

洲本市公営住宅等長寿命化計画

参考資料編

令和3年3月

洲本市

《目 次》

参考1. 洲本市公営住宅等長寿命化計画に係る現況調査

- 1. 人口・世帯数の状況..... 参-1
- 2. 住宅事情..... 参-8
- 3. 公営住宅等ストックの状況..... 参-9
- 4. 公営住宅等の災害リスク..... 参-24
- 5. 市営住宅入居者アンケート結果..... 参-35
- 6. 現地調査による公営住宅等の現況..... 参-45

参考2. 一～三次判定結果

- 1. 一次判定結果..... 参-52
- 2. 二次判定結果..... 参-56
- 3. 三次判定結果..... 参-57

参考3. 長期的な管理の見直し（30年）

- 1. 長期的な管理の見直し（30年）..... 参-59

参考4. 長寿命化のための事業実施予定一覧（様式1～3）

- 1. 様式1 計画修繕、改善事業の実施予定一覧..... 参-61
- 2. 様式2 新規整備事業及び建替事業の実施予定一覧..... 参-63
- 3. 様式3 共同施設に係る事業の実施予定表（集会所・遊具等）..... 参-63

参考 1. 洲本市公営住宅等長寿命化計画に係る現況調査

1. 人口・世帯数の状況

(1) 少子高齢化の現状

①人口構成（人口ピラミッド）の推移

- 平成 17 年時点では、団塊の世代に該当する 55～59 歳とその前後の 50～54 歳、60～64 歳の人口が多くなっています。またその子ども世代にあたる 30～34 歳の年齢層にも小さな人口ピークがあります。平成 27 年時点になると、団塊の世代が定年を迎えた 65 歳以上の人口が更に増加しています。
- 20 歳代以下の人口が減少する中、20～24 歳の若者の人口が流出して特に少なくなっており、高齢者層と若年齢者層が残される「ひょうたん型」と呼ばれる型の特徴が強まっています。

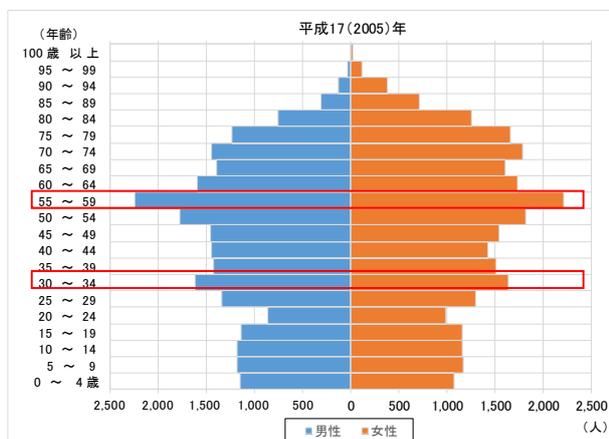


図 人口ピラミッド（平成 17 年）

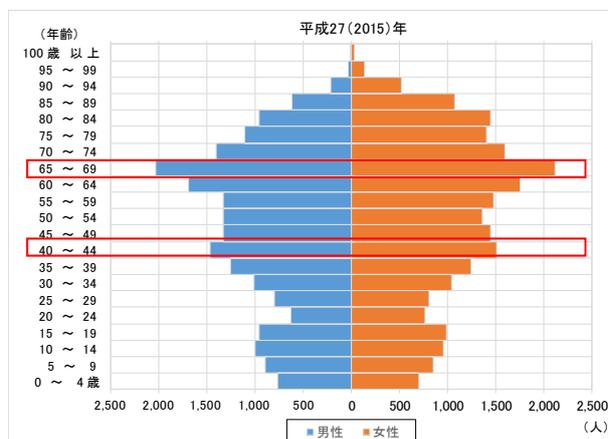


図 人口ピラミッド（平成 27 年）

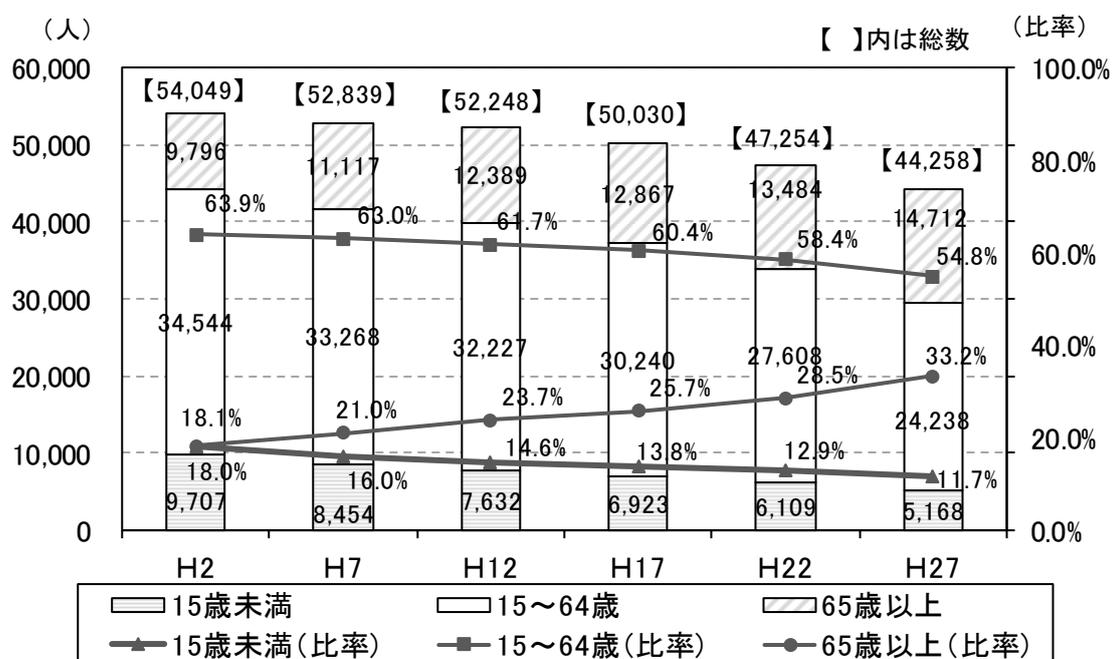
表 人口構成の推移

		H2	H7	H12	H17	H22	H27
洲本市	総人口（人）	54,049	52,839	52,248	50,030	47,254	44,258
	15歳未満（人）	9,707	8,454	7,632	6,923	6,109	5,168
	15～64歳（人）	34,544	33,268	32,227	30,240	27,608	24,238
	65歳以上（人）	9,796	11,117	12,389	12,867	13,484	14,712
	年少人口率（％）	18.0％	16.0％	14.6％	13.8％	12.9％	11.7％
	高齢化率（％）	18.1％	21.0％	23.7％	25.7％	28.5％	33.2％
	高齢化指数（％）	100.9％	131.5％	162.3％	185.9％	220.7％	284.7％
兵庫県	総人口（人）	5,405,040	5,401,877	5,550,574	5,590,601	5,588,133	5,534,800
	15歳未満（人）	991,045	880,094	830,112	793,885	759,277	706,871
	15～64歳（人）	3,752,880	3,755,500	3,776,483	3,667,475	3,515,442	3,280,212
	65歳以上（人）	642,401	763,752	939,950	1,108,564	1,281,486	1,481,646
	年少人口率（％）	18.3％	16.3％	15.0％	14.2％	13.6％	12.8％
	高齢化率（％）	11.9％	14.1％	16.9％	19.8％	22.9％	26.8％
	高齢化指数（％）	64.8％	86.8％	113.2％	139.6％	168.8％	209.6％

資料：各年国勢調査

②年齢3区分別人口の推移

- ・年齢3区分別の人口の割合をみると、15歳未満の年少人口と15～64歳の生産年齢人口の割合は年々減少し、平成27年時点ではそれぞれ11.7%、54.8%となっています。一方で、65歳以上の老年人口の割合は増加し、平成27年時点では33.2%となっています。
- ・少子高齢化が急速に進んでおり、今後も更なる進行が予想されます。



資料：各年国勢調査

図 洲本市の年齢3区分別人口の推移

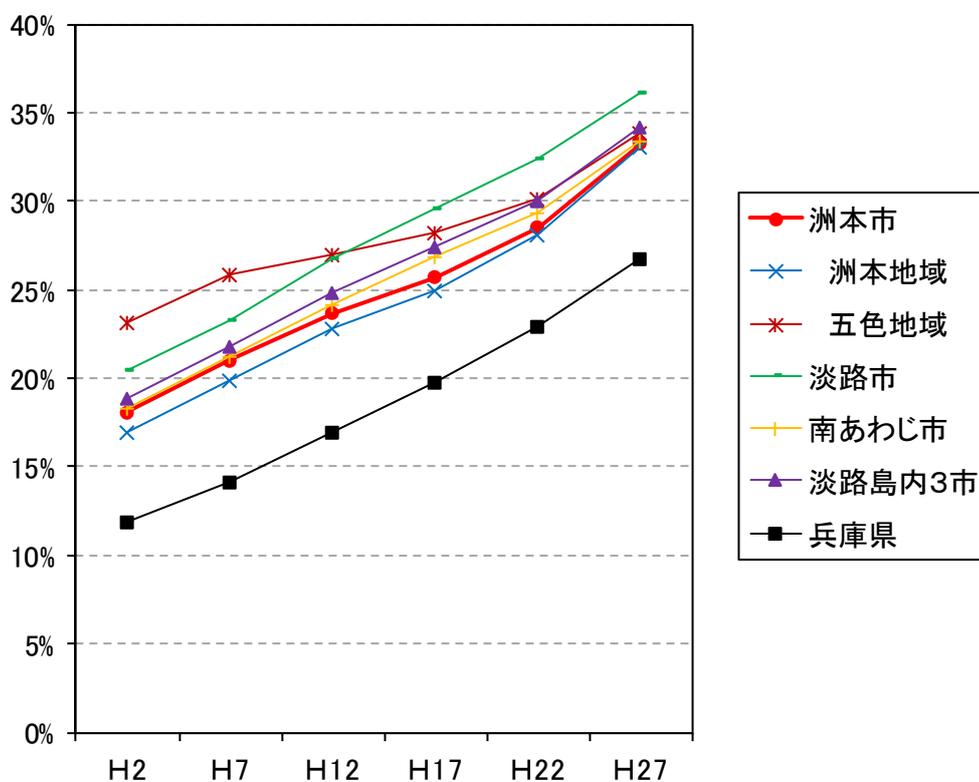
③高齢化率の推移（他市との比較）

- ・ 高齢化率の推移をみると、本市は、淡路島内3市の平均よりわずかに低い値を示しながらも一貫して増加しており、平成27年時点では33.2%となっています。
- ・ 近年、洲本地域と五色地域を比較すると、五色地域の方が高くなっていますが、その差は縮まりつつあり、平成27年時点での両地域の差は僅かとなっています。
- ・ 兵庫県全体の平均と比較すると、洲本市の高齢化率が大きく上回っています。

表 高齢化率の推移

	H2	H7	H12	H17	H22	H27
洲本市	18.1%	21.0%	23.7%	25.7%	28.5%	33.2%
洲本地域	17.0%	19.8%	22.8%	25.0%	28.1%	33.1%
五色地域	23.1%	25.9%	27.0%	28.2%	30.2%	33.8%
淡路市	20.4%	23.3%	26.8%	29.6%	32.4%	36.1%
南あわじ市	18.3%	21.2%	24.2%	26.9%	29.3%	33.4%
淡路島内3市	18.9%	21.8%	24.9%	27.4%	30.1%	34.2%
兵庫県	11.9%	14.1%	16.9%	19.8%	22.9%	26.8%

資料：各年国勢調査

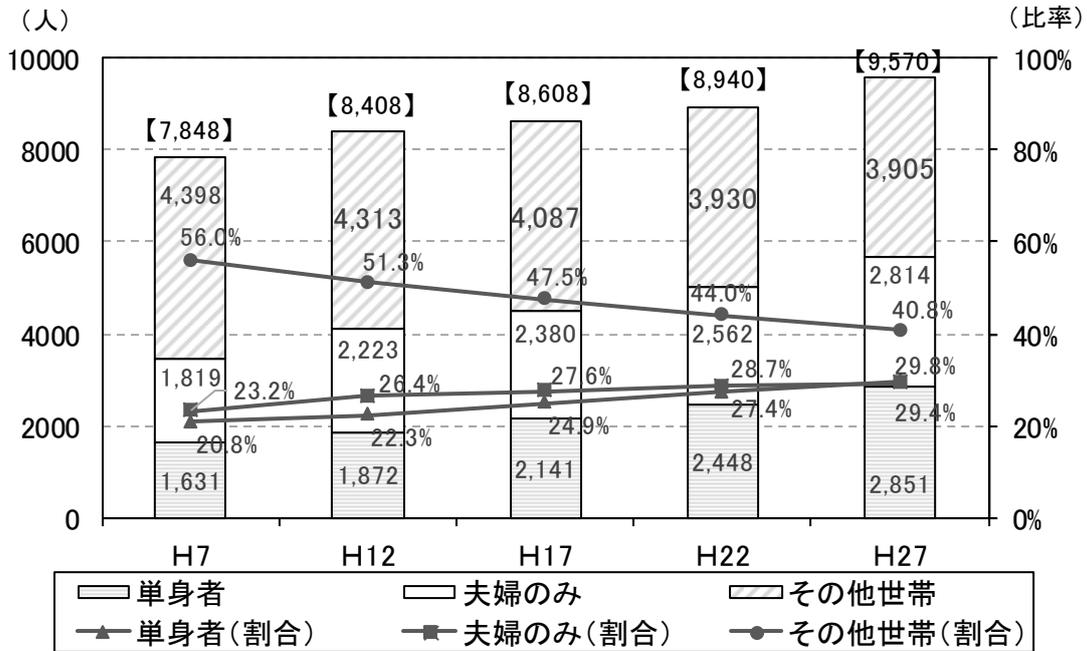


資料：各年国勢調査

図 高齢化率の比較

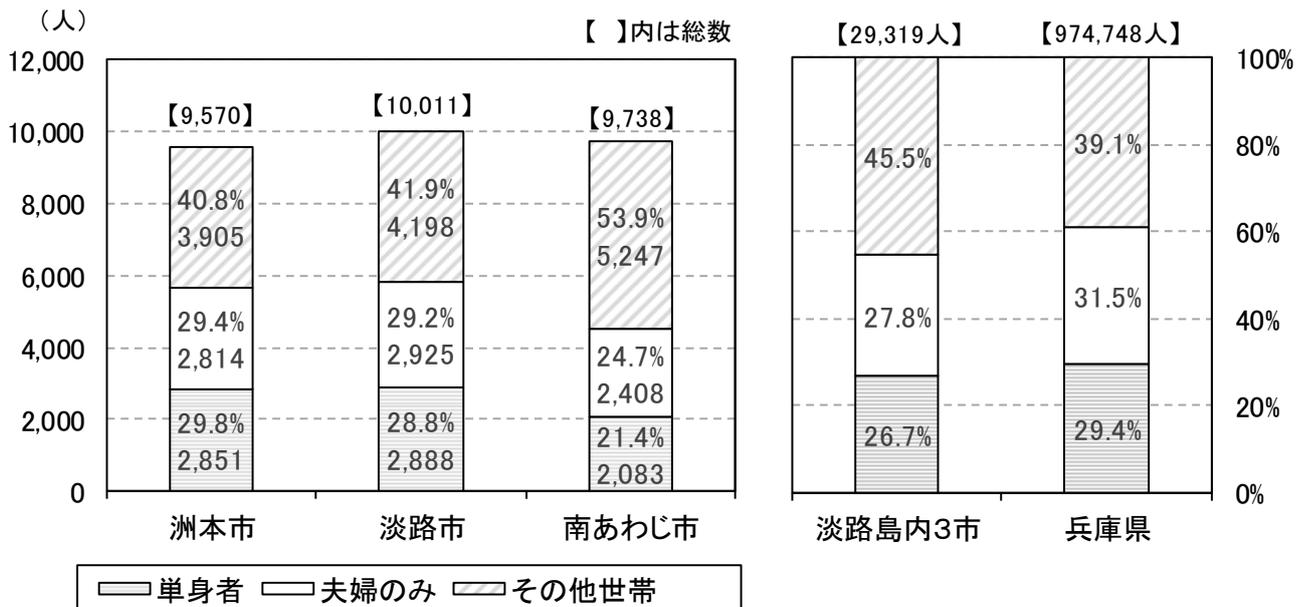
④ 高齢者のいる世帯数

- ・ 高齢者のいる世帯数は平成7年～27年の20年間に約1,700世帯増加しており、中でも高齢者のみで構成される世帯（単身者世帯と夫婦のみの世帯）の増加が著しく、平成27年時点で高齢者のいる世帯の約6割（59.2%）を占めています。
- ・ 高齢者のみで構成される世帯の割合は、兵庫県の平均よりも僅かに低いものの、淡路島内3市の平均と比較すると高くなっています。



資料：国勢調査

図 高齢者のいる世帯数の推移（洲本市）



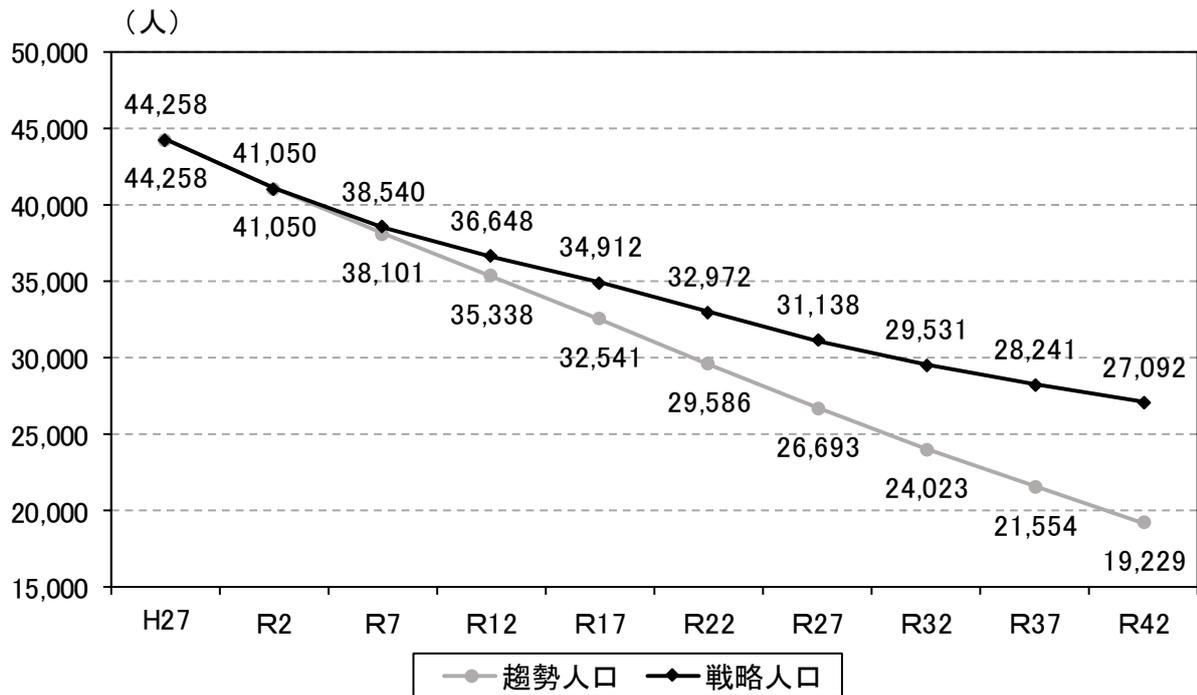
資料：国勢調査

図 高齢者のいる世帯数の推移（他市との比較）

(2) 人口・世帯数の将来予測

①新洲本市総合戦略による推計

- ・新洲本市総合戦略（令和2年3月策定）では、洲本市の人口は、今後も減少傾向で推移し、令和42年時点では、令和2年時点の5割以上減の19,229人まで減少することが予測されています（趨勢人口）。
- ・総合戦略による雇用の拡大や定住の促進等の戦略的な人口施策の取り組みにより、令和42年時点で27,092人まで人口減少の抑止をめざすとしています（戦略人口）。



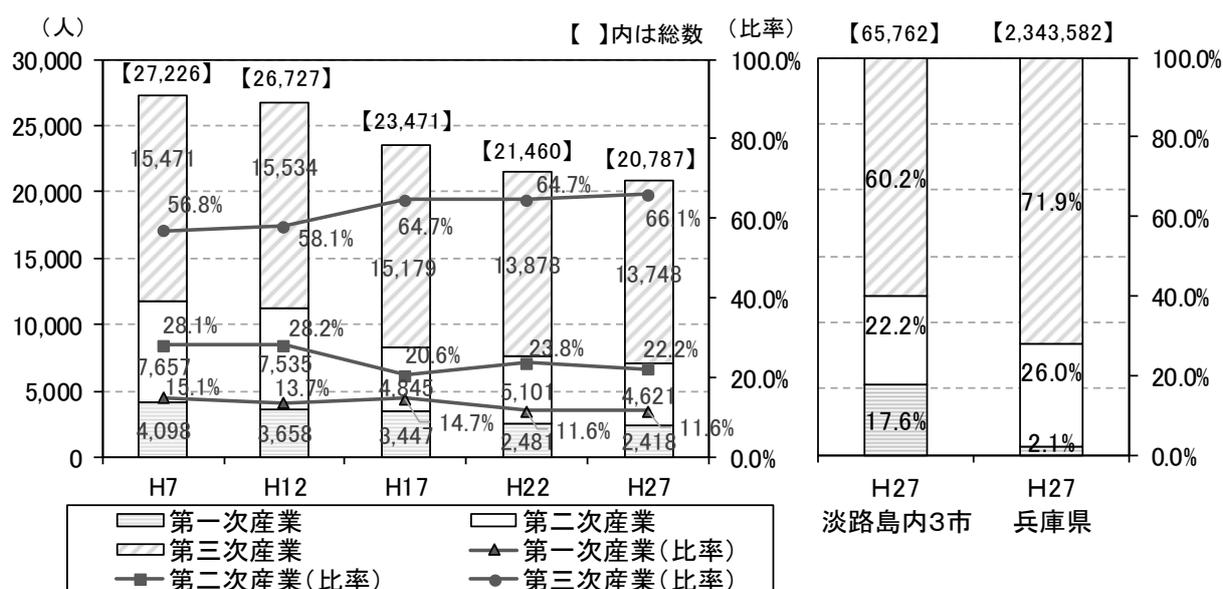
出典：新洲本市総合戦略（令和2年3月）

図 将来推計人口（新洲本市総合戦略）

(3) 就業と通勤の現状

① 産業就業者人口構成比

- 産業就業者人口は、第一次産業と第二次産業が減少し、第三次産業が増加する傾向が続いていますが、近年では洲本市における構成比の変化の幅は緩やかとなり、ほぼ横ばい傾向となっています。
- 兵庫県平均と比べると第一次産業の割合が高くなっており、本市の特色のひとつと言えます。総合戦略による雇用の拡大や定住の促進等の戦略的な人口施策の取り組みにより、令和42年時点で27,092人まで人口減少の抑止をめざすとしています（戦略人口）。



資料：各年国勢調査

図 産業別就業者人口構成比の推移

(4) 人口動態の推移

- ・ 自然動態としては、自然減の状態が続いており、平成 29 年には 337 人が減少しています。出生数が減少傾向にある一方、死亡数も増加傾向にあるため、自然減の増加スピードが高まっています。ただし、直近の 3 年間では減少数が減ってきています。
- ・ 社会動態においても、社会減の状態が続いており、平成 29 年には 250 人が減少しています。長期的には減少スピードは下がる傾向にありますが、直近の 4 年間では減少数が増加しています。

表 人口動態の推移

(人)

年	自然動態			社会動態			人口増減
	出生	死亡	自然増減	社会増	社会減	社会増減	
H20	367	606	△239	1320	1691	△371	△610
H21	354	586	△232	1404	1645	△241	△473
H22	383	640	△257	1362	1644	△282	△539
H23	350	655	△305	1181	1561	△380	△685
H24	310	619	△309	1359	1612	△253	△562
H25	285	628	△343	1446	1790	△344	△687
H26	303	625	△322	1471	1656	△185	△507
H27	273	689	△416	1455	1653	△198	△614
H28	312	658	△346	1503	1697	△194	△540
H29	301	638	△337	1474	1724	△250	△587

出典：平成 29 年洲本市統計書

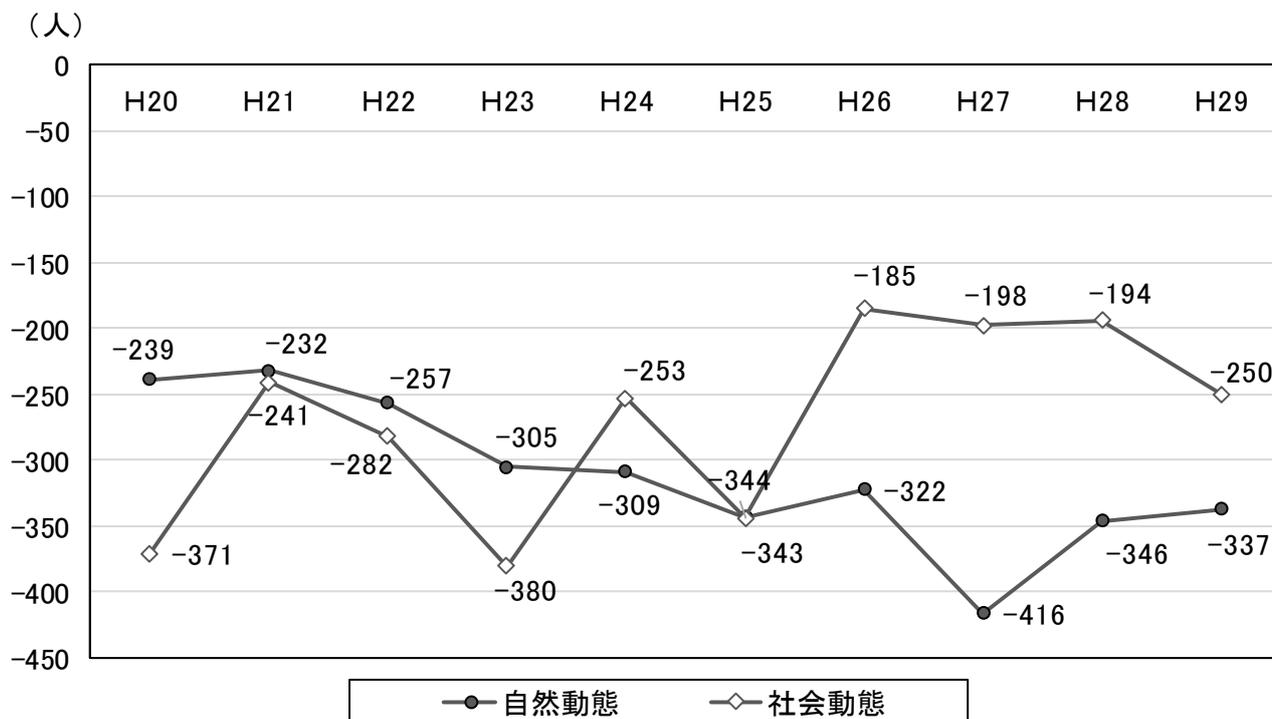


図 人口動態の推移

2. 住宅事情

(1) 住宅の所有関係

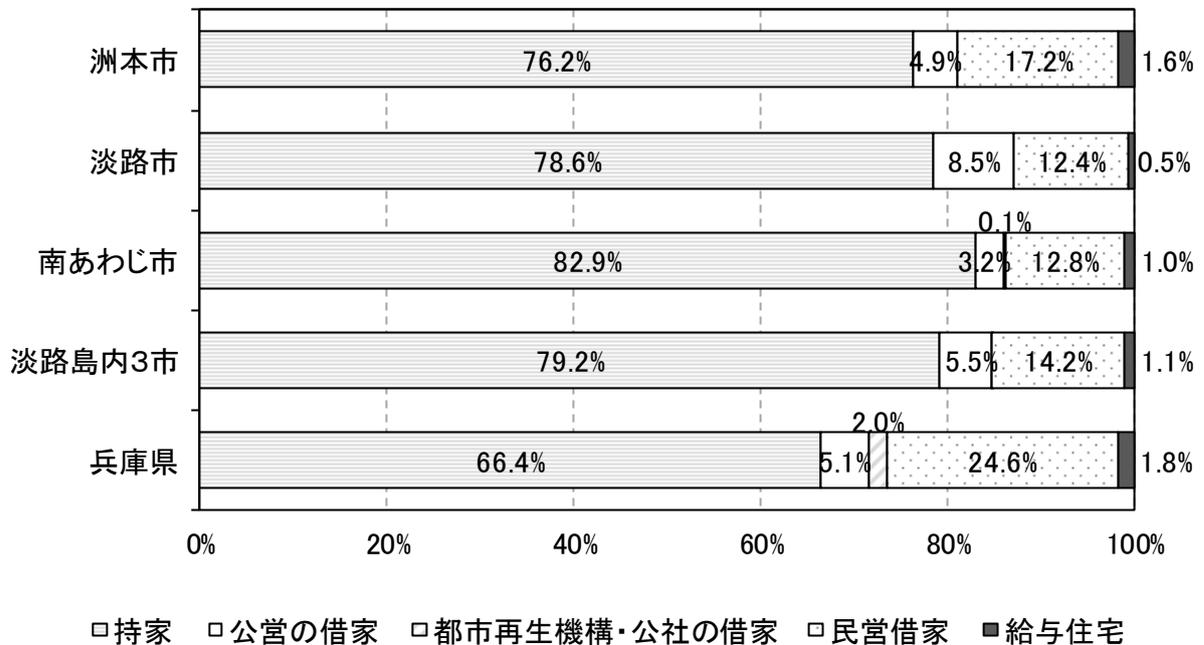
- ・平成30年時点における洲本市の住宅の所有関係は、持家が全体の76.2%を占めています。
- ・淡路島内3市の平均と比較すると、民営住宅の割合が高いことが特徴といえます。
- ・兵庫県の平均と比較すると、持家の割合が高く、民営借家の割合が低い水準にあります。

表 住宅の所有関係別世帯数

	H5	H10	H15	H20	H25	H30
持家	8,830	9,730	10,250	12,680	13,140	13,090
借家	4,650	5,050	4,550	5,620	4,450	4,080
公営の借家	900	510	630	790	960	840
都市再生機構・公社の借家	-	-	-	230	30	-
民営借家	3,090	3,540	3,410	3,600	3,280	2,960
給与住宅	660	1,000	510	1,000	180	280
総数	13,480	15,010	14,830	18,460	17,920	17,630

※平成15年以前の数値は五色地域を含まない

資料：各年住宅・土地統計調査



資料：平成30年住宅・土地統計調査

図 住宅の所有関係の比較 (平成30年)

3. 公営住宅等のストックの状況

(1) 住宅の所有関係

①建設年別管理戸数

【洲本市全域】

・ 洲本市全域では、建設年度別は平成 7～16 年度が 45.5%で最も多く、次いで昭和 60～平成 6 年度が 20.7%、昭和 50～59 年度が 17.9%と続いており、平成 17 年度以降に建設された住宅はありません。

・ 昭和 40 年度以前は仲之町団地が昭和 26 年度建設の 1 件となっています。

表 建設年度別管理戸数【市全域】

建設年代	戸数	割合
昭和40年度以前	1	0.1%
昭和40～49年度	107	15.8%
昭和50～59年度	121	17.9%
昭和60～平成6年度	140	20.7%
平成7～16年度	308	45.5%
合計	677	100.0%

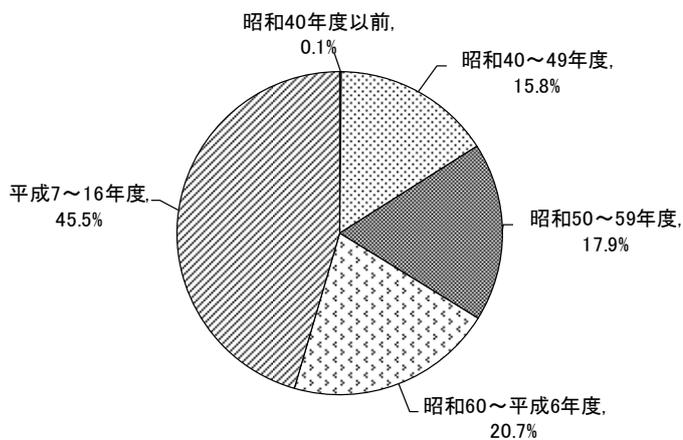


図 建設年度別管理戸数【市全域】

【洲本地域】

・ 洲本地域では、建設年度別は昭和 50～59 年度が 40.6%で最も多く、次いで昭和 40～49 年度が 30.9%、昭和 60～平成 6 年度が 15.4%と続いており、昭和 59 年以前に建設された住宅が 70%を超えており、五色地域と比較すると建設年度の古い住宅が多くなっています。

・ 昭和 40 年度以前に建設された仲之町団地（昭和 26 年度建設）は洲本地域内に立地しています。

表 建設年度別管理戸数【洲本地域】

建設年代	戸数	割合
昭和40年度以前	1	0.3%
昭和40～49年度	92	30.9%
昭和50～59年度	121	40.6%
昭和60～平成6年度	46	15.4%
平成7～16年度	38	12.8%
合計	298	100.0%

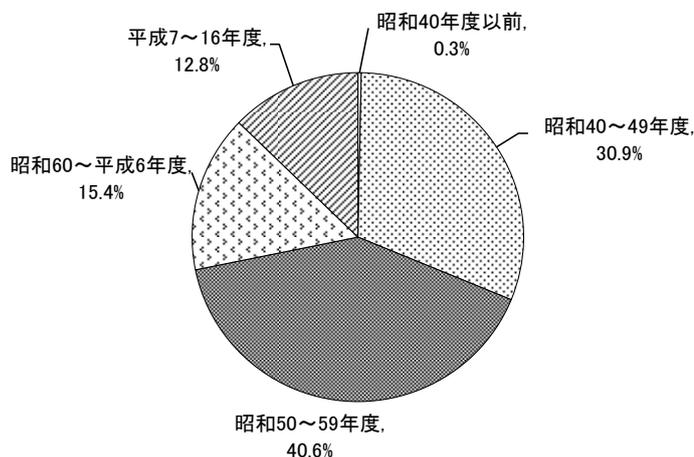


図 建設年度別管理戸数【洲本地域】

【五色地域】

- ・五色地域では、建設年度別は平成7～16年度が71.2%で最も多く、次いで昭和60～平成6年度が24.8%、昭和40～49年度が4.0%と続いており、洲本地域よりも近年建設された住宅が多くなっています。
- ・昭和40年度以前、昭和50～59年に建設された住宅はありません。

表 建設年度別管理戸数【五色地域】

建設年代	戸数	割合
昭和40年度以前	0	0.0%
昭和40～49年度	15	4.0%
昭和50～59年度	0	0.0%
昭和60～平成6年度	94	24.8%
平成7～16年度	270	71.2%
合計	379	100.0%

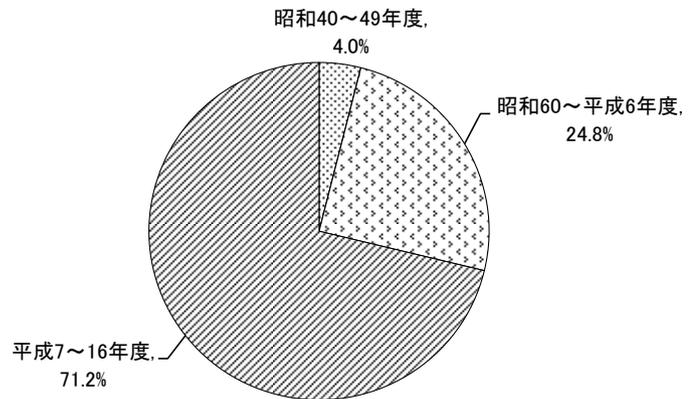


図 建設年度別管理戸数【五色地域】

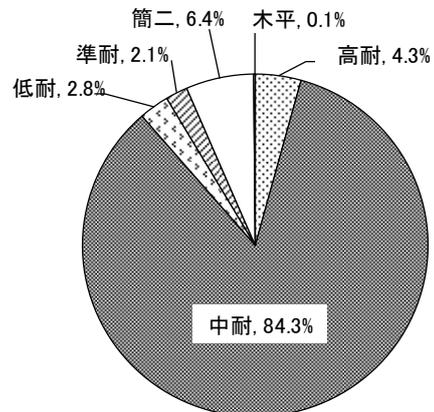
②構造別管理戸数

【洲本市全域】

- ・洲本市全域では、中耐（耐火建築3～5階建）84.3%で最も多く、次いで簡二（簡易耐火2階建）が6.4%、高耐（耐火建築6階建以上）が4.3%と続いており、木造住宅は0.1%で1件のみとなっています。

表 構造別管理戸数【市全域】

構造	戸数	割合
高耐（耐火建築6階建以上）	29	4.3%
中耐（耐火建築3～5階建）	571	84.3%
低耐（耐火建築1～2階建）	19	2.8%
準耐（準耐火建築）	14	2.1%
簡二（簡易耐火2階建）	43	6.4%
木平（木造平屋建）	1	0.1%
合計	677	100.0%



※洲本市は簡平（簡易耐火平屋建）、準平（準耐火平屋建）の市営住宅は供給していない

図 構造別管理戸数【市全域】

【洲本地域】

- ・洲本地域では、中耐（耐火建築3～5階建）が79.2%で最も多く、次いで簡二（簡易耐火2階建）が14.4%、準耐（準耐火建築）が4.7%と続いており、高耐（耐火建築6階建以上）は建設されていません（6階建以上の団地はありません）。

表 構造別管理戸数【洲本地域】

建設年代	戸数	割合
高耐（耐火建築6階建以上）	0	0.0%
中耐（耐火建築3～5階建）	236	79.2%
低耐（耐火建築1～2階建）	4	1.3%
準耐（準耐火建築）	14	4.7%
簡二（簡易耐火2階建）	43	14.4%
木平（木造平屋建）	1	0.3%
合計	298	100.0%

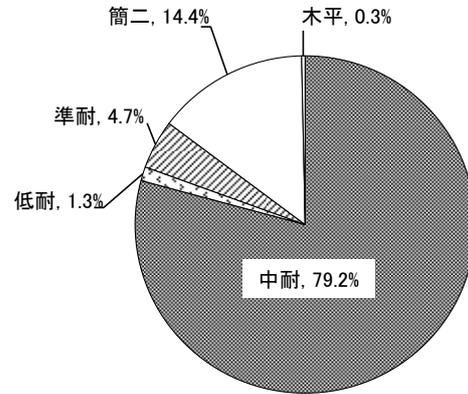


図 構造別管理戸数【洲本地域】

【五色地域】

- ・五色地域では、中耐（耐火建築3～5階建）が88.4%で最も多く、次いで高耐（耐火建築6階建以上）が7.7%、低耐（耐火建築1～2階建）が4.0%と続いており、準耐（準耐火建築）、簡二（簡易耐火2階建）、木平（木造平屋建）は建設されていません。
- ・五色地域内の団地は、全て耐火建築物となっています。

表 構造別管理戸数【五色地域】

建設年代	戸数	割合
高耐（耐火建築6階建以上）	29	7.7%
中耐（耐火建築3～5階建）	335	88.4%
低耐（耐火建築1～2階建）	15	4.0%
準耐（準耐火建築）	0	0.0%
簡二（簡易耐火2階建）	0	0.0%
木平（木造平屋建）	0	0.0%
合計	379	100.0%

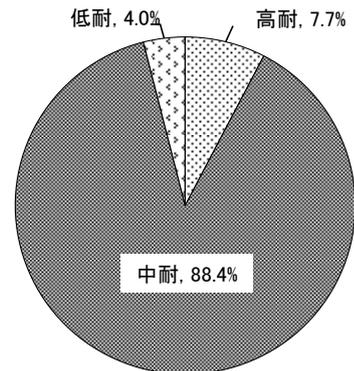


図 構造別管理戸数【五色地域】

③階数別管理戸数

【洲本市全域】

- ・ 洲本市全域では、3階建が35.5%で最も多く、次いで5階建が33.2%、4階建が15.7%と中層建築物が多くなっており、低層建築物（1～2階建）は11.3%となっています。
- ・ 高層建築物（6階建以上）は4.3%と低い割合で、都志団地の1団地となっています。

表 階数別管理戸数【市全域】

階数	戸数	割合
1階建	1	0.1%
2階建	76	11.2%
3階建	240	35.5%
4階建	106	15.7%
5階建	225	33.2%
6階建	29	4.3%
合計	677	100.0%

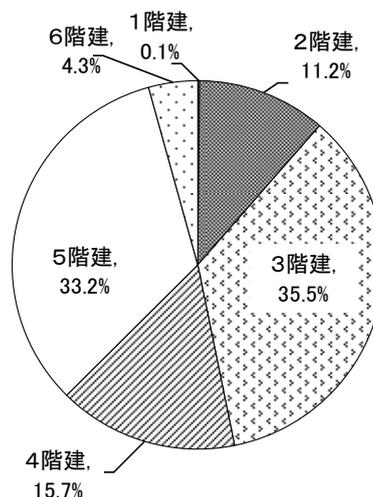


図 階数別管理戸数【市全域】

【洲本地域】

- ・ 洲本地域では、3階建が52.3%で最も多く、次いで5階建が26.8%、2階建が20.5%となっており、1階建は0.3%で1件のみで、4階建、6階建は建設されていません。

表 階数別管理戸数【洲本地域】

階数	戸数	割合
1階建	1	0.3%
2階建	61	20.5%
3階建	156	52.3%
4階建	0	0.0%
5階建	80	26.8%
6階建	0	0.0%
合計	298	100.0%

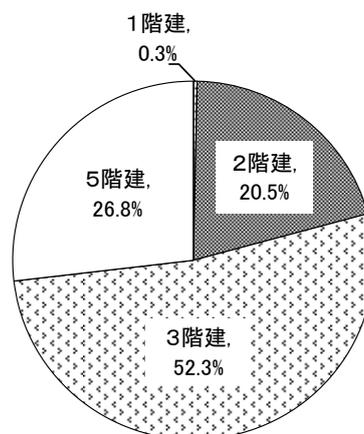


図 階数別管理戸数【洲本地域】

【五色地域】

- ・五色地域では、5階建が最も多く38.3%で、次いで4階建が28.0%、3階建が22.2%、6階建が7.7%となっており、1階建は建設されていません。

表 階数別管理戸数【五色地域】

階数	戸数	割合
1階建	0	0.0%
2階建	15	4.0%
3階建	84	22.2%
4階建	106	28.0%
5階建	145	38.3%
6階建	29	7.7%
合計	379	100.0%

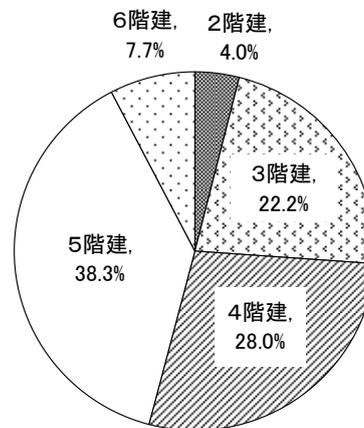


図 階数別管理戸数【五色地域】

④築年・構造別管理戸数
【洲本市全域】

- 年代・構造別では、昭和40年度以前は木造の1件のみとなっていますが、昭和40年代以降は、中層耐火建築が大半を占めています。
- 昭和40年～49年度では、中耐（耐火建築3～5階建）が72.9%で最も多く、次いで簡二（簡易耐火2階建）24.3%となっています。
- 昭和50～59年度も中耐（耐火建築3～5階建）が86.0%で最も多く、次いで簡二（簡易耐火2階建）14.0%と昭和40年～49年度と同様の傾向を示しています。
- 昭和50年以降は木造、簡平は建設されなくなり、耐火建築・準耐火建築を中心に建設されています。
- 昭和60～平成6年度では、中耐（耐火建築3～5階建）が97.1%とほとんどを占めており、平成7～17年度では、同様に中耐（耐火建築3～5階建）が82.1%と最も多くなっていますが、準耐（準耐火）住宅が4.5%、高耐（耐火建築6階建以上）が9.4%建築されています。

表 年代・構造別管理戸数【市全域】

	高耐		中耐		低耐		準耐		簡二		木平		合計	
	戸数	割合	戸数	割合	戸数	割合	戸数	割合	戸数	割合	戸数	割合	戸数	割合
昭和40年度以前	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	1	100.0%	1	100.0%
昭和40～49年度	0	0.0%	78	72.9%	3	2.8%	0	0.0%	26	24.3%	0	0.0%	107	100.0%
昭和50～59年度	0	0.0%	104	86.0%	0	0.0%	0	0.0%	17	14.0%	0	0.0%	121	100.0%
昭和60～平成6年度	0	0.0%	136	97.1%	4	2.9%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	140	100.0%
平成7～17年度	29	9.4%	253	82.1%	12	3.9%	14	4.5%	0	0.0%	0	0.0%	308	100.0%

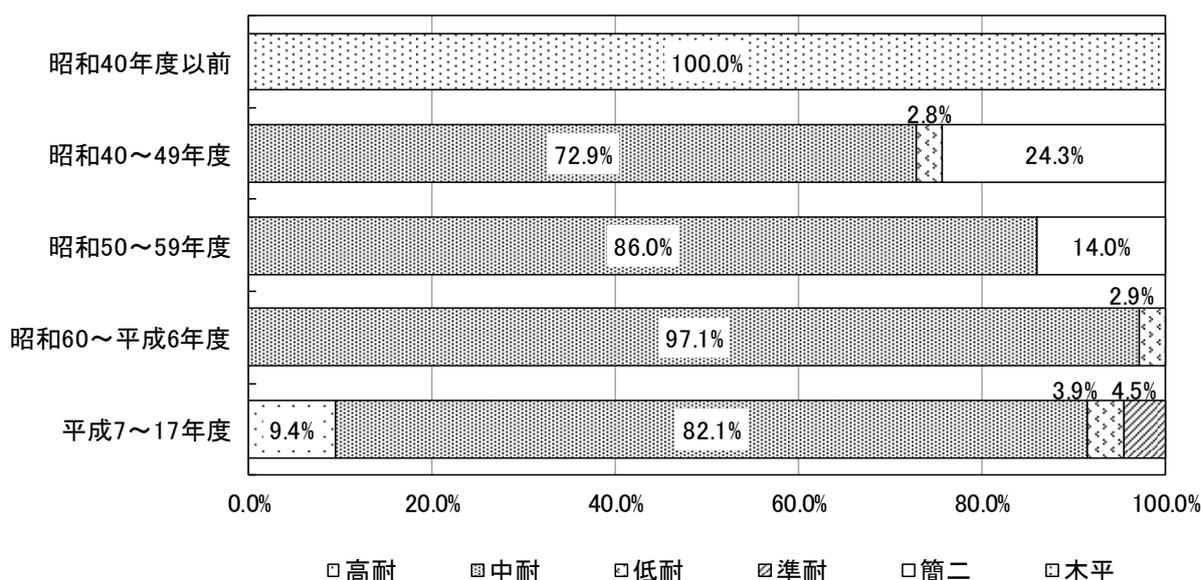


図 年代・構造別管理戸数【市全域】

【洲本地域】

- ・昭和40年度以前は木造の1件のみの建設となっています。
- ・昭和40年～49年度では、中耐（耐火建築3～5階建）が71.7%最も多く、次いで簡二（簡易耐火2階建）28.3%となっています。
- ・昭和50～59年度も中耐（耐火建築3～5階建）が86.0%で最も多く、次いで簡二（簡易耐火2階建）14.0%と昭和40年～49年度と同様の傾向を示しています。
- ・昭和50年以降は木造、簡平は建設されなくなり、耐火建築・準耐火建築を中心に建設されています。
- ・昭和60～平成6年度では、中耐（耐火建築3～5階建）が91.3%とほとんどを占めており、平成7～17年度では、同様に中耐（耐火建築3～5階建）が63.2%と最も多くなっていますが、準耐（準耐火）住宅も36.8%建築されています。
- ・洲本地域では高耐（耐火建築6階建以上）は建設されていません。

表 年代・構造別管理戸数【洲本地域】

	高耐		中耐		低耐		準耐		簡二		木二	
	戸数	割合	戸数	割合	戸数	割合	戸数	割合	戸数	割合	戸数	割合
昭和40年度以前	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	1	100.0%
昭和40～49年度	0	0.0%	66	71.7%	0	0.0%	0	0.0%	26	28.3%	0	0.0%
昭和50～59年度	0	0.0%	104	86.0%	0	0.0%	0	0.0%	17	14.0%	0	0.0%
昭和60～平成6年度	0	0.0%	42	91.3%	4	8.7%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
平成7～17年度	0	0.0%	24	63.2%	0	0.0%	14	36.8%	0	0.0%	0	0.0%

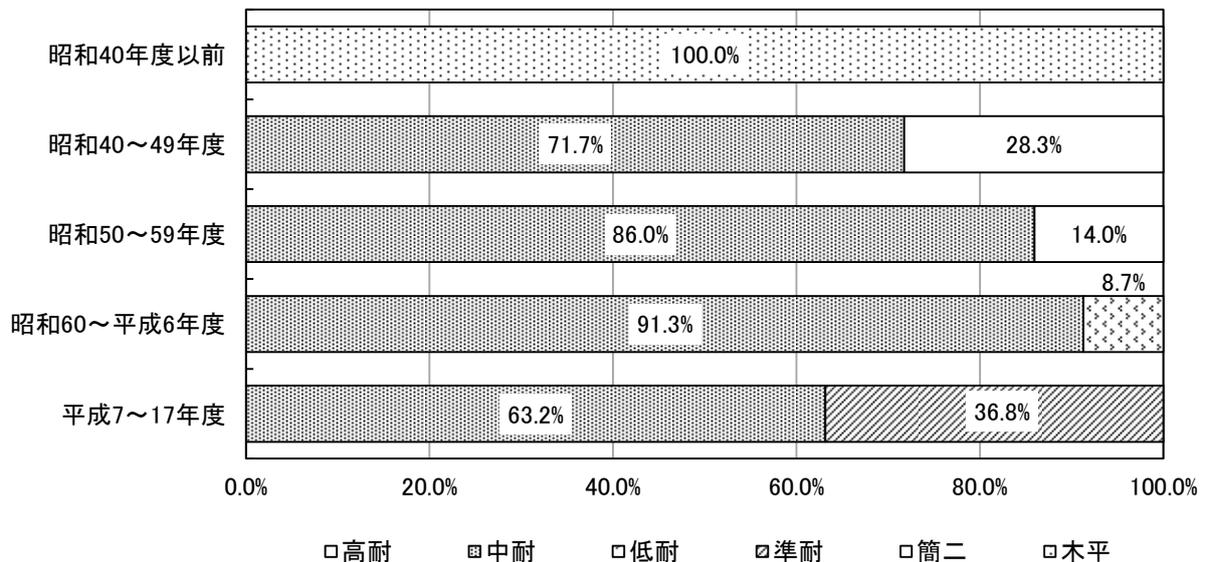


図 年代・構造別管理戸数【洲本地域】

【五色地域】

- ・昭和40年度以前、昭和50～59年度は建設されていません。
- ・昭和40年～49年度では、中耐（耐火建築3～5階建）が80.0%最も多く、次いで低耐（耐火建築1～2階建）20.0%となっています。
- ・昭和60～平成6年度では、中耐（耐火建築3～5階建）が100.0%となっており、その他の構造の住宅は建設されていません。
- ・平成7～17年度では、中耐（耐火建築3～5階建）が84.8%最も多く、次いで高耐（耐火建築6階建以上）が10.7%、低耐（耐火建築1～2階建）4.4%となっています。
- ・高耐（耐火建築6階建以上）は平成7年に建設された都志団地のみです。

表 年代・構造別管理戸数【五色地域】

	高耐		中耐		低耐		準耐		簡二		木二	
	戸数	割合	戸数	割合	戸数	割合	戸数	割合	戸数	割合	戸数	割合
昭和40年度以前	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
昭和40～49年度	0	0.0%	12	80.0%	3	20.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
昭和50～59年度	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
昭和60～平成6年度	0	0.0%	94	100.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
平成7～17年度	29	10.7%	229	84.8%	12	4.4%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%

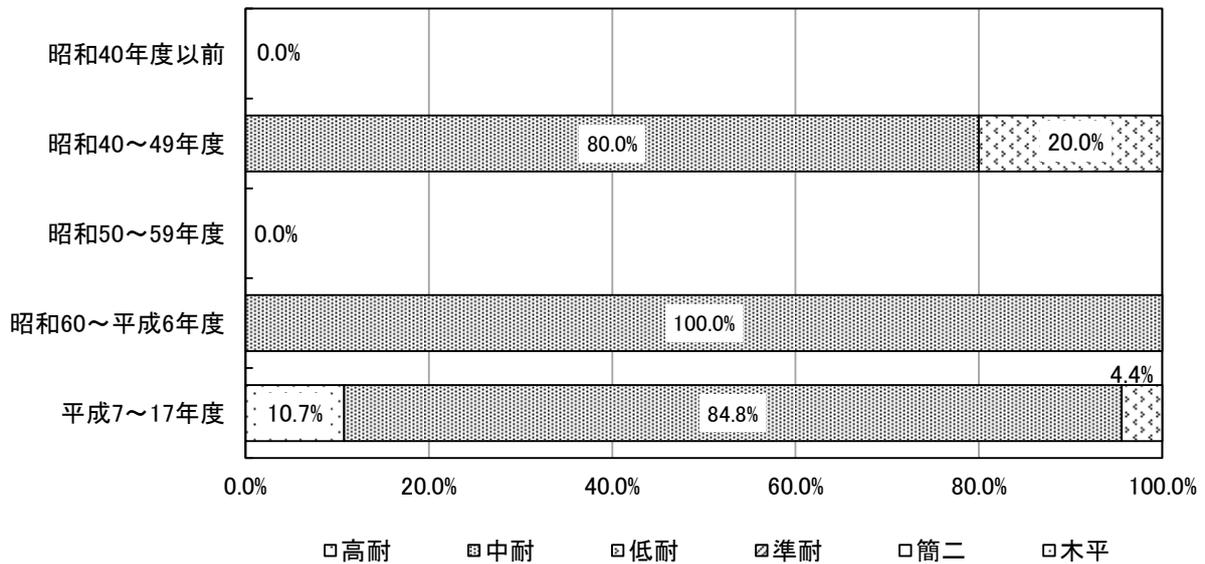


図 年代・構造別管理戸数【五色地域】

(2) 居住水準

①専用面積別管理戸数

・専用面積別は 65～75 m²が 42.8%と最も多く、次いで 40～55 m²未満が 18.6%、75 m²以上が 13.4%と続いています。

表 専用面積別管理戸数

専用面積	戸数	割合
40m ² 未満	80	11.8%
40～55m ² 未満	126	18.6%
55～65m ² 未満	90	13.3%
65～75m ² 未満	290	42.8%
75m ² 以上	91	13.4%
合計	677	100.0%

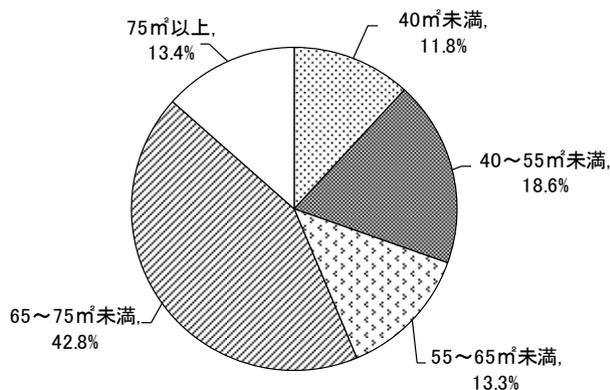


図 専用面積別管理戸数

【洲本地域】

・40～55 m²が 38.3%と最も多く、次いで 40 m²未満が 25.5%、55～65 m²が 22.1%と続いています。五色地域よりも専用面積が小さい住戸が多くなっています。

表 専用面積別管理戸数【洲本地域】

専用面積	戸数	割合
40m ² 未満	76	25.5%
40～55m ² 未満	114	38.3%
55～65m ² 未満	66	22.1%
65～75m ² 未満	41	13.8%
75m ² 以上	1	0.3%
合計	298	100.0%

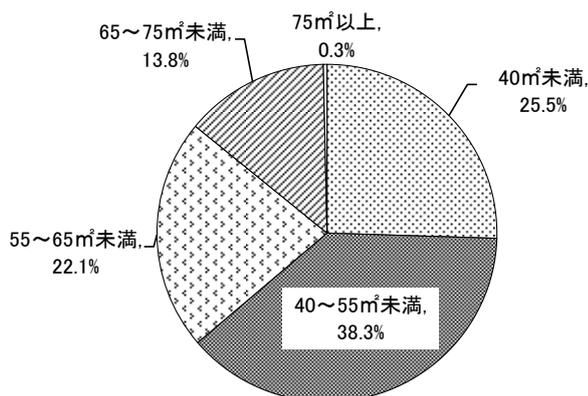


図 専用面積別管理戸数【洲本地域】

【五色地域】

・65～75 m²が 65.7%と最も多く、次いで 75 m²以上が 23.7%、55～65 m²が 6.3%と続いています。専用面積が 40 m²未満の住戸は 4 戸 (全体の 1.1%) のみとなっています。

表 専用面積別管理戸数【五色地域】

専用面積	戸数	割合
40m ² 未満	4	1.1%
40～55m ² 未満	12	3.2%
55～65m ² 未満	24	6.3%
65～75m ² 未満	249	65.7%
75m ² 以上	90	23.7%
合計	379	100.0%

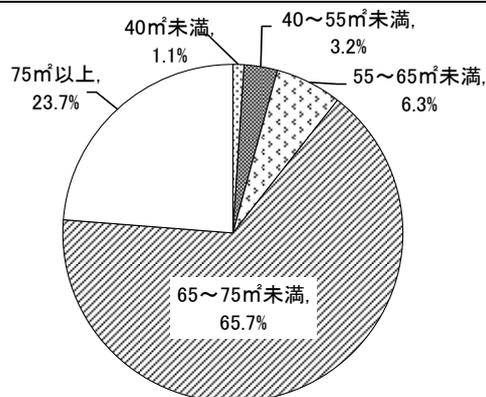


図 専用面積別管理戸数【五色地域】

②築年・専用面積別管理戸数

【洲本市全域】

- ・年代・専用面積では昭和40年以前は1件のみで40㎡未満となっており、昭和40～49年は40㎡未満が59.8%、40～55㎡未満が37.4%と55㎡未満が9割以上を占めています。
- ・昭和50～59年度では、40～55㎡未満が71.1%、55～65㎡未満が21.5%、昭和60～平成6年度では、55～65㎡未満が24.3%、65～75㎡未満が60.0%と専用面積は年々広くなっていき、平成7～17年度では、65～75㎡未満が64.0%で最も多く、75㎡以上も27.3%と65㎡以上が9割を超えています。

表 年代・専用面積別管理戸数【市全域】

	40㎡未満		40～55㎡未満		55～65㎡未満		65～75㎡未満		75㎡以上		合計	
	戸数	割合	戸数	割合	戸数	割合	戸数	割合	戸数	割合	戸数	割合
昭和40年以前	1	100.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	1	100.0%
昭和40～49年度	64	59.8%	40	37.4%	3	2.8%	0	0.0%	0	0.0%	107	100.0%
昭和50～59年度	0	0.0%	86	71.1%	26	21.5%	9	7.4%	0	0.0%	121	100.0%
昭和60～平成6年度	16	11.4%	0	0.0%	34	24.3%	84	60.0%	6	4.3%	140	100.0%
平成7～17年度	0	0.0%	0	0.0%	27	8.8%	197	64.0%	84	27.3%	308	100.0%

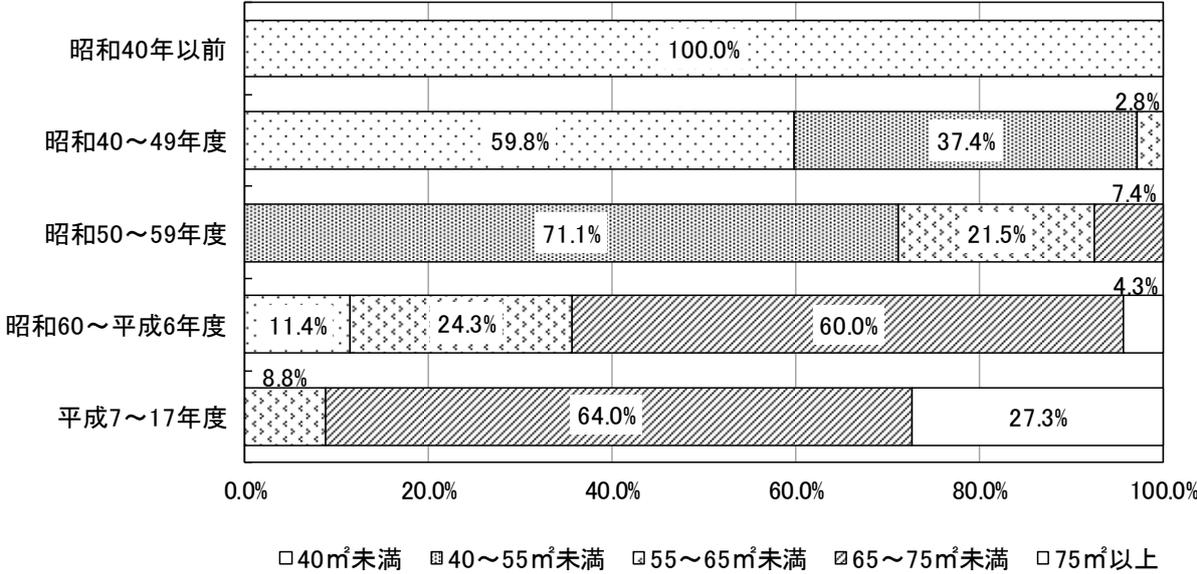


図 築年・専用面積別管理戸数【市全域】

【洲本地域】

- ・昭和40年以前は、1件のみで75㎡以上となっています。
- ・昭和40～49年度では、40㎡未満が69.6%、40～55㎡未満が30.4%と55㎡未満のみの建設となっています。
- ・昭和50～59年度では、40～55㎡未満が71.1%、55～65㎡未満が21.5%、昭和60～平成6年度では、55～65㎡未満が54.3%、40㎡未満が26.1%となっています。
- ・平成7～17年度では、65～75㎡未満が60.5%で最も多く、次いで55～65㎡未満39.5%となっています。
- ・昭和40～49年度に建設された住戸は、他の年代に建設された住戸と比べて専用面積が40㎡未満である割合が大きくなっています。

表 年代・専用面積別管理戸数【洲本地域】

建築年度	40㎡未満		40～55㎡未満		55～65㎡未満		65～75㎡未満		75㎡以上		合計	
	戸数	割合	戸数	割合	戸数	割合	戸数	割合	戸数	割合	戸数	割合
昭和40年以前	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	1	100.0%	1	100.0%
昭和40～49年度	64	69.6%	28	30.4%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	92	100.0%
昭和50～59年度	0	0.0%	86	71.1%	26	21.5%	9	7.4%	0	0.0%	121	100.0%
昭和60～平成6年度	12	26.1%	0	0.0%	25	54.3%	9	19.6%	0	0.0%	46	100.0%
平成7～17年度	0	0.0%	0	0.0%	15	39.5%	23	60.5%	0	0.0%	38	100.0%

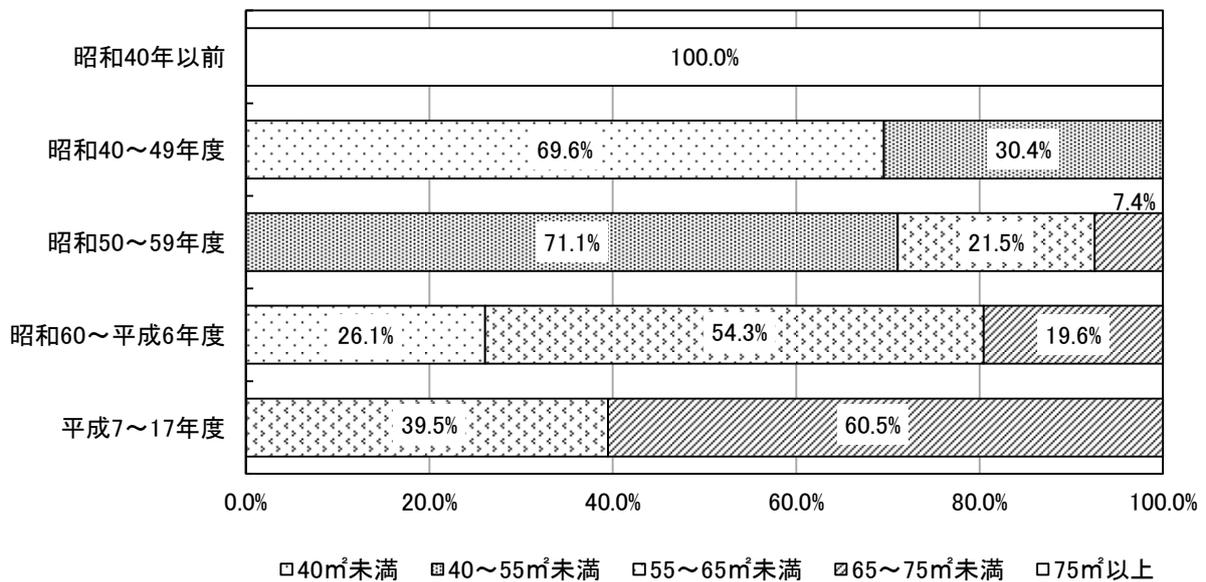


図 築年・専用面積別管理戸数【洲本地域】

【五色地域】

- ・昭和40年度以前、昭和50～59年度は建設されていません。
- ・昭和40～49年では、40～55㎡未満が80.0%、55～65㎡未満が20.0%のみの建設となっています。
- ・昭和60～平成6年度では、65～75㎡未満が79.8%で最も多く、次いで55～65㎡未満が9.6%、75㎡以上が6.4%と専用面積は昭和40～49年に建設されたものに比べて広がっています。
- ・平成7～17年度では、65～75㎡未満が64.4%で最も多く、75㎡以上も31.1%と65㎡以上が9割を超えており、55㎡未満の住宅は建設されていません。

表 年代・専用面積別管理戸数【五色地域】

建築年度	40㎡未満		40～55㎡未満		55～65㎡未満		65～75㎡未満		75㎡以上		合計	
	戸数	割合	戸数	割合	戸数	割合	戸数	割合	戸数	割合	戸数	割合
昭和40年以前	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
昭和40～49年度	0	0.0%	12	80.0%	3	20.0%	0	0.0%	0	0.0%	15	100.0%
昭和50～59年度	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
昭和60～平成6年度	4	4.3%	0	0.0%	9	9.6%	75	79.8%	6	6.4%	94	100.0%
平成7～17年度	0	0.0%	0	0.0%	12	4.4%	174	64.4%	84	31.1%	270	100.0%

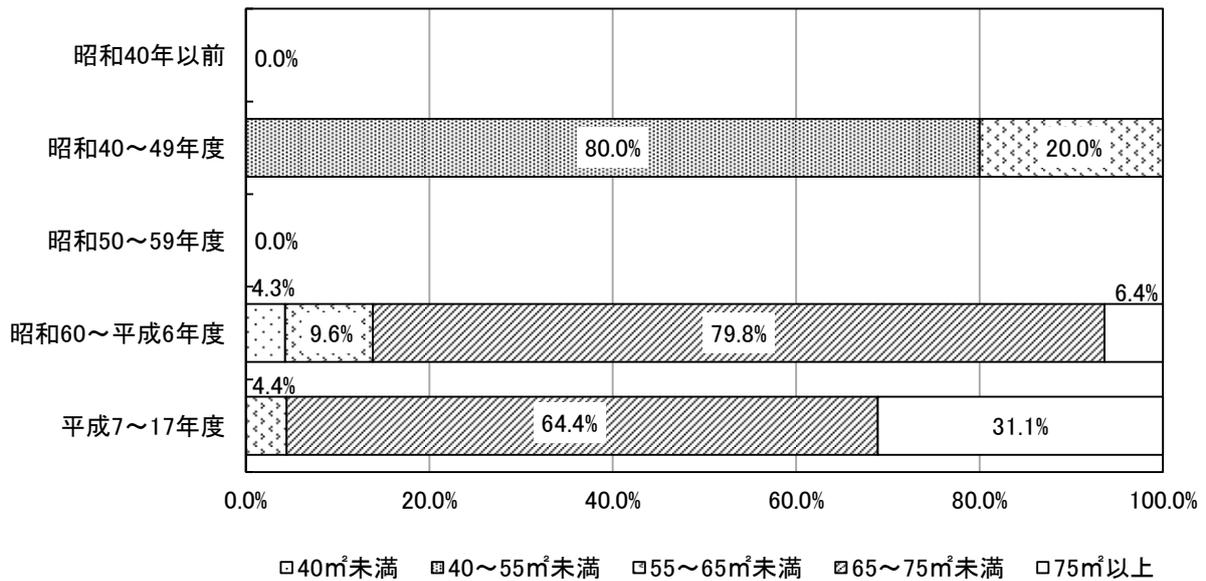


図 築年・専用面積別管理戸数【五色地域】

(3) 入居者の状況（所得水準）

- ・市営住宅及び特定市営住宅の居住世帯の収入分位をみると、約 7 割の世帯が政令月収 104,000 円以下の低所得世帯となっています。
- ・特定公共賃貸住宅の居住世帯の政令月収は 350,001 円以上が 46.4%と最も多くなっています。

表 市営・特定市営住宅居住世帯の収入別世帯構成

政令月収	市営・特定市営住宅	
	世帯数（世帯）	割合（%）
0～104,000円	351	68.0%
104,001～123,000円	40	7.8%
123,001～139,000円	23	4.5%
139,001～158,000円	20	3.9%
158,001～186,000円	23	4.5%
186,001～214,000円	17	3.3%
214,001～259,000円	18	3.5%
259,001円～	20	3.9%
収入未申告者	4	0.8%
合計	516	100.0%

収入は令和元年度収入申告の数字

表 特定公共賃貸住宅居住世帯の収入別世帯構成

政令月収	特定公共賃貸住宅	
	世帯数（世帯）	割合（%）
0～157,999円	3	10.7%
158,000～259,000円	5	17.9%
259,001～350,000円	7	25.0%
350,001円～	13	46.4%
合計	28	100.0%

収入は令和元年度収入申告の数字

(4) 入居状況

- ・市営住宅の空家率は11.6%です。個別の空家率をみると、五色地域で空き家が多く、約3割を占めている団地も見られます。
- ・昭和40年代に建築された一部の住宅では、市の施策として新規募集を停止しており、政策空家が発生しています。

表 団地別入居状況

■市営住宅

令和2年11月1日時点

団地名	棟名	①管理戸数 (戸)	②入居戸数 (戸)	③政策空家 戸数(戸)	④空家戸数 ①-②-③	空家率 ④/(①-③)
船場	旧、新	30	0	30	0	-
下内膳	鉄筋、テラス	22	20	2	0	0.00%
婦野谷	1、2、3、4	22	9	13	0	0.00%
由良(低)	1、2	18	17	0	1	5.56%
宇山	1号、2号	50	50	0	0	0.00%
下加茂		18	14	0	4	22.22%
安乎	1号、2号	12	9	0	3	25.00%
由良鉄筋		18	18	0	0	0.00%
桑間		18	18	0	0	0.00%
宇原	鉄筋、テラス	17	17	0	0	0.00%
由良北		4	4	0	0	0.00%
由良	1号、2号	12	11	0	1	8.33%
東下内膳(1)	A、B、C、D、E	30	30	0	0	0.00%
由良寮		6	6	0	0	0.00%
東下内膳(2)	A、B、C、D、E、F、G	20	19	0	1	5.00%
鳥飼漁民		12	9	0	3	25.00%
塚		12	6	0	6	50.00%
鳥飼上		18	13	0	5	27.78%
鮎の郷		18	16	0	2	11.11%
みたから		18	15	0	3	16.67%
第2鮎の郷		18	15	0	3	16.67%
鮎原西		12	11	0	1	8.33%
鳥飼浦		12	8	0	4	33.33%
都志		29	27	0	2	6.90%
鳥飼		16	12	0	4	25.00%
第2鳥飼		16	10	0	6	37.50%
第3みたから		12	10	0	2	16.67%
広石中		20	15	0	5	25.00%
第2広石中		20	17	0	3	15.00%
朝日ヶ丘		25	21	0	4	16.00%
第2都志		30	29	0	1	3.33%
鳥飼中		30	28	0	2	6.67%
計		615	504	45	66	11.6%

■特公賃住宅

団地名	棟名	①管理戸数 (戸)	②入居戸数 (戸)	③政策空家 戸数(戸)	④空家戸数 ①-②-③	空家率 ④/(①-③)
鮎原西		4	4	0	0	0.00%
鳥飼		8	2	0	6	75.00%
第2鳥飼		8	3	0	5	62.50%
第3みたから		8	4	0	4	50.00%
広石中		10	4	0	6	60.00%
第2広石中		10	4	0	6	60.00%
第2みたから		10	3	0	7	70.00%
計		58	24	0	34	58.62%

■特定市営住宅

団地名	棟名	①管理戸数 (戸)	②入居戸数 (戸)	③政策空家 戸数(戸)	④空家戸数 ①-②-③	空家率 ④/(①-③)
仲之町		1	1	0	0	0.00%
鮎原		3	3	0	0	0.00%
計		4	4	0	0	0.00%

(5) 空き家募集の応募状況

- ・平成26～令和2年度の市全域における市営住宅（特定公共賃貸住宅を除く）の定期募集の平均応募倍率は0.5倍で1.0倍を下回っており、令和元年度で0.4倍となっています。
- ・定期募集の平均応募倍率を地域別にみると、洲本地域では1.0倍を超える年が多く、平成26～令和2年度の平均応募倍率は1.0倍です。一方、五色地域は近年、0.2倍以下が続いています。

※平成28年度までは、定期募集で応募者がなかった住宅は、次回の定期募集で再募集を行っており、再募集の件数もカウントしています。平成29年度からは、定期募集で応募者がなかった住宅は、随時募集として年間を通じて募集を行っており、随時募集の場合は、年度単位で1回としてカウントしています。

表 定期募集

	応募倍率			募集戸数(戸)			応募数(件)		
	全域	洲本	五色	全域	洲本	五色	全域	洲本	五色
平成26年度	1.1	1.6	0.9	51	14	37	54	22	32
平成27年度	0.6	0.8	0.5	44	17	27	27	13	14
平成28年度	0.5	1.0	0.3	121	38	83	65	37	28
平成29年度	0.2	0.4	0.1	60	16	44	12	6	6
平成30年度	0.4	1.8	0.2	27	4	23	12	7	5
令和元年度	0.4	1.4	0.2	45	8	37	18	11	7
令和2年度	0.1	0.0	0.1	16	1	15	1	0	1
合計	0.5	1.0	0.3	364	98	266	189	96	93

注) 令和2年度は年度途中の数値

表 随時募集

	応募倍率			募集戸数(戸)			応募数(件)		
	全域	洲本	五色	全域	洲本	五色	全域	洲本	五色
平成26年度	—	—	—	—	—	—	—	—	—
平成27年度	—	—	—	—	—	—	—	—	—
平成28年度	—	—	—	—	—	—	—	—	—
平成29年度	0.3	0.3	0.3	51	12	39	14	4	10
平成30年度	0.4	0.3	0.4	54	9	45	20	3	17
令和元年度	0.3	0.4	0.3	63	8	55	20	3	17
令和2年度	0.1	0.0	0.1	60	3	57	8	0	8
合計	0.3	0.3	0.3	228	32	196	62	10	52

注) 令和2年度は年度途中の数値

4. 公営住宅等の災害リスク

公営住宅等の災害リスクとして、土砂災害警戒区域、洪水浸水想定区域、高潮浸水想定区域、津波浸水想定区域を確認します。

(1) 洲本地域中心部

- ・土砂災害警戒区域・高潮浸水想定区域については、洲本地域は全て想定区域外に位置しています。
- ・浸水想定区域については、船場団地が0.5～1.0m未満の区域に位置していますが、それ以外の団地は想定区域外に位置しています。
- ・津波浸水想定区域については、船場団地が0.3m未満の区域に位置していますが、それ以外の団地は想定区域外に位置しています。

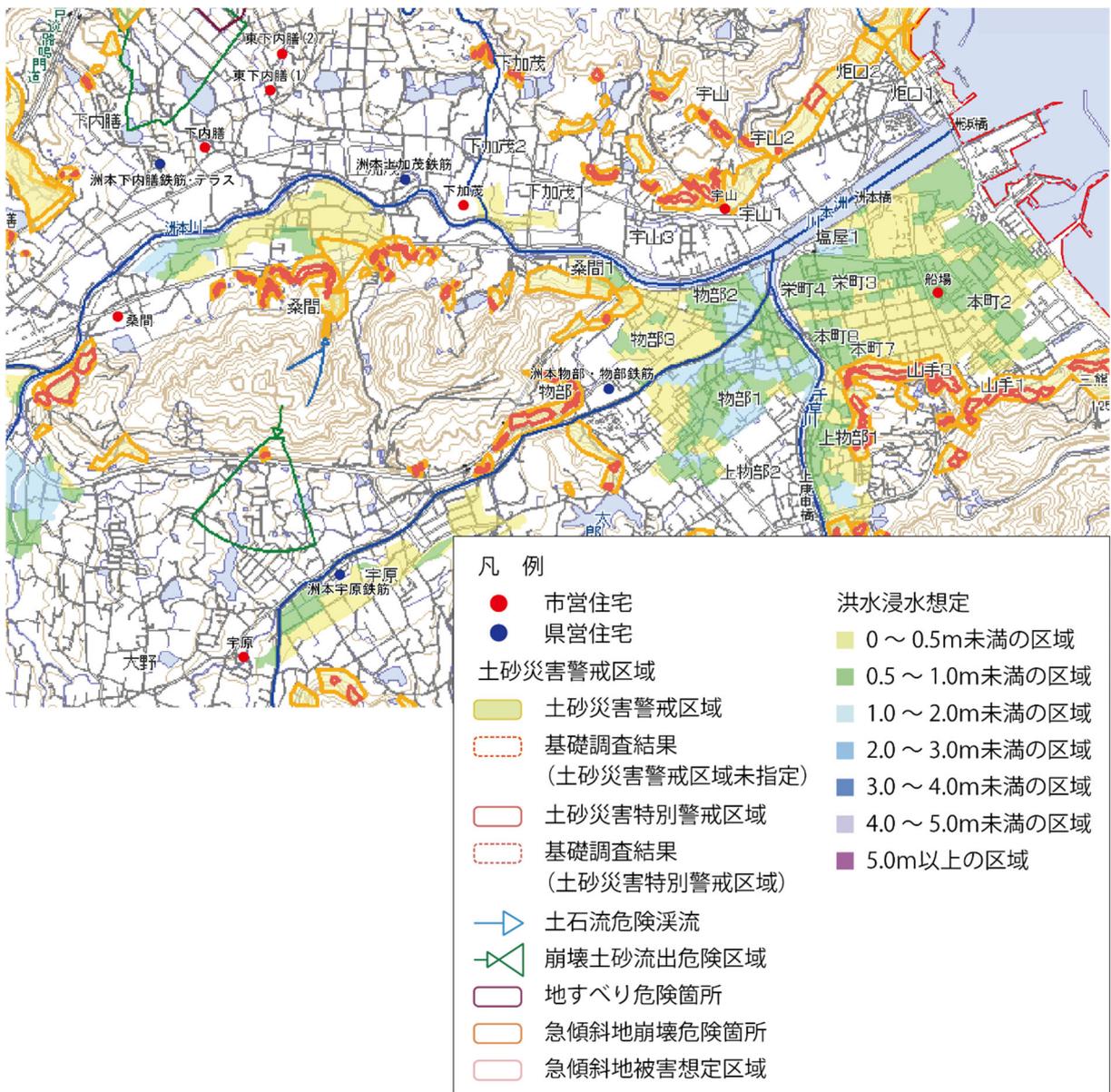


図 土砂災害警戒区域・浸水想定区域（洲本地域中心部）

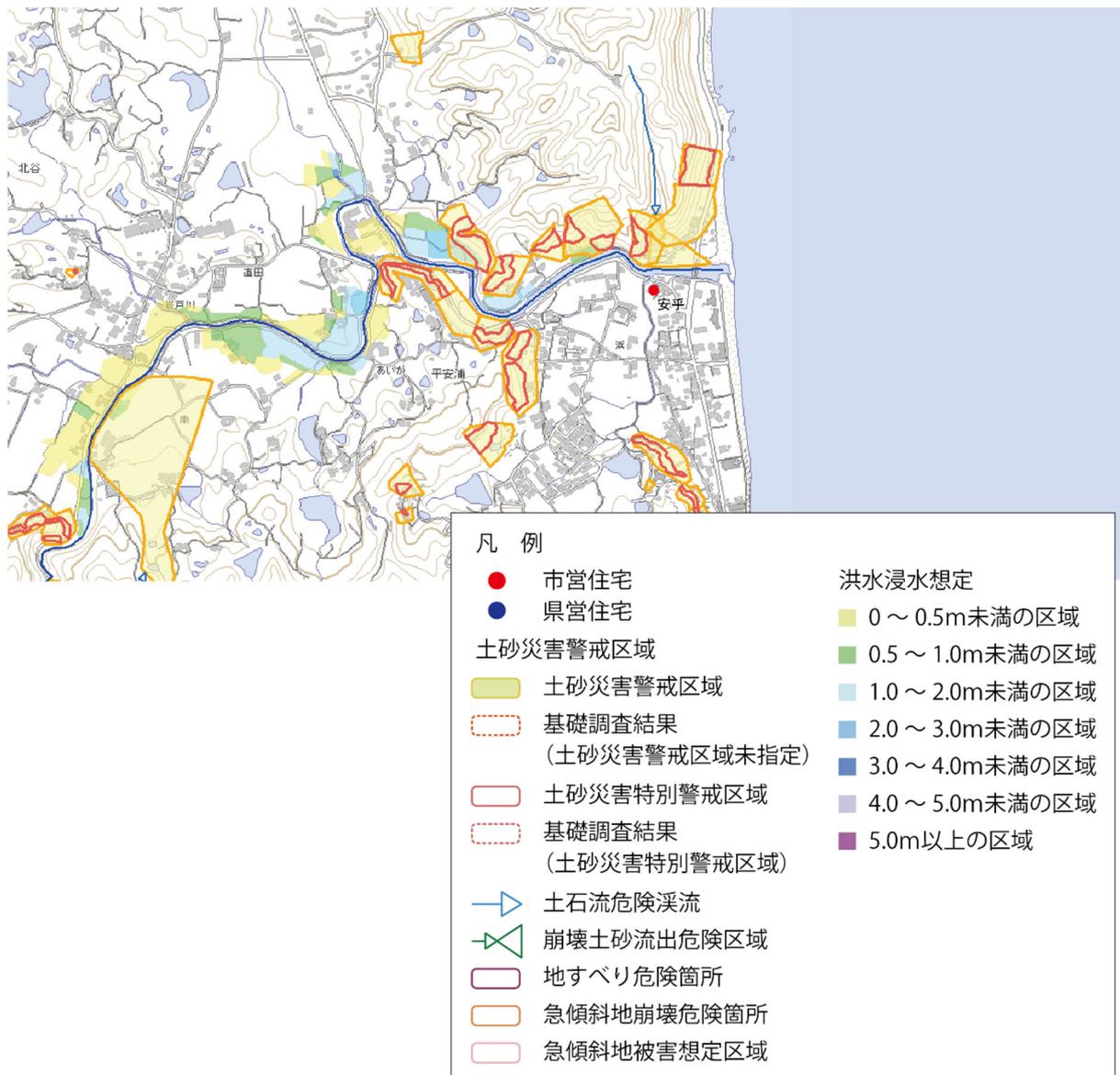


図 土砂災害警戒区域・浸水想定区域（安平）

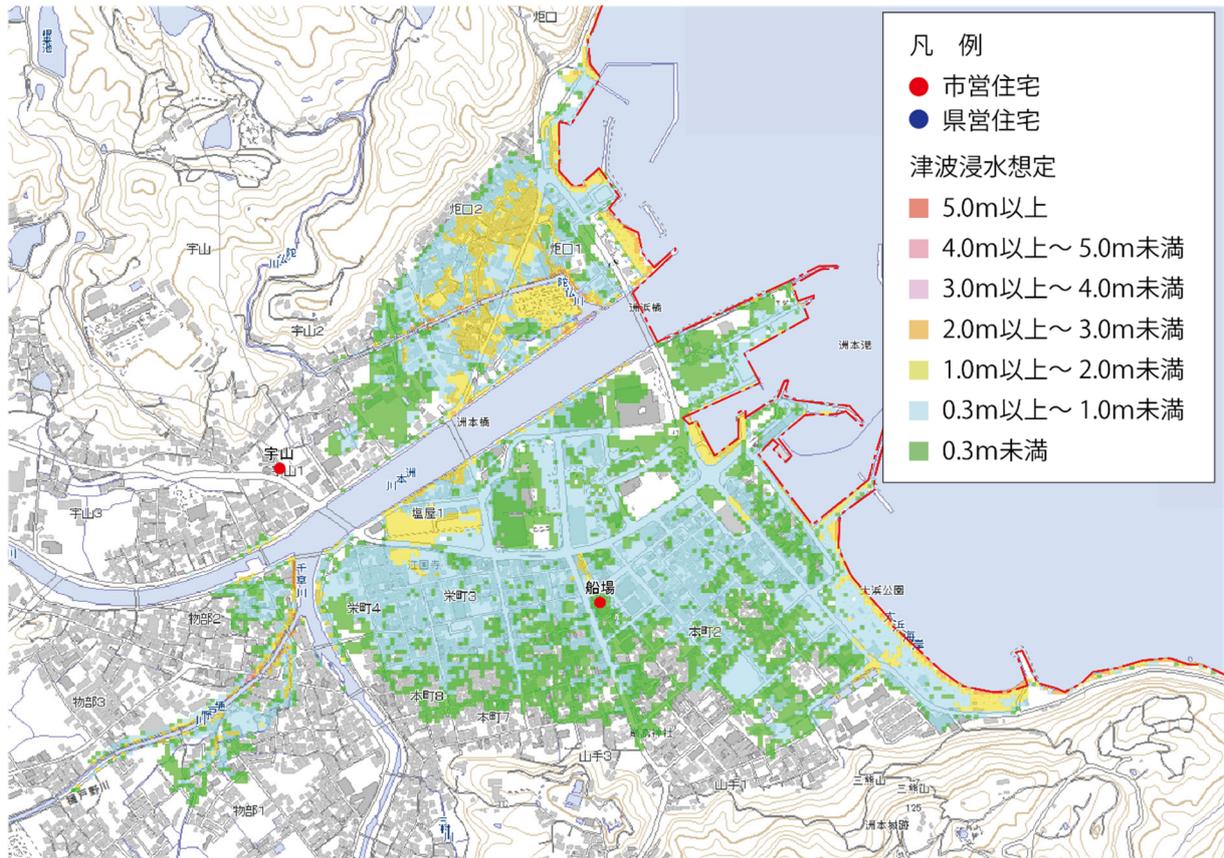


図 津波浸水想定区域（洲本地域中心部）

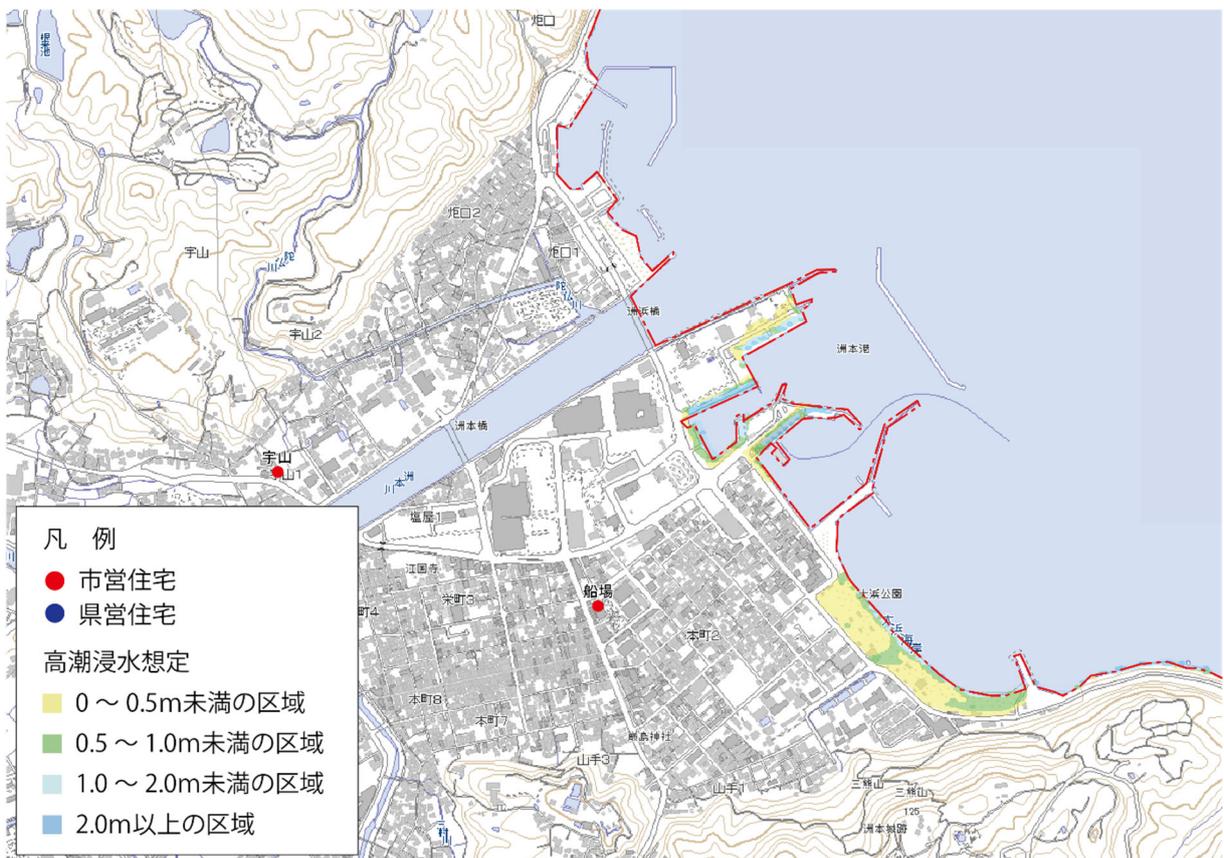


図 高潮浸水想定区域（洲本地域中心部）

(2) 洲本地域由良

- ・土砂災害警戒区域については、由良の全ての団地が区域内に位置しています。
- ・浸水想定区域、津波浸水想定区域、高潮浸水想定区域については、全ての団地が区域外に位置しています。

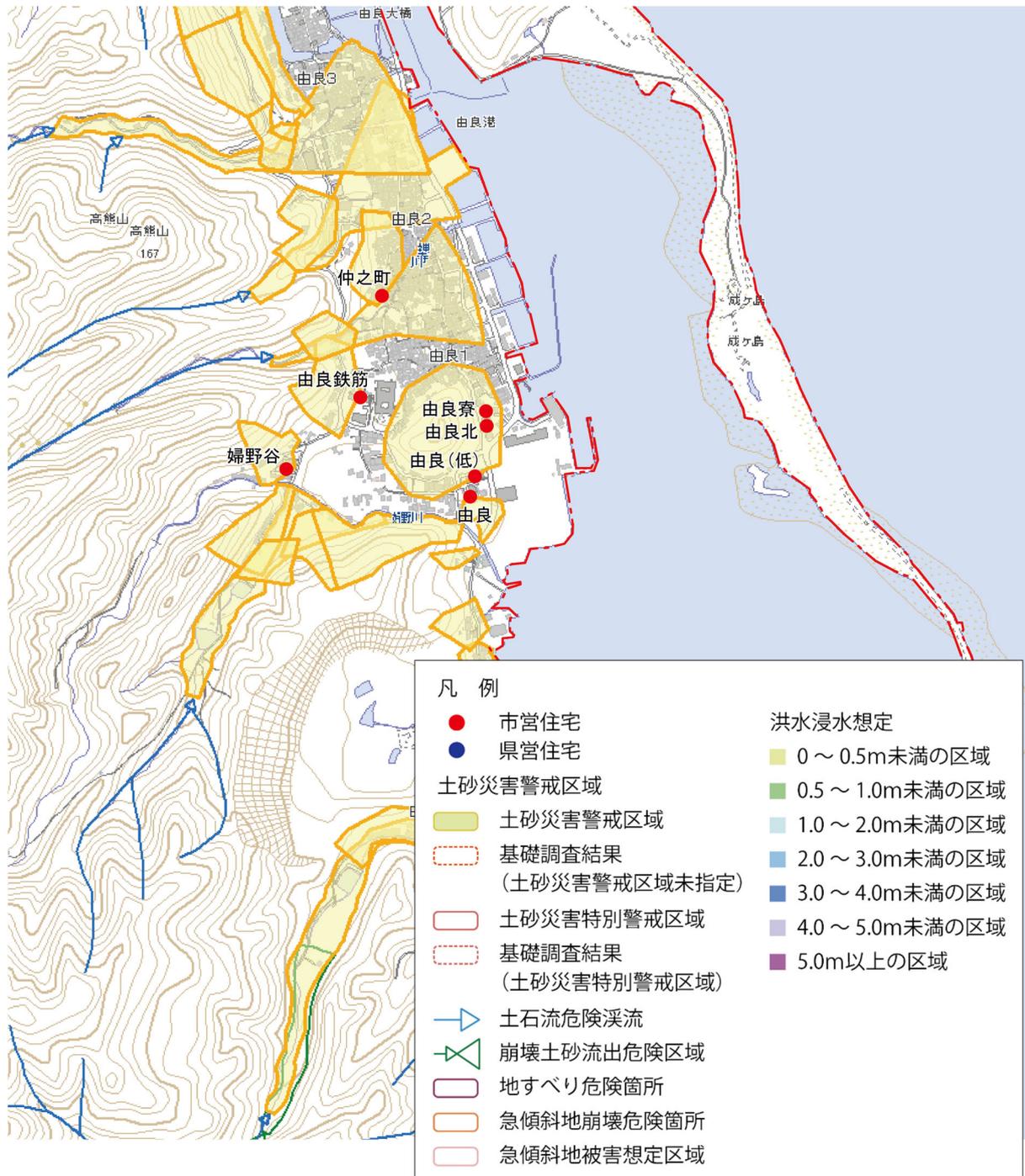


図 土砂災害警戒区域・浸水想定区域（由良）

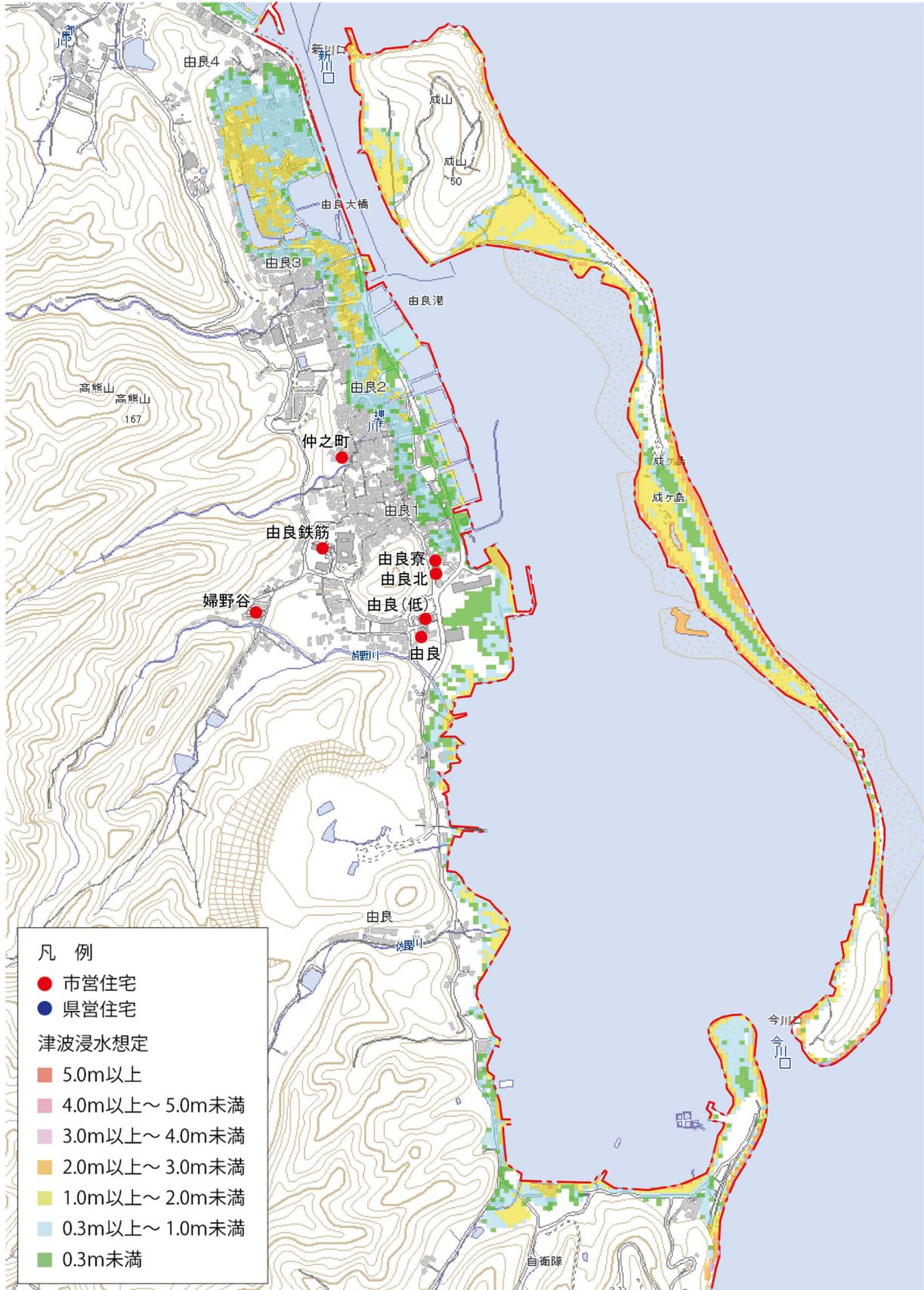


図 津波浸水想定区域（由良）

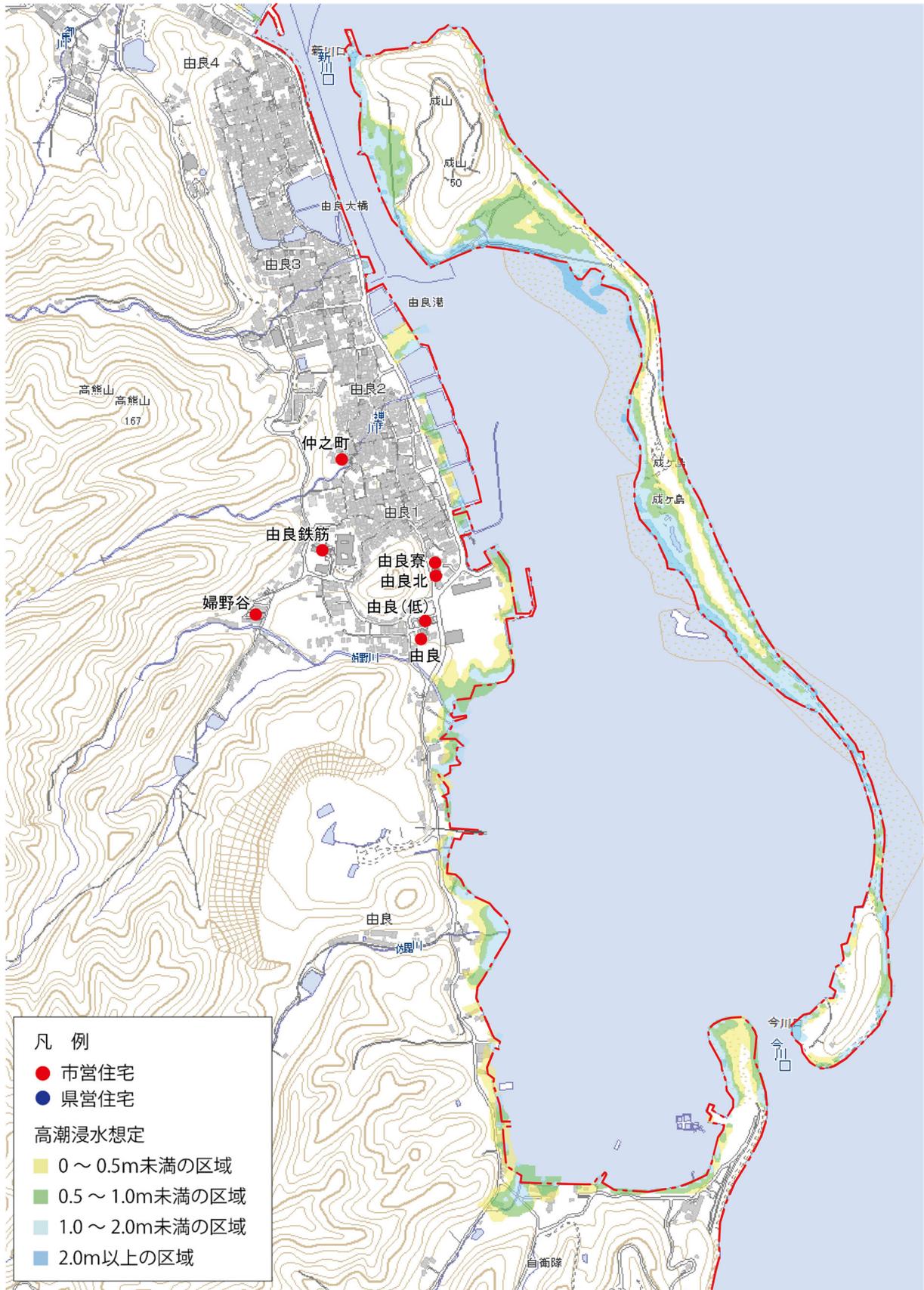


図 高潮浸水想定区域（由良）

(3) 五色地域

- ・土砂災害警戒区域については、五色地域は鮎原西団地が区域内に位置していますが、それ以外の団地は警戒区域外に位置しています。
- ・浸水想定区域については、県営の五色都志鉄筋団地が1.0～2.0m未満の区域に位置していますが、それ以外の団地は想定区域外に位置しています。
- ・津波浸水想定区域については、全ての団地が想定外区域に位置しています。
- ・高潮浸水想定区域については、県営の五色都志鉄筋団地が1.0～2.0m未満の区域に位置していますが、それ以外の団地は想定区域外に位置しています。



図 土砂災害警戒区域・浸水想定区域（都志・鮎原）

■土砂災害警戒区域（鳥飼浦）

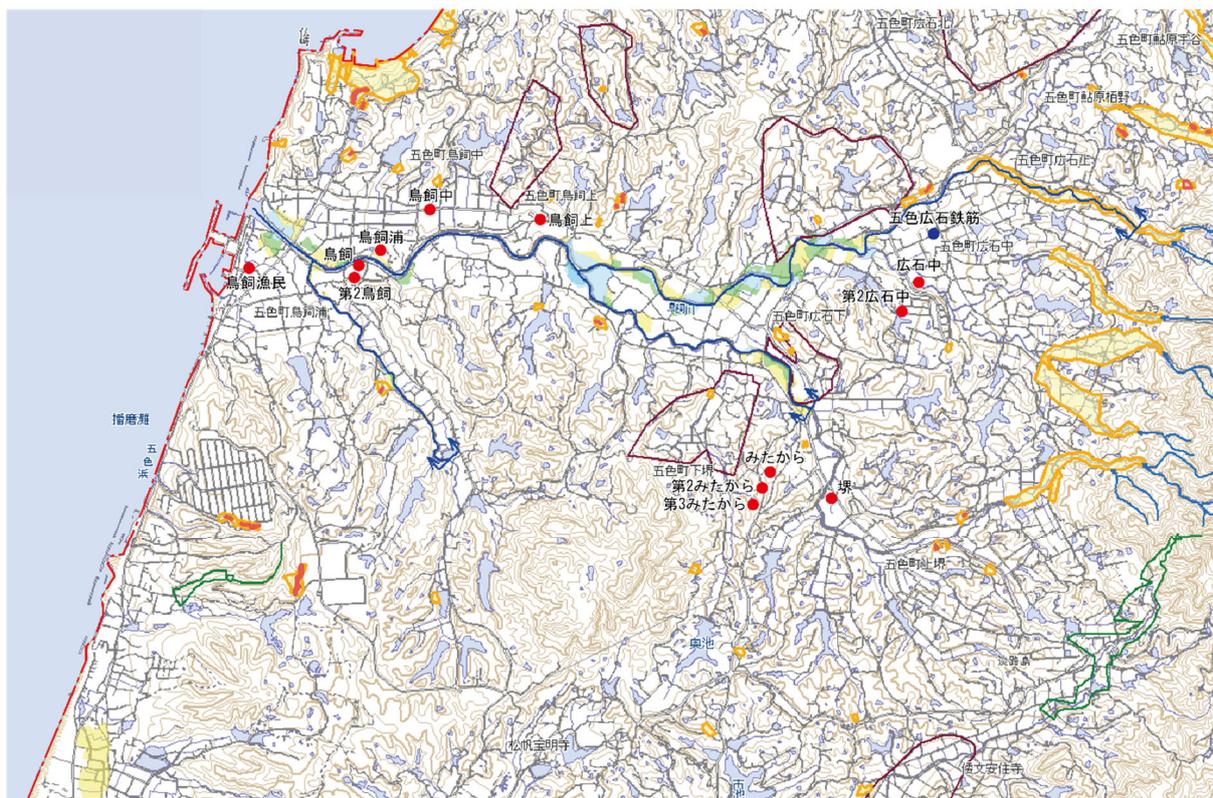


図 土砂災害警戒区域・浸水想定区域（鳥飼浦）

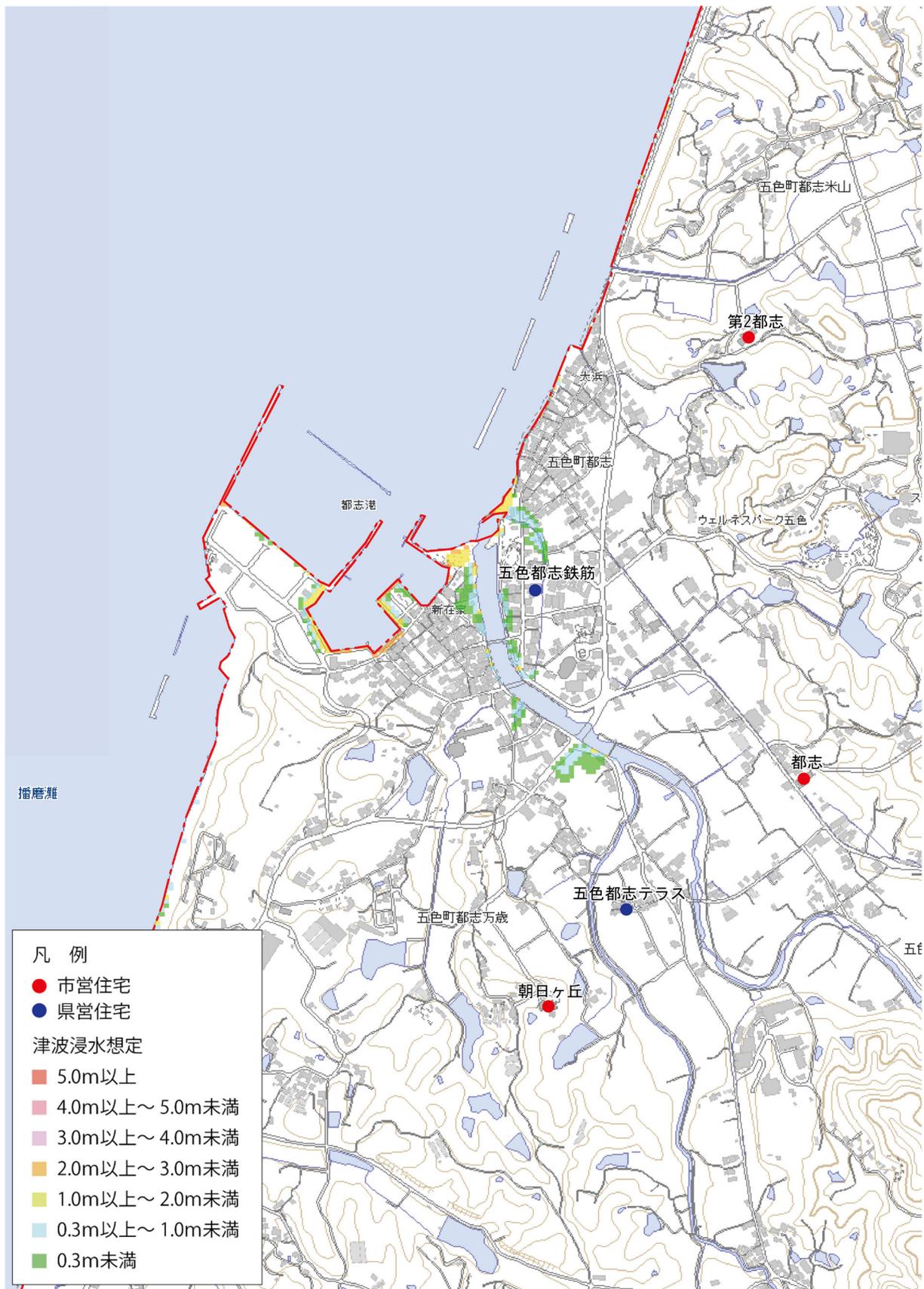


図 津波浸水想定区域（都志）

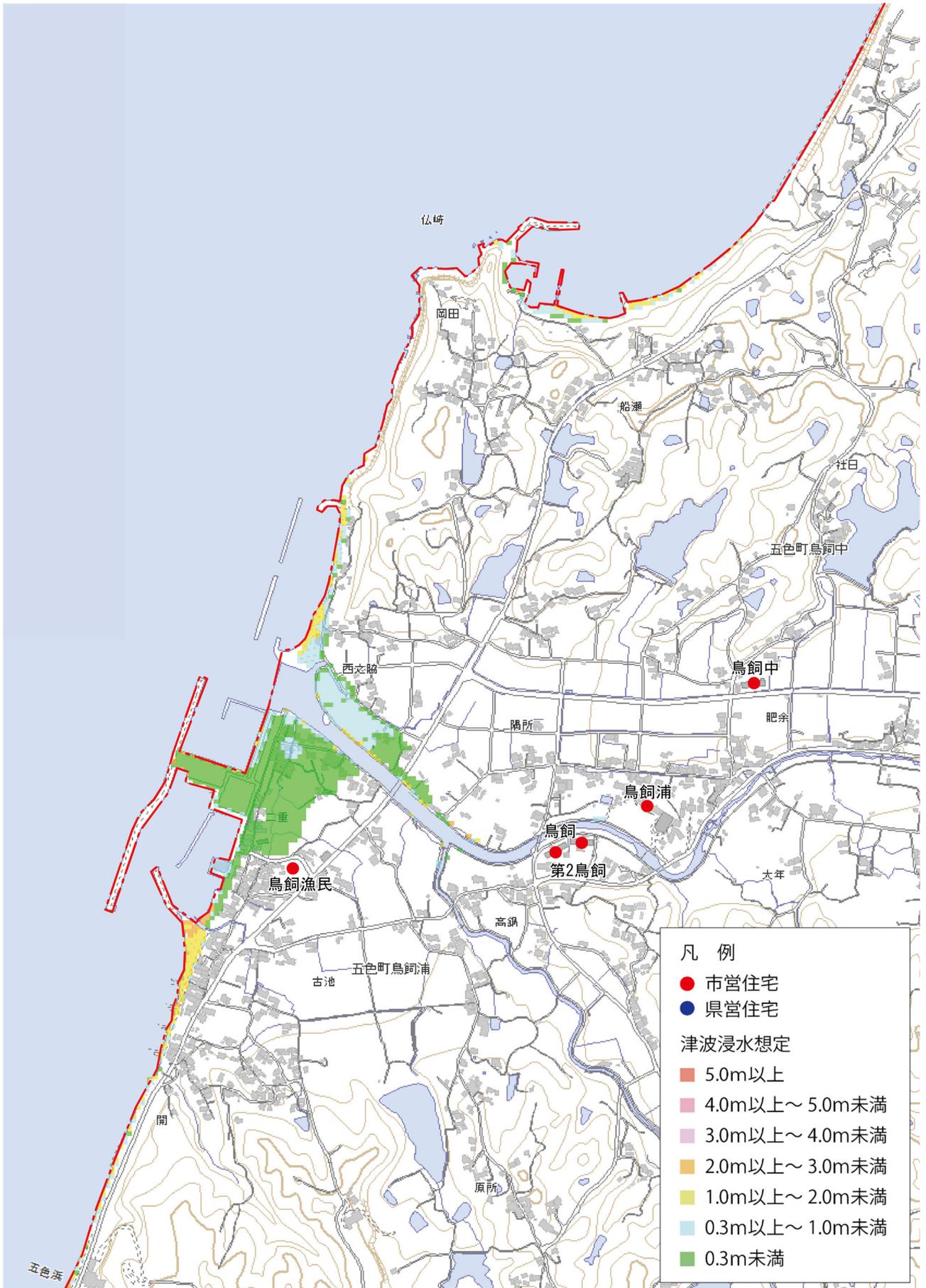


図 津波浸水想定区域（鳥飼浦）



図 高潮浸水想定区域（都志）

5. 市営住宅居住者アンケート結果

(1) 調査実施概要

①制度概要・目的

公営住宅長寿命化計画策定の基礎資料として、アンケート調査を実施

②調査期間

令和2年2月10日～3月13日（3月9日分まで反映）

③調査方法

郵送配布・郵送回収

④調査対象者

令和2年1月時点の市営住宅の居住者から、400名を無作為に抽出

⑤回収状況

配布数	400 票
郵便不達	0 票
実質配布数	400 票
回収数	179 票
有効回答数	177 票
回収率（回収数／有効回答数）	44.3%

⑥アンケート質問項目

市民
I. 回答者の属性
II. 現在の住まいへの入居について
III. 現在の住まいや周辺環境について
IV. 将来の居留意向について
V. 空き家について

⑦集計に当たっての注意事項

- ・集計にあたっては、不明な回答や無回答のものを除いて割合を算出しています。
- ・複数回答の場合は、回答者数で割合を算出しています。
- ・割合は、少数第2位を四捨五入しているため、合計値が100%とならない場合があります。
- ・回答数を指定している設問で、指定している個数を超えて回答している場合にも全ての回答を反映しています。また、回答数が1つの場合で、複数の回答をしている設問の場合の割合の算出は、回答数を母数としています。

(2) 調査結果概要

◆回答者の属性

- ・回答者の年齢は、60代以上が5割を超えており、単身が40.0%、夫婦のみが18.3%となっています。また、ひとり親世帯も15.4%となっています。【問2、問4】

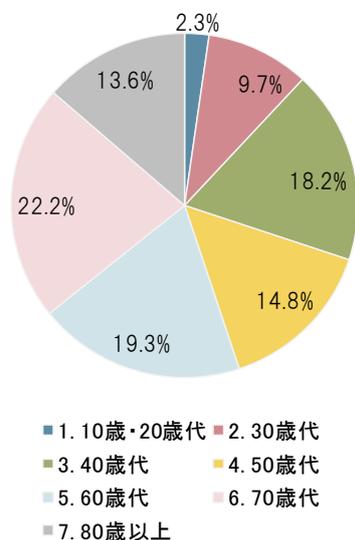


図 【問2】回答者の年齢

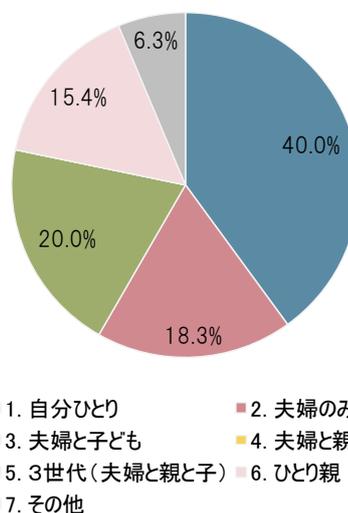


図 【問4】回答者の家族構成

◆居住地の動向、親・子との同居

- ・入居時期については、入居期間が20年以上となる平成11年以前から居住している人が40.8%となっています。【問9】

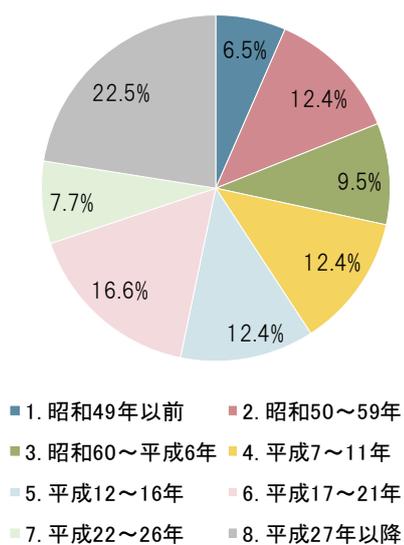
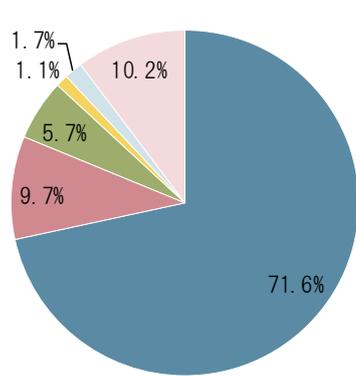


図 【問9】現住地への入居時期

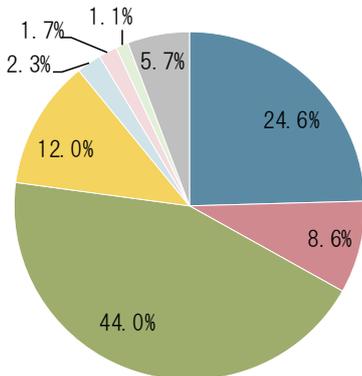
- 入居前の状況は、洲本市内からの転居が71.6%で、民間の賃貸住宅からの転居が44.0%となっており、経済的事情を含む家庭の事情（選択肢8、10）が35.4%を占めています。

【問10、11】

- 入居理由を地域別にみると、洲本地域では五色地域に比べて「家庭の経済事情のため」とする人が約3倍と大きな割合を占めています。一方で、五色地域では「結婚のため」または「離婚のため」とする人が洲本地域よりも大きな割合を占めています。【問13】



- 1. 洲本市内
- 2. 南あわじ市
- 3. 淡路市
- 4. 神戸市
- 5. 1~4以外の県内
- 6. 県外

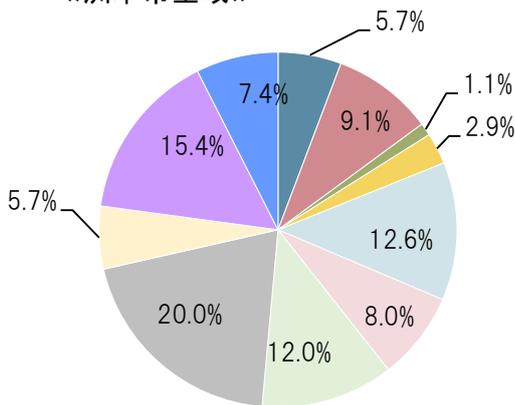


- 1. 親または親族の家
- 2. 自分の家
- 3. 民間の賃貸住宅
- 4. 洲本市営・五色町営住宅
- 5. 兵庫県営住宅
- 6. 4、5以外の県内公営住宅
- 7. 県外の公営住宅
- 8. その他

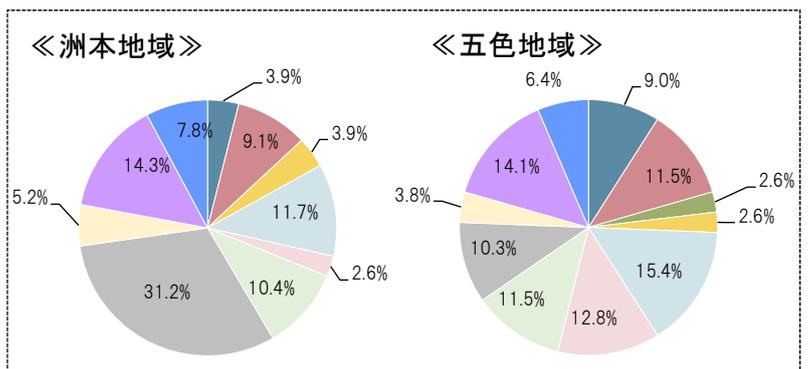
図 【問10-(1)】 入居直前の居住地

図 【問10-(1)】 現住地の直前の居住地

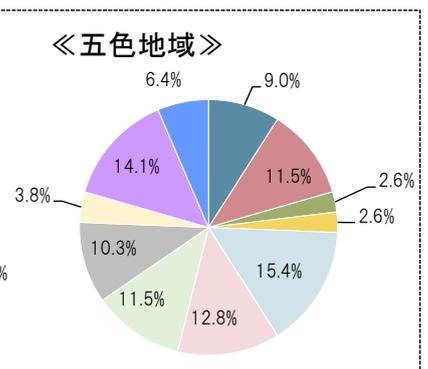
《洲本市全域》



《洲本地域》



《五色地域》



- 1. 就職や転勤など職場の都合
- 2. 親との同居または近居のため
- 3. 子どもとの同居または近居のため
- 4. 災害に遭ったため
- 5. 結婚のため
- 6. 離婚のため
- 7. 手頃な家賃の民間賃貸住宅がなかったため
- 8. 家庭の経済事情のため
- 9. 立ち退きを求められたため
- 10. 家庭内の事情のため
- 11. その他

図 【問11】 現住の市営住宅への入居理由

- ・親または子との同居の状況をみると、回答者に高齢が多いこともあり、「親はいない」とした人が多いです。それ以外では、同居を除いた島内居住が親世代は46.9%、子の世代は24.1%で、子世代の方が遠方で生活している人が多くなっています。【問8】

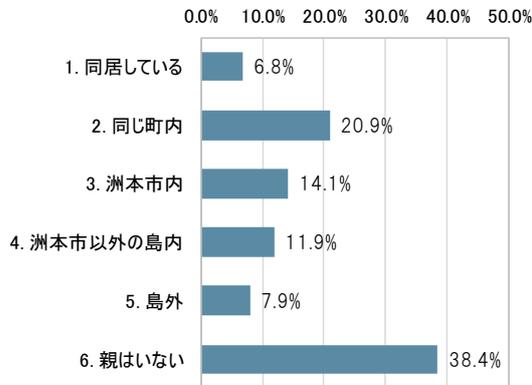


図 【問8-(1)】 親との同居

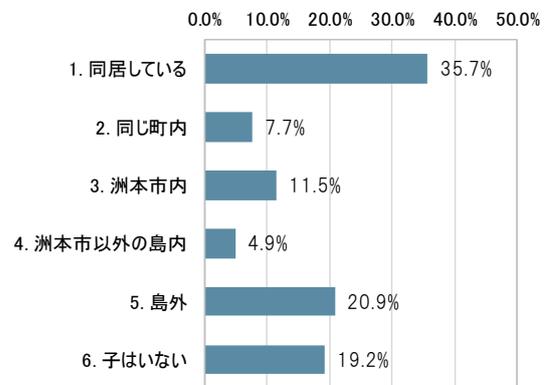


図 【問8-(2)】 子との同居

◆市営住宅等の満足度

- ・部屋数や間取りなどの室内空間に関する項目は満足度が不満度を上回っています。
- ・一方、防災・防犯からの安全性や、室内の快適性、日常の買い物環境や公園・広場、団地の管理（管理状況・費用）に関する項目は、不満度が満足度を上回っています。
- ・住み心地の総合評価としては満足度が上回っています。【問12】

※満足度：「満足」と「やや満足」の合計
 不満度：「不満」と「やや不満」の合計

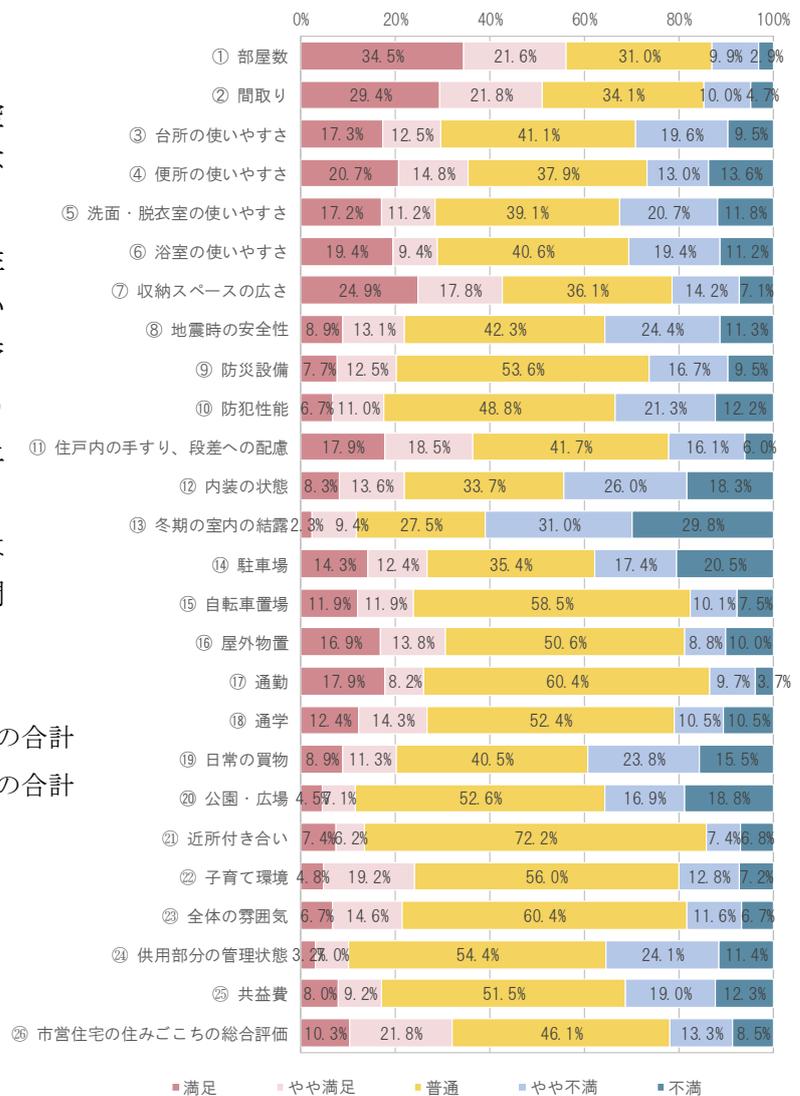


図 【問12】 市営住宅と周辺環境の満足度<<市全域>>

・多くの項目において、五色地域の居住者の方が洲本地域の居住者よりも満足度が高く、特に「駐車場」や台所、便所などの各室内空間の使いやすさで差が大きくなっています。一方で、「日常の買物」は洲本地域では不満度が約2割なのに対して、五色地域では5割を上回っています。【問12】

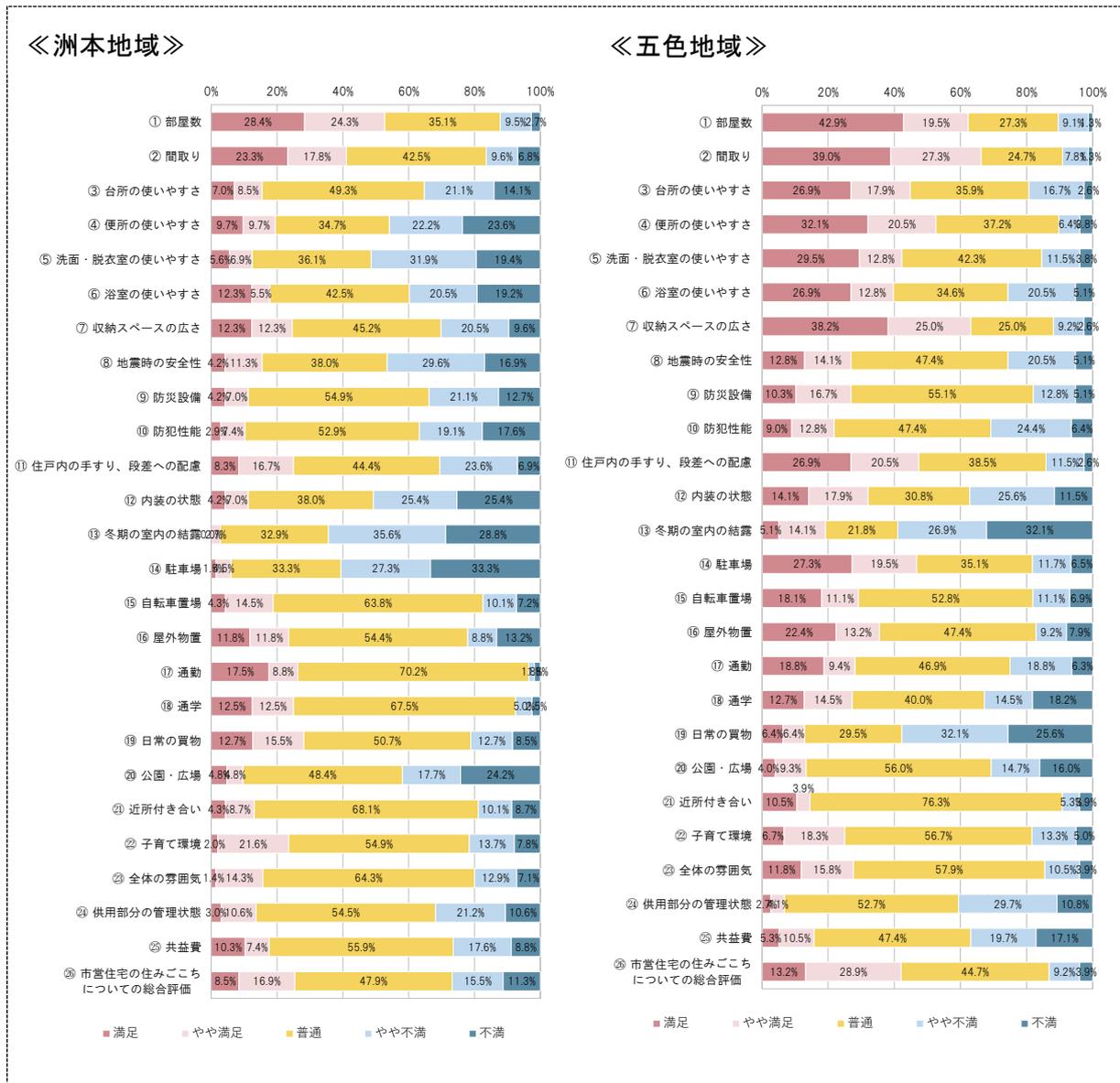
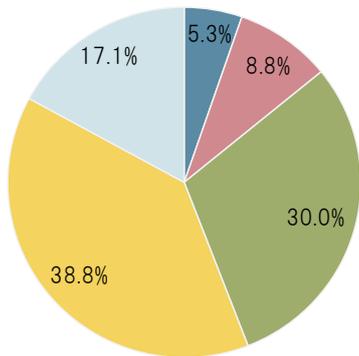


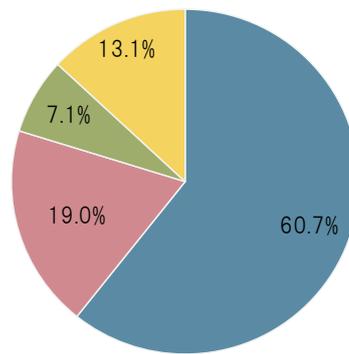
図 【問12】市営住宅と周辺環境の満足度《洲本地域、五色地域》

◆今後の住まいの意向

- ・今後の住まいについては、今後も住み続けることを希望する人（「住み続けたい」、「住み続けざるをえない」の合計）が半数を超えており、住み替えを考えている人（「5年以内に住み替える」、「いずれ住み替える」の合計）は、14.1%にとどまっています。また、空き室が増え、共益費が高くなった場合でも、「そのまま住み続ける」とした人が約6割を占めています。【問 13、19】
- ・今後の居住意向を地域別にみると、両地域で「住み続けざるをえない」が最も多くなっていますが、洲本地域では約5割なのに対して、五色地域では3割程度にとどまり「いずれ（6年以上先に）住み替える」とした人も一定の割合を占めています。【問 13】



- 1. 5年以内に住み替える
- 2. いずれ(6年以上先に)住み替える
- 3. 住み続けたい
- 4. 住み続けざるをえない
- 5. 今のところわからない



- 1. そのまま住み続ける
- 2. 他の市営住宅への移転を希望する
- 3. 共益費が発生していない
- 4. その他

図 【問 13-(1)】 今後の居住意向
 ≪市全域≫

図 【問 19】 今後の市営住宅での居住意向

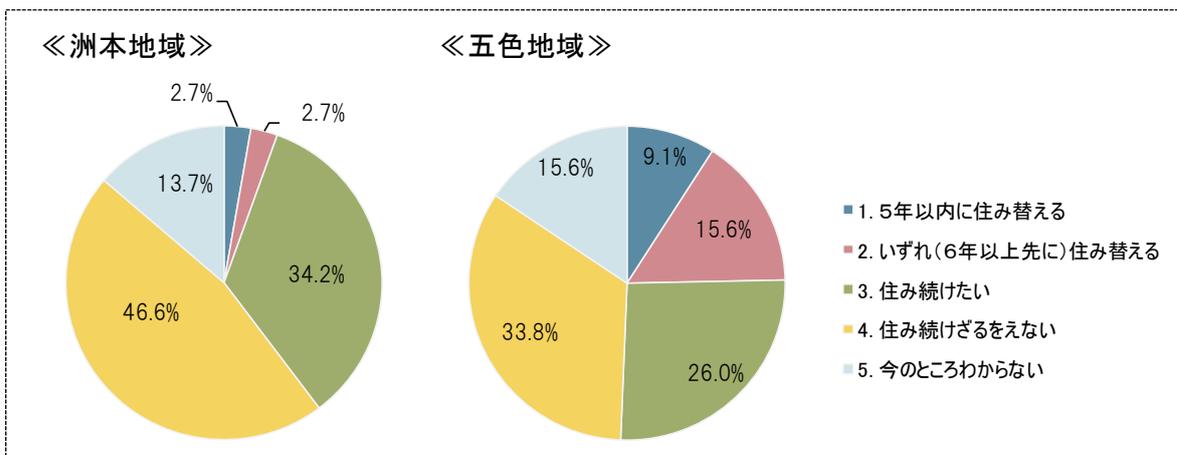


図 【問 13-(1)】 今後の居住意向 ≪洲本地域、五色地域≫

・ 住み替えを希望する人の理由としては、「家賃が高い」が 33.3%と最も多く、一方で住み続けたいとした人では「家賃が安い」が 72.5%なっています。また、住み続けざるをえないとした人の理由を含めて、いずれの場合においても経済面を理由にあげている人が最も多くなっています。【問 13】

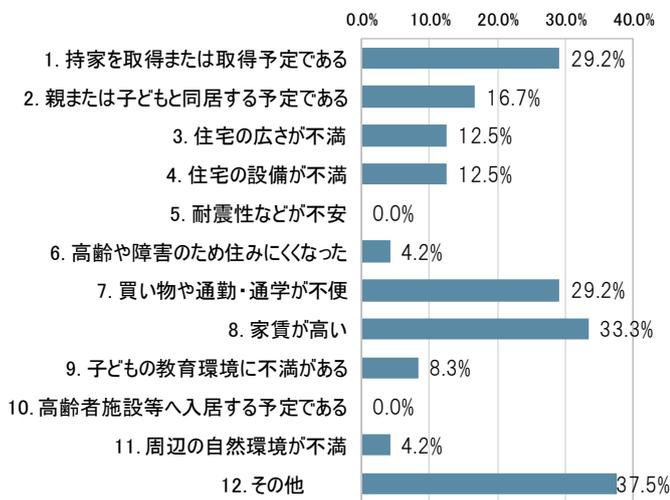


図 【問 13-(2)】住み替えたい理由

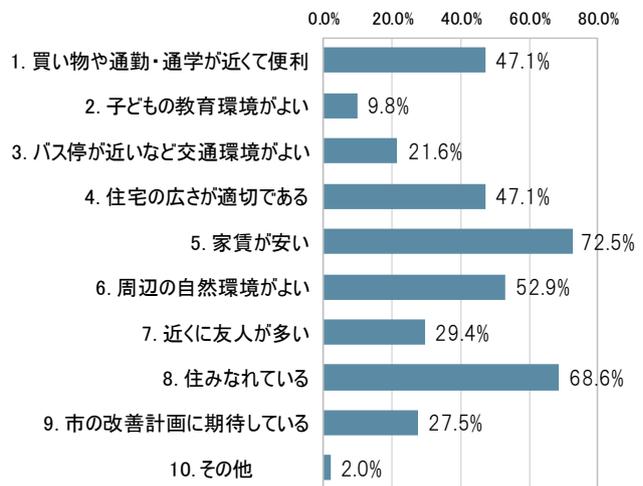


図 【問 13-(3)】住み続けたい理由

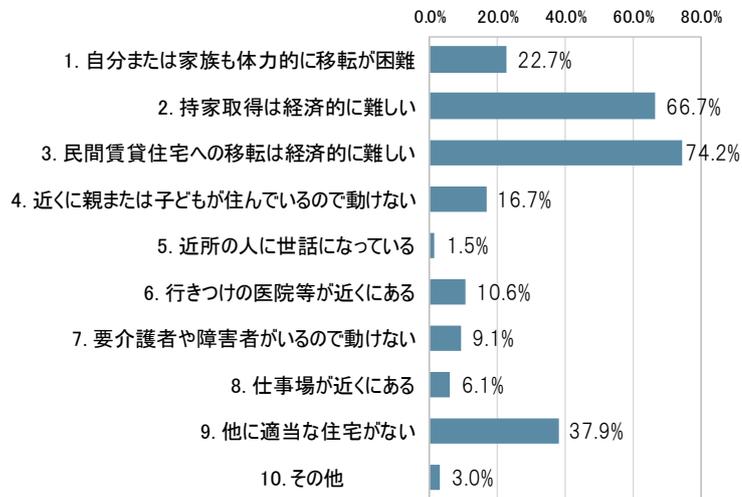
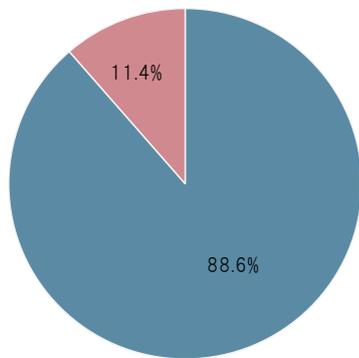
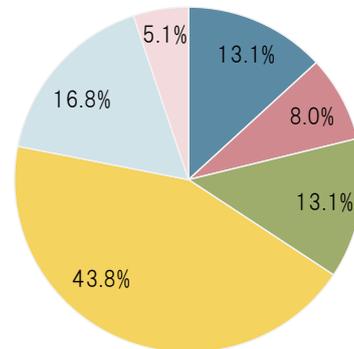


図 【問 13-(4)】住み続けざるをえない理由

- ・ 住み替えや退去が必要となった場合においても、他の市営住宅への住み替え希望が約8割を占めています。また、住み替える場合の住宅タイプとしては、エレベーター付きや、マンションタイプの1階など、階段を使わなくてもよい住宅が5割を超えており、回答者に高齢者が多いことが影響していると考えられます。【問 14】



- 1. 他の市営住宅への住み替えを希望する
- 2. 市営住宅から退去する



- 1. マンションタイプの1階
- 2. マンションタイプで階数はこだわらない
- 3. 平屋建てまたは2階建ての長屋タイプ
- 4. エレベーターのあるマンションタイプ
- 5. こだわらない
- 6. その他

図 【問 14-(1)】
現住地からの住み替え・退去が必要となった場合の住み替え希望

図 【問 14-(2)】
住み替える場合の住宅のタイプ

◆市営住宅の方向性

- ・市営住宅の今後の改善の方向性としては、部分修繕等で対応など、改修・改善を望む意見が多く、また。市営住宅の今後のあり方においても、今のままでよいや、現在の戸数の維持など、維持を望む意見が多くなっています。【問 16、問 18】
- ・また、地震などの災害への対応を望む意見も多く見られます。【問 16、問 17】
- ・その他に、回答者に高齢者が多いこともあり、小規模なバリアフリー住宅や、デイサービスセンターとの連携を望む意見もみられます。【問 17】

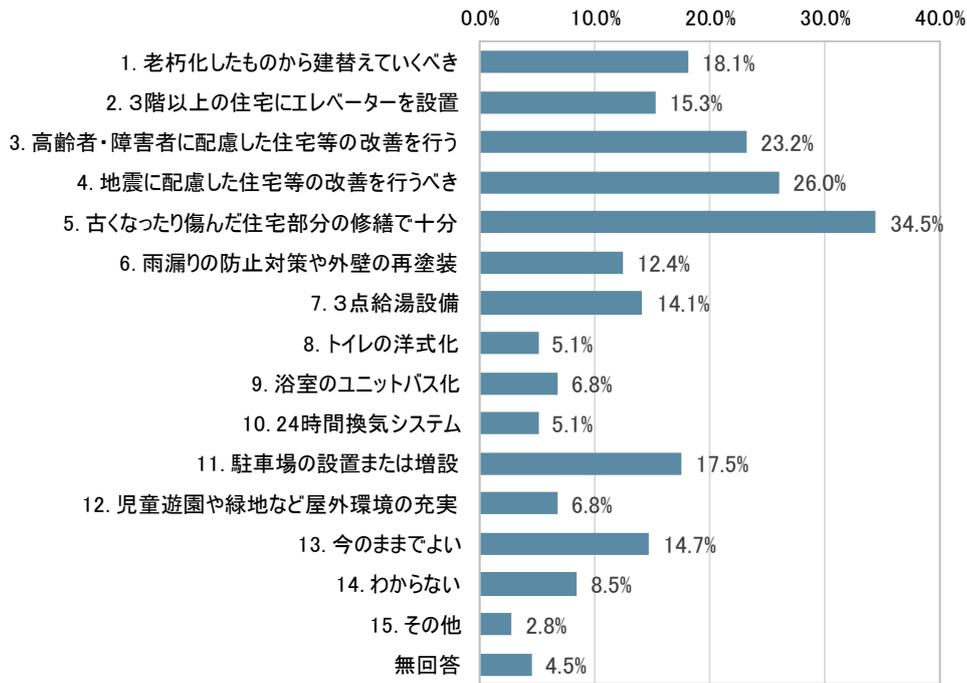


図 【問 16】 居住している団地の改善方向<<市全域>>

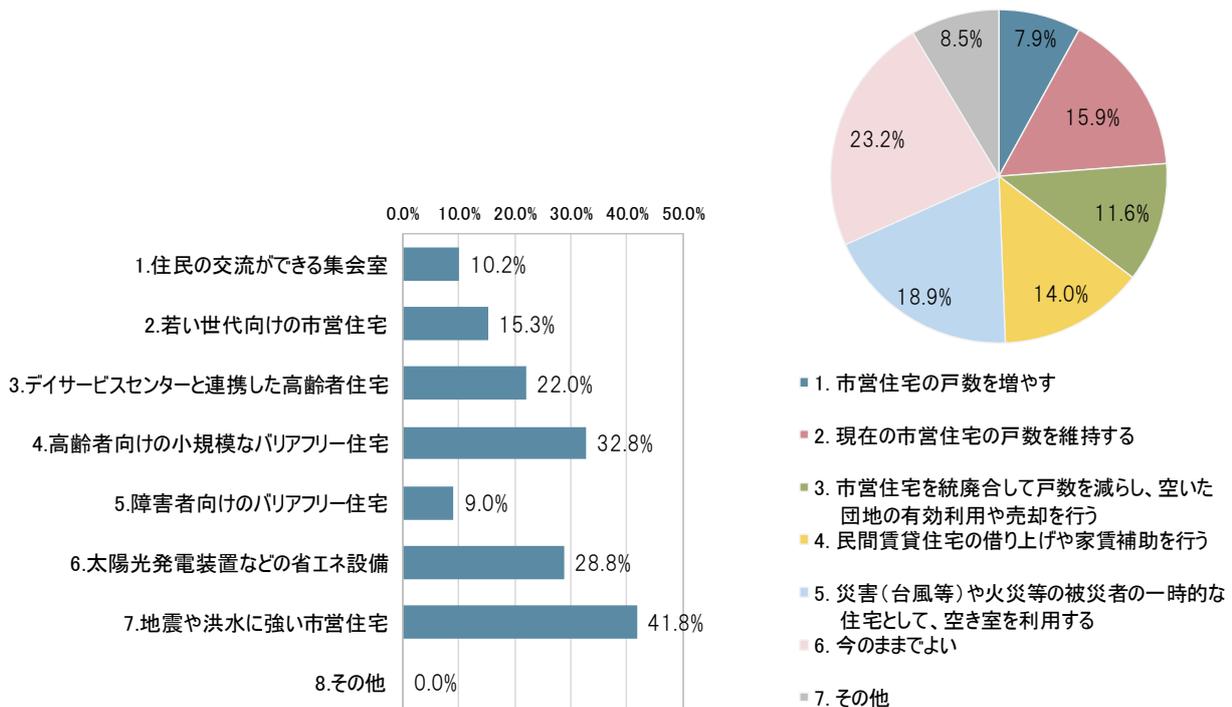


図 【問 17】 今後の市営住宅に必要なもの

図 【問 18】 今後の市営住宅のあり方

- ・市営住宅の今後の改善の方向性を地域別にみると、両地域とも「古くなったり傷んだ住宅等の改善を行うべき」が最も多くなっている。洲本地域では「駐車場の設置または増設」が2番目に多くなっていますが、五色地域ではあまり挙げられていません。また、五色地域では洲本地域より「今のままでよい」とした人の割合が大きくなっています。

【問 16】

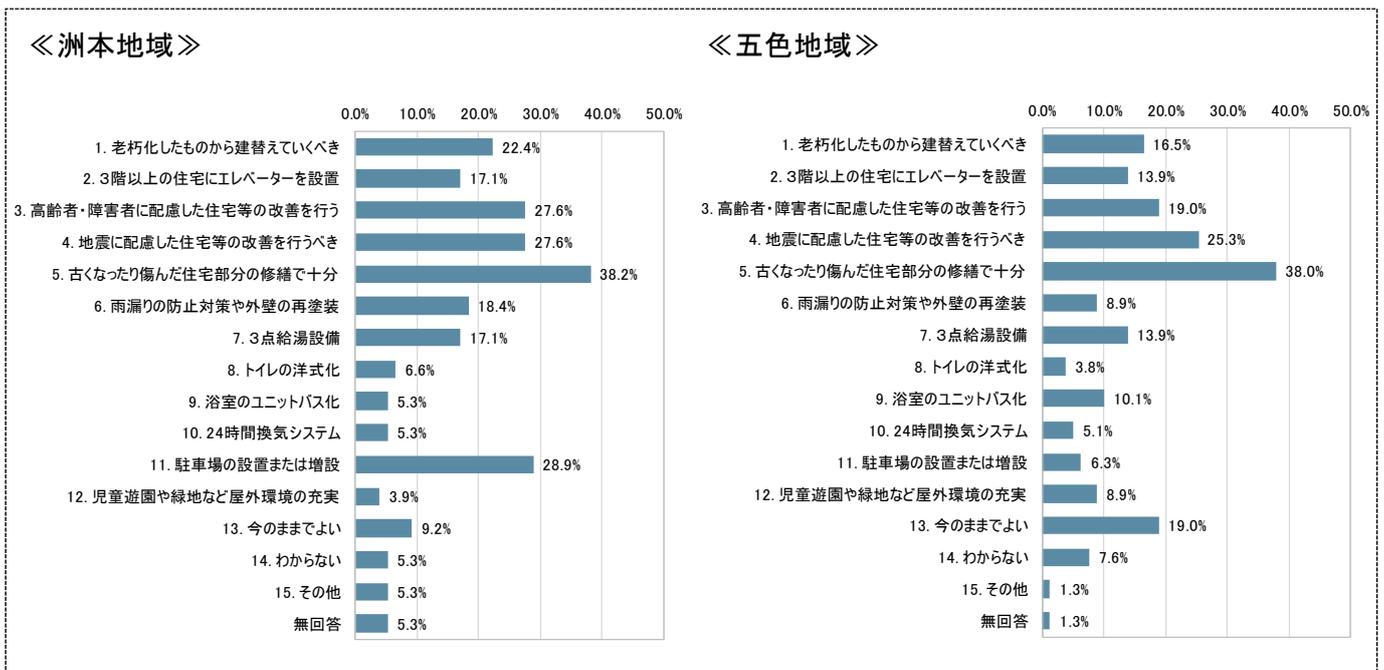


図 【問 16】 居住している団地の改善方向《洲本地域、五色地域》

6. 現地調査による公営住宅等の現況

公営住宅の現地調査結果を次のとおり整理します。

表 現況調査結果

	団地名称	現況	外観写真
1	船場	<ul style="list-style-type: none"> ・外壁は劣化がかなり進行している。クラック及び大きな亀裂が多数あり、危険な状況である。 ※解体予定 	
2	下内膳 (鉄筋)	<ul style="list-style-type: none"> ・外壁にモルタルの浮きが発生し、塗装にチョーキング現象があり、錆汁等の汚れも激しい。 ・バルコニー裏に露筋、爆裂があり、塗装の浮き、膨れ、剥離が多数発生している。 ・屋根は目視できない。 ・鉄製落下防止柵に錆が発生している。 (一部はステンレスに改修) 	
2	下内膳 (テラス)	<ul style="list-style-type: none"> ・外壁の塗装にチョーキング現象があり、雨垂れ等で汚れているが、特に問題はない。 ・屋根は目視できない。 	
3	婦野谷	<ul style="list-style-type: none"> ・庇裏にクラック、モルタルの剝落、爆裂が発生している。外壁はクラックが発生しており、特に妻壁には大きな亀裂がある。 ・基礎立上(巾木)にモルタルの剝落が多数あり、露筋・爆裂も発生している。又苔、カビの汚れが激しく庇鼻先は特に目立っている。全般的に劣化がかなり進行している。 	
4	由良(低)	<ul style="list-style-type: none"> ・平成31年に屋上、バルコニー、外壁、鉄部の大規模修繕が施工されており、概ね良好である。 	
5	宇山1号棟	<ul style="list-style-type: none"> ・平成25年に屋上防水、外壁が改修されている。 ・外壁はクラック、モルタルの浮き、塗装の膨れが見られるが、特に大きな問題はない。 ・屋根は目視できない。 ・児童公園有 ・避難ハッチは、端部住戸の玄関側バルコニーに固定タラップが設置されている。 	

	団地名称	現況	外観写真
5	宇山2号棟	<ul style="list-style-type: none"> 平成25年に外壁が改修されている。 基礎立上（巾木）にモルタルの剥離があり、外壁の汚れは有るが、特に大きな問題はない。 屋根は目視できない。 児童公園有 避難ハッチは、端部住戸の玄関側バルコニーに設置されている。 	
5	宇山集会所	<ul style="list-style-type: none"> 外壁はチョーキング現象が発生しているが、全般的には概ね良好である。 屋根は目視できない。 	
6	下加茂	<ul style="list-style-type: none"> 平成27年に外壁が改修されている。 外壁は塗装の膨れがあり、内部に水が溜まっている。他は概ね良好である。 避難ハッチは、玄関側バルコニーに設置されている。 	
7	安乎	<ul style="list-style-type: none"> 屋根は経年の汚れ程度である。 基礎立上（巾木）にモルタルの剥離、割れがあり、外壁にクラックが発生しているが、特に大きな問題はない。 	
8	由良鉄筋	<ul style="list-style-type: none"> 屋根は経年劣化程度である。 基礎立上（巾木）にモルタルの浮きがある、外壁はクラックが発生しており、塗装の剥離も見られる。塗装表面はチョーキング現象があらわれている。全般的には劣化が進行している。 避難ハッチは、端部住戸の玄関側バルコニーに設置されている。 倉庫棟の壁に露筋・爆裂が発生している。 	
9	桑間	<ul style="list-style-type: none"> 平成28年に外壁の改修がおこなわれている。全般的に概ね良好である。 児童公園有 	

	団地名称	現況	外観写真
10	宇原 (鉄筋)	<ul style="list-style-type: none"> 平成 29 年に外壁が改修されている。 概ね良好である。 児童公園有 	
10	宇原 (テラス)	<ul style="list-style-type: none"> 平成 29 年に外壁が改修されている。 概ね良好である。 	
11	由良北	<ul style="list-style-type: none"> 外壁はクラックが発生し、塗装の浮き、剥離が見られ、表面にカビ等の汚れが顕著である。庇・バルコニー裏に塗装の剥離、モルタルの剥落がある。全般的に劣化が進行しており、大規模な修繕が必要である。 令和 3 年に外壁改修予定 	
12	由良 1 号棟	<ul style="list-style-type: none"> 屋根は経年劣化、汚れ程度である。 外壁はクラックが発生し、塗装、モルタルの浮きが見られ、露筋・爆裂が発生している。又表面はチョーキング現象があり、カビによる汚れが目立つ。 バルコニー裏に露筋・爆裂が多数ある。全般的に劣化が進行しており外壁の改修が必要である。 児童公園有：雑草繁茂 	
12	由良 2 号棟	<ul style="list-style-type: none"> 屋根は経年劣化、汚れ程度である。 外壁はクラックが発生し、塗装、モルタルの浮きが見られる。又表面はチョーキング現象があり、カビによる汚れが激しい。全般的に劣化が進行している。 児童公園有：雑草繁茂 	
13	東下内膳 (1)	<ul style="list-style-type: none"> 屋根は概ね良好である。 外壁はクラックが発生し、塗装の剥離があるが、特に問題はない。 児童公園有 	
13	東下内膳 (1) 集会所	<ul style="list-style-type: none"> 屋根は概ね良好である。 外壁はクラックが発生しているが、特に問題はない。 	

	団地名称	現況	外観写真
14	由良寮	<ul style="list-style-type: none"> ・外壁にクラックが発生しており、特に窓回りに多い。又修復跡も散見される。汚れもありカビ汚れが目立っているが、特に大きな問題はない。 ・児童公園有：雑草繁茂 	
15	東下内膳 (2) A・ B・C・G 棟	<ul style="list-style-type: none"> ・経年による劣化程度で、概ね良好である。 ・児童公園有 	
15	東下内膳 (2) D 棟	<ul style="list-style-type: none"> ・外壁はクラックが発生しているが少なく、汚れも経年による程度である。全般的に概ね良好である。 ・児童公園有 	
15	東下内膳 (2) E・F 棟	<ul style="list-style-type: none"> ・外壁はクラックが発生しているが少なく、汚れも経年による程度である。全般的に概ね良好である。 ・児童公園有 	
17	鳥飼漁民	<ul style="list-style-type: none"> ・平成 26 年に屋上防水、外壁改修、鉄部塗装等の大規模改修が行なわれている。 ・屋根防水は概ね良好である。 ・外壁はクラックが発生しており、特に柱、梁に大きな亀裂がある。又庇裏にも大きな亀裂が発生している。大きな亀裂は修復する必要がある。 	
18	堺	<ul style="list-style-type: none"> ・屋根は経年劣化程度で特に問題はない。 ・外壁はクラックが発生しているが少ない。ただし汚れが激しく、特に北面にはカビが多数発生し、汚れている。 ・児童公園有：雑草繁茂 	
19	鳥飼上	<ul style="list-style-type: none"> ・平成 30 年に屋上防水、外壁の改修が行なわれており、良好である。 ・児童公園有 	

	団地名称	現況	外観写真
20	鮎の郷	<ul style="list-style-type: none"> 外壁はクラックが発生し、モルタルの剥がれ、爆裂がある。特に階段裏、バルコニー裏に露筋・爆裂が多数発生している。又カビ、錆汁等の汚れも目立っている。バルコニー裏、外壁共に劣化が進行しているため、大規模な改修が必要である。 児童公園有 	
21	みたから	<ul style="list-style-type: none"> 屋根は経年の汚れ程度である。 外壁はクラックがバルコニー手摺壁のスリット部に多数発生している。妻壁には塗装の剥がれ、爆裂がある。又苔、錆汁等でかなり汚れている。 児童公園有 	
22	第2 鮎の郷	<ul style="list-style-type: none"> 屋根は経年的な劣化が有り汚れている。 基礎立上（巾木）に露筋・爆裂がある。外壁にクラックが発生している。特にバルコニー手摺壁のスリット部に多い。又階段の手摺壁に爆裂が見られる。 児童公園有：雑草繁茂 	
24	鮎原西	<ul style="list-style-type: none"> 外壁にクラックがあり、特にバルコニーの手摺壁に多い。又モルタルの浮きがある。 擁壁に大きな亀裂がある。修復が必要である。 児童公園有 	
25	鳥飼浦	<ul style="list-style-type: none"> 屋根は汚れ程度で概ね良好であるが、軒樋に雑草が繁茂している。清掃が必要である。 外壁はクラック、塗装の剥離は見られるが、特に大きな問題はない。 PSの鉄扉、照明器具の鉄部に錆劣化がかなり進行している。鉄部の塗装修復が必要である。 	
26	都志	<ul style="list-style-type: none"> 外壁はクラックが発生し、特にバルコニー手摺壁のスリット回りに多数発生している。塗装の浮きが見られ、階段部には露筋・爆裂が発生している。表面にチョーキング現象があり、鳥の糞、カビ等の汚れがある。特に北外壁面にカビによる汚れが目立っている。 児童公園有 平成31年に鉄扉等の塗装工事が行われているが、雨樋、廊下照明器具の鉄部に錆劣化が進行している。 	

	団地名称	現況	外観写真
27	鳥飼	<ul style="list-style-type: none"> ・屋根は概ね良好である。 ・外壁はクラックがあり、特にバルコニー手摺壁に多く発生している。塗装の剥離があり、特にバルコニー裏に多い。又塗装表面はチョーキング現象があり、カビ、錆汁等で汚れているが、全般的には特に大きな問題はない。 ・児童公園有 	
28	第2鳥飼	<ul style="list-style-type: none"> ・屋根は概ね良好であるが軒樋に雑草が繁茂しているので、清掃が必要である。 ・外壁はクラックがある。塗装表面にチョーキング現象があり、錆汁等の汚れがあるが、特に大きな問題はない。 ・児童公園有（遊具無） 	
29	第3みたから	<ul style="list-style-type: none"> ・屋根は経年による汚れ程度である。 ・外壁はクラックがあり、特に廊下、バルコニーの手摺壁スリット回りに多数発生している。又塗装の剥離、モルタルの浮きは見られるが、特に大きな問題はない。 ・児童公園有 	
30	広石中	<ul style="list-style-type: none"> ・外壁にクラックがあり、特にバルコニー手摺壁スリット回りに多数発生している。又カビ、錆汁等で汚れてはいるが、特に大きな問題はない。 ・児童公園有 	
31	第2広石中	<ul style="list-style-type: none"> ・外壁にクラックがあり、特に廊下、バルコニーの手摺壁下部及び妻壁に多い。塗装の剥離、膨れがあり、庇裏に白華現象が見られるが特に大きな問題はない。 ・児童公園有：雑草繁茂 	
32	朝日ヶ丘	<ul style="list-style-type: none"> ・屋根は概ね良好である。 ・外壁はクラックがあり、特にバルコニーの手摺壁スリット回りに多い。カビ、苔、錆汁等の汚れがあり、ドレン回りに雑草が繁茂している。外壁は改修の時期にきていると思われる。 ・児童公園有、宅配ボックス有 	
33	第2都志	<ul style="list-style-type: none"> ・平成31年に鉄扉等の塗装工事がおこなわれている。 ・外壁にクラックがあり、特に妻壁に0.2mm程度のクラックが多く発生している。塗装の膨れが発生し、塗装表面はチョーキング現象があり、カビ等の汚れがある。又5階廊下天井のドレン回りに塗装の剥離が多く見られる。クラックの修復が必要と思われる。 	

	団地名称	現況	外観写真
34	鳥飼中	<ul style="list-style-type: none"> ・外壁にクラックがあり、特に妻壁に多い。又塗装表面にチョーキング現象が見られ、苔、錆汁等の汚れがある。 ・児童公園有 ・防火戸は錆による劣化が進行しており、廊下天井の照明器具も錆による劣化がかなり進行している。鉄部の塗装改修が必要である。又非常用照明は劣化が激しく交換する必要がある。 	
23	第2みたから	<ul style="list-style-type: none"> ・屋根は経年による劣化はあるが、特に問題はない。 ・外壁はクラックが発生しており、特にバルコニーの手摺壁に多数発生している。又錆汁等の汚れはあるが、特に問題はない。 	
35	鮎原	<ul style="list-style-type: none"> ・外壁はクラックがあり、基礎立上（巾木）に割れが発生している。塗装の剥離があり、錆汁等の汚れもある。 ・屋根は目視できない。 	

参考 2. 一～三次判定結果

1. 一次判定結果

(1) 一次判定-1 (住棟の社会的特性)

表 一次判定-1 (住棟の社会的特性)

■市営住宅		管理戸数等は令和2年11月1日時点																						
地域	団地番号	団地名	棟番号	建設年度	構造	一次判定-1														判定				
						需要			効率的性			立地				災害危険区域等	評価	継続管理:3項目に◎印上記以外:判断保留						
						応募倍率	空家率	評価	敷地規模 ○:2,000㎡以上	形状	評価	バス停からの距離	生活環境 生活利便性	医療施設	教育施設・子育て				土砂災害 ○:区域外 △:イエロー ×:レッド		津波災害 ○:区域外 △:1.0m未満 ×:1.0m以上	高潮災害 ○:区域外 △:1.0m未満 ×:1.0m以上	浸水災害 ○:区域外 △:3.0m未満 ×:3.0m以上	
洲本地域	1	船場	旧 新	昭和40年 昭和42年	中耐 中耐	空政 家策	-	×	×	○	×	○	○	○	○	○	△	○	△	×	判断保留			
	2	下内膳	鉄筋1	昭和45年	中耐	○	○	◎	○	○	◎	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	判断保留
			鉄筋2	昭和49年	中耐	○	○	◎																
			テラス	昭和49年	簡二	政策 空家	-	×																
	3	畑野谷	1・2	昭和47年	簡二	空政 家策	-	×	○	○	◎	○	○	○	○	○	△	○	○	○	○	×	判断保留	
			3・4	昭和48年	簡二	○	○	◎	○	○	◎	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	判断保留
	4	由良(低)	1	昭和47年	中耐	×	○	◎	×	○	×	○	○	○	○	○	△	○	○	○	○	×	判断保留	
			2	昭和48年	中耐	○	○	◎	○	○	◎	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	◎	継続管理
	5	宇山	1号	昭和50年	中耐	○	○	◎	○	○	◎	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	◎	継続管理
			2号	昭和53年	中耐	○	○	◎	○	○	◎	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	◎	継続管理
	6	下加茂	A	昭和51年	中耐	-	○	◎	○	○	◎	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	◎	継続管理
			1号	昭和54年	簡二	×	×	×	○	×	×	○	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	×	判断保留
7	安乎	2号	昭和55年	簡二	×	×	×	○	×	×	○	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	×	判断保留	
		1号	昭和54年	簡二	○	○	◎	○	○	◎	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	◎	判断保留	
五色地域	8	由良鉄筋	-	昭和54年	中耐	○	○	◎	○	○	◎	○	○	○	○	○	△	○	○	○	○	×	判断保留	
			1号	昭和58年	中耐	○	○	◎	×	○	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	◎	判断保留	
	9	桑間	-	昭和58年	中耐	○	○	◎	×	○	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	◎	判断保留	
			1号	昭和58年	中耐	○	○	◎	○	○	◎	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	◎	判断保留	
	10	宇原	鉄筋	昭和60年	中耐	○	○	◎	×	○	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	判断保留	
			テラス	昭和59年	簡二	○	○	◎	○	○	◎	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	×	判断保留	
	11	由良北	-	昭和63年	低耐	×	○	×	×	○	×	○	○	○	○	△	○	○	○	○	○	×	判断保留	
	12	由良	1号棟	平成元年	中耐	×	○	×	×	○	×	○	○	○	○	○	△	○	○	○	○	×	判断保留	
			2号棟	平成2年	中耐	○	○	◎	○	○	◎	×	×	○	×	○	○	○	○	○	○	○	×	判断保留
	13	東下内膳(1)	A	平成4年	中耐	○	○	◎	○	○	◎	×	×	○	×	○	○	○	○	○	○	○	×	判断保留
B			平成5年	中耐	○	○	◎	○	○	◎	×	×	○	×	○	○	○	○	○	○	○	×	判断保留	
C			平成6年	中耐	○	○	◎	○	○	◎	×	×	○	×	○	○	○	○	○	○	○	×	判断保留	
D			平成7年	中耐	○	○	◎	○	○	◎	×	×	○	×	○	○	○	○	○	○	○	×	判断保留	
E			平成7年	中耐	○	○	◎	○	○	◎	×	×	○	×	○	○	○	○	○	○	○	×	判断保留	
14	由良奈	-	平成8年	中耐	×	○	×	×	○	×	○	○	○	○	○	△	○	○	○	○	○	×	判断保留	
		A	平成12年	準耐	○	○	◎	○	○	◎	×	×	○	×	○	○	○	○	○	○	○	×	判断保留	
		B	平成12年	準耐	○	○	◎	○	○	◎	×	×	○	×	○	○	○	○	○	○	○	×	判断保留	
		C	平成11年	中耐	○	○	◎	○	○	◎	×	×	○	×	○	○	○	○	○	○	○	×	判断保留	
		D	平成12年	準耐	○	○	◎	○	○	◎	×	×	○	×	○	○	○	○	○	○	○	×	判断保留	
15	東下内膳(2)	E	平成12年	準耐	○	○	◎	○	○	◎	×	×	○	×	○	○	○	○	○	○	×	判断保留		
17	鳥飼漁民 塚 鳥飼上 鮎の郷 みたから 第2鮎の郷 鮎原西(市営) " (特公賃) 鳥飼浦 都志 鳥飼(市営) " (特公賃) 第2鳥飼(市営) " (特公賃) 第3みたから(市営) " (特公賃) 広石中(市営) " (特公賃) 第2広石中(市営) " (特公賃) 朝日ヶ丘 第2都志 鳥飼中	-	昭和47年	中耐	×	×	×	×	○	×	○	×	×	○	○	△	△	○	○	○	×	判断保留		
		-	昭和62年	中耐	×	×	×	×	○	×	○	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	判断保留	
		-	平成元年	中耐	×	×	×	×	○	×	○	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	判断保留	
		-	平成3年	中耐	○	○	◎	○	○	◎	○	×	○	×	○	○	○	○	○	○	○	○	×	判断保留
		-	平成4年	中耐	×	○	×	○	○	◎	○	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	判断保留
		-	平成5年	中耐	×	○	×	○	○	◎	○	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	判断保留
		-	平成7年	中耐	×	○	×	○	○	◎	○	○	○	○	○	△	○	○	○	○	○	○	×	判断保留
		-	平成7年	低耐	×	×	×	×	○	×	○	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	判断保留
		-	平成7年	高耐	○	○	◎	○	○	◎	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	◎	継続管理
		-	平成8年	中耐	×	×	×	○	○	◎	○	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	判断保留
		-	平成9年	中耐	×	×	×	○	○	◎	○	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	判断保留
		-	平成11年	中耐	×	×	×	○	○	◎	○	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	判断保留
		-	平成12年	中耐	×	×	×	○	○	◎	○	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	判断保留
		-	平成13年	中耐	×	×	×	○	○	◎	△	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	判断保留
		-	平成14年	中耐	×	○	×	○	○	◎	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	◎	判断保留
		-	平成15年	中耐	×	○	×	○	○	◎	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	×	判断保留
		-	平成16年	中耐	×	○	×	○	○	◎	○	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	判断保留

■特公賃住宅

地域	団地番号	団地名	棟番号	建設年度	構造	一次判定-1														判定 継続管理:3項目 に◎印 上記以外:判断 保留	
						需要			効率性				立地								評価
						応募倍率	空家率	評価	敷地		バス 距離から	生活環境			災害危険区域等						
									規模 ○:2,000㎡ 以上	形状		生活 利便 施設	医療・ 福祉 施設	教育・ 子育 施設	土砂 災害	津波 災害	高潮 災害	浸水 災害			
五色	23	第2みたから	—	平成6年	中耐	×	×	×	○	○	◎	○	×	○	○	○	○	○	○	×	判断保留

■特定市営住宅

地域	団地番号	団地名	棟番号	建設年度	構造	一次判定-1														判定 継続管理:3項目 に◎印 上記以外:判断 保留	
						需要			効率性				立地								評価
						応募倍率	空家率	評価	敷地		バス 距離から	生活環境			災害危険区域等						
									規模 ○:2,000㎡ 以上	形状		生活 利便 施設	医療・ 福祉 施設	教育・ 子育 施設	土砂 災害	津波 災害	高潮 災害	浸水 災害			
洲本	16	仲之町	—	昭和26年	木平	—	○	◎	×	×	×	○	○	○	○	△	○	○	○	×	判断保留
五色	35	鮎原	—	昭和47年	低耐	—	○	◎	×	○	×	○	○	○	○	○	○	○	○	◎	判断保留

(2) 一次判定-2 (住棟の物理的特性)

表 一次判定-2 (住棟の物理的特性)

■市営住宅

管理戸数等は令和2年11月1日時点

地域	団地番号	団地名	一次判定-2										グループ	一次判定	
			躯体の安全性		避難の安全性			居住性							改善の必要性 ×:有り
			耐震性 ○:新耐震診断結果・改修済み ×:耐震性なし	二方向避難	防火区画	×:有り 改善の必要性	×:不可 改善の可能	専用床面積40㎡以下(×)	バリアフリー性		住戸内の設備状況				
					住戸内	共同部分	浴室ユニット	3点給湯							
洲本地域	1	船場	×	×	○	×	×	×	×	○	×	×	×	B	優先的な建替又は優先的な用途廃止
			×	×	○	×	×	×	×	○	×	×	×	B	優先的な建替又は優先的な用途廃止
	2	下内膳	○	○	○	○	-	×	×	○	×	×	×	B	改善、建替、又は用途廃止
			○	○	○	○	-	×	×	○	×	×	×	B	改善、建替、又は用途廃止
	3	婦野谷	○	-	○	○	-	×	×	○	×	×	×	B	改善、建替、又は用途廃止
			○	-	○	○	-	○	×	○	×	×	×	B	改善、建替、又は用途廃止
	4	由良(低)	○	○	○	○	-	○	×	○	×	×	×	B	改善、建替、又は用途廃止
			○	○	○	○	-	○	×	○	×	×	×	B	改善、建替、又は用途廃止
	5	宇山	○	○	○	○	-	○	○	○	×	×	×	A	改善又は建替
			○	○	○	○	-	○	○	○	×	×	×	A	改善又は建替
	6	下加茂	○	○	○	○	-	○	○	○	×	×	×	A	改善又は建替
			○	-	○	○	-	○	×	-	×	×	×	B	改善、建替、又は用途廃止
	7	安平	○	-	○	○	-	○	×	-	×	×	×	B	改善、建替、又は用途廃止
			○	-	○	○	-	○	×	-	×	×	×	B	改善、建替、又は用途廃止
	8	由良鉄筋	○	○	○	○	-	○	×	○	×	×	×	B	改善、建替、又は用途廃止
			○	○	○	○	-	○	○	○	×	×	×	B	改善、建替、又は用途廃止
	9	桑間	○	○	○	○	-	○	○	○	×	×	×	B	改善、建替、又は用途廃止
			○	○	○	○	-	○	○	○	×	×	×	B	改善、建替、又は用途廃止
	10	宇原	○	○	○	○	-	○	×	○	×	×	×	B	改善、建替、又は用途廃止
			○	-	○	○	-	○	×	-	×	×	×	B	改善、建替、又は用途廃止
	11	由良北	○	○	○	○	-	○	×	○	×	×	×	B	改善、建替、又は用途廃止
			○	○	○	○	-	○	×	○	×	×	×	B	改善、建替、又は用途廃止
	12	由良	○	○	○	○	-	○	×	○	×	×	×	B	改善、建替、又は用途廃止
			○	○	○	○	-	○	○	○	○	○	○	B	維持管理、又は用途廃止
	13	東下内膳(1)	○	○	○	○	-	○	○	○	○	○	○	B	維持管理、又は用途廃止
			○	○	○	○	-	○	○	○	○	○	○	B	維持管理、又は用途廃止
			○	○	○	○	-	○	○	○	○	○	○	B	維持管理、又は用途廃止
			○	○	○	○	-	○	○	○	○	○	○	B	維持管理、又は用途廃止
			○	○	○	○	-	○	○	○	○	○	○	B	維持管理、又は用途廃止
			○	○	○	○	-	○	○	○	○	○	○	B	維持管理、又は用途廃止
			○	○	○	○	-	○	○	○	○	○	○	B	維持管理、又は用途廃止
	14	由良奈	○	○	○	○	-	○	○	○	○	○	○	B	維持管理、又は用途廃止
			○	-	○	○	-	○	○	○	○	○	○	B	維持管理、又は用途廃止
○			-	○	○	-	○	○	○	○	○	○	B	維持管理、又は用途廃止	
○			-	○	○	-	○	○	○	○	○	○	B	維持管理、又は用途廃止	
○			-	○	○	-	○	○	○	○	○	○	B	維持管理、又は用途廃止	
15	東下内膳(2)	○	○	○	○	-	○	○	○	○	○	○	B	維持管理、又は用途廃止	
		○	-	○	○	-	○	○	○	○	○	○	B	維持管理、又は用途廃止	
		○	-	○	○	-	○	○	○	○	○	○	B	維持管理、又は用途廃止	
		○	-	○	○	-	○	○	○	○	○	○	B	維持管理、又は用途廃止	
		○	-	○	○	-	○	○	○	○	○	○	B	維持管理、又は用途廃止	
五色地域	17	鳥飼漁民	○	○	○	○	-	○	×	○	○	×	×	B	改善、建替、又は用途廃止
			○	○	○	○	-	○	○	○	×	×	×	B	改善、建替、又は用途廃止
	18	堺	○	○	○	○	-	○	×	○	×	×	×	B	改善、建替、又は用途廃止
			○	○	○	○	-	○	○	○	×	×	×	B	改善、建替、又は用途廃止
	19	鳥飼上	○	○	○	○	-	○	×	○	×	×	×	B	改善、建替、又は用途廃止
			○	○	○	○	-	○	○	○	×	×	×	B	改善、建替、又は用途廃止
	20	鮎の郷	○	○	○	○	-	○	○	○	○	○	○	B	維持管理、又は用途廃止
			○	○	○	○	-	○	○	○	○	○	○	B	維持管理、又は用途廃止
	21	みたから	○	○	○	○	-	○	○	○	○	○	○	B	維持管理、又は用途廃止
			○	○	○	○	-	○	○	○	○	○	○	B	維持管理、又は用途廃止
	22	第2鮎の郷	○	○	○	○	-	○	○	○	○	○	○	B	維持管理、又は用途廃止
			○	○	○	○	-	○	○	○	○	○	○	B	維持管理、又は用途廃止
	24	鮎原西(市営) “(特公賃)”	○	○	○	○	-	○	○	○	○	○	○	B	維持管理、又は用途廃止
			○	○	○	○	-	○	○	○	○	○	○	B	維持管理、又は用途廃止
	25	鳥飼浦	○	○	○	○	-	○	○	○	○	○	○	B	維持管理、又は用途廃止
			○	○	○	○	-	○	○	○	○	○	○	A	維持管理
	26	都志	○	○	○	○	-	○	○	○	○	○	○	A	維持管理
			○	○	○	○	-	○	○	○	○	○	○	B	維持管理、又は用途廃止
	27	鳥飼(市営) “(特公賃)”	○	○	○	○	-	○	○	○	○	○	○	B	維持管理、又は用途廃止
			○	○	○	○	-	○	○	○	○	○	○	B	維持管理、又は用途廃止
28	第2鳥飼(市営) “(特公賃)”	○	○	○	○	-	○	○	○	○	○	○	B	維持管理、又は用途廃止	
		○	○	○	○	-	○	○	○	○	○	○	B	維持管理、又は用途廃止	
29	第3みたから(市営) “(特公賃)”	○	○	○	○	-	○	○	○	○	○	○	B	維持管理、又は用途廃止	
		○	○	○	○	-	○	○	○	○	○	○	B	維持管理、又は用途廃止	
30	広石中(市営) “(特公賃)”	○	○	○	○	-	○	○	○	○	○	○	B	維持管理、又は用途廃止	
		○	○	○	○	-	○	○	○	○	○	○	B	維持管理、又は用途廃止	
31	第2広石中(市営) “(特公賃)”	○	○	○	○	-	○	○	○	○	○	○	B	維持管理、又は用途廃止	
		○	○	○	○	-	○	○	○	○	○	○	B	維持管理、又は用途廃止	
32	朝日ヶ丘	○	○	○	○	-	○	○	○	○	○	○	B	維持管理、又は用途廃止	
		○	○	○	○	-	○	○	○	○	○	○	B	維持管理、又は用途廃止	
33	第2都志	○	○	○	○	-	○	○	○	○	○	○	B	維持管理、又は用途廃止	
		○	○	○	○	-	○	○	○	○	○	○	B	維持管理、又は用途廃止	
34	鳥飼中	○	○	○	○	-	○	○	○	○	○	○	B	維持管理、又は用途廃止	
		○	○	○	○	-	○	○	○	○	○	○	B	維持管理、又は用途廃止	

■特公賃住宅

地域	団地番号	団地名	一次判定-2										グループ	一次判定	
			躯体の安全性		避難の安全性			X:改善の 不可 能	居住性						改善の 必要 性 X:有 り
			耐震性	二方向 避難	防火 区画	専用床面積 40㎡以下 (×)	バリアフリー性		住戸内の設備状況						
○:新耐震(S57 ~) ×:耐震性なし			X: 必要 性 有 り		住戸内	共同 部分	浴室 ユニット	3点 給湯							
五色	23	第2みたから	○	○	○	○	-	○	○	○	○	○	○	B	維持管理、又は用途廃止

■特定市営住宅

地域	団地番号	団地名	一次判定-2										グループ	一次判定	
			躯体の安全性		避難の安全性			X:改善の 不可 能	居住性						改善の 必要 性 X:有 り
			耐震性	二方向 避難	防火 区画	専用床面積 40㎡以下 (×)	バリアフリー性		住戸内の設備状況						
○:新耐震(S57 ~) ×:耐震性なし			X: 必要 性 有 り		住戸内	共同 部分	浴室 ユニット	3点 給湯							
洲本	16	仲之町	×	-	-	×	×	×	○	×	×	×	B	優先的な建替又は優先的な用途廃止	
五色	35	鮎原	○	-	○	○	-	○	×	○	×	×	B	改善、建替、又は用途廃止	

2. 二次判定結果

表 二次判定結果

■市営住宅

地域	団地番号	団地名	棟番号	建設年度		構造区分	管理戸数	入居戸数	空家戸数	一次判定		二次判定				
				西暦	和暦					グループ	判定結果	Aグループ			Bグループ	
												LCC(縮減効果の判定)	②-2における改善の必要性	判定	管理方針	判定
洲本地域	1	船場	旧	1965	昭和40年	中耐	15	0	0	B	優先的な建替又は優先的な用途廃止	×			当面管理	優先的な用途廃止
			新	1967	昭和42年	中耐	15	0	0	B	優先的な建替又は優先的な用途廃止	×			当面管理	優先的な用途廃止
	2	下内膳	鉄筋1	1970	昭和45年	中耐	12	18	0	B	改善、建替、又は用途廃止	×			当面管理	改善し、当面維持管理
			鉄筋2	1974	昭和49年	中耐	6	0	0	B	改善、建替、又は用途廃止	×			当面管理	改善し、当面維持管理
	3	姉野谷	テラス	1974	昭和49年	簡二	4	2	2	B	改善、建替、又は用途廃止	×			当面管理	用途廃止
			1・2	1972	昭和47年	簡二	12	9	13	B	改善、建替、又は用途廃止	×			当面管理	用途廃止
	4	由良(低)	3・4	1973	昭和48年	簡二	10	17	1	B	改善、建替、又は用途廃止	×			当面管理	用途廃止
			1	1972	昭和47年	中耐	6	0	0	B	改善、建替、又は用途廃止	×			継続管理	改善
	5	宇山	2	1973	昭和48年	中耐	12	50	0	B	改善、建替、又は用途廃止	×			継続管理	改善
			1号	1975	昭和50年	中耐	20	0	0	A	改善又は建替	○	×	改善		
	6	下加茂	2号	1978	昭和53年	中耐	20	14	4	A	改善又は建替	○	×	改善		
			A	1976	昭和51年	中耐	18	14	4	A	改善又は建替	○	×	改善		
	7	安乎	1号	1979	昭和54年	簡二	6	9	3	B	改善、建替、又は用途廃止	×			当面管理	改善し、当面維持管理
			2号	1980	昭和55年	簡二	6	0	0	B	改善、建替、又は用途廃止	×			当面管理	改善し、当面維持管理
	8	由良鉄筋	—	1979	昭和54年	簡二	18	18	0	B	改善、建替、又は用途廃止	×			継続管理	改善
			—	1979	昭和54年	簡二	9	18	0	B	改善、建替、又は用途廃止	×			継続管理	改善
	9	桑間	—	1983	昭和58年	中耐	9	18	0	B	改善、建替、又は用途廃止	×			継続管理	改善
			—	1983	昭和58年	中耐	9	18	0	B	改善、建替、又は用途廃止	×			継続管理	改善
	10	宇原	鉄筋	1985	昭和60年	中耐	6	12	0	B	改善、建替、又は用途廃止	×			継続管理	改善
			テラス	1984	昭和59年	簡二	5	5	0	B	改善、建替、又は用途廃止	×			当面管理	改善し、当面維持管理
	11	由良北	—	1988	昭和63年	低耐	4	4	0	B	改善、建替、又は用途廃止	×			継続管理	改善
			—	1988	昭和63年	低耐	4	4	0	B	改善、建替、又は用途廃止	×			継続管理	改善
	12	由良	1号棟	1989	平成元年	中耐	6	11	1	B	改善、建替、又は用途廃止	×			継続管理	改善
			2号棟	1990	平成2年	中耐	6	0	0	B	改善、建替、又は用途廃止	×			継続管理	改善
	13	東下内膳(1)	A	1992	平成4年	中耐	6	30	0	B	維持管理、又は用途廃止	○			継続管理	維持管理(改善含む)
			B	1993	平成5年	中耐	6	3	0	B	維持管理、又は用途廃止	○			継続管理	維持管理(改善含む)
			C	1994	平成6年	中耐	6	3	0	B	維持管理、又は用途廃止	○			継続管理	維持管理(改善含む)
D			1995	平成7年	中耐	3	3	0	B	維持管理、又は用途廃止	○			継続管理	維持管理(改善含む)	
E			1995	平成7年	中耐	3	3	0	B	維持管理、又は用途廃止	○			継続管理	維持管理(改善含む)	
F			1995	平成7年	中耐	3	3	0	B	維持管理、又は用途廃止	○			継続管理	維持管理(改善含む)	
14	由良奈	—	1996	平成8年	中耐	6	6	0	B	維持管理、又は用途廃止	○			継続管理	維持管理(改善含む)	
		A	—	—	—	—	—	—	B	維持管理、又は用途廃止	○			継続管理	維持管理(改善含む)	
15	東下内膳(2)	B	2000	平成12年	準耐	2	19	1	B	維持管理、又は用途廃止	○			継続管理	維持管理(改善含む)	
		C	2000	平成12年	準耐	2	2	0	B	維持管理、又は用途廃止	○			継続管理	維持管理(改善含む)	
		D	1999	平成11年	中耐	3	3	0	B	維持管理、又は用途廃止	○			継続管理	維持管理(改善含む)	
		E	—	—	—	—	—	—	B	維持管理、又は用途廃止	○			継続管理	維持管理(改善含む)	
		F	2000	平成12年	準耐	3	3	0	B	維持管理、又は用途廃止	○			継続管理	維持管理(改善含む)	
		G	2000	平成12年	準耐	3	3	0	B	維持管理、又は用途廃止	○			継続管理	維持管理(改善含む)	
		—	—	—	—	—	—	—	B	維持管理、又は用途廃止	○			継続管理	維持管理(改善含む)	
		—	—	—	—	—	—	—	B	維持管理、又は用途廃止	○			継続管理	維持管理(改善含む)	
五色地域	17	鳥飼漁民	—	1972	昭和47年	中耐	12	9	3	B	改善、建替、又は用途廃止	×			継続管理	改善
			—	1987	昭和62年	中耐	12	6	6	B	改善、建替、又は用途廃止	×			継続管理	改善
	18	塚	—	1987	昭和62年	中耐	12	6	6	B	改善、建替、又は用途廃止	×			継続管理	改善
			—	1987	昭和62年	中耐	12	6	6	B	改善、建替、又は用途廃止	×			継続管理	改善
	19	鳥飼上	—	1989	平成元年	中耐	9	13	5	B	改善、建替、又は用途廃止	×			継続管理	改善
			—	1989	平成元年	中耐	9	13	5	B	改善、建替、又は用途廃止	×			継続管理	改善
	20	鮎の郷	—	1991	平成3年	中耐	9	16	2	B	維持管理、又は用途廃止	○			継続管理	維持管理(改善含む)
			—	1991	平成3年	中耐	9	16	2	B	維持管理、又は用途廃止	○			継続管理	維持管理(改善含む)
	21	みたから	—	1992	平成4年	中耐	12	15	3	B	維持管理、又は用途廃止	○			継続管理	維持管理(改善含む)
			—	1992	平成4年	中耐	12	15	3	B	維持管理、又は用途廃止	○			継続管理	維持管理(改善含む)
	22	鮎2鮎の郷	—	1993	平成5年	中耐	12	15	3	B	維持管理、又は用途廃止	○			継続管理	維持管理(改善含む)
			—	1993	平成5年	中耐	12	15	3	B	維持管理、又は用途廃止	○			継続管理	維持管理(改善含む)
	24	鮎原西(市営)	—	1995	平成7年	中耐	8	11	1	B	維持管理、又は用途廃止	○			継続管理	維持管理(改善含む)
			// (特公賃)	—	—	—	—	—	—	B	維持管理、又は用途廃止	○			継続管理	維持管理(改善含む)
	25	鳥飼浦	—	1995	平成7年	低耐	12	8	4	B	維持管理、又は用途廃止	○			継続管理	維持管理(改善含む)
			// (特公賃)	—	—	—	—	—	—	A	維持管理	○			維持管理	
	26	都志	—	1995	平成7年	高耐	29	27	2	A	維持管理	○			維持管理	
			// (特公賃)	—	—	—	—	—	—	A	維持管理	○			維持管理	
	27	鳥飼(市営)	—	1996	平成8年	中耐	16	12	4	B	維持管理、又は用途廃止	○			継続管理	維持管理(改善含む)
			// (特公賃)	—	—	—	—	—	—	B	維持管理、又は用途廃止	○			継続管理	維持管理(改善含む)
	28	第2鳥飼(市営)	—	1997	平成9年	中耐	16	10	6	B	維持管理、又は用途廃止	○			継続管理	維持管理(改善含む)
			// (特公賃)	—	—	—	—	—	—	B	維持管理、又は用途廃止	○			継続管理	維持管理(改善含む)
	29	第3みたから(市営)	—	1999	平成11年	中耐	12	10	2	B	維持管理、又は用途廃止	○			継続管理	維持管理(改善含む)
			// (特公賃)	—	—	—	—	—	—	B	維持管理、又は用途廃止	○			継続管理	維持管理(改善含む)
30	広石中(市営)	—	2000	平成12年	中耐	20	15	5	B	維持管理、又は用途廃止	○			継続管理	維持管理(改善含む)	
		// (特公賃)	—	—	—	—	—	—	B	維持管理、又は用途廃止	○			継続管理	維持管理(改善含む)	
31	第2広石中(市営)	—	2001	平成13年	中耐	20	17	3	B	維持管理、又は用途廃止	○			継続管理	維持管理(改善含む)	
		// (特公賃)	—	—	—	—	—	—	B	維持管理、又は用途廃止	○			継続管理	維持管理(改善含む)	
32	朝日ヶ丘	—	2002	平成14年	中耐	25	21	4	B	維持管理、又は用途廃止	○			継続管理	維持管理(改善含む)	
		—	2002	平成14年	中耐	25	21	4	B	維持管理、又は用途廃止	○			継続管理	維持管理(改善含む)	
33	第2都志	—	2003	平成15年	中耐	30	29	1	B	維持管理、又は用途廃止	○			継続管理	維持管理(改善含む)	
		—	2003	平成15年	中耐	30	29	1	B	維持管理、又は用途廃止	○			継続管理	維持管理(改善含む)	
34	鳥飼中	—	2004	平成16年	中耐	30	28	2	B	維持管理、又は用途廃止	○			継続管理	維持管理(改善含む)	
		—	2004	平成16年	中耐	30	28	2	B	維持管理、又は用途廃止	○			継続管理	維持管理(改善含む)	

■特公賃住宅

地域	団地番号	団地名	棟番号	建設年度		構造区分	管理戸数	入居戸数	空家戸数	一次判定		二次判定				
				西暦	和暦					グループ	判定結果	Aグループ			Bグループ	
												LCC(縮減効果の判定)	②-2における改善の必要性	判定	管理方針	判定
五色	23	第2みたから	—	1994	平成6年	中耐	6	3	7	B	維持管理、又は用途廃止	○			継続管理	維持管理(改善含む)

■特定市営住宅

地域	団地番号	団地名	棟番号	建設年度		構造区分	管理戸数	入居戸数	空家戸数	一次判定		二次判定				
				西暦	和暦					グループ	判定結果	Aグループ			Bグループ	
												LCC(縮減効果の判定)	②-2における改善の必要性	判定	管理方針	判定
洲本	16	仲之町	—	1951	昭和26年	木平	1	1	0	B	優先的な建替又は優先的な用途廃止	×			当面管理	優先的な用途廃止
五色	35	鮎原	—	1972	昭和47年	低耐	3	3	0	B	改善、建替、又は用途廃止	×			当面管理	改善し、当面維持管理

3. 三次判定結果

表 三次判定結果

■市営住宅

管理戸数等は令和2年11月1日時点

地域	団地番号	団地名	棟番号	建設年度	構造区分	管理戸数	二次判定	劣化度 (現地調査より)		評価	三次判定
								屋根	外壁		
洲本地域	1	船場	旧	S40	中耐	15	優先的な用途廃止	C	C	・用途廃止を前提として政策空家が導入されている。 ・全室退去済みである。	用途廃止
	2	下内膳	鉄筋1	S45	中耐	12	改善し、当面維持管理	C	B	・R22・26年が耐用年限で、今後20～24年は活用可能である。 ・入居率100%で需要が高い ・構造安全性は確認している。	個別改善 (長寿命化)
			鉄筋2	S49	中耐	6	改善し、当面維持管理	C	B	・用途廃止を前提として政策空家が導入されている。 ・既に耐用年限を超過している。	用途廃止
			テラス	S49	簡二	4	用途廃止	C	B	・用途廃止を前提として政策空家が導入されている。	用途廃止
	3	婦野谷	—	S47	簡二	12	用途廃止	B	C	・用途廃止を前提として政策空家が導入されている。	用途廃止
			—	S48	簡二	10	用途廃止	B	C	・構造安全性は確認しているが、耐用年限を既に経過している。	用途廃止
	4	由良(低)	1	S47	中耐	6	改善	A	A	・R1年に屋根防水及び外壁改修を実施済みである。 ・R23・24年が耐用年限で、今後21～22年は活用可能である。	維持管理 (個別改善実施)
			2	S48	中耐	12	改善	A	A	・R23・24年が耐用年限で、今後21～22年は活用可能である。	維持管理 (個別改善実施)
	5	宇山	1号	S50	中耐	30	改善	B	B	・H25年に屋根防水及び外壁改修を実施済み(2号棟は外壁のみ)である。 ・R27・28年が耐用年限で、今後30年近くは活用可能である。	個別改善 (長寿命化)
			2号	S53	中耐	20	改善	B	B	・R27・28年が耐用年限で、今後30年近くは活用可能である。	個別改善 (長寿命化)
	6	下加茂	A	S51	中耐	18	改善	B	A	・H27年に外壁改修済みである。 ・R25年が耐用年限で今後20年以上活用可能である。	維持管理 (個別改善実施)
	7	安平	1号	S554	簡二	6	改善し、当面維持管理	B	B	・計画期間内に耐用年限を経過する。 ・構造安全性は確認している。 ・空家率が約25%で、応募倍率はかなり低くなっている。	用途廃止 (当面維持管理)
			2号	S554	簡二	6	改善し、当面維持管理	B	B	・計画期間内に耐用年限を経過する。 ・構造安全性は確認している。 ・空家率が約25%で、応募倍率はかなり低くなっている。	用途廃止 (当面維持管理)
	8	由良鉄筋	—	S54	中耐	18	改善	B	C	・壁式構造で、一定の耐震性は見込める。 ・R28年が耐用年限で、今後30年近くは活用可能である。 ・外壁に劣化が目立つことから早期に改善事業を実施する。	個別改善 (長寿命化)
	9	桑間	—	S58	中耐	9	改善	B	A	・空家はなく、応募倍率は1.0倍を超えており、需要が高い。 ・H28年に外壁の改修を実施済みである。	維持管理 (個別改善実施)
			0	0	9	改善	B	A	・空家はなく、応募倍率は1.0倍を超えており、需要が高い。	維持管理 (個別改善実施)	
	10	宇原	鉄筋	S60	中耐	6	改善	B	A	・H29年に外壁改修を実施済みである。 ・空家はなく、応募倍率は1.0倍を超えており、需要が高い。	維持管理 (個別改善実施)
0			0	6	改善	B	A	・空家はなく、応募倍率は1.0倍を超えており、需要が高い。	維持管理 (個別改善実施)		
テラス			S59	簡二	5	改善し、当面維持管理	B	A	・計画期間内に耐用年限を経過する。	用途廃止 (当面維持管理)	
11	由良北	—	S63	低耐	4	改善	B	C	・外壁の劣化が進んでいることから早期に改善事業を実施する。	個別改善 (長寿命化)	
12	由良	1号棟	H1	中耐	6	改善	B	C	・外壁の劣化が進んでいることから早期に改善事業を実施する。	個別改善 (長寿命化)	
		2号棟	H2	中耐	6	改善	B	B	・外壁の劣化が進み、1号棟と整合を図ることから早期に改善事業を実施する。		
13	東下内膳(1)	A	H4	中耐	6	維持管理(改善含む)	A	B	・空家はなく、応募倍率は1.0倍を超えており、需要が高い。 ・屋根は概ね良好である。 ・外壁は、一部クラックや塗装の剥離等が見られるが劣化の程度は低い。	個別改善 (長寿命化)	
		B	H5	中耐	6	維持管理(改善含む)					
		C	H6	中耐	6	維持管理(改善含む)					
		D	H7	中耐	3	維持管理(改善含む)					
		0	3	維持管理(改善含む)							
E	H7	中耐	3	維持管理(改善含む)							
0	3	維持管理(改善含む)									
14	由良寮	—	H8	中耐	6	維持管理(改善含む)	B	B	・空家はないが、応募倍率は0倍のときもあり、将来的に空家戸数が増加する可能性がある。 ・経年劣化程度の劣化状況である。	維持管理 (個別改善実施)	
15	東下内膳(2)	A	H12	準耐	2	維持管理(改善含む)	A	B	・入居率は高く、応募倍率は概ね1.0倍程度となっており、需要が高い。 ・屋根、外壁とも経年劣化程度である。	個別改善 (長寿命化)	
		B	0		2	維持管理(改善含む)					
		C	0		2	維持管理(改善含む)					
		D	H11	中耐	3	維持管理(改善含む)					
		0	3		維持管理(改善含む)						
		E	H12	準耐	3	維持管理(改善含む)					
		F	0	0	3	維持管理(改善含む)					
G	0	0	2	維持管理(改善含む)							
五色地域	17	鳥飼漁民	—	S47	中耐	12	改善	A	B	・H26年に、屋根防水、外壁改修、鉄部塗装などの改修を実施している。 ・柱、梁などの仕上材に剥離があるため、早期の亀裂の補修が必要である。	維持管理 (集約・再編等検討)
	18	堺	—	S62	中耐	12	改善	B	B	・入居率は約50%で、応募倍率はかなり低く、将来的に空家が増加する可能性があるため、適切な時期に維持管理方針を見直す必要がある。 ・外壁の汚れが激しい。	維持管理 (集約・再編等検討)
	19	鳥飼上	—	H1	中耐	9	改善	A	A	・H30年に、屋上防水、外壁改修を実施している。 ・入居率は約70%、空家応募倍率は約14%である。	維持管理 (個別改善実施)
			9			改善					
	20	鮎の郷	—	H3	中耐	9	維持管理(改善含む)	C	B	・屋根材が劣化し、外壁も劣化が進んでいる。 ・入居率は高く、応募倍率は概ね1.0倍と需要が高いことから早期の改善が必要である。	個別改善 (長寿命化)
			0			9	維持管理(改善含む)				
	21	みたから	—	H4	中耐	12	維持管理(改善含む)	B	B	・入居率は高く、応募倍率は低くなっている。 ・外壁の劣化が進んでいる。	個別改善 (長寿命化)
			6			維持管理(改善含む)					
	22	第2鮎の郷	—	H5	中耐	12	維持管理(改善含む)	B	B	・入居率は高く、応募倍率は1.0倍を下回ることもあるものの、一定の需要はある。 ・屋根、壁とも経年劣化程度である。	個別改善 (長寿命化)
6			維持管理(改善含む)								
24	鮎原西(市営) “(特公賃)”	—	H7	中耐	12	維持管理(改善含む)	B	B	・入居率約90%、応募倍率は1.0倍を下回ることが多くなっている。 ・屋根、外壁とも経年劣化程度である。	個別改善 (長寿命化)	
		4			維持管理(改善含む)						

地域	団地番号	団地名	棟番号	建設年度	構造区分	管理戸数	二次判定	劣化度 (現地調査より)		評価	三次判定
								屋根	外壁		
五色地域	25	鳥飼浦	—	H7	低耐	12	維持管理(改善含む)	B	B	・入居率約70%、応募倍率は1.0倍を下回ることが多くなっている。 ・屋根、外壁とも経年劣化程度である。	個別改善 (長寿命化)
	26	都志	—	H7	高耐	29	維持管理	B	B	・入居率約90%、応募倍率は1.0倍を超えるときもあり、需要が高い。 ・劣化や汚れが進行しているとみられるため、改善が必要である。	個別改善 (長寿命化)
	27	鳥飼(市営) 〃(特公賃)	—	H8	中耐	16 8	維持管理(改善含む)	A	B	・入居率約60%、応募倍率はかなり低くなっているため将来的に空家が増加する可能性があるため、適切な時期に維持管理方針を見直す必要がある。 ・外壁に劣化の進行が見られる。	維持管理 (集約・再編等検討)
	28	第2鳥飼(市営) 〃(特公賃)	—	H9	中耐	16 8	維持管理(改善含む)	A	B	・入居率が約50%で、応募倍率はかなり低くなっているため将来的に空家が増加する可能性があるため、適切な時期に維持管理方針を見直す必要がある。 ・外壁の汚れが目立つ程度である。	維持管理 (集約・再編等検討)
	29	第3みたから(市営) 〃(特公賃)	—	H11	中耐	12 8	維持管理(改善含む)	B	B	・入居率が約70%、応募倍率はかなり低くなっている。 ・外壁に一部クラックや汚れがある程度である。	維持管理 (個別改善実施)
	30	広石中(市営) 〃(特公賃)	—	H12	中耐	20 10	維持管理(改善含む)	A	B	・入居率は約60%で、応募倍率はかなり低くなっている。 ・外壁に一部クラックや汚れがある程度である。	維持管理 (個別改善実施)
	31	第2広石中(市営) 〃(特公賃)	—	H13	中耐	20 10	維持管理(改善含む)	A	B	・入居率は70%で、応募倍率はかなり低くなっている。 ・外壁に一部クラックや汚れがある程度である。	維持管理 (個別改善実施)
	32	朝日ヶ丘	—	H14	中耐	25	維持管理(改善含む)	A	B	・入居率は80%を超えているが、応募倍率はかなり低くなっている。 ・外壁に一部クラックや汚れがある程度である。	維持管理 (個別改善実施)
	33	第2都志	—	H15	中耐	30	維持管理(改善含む)	A	B	・入居率はほぼ100%だが、応募倍率は1.0倍を下回ることが多くなっている。 ・外壁妻壁にクラックが多く見られ、塗装も劣化が進んでいることから早期の外壁改修が必要である。	維持管理 (個別改善実施)
	34	鳥飼中	—	H16	中耐	30	維持管理(改善含む)	A	B	・入居率は約90%で、応募倍率は1.0倍を下回るときもあるものの、一定の需要はある。 ・外壁妻壁にクラックが多く見られ、塗装も劣化が進んでいることやドア等の鉄部に発錆が見られることから早期の外壁改修が必要である。	維持管理 (個別改善実施)

■特公賃住宅

地域	団地番号	団地名	棟番号	建設年度	構造区分	管理戸数	二次判定	劣化度		評価	三次判定
								屋根	外壁		
五色地域	23	第2みたから	—	H6	中耐	6	維持管理(改善含む)	B	B	・入居率は30%で、応募倍率はかなり低くなっており、効率性に課題がある。 ・外壁に一部クラックや汚れがある程度である。 ・みたから団地、第3みたから団地と隣接しており、災害用として空家・管理することや今後の空家応募戸数などを見極めながら集約移転等も検討する必要がある。	維持管理 (集約・再編等検討)
						2					
						2					

■特定市営住宅

地域	団地番号	団地名	棟番号	建設年度	構造区分	管理戸数	二次判定	劣化度		評価	三次判定
								屋根	外壁		
洲本	16	仲之町	—	S26年	木平	1	優先的な用途廃止	対象外		・管理戸数1戸で、空家はない。 ・用途廃止又は入居者への譲渡	用途廃止
五色	35	鮎原	—	S47年	低耐	3	改善し、当面維持管理	A	B	・管理戸数3戸で、空家はない。 ・外壁に一部クラックや汚れがある程度である。	個別改善 (長寿命化)

表 判定別一覧(三次判定結果)

	団地数	棟数	管理戸数			団地名
			公営	特公賃	特定	
個別改善(長寿命化)	14	25	259	4	3	下内膳(鉄筋)、宇山、由良鉄筋、由良北、由良、東下内膳(1)、(2)、鮎の郷、みたから、第2鮎の郷、鮎原西、鳥飼浦、都志、鮎原
維持管理(個別改善実施)	12	13	227	28	0	由良(低)、下加茂、桑間、宇原(鉄筋)、由良寮、鳥飼上、第3みたから、広石中、第2広石中、朝日ヶ丘、第2都志、鳥飼中
維持管理(集約・再編等検討)	5	5	56	26	0	鳥飼漁民、塚、鳥飼、第2鳥飼、第2みたから
用途廃止(当面維持管理)	2	3	17	0	0	安乎、宇原(鉄筋)
用途廃止	4	7	56	0	1	船場、下内膳(鉄筋)、婦野谷、仲之町
合計	37	53	615	58	4	
			677			

※団地数は、重複あり。重複する団地の名称を着色。実際は35団地

参考3. 長期的な管理の見通し（30年）

1. 長期的な管理の見通し（30年）

表 長期的な管理の見通し（30年）

■市営住宅

地域	団地番号	団地名	棟番号	構造区分	建設年度	管理戸数	現地調査		改善履歴		事業期間(30年間)																														
							屋根	外壁	屋上防水	外壁	R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	R15	R16	R17	R18	R19	R20	R21	R22	R23	R24	R25	R26	R27	R28	R29	R30	R31	
洲本地域	1	船場	旧	中耐	昭和40年	15	C	C																																	
			新	中耐	昭和42年	15	C	C																																	
	2	下内膳	鉄筋	中耐	昭和45年	12	C	B	H17	H17	4			2		3																									
				中耐	昭和49年	6	C	B	H17	H17	4			2		3																									
			テラス	簡二	昭和49年	4	C	B	H16	H16	4																														
	3	婦野谷	1~4	簡二	昭和47・48年	22	B	C	H18	H18	4																														
	4	由良(低)	1	中耐	昭和47年	6	A	A	R1	R1	4																														
			2	中耐	昭和48年	12	A	A	R1	R1	4																														
	5	宇山	1号	中耐	昭和50年	30	B	B	H25	H25	4							2																							
			2号	中耐	昭和53年	20	B	B	H15	H15	4				2																										
	6	下加茂	—	中耐	昭和51年	18	B	A	H13	H27	4																														
	7	安乎	1号	簡二	昭和54年	6	B	B	H16	H16	4																														
			2号	簡二	昭和55年	6	B	B	H16	H16	4																														
	8	由良鉄筋	—	中耐	昭和54年	18	B	C	H14	H14	4																														
	9	桑間	—	中耐	昭和58年	18	B	A		H28	4																														
10	宇原	鉄筋	中耐	昭和60年	12	B	A	H29	H29	4																															
		テラス	簡二	昭和59年	5	B	A	H29	H29	4																															
11	由良北	—	低耐	昭和63年	4	B	C			4	1・2	6																													
12	由良	1号棟	中耐	平成元年	6	B	C			4			1・2	6																											
		2号棟	中耐	平成2年	6	B	B			4			1・2	6																											
13	東下内膳(1)	A	中耐	平成4年	6	A	B			4																															
			中耐	平成5年	6	A	B			4																															
		C	中耐	平成6年	3	A	B			4																															
			中耐	平成7年	3	A	B			4																															
		E	中耐	平成7年	3	A	B			4																															
			中耐	平成7年	3	A	B			4																															
		14	由良寮	—	中耐	平成8年	6	B	B			4																													
15	東下内膳(2)	A	準耐	平成12年	2	A	B			4																															
			準耐	平成12年	2	A	B			4																															
			準耐	平成12年	2	A	B			4																															
		D	中耐	平成11年	3	A	B			4																															
			中耐	平成11年	3	A	B			4																															
		F	準耐	平成12年	3	A	B			4																															
			準耐	平成12年	3	A	B			4																															
G	準耐	平成12年	2	A	B			4																																	

凡例

事業手法	番号	改善部位
長寿命化	1	屋上防水
長寿命化	2	外壁改修
福祉対応	3	住戸内手すり
安全確保	4	住宅用火災報知器取替
安全確保	5	ヒッキング防止
居住性向上	6	電気容量改善

耐用 法定耐用年数を迎える年

参考 4. 長寿命化のための事業実施予定一覧 (様式 1 ~ 3)

1. 様式 1 計画修繕、改善事業の実施予定一覧

表 様式 1 (市営住宅)

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削減効果(円/年)	備考			
					法定点検	法定点検に準じた点検	2020 (R2)	2021 (R3)	2022 (R4)	2023 (R5)	2024 (R6)	2025 (R7)	2026 (R8)	2027 (R9)	2028 (R10)	2029 (R11)						
船場	旧	15	中耐	S40				解体工事										—	用途廃止			
"	新	15	中耐	S42				解体工事										—	用途廃止			
下内膳	鉄筋1	12	中耐	S45			住宅用火災報知器取替 (安全確保)				外壁 (長寿命化)	住戸内手摺 (福祉対応)						43,613	—			
"	鉄筋2	6	中耐	S49			住宅用火災報知器取替 (安全確保)				外壁 (長寿命化)	住戸内手摺 (福祉対応)						44,642	—			
"	テラス	4	簡二	S49			住宅用火災報知器取替 (安全確保)												解体工事	—	用途廃止	
鯉野谷	1~4	22	簡二	S47・48			住宅用火災報知器取替 (安全確保)													解体工事	—	用途廃止
由良(低)	1	6	中耐	S47			住宅用火災報知器取替 (安全確保)														—	—
"	2	12	中耐	S48			住宅用火災報知器取替 (安全確保)														—	—
宇山	1号	30	中耐	S50			住宅用火災報知器取替 (安全確保)										外壁 (長寿命化)				59,221	—
"	2号	20	中耐	S53			住宅用火災報知器取替 (安全確保)					外壁 (長寿命化)									70,232	—
下加茂	18	中耐	S51				住宅用火災報知器取替 (安全確保)														—	—
安平	1号	6	簡二	S54			住宅用火災報知器取替 (安全確保)														—	用途廃止 R16年に解体予定
"	2号	6	簡二	S55			住宅用火災報知器取替 (安全確保)														—	用途廃止 R17年に解体予定
由良鉄筋	18	中耐	S54				住宅用火災報知器取替 (安全確保)										外壁改善 (長寿命化)				68,615	—
須間	18	中耐	S58				住宅用火災報知器取替 (安全確保)					住戸内手摺 (福祉対応)									—	—
宇原	鉄筋	12	中耐	S60			住宅用火災報知器取替 (安全確保)					住戸内手摺 (福祉対応)									—	—
"	テラス	5	簡二	S59			住宅用火災報知器取替 (安全確保)														—	用途廃止 R21年に解体予定
由良北		4	低耐	S63			住宅用火災報知器取替 (安全確保)	防水・外壁改善 (長寿命)、電気容量改善 (居住性向上)				住戸内手摺 (福祉対応)									58,165	—
由良	1号棟	6	中耐	H1			住宅用火災報知器取替 (安全確保)	防水・外壁改善 (長寿命)、電気容量改善 (居住性向上)													55,408	—
"	2号棟	6	中耐	H2			住宅用火災報知器取替 (安全確保)	防水・外壁改善 (長寿命)、電気容量改善 (居住性向上)													53,666	—
東下内膳(1)	A	6	中耐	H4			住宅用火災報知器取替 (安全確保)										防水・外壁改善 (長寿命)、ビッキング防止 (安全確保)				67,074	—
"	B	6	中耐	H5			住宅用火災報知器取替 (安全確保)										防水・外壁改善 (長寿命)、ビッキング防止 (安全確保)				76,163	—
"	C	6	中耐	H6			住宅用火災報知器取替 (安全確保)										防水・外壁改善 (長寿命)、ビッキング防止 (安全確保)				79,052	—
"	D	6	中耐	H7			住宅用火災報知器取替 (安全確保)										防水・外壁改善 (長寿命)、ビッキング防止 (安全確保)				83,720	—
"	E	6	中耐	H7			住宅用火災報知器取替 (安全確保)										防水・外壁改善 (長寿命)、ビッキング防止 (安全確保)				83,720	—
由良寮	6	中耐	H8				住宅用火災報知器取替 (安全確保)														—	—
東下内膳(2)	A	2	準耐	H12			住宅用火災報知器取替 (安全確保)										防水・外壁改善 (長寿命化)				78,413	—
"	B	2	準耐	H12			住宅用火災報知器取替 (安全確保)										防水・外壁改善 (長寿命化)				78,413	—
"	C	2	準耐	H12			住宅用火災報知器取替 (安全確保)										防水・外壁改善 (長寿命化)				78,413	—
"	D	6	中耐	H11			住宅用火災報知器取替 (安全確保)										防水・外壁改善 (長寿命化)				92,587	—
"	E	3	準耐	H12			住宅用火災報知器取替 (安全確保)										防水・外壁改善 (長寿命化)				78,413	—
"	F	3	準耐	H12			住宅用火災報知器取替 (安全確保)										防水・外壁改善 (長寿命化)				78,413	—
"	G	2	準耐	H12			住宅用火災報知器取替 (安全確保)										防水・外壁改善 (長寿命化)				78,413	—

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削減効果 (千円/年)	備考			
					法定点検	法定点検に準じた点検	2020 (R2)	2021 (R3)	2022 (R4)	2023 (R5)	2024 (R6)	2025 (R7)	2026 (R8)	2027 (R9)	2028 (R10)	2029 (R11)					
鳥飼漁民		12	中耐	S47														住宅用火災報知器取替 (安全確保)	—	—	
堺		12	中耐	S62														住戸内手摺 (福祉対応)	住宅用火災報知器取替 (安全確保)	—	—
鳥飼上		18	中耐	H1														住戸内手摺 (福祉対応)	住宅用火災報知器取替 (安全確保)	—	—
鮎の郷		18	中耐	H3														防水・外壁改善 (長寿命)、ビッキング防止 (安全確保)	住宅用火災報知器取替 (安全確保)	48,204	—
みたから		18	中耐	H4														防水・外壁改善 (長寿命)、ビッキング防止 (安全確保)	住宅用火災報知器取替 (安全確保)	54,201	—
第2鮎の郷		18	中耐	H5														防水・外壁改善 (長寿命)、ビッキング防止 (安全確保)	住宅用火災報知器取替 (安全確保)	64,234	—
鮎原西		12	中耐	H7														防水・外壁改善 (長寿命)、ビッキング防止 (安全確保)	住宅用火災報知器取替 (安全確保)	82,864	—
鳥飼浦		12	低耐	H7														防水・外壁改善 (長寿命)	住宅用火災報知器取替 (安全確保)	81,080	—
都志		29	高耐	H7														防水・外壁改善 (長寿命)		89,678	—
鳥飼		16	中耐	H8														住宅用火災報知器取替 (安全確保)	—	—	
第2鳥飼		16	中耐	H9														住宅用火災報知器取替 (安全確保)	—	—	
第3みたから		12	中耐	H11															—	—	
広石中		20	中耐	H12															—	—	
第2広石中		20	中耐	H13															—	—	
朝日ヶ丘		25	中耐	H14															—	—	
第2都市		30	中耐	H15															—	—	
鳥飼中		30	中耐	H16															—	—	

表 様式 1 (特定公共賃貸住宅)

事業主体名: 洲本市
 住宅の区分: 特定公共 公営住宅 賃貸住宅 改良住宅 その他 () (1戸当たり)

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削減効果 (千円/年・戸)	備考			
					法定点検	法定点検に準じた点検	2020 (R2)	2021 (R3)	2022 (R4)	2023 (R5)	2024 (R6)	2025 (R7)	2026 (R8)	2027 (R9)	2028 (R10)	2029 (R11)					
鮎原西		4	中耐	H7														防水・外壁改善 (長寿命)、ビッキング防止 (安全確保)	住宅用火災報知器取替 (安全確保)	80,115	—
鳥飼		8	中耐	H8														住宅用火災報知器取替 (安全確保)	—	—	
第2鳥飼		8	中耐	H9														住宅用火災報知器取替 (安全確保)	—	—	
第3みたから		8	中耐	H11															—	—	
広石中		10	中耐	H12															—	—	
第2広石中		10	中耐	H13															—	—	
第2みたから		10	中耐	H6															—	—	

表 様式 1 (特定市営住宅)

事業主体名: 洲本市
 住宅の区分: 特定公共 公営住宅 賃貸住宅 改良住宅 (その他) (特定市営住宅) (1戸当たり)

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削減効果 (千円/年)	備考		
					法定点検	法定点検に準じた点検	2020 (R2)	2021 (R3)	2022 (R4)	2023 (R5)	2024 (R6)	2025 (R7)	2026 (R8)	2027 (R9)	2028 (R10)	2029 (R11)				
仲之町		1	木造	S26														解体工事	—	用途廃止
鮎原		3	低耐	S47														防水・外壁 (長寿命) 住戸内手摺 (福祉対応)	—	40,707

2. 様式2 新規整備事業及び建替事業の実施予定一覧

表 様式2

事業主体名： 洲本市

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

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期点検時期		新規又は建替整備予定年度	LCC (千円/年・棟)	備考
					法定点検	法定点検に準じた点検			
該当なし									

3. 様式3 共同施設に係る事業の実施予定表（集会所・遊具等）

表 様式3

【様式3】共同施設に係る事業の実施予定一覧（集会所・遊具等）

事業主体名： 洲本市

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

団地名	共同施設名	建設年度	次期点検時期		維持管理・改善事業の内容												備考		
			法定点検	法定点検に準じた点検	2020 (R2)	2021 (R3)	2022 (R4)	2023 (R5)	2024 (R6)	2025 (R7)	2026 (R8)	2027 (R9)	2028 (R10)	2029 (R11)	2030 (R12)				
※該当なし																			

洲本市公営住宅等長寿命化計画

令和3年3月発行

発行／洲本市

洲本市本町三丁目4番10号

編集／洲本市都市整備部都市計画課
