

伊佐市公営住宅等長寿命化計画（案）

平成 23 年 2 月

伊佐市 建設課

目 次

「伊佐市公営住宅等長寿命化計画（案）」

I	本計画の位置づけ	1
	(1) 計画の位置づけ	
	(2) 計画の策定期間	
	(3) 公営住宅等の整備における公営住宅等長寿命化計画の位置づけ	
II	市営住宅の状況	2
	(1) 種類別・年別のストックの状況	
	(2) 構造別のストックの状況	
	(3) 耐用年数経過戸数	
III	入居世帯の状況	4
	(1) 世帯人員	
	(2) 世帯主の年齢	
	(3) 入居世帯の収入状況	
IV	入居者の意向（アンケート調査結果）	5
	(1) アンケートの概要	
	(2) アンケートの結果	
V	長寿命化に関する基本方針	9
	(1) 市営住宅ストックの問題・課題	
	(2) 公営住宅の目標管理戸数の設定	
	(3) 市営住宅の活用及び長寿命化に関する方針	
VI	活用判定の考え方、フローと判定結果	13
	(1) 活用判定のフロー	
	(2) 判定結果	
VII	ストック活用プログラム	15
	(1) 活用プログラムの考え方	
	(2) 活用プログラム	
	(3) 目標年度（平成 32 年度）における市営住宅管理戸数	
VIII	長寿命化のための維持管理計画	17
	(1) 修繕	
	(2) 改善	
IX	長寿命化のための維持管理による効果	19
	(1) 効果計測の考え方	
	(2) 試算の手順	
	(3) 試算結果	
X	計画の実現に向けて	21

伊佐市公営住宅等長寿命化計画（素案） 概要版

I. 本計画の位置づけ

（1）計画の位置づけ

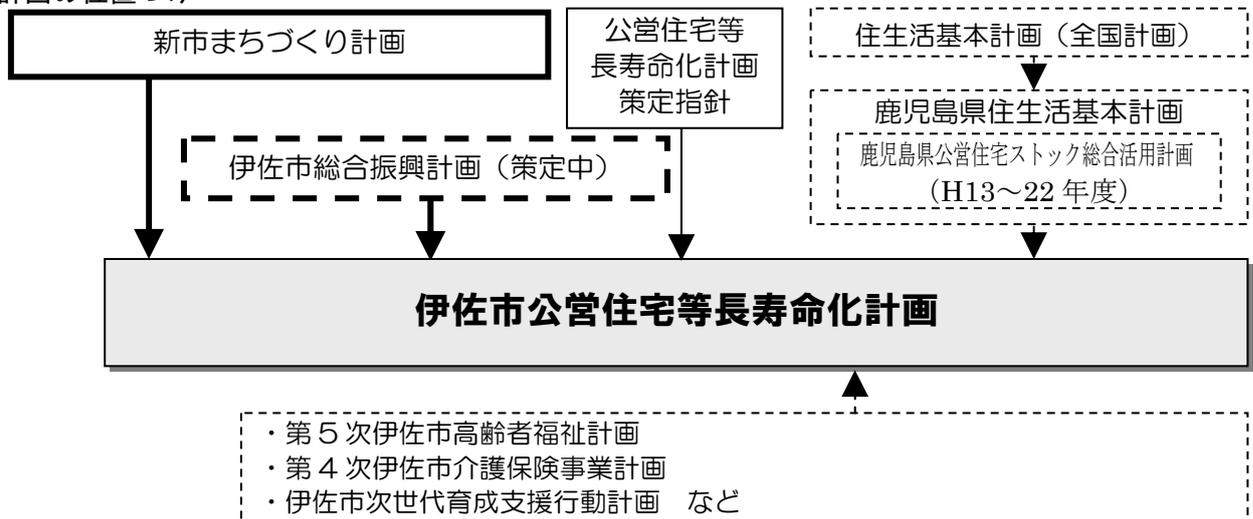
伊佐市公営住宅等長寿命化計画は、伊佐市の市営住宅政策の基本的方向、及び市営住宅の今後の活用方針（建替、改善等）や維持管理方針を定めるものです。

本計画では、「伊佐市総合振興計画（策定中）」、「新市まちづくり計画」、「鹿児島県住生活基本計画（平成19年3月）」及び「鹿児島県公営住宅ストック総合活用計画（平成19年3月）」との整合を図りながら、国土交通省住宅局が示した「公営住宅等長寿命化計画策定指針」を踏まえつつ、今後の市営住宅の活用や長寿命化を図るための指針を示すこととなります。

本計画では、旧大口市・旧菱刈町での住宅マスタープランにおける公営住宅活用方針の見直しを行うとともに、特定公共賃貸住宅・改良住宅・単独住宅を含めた市営住宅全体の今後の活用の方向性を定めていくこととなります。

なお、公営住宅は平成19年に施行された「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（略称 住宅セーフティネット法）」において、低額所得者以外に、高齢者、障がい者、子育て世帯等が安心して暮らせる住まいとして中核的な役割を果たすことが位置づけられました。したがって、高齢者施策、障がい者施策、子育て施策等の福祉施策との連携も一層重要となるため、これらの関連計画との整合にも留意する必要があります。

計画の位置づけ



（2）計画の策定期間

公営住宅等長寿命化計画は、その計画期間を10年以上とすることが条件となっていることから、本計画では計画期間を平成23年度～32年度の10年間とし、おおむね5年後に計画を見直すこととします。

計画の策定期間：平成23年度～32年度
（おおむね5年後に見直し予定）

(3) 公営住宅等の整備における公営住宅等長寿命化計画の位置付け

公営住宅等整備事業、公営住宅等ストック総合改善事業に係る地域住宅交付金の交付等にあたっては、原則として公営住宅等長寿命化計画に基づいて行うことを要件としており、当該事業に対する助成の前提となる計画となります。※

なお、既存の公営住宅ストック総合活用計画の内容を充実させ、公営住宅等長寿命化計画とすることも可能とされています。

※ 平成26年度以降は、公営住宅等長寿命化計画に基づく改善事業、建替事業以外は助成対象としない方針が国より示されています。

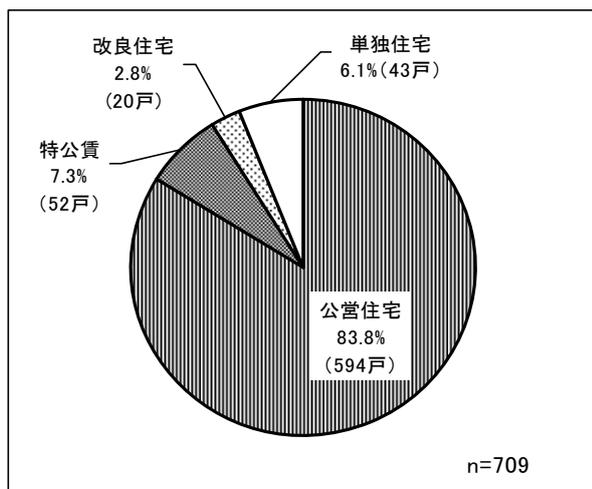
II. 市営住宅の状況

(1) 種類別・年別のストックの状況

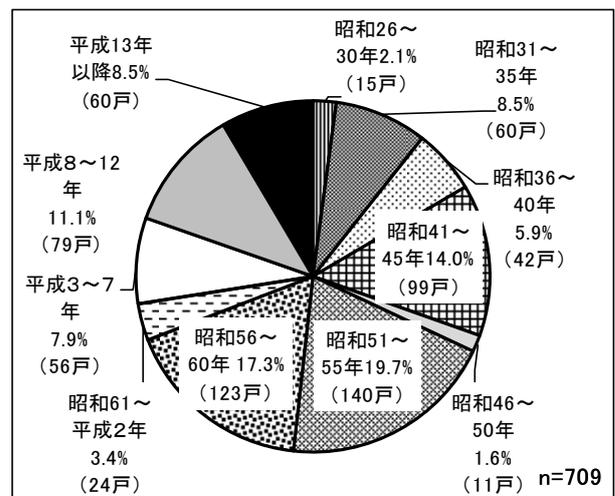
伊佐市の公営住宅、特公賃、改良住宅、単独住宅を合わせた公営住宅等のストック数は709戸であり、世帯数13,399世帯に対して約5.3%を占めています。

種類別の構成は、公営住宅が594戸であり、全体の83.8%と大半を占める。次に特公賃52戸(7.3%)、単独住宅43戸(6.1%)、改良住宅20戸(2.8%)となっています。

種類別の構成比



建設年別の構成比



(2) 構造別のストックの状況

全公営住宅等における構造別の構成比をみると、木造が228戸(32.2%)と最も多く、次いで簡二が197戸(27.8%)、耐火が168戸(23.7%)、簡平が116戸(16.4%)となっています。

住宅の種類別にみると、特公賃、改良住宅、単独住宅は木造のみが建設されています。

種類別・構造別構成比

	簡平	簡二	木造	耐火	合計	割合
公営住宅	116	197	113	168	594	83.8%
特公賃	0	0	52	0	52	7.3%
改良住宅	0	0	20	0	20	2.8%
単独住宅	0	0	43	0	43	6.1%
合計(戸)	116	197	228	168	709	100.0%
割合(%)	16.4%	27.8%	32.2%	23.7%	100.0%	

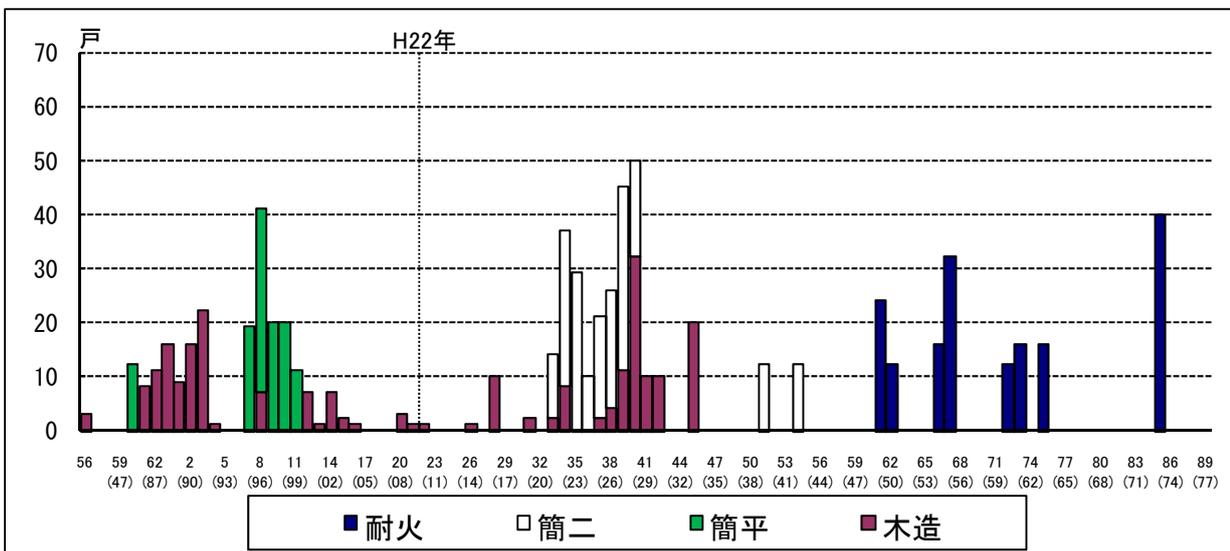
(3) 耐用年数経過戸数

公営住宅は、建物構造別に耐用年数が決められており、耐火構造の住宅は70年、準耐火構造・簡易耐火構造二階建（簡二）の住宅は45年、木造・簡易耐火構造平屋建（簡平）の住宅は30年と規定されています。また、制度上、耐用年数の1/2を経過した時点で建替または用途廃止が可能となります。

市営住宅の耐用年数経過状況をみると、平成22年時点で耐用年数が全数経過している住宅は、木造住宅113戸、簡平住宅116戸、計229戸（全体の32.3%）にも及びます。

さらに、耐用年数1/2以上経過している住宅でみると、木造141戸、簡平116戸、簡二173戸の合計430戸（全体の60.6%）があり、今後、耐火構造の建物も1/2を経過し、一挙に老朽化して行くことが想定されるため、建替及び修繕・改修を計画的に実施し、全体の事業量を平準化していく必要があります。

耐用年数経過戸数



構造別耐用経過戸数の状況

平成22年時点 (2010年)

		木造	簡平	簡二	耐火
1/2経過	戸数	141	116	173	0
	割合	19.9%	16.4%	24.4%	0.0%
耐用年数経過	戸数	113	116	0	0
	割合	15.9%	16.4%	0.0%	0.0%

10年以内に耐用年数を経過する住戸数

平成32年時点 (2020年)

		木造	簡平	簡二	耐火
1/2経過	戸数	228	116	197	84
	割合	32.2%	16.4%	27.8%	11.8%
耐用年数経過	戸数	126	116	0	0
	割合	17.8%	16.4%	0.0%	0.0%

Ⅲ. 入居世帯の状況

(1) 世帯人員

1世帯あたりの人員数を市営住宅全体でみると、単身（1人）が34.4%（226世帯）、2人が26.2%（172世帯）と多く、1～2人の少人数世帯が全体の6割を占めています。特に公営住宅は、少人数世帯が多くなっています。

	1人	2人	3人	4人	5人	6人	7人	8人	合計
公 営	198	144	77	89	38	2	2	0	550
	36.0%	26.2%	14.0%	16.2%	6.9%	0.4%	0.4%	0.0%	100.0%
改 良	5	10	4	0	0	1	0	0	20
	25.0%	50.0%	20.0%	0.0%	0.0%	5.0%	0.0%	0.0%	100.0%
特公賃	14	9	9	10	4	1	0	0	47
	29.8%	19.1%	19.1%	21.3%	8.5%	2.1%	0.0%	0.0%	100.0%
単 独	9	9	9	8	4	1	0	0	40
	22.5%	22.5%	22.5%	20.0%	10.0%	2.5%	0.0%	0.0%	100.0%
計	226	172	99	107	46	5	2	0	657
	34.4%	26.2%	15.1%	16.3%	7.0%	0.8%	0.3%	0.0%	100.0%

公営住宅等入居者データ サンプル657世帯

(2) 世帯主の年齢

世帯主の年齢を市営住宅全体でみると、70代以上の世帯が22.1%（145世帯）と最も多くなっています。60代と70代以上世帯をあわせた高齢世帯は、39.8%（261世帯）となり、特に建設年代が20～30年代の古い住宅への高齢者の入居割合が高くなっています。

	20代	30代	40代	50代	60代	70代以上	合計
公 営	48	94	74	100	106	128	550
	8.7%	17.1%	13.5%	18.2%	19.3%	23.3%	100.0%
改 良	1	2	0	2	5	10	20
	5.0%	10.0%	0.0%	10.0%	25.0%	50.0%	100.0%
特公賃	8	25	11	2	1	0	47
	17.0%	53.2%	23.4%	4.3%	2.1%	0.0%	100.0%
単 独	0	12	10	7	4	7	40
	0.0%	30.0%	25.0%	17.5%	10.0%	17.5%	100.0%
計	57	133	95	111	116	145	657
	8.7%	20.2%	14.5%	16.9%	17.7%	22.1%	100.0%

公営住宅等入居者データ サンプル657世帯

(3) 入居世帯の収入状況

市営住宅全体の入居世帯収入状況をみると、原則階層（第4分位まで）が86.6%を占めており、建設年代が20～30年代の古い住宅に、より低所得の世帯が入居している割合が高くなっています。

	第1分位	第2分位	第3分位	第4分位	第5分位	第6分位	第7分位	第8分位	合計
公 営	430	31	25	19	15	9	14	7	550
	78.2%	5.6%	4.5%	3.5%	2.7%	1.6%	2.5%	1.3%	100.0%
改 良	17	1	1	0	0	0	0	1	20
	85.0%	5.0%	5.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	5.0%	100.0%
特公賃	9	0	2	2	4	4	5	21	47
	19.1%	0.0%	4.3%	4.3%	8.5%	8.5%	10.6%	44.7%	100.0%
単 独	22	5	3	2	2	3	0	3	40
	55.0%	12.5%	7.5%	5.0%	5.0%	7.5%	0.0%	7.5%	100.0%
計	478	37	31	23	21	16	19	32	657
	72.8%	5.6%	4.7%	3.5%	3.2%	2.4%	2.9%	4.9%	100.0%

公営住宅等入居者データ サンプル657世帯

IV. 入居者の意向（アンケート調査結果）

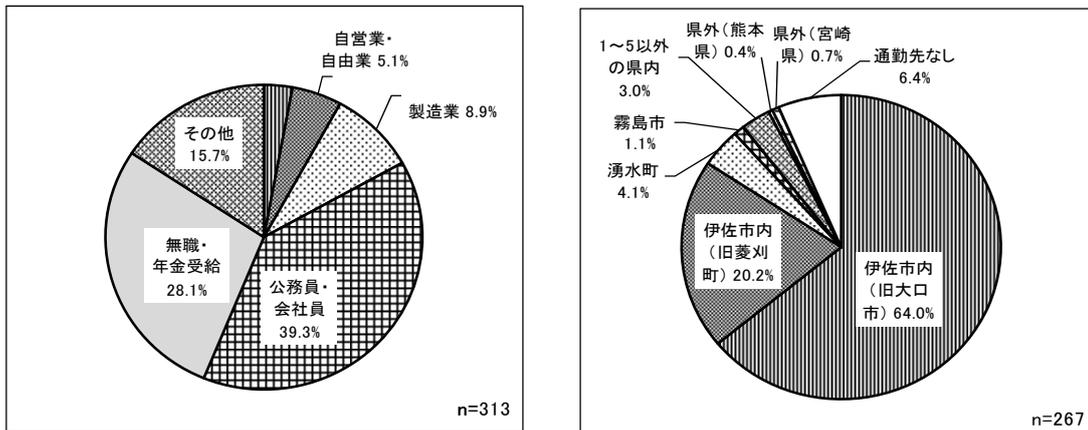
（1）アンケートの概要

- ・ 対象者：伊佐市営住宅に居住する全世帯（空き家は除く）
- ・ 配布期間：平成22年8月20日
- ・ 回収期間：平成22年9月3日
- ・ 配布回収：公営住宅のみ郵送配布・持参回収、その他の住宅は郵送配布・郵送回収
- ・ 回収票数：346票／657世帯（回収率52.66%）

（2）アンケートの結果

【職業・勤務先】

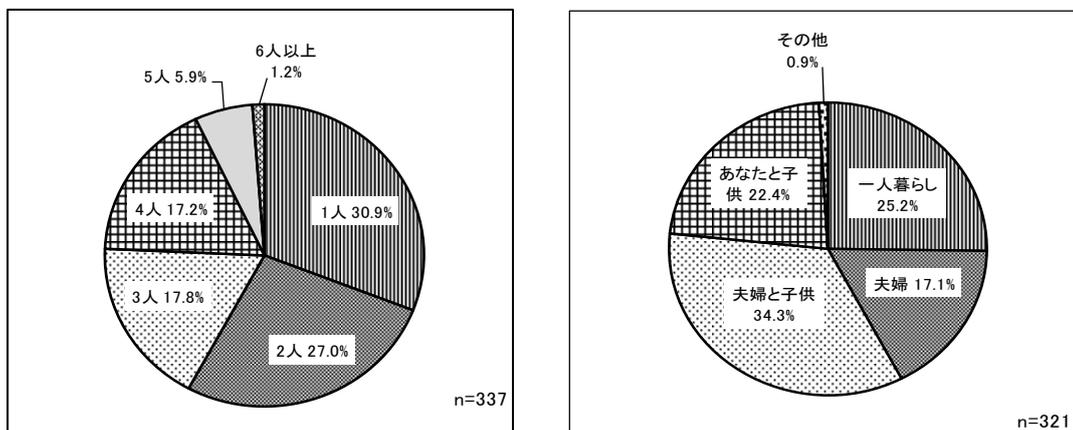
世帯主の職業についてみると、「公務員・会社員」（39.3%）が多く、また、「無職・年金受給者」が28.1%います。勤務先についてみると、「伊佐市内（旧大口市）」（64.0%）、「伊佐市内（旧菱刈町）」（20.2%）が多く、8割以上が市内に勤務しています。



【同居人数・世帯の型】

同居人数についてみると、「1人」（30.9%）、「2人」（27.0%）が多く、少人数世帯が6割弱います。

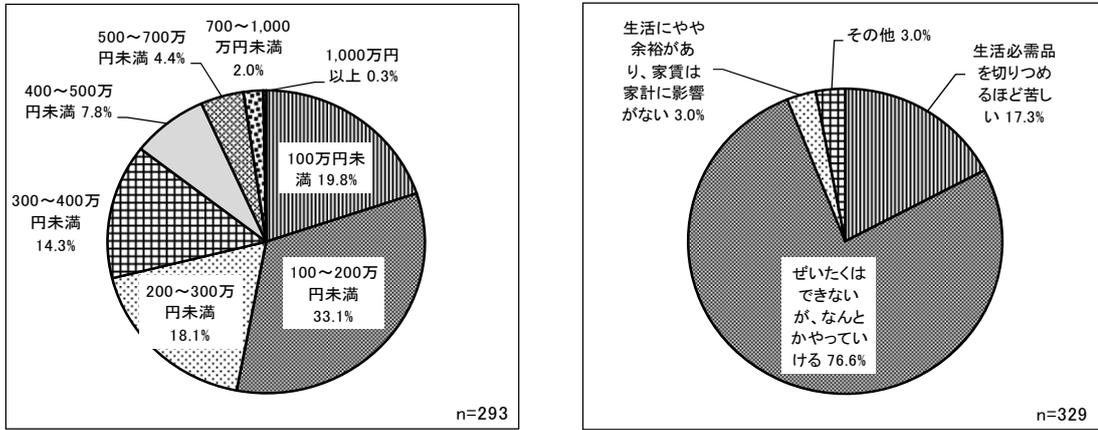
家族の構成についてみると、「夫婦と子供」（34.3%）が多く、また、「一人暮らし」が25.2%、「あなたと子供」が22.4%います。



【家族の年収・現在の家賃】

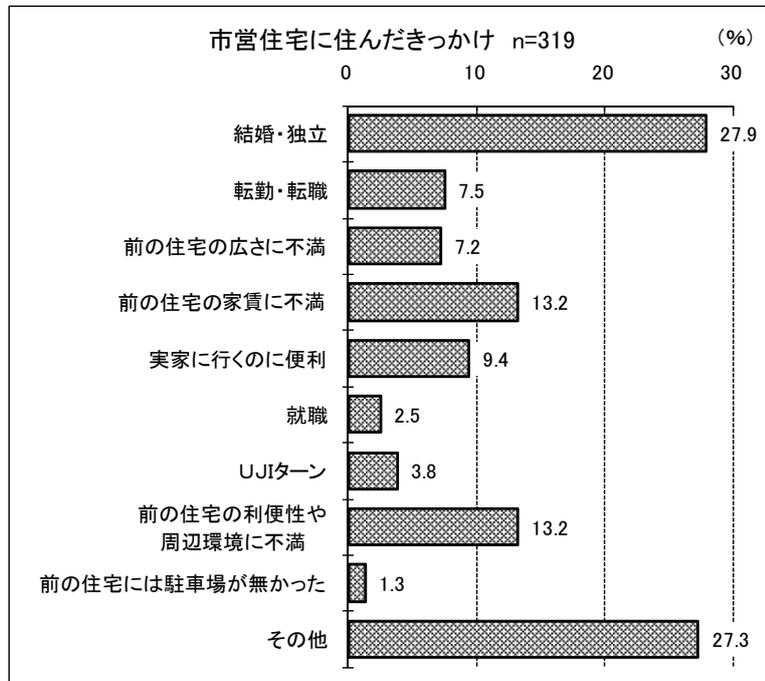
年収の状況についてみると、「100～200万円未満」(33.1%)が最も多くなっており、「100万円未満」が19.8%いる一方で、「700～1000万円未満」(2.0%)、「1000万円以上」(0.3%)の世帯も若干存在します。

家賃に対してどのように感じているかについて、「ぜいたくはできないが、なんとかやっつけていける」が最も多く76.6%と大半を占めています。



【市営住宅に住んだきっかけ】

市営住宅に住んだきっかけや理由についてみると、「結婚や独立」(27.9%)が多く、次いで「前の住宅の家賃に不満」(13.2%)、「前の住宅の利便性や周辺環境に不満」(13.2%)となっています。その他の回答としては、「離婚」「家族の諸事情」「病気」といった回答が多くなっています。



【市営住宅の設備の評価】

「非常に不満」が高い項目は、「湿気のこもり、カビ、換気」(35.2%)、「浴室」(24.3%)、「住宅内部の傷み具合」(23.6%)、「便所」(22.9%)が高くなっています。

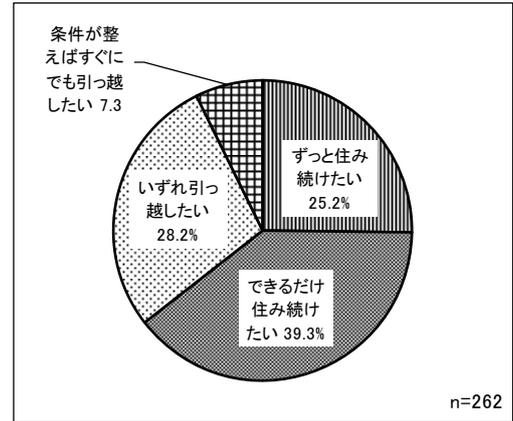
「非常に不満」と「やや不満」をあわせてみても、「湿気のこもり、カビ、換気」、「浴室」、「住宅内部の傷み具合」、「便所」が高くなっています。



【今後の住み続け意向】

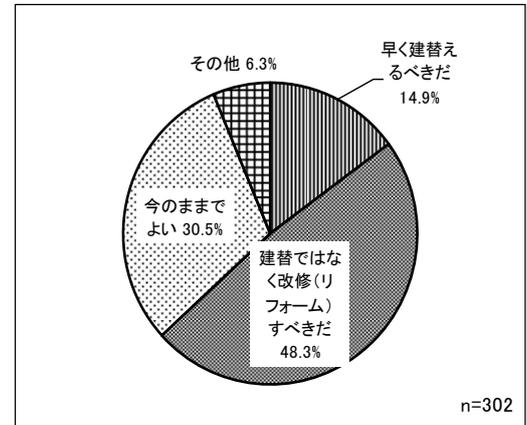
「ずっと住み続けたい」「できるだけ住み続けたい」と答えた世帯が 64.5%となっています。

一方で、「いずれ引っ越したい」「条件を整えばすぐにも引っ越したい」と答えた方が 35.5%となっています。



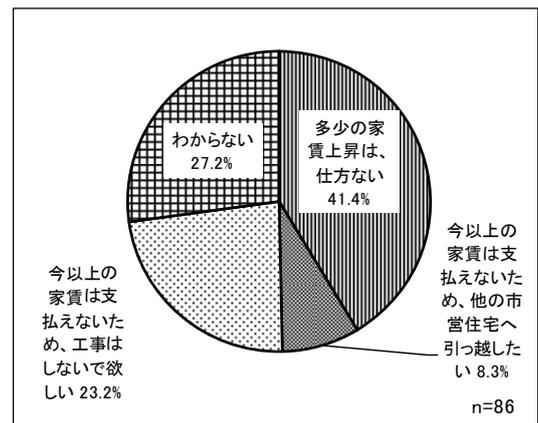
【建替や改修の意向】

住まいの建替、改修については、「早く建替えるべきだ」が 14.9%、「建替でなく改修（リフォーム）すべきだ」が 48.3%、「今のままでよい」が 30.7%となっており、約5割が建替よりも改修（リフォーム）を希望しています。



【建替や改修に伴う家賃上昇について】

改修、建替による家賃上昇については、「多少の家賃上昇は仕方ない」が 41.4%と高くなっている一方、「今以上の家賃は払えないため、工事はしないで欲しい」が 23.2%となっています。



V. 長寿命化に関する基本方針

(1) 市営住宅ストックの問題・課題

●小規模団地が多く 20 戸未満団地が約 8 割。効率的な管理が難しい

- ・市内の 57 団地のうち、「1～4 戸」団地が 15 団地、「5～9 戸」団地が 13 団地と 10 戸未満の団地が 25 団地、約 44%を占めています。さらに「10～14 戸」団地の 14 団地、「15～19 戸」団地の 6 団地を加えると、45 団地、約 8 割は 20 戸未満の小規模団地であり、効率的な管理を困難にしています。

●20～30 年代建設の木造・簡平住宅が 93 戸残っている

- ・耐用年数が全数経過し、さらに 20～30 年以上経過している木造住宅が 93 戸残っており、老朽化が顕著になっています。国の方針としても、耐用年数を経過した公営住宅についてはすみやかに用途廃止や建替えを行うこととされていることから、空き家となった住宅を政策空き家としながら、建替えや用途廃止等の対応を図っていく必要があります。

●約 3 割弱 (192 戸) を占める耐火住宅の計画的な改善計画がない

- ・昭和 50 年代に建設された中低層の耐火住宅は 68 戸あり、これらは 10 年以内に耐用年数 1/2 以上を経過します。また、このうち 52 戸は建築基準法の新耐震基準（昭和 56 年施行）以前の住戸となっています。
- ・部分的な外壁改修は実施されているものの計画的な改善は実施されていないため、できるだけ長く使用していただけるように、住棟及び住戸の改善を計画的に実施していく必要があります。

●住宅内部の湿気や住宅内部の傷み具合、水回り（浴室・便所）の使い勝手に不満が高い

- ・入居者アンケートによると、「湿気のこもり・カビ、換気」の不満（やや不満＋非常に不満）が 62.6%と最も高く、次いで「住宅内部の傷み具合」54.8%、「浴室」47.9%、「便所」43.9%、と住戸内部の環境、水回りへの不満がみられます。
- ・建替えよりも改修を希望する世帯が多いことや設備等の劣化・陳腐化に加え、入居者の高齢化により使い勝手が悪くなっていることを考えると、計画的に個別改善をしていく必要があります。

●低所得の高齢者が耐用年数を経過した木造・簡平住宅に居住

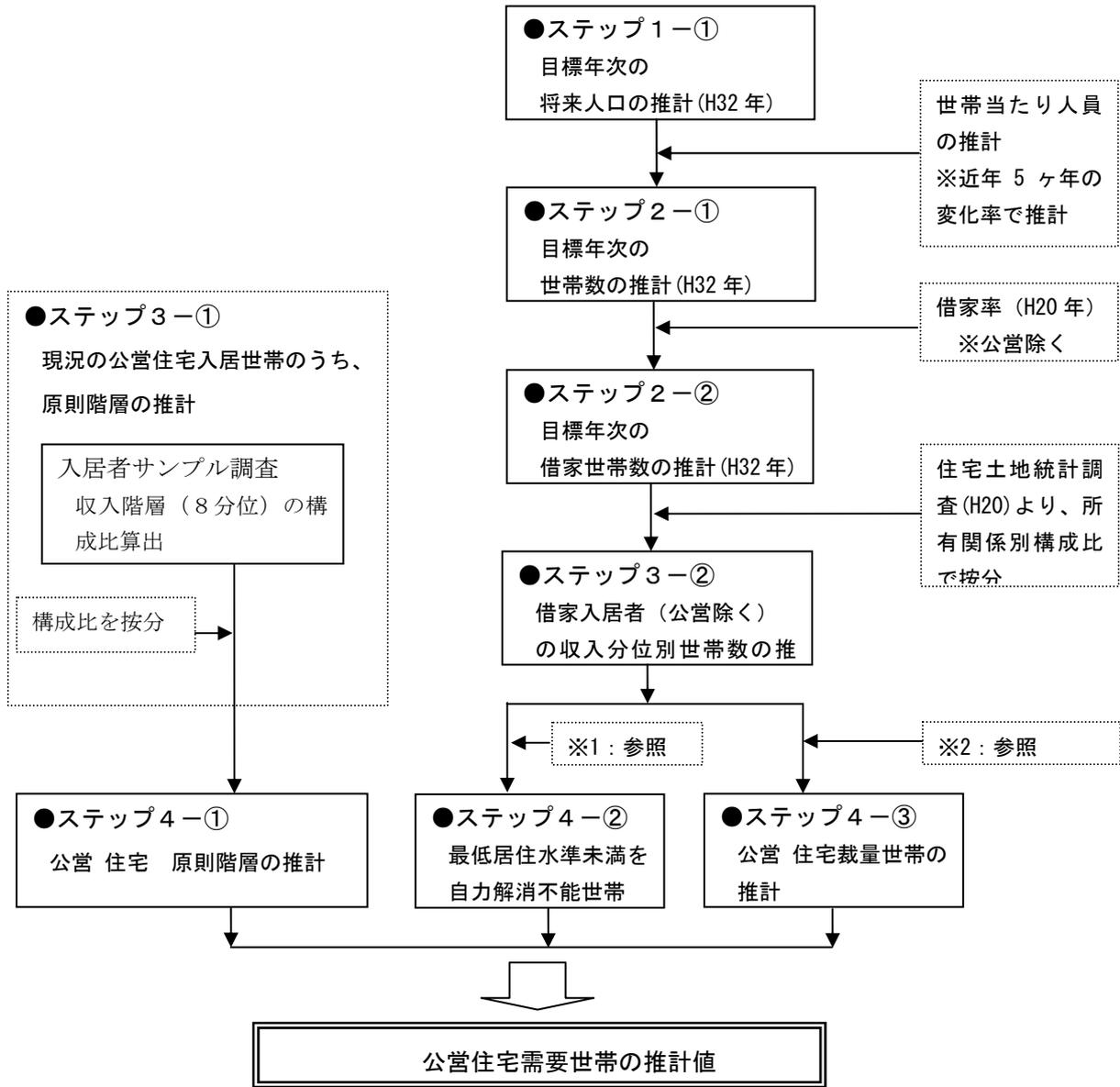
- ・公営住宅、改良住宅、特定公共賃貸住宅、市単独住宅を含めた 657 世帯のうち、世帯主 60 歳以上の世帯は 261 世帯（39.8%）であり、今後、10 年間で 60 歳以上となる世帯まで含めると、全体で 372 世帯（56.7%）と 2 世帯のうち 1 世帯が高齢者のいる世帯となることが想定されます。
- ・団地自体の活力と良好なコミュニティの形成を図っていくためには、若い世帯の入居を促進し、バランスある年齢構成を保った団地としていく必要があります。
- ・耐用年数を経過した木造・簡平住宅を建替えるにあたっては、建替え後の家賃上昇に対応できない低所得の高齢者に配慮した受け皿の検討が必要となります。

●裁量階層以上の収入階層が入居している

- ・公営住宅のうち原則階層（第 1～4 分位）が約 9 割とほとんどを占めるものの、裁量階層対象以上の収入超過階層（7・8 分位）が 21 世帯入居しています。
- ・真に住宅に困窮する世帯に公営住宅が供給されるよう退去誘導などの取り組みが必要です。

(2) 公営住宅の目標管理戸数の設定

① 推計フロー



※1：平成20年の住宅土地統計調査（鹿児島県）で得られた借家世帯の最低居住水準未達世帯の割合をステップ3-②の算出数値に乗じる
 ※2：対象となる高齢者世帯（世帯主が60歳以上の世帯比率×単身と夫婦世帯比率）と子育て世帯（世帯主が25～34歳の世帯比率×夫婦世帯比率）で民営借家に住み、年収が250～400万円未満世帯の比率をステップ3-②の算出数値に乗じる。

ステップ4-① 公営住宅対象世帯 (原則階層) 569 世帯	+	ステップ4-② 最低居住水準未達・ 自力解消不可能世帯 69 世帯	+	ステップ4-③ 公営住宅裁量階層 世帯 11 世帯	=	公営住宅必要戸数 649 世帯
---	---	--	---	------------------------------------	---	--------------------

②公営住宅必要戸数

推計により算出した平成 32 年時点での公営住宅需要戸数（649 戸）は、収入超過の世帯（21 世帯）の計画期間内での全ての退去を前提として計算しています。しかし、現実的には該当者全員の退去は難しいことから、収入超過者の約半数は計画期間後の退去となると想定して上記戸数に 11 戸（21/2）を加えると、660 戸となります。

$$\text{調整後公営住宅必要戸数} : 649 \text{ 戸} + 11 \text{ 戸} = \boxed{660 \text{ 戸}}$$

また、本市内には県営住宅（公営住宅）は 176 戸管理されています。県営住宅が今後 10 年間、現在の管理戸数がそのまま維持されると想定し、県営住宅戸数を減ずると、市営住宅として必要な公営住宅戸数は、以下のようになります。

$$\text{調整後公営住宅（市営）必要戸数} : 660 \text{ 戸} - 176 \text{ 戸} = \boxed{484 \text{ 戸}}$$

さらに、建替事業を円滑に進めるため、政策空き家・仮移転用などとして一定量のストックを確保する必要があることから、35 戸を上乗せすることとします。

$$\text{公営住宅（市営）目標管理戸数} : 484 \text{ 戸} + 35 \text{ 戸} = 519 \text{ 戸} \approx \boxed{\text{約} 520 \text{ 戸}}$$

公営住宅（市営）目標管理戸数：520 戸

市営住宅の種類と管理戸数（平成 32 年時点目標管理戸数）

住宅の種類		現在の管理戸数	目標管理戸数
公営住宅等長寿命化計画 での基幹事業の対象	公営住宅（33 団地）	594 戸	520 戸
	特定公共賃貸住宅 （4 団地）	52 戸	52 戸
	小計	646 戸	572 戸
上記以外	改良住宅（1 団地）	20 戸	20 戸
	単独住宅（19 団地）	43 戸	11 戸
	小計	63 戸	31 戸
合計		709 戸	603 戸

(3) 市営住宅の活用及び長寿命化に関する方針

●小規模・老朽化団地の用途廃止、統廃合、払い下げ

- ・市内の 57 団地のうち、10 戸未満の団地が 25 団地（約 44%）を占めています。効率的な管理運営をしていく上では問題となることから、需要を勘案しつつ、用途廃止や非現地建替を行っています。
- ・耐用年数を経過している小規模木造・簡平住宅は、空き家となった時点から政策空き家とし、建替においては統廃合を見据えた配置計画を検討するほか、払い下げの検討も行っています。

●耐火構造住宅の計画的な修繕・改善

- ・10 年以内に耐用年数 1/2 以上を経過する昭和 50 年代に建設された中低層の耐火構造住宅が 68 戸あり、一定の劣化・陳腐化が見られることから、改善の実施により長寿命化を図ります。

●高齢化者に配慮した個別改善

- ・今度 10 年間で世帯主の年齢が 60 歳以上となる世帯は、2 世帯のうち 1 世帯の割合となることが想定されます。公営住宅における高齢化対応の改善が遅れているほか、住戸内部の環境、水回りへの不満も顕在化していることから福祉対応や居住性向上に資する改善を計画的に行います。

●低所得の高齢者の受け皿づくり

- ・耐用年数を経過した木造・簡平住宅に低所得の高齢者が居住しており、建替後の家賃上昇に耐えられないことも想定されるため、建替や用途廃止を円滑に進めていく観点からもこれらの入居者の受け皿を検討していきます。

●住宅困窮世帯への的確な供給

- ・住宅に困窮世帯している世帯に的確に公営住宅を供給するため、収入超過者の退去誘導と高額所得者への明け渡し請求を図るとともに、退去者へは特公賃への入居斡旋などを行います。

●団地再生及び地域コミュニティ再生のための若い世帯の入居促進

- ・高齢化が著しく、活力が低下している団地や地域の行事や祭りの維持が困難な地区においては、団地自体の活力と良好な地域コミュニティの形成を図っていくために、若い世帯の入居を促進を図ります。

●公営住宅等ストックの状態の把握及び日常的な維持管理

- ・適切に公営住宅等ストックをマネジメントするために、管理する公営住宅等の管理データを住棟単位で整理し、修繕履歴などを随時確認できる仕組みを整理し、定期点検を実施して予防保全的な維持管理に取り組みます。

●長寿命化及びライフサイクルコストの縮減

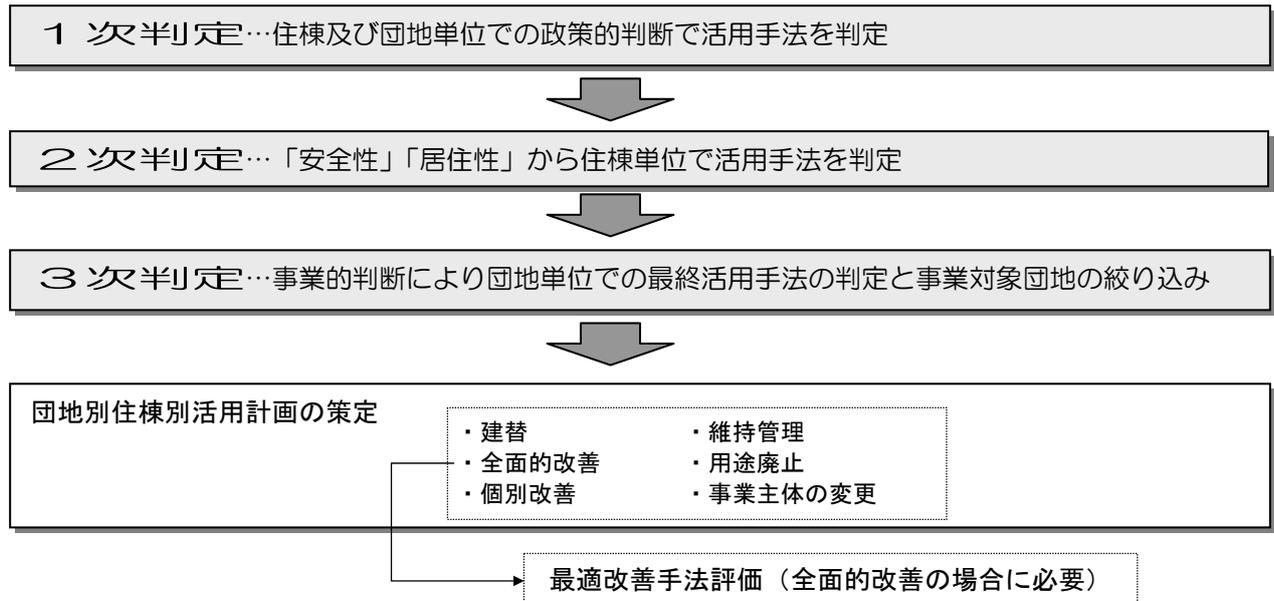
- ・公営住宅などストックの長寿命化及びライフサイクルコストの縮減を図るために、定期点検及び建物の老朽化等を未然に防ぐ予防保全的な維持管理に取り組みます。

VI. 活用判定の考え方、フローと判定結果

(1) 活用判定のフロー

団地及び住棟単位で下記の判定作業を行い、住棟ごとの活用手法候補を検討した上で、総合的な判断により活用手法の最終判定を行い、計画期間中の事業対象住宅を絞り込みます。

活用判定の流れ



●1次判定(住棟及び団地単位の政策的判断)

団地及び住棟単位で、今後どれくらいの期間にわたって活用していくかについて政策的な判断を下すため、築年数、住宅需要、高度利用の必要性・可能性などから判定します。

●2次判定(住棟単位の技術的判断)

1次判定で継続判定となった市営住宅を対象に、住棟単位で躯体の安全性、避難の安全性、居住性の3つの技術的側面から判定します。

●3次判定(団地単位での事業的判断)

1次判定、2次判定で継続判定となった住棟ごとの活用候補について、市営住宅入居者の意向や仮移転先住宅の確保などの事業性をもとに、団地単位で判定します。

(2) 判定結果

方針	団地名	種別	現況戸数	建設年度	構造	備考	
建替	小水流団地	公営	23	S40, 44	簡平	優先順位 1	
	西水流団地	公営	74	S41, 42, 43	簡平	優先順位 2	
	下殿団地	公営	28	S31, 32, 35, 36, 44	木平、簡平	優先順位 3	
	小計		125				
個別改善	西水流団地(4階建)	公営	24	S54	中耐4	長寿命化型	
	池田団地	公営	10	S53	簡二	居住性向上型(トイレ水洗化:集落排水接続)	
	元町団地(1号棟)	公営	16	S59	中耐4	長寿命化型	
	湯之尾団地	公営	12	S55	中耐3	長寿命化型	
	元町団地(2号棟)	公営	16	S60	中耐4	長寿命化型	
	重留西第1団地	公営	16	S60	中耐4	長寿命化型	
	中央団地	公営	12	H2	中耐3	長寿命化型	
	小計		106				
維持管理	曾木団地	公営	6	S58	簡二	2次判定で「個別改善」となったが、残り耐用年数が少なく費用対効果が小さいため、「維持管理」とする。	
	崎山団地	公営	6	S58	簡二	2次判定で「個別改善」となったが、残り耐用年数が少なく費用対効果が小さいため、「維持管理」とする。	
	針持団地	公営	6	S58	簡二	2次判定で「個別改善」となったが、残り耐用年数が少なく費用対効果が小さいため、「維持管理」とする。	
	高校西団地	公営	40	H15	高耐6.4		
	郡山団地	公営	98	S51~53, 55~57	簡二	2次判定で「個別改善」となったが、残り耐用年数が少なく費用対効果が小さいため、「維持管理」とする。	
	下之馬場団地	公営	27	S56, 57	簡二	2次判定で「個別改善」となったが、残り耐用年数が少なく費用対効果が小さいため、「維持管理」とする。	
	平出水団地	公営	10	H4, 12	木二		
	前目第1団地	公営	10	S52	簡二	2次判定で「個別改善」となったが、残り耐用年数が少なく費用対効果が小さいため、「維持管理」とする。	
	瓜ノ峰第1団地	公営	10	S54	簡二	2次判定で「個別改善」となったが、残り耐用年数が少なく費用対効果が小さいため、「維持管理」とする。	
	湯之尾新町団地	公営	10	S61	木平		
	重留西第2団地	公営	16	H3	中耐4		
	前目第2団地	公営	8	H4, 12	木平		
	前目麓団地	公営	16	H5	中耐4		
	瓜ノ峰第2団地	公営	12	H6	耐二		
	北俣団地	公営	12	H9	耐二		
	山田改良住宅	改良	20	H15	木平		
	鶴泊住宅	単独	2	H1	木平		
	池之原住宅	単独	4	H3, 7	木平		
	徳辺住宅	単独	3	H8	木平		
	永池1号住宅	単独	1	H8	木平		
	永池2号住宅	単独	1	H9	木平		
	こっから団地	特公賃	32	H10	木二		
	麓後団地	特公賃	8	H9	木二		
	南永団地	特公賃	2	H9	木二		
	ウッドタウン菱刈	特公賃	10	H11	木二		
	小計		370				
	用途廃止 (払い下げ検討)	西中団地	公営	3	S26	木平	
		羽月団地	公営	5	S33	木平	1次判定で「建替可能」となったが、周辺地域に立地しており十分な需要が見込めないことから、「用途廃止」とする。
元町(広岡)団地		公営	10	S32	木平		
水ノ手団地		公営	6	S30	簡平		
大田団地		公営	6	S30	簡平		
須崎団地		公営	9	S34	木平	1次判定で「建替可能」となったが、周辺地域に立地しており十分な需要が見込めないことから、「用途廃止」とする。	
緑ヶ丘団地		公営	6	S36	木平		
大口小下団地		公営	10	S35	木平	1次判定で「建替可能」となったが、敷地が市道で分断されるなど効率的な事業が見込めないことから、「用途廃止」とする。	
目丸団地		公営	6	S33	木平		
目丸第2団地		公営	10	S36	木平		
上之馬場団地		公営	5	S33	木平		
あたご住宅		単独	7	S41	木平	1次判定で「建替可能」となったが、小水流団地と隣接していることから、用途廃止後、敷地を統合して公営住宅として再生する。	
中水流住宅		単独	2	S47	木平	西水流団地と隣接していることから、敷地を統合して公営住宅として再生する。	
大口里住宅		単独	2	S53	木平		
平出水中央住宅		単独	1	S47	木平		
山野本町住宅		単独	1	S46	木平		
針持笠松住宅		単独	1	S49	木平		
羽月西住宅		単独	1	S53	木平		
内ノ宮住宅		単独	1	S37	木平		
堂山住宅		単独	10	S45, 47	木平	1次判定で「建替可能」となったが、周辺地域に立地しており十分な需要が見込めないことから、「用途廃止」とする。	
瓜ノ峰住宅		単独	2	S48	木平	1次判定で「建替可能」となったが、周辺地域に立地しており十分な需要が見込めないことから、「用途廃止」とする。	
永池3号住宅	単独	1	S55	木平			
永池4号住宅	単独	1	S54	木平			
菱刈麓1号住宅	単独	1	S47	木平			
菱刈麓2号住宅	単独	1	S59	木平			
小計		108					
合計		709					

※ 「用途廃止」の対象団地は退去・移転誘導ではなく、自然退去後の「用途廃止」を想定しています。また、戸建てタイプの住宅については払い下げの検討も行うこととします。

VII. ストック活用プログラム

(1) 活用プログラムの考え方

活用団地の期間内における活用プログラムは、団地別判定結果（3次判定）に基づき、適正な事業量（財源）の確保及び、事業量の年度毎の平準化を念頭に設定します。

前期5年間については、農業用集落排水への接続が可能な池田団地（簡易耐火構造二階建）の水洗化（居住性向上型改善）及び耐火構造住棟のうち一定の劣化が見られる建設年度の古いものについて外壁改修等の長寿命化型改善を中心とした改善事業を実施します。また、後期5年間以降については、建替事業を順次行っていくこととし、一定の政策空き家が確保されており早期の事業着手が可能なことから小水流団地を先行して行い、以降は西水流団地、下殿団地で事業を実施していきます。

(2) 活用プログラム

活用方針	前期（H23～H27）	後期（H28～H32）
建 替		小水流団地
		西水流団地※1
		下殿団地※2
個別改善	池田団地 （居住性向上型改善）	
	西水流団地（4階建） （長寿命化型改善）	
	元町団地（1・2号棟） （長寿命化型改善）	
	湯之尾団地 （長寿命化型改善）	
	重留西第1団地 （長寿命化型改善）	
	中央団地 （長寿命化型改善）	

※1：「西水流団地」の建替は、次期計画期間（H33以降）まで継続予定です。

※2：「下殿団地」の建替は、本計画期間では事業開始までの政策空き家等の準備を行い、実際の事業は「西水流団地」の建替事業終了後、次期計画期間（H33以降）に行います。

活用プログラムに基づき、概算で事業費を試算すると、建替・個別改善にかかる費用を合わせると10年間で約11億1千万円の事業費となります。内訳は建替事業が約9億7千万円、個別改善事業が約1億4千万円となる見込みです。

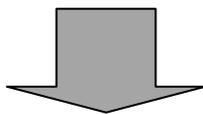
建替や個別改善の事業実施にあたっては、国の社会資本整備総合交付金（最大45%）を活用するものの、多大な財政負担を伴うことから、事業実施にあたっては年間事業費の平準化に努めるとともに、財政当局との十分な調整を図ることとします。

(3) 目標年度（平成 32 年度）における市営住宅管理戸数

判定結果に基づく建替・用途廃止等の事業の実施により、目標年度（平成 32 年度）における市営住宅の管理戸数は下記のようにになると想定されます。

市営住宅の管理戸数

市営住宅の種類		現況	目標戸数	備考
		平成 22 年度末	平成 32 年度	
市 営 住 宅	公営住宅	594 戸	520 戸	
	特定公共賃貸住宅	52 戸	52 戸	
	改良住宅	20 戸	20 戸	
	単独住宅	43 戸	11 戸	
	計	709 戸	603 戸	



市営住宅の種類		判定結果に基づく事業後戸数	備考
		平成 32 年度末（想定）	
市 営 住 宅	公営住宅	520 戸	※1:未用途廃止住戸 50 戸を含む
	特定公共賃貸住宅	52 戸	
	改良住宅	20 戸	
	単独住宅	21 戸	※2:未用途廃止住戸 10 戸を含む
	計	613 戸	

※1：退去・移転誘導ではなく、自然退去による用途廃止を予定していることから、対象戸数（76 戸）のうち、1/3 の用途廃止が進むと想定

※2：自然退去＋払い下げによる用途廃止を予定していることから、対象戸数（32 戸）のうち、2/3 の用途廃止が進むと想定

Ⅷ. 長寿命化のための維持管理計画

(1) 修繕

建物の性能を耐用年数までに適正に維持するために、改善事業のほか、以下の計画修繕及び経常的な維持管理に努めることとします。修繕対象は、建替・改善・用途廃止に位置付けられた住宅以外とします。

●計画修繕

- ・建物の主要部位の周期的な計画修繕については、その劣化状況を踏まえるとともに、財政状況を勘案し効果的に実施します。

<計画修繕項目>

- ・火災報知機の取替工事
- ・ベランダの手摺り、鉄製扉等の塗装工事

●経常的な修繕

- ・居住者の日常生活に支障がないように、配水管、ガス管、電気配線等の取替を随時行います。

●日常的な保守点検

- ・法令などに基づき建築物、建築設備をはじめエレベーターや消防用設備等について定期的に保守点検を実施します。

●空き家修繕

- ・入居者が移転した際に、壁、天井の塗り替え、必要な室内修繕をまとめて行います。

(2) 改善

改善事業については、居住性向上型改善と長寿命化型改善を中心に、劣化が進行しているものや建設時期が古いものを優先することとし、計画期間の前期に実施します。

また、入居者の意向等を踏まえて、福祉対応型改善や安全性確保型改善を実施する際には、下記の方針によることを基本とします。

●居住性向上型改善の実施方針と内容

- ・居住性向上型改善は、池田団地（簡二）を対象に、便所改善（汲み取り式から集落排水へ接続、水洗化）を行います。

<想定される工事>

- ・集落排水への接続、トイレの水洗化

●福祉対応型改善の実施方針と内容

- ・福祉対応型改善は、高齢化対応が必要なものについて、共用部の廊下の手すりやスロープ設置等の工事を行います。
- ・バリアフリー工事については、住棟によって状態が異なるため、実施にあたっては詳細な調査を実施した上で判断します。

<想定される工事>

共用部の手摺り設置、スロープ設置

●安全性確保型改善の実施方針と内容

- ・安全性確保型改善は、屋外のガス管について、維持管理費の低減や耐久性向上に資する工事を実施します。

<想定される工事>

屋外におけるガス管の取替工事

●長寿命化型改善の実施方針と内容

- ・長寿命化型改善は、外壁改修及び屋上防水改修工事を行います。
- ・また、住戸内の給排水・ガス管についても、維持管理費の低減や耐久性向上に資する工事を実施します。

<想定される工事>

外壁改修、屋上防水改修、住戸内の給排水・ガス管の取替

Ⅸ. 長寿命化のための維持管理による効果

(1) 効果計測の考え方

長寿命化型改善を実施する西水流団地（4階建）をモデルに、本計画に基づく長寿命化型改善を実施する場合と実施しない場合のそれぞれについて、建設時点から次回の建替までに要するコストを算出し、住棟単位で年当たりのコスト（LCC：ライフサイクルコスト※）比較を行います。

※LCC：ライフサイクルコスト。建設時点から次の建替えまでに要する建替え費、改善費、修繕費の合計額

(2) 試算の手順

<計画前モデル>

①使用年数

中層耐火住宅の標準管理期間をもとに、**35年**と設定します。

②累積修繕費

$$\text{修繕費} = \text{建替工事費} \times \text{修繕費乗率}$$

※国が示す公営住宅等長寿命化計画策定指針における修繕項目・修繕費乗率・修繕周期に基づき、建設時点から上記使用年数経過時点までの修繕費を累積した費用とします。

③建替工事費

既存事例等を参考に、1,500万円/戸と設定します。

④計画前 LCC

$$\text{計画前 LCC} = (\text{③建替工事費} + \text{②累積修繕費}) \div \text{使用年数} \quad [\text{単位：円/戸} \cdot \text{年}]$$

<計画後モデル>

⑤使用年数

耐用年限まで活用するものとし、**70年**と設定します。

⑥累積修繕費

②に準じ、建設時点から上記⑤「使用年数」経過時点までの修繕費を累積した費用とします。

⑦長寿命化型改善工事費

実施周期（目安）を踏まえ、今回工事から耐用年限までに再度実施することが考えられる場合は、その費用も見込むものとします。

⑧建替工事費

③と同様とします。

⑨計画後 LCC

$$\text{計画後 LCC} = (\text{⑧建替工事費} + \text{⑦長寿命化型改善工事費} + \text{⑥累積修繕費}) \div \text{⑤使用年数}$$

[単位：円/戸・年]

<LCC改善効果>

⑩年平均改善額

上記④、⑨より、 $\text{年平均改善額} = \text{⑨計画前 LCC} - \text{④計画後 LCC}$

⑪累積改善費

上記⑩年平均改善額について、将来コストを社会的割引率4%/年により現在価値化し、上記⑤使用年数期間の累積改善額を算出します。

現在価値化のための算出式は、以下の通りとします。

$$\text{築後経過年数 } a \text{ 年における年平均改善額 } b \text{ の現在価値} = b \times c$$

・ a：築後経過年数

・ b：上記⑩年平均改善額

・ c：現在価値化係数 $c = 1 \div (1 + d)^a$

・ d：社会的割引率 0.04（4%）

⑫年平均改善額（現在価値化）

上記⑤、⑪より、 $\text{年平均改善額（現在価値化）} = \text{⑪累積改善額} \div \text{⑤使用年数}$ [単位：円/戸・年]

以上より、求めた戸当たり年平均改善額（現在価値化）を、当該住棟の住戸数分を積算して、住棟当たりの年平均改善額を算出します。

(3) 試算結果

<計画前モデル>

	項目	費用等	備考
①	使用年数	35年	・中層耐火住宅の建替事例を参考に35年と設定
②	累積修繕費	139,251,600	・修繕費＝建替工事費×修繕費乗率 ・公営住宅等長寿命化計画策定指針の条件設定における修繕項目・修繕費乗率・修繕周期に基づき、建設時点から上記①「使用年数」35年経過時点までの修繕費を累積した費用。(単位：円)
③	建替工事費	360,000,000	・既存事例等を参考に1,500万円/戸 ・24戸(単位：円)
④	LCC(計画前)	594,347	・計画前LCC＝(③+②)／①使用年数 (単位：円/戸・年)

<計画後モデル>

	項目	費用等	備考
⑤	使用年数	70年	・耐用年数70年まで使用するものとして設定
⑥	累積修繕費	298,339,200	・修繕費＝建替工事費×修繕費乗率 ・公営住宅等長寿命化計画策定指針の条件設定における修繕項目・修繕費乗率・修繕周期に基づき、建設時点から上記⑤「使用年数」70年経過時点までの修繕費を累積した費用。(単位：円)
⑦	長寿命化型改善工事費	31,200,000	・実施周期を踏まえ、今回工事から耐用年限までに再度実施する場合はその費用も含む(単位：円)
⑧	建替工事費	360,000,000	・既存事例等を参考に1,500万円/戸 ・24戸(単位：円)
⑨	LCC(計画後)	410,440	・計画後LCC＝(⑧+⑦+⑥)／⑤使用年数 (単位：円/戸・年)

<LCC改善効果>

	項目	費用等	備考
⑩	年平均改善額	183,907	・年平均改善額＝計画前LCC－計画後LCC (単位：円/戸・年)
⑪	累積改善額 (70年現在価値化)	4,302,415	・上記年平均改善額について、将来コストを社会的割引率4%で現在価値化し、使用年数期間の累積改善額を算出 (単位：円/戸)
⑫	年平均改善額	61,463	・年平均改善額＝⑪／⑤使用年数(単位：円/戸)

算出結果によると、長寿命化型改善を実施する住棟については、いずれも年平均改善額がプラスであり、ライフサイクルコスト(LCC)縮減効果があると判断できます。

X. 計画の実現に向けて

住宅セーフティネットとしての市営住宅の機能を維持しつつ良質な住宅ストックを形成していくため、今後の事業展開にあたっては下記の内容に留意します。

●居住者との合意形成

- ・改善事業や建替、用途廃止など、本計画に沿って事業を円滑に進めるためには、事業の時期や内容等についての説明会や広報誌やパンフレット等の配布により、早めに十分な情報提供を行っていきます。
- ・建替事業については、事業実施後の入居意向や移転先住戸への入居意向等を具体的に把握するとともに、建替に伴う家賃上昇についての説明を行うこととします。
- ・改善事業については、居住者が住んだままでの改修を想定していることから、居住者の生活に与える影響が極力少なくなるように配慮します。
- ・用途廃止については、入居停止としたうえで一定程度の空き家ができたと時点で除却を行うこととし、無理な退居誘導等ができるだけ生じないように配慮します。

●低所得の高齢者に配慮した住宅供給方策の検討

- ・建替に伴う家賃上昇に対応できない低所得の高齢者の受け皿として、民間の空き家ストックの市単独住宅としての借り上げ活用を検討します。（「空き家再生等推進事業（補助率 1/2）」の活用を想定）
- ・県出先機関の統廃合により県共済住宅等の譲渡に関する協議があった場合は、改修を施したうえで市単独住宅として運用することも検討します。

●用途廃止団地の跡地の有効活用の検討

- ・用途廃止団地については、定住目的に現状のまま払い下げを検討するほか、現状での払い下げが難しい場合は解体したうえで市自らが利用することや利用方法がない場合は地元の意向を把握したうえで民間への払い下げも検討します。

●団地カルテ・維持管理データベースの活用

- ・適切に公営住宅ストックを維持管理するために、本計画において実施した現況調査を基に作成した「団地カルテ・維持管理データベース」を活用し、定期点検を実施して予防保全的な維持管理に取り組むこととします。