

# 安芸高田市公営住宅等長寿命化計画

令和4年3月

地方公共団体名称及び担当部署名

広島県 安芸高田市 建設部 住宅政策課

## 1. 公営住宅等長寿命化計画の背景・目的

### (1) 背景

人口減少の深刻化，地球環境への配慮，経済成長の低迷，財政の逼迫化といった社会的背景のもと，公営住宅等を含む公的施設の維持管理・運営においては，スクラップ&ビルドによる建物の「量的拡大」から，今ある建物をできるだけ長く有効に使い続けていこうという「ストック重視」が潮流になりつつある。

安芸高田市（以下，「本市」という。）では，38 団地 141 棟 497 戸の公営住宅等を管理しているが，昭和 40～50 年代に整備されたものが約半数を占め，これらの団地は今後，順次建物の更新期を迎えることとなる。

厳しい財政状況においては，これらの公営住宅等のストックを一気に更新することは困難であり，財政負担を極力平準化できるよう計画的かつ効率的な更新を図っていくとともに，多様化するニーズへの配慮など社会的背景とともに地域の実情にも的確に対応していくことが課題となっている。

さらに，社会経済情勢の悪化にともない，住宅困窮者も多様化しつつあることから，こうした住まいを取り巻く状況を踏まえ，柔軟な対応が可能な住宅セーフティネットの維持が課題となっている。

こうした中，本市が所有する公営住宅等ストックを計画的かつ効率的に維持管理・運営していくためには，適正な対応（保守，修繕，診断及び改修）など，今ある公営住宅等ストックをできるだけ長く，良好に有効活用していくための取組を進めるとともに，個々の公営住宅等の実情を踏まえながら維持管理にかかる費用等の縮減を図るなど，長期的な視点に立った計画的な取組を進めていく必要がある。

### (2) 目的

本計画は，平成 24 年 4 月の策定以降，本市が所有する公営住宅等ストックが更新時期を迎える中，適宜変更を加えつつ，計画的な更新や，修繕・改善により長寿命化を図るための指針となる計画としての役割を担ってきた「公営住宅等長寿命化計画」を新たに改定するものである。

改定にあたっては，計画策定から概ね 10 年が経過し，公営住宅を取り巻く状況が変化していることを踏まえ，平成 28 年 8 月に改訂された「公営住宅等長寿命化計画策定指針（国土交通省住宅局）」（以下，「改定指針」という。）の記載内容に係る解説等に沿って改定するものである。また，本市内の公営住宅等に対し，計画的な対応を行い，特に老朽化する公営住宅等の居住環境の改善を図るとともに，点検の強化及び早期の管理・修繕による更新コストの縮減と，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することを目的とする。

## 2. 計画期間

### 10 年間 【令和 4 年度から令和 13 年度まで】

本計画で対象とする「公営住宅等」とは、本市が所有し管理する「公営住宅」、  
「特定公共賃貸住宅」、「若者定住促進住宅」及び「市有住宅」をいう。

このうち、「公営住宅」とは公営住宅法に基づき建設し、低所得者に対して低廉な家賃で賃貸する住宅である。

「特定公共賃貸住宅」とは、特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律に基づき建築し、中堅所得者に対して賃貸する住宅である。本計画においては、以下「特公賃」という。

「若者定住促進住宅」とは、国の補助等を受けて建設し、若者や子育て世帯に対して賃貸する住宅である。本計画においては、以下「若定」という。

また、本計画における「市有住宅」とは、独立行政法人雇用・能力開発機構から本市が買い取り、市内への定住や市内の企業への就労、その他本市の施策に資することを目的に賃貸する住宅である。

本計画に位置付ける対象住宅は、令和 3 年 6 月 30 日現在において本市が管理している全ての公営住宅等 38 団地 141 棟 497 戸（公営住宅：204 戸，特公賃：16 戸，若定：37 戸，市有住宅：240 戸）を対象とする。

また、計画期間は公営住宅等ストックの点検、修繕及び改善のサイクル等を勘案すると、一定程度の計画期間を確保する必要があることから、令和 4 年度～令和 13 年度（2022 年度～2031 年度）の 10 年間とし、計画の進捗状況や社会情勢の変化などに応じて適宜見直しを行うものとする。

### 3. 公営住宅等の状況

#### (1) 公営住宅等の管理戸数

##### 【公営住宅等の管理戸数】

令和3年度時点で、公営住宅等（公営住宅，特公賃，若定，市有住宅）の管理戸数は38団地，141棟，497戸となっている。

住宅区分別では公営住宅が204戸，特公賃が16戸と，若定が37戸，市有住宅が240戸となっており，公営住宅が約41%を占めている。

地域別では，吉田180戸，八千代20戸，美土里28戸，高宮67戸，甲田146戸，向原56戸となっており，吉田地域において全体の約36%が整備されている。

##### ■地域別住宅区分別管理戸数（単位：戸）

区分 地域	団地数	住棟数	公営住宅	特公賃	若定	市有住宅	合計
吉田	3	9	20 4.0%	0 0.0%	0 0.0%	160 32.2%	180 36.2%
八千代	2	10	20 4.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	20 4.0%
美土里	5	14	22 4.4%	6 1.2%	0 0.0%	0 0.0%	28 5.6%
高宮	13	45	30 6.0%	0 0.0%	37 7.4%	0 0.0%	67 13.5%
甲田	13	35	66 13.3%	0 0.0%	0 0.0%	80 16.1%	146 29.4%
向原	2	28	46 9.3%	10 2.0%	0 0.0%	0 0.0%	56 11.3%
合計	38	141	204 41.0%	16 3.2%	37 7.4%	240 48.3%	497 100.0%

##### 【構造別管理戸数】

構造別では，耐火構造（以下，「耐火」という。）が256戸と最も多く全体の約52%を占め，次いで木造が195戸，簡易耐火構造平屋建（以下，「簡平」という。）が46戸となっている。

##### ■住宅区分別構造別管理戸数（単位：戸）

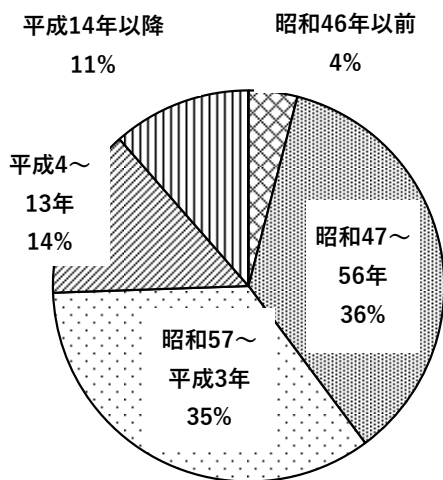
区分	構造	木造	簡平	耐火	合計
公営住宅		150	46	8	204
		74%	23%	4%	100%
特公賃		16	-	-	16
		100%	0%	0%	100%
若定		29	-	8	37
		78%	0%	22%	100%
市有住宅		-	-	240	240
		0%	0%	100%	100%
合計		195	46	256	497
		39%	9%	52%	100%

**【建設年度別管理戸数】**

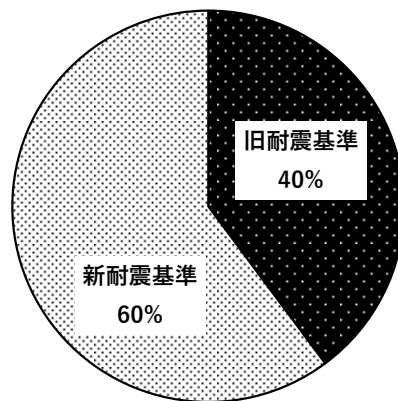
建設年度別では，昭和 47～56 年の 10 年間に建設された住戸が 178 戸と最も多く，全体の約 36%を占めており，次いで昭和 57～平成 3 年に建設された住戸が 172 戸となっている。

また，昭和 56 年以前の耐震基準により建設された住戸は 198 戸であり，全体の約 40%を占めている。

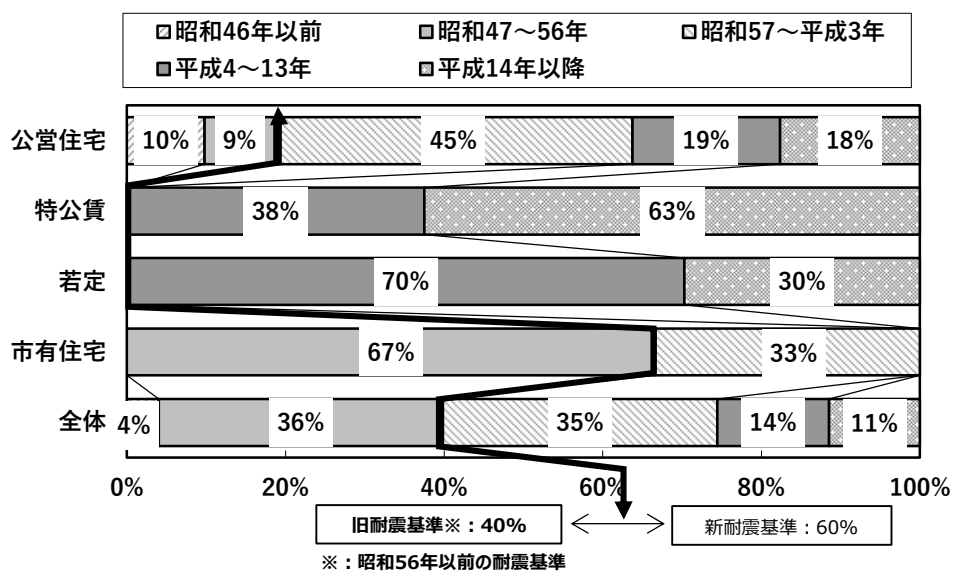
■建設年度別管理戸数の割合



■耐震基準別管理戸数の割合



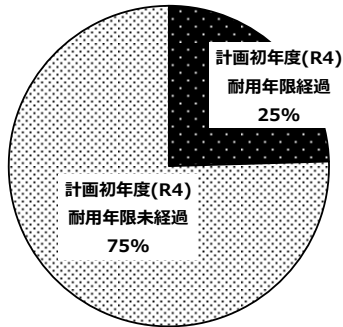
■住宅区分別建設年度別管理戸数の割合（単位：戸）



### 【耐用年限経過状況】

計画初年度（令和4年度）において既に耐用年限\*を経過している住戸は全体の約25%を占め、構造別にみると、簡平の全ての住戸が既に耐用年限を経過し、木造では約39%が既に耐用年限を経過している。

#### ■耐用年限経過戸数の割合（単位：戸；%）



構造	耐用年限		合計
	計画初年度(R4)経過	計画初年度(R4)未経過	
木造	76 39%	119 61%	195 100%
簡平	46 100%	- 0%	46 100%
耐火	- 0%	256 100%	256 100%
合計	122 25%	375 75%	497 100%

\*公営住宅法施行令において定められた、公営住宅が資産としてその利用に耐える年数。

### 【居住面積水準の状況】

居住面積水準の状況は、令和3年度時点で「最低居住面積水準」を満たしていない世帯は30世帯と、全体の約10%となっており、特に「ファミリー層」（3人以上世帯）において最低居住面積水準を満たしていない世帯が多くみられるため、こうした世帯の早期解消へ向けた取組が求められる。一方、「都市居住型誘導居住面積水準」を満たしていない世帯は、全体の約60%となっている。

#### ■世帯人員別居住面積水準の状況（令和3年度時点）（単位：戸/世帯）

世帯人員	入居戸数	最低居住面積水準		都市居住型誘導居住面積水準	
		未満世帯数	未満入居世帯率	未満世帯数	未満入居世帯率
1人	171	5	3%	93	54%
2人	113	1	1%	58	51%
3人	67	15	22%	46	69%
4人	42	2	5%	31	74%
5人	18	5	28%	17	94%
6人以上	3	2	67%	3	100%
合計	414	30	7%	248	60%

## (2) 公営住宅等入居者の状況

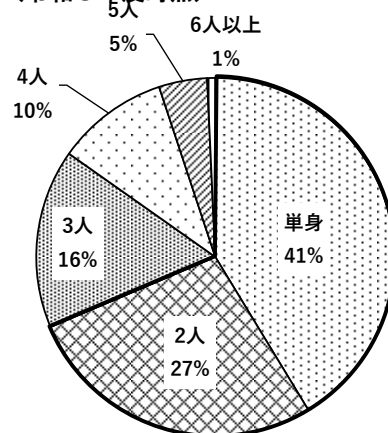
### 【世帯人員別入居戸数】

世帯人員別入居戸数をみると、「単身世帯」が最も多く、全体の約41%を占めている。

次いで2人世帯が全体の約27%を占めており、「2人以下の小規模世帯」が全体の約68%を占めている。

### ■世帯人員別入居戸数の割合

(令和3年度時点)



### 【世帯主年齢別入居状況】

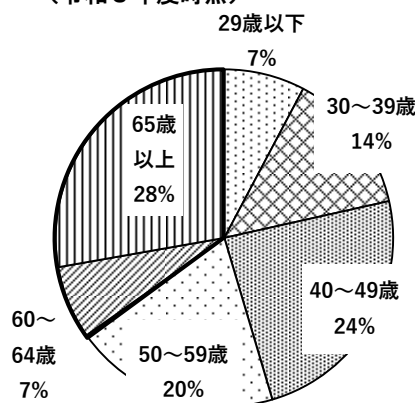
世帯主年齢別の入居戸数は、世帯主が65歳以上の世帯が全体の約28%を占めており、世帯主が60歳以上の世帯は合計で約35%を超え、「世帯主の高齢化の進行」が懸念される。

特に、高齢者予備軍ともいえる、世帯主が50～59歳の世帯が年齢別階層で65歳以上、40～49歳に次いで多く、今後更なる世帯の高齢化が進行するものと推測される。

地域別では、吉田、八千代、甲田、向原は世帯主が65歳以上の世帯が最も多く、美土里では40～49歳の世帯が、高宮では50～59歳の世帯が多くなっている。

### ■世帯主年齢別入居戸数の割合

(令和3年度時点)



### ■地域別世帯主年齢別 入居戸数の状況 (令和3年度時点)

(単位：世帯)

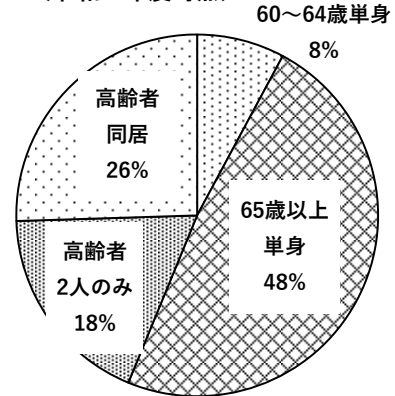
地域	管理戸数	入居戸数	世帯主年齢					
			29歳以下	30～39歳	40～49歳	50～59歳	60～64歳	65歳以上
吉田	180	144	16	23	29	27	7	42
八千代	20	17	2	-	2	5	2	6
美土里	28	26	-	6	10	4	1	5
高宮	67	52	4	11	9	14	5	9
甲田	146	123	10	15	31	23	10	34
向原	56	52	-	2	18	9	4	19
合計	497	414	32	57	99	82	29	115

### 【高齢者のいる世帯の入居状況】

高齢者（ここでは将来の動向も踏まえるため、60歳以上を高齢者と定義）のいる世帯は、全体の約37%となっている。このうち、65歳以上の単身高齢者世帯が約48%と最も多く、次いで、同居者に高齢者を含む世帯が約26%となっており、さらなる高齢化の進行や単身高齢者世帯に対応した住環境づくりが課題となる。

### ■高齢者のいる世帯の割合

(令和3年度時点)



### 【子育て世帯の入居状況】

18歳未満の子のいる子育て世帯は、全体の約28%となっている。また、18歳未満の子のいる子育て世帯の内、ひとり親世帯は39世帯となっている。

### 【入居年数】

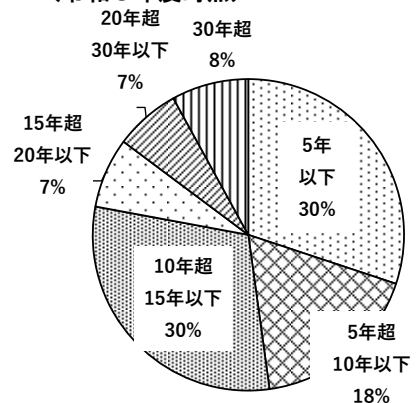
10年超15年以下の世帯と入居から5年以下の世帯は、それぞれ全体の約30%と二極化する一方で、30年を超えて入居している世帯（長期入居世帯）は、全体の約8%となっている。

地域別では、高宮において長期入居世帯が多くなっているが、吉田、甲田及び向原では5年以下の世帯が多くなっている。

今後は、限りある公的資源である公営住宅等ストックに対し、真の住宅困窮世帯が円滑に入居できる体制づくりが求められる。

### ■入居年数別の割合

(令和3年度時点)



### 【入居世帯の収入状況】

収入分位 第I分位(政令月収0~104,000円)が全体の約72%を占めており、最も多い。一方、収入超過等の世帯は全体の約2%となっており、引き続き適正な取組の推進が課題となる。

### 【公営住宅等の空家状況】

耐用年限の経過等により募集停止中(政策空家)の団地・住棟を除く「入居可能管理戸数」485戸に対し、414戸の入居があり、入居率は、約85%となっている。地域別の「入居可能管理戸数」に対する入居率では、八千代、美土里、向原で9割以上となっており、他の地域より入居率が高くなっている。一方、高宮は約78%で、他の地域と比較して入居率が低くなっている。



## 4. 長寿命化に関する基本方針

### (1) ストックの状況把握・修繕の実施・データ管理に関する方針

本市の管理する公営住宅等のストックは、全体の約3割が、耐用年限を経過しており、昭和40年代から50年代に供給されたストックは更新時期を迎えつつある。

こうした中、効率的かつ質の高いストックの確保や計画的な修繕・改善により長寿命化を図るストックへの適切な対応など、施設全体を最適化する「ストックマネジメント」の考え方に基づく取組が求められている。

公営住宅等ストックの長寿命化を図るためには、老朽化や劣化による事故、居住性の低下等を未然に防ぐなど、「予防保全的な維持管理」を実践することが重要である。

本市における今後の公営住宅等の維持管理にあたっては、従来の「対症療法型の維持管理」から、「予防保全的な維持管理」及び「耐久性の向上等を図る改善」を重点的に実施することによって、「ライフサイクルコスト」の縮減とともに、公営住宅等ストックの長寿命化を図る。

#### ■ 管理データベースの構築・活用による状況の的確な把握

管理する公営住宅等の整備及び管理データを充実させるため、これまでの維持管理に関する履歴や内容等を随時確認できる団地別の「管理データベース」の作成と充実を目指す。

#### ■ 予防保全的な維持管理の実施

今後は公営住宅等ストックの状況を的確に把握しつつ、以下に示す適切な維持管理区分を設定し、日常的な保守点検に基づく補修はもちろん、中長期的な視点に立った計画的な修繕及び個別改善を実施し、公営住宅等ストックの長寿命化に努める。

#### 【予防保全的な維持管理の内容】

##### ■ 保守点検

- ・ 消防設備の点検、受水槽の清掃等、通常の住宅管理に必要な保守点検等、主に建築基準法第12条の対象施設（共同住宅：3階以上の階又は地階、もしくは、2階の部分が300㎡以上）以外も含め、全ての公営住宅について、3年に1度程度を目安に、建築基準法に基づく「定期報告」と同程度の点検を実施

##### ■ 修繕対応（経常修繕）

- ・ 随時行う必要のある維持補修（退居に伴う修繕、その他軽微な修繕等）

##### ■ 改善（個別改善等）

- ・ 既存設備等を可能な限り現在の水準に近づける等、居住性の向上を図るための改善
- ・ 本計画に基づく、住棟の長寿命化に資する計画的な改善  
（主に躯体、屋根、外壁、各種設備等の耐久性向上等に資する改善）

## **(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**

### **■ 長寿命化を図るストックにおける改善方針の明確化**

「予防保全的な維持管理」においては、いつ、どの程度の改善工事を行うかを、予め見通しを立て検討することが重要であり、長寿命化を図るストックを中心に、耐用年限や住棟の構造等に応じた改善工事内容、実施時期、事業費等の改善方針を明確化し、随時見直しを行う。

また、ストックの状況の違いから改善時期が集中・分散することが予想されることから、使用状況、劣化状況、ニーズや緊急度等を勘案し、計画的な工事の実施により財政支出の平準化を図る。

### **■ 耐久性が高く、維持管理が容易な仕様等の積極的な採用**

公営住宅等は、その躯体構造ごとに修繕周期の異なる多くの部材から成り立っている。よって、建築物本体の耐用年限を維持し、長寿命化を図るため、各部材の破損等が建築物本体に重大な支障をきたすことにならないよう、維持管理や補修・交換等がしやすい仕様等の積極的な採用を行う。

### **■ 維持管理や改善の効率化・コスト縮減**

建築部材の耐用年限の違いから、目的物の改修に附随する工事がその都度行われることとなるため、経常修繕を行いつつ、点検保守等の維持管理と改善工事を組み合わせるなど、効率化を図り、コストの縮減につなげる。

特に、大規模な改善工事の際は、他の小規模な修繕工事等と同時期に行うことで、作業全体の効率化とコストの縮減を検討する。

### (3) 公営住宅等ストック活用の基本的な考え方

#### ■ 公営住宅等の効率的な維持及び活用

- 既に耐用年限を超過し、老朽化した住宅の統廃合・再編の推進
- 耐火構造の公営住宅等を中心に、既存の構造体を耐用年限まで活用する長寿命化型改善事業の推進とライフサイクルコストの抑制
- 民間事業者との連携による「借上公営住宅の供給の促進」など、適正なストックの供給と、老朽化したストックの解消等に寄与する総合的な施策の展開

#### ■ 公営住宅等の安全性確保

- 耐震性能に不安のある耐火及び簡易耐火構造の住宅の適切な診断や改修等による安全性の確保

#### ■ 多様なニーズを踏まえた住環境形成の支援

- 適切な居住水準の確保、安全・安心な居住に資する設備等、多様なニーズを踏まえた住環境形成の支援

#### ■ 住宅困窮者への適切な対応

- 真に住宅に困窮する低所得者層への的確なストックの供給
- 高齢者のいる世帯やひとり親世帯等、支援が必要な層への的確なストックの供給
- 民間賃貸住宅も含めた、住宅困窮者に対する総合的な住宅施策の検討

#### ■ 行政財産としての有効活用

- 住宅用地として活用できない用地について、周辺の公営住宅等の質的向上や地域環境の向上に資する活用など、まちづくりの観点を踏まえた活用の検討

## 5. 公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定

本市における計画期間中の公営住宅等ストックの事業手法別の戸数を整理する。  
なお、本計画期間中の建替事業予定戸数は不在である。

### 【公営住宅ストックの事業手法別戸数表】

	1～5年目	6～10年目	合計
公営住宅管理戸数	204戸	196戸	
・新規整備事業予定戸数	0戸	0戸	0戸
・維持管理予定戸数	204戸	196戸	
うち計画修繕対応戸数 <sup>※1</sup>	(82戸)	(82戸)	82戸
うち改善事業予定戸数	0戸	42戸	42戸
個別改善事業予定戸数	0戸	42戸	42戸
全面的改善事業予定戸数	0戸	0戸	0戸
うちその他戸数 <sup>※2</sup>	122戸	72戸	
・建替事業予定戸数	0戸	0戸	0戸
・用途廃止予定戸数 <sup>※3</sup>	0戸	8戸	8戸

※1：1～5年目及び6～10年目の「計画修繕戸数」( )内は10年間に計画修繕を実施する全ての戸数を示す

※2：1～5年目の「その他戸数」には、「当面維持管理」を行う住戸のほか6～10年目に改善事業を実施予定の住戸数(42戸)のほか、「用途廃止」(8戸)を実施予定の住戸数を含む

※3：用途廃止は10年目までに全ての住戸の用途廃止が進むと想定し、住戸数は6～10年目にまとめて計上

### 【特定公共賃貸住宅ストックの事業手法別戸数表】

	1～5年目	6～10年目	合計
特定公共賃貸住宅管理戸数	16戸	16戸	
・新規整備事業予定戸数	0戸	0戸	0戸
・維持管理予定戸数	16戸	16戸	
うち計画修繕対応戸数 <sup>※1</sup>	(16戸)	(16戸)	16戸
うち改善事業予定戸数	0戸	0戸	0戸
個別改善事業予定戸数	0戸	0戸	0戸
全面的改善事業予定戸数	0戸	0戸	0戸
うちその他戸数	0戸	0戸	
・建替事業予定戸数	0戸	0戸	0戸
・用途廃止予定戸数	0戸	0戸	0戸

※1：1～5年目及び6～10年目の「計画修繕戸数」( )内は10年間に計画修繕を実施する全ての戸数を示す

**【若者定住促進住宅ストックの事業手法別戸数表】**

	1～5年目	6～10年目	合計
若者定住促進住宅管理戸数	37戸	37戸	
・新規整備事業予定戸数	0戸	0戸	0戸
・維持管理予定戸数	37戸	37戸	
うち計画修繕対応戸数 <sup>※1</sup>	(37戸)	(37戸)	37戸
うち改善事業予定戸数	0戸	0戸	0戸
個別改善事業予定戸数	0戸	0戸	0戸
全面的改善事業予定戸数	0戸	0戸	0戸
うちその他戸数	0戸	0戸	
・建替事業予定戸数	0戸	0戸	0戸
・用途廃止予定戸数	0戸	0戸	0戸

※1：1～5年目及び6～10年目の「計画修繕戸数」( )内は10年間に計画修繕を実施する全ての戸数を示す

**【市有住宅ストックの事業手法別戸数表】**

	1～5年目	6～10年目	合計
市有住宅管理戸数	240戸	80戸	
・新規整備事業予定戸数	0戸	0戸	0戸
・維持管理予定戸数	240戸	80戸	
うち計画修繕対応戸数 <sup>※1</sup>	(80戸)	(80戸)	80戸
うち改善事業予定戸数	0戸	0戸	0戸
個別改善事業予定戸数	0戸	0戸	0戸
全面的改善事業予定戸数	0戸	0戸	0戸
うちその他戸数 <sup>※2</sup>	160戸	0戸	
・建替事業予定戸数	0戸	0戸	0戸
・用途廃止予定戸数 <sup>※3</sup>	0戸	160戸	160戸

※1：1～5年目及び6～10年目の「計画修繕戸数」( )内は10年間に計画修繕を実施する全ての戸数を示す

※2：1～5年目の「その他戸数」には、用途廃止を実施予定の住戸数(160戸)を含む

※3：用途廃止は10年目までに全ての住戸の用途廃止が進むと想定し、住戸数は6～10年目にまとめて計上

### <参考>計画期間内の目標管理戸数

公営住宅の将来ストック推計結果や、1次判定から3次判定結果に基づき選定した団地別・住棟別事業手法及び長寿命化型改善の必要性・妥当性についての検討結果等を踏まえた総合的な検討により、本市における公営住宅等（特公賃，市有等を含む）計画期間内の目標管理戸数は329戸程度を目指す。

### ■計画期間内に予定する事業手法と目標管理戸数 (1/2)

団地 番号	団地名	地域	区分	棟数	管理 戸数	建設年度	総合判定	
							管理方針	事業手法
1	国司住宅	吉田	公営	4	20	昭和46	当面管理	統廃合・再編
2	中山住宅	八千代	公営	1	2	昭和53	当面管理	用途廃止
3	殿前住宅	八千代	公営	9	18	平成元	継続管理	個別改善(長寿命)
4	横田住宅	美土里	公営	4	8	昭和59	継続管理	個別改善(長寿命)
5	北生住宅	美土里	公営	3	6	平成4	継続管理	維持管理
6	本郷住宅	美土里	公営	1	2	平成5	継続管理	維持管理
			特公賃	1	2	平成5	継続管理	維持管理
7	北住宅	美土里	公営	1	2	平成15	継続管理	維持管理
			特公賃	2	4	平成15	継続管理	維持管理
8	桑田住宅	美土里	公営	2	4	平成17	継続管理	維持管理
9	五十貫部住宅	高宮	公営	4	8	昭和59	当面管理	当面維持管理
10	下福田住宅	高宮	公営	2	4	昭和56,62	当面管理	当面維持管理
11	宮迫住宅	高宮	公営	1	2	昭和59	当面管理	当面維持管理
12	谷口住宅	高宮	公営	1	2	昭和62	当面管理	当面維持管理
13	行部住宅	高宮	公営	1	2	昭和59	当面管理	当面維持管理
14	行部住宅	高宮	若定	10	10	平成12,15	継続管理	維持管理
15	竹貞住宅	高宮	公営	1	2	平成4	当面管理	当面維持管理
16	下川根住宅	高宮	公営	5	10	昭和58,59,61	当面管理	当面維持管理
17	春日住宅	甲田	公営	3	3	昭和48	当面管理	当面維持管理
18	新春日住宅	甲田	公営	1	5	昭和49	当面管理	当面維持管理
19	瀬戸住宅	甲田	公営	1	6	昭和50	当面管理	用途廃止
20	新花の木住宅	甲田	公営	1	2	昭和59	当面管理	当面維持管理
21	小原住宅	甲田	公営	1	2	昭和60	当面管理	当面維持管理
22	第三花の木住宅	甲田	公営	1	2	平成元	当面管理	当面維持管理
23	花の木(二)住宅	甲田	公営	2	4	平成元,2	当面管理	当面維持管理
24	緑ヶ丘住宅	甲田	公営	6	12	平成2,3	継続管理	維持管理
25	富士住宅	甲田	公営	2	4	平成3,4	当面管理	当面維持管理
26	夕日ヶ丘住宅	甲田	公営	4	8	平成4	継続管理	維持管理
27	紅葉ヶ丘住宅	甲田	公営	5	10	平成5,6	継続管理	維持管理
28	堂ノ口住宅	甲田	公営	6	8	平成17,18	継続管理	維持管理

■計画期間内に予定する事業手法と目標管理戸数 (2/2)

団地 番号	団地名	地域	区分	棟数	管理 戸数	建設年度	総合判定	
							管理方針	事業手法
29	朝日が丘住宅	向原	公営	12	24	昭和63～平成6	継続管理	個別改善(長寿命)
			特公賃	2	4	平成5、6	継続管理	維持管理
30	尾原住宅	向原	公営	11	22	平成14,15	継続管理	維持管理
			特公賃	3	6	平成14,15	継続管理	維持管理
31	市有郡山住宅	吉田	市有	3	80	昭和61	継続管理	維持管理
32	市有甲田住宅	甲田	市有	2	80	昭和52	当面管理	用途廃止
33	市有常友住宅	吉田	市有	2	80	昭和51	当面管理	用途廃止
34	来女木住宅	高宮	若定	2	2	平成11	継続管理	維持管理
35	来原住宅	高宮	若定	4	4	平成10	継続管理	維持管理
36	田草住宅	高宮	若定	6	6	平成11	継続管理	維持管理
37	虹のマンション	高宮	若定	1	8	平成13	継続管理	維持管理
38	新田草住宅	高宮	若定	7	7	平成19,20	継続管理	維持管理
現在の管理戸数 合計				141棟	497戸			
計画管理戸数 合計(用途廃止を除く)				135棟	329戸	※本計画に基づく今後10年間の予定		
内、公営住宅				94棟	196戸	※本計画に基づく今後10年間の予定		

## 6. 点検の実施方針

### (1) 定期点検の実施方針

建築基準法に基づく法定点検については、本市の管理する公営住宅等(建築物)については義務付けられていないが、今後も対象となる設備等については適切な各種点検を実施する。

### (2) 日常点検の実施方針

定期点検のほかに目視により容易に確認することが可能な部位については、必要に応じて日常点検の実施に努める。

日常点検は、年1回程度、建築基準法第12条で規定する有資格者以外の者が実施可能である簡便なものとし、点検項目については「公営住宅等日常点検マニュアル(国土交通省住宅局住宅総合整備課 平成28年8月)」を参考とする。

また、法定点検の点検項目にないものの、公営住宅等の適切な維持管理のために状況を把握することが必要な箇所について、点検を行うこととする。

なお、日常点検の結果、不具合等があることが判明した場合は、技術者に将来調査を依頼する等の適切な対応を行うこととする。

### (3) 住戸内における点検の実施方針

住戸内の設備やバルコニー劣化状況等の点検は、住宅内部に立ち入る必要があり定期点検・日常点検の実施が困難であることから、入居者が退去して空室となった際に、住戸内部・バルコニー等の点検を実施する。



## 7. 計画修繕の実施方針

修繕の実施にあたっては、部位ごとに定められている修繕周期を目安として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するとともに、定期点検、日常点検の結果を踏まえ、予防保全的な観点から計画的な修繕を行うこととする。

点検時に問題等が発生している場合は、速やかに補修等による対応を行うこととする。

### (1) 計画修繕の内容と修繕周期

計画修繕は、経年劣化により老朽化した設備等を原状回復する工事を対象とする。

一方、LCCの縮減効果が期待できる住棟については、従前の仕様等に比べて耐久性等の向上を図る改善事業（長寿命化改善事業）により対応する。

なお、本市の管理する公営住宅等の建物仕様を踏まえた、計画修繕において踏まえるべき修繕周期は概ね次ページの表を参考とする。

ただし、修繕周期については、同じ仕様、材質、工法でも周辺環境等によっても幅があるが、本計画では同表に太字で示した年数を基準にして、修繕・改善を図ることとする。

また、部材工法の抽出に当たっては現地建物の状況により判定を行っており、今後、必要に応じて竣工図等の図書を参照しながら適宜見直しを行う。

### (2) 効率的な計画修繕の実施

計画修繕の実施にあたっては、以下の点を考慮して効果的・効率的に進める。

- ・当面管理する団地（建替を前提としない）とし、原則「用途廃止」と位置付けた住棟は、原則、計画修繕を実施せず、他の住棟を優先して効率的な計画修繕を実施する。
- ・LCCの縮減効果が期待できる住棟については、優先して従前の仕様等に比べて耐久性等の向上を図る改善事業（長寿命化改善事業）により対応する。
- ・住棟の良好な状態を維持するため、計画的な「改善等」による対応を行う住棟については、相互の事業実施時期や関連性等を把握した上で両工事を同時に実施するなど効率的な修繕を検討・計画する。
- ・点検の結果、建物の安全性等が確保された場合は、修繕の実施時期を延期するなど柔軟に対応を検討する。

### (3) 修繕内容等のデータベース化

修繕を実施した際には、修繕内容についてデータベース等に記録し、将来の修繕・改善等に向けた履歴の蓄積を行う。

■本市の管理する公営住宅等の建物仕様を踏まえた計画修繕周期表（建築）  
（1/2）

種別	修繕・改修項目		一般的 修繕周期	本計画での 周期設定	備 考	
	部位	部材・工法等				
建 築 （ 外 部 ）	A. 屋根・屋上	1	アスファルト露出防水シルバー仕上	10年～15年	12	
		2	アスファルト防水コンクリート押え	12年～18年	15	
		3	ウレタン樹脂防水保護モルタル押え	18年～22年	20	
		4	洋瓦葺き	25年～35年	30	
		5	和瓦葺き	25年～35年	30	
		6	ガルバリウム鋼板瓦棒葺き	18年～25年	22	
		7	カラー鋼板瓦棒葺き	12年～18年	15	
		8	アスファルトシングル葺き	18年～25年	22	
		9	波形スレート葺き	18年～25年	22	
		10	スレート瓦葺き・コロニアル葺き	18年～25年	22	
	B. 軒裏	1	モルタル刷毛引きリシン吹付	18年～22年	20	
		2	コンクリート打放しリシン吹付	18年～22年	20	
		3	杉野地板防腐剤塗り	18年～22年	20	
		4	ケイカル板EP	18年～22年	20	
	C. 外壁	1	モルタル刷毛引きリシン吹付	10年～15年	12	
		2	コンクリート打放しリシン吹付	18年～22年	20	
		3	コンクリート打放し吹付タイル	18年～22年	20	
		4	二丁掛タイル貼	25年～35年	30	
		5	漆喰塗り	25年～35年	30	
		6	杉羽目板張り防腐剤塗り	18年～22年	20	
		7	波形石綿スレート貼	25年～35年	30	
		8	コンクリートブロック積み	25年～35年	30	
		9	防火サイディングボード塗装	18年～25年	22	
	D. バルコニー床	1	防水モルタルこて押え	10年～15年	12	
		2	防水シート貼	10年～15年	12	
	E. バルコニー手摺り	1	鋼製／塗装	5年～10年	8	
		2	アルミ製	12年～18年	15	
		3	木材防腐剤塗り	18年～22年	20	
	F. 外部階段・廊下床	1	防水モルタルこて押え	10年～15年	12	
		2	縞鋼板／塗装	10年～15年	12	
3		ウレタン塗膜防水	10年～15年	12		

※修繕周期は、同種の材料や工法に準じて設定しているが、実際のメーカー仕様等とは異なる場合がある

■本市の管理する公営住宅等の建物仕様を踏まえた計画修繕周期表（建築）  
（2/2）

種別	修繕・改修項目		一般的 修繕周期	本計画での 周期設定	備 考	
	部位	部材・工法等				
建築（外部）	G. 外部金物	1 鋼製／塗装	5年～10年	8		
		2 ステンレス製	18年～22年	20		
		3 アルミ製	12年～18年	15		
		4 鋼製ドア・木製サッシ	5年～10年	8		
		5 屋外用樹脂被膜手摺	10年～15年	12		
	H. 縦樋	1 硬質塩ビパイプ	25年～35年	30		
	I. 腰壁	1 モルタル刷毛引きリシン吹付	10年～15年	12		
		2 コンクリート打放しリシン吹付	18年～22年	20		
		3 コンクリート打放し吹付タイル	18年～22年	20		
		4 ニ丁掛タイル貼	25年～35年	30		
		5 防火サイディングボード塗装	18年～25年	22		
		6 鋼棒縦格子／塗装	5年～10年	8		
		7 アルミ製縦格子	12年～18年	15		
		8 木材防腐剤塗り	18年～22年	20		
		9 パンチングメタル板（ステンレス）	18年～22年	20		
		10 強化ガラス板	18年～25年	22		
	建築（内部）	J. 床	1 化学タタミ	10年～15年	12	原則として入居者退去時対応
			2 床化粧パネル	10年～15年	12	
			3 塩ビタイル／シート	10年～15年	12	
4 化学タタミ			10年～15年	12		
5 FRPユニットバス			18年～22年	20		
K. 壁		1 壁化粧パネル	10年～15年	12		
		2 モルタルこて押え／塗装・クロス	10年～15年	12		
		3 タイル貼り	18年～22年	20		
L. 天井		1 天井化粧パネル	10年～15年	12		
		2 厚吹材吹きつけ	10年～15年	12		
		3 コンクリート打放し／塗装・クロス	10年～15年	12		

※修繕周期は、同種の方法や工法に準じて設定しているが、実際のメーカー仕様等とは異なる場合がある

■本市の管理する公営住宅等の建物仕様を踏まえた計画修繕周期表  
(設備・外構)

種別	修繕・改修項目		一般的 修繕周期	本計画での 周期設定	備 考
	部位	部材・工法等			
電気設備	M. 電気設備	1 照明器具（屋内共用）	10年～15年	12	
		2 照明器具（屋外共用）	5年～10年	8	
		3 受電・分電機器	18年～22年	20	
	N. テレビ受信設備	1 共聴設備機器	18年～22年	20	
		2 同軸ケーブル	18年～22年	20	
給排水設備	O. 給水・配水設備	1 FRP受水槽・高架水槽	18年～22年	20	
		2 ステンレス製受水槽・高架水槽	18年～22年	20	
		3 給水ポンプ	10年～15年	12	
		4 ライニング鋼管	20年～30年	25	
		5 亜鉛メッキ鋼管	10年～15年	12	
		6 硬質塩ビパイプ	25年～35年	30	
		7 屋外（引き込み）給水管	18年～22年	20	
	P. 排水設備	1 汚水管・雑排水管	18年～22年	20	
		2 屋外（接続）排水管	18年～25年	22	
		3 合併浄化槽	18年～25年	22	
Q. ガス設備	1 屋内ガス管	25年～35年	30		
	2 屋外（引き込み）ガス管	18年～22年	20		
R. 屋外・外構	1 集会所（軽量鉄骨・スレート製）	10年～15年	12	中間期に 鉄部塗装実施	
	2 駐車・駐輪場（軽量鉄骨・スレート製）	10年～15年	12		
	3 駐車・駐輪場（アルミ製既製品）	12年～18年	15		
	4 物置（軽量鉄骨・スレート製）	10年～15年	12		
	5 物置（CB造スレート屋根）	18年～22年	20		
	6 柵・ネットフェンス、UNフェンス	10年～15年	12		
	7 遊戯施設	10年～15年	12		
	8 アスファルト舗装	25年～35年	30		
	9 コンクリート舗装	25年～35年	30		
	10 インターロッキング舗装	25年～35年	30		

※修繕周期は、同種の材料や工法に準じて設定しているが、実際のメーカー仕様等とは異なる場合がある

## 8. 改善事業の実施方針

計画期間内に実施する修繕及び改善事業の実施方針及びその内容は以下のとおりである。

### (居住性向上型)

- ・引き続き活用を図る住棟の良好な状態を維持するため、計画的な「改善等」による対応を行う木造等の住棟を中心に、住戸内各部や住棟設備の機能改善及び更新を行い、多様化するニーズに対応可能なように居住性を向上させる

**【主な実施内容】** 3箇所給湯確保

### (福祉対応型)

- ・引き続き活用を図る住棟を中心に、高齢者等が安全・安心して居住できるよう、住戸、共用部、屋外のバリアフリー化を進めるとともに、トイレの改修や室内の手摺り設置により高齢者等の居住の円滑化のための福祉対応を図る

**【主な実施内容】**

- ・住戸内部等の段差解消（玄関・浴室・トイレの手摺り設置を含む）
- ・浴室・トイレの高齢者対応（洋式便器（改造用腰掛便器）への改修等）等

### (安全性確保型)

- ・引き続き活用を図る住棟や、計画的な「改善等」による対応を行う住棟を中心に、躯体の安全性を確認するとともに、躯体や屋上等の老朽化が進んでいる住棟については、修繕周期を踏まえつつ必要な改善を行う

**【主な実施内容】**

- ・外壁の改修・塗装工事 ・屋上等の改修・塗装工事等

### (長寿命化型)

- ・LCCの縮減効果が期待できる住棟において、耐久性の向上や、躯体への影響の低減、維持管理の容易性向上の観点から予防保全的な改善を行う

**【主な実施内容】**

- ・屋上等の防水性及び断熱性を向上させる工事
- ・外壁及び躯体の安全性を向上させる工事
- + 給水設備及び排水設備における配管等の耐久性、耐食性向上に資する工事
- + 給湯設備の更新による性能・耐久性の向上

### (その他（共同施設・附帯施設）)

- ・団地敷地内の既存共同施設・附帯施設の改善を検討し、良好な生活環境を実現する

**【主な実施内容】** 物置等の改善

## 9. 公営住宅等における統廃合・再編等の実施方針

本計画において、今後10年間の「建替え」と位置付けた団地・住棟は不在である。

しかし、当面維持管理を行う団地・住棟においても、将来著しく老朽化した住戸については、財政状況等を勘案し、有効な土地活用も考慮しつつ、可能な限り統廃合・再編を進めていく必要がある。その際、従来の本市が直接住宅を建設し供給する方式では、財政面や管理面において持続的な運営が懸念される状況となりつつある。

これらを踏まえ、本市の公営住宅等における将来の統廃合・再編等の実施方針を以下に示す。

### (1) 民間事業者のノウハウ等を活用した柔軟な統廃合・再編方策の検討

今後、本市における公営住宅等の適切な供給量の確保を進める上では、財政面や管理面において運営が懸念される中、民間事業者との連携による公営住宅等の統廃合・再編の方策について積極的に検討していくこととする。

具体的には、将来の公営住宅等の需要減に対応した供給量の調整を行えるよう、民間事業者等が建設・保有する住宅を借り上げることにより供給する「借上公営住宅」や、民間賃貸住宅の空き家を活用し、家賃の一部を補助する「民間賃貸住宅家賃補助制度」など、民間賃貸住宅の空き室を活用することで、老朽化した公営住宅等の統廃合・再編に伴う供給量不足を補完し、民間事業者等の有するストックや運営ノウハウを活用した多様な手法を検討する。

### (2) まちづくり政策や福祉施策と連動した統廃合・再編方策の検討

今後、本市における公営住宅等の適切な供給量の確保を進める上では、「セーフティネットの確保」だけにとらわれることなく、本市のまちづくり政策や福祉施策との連携による供給枠の確保についても検討を進め、統廃合・再編に合わせた高齢者福祉施設や子育て支援施設等の導入など、まちづくりと連動した一体的な方策についても検討を進める。

### (3) 入居者の状況や全体の供給バランスに考慮した統廃合・再編方策の検討

各団地での統廃合・再編を進める際には、安全で安心な居住環境を入居者に提供していくため、団地毎の特性、入居者の状況等に応じた適切な方策を推進するとともに、各地域や市全体の供給バランスを考慮した検討を引き続き行う。

### (4) 用途廃止用地の有効活用による統廃合・再編方策支援

今後、用途廃止や統廃合・再編により余剰地が発生した場合は、周辺地域のまちづくりに寄与する他の用途への活用に加え、民間等への売却の可能性についても検討し、用地売却により収益が得られた際には、統廃合・再編等に要する費用に充てるなど、事業の円滑な推進に資するよう方策を検討する。

## 10. 長寿命化のための維持管理による効果と今後の課題

### (1) 長寿命化のための維持管理による効果

「長寿命化型改善事業」の実施を予定するものと位置づけた団地・住棟について、ライフサイクルコスト（LCC）の縮減効果算出による検証を行った結果、長寿命化型改善事業の候補としたすべての住棟においてLCCの縮減効果がプラスとなり「長寿命化型改善による効果が期待できる」という結果が得られた。

### ■ライフサイクルコスト（LCC）の算出による効果検証結果一覧（1/2）

団地番号	住棟番号	区分	団地名	住棟名	管理戸数	地域	構造	階数	建設年度	耐用年限経過			判定方針 ① 結果（仮設定）	判定結果 ② 住宅改善の必要性・可能性	2次判定結果				LCC縮減効果の試算			
										現状（2022）	計画期間中（2027）	計画期間満了（2032）			2次判定グループ	①-1		①-2		評価期間A（改善非実施）	評価期間B（改善実施）	LCC縮減効果（千円・年）
																LCC削減効果	事業手法候補	管理方針候補	将来ストック量による事業手法候補			
3	1	公営	殿前住宅	1棟	2	八千代	木造	2	平成元	経過	経過	経過	継続管理	要改善	A	あり	改善	-	-	40年	50年	53
3	2	公営	殿前住宅	2棟	2	八千代	木造	2	平成元	経過	経過	経過	継続管理	要改善	A	あり	改善	-	-	40年	50年	53
3	3	公営	殿前住宅	3棟	2	八千代	木造	2	平成元	経過	経過	経過	継続管理	要改善	A	あり	改善	-	-	40年	50年	53
3	4	公営	殿前住宅	4棟	2	八千代	木造	2	平成元	経過	経過	経過	継続管理	要改善	A	あり	改善	-	-	40年	50年	53
3	5	公営	殿前住宅	5棟	2	八千代	木造	2	平成元	経過	経過	経過	継続管理	要改善	A	あり	改善	-	-	40年	50年	53
3	6	公営	殿前住宅	6棟	2	八千代	木造	2	平成2	経過	経過	経過	継続管理	要改善	A	あり	改善	-	-	40年	50年	54
3	7	公営	殿前住宅	7棟	2	八千代	木造	2	平成2	経過	経過	経過	継続管理	要改善	A	あり	改善	-	-	40年	50年	54
3	8	公営	殿前住宅	8棟	2	八千代	木造	2	平成2	経過	経過	経過	継続管理	要改善	A	あり	改善	-	-	40年	50年	54
3	9	公営	殿前住宅	9棟	2	八千代	木造	2	平成2	経過	経過	経過	継続管理	要改善	A	あり	改善	-	-	60年	80年	54
4	1	公営	横田住宅	1棟	2	美土里	耐火	2	昭和59	-	-	-	継続管理	要改善	A	あり	改善	-	-	60年	80年	111
4	2	公営	横田住宅	2棟	2	美土里	耐火	2	昭和59	-	-	-	継続管理	要改善	A	あり	改善	-	-	60年	80年	111
4	3	公営	横田住宅	3棟	2	美土里	耐火	2	昭和59	-	-	-	継続管理	要改善	A	あり	改善	-	-	60年	80年	111
4	4	公営	横田住宅	4棟	2	美土里	耐火	2	昭和59	-	-	-	継続管理	要改善	A	あり	改善	-	-	40年	50年	111
5	1	公営	北生住宅	1棟	2	美土里	木造	2	平成4	-	経過	経過	(継続管理)候補	要改善	A	あり	改善	-	-	40年	50年	65
5	2	公営	北生住宅	2棟	2	美土里	木造	2	平成4	-	経過	経過	(継続管理)候補	要改善	A	あり	改善	-	-	40年	50年	65
5	3	公営	北生住宅	3棟	2	美土里	木造	2	平成4	-	経過	経過	(継続管理)候補	要改善	A	あり	改善	-	-	40年	50年	65
9	1	公営	五十貫部住宅	1棟	2	高宮	木造	2	昭和59	経過	経過	経過	継続管理	要改善	A	あり	改善	-	-	40年	50年	40
9	2	公営	五十貫部住宅	2棟	2	高宮	木造	2	昭和59	経過	経過	経過	継続管理	要改善	A	あり	改善	-	-	40年	50年	40
9	3	公営	五十貫部住宅	3棟	2	高宮	木造	2	昭和59	経過	経過	経過	継続管理	要改善	A	あり	改善	-	-	40年	50年	40
9	4	公営	五十貫部住宅	4棟	2	高宮	木造	2	昭和59	経過	経過	経過	継続管理	要改善	A	あり	改善	-	-	41年	50年	40
14	1	若定	行部住宅	1号	1	高宮	木造	2	平成12	-	-	経過	(継続管理)候補	要改善	A	あり	改善	-	-	40年	50年	47
14	2	若定	行部住宅	2号	1	高宮	木造	2	平成12	-	-	経過	(継続管理)候補	要改善	A	あり	改善	-	-	40年	50年	47
14	3	若定	行部住宅	3号	1	高宮	木造	2	平成12	-	-	経過	(継続管理)候補	要改善	A	あり	改善	-	-	40年	50年	47
14	4	若定	行部住宅	4号	1	高宮	木造	2	平成12	-	-	経過	(継続管理)候補	要改善	A	あり	改善	-	-	40年	50年	47
14	5	若定	行部住宅	5号	1	高宮	木造	2	平成12	-	-	経過	(継続管理)候補	要改善	A	あり	改善	-	-	40年	50年	47
14	6	若定	行部住宅	6号	1	高宮	木造	2	平成12	-	-	経過	(継続管理)候補	要改善	A	あり	改善	-	-	40年	50年	47
14	7	若定	行部住宅	7号	1	高宮	木造	2	平成15	-	-	-	(継続管理)候補	要改善	A	あり	改善	-	-	40年	50年	50
14	8	若定	行部住宅	8号	1	高宮	木造	2	平成15	-	-	-	(継続管理)候補	要改善	A	あり	改善	-	-	40年	50年	50
14	9	若定	行部住宅	9号	1	高宮	木造	2	平成15	-	-	-	(継続管理)候補	要改善	A	あり	改善	-	-	40年	50年	50
14	10	若定	行部住宅	10号	1	高宮	木造	2	平成15	-	-	-	(継続管理)候補	要改善	A	あり	改善	-	-	40年	50年	50
24	1	公営	緑ヶ丘住宅	1棟	2	甲田	木造	2	平成2	経過	経過	経過	(継続管理)候補	要改善	A	あり	改善	-	-	40年	50年	54
24	2	公営	緑ヶ丘住宅	2棟	2	甲田	木造	2	平成2	経過	経過	経過	(継続管理)候補	要改善	A	あり	改善	-	-	40年	50年	54
24	3	公営	緑ヶ丘住宅	3棟	2	甲田	木造	2	平成2	経過	経過	経過	(継続管理)候補	要改善	A	あり	改善	-	-	40年	50年	54
24	4	公営	緑ヶ丘住宅	4棟	2	甲田	木造	2	平成3	経過	経過	経過	(継続管理)候補	要改善	A	あり	改善	-	-	40年	50年	57
24	5	公営	緑ヶ丘住宅	5棟	2	甲田	木造	2	平成3	経過	経過	経過	(継続管理)候補	要改善	A	あり	改善	-	-	40年	50年	57
24	6	公営	緑ヶ丘住宅	6棟	2	甲田	木造	2	平成3	経過	経過	経過	(継続管理)候補	要改善	A	あり	改善	-	-	40年	50年	57

## ■ライフサイクルコスト（LCC）の算出による効果検証結果一覧（2/2）

団地番号	住棟番号	区分	団地名	住棟名	管理戸数	地域	構造	階数	建設年度	耐用年限経過			管理方針 ①-1 結果（仮設定）	判定 判定 住宅改善の 必要性・可能性 ①-2	2次判定結果				LCC削減効果の試算			
										現状 (2022)	計画期間 中間年度 (2027)	計画期間満了 近傍 (2032)			2次判定グループ	②-1		②-2		評価期間A (改善非実施)	評価期間B (改善実施)	LCC削減効果 (千円/棟/年)
																LCC削減効果	事業手法候補	管理方針候補	将来ストック量による 事業手法候補			
26	1	公営	夕日ヶ丘住宅	1棟	2	甲田	木造	1	平成4	-	経過	経過	(継続管理)候補	要改善	A	あり	改善	-	-	40年	50年	65
26	2	公営	夕日ヶ丘住宅	2棟	2	甲田	木造	1	平成4	-	経過	経過	(継続管理)候補	要改善	A	あり	改善	-	-	40年	50年	65
26	3	公営	夕日ヶ丘住宅	3棟	2	甲田	木造	1	平成4	-	経過	経過	(継続管理)候補	要改善	A	あり	改善	-	-	40年	50年	65
26	4	公営	夕日ヶ丘住宅	4棟	2	甲田	木造	1	平成4	-	経過	経過	(継続管理)候補	要改善	A	あり	改善	-	-	40年	50年	65
27	1	公営	紅葉ヶ丘住宅	1棟	2	甲田	木造	2	平成5	-	経過	経過	(継続管理)候補	要改善	A	あり	改善	-	-	40年	50年	79
27	2	公営	紅葉ヶ丘住宅	2棟	2	甲田	木造	2	平成5	-	経過	経過	(継続管理)候補	要改善	A	あり	改善	-	-	40年	50年	79
27	3	公営	紅葉ヶ丘住宅	3棟	2	甲田	木造	2	平成6	-	経過	経過	(継続管理)候補	要改善	A	あり	改善	-	-	40年	50年	98
27	4	公営	紅葉ヶ丘住宅	4棟	2	甲田	木造	2	平成5	-	経過	経過	(継続管理)候補	要改善	A	あり	改善	-	-	40年	50年	79
27	5	公営	紅葉ヶ丘住宅	5棟	2	甲田	木造	2	平成6	-	経過	経過	(継続管理)候補	要改善	A	あり	改善	-	-	40年	50年	98
29	1	公営	朝日が丘住宅	1棟	2	向原	木造	2	昭和63	経過	経過	経過	(継続管理)候補	要改善	A	あり	改善	-	-	40年	50年	55
29	2	公営	朝日が丘住宅	2棟	2	向原	木造	2	平成元	経過	経過	経過	(継続管理)候補	要改善	A	あり	改善	-	-	40年	50年	53
29	3	公営	朝日が丘住宅	3棟	2	向原	木造	2	昭和63	経過	経過	経過	(継続管理)候補	要改善	A	あり	改善	-	-	40年	50年	55
29	4	公営	朝日が丘住宅	4棟	2	向原	木造	2	平成元	経過	経過	経過	(継続管理)候補	要改善	A	あり	改善	-	-	40年	50年	53
29	5	公営	朝日が丘住宅	5棟	2	向原	木造	2	平成2	経過	経過	経過	(継続管理)候補	要改善	A	あり	改善	-	-	40年	50年	54
29	6	公営	朝日が丘住宅	6棟	2	向原	木造	2	平成2	経過	経過	経過	(継続管理)候補	要改善	A	あり	改善	-	-	40年	50年	54
29	7	公営	朝日が丘住宅	7棟	2	向原	木造	2	平成3	経過	経過	経過	(継続管理)候補	要改善	A	あり	改善	-	-	40年	50年	57
29	8	公営	朝日が丘住宅	8棟	2	向原	木造	2	平成3	経過	経過	経過	(継続管理)候補	要改善	A	あり	改善	-	-	40年	50年	57
29	9	公営	朝日が丘住宅	9棟	2	向原	木造	2	平成5	-	経過	経過	(継続管理)候補	要改善	A	あり	改善	-	-	40年	50年	79
29	10	公営	朝日が丘住宅	10棟	2	向原	木造	2	平成5	-	経過	経過	(継続管理)候補	要改善	A	あり	改善	-	-	40年	50年	79
29	11	公営	朝日が丘住宅	11棟	2	向原	木造	2	平成5	-	経過	経過	(継続管理)候補	要改善	A	あり	改善	-	-	40年	50年	79
29	12	公営	朝日が丘住宅	12棟	2	向原	木造	2	平成6	-	経過	経過	(継続管理)候補	要改善	A	あり	改善	-	-	40年	50年	98
34	1	若定	来女木住宅	1棟	1	高宮	木造	2	平成11	-	-	経過	(継続管理)候補	要改善	A	あり	改善	-	-	40年	50年	45
34	2	若定	来女木住宅	2棟	1	高宮	木造	2	平成11	-	-	経過	(継続管理)候補	要改善	A	あり	改善	-	-	40年	50年	45
35	1	若定	来原住宅	1棟	1	高宮	木造	2	平成10	-	-	経過	継続管理	要改善	A	あり	改善	-	-	40年	50年	42
35	2	若定	来原住宅	2棟	1	高宮	木造	2	平成10	-	-	経過	継続管理	要改善	A	あり	改善	-	-	40年	50年	42
35	3	若定	来原住宅	3棟	1	高宮	木造	2	平成10	-	-	経過	継続管理	要改善	A	あり	改善	-	-	40年	50年	42
35	4	若定	来原住宅	4棟	1	高宮	木造	2	平成10	-	-	経過	継続管理	要改善	A	あり	改善	-	-	40年	50年	42
36	1	若定	田草住宅	1号	1	高宮	木造	2	平成11	-	-	経過	(継続管理)候補	要改善	A	あり	改善	-	-	40年	50年	45
36	2	若定	田草住宅	2号	1	高宮	木造	2	平成11	-	-	経過	(継続管理)候補	要改善	A	あり	改善	-	-	40年	50年	45
36	3	若定	田草住宅	3号	1	高宮	木造	2	平成11	-	-	経過	(継続管理)候補	要改善	A	あり	改善	-	-	40年	50年	45
36	4	若定	田草住宅	4号	1	高宮	木造	2	平成11	-	-	経過	(継続管理)候補	要改善	A	あり	改善	-	-	40年	50年	45
36	5	若定	田草住宅	5号	1	高宮	木造	2	平成11	-	-	経過	(継続管理)候補	要改善	A	あり	改善	-	-	40年	50年	45
36	6	若定	田草住宅	6号	1	高宮	木造	2	平成11	-	-	経過	(継続管理)候補	要改善	A	あり	改善	-	-	60年	80年	45

この結果を踏まえると、以下のような、予防保全的な維持管理等を実施することによる効果が期待される。

- 従来の対症療法型の維持管理から、定期的な点検を実施し、公営住宅等ストックの状況を把握した上で、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行うことで、公営住宅等の長寿命化の実現と維持管理及び運営コストの削減につながることを期待される。
- 本計画に基づき予防保全的な視点に立った点検を行うことにより、限られた予算の中で効率的な維持管理の実施が期待される



## (2) 今後の課題

本計画に基づき、今後、本市の公営住宅等ストックを、有効かつ適正に維持管理・活用していくためには、以下に示すような課題への対応を適切に行っていく必要がある。

### ■ 改善事業の円滑な推進

改善事業の早期実施と円滑な事業の推進には、公営住宅等が公共建築物であることや入居者の安全を確実に担保すべきであることから、入居者の理解と協力を得ることが不可欠となる。

よって、可能な限り計画の初期段階から説明会の開催、広報誌の配布等を行うことなどにより、入居者の意見や要望を的確に把握するとともに、事業の内容やスケジュール等の周知を図り、事業への理解と合意形成が図られるよう努める。

### ■ 団地内外の生活環境に配慮した改善事業の実施

改善事業（工事）の実施にあたっては、工事車両の出入や工事そのものに対する安全性の確保、騒音対策など、団地内外の生活環境やプライバシーに十分配慮しながら進める。

### ■ 用途廃止の円滑な推進

「用途廃止」とする団地・住棟の入居者に対しては、住み替えを推進する体制を整えるなどの配慮が必要である。特に用途廃止等の事業実施途中において、移転先住宅が不足する場合や政策空き家の確保が進まない場合など、受け皿住宅を公営住宅等で確保できないケースも想定される。このような一時的な住宅需要に対応するため、空き家となっている既存民間住宅の借り上げや家賃補助による活用などの方策を検討し、用途廃止の円滑な推進を目指す。

### ■ 公営住宅等ストック情報の適切な管理環境の構築

今後、本計画に基づき、団地・住棟を適切に維持管理して長寿命化を図るためには、公営住宅等ストックに関する情報を適切に管理し、長寿命化のための中長期的な修繕計画の基礎にすることが重要である。また、今後、例えば指定管理者や管理代行者による民間活力を導入した管理体制を検討する場合などは、ストックに関する情報を適切に管理する環境の構築が望まれる。

このような状況を踏まえ、建物の現状や修繕・改善履歴データを一元的に管理し、今後、各住棟の詳細な調査結果などの追加及び最新のデータへの更新を行いつつ、必要に応じて検索・閲覧できるよう適切な管理環境の構築を目指す。