

# 伊予市公営住宅等長寿命化計画

令和3年3月  
伊予市 産業建設部 都市住宅課

# 目次

I	計画策定の目的と位置づけ	1
1.	計画の背景・目的	1
2.	計画期間	1
3.	伊予市公営住宅等長寿命化計画の策定にあたって	2
II	伊予市の現況と市営住宅の現状	3
1.	人口等の状況	3
2.	住宅事情	6
3.	団地・住棟等の状況	8
4.	入居者の状況	19
5.	現地調査の実施及びとりまとめ	23
III	長寿命化に関する基本方針の設定	25
1.	市営住宅に関する課題の整理	25
2.	長寿命化に関する基本方針	27
IV	公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定	28
1.	計画の対象	28
2.	事業手法の整理	29
3.	選定方法	31
4.	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	32
5.	選定結果	40
V	点検の実施方針	53
VI	計画修繕の実施方針	53
VII	改善事業の実施方針	58
VIII	建替え事業の実施方針	58
IX	長寿命化のための事業実施予定の整理	59
X	ライフサイクルコストとその縮減効果の算出	63
1.	ライフサイクルコスト縮減効果の算出の基本的な考え方	63
2.	ライフサイクルコスト及び住棟別縮減効果の算定	67
3.	長寿命化型改善による維持管理の効果	67
XI	計画の実現に向けて	68
1.	公営住宅等の維持管理の検討	68
2.	建替え事業実施の検討	68
3.	民間活力や官民連携の事業推進	69

# Ⅰ 計画策定の目的と位置づけ

## 1. 計画の背景・目的

これまで伊予市（以下、「本市」という。）では、公営住宅等の効率的な維持管理・更新を行うため、平成 23 年 3 月に策定した「伊予市市営住宅ストック総合活用計画長寿命化計画」（計画期間：平成 23～32（令和 2）年度）を基に、公営住宅ストックの適切なマネジメントを行うべく、長期的な視点を持って、長寿命化に資する予防保全的な管理改善を推進し、ライフサイクルコスト（以下、LCCという。）の削減等を図ってきたところです。しかし、令和 2 年度に計画期間満了を迎えることから、見直しを行う必要が生じています。

また、平成 28 年 8 月に国は「公営住宅等長寿命化計画策定指針」（以下、「策定指針」という。）を改定し、公営住宅等の長寿命化を図り LCC の縮減のために、定期的な点検等の確実な実施やその結果を踏まえた早期の修繕の実施・計画的な修繕による予防保全的管理の実施・長寿命化に資する改善事業の実施について取り組むことを求められています。

本市の公営住宅等は、現在 28 団地（住宅）129 棟 648 戸の住宅を供給していますが、耐用年限がすでに超過している住棟もみられ、公営住宅等の整備・機能面での老朽化・陳腐化が進み、効率的なストックの機能回復や更新が課題となっています。

このような背景を踏まえ、中長期的な視点で公営住宅等の計画的、効率的な住宅更新や点検の強化、早期修繕を図るため、団地別住棟別の活用手法及び長寿命化のための維持管理等の取り組みについて定め、長寿命化による更新コストの削減と事業量の平準化を図ることを目的として、本計画を策定します。

## 2. 計画期間

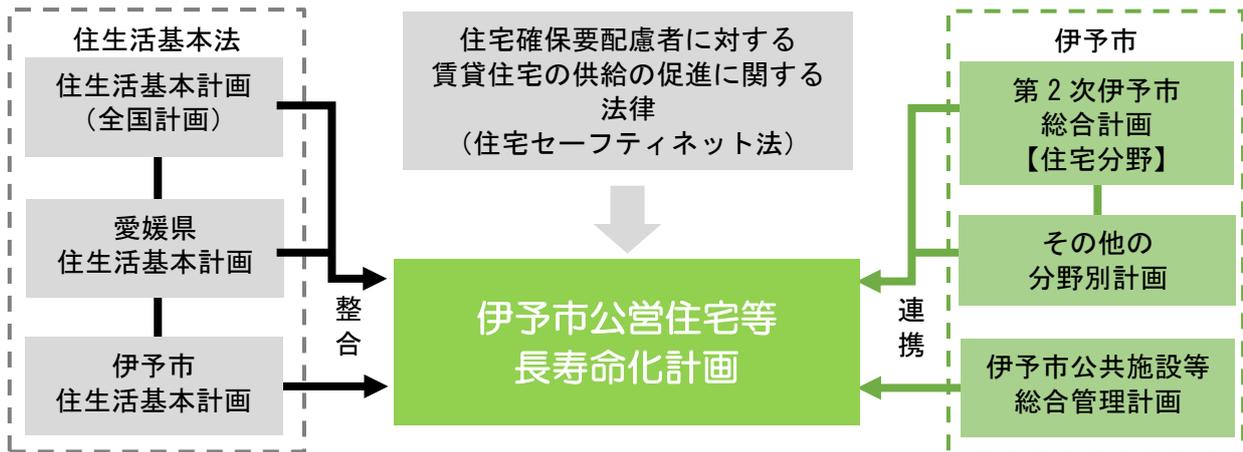
本計画は、長期的な視点から今後の公営住宅等のあり方をとらえ、令和 3 年度から令和 12 年度までの 10 年間を計画期間とします。

また、社会経済情勢の変化、国や愛媛県の住宅施策の動向及び事業の進捗状況等により必要に応じて見直しを行います。

### 3. 伊予市公営住宅等長寿命化計画の策定にあたって

本計画は、国・県及び本市の住生活基本計画の政策体系や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（住宅セーフティネット法）の法体系に位置づけられる公営住宅分野の事業計画であると同時に、本市の最上位計画である「第2次伊予市総合計画」及び「伊予市公共施設等総合管理計画」の考え方に基づき展開する実施計画に位置づけられるものとします。

計画の位置づけ



# II 伊予市の現況と市営住宅の現状

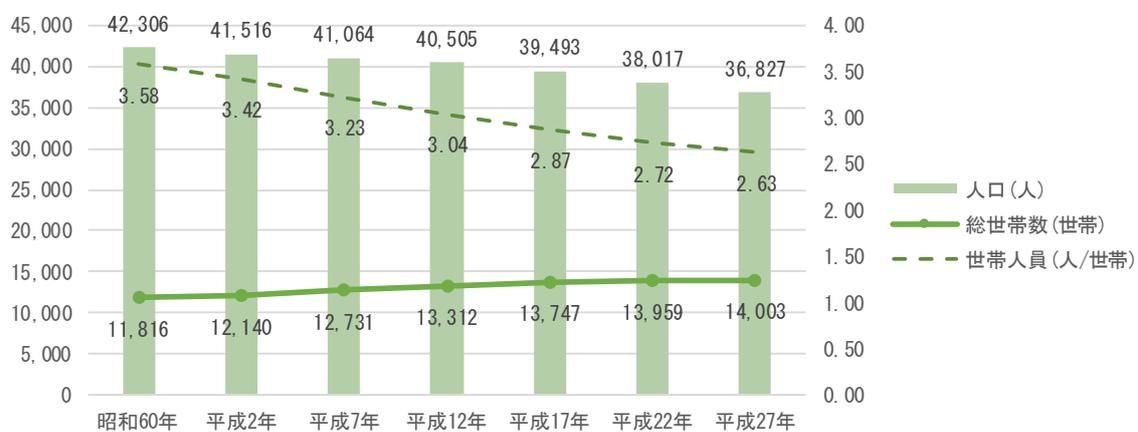
## 1. 人口等の状況

### (1) 人口・世帯数

平成 27 年の人口は 36,827 人で、減少傾向が続いています。昭和 60 年の 42,306 人から 5,479 人の減少（182.6 人／年）となっています。逆に平成 27 年の世帯数は 14,003 世帯で、昭和 60 年の 11,816 世帯から 30 年間で 2,187 世帯の増加（72.9 世帯／年）となっています。

世帯当たりの人員は、平成 27 年で 2.63 人と、昭和 60 年の 3.58 人から世帯規模の縮小となっています。

人口・世帯数の推移



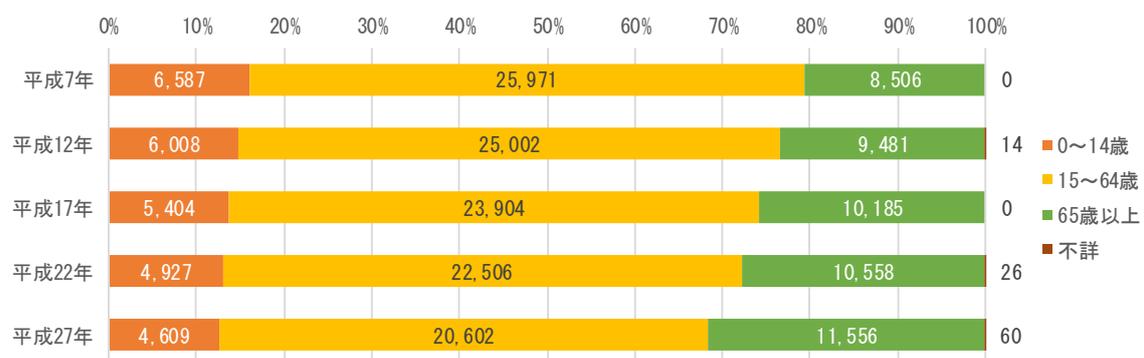
[国勢調査]

### (2) 年齢構成

本市の年齢別人口構成は、15歳未満の年少人口の割合が平成27年で12.5%となっています。

年齢別の人口の推移をみると、年少人口が減少し、団塊の世代の高齢化が進行し、65歳以上の老年人口が増加していることがわかります。

年齢別人口構成比の推移



[国勢調査]

### (3) 世帯の類型

本市の世帯構成をみると、平成 27 年では「夫婦と子供の世帯」が 4,056 世帯で 29.0%を占め、次いで「夫婦のみ世帯」が 3,291 世帯 (23.5%) と、核家族世帯が多くを占めています。

また、「ひとり親と子供」「単独世帯」が大きく増加するとともに、平成 17 年には 18 世帯にとどまっていた「非親族世帯」も 3 倍以上になっています。

家族構成の推移

	H17	H17 構成比	H22	H22 構成比	H27	H27 構成比	H27/H17 増減率
一般世帯	13,726	(100.0%)	13,940	(100.0%)	13,980	(100.0%)	1.85%
親族世帯	11,034	(80.4%)	10,861	(77.9%)	10,659	(76.2%)	-3.40%
核家族世帯	8,562	(62.4%)	8,796	(63.1%)	8,906	(63.7%)	4.02%
夫婦のみ	3,081	(22.4%)	3,222	(23.1%)	3,291	(23.5%)	6.82%
夫婦と子供	4,202	(30.6%)	4,128	(29.6%)	4,056	(29.0%)	-3.47%
ひとり親と子供	1,279	(9.3%)	1,446	(10.4%)	1,559	(11.2%)	21.89%
その他の親族世帯	2,472	(18.0%)	2,065	(14.8%)	1,753	(12.5%)	-29.09%
夫婦と親	481	(3.5%)	457	(3.3%)	411	(2.9%)	-14.55%
夫婦、子供、親	1,260	(9.2%)	916	(6.6%)	703	(5.0%)	-44.21%
夫婦と他の親族	46	(0.3%)	54	(0.4%)	44	(0.3%)	-4.35%
夫婦、子供と他の親族	162	(1.2%)	149	(1.1%)	140	(1.0%)	-13.58%
夫婦、親と他の親族	38	(0.3%)	34	(0.2%)	25	(0.2%)	-34.21%
夫婦、子供、親と他の親族	157	(1.1%)	124	(0.9%)	94	(0.7%)	-40.13%
兄弟姉妹	72	(0.5%)	84	(0.6%)	98	(0.7%)	36.11%
その他	256	(1.9%)	247	(1.8%)	238	(1.7%)	-7.03%
非親族世帯	18	(0.1%)	53	(0.4%)	61	(0.4%)	238.89%
単独世帯	2,674	(19.5%)	3,024	(21.7%)	3,258	(23.3%)	21.84%

[国勢調査]

### (4) 高齢者世帯

本市の高齢者世帯の状況をみると、一般世帯のうち 65 歳以上高齢者のいる世帯は、平成 27 年で 7,412 世帯となっており、平成 17 年の 6,645 世帯より 767 世帯の増加 (11.5 ポイント上昇) となっています。

また、単身高齢者は平成 27 年で 1,823 世帯と、平成 17 年の 1,409 世帯より 414 世帯の増加 (29.4 ポイント上昇) となっています。

高齢者夫婦世帯も増加傾向にあり、平成 17 年の 1,750 世帯から平成 27 年の 2,146 世帯へ 396 世帯の増加 (22.6 ポイント上昇) となっています。

高齢単身・夫婦世帯数の推移

	一般世帯	65 歳以上 高齢者の いる世帯	一般世帯に 占める割合	単身高齢者 (65 歳以上)	一般世帯に 占める割合	高齢者夫婦 (夫 65 以上・ 妻 60 以上)	一般世帯に 占める割合
H17	13,726	6,645	(48.4%)	1,409	(10.3%)	1,750	(12.7%)
H22	13,940	6,910	(49.6%)	1,604	(11.5%)	1,932	(13.9%)
H27	13,980	7,412	(53.0%)	1,823	(13.0%)	2,146	(15.4%)
H27/H17 増減	101.9%	767 111.5%	—	414 129.4%	—	396 122.6%	—

[国勢調査]

## (5) 子育て世帯

本市の子育て世帯の状況をみると、6歳未満親族のいる一般世帯は平成27年で1,234世帯と平成17年の1,388世帯より減少しています。

18歳未満親族のいる一般世帯についても、平成27年で3,235世帯と、平成17年の3,735世帯より減少しています。

また、一般世帯に占める割合も減少しており、少子化が進行しています。

子育て世帯の推移

	一般世帯	6歳未満親族のいる一般世帯	構成比	18歳未満親族のいる一般世帯	構成比
H17	13,726	1,388	(10.1%)	3,735	(27.2%)
H22	13,940	1,230	(8.8%)	3,376	(24.2%)
H27	13,980	1,234	(8.8%)	3,235	(23.1%)
増減(H27/H17)	101.9%	-154	—	-500	—
		88.9%		86.6%	

[国勢調査]

## 2. 住宅事情

### (1) 総数・空家

本市の住宅総数をみると、平成 25 年の 15,950 戸から平成 30 年の 16,120 戸へと増加傾向にあります。

空家数も増加傾向にあり、平成 25 年の 2,100 戸から平成 30 年の 2,150 戸になっています。

住宅総数に占める空家の割合（空家率）も平成 25 年の 13.2%から平成 30 年の 13.3%へと若干上昇しています。

住宅総数と空家の推移

	H15	H20	H25	H30	増減 (H30/H25)	総世帯数 (H27 国勢調査)	総世帯に 対する住宅 数
住宅総数	11,380	14,890	15,950	16,120	101.1%	14,003	113.9%
空家	960	1,800	2,100	2,150	102.4%	—	—
空家率	8.4%	12.1%	13.2%	13.3%	—	—	—

※平成 15 年の伊予市は、旧伊予市の値。

[各年住宅・土地統計調査、国勢調査]

※ここでの住宅総数は、居住世帯の有無別住宅数を示します。

### (2) 所有関係

住宅の所有関係をみると、持ち家世帯が最も多く、平成 27 年で全体の 81.6%と平成 17 年からほぼ同じ構成比となっています。

構成比の推移をみると民営の借家が増加傾向にありますが、実数では持ち家が多数を占めています。一方で、公的な賃貸住宅や給与住宅の減少が目立ちます。

一般世帯の住宅所有関係の推移

	H17	H17 構成比	H22	H22 構成比	H27	H27 構成比	H27/H17 増減率
一般世帯	13,726	—	13,940	—	13,980	—	101.9%
住宅に住む一般世帯	13,597	—	13,845	—	13,772	—	101.3%
主世帯	13,317	(100%)	13,673	(100%)	13,645	(100%)	102.5%
持ち家	10,804	(81.1%)	11,094	(81.1%)	11,132	(81.6%)	103.0%
公営・都市機構・公社の借家	697	(5.2%)	656	(4.8%)	623	(4.6%)	89.4%
民営の借家	1,657	(12.4%)	1,757	(12.9%)	1,780	(13.0%)	107.4%
給与住宅(社宅)	159	(1.2%)	166	(1.2%)	110	(0.8%)	69.2%
間借り	280	—	172	—	127	—	45.4%

[国勢調査]

### (3) 構造と建築の時期

本市の住宅の構造では、木造住宅が 51.8%、防火木造が 29.4%を占めています。

また、住宅の建築時期をみると、昭和 55 年以前に建築されたものが 35.4%を占めています。

なお、建築時期が古い住宅の多くが木造住宅で、耐震性が課題となっています。

建築時期別構造別住宅数

本市	総数	昭和 45 年以前	昭和 46 ~55 年	昭和 56 ~平成 2 年	平成 3 年 ~7 年	平成 8~ 12 年	平成 13 ~17 年	平成 18 ~22 年	平成 23 年~27 年	平成 28 年~30 年 9 月
総数	13,910	2,430	2,500	1,870	1,320	1,650	1,270	940	810	330
構成比	(100.0%)	(17.5%)	(18.0%)	(13.4%)	(9.5%)	(11.9%)	(9.1%)	(6.8%)	(5.8%)	(2.4%)
木造	7,210	1,980	1,530	980	620	640	450	180	250	120
構成比	(51.8%)	(81.5%)	(61.2%)	(52.4%)	(47.0%)	(38.8%)	(35.4%)	(19.1%)	(30.9%)	(36.4%)
防火木造	4,090	380	560	490	320	490	440	590	420	180
構成比	(29.4%)	(15.6%)	(22.4%)	(26.2%)	(24.2%)	(29.7%)	(34.6%)	(62.8%)	(51.9%)	(54.5%)
非木造	2,620	80	410	400	380	510	380	170	140	30
構成比	(18.8%)	(3.3%)	(16.4%)	(21.4%)	(28.8%)	(30.9%)	(29.9%)	(18.1%)	(17.3%)	(9.1%)

[平成 30 年住宅・土地統計調査]

※調査数値は、表章単位未満の位で四捨五入していることから、総数と内訳の合計値は一致しないことがあります。

※ここでの住宅総数は、建築時期別住宅数を示します。

### (4) 規模

本市の住宅の規模をみると、持ち家の一世帯当りの延べ床面積は 132.02 m<sup>2</sup>です。

所有関係別世帯 1 住宅当たり延べ面積 (m<sup>2</sup>/世帯)

	本市
持ち家	132.02 m <sup>2</sup>
公営の借家	109.73 m <sup>2</sup>
都市機構・公社の借家	-
民営の借家	67.41 m <sup>2</sup>
給与住宅(社宅)	75.52 m <sup>2</sup>

[平成 30 年住宅・土地統計調査]

### 3. 団地・住棟等の状況

#### (1) ストックの概要

○本市の市営住宅は、令和2年4月1日現在28団地、129棟、648戸となっています。

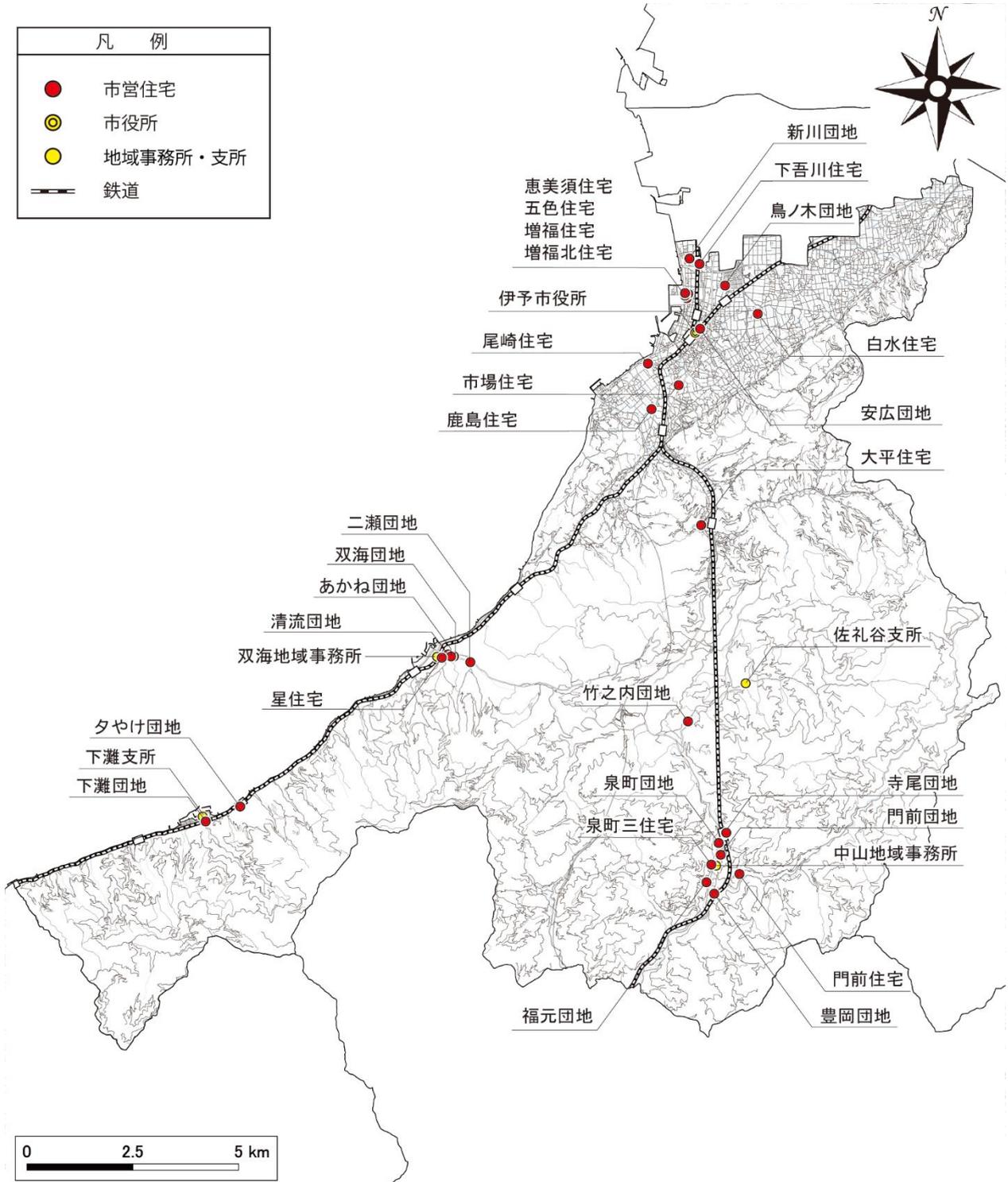
団地別・住棟別基本的事項

No	住宅名	住所	区分	団地単位		住棟単位						
				棟数	戸数	建設年度	構造	階数	棟数	戸数	住戸専用面積(m <sup>2</sup> )	
1	大平住宅	伊予市大平甲987番地、甲997番地1	公営	4	4	S27	木平	1	4	4	28.60	
2	市場住宅	伊予市市場甲149番地1	公営	3	5	S29	木平	1	3	5	28.00	
3	鹿島住宅	伊予市中村甲21番地	公営	19	74	S41	簡平	1	2	9	31.80	
						S41	木平	1	5	9	31.30	
						S42	簡平	1	2	8	36.30	
						S42	簡平	1	3	12	31.60	
						S43	簡平	1	3	12	31.70	
						S43	簡2	2	1	6	43.30	
						S44	簡2	2	1	6	43.30	
4	尾崎住宅	伊予市尾崎159番地1、160番地1	市単	1	7	S32	木平	1	1	1	29.70	
						S32	木平	1	1	6	23.90	
			公営	15	29	S34	木平	1	5	9	28.10	
						S35	木平	1	10	20	28.10	
						H15	耐火	7	1	21	72.50	
5	安広団地	伊予市米湊743番地1	公営	1	42	H15	耐火			3	62.40	
						H15	耐火			4	63.30	
						H15	耐火			7	72.50	
						H15	耐火			7	79.80	
						S31	簡平	1	1	4	20.20	
6	増福北住宅	伊予市下吾川1676番、1687番地1、1688番地	公営	1	4	S31	簡平	1	1	4	20.20	
			市単	3	6	S29	木平	1	3	6	17.30	
7	五色住宅	伊予市下吾川1688番地、1697番地1	市単	2	5	S22	木平	1	2	5	19.40	
8	恵美須住宅	伊予市下吾川1697番地、1697番地1	市単	2	4	S24	木平	1	2	4	25.40	
9	増福住宅	伊予市下吾川1676番地、1687番地、1697番地、1697番地2、1697番地3	市単	13	22	S26	木平	1	7	9	25.40	
						S27	木平	1	6	13	27.20	
						S28	木平	1	5	5	34.60	
		公営	伊予市湊町313番地、314番地、323番地、327番地、328番地、330番地	13	18	18	S30	木平	1	3	6	28.00
							S31	木平	1	3	5	28.00
							S32	木平	1	1	1	34.60
							S32	木平	1	1	1	28.00
10	下吾川住宅	伊予市下吾川1990番地、1990番地1	公営	4	20	S34	簡2	2	2	10	33.20	
						S34	簡2	2	2	10	39.50	
11	白水住宅	伊予市上吾川2238番地、2238番地1、2240番地1、2244番地	公営	14	24	S32	木平	1	2	2	34.60	
						S37	木平	1	7	13	31.30	
						S38	木平	1	5	9	31.30	
						S49	耐火	4	1	24	44.60	
						S49	耐火	4	1	24	40.90	
12	鳥ノ木団地	伊予市下吾川1410番地	公営	8	240	S50	耐火	4	1	32	48.80	
						S50	耐火	4	1	32	51.40	
						S51	耐火	4	1	32	53.40	
						S52	耐火	4	1	32	53.40	
						S53	耐火	4	1	32	53.40	
						S54	耐火	4	1	32	57.50	
						H8	耐火	5	1	10	63.20	
						H8	耐火	5	1	10	65.80	
						H8	耐火	4	1	8	63.20	
						H8	耐火	4	1	6	65.40	
13	新川団地	伊予市下吾川1898番地	公営	2	38	H8	耐火	4	1	2	54.30	
						H8	耐火	4	1	2	53.70	
						S47	簡平	1	2	10	33.30	
						H8	耐火	3	1	6	69.22	
						H10	耐火	3	1	6	66.90	
14	双海団地	伊予市双海町上灘甲5412、5412番地1	公営	2	10	H13	耐火	3	1	12	69.30	
15	夕やけ団地	伊予市双海町串甲1番地14	公営	1	6	S41	木平	1	1	1	66.52	
16	清流団地	伊予市双海町上灘甲5858番地1	特公賃	1	12	H18	耐火	3	1	4	70.20	
17	あかね団地	伊予市双海町上灘甲5412番地2	公営	1	6	S51	簡2	2	2	10	53.40	
18	二瀬団地	伊予市双海町上灘甲5335番地1	公営	1	12	S53	簡2	2	2	10	59.40	
19	星住宅	伊予市双海町上灘甲5454番地2	市単	1	1	H2	耐火	3	1	6	69.00	
20	下灘団地	伊予市双海町串甲75番地3	公営	1	4	H7	耐火	3	1	6	79.90	
21	寺尾団地	伊予市中山町出洲2番耕地783番地2	公営	4	20	H8	耐火	2	1	4	78.70	
						H8	耐火	2	1	4	78.70	
22	豊岡団地	伊予市中山町出洲2番耕地50番地13	公営	1	6	H8	木平	1	2	2	79.40	
23	泉町団地	伊予市中山町中山丑167番地2	特公賃	1	6	H8	木2	2	1	4	46.30	
24	門前団地	伊予市中山町出洲2番耕地155番地1	特公賃	1	4	H14	木平	1	2	2	86.60	
25	竹之内団地	伊予市中山町佐礼谷甲158番地1	市単	3	6	H14	木2	2	1	4	46.30	
						H14	木2	2	1	4	46.30	
26	門前住宅	伊予市中山町出洲2番耕地262番地5	市単	3	6	S49	木平	1	1	1	29.30	
						S49	木平	1	1	5	35.00	
27	福元団地	伊予市中山町中山寅393番地4	市単	2	6	S61	木2	2	1	1	94.00	
28	泉町三住宅	伊予市中山町中山丑352番地1	市単	1	1							
計				129	648	648						

[市管理データ]

### 住宅位置図

凡 例	
●	市営住宅
◎	市役所
●	地域事務所・支所
—+—	鉄道



## (2) 耐用年限経過状況

- 耐用年限を超過している戸数は、総住宅のうち240戸（37.0%）となっています。
- 今後10年の計画期間中に耐用年限を超過する戸数は32戸（4.9%）と、計画期間末に耐用年限を超過する戸数は合わせて272戸（42.0%）となります。
- 公営住宅では、562戸のうち188戸（33.5%）がすでに耐用年限を超過しており、20戸（3.6%）が計画期間末に耐用年限を超過します。
- 市単住宅では、64戸のうち52戸（81.3%）がすでに耐用年限を超過しており、12戸（18.8%）が計画期間末に耐用年限を超過します。
- 512戸（79.0%）が、現時点で耐用年限の1/2を超過しています。

【参考】公営住宅法施行令では、構造別耐用年限を以下のとおり定めています。

構造別耐用年限

構 造	耐用年限
木造、簡易耐火構造平屋建の住宅	30年
準耐火構造、簡易耐火構造二階建の住宅	45年
耐火構造の住宅	70年

耐用年限経過状況

No	住宅名	区分	建設年度	構造	住棟単位		経過年数	耐用年限	① 耐用年限超過戸数	② 計画期間中に耐用年限を超過する戸数	①+② 計画期間末に耐用年限を超過する戸数	耐用年限の1/2を超過している住宅	
					棟数	戸数							
1	大平住宅	公営	S27	木平	4	4	68	30	4		4	4	
2	市場住宅	公営	S29	木平	3	5	66	30	5		5	5	
3	鹿島住宅	公営	S41	簡平	2	9	54	30	9				
			S41	木平	5	9	54	30	9				
			S42	簡平	2	8	53	30	8				
			S42	簡平	3	12	53	30	12			74	74
			S43	簡平	3	12	52	30	12				
			S43	簡2	1	6	52	45	6				
			S44	簡2	1	6	51	45	6				
			S44	簡2	2	12	51	45	12				
4	尾崎住宅	市単	S32	木平	1	7	63	30	7		7	7	
		公営	S34	木平	5	9	61	30	9		29	29	
			S35	木平	10	20	60	30	20				
5	安広団地	公営	H15	耐火	1	42	17	70					
6	増福北住宅	公営	S31	簡平	1	4	64	30	4		4	4	
		市単	S29	木平	3	6	66	30	6		6	6	
7	五色住宅	市単	S22	木平	2	5	73	30	5		5	5	
8	恵美須住宅	市単	S24	木平	2	4	71	30	4		4	4	
9	増福住宅	市単	S26	木平	7	9	69	30	9		22	22	
			S27	木平	6	13	68	30	13				
			S28	木平	5	5	67	30	5				
		公営	S30	木平	3	6	65	30	6			18	18
			S31	木平	3	5	64	30	5				
			S32	木平	1	1	63	30	1				
			S32	木平	1	1	63	30	1				
10	下吾川住宅	公営	S34	簡2	2	10	61	45	10		20	20	
			S34	簡2	2	10	61	45	10				
11	白水住宅	公営	S32	木平	2	2	63	30	2				
			S37	木平	7	13	58	30	13		24	24	
			S38	木平	5	9	57	30	9				
12	鳥ノ木団地	公営	S49	耐火	1	24	46	70					
			S49	耐火	1	24	46	70					
			S50	耐火	1	32	45	70					
			S50	耐火	1	32	45	70					
			S51	耐火	1	32	44	70					
			S52	耐火	1	32	43	70					
			S53	耐火	1	32	42	70					
S54	耐火	1	32	41	70								
13	新川団地	公営	H8	耐火	2	38	24	70					
14	双海団地	公営	S47	簡平	2	10	48	30	10		10	10	
15	夕やけ団地	公営	H8	耐火	1	6	24	70					
16	清流団地	特公賃	H5	耐火	1	12	27	70					
17	あかね団地	公営	H10	耐火	1	6	22	70					
18	二瀬団地	公営	H13	耐火	1	12	19	70					
19	星住宅	市単	S41	木平	1	1	54	30	1		1	1	
20	下灘団地	公営	H18	耐火	1	4	14	70					
21	寺尾団地	公営	S51	簡2	2	10	44	45		20	20	20	
			S53	簡2	2	10	42	45					
22	豊岡団地	公営	H2	耐火	1	6	30	70					
23	泉町団地	特公賃	H7	耐火	1	6	25	70					
24	門前団地	特公賃	H8	耐火	1	4	24	70					
25	竹之内団地	市単	H8	木平	2	2	24	30		6	6	6	
			H8	木2	1	4	24	30					
26	門前住宅	市単	H14	木平	2	2	18	30		6	6	6	
			H14	木2	1	4	18	30					
27	福元団地	市単	S49	木平	1	1	46	30	1		6	6	
			S49	木平	1	5	46	30	5				
28	泉町三住宅	市単	S61	木2	1	1	34	30	1		1	1	
小計	公営住宅	-	-	95	562	-	-	188		20	208	448	
	市単住宅	-	-	31	64	-	-	52		12	64	64	
	特公賃住宅	-	-	3	22	-	-	0		0	0	0	
	計	-	-	129	648	-	-	240		32	272	512	

[市管理データ]

### (3) 市営住宅の立地状況

○市営住宅の約半数となる12団地が都市計画区域内に立地しています。  
 ○近接地における公共施設等（幼稚園・保育園、小学校、中学校、市役所・支所、鉄道駅、バス停）の立地状況は下表のとおりです。（近接地とは、以下の徒歩圏の範囲内とする。）

公共施設等	徒歩圏
公共施設等（鉄道駅、バス停以外）	半径 800m内
鉄道駅	半径 800m内
バス停	半径 300m内

[都市構造の評価に関するハンドブック(H26.8 国土交通省都市局都市計画課)]

#### 団地周辺施設立地状況

No	住宅名	半径800m内					半径300m内
		幼稚園 保育園	小学校	中学校	市役所 ・支所	鉄道駅	バス停
1	大平住宅	○	○	×	×	○	○
2	市場住宅	○	○	×	×	×	○
3	鹿島住宅	○	○	×	×	○	○
4	尾崎住宅	○	×	×	×	×	○
5	安広団地	○	○	○	○	○	○
6	増福北住宅	○	×	×	×	○	×
7	五色住宅	○	×	×	×	○	×
8	恵美須住宅	○	×	×	×	○	×
9	増福住宅	○	×	×	○	○	×
10	下吾川住宅	○	×	×	×	○	×
11	白水住宅	○	×	×	×	○	○
12	鳥ノ木団地	○	×	×	×	○	○
13	新川団地	○	×	×	×	○	×
14	双海団地	○	○	○	○	×	×
15	夕やけ団地	×	×	×	×	○	×
16	清流団地	○	○	○	○	×	×
17	あかね団地	○	○	○	○	×	×
18	二瀬団地	○	×	○	○	×	×
19	星住宅	○	○	○	○	○	×
20	下灘団地	○	○	×	○	×	×
21	寺尾団地	×	○	○	×	○	×
22	豊岡団地	○	○	○	○	×	×
23	泉町団地	×	○	○	○	○	×
24	門前団地	○	○	○	○	○	○
25	竹之内団地	×	×	×	×	×	×
26	門前住宅	○	○	○	○	×	×
27	福元団地	○	○	○	○	×	×
28	泉町三住宅	○	○	○	○	○	○

[幼稚園・保育園 伊予市HP：施設案内保育所・幼稚園（令和3年1月21日時点）

国土数値情報：福祉施設データ 愛媛県（平成27年）]

[小学校・中学校 国土数値情報：学校データ 愛媛県（平成25年）]

[市役所・支所 国土数値情報：市区町村役場データ 愛媛県（平成26年）]

[鉄道駅 国土数値情報：鉄道データ 全国（令和元年）]

[バス停 伊予市HP：交通 バス 伊予市コミュニティバス「あいくる」（令和2年4月1日改訂）

伊予鉄グループHP：「路線図・運賃・時刻表」（令和3年1月21日時点）]

#### (4) 安全性確保の状況

- 市単住宅のほとんどを占める木造の住棟については、1棟2戸や長屋建ての構造となっており、避難安全性は高いです。
- 3階以上となる10団地は、避難安全性は他と比較すれば低いが、外階段の他に隣家に出られるバルコニーが設置されており、避難の安全性は確保されています。
- 新耐震基準で建築された住棟は18棟（全棟数の14.0%）149戸（全戸数の23.0%）となっており、市営住宅の大半が旧耐震基準のものとなっています。
- 土石流や地すべりといった土砂災害の危険ある区域（土石流危険区域、地すべり危険箇所、急傾斜地崩壊危険区域）に立地している団地は8団地あります。
- 津波による浸水が予想される区域に立地している団地は、尾崎住宅や安広団地等のほか、9団地あります。
- ため池決壊による浸水予想区域内に立地している団地は、安広団地や鳥ノ木団地のほか、9団地あります。

安全性確保の状況

No	住宅名	区分	建設年度	棟数	戸数	耐震基準	耐震診断結果	避難の安全性	災害危険区域等の指定状況
1	大平住宅	公営	S27	4	4	旧	—	○	土石流
2	市場住宅	公営	S29	3	5	旧	—	○	×
3	鹿島住宅	公営	S41	2	9	旧	—	○	×
			S41	5	9	旧	—	○	
			S42	2	8	旧	—	○	
			S42	3	12	旧	—	○	
			S43	3	12	旧	—	○	
			S43	1	6	旧	—	○	
			S44	1	6	旧	—	○	
4	尾崎住宅	市単	S32	1	7	旧	—	○	津波浸水予想区域
		公営	S34	5	9	旧	—	○	
		公営	S35	10	20	旧	—	○	
5	安広団地	公営	H15	1	42	新	○	○	津波浸水予想区域、ため池浸水予想区域
6	増福北住宅	公営	S31	1	4	旧	—	○	津波浸水予想区域、ため池浸水予想区域
		市単	S29	3	6	旧	—	○	
7	五色住宅	市単	S22	2	5	旧	—	○	津波浸水予想区域、ため池浸水予想区域
8	恵美須住宅	市単	S24	2	4	旧	—	○	津波浸水予想区域、ため池浸水予想区域
9	増福住宅	市単	S26	7	9	旧	—	○	津波浸水予想区域、ため池浸水予想区域
			S27	6	13	旧	—	○	
		公営	S28	5	5	旧	—	○	
			S30	3	6	旧	—	○	
			S31	3	5	旧	—	○	
			S32	1	1	旧	—	○	
10	下吾川住宅	公営	S34	2	10	旧	—	○	津波浸水予想区域、ため池浸水予想区域
			S34	2	10	旧	—	○	
11	白水住宅	公営	S32	2	2	旧	—	○	ため池浸水予想区域
			S37	7	13	旧	—	○	
			S39	5	9	旧	—	○	
12	鳥ノ木団地	公営	S49	1	24	旧	○	○	ため池浸水予想区域
			S49	1	24	旧	○	○	
			S50	1	32	旧	○	○	
			S50	1	32	旧	○	○	
			S51	1	32	旧	○	○	
			S52	1	32	旧	○	○	
			S53	1	32	旧	○	○	
S54	1	32	旧	○	○				
13	新川団地	公営	H8	2	38	新	○	○	津波浸水予想区域、ため池浸水予想区域
14	双海団地	公営	S47	2	10	旧	—	○	×
15	夕やけ団地	公営	H8	1	6	新	○	○	土石流
16	清流団地	特公賃	H5	1	12	新	○	○	土石流
17	あかね団地	公営	H10	1	6	新	○	○	×
18	二瀬団地	公営	H13	1	12	新	○	○	×
19	星住宅	市単	S41	1	1	旧	—	○	×
20	下灘団地	公営	H18	1	4	新	○	○	津波浸水予想区域
21	寺尾団地	公営	S51	2	10	旧	○	○	土石流・地すべり
			S53	2	10	旧	○	○	
22	豊岡団地	公営	H2	1	6	新	○	○	×
23	泉町団地	特公賃	H7	1	6	新	○	○	土石流
24	門前団地	特公賃	H8	1	4	新	○	○	土石流
25	竹之内団地	市単	H8	2	2	新	—	○	×
			H8	1	4	新	—	○	
26	門前住宅	市単	H14	2	2	新	—	○	×
			H14	1	4	新	—	○	
27	福元団地	市単	S49	1	1	旧	—	○	土石流
			S49	1	5	旧	—	○	
28	泉町三住宅	市単	S61	1	1	新	—	○	土石流

[市管理データ]

## (5) 共用・供給施設の状況

### 1) 共用施設の状況

○各団地における共用施設は、集会所を4団地、駐車場を17団地、駐輪場を12団地、公園・広場を7団地で有しています。

共用施設の状況

No	住宅名	集会所	駐車場	駐輪場	公園・広場
1	大平住宅	×	×	×	×
2	市場住宅	×	×	×	×
3	鹿島住宅	○	×	×	○
4	尾崎住宅	○	×	×	○
5	安広団地	×	○	○	○
6	増福北住宅	○	○	×	×
7	五色住宅				
8	恵美須住宅				
9	増福住宅	※	※		
10	下吾川住宅	×	×	×	×
11	白水住宅	×	○	×	○
12	鳥ノ木団地	○	○	○	○
13	新川団地	×	○	○	○
14	双海団地	×	○	×	×
15	夕やけ団地	×	×	○	×
16	清流団地	×	○	○	○
17	あかね団地	×	○	○	×
18	二瀬団地	×	○	○	×
19	星住宅	×	×	×	×
20	下灘団地	×	○	○	×
21	寺尾団地	×	○	○	×
22	豊岡団地	×	○	○	×
23	泉町団地	×	○	○	×
24	門前団地	×	○	○	×
25	竹之内団地	×	○	×	×
26	門前住宅	×	○	×	×
27	福元団地	×	×	×	×
28	泉町三住宅	×	○	×	×

※増福北住宅、五色住宅、恵美須住宅、増福住宅については、集会所、駐車場を共用しています。

[市管理データ]

## 2) 供給処理施設の状況

- 多くの市営住宅で、給水方式は直圧方式、受電方式はなし、ガス供給方式はプロパンガスとなっています。
- 排水については、汲み取りや合併・単独浄化槽、公共下水が設置されている団地が多く、浄化槽や公共下水が整備されている団地では、トイレは水洗化されています。
- なお、市営住宅全体の水洗化率は、63%となっています。

供給処理施設の状況

No	住宅名	戸数	給水方式	排水方式	受電方式	ガス供給方式	トイレ水洗化戸数	水洗化率	電化住宅
1	大平住宅	4	直圧	汲み取り	なし	LPG(個別)	0	0	0
2	市場住宅	5	直圧	汲み取り	なし	LPG(個別)	0	0	0
3	鹿島住宅	74	直圧	汲み取り	なし	LPG(個別)	0	0	0
4	尾崎住宅	36	直圧	汲み取り	なし	LPG(個別)	0	0	0
5	安広団地	42	加圧ポンプ給水	公共下水	なし	なし	42	100	42
6	増福北住宅	10	直圧	汲み取り	なし	LPG(個別)	0	0	0
7	五色住宅	5	直圧	汲み取り	なし	LPG(個別)	0	0	0
8	恵美須住宅	4	直圧	汲み取り	なし	LPG(個別)	0	0	0
9	増福住宅	40	直圧	汲み取り	なし	LPG(個別)	0	0	0
10	下吾川住宅	20	直圧	汲み取り	なし	LPG(個別)	0	0	0
11	白水住宅	24	直圧	汲み取り	なし	LPG(個別)	0	0	0
12	鳥ノ木団地	240	高架水槽給水	公共下水	なし	LPG(集合)	240	100	0
13	新川団地	38	加圧ポンプ給水	公共下水	なし	なし	38	100	38
14	双海団地	10	直圧	汲み取り	なし	LPG(個別)	0	0	0
15	夕やけ団地	6	加圧ポンプ給水	合併浄化槽	なし	LPG(集合)	6	100	0
16	清流団地	12	直圧	合併浄化槽	なし	LPG(集合)	12	100	0
17	あかね団地	6	加圧ポンプ給水	合併浄化槽	なし	LPG(集合)	6	100	0
18	二瀬団地	12	加圧ポンプ給水	合併浄化槽	なし	なし	12	100	12
19	星住宅	1	直圧	単独浄化槽	なし	LPG(個別)	1	100	0
20	下灘団地	4	直圧	合併浄化槽	なし	なし	4	100	4
21	寺尾団地	20	直圧	公共下水	なし	LPG(個別)	20	100	0
22	豊岡団地	6	直圧	公共下水	なし	LPG(集合)	6	100	0
23	泉町団地	6	直圧	公共下水	なし	なし	6	100	6
24	門前団地	4	直圧	公共下水	なし	なし	4	100	4
25	竹之内団地	6	直圧	合併浄化槽	なし	LPG(個別)	2	100	0
			直圧	合併浄化槽	なし	なし	4	100	4
26	門前住宅	6	直圧	合併浄化槽	なし	LPG(個別)	2	100	0
			直圧	合併浄化槽	なし	なし	4	100	4
27	福元団地	6	直圧	汲み取り	なし	LPG(個別)	0	0	0
28	泉町三住宅	1	直圧	公共下水	なし	LPG(個別)	1	100	0
計		648	-	-	-	-	410	63%	114

[市管理データ]

## (6) 居住性確保の状況

- 本市の市営住宅は、安広団地と新川団地1棟には、エレベーターが設置されています。  
その他の団地は、4階建て以下の団地であり、エレベーターが設置されている団地はありません。
- 建物内のバリアフリー化については、安広団地と新川団地をはじめ、他5団地において対応しています。
- 居住環境について整理すると、下表のとおりとなります。

居住環境の状況

No	住宅名	戸数	浴室	浴槽	3点給湯	バリアフリー対応
1	大平住宅	4	0	0	0	0
2	市場住宅	5	0	0	0	0
3	鹿島住宅	74	0	0	0	0
4	尾崎住宅	36	0	0	0	0
5	安広団地	42	42	42	42	42
6	増福北住宅	10	0	0	0	0
7	五色住宅	5	0	0	0	0
8	恵美須住宅	4	0	0	0	0
9	増福住宅	40	0	0	0	0
10	下吾川住宅	20	0	0	0	0
11	白水住宅	24	0	0	0	0
12	鳥ノ木団地	240	240	0	0	0
13	新川団地	38	38	38	38	38
14	双海団地	10	10	0	0	0
15	夕やけ団地	6	6	6	6	0
16	清流団地	12	12	12	12	0
17	あかね団地	6	6	6	6	6
18	二瀬団地	12	12	12	12	12
19	星住宅	1	1	0	0	0
20	下灘団地	4	4	4	4	4
21	寺尾団地	20	20	0	0	0
22	豊岡団地	6	6	6	6	0
23	泉町団地	6	6	6	6	6
24	門前団地	4	4	4	4	4
25	竹之内団地	6	6	6	6	0
26	門前住宅	6	6	6	6	0
27	福元団地	6	0	0	0	0
28	泉町三住宅	1	1	1	1	0
	計	648	420	149	149	112

[市管理データ]

## (7) 修繕履歴

○平成23年度から令和2年度の間  
の改修及び修繕履歴を整理すると、  
下表のとおりとなります。

### 修繕履歴

住宅名	住棟	H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	H31	R2
鳥ノ木団地	2棟			耐震改修・ 外壁改修							
	4棟			耐震改修・ 外壁改修							
	5棟		耐震改修・ 外壁改修								
	6棟			耐震改修・ 外壁改修							
	7棟		耐震改修・ 外壁改修								
	8棟		耐震改修・ 外壁改修								

[市管理データ]

## 4. 入居者の状況

### (1) 入居状況

○管理戸数に対する入居率は、市営住宅全体では77.2%となっています。

○昭和20年、30年代に建築された住宅は用途廃止又は建替え予定で公募していないため、それらの住棟を除いた入居率は、市営住宅全体で94.3%となっています。

○現在管理している市営住宅から、公募していない住棟を除いた入居対象住宅戸数は419戸となっており、このうちの空家は24戸（空家率5.7%）となっています。

入居状況

No	住宅名	区分	戸数	管理戸数	入居戸数	入居者数	入居率	入居対象住宅				
								戸数	空家	空家率	入居可能空家	
1	大平住宅	公営	4	4	2	3	50.0%	住宅の耐用年限が経過し、用途廃止又は建替え等の活用方針により、公募しない				
2	市場住宅	公営	5	5	3	5	60.0%					
3	鹿島住宅	公営	74	74	39	69	52.7%					
4	尾崎住宅	市単	7	7	0	0	0.0%					
		公営	29	29	11	23	37.9%					
5	安広団地	公営	42	42	42	87	100.0%	42	0	0.0%	0	
6	増福北住宅	公営	4	4	1	1	25.0%	住宅の耐用年限が経過し、用途廃止又は建替え等の活用方針により、公募しない				
		市単	6	6	3	5	50.0%					
7	五色住宅	市単	5	5	3	5	60.0%					
8	恵美須住宅	市単	4	4	3	6	75.0%					
9	増福住宅	市単	22	22	15	25	68.2%					
		公営	18	18	6	8	33.3%					
10	下吾川住宅	公営	20	20	7	10	35.0%					
11	白水住宅	公営	24	24	10	14	41.7%					
12	鳥ノ木団地	公営	240	240	233	516	97.1%	240	7	2.9%	7	
13	新川団地	公営	38	38	38	65	100.0%	38	0	0.0%	0	
14	双海団地	公営	10	10	10	10	100.0%	10	0	0.0%	0	
15	夕やけ団地	公営	6	6	3	14	50.0%	6	3	50.0%	3	
16	清流団地	特公賃	12	12	9	37	75.0%	12	3	25.0%	3	
17	あかね団地	公営	6	6	5	10	83.3%	6	1	16.7%	1	
18	二瀬団地	公営	12	12	11	31	91.7%	12	1	8.3%	1	
19	星住宅	市単	1	1	1	1	100.0%	※1				
20	下灘団地	公営	4	4	4	14	100.0%	4	0	0.0%	0	
21	寺尾団地	公営	20	20	20	37	100.0%	20	0	0.0%	0	
22	豊岡団地	公営	6	6	6	11	100.0%	6	0	0.0%	0	
23	泉町団地	特公賃	6	6	2	8	33.3%	6	4	66.7%	4	
24	門前団地	特公賃	4	4	1	2	25.0%	4	3	75.0%	3	
25	竹之内団地	市単	6	6	5	11	83.3%	6	1	16.7%	1	
26	門前住宅	市単	6	6	5	10	83.3%	6	1	16.7%	1	
27	福元団地	市単	6	6	1	1	16.7%	※1				
28	泉町三住宅	市単	1	1	1	1	100.0%	1	0	0.0%	0	
	計		648	648	500	1,040	77.2%	419	24	5.7%	24	

[市管理データ 令和2年4月1日時点]

## (2) 募集・応募状況

○平成27年度から平成31年度までの5年間の平均入居世帯数は17世帯/年となっており、対する平均応募件数は24.4件/年で応募倍率は1.44となっています。

### 募集・応募状況

年度	H27	H28	H29	H30	H31	平均
入居世帯数 (世帯)	17	21	23	15	9	17
応募件数 (件)	23	24	26	26	23	24.4
応募倍率	1.35	1.14	1.13	1.73	2.56	1.44

[市管理データ]

### (3) 入居世帯の状況

○入居世帯の家族人数では、1人世帯が最も多く228世帯（45.6%）となっており、その内、65歳以上の単身高齢者世帯は、139世帯（27.8%）となっています。次に2人世帯が多く152世帯（30.4%）となっています。

○入居世帯の世帯主の年齢構成は、70歳以上が最も多く207世帯（41.4%）となっており、次に60代が115世帯（23.0%）となっています。

入居世帯ごとの人数

No	団地名	管理戸数	入居戸数	入居者数	1人		2人	3人	4人	5人	6人以上
						単身高齢者					
1	大平住宅	4	2	3	2	1	0	0	0	0	0
					100.0%	50.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
2	市場住宅	5	3	5	0	0	3	0	0	0	0
					0.0%	0.0%	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
3	鹿島住宅	74	39	69	22	13	12	5	0	0	0
					56.4%	33.3%	30.8%	12.8%	0.0%	0.0%	0.0%
4	尾崎住宅	36	11	23	4	4	4	2	0	1	0
					36.4%	36.4%	36.4%	18.2%	0.0%	9.1%	0.0%
5	安広団地	42	42	87	15	11	16	7	2	2	0
					35.7%	26.2%	38.1%	16.7%	4.8%	4.8%	0.0%
6	増福北住宅	10	4	6	2	2	2	0	0	0	0
					50.0%	50.0%	50.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
7	五色住宅	5	3	5	2	0	1	0	0	0	0
					66.7%	0.0%	33.3%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
8	恵美須住宅	4	3	6	2	2	1	0	0	0	0
					66.7%	66.7%	33.3%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
9	増福住宅	40	21	33	12	9	8	1	0	0	0
					57.1%	42.9%	38.1%	4.8%	0.0%	0.0%	0.0%
10	下吾川住宅	20	7	10	5	3	2	0	0	0	0
					71.4%	42.9%	28.6%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
11	白水住宅	24	10	14	6	4	4	0	0	0	0
					60.0%	40.0%	40.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
12	鳥ノ木団地	240	233	516	95	51	74	32	22	6	4
					40.8%	21.9%	31.8%	13.7%	9.4%	2.6%	1.7%
13	新川団地	38	38	65	22	14	11	3	1	1	0
					57.9%	36.8%	28.9%	7.9%	2.6%	2.6%	0.0%
14	双海団地	10	10	10	10	10	0	0	0	0	0
					100.0%	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
15	夕やけ団地	6	3	14	0	0	0	1	1	0	1
					0.0%	0.0%	0.0%	33.3%	33.3%	0.0%	33.3%
16	清流団地	12	9	37	0	0	2	3	1	2	1
					0.0%	0.0%	22.2%	33.3%	11.1%	22.2%	11.1%
17	あかね団地	6	5	10	2	1	2	1	0	0	0
					40.0%	20.0%	40.0%	20.0%	0.0%	0.0%	0.0%
18	二瀬団地	12	11	31	1	0	4	2	3	1	0
					9.1%	0.0%	36.4%	18.2%	27.3%	9.1%	0.0%
19	星住宅	1	1	1	1	0	0	0	0	0	0
					100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
20	下灘団地	4	4	14	0	0	1	1	2	0	0
					0.0%	0.0%	25.0%	25.0%	50.0%	0.0%	0.0%
21	寺尾団地	20	20	37	13	9	2	4	1	0	0
					65.0%	45.0%	10.0%	20.0%	5.0%	0.0%	0.0%
22	豊岡団地	6	6	11	4	1	0	2	0	0	0
					66.7%	16.7%	0.0%	33.3%	0.0%	0.0%	0.0%
23	泉町団地	6	2	8	0	0	0	0	2	0	0
					0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%	0.0%	0.0%
24	門前団地	4	1	2	0	0	1	0	0	0	0
					0.0%	0.0%	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
25	竹之内団地	6	5	11	3	2	0	1	0	1	0
					60.0%	40.0%	0.0%	20.0%	0.0%	20.0%	0.0%
26	門前住宅	6	5	10	3	0	2	0	0	0	0
					60.0%	0.0%	40.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
27	福元団地	6	1	1	1	1	0	0	0	0	0
					100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
28	泉町三住宅	1	1	1	1	1	0	0	0	0	0
					100.0%	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
計		648	500	1,040	228	139	152	65	35	14	6
					45.6%	27.8%	30.4%	13.0%	7.0%	2.8%	1.2%

[市管理データ 令和3年4月1日時点]

入居世帯の世帯主の年齢構成

No	団地名	管理戸数	入居戸数	20歳未満	20代	30代	40代	50代	60代	70歳以上	65歳以上
1	大平住宅	4	2	0	0	0	0	1	0	1	1
				0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	50.0%	0.0%	50.0%	50.0%
2	市場住宅	5	3	0	0	0	0	0	2	1	0
				0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	66.7%	33.3%	0.0%
3	鹿島住宅	74	39	0	0	1	3	3	5	27	30
				0.0%	0.0%	2.6%	7.7%	7.7%	12.8%	69.2%	76.9%
4	尾崎住宅	36	11	0	0	0	0	0	2	9	11
				0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	18.2%	81.8%	100.0%
5	安広団地	42	42	0	0	8	7	5	5	17	20
				0.0%	0.0%	19.0%	16.7%	11.9%	11.9%	40.5%	47.6%
6	増福北住宅	10	4	0	0	0	0	0	2	2	3
				0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	50.0%	50.0%	75.0%
7	五色住宅	5	3	0	0	0	1	0	2	0	0
				0.0%	0.0%	0.0%	33.3%	0.0%	66.7%	0.0%	0.0%
8	恵美須住宅	4	3	0	0	0	0	0	1	2	3
				0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	33.3%	66.7%	100.0%
9	増福住宅	40	21	0	0	0	0	1	9	11	15
				0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	4.8%	42.9%	52.4%	71.4%
10	下吾川住宅	20	7	0	0	0	0	1	2	4	6
				0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	14.3%	28.6%	57.1%	85.7%
11	白水住宅	24	10	0	0	0	1	1	2	6	8
				0.0%	0.0%	0.0%	10.0%	10.0%	20.0%	60.0%	80.0%
12	鳥ノ木団地	240	233	0	1	18	33	35	61	85	122
				0.0%	0.4%	7.7%	14.2%	15.0%	26.2%	36.5%	52.4%
13	新川団地	38	38	0	0	1	1	9	11	16	20
				0.0%	0.0%	2.6%	2.6%	23.7%	28.9%	42.1%	52.6%
14	双海団地	10	10	0	0	0	0	0	2	8	10
				0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	20.0%	80.0%	100.0%
15	夕やけ団地	6	3	0	0	0	3	0	0	0	0
				0.0%	0.0%	0.0%	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
16	清流団地	12	9	0	0	3	4	1	0	1	1
				0.0%	0.0%	33.3%	44.4%	11.1%	0.0%	11.1%	11.1%
17	あかね団地	6	5	0	0	0	1	1	0	3	3
				0.0%	0.0%	0.0%	20.0%	20.0%	0.0%	60.0%	60.0%
18	二瀬団地	12	11	0	0	3	5	2	0	1	1
				0.0%	0.0%	27.3%	45.5%	18.2%	0.0%	9.1%	9.1%
19	星住宅	1	1	0	0	0	0	0	1	0	0
				0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%	0.0%	0.0%
20	下灘団地	4	4	0	0	1	1	1	1	0	0
				0.0%	0.0%	25.0%	25.0%	25.0%	25.0%	0.0%	0.0%
21	寺尾団地	20	20	0	0	0	3	5	4	8	10
				0.0%	0.0%	0.0%	15.0%	25.0%	20.0%	40.0%	50.0%
22	豊岡団地	6	6	0	0	0	2	1	2	1	1
				0.0%	0.0%	0.0%	33.3%	16.7%	33.3%	16.7%	16.7%
23	泉町団地	6	2	0	0	0	0	2	0	0	0
				0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%
24	門前団地	4	1	0	0	0	0	1	0	0	0
				0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%
25	竹之内団地	6	5	0	0	2	0	1	0	2	2
				0.0%	0.0%	40.0%	0.0%	20.0%	0.0%	40.0%	40.0%
26	門前住宅	6	5	0	1	1	2	0	1	0	0
				0.0%	20.0%	20.0%	40.0%	0.0%	20.0%	0.0%	0.0%
27	福元団地	6	1	0	0	0	0	0	0	1	1
				0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%	100.0%
28	泉町三住宅	1	1	0	0	0	0	0	0	1	1
				0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%	100.0%
計		648	500	0	2	38	67	71	115	207	269
				0.0%	0.4%	7.6%	13.4%	14.2%	23.0%	41.4%	53.8%

[市管理データ 令和2年4月1日時点]

## 5. 現地調査の実施及びとりまとめ

既存建築物の劣化による支障が生じた部位等を把握し、修繕の適正な実施に資することを目的として、外観目視による劣化状況調査を実施しました。なお、用途廃止及び解体が決まっている団地については、調査の対象外としました。

### (1) 調査・判定方法

調査は「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）」に基づき実施し、点検・調査の評価・判定は、「施設管理者のための建築物の簡易な劣化判定ハンドブック（平成 31（2019）年度版 一般財団法人建築保全センター）」を参考に、以下に示す判定基準を目安に、点検部位別の判定を行ったうえで、住棟ごとの総合判定を行いました。

点検・調査の評価・判定の目安

劣化判定	判定の目安
A	概ね良好
B	部分的に劣化（安全上、機能上、問題なし） 経過観察
C	広範囲に劣化（安全上、機能上、不具合発生の兆し） 劣化の進行（緊急性は低いが、計画的な修繕が望ましい）
D	早急に対応する必要がある（安全上、機能上、問題がある） （躯体の耐久性に影響を与えている） （設備が故障し施設運営に支障を与えている）

なお、判定にあたっては、「敷地及び地盤」及び建築物の主要構造部材が含まれる「建築物の外部」、「屋上及び屋根」、「避難施設等」、「建設設備」ごとに点検部位別判定結果のうち、最も低い判定結果を適用することとしました。

調査・点検部位

調査項目	部材・部位
①敷地及び地盤 （団地単位）	地盤、敷地、通路、塀、擁壁、工作物、電気設備、通路・車路、附属施設
②建築物の外部 （住棟単位）	基礎、土台、外壁躯体、外壁仕上げ材、窓等、建具、金物類
③屋上及び屋根 （住棟単位）	屋上、屋根
④避難施設等 （住棟単位）	廊下、出入口、バルコニー、階段
⑤建築設備 （住棟単位）	給水・排水設備

## (2) 調査結果

外観目視による劣化状況調査結果では、対策が必要なC、D評価と判断した団地・住棟における概要を以下に示します。

また、下記以外の団地・住棟についての劣化状況は、A、B評価と判断した団地・住棟を概ね良好又は、部分的な劣化として、経過観察（安全・機能上の問題なし）と判定しました。

劣化状況判定結果（C評価）

住宅名	住棟	調査項目	損傷状況
鳥ノ木団地	3	②屋上・屋根	屋上面の軒裏鉄筋露出(1箇所)
	4	③避難施設等	バルコニーの軒裏鉄筋露出、クラック、モルタルの剥離
	7	①建物外部	基礎の全体的なクラック、複数箇所に剥離
新川団地	1	①建物外部	全体的なシーリングの劣化
	2	①建物外部	換気口や計器盤、蛍光灯のサビ
双海団地	1	①建物外部	外壁仕上げ材に多数のクラック
	1	②屋上・屋根	全体的な劣化
	1	③避難施設等	物干し金具に全体的なサビ
	2	①建物外部	外壁仕上げ材に多数のクラック
	2	②屋上・屋根	全体的な劣化
	2	③避難施設等	物干し金具に全体的なサビ
夕やけ団地	1	①建物外部	建具のサビ
清流団地	1	①建物外部	外壁仕上げ材の塗膜劣化、サビ汁、クラック
二瀬団地	1	①建物外部	全体的なシーリングの劣化
泉町団地	1	①建物外部	全体的なシーリングの劣化
門前団地	1	①建物外部	全体的なシーリングの劣化
竹之内団地	3	③避難施設等	全体的な階段のサビ、踊り場クラック
門前住宅	3	①建物外部	全体的なシーリングの損傷
	3	③避難施設等	全体的な階段のサビ、踊り場ヘアクラック

劣化状況判定結果（D評価）

住宅名	住棟	調査項目	損傷状況
鳥ノ木団地	1	③避難施設等	バルコニーの軒裏爆裂、鉄筋露出、クラック

調査の結果、鳥ノ木団地1棟において、バルコニーに著しい損傷が見られ、早急に対応する必要が認められたため、「D」と判定しました。

他の住棟、部位については、「D」と判定された部位はないものの、劣化の進行や損傷が見られた部位については、調査結果を踏まえた計画的な修繕が必要となります。

# Ⅲ 長寿命化に関する基本方針の設定

## 1. 市営住宅に関する課題の整理

### (1) 今後の人口・世帯の動向への対応

本市の人口は減少傾向が続いている一方、少子高齢化が進行しています。また、世帯数は緩やかに増加しており、世帯人員は一貫して減少しています。

住宅・土地統計調査では、本市の総住宅数に対する空家の比率が増加傾向にあり、平成30年度の空家率は13.3%と上昇しています。

本市の市営住宅は住宅セーフティネットとして重要な位置づけであることから、今後の需要動向を見定めながら現在のストック数を基本的に維持するとともに、耐用年限を超過した住棟の建替え及び居住環境などの向上、住棟の長寿命化に向けた改善を行っていくことが必要です。

### (2) 高齢化に対応した住戸及び居住環境の整備

65歳以上の単身高齢、高齢夫婦世帯は増加が続いています。市営住宅に居住する高齢者居住世帯の割合は、53.8%と過半数を占めています。

今後、さらなる高齢化の進行が予想されることから、バリアフリーを考慮した高齢者が住みやすい住宅の供給とともに、居住環境等の向上に向けた改善を推進していくことが必要です。

### (3) 耐用年限を超えた市営住宅への適切な対応

耐用年限を超過している戸数は、すでに総住宅数の37.0%である240戸となっています。さらに、計画期間である令和12年度までには32戸増加し、総住宅の42.0%である272戸の耐用年限が超過します。

これらの住戸については安全性、居住性に問題があるため、必要性、経済性、効率性、容易性などを判断しながら、計画的に用途廃止や住戸の統合、建替え事業等を推進することが必要です。

なお、すでに耐用年限の1/2を経過している住戸は、長期的に有効活用していくため、計画的な修繕及び外壁改修等の予防保全的な改修により、長寿命化を図る必要があります。

#### **(4) 予防保全的な修繕・維持管理**

総住宅の過半数を占める耐火構造の住戸は、耐用年限を超過していませんが、15～46年が経過しています。

また、耐用年限の1/2を超過している鳥ノ木団地をはじめ、現地調査結果において修繕の必要性のある市営住宅が確認されています。

本市における市営住宅の長期的な運営管理のためには、耐用年限を超過していない住戸の予防保全的な修繕・維持管理が必要です。

#### **(5) 現地調査結果等に基づく計画修繕**

本計画策定における現地調査の結果、損傷が見受けられる住棟は少なく、また軽微な損傷については、修繕により改善可能であることが確認されました。

したがって、定期的な点検の実施により、躯体の耐久性に影響を与える劣化状況や安全上、機能上の問題が認められた場合には、速やかな対応を図るとともに、耐用年限を迎えるまで、安全性、居住性等を考慮しながら、計画的な修繕を行っていくことが必要です。

#### **(6) 居住性の向上や効率的な事業の実施**

浴室の無い住戸や給湯設備が不十分な住戸がある市営住宅については、今後、計画的な修繕や設備の拡充等の改善と併せて居住性の向上を図る必要があります。

また、耐用年限を超えた住戸は、建替え事業の効率性やその後の維持管理、運営における効率を考慮し、周辺施設の立地状況や利便性などを踏まえた適切な規模で団地の統合を図る必要があります。

## 2. 長寿命化に関する基本方針

市営住宅は、市民生活のセーフティネットとして、現在に至るまで効果的に機能してきたものの、今後は、社会情勢の変化や既存の市営住宅ストックの老朽化、陳腐化など様々な問題への対応が必要とされています。

これまで果たしてきた役割を維持していくためには、供給量の維持とともに、良質な住宅への転換が求められています。また、市営住宅の長寿命化を図るため、予防保全的な維持管理や計画修繕、改善事業の実施等により、LCCの縮減につながることを期待されます。

以上から、本計画における市営住宅に関する方針を以下に示します。

### (1) 良好な住宅ストック形成の方針

- ・ 定期点検を通して住宅の状況を把握することで、適切な事業手法を検討し、良好な住宅ストックの形成を図ります。
- ・ 耐用年限超過住宅は、居住者ニーズや社会的ニーズに対応しながら、建替えや用途廃止、改善・修繕などの対応による効率的かつ計画的な更新を図ります。

### (2) 住宅ストックの状態把握及び日常的な維持管理の方針

- ・ 団地・住棟単位の公営住宅等維持管理データベースの活用等により、日常的な点検及び維持管理を適切に行います。
- ・ 住棟の修繕履歴データ及び長寿命化計画策定指針で示される修繕周期表等を活用し、次回修繕時期の確認を行い、計画的な修繕・改善を図ります。

### (3) 長寿命化及びLCCの縮減に関する方針

- ・ 予防保全的な修繕及び耐久性向上等を図る改善を計画的に実施することで、住宅の長寿命化を図ります。
- ・ 標準的な修繕周期に従って住棟単位で定期点検を実施し、住宅の老朽化や劣化による事故などを未然に防ぐとともに、修繕工事の効率的な実施を図ります。

### (4) 多様なニーズに対応した居住環境の整備方針

- ・ 子育て世帯だけでなく、今後増加が予想される単身高齢、高齢夫婦世帯などに対応できるよう、居住・生活を支援するサービス施設等の整備や高齢者福祉施設等との連携を図ることで、多様な年代によるコミュニティの形成を支援します。
- ・ 高齢者や障がい者が安心して暮らせるよう、改善事業による住戸及び周辺環境を含めたバリアフリー化を推進します。

# Ⅳ 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

本計画の対象である市営住宅は、本市が管理する以下に示す住宅とします。  
令和2年4月1日現在、市営住宅は28団地、129棟、648戸となっています。

団地別・住棟別基本的事項（再掲）

No	住宅名	住所	区分	団地単位		住棟単位					
				棟数	戸数	建設年度	構造	階数	棟数	戸数	住戸専用面積(m <sup>2</sup> )
1	大平住宅	伊予市大平甲987番地、甲997番地1	公営	4	4	S27	木平	1	4	4	28.60
2	市場住宅	伊予市市場甲149番地1	公営	3	5	S29	木平	1	3	5	28.00
3	鹿島住宅	伊予市中村甲21番地	公営	19	74	S41	簡平	1	2	9	31.80
						S41	木平	1	5	9	31.30
						S42	簡平	1	2	8	36.30
						S42	簡平	1	3	12	31.60
						S43	簡平	1	3	12	31.70
						S43	簡2	2	1	6	43.30
						S44	簡2	2	1	6	43.30
4	尾崎住宅	伊予市尾崎159番地1、160番地1	市単	1	7	S32	木平	1	1	1	29.70
						S32	木平	1	1	6	23.90
			公営	15	29	S34	木平	1	5	9	28.10
						S35	木平	1	10	20	28.10
5	安広団地	伊予市米湊743番地1	公営	1	42	H15	耐火	7	1	3	62.40
						H15	耐火			4	63.30
						H15	耐火			21	72.50
						H15	耐火			7	72.50
6	増福北住宅	伊予市下吾川1676番、1687番地1、1688番地	公営	1	4	S31	簡平	1	1	4	20.20
						市単	3	6	S29	木平	1
7	五色住宅	伊予市下吾川1688番地、1697番地1	市単	2	5	S22	木平	1	2	5	19.40
8	恵美須住宅	伊予市下吾川1697番地、1697番地1	市単	2	4	S24	木平	1	2	4	25.40
9	増福住宅	伊予市下吾川1676番地、1687番地、1697番地、1697番地2、1697番地3	市単	13	22	S26	木平	1	7	9	25.40
						S27	木平	1	6	13	27.20
						S28	木平	1	5	5	34.60
						S30	木平	1	3	6	28.00
						S31	木平	1	3	5	28.00
						S32	木平	1	1	1	34.60
						S32	木平	1	1	1	28.00
10	下吾川住宅	伊予市下吾川1990番地、1990番地1	公営	4	20	S34	簡2	2	2	10	33.20
						S34	簡2	2	2	10	39.50
11	白水住宅	伊予市上吾川2238番地、2238番地1、2240番地1、2244番地	公営	14	24	S32	木平	1	2	2	34.60
						S37	木平	1	7	13	31.30
12	鳥ノ木団地	伊予市下吾川410番地	公営	8	240	S38	木平	1	5	9	31.30
						S49	耐火	4	1	24	44.60
						S49	耐火	4	1	24	40.90
						S50	耐火	4	1	32	48.80
						S50	耐火	4	1	32	51.40
						S51	耐火	4	1	32	53.40
						S52	耐火	4	1	32	53.40
						S53	耐火	4	1	32	53.40
						S54	耐火	4	1	32	57.50
						13	新川団地	伊予市下吾川1898番地	公営	2	38
H8	耐火	5	1	8	65.80						
H8	耐火	4	1	8	63.20						
H8	耐火	4	1	6	65.40						
H8	耐火	4	1	2	54.30						
H8	耐火	4	1	2	53.70						
H8	耐火	4	1	2	53.70						
14	双海団地	伊予市双海町上灘甲5412、5412番地1	公営	2	10	S47	簡平	1	2	10	33.30
15	夕やけ団地	伊予市双海町串甲1番地14	公営	1	6	H8	耐火	3	1	6	69.22
16	清流団地	伊予市双海町上灘甲5858番地1	特公賃	1	12	H5	耐火	3	1	12	72.36
17	あかね団地	伊予市双海町上灘甲5412番地2	公営	1	6	H10	耐火	3	1	6	66.90
18	二瀬団地	伊予市双海町上灘甲5335番地1	公営	1	12	H13	耐火	3	1	12	69.30
19	星住宅	伊予市双海町上灘甲5454番地2	市単	1	1	S41	木平	1	1	1	66.52
20	下灘団地	伊予市双海町串甲75番地3	公営	1	4	H18	耐火	3	1	4	70.20
21	寺尾団地	伊予市中山町出淵2番耕地783番地2	公営	4	20	S51	簡2	2	2	10	53.40
						S53	簡2	2	2	10	59.40
22	豊岡団地	伊予市中山町出淵2番耕地50番地13	公営	1	6	H2	耐火	3	1	6	69.00
23	泉町団地	伊予市中山町中山丑167番地2	特公賃	1	6	H7	耐火	3	1	6	79.90
24	門前団地	伊予市中山町出淵2番耕地155番地1	特公賃	1	4	H8	耐火	2	1	4	78.70
25	竹之内団地	伊予市中山町佐礼谷甲158番地1	市単	3	6	H8	木平	1	2	2	79.40
						H8	木2	2	1	4	46.30
26	門前住宅	伊予市中山町出淵2番耕地262番地5	市単	3	6	H14	木平	1	2	2	86.60
						H14	木2	2	1	4	46.30
27	福元団地	伊予市中山町中山寅393番地4	市単	2	6	S49	木平	1	1	1	29.30
28	泉町三住宅	伊予市中山町中山丑352番地1	市単	1	1	S49	木平	1	1	5	35.00
						S61	木2	2	1	1	94.00
計				129	648	648					

## 2. 事業手法の整理

公営住宅等整備の事業手法について、公営住宅等整備事業対象要綱や公営住宅等整備事業補助要綱、公営住宅等ストック総合改善事業補助金交付要綱等を以下に整理しました。

### 公営住宅の事業手法の概要

建替え	現在ある公営住宅を除却して新たに公営住宅を建設する事業
法定建替	公営住宅法第2条第15号に定めるもので、現在ある公営住宅を除却し、その土地に新たに公営住宅を建設するもので、以下の要件に全て該当するもの <ul style="list-style-type: none"> <li>・敷地面積 0.1ha 以上</li> <li>・現在ある公営住宅の大部分が耐用年数の2分の1を経過</li> <li>・新たに建設する公営住宅の戸数が、現在ある公営住宅の戸数以上</li> <li>・新たに建設する公営住宅は、耐火性能を有する</li> </ul>
任意建替	法定建替事業以外で行われる建替事業で、現在ある公営住宅の用途廃止が行えるもの
公営住宅等ストック総合改善事業	以下の個別改善又は全面的改善で、団地毎の経費が原則として100万円を超える事業
個別改善	公営住宅の居住水準の向上と総合的活用を図ることを目的とした改善事業で、規模増改善、住戸改善、共用部分改善及び屋外・外構改善を行う事業 (条件) <ul style="list-style-type: none"> <li>・公営住宅等長寿命化計画に基づいて行う改善事業であること</li> <li>・次の場合を除き、原則として1990(平成2)年度以前の国の予算に係る補助金の交付を受けて整備されたもの <ul style="list-style-type: none"> <li>◇耐震改修は昭和56年度以前で旧耐震基準の適用を受けたもの</li> <li>◇防犯対策に係る改善は、2000(平成12)年度以前の国の予算に係る補助金の交付を受けて整備されたもの</li> <li>◇バリアフリー対策に係る改善は、2002(平成14)年度以前の国の予算に係る補助金の交付を受けて整備されたもの</li> <li>◇長寿命化型、福祉対応型のうち障がい者向け設備改善、福祉対応型のうち高齢者向け設備改善、住宅用防災機器・地上波デジタル放送対応設備・P波感知型地震時管制運転装置若しくは戸開走行保護装置の設置又はエレベーターに係る主要機器耐震補強措置の実施等、省エネルギー対策に係る改善については国の予算年度は問わない。</li> </ul> </li> <li>・当該事業の実施後、概ね10年間(家賃対策を実施する耐震改修実施住宅の場合は15年間、測量試験費を伴う改善事業の場合は概ね20年間)使用が可能なものであること。ただし、住宅用防災機器又は地上デジタル放送対応設備の設置はこの限りではない。</li> <li>・団地全戸数のうち、収入超過者が入居している公営住宅戸数割合が、原則として5割以下であること</li> </ul>
全面的改善	公営住宅の居住水準の向上と総合的活用を図ることを目的とした改善事業で、住棟単位又は団地単位で行われる全面的な改善又はこれに準ずる改善を行う事業で、少なくとも以下の改善を行うもの <ul style="list-style-type: none"> <li>・躯体以外の内装、設備棟住戸内部全体又は大部分にわたって行う住戸改善で、居住性向上型及び福祉対応型を行うもの</li> <li>・共用部分改善で福祉対応型及び安全性確保型を行うもの</li> <li>・屋外・外構改善で福祉対応型を行うもの</li> </ul> (条件) <ul style="list-style-type: none"> <li>・公営住宅等長寿命化計画に基づいて行う改善事業であること</li> <li>・団地全戸数のうち、収入超過者が入居している公営住宅戸数割合が、原則として5割以下であること</li> <li>・以下の施設の整備を伴う場合は、原則として150戸以上の団地で行われるものであること <ul style="list-style-type: none"> <li>◇集会所</li> <li>◇児童遊園</li> <li>◇屋外消火栓</li> <li>◇その他上記に掲げる施設及び排水処理施設の整備に関連して整備することが必要である施設</li> </ul> </li> <li>・原則として、建築後30年を経過したものであること</li> <li>・当該事業の実施後、概ね30年以上管理する予定のものであること</li> </ul>
維持管理	定期的な点検や修繕を行い、公営住宅としての機能維持するもの
用途廃止	標準管理期間を経過したもので、公営住宅としての機能を廃止すること
事業主体変更	公営住宅の適切な管理を行うために、事業主体を変更するもの

### 個別改善の内容

種別	内容
居住性向上型	居住性を向上させるための設備等の改善
福祉対応型	高齢者、障がい者等の円滑な利用に供するための設備等の改善
安全性確保型	安全性能を確保するための設備等の改善
長寿命化型	耐久性の向上、躯体の経年劣化の軽減等を図るための改善



### 長寿命化改善の具体例

部位	対策概要	備考
躯体	<ul style="list-style-type: none"> <li>躯体の耐久性を向上させる対策</li> <li>躯体の中性化を防止する対策</li> </ul>	
屋上及びこれに付随する部分	<ul style="list-style-type: none"> <li>屋上等の断熱性・防水性・耐久性を向上させる対策</li> </ul>	屋根含む 塗装・塗膜工事可
外壁	<ul style="list-style-type: none"> <li>外壁の断熱性・防水性・耐久性・安全性を向上させる対策</li> </ul>	バルコニー内側可
内壁	<ul style="list-style-type: none"> <li>内壁の断熱性・耐久性を向上させる対策</li> <li>内壁の中性性を防止する対策</li> </ul>	塗装・塗膜工事可
給・排水管、汚水・雨水管、ガス管、消化管	<ul style="list-style-type: none"> <li>管の耐食性・耐久性を向上させる対策</li> </ul>	塗装・塗膜工事可
シーリング	<ul style="list-style-type: none"> <li>シーリング材の耐久性を向上させる対策</li> </ul>	
浴室	<ul style="list-style-type: none"> <li>浴室の防水性を向上させる対策</li> </ul>	
避難施設	<ul style="list-style-type: none"> <li>避難施設の耐久性を向上させる対策</li> </ul>	
床下地材	<ul style="list-style-type: none"> <li>床下地材の耐久性を向上させる対策</li> </ul>	床仕上材含む

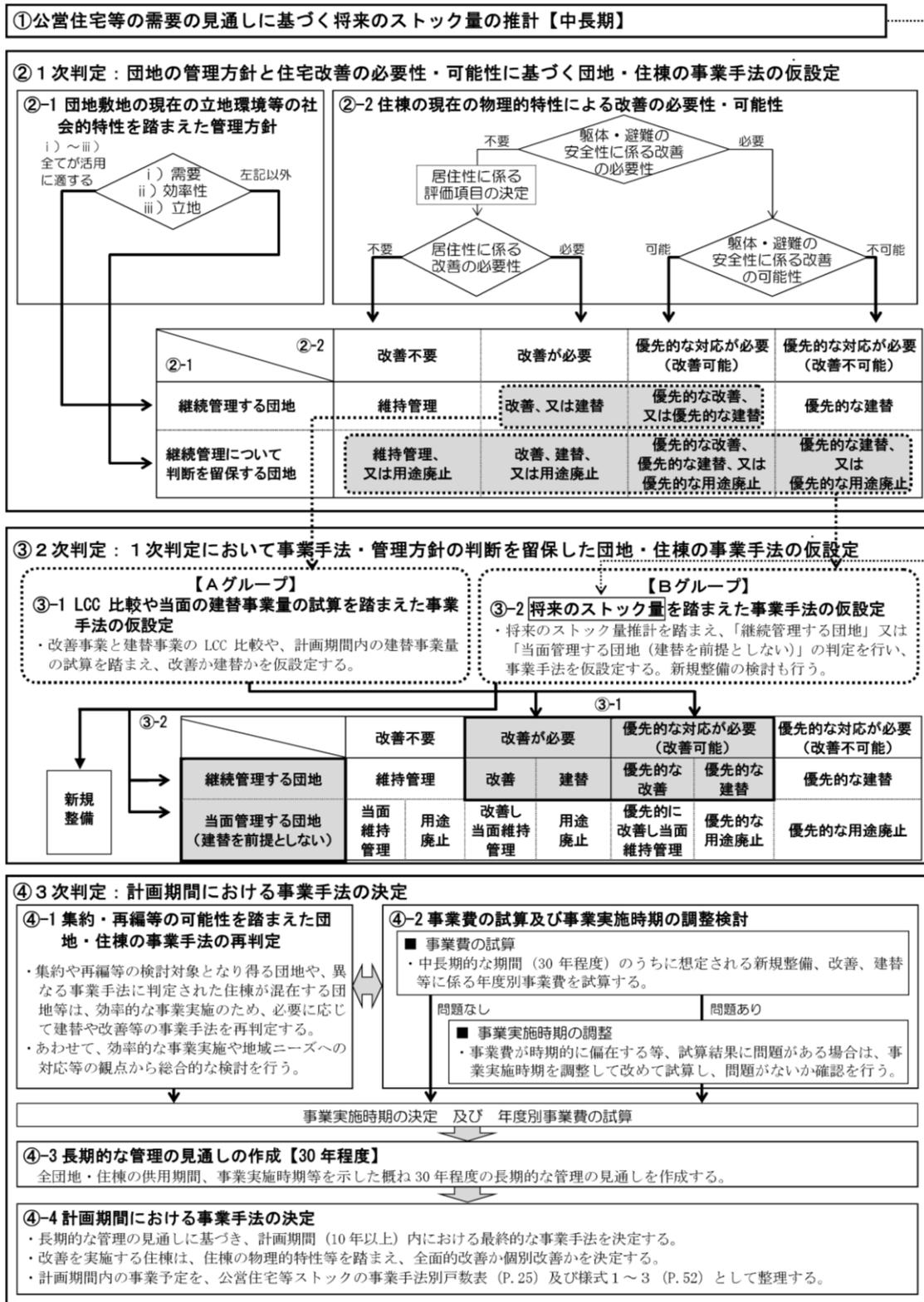
### 維持管理の内容

種別	内容
日常保守点検	日常的な保守点検
経常修繕	水漏れ、外壁のひび割れ等、不特定の時期に発生する不具合に対し、その都度実施する必要がある経常的な修繕
空家修繕	空家となった住戸に行う空家修繕
計画修繕	外壁塗装の塗り替え、屋根防水工事の実施等、周期的に実施する必要がある計画修繕

### 3. 選定方法

策定指針において示される選定フロー（以下参照）により、令和 12 年度までの本市の公営住宅における団地の管理方針と、住棟の改善の必要性・可能性に基づく団地・住棟の事業手法の検討を行うこととします。

事業手法の選定フロー



## 4. 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

市営住宅の管理戸数は、本市の人口減少動向をふまえた、適切かつ効率的な維持・管理を図るため、中長期に渡る見通しを検討します。

推計にあたっては、策定指針に基づいたストック推計プログラムを使用し、本市の将来人口は、国立社会保障・人口問題研究所による推計値を採用します。

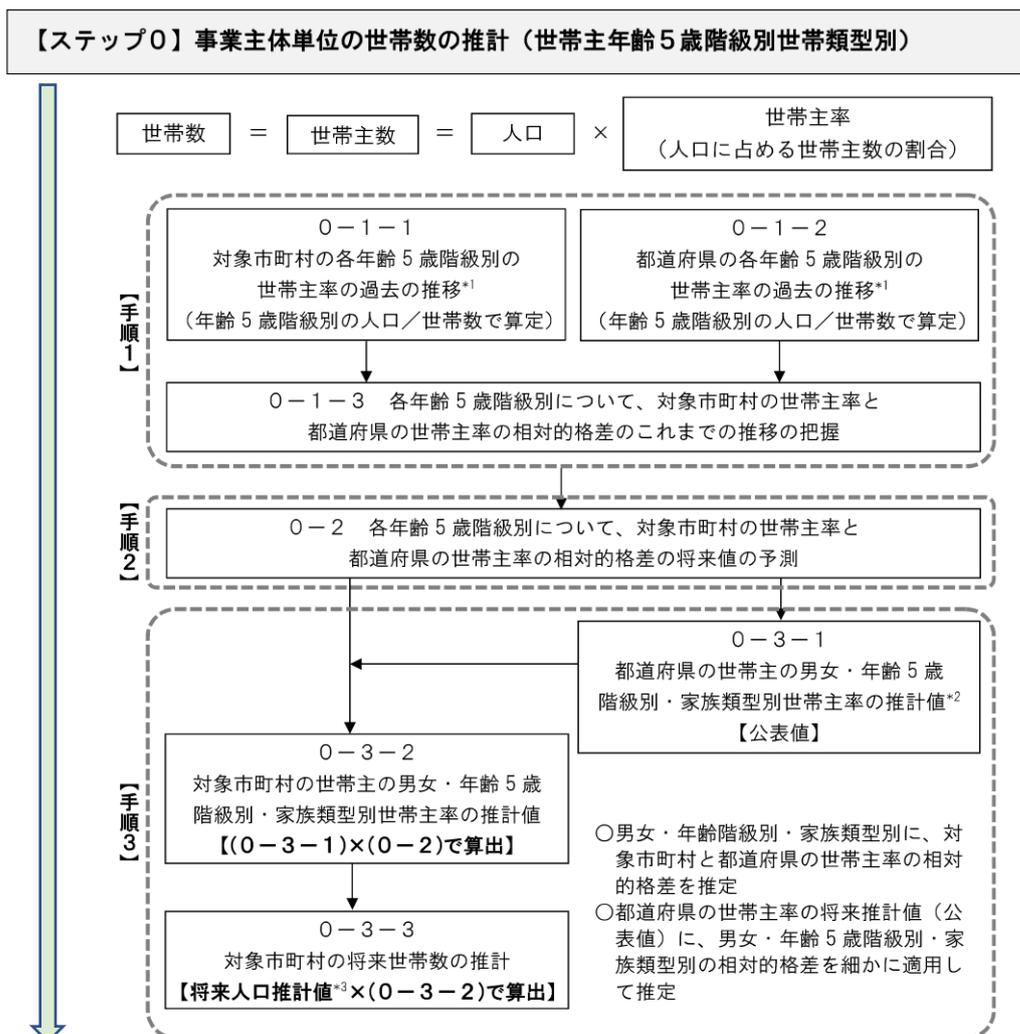
その推計の手順は大きく4つのステップとなっており、そのストック推計プログラムに基づき行います。

### (1) 事業主体単位の世帯数の推計（世帯主年齢5歳階級別世帯類型別）【ステップ0】

世帯数の推計には、世帯主率法を用いて推計を行います。人口に世帯主率（人口に占める世帯主数の割合）を乗じることにより、求められます。

国立社会保障・人口問題研究所が推計・公表している「日本の地域別将来推計人口」（平成30（2018）年3月推計）における、5年ごとの、男女・年齢（5歳）階級別・人口データを活用し、推計結果を算出しました。

#### ストック推計のフロー



※1 総務省「国勢調査」（平成7年、12年、17年、22年）対象市町村及び都道府県の年齢5歳階級別の人口・世帯数  
 【公営住宅等長寿命化計画策定指針（改訂）平成28年8月国土交通省住宅局】

推計の結果、本市の将来の総世帯数は、令和 2 年度の 13,975 世帯から計画期間終了時点である令和 12 年度には、13,303 世帯へと減少傾向が予測されています。

特に世帯主の年齢が 40 歳～49 歳及び 65 歳～79 歳の世帯が減少し、80 歳以上の世帯が増加すると予測されています。

また、令和 27 年度では、45 歳～54 歳及び 70 歳～74 歳の世帯が減少し、80 歳以上の世帯が増加すると予測されています。

事業主体単位の世帯数の推計

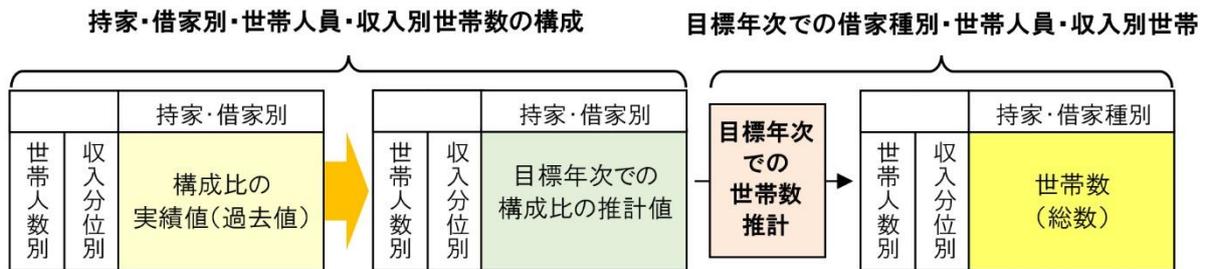
世帯主の年齢	R2	R7	R12	R17	R22	R27
20歳未満	11	10	10	10	9	9
20～24歳	132	120	117	123	114	103
25～29歳	248	243	215	200	208	188
30～34歳	481	415	416	373	349	368
35～39歳	788	669	589	598	546	512
40～44歳	881	825	678	577	570	512
45～49歳	1,137	1,015	956	802	695	711
50～54歳	1,085	1,223	1,088	1,023	854	748
55～59歳	1,183	1,144	1,295	1,140	1,076	905
60～64歳	1,490	1,318	1,294	1,490	1,342	1,261
65～69歳	1,683	1,511	1,338	1,323	1,534	1,381
70～74歳	1,908	1,587	1,445	1,302	1,310	1,513
75～79歳	1,257	1,759	1,493	1,387	1,269	1,280
80～84歳	895	950	1,341	1,150	1,074	985
85歳以上	796	930	1,028	1,335	1,376	1,374
総数	13,975	13,719	13,303	12,833	12,326	11,850

## (2) 借家世帯の世帯人員・収入分位別世帯数の推計結果【ステップ1】

借家世帯の世帯人員・収入分位別世帯数では、将来のある時点（計画期間）の借家世帯の世帯人員・収入別世帯数を推計します。

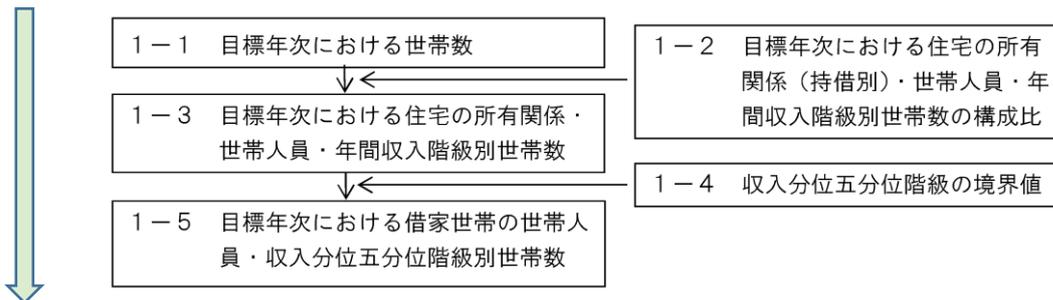
各年度の住宅・土地統計調査により、本市における収入階級・世帯人員・住宅所有関係別世帯数のデータを入力します。主世帯総数に占める各収入階級・世帯人員・住宅所有関係別世帯数の実績値に基づいた構成比により、将来値を推計します。

### ストック推計のフロー



### 【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



[公営住宅等長寿命化計画策定指針（改訂）平成28年8月国土交通省住宅局]

推計の結果、借家世帯数は、令和2年度の2,617世帯から計画期間終了時点である令和12年度では、2,637世帯に微増すると予測されています。

また、収入分位別でみると、単身世帯の第Ⅰ分位が最も多くなると推計されており、全体の傾向として、第Ⅰ分位～第Ⅲ分位は減少、第Ⅳ・第Ⅴ分位が増加すると予測されています。

令和27年度には、借家世帯数が2,461世帯に減少すると予測され、収入分位別の動向は、第Ⅰ分位～第Ⅲ分位は減少し、第Ⅳ・第Ⅴ分位が増加すると予測されています。

#### 借家世帯の世帯人員・収入分位別世帯数の推計結果

R2 世帯 人員	収入分位					合計
	第Ⅰ分位	第Ⅱ分位	第Ⅲ分位	第Ⅳ分位	第Ⅴ分位	
1人	501	164	102	69	40	876
2人	279	126	141	67	89	702
3人	168	97	138	100	46	549
4人	70	64	114	59	38	345
5人	27	21	36	10	9	103
6人以上	16	7	8	11	0	42
合計	1,061	479	539	316	222	2,617

R12 世帯 人員	収入分位					合計
	第Ⅰ分位	第Ⅱ分位	第Ⅲ分位	第Ⅳ分位	第Ⅴ分位	
1人	466	200	93	104	65	928
2人	261	120	118	110	139	748
3人	132	66	107	136	94	535
4人	39	25	79	88	64	295
5人	20	12	29	18	12	91
6人以上	16	7	4	10	3	40
合計	934	430	430	466	377	2,637

R22 世帯 人員	収入分位					合計
	第Ⅰ分位	第Ⅱ分位	第Ⅲ分位	第Ⅳ分位	第Ⅴ分位	
1人	406	189	108	124	88	915
2人	228	106	100	138	168	740
3人	103	48	75	139	136	501
4人	21	10	45	90	87	253
5人	15	7	19	29	14	84
6人以上	15	7	4	6	6	38
合計	788	367	351	526	499	2,531

R27 世帯 人員	収入分位					合計
	第Ⅰ分位	第Ⅱ分位	第Ⅲ分位	第Ⅳ分位	第Ⅴ分位	
1人	375	175	122	130	98	900
2人	211	98	94	149	178	730
3人	91	42	60	136	154	483
4人	15	7	29	86	96	233
5人	13	6	14	33	14	80
6人以上	14	6	4	4	7	35
合計	719	334	323	538	547	2,461

※ [収入分位：公営住宅法第16条第1項に基づき毎月の家賃を定める際の家賃算定基礎額の区分であり、収入分位Ⅰが世帯の収入月額10万4,000円以下、収入分位Ⅳが同13万9,000円を超え15万8,000円以下とされています。同法第23条では、低額所得者の入居者資格を、世帯の収入月額15万8,000円を上限として事業主体が条例で定める金額とされています。]

### (3) 公営住宅の施策対象世帯数の推計【ステップ2】

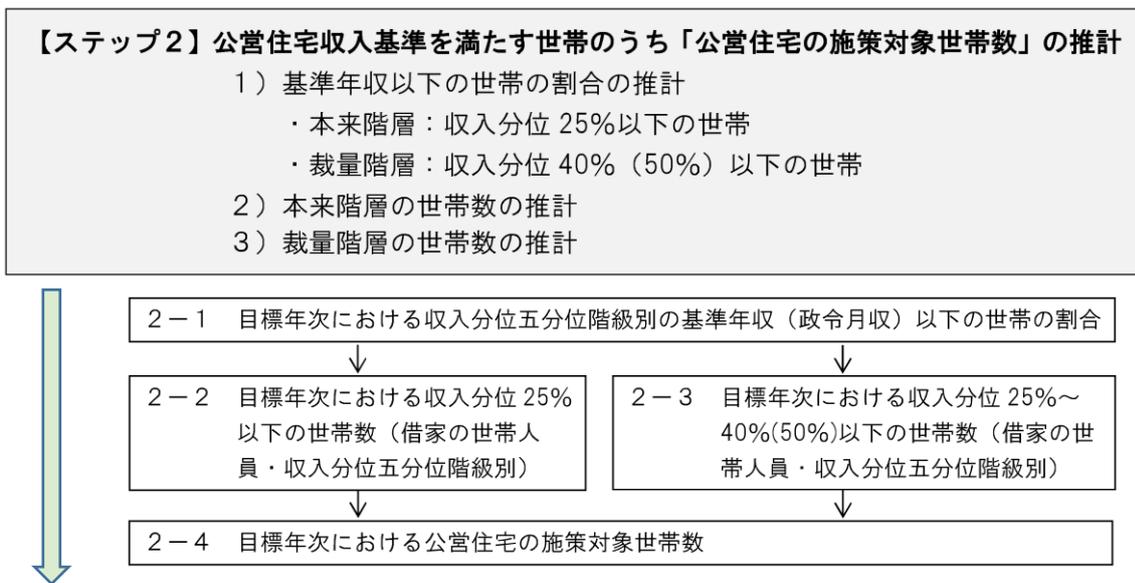
公営住宅の施策対象世帯数を推計します。

各年度における公営住宅収入基準を設定するため、収入分位別の年収による入居基準を設けます。ステップ1での推計結果をもとに、世帯人員別公営住宅収入基準別に収入分位五分位階級への該当率を推計します。

また、「世帯数推計【市区町村・全域版】プログラム」による世帯主年齢別の世帯数の推計結果をもとに、単身世帯の世帯主年齢別の構成比を計算します。

さらに、国勢調査により、本市の世帯人員別の一般世帯と6歳未満の子供のいる世帯数のデータを入力し、その実績値を基に将来値を推計します。

#### ストック推計のフロー



[公営住宅等長寿命化計画策定指針（改訂）平成28年8月国土交通省住宅局]

推計の結果、公営住宅の施策対象世帯数は、令和 2 年度の 1,368 世帯から令和 12 年度には 1,285 世帯へと減少すると予測されています。

また、収入分位別でみると、第 I 分位の 2 人世帯が最も多く、全体の傾向として、第 I ～第 II 分位で減少し、第 III ～IV 分位で増加すると予測されています。

令和 27 年度には、1,162 世帯に減少すると予測され、収入分位別でみると、第 I ～第 II 分位で減少し、第 III ～IV 分位で増加すると予測されています。

公営住宅の施策対象世帯数の推計

R2 世帯 人員	収入分位					合計
	第 I 分位	第 II 分位	第 III 分位	第 IV 分位	第 V 分位	
1人	173	57	9	0	0	239
2人	279	124	57	0	0	460
3人	168	97	57	0	0	322
4人	70	64	88	3	0	225
5人	27	21	36	2	0	86
6人以上	16	7	8	5	0	36
合計	733	370	255	10	0	1,368

R12 世帯 人員	収入分位					合計
	第 I 分位	第 II 分位	第 III 分位	第 IV 分位	第 V 分位	
1人	168	72	22	0	0	262
2人	261	120	89	3	0	473
3人	132	66	83	4	0	285
4人	39	25	79	17	0	160
5人	20	12	29	9	0	70
6人以上	16	7	4	8	0	35
合計	636	302	306	41	0	1,285

R22 世帯 人員	収入分位					合計
	第 I 分位	第 II 分位	第 III 分位	第 IV 分位	第 V 分位	
1人	160	74	43	4	0	281
2人	228	106	91	29	0	454
3人	103	48	75	24	0	250
4人	21	10	45	44	0	120
5人	15	7	19	22	0	63
6人以上	15	7	4	6	0	32
合計	542	252	277	129	0	1,200

R27 世帯 人員	収入分位					合計
	第 I 分位	第 II 分位	第 III 分位	第 IV 分位	第 V 分位	
1人	151	70	49	11	0	281
2人	211	98	94	45	0	448
3人	91	42	60	42	0	235
4人	15	7	29	56	0	107
5人	13	6	14	29	0	62
6人以上	14	6	4	4	1	29
合計	495	229	250	187	1	1,162

#### (4) 著しい困窮年収未満の世帯数の推計【ステップ3】

公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」を推計します。  
住宅・土地統計調査より、本市の1畳当たりの家賃の実績値データをもとに、1畳当たりの家賃の将来値を推計します。

さらに、住宅・土地統計調査より、1畳当たりの家賃を基にした、1㎡当たりの家賃と公表されている1㎡当たりの家賃の格差を計算します。

その格差を1畳当たりの家賃推計値に乗じて、1㎡あたりの家賃を推計します。

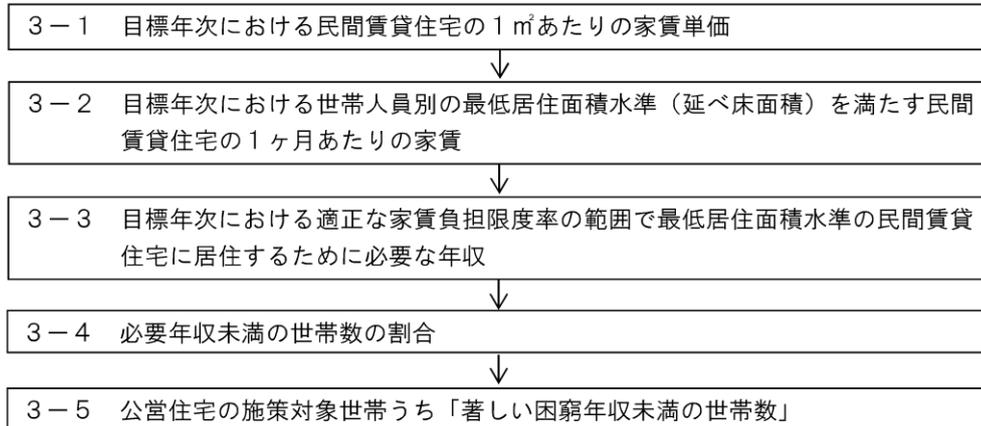
地域別家賃負担限度率を設定し、その範囲内で最低居住面積水準に必要な年収を推計します。

その年収を満たさない、必要年収未満の世帯の割合を推計するため、収入分位・世帯人員別の必要年収未満の割合の将来値を推計します。

##### ストック推計のフロー

#### 【ステップ3】公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】



[公営住宅等長寿命化計画策定指針(改訂)平成28年8月国土交通省住宅局]

推計の結果、著しい困窮年収未満世帯の総数は、減少するものと予測され、令和 2 年度から令和 12 年度では、170 世帯が減少し、668 世帯になるものと予測されています。

また、令和 27 年度の動向については、令和 2 年度から著しい困窮年収未満世帯が 370 世帯が減少し、468 世帯になるものと予測されています。

著しい困窮年収未満の世帯数の推計

	R2	R7	R12	R17	R22	R27
1人(60歳以上高齢者)	135	134	129	124	119	110
2人	267	261	247	230	209	189
3人	212	185	160	138	120	103
4人	134	95	65	43	31	22
5人	60	50	40	33	26	21
6人以上	30	28	27	28	24	23
合計	838	753	668	596	529	468

#### (5) 著しい困窮年収未満世帯数を踏まえた市営住宅の中長期管理戸数の見通し

ストック推計の結果、著しい困窮年収未満世帯数の将来推移は、すべての世帯人員の世帯で減少傾向となることが予想されます。

従って、現在の市営住宅のうち、老朽化が進んでいるなどにより除却することが望ましい住宅と、今後も活用することが望まれる住宅についての判定を行い、将来の需要の推移に合わせた適正なストックの活用が望まれます。

#### (6) ストック推計による将来ストック量の想定

令和 12 年度におけるストック推計による著しい困窮年収未満世帯数は、668 世帯と推計され、市営住宅と県営住宅を合わせた市内公営住宅合計 748 戸を 80 戸下回ることが予想されます。

従って、今後の著しい困窮年収未満世帯数の推移に連動させながら、市営住宅と県営住宅の戸数及び比率について調整が望まれます。

市内公営住宅戸数との比較

	R2	R7	R12	R17	R22	R27
著しい困窮年収 未満世帯数(※1)	838	753	668	596	529	468
市営住宅数	648	648	648	648	648	648
県営住宅数	100	100	100	100	100	100
市内公営住宅合計	748	748	748	748	748	748
(上記※1に対する比率)	89.3%	99.3%	112.0%	125.5%	141.4%	159.8%

## 5. 選定結果

### (1) 1次判定

#### 1) 1次判定の考え方

1次判定は、選定フローに従い以下の2段階の検討手順から事業手法の仮設定を行います。

#### 1次判定の検討手順

- (1) 団地敷地の現在の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針
- (2) 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性

#### 2) 団地敷地の現在の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針の検討

策定指針では、「団地敷地の現在の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針の検討にあたっては、需要・効率性・立地の3つの観点を考慮し評価する」こととされています。

#### 策定指針に基づく評価内容

評価項目	内容	評価基準
需要	・応募倍率及び空家率の状況	応募倍率が高い 空家率が低い
効率性	・高度利用の可能性	高度利用の可能性がある
立地	・利便性 ・地域バランス ・災害危険区域等の内外	利便性が良い 同地区での団地が少ない 災害危険区域外である

しかし、本市では、都市部とは異なる地域特性を有していることから、上記評価内容を勘案しつつ、以下の独自基準に基づき管理方針の仮設定を行います。

#### 本市独自の評価方法

評価項目	内容	評価方法等
需要	・空家率の状況	・公募していない住宅は評価対象としない。 ・政策空家は評価対象としない。 ・本市の平均空家率5.7%以下を評価対象とする。
効率性	・高度利用の可能性 ・建替え事業の効率性	・高度利用の必要性がないため、評価対象としない。
立地	・利便性 ・地域バランス ・災害危険区域等の内外	・教育施設や鉄道駅、バス停等からの徒歩圏内外により評価する。(300m又は800m圏内外) ・本市の居住地にバランスよく配置されているため、評価対象としない。 ・津波浸水区域や土砂災害警戒区域内外等により評価する。

※適用評価のすべてをクリアしている団地を「維持管理する団地」と位置づけ、それ以外の団地を「維持管理について判断を保留する団地」として位置づける。

<評価結果>

管理方針に係る評価結果は、以下のとおりであり、全ての団地を「維持管理について判断を保留する団地」として評価します。

団地の管理方針に関する評価結果

No	住宅名	需要	立地						災害危険区域等の指定状況	評価結果
		空家率	利便性							
			幼稚園 保育園	小学校	中学校	市役所 支所	鉄道駅	バス停		
1	大平住宅	—	○	○	×	×	○	○	土石流	判断を保留
2	市場住宅	—	○	○	×	×	×	○	×	判断を保留
3	鹿島住宅	—	○	○	×	×	○	○	×	判断を保留
4	尾崎住宅	—	○	×	×	×	×	○	津波浸水予想区域	判断を保留
5	安広団地	0.0%	○	○	○	○	○	○	津波浸水予想区域・ ため池浸水予想区域	判断を保留
6	増福北住宅	—	○	×	×	×	○	×	津波浸水予想区域・ ため池浸水予想区域	判断を保留
7	五色住宅	—	○	×	×	×	○	×	津波浸水予想区域・ ため池浸水予想区域	判断を保留
8	恵美須住宅	—	○	×	×	×	○	×	津波浸水予想区域・ ため池浸水予想区域	判断を保留
9	増福住宅	—	○	×	×	○	○	×	津波浸水予想区域・ ため池浸水予想区域	判断を保留
10	下吾川住宅	—	○	×	×	×	○	×	津波浸水予想区域・ ため池浸水予想区域	判断を保留
11	白水住宅	—	○	×	×	×	○	○	ため池浸水予想区域	判断を保留
12	鳥ノ木団地	2.9%	○	×	×	×	○	○	ため池浸水予想区域	判断を保留
13	新川団地	0.0%	○	×	×	×	○	×	津波浸水予想区域・ ため池浸水予想区域	判断を保留
14	双海団地	0.0%	○	○	○	○	×	×	×	判断を保留
15	夕やけ団地	50.0%	×	×	×	×	○	×	土石流	判断を保留
16	清流団地	25.0%	○	○	○	○	×	×	土石流	判断を保留
17	あかね団地	16.7%	○	○	○	○	×	×	×	判断を保留
18	二瀬団地	8.3%	○	×	○	○	×	×	×	判断を保留
19	星住宅	—	○	○	○	○	○	×	×	判断を保留
20	下灘団地	0.0%	○	○	×	○	×	×	津波浸水予想区域	判断を保留
21	寺尾団地	0.0%	×	○	○	×	○	×	土石流・地すべり	判断を保留
22	豊岡団地	0.0%	○	○	○	○	×	×	×	判断を保留
23	泉町団地	66.7%	×	○	○	○	○	×	土石流	判断を保留
24	門前団地	75.0%	○	○	○	○	○	○	土石流	判断を保留
25	竹之内団地	16.7%	×	×	×	×	×	×	×	判断を保留
26	門前住宅	16.7%	○	○	○	○	×	×	×	判断を保留
27	福元団地	83.3%	○	○	○	○	×	×	土石流	判断を保留
28	泉町三住宅	0.0%	○	○	○	○	○	○	土石流	判断を保留

### 3) 住宅の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性の検討

策定指針では、「住宅の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性の検討にあたっては、躯体の安全性・避難の安全性・居住性の3つの観点を考慮し評価することとされています。

#### 策定指針に基づく評価内容

評価項目	内容	評価基準
躯体の安全性	・耐震改修の必要性	(耐震改修が)…必要又は不要
避難の安全性	・二方向避難の確保状況 ・防火区画の確保状況	(安全性確保が)…必要又は不要
居住性	・住戸面積 ・省エネルギー性 ・バリアフリー性 ・浴室設置状況	(居住性改善が)…必要又は不要

※居住性に係る評価項目は、各自治体において適宜決定するとされています。

上記評価内容に対して、前述と同様に、本市の地域特性を勘案し、以下の独自基準に基づき各住宅の改善の必要性・可能性の仮設定を行います。

#### 本市独自の評価方法

評価項目	内容	評価方法等
躯体の安全性	・耐震改修の必要性	・S56年以前に建設された住棟を耐震性「無」と評価する。 ・しかし、耐震診断を行い、耐震性が確認されたもの等については、耐震性を評価する。
避難の安全性	・二方向避難確保状況 ・防火区画の確保状況	・本市住棟の平屋又は2階建ての低階層は、屋外避難2経路の有無を評価対象とする。 ・3階以上の住棟は、バルコニーにおける避難口の有無を評価対象とする。
居住性	・住戸面積	・本市の平均世帯人数が2.08人であるため、3人世帯に必要な最低居住面積水準(延床面積)40㎡以上を評価する。
	・省エネルギー性	・全住棟で省エネ設備が未設のため、評価対象としない。
	・バリアフリー性	・全住棟でバリアフリー対応の有無を評価対象とする。
	・浴室設置状況	・全住棟の浴室や3点給湯等の設置を評価対象とする。

<評価結果>

改善の必要性・可能性にかかる評価結果は、以下のとおりです。

改善の必要性・可能性に関する評価結果

No	住宅名	建設年度	構造	棟数	戸数	躯体の安全性 耐震改修	避難の安全性	居住性					評価結果
								住戸面積 40㎡以上	浴室	浴槽	3点 給湯	バリア フリー性	
1	大平住宅	S27	木平	4	4	×	○	×	×	×	×	×	優先的な対応が必要(改善可能)
2	市場住宅	S29	木平	3	5	×	○	×	×	×	×	×	優先的な対応が必要(改善可能)
3	鹿島住宅	S41	簡平	2	9	×	○	×	×	×	×	×	優先的な対応が必要(改善可能)
		S41	木平	5	9	×	○	×	×	×	×	×	
		S42	簡平	2	8	×	○	×	×	×	×	×	
		S42	簡平	3	12	×	○	×	×	×	×	×	
		S43	簡平	3	12	×	○	×	×	×	×	×	
		S43	簡2	1	6	×	○	○	×	×	×	×	
		S44	簡2	1	6	×	○	○	×	×	×	×	
4	尾崎住宅	S32	木平	1	7	×	○	×	×	×	×	×	優先的な対応が必要(改善可能)
		S34	木平	5	9	×	○	×	×	×	×	×	優先的な対応が必要(改善可能)
		S35	木平	10	20	×	○	×	×	×	×	×	
5	安広団地	H15	耐火	1	42	○	○	○	○	○	○	○	改善不要
6	増福北住宅	S31	簡平	1	4	×	○	×	×	×	×	×	優先的な対応が必要(改善可能)
		S29	木平	3	6	×	○	×	×	×	×	×	優先的な対応が必要(改善可能)
7	五色住宅	S22	木平	2	5	×	○	×	×	×	×	×	優先的な対応が必要(改善可能)
8	恵美須住宅	S24	木平	2	4	×	○	×	×	×	×	×	優先的な対応が必要(改善可能)
9	増福住宅	S26	木平	7	9	×	○	×	×	×	×	×	優先的な対応が必要(改善可能)
		S27	木平	6	13	×	○	×	×	×	×	×	
		S28	木平	5	5	×	○	×	×	×	×	×	
		S30	木平	3	6	×	○	×	×	×	×	×	
		S31	木平	3	5	×	○	×	×	×	×	×	
		S32	木平	1	1	×	○	×	×	×	×	×	
		S32	木平	1	1	×	○	×	×	×	×	×	
10	下吾川住宅	S34	簡2	4	20	×	○	×	×	×	×	×	優先的な対応が必要(改善可能)
11	白水住宅	S32	木平	2	2	×	○	×	×	×	×	×	優先的な対応が必要(改善可能)
		S37	木平	7	13	×	○	×	×	×	×	×	
		S38	木平	5	9	×	○	×	×	×	×	×	
12	鳥ノ木団地	S49	耐火	1	24	○	○	○	○	×	×	×	改善が必要
		S49	耐火	1	32	○	○	○	○	×	×	×	
		S50	耐火	1	24	○	○	○	○	×	×	×	
		S50	耐火	1	32	○	○	○	○	×	×	×	
		S51	耐火	1	32	○	○	○	○	×	×	×	
		S52	耐火	1	32	○	○	○	○	×	×	×	
		S53	耐火	1	32	○	○	○	○	×	×	×	
13	新川団地	H8	耐火	2	38	○	○	○	○	○	○	○	改善不要
14	双海団地	S47	簡平	2	10	×	○	×	×	×	×	×	優先的な対応が必要(改善可能)
15	夕やけ団地	H8	耐火	1	6	○	○	○	○	○	×	×	改善が必要
16	清流団地	H5	耐火	1	12	○	○	○	○	○	×	×	改善が必要
17	あかね団地	H10	耐火	1	6	○	○	○	○	○	○	○	改善不要
18	二瀬団地	H13	耐火	1	12	○	○	○	○	○	○	○	改善不要
19	星住宅	S41	木平	1	1	×	○	○	×	×	×	×	優先的な対応が必要(改善可能)
20	下灘団地	H18	耐火	1	4	○	○	○	○	○	○	○	改善不要
21	寺尾団地	S51	簡2	4	20	×	○	○	×	×	×	×	優先的な対応が必要(改善可能)
22	豊岡団地	H2	耐火	1	6	○	○	○	○	○	○	×	改善が必要
23	泉町団地	H7	耐火	1	6	○	○	○	○	○	○	○	改善不要
24	門前団地	H8	耐火	1	4	○	○	○	○	○	○	○	改善不要
25	竹之内団地	H8	木平	2	2	○	○	○	○	○	○	×	改善が必要
		H8	木2	1	4	○	○	○	○	○	○	×	
26	門前住宅	H14	木平	2	2	○	○	○	○	○	○	×	改善が必要
		H14	木2	1	4	○	○	○	○	○	○	×	
27	福元団地	S49	木平	1	6	×	○	×	×	×	×	×	優先的な対応が必要(改善可能)
28	泉町三住宅	S61	木2	1	1	○	○	○	○	○	○	×	改善が必要

#### 4) 1次判定における事業手法の仮設定

現在の公営住宅等の社会的特性を踏まえた管理方針及び住棟の物理的特性による改善の必要性・可能性について検討を行った結果、仮設定した事業手法を以下に示します。

1次判定結果：事業手法の仮設定

		住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性			
団地の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針		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)
	維持管理する団地	維持管理		Aグループ 改善、又は建替え	優先的な改善、又は 優先的な建替え
団地数		0 団地	団地数 0 団地	団地数 0 団地	団地数 0 団地
住戸数		0 戸	住戸数 0 戸	住戸数 0 戸	住戸数 0 戸
維持管理について判断を保留	Bグループ 維持管理又は、 用途廃止		改善、建替え、 又は用途廃止	優先的な改善、優先的 な建替え、又は 優先的な用途廃止	優先的な建替え、又は 優先的な用途廃止
	団地数	7 団地	団地数 7 団地	団地数 14 団地	団地数 0 団地
	住戸数	112 戸	住戸数 277 戸	住戸数 259 戸	住戸数 0 戸

上記の検討結果から直ちに事業手法を仮設定できない場合として、以下の2つのグループが挙げられます。

#### Aグループ

継続管理する団地のうち改善が必要な団地及び優先的な対応が必要（改善可能）な団地については、改善か建替えかの判断が留保されます。

そこで、2次判定を実施し、「優先的な改善・建替え」又は「改善・建替え」の事業手法の仮設定を行います。

#### Bグループ

継続管理について判断を保留する団地については、2次判定において、将来にわたって「継続管理する団地」か、建替えを前提とせず「当面管理する団地」かを改めて判定を行います。

## **(2) 2次判定**

1次判定における事業手法・管理方針の判断（改善事業を実施するのか建替え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、以下の2段階の検討から事業手法の仮設定を行います。

### **1) LCC比較や建替え事業量の試算を踏まえた事業手法の仮設定**

1次判定において「Aグループ」と判定された団地について、改定指針では、LCCの比較により改善又は建替えの事業手法を選定することとなっています。

しかし、本計画の1次判定では、Aグループに判定された団地・住棟がなく、LCCの比較や建替え事業量の試算を踏まえた上で、事業手法の仮設定は行わないものとしします。

## 2) 将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定

1 次判定における「Bグループ」と判定された団地については、ストック推計を踏まえた将来的な活用の可能性を踏まえた「継続管理する団地」とするか、将来的には他団地と集約等により用途廃止するのかを判定する「当面管理する団地」の判定を行います。

本市のストック推計の結果では、将来に向けて減少傾向であることから、管理戸数の継続管理を行い、必要なストック量を確保します。

しかし、大平住宅や市場住宅、下吾川住宅、双海団地、星住宅、福元団地については、昭和 56 年以前の旧耐震基準に沿って建設され、管理戸数が少なく、近隣に規模の大きな市営住宅があることから、「当面維持管理する団地（建替えを前提としない）」としたうえで優先的な用途廃止とします。

また、寺尾団地についても、昭和 56 年以前の旧耐震基準に沿って建設され、管理戸数が少ないが、近隣に空きのある市営住宅が少ないことから、「当面維持管理する団地（建替えを前提としない）」としたうえで優先的に改善し、当面維持管理とします。

### 2 次判定結果：事業手法の仮設定

	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)
維持管理 について 判断を保留	維持管理又は、 用途廃止	改善、建替え、 又は用途廃止	優先的な改善、 優先的な建替え、又は 優先的な用途廃止	優先的な建替え、又は 優先的な用途廃止
	団地数 7 団地	団地数 7 団地	団地数 14 団地	団地数 0 団地
	住戸数 112 戸	住戸数 277 戸	住戸数 259 戸	住戸数 0 戸



継続管理 する団地	維持管理		改善	建替え	優先的な 改善	優先的な建 替え	優先的な建替え
	7団地 112戸		7団地 277戸	0戸	0戸	7団地 193戸	0戸
当面管理 する団地 (建替えを 前提とし ない)	当面 維持管理	用途廃止	改善し、当面 維持管理	用途廃止	優先的に 改善し、当面 維持管理	優先的な 用途廃止	優先的な用途廃止
	0戸		0戸	0戸	1団地 20戸	6団地 46戸	0戸

### (3) 3次判定

3次判定では、以下の4段階の検討手順により、計画期間に実施する事業手法を決定します。

#### 3次判定の検討手順

- (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
- (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【30年程度】
- (4) 計画期間における事業手法の決定

#### 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

策定指針では、「1次・2次判定結果を踏まえ、集約や再編等の検討対象となり得る団地や、異なる事業手法に判定された住棟が混在する団地等は、効率的な事業実施のため、必要に応じて建替えや改善等の事業手法を再判定するとともに、効率的な事業実施や地域ニーズへの対応等の観点から総合的な検討を行う」とされています。

2次判定の結果では、異なる事業手法に判定された住棟が混在する団地等はありませんでした。

#### 2) 事業費の試算及び事業実施時期の調整検討

次に、中長期的な期間（30年程度）のうちに想定される新規整備事業、改善事業、建替え事業等に係る年度別事業費を試算し今後の見通しを立て、事業量及び事業費が時期的に偏在する等、試算結果に問題がある場合は将来にわたる事業実施が可能となるよう事業実施時期を調整し、改めて試算し問題がないか確認を行い、改善事業等の実施時期を決定するとともに、年度別事業費を試算します。

## ①事業費試算のための考え方

本市では、ストック推計の結果から、将来的にも現在の住宅ストック量により充足することが予測されることから、中長期的期間において、市営住宅の新たな新規整備事業を実施しないことを前提とします。

また、改善事業は、概ね実施が予想される外壁塗装及び屋上防水を想定し、実施周期は、策定指針に示された修繕周期に基づき、外壁塗装 18 年・屋上防水 12 年とし、過去の修繕時期を勘案し今後 30 年間の修繕時期を設定します。なお、その際、計画期間中に用途廃止及び建替え事業を実施する住棟については、用途廃止及び建替え事業以前には改善事業を実施しないこととし、計画期間以降に用途廃止及び建替え事業が計画される住棟については、修繕周期に基づき、必要により用途廃止及び建替え事業以前に改善事業を実施します。

建替え事業は、各住棟の耐用年限で実施するものと想定し、用途廃止（既設除却工事）と併せて実施することを前提とします。なお、すでに耐用年限を超過している住棟は、計画初年度に用途廃止及び建替え事業を実施したうえで今後 30 年間の事業費を算定します。

## ②各原単位の設定

事業費を試算するための原単位は、以下のとおりに設定します。

各原単位の設定

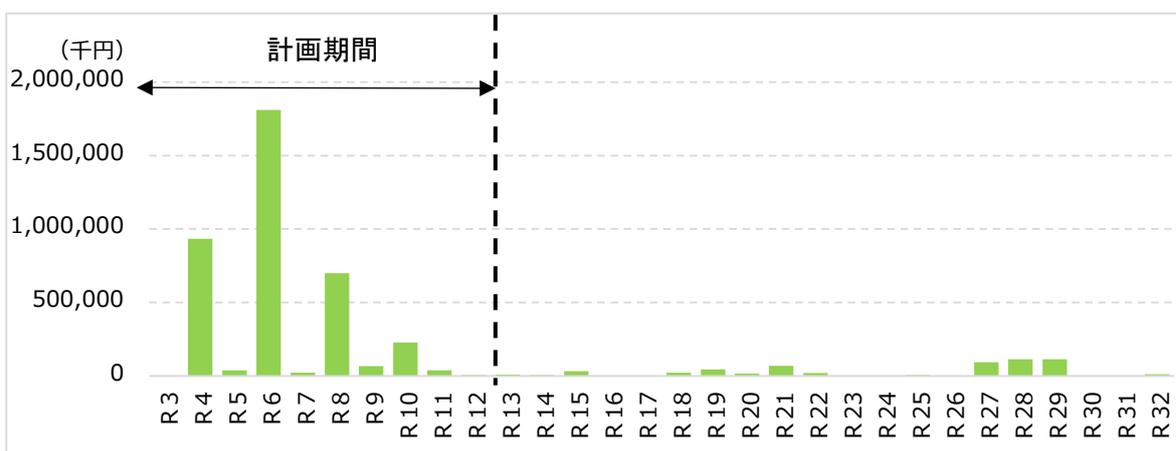
事業種別	内容	原単位(円/戸)
改善事業	外壁塗装	750,000
	屋上防水	420,000
	建替え事業	15,000,000
	用途廃止	1,000,000

### ③年度別事業費の試算結果

年度別事業費試算結果においては、計画期間に約 3,840,130 千円の費用が発生すると予想され、計画期間中では、令和 6 年度が 1,802,960 千円と最も多い結果となりました。

また、令和 5 年度、令和 7 年度、令和 9 年度、令和 11 年度から令和 12 年度における対策費が比較的少ない結果となりました。

事業費試算結果



### ④事業実施時期の再検討

前述の年度別事業費試算結果を踏まえたうえで、本市の公営住宅等の将来にわたる継続的な事業の実施の観点から、以下の条件設定に基づき、事業実施時期等を再検討します。

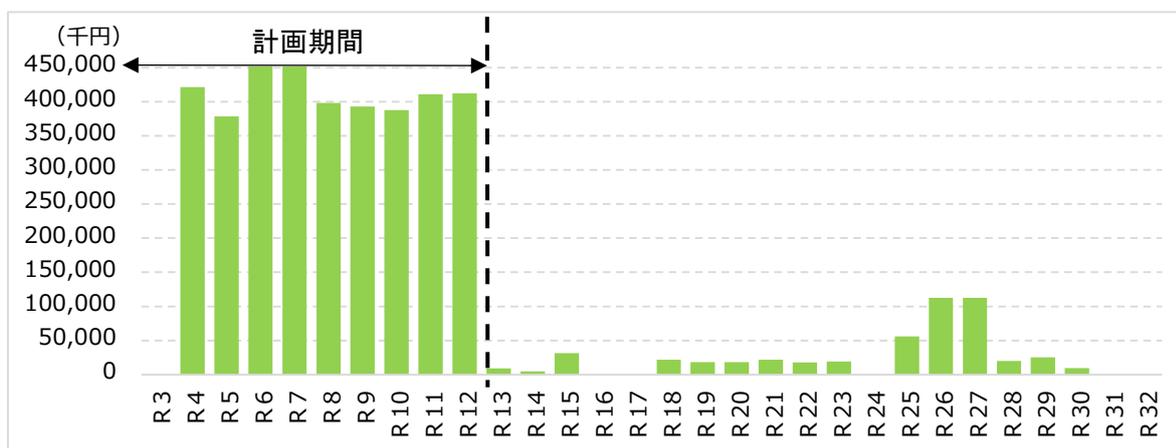
事業実施時期再検討の基本情報

1. 修繕周期は、これまでの実績や、建設年度等から「外壁塗装」30年、「屋上防水」15年とします。
2. 市の財政状況を勘案し、計画修繕や改善事業（長寿命化型）を通して耐用年限以降も各住棟を活用することを前提とします。但し、耐用年限を超過し、躯体が著しく劣化しているなど、改善事業よりも建替え事業を実施する方が LCC の低減に寄与すると判断される場合は建替え事業を実施します。
3. 大平住宅や市場住宅、下吾川住宅、福元団地では、計画期間中に用途廃止を行うこととします。また、管理戸数の少ない双海団地や星住宅、泉町三住宅については、入居者が退去した後に用途廃止を行うこととします。
4. 各住棟の改善事業は、前回修繕年度から上記修繕周期を加えた年度で実施します。但し、これまで修繕を一度も行っていない住棟については、建設年度に上記の修繕周期を加えた年度において改善事業を実施します。

### ⑤年度別事業費の試算結果（事業実施時期再検討後）

再検討では、本市の財源等の見込みを勘案し、修繕周期の見直しなどによる全体事業費の低減や、建替え事業の分散等による事業量の平準化を図ることが必要となります。それらを踏まえ、令和6年度の対策の一部を令和4年度から令和12年度に分散することによって、更なる予算の平準化を図ることが可能であると考えられます。

事業費試算結果（事業実施時期再検討後）



### 3) 長期的な管理の見通し（30年程度）

これまでの検討結果をもとに、本市における全団地・住棟の供用期間、事業実施時期の見通しを示した概ね30年程度の長期的な管理の見通しを以下に示します。

市営住宅の長期的な管理の見通し

No	住宅名	R2	R3~R12	R13~R22	R23~R32
1	大平住宅	4戸	用途廃止	—	—
2	市場住宅	5戸	用途廃止	—	—
3	鹿島住宅	74戸	建替え	計画修繕	個別改善
4	尾崎住宅	36戸	建替え	計画修繕	個別改善
5	安広団地	42戸	個別改善	個別改善	計画修繕
6	増福北住宅	10戸	建替え	計画修繕	個別改善
7	五色住宅	5戸	建替え	計画修繕	個別改善
8	恵美須住宅	4戸	建替え	計画修繕	個別改善
9	増福住宅	40戸	建替え	計画修繕	個別改善
10	下吾川住宅	20戸	用途廃止	—	—
11	白水住宅	24戸	建替え	個別改善	計画修繕
12	鳥ノ木団地	240戸	個別改善	計画修繕	個別改善
13	新川団地	38戸	個別改善	個別改善	計画修繕
14	双海団地	10戸	用途廃止	—	—
15	夕やけ団地	6戸	個別改善	個別改善	計画修繕
16	清流団地	12戸	個別改善	個別改善	計画修繕
17	あかね団地	6戸	個別改善	個別改善	計画修繕
18	二瀬団地	12戸	個別改善	個別改善	計画修繕
19	星住宅	1戸	用途廃止	—	—
20	下灘団地	4戸	個別改善	個別改善	計画修繕
21	寺尾団地	20戸	個別改善	個別改善	計画修繕
22	豊岡団地	6戸	個別改善	個別改善	計画修繕
23	泉町団地	6戸	個別改善	個別改善	計画修繕
24	門前団地	4戸	個別改善	個別改善	計画修繕
25	竹之内団地	6戸	個別改善	個別改善	計画修繕
26	門前住宅	6戸	個別改善	個別改善	計画修繕
27	福元団地	6戸	用途廃止	—	—
28	泉町三住宅	1戸	用途廃止	—	—

#### 4) 計画期間における事業実施の検討

長期的な管理の見通しに基づき、計画期間（10年間）内に実施を予定する事業は以下のとおりとなります。

計画期間における維持管理と事業手法

No	住宅名	計画期間内における維持管理等の考え方	事業手法
1	大平住宅	現入居者退去後に用途を廃止 (利活用方法は今後検討)	用途廃止
2	市場住宅		用途廃止
3	鹿島住宅	現入居者退去後に建替えを実施	建替え
4	尾崎住宅		建替え
5	安広団地	改善事業及び 適切な維持管理を実施	個別改善
6	増福北住宅	現入居者退去後に建替えを実施	建替え
7	五色住宅		建替え
8	恵美須住宅		建替え
9	増福住宅		建替え
10	下吾川住宅	現入居者退去後に用途を廃止 (利活用方法は今後検討)	用途廃止
11	白水住宅	現入居者退去後に建替えを実施	建替え
12	鳥ノ木団地	改善事業及び 適切な維持管理を実施	個別改善
13	新川団地		個別改善
14	双海団地	現入居者退去後に用途を廃止 (利活用方法は今後検討)	用途廃止
15	夕やけ団地	改善事業及び 適切な維持管理を実施	個別改善
16	清流団地		個別改善
17	あかね団地		個別改善
18	二瀬団地		個別改善
19	星住宅	現入居者退去後に用途を廃止 (利活用方法は今後検討)	用途廃止
20	下灘団地	改善事業及び 適切な維持管理を実施	個別改善
21	寺尾団地		個別改善
22	豊岡団地		個別改善
23	泉町団地		個別改善
24	門前団地		個別改善
25	竹之内団地		個別改善
26	門前住宅		個別改善
27	福元団地	現入居者退去後に用途を廃止 (利活用方法は今後検討)	用途廃止
28	泉町三住宅	現入居者退去後に用途を廃止 (利活用方法は今後検討)	用途廃止

公営住宅等ストックの事業手法別戸数表

	1～5年目	6～10年目	合計
公営住宅等管理戸数	631戸	633戸	—
・ 新規整備事業予定戸数	0戸	0戸	0戸
・ 維持管理予定戸数	戸	戸	—
うち計画修繕対応戸数	0戸	0戸	0戸
うち改善事業予定戸数	174戸	234戸	408戸
個別改善事業予定戸数	174戸	234戸	408戸
全面的改善事業予定戸数	0戸	0戸	0戸
うちその他戸数	0戸	0戸	0戸
・ 建替え事業予定戸数	34戸	131戸	165戸
・ 用途廃止予定戸数	4戸	43戸	47戸

注) 戸数は延戸数(5年目までで個別改善を行った住戸のうち6～10年目で別の個別改善を行う住戸を含む)

事業手法の決定

No	住宅名	区分	建設年度	構造	棟数	戸数	経過年数	耐用年数	評価結果	10年後の管理予定戸数
1	大平住宅	公営	S27	木平	4	4	68	30	優先的な用途廃止	0
2	市場住宅	公営	S29	木平	3	5	66	30	優先的な用途廃止	0
3	鹿島住宅	公営	S41	簡平	2	9	54	30	優先的な建替え	119
			S41	木平	5	9	54	30		
			S42	簡平	2	8	53	30		
			S42	簡平	3	12	53	30		
			S43	簡平	3	12	52	30		
			S43	簡2	1	6	52	45		
			S44	簡2	1	6	51	45		
4	尾崎住宅	市単	S32	木平	1	7	63	30	優先的な建替え	36
		公営	S34	木平	5	9	61	30	優先的な建替え	
			S35	木平	10	20	60	30		
5	安広団地	公営	H15	耐火	1	42	17	70	改善し、当面の間維持管理	42
6	増福北住宅	公営	S31	簡平	1	4	64	30	優先的な建替え	
		市単	S29	木平	3	6	66	30	優先的な建替え	
7	五色住宅	市単	S22	木平	2	5	73	30	優先的な建替え	
8	恵美須住宅	市単	S24	木平	2	4	71	30	優先的な建替え	
9	増福住宅	市単	S26	木平	7	9	69	30	優先的な建替え	46
			S27	木平	6	13	68	30		
			S28	木平	5	5	67	30		
		公営	S30	木平	3	6	65	30		
			S31	木平	3	5	64	30		
			S32	木平	1	1	63	30		
10	下吾川住宅	公営	S32	木平	2	2	63	30	優先的な用途廃止	0
			S34	簡2	4	20	61	45		
11	白水住宅	公営	S37	木平	7	13	58	30	優先的な建替え	24
			S38	木平	5	9	57	30		
			S49	耐火	1	24	46	70		
12	鳥ノ木団地	公営	S49	耐火	1	32	46	70	改善し、当面の間維持管理	240
			S50	耐火	1	24	45	70		
			S50	耐火	1	32	45	70		
			S51	耐火	1	32	44	70		
			S52	耐火	1	32	43	70		
			S53	耐火	1	32	42	70		
			S54	耐火	1	32	41	70		
13	新川団地	公営	H8	耐火	2	38	24	70	改善し、当面の間維持管理	38
14	双海団地	公営	S47	簡平	2	10	48	30	優先的な用途廃止	0
15	夕やけ団地	公営	H8	耐火	1	6	24	70	改善し、当面の間維持管理	6
16	清流団地	特公賃	H5	耐火	1	12	27	70	改善し、当面の間維持管理	12
17	あかね団地	公営	H10	耐火	1	6	22	70	改善し、当面の間維持管理善	6
18	二瀬団地	公営	H13	耐火	1	12	19	70	改善し、当面の間維持管理	12
19	星住宅	市単	S41	木平	1	1	54	30	優先的な用途廃止	0
20	下灘団地	公営	H18	耐火	1	4	14	70	改善し、当面の間維持管理	4
21	寺尾団地	公営	S51	簡2	4	20	44	45	優先的に改善し、当面維持管理	20
22	豊岡団地	公営	H2	耐火	1	6	30	70	改善し、当面の間維持管理	6
23	泉町団地	特公賃	H7	耐火	1	6	25	70	改善し、当面の間維持管理	6
24	門前団地	特公賃	H8	耐火	1	4	24	70	改善し、当面の間維持管理	4
25	竹之内団地	市単	H8	木平	2	2	24	30	改善し、当面の間維持管理	6
			H8	木2	1	4	24	30		
26	門前住宅	市単	H14	木平	2	2	18	30	改善し、当面の間維持管理	6
			H14	木2	1	4	18	30		
27	福元団地	市単	S49	木平	2	6	46	30	優先的な用途廃止	0
28	泉町三住宅	市単	S61	木2	1	1	34	30	優先的な用途廃止	0
	計	—	—	—	129	648	—	—	—	633

## V 点検の実施方針

市営住宅の状況を的確に把握し、効率的に管理するため、団地・住棟の状況や定期点検・修繕履歴のデータを整備・分析し、中長期的視点から団地別の方向性を定め、計画期間中の修繕等や維持管理業務を実施します。

法定点検は、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おいては、建築基準法 12 条の規定に準じて法定点検と同様の点検を実施する）とともに、全ての住棟を対象とした日常点検を実施します。

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」に則り実施することを基本とし、その他、定期点検や計画修繕前に合わせた実施等、効率的に行います。

定期点検の結果は、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こととします。

## VI 計画修繕の実施方針

計画修繕は、経年劣化により老朽化した設備等を原状回復する工事を対象とし、従前の仕様等に比べて耐久性等の向上が図られる工事内容は個別改善事業（長寿命化型）により対応することとします。

修繕項目と周期については、策定指針を参考に、市の財政状況を勘案しつつ、適正かつ柔軟な修繕対応を図ります。

なお、屋上防水や外壁塗装等の修繕のうち、改善事業で実施可能なものについては、可能な限り改善事業で実施し、建物の長寿命化を図るものとします。

また、用途廃止対象住棟は、原則として計画修繕は実施せず、他の住棟を優先して実施することとします。

修繕の内容は、次回の点検や修繕に活用できるよう、点検結果と同様に、履歴の整理や蓄積を行います。

修繕周期表

推定修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	想定する修繕工事の仕様	参考文献	修繕の目的				
						安全性の確保	供給処理機能の維持	劣化の軽減	利便性の確保	美観の維持
1 屋根防水										
①屋上防水 (保護防水)	屋上、塔屋、ルーフバルコニー	補修	12年	伸縮目地の打替、保護コンクリート部分補修	③			○		
		修繕	24年	下地調整の上、露出防水(かぶせ方式)	③			○		
②屋上防水 (露出防水)	屋上、塔屋	修繕	12年	塗膜防水の上保護塗装(かぶせ方式)	③			○		
		撤去・新設	24年	既存防水層全面撤去の上下地調整、露出アスファルト防水等	③			○		
③傾斜屋根	屋根	補修	12年	下地調整の上保護塗装	③			○		
		撤去・葺替	24年	既存屋根材を全面撤去の上下地補修、葺替え	③			○		
④庇・笠木等防水	庇天端、笠木天端、パラベット天端・アゴ、架台天端等	修繕	12年	高圧洗浄の下地調整、塗膜防水等	③			○		
2 床防水										
①バルコニー床防水	バルコニーの床(側溝、幅木を含む)	修繕	18年	高圧洗浄の上下地調整、塗膜防水等	②			○		
②開放廊下・階段等床防水	開放廊下・階段の床(側溝、巾木を含む)	修繕	18年	高圧洗浄の上下地調整、塗膜防水等	②			○		
3 外壁塗装等										
①コンクリート補修	外壁、屋根、床、手すり壁、軒天(上げ裏)、庇等(コンクリート、モルタル部分)	補修	18年	ひび割れ、浮き、欠損、鉄筋の発錆、モルタルの浮き等の補修	②	○		○		
②外壁塗装	外壁、手すり壁等	塗替	18年	高圧洗浄の上下地処理、仕上塗材塗り等	②	○		○		○
③軒天塗装	開放廊下・階段、バルコニー等の軒天(上げ裏)部分	塗替	18年	高圧洗浄の上下地処理、仕上塗材塗り等	②	○		○		○
④タイル張補修	外壁・手すり壁等	補修	18年	欠損、浮き、剥離、ひび割れの補修、洗浄	②	○		○		○
⑤シーリング	外壁目地、建具周り、スリーブ周り、部材接合部等	打替	18年	既存シーリング材を全面撤去の上、下地処理、打替え	②	○		○		
4 鉄部塗装等										
①鉄部塗装 (雨掛かり部分)	(鋼製)開放廊下・階段、バルコニーの手すり	塗替	6年	下地処理の上、塗装	-			○		
	(鋼製)屋上フェンス、設備機器、立て樋・支持金物、架台、避難ハッチ、マンホール蓋、隔て板枠、物干金物等	塗替	6年	下地処理の上、塗装	-			○		
	屋外鉄骨階段、自転車置場、遊具、フェンス	塗替	6年	下地処理の上、塗装	-			○		
②鉄部塗装 (非雨掛かり部分)	(鋼製)住戸玄関ドア	塗替	6年	下地処理の上、塗装	③			○		
	(鋼製)共用部分ドア、メーターボックス扉、手すり、照明器具、設備機器、配電盤類、屋内消火栓箱等	塗替	6年	下地処理の上、塗装	③			○		
③非鉄部塗装	(アルミ製・ステンレス製等)サッシ、面格子、ドア、手すり、避難ハッチ、換気口等	清掃	18年	洗浄の上、コーティング	-			○		
	(ボード、樹脂、木製等)隔て板・エアコンスリーブ・雨樋等	塗替	18年	下地処理の上、塗装	-			○		
5 建具・金物等										
①建具関係	住戸玄関ドア、共用部分ドア、自動ドア	点検・調整	12年	動作点検、金物(丁番、ドアチェック等)の取替等	③	○				
		取替	36年	撤去又はかぶせ工法	③	○				
	窓サッシ、面格子、網戸、シャッター	点検・調整	12年	動作点検、金物(戸車、クレセント、ピート等)の取替等	③	○				
		取替	36年	撤去又はかぶせ工法	③	○				

[公営住宅等長寿命化計画策定指針(改訂)平成28年8月国土交通省住宅局]

修繕周期表

推定修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	想定する修繕工事の仕様	参照文献	修繕の目的				
						安全性の確保	供給処理機能の維持	劣化の軽減	利便性の確保	美観の維持
②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	全部撤去の上、アルミ製手すりに取替	③	○				
③屋外鉄骨階段	屋外鉄骨階段	補修	12年	点検、腐食部板金溶接補修、踏板交換等	③	○				
		取替	36年	全部撤去の上、取替	③	○				
④金物類 (集合郵便受等)	集合郵便受、掲示板、宅配ロッカー等	取替	24年	取替	③				○	
	笠木、架台、マンホール蓋、階段ノンスリップ、避難ハッチ、タラップ、排水金物、室名札、立樋・支持金物、隔て板、物干金物、スリーブキャップ等	取替	24年	取替	③	○				
	屋上フェンス等	取替	36年	全部撤去の上、アルミ製フェンスに取替	③	○				
⑤金物類 (メータボックス扉等)	メーターボックスの扉、パイプスペースの扉等	取替	36年	撤去又はかぶせ工法	③				○	
6 共用内部										
①共用内部	管理員室、集会室、内部廊下、内部階段等の壁、床、天井	張替・塗替	12年	床・壁・天井の塗替、張替等	③					○
	エントランスホール、エレベーターホールの壁、床、天井、	張替・塗替	12年	床・壁・天井の塗替等	③					○
7 給水設備										
①給水管	共用給水立て管 専用給水枝管	取替	20年	硬質塩化ビニル管 亜鉛メッキ鋼管	① ⑤	○				
		取替	35年	硬質塩化ビニルライニング鋼管(コア継手)	①	○				
		取替	40年	ステンレス鋼管	⑥	○				
	水道メーター	取替	8年	支給品	—	○				
②貯水槽	受水槽、高置水槽	取替	25年	FRP製	③	○				
③給水ポンプ	揚水ポンプ、加圧給水ポンプ、直結増圧ポンプ	補修	8年	オーバーホール	③	○				
		取替	15年		③	○				
8 排水設備										
①雑排水管 (屋内)	共用雑排水立て管 専用雑排水枝管	取替	20年	配管用炭素鋼鋼管	①	○				
		取替	30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 排水用硬質塩化ビニル管 耐火2層管	① ④ ⑤	○				
②汚水管 (屋内)	共用汚水立て管 専用汚水枝管	取替	30年	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	① ④ ⑤	○				
		取替	50年	鑄鉄管	①	○				
③排水管 (屋外)	屋外排水管	取替	25年	排水用硬質塩化ビニル管	①	○				
④雨水樋	立て樋	取替	30年	ヒューム管	④	○				
⑤排水ポンプ	排水ポンプ	補修	8年	オーバーホール	③	○				
		取替	15年		③	○				
9 ガス設備										
①ガス管 (屋内)	ガス管	取替	30年	配管用炭素鋼鋼管	⑥	○				
	ガスメーター	取替	10年		—	○				
②ガス管 (屋外)		取替	20年	配管用炭素鋼鋼管	①	○				
		取替	50年	被覆鋼管 ポリエチレン管	①	○				

[公営住宅等長寿命化計画策定指針(改訂)平成28年8月国土交通省住宅局]

修繕周期表

推定修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	想定する修繕工事の仕様	参照文献	修繕の目的				
						安全性の確保	供給処理機能の維持	劣化の軽減	利便性の確保	美観の維持
10 空調換気設備										
①空調設備	管理室、集会室等のエアコン	取替	15年		③					○
②換気設備	管理員室、集会室、機械室、電気室換気扇、ダクト類、換気口、換気ガラリ	取替	15年		③	○				
11 電灯設備										
①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		③	○	○			
	非常用照明器具内蔵蓄電池	取替	4年～6年		—	○	○			
②配電盤類	配電盤・プルボックス等	取替	30年		③		○			
③幹線設備	引込開閉器、幹線（電灯、動力）等	取替	30年		③		○			
④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		③		○			
⑤自家発電設備	発電設備	取替	30年		③		○			
12 情報・通信設備										
①情報・通信設備	電話配電盤（MDF）、中間端子盤（IDF）等	取替	30年		③					○
②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		③					○
③光ケーブル配線設備	住棟内ネットワーク	取替	15年		③					○
④インターホン設備	インターホン設備、オートロック設備、住宅情報盤、防犯設備、配線等	取替	15年		③					○
13 消防用設備										
①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		③	○				
②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		③	○				
③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		③	○				
14 昇降機設備										
①昇降機	カゴ内装、扉、三方枠等	補修	15年		③					○
	全構成機器	取替	30年		③					○
15 立体駐車場設備										
①自走式駐車場	ブレハブ造（鉄骨増+A L C）	補修	10年	鉄部塗装、車止め等の取替	③					○
		建替	30年	全部撤去の上建替	③					○
②機械式駐車場	2段方式、多段方式（昇降式、横行昇降式、ビット式）、垂直循環方式等	補修	5年	鉄部塗装、部品交換	③					○
		建替	20年	撤去、新設	③					○
16 外構・附属施設										
①外構	平面駐車場、車路・歩道等の舗装、側溝、排水溝 囲障（塀、フェンス等）、サイン（案内板）、遊具、ベンチ等 埋設排水管、排水樹等、※埋設給水管を除く	補修	20年		①			○	○	
		取替	20年		①	○			○	
		取替	20年		①		○			
②附属施設	自転車置場、ゴミ集積所 植栽	取替	20年		①				○	
		整備	20年		①					○

[公営住宅等長寿命化計画策定指針（改訂）平成28年8月国土交通省住宅局]

### 修繕周期表

推定修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	想定する修繕工事の仕様	参照文献	修繕の目的				
						安全性の確保	供給処理機能の維持	劣化の軽減	利便性の確保	美観の維持
17 仮設工事										
①共通仮設		仮設	18年	仮設事務所、資材置き場等	—					
②直接仮設		仮設	18年	枠組足場、養生シート等	—					
18 専用部分										
①住設機器	浴室ユニット	取替	25年		①				○	
②設備機器	分電盤	取替	15年		①	○				
	給湯・暖房器、バランス釜	取替	15年		①				○	
	換気扇	取替	20年		①				○	

[公営住宅等長寿命化計画策定指針（改訂）平成28年8月国土交通省住宅局]

## VII 改善事業の実施方針

公営住宅等の長寿命化にあたって、維持管理のための改善事業を実施しますが、以下のようなタイプにより改善事業を進めていきます。

なお、優先的に実施する改善事業は、「長寿命化型」に関連する事業を計画期間内に優先的に実施するものとし、それ以外の各事業に関しては、市の財政状況を勘案しつつ、検討を進めるものとしします。

改善の型式及び実施内容

改善型式	実施内容
① 安全性確保型改善	躯体の安全性、防火性、避難施設、避難経路等の改善を行い、住戸内及び共用部の安全性を確保します。
② 長寿命化型改善	長期的な活用を目指し、耐久性の向上、躯体の劣化低減、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います。
③ 福祉対応型改善	高齢者等が安心して居住できるよう、住戸内、共用部、屋外のバリアフリー化を推進します。
④ 居住性向上型改善	構造体や建具の老朽化改善や住戸設備の機能向上を行い、居住性の向上を図ります（省エネ、エコ対応型の改善を含む）。

## VIII 建替え事業の実施方針

現状の公営住宅等は、耐用年限まで有効に活用することとし、「建替え」判定の住棟においても、早期の建替え予定住棟以外は「長寿命化型」改善を必要に応じて実施します。

また、100戸以上の公営住宅の建替え事業では、保育所又は老人福祉法に定める施設、その他高齢者の生活支援に資する施設の併設が国庫補助の要件となっているため、関係部局と連携しつつ、周辺の公共施設との複合化等を検討します。

本計画期間内において、「建替え」・「改善」を実施しないものについては、修繕対応による「維持管理」とします。

## IX 長寿命化のための事業実施予定の整理

いつ、どのような事業を実施するかについて、住棟単位であらかじめ計画上に位置づけ、予防保全的な維持管理等を計画的に実施することが、公営住宅等長寿命化計画の目的のひとつです。

計画期間内に実施する計画修繕・改善・建替え等の事業実施予定を整理するために、次の様式を作成しました。

**【様式1】 計画修繕・改善事業の実施予定一覧**

**【様式2】 新規整備事業及び建替え事業の実施予定一覧**

**【様式3】 共同施設に係る事業の実施予定一覧（集会所・遊具等）**

また、当初公営住宅等長寿命化計画に盛り込んだ事業について、事業化が困難となった場合や延期する場合等には、計画の見直しを行い、様式への記載内容も変更します。

次頁に、計画期間内の事業実施予定を示します。

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名: 愛媛県伊予市

住宅の区分: 公営住宅 ( ) 特定公共賃貸住宅 ( ) 民間賃貸住宅 ( ) 民間賃貸住宅 ( ) 公営住宅 ( ) 民間賃貸住宅 ( ) 民間賃貸住宅 ( ) 民間賃貸住宅 ( )

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期点検時期		R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	LCC 総延数 (千円/年)	備考
					法定点検	法定点検に 準じた点検												
寺尾団地	1棟	5	簡2	S51	-	-	耐震診断 (安全性確保)										328	S56年以前の 旧耐震基準で あるため、耐 震診断を推奨 し、診断の結 果に依じた修 繕・改善事業 を18年度に実 施予定としま す。
寺尾団地	2棟	5	簡2	S51	-	-	耐震診断 (安全性確保)										328	
寺尾団地	3棟	5	簡2	S53	-	-	耐震診断 (安全性確保)										355	
寺尾団地	4棟	5	簡2	S53	-	-	耐震診断 (安全性確保)										355	
豊岡団地	1棟	6	耐火	H2	-	-	外壁塗装 (長寿命化)				外壁塗装 (長寿命化)						401	
清流団地	1棟	12	耐火	H5	-	-	屋上防水 (長寿命化)				外壁塗装 (長寿命化)						974	
泉町団地	1棟	6	耐火	H7	-	-	屋上防水 (長寿命化)										560	
新川団地	1棟	20	耐火	H8	-	-	屋上防水 (長寿命化)					外壁塗装 (長寿命化)					1,971	
新川団地	2棟	18	耐火	H8	-	-	屋上防水 (長寿命化)					EV改修 (安全性確保)					1,773	
タヤヶ団地	1棟	6	耐火	H8	-	-	屋上防水 (長寿命化)						外壁塗装 (長寿命化)				561	
門前団地	1棟	4	耐火	H8	-	-	屋上防水 (長寿命化)							外壁塗装 (長寿命化)			373	
竹之内団地	1棟	1	木平	H8	-	-	屋上防水 (長寿命化)							外壁塗装 (長寿命化)			94	
竹之内団地	2棟	1	木平	H8	-	-	屋上防水 (長寿命化)							外壁塗装 (長寿命化)			94	
竹之内団地	3棟	4	木2	H8	-	-	屋上防水 (長寿命化)							外壁塗装 (長寿命化)			373	
あかね団地	1棟	6	耐火	H10	-	-	屋上防水 (長寿命化)							外壁塗装 (長寿命化)			560	
二瀬団地	1棟	12	耐火	H13	-	-	屋上防水 (長寿命化)										1,133	
門前住宅	1棟	1	木平	H14	-	-	屋上防水 (長寿命化)										92	
門前住宅	2棟	1	木平	H14	-	-	屋上防水 (長寿命化)										92	
門前住宅	3棟	4	木2	H14	-	-	屋上防水 (長寿命化)										369	
安広団地	1棟	42	耐火	H15	-	-	屋上防水 (長寿命化)					屋上防水 (長寿命化)			EV改修 (安全性確保)		4,210	
下瀬団地	1棟	4	耐火	H18	-	-	屋上防水 (長寿命化)										319	
鳥ノ木団地	1棟	24	耐火	S49	-	-	外壁塗装 (長寿命化)							屋上防水 (長寿命化)			1,146	
鳥ノ木団地	2棟	32	耐火	S54	-	-											1,922	
鳥ノ木団地	3棟	24	耐火	S49	-	-					外壁塗装 (長寿命化)						1,146	
鳥ノ木団地	4棟	32	耐火	S53	-	-											1,922	
鳥ノ木団地	5棟	32	耐火	S50	-	-							屋上防水 (長寿命化)				2,103	
鳥ノ木団地	6棟	32	耐火	S52	-	-											2,246	
鳥ノ木団地	7棟	32	耐火	S50	-	-							屋上防水 (長寿命化)				2,335	
鳥ノ木団地	8棟	32	耐火	S51	-	-							屋上防水 (長寿命化)				2,274	

【様式2】新規整備事業及び建替え事業の実施予定一覧

事業主体名: 愛媛県伊予市

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

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期点検時期		新規整備又は建替予定年度	LCC縮減効果(千円/年)	備考1	備考2
					法定点検	法定点検に準じた点検				
五色住宅	1棟	3	木平	S22	—	—	R5-R9年度	11,184	ストックの状況を踏まえ、建替え工事を令和5年度から令和9年度までに実施予定	—
五色住宅	2棟	2	木平	S22	—	—	R5-R9年度			
恵美須住宅	1棟	2	木平	S24	—	—	R5-R9年度			
恵美須住宅	2棟	2	木平	S24	—	—	R5-R9年度			
増福住宅	5棟	13	木平	S26	—	—	R5-R9年度			
増福住宅	6棟	13	木平	S27	—	—	R5-R9年度			
増福住宅	10棟	5	木平	S18	—	—	R5-R9年度			
増福住宅	1棟	6	木平	S30	—	—	R5-R9年度			
増福住宅	2棟	5	木平	S31	—	—	R5-R9年度			
増福住宅	3棟	1	木平	S32	—	—	R5-R9年度			
増福住宅	4棟	1	木平	S32	—	—	R5-R9年度			
増福北住宅	1棟	6	木平	S24	—	—	R5-R9年度			
増福北住宅	2棟	4	簡平	S31	—	—	R5-R9年度			
鹿島住宅	1棟	9	簡平	S41	—	—	R9-R12年度	28,933	ストックの状況を踏まえ、建替え工事を令和9年度から令和12年度までに実施予定	前回計画から事業の延期
鹿島住宅	10棟	9	簡平	S41	—	—	R9-R12年度			
鹿島住宅	23棟	1	簡平	S42	—	—	R9-R12年度			
鹿島住宅	2棟	8	簡平	S42	—	—	R9-R12年度			
鹿島住宅	3棟	11	簡平	S42	—	—	R9-R12年度			
鹿島住宅	5棟	12	簡平	S43	—	—	R9-R12年度			
鹿島住宅	4棟	6	簡2	S43	—	—	R9-R12年度			
鹿島住宅	6棟	5	簡2	S44	—	—	R9-R12年度			
鹿島住宅	7棟	12	簡2	S44	—	—	R9-R12年度			
鹿島住宅	26棟	1	簡2	S44	—	—	R9-R12年度			
尾崎住宅	1棟	1	木平	S32	—	—	R12年度以降	2,918	ストックの状況を踏まえ、建替え工事を令和12年度以降に実施予定	—
尾崎住宅	10棟	6	木平	S32	—	—	R12年度以降			
尾崎住宅	2棟	2	木平	S32	—	—	R12年度以降			
尾崎住宅	3棟	9	木平	S34	—	—	R12年度以降			
尾崎住宅	4棟	18	木平	S35	—	—	R12年度以降			
白水住宅	10棟	2	木平	S32	—	—	R12年度以降	14,102	ストックの状況を踏まえ、建替え工事を令和12年度以降に実施予定	前回計画から事業の延期
白水住宅	1棟	12	木平	S37	—	—	R12年度以降			
白水住宅	2棟	1	木平	S37	—	—	R12年度以降			
白水住宅	3棟	8	木平	S39	—	—	R12年度以降			
白水住宅	4棟	1	木平	S39	—	—	R12年度以降			



# X ライフサイクルコストとその縮減効果の算出

計画期間内に長寿命化型改善事業を実施する公営住宅等について、ストックの有効活用とその効果を図る判断材料として、住棟ごとにLCCを算出し、予防保全的な管理を実施することの効果を検証します。

## 策定指針によるLCCの算定要件

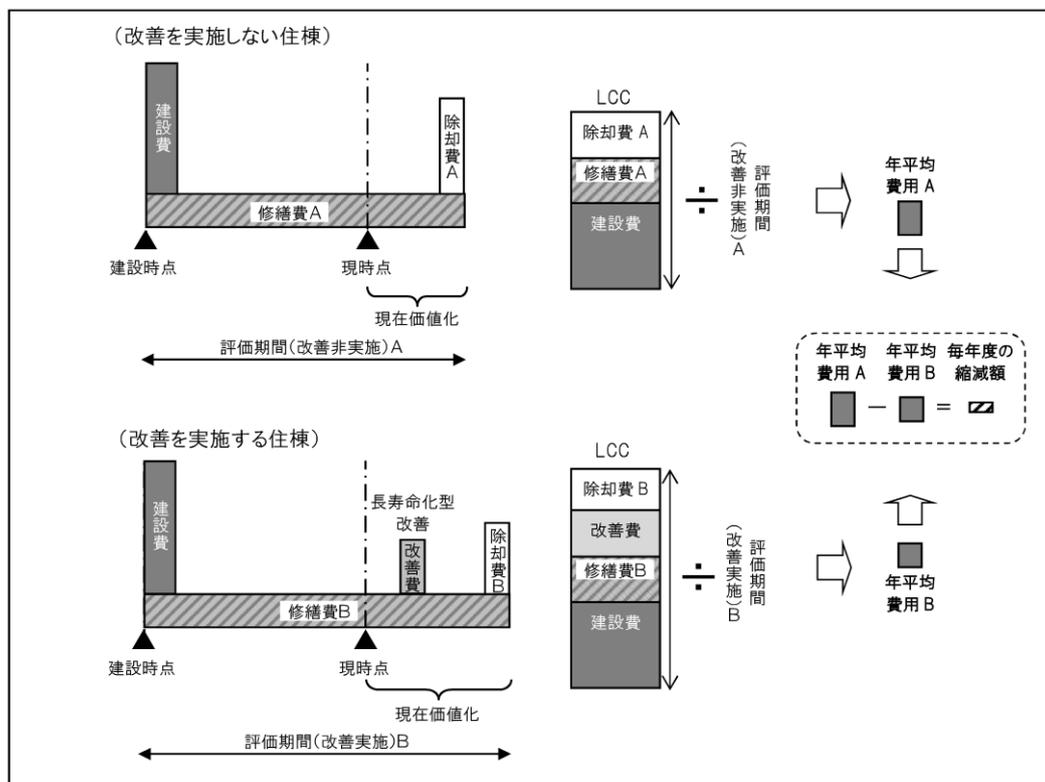
1. 新規整備及び建替え事業を実施する公営住宅等については、建設、改善、修繕、除却に要するコストを考慮したLCCを算出する。
2. 計画期間内に長寿命化型改善事業、又は全面的改善事業を実施する公営住宅等については、LCCの縮減効果を算出する。

[公営住宅等長寿命化計画策定指針（改訂）平成28年8月国土交通省住宅局]

本計画では、計画期間における新規整備や全面的改善事業の予定がないことから、長寿命化型改善事業の実施を予定する住棟に対してLCC及びその縮減効果を算出し、建替えを予定している住棟については、LCCを算出します。

## 1. ライフサイクルコスト縮減効果の算出の基本的な考え方

LCCの縮減効果の算出は、策定指針に基づき以下の考え方を基本的な考え方とします。



[公営住宅等長寿命化計画策定指針（改訂）平成28年8月国土交通省住宅局]

各用語の解説は以下のとおりとなります。

#### 各用語の解説と算定の手順

##### <改善を実施しない場合>

###### 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

###### 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<sup>\*1</sup>）の累積額
- ・上記の修繕費算出式を用いて、建設時点から上記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。
- ・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。

###### ③ 建設費

- ・推定再建築費  
（＝当該住棟の建設時に投資した建設工事費×公営住宅法施行規則第23条の率）。
- ・ただし、当該住棟の建設時に投資した建設工事費を把握できない場合は、建設当時の標準建設費で代用する。

###### 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
- ・評価期間（改善非実施）末の時期に応じて、現在価値化して算出する。

⑤ 改善を実施しない住棟のLCC =  $\frac{③+②+④}{①}$  単位：円/戸・年

##### <改善を実施する場合>

###### ⑥ 計画期間（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）及び公営住宅等長寿命化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）

###### 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<sup>\*1</sup>）の累積額
- ・上記の修繕費算出式を用いて、建設時点から上記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。
- ・現時点以降の各年の修繕費については、現在価値化して算出する。

###### ⑧ 改善費

- ・公営住宅等長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業費及び公営住宅等長寿命化計画の計画期間以降に想定される長寿命化型改善事業費の総額から修繕費相当額を控除した額。当該改善を複数回行う場合はそれらの合計費用とする。
- ・修繕費相当額の控除については、想定している長寿命化型改善項目に相当する「計画修繕項目の修繕費乗率<sup>\*1</sup>を除いて算出すること（当該計画修繕項目の修繕費乗率<sup>\*1</sup>を除いた修繕費乗率<sup>\*1</sup>を推定再建築費に乗じて修繕費を算定すること）で対応する。
- ・長寿命化型改善は現時点以後に行われるので、全て現在価値化して算出する。

※1…p66（参考）修繕項目別の修繕費乗率

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)。

- ・ただし、当該住棟の建設時点に投資した建設工事費を把握できない場合は、建設当時の標準建設費で代用する。

⑩ 除却費B

- ・評価期間(改善実施)末に実施する除却工事費

- ・評価期間(改善実施)末の時期に応じて、現在価値化して算出する。

⑪ 改善を実施する住棟のLCC =  $\frac{(\textcircled{9} + \textcircled{8} + \textcircled{7} + \textcircled{10})}{\textcircled{6}}$  単位：円/戸・年

<LCC縮減効果の算定>

⑫ 年平均縮減額

- ・年平均縮減額 = ⑤(改善を実施しない場合) - ⑪(改善を実施した場合)

⑬ 住棟あたりの年平均縮減額

- ・以上より算出した年平均縮減額は戸あたり額であり、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+であれば、「LCC縮減効果あり」と判断する。

(参考) 修繕項目別の修繕費乗率

修繕項目	修繕周期	中層階段室型						中層片廊下型						高層					
		昭和45年 以前	昭和46年 ～昭和55年	昭和56年 ～平成2年	平成3年 ～平成12年	平成13年 ～平成22年	平成23年 以降	昭和45年 以前	昭和46年 ～昭和55年	昭和56年 ～平成2年	平成3年 ～平成12年	平成13年 ～平成22年	平成23年 以降	昭和46年 ～昭和55年	昭和56年 ～平成2年	平成3年 ～平成12年	平成13年 ～平成22年	平成23年 以降	
1.屋上防水	12年	1.87%	1.42%	1.48%	1.43%	1.27%	1.25%	1.26%	1.23%	1.21%	0.73%	0.80%	0.81%	0.76%	0.77%				
2.床防水	18年	1.53%	1.00%	0.85%	0.78%	0.69%	0.68%	0.89%	0.87%	0.86%	0.98%	0.89%	0.92%	0.86%					
3.外壁塗装等	18年	7.34%	5.05%	4.48%	4.10%	3.86%	3.80%	3.93%	4.06%	4.10%	5.26%	4.87%	4.74%	4.45%					
4.鉄部塗装等	6年	0.40%	0.25%	0.20%	0.16%	0.15%	0.14%	0.14%	0.13%	0.13%	0.19%	0.17%	0.14%	0.13%					
5-1.建具(玄関ドア、MB扉)	36年	3.13%	1.93%	1.59%	1.28%	1.13%	1.11%	1.05%	1.03%	1.02%	1.52%	1.30%	1.09%	1.02%					
5-2.建具(アルミサッシ)	36年	2.76%	1.70%	1.40%	1.55%	1.37%	1.35%	1.27%	1.25%	1.23%	1.34%	1.15%	1.32%	1.24%					
5-3.バルコニー手摺	36年	2.56%	1.73%	1.49%	1.46%	1.29%	1.27%	1.13%	1.11%	1.09%	1.26%	1.14%	1.17%	1.09%					
5-4.金物類	24年	0.81%	0.50%	0.41%	0.33%	0.29%	0.29%	0.27%	0.27%	0.26%	0.39%	0.34%	0.28%	0.26%					
7-1.給水管、給湯管	35年	6.21%	7.66%	6.30%	5.07%	4.49%	4.42%	4.18%	4.09%	4.03%	6.01%	5.18%	4.32%	4.05%					
7-2.貯水槽	25年	1.16%	0.72%	0.59%	0.48%	0.42%	0.41%	0.39%	0.38%	0.38%	0.56%	0.48%	0.40%	0.38%					
7-3.給水ポンプ	15年	1.16%	0.72%	0.59%	0.48%	0.42%	0.41%	0.39%	0.38%	0.38%	0.56%	0.48%	0.40%	0.38%					
8.排水設備	30年	3.54%	2.18%	1.80%	1.45%	1.28%	1.26%	1.19%	1.17%	1.15%	1.71%	1.48%	1.23%	1.15%					
9-1.ガス設備	30年	1.13%	0.69%	0.57%	0.46%	0.41%	0.40%	0.38%	0.37%	0.37%	0.55%	0.47%	0.39%	0.37%					
9-2.給湯器	15年	5.32%	3.28%	2.70%	2.17%	1.92%	1.89%	1.79%	1.75%	1.73%	2.57%	2.22%	1.85%	1.73%					
11-1.共用灯	15年	0.37%	0.23%	0.19%	0.15%	0.13%	0.13%	0.12%	0.12%	0.12%	0.18%	0.15%	0.13%	0.12%					
11-2.電力幹線・盤類	30年	2.33%	1.44%	1.18%	0.95%	0.84%	0.83%	0.78%	0.77%	0.76%	1.13%	0.97%	0.81%	0.76%					
11-3.避雷設備	40年										0.18%	0.15%	0.13%	0.12%					
12-1.電話設備	30年	0.38%	0.23%	0.19%	0.15%	0.14%	0.14%	0.13%	0.12%	0.12%	0.18%	0.16%	0.13%	0.12%					
12-2.テレビ共聴設備	15年	1.28%	0.79%	0.65%	0.52%	0.46%	0.46%	0.43%	0.42%	0.42%	0.62%	0.53%	0.44%	0.42%					
13-1.連絡送水管	25年										0.21%	0.18%	0.15%	0.14%					
13-2.自火報設備	20年				1.31%	1.16%	1.14%	1.08%	1.05%	1.04%	1.55%	1.33%	1.11%	1.04%					
14-1.EV保守	1年	0.32%	0.20%	0.16%	0.13%	0.11%	0.11%	0.11%	0.10%	0.10%	0.15%	0.13%	0.11%	0.10%					
14-2.EV更新	30年	4.18%	2.57%	2.12%	1.71%	1.51%	1.49%	1.40%	1.38%	1.36%	2.02%	1.74%	1.45%	1.36%					
17-1.流し台	30年	3.21%	1.98%	1.63%	1.31%	1.16%	1.14%	1.08%	1.06%	1.04%	1.55%	1.34%	1.11%	1.05%					
17-2.浴室ユニット	25年			8.47%	6.82%	6.03%	5.94%	5.61%	5.50%	5.41%		6.95%	5.80%	5.44%					
17-3.レンジフード	20年			1.10%	0.89%	0.78%	0.77%	0.73%	0.71%	0.70%		0.90%	0.75%	0.71%					
17-4.24h換気	20年					0.14%	0.14%	0.13%	0.13%	0.13%				0.13%					
18.経常修繕	1年	0.54%	0.38%	0.36%	0.33%	0.29%	0.29%	0.27%	0.27%	0.26%	0.30%	0.30%	0.28%	0.26%					

[公団住宅修繕寿命化計画策定指針(改訂)平成28年8月国土交通省住宅局]

## 2. ライフサイクルコスト及び住棟別縮減効果の算定

以上の考え方に基づき算定した各住棟別のLCCとその縮減効果は、以下のとおりです。

各住棟別のLCC及びその縮減効果一覧 (千円/年)

団地名	住棟	戸数	LCC		LCC縮減額 (①-②)
			改善前①	改善後②	
寺尾団地	1棟	5	1,393	1,065	328
	2棟	5	1,393	1,065	328
	3棟	5	1,486	1,131	355
	4棟	5	1,486	1,131	355
豊岡団地	1棟	6	1,694	1,293	401
清流団地	1棟	12	3,719	2,745	974
泉町団地	1棟	6	2,141	1,581	560
新川団地	1棟	20	7,386	5,415	1,971
	2棟	18	6,647	4,874	1,773
夕やけ団地	1棟	6	2,135	1,574	561
門前団地	1棟	4	1,423	1,050	373
竹之内団地	1棟	1	356	262	94
	2棟	1	356	262	94
	3棟	4	1,423	1,050	373
あかね団地	1棟	6	2,125	1,565	560
二瀬団地	1棟	12	4,241	3,108	1,133
門前住宅	1棟	1	344	252	92
	2棟	1	344	252	92
	3棟	4	1,377	1,008	369
安広団地	1棟	42	15,908	11,698	4,210
下灘団地	1棟	4	1,179	860	319
鳥ノ木団地	1棟	24	4,671	3,525	1,146
	2棟	32	8,112	6,190	1,922
	3棟	24	4,671	3,525	1,146
	4棟	32	8,112	6,190	1,922
	5棟	32	8,918	6,815	2,103
	6棟	32	9,529	7,283	2,246
	7棟	32	9,871	7,536	2,335
	8棟	32	9,512	7,238	2,274

## 3. 長寿命化型改善による維持管理の効果

計画修繕や改善事業等では、LCCの縮減効果以外に、公営住宅等の長寿命化や耐久性の向上、安全性の確保等の効果が見込まれます。

適切な時期における予防保全的な修繕及び改善事業を行った場合、10～20年程度の公営住宅等の長寿命化や耐久性の向上等が図られます。

また、公営住宅等の各住棟の劣化や老朽化による事故を未然に防ぐなどの安全性の確保を図ることが可能となります。

## XI 計画の実現に向けて

各事業の実施に向けての取り組み事例や体制構築について位置づけるとともに、借り上げ型住宅の導入、特定公共賃貸住宅の管理方針、民間活用や官民連携の事業推進についての取り組みを整理します。

### 1. 公営住宅等の維持管理の検討

#### (1) 住宅セーフティネットの充実

本市の公営住宅等は、住棟の老朽化に伴う修繕・改善事業や建替えなど、今後多くの事業費の確保が必要となり、本市の財政状況を踏まえた財源の確保が大きな課題となります。そこで、中長期的な視点から適切な公営住宅等の管理戸数を判断し、社会・経済情報や財政状況を考慮しつつ、空家を含めた民間賃貸住宅等の活用検討や民間と連携を図るなど、住宅セーフティネットの充実に努める必要があります。

#### (2) 改善事業の実施と居住環境への配慮

改善事業の実施は、公営住宅等の修繕・改善事業に伴う騒音や日照等の居住環境の負担が想定されるため、居住者に対して事業の説明や意見交換を行い、意向を反映させた改善事業の円滑な推進を図ります。

#### (3) 特定公共賃貸住宅の管理方針

公営住宅等については、用途廃止による住宅ストック量減少と建替え事業による費用の増加が課題となります。そこで、空家率が高く、需要の低い状況となっている特定公共賃貸住宅を準特定公共賃貸住宅へ用途変更し、住宅ストック量の補完や費用減につながるよう検討します。

### 2. 建替え事業実施の検討

#### (1) 耐用年限を超過した住宅の建替えと移転

建替え対象となるすでに耐用年限を超過している住棟及び計画期間内に耐用年限を超過する住宅は、約 40%存在します。そこで、公営住宅等の利便性や立地等を考慮し、改善事業による住棟の維持管理が難しい場合、用途廃止や建替えの検討を行います。

また、他の団地へ集約を予定する団地については、居住者の移転交渉を継続的に行う必要があります。

### 3. 民間活力や官民連携の事業推進

---

#### (1) 民間活力導入の検討

少子高齢化に伴い、公営住宅等の需要が減少傾向に推移することから、多額の費用が必要となる建替え事業では、PFI事業の導入や借り上げ型住宅等の民間活力の導入を検討し、コストの削減や財政支出の平準化を図ります。

特に、借り上げ型住宅では、多額の初期費用を必要とせず、住戸単位における効率的な公営住宅等の供給が可能となることから、費用対効果を考慮した活用を検討します。

また、地域の住宅流通市場の状況による適正な価格での住宅の提供に努めつつ、公営住宅等の管理運営における指定管理者制度の導入を検討します。

さらに、空家の活用として収入超過世帯を中心に民間住宅市場への誘導を検討します。

#### (2) 県営住宅との連携

本市には、市営住宅と県営住宅の双方が存在しています。そのため、双方の供給状況や住戸の居住性等の情報共有を図り、市民への適切な情報の提供を図ります。

また、将来ストックの推計では需要が減少傾向にあるものの、今後の建替えに伴う居住者の移転の可能性が高いため、県の担当部局と必要な情報の交換や調整を図ります。

#### (3) 福祉施策と関係部局との連携

少子高齢化に伴う社会情勢の変化や団地周辺の居住環境、ニーズに対応した福祉施策等の整備を検討するとともに、関係部局との連携・調整を行い、居住者及び周辺住民の快適な居住環境の提供に努めます。