

笠岡市公営住宅等長寿命化計画（令和8年3月中間見直し）の概要

1 計画策定にあたって

（1）計画策定の背景と目的

- ・本市では、令和3（2021）年3月に、笠岡市公営住宅等長寿命化計画を策定しました。本計画は、住生活基本計画（全国計画）及び住宅セーフティネット法の改正、高齢化の進行や経済状況の変化、建築物省エネ法の改正等を踏まえ、持続可能性に配慮した長期的な視点による市営住宅ストックの管理を目指し、計画の中間見直しを行うものです。

（2）位置づけ

- ・本計画は、笠岡市住宅マスタープランを上位計画とした、市営住宅分野の事業計画です。国及び県の策定する住生活基本計画に配慮し、笠岡市公共施設等総合管理計画と調整を行います。

（3）計画期間

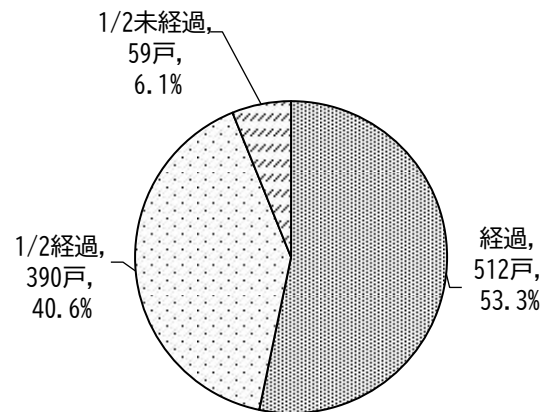
- ・令和3～12（2021～2030）年度の10年間の計画です。建替事業をはじめとした事業計画については10年後、中長期的な管理のあり方については30年後を見通して策定しています。

2 市営住宅の状況・市営住宅を取り巻く状況

（1）市営住宅の状況

- ・笠岡市が管理する市営住宅（店舗を除く）は22団地961戸です。うち公営住宅が845戸、公営住宅以外の本市が管理する住宅が116戸です。
- ・本計画期間末の令和12（2030）年度末では、法定耐用年数経過が512戸（総管理戸数に対して53.3%）の見通しです。また、現行の建築基準法で定められた耐震性能を備えた住宅は519戸（54.0%）となっています。
- ・便所が水洗化された住宅は912戸（94.9%）、3点給湯を備えた住宅は87戸（9.1%）、住戸内で手すり・段差解消の対応がされた住宅は15戸（1.6%）となっています。中高層の耐火住棟のうち、エレベーターが設置されている住戸は123戸（27.4%）、共用部の手すり・段差対応住戸は287戸（63.9%）となっています。
- ・入居世帯は654世帯です。世帯主が70歳代、80歳代が多く、世帯人員別でも1人（単身）世帯がもっとも多く、入居世帯の高齢化、小規模化が進んでいます。

図 法定耐用年数の経過別ストック数・割合



（2）市営住宅を取り巻く情勢の整理

- ・市全体では、約8割が持ち家に居住しており、民営の借家に住むのは14.2%です。
- ・住宅セーフティネットの状況としては、ビレッジハウスが4団地400戸あります。セーフティネット住宅・居住サポート住宅の登録はなく、居住支援団体は2団体あります。
- ・不動産事業者記述式調査では、今後、高齢者の入退去をはじめとした住宅確保要配慮者への対応は増加することが予測されるなか、低廉かつ良質な民間賃貸住宅ストックの中長期的な確保には、一定の行政の介入が必要と回答した不動産事業者が多くなっています。

3 公営住宅等の需要推計

- ・ 著しい困窮年収水準未満の世帯数は、計画期間末の令和 12（2030）年度末における著しい困窮年収未満世帯数は 783 世帯と推計されます。このうち、低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅数 236 戸が存在することが予測されるため、公営住宅等での対応が必要な戸数は 546 戸となります。
- ・ 必要な公営住宅等の数は、10 年後の令和 17（2035）年度末は 526 戸、30 年後の令和 37（2055）年度末には 426 戸となります。

表 必要な公営住宅等の数の算出

	令和 7 年度末	令和 12 年度末	令和 17 年度末	令和 27 年度末	令和 37 年度末
著しい困窮年収水準未満の世帯数	810	783	750	673	587
低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅数	248	236	224	197	162
必要な公営住宅等の数	562	546	526	476	426

注）算出される推計値は、少数第一位を四捨五入して端数処理をしているため、各項目の計算結果が一致しない場合があります。

4 市営住宅事業の推進にかかる課題と基本方針

（1）市営住宅を取り巻く課題の整理（5点）

- ・ 中長期的な視点に立ち、市営住宅を整備・管理していく必要があります。
- ・ 法定耐用年数を経過した住棟（木造・簡平・簡二住棟）の速やかな対応が求められます。
- ・ 耐震性が確保されている耐火住棟については、長寿命化を図ることが求められます。
- ・ 現在の生活水準に配慮した居住性能等の確保が必要です。
- ・ 財政事情に配慮した効率的・効果的な事業の実施や民間との連携が望まれます。

（2）市営住宅事業の推進にかかる基本方針

① 市営住宅の整備・管理に関する方針

- ・ 市営住宅では、著しい困窮年収水準未満の世帯をはじめとした住宅確保要配慮者に対し居住の安定を図ります。また令和12（2030）年度末における公営住宅等の管理戸数は546戸とします。
- ・ 中長期的な需要にも対応していくため、市の財政事情や地域特性、入居者に配慮しながら、効果的・効率的な事業の実施を進めます。
- ・ 地域に寄与できるような建替事業の推進、地域の特性に配慮した統廃合の推進、耐火住棟の長期的な活用の推進、民間事業者との連携による事業の推進を図ります。

② ストックの状況把握・修繕の実施・データ管理に関する方針

- ・ 法定点検及び日常点検の実施、中長期的な見通しに立った計画修繕の実施、点検結果や実施した修繕内容のデータ管理を進めます。

③ 改善事業の実施による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

- ・ 躯体の安全性（耐震性・火災安全性）、居住性能（居住面積水準・便所の水洗化・3点給湯設備の確保）、バリアフリー化（手すり・エレベーター設置）、断熱性（省エネ性）、維持管理の容易性、住環境への配慮について、ストックの性能の確保を目指します。
- ・ 長期的な活用を目指す耐火住棟については、定期的に長寿命化改善を実施し、法定耐用年数までの活用を目指します。改善時には、仕様のアップグレードによる耐久性の向上、予防保全的な維持管理による修繕周期の延長等を図ることにより、建物の長寿命化及びライフサイクルコストの縮減を図るとともに、修繕履歴や定期点検結果等を踏まえた修繕標準周期を設定し、修繕や改善の効率的な実施につなげます。

5 計画の対象と事業手法の選定

- ・団地の立地状況，住宅ストックの管理状況，事業実施の可能性等に基づき市営住宅の活用方針を検討した結果，本計画期間における活用の方向は以下のとおりとなります。

表 3次判定の結果（計画期間内の事業手法）

計画期間内の事業手法	団地名	戸数 (戸)	備考
維持管理 (7 団地 343 戸)	浜田	12	
	一番町（簡二 S46 以降・中耐）	108	
	小黒崎	122	
	樋守 A-1, B-3	24	次期前期に改善実施予定
	十一番町	28	次期前期に改善実施予定
	本町ビル	47	
	小平井	2	
改善 (2 団地 176 戸)	樋守 A-2, A-3, A-4, B-1, B-2	140	
	中央ビル	36	
建替※ (4 団地 237 戸)	金浦	16	
	富岡・富岡第2【統合】	205	
	吉田	16	
用途廃止 (11 団地 205 戸)	園井	23	
	追分	6	
	田頭	11	
	八幡平西	6	
	西本町	4	
	殿川北	44	
	伏越	14	
	大磯	4	
	神外	2	
	一番町（簡二 S45 以前）	84	
	大久保	7	

表 3次判定の結果別戸数

3次判定結果 (計画期間内の事業手法別戸数)	公営 (戸)	改良 (戸)	特公賃 (戸)	市単独 ・その他 (戸)	総計 (戸)
維持管理	284	2	10	47	343
改善	140	36	0	0	176
建替※	237	0	0	0	237
総計	661	38	10	47	756
用途廃止	184	18	0	3	205

※建替：建替団地の戸数は，現在の管理戸数を計上している。「10 再編・建替事業の実施方針」にて，事業が終了する 10 年後の令和 17（2035）年度末において必要な公営住宅等戸数 526 戸を踏まえて，建替戸数を設定する。

6 定期点検の実施方針

- ・すべての住棟を対象に、年に1回をめぐりに日常点検を実施します。
- ・中長期的に活用する住棟は、建築基準法第12条点検に基づく法定点検を実施します。

7 計画修繕の実施方針

- ・日常点検で修繕が必要と確認された場合は、随時、経常修繕を実施します。
- ・国の策定指針が示す修繕周期や点検結果を参考にしつつ、おおむね20年ごとに計画修繕を検討します。なお改善事業（長寿命化型）による対応など、効率的・効果的な整備を目指します。
- ・点検結果や修繕結果（時期や内容等）については、適宜記録し、データベースとして日常の維持管理や次回の点検・修繕に役立てるものとします。

8 改善事業の実施方針

- ・外壁改修（長寿命化型）は、以下の住棟で実施します。住戸のバリアフリー改修（福祉対応型改善）については、樋守団地の1階の中住戸で、空き住戸発生時に年1戸程度を実施します。

表 改善事業のスケジュール

改善内容 (改善の種類)	団地名/対象戸数 構造/建築年度	計画期間（後期）					次期以降	備考
		令和8 年度	令和9 年度	令和10 年度	令和11 年度	令和12 年度		
外壁改修 (長寿命化型)	樋守/120戸 中耐/H1~H3	改修 設計		A-4棟 30戸		A-2棟 30戸	A-1棟 12戸	A-1・A-3・B-3棟に ついては、令和13年 度に改善を実施予 定。
				B-1棟 30戸		B-2棟 30戸	A-3棟 20戸	
							B-3棟 12戸	
	中央ビル/36戸 高耐/S59		改修 設計	1棟 36戸				
	十一番町/28戸 中耐/H5					改修 設計	1棟 28戸	樋守団地の改善事業 終了後に、改善を実 施予定。
住戸のバリアフ リー改修 (福祉対応型)	樋守/15戸 中耐/H1~H3	A-2・A-3・A-4・B-1・B-2棟の1階の中住戸で、 空き住戸の発生にあわせて年1戸程度を実施						本計画期間前期で 3戸改修済み。

9 再編・建替事業の実施方針

- ・計画期間内に計画を着手する富岡・富岡第2団地の計画戸数は、入居世帯数や建物の構造等を踏まえて96戸とし、PFI事業による整備を検討します。

表 建替事業のスケジュール

団地名/構造 建築年度 棟数/戸数	計画期間（後期）					次期	備考
	令和8 年度	令和9 年度	令和10 年度	令和11 年度	令和12 年度		
富岡・富岡第2 【現在】205戸 【計画】高耐96戸	PFI事業の導入可能性検討 を含む事業計画の策定、 設計			建替 高耐96戸			計画期間内に事業計画の策定と設計 を行ったうえで、建替事業に着手 (次期にわたって事業実施)
金浦 【現在】16戸	建替時期未定						富岡・富岡第2団地の建替事業の進 捗状況と入居世帯の状況等を踏まえ て、建替等の方向性を改めて検討
吉田 【現在】16戸	建替時期未定						