

計画策定	平成 25 年 3 月
計画改定	平成 30 年 3 月

小松島市営住宅長寿命化計画

令和 5 年 3 月

小 松 島 市

目 次

序. 計画の策定にあたって	1
I. 現況の整理	
1. 市内の人口・住宅の状況.....	3
2. 住宅確保要配慮世帯の状況.....	11
3. 市営住宅の現況.....	14
4. 市営住宅を取り巻く状況と課題.....	23
II. 長寿命化事業のあり方	
1. 市営住宅の役割とあり方.....	24
2. 目標整備水準.....	25
3. 長寿命化の基本方針.....	28
III. 長寿命化手法の判定	
1. 計画期間.....	36
2. 事業手法判定の考え方.....	37
3. 事業手法判定の詳細.....	40
IV. 維持管理の方針	
1. 長寿命化に向けた修繕・改善事業のあり方.....	55
2. 計画期間内に実施する修繕・改善事業.....	56
3. 実施内容ごとの事業時期と対象団地.....	58
V. 事業効果の予測	
1. 長寿命化にかかる概算事業費の算定.....	60
2. ライフサイクルコストに基づく長寿命化効果の検証.....	62
VI. 推進方策	
1. 入居者、地域、事業者と一体となった推進体制の構築.....	64
2. 次期計画につなげるための検討課題.....	65
参考 用語解説	66

序. 計画の策定にあたって

(1) 計画の目的

本格的な少子・高齢社会が到来し、本市では人口の減少傾向が続いている。一方、全国的に空き家の増加が社会問題化しており、住宅政策の分野においても、平成 29 年 10 月に施行された住宅セーフティネット法の改正法に基づき、民間賃貸住宅や空き家を活用した「新たな住宅セーフティネット制度」など既存ストックの有効活用を中心とした政策が展開されている。

このような中、本市においては市の住宅セーフティネットの中核をなす市営住宅を 880 戸管理しており、平成 29 年度に見直しを行った本計画をもとに、老朽化した市営住宅ストックの用途廃止や今後長期活用していく住棟の長寿命化改善などにより、中長期的な需要を踏まえた効率的かつ効果的な活用に向けた取組を進めているところである。

そこでこれらの社会情勢の変化や事業の進捗状況などを踏まえ、本計画を見直し、ストックの長期的活用に向けた課題を明らかにするとともに、トータルコストの低減・平準化を進める上で必要となる取組を検討し、年次ごとの事業計画として定めるものである。

(2) 計画の位置づけ

本計画は、「小松島市公共施設等総合管理計画」の個別施設計画とし、市営住宅にかかる中長期的な事業ボリュームとスケジュールを示す計画とする。

なお、計画の前提条件を整理する上で、市の住宅政策のあり方や市営住宅の役割についても確認する必要があることから、本計画の一部には市営住宅施策のマスタープランに近い内容を含んでいる。

(3) 計画の対象

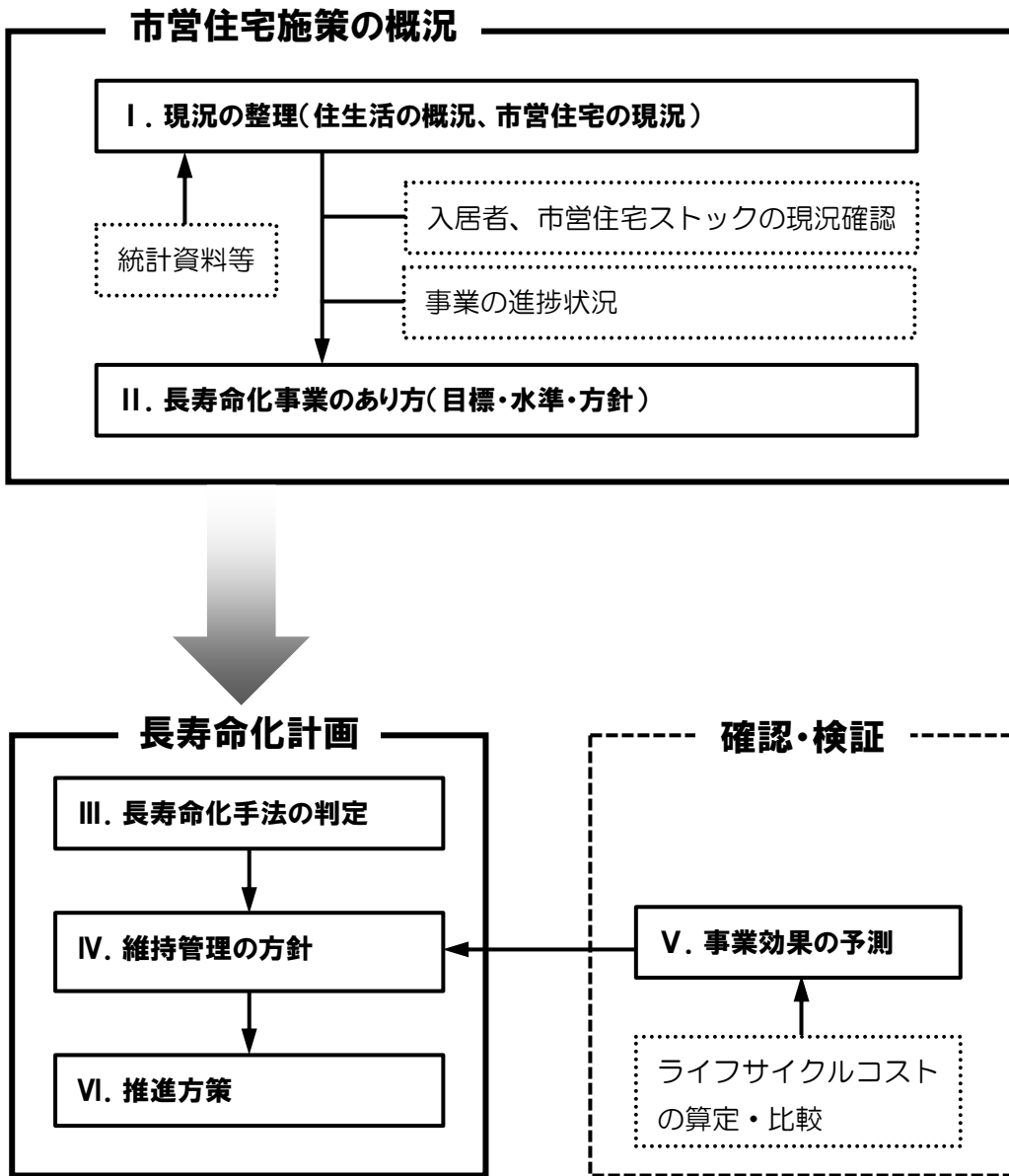
本計画の対象は、小松島市が管理するすべての市営住宅（改良・小集落・市単独を含む）とする。

(4) 策定の流れ

本計画は、①現況の確認、②長寿命化事業のあり方（課題及び目標）、③市営住宅ストック個別の事業手法の選定、④市営住宅事業全体の計画策定（実施方法・時期）の順で検討を行う。

計画の構成と検討の流れの関係を次頁に示す。

図 長寿命化計画の策定フロー



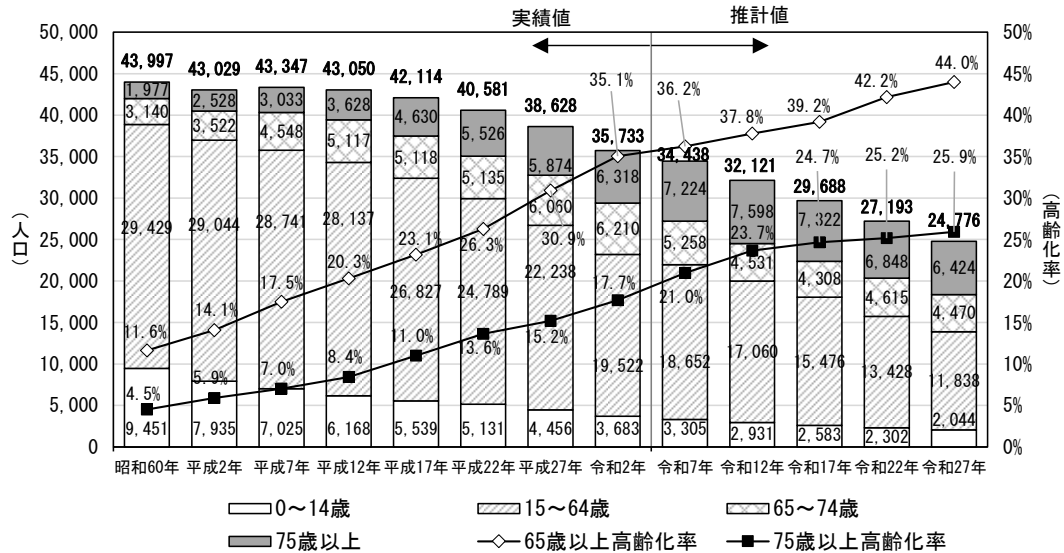
I. 現況の整理

1. 市内の人口・住宅の状況

(1) 人口

- ・ 人口は減少し続けており、令和 17 年には 30,000 人を下回る。
- ・ 一方、高齢化率は上昇し続け、令和 2 年に 65 歳以上の割合は 35%を超える。

図 人口の推移 (出典：小松島市人口ビジョン 改訂版 (令和 2 年 3 月))

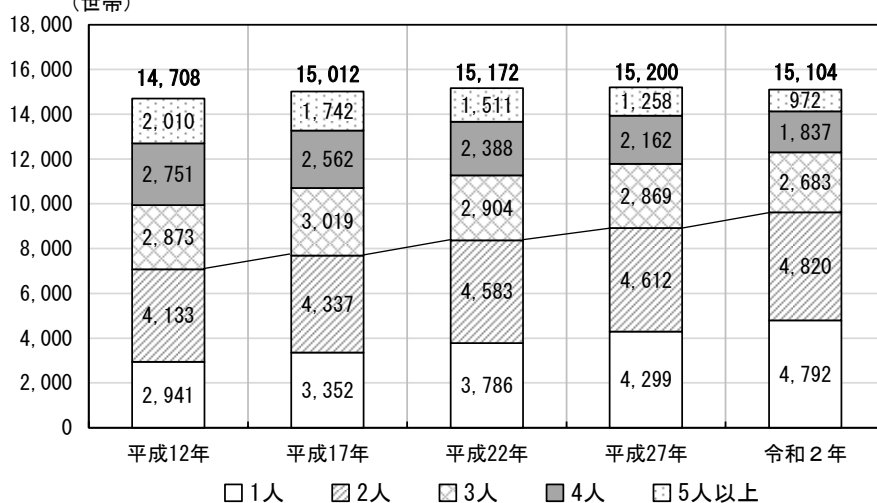


注) 昭和 60~令和 2 年 (実績値) は国勢調査 (各年)、令和 7~27 年 (推計値) は人口ビジョン

(2) 世帯数

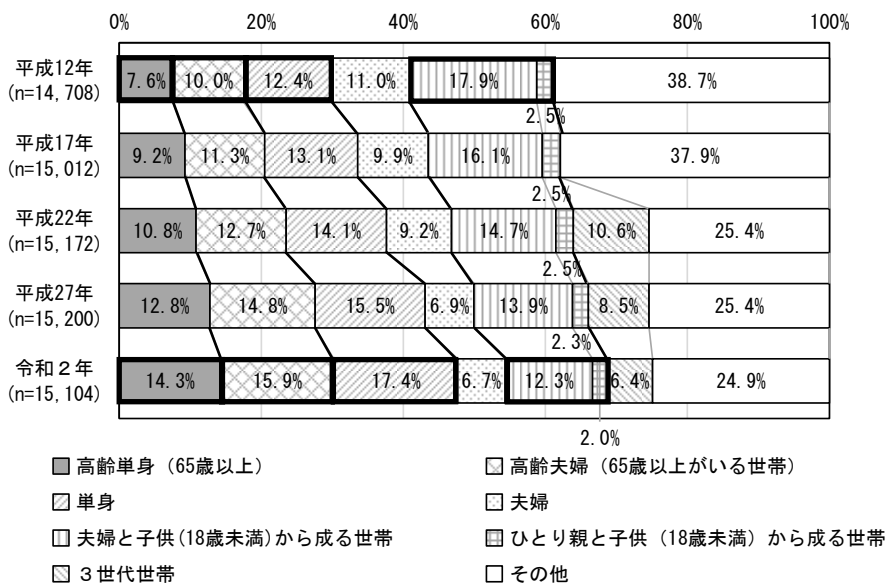
- ・ 平成 27 年まで 世帯数は増加し続けていたが、令和 2 年は微減して 15,104 世帯。
- ・ 世帯人員別にみると、単身~2人世帯の少人数世帯が増加、3人以上世帯は減少傾向。

図 世帯数の推移 (出典：国勢調査 (平成 12~令和 2 年))



- ・世帯属性別にみると、**高齢单身・高齢夫婦・単身世帯の割合が上昇**。
- ・一方、18歳未満の子供のいる世帯（夫婦と子供から成る世帯＋ひとり親と子供から成る世帯）の割合は低下。

図 世帯属性別世帯数の推移（出典：国勢調査（平成12～令和2年））



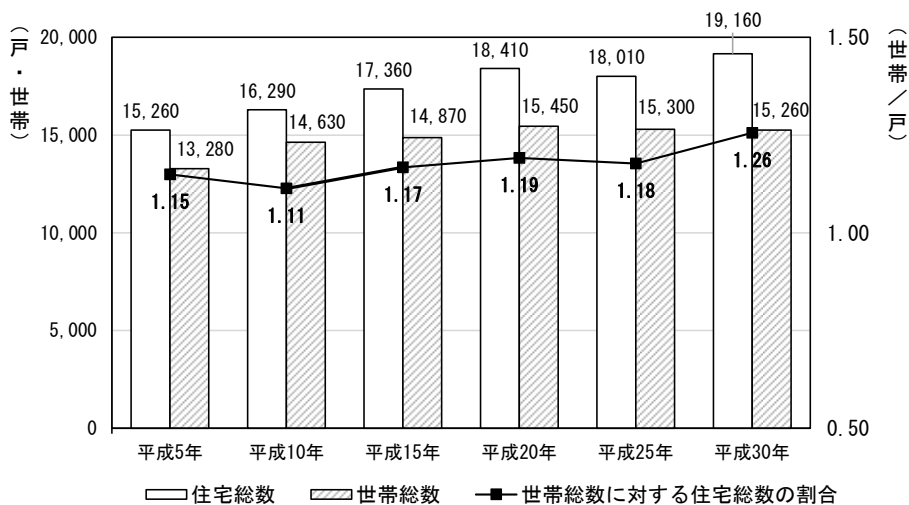
注) ・ひとり親と子供から成る世帯：男親と子供から成る世帯＋女親と子供から成る世帯。
 ・3世代世帯：平成22年国勢調査より追加された属性。

(3) 住宅数

○住宅数

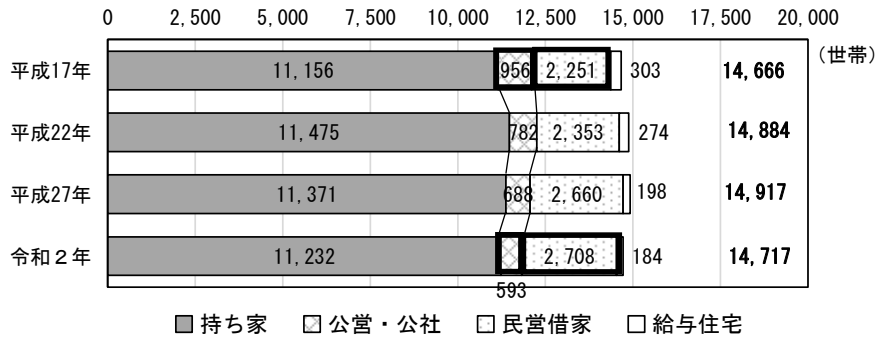
- ・住宅数は、平成25年に一度やや減少したものの、全体として増加傾向にある。
- ・世帯数に対する住宅数の割合は平成25年までは横ばいで、平成30年は1.26と増加。

図 住宅数と世帯数の推移（出典：住宅・土地統計調査（平成5～30年））



- ・所有関係別世帯数をみると、公営・公社は減少しているが、民営借家に居住する世帯数は増加。

図 所有関係別世帯数の推移（出典：国勢調査（平成17～令和2年））

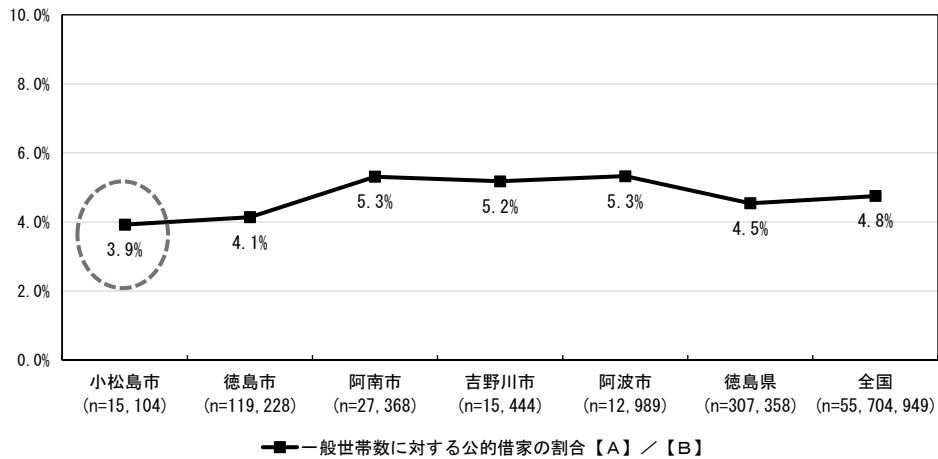


注) 不明を除く

○公的借家・民営借家の居住割合

- ・一般世帯数に対する公的借家に居住する世帯の割合は3.9%で全国等と比べて低い。
- ・一方、民営借家に居住する世帯の割合は、徳島市を除く県内他市より高い。
- ・現在小松島市で公的借家に居住する世帯数は、令和2年時点で593世帯。

図 公的借家に居住する世帯の割合（出典：国勢調査（令和2年））

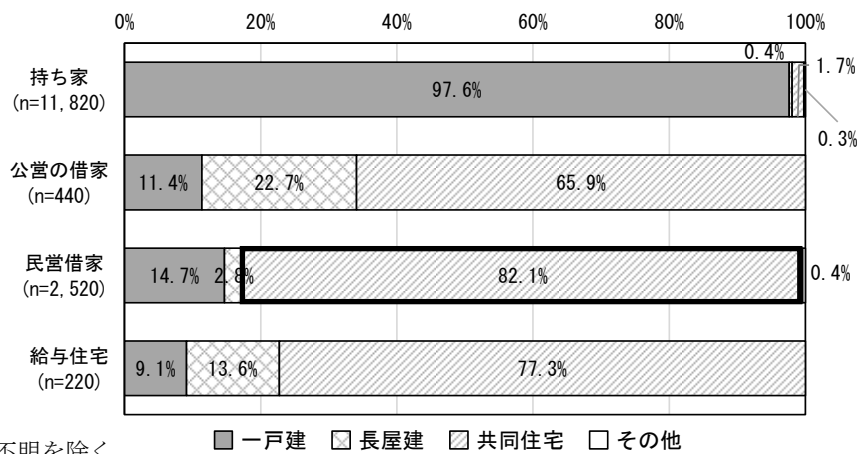


	公的借家に居住する世帯数【A】	一般世帯数【B】	【A】／【B】	民営借家に居住する世帯数【C】	【C】／【B】
小松島市	593	15,104	3.93%	2,708	17.93%
徳島市	4,936	119,228	4.14%	42,037	35.26%
阿南市	1,454	27,368	5.31%	3,709	13.55%
吉野川市	800	15,444	5.18%	2,061	13.34%
阿波市	692	12,989	5.33%	788	6.07%
徳島県	13,961	307,358	4.54%	69,598	22.64%
全国	2,649,041	55,704,949	4.76%	16,331,426	29.32%

○建て方別住宅数

- ・所有関係別にみると、民営借家は共同住宅が最も多い。

図 所有関係別建て方別住宅数の割合（出典：住宅・土地統計調査（平成30年））

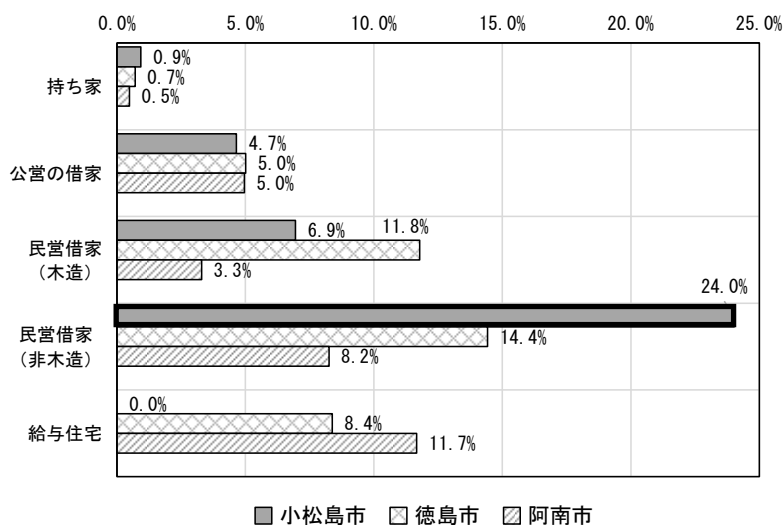


注) 不明を除く

○最低居住面積水準未達率

- ・民営借家（非木造）の最低居住面積水準未達率が他市と比べ特に高い。

図 所有関係別最低居住面積水準未達率（出典：住宅・土地統計調査（平成30年））



注) 給与住宅の小松島市の推計は不明

	小松島市			徳島市			阿南市		
	総数	最低居住面積水準以上	最低居住面積水準未満	総数	最低居住面積水準以上	最低居住面積水準未満	総数	最低居住面積水準以上	最低居住面積水準未満
持ち家	11,810	11,700	110	65,630	65,170	460	20,560	20,460	100
公営の借家	430	410	20	4,590	4,360	230	1,210	1,150	60
民営借家 (木造)	720	670	50	5,860	5,170	690	1,520	1,470	50
民営借家 (非木造)	1,790	1,360	430	33,970	29,070	4,900	1,940	1,780	160
給与住宅	220	220	-	1,910	1,750	160	600	530	70
総数	14,970	14,360	610	111,960	105,520	6,440	25,830	25,390	440

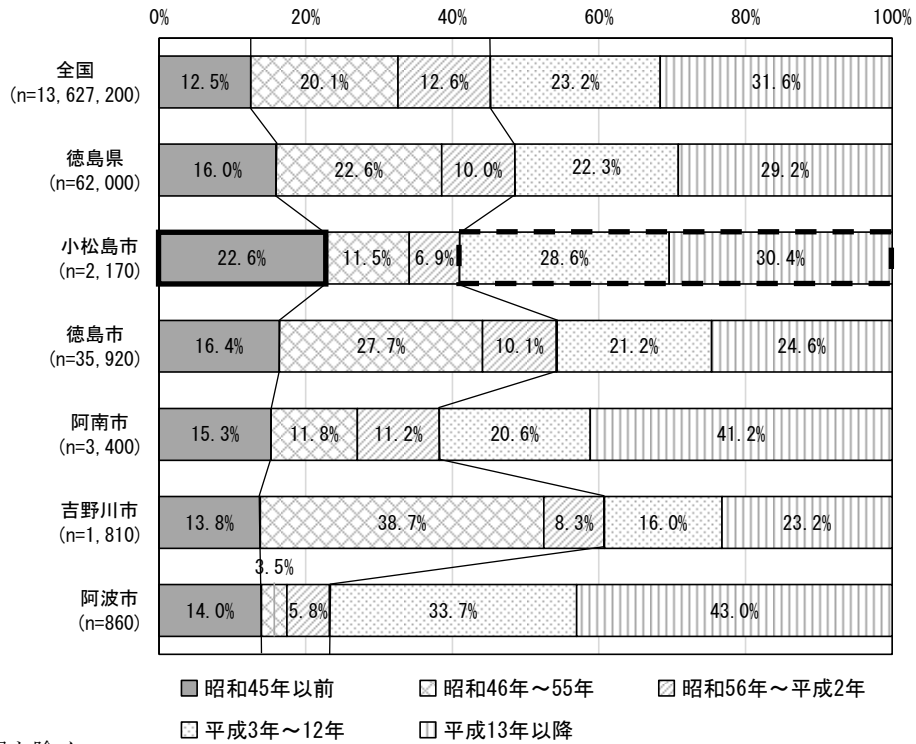
注) 不明を除く

(4) 民営借家の状況

○建築時期の状況

- ・ 建築時期別にみると、平成3年以降は約6割を占め、比較的建築年の新しい住宅が多い。
- ・ 一方、昭和45年以前に建設された住宅は22.6%と全国等と比べて高い。

図 民営借家の建築時期別住宅数の割合 (出典：住宅・土地統計調査 (平成30年))

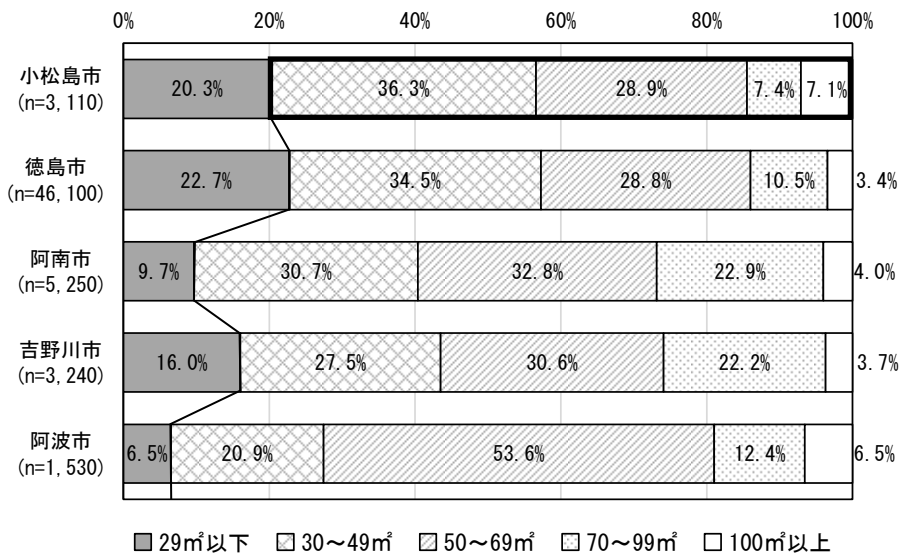


注) 不明を除く

○延べ床面積の状況

- ・ 30 m²以上の割合が79.7%と、比較的広い住宅の割合が高い。

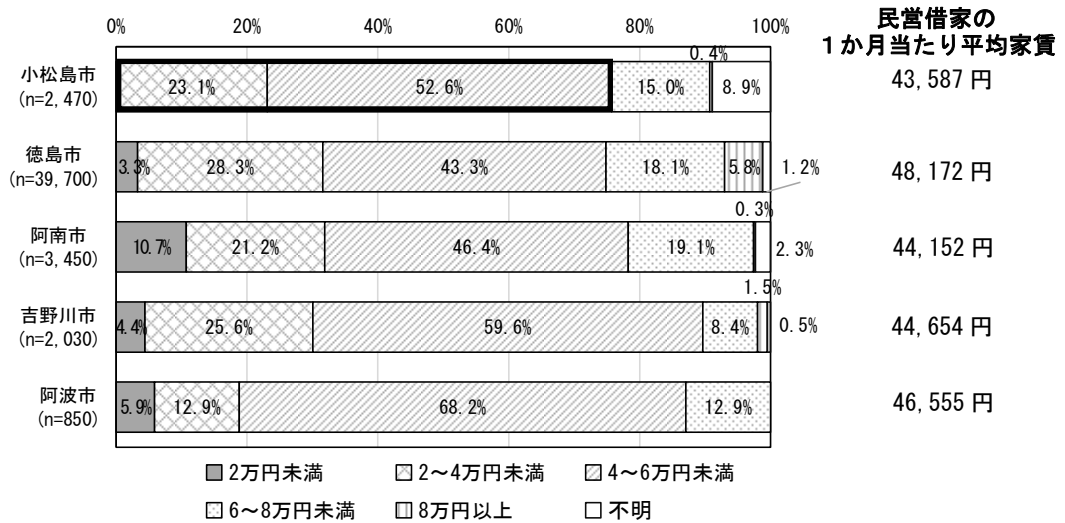
図 民営借家の延べ床面積別住宅数 (出典：住宅・土地統計調査 (平成30年))



○家賃の状況

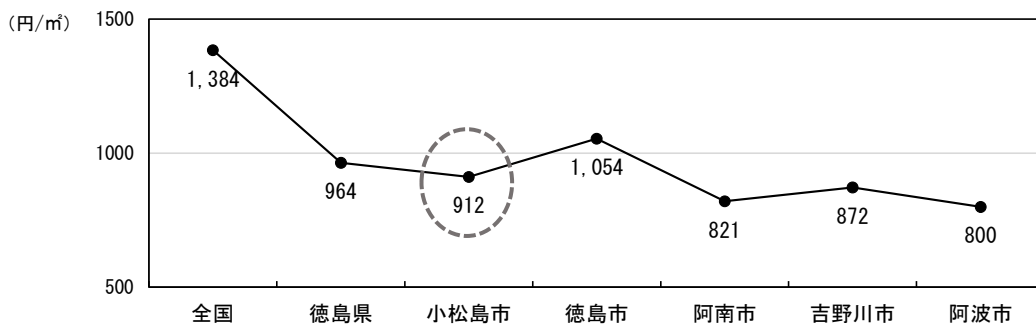
- ・ 4万円未満の割合は23.1%であり、6万円未満は7割以上を占める。
- ・ 1㎡あたり家賃は912円/㎡であり、徳島市と比べて100円/㎡以上低い。

図 民営借家における1ヶ月あたり家賃別住宅数 (出典：住宅・土地統計調査 (平成30年))



注) 小松島市の2万円未満のデータなし

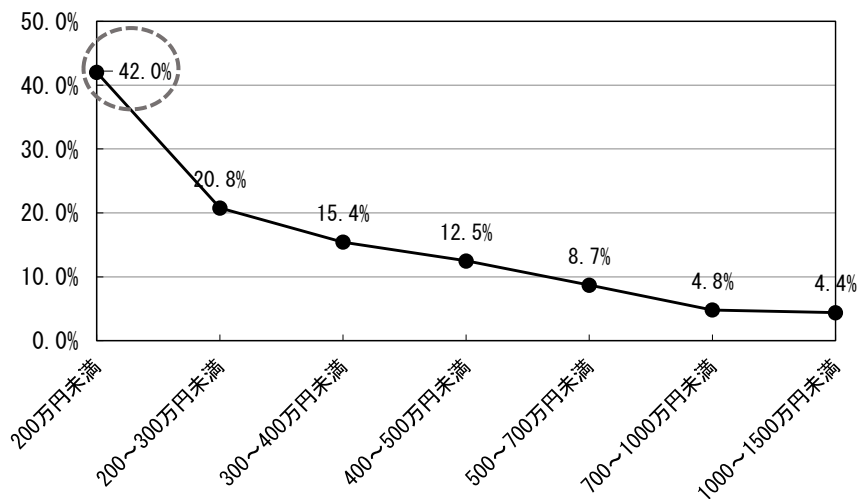
図 民営借家における1㎡あたり家賃 (出典：住宅・土地統計調査 (平成30年))



○家賃負担率の状況

- ・ 200万円未満の世帯の家賃負担率は42.0%。

図 民営借家における年間収入階級別家賃負担率 (出典：住宅・土地統計調査 (平成30年))



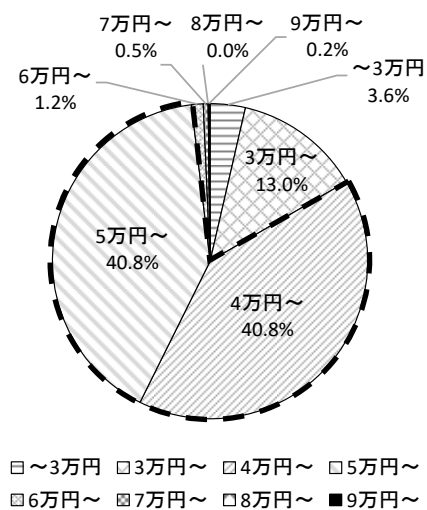
注) 借家 (専用住宅) のみ

○流通の状況

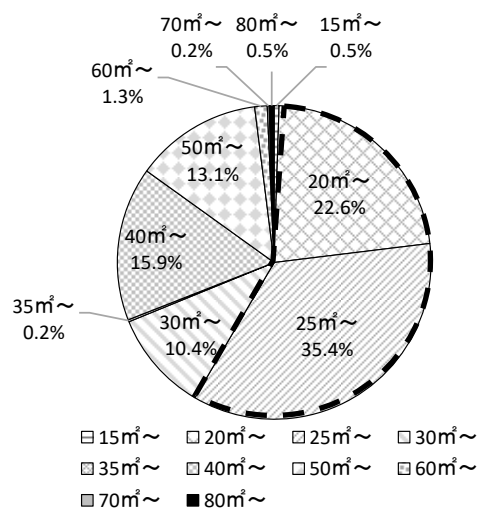
- ・掲載物件は、4～5万円台の住宅、20～25㎡台の住宅が多い。

図 民間の検索サイトにおける流通の状況（出典：LIFULL HOME' S 不動産投資（令和4年8月8日閲覧））

【家賃】



【専有面積】

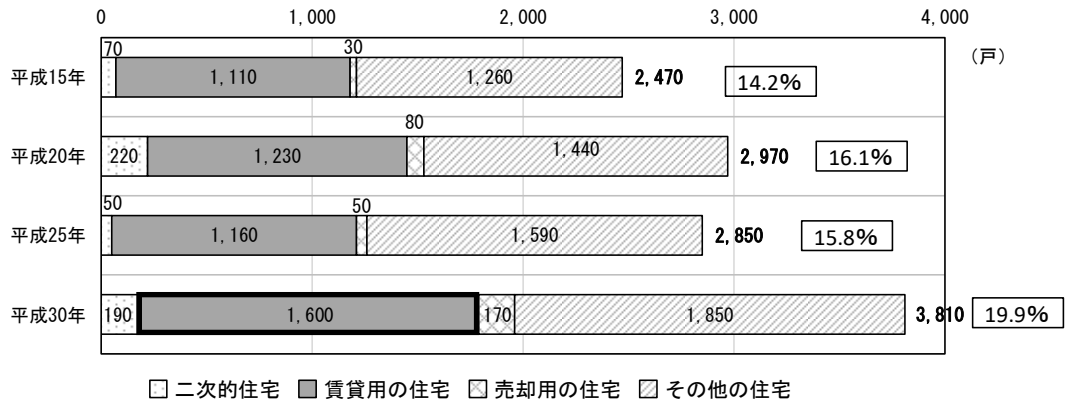


(5) 空き家の状況

○空き家数と空き家率の推移

- ・空き家数は平成25年に一度減少したものの、平成25年から平成30年にかけて増加し、平成30年時点で3,810戸。そのうち、「賃貸用の住宅」が1,600戸ある。

図 空き家数の推移 (出典: 住宅・土地統計調査 (平成15~30年))

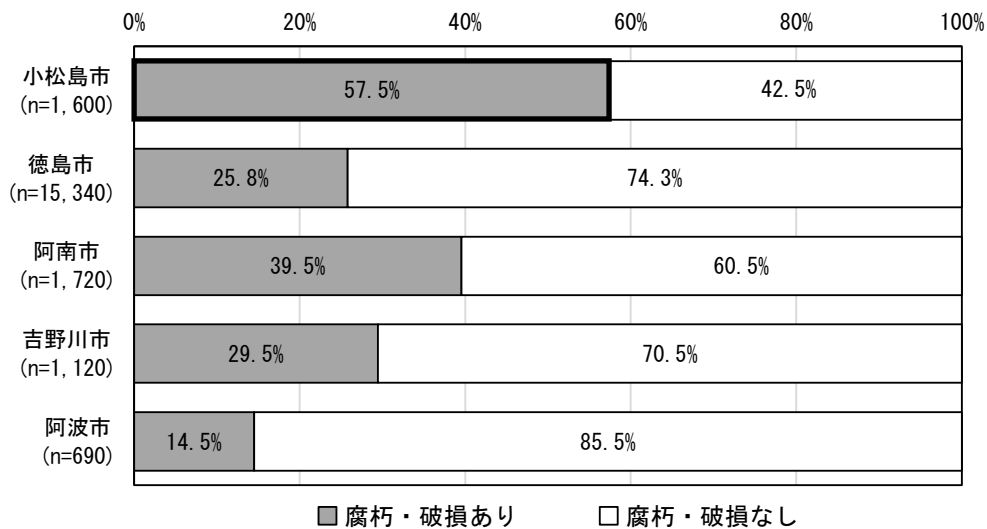


注) □囲みの値は空き家率。

○空き家の腐朽・破損状況

- ・賃貸用の住宅の腐朽・破損ありの割合は57.5%であり、他市より高い。

図 賃貸用の住宅の腐朽・破損状況 (出典: 住宅・土地統計調査 (平成30年))



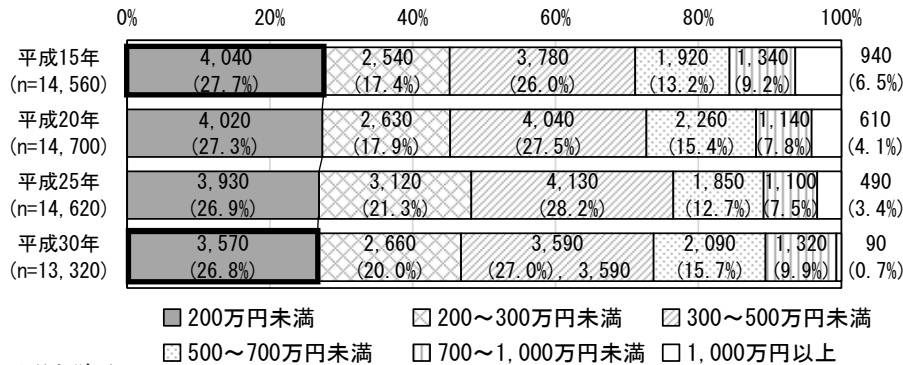
2. 住宅確保要配慮世帯の状況

(1) 住宅確保要配慮者・世帯数の推移

○年間収入階級別住宅数の推移

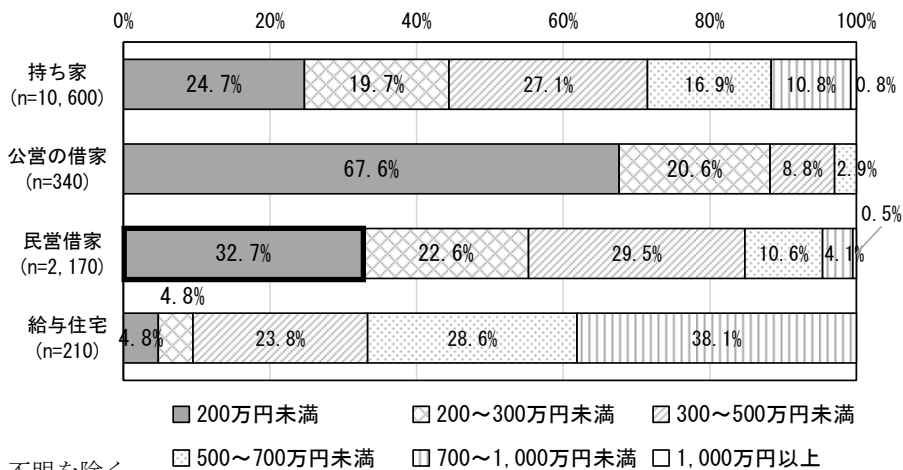
- ・ 200万円未満世帯は微減している。
- ・ 所有関係別にみると、民営借家の200万円未満世帯は32.7%。

図 年間収入階級別世帯数の推移 (出典：住宅・土地統計調査 (平成15～30年))



注) 不明を除く

図 所有関係別年間収入階級別世帯数 (出典：住宅・土地統計調査 (平成30年))

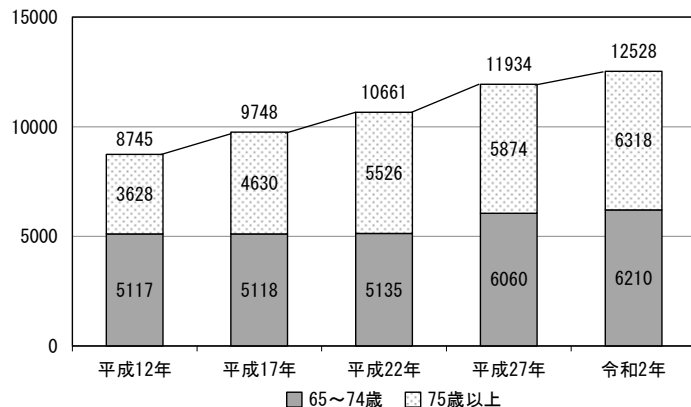


注) 不明を除く

○高齢者数の推移

- ・ 65歳以上の高齢者人口は増加。
- ・ P.4にて先述のとおり、高齢者を含む世帯の増加が顕著。

図 高齢者数の推移 (出典：国勢調査 (平成12～令和2年))



○障害者世帯

- ・身体障害者数は減少している一方、知的障害者数は増加している。
- ・精神障害者数は平成 22 年から令和 2 年までに 2 倍以上に増加。

図 身体障害者数の推移

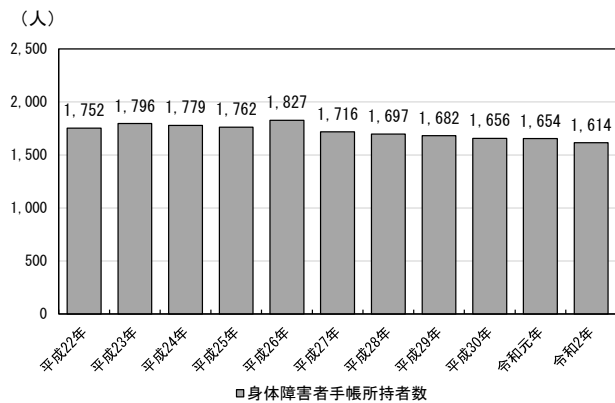


図 知的障害者数の推移

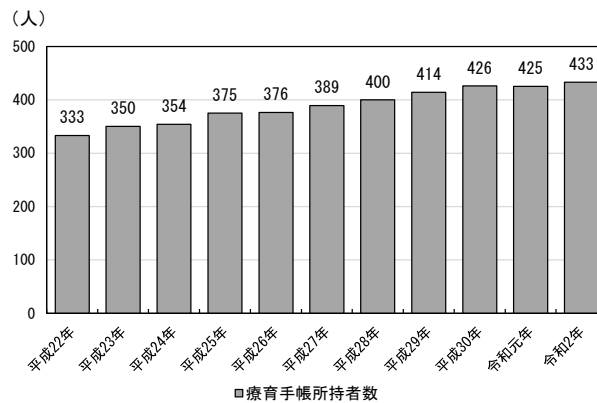
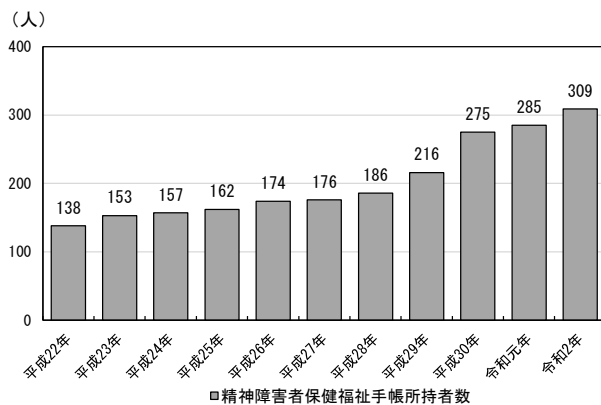


図 精神障害者数の推移

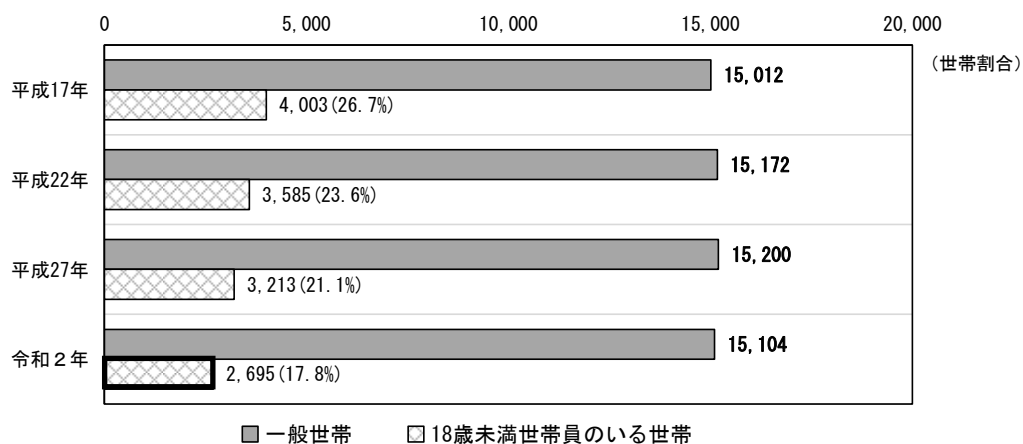


(出典：第3期小松島市障がい者プラン、第4期小松島市障がい者プラン、第4期小松島市障がい福祉計画、第5期小松島市障がい福祉計画、第6期小松島市障がい福祉計画)

○子育て世帯

- ・18歳未満の世帯員のいる世帯数は減少傾向。一般世帯数に対する割合も減少しており、令和2年時点で17.8%。

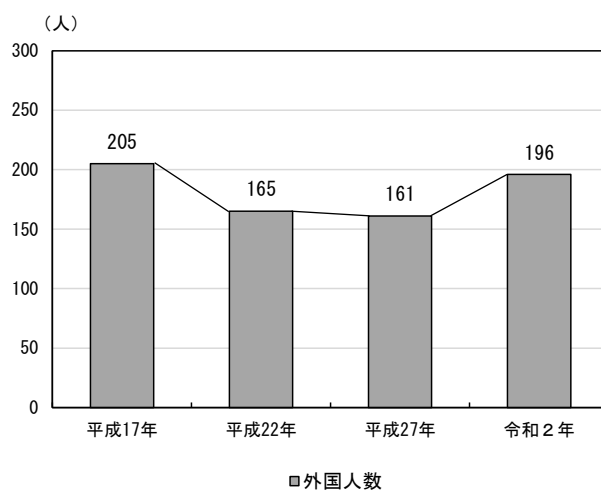
図 子どもがいる世帯数の推移（出典：国勢調査（平成17～令和2年））



○外国人数

- ・平成27年までは減少傾向であるが、令和2年は増加して196人となっている。

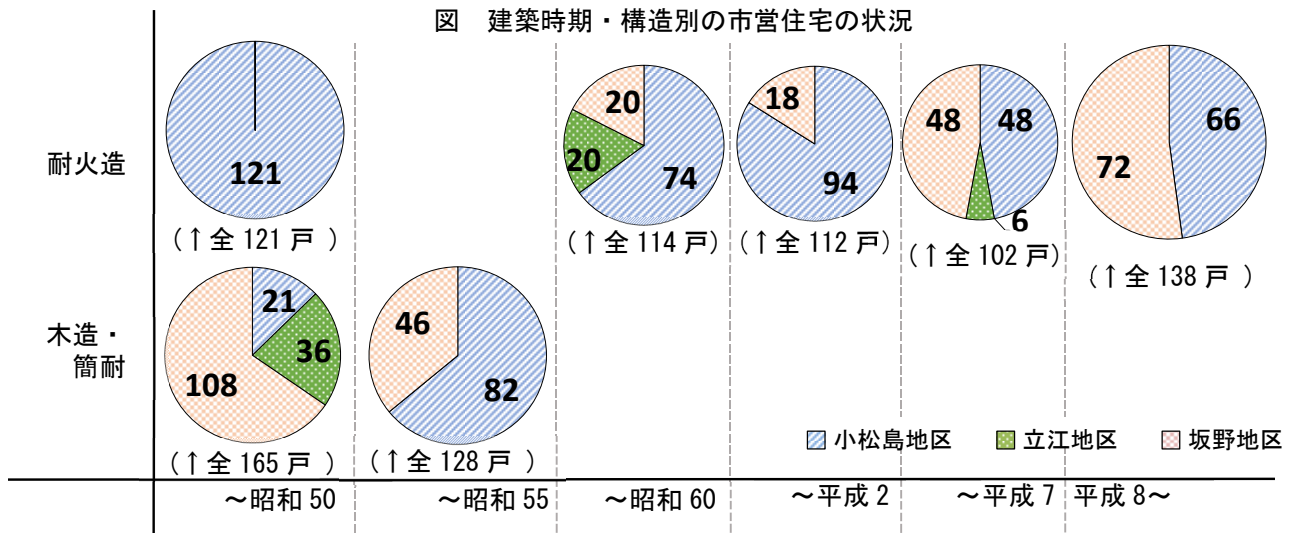
図 外国人数の推移（出典：国勢調査（平成17～令和2年））



3. 市営住宅の現況

(1) 市営住宅ストックの現況

- ・現在の市営住宅の管理戸数は880戸である。
- ・そのうち昭和55年以前に建設された団地が414戸あり、市営住宅全体の約半数を占める。
- ・また、木造・簡耐のすべてが本計画期間中に耐用年限を超過する。



【木造・簡耐】

建設年	地域	団地名	階数	戸数(棟数)	備考	
~昭和50年	小松島地区	青葉6	平屋	1(1)	前計画で用途廃止判定(*)	
		中田	平屋	2(2)	前計画で用途廃止判定(*)	
		大瀬	2階	18(9)	外壁改修	
	立江地区	立江清水	平屋	36(11)	前計画で用途廃止判定(*)	
昭和51~55年	小松島地区	坂野地区	大林	30・31号棟2階/他平屋	108(26)	前計画で建替え判定(*)
		泰地東	2階	13(4)	屋根防水改修	
		泰地西	2階	7(2)		
		第2	2階	8(4)	外壁改修	
		第3	2階	14(7)		
		第4	2階	30(15)		
	第3泰地	2階	10(2)			
	坂野地区	相久	2階	12(6)	外壁改修	
ミゾ口		2階	34(17)			

【耐火造】

建設年	地域	団地名	階数	戸数(棟数)	備考
~昭和50年	小松島地区	喜来	4階	121(4)	前計画で用途廃止判定(*)
昭和55~60年	小松島地区	加藤南	3階	24(2)	屋上防水改修、給水設備改修
		加藤	3階	42(3)	屋上防水改修
		泰地南	2階	8(1)	屋根防水改修
	坂野地区	新相久	2階	20(4)	
立江地区	新榑淵	2階	20(4)		
昭和61~平成2年	小松島地区	豊ノ本1~7号棟	1号棟2階/他3階	94(7)	住戸改修(一部の住戸のみ)
	坂野地区	太郎丸1~3号棟	3階	18(3)	屋根瓦改修、屋上改修、扉改修、避難ハッチ改修
平成3年~	小松島地区	豊ノ本8・9号棟	3階	24(2)	
		加藤西	3階	36(6)	
		日峰	3階	35(5)	
		旗山	1号棟3階/2号棟2階	19(2)	
	立江地区	榑淵	3階	6(1)	
	坂野地区	太郎丸4~7号棟	3階	24(4)	屋根瓦改修、避難ハッチ改修
和田島	1~12号棟3階 13・14号棟2階	96(17)	給水設備・LED改修、排水機場整備、排水処理施設ポンプ改修		

* : 耐震性に課題のある団地

図 市営住宅の分布

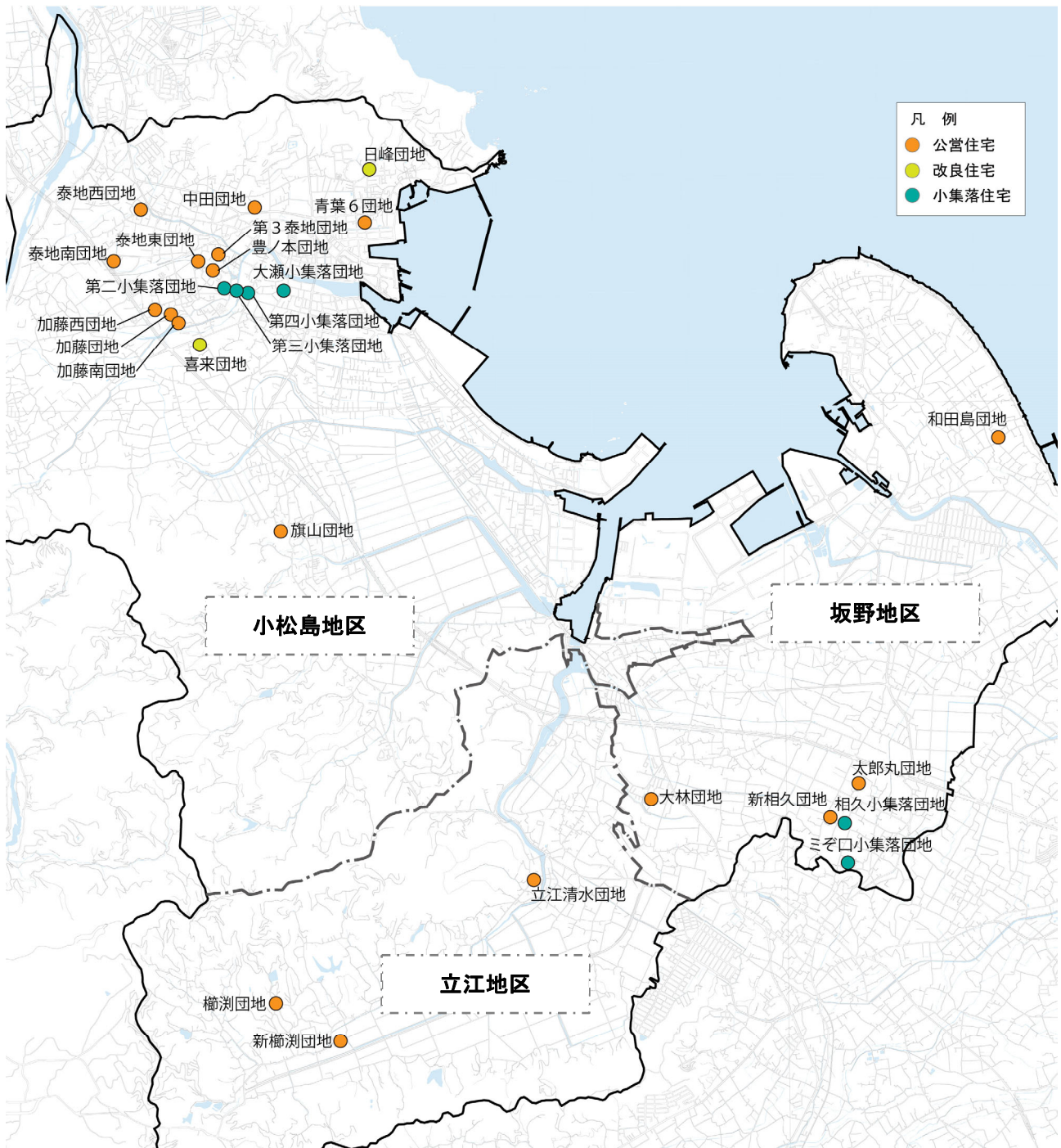


表 公営住宅等の一覧（令和4年4月1日時点）

種別/団地名	建設年度	構造/階数	間取り	住棟数 (棟)	住宅数 (戸)	空き家数 (戸)	うち政策 空家等 (戸)	入居数 (戸)	
公営	青葉6	昭和24年	木平	3DK	1	1	1	1	0
	中田	昭和25年	木平	3DK	2	2	2	2	0
	旗山	平成14年	中耐3階	2DK	1	19	1	-	18
		平成29年	簡耐2階	3DK	1				
	立江清水	昭和38年	木平	3DK	6	36	32	32	4
		昭和39年	簡平	2DK	5				
	大林	昭和43年	簡平	2DK	26	108	74	74	34
		昭和44年	簡平	2DK					
		昭和45年	簡平	2DK					
		昭和46年	簡2	3DK					
		昭和47年	簡平	2DK					
	和田島	平成6年	中耐3階	3DK	2	96	23	2	73
		平成7年	中耐3階	3DK	2				
		平成8年	中耐3階	3DK	2				
		平成10年	中耐3階	3DK	2				
		平成11年	中耐3階	3DK	2				
		平成12年	中耐3階	3DK	2				
		平成17年	低耐2階	2DK	2				
				3DK	1				
	平成19年	低耐2階	2DK	1					
			3DK	1					
	豊ノ本	昭和61年	低耐2階	3DK	1	118	37	4	81
			中耐3階	3DK	1				
		昭和62年	中耐3階	3DK	1				
		昭和63年	中耐3階	3DK	1				
		平成元年	中耐3階	3DK	2				
平成2年		中耐3階	3DK	1					
平成3年		中耐3階	3DK	1					
平成4年	中耐3階	3DK	1						
加藤南	昭和56年	中耐3階	3DK	2	24	10	-	14	
加藤	昭和57年	中耐3階	3DK	3	42	14	1	28	
	昭和58年	中耐3階	3DK						
加藤西	平成5年	中耐3階	3DK	2	36	9	-	27	
	平成7年	中耐3階	3DK	2					
	平成8年	中耐3階	3DK	2					
第3泰地	昭和55年	簡2	3DK	2	10	4	-	6	
泰地東	昭和51年	簡2	3DK	4	13	8	8	5	
泰地西	昭和51年	簡2	3DK	2	7	1	1	6	
泰地南	昭和59年	低耐2階	3DK	1	8	3	-	5	
太郎丸	昭和63年	中耐3階	3DK	1	42	18	2	24	
	平成元年	中耐3階	3DK	1					
	平成2年	中耐3階	3DK	1					
	平成3年	中耐3階	3DK	2					
	平成4年	中耐3階	3DK	1					
	平成5年	中耐3階	3DK	1					

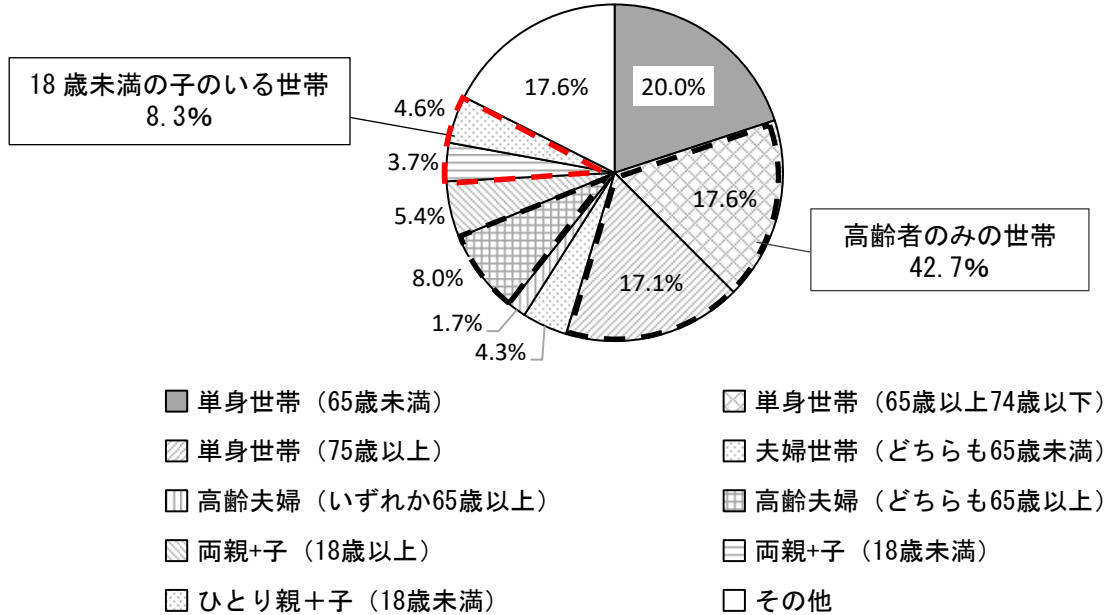
種別/団地名		建設年度	構造/階数	間取り	住棟数 (棟)	住宅数 (戸)	空き家数 (戸)	うち政策 空家等 (戸)	入居数 (戸)
公営	新相久	昭和59年	低耐2階	3DK	4	20	9	-	11
		昭和60年	低耐2階	3DK					
	榑淵	平成4年	中耐3階	3DK	1	6	2	2	4
	新榑淵	昭和58年	低耐2階	3DK	4	20	5	-	15
		昭和59年	低耐2階	3DK					
改良	日峰	平成14年	中耐3階	2DK 3DK	5	35	0	-	35
	喜来	昭和43年	中耐4階	2DK	1	121	121	121	0
		昭和44年	中耐4階	2DK	2				
		昭和45年	中耐4階	2DK	1				
小集落	大瀬	昭和50年	簡2	4DK	9	18	7	6	11
	第2	昭和51年	簡2	4DK	4	8	1	1	7
	第3	昭和51年	簡2	4DK	7	14	4	3	10
	第4	昭和52年	簡2	4DK	15	30	16	10	14
	相久	昭和51年	簡2	4DK	6	12	6	2	6
	ミゾ口	昭和52年	簡2	4DK	17	34	11	4	23
総計					171	880	419	276	461

(2) 入居者の状況（令和4年7月7日現在）

○世帯属性別入居世帯の状況

- ・世帯属性別にみると、単身高齢が最も多く、全体の34.7%を占める。高齢夫婦（どちらも65歳以上）もあわせた**高齢者のみの世帯は、42.7%**を占めている。
- ・18歳未満の子のいる世帯（両親+子（18歳未満）、ひとり親+子（18歳未満））は8.3%。

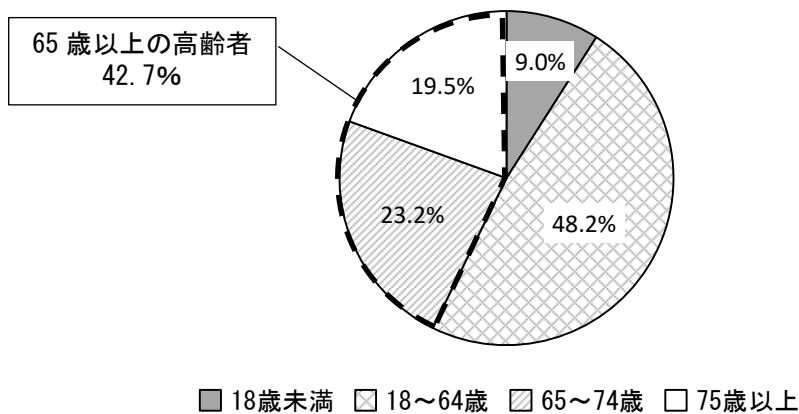
図 世帯属性別入居世帯数 (n=461)



○年齢階級別入居者の状況

- ・入居者は年齢階級別にみると、**65歳以上の高齢者が42.7%**を占める。
（参考：市人口における高齢化率（国勢調査令和2年）は34.7%）

図 年齢階級別入居者数 (n=796)



【参考】

図 地域別 世帯属性別入居世帯数

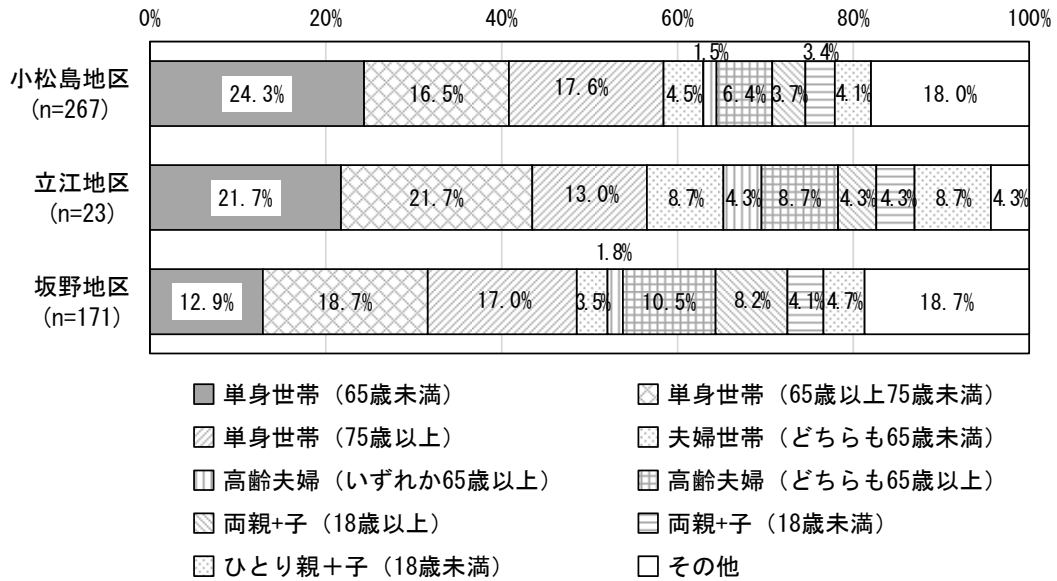
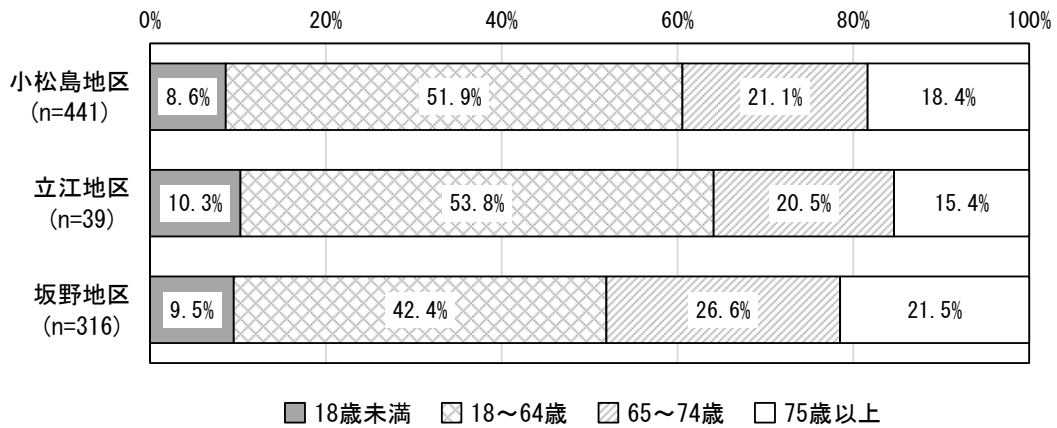


図 地域別 年齢階層別入居者数

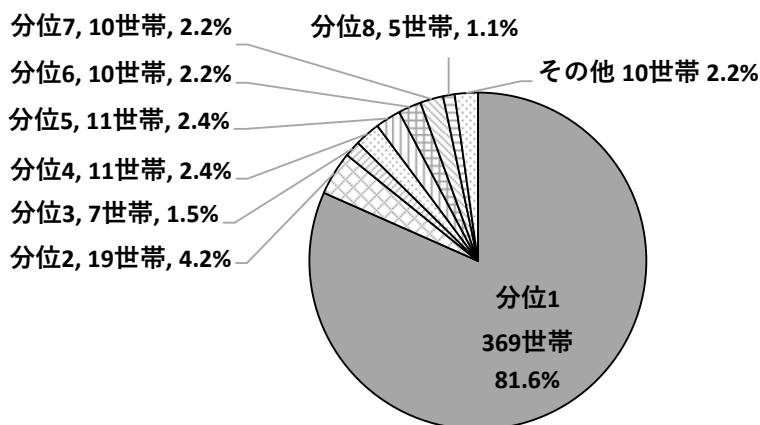


○収入分位別入居世帯の状況

- ・入居者の収入を収入分位*で見ると、最も収入の低い分位1の世帯（下から0～10%の世帯、認定収入額は10.4万円）が81.6%を占めている。
- ・一方、市営住宅の入居後の所得の上昇により入居者資格である収入基準を超過した収入超過者と認定された入居者が27世帯（6.0%）いる。

※全国貯蓄動向調査の結果に基づいて単身世帯を除く全世帯を収入の低い順に並べ、各世帯が下から何%の範囲に位置しているかを示した数値

図 収入分位別入居世帯割合 (n=452)



□分位1 □分位2 □分位3 □分位4 □分位5 □分位6 □分位7 □分位8 □その他

【参考】収入分位と政令月収（出典：公営住宅法施行令）

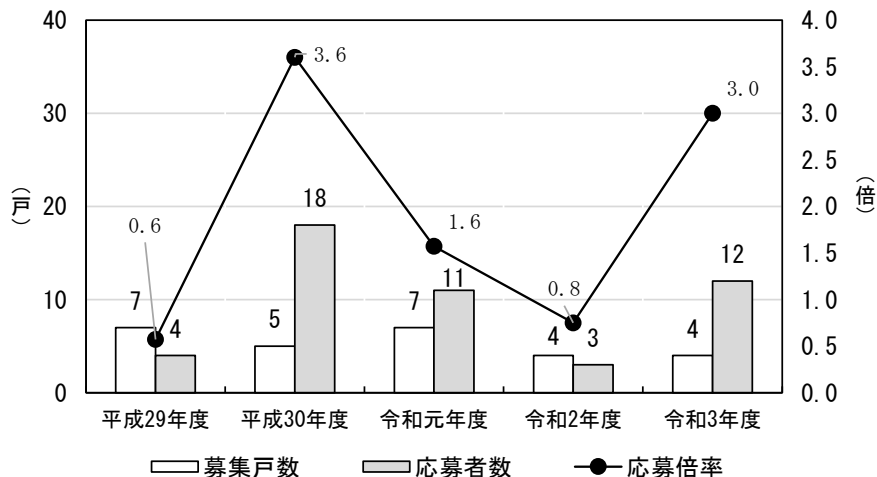
収入分位	第1分位	第2分位	第3分位	第4分位	第5分位	第6分位	第7分位	第8分位
	0～10%	10～15%	15～20%	20～25%	25～32.5%	32.5～40%	40～50%	50%以上
政令月収	～104千円	～123千円	～139千円	～158千円	～186千円	～214千円	～259千円	259,001円以上

(3) 応募・退去の状況

○募集・応募の状況

- ・募集戸数は、年間10戸以下であり、募集しても応募のない住宅があるなど、応募者数が募集戸数を下回る場合もある。

図 募集・応募戸数・応募倍率の推移（平成29～令和3年度）

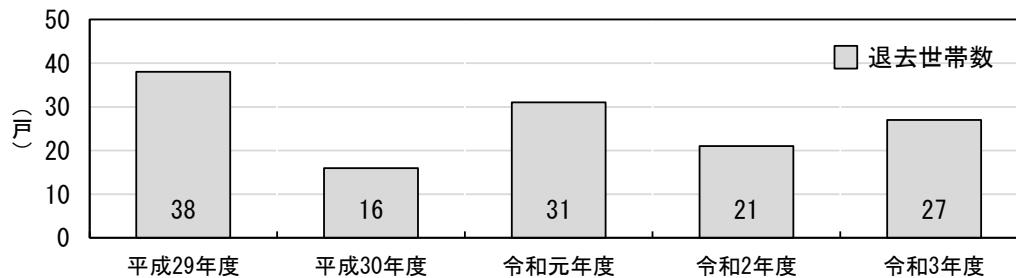


	平成29年度	平成30年度	令和元年度	令和2年度	令和3年度
募集戸数	7	5	7	4	4
応募者数	4	18	11	3	12
応募倍率	0.6	3.6	1.6	0.8	3.0
入居戸数	2	4	7	2	4

○退去の状況

- ・退去世帯数は、平成29年度はやや多く38世帯、おおむね毎年30世帯以下である。

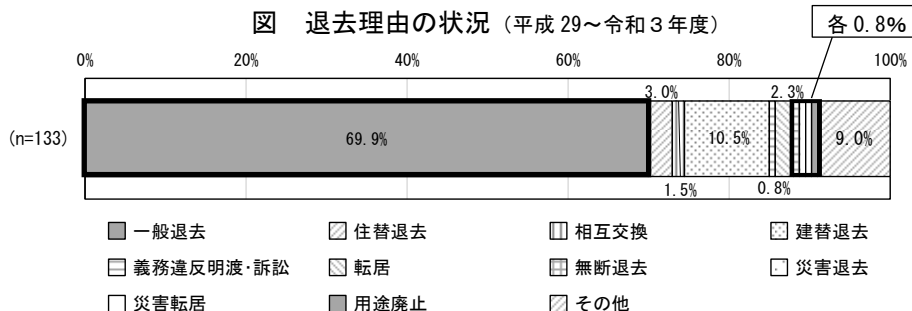
図 退去世帯数の推移（平成29～令和3年度）



○退去理由について

- ・最も多いのが一般退去の69.9%で、次いで建替退去の10.5%。

図 退去理由の状況（平成29～令和3年度）



(4) 平成 29 年度改定計画に基づく事業の実施状況（平成 30 年～令和 4 年）

①長寿命化改善

- ・平成 30 年～令和 4 年の 5 年間で計 96 戸、約 19 戸／年のペースで実施している。

【低層・中層耐火構造】

- ・計画量（10 年間）に対して 5 年間で約 2 割にあたる 60 戸で実施している（計画になかった住棟での改善実施を含めると約 3 割（90 戸））が、給水設備工事や屋上防水工事が中心であり、外壁改修は大半で実施していない。
- ・LED 改修工事などの省エネルギー対応を行っている住棟もある。

【木造・簡易耐火構造】

- ・外壁改修を中心に 6 戸で実施している。
- ・計画量（10 年間）に対して 5 年間で約 1 割程度の実施にとどまっている。

②用途廃止

- ・耐震性が確保されていない 323 戸のうち 55 戸の用途廃止を行った。
- ・そのほか約 50 戸で入居者の移転・退去が行われ、入居者は 4 戸のみとなっているなど、住棟の除却・廃止に向けて取り組んでおり、概ね計画通り実施している。

③建替

- ・計画で位置付けていた大林団地の建替（立江清水団地との集約）は実施していない。
- ・総戸数が市営住宅の目標管理戸数（約 660 戸）に合致するように戸数を 133 戸から 50 戸程度（仮設定）とする規模縮小建替を計画していたが、中長期の需要（目標管理戸数の見直し）や大林団地・立江清水団地の入居状況などを踏まえ、再考する。

④増築

- ・計画通り、旗山団地で 12 戸の増築を行った。

4. 市営住宅を取り巻く状況と課題

①低廉な民間賃貸ストックを考慮し、需要を見据えた市営住宅事業の展開

小松島市では、管理戸数が需要量を上回っており、供給過多の状況にある。また、将来的に市営住宅の需要量は減少すると推測されており、平成 29 年度改定時よりもさらに将来の需要量は少なくなると見込まれている。

また、限られた財政のなか、すべての団地に改善工事が行き届かず、老朽化や漏水等をはじめとする問題も見られている。

一方、民間借家の平均家賃が 912 円/㎡と周辺市（徳島市：1,054 円/㎡）に比べて低廉であり、かつ民間借家の約 6 割が平成 3 年以降に建設された比較的新しいストックであるため、住宅セーフティネット機能の一部はこれらのストックでも賄えると考えられる。

従って、市営住宅においては、今後もすべての団地を継続管理し、改善工事等を行っていくのではなく、民間借家の状況も考慮しながら中長期の需要を見据えた管理戸数を設定し、継続管理していく住棟に対しては、改善予算を適切に配分するなど、的確な事業展開をはかる必要がある。

②耐震性に課題のある住宅への対応

新耐震基準（昭和 56 年 6 月）の適用以前に建設された市営住宅等ストックのうち、新耐震基準を満たしていないと診断された住宅が 268 戸あり、当該住宅の入居者の移転・退去および用途廃止により安全性の確保に向けた取組が順調に進んでいる。中長期の需要や入居状況などを踏まえ、平成 29 年度改定時に位置付けられている建替の可否を判断した上で、引き続き対応を行う。

③長寿命化のための適切な維持管理

現状の市営住宅ストックのうち耐用年限を超過していない住棟については、長期に活用できるよう適切な維持管理を行っていくことが望ましい。築 40 年前後（耐用年限まで 30 年程度）の耐火造の住棟を中心に長寿命化改善を行ってきたが、耐用年限まで 30～40 年程度の耐火造の住棟のなかには、建設以来概ね 30 年以上外壁改修や屋上防水工事を行っていないものもまだ残っており、継続して取り組む必要がある。

また、中層耐火構造の住棟においてはほぼ一定以上（3人世帯の最低居住面積水準である 40 ㎡以上）の規模を持っているが、バリアフリーや三箇所給湯などは確保できていないものが多い。募集しても応募のない状況も見られるため、市営住宅の空き家の効率的な活用を進めるうえでも、長期の活用を図るべき住宅については、空き家改修時の対応なども含めて居住性能向上への対応も課題となる。

④耐用年限を超過する木造・簡耐団地への対応

すべての木造・簡耐団地が本計画期間中に耐用年限を超過する。これらのなかには、長寿命化改善工事等を実施済みの住棟があったり、9 割近くの入居がある住棟もある。これらの状況に配慮しながら、中長期の需要などを踏まえた活用の方針を示す必要がある。

⑤入居者の高齢化への対応

65 歳以上の高齢入居者が 42.7%となっているが、近年建設された団地（旗山・和田島および日峰団地）を除くと、住戸内段差や手すり等の未整備など、高齢者対応仕様となっていない住戸が大半である。改修等による対応や、住み替えなどの方策を検討する必要がある。

Ⅱ. 長寿命化事業のあり方

1. 市営住宅の役割とあり方

(1) 市営住宅の基本的な役割

「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する基本的な方針」(国土交通省告示 1165号(平成 19 年 9 月))においては、低額所得者、被災者、高齢者及び障害者等の住宅確保要配慮者に対し、公的賃貸住宅や民間賃貸住宅への円滑な入居の支援を含めた「重層的かつ柔軟なセーフティネット」の整備が必要とされている。

本市においては低廉な家賃で比較的新しい民間賃貸住宅ストックが多数あることから、これらの住宅のセーフティネット機能を視野に入れる。ただし、民間賃貸住宅ストックでは対応が難しい住宅確保要配慮者もいると考えられることから、県営住宅および市営住宅は困窮度の高い世帯にも対応可能な「住宅セーフティネットの中核」としての役割を果たすことを基本とする。

(2) 市営住宅の多様な展開のあり方

市営住宅においては、上述の「住宅セーフティネットの中核」としての役割を基本としながら、可能な範囲で、市民の公共財として市の施策やまちづくりに寄与する副次的な役割を展開することが考えられる。

①地域のまちづくりとの連動

市営住宅の敷地・建物や共同施設などを地域のまちづくりのために活用することが考えられる。例えば地域住民も利用できる公園施設や、周辺地域も含めた身近な避難場所や防災用具置き場といった防災拠点化などが考えられる。

②定住促進など、市の多様な施策と連動した展開

人口減少傾向にある本市において、若年世帯の定住促進のため、市営住宅において若年世帯や子育て世帯の入居を進めるなど、他の施策と連動した展開が考えられる。

2. 目標整備水準

市営住宅の整備にあたっては、市営住宅条例に定める公営住宅等整備基準を満たすとともに、以下の目標のもとに整備を推進していくものとする。

①住戸の基準および住戸内の各部に係る目標

住戸の基準	各居住室は 40 m ² を確保するものとする。 (住生活基本計画における 3 人世帯の最低居住面積水準は 40 m ²)
住戸内の各部	住戸内の段差、手すり、通路・出入口の幅員、階段、便所・浴室の広さ、床・壁の仕上げ、建具等、設備、温熱環境、収納スペースなどについては「高齢者が居住する住宅の設計に係る指針」(平成 13 年国土交通省告示第 1301 号)の基本レベルを確保するとともに、推奨レベルの確保に努めるものとする。 また、三箇所給湯の確保や、関連する設備・内装の整備改善に努めるものとする。

②共用部分、附帯施設および共同施設に係る目標

共用部分	共用階段、共用廊下、エレベーターについては、「高齢者が居住する住宅の設計に係る指針」(平成 13 年国土交通省告示第 1301 号)の基本レベルを確保するとともに、推奨レベルの確保に努めるものとする。なお、3 階以上の建物を新築する場合には、エレベーターを設置するものとする。
附帯施設	自転車置場については、整備後の管理戸数の 2 倍に当たる台数分のスペースを確保するものとする。
共同施設	児童遊園等については、入居者等の憩いやコミュニティに配慮し、団地内で一箇所以上確保するものとする。 また、駐車場については各戸に一台分を確保する。

③多様な住宅供給に係る目標

多様な住宅供給	高齢世帯をはじめ、子育て世帯や新婚世帯など、多様な世代や世帯の入居に対応するため、当該団地の整備戸数等に応じて可能な限り多様な規模・間取りの住戸を供給するものとする。 また、団地内にとどまらず、地域の世代構成や民間住宅ストックの状況にも配慮し、長期的なコミュニティ形成の視点に立った住宅供給に努めるものとする。
---------	--

表 市営住宅条例に基づく公営住宅等整備基準

本市では、条例に基づき、国の参酌基準(平成 23 年国土交通省令第 103 号)を採用している。

項目	基準(★=技術的助言(平成 24 年 1 月 17 日付 国住備第 196 号))
健全な地域社会の形成	周辺の地域を含めた健全な地域社会の形成に資するように考慮して整備
良好な居住環境の確保	安全、衛生、美観等を考慮し、かつ入居者等にとって便利で快適なものとなるよう整備
費用の縮減への配慮	設計の標準化、合理的な工法の採用、規格化された資材の使用及び適切な耐久性の確保に努めることにより、建設及び維持管理に要する費用の縮減に配慮
位置の選定	敷地の位置は、災害の発生のおそれが多い土地及び公害等により居住環境が著しく阻害されるおそれがある土地をできる限り避け、かつ、通勤、通学、日用品の購買その他入居者の日常生活の利便を考慮して選定
敷地の安全等	地盤の軟弱な土地、がけ崩れ又は出水のおそれがある土地等であるときは、地盤の改良、擁壁の設置等安全上必要な措置 雨水及び汚水を有効に排出し、又は処理するために必要な施設を設置
住棟等の基準	敷地内及びその周辺の地域の良好な居住環境を確保するために必要な日照、通風、採光、開放性及びプライバシーの確保、災害の防止、騒音等による居住環境の阻害の防止等を考慮した配置
住宅の基準	防火、避難及び防犯のための適切な措置
・温熱環境(断熱)	外壁、窓等を通しての熱の損失の防止その他の住宅に係るエネルギーの使用の合理化を適切に図るための措置 ★評価方法基準(*)第5の5の5-1(3)の等級4 ただし、これにより難しい場合は等級3の基準を満たすこと。
・遮音性能	住宅の床及び外壁の開開口部には、当該部分の遮音性能の確保を適切に図るための措置 ★評価方法基準(*)第5の8の8-1(3)イの等級2 又はロ①cの基準(RC又はSRC造以外は、ロ①dの基準) 及び8-4(3)の等級2の基準を満たすこと。
・劣化の軽減	住宅の構造耐力上主要な部分及びこれと一体的に整備される部分には、当該部分の劣化の軽減を適切に図るための措置 ★評価方法基準(*)第5の3の3-1(3)の等級3の基準(木造は等級2の基準)を満たすこと
・維持管理への配慮	住宅の給水、排水及びガスの設備に係る配管には、構造耐力上主要な部分に影響を及ぼすことなく点検及び補修を行うことができるための措置 ★評価方法基準(*)第5の4の4-1(3)及び4-2(3)の等級2の基準を満たすこと
住戸の基準	一戸の床面積の合計(共用部分の床面積を除く)は、25㎡以上
・規模	ただし、共用部分に共同利用の台所及び浴室を設ける場合は、この限りではない
・設備	各住戸には、台所、水洗便所、洗面設備及び浴室並びにテレビジョン受信の設備及び電話配線を設置 ただし、共用部分に共同利用の台所又は浴室を設けることにより、各住戸に設ける場合と同等以上の住環境が確保される場合は、各住戸には不要
・空気環境(シックハウス)	各住戸には、居室における化学物質の発散による衛生上の支障の防止を図るための措置 ★各住戸の居室の内装の仕上げに、評価方法基準(*)第5の6の6-1(2)イ②の特定建材を使用する場合には、同(3)ロの等級3の基準を満たすこと
住戸内の各部	移動の利便性及び安全性の確保を適切に図るための措置その他の高齢者等が日常生活を支障なく営むことができるための措置
・高齢者等への配慮(住戸内)	★評価方法基準(*)第5の9の9-1(3)の等級3の基準を満たすこと
共用部分	通行の用に供する共用部分には、高齢者等の移動の利便性及び安全性の確保を適切に図るための措置
・高齢者等への配慮(共用部分)	★公営住宅の通行の用に供する共用部分が評価方法基準第5の9の9-2(3)の等級3の基準を満たすこと
附帯施設	敷地内には、必要な自転車置場、物置、ごみ置場等の附帯施設(入居者の衛生、利便等及び良好な居住環境の確保に支障が生じないように考慮されたもの)を設置
児童遊園	児童遊園の位置及び規模は、敷地内の住戸数、敷地の規模及び形状、住棟の配置等に応じて、入居者の利便及び児童等の安全を確保した適切なものとする
集会所	集会所の位置及び規模は、敷地内の住戸数、敷地の規模及び形状、住棟及び児童遊園の配置等に応じて、入居者の利便を確保した適切なものとする

広場及び緑地	広場及び緑地の位置及び規模は、良好な居住環境の維持増進に資するように考慮されたものとする
通路	敷地内の通路は、敷地の規模及び形状、住棟等の配置並びに周辺の状況に応じて、日常生活の利便、通行の安全、災害の防止、環境の保全等に支障がないような規模及び構造で合理的に配置されたものとする 通路における階段は、高齢者等の通行の安全に配慮し、必要な 補助手すり又は傾斜路を設置

*住宅の品質確保の促進等に関する法律に基づく「住宅の性能に関する評価方法基準」

参考：住生活基本計画（全国計画）に定められた目標水準（令和 12 年度目標）

主な項目		達成目標			
目標水準	耐震基準（昭和 56 年基準）が求める耐震性を有しない住宅ストックの比率	おおむね解消			
	住宅ストックのエネルギー消費量の削減率（平成 25 年度比）	18%			
	高齢者の居住する住宅のうち、一定のバリアフリー性能及び断熱性能を有する住宅の割合	25%			
	高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合	4%			
	最低居住面積水準	<table border="1"> <tr> <td>単身</td> <td>25 m²</td> </tr> <tr> <td>2人以上</td> <td>10 m² + 世帯人員 × 10 m²（※）</td> </tr> </table>	単身	25 m ²	2人以上
単身	25 m ²				
2人以上	10 m ² + 世帯人員 × 10 m ² （※）				

※4 人を超える場合は、計算式の面積から 5%を控除

3. 長寿命化の基本方針

(1) 長寿命化にかかる目標

長寿命化にあたっては、以下を目標に事業を進めることとする。

①安全性（耐震性能等）の確保

ア) 耐震性

昭和 56 年 6 月以前に建築された住宅において、新耐震基準との適合性を確保し、入居者の安全を確保する。なお、国の目標は、新耐震基準に満たない住宅ストックを令和 12 年までに概ね解消することとしている。

イ) 耐用年限

公営住宅法施行令において定める公営住宅の耐用年限に基づき、木造および簡耐平屋建については 30 年、簡耐二階建については 45 年、耐火造については 70 年程度の活用を図る。

ウ) 避難の安全性

避難性能については、昭和 50 年に消防庁からの通達もあり改善されてきているが、通達以前の住宅において「二方向避難」が確保されているかどうかを確認する必要がある。（二方向避難とは、主に火災時において各住戸から 2 以上の避難経路を確保することである。）

具体的には、共同住棟の場合、各住戸とも玄関以外に別の方向に逃げられるよう、主にベランダから横方向（隣接住戸）または垂直方向（下階住戸）への移動によって脱出できるかどうかを見る。

②居住性の確保

ア) 住戸規模

本計画では、住生活基本計画に示されている面積水準（下表）を基本とする。

区分	世帯人員			
	1 人	2 人	3 人	4 人以上
最低居住面積水準	25 m ²	30 m ²	40 m ²	10 m ² ×世帯人員+10 m ²
都市居住型誘導居住面積水準	40 m ²	55 m ²	75 m ²	20 m ² ×世帯人員+15 m ²

上表によると、居住面積 40 m²の住戸では、1 人世帯の都市居住型誘導居住面積水準を満たし、かつ 3 人家族世帯においても最低居住面積水準を満たすことになる。

したがって、本計画においては、ストックの住戸規模について専用面積 40 m²程度以上を目安として検討する。

なお、建替計画にあたっては、現に入居している世帯に対応した住戸型別供給計画とするが、移住・定住の促進をすすめるため、若年ファミリー世帯向けの住宅供給を考慮する。

イ) 高齢化対応

本計画では、高齢化対応が必要な住戸内・住棟共用部・団地内外構に大別して、それぞれの部位においてバリアフリーの実現に努める。（次頁表を参照。）

新たに整備する住宅については、「高齢者が居住する住宅の設計に係る指針」（平成 13 年国土交

通省告示第 1301 号) に基づく仕様を確保するとともに、既存の住宅についても、住戸内の段差解消・改善、浴室の段差解消や手すり設置等による高齢者対応に努めるものとする。

ウ) 省エネルギー

令和 4 年 6 月、「改正建築物省エネ法（脱炭素社会の実現に資するための建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律等の一部を改正する法律）」が公布され、令和 7 年から全ての新築住宅において省エネ基準への適合が義務づけられることとなった。建替事業等においては、法に基づく基準への適合を進めることとする。また、既存の住宅についても、設備の更新などを通じて、社会的要請となっている省エネルギー対応に努めるものとする。

表 高齢化対応にかかる具体的な整備目標

項目	基本整備水準	誘導目標水準
基本的考え方	<ul style="list-style-type: none"> すべての市営住宅で対応を目指す基礎的な整備水準 現行の公営住宅等整備基準を目指し、可能な限りその水準を確保するよう努める 	<ul style="list-style-type: none"> 新たに建設する市営住宅で対応を目指す整備水準 現行の公営住宅等整備基準を満たし、長寿社会対応住宅設計指針の推奨基準にも配慮したものとする
(住戸内)		
a. 玄関	<ul style="list-style-type: none"> 可能な限り段差がないものとする（上がりかまちの段差は除く） 	<ul style="list-style-type: none"> 段差がないものとする（上がりかまちの 110mm 以下の段差は除く）
b. 戸内段差	<ul style="list-style-type: none"> 玄関を除き、可能な限り段差がないものとする 浴室などにおいて段差が発生する場合は、補助手すりを設ける 	<ul style="list-style-type: none"> 玄関を除き、段差はないものとする
c. 諸設備	<ul style="list-style-type: none"> 便所は腰掛け洗浄便器とする 浴室・洗面・台所への三箇所給湯設備を備える エアコンが設置可能な電気容量を確保する ガス漏れ探知器等及び火災警報器を台所に設置する 通報装置をできる限り便所及び浴室に設置する 	<ul style="list-style-type: none"> 便所は介護スペースを考慮した腰掛け洗浄便器とする 便所、浴室、脱衣所には、それぞれの用途で利用できる手すりを設置する 浴室・洗面・台所への三箇所給湯設備を備える ガス漏れ探知器等及び火災警報機、自動消火装置又はスプリンクラーを台所に設置する 火災警報器を特定寝室へ、通報装置を便所、浴室、特定寝室に設置する
(住棟共用部)		
a. 階段	<ul style="list-style-type: none"> 少なくとも片側に手すりを設ける 	<ul style="list-style-type: none"> 両側に手すりを設ける
b. スロープ	<ul style="list-style-type: none"> 1/12 以下の勾配 	<ul style="list-style-type: none"> 1/12 以下の勾配、幅員 1,200mm 以上 両側に手すりを設ける
c. エレベーター	<ul style="list-style-type: none"> 住棟出入口以外の階にある住戸は、歩行による垂直移動は 1 階数以内分とする 出入口の幅員 800mm 以上 	<ul style="list-style-type: none"> 住棟出入口以外の階にある住戸は、エレベーターを利用して住棟出入口に到達できるようにする 出入口の幅員 800mm 以上、奥行き 1,350mm 以上

(2) 長寿命化対策の考え方

①長寿命化対策の実施上の課題

市営住宅の一部では、台所、浴室トイレ等の設備仕様や間取りが時代のニーズに対応できておらず、高齢化対応もされていない状態である。また、設備等の老朽化により、入居者には不便さ、管理者には修繕負担の増加が予想されることから、長期的な活用を前提とした住宅の品質を確保していく必要がある。

ストックを長期にわたって使用していくには、適切な維持管理が必要不可欠である。従来の取組においても、環境整備や必要に応じた修繕を実施し居住性を高めてきたが、今後は設備の更新等も含めて計画的に修繕を実施していく必要がある。

②ストック個別の状況にあわせた長寿命化対策

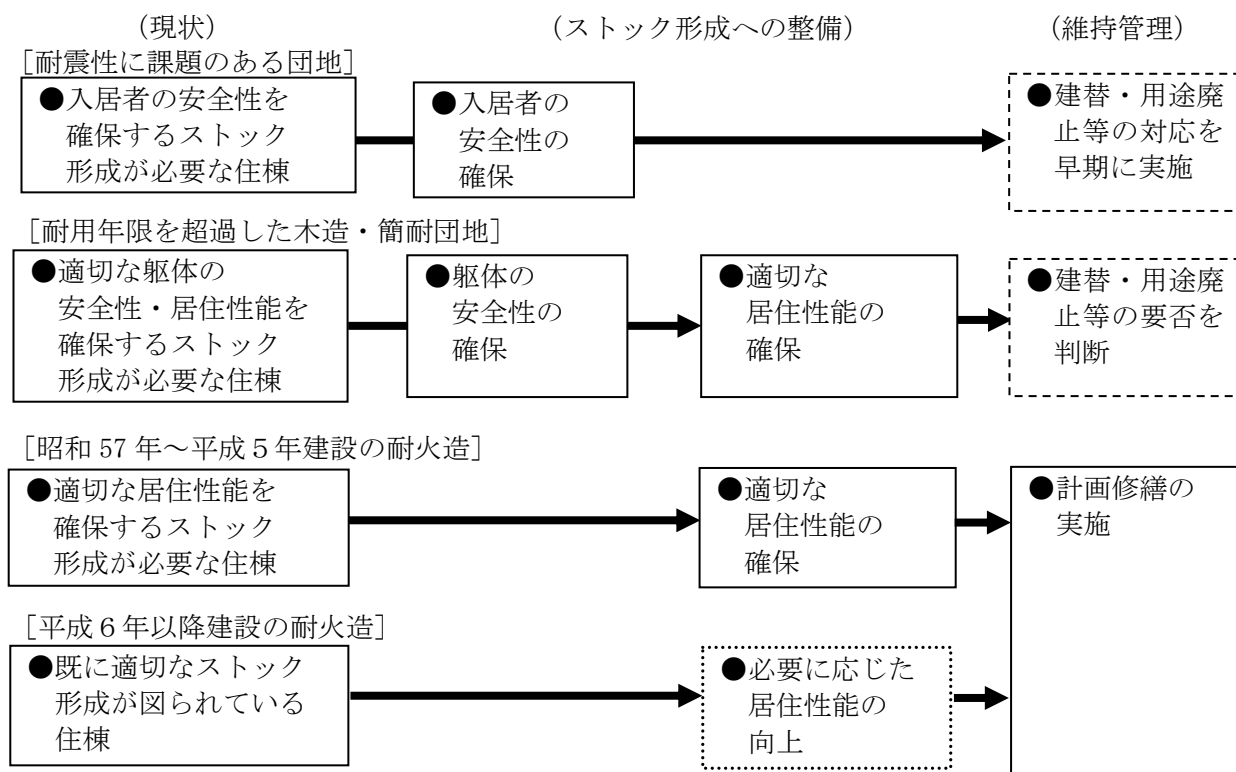
市営住宅の長寿命化については躯体の安全性や適切な居住性を確保したストックを目指すことが求められている。ストックごとに状況が異なるため個別の状況にあわせて次の考え方で取り組む。

- 耐震性のある耐火造団地は、建築年代に応じて長寿命化改善を行いながら市のセーフティネットの中心的な役割を担うものとして耐用年限を目途に長期利用する。
- 耐用年限を超過した木造・簡耐団地は、躯体の安全性や適切な居住性を確保するため、建替・用途廃止等の要否を判断する。
- 耐震性に課題のある団地は、入居者の安全を確保するため、建替・用途廃止等の対応を早期に行う。

そのうえで、ストック住棟の維持管理として、適切な計画修繕を実施していくことを長寿命化の基本施策とする。

以下に、主な年代別長寿命化対策を示す。

図 長寿命化対策の建築年代別類型



③基本的な長寿命化対策としての維持管理のあり方

市営住宅の予防保全的な維持管理や耐久性の向上に資する改善等の計画的な実施により、ストックの長寿命化を図り、ライフサイクルコストの縮減につなげることを基本とする。

具体的には、ストックの劣化状況を踏まえつつ、以下のような観点で措置していく。

表 維持管理の区分

表 空き家修繕の内容

区分		内容
住戸 本体	内装の更新	・ 壁や天井、畳など内装の修繕をまとめて行う
	建具の更新	・ 建具の劣化状況に応じて、安全性を確保するための付け替えを行う
設備	水回りの更新	・ 劣化状況と修繕周期に応じて、流し台やトイレ、水栓類等の取替えを行う

(3) 長寿命化対策の内容

住宅を長く利用可能な状態に保つためには、整備あるいは改善を行う段階で十分な品質（性能）を確保し、早期に陳腐化しない良質なストックを形成しておくことが重要である。

また、ストック本来の性能を継続的に発揮するためには、中長期的視点に立った計画的な維持管理が必要となる。

さらに、長期化する事業を支え続けるためには、予定外の大規模修繕の発生や管理費・除却費といったランニングコストの増大にも目を配り、トータルの事業費を抑えていく必要がある。

本計画では、長寿命化にかかる基本方針を「①住宅の質の確保」、「②計画的な維持管理」および「③ライフサイクルコストの縮減」と定め、以下にそれぞれの考え方を示す。

①住宅の質の確保

住宅を長持ちさせるには、以下の視点が必要である。

- | |
|--|
| <ul style="list-style-type: none">a. 経年劣化や災害等に強い躯体とすることに加え、温熱環境等にも配慮した良好な居住環境を維持できるものにする。(耐久性・耐震性・断熱性(省エネ性))b. 設備配管を躯体に埋め込まない、点検口を確保するなど、メンテナンスの負担を軽減する構造とする。(維持管理の容易性)c. 住戸規模を柔軟に設定することで間取りに可変性を持たせ、世帯の成長や住み替え等により発生する世帯人員の変動に対応する。(可変性)d. いつまでも快適に暮らせる、高齢者に配慮した構造・設備とする。(バリアフリー)e. 住戸内はもとより住棟共用部や住棟周辺においてもユニバーサルデザインを導入し、安全・安心に出歩ける環境の形成に努める。(住環境への配慮) |
|--|

ア) 耐久性

構造躯体の長寿命化においては、建築時に十分な躯体性能を確保しつつ、建築後も計画的な維持管理により性能を維持することが求められる。

イ) 耐震性

住棟は、管理期間中に地震に遭遇した場合でも、致命的な損傷をせず、点検補修により使用を継続できることが必要である。

そのためには、高い耐震性により損傷しにくくするとともに、損傷後の機能回復を容易にする措置が有効となる。

具体的には、現行の建築基準法上の耐震基準に適合し、さらにそれ以上の耐震性能を備えればより回復にも対応しやすいこととなる。

ウ) 断熱性(省エネルギー性)

住宅が備えるべき性能として政策的に誘導するべきものとして、エネルギーの使用の効率性を確保できるようにする必要がある。

そのためには躯体および開口部の断熱性能向上が最も効果的なものと考えられている。

エ) 維持管理・更新の容易性

内装や設備については、構造躯体に比べて耐用年限が短いため、メンテナンスしやすい構造にしておく必要がある。

特に設備配管の不具合は、入居者のライフラインであるが故に停止が難しく、その一方で建物への悪影響も大きいことから、維持管理・更新を容易に行えるようにしておく。

オ) 可変性

居住者のライフスタイルの変化等の住宅の利用状況の変化に対応するため、簡単に間取りの変更が可能な構造にしておく必要がある。

そのため、スケルトン・インフィル(※)的な考え方のもと、一定規模の住戸内における設備配管はある程度固定するものの、それ以外の間取りの変更が可能につくりにしておく必要がある。

※：建物のスケルトン（柱・梁・床等の構造躯体）とインフィル（住戸内の内装・設備等）とを分離した工法による共同住宅のこと。

カ) バリアフリー性

日常生活に身体の機能上の制限を受ける高齢者等の利用上の利便性および安全性を確保するとともに、長期的に見て建築後に対応困難な部分（共用廊下等）についてはあらかじめ必要なスペースを確保する。

なお、住戸専用部分に必要なバリアフリー改修を行う場合には、構造躯体への影響を軽減する必要がある。

キ) 住環境への配慮

良好なまちなみや環境の維持・形成に資する団地形成を検討する。住棟周辺ではユニバーサルデザインによるだれもが安心して歩行できる快適な空間づくりを検討する必要がある。

②計画的な維持管理

ア) 維持保全計画の策定

長期に住宅を使用していくためには、計画的な維持保全が重要となる。そのためには、前もって維持保全の計画を検討し、耐久性など住宅の初期性能を保持するための具体的な取組内容を示しておく必要がある。

具体的な措置としては、維持保全の対象となる住宅の部位について、事前に点検の時期および内容を定める。また、メンテナンスフリーの部材であっても、少なくとも10年に一度は点検を実施する。

次頁に、対象部位毎の具体的な修繕周期の目安を示す。

表 (参考) 対象部位ごとの修繕周期の目安

修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期
屋根防水			
屋上防水 (保護防水)	屋上、塔屋、ルーフバルコニー	補修	12年
		修繕	24年
屋上防水 (露出防水)	屋上、塔屋	修繕	12年
		撤去・新設	24年
傾斜屋根	屋根	補修	12年
		撤去・葺替	24年
床防水			
バルコニー 床防水	バルコニーの床	修繕	18年
開放廊下・階段等床防水	開放廊下・階段の床	修繕	18年
外壁塗装等			
コンクリート補修	外壁、屋根、床、手すり壁、軒天、庇等	補修	18年
外壁塗装	外壁、手すり壁等	塗替	18年
軒天塗装	開放廊下・階段、バルコニー等の軒天部分	塗替	18年
タイル張補修	外壁・手すり壁等	補修	18年
シーリング	外壁目地、建具周り、スリーループ周り、部材接合部等	打替	18年
建具・金物等			
建具関係	住戸玄関ドア、共用部分ドア、自動ドア	取替	36年
	窓サッシ、面格子、網戸、シャッター	取替	36年
手すり	開放廊下・階段、バルコニーの手すり、防風スクリーン	取替	36年
給水設備			
給水管	硬質塩化ビニル管 亜鉛メッキ鋼管	取替	20年
	硬質塩化ビニルライニング鋼管	取替	35年
	ステンレス鋼管	取替	40年
貯水槽	受水槽、高置水槽	取替	25年
給水ポンプ	揚水ポンプ、加圧給水ポンプ	補修	8年
	直結増圧ポンプ	取替	15年
排水設備			
雑排水管 (屋内)	配管用炭素鋼鋼管	取替	20年
	タールエポキシ塗装鋼管 排水用硬質塩化ビニルライニング鋼管	取替	30年
	排水用硬質塩化ビニル管 耐火2層管		
	配管用炭素鋼鋼管 タールエポキシ塗装鋼管 排水用硬質塩化ビニルライニング鋼管 排水用硬質塩化ビニル管 耐火2層管 鋳鉄管	取替	50年
排水管 (屋外)	排水用硬質塩化ビニル管	取替	25年
	ヒューム管	取替	30年

修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期
ガス設備			
ガス管 (屋内)	ガス管	取替	30年
	ガスメーター	取替	10年
ガス管 (屋外)	配管用炭素鋼鋼管 被覆鋼管	取替	20年
	ポリエチレン管	取替	50年
電灯設備			
電灯設備	共用廊下・エントランスホール等の照明器具、配線器具、非常照明、避難口・通路誘導灯、外灯等	取替	15年
	非常用照明器具内蔵蓄電池	取替	4年～6年
配電盤類	配電盤・プルボックス等	取替	30年
幹線設備	引込開閉器、幹線等	取替	30年
避雷針設備	避雷突針・ポール・支持金物・導線・接地極等	取替	40年
情報・通信設備			
情報・通信設備	電話配電盤(MDF)、中間端子盤(IDF)等	取替	30年
テレビ共聴設備	アンテナ、増幅器、分配機等※同軸ケーブルを除く	取替	15年
消防用設備			
屋内消火栓設備	消火栓ポンプ、消火管、ホース類、屋内消火栓箱等	取替	25年
自動火災報知設備	感知器、発信器、表示灯、音響装置、中継器、受信機等	取替	20年
連結送水管設備	送水口、放水口、消火管、消火隊専用栓箱等	取替	25年
昇降機設備			
昇降機	カゴ内装、扉、三方枠等	補修	15年
	全構成機器	取替	30年
外構・附属施設			
外構	平面駐車場、車路・歩道等の舗装、側溝、排水溝	補修	20年
	困障、サイン、遊具、ベンチ等	取替	20年
	埋設排水管、排水柵等 ※埋設給水管を除く	取替	20年
附属施設	自転車置場、ゴミ集積所	取替	20年
	植栽	整備	20年

出典：公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）
（平成28年8月）より抜粋

イ) 住宅修繕履歴記録の作成・保存

計画的な維持管理を可能とするには、住宅の新築・改修・修繕・点検時等における設計図書や施工内容等の情報を確実に蓄積し、いつでも活用できる仕組みを整えておく必要がある。

具体的な措置としては、住宅の設計・施工・維持管理に関する情報を記録した住宅履歴書を更新する。

③コストの縮減方針

ア) 基本的な考え方

長寿命化にかかる維持管理の主体は、日常点検と計画修繕、そして改善である。

従来の住宅建設では、運用開始後に予期しない短期間の修繕や維持保全を要することから、対症的な維持管理のため、劣化を速めていったと考えられる。

住棟のライフサイクルを長期化していくためには、建設当初の仕様を長寿命化に耐えるものとした上で、老朽化や劣化に伴う居住性の低下等を未然に防ぐ予防保全的な維持管理を進めることが重要である。

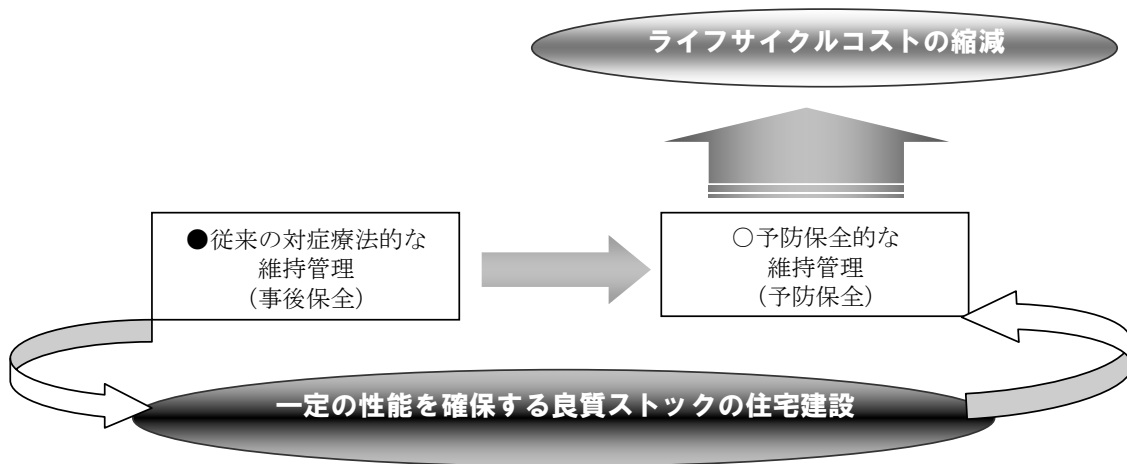
その一方で、長寿命化にかかる事業の費用対効果を最大化するためには、地域の住環境やまちづくりと連動した「長く住める団地」への選択と集中も重要となる。

イ) 具体的な措置

新たに建設する住棟については、良質なストックの形成を念頭に置き、長期の活用能耐える仕様を検討する。また、メンテナンスコストの低い素材の導入により修繕サイクルを長期化する工夫も含めて、ライフサイクルコスト縮減を図っていく。

また、既存の住棟も含め、長寿命化を図るストックに対しては先行的な対処を進めつつ、ストック全体の集約による維持管理の効率化を進める。

図 ライフサイクルコスト縮減の考え方



さらに、仮住まい等の期間を短期に押さえ、入居者への精神的肉体的な負担を軽減するため、他の建替事業や改善事業と連携し、地域ごとの入居可能戸数に大きな変動が発生しないようにする。

Ⅲ. 長寿命化手法の判定

1. 計画期間

計画期間の検討については、上位関連計画との整合を図りつつ、長期的な見通しについても位置付けられるよう配慮する。

(1) 長寿命化計画としての基本的な計画期間

令和5年度からの10年間を計画期間としつつ、社会情勢の変化や事業の進捗状況などに応じ、概ね5年ごとに見直しを行う。

(2) 将来構想としての中長期的な団地統廃合の見通し

近年の社会情勢や事業着手の可能性を考えると、計画期間において具体的な事業プランまでつなげられないケースが十分に考えられるが、一方で、上位計画や財政収支見込み等、中長期フレームの検討には概略であっても見通しが必要となる。

2. 事業手法判定の考え方

(1) 想定する手法

本計画で用いる事業手法は、用途廃止・建替・長寿命化改善・維持管理とする。

A. 用途廃止

住棟または共同施設の用途の廃止を行うもの。

(用途廃止を行い他の団地へ統合する「統合建替」、他の利便性の高い場所で新規に建設する「現在の敷地以外での建替」を含む。)

【想定するケース】

- ・経過年数が耐用年限の1/2以上を大幅に経過し、居住性および地域需要（地域バランス）などを勘案したとき、将来にわたり団地を継続管理することが不相当と判断される場合
- ・建設当初の役割を終え、市営住宅としての位置付けを必要としない場合
- ・小規模団地など、将来にわたり維持管理を効率的に実施できない場合
- ・他の公共施設用地への転用を前提とする場合
- ・都市計画事業の施行を前提とする場合

B. 建替

住棟を除却し、その土地の全部または一部に新たに住宅を建設するもの。

【想定するケース】

- ・経過年数が耐用年限の1/2以上を大幅に経過し、躯体・住戸規模および設備などを勘案したとき、継続的な活用が困難と判断される場合
- ・将来需要および地域バランスなどを勘案し、地域の需要に対して、建物の価値が低下している場合
- ・構造上、躯体の安全性の向上を図る改修が困難または効率的でない場合
- ・住戸の大幅な改善や共用部分の改善が難しく、改善対応より建替のほうが効率的であると判断される場合

C. 長寿命化改善

現在の住棟あるいは住戸に、躯体の安全性の確保や居住性向上にかかる高齢化対応、室内の快適性を向上する省エネ対応などを施し、活用期間中に必要な性能を発揮できる状態に改善するもの。

【想定するケース】

- ・ 建物の躯体の安全性において、新耐震基準を満たす安全性を備えるか、または効率的かつ合理的な改善によって一定の基準を確保する住棟や一定の住戸規模を確保している場合に長期のストックとして改善手法を施す場合
- ・ 住棟の長寿命化に向けた質の向上のために適切な改善・改修を以下のような観点において行う場合

表 長寿命化改善の類型

a. 居住性確保型	居住性向上のための給湯および電気容量や、断熱性向上による省エネ化改善
b. 福祉対応型	住戸内、住棟内外の高齢者・障害者対応としてのバリアフリー化改善
c. 安全性確保型	主に躯体の耐震性・防災性・防火設備など現行基準並みの安全性を確保するための改善
d. 長寿命化型	耐久性の向上、躯体の経年劣化を軽減する外壁改善、屋上防水 等

D. 維持管理

現在の住棟あるいは住戸を存置し、適切に管理していくもの。

【想定するケース】

- ・ 以下の方法により適切に維持管理していく場合。
 - 維持保守点検
 - 経常修繕（経常的に必要となる修繕）
 - 計画修繕（修繕周期に基づくなど、計画的に実施すべき修繕）
 - 空き家修繕 など

表 （参考）事業手法別標準管理期間

手法		標準管理期間
建替*	耐火（低耐・中耐・高耐）	35年～70年
	簡二	22.5年～45年
	木造・簡平	15年～30年
全面的改善		おおむね30年以上
個別改善		おおむね10年以上

*公営住宅法施行令で示す耐用年限に準拠する。

(2) 検討の流れ

「公営住宅等長寿命化計画策定指針」（平成 28 年度改定）の考え方にに基づき、小松島市の実情を踏まえながら、以下の手順で判定を行う。

【判定の手順】

公営住宅等の需要の見通しに基づく将来のストック量の推計

- ・ 長期における世帯数等の推計を基に、公営住宅の施策対象の世帯数を推計し、そのうち自力では最低居住面積水準を達成することが著しく困難な年収である世帯を推計する。
- ・ 上記の推計により、市営住宅目標管理戸数を設定する。

「3. (1) 市営住宅の目標管理戸数の設定」 p.40 参照

1次判定) 敷地の状況等及び住棟の物理的特性からみた事業手法の仮設定

- ・ 立地環境等の団地敷地の状況等、住棟の現在の物理的特性から団地・住棟の評価を行い、長期を見据えた事業手法を仮設定する。
- ・ 敷地の状況等より、団地の継続管理の妥当性を評価し、「継続管理する団地」「継続管理について判断を留保する団地」に判定する。
- ・ 住棟の物理的特性より、改善等の必要性・可能性を評価し、「優先的な対応が必要」「改善が必要」「改善不要」に判定する。
- ・ 上記の判定結果より、以下の事業手法を仮設定する。

	改善不要	改善が必要	優先的な改善が必要
継続管理する団地	維持管理	改善又は建替	優先的な改善又は優先的な建替
継続管理について判断を留保する団地	維持管理又は用途廃止	改善、建替又は用途廃止	優先的な改善、優先的な建替又は優先的な用途廃止

「3. (2) 事業手法の設定①1次判定」 p.43 参照

2次判定) 1次判定を踏まえた事業手法の仮設定

- ・ 1次判定の結果をもとに、想定される当面の建替事業量及び将来のストック量を踏まえ、事業実施の実現可能性及び妥当性を検討し、事業手法を仮設定する。

「3. (2) 事業手法の設定②2次判定」 p.47 参照

3次判定) 計画期間における事業手法の決定

- ・ 2次判定の結果をもとに、事業実施中の団地、今後の事業及び管理の見通しを踏まえ、事業の効率性や実施時期の妥当性等の観点から総合的な検討を行い、本計画期間における事業手法の判定を行う。

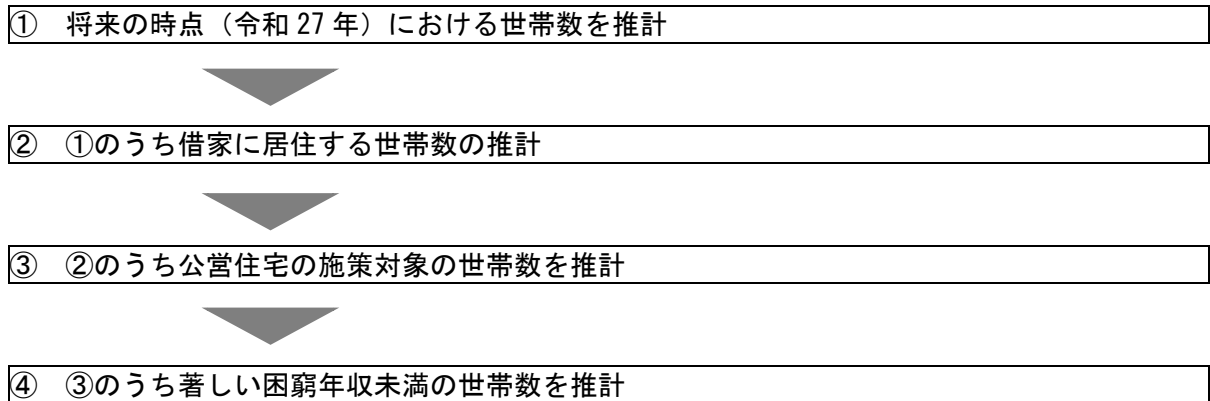
「3. (2) 事業手法の設定③3次判定」 p.48 参照

3. 事業手法判定の詳細

(1) 市営住宅の目標管理戸数の設定

1) 検討の枠組み

市営住宅の需要の見通しの検討にあたっては国土交通省国土技術政策総合研究所「住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム(ストック推計プログラム)」に基づき、「著しい困窮年収未満世帯」を算出することで、市営住宅の管理戸数の目標を設定する。



● 「著しい困窮年収」とは

- 小松島市内の住宅市場の水準で、自力では最低居住面積水準を達成することが著しく困難な年収（＝著しい困窮年収）を、「民間賃貸住宅の1㎡あたりの家賃単価（平均家賃単価）で、最低居住面積水準を満たす住宅に、適正な家賃負担限度率の範囲で入ることができない限度年収」と定義する。

(算出方法)

$$\begin{aligned}
 & \text{民間賃貸住宅1㎡あたりの家賃単価 (令和2年: 878円/㎡)} \times \text{最低居住面積水準}(\ast 1) \times 12\text{ヶ月} = \text{最低居住面積水準を満たす住宅の家賃(年間)} \\
 & \text{最低居住面積水準を満たす住宅の家賃(年間)} \div \text{家賃負担限度率}(\ast 2) = \text{著しい困窮年収}
 \end{aligned}$$

※1: 住生活基本計画 全国計画より

※2: 七期五計関連資料作例要領(国土交通省)の「持家償還負担限度率・家賃負担限度率」に公営住宅の家賃算定における各地方公共団体の「市町村立地係数」を乗じたもの

表 最低居住面積水準 表 家賃負担限度率

	延床面積	年間収入五分位階級				
		第Ⅰ分位	第Ⅱ分位	第Ⅲ分位	第Ⅳ分位	第Ⅴ分位
1人世帯	25㎡	15.2%	16.4%	16.8%	16.8%	16.8%
2人世帯	30㎡	14.8%	16.4%	16.8%	16.8%	16.8%
3人世帯	40㎡	13.2%	15.6%	17.2%	17.6%	17.6%
4人世帯	50㎡	12.0%	14.4%	16.4%	16.8%	16.8%
5人世帯	57㎡	11.2%	14.4%	16.4%	16.8%	16.8%
6人世帯	67㎡	11.2%	14.4%	16.4%	16.8%	16.8%

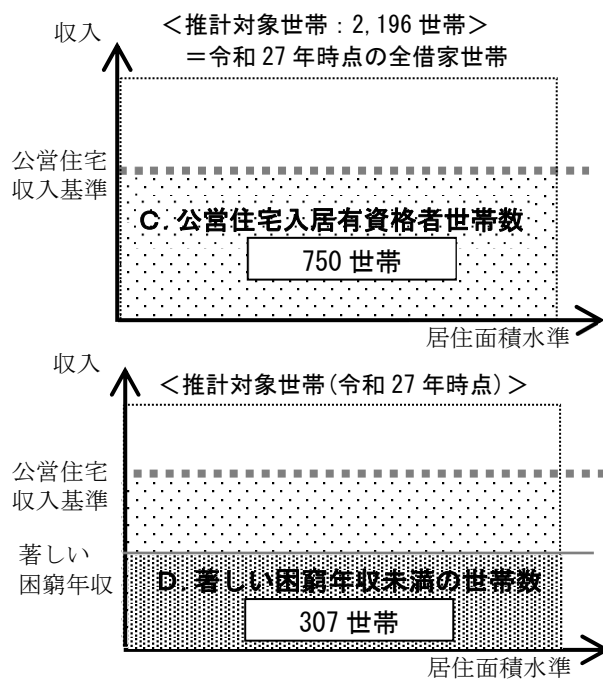
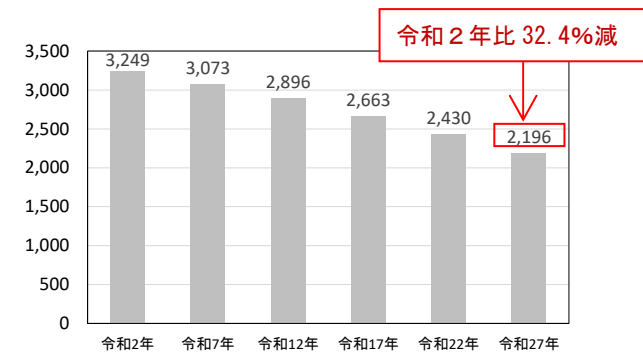
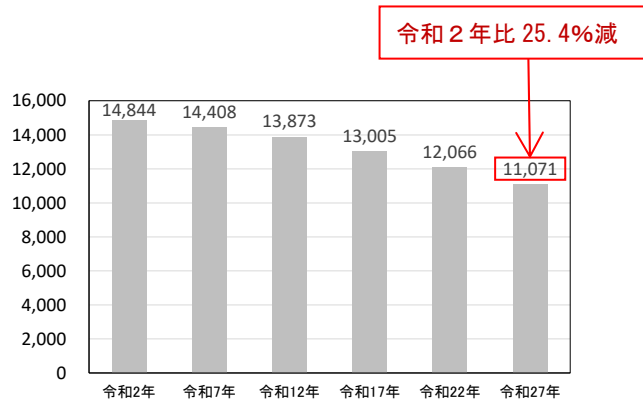
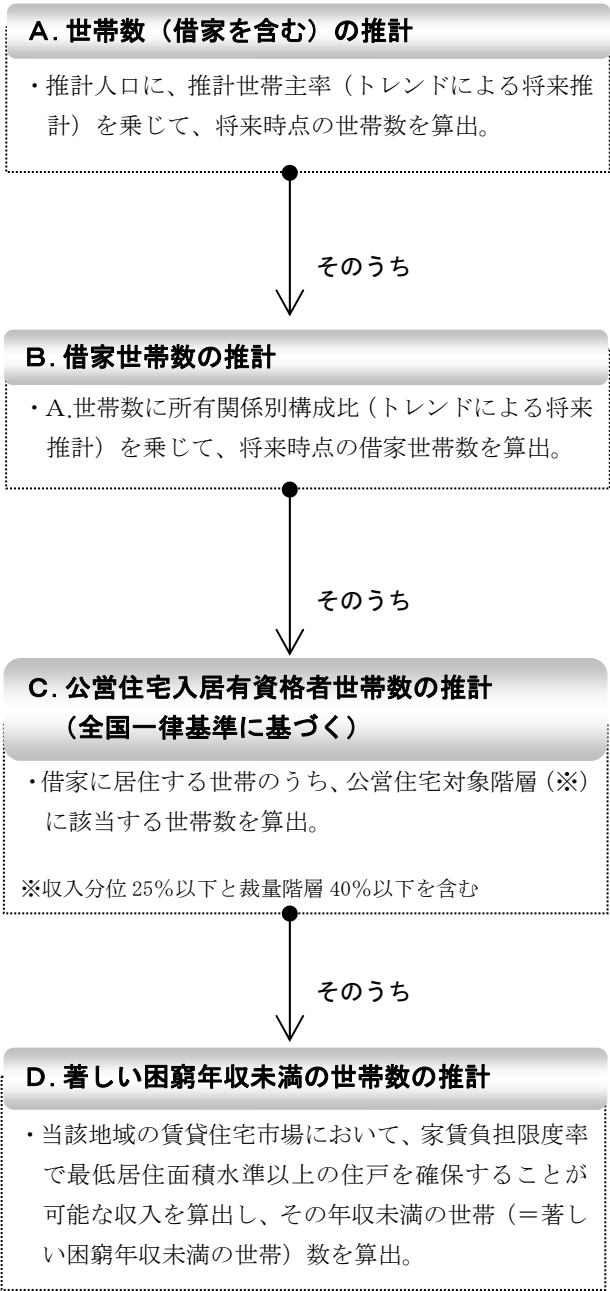
例) 1人世帯・第Ⅰ分位の場合

878円/㎡×12ヶ月×25㎡=263,400円/年(住宅の家賃(年間))

263,400円/年÷15.2%=138.6≒173万円(著しい困窮年収の上限)

参考) 令和27年の場合は、民間賃貸住宅の家賃単価が884円/㎡となり、著しい困窮年収の上限は174万円

2) 将来の需要量の推計 (※人口ビジョン推計を基とした推計)



■ 著しい困窮年収未満の世帯数の推移（推計値）

- ・ 令和 7 年度の市営住宅の需要量（著しい困窮年収未満の世帯数）は、現市営住宅の管理戸数よりも少ない。長期においても需要量は減少すると推測される。
- ・ また、平成 29 年度改定時と比べて、需要量の見込みはさらに減少する結果となっている。

図 著しい困窮年収未満の世帯数の推移（推計値）

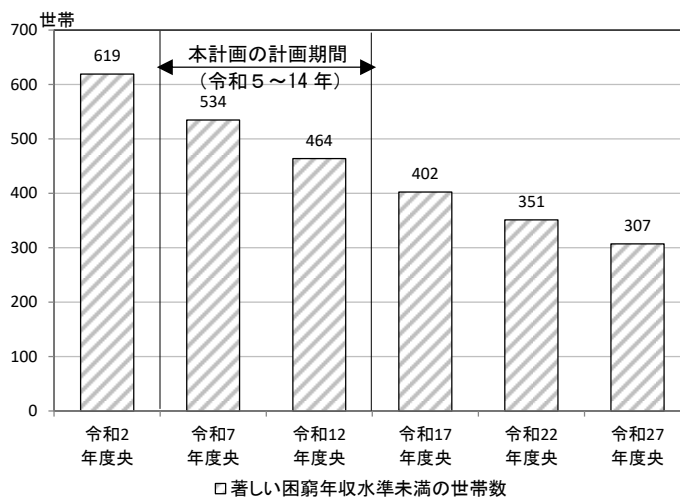
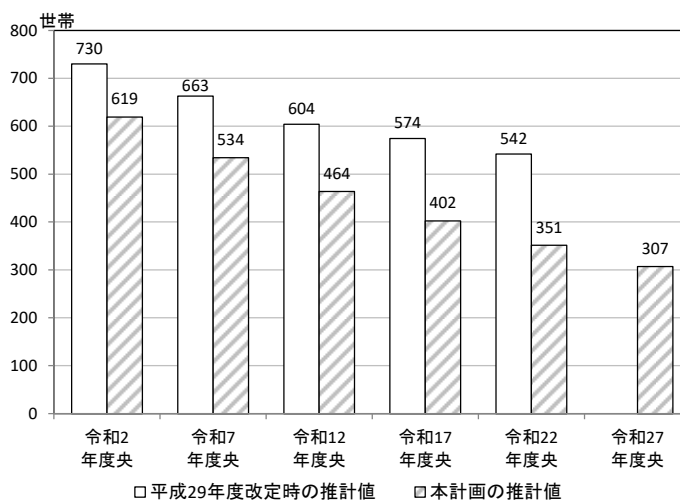


図 平成 29 年度改定時の推計値との比較



3) 市営住宅の目標管理戸数の考え方

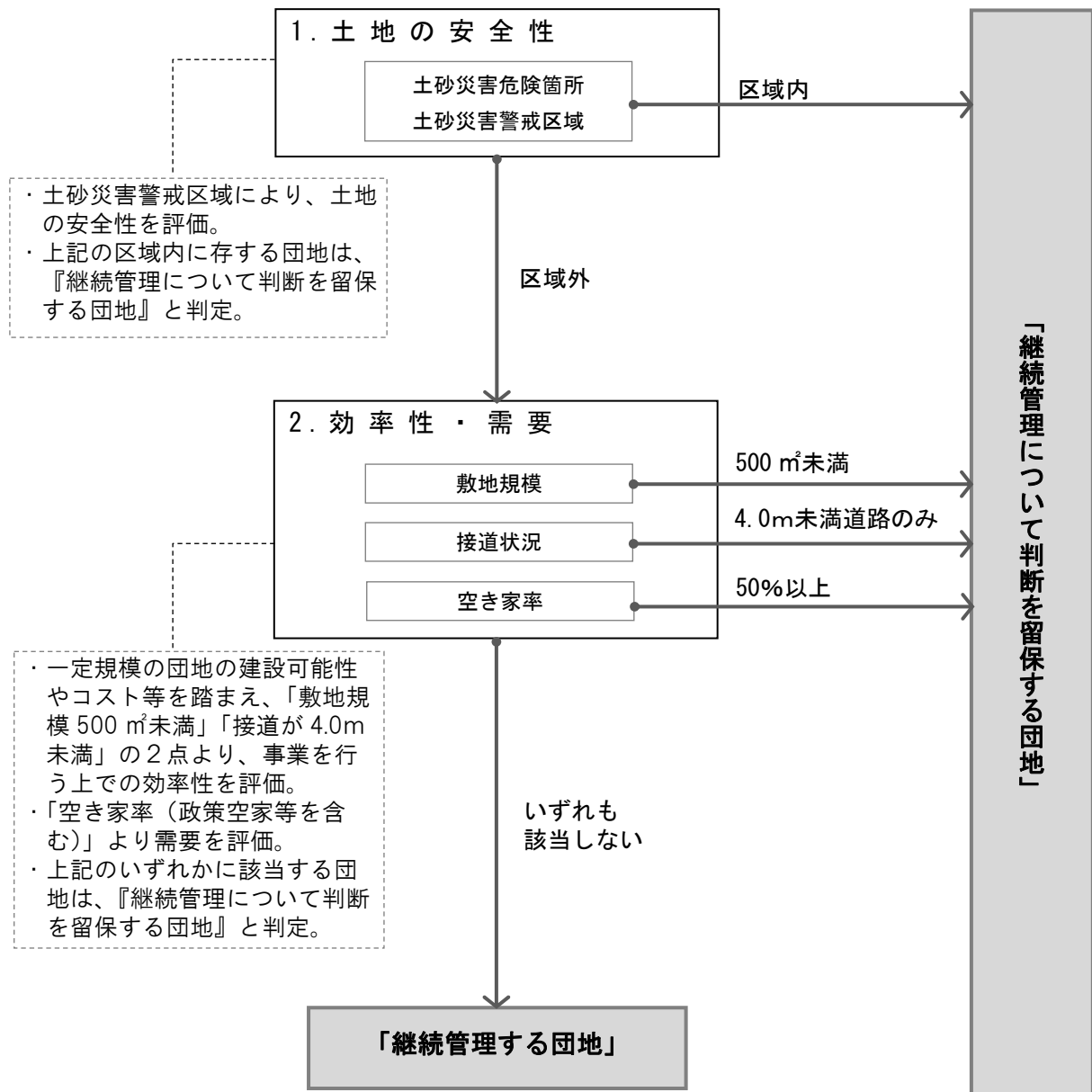
「著しい困窮年収未満世帯数」は、令和 12 年度で 464 世帯と推測される。市営住宅は「住宅セーフティネットの中核」として、民間賃貸住宅ストックでは対応が難しい困窮度の高い世帯に対応していくことが求められるため、令和 14 年度時点では「著しい困窮年収未満世帯数」に概ね対応する 500 戸程度を目標とし、約 350 戸減少（現状管理戸数：880 戸）させることとする。

(2) 事業手法の設定

① 1次判定

1) 敷地の状況等を踏まえた団地の管理方針

敷地の状況等により、団地の継続管理の妥当性を評価し、「継続管理する団地」「継続管理について判断を留保する団地」に判定する。



【各団地の評価（敷地の状況等）】

	団地名	戸数	1次判定(敷地の状況等)			
			1. 土地の安全性	2. 効率性		
				敷地規模	接道状況	空き家率
木造・簡易耐火造	青葉6	1	○	500㎡以下	—	—
	中田	2	○	○	4.0m未満	—
	立江清水	36	○	○	○	50%以上
	大林	108	○	○	(未測定)	50%以上
	大瀬	18	○	○	○	○
	第2	8	○	500㎡以下(※)	—	—
	第3	14	○	500㎡以下(※)	—	—
	第4	30	○	500㎡以下(※)	—	—
	相久	12	○	○	○	50%以上
	ミぞ口	34	○	○	○	○
	第3泰地	10	○	○	○	○
	泰地東	13	○	○	○	50%以上
	泰地西	7	○	○	○	○
低耐・中耐	喜来	121	○	○	○	50%以上
	加藤南	24	○	○	○	○
	加藤	42	○	○	○	○
	新櫛淵	20	○	○	○	○
	泰地南	8	○	○	○	○
	新相久	20	○	○	○	○
	豊ノ本	118	○	○	(未測定)	○
	太郎丸	42	○	○	○	○
	櫛淵	6	土砂災害危険箇所	—	—	—
	加藤西	36	○	○	○	○
	和田島	96	○	○	○	○
	旗山	19	○	○	○	○
	日峰	35	土砂災害警戒区域	—	—	—

(※)：いずれかの敷地が500㎡以下（敷地が複数ある団地）

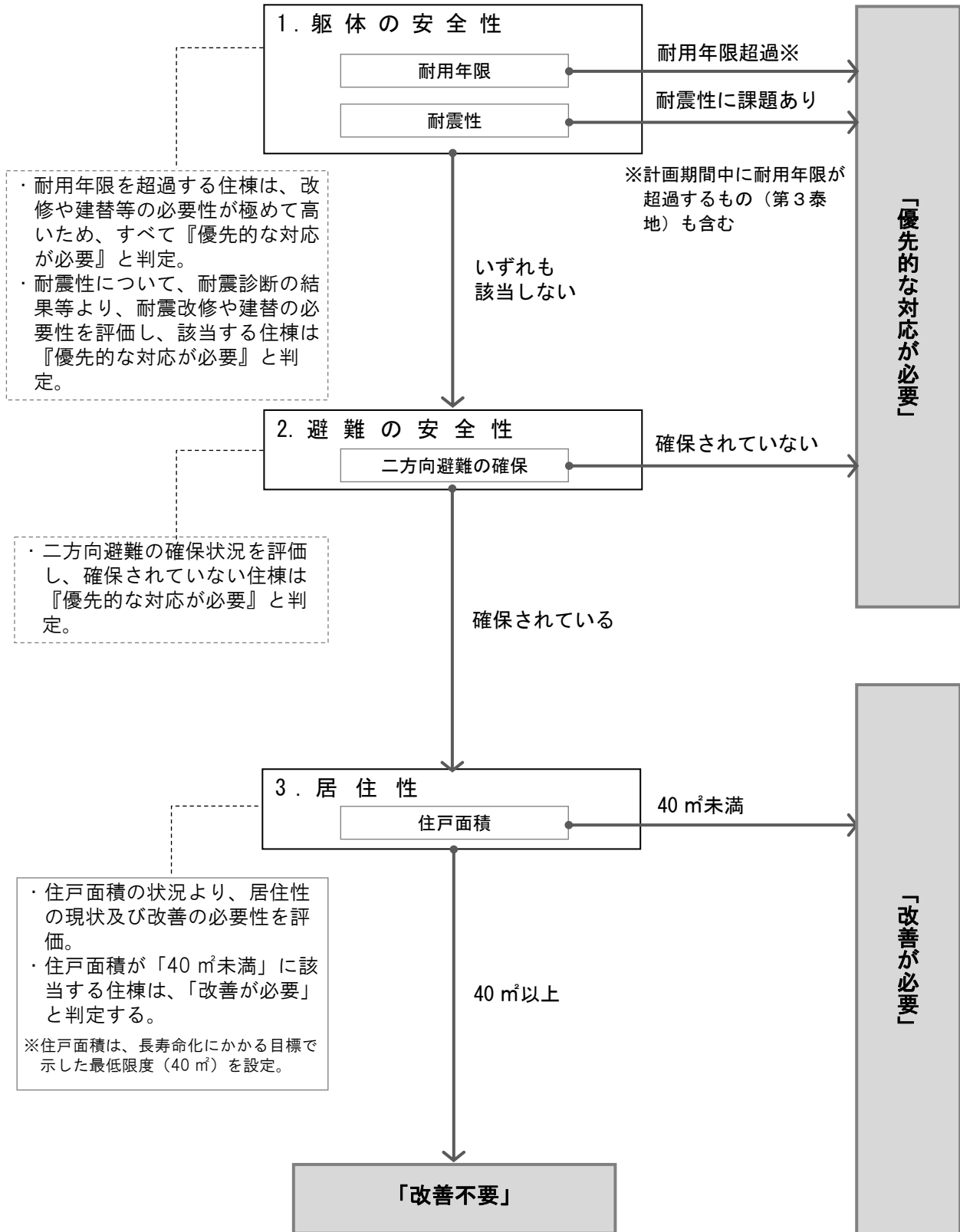
⇒判定項目のいずれか一つでも課題のある住棟は、「継続管理について判断を留保する団地」とする。



継続管理する団地	大瀬、ミぞ口、第3泰地、泰地西 加藤南、加藤、新櫛淵、泰地南、新相久、豊ノ本、太郎丸 加藤西、和田島、旗山
継続管理について判断を留保する団地	青葉6、中田、立江清水、大林、第2、第3、第4、相久、泰地東 喜来、櫛淵、日峰

2) 住棟の物理的特性を踏まえた住棟の改善の必要性・可能性

住棟の物理的特性より、改善等の必要性・可能性を評価し、「優先的な対応が必要」「改善が必要」「改善不要」に判定する。



【各団地の評価（住棟の物理的特性）】

	団地名	戸数	1次判定（物理的特性）			
			1. 躯体の安全性		2. 避難の安全性 （二方向避難）	3. 居住性 （住戸面積）
			耐用年限	耐震性		
木造・簡易耐火造	青葉6	1	超過	課題あり	-	-
	中田	2	超過	課題あり	-	-
	立江清水	36	超過	課題あり	-	-
	大林	108	超過	課題あり	-	-
	大瀬	18	超過	○	○	○
	第2	8	超過	○	○	○
	第3	14	超過	○	○	○
	第4	30	超過	○	○	○
	相久	12	超過	○	○	○
	ミぞ口	34	超過	○	○	○
	第3泰地	10	超過	○	○	○
	泰地東	13	超過	○	○	○
	泰地西	7	超過	○	○	○
低耐・中耐	喜来	121	○	課題あり	-	-
	加藤南	24	○	○	○	○
	加藤	42	○	○	○	○
	新櫛淵	20	○	○	○	○
	泰地南	8	○	○	○	○
	新相久	20	○	○	○	○
	豊ノ本	118	○	○	○	○
	太郎丸	42	○	○	○	○
	櫛淵	6	○	○	○	○
	加藤西	36	○	○	○	○
	和田島	96	○	○	○	○
	旗山	19	○	○	○	○
	日峰	35	○	○	○	○

⇒判定項目の1 躯体の安全性及び2 避難の安全性で課題のある団地は、喫緊の課題であるため「優先的な対応が必要」とし、3 居住性で課題のある団地は「改善が必要」とする。

	改善不要	改善が必要	優先的な対応が必要
継続管理する団地	維持管理 加藤南、加藤 新櫛淵、泰地南、新相久、 豊ノ本、太郎丸、加藤西、 和田島、旗山	改善 又は建替 -	優先的な改善 又は優先的な建替 大瀬、ミぞ口、第3泰地、 泰地西
継続管理について 判断を留保する団地	維持管理又は用途廃止 櫛淵、日峰	改善、建替 又は用途廃止 -	優先的な改善、優先的な建替、 又は優先的な用途廃止 青葉6、中田、立江清水、 大林、第2、第3、第4、 相久、泰地東、喜来

⇒「②2次判定」へ

② 2次判定

1次判定で仮設定した「継続管理する団地（優先的な対応が必要）」「継続管理について判断を留保する団地」について、将来のストック量等の観点を踏まえ、事業手法の仮設定を行う。

将来のストック量については、令和14年度までに約380戸減少させることを目標としている。

a) 「継続管理について判断を留保する団地」のうち優先的な対応が必要なもの

- 青葉6、中田、立江清水、喜来の4団地（全160戸）は、すでに用途廃止に向けて事業実施中であるため、『用途廃止』とする。

→青葉6、中田、立江清水、喜来 : 『用途廃止』

- 大林（108戸）は、立江清水との集約建替で、総戸数が平成29年度改定時の目標管理戸数に合致するように50戸程度の建替として計画していたが、市営住宅の将来需要量の見込みが平成29年度改定時よりもさらに減少すると推測されていること、大林・立江清水の移転・退去が進み現在入居は38戸と平成29年度改定時の入居戸数72戸から大きく減少していることから、『用途廃止』とする。

→大林 : 『用途廃止』

- 第2、第3、第4、相久、泰地東の5団地（全77戸）は、将来のストック量の目標を踏まえ、『用途廃止』とする。

→第2、第3、第4、相久、泰地東 : 『用途廃止』

b) 「継続管理する団地」のうち優先的な対応が必要なもの

- 大瀬、ミゾ口、第3泰地、泰地西の4団地（全69戸）は、土地の安全性や効率性・需要は確保されているが、耐用年限を超過していること、a)だけでは将来のストック量の目標を達成できないことから、『用途廃止』とする。

→大瀬、ミゾ口、第3泰地、泰地西 : 『用途廃止』

c) 「継続管理について判断を留保する団地」のうち改善不要なもの

- 楡淵、日峰は土地の安全性に不安があるものの建設年が平成以降と比較的新しい団地であり、敷地面積も大きいため『維持管理』とする。

【事業手法の仮設定】

	改善不要	優先的な対応が必要
継続管理する団地	維持管理 加藤南、加藤、新楡淵、泰地南、新相久、豊ノ本、太郎丸、楡淵、加藤西、和田島、旗山、日峰	優先的な建替 -
当面管理する団地 (建替を前提としない)	当面維持管理 -	優先的な用途廃止 青葉6、中田、立江清水、大林、大瀬、第2、第3、第4、相久、ミゾ口、第3泰地、泰地東、泰地西、喜来

⇒「③3次判定」へ

③ 3次判定

2次判定で仮設定した事業手法について、「事業実施中の団地」「今後の事業・管理の見通し」を踏まえ、事業の効率性や実施時期の妥当性の観点から総合的な検討を行い、本計画期間における事業手法の判定を行う。

1) 事業実施中の団地

- ・事業実施中で募集停止を行っている団地は「優先的な用途廃止」として、入居者の安全確保や周辺環境への影響などを考慮し、可能な限り早期に用途廃止を図る。

→青葉6、中田、立江清水、大林、喜来 : 『優先的な用途廃止』

2) 長期における事業量及び事業実施時期、管理の見通しを想定した調整検討

a) 1) 以外の「優先的な用途廃止」候補に係る総合的検討

- ・2次判定において「優先的な用途廃止」と判定された団地（1）を除く）は、将来的には用途廃止とするが、長寿命化改善工事を実施済みの住棟もあり、かつ入居者の現在の暮らしもあることから、これらに配慮しながら段階的に用途廃止を行う。
- ・そのために、管理しやすいまとまった団地で近年改善済の住棟については住棟単位で当面「維持管理」を行い、現入居者については、これらをはじめとした継続管理を行う住棟への住み替えを促していくことで、集約化を図っていく。

→大瀬、相久、ミぞ口 : 『用途廃止／維持管理』

→第2、第3、第4、第3泰地、泰地東、泰地西 : 『用途廃止』

b) 「維持管理」候補に係る総合的検討

- ・2次判定において「維持管理」と判定された団地のうち、耐用年限までの供用期間を踏まえ、築30年を経過しているものについては「長寿命化改善」し、長寿命化を図っていく。それ以外は「維持管理」とする。

→加藤南、加藤、新櫛淵、泰地南、新相久、豊ノ本、太郎丸、櫛淵、加藤西 : 『長寿命化改善』

→和田島、旗山、日峰 : 『維持管理』

(3) 本計画における事業手法

以上を踏まえ、本計画の事業手法は下表の通りとなり、事業終了時の戸数見込みは535戸（現在の管理戸数より345戸減少）となる。

【本計画での事業手法と事業終了時の戸数見込み】

	団地名	令和4年 管理戸数 (現状)	用途廃止 (除却)	長寿命化 改善	維持 管理	事業終了時 戸数見込み (増減)
木造・簡易耐火造	青葉6	1	1			0(▲1)
	中田	2	2			0(▲2)
	立江清水	36	36			0(▲36)
	大林	108	108			0(▲108)
	大瀬	18	6		12	12(▲6)
	第2	8	6			2(▲6)
	第3	14	10			4(▲10)
	第4	30	28			2(▲28)
	相久	12	2		10	10(▲2)
	ミゾ口	34	6		28	28(▲6)
	第3泰地	10	6			4(▲6)
	泰地東	13	10			3(▲10)
	泰地西	7	3			4(▲3)
	低耐・中耐	喜来	121	121		
加藤南		24		24		24
加藤		42		42		42
新櫛淵		20		20		20
泰地南		8		8		8
新相久		20		20		20
豊ノ本		118		118		118
太郎丸		42		42		42
櫛淵		6		6		6
加藤西		36		12	24	36
和田島		96			96	96
旗山		19			19	19
日峰		35			35	35
総計		880	345	292	224	535(▲345)

【参考】市営住宅全体の空き家戸数

今後、事業の進捗に合わせて、移転先の優先入居のためのストックとしての需要も不要となってくることから、事業終了時の空き家戸数見込は71戸（現在の空き家戸数より348戸減少）となる。

令和4年度空き家戸数 (現状)	事業終了時空き家戸数 (見込)
419戸 (空き家率47.6%)	71戸 (空き家率13.3%)

※政策空家等を含む

【平成 29 年度改定計画の実績・評価と今回計画における事業手法のまとめ】

	団地名	建設年度	【1】管理戸数・入居戸数の推移				【2】平成 29 年度改定計画の実績			【3】今後 10 年間の計画（案）				
			【平成 29 年】時点		⇒	【令和 4 年】時点		平成 29 年度改定計画（10 年間） 【平成 30 年～令和 9 年】		5 年間の実績 【平成 30 年～令和 4 年】		今後 10 年間の計画 【令和 5 年～令和 14 年】		事業終了時 管理戸数 (見込み) 【令和 14 年】
			管理戸数	入居戸数	⇒	管理戸数	入居戸数	事業手法	具体的な内容	事業手法	事業の考え方			
木造・簡易耐火造	青葉 6	S24	1 戸	1 戸	⇒	1 戸	0 戸(▲1) ※募集停止	用途廃止	1 戸 (移転・退去が完了した住戸から用途廃止)	廃止 0 戸/退去 1 戸 (入居なし)	用途廃止(優先)	○用途廃止戸数は目標に達していないが入居者の移転・退去はほぼ完了。 ○引き続き、高齢化が進む入居者の移転・退去を促すために、低層階住戸や低層の簡耐団地などの移転先を確保し、移転斡旋を行うとともに、除却・廃止を進め、可能な限り早期に用途廃止を図る。	0 戸(▲1)	
	中田	S25	4 戸	2 戸	⇒	2 戸(▲2)	0 戸(▲2) ※募集停止	用途廃止	4 戸 (移転・退去が完了した住戸から用途廃止)	廃止 2 戸/退去 2 戸 (入居なし)	用途廃止(優先)		0 戸(▲2)	
	田野	S40～41	28 戸	11 戸	⇒	0 戸(▲28)	—(▲11)	用途廃止	28 戸 (旗山に移転)	廃止 28 戸/退去 11 戸完了				
	立江清水	S38～39	36 戸	18 戸	⇒	36 戸	4 戸(▲14) ※募集停止	用途廃止	36 戸 (大林に移転集約)	廃止 0 戸/退去 14 戸 (入居 4 戸)	用途廃止(優先)	0 戸(▲36)		
	大林	S43～47	133 戸	54 戸	⇒	108 戸 (▲25)	34 戸(▲20) ※募集停止	建替	建替 50 戸 除却 133 戸 (立江清水を統合し規模縮小建替)	建替未実施 廃止 25 戸/退去 20 戸 (入居 34 戸)	用途廃止(優先) ○立江清水との集約建替で、総戸数が平成 29 年改定時の目標管理戸数に合致するように 50 戸程度の建替として計画していたが、市営住宅の将来需要が平成 29 年改定時よりもさらに減少すること、大林・立江清水の移転・退去が進んでいることから、建替をせず除却・廃止を進める。	0 戸(▲108)		
	大瀬	S50	18 戸	12 戸	⇒	18 戸	11 戸(▲1)	長寿命化改善	6 戸 (残り 12 戸は維持管理)	0 戸	用途廃止/維持管理	○改善実施は 6 戸のみ。	12 戸(▲6)*	
	第 2	S51	8 戸	7 戸	⇒	8 戸	7 戸	長寿命化改善	4 戸 (残り 4 戸は維持管理)	0 戸	用途廃止	○耐用年限超過や将来需要を踏まえ将来的に用途廃止とするが、改善済みの住棟 (H29 以前実施分含む) もあり、かつ入居者の現在の暮らしもあるため、これらに配慮し段階的に用途廃止を行う。	2 戸(▲6)*	
	第 3	S51	14 戸	11 戸	⇒	14 戸	10 戸(▲1)	長寿命化改善	6 戸 (残り 8 戸は維持管理)	0 戸	用途廃止	○管理しやすいまとまった団地で近年改善済みの住棟については住棟単位で当面「維持管理」を行い、現入居者は、これらをはじめとした継続管理を行う住棟への住み替えを促していくことで、集約化を図る。	4 戸(▲10)*	
	第 4	S52	30 戸	18 戸	⇒	30 戸	14 戸(▲4)	長寿命化改善	18 戸 (残り 12 戸は維持管理)	2 戸 (外壁改修)	用途廃止		2 戸(▲28)*	
	相久	S51	12 戸	7 戸	⇒	12 戸	6 戸(▲1)	長寿命化改善	2 戸 (残り 10 戸は維持管理)	0 戸	用途廃止/維持管理		10 戸(▲2)*	
	ミぞ口	S52	34 戸	25 戸	⇒	34 戸	23 戸(▲2)	長寿命化改善	10 戸 (残り 24 戸は維持管理)	4 戸 (外壁改修)	用途廃止/維持管理		28 戸(▲6)*	
	第 3 泰地	S55	10 戸	6 戸	⇒	10 戸	6 戸	長寿命化改善	10 戸	0 戸	用途廃止		4 戸(▲6)*	
泰地東	S51	13 戸	8 戸	⇒	13 戸	5 戸(▲3)	長寿命化改善	13 戸	0 戸	用途廃止		3 戸(▲10)*		
泰地西	S51	7 戸	6 戸	⇒	7 戸	6 戸	長寿命化改善	7 戸	0 戸	用途廃止		4 戸(▲3)*		
低耐・中耐	喜来	S43～45	121 戸	13 戸	⇒	121 戸	0 戸(▲13) ※募集停止	用途廃止	121 戸	廃止 0 戸/退去 13 戸 (入居なし)	用途廃止(優先)	(青葉 6～立江清水と同じ)	0 戸(▲121)	
	加藤南	S56	24 戸	18 戸	⇒	24 戸	14 戸(▲4)	長寿命化改善	24 戸	24 戸 (屋上防水・給水設備改修)	長寿命化改善	○長寿命化改善は計画戸数の 2 割程度の実施率であるが、改善工事の内容は屋上防水工事が中心で、外壁改修工事は実施できていない。 ○耐用年限までの供用期間を踏まえ、築 30 年を経過しているものについては長期活用に向けて、引き続き屋上防水工事・外壁改修工事を中心とした長寿命化改善を進める。	24 戸	
	加藤	S57～58	42 戸	34 戸	⇒	42 戸	28 戸(▲6)	長寿命化改善	42 戸	30 戸 (屋上防水)	長寿命化改善		42 戸	
	新櫛淵	S58～59	20 戸	17 戸	⇒	20 戸	15 戸(▲2)	長寿命化改善	20 戸	0 戸	長寿命化改善		20 戸	
	泰地南	S59	8 戸	6 戸	⇒	8 戸	5 戸(▲1)	長寿命化改善	8 戸	0 戸	長寿命化改善		8 戸	
	新相久	S59～60	20 戸	13 戸	⇒	20 戸	11 戸(▲2)	長寿命化改善	20 戸	0 戸	長寿命化改善		20 戸	
	豊ノ本	S61～H4	118 戸	97 戸	⇒	118 戸	81 戸(▲16)	長寿命化改善	118 戸	0 戸	長寿命化改善		118 戸	
	太郎丸	S63～H5	42 戸	30 戸	⇒	42 戸	24 戸(▲6)	長寿命化改善	42 戸	6 戸 (屋上防水)	長寿命化改善		42 戸	
	櫛淵	H4	6 戸	3 戸	⇒	6 戸	4 戸(+1)	維持管理	—	—	長寿命化改善		6 戸	
	加藤西	H5～8	36 戸	28 戸	⇒	36 戸	27 戸(▲1)	維持管理	—	—	長寿命化改善		36 戸	
	和田島	H6～19	96 戸	79 戸	⇒	96 戸	73 戸(▲6)	維持管理	—	長寿命化改善 30 戸 (給水設備改修・LED 改修)	維持管理		—	96 戸
	旗山	H14・H29	7 戸	7 戸	⇒	19 戸 (+12 戸)	18 戸 (+11 戸)	増築・維持管理	増築 12 戸	増築 12 戸 完了	維持管理		—	19 戸
日峰	H14	35 戸	35 戸	⇒	35 戸	35 戸	維持管理	—	—	維持管理	—		35 戸	
計			923 戸	566 戸	⇒	880 戸 (▲43)	461 戸 (▲105)	用途廃止 (除却) 建替・増築 長寿命化改善	323 戸 62 戸 350 戸	55 戸/61 戸退去 12 戸 96 戸	用途廃止 (除却) 長寿命化改善	345 戸 (うち優先 268 戸) 292 戸	535 戸 (▲345)	

※用途廃止を行う住棟ごとに、現在の入居者数から直近 5 年間の平均退去率に基づいて退去が進んだ場合の 10 年後の入居者数を算出 (算出結果 (小数点以下切り捨て) を団地単位で合算した上で、住棟単位の戸数になるように補正)

(参考) 判定一覧表

団地名	建設年度	戸数	1次判定①					1次判定②				2次判定		3次判定						
			土地の安全性		効率性		需要	備考	1次判定①	躯体の安全性		居住性	1次判定②	将来のストック量等の観点から踏まえた検討	2次判定	①事業実施中の団地 ②今後の事業、管理の見通し	管理効率 まとまった立地	3次判定		
			土砂災害危険箇所	土砂災害警戒区域	敷地面積	接道	空き家率			耐用年限	耐震性								避難の安全性	住戸面積
木造・簡易耐火造	青葉6	S24	1	-	-	97		→		判断保留	耐用年限超過	課題あり	→	優先的な対応	現在用途廃止に向けて事業実施中	優先的な用途廃止	→	用途廃止(優先)		
	中田	S25	2	-	-	575	2.8m		判断保留	耐用年限超過	課題あり	→	優先的な対応	現在用途廃止に向けて事業実施中	優先的な用途廃止	→	用途廃止(優先)			
	立江清水	S38~39	36	-	-	6,631	6.0m以上	88.9%	→	判断保留	耐用年限超過	課題あり	→	優先的な対応	現在用途廃止に向けて事業実施中	優先的な用途廃止	→	用途廃止(優先)		
	大林	S43~47	108	-	-	18,347	-	68.5%	→	判断保留	耐用年限超過	課題あり	→	優先的な対応	将来のストック量等を踏まえ用途廃止	優先的な用途廃止	→	用途廃止(優先)		
	大瀬	S50	18	-	-	2,440	4.0m	38.9%		継続管理	耐用年限超過	(昭和56以前)	○	73.44	優先的な対応	将来のストック量等を踏まえ用途廃止	優先的な用途廃止	○ (1敷地に9棟)	用途廃止/維持管理	
				-	-	671			判断保留	耐用年限超過	(昭和56以前)	○	73.44	優先的な対応	将来のストック量等を踏まえ用途廃止	優先的な用途廃止	×	(点在)	用途廃止	
				-	-	277		→	判断保留	耐用年限超過	(昭和56以前)	○	73.44	優先的な対応	将来のストック量等を踏まえ用途廃止	優先的な用途廃止	×	(点在)	用途廃止	
	第2	S51	4	-	-	216				判断保留	耐用年限超過	(昭和56以前)	○	73.44	優先的な対応	将来のストック量等を踏まえ用途廃止	優先的な用途廃止	×	(点在)	用途廃止
				-	-	547			判断保留	耐用年限超過	(昭和56以前)	○	73.44	優先的な対応	将来のストック量等を踏まえ用途廃止	優先的な用途廃止	×	(点在)	用途廃止	
				-	-	568		→	判断保留	耐用年限超過	(昭和56以前)	○	73.44	優先的な対応	将来のストック量等を踏まえ用途廃止	優先的な用途廃止	×	(点在)	用途廃止	
	第3	S51	4	-	-	270				判断保留	耐用年限超過	(昭和56以前)	○	73.44	優先的な対応	将来のストック量等を踏まえ用途廃止	優先的な用途廃止	×	(点在)	用途廃止
				-	-	547			判断保留	耐用年限超過	(昭和56以前)	○	73.44	優先的な対応	将来のストック量等を踏まえ用途廃止	優先的な用途廃止	×	(点在)	用途廃止	
				-	-	720			判断保留	耐用年限超過	(昭和56以前)	○	73.44	優先的な対応	将来のストック量等を踏まえ用途廃止	優先的な用途廃止	×	(点在)	用途廃止	
				-	-	551			判断保留	耐用年限超過	(昭和56以前)	○	73.44	優先的な対応	将来のストック量等を踏まえ用途廃止	優先的な用途廃止	×	(点在)	用途廃止	
	第4	S52	4	-	-	1,203				判断保留	耐用年限超過	(昭和56以前)	○	73.44	優先的な対応	将来のストック量等を踏まえ用途廃止	優先的な用途廃止	×	(点在)	用途廃止
				-	-	393		→	判断保留	耐用年限超過	(昭和56以前)	○	73.44	優先的な対応	将来のストック量等を踏まえ用途廃止	優先的な用途廃止	×	(点在)	用途廃止	
-				-	627			判断保留	耐用年限超過	(昭和56以前)	○	73.44	優先的な対応	将来のストック量等を踏まえ用途廃止	優先的な用途廃止	×	(点在)	用途廃止		
-				-	1,169			判断保留	耐用年限超過	(昭和56以前)	○	73.44	優先的な対応	将来のストック量等を踏まえ用途廃止	優先的な用途廃止	×	(点在)	用途廃止		
相久	S51	12	-	-	2,187	5.0m	50.0%	→	判断保留	耐用年限超過	(昭和56以前)	○	73.44	優先的な対応	将来のストック量等を踏まえ用途廃止	優先的な用途廃止	○ (1敷地に6棟)	用途廃止/維持管理		
ミぞ口	S52	34	-	-	5,196	4.0m	32.4%		継続管理	耐用年限超過	(昭和56以前)	○	73.44	優先的な対応	将来のストック量等を踏まえ用途廃止	優先的な用途廃止	○ (1敷地に17棟)	用途廃止/維持管理		
第3泰地	S55	10	-	-	1,844	4.5m	40.0%		継続管理	耐用年限超過	(昭和56以前)	○	61.72	優先的な対応	将来のストック量等を踏まえ用途廃止	優先的な用途廃止	×	(1敷地に1棟)	用途廃止	
泰地東	S51	13	-	-	1,604	5.0m	61.5%	→	判断保留	耐用年限超過	(昭和56以前)	○	54.18	優先的な対応	将来のストック量等を踏まえ用途廃止	優先的な用途廃止	×	(1敷地に1棟)	用途廃止	
泰地西	S51	7	-	-	916	4.0m	14.3%		継続管理	耐用年限超過	(昭和56以前)	○	54.18	優先的な対応	将来のストック量等を踏まえ用途廃止	優先的な用途廃止	×	(1敷地に1棟)	用途廃止	
低耐・中耐	喜来	S43~45	121	-	-	5,429	4.0m	100.0%	→	判断保留		課題あり	→	優先的な対応	現在用途廃止に向けて事業実施中	優先的な用途廃止	→	用途廃止(優先)		
	加藤南	S56	24	-	-	3,545	5.0m	41.7%		継続管理			○	64.81	改善不要	維持管理	全面的改善事業の要件である築30年を超えており長寿命化を図るために改善が必要	-	長寿命化改善	
	加藤	S57~58	42	-	-	5,928	6.0m以上	33.3%		継続管理			○	64.81	改善不要	維持管理		-	長寿命化改善	
	新櫛淵	S58~59	20	-	-	4,568	5.0m	25.0%		継続管理			○	69.98	改善不要	維持管理		-	長寿命化改善	
	泰地南	S59	8	-	-	1,046	4.0m	37.5%		継続管理			○	64.81	改善不要	維持管理		-	長寿命化改善	
	新相久	S59~60	20	-	-	5,157	4.0m	45.0%		継続管理			○	67.12	改善不要	維持管理		-	長寿命化改善	
	豊ノ本	S61~H4	118	-	-	14,282	-	31.4%		継続管理			○	64.31	改善不要	維持管理		-	長寿命化改善	
	太郎丸	S63~H5	42	-	-	8,701	6.0m以上	42.9%		継続管理			○	66.12	改善不要	維持管理		-	長寿命化改善	
	櫛淵	H4	6	○(22031)	-			→		判断保留			○	67.83	改善不要	建設年が平成で敷地面積も大きい		維持管理	-	長寿命化改善
	加藤西	H5~8	36	-	-	5,078	5.0m	25.0%		継続管理			○	74.00	改善不要	維持管理		-	長寿命化改善	
	和田島	H6~19	96	-	-	18,904	4.0m	24.0%		継続管理			○	47.80~74.15	改善不要	維持管理		→	維持管理	
	旗山	H14	7	-	-	1,807	4.0m	14.3%		継続管理			○	60.00~72.60	改善不要	維持管理	→	維持管理		
				-	-	2,588		0.0%		継続管理			○	60.60~73.00	改善不要	維持管理	→	維持管理		
	日峰	H14	35	○(12015)	○(12015)			→		判断保留			○	60.00~72.60	改善不要	建設年が平成で敷地面積も大きい	維持管理	→	維持管理	

IV. 維持管理の方針

1. 長寿命化に向けた修繕・改善事業のあり方

長寿命化に向けた修繕・改善の実施にあたっては、個別のストックの性能と事業の継続性、そして必要戸数の確保を念頭に置く。

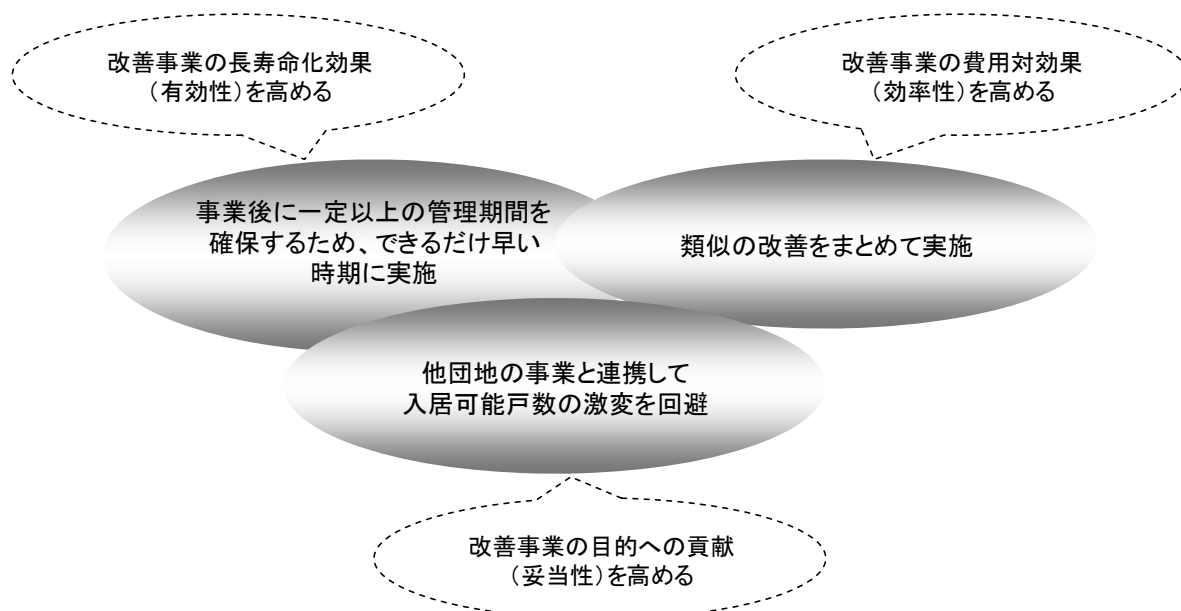
長寿命化改善の効率はその実施時期に大きく影響されることから、改善対象となっている住棟の整備はなるべく早期に実施する。部分的な改善で新築並みの品質を確保できるストックに対しては、前倒しで積極的な改善を実施することも考えられる。

さらに、事業としての合理性や効率性の確保に向け、事業の目的となる改善の項目や仕様が同一あるいは類似する事業を、同時期にまとめて実施することを検討する。

なお、集会所等の共同施設は、適切に維持管理を行い、必要に応じて修繕等を実施する。

また、空き家については、ストックを状態別に整理し、地域ごとのバランスも踏まえつつ優先順位をつけたうえ、効率的かつ効果的にリフォーム改修を行う。

図 事業の実施方針



2. 計画期間内に実施する修繕・改善事業

「第3章 長寿命化手法の判定」で示したストックの活用方針において、個別改善および長寿命化に向けた維持管理を行うとした団地について、事業内容の整理を行う。

(1) 改善形式別の改善内容

市営住宅にかかる改善の実施内容を「住戸ごとの改善」および「屋外・外構の改善」に区分した上で、目指す効果を念頭に a～d の4種類へ類型化する。

なお、下表に示す改善内容であっても、現状の仕様に基づく経常的な修繕は長寿命化改善に含めないものとする。

表 改善内容の類型化

改善型式	住戸ごとの改善 (例)	屋外・外構の改善 (例)
<p>a. 居住性確保型</p> <p>構造体や建具の老朽性改善や住戸設備の機能向上を行い、居住性を向上させる。 (省エネ・エコ対応型の改善を含む)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・規模増 (2戸1、3戸2等) ・内装や建具の更新 ・水回り設備の更新 (浴槽含む) ・水洗洗浄便器への更新 ・天井裏、窓ガラス等の断熱化 ・照明のLED化等 	<ul style="list-style-type: none"> ・駐車場を確保するための附帯施設等の再配置 ・外壁の断熱改修 ・サッシの改修 ・屋上の断熱防水改修 ・給排水設備の更新等
<p>b. 福祉対応型</p> <p>高齢者等が安全・安心して居住できるよう、住戸内および屋外のバリアフリー化を進める。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・浴室、便所への手すり設置 ・玄関、階段への手すり設置 ・浴槽、便器の高齢者対応等 	<ul style="list-style-type: none"> ・玄関付近の段差解消 ・共用部への手すり設置等
<p>c. 安全性確保型</p> <p>躯体の安全性を確認したうえで、防犯性の向上や生活事故防止に配慮した改善を行う。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ピッキング対策済み玄関錠への交換等 	<ul style="list-style-type: none"> ・劣化した避難はしごの改修 ・消火ポンプ、設備等の防災設備の改善 ・屋外通路等の照明設備の照度確保 ・津波避難施設の設置等
<p>d. 長寿命化型</p> <p>躯体の劣化影響への低減、耐久性の向上、維持管理の容易性向上の観点から予防保全的な改善を行う。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・24時間換気設備の導入 ・耐久性・耐食性の高い配管への改善等 	<ul style="list-style-type: none"> ・外壁シーリングの打ちかえ ・外壁塗装のグレードアップ ・外壁の断熱改修 ・サッシの改修 ・屋上の断熱防水改修 ・屋根の葺き替え (木造・簡易耐火造) ・給排水系統の見直し ・外構の沈下防止 (コンクリート打設) ・耐久性・耐食性の高い受電設備、電気配電盤類等への交換 ・受水槽・ポンプ更新等

(2) 改善事業内容の設定

長寿命化にかかる改善事業を効率的に推進するため、前項で示した a～d の類型をもとに、対象ストックの現状に即した改善のメニューを検討する。

なお、規模増や福祉対応型（バリアフリー化等）を含む改善では、整備にあたって数か月の仮移転期間が必要であり空き家改修が中心となるが、その他の住戸内および屋外の改善については可能な限り入居を継続したまま実施することを想定している。

図 改善事業の内容の整理

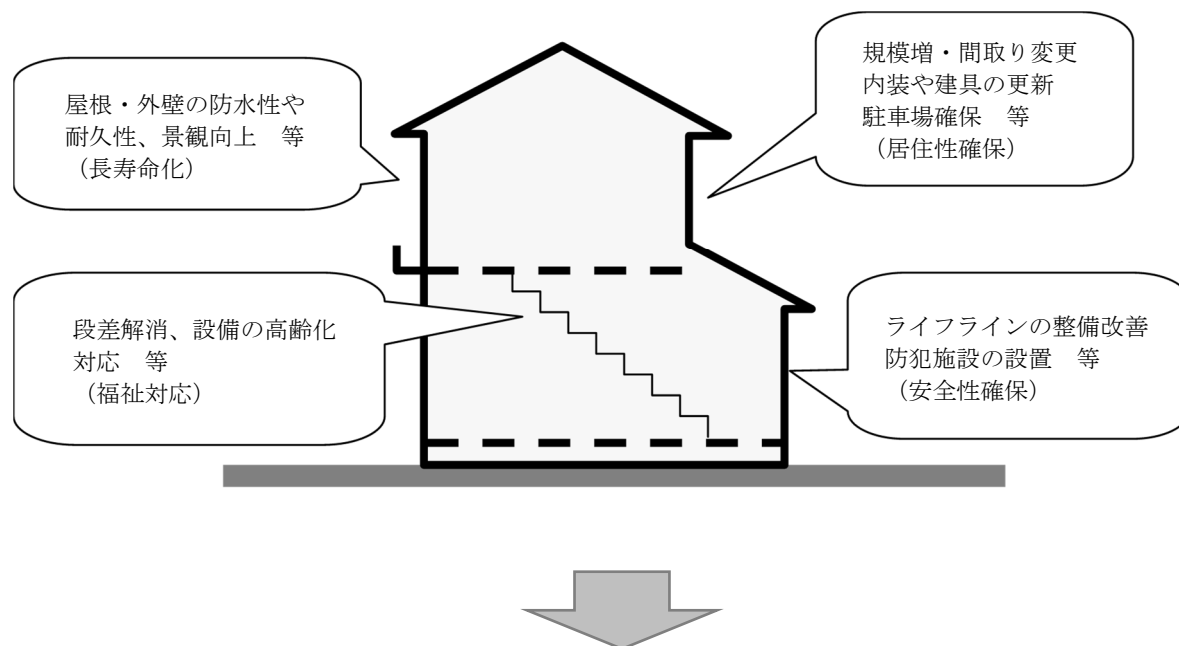


図 改善事業の内容の整理

事業パターン	改善内容
長寿命化型	<input type="checkbox"/> 外壁改修等 (d) <input type="checkbox"/> 外部手すり等交換 (d) <input type="checkbox"/> 屋上・ベランダ防水等 (d) <input type="checkbox"/> 耐久性・耐食性向上に向けた給水管の改修 (d) <input type="checkbox"/> 避難はしごの改修 (c) ※劣化状況等に応じて実施
福祉対応型*	<input type="checkbox"/> スロープ設置 (b) <input type="checkbox"/> 浴室、便所への手すり設置 (b) <input type="checkbox"/> 玄関、階段への手すり設置 (b) <input type="checkbox"/> 浴槽の高齢者対応 (b) ※中耐住棟の1階部分における改善を想定し、エレベーターの設置は行わない。
居住性確保型	<input type="checkbox"/> 給排水設備の更新 (a) <input type="checkbox"/> 照明のLED化 (a) <input type="checkbox"/> 内装や建具の更新 (a) <input type="checkbox"/> 水回り設備の更新 (a)

3. 実施内容ごとの事業時期と対象団地

改善事業ごとに、その効果と緊急性を勘案し、実施時期を検討する。

表 事業パターンごとの実施の方針

事業パターン	対象団地	戸数	実施予定時期	実施の方針	対象部位ごとの実施内容
長寿命化型	加藤南	24	令和6～7年度	住棟ごとに実施	【躯体：外壁】 ・外壁改修等 ・外部手すり等交換 【躯体：屋上】 ・屋上・ベランダ防水等 【設備】 ・避難はしご改修
	加藤	42	令和5～9年度		
	新榎渕	20	令和13～14年度		
	泰地南	8	令和8～9年度		
	新相久	20	令和9～11年度		
	豊ノ本	118	令和11年度～		
	太郎丸	42	令和12年度～		
	榎渕	6	令和11年度		
加藤西※	12	令和10年度			
居住性確保型	加藤南	24	令和6年度	住棟ごとに実施	【設備】 ・給排水設備の更新 ・照明のLED化
	加藤	42	令和6年度		
	豊ノ本	118	令和5～8年度		
	太郎丸	42	令和12年度～		
	榎渕	6	令和7～8年度		
	加藤西	36	令和6～7年度		
	和田島	96	令和5～6年度		
	旗山	19	令和7～8年度		
	日峰	35	令和7～8年度		
	用途廃止団地を除く全団地	退去の状況による	全期間	空き家修繕として実施	【住戸内】 ・内装・建具、水回り設備の更新
福祉対応型	中層耐火住棟の1階住戸	退去の状況による	全期間	空き家発生にあわせて必要に応じ実施	【住戸内】 ・スロープの設置（端住戸のみ） ・手すりの設置 ・高齢者対応ユニットバスの設置

※ 団地戸数のうち長寿命化型改善事業の実施対象戸数のみを表記

以上のほか、本計画期間内に順次長寿命化改善として、配管の耐久性・耐食性向上に向けた給水管改修工事を実施する。

なお、同じ長寿命化型であっても、改善後に期待される性能の回復・向上や活用可能期間の延長、管理コストの低減などの効果はストックごとに異なる。次期計画期間まで含めた活用のあり方を想定しながら、優先度を判断して事業を実施していく必要がある。

参考. 事業の実施スケジュール (仮)

表 用途廃止のスケジュール

団地名	事業手法	事業の実施年度と戸数									
		R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14
青葉6 中田	用途廃止 (優先)	除却									
喜来※ ¹	用途廃止 (優先)	跡地活用検討+廃止									
立江清水、 大林	用途廃止 (優先)	移転※ ² ・退去				除却					
大瀬、第2、 第3、第4、 相久、ミゾ口、 第3泰地、 泰地東、 泰地西	用途廃止	移転・退去が完了した住戸から用途廃止・除却									

※1 R5：方向性を決定、R6～：用途廃止に向けた手続き

※2 他団地への入居者移転の斡旋 計38戸（年間10戸程度の移転）

表 改善のスケジュール

団地名	事業手法	事業の実施年度と戸数										参考 本計画 期間外
		R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	
加藤南	長寿命化 型		令和6～7年度									
加藤		令和5年度		令和7～9年度								
新櫛淵									令和13～14年度			
泰地南				令和8～9年度								
新相久					令和9～11年度							
豊ノ本							令和11年度～					
太郎丸								令和12年度～				
櫛淵							令和11年度					
加藤西						令和10年度						
計			292戸									
加藤南、 加藤、豊ノ本、 太郎丸、櫛淵、 加藤西、 和田島、旗山、 日峰	居住性 確保型	住棟ごとに計画的に実施										330 戸
(全団地)	長寿命化型	順次、配管の耐久性・耐食性向上に向けた給水管改修工事を実施										—
(全団地)	居住性 確保型	退去の発生に応じて空き家改修として実施										—
(中耐1階)	福祉対応型	中耐住棟1階の端住戸で発生する空き家において、必要に応じて実施										—

V. 事業効果の予測

1. 長寿命化にかかる概算事業費の算定

(1) 除却にかかる概算事業費

戸当たりの除却費用は、木造住宅は 40 万円、簡易耐火住宅は 60 万円、RC 住宅は戸当たり 100 万円を見込む。

表（参考）除却費の見込み

構造	整備内容	対象団地	戸数	事業費
木・ 簡耐	除却	青葉6	1戸	40万円
		中田	2戸	80万円
		立江清水	36戸	1,920万円
		大林	108戸	6,480万円
		大瀬 ^{※1}	6戸	360万円
		第2 ^{※1}	6戸	360万円
		第3 ^{※1}	10戸	600万円
		第4 ^{※1}	28戸	1,680万円
		相久 ^{※1}	2戸	120万円
		ミぞ口 ^{※1}	6戸	360万円
		第3泰地 ^{※1}	6戸	360万円
		泰地東 ^{※1}	10戸	600万円
		泰地西 ^{※1}	3戸	180万円
中耐	除却	喜来 ^{※2}	121戸	12,100万円
本計画に位置づける除却事業の概算事業費				25,240万円

※1 団地戸数のうち除却を行う対象戸数のみを表記

※2 建物の除却費を見込んだ跡地の売却も含めて検討する

以上の概算に基づくと、本計画に位置づける除却事業にかかる事業費はおよそ 2 億 5,240 万円と見込まれる。

注) 事業費は、今後改めて精査する必要がある

(2) 改善事業にかかる概算事業費

改善事業の実施方針で示した内容に基づき、対象団地における整備内容ごとの概算事業費を算定する。算定にあたっては、下表の戸当たり工事費を見込む。

表（参考）住戸タイプ別の戸当たり工事費の想定

整備内容		施工箇所（主たるもの）	工事費
長寿命化型		外壁改修 等 （足場設置等を含む）	200 万円/戸 （外壁シーリングの 打替えのみの場合 4 万円/戸）
		屋上・ベランダ防水 等 （断熱処理、手すり交換等を含む）	300 万円/戸
居住性 確保型	住棟ごと に実施	給排水設備の更新	40 万円/戸
		照明の LED 化	7 万円/戸
	空き家 修繕とし て実施	内装/建具更新	130 万円/戸
		水回りの設備の更新	
福祉対応型		バルコニーにスロープ設置	100 万円/戸
		住戸内の手すり設置	
		高齢者対応ユニットバスの設置	

表（参考）改善事業の事業費の見込み

整備内容		対象団地	対象戸数	時期	事業費
長寿命化型※ ¹		加藤南、加藤、 新櫛淵、泰地南、 新相久、豊ノ本、 太郎丸、櫛淵、加藤西	292 戸	R 5～14※ ²	51,552 万円
居住性 確保型	住棟ごと に実施	加藤南、加藤、 豊ノ本、太郎丸、 櫛淵、加藤西、 和田島、旗山、日峰	330 戸	R 5～14※ ²	12,576 万円
	空き家 修繕とし て実施	空き家の発生ごと	6 戸/年 程度	R 5～14 （以後継続）	7,800 万円 （10 年間）
福祉対応型		中耐 1 階部分での 空き家の発生ごと	1 戸/年 程度	R 5～14 （以後継続）	1,000 万円 （10 年間）
本計画に位置づける改善事業の概算事業費					60,682 万円

※¹ 避難はしごの改修は、劣化状況等に応じて実施するため、上表の試算上では見込んでいない

※² 計画期間内に設計のみ行い、改善工事は令和 15 年以降に実施するものも含む

以上の概算に基づくと、本計画に位置づける長寿命化改善事業にかかる事業費はおよそ 6 億 682 万円と見込まれる。

なお、除却事業費と合わせた総事業費は 8 億 5,922 万円となる。

2. ライフサイクルコストに基づく長寿命化効果の検証

改善の内容については、住宅の質の維持・向上に資する適切な投資であるかどうかをライフサイクルコスト（LCC）に基づき判断する。国が示す検討の要領に基づいて、考え方を以下に整理する。

- ・公営住宅長寿命化計画策定指針における LCC 算定プログラムに基づき算定する。
- ・市営住宅長寿命化計画に基づき長寿命化改善事業を実施する場合としない場合のそれぞれについて、建設から次回の建替までに要する年当たりのコストを団地単位で比較し、年平均縮減額を算出することでライフサイクルコストの縮減効果を示す。
- ・なお、本検討における団地の活用期間について、耐火造の団地は、長寿命化改善を実施しない場合を 50 年、長寿命化改善を実施する場合を 70 年と想定する。

長寿命化改善を実施する団地の LCC 年平均縮減額を下記に示す。

表 長寿命化改善実施団地における LCC 年平均縮減額

団地	戸数	計画前 LCC	計画後 LCC	年平均縮減額
加藤南 1 号棟	12	447,351 円/戸・年	351,158 円/戸・年	96,193 円/戸・年
加藤南 2 号棟	12	447,351 円/戸・年	351,158 円/戸・年	96,193 円/戸・年
加藤 3 号棟	12	333,293 円/戸・年	265,752 円/戸・年	67,541 円/戸・年
加藤 4 号棟	12	333,293 円/戸・年	306,752 円/戸・年	26,541 円/戸・年
加藤 5 号棟	18	334,386 円/戸・年	265,529 円/戸・年	68,856 円/戸・年
新櫛淵 1 号棟	6	317,149 円/戸・年	229,474 円/戸・年	87,674 円/戸・年
新櫛淵 2 号棟	6	317,149 円/戸・年	229,474 円/戸・年	87,674 円/戸・年
新櫛淵 3 号棟	4	313,140 円/戸・年	226,436 円/戸・年	86,703 円/戸・年
新櫛淵 4 号棟	4	313,140 円/戸・年	226,436 円/戸・年	86,703 円/戸・年
泰地南	8	330,179 円/戸・年	262,193 円/戸・年	67,985 円/戸・年
新相久 1 号棟	6	313,140 円/戸・年	248,884 円/戸・年	64,256 円/戸・年
新相久 2 号棟	4	313,140 円/戸・年	248,884 円/戸・年	64,256 円/戸・年
新相久 3 号棟	4	311,655 円/戸・年	246,853 円/戸・年	64,801 円/戸・年
新相久 4 号棟	6	311,655 円/戸・年	246,853 円/戸・年	64,801 円/戸・年
豊ノ本 1 号棟	4	317,597 円/戸・年	250,320 円/戸・年	67,276 円/戸・年
豊ノ本 2 号棟	18	342,951 円/戸・年	268,963 円/戸・年	73,988 円/戸・年
豊ノ本 3 号棟	18	333,447 円/戸・年	261,089 円/戸・年	72,357 円/戸・年
豊ノ本 4 号棟	18	310,023 円/戸・年	243,062 円/戸・年	66,960 円/戸・年
豊ノ本 5 号棟	12	294,355 円/戸・年	230,790 円/戸・年	63,565 円/戸・年
豊ノ本 6 号棟	12	294,355 円/戸・年	230,790 円/戸・年	63,565 円/戸・年
豊ノ本 7 号棟	12	291,058 円/戸・年	228,237 円/戸・年	62,822 円/戸・年
豊ノ本 8 号棟	12	284,691 円/戸・年	223,529 円/戸・年	61,162 円/戸・年
豊ノ本 9 号棟	12	301,017 円/戸・年	235,327 円/戸・年	65,690 円/戸・年
太郎丸 1 号棟	6	324,487 円/戸・年	267,520 円/戸・年	56,967 円/戸・年
太郎丸 2 号棟	6	294,355 円/戸・年	232,081 円/戸・年	62,274 円/戸・年
太郎丸 3 号棟	6	291,058 円/戸・年	228,870 円/戸・年	62,188 円/戸・年
太郎丸 4 号棟	6	284,691 円/戸・年	223,529 円/戸・年	61,162 円/戸・年
太郎丸 5 号棟	6	284,691 円/戸・年	223,529 円/戸・年	61,162 円/戸・年

表 長寿命化改善実施団地におけるLCC年平均縮減額

団地	戸数	計画前LCC	計画後LCC	年平均縮減額
太郎丸6号棟	6	301,017 円/戸・年	235,327 円/戸・年	65,690 円/戸・年
太郎丸7号棟	6	329,615 円/戸・年	256,046 円/戸・年	73,569 円/戸・年
櫛淵	6	301,017 円/戸・年	215,883 円/戸・年	85,133 円/戸・年
加藤西1号棟	6	308,555 円/戸・年	221,070 円/戸・年	87,485 円/戸・年
加藤西2号棟	6	308,555 円/戸・年	221,070 円/戸・年	87,485 円/戸・年

以上の算定によると、本計画に位置づける長寿命化改善を実施するすべての団地において年平均縮減額がプラスであり、改善によるライフサイクルコストの縮減効果が認められる。

VI. 推進方策

1. 入居者、地域、事業者と一体となった推進体制の構築

(1) 事業実施に係る入居者との合意形成

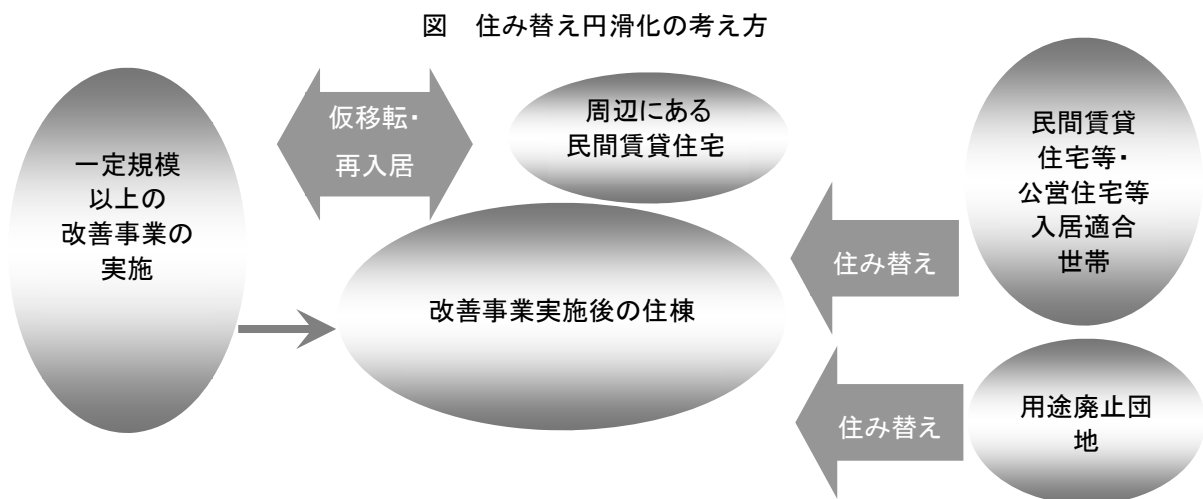
用途廃止・除却や長寿命化改善等の実施については、入居者の移転や工事の実施に伴う騒音の発生や工事車両の出入り等、入居者の生活に大きな影響を与える。

従来の修繕は個別の要請によるものや空き家改修が中心であり、事業の実施にあたって入居者との合意形成が課題となることは少なかったが、本計画の規模や期間を勘案すると、改善事業についても建替事業と同様の配慮をしていく必要がある。

具体的には、事前に説明会や勉強会（ワークショップなど）の開催、アンケートの実施、広報誌による情報提供等により、できる限り計画の段階から居住者の意見・要望をくみ取り、事業に関する合意の形成に努める。特に高齢者等の入居者へは、きめ細やかな対応を図る。

用途廃止・除却については、優先的な用途廃止が必要な耐震性に課題のある団地は、高齢化が進む入居者の移転・退去を考慮し、低層階住戸や低層の簡耐団地などの移転先を確保した上で移転斡旋を行い、可能な限り早期に用途廃止を図る。

一方、耐震性のある団地は、入居者の暮らしに配慮し、入居者が退去したものから順次廃止することとしているが、入居者が少なくなった場合には団地内の環境やコミュニティが大きく変化する恐れがあるため、そのことも含めて、あらかじめ入居者に通知し、住み替え先を斡旋するなど、必要な対応を行う。



(2) 地域住民との連携方針

用途廃止・集約化する市営住宅は周辺のコミュニティや地域の振興にも大きな影響を与えることから、地域の住民や商業者等にも事業内容を周知し理解を求めるとともに、団地内施設を地域活動の拠点や災害発生時の広域避難場所として位置づけるなど、地域住民と団地住民が一体となったコミュニティの形成を図る。

(3) 民間事業者等との連携方針

平成 29 年度改定時と比べて公営住宅の将来の需要量は大きく減少したが、今後、経済情勢の変化などによって、住宅確保要配慮者の数は大きく変動する可能性もある。

変動的な公営住宅需要へ柔軟に対応するため、従来型の公営住宅に加え、空き家を有効活用した民間からの借り上げ公営住宅や、民間賃貸住宅を活用したセーフティネット住宅も含めた住宅セーフティネットの強化など、多様な手法による住宅確保要配慮者向けの住宅の供給可能性について検討することが求められる。

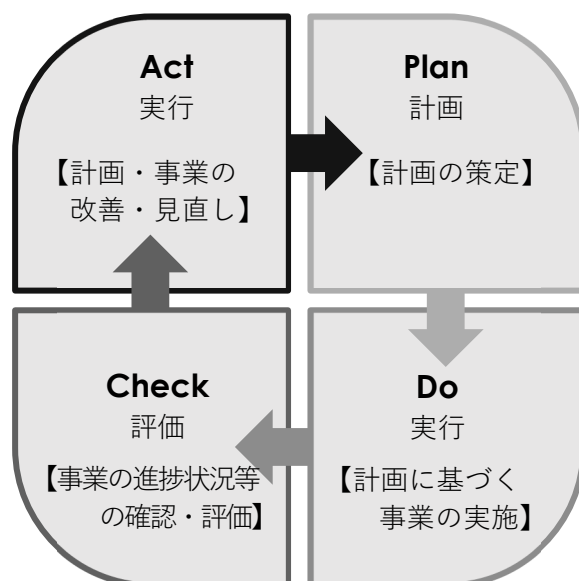
具体的な事業化に向けて、小松島市の住生活のあり方や住宅供給にかかる役割分担の考え方を整理し、地域の不動産事業者等とも連携する体制の確立を目指す。

2. 次期計画につなげるための検討課題

本計画の計画期間は令和 5 年から 14 年までの 10 年間としているが、中長期的な目標を着実に達成するには、社会情勢の変化や上位計画・関連事業の動向を踏まえつつ、適切な進行管理を行いながら、計画的・効果的に事業を進めることが重要である。

そのため、PDCA サイクルを用い、計画に基づいて実施した事業の進捗状況や費用対効果を経常的に確認・評価し、それをもとに計画・事業の改善・見直しを行う必要がある。

図 PDCA サイクルを用いた進行管理のイメージ



参考 用語解説

あ行

空き家修繕

新規入居者が入居する前に実施する、住戸内の修繕。

新たな住宅セーフティネット制度（セーフティネット住宅）

増加している民間の空き家・空き室を活用して住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅の供給を促進することを目的として平成 29 年に設立された制度。

LED

Light Emitting Diode の頭文字をとったもので、発光する半導体（固体発光素子）のこと。発光効率が高く、電力消費量・電気代が抑えられるため、経済的なメリットが大きい。

か行

改善

耐震改修、浴室・トイレの高齢者対応、エレベーター設置、間取りの変更など、安全性や居住性向上のために実施する改修。

改良

住宅地区改良法に基づき、不良住宅密集地区指定区域内の不良住宅を除却する事業の施行により居住する住宅を失い、住宅に困窮すると認められる者に対し、賃貸する住宅。

型別供給

住宅規模と世帯規模のミスマッチが生じないように単身から 2 人世帯の小規模世帯向け、ファミリー世帯向けなど世帯構成のバランスに合わせた住宅の供給を行うこと。

借り上げ公営住宅

公営住宅として供給するために、所有権を民間事業者等に帰属させたまま住宅を賃借して、これを住宅に困窮する低額所得者に低廉な家賃で転貸する制度。平成 8 年の公営住宅法の改正で導入された。

簡耐（簡易耐火造）

コンクリートブロック造の住宅や、壁を鉄筋コンクリート造とし屋根を不燃材で葺いて造った住宅等で、耐火構造に準ずる耐火性能を有する住宅。

躯体

柱や床、壁、梁など建物の構造を支える骨組のこと。

計画修繕

建物や設備機器等を一定の時期（周期）に計画的に修繕していくこと。外壁の塗装工事、屋上・バルコニーなどの防水工事、エレベーターや給排水管の補修工事などがある。

経常修繕

経常的に必要となる小規模な修繕。

経年劣化

年月が経つうちに製品の品質・性能が低下すること。

建築基準法

国民の生命・健康・財産の保護のため、建築物の敷地・設備・構造・用途についてその最低基準を定めた法律。

公営住宅（公営）

公営住宅法に基づき、国と地方公共団体が協力して整備し、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。

公社

「地方住宅供給公社法」に基づき設立された、国及び地方公共団体の住宅政策の一翼を担う公的住宅供給主体。

さ行

最低居住面積水準

国が住生活基本計画（全国計画）に基づいて定めているもので、世帯人数に応じて健康で文化的な住生活の基礎として必要不可欠な住宅の面積に関する水準。

裁量階層

心身障がい者世帯、子育て世帯、高齢者世帯など、住宅に困窮する方で、入居収入基準が一般の世帯に比べて緩和されている階層のこと。

三箇所給湯

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のこと。

参酌基準

市での条例制定にあたって十分参照しなければならない国の基準。十分参照した結果であれば、地域の実情に応じて、異なる内容を定めることができる。

シーリング

各種パネルのジョイント部分、サッシ周りなどの目地や隙間に、雨や汚れが浸入しないように、水密や気密の目的で充填する材料のこと。

事後保全

施設の機能や性能に関する明らかな不都合が生じてから修繕を行う管理手法。

市単独

市が国の補助を受けることなく単独で建設、買取り、無償譲渡又は借上げを行い、住民に賃貸するための住宅。

市町村立地係数

公示価格その他の土地の価格を勘案して 0.7 以上 1.6 以下で国土交通大臣が市町村ごとに定める数値。

シックハウス

目がチカチカする、のどや鼻が痛む、目眩がするなどが代表的な症例。建材から放出されるホルムアルデヒド・VOC（揮発性有機化合物）が原因とされており、特に新築や改修直後の建物で起こりやすい。

住生活基本計画

「住生活基本法」に基づく、国民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する基本的な計画。国民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する目標や基本的な施策などを定めている。各都道府県計画は、全国計画に即して策定することとされている。10 ヶ年計画であり、5 年毎に改定を行っている。

住宅確保要配慮者・世帯

「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律」に基づく用語。低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子育て世帯その他住宅の確保に特に配慮を要する者。

住宅セーフティネット

住宅確保要配慮者（低額所得者や被災者、高齢者、障害者、子育て世帯その他住宅の確保に特に配慮を要する者）の居住の安定を図るための仕組み。

省エネルギー（省エネ）

石油や石炭、天然ガスなどの限りあるエネルギー資源がなくなることを防ぐため、エネルギーを効率良く使うこと。

小集落

小規模住宅地区等改良事業制度要綱に基づき、不良住宅が集合すること等により生活環境の整備が遅れている地区において、住環境の整備改善又は災害の防止のために整備した住宅。

新耐震基準

昭和 56 年の建築基準法改正で示された現行の耐震基準。目標値として、震度 5 強程度（中規模の地震）では損傷しない程度、震度 6 強～7 程度（極めて稀な大規模地震）では倒壊等しない程度とされている。

ストック

蓄積・資産の意味で、住宅の分野では、現在建っている全ての住宅及びその量のことを示す。

政策空家

建替事業や大規模修繕等の実施、用途廃止等を予定している団地において、一般募集を行わず、政策的に空家としている住戸。

政令月収

世帯全員の総所得金額から扶養控除等の額を差引いた後の月平均額。

設計図書

建物や工作物、または敷地の工事实施に必要な図面や仕様書その他の書類。

た行

耐火造・耐火構造

建物の主要部分をブロックや鉄筋コンクリート等の耐火材料とし、火災による焼失・類焼を防止する構造の住宅。

耐食性

金属・木材などが腐食しにくいこと。

耐用年限

経年変化等による劣化に対して安全性等を確保しうる期間。公営住宅法で定められている構造ごとの耐用年限は、木造・簡耐平屋建 30 年、簡耐 2 階建 45 年、耐火構造 70 年。

トータルコスト

中長期にわたる一定期間に要する公共施設等の建設、維持管理、更新等に係る経費の合計。

都市居住型誘導居住面積水準

世帯人数に応じて、豊かな住生活の実現の前提として、多様なライフスタイルを想定した場合に必要なと考えられる住宅の面積に関する水準のうち、共同住宅居住を想定した水準のこと。

都市計画事業

国土交通大臣又は都道府県知事の認可（都市計画事業認可）を得て実施される都市計画施設の整備に関する事業。

トレンドによる将来推計

過去の実績データの経年変化に対する近似式を当てはめ、数学的に将来値を推計する方法。

は行

バリアフリー

障害者や高齢者などが生活するうえで障壁（バリア）となる部分を取り除くこと。建築分野においては、段差解消や手すり設置、車いすが通れる幅の廊下幅とすること等。

PDCA サイクル

事業について、計画を立て（Plan）、実施（Do）し、事業終了後に、結果を評価（Check）し、改善（Action）し、次の計画に反映させていくというマネジメント・サイクル。

ピッキング

鍵穴にピックと呼ばれる小型工具を差し込んで、不法に解錠をすること。

ま行

マスタープラン

基本的な方針として位置付けられる計画。

メンテナンスフリー

メンテナンスを必要としない、または簡単な作業で済む建材や工法。

や行

ユニバーサルデザイン

障害の有無、年齢、性別、人種等にかかわらず多様な人々が利用しやすいようあらかじめ都市や生活環境をデザインする考え方。

予防保全

損傷が軽微である早期段階に予防的な修繕等を実施することで、機能の保持・回復を図る管理手法。

ら行

ライフサイクルコスト

LCC（LifeCycleCost の略）。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。

ライフライン

都市生活の維持に必要不可欠な、電気・ガス・水道・通信・輸送などのこと。

ランニングコスト

建物や設備を維持するために必要となるコスト。