

光市営住宅等長寿命化計画

令和4年3月



目 次

第 1 章 計画策定にあたって.....	1
1-1 計画の背景・目的.....	1
1-2 計画期間.....	1
1-3 計画の位置づけ.....	1
第 2 章 光市の住宅事情.....	2
2-1 住宅等の動向.....	2
2-2 市営住宅の現況.....	7
2-3 光市営住宅入居者意向調査.....	17
2-4 市営住宅の劣化調査・診断.....	24
2-5 居住者の属性.....	27
2-6 著しい困窮年収未満世帯の推計.....	30
第 3 章 市営住宅に係る課題.....	35
3-1 人口と住宅困窮者の動向を見据えた供給量の確保と長寿命化.....	35
3-2 老朽化している住宅への早急な対応.....	35
3-3 世帯と住戸の“ミスマッチ”の解消.....	35
3-4 誰もが快適に生活できる居住環境の整備.....	36
第 4 章 長寿命化に関する基本方針.....	37
4-1 市営住宅の役割.....	37
4-2 長寿命化に関する方針.....	38
第 5 章 長寿命化計画の対象と事業手法の選定.....	40
5-1 対象.....	40
5-2 事業手法の選定.....	40
第 6 章 点検の実施方針.....	51
第 7 章 計画修繕の実施方針.....	51
第 8 章 個別改善事業の実施方針.....	52
第 9 章 建替事業の実施方針.....	54
9-1 実施方針.....	54
9-2 建替事業実施に向けた留意点.....	55
第 10 章 用途廃止の実施方針.....	56
第 11 章 長寿命化等のための事業実施(事業プログラム).....	57
第 12 章 ライフサイクルコストとその縮減効果の算出.....	59
12-1 ライフサイクルコストの考え方.....	59
12-2 ライフサイクルコストの縮減効果.....	60

第1章 計画策定にあたって

1-1 計画の背景・目的

本市では、平成 24 年 3 月に「光市営住宅等長寿命化計画」を策定し、これまでに、建替、修繕、改善等の手法により市営住宅の長寿命化を図ってきましたが、令和 3 年度で計画期間が終了することから、平成 28 年 8 月に改定された「公営住宅等長寿命化計画策定指針」に基づき計画の見直しを行います。

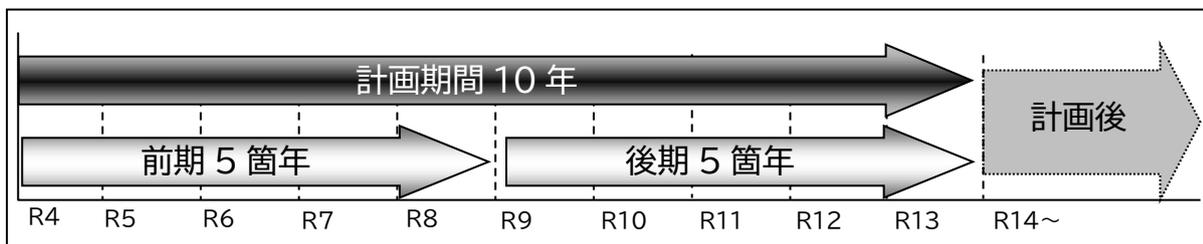
本市の市営住宅は、昭和 30 年代から昭和 40 年代までの高度経済成長期の住宅需要の拡大に伴い、昭和 39 年から昭和 50 年代中頃までに大量に供給されました。これらの住宅については、そのほとんどが簡易耐火平屋建て住宅または簡易耐火二階建て住宅であり、すでに、耐用年限を超過している住棟もあります。また、昭和 40 年代前半から建設されている中層耐火住宅についても、経年劣化が進んでいることから、今後、計画的な建替、修繕、改善を行い、耐久性の向上や躯体の劣化軽減を図り、団地の環境整備を行う必要があります。

こうした状況を踏まえ、本市が管理する公営住宅等において、住宅政策の方向性を見直し、団地を長期的に活用していくための大規模改修や長寿命化型改善等の具体的方策を検討し、市営住宅等の長寿命化を図ることを目的とします。

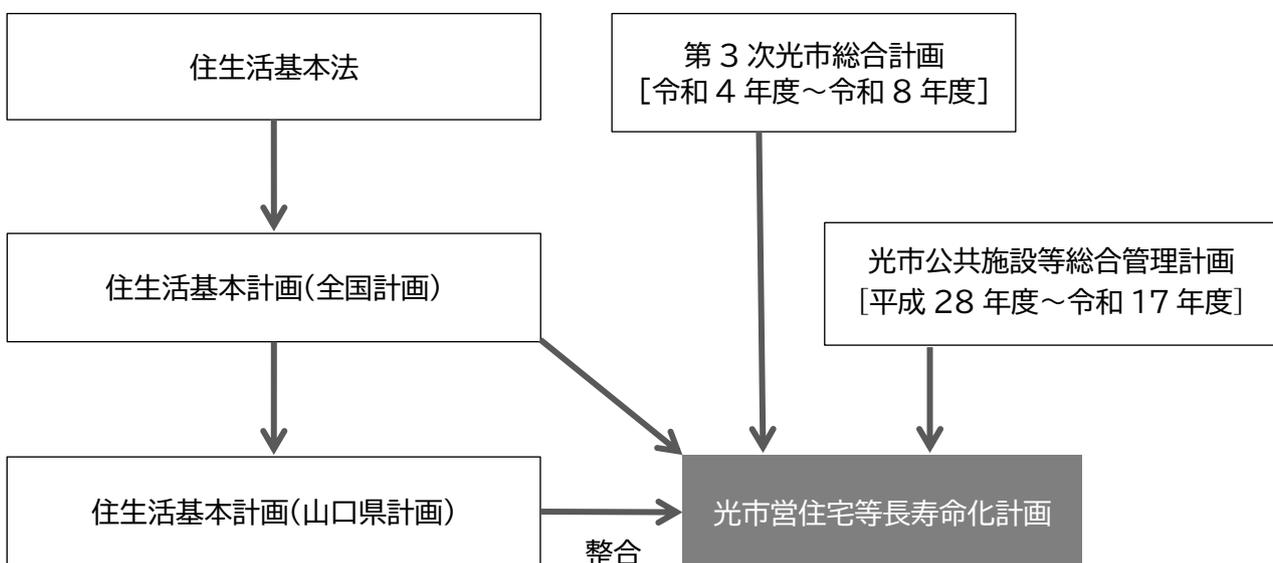
1-2 計画期間

本計画は、令和 4 年度(2022 年 4 月)から令和 13 年度末(2032 年 3 月)までとし、前期 5 箇年、後期 5 箇年の計 10 箇年の計画として、団地ごとの事業手法、スケジュール等を定めるなど事業実施のプログラムを策定します。なお、必要に応じて適宜見直しを行うこととします。

■ 計画期間のイメージ



1-3 計画の位置づけ



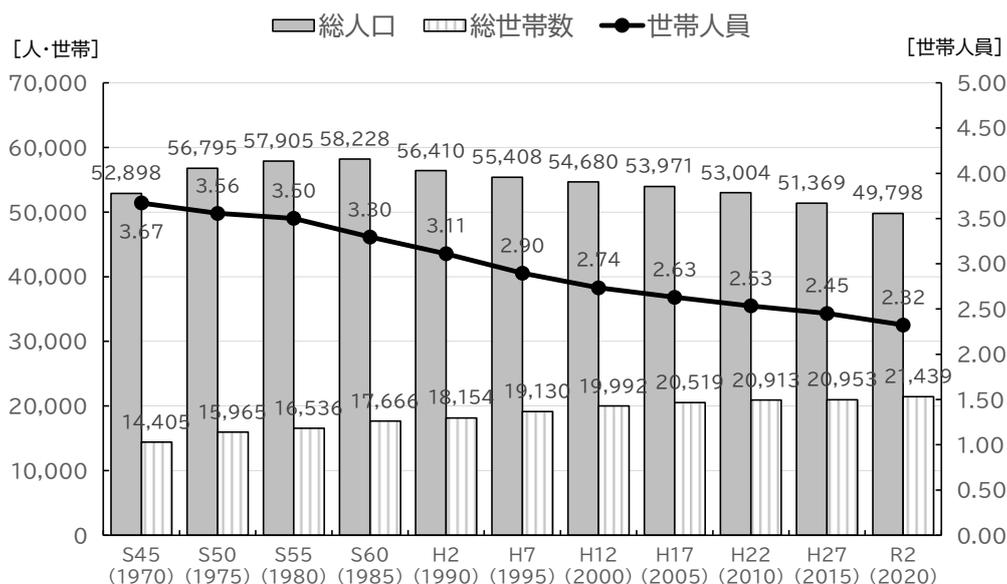
第2章 光市の住宅事情

2-1 住宅等の動向

(1) 人口・世帯

本市の人口は増加が続いていましたが、昭和 60 年頃をピークに減少に転じており、人口減少社会が国全体より早く到来しています。一方で、世帯数については増加が続いており、それに伴い世帯人員は減少して、平成 7 年以降は 1 世帯あたり 3 人を下回っています。

[人口・世帯の推移]

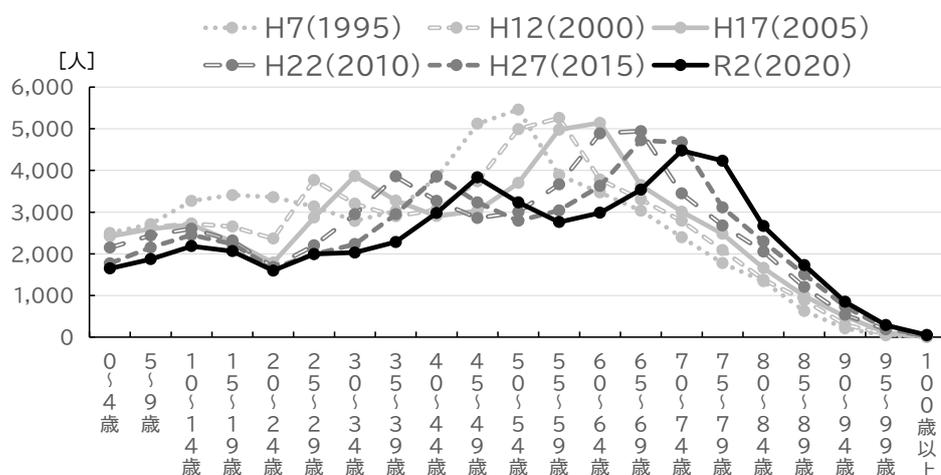


資料：国勢調査(総務省)

(2) 年齢別人口

5 歳階級別に人口を見ると、令和 2 年時点で 45～49 歳付近と 70～74 歳付近の階級に山があります。これらの山は年々高齢傾向に推移しており、市全体で高齢化が進んでいます。

[年齢別人口の推移]



資料：国勢調査(総務省)

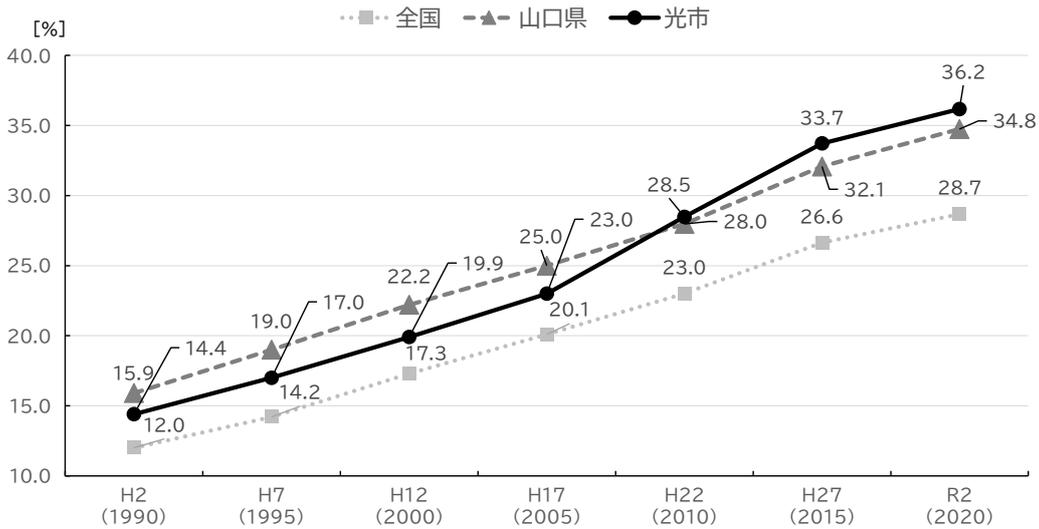
(3) 高齢者

高齢化率は増加が続いており、令和2年においては約36.2%となっています。

全国の値を上回る状況が続いていますが、平成22年には初めて山口県の値も上回り、急激な高齢化が進んでいます。

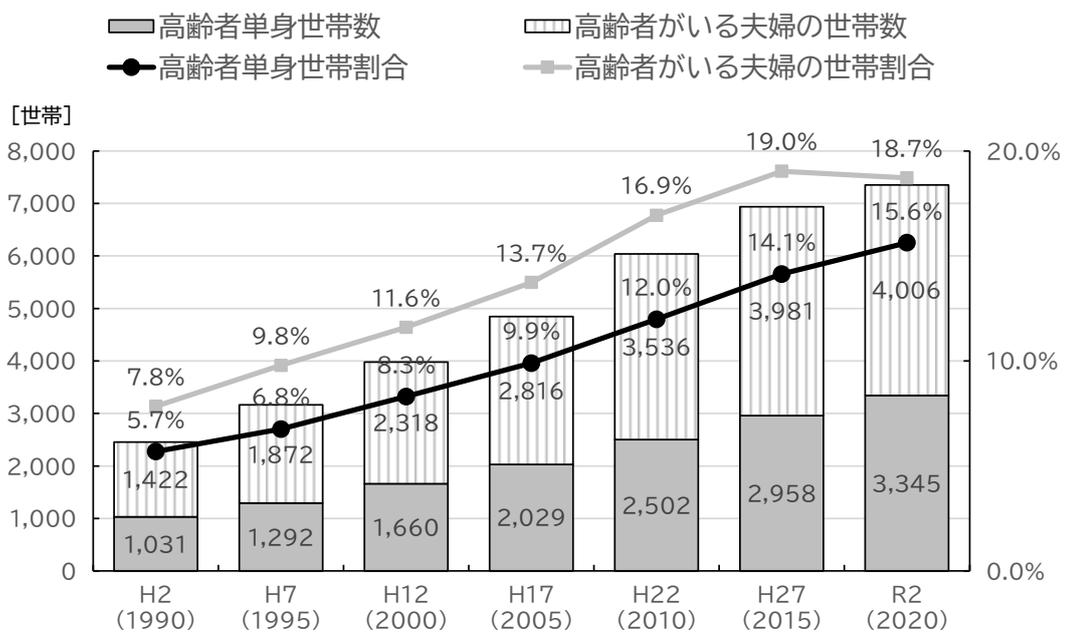
また、高齢者の単身世帯や高齢者がいる夫婦世帯も年々増加しており、令和2年では一般世帯数に対する割合が、高齢者の単身世帯で15.6%、高齢者がいる夫婦世帯で18.7%となり、合わせると34.3%（約3世帯に1世帯）が高齢者単身または高齢者がいる夫婦世帯となっています。

[高齢化率の推移]



資料：国勢調査(総務省)

[高齢者世帯の推移]



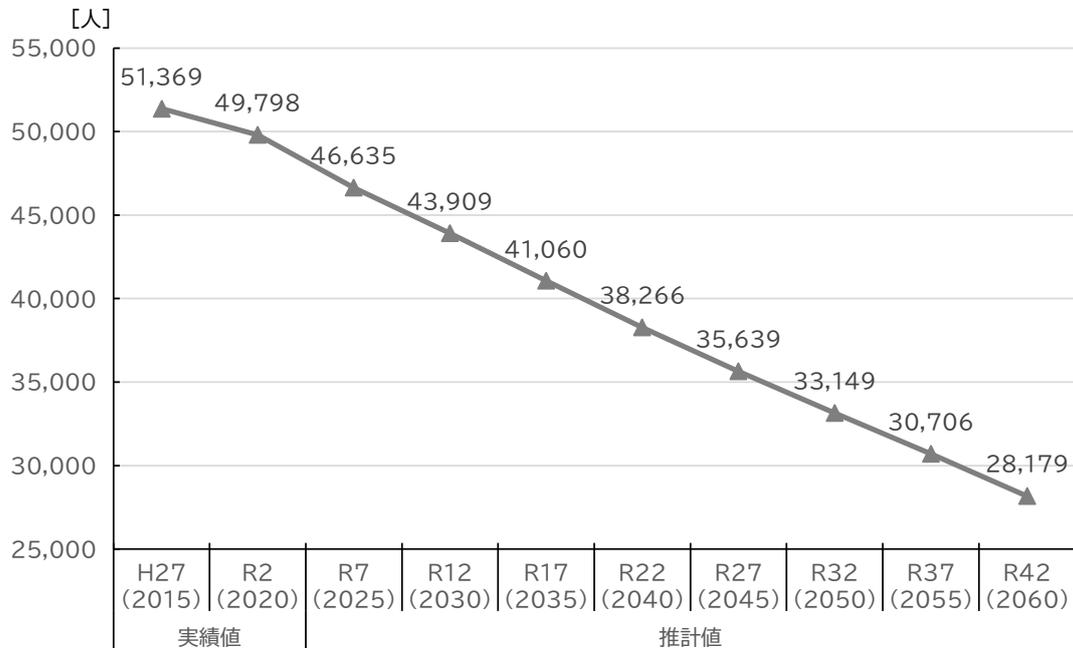
資料：国勢調査(総務省)

(4) 将来人口

日本の地域別将来推計人口(平成 30(2018)年推計：国立社会保障・人口問題研究所)に準拠した推計によると、今後も人口減少がさらに続き、約 10 年後の令和 12 年には 43,909 人になると推計されています。

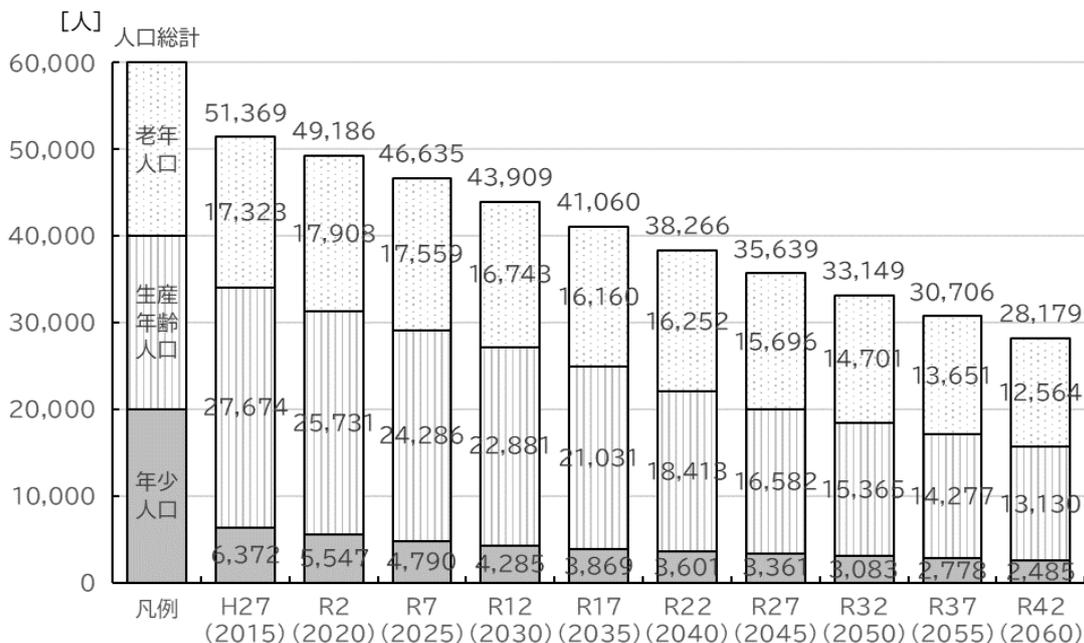
また、年齢別では、少子高齢化がますます進むことが予想されています。

[人口推計]



資料：社人研「日本の地域別将来推計人口(平成 30 年推計)」準拠

[年齢 3 区分別人口割合の推計値]

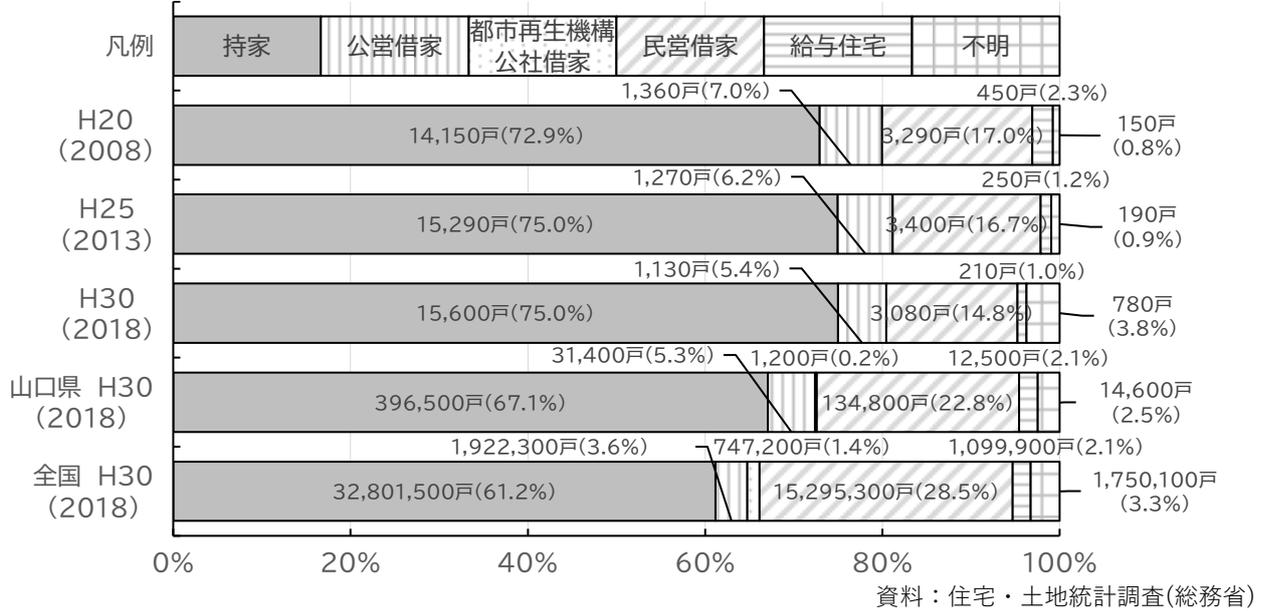


資料：社人研「日本の地域別将来推計人口(平成 30 年推計)」準拠

(5) 住宅の所有関係

本市の持家割合は、平成 30 年で 75.0%であり、全国・山口県と比較して高い割合となっています。公営借家の割合は、平成 30 年で 5.4%であり、全国・山口県と比較して高い割合となっています。民営借家の割合は、平成 30 年で 14.8%であり、全国・山口県と比較して低い割合となっています。

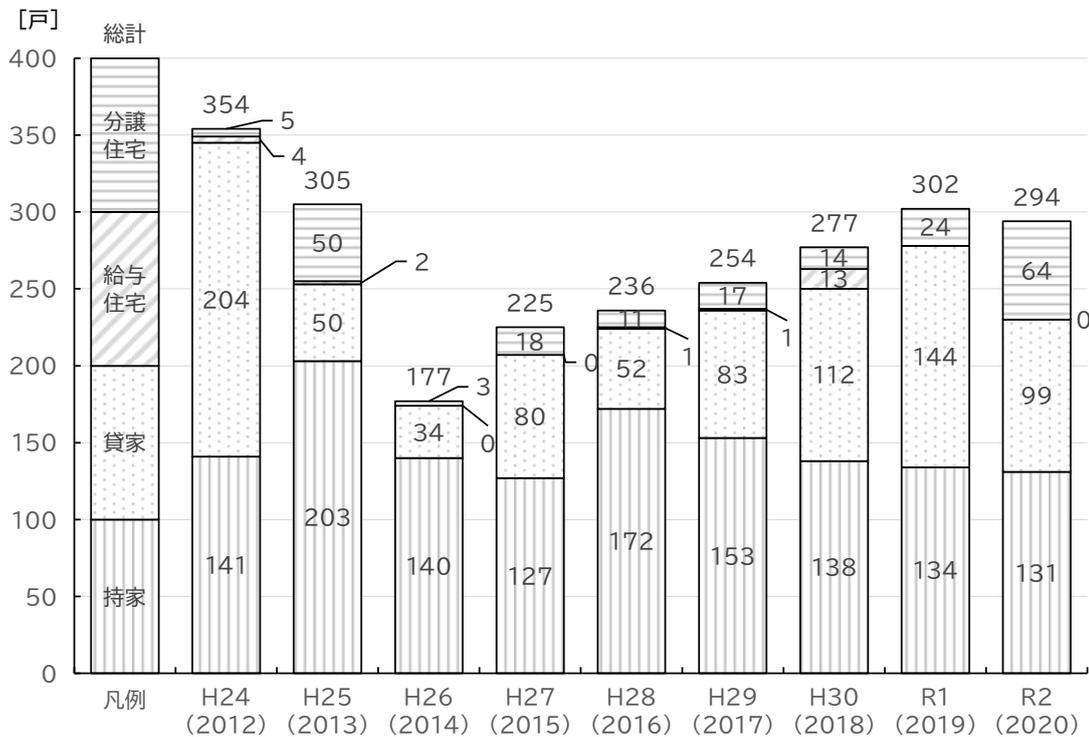
[住宅の所有関係別戸数割合]



(6) 住宅の建設動向

持家と貸家の建設が主となっており、全体の建設動向は、平成 26 年から上昇傾向にあります。

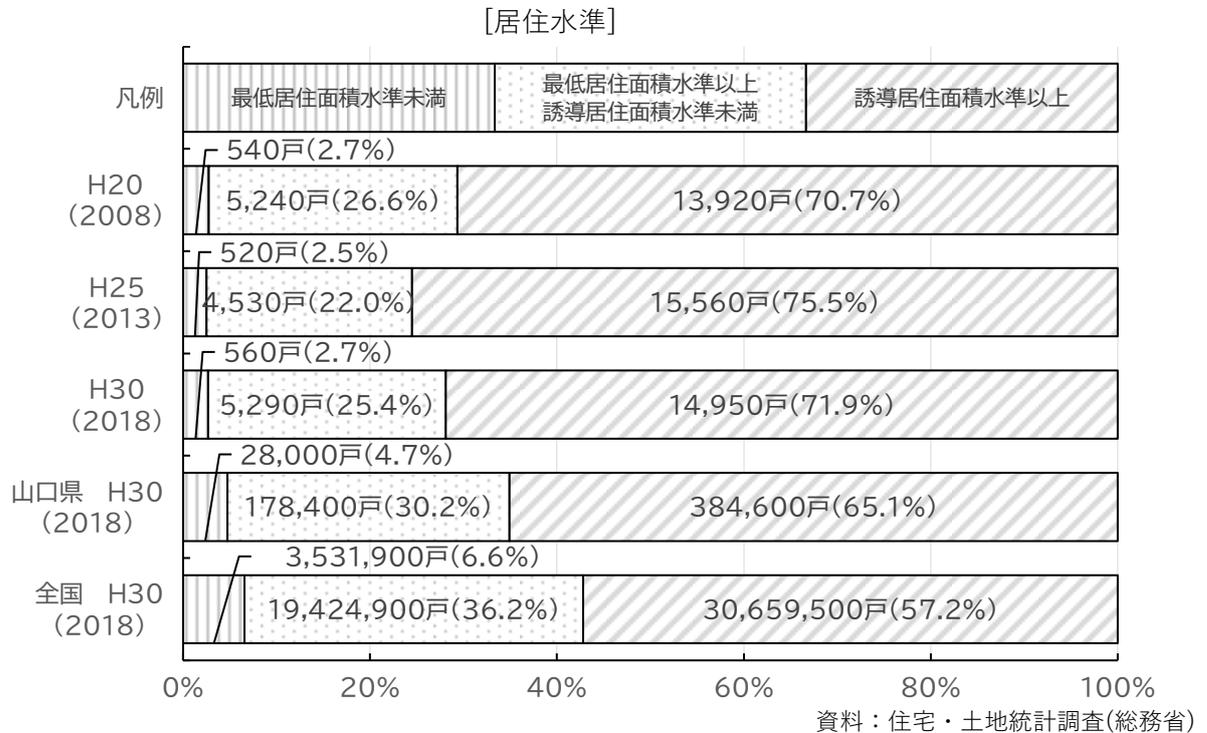
[新設住宅の戸数推移]



資料：建築着工統計調査(住宅着工統計)

(7) 居住水準

最低居住面積水準未達の世帯数は横ばいであり、全国・山口県と比較し、低い割合となっています。また、誘導居住面積水準以上は、平成 30 年で 71.9%であり、全国・山口県と比較し、高い割合となっています。



[参考：住生活基本計画(全国計画)における誘導居住面積水準及び最低居住面積水準]

		世帯人数別の住戸専用面積(例) (単位：㎡)			
		単身	2人	3人	4人
誘導居住 面積水準	一般型	55	75 【75】	100 【87.5】	125 【112.5】
	都市居住型	40	55 【55】	75 【65】	95 【85】
最低居住面積水準		25	30 【30】	40 【35】	50 【45】

※ 【 】内は、3～5歳児が1名いる場合

2-2 市営住宅の現況

(1) 管理戸数

本市は、公営住宅 1,151 戸(95.7%)、改良住宅 40 戸(3.3%)、特定公共賃貸住宅 12 戸(1.0%)の合計 1,203 戸の市営住宅を管理しています。

[管理戸数]

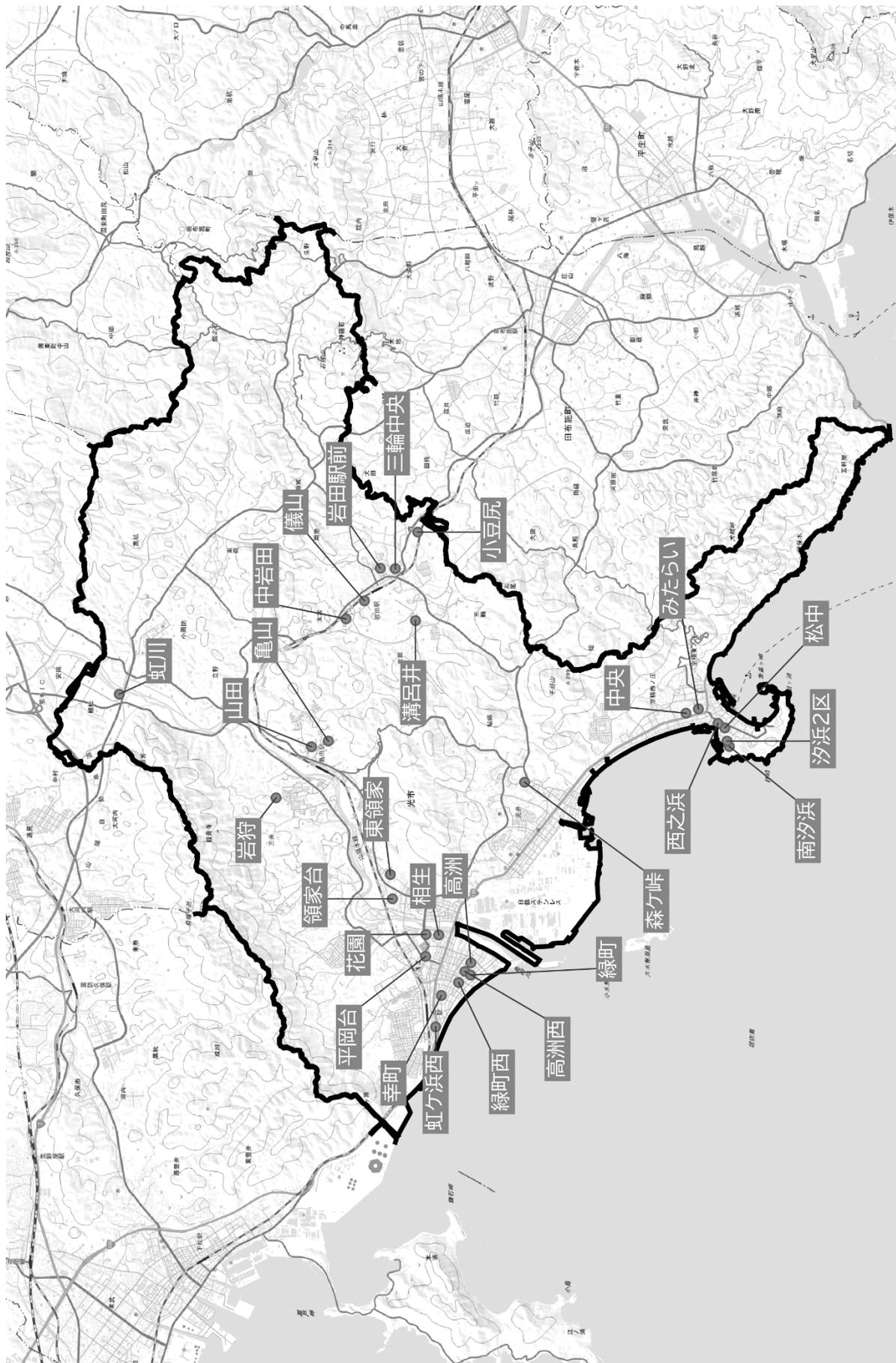
地区	管理戸数						
	総計	公営住宅		改良住宅		特定公共賃貸住宅	
室 積	245	245	100.0%	0	0.0%	0	0.0%
光 井	50	50	100.0%	0	0.0%	0	0.0%
島 田	125	113	90.4%	0	0.0%	12	9.6%
浅 江	372	364	97.8%	8	2.2%	0	0.0%
上 島 田	85	85	100.0%	0	0.0%	0	0.0%
三 井	102	102	100.0%	0	0.0%	0	0.0%
周 防	6	6	100.0%	0	0.0%	0	0.0%
大 和	218	186	85.3%	32	14.7%	0	0.0%
総 計	1,203	1,151	95.7%	40	3.3%	12	1.0%

公 営 住 宅 : 公営住宅法第 2 条に規定される、地方公共団体が、建設、買取り又は借上げを行い、低額所得者に賃貸し、又は転貸するための住宅及びその附帯施設で、この法律の規定による国の補助に係るものをいう。

改 良 住 宅 : 住宅地区改良法に基づき、老朽化した木造等の建築物が密集する地域において、地方自治体が土地、建物を買取り、新たな住宅に建て替えた後に、元の住民に低額で貸与している住宅。

特定公共賃貸住宅 : 特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律に基づき、地方自治体が建設・管理する中堅所得者層の世帯を対象とした住宅。

[市営住宅位置図]



※作成にあたりベース図として
地理院ダイアル(国土地理院)を使用

5 km

2.5



0

光市営住宅位置図

[市営住宅・団地一覧]

種別	建設地	団地名	住棟番号	構造	階数	管理戸数	建設年度
公営	室積	南汐浜	6・7号室	簡平	1	2	S39
公営	室積	南汐浜	8～13号室	簡平	1	6	S39
公営	室積	汐浜2区		中耐	4	24	S42
公営	室積	松中	1～4号室	簡二	2	4	S42
公営	室積	松中	5・6・23～26号室	簡二	2	6	S42
公営	室積	松中	7～10号室	簡二	2	4	S40
公営	室積	松中	11～16号室	簡二	2	6	S40
公営	室積	松中	17～22号室	簡二	2	6	S40
公営	室積	松中	27～32号室	簡二	2	6	S41
公営	室積	松中	33～38号室	簡二	2	6	S41
公営	室積	松中	39～44号室	簡二	2	6	S41
公営	室積	松中	45～48・50～53号室	簡二	2	8	S42
公営	室積	松中	54～57号室	簡二	2	4	S42
公営	室積	松中	58～65号室	簡二	2	8	S42
公営	室積	松中	66～73号室	簡二	2	8	S42
公営	室積	松中	74～79号室	簡二	2	6	S41
公営	室積	松中	80～85号室	簡二	2	6	S40
公営	室積	松中	86～91号室	簡二	2	6	S40
公営	室積	松中	92～97号室	簡二	2	6	S41
公営	室積	松中	98～101号室	簡二	2	4	S41
公営	室積	松中	102～108号室	簡二	2	7	S41
公営	室積	松中	109～114号室	簡二	2	6	S41
公営	室積	松中	115～120号室	簡二	2	6	S41
公営	室積	松中	121～124号室	簡二	2	4	S43
公営	室積	西之浜	1～6号室	簡二	2	6	S45
公営	室積	西之浜	7～14号室	簡二	2	8	S45
公営	室積	みたらい	1号棟	中耐	4	24	S42
公営	室積	みたらい	2号棟	中耐	4	24	S43
公営	室積	みたらい	3号棟	中耐	4	16	S44
公営	室積	中央	1～8号室	低耐	2	8	H1
公営	室積	中央	9～12号室	低耐	2	4	H1
公営	光井	森ヶ峠	1号棟	中耐	5	20	S47
公営	光井	森ヶ峠	2号棟	中耐	5	30	S47
公営	島田	東領家	1・2号室	簡二	2	2	S40
公営	島田	東領家	3～10号室	簡二	2	8	S40
公営	島田	東領家	11・12号室	簡平	1	2	S40
公営	島田	東領家	13～19号室	簡二	2	7	S40

種別	建設地	団地名	住棟番号	構造	階数	管理戸数	建設年度
公営	島田	東領家	20～25号室	簡平	1	6	S40
公営	島田	東領家	26・27号室	簡平	1	2	S41
公営	島田	東領家	28～31号室	簡平	1	4	S41
公営	島田	領家台	1号棟	中耐	3	12	H5
公営	島田	領家台	2号棟	中耐	3	12	H5
公営	島田	領家台	3号棟	中耐	2	8	H5
公営	島田	領家台	4号棟	中耐	2	8	H5
公営	島田	領家台	5号棟	中耐	3	12	H6
公営	島田	領家台	6号棟	中耐	3	12	H6
公営	島田	領家台	7号棟	中耐	3	18	H6
特公賃	島田	領家台(特公賃)	8号棟	中耐	3	12	H7
公営	浅江	相生	1号棟	中耐	4	16	S49
公営	浅江	相生	2号棟	中耐	4	24	S50
公営	浅江	相生	3号棟	中耐	4	16	S51
公営	浅江	相生	4号棟	中耐	4	16	S53
公営	浅江	花園		中耐	3	18	H8
公営	浅江	平岡台		中耐	4	36	H15
改良	浅江	高洲(改良)	1号棟	中耐	4	8	S49
公営	浅江	高洲	2号棟	中耐	4	24	S49
公営	浅江	高洲西		中耐	4	16	S46
公営	浅江	緑町	1号棟	中耐	4	24	S59
公営	浅江	緑町	2号棟	中耐	4	24	S60
公営	浅江	緑町	3号棟	中耐	4	28	H16
公営	浅江	緑町	3号棟	中耐	4	20	H18
公営	浅江	緑町	4号棟	中耐	3	18	H19
公営	浅江	緑町	5号棟	中耐	3	18	H21
公営	浅江	緑町西		中耐	4	16	S52
公営	浅江	幸町	1～4号室	簡二	2	4	S40
公営	浅江	幸町	5～10号室	簡二	2	6	S40
公営	浅江	幸町	11～18号室	簡二	2	8	S41
公営	浅江	幸町	19～22号室	簡二	2	4	S40
公営	浅江	幸町	23～28号室	簡二	2	6	S41
公営	浅江	幸町	29～36号室	簡二	2	8	S42
公営	浅江	幸町	37～42号室	簡二	2	6	S40
公営	浅江	虹ヶ浜西	1・2号室	簡二	2	2	S62
公営	浅江	虹ヶ浜西	3・4号室	簡二	2	2	S62
公営	浅江	虹ヶ浜西	5・6号室	簡二	2	2	S62
公営	浅江	虹ヶ浜西	7・8号室	簡二	2	2	S62

種別	建設地	団地名	住棟番号	構造	階数	管理戸数	建設年度
公営	上島田	山田	1・2号室	簡平	1	2	S42
公営	上島田	山田	3～6号室	簡平	1	4	S42
公営	上島田	山田	7～12号室	簡平	1	6	S43
公営	上島田	山田	13・14号室	簡平	1	2	S43
公営	上島田	山田	15～20号室	簡平	1	6	S43
公営	上島田	山田	21～24号室	簡平	1	4	S43
公営	上島田	山田	25・26・28号室	簡平	1	3	S43
公営	上島田	山田	29～32号室	簡平	1	4	S43
公営	上島田	山田	33～36号室	簡平	1	4	S44
公営	上島田	山田	37～40号室	簡平	1	4	S43
公営	上島田	山田	41～44号室	簡二	2	4	S43
公営	上島田	山田	45～52号室	簡二	2	8	S43
公営	上島田	亀山	101～106号室	簡二	2	6	S44
公営	上島田	亀山	107～109号室	簡平	1	3	S45
公営	上島田	亀山	111～116号室	簡二	2	6	S44
公営	上島田	亀山	117～119号室	簡平	1	3	S45
公営	上島田	亀山	121～124号室	簡平	1	4	S44
公営	上島田	亀山	125～128号室	簡平	1	4	S44
公営	上島田	亀山	129～132号室	簡平	1	4	S44
公営	上島田	亀山	141～144号室	簡平	1	4	S45
公営	三井	岩狩	1～4号室	簡二	2	4	S45
公営	三井	岩狩	5～8号室	簡二	2	4	S45
公営	三井	岩狩	9～12号室	簡二	2	4	S45
公営	三井	岩狩	13～18号室	簡二	2	6	S45
公営	三井	岩狩	19～24号室	簡二	2	6	S45
公営	三井	岩狩	25～30号室	簡二	2	6	S45
公営	三井	岩狩	31～36号室	簡二	2	6	S45
公営	三井	岩狩	37～44号室	簡二	2	8	S45
公営	三井	岩狩	51～54号室	簡二	2	4	S48
公営	三井	岩狩	55～60号室	簡二	2	6	S46
公営	三井	岩狩	65～70号室	簡二	2	6	S46
公営	三井	岩狩	71～76号室	簡二	2	6	S46
公営	三井	岩狩	77～80号室	簡二	2	4	S47
公営	三井	岩狩	81～88号室	簡二	2	8	S46
公営	三井	岩狩	89～96号室	簡二	2	8	S46
公営	三井	岩狩	97～104号室	簡二	2	8	S46
公営	三井	岩狩	105～112号室	簡二	2	8	S46
公営	周防	虹川	1・2号室	簡平	1	2	S47

種別	建設地	団地名	住棟番号	構造	階数	管理戸数	建設年度
公営	周防	虹川	3～6号室	簡平	1	4	S47
公営	大和	三輪中央	1号室	木造	1	1	S45
公営	大和	三輪中央	2号室	木造	1	1	S45
公営	大和	三輪中央	4号室	木造	1	1	S45
公営	大和	三輪中央	5号室	木造	1	1	S45
改良	大和	三輪中央(改良)	6・7号室	簡二	2	2	S48
改良	大和	三輪中央(改良)	8・9号室	簡二	2	2	S48
改良	大和	三輪中央(改良)	10・11号室	簡二	2	2	S48
改良	大和	三輪中央(改良)	12・13号室	簡二	2	2	S50
改良	大和	三輪中央(改良)	14・15号室	簡二	2	2	S50
改良	大和	三輪中央(改良)	16・17号室	簡二	2	2	S50
改良	大和	三輪中央(改良)	18・19号室	簡二	2	2	S49
改良	大和	三輪中央(改良)	20・21号室	簡二	2	2	S50
改良	大和	三輪中央(改良)	22・23号室	簡二	2	2	S51
改良	大和	三輪中央(改良)	24・25号室	簡二	2	2	S51
改良	大和	三輪中央(改良)	26・27号室	簡二	2	2	S53
改良	大和	三輪中央(改良)	28・29号室	簡二	2	2	S53
改良	大和	三輪中央(改良)	30・31号室	簡二	2	2	S53
改良	大和	三輪中央(改良)	32・33号室	簡二	2	2	S53
改良	大和	三輪中央(改良)	34・35号室	簡二	2	2	S55
改良	大和	三輪中央(改良)	36・37号室	簡平	1	2	S55
公営	大和	溝呂井	1～4号室	簡平	1	4	S46
公営	大和	溝呂井	5・6号室	簡平	1	2	S46
公営	大和	溝呂井	7・8号室	簡平	1	2	S46
公営	大和	溝呂井	9・10号室	簡平	1	2	S46
公営	大和	溝呂井	11・12号室	簡平	1	2	S47
公営	大和	溝呂井	13・14号室	簡平	1	2	S47
公営	大和	溝呂井	15・16号室	簡平	1	2	S47
公営	大和	溝呂井	17・18号室	簡二	2	2	S47
公営	大和	溝呂井	19・20号室	簡二	2	2	S47
公営	大和	溝呂井	21・22号室	簡二	2	2	S47
公営	大和	溝呂井	23・24号室	簡二	2	2	S47
公営	大和	小豆尻	1・2号室	簡二	2	2	S48
公営	大和	小豆尻	3～8号室	簡二	2	6	S48
公営	大和	小豆尻	9～14号室	簡二	2	6	S48
公営	大和	小豆尻	15～20号室	簡二	2	6	S48
公営	大和	小豆尻	21～24号室	簡二	2	4	S51
公営	大和	小豆尻	25～28号室	簡二	2	4	S50

種別	建設地	団地名	住棟番号	構造	階数	管理戸数	建設年度
公営	大和	小豆尻	29～32号室	簡二	2	4	S50
公営	大和	小豆尻	33～38号室	簡二	2	6	S51
公営	大和	小豆尻	39～44号室	簡二	2	6	S50
公営	大和	小豆尻	45～50号室	簡二	2	6	S50
公営	大和	儀山	1号棟	中耐	4	24	S61
公営	大和	儀山	2号棟	中耐	4	16	S63
公営	大和	中岩田	1号棟	中耐	3	12	H2
公営	大和	中岩田	2号棟	中耐	3	12	H2
公営	大和	中岩田	3号棟	中耐	3	12	H3
公営	大和	中岩田	4号棟	中耐	3	12	H3
公営	大和	岩田駅前		中耐	4	20	R3

簡平：平屋の「簡易耐火構造^{※1}」の住宅

簡二：2階の「簡易耐火構造^{※1}」の住宅

木造：木造の住宅

低耐：2階までの「低層耐火構造^{※2}」の住宅

中耐：3階以上の「中層耐火構造^{※2}」の住宅

※1 公営住宅法施行令の一部を改正する政令(平成5年政令第209号)による改正前の公営住宅法施行令(昭和26年政令240号)第1条2号に定める構造。改正後は「準耐火構造」に改められた。

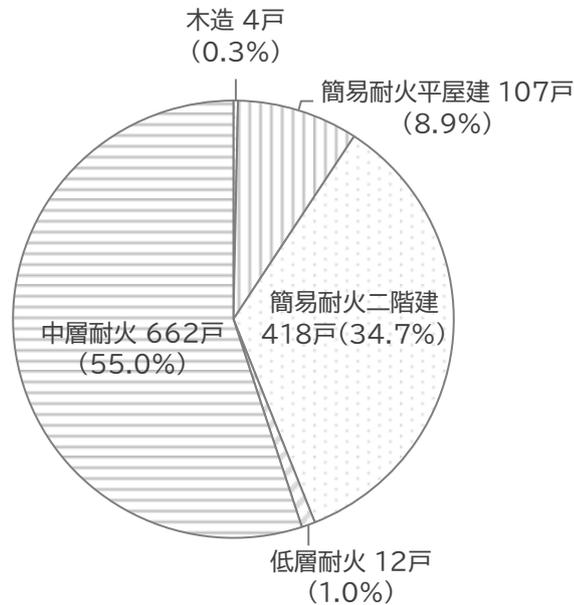
※2 「耐火構造」とは、公営住宅法施行令第1条により建築基準法第2条5号もしくは9号に定める住宅。

(2) 建物の状況

ア. 構造

全体では中層耐火(中耐)が662戸と最も多く、過半数を占めています。次いで簡易耐火二階建(簡二)、簡易耐火平屋建(簡平)となっており、低層耐火(低耐)と木造は少数です。

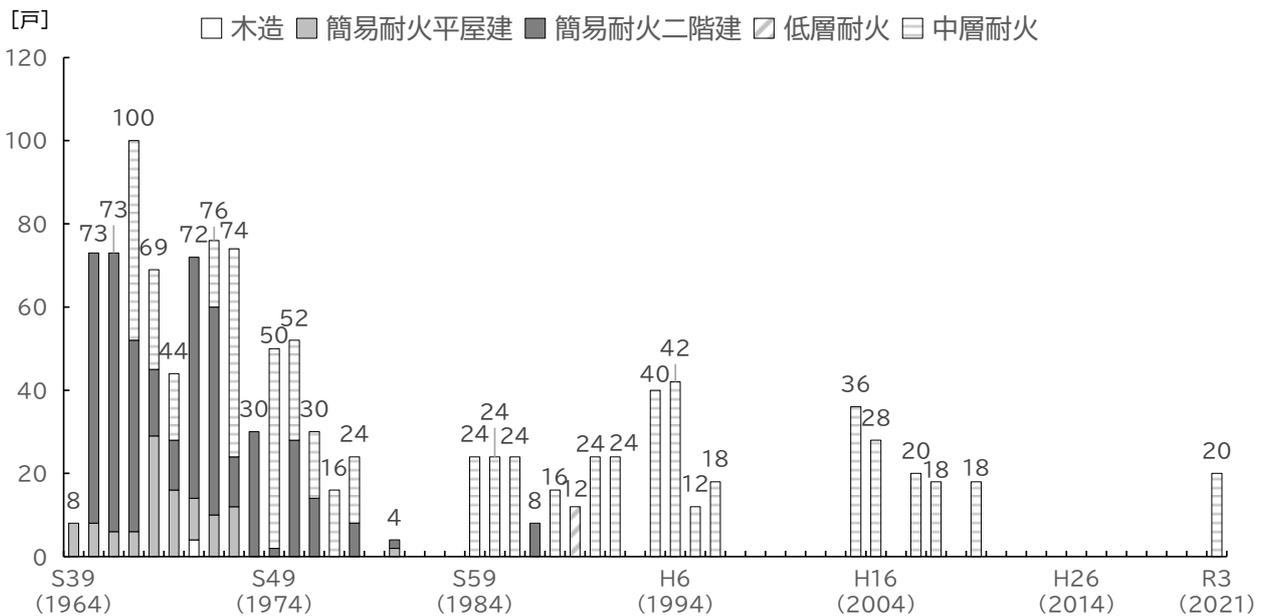
[構造]



イ. 建設年度

最も建設年度が古いのは昭和39年度に建設された簡平となっており、簡二とともに昭和40~50年代を中心に建設されていますが、近年では建設されていません。一方で、中耐は昭和40年代前半から近年にかけて建設されています。

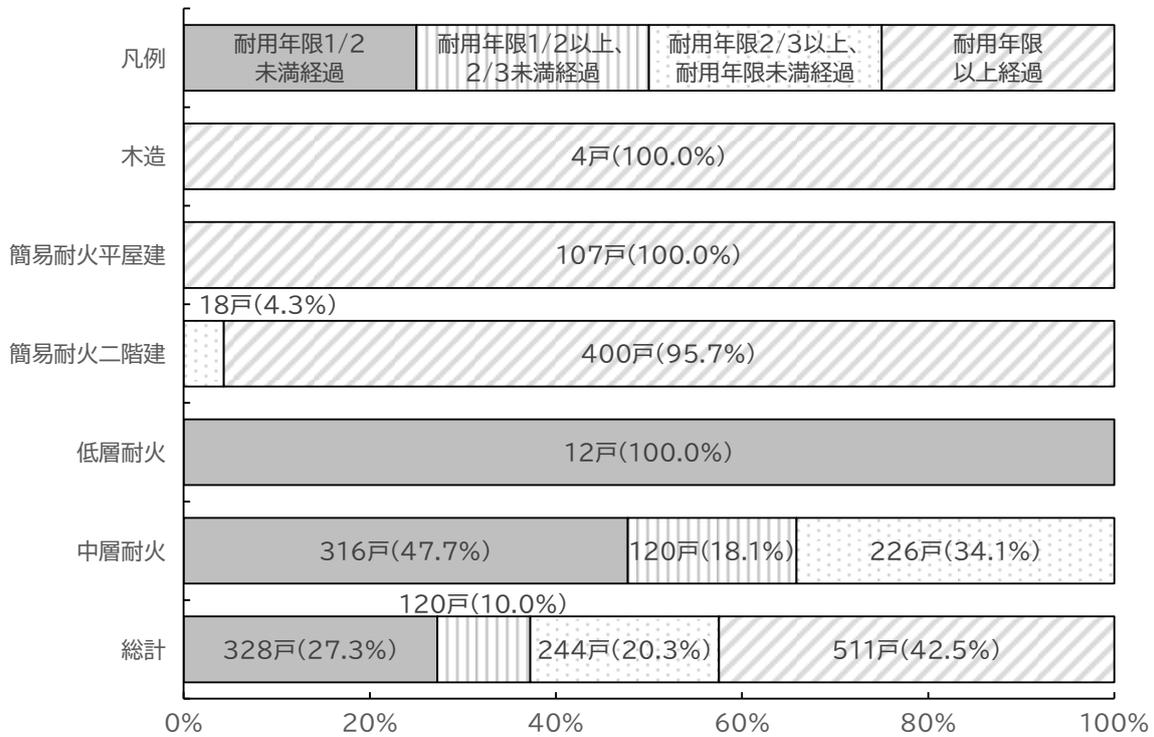
[構造および建設年度別管理戸数]



ウ. 耐用年限

全体で4割以上が耐用年限を超過しており、特に、耐用年限が30年の木造と簡平が全て耐用年限を超過しています。また、耐用年限が45年の簡二も9割以上が耐用年限を超過しています。耐用年限が70年の中耐は、過半数が耐用年限の1/2を超過しています。

[耐用年限の経過状況(令和4年4月1日時点)]



注：令和4年4月1日時点における経過状況を集計

[構造別耐用年限]

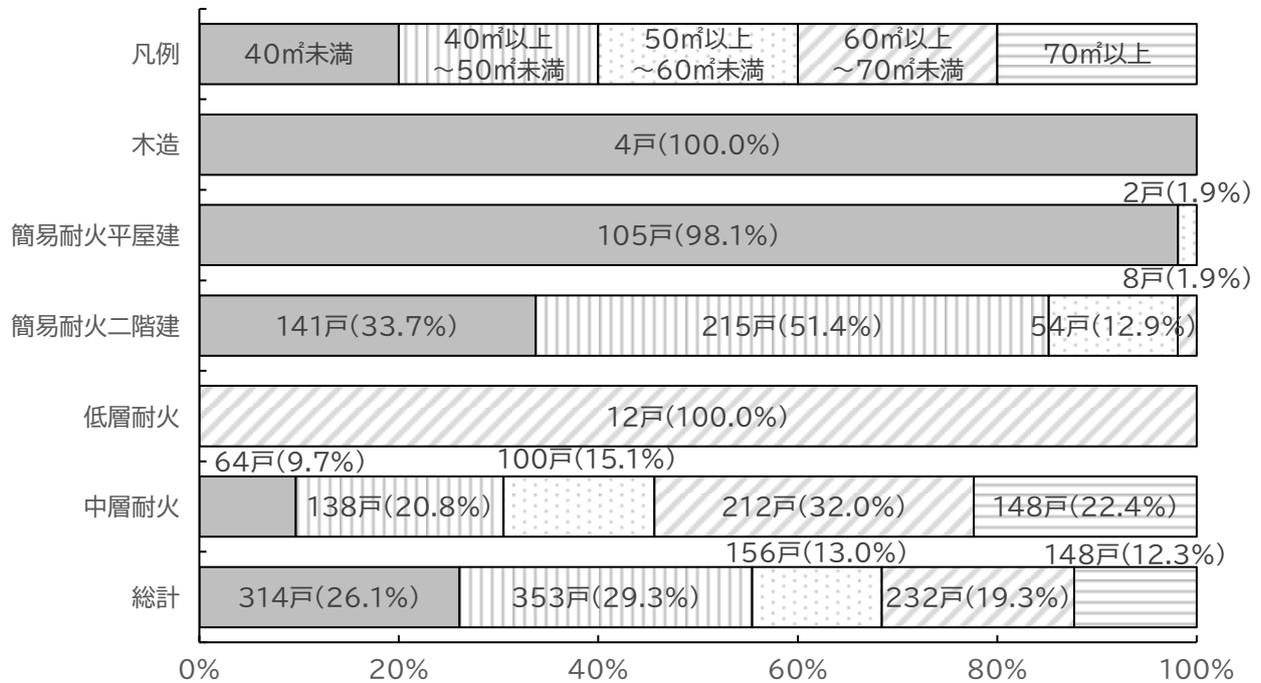
構造	木平・簡平	簡二(準耐火)	低耐・中耐
耐用年限	30年	45年	70年

資料：公営住宅法施行令第13条 / 公営住宅法の一部を改正する法律等の運用について(住宅局長通知：建設省住総発第一三五号)

エ. 住戸面積

住生活基本計画における3人世帯の最低居住面積水準である40㎡に満たない住戸が26.1%あり、木造と簡平は大半が40㎡未満となっています。また、4人世帯の最低居住面積水準である50㎡に満たない住戸が55.4%となっており、中耐の30.5%が50㎡未満となっています。

[住戸面積]



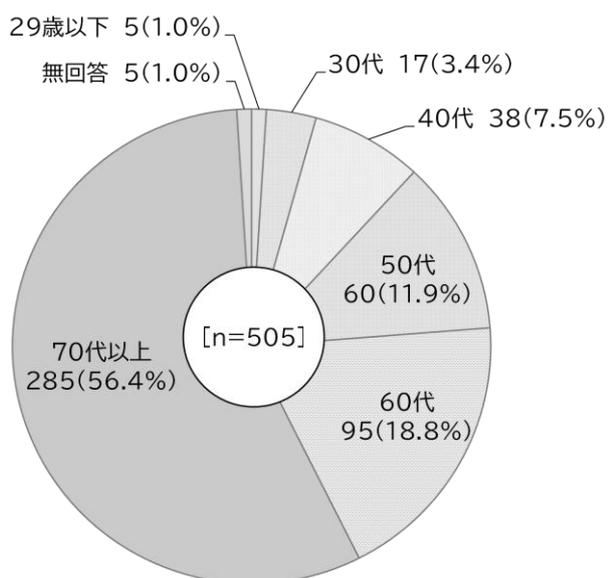
2-3 光市営住宅入居者意向調査

(1) 調査の概要

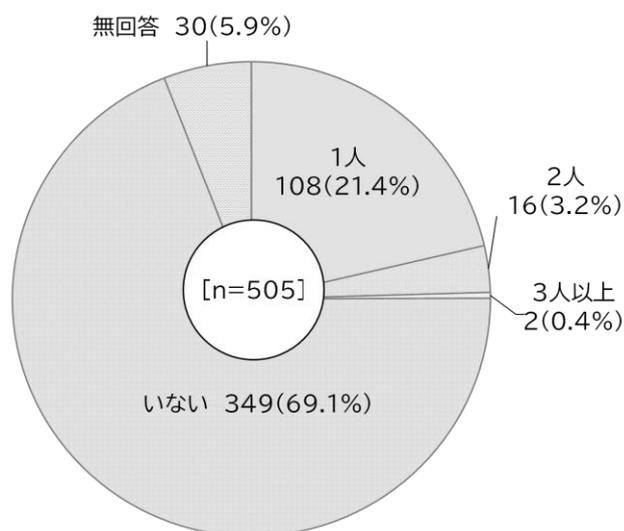
目的	市営住宅の状況、建替等について、入居者の視点で意向を把握し、改善事項や計画検討に役立てることを目的とします。
対象者	市営住宅全入居者 913 世帯
実施方法	郵送配布・回収
実施期間	令和 3 年 8 月 20 日～令和 3 年 8 月 30 日(回答締め切り)
配布・回収	配布：913 通 回収：505 通 回収率：55.3%

(2) 調査結果(抜粋)

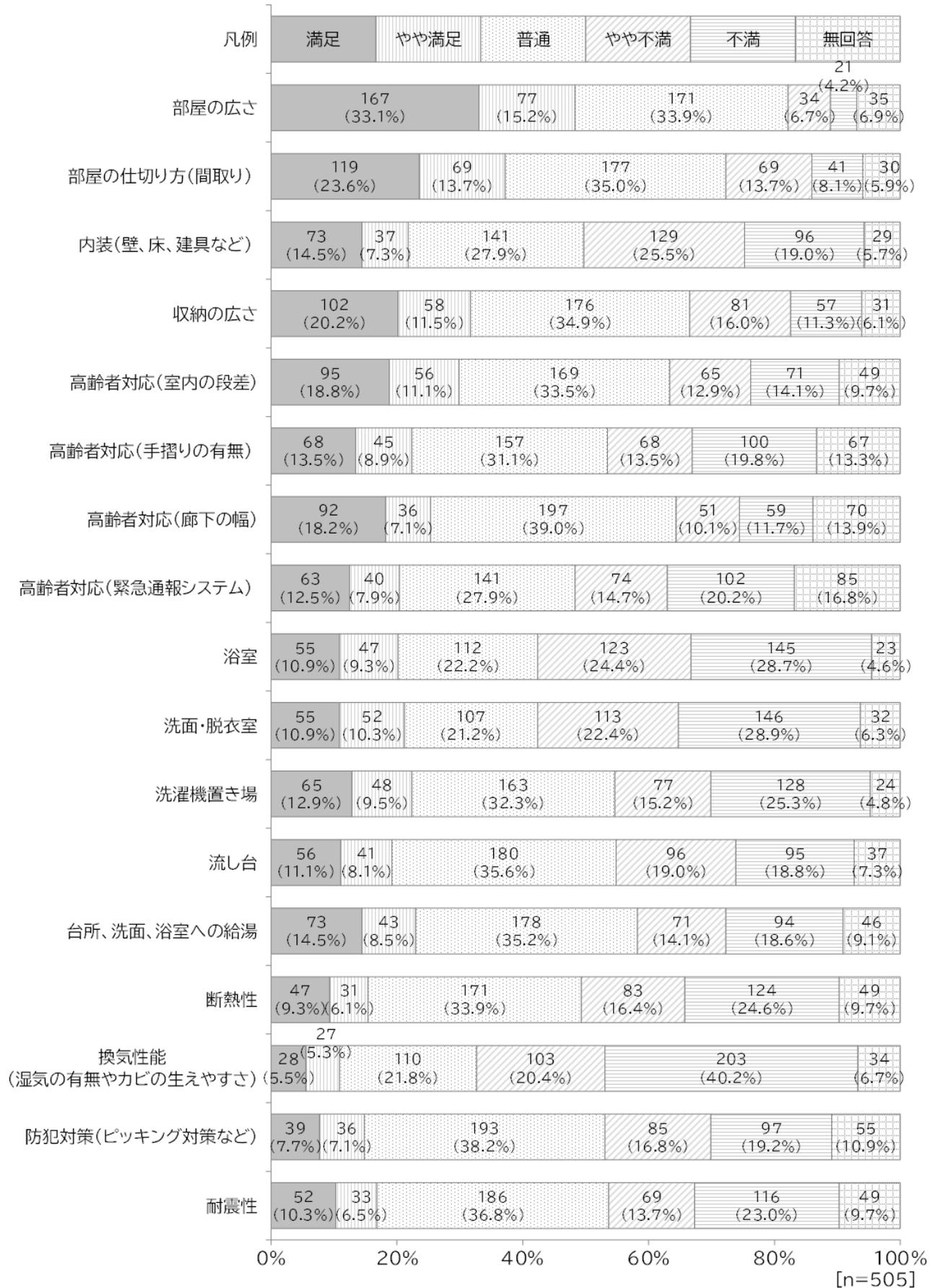
■回答者年齢



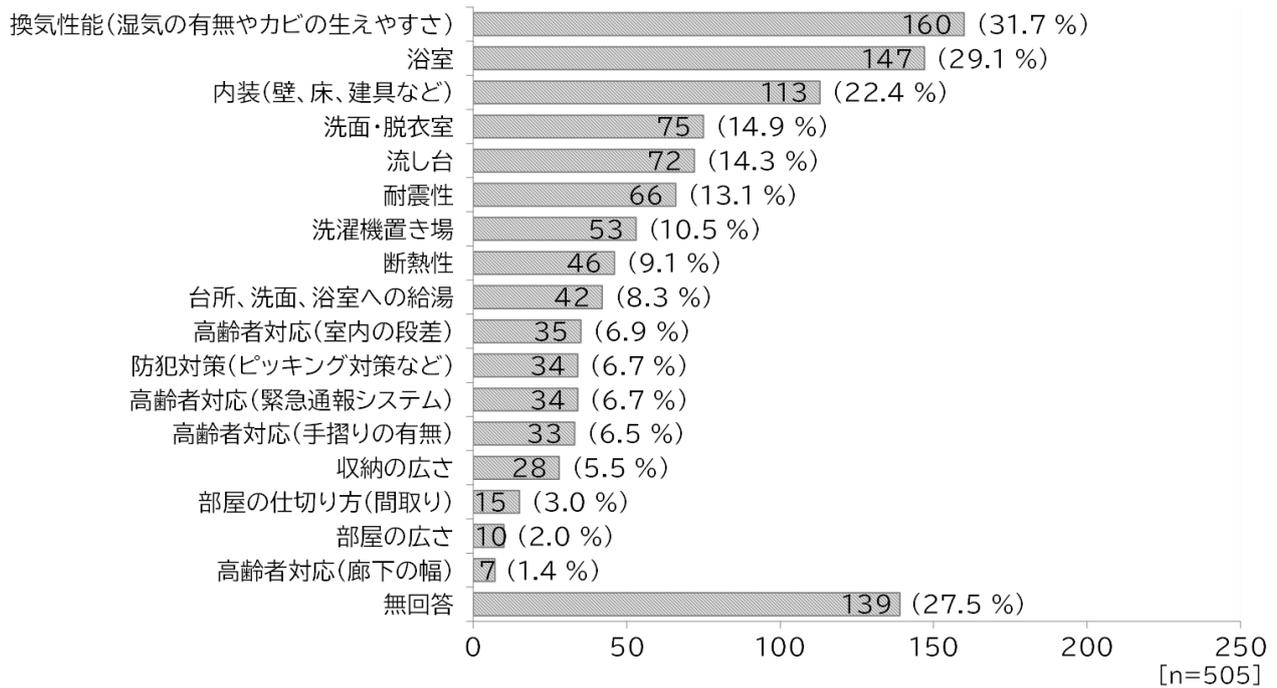
■世帯内の体の不自由な人数



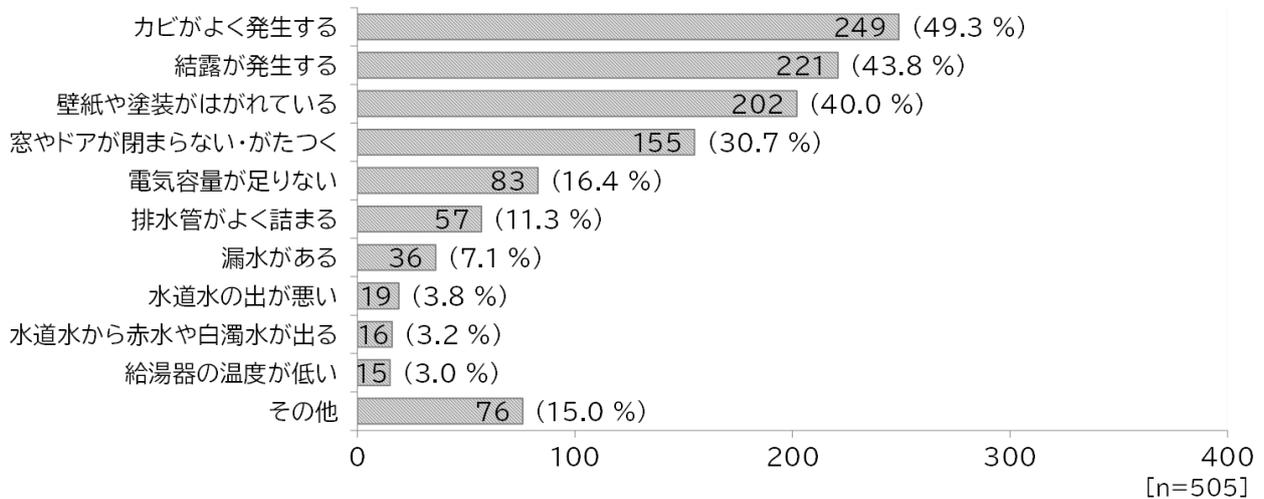
■「住宅」の満足度



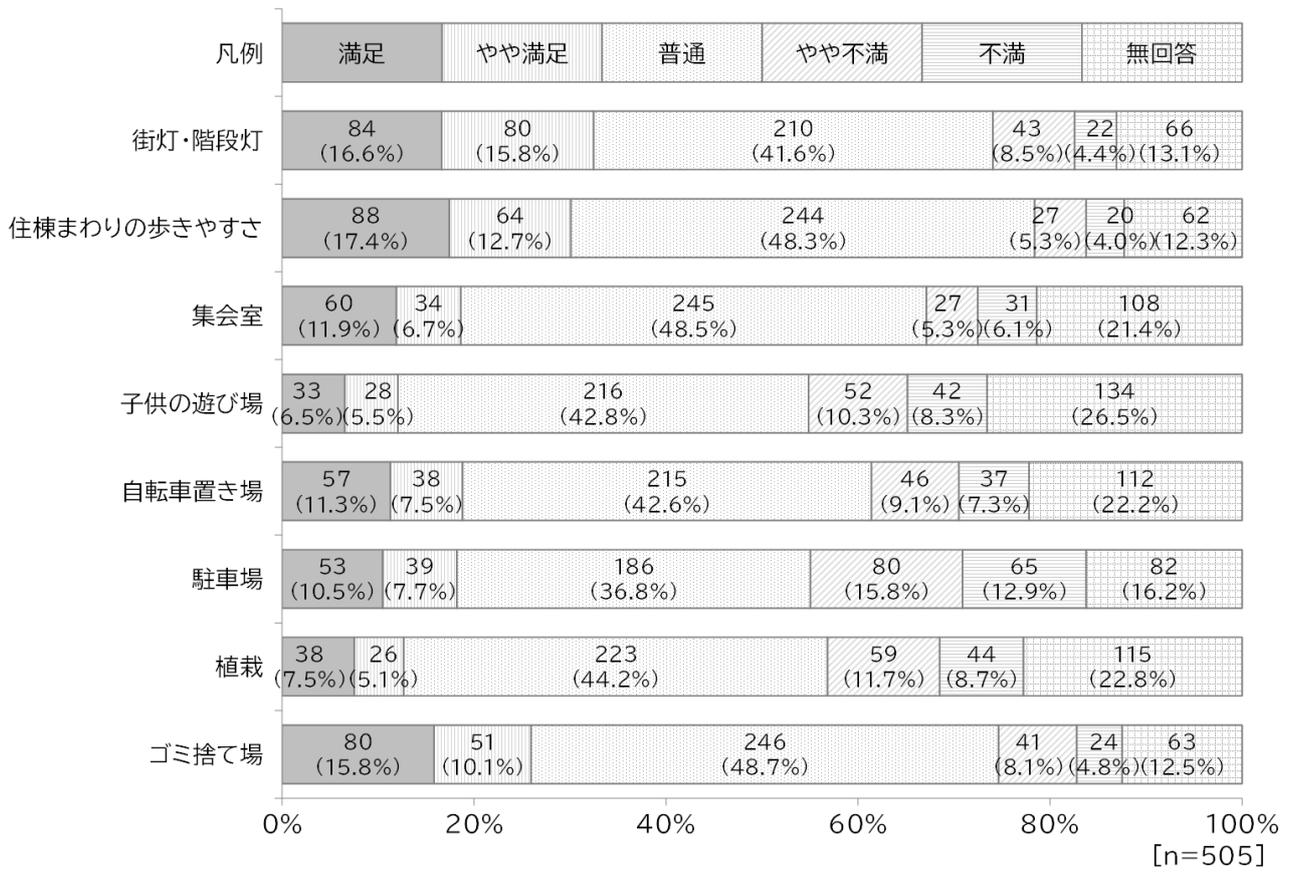
■住宅の改修が必要と思われる点 [3 つまで回答可]



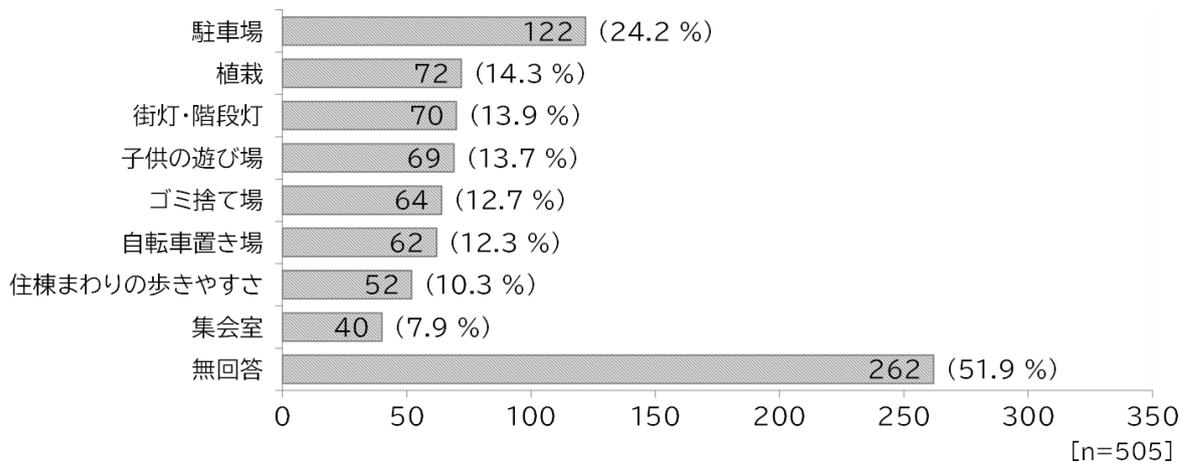
■住戸内の劣化・不具合・不都合 [あてはまるものすべて回答可]



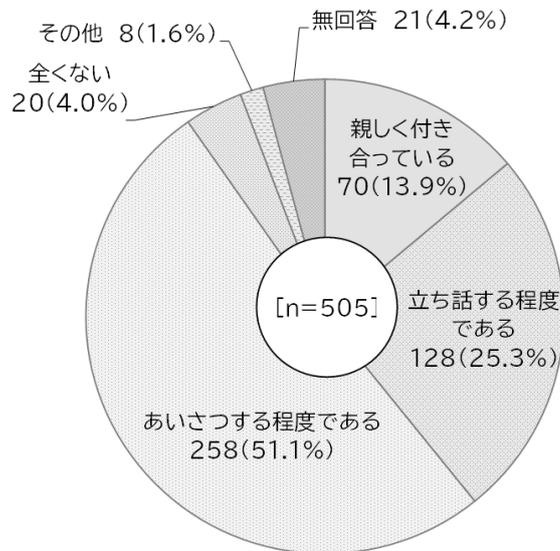
■「住宅周辺環境」の満足度と不満な点



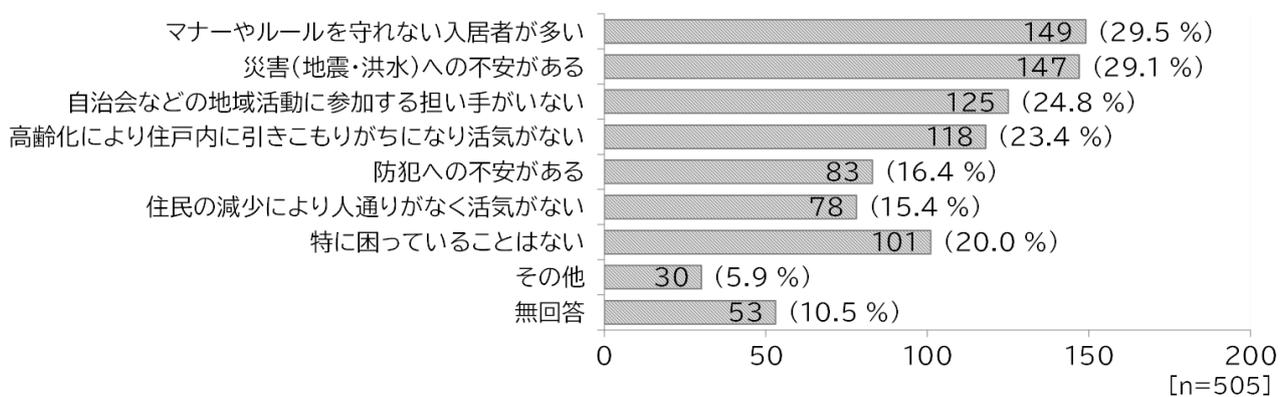
■住宅周辺環境の改修が必要と思われる点 [3 つまで回答可]



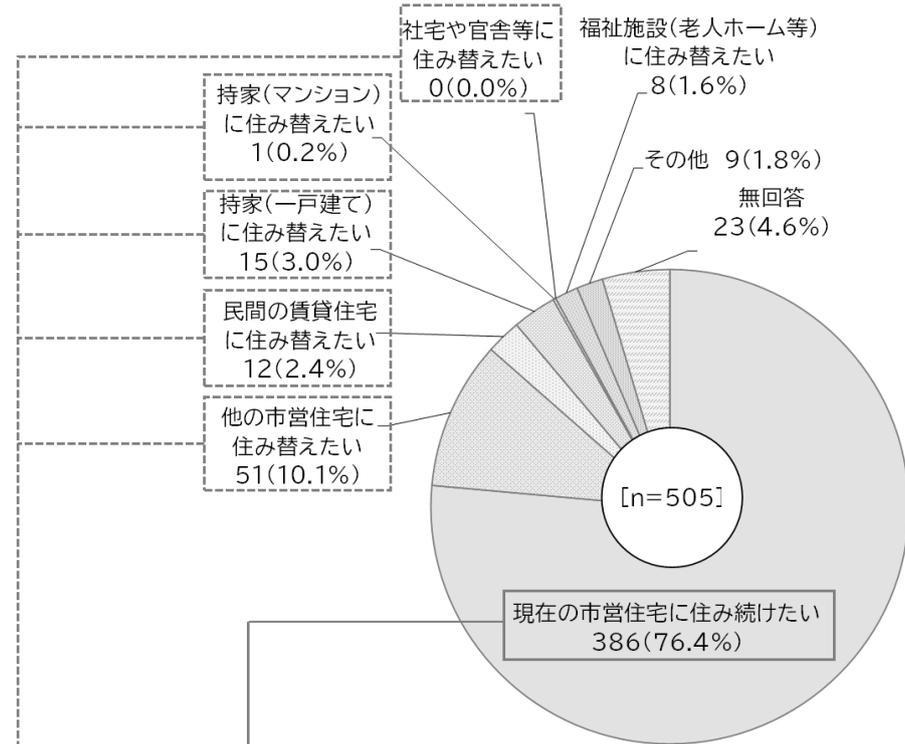
■団地内の近所付き合いの状況



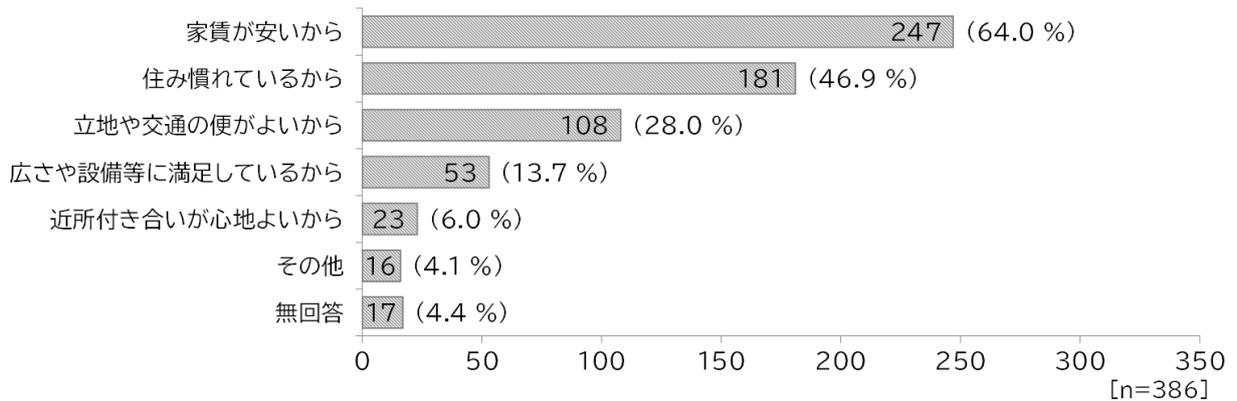
■団地内の生活での不安 [3 つまで回答可]



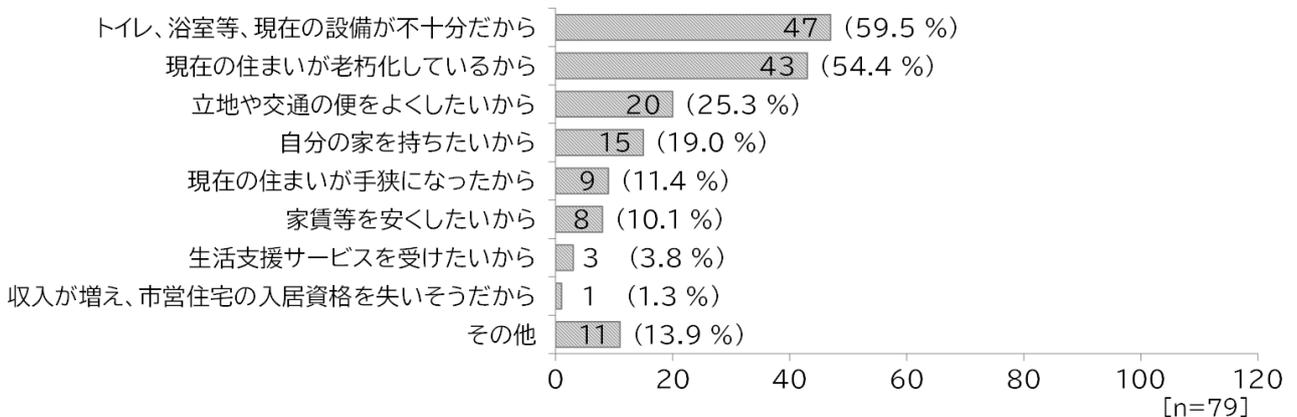
■将来の住まいの意向



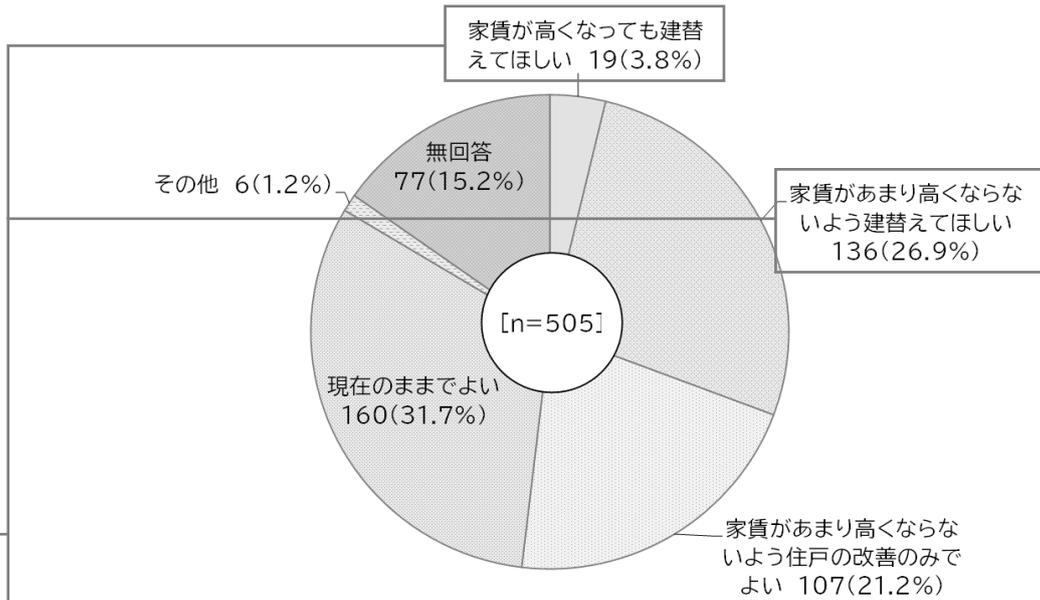
■現在の市営住宅に住み続けたい理由 [2 つまで回答可]



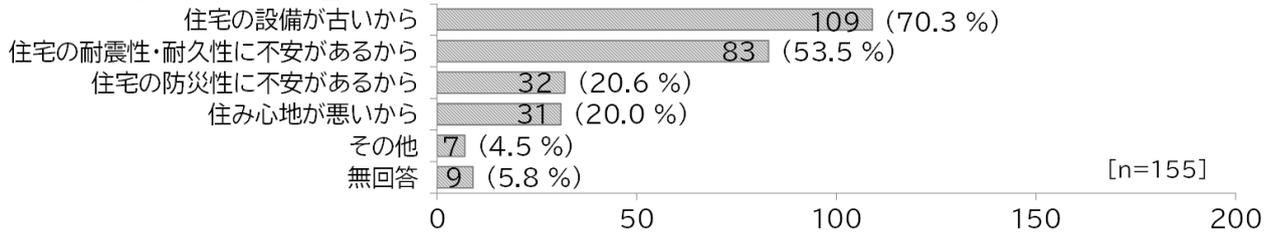
■他の住宅に住み替えたい理由 [3 つまで回答可]



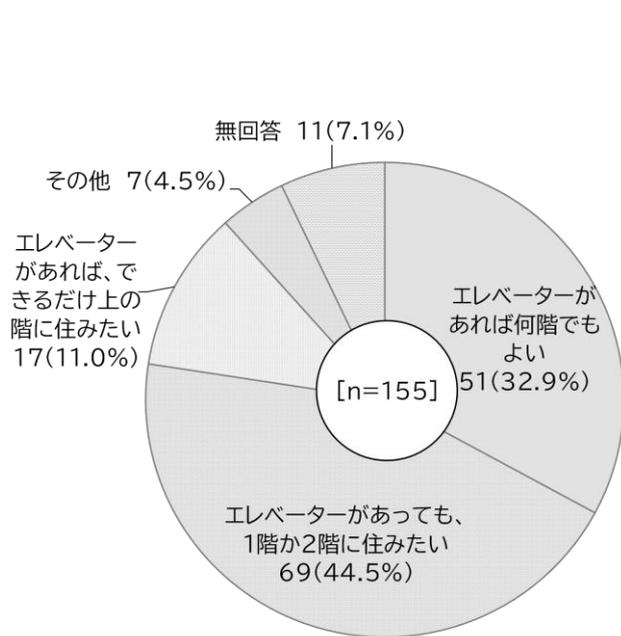
■建替意向



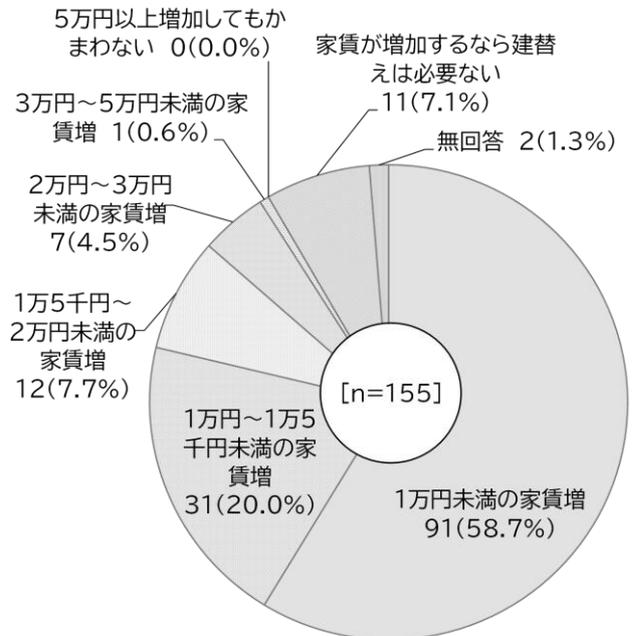
■建替してほしい理由



■建替後の理想的な階数



■建替後に受け入れられる家賃増



2-4 市営住宅の劣化調査・診断

(1) 調査の概要

目的	住棟や住戸、団地内施設の劣化状況を把握することにより、改善や修繕を実施する対象部位を明確化するとともに、その実施時期を検討するための基礎資料とします。
方法	「建築物修繕措置判定手法」(建設大臣官房官庁営繕部監修)に基づき、その一次調査である目視及び指触による調査を実施します。
抽出方法	各団地で同建設年・同構造の棟ごとにグループ化を行い、グループ内で建設年が最も古い棟を1つ抽出します。また、同建設年・同構造の棟であっても、公営住宅と特公賃住宅など種別が異なる場合は、種別ごとに別グループとします。
調査日	令和3年9月15日～16日・令和3年9月29日～30日

[調査対象住棟]

団地名	構造	階数	建築年度	対象棟号室名
汐浜2区	中耐	4	S42	1号棟
松 中	簡二	2	S40	80～85号室
	簡二	2	S41	102～108号室
	簡二	2	S42	58～65号室
みたらい	中耐	4	S43	2号棟
中 央	耐火	2	H1	1～8号室
森ヶ峠	中耐	5	S47	1号棟
領家台	中耐	3	H5	1号棟
	中耐	3	H6	5号棟
相 生	中耐	4	S49	1号棟
	中耐	4	S53	4号棟
花 園	中耐	3	H8	(1棟のみ)
平岡台	中耐	3・4	H15	(1棟のみ)
高 洲	中耐	4	S49	2号棟
高洲西	中耐	4	S46	(1棟のみ)
緑 町	中耐	4	S59	1号棟
	中耐	4	H16	3号棟
	中耐	4	H18	
	中耐	3	H19	4号棟
	中耐	3	H21	5号棟
緑町西	中耐	4	S52	(1棟のみ)
幸 町	簡二	2	S40	5～10号室
	簡二	2	S42	29～36号室
虹ヶ浜西	簡二	2	S62	1・2号室

団地名	構造	階数	建築年度	対象棟号室名
亀山	簡平・簡二	1・2	S44	101～106号室
	簡平	1	S45	141～144号室
山田	簡平・簡二	1・2	S43	45～52号室
	簡平	1	S44	33～36号室
岩狩	簡二	2	S45	37～44号室
	簡二	2	S48	51～54号室
三輪中央	木平	1	S45	1号室
小豆尻	簡二	1	S50	45～50号室
	簡二	1	S51	33～38号室
儀山	中耐	4	S61	1号棟
中岩田	中耐	3	H2	1号棟
	中耐	3	H3	4号棟
三輪中央(改良)	簡二	2	S48	6・7号室
	簡平	1	S55	36・37棟
領家台(特公賃)	中耐	3	H7	8号棟

調査結果は、次ページ以降に整理します。

なお、調査結果のA～Dの内容は、以下の通りです。

A：5年を目処に引き続き観察を続ける
B：部分的な対応を要する
C：精密調査を実施し補修・改善を要する
D：補修・改善等を要する

調査部位

屋根・屋上	屋根材	屋根材
	防水層	露出防水層の劣化・損傷
		防水層末端部の劣化・損傷
		モルタル防水
		排水溝・ドレン廻り
パラペット	パラペット等の劣化・損傷状況	
外壁関係	外壁仕上材等	タイル仕上げ
		外壁の劣化・損傷状況
		躯体の劣化・損傷状況
		基礎の劣化・損傷状況
		外壁等の劣化・損傷
		庇裏・軒裏等の劣化・損傷
		付属物等の劣化・損傷
		サッシ
		シーリング材の劣化・損傷

[調査結果一覧]

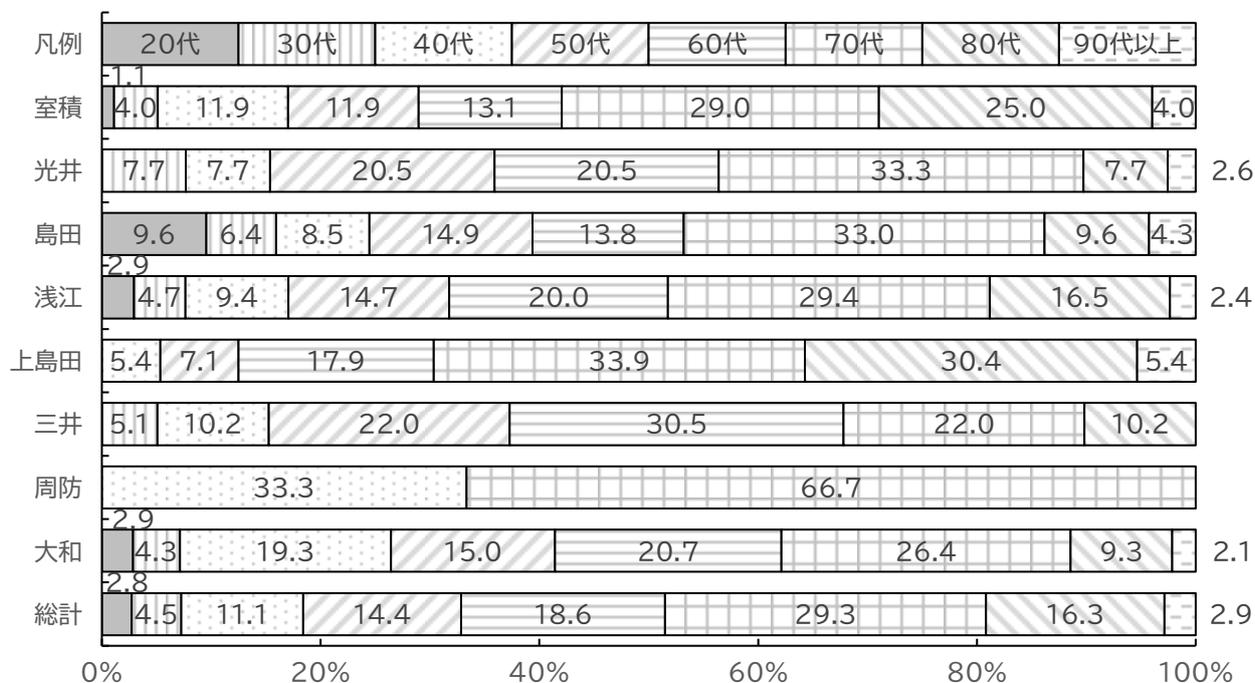
種別	団地名	住棟番号	建設地	構造	階数	建設年度(和暦)	屋根・屋上					外壁関係									
							屋根材	防水層				バルコニー等の劣化・損傷状況	外壁仕上材等								
								露出防水層の劣化・損傷	防水層末端部の劣化・損傷	モルタル防水	排水溝・ドレン廻り		タイル仕上げ	外壁の劣化・損傷状況	躯体の劣化・損傷状況	基礎の劣化・損傷状況	外壁等の劣化・損傷	庇裏・軒裏等の劣化・損傷	付属物等の劣化・損傷	サッシ	シーリング材の劣化・損傷
公営	汐浜2区		室積	中耐	4	S42	-	A	A	-	-	A	-	-	-	-	A	A	A	A	A
公営	松中	58~65号室	室積	簡二	2	S42	-	A	-	-	-	-	-	D	-	B	-	B	C	C	C
公営	松中	80~85号室	室積	簡二	2	S40	-	A	-	-	-	-	-	B	-	A	-	C	C	A	C
公営	松中	102~108号室	室積	簡二	2	S41	-	A	-	-	-	-	-	C	-	A	-	B	C	A	C
公営	みたらい	2号棟	室積	中耐	4	S43	-	A	A	-	-	-	-	-	-	-	D	D	A	A	A
公営	中央	1~8号室	室積	低耐	2	H1	A	-	-	-	-	-	-	-	-	-	A	A	A	A	A
公営	森ヶ峠	1号棟	光井	中耐	5	S47	-	A	A	-	-	-	-	-	-	-	C	C	A	A	B
公営	領家台	1号棟	島田	中耐	3	H5	C	B	B	-	-	B	-	-	-	-	A	A	A	A	A
公営	領家台	5号棟	島田	中耐	3	H6	C	B	B	-	-	B	-	-	-	-	A	A	A	A	B
特公賃	領家台	8号棟	島田	中耐	3	H7	C	A	A	-	-	A	-	-	-	-	A	A	A	A	A
公営	相生	1号棟	浅江	中耐	4	S49	-	A	A	-	-	-	-	-	-	-	C	C	A	A	B
公営	相生	4号棟	浅江	中耐	4	S53	-	B	B	-	-	-	-	-	-	-	A	C	A	A	D
公営	花園		浅江	中耐	3	H8	A	A	A	-	-	-	-	-	-	-	A	C	A	A	A
公営	平岡台		浅江	中耐	4	H15	A	B	B	-	-	-	-	-	-	-	B	A	A	A	A
公営	高洲	2号棟	浅江	中耐	4	S49	-	A	A	-	-	-	-	-	-	-	D	D	A	B	C
公営	高洲西		浅江	中耐	4	S46	-	A	A	-	-	A	-	-	-	-	A	C	A	A	C
公営	緑町	1号棟	浅江	中耐	4	S59	-	A	A	-	-	A	-	-	-	-	A	A	A	A	A
公営	緑町	3号棟	浅江	中耐	4	H16	-	C	C	-	-	A	B	-	-	-	A	A	A	A	B
公営	緑町	4号棟	浅江	中耐	3	H19	-	B	B	-	-	-	-	-	-	-	A	A	A	A	A
公営	緑町	5号棟	浅江	中耐	3	H21	-	B	B	-	-	-	-	-	-	-	A	A	A	A	A
公営	緑町西		浅江	中耐	4	S52	-	A	A	-	-	-	-	-	-	-	A	A	A	A	C
公営	幸町	5~10号室	浅江	簡二	2	S40	-	-	-	C	-	C	-	D	-	A	-	C	C	A	B
公営	幸町	29~36号室	浅江	簡二	2	S42	-	-	-	C	-	C	-	C	-	A	-	C	C	C	A
公営	虹ヶ浜西	1・2号室	浅江	簡二	2	S62	A	-	-	-	-	-	-	B	B	A	-	A	A	A	A
公営	山田	33~36号室	上島田	簡平	1	S44	C	-	-	-	-	-	-	B	-	-	-	B	-	C	C
公営	山田	45~52号室	上島田	簡平・簡二	1・2	S43	-	A	-	-	-	-	-	C	-	-	-	D	C	C	C
公営	亀山	101~106号室	上島田	簡平・簡二	1・2	S44	-	A	-	-	-	-	-	D	-	-	-	D	D	C	C
公営	亀山	141~144号室	上島田	簡平	1	S45	C	-	-	-	-	-	-	B	-	B	-	C	-	C	C
公営	岩狩	37~44号室	三井	簡二	2	S45	-	A	-	-	-	-	-	C	-	-	-	C	C	B	C
公営	岩狩	51~54号室	三井	簡二	2	S48	-	A	-	-	-	-	-	B	-	B	-	C	C	A	D
公営	三輪中央	1号室	大和	木造	1	S45	C	-	-	-	-	-	-	A	-	A	-	C	-	A	-
改良	三輪中央	6・7号室	大和	簡二	2	S48	-	C	-	-	-	-	-	A	-	A	-	D	C	A	C
改良	三輪中央	36・37号室	大和	簡平	1	S55	-	A	-	-	-	A	-	A	-	A	-	C	-	A	C
公営	小豆尻	33~38号室	大和	簡二	2	S51	-	A	-	-	-	-	-	A	-	A	-	D	C	A	C
公営	小豆尻	45~50号室	大和	簡二	2	S50	-	A	-	-	-	-	-	A	-	A	-	C	C	A	C
公営	儀山	1号棟	大和	中耐	4	S61	-	A	A	-	-	A	-	-	-	-	A	A	A	A	A
公営	中岩田	1号棟	大和	中耐	3	H2	A	-	-	-	-	-	-	A	-	-	-	-	A	A	A
公営	中岩田	4号棟	大和	中耐	3	H3	A	-	-	-	-	-	-	-	-	-	A	A	A	A	A

2-5 居住者の属性

(1) 世帯主年齢

世帯主の年齢は 60 歳以上の割合が 7 割近くを占めています。地区別では、特に上島田地区が最も高齢化しており、9 割近くが 60 歳以上となっています。

[地区別世帯主年齢の世帯割合]



(2) 高齢者世帯

高齢者がいる世帯は 62.3%であり、うち、高齢者のみの世帯は 48.4%、高齢単身世帯は 37.5%となっています。

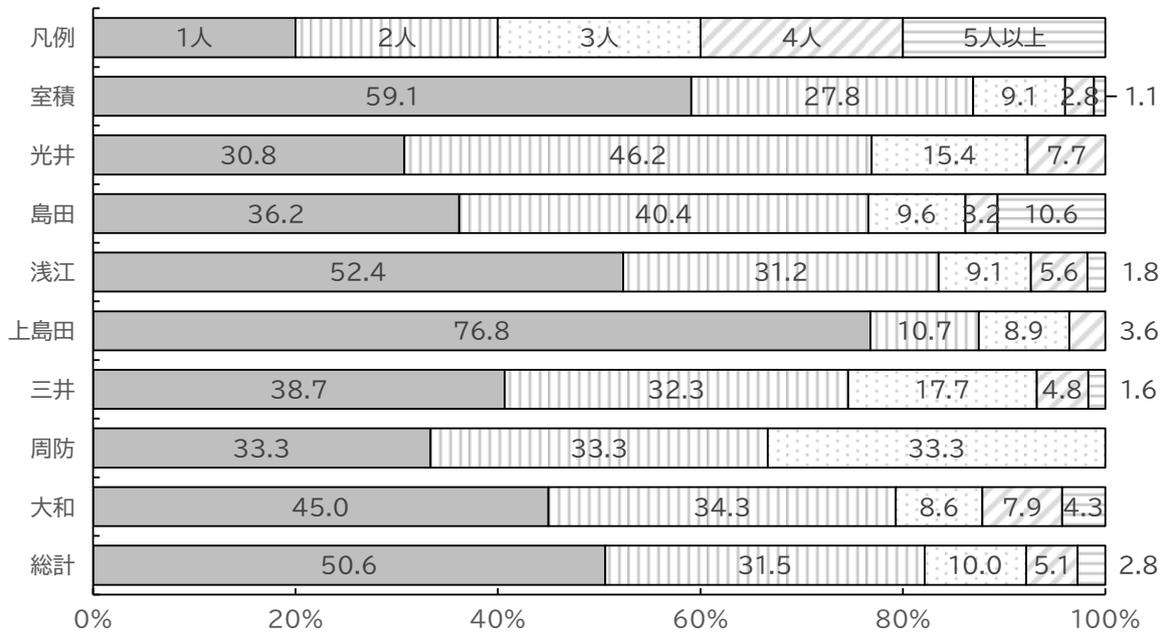
[高齢者世帯]

	世帯総数 [戸数]	高齢者がいる世帯		
			高齢者のみの世帯	
				高齢単身世帯
室積	176	65.3%	51.1%	44.3%
光井	39	53.8%	38.5%	17.9%
島田	94	61.7%	40.4%	27.7%
浅江	340	65.0%	52.9%	40.3%
上島田	56	80.4%	73.2%	66.1%
三井	59	47.5%	30.5%	18.6%
周防	3	66.7%	33.3%	33.3%
大和	140	53.6%	40.0%	30.7%
総数	907	62.3%	48.4%	37.5%

(3) 世帯人員

単身世帯が最も多く全体の約5割を占めています。次いで多い2人世帯は約3割であり、2人以下の少人数世帯は、全体の8割以上となっています。地区別では、上島田地区が突出して単身世帯が多く7割を超えています。

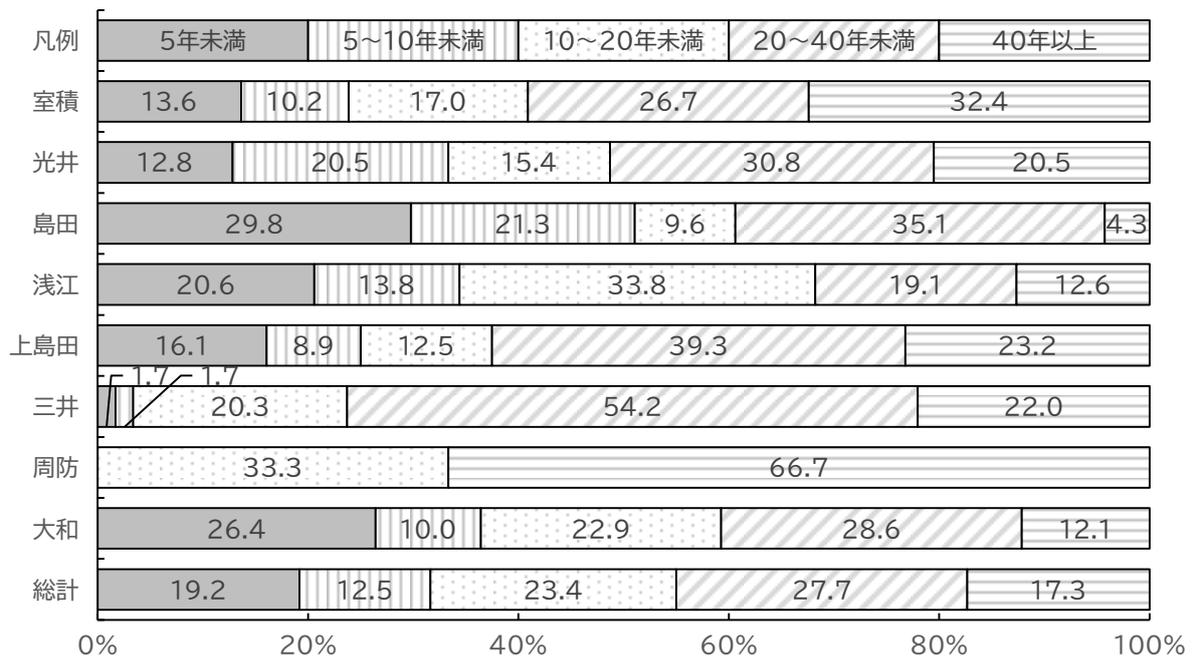
[世帯人員別世帯割合]



(4) 居住年数

居住年数20年以上の世帯が5割近くを占めており、40年以上の世帯が2割近く存在します。地区別では、周防地区の約7割が40年以上の世帯です。また、島田、大和地区では5年未満が約3割となっています。

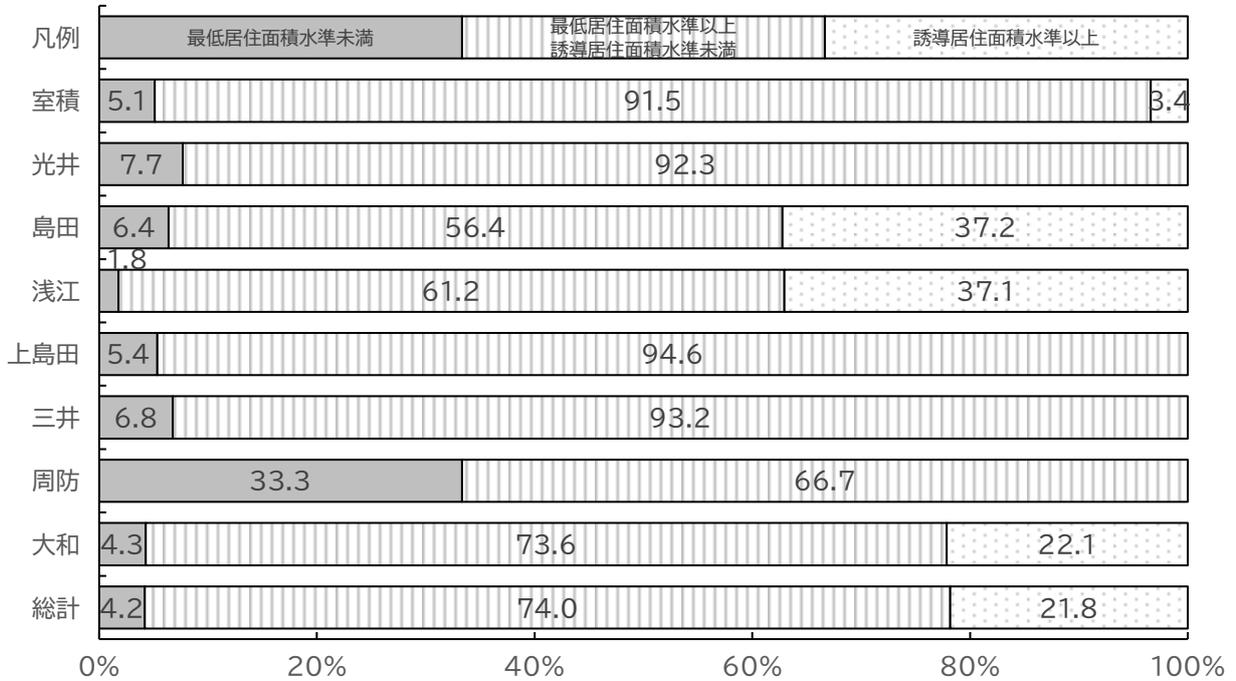
[居住年数別世帯割合]



(5) 居住面積水準

最低居住面積水準未満の世帯は、周防のみ約3割でその他の地区は約1割以下となっています。また、全ての団地において最低居住面積水準以上、誘導居住面積水準未満が占める割合が最も高くなっています。

[居住面積水準別世帯割合]



2-6 著しい困窮年収未満世帯の推計

(1) 推計結果

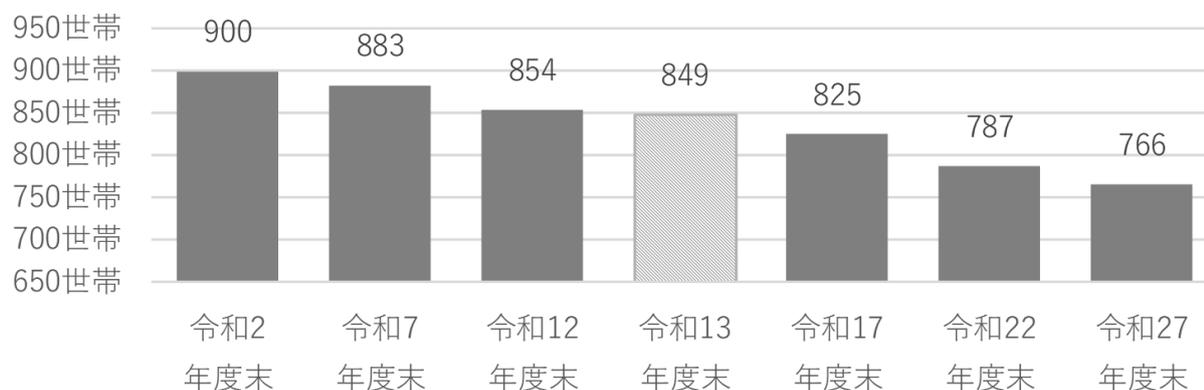
公営住宅等長寿命化計画策定指針(改定)：国土交通省(平成 28 年 8 月)に基づき、「ストック推計プログラム(将来の「著しい困窮年収未満の世帯数」の推計)」の結果を以下に示します。

[将来の「著しい困窮年収未満の世帯数」の推計結果(まとめ)]

	令和2 年度末	令和7 年度末	令和12 年度末	令和13 年度末	令和17 年度末	令和22 年度末	令和27 年度末
著しい困窮年収 未満の世帯数	900	883	854	849	825	787	766

注：小数点第 1 位で四捨五入している

著しい困窮年収未満の世帯数



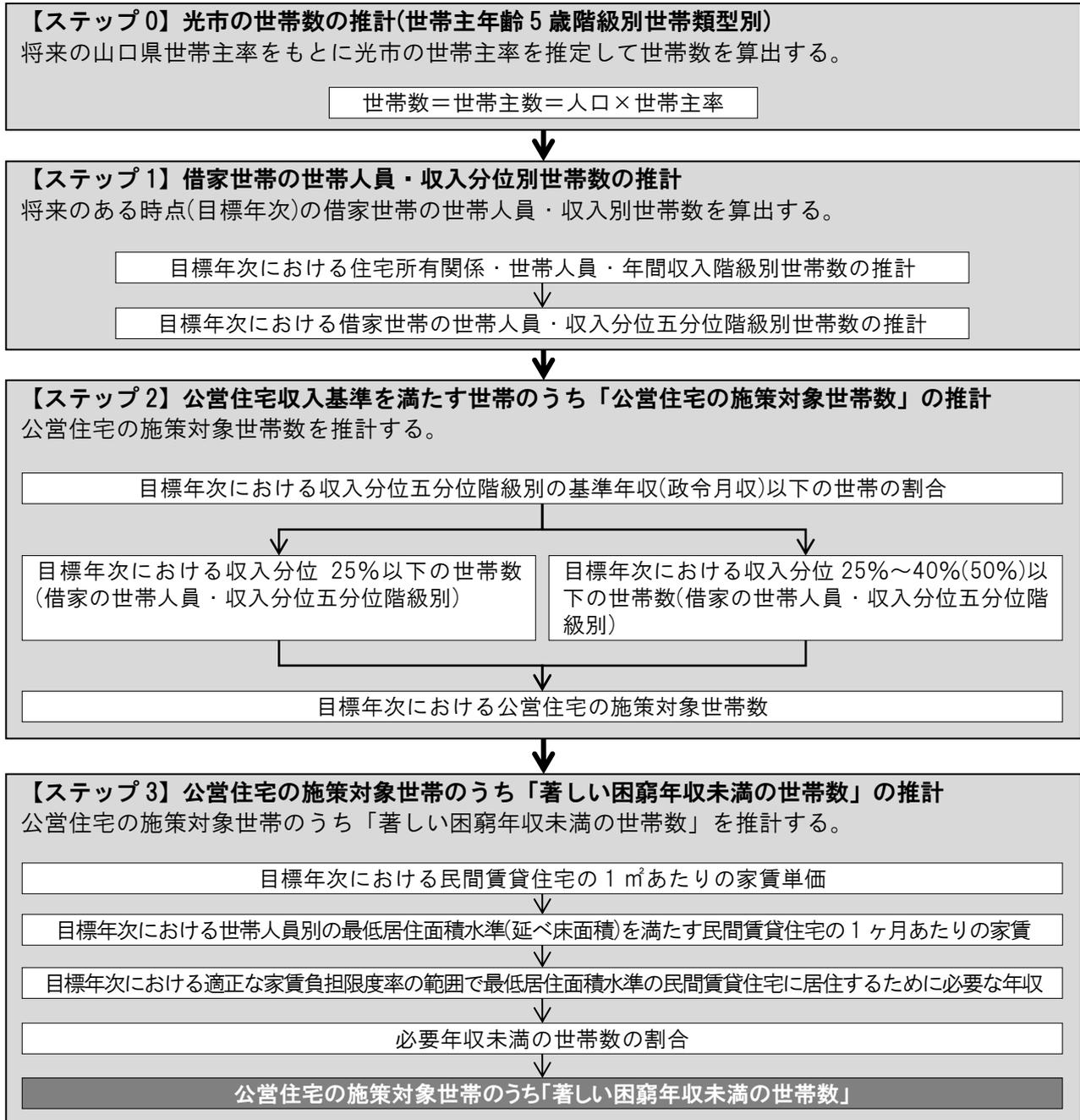
「ストック推計プログラム(将来の「著しい困窮年収未満の世帯数」の推計)」で使用している統計データ

- 『日本の地域別将来推計人口』(平成 30(2018)年推計)：国立社会保障・人口問題研究所
- 国勢調査(平成 27 年・平成 22 年・平成 17 年・平成 12 年)：総務省
- 住宅・土地統計調査(平成 20 年・平成 25 年・平成 30 年)：総務省
- 家計調査(平成 19 年～令和 2 年)：総務省

(2) ストック推計の考え方

ストック推計により算定される結果は、将来のある時点(目標年次)において、全ての借家(公営住宅等だけでなく民間賃貸住宅等も含めた借家)に居住する「著しい困窮年収未満の世帯数」を示すものです。

[ストック推計の流れ]



(3) ストック推計(将来の「著しい困窮年収未満の世帯数」の推計)の結果

【ステップ0】 光市の世帯数の推計（世帯主年齢5歳階級別世帯類型別）

	平成27年	令和2年	令和7年	令和12年	令和13年	令和17年	令和22年	令和27年
総数	20,917	20,848	20,368	19,492	19,280	18,433	17,370	16,573

注：令和13年は令和12年と令和17年の線形推計により算出

注：プログラム上の算出結果は世帯主年齢5歳階級別となっているが、上表は合計値のみを掲載している

【ステップ1】 借家世帯の世帯人員・収入分位別世帯数の推計

	第Ⅰ分位	第Ⅱ分位	第Ⅲ分位	第Ⅳ分位	第Ⅴ分位	合計
	0万円 ～ 236万円	236万円 ～ 351万円	351万円 ～ 500万円	500万円 ～ 746万円	746万円 ～	
令和2年度央	1,561	764	996	4,243	447	8,011
令和7年度央	1,525	747	973	4,145	436	7,826
令和12年度央	1,459	714	931	3,967	418	7,489
令和13年度央	1,443	707	921	3,924	413	7,408
令和17年度央	1,380	676	881	3,751	395	7,083
令和22年度央	1,300	637	830	3,535	372	6,674
令和27年度央	1,241	607	792	3,373	355	6,368

注：令和13年度央は令和12年度央と令和17年度央の線形推計により算出

注：プログラム上の算出結果は世帯人員別となっているが、上表は合計値のみを掲載している

注：小数点第1位で四捨五入している

【ステップ2】 公営住宅収入基準を満たす世帯のうち「公営住宅の施策対象世帯数」の推計

住宅の 所有関係 <借家>	第Ⅰ分位	第Ⅱ分位	第Ⅲ分位	第Ⅳ分位	第Ⅴ分位	合計
	0万円 ～ 236万円	236万円 ～ 351万円	351万円 ～ 500万円	500万円 ～ 746万円	746万円 ～	
令和2年度央	1,179	618	391	24	0	2,212
令和7年度央	1,160	607	377	22	0	2,166
令和12年度央	1,126	587	357	19	0	2,089
令和13年度央	1,119	583	354	18	0	2,074
令和17年度央	1,094	567	341	15	0	2,017
令和22年度央	1,047	540	321	13	0	1,921
令和27年度央	1,004	517	304	10	0	1,835

注：公営住宅施策対象世帯

収入分位25%以下の世帯：同居親族のいる世帯、及び単身世帯のうち60歳以上の世帯

収入分位25%以上40%以下の世帯：うち60歳以上の高齢単身世帯、うち60歳以上の高齢夫婦世帯、うち6歳未満の子どもがいる子育て世帯

注：令和13年度央は令和12年度央と令和17年度央の線形推計により算出

注：プログラム上の算出結果は世帯人員別となっているが、上表は合計値のみを掲載している

注：小数点第1位で四捨五入している

【ステップ3】 公営住宅の施策対象世帯のうち「著しい困窮年収未満の世帯数」の推計

住宅の 所有関係 <借家>	第Ⅰ分位	第Ⅱ分位	第Ⅲ分位	第Ⅳ分位	第Ⅴ分位	合計
	0万円 ～ 236万円	236万円 ～ 351万円	351万円 ～ 500万円	500万円 ～ 746万円	746万円 ～	
令和2年度央	857	44	0	0	0	901
令和7年度央	842	43	0	0	0	885
令和12年度央	815	41	0	0	0	856
令和13年度央	810	41	0	0	0	851
令和17年度央	789	39	0	0	0	828
令和22年度央	753	37	0	0	0	790
令和27年度央	722	35	0	0	0	757

注：令和13年度央は令和12年度央と令和17年度央の線形推計により算出

注：プログラム上の算出結果は世帯人員別となっているが、上表は合計値のみを掲載している

注：小数点第1位で四捨五入している

将来の「著しい困窮年収未満の世帯数」の推計結果（まとめ）

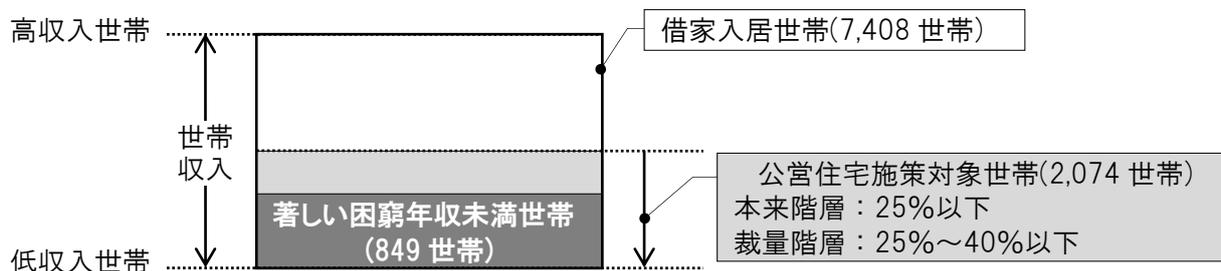
	令和2 年度央	令和7 年度央	令和12 年度央	令和13 年度央	令和17 年度央	令和22 年度央	令和27 年度央
著しい困窮年収 未満の世帯数	901	885	856	851	828	790	757



年度末に推計

	令和2 年度末	令和7 年度末	令和12 年度末	令和13 年度末	令和17 年度末	令和22 年度末	令和27 年度末
著しい困窮年収 未満の世帯数	900	883	854	849	825	787	766

注：小数点第1位で四捨五入している

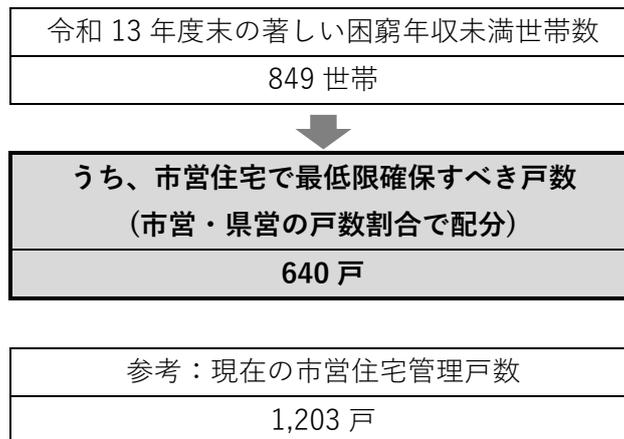


注：著しい困窮年収未満世帯とは、最低居住面積水準を満たす住宅の自力による確保が困難と想定される収入の世帯

(4) 令和 13 年度末の著しい困窮年収未満世帯と管理戸数の考え方

ストック推計により算出した結果、令和 13 年度末の本市の著しい困窮年収未満世帯は 849 世帯となりました。これらの世帯の住宅を確保する必要があります。住宅は民間賃貸住宅等も考えられますが、著しい困窮年収未満世帯が入居できる民間賃貸住宅等がない(断られる)ことも十分考えられますので、ここでは公営住宅等※1のみで住宅を確保することと仮定して、将来必要とされる市営住宅の管理戸数について整理しました。

その結果、令和 13 年度末に最低限確保すべき市営住宅の管理戸数は 640 戸となりました。現在の市営住宅管理戸数は 1,203 戸であるため、管理戸数を減少させることを基本としながらも、現在の入居者数、需要、事業規模等を勘案して、1～3 次判定を行い、令和 13 年度末の管理戸数を検討していきます。



※1 市営住宅、県営住宅及び改良住宅

第3章 市営住宅に係る課題

3-1 人口と住宅困窮者の動向を見据えた供給量の確保と長寿命化

本市の人口は、今後も減少傾向が続き、著しい困窮年収未満世帯も減少する予測であり、これに伴い市営住宅需要も減少すると予測されます。人口動態、とりわけ著しい困窮年収未満世帯の動向は、市営住宅の需要に大きな影響を与えることから、人口動態に柔軟に対応できる供給戸数・方策を構築する必要があります。

本市での高齢化率は36.2%となっており、約3世帯に1世帯が高齢者単身・高齢者がいる夫婦世帯となっています。借家で暮らす高齢者のみの世帯は、家賃の支払いが困難になったり、転居の際に入居を断られたりする場合があります、場合によっては住居を失うこともあります。障害者や子育て世帯、DV^{*}被害者なども居住に不安を抱えている場合もあります。また、未だ最低居住面積水準未満の世帯も見られます。

公営住宅入居基準となり得る著しい困窮年収未満世帯は、令和13年度末で849世帯と推計されます。

こうした状況に対応できるよう、セーフティネット機能として、県営住宅と連携しながら、市営住宅を供給する必要があります。

市営住宅の供給にあたっては、公共施設等総合管理計画で示されている、「保有総量の適正化(総量の縮減、新規整備の抑制)」「予防保全による長寿命化の推進(予防保全型の維持補修の推進)」「管理運営の適正化(維持管理費の縮減、適切な行政サービスの提供)」の3つの基本方針を踏まえ、質の高い市営住宅を良好な状態で長期間供給できるよう、適切な改善を行う長寿命化を推進する必要があります。

^{*}DV「ドメスティック・バイオレンス」(英: domestic violence)夫や恋人など親密な関係にあるパートナーから加えられる暴力。身体的な暴力行為のほか、精神的・性的暴力も含む。

3-2 老朽化している住宅への早急な対応

本市の市営住宅のうち、43.9%は木造、簡易耐火構造であり、このうち96.6%が耐用年限を経過していることから、防災・防犯等の安全性や居住性の面で早急な対応が求められています。また、耐火造についても外壁の爆裂など安全性に問題があるものも見られ、震災時に建物の被害が拡大するだけでなく、日常生活においてもコンクリートの剥落などの危険性があることから、特に劣化が著しい住宅では一刻も早い対応が必要となります。

3-3 世帯と住戸の“ミスマッチ”の解消

本市の市営住宅のうち、4.2%の世帯が最低居住面積水準未満となっています。特に、公営住宅の19.0%が40㎡未満の小規模住戸となっており、これは3人世帯の最低居住面積水準に満たない水準です。40㎡未満の住戸への多人数世帯の居住が見られるなど、決して望ましい水準を確保しているとは言えません。一方で、1人世帯、2人世帯が多く、これらの世帯が50㎡を超える住戸に住んでいる状況にあります。このような世帯と住戸の“ミスマッチ”を解消し、世帯構成にふさわしい規模の住宅に住めるようにすることが重要です。

3-4 誰もが快適に生活できる居住環境の整備

本市の市営住宅居住者においては、48.4%が高齢者のみの世帯となっており、7割を超える地区もあります。さらに、団塊の世代の加齢により高齢化が急速に進むと予想されています。市営住宅ストックは、高齢者・障害者対応の住戸が少なく、住戸内に階段がある簡易耐火造二階建の住戸が多いなど、高齢者等の安定居住には十分とはいえない状況にあるため、高齢者等が安心して暮らせる市営住宅の整備が必要となります。

一方で、団地内の生活で、不安を感じている方は多く、特に、コミュニティと災害に対する不安を感じています。団地の良好な居住性向上に向け、災害対策や多世代居住(ミクストコミュニティ)等の対策を検討する必要があります。

第4章 長寿命化に関する基本方針

4-1 市営住宅の役割

市営住宅の役割は、「公営住宅法」や「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律」に定められているように、住宅市場において自力では健康で文化的な生活を営むに足りる住宅の確保が困難な住宅困窮者のために、低廉な家賃で賃貸することによって住宅市場を補完し、セーフティネットを形成することです。また、高齢者や障害者などが安心して暮らせるような住宅を供給する福祉的な役割も有しています。

よって、市内に住む最低居住面積水準未達の世帯の解消のため、低額所得者や被災者、高齢者、障害者、子育て世帯、解雇などにより住宅を失った世帯などのうち、住宅の確保に配慮が必要な世帯の居住安定のために市営住宅を供給します。

[根拠法等の抜粋]

公営住宅法

第一条 この法律は、国及び地方公共団体が協力して、健康で文化的な生活を営むに足りる住宅を整備し、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、又は転貸することにより、国民生活の安定と社会福祉の増進に寄与することを目的とする。

住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律

第一条 この法律は、住生活基本法(平成十八年法律第六十一号)の基本理念にのっとり、低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子どもを育成する家庭その他住宅の確保に特に配慮を要する者(以下「住宅確保要配慮者」という。)に対する賃貸住宅の供給の促進に関し、基本方針の策定その他の住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する施策の基本となる事項等を定めることにより、住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進を図り、もって国民生活の安定向上と社会福祉の増進に寄与することを目的とする。

4-2 長寿命化に関する方針

(1) ストックの状況把握・修繕の実施・データの管理に関する方針

ア. 計画的な点検と修繕の実施

ストックの維持管理にあたっては、日常点検や入居者とのコミュニケーションにより、不具合や劣化の発生状況等の早期把握に努めます。また、計画的な修繕を行い、入居者の日常生活の快適性と安全性を確保するとともに、想定外の大規模改修などの発生を未然に防ぐことで、事業費の削減を図ります。

イ. データベースによる情報管理

日常点検結果(状態把握と不具合の顕在化)及び修繕・改修履歴、入居者の意向等、データベースによる情報管理を行い、予防保全的な観点から、適時適切な修繕に役立てます。

(2) 改善事業の実施による長寿命化及びライフサイクルコストの縮減に関する方針

ア. 耐火造ストックの長期的活用

耐火造のストックについては、予防保全的な観点から、計画的に劣化に対する改善を行うとともに、長寿命化改善(仕様のアップグレードによる耐久性の向上等)の実施などによる整備水準の向上などにより、長期に使用できる良質なストック形成を図り、安定的な住居の供給とライフサイクルコストの縮減を図ります。

イ. 供給量の適正化による事業コストの削減

本市では人口減少が続いており、著しい困窮年収未満世帯数の減少も予想され、公営住宅需要が減少すると考えられます。そのため、耐用年限を経過するなど老朽化している団地の用途廃止や集約建替など、著しい困窮年収未満世帯数の状況も考慮して、管理戸数を調整し、維持管理や改修などに係る事業費の削減を図ります。

ウ. 財政負担の少ない事業計画の実施

市営住宅の長寿命化には、公営住宅事業としての継続性が重要です。そのため、建替から全面的改善や個別改善への切り替えや長寿命化型改善による維持管理コストの削減などによる事業費の削減、事業実施時期の調整などによる事業費の平準化などにより、財政負担の軽減を図ります。

(3) 住宅供給の方針

ア. 著しい困窮年収未満世帯の動向に基づく住宅供給

ストック推計により算出した、著しい困窮年収未満世帯数の住宅を確保できるよう、県営住宅と連携して、住宅供給を図ります。

イ. 住み続けられる市営住宅の形成

市営住宅を長く使うためには、ハード整備にあわせて住戸の広さや設備に適した世帯が入居できることも重要です。入居者と住戸のミスマッチが見られるなかで、建替や全面的改善による型別供給により、世帯構成にあった住戸を整備することでミスマッチの解消に努めますが、全ての住戸を型別供給で対応することは財政上困難であることから、住み替えなどの入居者管理をあわせて行うことで、型別供給の補完を図ります。

ウ. 入居者管理の適正化

限られたストックの中で、市内に住む最低居住面積水準未満の世帯の解消には、建替や新設などによって管理戸数を増加させることが考えられますが、前述したとおり今後の需要を踏まえると厳しいことから、収入超過者や高額所得者の退去により空き住戸を確保するとともに、入居者管理の適正化を中心に取り組むこととします。

エ. 居住性向上の推進

市営住宅の長寿命化にあたっては、多様な世帯が住み続けられる居住環境の形成を同時に行うことで、ハード整備との相乗効果で長期間の使用が可能になります。今後、高齢化がますます進むことが予想されるなか、高齢者や障害者・要介護者が安心して生活できるように環境改善やバリアフリー化等の居住性向上を推進します。

第5章 長寿命化計画の対象と事業手法の選定

5-1 対象

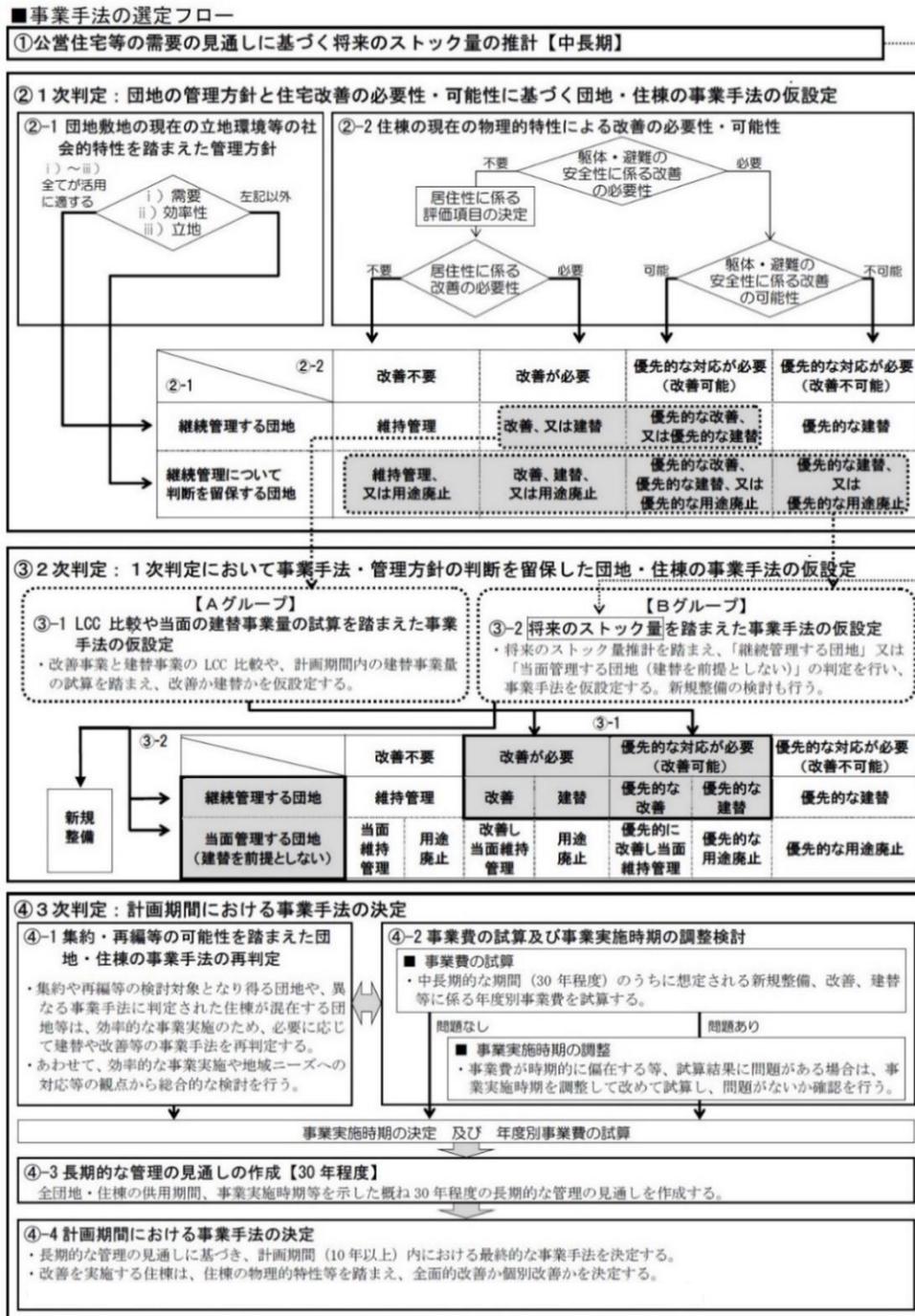
P9～P13の市営住宅・団地一覧の住棟を対象とします。

5-2 事業手法の選定

(1) 判定フロー

事業手法の選定にあたっては、公営住宅等長寿命化計画策定指針(改定)(国土交通省住宅局)に基づく1～3次判定を行い決定します。

[事業手法選定フロー]

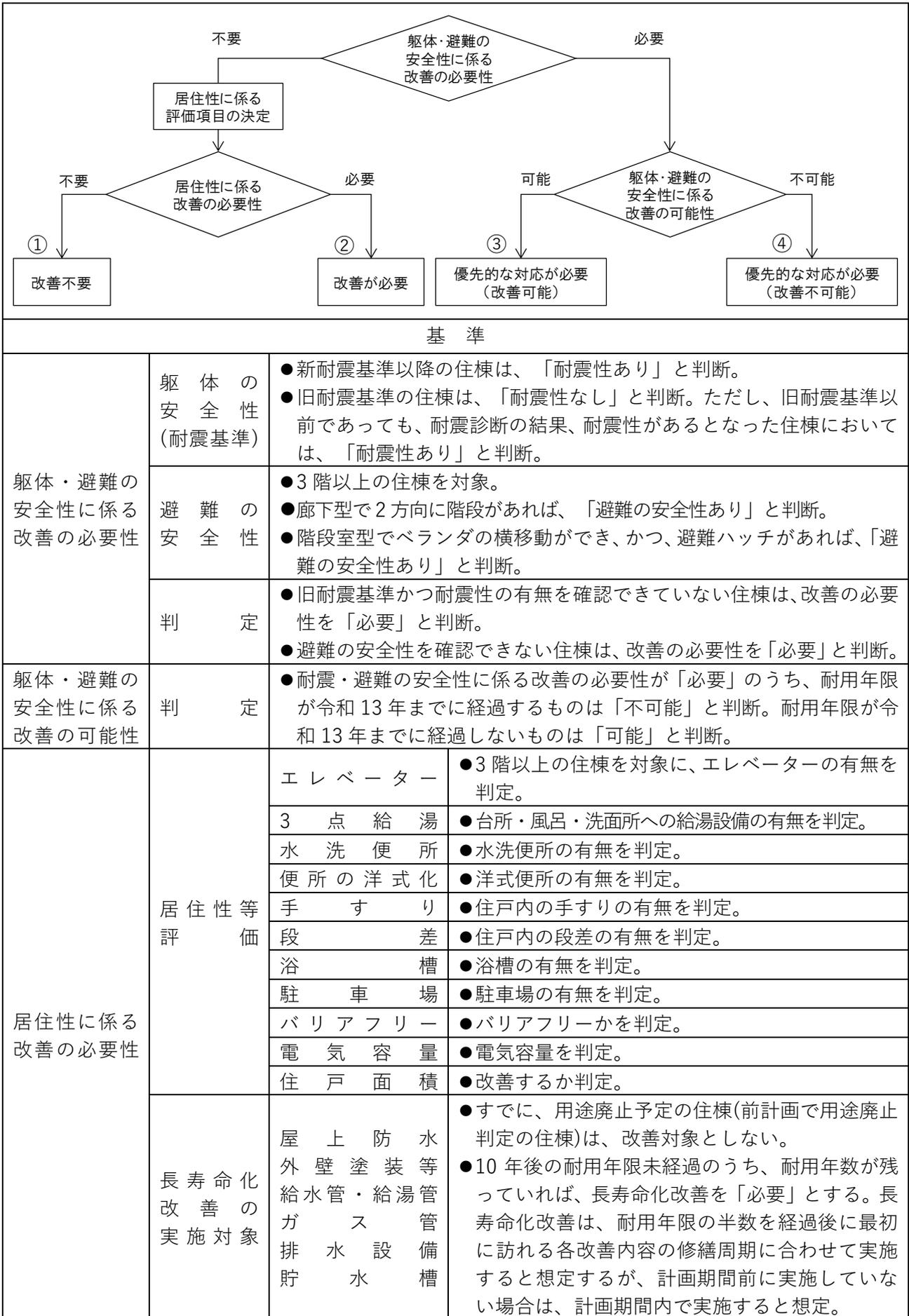


(2) 1次判定：団地の管理方針と住宅改善の必要性・可能性に基づく団地・住棟の事業手法の仮設定

ア. 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

<p>i ~ iii 全てが活用に 適する</p> <p>1</p> <p>継続管理する団地</p>		<p>i) 需要 ii) 効率性 iii) 立地</p>	<p>左記以外</p> <p>2</p> <p>継続管理について 判断を留保する団地</p>
基 準			
i) 需要	応募倍率	<ul style="list-style-type: none"> 『応募倍率 = 応募戸数 ÷ 入居戸数』により算出。 過去5年の間で、応募倍率1以上となった回数を集計。 	
	空家率	<ul style="list-style-type: none"> 現在の空家率(令和3年6月末時点)をみるものとし、『空家率 = 空家戸数 ÷ (管理戸数 - (政策空家 + 募集停止))』により算出。 全団地の平均空家率を判定基準値とし、各団地の空家率が平均値14.6%以上の場合には「需要なし」と判断。 	
	判定	<ul style="list-style-type: none"> 市全体の空家率を超える場合は、空家率が高いと判定。 応募倍率が1倍以上の回数が0であっても、空家率が低い場合は、需要ありと判定。 応募倍率が1倍以上の回数が1回以上あっても、空家率が高い場合は、需要なしと判定。 	
ii) 効率性		<ul style="list-style-type: none"> 敷地の形状と面積を踏まえて、より、高度利用しやすい、使いやすい敷地であるかどうかを判定。 	
iii) 立地	利便性	<p>生活利便施設等(店舗・病院・保育所・幼稚園・小学校・高齢者福祉施設等・鉄道・バス停)の徒歩圏内に団地が含まれているかを判定。</p> <p>[参考：徒歩圏] バス停 300m、他 800m</p> <ul style="list-style-type: none"> さらに、それぞれの生活利便施設の重要度を点数化し、その平均点以上を「利便性が高い」と判断。 <p>[参考：重要度] 高 3：店舗、3：病院、2：バス停・鉄道、1：その他 低</p>	
	地域バランス	<ul style="list-style-type: none"> 地域の公営住宅等の需要を支える団地として、少なくとも各地域に1団地は残すが、災害危険性が高い場合はこの限りではない。 	
	災害危険区域	<ul style="list-style-type: none"> 土砂災害警戒区域・特別警戒区域に含まれている団地は「立地に適さない」と判断。 	
	判定	<ul style="list-style-type: none"> 利用頻度が高く、利用者が限定されない施設の優先度を高くする。平均点よりも高い点数の団地は、利便性が高いと判断。 災害想定区域に含まれている団地は、居住者の安全性を考慮し、×評価。 	

イ. 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性



		<ul style="list-style-type: none"> ●令和13年度末時点で残耐用年限を超えている場合は、長寿命化改善を実施しない。 ●類似する修正履歴がある場合は、その工事からの改善周期を計算。
	判定	●居住性評価で「必要」の住棟、または長寿命化改善事業が「必要」とした住棟は、居住性に係る改善の必要性を「必要」と判断。

ウ.1 次判定の結果

“団地敷地の現在の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針”と“住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性”の判定から、下表の太枠内の結果が導き出されます。

	① 改善不要	② 改善が必要	③ 優先的な対応が必要(改善可能)	④ 優先的な対応が必要(改善不可能)
① 継続管理する団地	1 維持管理	3 改善、又は建替	5 優先的な改善、又は優先的な建替	7 優先的な建替
	平岡台		領家台	
② 継続管理について判断を留保する団地	2 維持管理、又は用途廃止	4 改善、建替、又は用途廃止	6 優先的な改善、優先的な建替、又は優先的な用途廃止	8 優先的な建替、又は優先的な用途廃止
	緑町4,5号棟、岩田駅前	汐浜2区、中央、緑町1,2号棟、虹ヶ浜西、儀山、中岩田	みたらい、森ヶ峠、領家台(特公賃)、相生、花園、高洲(改良)、高洲、高洲西、緑町3号棟、緑町西	南汐浜、松中、西之浜、東領家、幸町、山田、亀山、岩狩、虹川、三輪中央、三輪中央(改良)、溝呂井、小豆尻

2次判定
Aグループ

2次判定
Bグループ

(3) 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

ア. Aグループ：LCC比較や当面の建替事業量の試算を踏まえた事業手法の仮設定

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

イ. Bグループ：将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定

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

ストック推計により、令和13年度末の著しい困窮年収未満世帯は、849世帯となりました。令和13年度末に、著しい困窮年収未満世帯に対応する目標管理戸数は、少なくとも640戸を保有することを考慮して判定を行います。

ウ. 2次判定結果

“Aグループ”と“Bグループ”の判定から、下表の太枠内の結果が導き出されます。

2次判定 Bグループ		2次判定 Aグループ						
		① 改善不要		② 改善が必要		③ 優先的な対応が必要 (改善可能)		④ 優先的な対応が必要 (改善不可能)
継続管理する 団地	1 維持管理	3-1 改善		3-2 建替		5-1 優先的な 改善	5-2 優先 的な建替	7 優先的な建替
	平岡台					領家台		
当面管理する 団地	2-1 当面 維持管理	2-2 用途 廃止	4-1 改善し当 面維持管理	4-2 用途 廃止	6-1 優先的に 改善し当面維 持管理		6-2 優先 的な用途 廃止	8 優先的な用途 廃止
	緑町 4,5 号棟、 岩田駅前		汐浜 2 区、 中央、緑町 1,2 号棟、 虹ヶ浜西、 儀山、 中岩田		みたらい、 森ヶ峠、 領家台(特公 賃)、 相生、花園、 高洲(改良)、 高洲、 高洲西、 緑町 3 号棟、 緑町西			南汐浜、松中、 西之浜、 東領家、幸町、 山田、亀山、 岩狩、虹川、 三輪中央、三輪 中央(改良)、 溝呂井、小豆尻

(4) 3次判定：計画期間における事業手法の決定

3次判定においては、以下の4段階の検討により、計画期間に実施する事業手法を決定します。

検討項目	概要
集約・再編等の可能性を踏まえた団地・住棟の事業手法の再判定	1～2次判定結果を踏まえ、集約や再編等の検討対象となり得る団地や、異なる事業手法に判定された住棟が混在する団地等は、効率的な事業実施のため、必要に応じて建替や改善等の事業手法を再判定します。あわせて、効率的な事業実施や地域ニーズへの対応等の観点から総合的な検討を行います。
事業費の試算及び事業実施時期の調整検討	中長期的な期間(30年程度)のうちに想定される新規整備事業、改善事業、建替事業等に係る年度別事業費を試算し、今後の見通しを立てます。 事業量及び事業費が時期的に偏在する等、試算結果に問題がある場合は、将来にわたる事業実施が可能となるよう事業実施時期を調整して、改めて試算し問題がないか確認を行います。 これらの検討により、新規整備事業、改善事業、建替事業等の実施時期を決定するとともに、年度別事業費を試算します。
長期的な管理の見通しの作成【30年程度】	事業実施時期を基に、全団地・住棟の供用期間、事業実施時期の見通しを示した概ね30年程度の長期的な管理の見通しを作成します。
計画期間における事業手法の決定	長期的な管理の見通しに基づき、計画期間内に実施を予定する事業を決定します。

(5) 3次判定における建替判定の考え方

2次判定において「優先的な用途廃止」と判定された12団地の市営住宅には、317世帯(令和3年6月時点)の入居者が住んでいます。その一方で、入居を受け入れることができる市営住宅の空家は約100戸(令和3年6月時点)と少なく、将来の人口推計やストック推計の動向を考慮しても、用途廃止対象住宅の全ての入居者を他の市営住宅に移転させることは困難な状況です。3次判定の検討項目にある集約・再編等の可能性や効率的な事業実施、地域ニーズへの対応等の観点から、下記のとおり、住宅の事業手法を「優先的な用途廃止」から「優先的な建替」へと再判定し、移転先を確保することとします。

団地・住宅名	理由等
松 中	<p>室積地区にある松中住宅、南汐浜住宅、西之浜住宅の3つの団地は、建物の劣化も進んでいるため、優先的に用途廃止を進めていく必要があります。</p> <p>しかし、現在も多くの入居者が住んでいるため、その移転先を確保することができず、優先的に事業を進めていくことは困難な状況です。</p> <p>今後、効率的に事業を進めていくためには、3つの団地を集約・再編し、建替を行い、移転先を確保することが必要であると考えます。</p> <p>建替については、南汐浜住宅と西之浜住宅の敷地は狭小で、建替用地として適さないことから、2次判定で「優先的な用途廃止」としていた松中住宅を、3次判定で再判定し「優先的な建替」とします。</p>
山 田	<p>上島田・三島地区にある山田住宅、亀山住宅、岩狩住宅の3つの団地は、建物の劣化も進んでいるため、優先的に用途廃止を進めていく必要があります。</p> <p>しかし、現在も多くの入居者が住んでいるため、その移転先を確保することができず、優先的に事業を進めていくことは困難な状況です。</p> <p>今後、効率的に事業を進めていくためには、3つの団地を集約・再編し、建替を行い、移転先を確保することが必要であると考えます。</p> <p>建替については、亀山住宅と岩狩住宅は、土砂災害特別警戒区域または土砂災害警戒区域内に複数の住戸があり、建替用地として適さないことから、2次判定で「優先的な用途廃止」としていた山田住宅を、3次判定で再判定し「優先的な建替」とします。</p>
小 豆 尻	<p>大和地区にある小豆尻住宅、三輪中央住宅の2つの団地は、建物の劣化も進んでいるため、優先的に用途廃止を進めていく必要があります。</p> <p>しかし、現在も多くの入居者が住んでいるため、その移転先を確保することができず、優先的に事業を進めていくことは困難な状況です。</p> <p>今後、効率的に事業を進めていくためには、2つの団地を集約・再編し、建替を行い、移転先を確保することが必要であると考えます。</p> <p>建替については、三輪中央住宅は、高低差があり、民地と混在しているなど、敷地形状の観点から建替用地として適さないことから、2次判定で「優先的な用途廃止」としていた小豆尻住宅を、3次判定で再判定し「優先的な建替」とします。</p>

(6) 判定結果

3次判定の結果は、以下のとおりです。

	① 改善不要		② 改善が必要		③ 優先的な対応が必要 (改善可能)		④ 優先的な対応が必要 (改善不可能)
継続管理する 団地	1 維持管理		3-1 改善	3-2 建替	5-1 優先的な 改善	5-2 優先 的な建替	7 優先的な建替
	平岡台				領家台		松中、山田、 小豆尻
当面管理する 団地	2-1 当面 維持管理	2-2 用途 廃止	4-1 改善し当 面維持管理	4-2 用途 廃止	6-1 優先的に 改善し当面維 持管理	6-2 優先 的な用途 廃止	8 優先的な用途 廃止
	緑町 4,5 号棟、 岩田駅前		汐浜 2 区、 中央、緑町 1,2 号棟、 虹ヶ浜西、 儀山、 中岩田		みたらい、 森ヶ峠、領家 台(特公賃)、 相生、花園、 高洲(改良)、 高洲、 高洲西、 緑町 3 号棟、 緑町西		南汐浜、 西之浜、 東領家、 幸町、亀山、 岩狩、虹川、 三輪中央、三輪 中央(改良)、 溝呂井

[判定結果の整理(計画期間内における事業手法)]

単位：戸

	1 維持管理	2-1 当面維持管理	5-1 優先的な改善	6-1 優先的に改善し 当面維持管理	4-1 改善し当面維持管理	7 優先的な建替	8 優先的な用途 廃止	総計
公 営 住 宅	36	56	82	308	180	224	265	1,151
改 良 住 宅	0	0	0	8	0	0	32	40
特 定 公 共 賃 貸 住 宅	0	0	0	12	0	0	0	12
総 計	36	56	82	328	180	224	297	1,203

1	維持管理	： 継続管理する団地で、改善不要の住宅<平岡台>
2-1	当面維持管理	： 当面管理する団地で改善不要な住宅 <岩田駅前、緑町4,5号棟>
5-1	優先的な改善	： 継続管理する団地で、優先的に改善が必要な住宅<領家台1~7号棟>
6-1	優先的に改善し 当面維持管理	： 当面管理する団地で、優先的に改善が必要な住宅 <みたらい、森ヶ峠、領家台(特公賃)、相生、花園、高洲(改良)、高洲、高洲西、緑町3号棟、緑町西>
4-1	改善し当面 維持管理	： 当面管理する団地で改善が必要な住宅 <汐浜2区、中央、緑町1,2号棟、虹ヶ浜西、儀山、中岩田>
7	優先的な建替	： 継続管理する団地で、優先的な建替が必要な住宅 <松中、山田、小豆尻>
8	優先的な 用途廃止	： 優先的な用途廃止が必要な住宅 <南汐浜、西之浜、東領家、幸町、亀山、岩狩、虹川、三輪中央、三輪中央(改良)、溝呂井>

[1次判定結果]

種別	建設地	団地名	管理戸数	入居世帯※	著しい困窮年 収未満世帯に 対応する団地	1次判定結果						
						1 維持管理	2 維持管理、 又は用途廃止	6 優先的な改善、 優先的な建替、 又は優先的な用途廃止	5 優先的な改善、 又は優先的な建替	8 優先的な建替、 又は優先的な用途廃止	4 改善、 建替、 又は用途廃止	総計
公営	室積	南汐浜	8	4	●	-	-	-	-	8	-	8
公営	室積	汐浜2区	24	24	●	-	-	-	-	-	24	24
公営	室積	松中	123	71	●	-	-	-	-	123	-	123
公営	室積	西之浜	14	7	●	-	-	-	-	14	-	14
公営	室積	みたらい	64	58	●	-	-	64	-	-	-	64
公営	室積	中央	12	12	●	-	-	-	-	-	12	12
公営	光井	森ヶ峠	50	39	●	-	-	50	-	-	-	50
公営	島田	東領家	31	8	●	-	-	-	-	31	-	31
公営	島田	領家台	82	79	●	-	-	-	82	-	-	82
特公賃	島田	領家台(特公賃)	12	7		-	-	12	-	-	-	12
公営	浅江	相生	72	65	●	-	-	72	-	-	-	72
公営	浅江	花園	18	17	●	-	-	18	-	-	-	18
公営	浅江	平岡台	36	36	●	36	-	-	-	-	-	36
改良	浅江	高洲(改良)	8	7	●	-	-	8	-	-	-	8
公営	浅江	高洲	24	22	●	-	-	24	-	-	-	24
公営	浅江	高洲西	16	10	●	-	-	16	-	-	-	16
公営	浅江	緑町	132	126	●	-	36 (4,5号棟)	48 (3号棟)	-	-	48 (1,2号棟)	132
公営	浅江	緑町西	16	14	●	-	-	16	-	-	-	16
公営	浅江	幸町	42	35	●	-	-	-	-	42	-	42
公営	浅江	虹ヶ浜西	8	8	●	-	-	-	-	-	8	8
公営	上島田	山田	51	43	●	-	-	-	-	51	-	51
公営	上島田	龜山	34	13	●	-	-	-	-	34	-	34
公営	三井	岩狩	102	59	●	-	-	-	-	102	-	102
公営	周防	虹川	6	3	●	-	-	-	-	6	-	6
公営	大和	三輪中央	4	3	●	-	-	-	-	4	-	4
改良	大和	三輪中央(改良)	32	30	●	-	-	-	-	32	-	32
公営	大和	溝呂井	24	8	●	-	-	-	-	24	-	24
公営	大和	小豆尻	50	33	●	-	-	-	-	50	-	50
公営	大和	儀山	40	26	●	-	-	-	-	-	40	40
公営	大和	中岩田	48	32	●	-	-	-	-	-	48	48
公営	大和	岩田駅前	20	8	●	-	20	-	-	-	-	20
総計			1,203	907		36	56	328	82	521	180	1,203

※令和3年6月時点

[2次判定結果]

種別	建設地	団地名	管理戸数	入居世帯※	著しい困窮年 収未済世帯に 対応する団地	2次判定結果							総計
						1 維持管理	2-1 当面維持管理	5-1 優先的な改善	6-1 優先的に改善し 当面維持管理	4-1 改善し当面維持管理	8 優先的な用途廃止 うち入居世帯※		
公営	室積	南汐浜	8	4	●	-	-	-	-	-	8	4	8
公営	室積	汐浜2区	24	24	●	-	-	-	-	24	-	-	24
公営	室積	松中	123	71	●	-	-	-	-	-	123	71	123
公営	室積	西之浜	14	7	●	-	-	-	-	-	14	7	14
公営	室積	みたらい	64	58	●	-	-	-	64	-	-	-	64
公営	室積	中央	12	12	●	-	-	-	-	12	-	-	12
公営	光井	森ヶ峠	50	39	●	-	-	-	50	-	-	-	50
公営	島田	東領家	31	8	●	-	-	-	-	-	31	8	31
公営	島田	領家台	82	79	●	-	-	82	-	-	-	-	82
特公賃	島田	領家台(特公賃)	12	7		-	-	-	12	-	-	-	12
公営	浅江	相生	72	65	●	-	-	-	72	-	-	-	72
公営	浅江	花園	18	17	●	-	-	-	18	-	-	-	18
公営	浅江	平岡台	36	36	●	36	-	-	-	-	-	-	36
改良	浅江	高洲(改良)	8	7	●	-	-	-	8	-	-	-	8
公営	浅江	高洲	24	22	●	-	-	-	24	-	-	-	24
公営	浅江	高洲西	16	10	●	-	-	-	16	-	-	-	16
公営	浅江	緑町	132	126	●	-	36 (4.5号棟)	-	48 (3号棟)	48 (1.2号棟)	-	-	132
公営	浅江	緑町西	16	14	●	-	-	-	16	-	-	-	16
公営	浅江	幸町	42	35	●	-	-	-	-	-	42	35	42
公営	浅江	虹ヶ浜西	8	8	●	-	-	-	-	8	-	-	8
公営	上島田	山田	51	43	●	-	-	-	-	-	51	43	51
公営	上島田	亀山	34	13	●	-	-	-	-	-	34	13	34
公営	三井	岩狩	102	59	●	-	-	-	-	-	102	59	102
公営	周防	虹川	6	3	●	-	-	-	-	-	6	3	6
公営	大和	三輪中央	4	3	●	-	-	-	-	-	4	3	4
改良	大和	三輪中央(改良)	32	30	●	-	-	-	-	-	32	30	32
公営	大和	溝呂井	24	8	●	-	-	-	-	-	24	8	24
公営	大和	小豆尻	50	33	●	-	-	-	-	-	50	33	50
公営	大和	儀山	40	26	●	-	-	-	-	40	-	-	40
公営	大和	中岩田	48	32	●	-	-	-	-	48	-	-	48
公営	大和	岩田駅前	20	8	●	-	20	-	-	-	-	-	20
総計			1,203	907		36	56	82	328	180	521	317	1,203

※令和3年6月時点

[3次判定結果]

種別	建設地	団地名	管理戸数	入居世帯※	著しい困窮年 収未済世帯に 対応する団地	3次判定結果								総計
						1 維持管理	2-1 当面維持管理	5-1 優先的な改善	6-1 優先的に改善し 当面維持管理	4-1 改善し当面維持管理	7 優先的な代替	8 優先的な用途 廃止 うち入居世帯※		
公営	室積	南沙浜	8	4	●	-	-	-	-	-	-	8	4	8
公営	室積	汐浜2区	24	24	●	-	-	-	-	24	-	-	-	24
公営	室積	松中	123	71	●	-	-	-	-	-	123	-	-	123
公営	室積	西之浜	14	7	●	-	-	-	-	-	-	14	7	14
公営	室積	みたらい	64	58	●	-	-	-	64	-	-	-	-	64
公営	室積	中央	12	12	●	-	-	-	-	12	-	-	-	12
公営	光井	森ヶ峠	50	39	●	-	-	-	50	-	-	-	-	50
公営	島田	東領家	31	8	●	-	-	-	-	-	-	31	8	31
公営	島田	領家台	82	79	●	-	-	82	-	-	-	-	-	82
特公賃	島田	領家台(特公賃)	12	7		-	-	-	12	-	-	-	-	12
公営	浅江	相生	72	65	●	-	-	-	72	-	-	-	-	72
公営	浅江	花園	18	17	●	-	-	-	18	-	-	-	-	18
公営	浅江	平岡台	36	36	●	36	-	-	-	-	-	-	-	36
改良	浅江	高洲(改良)	8	7	●	-	-	-	8	-	-	-	-	8
公営	浅江	高洲	24	22	●	-	-	-	24	-	-	-	-	24
公営	浅江	高洲西	16	10	●	-	-	-	16	-	-	-	-	16
公営	浅江	緑町	132	126	●	-	36 (4,5号棟)	-	48 (3号棟)	48 (1,2号棟)	-	-	-	132
公営	浅江	緑町西	16	14	●	-	-	-	16	-	-	-	-	16
公営	浅江	幸町	42	35	●	-	-	-	-	-	-	42	35	42
公営	浅江	虹ヶ浜西	8	8	●	-	-	-	-	8	-	-	-	8
公営	上島田	山田	51	43	●	-	-	-	-	-	51	-	-	51
公営	上島田	亀山	34	13	●	-	-	-	-	-	-	34	13	34
公営	三井	岩狩	102	59	●	-	-	-	-	-	-	102	59	102
公営	周防	虹川	6	3	●	-	-	-	-	-	-	6	3	6
公営	大和	三輪中央	4	3	●	-	-	-	-	-	-	4	3	4
改良	大和	三輪中央(改良)	32	30	●	-	-	-	-	-	-	32	30	32
公営	大和	溝呂井	24	8	●	-	-	-	-	-	-	24	8	24
公営	大和	小豆尻	50	33	●	-	-	-	-	-	50	-	-	50
公営	大和	儀山	40	26	●	-	-	-	-	40	-	-	-	40
公営	大和	中岩田	48	32	●	-	-	-	-	48	-	-	-	48
公営	大和	岩田駅前	20	8	●	-	20	-	-	-	-	-	-	20
総計			1,203	907		36	56	82	328	180	224	297	170	1,203

※令和3年6月時点

第6章 点検の実施方針

公営住宅等長寿命化に向けて、予防保全の観点から定期的な点検等を行うことが重要であるため、定期点検の実施方針を以下に定めます。

[点検の実施方針]

- 事業手法の判定結果にかかわらず、全ての住宅を日常点検の対象とし、住宅を除却するまで住宅の状態をチェックする。
- 法定点検については、引き続き法令に基づく適切な点検を実施する。
- 定期点検の結果は、データベースに記録し、修繕・維持管理の的確な実施や次回の点検に活用する。
- 専門的な知識を有する者が実施する劣化度診断及び設備機器の法令点検等に基づき、劣化状況を把握する。

第7章 計画修繕の実施方針

市営住宅を長期にわたって良好に維持管理していくためには、屋上防水や外壁塗装等の経年劣化に応じて、予防保全的な観点から、適時・適切な修繕を計画的に実施していくことが必要です。

そのため、計画期間内に実施する計画修繕について、実施方針を以下に定めます。

[計画修繕の実施方針]

- 劣化度診断等の点検結果を踏まえ、劣化状況に応じて、計画的に修繕・更新を実施する。
- 修繕については、修繕周期を参考に実施する。
- 残りの耐用年限や供用年数が短い建替対象住棟または用途廃止住棟においては、計画修繕を実施しない。
- 修繕内容等をデータベースに記録し、修繕・維持管理の的確な実施や次回の点検に活用する。

第8章 個別改善事業の実施方針

個別改善事業は、下記の改善事業類型から、必要性・緊急性・効果などを検討し実施することとします。

(1) 長寿命化型

一定の居住性や安全性等が確保されており、長期的な活用を図るべき住棟において、耐久性の向上や、躯体の劣化の低減、維持管理の容易性向上の観点から予防保全的な改善を行います。

(外壁・屋根の断熱改修、給排水管の耐久性向上、住戸内配管の集約化 等)

(2) 安全性確保型

外壁等の劣化部の改修により躯体安全性を高めます。また、非常時に円滑に避難できるよう避難設備や経路の整備・確保を行います。さらに、防犯性や落下・転倒防止等生活事故防止に配慮した改善を行います。

(外壁落下防止改修、屋外通路等の避難経路の整備、防犯に配慮した建物部品の設置 等)

(3) 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、共用部、屋外のバリアフリー化を進めます。

(共用部の段差解消、浴室・トイレの高齢者対応、エレベーター設置 等)

(4) 居住性向上型

住戸規模・間取りの改善や住戸住棟設備の機能向上を行い、居住性を向上させます。

(間取りの変更、電気容量のアップ、給水方式の変更 等)

[対象住棟]

種別	地域	団地名・住棟番号	構造	管理戸数	建設年度
公営	室積	汐浜2区	中耐	24	S42
公営	室積	みたらい_1号棟	中耐	24	S42
公営	室積	みたらい_2号棟	中耐	24	S43
公営	室積	みたらい_3号棟	中耐	16	S44
公営	室積	中央_1~8号室	低耐	8	H1
公営	室積	中央_9~12号室	低耐	4	H1
公営	光井	森ヶ峠_1号棟	中耐	20	S47
公営	光井	森ヶ峠_2号棟	中耐	30	S47
公営	島田	領家台_1号棟	中耐	12	H5
公営	島田	領家台_2号棟	中耐	12	H5

種別	地域	団地名・住棟番号	構造	管理戸数	建設年度
公営	島田	領家台_3号棟	中耐	8	H5
公営	島田	領家台_4号棟	中耐	8	H5
公営	島田	領家台_5号棟	中耐	12	H6
公営	島田	領家台_6号棟	中耐	12	H6
公営	島田	領家台_7号棟	中耐	18	H6
特公賃	島田	領家台(特公賃)_8号棟	中耐	12	H7
公営	浅江	相生_1号棟	中耐	16	S49
公営	浅江	相生_2号棟	中耐	24	S50
公営	浅江	相生_3号棟	中耐	16	S51
公営	浅江	相生_4号棟	中耐	16	S53
公営	浅江	花園	中耐	18	H8
改良	浅江	高洲(改良)_1号棟	中耐	8	S49
公営	浅江	高洲_2号棟	中耐	24	S49
公営	浅江	高洲西	中耐	16	S46
公営	浅江	緑町_1号棟	中耐	24	S59
公営	浅江	緑町_2号棟	中耐	24	S60
公営	浅江	緑町_3号棟	中耐	28	H16
公営	浅江	緑町_3号棟	中耐	20	H18
公営	浅江	緑町西	中耐	16	S52
公営	浅江	虹ヶ浜西_1・2号室	簡二	2	S62
公営	浅江	虹ヶ浜西_3・4号室	簡二	2	S62
公営	浅江	虹ヶ浜西_5・6号室	簡二	2	S62
公営	浅江	虹ヶ浜西_7・8号室	簡二	2	S62
公営	大和	儀山_1号棟	中耐	24	S61
公営	大和	儀山_2号棟	中耐	16	S63
公営	大和	中岩田_1号棟	中耐	12	H2
公営	大和	中岩田_2号棟	中耐	12	H2
公営	大和	中岩田_3号棟	中耐	12	H3
公営	大和	中岩田_4号棟	中耐	12	H3

第9章 建替事業の実施方針

9-1 実施方針

(1) 適正な市営住宅の整備水準の確保

建替事業においては、住戸規模・高齢者等対応水準(バリアフリー)・省エネルギー対策・環境対策、機能・設備等においては、住生活基本計画(全国計画)に示される住宅性能水準や居住環境水準、住宅の品質確保の促進等に関する法律の評価基準を満たす整備水準を確保します。

ただし、入居者意向調査では、建替による家賃上昇は最小限にとどめてほしい意向があることから、過度な性能や華美な住宅とならないよう、できる限り整備費を抑えるよう配慮します。

(2) 効率的な維持・管理のための建替の実施

建替対象団地には、下表の住棟を位置づけ、世帯人員に応じた住戸タイプによる型別供給を図り、団地単位、また、住棟単位において多様な世帯構成(ミクストコミュニティ)となるよう、偏りのない良好なコミュニティが形成されるよう配慮します。

(3) コスト縮減

事業実施にあたっては、イニシャルコスト及びライフサイクルコストの縮減、省エネルギー化の推進、二酸化炭素排出抑制等に留意するとともに、PFI等の民間活力の導入を視野に入れた整備を検討します。

(4) 入居者移転に関する方針

建替事業実施における入居者の移転については、住み替え回数および移動距離の低減に努め、入居者の負担軽減を図ることを基本として、建替を実施していくものとします。

また、入居へは事前に十分な説明と意向確認を行い、建替に伴う移転の負担に対しての支援について、十分努めることとします。

9-2 建替事業実施に向けた留意点

(1) 入居者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、入居者や周辺住民の意見・要望の聞き取りや事業の周知を行い、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ります。

また、実際の建替の推進にあたっては、工事車両の出入や工事自体に対する安全性の確保、騒音対策など、団地入居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です。

(2) 事業コストの平準化

建替事業の実施にあたっては、財政的な負担軽減を図ることが重要であり、そのために、事業コストの平準化を図るように事業計画を検討していく必要があります。

(3) 入居者移転に関する配慮

建替事業実施における入居者移転は、可能な限り移転回数や移動距離の低減に努めます。また、事業による入居者負担軽減のため、建替団地が存在する地域での仮移転先の確保に努めます。状況に応じて、借上公営住宅等による一時的な住戸の確保を検討します。

(4) 建替戸数に関する検討

建替事業を実施する際には、個別に策定する基本計画において、需要と供給のバランスを保ちながら供給戸数を設定してまいります。

[建替対象団地]

団地名	構造	建設年度	管理戸数
松 中	簡二	S40～S43	123
山 田	簡平・簡二	S42～S44	51
小豆尻	簡二	S48～S51	50
総 計			224

第10章 用途廃止の実施方針

耐用年限を大幅に超過しており、将来にわたり継続管理することが不適當であると3次判定で判断された住棟を用途廃止とします。用途廃止の実施においては、原則、建替対象団地の仮移転としての活用について検討したうえで、全てが空家となった住棟から実施します。

[用途廃止対象団地]

団地名	構造	建設年度	管理戸数
南汐浜	簡平	S39	8
西之浜	簡二	S45	14
東領家	簡平・簡二	S40～S41	31
幸町	簡二	S40～S42	42
亀山	簡平	S44～S45	34
岩狩	簡平・簡二	S45～S48	102
虹川	簡二	S47	6
三輪中央	木造・簡平・簡二	S45～S55	36
溝呂井	簡平・簡二	S46～S47	24
総計			297

[構造別耐用年限]

構造	木平・簡平	簡二(準耐火)	低耐・中耐
耐用年限	30年	45年	70年

資料：公営住宅法施行令第13条 / 公営住宅法の一部を改正する法律等の運用について(住宅局長通知：建設省住総発第一三五号)

第11章 長寿命化等のための事業実施(事業プログラム)

(1) 建替(事業期間については現入居者に対する事前説明及び基本計画等の期間を含む)

計画期間に建替を予定する住棟を、以下に整理します。

団地名	構造	現在の戸数	建設年度	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14 ~
松 中	簡二	123	S40~ S43▶										
山 田	簡平・ 簡二	51	S42~ S44							▶			
小豆尻	簡二	50	S48~ S51										▶

(2) 個別改善(優先度を勘案し、順次実施)

計画期間に個別改善を予定する住棟を、以下に整理します。

団地名・ 住棟番号	構造	現在の戸数	建設年度	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14 ~
汐浜2区	中耐	24	S42▶										
みたらい_1号棟	中耐	24	S42▶										
みたらい_2号棟	中耐	24	S43▶										
みたらい_3号棟	中耐	16	S44▶										
中央_1~12号室	中耐	12	H1▶										
森ヶ峠_1号棟	中耐	20	S47▶										
森ヶ峠_2号棟	中耐	30	S47▶										
領家台_1号棟	中耐	12	H5▶										
領家台_2号棟	中耐	12	H5▶										
領家台_3号棟	中耐	8	H5▶										
領家台_4号棟	中耐	8	H5▶										
領家台_5号棟	中耐	12	H6▶										
領家台_6号棟	中耐	12	H6▶										
領家台_7号棟	中耐	18	H6▶										
領家台(特公賃) _8号棟	中耐	12	H7▶										
相生_1号棟	中耐	16	S49▶										
相生_2号棟	中耐	24	S50▶										
相生_3号棟	中耐	16	S51▶										
相生_4号棟	中耐	16	S53▶										
花園	中耐	18	H8▶										

団地名・住棟番号	構造	現在の戸数	建設年度	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14～
高洲(改良)_1号棟	中耐	8	S49▶										
高洲_2号棟	中耐	24	S49▶										
高洲西	中耐	16	S46▶										
緑町_1号棟	中耐	24	S59▶										
緑町_2号棟	中耐	24	S60▶										
緑町_3号棟	中耐	28	H16▶										
緑町_3号棟	中耐	20	H18▶										
緑町西	中耐	16	S52▶										
虹ヶ浜西_1~8号室	中耐	8	S62▶										
儀山_1号棟	中耐	24	S61▶										
儀山_2号棟	中耐	16	S63▶										
中岩田_1号棟	中耐	12	H2▶										
中岩田_2号棟	中耐	12	H2▶										
中岩田_3号棟	中耐	12	H3▶										
中岩田_4号棟	中耐	12	H3▶										

(3) 用途廃止(全てが空家となった住棟から順次除却)

計画期間に用途廃止を予定する住棟を、以下に整理します。

団地名	構造	現在の戸数	建設年度	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14～
南汐浜	簡平	8	S39▶										
西之浜	簡二	14	S45▶										
東領家	簡平・簡二	31	S40~S41▶										
虹川	簡平	6	S47▶										
溝呂井	簡平・簡二	24	S46~S47▶										
幸町	簡二	42	S40~S42▶										
亀山	簡平・簡二	34	S44~S45▶										
岩狩	簡二	102	S45~S48▶										
三輪中央	木造・簡平・簡二	36	S45~S55▶										

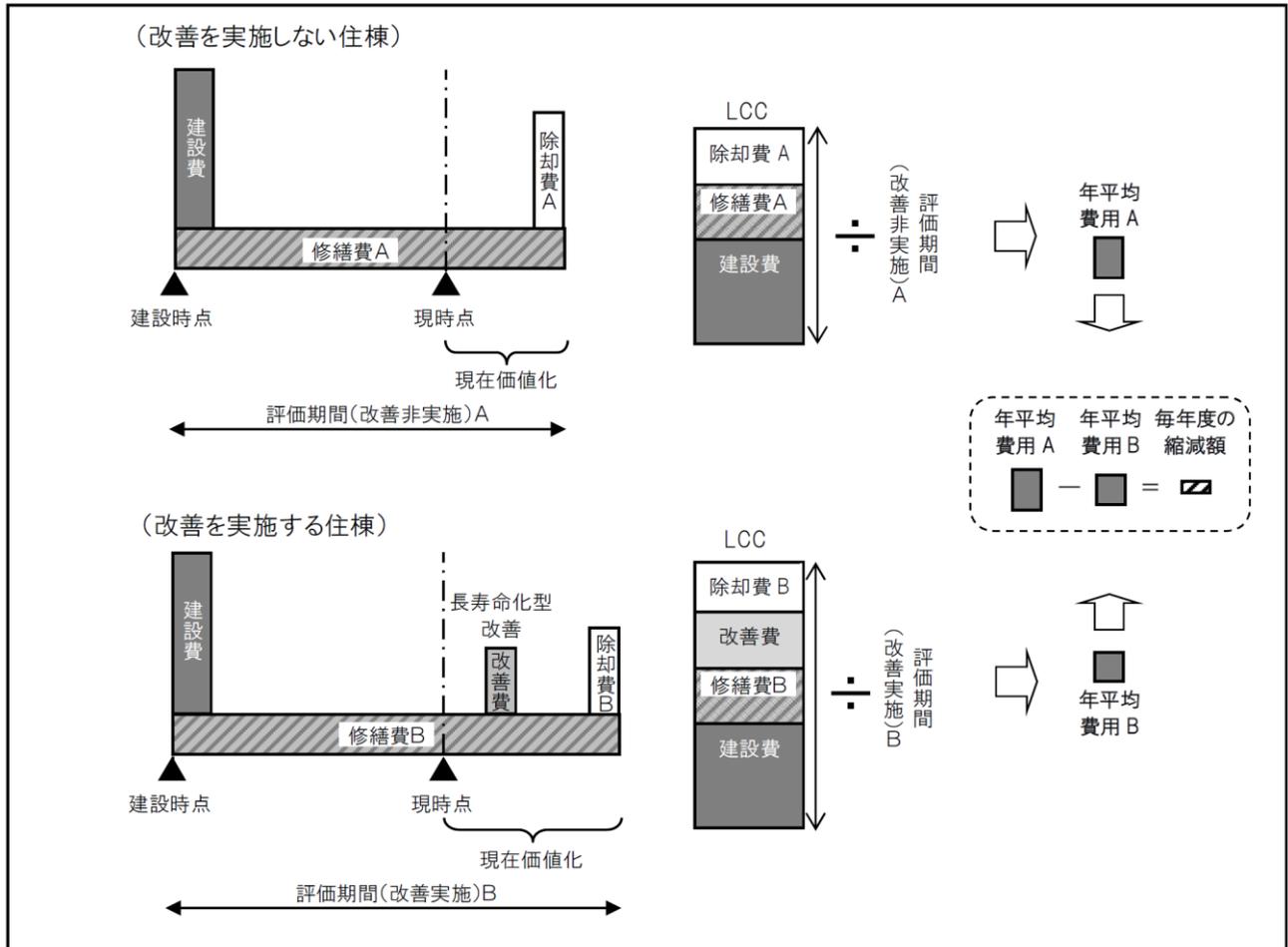
第12章 ライフサイクルコストとその縮減効果の算出

12-1 ライフサイクルコストの考え方

公営住宅等長寿命化計画策定方針(改定)に基づき、計画期間に長寿命化改善、建替事業を予定している住棟について、ライフサイクルコストを算出します。

なお、既存住棟は、長寿命化を図ることにより使用期間を約 15 年延伸(例：55 年⇒70 年)するとして試算します。

[ライフサイクルコストの考え方]



出典：公営住宅等長寿命化計画策定指針(改定)(国土交通省住宅局)

■LCCの算出

本計画に基づく長寿命化型改善事業を実施する場合、実施しない場合、それぞれの場合について建設時点から次回の建替までに要するコストを算出し、住棟単位で年当りのコスト比較を行います。

①1棟ごとのLCC改善効果 = LCC(計画前) - LCC(計画後)
②LCC(計画前) = (修繕費 + 建設費 + 除却費) ÷ 建設～築後○年までの使用年数
<ul style="list-style-type: none"> 改善事業をしない場合の建設時点から次回の建替までに要するコスト 「築後○年」は、事業主体の実情に応じて設定しても構わない。 <p><u>光市においては、各住棟の築年数(使用年数)を、耐用年限以内で、耐火造 55 年、簡易耐火造二階 30 年、木造 20 年を基準とする。ただし、令和 4(2022)年時点で基準使用年数を超えている場合は、築後年数の 5 年後に事業を実施すると仮定する。</u></p> <p><例></p> <p>耐火造で築後年数 45 年の場合 ⇒ 使用年数 55 年</p> <p>簡易耐火造 2 階で築後年数 40 年の場合 ⇒ 使用年数 45 年</p>
③LCC(計画後) = (修繕費 + 改善費 + 建替費 + 除却費) / 建設～築後△年までの使用年数
<ul style="list-style-type: none"> 改善事業を実施する場合の建替時点から次回の建替までに要するコスト 「築後△年」は、長寿命化型改善事業の実施により想定される使用年数とする。原則、耐用年限とするが、<u>令和 4(2022)年時点で耐用年限を超えている場合は、計画前使用年数に、耐火造では 15 年、簡易耐火造二階では 10 年を加算して計算する。</u>

12-2 ライフサイクルコストの縮減効果

(1) 長寿命化改善事業予定住棟の場合

長寿命化改善事業予定住棟の LCC は全てプラスであり、LCC 縮減効果があると判断できます。

[LCC 算出結果表]

団地名・住棟番号	戸数	構造	建設年度	円/戸・年	円/戸・年	円/戸・年	円/棟・年
				計画前 LCC	計画後 LCC	LCC 縮減効果	住棟当たりの年平均縮減額
領家台_1号棟	12	中耐	H5	302,000	249,000	53,000	636,000
領家台_2号棟	12	中耐	H5	302,000	249,000	53,000	636,000
領家台_3号棟	8	中耐	H5	302,000	249,000	53,000	424,000
領家台_4号棟	8	中耐	H5	302,000	249,000	53,000	424,000
領家台_5号棟	12	中耐	H6	335,000	274,000	61,000	732,000
領家台_6号棟	12	中耐	H6	335,000	274,000	61,000	732,000
領家台_7号棟	18	中耐	H6	335,000	274,000	61,000	1,098,000
汐浜2区	24	中耐	S42	186,000	169,000	17,000	408,000
みたらい_1号棟	24	中耐	S42	186,000	169,000	17,000	408,000
みたらい_2号棟	24	中耐	S43	187,000	175,000	12,000	288,000
みたらい_3号棟	16	中耐	S44	187,000	175,000	12,000	192,000

団地名・住棟番号	戸数	構造	建設年度	円/戸・年	円/戸・年	円/戸・年	円/棟・年
				計画前 LCC	計画後 LCC	LCC 縮減効果	住棟当たりの年平均縮減額
中央_1~8号室	8	低耐	H1	278,000	231,000	47,000	376,000
中央_9~12号室	4	低耐	H1	278,000	231,000	47,000	188,000
森ヶ峠_1号棟	20	中耐	S47	229,000	207,000	22,000	440,000
森ヶ峠_2号棟	30	中耐	S47	229,000	205,000	24,000	720,000
領家台(特公賃)_8号棟	12	中耐	H7	354,000	288,000	66,000	792,000
相生_1号棟	16	中耐	S49	197,000	180,000	17,000	272,000
相生_2号棟	24	中耐	S50	257,000	225,000	32,000	768,000
相生_3号棟	16	中耐	S51	286,000	245,000	41,000	656,000
相生_4号棟	16	中耐	S53	314,000	266,000	48,000	768,000
花園	18	中耐	H8	356,000	289,000	67,000	1,206,000
高洲(改良)_1号棟	8	中耐	S49	197,000	178,000	19,000	152,000
高洲_2号棟	24	中耐	S49	197,000	180,000	17,000	408,000
高洲西	16	中耐	S46	179,000	166,000	13,000	208,000
緑町_1号棟	24	中耐	S59	322,000	270,000	52,000	1,248,000
緑町_2号棟	24	中耐	S60	320,000	268,000	52,000	1,248,000
緑町_3号棟	28	中耐	H16	357,000	288,000	69,000	1,932,000
緑町_3号棟	20	中耐	H18	329,000	265,000	64,000	1,280,000
緑町西	16	中耐	S52	304,000	259,000	45,000	720,000
儀山_1号棟	24	中耐	S61	326,000	270,000	56,000	1,344,000
儀山_2号棟	16	中耐	S63	293,000	243,000	50,000	800,000
中岩田_1号棟	12	中耐	H2	273,000	227,000	46,000	552,000
中岩田_2号棟	12	中耐	H2	273,000	227,000	46,000	552,000
中岩田_3号棟	12	中耐	H3	260,000	217,000	43,000	516,000
中岩田_4号棟	12	中耐	H3	260,000	217,000	43,000	516,000
虹ヶ浜西_1・2号室	2	簡二	S62	379,000	256,000	123,000	246,000
虹ヶ浜西_3・4号室	2	簡二	S62	379,000	256,000	123,000	246,000
虹ヶ浜西_5・6号室	2	簡二	S62	379,000	256,000	123,000	246,000
虹ヶ浜西_7・8号室	2	簡二	S62	379,000	256,000	123,000	246,000

(2) 建替事業予定住棟の場合

建替事業予定住棟の建替後の LCC の算出結果を以下に示します。

[LCC 算出結果表]

団地名・住棟番号	戸数	構造	円/戸・年	円/棟・年
			長寿命化改善計画後 LCC	住棟当たりの計画後 LCC
松中	123	中耐	259,000	31,857,000
山田	51	中耐	259,000	13,209,000
小豆尻	50	中耐	259,000	12,950,000

光市営住宅等長寿命化計画

策 定 : 令和 4 年 3 月
発 行 : 光市 建設部 建築住宅課
住 所 : 〒743-8501 山口県光市中央六丁目 1 番 1 号
TEL/FAX : 0833-72-1566 / 0833-72-3478
H P : <https://www.city.hikari.lg.jp>

光市営住宅等
長寿命化計画