

香川県営住宅長寿命化計画

令和8年3月(改定)

香川県土木部住宅課

目次

1. 県営住宅長寿命化計画の背景・目的	1
(1) 背景	1
(2) 目的	1
2. 計画期間	1
3. 県営住宅の状況	2
(1) 管理状況（管理戸数及び空家戸数）	2
(2) 募集状況	4
(3) 居住世帯の状況	5
4. 県営住宅の運用方針	8
(1) 著しい困窮年収未満の世帯数の推計	8
(2) 県営住宅管理戸数の方針	9
5. 長寿命化に関する基本方針	10
(1) 県営住宅ストックの長寿命化に関する基本方針	10
6. 県営住宅長寿命化計画の対象と事業手法及び改善手法の選定	11
(1) 県営住宅長寿命化計画の対象	11
(2) 事業手法及び改善手法の選定	11
(3) 1次判定について	13
(4) 2次判定について	16
(5) 3次判定について	20
(6) 今後50年間の長期的な管理の見通し	31
7. 点検の実施方針	33
8. 計画修繕の実施方針	33
9. 改善事業の実施方針	34
10. 建替事業の実施方針	35
11. 用途廃止の実施方針	36
12. 数値的目標	37
13. LCCの考え方	38
14. 用語集	39
15. 住棟単位の修繕・改善事業一覧	41

1. 県営住宅長寿命化計画の背景・目的

(1) 背景

本県における県営住宅の管理戸数は、2025（令和7）年4月現在で5,920戸であり、建設後30年以上が経過した住戸が全体の約9割を占めるなど、老朽化が進行していることから、県では、2011（平成23）年に香川県営住宅長寿命化計画を策定し、これまでに計画に基づく事業を進めてきた。

また、国立社会保障・人口問題研究所の2019（令和元）年推計によると、本県の世帯数は2020（令和2）年をピークに漸減するものと推計され、県営住宅居住世帯数（入居が見込まれる世帯数）もそれにつれて中長期的には減少していくものと考えられるが、2038（令和20）年頃から耐用年限を迎える住戸が急増することから、2048（令和30）年には、予測される県営住宅居住世帯数（約2,605戸）が耐用年限未満の住戸数（2,497戸）を上回る推計結果となっている。

このようなことから、本計画では、県営住宅の目標管理期間を原則、耐用年限までとし、建物の耐用年限が満了するまで有効に管理・運用する方針としているが、限られた財源の中、将来的に必要な住戸数を確保するためには、既存ストックの効率的・効果的な活用を推進することとし、良質な住宅ストックの形成に向け、事業費の平準化や予防保全の観点から、計画的な改善・修繕や維持保全等を適切に行い、建物の耐用年限を延長する長寿命化を図り、必要な住戸数の確保やライフサイクルコスト（以下「LCC」という。）の縮減に努める必要がある。

(2) 目的

香川県営住宅等長寿命化計画は、既存県営住宅ストックの適切なマネジメントを行うべく、適切な点検、修繕、データ管理等を行い、県営住宅の状況や将来的な需要見通しを踏まえた各団地のあり方を考慮した上で、効率的・効果的な団地別・住棟別の事業方法を選定するとともに、長寿命化のための事業実施予定一覧を作成することにより、長寿命化に資する予防保全的な管理や改善を計画的に推進し、LCCの縮減等を目指すことを目的とする。

なお、本計画の策定にあたっては、国土交通省の公営住宅等長寿命化計画策定指針の内容を踏まえるとともに、香川県県有公共施設等総合管理計画との整合を図ることとする。

2. 計画期間

本計画は、2026（令和8）年度から2035（令和17）年度までの10年間を計画期間とする。

なお、計画の半期が経過する2030（令和12）年度及び計画を変更する必要があるときには、計画内容の見直しをするものとする。

3. 県営住宅の状況

(1) 管理状況（管理戸数及び空家戸数）

香川県では公営住宅を 2024（令和 6）年度末で 5,640 戸（95.3%）、準公営住宅を 27 戸（0.5%）、特定公共賃貸住宅を 57 戸（1.0%）、特別県営住宅を 196 戸（3.3%）、合わせて 5,920 戸、336 棟の県営住宅を管理している。

建設時期別の管理戸数は、表-1 のとおりであり、公営住宅の総数 5,640 戸は、1971～1980（昭和 46～55）年度に建設のピークがあり、建設後 45 年以上経過した住戸が 3,619 戸と、全体の 64%に達している。準公営住宅 27 戸、特定公共賃貸住宅 57 戸は、1994～2001（平成 6～13）年度に建設され、比較的新しい住宅である。特別県営住宅 196 戸のうち 195 戸が 1969～1973（昭和 44～48）年度に建設され、建設後 50 年以上経過している。

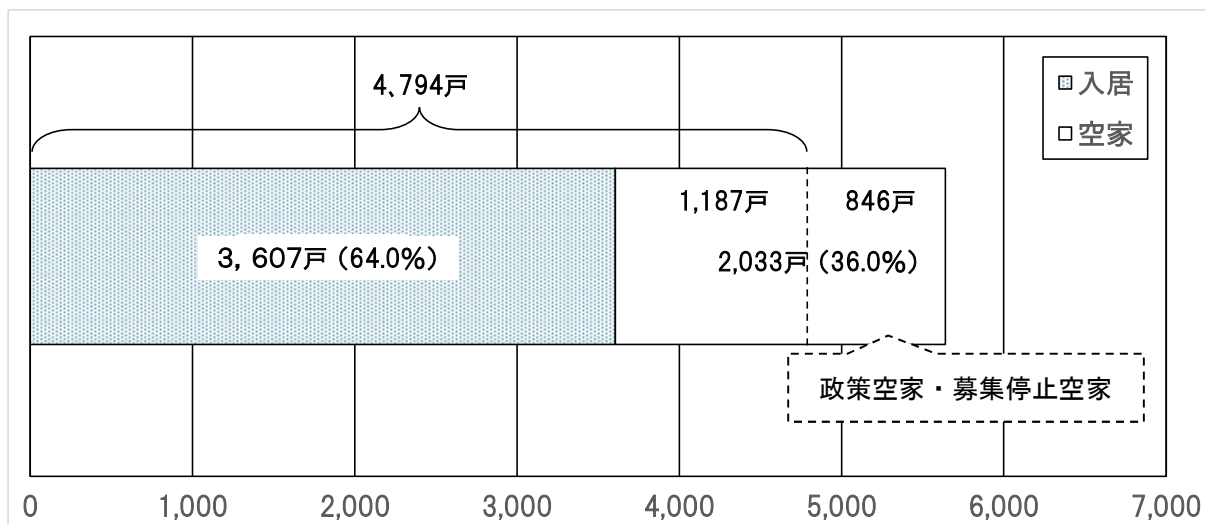
表-1 建設時期別の管理戸数

（単位：戸、2024（令和 6）年度末現在）

住宅の種類	居住状況	建設時期 経過年数	昭 35	昭 36～	昭 46～	昭 56～	平 3～	平 13～	平 23
			年以前	45 年	55 年	平 2 年	12 年	22 年	年以降
			65 年 以上	55～ 64 年	45～ 54 年	35～ 44 年	25～ 34 年	15～ 24 年	14 年 以下
公営住宅	総数	5,640	282	418	2,919	1,394	460	167	0
	空家	2,033	186	195	1,179	365	88	20	0
	空家率	36.0%	66.0%	46.7%	40.4%	26.2%	19.1%	12.0%	0%
準公営住宅	総数	27	0	0	0	0	27	0	0
	空家	10	0	0	0	0	10	0	0
	空家率	37.0%	0%	0%	0%	0%	37.0%	0%	0%
特定公共賃 貸住宅	総数	57	0	0	0	0	33	24	0
	空家	17	0	0	0	0	17	0	0
	空家率	29.8%	0%	0%	0%	0%	51.5%	0%	0%
特別 県営住宅	総数	196	0	68	127	0	1	0	0
	空家	132	0	51	81	0	0	0	0
	空家率	67.3%	0%	75.0%	63.8%	0%	0%	0%	0%
合計	総数	5,920	282	486	3,046	1,394	521	191	0
構成比率	—	—	4.8%	8.2%	51.5%	23.5%	8.8%	3.2%	0%

図-1 入居状況（公営住宅）

（2024（令和6）年度末現在）

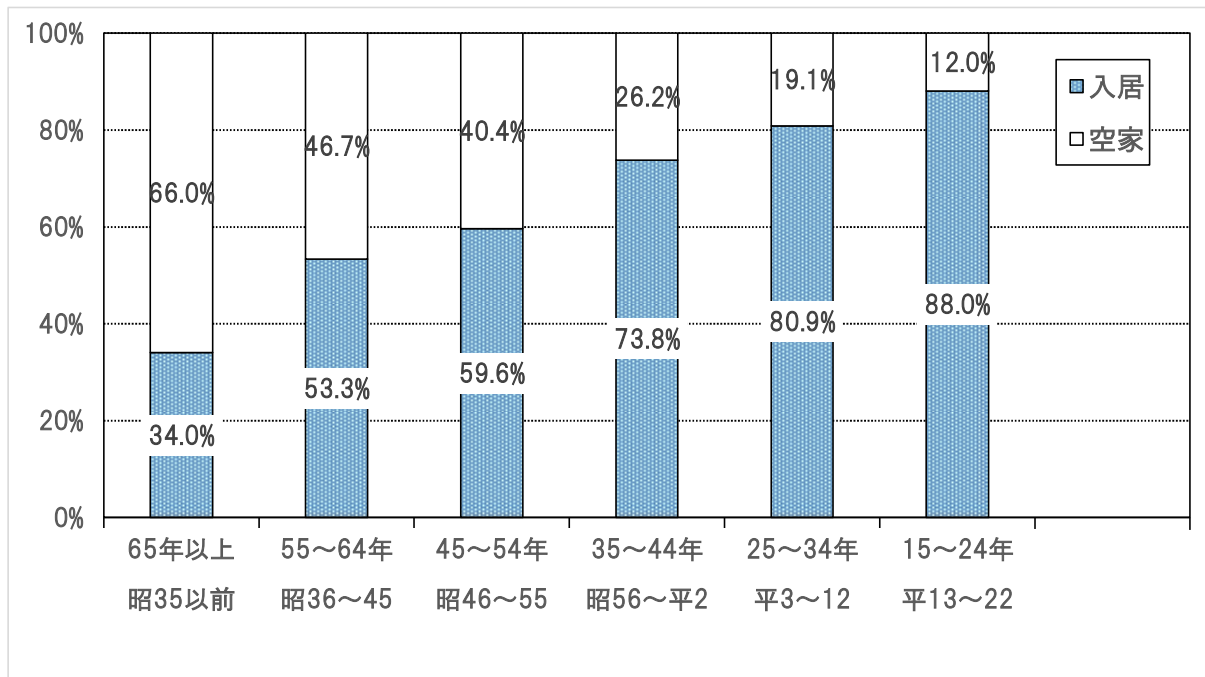


2024（令和6）年度末において、公営住宅の空家は、2,033戸（36.0%）あり、老朽化した住戸の空家率が高くなっており、適切な処置により空家の解消を図る必要がある。

なお、これらの空家には、被災者の受入れのための空家や、廃止の対象として募集停止している政策空家、耐震安全性が確保できていないなどのため募集停止している空家（846戸）も含まれている。これらを除く空家は1,187戸で、実質の入居率は75.2%（※空家率は24.8%）となっている。

図-2 築年数別入居状況（公営住宅）

（2024（令和6）年度末現在）



(2) 募集状況

公営住宅の募集戸数は2020（令和2）年度～2024（令和6）年度の5年間平均で約164戸/年である。

表-2 募集戸数の推移（公営住宅）

（単位：戸）

	2020年度	2021年度	2022年度	2023年度	2024年度	5年間平均
一般公募戸数	243	180	129	135	133	164.0

一般公募の応募倍率は平均で1.1倍と低水準にあるが応募は特定の団地、住戸等に偏っており、応募のあった住戸数を募集戸数で割る（入居率）と51.9%であり、48.1%の一般募集住戸は入居につながっていない。

また、応募のあった住戸数を応募者数で割る（当せん率）と45.3%となっており、応募者の54.7%は入居できていない。

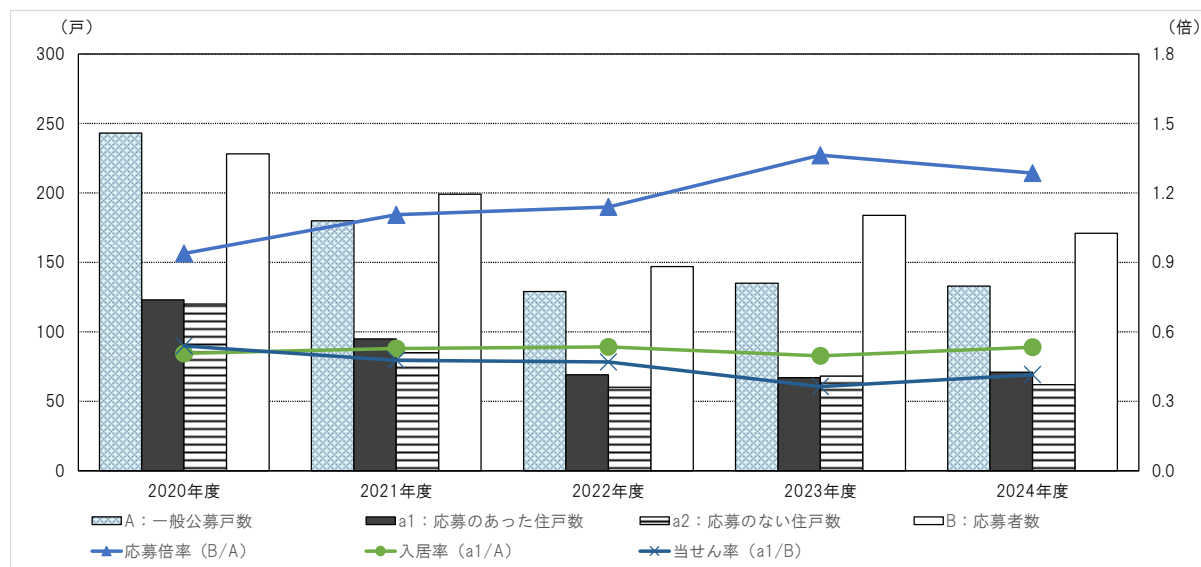
応募倍率からみると全体的には概ね十分な供給量が確保されているが、特定団地・住戸への応募の集中を解消し入居機会の平準化を図る必要がある。

表-3 一般公募住戸の募集結果（公営住宅）

（単位：戸）

	2020年度	2021年度	2022年度	2023年度	2024年度	5年間平均
A：一般公募戸数	243	180	129	135	133	164.0
a1：応募のあった住戸数	123	95	69	67	71	85.0
a2：応募のない住戸数	120	85	60	68	62	79.0
B：応募者数	228	199	147	184	171	185.8
応募倍率（B/A）	0.9	1.1	1.1	1.4	1.3	1.1
入居率（a1/A）	50.6%	52.8%	53.5%	49.6%	53.4%	51.9%
当せん率（a1/B）	53.9%	47.7%	46.9%	36.4%	41.5%	45.3%

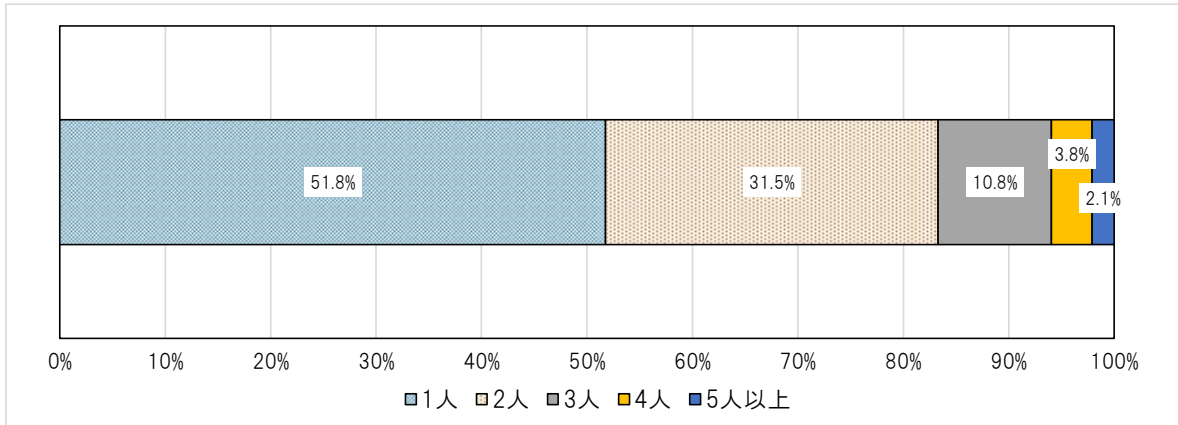
図-3 一般公募住戸の募集結果（公営住宅）



(3) 居住世帯の状況

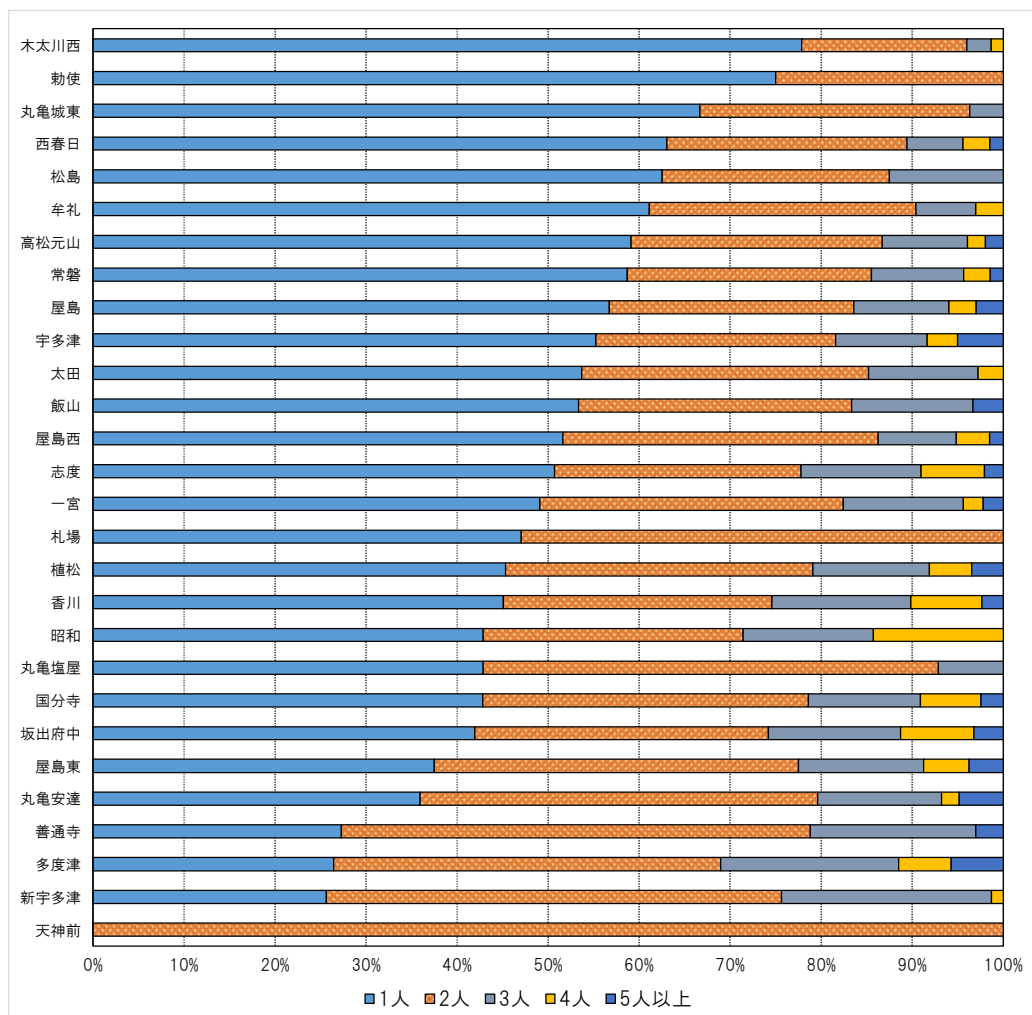
図-1より、公営住宅の居住世帯数は3,607世帯で、県全体の総世帯数の0.9%にあたる。居住世帯の世帯人員構成は2人世帯以下が83.3%に達し、そのうち1人世帯が全体の51.8%を占めている。

図-4 居住世帯人員構成（公営住宅）（2024（令和6）年度末現在）



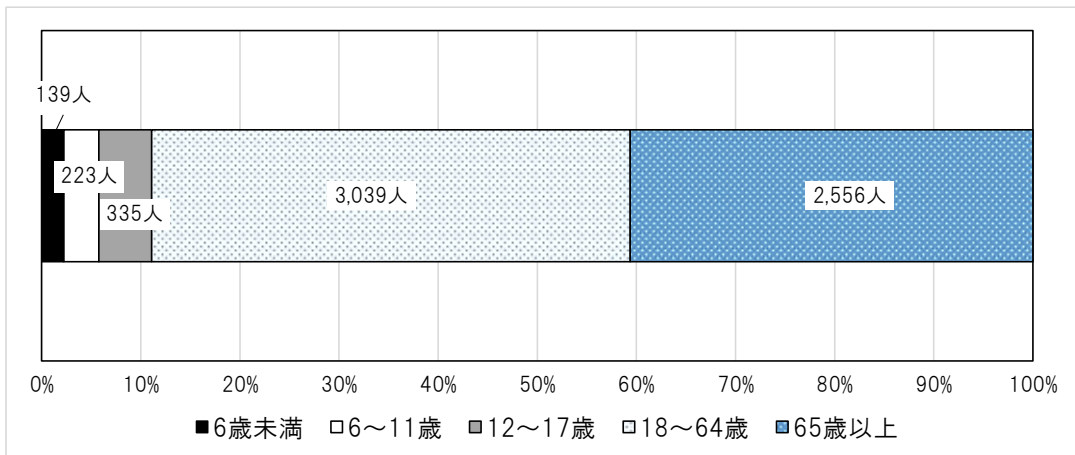
団地別に世帯人員構成をみると1人世帯の占める割合にはばらつきがあるが、2人以下世帯は概ね70%台から80%台が大半を占めている。

図-5 団地別世帯人員構成比（公営住宅）（2024（令和6）年度末現在）



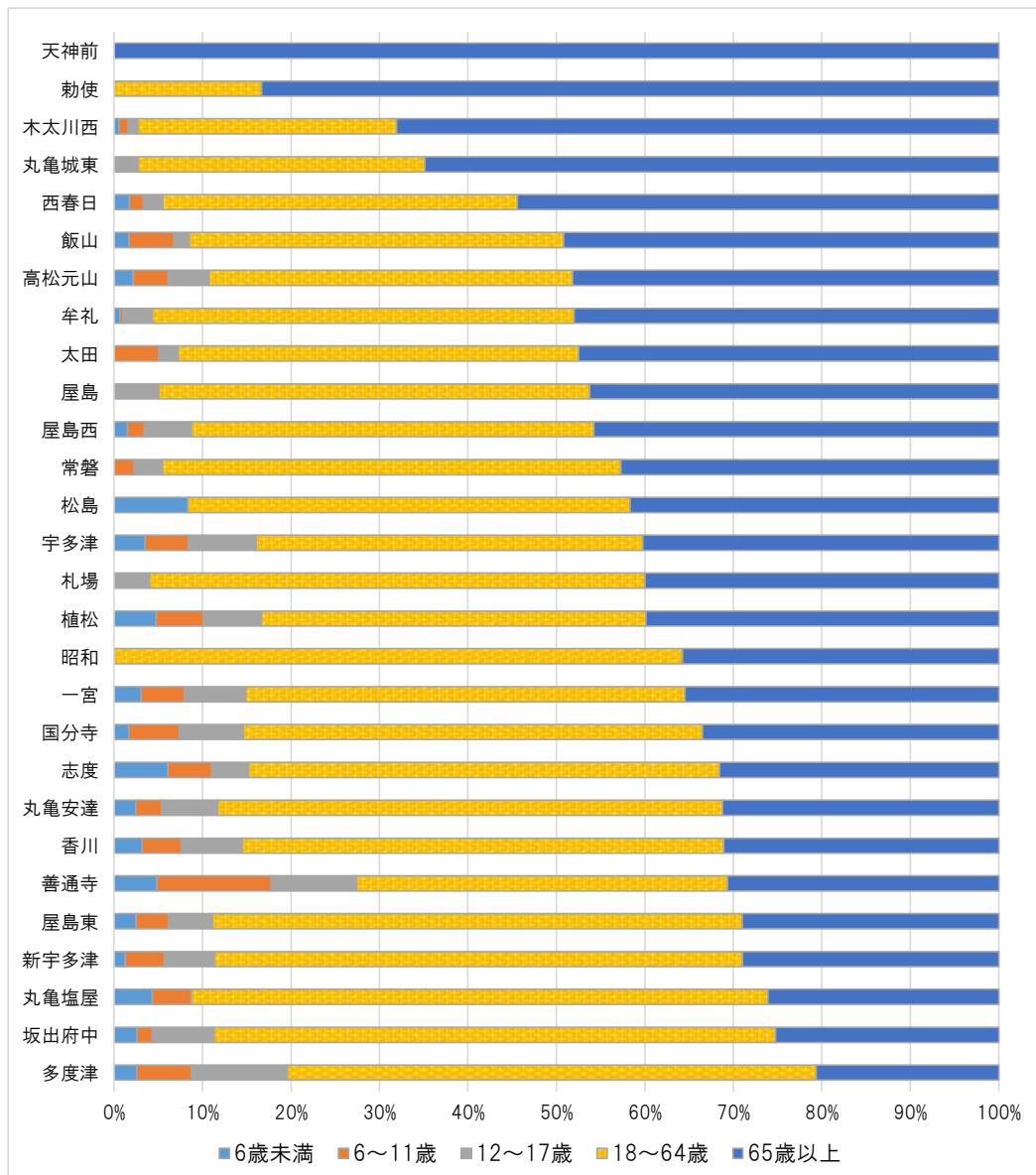
公営住宅の居住者数は6,292人でその年齢構成は、65歳以上の高齢者が40.6%であり全県32.5%（政策部統計調査課「令和4年 香川県人口移動調査報告」）を上回っている。

図-6 居住者年齢構成比（公営住宅）（2024（令和6）年度末現在）



団地別に年齢構成比をみると、65歳以上の高齢者の構成比が比較的低い団地と比較的高い団地とに分かれる傾向がある。

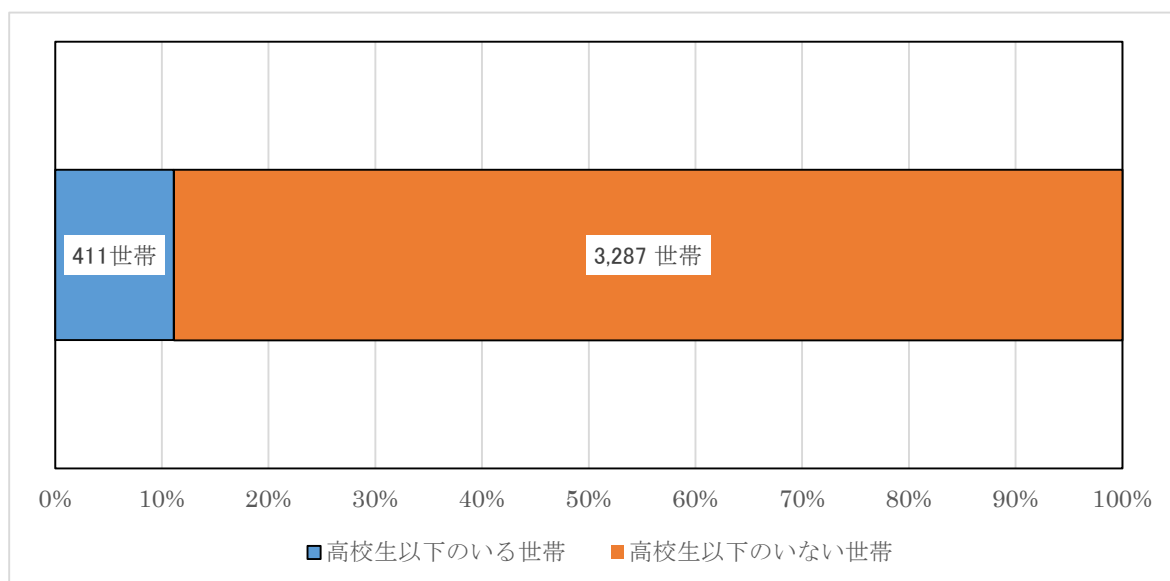
図-7 団地別居住者年齢構成比（公営住宅）（2024（令和6）年度末現在）



高校生以下の世帯員のいるいわゆる子育て世帯の状況を見ると、県営住宅の居住世帯数に対する子育て世帯の割合は 11.1%であり全県 19.7%（令和 2 年 国勢調査）に比べ低い水準にある。

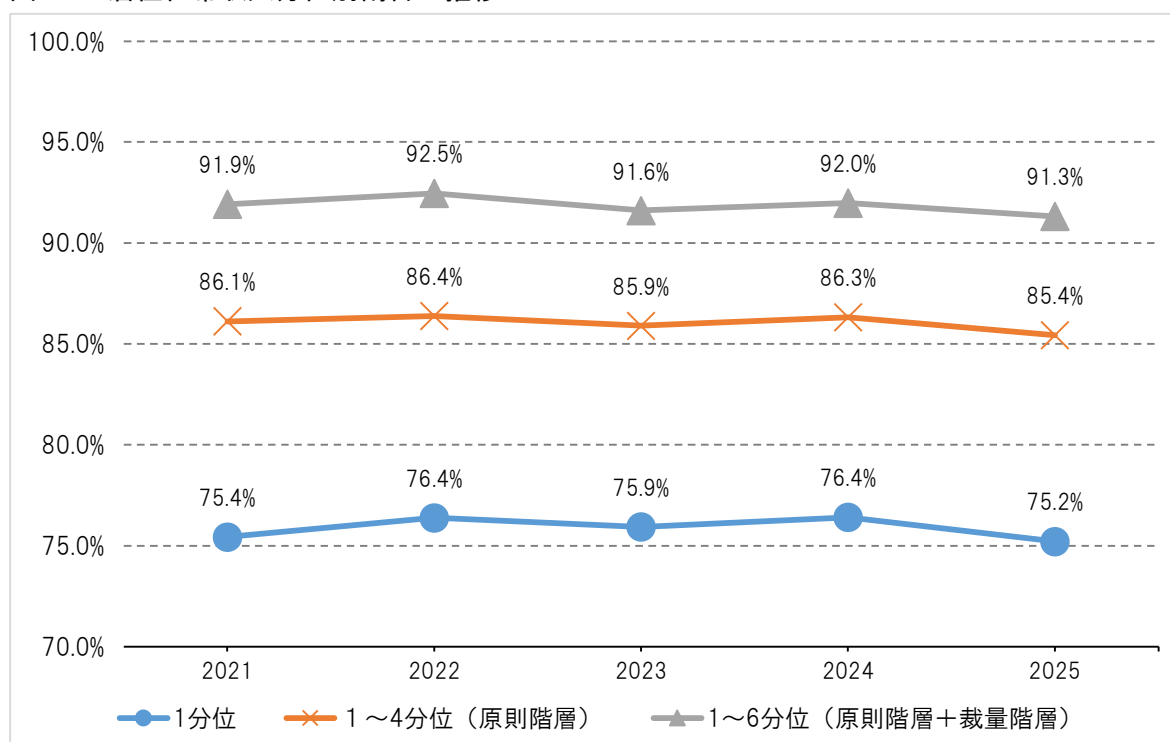
図-8 子育て世帯の状況

(2024 (令和 6) 年度末現在)



居住世帯の収入分位の推移をみると、2025 (令和 7) 年度で月収 0～158 千円の原則階層 (1～4 分位) の割合は 85.4%、月収 158 千円～214 千円の裁量階層 (5～6 分位) までを含めた割合は 91.3%、月収 0～104 千円の 1 分位の割合は 75.2%となっている。いずれも 5 年間での割合の変動は小さい。

図-9 居住世帯収入分位別割合の推移

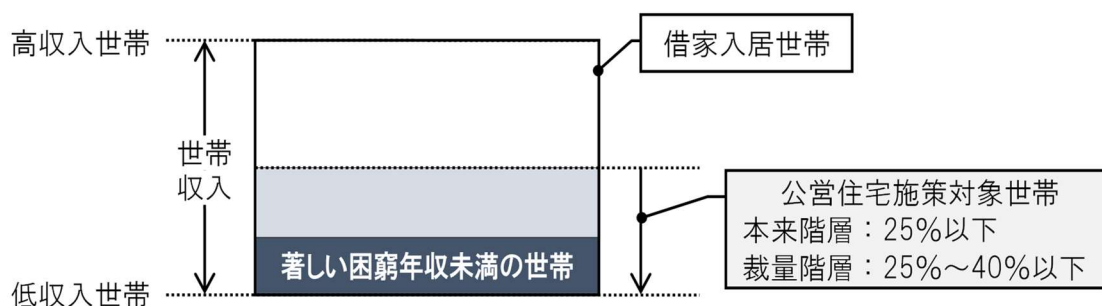
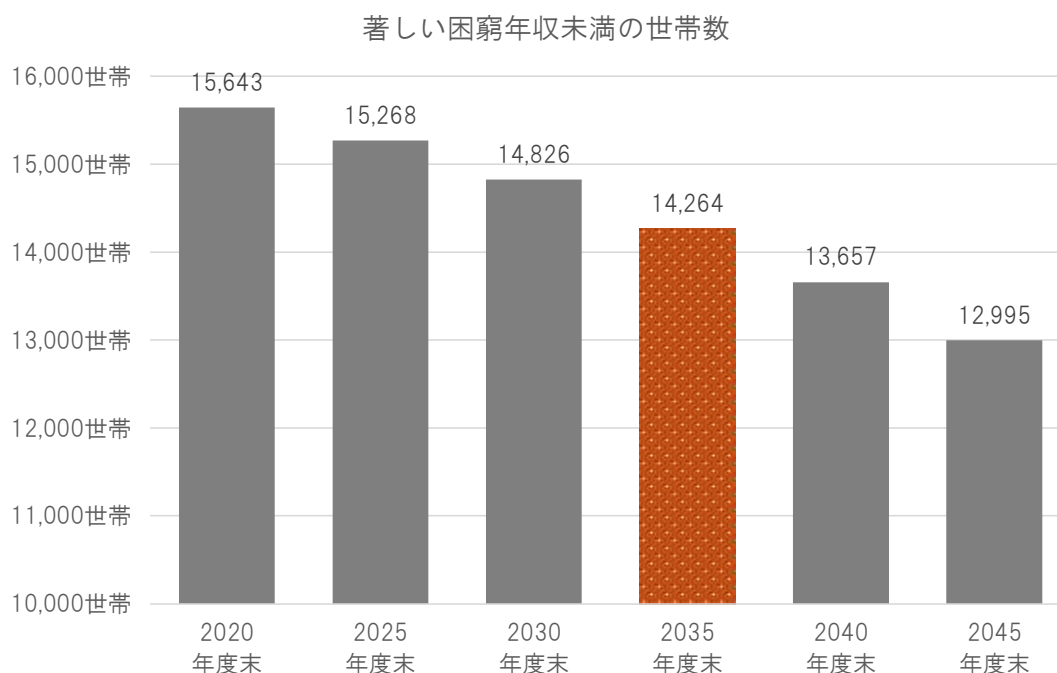


4. 県営住宅の運用方針

(1) 著しい困窮年収未満の世帯数の推計

今後、公営住宅等により住宅の確保が必要な要支援世帯を推計するために、「ストック推計プログラム(国土交通省住宅局)」により「著しい困窮年収未満の世帯数」を推計したところ、計画期間末の2035(令和17)年度末における著しい困窮年収未満の世帯数は14,264世帯となった。

図-10 著しい困窮年収未満の世帯数の推計結果と著しい困窮年収未満世帯の概念図



※著しい困窮年収未満の世帯とは、最低居住面積水準を満たす住宅の確保が自力では困難と想定される借家入居世帯。

※裁量階層とは、本来階層と比べて特に居住の安定を図る必要があると考えられる借家入居世帯のことで、高齢者世帯、障害者世帯、子育て世帯等が該当する。

(2) 県営住宅管理戸数の方針

2024（令和6）年度末の県営・市町営の公営住宅管理戸数と計画期間末の2035（令和17）年度末の著しい困窮年収未満の世帯数を比較すると著しい困窮年収未満の世帯数（14,264世帯）が公営住宅管理戸数（12,954戸）を上回る結果となった。

今後、著しい困窮年収未満の世帯数は減少することが見込まれることから、県営の公営住宅においては現在の管理戸数を可能な限り維持するものとする。

また、公営住宅等だけでなく、公的賃貸住宅やサービス付き高齢者向け住宅、民間賃貸住宅の活用等、地域の状況に応じた「著しい困窮年収未満世帯」への対応を検討した上で、将来の公営住宅等のストック量を設定する。

5. 長寿命化に関する基本方針

(1) 県営住宅ストックの長寿命化に関する基本方針

1) ストックの状況把握・修繕の実施・データ管理に関する方針

推計による住戸数に基づき特定の改善^{※1}を行う中高層住棟を設定し長寿命化を図り、その目標管理期間を90年とすることで耐用年限到達時期の集中による運用に適した住戸の急減を緩和し、より長期に運用できる住戸数を確保するとともに既存住棟の計画的な修繕^{※2}を実施し安全性を確保する。

また、高齢化対応及び陳腐化した設備の更新を実施するとともに4階以上の住棟にエレベーター設置を推進するなど快適性の向上を図る。

そのほか、耐震性が不足したり耐用年限を超過するなど運用に適さない住棟について居住世帯の移転促進事業を推進し早期に用途廃止するとともに、特定公共賃貸住宅を低所得者向けの準特定優良賃貸住宅に用途変更し空家の縮減を図るなど、効率的な運用に努める。

※1 特定の改善：外壁改善、屋上防水改善、バルコニー・廊下等防水改善を示す。

※2 別冊 「長期修繕計画」参照

- 県営住宅の定期的な点検を実施し、予防保全的な維持管理を行うものとする。
- 点検を通して把握した県営住宅のストックの状況をデータベースに記録し、県営住宅の着実かつ効率的・効果的な修繕・維持管理に役立てる。

2) 修繕・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

県営住宅ストックの長寿命化を図るとともに、LCCの縮減により、効果的なストックの維持管理を行うことを目的とし、以下のように実施していくこととする。

- 対症療法型の維持管理から、予防保全的な維持管理および耐久性の向上等を図る改善を実施することによって、県営住宅の長寿命化を図る。
- 建物仕様のアップグレード等による耐久性の向上、予防保全的な維持管理の実践による修繕経費の抑制などによって、LCCの縮減を図る。
- 定期点検を充実させ、建物の老朽化や劣化による事故等を未然に防ぐとともに、修繕や改善の効率的な実施につなげる。

6. 県営住宅長寿命化計画の対象と事業手法及び改善手法の選定

(1) 県営住宅長寿命化計画の対象

2025（令和7）年現在管理中の336棟5,920戸及び用途廃止済みで除却していない83棟409戸を計画対象とする。

本県の県営住宅は簡易耐火構造及び耐火構造であるが、簡易耐火構造の住棟は2026（令和8）年度で全て耐用年限（45年）を迎えることから、耐用年限（70年）の耐火構造の285棟5,735戸のうち、耐震性がある261棟5,392戸を改善工事検討対象とする。

(2) 事業手法及び改善手法の選定

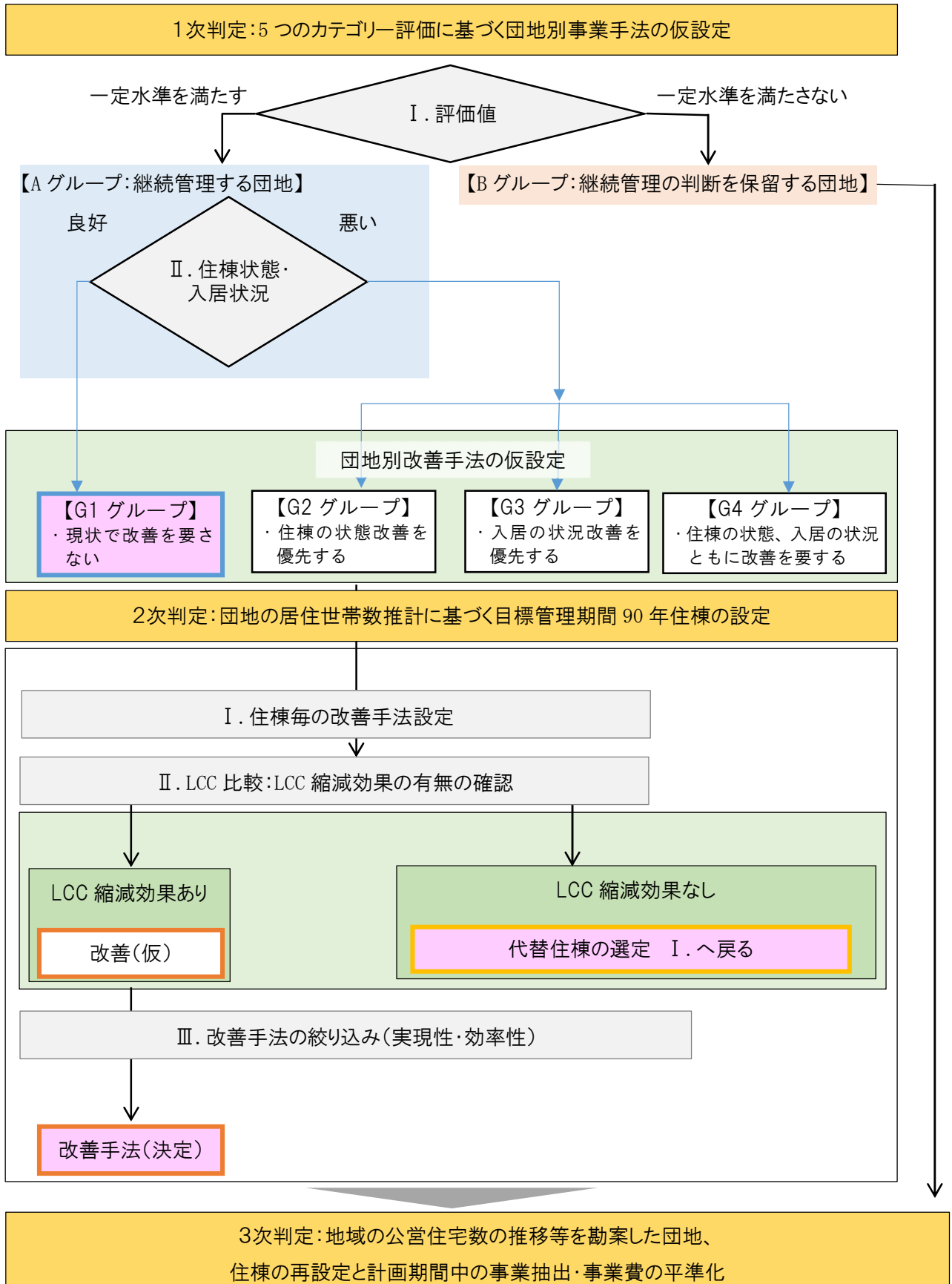
事業手法及び改善手法の選定にあたっては、「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）」（平成28年8月：国土交通省住宅局）を参考に、本県が独自に設定する判定手順に基づき決定する。

団地の状況を数値化して把握し、それに基づき継続管理する団地及び継続管理の判断を保留する団地に区分し、継続管理する団地について状態に対応した団地の改善の方向性を定める。

また、団地ごとの居住世帯数の推計に基づき、より長期かつ安全に居住できる住戸数を確保するため特定の改善を行う住棟を設定するとともに改善の方向性に沿った、団地の価値を高めるに資する改善手法を住棟毎に設定する。

地域ごとの公営住宅数の推移等を勘案し継続管理の判断を保留する団地も含めて事業手法及び改善事業手法の再検討を行い計画期間中の事業抽出・事業費の平準化を行う。

図-11 事業手法選定フロー



(3) 1次判定について

団地の住棟の状態を表-4に示す判定基準に基づき数値化する。評価項目のうち C1 住棟の状態及び C2 入居の状況の評価値がいずれも 25%に満たない団地を継続管理の判断を保留する団地とする。継続管理する団地については評価値 50%を基準として団地を4つのグループに分類する。

表-4 1次判定基準 カテゴリー・ウエイト表

カテゴリー	カテゴリー ウエイト	項目・得点	ウエイト
C1 住棟の状態	4	1.耐用残年数は長い(平均)?1~9	1
		2.外壁の劣化していない住棟が多いか? (外壁改修周期2回未満(24年)の割合)1~9	4
		3.屋上防水の劣化していない住棟が多いか?(防水点検A,Bの割合)1~9	5
		4.3点給湯の住戸が多いか?1~9	3
		5.高齢者対応住戸は多いか?1~9	2
C2 入居の状況	5	1.平均居住年数は長い(住み続け易さ)1~9	1
		2.過去5年間の応募倍率は高いか?(人気)1~9	3
		3.過去5年間の救済率(入居できた世帯数/入居希望世帯数)は高いか? 【応募倍率が1.0未満は当せん率で評価、1.0以上は入居率で評価する】1~9	2
		4.過去5年間の入居率(応募のあった住戸数/募集住戸数)は高いか?1~9	4
		5.空家率は低い(政策空き家等除く住戸対象)1~9	5
C3 団地の特色	1	1.住棟の形式にバリエーションはあるか?1,5,9(階数、階段形などのパターン)	1
		2.駐車台数は1住戸1台以上あるか?(1台未満=1,1台=5,1台以上=9)	3
		3.住戸の間取のバリエーションが多いか?(1種=1,2種=5,3種以上=9)	5
		4.団地敷地に高低差はないか?(ない:9 有り:1)	2
		5.中高層住棟のうちEV設置棟の割合は高いか?1~9(中高層なしは5)	4
C4 周辺環境	3	1.団地への道路からのアクセスは良好か?1,3,5,7,9	2
		2.総合病院または内科・歯科・小児科などの医療機関は近くにあるか?1,5,9	5
		3.商店街・スーパーが近くにあるか?1,3,5,7,9	4
		4.公共交通機関の利便性?1,3,5,7,9	3
		5.小学校は近くにあるか?1,3,5,7,9	1
C5 敷地の安全性	2	1.地震震度は小さいか?(最大クラスの地震)1,3,5,7,9	3
		2.地震による液状化する危険度は低い(想定最大震度)1,5,9	5
		3.洪水浸水深度は浅いか?(想定最大規模)1,5,9	4
		4.土砂災害警戒区域等(指定)されていないか?1,5,9	2
		5.高潮浸水想定区域になっていないか?1,5,9	1

※Ci カテゴリーの評価値(スコア) = (Σ (Ci 項目得点×ウエイト)) ×カテゴリーのウエイト
 評価値=C1~C5 カテゴリーの評価値の合計

1) 団地評価の結果

団地の評価値を高い順に表-5に示す。

表-5 団地評価の結果

2025（令和7）年時度末のデータを基に評価

	順位	団地名	戸数	評価値	C1 住棟の状況	C2 入居の状況	C3 団地の特色	C4 周辺環境	C5 敷地の安全性
継続管理する団地	1	木太川西	195	1,505	480	545	87	279	114
	2	丸亀安達	126	1,484	460	520	75	315	114
	3	新宇多津	90	1,452	236	600	75	387	154
	4	札幌	23	1,396	532	380	31	339	114
	5	高松元山	240	1,343	432	445	71	273	122
	6	国分寺（第2）	96	1,313	404	435	115	237	122
	7	志度	184	1,303	324	395	83	267	234
	8	牟礼（南）	71	1,250	404	340	99	189	218
	9	太田	134	1,199	336	295	47	327	194
	10	多度津	101	1,182	240	330	95	363	154
	11	屋島東	100	1,159	280	325	43	357	154
	12	西春日（南）	508	1,139	356	245	99	285	154
	13	牟礼（東）	176	1,130	428	200	79	189	234
	14	西春日（北）	286	1,119	356	225	99	285	154
	15	一宮	377	1,118	240	400	63	261	154
	16	国分寺（第1）	240	1,101	140	435	55	237	234
	17	宇多津	340	1,089	344	255	63	225	202
	18	丸亀塩屋	15	1,065	76	525	59	291	114
	19	木太コーポラス	195	1,062	124	450	95	279	114
	20	常磐	238	1,057	320	245	91	207	194
	21	香川	418	1,030	152	290	87	267	234
	22	善通寺	60	1,022	304	340	95	105	178
	23	丸亀城東	36	1,019	140	485	31	249	114
	24	牟礼（西）	192	983	216	265	79	189	234
	25	坂出府中	122	875	240	195	59	135	246
	26	屋島西	680	873	180	195	87	297	114
継続管理の判断を保留する団地	27	天神前	24	773	60	115	51	393	154
	28	昭和	24	719	60	115	31	399	114
	29	屋島	108	718	80	130	43	351	114
	30	松島	108	716	60	110	75	357	114
	31	西春日（西）	30	699	60	105	31	285	218
	32	上天神	8	694	60	110	47	243	234
	33	植松	240	680	124	160	31	147	218
	34	飯山	99	549	60	115	87	165	122
	35	勅使	12	506	60	110	47	135	154
			平均	1,038	239	298	69	266	166
			50%		300	375			
			25%		150	187.5			

2) グループ分けの結果

グループ分けの結果を図-12に示す。各グループの改善の方向性について下記のとおり設定する。

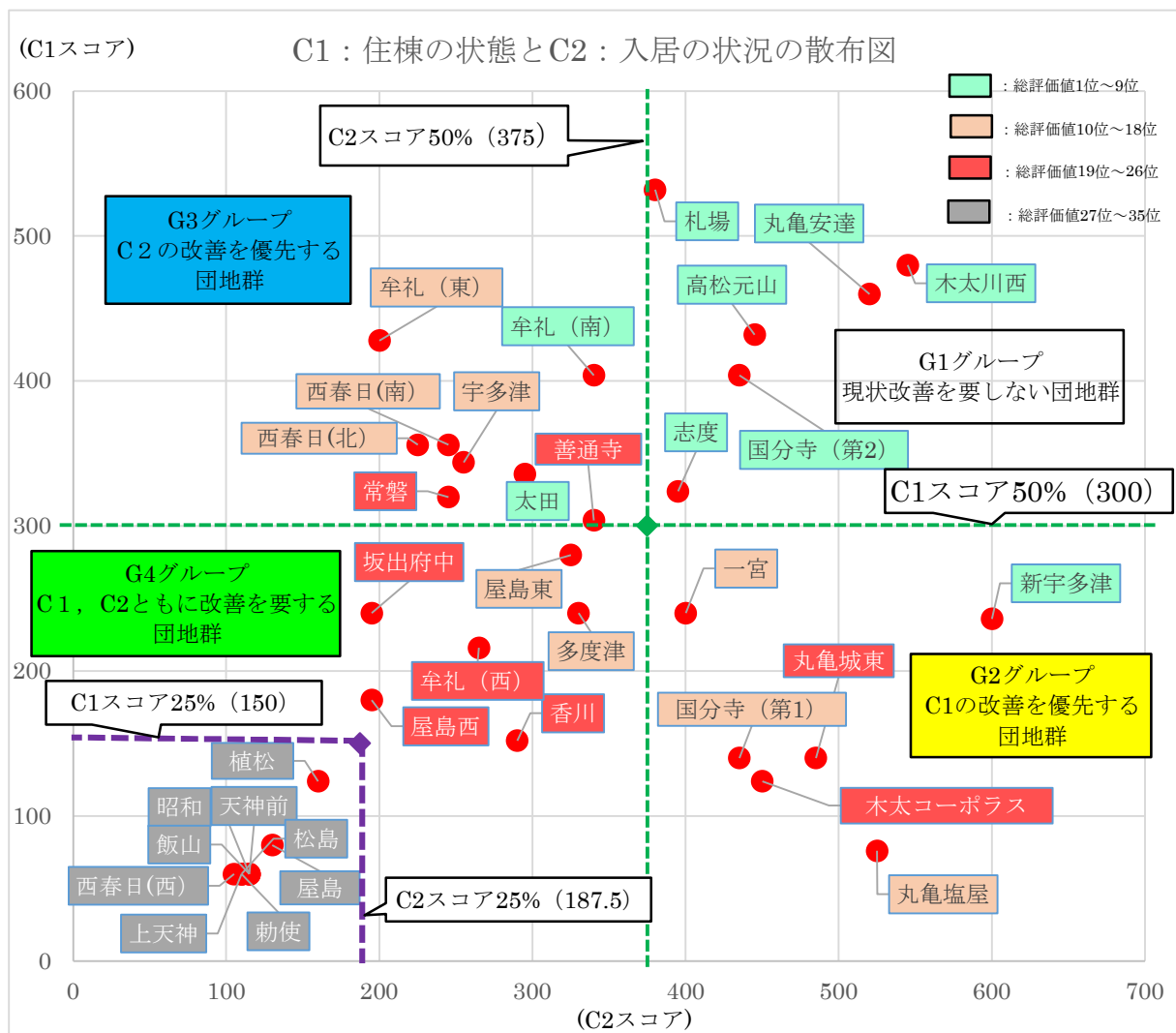
G1グループ：C1、C2スコアがともに50%を超えており良好な状態であると判断され、現状では改善の必要性が低い団地群

G2グループ：C2スコアは50%を超えているがC1スコアが50%を下回っており住棟の状態の改善を優先する団地群

G3グループ：C1スコアは50%を超えているがC2スコアが50%を下回っており入居の状況の改善を優先する団地群

G4グループ：C1、C2スコアがともに50%を下回っており住棟の状態、入居の状況ともに改善が必要な団地群

図-12 住棟の状態（C1）と入居の状況（C2）の散布図



(4) 2次判定について

1次判定で継続管理する団地に設定されたものについて、団地別の居住世帯数の推計及び将来的な団地内の住棟配置を考慮し、目標管理期間90年住棟の設定を行い、住棟ごとのLCC縮減効果を確認し縮減効果があると判断された住棟について、改善の方向性に適合する改善手法を設定する。

表-6 2次判定基準

2次判定基準	
I.LCC比較	長寿命化型改善事業を実施する場合と実施しない場合のLCCを比較し、(改善しない場合のLCC) - (改善する場合のLCC)が正の値を取る場合は、縮減効果有りと判定し、負の値を取る場合は、縮減効果無しと判定する。
II.改善手法の選定	目標管理期間90年住棟は特定の改善を行う。また、住棟が属する団地の改善の方向性に適合する改善手段を適用する。

1) LCC比較

目標管理期間90年の設定の下で算定し、すべてLCC縮減効果があると判断された。

2) 改善の方向性別改善手法の選定

改善の手法は、改善の方向性に沿って以下に示す手段を組み合わせる。

1. C1 住棟の状態評価を改善する手段

- ・特定の改善（外壁・防水改善）
- ・住戸改善（高齢化対応・3点給湯）

2. C2 入居の状況評価を改善する手段

過去の改善実績の分析によりC2評価項目の改善効果の有無を下表に示す。

表-7 項目改善に有効な手段

改善手段 \ 改善項目	応募倍率	救済率	入居率
特定の改善（外壁・防水改善）	—	—	—
住戸改善（高齢化対応・3点給湯）	有	—	有
エレベーター設置	有	—	有

※エレベーター設置は4階建て以上に適用する。

3) 団地別住棟別改善手法選定結果

表-8 団地別住棟別改善手法選定結果

団地名	棟名称	建設年度	棟タイプ	住戸数	地上階数	団地グループ	目標管理期間90年とするための特定の改善(外壁・防水改善)	C1 評価改善手段			
								特定の改善(外壁・防水改善)	C2 評価改善手段		
									住戸改善(高齢化対応)	住戸改善(3点給湯設置)	エレベーター設置(4階建以上)
一宮	公営住宅9号棟	1982	屋外階段型	18	3	G2	○	○	○	○	
一宮	公営住宅10号棟	1983	屋外階段型	14	3	G2	○	○	○	○	
一宮	公営住宅12号棟	1983	屋外階段型	12	3	G2	○	○	○	○	
一宮	公営住宅13号棟	1983	屋外階段型	14	3	G2	○	○	○	○	
一宮	公営住宅15号棟	1984	屋外階段型	16	3	G2	○	○	○	○	
一宮	公営住宅16号棟	1984	屋外階段型	16	3	G2	○	○	○	○	
一宮	公営住宅17号棟	1984	屋外階段型	16	3	G2	○	○	○	○	
一宮	公営住宅18号棟	1984	屋外階段型	20	3	G2	○	○	○	○	
一宮	公営住宅19号棟	1985	屋外階段型	20	3	G2	○	○	○	○	
一宮	公営住宅20号棟	1985	屋外階段型	12	3	G2	○	○	○	○	
一宮	公営住宅21号棟	1985	屋外階段型	10	3	G2	○	○	○	○	
一宮	公営住宅14号棟	1983	屋外階段型	24	3	G2	○	○	○	○	
一宮	公営住宅11号棟	1982	屋外階段型	24	3	G2	○	○	○	○	
宇多津	公営住宅10号棟	1975	開放廊下型	32	4	G3	○		○	○	済
宇多津	公営住宅9号棟	1974	開放廊下型	32	4	G3	○		○	○	済
宇多津	公営住宅8号棟	1973	開放廊下型	32	4	G3	○		○	○	○
宇多津	公営住宅5号棟	1975	開放廊下型	24	4	G3	○		○	○	○
宇多津	公営住宅7号棟	1975	開放廊下型	16	4	G3	○		3戸済	3戸済	済
宇多津	公営住宅6号棟	1975	開放廊下型	24	4	G3	○		6戸済	6戸済	○
宇多津	公営住宅1号棟	1978	階段室型	18	3	G3	○		○	○	
屋島西	公営住宅15号棟	1978	階段室型	32	4	G4	○	○	○	○	○
屋島西	公営住宅17号棟	1978	階段室型	24	4	G4	○	○	○	○	○
屋島西	公営住宅16号棟	1978	階段室型	32	4	G4	○	○	○	○	○
屋島西	公営住宅18号棟	1978	階段室型	32	4	G4	○	○	○	○	○
屋島西	公営住宅19号棟	1978	階段室型	24	4	G4	○	○	○	○	○
屋島西	公営住宅20号棟	1979	階段室型	24	4	G4	○	○	○	○	○
屋島西	公営住宅21号棟	1979	階段室型	24	4	G4	○	○	○	○	○
屋島西	公営住宅22号棟	1979	階段室型	24	4	G4	○	○	○	○	○
屋島西	公営住宅24号棟	1979	階段室型	24	4	G4	○	○	○	○	○
屋島西	公営住宅23号棟	1980	階段室型	24	4	G4	○	○	○	○	○
屋島西	公営住宅25号棟	1980	階段室型	24	4	G4	○	○	○	○	○
屋島西	公営住宅26号棟	1980	階段室型	16	4	G4	○	○	○	○	○
屋島西	公営住宅27号棟	1979	階段室型	32	4	G4	○	○	○	○	○
屋島東	公営住宅2号棟	1977	階段室型	20	5	G4	○	○	○	○	○
屋島東	公営住宅4号棟	1977	階段室型	20	5	G4	○	○	○	○	○
屋島東	公営住宅3号棟	1977	階段室型	30	5	G4	○	○	○	○	○
屋島東	公営住宅1号棟	1977	階段室型	30	5	G4	○	○	○	○	○
丸亀安達	公営住宅1号棟	1983	開放廊下型	56	7	G1	○				
丸亀安達	公営住宅2号棟	1986	開放廊下型	70	7	G1	○				
丸亀塩屋	公営住宅1号棟	1984	長屋型	2	2	G2	○	○	○	○	
丸亀塩屋	公営住宅2号棟	1984	長屋型	2	2	G2	○	○	○	○	
丸亀塩屋	公営住宅3号棟	1984	長屋型	2	2	G2	○	○	○	○	
丸亀塩屋	公営住宅4号棟	1984	長屋型	2	2	G2	○	○	○	○	
丸亀塩屋	公営住宅5号棟	1984	長屋型	2	2	G2	○	○	○	○	
丸亀塩屋	公営住宅6号棟	1984	長屋型	2	2	G2	○	○	○	○	
丸亀塩屋	公営住宅7号棟	1984	長屋型	1	2	G2	○	○	○	○	
丸亀塩屋	公営住宅8号棟	1984	長屋型	2	2	G2	○	○	○	○	

団地名	棟名称	建設年度	棟タイプ	住戸数	地上階数	団地グループ	目標管理期間90年とするための特定の改善(外壁・防水改善)	C1 評価改善手段			
								特定の改善(外壁・防水改善)	C2 評価改善手段		
									住戸改善(高齢化対応)	住戸改善(3点給湯設置)	エレベーター設置(4階建以上)
香川	公営住宅11号棟	1984	階段室型	18	3	G4	○	○	○	○	
香川	公営住宅12号棟	1985	階段室型	12	3	G4	○	○	○	○	
香川	公営住宅13号棟	1985	階段室型	24	4	G4	○	○	○	○	
香川	公営住宅14号棟	1985	階段室型	12	3	G4	○	○	○	○	
香川	公営住宅15号棟	1985	階段室型	24	4	G4	○	○	○	○	
香川	公営住宅17号棟	1986	階段室型	24	4	G4	○	○	○	○	
香川	公営住宅16号棟	1987	階段室型	24	4	G4	○	○	○	○	
香川	公営住宅18号棟	1987	階段室型	24	4	G4	○	○	○	○	
香川	公営住宅19号棟	1987	階段室型	12	3	G4	○	○	○	○	
香川	公営住宅20号棟	1988	階段室型	12	4	G4	○	○	○	○	
香川	公営住宅21号棟	1988	階段室型	12	4	G4	○	○	○	○	
高松元山	公営住宅9号棟	1990	開放廊下型	24	6	G1	○				
高松元山	公営住宅10号棟	1991	開放廊下型	32	8	G1	○				
高松元山	地域特別賃貸住宅	1991	屋外階段型	1	2	G1	○				
高松元山	公営住宅3号棟	1970	開放廊下型	19	5	G1	○				
高松元山	公営住宅4号棟	1970	開放廊下型	19	5	G1	○				
高松元山	公営住宅7号棟	1970	開放廊下型	29	5	G1	○				
高松元山	公営住宅8号棟	1970	開放廊下型	29	5	G1	○				
高松元山	公営住宅1号棟	1968	開放廊下型	21	5	G1	○				
高松元山	公営住宅2号棟	1968	開放廊下型	21	5	G1	○				
高松元山	公営住宅5号棟	1969	開放廊下型	28	5	G1	○				
高松元山	公営住宅6号棟	1969	開放廊下型	17	5	G1	○				
国分寺(第1)	公営住宅3号棟	1987	階段室型	12	4	G2	○	○	○	2戸済	
国分寺(第1)	公営住宅4号棟	1987	階段室型	9	3	G2	○	○	○	2戸済	
国分寺(第1)	公営住宅7号棟	1987	階段室型	9	3	G2	○	○	○	4戸済	
国分寺(第1)	公営住宅8号棟	1987	階段室型	9	3	G2	○	○	○	2戸済	
国分寺(第1)	公営住宅16号棟	1988	階段室型	12	4	G2	○	○	○	3戸済	
国分寺(第1)	公営住宅17号棟	1988	階段室型	9	3	G2	○	○	○	3戸済	
国分寺(第1)	公営住宅20号棟	1988	階段室型	9	3	G2	○	○	○	2戸済	
国分寺(第1)	公営住宅11号棟	1989	階段室型	12	4	G2	○	○	○	3戸済	
国分寺(第1)	公営住宅12号棟	1989	階段室型	9	3	G2	○	○	○	○	
国分寺(第1)	公営住宅13号棟	1989	階段室型	9	3	G2	○	○	○	1戸済	
国分寺(第1)	公営住宅14号棟	1989	階段室型	9	3	G2	○	○	○	1戸済	
国分寺(第1)	公営住宅15号棟	1989	階段室型	12	4	G2	○	○	○	1戸済	
国分寺(第1)	公営住宅1号棟	1991	階段室型	12	4	G2	○	○	済	2戸済	
国分寺(第1)	公営住宅2号棟	1991	階段室型	9	3	G2	○	○	済	3戸済	
国分寺(第1)	公営住宅10号棟	1987	階段室型	12	4	G2	○	○	○	3戸済	
国分寺(第1)	公営住宅9号棟	1987	階段室型	9	3	G2	○	○	○	3戸済	
国分寺(第1)	公営住宅5号棟	1987	階段室型	12	4	G2	○	○	○	3戸済	
国分寺(第1)	公営住宅6号棟	1987	階段室型	9	3	G2	○	○	○	2戸済	
国分寺(第2)	公営住宅25号棟	2002	開放廊下型	48	6	G1	○				
国分寺(第2)	公営住宅26号棟	2003	開放廊下型	48	6	G1	○				
坂出府中	公営住宅1号棟	1993	開放廊下型	54	9	G4	○	○	済	済	済
坂出府中	公営住宅5号棟	1996	開放廊下型	32	9	G4	○	○	済	済	済
礼場	公営住宅	1979	開放廊下型	23	5	G1	○				
志度	公営住宅1号棟	1995	開放廊下型	55	7	G1	○				
志度	公営住宅2号棟	1997	開放廊下型	57	8	G1	○				
志度	特定公共賃貸住宅4号棟	1997	階段室型	18	3	G1	○				
志度	公営住宅3号棟	1999	階段室型	12	3	G1	○				
志度	公営住宅5号棟	1999	階段室型	12	3	G1	○				
志度	公営住宅6号棟	2000	階段室型	12	3	G1	○				
志度	公営住宅7号棟	2000	階段室型	18	3	G1	○				

団地名	棟名称	建設年度	棟タイプ	住戸数	地上階数	団地グループ	目標管理期間90年とするための特定の改善(外壁・防水改善)	C1 評価改善手段			
								特定の改善(外壁・防水改善)	C2 評価改善手段		
									住戸改善(高齢化対応)	住戸改善(3点給湯設置)	エレベーター設置(4階建以上)
常磐	公営住宅16号棟	1979	階段室型	16	4	G3	○		○	○	○
常磐	公営住宅15号棟	1979	階段室型	16	4	G3	○		○	○	○
常磐	公営住宅17号棟	1980	階段室型	16	4	G3	○		3戸済	3戸済	○
常磐	公営住宅12号棟	1975	開放廊下型	32	4	G3	○		○	○	済
常磐	公営住宅13号棟	1975	開放廊下型	12	4	G3	○		○	○	○
常磐	公営住宅14号棟	1978	開放廊下型	24	4	G3	○		○	○	○
新宇多津	公営住宅1号棟	1988	開放廊下型	45	9	G2	○	○	済	済	
新宇多津	公営住宅2号棟	1989	開放廊下型	45	9	G2	○	○	済	済	
西春日(北)	公営住宅22号棟	1974	階段室型	30	5	G3	○		○	○	○
西春日(北)	公営住宅19号棟	1974	階段室型	28	5	G3	○		4戸済	○	○
西春日(北)	公営住宅29号棟	1975	階段室型	18	3	G3	○		○	○	
西春日(北)	公営住宅20号棟	1974	階段室型	30	5	G3	○		○	○	○
西春日(北)	公営住宅21号棟	1974	階段室型	30	5	G3	○		○	○	○
西春日(北)	公営住宅25号棟	1975	階段室型	30	5	G3	○		○	○	○
西春日(北)	公営住宅23号棟	1975	階段室型	30	5	G3	○		○	○	法的困難
西春日(北)	公営住宅27号棟	1975	階段室型	30	5	G3	○		○	○	○
西春日(南)	公営住宅1号棟	1973	開放廊下型	16	5	G3	○		済	済	済
西春日(南)	公営住宅3号棟	1973	開放廊下型	24	5	G3	○		○	○	○
西春日(南)	公営住宅2号棟	1974	階段室型	18	3	G3	○		○	○	
普通寺	公営住宅1号棟	1998	開放廊下型	42	7	G3	○		済	済	済
普通寺	特定公共賃貸住宅2号棟	1998	階段室型	12	3	G3	○		済	済	
普通寺	特定公共賃貸住宅3号棟	1998	階段室型	6	3	G3	○		済	済	
多度津	公営住宅1号棟	1992	開放廊下型	64	8	G4	○	○	済	済	済
多度津	公営住宅2号棟	1993	階段室型	12	4	G4	○	○	済	済	済
多度津	公営住宅3号棟	1993	階段室型	13	4	G4	○	○	済	済	済
多度津	公営住宅4号棟	1993	階段室型	12	4	G4	○	○	済	済	済
太田	公営住宅4号棟	1976	開放廊下型	26	3	G3	○		○	○	
太田	公営住宅1号棟	1976	開放廊下型	38	5	G3	○		○	○	○
太田	公営住宅3号棟	1976	階段室型	30	5	G3	○		○	○	○
直島	特定公共賃貸住宅	2001	開放廊下型	24	4	G1	○				
牟礼(西)	公営住宅5号棟	1974	開放廊下型	35	5	G4	○	○	11戸済	11戸済	済
牟礼(西)	公営住宅7号棟	1974	開放廊下型	30	5	G4	○	○	○	○	○
牟礼(西)	公営住宅2号棟	1974	開放廊下型	28	5	G4	○	○	○	○	○
牟礼(東)	公営住宅26号棟	1973	開放廊下型	30	5	G3	済		10戸済	10戸済	済
牟礼(南)	公営住宅M15号棟	2001	開放廊下型	42	6	G3	○		済	済	済
牟礼(南)	公営住宅M16号棟	2004	開放廊下型	29	6	G3	○		済	済	済
木太コーポラス	公営住宅4号棟	1971	階段室型	20	5	G2	○	○	○	○	○
木太コーポラス	公営住宅6号棟	1971	階段室型	20	5	G2	○	○	○	○	○
木太コーポラス	公営住宅3号棟	1972	開放廊下型	37	5	G2	済	済	済	済	
木太コーポラス	公営住宅5号棟	1973	開放廊下型	41	5	G2	済	済	済	済	
木太川西	公営住宅3号棟	1971	開放廊下型	40	5	G1	済				
木太川西	公営住宅2号棟	1971	開放廊下型	48	5	G1	済				
木太川西	公営住宅1号棟	1971	開放廊下型	47	5	G1	済				
計	142棟										

※ 丸亀城東団地住棟については用途廃止予定のため改善手法の選定を行わない。

(5) 3次判定について

地域ごとの公営住宅の推移等を勘案し事業手法及び改善手法の再検討を行う。

計画期間中に実施する工事を抽出し工事の平準化を行い、それに基づき計画期間（2026（令和8）年度～2035（令和17）年度）の事業予定を作成する。

表-9 3次判定基準

3次判定基準	
I.市町別公営住宅数の推移に基づく再検討	市町の公営住宅数の推移を市町営住宅長寿命化計画等から把握し県営住宅の比率を勘案の上事業手法、改善手法を再検討する。
II.工事の抽出と平準化	外壁・防水修繕周期を30年、改善後の運用期間を30年以上と設定し計画期間中に改善を行う住棟を抽出する。各年度の事業費を想定する予算内に収まるよう、工事実施時期及び改善内容を調整し平準化する。

1) 市町別公営住宅の推移

県営住宅団地は6市2町にあり、県は市町営住宅のバランスも考慮しつつ、必要な住戸については長寿命化工事等により運用期間を延長し、引き続き活用することを基本とする。一方で、1次判定で継続管理の判断を保留する団地等については、居住者の移転促進を図りつつ、各住棟の運用期間の満了状況や周辺の住宅需給動向等を勘案し、段階的かつ計画的に用途廃止を検討する。

表-10 市町公営住宅の推移

市町	市町営住宅 計画前 (目標不明は現在戸数)		市町営住宅 目標 (目標不明は現在戸数)		変化量 (増減)	③県営住宅 管理戸数 (2025/03)	比率 ①/③	公営住宅総戸数	
	①管理戸数	時点	②管理戸数	目標年				①+③	②+③
高松市	3,349	2022/03	3,191	2032/03	-158	4,289	0.78	7,638	7,480
丸亀市	1,072	2020/03	1,058	2030/03	-14	276	3.88	1,348	1,334
坂出市	553	2022/03	441	2033/03	-112	98	5.64	651	539
善通寺市	286	2022/03	238	2033/03	-48	42	6.80	328	280
観音寺市	693	2023/03	339	2034/03	-354	238	2.91	931	577
さぬき市	661	2021/03	491	2031/03	-170	166	3.98	827	657
東かがわ市	346	2023/03	319	2033/03	-27	—	—	346	319
三豊市	407	2020/03	274	2030/03	-133	—	—	407	274
土庄町	115	2022/06	94	2033/03	-21	—	—	115	94
小豆島町	172	2023/04	118	2034/03	-54	—	—	172	118
三木町	157	2023/03	23	2033/03	-134	—	—	157	23
直島町	31	2014/03	32	2024/03	1	—	—	31	32
宇多津町	223	2023/03	95	2034/03	-128	430	0.51	653	525
綾川町	123	2023/03	123	2034/03	0	—	—	123	123
琴平町	100	—	100	—	0	—	—	100	100
多度津町	372	2021/03	338	2028/03	-34	101	3.68	473	439
まんのう町	44	2022/03	40	2031/03	-4	—	—	44	40
合計	8,704		7,314		-1,390	5,640	平均 1.54	14,344	12,954

2) 工事の抽出と平準化

計画期間中該当する工事の抽出は以下の方法に従い行う。

特定の改善工事については計画期間中に直近の外壁・防水修繕時点から30年以上の住棟を該当工事とする。

C1、C2 スコア改善のための改善工事については改善後30年程度運用することを見込むため計画期間中に建設後60年を超える住棟を該当工事とする。

計画期間中に該当する工事の中から計画期間中に実施する工事は以下に示す順位を原則とし、特定団地に工事が集中しないように選定する。

優先順位	特定の改善	C1, C2 スコア改善
1	●	●
2	●	西暦表示
3	西暦表示	●
4	西暦表示	西暦表示または空欄

表-11 計画期間中工事抽出結果

※計画期間中工事住棟、改善手段を黄色塗りつぶして表示。“●”は計画期間中に該当する改善手段を示す。

団地名	棟名称	建設年度	住戸数	地上階数	団地グループ	特定の改善 (外壁・防水改善)	C1,2 スコア改善	C1 スコア改善手段: 特定の改善(外壁・防水改善)	C1.2 スコア改善手段: 住戸改善(高齢化対応)	C1.2 スコア改善手段: 住戸改善(3点給湯設置)	C2 スコア改善手段: エレベーター設置
	目標管理期間90年 対象 142 棟					計画期間中 対象 98 棟	計画期間中 対象 28 棟				計画期間中 対象 10 基
一宮	公営住宅9号棟	1982	18	3	G2	●	2042	○	○	○	
	公営住宅10号棟	1983	14	3	G2	●	2043	○	○	○	
	公営住宅11号棟	1982	24	3	G2	2050	2042	○	○	○	
	公営住宅12号棟	1983	12	3	G2	●	2043	○	○	○	
	公営住宅13号棟	1983	14	3	G2	●	2043	○	○	○	
	公営住宅14号棟	1983	24	3	G2	2043	2043	○	○	○	
	公営住宅15号棟	1984	16	3	G2	●	2044	○	○	○	
	公営住宅16号棟	1984	16	3	G2	●	2044	○	○	○	
	公営住宅17号棟	1984	16	3	G2	●	2044	○	○	○	
	公営住宅18号棟	1984	20	3	G2	●	2044	○	○	○	
	公営住宅19号棟	1985	20	3	G2	●	2045	○	○	○	
公営住宅20号棟	1985	12	3	G2	●	2045	○	○	○		
公営住宅21号棟	1985	10	3	G2	●	2045	○	○	○		
宇多津	公営住宅1号棟	1978	18	3	G3	2040	2038		○	○	○
	公営住宅5号棟	1975	24	4	G3	●	●		●	●	●
	公営住宅6号棟	1975	24	4	G3	2037	●		6戸済	6戸済	●
	公営住宅7号棟	1975	16	4	G3	●	●		●	●	済
	公営住宅8号棟	1973	32	4	G3	●	●		●	●	●
	公営住宅9号棟	1974	32	4	G3	●	●		●	●	済
公営住宅10号棟	1975	32	4	G3	●	●		●	●	済	
屋島西	公営住宅15号棟	1978	32	4	G4	●	2038	○	○	○	○
	公営住宅16号棟	1978	32	4	G4	●	2038	○	○	○	○
	公営住宅17号棟	1978	24	4	G4	●	2038	○	○	○	○
	公営住宅18号棟	1978	32	4	G4	●	2038	○	○	○	○
	公営住宅19号棟	1978	24	4	G4	●	2038	○	○	○	○
	公営住宅20号棟	1979	24	4	G4	2038	2039	○	○	○	○
	公営住宅21号棟	1979	24	4	G4	2038	2039	○	○	○	○
公営住宅22号棟	1979	24	4	G4	2039	2039	○	○	○	○	

団地名	棟名称	建設年度	住戸数	地上階数	団地グループ	特定の改善 (外壁・防水改善)	C1.2スコア改善	C1スコア改善手段: 特定の改善(外壁・防水改善)	C1.2スコア改善手段: 住戸改善(高齢化対応)	C1.2スコア改善手段: 住戸改善(3点給湯設置)	C2スコア改善手段: エレベーター設置
	公営住宅23号棟	1980	24	4	G4	2040	2040	○	○	○	○
	公営住宅24号棟	1979	24	4	G4	2040	2039	○	○	○	○
	公営住宅25号棟	1980	24	4	G4	2041	2040	○	○	○	○
	公営住宅26号棟	1980	16	4	G4	2042	2040	○	○	○	○
	公営住宅27号棟	1979	32	4	G4	2043	2039	○	○	○	○
屋島東	公営住宅1号棟	1977	30	5	G4	●	2037	○	○	○	○
	公営住宅2号棟	1977	20	5	G4	●	2037	○	○	○	○
	公営住宅3号棟	1977	30	5	G4	●	2037	○	○	○	○
	公営住宅4号棟	1977	20	5	G4	●	2037	○	○	○	○
丸亀安達	公営住宅1号棟	1983	56	7	G1	2041					
	公営住宅2号棟	1986	70	7	G1	2043					
丸亀塩屋	公営住宅1号棟	1984	2	2	G2	●	2044	○	○	○	
丸亀塩屋	公営住宅2号棟	1984	2	2	G2	●	2044	○	○	○	
	公営住宅3号棟	1984	2	2	G2	●	2044	○	○	○	
	公営住宅4号棟	1984	2	2	G2	●	2044	○	○	○	
	公営住宅5号棟	1984	2	2	G2	●	2044	○	○	○	
	公営住宅6号棟	1984	2	2	G2	●	2044	○	○	○	
	公営住宅7号棟	1984	1	2	G2	●	2044	○	○	○	
	公営住宅8号棟	1984	2	2	G2	●	2044	○	○	○	
香川	公営住宅11号棟	1984	18	3	G4	●	2044	○	○	○	
	公営住宅12号棟	1985	12	3	G4	●	2045	○	○	○	
	公営住宅13号棟	1985	24	4	G4	●	2045	○	○	○	○
	公営住宅14号棟	1985	12	3	G4	●	2045	○	○	○	
	公営住宅15号棟	1985	24	4	G4	●	2045	○	○	○	○
	公営住宅16号棟	1987	24	4	G4	●	2047	○	○	○	○
	公営住宅17号棟	1986	24	4	G4	●	2046	○	○	○	○
	公営住宅18号棟	1987	24	4	G4	●	2047	○	○	○	○
	公営住宅19号棟	1987	12	3	G4	●	2047	○	○	○	
	公営住宅20号棟	1988	12	4	G4	●	2048	○	○	○	○
公営住宅21号棟	1988	12	4	G4	●	2048	○	○	○	○	
高松元山	公営住宅1号棟	1968	21	5	G1	2044					
	公営住宅2号棟	1968	21	5	G1	2044					
	公営住宅3号棟	1970	19	5	G1	●		●			●
	公営住宅4号棟	1970	19	5	G1	●		●			
	公営住宅5号棟	1969	28	5	G1	2049					
	公営住宅6号棟	1969	17	5	G1	2050					
	公営住宅7号棟	1970	29	5	G1	●					
	公営住宅8号棟	1970	29	5	G1	●		●			
	公営住宅9号棟	1990	24	6	G1	●					
	公営住宅10号棟	1991	32	8	G1	●					
地域特別賃貸住宅	1991	1	2	G1	●						
国分寺(第1)	公営住宅1号棟	1991	12	4	G2	●	2051	○	済	2戸済	
	公営住宅2号棟	1991	9	3	G2	●	2051	○	済	3戸済	
	公営住宅3号棟	1987	12	4	G2	●	2047	○	○	○	
	公営住宅4号棟	1987	9	3	G2	●	2047	○	○	○	
	公営住宅5号棟	1987	12	4	G2	2049	2047	○	○	3戸済	
	公営住宅6号棟	1987	9	3	G2	2049	2047	○	○	2戸済	
	公営住宅7号棟	1987	9	3	G2	●	2047	○	○	○	
	公営住宅8号棟	1987	9	3	G2	●	2047	○	○	○	
	公営住宅9号棟	1987	9	3	G2	2048	2047	○	○	3戸済	
	公営住宅10号棟	1987	12	4	G2	2048	2047	○	○	3戸済	
	公営住宅11号棟	1989	12	4	G2	●	2049	○	○	3戸済	
	公営住宅12号棟	1989	9	3	G2	●	2049	○	○	○	
	公営住宅13号棟	1989	9	3	G2	●	2049	○	○	1戸済	
	公営住宅14号棟	1989	9	3	G2	●	2049	○	○	1戸済	
	公営住宅15号棟	1989	12	4	G2	●	2049	○	○	1戸済	

団地名	棟名称	建設年度	住戸数	地上階数	団地グループ	特定の改善 (外壁・防水改善)	C1.2スコア改善	C1スコア改善手段: 特定の改善(外壁・防水改善)	C1.2スコア改善手段: 住戸改善(高齢化対応)	C1.2スコア改善手段: 住戸改善(3点給湯設置)	C2スコア改善手段: エレベーター設置
	公営住宅16号棟	1988	12	4	G2	●	2048	○	○	○	
	公営住宅17号棟	1988	9	3	G2	●	2048	○	○	○	
	公営住宅20号棟	1988	9	3	G2	●	2048	○	○	2戸済	
	公営住宅2号棟	1991	9	3	G2	●	2051	○	済	3戸済	
	公営住宅3号棟	1987	12	4	G2	●	2047	○	○	○	
	公営住宅4号棟	1987	9	3	G2	●	2047	○	○	○	
	公営住宅5号棟	1987	12	4	G2	2049	2047	○	○	3戸済	
	公営住宅6号棟	1987	9	3	G2	2049	2047	○	○	2戸済	
	公営住宅7号棟	1987	9	3	G2	●	2047	○	○	○	
	公営住宅8号棟	1987	9	3	G2	●	2047	○	○	○	
公営住宅9号棟	1987	9	3	G2	2048	2047	○	○	3戸済		
国分寺(第2)	公営住宅25号棟	2002	48	6	G1	●					
国分寺(第2)	公営住宅26号棟	2003	48	6	G1	●					
坂出府中	公営住宅1号棟	1993	54	9	G4	●	2053	○	済	済	済
	公営住宅5号棟	1996	32	9	G4	●	2056	○	済	済	済
礼場	公営住宅	1979	23	5	G1	2044					
志度	公営住宅1号棟	1995	55	7	G1	●					
	公営住宅2号棟	1997	57	8	G1	●					
	公営住宅3号棟	1999	12	3	G1	●					
	公営住宅5号棟	1999	12	3	G1	●					
	公営住宅6号棟	2000	12	3	G1	●					
	公営住宅7号棟	2000	18	3	G1	●					
	特定公共賃貸住宅4号棟	1997	18	3	G1	●					
常磐	公営住宅12号棟	1975	32	4	G3	2044	●		●	●	済
	公営住宅13号棟	1975	12	4	G3	2044	●		●	●	●
	公営住宅14号棟	1978	24	4	G3	2047	2038		○	○	○
	公営住宅15号棟	1979	16	4	G3	2040	2039		○	○	○
	公営住宅16号棟	1979	16	4	G3	2039	2039		○	○	○
	公営住宅17号棟	1980	16	4	G3	2041	2040		3戸済	3戸済	○
新宇多津	公営住宅1号棟	1988	45	9	G2	●	2048	○	済	済	
	公営住宅2号棟	1989	45	9	G2	●	2049	○	済	済	
西春日(北)	公営住宅19号棟	1974	28	5	G3	2038	●		4戸済	●	●
	公営住宅20号棟	1974	30	5	G3	2041	●		●	●	●
	公営住宅21号棟	1974	30	5	G3	2043	●		●	●	●
	公営住宅22号棟	1974	30	5	G3	●	●	●	●	●	●
	公営住宅23号棟	1975	30	5	G3	2046	●		●	●	
	公営住宅25号棟	1975	30	5	G3	2044	●		●	●	●
	公営住宅27号棟	1975	30	5	G3	2048	●		●	●	●
	公営住宅29号棟	1975	18	3	G3	2040	●		●	●	
西春日(南)	公営住宅1号棟	1973	16	5	G3	●	●	●	●	●	済
	公営住宅2号棟	1974	18	3	G3	2040	●		●	●	
	公営住宅3号棟	1973	24	5	G3	●	●	●	●	●	●
普通寺	公営住宅1号棟	1998	42	7	G3	●	2058		済	済	済
	特定公共賃貸住宅2号棟	1998	12	3	G3	●	2058		済	済	
	特定公共賃貸住宅3号棟	1998	6	3	G3	●	2058		済	済	
多度津	公営住宅1号棟	1992	64	8	G4	●	2052	○	済	済	済
	公営住宅2号棟	1993	12	4	G4	●	2053	○	済	済	済
	公営住宅3号棟	1993	13	4	G4	●	2053	○	済	済	済
	公営住宅4号棟	1993	12	4	G4	●	2053	○	済	済	済
太田	公営住宅1号棟	1976	38	5	G3	2046	●		●	●	●
	公営住宅3号棟	1976	30	5	G3	2047	●		●	●	●
	公営住宅4号棟	1976	26	3	G3	2037	●		●	●	
牟礼(西)	公営住宅2号棟	1974	28	5	G4	2044	●	●	●	●	●
	公営住宅5号棟	1974	35	5	G4	2043	●	●	11戸済	11戸済	済
	公営住宅7号棟	1974	30	5	G4	2043	●	●	●	●	●
牟礼(東)	公営住宅26号棟	1973	30	5	G3	2046	●		10戸済	10戸済	済

団地名	棟名称	建設年度	住戸数	地上階数	団地グループ	特定の改善 (外壁・防水改善)	C1.2スコア改善	C1スコア改善手段: 特定の改善(外壁・防水改善)	C1.2スコア改善手段: 住戸改善(高齢化対応)	C1.2スコア改善手段: 住戸改善(3点給湯設置)	C2スコア改善手段: エレベーター設置
牟礼(南)	公営住宅M15号棟	2001	42	6	G3	●	2061		済	済	済
	公営住宅M16号棟	2004	29	6	G3	●	2064		済	済	済
木太コホラス	公営住宅3号棟	1972	37	5	G2	2051		済	済	済	
	公営住宅4号棟	1971	20	5	G2	●	●	●	●	●	●
	公営住宅5号棟	1973	41	5	G2	2053		済	済	済	
	公営住宅6号棟	1971	20	5	G2	●	●	●	●	●	●
木太川西	公営住宅1号棟	1971	47	5	G1	2049					
	公営住宅2号棟	1971	48	5	G1	2047					
	公営住宅3号棟	1971	40	5	G1	2043					
直島	特定公共賃貸住宅	2001	24	4	G1	●					

3) 平準化

表-1 1 に示す計画期間中に該当する工事から下記に示す計画期間中の10年間各年度の予算枠を目安に、改善工事費が収まるよう工事を割り当てる。

併せて共用灯LED化工事、EV機能向上工事及び解体工事についても表-1 2、表-1 3、表-1 4に基づき割り当てし平準化表を作成する。

なお、共用灯LED化工事は蛍光灯の供給期限があることから2030（令和12）年度で完了させる。

※EV機能向上工事は改善工事費に含む

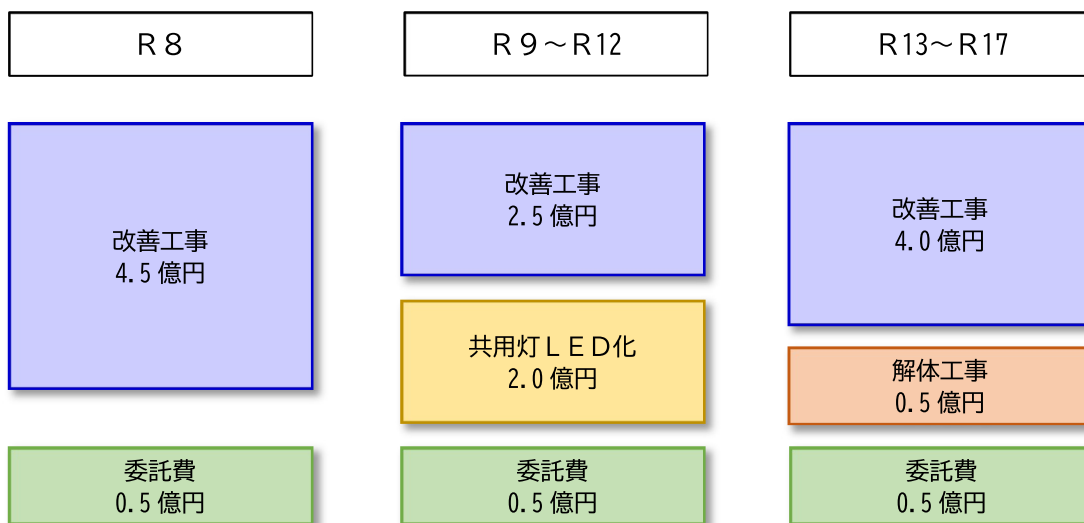


表-12 共用灯LED化対象団地

団地名	共用灯LED化対象
木太川西	○
丸亀安達	○
新宇多津	○
札場	○
高松元山	○
国分寺(第2)	○
志度	○
牟礼(南)	○
太田	○
多度津	○
屋島東	○
西春日(南)	○
牟礼(東)	
西春日(北)	○
一宮	○
国分寺(第1)	
宇多津	○
丸亀塩屋	○
木太コーポラス	○
常磐	○
香川	○
善通寺	○
丸亀城東	
牟礼(西)	○
坂出府中	○
屋島西	○
天神前	
昭和	
屋島	
松島	
西春日(西)	
上天神	
植松	○
飯山	
勅使	

表-13 用途廃止済み住棟(解体優先順位上位40位)

団地名	棟名称	建設年度	構造区分	延べ面積(m ²)
県営住宅一宮団地	公営住宅Y1棟	1961	中耐5	640
県営住宅飯山団地	公営住宅1T6棟	1967	簡耐2	398
県営住宅飯山団地	公営住宅2L4棟	1967	簡耐1	125
県営住宅飯山団地	公営住宅1L4棟	1967	簡耐1	144
県営住宅飯山団地	公営住宅1T7棟	1967	簡耐2	433
県営住宅飯山団地	公営住宅1T2棟	1968	簡耐2	278
県営住宅国分寺団地	公営住宅P4棟	1967	中耐5	667
県営住宅飯山団地	公営住宅1T9棟	1970	簡耐2	376
県営住宅一宮団地	公営住宅Y7棟	1963	中耐5	667
県営住宅国分寺団地	公営住宅K31棟	1968	簡耐1	122
県営住宅国分寺団地	公営住宅K32棟	1968	簡耐1	118
県営住宅国分寺団地	公営住宅K33棟	1968	簡耐1	146
県営住宅国分寺団地	公営住宅K34棟	1967	簡耐1	145
県営住宅香川団地	公営住宅P3棟	1966	中耐5	667
県営住宅国分寺団地	公営住宅2T4棟	1966	簡耐2	245
県営住宅国分寺団地	公営住宅2T5棟	1966	簡耐2	241
県営住宅一宮団地	公営住宅Y12棟	1964	中耐5	667
県営住宅飯山団地	公営住宅2T6棟	1968	簡耐2	259
県営住宅飯山団地	公営住宅2T8棟	1968	簡耐2	251
県営住宅西春日団地	公営住宅12号棟	1974	中耐5	1,615
県営住宅国分寺団地	公営住宅T9棟	1969	簡耐2	261
県営住宅国分寺団地	公営住宅T11棟	1969	簡耐2	261
県営住宅国分寺団地	公営住宅T13棟	1969	簡耐2	291
県営住宅国分寺団地	公営住宅T14棟	1969	簡耐2	276
県営住宅国分寺団地	公営住宅2T2棟	1969	簡耐2	296
県営住宅飯山団地	公営住宅1L8棟	1970	簡耐1	245
県営住宅飯山団地	公営住宅2L1棟	1970	簡耐1	202
県営住宅飯山団地	公営住宅1L6棟	1970	簡耐1	154
県営住宅飯山団地	公営住宅1L7棟	1970	簡耐1	154
県営住宅飯山団地	公営住宅1L9棟	1970	簡耐1	218
県営住宅宇多津団地	公営住宅11号棟	1973	簡耐2	237
県営住宅飯山団地	公営住宅2L7棟	1970	簡耐1	100
県営住宅飯山団地	公営住宅2T4棟	1970	簡耐2	255
県営住宅宇多津団地	公営住宅2号棟	1977	中耐4	1,473
県営住宅常磐団地	公営住宅33号棟	1978	簡耐2	245
県営住宅宇多津団地	公営住宅20号棟	1974	簡耐2	206
県営住宅宇多津団地	公営住宅22号棟	1974	簡耐2	206
県営住宅宇多津団地	公営住宅23号棟	1974	簡耐2	206
県営住宅宇多津団地	公営住宅26号棟	1974	簡耐2	206
県営住宅常磐団地	公営住宅30号棟	1978	簡耐2	122

表-14 EV機能向上

団地名	設置棟	設置年度	改善時期	定員	積載荷重	形式	停止箇所
丸亀安達	1号棟	1984	済	9人	600kg	ロープ式	7床階
丸亀安達	2号棟	1987	済	9人	600kg	ロープ式	7床階
新宇多津	1号棟	1988	済	9人	600kg	ロープ式	9床階
高松元山	9号棟	1991	済	9人	600kg	ロープ式	6床階
高松元山	10号棟	1992	2027	9人	600kg	ロープ式	8床階
多度津	1号棟	1993	2028	9人	600kg	ロープ式	8床階
坂出府中	1号棟	1995	済	9人	600kg	ロープ式	9床階
志度	1号棟	1997	2029	9人	600kg	ロープ式	7床階
西春日	1号棟	1998	2031	9人	600kg	ロープ式	5床階
善通寺	1号棟	1999	2033	9人	600kg	ロープ式	7床階
志度	2号棟	1999	2029	9人	600kg	ロープ式	8床階
直島		2001	2035	9人	600kg	ロープ式	4床階
牟礼	15号棟	2002	2036	9人	600kg	ロープ式	7床階
国分寺	25号棟	2003	2037	9人	600kg	ロープ式	6床階
国分寺	26号棟	2004	2037	9人	600kg	ロープ式	6床階
宇多津	7号棟	2005	2039	4人	400kg	ロープ式	4床階
牟礼	16号棟	2005	2039	9人	600kg	ロープ式	6床階
宇多津	U-9号棟	2011	2041	4人	320kg	ロープ式	4床階
宇多津	U-10号棟	2012	2042	4人	320kg	ロープ式	4床階
木太川西	3号棟	2013	2043	4人	320kg	ロープ式	5床階
常磐	T-12号棟	2014	2044	4人	320kg	ロープ式	4床階
木太川西	2号棟	2017	2047	4人	320kg	ロープ式	5床階
木太川西	1号棟	2019	2049	4人	320kg	ロープ式	5床階
木太コーポラス	C-3号棟	2023	2053	9(トランク付)	600kg	ロープ式	5床階
牟礼	M-26号棟	2024	2054	9(トランク付)	600kg	ロープ式	5床階

表-15 平準化表及び計画期間中工事表

計画年度	特定改善	住戸改善	E/V機能向上	E/V改善	共用灯LED化 (対象団地)
2026	木太コボラス C-4号棟	木太コボラス C-4号棟			木太川西
	木太コボラス C-6号棟	木太コボラス C-6号棟			礼場 太田
2027	高松元山 3号棟	常磐 T-12,13号棟 (13戸程度)	高松元山 10号棟		丸亀安達 新宇多津 高松元山 国分寺(第1) 国分寺(第2) 志度 牟礼(西) 牟礼(南)
	西春日(南) N-1号棟				
	西春日(北) N-22号棟				
	西春日(南) N-3号棟				
2028	多度津 1号棟(東半分)	常磐 T-12,13号棟(10戸程度)	多度津 1号棟		多度津
	新宇多津 2号棟	西春日(北) N-22号棟(10戸程度)			西春日(南) 西春日(北) 宇多津 丸亀塩屋
2029	多度津 1号棟(西半分)	宇多津 U-8号棟(10戸程度)	志度 1号棟	宇多津 U-8号棟	一宮 常磐 香川 善通寺
	新宇多津 1号棟	西春日(北) N-22号棟(5戸程度)			
2030	一宮 12号棟			西春日(北) N-22号棟	屋島東
	一宮 10号棟				坂出府中
	高松元山 8号棟				屋島西 植松
					解体
2031	一宮 9号棟	宇多津 U-5号棟(5戸程度)	志度 2号棟	西春日(南) N-3号棟	一宮 Y1号棟
	一宮 13号棟	西春日(南) N-1,3号棟(10戸程度)		宇多津 U-5号棟	
	一宮 20号棟				
	多度津 2号棟				
	多度津 3号棟				
2032	香川 11号棟	西春日(北) N-19号棟(10戸程度)		西春日(北) N-19号棟	飯山 1T6号棟
	香川 17号棟	西春日(南) N-1,3号棟(10戸程度)			飯山 2L4号棟 飯山 1L4号棟 飯山 1T7号棟 飯山 1T2号棟
	香川 18号棟				
	多度津 4号棟				
2033	一宮 17号棟	太田 O-1号棟(5戸程度)	善通寺 公営住宅1号棟	太田 O-1号棟	国分寺 P4号棟
	香川 13号棟	牟礼(西) M-2号棟(10戸程度)		牟礼(西) M-2号棟	国分寺 K31号棟 国分寺 K32号棟
	香川 16号棟				
	高松元山 4号棟				
2034	一宮 15号棟	牟礼(西) M-2号棟(5戸程度)		高松元山 C-3号棟	一宮 Y7号棟
	一宮 18号棟	宇多津 U-6,7号棟(10戸程度)			国分寺 K33号棟
	香川 19号棟	西春日(北) N-20,21,23,25,27,29号棟(10戸程度)			国分寺 K34号棟
	国分寺(第1) 3号棟				
	国分寺(第1) 4号棟				
	国分寺(第1) 16号棟				
2035	香川 12号棟	宇多津 U-9,10号棟(10戸程度)	西春日(南) N-1号棟		飯山 1T9号棟
	香川 15号棟	西春日(北) N-20,21,23,25,27,29号棟(10戸程度)	直島 特定公共賃貸住宅		香川 P3号棟
	一宮 21号棟				
	国分寺(第1) 1号棟				
	国分寺(第1) 7号棟				
	国分寺(第1) 8号棟				

表-16 公営住宅等ストックの事業手法別戸数表

	1～5年目	6～10年目	合 計
公営住宅等管理戸数	5,827 戸	5,114 戸	—
・新規整備事業予定戸数	0 戸	0 戸	0 戸
・維持管理予定戸数	5,114 戸	5,015 戸	—
うち計画修繕対応戸数	100 戸	100 戸	200 戸
うち改善事業予定戸数	414 戸	807 戸	1,221 戸
個別改善事業予定戸数	414 戸	807 戸	1,221 戸
全面的改善事業予定戸数	0 戸	0 戸	0 戸
うちその他戸数	4,600 戸	4,108 戸	—
・建替事業予定戸数	0 戸	0 戸	0 戸
・用途廃止予定戸数	713 戸	99 戸	812 戸

※改善事業予定戸数は事業初年度でカウント。

(6) 今後 50 年間の長期的な管理の見通し

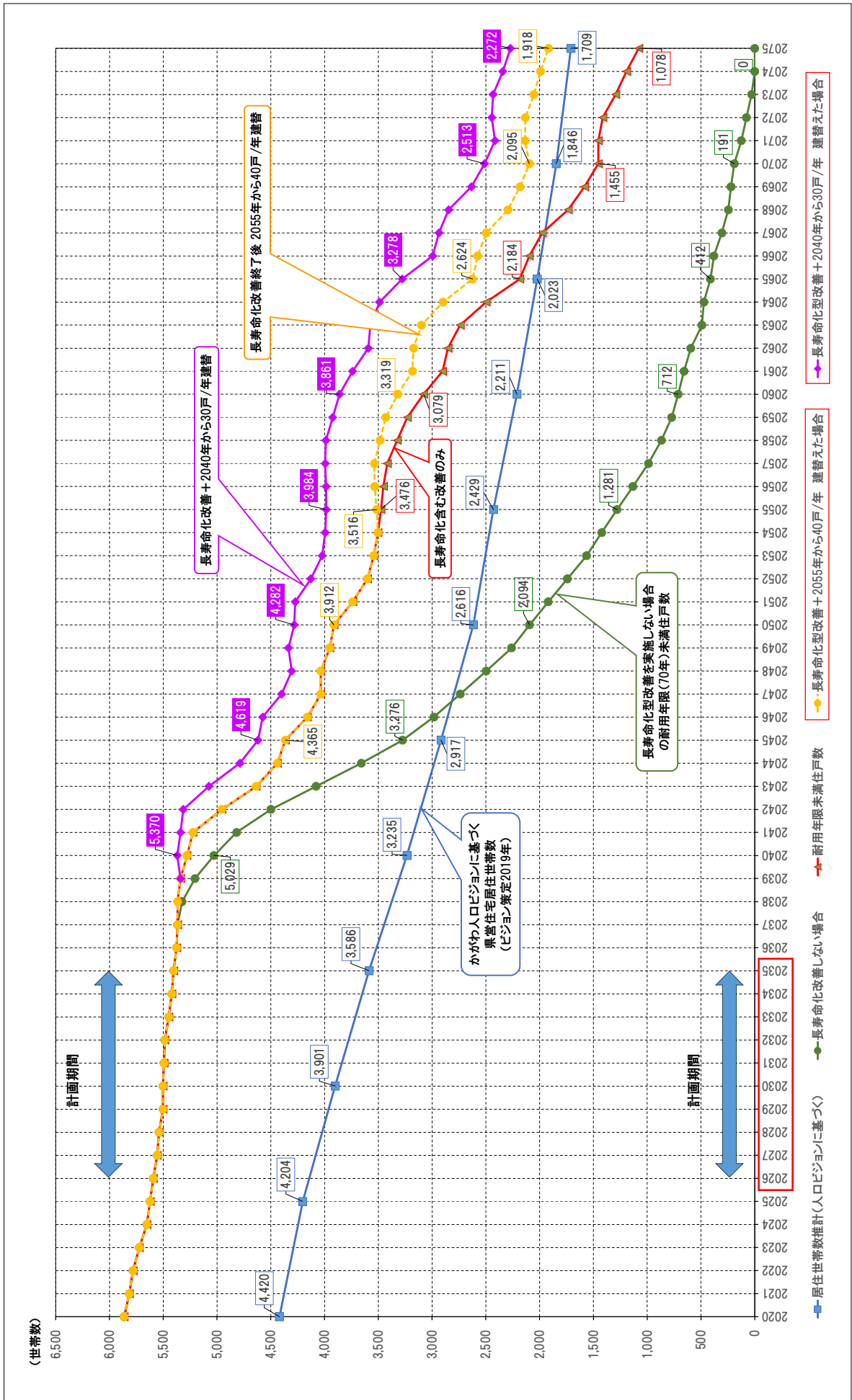
長寿命化に関する基本方針により長寿命化型改善を中心に改善工事を行うが、2067（令和 49）年頃には耐用年限（70 年）未満及び目標管理期間（90 年）未満の住戸数（以下 運用期間中住戸数という）が居住世帯数を下回ると予測される。

2075（令和 57）年時点で居住世帯数を運用期間中住戸数が上回るためには、遅くとも 2055（令和 37）年から年間 40 戸程度のペースで新規建設や建て替えを行う必要があると推計された。

新規建設や建て替えには多額の費用を要するため、長寿命化型改善は 2054（令和 36）年までに完了させることが望まれる。

また、大規模な災害や急激な経済情勢の悪化等により必要となる住戸として、一定数の募集をかけない留保住戸が必要であり、財政状況を勘案して試算したところ、2040（令和 22）年から年間 30 戸のペースで新規建設や建て替えを行えば、2075（令和 57）年時点で約 560 戸程度、留保住戸を確保できると試算された。

図-1-3 県営住宅居世帯数推計と耐用年限未満住戸数の推移



7. 点検の実施方針

県営住宅の長寿命化に向けて、予防保全の観点から、住棟住戸の状況を把握することが重要であるため、点検の実施方針を以下のとおり定める。

- 事業手法の判定結果如何にかかわらず、全ての住宅を日常点検の対象とし、除却するまで住宅の状態をチェックする。
- 法定点検については、引き続き法令に基づく適切な点検を実施する。
- 定期点検の点検項目別結果の評価を行い、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活用する。
- 居住者と県が協力し、日常点検にて不具合のある箇所の早期発見に努める。

8. 計画修繕の実施方針

県営住宅を長期にわたって良好に維持管理していくためには、屋上防水や外壁塗装等の経年劣化に応じて、予防保全的な観点から、適時・適切な修繕を計画的に実施していくことが必要である。そのため実施方針を以下のとおり定め長期修繕計画*を策定する。

- 外壁、屋上防水の全面的な修繕周期をこれまでの改修履歴から 30 年に設定しそれを中心とした前後 6 年の 12 年間を修繕時期として整理し、計画的に修繕を実施する。
- 実施にあたっては、改善工事予定を踏まえ一体的・合理的な修繕を検討する。
- 運用期間満了が近い住棟または用途廃止住棟については、計画修繕を実施しない。
- 修繕内容等を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活用する。

※別冊 長期修繕計画 参照

9. 改善事業の実施方針

【安全性確保型】

実施方針：防犯性や落下・転倒防止など生活事故防止に配慮した改善を行う。

(玄関ドアの耐震化、玄関錠のピッキング防止化、墜落防止手摺改修 等)

【長寿命化型】

実施方針：耐久性の向上や、躯体・設備の劣化の低減、維持管理の容易性向上の観点から改善を行う。

(外装仕上げ塗材の防水化、バルコニー・屋外廊下等の防水、屋上防水の断熱性能向上、配管の耐久性向上、住戸内配管の集約化 等)

【福祉対応型】

実施方針：高齢者等が安全・安心して居住できるよう住戸内、共用部分、屋外のバリアフリー化を進める。

(エレベーター設置、エレベーター機能向上、住戸内部の手摺設置、スロープ設置 等)

【居住性向上型】

実施方針：住戸設備の機能性向上を行い、居住性を向上させる。

(3点給湯の設置、住戸内設備機器の機能性向上 等)

【脱炭素社会対応型】

実施方針：省エネルギー性を向上させる改善、再生可能エネルギー導入のための設備等の改善を行う。

(共用照明のLED化、ペアガラス入りサッシへの改修、太陽光発電の導入 等)

【子育て支援型】

実施方針：子育て世帯の優先入居が円滑に進捗するに資する設備等を改善する。

(キッズルームの設置、ベビーカー収納の設置 等)

10.建替事業の実施方針

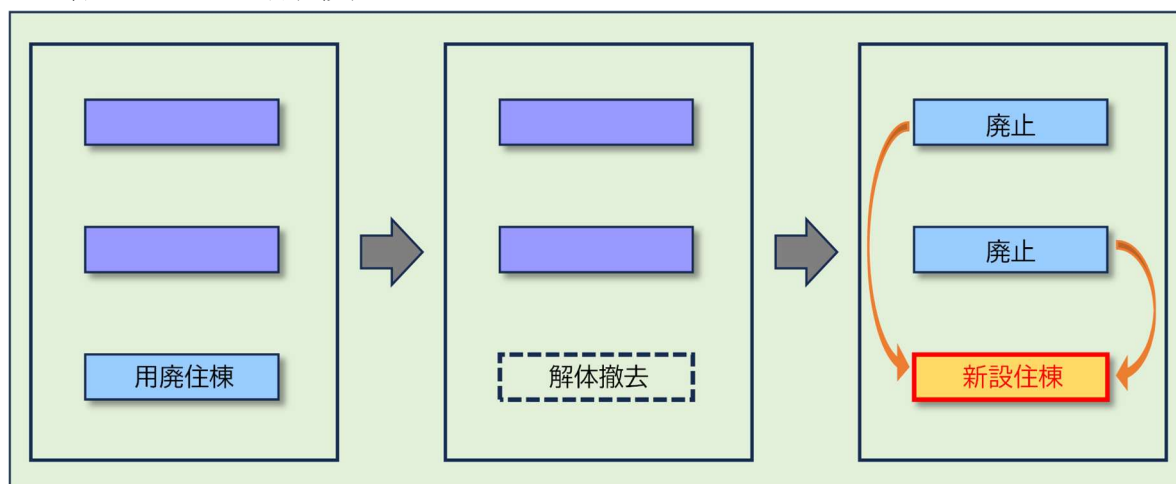
当面の間は、改善事業により長寿命化を図ることとし、居住世帯数の動向を見ながら居住世帯が運用期間中の住戸に将来にわたって住み続けられるよう計画的に実施する。

前述の(6)今後50年間の長期的な管理の見通しで示したとおり、2067年付近で運用期間中の住棟で居住世帯を収容しきれなくなることが予測されることから、借上公営住宅やセーフティネット登録住宅の推進などの手法も検討しつつ、なお建て替えが必要となった場合には適切な時期に建設・建替事業の計画を策定する。

県営住宅数と市町営住宅数の比率を勘案し市町営住宅を適切に補完できるよう計画するとともに既存県営住宅団地内での建替事業については従前居住者の負担を軽減できる建替方式を検討する。

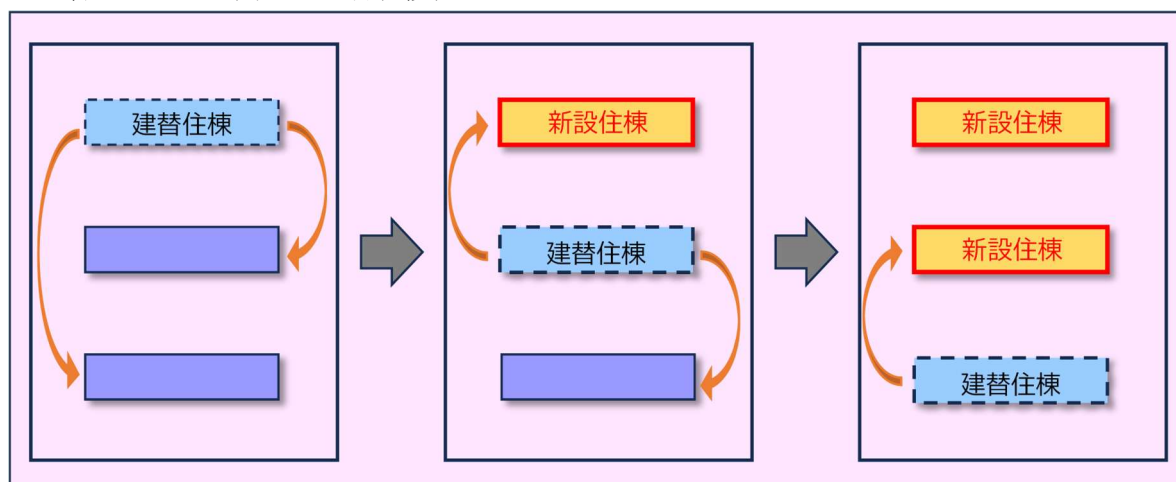
図-14 建替方式のイメージ

A. 建替のための入居者移転なし方式



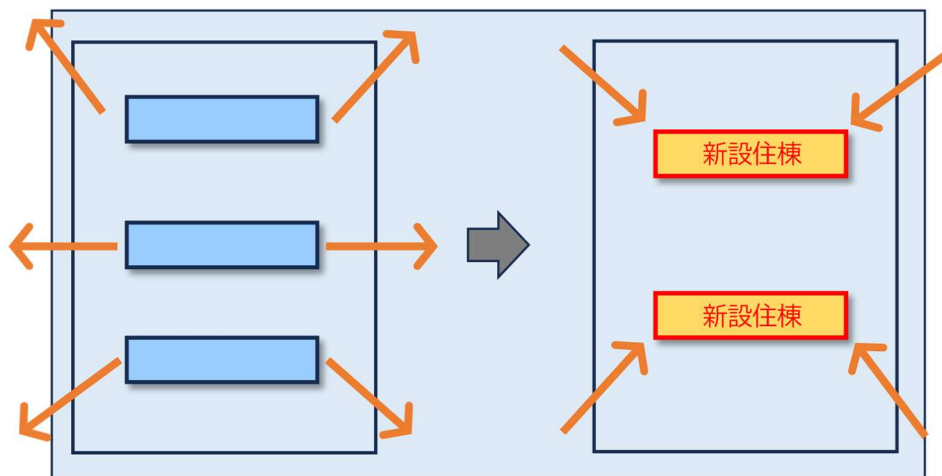
団地居住世帯数が団地内住戸数よりかなり少なく用途廃止住棟がある場合に適用

B. 建替のための団地内入居者移転ローテーション方式



団地居住世帯数が団地内住戸数より少ないが複数棟の建替えが必要な場合に適用

C. 建て替えのための入居者団外移転方式



団地内空き住戸が少なく団地内での入居者移転ができない場合に適用。

11.用途廃止の実施方針

耐震性の不足している住棟及び運用期間の満了を迎える住棟については、移転促進事業により、対象となる住戸の入居者に対して説明会やチラシ配布などにより周辺県営住宅等への住み替えを促し、運用に適さない住棟の用途廃止を進める。

用途廃止済み住棟については、安全性、跡地利用等を勘案し予算の範囲内で計画的[※]に除却する。
※表-13 用途廃止済み住棟（解体優先順位上位40位）参照

12.数値的目標

長寿命化計画期間内の進捗状況を示す指標として、下記のとおり目標（計画値）を定める。
施行状況については毎年度把握し、公表することとする。

表-17 目標一覧

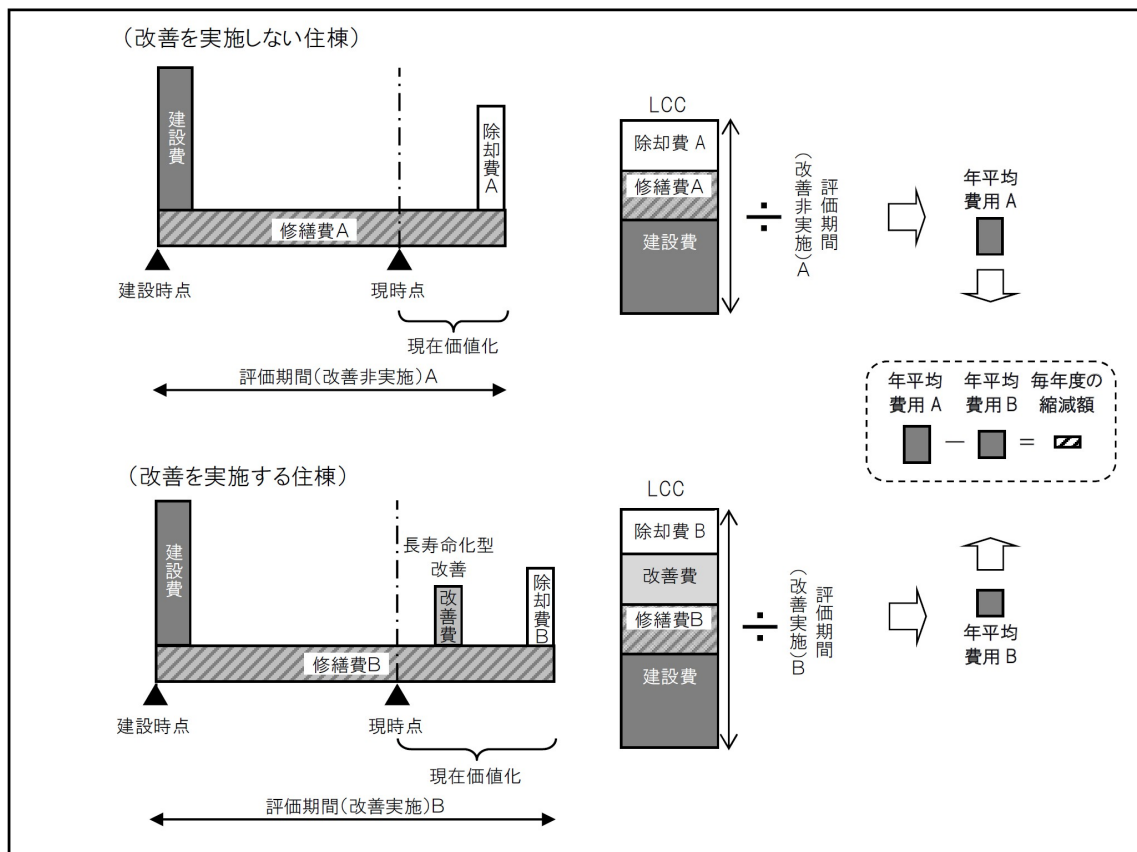
目標値項目	2025（令和7）年度 （現状値）	2035（令和17）年度 （目標値）
高齢化対応	20.1%	23.2%
共用照明LED化	9.1%	100%
外壁・屋上防水改修	77.9%	99.4%
3点給湯設置	25.6%	28.7%

13.LCCの考え方

公営住宅等長寿命化計画策定方針（改定）に基づき、計画期間に長寿命化改善、建替事業を予定している住棟について、LCCを算出する。

なお、耐火構造の住棟は改善事業を実施することにより使用期間（目標管理期間）を90年まで延伸するものとして計算する。算定結果については、資料編に示す。

図-15 LCCの考え方



出典: 公営住宅等長寿命化計画策定指針(改定)(2016年(平成28年)8月:国土交通省住宅局)

■ LCCの算出

公営住宅等長寿命化計画に基づく改善事業を実施する場合としない場合、それぞれについて、建設時点から次回の建替までに要するコストを算出し、住棟単位で年当たりのコスト比較を行う。

- ① 1棟のLCC改善効果 = LCC(計画前) - LCC(計画後)
- ② LCC(計画前) = (修繕費 + 建替費) / 建設～築後〇年までの使用年数
 - ・ 改善事業をしない場合の、建設時点から次回の建替までに要するコスト
- ③ LCC(計画後) = (修繕費 + 改善費 + 建替費) / 建設～築後△年までの使用年数
 - ・ 改善事業を実施する場合の、建替時点から次回の建替までに要するコスト
 - ・ 耐用年限に10年を足した使用年数は、長寿命化型改善事業の実施により予測される使用年数とする

14.用語集

語句	解説
公営住宅	「公営住宅法」に基づき、県が国の補助を得て整備し、住宅に困窮する低額所得者に対して低廉な家賃で賃貸する住宅。
特定公共賃貸住宅	「特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律」に基づき、県が国の補助を得て整備し、中堅所得者向けに賃貸する住宅。
準公営住宅	「地域優良賃貸住宅制度要綱」に基づき、特定公共賃貸住宅を公営住宅に準じる住宅に用途変更し、住宅に困窮する低額所得者に対して低廉な家賃で賃貸する住宅。
特別県営住宅	公営・特定公共賃貸・準公営以外の県営住宅の総称。本県では地域優良賃貸住宅（木太コーポラス団地）、地域特別賃貸住宅（高松元山団地L S A住宅）を指す。
登録入居	公営住宅においては、公募による入居が原則であるが、老人・障害者・母子・父子世帯等について、入居予約の登録により優先入居できる制度。
ライフサイクルコスト（LCC）	建物を企画・設計・建築し、維持管理を行い、最後に解体・廃棄するまでの全期間に要する費用。
耐用年限	公営住宅の構造に応じて「公営住宅法施行令」で定められた処分できる建築後の経過年数。 耐火構造は70年、準耐火構造（簡易耐火構造）45年。
高齢化対応	段差の解消、車椅子の通れる廊下幅の確保、浴室・便所等への手摺設置の全てを満たす改善工事。
3点給湯	台所、浴室、洗面所の3箇所への給湯を、1台のガス給湯器等でまかなうシステム。
特定の改善	外壁改善、屋上防水改善、バルコニー・廊下等防水改善を示し、長寿命化型の改善。

15.住棟単位の修繕・改善事業一覧

○様式 1

○様式 2

○様式 3

【様式1】修繕・改善に係る事業予定一覧<住棟部分> ※予算状況や他団地の改修工事の進捗状況で多少前後する場合があります。

事業主体名：香川県

住宅の区分：公営住宅

2026 2027 2028 2029 2030 2031 2032 2033 2034 2035

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期定期点検時期	修繕・改善事業の内容										LCC 縮減効果 千円/(棟・年)	備考		
						R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	R15	R16	R17				
勅使	1	4	簡耐2	S56				移転促進											用途廃止予定
	2	4	簡耐2	S56				移転促進											用途廃止予定
	3	4	簡耐2	S56				移転促進											用途廃止予定
上天神	1	4	簡耐2	S54				移転促進											用途廃止予定
	2	4	簡耐2	S55				移転促進											用途廃止予定
天神前	—	24	中耐4	S25				移転促進											用途廃止予定
昭和	—	24	中耐4	S26				移転促進											用途廃止予定
松島	6	18	中耐3	S28															用途廃止予定
	8	18	中耐3	S29															用途廃止予定
屋島	1	18	中耐3	S30				移転促進											用途廃止予定
	2	18	中耐3	S31				移転促進											用途廃止予定
	3	12	中耐3	S32				移転促進											用途廃止予定
	5	12	中耐3	S32				移転促進											用途廃止予定
	6	12	中耐3	S32				移転促進											用途廃止予定
	7	18	中耐3	S33				移転促進											用途廃止予定
	8	18	中耐3	S34				移転促進											用途廃止予定
	丸亀城東	1	18	中耐3	S34														用途廃止予定
	2	18	中耐3	S38														用途廃止予定	
飯山	P-1	9	中耐5	S44				移転促進											用途廃止予定
	P-2	9	中耐5	S44				移転促進											用途廃止予定
	P-3	9	中耐5	S44				移転促進											用途廃止予定
	P-4	9	中耐5	S46				移転促進											用途廃止予定
	P-5	9	中耐5	S46				移転促進											用途廃止予定
	P-6	9	中耐5	S47				移転促進											用途廃止予定
	1L-1	2	簡耐1	S43				移転促進											用途廃止予定
1L-2	2	簡耐1	S43				移転促進											用途廃止予定	

【様式1】修繕・改善に係る事業予定一覧<住棟部分> ※予算状況や他団地の改修工事の進捗状況で多少前後する場合があります。

事業主体名：香川県

住宅の区分：公営住宅

2026 2027 2028 2029 2030 2031 2032 2033 2034 2035

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期定期点検時期	修繕・改善事業の内容											LCC 縮減効果 千円/(棟・年)	備考			
						R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	R15	R16	R17						
一宮	10	14	中耐3	S58	R8						共用灯LED化(R12)特定改善							1,656			
	11	24	中耐3	S57	R8						共用灯LED化(R12)特定改善							1,426			
	12	12	中耐3	S58	R8						共用灯LED	(R13)特定改善						1,671			
	13	14	中耐3	S58	R8						共用灯LED化										
	14	24	中耐3	S58	R8						共用灯LED化										
	15	16	中耐3	S59	R8						共用灯LED化								1,967		
	16	16	中耐3	S59	R8						共用灯LED化										
	17	16	中耐3	S59	R8						共用灯LED化								1,952		
	18	20	中耐3	S59	R8						共用灯LED化								2,459		
	19	20	中耐3	S60	R8						共用灯LED化										
	20	12	中耐3	S60	R8						共用灯LED化								1,448		
	21	10	中耐3	S60	R8						共用灯LED化								1,246		
	Y-2	9	中耐5	S36							移転促進									用途廃止 予定	
	Y-6	9	中耐5	S37							移転促進										用途廃止 予定
	Y-8	9	中耐5	S38							移転促進										用途廃止 予定
	Y-10	9	中耐5	S39							移転促進										用途廃止 予定
	Y-11	9	中耐5	S39							移転促進										用途廃止 予定
	高松元山	1	21	中耐5	S43	R8						共用灯LED化									
		2	21	中耐5	S43	R8						共用灯LED化									
		3	19	中耐5	S45	R8						共用灯LED化(R9)特定改善								725	
4		19	中耐5	S45	R8						共用灯LED化								784		
5		28	中耐5	S44	R8						共用灯LED化										
6		17	中耐5	S44	R8						共用灯LED化										
7		29	中耐5	S45	R8																
8		29	中耐5	S45	R8						共用灯LED化								1,084		
9		24	高耐6	H2	R8						共用灯LED化										

【様式1】修繕・改善に係る事業予定一覧<住棟部分> ※予算状況や他団地の改修工事の進捗状況で多少前後する場合があります。

事業主体名：香川県

住宅の区分：公営住宅

2026 2027 2028 2029 2030 2031 2032 2033 2034 2035

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期定期点検時期	修繕・改善事業の内容										LCC 縮減効果 千円/(棟・年)	備考				
						R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	R15	R16	R17						
高松元山	10	32	高耐8	H3	R8	共用灯LED化	(R9)EV機能向上														
	木太川西	1	47	中耐5	S46	R8															
		2	48	中耐5	S46	R8															
		3	40	中耐5	S46	R8	共用灯LED化														
		4	20	中耐5	S45	R8	共用灯LED化														
		5	20	中耐5	S45	R8	共用灯LED化														
西春日	6	20	中耐5	S45	R8	共用灯LED化															
	N-1	16	中耐5	S48	R8	(R9)特定改善	共用灯LED化	(R13・14)住戸改善	(R17)EV機能向上												
	N-2	18	中耐3	S49	R8		共用灯LED化														
	N-3	24	中耐5	S48	R8	(R9)特定改善	共用灯LED化	(R13・14)住戸改善	(R13)EV改善												
	N-4	50	中耐5	S48	R8		共用灯LED化														
	N-5	40	中耐5	S48	R8		共用灯LED化														
	N-6	40	中耐5	S48	R8		共用灯LED化														
	N-7	20	中耐5	S47	R8		共用灯LED化														
	N-8	50	中耐5	S47	R8		共用灯LED化														
	N-9	40	中耐5	S47	R8		共用灯LED化														
	N-10	50	中耐5	S47	R8		共用灯LED化														
	N-11	30	中耐5	S49	R8		共用灯LED化														
	N-13	30	中耐5	S49	R8		共用灯LED化														
	N-14	20	中耐5	S50	R8		共用灯LED化														
N-15	30	中耐5	S50	R8		共用灯LED化															
N-16	20	中耐5	S49	R8		共用灯LED化															
N-17	20	中耐5	S49	R8		共用灯LED化															
N-18	10	中耐5	S49	R8		共用灯LED化															
N-19	28	中耐5	S49	R8		共用灯LED化						(R14)住戸改善	(R14)EV改善								
N-20	30	中耐5	S49	R8		共用灯LED化						(R16・17)住戸改善									

【様式1】修繕・改善に係る事業予定一覧<住棟部分> ※予算状況や他団地の改修工事の進捗状況で多少前後する場合があります。

事業主体名：香川県

住宅の区分：公営住宅

2026 2027 2028 2029 2030 2031 2032 2033 2034 2035

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期定期点検時期	修繕・改善事業の内容										LCC 縮減効果 千円/(棟・年)	備考			
						R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	R15	R16	R17					
丸亀菴屋	8	2	低耐2	S59	R8			共用灯LED												
	1	56	高耐7	S58	R8		共用灯LED化													
	2	70	高耐7	S61	R8		共用灯LED化													
坂出府中	1	54	高耐9	H5	R8					共用灯LED化										
	2	12	中耐3	H5	R8					共用灯LED化										
	5	32	高耐9	H8	R8					共用灯LED化										
常磐	T-9	9	中耐4	S49	R8				共用灯LED化											
	T-10	10	中耐4	S48	R8				共用灯LED化											
	T-11	11	中耐4	S52	R8				共用灯LED化											
	T-12	12	中耐4	S50	R8			(R9-10)住戸改善	共用灯LED											
	T-13	13	中耐4	S50	R8			(R9-10)住戸改善	共用灯LED化											2,915
	T-14	14	中耐4	S53	R8				共用灯LED											
	T-15	15	中耐4	S54	R8				共用灯LED化											
	T-16	16	中耐4	S54	R8				共用灯LED化											
	T-17	17	中耐4	S55	R8				共用灯LED											
	T-21	21	簡耐2	S50					移転促進											
	T-22	22	簡耐2	S50					移転促進											
	T-23	23	簡耐2	S50					移転促進											
	T-24	24	簡耐2	S50					移転促進											
T-25	25	簡耐2	S50					移転促進												
T-26	26	簡耐2	S50					移転促進												
T-27	4	簡耐2	S50					移転促進												
T-28	4	簡耐2	S50					移転促進												
T-29	4	簡耐2	S50					移転促進												
T-34	5	簡耐2	S53					移転促進												
T-36	2	簡耐2	S53					移転促進												

【様式1】修繕・改善に係る事業予定一覧<住棟部分> ※予算状況や他団地の改修工事の進捗状況で多少前後する場合があります。

事業主体名：香川県

住宅の区分：公営住宅

2026 2027 2028 2029 2030 2031 2032 2033 2034 2035

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期定期点検時期	修繕・改善事業の内容										LCC 縮減効果 千円/(棟・年)	備考		
						R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	R15	R16	R17				
志度	1	55	高耐7	H7	R8		共用灯LED化	(R1)EV機能向上											
	2	57	高耐8	H9	R8		共用灯LED化	共用灯LED化	(R1)EV機能向上										
	3	12	中耐3	H11	R8		共用灯LED化	共用灯LED化											
	5	12	中耐3	H11	R8		共用灯LED化	共用灯LED化											
	6	12	中耐3	H12	R8		共用灯LED化	共用灯LED化											
	7	18	中耐3	H12	R8		共用灯LED化	共用灯LED化											
	M-1	20	中耐5	S48	R8		共用灯LED化	共用灯LED化											
M-2	28	中耐5	S49	R8		共用灯LED化	共用灯LED化												
M-3	15	中耐5	S51	R8		共用灯LED化	共用灯LED化												
M-5	35	中耐5	S49	R8		共用灯LED化	共用灯LED化												
M-6	24	中耐5	S50	R8				移転促進											
M-7	30	中耐5	S49	R8			共用灯LED化	共用灯LED化											
M-8	20	中耐5	S48	R8				移転促進											
M-9	20	中耐5	S47	R8			共用灯LED化	共用灯LED化											
M-10	16	中耐5	S48	R8				移転促進											
M-11	25	中耐5	S48	R8				移転促進											
M-12	25	中耐5	S48	R8				移転促進											
M-13	40	中耐5	S47	R8				移転促進											
M-14	40	中耐5	S47	R8				移転促進											
M-26	30	中耐5	S48	R8															
M-15	42	高耐6	H13	R8			共用灯LED化	共用灯LED化											
M-16	29	高耐6	H16	R8			共用灯LED化	共用灯LED化											
香川	1	12	中耐3	S57	R8				共用灯LED化										
	2	16	中耐4	S59	R8														
	3	12	中耐3	S57	R8				共用灯LED化										
	4	18	中耐3	S56	R8														

【様式1】修繕・改善に係る事業予定一覧<住棟部分> ※予算状況や他団地の改修工事の進捗状況で多少前後する場合があります。

事業主体名：香川県

住宅の区分：公営住宅

2026 2027 2028 2029 2030 2031 2032 2033 2034 2035

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次定期点検時期	修繕・改善事業の内容											LCC 縮減効果 千円/棟・年	備考										
						R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	R15	R16	R17													
香川	5	12	中耐3	S57	R8					共用灯LED化																		
	6	12	中耐3	S59	R8					共用灯LED																		
	7	12	中耐3	S59	R8					共用灯LED																		
	8	24	中耐4	S58	R8					共用灯LED																		
	9	16	中耐4	S58	R8					共用灯LED																		
	10	16	中耐4	S61	R8					共用灯LED																		
	11	18	中耐3	S59	R8					共用灯LED				(R14)特定改善										2,394				
	12	12	中耐3	S60	R8					共用灯LED														1,628				
	13	24	中耐4	S60	R8					共用灯LED															3,241			
	14	12	中耐3	S60	R8					共用灯LED																		
	15	24	中耐4	S60	R8					共用灯LED																		
	16	24	中耐4	S62	R8					共用灯LED																3,188		
	17	24	中耐4	S61	R8					共用灯LED																3,305		
	18	24	中耐4	S62	R8					共用灯LED																3,175		
	19	12	中耐3	S62	R8					共用灯LED																1,599		
	20	12	中耐4	S63	R8					共用灯LED																		
	21	12	中耐4	S63	R8					共用灯LED																		
	P-4	9	中耐5	S40							移転促進																用途廃止予定	
	P-5	9	中耐5	S40							移転促進																	用途廃止予定
	P-6	9	中耐5	S41							移転促進																	用途廃止予定
	P-8	9	中耐5	S46							移転促進																	用途廃止予定
P-9	9	中耐5	S46							移転促進																	用途廃止予定	
P-10	12	中耐4	S54	R8																								
T-5	4	簡耐2	S40							移転促進																	用途廃止予定	

【様式1】修繕・改善に係る事業予定一覧<住棟部分> ※予算状況や他団地の改修工事の進捗状況で多少前後する場合があります。

事業主体名：香川県

住宅の区分：公営住宅

2026 2027 2028 2029 2030 2031 2032 2033 2034 2035

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期定期点検時期	修繕・改善事業の内容											LCC 縮減効果 千円/(棟・年)	備考				
						R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	R15	R16	R17							
新宇多津	1	45	高耐9	S63	R8	共用灯LED化			(R11)特定改善									5,690				
	2	45	高耐9	H1	R8	共用灯LED化	共用灯LED化	(R10)特定改善										6,357				
多度津	1(東)	64	高耐8	H4	R8	共用灯LED化																
	1(西)					(R10)EV機能向上, (R10)共用灯LED化, (R11)特定改善																
	2	12	中耐4	H5	R8	共用灯LED化				(R13)特定改善							4,257					
	3	13	中耐4	H5	R8	共用灯LED化				(R13)特定改善							1,551					
普通寺	4	12	中耐4	H5	R8	共用灯LED化					(R14)特定改善						1,719					
	1	42	高耐7	H10	R8	共用灯LED化						(R15)EV機能向上					1,558					
住宅の区分：特定公共賃貸住宅(準公営住宅を含む)																						
志度	4	18	中耐3	H9	R8	共用灯LED化																
坂出府中	3	18	中耐3	H6	R8					共用灯LED化												
	4	6	中耐3	H7	R8					共用灯LED化												
	2	12	中耐3	H10	R8					共用灯LED化												
普通寺	3	6	中耐3	H10	R8					共用灯LED化												
	1	24	中耐4	H13	R8														(R17)EV機能向上			
住宅の区分：特別県営住宅																						
木太コーポラス (地域優良賃貸 住宅等)	1	48	中耐5	S44	R8															用途廃止予定		
	2	20	中耐5	S45	R8																用途廃止予定	
	3	50	中耐5	S47	R8																	
	4	20	中耐5	S46	R8																	587
	5	41	中耐5	S48	R8																	50戸→41戸
	6	20	中耐5	S46	R8																	587
高松元山(地域 特別賃貸住宅)	LSA	1	低耐2	H3	R8																	

香川県営住宅長寿命化計画

令和8年3月(改定)

編集・発行 香川県土木部住宅課

〒760-8570 香川県高松市番町四丁目1番10号

電話 (087)832-3585