36     | 2           | 用途廃止              | 用途廃止           |
|    | 34     | 西浦住宅(他)  | －       | その他 | 木造 | 2階       | S 62     | 6           | 用途廃止              | 用途廃止           |
|    | 35     | 和戸住宅(公)  | B       | 公営  | 木造 | 2階       | H 7～8    | 10          | 維持管理              | 用途廃止           |
|    | 36     | 和戸住宅(改)  | M-1～14  | 改良  | 簡耐 | 2階       | S 39～43  | 77          | 用途廃止              | 用途廃止           |
|    |        |          | M-15～17 | 改良  | 簡耐 | 2階       | S 40・43  | 12          |                   |                |
|    | 37     | 庄南住宅(公)  | －       | 公営  | 木造 | 平家       | S 29     | 4           | 用途廃止              | 用途廃止           |
|    | 38     | 庄南住宅(他)  | 2       | その他 | 木造 | 平家       | S 26     | 2           | 用途廃止              | 用途廃止           |
|    | 39     | おれんじヒルズ  | A       | 公営  | 耐火 | 3階       | H 9      | 6           | 個別改善              | 個別改善           |
|    |        |          | B       | 特公賃 | 耐火 | 3階       | H 9      | 12          | 維持管理              |                |
|    |        |          | C       | 公営  | 耐火 | 3階       | H10      | 12          |                   |                |
|    | 40     | 日良居住宅    | X       | 公営  | 簡耐 | 2階       | S 57～58  | 16          | 維持管理              | 用途廃止           |
|    |        |          | Z       | 公営  | 簡耐 | 2階       | S 59     | 3           |                   |                |
|    | 41     | 大泊住宅     | 1～9     | その他 | 木造 | 平家       | S 19・26  | 26          | 用途廃止              | 用途廃止           |
|    | 42     | 浮島住宅     | －       | その他 | 木造 | 平家<br>2階 | R 4      | 4           | 維持管理              | 維持管理           |

### (3) 事業手法別戸数

計画期間中の事業手法別管理戸数は、次表のとおりである。

#### <公営住宅>

|             | 前 期<br>R 8～12年度 | 後 期<br>R 13～17年度 | 計画期間中の<br>対象戸数 |
|-------------|-----------------|------------------|----------------|
| 管理戸数        | 468 戸           | 459 戸            | 468 戸          |
| 新規整備事業予定戸数  | -               | -                | -              |
| 維持管理予定戸数    | 459 戸           | 450 戸            | 450 戸          |
| うち計画修繕対応戸数  | 26 戸            | -                | 26 戸           |
| うち改善事業予定戸数  | 39 戸            | 36 戸             | 75 戸           |
| 個別改善事業予定戸数  | 39 戸            | 36 戸             | 75 戸           |
| 全面的改善事業予定戸数 | -               | -                | -              |
| うちその他戸数     | 394 戸           | 414 戸            | 349 戸          |
| 建替事業予定戸数    | -               | -                | -              |
| 用途廃止予定戸数    | 9 戸             | 9 戸              | 18 戸           |

注-1：管理戸数は、前期、後期は計画期間当初、計画期間中の対象戸数(合計)は前期と同値とした。

-2：維持管理予定戸数は、当該期間中の管理戸数－建替事業予定戸数－用途廃止予定戸数。

-3：その他戸数は、当該期間中の維持管理予定戸数－計画修繕対応戸数－改善事業予定戸数とした。

#### <改良住宅>

|             | 前 期<br>R 8～12年度 | 後 期<br>R 13～17年度 | 計画期間中の<br>対象戸数 |
|-------------|-----------------|------------------|----------------|
| 管理戸数        | 89 戸            | 89 戸             | 89 戸           |
| 新規整備事業予定戸数  | -               | -                | -              |
| 維持管理予定戸数    | 89 戸            | 89 戸             | 89 戸           |
| うち計画修繕対応戸数  | -               | -                | -              |
| うち改善事業予定戸数  | -               | -                | -              |
| 個別改善事業予定戸数  | -               | -                | -              |
| 全面的改善事業予定戸数 | -               | -                | -              |
| うちその他戸数     | 89 戸            | 89 戸             | 89 戸           |
| 建替事業予定戸数    | -               | -                | -              |
| 用途廃止予定戸数    | -               | -                | -              |

注-1：管理戸数は、前期、後期は計画期間当初、計画期間中の対象戸数(合計)は前期と同値とした。

-2：維持管理予定戸数は、当該期間中の管理戸数－建替事業予定戸数－用途廃止予定戸数。

-3：その他戸数は、当該期間中の維持管理予定戸数－計画修繕対応戸数－改善事業予定戸数とした。

<特定公共賃貸住宅>

|             | 前 期<br>R 8～12年度 | 後 期<br>R13～17年度 | 計画期間中の<br>対象戸数 |
|-------------|-----------------|-----------------|----------------|
| 管理戸数        | 62 戸            | 62 戸            | 62 戸           |
| 新規整備事業予定戸数  | -               | -               | -              |
| 維持管理予定戸数    | 62 戸            | 62 戸            | 62 戸           |
| うち計画修繕対応戸数  | -               | -               | -              |
| うち改善事業予定戸数  | -               | 16 戸            | 16 戸           |
| 個別改善事業予定戸数  | -               | 16 戸            | 16 戸           |
| 全面的改善事業予定戸数 | -               | -               | -              |
| うちその他戸数     | 62 戸            | 46 戸            | 46 戸           |
| 建替事業予定戸数    | -               | -               | -              |
| 用途廃止予定戸数    | -               | -               | -              |

注-1：管理戸数は、前期、後期は計画期間当初、計画期間中の対象戸数(合計)は前期と同値とした。

-2：維持管理予定戸数は、当該期間中の管理戸数－建替事業予定戸数－用途廃止予定戸数。

-3：その他戸数は、当該期間中の維持管理予定戸数－計画修繕対応戸数－改善事業予定戸数。

<その他>

|             | 前 期<br>R 8～12年度 | 後 期<br>R13～17年度 | 計画期間中の<br>対象戸数 |
|-------------|-----------------|-----------------|----------------|
| 管理戸数        | 69 戸            | 66 戸            | 69 戸           |
| 新規整備事業予定戸数  | -               | -               | -              |
| 維持管理予定戸数    | 66 戸            | 66 戸            | 66 戸           |
| うち計画修繕対応戸数  | -               | -               | -              |
| うち改善事業予定戸数  | -               | -               | -              |
| 個別改善事業予定戸数  | -               | -               | -              |
| 全面的改善事業予定戸数 | -               | -               | -              |
| うちその他戸数     | 66 戸            | 66 戸            | 66 戸           |
| 建替事業予定戸数    | -               | -               | -              |
| 用途廃止予定戸数    | 3 戸             | -               | 3 戸            |

注-1：管理戸数は、前期、後期は計画期間当初、計画期間中の対象戸数(合計)は前期と同値とした。

-2：維持管理予定戸数は、当該期間中の管理戸数－建替事業予定戸数－用途廃止予定戸数。

-3：その他戸数は、当該期間中の維持管理予定戸数－計画修繕対応戸数－改善事業予定戸数。

<合計>

|             | 前 期<br>R 8～12年度 | 後 期<br>R13～17年度 | 計画期間中の<br>対象戸数 |
|-------------|-----------------|-----------------|----------------|
| 管理戸数        | 688 戸           | 676 戸           | 688 戸          |
| 新規整備事業予定戸数  | -               | -               | -              |
| 維持管理予定戸数    | 676 戸           | 667 戸           | 667 戸          |
| うち計画修繕対応戸数  | 26 戸            | -               | 26 戸           |
| うち改善事業予定戸数  | 39 戸            | 52 戸            | 91 戸           |
| 個別改善事業予定戸数  | 39 戸            | 52 戸            | 91 戸           |
| 全面的改善事業予定戸数 | -               | -               | -              |
| うちその他戸数     | 611 戸           | 615 戸           | 550 戸          |
| 建替事業予定戸数    | -               | -               | -              |
| 用途廃止予定戸数    | 12 戸            | 9 戸             | 21 戸           |

注-1：管理戸数は、前期、後期は計画期間当初、計画期間中の対象戸数(合計)は前期と同値とした。

-2：維持管理予定戸数は、当該期間中の管理戸数－建替事業予定戸数－用途廃止予定戸数。

-3：その他戸数は、当該期間中の維持管理予定戸数－計画修繕対応戸数－改善事業予定戸数とした。

## 6. 点検の実施方針

点検は、日常点検のほか、定期点検を実施する。

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とし、定期点検と合わせた実施や計画修繕前の実施等、効率的に行う。

点検結果は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ものとする。

### 【実施内容】

- ・日常点検、定期点検の実施
- ・データベースへの記録

## 7. 計画修繕の実施方針

町営住宅を長期にわたって良好に維持管理していくため、点検等に基づいて、不定期に生じる支障等に対応した経常修繕、周期的に実施する必要のある計画修繕を実施する。

計画修繕のうち大規模改修は、屋上防水（屋根）改修、外壁改修、給水管改修、排水管改修、ガス管改修について、修繕周期、修繕履歴、劣化状況等から評価した優先度を踏まえるとともに、効率的な事業実施、事業の平準化等を考慮しながら長期的な修繕計画を定め、計画的に実施する。

### 【実施内容】

- ・標準修繕周期を踏まえた計画修繕等の実施
- ・長期的な修繕計画に基づく修繕の実施

## 8. 改善事業の実施方針

### (1) 個別改善事業

計画期間中に実施する個別改善事業は、次のとおりである。

#### ア 居住性向上型

日常生活における快適性を確保し、居住性の向上を図るため、広屋住宅について公共下水道接続工事を行う。

### 【実施内容】

- ・公共下水道接続
- ・公共下水道接続に伴う既設浄化槽撤去

#### イ 安全性確保型

外壁改修を実施する住棟のうち、バルコニー手すりが鉄製の場合に、安全性を確保するための改善を行う。

### 【実施内容】

- ・鉄製のバルコニー手すりのアルミ化

#### ウ 長寿命化型

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

### 【実施内容】

- ・屋上防水改修（断熱性、防水性、耐久性向上）
- ・外壁改修（断熱性、防水性、耐久性向上）
- ・ガス管改修（管の耐食性・耐久性向上、維持管理、更新の容易化）

### (2) 全面的改善事業

該当なし。

## 9. 建替事業の実施方針

計画期間中は、建替事業を実施しない。

地区における中長期的な公営住宅等必要戸数を確保するため、大島地区及び東和地区において、計画期間以降（令和18年度以降）に公営住宅の建替又は新規供給を行う。

供給戸数は、大島地区と東和地区を合わせて30戸程度とし、計画期間の後期に地区別の建設戸数の設定、建替対象団地の選定又は新規供給を行う場合の用地選定など、実施方針の検討を行う。

## 10. 長寿命化のための事業実施予定一覧

長寿命化のための事業実施予定は、様式1（計画修繕・改善事業の実施予定一覧、19～21ページ）による。（様式2（新規整備事業及び建替事業の実施予定一覧、22ページ）、様式3（共同施設に係る事業の実施予定一覧、23ページ）は該当なし。）

## 11. L C Cの算出

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

表 L C C縮減効果の算出

| 地区 | 番号 | 団地名     | 棟名  | 種別 | 構造 | 階数 | 建設年度 | 管理戸数<br>(戸) | 計画前<br>L C C<br>(千円/戸・年) | 計画後<br>L C C<br>(千円/戸・年) | 年平均縮減額           |                  |
|----|----|---------|-----|----|----|----|------|-------------|--------------------------|--------------------------|------------------|------------------|
|    |    |         |     |    |    |    |      |             |                          |                          | 戸あたり<br>(千円/戸・年) | 棟あたり<br>(千円/棟・年) |
| 久賀 | 5  | 新開団地住宅  | A   | 公営 | 耐火 | 3階 | H 6  | 6           | 402                      | 327                      | 75               | 448              |
|    |    |         | B   | 公営 | 耐火 | 3階 | H 6  | 6           | 402                      | 326                      | 76               | 455              |
|    |    |         | C   | 公営 | 耐火 | 3階 | H 6  | 6           | 402                      | 325                      | 77               | 462              |
|    |    |         | D   | 公営 | 耐火 | 3階 | H 7  | 12          | 422                      | 338                      | 84               | 1,013            |
|    | 7  | 八幡住宅    | I   | 公営 | 耐火 | 3階 | H 1  | 13          | 343                      | 293                      | 50               | 656              |
|    |    |         | II  | 公営 | 耐火 | 3階 | H 3  | 13          | 321                      | 277                      | 44               | 578              |
|    |    |         | III | 公営 | 耐火 | 3階 | H 4  | 13          | 339                      | 289                      | 50               | 648              |
| 橘  | 39 | おれんじヒルズ | A   | 公営 | 耐火 | 3階 | H 9  | 6           | 425                      | 347                      | 77               | 464              |

【様式 1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名： 周防大島町

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

| 団地名        | 住棟<br>番号 | 戸数<br>(戸) | 構造<br>階数 | 建設<br>年度 | 次期点検時期   |                    | 修繕・改善事業の内容    |               |                                                           |                |                |                                                          |                                                          |                                                          |                                                           |                | LCC<br>縮減効果<br>千円/棟・年 | 備考 |
|------------|----------|-----------|----------|----------|----------|--------------------|---------------|---------------|-----------------------------------------------------------|----------------|----------------|----------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|----------------|-----------------------|----|
|            |          |           |          |          | 法定<br>点検 | 法定点検<br>に準じた<br>点検 | R 8<br>(2026) | R 9<br>(2027) | R 10<br>(2028)                                            | R 11<br>(2029) | R 12<br>(2030) | R 13<br>(2031)                                           | R 14<br>(2032)                                           | R 15<br>(2033)                                           | R 16<br>(2034)                                            | R 17<br>(2035) |                       |    |
| 新開団地<br>住宅 | A        | 6         | 耐火<br>3階 | H 6      |          |                    |               |               |                                                           |                |                | 屋上防水改修<br>(水平部)<br>外壁改修<br>ガス管改修<br>(屋外・住棟内)<br>6戸(長寿命化) |                                                          |                                                          |                                                           |                | 448                   |    |
| 新開団地<br>住宅 | B        | 6         | 耐火<br>3階 | H 6      |          |                    |               |               |                                                           |                |                |                                                          | 屋上防水改修<br>(水平部)<br>外壁改修<br>ガス管改修<br>(屋外・住棟内)<br>6戸(長寿命化) |                                                          |                                                           |                | 455                   |    |
| 新開団地<br>住宅 | C        | 6         | 耐火<br>3階 | H 6      |          |                    |               |               |                                                           |                |                |                                                          |                                                          | 屋上防水改修<br>(水平部)<br>外壁改修<br>ガス管改修<br>(屋外・住棟内)<br>6戸(長寿命化) |                                                           |                | 462                   |    |
| 新開団地<br>住宅 | D        | 12        | 耐火<br>3階 | H 7      |          |                    |               |               |                                                           |                |                |                                                          |                                                          |                                                          | 屋上防水改修<br>(水平部)<br>外壁改修<br>ガス管改修<br>(屋外・住棟内)<br>12戸(長寿命化) |                | 1,013                 |    |
| 八幡住宅       | I        | 13        | 耐火<br>3階 | H 1      |          |                    |               |               | 屋上防水改修<br>(水平部)<br>外壁改修<br>ガス管改修<br>(屋外・住棟内)<br>13戸(長寿命化) |                |                |                                                          |                                                          |                                                          |                                                           |                | 656                   |    |
|            |          |           |          |          |          |                    |               |               | バルコニー手す<br>りのアルミ化<br>13戸(安全性)                             |                |                |                                                          |                                                          |                                                          |                                                           |                | -                     |    |
| 八幡住宅       | II       | 13        | 耐火<br>3階 | H 3      |          |                    |               |               | 屋上防水改修<br>(水平部)<br>外壁改修<br>ガス管改修<br>(屋外・住棟内)<br>13戸(長寿命化) |                |                |                                                          |                                                          |                                                          |                                                           |                | 578                   |    |
|            |          |           |          |          |          |                    |               |               | バルコニー手す<br>りのアルミ化<br>13戸(安全性)                             |                |                |                                                          |                                                          |                                                          |                                                           |                | -                     |    |

事業主体名： 周防大島町

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

| 団地名         | 住棟<br>番号 | 戸数<br>(戸) | 構造<br>階数 | 建設<br>年度 | 次期点検時期   |                    | 修繕・改善事業の内容    |               |                    |                    |                                                           |               |               |               |               |                                                         | LCC<br>縮減効果<br>千円/棟・年 | 備考 |
|-------------|----------|-----------|----------|----------|----------|--------------------|---------------|---------------|--------------------|--------------------|-----------------------------------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------------------------------------------------|-----------------------|----|
|             |          |           |          |          | 法定<br>点検 | 法定点検<br>に準じた<br>点検 | R 8<br>(2026) | R 9<br>(2027) | R10<br>(2028)      | R 11<br>(2029)     | R12<br>(2030)                                             | R13<br>(2031) | R14<br>(2032) | R15<br>(2033) | R16<br>(2034) | R17<br>(2035)                                           |                       |    |
| 八幡住宅        | Ⅲ        | 13        | 耐火<br>3階 | H4       |          |                    |               |               |                    |                    | 屋上防水改修<br>(水平部)<br>外壁改修<br>ガス管改修<br>(屋外・住棟内)<br>13戸(長寿命化) |               |               |               |               |                                                         | 648                   |    |
|             |          |           |          |          |          |                    |               |               |                    |                    | バルコニー手す<br>りのアルミ化<br>13戸(安全性)                             |               |               |               |               |                                                         | -                     |    |
| 五反田住<br>宅   | 2        | 6         | 簡耐<br>2階 | S54      |          |                    |               |               | 屋上防水改修<br>6戸(通常修繕) |                    |                                                           |               |               |               |               |                                                         | -                     |    |
| 小田住宅        | 2        | 6         | 簡耐<br>2階 | S58      |          |                    |               |               |                    | 屋上防水改修<br>6戸(通常修繕) |                                                           |               |               |               |               |                                                         | -                     |    |
| 栄住宅<br>(公)  | U-2      | 6         | 簡耐<br>2階 | S55      |          |                    |               |               |                    | 屋上防水改修<br>6戸(通常修繕) |                                                           |               |               |               |               |                                                         | -                     |    |
| 栄住宅<br>(公)  | V-2      | 5         | 簡耐<br>2階 | S56      |          |                    |               |               |                    |                    | 屋上防水改修<br>5戸(通常修繕)                                        |               |               |               |               |                                                         | -                     |    |
| 栄住宅<br>(公)  | J        | 3         | 簡耐<br>2階 | S59      |          |                    |               |               | 屋上防水改修<br>3戸(通常修繕) |                    |                                                           |               |               |               |               |                                                         | -                     |    |
| おれんじ<br>ヒルズ | A        | 6         | 耐火<br>3階 | H9       |          |                    |               |               |                    |                    |                                                           |               |               |               |               | 屋上防水(屋根)<br>改修<br>外壁改修<br>ガス管改修<br>(屋外・住棟内)<br>6戸(長寿命化) | 464                   |    |

注1) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。

注2) LCC縮減効果欄は、長寿命化型改善事業、又は全面的改善事業を実施する住棟に関して記載する。

事業主体名： 周防大島町

住宅の区分： 公営住宅

特定公共  
賃貸住宅

地優賃  
(公共供給)

改良住宅

その他 ( )

[illegible]

注1) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。

注2) LCC縮減効果欄は、長寿命化型改善事業、又は全面的改善事業を実施する住棟に関して記載する。

## 事業主体名： 周防大島町

**住宅の区分：**

|      |              |               |      |         |
|------|--------------|---------------|------|---------|
| 公営住宅 | 特定公共<br>賃貸住宅 | 地優賃<br>(公共供給) | 改良住宅 | その他 ( ) |
|------|--------------|---------------|------|---------|

[illegible]

– 22 –

## 事業主体名：周防大島町

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

[illegible]

注) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。