

柳井市公営住宅等長寿命化計画

令和 4 年 1 2 月

柳井市 建設部 都市計画・建築課

目 次

1. 長寿命化計画の目的	1
1-1 計画策定の背景	1
1-2 計画策定の目的	1
1-3 計画の位置づけ	2
1-4 計画の対象	5
1-5 計画の策定フロー	6
1-6 計画期間	7
2. 柳井市における公営住宅等の現状	8
2-1 柳井市の人口・世帯と住宅事情	8
2-2 公営住宅等の管理戸数	14
2-3 構造別管理戸数	15
2-4 建設年度別管理戸数	16
2-5 耐用年限	17
2-6 世帯人員別入居世帯数・空家状況	18
2-7 年齢別入居世帯数	19
2-8 収入状況別入居世帯数	20
2-9 公営住宅等入居者意向の把握	21
2-10 公営住宅等施策の課題と基本方針	32
3. 長寿命化に関する基本方針	33
3-1 ストックの状況の把握及び日常的な維持管理の方針	33
3-2 長寿命化及びライフサイクルコスト縮減に関する方針	33
3-3 総合的な活用に関する方針	33
4. 長寿命化を図るべき公営住宅等	34
4-1 要支援世帯からみた住宅供給量の推計	34
4-2 既存公営住宅等の活用のための考え方	40
4-3 団地別・住棟別の活用方針	52
5. 各事業の実施方針	53
5-1 点検の実施方針	53
5-2 計画修繕の実施方針	54
5-3 改善事業の実施方針	59
5-4 建替事業の実施方針	60
6. 長寿命化のための事業実施予定一覧	62
7. 長寿命化のための維持管理による効果	66
7-1 ライフサイクルコスト（LCC）の算出	66
7-2 ライフサイクルコスト（LCC）の縮減効果	69
8. 計画の実現に向けて	70

1. 長寿命化計画の目的

1-1 計画策定の背景

「公営住宅法」に基づく公営住宅は、住宅に困窮する低額所得者に対して低廉な家賃の住宅を供給することで、低額所得者の住宅不足を緩和するための公的賃貸住宅であり、先般制定された「住生活基本法」及び「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）」によって、民間賃貸住宅市場において自力では適切な住宅を確保することが困難な者（住宅確保要配慮者一低額所得者、被災者、高齢者、障がい者、子どもを育成する家庭等）の居住の安定を図るための主要な住宅施策として位置づけられている。

近年、社会的問題として低額所得者や生活保護受給者の増加が深刻化する中で、特に収入源の乏しい高齢者世帯や単身高齢者を中心に需要が高まっていることから、公営住宅等公的賃貸住宅が担う「住宅弱者を救済するためのセーフティネット機能」の中核としての役割は一層重要なものとなってきている。

一方で、我が国では、高度経済成長期に集中的に整備された社会資本が今後急速に老朽化することが見込まれ、厳しい財政制約の中、既存の社会資本を効率的に活用し適切かつ確実に維持管理・更新を進めることが喫緊の課題となっている。今後の社会資本整備に当たっては、人口減少を前提とした上で、ストックの集約・長寿命化や新規整備の重点化による人口一人当たり維持更新コストの増加抑制に留意することが求められる。

このため、本市における公営住宅等についても、社会経済情勢の変化や自治体及び地域の実情、居住者の負担能力の実態等を踏まえながら、既存の住宅ストックを有効かつ効率的に活用し、需要に応じた供給を継続して行っていくための中長期の維持管理計画を策定し、これに基づき適切なストックマネジメントを行っていく必要がある。

1-2 計画策定の目的

「公営住宅等長寿命化計画」は、公営住宅等ストックの適切なマネジメントを行うべく、現況を把握し、その役割やあり方を考慮した上で住宅別・住棟別の活用方針を定めるとともに、長期的な視点をもって長寿命化のための維持管理計画を策定するものである。

その中で、長寿命化のための維持管理計画は、長寿命化に資する予防保全的な管理や改善を推進し、ライフサイクルコストの削減等を目指すものである。

これらの趣旨を踏まえ、当該計画は、国土交通省住宅局『公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）』（平成28年8月）に基づき、本市における公営住宅等の住宅セーフティネット施策としての基本方針とこれを実現するための具体的方策を明示し、必要とする住宅ストックを長期にわたり安定的に確保していくことを目的として策定するものである。

1-3 計画の位置づけ

「公営住宅等長寿命化計画」は、下記の位置づけとして策定し、運用していく。

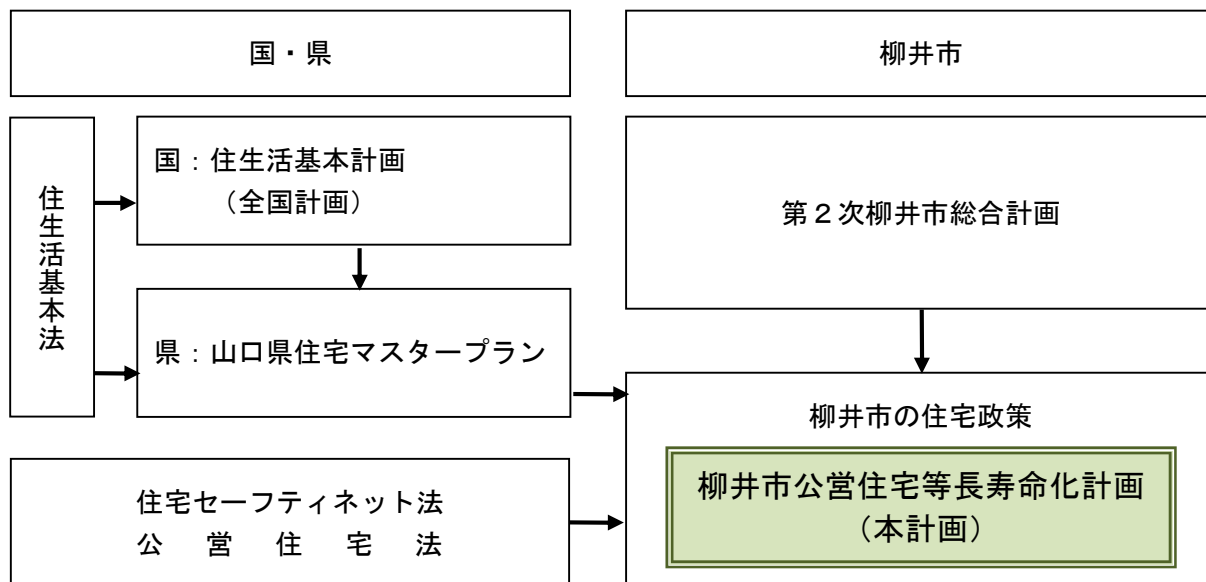


図 1-1 本計画の位置づけ

■第2次柳井市総合計画（平成29年3月策定）

計画期間	基本構想：平成29年度～平成38年度（令和8年度） 基本計画：平成29年度～平成38年度（令和8年度） 実施計画：4年間のローリング方式 毎年度見直し
将来都市像	市民の力で支えあい、一人ひとりが主役の笑顔あふれるまち柳井 ～柳井で暮らす幸せを実感できるまちをめざして～
まちづくりの理念	○自分たちの暮らす柳井に愛着を持てるまちづくり ○地域の支えあいと協働で進める市民主体のまちづくり ○みんなが安心・安全に暮らせる持続可能なまちづくり

【公営住宅等に関する方針・施策】

基本目標4 安全・都市基盤 ～災害に強く、安全・安心・快適で便利なまちづくり～

- ・都市としての安全性や利便性が高い良好な市街地の形成を図るために、多様な都市機能が効率的かつ効果的に配置されたコンパクトなまちをつくる方針とするほか、住環境等の生活基盤の整備を進め、快適で便利に暮らすことができるまちをつくる方針としている。
- ・市営住宅については、適切なストックマネジメントを行い、長寿命化に資する予防保全的な管理や改善を推進するとしている。

基本施策 住宅・住環境 ～すべての人が住み良さを実感できる居住環境をつくります～

- ・市営住宅については、老朽化して耐用年限を超えたものが増加しており、「柳井市公営住宅等長寿命化計画」に基づき、適切なストックマネジメントを行っていく必要があるとしている。
- ・成果指標「市営住宅の管理戸数」：平成27年度の925戸から平成38年度に650戸へ減少

■柳井市立地適正化計画

目標年次	2040（令和 22）年
将来都市像	今ある柳井らしさを大切に守り、価値や魅力をみんなで育んでいくまち
基本方針	1 都市機能を維持・集積することにより、「都市の魅力」を守り育てる 2 高齢者や子育て世代など様々な世代が集まって、豊かに暮らせる「居住環境」を守り育てる 3 まちなかの人口密度を高め、安全で安心な「生活空間」を守り育てる

【公営住宅等に関する方針・施策】

誘導施策「居住誘導区域への定住促進」

- ・居住誘導区域への居住を促すため、各種施策と連携した計画的な都市基盤の整備や空き家の適切な管理により、居住環境や生活利便性の維持・向上を図るとしている。

誘導施策「適時適切な都市計画の見直し」

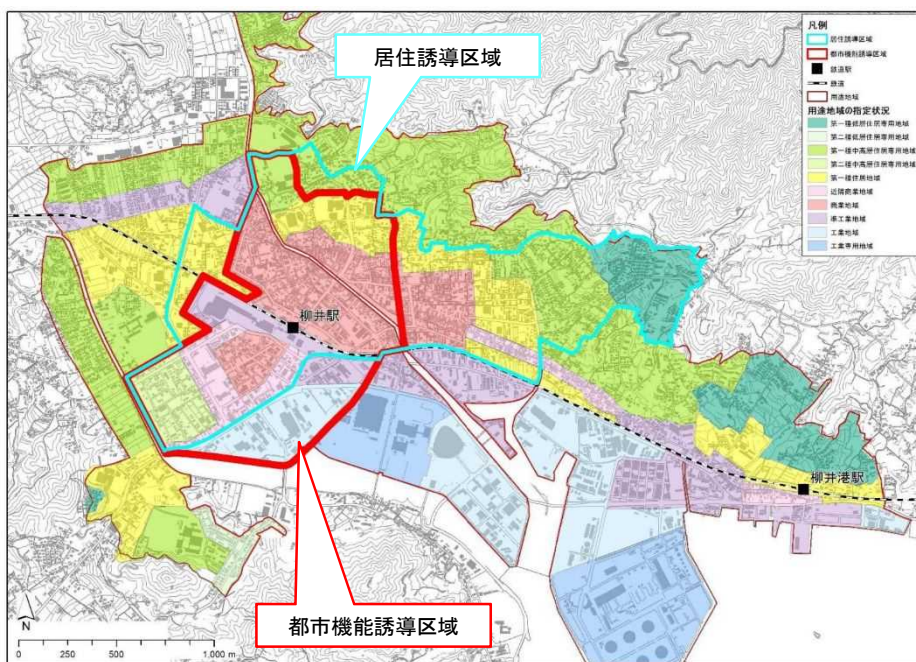
- ・既存ストックの有効活用を図るため、都市機能誘導区域や居住誘導区域において高度経済成長期以降に整備された都市計画道路、都市公園など老朽化した都市インフラ施設の計画的な改修に取り組むとしている。

誘導施策「防災まちづくりに向けた取組」

- ・災害に強いまちづくりへの取組として、各インフラ施設の長寿命化をはじめ、施設の適切な管理・整備を推進するとしている。

誘導施策又は事業等の推進に関連して必要な事項

- ・低未利用土地の有効活用として、居住誘導区域内は既存住宅の再生や良好な居住環境整備のための敷地統合等による利用を推奨するとしている。
- ・公的不動産の有効活用として、将来のまちの在り方を見据えた公共施設の集約化、複合化等による再配置の推進に当たっては、都市機能誘導区域等への都市機能の集約等に取り組むとしている。



※図面上、居住誘導区域の枠線（水色）内に表示上含まれている土砂災害特別警戒区域、浸水深3m以上の区域、家屋倒壊等氾濫想定区域の箇所は、実際の居住誘導区域には含まないものとする。

図 1-2 居住誘導区域・都市機能誘導区域の設定

■柳井市公共施設等総合管理計画

計画期間	平成 28 年度～平成 57 年度（令和 27 年度）
公共施設マネジメント の実施方針	（１）アセットマネジメントの推進 （２）長寿命化の推進 （３）耐震化の推進 （４）民間活力の導入

【公営住宅等に関する方針・施策】

公共建築物の現状

- ・本市の所有する公共建築物の延床面積の合計は 187,771.4 m²で、住民 1 人当たりの延床面積は 5.70 m²
- ・全国平均の 3.22 m² と比較すると 1.77 倍、本市と同規模である人口本市と同規模である人口 30,000 人～ 50,000 人の団体平均の 4.83 m² と比較すると 1.18 倍となり、全国及び同規模団体の平均値を上回っている状況
- ・延床面積の 25.7%を公営住宅が占め、建築用途別で学校（32.6%）に次ぐ 2 位
- ・資産が耐用年数に対してどの程度経過しているかを見る指標である「有形固定資産減価償却率（減価償却累計額／取得価額）」は、地方公共団体の平均が 40%から 60%程度、本市の公共建築物全体が 55.0%である中、公営住宅は 67.3%と高くなっている状況

公共施設マネジメントの実施方針：公共建築物

- ・アセットマネジメント取組方針として＜継続＞＜集約化＞＜複合化＞＜転用＞＜廃止＞の 5 つを掲げ、総資産量の適正化、公共建築物の総延床面積の縮減（30 年間で 15%以上縮減）を目指すとしている。
- ・長寿命化の推進として、計画的な維持管理の推進により、施設の安全性の確保と延命化を図るとともに、長寿命化により建替更新時期を分散させることで、費用の平準化を図るとしている。
- ・耐震化の推進として、耐震化が実施されていない公共建築物については、施設の重要度（防災拠点施設等）や老朽化度合い等を判断した上で、集約化、複合化を図りながら耐震化を進めるとしている。
- ・民間活力の導入として、PPP／PFI などの手法を用い、民間活力を施設の整備や管理に積極導入するなど、民間事業者の資金やノウハウを活用した公共サービスの提供を推進するとしている。

施設類型ごとの管理に関する基本的な方針：公営住宅

- ・「柳井市公営住宅等長寿命化計画」に基づき計画的に維持管理を行い、老朽化が著しい施設は廃止するとしている。

1-4 計画の対象

本計画の対象となる公営住宅は、以下に示す計 21 団地、917 戸とする。

表 1-1 計画の対象

■公営住宅（909戸）					
団地名	戸数	団地名	戸数	団地名	戸数
琴 風	120	高 須	60	瀬 戸	20
山 根	47	国 清	96	宮の下	21
岡ノ上	8	大屋東	25	串の下	36
片 野	8	野 地	29	石 神	12
大屋西	30	新庄北	163	本 町	36
小木尾	8	あさひ	27	西 里	5
迫 田	122	築 出	36		

■改良住宅（8戸）	
団地名	戸数
西 浜	8

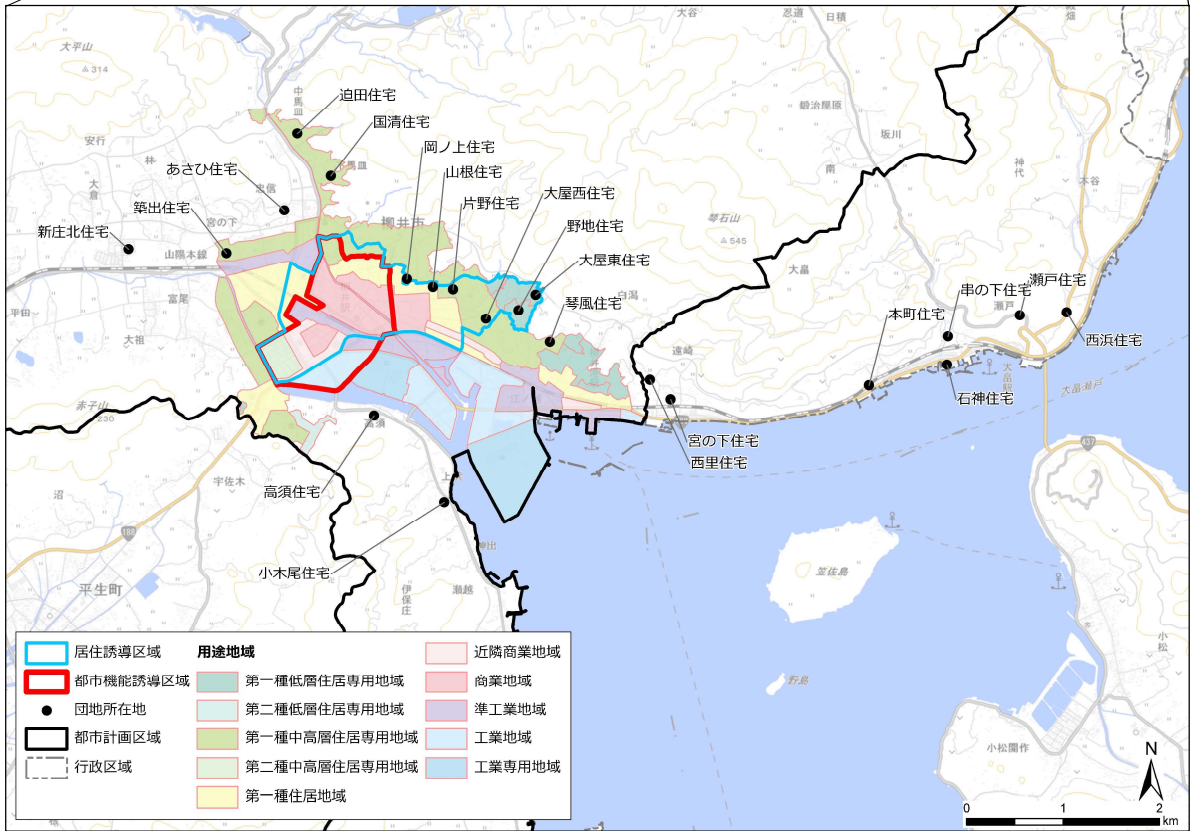
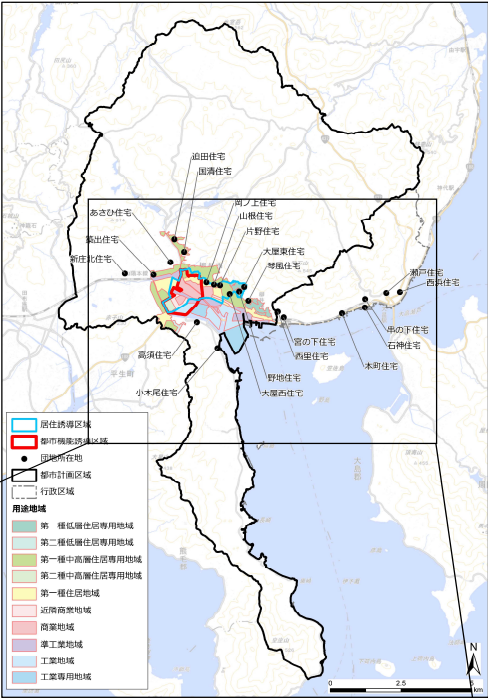
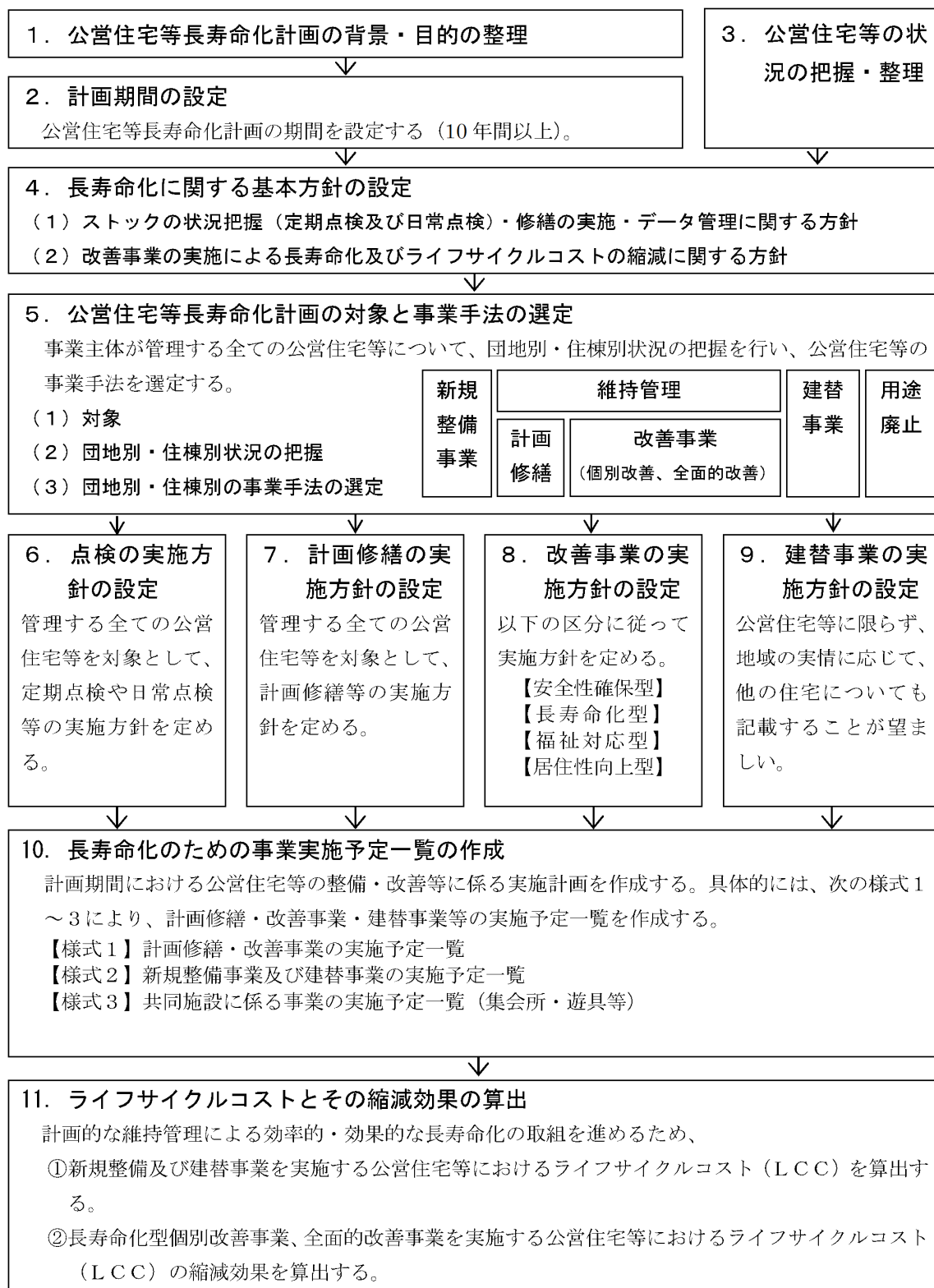


図 1-3 市内公営住宅等位置図

1-5 計画の策定フロー

本計画は、下記のフローに従って策定する。



出典：公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）（平成 28 年 8 月、国土交通省住宅局 住宅総合整備課）

図 1-4 計画の策定フロー

1－6 計画期間

公営住宅等長寿命化計画は、予防保全的な維持管理を計画的に実施し、公営住宅等のストックを長期にわたって有効に活用することを目的として策定するものであることから、中長期的な方針を定める必要がある。

計画期間については、国の指針により「10年以上で設定する」とされている。本市においては既に耐用年限を超過している住宅が多く、中耐の住棟でもそのほとんどが計画期間内に耐用年限の1/2を超過するため、必要な対応は多いと考えられるが、これらを計画的かつ効率的に、そして確実に進めていく必要がある。

したがって、10年後の供給の目標量を設定するとともに、計画実施期間として令和34年までの30年間を設定し、長期的な管理の見通しを作成することで、全ての事業を進めていくことを想定する。

なお、社会情勢の変化や事業の進捗状況等に応じて、適時必要な見直しを行う。

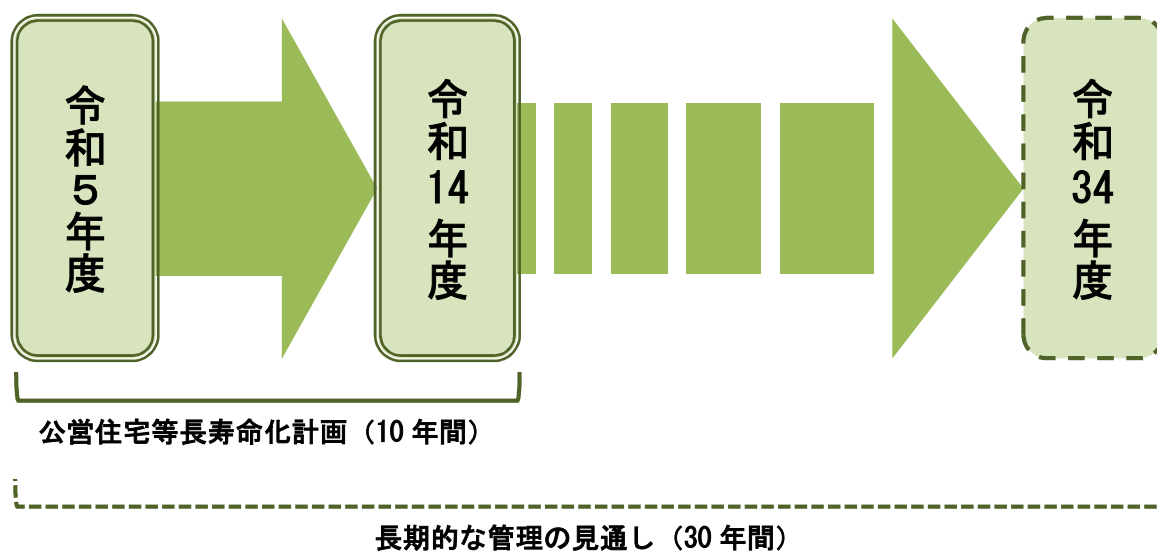


図 1-5 計画期間の考え方

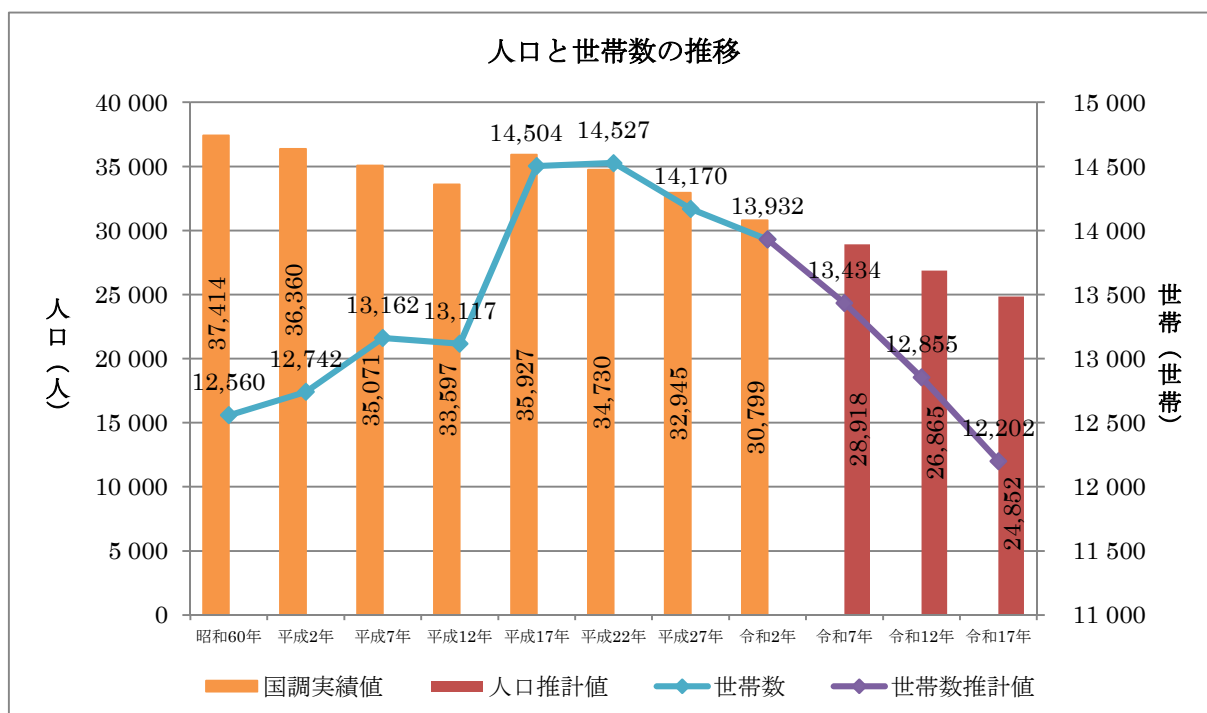
2. 柳井市における公営住宅等の現状

2-1 柳井市の人口・世帯と住宅事情

(1) 人口・世帯数の推移

本市は、令和2年の国勢調査では、人口30,799人、世帯数13,932世帯となっている。人口、世帯数ともに平成27年より減少傾向を示している。

本市の将来的な人口と世帯数は、国立社会保障・人口問題研究所の推計によると減少傾向を示すことが予測されており、15年後の令和17年には、人口が24,852人で19.3%の減少、世帯数が12,202世帯で12.4%の減少となっている。



(出典：各年国勢調査、国立社会保障・人口問題研究所推計値)

図 2-1 人口と世帯数の推移

（２）年齢別人口及び割合の推移

本市における年齢３区分別の推移をみると、65歳以上の人口割合は年々増加している一方で、15～64歳人口割合及び0～14歳人口割合は年々減少傾向にある。65歳以上の人口は平成2年に7,060人で19.4%、令和2年に12,004人で39.0%となっており、30年間で人口は約1.7倍、割合では約2倍となっている。今後も65歳以上人口割合の増加が考えられる。

表 2-1 年齢別人口及び割合の推移

(単位：人)

	平成2年	平成7年	平成12年	平成17年	平成22年	平成27年	令和2年
0～14歳人口	5,815	5,020	4,359	4,328	4,031	3,690	3,241
	16.0%	14.3%	13.0%	12.0%	11.6%	11.2%	10.5%
15～64歳人口	23,462	21,795	20,184	20,826	19,290	17,149	15,268
	64.5%	62.1%	60.1%	58.0%	55.5%	52.1%	49.6%
65歳以上人口	7,060	8,256	9,010	10,769	11,247	12,008	12,004
	19.4%	23.5%	26.8%	30.0%	32.4%	36.4%	39.0%
年齢不詳	23	0	44	4	162	98	286
	0.1%	0.0%	0.1%	0.0%	0.5%	0.3%	0.9%
合計	36,360	35,071	33,597	35,927	34,730	32,945	30,799
	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

※割合は四捨五入により表記しているため、合計は必ずしも100%とはならない。

(出典：各年国勢調査)

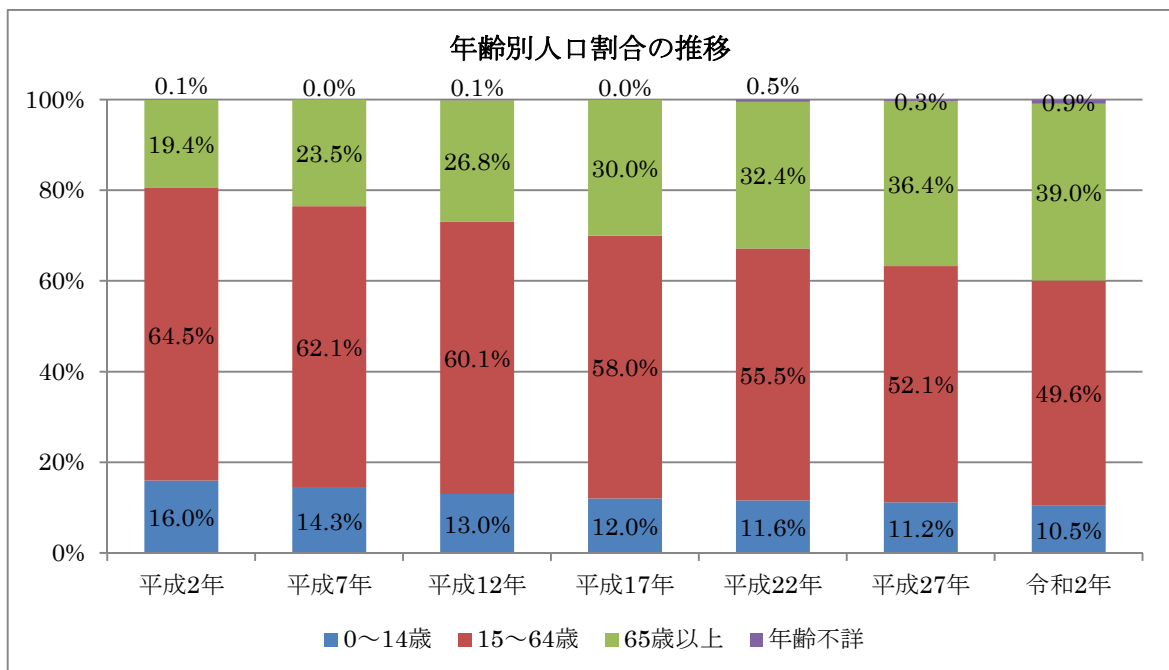


図 2-2 年齢別人口割合の推移

(3) 高齢人口及び割合の推移

65 歳以上の高齢人口における 5 歳階級別の割合を平成 2 年と令和 2 年で比較すると、75 歳以上の階級では割合が増加傾向であり、75 歳未満の階級では割合が減少傾向となっている。

表 2-2 高齢人口及び割合の推移

(単位：人)

	平成2年	平成7年	平成12年	平成17年	平成22年	平成27年	令和2年
65～69歳	2,308	2,641	2,508	2,564	2,742	3,238	2,463
	32.7%	32.0%	27.8%	23.8%	24.4%	27.0%	20.5%
70～74歳	1,815	2,153	2,440	2,608	2,382	2,587	3,057
	25.7%	26.1%	27.1%	24.2%	21.2%	21.5%	25.5%
75～79歳	1,301	1,542	1,861	2,446	2,336	2,116	2,363
	18.4%	18.7%	20.7%	22.7%	20.8%	17.6%	19.7%
80～84歳	890	1,041	1,194	1,670	1,994	1,901	1,763
	12.6%	12.6%	13.3%	15.5%	17.7%	15.8%	14.7%
85～89歳	534	561	678	900	1,179	1,388	1,368
	7.6%	6.8%	7.5%	8.4%	10.5%	11.6%	11.4%
90～94歳	164	251	256	446	451	595	743
	2.3%	3.0%	2.8%	4.1%	4.0%	5.0%	6.2%
95～99歳	41	51	67	123	137	163	211
	0.6%	0.6%	0.7%	1.1%	1.2%	1.4%	1.8%
100歳以上	2	10	6	12	26	20	36
	0.0%	0.1%	0.1%	0.1%	0.2%	0.2%	0.3%
合計	7,055	8,250	9,010	10,769	11,247	12,008	12,004
	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

※割合は四捨五入により表記しているため、合計は必ずしも 100%とはならない。

(出典：各年国勢調査)

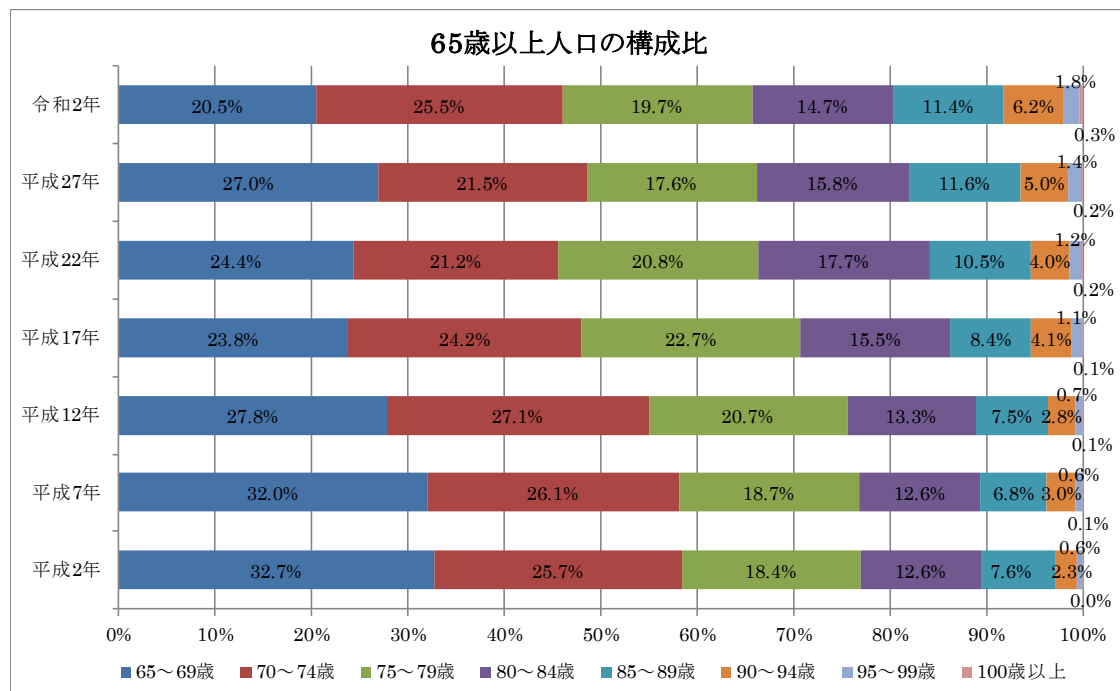


図 2-3 65 歳以上人口の構成比

(4) 住宅所有関係別住宅数

本市における住宅のうち、持家が72.3%、借家が約25.8%であり、公営の借家に公団・公社の借家を加えた公的賃貸住宅の占める割合（以下「公的借家率」という。）は5.8%である。
山口県全体と比べると、借家率はわずかなが低い傾向にある。

表 2-3 住宅所有関係別住宅数

(単位：戸)

		総数	持家	借家	公営の借家	公団・公社 の借家	民営借家	給与住宅
柳井市	住宅総数	14,200	10,260	3,670	830	—	2,360	490
		100.0%	72.3%	25.8%	5.8%	—	16.6%	3.5%
	専用住宅	13,830	9,940	3,650	830	—	2,350	460
		97.4%	71.9%	26.4%	6.0%	—	17.0%	3.3%
	店舗その他の 併用住宅	370	330	30	—	—	—	—
山口県	住宅総数	591,000	396,500	179,900	31,400	1,200	134,800	12,500
		100.0%	67.1%	30.4%	5.3%	0.2%	22.8%	2.1%
	専用住宅	581,100	387,900	179,000	31,400	1,200	134,100	12,200
		98.3%	66.8%	30.8%	5.4%	0.2%	23.1%	2.1%
	店舗その他の 併用住宅	9900	8600	900	—	—	—	—
		1.7%	86.9%	9.1%	—	—	—	—

※割合は四捨五入により表記しているため、合計は必ずしも100%とはならない。

(出典：平成30年住宅土地統計調査)

(5) 世帯人員構成

本市の世帯人員構成は2人世帯から6人以上世帯の世帯数が減少傾向を示し、1人世帯の世帯数が増加している。世帯の少人数化が進んでいることがうかがえる。

表 2-4 世帯人員構成

(単位：戸)

	平成2年	平成7年	平成12年	平成17年	平成22年	平成27年	令和2年
一般世帯数	12,693	127,287	13,058	14,461	14,527	14,147	13,902
	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
1人世帯	2,687	3,234	3,441	4,109	4,422	4,701	5,120
	21.2%	2.5%	26.4%	28.4%	30.4%	33.2%	36.8%
2人世帯	3,749	4,163	4,283	4,868	4,938	4,793	4,723
	29.5%	3.3%	32.8%	33.7%	34.0%	33.9%	34.0%
3人世帯	2,438	2,462	2,363	2,566	2,523	2,321	2,128
	19.2%	1.9%	18.1%	17.7%	17.4%	16.4%	15.3%
4人世帯	2,217	1,946	1,827	1,884	1,723	1,547	1,300
	17.5%	1.5%	14.0%	13.0%	11.9%	10.9%	9.4%
5人世帯	924	803	739	705	622	546	473
	7.3%	0.6%	5.7%	4.9%	4.3%	3.9%	3.4%
6人以上世帯	678	521	405	329	270	239	158
	5.3%	0.4%	3.1%	2.3%	1.9%	1.7%	1.1%

※一般世帯数を集計しており、総世帯数とは必ずしも一致しない。

※割合は四捨五入により表記しているため、合計は必ずしも100%とはならない。

(出典：各年国勢調査)

(6) 居住面積水準

最低居住面積水準を満たしていない世帯については、持家が 40 世帯、0.4%であるのに対して、借家では 420 世帯、11.4%と多くなっている。全体でも 460 世帯、3.2%であることがわかる。

また、世帯人員別に見ると、6人以上世帯のうち 20 世帯、10.5%が最低居住面積水準を満たしておらず、最低居住面積水準未達の割合が最も高いことがわかる。

表 2-5 住宅所有関係別居住面積水準の達成状況 (単位：世帯)

	総数	最低居住面積水準未達		最低居住面積水準以上			
				最低居住面積水準以上		誘導居住面積水準以上	
主世帯	14,200	460	3.2%	13,470	94.9%	9,910	69.8%
持家	10,260	40	0.4%	10,220	99.6%	8,460	82.5%
借家	3,670	420	11.4%	3,250	88.6%	1,450	39.5%

※柳井市の住宅総数における主世帯

(出典：平成 30 年住宅土地統計調査)

表 2-6 世帯人員別居住面積水準の達成状況 (単位：世帯)

	総数	最低居住面積水準未達		最低居住面積水準以上			
				最低居住面積水準以上		誘導居住面積水準以上	
1人世帯	4,830	230	4.8%	4,520	93.6%	3,610	74.7%
2人世帯	4,870	50	1.0%	4,820	99.0%	4,010	82.3%
3人世帯	2,280	60	2.6%	2,050	89.9%	1,350	59.2%
4人世帯	1,500	60	4.0%	1,430	95.3%	730	48.7%
5人世帯	530	30	5.7%	490	92.5%	180	34.0%
6人以上世帯	190	20	10.5%	160	84.2%	30	15.8%

※公表値は、数値の 1 桁目を四捨五入しているため、総数と内訳は必ずしも一致しない。

(出典：平成 30 年住宅土地統計調査)

(7) 世帯の年間収入階級別住宅の所有関係

本市における普通世帯は、72.1%が持ち家で、25.8%は借家である。また、公的借家率は5.8%である。

年収階級別の住宅の所有状況をみると、概ね持ち家率が6割以上である。

表 2-7 世帯の年間収入階級別住宅の所有関係

(単位：世帯)

	普通世帯計	主世帯							同居世帯・住宅以外の建物に居住する世帯
		主世帯計	持家	借家	公営の借家	公団・公社の借家	民営借家	給与住宅	
普通世帯	14,230	14,200	10,260	3,670	830	-	2,360	490	30
	100.0%	99.8%	72.1%	25.8%	5.8%	-	16.6%	3.4%	0.2%
200万円未満	3,560	3,560	2,430	1,140	470	-	640	20	-
	25.0%	100.0%	68.3%	32.0%	13.2%	-	18.0%	0.6%	-
200～300万円未満	2,710	2,700	2,150	550	190	-	290	80	10
	19.0%	99.6%	79.3%	20.3%	7.0%	-	10.7%	3.0%	0.4%
300～400万円未満	2,260	2,260	1,670	590	130	-	370	90	-
	15.9%	100.0%	73.9%	26.1%	5.8%	-	16.4%	4.0%	-
400～500万円未満	1,850	1,840	1,230	610	10	-	460	140	10
	13.0%	99.5%	66.5%	33.0%	0.5%	-	24.9%	7.6%	0.5%
500～700万円未満	1,840	1,830	1,410	420	20	-	330	70	10
	12.9%	99.5%	76.6%	22.8%	1.1%	-	17.9%	3.8%	0.5%
700～1,000万円未満	1,100	1,100	890	200	0	-	160	40	-
	7.7%	100.0%	80.9%	18.2%	0.0%	-	14.5%	3.6%	-
1,000～1,500万円未満	390	380	310	80	-	-	40	40	10
	2.7%	97.4%	79.5%	20.5%	-	-	10.3%	10.3%	2.6%
1,500万円以上	170	170	130	40	-	-	20	10	-
	1.2%	100.0%	76.5%	23.5%	-	-	11.8%	5.9%	-

※公表値は、数値の1桁目を四捨五入しているため、総数と内訳は必ずしも一致しない。

(出典：平成30年住宅土地統計調査)

2-2 公営住宅等の管理戸数

令和4年5月末現在、本市の公営住宅等の管理戸数は21団地、917戸である。

表 2-8 公営住宅等の管理戸数

(単位：戸)

団地名	建設年度	構造	戸数	
琴 風	S60~H1	中耐		120
山 根	S27~S29	木平	11	47
	S29~S30	簡二	24	
	S30	簡平	12	
岡ノ上	S29	簡二		8
片 野	S30	簡平		8
大屋西	S30~S32	木平	13	30
	S31~S32	簡平	17	
小木尾	S31,S38	木平		8
迫 田	S53~S58	中耐		122
高 須	H8~H10	中耐		60
国 清	S39~S41,S43	簡平		96
大屋東	S42	簡平		25
野 地	S44	簡平		29
新庄北	S45~S48	簡平	79	163
	S46~S50	簡二	84	
あさひ	S48~S49	簡平	12	27
	S52,S61	簡二	15	
築 出	S51~S52	簡二		36
瀬 戸	H16	中耐		20
宮の下	S41,S43	木平	9	21
	S43	簡平	12	
串の下	S42,S44~S45	簡平		36
石 神	S44	中耐		12
本 町	S45~S47	簡二	30	36
	S45	簡平	6	
西 里	S47	簡二		5
西 浜	S46,S49	簡二		8
合 計			917	

2-3 構造別管理戸数

公営住宅等を構造別にみると、簡易耐火平屋が332戸で36.2%、簡易耐火2階が210戸で22.9%となっており、簡易耐火構造を合わせると全体の約6割を占めている。また、中層耐火が334戸で36.4%、木造は41戸で4.5%となっている。

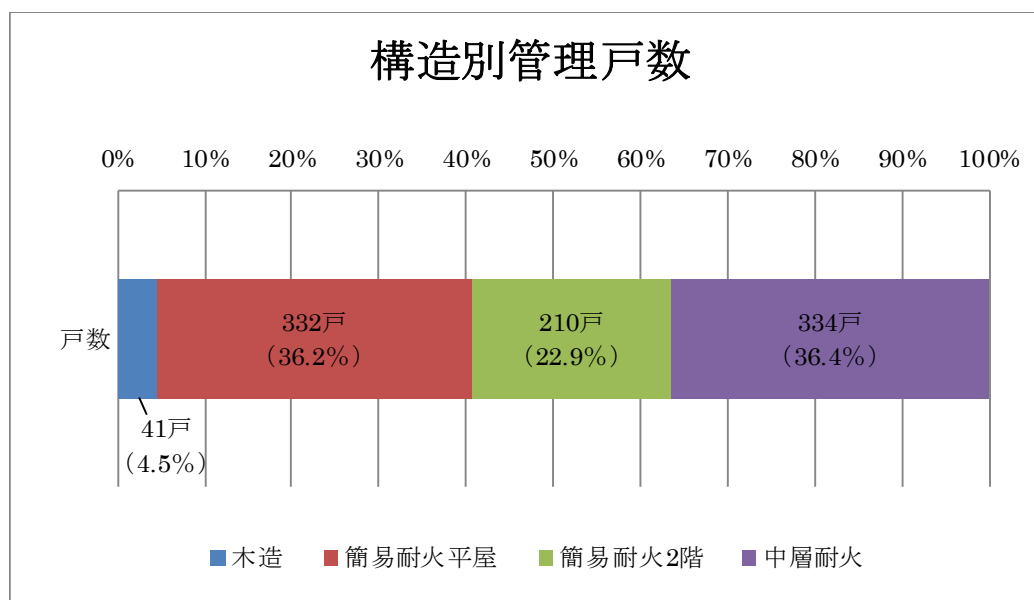
表 2-9 構造別管理戸数

(単位：戸)

	木造	簡易耐火平屋	簡易耐火2階	中層耐火	合計
戸数	41	332	210	334	917
(割合)	4.5%	36.2%	22.9%	36.4%	100.0%

※各割合は、全管理戸数917戸における割合である。

※割合は四捨五入により表記しているため、合計は必ずしも一致しない。



※各割合は、全管理戸数917戸における割合である。

※割合は四捨五入により表記しているため、合計は必ずしも一致しない。

図 2-4 構造別管理戸数

2-4 建設年度別管理戸数

公営住宅等の建設年度を見ると、昭和40年代に建てられた住棟が419戸と最も多く、全体の半数近くにのぼり、45.7%である。この年代には簡易耐火平屋の住棟が最も多く建設されており、283戸、30.9%となっている。また、昭和20年代の木造の住宅も残っている。

簡易耐火平屋は昭和30年代から40年代にかけて、簡易耐火2階は昭和20年代から60年代、主に昭和40年代に建設されている。

耐火構造である中層耐火構造の公営住宅等の9割以上は昭和50年代以降に建てられている。耐火構造の公営住宅等は334戸で全体の約3分の1を占め、36.4%の割合である。

表2-10 建設年度別管理戸数

(単位：戸)

構造	昭和20年代以前	昭和30年代	昭和40年代	昭和50年代	昭和60年～平成6年	平成7年～平成16年	平成17年以降	合計
木造	11	21	9	0	0	0	0	41
	1.2%	2.3%	1.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	4.5%
簡易耐火平屋	0	49	283	0	0	0	0	332
	0.0%	5.3%	30.9%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	36.2%
簡易耐火2階	16	16	115	60	3	0	0	210
	1.7%	1.7%	12.5%	6.5%	0.3%	0.0%	0.0%	62.9%
中層耐火	0	0	12	122	120	80	0	334
	0.0%	0.0%	1.3%	13.3%	13.1%	8.7%	0.0%	36.4%
合計	27	86	419	182	123	80	0	917
	2.9%	9.4%	45.7%	19.8%	13.4%	8.7%	0.0%	100.0%

※割合は四捨五入により表記しているため、合計は必ずしも100%とはならない。

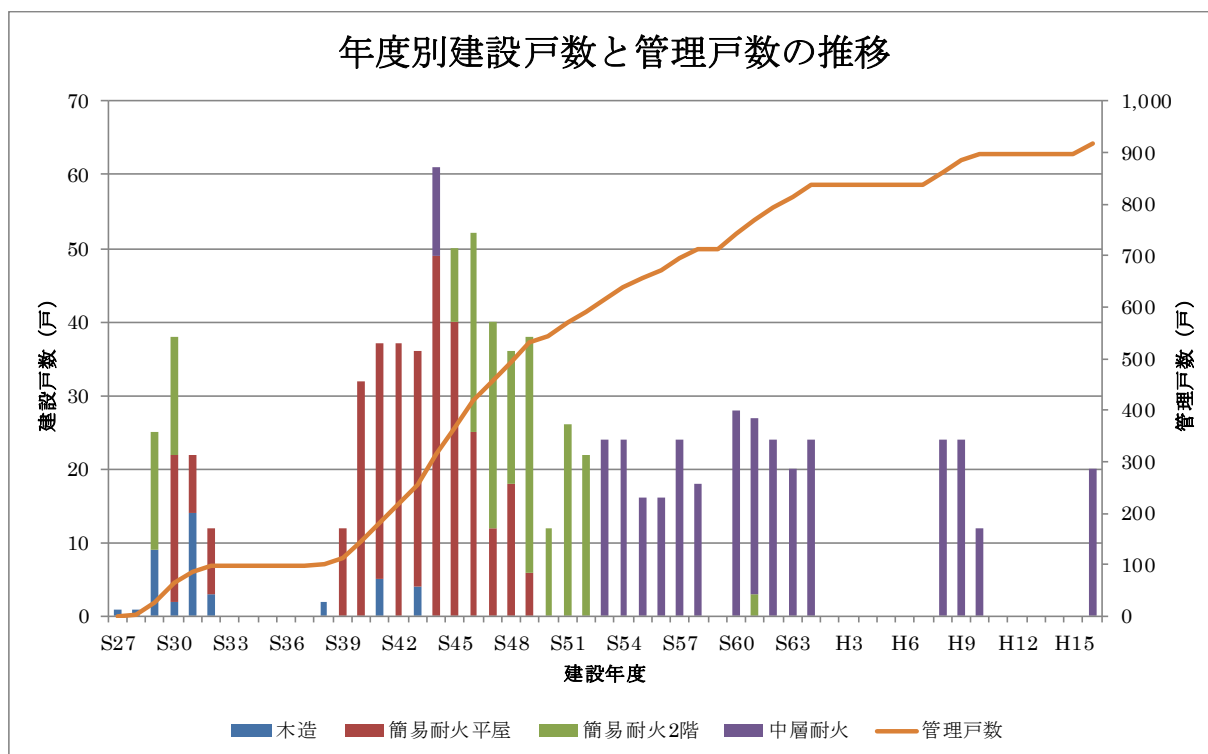


図2-5 年度別建設戸数と管理戸数の推移

2-5 耐用年限

全管理戸数 917 戸のうち、令和 4 年現在で耐用年限を超過している住宅は 580 戸あり、63.2%にのぼる。また、令和 5 年から令和 14 年までの本計画期間 10 年間のうちに耐用年限を超過する住宅は 3 戸であり、0.3%となる。

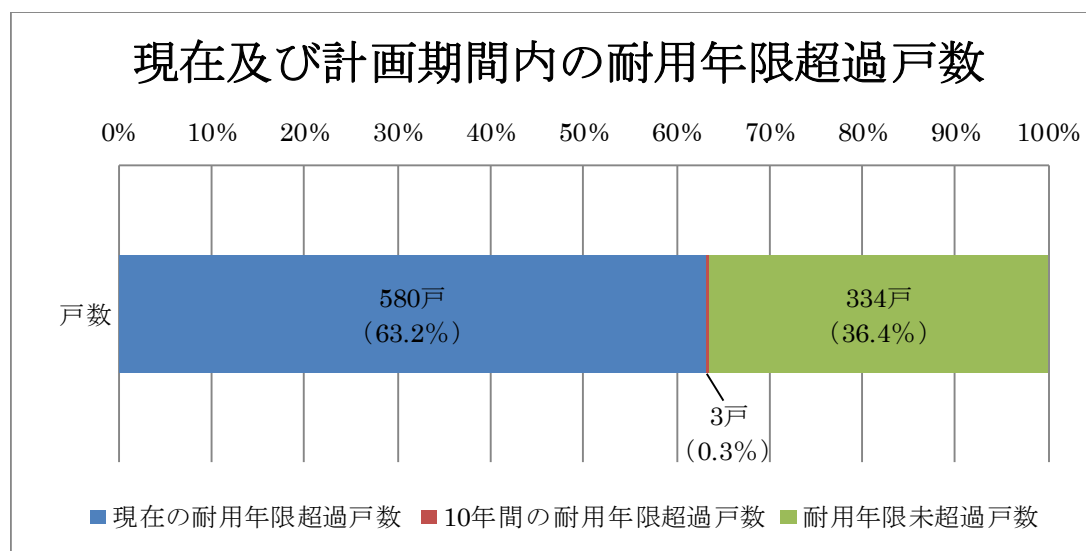
表 2-11 現在及び計画期間内の耐用年限超過戸数

(単位：戸)

	現在の耐用年限超過戸数			10年間に耐用年限を超過する戸数			全体戸数
	公営	改良	計	公営	改良	計	
戸数	572	8	580	3	0	3	917
(割合)	62.4%	0.9%	63.2%	0.3%	0.0%	0.3%	100.0%

※各割合は、全管理戸数 917 戸における割合である。

※割合は四捨五入により表記しているため、合計は必ずしも一致しない。



※各割合は、全管理戸数 917 戸における割合である。

※割合は四捨五入により表記しているため、合計は必ずしも一致しない。

図 2-6 現在及び計画期間内の耐用年限超過戸数

※耐用年限：公営住宅法令に定められている耐用年限は、その年数が経過した場合の居住継続の可否を一律に定めた規定ではなく、建替事業の施行要件（公営住宅法第 36 条第 2 号）や公営住宅等の処分（公営住宅法施行令第 12 条）との関係で規定されたものである。

住宅の構造	耐用年限
木造、簡易耐火平屋	30年
簡易耐火2階	45年
中層耐火	70年

2－6 世帯人員別入居世帯数・空家状況

世帯人員別の世帯数とその割合を見ると、ほとんどの団地の入居世帯において2人以下の世帯が過半数以上を占めている。琴風住宅や迫田住宅、高須住宅といった中層耐火構造の住宅においては、5人以上の世帯も一定の割合見られる。公営住宅等全体の入居世帯においても、1人世帯が34.6%、2人世帯が17.9%の割合であり、核家族化が進行していると言える。

また、令和4年5月末現在、空家は328戸（うち政策空家は157戸）であり、全管理戸数917戸のうち35.8%の割合となっている。

表 2-12 世帯人員別入居世帯数・空家状況

(単位：世帯)

(単位：戸)

	世帯人員数 (下段：入居世帯数内の割合 (計100.0%))					入居 世帯数	空家 戸数	政策 空家 戸数	管理 戸数
	1人	2人	3人	4人	5人以上				
世帯数・戸数 (割合)	317 34.6%	164 17.9%	63 6.9%	31 3.4%	14 1.5%	589 64.2%	171 18.6%	157 17.1%	917 100.0%

※割合は四捨五入により表記しているため、合計は必ずしも100%とはならない。

※政策空家：住宅の建替えや改善、用途廃止を行うために、新たな入居募集を停止し、政策的に空家措置を講じている住戸

2-7 年齢別入居世帯数

世帯主の年齢別の世帯数とその割合を見ると、世帯主の年齢は、公営住宅等全体で 56.4% の世帯において 70 代以上、次いで 16.3% の世帯で 60 代となっており、高齢者の割合が多いことがわかる。琴風住宅や迫田住宅、高須住宅といった中層耐火構造の住宅においては、比較的若い年代の世帯も一定の割合見られる。

表 2-13 世帯主年齢別入居世帯数

(単位：世帯)

	世帯主年齢						合計
	30代以下	30代	40代	50代	60代	70代以上	
世帯数	7	22	62	70	96	332	589
(割合)	1.2%	3.7%	10.5%	11.9%	16.3%	56.4%	100.0%

※割合は四捨五入により表記しているため、合計は必ずしも 100% とはならない。

また、公営住宅等全体のうち、60 歳以上の高齢者の単身世帯は 46.0%、入居者全員が 60 歳以上で構成される 2 人以上世帯である高齢者世帯の割合は 12.6% となっている。公営住宅等の入居者において、高齢者のみで構成される世帯はかなりの割合を占めている。

表 2-14 高齢者世帯数

(単位：世帯)

	高齢者世帯				入居世帯数
	60歳以上の 単身世帯	60歳以上18歳未満 で構成される 2人以上世帯	60歳以上で 構成される 2人以上世帯	計	
世帯数	271	0	74	345	589
(割合)	46.0%	0.0%	12.6%	58.6%	100.0%

※割合は四捨五入により表記しているため、合計は必ずしも 100% とはならない。

2－8 収入状況別入居世帯数

各団地において、入居世帯の収入状況を見ると、基本的な入居資格となる収入分位4分位以下の世帯がほぼ全ての団地で8割以上となっている。また、入居世帯589世帯のうち収入分位1分位の世帯は423世帯であり、全体の71.8%を占めており、低額所得者世帯への供給により、公営住宅等が住宅セーフティネットとしての役割を果たしていることがわかる。

表 2-15 収入別入居世帯数

(単位：世帯)

	収入分位1分位	収入分位4分位以下	入居世帯数
世帯数	423	481	589
(割合)	71.8%	81.7%	100.0%

※割合は四捨五入により表記しているため、合計は必ずしも100%とはならない。

※収入分位と収入区分：公営住宅法施行令第2条第2項に規定され、公営住宅の入居資格や家賃算定に使用される。入居者の収入分位は、公営住宅法上の収入である政令月収額（(世帯全員の年間総所得金額－世帯全員の年間総控除金額)÷12）に基づき決定される。

収入分位	収入区分
1	～ 104,000 円
2	104,001 円 ～ 123,000 円
3	123,001 円 ～ 139,000 円
4	139,001 円 ～ 158,000 円
5	158,001 円 ～ 186,000 円
6	186,001 円 ～ 214,000 円
7	214,001 円 ～ 259,000 円
8	259,001 円 ～

2-9 公営住宅等入居者意向の把握

公営住宅等を利用している入居者に対して、住宅の現状や今後のあり方、建替えや改善への意向を把握するため、アンケート調査を実施した。

(1) アンケート調査の概要

公営住宅等の入居者を対象としたアンケート調査の概要は、以下に示すとおりである。

調査日時：令和4年4月28日～令和4年5月16日

調査方法：郵送配布・郵送回収

配布部数：全入居戸数から無作為抽出・300部

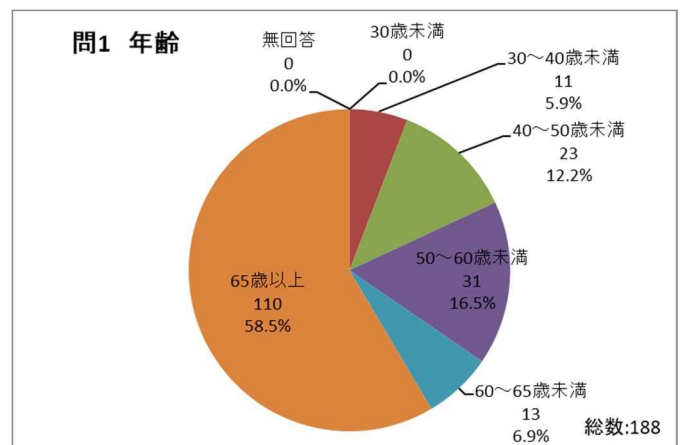
回収部数：188部

回収率：62.7%

(2) アンケート集計結果

問1. あなたの年齢はおいくつですか。

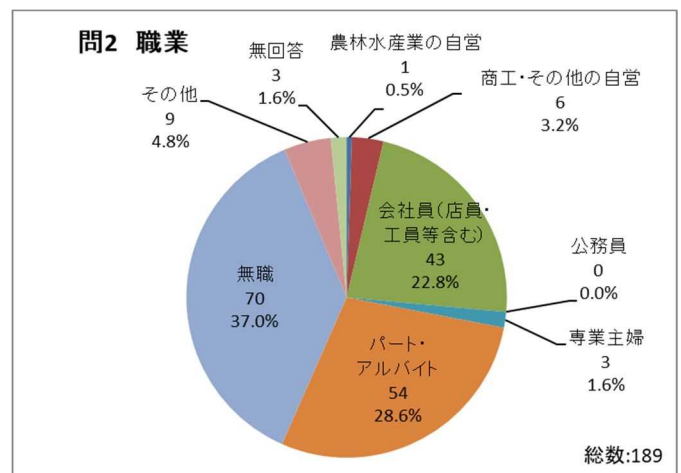
65歳以上の高齢者が58.5%と半数以上を占めており、入居者の年齢層は高めである。



問2. あなたのご職業は次のどれにあてはまりますか。

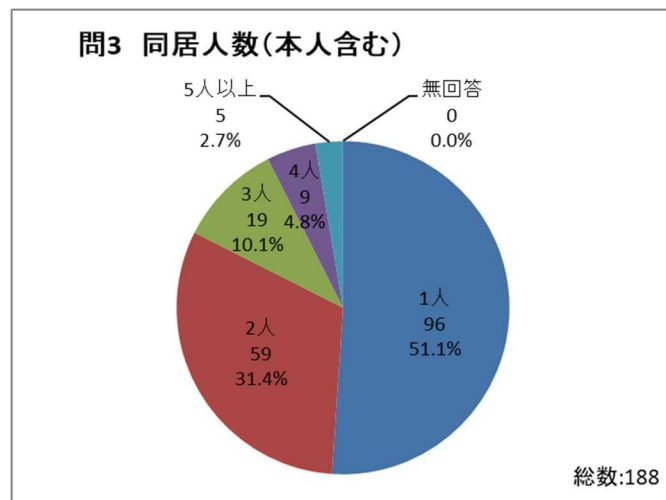
無職との回答が37.0%と1/3を占めており、高齢化の傾向が見られる。

次いでパート・アルバイトが28.6%、会社員（店員・工員等含む）が22.8%であり、自営業の割合は全体の1割以下である。



問3. 現在同居されている人は、あなた本人を含めて何人ですか。

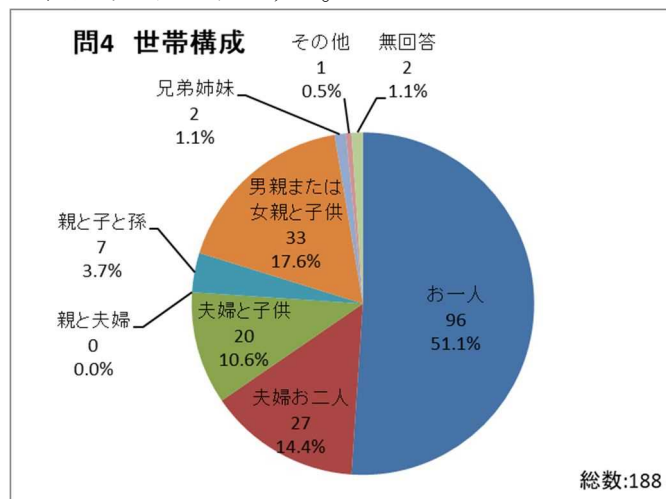
1人との回答が51.1%で約半数となっており、同居の人数が増えるほど割合は少なくなる。少数の世帯人数での入居者が多いことがわかる。



問4. あなたが現在お住まいの世帯構成は、次のどれにあてはまりますか。

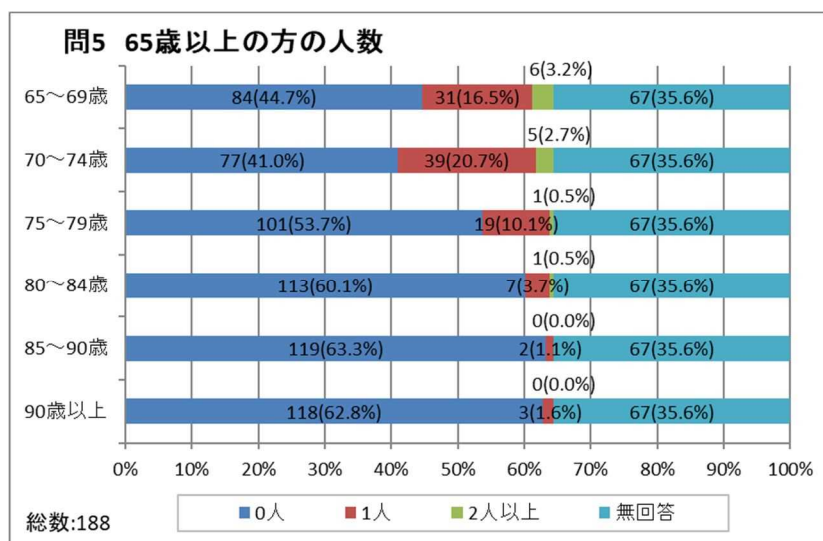
一人暮らしの方が51.1%であり、全体の半数近くが単身世帯である。

次いで母子家庭または父子家庭17.6%、夫婦二人暮らしが14.4%といった世帯が多くなっている。



問5. あなたを含めて、ご家族の中で65歳以上の方の人数を、年齢区分別に記入してください。

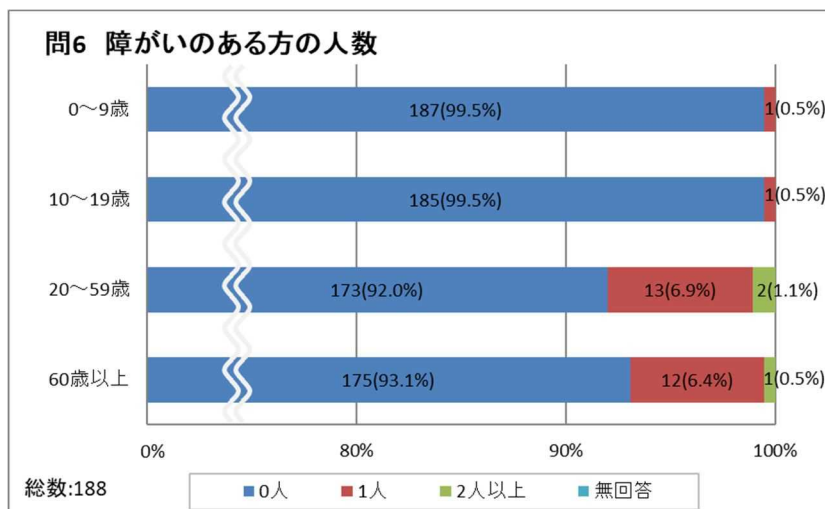
高齢者が1人以上いる世帯は、65～69歳、70～74歳の区分で約2割、75～79歳の区分で約1割見られ、80～84歳の区分で4.2%、85～90歳の区分で1.1%、90歳以上の区分で1.6%となっている。



問 6. あなたを含めてご家族の中に障がいをお持ちの方がいらっしゃれば、その方の人数を年齢区分別に記入してください。

障がいのある方が1人以上いる世帯は、20～59歳で8.0%、60歳以上で6.9%となっている。

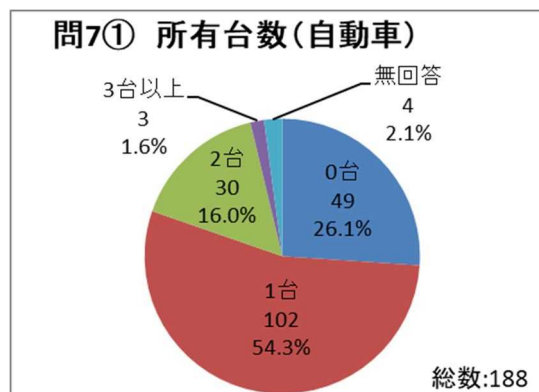
全体で約16%を占めており、障がいをお持ちの方がいる世帯がある程度存在していることがわかる。



問 7. あなたの世帯の自動車、バイク、自転車の所有台数を記入してください。

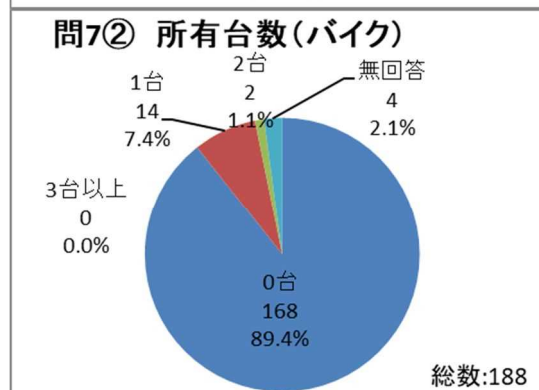
① 自動車

自動車を所有している世帯は合わせて71.8%と全体の7割以上を占めている。所有台数は1台が54.3%と最も多いが、2台以上との回答も17.6%と複数台所有している世帯も多い。



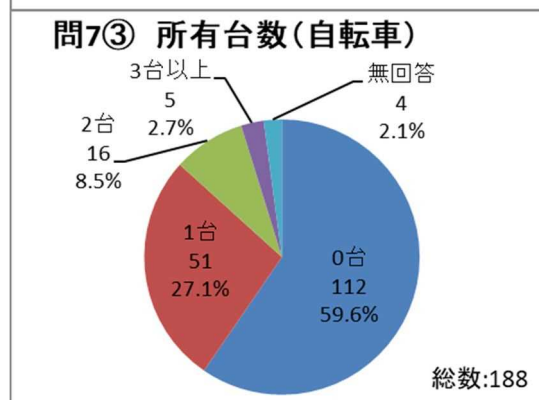
② バイク

バイクを所有していない世帯が89.4%と最も多く、全体の9割弱を占めている。1台以上所有していると答えたのは全体の約1割となっている。



③ 自転車

自転車を所有していない世帯が59.6%と全体の6割弱を占めている。所有している世帯では所有台数1台が27.1%と最も多く、台数が増えるにつれ割合は少なくなっている。



問 8. あなたがお住まいの住宅を記入してください。

全入居世帯の中から無作為抽出により 300 世帯を調査対象とし、調査票を配布した。合計 188 世帯の入居者の方にご協力いただき、アンケートの回収率は 62.7%と高い数値となった。回答いただいた方の現在入居している住宅についての分布は、以下の表のとおりである。

問8 住宅名(アンケート回収状況)

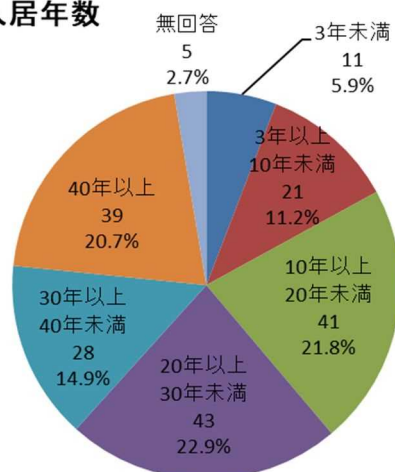
住宅名	票数	割合 (全票数中)	住宅名	票数	割合 (全票数中)
琴風	26	13.8%	野地	0	0.0%
山根	6	3.2%	新庄北	38	20.2%
岡ノ上	1	0.5%	あさひ	9	4.8%
片野	0	0.0%	築出	12	6.4%
大屋西	1	0.5%	瀬戸	8	4.3%
小木尾	2	1.1%	宮の下	3	1.6%
迫田	23	12.2%	串の下	7	3.7%
高須	14	7.4%	石神	2	1.1%
国清	7	3.7%	本町	7	3.7%
大屋東	2	1.1%	西里	1	0.5%
			西浜	1	0.5%
その他				7	3.7%
無回答				11	5.9%
合計				188	100.0%

問 9. 現在のお住まいに入居して、何年くらいになりますか。

3 年未満が 5.9%であり、短期間の入居者は 1 割以下であった。10 年以上の長期入居者が 8 割以上を占めている。

20 年以上 30 年未満との回答が 22.9%と最も多くを占めるが、入居年数については、大きな偏りは見られない。

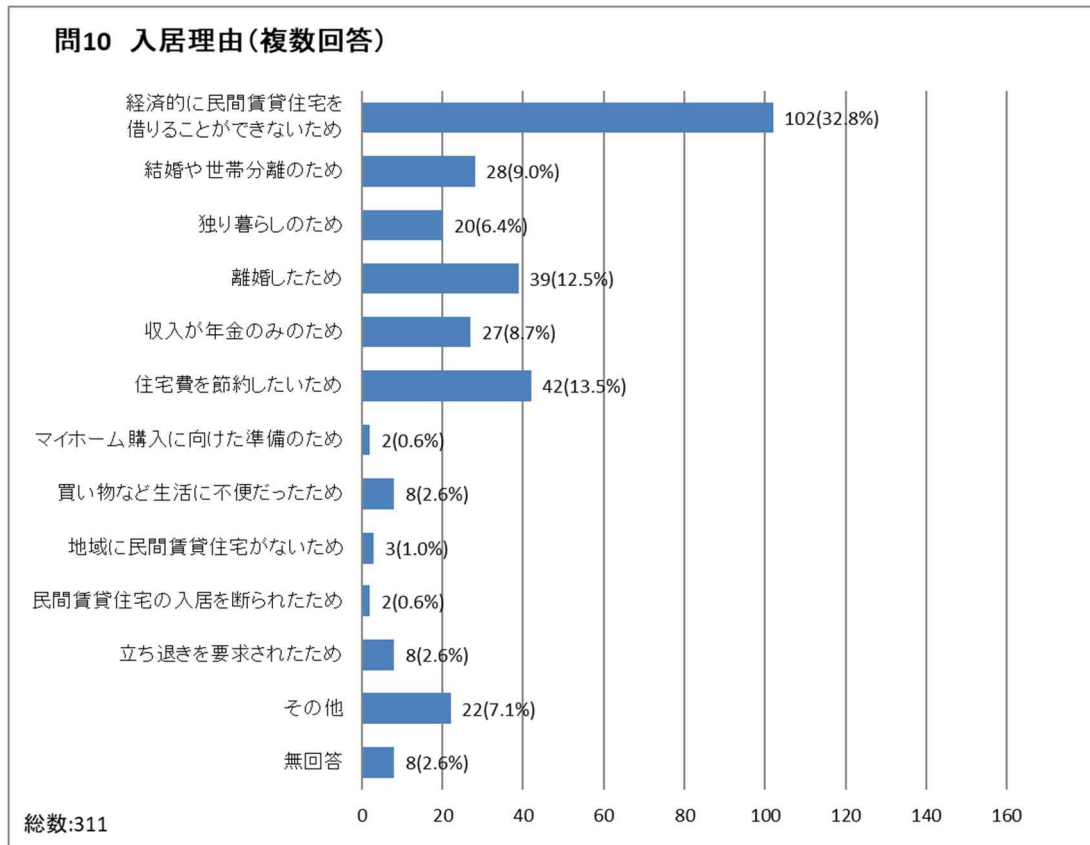
問9 入居年数



総数:188

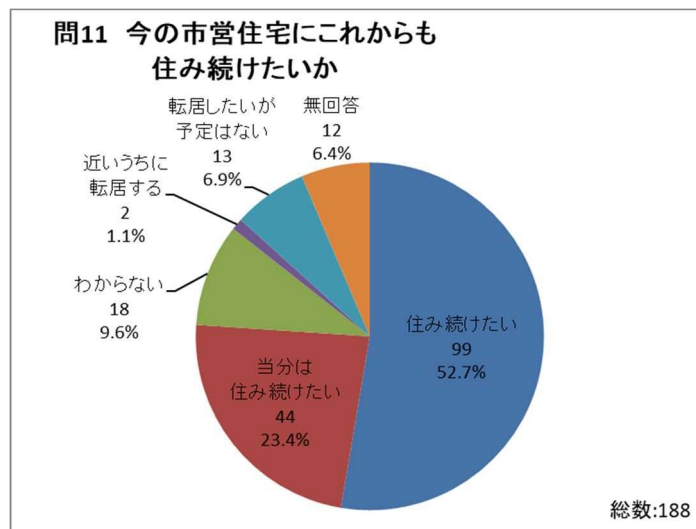
問 10. 市営住宅に入居した理由について、3 つ以内まで選んでください。

最も多かったのは「経済的に民間賃貸住宅を借りることができないため」で、全票数の内 32.8%を占めている。次いで「住宅費を節約したいため」が 13.5%、「離婚したため」が 12.5% となり、市営住宅への入居理由としては、経済的な状況が大きく関係していることがわかる。



問 11. あなたは現在お住まいの市営住宅にこれからも住み続けたいと思いますか。

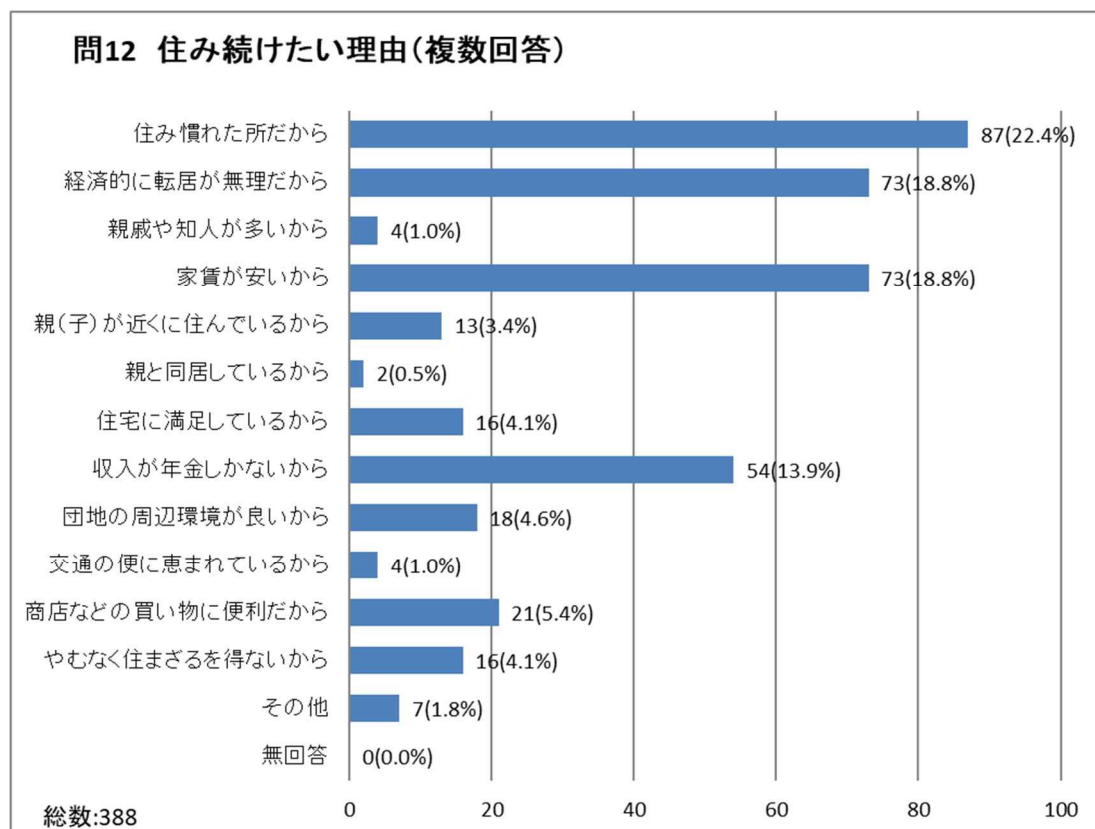
「住み続けたい」「当分は住み続けたい」が合わせて 76.1%となり、全体の約 4 分の 3 が、現在住んでいる市営住宅にこれからも住み続けたいと考えていることわかる。



問 12. (問 11 で「住み続けたい」「当分は住み続けたい」を選んだ方対象) 住み続けたいと思う理由について、3 つ以内まで選んでください。

最も多かったのは「住み慣れた所だから」であり、全票数の 22.4%を占めている。続いて「経済的に転居が無理だから」(18.8%)、「家賃が安いから」(18.8%) となり、経済面を理由に挙げる入居者が多い。

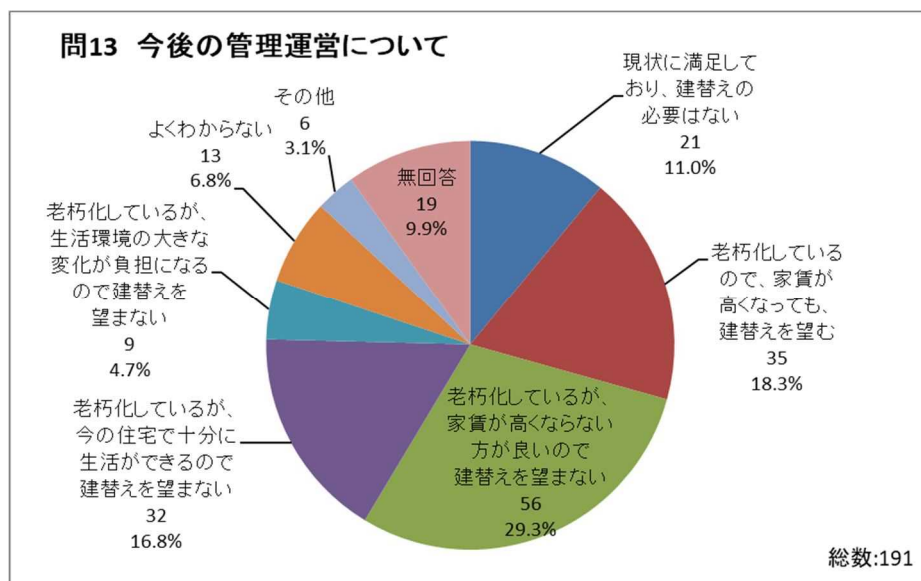
また、「収入が年金しかないから」が 13.9%であり、高齢者の世帯においても、経済状況から市営住宅に住み続けたいと考える割合が多いと考えられる。



問 13. あなたがお住まいの住宅の今後の管理運営について、どれが望ましいと思われますか。最もあてはまるものを 1 つだけお選びください。

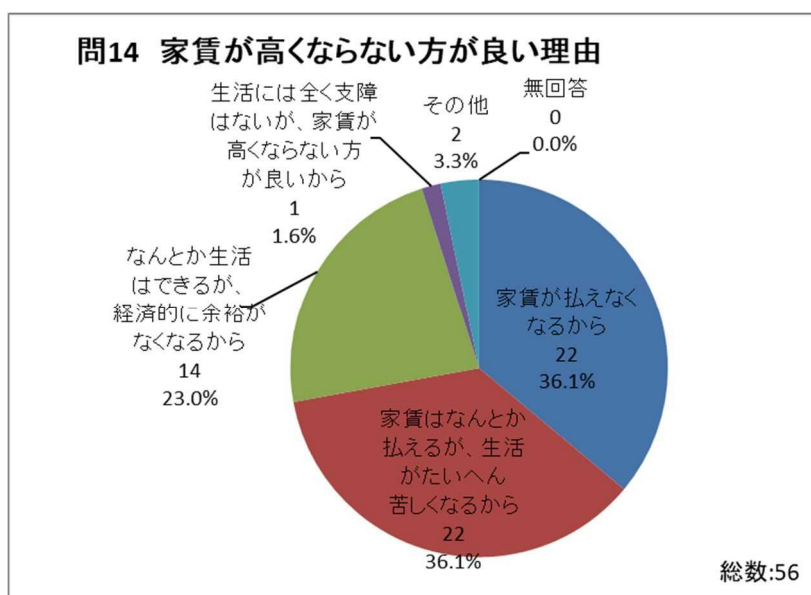
建替えのメリット（居住環境が向上する）とデメリット（家賃が高くなる）を説明書きした上で意見を選択していただいた。

最も多かったのは「老朽化しているが、家賃が高くない方が良いので建替えを望まない」との回答で、29.3%であった。次いで、「老朽化しているので、家賃が高くなっても、建替えを望む」との回答は 18.3%であるが、全体的には建替えを望まない入居者の方が多い。



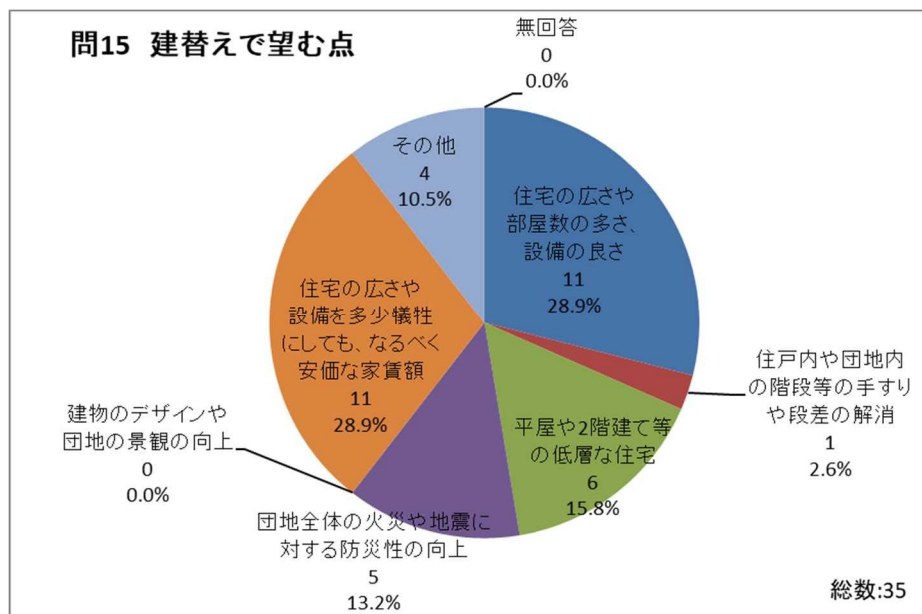
問 14. （問 13 で「老朽化しているが、家賃が高くない方が良いので建替えを望まない」を選んだ方対象）家賃が高くない方が良い理由について、最もあてはまるものを 1 つだけお選びください。

「家賃が払えなくなるから」が 36.1%、「家賃はなんとか払えるが、生活がたいへん苦しくなるから」が 36.1%となり、家賃が高くなった場合、生活に直接影響が及ぶと考えている入居者が多いことがわかる。



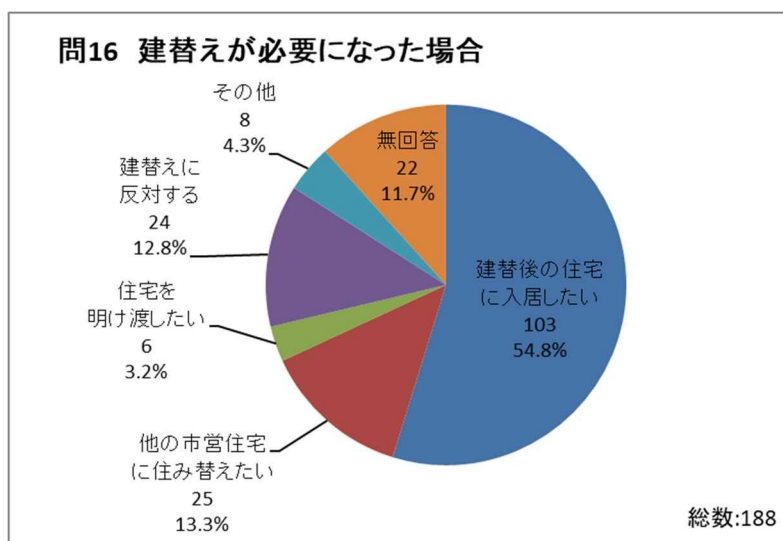
問 15. (問 13 で「老朽化しているので、家賃が高くなっても、建替えを望む」を選んだ方対象)
建替えにあたっては主にどのような点を望みますか。最もあてはまるものを 1 つだけお選びください。

建替えを望む入居者の希望として最も多かったのは、「住宅の広さや部屋数の多さ、設備の良さ」で 28.9%、「住宅の広さや設備を多少犠牲にしても、なるべく安価な家賃額」で 28.9% であった。他には低層住宅や防災性向上を望む意見もある。



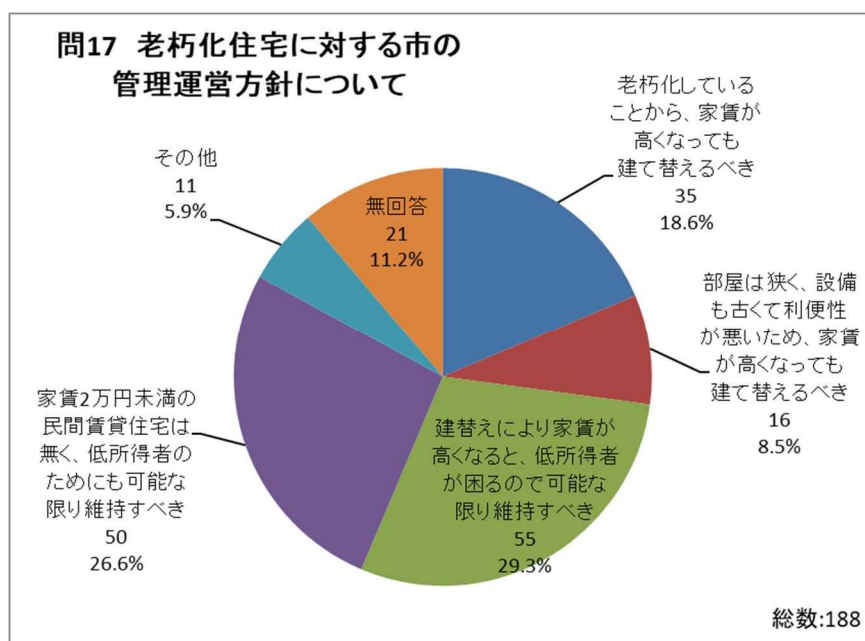
問 16. お住まいの住宅について、いちじるしい老朽化などにより建替えが必要になった場合、どうしたいと考えますか。最もあてはまるものを 1 つだけお選びください。

建替えが必要になった場合について、「建替え後の住宅に入居したい」との回答が 54.8% となり、半数以上を占めている。一方で「建替えに反対する」との回答も 12.8% あり、一部の住民は建替えを望んでいないことがわかる。



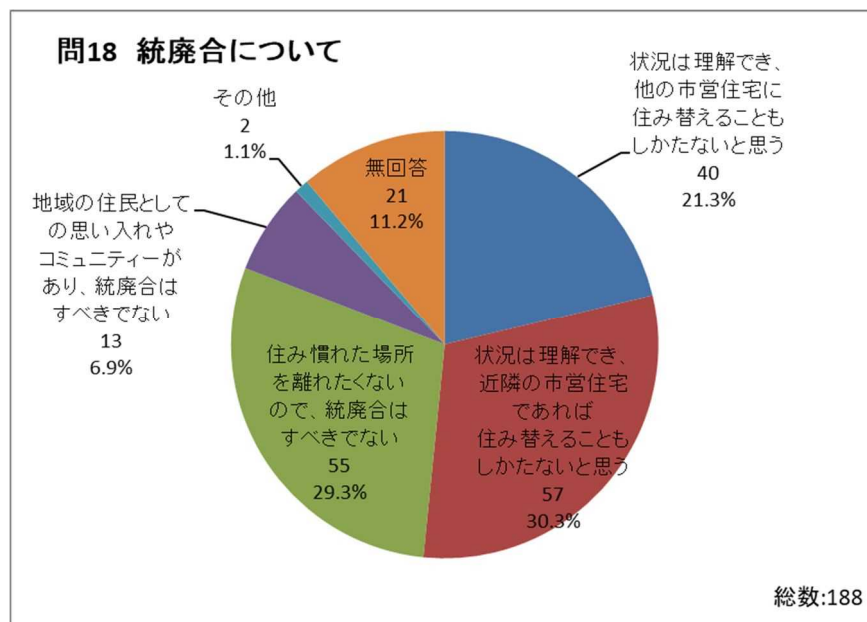
問 17. 昭和 20～40 年代に建設された市営住宅は、建物や設備は狭小で老朽化していますが、家賃が 2 万円未満であることから、特に高齢者や低所得者からの需要があります。一方で、建て替えた場合は建物や設備は新しくなりますが、法令により家賃は 2 万円以上になります。市は公共サービス（住宅セーフティーネット施策）として今後どのようにこれらの住宅を管理運営していくべきだと思いますか。最もあてはまるものを 1 つだけお選びください。

「建替えにより家賃が高くなると、低所得者が困るので可能な限り維持すべき」が 29.3%、「家賃 2 万円未満の民間賃貸住宅は無く、低所得者のためにも可能な限り維持すべき」が 26.6%であり、低所得者の経済状況を考慮した管理運営が求められている。「家賃が高くなっても建て替えるべき」という意見は、2 項目を合わせて 27.1%であり、全体の 4 分の 1 程度となっている。



問 18. 老朽化した市営住宅を順次建て替えていく場合、立地条件や財政的な面からも団地の統廃合が必要になる可能性があります。このことについてどのように考えますか。最もあてはまるものを1つだけお選びください。

「状況は理解できる」との回答は合わせて51.6%、「統廃合はすべきでない」との回答は合わせて36.2%となり、やや同意する意見が多くなっている。状況は理解できるとした中では「近隣の市営住宅であれば住み替えることもしかたないと思う」との回答が約6割、統廃合に反対する意見のうち約8割が「住み慣れた場所を離れたくない」を理由としている。



(3) アンケート調査結果の総括

アンケート調査結果の概要は、以下に示すとおりである。

○入居者の高齢化、少数世帯傾向

アンケート調査に回答いただいた入居者（世帯主）においては、高齢者が半数を占め、一人暮らしや夫婦のみといった少人数からなる世帯が多い。また、入居者の4割近くの世帯主が無職と回答しており、これは高齢者の割合が多いことによるものと考えられる。

○セーフティネットとしての役割

公営住宅等への入居理由、または住み続けたいと考える理由については、経済面を挙げる入居者の割合が多い。生活に困窮している方、収入が著しく低い方といった、要支援世帯に対しての受け皿として、公営住宅等が大きな役割を担っていると言える。

○「建替え」への不安

本市では老朽化した公営住宅等が現在も多く利用されているが、こうした老朽化住宅に対する市の管理運営方針への意見については、建替えを望む方が約2割、建替えを望まない方が約6割となった。こちらの理由としても、公営住宅等の家賃の低さや入居者の経済状況を考慮した上で可能な限り維持すべきという意見が多く、建替えにより経済状況に影響が及ぶようであれば、老朽化住宅について一部、一定程度維持していくことも必要と考えられる。

○入居者の意向は10年前と概ね同じ傾向

10年前となる平成24年10月に、同じ内容の入居者アンケート（500部配布、回収率57.6%）を実施している。当時の結果と今回の結果を比較すると、多くの項目で概ね同様の傾向を示しており、入居者の属性や経済状況、市営住宅の建替えや管理方針に対する入居者の意向は大きくは変化していないと考えられる。

ただし、建替えを望まない意向の中でも現状に満足していると回答された方の割合は半減していること、老朽化住宅に対しては家賃が高くなっても建て替えるべきとした回答の割合が増えたことから、建物の老朽化についてはなんらかの対応が必要と考える入居者が増えたと言える。

また、異なる傾向を示した項目として、自動車の所有状況については、前回は0台（所有していない）が約4割で最も多くの割合を占めていたのに対し、今回は1台所有との回答が過半数を超えており、交通手段として日常的に自動車を利用する場合が増えたと考えられる。

2-10 公営住宅等施策の課題と基本方針

(1) 公営住宅等の課題と役割

①社会資本整備における「選択と集中」の必要性

国・地方ともに厳しい財政状況下において、既存ストックの老朽化への対応等、公共投資を取り巻く状況は極めて厳しいことから、法の趣旨に則り、限られた資源をどのような分野に重点的に投資していくか、「選択と集中」の判断が求められている。

②公営住宅等の必要性

住宅弱者を救済するためのセーフティネット機能を確保する上で、公営住宅等公的賃貸住宅の役割は依然として重要であり、需要に対応した供給等が今後も継続して適切に行われ、住生活の安定の確保が図られるよう十分に配慮することとされている。

③住宅セーフティネット機能への特化

公的主体は、民間市場が十分に熟成してきた分野は民間供給に委ねることを原則とする一方で、市場原理や自己責任によると真に適切な供給がされない分野に限り、公的責任において、公平・公正の原則の下、的確に対応するものとされており、この中で、住宅・建築物や宅地については、従来から民間による供給が主体であり、公的主体はその補完的役割を担ってきたが、低所得高齢者・障がい者向け住宅など、市場では供給が困難な住宅・社会資本のマネジメントに公的主体はシフトしていくものとされている。

(2) 公営住宅等のストック管理

①既存ストックの有効活用

財政的な制約の高まりからも、既存ストックを長期的に活用するとともに、老朽化したストックの維持管理や建替えを計画的に進め、事業の平準化を検討する必要がある。

②住宅需要及び供給に関する長期見通しに則したストック管理

県営住宅と連携して住宅セーフティネットを構築するとともに、公的賃貸住宅によって居住の安定を図るべき世帯数を適切に見込み、公営住宅等の供給量の適正化を図る必要がある。

③入居者実態に基づく適正な管理運営

入居者の多数を占める低額所得者や高齢者の居住の安定を図るため、アンケート結果からも、既存ストックの維持を基本としつつ、適切な修繕等の対応や建替え等の計画検討を行いながら管理運営を継続していく必要がある。また、今後さらなる増加が見込まれる単身高齢者の適正かつ円滑な入居管理も、重要な課題である。

3. 長寿命化に関する基本方針

3-1 ストックの状況の把握及び日常的な維持管理の方針

(1) 公営住宅等の状況把握とデータベース化

公営住宅等の団地・住棟単位での整備・管理に関する情報をデータベース化するとともに、修繕履歴を随時確認できる仕組みを整理することで、ストックの状況を適切に把握するストックマネジメント基盤の充実を図る。

(2) 予防保全的管理の実施

公営住宅等の管理データを活用し、日常保守点検や定期点検を的確に実施、継続していくことで、予防保全的管理に努める。

3-2 長寿命化及びライフサイクルコスト縮減に関する方針

(1) 既存ストックの長期的活用

既存ストックを長期的に有効活用するため、対症療法型の維持管理から予防保全的な維持管理に移行しながら、各種改善を実施することで公営住宅等の長寿命化を図るとともに、適切な改善や維持管理による修繕周期の延長等によりライフサイクルコストの縮減につなげる。

(2) 保守点検等の充実

日常的な保守点検や定期点検を充実させ、建物の老朽化や劣化による事故等を未然に防止するとともに、計画的な修繕や改善の実施、維持管理につなげる。

(3) 効率的かつ効果的な供給

公営住宅等の全体及び住宅毎の需要等を勘案し、社会情勢や将来展望を踏まえた効率的かつ効果的な管理運営を行う。

3-3 総合的な活用に関する方針

(1) 住宅セーフティネット機能への特化

市場において自力では適切な住宅を確保することが困難な住宅確保要配慮者（低所得者、被災者、高齢者、障がい者、子どもを育成する家庭等）に対する低廉な家賃の住宅の供給に重点を置く。

(2) 入居者の安全性や住生活の安定の確保

老朽化が進んでいる公営住宅等があるため、建替え、用途廃止、改善・修繕等の手法を適切に選択し、計画的に実施することにより入居者の安全性を確保する。また、建替えや団地の統廃合等、入居者の生活に重大な影響を与え得る施策の判断にあたっては、入居者の意向を尊重するとともに住生活の安定の確保に十分配慮する。

4. 長寿命化を図るべき公営住宅等

4-1 要支援世帯からみた住宅供給量の推計

(1) 推計の考え方

公営住宅等は、住宅に困窮する多様な需要に対応したセーフティネットとして、管理戸数や供給戸数目標の適正な設定を行い供給していかなければならない。

公営住宅等の目標管理戸数を設定するにあたり、「世帯数」の将来推計及び「住宅確保要配慮者世帯数（要支援世帯数）」の推計を行い、その結果を踏まえて現状の供給戸数と将来的に必要なと考えられる戸数を設定する。

本市及び一部県に関する統計資料等をもとに、国が公開している下記のプログラムを用いて必要な推計を行い、その結果を示す。

【ストック推計プログラム】

- ・Ⅰ. 世帯数推計プログラム（市区町村版）及び（都道府県版）
- ・Ⅱ. 住宅確保要配慮者世帯数推計プログラム（一般市版②）

【参考】

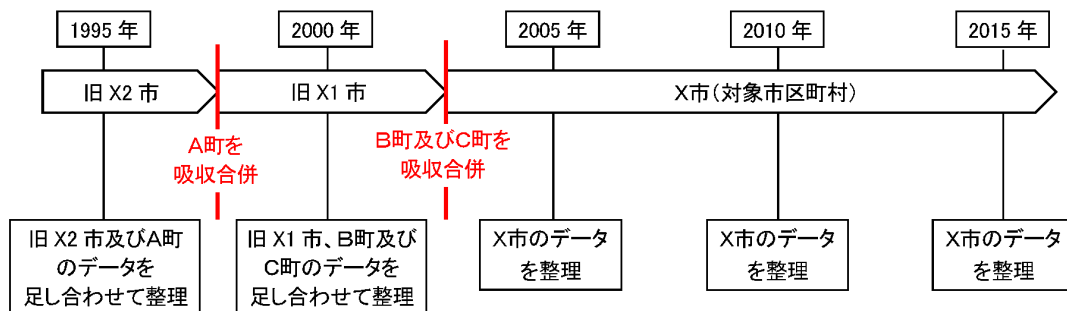


図 4-1 市区町村合併をしている場合の人口及び世帯数の実績値の整理の考え方（例）

(2) 推計結果

I. 世帯数推計プログラム（市区町村版）及び（都道府県版）より、平成 27（2015）年度の世帯数の実績値を踏まえて令和 27（2045）年までの世帯数の推計を行い、その結果及び推移を示す。

表 4-1 世帯数の推計結果（推移）

柳井市							
世帯主 の年齢	実績値	推計値					
	2015年	2020年	2025年	2030年	2035年	2040年	2045年
総数	14,147	13,624	13,004	12,330	11,501	10,631	9,851
20歳未満	29	25	21	19	16	14	12
20～24歳	238	236	212	196	169	152	128
25～29歳	413	387	405	367	343	295	270
30～34歳	478	450	424	442	403	376	333
35～39歳	697	561	526	499	518	472	442
40～44歳	971	819	660	619	593	622	577
45～49歳	834	979	813	651	596	563	581
50～54歳	937	895	1,075	906	725	675	652
55～59歳	1,095	971	937	1,129	955	779	729
60～64歳	1,368	1,163	1,017	980	1,177	976	780
65～69歳	1,861	1,431	1,213	1,060	1,029	1,226	998
70～74歳	1,532	1,825	1,401	1,184	1,027	1,000	1,173
75～79歳	1,341	1,477	1,764	1,370	1,152	994	955
80～84歳	1,225	1,141	1,268	1,541	1,198	1,013	879
85歳以上	1,128	1,265	1,269	1,368	1,599	1,474	1,342

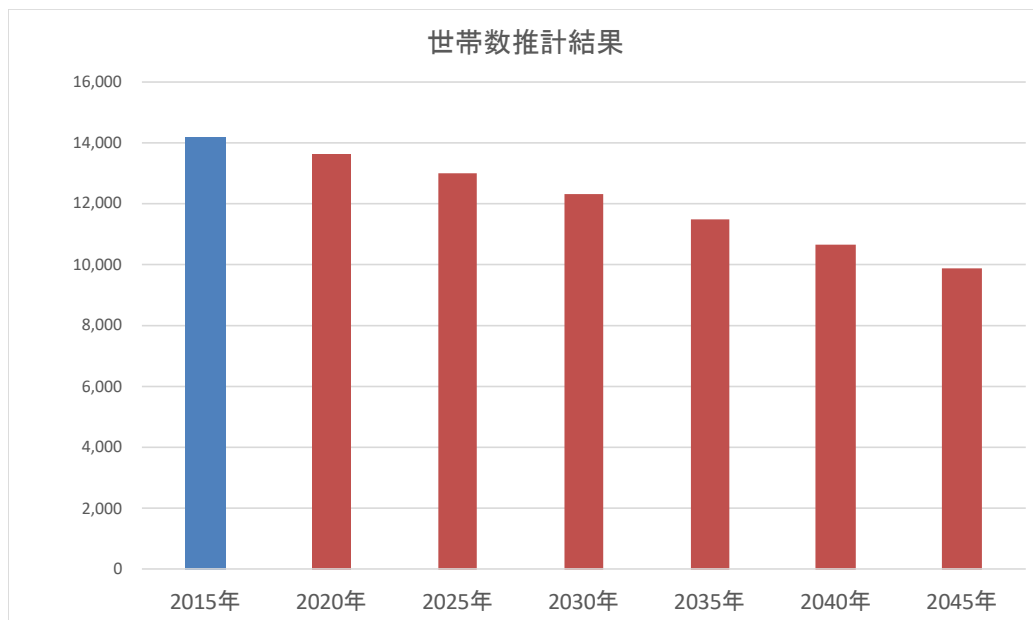


図 4-2 世帯数推計結果

世帯数推計結果を踏まえた上で、Ⅱ. 住宅確保要配慮者世帯数推計プログラム（一般市版②）より、公営住宅の入居資格世帯数及び著しい困窮年収水準未満の世帯数の推計を行った結果を示す。

表 4-2 公営住宅の入居資格世帯数及び著しい困窮年収水準未満の世帯数の推計結果

	2020 年度央	2025 年度央	2030 年度央	2035 年度央	2040 年度央	2045 年度央
公営住宅の入居資格世帯数	1,563	1,479	1,394	1,296	1,196	1,107
著しい困窮年収水準未満の世帯数	914	863	814	758	701	652

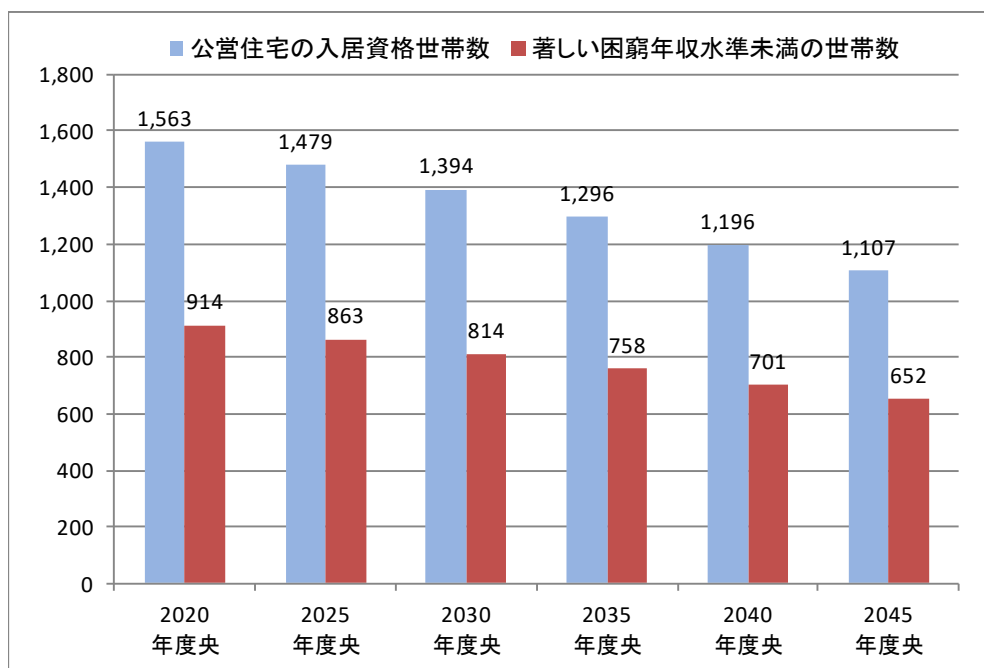


図 4-3 公営住宅の入居資格世帯数及び著しい困窮年収水準未満の世帯数の推計結果

※公営住宅の入居資格世帯数：本来階層＋裁量階層の世帯数

- ・ 本来階層：政令月収 158,000 円以下の世帯のうち、同居親族のいる世帯及び 1 人かつ 60 歳以上の世帯
- ・ 裁量階層：政令月収 158,001 円以上 214,000 円以下の世帯のうち、60 歳以上の 1 人世帯、60 歳以上の夫婦のみ世帯、子どもが 6 歳未満の子育て世帯

※著しい困窮年収水準未満の世帯数：公営住宅の入居資格世帯数のうち、世帯人員や世帯構成からみてそれぞれ著しい困窮年収水準未満となる世帯数

世帯人員別の公営住宅の入居資格世帯数及び著しい困窮年収水準未満の世帯数の推計結果を示す。

表 4-3 世帯人員別の公営住宅入居資格世帯数の推計結果

	2020 年度央	2025 年度央	2030 年度央	2035 年度央	2040 年度央	2045 年度央
1人かつ 60歳以上	562	571	569	554	532	510
2人	382	312	256	207	167	135
3人	296	281	265	247	227	210
4人	211	202	192	179	166	154
5人	87	85	82	78	73	68
6人以上	25	28	30	30	30	29
合計	1,563	1,479	1,394	1,296	1,196	1,107

表 4-4 世帯人員別の著しい困窮年収世帯数の推計結果

	2020 年度央	2025 年度央	2030 年度央	2035 年度央	2040 年度央	2045 年度央
1人かつ 60歳以上	271	285	292	290	284	277
2人	260	203	160	124	96	73
3人	179	174	168	158	147	138
4人	119	114	109	103	96	90
5人	61	59	56	53	49	46
6人以上	24	27	29	29	29	28
合計	914	863	814	758	701	652

上記の推計結果をもとにすると、本計画の目標年度とする 2032（令和 14）年度における公営住宅の入居資格世帯数は約 1,350 世帯、著しい困窮年収水準未満の世帯数は約 790 世帯となる。

現在の公営住宅等管理戸数は合計 917 戸であり、著しい困窮年収水準未満の世帯数を十分上回っている。

公営住宅の入居資格世帯数において、特定のニーズを有する要支援世帯数の推計を行った結果を示す。要支援世帯に対しては住宅セーフティネットの役割をもつ公営住宅等によって住宅を確保する必要があるとし、将来にわたってこの戸数は確実に確保することとする。

表 4-5 特定のニーズを有する要支援世帯数の推計結果

		2020 年度央	2025 年度央	2030 年度央	2035 年度央	2040 年度央	2045 年度央
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	A	75	67	60	53	47	41
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	B	145	130	117	105	94	85
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	C	49	44	39	34	30	26
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	D	33	28	23	19	16	13
A+B 合計		220	197	178	159	141	126
A+C 合計		124	111	99	87	76	67
A+B+C 合計		269	241	216	193	171	152
A~D 合計		302	269	240	212	186	165

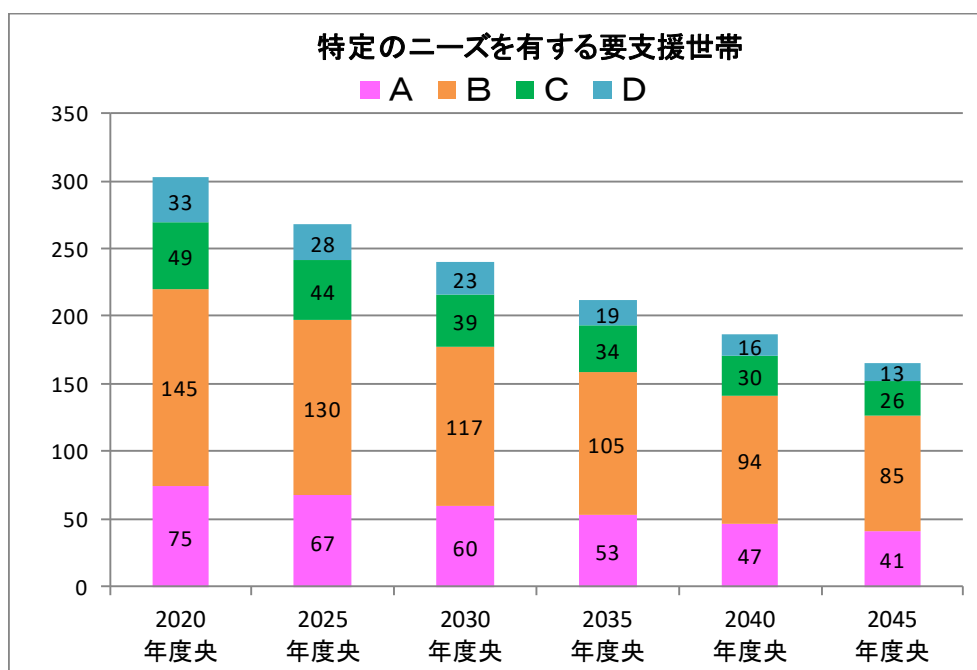


図 4-4 特定のニーズを有する要支援世帯数の推計結果

上記の推計結果をもとにすると、本計画の目標年度とする 2032（令和 14）年度における特定のニーズを有する要支援世帯数は A～D の合計で約 230 世帯となる。

現在の公営住宅等管理戸数は合計 917 戸であり、特定のニーズを有する要支援世帯数を十分上回っている。

令和4年5月末現在、本市における県営住宅の管理戸数は5団地、410戸である。

表 4-6 柳井市内にある県営住宅の管理戸数

(単位：戸)

団地名	建設年度	構造	戸数
大屋県営住宅	H9~H14	中耐	158
新庄北県営住宅	H16~H21	中耐	126
宮野県営住宅	S54~S56	中耐	60
柳井旭ヶ丘県営住宅	H2	中耐	30
馬皿県営住宅	H8	中耐	36
合計			410

市で管理する公営住宅等は917戸であり、これらを合計すると1,327戸となる。

以上より、本市における公営住宅等管理戸数の分担割合は、県が30.9%、市が69.1%となっている。

これまでの推計結果によれば、本市において本計画の目標年度とする2032（令和14）年度における公営住宅の入居資格世帯数は約1,350世帯、著しい困窮年収水準未満の世帯数は約790世帯、特定のニーズを有する要支援世帯数は約230世帯となる。

このうち、特定のニーズを有する要支援世帯数については、居住環境の確保に向けて公営住宅等をセーフティネットとして確実に活用していくことを想定する。

また、目標年度の公営住宅の入居資格世帯数は現在の県営及び市営の公営住宅等管理戸数とほぼ同等となっているが、現状において空家も多くみられることを考慮すれば、人口減少傾向にある中で必ずしも現状の全戸数を維持する必要はないと考えられる。

よって本計画では、著しい困窮年収水準未満の世帯数を目安に、市営の公営住宅等管理戸数を設定する。

県と市の管理戸数の分担割合を将来も維持すると想定すれば、県営で約3割、市営で約7割の公営住宅等を管理していくこととなるため、目標年度の著しい困窮年収水準未満の世帯数約790世帯に対し、市営で約550戸を確保することを想定する。

計画期間における公営住宅の必要戸数を確保した上で、財政的な負担や事業量を考慮し、実際に可能な範囲で戸数の集約、縮減を行うこととする。

4-2 既存公営住宅等の活用のための考え方

公営住宅等の活用について、事業手法と基本的な考え方は下表に示すとおりである。

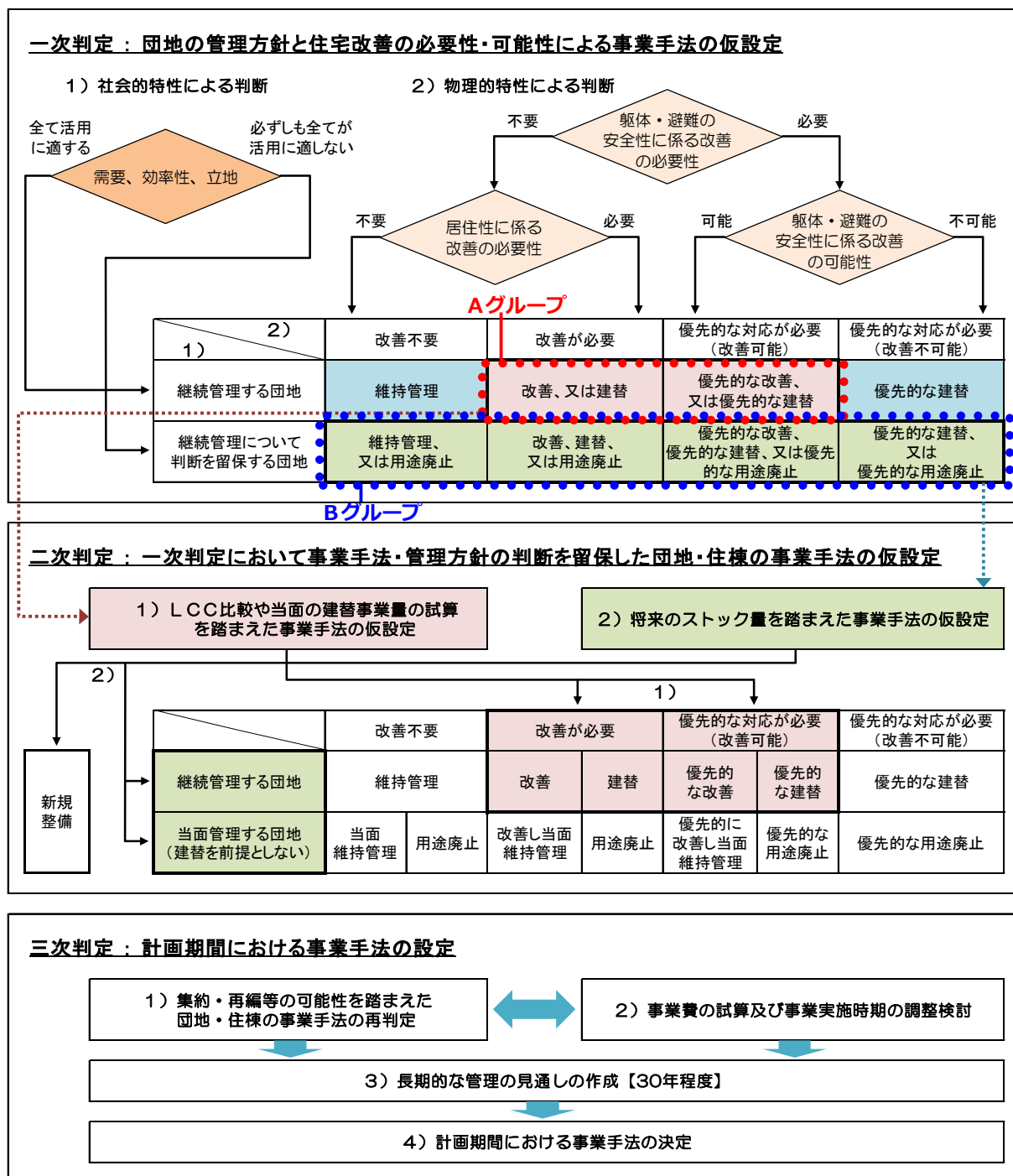
表 4-7 活用の方法

事業手法		基本的な考え方
新規整備		ある敷地に、新たに公営住宅等を建設するものを本計画では「新規整備」とする。これまでに用途廃止となった、または今後用途廃止を進める公営住宅等の戸数分を集約して整備する場合を含める。
維持管理	計画修繕	公営住宅等として十分な機能を有すると判断でき、以下の方法により適切な維持・管理を行うものを本計画では「計画修繕」とする。 ・保守点検 ・修繕周期をもとにした設備の補修・更新 等
	改善	全面的改善によらず、公営住宅等の質の向上のために以下の改善・改修を個別に行うものを本計画では「改善」とする。 特に長寿命化型改善を含むものについては「改善（長寿命化型）」とする。 1) 安全性確保型（外壁落下防止改修 等） 2) 福祉対応型（廊下、階段の手摺設置、スロープの設置、中層建物へのエレベーターの設置 等） 3) 居住性向上型（外壁・最上階の天井等の断熱、3点給湯 等） 4) 長寿命化型（躯体・屋上・外壁の耐久性向上、配管の耐久性・耐食性の向上に資する工事 等）
建替		現存する公営住宅等を除却し、その敷地の全部または一部の区域に新たに市営住宅等を建設するものを本計画では「建替」とする。
用途廃止		耐用年限を超過したのち、将来にわたり継続管理することが不相当と判断される場合、公営住宅等の用途を廃止後、建物を除却し、敷地売却または他の用途へ有効に活用するものを本計画では「用途廃止」とする。

参考：公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）（平成 28 年 8 月、国土交通省住宅局 住宅総合整備課）等

公営住宅等の事業手法の選定は、公営住宅等長寿命化計画策定指針（2016（平成 28）年 8 月改定）に記載されている「事業手法の選定フロー」に基づき行う。

公営住宅等の需要の見通しに基づく将来ストック量の推計【中長期】



参考：公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）（平成 28 年 8 月、国土交通省住宅局 住宅総合整備課）等

図 4-5 事業手法の選定フロー

選定フロー及び判断基準に基づき、以下により判定を行う。

①社会的特性による一次判定

a) 判定の考え方

需要、効率性、立地により、団地ごとに判定を行う。

b) 判定のための判断基準

【需要】

団地・住棟の需要が高いか低いかの判断を行う。

2項目中1つ以上○があれば○、全て×であれば×、それ以外は－と判定する。

募集倍率	過去入居申込状況（H29～R3）の募集戸数に対する応募戸数より算出した応募倍率の平均をもとに判定 $\left[\begin{array}{l} 1.0 \text{ 以上：需要が高い} \rightarrow \bigcirc \\ 1.0 \text{ 未満：需要が低い} \rightarrow \times \\ \text{当該期間募集なしの住宅：－} \end{array} \right]$
入居率	現在の入居状況から算出した住棟毎の入居率の平均をもとに判定 $\left[\begin{array}{l} \text{平均値（72.9\%）以上：需要が高い} \rightarrow \bigcirc \\ \text{平均値（72.9\%）未満：需要が低い} \rightarrow \times \\ \text{老朽化木造住宅、募集停止中の住棟：－} \end{array} \right]$

【効率性】

団地の活用に向けて、効率性の状況を判断する。

3項目中2つ以上○があれば○、2つ以上×があれば×と判定する。

敷地面積	一般的に1階4戸、3階建ての中層耐火住宅を建てることのできる敷地面積1,000㎡を基準に判定（基準面積以上であれば高度利用が可能と判断） $\left[\begin{array}{l} \text{敷地面積1,000㎡以上：効率性が高い} \rightarrow \bigcirc \\ \text{敷地面積1,000㎡未満：効率性が低い} \rightarrow \times \end{array} \right]$
敷地形状	敷地形状が整形または平坦であるかを基準に判定（複雑でない形状であれば一体的な高度利用が可能と判断） $\left[\begin{array}{l} \text{整形または平坦：効率性が高い} \rightarrow \bigcirc \\ \text{不整形、高低差有、分割等：効率性が低い} \rightarrow \times \end{array} \right]$
用途地域の制限	指定されている用途地域の内容をもとに判定（住居系であれば適切な利用が可能と判断） $\left[\begin{array}{l} \text{住居系用途地域：効率性が高い} \rightarrow \bigcirc \\ \text{住居系用途地域以外：効率性が低い} \rightarrow \times \end{array} \right]$

【立地】

団地の活用に向けて、立地の状況を判断する。

立地	立地適正化計画における位置付けで判定（区域内であればより適切な利用が可能と判断） $\left[\begin{array}{l} \text{都市機能誘導区域内：} \odot \text{（該当なし）} \\ \text{居住誘導区域内} \quad \quad : \bigcirc \\ \text{区域外} \quad \quad \quad : \times \end{array} \right]$
----	---

c) 判定の結果

3 項目の全て○であれば「継続管理する団地」、1 つ以上×があれば「継続管理について判断を留保する団地」と判定する。

②物理的特性による一次判定

a) 判定のための判断基準

【躯体・避難の安全性に係る改善の必要性】

団地・住棟について、躯体の安全性、避難の安全性を判定し、改善が必要かどうかの判断を行う。

躯体の 安全性	耐震性の適否により判定 建設年度が 1982（昭和 57）年以降：新耐震基準→○ 建設年度が 1981（昭和 56）年以前：旧耐震基準→× →耐震診断等により耐震性ありと判断済み →△ 木造・簡易耐火平屋構造・簡易耐火二階構造 : —
避難の 安全性	二方向避難、防火区画の適否により判定 ※「共同住宅等に係る消防用設備等の技術上の基準の特例について」（1975（昭和 50）年 5 月 1 日付け消防予第 49 号）と建設年度の関係で判断 建設年度が 1976（昭和 51）年以降 ：消防法による二方向避難、防火区画の基準に適合→○ 建設年度が 1975（昭和 50）年以前 ：消防法による二方向避難、防火区画の基準より前→×

躯体・避難の安全性に係る改善の必要性について

全て○ →居住性に係る改善の必要性の判定へ

1 つ以上×→躯体・避難の安全性に係る改善の可能性の判定へ

【居住性に係る改善の必要性】

躯体の安全性、避難の安全性で改善が不要な場合、居住性に関する項目についてそれぞれ評価し、改善が必要かどうかの判断を行う。

8 項目中○にあたる項目が 5 つ以上あれば改善不要、5 つ未満であれば改善が必要と判定する。

浴室の有無	あり→○ なし→×	集会所	あり→○ なし→×
3 箇所給湯	3 箇所→○ 2 箇所、単独→△ なし→×	児童遊園	あり→○ なし→×
高齢化対応 （改修履歴）	E V 設置 →○ 手摺設置、一部手摺設置→△ なし →×	駐車場	あり →○ 来客用→△ なし →×
し尿処理	公共下水道 →○ 浄化槽、農業集落排水→△ くみ取り・無処理 →×	自転車置場	あり→○ なし→×

【躯体・避難の安全性に係る改善の可能性】

躯体の安全性、避難の安全性に係る改善が必要な場合、改善が可能か不可能かの判断を行う。

耐用年限	計画期間 10 年間の耐用年限の超過状況により判定 耐用年限超過：改善不可能 ※将来的な用途廃止及び建替の予定あり 耐用年限未満：改善可能 ※現ストックを継続して活用予定
------	--

b) 判定の結果

以上の項目より、次のとおり判定します。

躯体・避難の安全性に係る改善は不要であり、居住性に係る改善も不要 ：「改善不要」
躯体・避難の安全性に係る改善は不要であるが、居住性に係る改善は必要 ：「改善が必要」
躯体・避難の安全性に係る改善が必要であり、改善可能 ：「優先的な対応が必要（改善可能）」
躯体・避難の安全性に係る改善が必要であるが、改善不可能 ：「優先的な対応が必要（改善不可能）」

◆一次判定結果（①、②より）

2) 1)	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（存続）	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
継続管理について判断を留保する団地	維持管理、又は用途廃止 琴風 高須 瀬戸	改善、建替、又は用途廃止 迫田 あさひ（簡二） 築出	優先的な改善、優先的な建替、又は優先的な用途廃止 石神	優先的な建替、又は優先的な用途廃止 山根 岡ノ上 片野 大屋西 小木尾 国清 大屋東 野地 新庄北 あさひ（簡平） 宮の下 串の下 本町 西里 西浜

③二次判定

二次判定では、選定フローにおいては、一次判定の結果をもとに、ライフサイクルコスト（以下「LCC」と表記）及び建替事業量による判断により改善もしくは建替かを判定、また、将来ストック量による判断により継続管理か否かの判定を行う。

一次判定結果より

・ Aグループ

「継続管理する団地」のうち、「優先的な対応が必要（改善可能）」または、「改善が必要」と評価された住棟については、改善か建替かの判断が保留される。そこで、二次判定において、「優先的な改善・建替」または「改善・建替」の事業手法の仮設定を行う。

・ Bグループ

「継続管理について判断を留保する団地」については、二次判定において、将来にわたって「継続管理する団地」か、建替を前提とせず「当面管理する団地」か等を改めて判断する。

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

a) 判定の考え方

一次判定においてAグループとなった団地についてLCCを算出し、改善か建替かを判定する。また、建替事業量の試算により、改善か建替かを判定する。

b) 判定のための判断基準

対象住棟が改善事業を実施する場合と建替事業を実施する場合のLCCを比較し、改善事業を実施する方がLCCを削減できる場合に、事業手法を改善と仮設定する。

→ 今回、一次判定においてAグループに該当する団地はないため、この判定は不要

Bグループ

→ 将来ストック量を踏まえた事業手法の仮設定

a) 判定の考え方

一次判定においてBグループとなった団地についてストック推計を踏まえて判定する。

b) 判定のための判断基準

建替または用途廃止候補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る用途廃止を想定する「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。

◆二次判定結果（③より）

	改善不要		改善が必要		優先的な対応が必要 (改善可能)		優先的な対応が必要 (改善不可能)
	維持管理		改善	建替	優先的な改善	優先的な建替	優先的な建替
継続管理 する団地 (存続)	琴風 高須 瀬戸		迫田	あさひ（簡二） 築出	石神		大屋東 野地 新庄北 串の下 本町 西浜
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
							山根 岡ノ上 片野 大屋西 小木尾 国清 あさひ（簡平） 宮の下 西里

④三次判定

三次判定においては、以下の検討により、計画期間に実施する事業手法を決定する。

a) 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

一次・二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。

団地単位での効率的活用に関する検討	改善・建替と判定された住棟が混在する団地において、より効率的な事業実施が可能となる場合は判定の見直しを検討する。また、事業実施時期の調整も行う。
集約・再編等の可能性に関する検討	一定の地域において複数の団地が存在する場合等は、地域の実情を踏まえて集約・再編等の可能性を検討する。

b) 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、建替事業等に係る事業費を試算し、今後の見通しを立てる。

事業費の試算	中長期的な期間（30 年程度）における事業費を概算するため、中長期的な期間（30 年程度）内の全ての新規整備事業、改善事業、建替事業、用途廃止事業にかかる費用を、仮定をおいて試算する。
事業実施時期の調整	事業費の試算の結果、一定時期に事業費が集中するなど円滑に事業を実施することが困難と判断される場合は、事業実施時期を調整する。また、将来的な予算確保が可能であるか、事業量が人員体制等の面で実情と乖離していないか等を検討し、最終的に事業実施時期や事業量を決定する。

c) 長期的な管理の見通しの作成（30 年程度）

b) で決定した事業実施時期をもとに、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。

d) 計画期間における事業手法の決定

長期的な管理の見通しに基づき、計画期間内（10 年間）に実施を予定する事業を決定する。

表 4-8 住棟別一次～三次判定結果 (1)

[illegible]

表 4-9 住棟別一次～三次判定結果 (2)

[illegible]

表 4-10 住棟別一次～三次判定結果 (3)

[illegible]

表 4-11 住棟別一次～三次判定結果（４）

住宅 の 種類	地区	団地名	棟名 (部屋 番号)	戸数	建設 年度	構造	一次判定	二次判定	三次判定	備 考 (判定の補足事項)
公営	新庄	築出	1	7	1976	簡二	改善、建替、又は用途廃止	建替	修繕対応	将来的に集約建替を検討
公営	新庄	築出	2	7	1976	簡二	改善、建替、又は用途廃止	建替	修繕対応	将来的に集約建替を検討
公営	新庄	築出	3	6	1976	簡二	改善、建替、又は用途廃止	建替	修繕対応	将来的に集約建替を検討
公営	新庄	築出	4	6	1976	簡二	改善、建替、又は用途廃止	建替	修繕対応	将来的に集約建替を検討
公営	新庄	築出	5	5	1977	簡二	改善、建替、又は用途廃止	建替	修繕対応	将来的に集約建替を検討
公営	新庄	築出	6	5	1977	簡二	改善、建替、又は用途廃止	建替	修繕対応	将来的に集約建替を検討
公営	大畠	瀬戸	1	20	2004	中耐	維持管理、又は用途廃止	維持管理	修繕対応	
公営	大畠	宮の下	1	1	1966	木平	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	入居者退去後（賃貸期間中は修繕対応）
公営	大畠	宮の下	2	1	1966	木平	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	入居者退去後（賃貸期間中は修繕対応）
公営	大畠	宮の下	3	1	1966	木平	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	入居者退去後（賃貸期間中は修繕対応）
公営	大畠	宮の下	4	1	1966	木平	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	入居者退去後（賃貸期間中は修繕対応）
公営	大畠	宮の下	5	1	1966	木平	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	入居者退去後（賃貸期間中は修繕対応）
公営	大畠	宮の下	6	2	1968	木平	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	入居者退去後（賃貸期間中は修繕対応）
公営	大畠	宮の下	7	2	1968	木平	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	入居者退去後（賃貸期間中は修繕対応）
公営	大畠	宮の下	8	3	1968	簡平	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	入居者退去後（賃貸期間中は修繕対応）
公営	大畠	宮の下	9	4	1968	簡平	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	入居者退去後（賃貸期間中は修繕対応）
公営	大畠	宮の下	10	5	1968	簡平	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	入居者退去後（賃貸期間中は修繕対応）
公営	大畠	串の下	1	2	1967	簡平	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な建替	修繕対応	将来的に集約建替を検討
公営	大畠	串の下	2	5	1967	簡平	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な建替	修繕対応	将来的に集約建替を検討
公営	大畠	串の下	3	5	1967	簡平	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な建替	修繕対応	将来的に集約建替を検討
公営	大畠	串の下	4	5	1969	簡平	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な建替	修繕対応	将来的に集約建替を検討
公営	大畠	串の下	5	5	1969	簡平	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な建替	修繕対応	将来的に集約建替を検討
公営	大畠	串の下	6	5	1969	簡平	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な建替	修繕対応	将来的に集約建替を検討
公営	大畠	串の下	7	5	1969	簡平	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な建替	修繕対応	将来的に集約建替を検討
公営	大畠	串の下	8	4	1970	簡平	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な建替	修繕対応	将来的に集約建替を検討
公営	大畠	石神	1	12	1969	中耐	優先的な改善、優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な改善	個別改善（長寿命化型）	
公営	大畠	本町	1	5	1970	簡二	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な建替	修繕対応	将来的に集約建替を検討
公営	大畠	本町	2	5	1970	簡二	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な建替	修繕対応	将来的に集約建替を検討
公営	大畠	本町	3	6	1970	簡平	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な建替	修繕対応	将来的に集約建替を検討
公営	大畠	本町	4	5	1971	簡二	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な建替	修繕対応	将来的に集約建替を検討
公営	大畠	本町	5	5	1971	簡二	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な建替	修繕対応	将来的に集約建替を検討
公営	大畠	本町	6	5	1971	簡二	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な建替	修繕対応	将来的に集約建替を検討
公営	大畠	本町	7	5	1972	簡二	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な建替	修繕対応	将来的に集約建替を検討
公営	大畠	西里	1	5	1972	簡二	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	入居者退去後（賃貸期間中は修繕対応）
改良	大畠	西浜	1	2	1971	簡二	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な建替	修繕対応	
改良	大畠	西浜	2	2	1971	簡二	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な建替	修繕対応	
改良	大畠	西浜	3	2	1971	簡二	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な建替	修繕対応	
改良	大畠	西浜	4	2	1974	簡二	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な建替	修繕対応	

4－3 団地別・住棟別の活用方針

本市の公営住宅等のうち、木平、簡平、簡二の住棟は既に耐用年限を超過しており、本計画期間である令和5年度から令和14年度までの10年間に於いて対応が必要である。中耐の住棟は計画期間内に耐用年限を超過するものはないが、耐用年限の1/2を超過する住棟については劣化の状況に応じた改善や長寿命化を見据えた対応が必要である。

一方で、今後の日本は人口減少の時代に入り、本市においても人口が減少することが予想されている。将来的な人口減少に対して公営住宅等の必要戸数を推計したが、現在の管理戸数は将来の必要ストック量に対して余剰となっていることから、将来の必要ストック量に近づけていくことは近年の財政状況等から緊急の課題である。

よって、団地の各住棟について国の定める判定フローに従い、一次～三次判定によって本市が管理する公営住宅等の今後の方針を立案した。その結果を事業手法別に整理すると下記のとおりとなる。

表 4-12 公営住宅等の事業手法別戸数表

	1～5年目	6～10年目	合計
公営住宅等管理戸数	890戸	860戸	860戸
新規整備事業予定戸数	－戸	－戸	－戸
維持管理予定戸数	628戸	628戸	628戸
うち計画修繕対応戸数	496戸	496戸	496戸
うち改善事業予定戸数	32戸	52戸	84戸
個別改善事業予定戸数	32戸	52戸	84戸
全面的改善事業予定戸数	－戸	－戸	－戸
うちその他戸数	100戸	80戸	48戸
建替事業予定戸数	－戸	－戸	－戸
用途廃止予定戸数	289戸	262戸	289戸
うち政策空家予定戸数	262戸	232戸	232戸
うち入居者退去後解体予定戸数	27戸	30戸	57戸

現在の公営住宅等管理戸数917戸のうち、本計画期間10年間で、木平、簡平、簡二の289戸を用途廃止に位置づけることで目標管理戸数を約630戸とし、公営住宅等管理戸数の縮減を図る。

また、長期的な管理の見通しの中で建替事業を実施する場合には、複数の団地を集約、統合することにより戸数縮減を図る。

用途廃止に位置づけた住棟については、計画期間内での事業予定とするが、政策空家としての位置づけも併用しながら可能な範囲で適切に実施していくこととする。賃貸期間中は修繕対応とし、将来的に入居者が退去した後に用途廃止とする。

5. 各事業の実施方針

5-1 点検の実施方針

各種点検の実施方針を以下に示す。

①定期点検

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する。法定点検の対象外の住棟においては、建築基準法第12条の規定に準じて法定点検と同様の点検を実施する。

②日常点検

全ての住棟を対象に、目視により確認することが容易な部位については日常点検を実施する。日常点検は、「公営住宅等日常点検マニュアル」（2016（平成28）年8月、国土交通省住宅局住宅総合整備課）を参考にする。

また、自然災害や事故発生等により対応が必要となった場合は、状況に応じて点検を実施する。

③点検結果の活用

定期点検、日常点検等の結果は必要に応じてそれぞれデータベース等に記録し、修繕や維持管理、次回点検等に活用できるようにする。

5-2 計画修繕の実施方針

予防保全的な観点から計画修繕に取り組むこととし、公営住宅等長寿命化計画（計画期間 10 年以上）における計画修繕の実施方針を以下に示す。

- ①公営住宅等長寿命化計画策定指針（2016（平成 28）年 8 月改定）に記載されている修繕周期表を参考に、本市のこれまでの修繕実績等を踏まえながら、適切な時期の修繕対応を検討する。
- ②実際に計画修繕に取り組む際は、点検や修繕実施前の事前調査を行い、その結果として建物の安全性等が確認された場合には、予定した計画修繕の実施時期を延期する等、柔軟に対応することとする。
- ③建替や用途廃止の予定がある住棟等、残りの供用時間が短いと考えられる住棟においては、原則として計画修繕の形はとらず、実際の建物の状況を踏まえて必要な対応を行う。

また、計画期間内において修繕対応と位置づけた住宅のうち、迫田住宅については、現在の入居要件の緩和を行い、一部の世帯向け住宅を単身入居可能として運営、維持管理をしていくこととする。

さらに、長期修繕計画（計画期間 30 年以上）については、上記内容を踏まえながら、下記の方針を設定する。

- ①主に中耐の住棟においては長く使い続けることを想定し、そのためには建物の内外装・設備等の経年劣化に応じて適切な修繕を計画的に実施することが必要であり、これを確実に実行していくため、将来見込まれる修繕工事の内容や費用、実施時期についてあらかじめ想定しておく。
- ②既存ストックのうち木造、簡平はいずれも耐用年限を大幅に超過し、簡二も計画期間初年度に耐用年限を超過する 1 棟以外はいずれも既に耐用年限を超過していることから、なるべく早い時期の対応を検討するが、集約化や統廃合を含む建替もしくは用途廃止を想定する場合には、入居者の意向や状況を踏まえて適切な時期に対応を実施し、30 年間の計画期間内に確実に事業を進めることとする。

次のページより、公営住宅等長寿命化計画策定指針（2016（平成 28）年 8 月改定）に記載されている修繕周期表を示す。

表 5-1 修繕周期表（1）

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

出典：公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）（平成 28 年 8 月、国土交通省住宅局 住宅総合整備課）

表 5-2 修繕周期表（2）

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

出典：公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）（平成 28 年 8 月、国土交通省住宅局 住宅総合整備課）

表 5-3 修繕周期表（3）

推定修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	想定する修繕工事の仕様	参照文献	修繕の目的				
						安全性の確保	供給処理機能の維持	劣化の軽減	利便性の確保	美観の維持
10 空調換気設備										
①空調設備	管理室、集会室等のエアコン	取替	15 年		③				○	
②換気設備	管理員室、集会室、機械室、電気室換気扇、ダクト類、換気口、換気ガラリ	取替	15 年		③	○				
11 電灯設備										
①電灯設備	共用廊下・エントランスホール等の照明器具、配線器具、非常照明、避難口・通路誘導灯、外灯等	取替	15 年		③	○	○			
	非常用照明器具内蔵蓄電池	取替	4 年 ～6 年		—	○	○			
②配電盤類	配電盤・フルボックス等	取替	30 年		③	○				
③幹線設備	引込開閉器、幹線（電灯、動力）等	取替	30 年		③	○				
④避雷針設備	避雷突針・ポール・支持金物・導線・接地極等	取替	40 年		③	○				
⑤自家発電設備	発電設備	取替	30 年		③	○				
12 情報・通信設備										
①情報・通信設備	電話配電盤（MDF）、中間端子盤（IDF）等	取替	30 年		③				○	
②テレビ共聴設備	アンテナ、増幅器、分配機等 ※同軸ケーブルを除く	取替	15 年		③				○	
③光ケーブル配線設備	住棟内ネットワーク	取替	15 年		③				○	
④インターホン設備	インターホン設備、オートロック設備、住宅情報盤、防犯設備、配線等	取替	15 年		③				○	
13 消防用設備										
①屋内消火栓設備	消火栓ポンプ、消火管、ホース類、屋内消火栓箱等	取替	25 年		③	○				
②自動火災報知設備	感知器、発信器、表示灯、音響装置、中継器、受信機等	取替	20 年		③	○				
③連結送水管設備	送水口、放水口、消火管、消火隊専用栓箱等	取替	25 年		③	○				
14 昇降機設備										
①昇降機	カゴ内装、扉、三方枠等	補修	15 年		③				○	
	全構成機器	取替	30 年		③				○	
15 立体駐車場設備										
①自走式駐車場	プレハブ造（鉄骨増＋ALC）	補修	10 年	鉄部塗装、車止め等の取替	③				○	
		建替	30 年	全部撤去の上建替	③				○	
②機械式駐車場	2 段方式、多段方式（昇降式、横行昇降式、ビット式）、垂直循環方式等	補修	5 年	鉄部塗装、部品交換	③				○	
		建替	20 年	撤去、新設	③				○	
16 外構・附属施設										
①外構	平面駐車場、車路・歩道等の舗装、側溝、排水溝	補修	20 年		①			○	○	
	囲障（塀、フェンス等）、サイン（案内板）、遊具、ベンチ等	取替	20 年		①	○			○	
	埋設排水管、排水樹等、※埋設給水管を除く	取替	20 年		①		○			
②附属施設	自転車置場、ゴミ集積所	取替	20 年		①				○	
	植栽	整備	20 年		①					○

出典：公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）（平成 28 年 8 月、国土交通省住宅局 住宅総合整備課）

表 5-4 修繕周期表（４）

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

参考文献凡例

- ① 公営住宅ストック総合活用計画（公共賃貸住宅ストック総合活用計画）の策定指針（案）
- ② ＵＲ賃貸住宅の長寿命化に関する計画（ＵＲ／2014 年 4 月）
- ③ 長期修繕計画標準様式、長期修繕計画作成ガイドライン・同コメント（国土交通省住宅局／2008 年 6 月）
- ④ 建築編 マンションの維持修繕技術（平成 19 年度版）（（社）高層住宅管理業協会／2007 年 10 月）
- ⑤ 平成 17 年版 建築物のライフサイクルコスト 国土交通省大臣官房官庁営繕部監修（建築保全センター／2005 年 9 月）
- ⑥ 長期修繕計画指導・コンサル制度 長期修繕計画作成の手引き（（社）高層住宅管理業協会 マンション保全センター／2010 年 7 月）

出典：公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）（平成 28 年 8 月、国土交通省住宅局 住宅総合整備課）

5－3 改善事業の実施方針

住棟の状況に応じた改善事業の必要性や効果を考慮し、改善事業類型毎の実施方針を以下に示す。

①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・住棟設備の機能充実を行い、居住性を向上させる。

【実施内容】

床材の張替え、共用部照明のLED化、電気容量のアップ、開口部のアルミサッシ化、浴室の整備 等

②福祉対応型

引き続き活用を図るストックについて、高齢者等の安全・安心、円滑な利用に供するため、設備等を改善する。

【実施内容】

住戸内部・共用部の段差の解消、廊下・階段の手摺設置 等

③安全性確保型

入居者が安全に暮らすことができるよう、住戸の防犯性や落下・転落防止などの生活事故防止に配慮した改善を行う。

【実施内容】

外壁落下防止改修、バルコニーの手摺のアルミ化 等

④長寿命化型

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

【実施内容】

屋上防水、外壁改修、外壁の断熱改修、給排水管の耐久性向上、住戸内配管の集約化 等

本計画期間においては、琴風住宅及び石神住宅について、長寿命化型の改善事業の実施を位置づける。

5-4 建替事業の実施方針

公営住宅等ストックの内、活用判定フローにより「建替」と判断された住棟については、以下の実施方針に基づき建替えを行う。

- ①民間市場による賃貸住宅の供給を補完することを基本とし、公営で担うべき住宅セーフティネットとしての役割に重点を置く。特に住宅に困窮する低額所得者（特に収入1分位）の住生活の安定を図るため、居住者の負担能力に配慮した低廉な家賃の住宅を整備する。
- ②入居者実態や社会的需要の増加を踏まえ、高齢者世帯や単身高齢者の居住の安定及び生活の利便性に資する住宅を整備するとともに、団地内に複数の住戸タイプを整備し、入居者の世代や世帯構成の多様化により良好なコミュニティ形成を図る。
- ③長期活用に耐えられるとともに、管理容易性が高く維持管理の経費の縮減を図ることのできる、長寿命かつ低コストの住宅を整備する。
- ④日常生活に適した立地条件を考慮し、柳井市立地適正化計画において示されている居住誘導区域内を目安に、十分な敷地面積を確保でき地域のコミュニティ形成に寄与するような住宅用地を選定するとともに、周辺地域内における小規模・狭小の団地の建替えについては、十分な敷地規模をもつ団地への統廃合を図る。
- ⑤建替工事を進める際は、集約する拠点となる団地内の別の住棟もしくは近隣の公営住宅等への既入居者の移転を進め、整備完了後に新しい住棟への住み替えを促す。既入居者の住み替えの受け入れの可否等の意向を踏まえた上で、新規整備の団地もしくは近隣の公営住宅への移転等について合意形成を図り、適切な居住環境を確保するとともに円滑に事業を推進する。
- ⑥短期間での集中的な建替事業は事業量や費用の偏りを招くため、建替については複数年による整備を想定するとともに、他団地と並行して事業を実施する。計画期間において建替事業に着手しつつ、長期的な視点での事業量の平準化を見据えて整備を適切に進める。
- ⑦民間活用の手法として、民間のノウハウ導入による、建設や管理運営におけるコスト削減や余剰地等の有効活用による住民へのサービス向上等の可能性があるか、PPP/PFIの導入の可能性を検討する。
- ⑧用途廃止については住み替えの状況を考慮しながら、全戸空家になった住棟から解体撤去を行うこととする。用途廃止後の敷地については、民間等への売却や貸付のほか、地域の利便性向上のための有効活用が可能となる方策の検討等、他用途での活用を図る。

本計画においては、計画期間内に建替と判断された住棟はなし。

ただし、30年程度の長期的な管理の見通しにおいては、複数の住宅について集約、統合を踏まえた建替を位置づけることとする。

山根住宅は第一種住居地域に立地しており、柳井市立地適正化計画において居住誘導区域内にある。敷地面積も7,000㎡以上と十分な規模を確保できることから、計画期間内は用途廃止と位置付けるが、将来的に地域の拠点として中耐の住棟を整備する形で集約建替を検討する。

岡ノ上住宅、片野住宅、大屋西住宅、大屋東住宅、野地住宅については、近隣に位置する山根住宅へ集約、統合することを検討する。計画期間内は用途廃止と位置付けるが、入居中の住宅は修繕対応とし、将来的に入居者が退去した後に用途廃止とする。

新庄北住宅は敷地形状及び敷地面積が再整備に十分適していることから、将来的に中耐の住棟を整備する形で集約建替を検討し、地域の拠点として維持管理していくこととする。

現在も入居募集及び空家改修を実施していること、全体の事業量の平準化を図る必要があることから、計画期間内は修繕対応とする。

築出住宅は、将来的な建替として、近隣に位置する新庄北住宅へ集約、統合することを検討し、計画期間内は修繕対応とする。

串の下住宅、本町住宅は、将来的には地域における団地の集約化も含めて建替を検討し、計画期間内は修繕対応とする。

集約、統合の対象となった各住宅の解体後の敷地については、民間等への売却や貸付のほか、地域の利便性向上のための有効活用が可能となる方策の検討等、他用途での活用を検討する。

6. 長寿命化のための事業実施予定一覧

中長期的な方針を踏まえながら、計画期間の 10 年間に実施する修繕、改善等の事業実施計画を作成する。

(1) 計画修繕・改善事業の実施予定一覧

国土交通省住宅局『公営住宅等長寿命化計画策定指針』様式 1 による。

→ 琴風住宅 1～3、5、7 号棟、石神住宅における事業実施予定を示す。

(2) 新規整備事業及び建替事業の実施予定一覧

国土交通省住宅局『公営住宅等長寿命化計画策定指針』様式 2 による。

→ 計画期間 10 年間に於いて、対象となる事業はなし

(3) 共同施設に係る事業の実施予定一覧（集会所・遊具等）

国土交通省住宅局『公営住宅等長寿命化計画策定指針』様式 3 による。

→ 計画期間 10 年間に於いて、対象となる事業はなし

表 6-1 計画修繕・改善事業に係る事業予定一覧

【様式 1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名： 柳井市

住宅の区分： ☒ 公営住宅 ☐ 特定公共賃貸住宅 ☐ 地域賃貸（公民連携） ☐ 改良住宅 ☐ その他（ ）

団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設 年度	次期点検時期		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	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13		
琴風住宅	1	12	中耐	S60											屋上防水 (長寿命化)		1,261	
琴風住宅	2	16	中耐	S60									屋上防水 (長寿命化)				1,696	
琴風住宅	3	12	中耐	S61								屋上防水 (長寿命化)					1,274	
琴風住宅	5	12	中耐	S62				屋上防水 (長寿命化)									1,253	
琴風住宅	7	20	中耐	S63					屋上防水 (長寿命化)								1,934	
石神住宅	1	12	中耐	S44											屋上防水 (長寿命化)		301	

表 6-2 新規整備事業及び建替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

事業主体名：柳井市

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

[illegible]

表 6-3 共同施設に係る事業の実施予定一覧（集会所・遊具等）

【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）

事業主体名： 柳井市

住宅の区分： 公営住宅 特定公共賃貸住宅 地域賃貸（公共賃貸） 改良住宅 その他（ ）

団地名	共同施設名	建設年度	次期点検時期		維持管理・改善事業の内容										備考
			法定点検	法定点検に 準じた点検	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	

計画期間 10 年間に
対象となる事業はなし

7. 長寿命化のための維持管理による効果

公営住宅等長寿命化計画策定にあたって、予防保全的な維持管理を実施することによる効果を算出する。ここでは、長寿命化型改善を実施する公営住宅等を対象とし、ライフサイクルコスト（LCC）の効果を算出する。

7-1 ライフサイクルコスト（LCC）の算出

国土交通省住宅局『公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）』（平成 28 年 8 月）において、LCC 算出の基本的な考え方として以下とおり、算出イメージと手法が示されている。

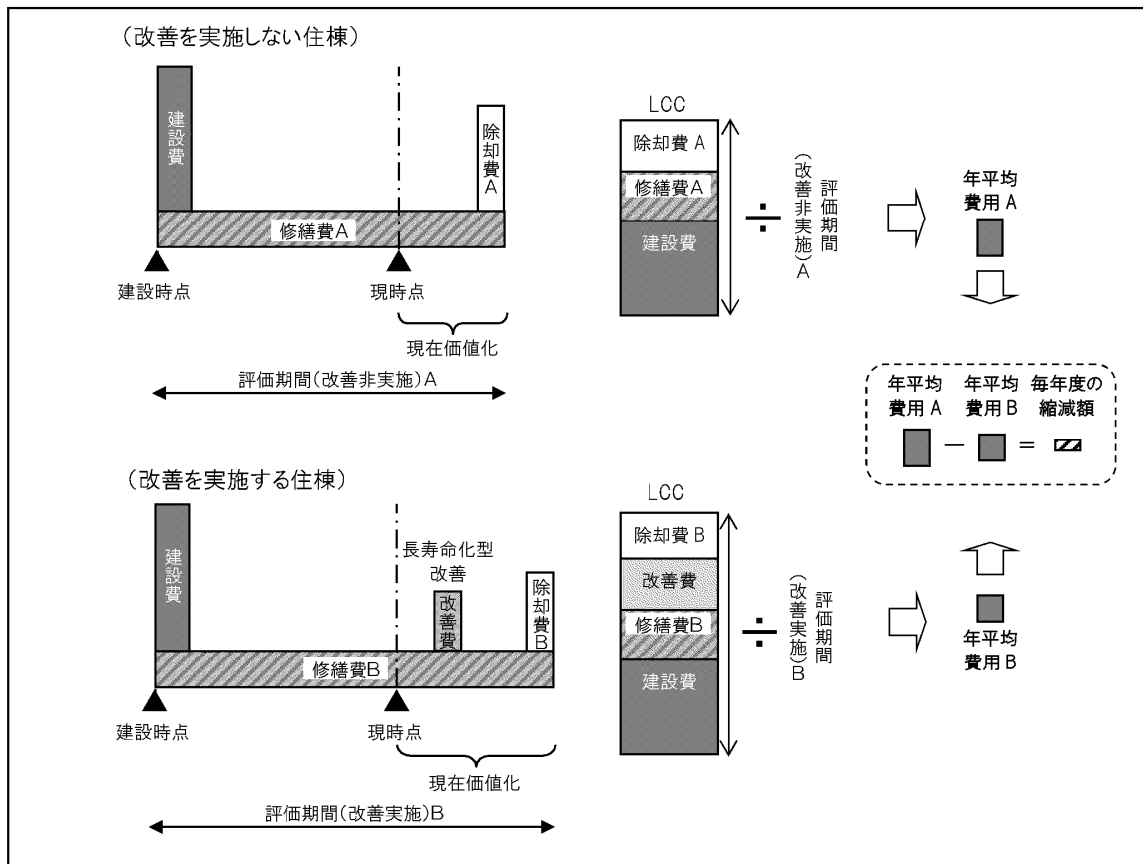


図 7-1 LCC とその縮減効果の算出イメージ

① 1 棟の LCC 改善効果 = LCC（計画前） - LCC（計画後）

② 【LCC（計画前）】

=（建設費 + 修繕費 + 除却費）※ / 評価期間（改善非実施）

※公営住宅等長寿命化計画に基づく改善事業（LCC 算定対象）を実施しない場合に想定される管理期間に要するコスト

③ 【LCC（計画後）】

=（建設費 + 改善費 + 修繕費 + 除却費）※ / 評価期間（改善実施）

※公営住宅等長寿命化計画に基づく改善事業（LCC 算定対象）を実施する場合に想定される管理期間（目標管理期間）に要するコスト

国のプログラムによるライフサイクルコスト（LCC）の算出の手順を次に示す。

【算出の手順】

計画前モデル	①評価期間（改善非実施）A 長寿命化型改善事業を実施しない場合に想定される管理期間 ②修繕費A 修繕費＝（当該住棟の建設費×修繕項目別の修繕費乗率）の累積額 建設時点から①評価期間（改善非実施）A末までの各年の修繕費を累積した費用とする。修繕項目・修繕費乗率・修繕周期は国の試算例を参考とし、現時点以後の各年の修繕費については、現在価値化して算出する。 ③建設費 推定再建築費＝（当該住棟の建設時点に投資した建設工事費 ×公営住宅法施行規則第23条の率） ④除却費A 評価期間（改善非実施）末に実施する除却工事費 ⑤計画前LCC 計画前LCC＝（③建設費＋②修繕費A＋④除却費A） ÷①評価期間（改善非実施）A（単位：円／戸・年）
計画後モデル	⑥評価期間（改善実施）B 公営住宅等長寿命化計画に基づく改善事業（LCC算定対象）及び当計画の計画期間以後に想定される改善事業（LCC算定対象）を実施する場合に想定される管理期間（目標管理期間） ⑦修繕費B 修繕費＝（当該住棟の建設費×修繕項目別の修繕費乗率）の累積額 建設時点から⑥評価期間（改善実施）B末までの各年の修繕費を累積した費用とする。修繕項目・修繕費乗率・修繕周期は国の試算例を参考とし、現時点以後の各年の修繕費については、現在価値化して算出する。 ⑧長寿命化型改善費 当該改善を複数回行う場合は、それらの合計費用とする。現時点以後の各年の修繕費については、現在価値化して算出する。 ⑨建設費 推定再建築費＝（当該住棟の建設時点に投資した建設工事費 ×公営住宅法施行規則第23条の率） ⑩除却費B 評価期間（改善実施）末に実施する除却工事費 ⑪計画後LCC 計画後LCC＝（⑨建設費＋⑧長寿命化型改善費＋⑦修繕費B＋⑩除却費B） ÷⑥評価期間（改善実施）B（単位：円／戸・年）
LCC縮減効果	⑫年平均縮減額 年平均縮減額＝⑤計画前LCC－⑪計画後LCC ⑬住棟当たりの年平均縮減額 以上より求めた年平均縮減額は戸当たりの額であり、これに当該住棟の住戸数分を積算して、住棟当たりの年平均縮減額を算出する。年平均縮減額がプラスであれば、LCC縮減効果があるものと判断する。

長寿命化型の改善工事を実施する予定の住棟について、ライフサイクルコスト（LCC）を算出した。

評価期間については、国の試算例を踏まえ、①評価期間（改善非実施）A＝50年、⑥評価期間（改善実施）B＝70年（20年延長）と設定して算出した。

ただし、石神住宅については計画開始時点で建設から50年を超過しているため、①評価期間（改善非実施）A＝70年、⑥評価期間（改善実施）B＝85年（15年延長）と設定して算出した。

表 7-1 ライフサイクルコスト（LCC）算出結果一覧

住宅名	住棟 番号	戸数	建設 年度	計画前LCC (千円／戸・年)	計画後LCC (千円／戸・年)	LCC縮減効果	
						年平均縮減額 (千円／戸・年)	住棟当たりの 年平均縮減額 (千円／棟・年)
琴風住宅	1	12	1985 (S60)	369	264	105	1,261
琴風住宅	2	16	1985 (S60)	370	264	106	1,696
琴風住宅	3	12	1986 (S61)	374	268	106	1,274
琴風住宅	5	12	1987 (S62)	365	261	104	1,253
琴風住宅	7	20	1988 (S63)	338	241	97	1,934
石神住宅	1	12	1969 (S44)	174	149	25	301
合 計						544	7,720

7-2 ライフサイクルコスト（LCC）の縮減効果

長寿命化に向けたLCCの算出及び縮減効果の確認、その結果をもとにした管理により、以下のような効果が期待できる。

【長寿命化のための維持管理による効果】

- これまでの対処療法的な維持管理から、定期点検の実施により、適切な時期に予防保全的な修繕及び耐久性の向上等を図る改善を実施し、公営住宅等の長寿命化が図られ、コストの縮減につながる。
- 定期点検の実施によって、適切な修繕及び改善を実施することで、建物の老朽化や劣化による事故を未然に防ぐことができ、公営住宅等の安全性が確保される。
- 建設年度や立地特性を踏まえ、中長期的な観点から、重要度に応じた維持管理及び適切な時期での修繕・改善を実施することで、限られた予算の中で財政負担を軽減しながら、効率的な維持管理が実施できる。

8. 計画の実現に向けて

本市の公営住宅等について、建替、維持管理、用途廃止等の方針を決定したが、事業を効果的、効率的に実施する上で、クリアすべき課題について記述する。

（１）事業の平準化

令和５年度から令和１４年度までの１０年間で、８４戸の改善、４９６戸の修繕対応を行うこととし、２８９戸に関しては政策空家としての位置づけも併用しながら、賃貸期間中は修繕対応、入居者退去後に用途廃止を可能な範囲で適切に行い、公営住宅等管理戸数の縮減を図ることとした。これらの事業を進めるため、厳しい財政状況の中で事業の平準化が必要である。

（２）長寿命化計画の見直し

建替、維持管理、用途廃止等を行うためには、入居者の了承を得て進める必要がある。場合によっては事業を円滑に進めることができないことも考えられる。長寿命化計画では、適宜計画を見直すことが可能であるため、適宜事業の進捗状況を把握しながら、事業スケジュールを見直し、長寿命化計画の変更を行う必要がある。

柳井市公営住宅等長寿命化計画

令和 4 年 1 2 月

柳井市 建設部 都市計画・建築課

〒742-8714 柳井市南町一丁目 10 番 2 号

TEL : 0820-22-2111 (代表)

FAX : 0820-23-5699