

# 坂出市公営住宅等長寿命化計画

＜令和5年度～令和14年度＞

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	10
3.	異なる事業主体の公営住宅等の概要	21
4.	セーフティネット住宅の状況	22
5.	これまでの取り組み	23
2章	地域における公営住宅等の需要と役割	24
1.	公営住宅等の入居状況	24
2.	公営住宅等の応募の状況	25
3.	将来の公営住宅等の供給必要戸数（需要予測の算出）	26
4.	計画期間における目標管理戸数	28
3章	長寿命化に関する基本方針	29
1.	公営住宅等ストックに関する課題	29
2.	公営住宅等ストックに関する方針	30
4章	長寿命化計画の対象と事業手法の選定	33
1.	対象となる公営住宅等	33
2.	事業手法の選定	35
3.	団地別事業計画	49
5章	長寿命化のための実施方針	51
1.	点検の実施方針	51
2.	計画修繕の実施方針	51
3.	改善事業の実施方針	52
4.	建替事業の実施方針	58
5.	用途廃止の実施方針	59
6.	長寿命化のための事業実施予定一覧	61
6章	ライフサイクルコストとその縮減効果の算出	70
1.	ライフサイクルコストの縮減効果	71
7章	今後の課題	73
1.	長寿命化のための維持管理に関する課題等	73



# 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。

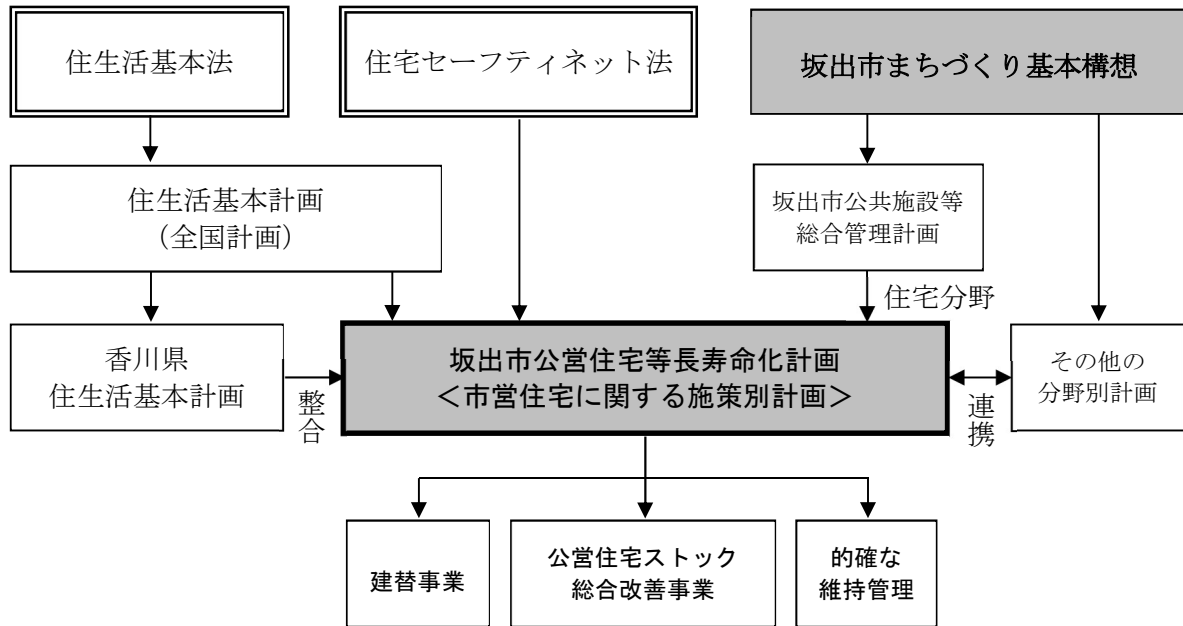
本市では、令和 4(2022)年 3 月末で、公営住宅で 24 団地 553 戸、市営住宅全体では 28 団地 851 戸の住宅を供給していますが、全体の半数弱の住戸で耐用年数を経過し、効率的なストックの機能回復や更新が課題となるなか、平成 25(2013)年度に公営住宅ストックの計画的・効率的な住宅更新や点検の強化及び早期の管理・修繕を図ることを目的とした「坂出市公営住宅等長寿命化計画」を策定し、ストックの改善、維持管理に努めてきたところです。

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

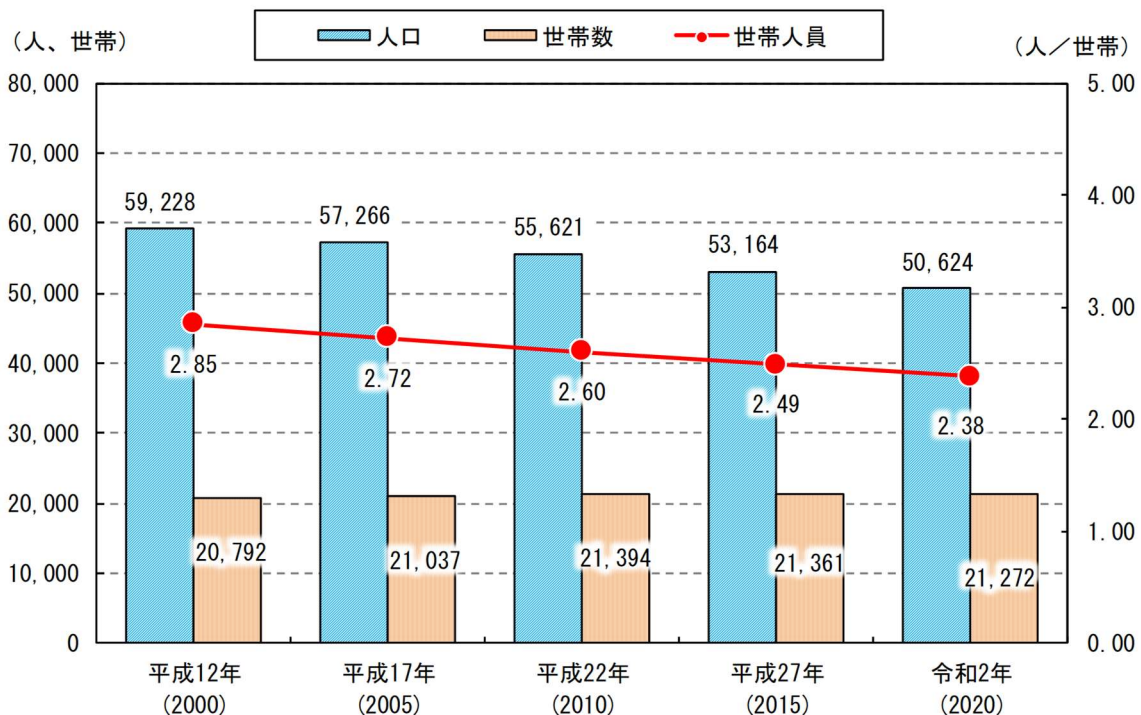
#### ① 人口・世帯数

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



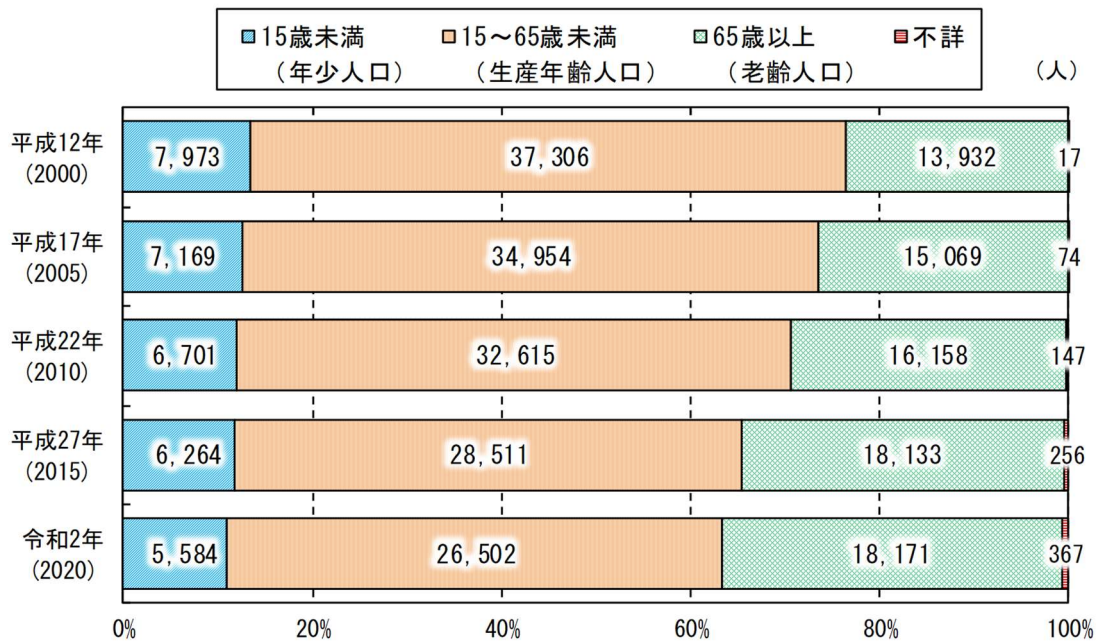
[資料：国勢調査]

## 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]



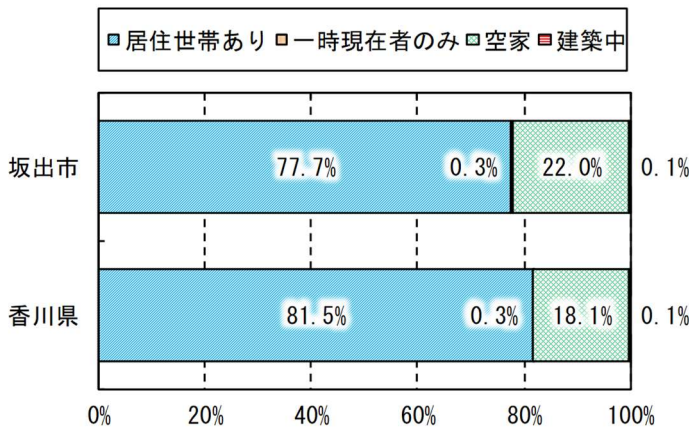
## (2) 住宅の概要

### ① 住宅のストック

#### 1) 住宅数の推移

本市の住宅総数は、平成 30(2018)年には 26,600 戸、そのうち居住世帯のある住宅は 20,660 戸で、全体の約 78%を占めています。空家は年々増加しており、平成 30(2018)年には 5,850 戸(約 22%)になっています。平成 15(2003)年から平成 30(2018)年までの 15 年間に住宅総数は約 2,200 戸増加していますが、同時に空家数も約 1,100 戸増加しています。

図一 住宅総数と空家等の割合 <平成 30(2018)年>



[資料：住宅土地統計調査]

表一 住宅総数と空家の状況

(単位：戸)

区分	平成 15 年 (2003)	平成 20 年 (2008)	平成 25 年 (2013)	平成 30 年 (2018)
住宅総数	24,380	26,550	26,040	26,600
居住世帯あり	19,380 79.5%	21,410 80.6%	20,560 79.0%	20,660 77.7%
居住世帯無し	5,000 20.5%	5,140 19.4%	5,480 21.0%	5,940 22.3%
一時現在者のみ	110 0.5%	80 0.3%	60 0.2%	70 0.3%
空家	4,760 19.5%	5,040 19.0%	5,290 20.3%	5,850 22.0%
建築中	130 0.5%	20 0.1%	120 0.5%	20 0.1%

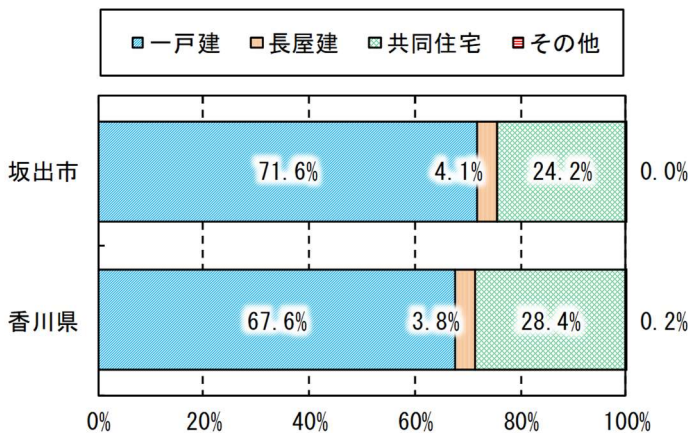
※住宅・土地統計調査の調査数は端数処理がされているため、合計・割合等が一致しない場合がある。

#### 2) 建て方別住宅数

建て方別住宅数をみると、一戸建ての割合が最も高く、平成 30(2018)年で全体の約 7 割を占めているものの、経年での戸数変化ではやや減少傾向にあります。

これに対し、共同住宅の占める割合は年々伸びており、平成 15(2003)年から平成 30(2018)年の 15 年間で約 10 ポイント増加し、約 24%となっています。

図一 建て方別住宅割合の比較 <平成 30(2018)年>



[資料：住宅土地統計調査]

表一 建て方別住宅数

(単位：戸)

区分	平成 15 年 (2003)	平成 20 年 (2008)	平成 25 年 (2013)	平成 30 年 (2018)
総数	19,380	21,410	20,560	20,660
一戸建	15,130 78.1%	15,660 73.1%	14,830 72.1%	14,800 71.6%
長屋建	1,510 7.8%	1,730 8.1%	1,210 5.9%	840 4.1%
共同住宅	2,690 13.9%	3,940 18.4%	4,440 21.6%	5,010 24.2%
その他	40 0.2%	80 0.4%	80 0.4%	10 0.0%

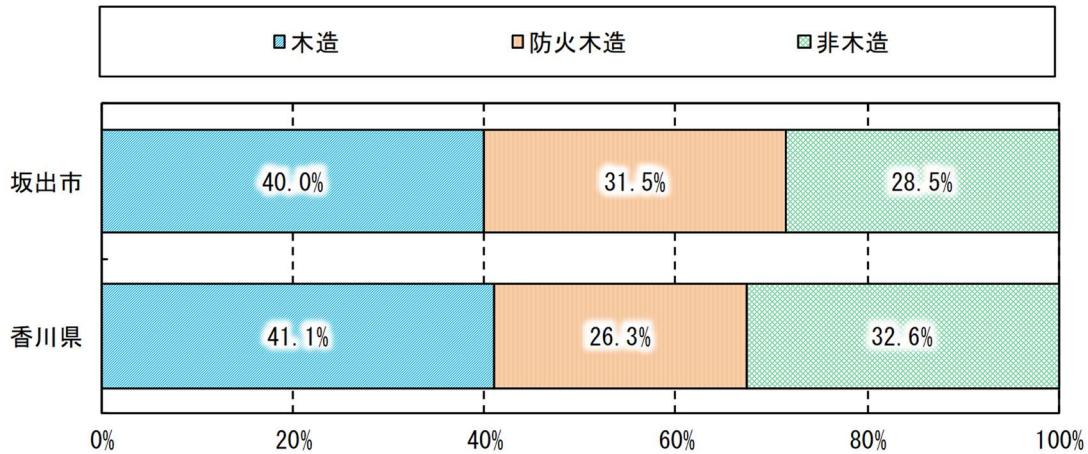
※住宅・土地統計調査の調査数は端数処理がされているため、合計・割合等が一致しない場合がある。

### 3) 構造別・建設時期別住宅数

構造別の住宅数をみると、平成 30(2018)年には木造住宅が 4 割、防火木造と非木造がそれぞれ約 3 割を占めています。

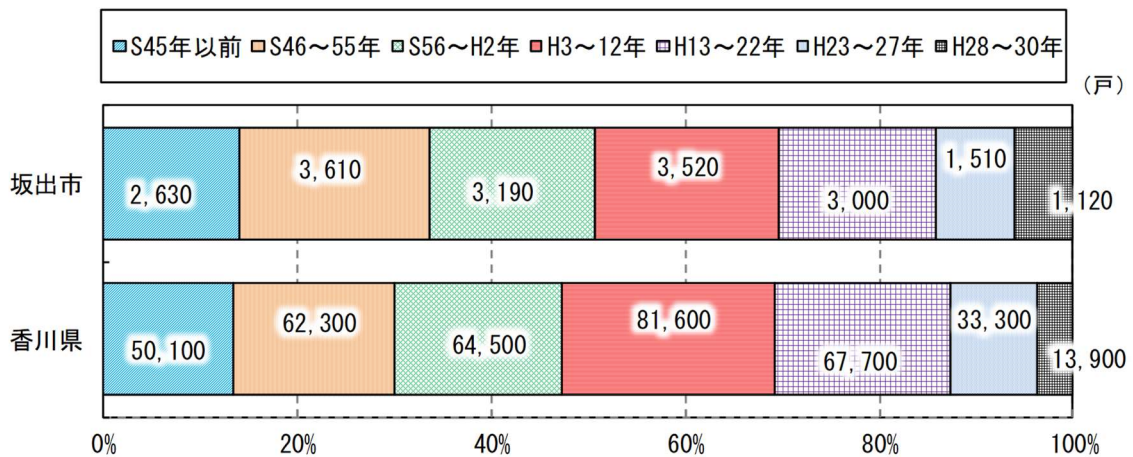
住宅の建築時期では、建築時期の古い住宅の割合が高く、築後 30 年以上経っている平成 2(1990)年までに建設された住宅が 5 割弱となっています。

図一構造別住宅割合の比較 <平成 30 年(2018)>



[資料：住宅土地統計調査]

図一建築時期別住宅割合の比較 <平成 30(2018)年>



[資料：住宅土地統計調査]

表一構造別建築時期別住宅数 <平成 30(2018)年>

(単位：戸)

区分	総数	昭和 45 年以前 (~1970)	昭和 46～55 年 (1971～1980)	昭和 56～平成 2 年 (1981～1990)	平成 3～12 年 (1991～2000)	平成 13～22 年 (2001～2010)	平成 23～27 年 (2011～2015)	平成 28～30 年 (2016～2018)
総数	20,660	2,630	3,610	3,190	3,520	3,000	1,510	1,120
木造	8,270	1,920 23.2%	2,200 26.6%	1,350 16.3%	890 10.8%	650 7.9%	380 4.6%	130 1.6%
防火木造	6,510	330 5.1%	820 12.6%	970 14.9%	1,480 22.7%	1,370 21.0%	720 11.1%	410 6.3%
非木造	5,880	380 6.5%	580 9.9%	860 14.6%	1,150 19.6%	960 16.3%	430 7.3%	570 9.7%

※住宅・土地統計調査の調査数は端数処理がされているため、合計・割合等が一致しない場合がある。

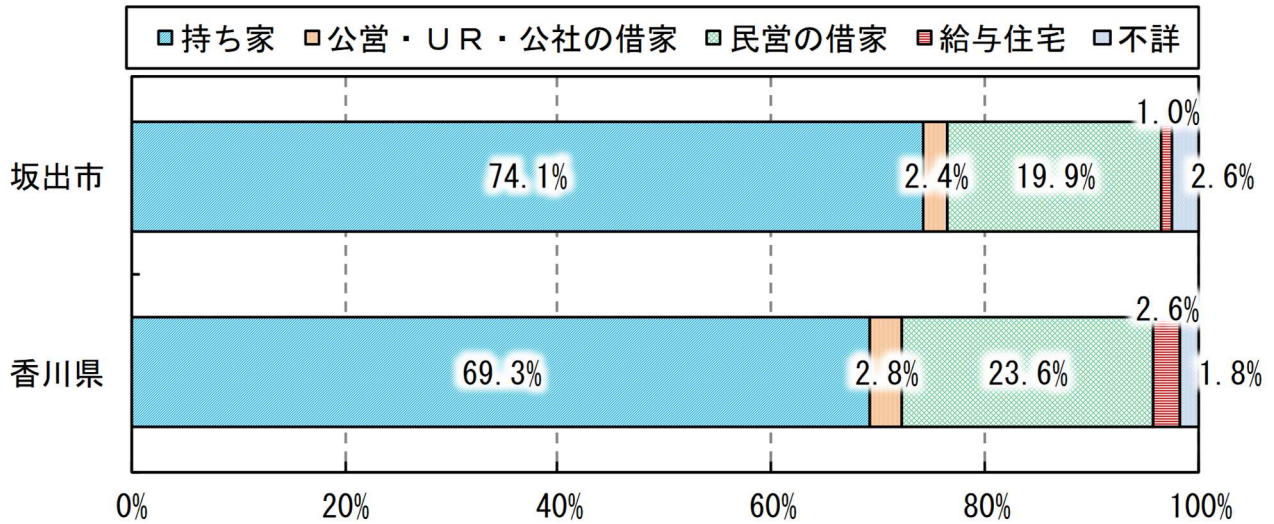
[資料：住宅土地統計調査]

## ② 所有関係

### 1) 所有別住宅数

住宅の所有関係は、持ち家の割合が最も高く、全体の7割以上を占めています。次いで民営借家が約2割を占め、公営・UR・公社等の公的な借家は平成30(2018)年時点で2.4%にとどまっています。

図一住宅所有関係別住宅割合の比較 <平成30(2018)年>



※住宅・土地統計調査の調査数は端数処理がされているため、合計・割合等が一致しない場合がある。

[資料：住宅土地統計調査]

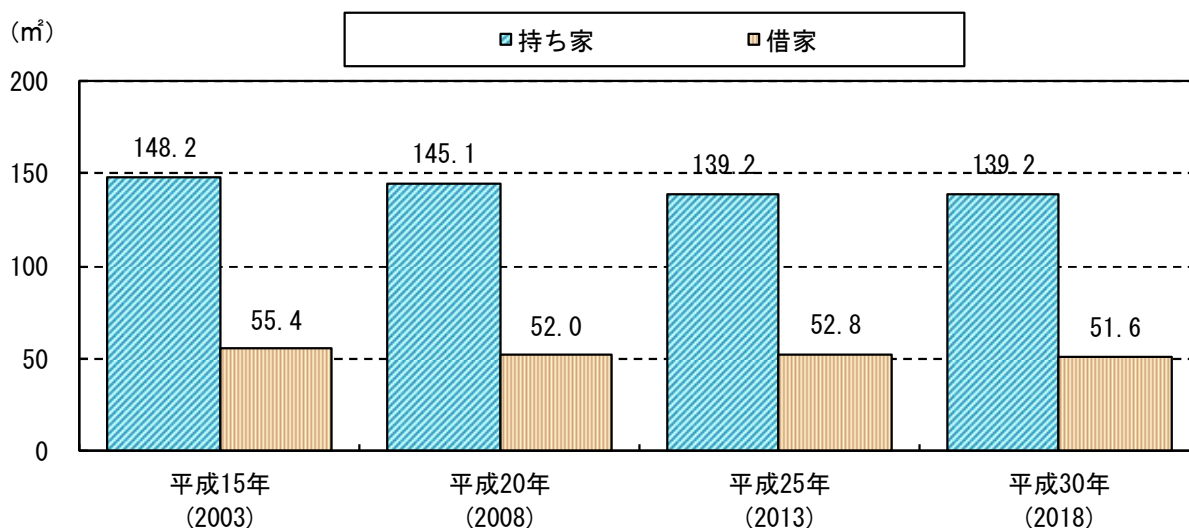


### ③ 規模と居住水準

#### 1) 住宅の規模

持ち家、借家別の戸当たり平均延床面積は、平成 15(2003)年以降、減少傾向にあり、平成 30(2018)年には持ち家 139.2 m<sup>2</sup>、借家 51.6 m<sup>2</sup>となっています。借家は、持ち家の半分以下の規模で推移しています。

図一 持借別平均床面積の推移

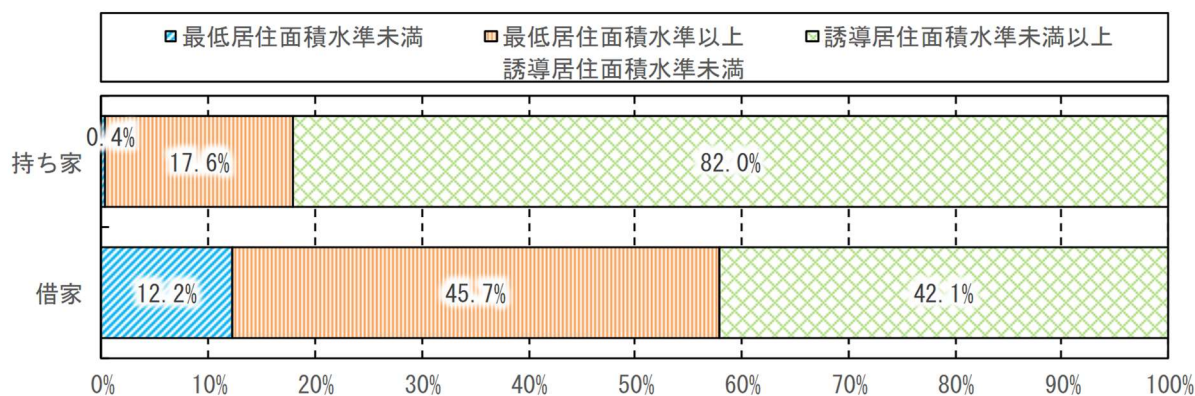


[資料：住宅土地統計調査]

#### 2) 居住面積水準

持ち家の 0.4%は最低居住面積水準未満の住宅であり、借家は 12.2%となっています。

図一 居住面積水準<平成 30(2018)年>



[資料：住宅土地統計調査]

#### <居住面積水準>

最低居住面積水準	世帯人数に応じて、健康で文化的な住生活を営む基礎として必要不可欠な住宅の面積に関する水準。 算定式 ①単身者 25 m <sup>2</sup> ②2人以上の世帯 10 m <sup>2</sup> ×世帯人数+10 m <sup>2</sup>
誘導居住面積水準	世帯人数に応じて、豊かな住生活の実現の前提として多様なライフスタイルを想定した場合に必要と考えられる住宅の面積に関する水準。 都市の郊外及び都市部以外の一般地域における戸建住宅居住を想定した一般型誘導居住面積水準と、都市の中心及びその周辺における共同住宅居住を想定した都市居住型誘導居住面積水準からなる。 算定式 【一般型誘導居住面積水準】 ①単身者 55 m <sup>2</sup> ②2人以上の世帯 25 m <sup>2</sup> ×世帯人数+25 m <sup>2</sup> 【都市居住型誘導居住面積水準】 ①単身者 40 m <sup>2</sup> ②2人以上の世帯 20 m <sup>2</sup> ×世帯人数+15 m <sup>2</sup>

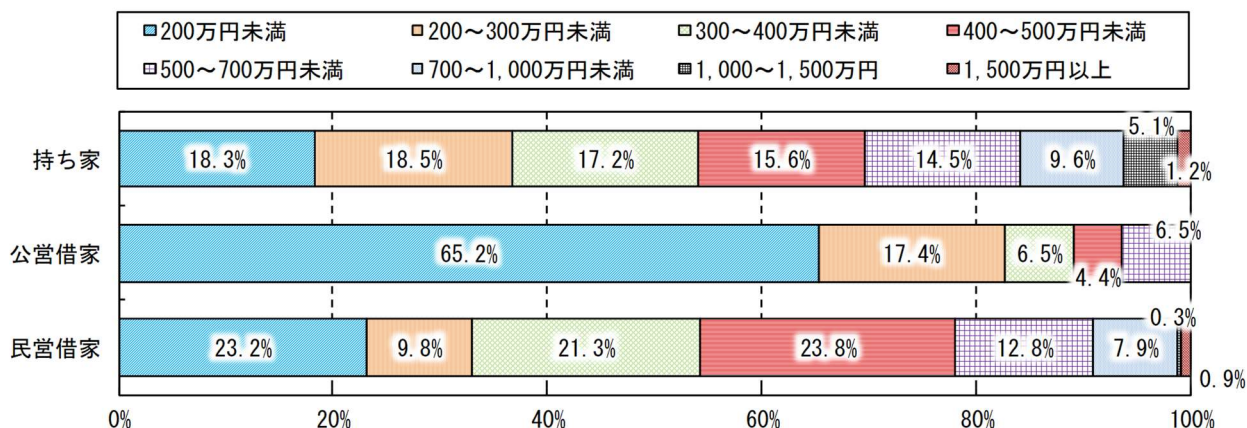
[資料：住生活基本計画（全国計画）国土交通省]

#### ④ 世帯収入と家賃動向

##### 1) 居住世帯の収入

所有関係別の居住世帯の収入では、持ち家は500万円前後を中心に各収入階層でほぼ均等に分布していますが、公営借家では200万未満の世帯が約7割を占めています。民営借家では300万円未満の世帯が約3割を占めています。

図一 収入階層別所有関係別住宅割合 <平成30(2018)年>



※ 割合は収入階層別世帯数の合計値をもとに、各階層の割合を算出している。

[資料：住宅土地統計調査]

##### 2) 賃貸住宅の家賃

賃貸住宅の家賃は、平成20(2008)年までは減少傾向にあったが、その後増加に転じ、平成30(2018)年には42,158円/月となっており、平成15(2003)年から2割程度上昇しています。共益費・管理費についても増加傾向にあり、平成30(2018)年には1,961円/月となっており、平成15(2003)年の2倍程度と大きく上昇しています。

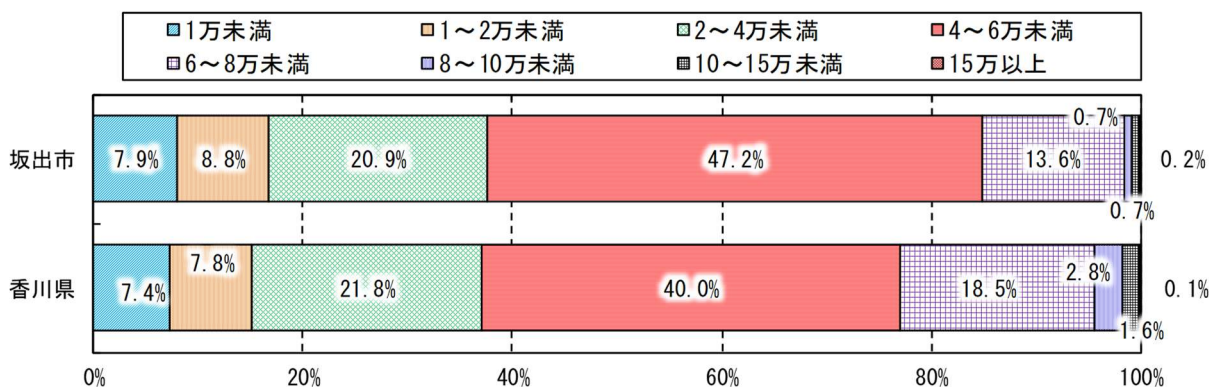
家賃階層別の借家数割合は、4万円未満の借家の割合が比較的高く、全体の4割弱を占めており、低家賃の借家が多いことがうかがえます。

表一 借家の平均家賃と共益費の推移

(単位：円/月)

区分	平成15年 (2003)	平成20年 (2008)	平成25年 (2013)	平成30年 (2018)
家賃	36,076	35,639	40,184	42,158
共益費・管理費	987	1,103	1,728	1,961

図一 家賃階層別借家数割合の比較 <平成30(2018)年>



[資料：住宅土地統計調査]

## 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

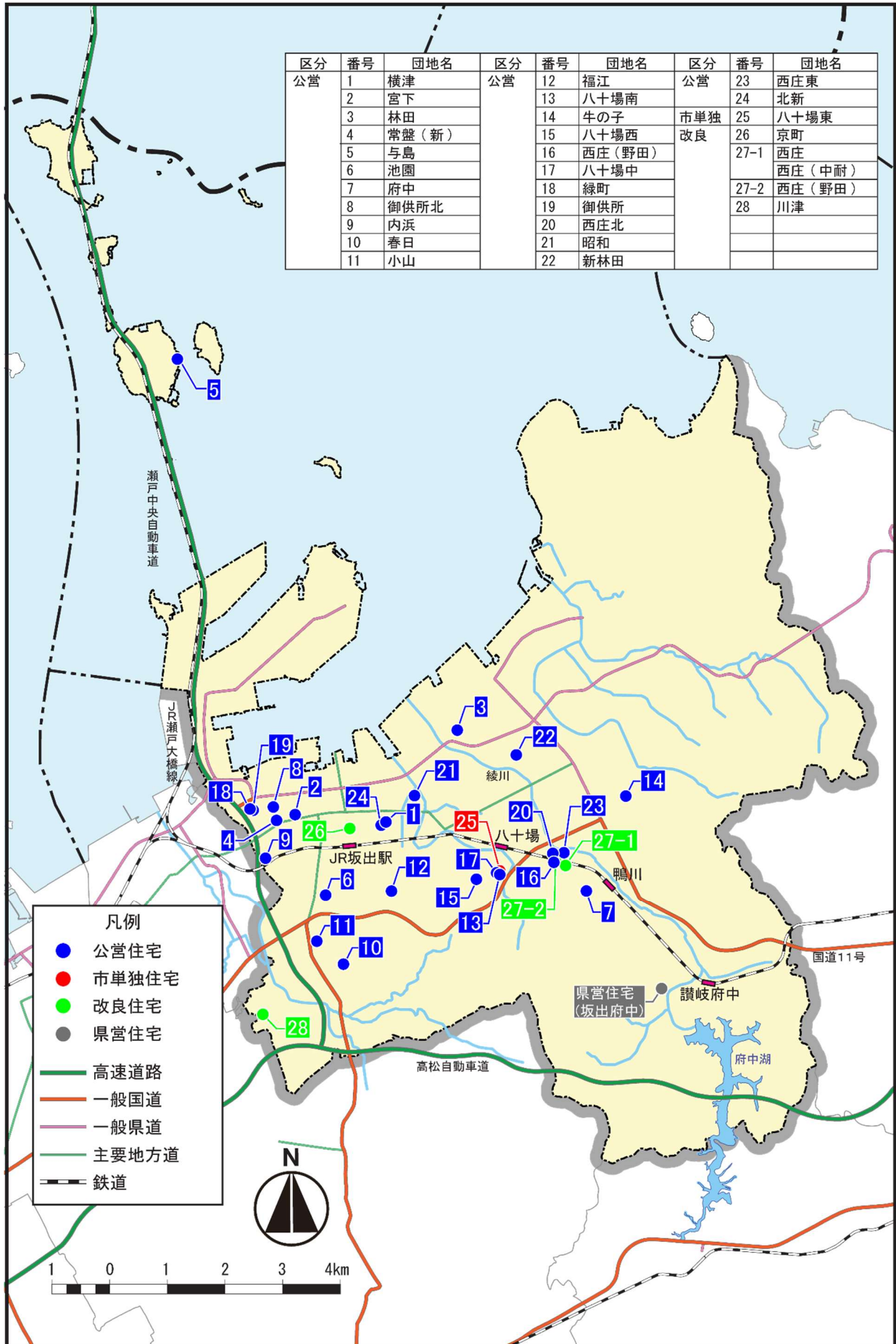
本市には、市が管理している公営住宅が24団地553戸、市営住宅（市単独）が1団地14戸、改良住宅が3団地284戸、計28団地851戸があります。その他に県の管理する県営住宅が1団地98戸あります。

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）]

図一 公営住宅等の位置



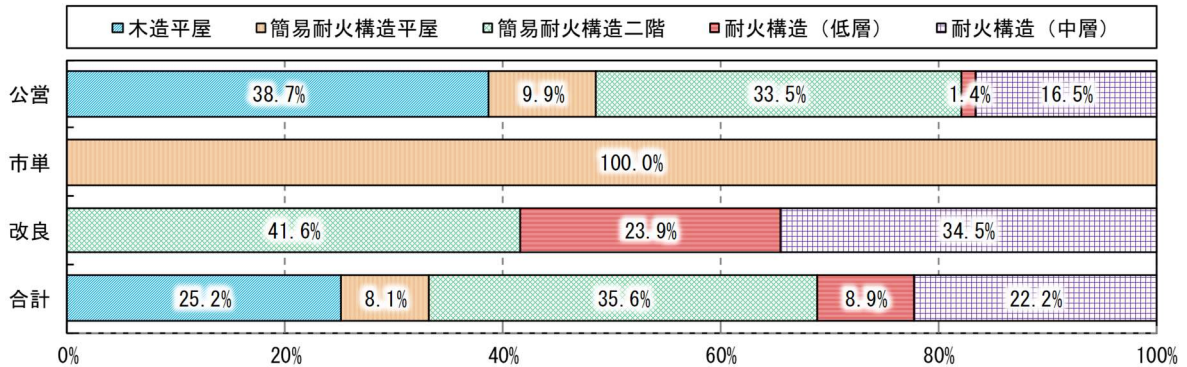


## ② 住宅の構造

本市の公営住宅のうち約82%を木造平屋（214戸）及び簡易耐火造（240戸）が占め、耐火構造（低層、中層）は約18%（99戸）にとどまり、木造や簡易耐火構造の住宅が大半を占めています。

一方、改良住宅では約58%を耐火構造（166戸）が占め、管理総数851戸のうち約31%（265戸）が耐火構造です。

図一 区別構造別管理戸数の割合



表一 団地別構造別管理戸数

(単位：戸)

区分	番号	団地名	管理戸数	木造平屋	簡易耐火構造平屋	簡易耐火構造二階	耐火構造（低層）	耐火構造（中層）
公営	1	横津	1	1				
	2	宮下	13	7	6			
	3	林田	9	9				
	4	常盤(新)	43					43
	5	与島	3	3				
	6	池園	11	3	8			
	7	府中	13	13				
	8	御供所北	11	3	8			
	9	内浜	52	52				
	10	春日	8	8				
	11	小山	35	31	4			
	12	福江	6	6				
	13	八十場南	52	45		7		
	14	牛の子	75	8	29	38		
	15	八十場西	47			47		
	16	西庄(野田)	10			10		
	17	八十場中	25			25		
	18	緑町	12			12		
	19	御供所	6			6		
	20	西庄北	24			24		
	21	昭和	16			16		
	22	新林田	48					48
	23	西庄東	8				8	
	24	北新	25	25				
	小計		553	214	55	185	8	91
市単	25	八十場東	14		14			
	小計		14	0	14	0	0	0
改良	26	京町 S40~49	108				46	62
		S60	34				22	12
	27-1	西庄	62			62		
		中耐	24					24
	27-2	西庄(野田)	12			12		
	28	川津	44			44		
	小計		284	0	0	118	68	98
合計			851	214	69	303	76	189
				25.2%	8.1%	35.6%	8.9%	22.2%

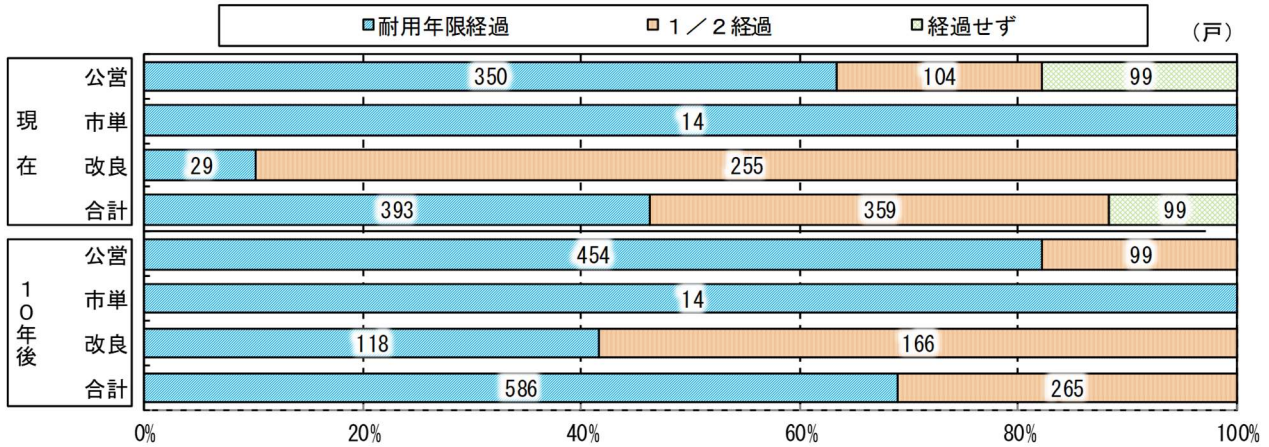
[資料：市管理資料 令和4(2022)年3月31日時点]



### ③ 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



表一 団地別建設年度及び耐用年限等の状況

※網掛けは既に経過済み

区分	番号	団地名	総戸数 (戸)	棟番号	管理戸数 (戸)	建設年度 (年)	構造・階数	経過年数 (年)	耐用年限 (年)	耐用年限経過年 (年)	残耐用年数 (年)
公営	1	横津	1		1	S 26	木平	71	30	1981	△41
	2	宮下	13		5	S 29	木平	68	30	1984	△38
					2	S 30	木平	67	30	1985	△37
					6	S 32	簡平	65	30	1987	△35
	3	林田	9		2	S 30	木平	67	30	1985	△37
					4	S 31	木平	66	30	1986	△36
					3	S 32	木平	65	30	1987	△35
	4-2	常盤(新)	43	A棟 B棟	23	H 3	耐火4	31	70	2061	39
					20	H 5	耐火4	29	70	2063	41
	5	与島	3		3	S 30	木平	67	30	1985	△37
	6	池園	11		2	S 31	木平	66	30	1986	△36
					8	S 30	簡平	67	30	1985	△37
					1	S 32	木平	65	30	1987	△35
7	府中	13		2	S 32	木平	65	30	1987	△35	
				11	S 39	木平	58	30	1994	△28	
8	御供所北	11		3	S 33	木平	64	30	1988	△34	
				8	S 33	簡平	64	30	1988	△34	
9	内浜	52		20	S 33	木平	64	30	1988	△34	
				16	S 34	木平	63	30	1989	△33	
				14	S 36	木平	61	30	1991	△31	
				2	S 37	木平	60	30	1992	△30	
10	春日	8		8	S 39	木平	58	30	1994	△28	
11	小山	35		20	S 39	木平	58	30	1994	△28	
				6	S 41	木平	56	30	1996	△26	
				4	S 41	簡平	56	30	1996	△26	
				5	S 42	木平	55	30	1997	△25	
12	福江	6		6	S 41	木平	56	30	1996	△26	
13	八十場南	52		18	S 41	木平	56	30	1996	△26	
				13	S 42	木平	55	30	1997	△25	
				14	S 43	木平	54	30	1998	△24	
				7	S 48	簡二	49	45	2018	△4	

区分	番号	団地名	総戸数 (戸)	棟番号	管理 戸数 (戸)	建設 年度 (年)	構造・ 階数	経過 年数 (年)	耐用 年限 (年)	耐用年限 経過年 (年)	残耐用 年数 (年)	
	14	牛の子	75		8	S 43	木平	54	30	1998	△24	
					29	S 44	簡平	53	30	1999	△23	
					20	S 45	簡二	52	45	2015	△7	
					10	S 46	簡二	51	45	2016	△6	
	15	八十場西	47		8	S 48	簡二	49	45	2018	△4	
					24	S 51	簡二	46	45	2021	△1	
					12	S 52	簡二	45	45	2022	0	
		16	西庄(野田)	10		11	S 53	簡二	44	45	2023	1
						10	S 53	簡二	44	45	2023	1
		17	八十場中	25		15	S 54	簡二	43	45	2024	2
						10	S 55	簡二	42	45	2025	3
		18	緑町	12		12	S 60	簡二	37	45	2030	8
		19	御供所	6		6	S 60	簡二	37	45	2030	8
		20	西庄北	24		12	S 61	簡二	36	45	2031	9
						12	S 62	簡二	35	45	2032	10
						16	S 62	簡二	35	45	2032	10
						16	S 62	簡二	35	45	2032	10
		22	新林田	48	A B・C D E	18	S 63	耐火3	34	70	2058	36
						12	H 1	耐火3	33	70	2059	37
						6	H 4	耐火3	30	70	2062	40
						12	H 7	耐火3	27	70	2065	43
		23	西庄東	8		8	H 2	耐火2	32	70	2060	38
		24	北新	25		25	S 22	木平	75	30	1977	△45
		小計		553								
市単	25	八十場東	14		14	S 39	簡平	58	30	1994	△28	
	小計		14									
改良	26	京町	142	1・8 4・9 2・3・7 10 12 13 11 5 6 14 14・15 16 19・20・21・22 22・23・24 17・18 25 26・27・29・31・32 28・30	16	S 40	耐火4	57	70	2035	13	
					12	S 40	耐火3	57	70	2035	13	
					12	S 40	耐火2	57	70	2035	13	
					2	S 40	耐火1	57	70	2035	13	
					6	S 41	耐火3	56	70	2036	14	
					8	S 41	耐火4	56	70	2036	14	
					2	S 43	耐火1	54	70	2038	16	
					6	S 45	耐火3	52	70	2040	18	
					8	S 45	耐火4	52	70	2040	18	
					2	S 45	耐火2	52	70	2040	18	
					6	S 46	耐火2	51	70	2041	19	
					6	S 46	耐火3	51	70	2041	19	
					13	S 47	耐火1	50	70	2042	20	
					5	S 48	耐火1	49	70	2043	21	
					4	S 49	耐火1	48	70	2044	22	
					2	S 60	耐火1	37	70	2055	33	
					20	S 60	耐火2	37	70	2055	33	
	12	S 60	耐火3	37	70	2055	33					
	27-1	西庄	86	(中耐西棟) (中耐東棟)	12	S 45	耐火4	52	70	2040	18	
					12	S 47	耐火4	50	70	2042	20	
					9	S 50	簡二	47	45	2020	△2	
					7	S 51	簡二	46	45	2021	△1	
					13	S 52	簡二	45	45	2022	0	
					3	S 53	簡二	44	45	2023	1	
					2	S 54	簡二	43	45	2024	2	
					6	S 57	簡二	40	45	2027	5	
					6	S 58	簡二	39	45	2028	6	
14					S 59	簡二	38	45	2029	7		
2	S 60	簡二	37	45	2030	8						
27-2	西庄(野田)	12		12	S 58	簡二	39	45	2028	6		
28	川津	44		12	S 53	簡二	44	45	2023	1		
				18	S 54	簡二	43	45	2024	2		
				14	S 55	簡二	42	45	2025	3		
	小計		284									
合計			851									

[資料：市管理資料 令和4(2022)年3月31日時点]

#### ④ 住宅の広さ・住戸の型

住戸専有面積をみると、木造平屋及び簡易耐火造平屋は全て 40 ㎡以下で、公営住宅の約 5 割をこのタイプが占めており、これらの住戸は昭和 44(1969)年以前に建設されています。公営住宅のうち、簡易耐火造 2 階の住戸は 42～79 ㎡で昭和 45(1970)～62(1987)年に建設され、耐火造は昭和 63(1988)～平成 7(1995)年に建設され、専有面積は 60～78 ㎡です。平成元(1989)年以降に建設された住戸は、60 ㎡以上の広さとなっています。改良住宅のうち京町団地の住戸は全て耐火造ですが、昭和 50(1975)年以前に建設された住戸が大部分を占め、専有面積も 50 ㎡以下の規模となっています。

また、40 ㎡以下の住戸は 1 K や 2 K、40～50 ㎡の住戸は 2 DK や 2 LDK、50 ㎡以上の住戸は 3 DK、4 DK が多くを占めています。

表一 団地別住戸面積及び住戸タイプの状況

区分	番号	団地名	総戸数(戸)	管理戸数(戸)	建設年度(年)	構造	住戸専有面積(㎡)	住戸タイプ	区分	番号	団地名	総戸数(戸)	管理戸数(戸)	建設年度(年)	構造	住戸専有面積(㎡)	住戸タイプ		
公営	1	横津	1	1	S26	木平	28.00	2 K	公営	16	西庄(野田)	10	10	S53	簡二	77.34	4 L K		
	2	宮下	13	7	S29・30	木平	34.70	2 K		17	八十場中	25	25	S54・55	簡二	59.11	3 K		
				6	S32	簡平	19.80	1 K		18	緑町	12	12	S60	簡二	61.25	3 D K		
	3	林田	9	9	S30・31・32	木平	34.70	2 K		19	御供所	6	4	S60	簡二	61.25	3 D K		
	4	常盤(新)	43	16	H3	耐火	69.78	3 D K		2	S60		簡二	65.68	3 D K				
				7	H3	耐火	68.36	3 D K		20	西庄北	24	24	S61・62	簡二	79.97	4 D K		
				8	H5	耐火	71.47	3 D K		21	昭和	16	16	S62	簡二	79.97	4 D K		
				12	H5	耐火	72.75	3 D K		22	新林田	48	18	S63	耐火	67.48	3 D K		
	3	S30	木平	28.08	2 K	6	H1	耐火					78.41	4 D K					
	6	池園	11	11	S31・32	木平	34.70	2 K					6	H1	耐火	62.09	2 D K		
	7	府中	13	2	S32・33	木平	28.00	2 K					6	H4	耐火	70.07	3 D K		
				11	S39	木平	31.25	2 D K					3	H7	耐火	60.39	2 D K		
	8	御供所北	11	3	S33	木平	34.70	2 K					6	H7	耐火	69.01	3 D K		
				8	S33	簡平	34.70	2 K					3	H7	耐火	74.50	4 D K		
	9	内浜	52	12	S33	木平	34.70	2 K		8	西庄東	8	8	H2	耐火	74.93	3 L D K		
8				S33	木平	28.00	2 K	24	北新	25	25	S22	木平	31.20	2 K				
16				S34	木平	28.90	2 K	小計		553									
9				S36	木平	30.60	2 K	25	八十場東	14	7	S39	簡平	21.76	1 K				
5				S36	木平	34.70	2 K				7	S39	簡平	21.78	1 K				
2	S37	木平	31.20	2 K	小計		14												
10	春日	8	5	S39	木平	36.40	3 K	改良	26	京町	142	62	S40・41・45・46	耐火	31.28	2 K			
			3	S39	木平	31.25	2 K					2	S43	耐火	39.63	1 K			
11	小山	35	31	S39・41・42	木平	31.25	2 K					10	S40・41・45・46	耐火	34.93	2 K			
			4	S41	簡平	31.25	2 K					16	S40・45・46・49	耐火	40.35	3 K			
12	福江	6	6	S41	木平	31.25	2 K					8	S47・48	耐火	43.59	3 D K			
			13	八十場南	52	10	S41					木平	36.40	3 K	8	S47・48	耐火	21.04	1 K
						21	S41・42					木平	31.25	2 K	2	S48	耐火	43.24	3 D K
						14	S43					木平	31.64	2 K	32	S60	耐火	47.22	2 D K
7	S48	簡二				43.99	2 D K					2	S60	耐火	49.06	2 D K			
14	牛の子	75	5	S43	木平	36.40	3 K					27-1	西庄	86	24	S45・47	耐火	78.90	4 D K
			3	S43	木平	31.64	2 K								9	S50	簡二	64.71	3 D K
			8	S44	簡平	37.87	2 D K								3	S51	簡二	64.94	3 D K
			21	S44	簡平	33.35	2 K								4	S51	簡二	79.72	4 D K
			20	S45・46	簡二	44.40	2 L D K								24	S52・53・54・57	簡二	79.70	5 D K
			10	S45	簡二	42.45	2 L D K								18	S58・59・60	簡二	79.92	5 D K
8	S48	簡二	46.25	2 L D K	4	S58	簡二	79.93	5 D K										
15	八十場西	47	10	S51	簡二	49.66	2 D K	27-2	西庄(野田)	12	12				S58	簡二	79.93	5 D K	
			4	S51	簡二	56.98	3 K	28	川津	44	11				S53	簡二	77.96	4 L D K	
			10	S51	簡二	52.79	3 K				2				S53・54	簡二	107.3	4 L D K	
			12	S52	簡二	54.95	3 K				31	S54・55	簡二	78.23	4 L D K				
			11	S53	簡二	58.52	3 K	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) 住居水準

### ① 住戸内設備の状況

住戸内設備の整備状況は、浴室有の住戸が全体で521戸（61.2%）となっており、そのうち公営住宅は321戸（58.0%）となっています。

また、3箇所給湯、高齢者対応仕様整備、エレベーターは、全ての住戸で整備されていません。

表一住宅種別住居内設備の整備状況

(単位：戸)

	浴室有	3箇所給湯無	高齢者対応仕様整備戸数	E V有	総管理戸数
公営住宅	321 58.0%	553 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	553 100.0%
市単独住宅	14 100.0%	14 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	14 100.0%
改良住宅	186 65.5%	284 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	284 100.0%
合計	521 61.2%	851 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	851 100.0%

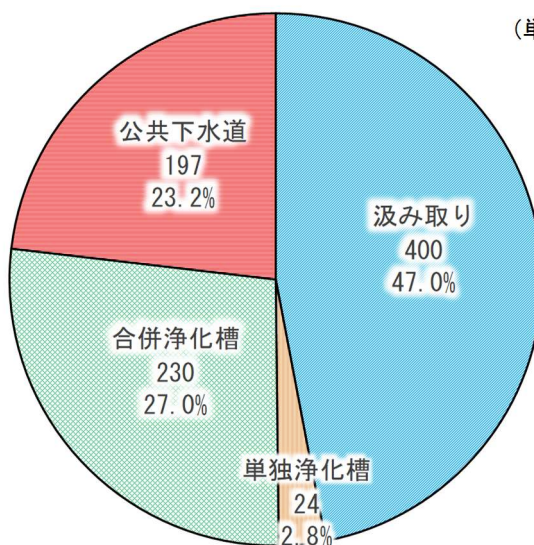
[資料：市管理資料 令和4(2022)年3月31日時点]

### ② 附帯設備の状況

汚水処理の整備状況では、全管理戸数の47.0%が汲み取りで最も多く、次いで、合併浄化槽（27.0%）、公共下水道（23.2%）の順となっています。公共下水道及び浄化槽による汚水処理施設は53.0%となっています。

図一汚水処理の整備状況（全体）

(単位：戸)



[資料：市管理資料 令和4(2022)年3月31日時点]

### ③ 居住面積水準の状況

居住面積水準の状況は、令和4(2022)年3月末時点で最低居住面積水準を満たしていない世帯が全体で26世帯(5.7%)あり、最低居住面積水準未達の世帯の早期解消を目指していく必要があります。

表一各世帯の居住面積水準(未達世帯)の状況

(単位：戸)

	最低居住面積水準	
	未達世帯数	未達世帯率
公営住宅	21	6.9%
市単独住宅	0	0.0%
改良住宅	5	3.2%
合計	26	5.7%

※最低居住水準未達世帯の割合は入居世帯数に対する割合

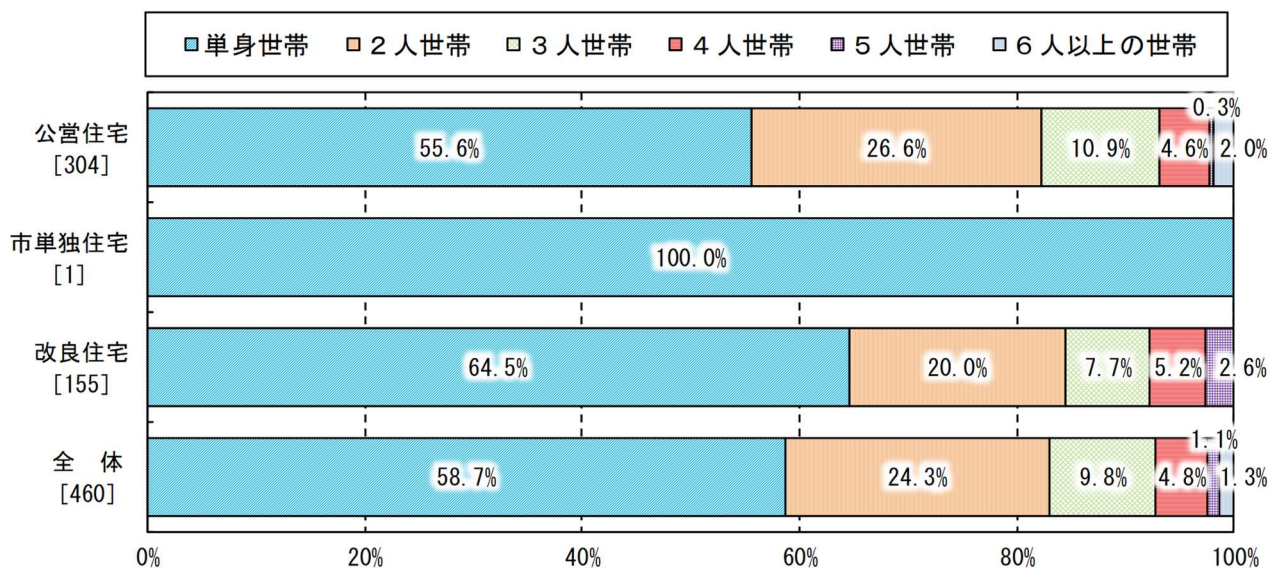
[資料：市管理資料 令和4(2022)年3月31日時点]

### (3) 入居者の状況

#### ① 世帯人員の状況

単身世帯の割合が多く、全体で270世帯(58.7%)となっており、次いで、2人世帯が112世帯(24.3%)、3人世帯が45世帯(9.8%)となっており、単身・2人世帯が約83%を占めています。

図一 世帯人員別世帯数の割合



※ [ ] 内の数字は「入居戸数」を示し、グラフ内の数値は入居戸数に対する世帯人員区分別戸数の割合

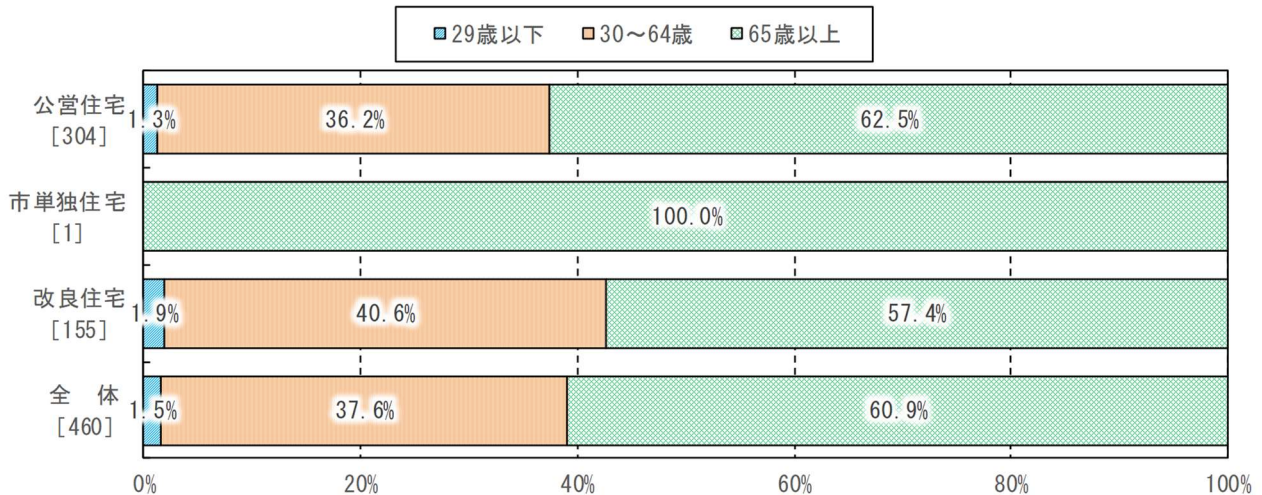
[資料：市管理資料 令和4(2022)年3月31日時点]



## ② 世帯主の年齢状況

世帯主の年齢では、全体で65歳以上が60.9%、30～64歳が37.6%となっています。

図一 世帯主の年齢状況

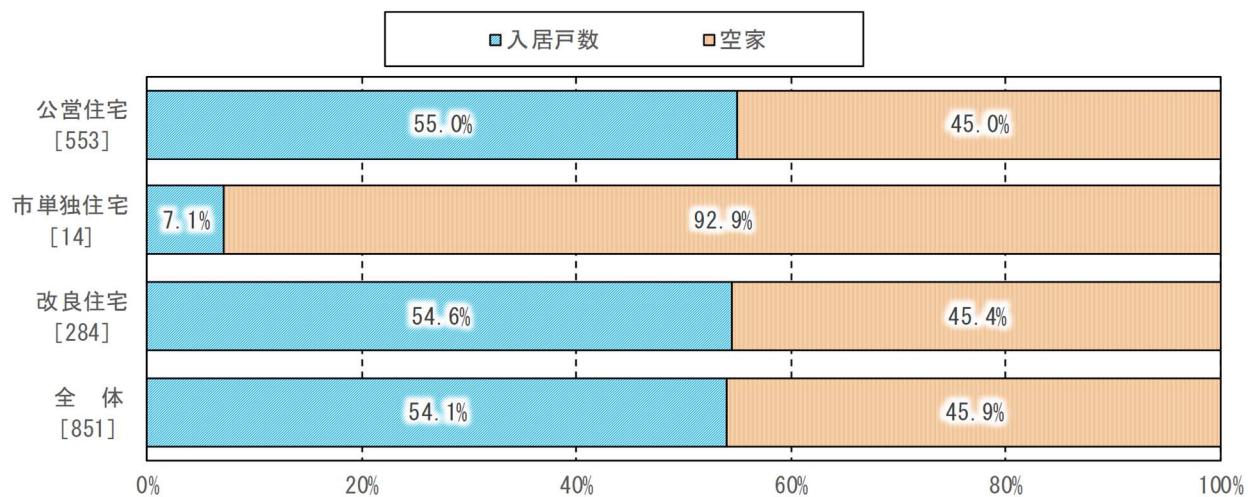


※ [ ] 内の数字は「入居戸数」を示し、グラフ内の数値は入居戸数に対する世帯主の年齢区分戸数の割合  
[資料：市管理資料 令和4(2022)年3月31日時点]

## ③ 入居戸数の状況

全体の入居率は54.1%となっています。

図一 入居戸数の状況

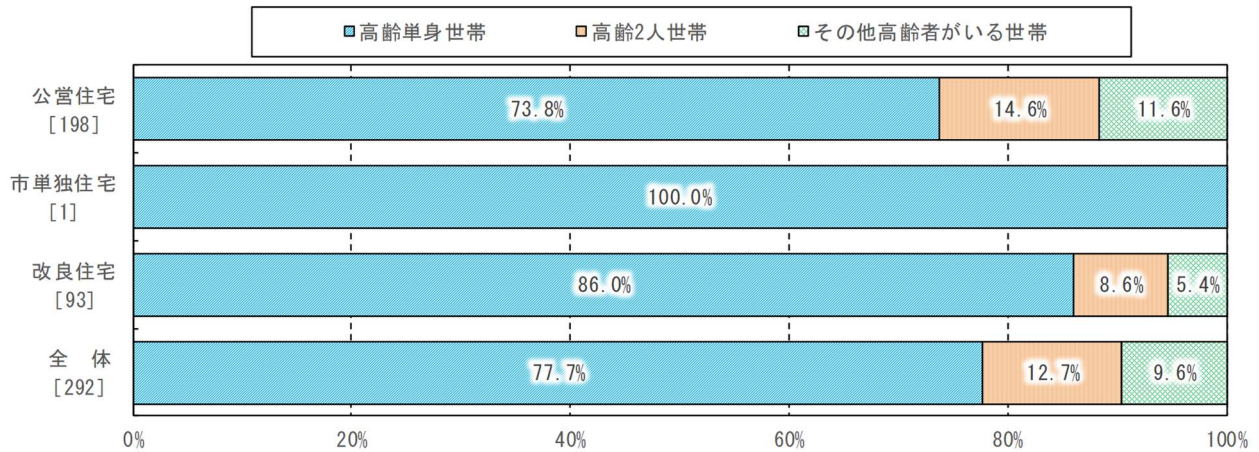


※ [ ] 内の数字は「管理戸数」を示し、グラフ内の数値は管理戸数に対する入居戸数の割合  
[資料：市管理資料 令和4(2022)年3月31日時点]

#### ④ 高齢者世帯（65歳以上）の状況

高齢者がいる世帯は、全体で292世帯あり、そのうち高齢単身世帯は227世帯（77.7%）、高齢2人世帯は37世帯（12.7%）となっています。

図一 高齢者世帯（65歳以上）の状況

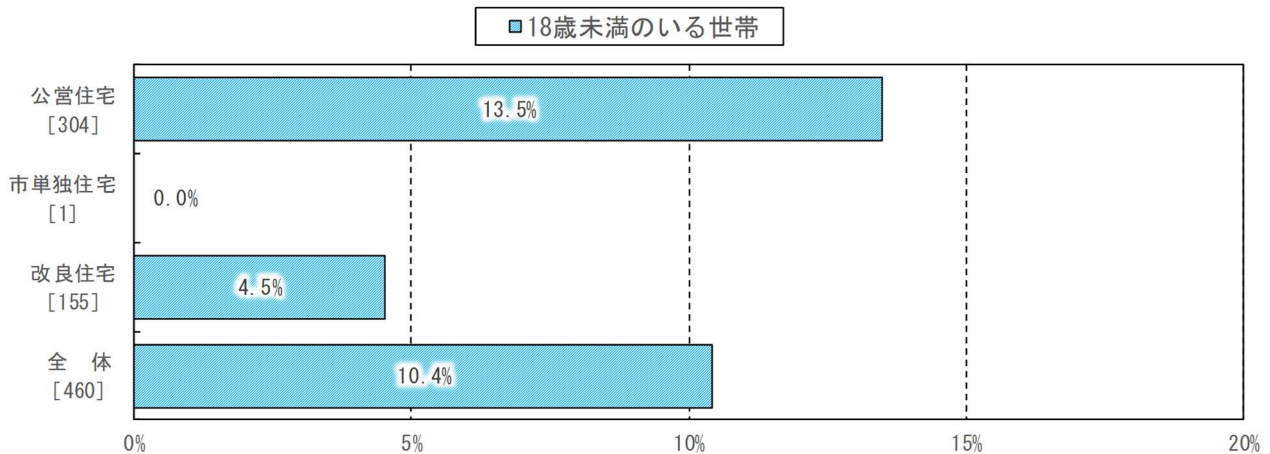


※ [ ] 内の数字は「高齢者がいる世帯数」を示し、グラフ内の数値は高齢者がいる世帯数に対する高齢世帯区分の割合  
[資料：市管理資料 令和4(2022)年3月31日時点]

#### ⑤ 子育て世帯の状況

子育て世帯の入居状況について、18歳未満の子どもがいる世帯は、全体で48世帯（10.4%）となっています。

図一 子育て世帯の状況

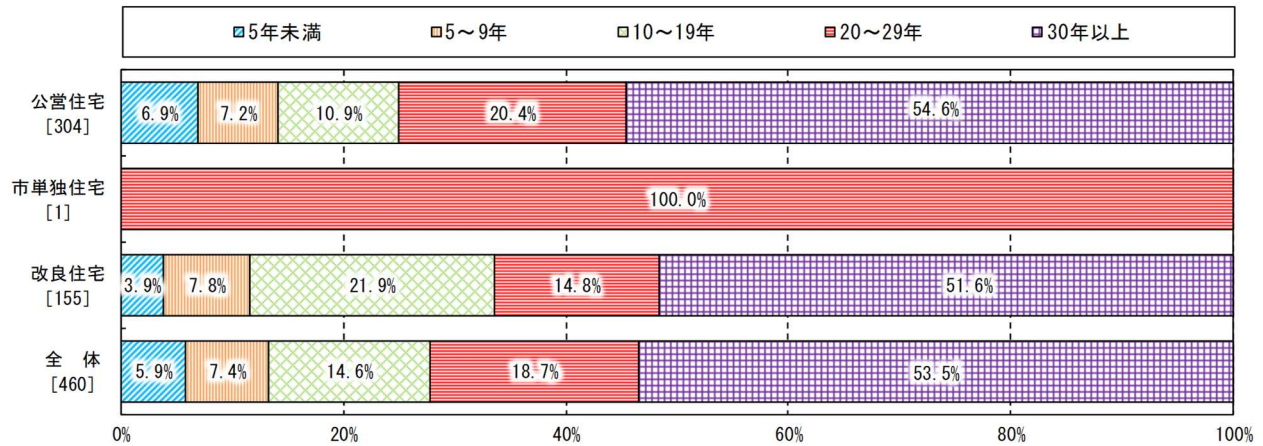


※ [ ] 内の数字は「入居戸数」を示し、グラフ内の数値は入居戸数に対する子育て世帯の割合  
[資料：市管理資料 令和4(2022)年3月31日時点]

## ⑥ 入居期間の状況

入居世帯の入居年数をみると、入居期間 30 年以上の世帯は、全体で 246 世帯（53.5%）、次いで 20～29 年の 86 世帯（18.7%）と長期間居住する世帯が多くなっています。

図一 入居期間の状況



※ [ ] 内の数字は「入居戸数」を示し、グラフ内の数値は入居期間区分別戸数の割合  
 [資料：市管理資料 令和 4(2022)年 3 月 31 日時点]



### 3. 異なる事業主体の公営住宅等の概要

異なる事業主体の公営住宅として本市には県営住宅が1団地あり、管理戸数は122戸、このうち一般県営住宅が98戸、特定公共賃貸住宅が10戸、準特定優良賃貸住宅が14戸となっています。

表一 県営団地の概要

(単位：戸)

団地名	建設年度	一般県営住宅	特定公共 賃貸住宅	準特定優良 賃貸住宅	合計
坂出府中	H6～H9	98	10	14	122

## 4. セーフティネット住宅の状況

市内で登録のあるセーフティネット住宅<sup>※1</sup>は、令和4(2022)年9月時点で636戸<sup>※2</sup>供給されています。

住戸の広さ規模では、40～50㎡の住戸が287戸と全体の約45%を占め最も多く、間取りでは2K・2DK・2LDKが全体の半数以上を占めています。

供給戸数のうち、空室となっている住戸は24戸と全体の約4%とわずかです。

民営借家全体の約15%がセーフティネット住宅と推定されます。

※1 セーフティネット住宅：

高齢者や子育て世帯、障がいのある方、所得の低い方など住まい探しにお困りの方の入居を受け入れる住宅（セーフティネット住宅）として国に登録された住宅を言います。

※2 住宅供給戸数：

セーフティネット住宅の供給戸数は、国のホームページ「セーフティネット住宅情報提供システム」での令和4(2022)年9月時点のデータ。

表 セーフティネット住宅の広さ別供給戸数

広さ規模別 (㎡)	戸数 (戸)	割合 (%)
～25	2	0.3%
25～30	15	2.4%
30～40	63	9.9%
40～50	287	45.1%
50～55	71	11.2%
55～	198	31.1%
合計	636	100.0%

表 セーフティネット住宅の間取り別供給戸数

間取り別	戸数 (戸)	割合 (%)
1K・1DK・1LDK	284	44.7%
2K・2DK・2LDK	344	54.1%
3K・3DK・3LDK	8	1.3%
4K・4DK・4LDK	0	0.0%
5K・5DK・5LDK	0	0.0%
合計	636	100.0%

表 セーフティネット住宅の入居状況

入居別	戸数 (戸)	割合 (%)
入居中	612	96.2%
空室	24	3.8%
合計	636	100.0%

表 セーフティネット住宅の民営借家全体での割合

借家内訳	戸数 (戸)	割合 (%)
セーフティネット住宅 (令和4(2022)年9月時点)	636	15.4%
民営借家全体 (平成30(2018)年住宅土地統計)	4,120	100.0%

[資料：国のホームページ「セーフティネット住宅情報提供システム」令和4(2022)年9月15日時点]

## 5. これまでの取り組み

### (1) 建替・改善事業の実績

本市では、平成7(1995)年以降、新築・建替実績が無く、改善・改修事業の実績のみとなっています。

各団地の改善・改修の実績については以下のとおりであり、屋根改修（防水改修）が多くなっています。

表一各団地の改善・改修履歴の状況

区分	番号	団地名	管理戸数(戸)	構造	実施年度	改善・改修事項	
公営	2	宮下	24	木平・簡平	H14	屋根改修(木平・18戸)	
	3	林田	27	木平・簡平	H12~13	屋根改修(木平・15戸)	
	4	常盤(新)	43	耐火	H10 H28	共用部分改善(高齢者対応・23戸) 給水ポンプ取替	
	6	池園	19	木平・簡平	H20	屋根改修	
	7	府中	22	木平	H7~8	屋根改修(22戸)	
	8	御供所北	12	木平・簡平	H21	屋根改修	
	9	内浜	52	木平	H10~13	屋根改修(53戸)	
	10	春日	8	木平	H15	屋根改修	
	11	小山	41	木平・簡平	H8~10	屋根改修(41戸)	
	12	福江	6	木平	H7	屋根改修(6戸)	
	13	八十場南	52	木平・簡平	H4~6, H15	屋根改修(50戸) 屋根防水改修	
	14	牛の子	75	木平・簡平・簡二	H15, H18, H19 H29	屋根改修 防水改修(56~59号)	
	15	八十場西	52	簡二	H23 H24 R2	屋根防水改修(9号棟) 防水改修(3号棟) 防水改修(集会所)	
	16	西庄(野田)	10	簡二	S60 H11	規模改善(10戸) 外壁改修(10戸)	
	17	八十場中	25	簡二	H23	屋根防水改修(4号棟)	
	20	西庄北	24	簡二	H29	防水改修(集会場)	
	21	昭和	16	簡二	H28 H29	車庫・上屋手摺塗装(1~8号棟) 車庫・上屋手摺塗装(9~16号棟)	
	22	新林田	48	耐火	R2	屋根改修(集会所)	
	市単 改良	25	八十場東	14	簡平	S63, H1	住戸改善(14戸)
		26	京町	142	耐火	H12~14 H25 H26 H27 H28 H28 H30 R2 R3	外壁改修(108戸) 防水改修(14号棟・16号棟) 防水改修(31号棟) 防水改修(11号棟・18号棟) 防水改修(10号棟) 共用灯改修 防水改修(3号棟・29号棟) 埋設直圧管更新(人工土地) 外壁劣化応急修繕(人工土地)
		27-1	西庄	86	耐火 簡二	S59, 61 S60, 61 H26 H30	住戸改善(2戸1改善・24戸) 増築(40戸) ベランダ手摺塗装 防水改修(13号棟)
		27-2	西庄(野田)	12	簡二	H28	防水改修(10号棟)
	28	川津	44	簡二	S59, 60 S60 H26 H27 H30 H30 R1	増築(42戸) 増築(店舗付・2戸) ベランダ手摺塗装(30~33号棟) ベランダ手摺塗装(1~5, 39, 41号棟) ベランダ防水(4, 5, 21号棟) ベランダ手摺塗装(17~19, 21~25号棟) ベランダ手摺塗装(11, 14, 20, 27~29, 35, 40, 42号棟)	

[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
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
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

表一 団地別応募状況（過去5年間 平成29(2017)年度～令和3(2021)年度）

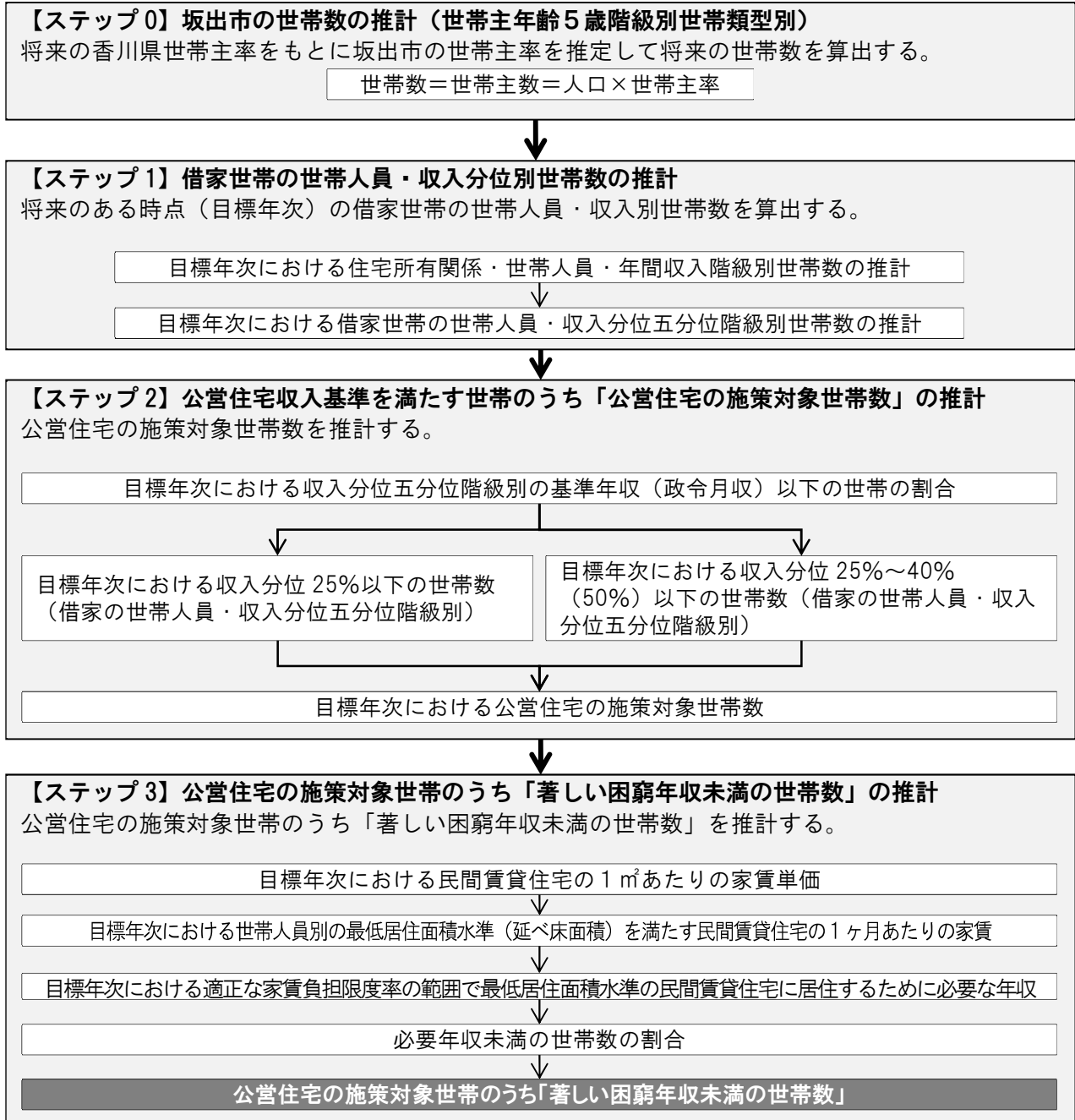
区分	番号	団地名	募集数	応募数	応募倍率
公営住宅	4	常盤(新)	13件	9件	0.69倍
	13	八十場南	1件	1件	1.00倍
	15	八十場西	5件	1件	0.20倍
	17	八十場中	5件	1件	0.20倍
	18	緑町	7件	0件	0.00倍
	19	御供所	8件	1件	0.13倍
	22	新林田	9件	5件	0.56倍
	計			48件	18件

[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。

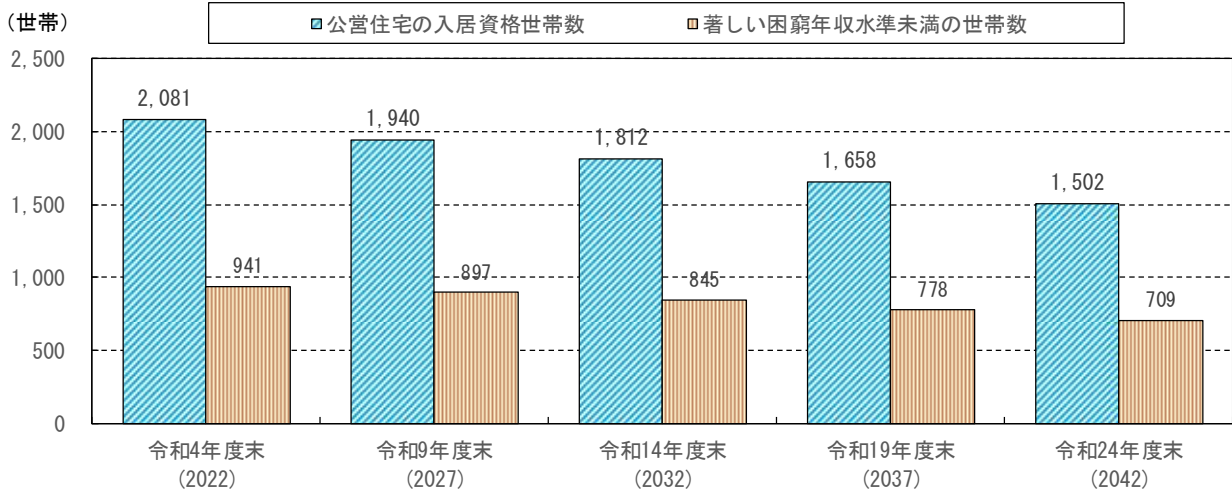
#### <ストック推計の流れ>



## (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「著しい困窮年収未満の世帯数」

図一 「公営住宅の入居資格世帯数」及び「著しい困窮年収未満の世帯数」



## (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満であり、かつ、最低居住面積水準未満である世帯数	82	76	△ 6	-7.32%
B. 著しい困窮年収水準未満であり、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満である世帯数	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満	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
著しい困窮年収未満	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(2022)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. 対象となる公営住宅等

長寿命化計画に位置付ける対象住宅は以下のとおりです。

表一 公営住宅等一覧

通し 番号	団地 番号	種別	団地名	建物 番号	棟番号	総棟数	棟数	総戸数 (戸)	戸数 (戸)	構造	階数	建設 年度	経過 状況 (年)
1	1	公営住宅	横津団地	201		1	1	1	1	木平	1	S26	71
2	2	公営住宅	宮下団地	301		8	5	13	5	木平	1	S29	68
3				302			2		2	木平	1	S30	67
4				303			1		6	簡平	1	S32	65
5	3	公営住宅	林田団地	401		9	2	9	2	木平	1	S30	67
6				402			4		4	木平	1	S31	66
7				404			3		3	木平	1	S32	65
8	4	公営住宅	常盤団地(新)	701	A棟	2	1	43	16	耐火	4	H3	31
9				702					7	耐火	4	H3	31
10				703	B棟		1		8	耐火	4	H5	29
11				704					12	耐火	4	H5	29
12	5	公営住宅	与島団地	801		2	2	3	3	木平	1	S30	67
13	6	公営住宅	池園団地	901		5	2	11	2	木平	1	S31	66
14				902			2		8	簡平	1	S30	67
15				903			1		1	木平	1	S32	65
16	7	公営住宅	府中団地	1002		7	1	13	2	木平	1	S32	65
17				1004			6		11	木平	1	S39	58
18	8	公営住宅	御供所北団地	1101		5	3	11	3	木平	1	S33	64
19				1102			2		8	簡平	1	S33	64
20	9	公営住宅	内浜団地	1201		48	12	52	12	木平	1	S33	64
21				1202			8		8	木平	1	S33	64
22				1203			13		16	木平	1	S34	63
23				1204			5		5	木平	1	S36	61
24				1205			9		9	木平	1	S36	61
25				1206			1		2	木平	1	S37	60
26	10	公営住宅	春日団地	1301		6	4	8	5	木平	1	S39	58
27				1302			2		3	木平	1	S39	58
28	11	公営住宅	小山団地	1401		20	11	35	20	木平	1	S39	58
29				1402			4		6	木平	1	S41	56
30				1403			1		4	簡平	1	S41	56
31				1404			4		5	木平	1	S42	55
32	12	公営住宅	福江団地	1501		3	3	6	6	木平	1	S41	56
33	13	公営住宅	八十場南団地	1601		29	6	52	10	木平	1	S41	56
34				1602			5		8	木平	1	S41	56
35				1603			8		13	木平	1	S42	55
36				1604			9		14	木平	1	S43	54
37				1605			1		7	簡二	2	S48	49
38	14	公営住宅	牛の子団地	1701		18	3	75	5	木平	1	S43	54
39				1702			2		3	木平	1	S43	54
40				1703			3		8	簡平	1	S44	53
41				1704			5		21	簡平	1	S44	53
42				1705			1		10	簡二	2	S45	52
43				1706			1		10	簡二	2	S45	52
44				1707			1		10	簡二	2	S46	51
45				1708			2		8	簡二	2	S48	49
46	15	公営住宅	八十場西団地	1801		9	2	47	10	簡二	2	S51	46
47				1802			1		4	簡二	2	S51	46
48				1803			2		10	簡二	2	S51	46
49				1804			2		12	簡二	2	S52	45
50				1805			2		11	簡二	2	S53	44
51	16	公営住宅	西庄(野田)団地	1901		5	5	10	10	簡二	2	S53	44
52	17	公営住宅	八十場中団地	2001		5	3	25	15	簡二	2	S54	43
53				2002			2		10	簡二	2	S55	42
54	18	公営住宅	緑町団地	2101		6	3	12	6	簡二	2	S60	37
55				2102			3		6	簡二	2	S60	37
56	19	公営住宅	御供所団地	2201		3	2	6	4	簡二	2	S60	37
57				2202			1		2	簡二	2	S60	37
58	20	公営住宅	西庄北団地	2301		12	1	24	2	簡二	2	S61	36
59				2302			2		4	簡二	2	S61	36
60				2303			3		6	簡二	2	S61	36
61				2304			1		2	簡二	2	S62	35
62				2305			1		2	簡二	2	S62	35
63				2306			2		4	簡二	2	S62	35
64				2307			2		4	簡二	2	S62	35
65	21	公営住宅	昭和団地	2401		8	2	16	4	簡二	2	S62	35
66				2402			2		4	簡二	2	S62	35
67				2403			4		8	簡二	2	S62	35
68	22	公営住宅	新林田団地	2501	A棟	5	1	48	18	耐火	3	S63	34
69				2502	B棟		1		6	耐火	3	H1	33
70				2503	C棟		1		6	耐火	3	H1	33
71				2504	D棟		1		6	耐火	3	H4	30
72				2505	E棟		1		3	耐火	3	H7	27
73				2506	E棟				6	耐火	3	H7	27
74				2507	E棟				3	耐火	3	H7	27
75	23	公営住宅	西庄東団地	2601		4	4	8	8	耐火	2	H2	32
76	24	公営住宅	北新団地	2702		5	5	25	25	木平	1	S22	75
77	25	市単独住宅	八十場東団地	2801		2	1	14	7	簡平	1	S39	58
78				2802			1		7	簡平	1	S39	58

(続く)

通し 番号	団地 番号	種別	団地名	建物 番号	棟番号	総棟数	棟数	総戸数 (戸)	戸数 (戸)	構造	階数	建設 年度	経過 状況 (年)				
79	26	改良住宅	京町団地(S40~49)	3003	1号棟	16	1	108	4	耐火	4	S40	57				
80				3004			4		耐火	4	S40	57					
81				3002	2号棟				2	耐火	2	S40	57				
82				3003					2	耐火	2	S40	57				
83				3002	3号棟				1	耐火	2	S40	57				
84				3003					2	耐火	2	S40	57				
85				3003	4号棟					4	耐火	3	S40	57			
86				3004					2	耐火	3	S40	57				
87				3002	7号棟				1	耐火	2	S40	57				
88				3003					2	耐火	2	S40	57				
89				3003	8号棟				1	耐火	4	S40	57				
90				3004					4	耐火	4	S40	57				
91				3003	9号棟					4	耐火	3	S40	57			
92				3004					2	耐火	3	S40	57				
93				3001	10号棟					2	耐火	1	S40	57			
94				3005	12号棟				1	耐火	4	耐火	3	S41	56		
95				3006					2	耐火	3	S41	56				
96				3005	13号棟					4	耐火	4	S41	56			
97				3006					4	耐火	4	S41	56				
98				3007	11号棟				1	耐火	2	耐火	1	S43	54		
99				3009	5号棟				1	耐火	4	耐火	3	S45	52		
100				3010					2	耐火	3	S45	52				
101				3009	6号棟					4	耐火	4	S45	52			
102				3010					4	耐火	4	S45	52				
103				3008	14号棟				1	耐火	1	耐火	2	S45	52		
104				3009					1	耐火	2	S45	52				
105				3011					1	耐火	2	S46	51				
106				3012					1	耐火	2	S46	51				
107				3011	15号棟				1	耐火	2	耐火	2	S46	51		
108				3012					2	耐火	2	S46	51				
109				3012	16号棟					4	耐火	3	S46	51			
110				3013					2	耐火	3	S46	51				
111				3014	19号棟				1	耐火	1	S47	50				
112				3016					2	耐火	1	S47	50				
113				3015	20号棟				1	耐火	2	耐火	1	S47	50		
114				3017					2	耐火	1	S47	50				
115				3015	21号棟				1	耐火	2	耐火	1	S47	50		
116				3017					2	耐火	1	S47	50				
117				3017	22号棟				1	耐火	1	S47	50				
118				3018					2	耐火	1	S48	49				
119				3019					1	耐火	1	S48	49				
120				3020	23号棟				1	耐火	1	S48	49				
121				3020	24号棟				1	耐火	1	S48	49				
122				3021	17号棟				1	耐火	2	耐火	1	S49	48		
123				3021	18号棟				2	耐火	1	S49	48				
124				改良住宅	京町団地(S60)		3022		25号棟	2	1	34	2	耐火	1	S60	37
125							3022		26号棟				4	耐火	2	S60	37
126							3022		27号棟				4	耐火	2	S60	37
127							3022		28号棟				6	耐火	3	S60	37
128	3022	29号棟				4	耐火	2	S60		37						
129	3022	30号棟				1	耐火	6	耐火		3		S60	37			
130	3022	31号棟				4	耐火	2	S60		37						
131	3022	32号棟				4	耐火	2	S60		37						
132	27-1	改良住宅	西庄団地			3101		2	1		24		12	耐火	4	S45	52
133				3102		1	12		耐火	4		S47	50				
134				3103		30	4		62	9		簡二	2	S50	47		
135				3104			1		3	簡二		2	S51	46			
136				3105			2		4	簡二		2	S51	46			
137				3106			3		6	簡二		2	S52	45			
138				3107			4		7	簡二		2	S52	45			
139				3108			1		3	簡二		2	S53	44			
140				3109			1		2	簡二		2	S54	43			
141				3110			3		6	簡二		2	S57	40			
142				3111			1		2	簡二		2	S58	39			
143				3112			2		4	簡二		2	S58	39			
144				3113			7		14	簡二		2	S59	38			
145				3114			1		2	簡二		2	S60	37			
146	27-2	改良住宅	西庄(野田)団地	3112		6	6	12	12	簡二	2	S58	39				
147	28	改良住宅	川津団地	3201		22	6	44	11	簡二	2	S53	44				
148				3202					1	簡二	2	S53	44				
149				3203					9	17	簡二	2	S54	43			
150				3204					1	簡二	2	S54	43				
151				3205					7	14	簡二	2	S55	42			
合 計								851	戸								

## 2. 事業手法の選定

### (1) 事業手法の基本的な考え方

#### ① 事業手法

本計画で用いる活用手法は、建替、用途廃止、改善、維持管理とし、基本的な考え方は以下のとおりです。

表－事業手法の設定

団地種別	改善不要	改善が必要			優先的な対応が必要	
					改善可能	改善不可能
継続管理する団地	維持管理	改善し維持管理	全面的改善	建替	改善し維持管理	優先的な建替
当面管理する団地 (建替を前提としない)	当面維持管理	改善し当面維持管理	用途廃止		改善し当面維持管理	優先的な用途廃止

#### 1) 維持管理関連

##### ア. 維持管理

○継続管理する団地で、改善が不要な住宅。以下の方法により適切な維持・保全を行う。

- ・維持保守点検
- ・経常修繕（経常的に必要となる小規模な修繕）
- ・計画修繕（修繕周期に基づくなど、計画的に実施すべき修繕）
- ・空家修繕 等

##### イ. 当面維持管理

○当面管理する団地で、今計画期間内は適正な管理保全のための最低限の修繕等を行う住宅。  
○次期計画において、用途廃止・建替等の検討を行う。

#### 2) 改善関連

##### ア. 改善し維持管理

○継続管理する団地で、住宅の質の向上のための改善・改修を個別に行い、適切な維持・保全を行う住宅。  
○住棟の一部や既存の間仕切り等をできる限り活かして改善を行う。

##### イ. 改善し当面維持管理

○当面管理する団地で、改善・改修を個別に行い、今計画期間内は適切な維持・保全を行う住宅。

##### ウ. 全面的改善

○躯体を残して全面的に改善を行う住宅。耐震改修や規模増改善など構造躯体に係る大規模な改修に加え、以下の改善内容を含む。

- ・住戸改善（居住性確保型、福祉対応型）
- ・共用部分改善（福祉対応型、安全性確保型）
- ・屋外外構改善（福祉対応型）

表一改善事業のメニュー項目（住戸改善、共用部分改善、屋外外構改善）

	居住性確保型	福祉対応型	安全性確保型	長寿命化型
住戸改善	<ul style="list-style-type: none"> <li>・間取りの改修</li> <li>・給湯設備の設置</li> <li>・電気容量のアップ</li> <li>・外壁、最上階の天井等の断熱</li> <li>・開口部のアルミサッシ化</li> <li>・その他</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・住戸内部の段差解消</li> <li>・浴室、便所等への手摺の設置</li> <li>・浴槽、便器の高齢者対応</li> <li>・高齢者対応建具</li> <li>・流し台、洗面所更新</li> <li>・その他</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・台所壁の不燃化</li> <li>・避難経路の確保</li> <li>・住宅用防災警報器等の設置</li> <li>・アスベストの除去等</li> <li>・ビッキングが困難な構造の玄関錠の錠、補助錠設置、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</li> <li>・その他</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・浴室の防水性向上に資する工事</li> <li>・内壁の断熱性向上、耐久性向上に資する工事</li> <li>・配管の耐久性向上に資する工事</li> <li>・その他</li> </ul>
共用部分改善	<ul style="list-style-type: none"> <li>・給水方式の変更</li> <li>・断熱化対応</li> <li>・共視聴アンテナ設備設置</li> <li>・光ファイバー等情報通信への対応</li> <li>・その他</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・廊下、階段の手摺設置</li> <li>・中層EVの設置、機能向上</li> <li>・段差の解消</li> <li>・視覚障害者誘導用ブロック等の設置</li> <li>・その他</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・耐震改修</li> <li>・外壁落下防止改修</li> <li>・防火区画</li> <li>・避難設備の設置</li> <li>・アスベストの除去等</li> <li>・EVかご内の防犯カメラの設置</li> <li>・地震時間制運転装置等の設置</li> <li>・その他</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・躯体、屋上、外壁、配管の耐久性向上</li> <li>・避難施設の耐久性向上</li> <li>・その他</li> </ul>
屋外外構改善	<ul style="list-style-type: none"> <li>・雨水貯留施設の設置</li> <li>・集会所の整備、増改築</li> <li>・児童遊園の整備</li> <li>・排水処理施設の整備</li> <li>・その他</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・屋外階段の手摺設置</li> <li>・屋外通路等の幅員確保</li> <li>・スロープの設置</li> <li>・電線の地中化</li> <li>・その他</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・屋外消火栓設置</li> <li>・避難経路となる屋外通路等の整備</li> <li>・屋外通路等の照明設備の照度確保</li> <li>・ガス管の耐震性、耐食性向上</li> <li>・防犯上有効な塀、柵垣、植栽の設置</li> <li>・その他</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・配管の耐久性、耐食性向上に資する工事</li> <li>・その他</li> </ul>

### 3) 建替関連

#### ア. 優先的な建替

○継続管理する団地で、優先的に現存する住棟及び共同施設を除去し、その敷地の全部または一部の区域に新たに住宅を建設する。

#### イ. 建替

○継続管理する団地で、今計画期間中に現存する住棟及び共同施設を除去し、その敷地の全部または一部の区域に新たに住宅を建設、または、他団地への統合もしくは非現地で建替を行う。

### 4) 用途廃止関連

#### ア. 優先的な用途廃止

○耐用年数が経過し、将来にわたり団地を継続管理することが不相当と判断され、優先的に住宅と共同施設等を用途廃止し、近隣団地等へ移転・統合する住宅（非現地建替を含む）。

#### イ. 用途廃止

○耐用年数が経過し、将来にわたり団地を継続管理することが不相当と判断され、今計画期間中に住宅と共同施設の用途廃止手続きに着手し、近隣団地等へ移転・統合する住宅。



## ② 標準管理期間

各事業については、事業実施後、以下の期間を管理することを標準とします。

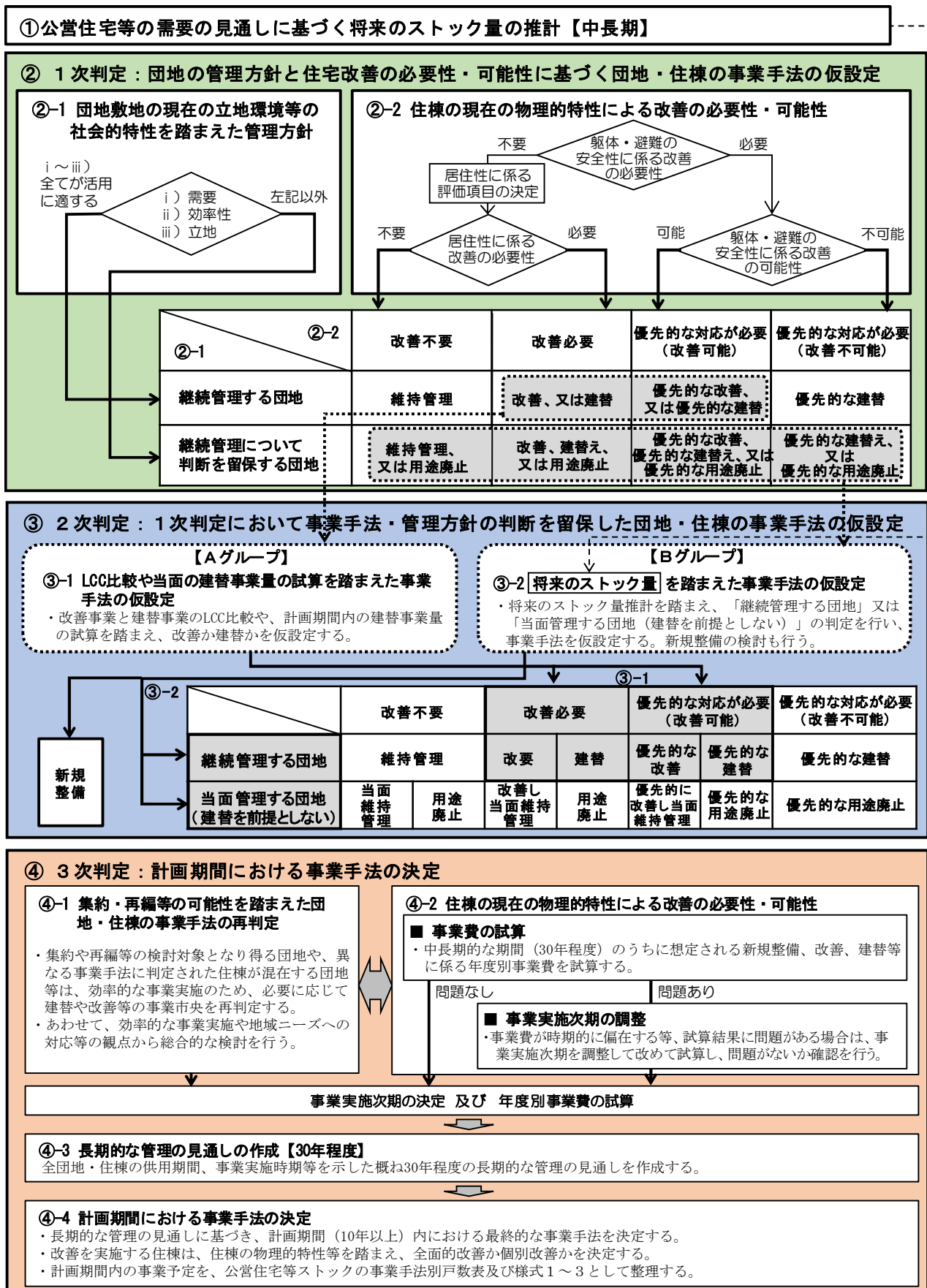
表一事業別標準管理期間

事業手法		標準管理期間
建替	耐火構造	70年
	簡易耐火構造（簡二）	45年
	木造、簡平	30年
全面的改善		概ね30年以上
個別改善		概ね10年以上

## (2) 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



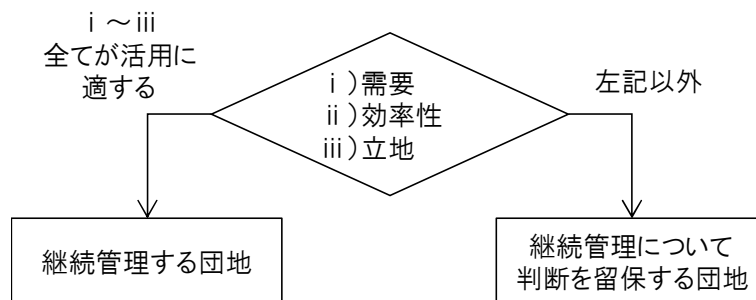
### (3) 1次判定

1次判定では、団地の管理方針と住宅改善の必要性・可能性に基づく団地・住棟の事業手法の仮設定を行います。検討は以下の2段階によるものです。

#### 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

- 現在の団地の i) 需要、ii) 効率性、iii) 立地について評価し、すべての評価項目が活用に適する団地を「継続管理する団地」とする。
- いずれかの条件が適さない団地は「継続管理について判断を留保する団地」とする。
- 「継続管理について判断を留保する団地」は、2次判定において、継続管理するか再評価する。

図一 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判定フロー



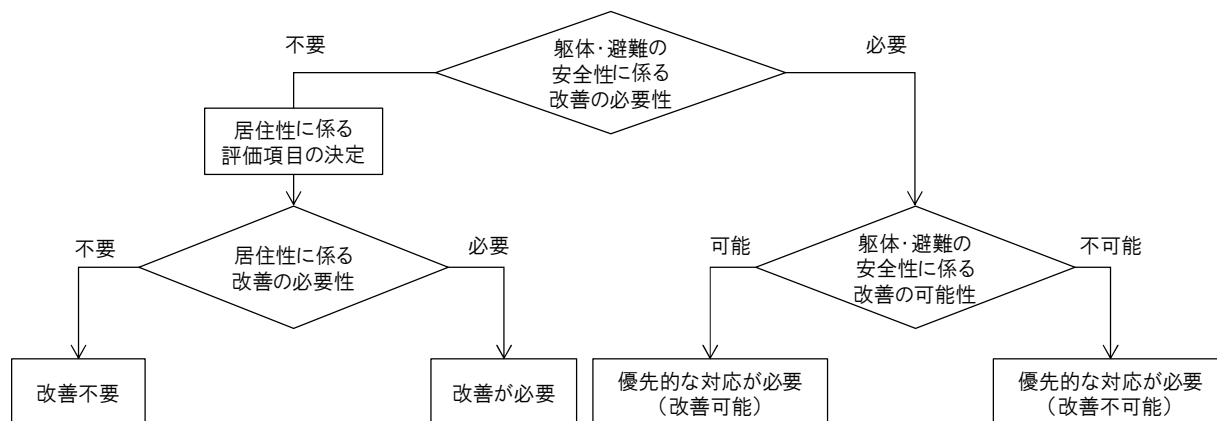
表一 判定基準

i) 需要	応募倍率（団地別）、入居率（住棟別）
ii) 効率性	敷地面積（団別）、敷地条件（団地別）、用途地域（団地別）、立地適正化（団地別）
iii) 立地	利便性（駅・バス停、生活利便施設）、地域バランス（地域別需要に対する管理戸数の調整）、災害（災害危険区域の除外）

## ② 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性

- 住棟の物理的特性の評価として、住棟の改善の必要性や可能性を判定する。  
 ○住棟の改善の必要性・可能性として、「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）」の4区分に分類する。

図一住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性判定のフロー



表一判定基準

### ◆躯体・避難の安全性に係る改善の必要性

躯体の安全性による判定	新耐震基準（昭和56(1981)年6月以降）、耐震診断実施、構造形式
避難の安全性による判定	防火区画、二方向避難

### ◆躯体・避難の安全性に係る改善の可能性

判定項目は「躯体・避難の安全性に係る改善の必要性」と同様に「躯体の安全性による判定」と「避難の安全性による判定」により、改善の必要性があるもので改善が「可能」なものと「不可能」なものに振分ける。

### ◆居住性に係る改善の必要性

住戸面積	最低居住面積水準（3人）の確保
省エネルギー性	省エネルギー基準への適合
バリアフリー性	住戸内部の高齢者対応、共用部分の高齢者対応
住戸内設備状況	浴室の有無、給湯設備、便所の水洗化

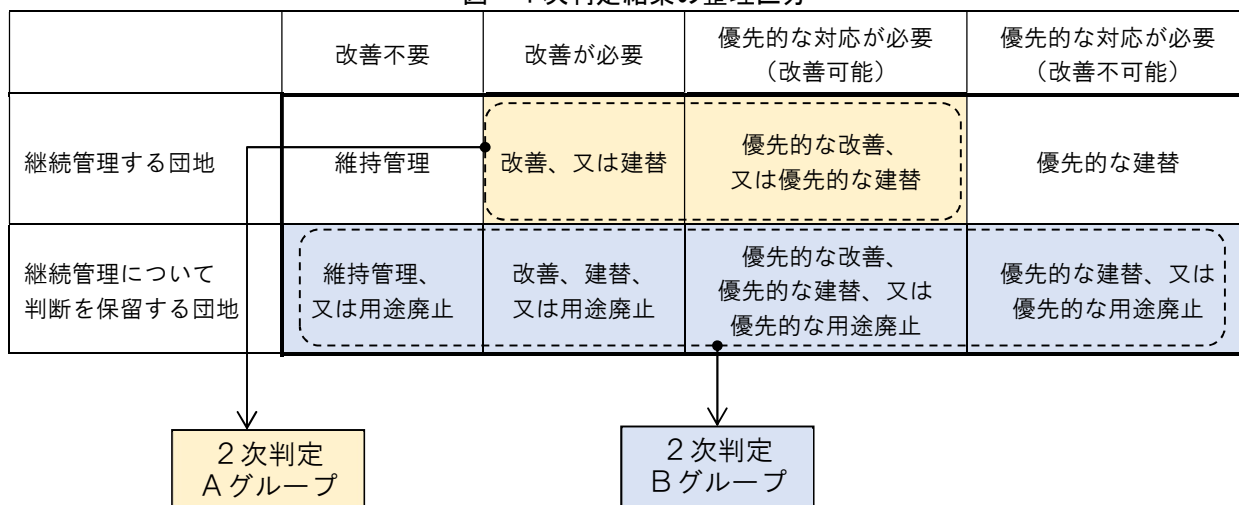
### ◆長寿命化に係る改善の必要性

長寿命化改善	外壁、屋上防水、設備関係
--------	--------------

### ③ 1次判定の結果

“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”と“住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性”の判定から、下表の太枠内の結果を導きます。

図－1 1次判定結果の整理区分



図－1 1次判定結果のまとめ

	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)
継続管理する団地	維持管理	改善、又は建替	優先的な改善、 又は優先的な建替	優先的な建替
	0戸	0戸	0戸	0戸
	—	—	—	—
継続管理について 判断を保留する団地	維持管理、 又は用途廃止	改善、建替、 又は用途廃止	優先的な改善、 優先的な建替、又は 優先的な用途廃止	優先的な建替、又は 優先的な用途廃止
	0戸	231戸	132戸	488戸
	—	<ul style="list-style-type: none"> <li>・常盤団地(新)</li> <li>・緑町団地</li> <li>・御供所団地</li> <li>・西庄北団地</li> <li>・昭和団地</li> <li>・新林田団地</li> <li>・西庄東団地</li> <li>・京町団地(S60)(改良)</li> <li>・西庄団地(新耐震簡二)(改良)</li> <li>・西庄(野田)団地(改良)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・京町団地(S40～49)(改良)</li> <li>・西庄団地(中耐)(改良)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・横津団地</li> <li>・宮下団地</li> <li>・林田団地</li> <li>・与島団地</li> <li>・池園団地</li> <li>・府中団地</li> <li>・御供所北団地</li> <li>・内浜団地</li> <li>・春日団地</li> <li>・小山団地</li> <li>・福江団地</li> <li>・八十場南団地</li> <li>・牛の子団地</li> <li>・八十場西団地</li> <li>・西庄(野田)団地</li> <li>・八十場中団地</li> <li>・北新団地</li> <li>・八十場東団地(市)</li> <li>・西庄団地(旧耐震簡二)(改良)</li> <li>・川津団地(改良)</li> </ul>

## (4) 2次判定

2次判定では、1次判定の結果より、事業手法・管理方針の判断を留保した団地・住棟（Aグループ、Bグループ）を対象として、次の2段階の検討から事業手法を仮設定します。

### ① Aグループ：LCC比較や当面の建替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（継続管理する団地のうち、改善か建替かの判断を留保する団地・住棟）と判定した団地・住棟について、改善事業を実施する場合と建替事業を実施する場合のライフサイクルコスト（LCC）比較や、計画期間内での建替事業量試算により、事業手法「改善」または「建替」を仮設定する。



1次判定結果では、Aグループに該当する団地・住棟はない。

### ② Bグループ：将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定

○1次判定において、Bグループ（継続管理について判断を留保する団地・住棟）の団地を対象として、ストック推計を踏まえて将来的な活用の優先順位を検討し、将来にわたって「継続管理する団地」とするのか、将来的には他団地との集約等により用途廃止することを想定する「当面管理する団地（建替を前提としない）」とするのかの判定を行う。さらに、事業手法を仮設定する。



ストック推計により、令和14(2032)年度末の特定ニーズを有する要支援世帯に対して、現在の市営住宅の管理戸数は政策空家を除き、37戸余剰となる結果が導き出された。令和14(2032)年度末に特定のニーズを有する要支援世帯に対応する目標管理戸数は、少なくとも292戸保有する必要があることを考慮して、Bグループにおいては、「余剰」または「不足」の判定を行う。

なお、改良住宅については、将来においても現在と同様の需要を想定する。

A	令和14(2032)年度末の特定のニーズを有する要支援世帯 <sup>※1</sup>	390世帯
B	県営住宅の管理戸数	98戸
C	市営住宅の管理戸数 <sup>※2</sup>	553戸
D	令和4(2022)年3月末時点の政策空家数	224戸
E	現在の市営住宅の過不足戸数 <sup>※3</sup> (=(B+(C-D))-A)	37戸余剰

※1：将来のストック量の推計結果に基づくA～D階層の要支援世帯

※2：令和4(2022)年3月末時点での改良住宅を除く管理戸数

※3：令和4(2022)年3月末時点での政策空家を除く市営住宅による過不足戸数

### ③ 2次判定結果

“Aグループ”と“Bグループ”の判定から、下表の太枠内の結果を導きます。

2次判定 Bグループ					2次判定 Aグループ		
↓	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)
継続管理する団地	維持管理		改善	建替	優先的な改善	優先的な建替	優先的な建替
当面管理する団地 (建替を前提としない)	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

図－2次判定結果のまとめ

	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)
継続管理する団地	維持管理		改善	建替	優先的な改善	優先的な建替	優先的な建替
	0戸		0戸	0戸	0戸	0戸	113戸
	—		—	—	—	—	・西庄(野田)団地 ・八十場中団地 ・西庄団地(旧耐震簡二) ・川津団地
当面管理する団地 (建替を前提としない)	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	219戸	12戸	132戸	0戸	375戸
	—	—	・常盤団地(新) ・緑町団地 ・御供所団地 ・西庄北団地 ・昭和団地 ・新林田団地 ・西庄東団地 ・京町団地(S60) ・西庄団地(新耐震簡二)	・西庄(野田)団地(改良)	・京町団地(S40~49) ・西庄団地(中耐)	—	・横津団地 ・宮下団地 ・林田団地 ・与島団地 ・池園団地 ・府中団地 ・御供所北団地 ・内浜団地 ・春日団地 ・小山団地 ・福江団地 ・八十場南団地 ・牛の子団地 ・八十場西団地 ・北新団地 ・八十場東団地

## (5) 3次判定

3次判定では、1次・2次判定を踏まえ、下記の検討事項により、総合的な評価を行い、計画期間における団地別・住棟別の事業手法を設定します。

### 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

- 1～2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、必要に応じて建替や改善等の事業手法を再判定する。
- あわせて、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。

### ② 事業費の試算及び事業実施時期の調整検討

- 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る。
- 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て、改めて試算し問題がないか確認を行う。
- これらの検討により、新規整備事業、改善事業、建替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する。

### ③ 長期的な管理の見通しの作成【30年程度】

- 事業実施時期を基に、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作成する。

### ④ 3次判定結果

3次判定結果は次ページのとおりです。



番号	住宅名	管理戸数(戸)	棟数(棟)	棟番号	棟別戸数(戸)	構造	建築年度	1次判定結果	2次判定結果	3次判定				計画期間 令和14(2032)年時点 における事業手法	
										集約・再編の可能性を踏まえた団地・住棟の事業手法の再判定			事業実施時期の調整		長期的な管理の見通し
										団地単位での 効率的活用に関する検討	集約・再編等の 可能性に関する検討	地域ニーズへの対応等の 総合的な検討			
1	横津団地	1	1	201	1	木平	S26	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	用途廃止	団地再編により他の用途への転用を検討	⇒	-	-	優先的な用途廃止
2	宮下団地	13	8	301	5	木平	S29	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	用途廃止	団地再編により他の用途への転用を検討	⇒	-	-	優先的な用途廃止
				302	2	木平	S30	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	〃	〃	⇒	-	-	〃
				303	6	簡平	S32	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	〃	〃	⇒	-	-	〃
3	林田団地	9	9	401	2	木平	S30	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	用途廃止	団地再編により他の用途への転用を検討	⇒	-	-	優先的な用途廃止
				402	4	木平	S31	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	〃	〃	⇒	-	-	〃
				404	3	木平	S32	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	〃	〃	⇒	-	-	〃
4	常盤団地(新)	43	2	701	16	耐火	H3	改善、建替、又は用途廃止	改善し当面維持管理	維持管理	⇒	⇒	-	個別改善	改善し当面維持管理
				702	7	耐火	H3	改善、建替、又は用途廃止	改善し当面維持管理	〃	⇒	⇒	-	〃	〃
				703	8	耐火	H5	改善、建替、又は用途廃止	改善し当面維持管理	〃	⇒	⇒	-	〃	〃
				704	12	耐火	H5	改善、建替、又は用途廃止	改善し当面維持管理	〃	⇒	⇒	-	〃	〃
5	与島団地	3	2	801	3	木平	S30	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	用途廃止	団地再編により他の用途への転用を検討	⇒	-	-	優先的な用途廃止
6	池園団地	11	5	901	2	木平	S31	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	用途廃止	団地再編により他の用途への転用を検討	⇒	-	-	優先的な用途廃止
				902	8	簡平	S30	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	〃	〃	⇒	-	-	〃
				903	1	木平	S32	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	〃	〃	⇒	-	-	〃
7	府中団地	13	7	1002	2	木平	S32	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	用途廃止	団地再編により他の用途への転用を検討	⇒	-	-	優先的な用途廃止
				1004	11	木平	S39	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	〃	〃	⇒	-	-	〃
8	御供所北団地	11	5	1101	3	木平	S33	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	用途廃止	団地再編により他の用途への転用を検討	⇒	-	-	優先的な用途廃止
				1102	8	簡平	S33	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	〃	〃	⇒	-	-	〃
9	内浜団地	52	48	1201	12	木平	S33	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	用途廃止	団地再編により他の用途への転用を検討	⇒	-	-	優先的な用途廃止
				1202	8	木平	S33	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	〃	〃	⇒	-	-	〃
				1203	16	木平	S34	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	〃	〃	⇒	-	-	〃
				1204	5	木平	S36	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	〃	〃	⇒	-	-	〃
				1205	9	木平	S36	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	〃	〃	⇒	-	-	〃
				1206	2	木平	S37	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	〃	〃	⇒	-	-	〃
10	春日団地	8	6	1301	5	木平	S39	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	用途廃止	団地再編により他の用途への転用を検討	⇒	-	-	優先的な用途廃止
				1302	3	木平	S39	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	〃	〃	⇒	-	-	〃
11	小山団地	35	20	1401	20	木平	S39	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	用途廃止	団地再編により他の用途への転用を検討	⇒	-	-	優先的な用途廃止
				1402	6	木平	S41	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	〃	〃	⇒	-	-	〃
				1403	4	簡平	S41	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	〃	〃	⇒	-	-	〃
				1404	5	木平	S42	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	〃	〃	⇒	-	-	〃
12	福江団地	6	3	1501	6	木平	S41	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	用途廃止	団地再編により他の用途への転用を検討	⇒	-	-	優先的な用途廃止
13	八十場南団地	52	29	1601	10	木平	S41	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	用途廃止	団地再編により他の用途への転用を検討	⇒	-	-	優先的な用途廃止
				1602	8	木平	S41	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	〃	〃	⇒	-	-	〃
				1603	13	木平	S42	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	〃	〃	⇒	-	-	〃
				1604	14	木平	S43	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	〃	〃	⇒	-	-	〃
				1605	7	簡二	S48	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	〃	〃	⇒	-	-	〃

■ 3次判定 (2/4)

番号	住宅名	管理戸数(戸)	棟数(棟)	棟番号	棟別戸数(戸)	構造	建築年度	1次判定結果	2次判定結果	3次判定					計画期間 令和14(2032)年時点 における事業手法
										集約・再編の可能性を踏まえた団地・住棟の事業手法の再判定			事業実施時期の調整	長期的な管理の見通し	
										団地単位での 効率的活用に関する検討	集約・再編等の 可能性に関する検討	地域ニーズへの対応等の 総合的な検討			
14	牛の子団地	75	18	1701	5	木平	S43	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	用途廃止	団地再編により他の用途への転用を検討	⇒	-	-	優先的な用途廃止
				1702	3	木平	S43	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	"	"	⇒	-	-	"
				1703	8	簡平	S44	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	"	"	⇒	-	-	"
				1704	21	簡平	S44	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	"	"	⇒	-	-	"
				1705	10	簡二	S45	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	"	"	⇒	-	-	"
				1706	10	簡二	S45	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	"	"	⇒	-	-	"
				1707	10	簡二	S46	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	"	"	⇒	-	-	"
				1708	8	簡二	S48	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	"	"	⇒	-	-	"
15	八十場西団地	47	9	1801	10	簡二	S51	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	用途廃止	団地再編により他の用途への転用を検討	⇒	-	-	優先的な用途廃止
				1802	4	簡二	S51	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	"	"	⇒	-	-	"
				1803	10	簡二	S51	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	"	"	⇒	-	-	"
				1804	12	簡二	S52	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	"	"	⇒	-	-	"
				1805	11	簡二	S53	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	"	"	⇒	-	-	"
16	西庄(野田)団地	10	5	1901	10	簡二	S53	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な建替	維持管理	⇒	⇒	-	耐用年数等の管理期間満了後に集約建替を検討	当面維持管理
17	八十場中団地	25	5	2001	15	簡二	S54	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な建替	維持管理	⇒	⇒	-	耐用年数等の管理期間満了後に集約建替を検討	当面維持管理
				2002	10	簡二	S55	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な建替	"	⇒	⇒	-	"	"
18	緑町団地	12	6	2101	6	簡二	S60	改善、建替、又は用途廃止	改善し当面維持管理	維持管理	⇒	⇒	-	耐用年数等の管理期間満了後に集約建替を検討	改善し当面維持管理
				2102	6	簡二	S60	改善、建替、又は用途廃止	改善し当面維持管理	"	⇒	⇒	-	"	"
19	御供所団地	6	3	2201	4	簡二	S60	改善、建替、又は用途廃止	改善し当面維持管理	維持管理	⇒	⇒	-	耐用年数等の管理期間満了後に集約建替を検討	改善し当面維持管理
				2202	2	簡二	S60	改善、建替、又は用途廃止	改善し当面維持管理	"	⇒	⇒	-	"	"
20	西庄北団地	24	12	2301	2	簡二	S61	改善、建替、又は用途廃止	改善し当面維持管理	維持管理	⇒	⇒	-	耐用年数等の管理期間満了後に集約建替を検討	改善し当面維持管理
				2302	4	簡二	S61	改善、建替、又は用途廃止	改善し当面維持管理	"	⇒	⇒	-	"	"
				2303	6	簡二	S61	改善、建替、又は用途廃止	改善し当面維持管理	"	⇒	⇒	-	"	"
				2304	2	簡二	S62	改善、建替、又は用途廃止	改善し当面維持管理	"	⇒	⇒	-	"	"
				2305	2	簡二	S62	改善、建替、又は用途廃止	改善し当面維持管理	"	⇒	⇒	-	"	"
				2306	4	簡二	S62	改善、建替、又は用途廃止	改善し当面維持管理	"	⇒	⇒	-	"	"
				2307	4	簡二	S62	改善、建替、又は用途廃止	改善し当面維持管理	"	⇒	⇒	-	"	"
21	昭和団地	16	8	2401	4	簡二	S62	改善、建替、又は用途廃止	改善し当面維持管理	維持管理	⇒	⇒	-	耐用年数等の管理期間満了後に集約建替を検討	改善し当面維持管理
				2402	4	簡二	S62	改善、建替、又は用途廃止	改善し当面維持管理	"	⇒	⇒	-	"	"
				2403	8	簡二	S62	改善、建替、又は用途廃止	改善し当面維持管理	"	⇒	⇒	-	"	"
22	新林田団地	48	5	2501	18	耐火	S63	改善、建替、又は用途廃止	改善し当面維持管理	維持管理	⇒	⇒	-	個別改善	改善し当面維持管理
				2502	6	耐火	H1	改善、建替、又は用途廃止	改善し当面維持管理	"	⇒	⇒	-	"	"
				2503	6	耐火	H1	改善、建替、又は用途廃止	改善し当面維持管理	"	⇒	⇒	-	"	"
				2504	6	耐火	H4	改善、建替、又は用途廃止	改善し当面維持管理	"	⇒	⇒	-	"	"
				2505	3	耐火	H7	改善、建替、又は用途廃止	改善し当面維持管理	"	⇒	⇒	-	"	"
				2506	6	耐火	H7	改善、建替、又は用途廃止	改善し当面維持管理	"	⇒	⇒	-	"	"
				2507	3	耐火	H7	改善、建替、又は用途廃止	改善し当面維持管理	"	⇒	⇒	-	"	"
23	西庄東団地	8	4	2601	8	耐火	H2	改善、建替、又は用途廃止	改善し当面維持管理	維持管理	⇒	⇒	-	個別改善	改善し当面維持管理
24	北新団地	25	5	2702	25	木平	S22	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	用途廃止	団地再編により他の用途への転用を検討	⇒	-	-	優先的な用途廃止
25	八十場東団地	14	2	2801	7	簡平	S39	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	用途廃止	団地再編により他の用途への転用を検討	⇒	-	耐用年数等の管理期間満了後に用途廃止を検討	優先的な用途廃止
				2802	7	簡平	S39	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	"	"	⇒	-	"	"



■ 3次判定 (4/4)

番号	住宅名	管理戸数(戸)	棟数(棟)	棟番号	棟別戸数(戸)	構造	建築年度	1次判定結果	2次判定結果	3次判定				計画期間 令和14(2032)年時点 における事業手法			
										集約・再編の可能性を踏まえた団地・住棟の事業手法の再判定			事業実施時期の調整		長期的な管理の見通し		
										団地単位での 効率的活用に関する検討	集約・再編等の 可能性に関する検討	地域ニーズへの対応等の 総合的な検討					
	京町団地(S60)	34	2	3022	2	耐火	S60	改善、建替、又は用途廃止	改善し当面維持管理	維持管理	⇒	子育て支援・医療福祉施設との連携を検討	R15年度以降で実施	耐用年数等の管理期满后に集約建替を検討	改善し当面維持管理		
				3022	4	耐火	S60	改善、建替、又は用途廃止	改善し当面維持管理	〃	⇒	〃	〃	〃	〃	〃	
				3022	4	耐火	S60	改善、建替、又は用途廃止	改善し当面維持管理	〃	⇒	〃	〃	〃	〃	〃	〃
				3022	6	耐火	S60	改善、建替、又は用途廃止	改善し当面維持管理	〃	⇒	〃	〃	〃	〃	〃	〃
				3022	4	耐火	S60	改善、建替、又は用途廃止	改善し当面維持管理	〃	⇒	〃	〃	〃	〃	〃	〃
				3022	6	耐火	S60	改善、建替、又は用途廃止	改善し当面維持管理	〃	⇒	〃	〃	〃	〃	〃	〃
				3022	4	耐火	S60	改善、建替、又は用途廃止	改善し当面維持管理	〃	⇒	〃	〃	〃	〃	〃	〃
				3022	4	耐火	S60	改善、建替、又は用途廃止	改善し当面維持管理	〃	⇒	〃	〃	〃	〃	〃	〃
27-1	西庄団地	24	2	3101	12	耐火	S45	優先的な改善、優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的に改善し当面維持管理	建替	段階的な住棟建替により居住の集約を検討	⇒	-	団地内の住宅更新時にあわせ、集約も含めた建替等の検討	用途廃止		
				3102	12	耐火	S47	優先的な改善、優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的に改善し当面維持管理	〃	〃	⇒	-	〃	〃		
	西庄団地	62	30	3103	9	簡二	S50	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な建替	建替	段階的な住棟建替により居住の集約を検討	⇒	-	耐用年数等の管理期满后に集約建替を検討	当面維持管理		
				3104	3	簡二	S51	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な建替	〃	〃	⇒	-	〃	〃		
				3105	4	簡二	S51	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な建替	〃	〃	⇒	-	〃	〃		
				3106	6	簡二	S52	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な建替	〃	〃	⇒	-	〃	〃		
				3107	7	簡二	S52	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な建替	〃	〃	⇒	-	〃	〃		
				3108	3	簡二	S53	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な建替	〃	〃	⇒	-	〃	〃		
				3109	2	簡二	S54	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な建替	〃	〃	⇒	-	〃	〃		
				3110	6	簡二	S57	改善、建替、又は用途廃止	改善し当面維持管理	〃	⇒	⇒	-	耐用年数等の管理期满后に集約建替を検討	改善し当面維持管理		
				3111	2	簡二	S58	改善、建替、又は用途廃止	改善し当面維持管理	〃	⇒	⇒	-	〃	〃		
				3112	4	簡二	S58	改善、建替、又は用途廃止	改善し当面維持管理	〃	⇒	⇒	-	〃	〃		
				3113	14	簡二	S59	改善、建替、又は用途廃止	改善し当面維持管理	〃	⇒	⇒	-	〃	〃		
27-2	西庄(野田)団地	12	6	3112	12	簡二	S58	改善、建替、又は用途廃止	用途廃止	〃	⇒	-	耐用年数等の管理期满后に集約建替を検討	改善し当面維持管理			
28	川津団地	44	22	3201	11	簡二	S53	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な建替	維持管理	⇒	⇒	-	耐用年数等の管理期满后に集約建替を検討	当面維持管理		
				3202	1	簡二	S53	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な建替	〃	〃	⇒	-	〃	〃		
				3203	17	簡二	S54	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な建替	〃	〃	⇒	-	〃	〃		
				3204	1	簡二	S54	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な建替	〃	〃	⇒	-	〃	〃		
				3205	14	簡二	S55	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な建替	〃	〃	⇒	-	〃	〃		
計		851	305														

### 3. 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)

■ 安全性確保型改善事業予定住棟

種別	団地名	建物番号	棟番号	構造	階数	建設年度(年)	管理戸数(戸)	改善の内容	
								耐震改修	避難器具設置
改良住宅	京町団地(S40~49)	3003	1号棟	耐火	4	1965	4	●	●
		3004		耐火	4	1965	4	●	●
		3002	2号棟	耐火	2	1965	2	●	
		3003		耐火	2	1965	2	●	
		3002	3号棟	耐火	2	1965	2	●	
		3003		耐火	2	1965	2	●	
		3003	4号棟	耐火	3	1965	4	●	●
		3004		耐火	3	1965	2	●	●
		3002	7号棟	耐火	2	1965	2	●	
		3003		耐火	2	1965	2	●	
		3003	8号棟	耐火	4	1965	4	●	●
		3004		耐火	4	1965	4	●	●
		3003	9号棟	耐火	3	1965	4	●	●
		3004		耐火	3	1965	2	●	●
		3001	10号棟	耐火	1	1965	2	●	
		3005	12号棟	耐火	3	1966	4	●	●
		3006		耐火	3	1966	2	●	●
		3005	13号棟	耐火	4	1966	4	●	●
		3006		耐火	4	1966	4	●	●
		3007	11号棟	耐火	1	1968	2	●	
		3009	5号棟	耐火	3	1970	4	●	●
		3010		耐火	3	1970	2	●	●
		3009	6号棟	耐火	4	1970	4	●	●
		3010		耐火	4	1970	4	●	●
		3008	14号棟	耐火	2	1970	1	●	
		3009		耐火	2	1970	1	●	
		3011		耐火	2	1971	1	●	
		3012		耐火	2	1971	1	●	
		3011	15号棟	耐火	2	1971	2	●	
		3012		耐火	2	1971	2	●	
		3012	16号棟	耐火	3	1971	4	●	●
		3013		耐火	3	1971	2	●	●
		3014	19号棟	耐火	1	1972	2	●	
3016		耐火	1	1972	2	●			
3015	20号棟	耐火	1	1972	2	●			
3017		耐火	1	1972	2	●			
3015	21号棟	耐火	1	1972	2	●			
3017		耐火	1	1972	2	●			
3017	22号棟	耐火	1	1972	1	●			
3018		耐火	1	1973	2	●			
3019		耐火	1	1973	1	●			
3020	23号棟	耐火	1	1973	1	●			
3020	24号棟	耐火	1	1973	1	●			
3021	17号棟	耐火	1	1974	2	●			
3021	18号棟	耐火	1	1974	2	●			
	京町団地(S60)	3022	28号棟	耐火	3	1985	6		●
		3022	30号棟	耐火	3	1985	6		●



## 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)

■長寿命化改善事業予定住棟（1/2）

種別	団地名	建物番号	棟番号	構造	階数	建設年度(年)	管理戸数(戸)	改善の内容		
								屋上防水	外壁塗装等	給排水設備
公営住宅	常盤団地(新)	701	A棟	耐火	4	1991	16	●	●	●
		702		耐火	4	1991	7	●	●	●
		703	B棟	耐火	4	1993	8	●	●	●
		704		耐火	4	1993	12	●	●	●
	緑町団地	2101		簡二	2	1985	6		●	●
		2102		簡二	2	1985	6		●	●
	御供所団地	2201		簡二	2	1985	4	●	●	●
		2202		簡二	2	1985	2	●	●	●
	西庄北団地	2301		簡二	2	1986	2		●	●
		2302		簡二	2	1986	4		●	●
		2303		簡二	2	1986	6		●	●
		2304		簡二	2	1987	2		●	●
		2305		簡二	2	1987	2		●	●
		2306		簡二	2	1987	4		●	●
		2307		簡二	2	1987	4		●	●
	昭和団地	2401		簡二	2	1987	4	●	●	●
		2402		簡二	2	1987	4	●	●	●
		2403		簡二	2	1987	8	●	●	●
	新林田団地	2501	A棟	耐火	3	1988	18		●	●
		2502	B棟	耐火	3	1989	6		●	●
		2503	C棟	耐火	3	1989	6		●	●
		2504	D棟	耐火	3	1992	6		●	●
		2505	E棟	耐火	3	1995	3		●	●
2506		E棟	耐火	3	1995	6		●	●	
2507		E棟	耐火	3	1995	3		●	●	
西庄東団地	2601		耐火	2	1990	8		●	●	

■長寿命化改善事業予定住棟（2／2）

種別	団地名	建物番号	棟番号	構造	階数	建設年度(年)	管理戸数(戸)	改善の内容		
								屋上防水	外壁塗装等	給排水設備
改良住宅	京町団地(S40～49)	3003	1号棟	耐火	4	1965	4	●	●	
		3004		耐火	4	1965	4	●	●	
		3002	2号棟	耐火	2	1965	2	●	●	
		3003		耐火	2	1965	2	●	●	
		3002	3号棟	耐火	2	1965	2		●	
		3003		耐火	2	1965	2		●	
		3003	4号棟	耐火	3	1965	4	●	●	
		3004		耐火	3	1965	2	●	●	
		3002	7号棟	耐火	2	1965	2	●	●	●
		3003		耐火	2	1965	2	●	●	●
		3003	8号棟	耐火	4	1965	4	●	●	●
		3004		耐火	4	1965	4	●	●	●
		3003	9号棟	耐火	3	1965	4	●	●	●
		3004		耐火	3	1965	2	●	●	●
		3001	10号棟	耐火	1	1965	2		●	●
		3005	12号棟	耐火	3	1966	4	●	●	●
		3006		耐火	3	1966	2	●	●	●
		3005	13号棟	耐火	4	1966	4	●	●	●
		3006		耐火	4	1966	4	●	●	●
		3007	11号棟	耐火	1	1968	2		●	●
		3009	5号棟	耐火	3	1970	4	●	●	●
		3010		耐火	3	1970	2	●	●	●
		3009	6号棟	耐火	4	1970	4	●	●	●
		3010		耐火	4	1970	4	●	●	●
		3008	14号棟	耐火	2	1970	1		●	●
		3009		耐火	2	1970	1		●	●
		3011		耐火	2	1971	1		●	●
		3012		耐火	2	1971	1		●	●
		3011	15号棟	耐火	2	1971	2	●	●	●
		3012		耐火	2	1971	2	●	●	●
		3012	16号棟	耐火	3	1971	4		●	●
		3013		耐火	3	1971	2		●	●
		3014	19号棟	耐火	1	1972	2	●	●	●
	3016		耐火	1	1972	2	●	●	●	
	3015	20号棟	耐火	1	1972	2	●	●	●	
	3017		耐火	1	1972	2	●	●	●	
	3015	21号棟	耐火	1	1972	2	●	●	●	
	3017		耐火	1	1972	2	●	●	●	
	3017	22号棟	耐火	1	1972	1	●	●	●	
	3018		耐火	1	1973	2	●	●	●	
	3019		耐火	1	1973	1	●	●	●	
	3020	23号棟	耐火	1	1973	1	●	●	●	
	3020	24号棟	耐火	1	1973	1	●	●	●	
	3021	17号棟	耐火	1	1974	2	●	●	●	
	3021	18号棟	耐火	1	1974	2		●	●	
	3022	25号棟	耐火	1	1985	2	●	●	●	
	3022	26号棟	耐火	2	1985	4	●	●	●	
3022	27号棟	耐火	2	1985	4	●	●	●		
3022	28号棟	耐火	3	1985	6	●	●	●		
3022	29号棟	耐火	2	1985	4		●	●		
3022	30号棟	耐火	3	1985	6	●	●	●		
3022	31号棟	耐火	2	1985	4		●	●		
3022	32号棟	耐火	2	1985	4	●	●	●		
	西庄団地	3110		簡二	2	1982	6	●	●	●
		3111		簡二	2	1983	2	●	●	●
		3112		簡二	2	1983	4	●	●	●
		3113		簡二	2	1984	14	●	●	●
	西庄(野田)団地	3114		簡二	2	1985	2	●	●	●
		3112		簡二	2	1983	12	●	●	●

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)

■福祉対応改善事業予定住棟

■福祉対応改善事業予定住棟

種別	団地名	建物番号	棟番号	構造	階数	建設年度(年)	管理戸数(戸)	改善の内容			
								段差の解消	手すり設置	共用部バリアフリー	
公営住宅	常盤団地(新) (1階住戸のみ)	701	A棟	耐火	4	1991	4(16)	●	●	●	
		702		耐火	4	1991	1(7)	●	●	●	
		703	B棟	耐火	4	1993	2(8)	●	●	●	
		704		耐火	4	1993	3(12)	●	●	●	
改良住宅	京町団地 (S40~49)	3003	1号棟	耐火	4	1965	4	●	●	●	
		3004		耐火	4	1965	4	●	●	●	
		3002	2号棟	耐火	2	1965	2	●	●	●	
		3003		耐火	2	1965	2	●	●	●	
		3002	3号棟	耐火	2	1965	2	●	●	●	
		3003		耐火	2	1965	2	●	●	●	
		3003	4号棟	耐火	3	1965	4	●	●	●	
		3004		耐火	3	1965	2	●	●	●	
		3002	7号棟	耐火	2	1965	2	●	●	●	
		3003		耐火	2	1965	2	●	●	●	
		3003	8号棟	耐火	4	1965	4	●	●	●	
		3004		耐火	4	1965	4	●	●	●	
		3003	9号棟	耐火	3	1965	4	●	●	●	
		3004		耐火	3	1965	2	●	●	●	
		3005	12号棟	耐火	3	1966	4	●	●	●	
		3006		耐火	3	1966	2	●	●	●	
		3005	13号棟	耐火	4	1966	4	●	●	●	
		3006		耐火	4	1966	4	●	●	●	
		3009	5号棟	耐火	3	1970	4	●	●	●	
		3010		耐火	3	1970	2	●	●	●	
		3009	6号棟	耐火	4	1970	4	●	●	●	
		3010		耐火	4	1970	4	●	●	●	
		3008	14号棟	耐火	2	1970	1	●	●	●	
		3009		耐火	2	1970	1	●	●	●	
		3011		耐火	2	1971	1	●	●	●	
		3012		耐火	2	1971	1	●	●	●	
		3011	15号棟	耐火	2	1971	2	●	●	●	
		3012		耐火	2	1971	2	●	●	●	
		3012	16号棟	耐火	3	1971	4	●	●	●	
		3013		耐火	3	1971	2	●	●	●	
		3022	京町団地 (S60)	26号棟	耐火	2	1985	4	●	●	●
		3022		27号棟	耐火	2	1985	4	●	●	●
3022	28号棟	耐火		3	1985	6	●	●	●		
3022	29号棟	耐火		2	1985	4	●	●	●		
3022	30号棟	耐火		3	1985	6	●	●	●		
3022	31号棟	耐火		2	1985	4	●	●	●		
3022	32号棟	耐火		2	1985	4	●	●	●		

#### 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)

##### ■居住性向上改善事業予定住棟（1／2）

種別	団地名	建物 番号	棟 番号	構造	階数	建設 年度 (年)	管理 戸数 (戸)	改善の内容		
								規模増 改善	給湯設備 改修	浴室設置
公営 住宅	常盤団地(新)	701	A棟	耐火	4	1991	16		●	
		702		耐火	4	1991	7		●	
		703	B棟	耐火	4	1993	8		●	
		704		耐火	4	1993	12		●	
	緑町団地	2101		簡二	2	1985	6		●	
		2102		簡二	2	1985	6		●	
	御供所団地	2201		簡二	2	1985	4		●	
		2202		簡二	2	1985	2		●	
	西庄北団地	2301		簡二	2	1986	2		●	
		2302		簡二	2	1986	4		●	
		2303		簡二	2	1986	6		●	
		2304		簡二	2	1987	2		●	
		2305		簡二	2	1987	2		●	
		2306		簡二	2	1987	4		●	
		2307		簡二	2	1987	4		●	
	昭和団地	2401		簡二	2	1987	4		●	
		2402		簡二	2	1987	4		●	
		2403		簡二	2	1987	8		●	
	新林田団地	2501	A棟	耐火	3	1988	18		●	
		2502	B棟	耐火	3	1989	6		●	
		2503	C棟	耐火	3	1989	6		●	
		2504	D棟	耐火	3	1992	6		●	
		2505	E棟	耐火	3	1995	3		●	
2506		E棟	耐火	3	1995	6		●		
2507		E棟	耐火	3	1995	3		●		
西庄東団地	2601		耐火	2	1990	8		●		

■居住性向上改善事業予定住棟（2／2）

種別	団地名	建物 番号	棟番号	構造	階数	建設 年度 (年)	管理 戸数 (戸)	改善の内容		
								規模増 改善	給湯設備 改修	浴室設置
改良 住宅	京町団地 (S40～49)	3003	1号棟	耐火	4	1965	4	●	●	●
		3004		耐火	4	1965	4		●	●
		3002	2号棟	耐火	2	1965	2		●	●
		3003		耐火	2	1965	2		●	●
		3002	3号棟	耐火	2	1965	2		●	●
		3003		耐火	2	1965	2		●	●
		3003	4号棟	耐火	3	1965	4		●	●
		3004		耐火	3	1965	2		●	●
		3002	7号棟	耐火	2	1965	2		●	●
		3003		耐火	2	1965	2		●	●
		3003	8号棟	耐火	4	1965	4	●	●	●
		3004		耐火	4	1965	4		●	●
		3003	9号棟	耐火	3	1965	4		●	●
		3004		耐火	3	1965	2		●	●
		3001	10号棟	耐火	1	1965	2		●	●
		3005	12号棟	耐火	3	1966	4		●	●
		3006		耐火	3	1966	2		●	●
		3005	13号棟	耐火	4	1966	4	●	●	●
		3006		耐火	4	1966	4		●	●
		3007	11号棟	耐火	1	1968	2		●	●
		3009	5号棟	耐火	3	1970	4		●	●
		3010		耐火	3	1970	2		●	●
		3009	6号棟	耐火	4	1970	4	●	●	●
		3010		耐火	4	1970	4		●	●
		3008	14号棟	耐火	2	1970	1		●	●
		3009		耐火	2	1970	1		●	●
		3011		耐火	2	1971	1		●	●
		3012		耐火	2	1971	1		●	●
		3011	15号棟	耐火	2	1971	2		●	●
		3012		耐火	2	1971	2		●	●
		3012	16号棟	耐火	3	1971	4		●	●
		3013		耐火	3	1971	2		●	●
		3014	19号棟	耐火	1	1972	2	●	●	●
		3016		耐火	1	1972	2		●	●
		3015	20号棟	耐火	1	1972	2	●	●	●
		3017		耐火	1	1972	2		●	●
		3015	21号棟	耐火	1	1972	2	●	●	●
		3017		耐火	1	1972	2		●	●
		3017	22号棟	耐火	1	1972	1	●	●	●
		3018		耐火	1	1973	2		●	●
3019		耐火	1	1973	1		●	●		
3020	23号棟	耐火	1	1973	1		●	●		
3020	24号棟	耐火	1	1973	1		●	●		
3021	17号棟	耐火	1	1974	2		●	●		
3021	18号棟	耐火	1	1974	2		●	●		
	西庄団地	3110		簡二	2	1982	6		●	
		3111		簡二	2	1983	2		●	
		3112		簡二	2	1983	4		●	
		3113		簡二	2	1984	14		●	
		3114		簡二	2	1985	2		●	
	西庄(野田)団地	3112		簡二	2	1983	12		●	

## 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。

■用途廃止予定住棟

種別	団地名	建物 番号	棟番号	構造	階数	建設 年度 (年)	管理 戸数 (戸)	経過年数 (R4時点)	敷地面積 (㎡)	用途地域
公営 住宅	横津団地	201		木平	1	1951	1	71年	651	第1種住居地域
	宮下団地	301		木平	1	1954	5	68年	4,033	第1種住居地域
		302		木平	1	1955	2	67年		
		303		簡平	1	1957	6	65年		
	林田団地	401		木平	1	1955	2	64年	5,824	第1種住居地域
		402		木平	1	1956	4	64年		
		404		木平	1	1957	3	63年		
	与島団地	801		木平	1	1955	3	67年	1,712	都市計画区域外
	池園団地	901		木平	1	1956	2	66年	3,415	第2種中高層住居地域
		902		簡平	1	1955	8	67年		
		903		木平	1	1957	1	65年		
	府中団地	1002		木平	1	1957	2	65年	4,154	特定用途制限区域 (一般環境保全型)
		1004		木平	1	1964	11	58年		
	御供所北団地	1101		木平	1	1958	3	64年	1,864	第1種住居地域
		1102		簡平	1	1958	8	64年		
	内浜団地	1201		木平	1	1958	12	64年	9,813	第1種住居地域
		1202		木平	1	1958	8	64年		
		1203		木平	1	1959	16	63年		
		1204		木平	1	1961	5	61年		
		1205		木平	1	1961	9	61年		
	春日団地	1301		木平	1	1964	5	58年	1,434	特定用途制限区域 (幹線沿道一般型)
		1302		木平	1	1964	3	58年		
	小山団地	1401		木平	1	1964	20	58年	8,104	第1種住居地域
		1402		木平	1	1966	6	56年		
		1403		簡平	1	1966	4	56年		
		1404		木平	1	1967	5	55年		
	福江団地	1501		木平	1	1966	6	56年	876	第1種低層住居地域
	八十場南団地	1601		木平	1	1966	10	56年	8,793	特定用途制限区域 (一般環境保全型)
		1602		木平	1	1966	8	56年		
		1603		木平	1	1967	13	55年		
		1604		木平	1	1968	14	54年		
		1605		簡二	2	1973	7	49年		
	牛の子団地	1701		木平	1	1968	5	54年	9,171	特定用途制限区域 (一般環境保全型)
1702			木平	1	1968	3	54年			
1703			簡平	1	1969	8	53年			
1704			簡平	1	1969	21	53年			
1705			簡二	2	1970	10	52年			
1706			簡二	2	1970	10	52年			
1707			簡二	2	1971	10	51年			
1708			簡二	2	1973	8	49年			
八十場西団地	1801		簡二	2	1976	10	46年	7,063	特定用途制限区域 (一般環境保全型)	
	1802		簡二	2	1976	4	46年			
	1803		簡二	2	1976	10	46年			
	1804		簡二	2	1977	12	45年			
	1805		簡二	2	1978	11	44年			
北新団地	2702		木平	1	1947	25	75年	1,813	商業地域	
市単独 住宅	八十場東団地	2801		簡平	1	1964	7	58年	1,002	第1種低層住居地域
		2802		簡平	1	1964	7	58年		
改良 住宅	西庄団地	3101		耐火	4	1970	12	52年	32,368	第1種住居地域
		3102		耐火	4	1972	12	50年		



## 6. 長寿命化のための事業実施予定一覧

事業実施予定は以下のとおりです。

- |                                |         |
|--------------------------------|---------|
| 【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事業の実施予定一覧       | ※該当事業なし |
| 【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） | ※該当事業なし |

※次ページ以降に掲載

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名:

住宅の区分:

特別公共  
 地価買  
 掘出市  
 常盤住宅(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 (和暦)	建設 年度 (西暦)	次期点検時期		修繕・改善事業の内容										LCC 削減効果 (千円/年)	備考			
						法定点検	法定点検に 準じた点検	R5 (2023)	R6 (2024)	R7 (2025)	R8 (2026)	R9 (2027)	R10 (2028)	R11 (2029)	R12 (2030)	R13 (2031)	R14 (2032)					
常盤団地(新)	701 A棟	16	耐火	1991	H3			屋上防水 外壁塗装等 (長寿命)												654		
常盤団地(新)	702 A棟	7	耐火	1991	H3			屋上防水 外壁塗装等 (長寿命)													286	
常盤団地(新)	703 B棟	8	耐火	1993	H5			屋上防水 外壁塗装等 (長寿命)													397	
常盤団地(新)	704 B棟	12	耐火	1993	H5			屋上防水 外壁塗装等 (長寿命)													595	
緑町団地	2101	6	簡二	1985	S60			給排水設備 (長寿命) 給湯設備 (居住性向上)							外壁塗装等 (長寿命)						42	
緑町団地	2102	6	簡二	1985	S60			給排水設備 (長寿命) 給湯設備 (居住性向上)							外壁塗装等 (長寿命)						42	
御供所団地	2201	4	簡二	1985	S60			給排水設備 (長寿命) 給湯設備 (居住性向上)							屋上防水 外壁塗装等 (長寿命)						28	
御供所団地	2202	2	簡二	1985	S60			給排水設備 (長寿命) 給湯設備 (居住性向上)							屋上防水 外壁塗装等 (長寿命)						14	
西庄北団地	2301	2	簡二	1986	S61			外壁塗装等 給排水設備 (長寿命) 給湯設備 (居住性向上)													18	
西庄北団地	2302	4	簡二	1986	S61			外壁塗装等 給排水設備 (長寿命) 給湯設備 (居住性向上)													37	
西庄北団地	2303	6	簡二	1986	S61			外壁塗装等 給排水設備 (長寿命) 給湯設備 (居住性向上)													55	
西庄北団地	2304	2	簡二	1987	S62			外壁塗装等 給排水設備 (長寿命) 給湯設備 (居住性向上)													19	





【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名:

所在地  
 東京都 板橋区 地蔵野  
 公営住宅 賃貸住宅 (公共供給) 改修住宅 その他( )

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度(和暦)	建設年度(西暦)	次期点検時期 法定点検 または点検 その他( )	修繕・改善事業の内容										LCC 削減効果 (千円/年)	備考		
							R5 (2023)	R6 (2024)	R7 (2025)	R8 (2026)	R9 (2027)	R10 (2028)	R11 (2029)	R12 (2030)	R13 (2031)	R14 (2032)				
京町団地(S40~49)	3003 1号棟	4	耐火	1965	S40														31	耐震・耐風・耐水・耐火・防犯・防音・防汚・防虫・防湿・防臭・防カビ・防錆・防凍・防雪・防雹・防雷・防電・防磁・防電磁波・防電磁誘起電
京町団地(S40~49)	3004 1号棟	4	耐火	1965	S40														31	耐震・耐風・耐水・耐火・防犯・防音・防汚・防虫・防湿・防臭・防カビ・防錆・防凍・防雪・防雹・防雷・防電・防磁・防電磁波・防電磁誘起電
京町団地(S40~49)	3002 2号棟	2	耐火	1965	S40														15	耐震・耐風・耐水・耐火・防犯・防音・防汚・防虫・防湿・防臭・防カビ・防錆・防凍・防雪・防雹・防雷・防電・防磁・防電磁波・防電磁誘起電
京町団地(S40~49)	3003 2号棟	2	耐火	1965	S40														15	耐震・耐風・耐水・耐火・防犯・防音・防汚・防虫・防湿・防臭・防カビ・防錆・防凍・防雪・防雹・防雷・防電・防磁・防電磁波・防電磁誘起電
京町団地(S40~49)	3002 3号棟	2	耐火	1965	S40														15	耐震・耐風・耐水・耐火・防犯・防音・防汚・防虫・防湿・防臭・防カビ・防錆・防凍・防雪・防雹・防雷・防電・防磁・防電磁波・防電磁誘起電
京町団地(S40~49)	3003 3号棟	2	耐火	1965	S40														15	耐震・耐風・耐水・耐火・防犯・防音・防汚・防虫・防湿・防臭・防カビ・防錆・防凍・防雪・防雹・防雷・防電・防磁・防電磁波・防電磁誘起電
京町団地(S40~49)	3003 4号棟	4	耐火	1965	S40														31	耐震・耐風・耐水・耐火・防犯・防音・防汚・防虫・防湿・防臭・防カビ・防錆・防凍・防雪・防雹・防雷・防電・防磁・防電磁波・防電磁誘起電
京町団地(S40~49)	3004 4号棟	2	耐火	1965	S40														15	耐震・耐風・耐水・耐火・防犯・防音・防汚・防虫・防湿・防臭・防カビ・防錆・防凍・防雪・防雹・防雷・防電・防磁・防電磁波・防電磁誘起電
京町団地(S40~49)	3002 7号棟	2	耐火	1965	S40														15	耐震・耐風・耐水・耐火・防犯・防音・防汚・防虫・防湿・防臭・防カビ・防錆・防凍・防雪・防雹・防雷・防電・防磁・防電磁波・防電磁誘起電
京町団地(S40~49)	3003 7号棟	2	耐火	1965	S40														15	耐震・耐風・耐水・耐火・防犯・防音・防汚・防虫・防湿・防臭・防カビ・防錆・防凍・防雪・防雹・防雷・防電・防磁・防電磁波・防電磁誘起電
京町団地(S40~49)	3003 8号棟	4	耐火	1965	S40														31	耐震・耐風・耐水・耐火・防犯・防音・防汚・防虫・防湿・防臭・防カビ・防錆・防凍・防雪・防雹・防雷・防電・防磁・防電磁波・防電磁誘起電
京町団地(S40~49)	3004 8号棟	4	耐火	1965	S40														31	耐震・耐風・耐水・耐火・防犯・防音・防汚・防虫・防湿・防臭・防カビ・防錆・防凍・防雪・防雹・防雷・防電・防磁・防電磁波・防電磁誘起電



【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名:

住宅の区分: 京町団地( S40~49 )

地価買 地価買  
 公営住宅 賃貸住宅 (公共供給) 改国住宅 其他( )

団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設 年度 (和暦)	建設 年度 (西暦)	次期点検時期 法定点検 法定点検に 準じた点検	修繕・改善事業の内容										LCC 削減効果 (千円/年)	備考	
							R5 (2023)	R6 (2024)	R7 (2025)	R8 (2026)	R9 (2027)	R10 (2028)	R11 (2029)	R12 (2030)	R13 (2031)	R14 (2032)			
京町団地(S40~49)	3008 14号棟	1	耐火	1970	S45													11	耐震・外装・給排水・給 湯・汚濁・福祉
京町団地(S40~49)	3009 14号棟	1	耐火	1970	S45													11	耐震・外装・給排水・給 湯・汚濁・福祉
京町団地(S40~49)	3011 14号棟	1	耐火	1971	S46													11	耐震・外装・給排水・給 湯・汚濁・福祉
京町団地(S40~49)	3012 14号棟	1	耐火	1971	S46													11	耐震・外装・給排水・給 湯・汚濁・福祉
京町団地(S40~49)	3011 15号棟	2	耐火	1971	S46													22	耐震・屋上防水・外装・ 給排水・給湯・汚濁・福 祉
京町団地(S40~49)	3012 15号棟	2	耐火	1971	S46													22	耐震・屋上防水・外装・ 給排水・給湯・汚濁・福 祉
京町団地(S40~49)	3012 16号棟	4	耐火	1971	S46													45	耐震・屋根修繕具・外装・ 給排水・給湯・汚濁・福 祉
京町団地(S40~49)	3013 16号棟	2	耐火	1971	S46													22	耐震・屋根修繕具・外装・ 給排水・給湯・汚濁・福 祉
京町団地(S40~49)	3014 19号棟	2	耐火	1972	S47													43	屋上防水・外装・給湯・ 水・汚濁改善・給湯・汚 濁・福祉
京町団地(S40~49)	3016 19号棟	2	耐火	1972	S47													43	耐震・屋上防水・外装・ 給排水・給湯・汚濁・福 祉
京町団地(S40~49)	3015 20号棟	2	耐火	1972	S47													43	耐震・屋上防水・外装・ 給排水・給湯改善・給湯・汚 濁・福祉
京町団地(S40~49)	3017 20号棟	2	耐火	1972	S47													43	耐震・屋上防水・外装・ 給排水・給湯・汚濁・福 祉

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名:

特別公共 坂出市

地産買

地産買

公営住宅 賃貸住宅 (公共供給)

改国住宅 其他( )

住宅の区分: \_\_\_\_\_

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度(和暦)	建設年度(西暦)	次期点検時期		修繕・改善事業の内容										LCC削減効果(千円/年)	備考	
						法定点検	法定点検に準じた点検	R5(2023)	R6(2024)	R7(2025)	R8(2026)	R9(2027)	R10(2028)	R11(2029)	R12(2030)	R13(2031)	R14(2032)			
京町団地(S40~49)	3015 21号棟	2	耐火	1972	S47														43	耐震・屋上防水・外壁・給排水・換気設備・給湯・浴室・トイレ
京町団地(S40~49)	3017 21号棟	2	耐火	1972	S47														43	耐震・屋上防水・外壁・給排水・換気設備・給湯・浴室・トイレ
京町団地(S40~49)	3017 22号棟	1	耐火	1972	S47														21	耐震・屋上防水・外壁・給排水・換気設備・給湯・浴室・トイレ
京町団地(S40~49)	3018 22号棟	2	耐火	1973	S48														35	耐震・屋上防水・外壁・給排水・換気設備・給湯・浴室・トイレ
京町団地(S40~49)	3019 22号棟	1	耐火	1973	S48														17	耐震・屋上防水・外壁・給排水・換気設備・給湯・浴室・トイレ
京町団地(S40~49)	3020 23号棟	1	耐火	1973	S48														17	耐震・屋上防水・外壁・給排水・換気設備・給湯・浴室・トイレ
京町団地(S40~49)	3020 24号棟	1	耐火	1973	S48														17	耐震・屋上防水・外壁・給排水・換気設備・給湯・浴室・トイレ
京町団地(S40~49)	3021 17号棟	2	耐火	1974	S49														32	耐震・屋上防水・外壁・給排水・換気設備・給湯・浴室・トイレ
京町団地(S40~49)	3021 18号棟	2	耐火	1974	S49														32	耐震・外壁・給排水・給湯・浴室・トイレ
京町団地(S60)	3022 25号棟	2	耐火	1985	S60														95	屋上防水・外壁・給排水
京町団地(S60)	3022 26号棟	4	耐火	1985	S60														189	屋上防水・外壁・給排水・トイレ
京町団地(S60)	3022 27号棟	4	耐火	1985	S60														189	屋上防水・外壁・給排水・トイレ



【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名: 坂出市 地階層 特等公共 地階層 公営住宅 賃貸住宅 (公共住居) (公共住居) 町屋住宅 その他( )

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度(和暦)	次期点検時期 法定点検 集積した点検	修繕・改善事業の内容										LCC 総減効果 (千円/年)	備考		
						R5 (2023)	R6 (2024)	R7 (2025)	R8 (2026)	R9 (2027)	R10 (2028)	R11 (2029)	R12 (2030)	R13 (2031)	R14 (2032)				
京町団地(S60)	3022 28号棟	6	耐火	1985														284	屋根葺き、屋上防水、 外壁・地排水、屋根
京町団地(S60)	3022 29号棟	4	耐火	1985														189	外壁・地排水、屋根
京町団地(S60)	3022 30号棟	6	耐火	1985														284	屋根葺き、屋上防水、 外壁・地排水、屋根
京町団地(S60)	3022 31号棟	4	耐火	1985														189	外壁・地排水、屋根
京町団地(S60)	3022 32号棟	4	耐火	1985														189	屋上防水、外壁・地排 水、屋根
西庄団地	3110	6	簡二	1982						屋上防水 外壁塗装等 給排水設備 (長寿命) 給湯設備 (居住性向上)								85	
西庄団地	3111	2	簡二	1983						屋上防水 外壁塗装等 給排水設備 (長寿命) 給湯設備 (居住性向上)								17	
西庄団地	3112	4	簡二	1983						屋上防水 外壁塗装等 給排水設備 (長寿命) 給湯設備 (居住性向上)								33	
西庄団地	3113	14	簡二	1984						屋上防水 外壁塗装等 給排水設備 (長寿命) 給湯設備 (居住性向上)								93	
西庄団地	3114	2	簡二	1985						屋上防水 外壁塗装等 給排水設備 (長寿命) 給湯設備 (居住性向上)								14	
西庄(野田)団地	3112	12	簡二	1983						屋上防水 外壁塗装等 給排水設備 (長寿命) 給湯設備 (居住性向上)								234	

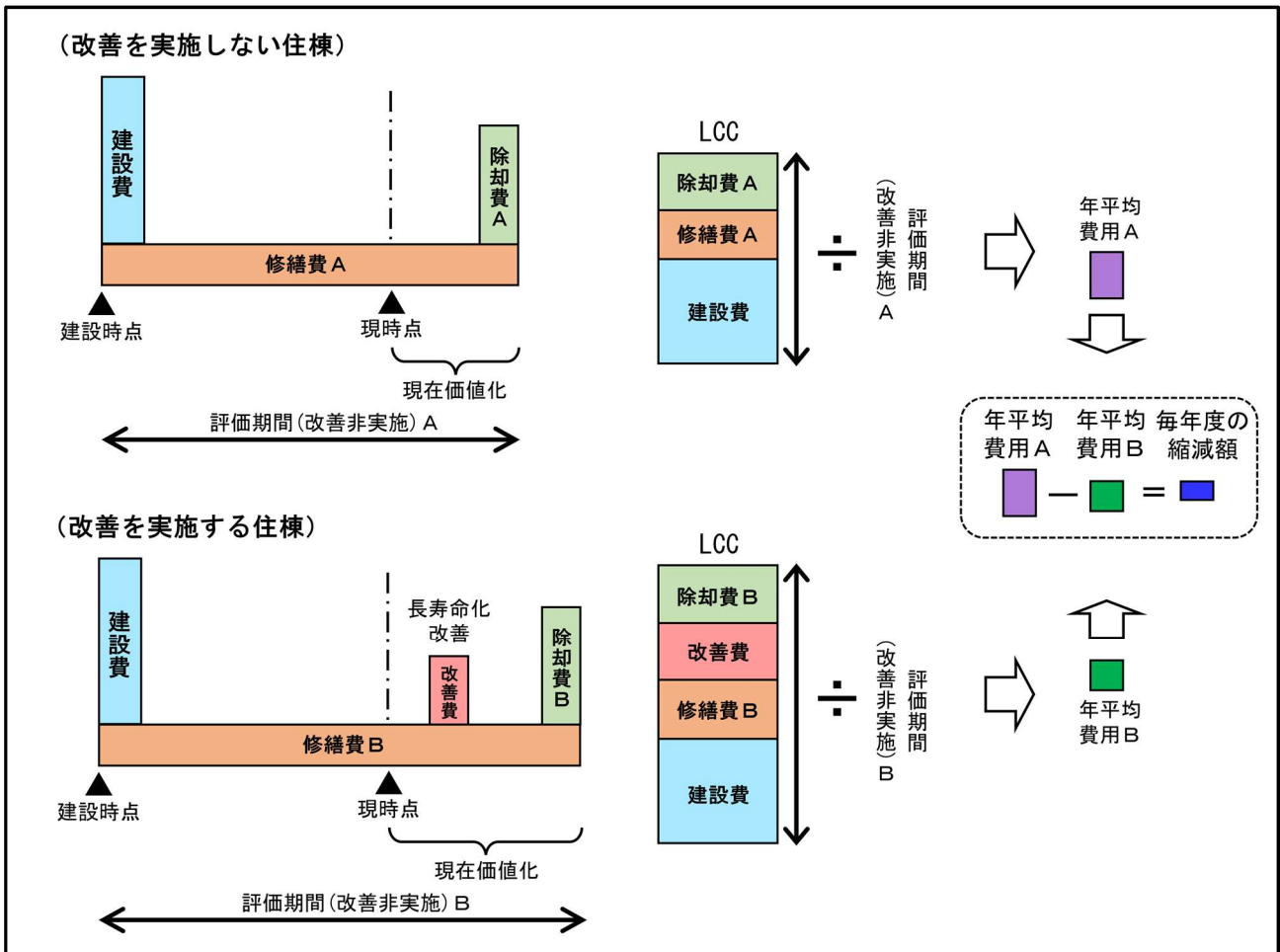
注1) 対象数が多い場合は、必要に応じて精細化する。  
 注2) LCC削減効果欄は、長寿命化型改善事業、又は全面的改善事業を実施する住棟に関して記載する。  
 注3) 居住性向上、福祉対応については、需要を勘案して実施する。

## 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



### ■ライフサイクルコストの算出方法

○長寿命化型改善事業を実施する場合及び実施しない場合について、建設時点から次回の建替までに要するコストを算出し、住棟単位でコスト比較を行います。

- ① 1棟のLCC改善効果 = LCC（計画前） - LCC（計画後）
- ② LCC（計画前） = (修繕費 + 建替費) / 建設～築後○年までの使用年数
  - ・改善事業を実施しない場合の建設時点から次回の建替までに要するコスト
  - ・各住棟の築年数（使用年数）を耐火造55年、簡易耐火造を35年とする
- ③ LCC（計画後） = (修繕費 + 改善費 + 建替費) / 建設～築後△年までの使用年数
  - ・改善事業を実施する場合の、建替時点から次回の建替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し、本市においては、構造別耐用年数（耐火造70年、簡易耐火造を50年）とする

# 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。

表一長寿命化改善事業予定住棟によるLCC算定

番号	種別	団地名	建物 番号	住棟 番号	構造	管理 戸数 (戸)	建設 年度 (年)	耐用 年限 (年)	長寿命化のための 事業手法	計画前 LCC (円/戸・年)	計画後 LCC (円/戸・年)	年平均 縮減額 (円/戸・年)	住棟当たり の年平均縮 減額 (円/棟・年)
4	公営住宅	常盤団地(新)	701	A棟	耐火	16	1991	70	改善し当面維持管理	250,385	209,512	40,872	653,957
			702		"	7	1991	70	"	250,385	209,512	40,872	286,106
			703	B棟	耐火	8	1993	70	改善し当面維持管理	288,330	238,751	49,578	396,627
			704		"	12	1993	70	"	288,330	238,751	49,578	594,941
18	公営住宅	緑町団地	2101		簡二	6	1985	45	改善し当面維持管理	228,295	221,303	6,992	41,952
			2102		"	6	1985	45	"	228,295	221,303	6,992	41,952
19	公営住宅	御供所団地	2201		簡二	4	1985	45	改善し当面維持管理	228,295	221,303	6,992	27,968
			2202		"	2	1985	45	"	228,295	221,303	6,992	13,984
20	公営住宅	西庄北団地	2301		簡二	2	1986	45	改善し当面維持管理	231,300	222,167	9,133	18,266
			2302		"	4	1986	45	"	231,300	222,167	9,133	36,532
			2303		"	6	1986	45	"	231,300	222,167	9,133	54,798
			2304		"	2	1987	45	"	234,371	224,812	9,559	19,118
			2305		"	2	1987	45	"	234,371	224,812	9,559	19,118
			2306		"	4	1987	45	"	234,371	224,812	9,559	38,236
			2307		"	4	1987	45	"	234,371	224,812	9,559	38,236
21	公営住宅	昭和団地	2401		簡二	4	1987	45	改善し当面維持管理	234,371	224,812	9,559	38,236
			2402		"	4	1987	45	"	234,371	224,812	9,559	38,236
			2403		"	8	1987	45	"	234,371	224,812	9,559	76,472
22	公営住宅	新林田団地	2501	A棟	耐火	18	1988	70	改善し当面維持管理	273,162	229,113	44,048	792,872
			2502	B棟	"	6	1989	70	"	259,741	217,898	41,844	251,061
			2503	C棟	"	6	1989	70	"	259,741	217,898	41,844	251,061
			2504	D棟	"	6	1992	70	"	264,385	220,173	44,212	265,274
			2505	E棟	"	3	1995	70	"	331,611	272,256	59,355	178,064
			2506	E棟	"	6	1995	70	"	331,611	272,256	59,355	356,128
			2507	E棟	"	3	1995	70	"	331,611	272,256	59,355	178,064
23	公営住宅	西庄東団地	2601		耐火	8	1990	70	改善し当面維持管理	256,153	214,533	41,620	332,962

番号	種別	団地名	建物 番号	住棟 番号	構造	管理 戸数 (戸)	建設 年度 (年)	耐用 年限 (年)	長寿命化のための 事業手法	計画前 LCC (円/戸・年)	計画後 LCC (円/戸・年)	年平均 縮減額 (円/戸・年)	住棟当たり の年平均縮 減額 (円/棟・年)
26	改良住宅	京町団地 (S40～49)	3003	1号棟	耐火	4	1965	70	改善し当面維持管理	186,278	178,556	7,721	30,885
			3004		"	4	1965	70	"	186,278	178,556	7,721	30,885
			3002	2号棟	"	2	1965	70	"	186,278	178,556	7,721	15,442
			3003		"	2	1965	70	"	186,278	178,556	7,721	15,442
			3002	3号棟	"	2	1965	70	"	186,278	178,556	7,721	15,442
			3003		"	2	1965	70	"	186,278	178,556	7,721	15,442
			3003	4号棟	"	4	1965	70	"	186,278	178,556	7,721	30,885
			3004		"	2	1965	70	"	186,278	178,556	7,721	15,442
			3002	7号棟	"	2	1965	70	"	186,278	178,556	7,721	15,442
			3003		"	2	1965	70	"	186,278	178,556	7,721	15,442
			3003	8号棟	"	4	1965	70	"	186,278	178,556	7,721	30,885
			3004		"	4	1965	70	"	186,278	178,556	7,721	30,885
			3003	9号棟	"	4	1965	70	"	186,278	178,556	7,721	30,885
			3004		"	2	1965	70	"	186,278	178,556	7,721	15,442
			3001	10号棟	"	2	1965	70	"	186,278	178,556	7,721	15,442
			3005	12号棟	"	4	1966	70	"	186,278	178,556	7,721	30,885
			3006		"	2	1966	70	"	186,278	178,556	7,721	15,442
			3005	13号棟	"	4	1966	70	"	186,278	178,556	7,721	30,885
			3006		"	4	1966	70	"	186,278	178,556	7,721	30,885
			3007	11号棟	"	2	1968	70	"	186,278	178,556	7,721	15,442
			3009	5号棟	"	4	1970	70	"	192,878	181,637	11,241	44,965
			3010		"	2	1970	70	"	192,878	181,637	11,241	22,482
			3009	6号棟	"	4	1970	70	"	192,878	181,637	11,241	44,965
			3010		"	4	1970	70	"	192,878	181,637	11,241	44,965
			3008	14号棟	"	1	1970	70	"	192,878	181,637	11,241	11,241
			3009		"	1	1970	70	"	192,878	181,637	11,241	11,241
			3011		"	1	1971	70	"	172,466	161,321	11,146	11,146
			3012		"	1	1971	70	"	172,466	161,321	11,146	11,146
			3011	15号棟	"	2	1971	70	"	172,466	161,321	11,146	22,292
			3012		"	2	1971	70	"	172,466	161,321	11,146	22,292
			3012	16号棟	"	4	1971	70	"	172,466	161,321	11,146	44,584
			3013		"	2	1971	70	"	172,466	161,321	11,146	22,292
3014	19棟	"	2	1972	70	"	220,067	198,646	21,420	42,841			
3016		"	2	1972	70	"	220,067	198,646	21,420	42,841			
3015	20号棟	"	2	1972	70	"	220,067	198,646	21,420	42,841			
3017		"	2	1972	70	"	220,067	198,646	21,420	42,841			
3015	21号棟	"	2	1972	70	"	220,067	198,646	21,420	42,841			
3017		"	2	1972	70	"	220,067	198,646	21,420	42,841			
3017	22号棟	"	1	1972	70	"	220,067	198,646	21,420	21,420			
3018		"	2	1973	70	"	193,883	176,626	17,258	34,515			
3019		"	1	1973	70	"	193,883	176,626	17,258	17,258			
3020	23号棟	"	1	1973	70	"	193,883	176,626	17,258	17,258			
3020	24号棟	"	1	1973	70	"	193,883	176,626	17,258	17,258			
3021	17号棟	"	2	1974	70	"	183,482	167,354	16,129	32,257			
3021	18号棟	"	2	1974	70	"	183,482	167,354	16,129	32,257			
		京町団地 (S60)	3022	25号棟	耐火	2	1985	70	改善し当面維持管理	298,092	250,732	47,360	94,720
			3022	26号棟	"	4	1985	70	"	298,092	250,732	47,360	189,440
			3022	27号棟	"	4	1985	70	"	298,092	250,732	47,360	189,440
			3022	28号棟	"	6	1985	70	"	298,092	250,732	47,360	284,160
			3022	29号棟	"	4	1985	70	"	298,092	250,732	47,360	189,440
			3022	30号棟	"	6	1985	70	"	298,092	250,732	47,360	284,160
			3022	31号棟	"	4	1985	70	"	298,092	250,732	47,360	189,440
			3022	32号棟	"	4	1985	70	"	298,092	250,732	47,360	189,440
27-1	改良住宅	西庄団地	3110		簡二	6	1982	45	改善し当面維持管理	225,822	211,656	14,166	84,996
			3111		"	2	1983	45	"	224,551	216,232	8,319	16,638
			3112		"	4	1983	45	"	224,551	216,232	8,319	33,276
			3113		"	14	1984	45	"	225,355	218,742	6,613	92,582
			3114		"	2	1985	45	"	228,295	221,303	6,992	13,984
27-2	改良住宅	西庄(野田)団地	3112		簡二	12	1983	45	改善し当面維持管理	224,551	205,025	19,526	234,312

## 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

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