

新居浜市公営住宅等長寿命化計画

平成 29 年 8 月

新居浜市

目 次

1	計画策定にあたって	1
1-1	長寿命化計画の背景	1
1-2	新居浜市公営住宅等長寿命化計画の目的	2
2	公営住宅等ストックの概要	3
2-1	人口等の現況	3
2-2	住まいの状況	5
2-3	公営住宅等の現況	7
2-4	これまでの取り組み	19
3	長寿命化に関する方針	21
3-1	公営住宅等のストックに関する方針	21
4	長寿命化を図るべき公営住宅等	28
4-1	団地別・住棟別活用手法の選定	28
4-2	団地別・住棟別活用計画	65
5	公営住宅等における点検の実施方針	69
5-1	点検の基本方針	69
5-2	点検の実施方針	69
6	公営住宅等における計画修繕の実施方針	73
6-1	計画修繕の基本方針	73
6-2	計画修繕の実施方針	73
7	公営住宅等における建替事業の実施方針	74
7-1	建替事業の基本方針	74
7-2	建替事業の実施方針	75
8	長寿命化のための維持管理計画	77
8-1	改善事業の基本方針	77
8-2	長寿命化のための維持管理計画	78
9	ライフサイクルコストとその縮減効果の算出	83
9-1	長寿命化改善対象住棟におけるライフサイクルコストについて	83
9-2	計画期間内に実施する修繕及び改善事業の内容と改善効果の検証	83
10	計画の実現に向けて	86
10-1	長寿命化のための維持管理に関する課題	86
10-2	建替等事業実施に関する課題	87
10-3	民間活力導入に関する課題	88

1 計画策定にあたって

1-1 長寿命化計画の背景

平成 18 年 6 月、本格的な少子高齢社会、人口・世帯減少社会の到来を目前に控え、現在及び将来における国民の豊かな住生活を実現するため、住生活基本法が制定された。この住生活基本法の制定により、住宅セーフティネットの確保を図りつつ、健全な住宅市場を整備するとともに、国民の住生活の「質」の向上を図る政策への本格的な転換を図る道筋が示された。

国民の居住ニーズの多様化・高度化、人口・世帯減少社会の到来、環境制約の一層の高まり等様々な課題を抱える 21 世紀の我が国において、住生活基本法に掲げられた基本理念に則り、国民が真に豊かさを実感できる社会を実現するためには、住宅単体のみならず居住環境を含む住生活全般の「質」の向上を図るとともに、フローの住宅建設を重視した政策から良質なストックを将来世代へ継承していくことを主眼とした政策へ大きく舵を切っていくことが不可欠である。

このようなストック重視の社会的背景のもと、公営住宅等の分野については、厳しい財政状況下において、更新期を迎えつつある老朽化した大量の公営住宅等の効率的かつ円滑な更新を行い、公営住宅等の需要に的確に対応することが地方公共団体の課題となっている。

公営住宅等の効率的かつ円滑な更新を実現する上で、公営住宅等の長寿命化を図り、ライフサイクルコストの縮減につなげていくことが重要である。

これらを踏まえ、公営住宅等においては、点検の強化及び早期の管理・修繕により更新コストの縮減をめざし、公営住宅等長寿命化計画の策定及びこれに基づく予防保全的管理、長寿命化に資する改善を推進していくため、平成 21 年 3 月、公営住宅等長寿命化計画策定指針が策定された。

平成 21 年 3 月の旧指針の策定以降、公営住宅を取り巻く住宅や公共施設等の全般的な取組として以下の計画等が策定されている。公営住宅等長寿命化計画の策定にあたっては、これらとの整合を意識する必要がある。

- 住生活基本計画（全国計画）／国土交通省／平成 18 年 9 月、改訂平成 23 年 3 月、平成 28 年 3 月
- インフラ長寿命化基本計画／インフラ老朽化対策の推進に関する関係省庁連絡会議／平成 25 年 11 月
- 国土交通省インフラ長寿命化計画（行動計画）／国土交通省／平成 26 年 5 月
- 公共施設等総合管理計画の策定にあたっての指針／総務省／平成 26 年 4 月
- 社会資本整備審議会・交通政策審議会技術分科会技術部会における提言／平成 27 年 2 月

上記の計画や社会潮流を踏まえて、平成 28 年 8 月に公営住宅等長寿命化計画策定指針が改定された。主な改定事項は、「点検、データ管理、計画修繕の項目の追加」「事業手法の選定」「LCC 算定手法」についてである。

1-2 新居浜市公営住宅等長寿命化計画の目的

1-2-1 策定のねらい

本市において、2,027戸（平成28年度時点）の公営住宅等を管理しているが、そのうち24.5%の住戸が耐用年数を経過するとともに、ストックの設備・機能面での老朽化・陳腐化が進み、効率的なストックの更新が課題となってきている。

このような背景を踏まえ、中長期的な視野で、公営住宅等ストックの計画的・効率的な住宅更新や点検の強化及び早期の管理・修繕を図るため、団地別住棟別の活用手法及び長寿命化のための事業・取組について定め、長寿命化による更新コストの削減と事業量の平準化を図ることを目的とする。

1-2-2 計画期間

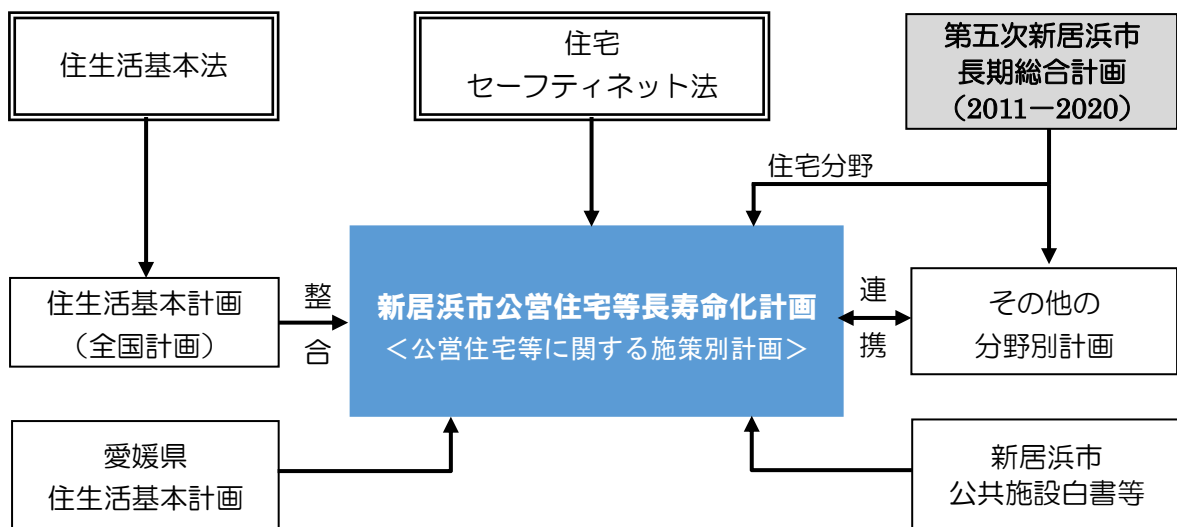
本計画は、平成24年3月に策定した。策定から5年が経過したが、人口減少や少子高齢化の進展など、社会環境等の変化も大きく、かつ事業の進捗に乖離が生じるなどの状況から、本年度（平成28年度）に見直しを行う。計画期間を平成29年度から10年間と定め、事業を進めるものとする。なお、今後の本市を取り巻く社会情勢の変化や、国、愛媛県の動向等を踏まえ、計画期間内であっても適宜見直しを行うものとする。

1-2-3 長寿命化計画の位置づけ

本計画は、市の最上位計画である「第五次新居浜市長期総合計画」を踏まえるとともに、住生活基本法や住宅セーフティネット法、ファシリティマネジメント（新居浜市公共施設白書等）の考えや方針に基づき、新居浜市の公営住宅に関する施策別計画として定める計画である。

また、本計画は、平成16年3月に策定した「新居浜市公営住宅ストック総合活用計画」を統合・統合し、公営住宅における建替事業、公営住宅ストック総合改善事業、経常的な維持管理についての方針を位置付け、計画的かつ効率的な公営住宅ストックの管理・運営について定める計画である。

[計画の位置づけ]

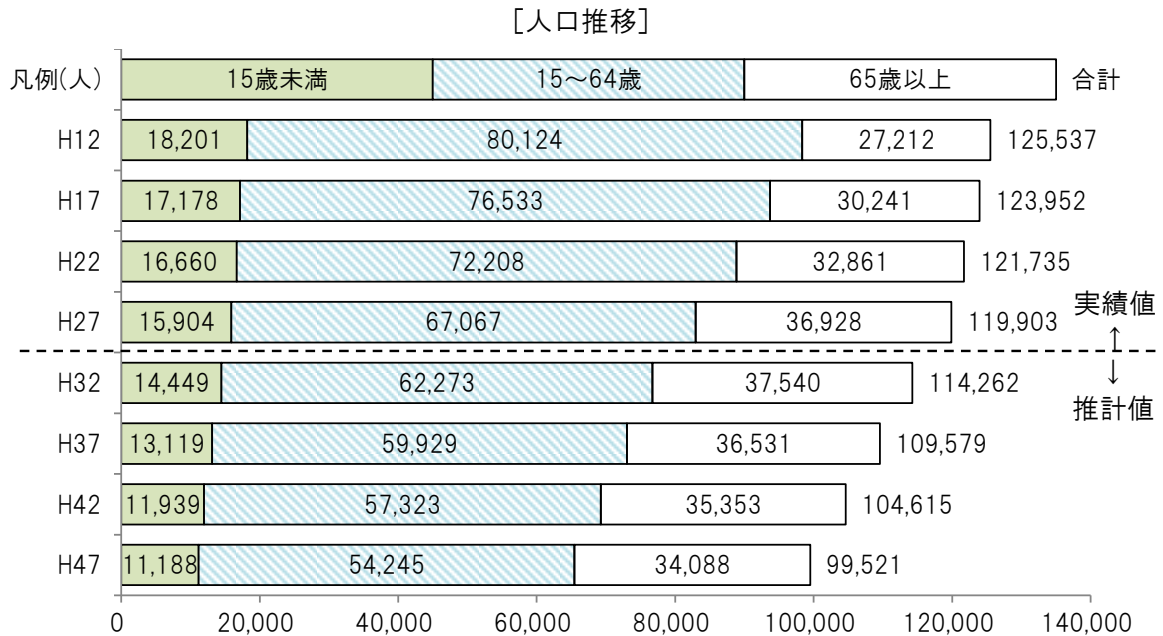


2 公営住宅等ストックの概要

2-1 人口等の現況

2-1-1 人口推移

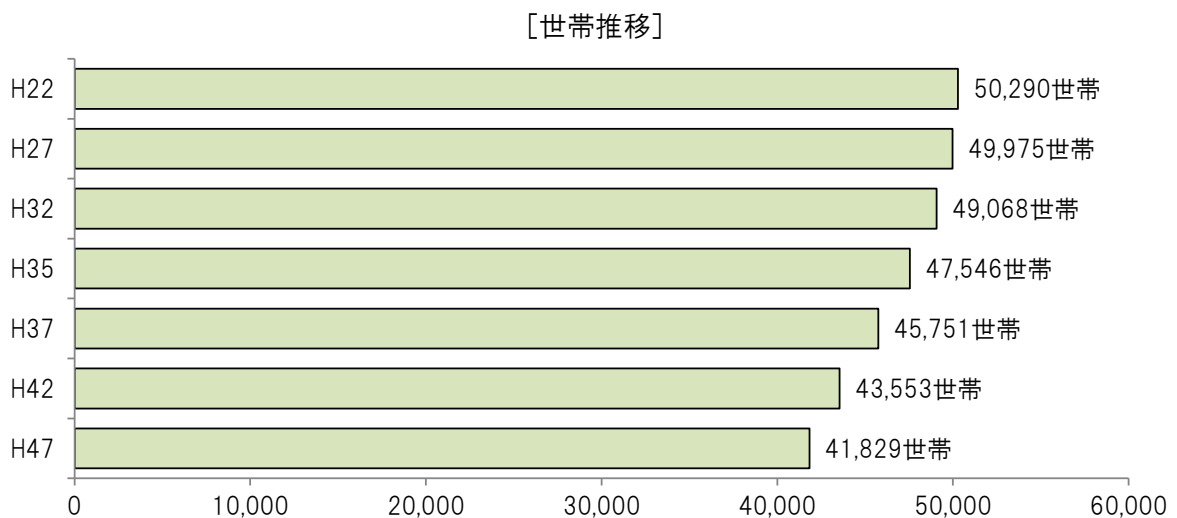
人口は、年々減少を続け、平成 27 年時点では約 12 万人を維持しているが、将来推計から平成 37 年には 11 万人を下回ると予測されている。



データ：H27 までは国勢調査、H32 以降は国立社会保障・人口問題研究所の日本の地域別将来推計人口（平成 25 年 3 月推計）による。
※年齢不詳を按分して計算し、少数第 1 位を四捨五入しているため、合計値があわない場合がある。

2-1-2 世帯推移

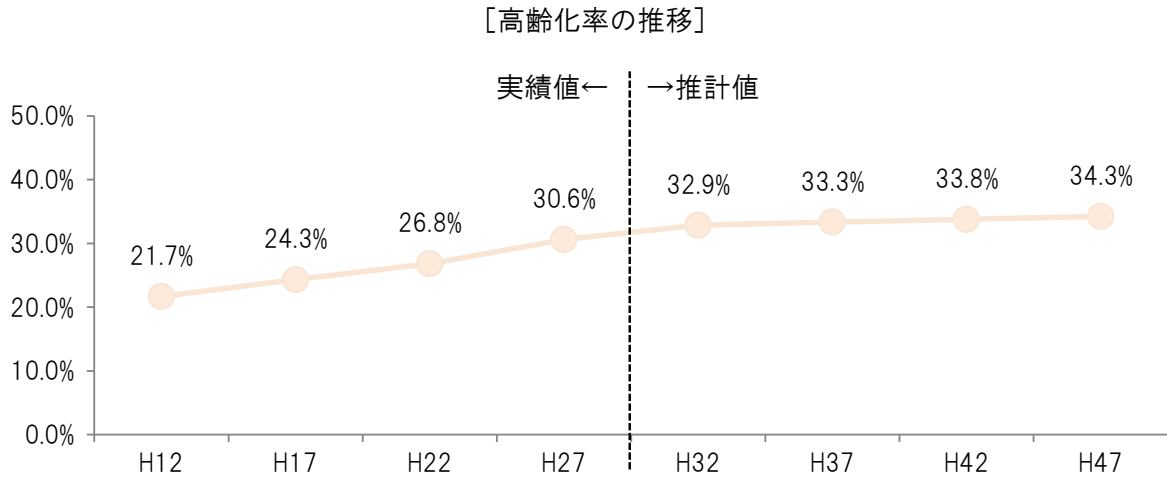
世帯は、平成 27 年の時点で 49,975 世帯となっているが、年々減少し、平成 42 年には 45,000 世帯を下回ると予測されている。



データ：ストック推計プログラムを活用して算出。

2-1-3 高齢化率の推移

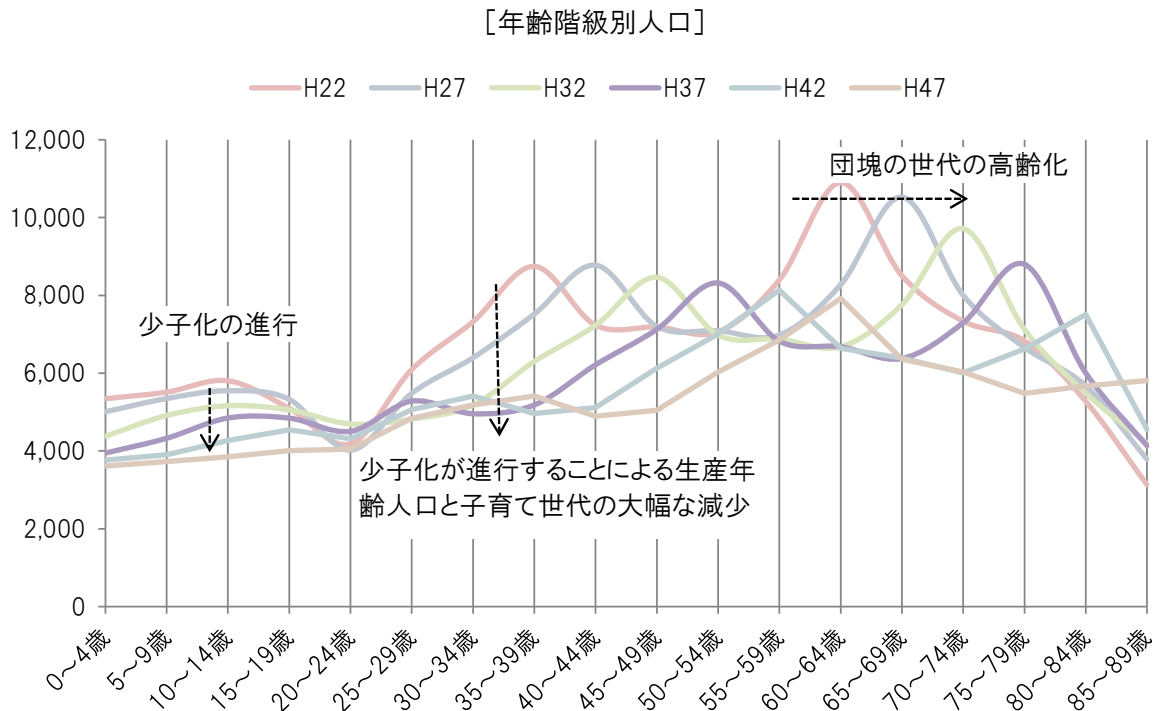
高齢化は年々進み、平成27年時点で3割を超えていた高齢化率がさらに増加すると予測されている。このことから、要支援世帯の増加することが考えられる。



データ：H27までは国勢調査、H32以降は国立社会保障・人口問題研究所の日本の地域別将来推計人口（平成25年3月推計）による。

2-1-4 年齢階級別人口

少子化の進行により、生産年齢人口と子育て世帯の減少が予測されている。また、団塊の世代の高齢化により、ここ数年で大幅な高齢化の進行が予測される。このことから、一層人口減少と少子高齢化が進行すると考えられる。



データ：人口問題研究所の日本の地域別将来推計人口（平成25年3月推計）による。

2-2 住まいの状況

2-2-1 住宅の所有関係別世帯数

一般世帯数の中でも持ち家が 68.8%と最も多く、民営の借家は 21.0%となっている。

[住宅の所有関係別世帯数]

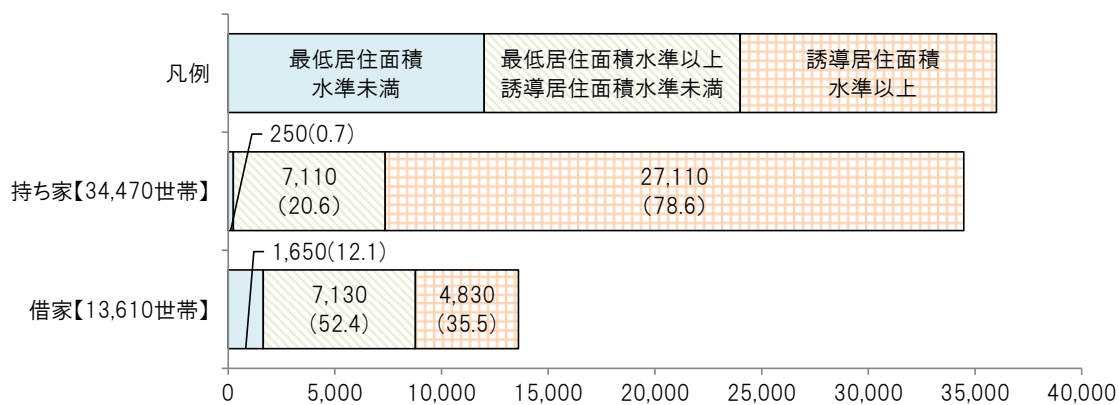
	一般世帯数	割合
一般世帯数	50,536	100%
住宅に住む一般世帯	49,578	98.1%
主世帯	49,039	97.0%
持ち家	34,758	68.8%
公営・都市再生機構・後者の借家	1,861	3.7%
民営の借家	10,637	21.0%
給与住宅	1,783	3.5%
間借り	539	1.1%
住宅以外に住む一般世帯	958	1.9%

データ：平成 27 年国勢調査。

2-2-2 居住水準

持ち家、借家とそれぞれ 9 割、8 割以上は最低居住面積水準以上の住宅であるが、最低居住面積水準未達の借家は 12.1%である。

[居住水準]



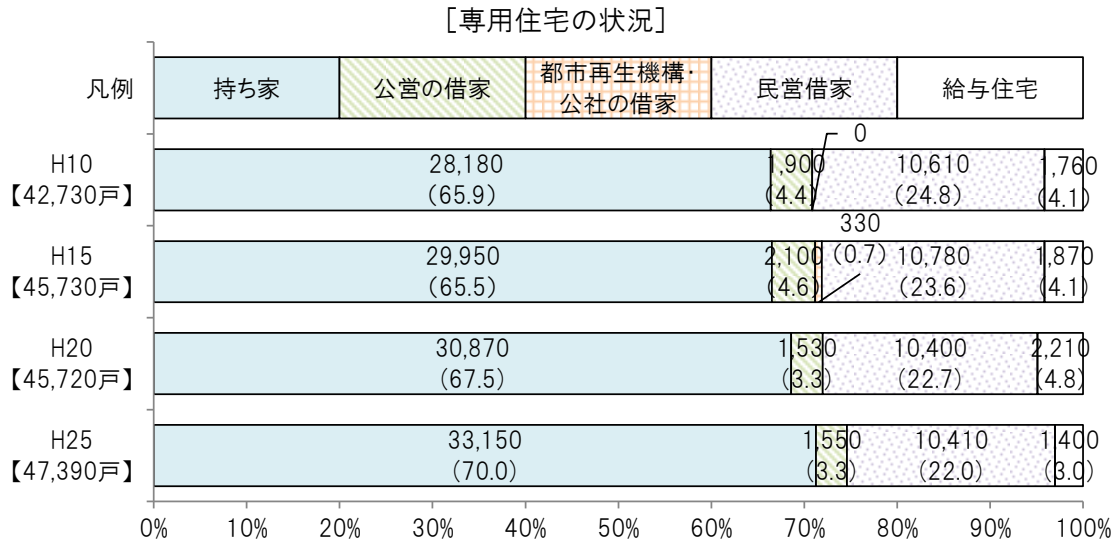
※【】内の数値は主世帯総数を示す。また、()内の数字は主世帯総数に対する割合を示す。

※主世帯とは、住宅に居住している世帯のうち、1住宅に1世帯が住んでいる世帯、または、1住宅に2世帯以上住み、そのうちの主な世帯(家の持ち主や借主の世帯など)のこと

データ：住宅・土地統計調査

2-2-3 専用住宅の状況

持ち家は増加傾向にあり、平成 25 年の持ち家率は 70.0%となっている。民営借家の割合にあっては増加傾向にあり、平成 25 年の民営借家率は 22.0%となっている。



※H10 およびH15 には、旧別子山村のデータはない。

※【】内の数値は主世帯総数を示す。また、()内の数字は主世帯総数に対する割合を示す。

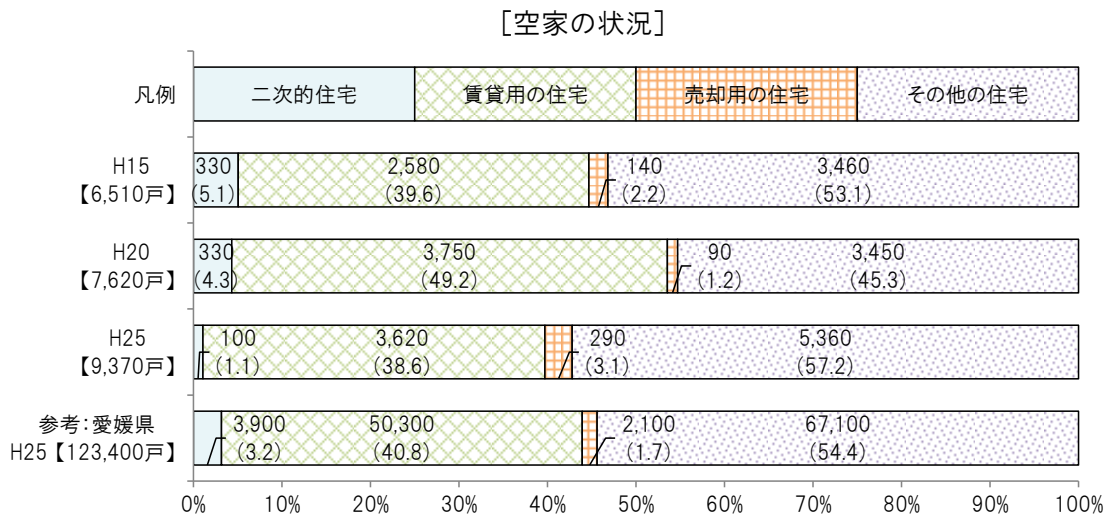
※専用住宅とは、居住の目的だけに建てられた住宅で、店舗、作業場、事務所など業務に使用するために設備された部分がない住宅をいう。

※統計の数値は、少数第1位を四捨五入しているため、総数と内訳の合計は必ずしも一致しない場合がある。

データ：住宅・土地統計調査

2-2-4 空家の状況

空家全体は増加傾向にある。特にその他の住宅においては、空家の構成割合及び戸数含めて増加している。



※H10 およびH15 には、旧別子山村のデータはない。

※【】内の数値は主世帯総数を示す。また、()内の数字は主世帯総数に対する割合を示す。

※統計の数値は、少数第1位を四捨五入しているため、総数と内訳の合計は必ずしも一致しない場合がある。

※二次的住宅とは、本宅以外の住宅（別荘等）をいう。

データ：住宅・土地統計調査

2-3 公営住宅等の現況

2-3-1 市営住宅の管理状況

(1) 本市の市営住宅の概要

本市では市営住宅 2,027 戸（平成 28 年度時点）を管理しており、その内訳は、「公営住宅」が 1,867 戸、「改良住宅」が 160 戸となっている。

構造別に耐用年数をみると、平成 28 年度時点で耐用年数を経過する住宅は、「木造」が 135 戸中全戸、「簡易耐火造平屋」が 205 戸中全戸、「簡易耐火造 2 階」が 156 戸となっており、全ストックのうち 24.5% を占める。「中耐」に関しては、平成 38 年度までに耐用年数を経過するストックはない。一方で、簡易耐火造 2 階は、平成 38 年度時点で耐用年数経過戸数が 18 戸増加する。

[団地別管理概要]

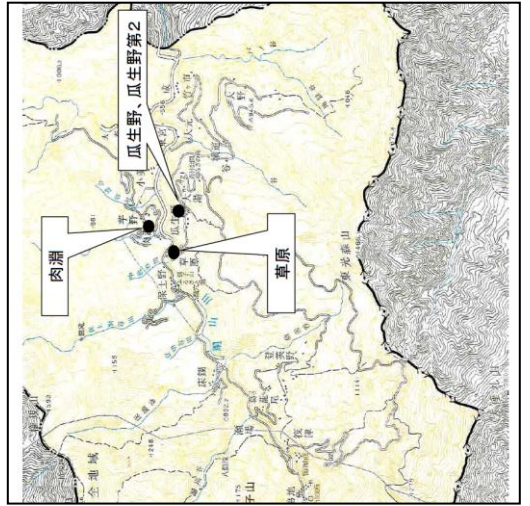
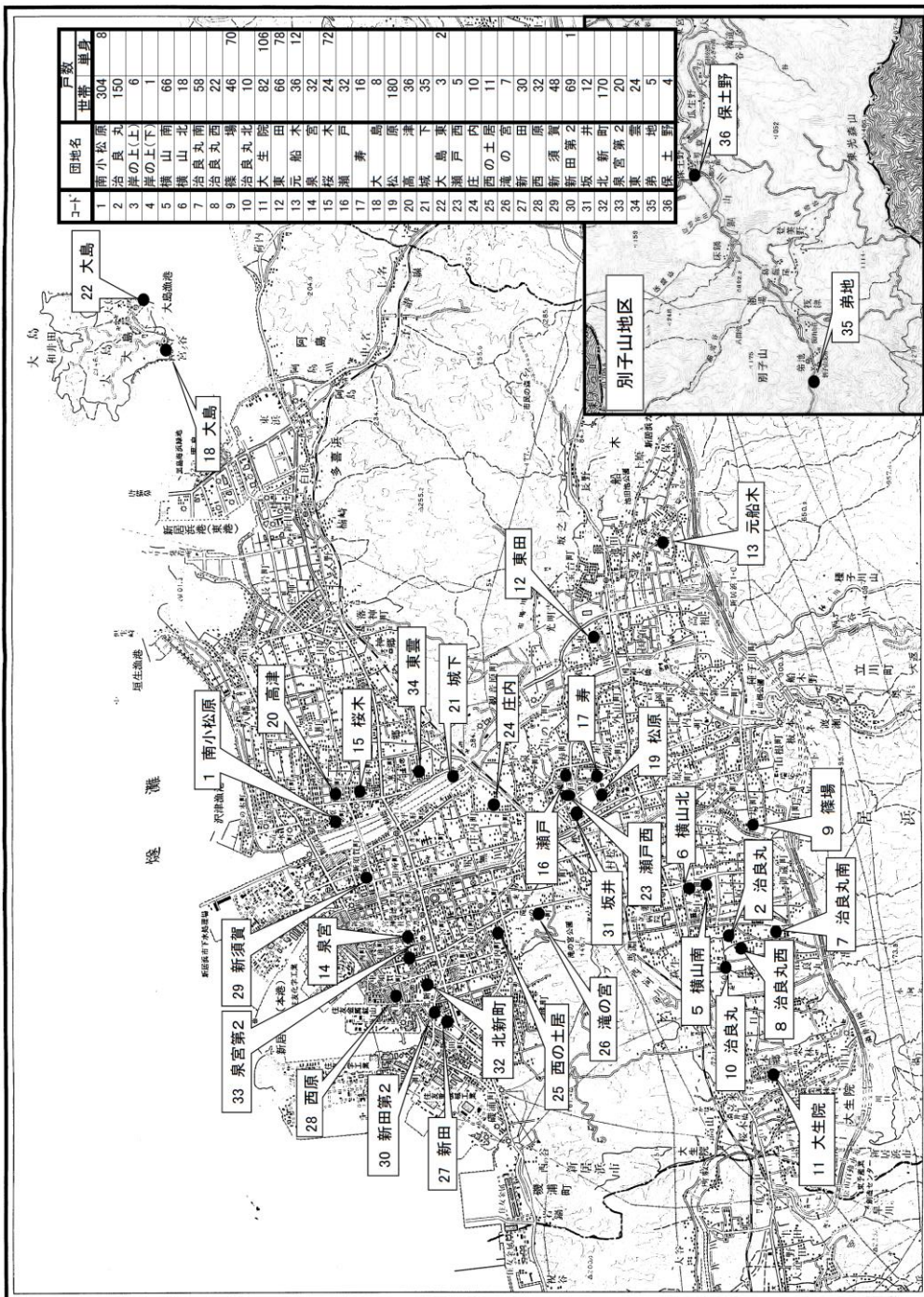
種別	No	団地名	棟・号棟	管理 (戸)	総戸数 (戸)	構造階数	階数	建設年度	建設年度	耐用年数	耐用年数 経過年	H28年度時点		H38年度時点		住戸 面積		
												経過状況 (年)	残対用年数 (年)	経過状況 (年)	残対用年数 (年)			
公営	1	南小松原	7-1	16	312	中耐4F	4	昭和48年	1973	70	2043	43	27	53	17	42.18		
公営			7-3	24		中耐4F	4	昭和49年	1974	70	2044	42	28	52	18	49.01		
公営			7-4	24		中耐4F	4	昭和50年	1975	70	2045	41	29	51	19	47.32		
公営			7-5	16		中耐4F	4	昭和49年	1974	70	2044	42	28	52	18	45.83		
公営			7-6	24		中耐4F	4	平成2年	1990	70	2060	26	44	36	34	59.91		
公営			9-1 (1LDK)	8		中耐4F	4	平成26年	2014	70	2084	2	68	12	58	44.71		
公営			9-1 (2DK)	8		中耐4F	4	平成26年	2014	70	2084	2	68	12	58	59.84		
公営			9-1 (3DK)	8		中耐4F	4	平成26年	2014	70	2084	2	68	12	58	70.14		
公営			9-3	16		中耐4F	4	昭和52年	1977	70	2047	39	31	49	21	55.84		
公営			9-4	16		中耐4F	4	昭和52年	1977	70	2047	39	31	49	21	55.84		
公営			9-6	24		中耐4F	4	昭和51年	1976	70	2046	40	30	50	20	53.14		
公営			9-7	16		中耐4F	4	昭和51年	1976	70	2046	40	30	50	20	50.92		
公営			9-9	24		中耐4F	4	昭和52年	1977	70	2047	39	31	49	21	53.96		
公営			9-10	24		中耐4F	4	平成11年	1989	70	2059	27	43	37	33	61.56		
改良住宅			37			7-2	16	中耐4F	4	昭和47年	1972	70	2042	44	26	54	16	42.18
改良住宅						9-2	16	中耐4F	4	昭和48年	1973	70	2043	43	27	53	17	42.18
改良住宅						9-5	16	中耐4F	4	昭和48年	1973	70	2043	43	27	53	17	42.18
改良住宅	9-8	16			中耐4F	4	昭和49年	1974	70	2044	42	28	52	18	42.18			
公営	2	治良丸	01	18	150	中耐3F	3	平成4年	1992	70	2062	24	46	34	36	65.82		
公営			02	12		中耐3F	3	平成5年	1993	70	2063	23	47	33	37	65.05		
公営			03	18		中耐3F	3	平成5年	1993	70	2063	23	47	33	37	65.10		
公営			04	24		中耐3F	3	平成7年	1995	70	2065	21	49	31	39	69.13		
公営			05	18		中耐3F	3	平成7年	1995	70	2065	21	49	31	39	67.86		
公営			06	18		中耐3F	3	平成9年	1997	70	2067	19	51	29	41	67.12		
公営			07	24		中耐3F	3	平成8年	1996	70	2066	20	50	30	40	67.62		
公営			08	18		中耐3F	3	平成11年	1999	70	2069	17	53	27	43	67.21		
公営			3	岸の上(上)		01	6	6	簡耐平屋	1	昭和31年	1956	30	1986	60	△ 30	70	△ 40
公営	4	岸の上(下)	01	1	1	木造平屋	1	昭和32年	1957	30	1987	59	△ 29	69	△ 39	30.31		
公営	5	横山南	01	12	66	中耐3F	3	平成3年	1991	70	2061	25	45	35	35	64.64		
公営			02	18		中耐3F	3	平成4年	1992	70	2062	24	46	34	36	65.10		
公営			03	12		中耐3F	3	平成5年	1993	70	2063	23	47	33	37	65.09		
公営			04	24		中耐3F	3	平成5年	1993	70	2063	23	47	33	37	65.09		
公営	6	横山北	01	18	18	中耐3F	3	平成3年	1991	70	2061	25	45	35	35	60.92		
公営	7	治良丸南	01 (1LDK)	8	58	中耐3F	3	平成29年	2017	70	2087	0	70	9	61	46.50		
公営			01 (2DK)	12		中耐3F	3	平成29年	2017	70	2087	0	70	9	61	61.75		
公営			01 (3DK)	9		中耐3F	3	平成29年	2017	70	2087	0	70	9	61	71.25		
公営			02 (1LDK)	8		中耐3F	3	平成30年	2018	70	2088	0	70	8	62	46.50		
公営			02 (2DK)	12		中耐3F	3	平成30年	2018	70	2088	0	70	8	62	61.75		
公営			02 (3DK)	9		中耐3F	3	平成30年	2018	70	2088	0	70	8	62	71.25		
公営	8	治良丸西	01	10	22	木造平屋	1	昭和35年	1960	30	1990	56	△ 26	66	△ 36	38.13		
公営			02	4		木造平屋	1	昭和35年	1960	30	1990	56	△ 26	66	△ 36	30.73		
公営			03	8		木造平屋	1	昭和36年	1961	30	1991	55	△ 25	65	△ 35	30.73		
公営	9	篠場	01	10	116	木造平屋	1	昭和36年	1961	30	1991	55	△ 25	65	△ 35	38.13		
公営			02	22		木造平屋	1	昭和36年	1961	30	1991	55	△ 25	65	△ 35	30.73		
公営			03	17		木造平屋	1	昭和37年	1962	30	1992	54	△ 24	64	△ 34	31.20		
公営			04	12		木造平屋	1	昭和37年	1962	30	1992	54	△ 24	64	△ 34	36.40		
公営			05	2		木造平屋	1	昭和38年	1963	30	1993	53	△ 23	63	△ 33	31.20		
公営			06	10		簡耐平屋	1	昭和36年	1961	30	1991	55	△ 25	65	△ 35	30.00		
公営			07	12		簡耐平屋	1	昭和36年	1961	30	1991	55	△ 25	65	△ 35	35.87		
公営			08	4		簡耐平屋	1	昭和38年	1963	30	1993	53	△ 23	63	△ 33	36.88		
公営			09	19		簡耐平屋	1	昭和37年	1962	30	1992	54	△ 24	64	△ 34	31.20		
公営			10	8		簡耐平屋	1	昭和37年	1962	30	1992	54	△ 24	64	△ 34	35.87		
公営	10	治良丸北	01	6	10	木造平屋	1	昭和37年	1962	30	1992	54	△ 24	64	△ 34	31.20		
公営			02	4		木造平屋	1	昭和38年	1963	30	1993	53	△ 23	63	△ 33	31.20		

種別	No	団地名	棟・号棟	管理 (戸)	総戸数 (戸)	構造階数	階数	建設年度	建設年度	耐用年数	耐用年数 経過年	H28年度時点		H38年度時点		住戸 面積
												経過状況 (年)	残対用年数 (年)	経過状況 (年)	残対用年数 (年)	
公営	32	北新町	01	25	170	中耐5F	5	昭和61年	1986	70	2056	30	40	40	30	58.81
公営			02	25		中耐5F	5	昭和61年	1986	70	2056	30	40	40	30	61.52
公営			03	35		中耐5F	5	昭和62年	1987	70	2057	29	41	39	31	58.68
公営			04	35		中耐5F	5	昭和62年	1987	70	2057	29	41	39	31	58.68
公営			05	25		中耐5F	5	昭和62年	1987	70	2057	29	41	39	31	60.76
公営			06	25		中耐5F	5	昭和63年	1988	70	2058	28	42	38	32	58.46
公営	33	泉宮第2	01	20	20	中耐4F	4	平成1年	1989	70	2059	27	43	37	33	59.51
改良住宅	34	東雲	01	24	24	中耐4F	4	昭和47年	1972	70	2042	44	26	54	16	40.59
公営	35	弟地	01	4	5	木造平屋	1	昭和31年	1956	30	1986	60	△ 30	70	△ 40	32.00
公営			02	1		木造平屋	1	昭和31年	1956	30	1986	60	△ 30	70	△ 40	32.00
公営	36	保土野	01	4	4	木造平屋	1	昭和31年	1956	30	1986	60	△ 30	70	△ 40	32.00

[構造別耐用年数]

住宅の 種類	管理 戸数	耐用年数 超過戸数 (平成28年度)	耐用年数 未経過戸数 (平成28年度)	耐用年数 超過戸数 (平成38年度)	耐用年数 未経過戸数 (平成38年度)
木造	135	135	0	135	0
簡平	205	205	0	205	0
簡2	191	156	35	174	17
中耐	1,496	0	1,496	0	1,496
合計	2,027	496	1,531	514	1,513
構成比	100.0%	24.5%	75.5%	25.4%	74.6%

[住宅位置図]



(2) 管理戸数(構造・建設年度別)

① 構造別管理戸数

構造別管理戸数をみると、中層(3～5階)の耐火造住宅(中耐と以降表記)が1,496戸と最も多い。次いで、簡易耐火造平屋(簡平)が205戸、簡易耐火造2階建て(簡2と以降表記)が191戸となっている。

[住宅種別構造別管理戸数]

構造	木造	簡平	簡2	中耐	合計
公営住宅	135 7.2%	205 11.0%	191 10.2%	1,336 71.6%	1,867 100.0%
改良住宅				160 100.0%	160 100.0%
合計	135 6.7%	205 10.1%	191 9.4%	1,496 73.8%	2,027 100.0%

② 建設年度別管理戸数

各住宅を建設年度別にみると「昭和46年～昭和50年度」に建設された住戸が336戸(16.6%)と最も多く、次いで「昭和51年～55年度」に建設された316戸(15.6%)となっている。また、住宅種別ごとにみると、集中する建設年度に差があり、昭和56年以前(新耐震設計基準以前)に建設されているものも多く存在する。

[住宅種別建設年度別管理戸数]

構造	S35年度以前	S36～S40年度	S41～S45年度	S46～S50年度	S51～S55年度	S56～S60年度	S61～H2年度	H3～H7年度	H8～H12年度	H13年度以降	合計
公営住宅	30 1.6%	279 14.9%	187 10.0%	200 10.7%	316 16.9%	289 15.5%	250 13.4%	174 9.3%	60 3.2%	82 4.4%	1,867 100.0%
改良住宅			24 15.0%	136 85.0%							160 100.0%
合計	30 1.5%	279 13.8%	211 10.4%	336 16.6%	316 15.6%	289 14.3%	250 12.3%	174 8.6%	60 3.0%	82 4.0%	2,027 100.0%

③ 建設年度別構造管理戸数

新耐震設計基準の施工時点（昭和 56 年）で区分すると、1,172 戸が新耐震設計基準以前の建物であり、全管理戸数の 57.8%を占めている。

構造別にみると、木造や簡平、簡2のほとんどが昭和 56 年以前に建設されており、中耐に関しても全体の半分の戸数を占めていることから、平成 28 年度末時点で既に耐用年数を大きく経過している状況にある。

[建設年度別構造別管理戸数比]

	木造	簡平	簡2	中耐	合計
S35年度 以前	24 80.0%	6 20.0%			30 100.0%
S36～ S40年度	111 39.8%	148 53.0%	20 7.2%		279 100.0%
S41～ S45年度		51 24.2%	88 41.7%	72 34.1%	211 100.0%
S46～ S50年度			48 14.3%	288 85.7%	336 100.0%
S51～ 55年度			8 2.5%	308 97.5%	316 100.0%
S56～ S60年度			27 9.3%	262 90.7%	289 100.0%
S61～ H2年度				250 100.0%	250 100.0%
H3～ H7年度				174 100.0%	174 100.0%
H8～ H12年度				60 100.0%	60 100.0%
H13年度 以降				82 100.0%	82 100.0%
合計 (全体に対する構成比)	135 6.7%	205 10.1%	191 9.4%	1496 73.8%	2027 100.0%
旧耐震 (昭和56年以前)	135 11.5%	205 17.5%	164 26.8%	668 57.0%	1,172 57.8%
新耐震 (昭和57年以降)	0 0.0%	0 0.0%	27 3.2%	828 96.8%	855 42.2%

(3) 居住水準の状況

① 構造別住戸規模別管理戸数

各構造に対し、規模別に住戸数をみると「60㎡～70㎡未満」の住戸が576戸（28.4%）と最も多く、次いで「50㎡～60㎡未満」の住戸は545戸（26.9%）となっている。

構造別に住戸面積をみると、木造と簡平では「40㎡未満」の住戸が多いが、中耐は「50㎡以上～70㎡未満」の住戸が多くなっている。

[構造別住戸規模別管理戸数]

住居規模	構造				合計	構成比 (%)
	木造	簡平	簡2	中耐		
30㎡未満		6			6	0.3%
30㎡～40㎡未満	135	199		96	430	21.2%
40㎡～50㎡未満			156	288	444	21.9%
50㎡～60㎡未満				545	545	26.9%
60㎡～70㎡未満			35	541	576	28.4%
70㎡以上				26	26	1.3%
合計	135	205	191	1,496	2,027	100.0%

② 設備の整備状況別管理戸数

設備の設置状況を見ると、中耐の建物はほとんどの設備が備わっているのに対して、その他の建物は各設備が整備されていない状況にある。また、3点給湯のない住宅は全体の80.9%を占めている。

[設備の整備状況別管理戸数]

構造	3点給湯		浴室		便所水洗化 (浄水槽)		受水槽 高架水槽	
	無	有	無	有	無	有	無	有
木造	135	0	123	12	135	0	135	0
簡平	205	0	123	82	205	0	205	0
簡2	191	0	72	119	171	20	186	5
中耐	1,108	388	16	1,480	0	1,496	56	1,440
合計	1,639	388	334	1,693	511	1,516	582	1,445
設備別構成比	80.9%	19.1%	16.5%	83.5%	25.2%	74.8%	28.7%	71.3%

構造	公共下水道接続		高齢化対応		集会所		児童公園		合計
	無	有	無	有	無	有	無	有	
木造	131	4	0	135	42	93	42	93	135
簡平	205	0	0	205	6	199	6	199	205
簡2	176	15	0	191	35	156	30	161	191
中耐	0	1,496	0	1,496	392	1,104	148	1,348	1,496
合計	512	1,515	0	2,027	475	1,552	226	1,801	2,027
設備別構成比	25.3%	74.7%	0.0%	100.0%	23.4%	76.6%	11.1%	88.9%	100.0%

※公共下水道接続の有には浄化槽を含む。

※住居内高齢者対応の有には段差無のみを含む。

(4) 市営住宅の敷地状況

各団地の「地域バランス」「敷地規模」「敷地条件」「法規制」「災害危険区域等」といった立地や敷地の状況については、以下に示す通りである。

[敷地状況]

種別	団地名	立地・敷地等の状況						
		地域バランス		敷地規模 敷地面積 (㎡)	敷地条件		法規制 用途地域	災害危険区域等 建築基準法第39条の区域
		地域バランス (人口増減率)	(地区名)		敷地形状	地形等		
公営	南小松原	0.01	川東	15,134.20	整形	平坦	第1種中高層住居専用地域	国領川浸水想定区域
公営	治良丸	-0.03	上部	17,499.96	整形	平坦	第1種中高層住居専用地域	○
公営	岸の上(上)	-0.05	上部	549.72	ほぼ整形	平坦	市街地周辺地区	国領川浸水想定区域
公営	岸の上(下)	-0.05	上部	132.07	整形	平坦	市街地周辺地区	国領川浸水想定区域
公営	横山南	-0.01	上部	8,525.61	整形(長方形)	平坦	第1種中高層住居専用地域	ため池浸水想定区域
公営	横山北	-0.01	上部	2,150.07	整形(長方形)	平坦	第1種中高層住居専用地域	○
公営	治良丸南	-0.03	上部	7,647.00	ほぼ整形	平坦	第1種低層住居専用地域	○
公営	治良丸西	-0.03	上部	4,671.07	ほぼ整形	平坦	第1種中高層住居専用地域	○
公営	篠場	-0.02	上部	23,486.91	ほぼ整形	平坦	市街地周辺地区	土砂災害警戒区域
公営	治良丸北	-0.03	上部	1,351.78	整形	平坦	第1種低層住居専用地域	○
公営	大生院	-0.05	上部	31,522.52	ほぼ整形	平坦	白地地域(市街化調整区域)	ため池浸水想定区域
公営	東田	-0.09	上部	16,014.05	整形(長方形)	平坦	第1種中高層住居専用地域	ため池浸水想定区域
公営	元船木	-0.02	上部	4,883.95	細長	平坦	白地地域(市街化調整区域)	○
公営	泉宮	-0.04	川西	2,363.59	整形(長方形)	平坦	商業地域	津波浸水想定区域 高潮浸水想定区域
公営	桜木	-0.00	川東	6,046.97	整形	平坦	第1種中高層住居専用地域	○
公営	瀬戸	-0.04	上部	3,752.28	ほぼ整形	平坦	第1種住居地域	○
公営	寿	0.06	上部	1,776.74	ほぼ整形	平坦	第1種住居地域	○
公営	大島	-0.28	川東	1,117.26	整形	平坦	白地地域(市街化調整区域)	津波浸水想定区域
公営	松原	-0.02	上部	13,359.83	ほぼ整形	平坦	第1種住居地域+準住居地域	○
公営	高津	-0.02	川東	2,968.64	整形	平坦	市街地周辺地区	○
公営	城下	-0.28	川東	2,591.06	細長	平坦	市街地周辺地区	○
公営	大島東	-0.28	川東	542.71	整形	平坦	白地地域(市街化調整区域)	津波浸水想定区域
公営	瀬戸西	-0.04	上部	1,200.59	整形	平坦	第1種住居地域	○
公営	庄内	0.01	川西	998.62	整形(長方形南)	平坦	第1種住居地域	国領川浸水想定区域
公営	西の土居	-0.14	川西	1,121.61	整形	平坦	第1種中高層住居専用地域	○
公営	滝の宮	-0.14	川西	1,190.06	整形	平坦	白地地域(市街化調整区域)	ため池浸水想定区域
公営	新田	-0.12	川西	2,478.00	整形(長方形)	平坦	第1種住居地域+第2種住居地域	津波浸水想定区域
公営	西原	0.05	川西	2,110.28	整形	平坦	商業地域	津波浸水想定区域
公営	新須賀	-0.03	川西	3,150.52	整形	平坦	準工業地域	○
公営	新田第2	-0.12	川西	4,234.35	細長	平坦	第1種住居地域+第2種住居地域	津波浸水想定区域
公営	坂井	0.00	上部	1,800.83	整形(長方形)三角形	平坦	第1種住居地域	○
公営	北新町	-0.13	川西	15,545.41	ほぼ整形	平坦	第1種住居地域	津波浸水想定区域高潮浸水想定区域
公営	泉宮第2	-0.04	川西	1,257.23	整形(長方形)	平坦	商業地域	津波浸水想定区域高潮浸水想定区域
改良住宅	東雲	-0.07	川東	2,110.70	整形(長方形もあり)	平坦	第1種中高層住居専用地域	○

種別	団地名	立地・敷地等の状況						
		地域バランス		敷地規模	敷地条件		法規制	災害危険区域等
		地域バランス (人口増減率)	(地区名)	敷地面積 (㎡)	敷地形状	地形等	用途地域	建築基準法第39条の区域
公営	第地	-0.18	別子山	1,043.73	整形	傾斜地	都市計画区域外	土砂災害警戒区域(土石流)
公営	保土野	-0.18	別子山	858.54	整形	傾斜地	都市計画区域外	土砂災害警戒区域(土石流)
改良住宅	南小松原	0.01	川東	15,134.20	整形	平坦	第1種中高層住居専用地域	国領川浸水想定区域
改良住宅	桜木	-0.00	川東	6,046.97	整形	平坦	第1種中高層住居専用地域	○

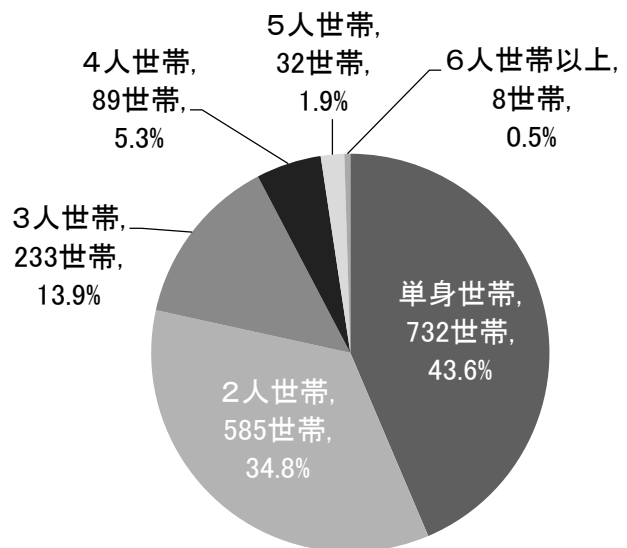
(5) 市営住宅入居者の状況

① 世帯人員別入居状況（平成28年末）

市営住宅の入居状況を世帯人員別にみると、単身世帯が732世帯(43.6%)となっており、次いで2人世帯が585世帯(34.8%)となっている。

また、2人以上の世帯は56.4%となっている。

[世帯人員別入居状況と割合]

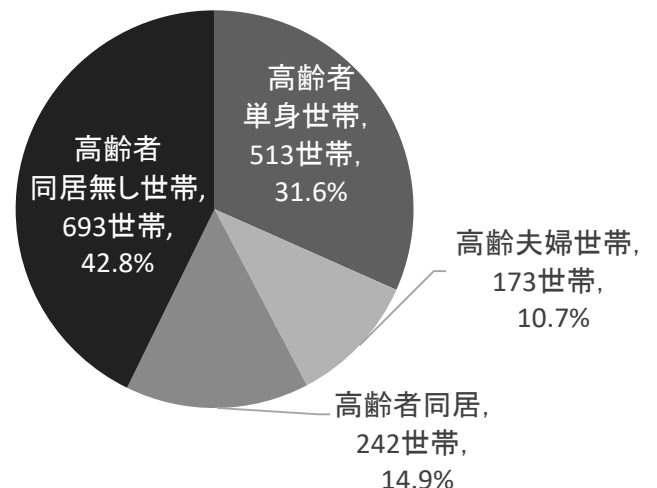


② 高齢世帯（60歳以上）の入居状況（平成28年末）

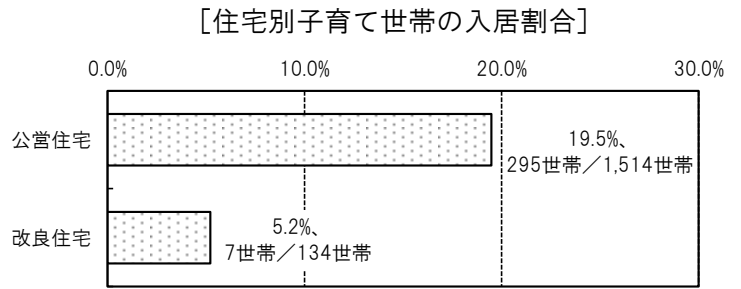
60歳以上の高齢者を含む世帯は、928世帯と全体の57.2%を占める。

高齢者単身世帯は全体の3割となっている。

[高齢者世帯の入居状況と割合]



- ③ 子育て世帯の入居状況（平成 28 年末）
 各住宅ごとの入居者のうち、子育て世帯（18歳未満の家族がいる世帯）の入居割合をみると、公営住宅については19.5%であり、改良住宅は5.2%となっている。



(6) 市営住宅の応募

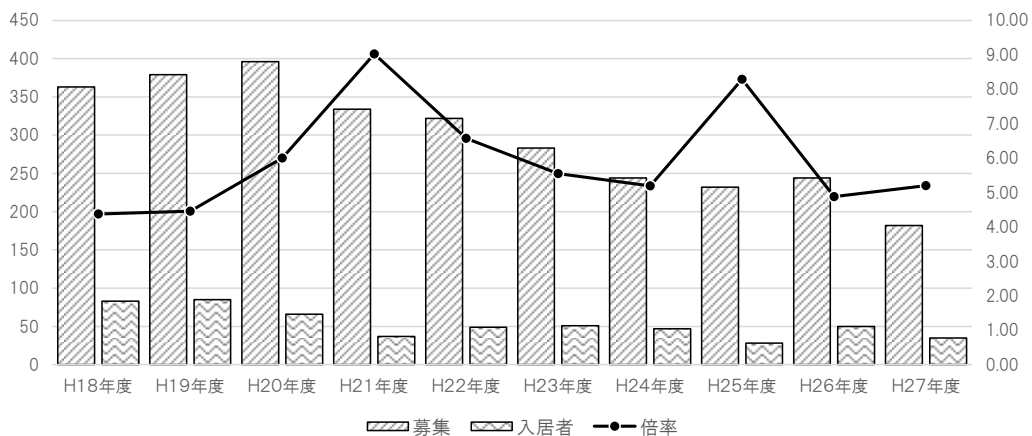
① 募集・入居の状況

各住宅の募集状況及び入居状況をみると、平成 18 年度から 27 年度までの 10 年間で 2,979 戸の募集（住戸の重複等あり）を行っており、そのうち 633 戸の辞退があった上で、入居者は 531 人となっており、応募倍率は 5.61 となっている。

[応募・入居世帯の状況]

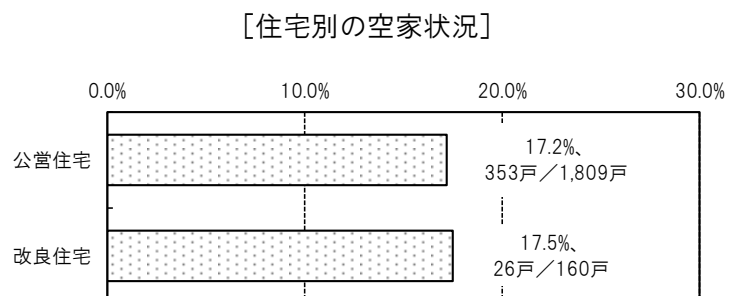
	募集		入居者	倍率
		(内辞退)		
H18年度	363	89	83	4.37
H19年度	379	73	85	4.46
H20年度	396	63	66	6.00
H21年度	334	27	37	9.03
H22年度	322	55	49	6.57
H23年度	283	56	51	5.55
H24年度	244	62	47	5.19
H25年度	232	85	28	8.29
H26年度	244	71	50	4.88
H27年度	182	52	35	5.20
10か年合計	2979	633	531	5.61

[応募・入居世帯数と応募世帯倍率の状況]



② 空家の状況

空家状況に関しては、管理戸数の量にも準ずるが、公営住宅が17.2%、改良住宅が17.5%となっている。



※建設中の治良丸南団地は除く。

2-4 これまでの取り組み

2-4-1 建替事業の実績

平成 24 年度以降の公営住宅の建替事業は、現時点では、2 団地 82 戸の建設が予定されている。現在は、南小松原団地が建替え済で、治良丸南団地の建替事業を実施している。

[建替事業対象団地]

地区	団地名	従前戸数	計画戸数	備考
川東	南小松原団地	24 戸	24 戸	建替え済み
上部	治良丸南団地	48 戸	58 戸	既往ストック計画事業中
合計	2 団地	72 戸	82 戸	10 戸増加

2-4-2 改修事業の実績

平成 24 年度以降に実施した主な改修事業は、以下の通りである。

種別	団地名	実施年度	棟番号	内容	工事種別
公営住宅	南小松原団地	H26	7-1 号棟	屋上防水改修工事	改善事業(交付金対象)
		H26	7-1 号棟	外壁改修工事	改善事業(交付金対象)
		H24	7-3 号棟	7-3 号棟他耐震診断及び補強設計業務委託	耐震診断事業
		H24	7-3 号棟	受水槽改修工事	改善事業(交付金対象)
		H24	7-3 号棟	耐震補強工事	耐震補強事業
		H26	7-3 号棟	外壁改修工事	改善事業(交付金対象)
		H24	7-4 号棟	受水槽改修工事	改善事業(交付金対象)
		H25	7-4 号棟	耐震診断及び補強設計業務委託	耐震診断事業
		H26	7-4 号棟	屋上防水改修工事	改善事業(交付金対象)
		H26	7-4 号棟	耐震補強工事	耐震補強事業
		H25	7-5 号棟	耐震診断及び補強設計業務委託	耐震診断事業
		H25	7-5 号棟	市営住宅物置改修工事	改善事業(交付金対象外)
		H26	7-5 号棟	耐震補強工事	耐震補強事業
		H24	9-1 号棟	解体工事	新築・建替え事業
		H26	9-1 号棟	新築建築主体工事	新築・建替え事業
		H26	9-1 号棟	新築機械設備工事	新築・建替え事業
		H26	9-1 号棟	新築電気設備工事	新築・建替え事業
		H26	9-1 号棟	新築外部整備工事	新築・建替え事業
		H25	9-2 号棟	市営住宅物置改修工事	改善事業(交付金対象外)
		H26	9-3,4,6 号棟	耐震診断及び補強設計業務委託	耐震診断事業
		H26	9-3,4,6 号棟	耐震補強工事	耐震補強事業
		H23	9-6 号棟	ベランダ手摺塗装改修工事	改善事業(交付金対象)
		H27	9-6 号棟	外壁改修工事	改善事業(交付金対象)
	H27	9-9 号棟	外壁改修工事	改善事業(交付金対象)	
	H24	9-9 号棟	ベランダ手摺塗装補修工事	改善事業(交付金対象外)	
	H27	全体	治良丸南団地(1,2 号棟)新築工事実施設計業務委託	新築・建替え事業	
	H27	全体	治良丸南団地解体工事	新築・建替え事業	
	H27	全体	治良丸南団地外構解体工事	新築・建替え事業	
	大生院団地	H26	79~82	大生院市営住宅解体工事	その他
	東田団地	H23	1 号棟	124 号火災復旧工事	その他
		H24	1 号棟	耐震診断及び補強設計業務委託	耐震診断事業
		H24	1 号棟	耐震補強工事	耐震補強事業

種別	団地名	実施年度	棟番号	内容	工事種別
公営住宅	東田団地	H25	1号棟	公共下水接続工事	改善事業(交付金対象)
		H24	2号棟	公共下水接続工事	改善事業(交付金対象)
		H24	2号棟	耐震診断及び補強設計業務委託	耐震診断事業
		H24	2号棟	耐震補強工事	耐震補強事業
		H24	3,4,5,6,21号棟	電気設備改修工事	改善事業(交付金対象外)
		H25	7,8,9,10,11,12号棟	電気設備改修工事	改善事業(交付金対象外)
		H26	13,14,15,16,17,18,20号棟	電気設備改修工事	改善事業(交付金対象外)
	瀬戸団地	H25	1号棟	瀬戸団地1号棟耐震診断及び補強設計業務委託	耐震診断事業
		H26	1号棟	瀬戸団地1号棟耐震補強工事	耐震補強事業
	松原団地	H24	5-3号棟	火災復旧工事	その他
		H27	5-3号棟	5-3号棟他2棟耐震診断及び補強設計業務委託	耐震診断事業
		H24	6-3号棟	屋上防水改修工事	改善事業(交付金対象)
		H26	6-4号棟	屋上防水改修工事	改善事業(交付金対象)
		H27	6-5号棟	屋上防水改修工事	改善事業(交付金対象)
	高津団地	H24	1号棟	外壁改修工事	改善事業(交付金対象)
		H24	2号棟	外壁改修工事	改善事業(交付金対象)
		H25	1号棟	ベランダ手摺改修工事	改善事業(交付金対象)
	城下団地	H25	2号棟	ベランダ手摺改修工事	改善事業(交付金対象)
		H26	—	城下団地公共下水接続工事	改善事業(交付金対象)
	新須賀団地	H26	1号棟	屋上防水及びベランダ手摺改修工事	改善事業(交付金対象)
		H26	1号棟	外壁改修工事	改善事業(交付金対象)
H27		2号棟	屋上防水改修工事	改善事業(交付金対象)	
H27		3号棟	屋上防水改修工事	改善事業(交付金対象)	
北新町団地	H27	団地全体	北新町団地給水塔タイル撤去工事	その他	
改良住宅	南小松原団地	H25	9-2号棟	市営住宅物置改修工事	改善事業(交付金対象外)
		H25	7-5号棟	市営住宅物置改修工事	改善事業(交付金対象外)
	東雲団地	H26	—	市営住宅東雲団地物置等改修工事	改善事業(交付金対象外)

3 長寿命化に関する方針

3-1 公営住宅等のストックに関する方針

3-1-1 課題の整理

(1) 老朽住戸の解消と予防的な更新・改修

全体の24.5%の住棟で耐用年数を経過している。これらは木造や簡易耐火構造等のストックとなっており、住戸面積が小さく、設備面でも老朽化・陳腐化が著しいことから、入居者の安全性の確保といった観点からも、早急に更新や用途廃止・統合等により、危険性の解消を図る必要がある。

また、計画最終年度までには、耐用年数を経過する住戸は現存する住戸の25.4%となることから、経過時期を考慮しつつ、予防的に更新・改修を行い、将来発生する老朽住戸の解消を図る必要がある。

(2) 予防保全的な適正修繕・管理

耐火構造の住戸が半数を占め、これらの住戸は耐用年数を経過していないが、建設後既に15～20年を経過し、外壁等や設備面での改修時期を迎えているとともに、更には30～40年を経過する耐火ストックも存在し、大規模改修等も必要な時期となっている。

また、計画策定検討の際に行った劣化調査・診断においても、改善の必要性が確認されており、長期的に住宅ストックを運営管理していくためにも、予防保全的な修繕・改善を適正に実施していく必要がある。

(3) 高齢世帯等に対応した整備

入居世帯のうち、約5割が高齢世帯となっていることから、設備面での高齢者等に対応した更新・整備が必要とされている。しかし、高齢者対応となっている住戸はごく限られた住戸のみとなっている。昨今の震災や社会情勢等により更なるセーフティネット機能の要望が高まると考えられることなどから、段差解消や手摺の設置などの住戸内のバリアフリー化を実施していく必要がある。

(4) 居住性の向上

これまで、ストック総合改善事業等により、公共下水道への接続や受水槽の修繕など、設備面での改修も進められているが、浴室の無い住戸や給湯設備が充分でない住戸も多く、経常的な修繕やグレードアップ等の改善と併せて、居住性の向上を図っていく必要がある。

(5) 更新・改善における効率的な事業の実施

計画最終年度である平成38年度に、管理戸数の25.4%が耐用年数を迎え、大量の老朽住戸の更新が必要となってくる。しかし、低迷する社会情勢や市の財政状況を踏まえると、短期間での大量な住宅更新事業の実施は困難であることが予測される。

しかし、入居者の安全性確保等の観点から、老朽住宅をそのまま継続的に使用していくことは困難であり、早期に対応を図る必要がある。そのため、これまでのような市主体での建替事業等による供給・管理だけでなく、民間事業者などと連携・活用による効率的な事業の実施をしていく必要がある。

また、多数の住戸の建替えにおいては、建替事業の効率性やその後の管理・運営における効率などを考慮して、適切な規模での団地の統合も実施していく必要がある。

さらに、単純に耐用年数がなく需要がある住棟を建替えるのではなく、立地状況や利便性などを踏まえて、効率的に統合を図る必要がある。

3-1-2 基本方針

(1) 公営住宅の主な役割

① 住宅困窮者への住まいの提供

公営住宅法の目的を踏まえ、所得が低水準であるため、快適で安定した居住を確保できない世帯に対して、一定水準の質が確保された住宅を供給する。

② 高齢世帯や子育て世帯への安全・安心な居住環境の提供

住宅困窮者だけでなく、いわゆる住宅弱者と呼ばれる高齢世帯や子育て世帯に対して、安心して暮らせる立地環境・居住環境を供給するとともに、子育て世帯など家族形成期にある若年層の自力による住宅取得までの支援住宅として位置づける。

③ まちや地域の活性化

市民生活に寄与する生活関連施設や福祉施設、地域施設などとの一体整備や連携した整備を検討し、市民生活の向上や、まちの活力維持に配慮する。

(2) 総合的なストック活用の方針

① 入居者の安全性、居住水準の確保

耐用年数を経過する公営住宅においては、建替、用途廃止、改善・修繕等の手法を適切に選択し、実施することにより入居者の安全性を確保する。

また、最低居住面積水準や、設備面での一定の水準が確保できるよう、建替、改善等での対応を図るとともに、多様な入居需要に対応して、家賃負担等に配慮しつつ、過大とならない適切な規模の住宅の確保に留意する。

② 高齢・子育て世帯等をはじめ、誰もが快適に過ごせる居住環境の整備

入居者の高齢化等に対応して、団地内、住戸内のバリアフリー化を推進するなど、高齢者や子育て世帯等をはじめ、誰もが快適に過ごせる設備・機能の確保に努める。また、必要に応じて高齢者や子育て世帯等の居住・生活を支える施設やサービス等の整備若しくは関連施設との連携を図る。

③ 団地の統廃合による効率的な整備及び管理

公営住宅の需要等を勘案しながら、効率的な公営住宅の建替え及び管理の実現を目指し、立地バランスやまちづくりなどの施策との連携等に配慮し、団地の統廃合を進める。

④ 計画的な修繕・改善等による長期活用

公営住宅を長期に活用していくため、適切な手法を選択し、計画的な修繕・改善を実施する。

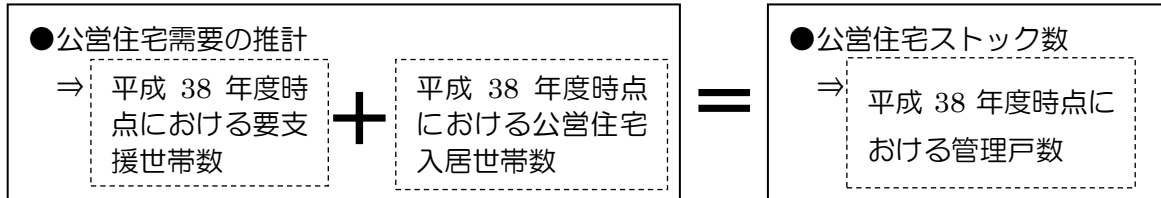
⑤ 適正な入居者管理の実施

セーフティネットとしての役割を果たすため、真に住宅に困窮する世帯が入居できるように、高額所得者等に対し、転居先住宅の斡旋支援などを行いつつ、明渡し等の適切な対応を図る。また、世帯規模と住戸規模のミスマッチの解消を図るため、公営住宅内での適切な住み替えを推進する。

3-1-3 公営住宅等の需要の見通しに基づく将来のストック量の推計

本市の公営住宅の供給必要戸数の検討にあたっては、国が住生活基本計画において、将来の公営住宅需要を推計する手法を示しており、本市においても同様の手法により将来需要を推計する。

推計手法としては、「(1) 公営住宅需要の推計」を行い計画最終年度時点の需要に対して、供給ストック（計画最終年度時点の公営住宅ストック数）の比較から適正な供給量を算出する。



(1) 公営住宅需要の推計

公営住宅法では「住宅に困窮する低額所得者に対して低廉な家賃で賃貸する」ために公営住宅を整備するものとしている。

公営住宅の需要を推計するにあたっては、計画最終年度における民間借家等（民間借家、公団・公社住宅、給与住宅）に居住する世帯で、収入分位が下位の世帯（公営住宅の入居対象世帯）を対象とし、その中で

- ① 「収入分位下位世帯」で「著しい困窮年収世帯」で「最低居住面積水準を満たしていない世帯」
- ② 「収入分位下位世帯」で「著しい困窮年収世帯」で「最低居住面積水準を満たしている世帯」のうち「民間借家の家賃負担限度率より高い世帯」
- ③ 「収入分位下位世帯」で「著しい困窮年収世帯でない世帯」で「最低居住面積水準を満たしていない世帯」
- ④ 「収入分位下位世帯」で「著しい困窮年収世帯でない世帯」で「最低居住面積水準を満たしている世帯」のうち「民間借家の家賃負担限度率より高い世帯」
(収入分位 25%～40%以下の高齢・子育て世帯含む)

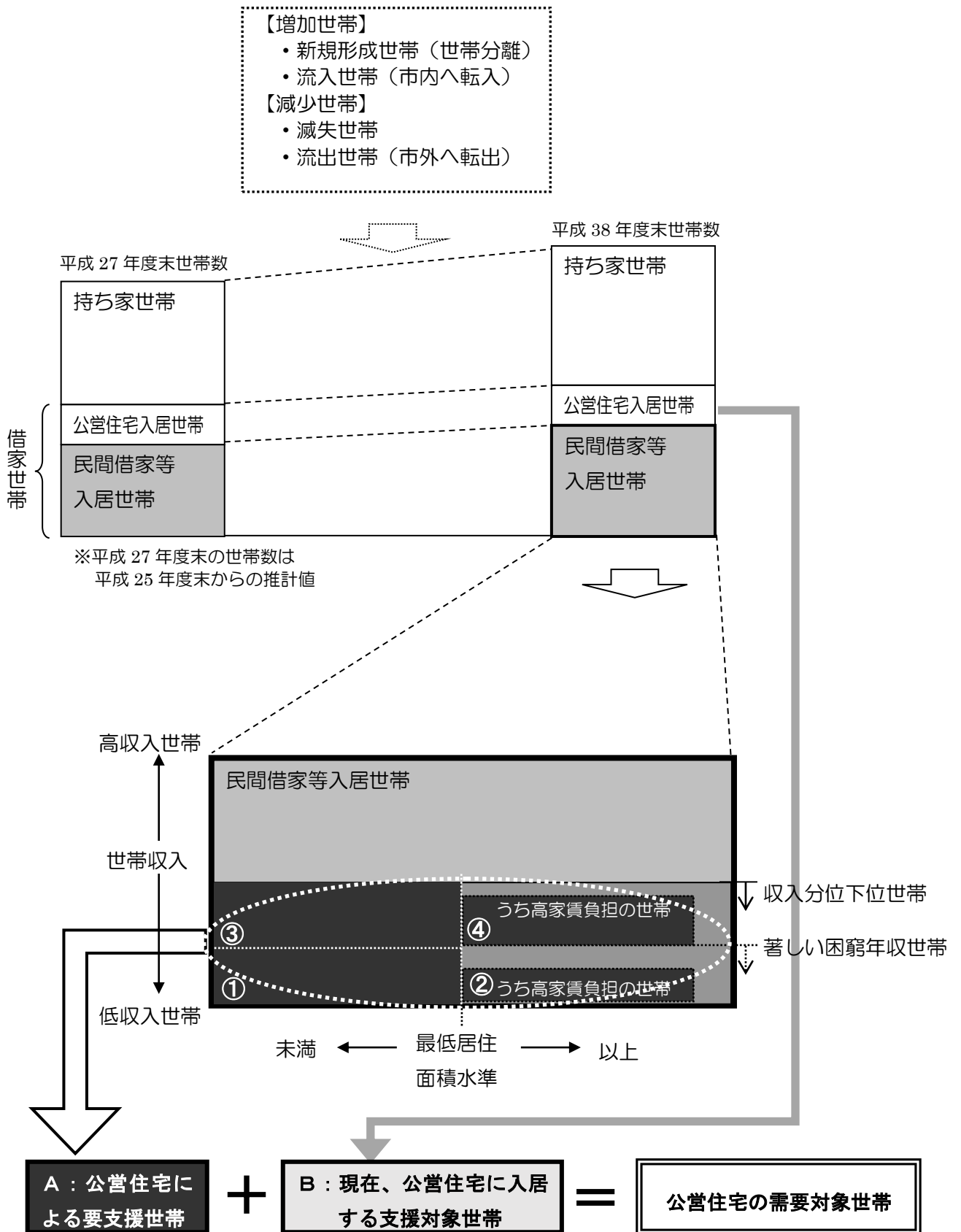
を基準として「住宅に困窮する低額所得者」を抽出し、公営住宅における「要支援世帯」として算出していく。

※○数字は p25 の概念図に対応

収入分位下位世帯※	全世帯を収入の順に並べ、下位から全体の 25%にあたる収入の世帯（政令月収 15.8 万円以下）及び高齢・子育て世帯に関しては下位から 40%にあたる収入の世帯（政令月収 21.4 万円以下）の世帯：公営住宅入居基準
著しい困窮年収世帯	最低居住面積水準を満たす住宅の自力による確保が困難と想定される収入の世帯
最低居住面積水準	住生活基本計画に示される「世帯人数に応じて健康で文化的な住生活の基礎として必要不可欠な住宅の面積に関する水準」のことで、1人世帯では 25 m ² 、2人世帯では 30 m ² 、以降 1人増えるごとに 10 m ² ずつ加算される。
民間借家の家賃負担限度率	世帯収入に対しての家賃支出の割合の限界。一般的には収入の約 20%程度が限界とされるが、収入分位や家族人数によりその割合が変わり、住宅建設 5 箇年計画において、各分位ごとの割合が設定されている。（※全国基準値に対して各地域の事情に合わせて補正される）

※同居親族要件の除外や収入分位又は政令月収からの基準について、各市町での設定は可能となっているが、現時点では現行要件での整理とする。

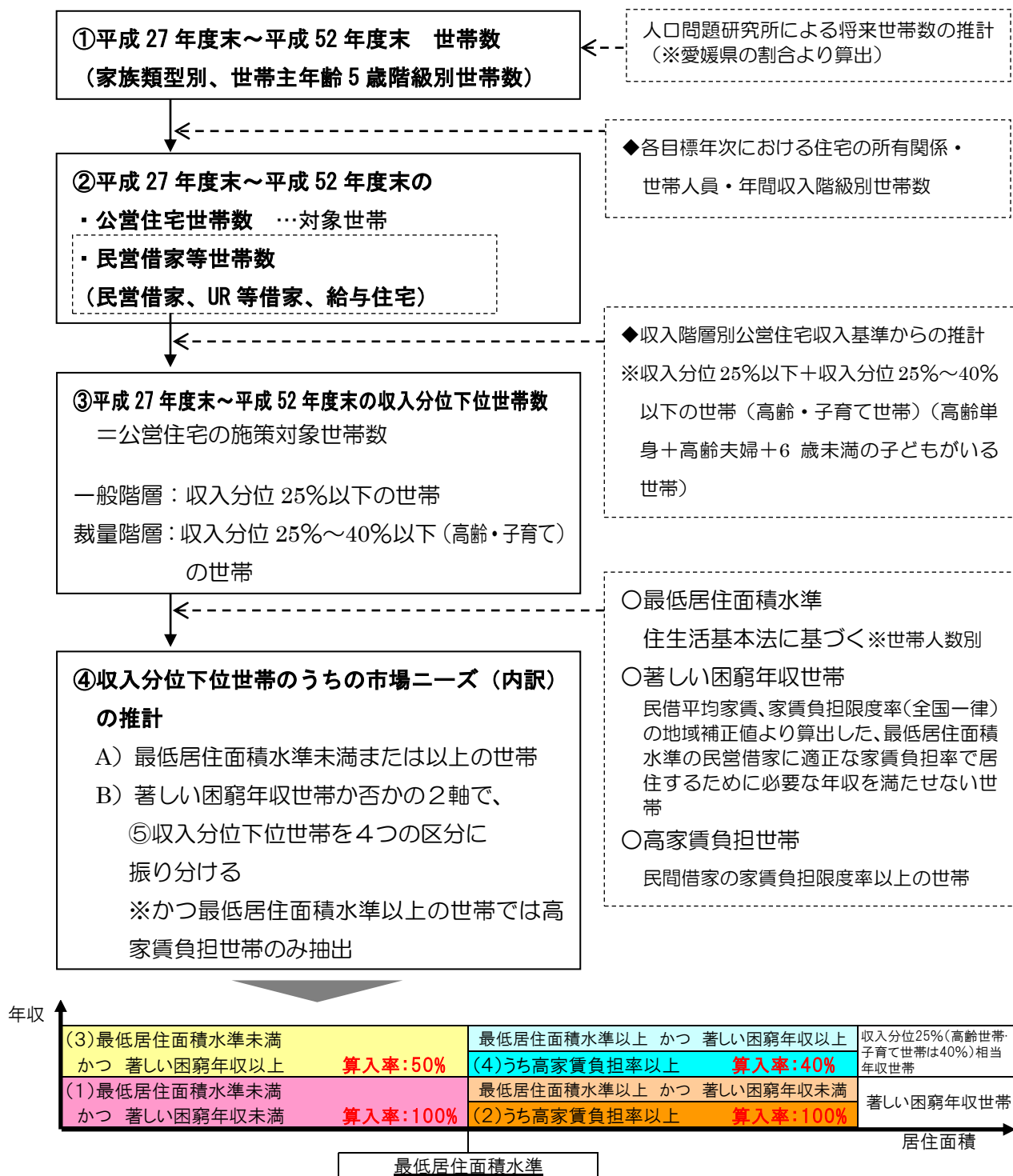
<計画最終年度の公営住宅による要支援世帯推計概念>



新居浜市における公営住宅の需要を求めるにあたっては、住生活基本計画において国の示す県別推計手法を用い、以下のようなフローにて「平成 38 年度時点の収入分位下位世帯※」を求め、年収・居住水準・家賃負担率等から、住宅困窮状況ごとに区分し、4 区分の「市場ニーズ」を推計する。

※公営住宅入居対象世帯

● 需要推計フロー



◆要支援世帯への算入率について
上記の「市場ニーズ」の(1)～(4)のうち、どれだけを要支援世帯として対象とするか各自治体での考えによる設定となるが、関連性の高い愛媛県の設定と同じ方法にて算出を行う。

【推計結果】

③ 平成 27 年度末～平成 52 年度末の収入分位下位世帯

● 民営借家等

		平成 27 年度末	平成 32 年度末	平成 37 年度末	平成 42 年度末	平成 47 年度末	平成 52 年度末
民営借家の内数	25% 以下	3,948	4,425	4,789	5,085	5,321	5,576
	25～40% 以下※	815	914	962	995	1,017	1,043
	合計	4,763	5,339	5,751	6,080	6,338	6,619

※ 高齢世帯、子育て世帯

● 公営住宅

	平成 27 年度末	平成 32 年度末	平成 37 年度末	平成 42 年度末	平成 47 年度末	平成 52 年度末
公営住宅に入居する収入分位下位世帯	1,024	939	843	747	649	562

⇒対象世帯（B：現在、公営住宅に入居する支援対象世帯）

④ 収入分位下位世帯のうちの市場ニーズ（内訳）の推計

● 民営借家等

	算入率	平成 27 年度末	平成 32 年度末	平成 37 年度末	平成 42 年度末	平成 47 年度末	平成 52 年度末
(1)	100%	9 世帯	110 世帯	119 世帯	127 世帯	133 世帯	139 世帯
(2)	100%	100 世帯	113 世帯	122 世帯	130 世帯	136 世帯	143 世帯
(3)	50%	315 世帯	352 世帯	380 世帯	401 世帯	419 世帯	437 世帯
(4)	40%	136 世帯	153 世帯	165 世帯	174 世帯	182 世帯	190 世帯
(1)～(4) 以外		4,114 世帯	4,611 世帯	4,965 世帯	5,248 世帯	5,468 世帯	5,709 世帯

⇒県と同じ算入率で設定

● 要支援世帯数

	平成 27 年度末	平成 32 年度末	平成 37 年度末	平成 42 年度末	平成 47 年度末	平成 52 年度末
要支援世帯数 (算入率による) 合計	410 世帯	460 世帯	497 世帯	527 世帯	551 世帯	577 世帯

⇒対象世帯（A：公営住宅による要支援世帯）

⑤ 市営住宅対象分の推計

所 管	管理戸数 (平成 27 年度末)	運用シェア
公営住宅	1,867	90.6%
県営住宅	194	9.4%

⇒上記の「要支援世帯」と「現在、公営住宅に入居する支援対象世帯」にシェア率を乗じて算出

● A：公営住宅による要支援世帯

	平成 27 年度末	平成 32 年度末	平成 37 年度末	平成 42 年度末	平成 47 年度末	平成 52 年度末
要支援世帯数 (市営分)	372	416	450	477	499	522

● B：現在、公営住宅に入居する支援対象世帯

	平成 27 年度末	平成 32 年度末	平成 37 年度末	平成 42 年度末	平成 47 年度末	平成 52 年度末
公営住宅に入居する収入分位下位世帯	1,024	939	843	747	649	562

● 公営住宅の需要対象

	平成 27 年度末	平成 32 年度末	平成 37 年度末	平成 42 年度末	平成 47 年度末	平成 52 年度末
A + B： 要支援世帯 +公営住宅に入居する収入分位下位世帯	1,396	1,355	1,293	1,224	1,148	1,084



※上記結果より線形トレンドから

平成 38 年度末の需要対象世帯数 (合計)	1,279 世帯
------------------------	----------

この **1,279 世帯** が、平成 38 年度末時点での市営住宅（公営住宅）による対応が必要となる世帯である。

これにより、平成 38 年度末時点での市営住宅（公営住宅）の必要管理戸数を **1,279 戸** とし、目標管理戸数として設定する。

● 公営住宅の目標管理戸数

	平成 27 年度末 (現管理戸数)	平成 38 年度 (目標管理戸数)
公営住宅管理戸数	1,867 戸	1,279 戸

参考：各年度の需要対象世帯数に対する現管理戸数での過不足

	平成 27 年度末	平成 32 年度末	平成 37 年度末	平成 42 年度末	平成 47 年度末	平成 52 年度末
A + B： 要支援世帯 +公営住宅に入居する収入分位下位世帯	1,396	1,355	1,293	1,224	1,148	1,084
現管理戸数	1867	1867	1867	1867	1867	1867
現管理戸数に対する過不足	471	512	574	643	719	783

4 長寿命化を図るべき公営住宅等

4-1 団地別・住棟別活用手法の選定

4-1-1 活用手法の基本的な考え方

本計画で用いる活用手法は、建替・用途廃止・個別改善・維持保全とし、以下にその基本的な考え方を整理する。

① 建替・統合建替

現存する市営住宅または共同施設を除却し、その敷地の全部または一部の区域に新たに市営住宅を建設するものを本計画では「建替」とする。

建替戸数分を他の建替団地で建設する場合や、他の利便性が高い敷地に他の団地の戸数分と統合して新規建設する場合など、現存する団地の敷地では用途廃止をし、他の敷地に新たに建設するものを本計画では「統合建替」とする。

② 用途廃止

耐用年数が経過しており、将来にわたり団地を継続管理することが不相当と判断される場合、市営住宅または共同施設の用途を廃止し、敷地を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。

③ 個別改善

全面的改善によらず、市営住宅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「個別改善」とする。

特に長寿命型改善を含むものについては「個別改善（長寿命化型）」とする。

- 1) 居住性確保型（2戸1改善・増築等、トイレの洋式化 等）
- 2) 福祉対応型（住戸内手摺設置、段差解消、共用部高齢者対応）
- 3) 安全性確保型（耐震改修、外壁改修※長寿命化型と重複 等）
- 4) 長寿命化型（外壁改修、屋上防水、配管改修 等）

④ 維持保全

市営住宅の効用を維持するため、以下の方法により適切な維持・保全を行うものを本計画では「維持保全」とする。

- ・保守点検
- ・経常修繕（経常的に必要となる小規模な修繕）
- ・計画修繕
- ・空家修繕 等

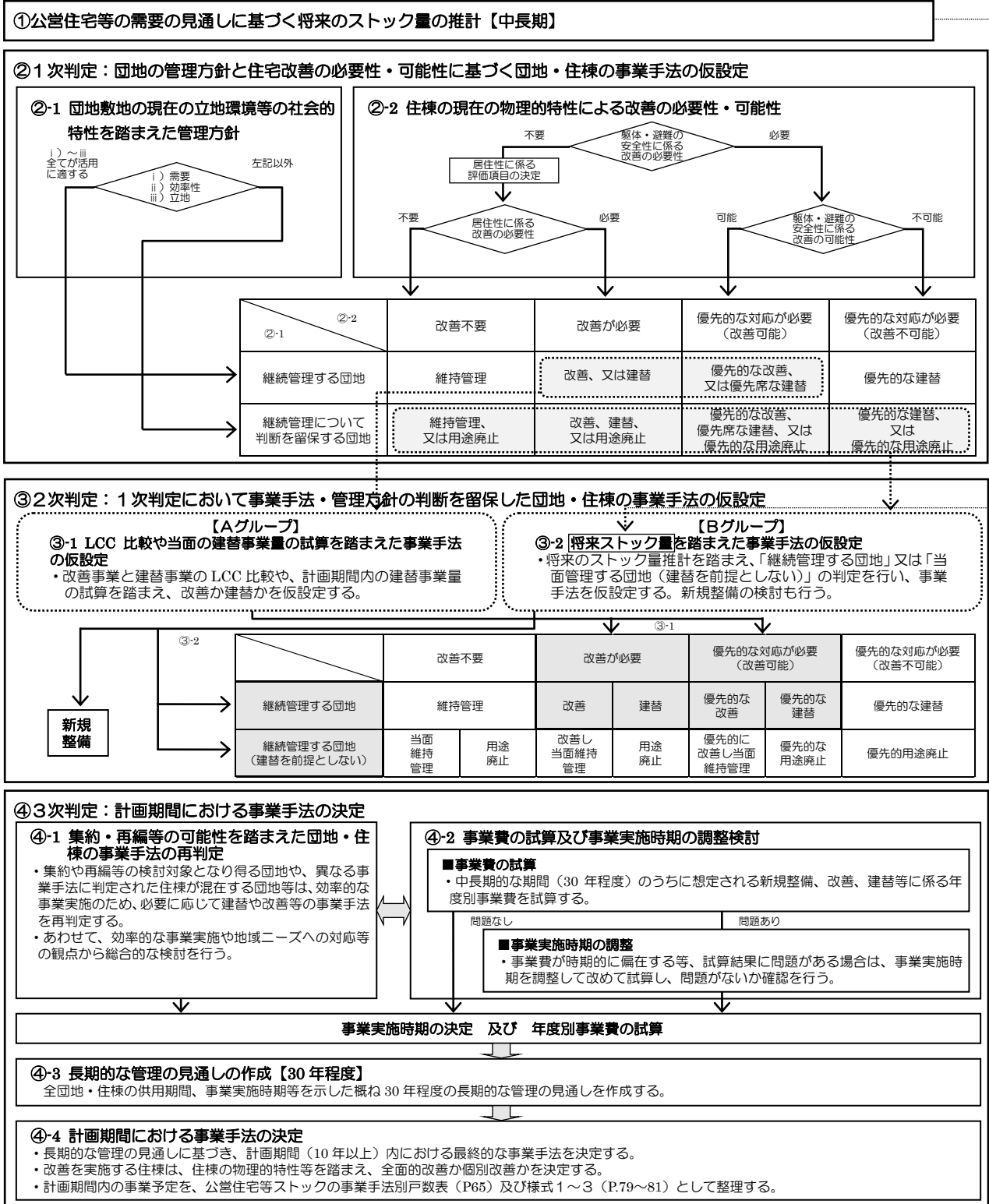
※ ①～④の活用手法別の標準管理期間について、以下のように示す。

[活用手法別標準管理期間]

手 法		標準管理期間
建替	耐火造（低耐・中耐・高耐）	70 年
	簡易耐火造（二階建て）	45 年
	木造・簡易耐火造（平家建て）	30 年
個別改善		概ね 10 年以上
耐震診断実施		20 年

4-1-2 手法選定のフロー

各団地・住棟の活用手法の選定は、以下の選定フローに沿って行う。



4-1-3 活用手法の基準選定

(1) 1次判定(団地の管理方針と住宅改善の必要性・可能性に基づく団地・住棟の事業手法の仮設定)について

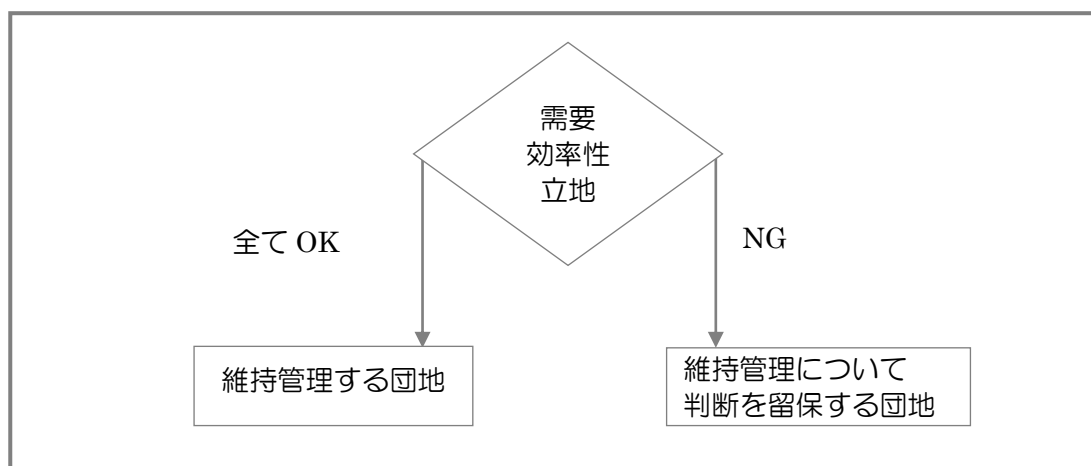
1次判定では、以下の2段階の検討から事業手法を仮設定する。

① 団地敷地の現在の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針

【管理方針】

- ・団地の「需要」「効率性」「立地」について評価し、全ての評価項目が優れている団地で、敷地も広く建替え等の事業が実施しやすい団地を「継続管理する団地」とし、いずれかの条件が不備の団地は「継続管理について判断を留保する団地」とする。
- ・供給戸数の地域バランスや将来需要についても考慮して判定する。

[団地敷地の現在の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針（判定のフロー）]



(需要に関する項目)

各団地の需要について、下記の判定項目により判定を行っていく。

[判定項目と判定基準]

判定項目	判定基準
①応募倍率	○応募倍率は、過去5年間（平成23～27年度）の推移から判断するものとし、『応募倍率＝応募戸数（過去5年分）÷入居戸数（過去5年分）』を使用して判定を行う。 ・応募倍率2.00倍（全都道府県の平均応募倍率）を判定基準とし、各団地の応募倍率が基準値以上の場合には需要があるとみなし「○」とする。 ・募集停止の団地または募集実績が無い団地は判定の対象外とする。
②入居率	○入居率は、現在の入居率（平成27年度末）をみるものとし、『入居率＝入居戸数÷管理戸数』を使用して判定を行う。 ・公営住宅の入居率75.0%を判定基準値とし、各団地の入居率が基準値以上の場合には需要があるとみなし「○」とする。

(効率性に関する項目)

各団地の敷地について、下記の判定項目により評価し、団地としての適地性を判断するとともに高度利用の可能性についての判断を行っていく。

[判定項目と判定基準]

判定項目	判定基準
①用途地域	○各住棟が立地する団地の用途地域について判定する。 ・用途地域が工業専用地域または工業地域に立地する団地の住棟は「×」とする。 ・用途地域外に立地する団地の住棟は「×」とする。(公営住宅建替要件)
②敷地面積	○各団地が立地する敷地面積について判定する。 ・敷地面積が、2,000㎡未満の団地を「×」とする。
③敷地条件	○各団地が立地する敷地条件について、下記の視点から判定する。 なお、判定方法は各視点の中で1つでも「×」がある場合は、敷地条件項目の全体を「×」と判定する。 ・敷地形状：分割地や変形敷地等に立地する団地は「×」とする。 ・地形等：急勾配な傾斜地・低地・窪地等に立地し、効率的な住棟配置が困難である団地は「×」とする。 ・その他の環境要素：高度利用を前提とした住宅地において、特記すべき疎外要素（周辺に崖地等があり、日照阻害および災害の危険性がある。海沿い・川沿いで浸水などの災害の危険がある。密集地である。等）がある場合は「×」とする。

(立地に関する項目)

各団地の立地条件等について、下記の判定項目により判定を行っていく。

[判定項目と判定基準]

判定項目	判定基準
①利便性	○各住棟の立地に関する利便性を評価する。 ・団地敷地が、鉄道（JR）から 800m 以内もしくは、バス停から 300m 以内に立地する場合は「○」、それ以外は「×」とする。 ・団地敷地から 800m 以内に、公益施設（役所等）、医療施設（総合病院等）、学校いずれか 2 種類以上ある場合は「○」、1 種類の場合は「△」、それ以外は「×」と判定する。
②地域バランス	○地域バランス確保の観点から、団地の継続管理の必要性について評価する。 ・今後のまちづくりの観点から、地域別の人口増減率を評価するものとし、市の平均の増減率以上である場合は「○」とし、それ以外の場合は「×」と判定する。
③災害危険区域等	○災害危険区域及びその他法令等に基づき、危険だと認められる区域内に存在するか評価する。 ・土砂災害危険区域（地すべり危険箇所、急傾斜地崩壊危険箇所、土石流危険区域、土石流危険渓流流域等）のいずれかの区域内に立地する場合は「×」として判定する。 ・津波浸水想定区域（満潮時になんかトラフ地震が発生し、堤防が全て壊れたことを想定）に立地する場合は「×」として判定する。 ・上記の区域に該当しない場合は「○」と判定する。

【総合判定】

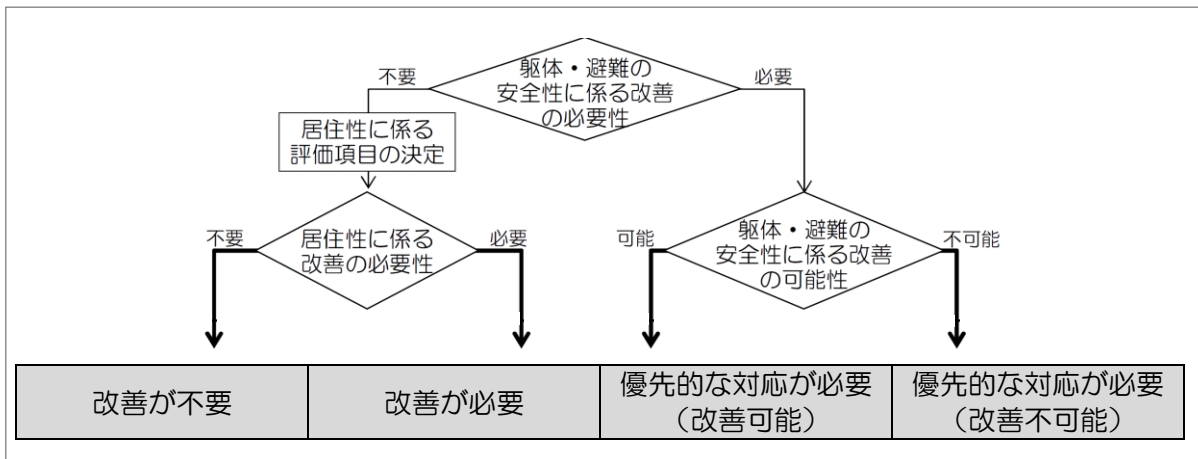
「需要」「効率性」「立地」の全ての判定が「○」の場合は、「継続管理する団地」とし、それ以外を「継続管理について判断を留保する団地」とする。

② 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性

【管理方針】

- ・住棟の物理的特性の評価として、耐震性の確保、火災等における避難の安全性の確保を基本として評価し、その改修が可能かについても評価する。
- ・その上で、住棟の居住性として、省エネ、バリアフリー化、各設備の性能と劣化状況を勘案し評価を行う。

[住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性（判定のフロー）]



【躯体・避難の安全性に係る改善の必要性】

(躯体の安全性による判定)

- ・躯体の安全性による判定では、耐震性の有無及び耐震改修の必要性について検証し、躯体の安全性についての確認を行う。

[判定項目と判定基準]

判定項目	判定基準
①新耐震基準	○昭和 57 年度以降に建設されている場合に「○」と判定する。
②耐震診断結果 (一次診断)	○昭和 56 年度以前に建設された中層耐火造の建物の耐震診断（一次診断）結果が問題ないものは「○」と判定する。また、既に改修済のものも「○」とする。簡易耐火構造や木造については、摘要外とし「-」と判定する。

(避難の安全性による判定)

- ・避難の安全性による判定では、防火区画・二方向避難の確保の状況について検証し、避難の安全性についての確認を行う。

[判定項目と判定基準]

判定項目	判定基準	対応方法（改善・修繕例）
①防火区画	○法規における防火区画（面積区画・縦穴区画）の設置基準を勘案し、判定対象を3階以上の住棟とするが、原則として、新築時に法定の仕様で計画されているため、特別な理由のない限り確保されているものとする。	
②二方向避難	○原則として、新築時に必要な法定の仕様に基づいて計画されているが、3階以上の住棟を対象に下記の基準により再確認する。 ○以下のいずれかを満たす場合に「○」と判定する。 ・通常使用する住戸玄関の他に、バルコニー、隣戸等を経由して避難できる。 ・バルコニー設置の固定式避難器具を使用して避難ができる。	○安全性確保型 ・連続バルコニーの整備 ・破壊可能な仕切板の設置 ・避難はしご、ハッチの設置 ・新たな避難階段の設置 ・階段等の防火戸の設置 ・非常用照明の設置 等

【総合判定】

「躯体の安全性による判定」と「避難の安全性による判定」において、改善が必要な事項がある場合は「必要」、特に問題ない場合は「不要」として、次項の「躯体・避難の安全性に係る改善の可能性」については、対象外とする。

【躯体・避難の安全性に係る改善の可能性】

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

【居住性に係る改善の必要性】

(居住性による判定)

- ・居住性による判定では、部位別に居住性に係わる住宅性能を検証し、改善・修繕の必要性について確認を行う。

[判定項目と判定基準]

判定項目	判定基準	対応方法（改善・修繕例）	
①住戸面積	○最低居住面積水準の3人世帯を基準とし、住戸専用面積 40 m ² （最低居住面積水準：住生活基本計画）を確保している場合は「○」とする。	○居住性確保型 （増築、2戸1等）	
住戸内の設備状況	②3点給湯（給湯設備）	○台所・洗面所・浴室の3箇所すべてに給湯可能な設備が設置されている場合、もしくは洗面所・浴室の2箇所に給湯可能な設備が設置されている場合は「○」とする。	○居住性確保型 ・給湯設備の設置
	③浴室	○浴槽の有無に係わらず浴室がある場合は「○」とする。	○居住性確保型 ・間取り変更による浴室スペースの確保とユニットバスの設置 ・浴室の増築 等
	④便所水洗化	○便所が水洗化されている場合は「○」とする。	○居住性確保型 ・公共下水道等への接続と併せた便所の水洗化改善 等
	⑤受水槽・高架水槽	○受水槽・高架水槽がある場合は「○」とする。	○居住性確保型 ・合併浄化槽の設置と便所の水洗化改善 等
	⑥公共下水道接続	○公共下水道が接続されている場合は「○」とする。	○居住性確保型 ・公共下水道等への接続と併せた便所の水洗化改善 等
バリアフリー性	⑦住戸内部の高齢者対応 ○高齢者対応について、以下の基準を基に判定する。 ・段差及び手摺等が設置されていれば「○」それ以外に関しては「×」とする。	○高齢者対応型 ・床段差の解消、段差緩和工事の実施（床のフラット化、段差へのくさび形材の取り付け等） ・手摺設置のための下地の埋め込みと補強、手摺の設置 ・間取りの変更等とあわせて通路幅の確保 ・出入口の戸・扉の改善 等	

判定項目	判定基準	対応方法（改善・修繕例）
バリアフリー性 ⑧共用部分の高齢者対応	<p>○「住宅の品質確保の促進等に関する法律」に規定する「評価方法基準第5の9の9-2(3)の等級3の基準」に基づいて、以下の3点について判定する。 (耐火造住棟のみを判定の対象とする)</p> <p>ア)共用階段 $T \geq 24\text{cm}$、$55\text{cm} \leq T+2R \leq 65\text{cm}$、有効幅員が90cmを満たす場合に「○」とする。 (T:踏面、R:蹴上)</p> <p>イ)共用階段・廊下への手摺の設置 共用階段・廊下等へ手摺が設けられている場合は「○」とする。</p> <p>ウ)共用部分および屋外・外構部分の段差 敷地外からの主要アプローチ通路や住棟出入口等において、高低差が生じている場所にスロープ又はくさび形材の取り付け等を行っており、段差のないルートが確保されている場合「○」とする。 なお、現地調査により随時補修することが可能と判断できる高低差（概ね20cm以内）については「○」とする。</p>	<p>○高齢者対応型</p> <ul style="list-style-type: none"> ・手摺設置のための下地の埋め込みと補強、手摺の設置 ・段差の解消、段差緩和工事の実施（段差へのくさび形材の取り付け等） ・スロープの設置 ・階段の踏面の滑りにくい仕様への変更 ・屋外通路の幅員確保 <p>等</p>

（その他の居住性による判定）

- ・下表の居住性に関する判定項目（その他の居住性）については、居住性向上のためには一定以上の水準確保は必要となるが、前項の積極的に取り組む事項と比べてその優先度は若干低いと考えられる。
- ・その問題箇所の整備のためには、大幅な改善事業や建替・全面的改善などの抜本的な対策が必要となるケースも多く、資金負担や費用対効果等を勘案すると、部分的な対応は整備効果が低くなる場合も考えられる。
- ・このため、その他の居住性については『必要に応じて取り組む事項』として「公営住宅ストック総合改善事業」における補助対象項目を参照しながら、必要となる判定項目を選択し、整備目標を設定した上で、適宜、判定していくものとする。

[判定項目と判定基準]

判定項目	判定基準	対応方法（改善・修繕例）
その他 ①附帯施設 ・共同施設等	<ul style="list-style-type: none"> ・集会所の有無、老朽状況および高齢者対応の確認 ・集会所がない場合、近隣団地の集会所を共用または近隣の公民館等を利用できるかを確認。 	<ul style="list-style-type: none"> ・集会所の整備 ・集会所の改善（高齢者対応を含む） <p>等</p>
	<ul style="list-style-type: none"> ・児童遊園の有無、荒廃状況の確認 ・児童遊園がない場合、街区公園の誘致距離である250m以内に公園があるかを確認。 	<ul style="list-style-type: none"> ・児童遊園の整備、改善

【総合判定】

いずれかの改善の必要性において、改善対象事項がある場合は「改善必要」、改善事項がない場合は「改善不要」として判断する。

【長寿命化に係る改善の必要性】

(長寿命化型改善に係る判定)

- ・長寿命化型改善の必要性の判定では、個別改善事業の改善メニューで長寿命化型にあたる「躯体・外壁」「屋上防水」「設備関係（給水管等）」の耐久性向上のための改修が必要な住棟について、劣化調査・診断結果や現地確認等から検証し、改善・修繕の必要性について確認を行う。

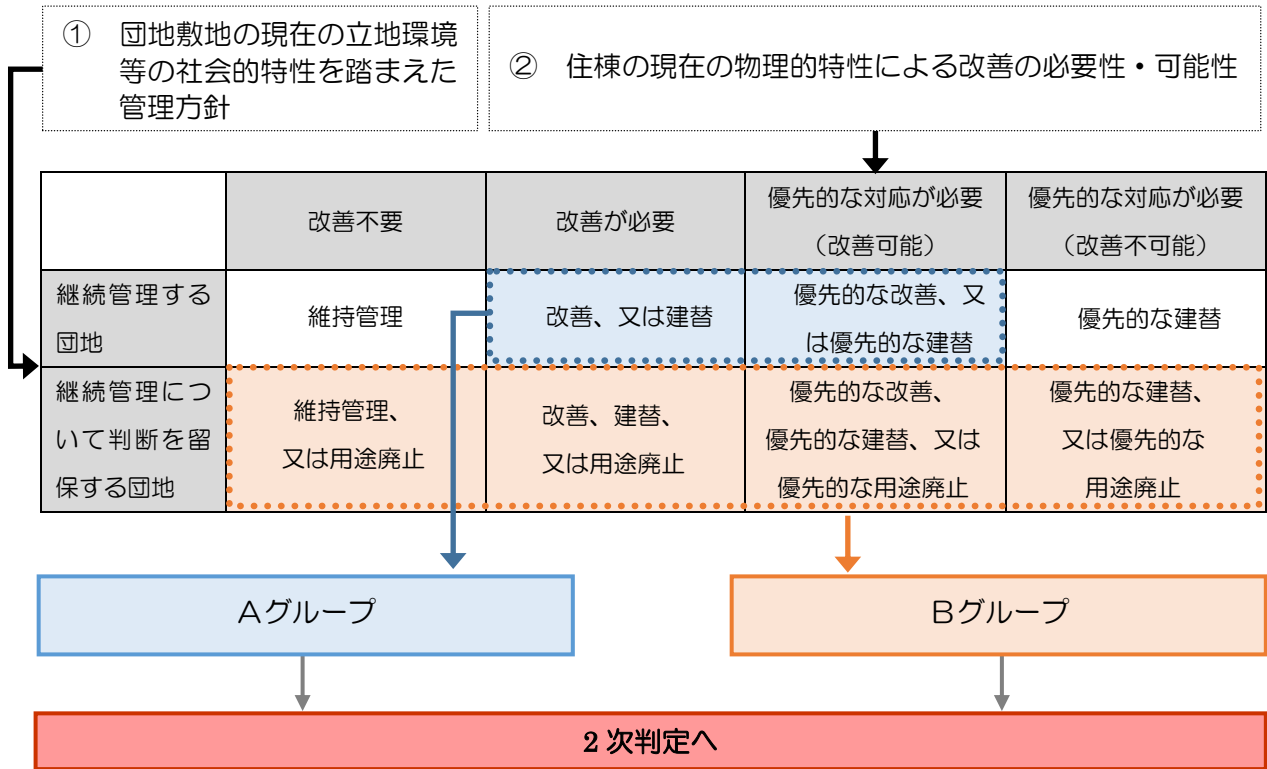
[判定項目と判定基準]

判定項目	判定基準	対応方法（改善・修繕例）
①外壁	改善履歴より、5年～10年以内に外壁改修を実施している場合は「○」、それ以外で防水性や安全性に問題があり、改修が必要である場合は「×」で要改修。	○長寿命化型改善 ・外壁改修（防水性、耐久性、安全性の向上）
②屋上防水	改善履歴より、5年～10年以内に屋上防水を実施している場合は「○」、それ以外で防水性に問題があり、改修が必要である場合は「×」で要改修。	○長寿命化型改善 ・屋上防水改修（防水性、耐久性の向上）
③設備関係	○給水管 ・改善履歴より、5年～10年以内に給水管の改修を実施している場合は「○」、それ以外で漏水や錆・腐食等で継続して使用するのに問題があり、改修が必要である場合は「×」で要改修。	○長寿命化型改善 ・給水管改修（耐久性、耐食性の向上）

③ 1次判定

①、②の判定結果から、以下のように1次判定を整理する。

[1次判定に関するフロー]



<1 次判定結果>

	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)
維持管理する団地	維持管理	改善、又は建替	優先的な改善、 又は優先的な建替	優先的な建替
	82戸	0戸	0戸	0戸
	南小松原 (9-1(1LDK)、 9-1(2DK)、 9-1(3DK)) 治良丸南01、02	—	—	—
維持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	改善、又は建替、 又は用途廃止	優先的な改善、 又は優先的な建替、 又は優先的な用途廃止	優先的な建替、 又は優先的な用途廃止
	0戸	1,945戸	0戸	0戸
	—	南小松原、治良丸、岸の上(上)、 岸の上(下)、横山南、横山北、治 良丸西、篠場、治良丸北、大生 院、東田、元船木、泉宮、桜木、松 原、高津、城下、大島東、庄内、西 の土居、滝の宮、新田、西原、新須 賀、新田第2、坂井、北新町、泉宮 第2、弟地、保土野、瀬戸、寿、大 島、瀬戸西、東雲	—	—

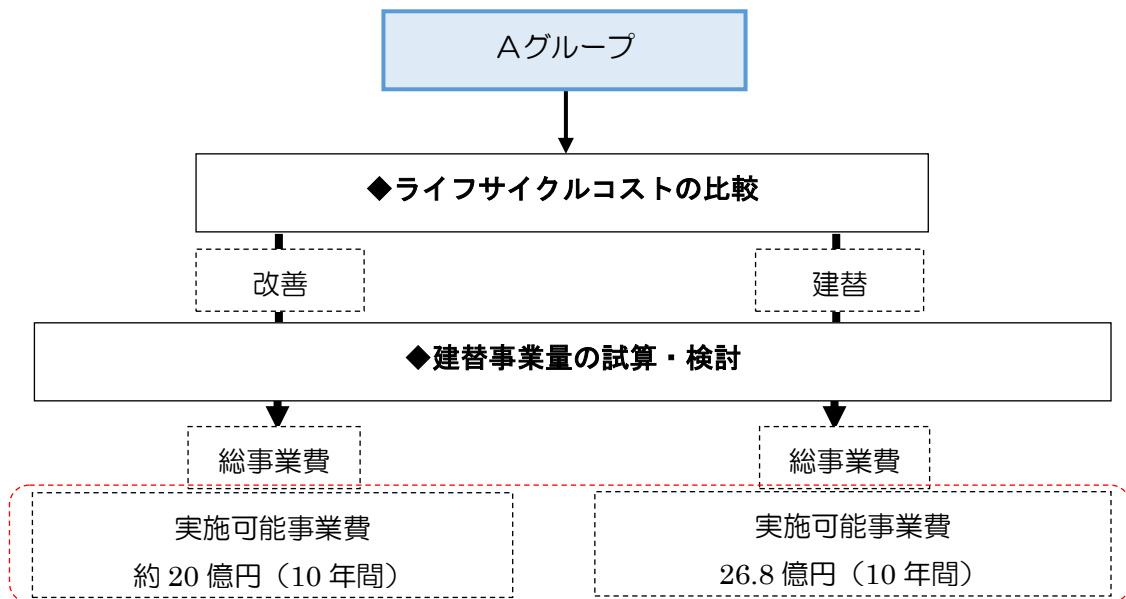
Aグループ	0戸
Bグループ	1,945戸
維持管理	82戸

(2) 2次判定(1次判定において事業手法・管理方針の判断を留保した団地・住棟の事業手法の仮設定)について

2次判定では、1次判定において事業手法・管理方針の判断を留保した団地・住棟を対象として、以下の2段階の検討から事業手法を仮設定する。

- ① ライフサイクルコスト比較や、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グループ>



【ライフサイクルコスト（LCC）の比較】

Aグループにおいて、「耐用年数」を経過していない、また計画最終年度までに経過しない住棟を前提に、改善事業を実施した場合のライフサイクルコストと建替を行った場合のライフサイクルコストについて算出・比較を行い、耐用年数を経過せず、ライフサイクルコストにおいても改善後の方が低い場合は「改善」、目標年度までにおいて耐用年数を経過し、ライフサイクルコストも「建替」の方が低い場合は「建替」とする。

なお、ライフサイクルコストは、Aグループ、Bグループともに算出・比較検証を行った。

	ライフサイクルコスト	
	「改善後」 < 「建替」	「改善後」 > 「建替」
耐用年数を経過しない	「改善」	「建替」
耐用年数を経過する	—	「建替」

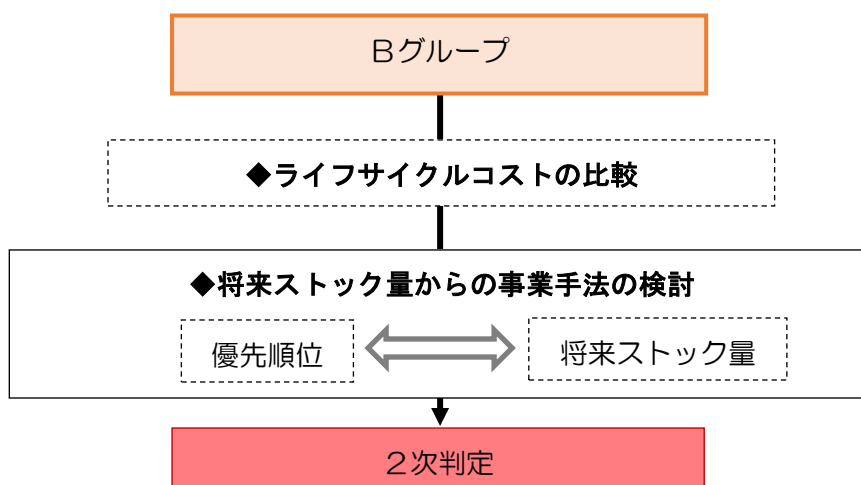
【建替事業量の試算・検討】

計画最終年度までに実施できる事業規模に上限があることから、建替事業及び改善事業の対象事業費を算出し、比較検証を行い今回の計画期間内に実施する場合を「優先的な建替」及び「優先的な改善」として位置づけ、計画期間経過後に実施するものを「建替」及び「改善」として位置づける。

なお、優先的に実施する事業については、現行の長寿命化計画に基づき、現段階で実施が決まっているものについては、原則踏襲するものとして事業設定を行う。

平成 38 年度末までの“建替”事業量	26.8 億円
平成 38 年度末までの“改善”事業量上限	約 20 億円

<Bグループ>

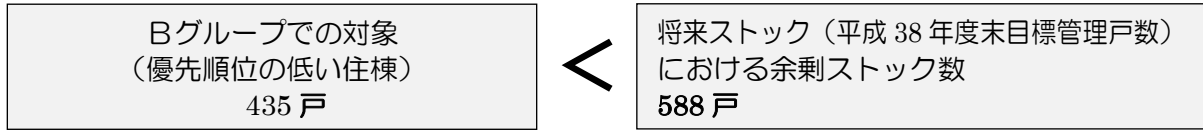


【将来ストック量からの事業手法の検討】

将来需要推計結果から、将来ストック量として 1,279 戸を目標管理戸数と設定したことに伴い、計画最終年度の平成 38 年度末に 588 戸程度のストックの余剰が起きることから、1 次判定における、「利便性」、「地域バランス」「需要（応募倍率）」から、優先順位の低い団地を抽出し、「当面管理する団地(建替を前提にしない)」とする。なお、耐用年数のある団地に関しては、以下の条件を除外するものとする。

利便性	・ 1 次判定において、利便性の高い「○」判定以外の住棟を対象とする。「△」「×」を対象に供給優先順位の低い団地として抽出する。 ※なお、利便性が「○」でも募集停止中や募集の無い需要の低い住棟は対象として抽出する。
地域バランス	・ 1 次判定において、地域別の人口増減率が低い地域に立地する団地に関しては、今後のまちづくり（コンパクトシティ・プラス・ネットワーク）の考え方等も踏まえて、供給優先順位の低い団地として抽出する。
応募倍率	・ 「募集停止」や「政策空家」の住棟については、供給優先順位の低い団地として抽出する。

※上記抽出結果より、



●2次判定

種別	No	団地名	住棟名等	管理(戸)	総戸数(戸)	構造階数	建設年度	建設年度	経過(H28年度時点)	10年後経過(H38年度時点)	1次判定		2次判定											総合判定					
											判定結果	タイプ	構造階数	耐用年数	Aグループ				判定	Bグループ					判定				
															ライフサイクルコストの比較					建替事業量の検討						将来ストック量からの事業手法の検討			
															改善前 (千円/年・戸)	改善後 (千円/年・戸)	建替 (千円/年・戸)	判定 (建替・改善)		H38年までの可能事業費(円)		H38年までの可能事業費(円)				利便性	地域バランス		応募倍率
公営	20	高津	01	18	36	中耐3F	昭和56年	1981	○	○	改善、建替、又は用途廃止	B	中耐3F	○	314	230	263	改善							改善	改善し 当面維持管理			
公営			02	18		中耐3F	昭和56年	1981	○	○	改善、建替、又は用途廃止	B	中耐3F	○	314	211	263	改善								改善	改善し 当面維持管理		
公営	21	城下	01	35	35	中耐5F	昭和56年	1981	○	○	改善、建替、又は用途廃止	B	中耐5F	○	314	207	263	改善							改善	改善し 当面維持管理			
公営	22	大島東	01	5	5	簡耐2F	昭和56年	1981	○	X	改善、建替、又は用途廃止	B	簡耐2F	○	454	439	263	建替							建替	用途廃止			
公営	23	瀬戸西	01	5	5	簡耐2F	昭和56年	1981	○	X	改善、建替、又は用途廃止	B	簡耐2F	○	454	389	263	建替							建替	用途廃止			
公営	24	庄内	01	5	10	簡耐2F	昭和57年	1982	○	○	改善、建替、又は用途廃止	B	簡耐2F	○	454	439	263	建替							建替	用途廃止			
公営			02	5		簡耐2F	昭和57年	1982	○	○	改善、建替、又は用途廃止	B	簡耐2F	○	454	439	263	建替								建替	用途廃止		
公営	25	西の土居	01	11	11	中耐3F	昭和57年	1982	○	○	改善、建替、又は用途廃止	B	中耐3F	○	312	238	263	改善							改善	改善し 当面維持管理			
公営	26	滝の宮	01	7	7	簡耐2F	昭和57年	1982	○	○	改善、建替、又は用途廃止	B	簡耐2F	○	454	433	263	建替							建替	用途廃止			
公営	27	新田	01	15	30	中耐3F	昭和57年	1982	○	○	改善、建替、又は用途廃止	B	中耐3F	○	312	241	263	改善							改善	改善し 当面維持管理			
公営			02	15		中耐3F	昭和58年	1983	○	○	改善、建替、又は用途廃止	B	中耐3F	○	315	243	263	改善								改善	改善し 当面維持管理		
公営	28	西原	01	20	32	中耐5F	昭和58年	1983	○	○	改善、建替、又は用途廃止	B	中耐5F	○	315	240	263	改善							改善	改善し 当面維持管理			
公営			02	12		中耐3F	平成1年	1989	○	○	改善、建替、又は用途廃止	B	中耐3F	○	267	204	263	改善								改善	改善し 当面維持管理		
公営	29	新須賀	01	16	48	中耐4F	昭和58年	1983	○	○	改善、建替、又は用途廃止	B	中耐4F	○	315	231	263	改善							改善	改善し 当面維持管理			
公営			02	16		中耐4F	昭和59年	1984	○	○	改善、建替、又は用途廃止	B	中耐4F	○	310	227	263	改善								改善	改善し 当面維持管理		
公営			03	16		中耐4F	昭和59年	1984	○	○	改善、建替、又は用途廃止	B	中耐4F	○	310	227	263	改善									改善	改善し 当面維持管理	
公営	30	新田第2	01	30	70	中耐5F	昭和59年	1984	○	○	改善、建替、又は用途廃止	B	中耐5F	○	310	240	263	改善							改善	改善し 当面維持管理			
公営			02	40		中耐5F	昭和60年	1985	○	○	改善、建替、又は用途廃止	B	中耐5F	○	308	238	263	改善								改善	改善し 当面維持管理		
公営	31	坂井	01	12	12	中耐3F	昭和60年	1985	○	○	改善、建替、又は用途廃止	B	中耐3F	○	308	237	263	改善							改善	改善し 当面維持管理			
公営	32	北新町	01	25	170	中耐5F	昭和61年	1986	○	○	改善、建替、又は用途廃止	B	中耐5F	○	313	241	263	改善							改善	改善し 当面維持管理			
公営			02	25		中耐5F	昭和61年	1986	○	○	改善、建替、又は用途廃止	B	中耐5F	○	313	241	263	改善								改善	改善し 当面維持管理		
公営			03	35		中耐5F	昭和62年	1987	○	○	改善、建替、又は用途廃止	B	中耐5F	○	303	234	263	改善								改善	改善し 当面維持管理		
公営			04	35		中耐5F	昭和62年	1987	○	○	改善、建替、又は用途廃止	B	中耐5F	○	303	234	263	改善								改善	改善し 当面維持管理		
公営			05	25		中耐5F	昭和62年	1987	○	○	改善、建替、又は用途廃止	B	中耐5F	○	303	234	263	改善								改善	改善し 当面維持管理		
公営			06	25		中耐5F	昭和63年	1988	○	○	改善、建替、又は用途廃止	B	中耐5F	○	281	218	263	改善								改善	改善し 当面維持管理		
公営	33	泉宮第2	01	20	20	中耐4F	平成1年	1989	○	○	改善、建替、又は用途廃止	B	中耐4F	○	267	209	263	改善							改善	改善し 当面維持管理			
改良住宅	34	東雲	01	24	24	中耐4F	昭和47年	1972	○	○	改善、建替、又は用途廃止	B	中耐4F	○	228	182	263	改善							改善	改善し 当面維持管理			
公営	35	弟地	01	4	5	木造平屋	昭和31年	1956	X	X	改善、建替、又は用途廃止	B	木造平屋	X	454	360	263	建替							建替	用途廃止			
公営			02	1		木造平屋	昭和31年	1956	X	X	改善、建替、又は用途廃止	B	木造平屋	X	454	360	263	建替								建替	用途廃止		
公営	36	保土野	01	4	4	木造平屋	昭和31年	1956	X	X	改善、建替、又は用途廃止	B	木造平屋	X	454	360	263	建替							建替	用途廃止			

このため、抽出した対象住棟(435戸)を「当面管理する団地（建替を前提にしない）」として仮設定する。また、上記のうち、耐用年数を経過したもの、もしくは計画期間中に経過するものは「用途廃止」として設定する。

<2次判定結果>

	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
維持管理する団地	82戸		0戸	144戸	0戸	0戸	0戸
	・南小松原(9-1(1LDK)、9-1(2DK)、9-1(3DK)) 治良丸南 01、02		—	東田	—	—	—
維持管理について判断を留保する団地	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
	戸	戸	1,366戸	435戸	0戸	0戸	0戸
	0	0	南小松原、治良丸、横山南、横山北、泉宮、桜木、松原、高津、城下、西の土居、新田、西原、新須賀、新田第2、坂井、北新町、泉宮第2、東雲、瀬戸、寿	岸の上(上)、岸の上(下)、治良丸西、篠場、治良丸北、大生院、元船木、大島、大島東、瀬戸西、庄内、滝の宮、弟地、保土野	—	—	—

(3) 3次判定(計画期間における事業手法の決定)について

① 統合・再編等の可能性を踏まえた団地・住棟の事業手法の再判定

1) 団地単位で効率的活用に関する検討

検討の概要	検討の考え方
団地単位で、住棟相互の連携による、より効果的、効率的なストック活用の手法を検討	<ul style="list-style-type: none"> ・建替、改善、優先的な建替、又は優先的な改善と判定された住棟が混在する場合に、住棟の配置や事業の手順、高度利用の可能性等を勘案して、建替が適切と考えられる住棟について隣接住棟との一体的な建替を検討する。 ・維持管理の住棟の場合には原則として判定通りの手法を適用する。

2) 統合・再編等の可能性に関する検討

検討の概要	検討の考え方
近接する団地相互、又は地域単位での調整による、より効果的、効率的なストック活用の可能性を検討	<ul style="list-style-type: none"> ・建替団地において、高度利用の可能性が低い場合は、近接する団地へ統合し、高度利用の可能性を検討する。 ・団地相互の住み替えによるコミュニティミックス、事業の平準化、仮住居の確保、居住者の移転負担の軽減等を勘案し、事業の実施時期も検討する。

3) 地域ニーズへの対応等の総合的な検討

検討項目	検討の概要	検討の考え方
ア) まちづくりの視点	市の予定事業や整備計画、地域事情を反映し、地域のまちづくりへの貢献を検討 (建替)	<ul style="list-style-type: none"> ・原則的に100戸以上の建替においては、保育所等の併設に関して検討する。 ・既に実施が予定されている事業や、道路公共下水道等の整備計画がある場合は、団地への影響や整備時期を勘案し、活用手法と併せて、団地整備時期等を検討する。 ・周辺市街地における公益的施設状況を勘案し、団地内における公益的施設の整備を検討する。
イ) 地域単位の視点・他の事業主体等との連携の視点	一定の地域において、複数の団地が存在する場合や他の事業主体が管理する公的賃貸住宅との調整を図る	<ul style="list-style-type: none"> ・特に県営住宅との供給バランスを考慮し地域ごとの供給調整を図る。

② 事業費の試算及び事業実施時期の調整検討

◆事業費の試算

- ・計画期間内及び計画期間以降の概算事業費の算定を行う。
⇒2次判定時に整理した事業費から再度確認する。

◆事業実施時期の調整

- ・優先的な対応の住棟と、それ以外の対応について、計画期間内で対応すべき住棟の整理を行う。
⇒計画期間内に実施する予定事業を「優先的な建替」「優先的な改善」として、計画最終年度（平成38年度）までに実施するものとする。
それ以外の、「建替」「改善」については、平成38年度以降の対応として計画する。

③ 長期的な管理の見通し

- ・概ね30年程度の管理を想定し、平成38年度以降に実施予定の建替、改善事業と併せて、法定点検等の実施時期を勘案して、10年間での事業実施時期を設定する。

[事業手法の決定]

維持管理	改善	建替	優先的な建替	優先的な改善	用途廃止	改善し当面維持管理	優先的に改善し 当面維持管理	当面維持管理	計
公営住宅	82	0	144	0	435	457	749	0	1,867
改良住宅	0	0	0	0	0	0	160	0	160
	82	0	144	0	435	457	909	0	2,027
公営	公営	公営	公営	公営	公営	公営	公営	公営	
南小松原9-1					岸の上(上)	南小松原7-1、 7-3、9-9、9-10	88南小松原		
治良丸南01、02	24		144		岸の上(下)	1治良丸	150泉宮		
	58				治良丸西	22横山南	66桜木		
					篠場	116高津	36松原(5-4以外)		
					治良丸北	10新須賀	48城下		
					大生院	188瀬戸01	16西の土居		
					元船木	48横山北	18新田		
					大島	8松原(5-4)	35西原		
					大島東	5	新田第2		
					瀬戸西	5	坂井		
					庄内	10	北新町		
					濱の宮	7	泉宮第2		
					若地	5	瀬戸02		
					保土野	4	寿		
							改良住宅		
							南小松原		
							桜木		
							東雲		

4-2 団地別・住棟別活用計画

3次判定の結果を踏まえ、各団地別及び住棟別活用手法は以下のように設定する。

種別	No	団地名	住棟名	管理(戸)	総戸数(戸)	構造	1次判定	2次判定	活用手法		
公営	1	南小松原	7-1	16	312	中耐4F	改善、建替、又は用途廃止	改善し 当面維持管理	改善し 当面維持管理		
公営			7-3	24		中耐4F	改善、建替、又は用途廃止	改善し 当面維持管理	改善し 当面維持管理		
公営			7-4	24		中耐4F	改善、建替、又は用途廃止	改善し 当面維持管理	優先的に改善し 当面維持管理		
公営			7-5	16		中耐4F	改善、建替、又は用途廃止	改善し 当面維持管理	優先的に改善し 当面維持管理		
公営			7-6	24		中耐4F	改善、建替、又は用途廃止	改善し 当面維持管理	優先的に改善し 当面維持管理		
公営			9-1(1LDK)	8		中耐4F	維持管理	維持管理	維持管理		
公営			9-1(2DK)	8		中耐4F	維持管理	維持管理	維持管理		
公営			9-1(3DK)	8		中耐4F	維持管理	維持管理	維持管理		
公営			9-3	16		中耐4F	改善、建替、又は用途廃止	改善し 当面維持管理	優先的に改善し 当面維持管理		
公営			9-4	16		中耐4F	改善、建替、又は用途廃止	改善し 当面維持管理	優先的に改善し 当面維持管理		
公営			9-6	24		中耐4F	改善、建替、又は用途廃止	改善し 当面維持管理	優先的に改善し 当面維持管理		
公営			9-7	16		中耐4F	改善、建替、又は用途廃止	改善し 当面維持管理	優先的に改善し 当面維持管理		
公営			9-9	24		中耐4F	改善、建替、又は用途廃止	改善し 当面維持管理	改善し 当面維持管理		
公営			9-10	24		中耐4F	改善、建替、又は用途廃止	改善し 当面維持管理	改善し 当面維持管理		
改良住宅			37			7-2	16	中耐4F	改善、建替、又は用途廃止	改善し 当面維持管理	優先的に改善し 当面維持管理
改良住宅						9-2	16	中耐4F	改善、建替、又は用途廃止	改善し 当面維持管理	優先的に改善し 当面維持管理
改良住宅	9-5	16			中耐4F	改善、建替、又は用途廃止	改善し 当面維持管理	優先的に改善し 当面維持管理			
改良住宅	9-8	16			中耐4F	改善、建替、又は用途廃止	改善し 当面維持管理	優先的に改善し 当面維持管理			
公営	2	治良丸	01	18	150	中耐3F	改善、建替、又は用途廃止	改善し 当面維持管理	改善し 当面維持管理		
公営			02	12		中耐3F	改善、建替、又は用途廃止	改善し 当面維持管理	改善し 当面維持管理		
公営			03	18		中耐3F	改善、建替、又は用途廃止	改善し 当面維持管理	改善し 当面維持管理		
公営			04	24		中耐3F	改善、建替、又は用途廃止	改善し 当面維持管理	改善し 当面維持管理		
公営			05	18		中耐3F	改善、建替、又は用途廃止	改善し 当面維持管理	改善し 当面維持管理		
公営			06	18		中耐3F	改善、建替、又は用途廃止	改善し 当面維持管理	改善し 当面維持管理		
公営			07	24		中耐3F	改善、建替、又は用途廃止	改善し 当面維持管理	改善し 当面維持管理		
公営			08	18		中耐3F	改善、建替、又は用途廃止	改善し 当面維持管理	改善し 当面維持管理		
公営	3	岸の上(上)	01	6	6	簡耐平屋	改善、建替、又は用途廃止	用途廃止	用途廃止		
公営	4	岸の上(下)	01	1	1	木造平屋	改善、建替、又は用途廃止	用途廃止	用途廃止		
公営	5	横山南	01	12	66	中耐3F	改善、建替、又は用途廃止	改善し 当面維持管理	改善し 当面維持管理		
公営			02	18		中耐3F	改善、建替、又は用途廃止	改善し 当面維持管理	改善し 当面維持管理		
公営			03	12		中耐3F	改善、建替、又は用途廃止	改善し 当面維持管理	改善し 当面維持管理		
公営			04	24		中耐3F	改善、建替、又は用途廃止	改善し 当面維持管理	改善し 当面維持管理		
公営	6	横山北	01	18	18	中耐3F	改善、建替、又は用途廃止	改善し 当面維持管理	改善し 当面維持管理		
公営	7	治良丸南	01(1LDK)	8	58	中耐3F	維持管理	維持管理	維持管理		
公営			01(2DK)	12		中耐3F	維持管理	維持管理	維持管理		
公営			01(3DK)	9		中耐3F	維持管理	維持管理	維持管理		
公営			02(1LDK)	8		中耐3F	維持管理	維持管理	維持管理		
公営			02(2DK)	12		中耐3F	維持管理	維持管理	維持管理		
公営			02(3DK)	9		中耐3F	維持管理	維持管理	維持管理		

種 別	No	団地名	住棟名	管理 (戸)	総戸数 (戸)	構造	1次判定	2次判定	活用手法
公営	8	治良丸西	01	10	22	木造平屋	改善、建替、 又は用途廃止	用途廃止	用途廃止
公営			02	4		木造平屋	改善、建替、 又は用途廃止	用途廃止	用途廃止
公営			03	8		木造平屋	改善、建替、 又は用途廃止	用途廃止	用途廃止
公営	9	篠場	01	10	116	木造平屋	改善、建替、 又は用途廃止	用途廃止	用途廃止
公営			02	22		木造平屋	改善、建替、 又は用途廃止	用途廃止	用途廃止
公営			03	17		木造平屋	改善、建替、 又は用途廃止	用途廃止	用途廃止
公営			04	12		木造平屋	改善、建替、 又は用途廃止	用途廃止	用途廃止
公営			05	2		木造平屋	改善、建替、 又は用途廃止	用途廃止	用途廃止
公営			06	10		簡耐平屋	改善、建替、 又は用途廃止	用途廃止	用途廃止
公営			07	12		簡耐平屋	改善、建替、 又は用途廃止	用途廃止	用途廃止
公営			08	4		簡耐平屋	改善、建替、 又は用途廃止	用途廃止	用途廃止
公営			09	19		簡耐平屋	改善、建替、 又は用途廃止	用途廃止	用途廃止
公営			10	8		簡耐平屋	改善、建替、 又は用途廃止	用途廃止	用途廃止
公営	10	治良丸北	01	6	10	木造平屋	改善、建替、 又は用途廃止	用途廃止	用途廃止
公営			02	4		木造平屋	改善、建替、 又は用途廃止	用途廃止	用途廃止
公営	11	大生院	01	12	188	木造平屋	改善、建替、 又は用途廃止	用途廃止	用途廃止
公営			02	12		木造平屋	改善、建替、 又は用途廃止	用途廃止	用途廃止
公営			03	6		木造平屋	改善、建替、 又は用途廃止	用途廃止	用途廃止
公営			04	20		簡耐平屋	改善、建替、 又は用途廃止	用途廃止	用途廃止
公営			05	11		簡耐平屋	改善、建替、 又は用途廃止	用途廃止	用途廃止
公営			06	1		簡耐平屋	改善、建替、 又は用途廃止	用途廃止	用途廃止
公営			07	8		簡耐平屋	改善、建替、 又は用途廃止	用途廃止	用途廃止
公営			08	2		簡耐平屋	改善、建替、 又は用途廃止	用途廃止	用途廃止
公営			09	5		簡耐平屋	改善、建替、 又は用途廃止	用途廃止	用途廃止
公営			10	8		簡耐平屋	改善、建替、 又は用途廃止	用途廃止	用途廃止
公営			11	8		簡耐平屋	改善、建替、 又は用途廃止	用途廃止	用途廃止
公営			12	4		簡耐平屋	改善、建替、 又は用途廃止	用途廃止	用途廃止
公営			13	3		簡耐平屋	改善、建替、 又は用途廃止	用途廃止	用途廃止
公営			14	6		簡耐平屋	改善、建替、 又は用途廃止	用途廃止	用途廃止
公営			15	4		簡耐平屋	改善、建替、 又は用途廃止	用途廃止	用途廃止
公営			16	6		簡耐2F	改善、建替、 又は用途廃止	用途廃止	用途廃止
公営			17	2		簡耐2F	改善、建替、 又は用途廃止	用途廃止	用途廃止
公営			18	4		簡耐2F	改善、建替、 又は用途廃止	用途廃止	用途廃止
公営			19	8		簡耐平屋	改善、建替、 又は用途廃止	用途廃止	用途廃止
公営			20	6		簡耐平屋	改善、建替、 又は用途廃止	用途廃止	用途廃止
公営			21	4		簡耐平屋	改善、建替、 又は用途廃止	用途廃止	用途廃止
公営			22	4		簡耐平屋	改善、建替、 又は用途廃止	用途廃止	用途廃止
公営			23	8		簡耐2F	改善、建替、 又は用途廃止	用途廃止	用途廃止
公営			24	4		簡耐2F	改善、建替、 又は用途廃止	用途廃止	用途廃止
公営			25	6		簡耐2F	改善、建替、 又は用途廃止	用途廃止	用途廃止
公営			26	4		簡耐平屋	改善、建替、 又は用途廃止	用途廃止	用途廃止
公営			27	6		簡耐平屋	改善、建替、 又は用途廃止	用途廃止	用途廃止
公営			28	4		簡耐平屋	改善、建替、 又は用途廃止	用途廃止	用途廃止
公営			29	6		簡耐2F	改善、建替、 又は用途廃止	用途廃止	用途廃止
公営			30	6		簡耐2F	改善、建替、 又は用途廃止	用途廃止	用途廃止

種 別	No	団地名	住棟名	管理 (戸)	総戸数 (戸)	構造	1次判定	2次判定	活用手法
公営	12	東田	01	24	144	中耐4F	改善、建替、 又は用途廃止	建替	優先的な建替
公営			02	24		中耐4F	改善、建替、 又は用途廃止	建替	優先的な建替
公営			03	6		簡耐2F	改善、建替、 又は用途廃止	建替	優先的な建替
公営			04	6		簡耐2F	改善、建替、 又は用途廃止	建替	優先的な建替
公営			05	6		簡耐2F	改善、建替、 又は用途廃止	建替	優先的な建替
公営			06	6		簡耐2F	改善、建替、 又は用途廃止	建替	優先的な建替
公営			07	6		簡耐2F	改善、建替、 又は用途廃止	建替	優先的な建替
公営			08	6		簡耐2F	改善、建替、 又は用途廃止	建替	優先的な建替
公営			09	6		簡耐2F	改善、建替、 又は用途廃止	建替	優先的な建替
公営			10	6		簡耐2F	改善、建替、 又は用途廃止	建替	優先的な建替
公営			11	6		簡耐2F	改善、建替、 又は用途廃止	建替	優先的な建替
公営			12	6		簡耐2F	改善、建替、 又は用途廃止	建替	優先的な建替
公営			13	6		簡耐2F	改善、建替、 又は用途廃止	建替	優先的な建替
公営			14	4		簡耐平屋	改善、建替、 又は用途廃止	建替	優先的な建替
公営			15	4		簡耐平屋	改善、建替、 又は用途廃止	建替	優先的な建替
公営			16	2		簡耐平屋	改善、建替、 又は用途廃止	建替	優先的な建替
公営			17	4		簡耐平屋	改善、建替、 又は用途廃止	建替	優先的な建替
公営			18	4		簡耐平屋	改善、建替、 又は用途廃止	建替	優先的な建替
公営			19	4		簡耐平屋	改善、建替、 又は用途廃止	建替	優先的な建替
公営			20	8		簡耐平屋	改善、建替、 又は用途廃止	建替	優先的な建替
公営	13	元船木	01	36	48	簡耐2F	改善、建替、 又は用途廃止	用途廃止	用途廃止
公営			02	12		簡耐2F	改善、建替、 又は用途廃止	用途廃止	用途廃止
公営	14	泉宮	01	16	32	中耐4F	改善、建替、 又は用途廃止	改善し 当面維持管理	優先的に改善し 当面維持管理
公営			02	16		中耐4F	改善、建替、 又は用途廃止	改善し 当面維持管理	優先的に改善し 当面維持管理
改良住宅	38	桜木	01	24	72	中耐4F	改善、建替、 又は用途廃止	改善し 当面維持管理	優先的に改善し 当面維持管理
改良住宅			02	24		中耐4F	改善、建替、 又は用途廃止	改善し 当面維持管理	優先的に改善し 当面維持管理
改良住宅			03	24		中耐4F	改善、建替、 又は用途廃止	改善し 当面維持管理	優先的に改善し 当面維持管理
公営	15		04	24	24	中耐4F	改善、建替、 又は用途廃止	改善し 当面維持管理	優先的に改善し 当面維持管理
公営	16	瀬戸	01	16	32	中耐4F	改善、建替、 又は用途廃止	改善し 当面維持管理	改善し 当面維持管理
公営			02	16		中耐4F	改善、建替、 又は用途廃止	改善し 当面維持管理	優先的に改善し 当面維持管理
公営	17	寿	01	16	16	中耐4F	改善、建替、 又は用途廃止	改善し 当面維持管理	優先的に改善し 当面維持管理
公営	18	大島	01	4	8	簡耐2F	改善、建替、 又は用途廃止	用途廃止	用途廃止
公営			02	4		簡耐2F	改善、建替、 又は用途廃止	用途廃止	用途廃止
公営	19	松原	5-3	35	180	中耐5F	改善、建替、 又は用途廃止	改善し 当面維持管理	優先的に改善し 当面維持管理
公営			5-4	35		中耐5F	改善、建替、 又は用途廃止	改善し 当面維持管理	改善し 当面維持管理
公営			6-3	25		中耐5F	改善、建替、 又は用途廃止	改善し 当面維持管理	優先的に改善し 当面維持管理
公営			6-4	30		中耐5F	改善、建替、 又は用途廃止	改善し 当面維持管理	優先的に改善し 当面維持管理
公営			6-5	30		中耐5F	改善、建替、 又は用途廃止	改善し 当面維持管理	優先的に改善し 当面維持管理
公営			6-6	25		中耐5F	改善、建替、 又は用途廃止	改善し 当面維持管理	優先的に改善し 当面維持管理
公営	20	高津	01	18	36	中耐3F	改善、建替、 又は用途廃止	改善し 当面維持管理	改善し 当面維持管理
公営			02	18		中耐3F	改善、建替、 又は用途廃止	改善し 当面維持管理	改善し 当面維持管理

種 別	No	団地名	住棟名	管理 (戸)	総戸数 (戸)	構造	1次判定	2次判定	活用法
公営	21	城下	01	35	35	中耐5F	改善、建替、 又は用途廃止	改善し 当面維持管理	優先的に改善し 当面維持管理
公営	22	大島東	01	5	5	簡耐2F	改善、建替、 又は用途廃止	用途廃止	用途廃止
公営	23	瀬戸西	01	5	5	簡耐2F	改善、建替、 又は用途廃止	用途廃止	用途廃止
公営	24	庄内	01	5	10	簡耐2F	改善、建替、 又は用途廃止	用途廃止	用途廃止
公営			02	5		簡耐2F	改善、建替、 又は用途廃止	用途廃止	用途廃止
公営	25	西の土居	01	11	11	中耐3F	改善、建替、 又は用途廃止	改善し当面維持管理	優先的に改善し 当面維持管理
公営	26	滝の宮	01	7	7	簡耐2F	改善、建替、 又は用途廃止	用途廃止	用途廃止
公営	27	新田	01	15	30	中耐3F	改善、建替、 又は用途廃止	改善し 当面維持管理	優先的に改善し 当面維持管理
公営			02	15		中耐3F	改善、建替、 又は用途廃止	改善し 当面維持管理	優先的に改善し 当面維持管理
公営	28	西原	01	20	32	中耐5F	改善、建替、 又は用途廃止	改善し 当面維持管理	優先的に改善し 当面維持管理
公営			02	12		中耐3F	改善、建替、 又は用途廃止	改善し 当面維持管理	優先的に改善し 当面維持管理
公営	29	新須賀	01	16	48	中耐4F	改善、建替、 又は用途廃止	改善し 当面維持管理	改善し 当面維持管理
公営			02	16		中耐4F	改善、建替、 又は用途廃止	改善し 当面維持管理	改善し 当面維持管理
公営			03	16		中耐4F	改善、建替、 又は用途廃止	改善し 当面維持管理	改善し 当面維持管理
公営	30	新田第2	01	30	70	中耐5F	改善、建替、 又は用途廃止	改善し 当面維持管理	優先的に改善し 当面維持管理
公営			02	40		中耐5F	改善、建替、 又は用途廃止	改善し 当面維持管理	優先的に改善し 当面維持管理
公営	31	坂井	01	12	12	中耐3F	改善、建替、 又は用途廃止	改善し 当面維持管理	優先的に改善し 当面維持管理
公営	32	北新町	01	25	170	中耐5F	改善、建替、 又は用途廃止	改善し 当面維持管理	優先的に改善し 当面維持管理
公営			02	25		中耐5F	改善、建替、 又は用途廃止	改善し 当面維持管理	優先的に改善し 当面維持管理
公営			03	35		中耐5F	改善、建替、 又は用途廃止	改善し 当面維持管理	優先的に改善し 当面維持管理
公営			04	35		中耐5F	改善、建替、 又は用途廃止	改善し 当面維持管理	優先的に改善し 当面維持管理
公営			05	25		中耐5F	改善、建替、 又は用途廃止	改善し 当面維持管理	優先的に改善し 当面維持管理
公営			06	25		中耐5F	改善、建替、 又は用途廃止	改善し 当面維持管理	優先的に改善し 当面維持管理
公営	33	泉宮第2	01	20	20	中耐4F	改善、建替、 又は用途廃止	改善し 当面維持管理	優先的に改善し 当面維持管理
改良住宅	34	東雲	01	24	24	中耐4F	改善、建替、 又は用途廃止	改善し 当面維持管理	優先的に改善し 当面維持管理
公営	35	弟地	01	4	5	木造平屋	改善、建替、 又は用途廃止	用途廃止	用途廃止
公営			02	1		木造平屋	改善、建替、 又は用途廃止	用途廃止	用途廃止
公営	36	保土野	01	4	4	木造平屋	改善、建替、 又は用途廃止	用途廃止	用途廃止

5 公営住宅等における点検の実施方針

5-1 点検の基本方針

法定点検は、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条の規定に準じて点検（あわせて「定期点検」とする）を実施する。また、全ての住棟を対象に日常点検を実施する。日常点検は、年に一度程度、「公営住宅等日常点検マニュアル（平成28年8月国土交通省住宅局住宅総合整備課）」に則り実施することを基本とし、その他、定期点検と合わせて実施、計画修繕前の実施等、効率的に行う。

定期点検の結果は、それぞれデータベースに記録し、修繕・維持管理の的確な実施や次回の点検に役立てることとする。

5-2 点検の実施方針

(1) 実施体制

日常点検は、公営住宅等の事業主体の担当者等が現場で目視にて行える範囲の内容とするが、備品の携帯や車両の運転、万が一のトラブル時の対応を想定し、複数人で実施することを原則とする。

(2) 事前準備

日常点検を行う際には、前回の点検時に「所見あり」とされた箇所と内容を事前に確認する。

前回点検時に「経過観察」とされた箇所については、劣化事象の進行程度や、既に修繕済みの箇所についてはその後の経過を重点的に点検する。

また、前回の点検実施後に発見された不具合（入居者からの通報含む）や修繕の記録、今後の計画修繕工事の予定等も事前に確認する。

(3) 点検項目一覧

<敷地及び地盤等>

点検部位	点検項目	法定点検対象
ア) 地盤	■地盤沈下等による不陸、傾斜等の状況	●
イ) 敷地	■敷地内の排水の状況	●
ウ) 敷地内の通路	■敷地内の通路の支障物の状況	●
エ) 塀	■組積造の塀又は補強コンクリートブロック造の塀等の劣化及び損傷の状況	●
	■金属フェンス等の劣化及び損傷の状況	
オ) 擁壁	■擁壁の劣化及び損傷の状況	●
	■擁壁の水抜きパイプの維持保全の状況	●
カ) 屋外工作物	■遊具、ベンチ等の劣化及び損傷の状況	
キ) 屋外電気設備	■外灯の不具合、劣化及び損傷の状況	
ク) 通路・車路	■平面駐車場の劣化及び損傷の状況	
	■車路・歩道、スロープ、屋外階段の劣化及び損傷の状況	
ケ) 付属施設	■自転車置場、ゴミ集積所等の劣化及び損傷の状況	

<建築物等>

【建築物の外部】

●木造

点検部位	点検項目	法定点検対象
ア) 基礎	■基礎の沈下等の状況	●
	■基礎の劣化及び損傷の状況	●
イ) 土台	■土台の沈下等の状況	●
	■土台の劣化及び損傷の状況	●
ウ) 外壁（躯体等）	■木造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況	●
エ) 外壁 （外壁仕上げ材等）	■金属系パネルの劣化及び損傷の状況	●
	■窯業系サイディングの劣化及び損傷の状況	
	■シーリングの劣化及び損傷の状況	
オ) 外壁（窓サッシ等）	■サッシ等の劣化及び損傷の状況	●
カ) 建具	■住戸玄関ドアの劣化及び損傷の状況	

●耐火・準耐火造

点検部位	点検項目	法定点検対象
ア) 基礎	■基礎の沈下等の状況	●
	■基礎の劣化及び損傷の状況	●
イ) 土台	■土台の沈下等の状況	●
	■土台の劣化及び損傷の状況	●
ウ) 外壁（躯体等）	■木造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況	●
	■補強コンクリートブロック造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況	●
	■PCa 鉄筋コンクリート造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況	
	■鉄筋コンクリート造及び鉄骨鉄筋コンクリート造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況	●
エ) 外壁 （外壁仕上げ材等）	■塗り仕上げ、タイル、石貼り等（乾式工法によるものを除く。）、モルタル等の劣化及び損傷の状況	● （塗り仕上げ除く）
	■金属系パネルの劣化及び損傷の状況	●
	■コンクリート系パネルの劣化及び損傷の状況	●
	■窯業系サイディングの劣化及び損傷の状況	
	■シーリングの劣化及び損傷の状況	
オ) 外壁（窓サッシ等）	■サッシ等の劣化及び損傷の状況	●
カ) 建具	■共用部ドア、住戸玄関ドアの劣化及び損傷の状況	
	■シャッター（防火シャッター含む）、メーターボックス扉、パイプスペース扉等の枠及び建具の劣化及び損傷の状況	
キ) 金物類	■落下防護庇の劣化及び損傷の状況	
	■集合郵便受、掲示板、室名札等の劣化及び損傷の状況	

【屋上及び屋根】

●木造

点検部位	点検項目	法定点検対象
ア) 屋根	■屋根の劣化及び損傷の状況	●
	■雨樋の劣化及び損傷の状況	

●耐火・準耐火造

点検部位	点検項目	法定点検対象
ア) 屋上面、屋上回り	■屋上面の劣化及び損傷の状況	●
	■雨樋の劣化及び損傷の状況	
イ) 屋根	■屋根の劣化及び損傷の状況	●

【避難施設等】

●耐火・準耐火造

点検部位	点検項目	法定点検対象
ア) 廊下（共用廊下）	■物品の放置の状況	●
	■手すりの劣化及び損傷の状況	
	■床の劣化及び損傷の状況	
	■壁・柱・梁の劣化及び損傷の状況	
	■天井・軒裏の劣化及び損傷の状況	
イ) 出入口	■物品の放置の状況	●
ウ) バルコニー	■手すり等の劣化及び損傷の状況	●
	■物品の放置の状況	●
	■隔て板、物干し金物等の劣化及び損傷の状況	
	■床・壁・柱・梁・天井の劣化及び損傷の状況	
エ) 階段	■物品の放置の状況	●
	■階段各部の劣化及び損傷の状況	●

<建築設備>

●木造

点検部位	点検項目	法定点検対象
ア) 飲料用配管及び排水配管 （隠蔽部分及び埋設部分を 除く）	■配管の腐食及び漏水の状況	●
イ) 排水設備 （隠蔽部分及び埋設部分を 除く）	■屋内雑排水管、汚水管、雨水管の腐食及び漏水の状況	

●耐火・準耐火造

点検部位	点検項目	法定点検対象
ア) 飲料用配管及び排水配管 （隠蔽部分及び埋設部分 を除く）	■配管の腐食及び漏水の状況	●
イ) 給水タンク、給水ポンプ等	■給水タンク等の腐食及び漏水の状況	●
ウ) 排水設備 （隠蔽部分及び埋設部分 を除く）	■屋内雑排水管、汚水管、雨水管の腐食及び漏水の状況	

6 公営住宅等における計画修繕の実施方針

6-1 計画修繕の基本方針

公営住宅等を長期にわたって良好に維持管理していくためには、建物の内外装・設備等の経年劣化に応じて適時適切な修繕を計画的に実施していくことが必要であり、これを確実に実行していくためには、将来見込まれる修繕工事の内容・修繕時期・必要となる費用等についてあらかじめ想定し、長期的視点において修繕計画を定める必要があり、長寿命化計画期間外の長期にわたる修繕計画として「長期修繕計画」を作成して、計画かつ総括的に修繕を実施する。

参考：各計画の定義

◆長期修繕計画

公営住宅等ストックが建替又は用途廃止の時期を迎えるまでの間における計画修繕の実施時期を定めた計画（30年以上）。将来的に必要となる計画修繕に係る費用の把握、効率的な計画修繕の実施に資する。

◆公営住宅等長寿命化計画

計画期間（10年以上）における事業手法や実施内容を明らかにする計画。加えて、適切な維持管理による長寿命化を図るため、本指針に沿って、点検・修繕等の実施方針を位置付ける。

6-2 計画修繕の実施方針

計画修繕は、空家の修繕等と併せて、効率かつ計画的に実施する。また、改善事業の項目として「高齢者対応（段差解消、手摺設置等）」をはじめその他の事業に関しては、長寿命化改善（外壁改修、屋上防水）を優先するものとする。

7 公営住宅等における建替事業の実施方針

7-1 建替事業の基本方針

建替事業は、団地別・住棟別活用手法において、「優先的な建替」「建替」に位置づけた団地・住棟について、総合的なストック活用の方針を踏まえ、適切な整備水準の確保、高齢者対応、効率的な整備・管理に配慮し、以下のような整備方針を進めるものとする。

なお、建替えの際には、入居者の負担軽減を図ることを基本とし、入居者へは事前に十分な説明を行うとともに意向を把握し、住み替えの回数や移動距離の低減に努めるものとする。

<建替整備方針>

- ① 現行計画により「優先的な建替」「建替」に位置づけられている団地を対象とする。（ただし、応募需要等を踏まえた手法判定により、用途廃止等に変更した場合はそちらを優先する）
- ② 原則として耐用年数を経過したブロック造の住宅を対象とし、バリアフリー化に対応する住宅を整備する。
- ③ コンパクトシティ・プラス・ネットワークの考え方を踏まえ、市街地やその周辺への統合・移転を進める。また、公共交通や周辺施設などの状況を踏まえ、利便性の高い団地に関しては、優先度を高めて検討をすすめる。
- ④ 利便性の低い団地の建替えにあたっては、コンパクトシティ・プラス・ネットワークの考え方を十分に踏まえた上で、より利便性の高い用地の確保の検討も行う。
- ⑤ 統合建替えを行う際は、敷地面積や敷地条件、用途地域の状況や条件を確認するとともに、上記④の考え方のもと、利便性等を考慮して検討を行う。

7-2 建替事業の実施方針

(1) 優先的な建替(計画期間内に実施)に関する実施方針

建替の基本方針などに基づき、優先的な建替事業の実施方針を以下のように設定して推進する。

[優先的な建替方針（公営住宅）]

実施方針										
団地名	住棟名等	管理戸数	建設年度		活用方針	建替方針	優先順位	事業実施時期	建替戸数	増減戸数
公営住宅										
東田	01～20	144	1968-1970	昭和43年 ～昭和46年	建替	現地建替を基本として検討する。また、コンパクトシティ・プラス・ネットワークの考え方を踏まえ、検討を行うものとする。	①	H32-38年	150	6

(2) 用途廃止に関する実施方針

各団地における用途廃止事業の実施方針を以下のように設定して推進する。

[用途廃止方針（公営住宅）]

実施方針										
団地名	住棟名等	管理戸数	建設年度		活用方針	建替方針	建替戸数	増減戸数		
公営住宅										
岸の上（上）	01	6	1956	昭和31年	用途廃止	近隣団地での建て替え等と調整を図りつつ、入居者の適正な住み替えを進め、用途廃止を行う。	0		△ 6	
岸の上（下）	01	1	1957	昭和32年	用途廃止		0		△ 1	
治良丸西	01～03	22	1960-1961	昭和35年 ～昭和36年	用途廃止		0		△ 22	
篠場	01～10	116	1961-1963	昭和36年 ～昭和38年	用途廃止		0		△ 116	
治良丸北	01～02	10	1962-1963	昭和37年 ～昭和38年	用途廃止		0		△ 10	
大生院	01～30	188	1963-1967	昭和38年 ～昭和42年	用途廃止		0		△ 188	
元船木	01～02	48	1971	昭和46年	用途廃止		0	0	△ 48	
大島東	01	5	1981	昭和56年	用途廃止		0		△ 5	
庄内	01～02	10	1982	昭和57年	用途廃止		0		△ 10	
滝の宮	01	7	1982	昭和57年	用途廃止		0		△ 7	
弟地	01～02	5	1956	昭和31年	用途廃止		0		△ 5	
保土野	01	4	1956	昭和31年	用途廃止		0		△ 4	
大島	01～02	8	1978	昭和53年	用途廃止		0		△ 8	
瀬戸西	01	5	1981	昭和56年	用途廃止		0		△ 5	
										-435

[団地別建替スケジュール]

実施方針																		
団地名	住棟名等	管理戸数	建設年度	活用方針	建替方針	事業実施時期	建替戸数	増減戸数	H29	H30	H31	H32	H33	H34	H35	H36	H37	H38
東田	01~20	144	1968-1970 昭和43年 ~昭和45年	建替	現地建替を基本として検討する。また、コンバクトシティ・プラス・ネットワークの考え方を踏まえ、検討を行うものとする。	H32~38年	150	6				25戸			建設	50戸		50戸

8 長寿命化のための維持管理計画

8-1 改善事業の基本方針

公営住宅等の長寿命化にあたって、維持管理のための改善事業を実施していくが、以下のようなタイプにより改善事業を進める。

①安全性確保型

方針	内容
防犯性や落下・転倒防止など生活事故防止に配慮した改善を行う。	耐震改修、防犯に配慮した建物部品の設置 等

②長寿命化型

方針	内容
計画修繕周期等に合わせ、長期的な活用を図る団地・住棟において、耐久性の向上や躯体への影響の軽減、維持管理の容易性の観点から予防保全的な改善を行う。	外壁や屋根・屋上防水の耐久性の向上、給排水管の耐久性の向上 等

③福祉対応型

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

④居住性確保型

方針	内容
引き続き活用を図るストックについて、住戸・住棟設備の機能向上を行い、居住性を確保する。	給湯設備の設置、排水処理施設の整備（便所の水洗化等） 等

なお、優先的に実施する改善事業は、「長寿命化型」に関連する事業を計画期間内に優先的に実施するものとする。それ以外の各事業に関しては、財政部局と調整しながら、検討を進めるものとする。

8-2 長寿命化のための維持管理計画

国が示す様式に基づき、維持管理計画について以下のように整理する。

【優先的に実施する改善事業：計画期間内】

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名：新居浜市

住宅の区分：公寓住宅 特定公共賃貸住宅 公営住宅（公営供給） その他 改善住宅

団地名	住棟番号等	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/棟・年)	備考
					法定点検	法定点検に 準じた点検	H29	H30	H31	H32	H33	H34	H35	H36	H37	H38			
南小松原	7-4	24	中耐4F	1975	昭和50年	H29	-		外壁改修 手摺のアルミ化									1,282	
南小松原	7-5	16	中耐4F	1974	昭和49年	H29	-				外壁改修 屋上防水							589	
南小松原	7-6	24	中耐4F	1990	平成2年	H29	-									外壁改修		1,453	
南小松原	9-3	16	中耐4F	1977	昭和52年	H29	-							外壁改修 手摺のアルミ化				1,590	
南小松原	9-4	16	中耐4F	1977	昭和52年	H29	-					受水槽改修		外壁改修 手摺のアルミ化				1,060	
南小松原	9-6	24	中耐4F	1976	昭和51年	H29	-				受水槽改修							1,732	
南小松原	9-7	16	中耐4F	1976	昭和51年	H29	-		外壁改修 手摺のアルミ化	受水槽改修								1,445	
南小松原	7-2(改良住宅)	16	中耐4F	1972	昭和47年	H29	-	屋上防水			外壁改修							678	
南小松原	9-2(改良住宅)	16	中耐4F	1973	昭和48年	H29	-	屋上防水			外壁改修							594	
南小松原	9-5(改良住宅)	16	中耐4F	1973	昭和48年	H29	-						外壁改修 受水槽改修					789	
南小松原	9-8(改良住宅)	16	中耐4F	1974	昭和49年	H29	-	耐震委託		耐震改修				外壁改修 屋上防水				498	
泉宮	01	16	中耐4F	1972	昭和47年	H30	-				外壁改修 屋上防水							1,057	
泉宮	02	16	中耐4F	1972	昭和47年	H30	-				外壁改修 屋上防水							1,057	
桜木	01	24	中耐4F	1970	昭和45年	H30	-		耐震改修			屋上防水						1,033	
桜木	02	24	中耐4F	1971	昭和46年	H30	-		耐震改修			外壁改修 屋上防水						727	
桜木	03	24	中耐4F	1972	昭和47年	H30	-		耐震改修			外壁改修 屋上防水						1,579	
桜木	04	24	中耐4F	1973	昭和48年	H30	-				外壁改修 屋上防水							1,300	
瀬戸	02	16	中耐4F	1975	昭和50年	H30	-				外壁改修 手摺のアルミ化							228	
寿	01	16	中耐4F	1976	昭和51年	H29	-				外壁改修 手摺のアルミ化							250	
松原	5-3	35	中耐5F	1979	昭和54年	H30	-		外壁改修 手摺のアルミ化									1,666	
松原	6-3	25	中耐5F	1979	昭和54年	H30	-	耐震改修						外壁改修				2,066	
松原	6-4	30	中耐5F	1978	昭和53年	H30	-							外壁改修				1,798	
松原	6-5	30	中耐5F	1978	昭和53年	H30	-	耐震改修				外壁改修						1,294	
松原	6-6	25	中耐5F	1979	昭和54年	H30	-	耐震改修				外壁改修						1,182	
城下	01	35	中耐5F	1981	昭和56年	H30	-		屋上防水	外壁改修 手摺のアルミ化								536	
西の土居	01	11	中耐3F	1982	昭和57年	H30	-	手摺のアルミ化					外壁改修					1,033	
新田	01	15	中耐3F	1982	昭和57年	H29	-		外壁改修 手摺のアルミ化 屋上防水									1,377	
新田	02	15	中耐3F	1983	昭和58年	H29	-		外壁改修 手摺のアルミ化 屋上防水									841	
百原	01	20	中耐5F	1983	昭和59年	H30	-		外壁改修 手摺のアルミ化									1,169	
百原	02	12	中耐3F	1989	平成元年	H30	-	外壁改修										965	
新田第2	01	30	中耐5F	1984	昭和59年	H29	-			屋上防水			外壁改修 手摺のアルミ化					820	
新田第2	02	40	中耐5F	1985	昭和60年	H29	-		屋上防水				外壁改修					1,696	
坂井	01	12	中耐3F	1985	昭和60年	H29	-									外壁改修		1,709	
北新町	01	25	中耐5F	1986	昭和61年	H30	-								外壁改修			2,521	
北新町	02	25	中耐5F	1986	昭和61年	H30	-								外壁改修			2,521	
北新町	03	35	中耐5F	1987	昭和62年	H30	-						外壁改修					1,669	
北新町	04	35	中耐5F	1987	昭和62年	H30	-							外壁改修				1,669	
北新町	05	25	中耐5F	1987	昭和62年	H30	-						外壁改修					1,383	
北新町	06	25	中耐5F	1988	昭和63年	H30	-								外壁改修			250	
泉宮第2	01	20	中耐4F	1989	平成元年	H30	-									外壁改修		56	
東震	01	24	中耐4F	1972	昭和47年	H29	-	耐震委託		耐震改修								47	

【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： 新居浜市

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

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期点検時期		新規又は建替整備予定年度	LCC (千円/年)	備考
					法定点検	法定点検に準じた点検			
東田	01	24	中耐4F	昭和44年	H30	-	H32-38	178.3	周辺状況を考慮し、6戸を加えて、建替え。
	02	24	中耐4F	昭和45年	H30	-		195.3	
	03	6	簡耐2F	昭和45年	H30	-		887.3	
	04	6	簡耐2F	昭和43年	H30	-		80.4	
	05	6	簡耐2F	昭和43年	H30	-		403.2	
	06	6	簡耐2F	昭和43年	H30	-		241.8	
	07	6	簡耐2F	昭和43年	H30	-		161.1	
	08	6	簡耐2F	昭和43年	H30	-		1.3	
	09	6	簡耐2F	昭和44年	H30	-		241.8	
	10	6	簡耐2F	昭和45年	H30	-		161.1	
	11	6	簡耐2F	昭和45年	H30	-		241.8	
	12	6	簡耐2F	昭和45年	H30	-		322.5	
	13	6	簡耐2F	昭和44年	H30	-		241.8	
	14	4	簡耐平屋	昭和44年	H30	-		26.7	
	15	4	簡耐平屋	昭和43年	H30	-		84.3	
	16	2	簡耐平屋	昭和43年	H30	-		62.3	
	17	4	簡耐平屋	昭和43年	H30	-		43.9	
	18	4	簡耐平屋	昭和43年	H30	-		43.9	
	19	4	簡耐平屋	昭和43年	H30	-		43.9	
	20	8	簡耐平屋	昭和44年	H30	-		5.3	

【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： 新居浜市

住宅の区分： 公営住宅 特定公共賃貸住宅 地権買 (公共供給) 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	H29	H30	H31	H32	H33	H34	H35	H36	H37	H38					
治良丸南	集会所	H29	—	—															
治良丸南	広場	H29	—	—															

【優先的に実施する改善事業：計画期間内に実施できない事業】

No	種別	団地名	住棟名等	管理 (戸)	構造階数	建設年度	活用法	改善内容		
								居住性確保	福祉対応	長寿命化型
1	公営	南小松原	7-4	24	中耐4F	1975	優先的に改善し 当面維持管理		◎	
1	公営	南小松原	7-5	16	中耐4F	1974	優先的に改善し 当面維持管理		◎	
1	公営	南小松原	7-6	24	中耐4F	1990	優先的に改善し 当面維持管理		◎	◎
1	公営	南小松原	9-3	16	中耐4F	1977	優先的に改善し 当面維持管理		◎	◎
1	公営	南小松原	9-4	16	中耐4F	1977	優先的に改善し 当面維持管理		◎	◎
1	公営	南小松原	9-6	24	中耐4F	1976	優先的に改善し 当面維持管理		◎	◎
1	公営	南小松原	9-7	16	中耐4F	1976	優先的に改善し 当面維持管理		◎	◎
37	改良住宅	南小松原	7-2	16	中耐4F	1972	優先的に改善し 当面維持管理		◎	◎
37	改良住宅	南小松原	9-2	16	中耐4F	1973	優先的に改善し 当面維持管理		◎	◎
37	改良住宅	南小松原	9-5	16	中耐4F	1973	優先的に改善し 当面維持管理		◎	
37	改良住宅	南小松原	9-8	16	中耐4F	1974	優先的に改善し 当面維持管理		◎	
14	公営	泉宮	01	16	中耐4F	1972	優先的に改善し 当面維持管理		◎	
14	公営	泉宮	02	16	中耐4F	1972	優先的に改善し 当面維持管理		◎	
38	改良住宅	桜木	01	24	中耐4F	1970	優先的に改善し 当面維持管理		◎	◎
38	改良住宅	桜木	02	24	中耐4F	1971	優先的に改善し 当面維持管理		◎	◎
38	改良住宅	桜木	03	24	中耐4F	1972	優先的に改善し 当面維持管理		◎	◎
15	公営	桜木	04	24	中耐4F	1973	優先的に改善し 当面維持管理		◎	◎
16	公営	瀬戸	02	16	中耐4F	1976	優先的に改善し 当面維持管理		◎	◎
17	公営	寿	01	16	中耐4F	1977	優先的に改善し 当面維持管理		◎	◎
19	公営	松原	5-3	35	中耐5F	1979	優先的に改善し 当面維持管理		◎	◎
19	公営	松原	5-4	35	中耐5F	1979	優先的に改善し 当面維持管理		◎	◎
19	公営	松原	6-3	25	中耐5F	1979	優先的に改善し 当面維持管理		◎	◎
19	公営	松原	6-4	30	中耐5F	1978	優先的に改善し 当面維持管理		◎	◎
19	公営	松原	6-5	30	中耐5F	1978	優先的に改善し 当面維持管理		◎	◎
19	公営	松原	6-6	25	中耐5F	1979	優先的に改善し 当面維持管理		◎	◎
21	公営	城下	01	35	中耐5F	1981	優先的に改善し 当面維持管理		◎	
25	公営	西の土居	01	11	中耐3F	1982	優先的に改善し 当面維持管理		◎	
27	公営	新田	01	15	中耐3F	1982	優先的に改善し 当面維持管理		◎	
27	公営	新田	02	15	中耐3F	1983	優先的に改善し 当面維持管理		◎	
28	公営	西原	01	20	中耐5F	1983	優先的に改善し 当面維持管理	◎	◎	
28	公営	西原	02	12	中耐3F	1989	優先的に改善し 当面維持管理		◎	
30	公営	新田第2	01	30	中耐5F	1984	優先的に改善し 当面維持管理		◎	◎
30	公営	新田第2	02	40	中耐5F	1985	優先的に改善し 当面維持管理		◎	◎
31	公営	坂井	01	12	中耐3F	1985	優先的に改善し 当面維持管理		◎	
32	公営	北新町	01	25	中耐5F	1986	優先的に改善し 当面維持管理		◎	◎
32	公営	北新町	02	25	中耐5F	1986	優先的に改善し 当面維持管理		◎	◎
32	公営	北新町	03	35	中耐5F	1987	優先的に改善し 当面維持管理		◎	◎
32	公営	北新町	04	35	中耐5F	1987	優先的に改善し 当面維持管理		◎	◎
32	公営	北新町	05	25	中耐5F	1987	優先的に改善し 当面維持管理		◎	◎
32	公営	北新町	06	25	中耐5F	1988	優先的に改善し 当面維持管理		◎	◎
33	公営	泉宮第2	01	20	中耐4F	1989	優先的に改善し 当面維持管理		◎	◎
34	改良住宅	東雲	01	24	中耐4F	1972	優先的に改善し 当面維持管理		◎	◎

【改善し当面維持管理：計画期間外での対応】

No	種 別	団地名	住棟名等	管理 (戸)	構造階数	建設年度	活用手法	改善内容		
								居住性確保	福祉対応	長寿命化型
1	公営	南小松原	7-1	16	中耐4F	1973	改善し 当面維持管理		◎	
	公営	南小松原	7-3	24	中耐4F	1974	改善し 当面維持管理		◎	
	公営	南小松原	9-9	24	中耐4F	1977	改善し 当面維持管理		◎	◎
	公営	南小松原	9-10	24	中耐4F	1989	改善し 当面維持管理		◎	◎
2	公営	治良丸	01	18	中耐3F	1992	改善し 当面維持管理		◎	◎
	公営	治良丸	02	12	中耐3F	1993	改善し 当面維持管理		◎	◎
	公営	治良丸	03	18	中耐3F	1993	改善し 当面維持管理		◎	◎
	公営	治良丸	04	24	中耐3F	1995	改善し 当面維持管理		◎	◎
	公営	治良丸	05	18	中耐3F	1995	改善し 当面維持管理		◎	◎
	公営	治良丸	06	18	中耐3F	1997	改善し 当面維持管理		◎	◎
	公営	治良丸	07	24	中耐3F	1996	改善し 当面維持管理		◎	◎
	公営	治良丸	08	18	中耐3F	1999	改善し 当面維持管理		◎	◎
5	公営	横山南	01	12	中耐3F	1991	改善し 当面維持管理		◎	◎
	公営	横山南	02	18	中耐3F	1992	改善し 当面維持管理		◎	◎
	公営	横山南	03	12	中耐3F	1993	改善し 当面維持管理		◎	◎
	公営	横山南	04	24	中耐3F	1993	改善し 当面維持管理		◎	◎
6	公営	横山北	01	18	中耐3F	1991	改善し 当面維持管理		◎	◎
16	公営	瀬戸	01	16	中耐4F	1974	改善し 当面維持管理		◎	◎
20	公営	高津	01	18	中耐3F	1981	改善し 当面維持管理		◎	
	公営	高津	02	18	中耐3F	1981	改善し 当面維持管理		◎	
29	公営	新須賀	01	16	中耐4F	1983	改善し 当面維持管理		◎	◎
	公営	新須賀	02	16	中耐4F	1984	改善し 当面維持管理		◎	◎
	公営	新須賀	03	16	中耐4F	1984	改善し 当面維持管理		◎	◎

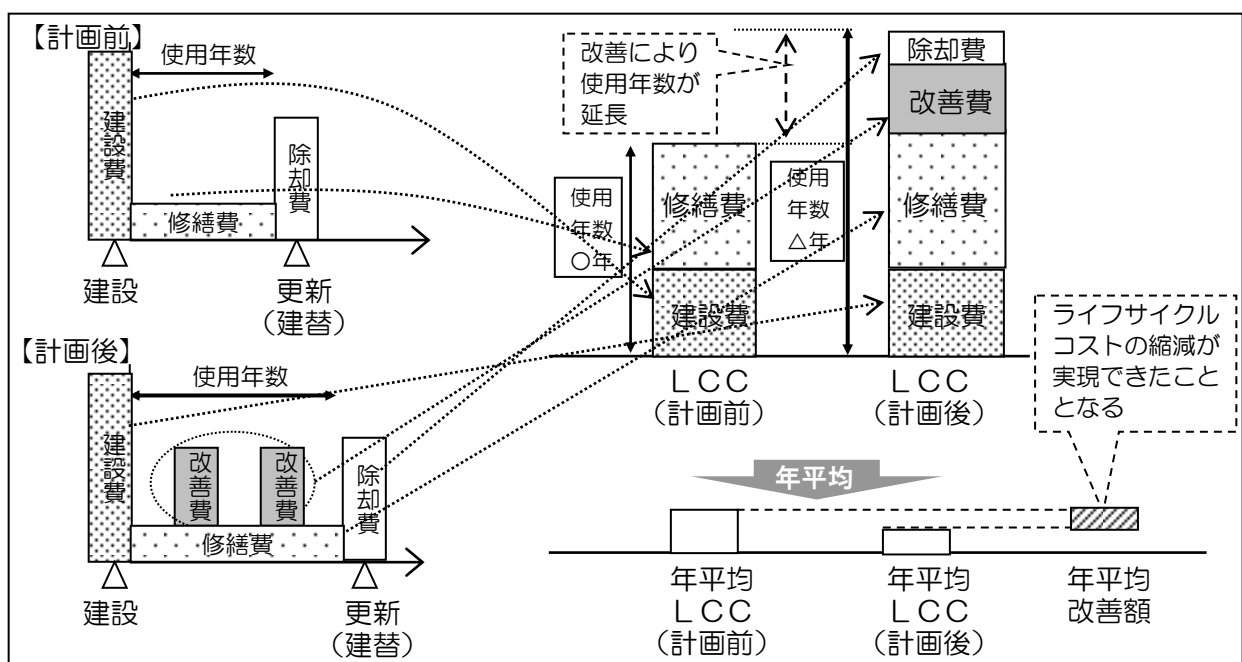
9 ライフサイクルコストとその縮減効果の算出

9-1 長寿命化改善対象住棟におけるライフサイクルコストについて

長寿命化改善を実施するにあたって、ストックの有効活用とその効果を図る判断材料として、住棟ごとにライフサイクルコストを算出し、予防保全的な管理を実施することの効果を検証する。ライフサイクルコストの判断としては、年平均改善額（棟別）を算出し改善効果の確認をする。

$$\text{改善効果あり} \Rightarrow \text{【年平均LCC（計画前）】} - \text{【年平均LCC（計画後）】} > 0$$

〔ライフサイクルコスト（LCC）の算出イメージ〕



9-2 計画期間内に実施する修繕及び改善事業の内容と改善効果の検証

ライフサイクルコストの算出の考え方にに基づき、各住棟の改善項目の整理とともに、ライフサイクルコストを算出した結果から改善効果について整理する。

<長寿命化のための維持管理による効果>

長寿命化にかかる改善及び維持管理による効果について以下に整理する。

- これまでの問題事案が発生してから修繕等を実施する維持管理から、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することに転換することで、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。
- 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等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。
- 団地特性等を踏まえ、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、効率的な維持管理を実施できる。

【ライフサイクルコスト算出結果】※年平均改善額（住棟あたり）を参照のこと。

No	種別	団地名	住棟名等	管理(戸)	構造階数	建設年	改善事項						ライフサイクルコストの比較			計画期間(H38)における活用手法		
							居住性確保		福祉対応		安全性確保	長寿命化型			改善前		改善後	年平均改善額
							受水槽改修	高齢者対応(住戸内手摺設置、段差解消)	手摺のアルミ化	耐震改修	外壁改修	屋上防水	給水管改善	(千円/年・戸)	(千円/年・戸)		(千円/棟・年)	
1	公営	南小松原	7-1	16	中耐4F	1973		●						201	146	873	改善し 当面維持管理	
	公営		7-3	24	中耐4F	1974		●						190	138	1248	改善し 当面維持管理	
	公営		7-4	24	中耐4F	1975		●	●		●			248	192	1343	優先的に改善し 当面維持管理	
	公営		7-5	16	中耐4F	1974		●			●	●		190	149	650	優先的に改善し 当面維持管理	
	公営		7-6	24	中耐4F	1990		●			●		●	263	203	1453	優先的に改善し 当面維持管理	
	公営		9-3	16	中耐4F	1977	●	●	●		●		●	292	223	1095	優先的に改善し 当面維持管理	
	公営		9-4	16	中耐4F	1977	●	●	●		●		●	292	223	1095	優先的に改善し 当面維持管理	
	公営		9-6	24	中耐4F	1976	●	●					●	273	201	1732	優先的に改善し 当面維持管理	
	公営		9-7	16	中耐4F	1976	●	●	●		●		●	273	210	1001	優先的に改善し 当面維持管理	
	公営		9-9	24	中耐4F	1977		●					●	292	214	1863	改善し 当面維持管理	
	公営		9-10	24	中耐4F	1989		●			●		●	267	205	1477	改善し 当面維持管理	
37	改良住宅		7-2	16	中耐4F	1972		●			●	●	228	183	722	優先的に改善し 当面維持管理		
	改良住宅		9-2	16	中耐4F	1973		●			●	●	201	164	594	優先的に改善し 当面維持管理		
	改良住宅		9-5	16	中耐4F	1973	●	●			●		201	158	694	優先的に改善し 当面維持管理		
	改良住宅		9-8	16	中耐4F	1974		●		●	●	●	190	153	589	優先的に改善し 当面維持管理		
2	公営	治良丸	01	18	中耐3F	1992		●			●	●	272	210	1123	改善し 当面維持管理		
	公営		02	12	中耐3F	1993		●			●	●	297	227	841	改善し 当面維持管理		
	公営		03	18	中耐3F	1993		●			●	●	297	227	1261	改善し 当面維持管理		
	公営		04	24	中耐3F	1995		●			●	●	341	257	2018	改善し 当面維持管理		
	公営		05	18	中耐3F	1995		●			●	●	341	257	1514	改善し 当面維持管理		
	公営		06	18	中耐3F	1997		●			●	●	341	257	1524	改善し 当面維持管理		
	公営		07	24	中耐3F	1996		●			●	●	339	256	2013	改善し 当面維持管理		
	公営		08	18	中耐3F	1999		●			●	●	343	257	1541	改善し 当面維持管理		
5	公営	横山南	01	12	中耐3F	1991		●			●	●	258	200	695	改善し 当面維持管理		
	公営		02	18	中耐3F	1992		●			●	●	272	210	1123	改善し 当面維持管理		
	公営		03	12	中耐3F	1993		●			●	●	297	227	841	改善し 当面維持管理		
	公営		04	24	中耐3F	1993		●			●	●	297	227	1682	改善し 当面維持管理		
6	公営	横山北	01	18	中耐3F	1991		●			●	●	258	200	1043	改善し 当面維持管理		
14	公営	泉宮	01	16	中耐4F	1972		●			●	●	228	182	748	優先的に改善し 当面維持管理		
	公営		02	16	中耐4F	1972		●			●	●	228	182	748	優先的に改善し 当面維持管理		
38	改良住宅	桜木	01	24	中耐4F	1970		●	●		●	●	198	155	1033	優先的に改善し 当面維持管理		
	改良住宅		02	24	中耐4F	1971		●		●	●	●	178	148	727	優先的に改善し 当面維持管理		
	改良住宅		03	24	中耐4F	1972		●		●	●	●	228	183	1083	優先的に改善し 当面維持管理		
15	公営	瀬戸	04	24	中耐4F	1973		●		●	●	●	201	164	891	優先的に改善し 当面維持管理		
16	公営		01	16	中耐4F	1974		●			●	●	190	142	770	改善し 当面維持管理		
	公営		02	16	中耐4F	1976		●	●		●	●	273	214	949	優先的に改善し 当面維持管理		
17	公営	寿	01	16	中耐4F	1977		●	●		●	●	292	227	1035	優先的に改善し 当面維持管理		
19	公営	松原	5-3	35	中耐5F	1979		●	●		●	●	292	223	2410	優先的に改善し 当面維持管理		
	公営		5-4	35	中耐5F	1979		●			●	●	292	223	2410	改善し 当面維持管理		
	公営		6-3	25	中耐5F	1979		●		●	●	●	292	223	1721	優先的に改善し 当面維持管理		
	公営		6-4	30	中耐5F	1978		●			●	●	303	231	2157	優先的に改善し 当面維持管理		
	公営		6-5	30	中耐5F	1978		●			●	●	303	231	2157	優先的に改善し 当面維持管理		
	公営		6-6	25	中耐5F	1979		●		●	●	●	292	223	1721	優先的に改善し 当面維持管理		
20	公営	高津	01	18	中耐3F	1981		●					314	230	1519	改善し 当面維持管理		
	公営		02	18	中耐3F	1981		●					314	211	1863	改善し 当面維持管理		
21	公営	城下	01	35	中耐5F	1981		●	●		●	●	314	207	3755	優先的に改善し 当面維持管理		
25	公営	西の土居	01	11	中耐3F	1982		●	●		●	●	312	238	817	優先的に改善し 当面維持管理		
27	公営	新田	01	15	中耐3F	1982		●	●		●	●	312	241	1069	優先的に改善し 当面維持管理		
	公営		02	15	中耐3F	1983		●	●		●	●	315	243	1086	優先的に改善し 当面維持管理		
28	公営	西原	01	20	中耐5F	1983	●	●	●		●	●	315	240	1509	優先的に改善し 当面維持管理		
	公営		02	12	中耐3F	1989		●			●	●	267	204	755	優先的に改善し 当面維持管理		
29	公営	新須賀	01	16	中耐4F	1983		●				●	315	231	1351	改善し 当面維持管理		
	公営		02	16	中耐4F	1984		●				●	310	227	1331	改善し 当面維持管理		
	公営		03	16	中耐4F	1984		●				●	310	227	1331	改善し 当面維持管理		

No	種別	団地名	住棟名等	管理 (戸)	構造階数	建設年	改善事項						ライフサイクルコストの比較			計画期間 (H38)における 活用手法	
							居住性確保	福祉対応		安全性確保	長寿命化型			改善前 (千円/ 年・戸)	改善後 (千円/ 年・戸)		年平均 改善額 (千円/ 棟・年)
								高齢者対応 (住戸内手摺 設置、段差解 消)	手摺の アルミ化		耐震 改修	外壁改修	屋上防水				
30	公営	新田第2	01	30	中耐5F	1984		●	●		●	●	●	310	240	2121	優先的に改善し 当面維持管理
	公営		02	40	中耐5F	1985		●			●	●	●	308	238	2809	
31	公営	坂井	01	12	中耐3F	1985		●			●	●		308	237	849	優先的に改善し 当面維持管理
32	公営	北新町	01	25	中耐5F	1986		●			●		●	313	241	1801	優先的に改善し 当面維持管理
	公営		02	25	中耐5F	1986		●			●		●	313	241	1801	優先的に改善し 当面維持管理
	公営		03	35	中耐5F	1987		●			●		●	303	234	2420	優先的に改善し 当面維持管理
	公営		04	35	中耐5F	1987		●			●		●	303	234	2420	優先的に改善し 当面維持管理
	公営		05	25	中耐5F	1987		●			●		●	303	234	1728	優先的に改善し 当面維持管理
	公営		06	25	中耐5F	1988		●			●		●	281	218	1562	優先的に改善し 当面維持管理
33	公営	泉宮第2	01	20	中耐4F	1989		●			●		●	267	209	1166	優先的に改善し 当面維持管理
34	改良住宅	東雲	01	24	中耐4F	1972	●	●		●	●	●		228	182	1122	優先的に改善し 当面維持管理

10 計画の実現に向けて

10-1 長寿命化のための維持管理に関する課題

(1) 改善事業の早期実施

団地別・住棟別活用計画において、改善事業対象住戸（優先、それ以外も含めて）が1,366戸となっている。そのうち132戸が居住性確保型、1,366戸が福祉対応型、1,290戸が長寿命化型となっており、期間内での長寿命化改善事業が全ては完了しない状況にある。（優先的に実施する事業を進めても一部の住棟においては長寿命化改善の実施が難しい状況にある）

これらを実現するためには、多くの事業費の確保が必要であり、財政事情の逼迫する中、財源の確保が大きな課題である。

また、長寿命化改善だけでなく、居住者の快適な生活と住戸の適正管理の観点からも居住性確保型の改善が必要であり、高齢者世帯が増加する状況から、福祉対応型の改善についても対応を図る必要がある。

(2) 居住者に配慮した改善事業の実施

各種改善事業に伴い、日照や騒音等での入居者への負担が想定されることから、早期から入居者への説明や意見交換などを行い、事業実施への合意・協力が得られるように、配慮していく必要がある。実施時期や工法等によって、居住者への負担が軽減されるように進めていく必要がある。

(3) 残耐用年数を考慮した事業の優先順位の設定

活用方針として「改善」の住棟においては、計画期間外での事業実施となることが前提だが、住棟によっては、期間外では耐用年数の残りの期間が少なくなる住棟もあるため、耐用年数の経過及び残りの期間を勘案し、団地の利便性・立地も考慮した上で、優先順位の設定を行い、事業実施時期を検討していく必要がある。

10-2 建替等事業実施に関する課題

(1) 居住者等との合意形成や住環境への配慮

建替事業においては、可能な限り計画の初期段階から説明会を開催するなど、居住者や周辺住民の意見・要望を聞き取るとともに事業の周知を行い、当該事業関係者との合意形成に努め、事業の円滑な推進を図る必要がある。

また、実際の建替えの推進にあたっては、工事車両の出入りや工事自体に対する安全性の確保、騒音対策など、団地居住者および周辺住民の生活環境やプライバシーに配慮して事業を進めていくことが必要となる。

用途廃止の実施においても、入居者の理解と協力が得られるよう、意見・要望の汲み取りや、事業の周知を行い、他団地への住み替えなどを行う必要がある。

(2) コンパクトシティ・プラス・ネットワークを勘案した計画の検討

建替方針にもあるように、コンパクトシティ・プラス・ネットワーク（立地適正化計画）の考え方の基、利便性の高い市街地等への統合を図っていくため、建替えや用途廃止を行う際は計画的に実施する必要がある。

また、立地適正化計画内で示される「都市機能誘導区域」や「居住誘導区域」を勘案した上で、住宅を集約し建て替えを行うなど、連動を持たせた建替計画が必要となる。

(3) 建替余剰地や用途廃止用地の有効活用の検討

建替事業の実施により、余剰地が発生する場合は想定されるが、統合や用途廃止した敷地については、周辺地域のまちづくりに寄与する他用途の施設を整備するだけでなく、民間等へ売却するなど、余剰地や用途廃止用地の有効活用を図ることを検討する必要がある。

(4) 定住促進住宅や地域優良賃貸住宅をPFI等の手法で整備・検討

年々、人口減少及び高齢化が深刻化する中で、公営住宅の利用者も変化している状況にあり、様々なニーズやライフスタイルも考慮し、対応していく必要がある。このことを解決するために、定住促進住宅や地域優良賃貸住宅の整備を検討する。

例えば、「定住促進住宅」に関しては、過疎地域活性化対策の一環として、良質な住宅を提供することで、若者の人口増加や定住の促進を図り、地域活性化を推進することにもつながると考えられる。

他市では、「若年夫婦等向け」や「U・I・Jターン者向け」に住宅を整備している例もある。（義務教育終了までの子供がいる市外からの移住者に対し、入居者の希望・思いを反映させた住宅を低家賃で賃貸することで、地域の活性化を図り、最終的には譲渡するといったものもある。）

また、地域優良賃貸住宅に関しては、PFIの手法を用いて整備が進められている。民間のノウハウによる質の高いサービスの導入や財政の平準化等を図りつつ、子育て世代を主軸とした中堅所得者向け定住促進住宅が供給されており、快適な住まい環境を創出し、定住人口の増加や地域の活性化を図ることを目的として実施されている。これらの取組を参考にしながら、本市においても今後導入検討に努める。

10-3 民間活力導入に関する課題

(1) PFI 事業の検討に関して

民間活力導入の手法として、PFI 事業が考えられる。以下のようなメリットやデメリットがあり、各事業の条件の違いによって、コスト削減やリスクが変動する。

そのため、建替事業を主に、実際の事業を検討していく際には、PFI 事業導入可能性調査を行った上で、その効果を検証し、事業実施の決断を行う必要がある。


また、事業者の参入の可能性や地元事業者、金融機関等との連携についても十分配慮した上で、事業の検討を行う必要がある。


[PFI 事業のメリット・デメリット]


	主なメリット	主なデメリット
公共機関 (PFI 事業発注者)	<ul style="list-style-type: none"> ❖ 競争原理の導入による事業コストの縮減 ❖ 民間ノウハウ活用によるサービス水準の向上 ❖ 財政支出の平準化（建設量を各年度に分散など） ❖ 事業に関わるリスクや負担の軽減化（リスクの分散化や民間に移転） ❖ 管理運営を含めたトータルコストや費用対効果の把握が行いやすくなる（アカウントビリティの向上） 	<ul style="list-style-type: none"> ❖ 事業受注者（民間企業等）が主体となるため、事業や運営のコントロールが難しくなる ❖ 単年度型の予算方式との整合性や長期的な負担への配慮が必要となる ❖ 事業の発案から事業者選定までの手続きにコストと時間がかかる
民間企業等 (PFI 事業受注者)	<ul style="list-style-type: none"> ❖ 公共的な事業領域でのビジネスチャンスの発掘 ❖ PFI 事業への取り組みによる新たな技術開発やノウハウの蓄積 ❖ PFI に関連する新たな市場や商品等の開発・誕生（金融商品や新しいビジネスモデルへ） 	<ul style="list-style-type: none"> ❖ 事業への応募から決定までに時間とコストがかかる（応募のために労力や費用が必要） ❖ 長期的な事業展開に伴うさまざまなリスクが発生する（中小企業では対応できず、大手企業に事業応募者が限られる恐れがある）
【参考】 従来型事業方式 (直接建設)	<ul style="list-style-type: none"> ❖ 主体である市の意向がきめ細かく反映 ❖ 将来の経済状況の変化に柔軟に対応 ❖ 国庫補助金が活用しやすく、一般財源の軽減が期待 	<ul style="list-style-type: none"> ❖ 各々委託契約等を結ぶなど事業期間の短縮は困難 ❖ 市が常に全体調整のコントロールをしなければならない ❖ 全体事業費の削減は困難

[公営住宅整備における PFI 事業の事例]

事業名	PFI による市営長曽根団地・深井中町団地建替等事業	大阪府堺市
事業概要	<p>長曽根団地における事業用地及び深井中町団地における事業用地を対象に、既存住宅等及びインフラ関連施設の解体・除却等を行うとともに、合計 200 戸の市営住宅を整備する。</p> 	
公営住宅整備	200 戸の市営住宅を整備	
付帯事業	<ul style="list-style-type: none"> ❖ 余剰地活用業務 長曽根事業用地について、その有効活用により余剰地を創出し、市から同余剰地を購入して共同住宅の用途において活用する。 ❖ 業務権利の取得 市営住宅の建設着工から所有権移転・引渡しまでの間と既存住宅等及びインフラ関連施設の解体・除却等の工事期間中は、事業用地（ただし、市道を除く）を市から借り受けるものとする。 	
事業方式	BT 方式	
事業期間	議会の議決を受けた翌日から深井中町その他区域の既存住宅等及びインフラ関連施設の解体・除却等が完了し、長曽根余剰地上に整備される共同住宅の整備が完了し、かつ、長曽根余剰地に設定された買戻し特約の抹消登記手続が完了した日まで。	

事業名	市営甲子園九番町団地第 1 期建替事業	大阪府西宮市
事業概要	<p>建替工事は、3 期に分けて実施し、全体で 430 戸以上の市営住宅を整備し、本団地の建替事業完了は平成 29 年 3 月末を予定している。</p> <p>本事業は、第 1 期工事を対象とし、第 1 期解体撤去対象区域内にある準耐火構造 2 階建 2 棟、耐火構造 5 階建 6 棟、軽量鉄骨造集会所、外部物置及びポンプ室等の附帯施設等を解体撤去し、第 1 期事業対象区域内に新たな市営住宅及びその附帯施設を設計し、建設する。</p> 	
公営住宅整備	<ul style="list-style-type: none"> ❖ 事前調査に関する業務 ❖ 設計に関する業務 ❖ 解体・撤去に関する業務 ❖ 建設及び工事監理に関する業務 ❖ その他事業実施に必要な業務 	
付帯事業	-	
事業方式	BT 方式	
事業期間	事業契約の締結日の翌日から、建替住宅等の市への引渡しが完了し、かつ、仮集会所の解体撤去が完了した日。	

事業名	県営坂地区住宅整備事業	広島県
事業概要	<p>県有地の公営住宅と町の特定公共賃貸住宅及び保育所を民間の優れた企画力・技術力等を活用して整備することにより、保育所や住宅の集会所を核として、主に未就学児を有する世帯を中心とした地域に広がる複層的なコミュニティを形成するなど、子供と子育てにやさしい環境を整備する。</p>	
公営住宅整備	<ul style="list-style-type: none"> ❖ 県営住宅 60 戸 ❖ 町営住宅 20 戸 	
付帯事業	<ul style="list-style-type: none"> ❖ 集会所 ❖ 駐車場 ❖ 駐輪場 ❖ 保育園園舎 ❖ 保育園屋外遊技場 	
事業方式	BTO 方式	
事業期間	平成 18 年 3 月に各施設を県又は市に譲渡後、20 年間維持管理（保育所については運営を含む）。	

事業名	防府・高井県営住宅東ブロック PFI 事業	山口県
事業概要	<ul style="list-style-type: none"> ❖ 低廉かつ良質な県営住宅の提供、地域づくりに資する新たなサービスの提供 ❖ 県内経済の活性化等 ❖ 良好な居住環境の創出 	
公営住宅整備	事業用地となる敷地内に県営住宅 136 戸の設計及び建設。	
付帯事業	-	
事業方式	BTO 方式	
事業期間	事業契約締結の日から平成 40 年度末までの期間。	

(2) 指定管理者制度の導入の検討

指定管理者制度は、民間事業者を含む団体を幅広く公募し、施設の稼働率の向上、あるいは経費の縮減が図られるような管理が実施されるものを選択することが可能となる。

また、民間賃貸市場における管理実績により、住宅経営、管理ノウハウや顧客サービスなどの充実・蓄積がされていることから、市民サービスの向上や事務の効率化が期待できる。

これらとともに、PPP 導入や公共サービスのアウトソーシング推進、逼迫する財政事情での自治体経営の効率化などの社会的背景から、民間活力導入の一環として、指定管理者制度の導入を検討すべきと考えられる。

① 公営住宅の管理において民間委託が可能な業務範囲

公営住宅の管理に必要な業務のうち、法令上民間に委ねることが出来ず、事業主体が実施しなければならない業務、民間に委ねることが可能な業務範囲を整理すると以下ようになる。

[公営住宅の管理において民間委託が可能な業務範囲]

	公営住宅法において事業主体が行うこととされている事務	行政判断が不要な機械的事務、事実行為<例示>
入居に関する事務	①入居者の募集（22条1項） ②特定入居（22条1項） ③単身入居が認められない要件の該当性判断のための調査、市町村への意見の徴求（令5条2項・3項） ④入居者の決定、借上公営の入居者に対する通知（25条1・2項）	○募集行為、申込みの受付 ○入居決定等の通知行為
維持管理に関する事務	①修繕（21条） ②他の用途との併用の承認（27条3項） ③模様替え、増築の承認（27条4項）	○修繕行為 ○申請の受付、承認の通知行為 ○申請の受付、承認の通知行為
同居者の居住に関する事務	①中途同居者の承認（27条5項） ②入居者の死亡・退去時における同居者の入居の承認（27条6項）	○申請の受付、承認の通知行為 ○申請の受付、承認の通知行為
明渡しに関する事務	①高額所得者に対する明渡しの請求（29条1項） ②高額所得者の明渡期限の延長（29条7項） ③収入超過者に対する他の住宅のあっせん（30条1項） ④不正入居者等に対する明渡しの請求（32条1項） ⑤借上期間満了に伴う明渡請求の事前通知（32条5項） ⑥借上契約終了の場合の借地借家法34条1項に基づく通知（32条6項） ⑦上記の①又は③における収入状況の報告の請求等（34条）	○請求の通知行為 ○申し出の受付、延長の通知行為 ○あっせん行為 ○請求の通知行為 ○通知行為 ○通知行為
家賃に関する事務	①家賃の決定（16条1項） ②近傍同種家賃の決定（16条2項） ③家賃の減免（16条4項） ④敷金の徴収（18条1項） ⑤敷金の減免（18条2項） ⑥家賃又は敷金の徴収猶予（19条） ⑦収入超過者の家賃の決定（28条2項） ⑧収入超過者の家賃の減免、徴収猶予（28条3項） ⑨明け渡さない高額所得者に対する金銭徴収（29条6項） ⑩高額所得者の家賃・金銭の減免、徴収猶予（29条8項） ⑪明渡請求を受けた不正入居者に対する金銭の徴収（32条3項） ⑫家賃滞納者等に対する損害賠償の請求（32条4項） ⑬上記の①、③、⑤、⑥、⑦、⑧又は⑩における収入状況の報告の請求等（34条）	○収入の申告の受付 ○決定家賃の通知行為 ○家賃の徴収行為 ○敷金の徴収行為 ○収入の申告の受付 ○決定家賃の通知行為 ○家賃の徴収行為 ○決定金銭の通知行為 ○金銭の徴収行為 ○決定金銭の通知行為 ○金銭の徴収行為

□ 民間委託が不可能な範囲 ■ 公社に対してしか委託できない範囲 □ 民間委託可能な範囲

② 入居者管理業務及び維持管理業務の事業主体と民間事業者の業務分担

①の整理を踏まえ、指定管理者制度を活用した場合の、事業主体と民間事業者の業務分担を整理すると以下ようになる。なお、公営住宅の管理においては、入居者が行う業務もあるため、事業主体、入居者、民間事業者別に整理を行う。

[入居管理業務一覧]

大項目	中項目	小項目	事業主体	入居者	民間	備考
入居者管理業務	①入居者募集事務	入居者募集業務			●	
		入居申込書受付業務			●	
		住居抽選会の実施支援			●	
	②家賃関係業務	収入認定			●	
		家賃決定	●			
	③入居手続業務	入居説明等の実施			●	
		入居資格審査			●	
		公募以外の入居等			●	
		入居者の決定	●			
	④入居者等の退去業務	退去説明業務			●	
		住宅返還届の受付、審査			●	
		滞納家賃及び滞納駐車場使用料の確認及び支払い指導等			●	
		退去時検査			●	
		家賃・敷金の清算、還付			●	
	⑤収納業務	家賃及び駐車場使用料収納業務			●	
	⑥滞納整理業務	家賃等滞納整理			●	
		法的措置に関する業務	●			
	⑦収入超過者及び高額所得者の対応業務	収入超過者への指導			●	
		高額所得者への指導			●	
	⑧入居者からの各種申込み・届出に関する業務	申込みの受付及び通知書等の送付			●	承認は事業主体の業務
		届出の受付			●	
	⑨入居者の維持保管義務違反に関する業務	入居者への事情聴取又は現地調査等により実態を把握			●	
		是正指導			●	
	⑩その他の管理業務	要望・苦情・相談の処理			●	
		火災及び天災等の対応			●	
		公営住宅の防災管理			●	
		行政財産使用許可等			●	
		施設賠償責任保険への加入			●	
		共同生活の注意事項等の入居者への啓発活動			●	
		募集時の応募傾向、予算・決算時のデータの分析及びその統計資料等の作成				●

[維持管理運営業務一覧]

大項目	中項目	小項目	事業主体	入居者	民間	備考
維持管理運営業務	①建築物維持管理業務	業務計画策定			●	
		経常補修			●	
		大規模修繕	●			
		建物点検			●	
		入退去時住戸内補修			●	
		入退去時点検			●	
		昇降機保守管理			●	
	②設備維持管理業務	消防設備保守点検			●	
		受水槽の点検・清掃、給水設備点検			●	
		上記を実施する上で必要な関連業務			●	
		共用部分の照明器具交換業務			●	電球交換は入居者
	③外構施設保守管理業務	業務計画策定			●	
		保守管理業務			●	
		修繕・更新等			●	
	④駐車場保守管理業務	業務計画策定			●	
		保守管理・修繕等業務			●	
	⑤清掃業務	建物内部清掃(共用部分)		●		
		建物内部清掃(住戸部分)		●		
		敷地内清掃		●		
	⑥植栽管理業務	植栽管理業務(日常)		●		
植栽管理業務(専門的)				●		

③ 指定管理者制度の導入に向けて

指定管理者制度を導入している自治体の多くは、なるべく多くの業務内容を一括して発注している傾向にある。これは、マスメリットでの方式が効果的・効率的であるという理由によるものと考えられる。

これらを踏まえて、本市においても、指定管理者制度の導入にあたっては、委託範囲の検討、設定を行った上で、モデル的に管理戸数の多い団地で導入を進め、最終的には、全団地への指定管理者制度の導入を検討・実施していく必要がある。

新居浜市公営住宅等長寿命化計画

平成 29 年 8 月策定

発行 新居浜市 建設部 建築住宅課

〒792-8585

愛媛県新居浜市一宮町一丁目5番1号

Tel : 0897-65-1277 Fax : 0897-65-1276

支援 ランドブレイン株式会社