

# 坂出市公営住宅等長寿命化計画

＜令和5年度～令和14年度＞

【 概 要 版 】

令和5年3月

坂 出 市

# 目 次

序章	計画策定にあたって	1
1.	計画の背景と目的	1
2.	計画の位置付け	2
3.	計画期間	2
1章	坂出市の公営住宅等ストックの概要	3
1.	社会及び住宅ストックの概要	3
2.	公営住宅等の概要	5
2章	地域における公営住宅等の需要と役割	7
1.	公営住宅等の入居状況	7
2.	公営住宅等の応募の状況	8
3.	将来の公営住宅等の供給必要戸数（需要予測の算出）	9
4.	計画期間における目標管理戸数	11
3章	長寿命化に関する基本方針	12
1.	公営住宅等ストックに関する課題	12
2.	公営住宅等ストックに関する方針	13
4章	長寿命化計画の対象と事業手法の選定	15
1.	事業手法の選定	15
2.	団地別事業計画	16
5章	長寿命化のための実施方針	18
1.	点検の実施方針	18
2.	計画修繕の実施方針	18
3.	改善事業の実施方針	19
4.	建替事業の実施方針	20
5.	用途廃止の実施方針	21
6章	ライフサイクルコストとその縮減効果の算出	22
1.	ライフサイクルコストの縮減効果	22
7章	今後の課題	23
1.	長寿命化のための維持管理に関する課題等	23

# 序章. 計画策定にあたって

## 1. 計画の背景と目的

国においては、本格的な少子高齢社会、人口・世帯減少社会の到来を目前に控え、現在及び将来における国民の豊かな住生活を実現するため、平成 18(2006)年 6 月に住生活基本法が制定されました。この法に基づき、国、都道府県において「住生活基本計画」が策定され、住宅セーフティネットの確保を図りつつ、健全な住宅市場を整備するとともに、国民の住生活の「質」の向上を図る政策への転換がなされているところです。

また、平成 19(2007)年の「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)の施行により、公営住宅によるセーフティネット機能のより一層の強化が求められています。

さらに、社会資本ストック全体において適正管理・早期修繕により長寿命化を図り、ライフサイクルコスト縮減につなげていくため、ストックの長寿命化計画の策定と予防保全的管理が求められています。

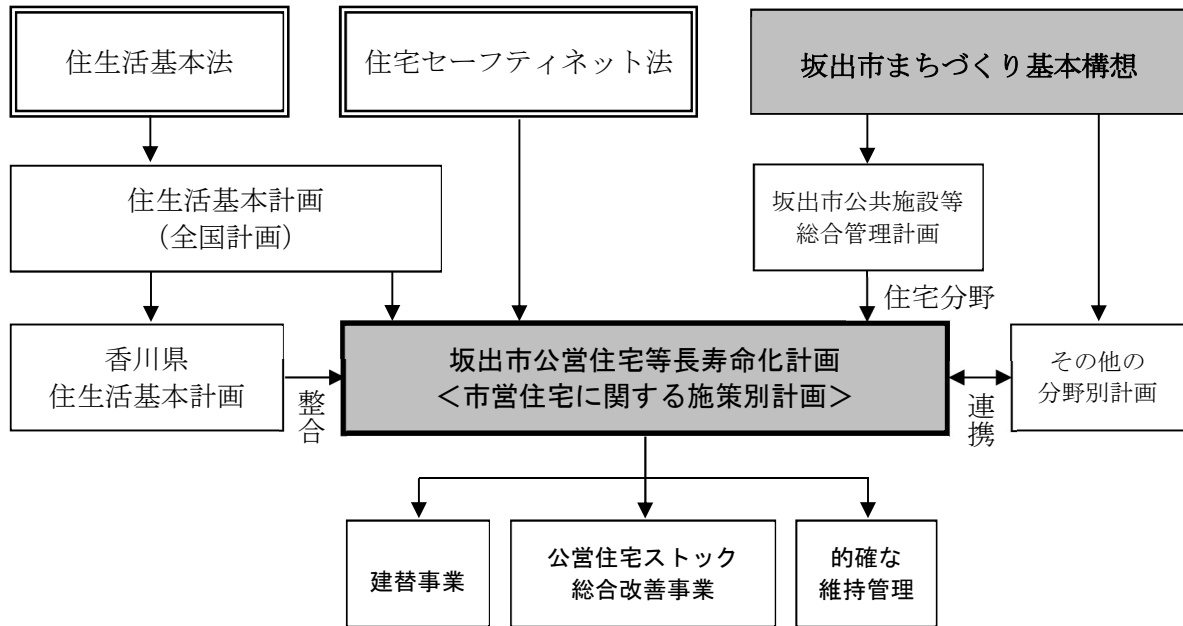
本市では、令和 4(2022)年 3 月末で、公営住宅で 24 団地 553 戸、市営住宅全体では 28 団地 851 戸の住宅を供給していますが、全体の半数弱の住戸で耐用年数を経過し、効率的なストックの機能回復や更新が課題となるなか、平成 25(2013)年度に公営住宅ストックの計画的・効率的な住宅更新や点検の強化及び早期の管理・修繕を図ることを目的とした「坂出市公営住宅等長寿命化計画」を策定し、ストックの改善、維持管理に努めてきたところです。

こうした中、国では「公営住宅等長寿命化計画策定指針(平成 28(2016)年)」が改訂されており、これら指針等を反映しつつ、計画策定から 8 年以上が経過し、社会情勢や市営住宅を取り巻く状況も大きく変化していることを踏まえ、見直しを行うものです。

## 2. 計画の位置付け

本計画は、市の最上位計画である「坂出市まちづくり基本構想」を踏まえるとともに、住生活基本法や住宅セーフティネット法の方針に基づき、坂出市の市営住宅に関する施策別計画として定める計画です。

また、本計画は、市営住宅における建替事業、公営住宅ストック総合改善事業、経常的な維持管理についての方針を位置付け、計画的かつ効率的な市営住宅ストックの管理・運営について定める計画です。



## 3. 計画期間

本計画は、令和 5(2023)年度から令和 14(2032)年度までの 10 年間を計画期間とします。

なお、今後の本市を取り巻く社会情勢の変化や、国、香川県の動向等を踏まえ、計画期間内であっても適宜見直しを行うものとします。

# 1章 坂出市の公営住宅等ストックの概要

## 1. 社会及び住宅ストックの概要

### (1) 人口および世帯の概要

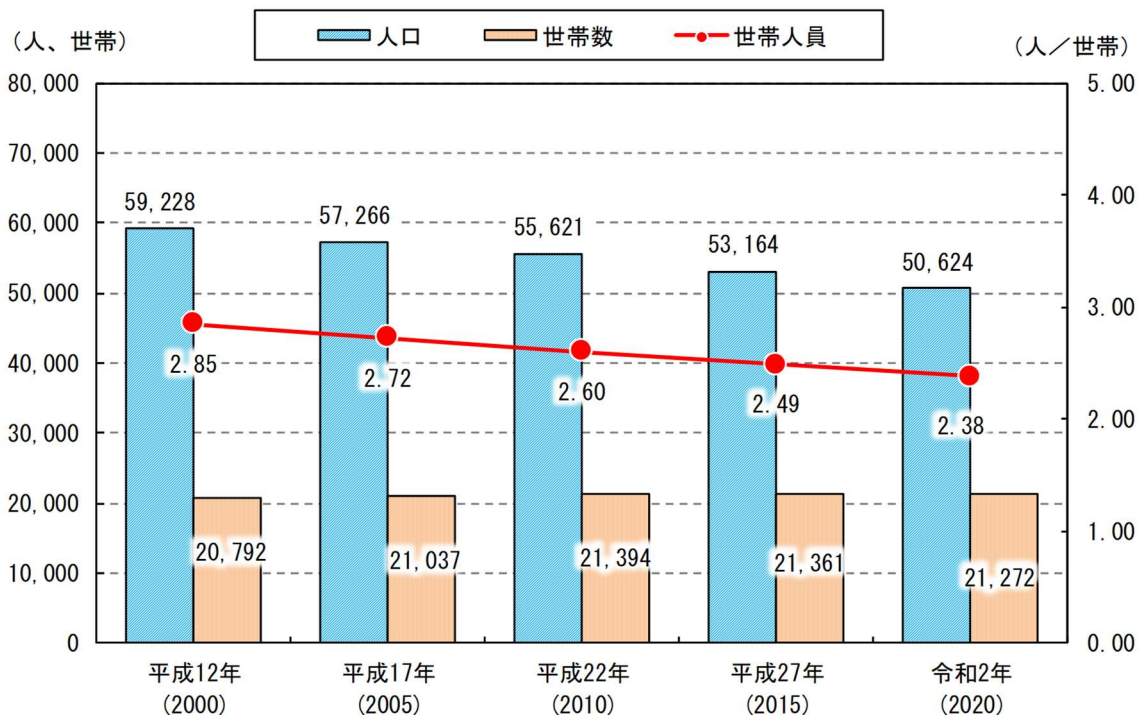
#### ① 人口・世帯数

本市の人口は減少し続けており、平成12(2000)年に59,228人であった人口が令和2(2020)年には50,624人と15%程度減少しています。

世帯数は、平成22(2010)年まで微増傾向にありましたが、平成27(2015)年以降は減少に転じており、令和2(2020)年には21,272世帯となっています。

世帯人員数は、人口及び世帯数の減少により、世帯規模の縮小傾向が続いており、平成12(2000)年に2.85人であった世帯人員数が令和2(2020)年には2.38人にまで減少しています。

図一人口、世帯数、世帯人員の推移



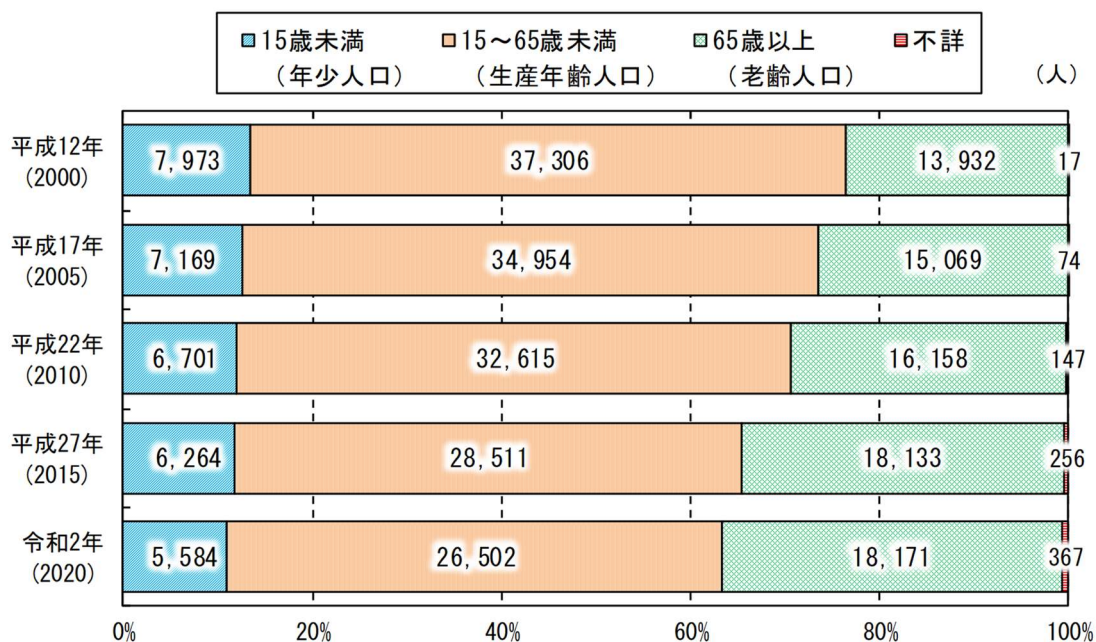
[資料：国勢調査]

## ② 年齢別人口

本市の人口構造は3区分年齢別人口の推移から、生産年齢人口の割合は年々減少傾向にあり、平成12(2000)年には全体の約63%を占めていましたが、令和2(2020)年には約53%と10ポイント程度減少しています。また、年少人口の割合も平成12(2000)年には約13%でしたが、令和2(2020)年には約11%に減少しています。

これに対し、高齢人口は増加傾向が鈍化するものの、平成12(2000)年には約24%であった高齢化率も令和2(2020)年には約36%と一層の高齢化が進展しています。

図－3 区分年齢別人口構造の推移



[資料：国勢調査]

## 2. 公営住宅等の概要

### (1) 管理状況

#### ① 公営住宅等の位置と管理戸数

本市には、市が管理している公営住宅が24団地553戸、市営住宅（市単独）が1団地14戸、改良住宅が3団地284戸、計28団地851戸があります。その他に県の管理する県営住宅が1団地98戸あります。

表一団地別公営住宅等管理戸数

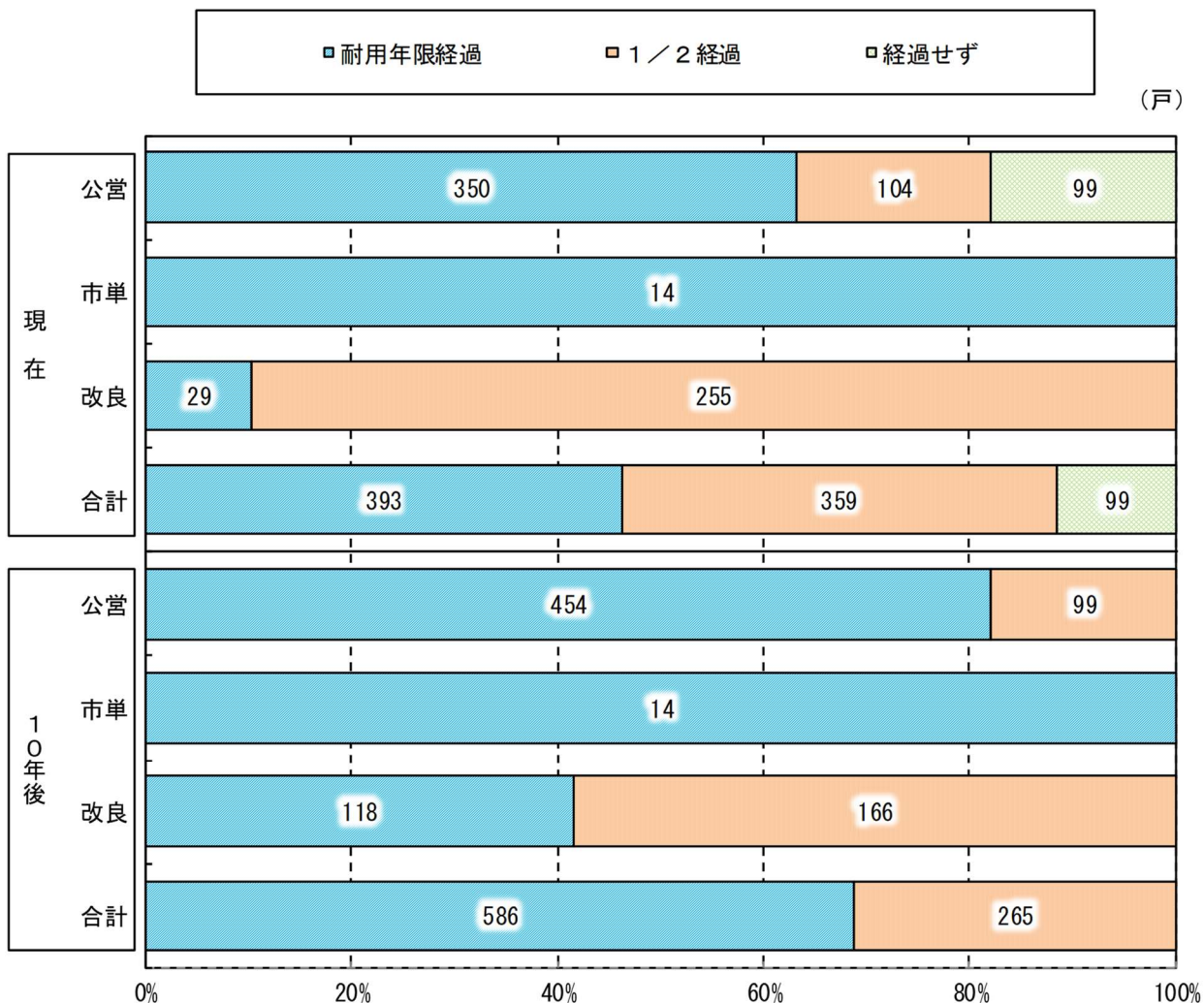
区分	番号	団地名	管理戸数（戸）	地 区
公営住宅	1	横津	1	東部
	2	宮下	13	中央
	3	林田	9	林田
	4	常盤(新)	43	西部
	5	与島	3	与島
	6	池園	11	西部
	7	府中	13	府中
	8	御供所北	11	西部
	9	内浜	52	西部
	10	春日	8	川津
	11	小山	35	川津
	12	福江	6	金山
	13	八十場南	52	西庄
	14	牛の子	75	加茂
	15	八十場西	47	西庄
	16	西庄(野田)	10	西庄
	17	八十場中	25	西庄
	18	緑町	12	西部
	19	御供所	6	西部
	20	西庄北	24	西庄
	21	昭和	16	東部
	22	新林田	48	林田
	23	西庄東	8	西庄
	24	北新	25	東部
	小 計		553	
市営住宅 (市単独)	25	八十場東	14	西庄
	小 計		14	
改良住宅	26	京町 S40~49	108	東部
		京町 S60	34	東部
	27-1	西庄	62	西庄
		西庄 中耐	24	西庄
	27-2	西庄(野田)	12	西庄
	28	川津	44	川津
小 計		284		
合 計			851	

[資料：市管理資料（令和4(2022)年3月31日時点）]

## ② 建設年度と耐用年限

耐用年数をみると、令和 4(2022)年 3 月末時点で総管理戸数 851 戸のうち、393 戸 (46.2%) が既に耐用年数が過ぎ、管理戸数の半数近くを占めています。本計画の目標年である 10 年後には 586 戸 (68.9%) が耐用年数を経過することになります。

図一 区分別構造別耐用年限経過状況の予測



[資料：市管理資料 令和 4(2022)年 3 月 31 日時点]



## 2章 地域における公営住宅等の需要と役割

### 1. 公営住宅等の入居状況

令和4(2022)年3月31日時点の公営住宅等への入居状況は、全体での管理総数851戸のうち、入居戸数は460戸で、入居率54.1%となっています。

表一 公営住宅等の入居状況

区分	番号	団地名	管理戸数(戸)	入居戸数(戸)	入居率
公営	1	横津	1	1	100.0%
	2	宮下	13	7	53.8%
	3	林田	9	7	77.8%
	4	常盤(新)	43	35	81.4%
	5	与島	3	2	66.7%
	6	池園	11	5	45.5%
	7	府中	13	8	61.5%
	8	御供所北	11	5	45.5%
	9	内浜	52	29	55.8%
	10	春日	8	5	62.5%
	11	小山	35	22	62.9%
	12	福江	6	4	66.7%
	13	八十場南(木造)	45	26	57.8%
		八十場南(簡二)	7	5	71.4%
	14	牛の子	75	24	32.0%
	15	八十場西	47	18	38.3%
	16	西庄(野田)	10	5	50.0%
	17	八十場中	25	10	40.0%
	18	緑町	12	9	75.0%
	19	御供所	6	4	66.7%
	20	西庄北	24	18	75.0%
	21	昭和	16	11	68.8%
	22	新林田	48	39	81.3%
	23	西庄東	8	3	37.5%
24	北新	25	2	8.0%	
	小計		553	304	55.0%
市単独	25	八十場東	14	1	7.1%
	小計		14	1	7.1%
改良	26	京町 S40~49	108	44	40.7%
		京町 S60	34	19	55.9%
	27-1	西庄	86	49	57.0%
	27-2	西庄(野田)	12	9	75.0%
	28	川津	44	34	77.3%
	小計		284	155	54.6%
合計			851	460	54.1%

[資料：市管理資料 令和4(2022)年3月31日時点]

## 2. 公営住宅等の応募の状況

公営住宅等の募集実績は下表のとおりです。

募集は年 2 回程度行われ、過去 5 年間の実績では、年間 10 戸程度の募集に対して、応募数が 4 戸程度、応募率は約 0.4 倍となり 1.0 倍を大幅に下回っています。団地別では、建築年が新しく中層耐火構造の団地への応募が比較的高いものの、応募倍率は 1.0 倍を超えている団地はありません。

表一 公営住宅等の年度別応募状況（平成 29(2017)年度～令和 3(2021)年度）

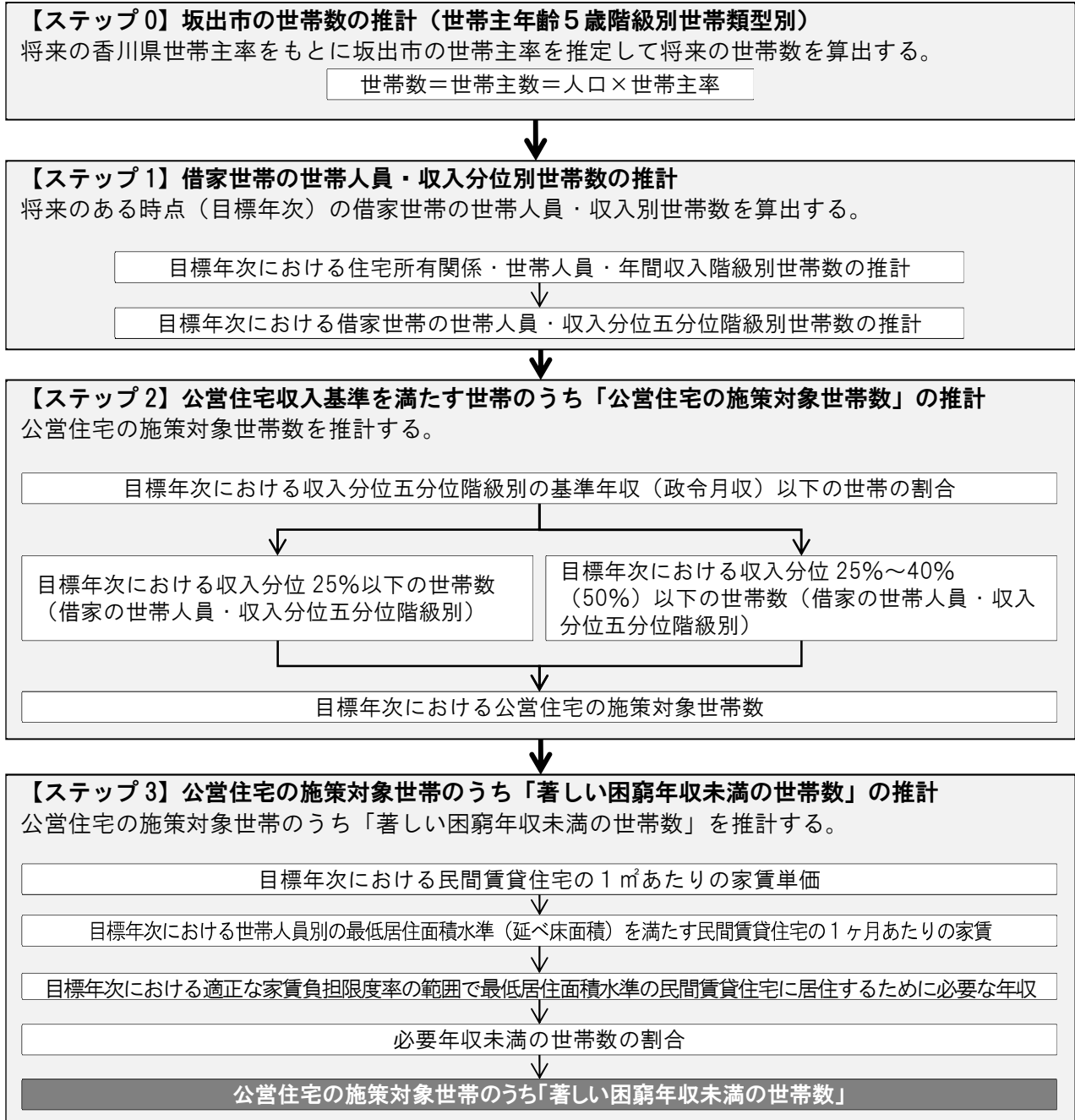
		平成 29 年度 (2017)	平成 30 年度 (2018)	令和元年度 (2019)	令和 2 年度 (2020)	令和 3 年度 (2021)	過去 5 年計
公営住宅	募集	10 件	9 件	10 件	10 件	9 件	48 件
	応募	4 件	4 件	4 件	4 件	2 件	18 件

[資料：市管理資料 令和 4(2022)年 3 月 31 日時点]

### 3. 将来の公営住宅等の供給必要戸数（需要予測の算出）

公営住宅等の目標管理戸数の設定は、「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）（国土交通省 平成 28(2016)年 8 月）（以下、「本指針」という。）」にある推計手法（ストック推計）を用い、公営住宅の入居対象となる世帯数（本来階層及び裁量階層）を推計し、将来必要となる公営住宅等の戸数（公営住宅等ストック量）を算出します。

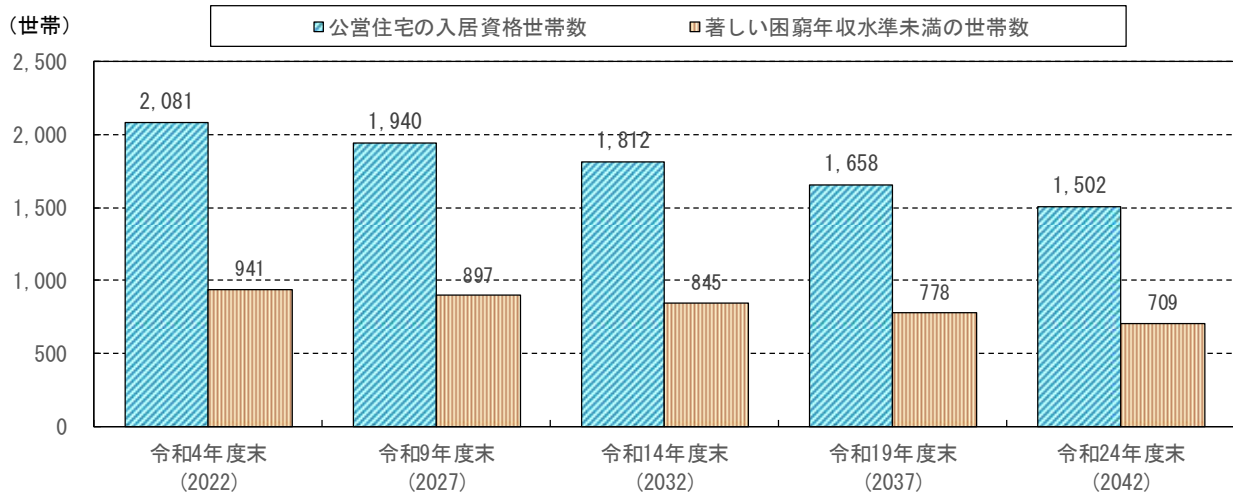
#### <ストック推計の流れ>



## (1) 公営住宅等による要支援世帯数の推計結果

### ① 「公営住宅の入居資格世帯数」及び「著しい困窮年収未達の世帯数」

図一 「公営住宅の入居資格世帯数」及び「著しい困窮年収未達の世帯数」



## (2) 計画目標年次における要支援世帯数等

前項の推計結果を基に本計画の目標年次である令和14(2032)年度末時点での要支援世帯数等を試算します。なお、公営住宅等による要支援世帯数では、香川県で設定された要支援世帯の算入率を用います。

### ① 特定のニーズを有する要支援世帯数

表一 計画期間中の要支援世帯数変化

	令和4年度末 (2022)	令和14年度末 (2032)	減少世帯数	減少率
A. 著しい困窮年収水準未達であり、かつ、最低居住面積水準未達である世帯数	82	76	△ 6	-7.32%
B. 著しい困窮年収水準未達であり、かつ、最低居住面積水準以上である世帯のうち、高家賃負担率以上である世帯数	211	192	△ 19	-9.00%
C. 著しい困窮年収水準以上であり、かつ、最低居住面積水準未達である世帯数	85	77	△ 8	-9.41%
D. 著しい困窮年収水準以上であり、かつ、最低居住面積水準以上である世帯のうち、高家賃負担率以上である世帯数	108	90	△ 18	-16.67%

図一 計画目標年（令和14(2032)年度末）時点での特定ニーズを有する要支援世帯の内訳

	最低居住面積水準未達	最低居住面積水準以上かつ高家賃負担率以上	
著しい困窮年収以上	C 77世帯 100%	D 45世帯※ 50%	公営住宅施策対象世帯 収入分位下位世帯 本来階層：25%以下 裁量階層：25%～40%以下
著しい困窮年収未達	A 76世帯 100%	B 192世帯 100%	
<b>特定のニーズを有する要支援世帯 (公営住宅等による要支援世帯)</b>	<b>390世帯</b>		

※ D階層の要支援世帯数は香川県の算入率50%を用いている (90世帯×50%=45世帯)

## 4. 計画期間における目標管理戸数

### (1) 目標管理戸数の設定

前項までの公営住宅等による要支援世帯数の算出結果を踏まえ、計画目標年（令和14(2032)年度末）時点の公営住宅等の目標管理戸数を以下のとおりとします。

公営住宅等の目標管理戸数：576戸

(現公営住宅等の管理戸数の275戸減)

表 公営住宅等の目標管理戸数

①特定のニーズを有する要支援世帯（A～D）	390世帯
②県営住宅（98戸）を除外	△98戸
③市営住宅必要戸数（①－②）	292戸
④公営（市営）住宅	292戸
⑤改良住宅	284戸
⑥公営住宅等の目標管理戸数（④＋⑤）	576戸

(参考) 令和4年3月31日時点の公営住宅等の状況

区分	管理戸数	入居戸数
公営（市営）住宅	553戸	304戸
市単独住宅	14戸	1戸
改良住宅	284戸	155戸
計	851戸	460戸

将来の公営住宅等の目標管理戸数は、市域全体で特定のニーズを有する要支援世帯に対して公営住宅を供給するものとし、市内にある県営住宅（98戸）を差引いた292戸に改良住宅分を加えた576戸とします。

# 3章 長寿命化に関する基本方針

## 1. 公営住宅等ストックに関する課題

### (1) 公営住宅等を取り巻く社会的な背景

#### ① 人口世帯減少社会に対応した住宅施策

人口世帯減少社会が到来しつつある中、本市での人口世帯数の減少は顕著であり、今後も減少が予見され、将来的な市の活力への影響が懸念されています。

#### ② 高齢化に対応した住宅施策

少子高齢化の進行は、今後も進むものと予測されており、高齢単身世帯や高齢夫婦世帯など高齢者のみの世帯の割合は増加し、特に持家に居住する高齢者世帯は多くなってきています。このことから、自立生活を支援する高齢者向け住宅等の普及や住宅の高齢化対応などととも、福祉施策と連携した住宅施策が必要です。

#### ③ 老朽化住宅の改善と住環境の向上

本市では、建設時期の古い木造住宅等が多く、これら昭和 40(1965)年代以前に供給されたストックは更新の時期を迎え、早期の建替えのほか、計画的な修繕や改善による質的向上と共に、長寿命化を図る効率的かつ効果的な事業計画が求められています。

十分な安全性や居住性を備えた長期活用を図るべきストックについては、予防保全の観点から中長期的な管理計画に基づいた維持保全のための計画的な修繕等が必要です。

### (2) 公営住宅等に関する課題

#### ① 早急な老朽化対策が必要

令和 4(2022)年 3 月末時点で、約 46%の住宅が法定耐用年数を過ぎています。これらの耐用年数を経過した古い住宅のほとんどは木造平屋建てか簡易耐火構造平屋建ての住宅であり、これらの老朽化した住宅の計画的な更新や改善等が必要です。

#### ② 予防保全的な適正修繕・管理

耐用年数を経過してはいないが、築年が古く外壁や設備面の改修時期を迎えている住宅も多くあり、これらの住宅では今後大規模な改修等が必要になると推測されています。劣化診断調査でも改善の必要性が確認されている住棟もあり、長期的に住宅ストックを運営管理していくために、予防保全の観点から定期的な修繕や改善を実施することが必要です。

#### ③ 高齢者仕様に対応した住戸整備が必要

公営住宅等への入居者の高齢化率は依然高く、高齢者のいる世帯は 6 割を超えています。これに対し、高齢者仕様に対応した住戸はほとんど整備されておらず、今後、高齢者仕様に対応した住宅の供給が必要です。

#### ④ 多様な入居世帯に対応できる住戸の供給と適正な運営が必要

建設年の古い団地では、一般に住戸面積が狭く、住生活ニーズや様々な世帯構成への対応が十分でないことから、これらに対応した住戸の供給が必要です。

また、長期にわたり入居している世帯も多く、中には収入超過世帯もあることから、適正な運営を図ることが必要です。

## 2. 公営住宅等ストックに関する方針

### (1) 公営住宅等の役割

#### ① 住宅に困窮する世帯への住まいの提供

○公営住宅法の目的を踏まえ、住宅に困窮する世帯に一定の水準の質が確保できた住まいを提供します。

#### ② 多様なニーズへの対応

○公営住宅等は、バリアフリー化やライフスタイルにあった多様な住宅ニーズに対応した住宅を供給します。

#### ③ 地域への貢献

○公営住宅等の住環境整備による地域への貢献や、地域の福祉施設との連携による地域コミュニティや高齢化対策を支援するなど、地域の活力の向上を推進します。

### (2) 総合的なストック活用の方針

#### ① 老朽化住戸の早期かつ計画的な改善

○本市の公営住宅等ストックの多くが老朽化していることから、適切な居住水準と住宅性能水準を確保するために、特に、狭あいな住宅がある団地の早期建替等による改善を推進し、良質なストックの形成を図ります。

○建替を実施するにあたっては、周辺団地との統廃合による効率的な団地整備を目指すとともに、地域の実情や居住者ニーズに配慮します。

#### ② 高齢者等に配慮した住宅・住環境づくり

○高齢者世帯や障がい者世帯等の入居にも配慮して、団地内や住戸内のバリアフリー化、入居者ニーズに対応した住戸規模や設備を兼ね備えた住宅供給に取り組みます。特に、建替に併せた高齢者等対応住戸の整備を重点的に行うとともに、高齢者等に配慮した住宅・住環境の確保に努めます。

#### ③ 需要に即した供給と入居の適正化

○本市においては人口の大幅な減少に伴う公営住宅への需要に対し、真に住宅に困窮する低所得者向けとして、地域別のバランスや立地条件に配慮しつつ、的確な供給と適正な入居を推進します。

#### ④ 地域社会に貢献する住宅・住環境づくり

○少子高齢化への対応や環境への配慮など社会的・時代的なニーズに応じた住環境の供給と整備を行うため、福祉分野等との複合的な施策や事業の展開のほか、民間事業者等との連携等により、これを推進します。

#### ⑤ ストックの長寿命化

○既存ストックを長期的に活用していくために適切かつ有効な手法を選択し、計画的な修繕や改善を推進します。

### (3) ストックの状態把握及び日常的な維持管理の方針

住宅ストックを適切かつ有効に活用するために、住宅ストックの状況を的確に把握しつつ、定期的・計画的な修繕が重要であり、予防保全的な観点から、必要な調査や経常的な点検などにおいて、以下の項目を基に実施していくこととします。

#### ① ストックの住棟単位のデータベース化

○管理している公営住宅等の整備や管理に関するデータを住棟単位で整理し、劣化調査等の実施結果なども踏まえてデータベース化を行います。

#### ② 予防保全的な維持管理

○公営住宅等の日常点検・定期点検を計画し、予防保全的な維持管理を実施します。

#### ③ 修繕履歴の活用

○上記データベースにおいて、住棟単位での修繕履歴データの整理を行い、履歴を確認するとともに、修繕等の発生原因の検証等に役立てます。

### (4) 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

住宅ストックの長寿命化を図るとともに、ライフサイクルコストの縮減により、効率的なストックの維持管理を行うために、以下の項目を実施していくこととします。

#### ① 長寿命化を図る

○これまでの維持管理を見直し、定期的な点検や劣化等の調査を行うなど、予防保全的な維持管理や耐久性の向上を図る改善を実施し、公営住宅等の長寿命化を図ります。

#### ② ライフサイクルコストの縮減

○必要な修繕や改善の複合的な実施に合わせ、建物仕様の品質向上（アップグレード）等による耐久性の向上、予防保全的な維持管理の実践による修繕周期の延長などによってライフサイクルコストの縮減を図ります。

#### ③ 定期点検の充実

○修繕標準周期に先立って定期点検や重点的な調査を充実し、建物の老朽化や劣化による事故等を未然に防ぐとともに、修繕や改善の効率的な実施につなげます。



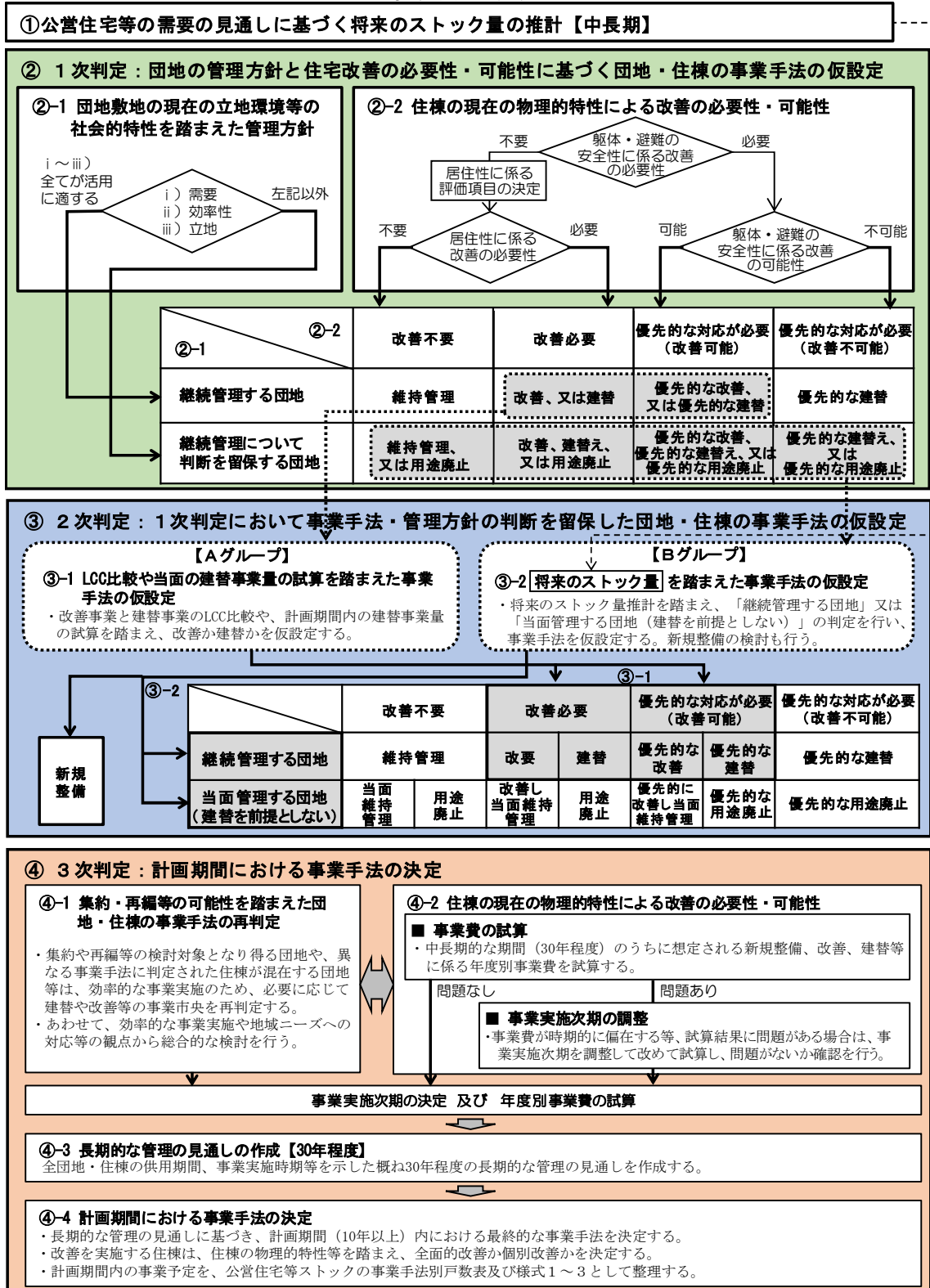
# 4章 長寿命化計画の対象と事業手法の選定

## 1. 事業手法の選定

### (1) 事業手法の選定フロー

各団地・住棟の事業手法の選定は、事業手法の基本的な考え方を踏まえ、以下の選定フローに従って行います。

図一 事業手法の選定フロー



## 2. 団地別事業計画

### (1) 事業手法別管理戸数

総管理戸数 851 戸の事業手法別戸数は以下のとおりです。

表一公営住宅等ストックの事業手法別戸数

	現状(戸)	令和 14(2032)年度末 (戸)
公営住宅等管理戸数	851	676
新規整備事業予定戸数		0
維持管理予定戸数		676
うち改善事業予定戸数		197
個別改善事業予定戸数		197
全面的改善事業予定戸数		0
うちその他戸数		479
用途廃止予定戸数		175

※本計画期間内の事業予定のみを記載

## (2) 団地別事業方針

団地別ストック活用の事業方針は次のとおりです。

表一 団地別事業方針

No	団地名	総戸数 (戸)	事業手法	用途廃止予定戸数 (計画期間内) (戸)	事業方針
<b>公営住宅</b>					
1	横津	1	優先的な用途廃止	1	・政策空家措置を進め、用途廃止後は早期除却を行う。
2	宮下	13	優先的な用途廃止	13	・政策空家措置を進め、用途廃止後は早期除却を行う。
3	林田	9	優先的な用途廃止	9	・政策空家措置を進め、用途廃止後は早期除却を行う。
4	常盤(新)	43	改善し 当面維持管理		・長寿命化改修による、耐久性の向上を図る。 ・1階住戸(10戸)を高年齢者対応とする福祉改修を行う。 ・長寿命化とあわせ給湯設備改修による居住性改修を行う。
5	与島	3	優先的な用途廃止	3	・政策空家措置を進め、用途廃止後は早期除却を行う。
6	池園	11	優先的な用途廃止	9	・政策空家措置を進め、用途廃止後は早期除却を行う。
7	府中	13	優先的な用途廃止	5	・政策空家措置を進め、用途廃止後は早期除却を行う。
8	御供所北	11	優先的な用途廃止	11	・政策空家措置を進め、用途廃止後は早期除却を行う。
9	内浜	52	優先的な用途廃止	20	・政策空家措置を進め、用途廃止後は早期除却を行う。
10	春日	8	優先的な用途廃止	1	・政策空家措置を進め、用途廃止後は早期除却を行う。
11	小山	35	優先的な用途廃止	6	・政策空家措置を進め、用途廃止後は早期除却を行う。
12	福江	6	優先的な用途廃止	6	・政策空家措置を進め、用途廃止後は早期除却を行う。
13	八十場南	52	優先的な用途廃止	12	・政策空家措置を進め、用途廃止後は早期除却を行う。
14	牛の子	75	優先的な用途廃止	14	・政策空家措置を進め、用途廃止後は早期除却を行う。
15	八十場西	47	優先的な用途廃止	9	・政策空家措置を進め、用途廃止後は早期除却を行う。
16	西庄(野田)	10	当面維持管理		・耐用年数を満了することから、次期計画での建替又は用途廃止を前提とし、今計画期間では日常修繕対応を行う。
17	八十場中	25	当面維持管理		・耐用年数を満了することから、次期計画での建替又は用途廃止を前提とし、今計画期間では日常修繕対応を行う。
18	緑町	12	改善し 当面維持管理		・長寿命化改修による、耐久性の向上を図る。 ・長寿命化とあわせ給湯設備改修による居住性改修を行う。
19	御供所	6	改善し 当面維持管理		・長寿命化改修による、耐久性の向上を図る。 ・長寿命化とあわせ給湯設備改修による居住性改修を行う。
20	西庄北	24	改善し 当面維持管理		・長寿命化改修による、耐久性の向上を図る。 ・長寿命化とあわせ給湯設備改修による居住性改修を行う。
21	昭和	16	改善し 当面維持管理		・長寿命化改修による、耐久性の向上を図る。 ・長寿命化とあわせ給湯設備改修による居住性改修を行う。
22	新林田	48	改善し 当面維持管理		・長寿命化改修による、耐久性の向上を図る。 ・長寿命化とあわせ給湯設備改修による居住性改修を行う。
23	西庄東	8	改善し 当面維持管理		・長寿命化改修による、耐久性の向上を図る。 ・長寿命化とあわせ給湯設備改修による居住性改修を行う。
24	北新	25	優先的な用途廃止	25	・政策空家措置を進め、用途廃止後は早期除却を行う。
<b>市営住宅(市単独住宅)</b>					
25	八十場東	14	優先的な用途廃止	7	・政策空家措置を進め、用途廃止後は早期除却を行う。
<b>改良住宅</b>					
26	京町 (S40~49)	108	改善し 当面維持管理		・耐震・避難器具設置による安全性確保型改修を行う。 ・長寿命化改修による、耐久性の向上を図る。 ・高齢者対応とする福祉改修を行う。 ・長寿命化とあわせ給湯設備改修及び住戸規模の改善(2戸→1戸)による居住性改修を行う。 ・耐震化による減築(▲16戸)及び住戸改善(▲18戸)により合計34戸減とする。
	京町 (S60)	34	改善し 当面維持管理		・避難器具設置による安全性確保型改修を行う。 ・長寿命化改修による、耐久性の向上を図る。 ・高齢者対応とする福祉改修を行う。
27-1	西庄(中耐)	24	用途廃止	24	・団地内の老朽化した住宅の更新時にあわせ、集約も含めた建替等の検討を行う。
	西庄(簡二) (S50~54)	34	当面維持管理		・耐用年数を満了することから、次期計画での建替又は用途廃止を前提とし、今計画期間では日常修繕対応を行う。
	西庄(簡二) (S57~60)	28	改善し 当面維持管理		・長寿命化改修による、耐久性の向上を図る。 ・長寿命化とあわせ給湯設備改修による居住性改修を行う。
27-2	西庄(野田)	12	改善し 当面維持管理		・長寿命化改修による、耐久性の向上を図る。 ・長寿命化とあわせ給湯設備改修による居住性改修を行う。
28	川津	44	当面維持管理		・耐用年数を満了することから、次期計画での建替又は用途廃止を前提とし、今計画期間では日常修繕対応を行う。
計		851		175	

# 5章 長寿命化のための実施方針

## 1. 点検の実施方針

公営住宅等の長寿命化に向けて、予防保全の観点から、定期的な点検等を行うことが重要であり、以下のとおり、定期点検の実施方針を定めます。

- すべての住宅を対象に日常点検を実施し、住宅除却までの期間の建物状態をチェックします。
- 法定点検については、引き続き法令に基づく適切な点検を実施します。
- 定期点検の結果は、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活用します。
- 専門的な知識を有する者が実施する劣化度診断及び設備機器の法令点検等に基づき、劣化状況を把握し、修繕計画に活用します。

## 2. 計画修繕の実施方針

公営住宅等を長期にわたって良好に維持管理していくためには、屋上防水や外壁塗装等の経年劣化に応じて、予防保全的な観点から、適時・適切な修繕を計画的に実施していくことが必要となります。

そのため、計画期間内（令和 5(2023)年度～令和 14(2032)年度）に実施する計画修繕について、実施方針を以下に定めます。

- 標準修繕周期をふまえて、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により、居住性・安全性等の維持・向上を図り、長期的に活用します。
- 修繕内容等を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活用します。
- 耐用年数が経過し、建替及び用途廃止の対象となっている住棟は、入居者にそのことを周知し、住み替え等を勧めつつ、適切な修繕を行います。

対象となる修繕内容は以下のとおりです。

- 経常修繕
  - ・水漏れ、外壁のひび割れなど不特定の時期に生じる支障に対し、その都度実施する必要がある部分的な修繕
- 計画修繕
  - ・外壁の再塗装、屋根の防水工事の実施など周期的実施する必要がある修繕

### 3. 改善事業の実施方針

改善事業類型ごとの実施方針は以下のとおりです。

#### ① 安全性確保型

- 耐震性に課題のある住棟の耐震改修を行い、躯体の安全性を高めます。
- 非常時に円滑に避難できるよう、避難設備や避難経路を確保します。
- 防犯性や落下・転倒防止など生活事故防止に配慮した改善を行います。  
(耐震改修、防犯に配慮した建物部品の設置 など)

#### ② 長寿命化型

- 現地による劣化状況調査等から、「躯体・外壁」「屋上防水」「設備関係（給水管等）」に不具合が指摘され、補修・改善等を要すると判定される住棟において、順次、長寿命化改善を実施します。
- 計画修繕周期等に合わせ、長期的な活用を図る団地・住棟において、耐久性の向上や躯体への影響の軽減、維持管理の容易性の観点から予防保全的な改善を順次行います。  
(外壁や屋根・屋上防水の耐久性の向上、給排水管の耐久性の向上 など)

#### ③ 福祉対応型

- 引き続き活用を図るストックについて、高齢者等が安全・安心して居住できるように、住戸、共用部のバリアフリー化を進めます。  
(住戸内部・共用部の段差の解消、手摺設置、浴室・トイレ等の高齢者対応 など)

#### ④ 居住性向上型

- 引き続き活用を図るストックについて、住戸・住棟設備の機能向上を行い、居住性を確保する改修を行います。  
(規模増改善、給湯設備改修、浴室設置 など)

## 4. 建替事業の実施方針

建替事業については、今後の公営住宅等の需要と状況を勘案しながら、検討します。  
また、民間住宅ストックを活用することにより公営住宅等の適正供給を推進します。

## 5. 用途廃止の実施方針

用途廃止の実施方針は以下のとおりです。

### ① 適正な公営住宅等の水準確保のための移転・統合

●耐用年数が経過し、将来にわたり継続管理することが困難な団地については、近隣団地等へ移転・統合し、可能な限り早期に用途廃止を行い、除却します。

### ② 敷地の有効活用

●用途廃止により生じた土地は、地域のまちづくり課題等に対応した公共建築物の再編用地などへの活用や、民間等への売却や貸付等を行うなど、敷地の有効活用を図ります。

### ③ 円滑な移転支援

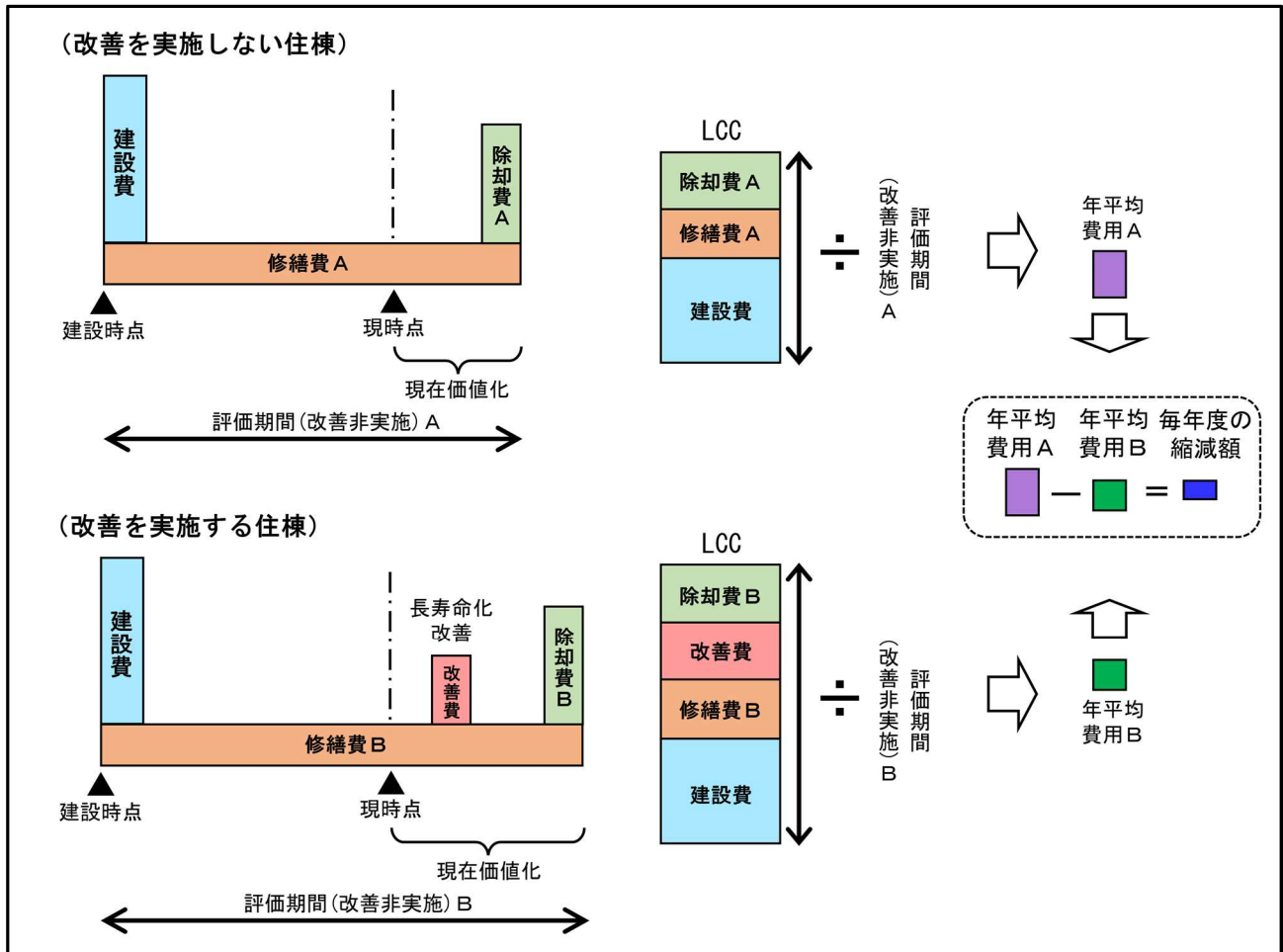
●用途廃止に伴う入居者移転については、居住者へは事前に十分な説明と意向確認を行い、住宅取得や民間・公営住宅等への入居斡旋等、移転による負担軽減を支援します。

## 6章 ライフサイクルコストとその縮減効果の算出

公営住宅等長寿命化計画策定方針（改定）に基づき、長寿命化改善、建替事業を予定している住棟について、ライフサイクルコストを算出します。

なお、既存住棟は、長寿命化を図ることにより使用期間を約15年延長（約55年⇒70年）できるものとして試算します。

表ーライフサイクルコストの考え方



### 1. ライフサイクルコストの縮減効果

#### (1) 長寿命化改善予定住棟

⇒長寿命化改善予定住棟のLCCは、すべての住棟で年平均縮減額がプラスとなり、LCC縮減効果があり、改善事業は有効と判断できます。



## 7章 今後の課題

### 1. 長寿命化のための維持管理に関する課題等

#### ① 長寿命化改善事業の早期実施

- 団地別・住棟別活用計画において、長寿命化改善事業による個別改善事業対象住戸が339戸となっており、住宅ストックの適正な維持管理のためにも、計画的かつ早期に実施し、住戸の長寿命化を図ることが必要です。
- そのためには、多くの事業費の確保が必要であり、財政事情の逼迫する中、財源の確保が大きな課題です。

#### ② 入居者に配慮した改善事業の実施

- 各種改善事業に伴い日照や騒音等での入居者への負担が想定されることから、入居者への説明や意見交換などにより、事業実施への合意、協力が得られるように、配慮していく必要があります。また、実施時期や工法等において、入居者への負担軽減がされるように検討していく必要があります。

#### ③ 民間活用等の検討

- 住宅確保要配慮者のニーズに応じた居住支援策が求められることから、住宅セーフティネット制度に基づく登録住宅の活用や民間の空家等を活用した借上型市営住宅の供給など、民間事業者と連携し、住宅確保要配慮者のニーズに応じた、きめ細かで柔軟な住宅セーフティネット機能の強化に努める必要があります。



**坂出市公営住宅等長寿命化計画<概要版>**

令和5年3月

発行者： 坂出市 建設経済部 建設課

〒762-8601

香川県坂出市室町二丁目3番5号

TEL:0877-44-5011 FAX:0877-44-5031