

安芸高田市公共施設等総合管理計画 個別計画

(4) 住宅 ③公営住宅（市有住宅含む）編

平成 29 年 3 月

 広島県安芸高田市

【担当課】

危機管理課 財産管理課 政策企画課 環境生活課 人権多文化共生推進課
社会福祉課 子育て支援課 高齢者福祉課 保健医療課 地域営農課 農林水
産課 商工観光課 管理課 **住宅政策課** 建設課 上下水道課 消防総務課
教育総務課 生涯学習課

安芸高田市公営住宅等 長 寿 命 化 計 画



平成24年4月
(平成26年3月 第1回変更)

安芸高田市

《 目 次 》

第1章はじめに.....	1
1. 計画の背景と目的.....	1
2. 計画の位置づけ	2
3. 長寿命化計画の対象及び計画期間.....	2
第2章 安芸高田市の公営住宅等ストックの状況	3
1. 安芸高田市公営住宅等の状況	3
2. 市営住宅入居者の状況	16
3. 公営住宅等現況まとめ	25
第3章 長寿命化計画.....	26
1. 長寿命化に関する基本方針.....	26
2. 長寿命化を図るべき公営住宅等の選定.....	27
3. 公営住宅等における建替え事業の実施方針	39
4. 長寿命化のための維持管理計画.....	40
5. 長寿命化のための維持管理による効果.....	44

第1章 はじめに

1. 計画の背景と目的

人口減少、少子高齢化など社会経済情勢は大きく変化している。そのような中、依然豊かさが実感できない住生活を送っている国民も少なくない。そこで、わが国の住宅施策を「量」の確保から「質」の向上へと転換するとともに、フローの住宅建設を重視した政策から良質なストック活用を将来世代へ継承していくことを主眼とした政策へと転換するために、「住生活基本法」が平成18年に公布・施行された。

そして、住生活基本法に掲げる基本理念や基本的施策を具現化し、それを推進していくための計画として、「住生活基本計画（全国計画）」（H23.3策定）、「住生活基本計画（広島県計画）」（H19.2策定）が策定されている。

また、平成19年には『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）』が施行され、公営住宅は、低額所得者以外に、高齢者、障害者、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た。

そして、平成20年には『長期修繕計画標準様式、長期修繕計画ガイドライン・同コメント』として“公営住宅長寿命化計画の策定にかかる指針”が示されることになった。

一方、安芸高田市（以下、「本市」）では、平成16年度に「公営住宅ストック総合活用計画」の内容も含んだ住宅施策全般の計画として、「安芸高田市住宅マスタープラン」を策定し、これまで、この計画に基づき住宅施策の実施に努めてきた。

上に示した住宅施策の転換を踏まえ、予防保全的な改善等の計画的な実施により公営住宅等ストックの長寿命化を図ることが必要であり、公営住宅ストック総合活用計画を包含した「公営住宅等長寿命化計画」を策定する。

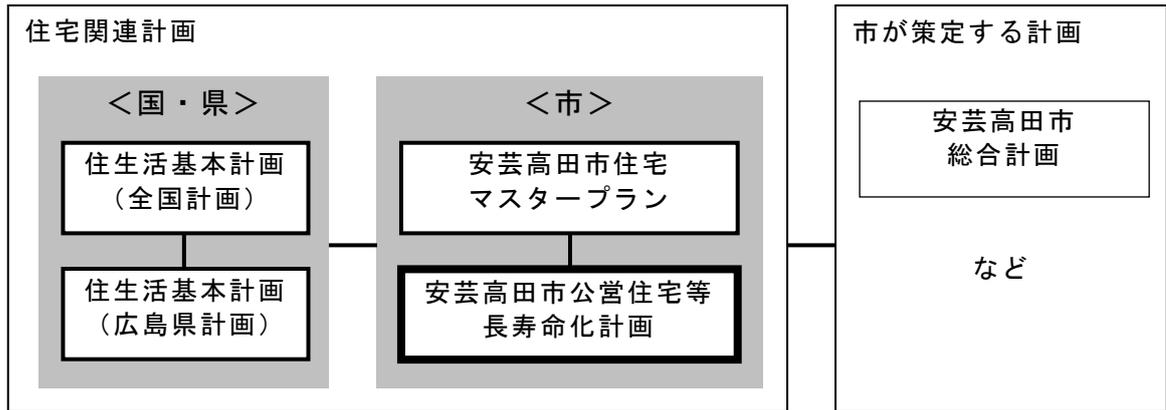
具体的には、住棟毎に、建替え、改善、修繕等の活用手法を定め、公営住宅ストックの効率的かつ円滑な更新とともに、公営住宅ストックの長寿命化を図ることによるライフサイクルコストの縮減など、適切にストックマネジメントしていくための計画として策定する。

なお、本計画の策定に併せて、「安芸高田市住宅マスタープラン」を見直すこととする。

2. 計画の位置づけ

本計画は、国・広島県が定める「住生活基本計画」を踏まえつつ、市が策定する「安芸高田市総合計画」などの各種計画との連携を図るものとする。

安芸高田市住宅マスタープランの施策別計画として、公営住宅等整備事業並びに住宅地区改良事業、公営住宅等ストック総合改善事業並びに改良住宅等改善事業の整備計画とする。



3. 長寿命化計画の対象及び計画期間

① 計画の対象

本市の公営住宅は、特定公共賃貸住宅、市有住宅、若者定住住宅も含め、平成 22 年度現在、506 戸を供給しているが、小規模団地が点在していること、また老朽化も進んでおり、居住水準の低い住宅や高齢化社会の社会福祉に対応した機能が不足している住戸が多数残っている。

平成 23 年 3 月 31 日現在において安芸高田市が管理している公営住宅等、計 506 戸を対象とする。(公営住宅 213 戸、特定公共賃貸住宅※1)16 戸、市有住宅※2)240 戸、若者定住(賃貸)住宅※3)14 戸、若者定住(永住)住宅※4)23 戸、計 506 戸)

なお、本計画の策定に着手する時点で、用途廃止が明らかな物件 6 棟 11 戸を除くものとする。

② 計画期間

計画期間は平成 24 年度から平成 33 年度までの 10 年間とする。また、計画内容については、概ね 5 年ごとに見直しを行う。

※1) 特定公共賃貸住宅：収入制限により公営住宅に申し込めない者(中堅ファミリー層)のための良質な賃貸住宅

※2) 市有住宅：市独自施策による住宅

※3) 若者定住住宅(賃貸)：市独自施策による住宅で、若者の居住を支援し、若者定住を促進しようとするもの

※4) 若者定住住宅(永住)：市独自施策による住宅で、義務教育年齢の子どものいる世帯の持ち家取得等を支援し、若者定住を促進しようとするもの

第2章 安芸高田市の公営住宅等ストックの状況

1. 安芸高田市公営住宅等の状況

(1) 建築時期からみた状況

① 建築時期別の戸数

建築時期別にみると、昭和56年の新耐震基準制定以前に建築された住戸が205戸と全体の約4割を占めている。

表 建築時期別住宅戸数 (単位：戸)

		S45年以前	S46～50年	S51～55年	S56～60年	S61～H2年	H3～7年	H8～12年	H13年以降	計
公営	木造※5)				22	42	50		36	150
	準平※6)		41	4	4	6				55
	低耐※7)				8					8
特賃	木造						6	10		16
市有	中耐※8)			160		80				240
若定(賃貸)	木造							6		6
	中耐								8	8
若定(永住)	木造							12	11	23
総計			41	164	34	128	56	18	65	506
割合		0.0%	8.1%	32.4%	6.7%	25.3%	11.1%	3.6%	12.8%	100.0%

資料：市建設部 H23.3.31 現在

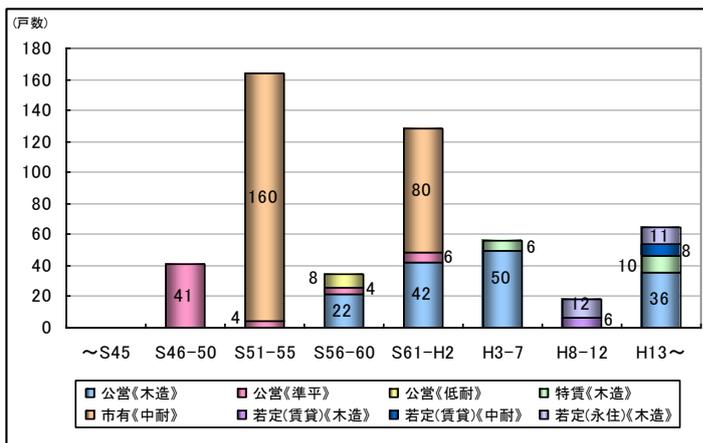


図 建築時期別戸数

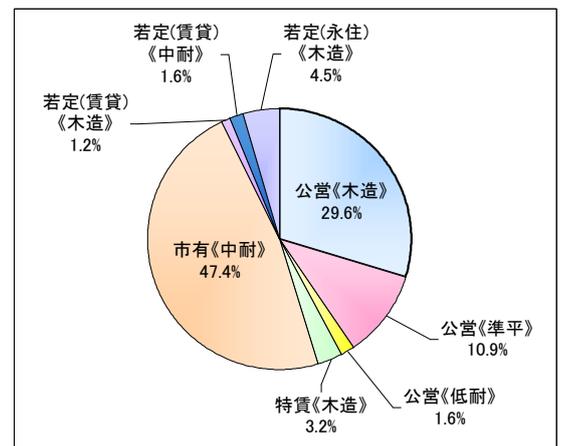


図 構造別割合

※5) 木造：木造住宅
 ※6) 準平：準耐火構造平屋建て住宅
 ※7) 低耐：低層（2階以下）耐火構造住宅
 ※8) 中耐：中層（3階以上）耐火構造住宅

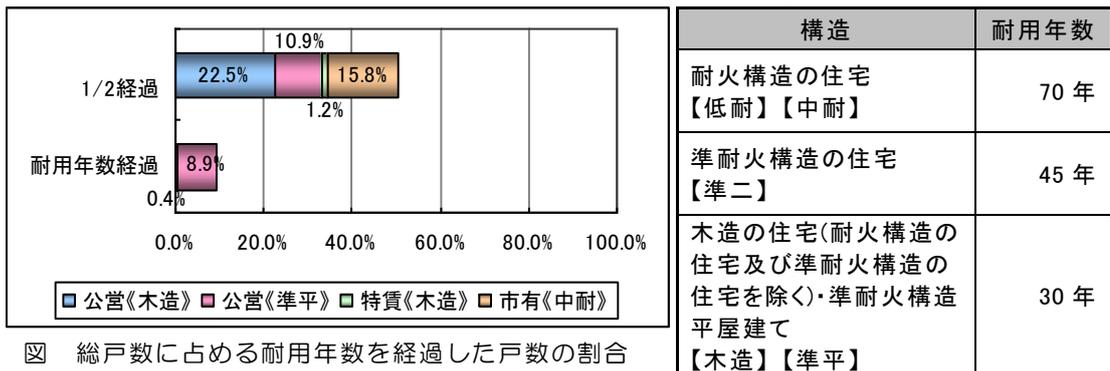
② 耐用年数経過状況

公的賃貸住宅には構造別に耐用年数が決まっており、その半分を経過した住宅については、良好な居住環境を持続してさせていくためにも現在の状況に応じて個別改善、建替え等の手法を検討していくことが必要である。

本市の公営住宅等の建築経過年数をみると、耐用年数の1/2を経過しているのは175戸で全体の約35%となっている。また、耐用年数を既に経過しているのは45戸と全体の10%弱である。

種別に見ると、耐用年数を超えているのは「公営の準耐火構造平屋建て住宅」(以下、「公営《準平》」)の約80%のみである。耐用年数の1/2を経過しているのは、公営住宅の木造(以下、「公営《木造》」)、公営住宅の準耐火構造平屋(以下、「公営《準平》」)、及び特定公共賃貸住宅の木造(以下、「特質《木造》」)においてのみであり、公営住宅の低層の耐火構造(以下、「公営《低耐》」)、市有住宅(以下、「市有《中耐》」)、若者定住住宅(以下、「若定(賃貸)《木造》、《中耐》」)、「若定(永住)《木造》」)に関しては耐用年数の1/2を経過しているものはない。

表 構造別耐用年数



構造	耐用年数
耐火構造の住宅 【低耐】【中耐】	70年
準耐火構造の住宅 【準二】	45年
木造の住宅(耐火構造の住宅及び準耐火構造の住宅を除く)・準耐火構造平屋建て 【木造】【準平】	30年

資料：公営住宅法施行令

表 耐用年数経過状況(戸数と割合)

(単位：戸)

	公営			特質	市有	若定(賃貸)		若定(永住)	計
	木造	準平	低耐	木造	中耐	木造	中耐	木造	
耐用年数 1/2 経過	114	55		6	80	0	0		255
耐用年数経過	2	45				0	0		47
管理戸数	150	55	8	16	240	6	8	23	506

(単位：%)

	公営			特質	市有	若定(賃貸)		若定(永住)	計
	木造	準平	低耐	木造	中耐	木造	中耐	木造	
耐用年数 1/2 経過	76.0%	100.0%		37.5%	33.3%				50.4%
耐用年数経過	1.3%	81.8%							9.3%

資料：市建設部 H23.3.31 現在

表 公営住宅等一覧

No.	団地名	住所	建設年度	構造	経過年数	戸数	棟数	床面積(㎡/戸)	敷地面積(㎡)	備考			
1	国司団地	吉田町国司582番地	S 46	準平	40	20	4	36.80	2,854.00	公営			
2	中山団地	八千代町勝田463番地12	S 50	準平	36	2	1	47.40	250.00	公営			
			S 53	準平	33	2	1	52.20	360.00	公営			
3	殿前団地	八千代町下根137番地	H 1	木造	22	10	5	64.50	1,438.70	公営			
			H 2	木造	21	8	4	66.50	1,119.76	公営			
4	横田団地	美土里町横田2465番地4	S 59	低耐	27	8	4	67.08	1,898.24	公営			
5	北生団地	美土里町生田2959番地1	H 4	木造	19	6	3	71.40~71.41	1,714.99	公営			
6	本郷団地	美土里町本郷1670番地6	H 5	木造	18	2	1	69.30	562.00	公営			
7	北団地	美土里町北769番地	H 15	木造	8	2	1	79.30	523.12	公営			
8	桑田団地	美土里町桑田812番地1	H 17	木造	6	4	2	77.40	1,364.20	公営			
9	五十貫部団地	高宮町佐々部1121番地1	S 59	木造	27	8	4	67.90	1,566.80	公営			
10	下福田団地	高宮町船木3636番地2	S 51	準平	35	2	1	47.40	333.40	公営			
			S 56	木造	30	2	1	66.20	700.80	公営			
			S 62	木造	24	2	1	74.10	654.40	公営			
11	宮迫団地	高宮町来女木1561番地1	S 59	木造	27	2	1	66.20	916.80	公営			
12	谷口団地	高宮町川根2166番地	S 62	木造	24	2	1	74.10	731.60	公営			
13	行部団地	高宮町川根1703番地1	S 59	木造	27	2	1	67.90	597.00	公営			
14	竹貞団地	高宮町川根3807番地	H 4	木造	19	2	1	79.50	452.40	公営			
			S 58	木造	28	4	2			公営			
			S 59	木造	27	4	2	74.10	1,624.80	公営			
15	下川根団地	高宮町川根4068番地1	S 59	木造	27	4	2			公営			
			S 61	木造	25	2	1			公営			
16	春日団地	甲田町高原1155番地4	S 48	準平	38	4	4	40.70~61.10	426.60	公営			
17	新春日団地	甲田町高原1155番地4	S 49	準平	37	5	1	40.70~61.40	603.00	公営			
18	瀬戸団地	甲田町高原2081番地3	S 50	準平	36	10	2	43.05~47.40	1,104.80	公営			
19	新花の木団地	甲田町下小原1253番地3	S 59	準平	27	2	1	61.50	309.80	公営			
20	小原団地	甲田町上小原2011番地3	S 60	準平	26	2	1	63.50	285.20	公営			
21	第三花の木団地	甲田町下小原1246番地1	H 1	準平	22	2	1	64.40	406.80	公営			
22	花の木(二)団地	甲田町下小原1082番地1	H 1	準平	22	2	1	64.60	416.80	公営			
			H 2	準平	21	2	1	48.40	265.40	公営			
23	緑ヶ丘団地	甲田町下小原85番地	H 2	木造	21	6	3	66.60	745.20	公営			
			H 3	木造	20	6	3	68.70	762.40	公営			
			H 3	木造	20	2	1	69.10	248.80	公営			
24	富士団地	甲田町下小原1095番地1	H 4	木造	19	2	1	69.10	252.40	公営			
			H 4	木造	19	8	4	66.80	1,164.80	公営			
25	夕日ヶ丘団地	甲田町高原2308番地1	H 5	木造	18	4	2	69.30~73.90	681.00	公営			
			H 6	木造	17	2	1	73.90	315.20	公営			
			H 5	木造	18	2	1	73.90	303.20	公営			
			H 6	木造	17	2	1	73.90	303.20	公営			
26	紅葉ヶ丘団地	甲田町上甲立1777番地	H 17	木造	6	2	1	55.70	467.85	公営			
			H 17	木造	6	2	1	55.70	457.08	公営			
			H 18	木造	5	2	2	81.60	455.82	公営			
			H 18	木造	5	2	2	81.60	445.41	公営			
27	堂ノ口団地	甲田町高原1677番地26	S 63	木造	23	4	2	66.00	458.40	公営			
			H 1	木造	22	4	2	66.00	484.50	公営			
			H 2	木造	21	4	2	66.00	467.30	公営			
			H 3	木造	20	4	2	66.00	508.00	公営			
28	朝日が丘団地	向原町戸島2953番地1	H 5	木造	18	6	3	73.90	739.60	公営			
			H 6	木造	17	2	1	73.90	219.90	公営			
			H 14	木造	9	20	10	79.90~80.10	3,025.60	公営			
			H 15	木造	8	2	1	80.10	306.00	公営			
			公営住宅 小計						213	100			
			30	本郷団地	美土里町本郷1670番地6	H 5	木造	18	2	1	85.97	697.24	特賃
31	北団地	美土里町北769番地	H 15	木造	8	4	2	85.90	1,317.37	特賃			
32	朝日が丘団地	向原町戸島2953番地1	H 5	木造	18	2	1	88.00	296.40	特賃			
			H 6	木造	17	2	1	88.00	295.60	特賃			
33	尾原団地	向原町坂734番地	H 14	木造	9	4	2	89.20	611.60	特賃			
			H 15	木造	8	2	1	89.20	402.10	特賃			
特定公共賃貸住宅 小計						16	8						
34	市有郡山団地	吉田町吉田550番地1	S 61	中耐	25	80	3	53.08	7,352.04	市有			
35	市有甲田団地	甲田町高原1426番地2	S 52	中耐	34	80	2	39.83	5,267.80	市有			
36	市有常友団地	吉田町常友1205番地1	S 51	中耐	35	80	2	39.83	4,411.91	市有			
市有住宅 小計						240	7						
37	来女木団地	高宮町来女木1807番地3	H 11	木造	12	2	2	100.00	600.00	若定(賃貸)			
38	来原団地	高宮町原田3432番地2	H 10	木造	13	4	4	100.00	1,320.00	若定(賃貸)			
39	虹のマンション	高宮町佐々部531番地6	H 13	中耐	10	8	1	18.10	1,000.00	若定(賃貸)			
若者定住住宅(賃貸) 小計						14	7						
40	田草団地	高宮町川根2037番地1	H 11	木造	12	6	6	97.72~103.32	1,980.00	若定(永住)			
			H 12	木造	11	6	6	102.39~103.10	1,980.00	若定(永住)			
41	行部団地	高宮町川根1630番地	H 15	木造	8	4	4	100.20~103.31	1,364.70	若定(永住)			
			H 19	木造	4	4	4	100.20~115.20	1,415.04	若定(永住)			
42	新田草団地	高宮町川根1997番地1	H 20	木造	3	3	3	106.50~108.20	990.12	若定(永住)			
			若者定住住宅(永住) 小計						23	23			
総計						506	145						

資料：市建設部 H23.3.31 現在

表 団地別住棟別の耐用年限及び耐用年限の1/2の経過年

No.	団地名	建設年度	構造	耐用年数	戸数	棟数	経過年数	耐用年数及び耐用年数の1/2の経過年						耐用年数の1/2経過年	耐用年数経過年			
								H24	H25	H26	H27	H28	H29			H30	H31	H32
1	国司団地	S 46	準平	30	20	4	40									耐用年数は H13 に経過	S61	H13
2	中山団地	S 50	準平	30	2	1	36									耐用年数は H17 に経過	H2	H17
		S 53	準平	30	2	1	33									耐用年数は H20 に経過	H5	H20
3	殿前団地	H 1	木造	30	10	5	22										H16	H31
		H 2	木造	30	8	4	21										H17	H32
4	横田団地	S 59	低耐	70	8	4	27										H31	H66
5	北生団地	H 4	木造	30	6	3	19										H19	H34
6	本郷団地	H 5	木造	30	2	1	18										H20	H35
7	北団地	H 15	木造	30	2	1	8										H30	H45
8	桑田団地	H 17	木造	30	4	2	6										H32	H47
9	五十貫部団地	S 59	木造	30	8	4	27										H11	H26
10	下福田団地	S 51	準平	30	2	1	35									耐用年数は H18 に経過	H3	H18
		S 56	木造	30	2	1	30									耐用年数は H23 に経過	H8	H23
		S 62	木造	30	2	1	24										H14	H29
11	宮迫団地	S 59	木造	30	2	1	27										H11	H26
12	谷口団地	S 62	木造	30	2	1	24										H14	H29
13	行部団地	S 59	木造	30	2	1	27										H11	H26
14	竹貞団地	H 4	木造	30	2	1	19										H19	H34
15	下川根団地	S 58	木造	30	4	2	28										H10	H25
		S 59	木造	30	4	2	27										H11	H26
		S 61	木造	30	2	1	25										H13	H28
16	春日団地	S 48	準平	30	4	4	38									耐用年数は H15 に経過	S63	H15
17	新春日団地	S 49	準平	30	5	1	37									耐用年数は H16 に経過	S64	H16
18	瀬戸団地	S 50	準平	30	10	2	36									耐用年数は H17 に経過	H2	H17
19	新花の木団地	S 59	準平	30	2	1	27										H11	H26
20	小原団地	S 60	準平	30	2	1	26										H12	H27
21	第三花の木団地	H 1	準平	30	2	1	22										H16	H31
22	花の木(二)団地	H 1	準平	30	2	1	22										H16	H31
		H 2	準平	30	2	1	21										H17	H32
23	緑ヶ丘団地	H 2	木造	30	6	3	21										H17	H32
		H 3	木造	30	6	3	20										H18	H33
24	富士団地	H 3	木造	30	2	1	20										H18	H33
		H 4	木造	30	2	1	19										H19	H34
25	夕ヶ丘団地	H 4	木造	30	8	4	19										H19	H34
26	紅葉ヶ丘団地	H 5	木造	30	4	2	18										H20	H35
		H 6	木造	30	2	1	17										H21	H36
		H 5	木造	30	2	1	18										H20	H35
		H 6	木造	30	2	1	17										H21	H36
27	堂ノ口団地	H 17	木造	30	2	1	6										H32	H47
		H 18	木造	30	2	2	5										H33	H48
		H 18	木造	30	2	2	5										H33	H48
28	朝日が丘団地	S 63	木造	30	4	2	23										H15	H30
		H 1	木造	30	4	2	22										H16	H31
		H 2	木造	30	4	2	21										H17	H32
		H 3	木造	30	4	2	20										H18	H33
		H 5	木造	30	6	3	18										H20	H35
29	尾原団地	H 6	木造	30	2	1	17										H21	H36
		H 14	木造	30	20	10	9										H29	H44
30	本郷団地	H 15	木造	30	2	1	8										H30	H45
		H 5	木造	30	2	1	18										H20	H35
31	北団地	H 15	木造	30	4	2	8										H30	H45
32	朝日が丘団地	H 5	木造	30	2	1	18										H20	H35
		H 6	木造	30	2	1	17										H21	H36
33	尾原団地	H 14	木造	30	4	2	9										H29	H44
		H 15	木造	30	2	1	8										H30	H45
34	市有郡山団地	S 61	中耐	70	80	3	25										H33	H68
35	市有甲田団地	S 52	中耐	70	80	2	34										H24	H59
36	市有常友団地	S 51	中耐	70	80	2	35										H23	H58
37	来女木団地	H 11	木造	30	2	2	12										H26	H41
38	来原団地	H 10	木造	30	4	4	13										H25	H40
39	虹のマンション	H 13	中耐	70	8	1	10										H48	H83
40	田草団地	H 11	木造	30	6	6	12										H26	H41
		H 12	木造	30	6	6	11										H27	H42
41	行部団地	H 15	木造	30	4	4	8										H30	H45
		H 19	木造	30	4	4	4										H34	H49
42	新田草団地	H 19	木造	30	4	4	4										H34	H49
		H 20	木造	30	3	3	3										H35	H50
総計					506	145												

凡例 ~耐用年限 1/2
 耐用年限 1/2~耐用年限

資料：市建設部 H23.3.31 現在

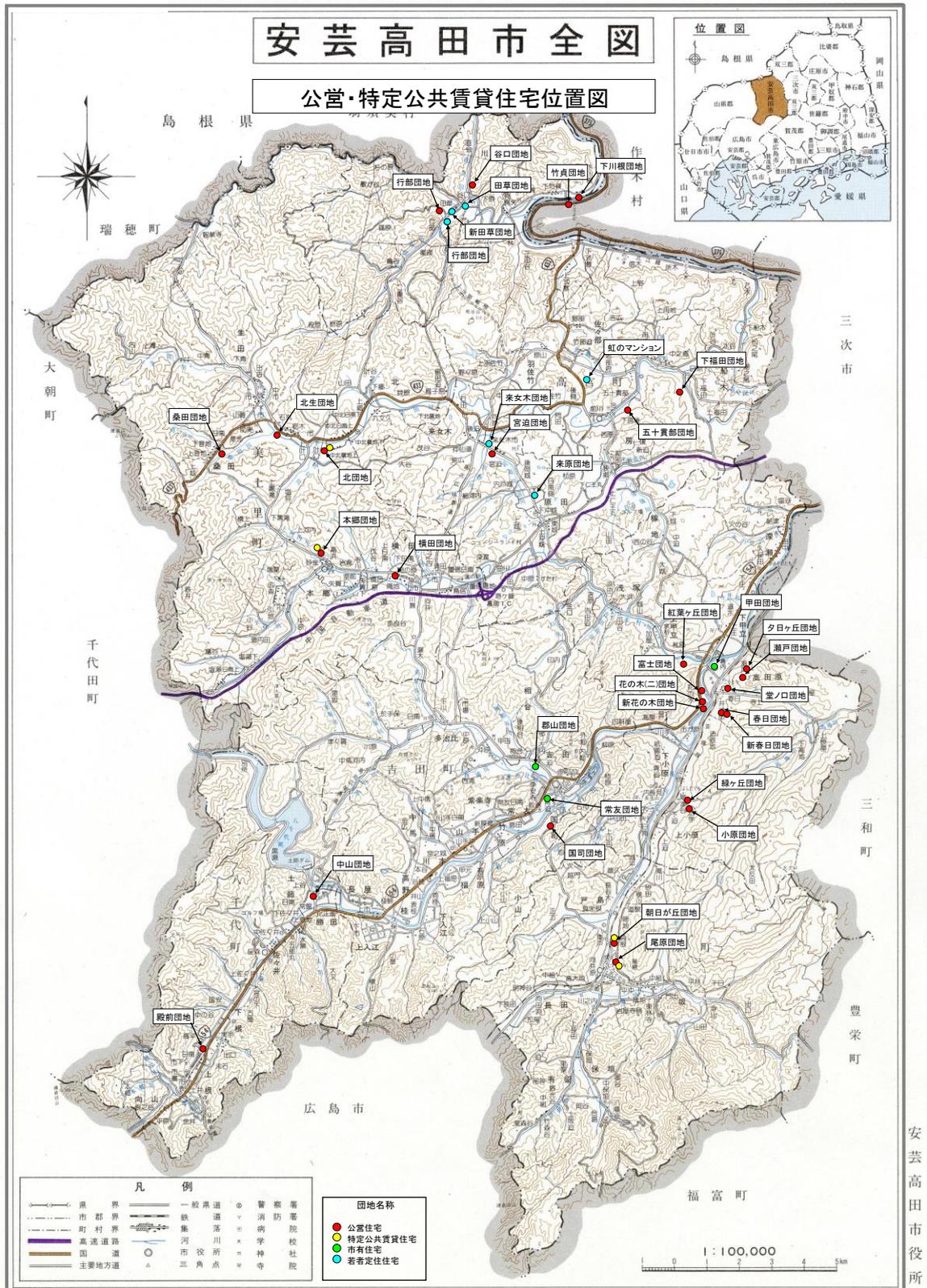


図 公営住宅位置図

(2) 居住環境水準からみた状況

① 専用住戸面積

公営住宅の専用住戸面積の状況を見ると、40㎡未満の狭小住宅の割合は全体では40%近くを占めている。

種別にみると、「市有《中耐》」で特に住戸面積が狭い傾向にある。

表 専用住戸面積 (単位：戸)

		40㎡未満	40-50㎡	50-60㎡	60-70㎡	70㎡以上	計
公営	木造			6	74	70	150
	準平	20	19	2	14		55
	低耐				8		8
特賃	木造					16	16
市有	中耐	160		80			240
若定(賃貸)	木造					6	6
	中耐	8					8
若定(永住)	木造					23	23
総計		188	19	88	96	115	506
割合		37.2%	3.8%	17.4%	19.0%	22.7%	100.0%

資料：市建設部 H23.3.31 現在

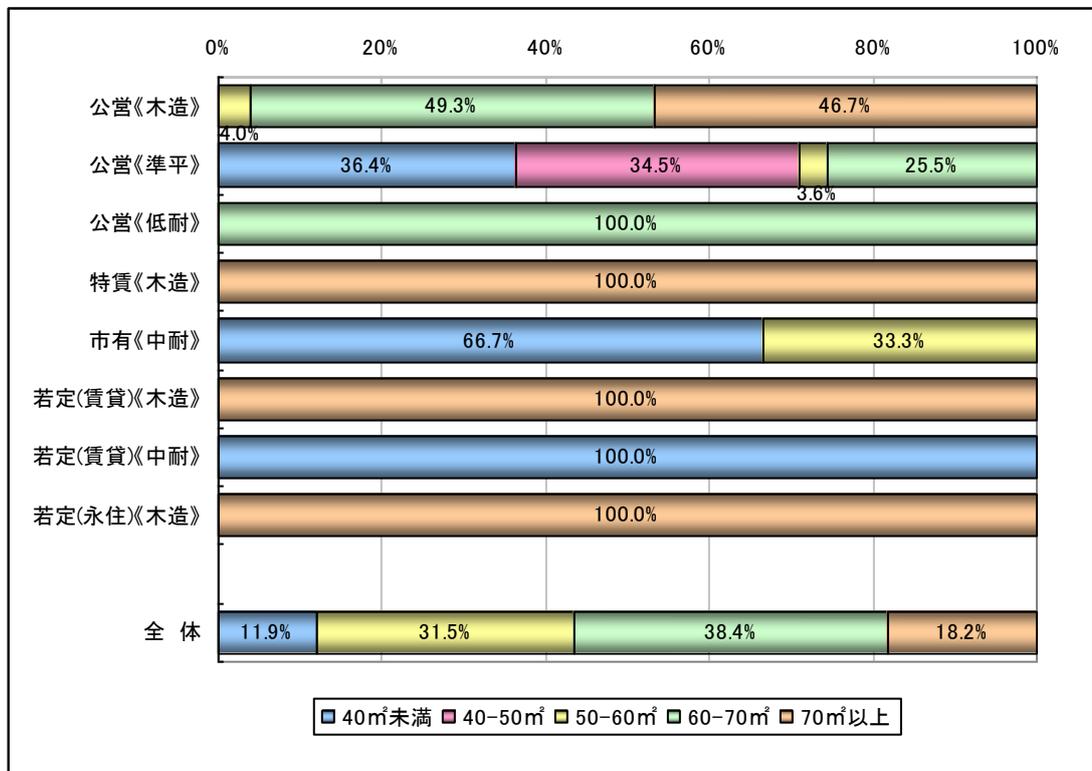


図 専用住戸面積

② 施設整備状況

施設整備の状況をみると、約90%の住戸においてバリアフリー化整備はされておらず、また、浴室無しの住戸はないものの、3点給湯無しの住戸は約70%を占め、占有面積が39㎡未満の住戸も約5%あり、今後、高齢化の進行を踏まえると対応が急務である。

表 施設整備状況

	浴室無住戸数	3点給湯 ¹⁾ 無住戸数	バリアフリー化整備住戸 ²⁾ 数		占有面積39㎡未満住戸数	中層EV無住戸数	中高層バルコニー無住戸数
			未整備	公営住宅等整備基準を満たしているもの			
戸数(戸)		365	447	59	28	210	
総管理戸数に対する構成比(%)		72.1%	88.3%	11.7%	5.5%	41.5%	

資料：市建設部 H23.3.31 現在

③ 最低居住面積水準未済世帯数

最低居住水準世帯数をみると、最低居住水準を満たしていない世帯数が平成23年1月1日現在で28世帯、全体の約6.5%となっている。

表 最低居住水準未済世帯数 (単位：世帯)

	総世帯	最低居住水準未済世帯数	
		世帯数	割合
世帯数	429	28	6.5%

資料：市建設部 H23.1.1 現在

表 最低居住水準

世帯人員	住戸専用面積
1人	25㎡
2人	30㎡
3人	40㎡
4人	50㎡
5人	57㎡
6人	67㎡

資料：住生活基本計画(全国計画)

1) 3点給湯：台所、浴室、洗面所の給湯を、1台のガス給湯器や電気温水器で処理する仕組みのこと。

2) バリアフリー化整備住戸：指標の関係上、便宜的に「手すり」、「広い廊下」、「段差解消」をすべて備えた住宅とする。

(3) 改善履歴

近年の公営住宅の改善履歴を以下に整理する。

表 改善履歴

No.	団地名	建設年度	構造	改善の有無	時期	内容	No.	団地名	建設年度	構造	改善の有無	時期	内容
1	公営 国司団地	S 46	準平	無			24	公営 富士団地	H 3	木造	無		
2	公営 中山団地	S 50	準平	無					H 4	木造	無		
		S 53	準平	無			25	公営 夕日ヶ丘団地	H 4	木造	無		
3	公営 殿前団地	H 1	木造	無					H 5	木造	無		
		H 2	木造	無			26	公営 紅葉ヶ丘団地	H 6	木造	無		
4	公営 横田団地	S 59	低耐	無					H 5	木造	無		
5	公営 北生団地	H 4	木造	無					H 6	木造	無		
6	公営 本郷団地	H 5	木造	無					H 17	木造	無		
7	公営 北団地	H 15	木造	無					H 17	木造	無		
8	公営 桑田団地	H 17	木造	無					H 18	木造	無		
9	公営 五十貫部団地	S 59	木造	無					H 18	木造	無		
		S 51	準平	無					S 63	木造	無		
10	公営 下福田団地	S 56	木造	無					H 1	木造	無		
		S 62	木造	無					H 2	木造	無		
11	公営 宮迫団地	S 59	木造	無					H 3	木造	無		
12	公営 谷口団地	S 62	木造	無					H 5	木造	無		
13	公営 行部団地	S 59	木造	無					H 6	木造	無		
14	公営 竹貞団地	H 4	木造	無					H 14	木造	無		
		S 58	木造	無			29	公営 尾原団地	H 15	木造	無		
15	公営 下川根団地	S 59	木造	無					H 5	木造	無		
		S 61	木造	無			30	特賃 本郷団地	H 5	木造	無		
		S 48	準平	有	S62	住戸改善	31	特賃 北団地	H 15	木造	無		
16	公営 春日団地	S 48	準平	無					H 5	木造	無		
		S 48	準平	有	H1	住戸改善	32	特賃 朝日が丘団地	H 6	木造	無		
		S 48	準平	有	S63	住戸改善			H 14	木造	無		
		S 49	準平	有	H1	住戸改善	33	特賃 尾原団地	H 15	木造	無		
17	公営 新春日団地	S 49	準平	有	H1	住戸改善			S 61	中耐	無		
		S 49	準平	有	H1	住戸改善	34	市有 市有郡山団地	S 52	中耐	無		
		S 49	準平	有	H1	住戸改善	35	市有 市有甲田団地	S 51	中耐	無		
		S 49	準平	無			36	市有 市有常友団地	H 11	木造	無		
18	公営 瀬戸団地	S 50	準平	無			37	若定(賃貸) 来女木団地	H 10	木造	無		
19	公営 新花の木団地	S 59	準平	無			38	若定(賃貸) 来原団地	H 13	中耐	無		
20	公営 小原団地	S 60	準平	無			39	若定(賃貸) 虹のマンション	H 11	木造	無		
21	公営 第三花の木団地	H 1	準平	無			40	若定(永住) 田草団地	H 12	木造	無		
22	公営 花の木(二)団地	H 1	準平	無					H 15	木造	無		
		H 2	準平	無			41	若定(永住) 行部団地	H 19	木造	無		
23	公営 緑ヶ丘団地	H 2	木造	無					H 20	木造	無		
		H 3	木造	無			42	若定(永住) 新田草団地					

資料：市建設部 H23.3.31 現在

(4) 現地調査

① 調査概要

現地調査は、建物固有の劣化状況を確認し、活用手法及び改善項目を設定する参考にするために、外観の目視による調査で実施した。なお、調査対象は、建設年次が浅い公営住宅を除いた以下の公営住宅に対して行った。

② 調査結果

表 現地調査結果

N o	種別	団地名	建設 年度	構造	戸 数	棟 数	ベ ラ ン ダ ・ 手 す り	庇 ・ バ ル コ ニ ー ・ 階 段 室	外 壁 劣 化	屋 上 防 水
1	公営	国司団地	S 46	準平	20	4	-	△	△	×
4	公営	横田団地	S 59	低耐	8	4	△	△	×	△
9	公営	五十貫部団地	S 59	木造	8	4	-	△	×	△
10	公営	下福田団地	S 56	木造	2	1	-	△	×	△
			S 62	木造	2	1	-	△	△	△
11	公営	宮迫団地	S 59	木造	2	1	-	△	△	△
12	公営	谷口団地	S 62	木造	2	1	-	△	△	△
13	公営	行部団地	S 59	木造	2	1	-	○	○	○
	若永	行部団地	H 12	木造	6	6				
			H 15	木造	4	4				
14	公営	竹貞団地	H 4	木造	2	1	-	○	△	○
15	公営	下川根団地	S 58	木造	4	2	-	△	△	△
			S 59	木造	4	2				
			S 61	木造	2	1				
16	公営	春日団地	S 48	準平	1	1	-	△	△	×
			S 48	準平	1	1				
			S 48	準平	1	1				
			S 48	準平	1	1				
17	公営	新春日団地	S 49	準平	3	1	-	△	△	×
			S 49	準平	2					
19	公営	新花の木団地	S 59	準平	2	1	-	△	△	△
20	公営	小原団地	S 60	準平	2	1	-	△	△	△
21	公営	第三花の木団地	H 1	準平	2	1	-	○	○	○
30	市有	市有郡山団地	S 61	中耐	50	2	△	△	△	△
			S 61	中耐	30	1				
31	市有	市有甲田団地	S 52	中耐	80	2	×	△	△	×
32	市有	市有常友団地	S 51	中耐	80	2	×	×	×	△

【凡例】 ×:改善必要 △:要注意(経年劣化) ○:問題なし -:対象外

以下、現地調査において、「多くの改善が必要と判断された住棟」について整理する。

(7) 国司団地 (No.1)

昭和 46 年建設、準耐火 平屋建 4 棟 20 戸

【現地の様子】



(1) 横田団地 (No.4)

昭和 59 年建設、耐火構造、2 階建 4 棟 8 戸

【現地の様子】



(ウ) 五十貫部団地 (No.9)

昭和 59 年建設、木造、2階建 4棟 8戸

【現地の様子】



(I) 下福田団地 (No.10-2)

昭和 56 年建設、木造、平屋建 1棟 2戸

【現地の様子】



(カ) 新春日団地 (No.17)

昭和 49 年建設、準耐火構造、平屋建 1 棟 5 戸

【現地の様子】



(キ) 市有甲田団地 (No.31)

昭和 52 年建設、耐火構造、5 階建 2 棟 80 戸

【現地の様子】



(㊦) 市有常友団地 (No.32)

昭和 51 年建設、耐火構造、5 階建 2 棟 80 戸

【現地の様子】



2. 市営住宅入居者の状況

(1) 入居者の居住年数

居住年数は、全体でみると5年未満の世帯が6割を超え最も多く、25年以上の世帯は1割に満たない状況となっている。

種別にみると、「公営《準平》」および「公営《低耐》」において25年以上の世帯が3割から4割程度を占めている。

表 居住年数 (単位：世帯)

		5年未満	5～10年未満	10～15年未満	15～20年未満	20～25年未満	25年以上	計
公営	木造	43	38	17	20	7	12	137
	準平	11	5	6	4	5	13	44
	低耐		2	1	1	1	3	8
特賃	木造	4	7		1			12
市有	中耐	195						195
若定(賃貸)	木造	2	1	3				6
	中耐	4	3					7
若定(永住)	木造	10	6	4				20
総計		269	62	31	26	13	28	429
割合		62.7%	14.5%	7.2%	6.1%	3.0%	6.5%	100.0%

資料：市建設部 H23.1.1 現在

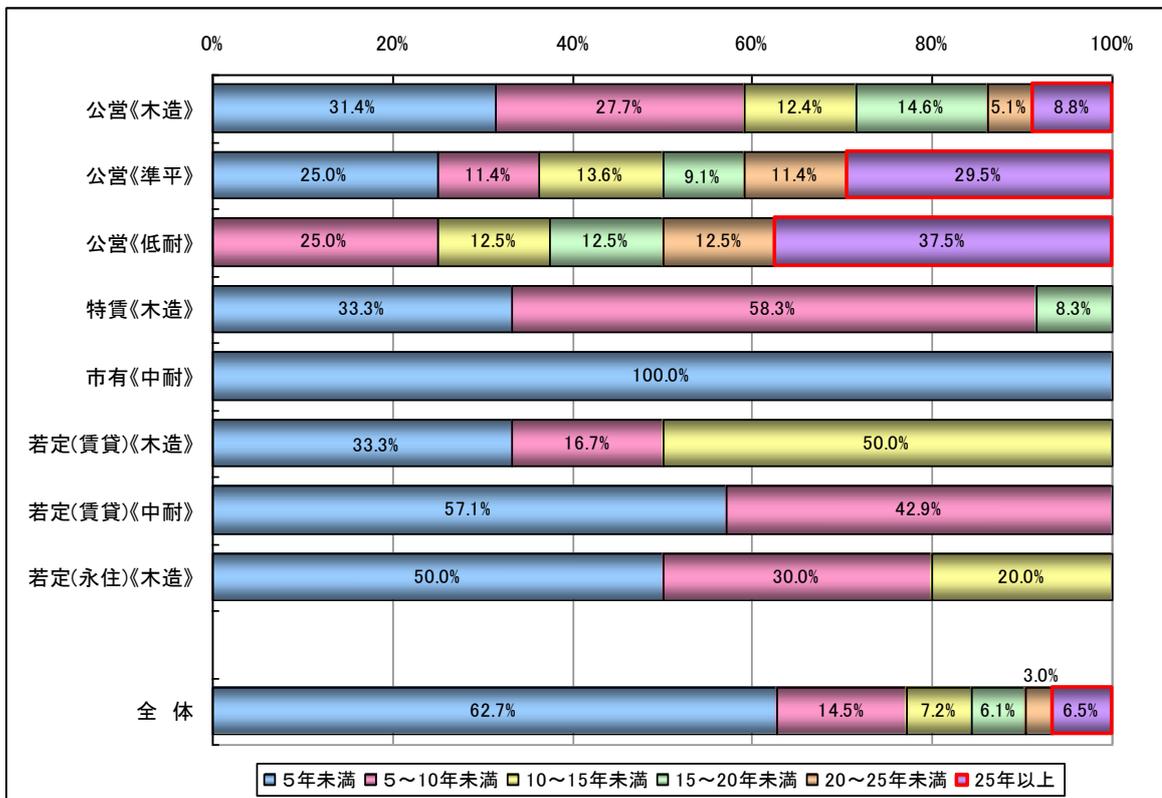


図 居住年数

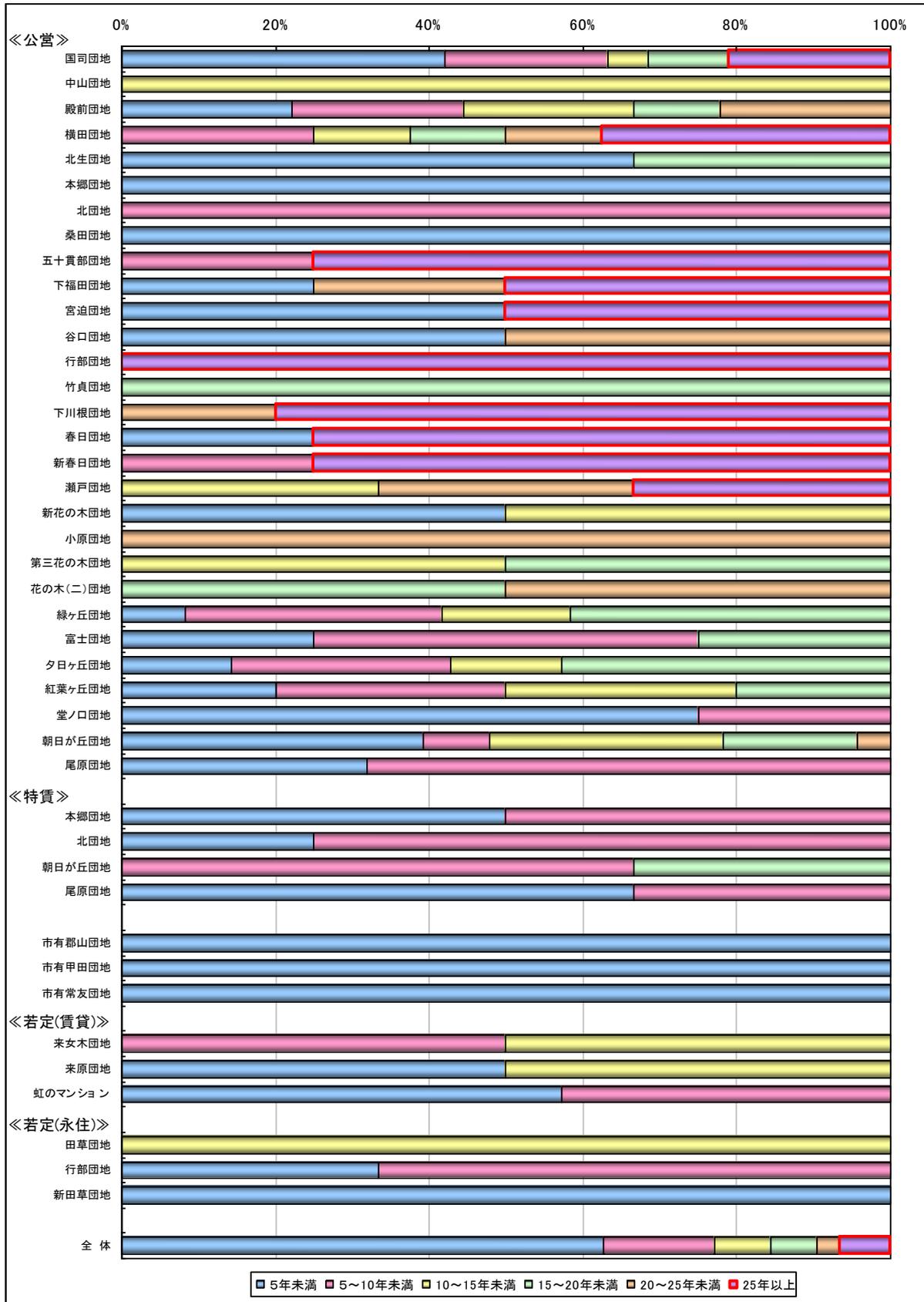


図 団地別居住年数

(2) 世帯主年齢

世帯主の年齢構成は、30歳代が最も多く、27.3%、次いで40歳代の19.8%となっている。また、65歳以上の高齢者が世帯主である割合は全体の2割弱となっている。

種別に見ると、「公営《準平》」において65歳以上の高齢者が世帯主である割合が5割を超えている。

表 世帯主年齢 (単位：世帯)

		30歳未満	30～39歳	40～49歳	50～59歳	60～64歳	65～69歳	70～79歳	80歳以上	計
公営	木造	10	34	25	13	24	12	16	3	137
	準平		1	8	4	7	9	12	3	44
	低耐		3	1	2	1	1			8
特賃	木造		9	2	1					12
市有	中耐	25	57	42	32	17	9	12	1	195
若定(賃貸)	木造		1	3	2					6
	中耐	3	4							7
若定(永住)	木造	5	8	4	3					20
総計		43	117	85	57	49	31	40	7	429
割合		10.0%	27.3%	19.8%	13.3%	11.4%	7.2%	9.3%	1.6%	100.0%

資料：市建設部 H23.1.1 現在

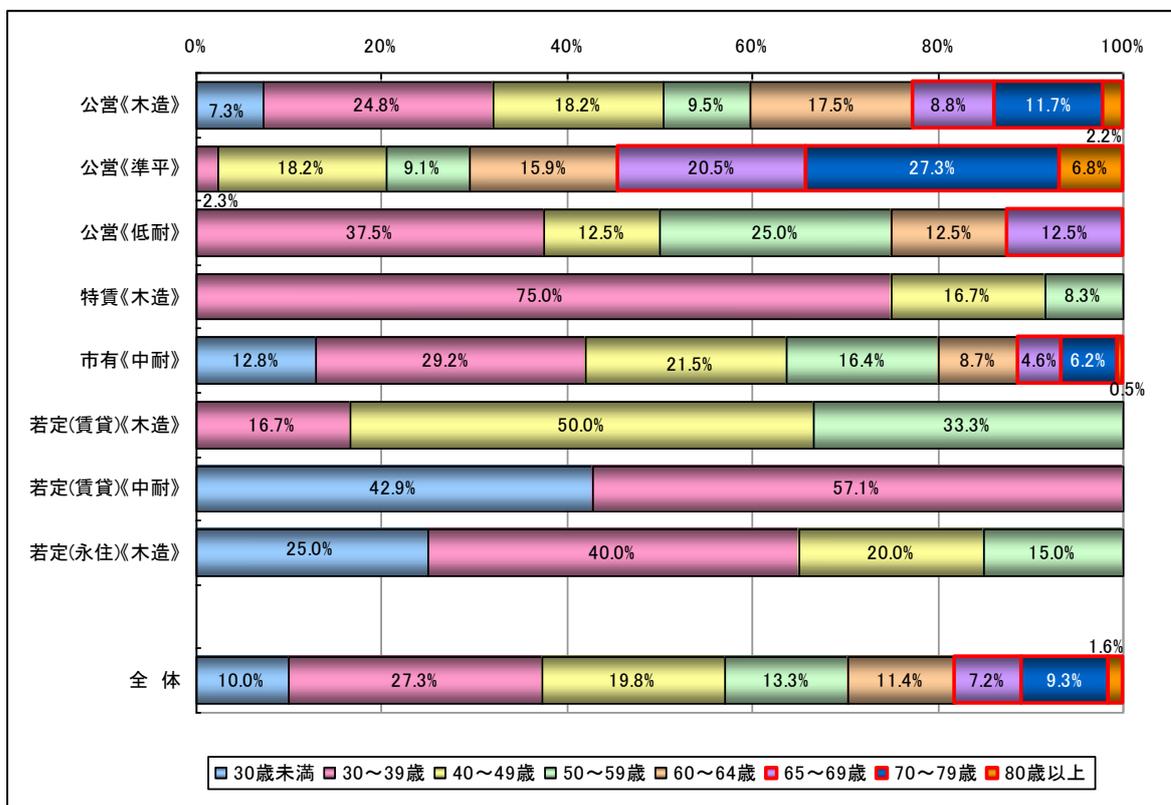


図 世帯主年齢

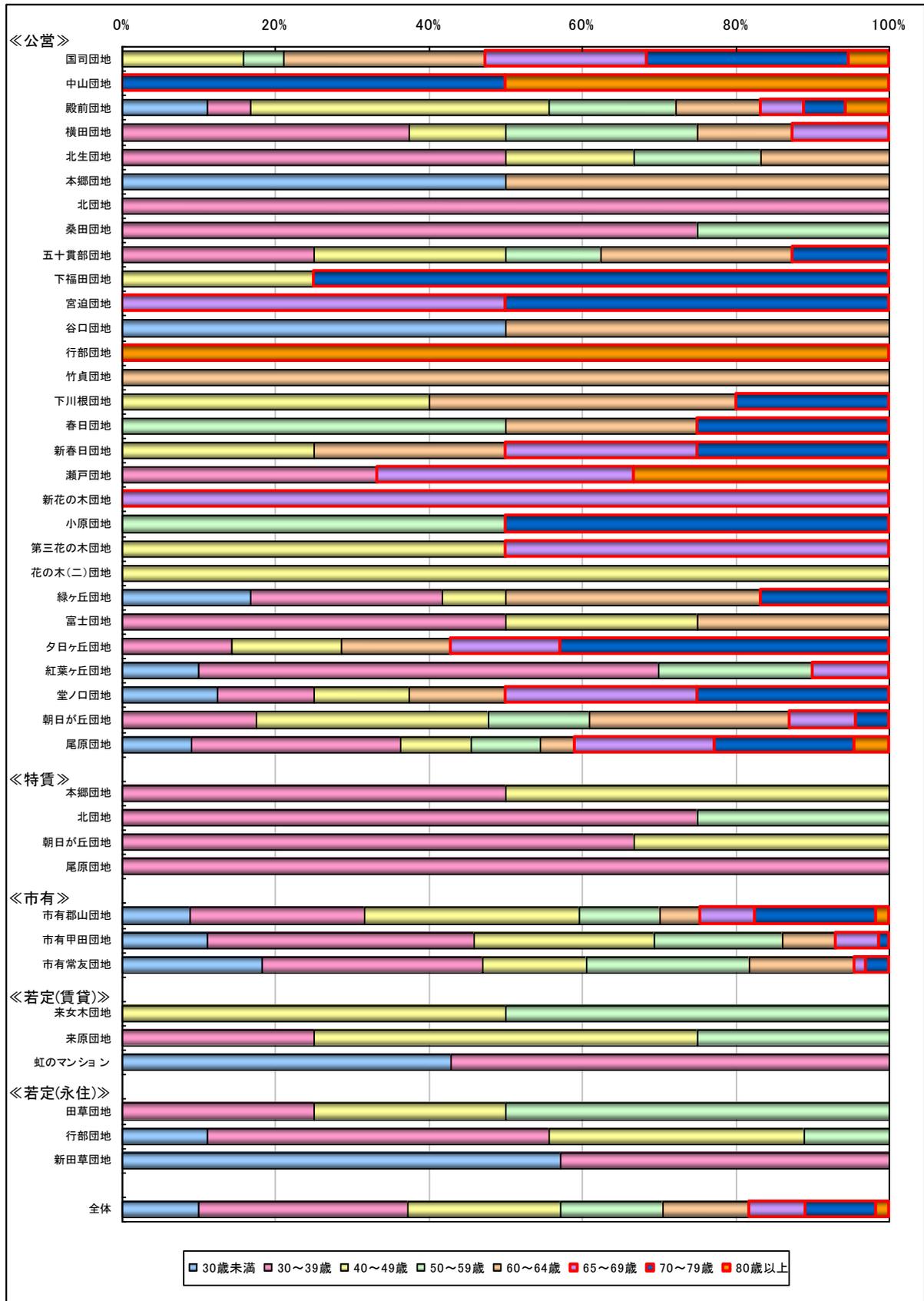


図 団地別世帯主年齢

(3) 世帯人員

世帯人員構成をみると、1人暮らしが3割弱で最も多く、次いで2人暮らし、3人暮らしの世帯が共に約2割を占めている。

種別にみると、「公営《準平》」において約6割、「若定(賃貸)《中耐》」において約7割の世帯が1人暮らしとなっている。

表 世帯人員 (単位：世帯)

		1人	2人	3人	4人	5人	6人以上	計
公営	木造	27	38	30	29	10	3	137
	準平	26	10	3	1	3	1	44
	低耐		3	5				8
特賃	木造		2	2	7	1		12
市有	中耐	57	51	45	28	12	2	195
若定(賃貸)	木造			3		3		6
	中耐	5	1	1				7
若定(永住)	木造			5	9	5	1	20
総計		115	105	94	74	34	7	429
割合		26.8%	24.5%	21.9%	17.2%	7.9%	1.6%	100.0%

資料：市建設部 H23.1.1 現在

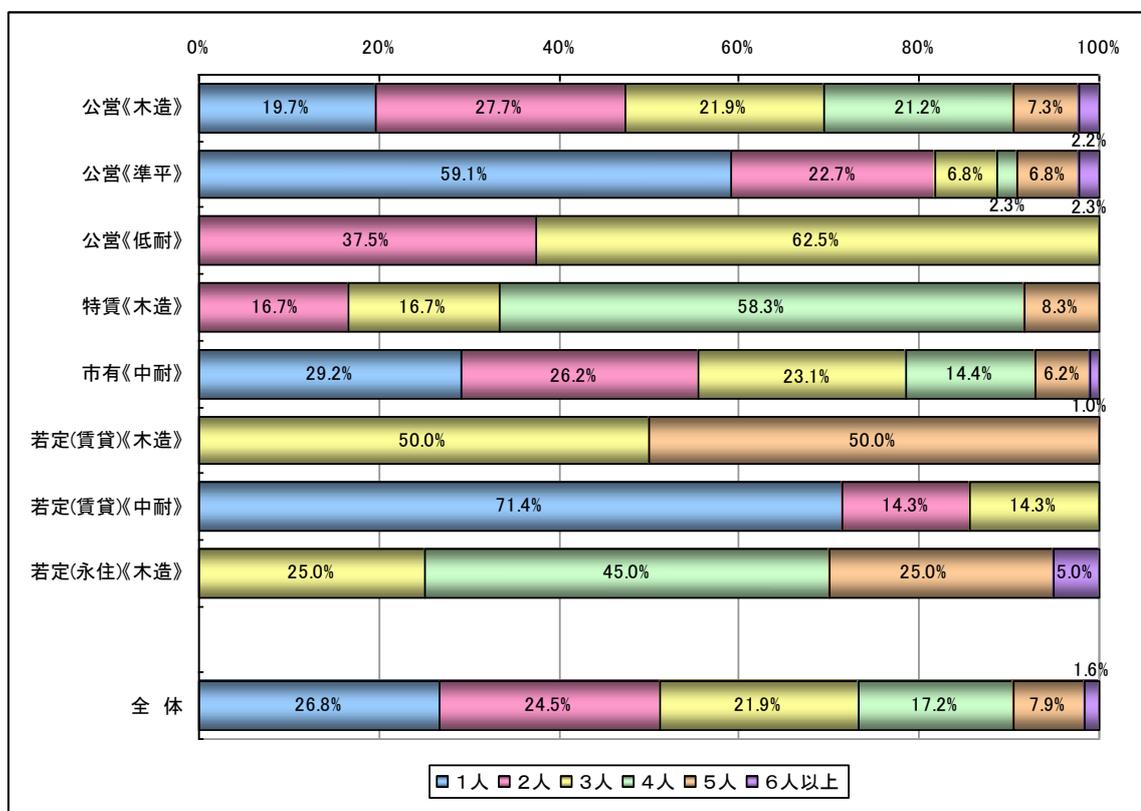


図 世帯人員

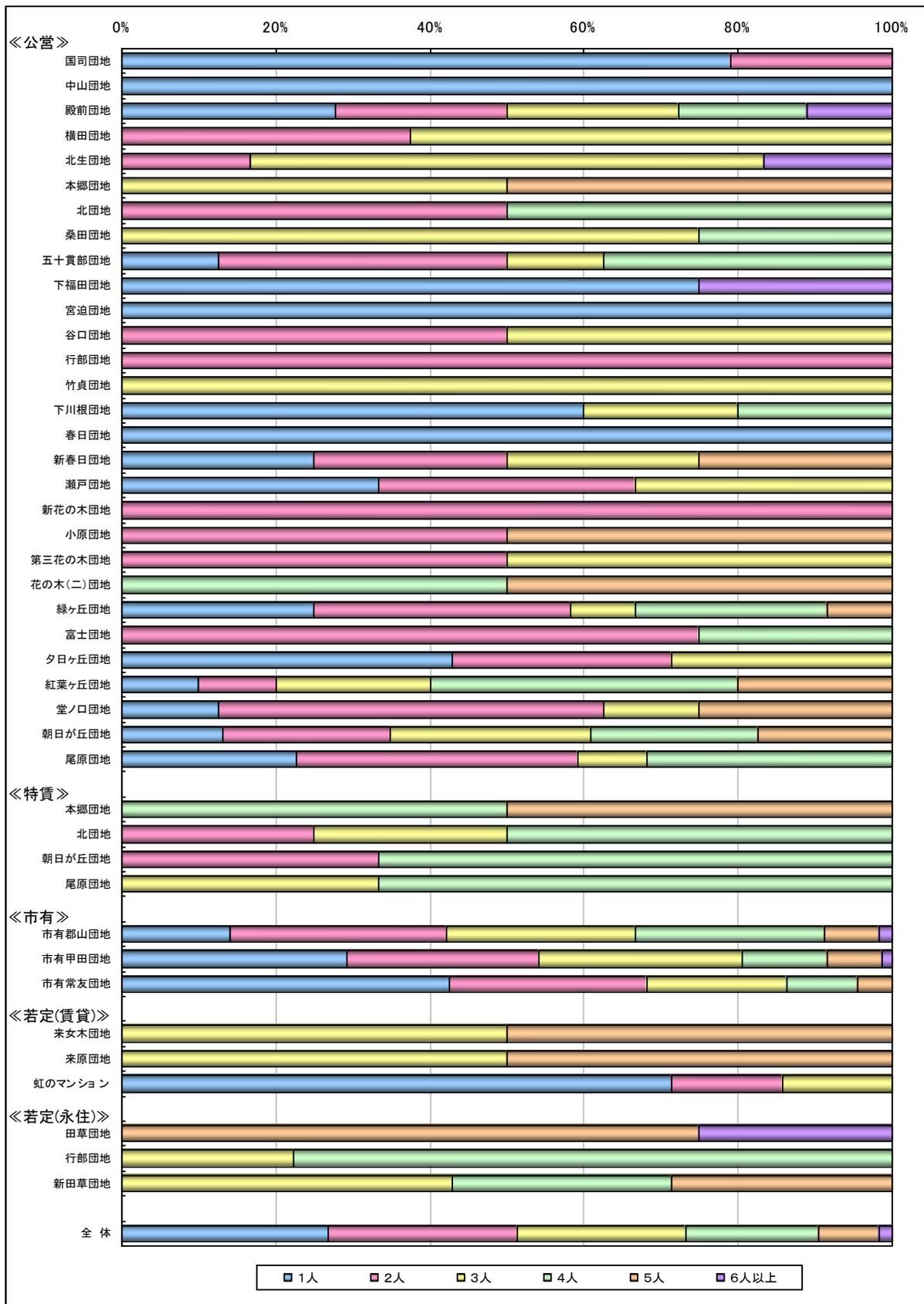


図 団地別世帯人員

(4) 高齢者を含む世帯数

65歳以上の高齢者を含む世帯数は全体の約2割であるが、うち高齢単身世帯の割合が約半分を占めている。

種別にみると、「公営《準平》」において、65歳以上の高齢者を含む世帯数が5割を超え、うち高齢単身世帯が4割弱を占めている。

表 世帯主年齢 (単位：世帯)

		高齢者 単身世帯 ³⁾	高齢者 夫婦世帯 ⁴⁾	高齢者 同居世帯 ⁵⁾	その他 世帯	計
公営	木造	14	15	7	101	137
	準平	16	5	2	21	44
	低耐			1	7	8
特賃	木造				12	12
市有	中耐	11	9	5	170	195
若定(賃貸)	木造				6	6
	中耐				7	7
若定(永住)	木造			1	19	20
総計		41	29	16	343	429
割合		9.6%	6.8%	3.7%	80.0%	100.0%

資料：市建設部 H23.1.1 現在

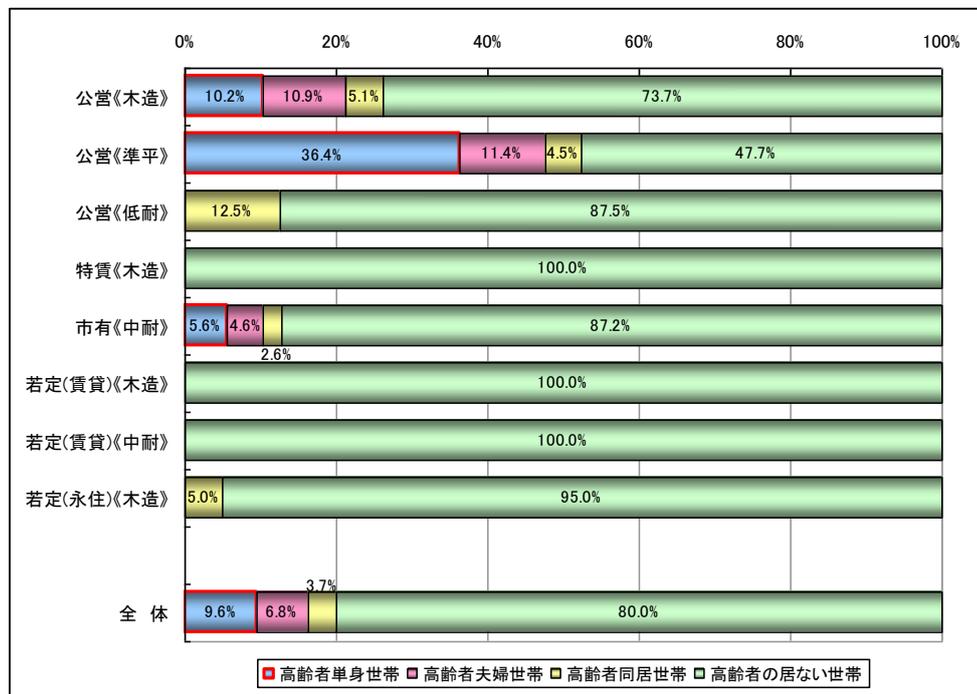


図 高齢者を含む世帯数

- 3) 高齢単身世帯 : 65歳以上の者1人のみの世帯(いわゆる「ひとり暮らし老人世帯」)
 4) 高齢夫婦世帯 : 夫婦のいずれかが65歳以上又は夫婦とも65歳以上の世帯
 5) 高齢者同居世帯 : 上記以外の65歳以上の者が含まれる世帯

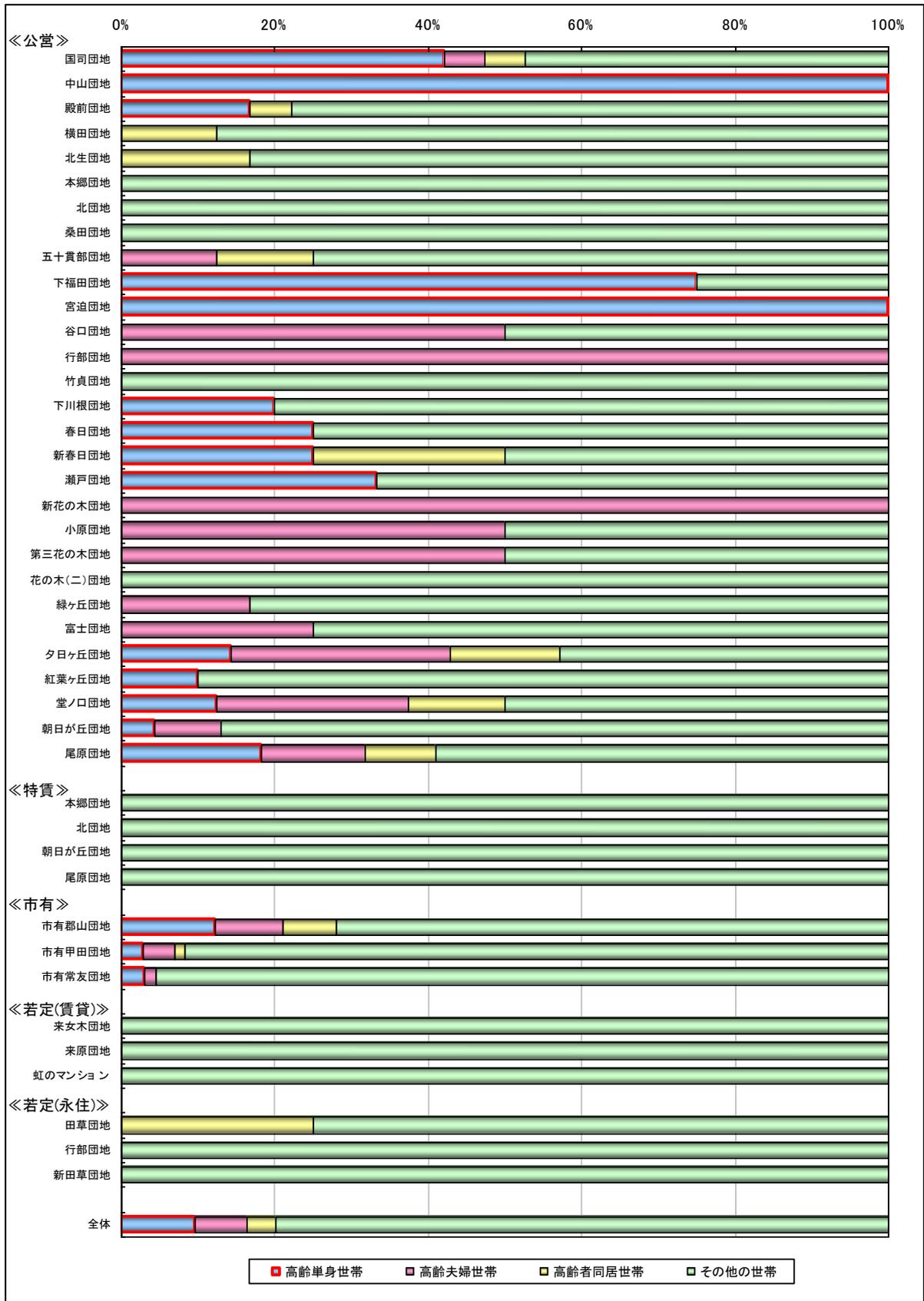


図 団地別高齢者を含む世帯数

(5) 入居応募状況

入居応募状況は、平成17年～22年度までの過去6年間で、「公営《木造》」において平均約24戸/年である他は、いずれも平均3戸未満/年の応募状況となっている。

入居応募状況 (単位：戸)

	公営			特賃	市有	若定(賃貸)		若定(永住)	総計
	木造	準平	低耐	木造	中耐	木造	中耐	木造	
入居戸数	137	44	8	12	195	6	7	20	429
H17年度	12	5	2	4			5		28
H18年度	63			6		2	2	3	76
H19年度	25	4		1			2		32
H20年度	16	1						5	22
H21年度	10	4				6		3	23
H22年度	16			3			2		21
平均	23.7	2.3	0.3	2.3		1.3	1.8	1.8	33.7

資料：市建設部 H23.1.1 現在

(6) 入居者の収入の状況

入居者の政令月収入額⁶⁾は、一般階層にあたる158千円までの世帯が160世帯、入居収入基準を超える214千円以上の世帯が21世帯となっている。

ただし、市有住宅および若者定住住宅に関しては定額家賃となっているので月収の管理はしていないため、収入未申告世帯が約5割となっている。

表 家賃階層別世帯数 (単位：世帯)

	公営			特賃	市有	若定(賃貸)		若定(永住)	総計	割合
	木造	準平	低耐	木造	中耐	木造	中耐	木造		
0～104千円未満	83	39	5	2					129	30.1%
104～123千円未満	8		1	2					11	2.6%
123～139千円未満	5	2	1	1					9	2.1%
139～158千円未満	10	1							11	2.6%
158～186千円未満	11	1							12	2.8%
186～214千円未満	7			1					8	1.9%
214～259千円未満	6			2					8	1.9%
259千円以上	7	1	1	4					13	3.0%
収入未申告					195	6	7	20	228	53.1%
計	137	44	8	12	195	6	7	20	429	100.0%

資料：市建設部 H23.1.1 現在

⁶⁾ 政令月収入額：公営住宅等の家賃決定、入居収入基準の判定等に用いる額

$$= \{ (\text{世帯の年間総所得額}) - [\text{公営住宅法施行例に定める控除額}] \} \div 12 \text{ヶ月}$$

3. 公営住宅等現況まとめ

これまでの公営住宅の現状を再度整理する。

項目	現況
入居状況	<ul style="list-style-type: none"> 公営住宅は、平成22年度現在506戸を管理し、平成23年1月1日時点で429世帯が入居。(入居率88.5% 政策空家21戸を除く)
建築時期からみた状況	<ul style="list-style-type: none"> 昭和56年の新耐震基準制定以前に建設された住棟は205戸、全体の約40%を占める。 耐用年数の1/2を経過している住棟が175戸(約35%)、既に経過している住棟は45戸(約9%)。
居住環境水準からみた状況	<ul style="list-style-type: none"> バリアフリー化未対応住戸は約90%を占める。 浴室無しの住戸は0戸であるが、3点給湯無しの住戸は365戸で約72%を占め、整備の遅れが目立つ。
現地調査結果	<ul style="list-style-type: none"> 経年劣化は進んでいるが、建築物の状況は比較的良好な状況にあるといえる。 中層建築物については、一部住宅でバリアフリー化(エレベータやスロープの設置)の改善が図られている。 湯沸し機器を「まき」のものにしている住戸があり、安全対策上大きな問題であるといえる。
入居者の状況	<ul style="list-style-type: none"> 居住年数は「5年未満」が約60%(269世帯)と最も多い。 世帯主年齢は30代が最も多く27.3%、次に40代の19.8%。65歳以上の高齢者が世帯主である割合は、全体の18.1%(78世帯)。 世帯人員は、1人世帯が26.8%で最も多く、次いで2人世帯が24.5%、1人、2人世帯で全体の5割を超える。 65歳以上の高齢者を含む世帯数は全体の約20%(86世帯)。そのうち高齢単身世帯の割合が約半分(41世帯)を占めている。 応募状況は、過去6年間で、公営の木造住宅の平均23.7戸/年を除いては、平均3戸/年未満となっており、少ない。 入居者の収入状況は、収入未申告を除く(201戸)と、一般階層にあたる158千円までの世帯が約80%(160世帯)、入居収入基準を超える214千円以上の世帯が約6%(15世帯)。(特公賃世帯を除く)

第3章 長寿命化計画

1. 長寿命化に関する基本方針

(1) 基本方針

① ストックの状態の把握及び日常的な維持管理の方針

公営住宅等の定期点検を実施するとともに、予防保全的な維持管理を実施する。
また、公営住宅等の住棟単位の修繕履歴データを整理し、随時、履歴を確認できる仕組みを整理する。

② 長寿命化及びライフサイクルコストの縮減に関する方針

対症療法型の維持管理から、建物の老朽化や劣化による事故、居住性の低下等を未然に防ぐ、予防保全的な維持管理への転換を図る。

効率的な修繕や改善を実施していくため、修繕の標準周期をもとに、定期点検を充実し、ストックの長寿命化を図ることで、ライフサイクルコストの削減に努める。

2. 長寿命化を図るべき公営住宅等の選定

(1) 活用手法の選定フロー及び選定基準

① 活用手法の選定フロー及び選定基準

(ア) 活用手法

公営住宅ストックの活用手法には、建替え、全面的改善、個別改善、維持管理、事業主体変更、用途廃止の6種類がある。それぞれの内容は以下のとおりである。

表 活用手法と内容

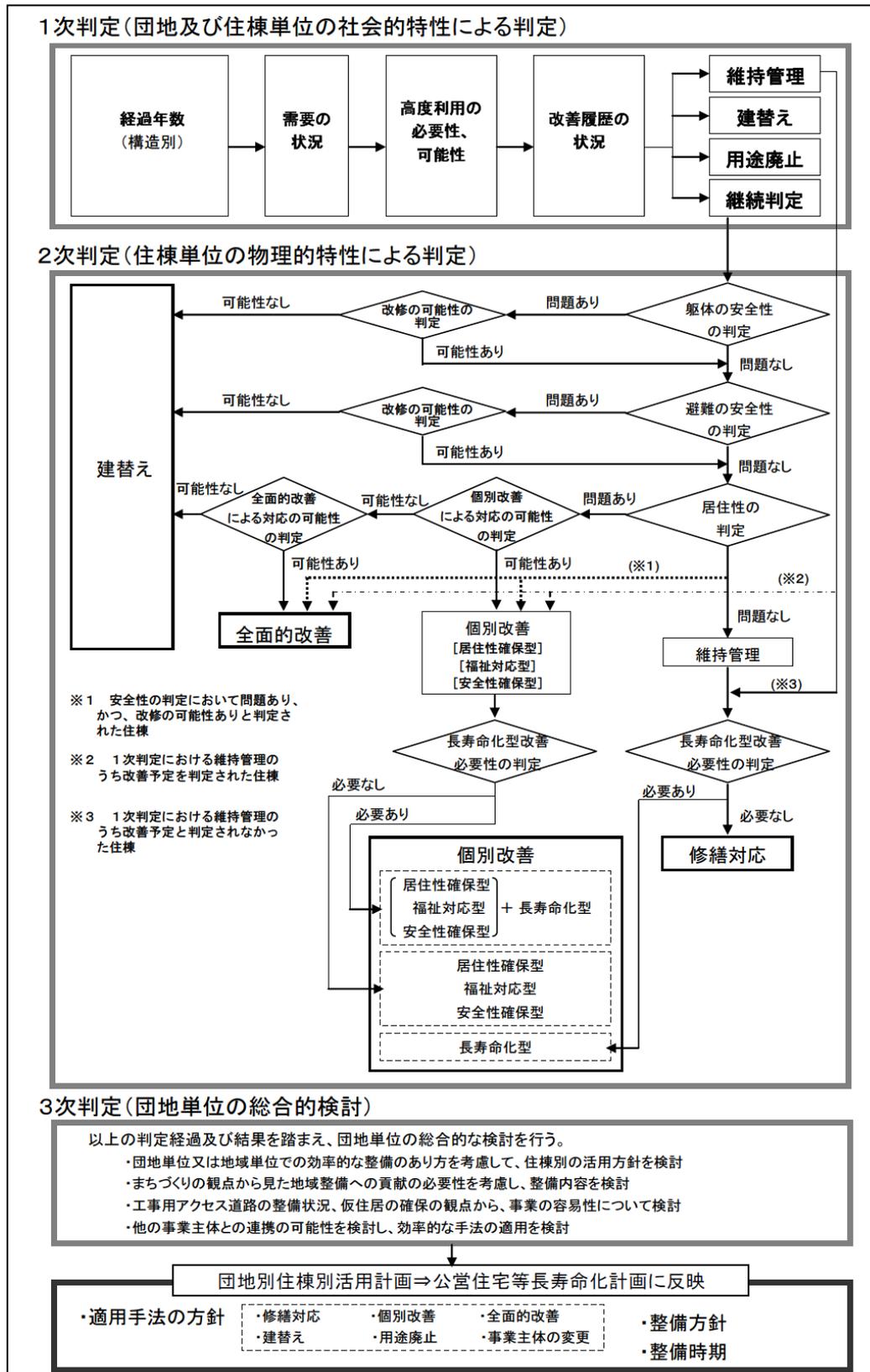
手 法	内 容
建替え	<ul style="list-style-type: none"> ・公営住宅を除却し、新たな公営住宅を建設する。 ・取り壊した団地を別の場所に新設する場合を非現地建替えといい、これも建替えという。
全面的改善	<ul style="list-style-type: none"> ・躯体以外の内装、設備等住戸内部全体および大部分にわたって行う住戸改善で、居住性向上型および福祉対応型を伴うもの。 ・共用部分改善で、福祉対応型および安全性確保型を行うもの。 ・屋外、外構改善で福祉的対応を行うもの。
個別改善	<ul style="list-style-type: none"> ・公営住宅の質の向上のために行う改善 <ul style="list-style-type: none"> ・居住性向上型: 公営住宅等における利便性、衛生、快適性等居住性の向上のための設備等の改善 ・福祉対応型: 高齢者、障害者等の公営住宅等における居住の円滑化のための設備等の改善 ・安全性確保型: 公営住宅等の耐震性、耐火性等安全性を確保するための設備等の改善 ・長寿命型: 公営住宅等の劣化防止、耐久性向上及び維持管理の容易化のための設備等の改善 ・共同施設改善
維持管理	<ul style="list-style-type: none"> ・公営住宅の効用を維持するために行う維持保守点検、経常修繕、計画修繕等
事業主体変更	<ul style="list-style-type: none"> ・公営住宅の事業主体の変更
用途廃止	<ul style="list-style-type: none"> ・公営住宅の用途を廃止

表 目標管理期間

手 法		目 標 管 理 期 間
建替え	耐火構造の住宅	70年
	準耐火の住宅・準耐火構造二階建て	45年
	木造の住宅(耐火構造の住宅及び準耐火構造の住宅を除く)	30年
	準耐火構造平屋建て	
全面的改善		概ね30年以上
個別改善		概ね10年以上

(イ) 手法の選定フロー

活用手法の選定は、「公営住宅等長寿命化計画策定指針 平成 21 年 3 月（国土交通省住宅局）」に示されている以下のフローに基づいて行う。



資料：公営住宅等長寿命化計画策定指針 平成 21 年 3 月(国土交通省住宅局)

(ウ) 活用手法の判定基準

a) 1次判定

経過年数、需要、高度利用の必要性と可能性および改善履歴による評価を行い、維持管理、建替え、用途廃止の対象とする住棟を判定する。

また、維持管理、建替え、用途廃止の判定ができなかった住棟については継続判定を行う住棟とし、当該住棟について2次判定を行う。

判定基準

○建替えの対象とする住棟

- ・耐用年数を経過しているストック、および計画期間中(平成 23~32 年)に耐用年数を経過するストックのうち、需要が見込め、かつ、建替えが可能な敷地(急傾斜地崩壊危険区域などでない)を有する住棟。(但し、改善事業の実施後、標準管理期間を経過していない場合は維持管理の対象とする。)

○用途廃止の対象とする住棟

- ・耐用年数を経過しているストック、および計画期間中(平成 23~32 年)に耐用年数を経過するストックのうち、需要が見込めず、かつ建替えが難しい敷地(急傾斜地崩壊危険区域など)に位置する住棟。(但し、改善事業の実施後、標準管理期間を経過していない場合は維持管理の対象とする。)

○維持管理の対象とする住棟

- ・改善事業の実施後、標準管理期間を経過していない住棟

○継続判定とする住棟

- ・維持管理、建替え、用途廃止との判定ができなかった住棟

・なお、需要の評価の考え方は次のとおり。

(需要)

- ・空き家状況および応募状況により需要を評価する。
- ・需要は、2戸以上の空き家があり、応募者数が0の場合を需要が低いと判断し、それ以外は需要が高いと判断する。

■需要の判定基準

空き家	2戸以上	低	高
	1戸以下	高	高
		0人	1人以上
応募状況(年間平均)			

b) 2次判定

1次判定の結果、未判定の住棟(維持管理、建替え、用途廃止の対象として判定されなかった住棟)を対象に、躯体の安全性、避難の安全性、居住性の順に評価を行い、住棟別の事業内容を検討する。

1次判定及び2次判定において維持対応、改善予定とした住棟を対象に、長寿命化型改善の必要性を検討する。

判定基準

○躯体の安全性の判定

- ・ 躯体の耐震性及び耐震改修の必要性、可否を判定する。
- ・ 評価の手法、評価の考え方は次のとおり。

- ・ 躯体の耐震性の判定は、次に従い行う。
 - ① 昭和 56 年の建築基準法施行令(新耐震基準)に基づき設計・施工された住棟については耐震性を有するものとする。
 - ② 新耐震基準に基づかない住棟で、既に診断を行い耐震性が確認されたものについては耐震性を有するものとする。
 - ③ 上記①及び②以外のものについては、設計図書の収集と現状調査により、地形、経年変化、構造形式、ピロティの有無、平面形状、立面形状等から耐震性について判断するものとする。
- ・ 躯体の耐震性に問題があると判断された住棟については、耐震改修の可能性について検討する。
- ・ 躯体について耐震性に問題があると判断され、かつ、耐震改修の実施が不可能な住棟は、原則として「建替え」の候補とする。
- ・ 躯体について耐震性に問題が無いと判断され、又は問題があるが耐震改修の実施が可能な住棟は、「修繕対応」又は「改善予定」とし、避難の安全性の判定を行う。

○避難の安全性の判定

- ・ 二方向避難、防火区画の確保及び可否を判定する。
- ・ 評価の手法、評価の考え方は次のとおり。

- ・ 設計図書により二方向避難、防火区画の確保の状況、必要性を判定する。
- ・ 確保されていない場合で、確保の必要の高い場合には「個別改善」又は「全面的改善」により二方向避難、防火区画の確保が可能か否かを判断する。
- ・ 措置が可能な場合には居住性の判定を行い、措置が不可能な場合には「建替え」の候補とする。

○居住性の判定

- ・居住性の現状及び改善の必要性、可否について検討する。
- ・評価の手法、評価の考え方は次のとおり。

- ・設計図書等により、次の項目に従い、居住性を判定する。

＜判定の項目・水準例＞

- ① 住棟：日照、通風、採光、開放性、プライバシーの確保、騒音等
 - ② 住戸：最低居住水準(3人世帯で住戸面積 40 m²以上)
 - ③ 住戸内各部：浴室の有無、3点給湯(台所、洗面所、風呂)、高齢化対応等
 - ④ 共用部分：高齢化対応(4階以上の住棟については、エレベーターの有無)
 - ⑤ 附帯施設：自転車置場・物置・ゴミ置場の有無、衛生、利便性、居住性に係わる問題点の有無 等
 - ⑥ 共同施設：集会所・児童遊園の有無、高齢化対応 等
 - ⑦ 多様な住宅供給
- ・整備水準の目標を満たしている場合には「維持管理」の対象とする。
 - ・整備水準の目標を満たしていない場合には、部分的改善により対応が可能なものについては「個別改善」、それ以外の場合については「全面的改善」又は「建替え」の対象とする。

■居住性の判定基準

	維持管理	個別改善	全面改善 or 建替え	建替え
耐用年数	○	○	○	×
①住棟(環境)	○	○	×	×
②住戸(最低居住水準 40 m ² 以上)	○	○	×	×
③住戸内部(3点給湯、高齢化対応等)	○	×	-	-
④共用部分(EVの有無等)	○	×	-	-
⑤附帯施設(駐車場等)	○	-	-	-
⑥共同施設(集会場・公園等)	○	-	-	-

○…良好、×…不良

○長寿命化型改善の必要性の判定

- ・長寿命化型改善の必要性、可否について検討する。

- ・計画期間中(平成23年度～32年度)に耐用年数の1/2を経過し、改善事業を実施していない、または改善事業の実施後、標準管理期間を経過している住棟は、「長寿命化型改善」の必要性を検討する。
- ・また、耐火構造、準耐火構造の住棟は、「長寿命化型改善」の必要性を検討する。

- ・長寿命化型改善により長期間の活用を促進するため、全ての住棟について「長寿命化型改善の必要あり」とする。

c) 3次判定

1次判定及び2次判定による各住棟別の活用手法の候補の判定過程と結果を踏まえ、次の視点から団地単位又は団地の一部を対象に総合的検討を行い、住棟別の事業内容に関する最終判定を行う。

○団地単位での効率的ストック活用

- ・ 団地として住棟相互の連携によるストック活用を行うことによる、より効果的かつ効率的なストック活用の可能性について検討する。
- ・ 検討の考え方は次のとおり

- ・ 建替え、全面的改善又は個別改善と判定された住棟が混在する場合は、住棟の配置や事業の手順、高度利用の可能性等を勘案して、建替えが適切と考えられる住棟について隣接住棟との一体的な建替えを検討する。
- ・ 大規模な団地等で、コミュニティミックスを図る必要がある場合、事業の平準化を図る必要がある場合には、個別改善、全面的改善又は建替えの複合的实施を検討する。

○まちづくりの観点から見た地域整備への貢献

- ・ 周辺市街地における公益的施設等及び基盤施設の整備水準の向上の必要性が高い場合は、これらに配慮したストック活用の可能性を検討する。
- ・ 検討の考え方は次のとおり。

- ・ 周辺市街地において不足している公益的施設等の団地内における整備を検討する。
- ・ 団地及び周辺市街地に係る都市計画道路や公共下水道等の整備計画がある場合は、団地整備への影響やそれらの整備時期を勘案し、団地の整備時期等を検討する。
- ・ 団地敷地に隣接する狭幅員道路の拡幅整備を検討する。

○地域単位での効率的ストック活用

- ・ 建替えや全面的改善が必要な複数の団地が一定の地域内で近接して立地する場合等は、団地相互の調整による、より効果的かつ効率的なストック活用の可能性について検討する。
- ・ 検討の考え方の例は次のとおり。

- ・ 団地相互での住み替えによりコミュニティミックスや事業の平準化が可能となる場合、仮住居の確保や居住者の移転負担の軽減が可能となる場合は、整備時期の調整を図るなど複合的実施を検討する。
- ・ 高度利用の可能性が低く、他の敷地での高度利用の可能性がある場合には、別の敷地での整備(いわゆる非現地建替え)を検討する。

○周辺道路の整備状況

- ・ 全面的改善もしくは建替えの実施に際して必要となる大型工事車両等のアクセス道路の確保、資材置き場の確保について検討する。
- ・ 検討の考え方は次のとおり。

- ・ 幅員6m未満の道路でしか接続されていない団地において、当該道路の拡幅整備の実施可能時期を勘案しつつ、全面的改善もしくは建替えを行うことを検討する。

○仮住居の確保

- ・ 全面的改善もしくは建替えの実施に際して必要となる仮住居の確保について検討する。
- ・ 検討の考え方は次のとおり。

- ・ 同一団地内若しくは近隣における建替え事業等の実施スケジュールを勘案し、仮住居の必要時期、戻り入居の時期等の調整を行いつつ、維持管理、全面的改善若しくは建替えのスケジュールを検討する。

○他の事業主体との連携

- ・ 他の事業主体との連携による効率的な手法の適用について検討する。
- ・ 多様な世帯が居住するコミュニティミックスの促進の観点、土地の高度有効利用・敷地の整形化の観点、団地の円滑な更新の観点から検討する。

- ・ 具体的な検討の例としては、
 - ①他の事業主体による公共賃貸住宅との合築の検討
 - ②他の事業主体による公共賃貸住宅との土地交換
 - ③供給スケジュールの検討
 - ④近接・隣接団地での高齢者世帯・若年世帯の世帯構成のバランス調整
 - ⑤余剰地の創出による社会福祉施設等の誘導・一体的整備等の連携方策を検討する。

本計画においては、以上のことその他、市の財政状況や地域特性を踏まえながら、活用手法を設定した。その考え方については、後頁に掲げる「ストック活用手法判定表」に記載する。

② 活用手法選定の結果

選定の結果、以下の表に示すストック活用手法に判定された。(詳細については、次項「表 ストック活用手法判定表」を参照)

表 活用手法選定の結果

No.	団地名	所在	建設年度	構造	戸数	棟数	手法
1	公営 国司団地	吉田町国司582番地	S 46	準平	20	4	建替え
2	公営 中山団地	八千代町勝田463番地12	S 50	準平	2	1	用途廃止
		八千代町勝田463番地12	S 53	準平	2	1	用途廃止
3	公営 殿前団地	八千代町下根137番地	H 1	木造	10	5	個別改善
		八千代町下根137番地	H 2	木造	8	4	個別改善
4	公営 横田団地	美土里町横田2465番地4	S 59	低耐	8	4	個別改善+長寿命化型
5	公営 北生団地	美土里町生田2959番地1	H 4	木造	6	3	個別改善+長寿命化型
6	公営 本郷団地	美土里町本郷1670番地6	H 5	木造	2	1	個別改善+長寿命化型
		美土里町本郷1670番地6	H 5	木造	2	1	長寿命化型改善
7	公営 北団地	美土里町北769番地	H 15	木造	2	1	長寿命化型改善
		美土里町北769番地	H 15	木造	4	2	長寿命化型改善
8	公営 桑田団地	美土里町桑田812番地1	H 17	木造	4	2	長寿命化型改善
9	公営 五十貫部団地	高宮町佐々部1121番地1	S 59	木造	8	4	修繕対応
10	公営 下福田団地	高宮町船木3636番地2	S 51	準平	2	1	用途廃止
		高宮町船木1317番地2	S 56	木造	2	1	修繕対応
		高宮町船木1415番地3	S 62	木造	2	1	修繕対応
11	公営 宮迫団地	高宮町来女木1561番地1	S 59	木造	2	1	修繕対応
12	公営 谷口団地	高宮町川根2166番地	S 62	木造	2	1	修繕対応
13	公営 行部団地	高宮町川根1703番地1	S 59	木造	2	1	修繕対応
		高宮町川根1630番地	H 12	木造	6	6	修繕対応
		高宮町川根1630番地	H 15	木造	4	4	修繕対応
14	公営 竹貞団地	高宮町川根3807番地	H 4	木造	2	1	個別改善+長寿命化型
15	公営 下川根団地	高宮町川根4067番地1、4068番地1	S 58	木造	4	2	修繕対応
		高宮町川根4068番地2、4069番地1	S 59	木造	4	2	修繕対応
		高宮町川根4069番地2	S 61	木造	2	1	修繕対応
16	公営 春日団地	甲田町高田原1155番地4	S 48	準平	1	1	修繕対応
		甲田町高田原1155番地4	S 48	準平	1	1	修繕対応
		甲田町高田原1155番地4	S 48	準平	1	1	修繕対応
		甲田町高田原1155番地4	S 48	準平	1	1	修繕対応
17	公営 新春日団地	甲田町高田原1155番地4	S 49	準平	3	1	修繕対応
		甲田町高田原1155番地4	S 49	準平	2	0	修繕対応
18	公営 瀬戸団地	甲田町高田原2081番地3	S 50	準平	10	2	用途廃止
19	公営 新花の木団地	甲田町下小原1253番地3	S 59	準平	2	1	修繕対応
20	公営 小原団地	甲田町上小原2011番地3	S 60	準平	2	1	個別改善
21	公営 第三花の木団地	甲田町下小原1246番地1	H 1	準平	2	1	修繕対応
22	公営 花の木(二)団地	甲田町下小原1082番地1	H 1	準平	2	1	修繕対応
		甲田町下小原1082番地1	H 2	準平	2	1	修繕対応
23	公営 緑ヶ丘団地	甲田町下小原85番地	H 2	木造	6	3	個別改善
		甲田町下小原85番地	H 3	木造	6	3	個別改善
24	公営 富士団地	甲田町下小原1095番地1	H 3	木造	2	1	修繕対応
		甲田町下小原1095番地1	H 4	木造	2	1	個別改善+長寿命化型
25	公営 夕日ヶ丘団地	甲田町高田原2308番地1	H 4	木造	8	4	個別改善+長寿命化型
26	公営 紅葉ヶ丘団地	甲田町上甲立1777番地	H 5	木造	6	3	個別改善+長寿命化型
		甲田町上甲立1777番地	H 6	木造	4	2	個別改善+長寿命化型
27	公営 堂ノ口団地	甲田町高田原1677番地26、1684番地6	H 17	木造	4	2	長寿命化型改善
		甲田町高田原1677番地22、1677番地2	H 18	木造	4	4	長寿命化型改善

表 活用手法選定の結果

No.	団地名	所在	建設年度	構造	戸数	棟数	手法	
28	公営	朝日が丘団地	向原町戸島2953番地1	S 63	木造	4	2	修繕対応
		朝日が丘団地	向原町戸島2953番地1	H 1	木造	4	2	修繕対応
		朝日が丘団地	向原町戸島2953番地1	H 2	木造	4	2	修繕対応
		朝日が丘団地	向原町戸島2953番地1	H 3	木造	4	2	修繕対応
		朝日が丘団地	向原町戸島2953番地1	H 5	木造	6	3	個別改善+長寿命化型
		朝日が丘団地	向原町戸島2953番地1	H 6	木造	2	1	個別改善+長寿命化型
	特賃	朝日が丘団地	向原町戸島2953番地1	H 5	木造	2	1	長寿命化型改善
		朝日が丘団地	向原町戸島2953番地1	H 6	木造	2	1	長寿命化型改善
29	公営	尾原団地	向原町坂734番地	H 14	木造	20	10	長寿命化型改善
		尾原団地	向原町坂734番地	H 15	木造	2	1	長寿命化型改善
	特賃	尾原団地	向原町坂734番地	H 14	木造	4	2	長寿命化型改善
		尾原団地	向原町坂734番地	H 15	木造	2	1	長寿命化型改善
30	市有	市有郡山団地	吉田町吉田550番地1	S 61	中耐	50	2	長寿命化型改善
		市有郡山団地	吉田町吉田550番地1	S 61	中耐	30	1	長寿命化型改善
31	市有	市有甲田団地	甲田町高田原1426番地2	S 52	中耐	80	2	長寿命化型改善
32	市有	市有常友団地	吉田町常友1205番地1	S 51	中耐	80	2	長寿命化型改善
33	若賃	来女木団地	高宮町来女木1807番地3	H 11	木造	2	2	長寿命化型改善
34	若賃	来原団地	高宮町原田3432番地2	H 10	木造	4	4	長寿命化型改善
35	若永	田草団地	高宮町川根2037番地1	H 11	木造	3	3	修繕対応
		田草団地	高宮町川根2037番地1	H 11	木造	3	3	修繕対応
36	若賃	虹のマンション	高宮町佐々部531番地6	H 13	中耐	8	1	長寿命化型改善
37	若永	新田草団地	高宮町川根1997番地1	H 19	木造	4	4	修繕対応
		新田草団地	高宮町川根1997番地1	H 20	木造	3	3	修繕対応

3. 公営住宅等における建替え事業の実施方針

(1) 建替え事業の実施方針

建替え事業は、以下のような基本的考え方に基づいて実施する。

なお、実施スケジュールについては、原則として耐用年数を経過した建築年次の古い住棟から順番に事業着手する。

● ライフサイクルコストを重視した良好な住宅の提供

既存ストックの効率的な延命化はもとより、建替え住宅については、間取りの変更が容易な住宅や型別供給を検討していく。

● 高齢者や障害者等が安心して暮らせる住宅環境の整備

高齢者や障害者をはじめとして、すべての人が自分らしく暮らすことができるよう、住まいと公共施設のバリアフリー化等を推進し、安心して暮らせる住宅の整備・改善を進めていく。

● 地域施設として開かれた公営住宅の整備を進める

団地居住者の利用に限定した施設整備ではなく、地域に在住する市民一般が利用できるような公共空間への移設を進めることを目標とする。

● 公営住宅居住世帯のソーシャルミックスを進める

高齢者だけの公営住宅ではなく、多様な世代が住まい、交流できる公営住宅整備を進めることを目標とする(建替え等に際して、高齢者世帯の移転先に配慮する)。

● 民間活力の誘導による公営住宅供給量の適正化を進める

人口の減少に伴う公営住宅需要の低下が予想されることを踏まえ、民間賃貸住宅の借り上げによる公営住宅供給についても検討していく。

判定結果により建替えが位置づけられた国司団地については、防火上の問題もあることから、計画的な対応を実施することが求められる。その際、上記事項を留意した柔軟な市営住宅確保を検討する方針とする。

4. 長寿命化のための維持管理計画

(1) 計画期間内に実施する修繕管理・改善事業の内容

住棟別のストック活用手法判定において「個別改善」「長寿命化」と判定した住棟を対象として、計画期間内に実施する修繕・改善事業について、実施方針及びその内容を整理する。

① 個別改善事業の内容

「公営住宅ストック総合改善事業」には、下記の4つの内容で住戸改善、共用部分改善、屋外・外構改善が可能である。

	1:住戸改善	2:共用部分改善	3:屋外・外構改善
A 居住性向上	<ul style="list-style-type: none"> ・間取りの改修 ・給湯設備の設置 ・電気容量のアップ ・外壁・最上階の天井等の断熱 ・開口部のアルミサッシ化等 	<ul style="list-style-type: none"> ・給水方式の変更 ・断熱化対応 ・共視聴アンテナ設備設置 ・地上デジタル放送対応(当該建物に起因する電波障害対策の既設共聴アンテナ等の改修も含む)等 	<ul style="list-style-type: none"> ・雨水貯留施設の設置 ・地上デジタル放送対応(当該建物に起因する電波障害対策の既設共聴アンテナ等の改修も含む) ・集会所の整備・増改築 ・児童遊園の整備 ・排水処理施設の整備等
B 福祉対応	<ul style="list-style-type: none"> ・住戸内部の段差解消 ・浴室、便所等への手摺の設置 ・浴槽、便器の高齢者対応 ・高齢者対応建具 ・流し台、洗面台更新等 	<ul style="list-style-type: none"> ・廊下、階段の手摺設置 ・中層EVの設置・機能向上 ・段差の解消 ・視覚障害者誘導用ブロック等の設置等 	<ul style="list-style-type: none"> ・屋外階段の手摺の設置 ・屋外通路等の幅員確保 ・スロープの設置 ・電線の地中化等
C 安全性確保	<ul style="list-style-type: none"> ・台所壁の不燃化 ・避難経路の確保 ・住宅用防災警報器等の設置 ・アスベストの除去等 ・ピッキングが困難な構造の玄関扉の錠、補助錠の設置、破壊が困難なガラスへの取替、防犯上有効な箇所への面格子等の防犯建物部品の設置等 	<ul style="list-style-type: none"> ・耐震改修 ・外壁落下防止改修 ・バルコニーの手摺のアルミ化 ・防火区画 ・避難設備の設置 ・アスベストの除去等 ・EV かご内の防犯カメラ設置 ・地震時管制運転装置等の設置等 	<ul style="list-style-type: none"> ・屋外消火栓設置 ・避難経路となる屋外通路等の整備 ・屋外通路等の照明設備の照度確保 ・ガス管の耐震性・耐食性向上 ・防犯上有効な塀、柵、垣、植栽の設置等
D 長寿命化	<ul style="list-style-type: none"> ・浴室の防水性向上に資する工事 ・内壁の断熱性向上・耐久性向上に資する工事 ・配管の耐久性向上に資する工事等 	<ul style="list-style-type: none"> ・躯体・屋上・外壁・配管の耐久性向上 ・避難施設の耐久性向上等 	<ul style="list-style-type: none"> ・配管の耐久性・耐食性向上に資する工事等

参考：長寿命化型改善事業

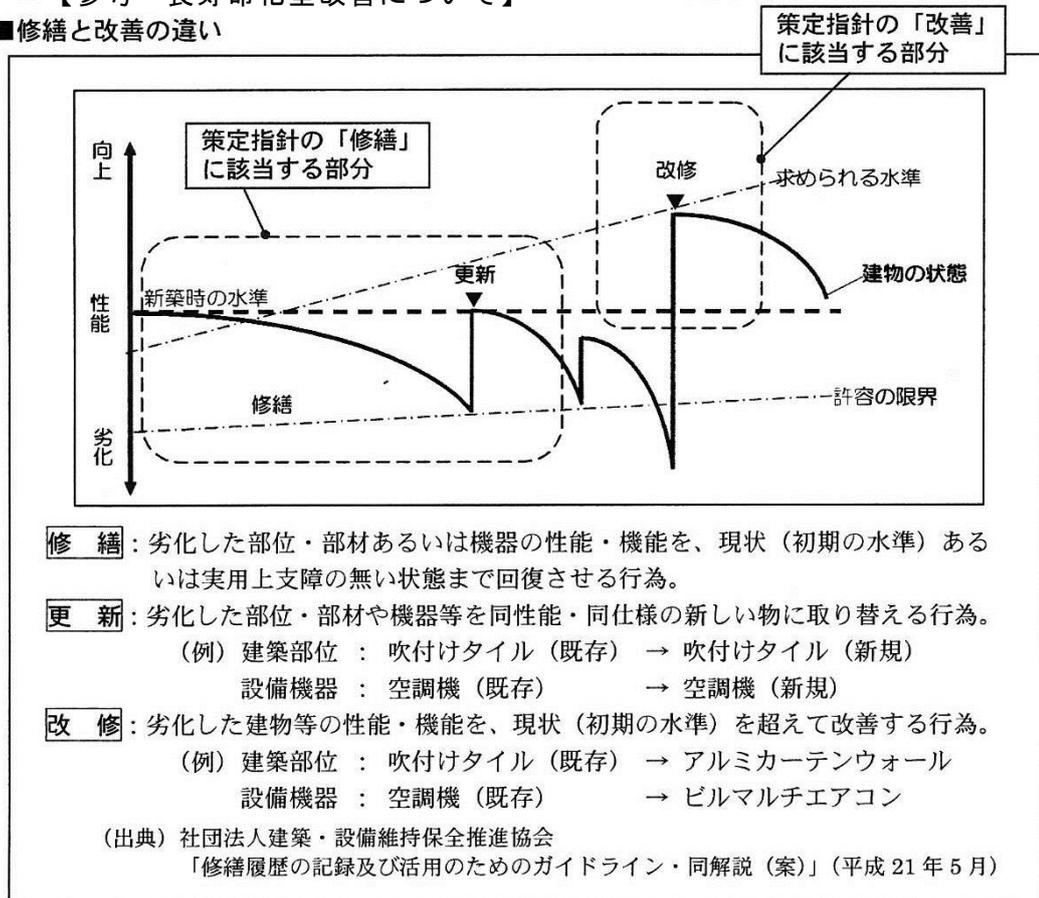
「公営住宅等長寿命化計画策定指針 平成21年3月（国土交通省住宅局）」においては、長寿命化型改善の定義として、次の3点が示されている。下に示す図のうち、耐久性や維持管理等に係わる「改修」が、策定指針に位置づけられている「長寿命化型改善事業」の定義に近いと考えられます。

長寿命化型改善の定義

- 1) 従前の仕様等と比して、耐久性が向上するであること
 - 2) 従前の仕様等と比して、躯体への影響が低減されるものであること
 - 3) 従前の仕様等と比して、維持管理を容易にするものであること
- ※上記に該当しない事業（単なる設備の更新等を含む）については長寿命化型改善事業の対象としない。

【参考 長寿命化型改善について】

■修繕と改善の違い



② 修繕管理・改善事業の内容

(修繕対応)

【方針】

- ・ 標準修繕周期を踏まえて定期的な点検を行い、適切な時期に予防保全的な修繕を行うことで、居住性・安全性等の維持・向上を図り、長期的に活用する。

【実施・検討内容】

- ・ 定期点検の充実、標準周期を踏まえた経常修繕の実施（給湯設備の更新 等）

(居住性向上型)

【方針】

- ・ 引き続き活用を図るストックについては、住戸・住棟設備の機能向上を行い、居住性を向上させる。

【実施・検討内容】

- ・ 給湯設備の改修、給排水設備改修 等

(福祉対応型)

【方針】

- ・ 引き続き活用を図るストックについては、高齢者等が安全・安心して居住できるよう、住戸、共用部、屋外のバリアフリー化や設備の更新を進める。

【実施・検討内容】

- ・ 住戸内部・共用部の段差解消、浴室・トイレの高齢者対応、流し台・洗面台更新、中層 EV の設置 等

(安全性確保型)

【方針】

- ・ 落下・転倒などの生活事故防止に配慮した改善を進める。

【実施・検討内容】

- ・ バルコニー手摺アルミ化 等

(長寿命化型)

【方針】

- ・ 一定の居住性や安全性等が確保されており、長期的な活用を図るべき住棟においては、耐久性の向上や、躯体への影響の低減、維持管理の容易性向上の観点から予防保全的な改善を行う。

【実施・検討内容】

- ・ 屋上等の防水性向上、外壁の耐久性向上、配管の耐久性向上 等

(2) 住棟単位の修繕・改善事業等一覧

住棟単位の修繕・改善スケジュールを整理する。なお、スケジュールの考え方は以下の通り。

◆スケジュールの考え方

- ① 築年数の古いものから改善を実施（但し、団地単位で微調整）
- ② 現地調査の結果、早急に対応が必要な改善事業を優先して実施
- ③ 「個別改善+長寿命化」は、「長寿命化」→「居住性向上」、「福祉対応」の順で実施するが、「水洗化」は最優先とする。
- ④ 長寿命化は、「屋上防水」→「外壁改善」の順で実施、木造は同時に実施

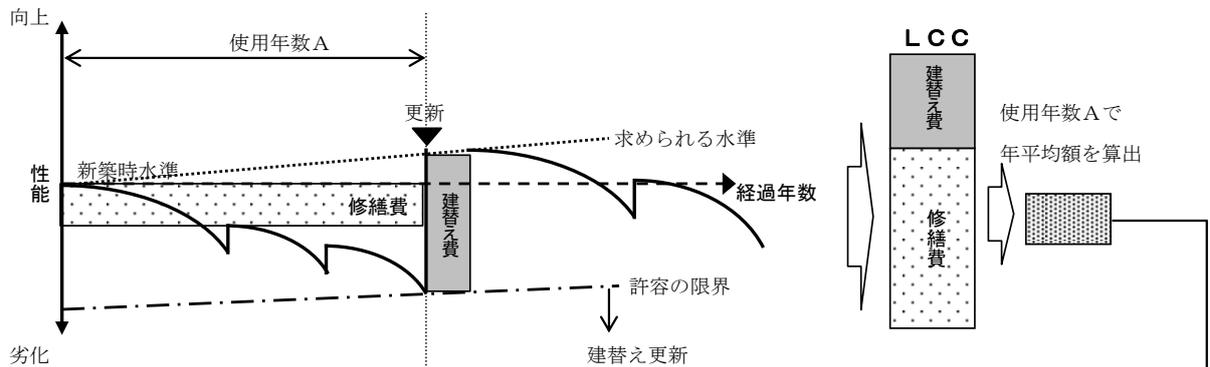
5. 長寿命化のための維持管理による効果

長寿命化改善を実施する住棟ごとにライフサイクルコストを算出し、予防保全的な維持管理を実施することによる効果について算定する。

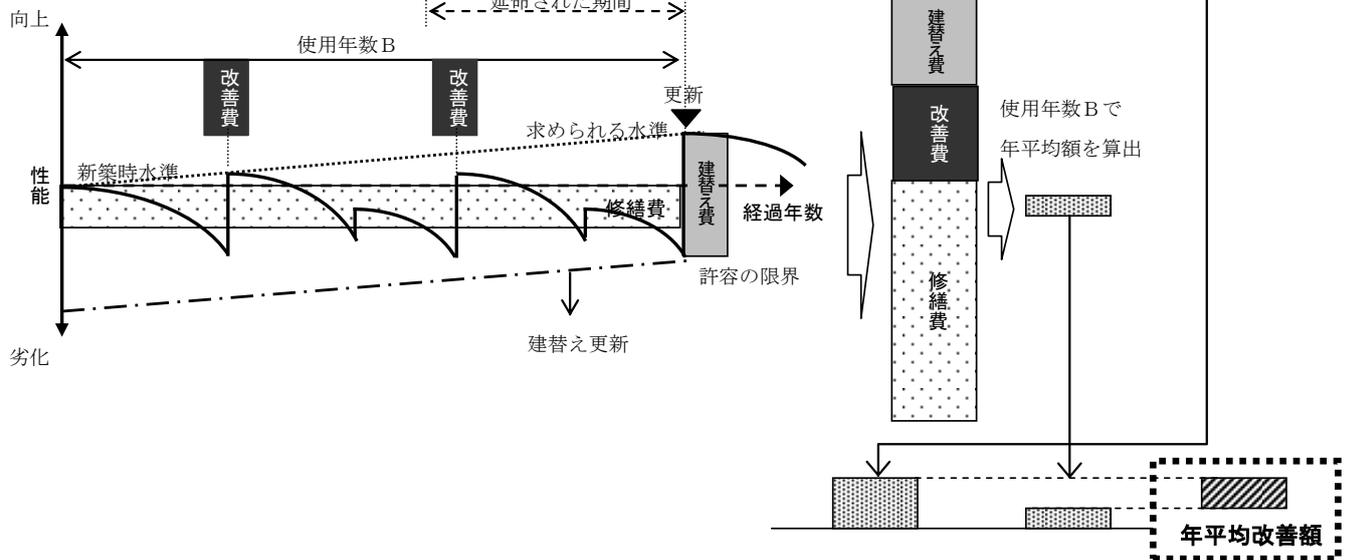
(1) ライフサイクルコスト（LCC）の基本的な考え方

① LCCの算出イメージ

【計画前（アクション前）】



【計画後（アクション後）】



② ライフサイクルコスト算出の考え方

公営住宅等長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業を実施する場合、また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えまでに要するコストを算出し、住棟単位で年あたりのコスト比較を行う。なお、原則として市営住宅への入居率は100%とする。また、財政状況等に合わせて見直しを行うものとする。

- ① 棟のLCC改善効果＝LCC（計画前）－LCC（計画後）
- ② LCC（計画前）＝（修繕費＋建替え費）／建設～築後〇年までの使用年数
- ・ 改善事業をしない場合における建設時点から次の建替えまでに要するコスト
 - ・ 「築後〇年」は、建替え前住棟の築年数を構造ごとに平均した数値を基本とするが、事業主体の実情に応じて設定しても構わない。
- ③ LCC（計画後）＝（修繕費＋改善費＋建替え費）／建設～築後△年までの使用年数
- ・ 改善事業を実施する場合における建替え時点から次の建替えまでに要するコスト
 - ・ 「築後△年」は、長寿命化型改善事業の実施により想定される使用年数とする。

【設定条件】

○修繕費（円／戸）

修繕項目	小修繕	EV 保守	量水器	給水ポンプ	給湯器	外壁	屋上防水
修繕費	52,782	33,649	43,985	8,797	246,297	927,485	469,718
修繕費乗率	0.278%	0.177%	0.232%	0.046%	1.296%	4.882%	2.472%
修繕周期	1年	1年	8年	10年	13年	15年	15年

修繕項目	排水ポンプ	共聴アンテナ	給水管	流し台	排水管洗浄
修繕費	14,079	7,030	527,782	246,297	17,594
修繕費乗率	0.074%	0.037%	2.778%	1.296%	0.093%
修繕周期	15年	15年	20年	20年	20年

※ 上表の計画修繕項目は全て長寿命化型改善に該当しない（従前の仕様と比して性能が向上しない）と設定している。

【用語の説明】

- 累積修繕費
 - ・ 修繕費＝建替え工事費×修繕費乗率
 - ・ 上記の修繕費算定式及び上記の【設定条件】における修繕項目・修繕費乗率・修繕周期に基づいて、建設時点から使用年数経過時点までの修繕費を累積した費用
- 建替え工事費
 - ・ 事業主体の過去の建替え事例における、構造毎に平均した戸当たり建設費
- 計画前LCC
 - ・ 計画前LCC＝（建替え工事費＋累積修繕費）÷使用年数（単位：円／戸・年）
- 長寿命化型改善工事費
 - ・ 当該改善を行う合計費用
- 計画後LCC
 - ・ 計画後LCC＝（建替え工事費＋長寿命化型改善工事費＋累積修繕費）÷使用年数（単位：円／戸・年）
- 年平均改善額
 - ・ 年平均改善額＝計画前LCC－計画後LCC

(2) ライフサイクルコスト（LCC）及び年次別の事業費の算出

① 前提条件

LCC算出するために、長寿命化型改善工事費、および建替え工事費などを設定する。また、年次別の事業費を算出するために、長寿命化型改善工事費を設定する。

■建替え工事費

	単価	備考
1	15,000 千円/戸	<ul style="list-style-type: none"> 以下の標準建設費から設定することも考えられるが、現時点で、住宅の仕様、主体附帯工事費以外の工費費を設定することが難しい。 このため、「公営住宅等長寿命化計画策定指針 平成 21 年 3 月（国土交通省住宅局）」で建替え工事費のモデルとして記載されている単価を用いる。

※ 建替え工事費に関して、『平成 23 年度における住宅局所管事業に係る標準建設費等について』によると公営住宅の建設費等要する費用の一部としての主体附帯工事費は、本市の場合には以下のようにになっている。

「主体附帯工事費」

「別表第 1 その 1 公営住宅等のうち日本住宅性能表示基準第 5 の 3-1 劣化対策等級 3（木造住宅の場合の等級 2）を適用するものに係る主体附帯工事費」

	旧八千代町、 旧美土里町、旧高宮町	旧吉田町、甲田町、 旧向原町
木造 2 階建及び準耐火構造 2 階建 (79.3 m ² /戸)	11,710 千円/戸	11,310 千円/戸
中層耐火構造（地上階数 3 階、 片廊下型住棟）(94.0 m ² /戸)	13,370 千円/戸	12,960 千円/戸

「別表第 1 その 2 公営住宅等のうち日本住宅性能表示基準第 5 の 3-1 劣化対策等級 2（木造住宅の場合の等級 1）を適用するものに係る主体附帯工事費」

	旧八千代町、 旧美土里町、旧高宮町	旧吉田町、甲田町、 旧向原町
木造 2 階建及び準耐火構造 2 階建 (79.3 m ² /戸)	11,150 千円/戸	10,770 千円/戸
中層耐火構造（地上階数 3 階、 片廊下型住棟）(94.0 m ² /戸)	13,320 千円/戸	12,910 千円/戸

■長寿命化型改善工事費

	工種	構造	単価	備考
1	瓦葺き替え	簡平・簡二・ 木造	70 万円/戸	70 m ² （平均面積）×10,000 円（社団法人 不動産協会 長期修繕計画 平均）
2	屋上防水	低耐・中耐	70 万円/戸	70 m ² （平均面積）×10,000 円（社団法人 不動産協会 長期修繕計画 平均）
3	外壁改修	簡平・簡二・ 木造	50 万円/戸	30m(平均外壁延長)×4.0m(平均外壁高さ)×4,000 円(社団法人 不動産協会 長期修繕計画 平均)
4	外壁改修	低耐・中耐	100 万円/戸	40m(平均外壁延長)×4.0m(平均外壁高さ)×6,000 円(社団法人 不動産協会 長期修繕計画 高値)

■参考) 長寿命化型改善以外の工事費

	工種	単価	備考
1	水洗化（くみ取り⇒水洗化）	68万円/戸	他都市の実績値
2	3点給湯（ガス給湯器新設、配管工事）	70万円/戸	他都市の実績値
3	高齢者対応（住戸内の手摺設置、段差解消）	58万円/戸	他都市の実績値

■使用年数

使用年数に関しては、計画後は耐用年数とし、計画前は耐用年数の2/3とする。

種別	計画前	計画後
木造	20	30
簡平・簡二	30	45
低耐・中耐	47	70

