

下松市営住宅長寿命化計画

平成30年3月
令和4年3月（一部改正）
令和5年3月（一部改正）

下松市

目 次

1. 市営住宅長寿命化計画の目的と位置づけ	… 1
1-1 背景	
1-2 策定目的及び位置づけ	
1-3 計画の対象	
1-4 計画期間	
2. 市営住宅の概要	… 3
2-1 市営住宅の管理戸数と位置	
2-2 建物の状況	
2-2-1 建設年別構造の状況	
2-2-2 耐用年限の経過状況	
2-2-3 住戸整備の状況	
3. 入居者の状況	… 8
3-1 入居世帯の状況	
3-2 応募者の状況	
4. 長寿命化に関する基本方針	… 10
4-1 点検による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	
4-2 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	
5. 公営住宅等長寿命化計画の事業手法の選定	… 11
5-1 公営住宅の需要の見通しに基づく将来のストック量の推計【中長期】	
5-2 団地別・住棟別の事業手法の選定	
5-2-1 1次判定	
5-2-2 2次判定	
5-2-3 3次判定	
5-2-4 事業選定フロー	
5-2-5 団地別、住棟別状況	
5-2-6 事業手法の決定	

6. 計画修繕、改善事業の実施について	… 2 2
6-1 計画修繕の実施方針	
6-2 改善事業の実施方針	
6-3 実施予定一覧	
7. 建替事業の実施について	… 2 3
7-1 市営住宅建設の整備方針	
7-2 生野屋住宅建替計画	
7-3 旗岡住宅建替計画	

1. 市営住宅長寿命化計画の目的と位置づけ

1-1 背景

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

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

このようなストック重視の社会的背景のもと、公営住宅等の分野については、厳しい財政状況下において、更新期を迎えつつある老朽化した大量の公営住宅等の効率的かつ円滑な更新を行い、公営住宅等の需要に的確に対応することが地方公共団体の課題となっています。公営住宅等の効率的かつ円滑な更新を実現する上で、公営住宅等の長寿命化を図り、ライフサイクルコストの縮減につなげていくことが重要です。

これらを踏まえ、公営住宅等においては、点検の強化及び早期の管理・修繕により更新コストの縮減をめざし、公営住宅等長寿命化計画の策定及びこれに基づく予防保全的管理、長寿命化に資する改善を推進していくため、平成21年3月、公営住宅等長寿命化計画策定指針（以下「旧指針」という。）が策定されました。（*1）

本市においても旧指針に基づいて、平成25年3月に「下松市営住宅長寿命化計画」を策定しました。

*1「公営住宅等長寿命化計画策定指針（平成28年8月改定）」より抜粋

1-2 策定目的及び位置づけ

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（以下「指針」という。）では、公営住宅は点検の強化及び早期の管理・修繕により更新コストの縮減をめざし、公営住宅等長寿命化計画の策定及びこれに基づく予防保全的管理、長寿命化に資する改善を推進することの重要性が指摘されています。

本市は現在、市営住宅を10団地、594戸（平成30年3月現在）保有しています。このうち69%にあたる411戸が昭和40年代以前に建設されたものであり、公営住宅ストックの効率的で的確な供給が急務となります。

そこで指針に沿って長寿命化事業、建替え事業などの適切な手法の選択を行い、公営住宅ストックを活用するための長寿命化計画を改めて策定し、更新コストの削減と事業量の平準化を図ることとします。

なお、下松市公共施設等総合管理計画（平成29年3月策定）の個別施設計画にあたるため、下松市公共施設等総合管理計画との整合性も図ることとします。

1-3 計画の対象

公営住宅法に基づく下松市の市営住宅

1-4 計画期間

本計画は、平成25年3月に策定した下松市営住宅長寿命化計画を見直したものです。計画期間は、平成30(2018)年度から令和9(2027)年度までの10年間です。ただし、将来的な需要予測の変動、社会情勢、事業の実施状況などにより、必要に応じて適宜見直しを行うこととします。令和4(2022)年3月には、本計画の実施計画の一部見直しを行いました。

また、平成31年3月に「旗岡市営住宅建替基本計画」を策定し、令和4(2022)年3月に一部見直しを行いました。

2. 市営住宅の概要

2-1 市営住宅の管理戸数と位置

下松市の市営住宅管理戸数は594戸で、全て市街化区域に立地しています。
住宅数が最も多いのは旗岡住宅の236戸です。

■住宅別概況

番号	住宅名	建設年度	棟数	戸数	構造	敷地面積(m ²)	用途地域	現行 建ぺ い率 (%)	指定 建ぺ い率 (%)	現行 容積 率 (%)	指定 容積 率 (%)	備考
1	旗岡	昭43～48	11	236	中耐	20,009	一中	12	60	54	200	*1一部用途廃止
2	川瀬	平11	2	86	中耐・高耐	7,342	一中	20	60	100	200	
3	生野屋	昭38～42・H29	18	113	簡平・簡二・中耐	12,044	一中	25	60	31	200	*2
4	緑ヶ丘	昭33～34	12	48	簡平	9,857	一中	17	60	17	200	用途廃止
5	末光	昭27	1	4	簡二	827	一中	22	60	45	200	用途廃止
6	末武西	昭35～36	2	8	簡平	1,004	一住	27	60	27	200	用途廃止
7	末武	昭46～48	2	32	中耐	2,335	一住	16	60	65	200	
8	末武第2	昭56	2	12	簡二	2,773	一住	8	60	14	200	
9	久保	平6	1	31	中耐	3,812	一中	19	60	57	200	
10	尾尻	平22	1	24	中耐	1,425	一住	26	60	87	200	
計			52	594								

*1 旗岡住宅2号棟(10戸)、8号棟(10戸)

*2 生野屋住宅は建替えのため、既存83戸、新設30戸を足して表示。

*生野屋旧住宅(83戸)、緑ヶ丘住宅(48戸)、旗岡住宅2、8号棟(各10戸)は令和3年5月に用途廃止済。

注1) 構造について

簡平：簡易耐火構造(現準耐火構造)平屋建ての住宅

簡二：簡易耐火構造(現準耐火構造)2階建ての住宅

中耐：耐火構造の3～5階建ての住宅

高耐：耐火構造の6階建て以上の住宅

注2) 用途地域について

一中：第一種中高層住居専用地域

一住：第一種住居地域

指定なし：市街化調整区域

注3) 耐用年限について

簡平(現準耐火構造)：30年

簡二(現準耐火構造)：45年

中耐・高耐：70年

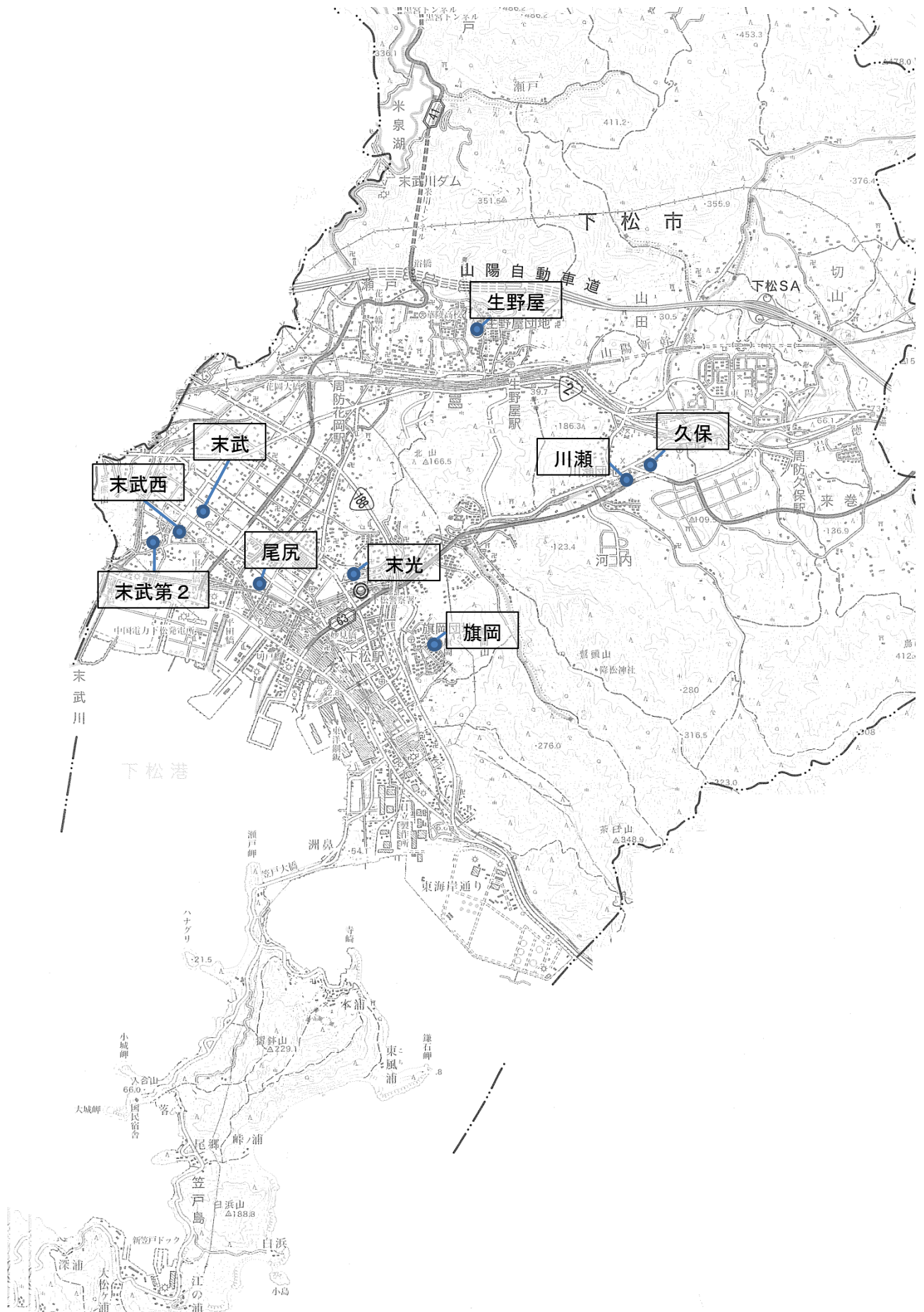
注4) 標準管理期間(耐用年限の1/2)

簡平(現準耐火構造)：15年

簡二(現準耐火構造)：22.5年

中耐・高耐：35年

■市営住宅の位置図



2-2 建物の状況

2-2-1 建設年別構造の状況

下松市では昭和27年から住宅供給を行っており、近年は、中耐及び高耐が中心です。棟数、戸数ともに昭和年代の数が平成年代を大きく上回っており、住宅の老朽化が見て取れます。また、構造的な安全面を考慮すると下松市営住宅整備基準施行規則（平成25年3月27日規則第18号）に沿った処置が必要と考えられます。

■構造別棟数（建設年別）

年度	構造		中耐 (階段室型)	中耐 (廊下型)		高耐 (6階以上)	計
	簡平	簡二			内EV設置		
昭39年度以前	21	1					22
昭40～49年度	6	4	13				23
昭和50～59年度		2					2
昭和60～63年度							0
平成元～9年度			1				1
平成10～19年度				1	1	1	2
平20～29年度				2	2		2
計	27	7	14	3	3	1	52

- 構造別棟数の建設年別構成は、昭和39年度以前に建設された簡平が42%を占めています。次に、昭和40～49年度に建設された中耐が25%を占めています。
- 昭和年代に建設された棟数の割合は、簡平が57%と最も多く、簡二の15%と合わせると72%になります。

■構造別戸数（建設年別）

年度	構造		中耐 (階段室型)	中耐 (廊下型)		高耐 (6階以上)	計
	簡平	簡二			内EV設置		
昭39年度以前	86	4					90
昭40～49年度	30	23	268				321
昭和50～59年度		12					12
昭和60～63年度							0
平成元～9年度			31				31
平成10～19年度				36	36	50	86
平20～29年度				54	54		54
計	116	39	299	90	90	50	594

- 構造別戸数の建設年別構成は、昭和40～49年度に建設された中耐が45%を占めています。次に、昭和39年度以前に建設された簡平が14%を占めています。
- 昭和年代に建設された戸数の割合は、中耐が約63%と最も多く、簡平、簡二を合わせた37%と大きく差があります。

2-2-2 耐用年限の経過状況

国土交通省が目安とする構造別の耐用年限を既に経過している住宅は32棟あり、計画期間内では34棟になります。

耐用年限が過ぎた住宅は全て簡平、簡二の住宅であり、耐震性のない住宅は用途廃止、建替の計画となっています。

中耐の住宅は、令和20（2038）年以降に耐用年限を迎えますが、76%が標準管理期間を既に経過しています。

■構造別棟数（耐用年限別）

耐用年限 構造	耐用年限	既に経過	平成30 ～令和9	令和10 ～令和19	令和20 ～令和29	令和30 ～令和39	令和40 以後	計
簡平	30	27						27
簡二	45	5	2					7
中耐	70				13		4	17
高耐	70						1	1
計		32	2	0	13	0	5	52

■構造別棟数（標準管理期間別）

管理期間 構造	標準管理期間	既に経過	平成30 ～令和9	令和10 ～令和19	令和20 ～令和29	令和30 ～令和39	令和40 以後	計
簡平	15	27						27
簡二	22.5	7						7
中耐	35	13		2			2	17
高耐	35			1				1
計		47	0	3	0	0	2	52

2-2-3 住戸整備の状況

住戸の約半数が 40 m²未満の面積で、30 m²未満は 10%となっています。

これらの住戸は主に昭和 40 年代以前の住宅ですが、平成年代の住宅もあります。

60 m²以上の住戸はすべて中耐・高耐で平成年代のものです。

高齢化対応未整備は約 7 割、中耐でエレベーターがないものは全体の半数を占めます。

■構造別戸数（規模別）

面積	構造	簡平	簡二	中耐 (階段室型)	中耐 (廊下型)		高耐 (6階以上)	計
						内EV設置		
30m ² 未満		62						62
30~39m ²		54	23	148	15	15		240
40~49m ²			4	126				130
50~59m ²			12	16	38	38	18	84
60~69m ²				9	17	17	16	42
70m ² 以上					20	20	16	36
計		116	39	299	90	90	50	594

○ 住戸の 51%が 40 m²未満で、30 m²未満は 10%となっています。

○ 60 m²以上の住戸はすべて中耐、高耐です。

■建設年別戸数（規模別）

面積	年度	昭40年度	昭40~	昭和50~	昭和60~	平成元~	平成10~	平成20~	計
		以前	49年度	59年度	63年度	9年度	19年度	29年度	
30m ² 未満		52	10						62
30~39m ²		34	191					15	240
40~49m ²		4	120			6			130
50~59m ²				12		16	26	30	84
60~69m ²							28	5	33
70m ² 以上						9	32	4	45
計		90	321	12	0	31	86	54	594

○ 40 m²未満の住戸を年代別にみると昭和 40 年代以前が 95%、平成 20 年代以降が 5%となっています。

○ 60 m²以上の住戸はすべて平成年代です。

■仕様整備状況

仕様 戸数	浴室無 し戸数	3箇所給湯 無し戸数	高齢化対応仕様整備戸数				専用面積 39m ² 未満 戸数	浴室有り・3箇 所給湯有り・ 高齢化対応仕 様整備済み・ 面積39m ² 以上 の戸数	中耐EV 無し戸数	中高耐バル コニー 無し戸数
			未整備	公営住宅等 整備基準を 満たしてい るもの	公営住宅等 整備基準に 準じたもの	段差解消 +手すり のみ整備				
戸数	12	423	423	140	0	31	139	140	299	0
総管理戸数 に対する構 成比(%)	2%	71%	71%	24%	0	5%	23%	24%	50%	0%

○ 高齢化対応未整備は 423 戸で 71%を占めています。

○ 浴室なし住戸は 12 戸（3 棟）で、昭和 30 年代以前の簡平、簡二の住宅です。

○ 中耐でエレベーターの設置が無いものは、299戸で全体の50%を占めます。

3. 入居者の状況

3-1 入居世帯の状況

入居世帯について、1人世帯、2人世帯が全体の72%を占め、年齢別人数では60歳以上が40%を占めています。

建設当初から入居している世帯は22%、20年以上入居が36%となっており、居住期間が長期化しています。

■人数別世帯数

(H29.1末)

人数	単身	2人	3人	4人	5人	6人	7人	8人	9人	10人
旗岡	91	57	26	6	4	0	0	0	0	0
川瀬	20	23	14	17	6	2	0	0	0	0
生野屋	23	9	6	0	0	0	0	0	1	0
緑ヶ丘	16	7	1	0	1	0	0	0	0	0
末光	2	1	0	0	0	0	0	0	0	0
末武西	3	1	1	1	0	1	0	0	0	0
末武	12	10	7	2	0	0	0	0	0	0
末武第2	3	3	1	4	0	0	0	1	0	0
久保	5	12	7	6	0	0	0	0	0	0
尾尻	7	9	3	4	1	0	0	0	0	0
計	182	132	66	40	12	3	0	1	1	0

○ 世帯人員は1人世帯が42%、2人世帯が30%で、合わせると全体の72%占めます。

■年齢別人数

(H29.1末)

年齢階層	0～9歳	10～19歳	20～29歳	30～39歳	40～49歳	50～59歳	60～69歳	70～79歳	80～89歳	90歳～
旗岡	13	27	14	25	42	28	71	74	33	0
川瀬	38	43	11	33	37	10	17	19	9	1
生野屋	4	4	3	6	6	6	16	11	10	2
緑ヶ丘	0	0	1	4	6	3	6	12	5	1
末光	0	0	0	0	1	0	1	0	1	1
末武西	0	5	3	2	2	3	1	2	0	0
末武	2	8	2	7	7	6	11	11	7	0
末武第2	7	4	7	4	3	1	8	2	0	0
久保	7	19	7	12	11	6	8	3	1	0
尾尻	13	3	3	10	4	7	9	4	2	0
計	84	113	51	103	119	70	148	138	68	5

○ 年齢別人数は20歳未満が22%、60歳以上が40%を占めます。

■居住期間別世帯数

(H29.1末)

居住年数	0～4	5～9	10～14	15～19	20～24	25～29	30～34	35～39	40～44	45～	当初入居
旗岡	20	25	21	29	7	14	6	18	31	13	29
川瀬	24	17	10	31	0	0	0	0	0	0	28
生野屋	0	0	4	7	5	3	5	5	2	8	5
緑ヶ丘	0	0	1	4	5	4	2	2	1	6	2
末光	0	0	1	0	0	0	1	0	0	1	0
末武西	0	0	1	2	1	1	2	0	0	0	0
末武	8	7	3	2	1	2	0	4	4	0	3
末武第2	2	1	2	2	0	0	5	0	0	0	5
久保	9	5	7	9	0	0	0	0	0	0	4
尾尻	6	18	0	0	0	0	0	0	0	0	18
計	69	73	50	86	19	24	21	29	38	28	94

○ 20年以上入居の世帯は36%、建設当初から入居の世帯は22%となっています。

3-2 応募者の状況

応募者の割合は世帯人数別で見ると単身世帯が20%、3人以上の世帯が40%を占めます。

■応募結果世帯数

募集結果 住宅名	H29.1		H28.10		H28.6		H28.1		H27.10		H27.6		計		住宅別 倍率	
	募集 戸数	申込 者数	募集 戸数	申込 者数	募集 戸数	申込 者数	募集 戸数	申込 者数	募集 戸数	申込 者数	募集 戸数	申込 者数	募集 戸数	申込 者数		
旗岡	2DK	2	6	1	2	1	1	1	3	1	2			6	14	2.3
	3DK									1	4	1	4	2	8	4.0
川瀬	2DK			1	6	1	5			2	9	1	5	5	25	5.0
	3LDK	1	8	1	8	1	10	1	8	2	5	3	17	9	56	6.2
末武	3DK	1	11			2	38							3	49	16.3
末武第2	3DK							2	14					2	14	7.0
久保	3DK			1	5									1	5	5.0
尾尻	2DK							1	26					1	26	26.0
計		4	25	4	21	5	54	5	51	6	20	5	26	29	197	平均
申込倍率		6.25		5.25		10.8		10.2		3.3		5.2		6.79		9.0

○ 公募倍率は住宅や間取りによって差はありますが、いずれも1倍を超えています。

■人数別世帯数

項目	H29.1	H28.10	H28.6	H28.1	H27.10	H27.6	計
単身	9	3	15	2	5	6	40
2人世帯	7	11	19	26	7	9	79
3人世帯	4	3	9	14	3	7	40
4人世帯	4	4	6	6	5	4	29
5人以上世帯	1	0	5	2	0	1	9
計	25	21	54	50	20	27	197

○ 応募は単身世帯が20%、2人世帯が40%、3人以上の世帯が40%となっています。

4. 長寿命化に関する基本方針

下記の方針に基づき既存住宅ストックの長寿命化を図ります。

4-1 点検による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

法令に基づく法定点検は、引き続き適切に実施します。

法定点検の対象外の住棟については、定期点検を法定点検の方法に準じて実施します。

日常点検を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作成）を参考に実施します。

また、点検結果や、修繕等の工事履歴を入力できるデータベースソフトを活用し、ストックの状況を適切に把握して、計画的な修繕、維持管理の実施に活用します。

4-2 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

計画修繕と改善事業の実施により公営住宅等ストックの長寿命化を図ることは、建替事業を基本とする短いサイクルでの更新に比べ、ライフサイクルコスト（LCC）の縮減につながるものです。

そこで、計画修繕や長寿命型の改善事業を実施することで、長寿命化とコストの縮減を図ります。

5. 公営住宅等長寿命化計画の事業手法の選定

策定指針に沿って、ストック推計、1次判定、2次判定、3次判定を行い、計画期間内の事業を選定しました。

5-1 公営住宅の需要の見通しに基づく将来のストック量の推計【中長期】

公営住宅は、住宅に困窮している方等へ低廉な家賃で健康で文化的な生活を営むための住まいを賃貸するための施設です。

そこで、策定指針に沿って中長期の世帯数の推計を基に、公営住宅の施策対象（本来階層及び裁量階層）の世帯数を推計します。そのうち自力では最低居住面積水準を達成することが著しく困難な年収である世帯を推計して、将来の公営住宅のストック量（必要量）を推計します。

推計には 総務省『国勢調査』、国立社会保障・人口問題研究所『日本の世帯数の将来推計（都道府県別推計）』、国立社会保障・人口問題研究所『日本の地域別将来推計人口』のデータを活用し、国土交通省のストック推計プログラム（将来の「著しい困窮年収未満の世帯数」の推計）を用いました。

将来ストック量の推計結果は次のとおりです。

	令和7（2025）年	令和12（2030）年	令和17（2035）年
将来人口	53,820 人	52,691 人	51,392 人
将来ストック量 （公営住宅必要量）	1,433 世帯	1,428 世帯	1,366 世帯

推計結果から、約1,400戸の公営住宅が必要と見込まれ、県営住宅の管理戸数を一定と仮定して将来ストック量から引き、市営住宅のストック量（必要量）を450戸と算出しました。この450戸を市営住宅の目標管理戸数とし、住宅を供給するために改善事業、建替事業を計画します。ただし、将来的に公営住宅の必要量は減少すると見込まれるため、適宜見直しを検討するものとします。

5-2 団地別・住棟別の事業手法の選定

次の通り1次判定、2次判定、3次判定を行い、計画期間内における事業手法を選定します。

5-2-1 1次判定

【団地の管理方針と住宅改善の必要性・可能性に基づく団地・住棟の事業手法の仮設定】

次の(1)、(2)により1次判定を行います。

(1) 団地敷地の現在の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針の判定

団地単位で需要、効率性、立地を評価し、団地の管理方針を定めます。

○ 需要

- ・応募倍率や空家率の状況により評価します。
- ・応募倍率が1倍未満は需要が低いと判定します。
- ・空家率が20%を超えると需要が低いと判定します。

○ 効率性（高度利用）

- ・敷地の高度利用の可能性を検討し、建替事業の効率性を評価します。

○ 立地

- ・団地の利便性を評価します。
- ・本市の団地は市街化区域内に建設されており、すべて利便性ありとします。

(2) 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性の判定

住棟の躯体、安全性、居住性などの物理的特性を評価し、改善の必要性や可能性を判定します。

また、耐久性の向上のための長寿命化型改善の必要性についても判定します。

○ 躯体の安全性

- ・旧耐震基準の住棟で耐用年数が過ぎたものは「優先的な対応が必要（改善不可能）」とします
- ・新耐震基準（昭和56年）に基づき設計・施工された住棟は耐震性を有するものとします。
- ・新耐震基準に基づかない住棟で既に診断を行い耐震性が確認された住棟については、耐震性を有するものとします。
- ・上記以外の住棟については、設計図書の収集と現状調査により、地形、経年変化、構造形式、ピロティの有無、平面形状、立面形状から耐震性について判断するものとします。

○ 避難の安全性

- ・二方向避難と防火区画の確保ができているか図面等により判定します。

○ 居住性

- ・住棟…日照、通風、採光、開放性、プライバシーの確保、騒音等
- ・住戸…最低居住面積水準の確保、
- ・住戸内部…浴室浴槽の有無、3箇所給湯（台所、洗面所、風呂）の設置、高齢化対応

- ・ 共用…高齢化対応、エレベーターの有無（4階以上の住宅）
 - ・ 附帯施設…自転車置場、物置、ごみ置き場の有無、衛生、利便性、居住性に係る問題点の有無
 - ・ 共同施設…集会所、児童遊園の有無、高齢化対応
 - ・ その他…多様な住戸プランの混在
- 長寿命化型改善の必要性
- ・ 建築後約10年から標準管理期間前の住棟で、中長期的な修繕計画及び定期点検等に基づいて、耐久性の向上、躯体への影響の低減、維持管理の容易性等の向上に関する改善が見込まれる住棟は、長寿命化型改善の対象とするため「改善が必要」とします。

5-2-2 2次判定

【1次判定で事業手法、管理方法の判断を留保した団地・住棟の事業手法の仮設定】

1次判定結果により次の2グループの団地・住棟については、2次判定を行います。

Aグループ：「継続管理する団地」のうち、改善不要、改善不可能と判定されなかった「改善、建替」の判定をする団地・住棟

Bグループ：1次判定で団地の管理方針が決まらなかった団地・住棟

(1) ライフサイクルコスト（LCC）比較や当面の建替事業量の試算を踏まえた事業手法の仮設定

Aグループについて、ライフサイクルコスト（LCC）比較や建替事業量を踏まえて改善、建替事業の判定をします。

ライフサイクルコスト（LCC）比較や建替事業量を踏まえて次の方針とします。

- 優先的な対応（建替・改善）が必要でない住棟は改善とします。

(2) 将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定

Bグループについて、将来のストック推計を踏まえて将来的な活用にあたって需要、効率性、立地などからの優先順位や活用法方針等判定します。

- 前回の計画で用途廃止を決定している団地・住棟は用途廃止とします。
- 将来のストック推計結果から、大規模団地は維持管理する団地とします。

「旗岡住宅について」

大規模団地であり、維持管理する団地とします。また、住棟すべてが昭和40年代に建てられたもので、耐用年限が近づいています。そこで、事業量の平準化を図るため計画的な建替とします。

ただし、改善事業などの改修工事が実施されてから10年を経過しない住棟は、今計画期間内は改善とします。

戸数が少ない住棟については建替事業の効率性などから用途廃止とします。

参考 ライフサイクルコストとその縮減効果の算出について

改善事業を実施するか建替事業を実施するか判断する際にライフサイクルコスト（LCC）の比較を行うため、また、予防保全的な計画修繕等の計画的な実施により公営住宅等の長寿命化を図り、ライフサイクルコスト（LCC）の縮減につなげるため、策定指針に沿って、ライフサイクルコスト（LCC）とその縮減効果の算出を行います。

以下の方法によりライフサイクルコストの縮減効果があると判断された、住棟について改善事業の実施を検討します。

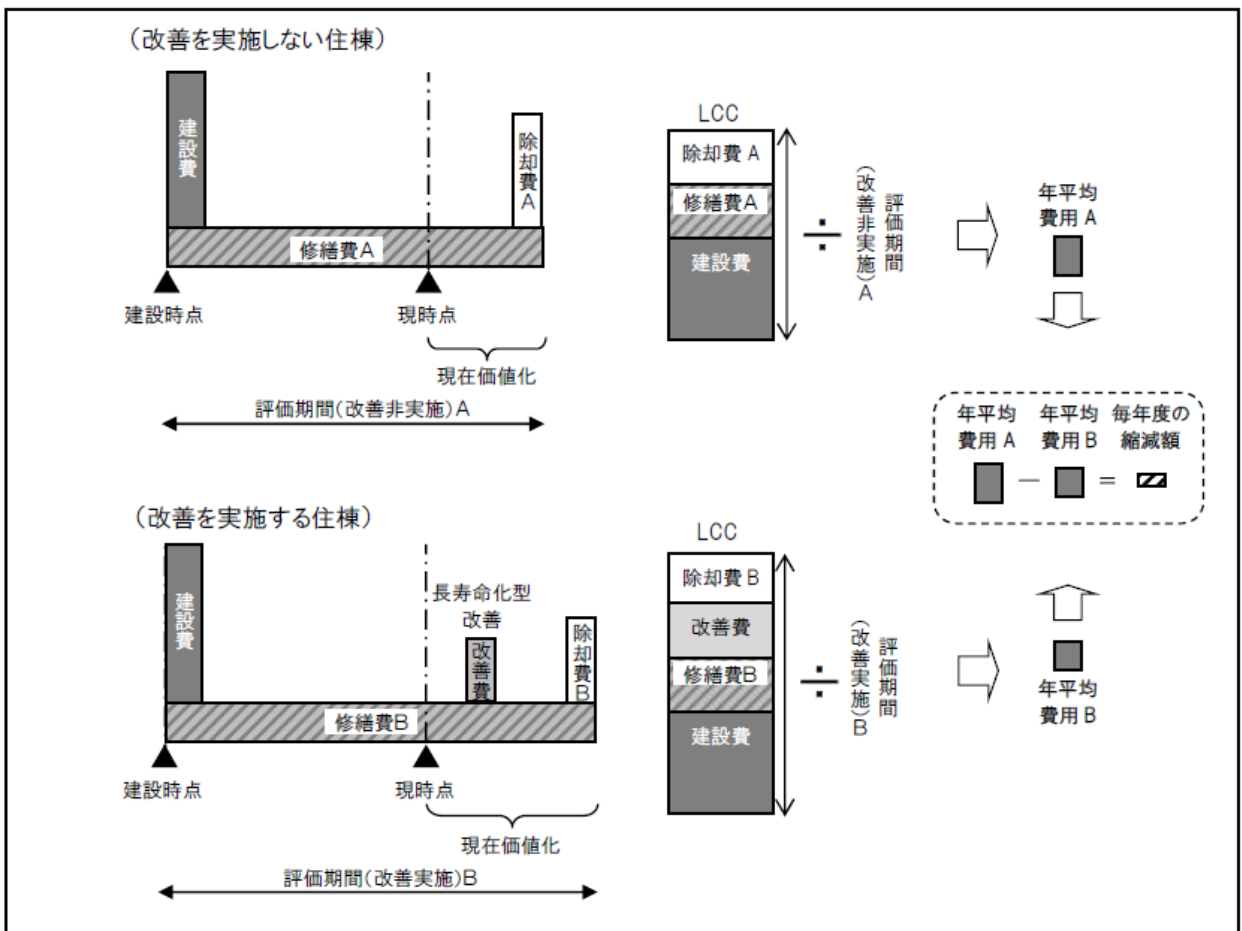
特に改善後の活用期間が長い住棟については、長寿命型改善事業と計画修繕を効果的に実施してライフサイクルコストの縮減を図ります。

①1棟のLCC縮減効果 = LCC(計画前) - LCC(計画後)
 [単位 千円/棟・年]

②LCC（計画前） = $\frac{(\text{建設費} + \text{修繕費} + \text{除却費}) * 2}{\text{評価期間（改善非実施）}}$

③LCC（計画後） = $\frac{(\text{建設費} + \text{改善費} + \text{修繕費} + \text{除却費}) * 3}{\text{評価期間（改善実施）}}$

ライフサイクルコスト（LCC）の算出イメージ



5-2-3 3次判定（総合的判定）

【計画期間における事業手法の決定】

1次、2次判定結果を踏まえ、集約や再編等の検討対象となりうる団地や、異なる事業手法に判定された住棟が混在する団地等は、効率的な事業実施のため、必要に応じて建替や改等の事業手法を再判定します。

次の項目から集約・再編等の可能性を踏まえた団地・住棟事業手法の判定を行います。

○ 団地単位での効率的ストック活用

団地として住棟相互の連携によるストック活用を行うことによる、より効果的かつ効率的なストック活用の可能性

○ まちづくりの観点から見た地域整備への貢献

周辺市街地における公益的施設等及び基盤施設の整備水準の向上の必要性が高い場合は、これらに配慮したストック活用の可能性

○ 地域単位での効率的ストック

建替えや全面的改善が必要な複数の団地が一定の地域内に近接して立地する場合は、団地相互の調整による、より効果的かつ効率的なストック活用の可能性

○ 周辺道路の整備状況

全面的改善若しくは建替えの実施に際して必要となる大型工事車両等のアクセス道路の確保、資材置き場の確保等

○ 仮住居の確保

全面的改善若しくは建替えの実施に際して必要となる仮住居の確保

○ その他

他の事業主体との連携による効率的な手法、多様な世帯が居住するコミュニティミックスの促進の観点、土地の高度有効利用、敷地の整形化の観点、団地の円滑な更新の観点など

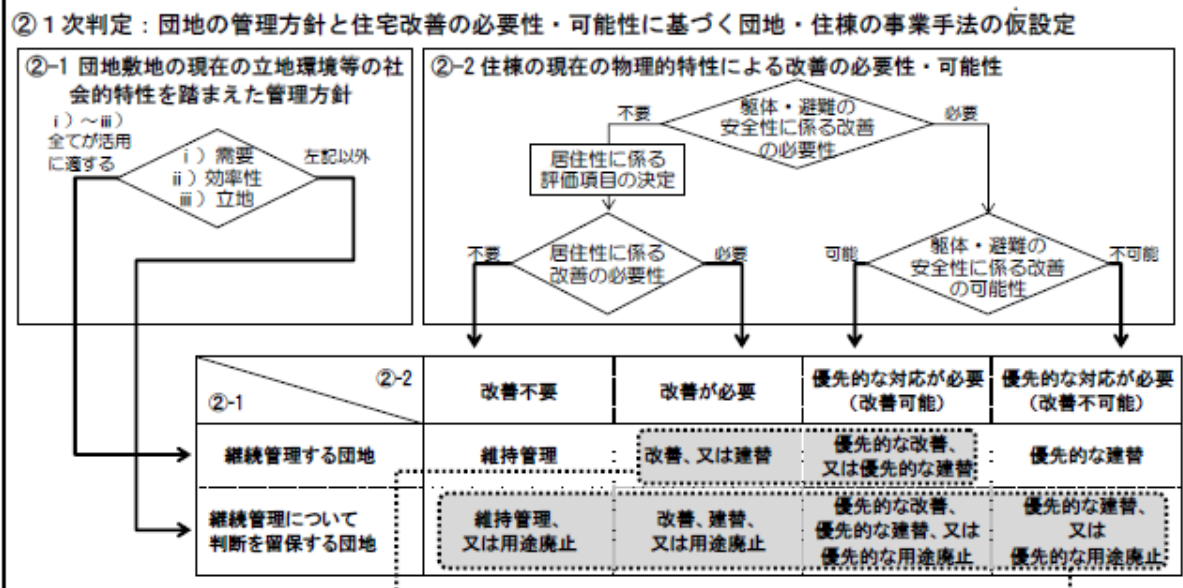
そして、事業費や事業量などをもとに実施時期等の調整をし、長期的な管理の見通しのもと、計画期間内に実施を予定する事業（新規整備、改善、修繕、建替、用途廃止）を決定します。

5-2-4 事業選定フロー

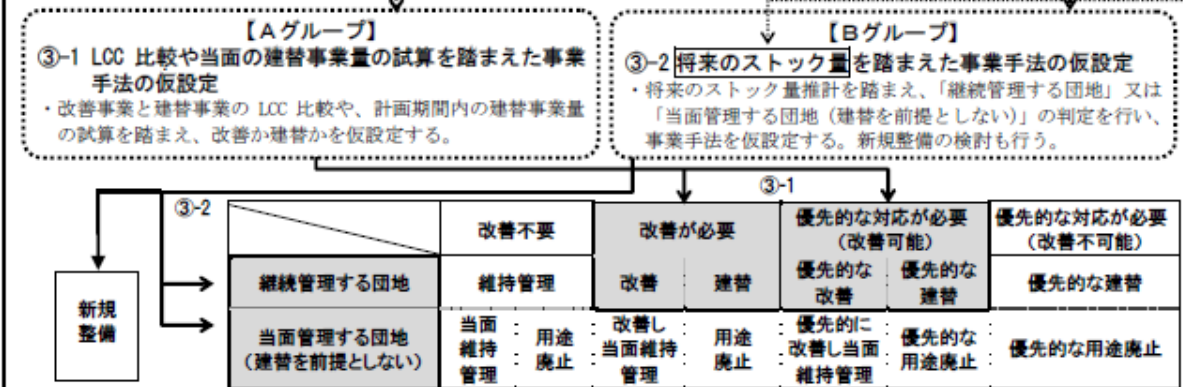
事業手法の選定フローは次のとおりです。

■事業手法の選定フロー

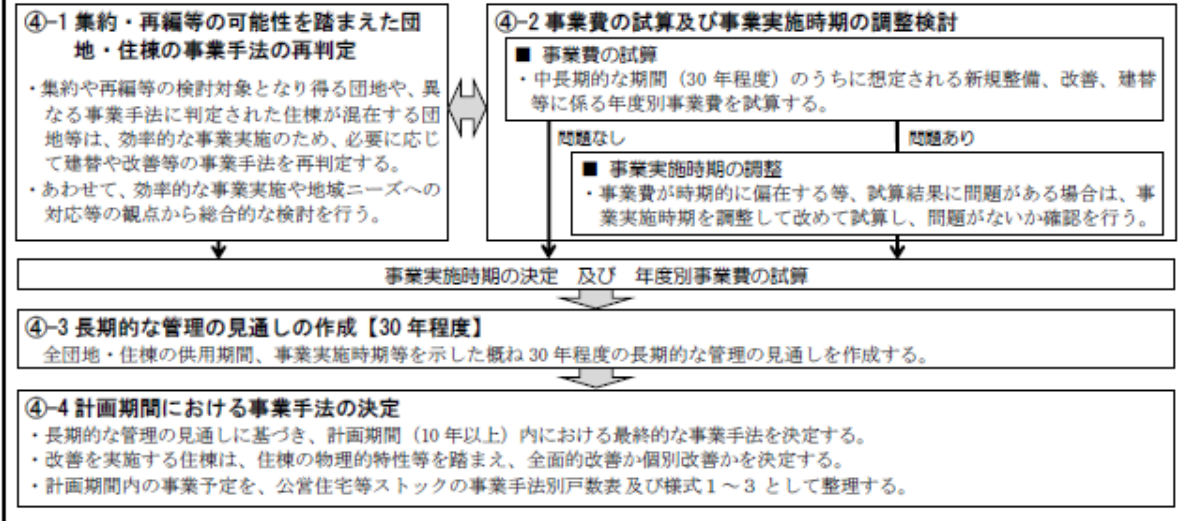
①公営住宅等の需要の見通しに基づく将来のストック量の推計【中長期】



③ 2次判定：1次判定において事業手法・管理方針の判断を留保した団地・住棟の事業手法の仮設定



④ 3次判定：計画期間における事業手法の決定



5-2-5 団地別、住棟別状況

団地名	所在地	敷地面積	用途地域	総戸数	棟番	建年	構造	階数	戸数
				空家率					
旗岡	旗岡2・4・5丁目	20,009㎡	一中	236戸 20.8%	1	S43	中耐	4	24
					2	S46	中耐	5	10
					3	S46	中耐	5	30
					4	S45	中耐	4	24
					5	S45	中耐	4	16
					6	S45	中耐	4	16
					7	S44	中耐	4	24
					8	S46	中耐	5	10
					9	S48	中耐	4	32
					10	S47	中耐	5	20
					12	S47	中耐	5	30
					川瀬	河内566番地	7,342㎡	一中	86戸 0%
					2	H11	中耐	5	36
生野屋	生野屋西4丁目 13番・14番	10,896㎡	一中	113戸 (建替事業中)	1	S39	簡平	1	6
					2	S39	簡平	1	4
					3	S40	簡平	1	6
					4	S40	簡平	1	4
					5	S41	簡平	1	6
					6	S41	簡平	1	4
					8	S40	簡二	2	5
					9	S39	簡平	1	4
					10	S39	簡平	1	4
					11	S40	簡二	2	6
					12	S39	簡平	1	4
					13	S39	簡平	1	4
					14	S41	簡二	2	5
					15	S41	簡平	1	4
					16	S39	簡平	1	4
					17	S41	簡二	2	7
					18	S40	簡平	1	6
					新棟	H29	中耐	5	30
					緑ヶ丘	末武上940番地	9,857㎡	一中	48戸 (用途廃止)
2	S33	簡平	1	4					
3	S33	簡平	1	4					
4	S33	簡平	1	4					
5	S33	簡平	1	4					
6	S34	簡平	1	4					
7	S34	簡平	1	4					
8	S34	簡平	1	4					
9	S34	簡平	1	4					
10	S34	簡平	1	4					
11	S34	簡平	1	4					
12	S33	簡平	1	4					
末光	桜町1丁目19番	827㎡	一中	4戸 (用途廃止)	2	S27	簡二	2	4
末武西	潮音町3丁目15番	1,004㎡	一住	8戸 (用途廃止)	1	S35	簡平	1	4
					2	S36	簡平	1	4
末武	瑞穂町2丁目11番	2,335㎡	一中	32戸 3.1%	1	S46	中耐	4	16
					2	S48	中耐	4	16
末武第二	潮音町5丁目8番	2,773㎡	一中	12戸 0%	1	S56	簡二	2	6
					2	S56	簡二	2	6
久保	河内582番地3	3,812㎡	一中	31戸 3.2%	C	H6	中耐	4	31
尾尻	せせらぎ町2丁目2番	1,425㎡	一中	24戸 0%	1	H22	中耐	5	24

一中：第一種中高層住居専用地域

一住：第一種住居地域

5-2-6 事業手法の決定

計画期間内における事業手法の選定結果は次のとおりです。

■判定結果一覧（1次）

団地名	棟番	1次-団地				1次-住棟							1次結果												
		需要	効率性	立地	判定	躯体(耐震)	避難	バリアフリー	浴室浴槽	EV	改善	判定													
旗岡	1	× 空家率	○	○	②	○	○	×	×	×	-	②	Bグループ 改善必要												
	2																								
	3																								
	4																								
	5																								
	6																								
	7																								
	8																								
	9																								
	10																								
	12																								
	川瀬													1	○	○	○	①	○	○	○	○	○	要	②
2																									
生野屋	1	-	○	○	①	×	○	×	×	-	-	④	優先的建替え												
	2																								
	3																								
	4																								
	5																								
	6																								
	8																								
	9																								
	10																								
	11																								
	12																								
	13																								
	14																								
	15																								
	16																								
	17																								
	新棟																	○	○	○	○	○	-	①	維持管理
	緑ヶ丘													1	-	×	○	②	×	○	×	×	-	-	④
2																									
3																									
4																									
5																									
6																									
7																									
8																									
9																									
10																									
11																									
12																									
末光	2	-	×	○	②	×	○	×	×	-	-	④	Bグループ 優先的対応												
末武西	1	-	×	○	②	×	○	×	○	-	-	④	Bグループ 優先的対応												
	2																								
末武	1	○	○	○	①	○	○	×	○	×	-	②	Aグループ 改善必要												
	2																								
末武第二	1	○	○	○	①	○	○	×	○	-	-	②	Aグループ 改善必要												
	2																								
久保	C	○	○	○	①	○	○	○	○	×	要	②	Aグループ 改善必要												
尾尻	1	○	○	○	①	○	○	○	○	○	-	①	Aグループ 改善必要												

①継続管理
②判断留保

①改善不要
②改善必要
③優先的対応が必要(改善可能)
④優先的対応が必要(改善不可能)

■判定結果（2、3次）

団地名	棟番	2次-Aグループ		2次-Bグループ		2次結果	3次結果 (計画内の事業)	長期見通し (30年程度)
		優先 対応	判定	住棟の状況 ・改善事業 ・効率性 ・前計画	判定			
旗岡	1	-		-	建替	建替	建替	建替
	2			効率性×	用途廃止	用途廃止	用途廃止	用途廃止
	3			改善実施	改善	改善	修繕	建替
	4			-	建替	建替	修繕	建替
	5			改善実施	改善	改善	修繕	建替
	6			改善実施	改善	改善	修繕	建替
	7			-	建替	建替	建替	建替
	8			効率性×	用途廃止	用途廃止	用途廃止	用途廃止
	9			-	建替	建替	建替	建替
	10			-	建替	建替	建替	建替
	12			-	建替	建替	建替	建替
	川瀬			1	不要	改善	-	
2								
生野屋	1	-		-		-	建替 / 用途廃止	建替 / 用途廃止
	2							
	3							
	4							
	5							
	6							
	8							
	9							
	10							
	11							
	12							
	13							
	14							
	15							
	16							
	17							
	18							
緑ヶ丘	1	-		用途廃止	優先的な 用途廃止	優先的な 用途廃止	用途廃止	用途廃止
	2							
	3							
	4							
	5							
	6							
	7							
	8							
	9							
	10							
	11							
	12							
末光	2	-		用途廃止	優先的な 用途廃止	優先的な 用途廃止	用途廃止	用途廃止
末武西	1	-		用途廃止	優先的な 用途廃止	優先的な 用途廃止	用途廃止	用途廃止
2								
末武	1	不要	改善	-		改善	修繕	修繕/建替
2								
末武第二	1	不要	改善	-		改善	修繕	修繕/建替
2								
久保	C	不要	改善	-		改善	個別改善	個別改善
尾尻	1	不要	改善	-		改善	計画修繕	個別改善

■事業別戸数表

3次判定の結果、公営住宅ストックの事業別戸数表は次のとおりです。

公営住宅等管理戸数	594
新規整備事業予定戸数	
維持管理予定戸数	301
うち計画修繕	24
うち改善事業	117
うちその他	160
建替事業予定戸数	165
用途廃止予定戸数	128

6. 計画修繕、改善事業の実施について

6-1 計画修繕の実施方針

市営住宅を長期にわたって良好に維持管理していくためには、適時適切な修繕を計画的に実施することが重要です。

そこで、標準管理期間を経過していない住棟を対象に長期の修繕計画を策定し、計画修繕を行います。

また、長寿命化計画の改善事業と併せて工事をするなど、ライフサイクルコストの削減も図り、効果的に修繕を実施していきます。

6-2 改善事業の実施方針

標準管理期間を経過していない住棟を対象に、計画修繕に加えて長寿命型の改善事業を実施して、耐久性の向上や躯体の劣化の低減を図り、市営住宅の長寿命化を図ります。

なお、標準管理期間を既に経過しているなど活用期間が短い住棟については、長寿命型改善事業は実施せず、短期的な修繕を行います。

6-3 実施予定一覧

本計画期間においては川瀬住宅、久保住宅の長寿命化型改善事業、尾尻住宅の計画的な修繕を実施します。

住宅	棟番	建設年度	計画の方針	計画修繕・改善事業の内容									LCC 削減効果 (円/年・戸)		
				H30	H31(R1)	R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8		R9	
川瀬	1	H11	個別改善 長寿命		屋上防水 外壁改修 (長寿命)			自火報取替 (修繕) 給水管設備 改修 (長寿命)			エレベーター改修 (長寿命)		排水管 改修 (修繕)		132
	2	H11			屋上防水 外壁改修 (長寿命)		自火報取替 (修繕)	給水管設備 改修 (長寿命)			エレベーター改修 (長寿命)		排水管 改修 (修繕)		117
久保	C	H6	個別改善 長寿命	屋上防水 外壁改修 (長寿命)					給水管設備 改修 (長寿命)	排水管 改修 (修繕)					96
尾尻	1	H22	計画修繕				屋上防水 補修 (修繕)					自火報取替 (修繕)	給水設備 改修 (修繕)		105

なお、2次判定で改善事業の対象となったのは川瀬住宅、久保住宅、尾尻住宅、末武住宅、末武第2住宅、旗岡住宅のうち3号棟、4号棟、5号棟、6号棟です。

旗岡住宅の3号棟、4号棟、5号棟、6号棟については今後の建替が想定されるため、改善事業ではなく修繕等を必要に応じて行うこととします。

末武住宅、末武第2住宅については大規模改修工事の計画が本計画期間内にないため、修繕等を必要に応じて行うこととします。

7. 建替事業の実施について

優先的な建替えや建替えと判断された住棟について、市営住宅の需要に応じて建替計画を定めて事業を進めていきます。

建替を計画する住宅は生野屋住宅、旗岡住宅です。

7-1 市営住宅建設の整備方針

(1) 整備方針について

- ①市営住宅及び共同施設は、その周辺の地域を含めた健全な地域社会の形成に資するように考慮して整備します。
- ②市営住宅及び共同施設は、安全、衛生、美観等を考慮し、かつ、入居者にとって便利で快適なものとなるように整備します。
- ③市営住宅及び共同施設の建設に当たっては、設計の標準化、合理的な工法の採用、規格化された資材の使用及び適切な耐久性の確保に努めることにより、建設及び維持管理に要する費用の縮減に配慮するものとします。
- ④下松市営住宅整備基準により整備します。
- ⑤3階以上の住棟については、エレベーターを設置します。
- ⑥高齢者、障害者に配慮した整備をします。
- ⑦下松市景観条例（平成24年12月26日施行）に沿った整備をします。
- ⑧下松市国土強靱化地域計画（令和3年3月策定）に沿った整備を行います。

(2) 建設の手法について

市営住宅及び共同住宅の建設は、市の直接建設を基本としますが、PPP/PFIの手法についても検討します。

7-2 生野屋住宅建替計画

第1期事業の1棟30戸の建設が平成29年度で完了します。

第2期事業については、平成30年度から事業に着手します。

(1) 2期建替え事業の方針

1棟35戸程度の住宅とし、間取りは現在の入居世帯状況を勘案して単身世帯用の住戸を一定数計画しますが、3DK又は3LDKの住戸も計画し、子育て世代の入居を促進します。

建設場所は、旗岡地区とします。

(2) 建替え計画

生野屋住宅の建替え計画については次のとおりです。

計画	年度	事業内容	棟数	戸数	構造	入居条件
1期計画	平成25年度	入居者の意向調査・住民説明会	1	30戸 ・1DK15戸 ・2DK10戸 ・3LDK5戸	中耐	住替え
	平成26年度	基本設計・住民説明会				
	平成27年度	実施設計				
	平成28年度	建設着手				
	平成29年度	建設完了・住民説明会・入居				
2期計画	平成30年度	建設予定地取得・基本、実施設計	1	35戸 ・1DK15戸 ・2DK15戸 ・3DK5戸	中耐	住替え
	平成31年度 (令和元年度)	建設着手				
	令和2年度	建設完了・住民説明会・入居				

※令和2年(2020)年11月に旗岡住宅A棟が完成し、移転が完了しました。

既存の生野屋住宅、緑ヶ丘住宅は現入居者の移転が完了したのちに、計画的に解体することとします。

また、跡地利用は集会所や児童遊園などの共同施設の設置を検討しますが、他用途の利用可能性も含めて総合的に検討します。

7-3 旗岡住宅建替計画

生野屋住宅建替計画の第2期事業が完了した後に、旗岡住宅建替に着手します。

旗岡住宅は1棟を有する本市最大の団地で、昭和40年代に建設されており、標準管理期間を既に経過しています。事業費の財政負担、人員配置、入居者の移転などの観点から、同時に建替え事業を実施するのは困難です。

そこで建替え事業の円滑な実施と、事業費の平準化を図るため、計画的に建て替えを進めることとします。

(1) 建替えの方針

建替え実施に当たっては旗岡住宅全体の基本計画を早期に策定し、基本計画に沿って進めていくこととします。

間取りは現在の入居世帯状況を勘案し、1DKの住戸数を一定数確保しますが、3DK又は3LDKの住戸も確保し、子育て世代（若年層）の入居も促進します。

建替えの進捗状況や、住宅の状況を踏まえながら福祉施設等の設置の可能性を検討します。

また、余剰地等が生じる場合はその活用を幅広く検討します。

(2) 建替計画（案）

平成31年3月に策定した「旗岡市営住宅建替基本計画」（令和4年3月一部改正）に基づき、建替事業を進めます。

計画	年度	事業内容	棟数	戸数	構造	入居条件
全体計画	平成30年度	基本計画策定(団地全体)				
旗岡住宅 B棟建設	平成31年度 (令和元年度)	基本設計・住民説明	1	25戸 ・1DK10戸 ・2DK10戸 ・3DK5戸	中耐	住替え
	令和2年度	実施設計				
	令和3年度	建設着手				
	令和4年度	建設完了・住民説明・入居				

※令和4年11月に旗岡住宅B棟が完成し、移転が完了しました。

旗岡住宅A棟、B棟に続き、住替え用住宅として、令和9年度までに2棟98戸を建設する計画としています。

計画	年度	事業内容	棟数	戸数	構造	入居条件
旗岡住宅 C棟建設	令和5年度	基本・実施設計、9棟、10棟解体	1	41戸	中耐	住替え
	令和6年度	建設着手		・1DK12戸		
	令和7年度	建設完了、住民説明会、入居		・2DK25戸 ・3DK4戸		
旗岡住宅 D棟建設	令和7年度	基本、実施設計、1棟、2棟、7棟、 8棟解体	1	57戸	高耐	住替え
	令和8年度	建設着手		・1DK18戸		
	令和9年度	建設完了・住民説明会		・2DK34戸 ・3DK5戸		
	令和10年度	入居				