

大竹市営住宅等長寿命化計画
－計画概要書－

令和5年3月 改訂

大 竹 市

目 次

1	計画策定の趣旨（本編「第1章 計画の基本的事項」より）	1
(1)	計画の目的	1
(2)	計画の位置づけ	1
(3)	計画期間	2
2	市営住宅等の現状と課題（本編「第3章 市営住宅等の状況の把握・整理」より）	3
(1)	市営住宅等の現状	3
(2)	市営住宅等の課題	5
3	市営住宅等ストック活用計画（本編「第7章 市営住宅等ストック活用計画」より）	7
(1)	市営住宅等の整備、活用の目標	7
(2)	団地別・住棟別活用方針	8
4	市営住宅等長寿命化計画（本編「第8章 市営住宅等長寿命化計画」より）	11
(1)	長寿命化計画の目的と方針	11
(2)	点検の実施方針	12
(3)	計画修繕の実施方針	13
(4)	改善事業の実施方針	13
(5)	建替事業の実施方針	14
(6)	維持管理計画	15
(7)	長寿命化のための維持管理による効果	15

1 計画策定の趣旨

(1) 計画の目的

本計画は、市営住宅等の状況や将来的な需要見通しを踏まえた各団地のあり方を考慮した上で、効率的・効果的な団地別・住棟別の事業方法を選定するとともに、長寿命化のための事業計画を定めるもので、予防保全的な維持管理、計画的な修繕や改善等を通じてライフサイクルコスト（LCC）の縮減を図り、合わせて中長期的な視点から財政負担を軽減・平準化を図ることを目的とするものである。

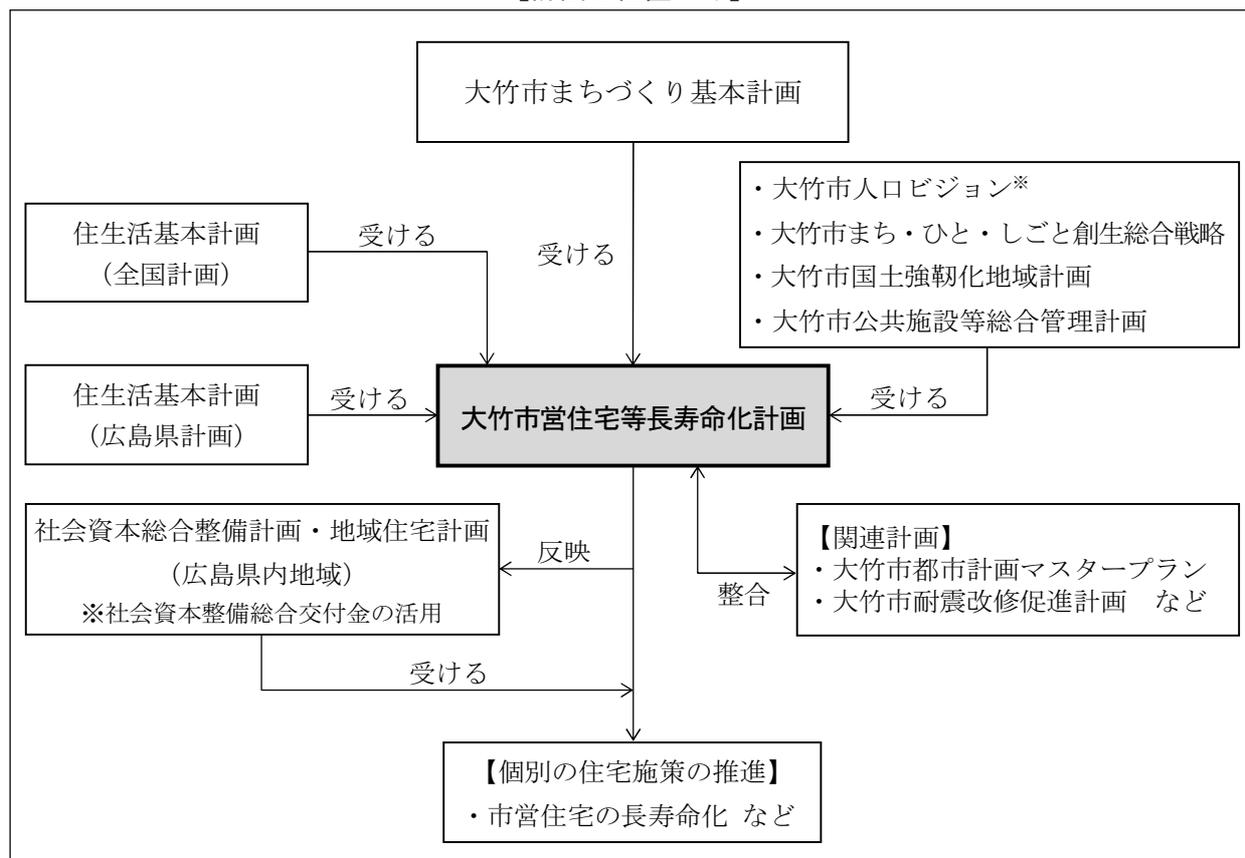
(2) 計画の位置づけ

本計画は、「公営住宅等関連事業推進事業制度要綱」（国土交通省）第5に規定される「公営住宅ストック総合活用計画等」及び「公営住宅等ストック総合改善事業対象要綱」（国土交通省）第2第15号に規定される「公営住宅等長寿命化計画」として策定する。

本計画は、大竹市まちづくり基本計画、住生活基本計画（全国計画）、住生活基本計画（広島県計画）などの上位計画を受けるとともに、大竹市の関連計画との整合を図るものとする。

計画の策定は、「公営住宅等長寿命化計画策定指針（平成28年8月 国土交通省）」（以下「策定指針」という。）に沿って行う。

【計画の位置づけ】



※市営住宅管理戸数の設定に使用した「住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム（ストック推計プログラム）（市区町村版） 国土交通省国土技術政策総合研究所」は、過去の年齢5階級別の人口や世帯主の推移から将来の「著しい困窮年収未満の世帯」を推計するものである。大竹市人口ビジョンで目標設定された将来人口とは年齢構成等が異なるため、国立社会保障・人口問題研究所の人口推計を採用した。

(3) 計画期間

本計画は、市営住宅等の長期的（30年程度）な管理の見通しに基づき、事業実施計画として策定する。

計画期間は、上位・関連計画との整合に配慮するとともに、管理するストック全体の点検・修繕・改善サイクル等を勘案し、10年間で設定する。

また、社会情勢の変化、事業の進捗状況等に応じ、地域住宅計画の見直し等と連動して、概ね5年ごとに定期的に見直しを行うこととする。

計画期間：令和5(2023)年度～令和14(2032)年度

注：「市営住宅等」の定義は次のとおりである。（参照：大竹市営住宅設置及び管理条例など。）

市営住宅に特定公共賃貸住宅、共同施設（児童遊園、集会所など）及び共同施設として整備した駐車場などを含むものをいう。

ただし、「市営住宅」とは、市が建設、買取り又は借上げを行い、低額所得者に賃貸し、又は転貸するための住宅及びその附帯施設（公営住宅法の規定によらず市費に係るもの（単独住宅）を含む。）をいう。

2 市営住宅等の現状と課題

(1) 市営住宅等の現状

ア 公共賃貸住宅の概要

本市は、15団地730戸の市営住宅等を管理している。

また、県営住宅が3団地230戸あり、公共賃貸住宅は合わせて18団地960戸である。

表 公共賃貸住宅管理戸数 (団地、戸)

	市営住宅等		県営住宅		合 計	
	団地数	管理戸数	団地数	管理戸数	団地数	管理戸数
公共賃貸住宅	15	730	3	230	18	960

注：令和5年4月1日見込み（以下同様）

イ 市営住宅等の現状

① 種別

種別管理戸数は、公営住宅720戸、特定公共賃貸住宅2戸、公営住宅法の規定によらず市費に係るもの（以下「単独住宅」という。）8戸である。

表 種別管理戸数及び割合 (戸、%)

	公営住宅	特定公共 賃貸住宅	単独住宅	合 計
管理戸数	720	2	8	730
割合	98.6	0.3	1.1	100.0

② 構造

構造別管理戸数は、木造121戸、簡易耐火平屋31戸、耐火構造578戸である。

表 構造別管理戸数及び割合 (戸、%)

	木 造	簡易耐火平屋	耐火構造	合 計
管理戸数	121	31	578	730
割合	16.6	4.2	79.2	100.0

③ 耐用年限経過状況

耐用年限経過状況は、令和4(2022)年度末時点で耐用年限を経過している住宅は152戸(20.8%)、耐用年限未経過のうち同1/2を経過している住宅は442戸(60.6%)で、耐用年限の1/2を経過している住宅は合わせて594戸(81.4%)と多い状況にある。

また、計画期間末である令和14(2032)年度末には、耐用年限の1/2を経過する住宅が650戸(89.0%)と概ね9割となる見込みである。

長期的観点として30年後の令和34(2052)年度末における状況をみると、耐火構造の住宅578戸のうち約7割の402戸(69.6%)が耐用年限を超える見込みであり、必要な公営住宅数の確保に向けて計画的に対策を講じる必要がある。

表 構造別耐用年限経過状況

(戸、%)

構 造	耐用 年限	合計	令和4(2022)年度末			令和14(2032)年度末			令和34(2052)年度末		
			耐用年 限経過	同1/2 経 過	同1/2 未経過	耐用年 限経過	同1/2 経 過	同1/2 未経過	耐用年 限経過	同1/2 経 過	同1/2 未経過
木 造	30	121	121	-	-	121	-	-	121	-	-
簡易耐火平屋	30	31	31	-	-	31	-	-	31	-	-
耐火構造	70	578	-	442	136	-	498	80	402	176	-
合 計	-	730	152	442	136	166	498	80	554	176	-
割 合	-	100.0	20.8	60.6	18.6	20.8	68.2	11.0	75.9	24.1	-

注-1：耐用年限は公営住宅法施行令第12条に示された年限で、簡易耐火平屋は木造相当としている。

-2：現状の管理戸数をスライドした場合

(2) 市営住宅等の課題

① 住宅セーフティネット機能の確保

本市は、市営住宅等 730戸を管理し（令和 5 年 4 月 1 日見込み）、住宅に困窮する低額所得者、高齢者、障害者、子育て世帯等の居住の安定を図るための住宅として活用しており、今後も、市営住宅等の適切な維持・管理等により、住宅セーフティネット機能(注)の確保を図る必要がある。

② 老朽化した市営住宅等の整序等

木造及び簡易耐火構造の市営住宅等は、全市営住宅等の約21%を占めるが、これらは全て耐用年限を経過して老朽化している。

また、これらの住宅は、空き家率が約58%と 6 割近くになっており、居住環境の悪化、コミュニティ維持の困難化、安全・安心の確保の面での不安などの問題を抱えている。

このため、これらの住宅の整序と跡地の有効利用を進める必要がある。

③ 市営住宅等の維持管理・長寿命化

耐火構造の市営住宅は、既に耐用年限の1/2を経過した住宅の割合が約76%と高く、老朽化が進みつつある。

これらの住宅を長期間活用するためには、日常的な保守点検、建物の劣化状況等を踏まえた計画的な修繕の実施、中長期的な維持管理計画に基づいた適切な管理を行う必要がある。

また、今後、これらの住宅が集中的に更新時期を迎えるため、これらの長寿命化を図ることにより、財政負担の平準化を図りつつ、適切に活用する必要がある。

④ 市営住宅等の設備等の水準の向上

耐火構造の市営住宅の設備等の状況は、トイレは全住宅で水洗化され、洋式便器が設置されているが、住戸内の段差解消（整備率約23.5%）、3点給湯が可能な給湯設備の設置（整備率約23.5%）などは低い状況にあり、これらの設備等の整備、改善により、住宅の質の向上を図る必要がある。

⑤ 高齢者、障害者の居住の安定

市営住宅等の入居世帯については、60歳以上の高齢の世帯主の割合が約74%、60歳以上の高齢単身、高齢夫婦を合わせた高齢者世帯の割合が約59%と高い状況にある。

このため、高齢者、障害者が暮らしやすいよう、住棟、住戸のバリアフリー化を推進するとともに、福祉施策との連携等により、高齢者、障害者の居住の安定を図る必要がある。

⑥ 若者・子育て世帯の定住の促進

本市では、若者・子育て層の定住を図ることが重要課題のひとつとなっているが、市営住宅等の入居世帯のうち、世帯主年齢49歳以下の割合は約16%と低く、市営住宅等が必ずしも子育て世帯の受け皿となっていない状況にある。

このため、若者・子育て世帯のニーズに対応した市営住宅等の供給により、定住を促進する必要がある。

注：住宅セーフティネットとは、市場機能のみでは住宅を確保できない住民に対し、柔軟かつ公平に賃貸住宅や住宅資金を提供するなどの仕組みや制度等を総称したものをいう。

⑦ 公営住宅等の長期的な需要見通しへの対応

公営住宅等の需要に対する市営住宅ストック数は、概ね20年後までは充足した状況が維持されると見込まれるが、それ以降は、耐火構造のストックの耐用年限経過に伴い、不足数が拡大すると見込まれる。

このため、市営住宅需給の長期的な展望に基づいて、市営住宅等の建替を計画的に進め、良質なストックの確保を図る必要がある。

3 市営住宅等ストック活用計画

(1) 市営住宅等の整備、活用の目標

ア 基本目標と役割

市営住宅等は、住宅を市場において自力で確保することが難しい低額所得者、高齢者、障害者、ひとり親・多子世帯等の子育て世帯、生活保護受給者、外国人、ホームレス等（住宅確保要配慮者）が、安心して暮らせる住宅を確保できるよう、県営住宅等の公的賃貸住宅と連携しながら適切な住宅を供給する住宅セーフティネットとしての役割を果たすもので、市民の住生活の安定の確保及び向上の促進に資することを基本目標とする。

市営住宅等の役割は、次のとおりである。

【市営住宅等の役割】

- | |
|---|
| ① 適正な規模、家賃の市営住宅等の供給による住宅に困窮する低額所得者等の居住の安定 |
| ② 高齢者、障害者の居住に配慮した市営住宅等の供給による住宅に困窮する高齢者、障害者の居住の安定 |
| ③ ひとり親・多子世帯等の子育て世帯のニーズに対応した市営住宅等の供給による子育て世帯の居住の支援 |
| ④ 上記のほか、生活保護受給者、外国人、ホームレス、DV被害者、犯罪被害者などの居住の場の提供 |

イ 市営住宅等の管理戸数の目標

市営住宅等は、将来の市営住宅需要見通し、県営住宅等との連携などを考慮しながら、適切な住宅数を確保することとし、管理戸数の目標を次のとおりとする。

表 市営住宅等の管理戸数の目標

	現 状 2023(令和5)年度	目 標	
		2032(令和14)年度	2045(令和27)年度
市営住宅等の管理戸数	722戸 (578戸)	560戸	470戸

注-1：管理戸数は、令和5年4月1日見込み。

-2：現状の（）は、募集停止中の市営住宅等を除く管理戸数。

-3：単独住宅（8個）は除き、特定公共賃貸住宅（2戸）は含む。

ウ 市営住宅等ストック活用の基本方針

① 市営住宅等の供給量の確保

住宅に困窮する低額所得者、高齢者、障害者、子育て世帯など多様な世帯の居住の安定を図るため、市営住宅等の供給量を確保する。

② 市営住宅等の質の維持・向上

老朽化した団地の建替え、市営住宅等の計画的な修繕、設備の更新等により、市営住宅等ストックの質の維持・向上を図る。

③ 市営住宅等の長寿命化

限られた財源の中で、市営住宅等ストックの有効かつ効果的な活用を図るため、予防保全的な維持管理、耐久性の向上等を図る改善を実施し、長寿命化及びライフサイクルコストの縮減を図る。

④ 高齢者、障害者に配慮した市営住宅等ストックの形成

住戸内の手すりの設置、使いやすい設備など、高齢者、障害者の居住に配慮した市営住宅等の整備等により、住宅に困窮する高齢者、障害者が安心して暮らせる住宅ストックを形成する。

⑤ 子育てしやすい市営住宅等の供給等

子育て世帯のニーズに対応した適切な規模、家賃の市営住宅等の供給、集会所、児童遊園等の共同施設の整備等により、子育てしやすい住宅ストックを確保する。

⑥ 市営住宅の管理の効率化

小規模に分散している団地、老朽化、遊休地化している団地の統廃合と跡地の有効活用等により、市営住宅の管理の効率化を図る。

⑦ 市営住宅の整備等における民間活力の活用

市営住宅ストックの維持管理、整備等を効率的、効果的に行うため、本市の実情を踏まえつつ、PPP/PFIを含め、民間のノウハウや技術の活用を図る。

(2) 団地別・住棟別活用方針

ア 維持管理

計画期間中に改善等を行わない住棟については、計画的に修繕しながら、維持管理する。

表 維持管理対象団地・住棟

番号	団地名	住棟	種別	構造	階数	建設年度	管理戸数(戸)	方針
2	西港内団地	1号	公営	耐火	5階	S45	20	・計画的に修繕しながら、維持管理する。
		2号	公営	耐火	5階	S45	20	
		3号	公営	耐火	4階	S46	30	
6	小方団地	1号	公営	耐火	5階	S44	30	
		2号	公営	耐火	5階	S46	20	
		3号	公営	耐火	5階	S45	40	
		4号	公営	耐火	4階	S46	16	
7	御園団地	6号	公営	耐火	8階	H29	80	
3団地		-	-	-	-	-	256	-

イ 個別改善

個別改善（長寿命化を含む。）の対象とした住棟については、居住性向上型、福祉対応型、安全性確保型、長寿命化型改善を行う。

① 個別改善

居住性向上型、福祉対応型、安全性確保型のうち、必要な改善を行い、維持管理する。

表 個別改善対象団地・住棟

番号	団地名	住棟	種別	構造	階数	建設年度	管理戸数(戸)	方針
7	御園団地	1号	公営	耐火	5階	S44	30	住戸改善（福祉対応型）として、浴槽の高齢者対応を行う。
1団地		-	-	-	-	-	30	-

② 個別改善・長寿命化

①の個別改善のほか、長寿命化型改善（屋上防水、外壁、給・排水管、ガス管改修）を行う。

表 個別改善・長寿命化対象団地・住棟

番号	団地名	住棟	種別	構造	階数	建設年度	管理戸数(戸)	方針
7	御園団地	1号	公営	耐火	5階	S59	40	次のうち、必要な事業を実施する。 【長寿命化型改善】 ・屋上防水改修 ・外壁改修 ・給水管改修 ・排水管改修 ・ガス管改修 等
		4号	公営	耐火	4階	H5	24	
		5号	公営	耐火	4階	H9	32	
13	白石団地	1号	公営	耐火	4階	S47	32	
		2号	公営	耐火	4階	S48	32	
		3号	公営	耐火	5階	S49	40	
		4号	公営	耐火	5階	S50	20	
		5号	公営	耐火	5階	S50	20	
		6号	公営	耐火	5階	S51	30	
		7号	公営	耐火	4階	S52	16	
		8号	公営	耐火	5階	S52	20	
		9号	公営	耐火	4階	S52	16	
2団地		-	-	-	-	-	322	-

③ 集会所の改善等の方針

集会所については、外壁改修を行う。

表 集会所の状況と改善等の方針

団地名	建設年度	玄関アプローチの状況	屋根、外壁の劣化状況	改善等の方針
西港内団地	S54	・段差あり ・スロープ、手すりなし ・スペース的に改善可能	・屋根問題なし ・外壁劣化	・外壁を改修する。
小方団地	S47	・段差あり ・スロープなし、手すりあり ・敷地形状からスロープ設置困難	・屋根、外壁とも問題なし	-
白石団地 (南側敷地)	S51	・段差あり ・スロープ、手すりなし ・敷地形状からスロープ設置困難	・屋根問題なし ・外壁劣化	・外壁を改修する。
白石団地 (中央敷地)	S52	・段差あり ・スロープ、手すりなし ・スペース的に改善可能	・屋根問題なし ・外壁劣化	・外壁を改修する。

ウ 建替え

計画期間中に建替えを実施する団地・住棟はなし。

エ 用途廃止

老朽化した団地のうち建替えを行わない団地については、将来的に用途廃止する。

用途廃止の時期は、原則として住棟単位で空き家になった時点で対応することとし、当面維持する団地については、必要な修繕を実施する。

表 用途廃止対象団地・住棟（木造・簡易耐火構造のみ）

番号	団地名	住棟	種別	構造	階数	建設年度	管理戸数(戸)	方針
3	向田団地	-	公営	木造	平屋	S 26・29	12	<ul style="list-style-type: none"> 原則として、住棟単位で空き家になった時点で用途廃止する。 当面維持する団地については必要な修繕を実施する。
4	中浜団地	-	公営	木造	平屋	S 35	3	
5	黒川団地	-	公営	木造	平屋	S 26～29・31	32	
		-	単独	木造	平屋	S 27	4	
7	御園団地	-	公営	木造	平屋	S 30	4	
		-	公営	簡易耐火	平屋	S 30・40・42	12	
8	上三ツ石団地	-	公営	木造	平屋	S 35	1	
9	三ツ石団地	-	公営	木造	平屋	S 39～40	8	
11	鞍掛団地	-	公営	木造	平屋	S 33	6	
12	油見団地	-	公営	簡易耐火	平屋	S 30	5	
13	白石団地	-	公営	木造	平屋	S 27～28	16	
		-	単独	木造	平屋	S 28	1	
		-	単独	木造	平屋	S 40	3	
14	平原団地	-	公営	木造	平屋	S 34	8	
15	元町団地	-	公営	簡易耐火	平屋	S 39～40	14	
16	栄団地	-	公営	木造	平屋	S 29	14	
17	木野団地	-	公営	木造	平屋	S 28～32	9	
13団地		-	-	-	-	-	152	-

4 市営住宅等長寿命化計画

(1) 長寿命化計画の目的と方針

ア 長寿命化計画の背景と目的

(7) 背景

① 住宅セーフティネット機能の確保

本市は、市営住宅等 730戸を管理し（令和 5 年 4 月 1 日見込み）、住宅に困窮する低額所得者、高齢者、障害者、子育て世帯等の居住の安定を図るための住宅として活用しており、今後も、市営住宅等の適切な維持・管理等により、住宅セーフティネット機能の確保を図る必要がある。

② 市営住宅等ストックの老朽化への対応

木造及び簡易耐火構造の市営住宅等は、全市営住宅等の約21%を占めるが、これらは全て耐用年限を経過していることから、居住者の移転、用途廃止を速やかに行う必要がある。

また、耐火構造の住宅についても、既に耐用年限の1/2を経過した住宅の割合が約76%と高く、老朽化が進んでいる。

このため、市営住宅等の計画的な整備等を進め、居住性、安全性の向上を図る必要がある。

③ 市営住宅等の計画的な修繕等

限られた財源の中で、市営住宅等を長期間、有効かつ効率的に活用するとともに、良好な住環境を維持するためには、日常的な保守点検、建物の劣化状況等を踏まえた計画的な修繕の実施、中長期的な維持管理計画に基づいた適切な管理を行う必要がある。

また、昭和40年代後半から大量に建設した市営住宅等ストックが集中的に更新時期を迎えるため、これらの長寿命化を図ることにより、過度な財政負担を回避しつつ、適切に維持管理する必要がある。

(4) 長寿命化計画の目的

① 市営住宅等ストックの有効活用

市営住宅等ストックを安全で快適な住まいとして長期間活用するため、修繕、改善等に係る長期的な方針を定め、計画的な維持管理を行う。

② 市営住宅等の質の向上

居住者が安全で快適に暮らせるよう、住棟、住戸の状況を踏まえて、居住性の向上、高齢者、障害者等の安全性の確保などを目的とした改善を計画的に進める。

③ ライフサイクルコストの縮減

予防保全的な観点から、長寿命化改善などの計画を定め、長寿命化によるライフサイクルコスト（以下「LCC」という。）の縮減を図る。

④ ストック更新の平準化

昭和40年代後半から大量に建設した市営住宅等ストックが集中的に更新時期を迎えるため、これらの長寿命化を図ることにより、過度な財政負担を回避しつつ、効率的に活用する。

イ 計画期間

長寿命化計画の計画期間は、令和5（2023）年度から令和14（2032）年度までの10年間とする。

また、計画内容については、社会情勢の変化、事業の進捗状況等に応じ、概ね5年ごとに見直しを行うこととする。

ウ 長寿命化に関する基本的な方針

(7) 市営住宅等ストックの状態の把握及び日常的な維持管理の方針

① 定期点検及び日常点検の実施

市営住宅等ストックの状態を適切に把握するため法定点検のほか、建築基準法第12条に基づく法定点検の対象外である住棟も含めて、定期的に点検（以下「定期点検」という。）を実施する。

また、外観からの目視により容易に確認することが可能な部位等に関する日常点検を実施する。

② 点検結果等に基づく修繕の実施

定期点検及び日常点検の結果に基づいて、必要に応じ、適切な修繕等を実施する。

③ 点検結果や実施した修繕内容のデータ管理

点検結果、実施した修繕などをデータベース等に記録し、市営住宅等ストックの着実かつ効率的、効果的な修繕、維持管理に役立てる。

また、これらの点検等を通して把握した市営住宅等ストックの状況を、次回の点検等に活用するサイクルを構築する。

(4) 改善事業の実施による長寿命化及びLCCの縮減に関する方針

市営住宅等の長寿命化及びLCCの縮減を図るため、予防保全的な維持管理の実施による修繕周期の延長、仕様のグレードアップ等による耐久性の向上を図る改善等を実施する。

また、定期点検により建物の老朽化、劣化等の状況を的確に把握し事故等を未然に防ぐとともに、効率的な修繕、改善を実施する。

(2) 点検の実施方針

法定点検については、引き続き、法令に基づく適切な点検を実施する。

法定点検の対象外の住棟においては、定期点検を実施する。

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

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

【実施内容】

- ・定期点検、日常点検の実施
- ・データベースへの記録

(3) 計画修繕の実施方針

市営住宅等の住戸性能、居住環境を適切に維持するため、日常的な保守点検、不測の時期に生じる支障に対応した経常修繕、周期的に対応する必要がある一般修繕、大規模修繕を実施する。

表 維持修繕等の内容の分類

分類	内容
通常修繕	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
	経常修繕 ・保守点検に伴う問題箇所の修繕（避難器具の交換等） ・水漏れ、外壁のひび割れ等、不測の時期に生じる支障に対するその都度の修繕 ・軽微な維持補修、退居修繕等
	一般修繕 ・周期的に実施する必要がある修繕のうち、大規模修繕に比べ多額の費用を要さないもの（建具の改修、浴槽、流し等の改修、倉庫扉改修、外構補修等）
大規模修繕	・周期的に実施する必要がある修繕のうち、屋上防水改修、外壁改修、給・排水管改修、ガス管改修、浴室改修、床下地改修等、多額の費用を要するもの

(4) 改善事業の実施方針

ア 個別改善事業

(7) 居住性向上型

日常生活における快適性を確保し、居住性の向上を図るための改善を行う。

【実施内容】

- ・給水方式の変更

(4) 福祉対応型

高齢者等が安全で安心して暮らせるよう、高齢者等向けの改善を行う。

【実施内容】

- ・浴室への手すりの設置
- ・浴槽の高齢者対応

(7) 長寿命化型改善

長期的に活用すべき市営住宅等ストックについて、劣化の防止、耐久性の向上などの観点から予防保全的な改善を行う。

【実施内容】

- ・屋上防水のグレードアップ（断熱性、防水性、耐久性向上）
- ・外壁、バルコニー床のグレードアップ（断熱性、防水性、耐久性向上）
- ・給水管の取替え（耐久性向上）
- ・排水管の取替え（耐久性向上）
- ・ガス管の取替え（耐久性向上）

イ 長寿命化型改善事業の方針

(7) LCCの縮減

長寿命化工事は、大規模修繕を実施する住棟のうち、長寿命化型改善を実施した場合にLCCの縮減効果がある住棟について実施することとする。

(イ) 仕様のグレードアップ等による長寿命化

市営住宅等ストックの長寿命化を図り、LCCの縮減につなげていくため、屋上防水改修、外壁改修、給水管改修、排水管改修、ガス管改修等の大規模修繕工事については、従前の仕様に比して、耐久性の向上、躯体への影響の低減、維持管理の容易化などにつながるよう、仕様のグレードアップ等を図る。

(ウ) 予防保全措置による長寿命化

修繕周期に対応した計画修繕を実施することにより、予防保全措置を行うこととする。また、長寿命化工事を実施した住棟は、実施後、国が示す適正修繕を実施する。

(5) 建替事業の実施方針

ア 計画期間中の実施方針

計画期間中に建替事業の対象となる団地はなし。

イ 長期的な実施方針

概ね20年後には、耐火構造の市営住宅のうち小方団地、白石団地の住棟が順次耐用年限を経過し、概ね30年後には西港内団地が耐用年限に達するため、建替事業により、良質なストックを確保する。

建替事業の実施に向けては、次の事項に配慮しながら、計画的に準備を進める。

- ・ 日常生活の利便性の高い団地への統合による居住者の利便性の向上と管理の効率化
- ・ 建替事業を円滑に進めるための仮住居の確保
- ・ 民間活力の活用による効果的、効率的な事業の実施
- ・ 将来の建替え、統廃合を展望した市営住宅ストックの効率的な維持管理、計画修繕の実施

また、他の上位計画等により、上記方針に変更が必要となった場合は、再度方針整理を行い、他計画との整合を図る。

(6) 維持管理計画

ア 計画期間中の改善事業等

計画期間中に実施する改善事業等については、事業の効率化、工事に伴う居住者への負担軽減等を考慮し、計画的に改善事業を実施する。

個別事業等の実施計画は、次頁の表「維持管理計画」に示す。

イ 事業手法別戸数

計画期間中の事業種別維持管理戸数は、次表のとおりである。

対 象	前 期 R 5～9年度	後 期 R10～14年度	合 計
管理戸数	730 戸	695 戸	730 戸
新規整備事業予定戸数	- 戸	- 戸	- 戸
維持管理予定戸数	695 戸	660 戸	660 戸
うち計画修繕対応戸数	- 戸	- 戸	- 戸
うち改善事業予定戸数	250 戸	114 戸 (40 戸)	324 戸
個別改善事業予定戸数	250 戸	114 戸 (40 戸)	324 戸
全面的改善事業予定戸数	- 戸	- 戸	- 戸
うちその他戸数	445 戸	546 戸	336 戸
建替事業予定戸数	- 戸	- 戸	- 戸
用途廃止予定戸数	35 戸	35 戸	70 戸

注-1：管理戸数は、前期、後期は計画期間当初、合計は前期と同値とした。

-2：前期、後期とも改善事業を実施する予定の住棟については、前期、後期とも戸数をカウントし、重複する戸数（後期の（）内の戸数）は、合計から差し引いた。

-3：その他戸数は、当該期間中の維持管理予定戸数－計画修繕対応戸数－改善事業予定戸数。

-4：用途廃止予定戸数は、公営住宅と単独住宅を合わせて年間7戸程度、計画期間中に70戸程度を見込む。

(7) 長寿命化のための維持管理による効果

ア LCC縮減効果の算出結果

長寿命化型改善を実施する住棟についてLCC縮減効果を算出した結果、全ての住棟で縮減効果があるものと見込まれる。

イ LCC縮減等の効果の検証

本計画に基づいて、予防保全的な維持管理、長寿命化型改善等を実施することによる効果は、次のとおりである。

- ① 点検、修繕等に係る一元的な管理データを作成し、これに基づく定期点検、問題点に対応した適切な修繕、改善などを実施することにより、市営住宅等の質を維持し、安全性をより高めることができる。
- ② 長寿命化型改善を実施することにより、住棟・住戸の耐久性、維持管理の容易性が向上し、建物の長寿命化とLCCの縮減を図ることができる。

番号	団地名	棟名	建設年度	構造	階数	種別	管理戸数	計画期間における事業手法	前期										後期										概算費用 (千円)	団地計 (千円)										
									R5 (2023) 年度		R6 (2024) 年度		R7 (2025) 年度		R8 (2026) 年度		R9 (2027) 年度		R10 (2028) 年度		R11 (2029) 年度		R12 (2030) 年度		R13 (2031) 年度		R14 (2032) 年度													
									整備内容 (改善の型)	事業費 (千円)	整備内容 (改善の型)	事業費 (千円)	整備内容 (改善の型)	事業費 (千円)	整備内容 (改善の型)	事業費 (千円)	整備内容 (改善の型)	事業費 (千円)	整備内容 (改善の型)	事業費 (千円)																				
2	西港内団地	1号	S53 (1978)	耐火	5	公営	20	維持管理																	0	1,500														
		2号	S53 (1978)	耐火	5	公営	20	維持管理																	0															
		3号	S53 (1978)	耐火	5	公営	20	維持管理																			0													
		集会所	S53 (1978)	耐火	1	公営	-	-																			1,500													
6	小方団地	1号	S44 (1969)	耐火	5	公営	30	維持管理																	0	0														
		2号	S46 (1971)	耐火	5	公営	20	維持管理																	0															
		3号	S45 (1970)	耐火	5	公営	40	維持管理																	0															
		4号	S46 (1971)	耐火	5	公営	16	維持管理																	0															
		集会所	S47 (1972)	耐火	1	公営	-	-																			0													
7	御園団地	1号	S59 (1984)	耐火	5	公営	40	個別改善 (福祉対応・長寿命化)																							31,520	254,160								
																																							13,200	
																																								15,400
																																								6,600
																																								13,200
																																								11,000
		4号	H5 (1993)	耐火	4	公営	24	個別改善 (長寿命化)																										34,320						
																																						7,920		
																																							9,240	
																																							3,960	
																																								7,920
																																								6,600
		5号	H9 (1997)	耐火	4	公営 特公賃	32	個別改善 (長寿命化)																										45,760						
																																						10,560		
																																							12,320	
																																							5,280	
																																								10,560
																																								8,800
		6号	H28 (2016)	耐火	8	公営	80	維持管理																							0									
集会所	R2 (2020)	耐火	1	公営	-	-																							0											
年度別概算事業費 (小計1) (千円)									0	7,804	6,304	11,704	60,304	6,304	6,360	63,600	8,480	84,800																						

※解体工事は除く

