

# 庄原市公営住宅等長寿命化計画

令和6年3月

庄原市 環境建設部 都市整備課

## 目 次

1. 公営住宅等長寿命化計画の背景・目的	1
2. 計画期間	1
3. 市営住宅ストックの状況	2
4. 長寿命化に関する基本方針	9
5. 公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定	10
6. 点検の実施方針	19
7. 計画修繕の実施方針	19
8. 改善事業の実施方針	19
9. 建替事業の実施方針	20
10. 長寿命化のための事業実施予定一覧	21
11. L C Cとその縮減効果の算出	21

## 1. 公営住宅等長寿命化計画の背景・目的

### (1) 背景

#### ア 住宅セーフティネット機能の確保

本市は、市営住宅 870戸を管理し、住宅に困窮する低額所得者、高齢者、障害者、子育て世帯等の居住の安定を図るための住宅として活用しており、今後も、市営住宅の適切な維持管理等により、住宅セーフティネット機能の確保を図る必要がある。

#### イ 市営住宅ストックの居住性、安全性の向上

本市の市営住宅は老朽、狭小な住宅が多く、居住面積水準未満世帯の割合も約7%と高い状況にある。

また、3か所給湯設備の設置、住戸内手すりの設置などで整備水準が低い状況にある。

このため、これらの計画的な整備等を進め、市営住宅の居住性、安全性の向上を図る必要がある。

#### ウ 市営住宅の計画的な修繕

限られた財源の中で、市営住宅を長期間、有効かつ効率的に活用するとともに、良好な住環境を維持するため、日常的な保守点検、建物の劣化状況等を踏まえた計画的な修繕の実施、中長期的な維持管理計画に基づいた適切な管理を行う必要がある。

### (2) 目的

#### ア 市営住宅ストックの有効活用

市営住宅ストックを安全で快適な住まいとして長期間活用するため、修繕、改善、建替え等に係る長期的な方針を定め、計画的な維持管理を推進する。

#### イ 市営住宅の質の向上

居住者が安全で快適に暮らせるよう、住棟、住戸の状況を踏まえて、居住性の向上、高齢者、障害者等の安全性の確保などを目的とした改善を計画的に進める。

#### ウ ライフサイクルコストの縮減

予防保全的な観点から長寿命化型改善などの計画を定め、長寿命化によるライフサイクルコスト（以下「LCC」という。）の縮減を図る。

#### エ 事業量の平準化

厳しい財政的制約の中で、修繕、改善、建替え等の事業を着実に進めるため、長期的な計画を策定し、事業量の平準化を図る。

## 2. 計画期間

本計画の計画期間は、令和6年度から令和15年度の10年間とする。

また、計画内容について、社会情勢の変化、事業の進捗状況等に応じ、概ね5年ごとに見直しを行う。

### 3. 市営住宅ストックの状況

#### (1) 市営住宅ストックの現状

##### ア 種別管理戸数

本市においては、58団地 870戸の市営住宅を管理している。

種別管理戸数は、公営住宅 478戸、改良住宅16戸、特定公共賃貸住宅 113戸、高齢者向け優良賃貸住宅 8戸、その他の住宅 255戸（定住促進住宅28戸、新規居住者住宅 7戸、市民住宅 220戸）である。

表 種別管理戸数

	公営住宅	改良住宅	特定公共賃貸住宅	高齢者向け優良賃貸住宅	その他の住宅	合計
管理戸数 (戸)	478	16	113	8	255	870
割合 (%)	54.9	1.8	13.0	0.9	29.3	100.0

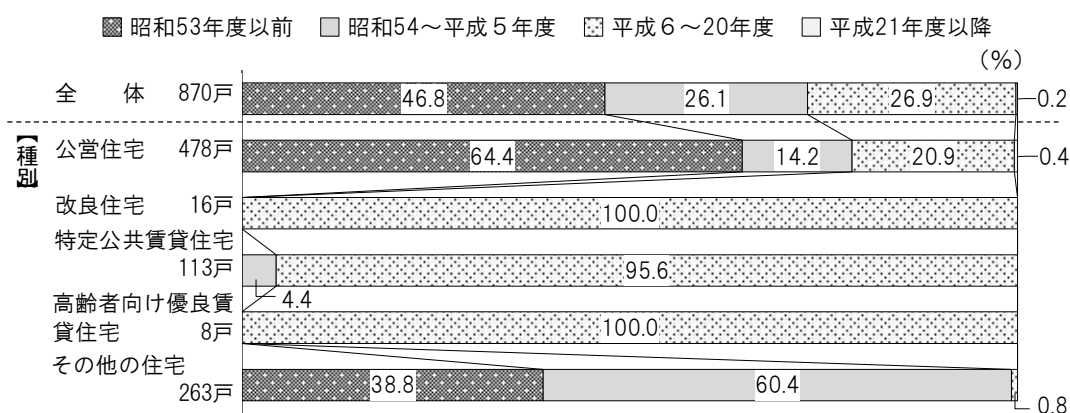
注-1：管理戸数は、令和6年3月末時点。(以下同様)

-2：その他の住宅は、定住促進住宅（借上住宅含む。）、新規居住者住宅、市民住宅。(以下同様)

##### イ 建設年度

市営住宅の建設年度別割合は、昭和53年度以前（建設後45年以上経過）が46.8%で最も高く、次いで平成6～20年度（同15～29年経過）が26.9%、昭和54～平成5年度（同30～44年経過）が26.1%、平成21年度以降（同15年未満）が0.2%となっている。（経過年数は令和5年度を基準）

図 建設年度別割合



##### ウ 耐用年数経過状況

市営住宅の耐用年数経過状況をみると、令和5年度末に耐用年数を経過する住宅は 367戸(42.2%)と、多い状況にある。

また、計画期間末である令和15年度末には、耐用年数を経過する住宅は 607戸(69.8%)と見込まれる。

耐用年数経過状況を構造別にみると、木造は482戸中254戸（52.7%）、準耐火平家は全戸、同二階は 118戸中84戸（71.1%）が、既に耐用年数を経過している。

表 構造別市営住宅の耐用年数経過状況

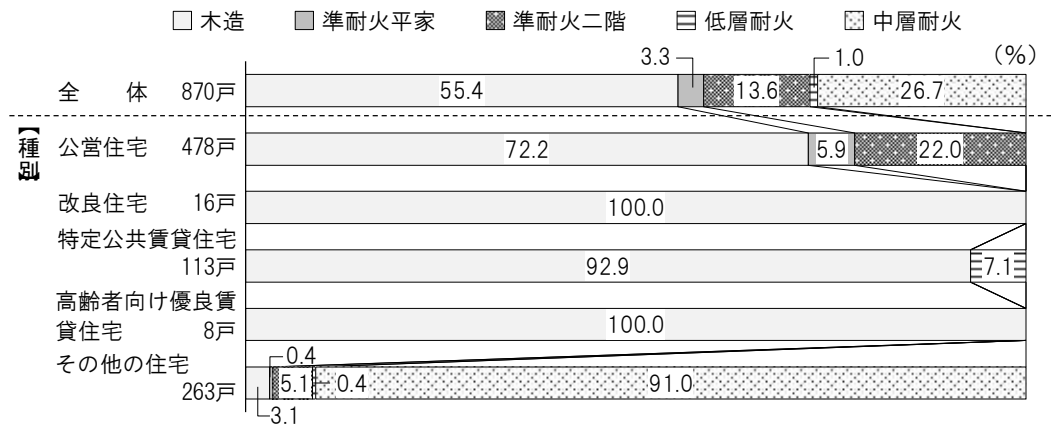
	耐用年数	管理戸数(戸)	令和5年度末(戸)			令和15年度末(戸)		
			経過	1/2経過	1/2未経過	経過	1/2経過	1/2未経過
木造	30	482	254	226	2	460	22	-
準耐火平家	30	29	29	-	-	29	-	-
準耐火二階	45	118	84	34	-	118	-	-
耐火構造	70	241	-	173	68	-	233	8
全市	-	870	367	433	70	607	255	8
			42.2	49.8	8.0	69.8	29.3	0.9

注：全市欄下段数値は割合(%)

エ 構造

市営住宅の構造別割合は、木造が55.4%で最も高く、次いで中層耐火が26.7%、準耐火二階が13.6%、準耐火平家が3.3%、低層耐火が1.0%となっている。

図 構造別割合

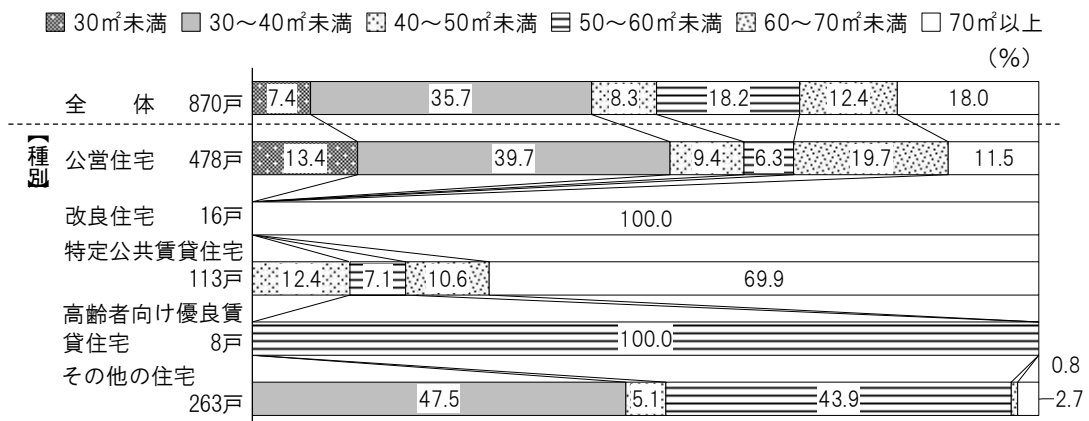


オ 住戸専用面積

市営住宅の住戸専用面積別割合は、30~40㎡未満が35.7%で最も高く、次いで50~60㎡未満が18.2%、70㎡以上が18.0%の順となっている。

また、40㎡未満の狭小な住戸の割合は、43.1%と4割以上を占める。(40㎡は3人世帯(全て10歳以上)の最低居住面積水準)

図 住戸専用面積別割合



カ 設備等の状況

設備等の状況は、募集停止中の住戸（170戸）を除いた700戸について集計した。

(ア) 共同住宅のバリアフリー化の状況

共同住宅7棟のうち、アプローチまで段差が解消されている住棟は1棟、階段室の手すりは5棟で設置されている。

(イ) 3か所給湯設備の整備状況

3か所給湯（台所、洗面所、浴室）設備の整備率は、39.3%となっている。

(ウ) トイレの整備状況

トイレ整備率（水洗化及び洋式トイレ（腰掛け式便座）設置済）は99.9%で、ほとんどの住戸で整備済みとなっている。

図 3か所給湯設備の整備率

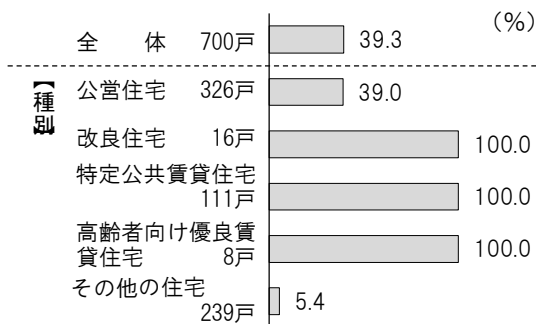
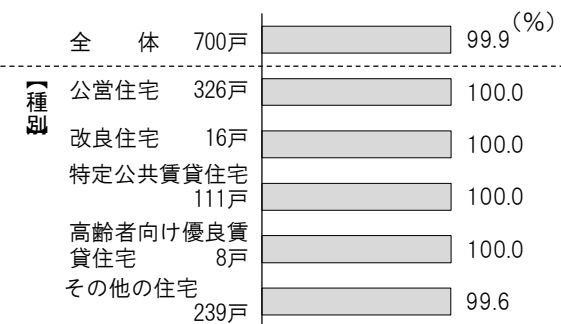


図 トイレ整備率（水洗化・洋式トイレ）



(エ) 住戸内の段差解消の状況

住戸内の段差解消率は、26.7%と低い状況にある。

(オ) 住戸内（浴室及びトイレ）手すりの設置状況

住戸内（浴室及びトイレ）手すりの設置率は、29.4%と低い状況にある。

図 住戸内の段差解消率

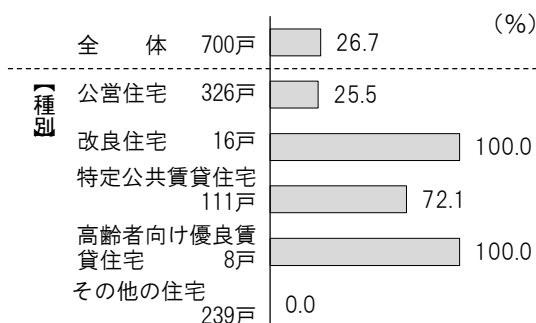
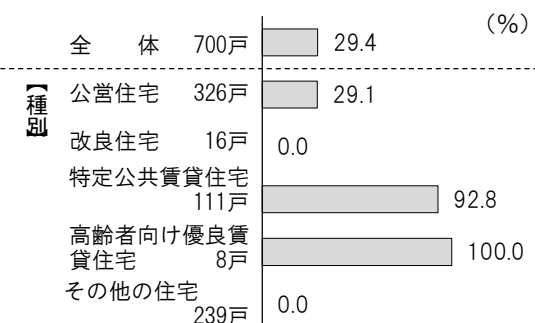


図 住戸内手すりの設置率



注-1：住戸内の段差解消は、室内の床が段差のない構造（5mm以下の段差が生じるものを含む。）である住宅とした。

注-2：住戸内手すりの設置は、浴室及びトイレの2か所に手すりが設置されている住宅とした。

### (カ) 住戸内のバリアフリー化の状況

一定のバリアフリー化率は32.9%、高度のバリアフリー化率は23.3%で、ともに低い。

図 一定のバリアフリー化率

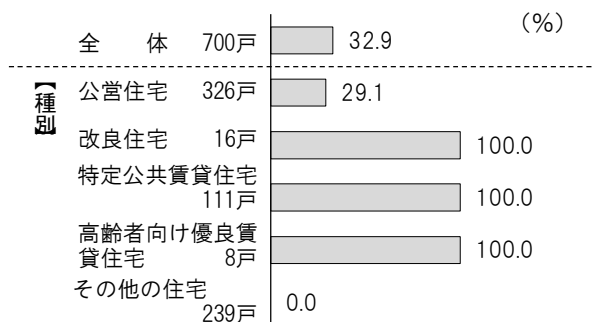
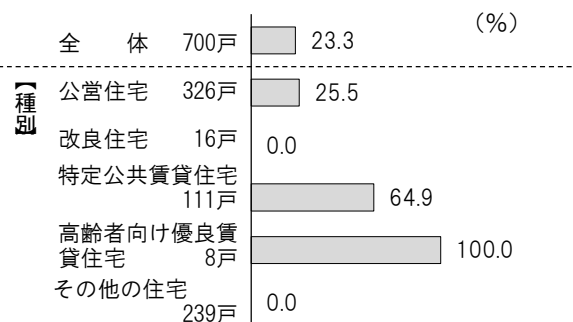


図 高度のバリアフリー化率



注-1：一定のバリアフリー化は「住戸内の段差が解消されている」又は「住戸内手すりが設置（2か所以上）されている」住宅を対象とした。

-2：高度のバリアフリー化は「住戸内の段差が解消されている」、「住戸内手すりが設置（2か所以上）されている」、「車いすで通行可能な廊下幅（78cm以上）が確保されている」の全てに該当する住宅を対象とした。

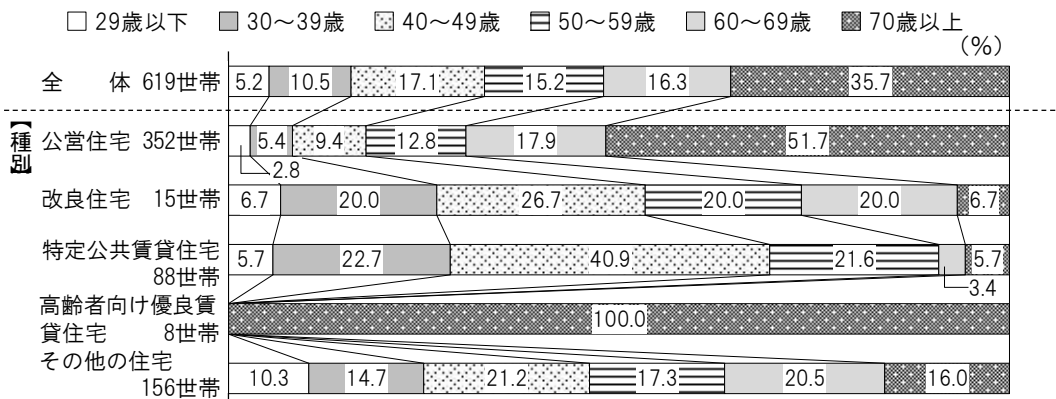
### (2) 市営住宅入居世帯の現状

#### ア 世帯主の年齢

世帯主の年齢別割合は、70歳以上が35.7%で最も高く、次いで40～49歳が17.1%、60～69歳が16.3%の順となっている。

また、60歳以上の高齢世帯主の割合は52.0%と半数を超えて高く、子育て世代に該当する49歳以下は32.8%となっている。

図 世帯主の年齢別割合



注-1：市営住宅入居世帯の状況は、令和5年9月21日時点の入居世帯について集計した。

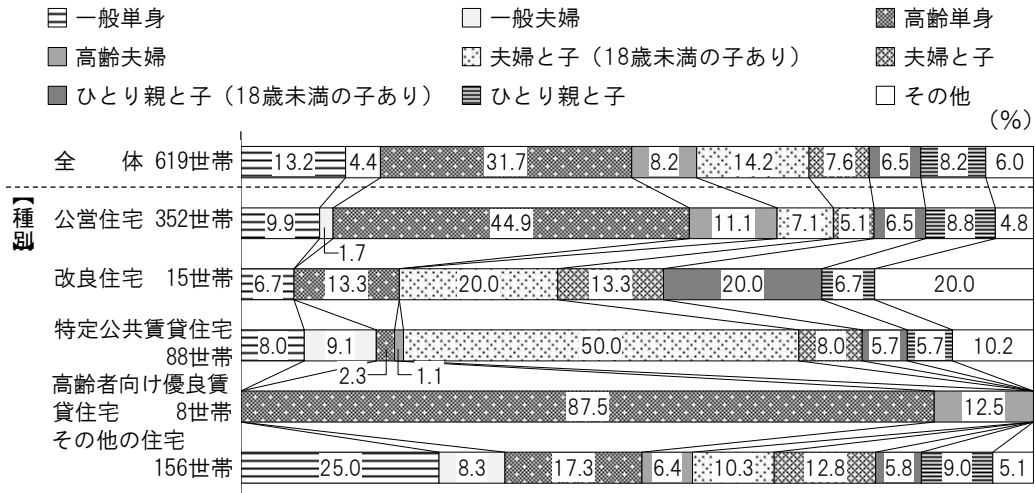
-2：市営住宅の入居者については、年齢が60歳以上を「高齢」とした。

## イ 家族類型

家族類型別割合は、高齢単身が31.7%で最も高く、次いで夫婦と子（18歳未満の子あり）が14.2%、一般単身が13.2%の順となっている。

また、高齢単身、高齢夫婦を合わせた高齢世帯の割合は39.9%、18歳未満の子がいる夫婦と子及び同ひとり親と子（以下「子育て世帯」という。）の割合は20.7%となっている。

図 家族類型別割合

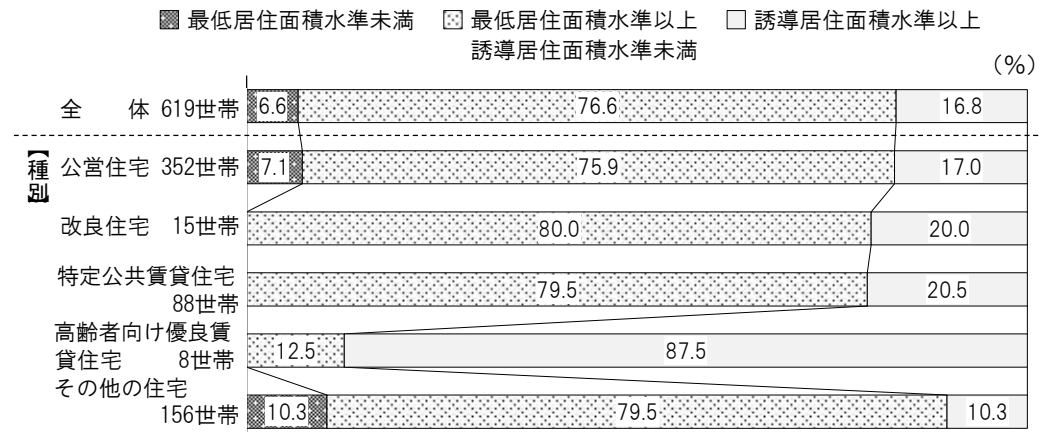


注：高齢単身は60歳以上の単身世帯、一般単身は高齢単身を除く単身世帯、高齢夫婦はどちらか一方または両方が60歳以上の夫婦のみの世帯、一般夫婦は高齢夫婦を除く夫婦のみの世帯とした。

## ウ 居住面積水準の状況

居住面積水準の状況は、最低居住面積水準未満の割合が6.6%、最低居住面積水準以上誘導居住面積水準未満が76.6%、誘導居住面積水準以上が16.8%となっている。

図 居住面積水準の状況





エ 入居世帯の収入状況

(7) 収入状況

公営住宅に入居している世帯の収入分位別世帯数割合は、1分位が74.7%となっている。

表 収入分位別世帯数及び割合（公営住宅）

	収入分位								合 計
	1分位	2分位	3分位	4分位	5分位	6分位	7分位	8分位	
世帯数(世帯)	263	18	13	15	16	4	9	14	352
割合 (%)	74.7	5.1	3.7	4.3	4.5	1.1	2.6	4.0	100.0

注-1：収入状況は、令和5年9月21日時点。

-2：収入分位8分位に、分位「高額」を含めた。

(イ) 収入超過世帯及び高額所得世帯への対応

公営住宅に入居している世帯のうち、収入超過世帯等の割合は10.5%となっている。

本市においては、収入超過者及び高額所得者への対応として、通知文の送付を行うとともに、高額所得者に対しては、明け渡し請求を行っている。

表 収入超過等世帯数及び割合（公営住宅）

	入居世帯数	うち収入超過等世帯数		
		収入超過世帯	高額所得世帯	
世帯数(世帯)	352	37	32	5
割合 (%)	-	10.5	9.1	1.4

注：収入状況は、令和5年9月21日時点。

(3) 市営住宅の空き家、募集・応募状況

ア 現在の空き家の状況

現在の空き家戸数は171戸、空き家率は24.4%である。

表 現在の空き家の状況

	管理戸数(戸)			空き家戸数(戸)	空き家率(%)	
	戸数	募集停止戸数	募集停止中を除く戸数			
全 体	870	170	700	171	24.4	
種 別	公営住宅	478	152	326	58	17.8
	改良住宅	16	-	16	1	6.3
	特定公共賃貸住宅	113	2	111	24	21.6
	高齢者向け優良賃貸住宅	8	-	8	0	-
	その他の住宅	255	16	239	88	36.8

注：空き家戸数は令和5年9月21日時点で、募集停止中の空き家を除く。

## イ 新規空き家の発生状況

平成30～令和4年度の5年間の新規空き家発生戸数（入居者を募集した住戸数）は121戸で、年間空き家発生率は3.5%となっている。

表 新規空き家の発生状況（平成30～令和4年度）

	管理戸数（戸）			新規空き家発生戸数 （戸／5年）	空き家発生率 （％／年）	
	戸数	募集停止戸数	募集停止中を除く戸数			
全体	870	170	700	121	3.5	
種別	公営住宅	478	152	326	70	4.3
	改良住宅	16	-	16	3	3.8
	特定公共賃貸住宅	113	2	111	42	7.6
	高齢者向け優良賃貸住宅	8	-	8	1	2.5
	その他の住宅	255	16	239	5	0.4

注：新規空き家発生戸数は、空き家発生後、入居募集した住戸数。（現在募集停止中の住戸は除いた。）

## ウ 募集・応募状況

市営住宅の平均応募倍率（公募による）は1.1倍である。

表 市営住宅の募集・応募状況（公募、平成30～令和4年度）

	募集戸数 （戸）	応募世帯数 （世帯）	平均 応募倍率	
全体	123	136	1.1	
種別	公営住宅	71	59	0.8
	改良住宅	3	-	-
	特定公共賃貸住宅	43	72	1.7
	高齢者向け優良賃貸住宅	1	3	3.0
	その他の住宅	5	2	0.4

#### 4. 長寿命化に関する基本方針

##### (1) 市営住宅ストックの状態の把握及び日常的な維持管理の方針

###### ア 定期点検及び日常点検の実施

市営住宅ストックの状態を適切に把握するため、法定点検のほか、建築基準法第12条に基づく法定点検の対象外である住棟も含めて、定期的に点検（以下「定期点検」という。）を実施する。

また、外観からの目視により容易に確認することが可能な部位等に関する日常点検を実施する。

###### イ 点検結果等に基づく修繕の実施

定期点検及び日常点検の結果に基づいて、必要に応じ、適切な修繕等を実施する。

###### ウ 点検結果や実施した修繕内容のデータ管理

点検結果、実施した修繕などをデータベース等に記録し、市営住宅ストックの着実かつ効率的、効果的な修繕、維持管理に役立てる。

また、これらの点検等を通して把握した市営住宅ストックの状況を、次回の点検等に活用する仕組みを構築する。

##### (2) 改善事業の実施による長寿命化及びLCCの縮減に関する方針

市営住宅の長寿命化及びLCCの縮減を図るため、予防保全的な維持管理の実施による修繕周期の延長、仕様のグレードアップ等による耐久性の向上を図る改善等を実施する。

また、定期点検により建物の老朽化、劣化等の状況を的確に把握し、事故等を未然に防ぐとともに、効率的な修繕、改善を実施する。

## 5. 公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定

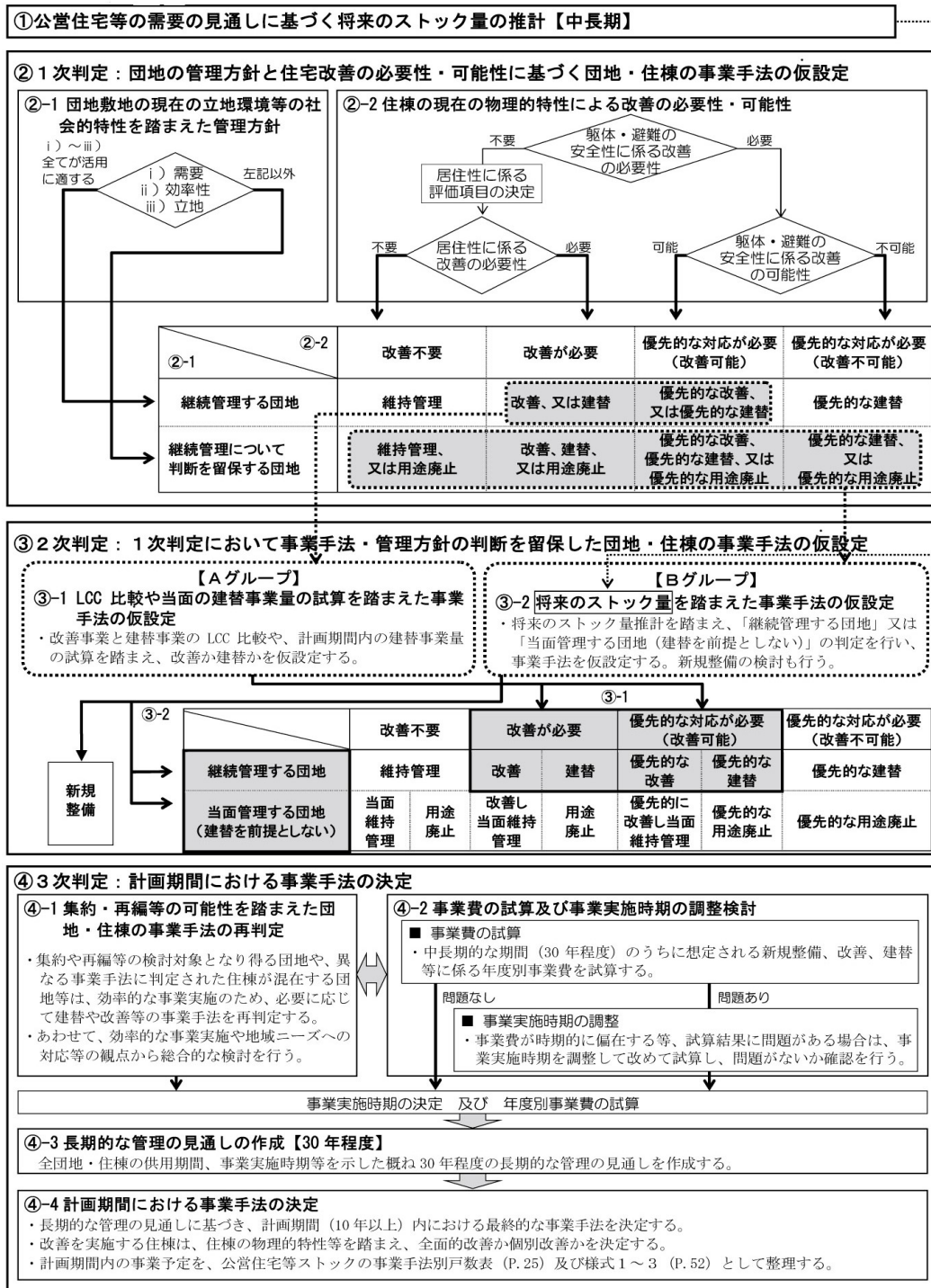
### (1) 計画の対象

計画の対象は、本市において管理している全市営住宅（公営住宅 478戸、改良住宅16戸、特定公共賃貸住宅 113戸、高齢者向け優良賃貸住宅 8戸、その他の住宅 255戸（定住促進住宅28戸、新規居住者住宅 7戸、市民住宅 220戸））とする。

### (2) 団地別・住棟別事業手法の選定

#### ア 事業手法選定のフロー

事業手法の選定は、下図に示すフローに沿って行った。



資料：「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）」（平成28年8月 国土交通省住宅局住宅総合整備課）

## イ 公営住宅等の需給見直し

公営住宅等の需給見直しの検討年次は、概ね10年後（令和17年度）、20年後（令和27年度）、30年後（令和37年度）とした。

### (7) 公営住宅等の対象とする要支援世帯数の想定

要支援世帯数の推計は、「住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム」（令和3年10月公表 国土技術政策総合研究所）を用いて行った。

公営住宅等の対象とする要支援世帯数は、低額所得世帯等の居住の支援を重視して「著しい困窮年収水準未満世帯数」とし、当該世帯数推計値から、低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅への入居が想定される世帯数を差し引いた世帯数とした。

低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅への入居が想定される世帯数は、当該ストック数の推計値を基に、一定の入居率を見込んで想定した。

表 公営住宅等の対象とする要支援世帯数の想定

区 分	令和7年	令和17年	令和27年	令和37年
著しい困窮年収水準未満世帯数（世帯） ①	691	589	487	415
低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅ストック数と世帯数				
住宅数（戸） ②	298	261	218	187
世帯数（世帯） ③ (③=②×0.8) (0.8入居率)	238	209	174	150
公営住宅等の対象とする要支援世帯数(世帯) ④=①-③	453	380	313	265

### (4) 公営住宅必要戸数の推計

公営住宅等必要戸数（需要量）は、当該住宅の必要な要支援世帯数に、空き家修繕、災害時等の対応などを考慮して5%を加算した戸数とした。

表 公営住宅等必要戸数の想定

	令和7年	令和17年	令和27年	令和37年
公営住宅等の対象とする要支援世帯数（世帯）	453	380	313	265
公営住宅等必要戸数（戸）	476	399	329	278

注：公営住宅等必要戸数は、著しい困窮年収水準未満世帯数×1.05により算出した。

### (7) 公営住宅等の過不足の見直し

公営住宅等の過不足は、公営住宅等の使用年数を想定したうえで、同年数未経過戸数から公営住宅等必要戸数を差し引いて求めた。

全市の公営住宅等の過不足は、継続して不足が生じるものと見込まれる。

特に、概ね30年後（令和37年度）は、市営住宅の全部と県営住宅の大半（管理戸数 160戸のうち 140戸）が使用年数を経過するため、260戸程度の不足が生じるものと見込まれる。

表 公営住宅等の過不足の見通し（全市）

（戸）

現状の管理戸数	区分	令和7年度	令和17年度	令和27年度	令和37年度	
市営 502 県営 160 計 662	必要戸数 ①	476	399	329	278	
	使用年数 未経過戸 数 ②	市営	177	121	57	0
		県営	160	160	160	20
		合計	337	281	217	20
	過不足 ②-①	△ 139	△ 118	△ 112	△ 258	

注-1：公営住宅等は、市営住宅のうち公営住宅、改良住宅及び高齢者向け優良賃貸住宅、県営住宅とした。

-2：現状の管理戸数は、令和5年度の公営住宅等管理戸数。

-3：使用年数は、耐火構造(70年)及び準耐火二階(45年)は法定耐用年数、準耐火平家と木造は、既往調査研究等による木造住宅の耐用年数を参考に45年とした。

-4：△は不足数。

## ウ 団地別・住棟別事業手法の選定

### (ア) 1次判定

1次判定では、団地の管理方針（需要、効率性、立地）、住宅改善の必要性・可能性（躯体・避難の安全性、居住性（バリアフリー性、設備の整備状況、住戸規模等）に基づいて、団地・住棟の事業手法の仮設定を行った。

### (イ) 2次判定

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、建替え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、次の検討に基づいて事業手法を仮設定した。

- ・ Aグループ：改善又は建替えを行う場合のLCC比較、建替事業量の試算に基づいた事業手法の仮設定
- ・ Bグループ：公営住宅等必要戸数の確保等の観点からの仮設定

### (ウ) 3次判定

3次判定は、以下の4段階の検討により、中長期（概ね20～30年後）及び計画期間（10年間）における事業手法を選定した。

- 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
  - ・ 団地単位での効率的活用
  - ・ 集約・再編等の可能性
  - ・ まちづくりの視点
  - ・ 公営住宅等必要戸数の確保
  - ・ その他（地域課題への対応、ストックの有効活用、事業量及び事業費の平準化等）
- ② 事業費の試算及び事業実施時期の調整検討
- ③ 長期的な管理の見通しの作成（概ね30年程度）
- ④ 計画期間における事業手法の決定

## (I) 事業手法の選定結果

団地別・住棟別事業手法の選定結果は、次表のとおりである。

表 事業手法の選定結果 (1/3)

地域	番号	団地名	住棟概要					事業手法 (3次判定)		
			棟名	種別	建設年度	構造	階数	管理戸数(戸)	計画期間中	中長期
庄原	1	刈屋口住宅	-	-	-	-	-	-	建替	維持管理
	2	上野住宅	-	公営	S35	木造	平家	15	当面維持 一部用途廃止	建替 (集約建替①)
	3	本町住宅	-	公営	S37	木造	平家	20	当面維持 一部用途廃止	
	4	南新町住宅	-	公営	S38	木造	平家	30	当面維持 一部用途廃止	建替
	5	南新町定住住宅	-	その他	S38	木造	平家	1	用途廃止	用途廃止
	6	西浦住宅	-	公営	S40~41	木造	平家	36	建替 一部当面維持 一部用途廃止	建替
	7	戸郷住宅	-	公営	S43	木造	平家	20	当面維持 一部用途廃止	建替 (集約建替②)
	8	山の崎住宅	1~11	公営	S46~47	準耐火	2階	57	当面維持 一部用途廃止	建替 (集約建替②)
			12~13	公営	S53	準耐火	2階	12		
	9	尾引住宅	1~2	公営	S49	準耐火	平家	4	用途廃止	用途廃止
	10	小用住宅	-	公営	S53	準耐火	平家	2	用途廃止	用途廃止
	11	南の里住宅	1~5	公営	S57~58	準耐火	2階	24	個別改善 (居・福)	建替
	12	美湯ハイツ	-	特公賃	H13~15	木造	平家 2階	29	維持管理	維持管理
	13	東本町住宅	-	高優賃	H16	木造	平家	8	維持管理	維持管理
	14	紅屋定住住宅	-	その他	S39	準耐火	2階	9	当面維持	建替
			-	その他	S41	準耐火	2階	4		
15	大歳定住住宅	A	その他	S50	耐火	平家	1	その他	その他	
		B	その他	S58	耐火	3階	12			
16	戸郷市民住宅	1	その他	S55	耐火	5階	40	個別改善 (長・居・福・安)	個別改善 (長・居・福・安)	
		2	その他	S55	耐火	5階	40			
西城	17	今西住宅	-	公営	S63~H2	木造	2階	12	用途廃止	用途廃止
	18	荒槇住宅	-	公営	H9~10	木造	平家 2階	12	維持管理	用途廃止
			-	特公賃	H9~10	木造	2階	6	維持管理	用途廃止
	19	入江住宅	-	公営	H12	木造	2階	6	維持管理 一部用途廃止	用途廃止
			-	特公賃	H12	木造	2階	6	維持管理 一部用途廃止	用途廃止
20	中野住宅	-	公営	H14~15	木造	平家	18	維持管理	建替	

注：事業手法「個別改善」の()内について、「長」は長寿命化型、「居」は居住性向上型、「福」は福祉対応型、「安」は安全性確保型。(以下同様)

表 事業手法の選定結果 (2/3)

地域	番号	団地名	住棟概要					事業手法 (3次判定)		
			棟名	種別	建設年度	構造	階数	管理戸数(戸)	計画期間中	中長期
東城	21	小奴可住宅	-	公営	S32	木造	平家	5	用途廃止	用途廃止
	22	森住宅	-	公営	S31	木造	平家	4	用途廃止	用途廃止
	23	菅住宅	-	公営	S36	木造	平家	5	用途廃止	用途廃止
	24	川西住宅	-	公営	S31	木造	平家	15	当面維持	用途廃止
	25	第一旭ヶ丘住宅	-	公営	S34	木造	平家	13	用途廃止	用途廃止
			-	公営	S43	木造	平家	1		
	26	第二旭ヶ丘住宅	-	公営	S36	木造	平家	10	当面維持 一部用途廃止	建替
			-	公営	S43	木造	平家	2		
	27	東城定住促進住宅	-	その他	S38	木造	平家	1	用途廃止	用途廃止
	28	第一川東住宅	-	公営	S30	木造	平家	8	建替	維持管理
			-	公営	S43	木造	平家	1		
	29	第二川東住宅	-	公営	S40・43	木造	平家	21	用途廃止	用途廃止
	30	福代住宅	1~2	公営	S56	準耐火	2階	10	個別改善 (長・居・福・安)	用途廃止
	31	聖住宅	1~4	公営	S46	準耐火	平家	20	当面維持	建替
	32	三坂住宅	-	公営	S34	木造	平家	5	用途廃止	用途廃止
33	ベルメゾン宮平	-	特公賃	H12	耐火	2階	8	個別改善 (長・福)	個別改善 (長・福)	
34	東城市民住宅	1	その他	S52	耐火	5階	40	個別改善 (長・居・福・安)	個別改善 (長・居・福・安)	
		2	その他	S52	耐火	5階	40			
35	宮平市民住宅	1	その他	H4	耐火	5階	30	個別改善 (長・居・福)	個別改善 (長・居・福)	
		2	その他	H4	耐火	5階	30			
口和	36	永田住宅	-	公営	H3~4	木造	平家	4	維持管理	用途廃止
	37	向泉住宅	-	公営	H6~7	木造	2階	4	用途廃止	用途廃止
	38	宮下ハイツ	-	公営	H11~12	木造	平家 2階	12	維持管理	用途廃止
			-	特公賃	H11	木造	平家	2	維持管理	建替
	39	吉木ハイツ	-	公営	H18~21	木造	平家	10	維持管理	維持管理 (一部用廃)
高野	40	土手住宅	-	公営	S49	準耐火	2階	2	用途廃止	用途廃止
	41	市場住宅	-	公営	S56	準耐火	平家	2	当面維持	用途廃止
	42	川角住宅	-	公営	H3	木造	平家	2	個別改善 (福)	用途廃止
	43	たかの神野瀬タウン	-	特公賃	H12~16・18	木造	平家 2階	13	維持管理	建替
	44	グリーンハイツ希望ヶ丘	-	その他	H5~6	木造	平家 2階	4	個別改善 (福)	用途廃止
	45	新町新規居住者住宅	-	その他	S43	木造	平家	1	用途廃止	用途廃止
	46	下本町新規居住者住宅	-	その他	S42	木造	2階	1	用途廃止	用途廃止
	47	土手東新規居住者住宅	-	その他	S46	準耐火	平家	1	用途廃止	用途廃止



表 事業手法の選定結果 (3/3)

地域	番号	団地名	住棟概要						事業手法 (3次判定)	
			棟名	種別	建設年度	構造	階数	管理戸数(戸)	計画期間中	中長期
比和	48	大歳住宅	-	公営	H11~13	木造	平家	6	維持管理	用途廃止
	49	学園前住宅	-	公営	S62・H1	木造	2階	8	用途廃止	建替
			-	公営	H5~6・14	木造	平家 2階	10	維持管理 一部用途廃止	
			-	特公賃	H6~8	木造	平家 2階	6	維持管理	建替
	50	下町住宅	-	公営	H6~7	木造	平家	4	維持管理 一部用途廃止	用途廃止
	51	泉ヶ丘住宅	-	特公賃	H8~9	木造	平家	4	維持管理	用途廃止
総領	52	五郎丸の里住宅	-	公営	S60	木造	2階	4	用途廃止	用途廃止
	53	山崎の里住宅	-	公営	H10~11	木造	平家 2階	13	維持管理 一部用途廃止	用途廃止
			-	特公賃	H10~11	木造	2階	9	維持管理	用途廃止
	54	五萬の里住宅	-	公営	H13~14	木造	2階	9	維持管理	建替
			-	特公賃	H12~13	木造	2階	11	維持管理	建替
	55	合原の里住宅	-	改良	H7~9	木造	2階	16	個別改善 (福)	用途廃止
	56	平井川の里住宅	-	特公賃	H5・7	木造	平家 2階	6	維持管理	用途廃止
	57	日南の里住宅	-	特公賃	H8	木造	平家 2階	10	維持管理	用途廃止
58	下市の里住宅	-	特公賃	H11	木造	2階	3	維持管理	用途廃止	

### (3) 事業手法別戸数

計画期間中の事業手法別管理戸数は、次表のとおりである。

#### <公営住宅>

	前期 R6～R10年度	後期 R11～R15年度	合計 (対象戸数)
管理戸数	478 戸	430 戸	478 戸
新規整備事業予定戸数	-	-	-
維持管理予定戸数	430 戸	380 戸	380 戸
うち計画修繕対応戸数	-	-	-
うち改善事業予定戸数	12 戸	34 戸	36 戸
個別改善事業予定戸数	12 戸	34 戸	36 戸
全面的改善事業予定戸数	-	-	-
うちその他戸数	418 戸	346 戸	344 戸
建替事業予定戸数	9 戸 (22 戸)	12 戸 (10 戸)	21 戸 (32 戸)
用途廃止予定戸数	39 戸	38 戸	77 戸

注-1：管理戸数は、前期及び後期は計画期間当初戸数、合計は前期と同値とした。

-2：前期、後期の両期間において改善事業を実施する場合は、それぞれ戸数を計上した。（重複するため、合計からは差し引いた。）

-3：維持管理予定戸数は、当該期間中の管理戸数－建替事業予定戸数－用途廃止予定戸数とした。

-4：その他戸数は、当該期間中の維持管理予定戸数－計画修繕対応戸数－改善事業予定戸数とした。

-5：建替事業予定戸数は、建替事業予定団地（建替事業中含む。）の解体予定戸数とした。

-6：建替事業予定戸数の（ ）内数値は、建築予定戸数。

#### <改良住宅>

	前期 R6～R10年度	後期 R11～R15年度	合計 (対象戸数)
管理戸数	16 戸	16 戸	16 戸
新規整備事業予定戸数	-	-	-
維持管理予定戸数	16 戸	16 戸	16 戸
うち計画修繕対応戸数	-	-	-
うち改善事業予定戸数	16 戸	-	16 戸
個別改善事業予定戸数	16 戸	-	16 戸
全面的改善事業予定戸数	-	-	-
うちその他戸数	-	16 戸	-
建替事業予定戸数	-	-	-
用途廃止予定戸数	-	-	-

注-1：管理戸数は、前期及び後期は計画期間当初戸数、合計は前期と同値とした。

-2：維持管理予定戸数は、当該期間中の管理戸数－建替事業予定戸数－用途廃止予定戸数とした。

-3：その他戸数は、当該期間中の維持管理予定戸数－計画修繕対応戸数－改善事業予定戸数とした。

<特定公共賃貸住宅>

	前 期 R 6～R10年度	後 期 R11～R15年度	合 計 (対象戸数)
管理戸数	113 戸	113 戸	113 戸
新規整備事業予定戸数	-	-	-
維持管理予定戸数	113 戸	111 戸	111 戸
うち計画修繕対応戸数	-	-	-
うち改善事業予定戸数	-	8 戸	8 戸
個別改善事業予定戸数	-	8 戸	8 戸
全面的改善事業予定戸数	-	-	-
うちその他戸数	113 戸	103 戸	103 戸
建替事業予定戸数	-	-	-
用途廃止予定戸数	-	2 戸	2 戸

注-1：管理戸数は、前期及び後期は計画期間当初戸数、合計は前期と同値とした。

-2：維持管理予定戸数は、当該期間中の管理戸数－建替事業予定戸数－用途廃止予定戸数とした。

-3：その他戸数は、当該期間中の維持管理予定戸数－計画修繕対応戸数－改善事業予定戸数とした。

<高齢者向け優良賃貸住宅>

	前 期 R 6～R10年度	後 期 R11～R15年度	合 計 (対象戸数)
管理戸数	8 戸	8 戸	8 戸
新規整備事業予定戸数	-	-	-
維持管理予定戸数	8 戸	8 戸	8 戸
うち計画修繕対応戸数	-	-	-
うち改善事業予定戸数	-	-	-
個別改善事業予定戸数	-	-	-
全面的改善事業予定戸数	-	-	-
うちその他戸数	8 戸	8 戸	8 戸
建替事業予定戸数	-	-	-
用途廃止予定戸数	-	-	-

注-1：管理戸数は、前期及び後期は計画期間当初戸数、合計は前期と同値とした。

-2：維持管理予定戸数は、当該期間中の管理戸数－建替事業予定戸数－用途廃止予定戸数とした。

-3：その他戸数は、当該期間中の維持管理予定戸数－計画修繕対応戸数－改善事業予定戸数とした。

<その他の住宅>

	前期 R6～R10年度	後期 R11～R15年度	合計 (対象戸数)
管理戸数	255 戸	252 戸	255 戸
新規整備事業予定戸数	-	-	-
維持管理予定戸数	252 戸	252 戸	252 戸
うち計画修繕対応戸数	-	-	-
うち改善事業予定戸数	224 戸	180 戸	224 戸
個別改善事業予定戸数	224 戸	180 戸	224 戸
全面的改善事業予定戸数	-	-	-
うちその他戸数	28 戸	72 戸	28 戸
建替事業予定戸数	-	-	-
用途廃止予定戸数	3 戸	-	3 戸

注-1：管理戸数は、前期及び後期は計画期間当初戸数、合計は前期と同値とした。

-2：前期、後期の両期間において改善事業を実施する場合は、それぞれ戸数を計上した。（重複するため、合計からは差し引いた。）

-3：維持管理予定戸数は、当該期間中の管理戸数－建替事業予定戸数－用途廃止予定戸数とした。

-4：その他戸数は、当該期間中の維持管理予定戸数－計画修繕対応戸数－改善事業予定戸数とした。

<合計>

	前期 R6～R10年度	後期 R11～R15年度	合計 (対象戸数)
管理戸数	870 戸	819 戸	870 戸
新規整備事業予定戸数	-	-	-
維持管理予定戸数	819 戸	767 戸	767 戸
うち計画修繕対応戸数	-	-	-
うち改善事業予定戸数	252 戸	222 戸	284 戸
個別改善事業予定戸数	252 戸	222 戸	284 戸
全面的改善事業予定戸数	-	-	-
うちその他戸数	567 戸	545 戸	483 戸
建替事業予定戸数	9 戸 (22 戸)	12 戸 (10 戸)	21 戸 (32 戸)
用途廃止予定戸数	42 戸	40 戸	82 戸

注-1：管理戸数は、前期及び後期は計画期間当初戸数、合計は前期と同値とした。

-2：前期、後期の両期間において改善事業を実施する場合は、それぞれ戸数を計上した。（重複するため、合計からは差し引いた。）

-3：維持管理予定戸数は、当該期間中の管理戸数－建替事業予定戸数－用途廃止予定戸数とした。

-4：その他戸数は、当該期間中の維持管理予定戸数－計画修繕対応戸数－改善事業予定戸数とした。

-5：建替事業予定戸数は、建替事業予定団地（建替事業中含む。）の解体予定戸数とした。

-6：建替事業予定戸数の（）内数値は、建築予定戸数。

## 6. 点検の実施方針

法定点検については、引き続き、法令に基づく適切な点検を実施する。

法定点検の対象外の住棟については、定期点検を実施する。

また、全ての住棟を対象に日常点検を実施する。日常点検は年に一度程度、「公営住宅等日常点検マニュアル」（平成28年8月 国土交通省住宅局住宅総合整備課）に則り実施することを基本とし、その他、定期点検と合わせた実施、計画修繕前の実施等、効率的に行う。

定期点検等の結果は、それぞれデータベースに記録し、修繕、維持管理の的確な実施や次回の点検に役立てるものとする。

### 【実施内容】

- ・定期点検、日常点検の実施
- ・データベースへの記録

## 7. 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、日常的な保守点検、不測の時期に生じる支障に対応した経常修繕、周期的に対応する必要がある計画修繕等を実施する。

計画修繕のうち、多額の費用を要する修繕事業（以下「大規模改修」という。）については、屋上防水（屋根）、外壁、給・排水管、ガス管の各部位について、修繕周期、劣化状況、投資可能額等に配慮しながら年次計画を定め、計画的に実施することとする。

### 【実施内容】

- ・標準修繕周期を踏まえた計画修繕等の実施
- ・年次計画に基づく大規模改修等の実施

## 8. 改善事業の実施方針

### (1) 個別改善事業

計画期間中に実施する個別改善事業は、次のとおりである。

#### ア 居住性向上型改善

日常生活における快適性を確保し、居住性の向上を図るための改善を行う。

- ・給湯設備の設置
- ・電気容量のアップ

#### イ 福祉対応型改善

高齢者等が安全に安心して暮らせるよう、高齢者等向けの改善を行う。

- ・住戸内手すりの設置
- ・エレベーターの設置（宮平市民住宅）

#### ウ 安全性確保型改善

防犯性の向上、落下防止などの生活事故防止に配慮した改善を行う。

- ・落下防護柵、バルコニー手すりの改修（アルミ化）

## エ 長寿命化型改善

長期的に活用すべき市営住宅ストックについて、劣化の防止、耐久性の向上などの観点から予防保全的な改善を行う。

- ・屋上防水改修（断熱性、防水性、耐久性向上）
- ・外壁改修（断熱性、防水性、耐久性向上）
- ・給・排水管改修（耐久性向上）
- ・ガス管改修（耐久性向上）

## (2) 全面的改善事業

該当なし。

## 9. 建替事業の実施方針

### (1) 建替の方針

計画期間中の建替事業は、公営住宅等の不足数への対応、地域ニーズへの対応などの観点から事業の必要性の高い団地を優先して実施することとし、次の団地について行う。

表 建替対象団地（計画期間中）と建替の方針

地域	番号	団地名	種別	建設年度	構造	階数	管理戸数(戸)	建替の方針
庄原	1	刈屋口住宅	-	-	-	-	-	・建替事業中
	6	西浦住宅	公営	S40 ~41	木造	平家	36	・立地条件に優れており、現地建替を行う。
東城	28	第一川東住宅	公営	S30 ・43	木造	平家	9	・建替事業中

### (2) 実施方針

#### ① 団地の統廃合

市営住宅における日常生活の利便性を確保するとともに、公営住宅等需要に対応した管理戸数の適正化、管理の効率化などを図るため、建替団地の統廃合を進める。

#### ② 入居者のニーズに適切に対応した住戸の供給

高齢者世帯、少人数世帯の増加などに伴う住宅ニーズの変化に対応するとともに、入居者の家賃負担軽減、建設コストの縮減などに配慮し、入居者の世帯構成等に対応した型別供給を行う。

#### ③ 良質な住宅の供給

少子高齢化、地球環境問題などに対応して、高齢者対応（緊急通報設備の設置、バリアフリー化など）、省エネルギー、脱炭素社会対応などに配慮した良質な住宅を供給する。

また、周辺環境との調和、景観形成等に配慮して、良好な住環境の形成を図る。

④ 居住者の合意形成

建替事業の実施においては、事業実施方針の周知、計画段階における居住者ニーズの把握と計画への反映などを通じて、事業に対する居住者の合意形成に努める。

⑤ 居住者の団地外への移転の促進

建替事業を進める上では団地内の既存住宅を解体し、建替敷地を確保する必要があり、建替事業に対する合意形成の取組と並行して、居住者の団地外への移転を促進する。

また、移転を促進するための支援策を講じる。

⑥ 仮住居の確保

建替事業を円滑に進めるため、建替団地内及び近傍の市営住宅において仮住居を計画的に確保する。

⑦ 民間活力の活用

建替事業の実施にあたっては、民間の創意工夫による効果的、効率的な事業を実施する観点から、地域の実情を踏まえつつ、民間活力の導入について検討する。

10. 長寿命化のための事業実施予定一覧

長寿命化のための事業実施予定は、様式1（計画修繕・改善事業の実施予定一覧、22～26ページ）、様式2（新規整備事業及び建替事業の実施予定一覧、27ページ）による。

（様式3（共同施設に係る事業の実施予定一覧、28ページ）は該当なし。）

11. LCCとその縮減効果の算出

長寿命化型改善を実施する住棟についてLCC縮減効果を算出した結果、全住棟で縮減効果があるものと見込まれる。

表 LCC縮減効果の算出

地域	番号	団地名	棟名	種別	構造	階数	建設年度	管理戸数(戸)	LCC (千円/戸・年)		年平均縮減額	
									計画前	計画後	戸あたり (千円/戸・年)	棟あたり (千円/棟・年)
庄原	16	戸郷市民住宅	1	その他	耐火	5階	S55	40	341	284	57	2,263
			2	その他	耐火	5階	S55	40	341	281	60	2,388
東城	30	福代住宅	1	公営	準耐火	2階	S56	5	391	283	108	540
			2	公営	準耐火	2階	S56	5	391	283	108	540
	33	ベルメゾン宮平	-	特公賃	耐火	2階	H12	8	439	345	95	758
	34	東城市民住宅	1	その他	耐火	5階	S52	40	354	298	55	2,208
			2	その他	耐火	5階	S52	40	354	292	61	2,457
	35	宮平市民住宅	1	その他	耐火	5階	H4	30	318	309	9	282
2			その他	耐火	5階	H4	30	318	306	13	378	