

第二次安来市公営住宅等長寿命化計画

平成27年3月
島根県安来市

目次

序	計画の策定にあたって	1
	(1) 計画策定の背景	1
	(2) 計画の位置づけ	1
	(3) 計画の対象	2
	(4) 策定の流れ	2
1	現況の整理	3
	(1) 公営住宅等の現況	3
	(2) 要支援世帯数の推計	12
2	長寿命化事業のあり方	14
	(1) 計画の背景の整理	14
	(2) 計画期間	18
	(3) スtock活用の方向	18
	(4) 目標整備水準	21
	(5) 長寿命化対策の考え方	23
3	長寿命化手法の判定	26
	(1) 長寿命化対象条件の設定	26
	(2) 長寿命化対象団地、住棟の把握	29
	(3) 活用判定結果	48
4	建替事業の実施方針	50
	(1) 長寿命化住宅Stockの形成方針	50
	(2) 長期的な統廃合に向けた課題	51
	(3) 建替・用途廃止事業の実施時期と対象団地	52
5	維持管理の方針	57
	(1) 長寿命化に向けた修繕・改善事業のあり方	57
	(2) 計画期間内に実施する修繕・改善事業	58
	(3) 長寿命化改善事業の実施時期と対象団地	59
6	事業効果の予測	60
	(1) 長寿命化改善事業にかかる概算事業費の算定	60
	(2) ライフサイクルコストに基づく長寿命化効果の検証	62
	(3) 改善及び建替にかかる事業の実施予定	65
7	推進方策	67
	(1) 入居者、地域、事業者と一体となった推進体制の構築	67
	(2) 次期計画につなげるための検討課題	68

序 計画の策定にあたって

(1) 計画策定の背景

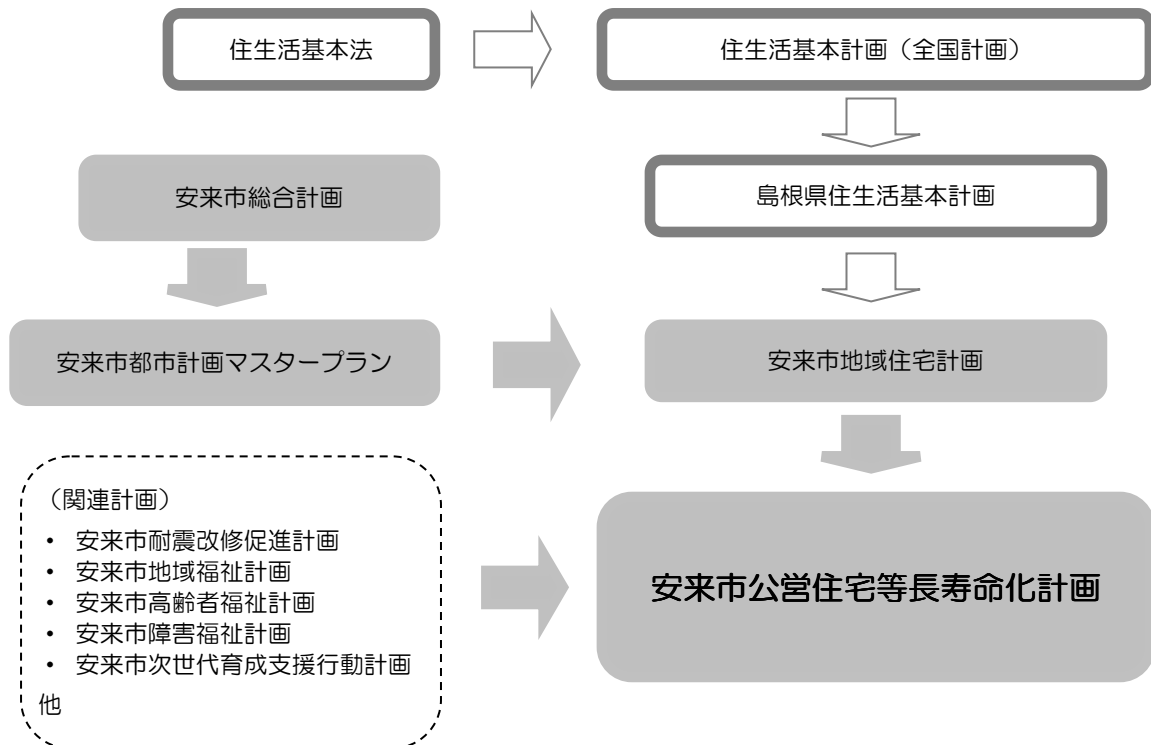
安来市では、平成 22 年 11 月に安来市公営住宅等長寿命化計画（以下、第一次長寿命化計画という。）を策定し、中長期的な展望に基づいた公営住宅事業を展開してきた。

上記計画においては概ね 5 年ごとの見直しを位置づけているが、策定以後の事業の進捗状況や、上位・関連施策の展開の状況を鑑み、市内の公営住宅等団地についてより長期的な活用のかたを見すえつつ、他の施策との連携にも配慮した事業計画とするべく「第二次安来市公営住宅等長寿命化計画」への改訂を行うものとする。

本市における長期的な人口減少の予測や住宅ストックの性能向上にかかる課題は現在も継続しているが、平成 23 年 3 月の東日本大震災をはじめとする大規模自然災害が多発し、国立社会保障・人口問題研究所の平成 25 年 3 月推計を基に民間研究団体が試算した「消滅可能性都市」が人口に膾炙するなど、公営住宅等の管理において配慮すべき社会情勢には一定の変化が見られる。本計画では、これら近年の潮流にも配慮しつつ、公営住宅等長寿命化事業の方針の見直しと時点修正を行うものである。

(2) 計画の位置づけ

本計画は、以下の施策体系に位置づけるものとする。



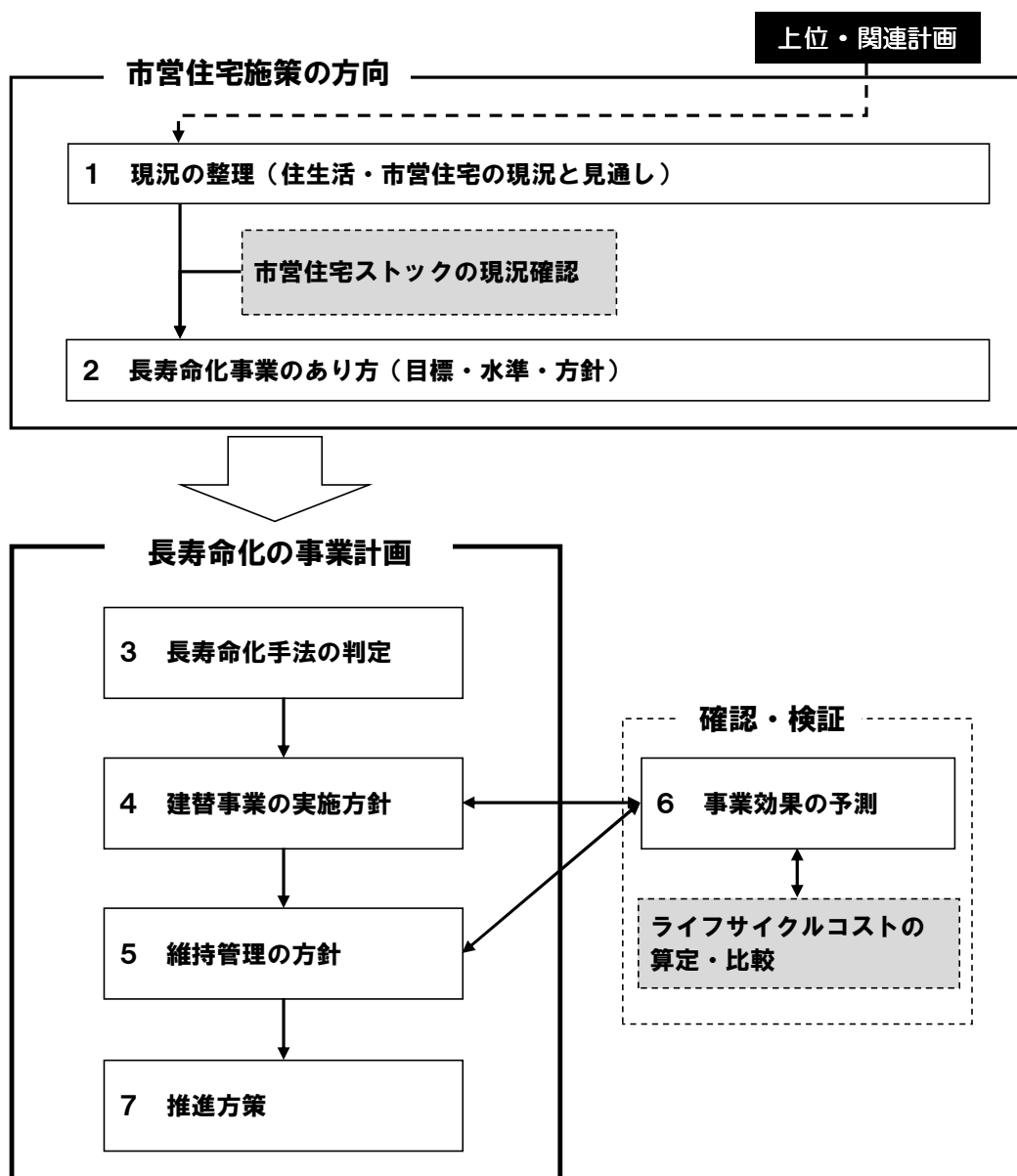
(3) 計画の対象

本計画策定の対象は、市が管理するすべての公的な賃貸住宅（市営・特公賃・公社・改良・市単の各住宅を含む。）とする。

(4) 策定の流れ

本計画は、①現況の確認、②長寿命化事業のあり方（課題と目標）、③公営住宅等ストック個別の活用手法の選定、④公営住宅等事業全体の計画策定（実施方法・時期）の順で検討を行う。計画の構成と検討の流れは以下の通りとする。

図 長寿命化計画の策定フロー



1 現況の整理

(1) 公営住宅等の現況

本市では、平成 26 年 4 月 1 日現在で 35 団地 684 戸の公営住宅等ストックを管理している。
以下にその概況を示す。

ア 公営住宅等ストックの概況

(ア) 管理区分、事業区分別管理戸数

管理主体及び事業（建設）主体ごとの区分は以下のとおりである。

区分	戸数
市建設型	590
公営住宅	485
改良住宅	40
単独住宅	27
特公賃	38
公社建設型	94
総計	684

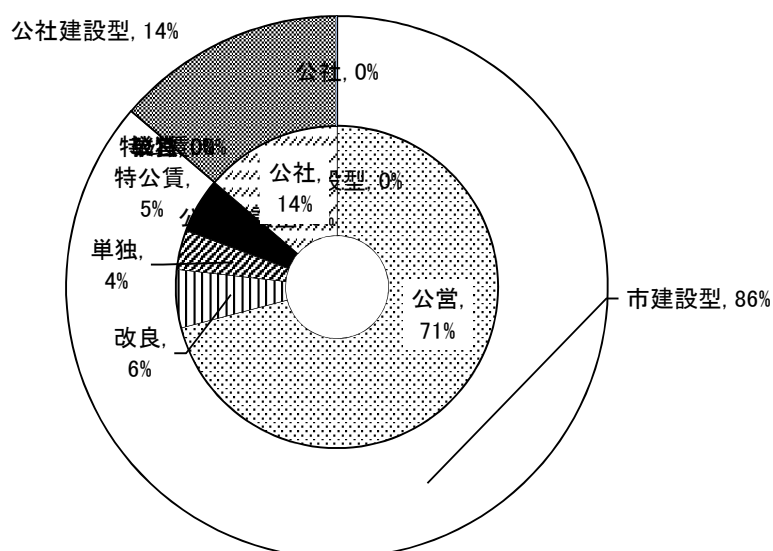
公営住宅・・・公営住宅法に基づいて、国の補助を受け建設した公共賃貸住宅

改良住宅・・・住宅地区改良法に基づいて、国の補助を受け建設された特定目的の公共賃貸住宅

単独住宅・・・国の補助を受けずに市が単独で建設又は払い下げを受けた公共賃貸住宅

特公賃・・・特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律に基づいて市が建設した特別公共賃貸住宅

公社建設型・・・公社が所有する共同住宅を一定期間借り上げ、公共賃貸住宅として使用する住宅

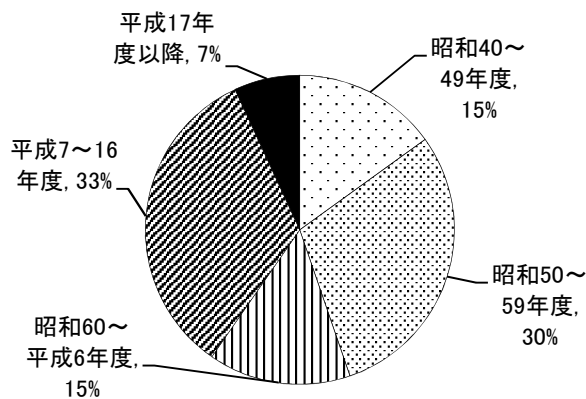


(イ) 建設年代別管理戸数

建設年代別に管理戸数をみると、平成 7～16 年度が 229 戸(33%)で最も多く、次いで昭和 50～59 年度が 203 戸(30%)の順となっている。

なお、最も古いストックは昭和 45 年に建設されている。

建設年代	戸数
昭和 40～49 年度	103
昭和 50～59 年度	203
昭和 60～平成 6 年度	102
平成 7～16 年度	229
平成 17 年度以降	47
総計	684

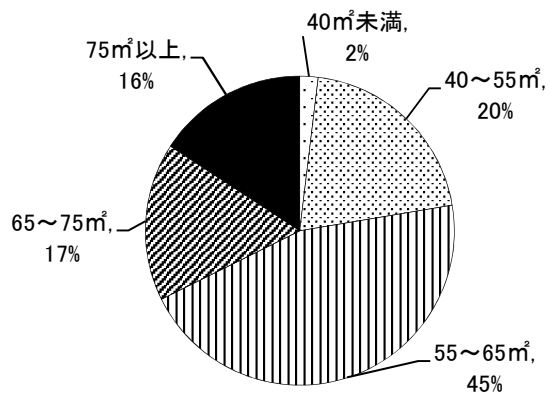


(ウ) 住宅規模別管理戸数

住宅規模（住戸床面積）別にみると、55 m²以上 65 m²未満が 264 戸（45%）で最も多く、次いで 40 m²以上 55 m²未満が 140 戸(20%)となっている。

なお、住宅規模が 40 m²未満のストックは全体の 2%である。

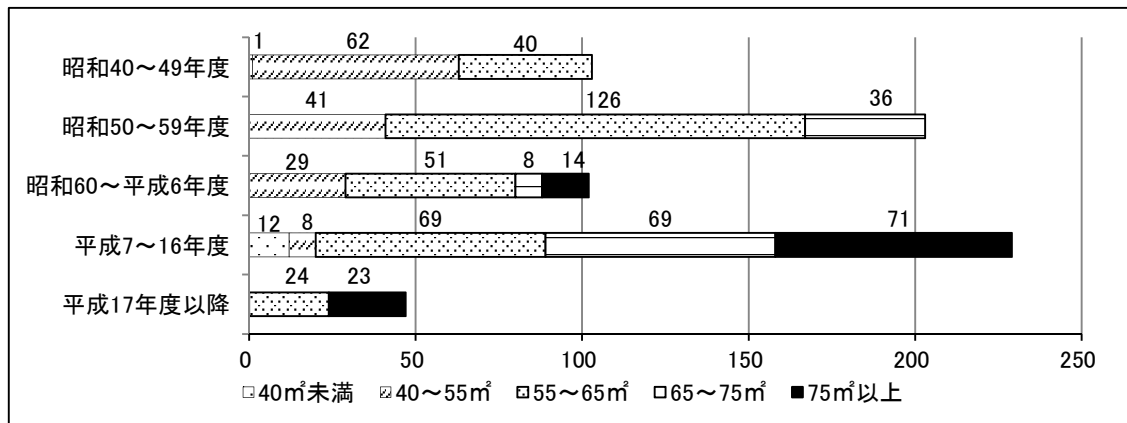
住宅規模	集計
40 m ² 未満	13
40～55 m ²	140
55～65 m ²	310
65～75 m ²	113
75 m ² 以上	108
総計	684



(I) 建設年代別住宅規模別管理戸数

建設年代別に住戸床面積をみると、昭和40年代には40㎡以上55㎡未満のストックが多く供給されているが、昭和50年代に入ると55㎡以上65㎡未満のストックが多く供給されている。

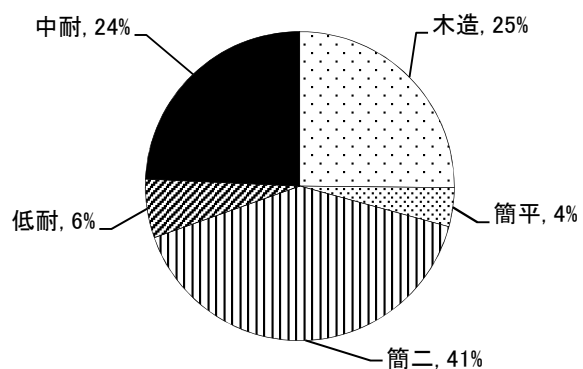
昭和60年代以降には75㎡以上のゆとりある住宅が供給されるようになり、平成7年度以降は概ね55㎡以上の規模を確保しながら型別の供給が行われている。



(II) 構造*別管理戸数

構造別にみると、簡二が276戸(41%)で最も多く、木造が172戸(25%)と続く。耐火住棟は全体の30%である。

構造	戸数
木造	172
簡平 (簡易耐火平屋建)	28
簡二 (簡易耐火2階建)	276
低耐 (低層耐火)	42
中耐 (中層耐火)	166
総計	684



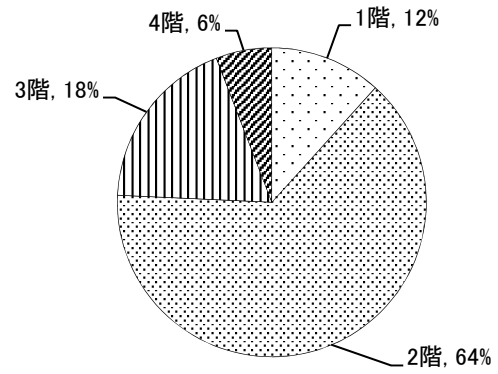
* 簡平：簡易耐火平屋建、簡二：簡易耐火2階建、低耐：低層耐火（1～2階建）、中耐：中層耐火（3～5階建）

1 現況の整理

(カ) 階数別管理戸数

階数別にみると、2階建が438戸(64%)で最も多く、3階建以上の中層住宅は24%となっている。

階数	戸数
1階	80
2階	438
3階	126
4階	40
総計	684



(㊦) 団地別状況

団地別住棟別のストックの状況は以下の通りである。

団地番号	団地名称	団地区分	住棟構造	住棟階数	竣工年度	間取り	住戸面積	戸数	耐用年数	耐用年限							
3	臼井団地	公営	低層耐火	2階	H16	2LDK	68.30～70.20 m ²	8	70	H86							
						3DK	71.50 m ²	6									
						3LDK	76.90 m ²	4									
4	長谷津団地	公営	簡易耐火	2階	S47	2LDK	46.10 m ²	15	45	H29							
						S48	2LDK	42.70～46.10 m ²			20	H30					
						S49	2LDK	46.10～49.60 m ²			22		H31				
						S50	2LDK	49.60 m ²			10			45	H32		
							3K	55.40 m ²			8						
						S51	3K	55.40 m ²			10			45	H33		
						S52	3K	55.40 m ²			10						
						S53	3K	55.40 m ²			10			45	H35		
S54	3K	55.40 m ²	10														
5	わらび谷団地	公営	簡易耐火	2階	S56	3DK	58.80 m ²	12	45	H38							
						3K	63.10 m ²	4									
						S57	3DK	58.80 m ²			7	45	H39				
							3K	64.90 m ²			14						
6	和田団地	公営	簡易耐火	2階	S58	3DK	62.20 m ²	12	45	H40							
						S59	3DK	62.20 m ²			6	H41					
						S62	3DK	62.20 m ²			6		H44				
			中層耐火	3階	H1	2LDK	62.20 m ²	12			70			H71			
						H2	2LDK	62.20 m ²							12	70	H72
						H3	2LDK	62.20 m ²							12		
7	糺団地	公営	中層耐火	3階	H5	2DK	47.50～65.80 m ²	15	70	H75							
						2LDK	74.90～78.80 m ²	15									
8	柳団地	公営	中層耐火	3階	H10	2LDK	54.60～79.90 m ²	22	70	H80							
						3LDK	60.40～60.60 m ²	8									
9	内代団地	公営	中層耐火	4階	H12	2LDK	62.30～74.40 m ²	7	70	H82							
						3DK	66.60～72.30 m ²	6									
						3LDK	59.70～79.50 m ²	9									
					H13	2LDK	62.10～63.60 m ²	4			70	H83					
						3DK	66.70～67.20 m ²	5									
						3LDK	70.30～79.90 m ²	9									
10	末広団地	改良	簡易耐火	2階	S45	2K	59.00 m ²	20	45	H27							
						S46	2K	59.00 m ²			4	45	H28				
11	大栄団地	改良	簡易耐火	2階	S46	2K	59.00 m ²	16	45	H28							
12	汐彩ハイツ	公社	木造	2階	H16	1DK	38.81 m ²	12	30	H46							
						3DK	65.91 m ²	4									
13	栄町住宅	公営	木造	1階	H25	2DK	64.85 m ²	8	30	H55							
				2階	H25	3DK	83.87 m ²	4									
16	町帳住宅	公営	簡易耐火	2階	S54	3DK	55.46 m ²	12	45	H36							
17	布部住宅	公営	簡易耐火	2階	S57	3DK	65.99 m ²	4	45	H39							
18	殿町住宅	公営	簡易耐火	2階	S58	3DK	65.99 m ²	8	45	H40							
19	広瀬住宅1	単独	木造	1階	H5	1LDK	42.99 m ²	1	30	H35							
20	広瀬住宅2	単独	木造	1階	H10	1LDK	42.99 m ²	1	30	H40							
21	布部住宅1	単独	木造	1階	H10	4K	42.99 m ²	1	30	H40							
22	布部住宅2	単独	木造	1階	H9	4K	48.05～59.62 m ²	4	30	H39							
23	布部住宅3	単独	木造	1階	S55	2K	44.55～57.33 m ²	2	30	H22							
24	宇波住宅	単独	木造	1階	S50	2K	41.04 m ²	1	30	H17							
25	上山佐住宅	単独	木造	1階	S48	2K	41.04 m ²	2	30	H15							
						S49	2K	41.04 m ²			1	30	H16				
						S54	2K	41.04 m ²			1			30	H21		
						S57	2K	41.04 m ²			1						

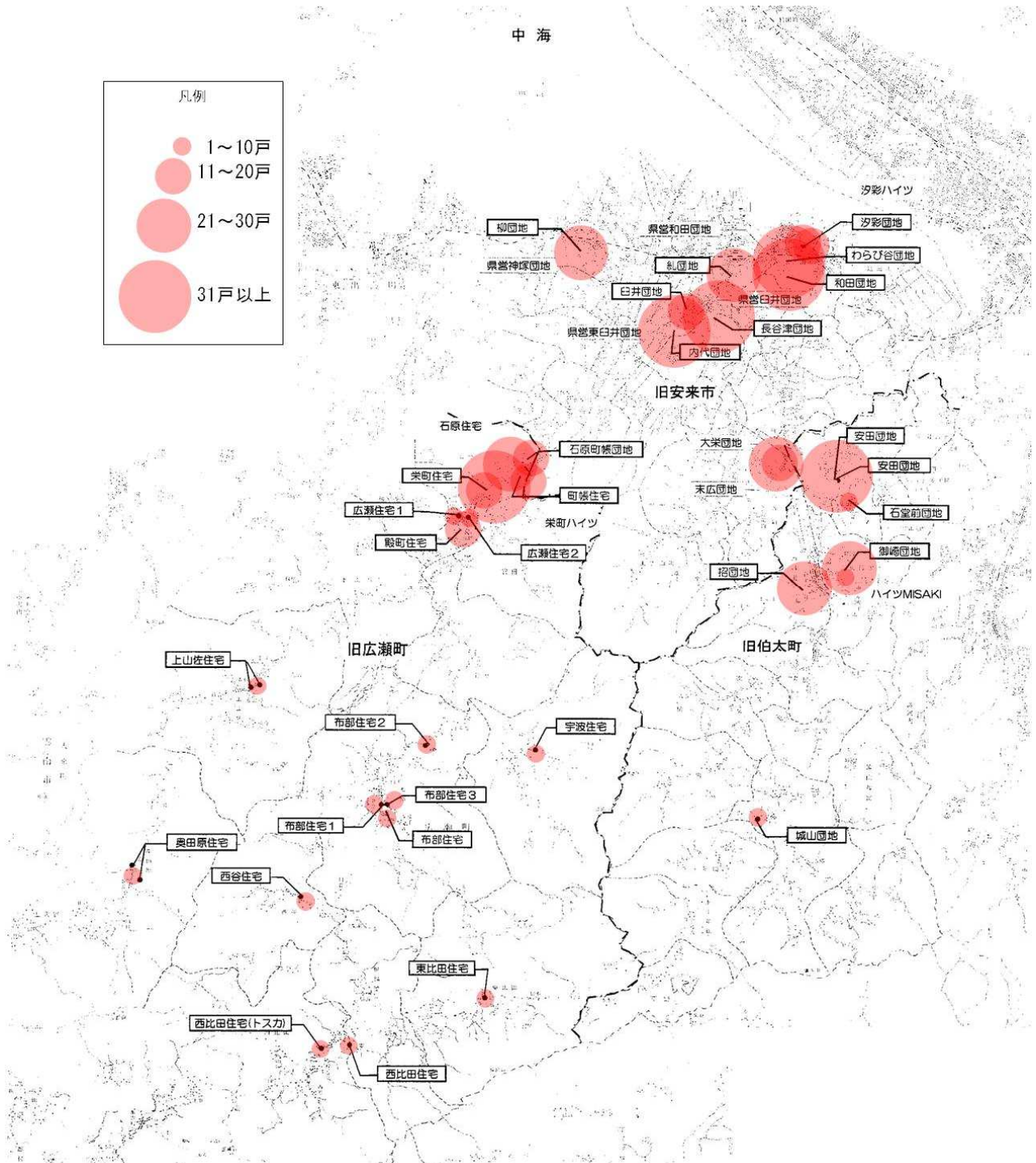
1 現況の整理

団地 番号	団地名称	団地 区分	住棟構造	住棟 階数	竣工 年度	間取り	住戸面積	戸数	耐用 年数	耐用 年限	
26	西谷住宅	単独	木造	1階	S60	2K	57.33 m ²	1	30	H27	
27	奥田原住宅	単独	木造	1階	S46	2K	32.68 m ²	1	30	H13	
					S50	2K	41.04 m ²	1	30	H17	
					S57	2DK	54.72 m ²	1	30	H24	
28	西比田住宅	単独	木造	1階	S48	2K	41.04 m ²	2	30	H15	
					S54	2DK	54.72 m ²	1	30	H21	
					H14	4DK	91.39 m ²	3	30	H44	
29	東比田住宅	単独	木造	1階	S51	2K	41.04 m ²	2	30	H18	
30	栄町ハイツ	公社	中層耐火	3階	H7	3DK	68.92 m ²	12	70	H77	
					H8	3DK	68.92 m ²	18	70	H78	
			低層耐火	2階	H5	1LDK	52.92 m ²	4	70	H75	
					H6	2LDK	60.39 m ²	8	70	H76	
					H7	2LDK	60.39 m ²	4	70	H77	
31	石原住宅	公社	木造	2階	H16	2LDK	58.30 m ²	12	30	H46	
						3DK	63.46 m ²	12			
32	招団地	公営	簡易耐火	1階	S53	3DK	52.80 m ²	6	45	H35	
						S54	3DK	52.80 m ²	12	45	H36
						S55	3DK	52.80 m ²	6	45	H37
				2階	S54	3DK	63.10 m ²	6	45	H36	
				33	石堂前団地	公営	簡易耐火	1階	S56	3DK	61.30 m ²
34	御崎団地	公営	簡易耐火	2階	S57	3DK	65.07 m ²	12	45	H39	
						S58	3DK	65.70 m ²	8	45	H40
						S59	3DK	65.70 m ²	4	45	H41
						S60	3DK	70.50 m ²	4	45	H42
						S61	3DK	70.50 m ²	2	45	H43
35	安田団地	公営	木造	1階	H14	2DK	63.64 m ²	6	30	H44	
						2階	H15	3DK	76.71 m ²	14	30
				特公賃	木造	2階	H14	3LDK	89.16 m ²	4	30
		H15	3LDK					89.16 m ²	6	30	H45
		H16	2LDK					78.87 m ²	2	30	H46
		3LDK	89.16 m ²					3			
		36	城山団地	特公賃	木造	1階	H10	2LDK	75.02 m ²	2	30
H15	2LDK							75.53 m ²	1	30	H45
2階	H10					3LDK	86.18 m ²	3	30	H40	
						H15	3LDK	88.45 m ²	2	30	H45
37	ハイツMISAKI	公社	低層耐火	2階	H5	1LDK	42.99 m ²	8	70	H75	
101	汐彩団地	特公賃	木造	2階	H18	2LDK	85.02~85.76 m ²	2	30	H48	
						3DK	92.01 m ²	1			
					H19	3DK	95.31 m ²	8	30	H49	
						H20	2LDK	86.39 m ²	2	30	H50
							3LDK	99.79 m ²	2		
102	石原町帳団地	公営	木造	1階	H21	2DK	64.85 m ²	2	30	H51	
						H22	3LDK	86.29 m ²	2	30	H52
						H23	2DK	64.85 m ²	2	30	H53
						H24	3LDK	86.29 m ²	2	30	H54
				2階	H21	3DK	64.85 m ²	2	30	H51	
						H22	3DK	64.85 m ²	4	30	H52
						H23	3DK	64.85 m ²	4	30	H53
						H24	3DK	64.85 m ²	2	30	H54
総計								684			

(7) 団地規模別分布図

団地の戸数規模別に立地状況を見ると、31戸を超える規模の大きな団地は安来地域で多くなっているが、広瀬・伯太にも中核的な団地がそれぞれ存在する。

10戸未満の小規模な団地は広瀬地域の南側に広く分布しており、その多くは市単独住宅である。



イ 管理の状況

(ア) 住戸ごとの使用状況

第一次長寿命化計画において個別改善・維持管理とした住宅ストック（計画期間における入居対象ストック）のうち、改良住宅を除く 19 団地 435 戸について入退居の状況を見ると、216 戸では退居がなく、184 戸で空き家募集に対する入居が発生している。

一方、募集に対して応募のなかった住戸も 18 戸あった。

現在の状態	区分	戸数
入居中		400
	うち平成 17 年度以降で 空き家募集あり	184
	うち平成 17 年度以降で うち空き家募集なし	216
空き家		35
	うち応募なし	18
	うち要修繕の募集停止	4
	うち政策的空き家	13
総計		435

(イ) 建替等整備の実績

平成 16 年度に臼井団地で 18 戸、平成 25 年度に栄町住宅で 12 戸の建替を行っているほか、統廃合及び老朽住宅からの退居に合わせた用途廃止によって 22 戸を除却している。

団地名	構造	棟数	戸数	実施年度	備考
臼井団地	低層耐火	4 棟	4 戸	平成 16 年度	建替
			6 戸	平成 16 年度	建替
			4 戸	平成 16 年度	建替
			4 戸	平成 16 年度	建替
大塚災害団地	簡易耐火	1 棟	5 戸	平成 19 年度	除却
十神団地	簡易耐火	1 棟	4 戸	平成 20 年度	除却
栄町団地	木造	2 棟	6 戸	平成 25 年度	建替
			6 戸	平成 25 年度	建替
小川内団地	木造	12 棟	12 戸	平成 25 年度	除却
東比田住宅	木造	1 棟	1 棟	平成 25 年度	除却

(ウ) 改修工事等の実績

平成 19 年度以降の改修工事等の実績は以下の通りである。なお、平成 24 年度以降は長寿
命化計画に基づいて実施している。

また、経常修繕は必要に応じ住棟・住戸別の実施している。

団地名	実施年度	工事内容
長谷津団地	平成 21 年度	集会所屋根改修工事
わらび谷団地	平成 20 年度	受電盤改修工事、物置取替設置他工事
	平成 21 年度	物置取替工事、住戸修繕工事、防水工事
和田団地	平成 19 年度	物置塗装工事、引込盤取替工事（桜棟）
	平成 20 年度	物置取替設置他工事、集会所揚水ポンプ取替工事（桜棟）、 リモート式水道メーター設置工事（竹棟・他 2 棟）
	平成 21 年度	物置取替工事、揚水ポンプ取替工事（杉棟・竹棟）
	平成 24・25 年度	外壁等塗装グレードアップ、シーリング打ち変え、屋上防水等改修
糺団地	平成 21 年度	中庭改修整備工事
	平成 24・25 年度	屋上防水等改修
	平成 24・25 年度	内装・建具更新、24 時間換気及び局所換気設備導入
	平成 24・25 年度	外壁等塗装グレードアップ、屋上防水等改修
柳団地	平成 20 年度	調整池修繕工事
内代団地	平成 19 年度	外壁改修工事、結露対策塗装工事
	平成 21 年度	住戸修繕工事
	平成 23・24 年度	内装・建具更新、天井裏・窓ガラス等断熱化、24 時間換気設備導入
	平成 24・25 年度	外壁等塗装グレードアップ、シーリング打ち変え、屋上防水等改修
末広団地	平成 19 年度	屋根塗装工事
大栄団地	平成 19 年度	屋根塗装工事、各所修繕工事
汐彩ハイツ	平成 19 年度	側溝グレーチング敷設工事
布部住宅	平成 19 年度	外灯工事
	平成 20 年度	ベランダ防水工事
	平成 21 年度	屋根改修工事
殿町住宅	平成 20 年度	物置取替工事
ハイツ MISAki	平成 19 年度	引込盤取替工事
安田団地	平成 21 年度	屋根改修工事
石堂前団地	平成 21 年度	自転車置場改修他工事
御崎団地	平成 19 年度	浴室修繕工事、屋根補修工事
	平成 20 年度	ベランダ防水工事
	平成 24・25 年度	外壁等塗装グレードアップ、シーリング打ち変え、屋上防水等改修
(各団地)	平成 19 年度	駐車場有料化に伴う整備工事

(2) 要支援世帯数の推計

本市において 10 年後に確保すべき公営住宅等の戸数を住宅確保要配慮者の推計から求める。

ア 市の将来世帯数の予測

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

平成 22 年度末の世帯数（世帯）

総世帯数	12,529
うち民間借家等	1,435

↓

計画終了時点（平成 36 年度末）での世帯数予測（世帯）

総世帯数	11,387
うち民間借家等	2,774

イ 公営住宅対象世帯数の予測

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

収入分位下位の世帯数（世帯）

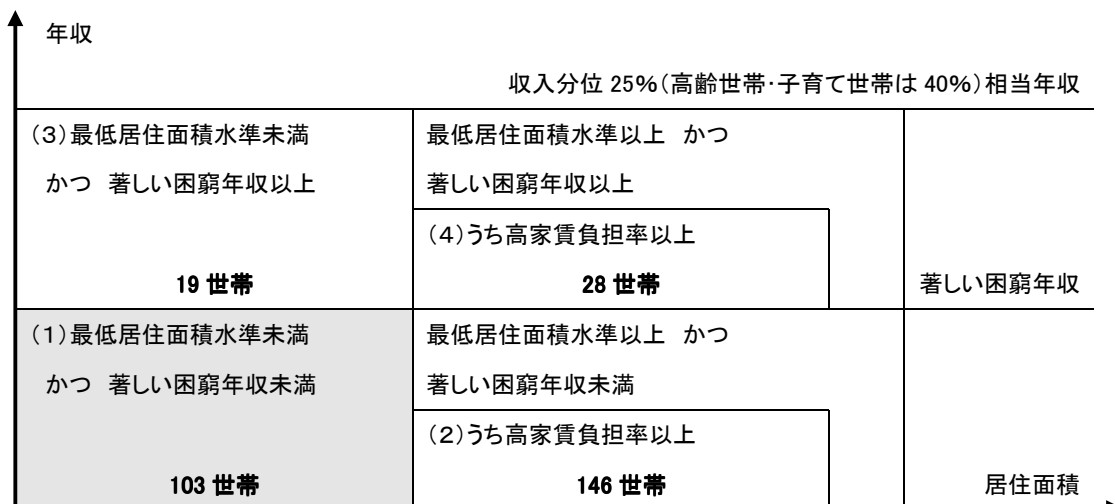
25%以下	927
25～40%	111
合計	1,038

ウ 市場ニーズの推計

年収と居住面積水準から、住宅の確保に支援を要する世帯数を推計する。

今回の推計では、下表（1）に相当する「世帯人員当たりの最低居住水準面積を満たさず、かつ著しい困窮年収を下回る世帯」を要支援世帯として計上し、296 世帯の需要を予測した。

参考 要支援世帯数の考え方（国の算定支援プログラムより）



エ 公営住宅等において発生する空き家の数

過去の募集実績と同程度の空き家が発生するものと仮定すると、今後 10 年間に発生する空き家数はおよそ 315 戸と推計される。

計画期間中に建替等で供給する空き家は原則として従前居住者向けのものとする（公営住宅等の新規建設を行わない）と仮定した場合、要支援世帯に対して供給できる公営住宅等の総数は 315 戸となる。

表 市内の公営住宅における今後 10 年間の空き家供給見込み（戸）

種別	公営住宅等総数 ¹ (計画期間平均)	うち募集対象 ² (計画期間平均)	年間空き家 発生率	空き家発生数 (計画期間全体)
管理戸数	627	423	7.5%	315

オ 公営住宅等として確保すべき戸数の見込み

今後 10 年間で発生する 296 世帯の新規需要には、募集対象ストックから発生する空き家 315 戸により対応可能と考えられる。

本計画期間内において、公営住宅等として必要となる戸数の見込みは以下の通りである。

表 公営住宅等の必要戸数見込み（世帯）

A. 公営住宅等戸数（計画期間平均）	627
B. 空き家の発生	315
C. 新規需要	296
D. 公営住宅等必要戸数見込み（A-B+C）	608

以上の推計より、本計画期間においては、建替・改善事業等に伴う募集可能戸数の増減に対応するための余剰戸数を見込んだとしても、概ね現況程度の戸数を維持することで住宅確保要支援者への対応は可能であると考えられる。

¹ 計画期間における公営住宅等総戸数の平均戸数（建替・用途廃止による各年度の戸数変動については P56 を参照）

² 計画期間における活用判定を個別改善・維持管理としたストックの総戸数（活用判定結果については P48 を参照）

2 長寿命化事業のあり方

(1) 計画の背景の整理

ア 公営住宅における新しい考え方への対応

(ア) 公営住宅制度の流れと現状

公営住宅法は、低額所得者を対象とする公営住宅の供給を恒久的な施策として確立し、計画的に推進する趣旨で昭和 26 年に制定された。その後、いくつかの改正を重ねながら平成 8 年度には高齢者等に配慮した入居者資格（裁量階層等）の設定、入居者の収入と住宅条件（立地規模や築年数等）に応じた応能・応益家賃制度の導入、民間事業者が保有する住宅の借り上げや買取り方式の導入など大幅な法制度の改正が行われた。

近年は、所得の低下や居住水準の変化などに応じ、平成 21 年度には入居収入基準額の引下げを含む大規模な見直しと改正が行われている。また、地域主権改革一括法の施行により、公営住宅への入居資格や収入基準、また建物の整備基準などに各自治体の裁量を加えることが可能となった。

収入基準について

本市においては、本来階層（一般世帯）は月収 15 万 8 千円以下、裁量階層（高齢者世帯や障がい者のいる世帯）は月収 21 万 4 千円以下と規定している。

(イ) 制度運用上の背景（問題点と課題）

住宅の供給方法としては、従来由市による直接建設方式の他に借り上げ方式などの手法選択も可能であり、本市の地域にあった公営住宅制度の運用を図るためには、次のような問題点と課題が上げられる。

本市の公営住宅等管理にかかる □特徴 と ◆課題

- | | |
|----------------------------|--------------------|
| □老朽化した小規模団地が多数残っている …………… | ◆長期的展望に基づく集約が必要 |
| □民間賃貸住宅の需給は安定している …………… | ◆市営住宅の対象層の明確化が必要 |
| □昭和 40 年代ストックの更新が停滞している …… | ◆建替か長寿命化かの判断が必要 |
| □入居が長期化し高齢の小規模世帯が増加 …… | ◆世帯と住戸の適切なマッチングが必要 |

イ 国の公営住宅関連施策への準拠

ここでは、国の住生活基本計画において「公営住宅のめざす方向」を整理する。なお、特記のない指標値はすべて平成 32 年の目標値であるが、下表 [] 内の「参考」については、公営住宅の整備目標とはしないものの基本的な方向性を配慮する数値として示す。

(ア) 目標 1：安全・安心で豊かな住生活を支える生活環境の構築

住宅の安全性、耐久性、快適性、エネルギーの使用の効率性、その他住宅の品質又は性能等居住環境の維持と向上を図るとともに、住生活の安心を支えるサービスが提供される環境の実現をめざす。

項目	指標	指標値
①住生活に安全を確保する住宅及び居住環境の整備	・新耐震基準（昭和 56 年基準）が求める耐震性を有する住宅ストックの比率	95%
②住生活の安心を支えるサービスが提供される環境の整備	・生活支援施設を併設している公的賃貸住宅団地（100 戸以上）の割合	25%
③低炭素社会に向けた住まいと住まい方の提案	・一定の省エネルギー対策を講じた住宅ストックの比率	50%
	・新築住宅の省エネルギー対策に関する省エネ基準達成率	100%
④移動・利用の円滑化と美しい街並み・景観の形成	・共同住宅の玄関口までのユニバーサルデザイン化比率（うち道路から各戸の玄関まで車いす・ベビーカーで通行可能な住宅ストックの比率）	28%

(イ) 目標 2：住宅の適正な管理及び再生

住宅、特に急増する老朽マンション等の適正な管理及び再生を通じて、将来世代に向けたストックの承継をめざす。

項目	指標	指標値
①住宅を長く大切に使う社会の実現	・公営住宅への対応値はない [参考：マンションのリフォームストック比率]	6%

(ウ) 目標3：多様な居住ニーズが適切に実現される住宅市場の環境整備

住民が、それぞれの価値観、ライフスタイルやライフステージに応じ、また、高齢者や障がい者がその身体機能の特性等に応じた住宅を、無理のない負担で安心して選択できる住宅市場の実現をめざす。

特に、良質な既存住宅の資産価値が適正に評価され、その流通が円滑に行われるとともに、居住ニーズと住宅ストックのミスマッチが解消されるような循環型の住宅市場の実現をめざす。

項目	指標	指標値
①既存住宅が円滑に活用される市場の整備	・ 公営住宅への対応値はない [参考：既存住宅の全住宅流通比率]	25%
②将来にわたり活用される良質なストックの形成	・ 滅失住宅の平均築後年数	約 40 年
③多様な居住ニーズに応じた住宅の確保の促進と需給の不適合の解消	・ 公営住宅への対応値はない [参考：子育て世帯の（18 歳未満）における誘導居住面積水準達成率]	50%

(I) 目標4：住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保

低所得者、被災者、高齢者等の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）が適切な住宅を確保できるよう、公的賃貸住宅を適確に供給するとともに民間賃貸住宅への円滑な入居の支援を推進し、重層的かつ柔軟な住宅セーフティネットの構築をめざす。

項目	指標	指標値
①居住の安定の確保	・ 最低居住面積水準未達率	解消
②高齢者への配慮	・ 高齢者（65 歳以上）の居住する住宅のバリアフリー化率 （一定のバリアフリー化 ¹ ）	75%
	（高度のバリアフリー化 ² ）	25%

¹ 一定のバリアフリー化：2 箇所以上の手すり設置又は屋内の段差解消に該当

² 高度のバリアフリー化：2 箇所以上の手すり設置、屋内の段差解消及び車椅子で通行可能な廊下幅のいずれにも該当

ウ 上位・関連計画

特に公的賃貸住宅に関連の深い施策にかかる記述を抜粋した。

(ア) 第2次島根県住生活基本計画より

住生活に関する基本的な施策として「効果的な住宅セーフティネットづくり」を掲げ、以下の展開を示している。

- ① 住宅確保要配慮者への支援
- ② 公営住宅の整備・活用
- ③ 大規模災害時における住宅の供給・サポート体制の整備

このうち、②については以下のように示されている。

低額所得者等住宅確保要配慮者に対して、公平かつ的確に公営住宅の供給が行えるよう、第5章に掲げる公営住宅の供給目標量の着実な達成を図ります。

さらに、地域の実情を踏まえ、基本的な住宅性能や高齢社会に応じた居住環境の確保を図るため、老朽・狭小な住宅の建替えを進め、居住環境の整った管理戸数の確保に努めます。

また建替えを行わない住宅については、公営住宅等長寿命化計画に基づいた改善事業を実施し、適正な居住環境の維持・向上を図ります。

(イ) 安来市総合計画より

「みんなが住みよい快適環境のまちづくり（定住環境の整備促進）」に向けた基本的な施策である「生活環境整備の促進」において、具体的な取り組みとして「公共賃貸住宅の整備、定住住宅の整備、安心安全な住宅の整備」を掲げている。

(ウ) 安来市地域住宅計画（安来市住宅マスタープラン）より

住宅施策の方針として、「市営住宅等ストックの整備等と有効活用」を掲げ、基本的な方針として以下のように示している。

老朽、狭小な市営住宅等の建替え、住宅、設備等の改善等を推進し、市営住宅等ストックの質の向上と有効活用を図る。

また、子育て世代の定住を促進するため、市営住宅等を適切に供給する。

さらに、分散化した団地の統合による管理の効率化、入居の公平性の確保などにより、市営住宅等ストックを適切に管理する。

(2) 計画期間

ア 長寿命化計画としての基本的な計画期間

本計画の計画期間は平成 27 年度から平成 36 年度までの 10 年間を基本的な計画期間とし、中間年で点検・見直しを行い、調整を図る。

イ 将来構想としての長期的なストック活用見通し

事業着手の合理性や可能性を考えると、計画期間において必要な対策をすべて実施することが困難となる住宅も発生することが考えられる。

その一方で、中長期的な数量及び事業費のフレームを明らかにしていく必要もあることから、各住宅の活用方針については計画期間である 10 年に加え、次期にあたる 10 年の期間についても、実施が必要な取組を想定しておくものとする。

(3) スtock活用の方向

ア 長寿命化計画の目的

公営住宅等の幾つかのストックでは老朽化が進んでおり、更新の必要性が高まっている。

また、耐用年限を経過しない住宅においても、設備の老朽化や高齢化対応としてのバリアフリー化が一部にとどまるなど、現在の生活様式に適合していない住宅が蓄積している。

住宅セーフティネットとしての機能の充実も求められる一方で、近年の長期的な景気の低迷などの社会環境から、公営住宅等の速やかな居住機能の向上が課題となっている。

本計画では、公営住宅等の役割を見極め、効率的かつ円滑な更新を実現するため、予防保全的な維持管理を考慮したストックの長寿命化によりライフサイクルコストを縮減することで、老朽化した住宅の解消を最優先に考慮しつつ、効果的な事業の行程を明らかにしていくことを目的とする。

イ 長寿命化計画における基本的考え方

本計画において示す事業の展開方向は、以下の考え方に基づき検討する。

- ・ 公営住宅等が地域の住環境形成に大きく影響する団地では、ストック自体の健全性を確保するとともに、良質な住環境形成を図り地域のまちづくりに寄与していく。
- ・ 効果・効率性を勘案し、小規模団地の集約の可能性を検討する。
- ・ 長期的な団地のライフサイクルを想定し、効率的な事業実施を検討する。
- ・ 安来市市営住宅条例において示す整備基準に基づき整備を進める。
- ・ 事業費については、社会資本整備総合交付金事業を積極的に活用する。

ウ 公営住宅等ストック活用の基本目標

公営住宅等の長期にわたる活用には、適切な安全性（耐震性・避難の安全性）と、適切な居住性（住戸規模・高齢化対応・省エネルギー）を備えた性能が必要である。

その性能を確保するための方針を以下に整理しており、次章において、団地別住棟別活用方針によって整備方向を示す。

(ア) 安全性（耐震性能等）の確保

A 耐震性

- ・昭和 56 年 6 月に建築基準法の耐震基準が改定されたが、それ以前に建築された住宅には耐震性能上の課題を持つものがある。よって、新耐震基準との適合性確保が、長期にわたって維持する公営住宅等にとって重要となる。

※なお、国の目標は、平成 32 年度において 95%以上の住棟で新耐震基準の性能を確保することになっている。

B 避難の安全性

- ・避難性能については、昭和 50 年に消防庁からの通達もあって改善傾向にあるが、通達以前の住宅は「二方向避難」に適応できていない住棟が存在している。よって、各住戸とも玄関以外に別の方向に避難できるよう、その経路を確保する。
- ・本市では、特に階段室型の中層耐火住棟において、玄関につながる階段室とは異なる経路で地上に避難できることを確認することが必要である。

※二方向避難は、主に火災時において各住戸から 2 以上の避難経路を確保することである。

(イ) 居住性の確保

A 住宅規模

- ・居住性については市の整備基準をほぼ上回っているが、今後の整備については、住生活基本計画（全国計画）で示す居住面積水準に準拠する住戸規模の供給を図っていくこととする。

表 （再掲）居住面積水準の算定根拠 ※住生活基本計画（全国計画）より

	最低居住面積水準	都市居住型誘導居住面積水準 ※主に都市の中心及び周辺における共同住宅居住を想定	一般型誘導居住面積水準 ※主に都市郊外及び一般地域における戸建住宅居住を想定
単身者	25 m ²	40 m ²	55 m ²
2人以上の世帯	10 m ² × 世帯人員 + 10 m ²	20 m ² × 世帯人員 + 15 m ²	25 m ² × 世帯人員 + 25 m ²
備考	□3歳未満の者を0.25人、3歳以上6歳未満の者を0.5人、6歳以上10歳未満の者を0.75人として算定する。（ただし、算定された世帯人数が2人に満たない場合は2人とする。） □世帯人数が4人を超える場合は上記面積から5%を控除する。		

B 高齢者・障がい者対応

- ・本市では、近年に建設された住棟では障がい者・高齢者向けの住戸を確保してきているが、現行基準の高齢化対応ができていない住宅は全体として一部にとどまる。階段室型の中層耐火住宅や内階段式の簡易耐火住宅・低層耐火住宅では抜本的なバリアフリー化は困難であり、それら住宅に居住する高齢者等については、同一団地若しくは近隣の団地の適切な住戸へ住み替えに関する情報提供に努める。
- ・また、今後建て替える住宅においては、すべての住戸で基本的なバリアフリー対応を実現するとともに、低層階を中心に高度なバリアフリー化住戸の確保を検討していく。

C 省エネルギー

- ・結露やカビは室内の温度差による問題が影響するもので、窓際や外気に面する壁の断熱性確保が課題となる。
- ・公営住宅等において、特に居住性の改善を要する問題として取り上げられる中に「結露とカビの発生」があり、省エネルギー対策等級 4 の基準を満たす断熱性確保が一手法と考えられる。

(4) 目標整備水準

市営住宅の整備にあたっては、安来市公営住宅条例をもとに整備を推進していく。

ア 整備基準の概要

位置の選定	市営住宅等の敷地位置は、災害の発生や公害等により居住環境を著しく阻害される恐れのある土地を避け、通勤・通学等日常生活の利便を考慮する。	
敷地の安全等	敷地は、軟弱地盤や崖崩れ、出水の恐れのある土地を避けるか、地盤改良や擁壁の設置など安全上の措置が講じられた土地であること。	
住棟等の基準	住棟は、良好な居住環境を確保するために必要な日照、通風、採光、開放性、プライバシーの確保、災害の防止、騒音等の阻害要因の防止などに考慮する。	
住宅の基準	<ul style="list-style-type: none"> ・防火、避難及び防犯のための適切な措置 ・外壁、窓等からの熱の損出の防止、合理的なエネルギー使用を図る適切な措置 ・床及び外壁の開口部には遮音性能を確保する適切な措置 ・構造耐力上主要な部分と一体的に整備される部分に適切な劣化軽減措置 ・給水、排水及びガスの配管における点検補修には、構造体力上主要な部分への影響を及ぼさない措置 	
住戸の基準	<ul style="list-style-type: none"> ・一戸の床面積の合計は 25 m²以上とする。ただし、共用部分に適切な共同利用の台所及び浴室を設ける場合はこの限りでない。 ・住戸には、台所、水洗便所、洗面設備及び浴室を設け、TV 受信、電話配線設備を設ける。ただし同等以上の共用設備を設ける場合はこの限りでない。 ・居室内における化学物質の発散による衛生上の支障の防止を図る。 	
住戸内の各部	高齢者等が日常生活を支障なく営める移動の利便性及び安全性が確保できる適切な措置を図る。	
共用部分	共用通路では高齢者等の移動の利便性及び安全性を適切に確保する。	
附帯施設	<ul style="list-style-type: none"> ・敷地内に自転車置場、物置、ゴミ置場等を設ける。 ・入居者の衛生、利便等良好な居住環境に支障が生じない措置を講じる。 	
共同施設の位置及び規模	児童遊園	住戸数、敷地の規模・形状、住棟位置に応じて、入居者の利便及び児童等の安全を確保した適切なものとする。
	集会所	住戸数、敷地規模・形状、住棟及び児童遊園位置に応じて、入居者の利便を確保した適切なものとする。
	広場及び緑地	良好な居住環境の維持増進に資するように考慮する。
	通路	敷地の規模・形状、住棟等の配置及び周辺の状況に応じ、日常生活の利便、通行の安全、災害の防止、環境の保全等に支障がないような規模及び構造で合理的に配置する。また、通路における階段には高齢者等の通行の安全に配慮し、必要な補助手すり又は傾斜路を設ける。
	駐車場	敷地内の戸数、敷地の位置、規模及び形状、住棟の配置等に応じて、入居者の利便及び安全を確保した適切なものとする。

イ 安来市公営住宅等の整備基準を定める規則（平成 25 年 3 月 26 日）

（趣旨）

第 1 条 この規則は、安来市公営住宅条例（平成 16 年安来市条例第 201 号。以下「条例」という。）第 2 章の 2 に定めるもののほか、公営住宅等の整備基準に関し必要な事項を定めるものとする。

（省エネルギー対策）

第 2 条 条例第 3 条の 9 第 2 項の措置は、公営住宅が住宅の品質確保の促進等に関する法律（平成 11 年法律第 81 号）第 3 条の 2 第 1 項の規定に基づく評価方法基準（平成 13 年国土交通省告示第 1347 号。以下「評価方法基準」という。）第 5 の 5 の 5—1(3) の等級 4 の基準を満たすものとする。ただし、これにより難しい場合は、等級 3 とすることができる。

（重量床衝撃音対策等）

第 3 条 条例第 3 条の 9 第 3 項の措置は、公営住宅の床及び外壁の開口部が評価方法基準第 5 の 8 の 8—1(3) イの等級 2 の基準又は評価方法基準第 5 の 8 の 8—1(3) ロ①c の基準（鉄筋コンクリート造又は鉄骨鉄筋コンクリート造の公営住宅以外の公営住宅にあつては、評価方法基準第 5 の 8 の 8—1(3) ロ①d の基準）及び評価方法基準第 5 の 8 の 8—4(3) の等級 2 の基準を満たすものとする。

（劣化対策）

第 4 条 条例第 3 条の 9 第 4 項の措置は、公営住宅の構造耐力上主要な部分及びこれと一体的に整備される部分が評価方法基準第 5 の 3 の 3—1(3) の等級 3 の基準（木造の公営住宅にあつては、評価方法基準第 5 の 3 の 3—1(3) の等級 2 の基準）を満たすものとする。

（維持管理対策）

第 5 条 条例第 3 条の 9 第 5 項の措置は、公営住宅の給水、排水及びガスの設備に係る配管が評価方法基準第 5 の 4 の 4—1(3) 及び 4—2(3) の等級 2 の基準を満たすものとする。

（ホルムアルデヒド対策）

第 6 条 条例第 3 条の 10 第 3 項の措置は、公営住宅の各戸の居室の内装の仕上げに評価方法基準第 5 の 6—6 の 1(2) イ②の特定建材を使用する場合にあつては、同(3)ロの等級 3 の基準を満たすものとする。

（高齢者等配慮対策（住戸内））

第 7 条 条例第 3 条の 11 の措置は、住戸内の各部が評価方法基準第 5 の 9 の 9—1(3) の等級 3 の基準を満たすものとする。

（高齢者等配慮対策（共用部分））

第 8 条 条例第 3 条の 12 の措置は、公営住宅の通行の用に供する共用部分が評価方法基準第 5 の 9 の 9—2(3) の等級 3 の基準を満たすものとする。

(5) 長寿命化対策の考え方

ア 長寿命化対策の実施上の課題

公営住宅等の一部の住戸では、台所・浴室・トイレ等の設備仕様や間取りが現在の生活様式に対応できておらず、高齢化対応もできていない状態である。

また、設備等の老朽化により、入居者には不便さ、管理者には修繕負担の増加といった負担が発生しており、適切な質を備えた住宅を確保していく必要がある。

長寿命化対策を実効性のあるものにしていくには、老朽化した住棟の更新による新たなストック形成と、維持管理するストックの適切な質を確保していくことが必要不可欠である。

本市では従来からも必要に応じた計画的な修繕及び改善を実施してきたが、今後は設備の更新等においても先を見通しつつ総合的に実施していく必要がある。

イ ストックの状況にあわせた長寿命化対策

住宅の長寿命化には、(ア) 住宅の質の確保、(イ) 計画的な維持管理、(ウ) 長寿命化にかかるライフサイクルコストの縮減が重要な視点となる。

(ア) 住宅の質の確保

項目	対策
耐久性・耐震性・断熱性 (省エネ性)	・ 構造躯体そのものを丈夫で適切な居住環境を維持する温熱環境にも配慮したものにする。
維持管理の容易性	・ 設備配管を躯体に埋め込まないことや点検口を確保するなどの容易な維持管理ができるよう設置を図る。
バリアフリー	・ 誰もが快適に暮らせる高齢化対応に配慮した構造と設備を備える。
住環境への配慮	・ 住棟共用部や住棟周辺においても安全で、安心して外出できるバリアフリー環境の形成を図る。

(イ) 計画的な維持管理

A 維持管理計画

基本方針	対策
・ 計画的に維持管理を実施するためには、新築時に維持管理計画を策定し、住宅の初期性能に対応した維持管理を計画的に進める。	<ul style="list-style-type: none"> ・ 維持管理の対象となる住宅の部分又は設備について、点検の時期及び内容を定める。 ・ 長期のメンテナンス不要部材等についても定期点検は少なくとも 10 年ごとに実施を進める。

表 (参考) 住棟の維持管理の修繕周期

部位	修繕項目	修繕区分	修繕周期
	部材		
屋根	露出防水(アスファルト、シート、塗膜防水等)	補修・ 取替え	10年～ 12～15年
	アスファルト防水コンクリート押さえ(ルーフテラス)	補修・ 取替え	10年～ 20～30年
	傾斜屋根(アスファルトシングル葺・化粧スレート板葺)	補修・ 取替え	10年～ 20～25年
	傾斜屋根金属板葺(カラーアルミ、カラーステンレス)	補修・ 取替え	10年～ 25～30年
外壁	コンクリート、モルタル塗り	補修・塗装	10年～15年
	タイル張り	補修・ 取替え	10年～15年 30年～
	シーリング	打替	10年～15年
床等	ウレタン塗膜	塗装	10年～15年
	タイル張り	補修・ 取替え	10年～15年 30年～
バルコニー	スチール手摺	塗装	5年～7年
	金属手摺、金物物干し	取替え	25～35年
外部建具	住戸玄関扉	取替え	25～35年
	アルミサッシ	取替え	30～40年
電気設備	照明器具(屋内共用灯)	取替え	15～20年
	照明器具(屋外共用灯)	取替え	12～18年
	引込開閉器盤、分電盤	取替え	20～30年
	オートロック等防犯装置	取替え	12～18年
テレビ受信装置	テレビアンテナ、ブースター、分配器	取替え	12～18年
	テレビケーブル	取替え	20年～
給水設備	コンクリート受水槽内防水	補修	10年～15年
	FRP製受水槽、FRP製高置水槽	取替え	20～25年
	給水ポンプ	取替え	12～18年
	水道用亜鉛めっき鋼管	取替え	15～20年 更生工事を行っているものは工事後 5～10年
	水道用硬質塩化ビニルライニング鋼管	取替え	15～20年 管端コアー使用 25～30年 防食継手使用 30年～
排水設備	水道用ステンレス鋼管	取替え	30年～
	排水用亜鉛めっき鋼管(ドレネジ継手)	取替え	20～30年
	排水用硬質塩化ビニルライニング鋼管(排水鋼管用可とう継手(MD継手))	取替え	30年～
	硬質塩化ビニル管(VP)、耐火二層管(排水用塩化ビニル管継手)	取替え	30年～
	排水用タールエポキシ塗装鋼管(MD継手)	取替え	30年～
ガス設備	集合管工法の铸铁管又は硬質塩化ビニル管	取替え	30年～
	屋外ガス管	取替え	20年～
昇降設備	屋内ガス管	取替え	30年～
	かご内装(床、壁、天井)	改善	10～15年
消防用設備	全面取替え	取替え	30年～
	屋内消火栓ポンプ	取替え	20年～
	屋外埋設消火管	取替え	20年～
	屋内消火管	取替え	30年～
機械式駐車場	自動火災報知器配線	取替え	30年～
	外装	塗装	4～6年
	パレット	補修	10～12年
外構	全面取り替え	取替え	20年～
	舗装	補修・ 取替え	10～15年 30年～
	ネットフェンス	取替え	15～20年
	金属製柵	取替え	20年～
	標識類	取替え	10～25年
	ベンチ、遊具等	取替え	10～25年
その他	自転車置場(スチール製)	補修・ 取替え	10～15年 20年～
	集合郵便受	取替え	10～25年

出典(独)住宅金融支援機構ホームページ「マンションの管理と修繕」より抜粋

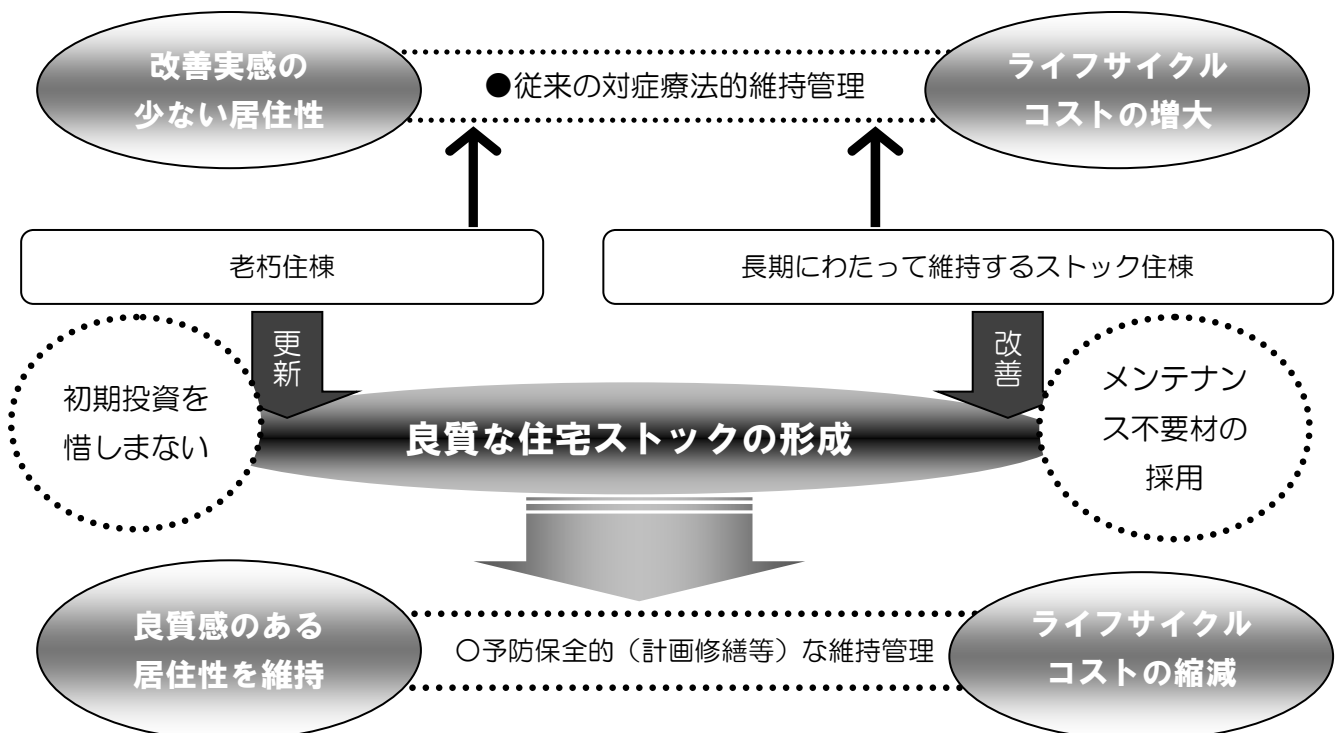
B 住宅修繕履歴記録の作成・保存

基本方針	対策
<ul style="list-style-type: none"> 計画的な維持管理を可能とするため、住宅の新築、改修、修繕、点検時等において、設計図書や施工内容等の情報が確実に蓄積され、いつでも活用できる仕組みとして整備する。 	<ul style="list-style-type: none"> 住宅の設計、施工、維持管理に関する情報を記録した住宅履歴書を整備する。

(ウ) 長寿命化にかかるライフサイクルコストの縮減

基本方針	対策
<ul style="list-style-type: none"> 長寿命化にかかる維持管理において、重要な役割を果たすものが日常点検、計画修繕及び改善である。そのため、新築時において、維持管理計画を立案して老朽化に伴う居住性の低下等を未然に防ぐ予防保全的な措置が重要である。 	<ul style="list-style-type: none"> 住棟を長期に使用するには従来の対処療法的な維持管理方法から適切な計画的な処置への転換や新築時から長寿命素材（メンテナンス不要材や耐久性の高い材料）の活用などを実施して、ライフサイクルコストを縮減する。

ライフサイクルコストの縮減化への構図



3 長寿命化手法の判定

(1) 長寿命化対象条件の設定

本計画における活用手法選定では、第一次長寿命化計画における判定手法を踏襲し、ストックの状況変化に応じて時点修正を加える。

具体的には、ストック改善の類型を「長寿命化改善（安全性確保型・福祉対応型・居住性向上型・長寿命化型）」とし、ストックマネジメントの視点に立った対策の方向性を明確にする。また、「維持管理」においても長寿命化に資する計画修繕のあり方を示す。

ア 想定する手法

本計画で用いる活用手法は、用途廃止・建替・長寿命化改善・維持管理とする。

(ア) 用途廃止

住棟又は共同施設の用途の廃止を行うもの。

（本計画においては、他の団地へ集約する「統合建替」、現地と異なる場所に移設する「非現地建替」についても、用途廃止に含める。）

【想定するケース】

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

(イ) 建替

住棟を除却し、その土地の全部又は一部に新たに住宅を建設するもの。

【想定するケース】

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

(ウ) 改善

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

【想定するケース】

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

表 改善の種類

a 安全性確保型	・ 主に躯体の耐震性・防災性・防火設備など現行基準並みの安全性を確保するための改善
b 福祉対応型	・ 住戸内、住棟内外の高齢者・障がい者対応としてのバリアフリー化改善
c 居住性向上型	・ 居住性向上のための設備等の改善や、住戸・住棟の断熱性向上による省エネ化改善
d 長寿命化型	・ 耐久性の向上、躯体の経年劣化を軽減する外壁改善

(I) 維持管理

現在の住棟あるいは住戸を、計画修繕し維持していくもの。

【想定するケース】

- ・ 以下の方法により適切に維持管理していく場合。
 - 維持保守点検
 - 経常修繕（経常的に必要となる修繕）
 - 計画修繕（修繕周期に基づくなど、計画的に実施すべき修繕）
 - 空き家修繕 など

表 活用手法別標準管理期間の設定

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

イ 検討の流れ

長寿命化の検討は、従来のストック総合活用計画と同様、以下の流れで行う。

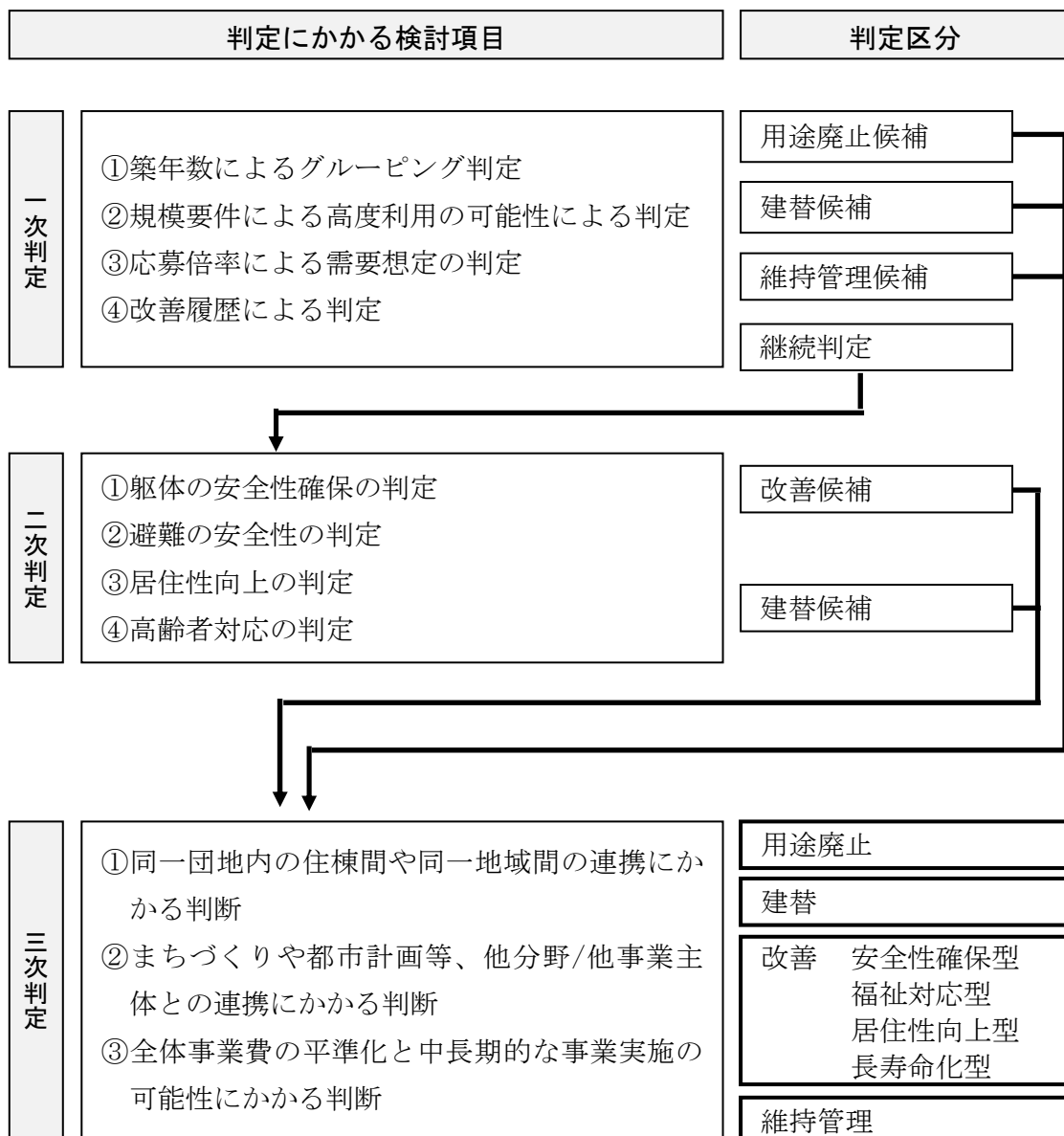
一次判定：耐用年限と敷地要件により、建替の可能性を必要／不可能／不要から判断
 二次判定：住棟・住宅性能の判断により、改善の可能性を可能／不可能／不要から判断
 三次判定：事業性の判断により、実施の可能性を実施／変更／繰延べから判断・調整

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

二次判定では「継続判定」となったストックの改善項目として安全性確保、福祉対応、居住性向上、長寿命化の各指標において、「改善候補」又は「建替候補」とする。

三次判定では、上記までの判定結果に事業性の判断や地域の実情、長期的な団地統廃合の見通しなどを反映し、本市の政策的見地に基づいた総合的な評価・判定を行う。

図 判定のフロー



(2) 長寿命化対象団地、住棟の把握

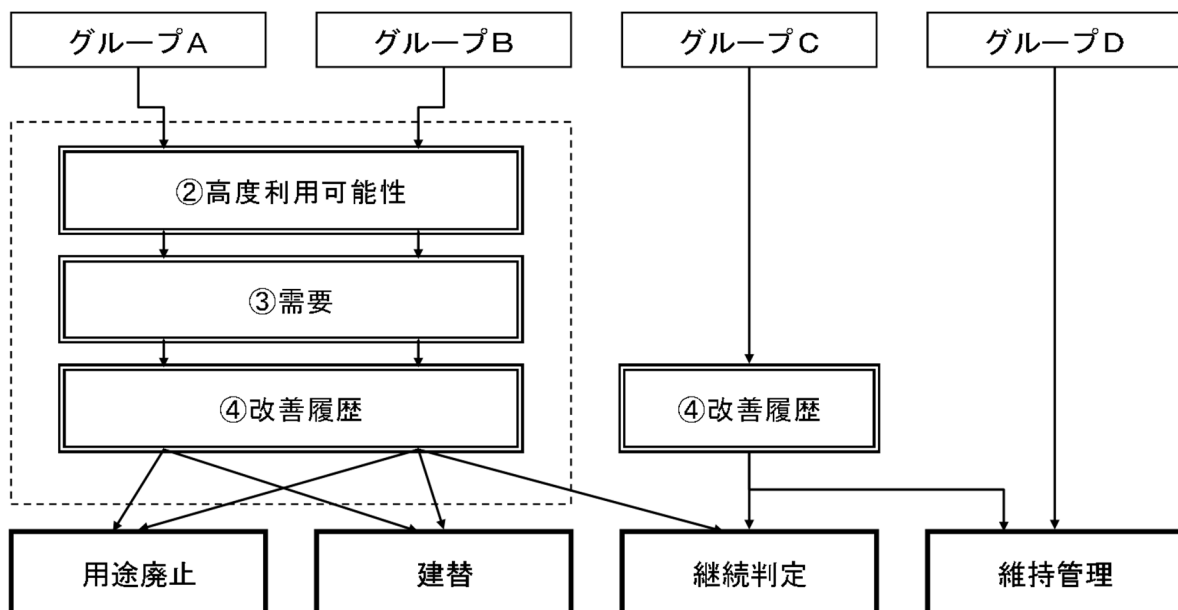
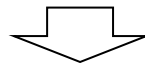
ア 一次判定

(ア) 築年数によるグルーピング判定

住棟の構造別・築年別に耐用年限経過や新耐震基準、高齢化対応（バリアフリー化）の実施年度を目安にA～Dへとグループ分けし、活用手法の候補を検討する。

図 構造及び建設年度によるグループ化の考え方

建設年度 (竣工年度)	木造/簡平 (30年)	簡二 (45年)	耐火 (70年)	備考
昭和55年以前 (1980年以前)	A	B		簡二の一部は耐用年限を経過、耐火は耐用年限1/2を経過した住棟
昭和56年～平成10年 (1981年～1998年)	C			新耐震基準を満たすが劣化や仕様が不十分な可能性のある住棟
平成11年以降 (1999年以降)	D			一定のバリアフリー化と建築物としての品質を確保する新しい住棟



(築年数区分による特性と判定方向)

グループ 区分	特性	判定方向
A	このグループは、木造平屋建て、簡易耐火平屋建て（耐用年限 30 年）の住棟が計画時点で耐用年限を超過する。	次項(イ)において「建替」あるいは「用途廃止」を判断する。
B	このグループは、新耐震基準の施行前の住棟であり、簡易耐火二階建て住棟及び耐火住棟が該当する。 簡易耐火二階建て住棟は今期 10 年間に耐用年限を迎え、耐火住棟は耐用年限の 1/2 を超過する。 屋根、外壁の防水性能低下や設備の老朽化が進行している住棟である。	当該グループの住棟において、簡二住棟のうち耐用年限まで 10 年未満かつ改善対象にはならない場合、「建替」あるいは「用途廃止」のいずれかを選択する。 耐火住棟では、大規模な再生等により長期活用に向けて必要な性能を確保することを念頭に「継続判定」を選択し、二次判定において改善が必要な部位を確認する。
C	このグループは、新耐震基準の施行後の住棟で、一部は高齢化社会対応指針に基づく整備が行われている。	当該グループの住棟においては、「継続判定」とし、適切な長寿命化改善により長期管理をめざす。しかし、木造住宅など 10 年以内に耐用年限を迎える住棟では「維持管理」とする場合もある。
D	このグループは、新耐震基準を満たすとともに一定レベルの高齢化対応が施され、住宅の品質についても、居住性においても現在の水準に近い状態にあると考えられる。	当該グループの住棟においては、現場確認のうえ、「維持管理」を選択し、三次判定に進む。

対象となる住棟（団地）と戸数	グループ 区分(再掲)	
長谷津 72-1～79-2（115戸）、末広（24戸）、 大栄（16戸）、町帳住宅（12戸）、招 1～13号（30戸）	5 団地 197 戸	A
広瀬住宅 1（1戸）、広瀬住宅 2（1戸）、 布部住宅 1（1戸）、布部住宅 2（4戸）、 宇波住宅（1戸）、上山佐住宅 1～4号（4戸）、 奥田原住宅 1・2号（2戸）、西比田住宅（6戸）	7 団地 20 戸	B
わらび谷（37戸）、和田 58・59・62・桜・杉・竹棟（60戸）、 糺 A・B 棟（30戸）、柳 A～E 棟（30戸）、布部住宅（4戸）、 殿町住宅（8戸）、布部住宅 3（2戸）、 上山佐住宅 5号（1戸）、西谷住宅（1戸）、 奥田原住宅 3号（1戸）、東比田住宅 2・3号（2戸）、 栄町ハイツ 1～6号（46戸）、石堂前 1～4号（4戸）、 御崎 1～15号（30戸）、城山 A1～A3・B1・B2 棟（5戸）、 ハイツ MISAKI（8戸）	16 団地 269 戸	C
臼井 A～D 棟（18戸）、内代 A～C 棟（40戸）、 汐彩ハイツ 1～3号（16戸）、栄町 A・B 棟（12戸）、 石原住宅 1～6号（24戸）、安田 A1～G1 棟（50戸）、 城山 C1・C2・D1 棟（3戸）、汐彩 A～D 棟（15戸）、 石原町帳 A1～C2 棟（20戸）	9 団地 198 戸	D

(イ) その他の一次判定項目

一次判定では、上記築年数グループ判定の他、「敷地の高度利用可能性」、「需要の有無」及び「改善履歴」の判定を以下の判定内容に基づいて上記築年数グループの方向性をさらに検討する。

項目		判定内容	判定
a 敷地の高度利用可能性	7. 敷地規模	・敷地面積が 1,000 m ² 以上の場合は建替事業の効率性を確保できると「OK」と判定。	○
		・一敷地が上記以外の場合は分割地や地形条件上の利用困難地である場合は「NG」と判定。	×
	4. 都市計画	・低層住居系または工業系の用途地域でない場合は「OK」と判定。 ・居住上問題のない都市計画区域外の場合は「OK」と判定。	○
		・低層住居系または工業系の用途地域である場合は「NG」と判定。 ・市街化調整区域にある場合は「NG」と判定。	×
b 改善履歴		・改善事業が未実施、または実施後の標準管理期間を本計画期間の前半 5 年（平成 31 年度末）までに超過するものは「OK」と判定。	○
		・改善事業が実施され、標準管理期間を超過するのが本計画期間の後期（平成 32 年度）以降については、当面維持する必要があるものとし、「NG」と判定。	×

改善の種類別管理期間		改善内容
個別改善	10 年	・高齢者対応改善や外壁改修など部位別に行う改善 ・耐震改修も含まれる
全面的改善	30 年	・規模増改善など、大規模な間取りの変更などを行う改善

3 長寿命化手法の判定

表 一次判定結果 (1/3)

基礎データ														平成26年8月現在								
団地 No.	団地名	用途地域区分	高度利用地区区分	敷地面積 (㎡)	管理棟数	管理戸数 (戸)	棟 No.	棟別戸数	区分	構造種別	住棟形式	階数	住戸面積 ㎡	管理開始年度								
3	臼井	第1種低層住居専用地域		3,547.9	4	18	A	4	公営	低耐	片廊下	2	71.50	H 16	2004							
							B	6	公営	低耐	片廊下	2	76.90	H 16	2004							
							C	4	公営	低耐	片廊下	2	68.30 ~ 70.2	H 16	2004							
							D	4	公営	低耐	片廊下	2	68.30 ~ 70.2	H 16	2004							
4	長谷津	第1種中高層住居専用地域		15,679.0	23	115	72-1~72-3	5	公営	簡二	—	2	46.10	S 47	1972							
							73-1~73-4	5	公営	簡二	—	2	42.70 ~ 46.10	S 48	1973							
							74-1~74-4	5	公営	簡二	—	2	46.10 ~ 49.60	S 49	1974							
							75-1~75-4	5	公営	簡二	—	2	49.60 ~ 55.40	S 50	1975							
							76-1~76-3	2.3.5	公営	簡二	—	2	55.40	S 51	1976							
							77-1~77-2	5	公営	簡二	—	2	55.40	S 52	1977							
							78-1~78-2	5	公営	簡二	—	2	55.40	S 53	1978							
							79-1~79-2	5	公営	簡二	—	2	55.40	S 54	1979							
							5	わらび谷	第1種中高層住居専用地域		4,397.6	9	37		4	公営	簡二	—	2	58.80 ~ 63.1	S 56	1981
															4	公営	簡二	—	2	58.80 ~ 64.9	S 57	1982
6	和田	第1種中高層住居専用地域		10,879.4	7	24	58	4	公営	簡二	階段	2	62.20	S 58	1983							
							59	2.4	公営	簡二	階段	2	62.20	S 59	1984							
							62	3	公営	簡二	階段	2	62.20	S 62	1987							
						3	36	桜	12	公営	中耐	階段	3	62.20	H 1	1989						
								杉	12	公営	中耐	階段	3	62.20	H 2	1990						
								竹	12	公営	中耐	階段	3	62.20	H 3	1991						
7	糺	第1種住居地域		3,856.2	2	30	A	7	公営	中耐	—	3	47.50 ~ 78.8	H 5	1993							
							B	8	公営	中耐	—	3	47.50 ~ 78.8	H 5	1993							
8	柳	第1種中高層住居専用地域		3,784.6	5	30	A	3	公営	中耐	階段	3	54.60	H 10	1998							
							B	2.集	公営	中耐	階段	3	60.60	H 10	1998							
							C	3	公営	中耐	階段	3	56.50	H 10	1998							
							D	6	公営	中耐	階段	3	60.40	H 10	1998							
							E	16	公営	中耐	階段	3	56.80 ~ 79.9	H 10	1998							
9	内代	第1種低層住居専用地域		6,445.1	3	40	B	8	公営	中耐	階段	4	66.10 ~ 79.5	H 12	2000							
							C	14	公営	中耐	階段	4	59.70 ~ 79.3	H 12	2000							
							A	18	公営	中耐	階段	4	62.10 ~ 79.9	H 13	2001							
10	末広	調整区域		7,124.9	12	24		2	改良	簡二	—	2	59.00	S 45	1970							
								2	改良	簡二	—	2	59.00	S 46	1971							
11	大栄	調整区域		2,585.1	8	16		2	改良	簡二	—	2	59.00	S 46	1971							
12	汐彩ハイツ	第1種住居地域		2,940.0	3	16	1号~2号棟	3	公社	木造	階段	2	38.81	H 16	2004							
							3号棟	2	公社	木造	階段	2	65.91	H 16	2004							
13	栄町	都計区域 (用途未指定)		1,892.0	2	12	A	2	公営	木造	—	1	31.86	H 25	2013							
							B	2	公営	木造	—	1	31.86	H 25	2013							

(2) 長寿命化対象団地、住棟の把握

①管理年数区分						②高度利用可能性						③改善履歴		一次判定			
経過年数		耐用 年限	1/2耐用年限		グループ 区分	敷地面積 ㎡	評価	敷地 条件	評価	高度地区 規制	評価	用途地域 規制 容積率(%)	評価		標準管理期間の延 長に影響のある改 善事業の実施	評価	
H26 2014	H36 2024		H26 2014	H36 2024													
10	20	2074	2039			D	3,547.9	○	該当項 目なし	○			100	×		維持管理	
10	20	2074	2039			D										維持管理	
10	20	2074	2039			D										維持管理	
10	20	2074	2039			D										維持管理	
42	52	2017	1995	●	●	A	15,679.0	○	該当項 目なし	○		○	200	○		建替	
41	51	2018	1996	●	●	A										建替	
40	50	2019	1997	●	●	A										建替	
39	49	2020	1998	●	●	A										建替	
38	48	2021	1999	●	●	A										建替	
37	47	2022	2000	●	●	A										建替	
36	46	2023	2001	●	●	A										建替	
35	45	2024	2002	●	●	A										建替	
33	43	2026	2004	●	●	C	4,397.6	○	該当項 目なし				200	○	平成21年度	×	(継続判定)
32	42	2027	2005	●	●	C									平成21年度	×	(継続判定)
31	41	2028	2006	●	●	C	10,879.4	○	該当項 目なし	○		○	200	○	平成25年度	○	維持管理
30	40	2029	2007	●	●	C									平成25年度	○	維持管理
27	37	2032	2010	●	●	C									平成25年度	○	維持管理
25	35	2059	2024	●	●	C											(継続判定)
24	34	2060	2025			C											(継続判定)
23	33	2061	2026			C											(継続判定)
21	31	2063	2028			C	3,856.2	○					200	○	平成25年度	○	維持管理
21	31	2063	2028			C									平成25年度	○	維持管理
16	26	2068	2033			C	3,784.6	○	該当項 目なし	○			200	○	平成25年度	○	維持管理
16	26	2068	2033			C									平成25年度	○	維持管理
16	26	2068	2033			C									平成25年度	○	維持管理
16	26	2068	2033			C									平成25年度	○	維持管理
16	26	2068	2033			C									平成25年度	○	維持管理
14	24	2070	2035			D	6,445.1	○					100	×	平成25年度	○	維持管理
14	24	2070	2035			D									平成25年度	○	維持管理
13	23	2071	2036			D									平成25年度	○	維持管理
44	54	2015	1993	●	●	A	7,124.9	○					400	○			建替
43	53	2016	1994	●	●	A											建替
43	53	2016	1994	●	●	A	2,585.1	○					400	○			建替
10	20	2034	2019	●	●	D	2,940.0	○					200	○			維持管理
10	20	2034	2019	●	●	D											維持管理
1	11	2043	2028			D	1,892.0	○					400	○			維持管理
1	11	2043	2028			D											維持管理

3 長寿命化手法の判定

表 一次判定結果 (2/3)

基礎データ													平成26年8月現在		
団地 No.	団地名	用途地域区分	高度利用 地区区分	敷地 面積 (㎡)	管理 棟数	管理 戸数 (戸)	棟 No.	棟別 戸数	区分	構造 種別	住棟 形式	階数	住戸面積 ㎡	管理開始年度	
16	町帳住宅	都計区域 (用途未指定)		953.2	6	12	—	2	公営	簡二	—	2	55.46	S 54	1979
17	布部住宅	都計外		600.0	2	4	—	2	公営	簡二	—	2	65.99	S 57	1982
18	殿町住宅	都計区域 (用途未指定)		1,181.2	2	8	—	4	公営	簡二	—	2	65.99	S 58	1983
19	広瀬住宅1	都計区域 (用途未指定)		196.1	1	1	1	1	単独	木造	—	1	42.99	S 54	1979
20	広瀬住宅2	都計区域 (用途未指定)		277.6	1	1	1	1	単独	木造	—	1	42.99	S 54	1979
21	布部住宅1	都計外		300.8	1	1	1	1	単独	木造	—	1	42.99	S 54	1979
22	布部住宅2	都計外		2,023.5	4	4	1~4	1	単独	木造	—	1	48.05 ~ 59.62	S 54	1979
23	布部住宅3	都計外		195.3	1	2	1号、2号	2	単独	木造	—	1	44.55 ~ 57.33	S 56	1981
24	宇波住宅	都計外		150.6	1	1	1号	1	単独	木造	—	1	41.04	S 51	1976
25	上山佐住宅	都計外		636.4	5	5	1号、2号	1	単独	木造	—	1	41.04	S 49	1974
							3号	1	単独	木造	—	1	41.04	S 50	1975
							4号	1	単独	木造	—	1	41.04	S 55	1980
							5号	1	単独	木造	—	1	41.04	S 58	1983
26	西谷住宅	都計外		171.0	1	1	2号	1	単独	木造	—	1	57.33	S 61	1986
27	奥田原住宅	都計外		746.5	3	3	1号	1	単独	木造	—	1	32.68	S 47	1972
							2号	1	単独	木造	—	1	41.04	S 51	1976
							3号	1	単独	木造	—	1	54.72	S 58	1983
28	西比田住宅	都計外		687.0	3	3	1号、2号	1	単独	木造	—	1	41.04	S 49	1974
							4号	1	単独	木造	—	1	54.72	S 55	1980
							937.0	3	3	1~3	1	単独	木造	—	1
29	東比田住宅	都計外		418.4	2	2	2号、3号	1	単独	木造	—	1	41.04	S 62	1987
30	栄町ハイツ	都計区域 (用途未指定)		6,641.0	6	46	1号~ 4号棟	4	公社	低耐	階段	2	52.92 ~ 60.39	H 5	1993
							5号棟	12	公社	中耐	階段	3	68.92	H 5	1993
							6号棟	18	公社	中耐	階段	3	68.92	H 5	1993
31	石原住宅	都計区域 (用途未指定)		4,698.7	6	24	1号~ 6号棟	4	公社	木造	階段	2	58.30 ~ 63.46	H 15	2003
32	招	都計外		11,648.6	13	30	1号~ 3号	2	公営	簡平	—	1	52.80	S 53	1978
							4号~ 9号	2	公営	簡平	—	1	52.80	S 54	1979
							10号~ 12号	2	公営	簡二	—	2	63.10	S 54	1979
							13号	6	公営	簡二	—	2	52.80	S 55	1980
33	石堂前	都計外		1,667.9	2	4	1号~ 4号	2	公営	簡平	—	1	61.32	S 56	1981
34	御崎	都計外		12,634.9	15	30	1号~ 6号	2	公営	簡二	階段	2	65.07	S 57	1982
							7号~ 10号	2	公営	簡二	階段	2	65.70	S 58	1983
							11号~ 12号	2	公営	簡二	階段	2	65.70	S 59	1984
							13号~ 14号	2	公営	簡二	階段	2	70.50	S 60	1985
							15号	2	公営	簡二	階段	2	70.50	S 61	1986

(2) 長寿命化対象団地、住棟の把握

①管理年数区分						②高度利用可能性							③改善履歴		一次判定	
経過年数		耐用 年限	1/2耐用年限		グループ 区分	敷地面積 ㎡	評価	敷地 条件	評価	高度地区 規制	評価	用途地域 規制 容積率(%)	評価	標準管理期間の延 長に影響のある改 善事業の実施		評価
H26 2014	H36 2024		H26 2014	H36 2024												
35	45	2024	2002	●	●	A	953.2	×				400	○			用途廃止
32	42	2027	2005	●	●	C	600.0	×				400	○			(継続判定)
31	41	2028	2006	●	●	C	1,181.2	○				400	○			(継続判定)
35	45	2009	1994	●	●	B	196.1	×				400	×			用途廃止
35	45	2009	1994	●	●	B	277.6	×				400	×			用途廃止
35	45	2009	1994	●	●	B	300.8	×				-	-			用途廃止
35	45	2009	1994	●	●	B	2,023.5	○				-	-			建替
33	43	2011	1996	●	●	C	495.3	×				-	-			(継続判定)
38	48	2006	1991	●	●	B	150.6	×				-	-			用途廃止
40	50	2004	1989	●	●	B	638.4	×				-	-			用途廃止
39	49	2005	1990	●	●	B						-	-			用途廃止
34	44	2010	1995	●	●	B	616.0	×				-	-			用途廃止
31	41	2013	1998	●	●	C						-	-			(継続判定)
28	38	2016	2001	●	●	C	171.0	×				-	-			(継続判定)
42	52	2002	1987	●	●	B	746.5	×				-	-			用途廃止
38	48	2006	1991	●	●	B						-	-			用途廃止
31	41	2013	1998	●	●	C	464.7	×				-	-			(継続判定)
40	50	2004	1989	●	●	B	687.0	×				-	-			用途廃止
34	44	2010	1995	●	●	B						-	-			用途廃止
35	45	2009	1994	●	●	B	937.0	×				-	-			維持管理
27	37	2017	2002	●	●	C	418.4	×				-	-			(継続判定)
21	31	2063	2028			C	6,641.0	○				270	-			(継続判定)
21	31	2063	2028			C										(継続判定)
21	31	2063	2028			C										(継続判定)
11	21	2033	2018	●	●	D	4,698.7	○				270				維持管理
36	46	2008	1993	●	●	A	11,648.6	○				-	-			建替
35	45	2009	1994	●	●	A						-	-			建替
35	45	2024	2002	●	●	A						-	-			建替
34	44	2025	2003	●	●	A						-	-			建替
33	43	2011	1996	●	●	C	1,667.9	○				-	-			(継続判定)
32	42	2027	2005	●	●	C	12,634.9	○				-	-	平成25年度	○	維持管理
31	41	2028	2006	●	●	C						-	-	平成25年度	○	維持管理
30	40	2029	2007	●	●	C						-	-	平成25年度	○	維持管理
29	39	2030	2008	●	●	C						-	-	平成25年度	○	維持管理
28	38	2031	2009	●	●	C						-	-	平成25年度	○	維持管理

表 一次判定結果 (3/3)

基礎データ													平成26年8月現在		
団地 No.	団地名	用途地域区分	高度利用 地区区分	敷地 面積 (㎡)	管理 棟数	管理 戸数 (戸)	棟 No.	棟別 戸数	区分	構造 種別	住棟 形式	階数	住戸面積 ㎡	管理開始年度	
35	安田	都計外		10,016.6	11	35	A1~A3	2	公営	木造	-	1	63.60	H 14	2002
							B1,B2, B4	2	公営	木造	階段	2	76.70	H 15	2003
							B3,B5	4	公営	木造	階段	2	76.70	H 15	2003
							F1,G1	3	公営	木造	階段	2	76.50	H 15	2003
							E1	2	公営	木造	階段	2	76.50	H 16	2004
							E3	3	公営	木造	階段	2	76.50	H 16	2004
							E2	4	公営	木造	階段	2	76.50	H 16	2004
				4,293.00	7	15	D1	4	特公賃	木造	階段	2	89.16	H 14	2002
				D2~D4	2	特公賃	木造	階段	2	89.16	H 15	2003			
				D5~D6	2.1	特公賃	木造	階段	2	89.16	H 16	2004			
C1	2	特公賃	木造	階段	2	78.87	H 16	2004							
36	城山	都計外		2,262.5	7	8	A-1~ A-3	1	特公賃	木造	階段	2	86.18	H 10	1998
							B-1,B-2	2	特公賃	木造	-	1	75.02	H 10	1998
							C-1,C-2	1	特公賃	木造	階段	2	88.45	H 15	2003
							D-1	1	特公賃	木造	-	1	75.53	H 15	2003
37	ハイMISAKI	都計外		6,166.63	2	8		4	公社	低耐	階段	2	42.99	H 5	1993
新	汐彩				4	15	A	3	特公賃	木造	-	2	85.02 ~ 92.0	H 18	2006
							B,C	4	特公賃	木造	階段	2	95.31 ~ 95.3	H 19	2007
							D	4	特公賃	木造	階段	2	86.39 ~ 99.8	H 20	2008
	石原町帳				10	20	A1,B1	4	公営	木造	-	1.2	64.85 ~ 86.3	H 21	2009
							A2,A3,C1	6	公営	木造	-	1.2	64.85 ~ 86.3	H 22	2010
							A4,A5,B2	6	公営	木造	-	1.2	64.85 ~ 86.3	H 23	2011
							A6,C2	4	公営	木造	-	1.2	64.85 ~ 86.3	H 24	2012
公営住宅 合計				89,184.1	109	465									
改良住宅 合計				9,710.1	20	40									
単独住宅 合計				7,820.9	26	27									
特公賃 合計				6,555.5	14	23									
公社住宅 合計				20,446.2	17	94									
総計				133,716.8	186	684									

(2) 長寿命化対象団地、住棟の把握

①管理年数区分							②高度利用可能性							③改善履歴		一次判定
経過年数		耐用年限	1/2耐用年限		グループ区分	敷地面積 ㎡	評価	敷地条件	評価	高度地区規制	評価	用途地域規制 容積率(%)	評価	標準管理期間の延長に影響のある改善事業の実施		
H26 2014	H36 2024		2032	2017										H26 2014	H36 2024	評価
12	22	2032	2017		●	D	10,016.6	○						平成22年度	×	維持管理
11	21	2033	2018		●	D								平成22年度	×	維持管理
11	21	2033	2018		●	D								平成22年度	×	維持管理
11	21	2033	2018		●	D								平成22年度	×	維持管理
10	20	2034	2019		●	D								平成22年度	×	維持管理
10	20	2034	2019		●	D								平成22年度	×	維持管理
10	20	2034	2019		●	D								平成22年度	×	維持管理
12	22	2032	2017		●	D								平成22年度	×	維持管理
11	21	2033	2018		●	D								平成22年度	×	維持管理
10	20	2034	2019		●	D								平成22年度	×	維持管理
10	20	2034	2019		●	D								平成22年度	×	維持管理
16	26	2028	2013	●	●	C	3,158.0	○								(継続判定)
16	26	2028	2013	●	●	C										(継続判定)
11	21	2033	2018	●	●	D										維持管理
11	21	2033	2018	●	●	D										維持管理
21	31	2063	2028			C	4,498.00	○	該当項目なし	○				270		(継続判定)
8	18	2036	2021		●	D								200		維持管理
7	17	2037	2022		●	D										維持管理
6	16	2038	2023		●	D										維持管理
5	15	2039	2024		●	D								400		維持管理
4	14	2040	2025			D										維持管理
3	13	2041	2026			D										維持管理
2	12	2042	2027			D								400		維持管理
							○: 高度利用面では問題の少ない水準 △: 独立敷地では小規模であるが1団地の活用で一定水準を確保 ×: 小規模敷地や低層住宅地は高度利用が難しい -: 対象外						○: 判定に反映する ×: 判定に反映しない (改善後の標準管理期間が本計画の前半5年間で終了する)		二次判定 対象外	

イ 二次判定

二次判定では、一次判定で継続判定となった住棟について、4つの評価項目（躯体の安全性確保・避難の安全性確保・居住性確保・福祉対応）によって「改善」にかかる項目内容を把握し、改善できない住棟については「建替」や「用途廃止」の選択も検討する。

項目	判定内容	判定	
a 躯体の安全性確保	ア. 耐震性	・新耐震基準に基づく設計となる昭和 56 年度（1981 年度）以降の住棟は、安全性が確保されていると判断し「OK」と判定。	○
		・耐震診断で問題なしとされた住棟、あるいは改善可能とされた住棟については、「OK」と判定。	×
	イ. 経年劣化	・以下の項目のいずれにおいても問題が顕著になっていない場合は、躯体の安全性が確保されていると判断し、「OK」と判定する。 i) 不同沈下 ii) 柱や壁の大きなひび割れ iii) 鉄筋の錆によるコンクリートの膨張亀裂 iv) 火災や化学薬品などによるコンクリートの劣化 v) 仕上げ材の剥落、老朽化 vi) 外壁の落下、笠木の浮き	○
		・上記項目が一つでもある場合は「NG」と判定する。	×
b 避難の安全性確保	ア. 防火区画	・原則として新築時に法定の仕様で計画されているため、特別の理由のない限り確保されているものと判断し、「OK」と判定。	○
		・上記以外の状況がある場合は「NG」と判定。	×
	イ. 二方向避難	・バルコニーに固定式の避難器具が設置されているか、階段を共有しない隣戸への移動により、玄関方向の階段以外で上下階に移動できる場合は、二方向避難が確保されていると判断し、「OK」と判定。	○
		・上記以外の状況がある場合は「NG」と判定。	×
c 居住性確保	ア. 住戸規模	・専用面積が 40 m ² 以上の場合「OK」と判定。	○
		・上記以外の住戸規模については「NG」と判定。	×
	イ. 浴室の有無	・市設置の浴槽がある場合は「OK」と判定。	○
		・浴槽が入居者設置、若しくは浴室がない場合は「NG」と判定。	×
	ウ. 給湯設備	・浴室、台所、洗面への給湯設備を備えている住棟は「OK」と判定。	○
		・上記以外は「NG」と判定。	×

項目		判定内容	判定
d 福祉対応	ア. 屋内の段差解消	・ 住戸内で玄関以外の床段差が解消されている住戸は「OK」と判定。	○
		・ 住戸内居室間の段差がある住棟は「NG」と判定する。	×
	イ. 屋内の手すり設置	・ 屋内の浴室及び便所に手すりが設置されている住戸は「OK」と判定。	○
		・ 浴室若しくは便所に手すりがない住戸は「NG」と判定。	×
	ウ. 共用部の段差解消	・ 共用玄関及び廊下へのアプローチにおいて車いすでの移動が可能な広さの確保と段差解消がなされている住棟は「OK」と判定。（中層以上の耐火住棟のみ）	○
		・ 上記以外の住棟は「NG」と判定する。	×
	エ. 共用部の手すり設置	・ 共用階段に手すりが設置されている住棟は「OK」と判定。（中層以上の耐火住棟のみ）	○
		・ 共用階段に手すりがない住棟は「NG」と判定。	×
	オ. エレベーター設置*	・ 3階建て以上の住棟で、既にエレベーターが設置されている住棟は「OK」と判定。	○
		・ エレベーターが未設置の場合は「NG」と判定。	×

* エレベーターの設置については判定結果の確認のみとし、改善事業の対象とはしない。

3 長寿命化手法の判定

表 二次判定結果

基礎データ				一次判定	①躯体の安全性				②避難の安全性		
団地 No.	団地名	管理戸数(戸)	棟 No.		新耐震基準年度(以前・以降)	評価	経年劣化状況	評価	防火区画	二方向避難	評価
5	わらび谷	16	0	(継続判定)	以前	×	外壁汚れ	×	—	—	—
		21	0	(継続判定)	以前	×	外壁汚れ	×	—	—	—
6	和田	12	桜	(継続判定)	以降	○	外壁汚れ	○	OK	OK	○
		12	杉	(継続判定)	以降	○	外壁汚れ	○	OK	OK	○
		12	竹	(継続判定)	以降	○	外壁汚れ	○	OK	OK	○
17	布部住宅	4	—	(継続判定)	以前	×	外壁汚れ	○	—	—	—
18	殿町住宅	8	—	(継続判定)	以降	○	屋根防水改修・外壁汚れ	×	—	—	—
23	布部住宅3	2	1号、2号	(継続判定)	以前	×	特に問題なし	○	—	—	—
25	上山佐住宅	1	5号	(継続判定)	以降	○	一部の木軸組露出	○	—	—	—
26	西谷住宅	1	2号	(継続判定)	以降	○	特に問題なし	○	—	—	—
27	奥田原住宅	1	3号	(継続判定)	以降	○	特に問題なし	○	—	—	—
29	東比田住宅	2	2号、3号	(継続判定)	以降	○	特に問題なし	○	—	—	—
30	栄町ハイツ	16	1号～4号棟	(継続判定)	以降	○	特に問題なし	○	—	—	—
		12	5号棟	(継続判定)	以降	○	特に問題なし	○	OK	OK	○
		18	6号棟	(継続判定)	以降	○	特に問題なし	○	OK	OK	○
33	石堂前	4	1号～4号	(継続判定)	以前	×	外壁汚れ	○	—	—	—
36	城山	3	A-1～A-3	(継続判定)	以降	○	一部外壁クラック	○	—	—	—
		2	B-1,B-2	(継続判定)	以降	○	一部外壁クラック	○	—	—	—
37	ハイツMISAKI	8	0	(継続判定)	以降	○	特に問題なし	○	—	—	—
公営住宅 合計		89			—対象外		○: 構造上の問題無		○: 両方とも満足		
改良住宅 合計		0			○基準適合		×	×	△: 片方が満足しない		
単独住宅 合計		7			×				—: 玄関が地上階		
特公賃 合計		5									
公社住宅 合計		54									
合計		155									

③居住性(住棟・住戸)										④居住性(屋外)					二次判定
住戸規模		浴室		高齢化対応仕様		EV設置		省エネ性能		集会所	児童遊園	駐車場	自転車置場	物置	
(㎡)	評価	(有・無)	評価	(有・無)	評価	(有・無)	評価	(有・無)	評価	(有・無)	(有・無)	(有・無)	(有・無)	(有・無)	
58.80	○	有	○	無	×	—	—	無	×	有	有	無	有	無	建替
58.80	○	有	○	無	×	—	—	無	×						建替
62.20	○	有	○	無	×	無	△	無	×	有	有	有	有	有	個別改善
62.20	○	有	○	有	△	無	△	無	×						個別改善
62.20	○	有	○	有	△	無	△	無	×						個別改善
65.99	○	有	○	無	×	—	—	無	×	無	無	有	有	有	用途廃止
65.99	○	有	○	無	×	—	—	無	×	無	無	有	有	有	建替
44.55	△	有	○	無	×	—	—	無	×	無	無	有	有	無	用途廃止
41.04	△	有	○	無	×	—	—	無	×	無	無	有	有	無	個別改善
57.33	○	有	○	無	×	—	—	無	×	無	無	無	有	無	個別改善
54.72	○	有	○	無	×	—	—	無	×	無	無	有	有	無	個別改善
41.04	△	有	○	無	×	—	—	無	×	無	無	有	有	無	個別改善
52.92	○	有	○	有	△	—	—	無	×	無	有	有	有	有	個別改善
68.92	○	有	○	有	△	無	×	無	×						個別改善
68.92	○	有	○	有	△	無	×	無	×						個別改善
61.32	○	有	○	無	×	無	×	無	×	有	無	無	有	有	建替
75.02	○	有	○	有	○	—	—	有	○	有	無	有	有	有	個別改善
86.18	○	有	○	有	○	—	—	有	○						個別改善
42.99	△	有	○	有	△	—	—	無	×	無	無	有	有	有	個別改善
○:50㎡以上 △:40~50㎡ ×:40㎡未満		○:あり ×:なし		○:H10年以降 △:H2~10年 ×:~H2年		○:あり △:なし(廊下型) ×:なし(階段室型) —:対象外		○:H11年以降 △:H6~11年 ×:~H5年		*有:団地内全体としては「有」という判定					—:対象外

ウ 三次判定

三次判定では、地域における役割に配慮しつつ長寿命化効果の高い団地への選択と集中（統廃合）を進めることを念頭に下記の視点で検討を行う。

項目	判定内容	判定
a 住棟間、団地間の連携の必要性	<ul style="list-style-type: none"> 二次判定までの結果に対し、団地内に異なる判定の住棟があり活用手法の変更・留保が必要な場合は「OK」と判定。「二次判定までの結果を見直す。 近隣に建替・用途廃止の団地があり、当該団地との統合・集約を検討すべき場合は、「OK」と判定。二次判定までの結果を見直す。 	○
	<ul style="list-style-type: none"> 団地内の別住棟や近接団地との連携が必要ない場合は、対象外と判定。二次判定までの結果を踏襲する。 	—
b 他のまちづくり事業との連携の必要性	<ul style="list-style-type: none"> 都市計画事業や県営住宅の建設・統廃合、公共公益施設の建設・建替等と連携し、活用手法を変更あるいは留保すべき場合は、「OK」と判定し、二次判定までの結果を見直す。 	○
	<ul style="list-style-type: none"> 特に調整を要しない場合は、対象外と判定。二次判定までの結果を踏襲する。 	—
c 事業の効率化、平準化の必要性	<ul style="list-style-type: none"> 二次判定までの結果に対し、事業優先順位が遅れる団地については事業費の負担を軽減する措置として、今期は事業を見送る場合「OK」と判定し、二次判定までの結果を見直す。 	○
	<ul style="list-style-type: none"> 二次判定までの結果に対し、事業優先順位が高く、事業化を今期10年以内を実現していく場合は対象外と判定。 	—

表 三次判定結果 (1/3)

基礎データ				二次判定	①住棟間、団地間の 連携の必要性	②他のまちづくり事業との 連携の必要性	③事業の効率化、 平準化の必要性	三次判定 (総合評価)		
団地 No.	団地名	管理 戸数 (戸)	棟 No.		評価	評価	評価			
3	臼井	4	A	維持管理	特段の配慮は不要	特段の配慮は不要	特段の配慮は不要	○	維持管理	
		6	B	維持管理				○	維持管理	
		4	C	維持管理				○	維持管理	
		4	D	維持管理				○	維持管理	
4	長谷津	15	72-1~ 72-3	建替	安来地域における団地建替 の連携を図る	中心市街地の活性化に向け た非現地建替についても可 能性を検討する	昭和40年代ストックを多く含み、 敷地も一定戸数を確保できる規模 であることから、周辺団地の建替 の起点として優先的に建替を実施 する	×	建替	
		20	73-1~ 73-4	建替				×	建替	
		22	74-1~ 74-4	建替				×	建替	
		18	75-1~ 75-4	建替				×	建替	
		10	76-1~ 76-3	建替				×	建替	
		10	77-1~ 77-2	建替				×	建替	
		10	78-1~ 78-2	建替				×	建替	
		10	79-1~ 79-2	建替				×	建替	
5	わらび谷	16	—	建替	安来地域における団地建替 の連携を図る	特段の配慮は不要	現入居者数の変動を見込み、長 谷津団地に続けて計画期間後期 の建替を想定する	×	建替	
		21	—	建替				×	建替	
6	和田	12	58	維持管理	特段の配慮は不要	特段の配慮は不要	改善の実施時期に関して優先度 判断が必要	○	維持管理	
		6	59	維持管理				○	維持管理	
		6	62	維持管理				○	維持管理	
		12	桜	個別改善	長谷津団地の建替における 移転対応に活用する	特段の配慮は不要	長谷津団地の移転対応も含めて 計画期間の前段に改善を完了す る	○	×	個別改善
		12	杉	個別改善				○	×	個別改善
		12	竹	個別改善				○	×	個別改善
7	糺	14	A	維持管理	特段の配慮は不要	特段の配慮は不要	特段の配慮は不要	○	維持管理	
		16	B	維持管理				○	維持管理	
8	柳	3	A	維持管理	特段の配慮は不要	特段の配慮は不要	さらなる長寿命化を図るため居住 性向上の個別改善もあわせて実 施する	○	×	個別改善
		2	B	維持管理				○	×	個別改善
		3	C	維持管理				○	×	個別改善
		6	D	維持管理				○	×	個別改善
		16	E	維持管理				○	×	個別改善
9	内代	8	B	維持管理	特段の配慮は不要	特段の配慮は不要	特段の配慮は不要	○	維持管理	
		14	C	維持管理				○	維持管理	
		18	A	維持管理				○	維持管理	
10	末広	20	—	建替	大栄団地との一体化を図る	特段の配慮は不要	特段の配慮は不要	○	建替	
		4	—	建替				×	建替	
11	大栄	16	—	建替	末広団地との一体化を図る	×	特段の配慮は不要	○	用途廃止	
12	汐彩ハイソ	12	1号~2号	維持管理	特段の配慮は不要	特段の配慮は不要	特段の配慮は不要	○	維持管理	
		4	3号	維持管理				○	維持管理	
13	栄町	6	A	維持管理	特段の配慮は不要	特段の配慮は不要	特段の配慮は不要	○	維持管理	
		6	B	維持管理				○	維持管理	

表 三次判定結果 (2/3)

基礎データ				二次判定	①住棟間、団地間の連携の必要性		②他のまちづくり事業との連携の必要性		③事業の効率化、平準化の必要性		三次判定 (総合評価)
団地 No.	団地名	管理 戸数 (戸)	棟 No.			評価		評価		評価	
16	町帳住宅	12	—	用途廃止	特段の配慮は不要	○	特段の配慮は不要	○	特段の配慮は不要	○	用途廃止
17	布部住宅	4	—	用途廃止	布部地域の統合団地とする	×	特段の配慮は不要	○	特段の配慮は不要	○	建替
18	殿町住宅	8	—	建替	広瀬地域の統合団地とする	×	特段の配慮は不要	○	特段の配慮は不要	○	建替
19	広瀬住宅1	1	1	用途廃止	特段の配慮は不要	○	特段の配慮は不要	○	特段の配慮は不要	○	用途廃止
20	広瀬住宅2	1	1	用途廃止	特段の配慮は不要	○	特段の配慮は不要	○	特段の配慮は不要	○	用途廃止
21	布部住宅1	1	1	用途廃止	特段の配慮は不要	○	特段の配慮は不要	○	特段の配慮は不要	○	用途廃止
22	布部住宅2	4	1~4	建替	布部地域内の集約を図る	×	特段の配慮は不要	○	特段の配慮は不要	×	用途廃止
23	布部住宅3	2	1号、2号	用途廃止	特段の配慮は不要	○	特段の配慮は不要	○	特段の配慮は不要	○	用途廃止
24	宇波住宅	1	1号	用途廃止	布部地域への集約を図る	○	特段の配慮は不要	○	特段の配慮は不要	○	用途廃止
25	上山佐住宅	2	1号、2号	用途廃止	特段の配慮は不要	×	特段の配慮は不要	○	特段の配慮は不要	○	用途廃止
		1	3号	用途廃止		×		○		用途廃止	
		1	4号	用途廃止		×		○		用途廃止	
		1	5号	個別改善		×		○		用途廃止	
26	西谷住宅	1	2号	個別改善	布部地域への集約を図る	×	特段の配慮は不要	○	特段の配慮は不要	○	用途廃止
27	奥原住宅	1	1号	用途廃止	広瀬地域への集約を図る	×	特段の配慮は不要	○	特段の配慮は不要	○	用途廃止
		1	2号	用途廃止		×		○		用途廃止	
		1	3号	個別改善		×		○		×	用途廃止
28	西比田住宅 (旧トスカ住宅)	2	1号、2号	用途廃止	広瀬地域への集約を図る	×	特段の配慮は不要	○	整理対象として耐	×	用途廃止
		1	4号	用途廃止		×		○		×	用途廃止
		3	1~3	維持管理		×		○		×	用途廃止
29	東比田住宅	2	2号、3号	個別改善	広瀬地域への集約を図る	×	特段の配慮は不要	○	整理対象として耐用年限経過後に除却する	×	用途廃止
30	栄町ハイツ	16	1号~4号	個別改善	特段の配慮は不要	○	特段の配慮は不要	○	改善の実施時期に関して優先度判断が必要	○	個別改善
		12	5号	個別改善		○		○		個別改善	
		18	6号	個別改善		○		○		個別改善	
31	石原住宅	24	1号~6号	維持管理	特段の配慮は不要	○	特段の配慮は不要	○	特段の配慮は不要	○	維持管理
32	招	6	1号~3号	建替	伯太地域の統合団地とする	×	防災上の観点から一部敷地の活用について見直す	×	特段の配慮は不要	○	建替
		12	4号~9号	建替		×		○		建替	
		6	10号~12号	建替		×		○		建替	
		6	13号	建替		×		○		建替	
33	石堂前	4	1号~4号	建替	伯太地域内の集約を図る	×	特段の配慮は不要	○	整理対象として耐用年限経過後に除却する	×	用途廃止
34	御崎	12	1号~6号	維持管理	特段の配慮は不要	○	特段の配慮は不要	○	さらなる長寿命化を図るため居住性向上の個別改善もあわせて実施する	○	個別改善
		8	7号~10号	維持管理		○		○		個別改善	
		4	11号~12号	維持管理		○		○		個別改善	
		4	13号~14号	維持管理		○		○		個別改善	
		2	15号	維持管理		○		○		個別改善	

表 三次判定結果 (3/3)

基礎データ				二次判定	①住棟間、団地間の連携の必要性		②他のまちづくり事業との連携の必要性		③事業の効率化、平準化の必要性		三次判定 (総合評価)
団地 No.	団地名	管理 戸数 (戸)	棟 No.			評価		評価		評価	
35	安田	6	A1~A3	維持管理	特段の配慮は不要	○	特段の配慮は不要	○	特段の配慮は不要	○	維持管理
		6	B1,B2,B4	維持管理		○		○		維持管理	
		8	B3,B5	維持管理		○		○		維持管理	
		6	F1,G1	維持管理		○		○		維持管理	
		2	E1	維持管理		○		○		維持管理	
		3	E3	維持管理		○		○		維持管理	
		4	E2	維持管理		○		○		維持管理	
		4	D1	維持管理		○		○		維持管理	
		6	D2~D4	維持管理		○		○		維持管理	
		3	D5~D6	維持管理		○		○		維持管理	
2	C1	維持管理	○	○	維持管理						
36	城山	3	A1~A3	個別改善	特段の配慮は不要	○	特段の配慮は不要	○	次期計画期間中の耐用年限を先延べするため、本計画期間の後期に長寿命化対策を行う。	○	個別改善
		2	B-1,B-2	個別改善		○				個別改善	
		2	C-1,C-2	維持管理		○				×	個別改善
		1	D-1	維持管理		○				×	個別改善
37	ハイMISAKI	8	-	個別改善	特段の配慮は不要	○	特段の配慮は不要	○	他の事業内容に配慮し改善時期は次期計画期間とする	×	維持管理
	汐彩	3	A	維持管理	特段の配慮は不要	○	特段の配慮は不要	○	特段の配慮は不要	○	維持管理
		8	B,C	維持管理		○				維持管理	
		4	D	維持管理		○				維持管理	
新	石原町帳	4	A1,B1	維持管理	特段の配慮は不要	○	特段の配慮は不要	○	特段の配慮は不要	○	維持管理
		6	A2,A3,C1	維持管理		○				維持管理	
		6	A4,A5,B2	維持管理		○				維持管理	
		4	A6,C2	維持管理		○				維持管理	
公営住宅 合計		485			○:特に配慮すべき事項なし ×:活用判定を再検討	○:特に配慮すべき事項なし ×:活用判定を再検討	○:特に配慮すべき事項なし ×:活用判定を再検討				
改良住宅 合計		40									
単独住宅 合計		27									
特公費 合計		38									
公社住宅 合計		94									
合計		684									

(3) 活用判定結果

一次～三次の活用判定により、市営住宅ストックの活用方針を以下の通りとする。

以後、「4 建替事業の実施方針」及び「5 維持管理の方針」において各年の事業負担や他団地との優先度判断を行い、それぞれの事業スケジュールを定める。

表 団地別住棟別活用方針

団地名	棟数	戸数	棟名	三次判定 (総合評価)	活用方針
臼井	4	18	A～D	維持管理	良好なストックであり、計画期間中は適切な維持管理を行う。
長谷津	23	115	72-1 ～79-2	建替	計画期間中に建替を実施する。戸数についてはわらび谷の一部移転対応分を考慮する。 定住促進にかかる中心市街地への集約も念頭に置き、非現地建替ないし借上への切替も検討する。 なお、移転に際しての空き家確保と現住者の居住意向に配慮し、一部住戸の存続を検討する。
わらび谷	9	37	-	建替	第一次長寿命化計画では和田団地の政策空き家で移転対応をする予定であったが、退居が進んでおらず、長谷津団地の建替もずれ込んでいることから、非現地での統合も想定し、規模の維持を念頭に平成33年度以降の建替とする。
和田	7	24	58, 59, 62	維持管理	簡二住棟については個別改善が終了しているため、計画期間中は適切な維持管理を行う。
	3	36	桜, 杉, 竹	個別改善	中耐住棟は居住性確保型とあわせ排水管及び給水系統の見直しを行う。また、駐車場確保のため附帯施設の配置を見直す。
糺	2	30	A, B	維持管理	個別改善が終了しているため、計画期間中は適切な維持管理を行う。
柳	5	30	A～E	個別改善	外壁等の長寿命化改善を一部実施済みだが、居住性向上の個別改善についても継続して実施する。
内代	5	40	A～C	維持管理	個別改善が終了しているため、計画期間中は適切な維持管理を行う。
末広	12	24	-	建替	大栄団地と統合し、現敷地において規模を縮小した建替を計画期間中に実施する。
大栄	8	16	-	用途廃止	末広団地と統合し、全体規模を縮小する。
汐彩ハイツ	3	16	1～3号	維持管理	良好なストックであり、計画期間中は適切な維持管理を行う。
栄町	2	12	A, B	維持管理	建替が終了しているため、計画期間中は適切な維持管理を行う。
町帳住宅	6	12	-	用途廃止	敷地条件等を鑑み、石原・石原町帳および建替後の殿町住宅に分散統合し用途廃止する。
布部住宅	2	4	-	建替	布部地区における長期的な存続団地として、周辺の市単独住宅を集約し統合建替を行う。
殿町住宅	2	8	-	建替	広瀬南地区の存続団地として、市単独住宅および町帳住宅を統合し建て替える。

団地名	棟数	戸数	棟名	三次判定 (総合評価)	活用方針
広瀬住宅 1	1	1	1	用途廃止	入居者の退去後に用途廃止を行う。除却後は宅地としての払い下げを検討する。
広瀬住宅 2	1	1	1	用途廃止	入居者の退去後に用途廃止を行う。除却後は宅地としての払い下げを検討する。
布部住宅 1	1	1	1	用途廃止	入居者の退去後に用途廃止を行う。除却後は宅地としての払い下げを検討する。
布部住宅 2	4	4	1～4	用途廃止	入居者の退去後に用途廃止を行う。除却後は宅地としての払い下げを検討する。
布部住宅 3	1	2	1号, 2号	用途廃止	入居者の退去後に用途廃止を行う。除却後は宅地としての払い下げを検討する。
宇波住宅	1	1	1号	用途廃止	入居者の退去後に用途廃止を行う。除却後は宅地としての払い下げを検討する。
上山佐住宅	5	5	1～5号	用途廃止	入居者の退去後に用途廃止を行う。除却後は宅地としての払い下げを検討する。
西谷住宅	1	1	2号	用途廃止	入居者の退去後に用途廃止を行う。除却後は宅地としての払い下げを検討する。
奥田原住宅	3	3	1～3号	用途廃止	入居者の退去後に用途廃止を行う。除却後は宅地としての払い下げを検討する。
西比田住宅	2	6	1～4号	用途廃止	入居者の退去後に用途廃止を行う。除却後は宅地としての払い下げを検討する。
東比田住宅	2	2	2号, 3号	用途廃止	入居者の退去後に用途廃止を行う。除却後は宅地としての払い下げを検討する。
栄町ハイツ	6	46	1～6号	個別改善	福祉対応、居住性確保型の長寿命化改善を行う。
石原住宅	6	24	1～6号	維持管理	良好なストックであり、計画期間中は適切な維持管理を行う。
招	13	30	1～13号	建替	伯太町の旧中心地における住宅需要に配慮しながら、隣接敷地も含めた規模縮小建替を計画期間中に実施する。
石堂前	2	4	1～4号	用途廃止	入居者の退去後に用途廃止を行う。除却後は宅地としての払い下げを検討する。
御崎	15	30	1～15号	個別改善	外壁等の長寿命化改善を一部実施済みだが、居住性向上の個別改善についても継続して実施する。
安田	11	60	A1～G1	維持管理	良好なストックであり、計画期間中は適切な維持管理を行う。
城山	7	3	A1～D1	個別改善	外壁塗装グレードアップ等、長寿命化型の改善を行う。
ハイツ MISAKI	2	8	—	維持管理	良好なストックであり、計画期間中は適切な維持管理を行う。
汐彩	4	15	A～D	維持管理	良好なストックであり、計画期間中は適切な維持管理を行う。
石原町帳	10	20	A1～C2	維持管理	良好なストックであり、計画期間中は適切な維持管理を行う。

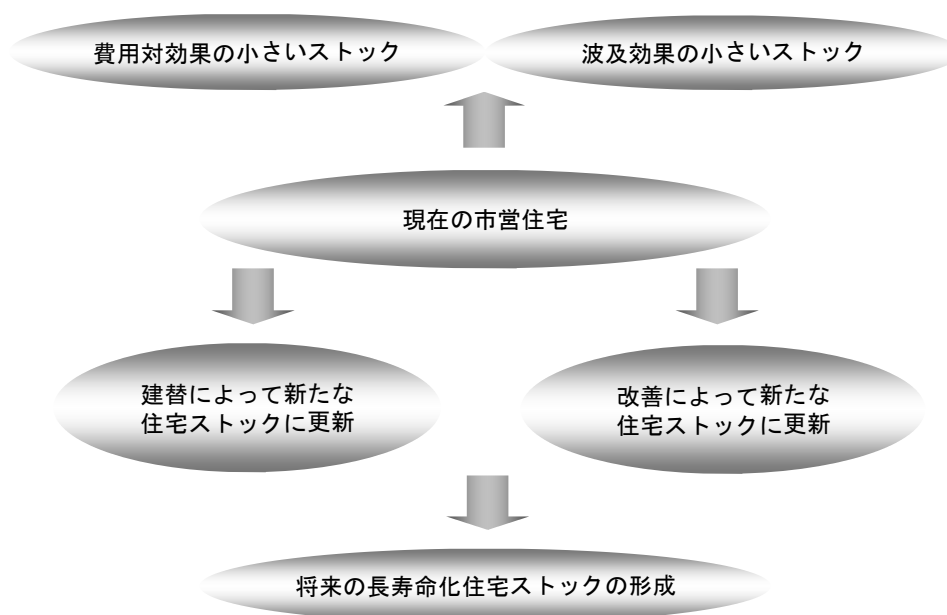
4 建替事業の実施方針

(1) 長寿命化住宅ストックの形成方針

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

したがって、本計画に基づき今後建設する住宅は、当初より長期の活用を前提とした整備水準を確保していく一方で、公営住宅等ストック全体の効率的な長寿命化に向け、既存ストックに対する長寿命化対策の「範囲と水準」を明らかにしておく必要がある。

図 ストック更新の考え方



まず、改善が必要とされた既存ストックのうち、費用対効果や他の施策分野への波及効果が小さいストックについては管理コストを抑えていくことが考えられる。続けて改善及びその後の維持管理コストを検証し、建替費用との比較において過大となるストックについて、効率性の面から実施の優先度を下げていくことになる。その結果、長寿命化が必要なストックに対し、効果的な対策を最少の経費で実施することが可能となる。

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

(2) 長期的な統廃合に向けた課題

「3 長寿命化手法の判定」においては、本計画期間中で建替すべきと判定されたストックは発生しなかったが、ここでは将来的にも安定した市営住宅ストックを形成していくため、解決すべき課題を検討しておく。

ア バランスの取れた供給と地域特性への配慮

地域ごとのフレームに関しては都市計画マスタープランにおける方針を踏襲するが、今後の人口動向や少子・高齢化の進行状況に応じて、市域において必要となるストックの将来像を見定め、他の公的賃貸住宅との役割分担も念頭に置きながら、長期的な団地再編の必要性について検証する必要がある。

一方で、旧町単位でのコミュニティの維持・振興についても配慮し、既存住宅の建設当時の事情や地域ごとの将来像に応じたストックの形成も必要である。

イ 円滑な住み替えのための仮住居等の確保

大規模な改修工事や建替事業の実施に際しては、数多くの仮住居や移転先住居が必要となる。適切な募集停止時期の設定や住み替え用住戸の確保、近接する市営住宅団地との連携による仮住居確保はもとより、民間賃貸ストック等も活用しながら入居可能な住宅の数を量的に確保しつつ、並行して入居の適正化を進めるなど、市営住宅における居住の流動性を高めていく必要がある。

ウ 小規模団地の統廃合における除却・譲渡の判断

数戸程度の小規模な市営住宅団地については、地域の居住安定に寄与するストックの形成を適切に進めていく必要がある。

エ 地域のまちづくりに必要な施設や機能の確保

定住促進、子育て支援施設や高齢者向け施設の併設など、エリアごとに異なる住環境への需要に対しても配慮していく必要がある。

(3) 建替・用途廃止事業の実施時期と対象団地

ア 建替対象団地の概要

ここでは、第 5 章の活用手法選定において本計画期間中での建替となった団地について、それぞれの概要を示す。

団地名	概要	特筆すべき状況
長谷津	敷地面積：15,679 m ² 管理戸数：23 棟 115 戸 住棟構造：簡二 建築年度：昭和 47～54 年度 管理区分：公営住宅	<ul style="list-style-type: none"> 本計画期間中にすべての住戸が耐用年数を超えることから、早期の建替が必要である。 一定以上の敷地規模を有する。 隣地に建替予定の養護老人ホームが立地している。 民間の戸建て住宅と隣接している。
わらび谷	敷地面積：4,397.6 m ² 管理戸数：9 棟 37 戸 住棟構造：簡二 建築年度：昭和 56・57 年度 管理区分：公営住宅	<ul style="list-style-type: none"> 次期計画期間の前半にすべての住戸が耐用年数を超える。 長谷津、和田など一定規模を持つ団地と近接する。 現時点での空き家は少ない。
末広	敷地面積：7,125 m ² 管理戸数：12 棟 24 戸 住棟構造：簡二 建築年度：昭和 45～46 年度 管理区分：改良住宅	<ul style="list-style-type: none"> すべての住戸が計画期間中に耐用年数を経過することから、早期の建替が必要である。 空き家はない。 改良住宅として建設された経緯から、入居者の意向によっては払い下げなどの個別対処が必要となる。 隣接の大栄団地との一体的な整備が期待される。
布部	敷地面積：600.0 m ² 管理戸数：2 棟 4 戸 住棟構造：簡二 建築年度：昭和 57 年度 管理区分：公営住宅	<ul style="list-style-type: none"> 布部地域の中心に位置し、市単独住宅と敷地を新設している。 布部地区の他の団地と比較して、区画計上や接道が良好。
殿町	敷地面積：1,181.2 m ² 管理戸数：2 棟 8 戸 住棟構造：簡二 建築年度：昭和 58 年度 管理区分：公営住宅	<ul style="list-style-type: none"> 広瀬地域の市街地に隣接。 周辺には集合住宅や官舎などがあり、一定の利便性を持つ。
招	敷地面積：11,648.6 m ² 管理戸数：13 棟 30 戸 住棟構造：簡平・簡二 建築年度：昭和 53～55 年度 管理区分：公営住宅	<ul style="list-style-type: none"> 伯太地域の旧中心地に隣接する。 敷地は分散しており、その一部は崖に隣接するなど活用に課題を持っている。

イ 団地ごとの建替スケジュール

建替想定の6団地について方針を検討する。

改善事業の負担も含め、可能な限り各年度の事業費の変動を抑えるよう平準化を図る。

団地名	事業期間の想定	備考
長谷津	・戸数が多く、一部非現地での建替も想定することから、移転対応や事業手法の幅広い検討を念頭に、平成31年度から5ヶ年程度を事業期間として想定する。	・現入居者数を念頭に、近隣のわらび谷・和田団地の建替にも移転対応可能な戸数を確保する。 ・現地での規模は縮小し、まちなかでの非現地建替の可能性や、民間と連携した供給の手法についても検討を行う。
招	・本計画期間の後半で建替を実施する。	・簡平部分については除却し戸数減とする。 ・伯太地域における建替事業や改善事業における仮住居確保も可能とする。
わらび谷	・本計画期間中に事業へ着手する。	・現状の戸数を確保することを前提に、現地において建て替える。
末広	・本計画期間中に事業へ着手する。(調査・設計まで)	・隣接する大栄団地と統合し、現入居者数を上限として現地で建て替える。
布部	・本計画期間中に事業へ着手する。(調査・設計まで)	・比田、布部地域の小規模な市単独住宅を集約し、隣接する布部住宅2の敷地も活用しながら、現況の入居者数を前提に建て替える。
殿町	・本計画期間中に事業へ着手する。(調査・設計まで)	・広瀬地区の小規模な市単独住宅と上山佐、奥田原住宅を集約し、現況の入居者数を前提に建て替える。

表 建替事業のスケジュールまとめ

団地名	場所	事業の実施年度									
		H27	H28	H29	H30	H31	H32	H33	H34	H35	H36
長谷津	現地 (一部非現地)					調査 設計	建設(I期)		建設(II期)		
招	現地 (一部)								調査 設計	建設	
わらび谷	現地									調査 設計	除却
末広	現地										調査 設計
殿町	現地										調査 設計
布部	現地 (隣接地含む)										調査 設計

ウ 長谷津団地の建替要件

115 戸を管理し 10,000 m²を超える敷地を有する長谷津団地の建替事業は、安来地域における大きなインパクトを生み出す可能性を秘めている。

安来地域は、本市の中核となる市街地として活性化や定住の促進を図るべき地域であることから、そこに隣接する長谷津団地の建替事業は、これら複数のまちづくり施策に寄与するものであることが求められる。

具体的には、本市の住宅政策全般において期待される施策効果として、以下の 4 点を想定する。

①住宅確保への配慮

公営住宅の本旨は低所得者向け住宅の確保・供給であるが、少なくとも今後 10 年に関しては、新たな公営住宅ストックを追加的に供給する必要は認められない。（現況戸数で発生する空き家数で対応可能。）

②持続可能な人口確保

現在の少子化を一刻も早く解消するため、まずは子育て・プレ子育て世代の呼び込みが必要となる。（安定人口を確保するためには、10 年で 200 世帯ほどの呼び込みが必要となる。）

③中心市街地の活性化

駅前に不足している生活利便機能と呼び寄せるだけの人口集中や、民間活力を導入した施設整備等との連携を図ることが考えられる。

④既存市営住宅ストックの更新にかかる仮住居確保の必要性

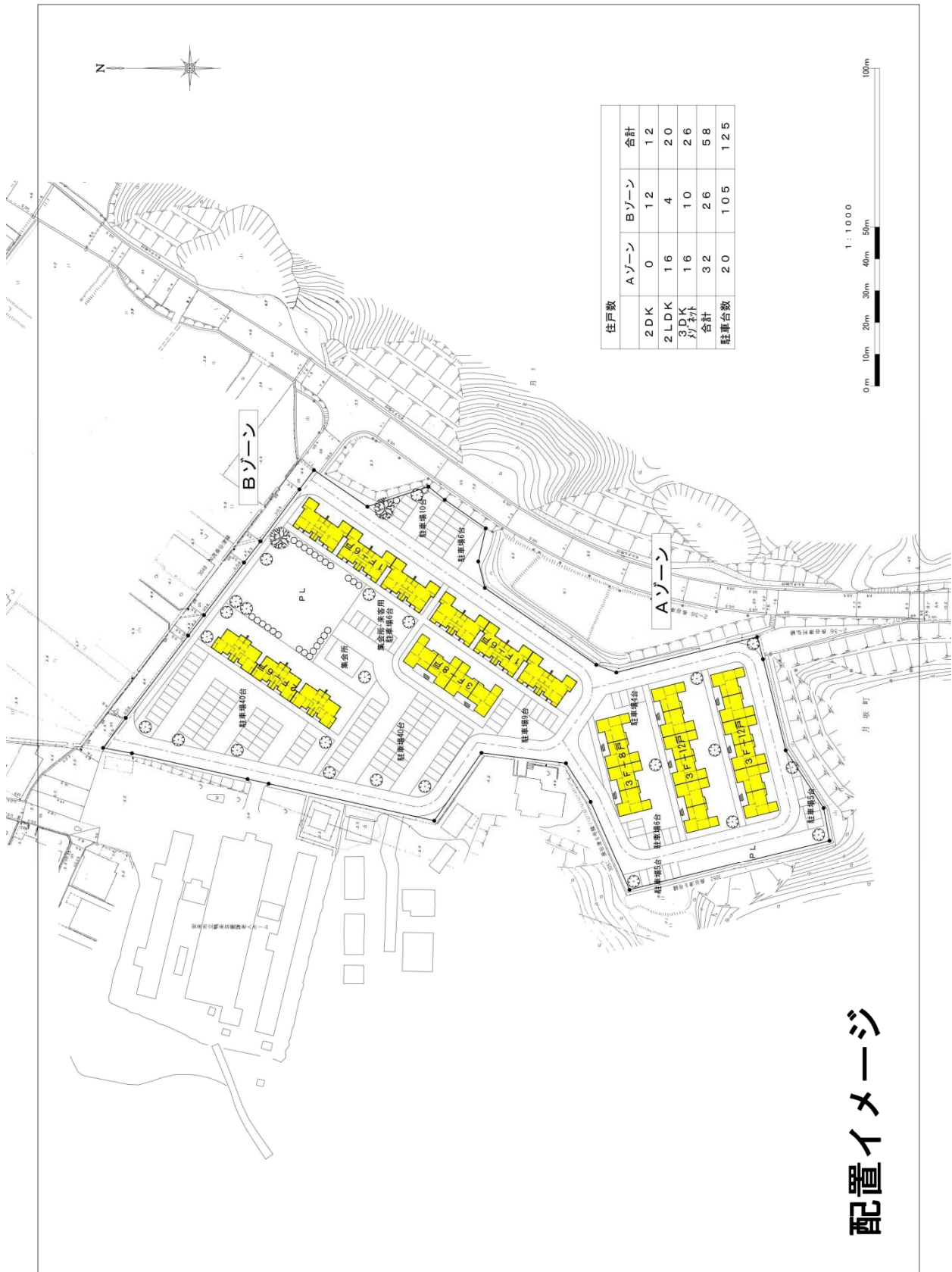
安来地域内ではわらび谷・和田団地など中～大規模な団地が立地することから、長期的な視点においてはある程度の移転対応が可能な戸数をストックとして確保しておきたい。

これらの施策に寄与していくため、以下の 2 点を「長谷津団地の建替に際して付与すべき条件」として設定する。

その① 現居住者数を念頭に、周辺団地の仮移転等で必要となる戸数を現地確保する。

その② 現計画管理戸数の中で、定住・活性化に資する手法を用い、安来地域内で住居環境の整備を促進する。

長谷津団地の現地建替にかかる住棟配置プラン（案）*



配置イメージ

* このプランは前頁に記載した建替要件を基に整備戸数や規模を図化したものであり、整備計画については今後の条件整理を行った上で計画するものとする。

エ 用途廃止の方針

本計画においては、「イ 団地ごとの建替スケジュール」に示す通り、計画期間中に 6 団地で建替事業の実施を予定している。

これら団地に集約される小規模団地や、地域における役割が概ね終了した団地については、市としての資産管理や地域の風紀・防災の面からも、退居・移転が完了次第速やかに用途廃止し、除却後は土地利用規制の状況に応じて宅地などへの用途転換を図っていくものとする。

オ 管理戸数の変動見込み

本計画期間で実施する建替・用途廃止事業による公営住宅等ストックの管理戸数の変動は以下のとおりとなる。

場所	団地名	事業の実施年度									
		H27	H28	H29	H30	H31	H32	H33	H34	H35	H36
建替	長谷津	115	115	115	115	115	0 85	0 85	32 0	32 0	58
	招	30	30	30	30	30	30	30	0	0	12
	わらび谷	37	37	37	37	37	37	37	37	37	0
用廃(集約)	広瀬住宅 2	1	入居者の退去後に用途廃止を行う。 除却後は宅地としての払い下げ等を検討する。								0
	上山佐住宅	2									0
	布部住宅 1	1									0
	布部住宅 3	2									0
各年の増減小計		0	0	0	0	0	△30	0	△83	0	△5
増減の累計		0	0	0	0	0	△30	△30	△113	△113	△118
公営住宅等ストック総戸数*		667	667	667	667	667	637	637	554	554	549

* 平成 26 年度中に 10 団地 17 戸（広瀬住宅 1 で 1 戸・布部住宅 2 で 4 戸・宇波住宅で 1 戸・上山佐住宅で 3 戸・西谷住宅で 1 戸・奥田原住宅で 3 戸・西比田住宅で 4 戸）を用途廃止済みであり、平成 26 年 4 月 1 日の現況戸数とは異なる。

5 維持管理の方針

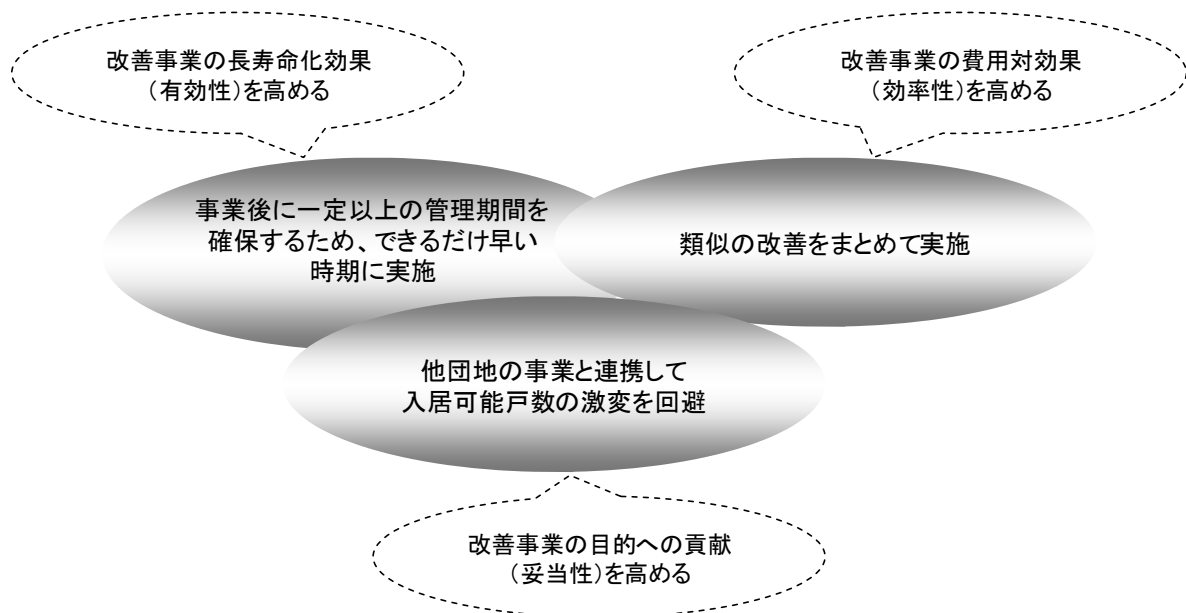
(1) 長寿命化に向けた修繕・改善事業のあり方

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

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

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

図 事業の実施方針



(2) 計画期間内に実施する修繕・改善事業

「3 長寿命化手法の判定」で示したストックの活用方針において、長寿命化改善及び長寿命化に向けた維持管理を行うとした団地について、事業内容の整理を行う。

ア 改善形式別の改善内容

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

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

表 改善内容の類型化（例）

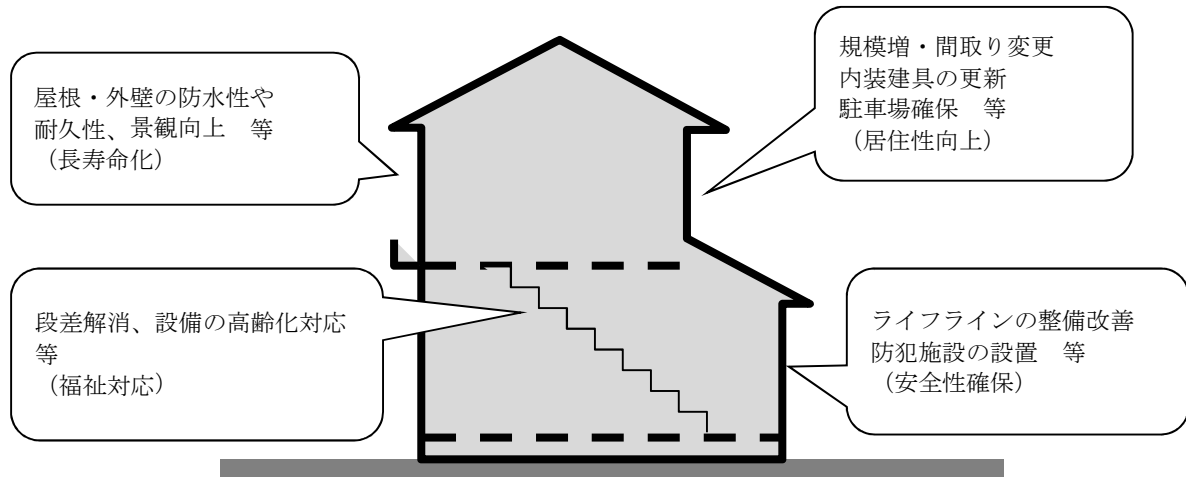
改善型式	住戸ごとの改善	屋外・外構の改善
a. 居住性確保型 構造体や建具の老朽性改善や住戸設備の機能向上を行い、居住性を向上させる。	<input type="checkbox"/> 内装や建具の更新 <input type="checkbox"/> エアコンの設置 <input type="checkbox"/> 流し台・洗面台の更新 <input type="checkbox"/> 水洗洗浄便器への更新 <input type="checkbox"/> 天井裏、窓ガラス等の断熱化等	<input type="checkbox"/> 駐車場を確保するための附帯施設等の再配置 等
b. 福祉対応型 高齢者等が安全・安心して居住できるよう、住戸内及び屋外のバリアフリー化を進める。	<input type="checkbox"/> 浴室、便所への手すり設置 <input type="checkbox"/> 玄関、階段への手すり設置 <input type="checkbox"/> 浴槽、便器の高齢者対応 <input type="checkbox"/> 流し台、洗面台の更新 等	<input type="checkbox"/> 玄関付近の段差解消 等
c. 安全性確保型 躯体の安全性を確認した上で、防犯性の向上や生活事故防止に配慮した改善を行う。	<input type="checkbox"/> （本計画では該当なし）	<input type="checkbox"/> 消火ポンプ、設備等の防災設備の改善 <input type="checkbox"/> 屋外通路等の照明設備の照度確保 等
d. 長寿命化型 躯体の劣化影響への低減、耐久性の向上、維持管理の容易性向上の観点から予防保全的な改善を行う。	<input type="checkbox"/> 24 時間換気設備の導入による結露防止 <input type="checkbox"/> 耐久性・耐食性の高い配管への改善 等	<input type="checkbox"/> 外壁シーリングの打ち変え <input type="checkbox"/> 屋根の葺き替え <input type="checkbox"/> 外壁塗装のグレードアップ <input type="checkbox"/> 給排水系統の見直し <input type="checkbox"/> 外構の沈下防止（コンクリート打設） <input type="checkbox"/> 耐久性、耐食性の高い受電設備及び電気配電盤類等への交換 <input type="checkbox"/> 給水ポンプユニットの交換 等

※現状の仕様に基づいた経常的な修繕は長寿命化改善に含めない

イ 改善事業内容の設定

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

参考 改善事業の内容の整理（改善ストックにおける類型の組み合わせ）



(3) 長寿命化改善事業の実施時期と対象団地

改善事業ごとに、その効果と緊急性を勘案し、次期計画期間における事業量とのバランスにも配慮しながら実施時期を検討する。

具体的には、原則として建築からの経過年数に応じて長寿命化型改善と居住性向上改善を実施するとともに、本計画期間中の各年における事業費の平準化を図る。

本計画期間内における、長寿命化改善にかかる事業の予定を以下に示す。

表 改善事業のスケジュールまとめ

団地名	住棟	対象	事業の実施年度										本計画期間外
			H27	H28	H29	H30	H31	H32	H33	H34	H35	H36	
柳団地	中耐	住戸		■									
		屋外			■								
和田団地	中耐	住戸		■	■	■							
		屋外	■	■									
和田団地	簡二	住戸				■	■	■	■	■	■	■	
御崎団地	簡二	住戸				■	■	■	■	■	■	■	■

6 事業効果の予測

(1) 長寿命化改善事業にかかる概算事業費の算定

ア 改善事業にかかる概算事業費

改善事業の実施方針で示した内容に基づき、対象団地における整備内容ごとの概算事業費を算定する。

ライフサイクルコストの比較にあたっては、以下の整備内容にかかる事業費をすべて長寿命化事業費として算入する。

改善事業の事業費の見込み

団地	構造 戸数 棟数	入居	位置	整備類型	整備内容	単価等 (千円)	数量	金額 (千円)
柳	中耐 5棟 30戸	入居	住戸	d.長寿命化	24時間換気設備導入（寒冷地型 ロスナイ）	500	14戸	7,000
				戸当たり小計		500	住戸計	7,000
			屋外	b.福祉対応	玄関付近スロープ設置	400	1式	400
				d.長寿命化	外構沈下防止	700	1式	700
					耐久性耐食性の高い受電・電気配 電盤類の交換	30	30戸	900
				棟当たり小計（A棟・C棟共通）		200	屋外計	2,000
				（B棟）		133		
			（D棟）		400			
			（E棟）		1,067			
			合計					
和田	中耐 3棟 36戸	入居	住戸	d.長寿命化	24時間換気設備導入（寒冷地型 ロスナイ）	500	36戸	36,000
				戸当たり小計		500	住戸計	18,000
			屋外	d.長寿命化	屋外改修設計	1,000	3棟	3,000
					外壁塗装グレードアップ（吹付け タイル）	5,000	3棟	15,000
					外壁シーリング打ち替え	3,000	3棟	9,000
					足場等仮設置	2,000	3棟	6,000
			棟当たり小計（各棟共通）		10,000	屋外計	33,000	
			合計					

(1) 長寿命化改善事業にかかる概算事業費の算定

団地	構造 戸数 棟数	入居	位置	整備類型	整備内容	単価等 (千円)	数量	金額 (千円)
和田	簡二 5棟 18戸*	転居	住戸	a. 居住性確保	内装・建具の更新	1,100	18戸	19,800
				b. 福祉対応	浴室：高齢対応型ユニットに交換			
					玄関・階段・便所の手すり設置			
				d. 長寿命化	24時間換気設備導入（寒冷地型 ロスナイ）	200	18戸	3,600
				戸当たり小計				
							合計	23,400
御崎	簡二 15棟 30戸*	入居	住戸	a. 居住性確保	内装・建具の更新	1,100	30戸	33,000
				b. 福祉対応	浴室：高齢対応型ユニットに交換			
					玄関・階段・便所の手すり設置			
				d. 長寿命化	24時間換気設備導入（寒冷地型 ロスナイ）	200	30戸	6,000
				戸当たり小計				
							合計	39,000

(2) ライフサイクルコストに基づく長寿命化効果の検証

ア ライフサイクルコスト算定に際しての考え方

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

- 公営住宅等長寿命化計画策定指針における LCC モデル算定方法に基づき算定する。
- 本計画に基づき長寿命化型改善事業を実施する場合としない場合のそれぞれについて、建設から次回の建替までに要する年当たりのコストを住棟単位で比較する。
- LCC の算定に際しては、建設後一定の年数を経過した住棟で現実に発生したコストと比較するのが望ましいが、過去の累積修繕費を正確に計上するのは困難である。また、予防保全的な維持管理・改善を行った場合の効果を見るうえでも、本試算においては、当該住棟を現時点で建設する場合を想定し、今後、長寿命化型改善を実施する場合としない場合を比較する簡略化したコスト比較としている。
- なお、本計画における LCC 比較の前提は以下の通りとする。
 - ① 改善事業を実施しない場合の活用期間
減価償却資産の耐用年数等に関する省令別表第一で定める鉄筋コンクリート造住宅の耐用年数（47 年）を参考に、建築から 50 年間と設定する。ただし、簡二住宅については 45 年とする。
 - ② 改善事業を実施する場合の活用期間
公営住宅法で定める耐火住棟の耐用年数を参考に、建築から 70 年と設定する。ただし、簡二住宅については 60 年とする。
 - ③ 建替後の活用期間（①②共通）
耐火構造で 70 年の適正管理を図るものとする。

実際の算定にあたっては、以下の設定を用いた。

A：計画前	現在の住棟を改善せず建設から 50 年目（簡二では 45 年目）で建て替える前提で、活用期間における「修繕費乗率に基づく修繕費」と「建替事業費」で構成する年間平均コスト
B：計画後	現在の住棟を改善して建設から 70 年目（簡二では 60 年目）で建て替える前提で、活用期間における「改善事業費（長寿命化型改善に係る事業費のみ）」と「修繕費乗率に基づく修繕費」及び「活用期間終了時点での建替事業費」で構成する年間平均コスト
年平均改善額	[A-B] で求められる長寿命化型改善事業の効果額

上記設定に基づく算定結果で年平均改善額が 0 以上であれば、改善事業への投資が適切であると判断できる。

イ ライフサイクルコストの縮減効果の確認

ライフサイクルコストを算定し年平均改善額を検証した結果、長寿命化型改善を位置づけたすべての住棟において年平均改善額が 0 以上となり、改善投資によるコスト低減効果が確認された。

ライフサイクルコストの算定結果

団地名	住棟名	構造	戸数 (戸)	建設年度 (年度)	改善事業 実施時期 (年度)	計画前 活用期間 (年)	計画後 活用期間 (年)	長寿命化 型工事費 (千円・ 戸)	LCC 改善 効果額 (千円/ 年・棟)
和田	S58-1	簡二	4	S58	H30	45	60	1,300	104
	S58-2		4			45	60	1,300	104
	S58-3		4			45	60	1,300	104
	S59-1		2	S59	H34	45	60	1,300	52
	S59-2		4			45	60	1,300	104
	S62-1		3	S62	H35	45	60	1,300	78
	S62-2	3	45			60	1,300	78	
	桜	中耐	12	H1	H28	50	70	1,600	295
	杉		12	H2	H28	50	70	1,600	295
竹	12		H3	H28	50	70	1,600	295	
柳	A	中耐	3	H10	H28	50	70	700	87
	B		2	H10	H28	50	70	633	58
	C		3	H10	H28	50	70	700	87
	D		6	H10	H28	50	70	900	168
	E		16	H10	H28	50	70	1,067	434
御崎	1号	簡二	2	S57	H30	45	60	1,300	52
	2号		2			45	60	1,300	52
	3号		2			45	60	1,300	52
	4号		2		H31	45	60	1,300	52
	5号		2			45	60	1,300	52
	6号		2			45	60	1,300	52
	7号		2	S58	H32	45	60	1,300	52
	8号		2			45	60	1,300	52
	9号		2		H33	45	60	1,300	52
	10号		2			45	60	1,300	52
	11号		2	S59	H34	45	60	1,300	52
	12号		2			45	60	1,300	52
	13号		2	S60	H35	45	60	1,300	52
	14号		2			45	60	1,300	52

(参考) 長寿命化型改善事業の実施による年平均改善額の算出方法

$$\begin{aligned} \text{④計画前の年平均コスト} &= (\text{②累積修繕費} + \text{③建替工事費}) \div \text{①使用年数} \\ \text{⑨計画後の年平均コスト} &= (\text{⑥累積修繕費} + \text{⑦今後の長寿命化型改善工事費} + \text{⑧建替工事費}) \\ &\quad \div \text{⑤使用年数} \\ \text{⑩年平均改善額} &= \text{④計画前の年平均コスト} - \text{⑨計画後の年平均コスト} \\ \text{⑪累積改善額} &= \text{⑩年平均改善額} \times [\text{⑤使用年数までの累積の現在価値化係数}] \\ \text{⑫年平均改善額(現在価値化)} &= \text{⑪累積改善額} \div \text{⑤使用年数} \end{aligned}$$

- * 将来コストを社会的割引率4%により現在価値化し、使用年数分の累積改善額を算出している。
現在価値化係数は「公共事業評価の費用便益分析に関する技術指針」（国土交通省・平成16年2月）に基づき4%と設定した。
- * 戸当たりの建替工事費は1,700万円と見込んでいる。

(参考) 累積修繕費の算定根拠

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

- * 修繕費乗率は、推定再建築費に対する修繕項目ごとの工事費の占める割合を示す。
- * 修繕周期は、修繕項目ごとに定期的な実施を必要とする間隔（年数）を示す。
- * 上表の計画修繕項目は、すべて「長寿命化型改善に該当しない」（＝従前の仕様と比して性能が向上しない）と設定している。

(3) 改善及び建替にかかる事業の実施予定

ア 維持・改善にかかる事業の実施予定

本計画期間内における維持管理・改善事業の実施予定は以下の通りである。

【様式1】維持・改善にかかる事業予定一覧

事業主体名:安来市

住宅の区分: 公営住宅 特定公共賃貸住宅 改良住宅 小集落住宅 市単独住宅 その他()

団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設 年度	次期定期 点検時期	維持・改善事業の内容										LCC 縮減効果 (千円/年・棟)		
						H27	H28	H29	H30	H31	H32	H33	H34	H35	H36			
和田	S58-1	4	簡二	S58	H39				A ₁	A ₁							104	
	S58-2	4	簡二	S58	H39					A ₁	A ₁						104	
	S58-3	4	簡二	S58	H39						A ₁	A ₁					104	
	S59-1	2	簡二	S59	H43								A ₁				52	
	S59-2	4	簡二	S59	H43								A ₁	A ₁			104	
	S62-1	3	簡二	S62	H44									A ₁			78	
	S62-2	3	簡二	S62	H44										A ₁		78	
	桜	12	中耐	H1	H36	B ₃	A ₂ /B ₂											295
	杉	12	中耐	H2	H36	B ₃	B ₂	A ₂										295
	竹	12	中耐	H3	H36	B ₃	B ₂		A ₂									295
柳	A	3	中耐	H10	H38		A ₂	B ₁									87	
	B	2	中耐	H10	H38		A ₂	B ₁									58	
	C	3	中耐	H10	H38		A ₂	B ₁									87	
	D	6	中耐	H10	H38		A ₂	B ₁									168	
	E	16	中耐	H10	H38			B ₁									434	
御崎	1号	2	簡二	S57	H39				A ₁								52	
	2号	2	簡二	S57	H39				A ₁								52	
	3号	2	簡二	S57	H39					A ₁							52	
	4号	2	簡二	S57	H39					A ₁							52	
	5号	2	簡二	S57	H39						A ₁						52	
	6号	2	簡二	S57	H39						A ₁						52	
	7号	2	簡二	S58	H42							A ₁					52	
	8号	2	簡二	S58	H42							A ₁					52	
	9号	2	簡二	S58	H42								A ₁				52	
	10号	2	簡二	S58	H42								A ₁				52	
	11号	2	簡二	S59	H44									A ₁			52	
	12号	2	簡二	S59	H44									A ₁			52	
	13号	2	簡二	S60	H45										A ₁		52	
	14号	2	簡二	S60	H45										A ₁		52	

- * 凡例 A₁.. 住戸：内装・建具更新/パリアフリー設備導入/手すり設置/流し台・洗面台の更新/24時間換気設備導入/ユニットバス導入
A₂.. 住戸：24時間換気設備導入
B₁.. 屋外：玄関付近スロープ設置/外構沈下防止/耐久性耐食性の高い受電・電気配電盤類の交換
B₂.. 屋外：外壁塗装グレードアップ(吹付けタイル)/外壁シーリング打ち替え/足場等仮設置
B₃.. 屋外：B₂の屋外改修設計

イ 建替にかかる事業の実施予定

本計画期間内における建替事業の実施予定は以下の通りである。

【様式2】建替にかかる事業予定一覧

事業主体名:安来市

住宅の区分: 公営住宅 特定公共賃貸住宅 改良住宅 小集落住宅 市単独住宅 その他()

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期定期 点検時期	建替予定 年度	備考
長谷津	72-1~79-2	58	低耐	S47~S54	H42	H31~35	規模縮小
招	10号~13号	12	木造	S54~55	H43	H34~36	規模縮小、簡平は除却
わらび谷	-	37	低耐	S56・S57	H43	H35~38	本計画期間は除却まで
殿町	-	8	木造	S58	H47	H36~38	本計画期間は調査設計まで
布部	-	4	木造	S57	H47	H36~38	本計画期間は調査設計まで

事業主体名:安来市

住宅の区分: 公営住宅 特定公共賃貸住宅 改良住宅 小集落住宅 市単独住宅 その他()

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期定期 点検時期	建替予定 年度	備考
末広	-	24	木造	S45・46	H47	H36~38	本計画期間は調査設計まで

ウ 共同施設部分にかかる事業の実施予定

本計画期間内における共同施設部分の整備の実施予定は以下の通りである。

【様式3】共同施設部分にかかる事業予定一覧

事業主体名:安来市

住宅の区分: 公営住宅 特定公共賃貸住宅 改良住宅 小集落住宅 市単独住宅 その他()

団地名	共同施設名	建設 年度	次期定期 点検時期	共同施設部分にかかる事業の内容										
				H27	H28	H29	H30	H31	H32	H33	H34	H35	H36	
長谷津	集会所建設	H36	H45						設計				建設	
	駐車場整備	-	-						設計				整備	
招	集会所建設	H36	H45									設計		建設
	駐車場整備	-	-									設計		整備
御崎	駐車場整備	-	-						設計	整備				

7 推進方策

(1) 入居者、地域、事業者と一体となった推進体制の構築

ア 事業実施にかかる入居者との合意形成

建替や長寿命化改善の実施では、入居者の移転や仮移転、工事の実施に伴う騒音の発生や工事車両の出入り等、入居者の生活に大きな影響を与える。

従来は、個別の要請によるものや空き家の改修が中心で、事業の実施にあたり入居者との合意形成は大きな課題とはならなかったが、本計画の規模や期間を勘案すると、改善事業についても建替事業と同様の配慮をしていく必要がある。

具体的には、事前に説明会や勉強会（ワークショップなど）の開催により計画段階から入居者の意見・要望をくみ取り、事業に関する合意の形成に努める。特に高齢・障がい者世帯の入居者へはきめ細やかな対応を図る。

また、入居者への精神的肉体的な負担を軽減するため、仮住まい等の期間をなるべく短期に抑える必要がある。改善内容が福祉対応・居住性向上・長寿命化といった多岐にわたる場合は、住宅単位ではなく工事の内容を単位としてパッケージ化・スケジュール化すること等により工期の短縮を図る。

イ 地域住民との連携

本計画に基づく公営住宅等ストックの建替・改善事業は、現入居者等にとってより暮らしやすい環境に住み替える機会となる一方、団地に多様な年代の世帯が暮らすことでコミュニティを長寿命化するチャンスでもあることから、地域ごとに事業を一体的に実施することで、入居者視点での住生活の多様性を確保していく。

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

ウ 民間事業者等との連携

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

流動的な公的賃貸住宅への需要へ柔軟に対応するため、直接建設方式による従来型の公営住宅等ストックに加え、民間活力を導入した事業手法の検討や、民間賃貸住宅居住者に対する家賃補助など、多様な手法による公的賃貸住宅の供給可能性についても、地域の事業者を中心とした幅広い意見交換の中で検討していく。

(2) 次期計画につなげるための検討課題

ア 市のまちづくりに沿った長期的な統廃合の実施

平成 26 年の都市計画マスタープランの改訂、そして平成 27 年の総合計画改訂と、安来市の長期的なまちづくりの方針が明らかにされる中で、市の保有する公営住宅等についても改めて多面的な活用を求められる可能性がある。

多数のストックを保持する本市においては、それらを維持する財政的負担も相当なものになることから、地域ごとのまちづくりや他部門施策への寄与も考慮に入れた住宅の統廃合の可能性について長期的な視点で検証・判断し、市民の理解を得ていく必要がある。

イ 重層的な住宅セーフティネットの形成に向けた施策の整理

高齢世帯や障がい者を含む世帯、ひとり親世帯などについては既に福祉分野等で重点的な取組が進められているが、施策の効果をより高めるため、それらの福祉・社会保障分野との連携や役割分担について明確化し、重層的なセーフティネットを形成していくことが求められている。

地域の活性化や福祉の充実、まちづくりへの寄与といった市営住宅の多面的な効能を念頭に置き、市域における住生活のあり方と総合的な住宅施策の体系の中で、他の公的賃貸住宅との役割分担についても改めて整理をしていく必要がある。

ウ 着実な事業の実施に向けた業務プロセスの確立

本計画の計画期間は平成 27 (2015) 年度から平成 36 (2023) 年度までの 10 年間としているが、上位計画や施策の動向に沿ったものとしていくため、5 年ごとをめぐりに状況の再確認と計画の見直しを行っていく。

加えて、中長期的な目標を着実に達成するためには、事業の進捗や費用対効果の評価、民間市場の動向などを経常的にモニタリングするとともに、関連業務について適切に進行を管理する必要がある。

エ まちなか居住の必要性

生活利便施設が集積するエリアは子育て世代や高齢者等の居住に適していると考えられ、空洞化が進む本市の中心市街地を活性化していく上でも、それらの世帯がニーズに即した住居を適正な負担で確保できる環境を整えていく必要がある。

特にまちなか居住の推進を図るため、特優賃や特公賃及び定住促進住宅等の供給促進、空き家の有効活用、民間活用等も視野に入れ、定住促進に資する総合的な住宅政策の展開を検討する。

第二次安来市公営住宅等長寿命化計画

発行 安来市 基盤整備部 建築住宅課

〒692 - 0404 島根県安来市広瀬町広瀬 703 番地

TEL: 0854 - 23 - 3230 FAX: 0854 - 23 - 3282