

6 . 長寿命化を図るべき公営住宅

6 - 1 . 活用手法の選定フロー・基準

1) 活用手法の選定フロー

ストック活用手法の選定は、次に示す手順により行う。

【1次判定】(団地及び住棟単位の社会的特性による判定)

団地及び住棟単位の1次判定として、維持管理、建替え、用途廃止の区分を判定する(継続判定とするケースあり)。

- ・住棟の経過年数
- ・住棟の位置する団地に対する需要
- ・法規制及び位置条件等による高度利用の必要性と可能性
- ・住棟の改善履歴の状況

【2次判定】(住棟単位の物理的特性による判定)

1次判定の結果、継続判定とした住棟(維持管理、建替え、用途廃止の判定ができなかった住棟)を対象に、次の項目について技術的検討を行い、当該住棟の事業内容を検討する。

- ・躯体の安全性
- ・避難の安全性
- ・居住性

1次判定及び2次判定において維持管理とした住棟を対象に、次の項目をもとに長寿命化型改善の必要性を検討し、適用候補を判定する。

- ・耐久性、維持管理の容易性等の向上の必要性
- ・予防保全的な改善の必要性
- ・他の修繕、改善工事と合わせた効率性

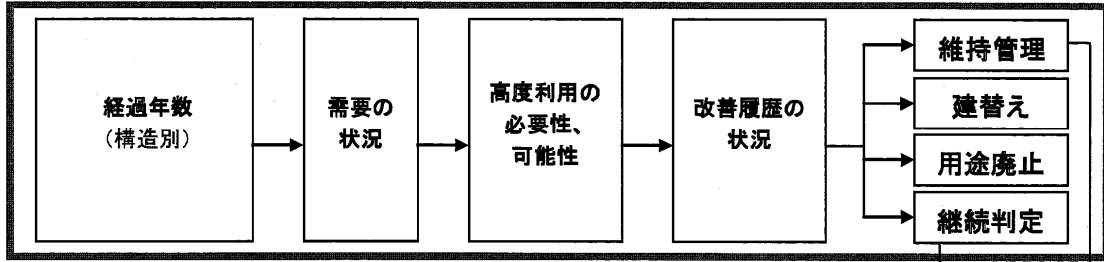
【3次判定】(団地単位の総合的検討)

1次判定及び2次判定の結果を踏まえ、団地単位又は団地の一部を対象に次の項目について総合的検討を行い、住棟別の活用手法の候補を絞り込む。

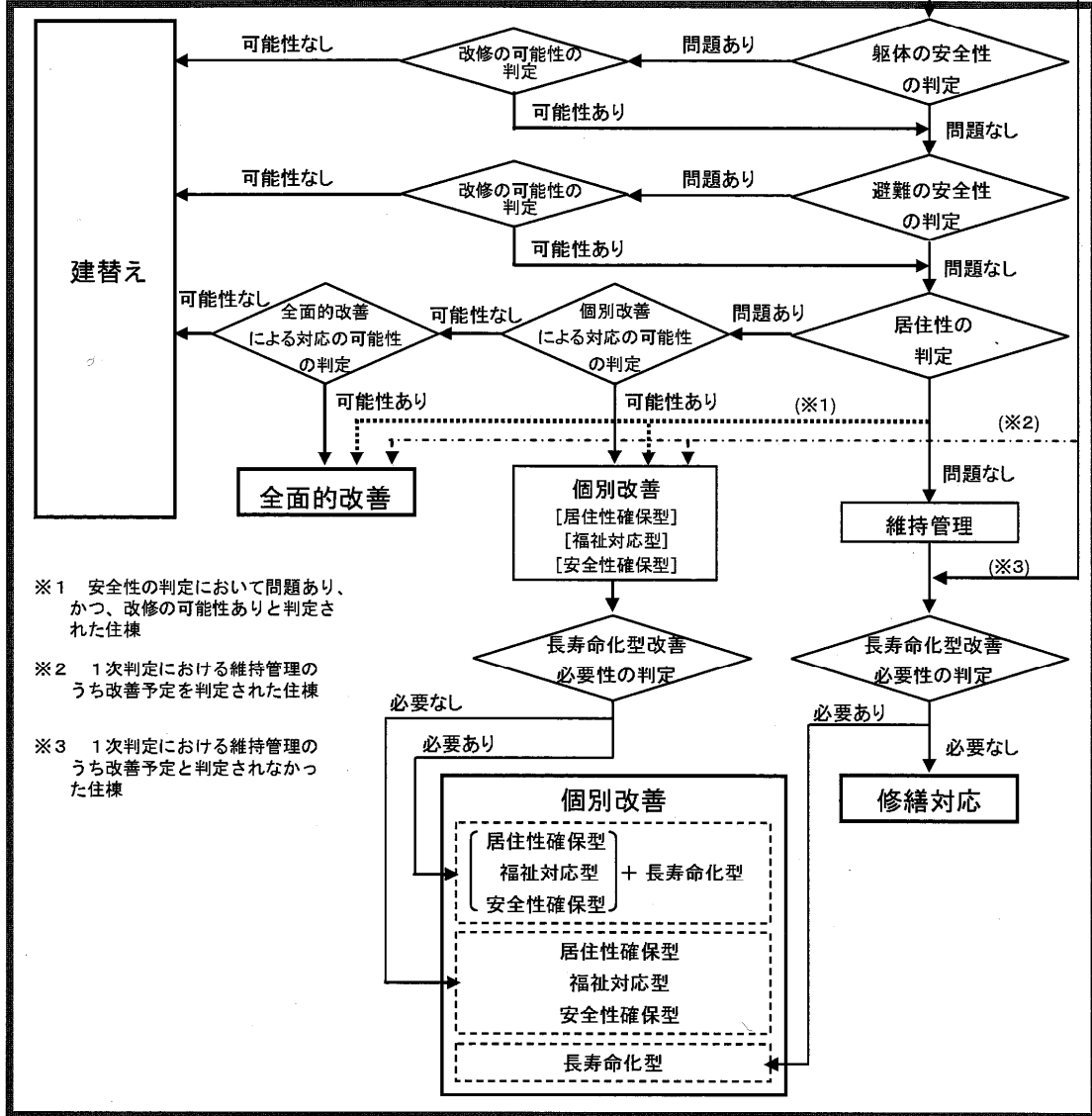
- ・団地単位又は地域単位での効率的な整備
- ・まちづくりの観点から見た地域整備への貢献
- ・周辺道路の整備状況、仮住居の確保等から見た事業の容易性
- ・他の事業主体との連携による一体的整備

《手法選定のフロー》

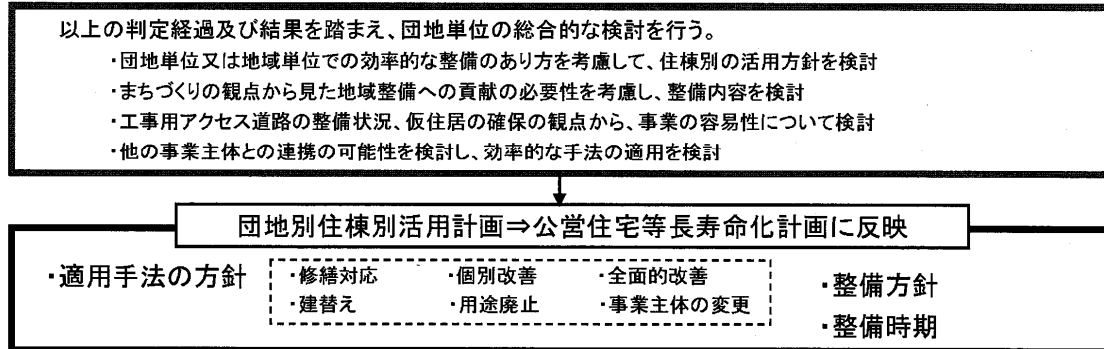
1次判定(団地及び住棟単位の社会的特性による判定)



2次判定(住棟単位の物理的特性による判定)



3次判定(団地単位の総合的検討)



2) 活用手法の選定基準

【1次判定】

- ・経過年数、需要、高度利用の必要性と可能性及び改善履歴による評価を行い、維持管理、建替え、用途廃止の対象とする住棟を判定する。
- ・また、維持管理、建替え、用途廃止の判定ができなかった住棟（継続判定）について2次判定を行う。

1次判定における評価の考え方の例は次のとおりである。

（建替えの対象とする住棟）

- ・昭和30年代ストック及び木造の昭和40年代ストックのうち、需要が見込め、かつ、高度利用の必要性、可能性が高い住棟。（ただし、改善事業の実施後、標準管理期間を経過していない場合は、当該期間中は維持保全の対象とする。）

（用途廃止の対象とする住棟）

- ・昭和30年代ストック及び木造の昭和40年代ストックのうち、需要が見込めず、かつ、高度利用の必要性、可能性が低い住棟。（ただし、改善事業の実施後、標準管理期間を経過していない場合は、当該期間中は維持保全の対象とする。）

（維持管理の対象とする住棟）

- ・改善事業の実施後、標準管理期間を経過していない住棟

（継続判定とする住棟）

- ・維持管理、建替え、用途廃止との判定ができなかった住棟

需要、高度利用の必要性と可能性の評価の考え方の例は、次のとおりである。

（需要）

- ・応募倍率及び空家率の状況等により需要を評価する。
- ・地域における公営住宅の需要が高いにも関わらず応募倍率が低い団地や、空家率が高い団地は、建替え又は改善による更新の対象とする。

（高度利用の必要性及び可能性）

- ・団地に係る法規制（用途地域、指定容積率）位置条件、団地の敷地規模及び形状等により高度利用の必要性及び可能性を評価する。

【 2 次判定 】

- ・ 1 次判定の結果、未判定の住棟（維持管理、建替え、用途廃止の対象として判定されなかった住棟）を対象に、躯体の安全性、避難の安全性、居住性の順に評価を行い、住棟別の事業内容を検討する。
- ・ 1 次判定及び 2 次判定において維持対応、改善予定とした住棟を対象に、長寿命化型改善の必要性を検討する。

躯体の安全性の判定

躯体の耐震性及び耐震改修の必要性、可否を判定する。

評価の手法、評価の考え方の例は次のとおりである。

- ・ 躯体の耐震性の判定は、次に従い行う。
 - 1) 昭和 5 6 年の建築基準法施行令（新耐震基準）に基づき設計・施工された住棟については耐震性を有するものとする。
 - 2) 新耐震基準に基づかない住棟で、既に診断を行い耐震性が確認されたもの等については耐震性を有するものとする。
 - 3) 上記 1) 及び 2) 以外のものについては、設計図書の収集と現状調査により、地形、経年変化、構造形式、ピロティの有無、平面形状、立面形状等から耐震性について判断するものとする。
- ・ 躯体の耐震性に問題があると判断された住棟については、耐震改修の可能性について検討する。
- ・ 躯体について耐震性に問題があると判断され、かつ、耐震改修の実施が不可能な住棟は、原則として建替えの候補とする。
- ・ 躯体について耐震性に問題がないと判断され、又は問題はあるが耐震改修の実施が可能な住棟は、修繕対応又は改善予定とし、避難の安全性の判定を行う。

避難の安全性の判定

二方向避難、防火区画の確保及び可否を判定する。

評価の手法、評価の考え方の例は次のとおり。

- ・ 設計図書により二方向避難、防火区画の確保の状況、必要性を判定する。
- ・ 確保されていない場合で、確保の必要の高い場合には個別改善又は全面的改善により二方向避難、防火区画の確保が可能か否かを判断する。
- ・ 措置が可能な場合には居住性の判定を行い、措置が不可能な場合には建替えの候補とする。

居住性の判定

居住性の現状及び改善の必要性、可否について検討する。

評価の手法、評価の考え方の例は次のとおり。

- ・設計図書等により、次の項目に従い、居住性を判定する。

判定の項目・水準の例

- 1) 住棟：日照、通風、採光、開放性、プライバシーの確保、騒音 等
 - 2) 住戸：最低居住水準
 - 3) 住戸内各部：浴室の有無、3箇所給湯（台所、洗面所、風呂）、高齢化対応 等
 - 4) 共用部分：高齢化対応
 - 5) 附帯施設：自転車置場・物置・ゴミ置場の有無、衛生、利便性、居住性に係る問題点の有無 等
 - 6) 共同施設：集会所・児童遊園の有無、高齢化対応 等
 - 7) 多様な住宅供給
- ・地方公共団体が求める公営住宅の整備水準を満たしている場合には維持管理の対象とする。
 - ・地方公共団体が求める公営住宅の整備水準を満たしていない場合には、部分的改善により対応が可能なものについては個別改善、それ以外の場合については全面的改善又は建替えの対象とする。

長寿命化型改善の必要性の判定

長寿命化型改善の必要性、可否について検討する。

- ・中長期的な修繕計画及び定期点検等に基づいて、耐久性の向上、躯体への影響の低減、維持管理の容易性等の向上に関する改善が必要と判断される住棟は、長寿命化型改善を行う。
- ・上記のような改善について、予防保全的な改善の必要性が認められる場合、他の修繕・改善工事と合わせて合理的・効率的に行うことが適当と認められる場合は、長寿命化型改善を行う。
- ・長寿命化型改善の必要性が低いと判断された住棟は、修繕又は長寿命化型改善以外の個別改善とする。

【3次判定】

- ・1次判定及び2次判定による各住棟別の適用手法の候補の判定過程と結果を踏まえ、次の視点から団地単位又は団地の一部を対象に総合的検討を行い、住棟別の事業内容に関する最終判定を行う。

団地単位での効率的ストック活用

団地として住棟相互の連携によるストック活用を行うことによる、より効果的かつ効率的なストック活用の可能性について検討する。

検討の考え方の例は次のとおり。

- ・建替え、全面的改善又は個別改善と判定された住棟が混在する場合は、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、建替え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えを検討する。
- ・大規模な団地等で、コミュニティミックスを図る必要がある場合、事業の平準化を図る必要がある場合には、個別改善、全面的改善又は建替えの複合的实施を検討する。

まちづくりの観点から見た地域整備への貢献

周辺市街地における公益的施設等及び基盤施設の整備水準の向上の必要性が高い場合は、これらに配慮したストック活用の可能性を検討する。

検討の考え方の例は次のとおりである。

- ・周辺市街地において不足している公益的施設等の団地内における整備を検討する。
- ・団地及び周辺市街地に係る都市計画道路や公共下水道等の整備計画がある場合は、団地整備への影響やそれらの整備時期を勘案し、団地の整備時期等を検討する。
- ・団地敷地に隣接する狭幅員道路の拡幅道路を検討する。

地域単位での効率的ストック活用

建替えや全面的改善が必要な複数の団地が一定の地域内で近接して立地する場合等は、団地相互の調整による、より効果的かつ効率的なストック活用の可能性について検討する。

検討の考え方の例は次のとおり。

- ・団地相互での住み替えによりコミュニティミックスや事業の平準化が可能となる場合、仮住居の確保や居住者の移転負担の軽減が可能となる場合は、整備時期の調整を図るなど複合的实施を検討する。
- ・高度利用の可能性が低く、他の敷地での高度利用の可能性がある場合には、別の敷地での整備（いわゆる非現地建替え）を検討する。

周辺道路の整備状況

全面的改善若しくは建替えの実施に際して必要となる大型工事車両等のアクセス道路の確保、資材置き場の確保等について検討する。

検討の考え方の例は次のとおりである。

- ・幅員6m未満の道路でしか接続されていない団地において、当該道路の拡幅整備の実施可能時期を勘案しつつ、全面的改善若しくは建替えを行うことを検討する。

仮住居の確保

全面的改善若しくは建替えの実施に際して必要となる仮住居の確保について検討する。

検討の考え方の例は次のとおりである。

- ・同一団地内若しくは近隣における建替事業等の実施スケジュールを勘案し、仮住居の必要時期、戻り入居の時期等の調整を行いつつ、維持保全、全面的改善若しくは建替えのスケジュールを検討する。

他の事業主体との連携

他の事業主体との連携による効率的な手法の適用について検討する。

多様な世帯が居住するコミュニティミックスの促進の観点、土地の高度有効利用・敷地の整形化の観点、団地の円滑な更新の観点から検討する。

具体的な検討の例としては、

- 1) 他の事業主体による公共賃貸住宅との合築の検討
- 2) 他の事業主体による公共賃貸住宅との土地交換
- 3) 供給スケジュールの検討
- 4) 近接・隣接団地での高齢者世帯・若年世帯の世帯構成のバランス調整
- 5) 余剰地の創出による社会福祉施設等の誘導・一体的整備

等の連携方策を検討する。

6 - 2 . 団地別・住棟別の活用手法の選定

小元団地

1次判定	経過年数	建設年度：昭和46・47・48・54年度 簡易耐火造平屋建の耐用年数30年に対し38～39年経過しているが、2階建の45年に準ずるものとする。 2階建は耐用年数45年に対し31～38年経過している。
	需要の状況	市街地に近く、需要は比較的高い。
	高度利用の必要性、可能性	敷地が広く、高度利用の可能性は比較的高い。
	改善履歴	外壁と屋上防水の改修実績あり。
1次判定結果		継続判定
2次判定	躯体の安全性	昭和56年新耐震以前の建設であり、耐震性の確認は必要。
	避難の安全性	特に問題なし。
	居住性	住戸内の居住性の改善は望まれる。
	長寿命化型改善の必要性	ここ10年間では必要性はないと考えられる。
2次判定結果		個別改善 - 居住性確保、あるいは建替えも想定
3次判定		現地建替えは可能。
総合判定		個別改善 - 居住性確保、又は建替えも想定

鴨川団地

1次判定	経過年数	建設年度：昭和54年度 簡易耐火造平屋建の耐用年数30年に対し31年経過しているが、2階建の45年に準ずるものとする。
	需要の状況	入居者がほぼ固定化しており、需要は低い。
	高度利用の必要性、可能性	山間地域にあり、高度利用の必要性はほとんどない。
	改善履歴	外壁改修（吹き替え）の実績あり。
1次判定結果		維持管理
2次判定	躯体の安全性	
	避難の安全性	
	居住性	
	長寿命化型改善の必要性	改修実績あり、必要性なし。
2次判定結果		修繕対応
3次判定		
総合判定		修繕対応（維持管理）

嬉野台団地

1次判定	経過年数	建設年度：昭和62・平成1年度 中層耐火造の耐用年数70年に対し21～23年の経過である。
	需要の状況	立地条件が良く、需要は比較的高い。
	高度利用の必要性、可能性	現在3階建であり、高度利用の必要性は低い。
	改善履歴	実績なし。
	1次判定結果	継続判定
2次判定	躯体の安全性	昭和56年新耐震以降の建設であり、特に問題なし。
	避難の安全性	特に問題なし。
	居住性	特に問題なし。
	長寿命化型改善の必要性	この10年間には、外壁改修の必要性がありうる。
	2次判定結果	個別改善 - 長寿命化型
3次判定		
総合判定		個別改善 - 長寿命化型

家原団地

1次判定	経過年数	建設年度：平成5・7・9年度 中層耐火造の耐用年数70年に対し13～17年の経過である。
	需要の状況	立地条件が良く、需要は比較的高い。
	高度利用の必要性、可能性	現在3階建であり、高度利用の必要性は低い。
	改善履歴	実績なし。
	1次判定結果	維持管理
2次判定	躯体の安全性	(昭和56年新耐震以降の建設であり、特に問題なし。)
	避難の安全性	
	居住性	
	長寿命化型改善の必要性	
	2次判定結果	修繕対応
3次判定		
総合判定		修繕対応(維持管理)

下三草団地

1次判定	経過年数	建設年度：平成 11・12・14 年度 木造の耐用年数 30 年に対し 8～11 年の経過である。
	需要の状況	入居者がほぼ固定化しており、需要は低い。
	高度利用の必要性、可能性	現在 3 階建であり、高度利用の必要性は低い。
	改善履歴	実績なし。
	1次判定結果	維持管理
2次判定	躯体の安全性	(昭和 56 年新耐震以降の建設であり、特に問題なし。)
	避難の安全性	
	居住性	
	長寿命化型改善の必要性	
	2次判定結果	修繕対応
3次判定		
総合判定		修繕対応(維持管理)

平安団地

1次判定	経過年数	建設年度：昭和 47 年度 簡易耐火造 2 階建の耐用年数 45 年に対し 38 年経過している。
	需要の状況	入居者がほぼ固定化しており、需要は低い。
	高度利用の必要性、可能性	現在 2 階建であり、高度利用の可能性はある。
	改善履歴	外壁および屋根の改修実績あり。
	1次判定結果	継続判定
2次判定	躯体の安全性	昭和 56 年新耐震以前の建設であり、耐震性の確認は必要だが、2 階建ゆえさほど問題はないと考えられる。
	避難の安全性	特に問題なし。
	居住性	住戸内の居住性の改善は望まれる。
	長寿命化型改善の必要性	改修実績あり、ここ 10 年間では必要ないと考えられる。
	2次判定結果	個別改善 - 居住性確保型
3次判定		
総合判定		個別改善 - 居住性確保型

岩の花団地

1次判定	経過年数	建設年度：昭和49年度 簡易耐火造2階建の耐用年数45年に対し36年経過している。
	需要の状況	入居者がほぼ固定化しており、需要は低い。
	高度利用の必要性、可能性	市街地から離れた高台の斜面地にあり、現在2階建であるが、高度利用の可能性は低い。
	改善履歴	外壁および屋根の改修実績あり。
	1次判定結果	継続判定
2次判定	躯体の安全性	昭和56年新耐震以前の建設であり、耐震性の確認は必要だが、2階建ゆえさほど問題はないと考えられる。
	避難の安全性	特に問題なし。
	居住性	住戸内の居住性の改善は望まれる。
	長寿命化型改善の必要性	改修実績あり、ここ10年間では必要ないと考えられる。
	2次判定結果	個別改善 - 居住性確保型
3次判定		
総合判定		個別改善 - 居住性確保型

光明寺団地

1次判定	経過年数	建設年度：昭和30年度 木造の耐用年数30年に対し55年経過している。
	需要の状況	入居者が固定化しており、需要はない。
	高度利用の必要性、可能性	市街地から離れた位置にあり、高度利用の可能性は低い。
	改善履歴	実績なし。
	1次判定結果	用途廃止
2次判定	躯体の安全性	
	避難の安全性	
	居住性	
	長寿命化型改善の必要性	
	2次判定結果	
3次判定		
総合判定		用途廃止

春日団地

1次判定	経過年数	建設年度：昭和 31・33・34・35 年度 木造の耐用年数 30 年に対し 50～54 年経過している。
	需要の状況	入居者が固定化しており、需要はない。
	高度利用の必要性、可能性	市街地に比較的近く、立地条件が良いことから、高度利用の可能性はある。
	改善履歴	実績なし。
	1次判定結果	用途廃止
2次判定	躯体の安全性	
	避難の安全性	
	居住性	
	長寿命化型改善の必要性	
	2次判定結果	
3次判定		
総合判定		用途廃止し、政策空家とする。 (現在、入居世帯数が多いことから、順次用途廃止にしていく。)

下滝野団地

1次判定	経過年数	建設年度：昭和 33 年度 木造の耐用年数 30 年に対し 52 年経過している。
	需要の状況	入居者が固定化しており、需要はない。
	高度利用の必要性、可能性	用地が分散しており、高度利用の可能性は低い。
	改善履歴	実績なし。
	1次判定結果	用途廃止
2次判定	躯体の安全性	
	避難の安全性	
	居住性	
	長寿命化型改善の必要性	
	2次判定結果	
3次判定		
総合判定		用途廃止

河高団地

1次判定	経過年数	建設年度：平成1年度 中層耐火造の耐用年数70年に対し21年の経過である。
	需要の状況	需要は比較的あるとみられる。
	高度利用の必要性、可能性	現在3階建であり、高度利用の必要性は低い。
	改善履歴	実績なし。
	1次判定結果	継続判定
2次判定	躯体の安全性	昭和56年新耐震以降の建設であり、特に問題なし。
	避難の安全性	特に問題なし。
	居住性	特に問題なし。
	長寿命化型改善の必要性	外壁や屋上防水の改修の必要がある。
	2次判定結果	個別改善 - 長寿命化型
3次判定		
総合判定		個別改善 - 長寿命化型

高岡団地

1次判定	経過年数	建設年度：平成20・21・22年度 木造の耐用年数30年に対し0~2年の経過である。
	需要の状況	入居者がほぼ固定化しており、需要は低い。
	高度利用の必要性、可能性	市街地から離れた位置にあり、高度利用の可能性は低い。
	改善履歴	実績なし。
	1次判定結果	維持管理
2次判定	躯体の安全性	(昭和56年新耐震以降の建設であり、特に問題なし。)
	避難の安全性	
	居住性	
	長寿命化型改善の必要性	
	2次判定結果	修繕対応
3次判定		
総合判定		修繕対応(維持管理)

新町団地

1次判定	経過年数	建設年度：平成 15 年度 木造の耐用年数 30 年に対し 7 年の経過である。
	需要の状況	入居者がほぼ固定化しており、需要は低い。
	高度利用の必要性、可能性	建設からまだ 7 年なので、高度利用の可能性は低い。
	改善履歴	実績なし。
	1次判定結果	維持管理
2次判定	躯体の安全性	(昭和 56 年新耐震以降の建設であり、特に問題なし。)
	避難の安全性	
	居住性	
	長寿命化型改善の必要性	
	2次判定結果	修繕対応
3次判定		
総合判定		修繕対応(維持管理)

北野団地

1次判定	経過年数	建設年度：平成 9・11・13 年度 中層耐火造の耐用年数 70 年に対し 9～13 年の経過である。
	需要の状況	立地条件が良く、需要は比較的高い。
	高度利用の必要性、可能性	現在 3 階建であり、高度利用の必要性は低い。
	改善履歴	実績なし。
	1次判定結果	維持管理
2次判定	躯体の安全性	(昭和 56 年新耐震以降の建設であり、特に問題なし。)
	避難の安全性	
	居住性	
	長寿命化型改善の必要性	
	2次判定結果	修繕対応
3次判定		
総合判定		修繕対応(維持管理)

森尾団地

1次判定	経過年数	建設年度：昭和48年度 簡易耐火造2階建の耐用年数45年に対し37年経過している。
	需要の状況	入居者がほぼ固定化しており、需要は低い。
	高度利用の必要性、可能性	市街地から離れ、敷地が狭く、高度利用の可能性は低い。
	改善履歴	実績なし。
	1次判定結果	継続判定
2次判定	躯体の安全性	昭和56年新耐震以前の建設であり、耐震性の確認は必要。
	避難の安全性	特に問題なし。
	居住性	住戸内の居住性の改善は望まれる。
	長寿命化型改善の必要性	外壁および屋上防水の改修の必要性がある。
	2次判定結果	個別改善 - 居住性確保
3次判定		
総合判定		個別改善 - 居住性確保

藪団地

1次判定	経過年数	建設年度：昭和49年度 簡易耐火造2階建の耐用年数45年に対し36年経過している。
	需要の状況	入居者がほぼ固定化しており、需要は低い。
	高度利用の必要性、可能性	市街地から離れ、敷地が狭く、高度利用の可能性は低い。
	改善履歴	実績なし。
	1次判定結果	継続判定
2次判定	躯体の安全性	昭和56年新耐震以前の建設であり、耐震性の確認は必要。
	避難の安全性	特に問題なし。
	居住性	住戸内の居住性の改善は望まれる。
	長寿命化型改善の必要性	外壁および屋上防水の改修の必要性がある。
	2次判定結果	個別改善 - 居住性確保
3次判定		
総合判定		個別改善 - 居住性確保

森団地

1次判定	経過年数	建設年度：昭和63・平成1・2年度 木造の耐用年数30年に対し20～22年の経過である。
	需要の状況	入居者がほぼ固定化しており、需要は低い。
	高度利用の必要性、可能性	高度利用の可能性は低い。
	改善履歴	実績なし。
	1次判定結果	維持管理
2次判定	躯体の安全性	(昭和56年新耐震以降の建設であり、特に問題なし。)
	避難の安全性	
	居住性	
	長寿命化型改善の必要性	
	2次判定結果	修繕対応
3次判定		
総合判定		修繕対応(維持管理)

6-3. 団地別・住棟別の活用方針

No.	団地名	建設年度	構造・階数	棟数	戸数	面積	経過年数(耐用年数)	活用方針(案)
1	小元	S46	簡易耐火・平屋	2	7	37.00㎡	39年(30年)	個別改善 又は建替え
		S47	簡易耐火・平屋	2	8	37.00㎡	38年(30年)	個別改善 又は建替え
		S47	簡易耐火・2階	1	8	46.00㎡	38年(45年)	個別改善 又は建替え
		S48	簡易耐火・2階	2	14	46.00㎡	37年(45年)	個別改善 又は建替え
		S54	簡易耐火・2階	2	14	59.00㎡	31年(45年)	個別改善 又は建替え
		(計)		9	51			
2	鴨川	S54	簡易耐火・平屋	4	8	54.00㎡	31年(30年)	修繕対応(維持管理)
3	嬉野台	S62	中層耐火・3階	3	6	49.00㎡	23年(70年)	個別改善 - 長寿命化型
					4	58.00㎡		
					14	59.00㎡		
					3	79.00㎡		
		H1	中層耐火・3階	6	12	49.00㎡	21年(70年)	個別改善 - 長寿命化型
				4	58.00㎡			
				32	59.00㎡			
			6	79.00㎡				
		(計)		9	81			
4	家原(北)	H5	中層耐火・3階	2	4	51.00㎡	17年(70年)	修繕対応(維持管理)
					8	54.00㎡		
					4	64.00㎡		
					2	85.00㎡		
	家原(南)	H7	中層耐火・3階	3	6	51.00㎡	15年(70年)	修繕対応(維持管理)
					18	63.00㎡		
					3	84.00㎡		
	H9	中層耐火・3階	2	4	51.00㎡	13年(70年)	修繕対応(維持管理)	
				12	63.00㎡			
				2	80.00㎡			
		(計)		7	63			
5	下三草	H11	木造準耐火・3階	1	2	55.20㎡	11年(30年)	修繕対応(維持管理)
					1	62.70㎡		
					2	63.10㎡		
					4	64.00㎡		
	H12	木造準耐火・3階	1	2	55.20㎡	10年(30年)	修繕対応(維持管理)	
					1			62.70㎡
					2			63.10㎡
					4			64.00㎡
	H14	木造準耐火・3階	1	2	58.50㎡	8年(30年)	修繕対応(維持管理)	
					3			63.80㎡
					4			67.40㎡
		(計)		3	27			
6	平安	S47	簡易耐火・2階	6	20	43.00㎡	38年(45年)	個別改善 - 居住性確保型
7	岩の花	S49	簡易耐火・2階	4	20	50.00㎡	36年(45年)	個別改善 - 居住性確保型
8	光明寺	S30	木造・平屋	2	2	29.70㎡	55年(30年)	用途廃止
9	春日	S31	木造・平屋	4	4	41.80㎡	54年(30年)	用途廃止(順次)
		S33	木造・平屋	6	6	40.90㎡	52年(30年)	用途廃止(順次)
		S34	木造・平屋	5	5	38.30㎡	51年(30年)	用途廃止(順次)
		S35	木造・平屋	5	5	40.20㎡	50年(30年)	用途廃止(順次)
				(計)		20	20	
10	下滝野	S33	木造・平屋	3	3	41.80㎡	52年(30年)	用途廃止
11	河高	H1	中層耐火・3階	2	6	61.00㎡	21年(70年)	個別改善 - 長寿命化型
					18	64.40㎡		
		(計)		2	24			
12	高岡	H20	木造準耐火・2階	1	4	61.28㎡	2年(30年)	修繕対応(維持管理)
		H21	木造準耐火・2階	2	8	61.28㎡	1年(30年)	修繕対応(維持管理)
		H22	木造準耐火・2階	1	4	61.28㎡	0年(30年)	修繕対応(維持管理)
		(計)		4	16			
13	新町	H15	木造・2階	3	6	68.70㎡	7年(30年)	修繕対応(維持管理)
14	北野	H9	中層耐火・3階	1	6	64.30㎡	13年(70年)	修繕対応(維持管理)
					3	70.00㎡		
		H11	中層耐火・3階	1	3	54.00㎡	11年(70年)	修繕対応(維持管理)
				3	70.00㎡			
				1	6	63.20㎡	9年(70年)	修繕対応(維持管理)
		(計)		3	18			
15	森尾	S48	簡易耐火・2階	2	10	42.74㎡	37年(45年)	個別改善 - 居住性確保型
16	敷	S49	簡易耐火・2階	2	10	46.18㎡	36年(45年)	個別改善 - 居住性確保型
17	森	S63	木造・2階	3	6	67.90㎡	22年(30年)	修繕対応(維持管理)
		H1	木造・2階	2	4	67.90㎡	21年(30年)	修繕対応(維持管理)
		H2	木造・2階	3	6	65.40㎡	20年(30年)	修繕対応(維持管理)
		(計)		8	16			
合 計				91	395			