

笠岡市公営住宅等長寿命化計画

（基本計画）

平成26年3月
笠 岡 市

目次

序	計画の策定に当たって	
	(1) 計画の目的	1
	(2) 計画の位置づけ, 対象	1
	(3) 計画期間	1
	(4) 策定の流れ	2
1	現況の整理	
	(1) 市営住宅の現況	3
	(2) 要支援世帯数の推計	11
	(3) 市営住宅入居者アンケート調査結果	13
2	長寿命化事業のあり方	
	(1) スtock活用の方向	18
	(2) 目標整備水準	20
	(3) 長寿命化の基本方針	22
3	活用手法の判定にかかる方針	
	(1) 活用法判定の考え方	31
	(2) 手法判定の詳細	35
4	建替え事業の実施方針	
	(1) 長寿命化住宅Stockの形成方針	42
	(2) 長期的な統廃合に向けた課題	43
5	維持管理の方針	
	(1) 長寿命化に向けた修繕・改善事業のあり方	44
	(2) 計画期間内に実施する修繕・改善の内容	45
6	事業効果の検証にかかる方針	
	(1) 長寿命化にかかる概算事業費の算定方針	47
	(2) ライフサイクルコストに基づく長寿命化効果の検証	48
7	推進方策	
	(1) 事業実施に係る入居者との合意形成	49
	(2) 地域住民との連携方針	49
	(3) 民間事業者等との連携方針	50

序 計画の策定に当たって

(1) 計画の目的

本格的な少子・高齢社会の到来により，本市においても人口・世帯数は減少に転じている。住宅政策においても，経済成長を背景に早期の量的な充足が求められた時代は終わりを告げ，大量に残された住宅ストックのメンテナンスや更新期間の延長が課題となっている。

本市の市営住宅は，現行の耐震基準が施行される以前の 1960 年代から 70 年代にかけて大量に供給されており，これら住宅の老朽化対策や現代的な仕様への適合を進めるにあたっては，施策需要との中長期的なバランスを念頭においた更新計画の策定が不可欠である。

本計画は，市の住宅セーフティネットの中核をなす市営住宅施策において，その効果的かつ効率的な推進を図るため，ストックの長期的活用にかかる課題を明らかにするとともに，トータルコストの低減・平準化に向けた取組を検討するものである。

なお，本計画の主旨は，必要な市営住宅ストックを「①適正なコスト」で「②適切な状態に維持保有，管理する」ために「事業内容の選定とコストの見通しを立てる」ことにあり，住宅政策における市営住宅施策の位置づけについては，上位計画である住宅マスタープランを継承する。

(2) 計画の位置づけ, 対象

本計画策定の主たる目的は，市営住宅にかかる中長期的な事業とスケジュールを明らかにすることであり，その対象は市が管理するすべての市営住宅（公営住宅・市単独・改良・特公賃等を含む）とする。

(3) 計画期間

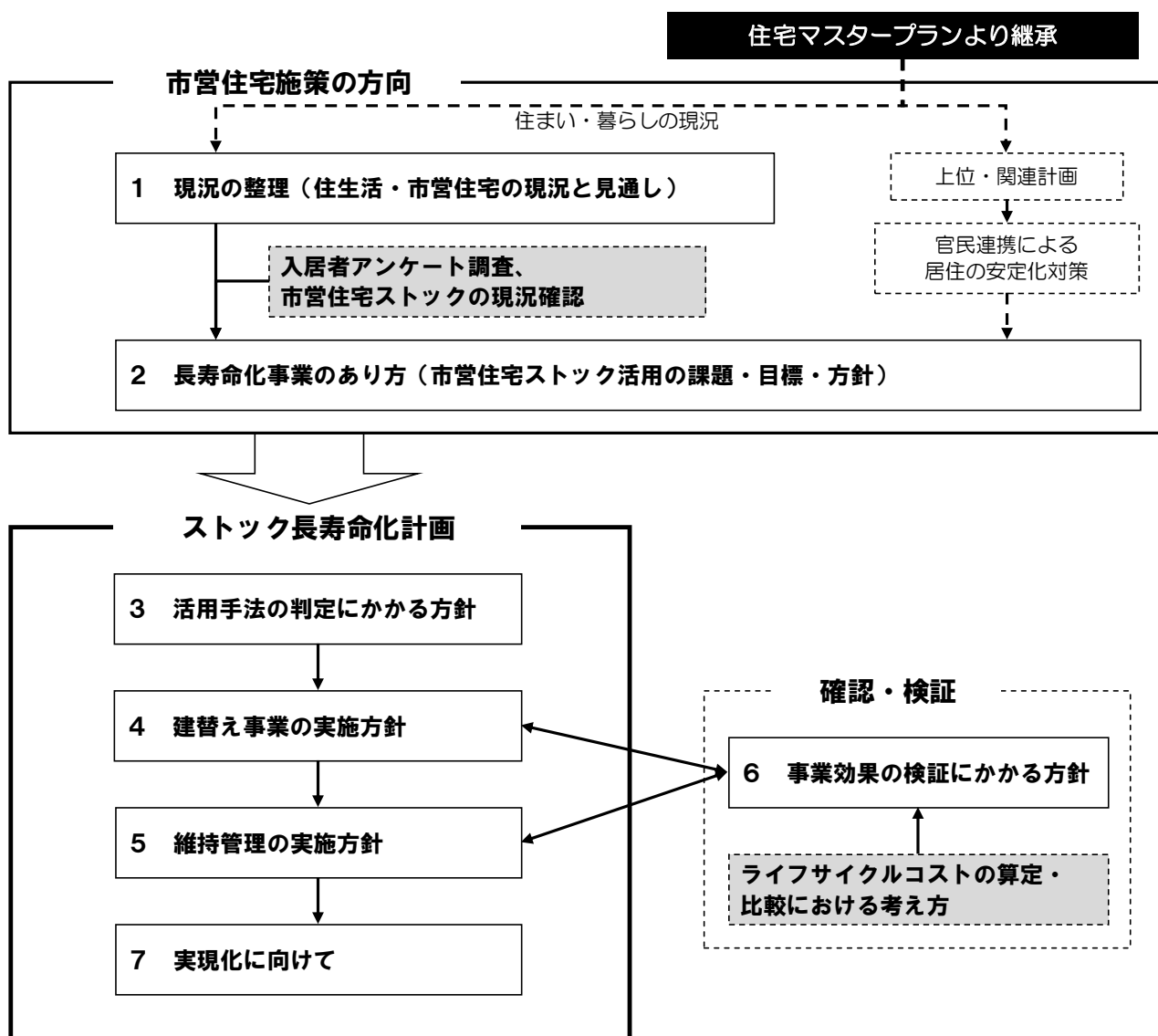
平成 26 年度からの 10 年間を計画期間としつつ，5 年ごとの見直しをもって調整を図るものとする。

また，事業計画については，15 年から 20 年程度，中長期的な団地統廃合の考え方については 30 年から 50 年程度を見通した上での検討を行う。

(4) 策定の流れ

本計画では、①現況の確認、②長寿命化事業のあり方（課題及び目標）、③市営住宅ストック個別の活用手法の選定、④市営住宅事業全体の計画策定（実施方法・時期）の順で検討を行う。計画の構成と検討の流れは以下の通りである。

図 長寿命化計画の策定フロー



1 現況の整理

(1) 市営住宅の現況

ア 市営住宅ストックの概況

(7) 団地数・種別・戸数

平成 25 年 3 月末の市営住宅ストックは 25 団地 188 棟 942 戸で、うち公営住宅が 804 戸、公営以外の市が管理する住宅が 138 戸である。店舗 21 戸を含めた総管理戸数は 963 戸である。

表 市営住宅ストック一覧（都市計画課調べ）

種別	団地名	建設時期(年)	構造	棟数	戸数
公営	園井	昭和 27～38	木造	42	52
	追分	昭和 37	木造	6	6
	田頭	昭和 30～31	簡平	4	11
	八幡平東	昭和 28	木造	3	3
	八幡平西	昭和 29	簡二	1	6
	西本町	昭和 30	簡平	2	4
	殿川北	昭和 37～43	木造	12	18
			簡平		7
	昭和寮	昭和 25	木造	1	7
	浜田	平成 13～14	中耐	1	12
	金浦	昭和 29, 30, 38	木造	8	6
			簡平		10
	伏越	昭和 26	木造	8	14
	大磯	昭和 27～28	木造	7	7
	神外	昭和 30	木造	6	6
	富岡	昭和 39～42	簡平	24	44
			簡二		72
	一番町	昭和 43～47	簡二	23	120
			中耐		72
	吉田	昭和 46, 48	簡平	4	16
	小黒崎	昭和 48～54	簡二	9	32
			中耐		90
	大久保	昭和 55	簡二	2	7
樋守	昭和 63～平成 4	中耐	7	164	
十一番町	平成 5～6	中耐	2	18	
公営住宅 小計				172	804
市単独	八幡平中	昭和 33～36	木造	5	17
	殿川北	昭和 39	木造	1	3
	西本町川西	昭和 36	木造	3	5
	市単独住宅 小計			9	25
改良	殿北	昭和 48	簡二	4	18
	小平井	昭和 52	簡二	1	2
	中央ビル店舗	昭和 59	高耐	-	15
	中央ビル住宅	昭和 59	高耐	1	36
	浜田店舗	平成 14	中耐	-	4
	改良住宅 小計			6	75
特公賃	十一番町	平成 5～6	中耐	-	10
	特定公共賃貸住宅 小計			-	10
その他市営	本町ビル	平成 7	高耐	1	47
	本町ビル店舗	平成 8	高耐	-	2
	特定買取賃貸住宅 小計			1	49
市営住宅 合計				188	963
(参考) 県営住宅		昭和 40～56	簡二	18	89
(参考) 雇用促進住宅		昭和 42～62	中耐	10	400

【構造の凡例】

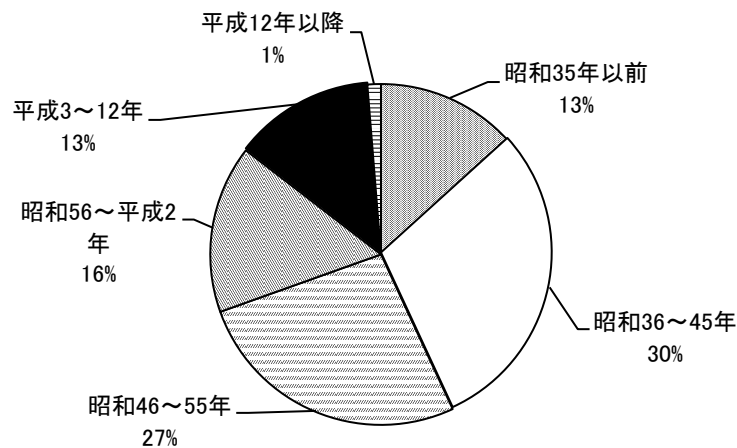
簡平：簡易耐火造平屋
簡二：簡易耐火造 2 階
中耐：耐火造 3～5 階
高耐：耐火造 6 階以上

(イ) 建築時期・構造・住戸規模

a 建築の時期別ストック数

市営住宅は、昭和 36 年から 45 年にかけてもっとも多く供給されていて、うちおよそ 7 割は現行の耐震基準が施行される以前に建築されている。

図 住宅の建築の時期別戸数の割合（都市計画課調べ）



b 住宅の規模別ストック数

おおむね建設時期によって住戸専有面積は拡大する傾向にあったが、平成 2 年以降は型別供給が進みバラエティ豊かな間取りとなっている。

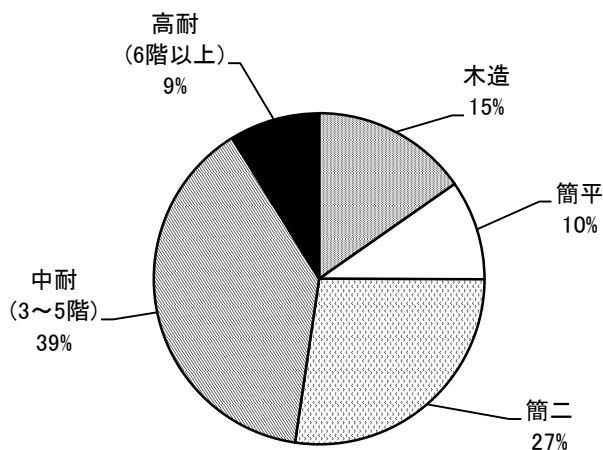
表 住宅の規模別・建築の時期別戸数（都市計画課調べ）

	昭和 26 ～35 年	昭和 36 ～45 年	昭和 46 ～55 年	昭和 56 ～平成 2 年	平成 2 ～11 年	平成 12 年 以降	総計
25 ㎡未満	8	6			11		25
25 ㎡以上 30 ㎡未満	34	3			22		59
30 ㎡以上 35 ㎡未満	66	59					125
35 ㎡以上 40 ㎡未満		85	18		6		109
40 ㎡以上 45 ㎡未満	10	119	118	6	26		279
45 ㎡以上 50 ㎡未満	7	9	10				26
50 ㎡以上 55 ㎡未満			4				4
55 ㎡以上 60 ㎡未満			74	90	7		171
60 ㎡以上 65 ㎡未満			22	54	52	12	140
65 ㎡以上 70 ㎡未満			3				3
70 ㎡以上					1		1
総計	125	281	249	150	125	12	942

c 構造別ストック数

木造及び簡易耐火平屋建て（耐用年数 30 年）が約 25%，簡易耐火 2 階建て（同 45 年）が約 27%，耐火構造（同 70 年）が約 48%となっている。

図 住宅の構造別戸数の割合（都市計画課調べ）



建築の時期別に構造を見ると、木造住宅は昭和 39 年以前、簡平住宅は昭和 48 年、簡二住宅は昭和 55 年が最も新しく、平成 24 年時点で 314 戸（ストック全体の 1/3）が法で定められた構造別の耐用年数を超過している。

耐火住宅の中にも旧耐震基準で建築された住宅が 162 戸あり、長期に活用していく上では耐震性の確認が必要である。

表 住宅の構造別・建築の時期別戸数（都市計画課調べ）

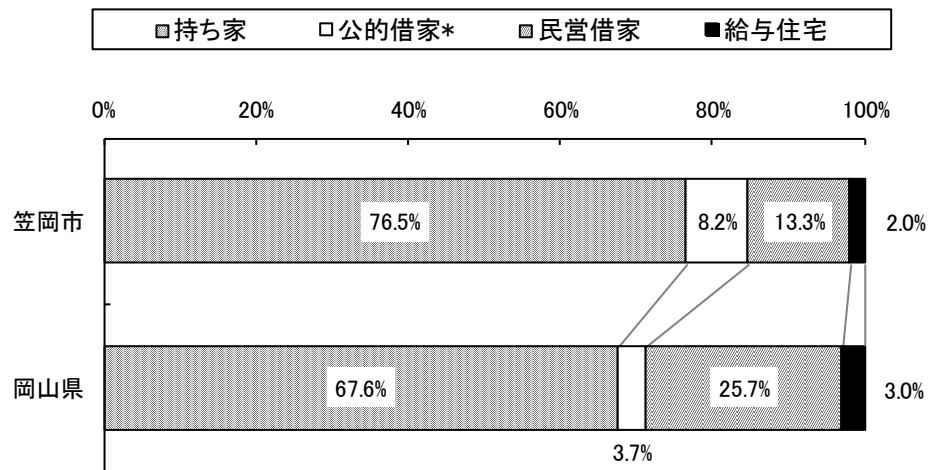
建築時期	木造	簡平	簡二	中耐 (3~5 階)	高耐 (6 階以上)	総計
昭和 35 年以前	104	15	6			125
昭和 36~45 年	40	61	156	24		281
昭和 46~55 年		16	95	138		249
昭和 56~平成 2 年				114	36	150
平成 3~12 年				78	47	125
平成 12 年以降				12		12
総計	144	92	257	366	83	942

(ウ) 市内の住宅ストックに占める位置

a 住宅の所有関係

およそ 3/4 の世帯が持ち家に居住しており，岡山県の平均よりも高い持ち家率である。一方で民営の借家に住む世帯は少なく，岡山県平均の半分程度である。

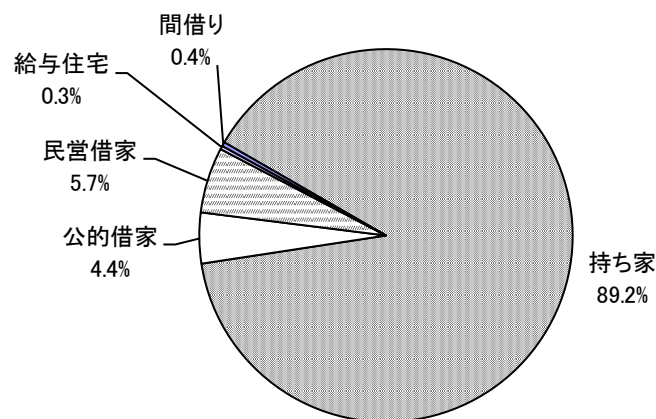
図 所有関係別住宅に住む一般世帯数（平成 20 年住宅・土地統計調査）



b 高齢者の居住する住宅の所有関係

高齢者の居住する住宅の 89.2%が持ち家であり，全世帯（76.5%）に比べて持ち家率が高くなっている。

図 所有関係別高齢者の居住する世帯数（平成 22 年国勢調査）

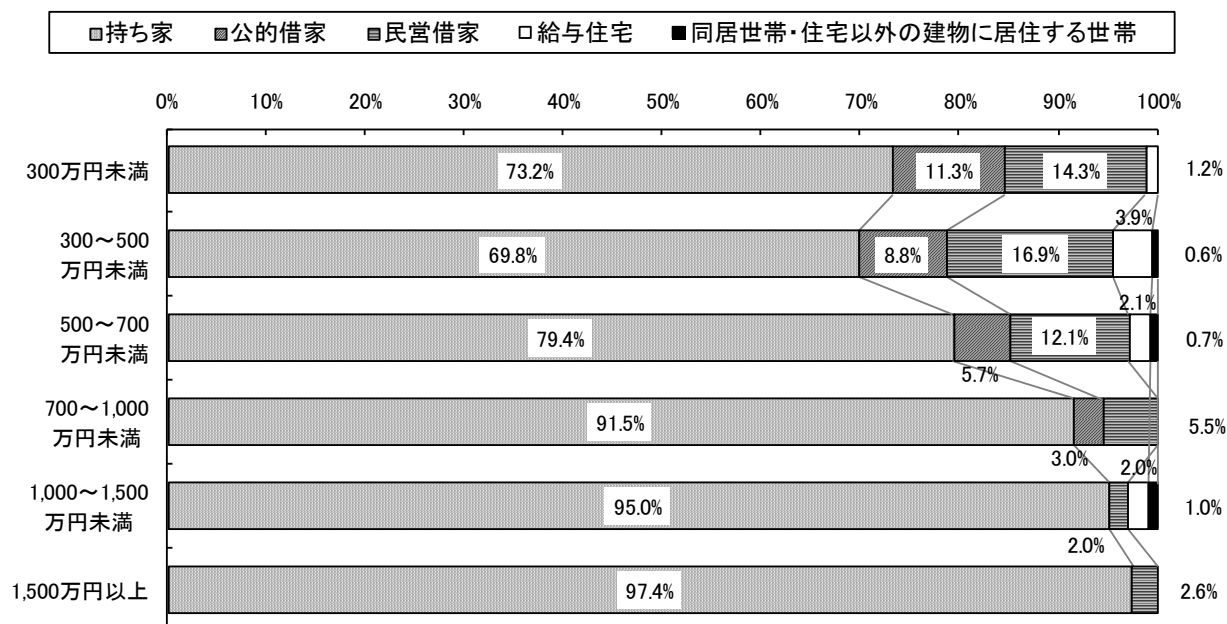


* 公的借家には，公営の借家（市営・県営住宅）に加え，都市再生機構・公社の借家，雇用促進住宅を含む。

c 収入階層と住宅の所有形態

おおむね年収に応じて持ち家率が高くなるが、300～500 万円未満の世帯では民営借家に居住する世帯が多くなっている。

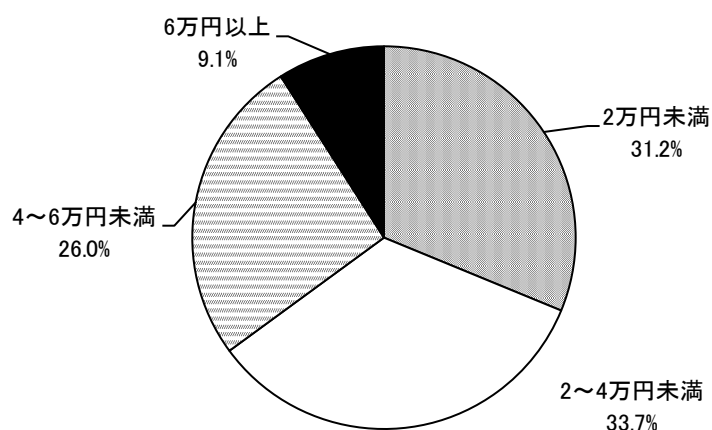
図 収入階層別住宅の所有関係（平成 20 年住宅・土地統計調査）



d 借家における家賃相場

家賃が 4 万円未満の借家が 6 割以上を占めている。

図 借家の 1 か月当り家賃別の主世帯数（平成 20 年住宅・土地統計調査）

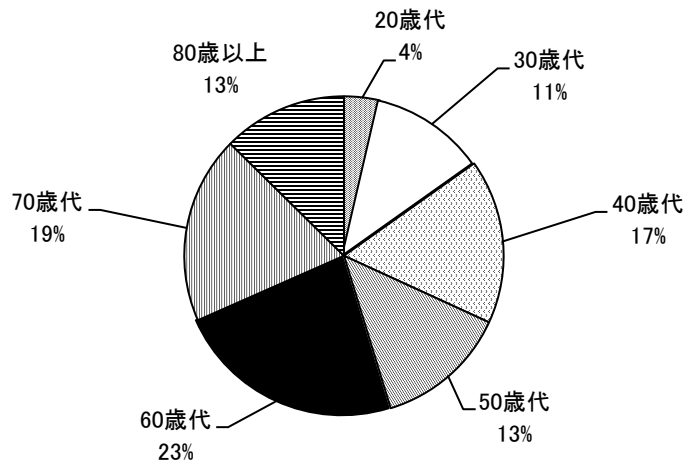


イ 市営住宅の入居者像

(7) 世帯主の年齢別入居世帯数

世帯主の年齢別に入居世帯数の割合を見ると、60歳代が最も多く、次いで70歳代が多くなっている。世帯主が60歳以上の世帯は、入居世帯の過半数を超えている。

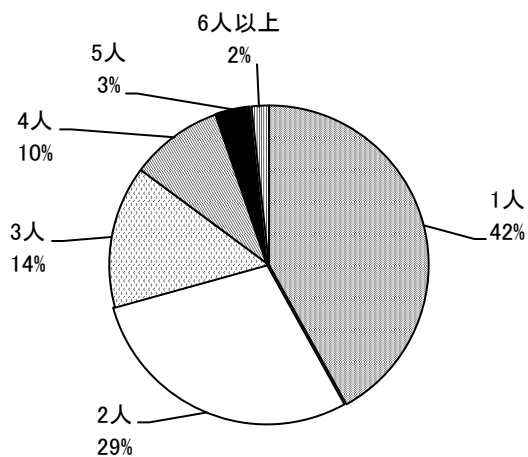
表 世帯主の年齢別入居世帯数（都市計画課調べ）



(4) 世帯人員別入居世帯数

世帯の人数別に入居世帯のうちわけをみると、1人（単身）世帯が4割を超えもっとも多くなっている。3人以上の世帯は3割未満である。

表 世帯人員別入居世帯数（都市計画課調べ）

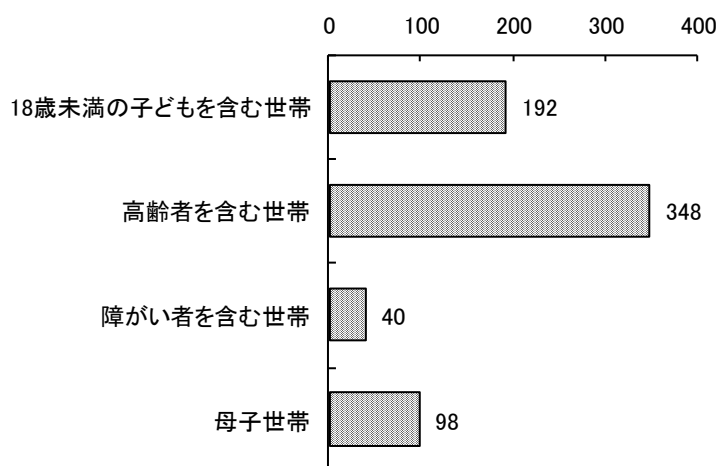


(ウ) 世帯の属性別入居世帯数

18歳未満の子どもを含む世帯の合計は192世帯で、うち6歳未満の子どもを含む世帯は65世帯である。

65歳以上の高齢者を含む世帯は348世帯で、母子世帯98世帯のうち18歳未満の子どもを含む世帯は53世帯である。

表 世帯人員別の入居世帯数（都市計画課調べ）



ウ 管理の状況

(7) 建替え等整備の実績

平成14年度に浜田団地（住戸12戸，店舗4戸）の建替えを実施している。

なお，建設費は躯体部分が約2.3億円，外構部分が約2.9百万円であった（除却・整地費用を含まず）。

(4) 改修工事等の実績

過去8年間における主要な改修・修繕工事の実績は以下のとおりである。

なお，8年間の改修・修繕工事費の総額はおよそ3.3億円であった。

種別	団地
エレベーター改修	中央ビル，本町ビル
外壁改修	一番町，園井，吉田，小黑崎，神島外浦，中央ビル，樋守，富岡，伏越
防水工事	一番町，園井，小黑崎，小平井，昭和寮，殿川北，殿北，樋守
共用部手摺り設置	一番町，小黑崎，中央ビル，樋守，富岡
屋根改修	一番町，園井，金浦，小黑崎，昭和寮，西本町，大磯，殿川北，殿北，八幡平中，樋守，富岡，伏越
共聴システム	一番町，十一番町，小黑崎，大久保，中央ビル，殿川北，殿北，樋守，本町ビル
外構整備	一番町，園井，吉田，金浦，十一番町，小黑崎，殿北，田頭，八幡平東，樋守，浜田，富岡，本町ビル

(ウ) 入居者募集の状況、応募倍率

9年間の市営住宅の応募倍率は平均で2.25倍であった。募集の10倍近い応募が集まる団地がある一方、空き家が残る団地もあるなど、需要と供給のミスマッチが一部に生じている。

表 年度別市営住宅応募倍率（都市計画課調べ）

募集年度	募集戸数	応募人数	応募倍率
平成17年度	21	114	5.43
平成18年度	30	71	2.37
平成19年度	35	56	1.60
平成20年度	38	39	1.03
平成21年度	34	56	1.65
平成22年度	18	60	3.33
平成23年度	22	69	3.14
平成24年度	36	103	2.86
平成25年度	55	82	1.49
総計	289	650	2.25

表 団地別市営住宅応募倍率（都市計画課調べ）

団地名	募集戸数	応募人数	応募倍率
一番町	68	96	1.41
吉田	13	13	1.00
金浦	7	11	1.57
十一番町	7	34	4.86
小黒崎	61	65	1.07
西本町	4	4	1.00
中央ビル	5	41	8.20
追分	4	3	0.75
田頭	4	9	2.25
八幡平西	3	4	1.33
樋守	53	181	3.42
浜田	4	25	6.25
富岡	35	94	2.69
本町ビル	21	70	3.33
総計	650	289	2.25

(2) 要支援世帯数の推計

本市において 10 年後に確保すべき市営住宅戸数を，住宅確保要配慮者の推計から求める。

ア 市の将来世帯数の予測

国勢調査，住宅・土地統計調査及び国立社会保障・人口問題研究所の将来推計を用いて，計画期間終了時点の本市における世帯数を推計する。

平成 22 年度末の世帯数（世帯）

総 世 帯 数	19,610
うち民営借家等	3,388

↓

計画終了時点での世帯数予測（世帯）

総 世 帯 数	19,058
うち民営借家等	4,733

イ 公営住宅対象世帯数の予測

民営借家等に居住する世帯のうち，公営住宅の入居基準を満たす収入分位に相当する世帯数を推計する。

収入分位下位の世帯数（世帯）

25%以下	1,873
25～40%	257
合計	2,131

ウ 市場ニーズの推計

年収と居住面積水準から，住宅の確保に支援を要する世帯数を推計する。

今回の推計では，公営住宅の本旨に基づき，「世帯人員当たりの最低居住水準面積を満たさず，かつ著しい困窮年収を下回る世帯」について，要支援世帯として計上した。

要支援世帯数（世帯）

著しい困窮年収未満 かつ 最低居住面積水準未満	178
----------------------------	-----

これら要支援世帯は今後新たに発生するものであり，既に公営住宅等に入居している世帯や，建替えや移転などによる戻り入居は含めていない。すなわち，本市においては今後 10 年間のうちに 178 世帯の新たな公営住宅需要が発生すると考えられる。

エ 市内の公的賃貸住宅において発生する空き家の数

市営住宅における 10 年間の空き家発生戸数を過去の募集実績から推計すると、保有ストックのすべてで募集停止を行わない場合で 292 戸程度と推計される。

また、市内の県営住宅において発生する空き家（新規世帯の入居が可能となる戸数）が市営住宅と同程度であると想定した場合、今後 10 年間に発生する空き家数はおよそ 28 戸と推計される。

表 市内の公営住宅における今後 10 年間の空き家供給見込み（戸）

種別	県営住宅	市営住宅	公営住宅計
管理戸数	89	942	1,031
募集対象戸数	89	942	1,031
空き家供給見込み	28	292	320

オ 市営住宅として確保すべき戸数の見込み

今後 10 年間で発生する 178 世帯の新規需要を、県営住宅と市営住宅が空き家発生戸数の割合に応じて負担した場合、市営住宅として確保すべき空き家戸数は 162 戸となる。

また、市営住宅からは今後 10 年間に 292 世帯の退去が予想されることから、市営住宅として必要な戸数の見込みは以下の通りとなる。

市営住宅の必要戸数見込み（世帯）

A. 現況戸数	942
B. 空き家の発生	292
C. 新規需要	178
D. うち県営（ $178 \times 28 \div 320$ ）	16
E. うち市営（ $178 \times 292 \div 320$ ）	162
F. 市営住宅必要戸数見込み（A-B+E）	812

本計画においては、概ね 820 戸程度の戸数を維持しつつ、建替えや改善事業等にもともなう募集可能戸数の増減に配慮しながら事業計画を定めるものとする。

(3) 市営住宅入居者アンケート調査結果

市営住宅の入居全世帯（平成 25 年 10 月 15 日時点, 838 世帯）を対象に、ストックの統廃合・改善及び付帯施設の整備等にかかる意向調査を実施した。

期間は平成 25 年 11 月 5 日（水）～11 月 15 日（金）の 11 日間とした。

ア 回収率

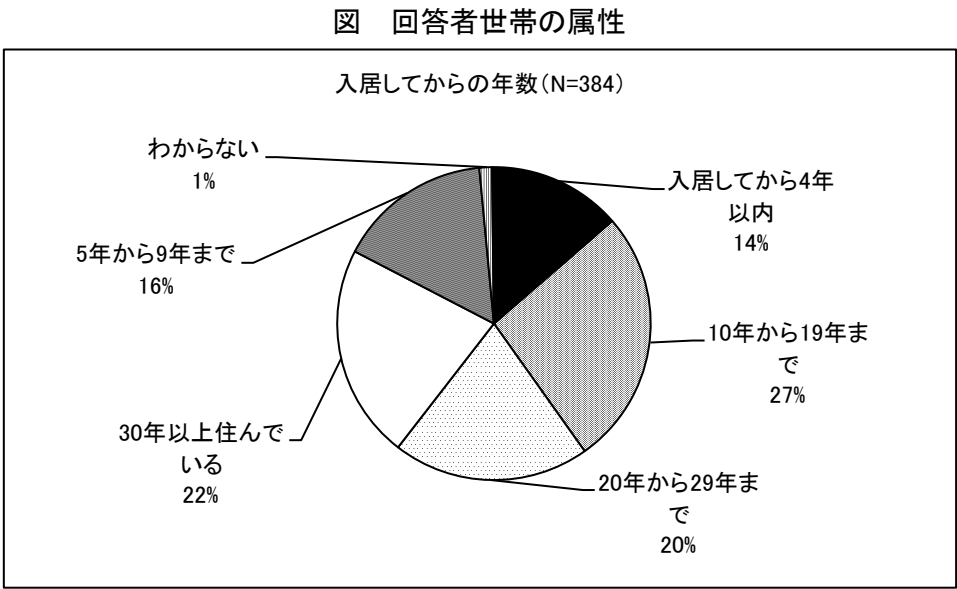
団地別回収率は以下の通りである。

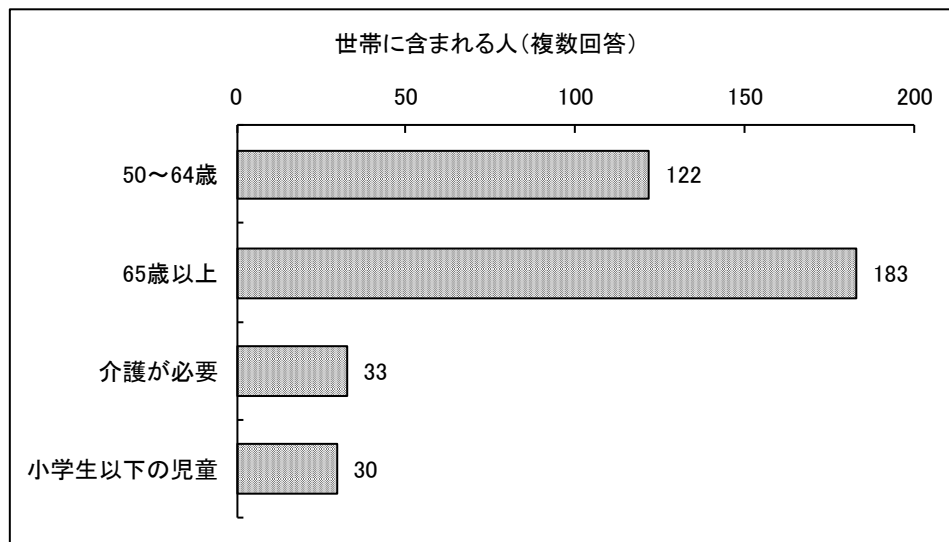
団地名	配布	回収	回収率
園井	30	16	53%
追分	6	3	50%
田頭	11	6	55%
八幡平西	5	4	80%
殿川北	38	5	13%
昭和寮	3	3	100%
浜田	11	5	45%
金浦	14	5	36%
伏越	5	4	80%
大磯	7	5	71%
樋守	158	69	44%
神島外浦	4	1	25%
富岡	109	52	48%

団地名	配布	回収	回収率
一番町	189	84	44%
吉田	13	6	46%
小黒崎	116	48	41%
大久保	7	3	43%
十一番町	20	8	40%
八幡平中	4	3	75%
西本町川西	4	3	75%
小平井	2	1	50%
中央ビル	35	21	60%
本町ビル	41	27	66%
八幡平東	2	0	0%
西本町	4	0	0%
不明	-	6	-
全体	838	388	46%

イ 回答者世帯の属性

市営住宅における居住年数、世帯に含まれる要配慮者の構成は以下のとおり。



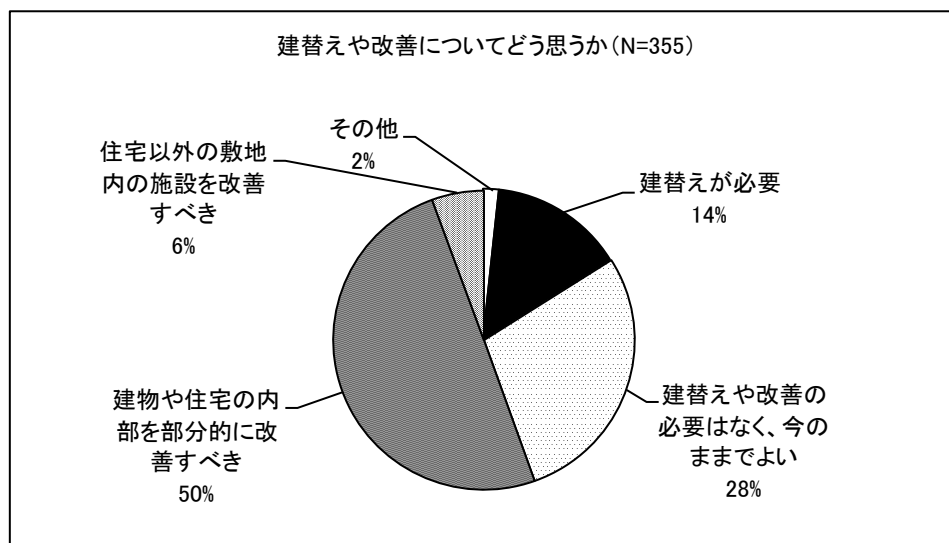


ウ 建替え、改善に関する意向

建替えや改善が必要と思うかどうかをたずねたところ、「建物や住宅の内部を部分的に改善すべき」との回答が半数を占めた。

「建替えが必要」という回答は14%であり、団地別では園井・富岡・一番町・小黑崎での回答が多かった。

図 建替え、改善に関する意見



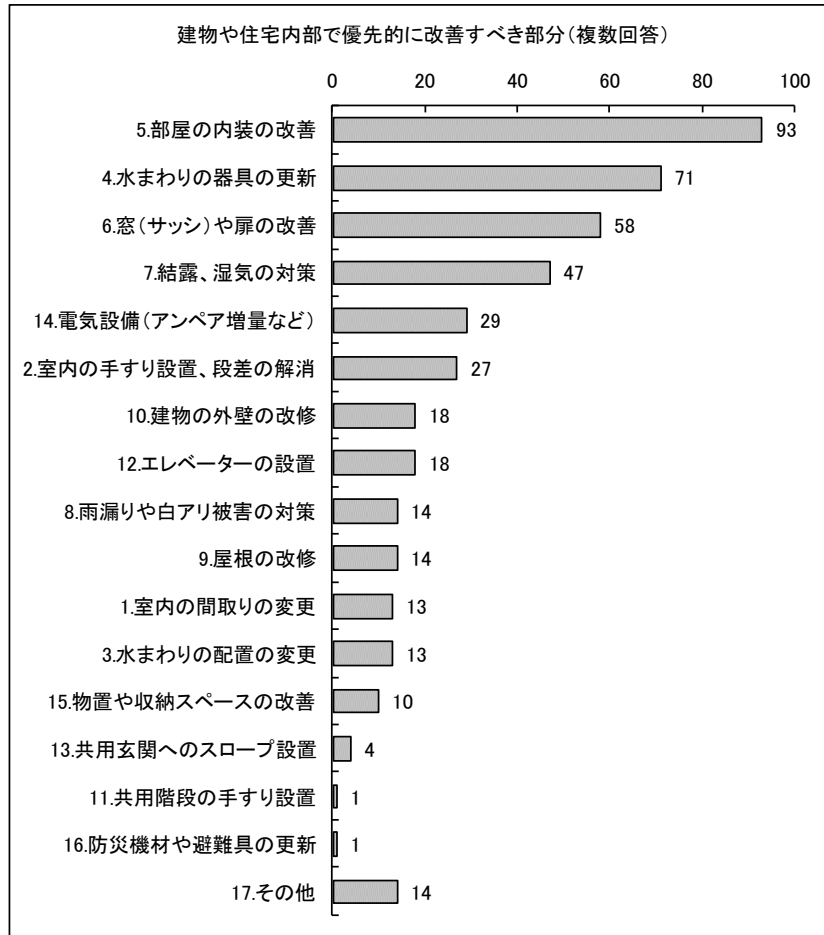
建替えに対する不安としては、「家賃が高くなる」「引越しが大変」との回答が多数を占めた。

また、建替え後の新しい住宅への戻り入居については、96%の入居者が「希望する」と回答した。

エ 改善が必要な部分

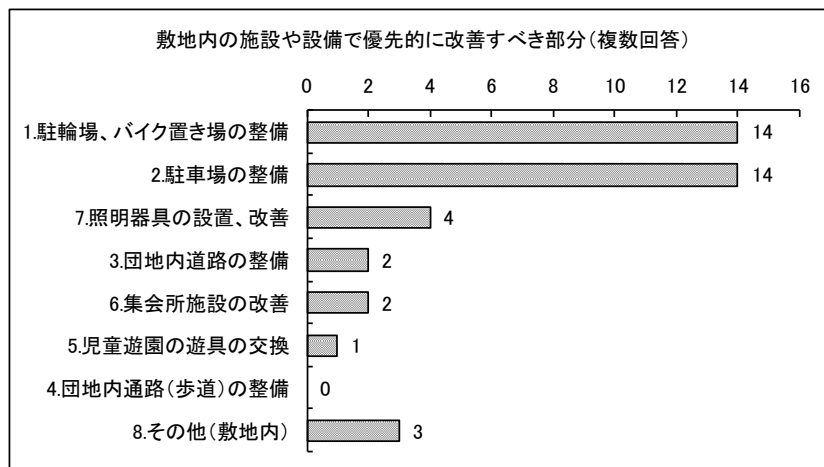
建物や住宅の内部の部分的な改善については、「部屋の内装の改善」が最も多く、次いで「水回りの器具の更新」「窓（サッシ）や扉の改善」などを希望する回答が多かった。

図 改善が必要な部分（建物や住宅の内部）



一方、敷地内の施設や設備の改善については「駐輪場、バイク置き場の整備」と「駐車場の整備」が同数で、他の項目からぬきんで多い回答となった。

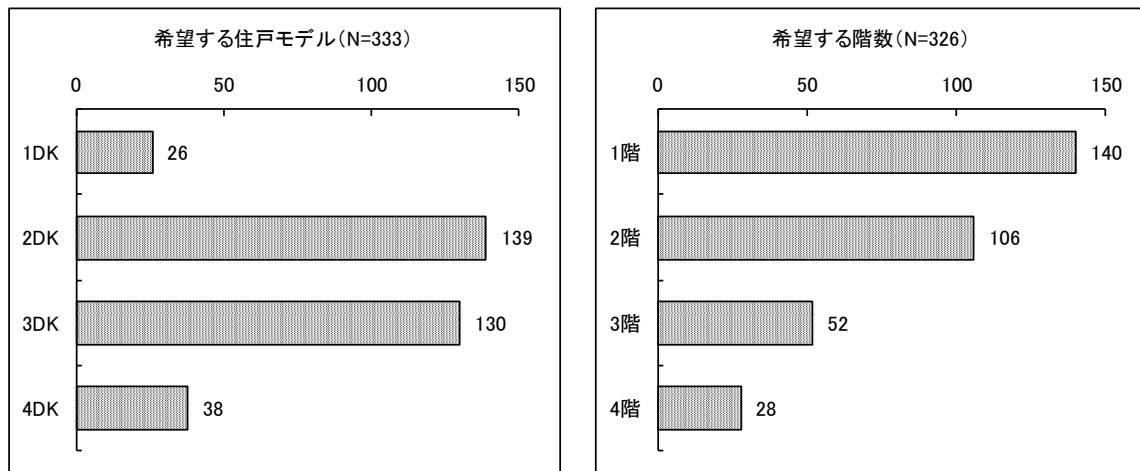
図 改善が必要な部分（敷地内の施設や設備）



オ 希望する住戸モデル

住み替えにおいて希望する間取り・階数では、「2DK」「1階」が最も多かった。

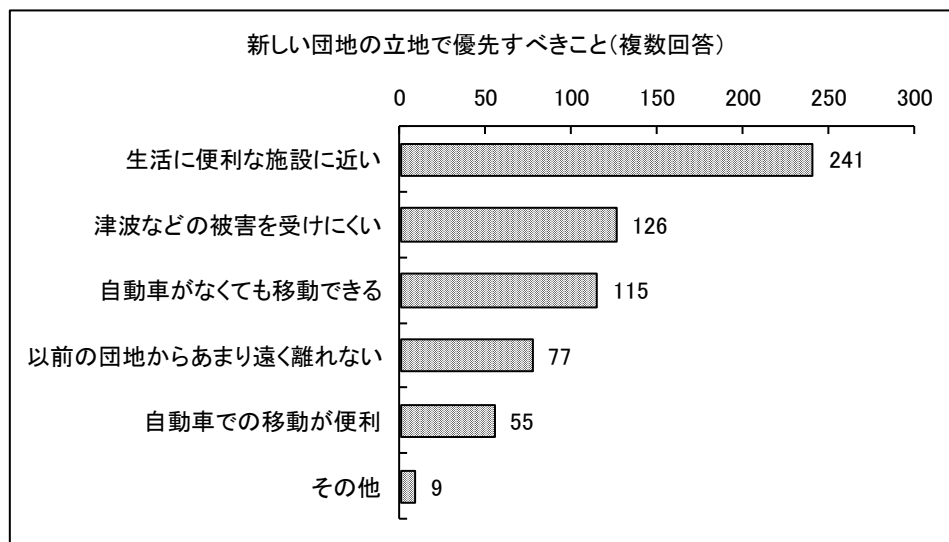
図 希望する住戸モデル，階数



カ 団地の立地に関する意向

建替えにあわせて団地を別の場所に移転したり，小規模団地を集約して新たに団地を建設する場合に優先すべきこととしては，「生活に便利な施設に近い」が最も多く，「津波などの被害を受けにくい」の倍近くの回答であった。

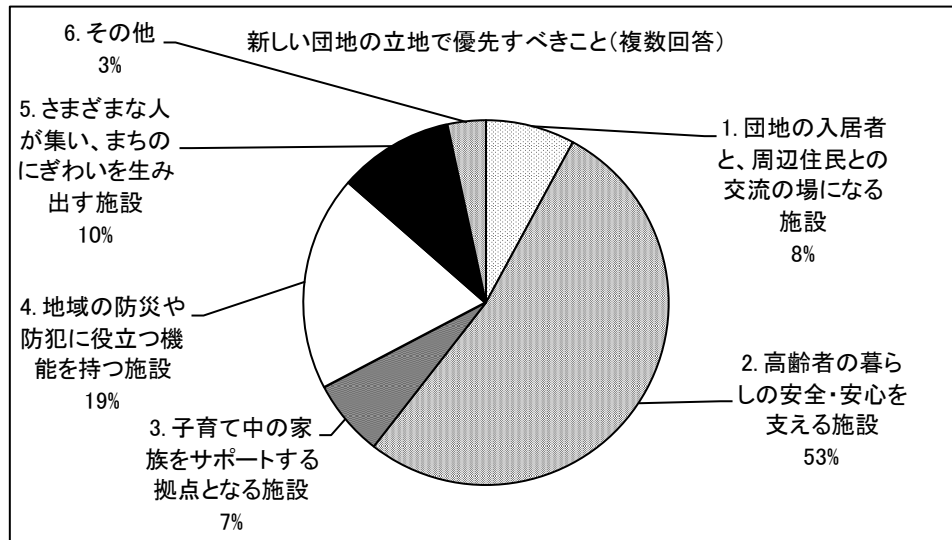
図 団地の立地に関する意向



キ 団地への併設施設に関する意向

団地の建替えや移転に合わせて併設を希望する施設としては、「高齢者の暮らしの安全・安心を支える施設」が半数以上を占め、具体的な施設のイメージとしては「病院・介護施設」、「気軽に集まって談笑できる場所」、「趣味や娯楽・トレーニングに使える施設」などが多くあげられた。

図 団地に併設を希望する施設



2 長寿命化事業のあり方

(1) スtock活用の方向

ア 市営住宅Stock活用にかかる課題

- (7) 民間賃貸住宅との役割分担も含め「将来的にあるべき市営住宅Stockの構成」を念頭に置きながら、存置すべき団地への統廃合を進めていく必要がある

高齢化や経済情勢の変動により住宅確保要配慮者は増加する傾向にあるが、長期的な人口減少傾向を見据えた上での定住人口確保やまちなかの活性化等、各種まちづくりの課題に対応していく必要がある。

他の住宅施策とも連携しながら、市内のどこにどれだけの規模の市営住宅Stockを保有していくのかを想定し、団地の統廃合を進めていく必要がある。

- (4) 市営住宅の安全性や現代的な居住水準を確保していく必要がある

新耐震基準（昭和 56（1981）年 6 月）の適用以前に建設された市営住宅等Stockのうち、新耐震基準を満たしていない住棟については、早急に建替え・改善などを行う必要がある。

また、本市の市営住宅Stockは、中層耐火構造の住棟においてはほぼ一定以上（3人世帯の最低居住面積水準である 40 m²以上）の規模を持っているが、バリアフリーや3箇所給湯などをはじめとする設備に関する水準では現代的な仕様を満たしていないものが多い。長期の活用を図るべき住宅については、個別の改善によって長寿命化を図っていく必要がある。

- (9) 市営住宅の入居世帯、対象世帯の高齢化に対応していく必要がある

過去 15 年ほどの間に建設された団地では、今日求められる高齢者向け対応仕様を概ね満たしているが、それ以前の団地においても世帯の高齢化に対応するため、団地内及び住戸内のバリアフリー化を検討する必要がある。

また、それら新しい団地も含めた中層住棟では、エレベーターが設置されていない。すべての中層住棟にエレベーターを設置するのは構造上・敷地条件上・財政上の困難が予想されることから、高層部に居住する高齢世帯を低層部へ住み替えるよう誘導するなどの対策も検討が必要である。

イ 市営住宅Stock活用の基本目標

公営住宅法において、公営住宅は「健康で文化的な生活を営むに足る住宅を整備し、これを住宅に困窮する低額所得者に対して低廉な家賃で賃貸し、または転貸することにより、生活の安定と社会福祉の増進に寄与する」ものとして位置付けられている。

市営住宅は、それを必要とする入居者が順次入れ替わり居住するものであることから、長期的かつ安定的に地域の資産として活用できる良質なStockを形成していく必要がある。

一方で、市営住宅は住宅の大多数を占める民間住宅のモデル的な役割を求められていることから、若年層の定住促進や少子高齢社会への配慮、さらには環境や景観への配慮など、社会的・時代的なニーズに応えた先進的な住宅を供給していく必要がある。

本市は持続的な発展を目指し各分野で施策を展開していることから、市営住宅においても、地域の振興に寄与し、良好な住環境の形成に資する住宅を目指す。

また、入居世帯の構成や特性の変化に対応し、最低居住面積水準の確保に加え、高齢化仕様をはじめとした適切な住宅水準を確保していく。

上記の考え方にに基づき、本市における市営住宅Stock活用の基本目標を以下に定める。

基本目標1 住宅の安全性を確保する

耐火性能や緊急時の避難経路を確保するとともに、老朽化が進行している住棟に対しては、合理的な手法において建替えまたは改善を速やかに実施する。

基本目標2 高齢者や障がい者も安心して暮らすことができる住宅・住環境を整備する

より一層の増加が予想される高齢者入居世帯や、身体障がい者を含む世帯への対応策として、団地内及び住戸内のバリアフリー化を推進する。また、大規模な建替え等が実施される団地においては、高齢者等を対象とした福祉関連施設の併設も検討する。

また、住戸の型別供給等によるソーシャルミックス*を進め、団地全体の急激な高齢化を抑制するとともに、近隣地区とも一体化したコミュニティの維持形成を図る。

基本目標3 地域の住まいづくり・まちづくりと連動した団地の再生を進める

本市における賃貸住宅Stockの一角を担う良質な住宅Stockの形成に向けて、高齢者対応などの仕様・設備や耐久性、耐震性、耐火性、断熱性、防音性などの基礎的な性能を確保するとともに、必要なら地域住民も利用できる集会・公園施設を建替えにあわせて併設するなど、幅広い視点で事業を進める。

また、地域における団地整備の経緯や地域間のバランスにも配慮しつつ、市全体のまちづくりと連動した市営住宅の統廃合を進める。

* ソーシャルミックス：年齢層や規模・構成の異なる世帯が同じ地域や地区の中で暮らし、多様な価値観に基づく持続性の高いコミュニティを形成すること。

(2) 目標整備水準

ア 住戸の基準及び住戸内の各部に係る整備水準の目標

住戸の基準	各居住室の専用面積は 40 m ² 以上を基本とする。 (住生活基本計画における 3 人世帯の最低居住面積水準は 40 m ² と定められている。居住面積水準については 23 ページ表を参照。)
住戸内の各部	住戸内の段差, 手すり, 通路・出入口の幅員, 階段, 便所・浴室の広さ, 床・壁の仕上げ, 建具等, 設備, 温熱環境, 収納スペースなどについては「高齢者が居住する住宅の設計に係る指針」(平成 13 年国土交通省告示第 1301 号)の基本レベルを確保するとともに, 推奨レベルの確保に努めるものとする。 また, 浴室, 台所, 洗面所の三箇所給湯の確保や, 関連する設備・内装の整備改善に努めるものとする。

イ 共用部分, 附帯施設及び共同施設の整備水準に係る目標

共用部分	共用階段, 共用廊下, エレベーターについては, 「高齢者が居住する住宅の設計に係る指針」(平成 13 年国土交通省告示第 1301 号)の基本レベルを確保するとともに, 推奨レベルの確保に努めるものとする。 また, エレベーターは 3 階以上の住棟において設置するものとする。
附帯施設	自転車置場については, 整備後の管理戸数に当たる台数分のスペースを確保するものとする。
共同施設	児童遊園等については, 入居者等の憩いやコミュニティに配慮し, 団地内で一箇所以上確保するものとする。 また, 駐車場については各戸に一台分を確保する。

ウ 多様な住宅供給(型別供給)に係る目標

多様な住宅供給	多様な世代や世帯の入居に対応するため, 当該団地の整備戸数等に応じて可能な限り多様な規模・間取りの住戸を供給するものとする。 また, 団地内にとどまらず, 地域の世代構成や民間住宅ストックの状況にも配慮し, 長期的なコミュニティ形成の視点に立った住宅供給に努めるものとする。
---------	--

参考 公営住宅に係る現行整備基準（公営住宅等整備基準（平成 10 年建設省令第 8 号））

区分	市営住宅整備項目	公営住宅等整備基準		備考
団地全体	建替え対象の要件	耐用年限等	・耐用年限の 1/2 を経過している ・または大部分（2/3 程度）が災害等によって公営住宅としての機能を相当程度低下している	木/簡平 30 年 簡二 45 年 耐火 70 年
	住宅供給戸数	建替え戸数	・供給戸数は除却戸数以上で、入居戸数を超える ・道路公園等都市計画事業や社会福祉施設またはその他公共賃貸住宅の整備がある場合は減少可能	
	住宅の構造		・耐火性能を有する構造 ・中高層要件はない	
	共同施設の整備	設置要件	・設置は努力義務	
		施設の種類	・児童遊園，共同浴場，集会所 ・管理事務所，広場及び緑地，通路，立体遊歩道，人工地盤施設，高齢者生活相談所，駐車場	
住棟・住戸	住宅性能	構造の安定	・建築基準法第 20 条（新耐震基準等）	住宅の品質確保の促進等に関する法律(品確法) - 住宅の性能に関する評価方法基準
		火災時の安全	・建築基準法第 27 条及び第 35 条（避難）	
		劣化の軽減	・耐火，準耐火（簡二）構造は等級 3 ・木造，簡平は等級 2	
		維持管理への配慮	・性能基準等級 1 ～ 3 における設備配管を埋め込まないなどの等級 2	
		温熱環境	・等級 1 ～ 4 における等級 4	
		空気環境	・性能基準等級 1 ～ 4 における等級 4 ・建築基準法第 28 条（換気）	
		光・視環境	・建築基準法第 28 条（採光）	
		音環境	・建築基準法第 30 条（界壁） ・性能基準（界床：衝撃音対策）等級 1 ～ 5 における等級 2（RC 造：床スラブ厚 150mm 以上） ・性能基準（外壁開口部：透過損失音対策）等級 1 ～ 3 における等級 2	
	高齢者等への配慮	・性能基準等級 1 ～ 5 における等級 3 ・バリアフリーについては「高齢者が居住する住宅の設計に係る指針」の推奨レベル（高齢者等の移動安全性，介助容易性の基本的な措置） ・エレベーターの設置については原則 3 階以上に設置		
	住生活基本法による整備に係る基本方向（平成 27 年度目標）			
項目		達成目標		備考
目標水準	新耐震基準適合率		90%以上	公営住宅
	省エネ住宅比率	新省エネ水準	40%以上	
		次世代省エネ水準	新築は 50%以上	
	高齢者の居住する住宅のバリアフリー化率		75%以上	
	共用部分ユニバーサル基準比率		25%以上	
	最低居住面積水準未満足世帯率		0%	
	最低居住面積水準	単身	25 m ²	
		2 人	30 m ²	
		3 人	40 m ²	
4 人以上		10 m ² ＋世帯人員×10 m ²		

(3) 長寿命化の基本方針

ア 長寿命化にかかる課題と目標

基本目標の達成に向け、市営住宅ストックは長期的視点で活用できるよう、性能的にも数量的にも安定した状態であることが求められる。

一方で市営住宅は、その建築に至る流れや立地する地域の特性等により、団地ごと住棟ごとの状態が異なる。

これらの偏りを平準化し、ストック全体として安定的に活用できる状態とするための課題を明らかにするため、下記の各項目について確認を行う。

(7) 安全性（耐震性能等）の確保

a 耐震性

昭和 56（1981）年 6 月以前に建築された住宅において、新耐震基準との適合性を確保し、入居者の安全を確保する。なお、国の目標は、平成 27（2015）年度において 90%以上の住棟で新耐震基準の性能を確保することとしている。

b 避難の安全性

避難性能については、昭和 50（1975）年に消防庁からの通達もあり改善されてきているが、通達以前の住宅において「二方向避難」が確保されているかどうかを確認する。（二方向避難とは、主に火災時において各住戸から 2 以上の避難経路を確保することである。）

具体的には、共同住棟の場合、各住戸とも玄関以外に別の方向に逃げられるよう、主にベランダから横方向（隣接住戸）または垂直方向（下階住戸）への移動によって脱出できるかどうかを見る。

(4) 居住性の確保

a 住戸規模

本計画では、住生活基本計画に示されている面積水準（下表）を基本とする。

表 居住面積水準

区分	世帯人員			
	1 人	2 人	3 人	4 人以上
最低居住面積水準	25 m ²	30 m ²	40 m ²	10 m ² ×世帯人員+10 m ²
都市居住型誘導居住面積水準	40 m ²	55 m ²	75 m ²	20 m ² ×世帯人員+15 m ²

表 (参考) 居住面積水準の算定根拠

【最低居住面積水準】	
(1) 単身者	: 25 m ²
(2) 2人以上の世帯	: 10 m ² ×世帯人員+10 m ²
【誘導居住面積水準】	
(1) 一般型	
① 単身者	: 55 m ²
② 2人以上の世帯	: 25 m ² ×世帯人員+25 m ²
(2) 都市居住型	
① 単身者	: 40 m ²
② 2人以上の世帯	: 20 m ² ×世帯人員+15 m ²
注) 上記の式における世帯人員は6歳未満の者を0.5人として算定する。	
資料：住生活基本法	

上表によると、居住面積 40 m²の住戸では、1人世帯の都市居住型誘導居住面積水準を満たし、かつ3人家族世帯においても最低居住面積水準を満たすことになる。

したがって、本計画においては、ストックの住戸規模について専用面積 40 m²程度を目安として検討する。ただし、単身者向け住宅等の特定目的で供給する住戸については専用面積 25 m²以上を目安とする。

b 高齢化対応

本計画では、高齢化対応が必要な住戸内・住棟共用部・団地内外構に大別して、それぞれの部位においてバリアフリーの実現に努める。(次ページ表を参照。)

新たに整備する住宅については、長寿社会対応住宅設計指針(平成7年6月23日 建設省住備発第63号 住宅局長通達)に基づく仕様を確保するとともに、既存の住宅についても、住戸内の段差解消・改善、浴室の段差解消や手すり設置等による高齢者対応を必須条件としながら、長寿社会対応住宅設計指針に準ずる仕様の確保を目指すものとする。

c 省エネルギー

平成11(1999)年には次世代省エネ基準が施行されたが、公営住宅の整備基準はいまだ平成4(1992)年施行の新省エネ基準の水準にとどまっている。国のエネルギー基本計画の見直しにともなう省エネ基準の改定や、住宅における基準への適合義務化の動きなども考慮すると、市営住宅においても次世代省エネ基準を満たしていく必要がある。

具体的には、24時間換気設備の導入により結露等を防止するとともに、住棟の屋根・外壁・開口部における高断熱化と併せて暖冷房にかかる負荷を削減し、エネルギー消費を減らしていく。

高断熱化は窓の開閉による温度調整にも寄与し、夏は涼しく、冬は暖かい快適な室内環境を少ないエネルギーで実現する決め手でもある。部屋の冷暖房から住戸内全体の冷暖房に切り替えられ、住戸内の室温差によるカビや結露を防止するだけでなく、入居者の健康保持にも大きな役割を果たすことが期待される。

参考 高齢化対応にかかる具体的な整備目標（例）

項 目	基本整備水準	誘導目標水準
基本的考え方	- すべての市営住宅で対応を目指す基礎的な整備水準 - 現行の公営住宅等整備基準を目指し、可能な限りその水準を確保するよう努める	- 新たに建設する市営住宅で対応を目指す整備水準 - 現行の公営住宅等整備基準を満たし、長寿社会対応住宅設計指針の推奨基準にも配慮したものとする
(住戸内)		
a. 玄関	- ドアはレバーハンドルとする - 上がり口には補助手すりを設置する	- ドアは可能な限り引き戸とする - 玄関土間は段差がほぼないものとするか、整備後スロープを設置できるような奥行き、長さ及び上がりかまちの高さを確保する - 上がりかまちに段差がある場合は手すりを設置する - 靴の履き替え時の腰掛けの設置やその設置スペースを確保する
b. 戸内段差	- 玄関を除き、可能な限り段差がないものとしていく - 浴室などにおいて段差が発生する場合は、補助手すりを設ける	玄関を除き、段差はないものとする
c. 諸設備	- 便所は腰掛け洗浄便器とする - 浴室・洗面・台所への三箇所給湯設備を備える - エアコンが設置可能な電気容量を確保する	- 便所は介護スペースを考慮した腰掛け洗浄便器とする - 浴室・洗面・台所への三箇所給湯設備を備える - 高齢者向け住戸を整備する場合は、オール電化設備を整備する
(住棟共用部)		
a. 階段	手すりを設ける	手すりを設ける
b. スロープ	1/12 以下の勾配 - 手すりを設ける	1/15 以下の勾配 - 手すりを設ける
c. エレベーター	3 階以上の住棟にはエレベーターを設置する	3 階以上に整備される住戸がある場合は、エレベーターを設置する
(団地内外構)		
a. 段差	- 段差や階段部には付属するスロープを設置する - 階段及びスロープには手すりを設ける	- 敷地に高低差が生じる場合はスロープによって通行できるようにする - スロープには手すりを設ける
b. 通路		車椅子の走行や高齢者の歩行を考慮した、滑りにくく凹凸がないものとする
c. 付帯施設	必要に応じて駐車場・自転車置場・物置・児童遊園・集会所を確保する	駐車場・自転車置場・物置・児童遊園・集会所を確保する

イ 長寿命化対策の考え方

(7) 長寿命化対策の基本方針

市営住宅の一部では、台所、浴室トイレ等の設備仕様や間取りが時代のニーズに対応できておらず、高齢化対応もされていない状態である。また、設備等の老朽化により、入居者には不便さ、管理者には修繕負担の増加が予想されることから、長期的な活用を前提とした住宅の品質を確保していく必要がある。

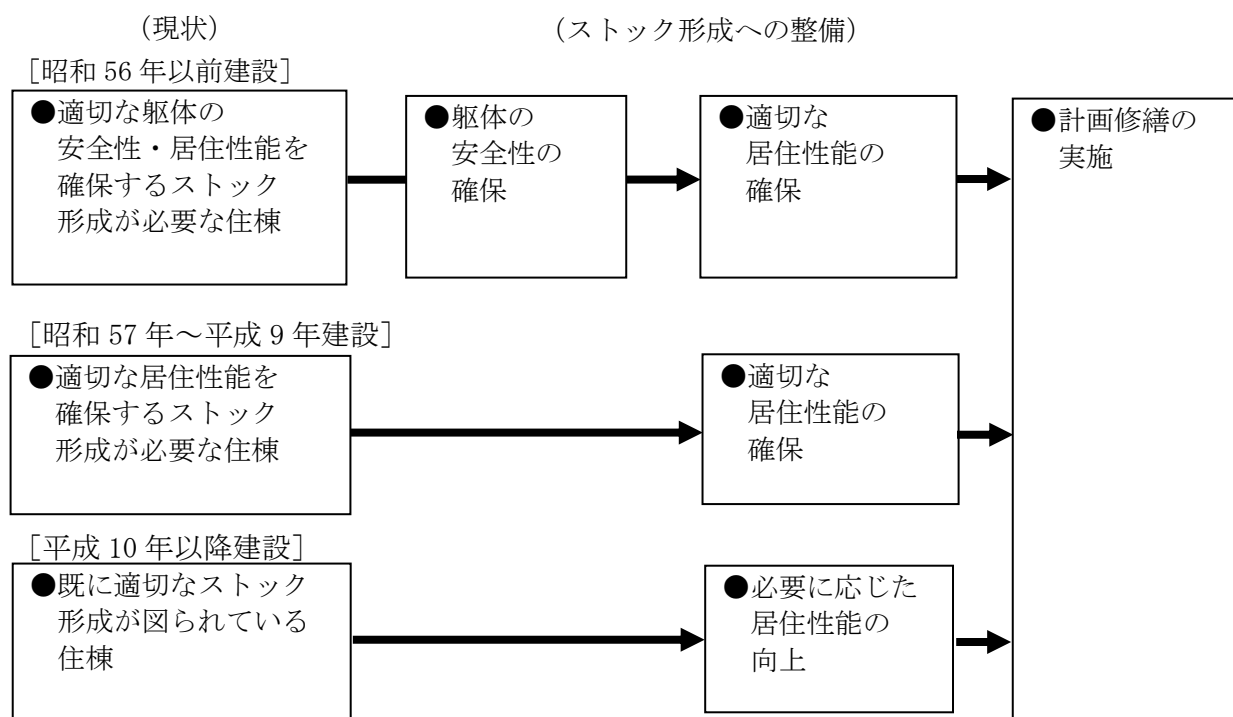
ストックを長期にわたって使用していくには、適切な維持管理が必要不可欠である。従来の取組においても、下水道などの環境整備や必要に応じた修繕を実施し可用性を高めてきたが、今後は設備の更新等も含めて計画的に修繕を実施していく必要がある。

(4) スtock個別の状況（経年、構造、劣化状況等）にあわせた必要な対策の実施

市営住宅の長寿命化については躯体の安全性や適切な居住性を確保したストックを目指すことが求められている。そのうえで、ストック住棟の維持管理として、適切な計画修繕を実施していくことを長寿命化の基本施策とする。

以下に、主な年代別長寿命化対策を示す。

図 長寿命化対策の建築年代別類型



(ウ) 維持管理のあり方（長寿命化型維持管理，修繕対応の区分）

市営住宅の予防保全的な維持管理や耐久性の向上に資する改善等の計画的な実施により，ストックの長寿命化を図り，ライフサイクルコスト*の縮減につなげることを基本とする。

具体的には，ストックの劣化状況を踏まえつつ，以下のような観点で措置していく。

表 維持管理の区分

・ 日常的な保守点検（実施主体については，今後検討する。） ・ 水漏れ，外壁のひび割れ等特定の周期に生じる支障に対し，そのつど実施する必要がある経常修繕 ・ 屋根防水工事など周期的に実施する必要がある計画修繕 ・ 空き家となった段階で修繕を行う空き家修繕
--

表 空き家修繕の内容

区分		内容
住戸 本体	内装の更新	・ 壁や天井，畳など内装の修繕をまとめて行う
	建具の更新	・ 建具の劣化状況に応じて，安全性を確保するための付け替えを行う
設備	水回りの更新	・ 劣化状況と修繕周期に応じて，流し台やトイレ，水栓類等の取替えを行う

* ライフサイクルコスト：企画・設計の初期段階から竣工・運用を経て修繕・除却（あるいは建替え）するまでを建築物の生涯に見立て，その全期間で発生するコストを合計したもの。

ウ 長寿命化対策の具体的な内容

住宅を長く利用可能な状態に保つためには、整備あるいは改善を行う段階で十分な品質（性能）を確保し、早期に劣化しない良質なストックを形成しておくことが重要である。

また、ストック本来の性能を継続的に発揮するためには、中長期的視点に立った計画的な維持管理が必要となる。

さらに、長期化する事業を支え続けるためには、予定外の大規模修繕の発生や管理費・除却費といったランニングコストの増大にも目を配り、トータルの事業費を抑えていく必要がある。

本計画では、長寿命化にかかる基本方針を「住宅の質の確保」、「計画的な維持管理」及び「ライフサイクルコストの縮減」と定め、以下にそれぞれの考え方を示す。

(7) 住宅の質の確保

住宅を長持ちさせるには、以下の視点が必要である。

- a. 経年劣化や災害等に強い躯体とすることに加え、温熱環境等にも配慮した良好な居住環境を維持できるものにする。(耐久性・耐震性・断熱性(省エネ性))
- b. 設備配管を躯体に埋め込まない、点検口を確保するなど、メンテナンスの負担を軽減する構造とする。(維持管理の容易性)
- c. 住戸規模を柔軟に設定することで間取りに可変性を持たせ、世帯の成長や住み替え等により発生する世帯人員の変動に対応する。(可変性)
- d. いつまでも快適に暮らせる、高齢者に配慮した構造・設備とする。(バリアフリー)
- e. 住戸内はもとより住棟共用部や住棟周辺においてもユニバーサルデザインを導入し、安全・安心に出歩ける環境の形成に努める。(住環境への配慮)

a 耐久性

構造躯体の長寿命化においては、建築時に十分な躯体性能を確保しつつ、建築後も計画的な維持管理により性能を維持することが求められる。

b 耐震性

住棟は、管理期間中に地震に遭遇した場合でも、致命的な損傷をせず、点検補修により使用を継続できることが必要である。

そのためには、高い耐震性により損傷しにくくするとともに、損傷後の機能回復を容易にする措置が有効となる。

具体的には、現行の建築基準法上の耐震基準に適合し、さらにそれ以上の耐震性能を備えればより回復にも対応しやすいこととなる。

c 断熱性(省エネルギー性)

住宅が備えるべき性能として政策的に誘導すべきものとして、エネルギーの使用の効率性を確保できるようにする必要がある。

そのためには躯体及び開口部の断熱性能向上が最も効果的なものと考えられている。

d 維持管理・更新の容易性

内装や設備については、構造躯体に比べて耐用年数が短いため、メンテナンスしやすい構

造にしておく必要がある。

特に設備配管の不具合は、入居者のライフラインであるが故に停止が難しく、その一方で建物への悪影響も大きいことから、維持管理・更新を容易に行えるようにしておく。

e 可変性

居住者のライフスタイルの変化等の住宅の利用状況の変化に対応するため、簡単に間取りの変更が可能な構造にしておく必要がある。

そのため、スケルトン・インフィル*的な考え方のもと、一定規模の住戸内における設備配管はある程度固定するものの、それ以外の間取りの変更が可能なつくりにしておく必要がある。

f バリアフリー性

日常生活に身体の機能上の制限を受ける高齢者等の利用上の利便性及び安全性を確保するとともに、長期的に見て建築後に対応困難な部分（共用廊下等）についてはあらかじめ必要なスペースを確保する。

なお、住戸専用部分に必要なバリアフリー改修を行う場合には、構造躯体への影響を軽減する必要がある。

g 住環境への配慮

ここでは、良好なまちなみや環境の維持・形成に資する団地形成を検討する。住棟周辺ではユニバーサルデザインによるだれもが安心して歩行できる快適な空間づくりを検討する必要がある。

(4) 計画的な維持管理

a 維持保全計画の策定

長期に住宅を使用していくためには、計画的な維持保全が重要となる。そのためには、前もって維持保全の計画を検討し、耐久性など住宅の初期性能を保持するための具体的な取組内容を示しておく必要がある。

具体的な措置としては、維持保全の対象となる住宅の部位について、事前に点検の時期及び内容を定める。また、メンテナンスフリーの部材であっても、少なくとも10年に一度は点検を実施する。

以下に、住棟部位毎の具体的な計画更新周期の目安を示す。

* スケルトン・インフィル：集合住宅等で、スケルトン（構造躯体および共用設備）とインフィル（内装や住戸内設備等）を設計・施工の際に区分しておき、建設後の用途や住戸規模・間取り等の変更をしやすくする考え方。

表 (参考) 修繕項目別の計画更新周期の目安

修繕項目		修繕区分	修繕周期
部位	部材		
屋根	露出防水(アスファルト、シート、塗膜防水等)	補修・取替え	10年～12～15年
	アスファルト防水コンクリート押さえ(ルーフトラス)	補修・取替え	10年～20～30年
	傾斜屋根(アスファルトシングル葺・化粧スレート板葺)	補修・取替え	10年～20～25年
	傾斜屋根金属板葺(カラーアルミ・カラーステンレス)	補修・取替え	10年～25～30年
外壁	コンクリート、モルタル塗り	補修・塗装	10～15年
	タイル張り	補修・取替え	10～15年 30年～
	シーリング	打替	10～15年
床等	ウレタン塗膜	塗装	10～15年
	タイル張り	補修・取替え	10～15年 30年～
バルコニー	スチール手摺	塗装	5～7年
外部建具	金属手摺、金属物干し	取替え	25～35年
	住戸玄関扉	取替え	25～35年
電気設備	アルミサッシ	取替え	30～40年
	照明器具(屋内共用灯)	取替え	15～20年
	照明器具(屋外共用灯)	取替え	12～18年
	引込開閉器盤、分電盤	取替え	20～30年
テレビ受信装置	オートロック等防犯装置	取替え	12～18年
	テレビアンテナ、ブースター、分配器	取替え	12～18年
	テレビケーブル	取替え	20年～
給水設備	コンクリート受水槽内防水	補修	10～15年
	FRP製受水槽、FRP製高置水槽	取替え	20～25年
	給水ポンプ	取替え	12～18年
	水道用亜鉛めっき鋼管	取替え	15～20年 更生工事を行っているものは工事後5～10年
	水道用硬質塩化ビニルライニング鋼管	取替え	15～20年 管端コーティング使用25～30年 防食継手使用30年～
	水道用ステンレス鋼管	取替え	30年～

修繕項目		修繕区分	修繕周期
部位	部材		
排水設備	排水用亜鉛めっき鋼管(ドレネジ継手)	取替え	20～30年
	排水用硬質塩化ビニルライニング鋼管(排水鋼管用可とう継手(MD継手))	取替え	30年～
	硬質塩化ビニル管(VP)、耐火二層管(排水用塩化ビニル管継手)	取替え	30年～
	排水用タールエボキシ塗装鋼管(MD継手)	取替え	30年～
	集管工法の鋳鉄管又は硬質塩化ビニル管	取替え	30年～
ガス設備	屋外ガス管	取替え	20年～
	屋内ガス管	取替え	30年～
昇降設備	かご内装(床、壁、天井)	改善	10～15年
	全面取替え	取替え	30年～
消防用設備	屋内消火栓ポンプ	取替え	20年～
	屋外埋設消火管	取替え	20年～
	屋内消火管	取替え	30年～
	自動火災報知器配線	取替え	30年～
機械式駐車場	外装	塗装	4～6年
	バレット	補修	10～12年
	全面取替え	取替え	20年～
外構	塗装	補修・取替え	10～15年 30年～
	ネットフェンス	取替え	15～20年
	金属製柵	取替え	20年～
	標識類	取替え	10～25年
	ベンチ、遊具等	取替え	10～25年
その他	自転車置場(スチール製)	補修・取替え	10～15年 20年～
	集合郵便受	取替え	10～25年

※ (独) 住宅金融支援機構ホームページ「マンションの管理と修繕」より抜粋

b 住宅修繕履歴記録の作成・保存

前項に示す計画的な維持管理を可能とするには、住宅の新築・改修・修繕・点検時等における設計図書や施工内容等の情報を確実に蓄積し、いつでも活用できる仕組みを整えておく必要がある。

具体的な措置としては、住宅の設計・施工・維持管理に関する情報を記録した住宅履歴書を整備する。

(ウ) コストの縮減方針

a 基本的な考え方

長寿命化にかかる維持管理の主体は、日常点検と計画修繕、そして改善である。

従来の住宅建設では、運用開始後に予期しない短期間の修繕や維持保全を要することから、対症療法的な維持管理のため、劣化を速めていったと考えられる。

住棟のライフサイクルを長期化していくためには、建設当初の仕様を長寿命化に耐えるものとした上で、老朽化や劣化に伴う居住性の低下等を未然に防ぐ予防保全的な維持管理を進めることが重要である。

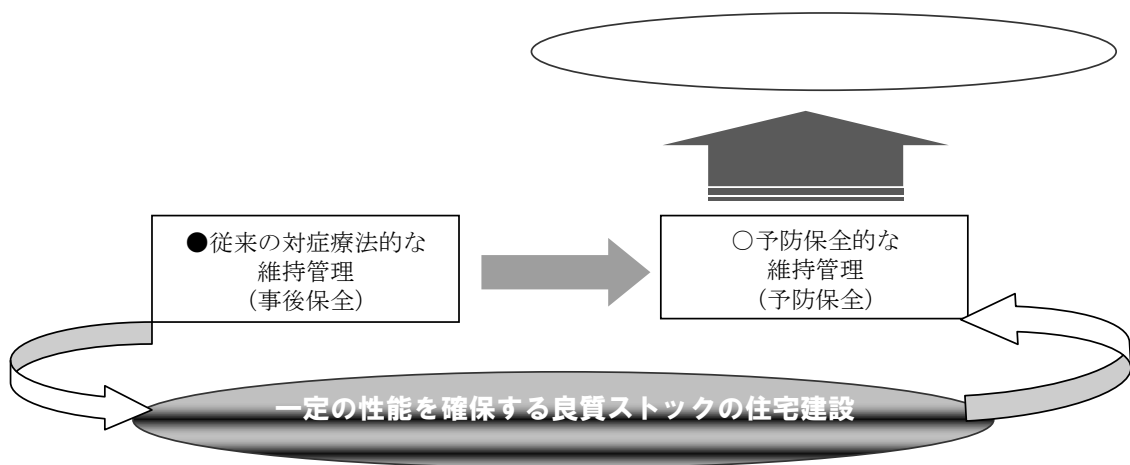
その一方で、長寿命化にかかる事業の費用対効果を最大化するためには、地域の住環境やまちづくりと連動した「長く住める団地」への選択と集中も重要となる。

b 具体的な措置

新たに建設する住棟については、良質なストックの形成を念頭に置き、長期の活用に耐える仕様を検討する。また、メンテナンスコストの低い素材の導入により修繕サイクルを長期化する工夫も含めて、ライフサイクルコスト縮減を図っていく。

また、既存の住棟も含め、長寿命化を図るストックに対しては先行的な対処を進めつつ、ストック全体の集約による維持管理の効率化を進める。

図 ライフサイクルコスト縮減の考え方



さらに、仮住まい等の期間を短期に押さえ、入居者への精神的肉体的な負担を軽減するため、他の建替え事業や改善事業と連携し、地域ごとの入居可能戸数に大きな変動が発生しないようにする。

3 活用手法の判定にかかる方針

(1) 活用手法判定の考え方

ア 想定する手法

本計画で用いる活用手法は、用途廃止・建替え・長寿命化改善・維持管理とする。

(7) 用途廃止

住棟または共同施設の用途の廃止を行うもの。
(用途廃止を行い他の団地へ統合する「集約」を含む。)

【想定するケース】

- ・ 経過年数が耐用年数の 1/2 以上を大幅に経過し、居住性及び地域需要（地域バランス）などを勘案したとき、将来にわたり団地を継続管理することが不適当と判断される場合
- ・ 建設当初の役割を終え、市営住宅としての位置付けを必要としない場合
- ・ 小規模団地など、将来にわたり維持管理を効率的に実施できない場合
- ・ 他の公共施設用地への転用を前提とする場合
- ・ 都市計画事業の施行を前提とする場合

表 用途廃止の類型

用途廃止	当該住棟を用途廃止し、廃止分を戸数減とする。
用途廃止（集約）	当該住棟を用途廃止し、他の団地に戸数の一部もしくは全部を移転する。

(4) 建替え

住棟を除却し、その土地の全部または一部に新たに住宅を建設するもの。
(他の団地と合わせて新団地を形成する「統合」、非現地で建替えを行う「移転」を含む。)

【想定するケース】

- ・ 経過年数が耐用年数の 1/2 以上を大幅に経過し、躯体・住戸規模及び設備などを勘案したとき、継続的な活用が困難と判断される場合
- ・ 将来需要及び地域バランスなどを勘案し、地域の需要に対して、建物の価値が低下している場合
- ・ 構造上、躯体の安全性の向上を図る改修が困難または効率的でない場合
- ・ 住戸の大幅な改善や共用部分の改善が難しく、改善対応より建替えのほうが効率的であると判断される場合

表 建替えの種類

建替え	当該住棟を除却し，新たな住棟を現敷地内に建設する。
建替え（統合）	他の団地で用途廃止した戸数の一部もしくは全部を上乗せして建て替える。
建替え（移転）	当該住棟を除却し，非現地において建設する。

（ウ）長寿命化改善

現在の住棟あるいは住戸に，躯体の安全性の確保や居住性向上にかかる高齢化対応，室内の快適性を向上する省エネ対応などを施し，活用期間中に必要な性能を発揮できる状態に改善するもの。

【想定するケース】

- ・ 建物の躯体の安全性において，新耐震基準を満たす安全性を備えるか，または効率的かつ合理的な改善によって一定の基準を確保する住棟や一定の住戸規模を確保している場合に長期のストックとして改善手法を施す場合
- ・ 住棟の長寿命化に向けた質の向上のために適切な改善・改修を以下のような観点において行う場合

表 長寿命化改善の種類

居住性確保型	居住性向上のための給湯及び電気容量や，断熱性向上による省エネ化改善を行う。
福祉対応型	住戸内，住棟内外の高齢者・障がい者対応としてのバリアフリー化改善を行う。
安全性確保型	主に躯体の耐震性・防災性・防火設備など現行基準並みの安全性を確保するための改善を行う。
長寿命化型	耐久性の向上，躯体の経年劣化を軽減する外壁改善等を行う。

(I) 維持管理

現在の住棟あるいは住戸を存置し、適切に管理していくもの。

(次期計画期間における事業実施を念頭に、当面は最低限必要な修繕のみを実施する「修繕対応」を含む。)

【想定するケース】

- ・ 以下の方法により適切に維持管理していく場合。

○維持保守点検

○経常修繕（経常的に必要となる修繕）

○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）

○空き家修繕 など

表 維持改善の類型

維持管理	ストックの長期活用を念頭に、長寿命化に資する計画的修繕を実施する。
維持管理 (修繕対応)	次期計画期間における建替え・改善や活用手法の転換を想定し、当面は最低限必要な修繕のみを実施する。

表 (参考) 活用手法別標準管理期間

手法		標準管理期間
建替え*	耐火（低耐・中耐・高耐）	35 年～70 年
	簡二	22.5 年～45 年
	木造・簡平	15 年～30 年
全面的改善		おおむね 30 年以上
個別改善		おおむね 10 年以上

* 公営住宅法施行令で示す耐用年限に準拠する。

イ 検討の流れ

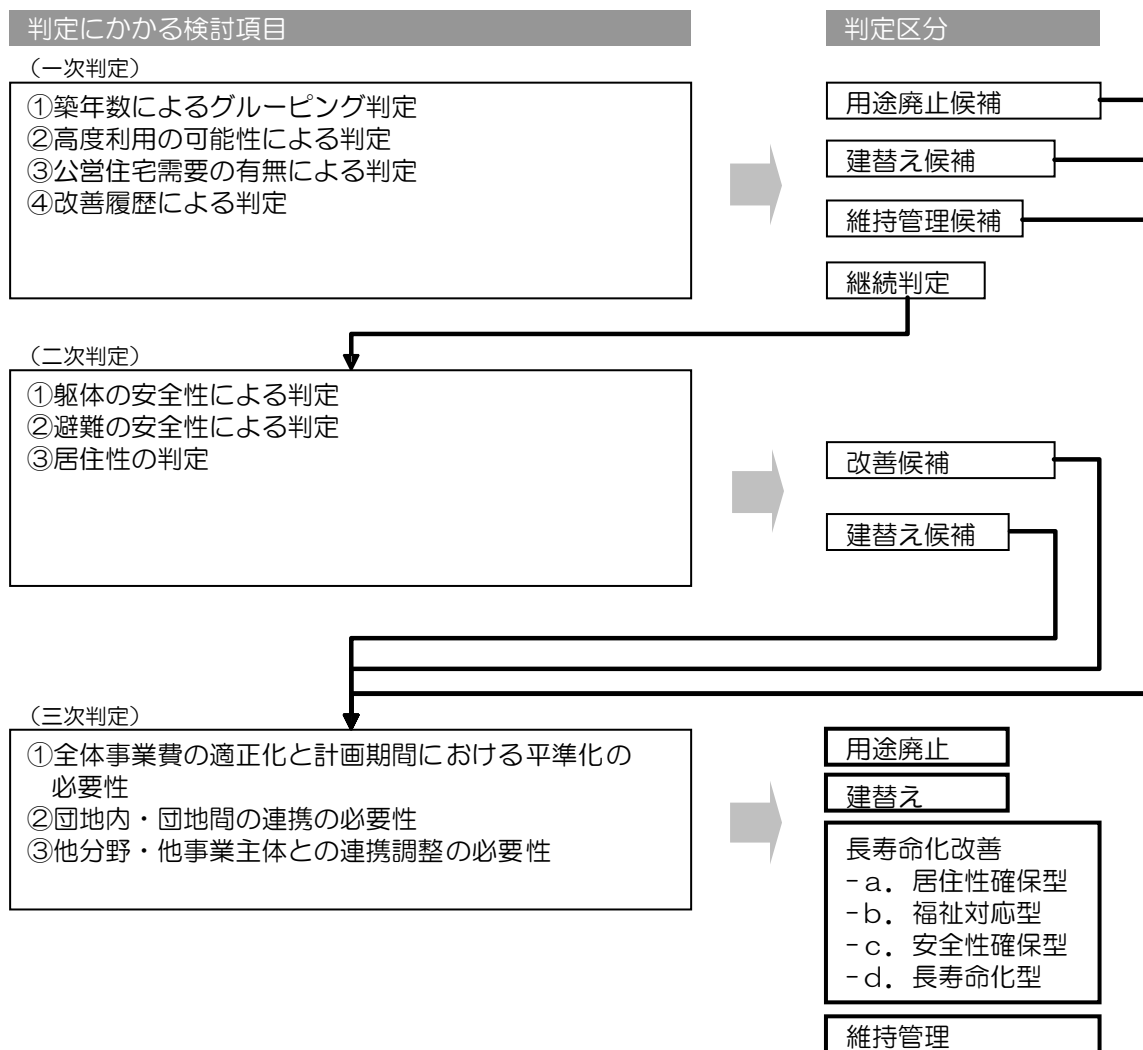
長寿命化の検討は、三次にわたる判定で行う。

一次判定では「用途廃止候補」、「建替え候補」、「維持管理候補」について、主に住棟の建設後構造別経過年数から選定し、その区分以外のものについては「継続判定」とする。

続いて、継続判定となったストックの改善必要性、その内容、実施可能性について二次判定を行い、「改善候補」または「建替え候補」とする。

三次判定では、上記に加え、事業実施上の判断や地域の実情などを反映し、総合的な評価を行う。

参考 判定のフロー



(2) 手法判定の詳細

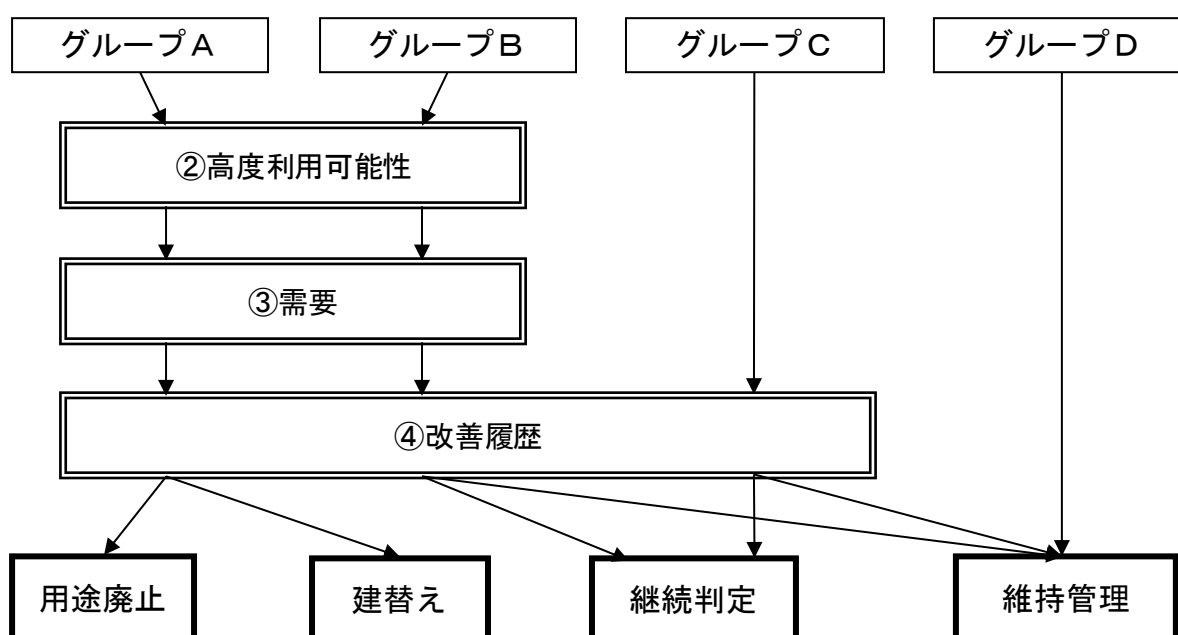
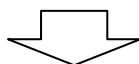
ア 一次判定

(ア) 築年数によるグルーピング判定

住棟の構造別・築年別に，下表のとおりに活用手法別のグループに分類し，活用手法の候補を検討する。

図 建設年度によるグルーピングの考え方

建設年度	木造 簡平	簡二	耐火	(備考)
昭和 55 年以前	A グループ	B グループ		木造・簡平は原則的に建替え・用途廃止，簡二・耐火造は安全性の確認結果に基づき長寿命化改善もしくは建替え・用途廃止を判断
昭和 56～平成 10 年	C グループ			必要に応じて居住性向上，福祉対応の個別改善を実施
平成 11 年以降	D グループ			原則として維持管理，必要に応じ前倒しで改善



Aグループ

このグループは木造・簡二の住宅で、すべて耐用年数を超過している。構造の老朽化が進行しており、住戸規模もおおむね小さい。

したがって、まちづくりの観点から②高度利用の可能性等による敷地規模の判定に進み、「用途廃止」あるいは「建替え」の候補を選別する。

Bグループ

新耐震基準が施行される以前の簡易耐火二階・耐火造であることから「継続判定」とし、長期活用に向けて必要な性能を維持可能かどうか二次判定で確認する。

なお、性能の維持が困難と判定された場合は「用途廃止」あるいは「建替え」の候補となるため、②高度利用の可能性、③需要、④改善履歴についても確認しておく。

Cグループ

これらの住棟は、居住性等について現在の水準を満たさない可能性があると考えられることから、一次判定では「継続判定」とし、二次判定に進む。

Dグループ

これらの住棟は、新耐震基準を満たすとともに一定レベルの高齢化対応が施され、居住性についても現在の水準に近い状態にあると考えられることから、一次判定では「維持管理」とし、二次判定をスキップして三次判定に進む。

(4) 高度利用の可能性による判定

敷地の高度利用の可能性について、団地の敷地条件などを評価することにより検討し、「建替え」候補と「用途廃止」候補の対象住棟を選定したうえで三次判定に進む。

いずれかの項目において「NG」と判定された住棟は、高度利用の可能性が低いと判断し、「建替え、用途廃止候補」と判定する。

また、全て「OK」と判定された住棟は、高度利用の可能性が高いと判断し、「建替え候補」と判定する。

表 高度利用の可能性の判定

判定項目（判定）	判定基準
1) 敷地条件	
判定結果○	・市の所有する敷地が法定建替要件である 1,000 m ² 以上を確保可能な場合は建替え可能と判断し、「OK」と判定する。
判定結果×	・所有敷地面積が 1,000 m ² 未満の場合は「NG」と判定する。 ・上記敷地を確保可能な場合も、分割地・傾斜地・災害危険地といった利用困難な地形的条件に合致する場合は「NG」と判定する。
2) 用途地域条件	
判定結果○	・住居系の用途地域で容積率 200%以上を「OK」と判定する。
判定結果×	・容積率が 200%未満（低層系の用途地域）あるいは工業系の用途地域の場合、「NG」と判定する。

(ウ) 公営住宅需要の有無による判定

団地の需要について、空き家と応募の実績を評価する。

表 需要の有無の判定

判定項目（判定）	判定基準
判定結果○	・ 過去 8 年間の募集において応募倍率が 1.0 以上である場合、需要ありとみなし「OK」と判定する。
判定結果△	・ 過去 8 年間の募集において応募倍率が 1.0 未満もしくは募集実績がなく、募集停止していない住戸の入居率が 80% 以上の場合、事実上需要が存在するものとみなし、「OK」と判定する。
判定結果×	・ 募集停止していない住戸の入居率が 80% 未満かつ過去 8 年間の募集において応募倍率が 1.0 未満もしくは募集実績がない場合、「NG」と判定する。

(エ) 改善履歴による判定

改善を実施したもので標準管理期間を超過していないものについては「維持管理」とする。
改善を実施していない、あるいは改善を実施しても標準管理期間を超過しているものについては「継続判定」とし、二次判定に進む。

表 改善履歴の判定

判定項目（判定）	判定基準
改善項目なし	・ 改善事業未実施の場合、または実施していたものでも標準管理期間を超過しているもの。
改善項目あり	・ 過去 10 年以内に改善事業が実施され、標準管理期間を超過していないもの。

表 （参考）改善の種類と標準管理期間

改善の種類	改善の内容	標準管理期間
全面的改善	規模増改善など、大規模な間取りの変更などを行う改善	30 年
個別改善	高齢者対応改善や外壁改修など部位別に行う改善	10 年

イ 二次判定

一次判定で「継続判定」としたストックに対し、主に仕様や設備に関する判定を行う。

(7) 躯体の安全性による判定

躯体の耐震性及び経年劣化の状態について判定を行う。

なお、本市においては耐震診断が未実施であることから、新耐震基準施行以前に建設されたストックについては確認の要ありとし、現時点で「耐震性がない」との判断は行っていない。

また、経年劣化の判定については、現地での目視による簡易的な判定においては、特に顕著な問題の発生は認められなかった。

表 躯体の安全性の判定

判定項目（判定）	判定基準
1) 耐震性の確保	
判定結果○	・ 新耐震性能基準に基づく設計・施工となる昭和 56 年度（1981 年度）以降の住棟は、安全性が確保されていると判断し「OK」と判定する。 ・ 耐震診断で問題なしとされた住棟、あるいは改善可能とされた住棟については、「OK」とする。
判定結果×	・ 昭和 55 年度（1980 年度）以前に建設され、耐震診断で改善不能とされた住棟については「NG」と判定する。
2) 経年劣化	
判定結果○	・ 以下の項目のいずれにおいても問題が顕著になっていない場合は、躯体の安全性が確保されていると判断し、「OK」と判定する。 i) 不同沈下 ii) 柱や壁の大きなひび割れ iii) 鉄筋の錆によるコンクリートの膨張亀裂 iv) 火災や化学薬品などによるコンクリートの劣化 v) 仕上げ材の剥落、老朽化 vi) 外壁の落下、笠木の浮き
判定結果×	・ 上記項目について、一つでも顕著な問題が発生している場合は「NG」と判定する。

(4) 避難の安全性による判定

設計図書や現地調査などにより、二方向避難の確保の状況、必要性を判定する。

なお、2階以下の住棟については判定の対象としない。

表 避難の安全性の判定

判定項目（判定）	判定基準
1) 防火区画	
判定結果○	・ 原則として新築時に法定の仕様で計画されているため、特別の理由のない限り確保されているものと判断し、「OK」と判定する。
判定結果×	・ 上記以外の状況がある場合は「NG」と判定する。

2) 二方向避難	
判定結果○	・避難する場所への経路が確保されている場合、またはバルコニー、隣戸などを経由したり、バルコニー設置の固定式避難器具を使用して避難できる場合は、二方向避難が確保されていると判断し、「OK」と判定する。
判定結果×	・上記以外の状況がある場合は「NG」と判定する。

(ウ) 居住性（快適性及び高齢化対応）の判定

住生活基本計画や長寿社会対応住宅設計指針の基本整備水準を踏まえ、各判定ともおおむね「OK」と判定された場合以外は改善対象となる。

表 快適性の判定

判定項目（判定）	判定基準
1) 住戸規模	
判定結果○	・3人世帯の最低居住面積水準（40 m ² ）を確保した住戸のみからなる住棟については、「OK」と判定する。
判定結果×	・上記以外の40 m ² 未満の住戸規模については「NG」と判定する。 （ただし、団地内において型別供給を実施している場合は、居住性の最終判断においてNGとしない。）
2) 浴室	
判定結果○	・浴室に浴槽が設置されている場合は「OK」と判定する。
判定結果×	・浴室のみで浴槽及びバランス釜の設置が入居者負担の場合は「NG」とする。
3) 給湯設備の有無	
判定結果○	・浴室、台所、洗面所の三箇所で給湯が可能な場合は「OK」と判定する。
判定結果×	・上記のいずれかで給湯が不可能な場合は「NG」と判定する。

表 高齢化対応の判定

判定項目（判定）	判定基準
1) 高齢化対応仕様（住棟内・住戸内）	
判定結果○	・共用部及び住戸内の双方において、高齢者の生活に支障となる段差がなく、また共用部において手すりが設置され、かつ車いすの移動に支障がない場合、「OK」と判定する。
判定結果×	・上記のいずれかを備えていない場合は「NG」と判定する。
2) EV設置状況	
判定結果○	・3階建以上の住棟で、既にエレベーターが設置されている場合は「OK」と判定する。
判定結果×	・3階建以上の住棟で、エレベーターが設置されていない場合は「NG」とする。 （なお、本計画においては、エレベーターの設置は改善検討項目とし、設置不能の場合も改善不能による建替え候補とはしない。）

なお、本計画では「住生活基本計画（全国版）」に示されている面積水準（下表）を住戸規模判定の根拠としている。

表 （参考）居住面積水準（住生活基本計画）

区分	単身	2人	3人
最低居住面積水準	25 m ²	30 m ²	40 m ²
一般型誘導居住面積水準	55 m ²	75 m ²	100 m ²
都市居住型誘導居住面積水準	40 m ²	55 m ²	75 m ²

※再掲

【最低居住面積水準】

- （１）単身者 : 25 m²
- （２）２人以上の世帯: 10 m²×世帯人員+10 m²

【誘導居住面積水準】

- （１）一般型
 - ① 単身者 55 m²
 - ② ２人以上の世帯: 25 m²×世帯人員+25 m²
- （２）都市居住型
 - ① 単身者 40 m²
 - ② ２人以上の世帯: 20 m²×世帯人員+15 m²

注) 上記の式における世帯人員は6歳未満の者を0.5人として算定する。

資料: 住生活基本法

ウ 三次判定

三次判定にあたっては、改良住宅や小規模な単独住宅といった団地個別の整備の経緯にも配慮しつつ、長寿命化の効果が高い団地への選択と集中を念頭に置き、下記の視点により検討する。

なお、どれか1つの要素でも「NG」となる場合は、活用手法を再検討することとする。

(7) 住棟・団地間の連携の必要性

二次判定までで、同一団地内（同一敷地内）で異なる活用手法となった場合において、団地としての一体的な活用を実現するための見直しの必要性を点検する。

また同時に、近接団地の活用手法にも配慮し、統合・集約の可能性を検討する。

(4) まちづくりとの連携の必要性

都市計画事業や県営住宅の建設・統廃合、あるいは公共公益施設の建設・建替え事業等との連携の必要性を点検する。

(ウ) 事業量、コストの平準化の必要性

二次判定までの活用手法を基本とするが、ストック全体での事業費を適正化しつつ、事業ボリュームを平準化したスケジュールを実現するための見直しの必要性を点検する。

表 三次判定の判定項目・基準

判定基準
1) 住棟・団地間の連携の必要性
・ 団地内の別住棟や近接団地との連携が必要ない場合は二次判定までの結果を踏襲する。
・ 団地内に異なる判定の住棟があり活用手法の変更・留保が必要な場合は、二次判定までの結果を見直す。
・ 近隣に建替え・用途廃止の団地があり、当該団地との統合・集約を検討すべき場合は、二次判定までの結果を見直す。
2) まちづくりとの連携の必要性
・ 特に調整を要しない場合は二次判定までの結果を踏襲する。
・ 都市計画事業や県営住宅の建設・統廃合、公共公益施設の建設・建替え等と連携し、活用手法を変更あるいは留保すべき場合は、二次判定までの結果を見直す。
3) 事業量、コストの平準化の必要性
・ 耐用年限及び団地規模、近隣団地の立地状況等により優先的に着手すべき団地など、早期着手の妥当性が高い場合は二次判定までの結果を踏襲する。
・ 全体の事業ボリューム及びスケジュールについての判断で、計画期間における活用手法を変更あるいは留保すべき場合は、二次判定までの結果を見直す。

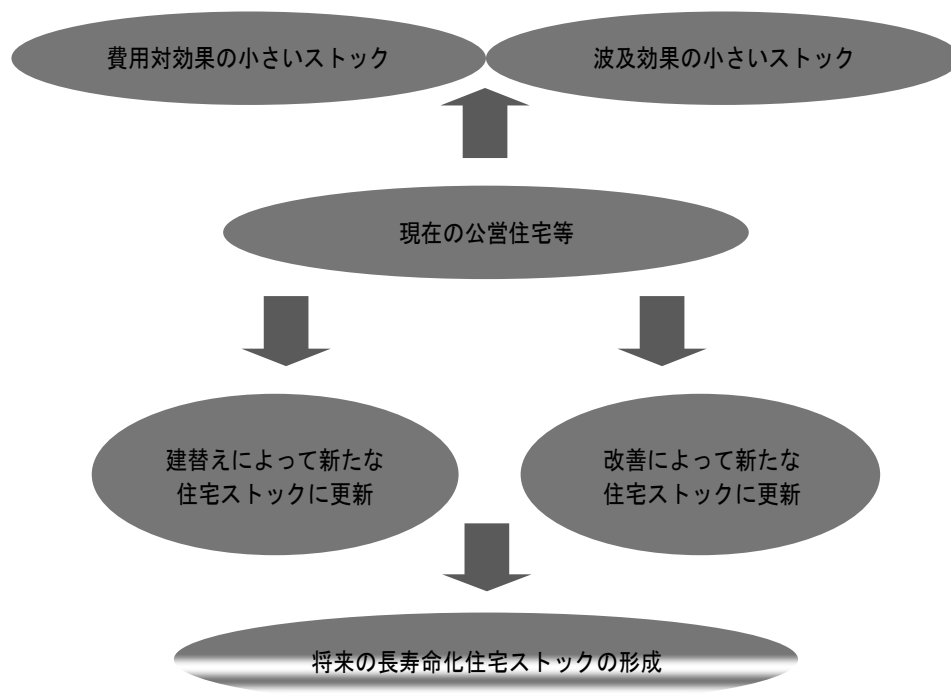
4 建替え事業の実施方針

(1) 長寿命化住宅ストックの形成方針

セーフティネットである市営住宅は、住宅個別の性能もさることながら、ストック全体として安定的に活用できる状態であることが求められる。すなわち、活用の推進に当たっては、性能維持に必要な対処が無理なく維持できることが重要である。

したがって、本計画に基づき今後建設する住宅は、当初より長期の活用を前提とした整備水準を確保していく一方で、市営住宅ストック全体を効率よく長寿命化するためには、既存ストックに対する長寿命化対策の対象範囲と水準を明らかにしておく必要がある。

図 ストック更新の考え方



まず、改善が必要とされた既存ストックのうち、費用対効果や他の施策分野への波及効果が小さいストックについては、譲渡なども念頭におきつつ、次期計画期間以降における市営住宅団地の統廃合に向けて管理コストを抑えていく。続けて改善及びその後の維持管理コストを検証し、建替え費用との比較において過大となるストックについて、効率性の面から実施の優先度を下げていく。

その結果、長寿命化が必要なストックに対し、効果的な対策を最少の経費で実施することが可能となる。

なお、長寿命化にかかる費用対効果は、今後「ストックの統廃合にかかる事業の実施方針」を検討する中で、ライフサイクルコスト（LCC）の算定によって具体的な検討を行う。

(2) 長期的な統廃合に向けた課題

市営住宅団地の長期的な統廃合の見通しに立ち、解決すべき課題について検討する。

なお、団地個別の事業スケジュールは、社会事情や財政状況により変化する可能性がある。

ア バランスの取れた供給と地域特性への配慮

市営住宅ストック活用の効率化に向け適切な統廃合を進めるには、市域において必要となるストックの将来像を見定め、全市的な視点での適切な選択と集中を進める必要がある。

一方で、コミュニティの維持・振興の視点から、既存団地の建設の経緯や地域ごとの将来像に応じたストックの形成が必要となる。

イ 円滑な住み替えのための仮住居等の確保

団地数が多いまちなかでの統廃合を進めるにあたっては、多くの仮住居や移転先住宅が必要となる。適切な募集停止時期の設定や統合団地における住み替え用住戸の確保、近接団地との連携による仮住居確保はもとより、借上げ等により民間賃貸ストックも活用しつつ活用可能ストックを量的に維持するとともに、並行して入居の適正化を進めるなど市営住宅における居住の流動性を高めていく必要がある。

ウ 小規模団地の統廃合における除却・譲渡の判断

小規模団地の集約に向けては、現在の敷地以外での建替えも想定しながら、地域の居住安定にかかるストックの形成を適切に進めていく必要がある。

エ 地域のまちづくりに必要な施設や機能の確保

津波浸水想定地域における津波避難ビルとしての活用や、高齢者向け施設や子育て支援の併設など、地域ごとに異なる住環境への需要に対しても配慮していく必要がある。

5 維持管理の方針

「3 長寿命化手法の判定」において「長寿命化型改善」もしくは「維持管理」としたストックについて、具体的な事業内容とスケジュールを検討する。

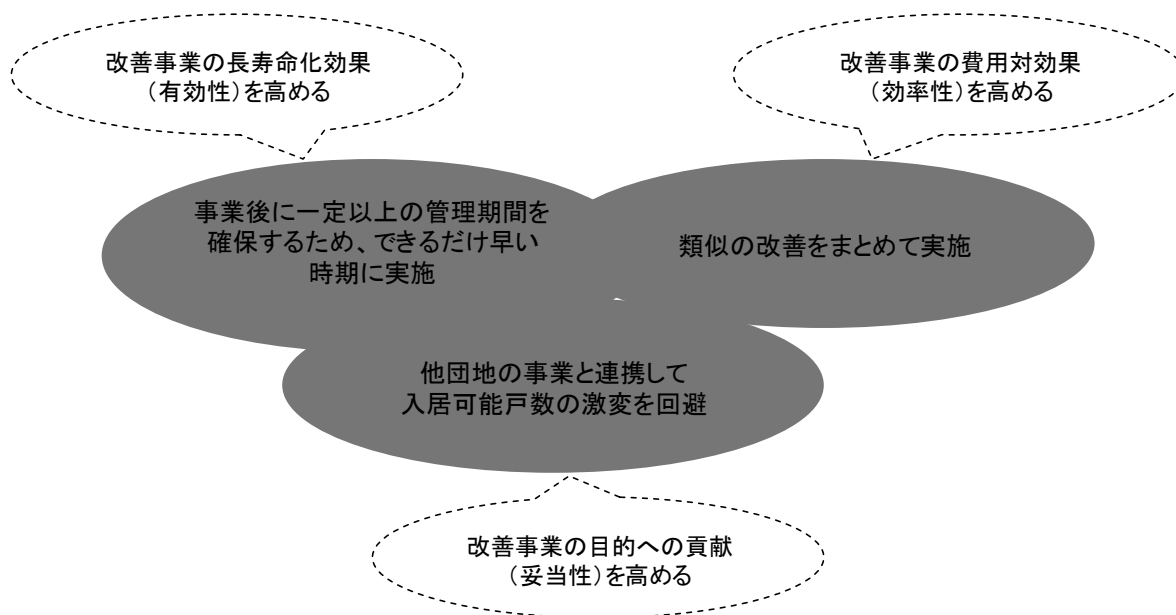
(1) 長寿命化に向けた修繕・改善事業のあり方

長寿命化に向けた修繕・改善の実施にあたっては、個別のストックの性能と事業の継続性、そして必要戸数の確保を念頭に置く。

長寿命化改善の効率はその実施時期に大きく影響されることから、改善対象となっている住棟の整備はなるべく早期に実施する。部分的な改善で新築並みの品質を確保できるストックに対しては、前倒しで積極的な改善を実施することもある。

また、事業としての合理性や効率性の確保に向け、事業の目的となる改善の項目や仕様が同一あるいは類似する事業を、同時期にまとめて実施することを検討する。

図 事業の実施方針



(2) 計画期間内に実施する修繕・改善の内容

ア 改善形式別の改善内容

市営住宅にかかる改善の実施内容を「住戸ごとの改善」及び「屋外・外構の改善」に区分した上で、目指す効果を念頭に a～d の 4 種類へ類型化する。

なお、下表に示す改善内容であっても、現状の仕様に基づく経常的な修繕は長寿命化改善に含めないものとする。

表 改善内容の類型化（例）

改善型式	住戸ごとの改善	屋外・外構の改善
a. 居住性確保型 構造体や建具の老朽性改善や住戸設備の機能向上を行い、居住性を向上させる。 （省エネ・エコ対応型の改善を含む）	☐ 規模増（2戸1, 3戸2等） ☐ 内装や建具の更新 ☐ 水回り設備の更新（浴槽含む） ☐ 水洗洗浄便器への更新 ☐ 天井裏、窓ガラス等の断熱化等	☐ 駐車場を確保するための附帯施設等の再配置 等
b. 福祉対応型 高齢者等が安全・安心して居住できるよう、住戸内及び屋外のバリアフリー化を進める。	☐ 浴室、便所への手すり設置 ☐ 玄関、階段への手すり設置 ☐ 浴槽、便器の高齢者対応 等	☐ 玄関付近の段差解消 ☐ 共用部への手すり設置 等
c. 安全性確保型 躯体の安全性を確認したうえで、防犯性の向上や生活事故防止に配慮した改善を行う。	☐ ピッキング対策済み玄関錠への交換 等	☐ 劣化した避難はしごの改修 ☐ 消火ポンプ、設備等の防災設備の改善 ☐ 屋外通路等の照明設備の照度確保 ☐ 津波避難施設の設置 等
d. 長寿命化型 躯体の劣化影響への低減、耐久性の向上、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。	☐ 24 時間換気設備の導入による結露防止 ☐ 耐久性・耐食性の高い配管への改善 等	☐ 外壁シーリングの打ちかえ ☐ 外壁塗装のグレードアップ ☐ 外壁の断熱改修 ☐ サッシの改修 ☐ 屋上の断熱防水改修 ☐ 屋根の葺き替え （木造・簡易耐火造） ☐ 給排水系統の見直し ☐ 外構の沈下防止 （コンクリート打設） ☐ 耐久性・耐食性の高い受電設備、電気配電盤類等への交換 ☐ 受水槽・ポンプ更新 等

イ 改善事業内容の設定

長寿命化にかかる改善事業を効率的に推進するため、前項で示した a～d の類型をもとに、対象ストックの現状に即した改善のメニューを検討する。

なお、規模増や福祉対応型（バリアフリー化等）を含む改善では、整備にあたって数か月の仮移転期間が必要であり空き家改修が中心となるが、その他の住戸内及び屋外の改善については可能な限り入居を継続したまま実施することを想定している。

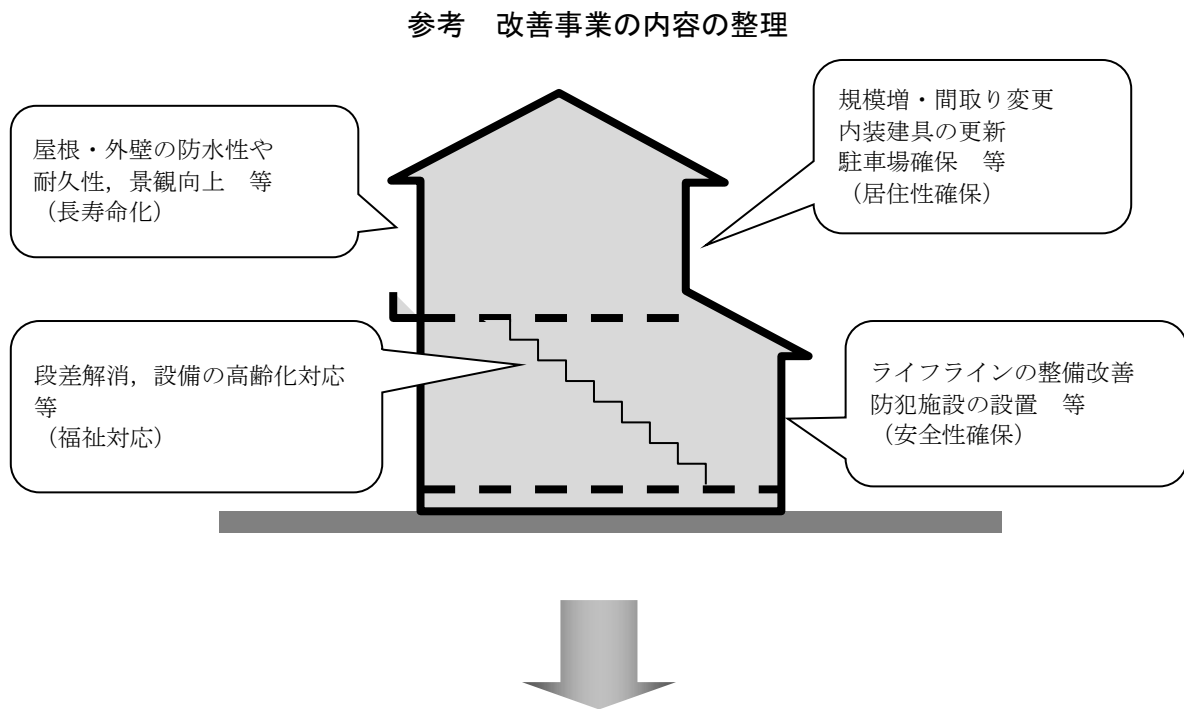


表 構造別の改善パッケージと含まれる改善の内容

構造	事業パターン	改善内容
中耐	①安全性確保型	☐ 耐震診断・改修（c）
	②長寿命化型	☐ 屋上・ベランダ防水等（d） ☐ 外壁塗装のグレードアップ（d） ☐ 外壁景観・断熱改修（d）
	③居住性確保型	☐ 内装や建具の更新（a） ☐ 水回り設備の更新（a）
	④福祉対応型 ※住棟の一部で実施	☐ スロープ設置（b） ☐ 浴室、便所への手すり設置（b） ☐ 玄関、階段への手すり設置（b） ☐ 浴槽の高齢者対応（b）
簡二	⑤安全性確保型	☐ 耐震診断・改修（c）
	⑥長寿命化型	☐ 屋上・ベランダ防水等（d） ☐ 外壁改修等（d） ☐ 外部手すり・ベランダ手すり等交換（d）

6 事業効果の検証にかかる方針

(1) 長寿命化にかかる概算事業費の算定方針

ア 建設・除却にかかる概算事業費の考え方

建替え事業を実施する団地においては、一戸当たりの建設単価を 1,500 万円程度と見込む。
(解体除却・外構工事を含み、基礎・合併浄化槽等の付帯設備を除く。)

なお、計画期間の後年度に実施を予定する事業や、次期計画期間へのずれ込みが想定される事業については引き続き検証を進め、本計画の見直し時期を念頭に具体化的な方針を定めるものとする。

イ 改善事業にかかる概算事業費の考え方

改善事業の対象団地における整備内容ごとの概算事業費は、以下の施行箇所別工事費を基本とする。

表 住戸タイプ別の戸当たり工事費の想定

構造	整備内容	施工箇所（主たるもの）	工事費
中耐	安全性確保型	耐震診断	2 千円/㎡
		耐震改修（設計・工事）	20 千円/㎡
	長寿命化型	外壁改修，防水（足場設置）	1,500 千円/戸
		外壁塗装グレードアップ	300 千円/戸
		屋上・ベランダ防水等	400 千円/戸
	居住性確保型	内装/建具更新	1,300 千円/戸
		水回りの設備の更新	
	福祉対応型	バルコニーにスロープ設置	1,000 千円/戸
		住戸内の手すり設置	
		高齢者対応ユニットバスの設置	
		(参考)エレベーター設置（片廊下増設・1 基）	70,000 千円/棟
		(参考)エレベーター設置（階段室設置・3 基）	50,000 千円/棟
簡二	安全性確保型	耐震診断	2 千円/㎡
		耐震診断・改修（設計含む）	10 千円/㎡
	長寿命化型	外壁改修，防水（足場設置）	500 千円/戸
		屋上・ベランダ防水等	250 千円/戸
		外部手すり・ベランダ手すり等交換	150 千円/戸
	居住性確保型	内装/建具更新	1,000 千円/戸
		水回りの設備の更新	

(2) ライフサイクルコストに基づく長寿命化効果の検証

ア ライフサイクルコスト算定に際しての考え方

長寿命化型改善の事業内容については、ライフサイクルコスト（LCC）に基づいて住宅の質の維持・向上に資する適切な投資であるかどうかを判断する。国が示す検討の要領に基づいて、考え方を以下に整理する。

A：計画前	現在の住棟に改善投資を行わず、改善事業の実施想定時期から 10 年後に建て替える前提で、活用期間における「修繕乗率に基づく修繕費」と「建替え事業費」で構成する年間平均コスト
B：計画後	現在の住棟を改善し、改善実施年から 20 年間活用した後に建て替える前提で、「活用期間中における改善事業費（長寿命化型改善にかかる事業費のみ）」と「修繕乗率に基づく修繕費」及び「活用期間終了時点での建替え事業費」で構成する年間平均コスト
年平均改善額	[A-B] で求められる長寿命化改善事業の効果額 (実施時期の異なる事業の費用と便益を比較するため、社会的割引率 4% で現在価値化する)

イ 改善事業の実施によるライフサイクルコストの改善効果

上記の設定に基づき、長寿命化型改善を実施する住棟すべてにおけるライフサイクルコストを算定する。

改善対象住棟の年平均改善額が 0 以上であれば、改善事業への投資がライフサイクルコストの改善に対して有効であることが確認できる。

(参考) 長寿命化改善事業の実施による年平均改善額の算出方法

④計画前の年平均コスト	= (②累積修繕費 + ③建替え工事費) ÷ ①使用年数
⑨計画後の年平均コスト	= (⑥累積修繕費 + ⑦今後の長寿命化型改善工事費 + ⑧建設工事費) ÷ ⑤使用年数
⑩年平均改善額	= ④計画前の年平均コスト - ⑨計画後の年平均コスト
⑪累積改善額*	= ⑩年平均改善額 × [⑤使用年数までの累積の現在価値化係数]
⑫年平均改善額(現在価値化)	= ⑪累積改善額 ÷ ⑤使用年数

* 将来コストを社会的割引率 4 % により現在価値化し、使用年数分の累積改善額を算出している。

現在価値化係数は「公共事業評価の費用便益分析に関する技術指針」（国土交通省・平成 16 年 2 月）に基づき 4 % と設定した。

* 戸当たりの建替え事業費（建設費）は 1,500 万円と見込んでいる。

(参考) 累積修繕費の算定根拠

修繕項目	小修繕	量水器	給水ポンプ	給湯器	排水ポンプ	共聴アンテナ	給水管	流し台	排水管洗浄
修繕費乗率	0.278%	0.232%	0.046%	1.296%	0.074%	0.037%	2.778%	1.296%	0.093%
修繕周期	1年	8年	10年	13年	15年	15年	20年	20年	20年

* 修繕乗率は、推定再建築費に対する修繕項目ごとの工事費の占める割合を示す。

* 周期は、修繕項目ごとに定期的な実施を必要とする間隔（年数）を示す。

* 上表の計画修繕項目は、すべて「長寿命化型改善に該当しない」（＝従前の仕様と比して性能が向上しない）と設定している。

7 推進方策

(1) 事業実施に係る入居者との合意形成

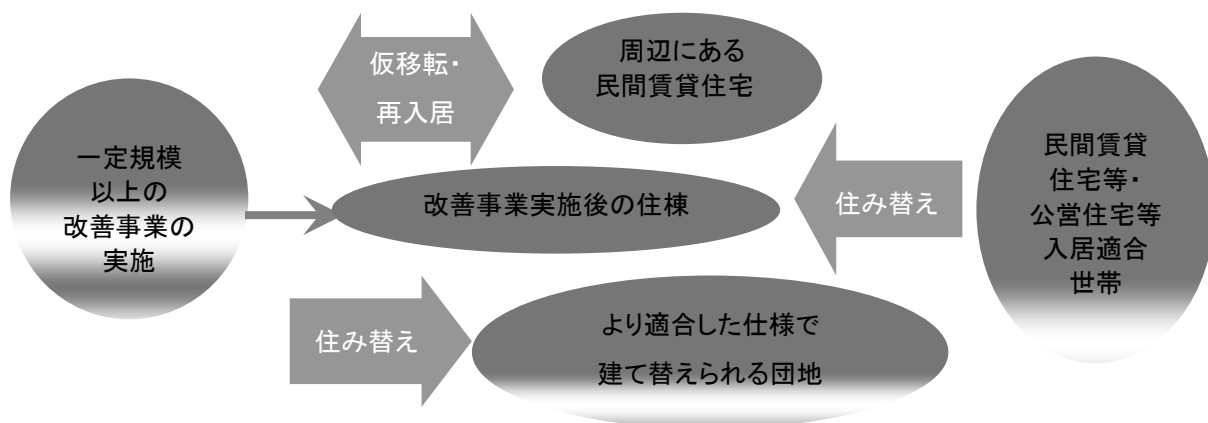
建替えや個別改善等の実施については、居住者の移転や仮移転、工事の実施に伴う騒音の発生や工事車両の出入り等、居住者の生活に大きな影響を与える。

従来の修繕は個別の要請によるものや空き家改修が中心であり、事業の実施にあたって入居者との合意形成が課題となることは少なかったが、本計画の規模や期間を勘案すると、改善事業についても建替え事業と同様の配慮をしていく必要がある。

具体的には、事前に説明会や勉強会（ワークショップなど）の開催、アンケートの実施、広報誌による情報提供等により、できる限り計画の段階から居住者の意見・要望をくみ取り、事業に関する合意の形成に努める。特に高齢者等の居住者へは、きめ細やかな対応を図る。

また、入居者への精神的肉体的な負担を軽減するため、仮住まい等の期間をなるべく短期におさえる必要がある。改善内容が福祉対応・居住性確保・長寿命化といった多岐にわたる場合は、団地単位ではなく改善内容単位で業務をパッケージ化すること等により、工期の短縮を図る。

図 住み替え円滑化の考え方



(2) 地域住民との連携方針

本計画に基づく市営住宅ストックの建替え・改善事業は、現状入居者等にとってより暮らしやすい環境に住み替える機会となる一方、団地内でのソーシャルミックスを実現しコミュニティの長寿命化を図るチャンスでもあることから、地域ごとに事業を一体的に実施することで、入居者視点での住生活の多様性を確保していく。

同時に、集約化する市営住宅団地は周辺のコミュニティや地域の振興にも大きな影響を与えることから、地域の住民や事業者等にも事業内容を周知理解を求めるとともに、団地内施設を地域活動の拠点や災害発生時の広域避難場所として位置づけるなど、地域住民と団地住民が一体となったコミュニティの形成を図る。

(3) 民間事業者等との連携方針

市営住宅における直接建設型のストックは、長期的な人口減少と連動し、団地の集約を進める中で量的な適正化を図っていくことになる。一方、中短期的には、経済情勢や少子・高齢社会の進行によって、住宅確保要配慮者の数は大きく変動する可能性がある。

変動的な公的賃貸住宅需要へ柔軟に対応するため、直接建設方式による従来型の公営住宅に加え、空き家を有効活用した民間からの借り上げ公営住宅や、民間賃貸住宅居住者に対する家賃補助（バウチャー制度）など、多様な手法による公的賃貸住宅の供給可能性について検討することが求められる。

具体的な事業化に向けて、本市の住生活のあり方や住宅供給にかかる役割分担の考え方などを整理し、地域の不動産事業者等とも連携する体制の確立を目指す。

笠岡市公営住宅等長寿命化計画
(基本計画)

発行 笠岡市 建設産業部 都市計画課

(0865) 69 - 2140

toshikeikaku@city.kasaoka.okayama.jp

〒714 - 8601 岡山県笠岡市中央町1番地の1

<http://city.kasaoka.okayama.jp/>