

瀬戸内市公営住宅等長寿命化計画

令和3年3月

岡山県 瀬戸内市

目 次

はじめに

1.計画の背景と目的	1
(1)計画の背景と目的	1
(2)計画の位置付け	1
(3)計画期間	2
2.計画の構成	3

第1章 市営住宅の状況と課題

1-1.市の概況	4
(1)瀬戸内市の位置	4
(2)人口・世帯の動向	5
(3)住宅の所有関係別世帯の状況	6
1-2.市営住宅の現況	7
(1)建設・管理の状況	7
(2)団地別の状況	9
(3)市営住宅入居世帯の状況	12
(4)市営住宅の空き家状況及び募集状況	14
(5)入居者の収入状況	14
1-3.アンケート調査による市営住宅入居世帯の意向等	15
1-4.市営住宅に関する課題	19

第2章 長寿命化に関する基本方針

2-1.基本方針	21
(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	21
(2)改善事業の実施による長寿命化及びライフサイクルコストの縮減に関する方針	21

第3章 長寿命化計画の対象と事業手法の選定

3-1.長寿命化計画の対象と事業手法の選定方法	22
(1)対象	22
(2)団地別・住棟別状況の把握	22
(3)団地別・住棟別の事業手法の選定	24
(4)事業手法の選定フロー	24
3-2.団地別・住棟別の事業手法の選定	26
(1)市営住宅の需要の見通しに基づく将来のストック量の推計	26
(2)1次判定	30
(3)2次判定	35
(4)3次判定	39

第4章 点検の実施方針

4-1.点検の実施方針.....	42
4-2.その他の点検等.....	42

第5章 計画修繕の実施方針

5-1.計画修繕の実施方針.....	43
5-2.長期修繕計画の策定.....	43

第6章 改善事業の実施方針

6-1.改善事業の実施方針.....	44
(1)長寿命化方改善の実施方針.....	44
(2)居住性向上型改善の実施方針.....	44
6-2.住棟単位の改善事業.....	45
(1)改善事業の実施予定一覧.....	45
(2)共同施設部分に係る事業予定一覧.....	45

第7章 建替事業の実施方針

7-1.建替事業の実施方針.....	46
(1)市営住宅の需要や地域バランスを考慮した集約建替えの実施.....	46
(2)市営住宅の長寿命化を目指した施設計画の検討.....	46
(3)居住環境の形成、近隣への配慮.....	46
(4)事業費の平準化・コスト縮減及び余剰地の活用.....	46
(5)既存入居者等との合意形成及び移転への対応.....	47
7-2.団地別の実施方針.....	47

第8章 長寿命化のための事業実施予定一覧

8-1.長寿命化のための事業実施計画.....	48
-------------------------	----

第9章 ライフサイクルコストとその縮減効果の算出

9-1.建替事業を実施する市営住宅のライフサイクルコスト.....	50
-----------------------------------	----

第10章 計画の実現に向けて

10-1.計画の実現に向けて.....	54
10-2.建替事業に関する課題.....	54
(1)建替事業に伴う財政負担の縮減・平準化.....	54
(2)既存入居者理解の促進及び合意形成.....	54
(3)事業用地の確保.....	54

はじめに



1.計画の背景と目的

(1)計画の背景と目的

国の住宅施策のひとつである住生活基本計画（全国計画）の改定が平成 28 年 3 月に行われた。その中で、都道府県が定める住生活基本計画において市営住宅の供給の目標量を定め、計画的な供給を図ることが位置付けられている。また、国や地方公共団体等が管理するインフラを対象として、「インフラ長寿命化基本計画（平成 25 年 11 月）」及びこれに基づく「公共施設等総合管理計画の策定にあたっての指針（平成 26 年 4 月）」が策定されている。これらによって、各自治体は、その地域の実情に応じたインフラの維持管理・更新等の総合的かつ計画的な実施が求められてきている。本市では、これらの計画・指針を踏まえ、「瀬戸内市公共施設等総合管理計画（平成 30 年 8 月）」を策定し、計画的な予防保全等から公共施設の長寿命化を図ることとしている。

本市の市営住宅に関しては、合併前の牛窓町、邑久町、長船町の時代から、それぞれの地域特性にあわせた新設や改善を進めてきている。近年では、平成 17・18 年度に弁天団地、平成 26 年度に福里西村団地の建替えが行われたところである。また、これまで、平成 23 年 3 月に策定した「瀬戸内市公営住宅等長寿命化計画」を基に、市営住宅の建替えや改善等の実施を進めているが、更新時期を迎えた市営住宅がまだ多く存在しており、近年の社会情勢の変化や少子高齢化の急速な進行、家族構成の変化に応じた計画的な更新や改善が必要となっている。市営住宅の更新や改善については、限られた財源の中で、更新時期を迎えた多くの市営住宅ストックを効率的かつ円滑に更新・改善し、市営住宅の需要に的確に対応することが課題であり、多様な家族構成への対応や居住水準の向上が求められている。

このような状況を踏まえ、本計画は、「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）（平成 28 年 8 月）」を基に、「瀬戸内市公営住宅等長寿命化計画」の見直しを行い、地域の住宅需要に対応した総合的な観点から、各団地の管理や長寿命化に資する改善方針等を検討することにより、地域の特性に応じて計画的に市営住宅の更新や改善等を図ることを目的とする。

(2)計画の位置付け

公営住宅等長寿命化計画は、社会資本整備総合交付金による事業の実施のための助成の前提となるものである。

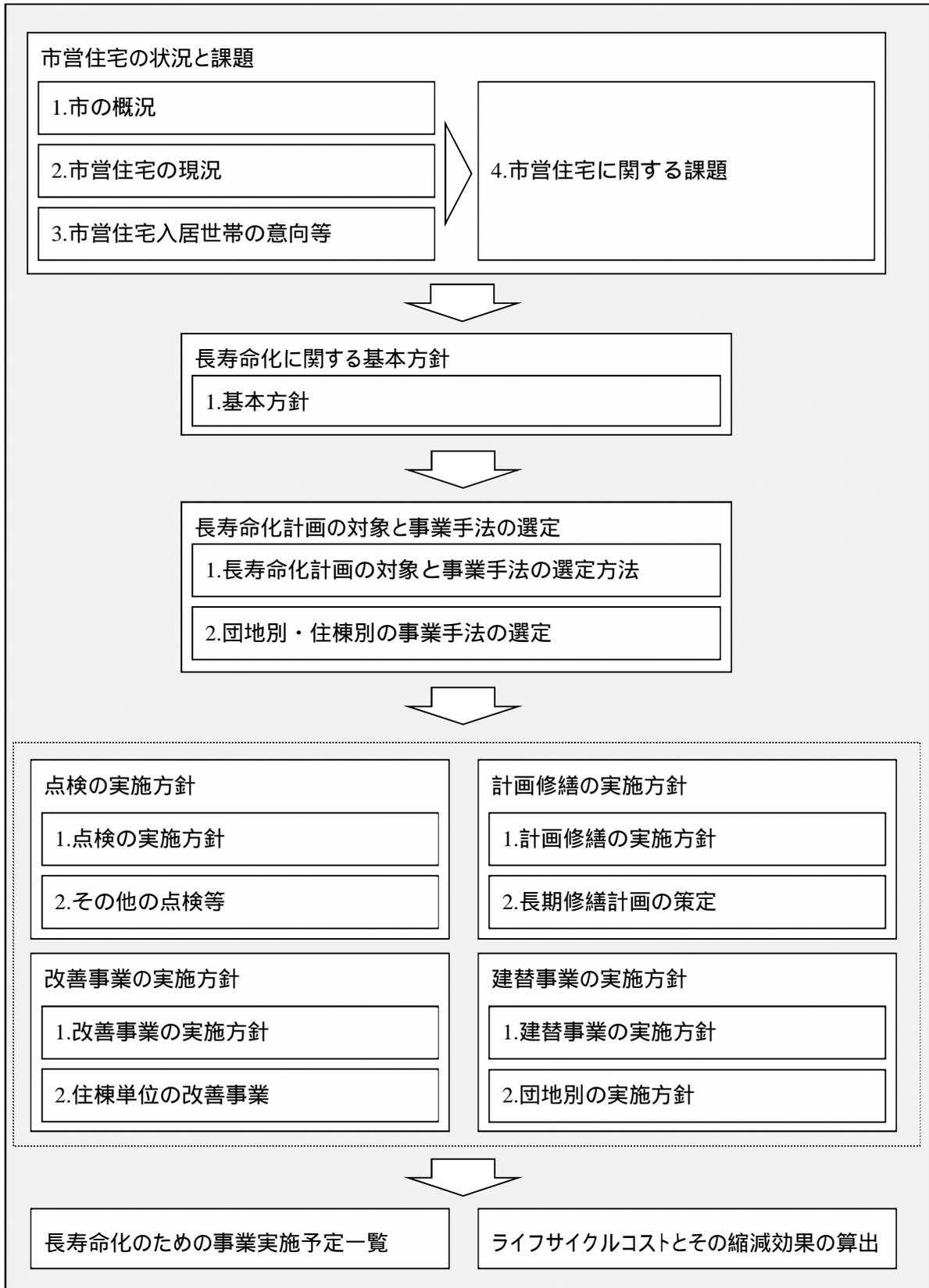
そのため、本計画は、本市の市営住宅等に関する基本的な方向とその活用方策を定め、今後、市営住宅等の活用（建替え及び改善、維持管理等）や長寿命化を図るための住宅施策を展開していく上で、重要な位置づけとなる計画である。

(3)計画期間

公営住宅等長寿命化計画は、予防保全的な維持管理を計画的に実施し、市営住宅ストックを長期にわたって有効に活用することを目的として策定することから、中長期的な計画の視点が求められる。そのため、管理するストック全体の点検・修繕・改善サイクル等を勘案し、一定の計画期間を確保する必要がある。

以上より、本計画は、令和3年度から令和12年度までの10年間を計画期間とし、社会情勢等の変化や事業の進捗状況等に伴い、住宅政策の見直しを必要とする場合には、適宜、計画の見直しを行うものとする。

2.計画の構成



第 1 章 市営住宅の状況と課題



1-1.市の概況

(1) 瀬戸内市の位置

本市は、岡山県の東南部に位置し、総面積 125.46km² で、西は岡山市、北・東は備前市に接している。市の西端を南北に一級河川吉井川が流れ、西部は平野部が広がり、東南部は瀬戸内海に面した丘陵地と、長島、前島などの島々からなっている。

気候は、温暖・少雨のいわゆる瀬戸内海式気候に属し、北は中国山地、南は瀬戸内海を挟んで四国山地にさえぎられ、雨が少なく、非常に温暖である。



出典：第2次瀬戸内市総合計画

図 1-1 瀬戸内市の位置

(2) 人口・世帯の動向

平成 27 年の本市の総人口は 36,975 人、総世帯数は 13,839 世帯、1 世帯当たりの人員は 2.67 人である。

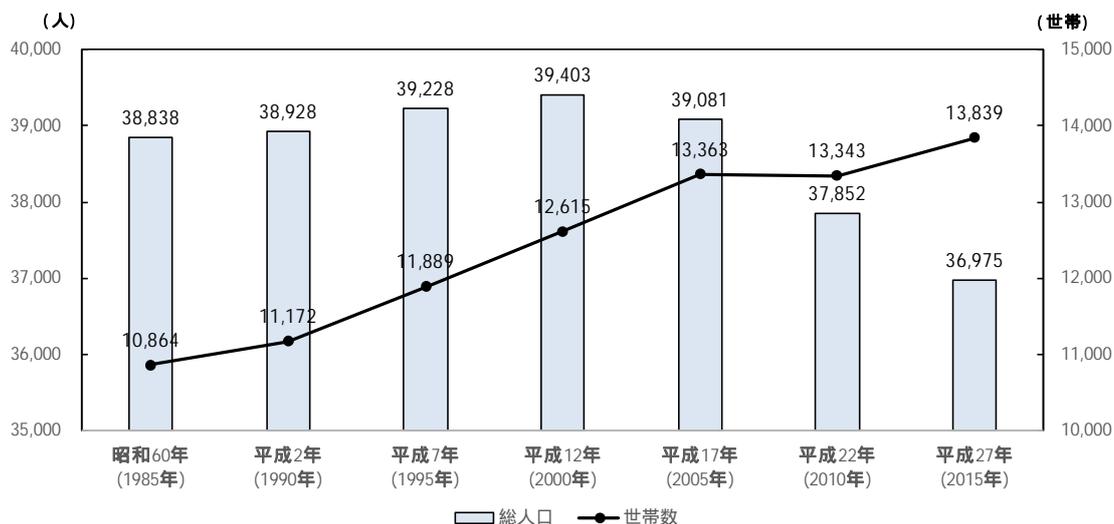
総人口の推移をみると、昭和 60 年から平成 12 年までは緩やかに増加していたが、平成 12 年以降は減少傾向に転じている。また、年齢別にみると、年少人口の割合が減少し、老年人口の割合が増加しており、少子高齢化の進行が顕著となっている。一方、世帯数は昭和 60 年以降、平成 27 年まで増加傾向が続いており、これに伴って 1 世帯当たりの人員は減少傾向にある。また、瀬戸内市人口ビジョン（令和 2 年 3 月改訂）によると、令和 27 年の総人口は約 2.9 万人まで減少すると予測されている。

表 1-1 瀬戸内市の人口・世帯数推移

	昭和60年 (1985年)	平成2年 (1990年)	平成7年 (1995年)	平成12年 (2000年)	平成17年 (2005年)	平成22年 (2010年)	平成27年 (2015年)
総人口	38,838	38,928	39,228	39,403	39,081	37,852	36,975
年少人口 (15歳未満)	7,517 (19.40%)	6,545 (16.80%)	5,958 (15.20%)	5,710 (14.50%)	5,413 (13.90%)	4,766 (12.59%)	4,350 (11.76%)
生産年齢人口 (15歳～64歳)	24,749 (63.70%)	24,863 (63.90%)	24,734 (63.00%)	24,268 (61.60%)	23,618 (60.40%)	22,186 (58.61%)	20,291 (54.88%)
老年人口 (65歳以上)	6,572 (16.90%)	7,520 (19.30%)	8,536 (21.80%)	9,421 (23.90%)	10,042 (25.70%)	10,826 (28.60%)	12,151 (32.86%)
世帯数	10,864	11,172	11,889	12,615	13,363	13,343	13,839
1世帯当たりの人員	3.57	3.48	3.30	3.12	2.92	2.84	2.67

注：総人口には平成12年に4人、平成17年に8人の年齢不詳を含む。

出典：国勢調査（昭和60年～平成27年）



出典：国勢調査（昭和60年～平成27年）

図 1-2 瀬戸内市の総人口・世帯数推移

(3) 住宅の所有関係別世帯の状況

平成 27 年の本市における主世帯のうちの持ち家比率は 87.3% で、公営等の借家 1.5%、民営借家 9.3%、給与住宅 1.9% となっている。周辺市町と比べた場合、持ち家比率はやや高く、公営等の借家はやや低くなっている。

表 1-2 瀬戸内市及び周辺市町の住宅所有状況

住宅の所有の関係 (6区分)		一般世帯									
		住宅に住む一般世帯							間借り	住宅以外に住む一般世帯	
		主世帯				公営・都市機構・公社の借家	民営の借家	給与住宅			
瀬戸内市	岡山県	岡山市	備前市	赤磐市	和気町				瀬戸内市	岡山県	岡山市
世帯数	瀬戸内市	13,808 (100.0)	13,316 (96.4)	13,238 (95.9)	11,554 (87.3)	198 (1.4)	1,235 (8.9)	251 (1.8)	78 (0.6)	492 (3.6)	
	岡山県	771,242 (100.0)	757,762 (98.3)	751,632 (97.5)	507,829 (65.8)	22,644 (2.9)	202,187 (26.2)	18,972 (2.5)	6,130 (0.8)	13,478 (1.7)	
	岡山市	308,807 (100.0)	304,753 (98.7)	302,076 (97.8)	172,044 (55.7)	6,997 (2.3)	113,598 (36.8)	9,437 (3.1)	2,677 (0.9)	4,054 (1.3)	
	備前市	13,838 (100.0)	13,477 (97.4)	13,339 (96.4)	11,360 (82.1)	561 (4.1)	1,130 (8.2)	288 (2.1)	138 (1.0)	361 (2.6)	
	赤磐市	15,696 (100.0)	15,566 (99.2)	15,463 (98.5)	13,423 (86.8)	991 (6.3)	920 (5.9)	129 (0.8)	103 (0.7)	130 (0.8)	
	和気町	5,189 (100.0)	5,128 (98.8)	5,099 (98.3)	4,373 (84.3)	357 (6.9)	326 (6.3)	43 (0.8)	29 (0.6)	61 (1.2)	
	和気町	-	-	(100.0)	(85.2)	(4.2)	(8.5)	(2.2)			
世帯人数	瀬戸内市	36,106	35,439	35,281	31,789	474	2,653	365	158	667	
	岡山県	1,870,993	1,852,216	1,839,703	1,400,026	47,180	354,451	38,046	12,513	18,774	
	岡山市	701,892	695,751	690,621	468,979	12,965	189,772	18,905	5,130	6,141	
	備前市	34,340	33,810	33,494	29,482	1,196	2,255	561	316	530	
	赤磐市	42,262	42,031	41,786	37,165	2,221	2,159	241	245	231	
	和気町	13,673	13,570	13,512	11,826	857	731	98	58	103	
1世帯当たりの人員	瀬戸内市	2.61	2.66	2.67	2.75	2.39	2.15	1.45	2.03	1.36	
	岡山県	2.43	2.44	2.45	2.76	2.08	1.75	2.01	2.04	1.39	
	岡山市	2.27	2.28	2.29	2.73	1.85	1.67	2.00	1.92	1.51	
	備前市	2.48	2.51	2.51	2.60	2.13	2.00	1.95	2.29	1.47	
	赤磐市	2.69	2.70	2.70	2.77	2.24	2.35	1.87	2.38	1.78	
	和気町	2.64	2.65	2.65	2.70	2.40	2.24	2.28	2.00	1.69	

給与住宅：社宅や官舎のこと。会社・官公署・学校等がその社員や職員、教員等を居住させる目的で建設するもの。

出典：国勢調査（平成 27 年）

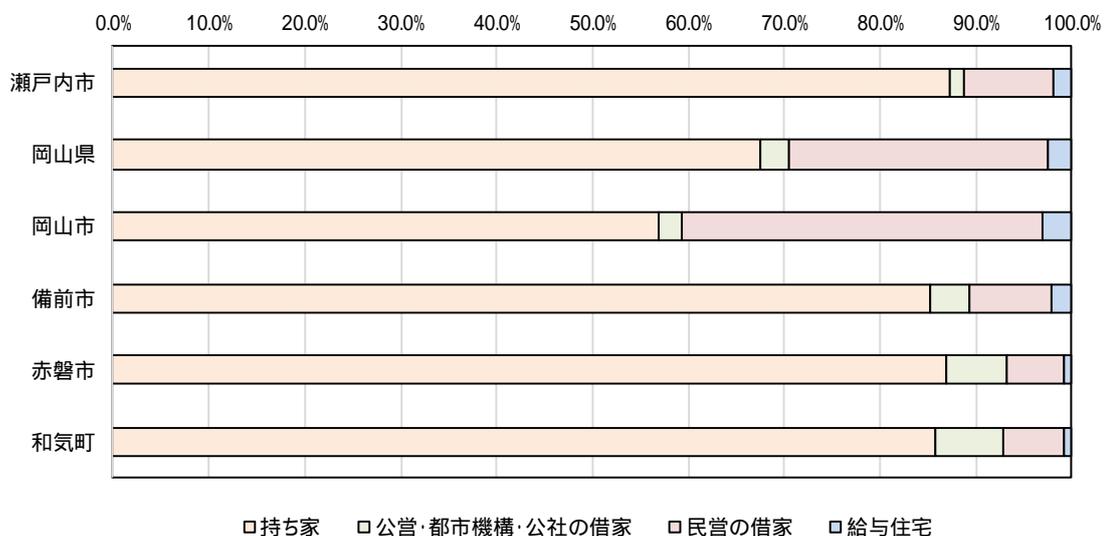


図 1-3 瀬戸内市及び周辺市町の主世帯の住宅所有状況

1-2.市営住宅の現況

(1) 建設・管理の状況

令和2年4月現在、本市には、18団地、133戸(除却予定の1棟4戸を含む、以下同じ。)の市営住宅が整備されている。

地域別にみると、邑久地域に3団地30戸、長船地域に8団地43戸、牛窓地域に7団地60戸となっている。

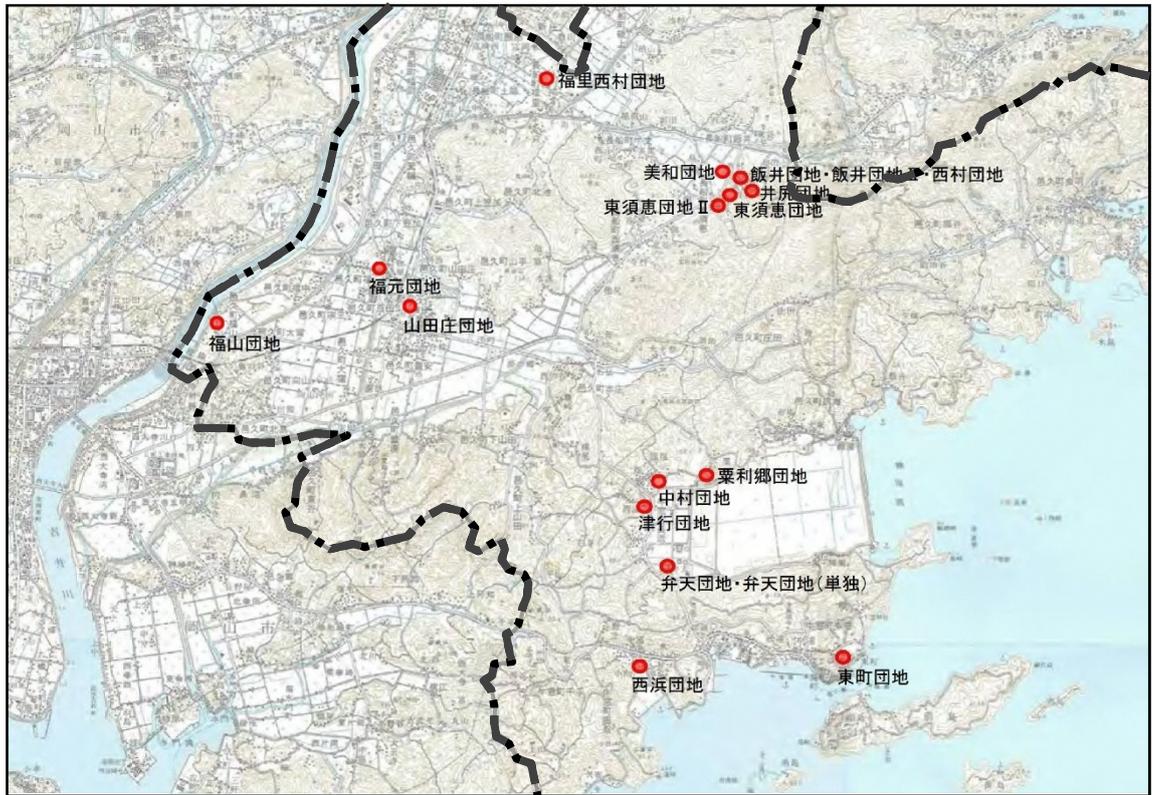


図 1-4 市営住宅の位置図

表 1-3 市営住宅の一覧

番号	団地名	棟番号	戸数	建設年度	耐用年限	合計戸数	構造別戸数			備考
							木造	簡平	簡二	
1	山田庄団地	1	5	S47	30	10	-	10	-	
		2	5	S47						
2	福元団地	1	2	S48	30	10	-	10	-	
		2	4	S48						
		3	4	S48						
3	福山団地	1	2	S51	45	10	-	-	10	
		2	4	S50						
		3	4	S51						
4	西村団地	1	3	S51	30	6	-	6	-	
		2	3	S51						
5	井尻団地	1	3	S51	30	6	-	6	-	
		2	3	S51						
6	飯井団地	1	2	S55	30	6	-	6	-	
		2	2	S55						
		3	2	S55						
7	東須恵団地	1	3	S55	30	6	-	6	-	
		2	3	S55						
8	飯井団地	1	3	S59	45	3	-	-	3	
9	東須恵団地	1	2	S61	30	4	-	4	-	
		2	2	S61						
10	美和団地	1	2	S60	30	2	2	-	-	
11	福里西村団地	1	3	H26	30	10	10	-	-	
		2	4	H26						
		3	集会所	H26						
		4	3	H26						
12	粟利郷団地	1	2	H6	30	8	8	-	-	
		2	2	H6						
		3	2	H7						
		4	2	H7						
13	東町団地	1	2	S62	45	5	-	-	5	
		2	3	S62						
14	中村団地	1	2	S59	45	11	-	-	11	
		2	3	S59						
		3	2	S60						
		4	2	S60						
		5	2	S61						
15	津行団地	1	4	S56	45	9	-	-	9	
		2	5	S57						
16	西浜団地	1	3	S54	45	3	-	-	3	
17	弁天団地 (単独)	1	4	S56	45	24	-	-	12	除却予定の1棟 4戸を含む。
		2	4	S51						
		3	4	S51						
18	弁天団地	4	2	H18	30	24	12	-	-	
		5	2	H18						
		6	2	H18						
		7	1	H18						
		8	2	H18						
		9	集会所	H18						
		10	3	H18						
合計		47	133	-	-	133	32	48	53	

1 簡平：簡易耐火構造平屋建て

2 簡二：簡易耐火構造2階建て

(2) 団地別の状況

各団地の状況を見ると、多くの建物において老朽化が進んでおり、設備の使い勝手が悪い施設も多い。建築時期の古い団地では、進入路・団地内通路も狭く、居住者の駐車場位置が明示されていない団地も多い。

構造的には、平成 2 年度以前に建築された簡易耐火構造平屋建て及び 2 階建て、主に平成 3 年度以降に建築された木造の 3 種類に分類される。この中で、旧耐震基準に基づき建築された昭和 55 年度以前の住宅は、施設・設備の老朽化とともに、耐震性に関する安全・安心面での問題を抱えている住宅が多い。

構造別の状況

構造は、木造が 32 戸（24.1%）、簡易耐火構造平屋建てが 48 戸（36.1%）、簡易耐火構造 2 階建てが 53 戸（39.8%）である。

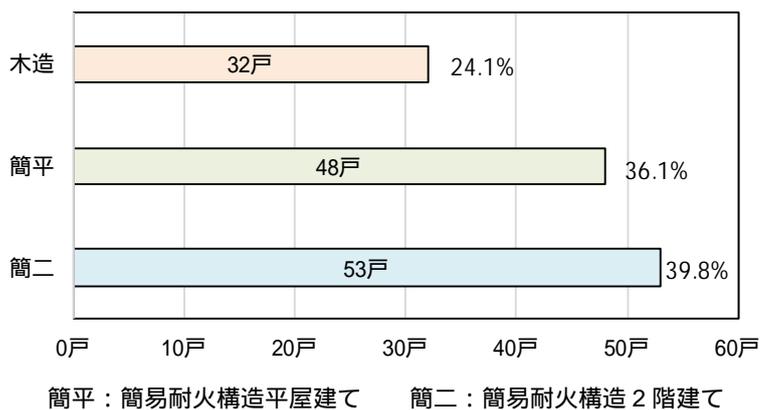


図 1-5 構造別の状況

年代別の状況

市営住宅の建築年次をみると、昭和 55 年度以前が 65 戸（48.9%）、昭和 56 年度～平成 2 年度が 38 戸（28.6%）、平成 3 年度～平成 12 年度が 8 戸（6.0%）、平成 13 年度以降が 22 戸（16.5%）となっている。

このうち、50 戸（37.6%）が既に法定耐用年限を経過しており、平成 17・18 年に建設された弁天団地、平成 26 年に建設された福里西村団地以外の 111 戸（83.5%）が耐用年限の 1/2 を経過している。

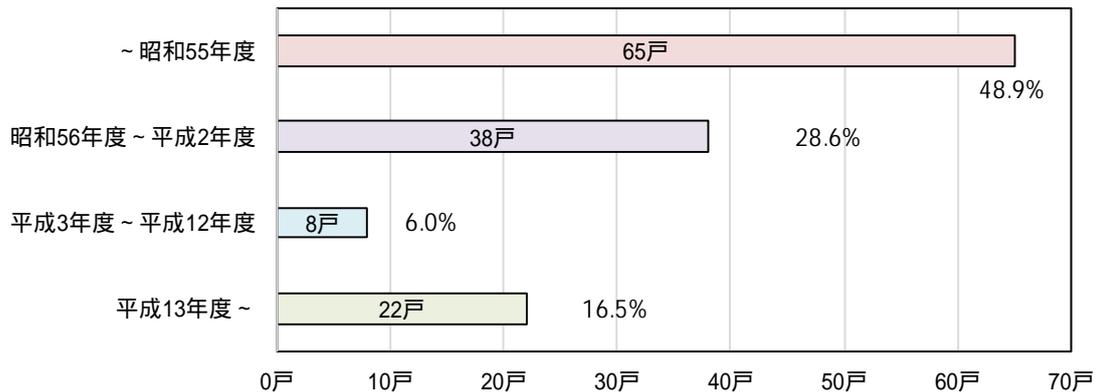


図 1-6 年代別の状況

住戸規模別の状況

各住戸の規模別の状況は、住戸面積 40～50 m²が 20 戸（15.0%）、50～60 m²が 31 戸（23.3%）、60～70 m²が 59 戸（44.4%）、70 m²以上が 23 戸（17.3%）となっており、60～70 m²の住戸供給割合が高くなっている。

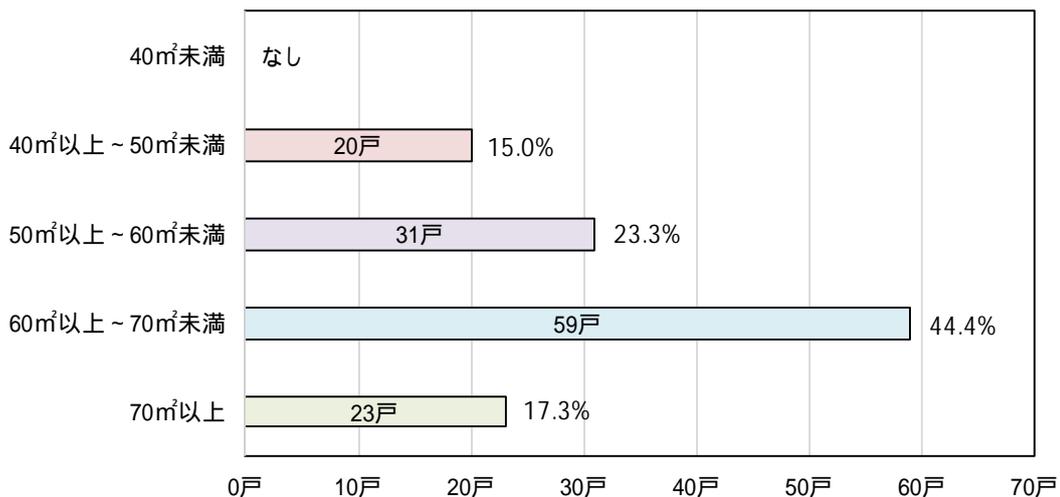


図 1-7 住戸規模別の状況

下水道整備状況

市営住宅立地地区における下水道の整備状況及び整備予定は以下のとおりである。

表 1-4 下水道整備状況

(令和2年4月1日現在)

番号	団地名	下水道の整備状況及び整備予定	住所
1	山田庄団地	公共下水道整備区域外（合併浄化槽設置なし）	邑久町山田庄 420-1
2	福元団地	公共下水道整備区域外（合併浄化槽設置なし）	邑久町福元 747
3	福山団地	公共下水道整備区域外（合併浄化槽設置なし）	邑久町福山 487-1
4	西村団地	農業集落排水区域（未接続）	長船町飯井 749-1
5	井尻団地	農業集落排水区域（未接続）	長船町東須恵 427-1
6	飯井団地	農業集落排水区域（未接続）	長船町飯井 747-1
7	東須恵団地	農業集落排水区域（未接続）	長船町東須恵 369
8	飯井団地	農業集落排水区域（未接続）	長船町飯井 744
9	東須恵団地	農業集落排水区域（未接続）	長船町東須恵 352-1
10	美和団地	農業集落排水区域（未接続）	長船町飯井 191
11	福里西村団地	公共下水道整備区域外（合併浄化槽設置あり）	長船町服部 1508-1
12	粟利郷団地	公共下水道整備区域内（接続済み）	牛窓町長浜 5553-2、6851-3
13	東町団地	公共下水道整備区域外（合併浄化槽設置なし）	牛窓町牛窓 2229-3
14	中村団地	公共下水道整備区域内（未接続）	牛窓町長浜 3630-1
15	津行団地	公共下水道整備区域内（未接続）	牛窓町長浜 6865-62
16	西浜団地	公共下水道整備区域外（合併浄化槽設置なし）	牛窓町鹿忍 847-41
17	弁天団地（単独）	公共下水道整備区域内（8戸は接続済み、4戸は未接続）	牛窓町長浜 6880-57
18	弁天団地	公共下水道整備区域内（接続済み）	牛窓町長浜 6880-59,60,64,65

(3) 市営住宅入居世帯の状況

令和2年4月1日現在の市営住宅入居世帯の状況をみると、高齢者（ここでは、公営住宅法の入居者資格に該当する60歳以上を高齢者として定義した。）のいる世帯が59世帯（57.8%）で、その内、30世帯（全体の29.4%）が高齢単身世帯となっている。ひとり親世帯（母子・父子世帯）は19世帯（18.6%）となっている。

地域別にみると、長船地域における高齢者のいる世帯の割合、高齢単身世帯の割合が最も高く、ひとり親世帯（母子・父子世帯）の割合も高い。

表 1-5 地域別市営住宅入居世帯の状況

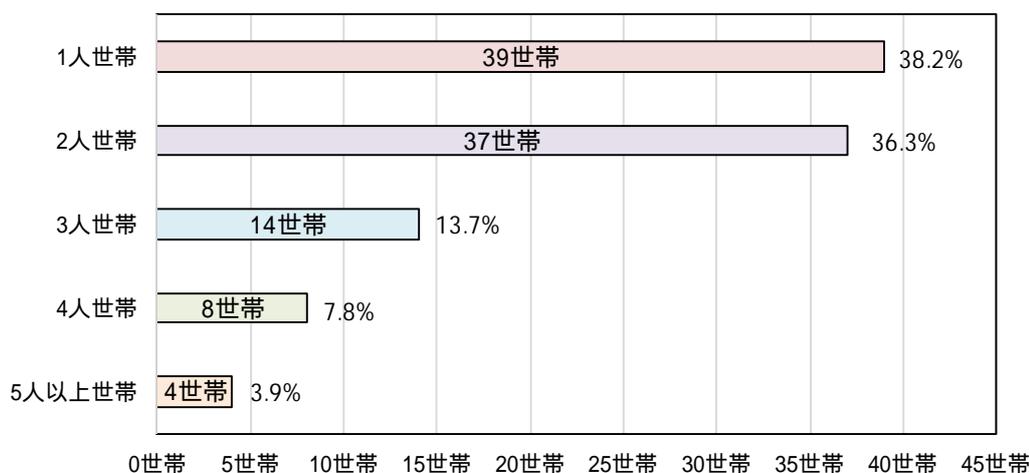
（令和2年4月1日現在）

	総世帯	高齢者のいる世帯		ひとり親世帯	その他の世帯
			高齢単身世帯		
邑久地域	22 (100.0%)	13 (59.1%)	7 (31.8%)	3 (13.6%)	6 (27.3%)
長船地域	34 (100.0%)	21 (61.8%)	13 (38.2%)	10 (29.4%)	3 (8.8%)
牛窓地域	46 (100.0%)	26 (56.5%)	10 (21.7%)	6 (13.0%)	14 (30.4%)
合計	102 (100.0%)	60 (58.8%)	30 (29.4%)	19 (18.6%)	23 (22.5%)

小数点以下第2位を四捨五入しているため、各項目における割合の合計値が100.0%とならないことがある。

世帯人員数の状況

世帯構成の平均人員は2.04人であり、1人世帯が39世帯（38.2%）、2人世帯が37世帯（36.3%）となっており、世帯人員が2人以下の世帯が全体の74.5%となっている。



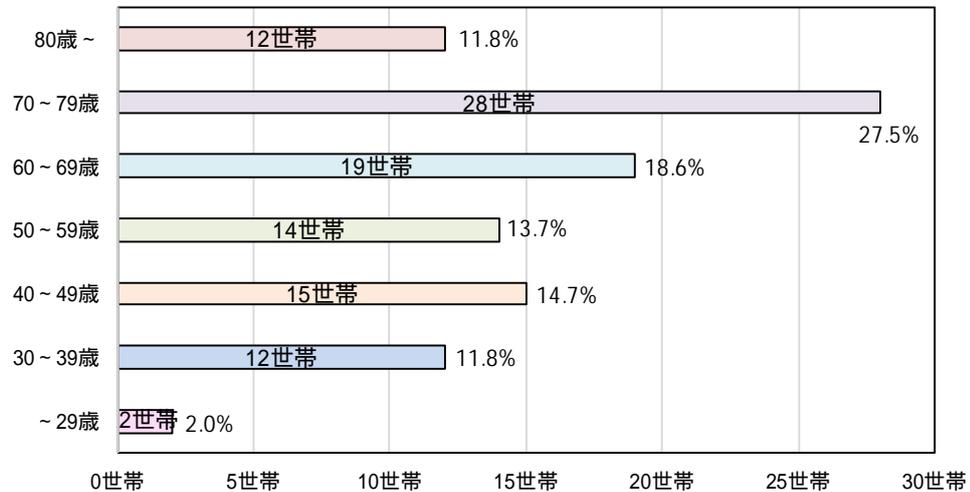
※小数点以下第2位を四捨五入しているため、各項目における割合の合計値が100.0%とならない。

（令和2年4月1日現在）

図 1-8 世帯人員数の状況

世帯主年齢の状況

世帯主が60歳以上の世帯が全体の57.9%を占めている。特に70～79歳の割合は27.5%となっており、最も高い割合となっている。

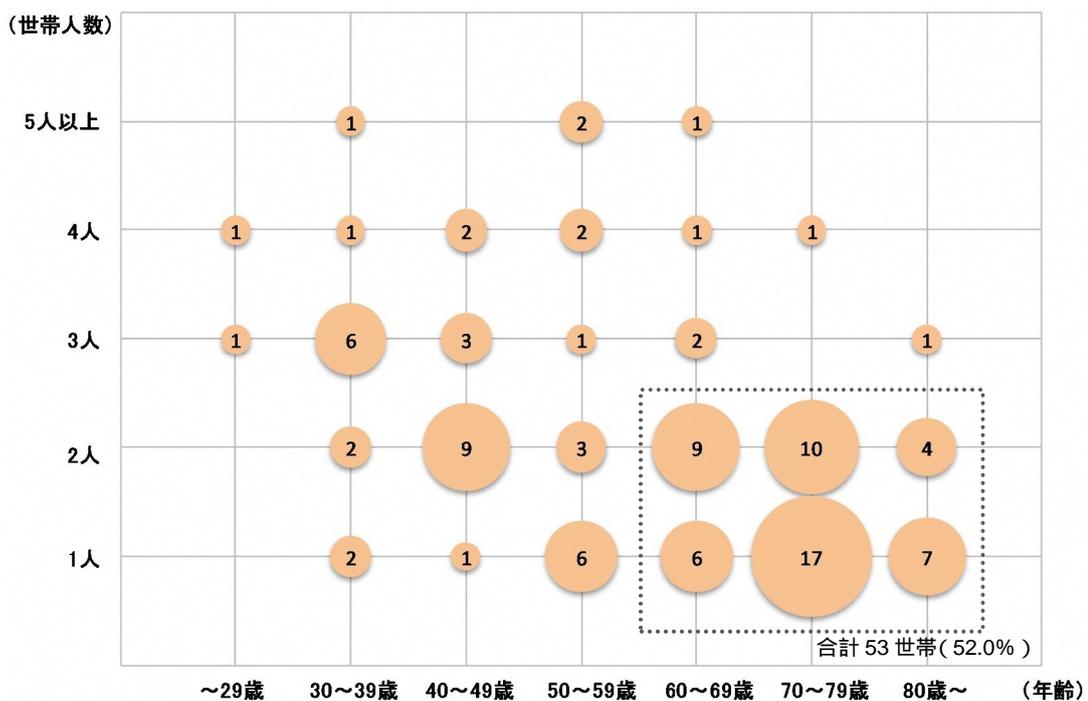


※小数点以下第2位を四捨五入しているため、各項目における割合の合計値が100.0%とならない。
(令和2年4月1日現在)

図 1-9 世帯主年齢の状況

世帯主年齢と世帯人員数の状況

世帯主の年齢と世帯人員数を合わせて比較すると、世帯主が70歳～79歳の1人世帯が最も多くなっている。世帯主が60歳以上の世帯は、1人世帯や2人世帯が高い割合となっており、世帯主が60歳以上の1人～2人世帯は53世帯(52.0%)となっている。



(令和2年4月1日現在)

図 1-10 世帯人員数及び世帯主年齢の状況

(4) 市営住宅の空き家状況及び募集状況

平成 27 年 4 月から令和 2 年 3 月までの市営住宅の募集状況を以下に示す。空き家（募集停止を除く）は、適宜募集を行っているが、継続的に応募のない住戸もみられる等、各団地の応募率には偏りがみられる。また、令和 2 年 4 月現在は、管理戸数 133 のうち、募集停止が 20 戸、空き家が 11 戸となっている。

表 1-6 空き家の募集状況

(応募数 / 募集数)

	津行 団地	中村 団地	東町 団地	粟利郷 団地	弁天 団地	西村 団地	井尻 団地	飯井 団地	福里西 村団地
平成 27 年 6 月	-	1 / 1	-	-	-	-	2 / 2	-	-
平成 27 年 9 月	1 / 1	-	-	1 / 1	2 / 1	-	0 / 1	-	-
平成 28 年 1 月	-	-	-	-	-	0 / 2	0 / 1	-	-
平成 28 年 5 月	-	-	-	-	-	0 / 1	1 / 1	-	-
平成 28 年 11 月	-	-	-	-	-	0 / 1	-	-	-
平成 29 年 2 月	-	1 / 1	-	1 / 1	-	0 / 1	-	-	-
平成 29 年 7 月	-	-	-	-	-	-	-	-	6 / 1
平成 30 年 2 月	-	-	-	-	1 / 1	-	-	2 / 1	-
平成 30 年 5 月	-	0 / 1	-	0 / 1	-	-	-	-	-
平成 31 年 3 月	2 / 1	0 / 1	-	1 / 2	-	-	-	-	-
令和元年 12 月	0 / 1	0 / 2	1 / 2	0 / 2	1 / 2	-	-	-	4 / 2

(5) 入居者の収入状況

令和 2 年 4 月 1 日現在の入居者の収入状況を以下に示す。収入が 214 千円を超える収入超過者は 5 世帯となっており、事務処理要領に基づいて段階的な明け渡し請求等の諸手続きを進めている。

表 1-7 入居者の収入状況

(令和 2 年 4 月 1 日現在)

区分	収入分位	入居者の収入（月額）	世帯数	構成比
1	0-10%	104 千円以下	80	78.4%
2	10-15%	104 千円超 123 千円以下	5	4.9%
3	15-20%	123 千円超 139 千円以下	2	2.0%
4	20-25%	139 千円超 158 千円以下	3	2.9%
5	25-32.5%	158 千円超 186 千円以下	5	4.9%
6	32.5-40%	186 千円超 214 千円以下	2	2.0%
7	40-50%	214 千円超 259 千円以下	2	2.0%
8	50%-	259 千円超	3	2.9%
合計			102	100.0%

1-3.アンケート調査による市営住宅入居世帯の意向等（令和元年度実施）

世帯主の年齢層

世帯主の年齢層は、70歳以上が46.8%と最も割合が高く、次いで50歳代（21.0%）、60歳代（19.4%）となっている。また、70歳以上と60歳代を加えた60歳以上の割合は、66.2%となっている。

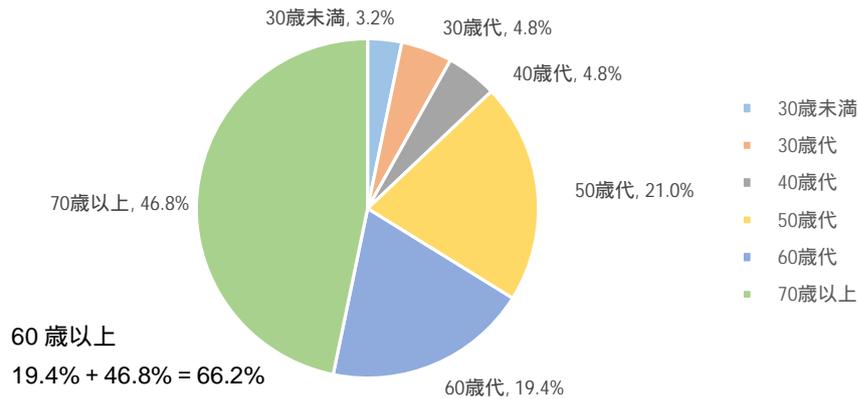


図 1-11 世帯主の年齢層

家族構成

家族構成は、ひとり暮らしが37.1%と最も割合が高く、次いでひとり親と子が25.8%となっている。その他では、夫婦のみが14.5%、夫婦と子が14.5%、親と子と孫の三世代が6.5%となっている。

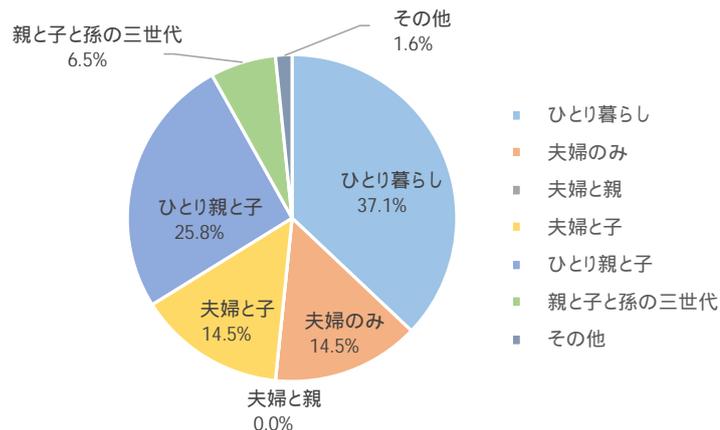


図 1-12 家族構成

入居年数

入居年数は、10～20年未満が26.2%と最も割合が高く、半数以上の世帯が10年以上の入居年数となっている。また、30年以上居住している世帯は19.7%となっている。

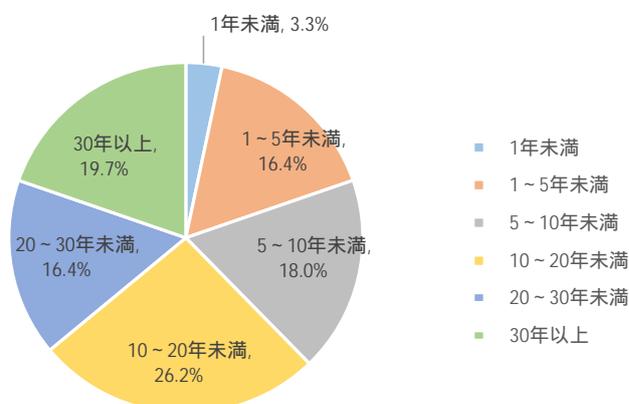


図 1-13 入居年数

住宅への満足度

住宅への満足度では、部屋の広さ・部屋の数、日当たりや風通しの良さは満足度が高くなっている。一方で、手すりの設置、段差解消等の高齢者対策や台所、トイレ、風呂等の設備状況、住宅老朽度は、不満の割合が高くなっている。

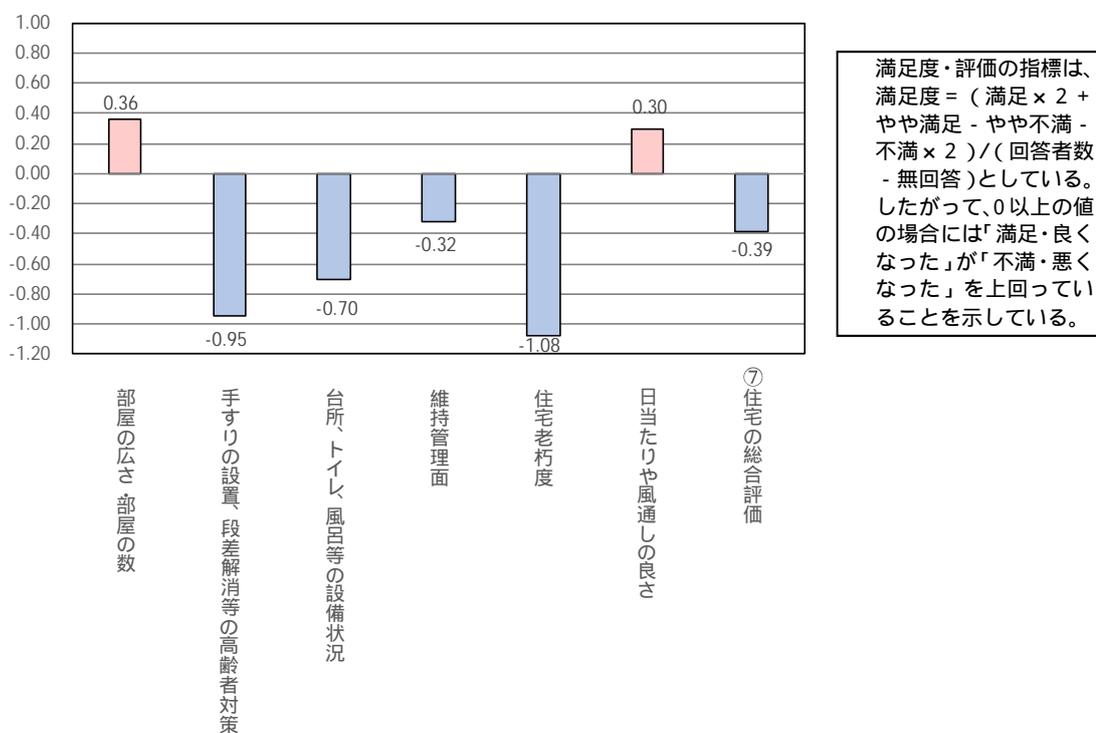


図 1-14 住宅への満足度

地域への満足度

地域への満足度では、樹木等の緑の豊かさや近所づきあいなどの居住環境に関する項目は満足度が高くなっている。一方で、買い物の便利さや最寄りの交通機関までの距離などの利便性に関する項目は満足度が低くなっている。

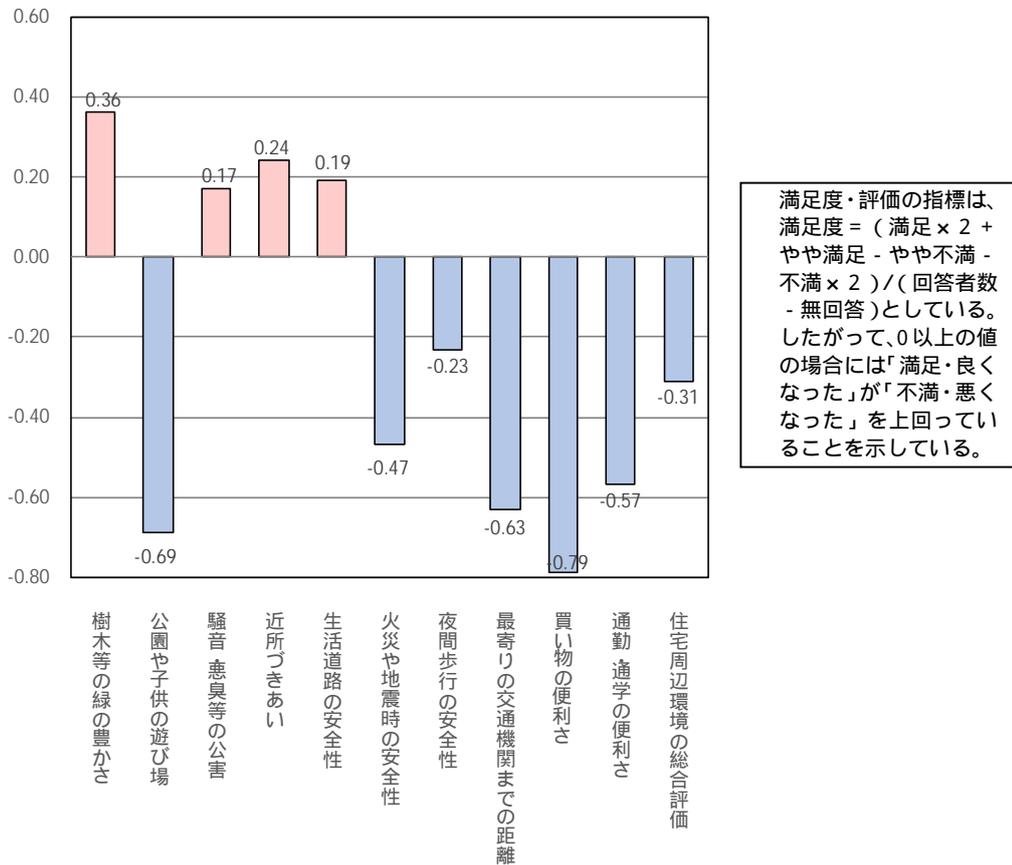


図 1-15 地域への満足度

今後の居留意向

今後の居留意向では、今後も住み続けたいとした割合が 51.6%と最も高く、次いで、当分は住み続けるが将来はわからないが 35.5%となっている。

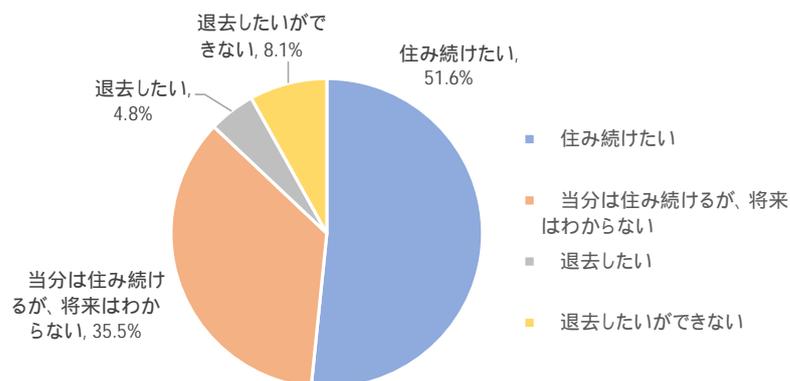


図 1-16 今後の居留意向

市営住宅の建替え・改善への希望

市営住宅の建替え・改善への希望は、建替えてほしいの割合が43.5%と最も高く、次いで、改善してほしいが32.3%となっている。

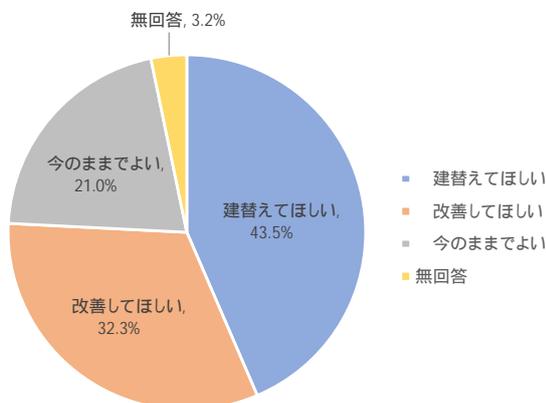
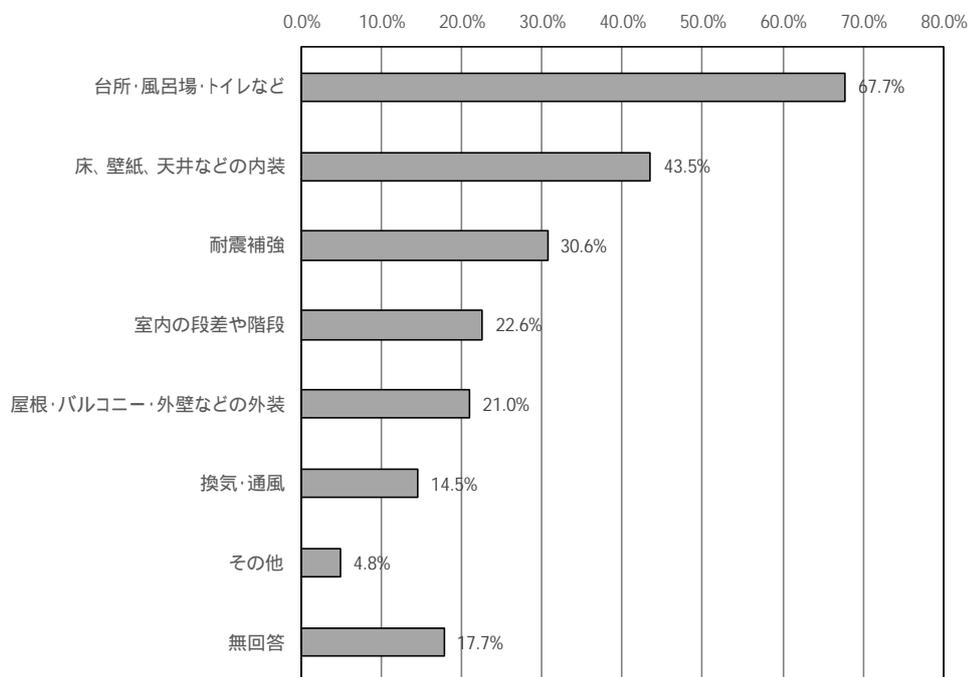


図 1-17 建替え・改善への希望

改善する場合の改善希望箇所

改善を望む設備では、台所・風呂場・トイレなどが67.7%と他の項目に比べて高くなっている。また、床、壁紙、天井などの内装も43.5%と比較的高くなっている。



複数回答のため、各項目の合計は100%を超えている。

図 1-18 改善希望箇所

1-4.市営住宅に関する課題

新たな市営住宅等の役割の検討

市営住宅の第一の役割は、住宅に困窮する低所得者に対して公平かつ的確に住宅を供給することにある。一方で、近年、増加傾向にある民間賃貸住宅の空き家を活用した新たな住宅セーフティネット制度も創設されてきており、これらを踏まえて、民間賃貸住宅の活用など、多様な手法による住宅の供給方法を検討し、市営住宅の新たな役割について検討していく必要がある。

多様な家族構成への対応

世帯分離による核家族化の進行や単身高齢者の増加等により、これら小規模な世帯に対応した間取りへの需要が増加すると予測される。このため、新たな住宅の整備にあたっては多様な世帯構成に対応できる住戸の確保に努める必要がある。

ユニバーサルデザインの視点に立った住宅・居住環境の整備

誰もが安心して市営住宅に住み続けられる環境にしていくためには、ユニバーサルデザインの視点に立った住宅・居住環境づくりを行い、誰もが暮らしやすく、利用しやすい居住環境を整備していく必要がある。

住宅の減災対策の促進

地震発生時には、建物の倒壊や火災により被害が拡大する恐れがある。このため、旧建築基準法に基づき建築された昭和56年以前の市営住宅は、段階的に建替えを進め、減災対策を検討する必要がある。

近年、集中豪雨による水害や大地震による津波発生等、災害の危険性が高まっており、洪水や津波、土砂災害の発生が想定される地域においては、それらに対する減災対策を検討する必要がある。

環境負荷の軽減

地球温暖化や廃棄物処理等の環境問題が顕在化する中で、最近では環境に対する市民意識も高くなってきている。このため、市営住宅においても新たに整備を行う場合等においては、太陽エネルギーの活用や住宅の断熱性の向上による冷暖房効率の向上など、地球環境負荷の軽減を図っていく必要がある。

住宅ストックの有効活用

老朽化した市営住宅は、順次建替えを実施してきたが、既に耐用年限を経過し建替えが必要な住宅も数多く残っている。一方で、現在の社会経済状況、環境問題への積極的な取り組みの観点からも多くの資金と新たな用地等を要する事業の実施は難しい状況にある。このため、老朽化や耐震性の状況、需要などを考慮しながら市営住宅のストックの有効活用を検討し、住宅の長寿命化を図る必要がある。

合併による広域化に対応する住宅施策

本市が平成 16 年 11 月に市町村合併を行う以前は、合併前の 3 町がそれぞれ町営住宅の整備と管理を行っていた。このため、地域によって整備状況にばらつきがみられることから、市営住宅の整備や維持管理方針の統一化を図る必要がある。また、広範囲に市営住宅が点在する現状において、財政的負担の適正化と行政サービスの効率的な提供を図るためには市営住宅の再編や集約化を検討する必要がある。

建替え時の対応

既存の市営住宅の建替え等を実施する場合、建替え期間中の従前入居者仮住戸の確保が必要となり、円滑な住み替えを可能にするローリング計画を作成する必要がある。本市ではいずれも小規模団地となっており、団地内での住み替えを行いつつ建替えを行うことは困難であることから、仮住戸を確保することが大きな課題となる。市営住宅の建替えを実施する場合、市営住宅の家賃が上昇することが考えられる。建替え時の家賃の上昇については、家賃低廉化事業の活用や家賃補助制度の検討など、既存入居者の希望に沿った住み替えが可能となるよう検討を進める必要がある。

適切な住宅管理の推進

市営住宅の管理・運営については、収入超過者や長期滞納者への指導・明渡請求など適切な管理に努め、法令に基づく入退居手続き、家賃等の確実な徴収等、適切な管理・運営を引き続き推進していく必要がある。

財政負担の低減

限られた財源の中で、更新時期を迎えた多くの市営住宅ストックの更新や改善を行いつつ少子高齢化対策を実施していくためには、市営住宅と子育て支援や高齢者福祉関連施設の複合化の検討に際し、より効率的かつ効果的な事業計画を検討するとともに、民間活力の導入による事業実施の可能性を検討し、財政負担の低減を図る必要がある。

第2章 長寿命化に関する基本方針



2-1.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

市営住宅の長寿命化に向けては、適切なストックマネジメントの基盤として、市営住宅ストックの状況を的確に把握し管理することが重要である。市営住宅の状態について、より効率的、効果的な把握を行い、管理へと活かしていくために、以下の方針を設定する。

定期点検及び日常点検の実施

定期的な点検を実施しながら、各住棟の状況に応じた外観からの目視による日常点検を実施する。

点検結果等に基づく修繕の実施

点検の結果を踏まえ、市営住宅を長期にわたって良好に維持管理するため、予防保全的な観点から、建物の内外装・設備等の経年劣化に応じた修繕を計画的に実施する。

点検結果や実施した修繕内容のデータ管理

点検の結果や修繕内容等の市営住宅の状況をデータベース等に記録し、着実かつ効率的・効果的な修繕・維持管理を行う。

(2) 改善事業の実施による長寿命化及びライフサイクルコストの縮減に関する方針

市営住宅の長寿命化を図るためには、前項における点検、修繕、データ管理により、建物の老朽化や劣化による事故、居住性の低下等を未然に防ぐ、予防保全的な維持管理が重要である。日常的な保守点検や計画修繕、改善事業の充実により市営住宅ストックの長寿命化を図り、ライフサイクルコストを縮減するため、以下の方針を設定する。

予防保全的な維持管理・計画修繕等の実施

予防保全的な維持管理及び計画修繕を実施することによって、ライフサイクルコストの縮減を図る。

長寿命化を図る改善事業の実施

改善事業の実施により市営住宅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及び良質な市営住宅ストックの維持管理を行う。

第3章 長寿命化計画の対象と事業手法の選定

3-1.長寿命化計画の対象と事業手法の選定方法

(1) 対象

長寿命化計画の対象となる住宅は、「1-2.市営住宅の現況 表 1-3」に記載している市営住宅とする。

(2) 団地別・住棟別状況の把握

対象市営住宅の団地別・住棟別の基礎的項目及び事業手法の選定に必要な項目、維持管理の計画に必要な項目等を次頁に示す。

表 3-1 団地別・住棟別の状況一覧

団地番号	団地名	棟番号	戸数	建設年度 (西暦)	構造種別	需要				高度利用の可能性			立地							安全性			居住性				
						入居中戸数	募集停止戸数	募集停止を除く住戸の入居率	平均応募率 (直近5年)	所有	敷地面積	前面道路の幅員	交通		施設					耐用年限	2030年時点経過年数	新耐震基準適用	住戸プラン	住戸専有面積	浴室の有無		
													鉄道駅	路線バス	医療施設	教育施設	市役所	子育て施設	商業施設							福祉施設	
1	山田庄団地	1	5戸	1972年	簡易耐火構造平屋建て	7戸	3戸	100%	-	市	1324㎡	4m以上	800m以内	30	58年	旧耐震	3DK	42.12	あり								
		2	5戸	1972年	簡易耐火構造平屋建て															30	58年	旧耐震	3DK	42.12	あり		
2	福元団地	1	2戸	1973年	簡易耐火構造平屋建て	7戸	3戸	100%	-	市	2186㎡	4m以上	-	-	800m以内	-	-	800m以内	800m以内	800m以内	30	57年	旧耐震	3DK	41.80	あり	
		2	4戸	1973年	簡易耐火構造平屋建て																30	57年	旧耐震	3DK	41.80	あり	
		3	4戸	1973年	簡易耐火構造平屋建て																30	57年	旧耐震	3DK	41.80	あり	
3	福山団地	1	2戸	1976年	簡易耐火構造2階建て	8戸	2戸	100%	-	市	1879㎡	4m以上	-	800m以内	-	-	-	-	-	-	45	54年	旧耐震	3DK	53.00	あり	
		2	4戸	1975年	簡易耐火構造2階建て																45	55年	旧耐震	3DK	53.00	あり	
		3	4戸	1976年	簡易耐火構造2階建て																45	54年	旧耐震	3DK	53.00	あり	
4	西村団地	1	3戸	1976年	簡易耐火構造平屋建て	4戸	2戸	100%	-	市	1335㎡	4m以上	-	800m以内	-	-	-	-	-	800m以内	30	54年	旧耐震	3DK	50.30	あり	
		2	3戸	1976年	簡易耐火構造平屋建て																30	54年	旧耐震	3DK	50.30	あり	
5	井尻団地	1	3戸	1976年	簡易耐火構造平屋建て	3戸	3戸	100%	-	市	994㎡	4m未満	-	800m以内	-	800m以内	-	800m以内	-	800m以内	30	54年	旧耐震	3DK	50.30	あり	
		2	3戸	1976年	簡易耐火構造平屋建て																30	54年	旧耐震	3DK	50.30	あり	
6	飯井団地	1	2戸	1980年	簡易耐火構造平屋建て	6戸	0戸	100%	-	市	1426㎡	4m以上	-	800m以内	-	800m以内	-	800m以内	-	800m以内	30	50年	旧耐震	3DK	60.65	あり	
		2	2戸	1980年	簡易耐火構造平屋建て																30	50年	旧耐震	3DK	60.65	あり	
		3	2戸	1980年	簡易耐火構造平屋建て																30	50年	旧耐震	3DK	60.65	あり	
7	東須恵団地	1	3戸	1980年	簡易耐火構造平屋建て	5戸	1戸	100%	-	市	3461㎡	4m以上	-	800m以内	-	800m以内	-	800m以内	-	800m以内	30	50年	旧耐震	3DK	60.63	あり	
		2	3戸	1980年	簡易耐火構造平屋建て																30	50年	旧耐震	3DK	60.63	あり	
8	飯井団地	1	3戸	1984年	簡易耐火構造2階建て	2戸	0戸	67%	200%	市	296㎡	4m以上	-	800m以内	-	800m以内	-	800m以内	-	800m以内	45	46年	新耐震	3DK	64.40	あり	
9	東須恵団地	1	2戸	1986年	簡易耐火構造平屋建て	4戸	0戸	100%	-	市	1179㎡	4m以上	-	800m以内	-	800m以内	-	800m以内	-	800m以内	30	44年	新耐震	3DK	61.90	あり	
		2	2戸	1986年	簡易耐火構造平屋建て																30	44年	新耐震	3DK	61.90	あり	
10	美和団地	1	2戸	1985年	木造平屋建て	0戸	2戸	-	-	市	444㎡	4m未満	-	800m以内	-	800m以内	-	800m以内	-	800m以内	30	45年	新耐震	3DK	69.50	あり	
11	福里西村団地	1	3戸	2014年	木造平屋建て	10戸	0戸	100%	-	市	2616㎡	4m以上	-	800m以内	800m以内	800m以内	-	800m以内	-	800m以内	30	16年	新耐震	2DK	60.39	あり	
		2	4戸	2014年	木造平屋建て																30	16年	新耐震	2DK	60.39	あり	
		3	集会所	2014年	木造平屋建て																30	16年	新耐震				
		4	3戸	2014年	木造平屋建て																30	16年	新耐震	2DK	60.39	あり	
12	粟利郷団地	1	2戸	1994年	木造2階建て	3戸	0戸	75%	47%	市	1049㎡	4m以上	-	-	-	-	-	-	-	-	30	36年	新耐震	3DK	79.95	あり	
		2	2戸	1994年	木造2階建て																30	36年	新耐震	3DK	79.95	あり	
		3	2戸	1995年	木造2階建て	3戸	0戸	75%		市	932㎡	4m以上	-	-	-	800m以内	-	-	-	-	-	30	35年	新耐震	3DK	79.95	あり
		4	2戸	1995年	木造2階建て																	30	35年	新耐震	3DK	79.95	あり
13	東町団地	1	2戸	1987年	簡易耐火構造2階建て	3戸	0戸	60%	25%	市	541㎡	4m以上	-	800m以内	800m以内	-	-	-	800m以内	-	45	43年	新耐震	3DK	64.40	あり	
		2	3戸	1987年	簡易耐火構造2階建て																45	43年	新耐震	3DK	64.40	あり	
14	中村団地	1	2戸	1984年	簡易耐火構造2階建て	8戸	0戸	73%	33%	市	2277㎡	4m以上	-	800m以内	800m以内	800m以内	-	800m以内	-	800m以内	45	46年	新耐震	3DK	64.40	あり	
		2	3戸	1984年	簡易耐火構造2階建て																45	46年	新耐震	3DK	64.40	あり	
		3	2戸	1985年	簡易耐火構造2階建て																45	45年	新耐震	3DK	64.40	あり	
		4	2戸	1985年	簡易耐火構造2階建て																45	45年	新耐震	3DK	64.40	あり	
		5	2戸	1986年	簡易耐火構造2階建て																45	44年	新耐震	3DK	64.40	あり	
15	津行団地	1	4戸	1981年	簡易耐火構造2階建て	6戸	0戸	67%	67%	市	1305㎡	4m以上	-	800m以内	800m以内	800m以内	-	800m以内	800m以内	800m以内	45	49年	新耐震	3DK	64.40	あり	
		2	5戸	1982年	簡易耐火構造2階建て																45	48年	新耐震	3DK	64.42	あり	
17	弁天団地 (単独)	1	4戸	1981年	簡易耐火構造2階建て	0戸	4戸	-	-	市	2293㎡	4m未満	-	800m以内	-	-	-	-	800m以内	-	45	49年	新耐震	3DK	72.10	あり	
		2	4戸	1976年	簡易耐火構造2階建て	8戸	0戸	100%	-												45	54年	旧耐震	3DK	72.10	あり	
		3	4戸	1976年	簡易耐火構造2階建て																45	54年	旧耐震	3DK	72.10	あり	
18	弁天団地	4	2戸	2006年	木造平屋建て	12戸	0戸	100%	-	市	4105㎡	4m以上	-	800m以内	-	-	-	-	800m以内	-	30	24年	新耐震	3DK	59.90	あり	
		5	2戸	2006年	木造平屋建て																30	24年	新耐震	3DK	59.90	あり	
		6	2戸	2006年	木造平屋建て																30	24年	新耐震	3DK	59.90	あり	
		7	1戸	2006年	木造平屋建て																30	24年	新耐震	3DK	59.90	あり	
		8	2戸	2006年	木造平屋建て																30	24年	新耐震	3DK	59.90	あり	
		9	集会所	2006年	木造平屋建て																30	24年	新耐震				
		10	3戸	2006年	木造2階建て																30	24年	新耐震	3DK	79.87	あり	

(3) 団地別・住棟別の事業手法の選定

後述する「事業手法の選定フロー」に基づく、各市営住宅の団地別・住棟別の長寿命化の事業手法の選定結果を以下に示す。

表 3-2 市営住宅ストックの事業手法別戸数表

	現状	1～5年目 (R3～R7)	6～10年目 (R8～R12)	合計
市営住宅管理戸数	133戸	133戸	133戸	-
新規整備事業予定戸数		-	-	-
維持管理予定戸数		103戸	133戸	-
うち計画修繕対応戸数		-	-	-
うち改善事業予定戸数		18戸	10戸	28戸
個別改善事業予定戸数		18戸	10戸	28戸
全面的改善事業予定戸数		-	-	-
うちその他戸数		-	-	-
建替（集約化）事業予定戸数		30戸	-	30戸
用途廃止予定戸数		-	-	-

本計画期間内の事業予定のみを記載

(4) 事業手法の選定フロー

市営住宅ストックの事業手法の判定は、「公営住宅等長寿命化計画策定指針（平成28年8月改定）」で示す選定フローを基に行い、各市営住宅の社会的特性や物理的特性、事業量や将来のストック量を考慮した上で、事業手法を選定する。

事業手法フローを次頁に示す。

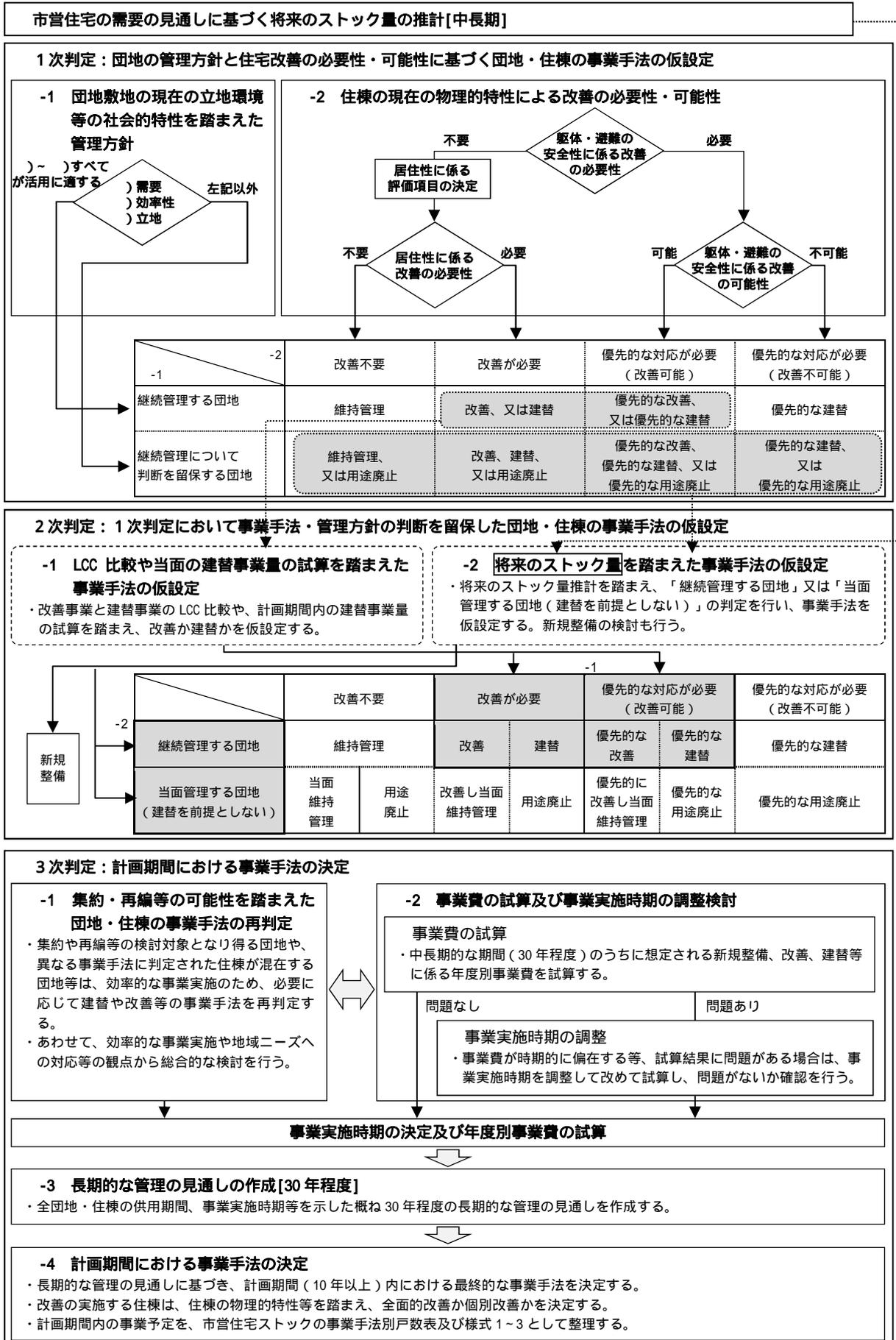


図 3-1 事業手法の選定フロー

3-2.団地別・住棟別の事業手法の選定

(1) 市営住宅の需要の見通しに基づく将来のストック量の推計

市営住宅等の需要の見通しの検討にあたっては、まず、将来（30年程度の中長期）の時点における世帯数等の推計をもとに、市営住宅の施策対象（本来階層及び裁量階層）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（以下「著しい困窮年収未満の世帯数」という。）を推計する。

このストック推計により算定される結果は、将来のある時点において、すべての借家（市営住宅等だけでなく民間賃貸住宅等も含めた借家）に居住する「著しい困窮年収未満の世帯数」を示すものであり、推計結果がそのまま将来の市営住宅のストック量を示すものではない。したがって、このストック推計結果をもとに、市営住宅等だけでなく、他の公的賃貸住宅やサービス付高齢者向け住宅、民間賃貸住宅等の活用も含めて、地域の状況に応じた「著しい困窮年収未満の世帯数」への対応を検討した上で、将来の市営住宅のストック量を設定する必要がある。

【ステップ0】世帯数の推計（世帯主年齢5歳階級別世帯類型別）

【ステップ1】借家世帯の世帯人員・収入分位別世帯数の推計

- 1) 住宅所有関係・世帯人員・年間収入階級別世帯数の推計
- 2) 借家世帯の世帯人員・収入分位五分位階級別世帯数の推計

【ステップ2】市営住宅収入基準を満たす世帯のうち「市営住宅の施策対象世帯数」の推計

- 1) 基準年収以下の世帯の割合の推計
・本来階層：収入分位 25%以下の世帯 ・裁量階層：収入分位 40%以下の世帯
- 2) 本来階層の世帯数の推計
- 3) 裁量階層の世帯数の推計

【ステップ3】市営住宅の施策対象世帯のうち「著しい困窮年収未満の世帯数」の推計

- 1) 最低居住面積水準の民間賃貸住宅の家賃水準の推計
- 2) 適正な家賃負担率の範囲で最低居住面積水準の民間賃貸住宅の入居に必要な年収の推計
- 3) 必要年収未満の世帯数の推計【借家の世帯人員・収入分位別】

直近の市営住宅等の入居戸数及び募集状況をもとに推計した、現時点での本市による公的居住支援の対象世帯数

10年後（2030年度（令和12年度））の本市による公的居住支援の対象世帯数の推計

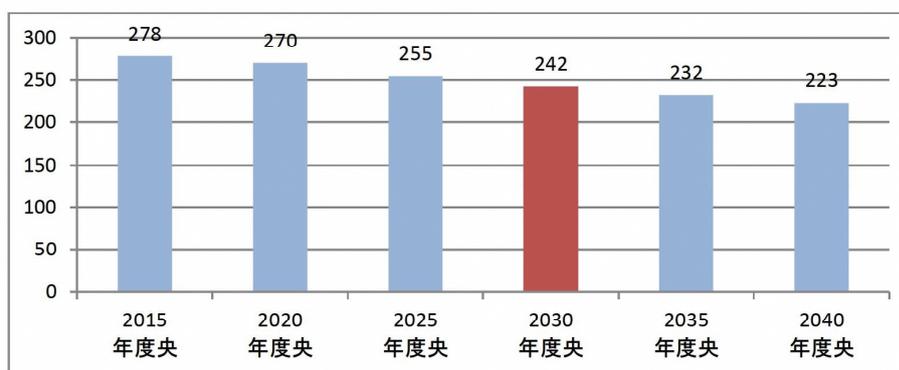
図 3-2 「著しい困窮年収未満の世帯数」の推計手順

著しい困窮年収未満の世帯数の推計

図 3-2 に示す「著しい困窮年収未満の世帯数」の推計手順を基に、国土交通省の配布している「ストック推計プログラム（平成 28 年）」を用いて推計を行った結果、10 年後（2030 年度（令和 12 年度））の本市の公的居住支援対象世帯数は、242 世帯と推計される。

公的居住支援対象世帯に必要な住宅ストックの確保に向けては、民間賃貸住宅等の供給状況も考慮し、将来の市営住宅の管理戸数の設定を行う。

	2015 年度央	2020 年度央	2025 年度央	2030 年度央	2035 年度央	2040 年度央
著しい困窮年収未満の世帯数	278	270	255	242	232	223



ストック推計プログラム（将来の「著しい困窮年収未満の世帯数」の推計）を用いて推計した結果であり、現在の世帯数を正確に示すものではない

図 3-3 「著しい困窮年収未満の世帯数」の推計結果

将来ストック量の推計

国土交通省の「公営住宅等の需要の見通しに基づく将来ストック量の推計例」を参照し、本市における市営住宅及び民間賃貸住宅等の将来ストック量の推計を行う。各住宅ストックの推計方法を以下の 1) ~ 2) に示す。

1) 市営住宅

国土交通省の配布している「ストック推計プログラム（平成 28 年）」を用いた推計の結果から、本市の総世帯数は将来にわたって減少が続くことが想定される。そのため、市営住宅のストック数の推計値は、世帯数と同傾向で減少させるものと仮定し、令和 2 年 4 月現在の管理戸数 113 戸（募集停止を除く）から、各年度の推計値を設定する。

2) 民間賃貸住宅等

以下の2点を考慮した住宅ストックを「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅」として著しい困窮年収未満の世帯に対応する住宅ストックと考える。「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅」は、住宅・土地統計調査（平成30年）を用いて、平成30年時点のストック数を算出する。また、平成30年以降のストック数は、住宅・土地統計調査における平成20年から平成30年までの民間賃貸住宅の推移傾向を基にした予測式を設定し、各年度の推計値を算出する。その結果、民間賃貸住宅等の戸数は、増加するという推計結果となる。

【低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅の考え方】

- ・瀬戸内市の住宅扶助（家賃・間代）の限度額や市営住宅の家賃等を考慮し、30,000円/月未満の家賃を「低廉な家賃」とする。また、10,000円/月以上の家賃の住宅ストックを「一定の質」が確保されたものとする。
- ・既存の市営住宅の住戸面積を考慮した上で、耐震性が確保されていると考えられるものとして、40㎡以上の延べ面積かつ昭和56年以降に建設された住宅ストックを「一定の質」が確保されたものとする。

以上の1)～2)に示した住宅ストックの推計方法により、推計された「市営住宅」および「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅等」の推計値を表3-3に示す。

表 3-3 「市営住宅」及び「低家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅等」の推計結果

(戸)

		2020年度	2025年度	2030年度	2035年度	2040年度
市営住宅		113	109	105	100	96
低家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅等	民間賃貸住宅	141	153	162	171	178
	賃貸用の空き家	41	43	45	47	48
	小計	182	196	207	218	226
合計		295	305	312	318	323

賃貸用の空き家は、低家賃かつ一定の質が確保された住宅ストックが民間賃貸住宅と同程度存在するものとして、推計値を設定

市営住宅の需要の見通しに基づく将来のストック量の推計のまとめ

著しい困窮年収未満の世帯数の推計と将来ストック量を比較したものを表 3-4 に示す。比較の結果、市営住宅の戸数を総世帯数と同傾向で減少させた場合であっても、低廉かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅等を考慮すると、著しい困窮年収未満の世帯数より、それに対応する住宅ストック数の方が多くなる。

表 3-4 著しい困窮年収未満の世帯数と将来ストック量の比較（推計値）

		2020 年度	2025 年度	2030 年度	2035 年度	2040 年度	
著しい困窮年収未満の世帯数（世帯）		270	255	242	232	223	
将来ストック量 （戸）	市営住宅	113	109	105	100	96	
	低家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅等	民間賃貸住宅	141	153	162	171	178
		賃貸用の空き家	41	43	45	47	48
		小計	182	196	207	218	226
	合計	295	305	312	318	323	

(2) 1次判定

1次判定では、以下の2段階の検討から事業手法を仮設定する。

1次判定 - 1 (団地及び住棟単位の社会的特性)

図 3-1 事業手法の選定フロー「 - 1 」で示すとおり、社会的特性(需要、効率性、立地)に係る現在の評価に基づき、団地の将来的な管理方針を判定する。

原則として、表 3-5、表 3-6 中の「 需要」、「 効率性(高度利用の可能性)」、「 立地」のすべての評価項目が活用に適する場合は、将来にわたり「継続管理する団地」と仮設定し、いずれかの評価項目が活用に適さない場合は、「継続管理について判断を留保する団地」とするが、個々の団地の状況にも留意し、総合的に勘案して当該団地の将来的な管理方針を判定する。

表 3-5 1次判定基準(社会的特性)(1)

項目	1次判定基準(社会的特性)
需要	<p>団地ごとに、入居率の状況より以下の判定を行う。</p> <p>【需要】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・入居率及び応募倍率の状況等により需要を評価する。 ・入居率や応募倍率の高い団地は、団地を継続管理することに適するものと評価する。 <p><u>直近の入居率の値によって以下の a, b, c に分けて判定</u></p> <p>入居率：入居戸数 ÷ 管理戸数</p> <p>a：入居率が 80% を超える場合は「需要あり」と判定する。</p> <p>b：入居率が 60% 未満の場合は「需要なし」と判定する。</p> <p>c：入居率が 60% 以上～80% 未満の場合は、応募率から需要を判定する。 応募率は直近 5 年間のデータを使用して、$\text{応募率} = \frac{\text{応募数}}{\text{募集戸数}}$ とし、平均応募率 100% 以上の場合に「需要あり」とみなす。その他の場合は「需要なし」とみなす。</p>
効率性 (高度利用の 可能性)	<p>団地(住棟)ごとに、敷地の状況より以下の判定を行う。</p> <p>【効率性(高度利用の可能性)】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・敷地の所有状況や敷地面積、敷地形状、接道状況から、効率性(高度利用の可能性)について評価する。 ・団地の建替えや増築等が容易に可能であると考えられる場合、団地を継続管理することに適するものと評価する。 <p><u>所有状況、敷地面積、敷地形状、接道状況によって、以下の a~d のすべてを満たす場合に効率性があると判定</u></p> <p>a：団地(住棟)の敷地が市所有地である。</p> <p>b：団地(住棟)の敷地が 1,000 m² 以上である。</p> <p>c：団地(住棟)の敷地が不整形な敷地となっていない。</p> <p>d：4m 以上の道路に接する。</p>

表 3-6 1次判定基準（社会的特性）(2)

項目	1次判定基準（社会的特性）
立地	団地（住棟）ごとに、利便性の状況より以下の判定を行う。
	<p>【利便性】</p> <ul style="list-style-type: none"> 公共交通機関や生活利便施設・教育施設等が近接しているなど、利便性が高い場合は、団地を継続管理することに適するものと評価する。 <p>公共交通機関及び生活利便施設の近接状況によって、以下の a~h を満たす場合に交通利便性があると判定</p> <ul style="list-style-type: none"> a：鉄道駅より 800m 以内である。 b：路線バス停留所より 800m 以内である。 c：医療施設（総合病院等）より 800m 以内である。 d：教育施設（小・中学校、高等学校）より 800m 以内である。 e：市役所（支所・出張所を含む）より 800m 以内である。 f：子育て施設（幼稚園、保育園等）より 800m 以内である。 g：商業施設（スーパーマーケット）より 800m 以内である。 h：福祉施設（高齢者・障がい者福祉施設等）より 800m 以内である。
	<p>【災害区域内外】</p> <ul style="list-style-type: none"> 災害区域の内外については、建築基準法第 39 条の災害危険区域内に立地する団地（住棟）がないため、基本的に問題がないものとする。
	<p>【地域バランス】</p> <p>団地（住棟）の立地に関する地域バランスの確保については、3次判定の際に評価する。</p>

表 3-7 1次判定の結果（ - 1 ）

	団地名	棟数	戸数	団地名	棟数	戸数
継続管理する団地	山田庄団地	2棟	10戸	東須恵団地	2棟	6戸
	福元団地	3棟	10戸	東須恵団地	2棟	4戸
	福山団地	3棟	10戸	福里西村団地	3棟	10戸
	西村団地	2棟	6戸	弁天団地	6棟	12戸
	飯井団地	3棟	6戸			
継続管理について判断を留保する団地	井尻団地	2棟	6戸	中村団地	5棟	11戸
	飯井団地	1棟	3戸	津行団地	2棟	9戸
	美和団地	1棟	2戸	西浜団地	1棟	3戸
	粟利郷団地	4棟	8戸	弁天団地（単独）	3棟	12戸
	東町団地	2棟	5戸			

1 次判定 - 2 (住棟単位の物理的特性)

図 3-1 事業手法の選定フロー「 - 2 」で示す住棟の現在の物理的特性(躯体の安全性・避難の安全性・居住性)を評価し、住棟の改善の必要性・可能性として、「改善不要」、「改善が必要」、「優先的な対応が必要(改善可能)」、「優先的な対応が必要(改善不可能)」の4区分に分類する。

表 3-8 1 次判定基準(物理的特性)

項目	1 次判定基準(物理的特性)
躯体・避難の安全性に係る改善の必要性	団地(住棟)ごとに、台帳・設計図書等により以下の判定を行う。 【躯体の安全性】 ・躯体・避難の安全性に係る改善の必要性について、台帳・設計図書等から判断する。 以下の a, b の両方を満たす場合に、団地(住棟)の耐震性が確認されているものとして躯体の安全性ありと判定 a : 住棟の経過年数が計画期間中に耐用年限を超えない。 b : 昭和 56 年の建築基準法施行令(新耐震基準)により施工されている。もしくは、耐震診断等により耐震性が確認されている。 【避難の安全性】 ・避難の安全性については、すべての団地(住棟)が 2 階建または平屋建のため、基本的に問題がないものとし、「避難の安全性あり」とする。
	上記より、「躯体の安全性あり」かつ「避難の安全性あり」となった住棟は、躯体・避難の安全に係る改善が不要であるものとして「居住性に係る改善の必要性」の判定を行い、それ以外の住棟は躯体・避難の安全に係る改善が必要であるものとして「躯体・避難の安全性に係る改善の可能性」の判定に進む。
躯体・避難の安全性に係る改善の可能性	団地(住棟)ごとに、台帳及び設計図書等により以下の判定を行う。 【躯体・避難の安全に係る改善の可能性】 ・躯体・避難の安全に係る改善の可能性については、すべての団地(住棟)が簡易耐火構造または木造であり、耐震改修等の実施が一般的でないため、基本的には改善の可能性がないものとし、「改善不可能」とする。
居住性に係る改善の必要性	団地(住棟)ごとに、台帳及び設計図書等により以下の判定を行う。 【居住性】 ・居住性について、台帳・設計図書等により判断する。 住戸専有面積、浴室の有無、省エネルギー性について、以下の a~c のすべてを満たす場合に居住性に係る改善の必要性がないと判定 a : 住戸専有面積が 40 m ² 以上(3人世帯の最低居住面積水準)である。 b : 最低居住水準として浴室が設置されている。 c : 平成 11 年(次世代省エネルギー基準)以後に建設されている。

表 3-9 1次判定の結果 (- 2)

改善不要			改善が必要			優先的な対応が必要 (改善不可能)		
団地名	棟数	戸数	団地名	棟数	戸数	団地名	棟数	戸数
福里西村団地	3棟	10戸	東町団地	2棟	5戸	山田庄団地	2棟	10戸
弁天団地	6棟	12戸	中村団地 (3~5号棟)	3棟	6戸	福元団地	3棟	10戸
						福山団地	3棟	10戸
						西村団地	2棟	6戸
						井尻団地	2棟	6戸
						飯井団地	3棟	6戸
						東須恵団地	2棟	6戸
						飯井団地	1棟	3戸
						東須恵団地	2棟	4戸
						美和団地	1棟	2戸
						粟利郷団地	4棟	8戸
						中村団地 (1~2号棟)	2棟	5戸
						津行団地	2棟	9戸
						西浜団地	1棟	3戸
						弁天団地(単独)	3棟	12戸

「優先的な対応が必要(改善可能)」と判定された団地はない

1 次判定のまとめ

図 3-1 事業手法の選定フロー「 - 1 」及び「 - 2 」の分類による 1 次判定の結果を以下に示す。

表 3-10 1 次判定のまとめ

	改善不要			改善が必要			優先的な対応が必要 (改善不可能)		
	団地名	棟数	戸数				団地名	棟数	戸数
継続管理 する団地	福里西村団地	3 棟	10 戸	-			山田庄団地	2 棟	10 戸
	弁天団地	6 棟	12 戸				福元団地	3 棟	10 戸
							福山団地	3 棟	10 戸
							西村団地	2 棟	6 戸
							飯井団地	3 棟	6 戸
							東須恵団地	2 棟	6 戸
							東須恵団地	2 棟	4 戸
継続管理 について 判断を 留保する 団地				団地名	棟数	戸数	団地名	棟数	戸数
				東町団地	2 棟	5 戸	井尻団地	2 棟	6 戸
				中村団地 (3~5号棟)	3 棟	6 戸	飯井団地	1 棟	3 戸
							美和団地	1 棟	2 戸
							粟利郷団地	4 棟	8 戸
							中村団地 (1~2号棟)	2 棟	5 戸
							津行団地	2 棟	9 戸
							西浜団地	1 棟	3 戸
						弁天団地 (単独)	3 棟	12 戸	

1次判定の結果より、事業手法を仮設定できないものはAグループ、Bグループと分類し、2次判定において引き続き、事業手法の仮設定について判定を実施する。

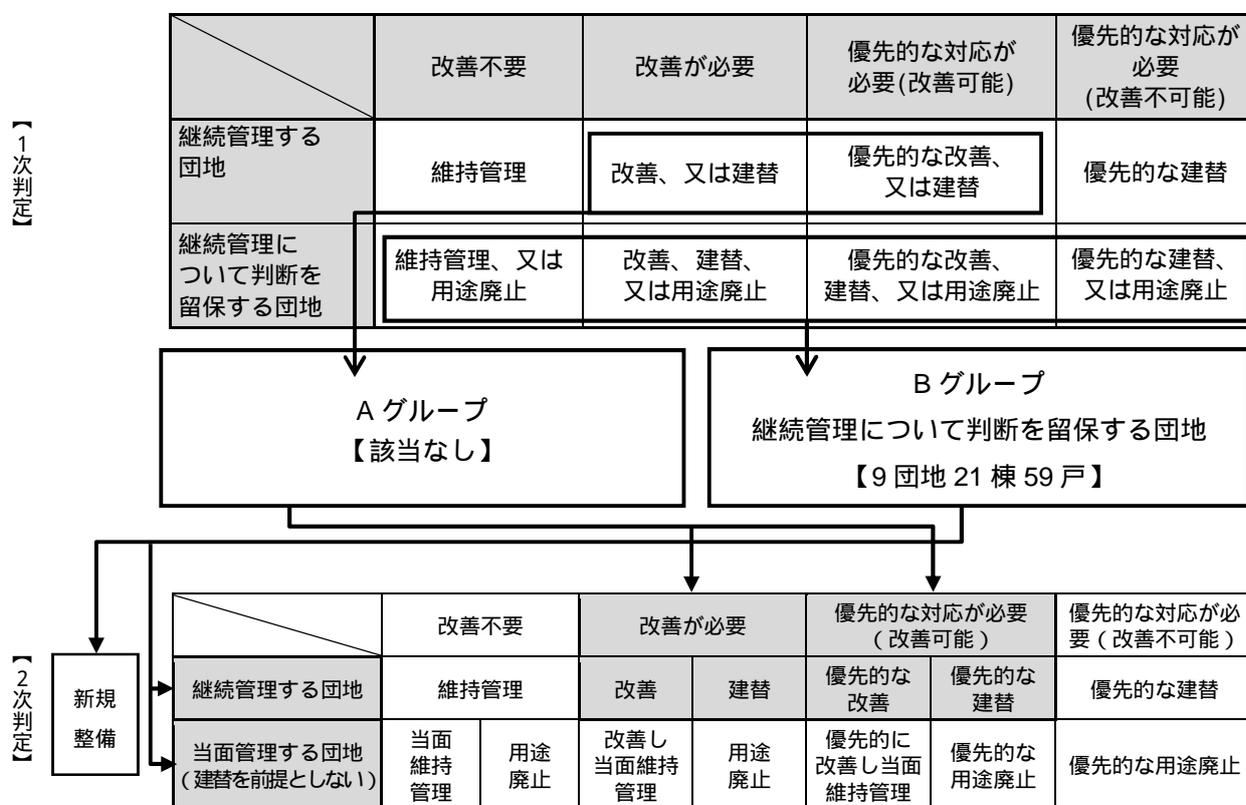


図 3-4 Aグループ・Bグループの分類

(3) 2次判定

2次判定では、1次判定において事業手法・管理方針の判断(改善事業を実施するのか建替事業を実施するのか、将来にわたって継続管理するのか建替を前提とせず当面管理するのか)を留保した団地・住棟を対象として、以下の検討により事業手法を仮設定する。

ライフサイクルコスト比較や当面の建替事業量の試算を踏まえた事業手法の仮設定【Aグループ】

1次判定の結果から、Aグループと判定された団地がないため、改善事業を実施する場合と建替事業を実施する場合のライフサイクルコストの比較による事業手法の仮設定は行わない。

将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定【Bグループ】

1次判定の結果から、Bグループと判定された団地を対象として、図3-1 事業手法の選定フロー「 - 2 」で示すように、ストック推計を踏まえた事業手法の仮設定を行う。将来的な活用の優先順位を検討し、将来にわたって「継続管理する団地」とするのか、将来的には他団地との集約等により用途廃止とすることを想定する「当面管理する団地(建替を前提としない)」とのかを判定する。

本計画においては、P.29に示すとおり「著しい困窮年収未満の世帯数」よりも、それに対応する住宅ストック数の方が多い状況が続くと想定されることから、市営住宅の目標管理戸数を本市の世帯数の減少に合わせて、計画的に減らしていくこととする。計画期間内における市営住宅の目標管理戸数は、令和2年4月時点の113戸(募集停止を除く住戸数)から8戸を減じた105戸とする。

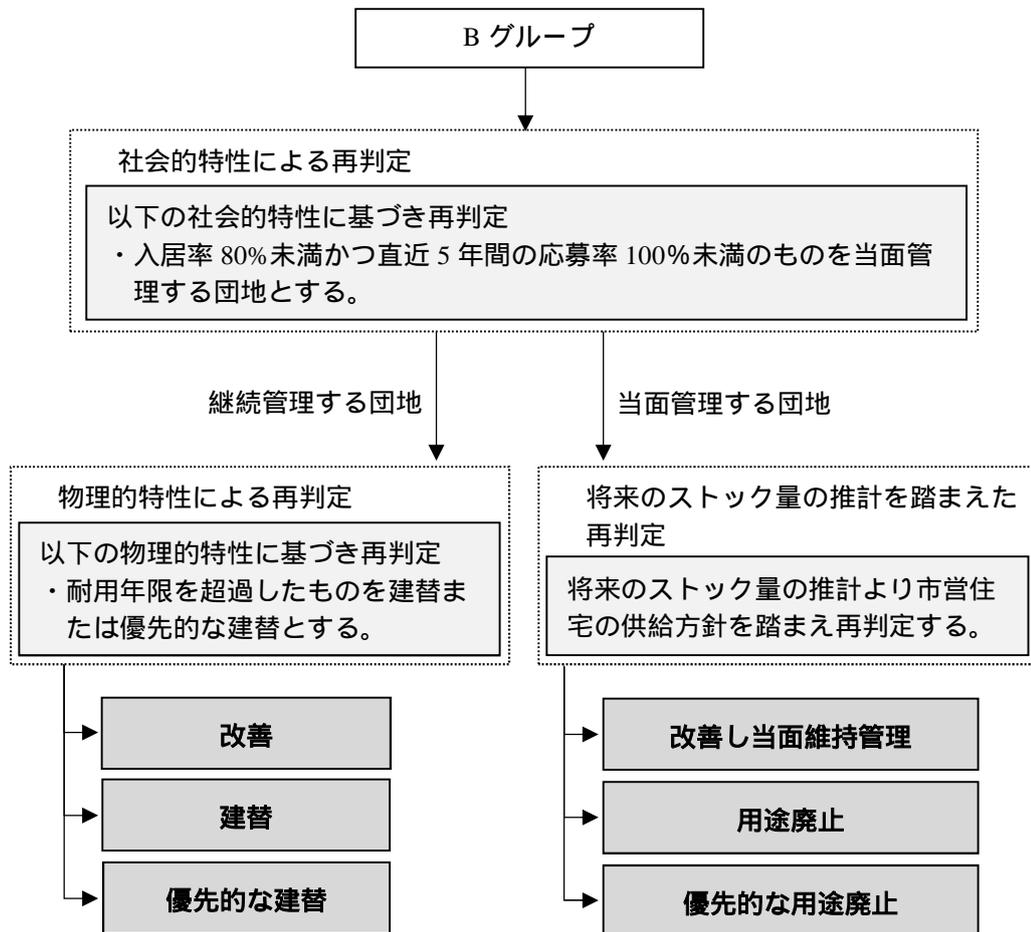


図 3-5 Bグループの判定フロー

表 3-11 2次判定基準（Bグループ）

項目	2次判定基準（Bグループ）
社会的特性による再判定	社会的特性（需要・効率性）による再判定を行う。
	<ul style="list-style-type: none"> ・入居率 80%未滿かつ直近 5 年間の応募率 100%未滿のものを需要のないものとし、「当面管理する団地」とする。
	上記より、「当面管理する団地」となった団地は、「将来のストック量を踏まえた再判定」を行い、それ以外の団地は「物理的特性による再判定」を行う。
物理的特性による再判定	物理的特性（耐用年限）による再判定を行う。
	<ul style="list-style-type: none"> ・耐用年限を超過した団地は、基本的には改善の可能性がないものとし、「建替」または「優先的な建替」とする。
将来のストック量の推計を踏まえた再判定	将来のストック量の推計を踏まえ、将来的なストック量の過不足に応じた再判定を行う。
	<p>将来的なストック量が不足しないよう、以下のように再判定を行い、将来的なストック量を踏まえた事業手法を仮設定する。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・1次判定にて「改善が必要」と判定された団地については、改善が可能であることから、「改善し当面維持管理」とする。 ・1次判定にて「優先的な対応が必要（改善不可能）」と判定された団地については、「優先的な用途廃止」とするが、将来的なストック量が不足しないよう、他団地への集約の可能性等を検討する。ただし、具体的な団地は、3次判定にて地域のバランスや事業実施時期等の検討を行った上で決定する。

2次判定のまとめ

2次判定の結果を以下に示す。

ただし、「優先的な用途廃止」のうち他団地への集約建替えとするものは、3次判定にて検討を行う。

表 3-12 2次判定のまとめ

	改善不要			改善が必要			優先的な改善が必要 (改善不可能)				
	維持管理			改善			優先的な建替				
継続管理 する団地	団地名	棟数	戸数	-	団地名	棟数	戸数	-	団地名	棟数	戸数
	福里西村団地	3棟	10戸		山田庄団地	2棟	10戸				
	弁天団地	6棟	12戸		福元団地	3棟	10戸				
					福山団地	3棟	10戸				
					西村団地	2棟	6戸				
					井尻団地	2棟	6戸				
					飯井団地	3棟	6戸				
					東須恵団地	2棟	6戸				
					飯井団地	1棟	3戸				
					東須恵団地	2棟	4戸				
			美和団地	1棟	2戸						
			西浜団地	1棟	3戸						
			弁天団地 (単独)	3棟	12戸						
当面管理 する団地	当面維持管理			改善し当面維持管理			優先的な用途廃止				
	団地名	棟数	戸数	団地名	棟数	戸数	団地名	棟数	戸数		
	-			東町団地	2棟	5戸	粟利郷団地	4棟	8戸		
				中村団地 (3~5号棟)	3棟	6戸	中村団地 (1~2号棟)	2棟	5戸		
				用途廃止	用途廃止	用途廃止	津行団地	2棟	9戸		
			-	-	-						

(4) 3次判定

3次判定では、1次判定及び2次判定による住棟別の事業手法の結果を踏まえ、団地単位または団地の一部を対象に総合的検討を行い、住棟別の事業手法を決定する。

判定は、以下に示す内容により実施する。

表 3-13 3次判定の判定項目

項目	3次判定
-1 集約・再編等の可能性を踏まえた団地・住棟の事業手法の再判定	<p>【団地単位での効率的活用に関する検討】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・改善、建替と判定された住棟が混在する団地において、より効率的な事業実施が可能となる場合は判定見直しを検討する。 ・団地単位での判定結果を俯瞰し、より効率的な事業実施に向けた検討を行う。 <p>【集約・再編等の可能性に関する検討】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・一定の地域において複数の団地が存在する場合等は、地域の実情を踏まえて集約・再編等の可能性を検討する。 ・地域単位で判定結果を俯瞰し、再編・集約の可能性、事業実施時期等について検討を行う。 ・効果的かつ効率的なストック活用・建替事業等の可能性の検討として、高度利用の可能性が低く、他の敷地での高度利用の可能性がある場合には、別の敷地での整備を検討する。 <p>【地域ニーズへの対応等の総合的な検討】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・地域ニーズに応じた施設導入、地域におけるソーシャルミックスの実現等のため、「まちづくりの視点」「地域単位の視点」「他の事業主体等との連携の視点」から総合的な検討を行い、事業の内容や実施時期等を設定する。
-2 事業費の試算及び事業実施時期の調整検討	<p>【事業費の試算】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・中長期的な期間（30年程度）における事業費を概算するため、中長期的な期間内のすべての改善事業、建替事業、用途廃止事業にかかる費用を試算する。 <p>【事業実施時期の調整】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・事業費の試算の結果、一定の時期に事業費が集中するなど円滑に事業を実施することが困難と判断される場合等は、事業実施時期を調整する。
-3 長期的な管理の見通しの作成（30年程度）	<ul style="list-style-type: none"> ・-2で決定した事業実施時期を基に、概ね30年程度の長期的な管理の見通しについて試算する。 ・なお、長期的な見通しは、今後の社会情勢の変化や事業進捗を踏まえた見直し等があることを前提とする。
-4 計画期間における事業手法の決定	<ul style="list-style-type: none"> ・長期的な管理の見通しに基づき、計画期間内に実施する事業を決定する。 ・改善を実施する住棟においては、住棟の物理的特性等を踏まえ、個別改善か全面的改善かを決定する。

集約・再編等の可能性を踏まえた団地・住棟の事業手法の再判定

集約・再編等の可能性を検討しながら、再判定を行う。なお、「優先的な建替」と「優先的な用途廃止」に判定された団地の集約については、旧町のまとまり等の地域性を考慮した効率的な建替事業の実施、地域の住環境の向上及びコスト縮減の観点から、各地域内での集約建替の実施を検討することとする。

また、中村団地は、住棟ごとの建設年度が異なるため、住棟ごとに異なる事業手法が仮設定されている。1、2号棟は計画期間中に耐用年限を1年超過することから、「優先的な用途廃止」とされているが、本計画においては、急激な戸数の減少にならないよう、3～5号棟とあわせて「改善し当面維持管理」を行うものとする。

事業費の試算及び事業実施時期の調整検討

中長期的な期間（30年程度）における改善事業及び建替事業に係る事業費の平準化を考慮し、事業実施時期の調整を行う。

なお、想定する事業は、団地の建替事業及び外壁、屋上防水の長寿命化、給湯設備の設置等の居住性向上のための改善、団地の建替事業であり、実施時期は棟別の築年数や外観からの劣化状況により設定する。

長期的な管理の見通しの作成（30年程度）

本市の財政状況や入居者の居住状況を考慮しながら、優先的な建替と判定された住宅について、周辺の市営住宅との集約を行いつつ、順次建替の検討を行う。また、改善を実施する住棟は、住棟の物理的特性等を踏まえ、住宅の居住性や老朽化の面から改善事業を進める。

なお、市営住宅の目標管理戸数は、本市の世帯数の減少に合わせて、計画的に減らしていくこととしているが、新たな住宅セーフティネット制度の普及状況や今後の社会情勢の変化、事業の進捗状況等を踏まえ、必要な戸数を確保していくこととする。

計画期間における事業手法の決定

30年程度の長期的な管理の見通しのうち、当初10年程度の間改善を実施する住棟においては、住棟の物理的特性やこれまでの改修状況を踏まえ、東町団地、中村団地における改善事業の実施を行う方針とする。なお、全面的改善事業は住戸内の大規模な改善を行うものであり、その実施にあたっては、工事期間中の入居者の移転が必要となるなど、入居者への負担が大きいことから、本市において実施する改善事業は個別改善とする。

3次判定のまとめ

3次判定の結果を以下に示す。

「優先的な建替」と判定された団地については、各地域内での集約建替の実施を検討することとしており、建替戸数は、地域の実情や建替え時の状況に応じて、事業実施に向けた個別の建替計画の策定時に再検討を行うものとする。

表 3-14 3次判定のまとめ

	改善不要			改善が必要			優先的な改善が必要 (改善不可能)			
継続管理する団地	維持管理			改善			優先的な建替			
	団地名	棟数	戸数	-	団地名	棟数	戸数	建替戸数		
	福里西村団地	3棟	10戸		山田庄団地	2棟	10戸	30戸		
	弁天団地	6棟	12戸		福元団地	3棟	10戸			
					福山団地	3棟	10戸			
					西村団地	2棟	6戸	37戸～ 65戸		
					井尻団地	2棟	6戸			
					飯井団地	3棟	6戸			
					建替	東須恵団地	2棟			6戸
						飯井団地	1棟			3戸
					東須恵団地	2棟	4戸			
				美和団地	1棟	2戸				
				栗利郷団地	4棟	8戸				
				津行団地	2棟	9戸				
				西浜団地	1棟	3戸				
				弁天団地 (単独)	3棟	12戸				
当面管理する団地	当面維持管理			改善し当面維持管理			優先的な用途廃止			
				団地名	棟数	戸数	-			
				東町団地	2棟	5戸				
				中村団地	5棟	11戸				
	用途廃止			用途廃止						

建替戸数は、個別の建替計画の策定時に再検討を行う。

第 4 章 点検の実施方針



4-1.点検の実施方針

市営住宅の長寿命化に向けて、予防保全の観点から定期的な点検等を行うことが重要であることから、必要に応じて法令に基づいた点検等を適切に実施する。また、法令に点検を定められていない住棟についても、法令に準じて点検を実施する。

外観からの目視により確認することが可能な部位については、必要に応じて日常点検を実施する。日常点検は、建築基準法 12 条で規定する有資格者以外の者による実施も可能な簡便なものとした上で、必要に応じて有資格者の対応を実施する。また、外構や駐車場等、市営住宅の適切な維持管理のために状況を把握することが必要な箇所についても、日常点検を行うものとする。

日常点検の結果、不具合等があることが判明した場合は、有資格者等の技術者に詳細調査を依頼する等の適切な対応をする。また、点検結果をデータ化して蓄積することで、計画的な修繕、維持管理を行う。

4-2.その他の点検等

バルコニー等の入居者が専用的に使用する共用部分や、台所・浴室のガスホース等の専用部分のうち入居者の安全性に係る部位・部品等については、住宅内部に立ち入る必要があることから、日常点検を実施することが困難であるため、入退去時には確実に点検を実施する。これらの点検内容は、データとして蓄積し、計画的な修繕、維持管理に反映する。

第5章 計画修繕の実施方針



5-1.計画修繕の実施方針

市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、建物の内外装・設備等の経年劣化に応じて修繕を行うことが必要である。特に、予防保全的な観点から、屋上防水や外壁塗装等の計画修繕を実施することが重要である。

定期点検や日常点検等の点検結果を踏まえ、工事の効率化及びコストの軽減を考慮しながら、計画修繕を実施し、その履歴をデータ化して蓄積することで、効率的・効果的な実施に活用する。

5-2.長期修繕計画の策定

適切な修繕を計画的に実施するため、将来見込まれる修繕工事の内容・修繕時期・必要となる費用等についてあらかじめ想定し、長期修繕計画として定めておくことが望ましい。今後10年間に実施する事業手法と整合を図りながら、長期修繕計画の策定について今後、検討を進める。

【参考：各計画の位置付け】

・長期修繕計画

市営住宅ストックが建替又は用途廃止の時期を迎えるまでの間における計画修繕の実施時期を定めた計画（30年以上）。将来的に必要な計画修繕に係る費用の把握、効率的な計画修繕の実施に資する。

・公営住宅等長寿命化計画

計画期間（10年以上）における事業手法や実施内容を明らかにする計画。加えて、適切な維持管理による長寿命化を図るため、点検・修繕等の実施方針を位置付ける。

第6章 改善事業の実施方針



6-1.改善事業の実施方針

市営住宅のストックをより効率的かつ効果的に活用していくため、住棟の状況に応じた改善事業の類型ごとに、以下の項目の改善を検討する。（ただし、本市の既存の市営住宅には該当しない項目もある）

表 6-1 改善事業の類型

		住戸改善	共用部分改善	屋外・外構改善
個別改善	長寿命化型 一定の居住性や安全性が確保されており長期的な活用を図るべき住棟において、耐久性の向上や躯体への影響の低減、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。	▶ 浴室の防水性向上に資する工事 ▶ 内壁の断熱性向上・耐久性向上に資する工事 ▶ 配管の耐久性向上に資する工事等	▶ 躯体・屋上・外壁・配管の耐久性向上	▶ 配管の耐久性・耐食性向上に資する工事等
	居住性向上型 住戸の規模・間取りの改善や住戸・住棟設備の機能向上を行い、居住性を向上させる。	▶ 間取りの改修 ▶ 給湯設備の設置 ▶ 電気容量アップ ▶ 外壁・最上階の天井等の断熱 ▶ 開口部のアルミサッシ化等	▶ 断熱化対応 ▶ 共視聴アンテナ設備対応	▶ 雨水貯留施設の設置 ▶ 集会所の整備・増改築 ▶ 排水処理施設整備（便所の水洗化）等

(1) 長寿命化型改善の実施方針

屋上防水について

勾配屋根の長寿命化改修にあたっては、屋根材の撤去・葺き替えを行い、その他の屋根の長寿命化改修にあたっては、下地補修及び防水層の改修を行う。

外壁改修について

外壁改修については、外壁の洗浄、ひび割れ等の補修、吹付塗装の塗り替えを行う。

(2) 居住性向上型改善の実施方針

給湯設備について

給湯設備については、浴室・洗面所・台所の3点給湯を前提に設置を行う。

設置にあたっては、住戸の壁面に瞬間給湯器の設置を行い給湯用配管の追加及び混合水洗の設置を行う。

水洗化について

汚水処理の水洗化については、下水道の供用区域以外の団地についての配慮を行う。

水洗化の手法としては、団地の敷地内に合併処理浄化槽の設置を行うとともに、衛生給排水配管、便器の改修を行う。

6-2.住棟単位の改善事業

(1) 改善事業の実施予定一覧

居住性向上のために3点給湯や水洗化について、改善事業の実施を進める。

なお、改善事業の実施にあたっては、本市の財政状況や入居者の居住状況を考慮しながら、適宜見直しを図りつつ、事業の実施を行う。

表 6-2 改善事業の実施予定一覧

：各団地への下水接続 ：3点給湯及び各住戸内の下水接続 ：屋上防水及び外壁改修

番号	団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設 年度	改善事業の実施予定												備考 (事業の内容)
						R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12			
13	東町団地	1	2	簡二	S62											3点給湯の設置、 汚水処理の水洗化		
		2	3	簡二	S62											3点給湯の設置、 汚水処理の水洗化		
14	中村団地	1	2	簡二	S59											3点給湯の設置、 汚水処理の水洗化		
		2	3	簡二	S59											3点給湯の設置、 汚水処理の水洗化		
		3	2	簡二	S60											3点給湯の設置、 汚水処理の水洗化		
		4	2	簡二	S60											3点給湯の設置、 汚水処理の水洗化		
		5	2	簡二	S61											3点給湯の設置、 汚水処理の水洗化		
18	弁天団地	4	2	木造	H18											屋上防水、 外壁改修		
		5	2	木造	H18											屋上防水、 外壁改修		
		6	2	木造	H18											屋上防水、 外壁改修		
		7	1	木造	H18											屋上防水、 外壁改修		
		8	2	木造	H18											屋上防水、 外壁改修		
		10	3	木造	H18											屋上防水、 外壁改修		

本計画期間内の事業予定のみを記載

(2) 共同施設部分に係る事業予定一覧

本計画期間内に予定している事業はない。

第7章 建替事業の実施方針



7-1.建替事業の実施方針

本市の市営住宅は、昭和40～60年代に建設された住宅が多いため、老朽化が進んでおり、これらを適切に活用、建替えしていくことが必要である。

建替事業の実施にあたっては、各住棟の築年数や構造、立地利便性や敷地規模、長期的な需要の見通しなどの諸条件を総合的に判断し、建替事業が有効と考えられる住棟において順次建替えを進め、以下の事項を踏まえて実施することとする。

(1) 市営住宅の需要や地域のバランスを考慮した集約建替えの実施

市営住宅の建替えにあたっては、老朽化が進む市営住宅の早期の建替えを進めることで入居者の安全性を確保するとともに、効率的な市営住宅の建替え・維持管理を実施していくため、地域バランスや適切な供給戸数を検討の上、地域ごとに団地の集約化を行い、住棟の再編を計画する。

また、集約建替えの実施に向けては、社会情勢の変化に伴う市営住宅の需要や入居者の世帯動向を把握しつつ、子育て支援や高齢者福祉等に関連した施設の導入による複合化等も可能となるような土地利用を図り、より効果的な事業計画・建築計画の検討を行う。

(2) 市営住宅の長寿命化を目指した施設計画の検討

市営住宅の建替えに向けては、良質なストックを形成するという観点から、点検や修繕の効率的な実施や、間取りやレイアウトの変更等を可能とすることができるようなスケルトン・インフィル住宅的発想等により、建物のメンテナンス性や更新性を高め、長寿命化を目指した施設計画を検討することで、維持管理・修繕等が行いやすいような住棟を建設する。

(3) 居住環境の形成、近隣への配慮

建替事業にあたり、日照・通風性・プライバシーの確保・防犯性・災害時の避難性等、市営住宅における良好な居住環境の形成に加え、周辺地域の住環境も向上するよう、景観との調和に配慮された建替計画の立案を検討する。また、バリアフリー化や省エネルギー性能の確保に努めるとともに、建築物のライフサイクル全体を通じた環境負荷軽減などへ配慮した建築計画を行う。

(4) 事業費の平準化・コスト縮減及び余剰地の活用

限られた財源の中で、建替事業の実施を進めるため、事業費の平準化を図りながらコスト縮減を併せて検討する必要がある。そのため、長期修繕計画の策定等により、住棟の計画修繕や改善事業との実施時期の調整を行い、将来にわたる長期的な見通しを検討した上で、建替事業を実施する。また、団地の集約化により生じる余剰地の売却や住棟の再編、建替え及び余剰地活用に向けた民間活力の活用等、多様な手法について十分に調査・検討した上で、PFI方式等の事業手法も含め可能な限りコストの縮減への対応を進める。

(5) 既存入居者等との合意形成及び移転への対応

建替事業を円滑に進めるため、既存入居者及び周辺住民へ向けた説明会等を開催し、事業への合意形成に努め、意見及び要望の聴取を行い、事業計画への反映を検討する。既存入居者の移転についても、可能な限り移転回数及び移動距離の低減に努め、事業実施による負担軽減を図る。また、建替え後、家賃が上がることにより、再入居が難しくなるケースが発生する可能性があるため、既存入居者に対しては事前に十分な説明と意向の確認を行い、民間賃貸住宅への誘導も含め、可能な範囲で移転に必要な費用の支援に努める。

7-2. 団地別の実施方針

3次判定において、事業手法が「優先的な建替」として整理された団地については、表7-1に示すように、3つの地域に分けて事業を実施し、市営住宅の集約建替を基本として、建替事業の実施を進める。団地数の多い地域においては、複数団地に分けての集約建替を行うなど、事業用地の敷地面積や他の事業実施期間等を考慮の上、建替事業の実施スケジュールを検討する。

また、事業実施に向けた個別の建替計画の策定時には、民間活力の導入による事業実施の可能性や住棟の配置計画、余剰地の活用方法などについて検討を行う。

表 7-1 建替事業対象団地

地域名	団地名	住棟数	戸数	構造	建設年度
邑久地域	山田庄団地	2	10	簡平	S47
	福元団地	3	10	簡平	S48
	福山団地	3	10	簡二	S50・S51
長船地域	西村団地	2	6	簡平	S51
	井尻団地	2	6	簡平	S51
	飯井団地	3	6	簡平	S55
	東須恵団地	2	6	簡平	S55
	飯井団地	1	3	簡二	S59
	東須恵団地	2	4	簡平	S61
	美和団地	1	2	木造	S60
牛窓地域	粟利郷団地	4	8	木造	H6・H7
	津行団地	2	9	簡二	S56・S57
	西浜団地	1	3	簡二	S54
	弁天団地(単独)	3	12	簡二	S51・S56

第 8 章 長寿命化のための事業実施予定一覧



8-1.長寿命化のための事業実施計画

長寿命化のための事業実施計画として、公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）（平成28年8月）」にしたがって、以下の様式による事業実施予定一覧を作成する。
作成した様式1を次頁以降に示す。

・【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

第9章 ライフサイクルコストとその縮減効果の算出



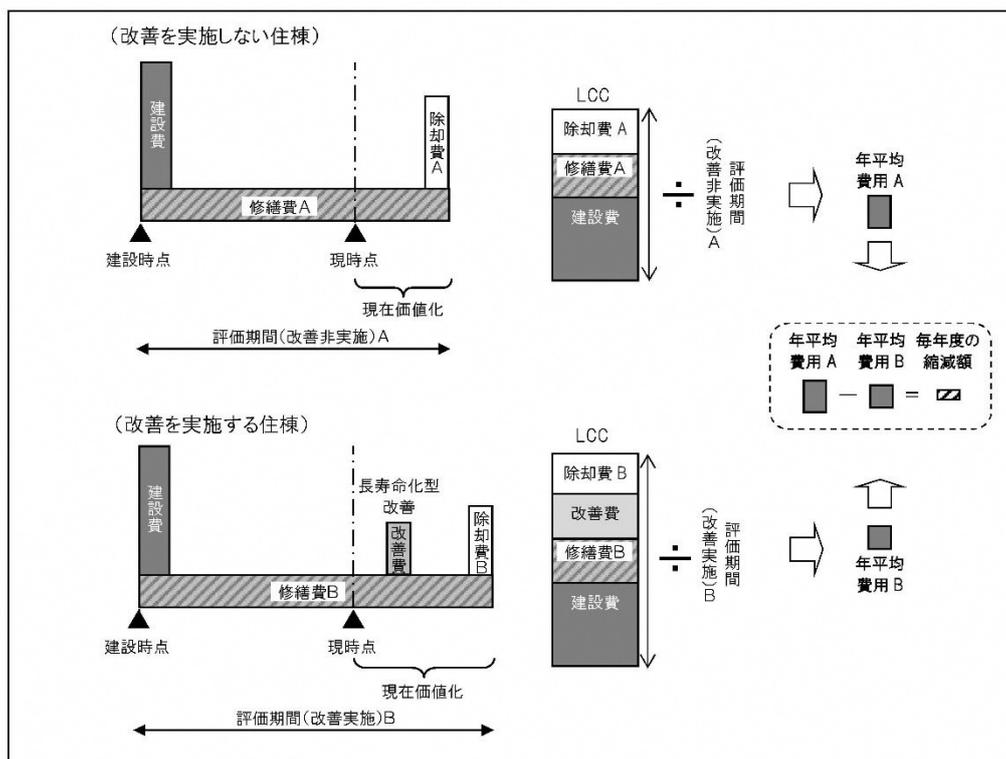
9-1.建替事業を実施する市営住宅のライフサイクルコスト

建替事業を実施する市営住宅について、住棟ごとにライフサイクルコストを算出し、改善事業の実施を想定した場合におけるコストの縮減効果を算出することにより、建替事業の実施が適していることを確認する。

長寿命化改善事業を実施する場合と実施しない場合について、評価期間中に要するコストを算出し、住棟単位（戸あたりコスト×当該住棟における住戸数）で年あたりのコスト比較を行う。算出に係る根拠、数値については、「公営住宅等長寿命化計画策定指針（平成28年8月改定）」をもとに、条件整理や設定を行う。

改善事業の事業内容としては、「屋上防水」及び「外壁改修」の改修、「給水管、給湯管」、「排水設備」、「給湯器」の更新の実施を想定し、これらを実施する場合にライフサイクルコストの縮減効果が見込めないとき、建替事業の実施が適しているものとする。

指針における算出イメージは、以下の図のとおりである。



ライフサイクルコストの算出イメージ

- ① 棟のLCC改善効果=LCC（計画前）-LCC（計画後）
- ② 【LCC（計画前）】
 =（建設費+修繕費+除却費）※/評価期間（改善非実施）
 ※公営住宅等長寿命化計画に基づく改善事業（LCC算定対象）を実施しない場合に想定される管理期間に要するコスト
- ③ 【LCC（計画後）】
 =（建設費+改善費+修繕費+除却費）※/評価期間（改善実施）
 ※公営住宅等長寿命化計画に基づく改善事業（LCC算定対象）を実施する場合に想定される管理期間（目標管理期間）に要するコスト

【算出の手順】

計画前モデル	<p>①評価期間（改善非実施）A 長寿命化型改善事業を実施しない場合に想定される管理期間 国の試算例を踏まえ、50年と設定する。</p> <p>②修繕費A 修繕費＝（当該住棟の建設費×修繕項目別の修繕費乗率）の累積額 建設時点から①評価期間（改善非実施）A末までの各年の修繕費を累積した費用とする。 修繕項目・修繕費乗率・修繕周期は国の試算例を参考とし、現時点以後の各年の修繕費については、現在価値化して算出する。</p> <p>③建設費 推定再建築費＝（当該住棟の建設時点に投資した建設工事費 ×公営住宅法施行規則第23条の率）</p> <p>④除却費A 評価期間（改善非実施）末に実施する除却工事費</p> <p>⑤計画前LCC 計画前LCC＝（③建設費＋②修繕費A＋④除却費A） ÷①評価期間（改善非実施）A （単位：円／戸・年）</p>
計画後モデル	<p>⑥評価期間（改善実施）B 公営住宅等長寿命化計画に基づく改善事業（LCC算定対象）及び当計画の計画期間以後に想定される改善事業（LCC算定対象）を実施する場合に想定される管理期間（目標管理期間） 国の試算例を踏まえ、長寿命化型改善を行ったことにより期待される延長される年数を考慮して、70年（20年延長）と設定する。</p> <p>⑦修繕費B 修繕費＝（当該住棟の建設費×修繕項目別の修繕費乗率）の累積額 建設時点から⑥評価期間（改善実施）B末までの各年の修繕費を累積した費用とする。 修繕項目・修繕費乗率・修繕周期は国の試算例を参考とし、現時点以後の各年の修繕費については、現在価値化して算出する。</p> <p>⑧長寿命化型改善費 当該改善を複数回行う場合は、それらの合計費用とする。現時点以後の各年の修繕費については、現在価値化して算出する。</p> <p>⑨建設費 推定再建築費＝（当該住棟の建設時点に投資した建設工事費 ×公営住宅法施行規則第23条の率）</p> <p>⑩除却費B 評価期間（改善実施）末に実施する除却工事費</p> <p>⑪計画後LCC 計画後LCC＝（⑨建設費＋⑧長寿命化型改善費＋⑦修繕費B＋⑩除却費B） ÷⑥評価期間（改善実施）B （単位：円／戸・年）</p>
LCC縮減効果	<p>⑫年平均縮減額 年平均縮減額＝⑤計画前LCC－⑪計画後LCC</p> <p>⑬住棟あたりの年平均縮減額 以上より求めた年平均縮減額は戸あたりの額であり、これに当該住棟の住戸数分を積算して、住棟あたりの年平均縮減額を算出する。年平均縮減額がプラスであれば、LCC縮減効果があるものと判断する。</p>

ライフサイクルコストの縮減効果の算出結果を次頁以降に示す。

表 9-1 ライフサイクルコスト算出結果(1)

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	計画前モデル					計画後モデル					LCC縮減効果		
					評価期間 (改善非実施) (年)	修繕費 (円)	建設費 (推定再建築費) (円)	除却費 (現在価値化) (円)	計画前LCC ($((+ +) \div)$) (円/戸・年)	評価期間 (改善実施) (年)	累積修繕費 (円)	長寿命化型改 善費 (現在価値化) (円)	建設費 (推定再建築費) (円)	除却費 (現在価値化) (円)	計画後LCC ($((+ + +) \div)$) (円/戸・年)	年平均縮減額 ($(-)$) (円/戸・年)	住棟当たりの年 平均縮減額 ($(\times \text{戸数})$) (円/棟・年)
山田庄団地	1	5	簡平	S47	49	4,812,661	6,451,200	961,538	249,498	55	4,084,094	3,605,769	6,451,200	759,918	270,927	-21,429	-107,145
山田庄団地	2	5	簡平	S47	49	4,812,661	6,451,200	961,538	249,498	55	4,084,094	3,605,769	6,451,200	759,918	270,927	-21,429	-107,145
福元団地	1	2	簡平	S48	48	4,174,645	5,630,840	961,538	224,313	55	3,542,109	4,076,923	5,630,840	730,690	254,192	-29,879	-59,758
福元団地	2	4	簡平	S48	48	4,174,645	5,630,840	961,538	224,313	55	3,542,109	3,730,769	5,630,840	730,690	247,898	-23,585	-94,341
福元団地	3	4	簡平	S48	48	4,174,645	5,630,840	961,538	224,313	55	3,542,109	3,730,769	5,630,840	730,690	247,898	-23,585	-94,341
福山団地	1	2	簡二	S51	46	5,898,293	8,298,400	924,556	328,723	55	5,104,503	4,903,846	8,298,400	649,581	344,661	-15,938	-31,875
福山団地	2	4	簡二	S50	46	5,262,929	7,381,500	961,538	295,782	55	4,584,220	4,317,308	7,381,500	675,564	308,338	-12,556	-50,224
福山団地	3	4	簡二	S51	46	5,898,293	8,298,400	924,556	328,723	55	5,104,503	4,317,308	8,298,400	649,581	333,996	-5,273	-21,094
西村団地	1	3	簡平	S51	46	5,898,293	8,298,400	924,556	328,723	55	5,104,503	4,259,615	8,298,400	649,581	332,947	-4,224	-12,673
西村団地	2	3	簡平	S51	46	5,898,293	8,298,400	924,556	328,723	55	5,104,503	4,259,615	8,298,400	649,581	332,947	-4,224	-12,673
井尻団地	1	3	簡平	S51	46	5,898,293	8,298,400	924,556	328,723	55	5,104,503	4,259,615	8,298,400	649,581	332,947	-4,224	-12,673
井尻団地	2	3	簡平	S51	46	5,898,293	8,298,400	924,556	328,723	55	5,104,503	4,259,615	8,298,400	649,581	332,947	-4,224	-12,673
飯井団地	1	2	簡平	S55	45	6,063,398	8,684,900	821,927	346,005	55	5,141,729	4,865,385	8,684,900	555,265	349,951	-3,946	-7,891
飯井団地	2	2	簡平	S55	45	6,063,398	8,684,900	821,927	346,005	55	5,141,729	4,865,385	8,684,900	555,265	349,951	-3,946	-7,891
飯井団地	3	2	簡平	S55	45	6,063,398	8,684,900	821,927	346,005	55	5,141,729	4,865,385	8,684,900	555,265	349,951	-3,946	-7,891
東須恵団地	1	3	簡平	S55	45	6,063,398	8,684,900	821,927	346,005	55	5,141,729	4,701,923	8,684,900	555,265	346,978	-973	-2,920
東須恵団地	2	3	簡平	S55	45	6,063,398	8,684,900	821,927	346,005	55	5,141,729	4,701,923	8,684,900	555,265	346,978	-973	-2,920
飯井団地	1	3	簡二	S59	45	6,641,554	9,340,300	702,587	370,765	55	6,195,780	4,653,846	9,340,300	474,642	375,719	-4,954	-14,862

表 9-2 ライフサイクルコスト算出結果(2)

団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設 年度	計画前モデル					計画後モデル					LCC縮減効果		
					評価期間 (改善非実施) (年)	修繕費 (円)	建設費 (推定再建築費) (円)	除却費 (現在価値化) (円)	計画前LCC ($((+ +) \div)$) (円/戸・年)	評価期間 (改善実施) (年)	累積修繕費 (円)	長寿命化型改 善費 (現在価値化) (円)	建設費 (推定再建築費) (円)	除却費 (現在価値化) (円)	計画後LCC ($((+ + +) \div)$) (円/戸・年)	年平均縮減額 ($(-)$) (円/戸・年)	住棟当たりの年 平均縮減額 ($(\times \text{戸数})$) (円/棟・年)
東須恵団地	1	2	簡平	S61	45	6,635,337	9,554,200	649,581	374,203	55	6,097,595	4,730,769	9,554,200	438,834	378,571	-4,368	-8,736
東須恵団地	2	2	簡平	S61	45	6,635,337	9,554,200	649,581	374,203	55	6,097,595	4,730,769	9,554,200	438,834	378,571	-4,368	-8,736
美和団地	1	2	木造	S60	45	6,574,865	9,340,300	675,564	368,683	55	6,088,343	4,961,538	9,340,300	456,387	379,029	-10,346	-20,691
粟利郷団地	1	2	木造	H6	45	6,045,673	11,016,000	474,642	389,696	55	5,267,425	5,586,538	11,016,000	320,651	403,466	-13,770	-27,540
粟利郷団地	2	2	木造	H6	45	6,045,673	11,016,000	474,642	389,696	55	5,267,425	5,586,538	11,016,000	320,651	403,466	-13,770	-27,540
粟利郷団地	3	2	木造	H7	45	6,336,138	11,752,000	456,387	412,101	55	5,476,024	5,586,538	11,752,000	308,319	420,416	-8,315	-16,631
粟利郷団地	4	2	木造	H7	45	6,336,138	11,752,000	456,387	412,101	55	5,476,024	5,586,538	11,752,000	308,319	420,416	-8,315	-16,631
津行団地	1	4	簡二	S56	45	6,589,597	9,165,000	790,315	367,665	55	6,281,994	4,625,000	9,165,000	533,908	374,653	-6,988	-27,952
津行団地	2	5	簡二	S57	45	6,464,714	9,024,000	759,918	361,081	55	6,117,559	4,548,077	9,024,000	513,373	367,327	-6,247	-31,234
西浜団地	1	3	簡二	S54	45	6,135,582	8,758,000	854,804	349,964	55	5,234,967	4,759,615	8,758,000	577,475	351,456	-1,491	-4,474
弁天団地(単独)	1	4	簡二	S56	45	6,589,597	9,165,000	790,315	367,665	55	6,281,994	5,028,846	9,165,000	533,908	381,995	-14,331	-57,323
弁天団地(単独)	2	4	簡二	S51	45	5,869,231	8,298,400	961,538	336,204	55	5,104,503	5,028,846	8,298,400	649,581	346,933	-10,730	-42,918
弁天団地(単独)	3	4	簡二	S51	45	5,869,231	8,298,400	961,538	336,204	55	5,104,503	5,028,846	8,298,400	649,581	346,933	-10,730	-42,918

第 10 章 計画の実現に向けて



10-1.計画の実現に向けて

計画の実現に向けて、入居者の理解や協力、また、必要な財源の確保がなければ事業を実施していくことができない。入居者の置かれている立場や住環境等さまざまであり、将来の管理戸数の安定的な供給のため、適切な維持管理及び効率のかつ円滑な建替事業の実施が必要である。事業の実施には、主に以下の課題を整理する必要がある。

10-2.建替事業に関する課題

(1) 建替事業に伴う財政負担の縮小・平準化

今後、昭和40年～60年代に建設された住棟が一斉に更新時期を迎えることから、建替事業に伴う財政負担の縮減・平準化が必要である。

「優先的な建替」と判定された住棟も多く、建替に際し優先順位を検討するとともに、社会資本整備総合交付金による財政負担減や民間活力の導入を検討するなど、最適な事業手法の選定を早急に図る必要がある。

(2) 既存入居者理解の促進及び合意形成

建替えにあたり、既存入居者の負担軽減を図ることは重要であり、計画段階から対象となる既存入居者へは事前に十分な説明を行うとともに意向を把握し、それらを適切に反映させ既存入居者理解の促進並びに合意形成に努める必要がある。

(3) 事業用地の確保

建替えにあたり、既存の市営住宅地に建て替える現地建替えと、新たな別の土地に建て替える非現地建替えの2つの手法がある。現地での建替えの場合、既存入居者の移転が少なくとも2回必要となり、既存入居者の負担が大きく、さらに準備期間も必要となる。それらの負担軽減を考慮すると、非現地での建替えが有利となるが、新たな事業用地が必要となる。

事業用地の選定には、広さや周辺環境など現地条件を整理し、現在の市営住宅地の跡地活用も含めた検討が必要となる。