

井原市公営住宅等長寿命化計画

概要版

目次

1 市営住宅ストックの状況.....	2
2 長寿命化に関する基本方針.....	11
3 計画の対象と事業手法の選定.....	13
4 定期点検の実施方針.....	17
5 計画修繕の実施方針.....	18
6 改善事業の実施方針.....	19
7 再編・建替事業の実施方針.....	20

令和6年3月

岡山県井原市

1 市営住宅ストックの状況

(1) 市営住宅ストックの状況

① 団地の概況

井原市の市営住宅は 33 団地 159 棟 801 戸で、令和 4(2022)年度末の時点で 20 団地 104 棟 297 戸のストックが法定耐用年数を経過している。

図表 1 市営住宅一覧（井原地域）

管理区分	住宅名	敷地面積 (㎡)	用途地域	構造	戸数 (戸)	建設時期 (年度)
公営	清迫	3,460.79	都計外	木造	4	S29-S32
	余田	4,540.36	一住	木造	9	S31-S32
	菅田	2,664.28	準工	木造	8	S34
	広畑	2,704.27	都計外	木造	5	S40
	神代	1,916.01	都計外	簡平/木造	6	S40-S44
	花野	1,029.42	都計外	簡平/木造	6	S40-S44
	山本	9,265.80	一低	簡平	70	S43-S45
	折口	14,024.63	白地	簡平/簡二/中耐	94	S47-H6
	夏目	1,317.23	一住	簡平	9	S49-S50
	祝部	5,884.00	一住	中耐	72	S51-S53
	向町	3,265.64	準工	中耐	40	S54-S55
	西方	6,046.00	都計外	中耐	72	S56-S59
	青野	5,571.68	都計外	木造	8	S59-S62
	匠	7,952.95	都計外	中耐	80	S61-H4
	新町	5,246.13	一住	中耐	54	S63-H2
	青野寿恵宗	9,003.34	都計外	木造	12	H8-H9
	野上	5,088.55	都計外	木造	10	H10-H12
	細見	7,267.47	都計外	木造	10	H15-H16
	県営井原	4,322.87	準工	中耐	42	S59
特公賃	リビエール たかや	696.25	準工	中耐	15	H7
合計					626	

図表 2 市営住宅一覧（美星地域）

管理区分	住宅名	敷地面積 (㎡)	用途地域	構造	戸数 (戸)	建設時期 (年)
公営	美星	4,845.54	都計外	簡平	14	S51-S54
	三山	1,641.87	都計外	簡平	6	S52
	八日市	1,045.83	都計外	簡平	4	S52
	布束	9,172.96	都計外	簡平/木造	20	S58-S59
	熊石田Ⅰ	2,156.56	都計外	木造	8	H元
	熊石田Ⅱ	8,791.56	都計外	木造	6	H5
	熊石田Ⅲ	4,609.83	都計外	木造	4	H9
市単独	熊石田Ⅲ	(4,609.83)	都計外	木造	2	H13
特公賃	熊石田Ⅱ	(8,791.56)	都計外	木造	4	H5
	熊石田Ⅲ	(4,609.83)	都計外	木造	9	H9-H13
合計					77	

図表 3 市営住宅一覧（芳井地域）

管理区分	住宅名	敷地面積 (㎡)	用途地域	構造	戸数 (戸)	建設時期 (年)
公営	築瀬	3,248.13	都計外	簡平	20	S45-S46
	与井	5,321.59	都計外	簡平	26	S48-S53
	山内	2,301.92	都計外	簡平	8	S50
	日南	2,572.63	都計外	簡平	10	S55
	種	769.72	都計外	簡平	4	S56
市単独	よしいハイツ	4,370.00	都計外	中耐	18	H5
特公賃	よしいハイツ	(4,370.00)	都計外	中耐	12	H7
合計					98	

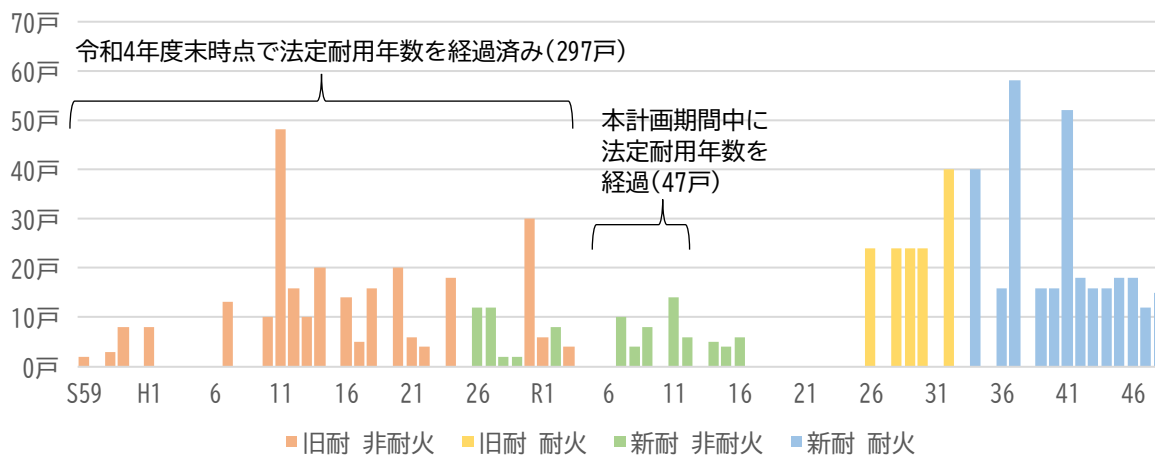
図表 4 市営住宅団地の分布状況



② 耐用年数

令和4(2022)年度末時点で公営住宅の法定耐用年数を経過している住宅は297戸(37.1%)で、現状のストックをそのまま管理しつづける場合、令和14(2032)年度末には344戸(42.9%)が耐用年数を経過する見込みである。

図表5 市営住宅の耐用年数の分布状況

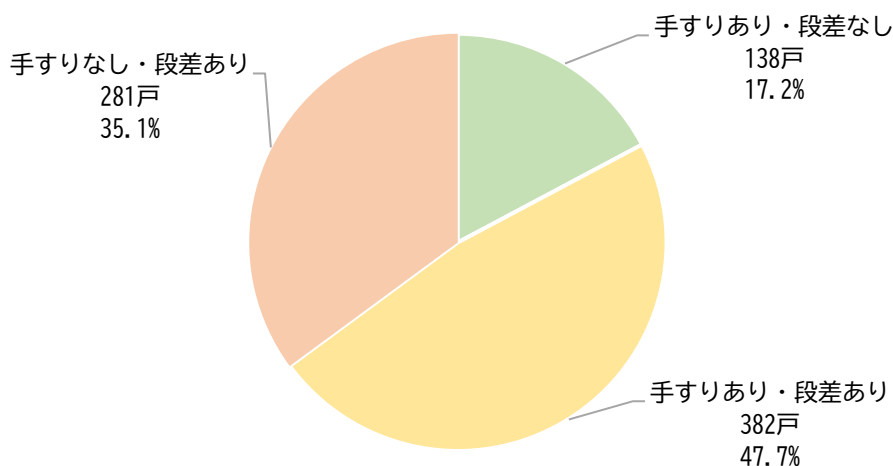


③ 住戸内バリアフリー

住戸内の高齢者対応の状況をみると、2ヵ所の手すり（浴室及び便所）を設置しているのは520戸(64.9%)である。

住戸内の段差解消も含めてバリアフリー対応となっている住戸は138戸(17.2%)である。

図表6 住戸内バリアフリーの状況

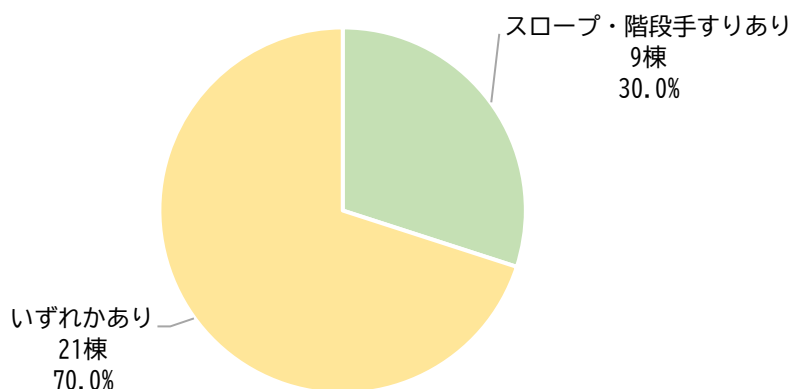


③ 共用部バリアフリー

3 階建以上の耐火住棟における共用部の高齢者対応の状況をみると、段差にスロープがあり共用階段に手すりが設置済みの住棟は 9 棟（30.0%）である。

なお、市営住宅には 3～5 階建ての耐火住棟があるが、いずれもエレベーターは設置していない。

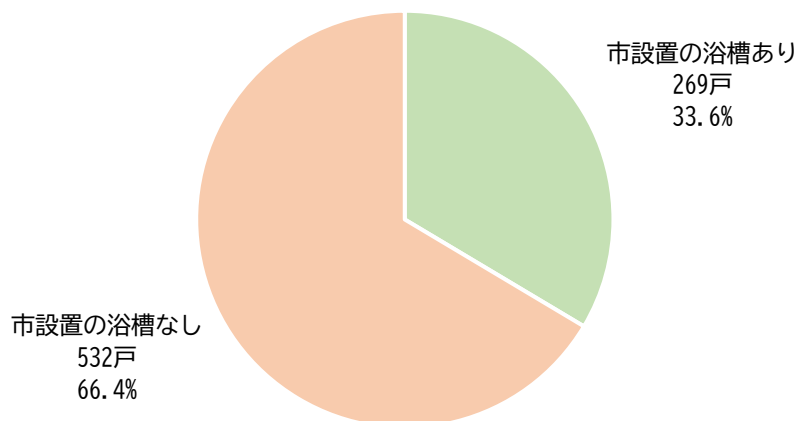
図表 7 住棟共用部バリアフリーの状況



④ 浴槽の設置状況

居住性に影響する設備の状況をみると、市が浴槽を設置している住戸は 269 戸（33.6%）にとどまる。

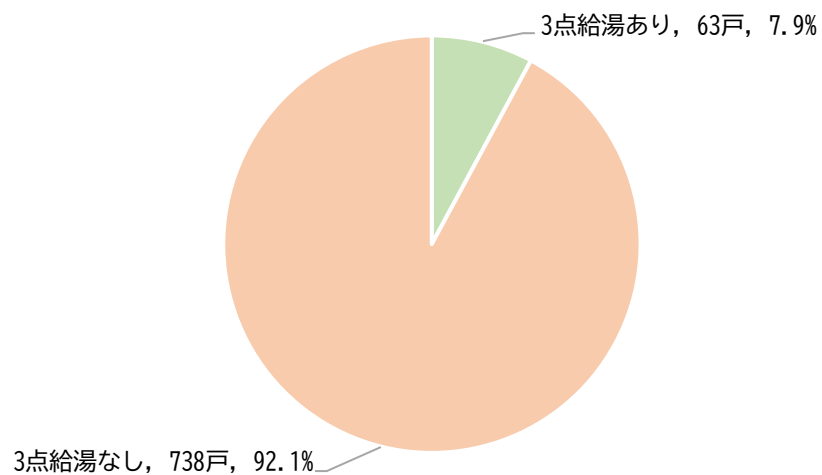
図表 8 浴槽の設置状況



⑤ 給湯設備の設置状況

給湯設備を「風呂・台所・洗面所」の3箇所に設置している住戸は63戸（7.9%）である。

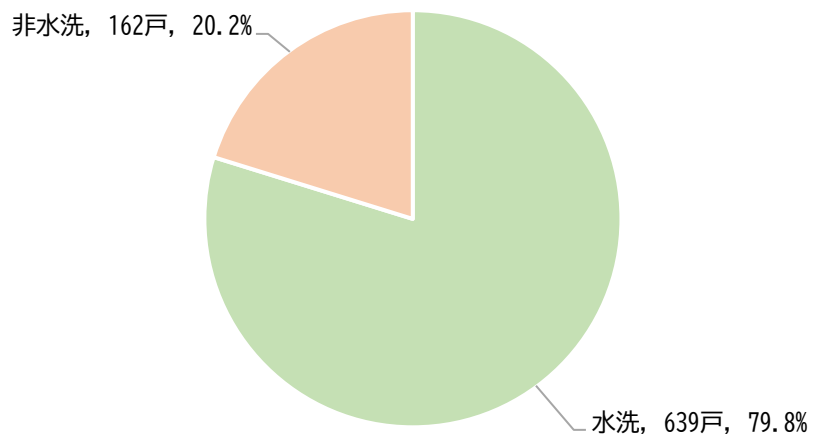
図表 9 3点給湯設備の設置状況



⑥ 便所の水洗化の状況

便所を水洗化していない住戸が162戸（20.2%）残っている。

図表 10 便所の水洗化状況



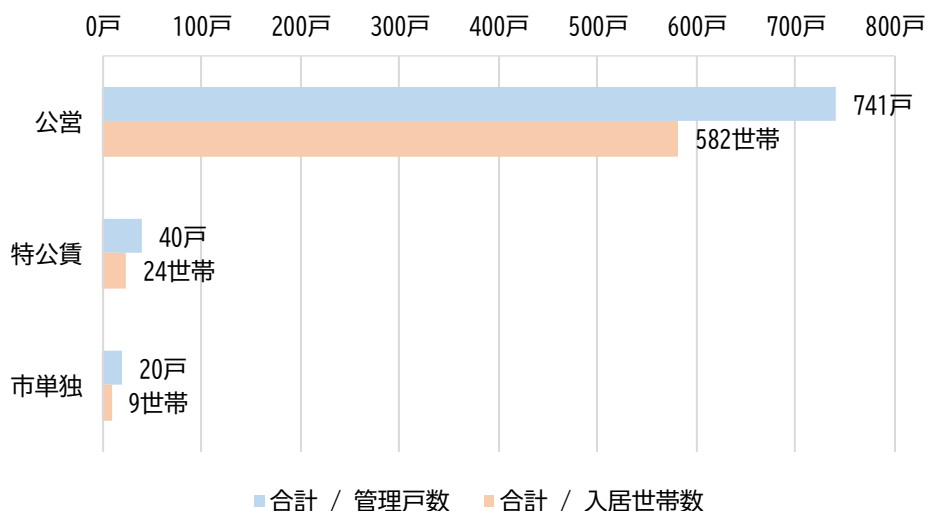
(2) 市営住宅入居者の状況

① 総世帯数、管理区分別の世帯数

令和 5(2023)年 4 月 1 日時点の入居状況は、管理戸数 801 戸に対し入居 615 世帯（入居率 76.8%）となっている。

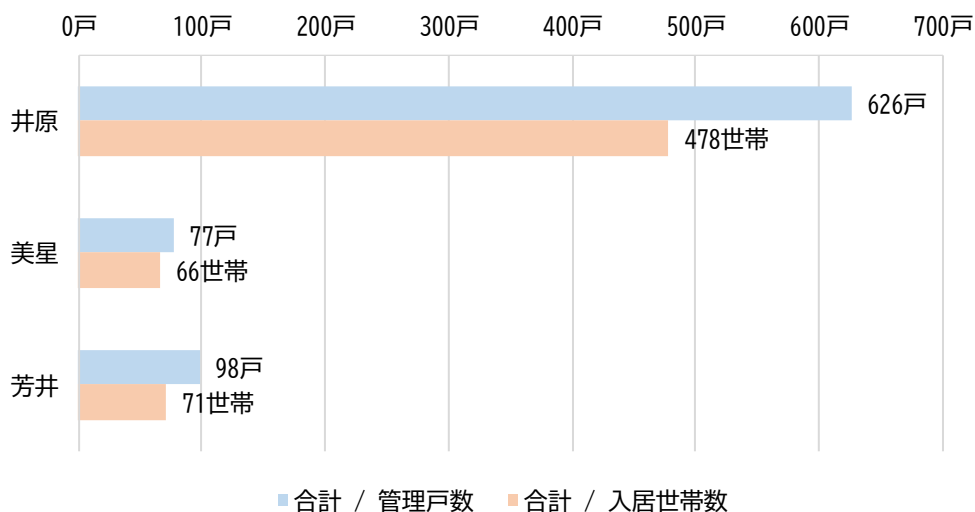
管理区分による内訳をみると、公営は 741 戸に対して入居 580 世帯（同 78.3%）、特公賃は 40 戸に対して 26 世帯（同 60.0%）、市単独は 20 戸に対して 9 世帯（同 45.0%）である。

図表 11 管理区分別入居世帯数



地域による内訳をみると、井原地域は管理戸数 626 戸に対して入居 478 世帯（同 76.4%）、美星地域は 77 戸に対して 66 世帯（同 85.7%）、芳井地域は 98 戸に対して 71 世帯（同 72.4%）である。

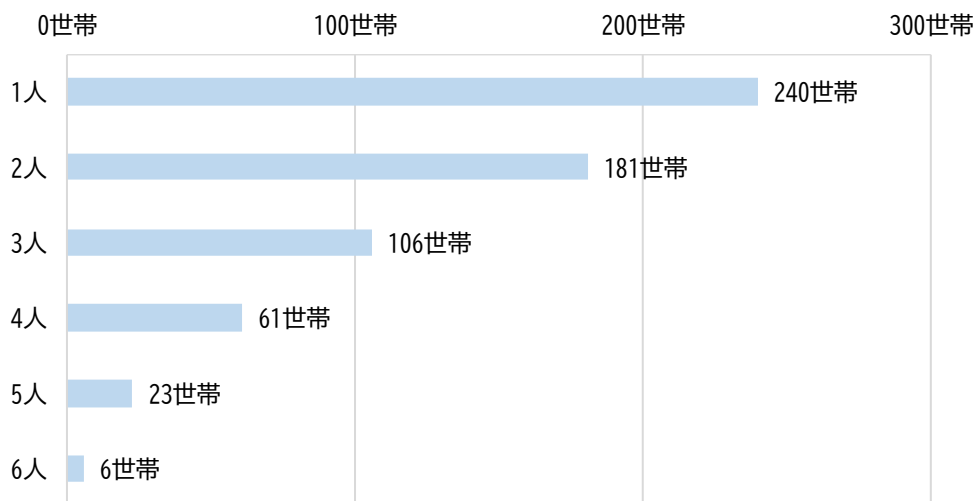
図表 12 地域別入居世帯数



② 世帯人数別の世帯数

単身世帯が 240 世帯（38.9%）ともっとも多く、次いで 2 人世帯が 181 世帯（29.3%）となっている。

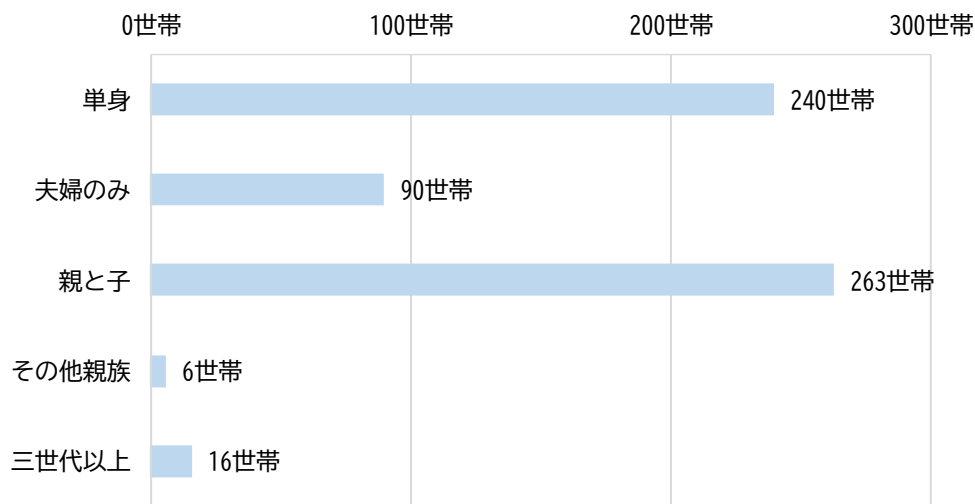
図表 13 世帯の人数別入居世帯数



③ 世帯の型別の世帯数

市営住宅全体では「親と子」（「世帯主と親」を含む）の二世帯が 263 世帯でもっとも多く、次いで「単身」が 240 世帯となっている。

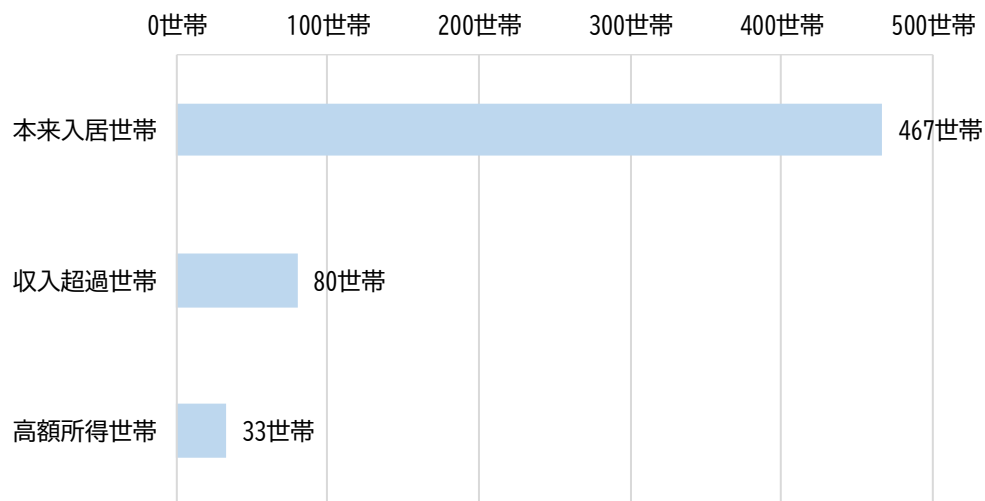
図表 14 世帯の型別入居世帯数



④ 収入の状況

令和 5(2023)年 4 月時点における市営住宅（公営）の収入超過世帯は 80 世帯（公営入居世帯の 13.8%）で、高額所得世帯は 33 世帯（同 5.7%）である。

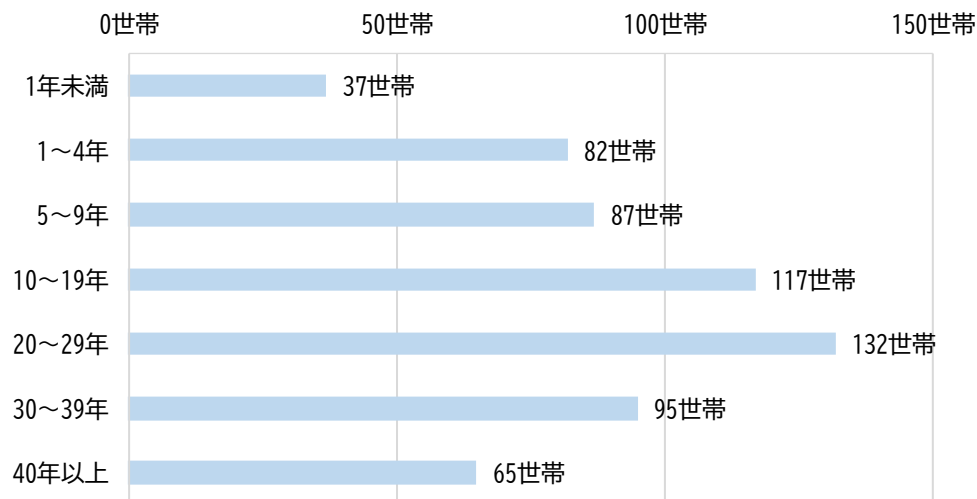
図表 15 収入超過・高額所得の状況



⑤ 居住期間

入居世帯の居住期間をみると、10 年未満が 206 世帯（33.5%）で最も多く、次いで 20～29 年が 132 世帯（21.5%）となっている。

図表 16 居住期間別の入居世帯数



居住年数	10 年未満	10～19 年	20～29 年	30～39 年	40～49 年	50 年以上	総計
世帯数	206 世帯	117 世帯	132 世帯	95 世帯	49 世帯	16 世帯	615 世帯
構成比	33.5%	19.0%	21.5%	15.4%	8.0%	2.6%	100.0%

⑥ 空き家募集と応募の状況

市営住宅の空き家募集は定期募集を隔月で年 6 回実施しているが、平成 27(2015)年 4 月からは随時募集制度（毎年 4 月 1 日を基準日とし連続 6 回以上の定期募集で入居者が決定していない住戸が対象）を開始するとともに、令和 2(2020)年 6 月からは随時募集の対象を定期募集で入居者が決定していない住戸すべてに拡大している。

平成 25～令和 4(2013～2022)年度における公営住宅の定期募集の申込者数は年平均 24 人程度で、随時募集を含めた入居戸数は年平均 30 戸程度である。

図表 17 空き家募集（公営）の状況

年度	A:募集戸数 (定期募集)	B:申込者数 (定期募集)	入居戸数		倍率 ((B+D)/A)
			C:定期募集	D:随時募集	
平成 25 年度	178	25	20	－	0.14
平成 26 年度	232	35	29	－	0.15
平成 27 年度	131	41	28	7	0.37
平成 28 年度	186	34	27	4	0.20
平成 29 年度	244	29	25	5	0.14
平成 30 年度	213	21	17	13	0.16
令和元年度	182	14	12	5	0.10
令和 2 年度	89	18	13	17	0.39
令和 3 年度	32	6	5	30	1.13
令和 4 年度	33	12	10	28	1.21
総計	1,520	235	186	109	0.23

図表 18 空き家募集（特公賃・市単独）の状況

年度	A:募集戸数 (定期募集)	B:申込者数 (定期募集)	入居戸数		倍率 ((B+D)/A)
			C:定期募集	D:随時募集	
平成 25 年度	50	5	4	－	0.10
平成 26 年度	39	5	6	－	0.13
平成 27 年度	21	1	1	2	0.14
平成 28 年度	28	2	2		0.07
平成 29 年度	28	1	1	3	0.14
平成 30 年度	33		0	2	0.06
令和元年度	33	2	1	1	0.09
令和 2 年度	13	1	1	1	0.15
令和 3 年度			0	2	－
令和 4 年度	3		0	3	1.00
総計	248	17	16	14	0.13

2 長寿命化に関する基本方針

(1) 市営住宅をとりまく課題の整理

① 市営住宅の中長期的な需要に即した供給量を定める必要がある

令和3(2021)年3月に改訂された住生活基本計画（全国計画）では、定住人口の確保にかかる取り組みが重要視されており、本市でも「井原市第2期総合戦略・人口ビジョン（改訂版）」で社人研推計を上回る人口見通しを掲げていることから、これら定住促進にかかる政策の効果を念頭においた供給戸数の見通しが必要となる。

② 既存の住宅ストックの性能を向上する必要がある

法定耐用年数が70年間となる耐火住棟において、本市では外壁改修や屋上防水など主に設計段階での機能を中長期的に保つための維持管理（計画修繕）を基本として実施しているが、今後は一部住宅において、法定の耐用年限を超過しても使い続けられるような性能向上への投資（グレードアップ改修）についてもその可能性・妥当性を検討していく必要がある。

③ 老朽化した住宅ストックを適切な手法で更新する必要がある

法定耐用年数を経過した住宅については、市営住宅の需要に見合った「実稼働戸数の確保」を念頭に、必要な戸数を更新していく必要がある。

一方で、「新たな住宅セーフティネット制度」により民間市場や事業者とのさらなる連携強化が位置づけられるなど、住宅確保要配慮者向けの賃貸住宅の供給に関しては従来の行政による公営住宅建設にとどまらない手法を模索していく必要がある。

④ 団地の再編や維持管理にかかる中長期的な見通しを立てる必要がある

長期的な人口減少により、社会インフラの維持管理にかかる負担は大きくなっていくと考えられることから、市営住宅事業においても直接・間接的な管理負担を低減するよう、市のまちづくりの方向に即した地域ごとの団地の再編や、計画的かつ効率的な維持管理について計画期間を超えた中長期的な見通しを立てる必要がある。

⑤ 入退居管理の適正化を図る必要がある

市営住宅の居住年数は長期化する傾向にあり、超高齢社会の社会情勢からも入居世帯の流動性が将来的に高まる見込みは低いと考えられる。一方で、市営住宅からの住み替えに際しては家賃の上昇や移転費用、住み慣れた住環境やコミュニティからの離脱など、入居者にとって有形無形の大きな負担が発生する。

入居世帯の居住サイクル・世代交代サイクルも念頭においた団地内・団地間の住み替えにかかる考え方、さらには団地再編が想定される地域における市営住宅からの出口戦略を検討していく必要がある。

(2) 市営住宅の供給に係る基本方針

① 要支援世帯の位置づけ（公営住宅としての主要な役割）

本計画において、市営住宅の供給により居住の安定を図るべき「特定のニーズを有する世帯」を以下のとおり想定する。その他の住宅確保要配慮者については、市が取り組む市営住宅以外の住宅政策や、福祉分野との施策連携によって対応するものとする。

➤ 公営住宅の入居基準を満たす世帯のうち、以下のいずれかに該当する世帯

- ア) 最低居住面積水準未達である世帯
- イ) 最低居住面積水準を満たす家賃が高負担となる世帯
- ウ) 高齢者および18歳未満の同居人のみで構成される世帯
- エ) 就学前児童の同居人がいる世帯
- オ) 障がい者、戦傷病者、DV被害者 等

② 井原市における居住支援の方向

(ア) 需要の変動に即した市営住宅の供給

市内の要支援世帯数に対する公営住宅としての主要な役割を将来にわたり維持するため、適正なストックの更新・維持管理および入退去管理により、実稼働ストック数を確保する。

また、中長期的な需要の変動に対応するため、市及び岡山県が直接供給する住宅に加え、民間賃貸住宅の借り上げによる柔軟な供給の可能性について検討をする。

(イ) 低廉で一定の水準がある低廉な民間借家の安定的な供給

要支援者が低廉で一定の水準がある民間借家へ円滑に入居できるよう、「新たな住宅セーフティネット制度」への取り組みを推進するとともに、セーフティネット登録住宅が中長期的に市内で供給されるよう、借家オーナーや不動産事業者との協議の場を設け、必要な対策について中長期的な視点で検討をする。

(3) 市営住宅ストックの長寿命化に係る基本方針

① ストックの状況把握・修繕の実施に関する方針

(ア) 法定点検および日常点検の実施

市営住宅の点検については「公営住宅等日常点検マニュアル（耐火準耐火編・木造編）」を参考に、必要な法定点検とあわせた日常点検を適宜実施する。

(イ) 中長期的な見通しに立った計画修繕の実施

本市で管理する市営住宅ストックの住棟数は老朽住宅の更新・用途廃止により大きく変動する可能性があることから、中長期的に保有するストックと今後の建替ストックにおける大規模修繕時期が将来的に集中しないよう、当面の改善事業や計画修繕の実施時期を調整して事業を平準化する。

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

住棟のライフサイクルに配慮し建替戸数のピークを平準化するとともに、戦略的な維持管理（前倒し改修）の実施によりストックの陳腐化・劣化を抑制することで、存続団地の管理にかかるトータルコストの低減を図る。

3 計画の対象と事業手法の選定

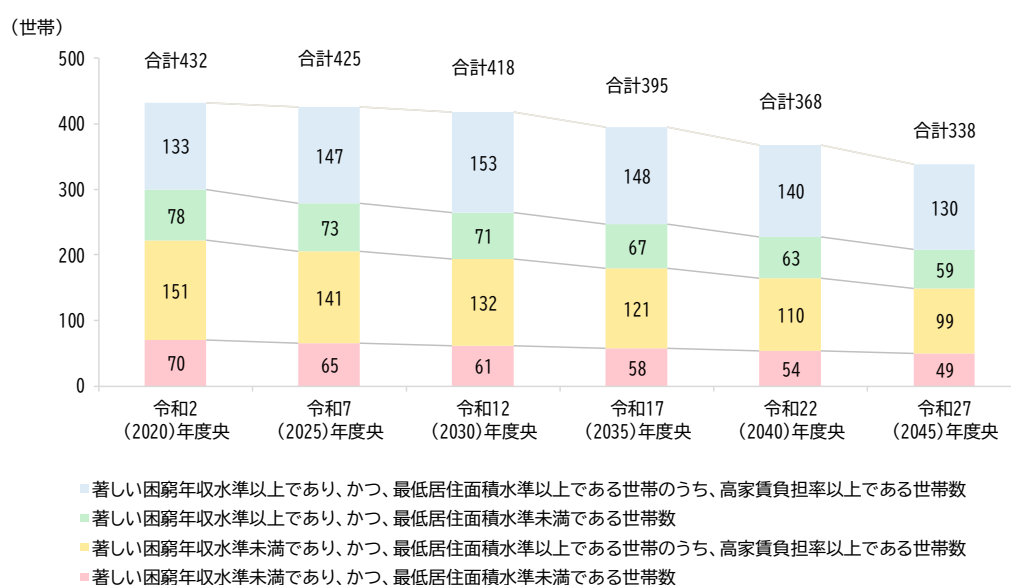
(1) 市営住宅の需要の見通し

①国配付プログラムを活用した推計結果

国土技術政策総合研究所（以下「国総研」という。）が配付する住宅確保要配慮者世帯数推計プログラムを活用し、令和 27(2045)年度末までの「公営住宅の入居資格世帯数」「著しい困窮年収水準未満の世帯数」及び「特定のニーズを有する要支援世帯数」を算出した。

将来人口として井原市人口ビジョン(改訂版)（令和 3 年 3 月）の将来展望人口を用いた場合、「特定のニーズを有する要支援世帯数」は令和 17(2035)年度末で 395 世帯、令和 27(2045)年度末で 338 世帯と予測される。

図表 19 特定のニーズを有する要支援世帯数の推移予測（人口ビジョン(改訂版)ベース）



②公営住宅の供給必要戸数

推計プログラムで算出した各年度末における推計値を年度末に按分し、さらに入退居管理等で必要となる空き家数を確保する場合、本計画期間の終期である令和 15(2033)年度末において必要となる公営住宅の戸数は 426 戸と見込まれる。

本計画では、県営を含めた公営・市単独住宅における実稼働戸数（募集を停止していない住宅数）が上記戸数を下回らないよう、年度ごとの活用方針を定めるものとする。

図表 20 公営住宅の需要の見通し

	令和 10 (2028) 年度末	令和 15 (2033) 年度末	令和 20 (2038) 年度末	令和 25 (2043) 年度末	令和 30 (2048) 年度末	令和 35 (2053) 年度末
①特定のニーズを有する世帯数	421 世帯	406 世帯	381 世帯	353 世帯	323 世帯	293 世帯
②入退居の管理に必要となる空き家数	21 戸	20 戸	19 戸	18 戸	16 戸	15 戸
③公営住宅の必要な稼働戸数 (①+②)	442 戸	426 戸	400 戸	371 戸	339 戸	308 戸

(2) 1次判定

①団地の社会的特性による継続管理の方針

現在の団地の需要・効率性・立地を評価し、原則としてすべての評価項目が活用に適する場合に「継続管理（継続管理する団地）」と設定する。いずれかの評価項目が活用に適さない場合は「判断留保（継続管理について判断を留保する団地）」とする。

図表 21 団地の社会的特性による判定項目と水準

判定の視点	項目	水準
A 団地の需要	A1 入居率	□入居率（募集停止による空家を除いた管理戸数に対する空家戸数の割合）が20%以上の場合は×
	A2 応募倍率	□過去10年間の空き家募集において、倍率が1.0倍未満の場合は×（募集がなかった団地については同一エリアの団地での募集結果の平均を準用）
B 敷地の効率性	B1 敷地面積	□一体的かつ平坦な（分散あるいは傾斜のない）敷地が、公営住宅の法定建替要件である1,000㎡未満の場合は×
	B2 敷地条件	□不整形や4m未満の接道など効率的な土地利用にかかる制限がある場合は× □低層住宅系あるいは準工業を除く工業系の用途地域である場合、もしくは用途地域外である場合は× （都市計画区域外もしくは用途無指定の場合は○とする）
C 団地の立地	C1 交通利便性	□最寄り駅もしくは最寄りバス停まで800mを超える場合は×
	C2 地域バランス	□学区内に公営住宅団地が2団地以上存在するか、当該学区における世帯当たりの公営住宅団地数が市域の平均を上回る場合は×
	C3 災害危険区域	□河川洪水浸水深の予測が敷地全体で0.5m以上の場合は× □土砂災害特別警戒区域（土石流・急傾斜にかかるレッドゾーン）が敷地の一部あるいは全体に指定されている場合は× □土砂災害警戒区域（土石流・急傾斜にかかるイエローゾーン）が敷地全体に指定されている場合は×

②ストックの物理的特性による改善の必要性／可能性

住宅ストックの状態から「改善不要」、「改善が必要」、「優先的な対応が必要（改善可能）」、「優先的な対応が必要（改善不可能）」の4区分に分類する。

図表 22 ストックの物理的特性による判定項目と水準

判定の視点	項目	水準
D 安全性(躯体)	D1 躯体の耐震性	□現行の耐震基準による建設もしくは耐震改修が実施済みでない場合は×
	D2 著しい構造劣化	□躯体に著しい構造劣化が認められる場合は×
E 安全性(避難)	E1 二方向避難	□3階建以上の集合住宅でバルコニー方向に避難できない場合は×
	E2 防火区画	□防火区画は原則整備済みとし、すべて○
F 面積水準	F1 居住面積水準	□住戸専用面積が40㎡未満の場合は×
	F2 型別供給	□住戸専用面積が40㎡未満であっても、同一住棟内に40㎡を超える住宅がある場合は○
G 快適性	G1 浴室	□市が設置した浴槽がない場合は×
	G2 給湯設備	□浴室・台所・洗面の3点給湯が未整備の場合は×
	G3 便所	□非水洗もしくは和式の場合は×
	G4 省エネ性能	□次世代省エネ基準に適合する1999年度より前の建築は×
H 高齢者等対応	G1 住戸内バリアフリー	□便所・浴室の両方に手すりが未設置の場合は× □住戸内階段に手すりが未設置の場合は×
	G2 共用部バリアフリー	□共用階段に手すりがない場合は× □共用部アプローチにスロープが未設置の場合は×
	G3 エレベーター	□3階建以上の集合住宅でエレベーターがない場合は×
I 経年劣化		□外壁、付帯施設及び屋外設備等に著しい経年劣化が認められる場合は×

(3) 2次判定

① 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設定

1 次判定でグループ A に選別されたストックについて、改善事業を実施する場合と建替事業を実施する場合の LCC の比較や計画期間内での建替事業量の試算を行い、事業手法（改善又は建替）を設定する。

(ア) LCC 比較

すべてのストックについて LCC の算定条件を設定し、国の指針と合わせて配付されている LCC 算定プログラムを用いて、長寿命化改善の投資効果が見込めるかどうかを確認する。

なお、改善の項目は構造別に共通で図表 24 および図表 25 のとおりとする。

図表 23 LCC 比較による判定項目と水準

判定の視点	項目		水準
LCC 比較	1 次判定①が「継続管理」		改善の必要性があるストックについて建て替える場合との LCC 比較を行い、長寿命化改善により LCC 縮減効果が見込まれる場合は「改善」、縮減効果が見込まれない場合は「建替」とする。
	1 次判定①が「判断を保留」		改善の必要性があるストックについて建て替える場合との LCC 比較を行い、長寿命化改善により LCC 縮減効果が見込まれる場合は「改善して当面管理」、縮減効果が見込まれない場合は「用途廃止」とする。
	算定の条件	木造・簡平	□評価時点（令和 5 年度末）で法定耐用年数を経過済みの場合は、改善しない場合の活用期間を令和 6 年度末まで、改善する場合の活用期間を建築後の経過年数プラス 10 年間とする。 □評価時点で法定耐用年数を未経過の場合は、改善しない場合の活用期間を 30 年間、改善する場合の活用期間を 50 年間とする。
		簡二	□評価時点（令和 5 年度末）で法定耐用年数を経過済みの場合は、改善しない場合の活用期間を令和 6 年度末まで、改善する場合の活用期間を建築後の経過年数プラス 15 年間とする。 □評価時点で法定耐用年数を未経過の場合は、改善しない場合の活用期間を 45 年間、改善する場合の活用期間を 60 年間とする。
		低耐・中耐	□改善しない場合の活用期間を建築後 50 年間、改善する場合の活用期間を 70 年間とする。

図表 24 耐火造の改善項目と設定単価（低耐・中耐で共通）

項目	設定単価	項目	設定単価
屋上防水	200,000 円/戸	共用灯	100,000 円/戸
床防水	200,000 円/戸	電力幹線・盤類	150,000 円/戸
外壁塗装等	500,000 円/戸	電話設備	50,000 円/戸
鉄部塗装等	50,000 円/戸	テレビ共聴設備	100,000 円/戸
建具（玄関ドア、MB 扉）	100,000 円/戸	自火報設備	100,000 円/戸
建具（アルミサッシ）	200,000 円/戸	エレベーター保守	50,000 円/戸
バルコニー手摺	100,000 円/戸	エレベーター更新	200,000 円/戸
金物類	100,000 円/戸	流し台	200,000 円/戸
給水管、給湯管	500,000 円/戸	浴室ユニット	500,000 円/戸
貯水槽	50,000 円/戸	レンジフード	100,000 円/戸
給水ポンプ	50,000 円/戸	24 時間換気	100,000 円/戸
排水設備	600,000 円/戸	経常修繕	50,000 円/戸
ガス設備	150,000 円/戸		
給湯器	200,000 円/戸	総計	4,700,000 円/戸

図表 25 非耐火造の改善項目と設定単価（木造・簡平および簡二で共通）

項目	設定単価	項目	設定単価
屋上防水	200,000 円/戸	給湯器	200,000 円/戸
床防水	200,000 円/戸	耐震改修(耐震性なし)	1,500,000 円/戸
外壁塗装等	500,000 円/戸	流し台	200,000 円/戸
鉄部塗装等	50,000 円/戸	浴室ユニット	500,000 円/戸
建具（玄関ドア、MB 扉）	100,000 円/戸	レンジフード	100,000 円/戸
建具（アルミサッシ）	200,000 円/戸	経常修繕	150,000 円/戸
バルコニー手摺	100,000 円/戸		
金物類	100,000 円/戸	総計（耐震性あり）	2,750,000 円/戸
ガス設備	150,000 円/戸	総計（耐震性なし）	6,750,000 円/戸

(イ) 計画期間内における建替事業の試算

LCC 算定結果に基づく建替及び改善事業について、計画期間中の実施可能性を確認する。

図表 26 当面の事業量による判定項目と水準

判定の視点	項目	水準
当面の事業量	1 次判定①の結果が「継続管理」のみ	事業着手の優先度に基づきすべての「建替」「改善」を実施する場合に①計画期間の中で実施が見込めるストックを「優先的な建替」「優先的な改善」とし、②計画期間外での実施が見込まれるストックを「建替」「改善」とする。 なお、安全性にかかる要改善部位がある場合は優先とする。

② 将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定

1 次判定でグループ B（判断保留）に選別されたストックについて、公営住宅等の需要見込みを踏まえた将来的な活用の優先順位により、将来にわたって「継続管理する団地」とするか、将来的には他団地との集約等により用途廃止することを想定する「当面管理する団地（建替を前提としない）」とするかを判定し、事業手法を設定する。

(ア) 公営住宅供給目標量

本章「(2) 公共賃貸住宅の需要の見通し」で示したとおり、令和 15(2033)年度末時点における公営住宅の必要な実稼働戸数は約 426 戸と見込まれることから、2 次判定における公営住宅供給目標量もこれを下回らないよう設定する。

なお、特公賃については当面現状のストックを維持する想定とした。

(イ) 長期的な公営住宅供給目標量の変動見込み

公営住宅にかかる需要は長期的にさらなる減少が予想されるため、地域ごとの需要変動や耐用年数の経過状況に配慮しつつ、市が中長期的に管理するストックを一定数確保するとともに、セーフティネット住宅など既存の民間住宅ストックの活用も図ることで需要の変動に対応するものとする。

図表 27 長期的な需要による判定項目と水準

判定の視点	項目	水準
長期的な需要	1 次判定①の結果が「判断を保留」のみ	「継続管理」のストック数のみでは公営住宅等の需要に対応できない場合、①団地個別の需要にかかわらず敷地の効率性・団地の立地等を勘案して「継続管理する団地」とするか、あるいは②他団地との集約等により用途廃止することを想定する「当面管理する団地（建替を前提としない）」とするか、もしくは③「用途廃止」とし公営住宅の新規整備（借り上げなど直接建設以外の手法を含む）を行うかを判断する。

(4) 3次判定

各団地の地域における役割にも配慮しながら、長寿命化効果の高い団地への選択と集中を進めることを念頭に、必要に応じて2次判定までの結果の見直しを行う。

本計画における、市営住宅ストックの活用手法を下表のとおり想定する。令和15(2033)年度末時点における総管理戸数は793戸と見込まれる。

図表 28 3次判定の結果

活用方針	地域	住宅名	種別	構造	住棟名	戸数 (戸)	中長期的な管理の見通し
建替	井原	菅田	公営	木造	2	8	本計画期間後半から次期計画期間前半にかけて統合建替を行う。存続団地は菅田とし、非現地建替の可能性も含め本計画期間前半に事業内容を具体化する。
		清迫	公営	木造	1, 2	4	
		広畑	公営	木造	1	5	
		折口	公営	簡二	3~8, 10号棟	36	
		夏目	公営	簡平	1~3号棟	9	
改善	井原	折口	公営	中耐	1	18	耐火造は建築後70年程度、木造は建築後50年程度を目途に建替を想定。
		匠	公営	中耐	1, 2号棟	32	
		青野寿恵宗	公営	木造	1~3号棟	12	
		細見	公営	木造	1~2	10	
		リビエールたかや	特公賃	中耐	1	15	公営住宅への用途転換を検討。
	美星	熊石田Ⅲ	公営	木造	1, 2号棟	4	改善から20年程度の活用後、建替後の熊石田Ⅰ・Ⅱ団地への集約を想定。
			市単独	木造	8号棟	2	
			特公賃	木造	3~7号棟	9	
	芳井	よしいハイツ	市単独	中耐	1号棟	18	公営住宅への用途転換を検討。
			特公賃	中耐	2号棟	12	
維持管理	井原	祝部	公営	中耐	1~3号棟	72	耐火造は建築後70年程度、木造は建築後50年程度を目途に建替を想定。
		向町	公営	中耐	1号棟	40	
		西方	公営	中耐	A~D棟	72	
		匠	公営	中耐	3号棟	16	
		新町	公営	中耐	1~3号棟	54	
		県営井原	公営	中耐	1~3号棟	42	
	美星	熊石田Ⅰ	公営	木造	1~4号棟	8	
		熊石田Ⅱ	公営	木造	6~8棟	6	
			特公賃	木造	1~3, 5棟	4	
維持管理 (修繕対応)	井原	山本	公営	簡平	1~8号棟	70	山本を存続団地とし、次期計画期間前半における統合建替を想定。
		余田	公営	木造	1, 2	9	
		神代	公営	簡平/木造	1, 2	6	
		折口	公営	中耐	11号棟	24	次期計画期間前半を目途に用途廃止を想定。
		匠	公営	中耐	5, 6号棟	32	
		青野	公営	木造	1~4号棟	8	
		野上	公営	木造	1~3	10	
	美星	美星	公営	簡平	1~5号棟	14	美星を存続団地とし、次期計画期間後半における統合建替を想定。
		三山	公営	簡平	1, 2号棟	6	
		八日市	公営	簡平	1, 2号棟	4	
		布束	公営	簡平/木造	1~10号棟	20	
	芳井	築瀬	公営	簡平	1, 2	20	築瀬を存続団地とし、次期計画期間前半における統合建替を想定。
		与井	公営	簡平	1~4	26	
		山内	公営	簡平	1	8	
用途廃止	井原	花野	公営	簡平/木造	1, 2	6	本計画期間中において用途廃止。
		折口	公営	簡平	1, 2, 12, 13号棟	16	
	芳井	日南	公営	簡平	1	10	
		種	公営	簡平	1	4	

4 定期点検の実施方針

本市が管理するすべての市営・県営住宅を対象に、目視によって簡易に確認することが可能な部位について、必要に応じて日常点検を実施する。

また、本市が管理するすべての市営・県営住宅を対象に、法令に基づく点検（法定点検）と建築基準法第 12 条の規定に準じて実施する点検（12 条点検）をあわせた定期点検として、原則 3 ヶ年ごとに実施する。

ただし、建替・改善事業や用途廃止の状況に即して適宜見直しを行うものとする。

図表 29 定期点検のスケジュール

実施年度	令和 6・9・12・15 年度	令和 7・10・13 年度	令和 8・11・14 年度
対象地域・団地	井原地域 （清迫、広畑、夏目、 向町、青野、新町、 青野寿恵宗、県営井原、 リビエールたかや）	井原地域 （菅田、花野、折口、 西方、匠）	井原地域 （余田、神代、山本、 祝部、野上、細見）
	芳井地域 （築瀬、与井、山内、日南、 種、よしいハイツ）		美星地域 （美星、三山、八日市、 布東、熊石田Ⅰ～Ⅲ）
棟数	49 棟	33 棟	77 棟
管理戸数	287 戸	260 戸	254 戸

5 計画修繕の実施方針

当面管理するすべての市営住宅ストックにおいて、計画修繕項目に含まれない個別の修繕工事を経常修繕項目とし、日常点検において必要が確認された場合には随時修繕を実施する。

なお、3 次判定で建替・用途廃止もしくは維持管理（修繕対応）とした住宅については、本計画期間においては経常修繕のみの対応とする。

また、3 次判定で長寿命化改善としたストックは計画修繕の対象とし、国の指針において示される部位ごとの修繕周期を参考にしつつ、グレードアップ改善とあわせて実施する。大規模な改修の実施にあたっては点検とあわせて事前調査（インスペクション）を実施し、工事内容の精査を行うものとする。

図表 30 経常修繕の項目

実施時期	実施内容（対象部位の例）	修繕周期
日常点検等で状況を確認、必要に応じて随時実施	・ 非常用照明器具内蔵蓄電池の取替 ・ 機械式駐車場の鉄部塗装、部品交換	4～6 年
	・ 開放廊下・階段、バルコニーの手すり塗装 ・ 屋上フェンス、設備機器、立て樋・支持金物、架台、避難ハッチ、マンホール蓋、隔て板枠、物干金物等の塗装 ・ 自転車置き場、遊具、フェンスの塗装 ・ 住戸玄関ドア、共用部分ドア、メーターボックス扉、手すり、照明器具、設備機器、配電盤類、屋内消火栓箱等の塗装	6 年
	・ 水道メーターの取替 ・ 揚水ポンプ、加圧給水ポンプ、直結増圧ポンプ、排水ポンプのオーバーホール	8 年

6 改善事業の実施方針

(1) 基本的な考え方

個別の改善工事の内容は事前調査に基づき設定するが、基本的な実施方針については下表に示す類型ごとの実施方針に基づくものとする。

なお、事業の効率化のため、前章(2)で示した計画修繕と連動し、修繕および改善を同時に実施することを基本とする。

(2) 計画期間における実施内容

耐火住棟の長寿命化改善は、令和4年度より事業を進めている匠団地（2号棟）から順に、建築後31～37年目となる折口団地（15号棟）、よしいハイツ（1・2号棟）、リビエールたかやの4団地を対象に計画期間の前半で実施する。

また、非耐火（木造）住棟では、同じく建築後29～31年目となる青野寿恵宗団地、熊石田Ⅲ団地、細見団地の3団地で実施する。

なお、大規模な改善事業では実施に先だって事前調査（インスペクション）を実施し、建物の状況に応じた工事が必要な部位と内容の精査、住棟ごとの実施判断や順序の検討を行うものとする。

図表 31 計画期間における改善事業の実施スケジュール

団地・住棟名	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	R15
折口15号棟 (中耐/18戸)		長寿命 化改善								
匠2号棟 (中耐/16戸)	長寿命 化改善									
青野寿恵宗1号棟 (木造/4戸)			長寿命 化改善							
青野寿恵宗2号棟 (木造/4戸)				長寿命 化改善						
青野寿恵宗3号棟 (木造/4戸)				長寿命 化改善						
細見・H15 (木造/4戸)									長寿命 化改善	
細見・H16 (木造/6戸)										長寿命 化改善
リビエールたかや (中耐/15戸)					長寿命 化改善					
よしいハイツ1号棟 (中耐/18戸)			長寿命 化改善							
よしいハイツ2号棟 (中耐/12戸)				長寿命 化改善						
熊石田Ⅲ・H11-1 (木造/4戸)						長寿命 化改善				
熊石田Ⅲ・H11-2 (木造/6戸)							長寿命 化改善			
熊石田Ⅲ・H14-1 (木造/3戸)								長寿命 化改善		
熊石田Ⅲ・H14-2 (木造/2戸)								長寿命 化改善		

7 再編・建替事業の実施方針

(1) 計画期間における建替事業の実施内容

本計画期間では、井原地域における菅田団地での統合建替に着手し、次期計画期間の前半までの竣工をめざすものとする。

統合の対象となる清迫・広畑・夏目・折口（簡二）も含めて令和4年度末時点で53世帯が居住しているが、これら団地において募集を停止し退去・住み替えの促進を図ることで、建替後の管理戸数は48戸程度を上限に想定する。

なお、菅田団地の現況敷地で駐車場などの付帯施設を整備しつつ住戸数を確保するためには中層（3階建以上）の住棟が必要と見込まれるが、周辺は低層の戸建て・集合住宅が多く立地していることから、統合団地の建設にあたっては非現地への移転も視野に入れた検討を行う。

また、建替工事への着手は計画期間の後半となることから、計画の中間見直しにおいて実施時期や敷地・建替戸数について改めて判断し、建替基本計画としての整理を行うものとする。

図表 32 計画期間における建替事業の実施スケジュール

団地名	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	R15	次期計画期間
菅田(公営/S34/木造/8戸)	実施時期、敷地、戸数、事業スキームに関する調整				建替基本計画	基本設計	実施設計・除却	48戸程度を上限に建設(複数工期を想定)			
	募集停止、移転対応										
清迫(公営/S29/木造/4戸)	募集停止、移転対応 (菅田団地の建設後に用途廃止し除却)										
広畑(公営/S40/木造/5戸)											
夏目(公営/S49-50/簡平/9戸)											
折口(公営/S48-49/簡二/36戸)											

(2) 計画期間における用途廃止・用途転換の実施内容

用途廃止住宅については、用途廃止想定年度の10年前から募集を停止し、退かないし地域内の市営住宅の空き住戸や近隣の民間借家等への住み替勧奨を行うとともに、一定数の退居が完了した後に住棟単位で除却を行う。

また、入居率の低い特公賃住宅について、みなし公営住宅として活用することを検討する。

図表 33 計画期間における用途廃止・用途転換の実施スケジュール

団地名	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	R15
花野(公営/S40・44/木造・簡平/15戸)	募集停止、移転対応 (本計画期間の終期を目標に用途廃止し除却)									
日南(公営/S57/簡平/10戸)										
種(公営/S51/簡二/4戸)										
折口(公営/S47・51/簡平/16戸)										
リビエールたかや(特公賃/H8/中耐/15戸)	特公賃の用途転換にかかる検討および国・県等との調整、活用方針の見直し						見直し後の方針に基づく活用			
よしいハイツ(特公賃/H7/中耐/12戸)										
熊石田Ⅲ(特公賃/H11・14/木造/9戸)										