

# 洲本市公営住宅等長寿命化計画

令和3年3月

洲本市



# 《目 次》

## 第1章 計画策定の背景と目的

1. 計画策定の背景と目的 ..... 1
2. 計画の位置づけ ..... 2
3. 計画の対象 ..... 2
4. 計画の期間 ..... 3
5. 公営住宅等長寿命化計画の策定フロー ..... 3

## 第2章 洲本市公営住宅等長寿命化計画に係る現況調査

1. 洲本市の概況 ..... 4
2. 公営住宅等ストックの状況 ..... 7
3. 洲本市における公営住宅等の課題 ..... 12

## 第3章 長寿命化に関する基本方針

1. 長寿命化に関する基本目標 ..... 17
2. 長寿命化に関する基本方針 ..... 18
3. 目標整備水準 ..... 19

## 第4章 長寿命化を図るべき公営住宅等

1. 長寿命化計画における事業手法 ..... 20
2. 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 ..... 23
3. 事業手法の選定 ..... 26
4. 事業手法のまとめ ..... 34

## 第5章 点検の実施方針

1. 点検の基本方針 ..... 38
2. 点検の実施方針 ..... 38
3. 点検項目 ..... 38

## 第6章 計画修繕の実施方針

1. 計画修繕の基本方針 ..... 39
2. 計画修繕の実施方針 ..... 39

## 第7章 改善事業の実施方針

1. 改善事業の基本方針 ..... 40
2. 改善事業の実施方針 ..... 40

## 第8章 建替事業の実施方針

1. 建替事業の基本方針 ..... 42
2. 建替事業の実施方針 ..... 42

## 第9章 長寿命化のための事業実施予定一覧

1. 様式例 .....	43
--------------	----

## 第10章 ライフサイクルコストとその縮減効果の算出

1. ライフサイクルコスト（LCC）縮減効果算出の基本的な考え方 .....	45
2. ライフサイクルコスト（LCC）縮減効果の算出 .....	48

# 第1章 計画策定の背景と目的

---

## 1. 計画策定の背景と目的

平成18年6月に制定された住生活基本法において、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となる道筋が示されました。また、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と平準化をめざし、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月に「公営住宅等長寿命化計画策定指針」が策定されました。

これを受け、洲本市では平成23年3月に「洲本市公営住宅ストック総合活用計画」及び「洲本市公営住宅等長寿命化計画」を策定し、中長期的な展望に基づいた市営住宅事業を展開してきました。

その後、公営住宅を取り巻く住宅や公共施設等の全般的な取組として、国において「住生活基本計画・全国計画」（平成28年3月）や「インフラ長寿命化基本計画」（平成25年11月）、「国土交通省インフラ長寿命化計画・行動計画」（平成26年5月）、「公共施設等総合管理計画の策定にあたっての指針（平成26年4月）」等が策定され、公営住宅等長寿命化計画の策定にあたっては、これらを踏まえる必要があることから平成28年8月に「公営住宅等長寿命化計画策定指針」（以下、「国指針」という。）が改定されました。

洲本市では、令和2年3月末時点で677戸の公営住宅等を管理していますが、募集の際に抽選となる住宅がある一方で、空き室がみられる住宅や耐用年数を迎える住宅などがあることから、総合的な視点に立った活用が必要となっています。

以上の状況を踏まえ、本計画は、国指針に基づき、団地別、住棟別に予防保全的及び長期的な維持管理計画を定めることにより、公営住宅等の維持管理事業及び機能の更新・改善事業の効率化並びにライフサイクルコストの縮減を図るとともに、供給方法やその具体的な実施方策等、今後の公営住宅等のあり方について総合的なマネジメント計画を策定することを目的とし、策定を行うものです。

## 2. 計画の位置付け

本計画は、「新洲本市総合計画」、「洲本市住生活基本計画（策定中）」を上位計画とする計画です。  
 また、国の「住生活基本計画（全国計画）」や兵庫県の「兵庫県住生活基本計画」との整合を図りつつ、「洲本市総合戦略」や「洲本市都市計画マスタープラン（策定中）」、「洲本市空家等対策計画」をはじめとした関連計画と連携・整合を図っていきます。

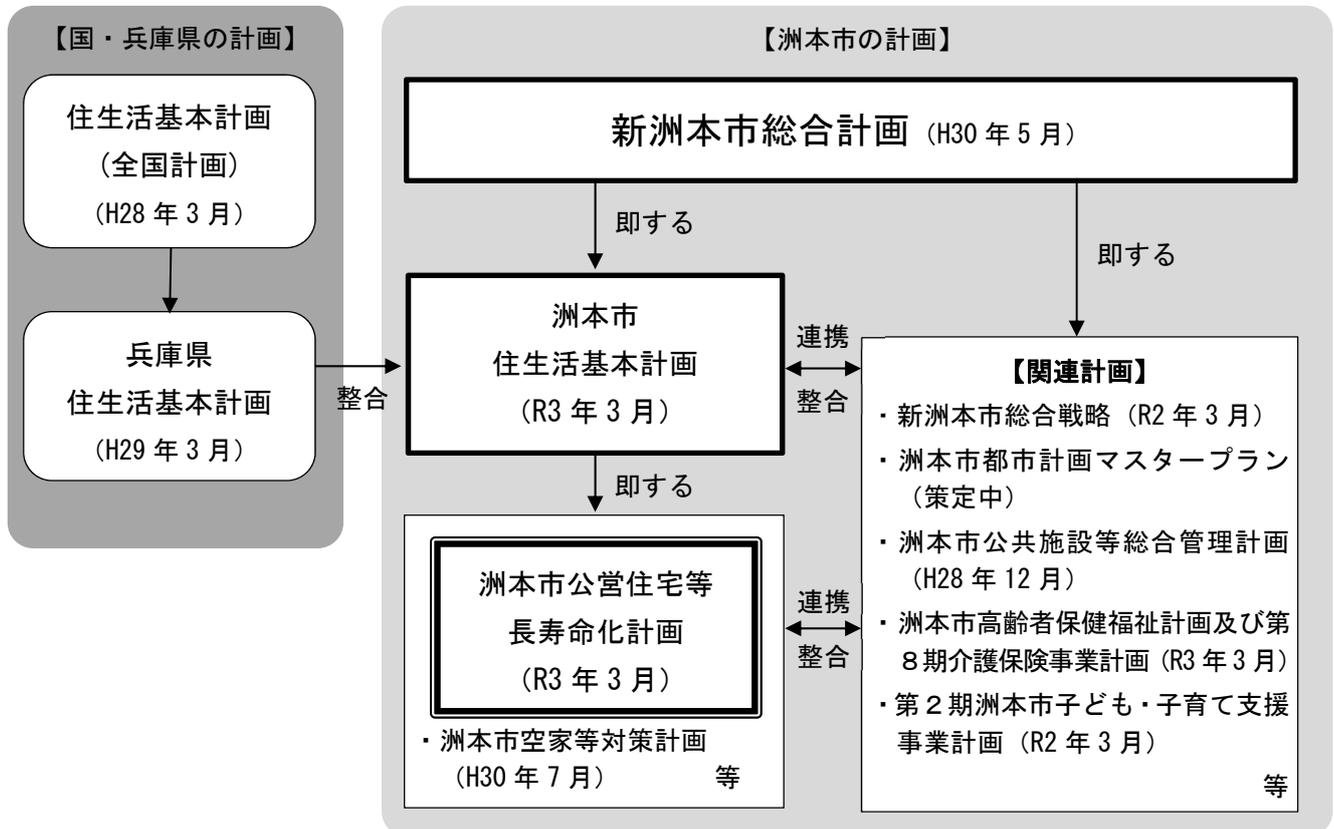


図 計画の位置づけ

## 3. 計画の対象

本計画に位置づける公営住宅等は以下のとおりです。

### ①市営住宅

…昭和26年に制定公布された公営住宅法に基づき、住宅に困窮する人々に低廉な家賃で賃貸するため、国の補助を受けて洲本市が建設し、管理する住宅。家賃は応能応益により定められ、高齢者等への優遇措置も設けられている。

### ②特定公共賃貸住宅（特公賃）

…中堅所得者（公営住宅の収入基準を超える者）向けの良好な賃貸住宅の供給を促進するため、「特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律」に基づき、地方公共団体が国から建設費、家賃減額への補助を受けて建設・管理する住宅。

### ③ 特定市営住宅

…国の補助金を活用せず市単独で建設した住宅、他の機関より払い下げを受けた住宅のことであり、運用については公営住宅と同様。名称は洲本市で独自につけたものである。

### ④ 上記に付帯する施設（集会所、団地内公園、駐車場、駐輪場、倉庫、受水槽・ポンプ室等）

#### 4. 計画の期間

本計画の計画期間は、令和2（2020）年度から令和11（2029）年度までの10年間とします。

ただし、今後の本市を取り巻く社会情勢の変化や国、県の動向、上位計画の見直し等を踏まえ、計画期間内であっても適宜見直しを行うものとします。

#### 5. 計画策定の流れ

国指針に則り、以下の流れで計画策定を行います。



図 計画策定の流れ

## 第2章 洲本市における公営住宅等の課題

### 1. 洲本市の概況

#### (1) 人口・世帯数の推移

- ・洲本市の総人口は昭和60年の55,048人をピークに減少に転じた後、平成12年以降は急速に減少し、平成27年時点の人口は44,258人となっています。
- ・世帯数は、平成12年の18,842世帯をピークに、以降は緩やかに減少し、平成27年時点では18,081世帯となっています。
- ・世帯数の減少率に対して人口の減少率が高く、1世帯あたりの世帯人員数は減少し、平成27年時点で2.45人/世帯となっています。
- ・この理由としては、世帯分離による核家族化以上に自然減と転出による社会減が多く、また、若者等が就職・就学等のために都市へ転出することなどにより、世帯から人口が流出していることが考えられます。

表 人口・世帯数の推移

	H2	H7	H12	H17	H22	H27
総人口（人）	54,049	52,839	52,248	50,030	47,254	44,258
世帯数（世帯）	17,387	17,981	18,842	18,702	18,447	18,081
世帯人員（人/世帯）	3.11	2.94	2.77	2.68	2.56	2.45

資料：各年国勢調査

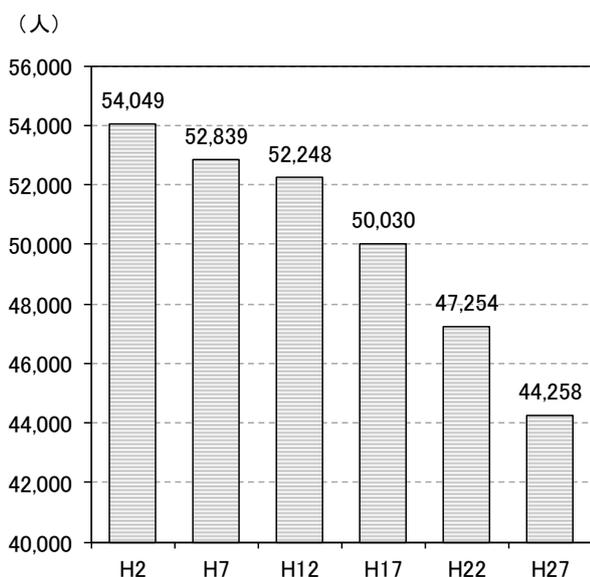


図 人口の推移

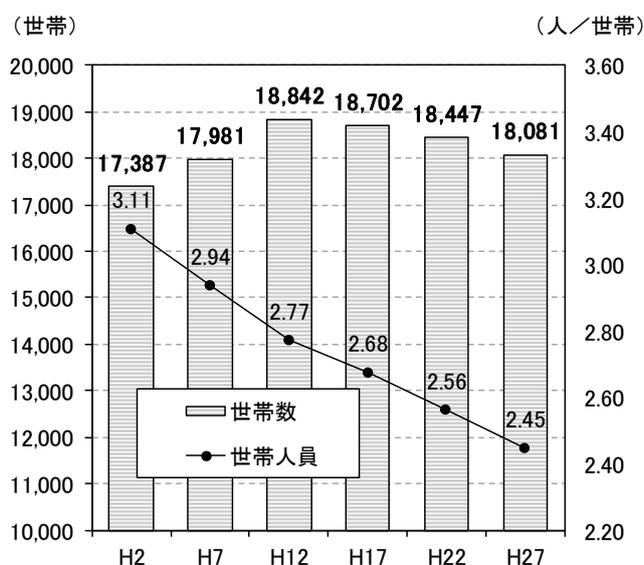


図 世帯数・世帯人員の推移

資料：各年国勢調査

## (2) 人口・世帯数の推移 (地域別)

- 地域別にみると、洲本地域の人口は急速に減少しているのに対し、五色地域では平成17年までは増加を続け、以降は緩やかに減少しています。
- 世帯数をみると、洲本地域では平成12年の15,414世帯、五色地域では平成17年の3,608世帯をそれぞれピークに、以降は減少しています。
- 1世帯当たりの世帯人員数は、五色地域が洲本地域よりも多く、また両地域とも減少傾向が続いています。

※本計画においては、近年の五色地域の公営住宅の入居率の減少を課題のひとつと捉えているため、地域別の現況を分析しています。

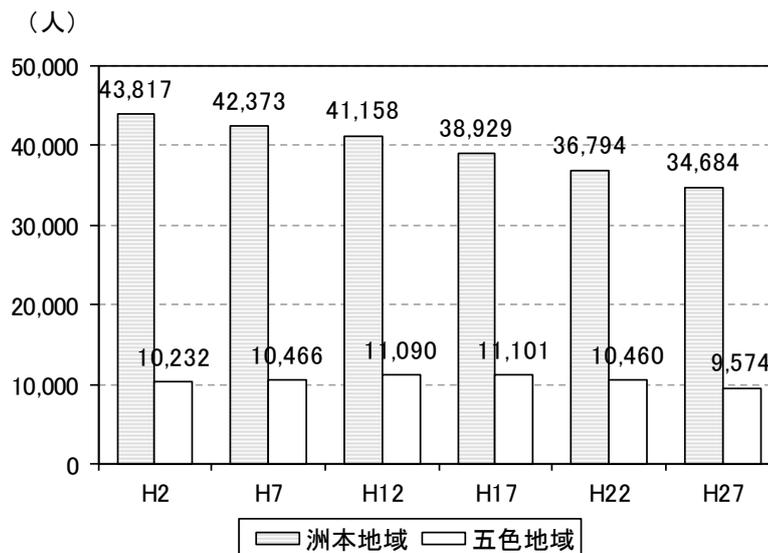


図 地域別の人口推移

資料：各年国勢調査

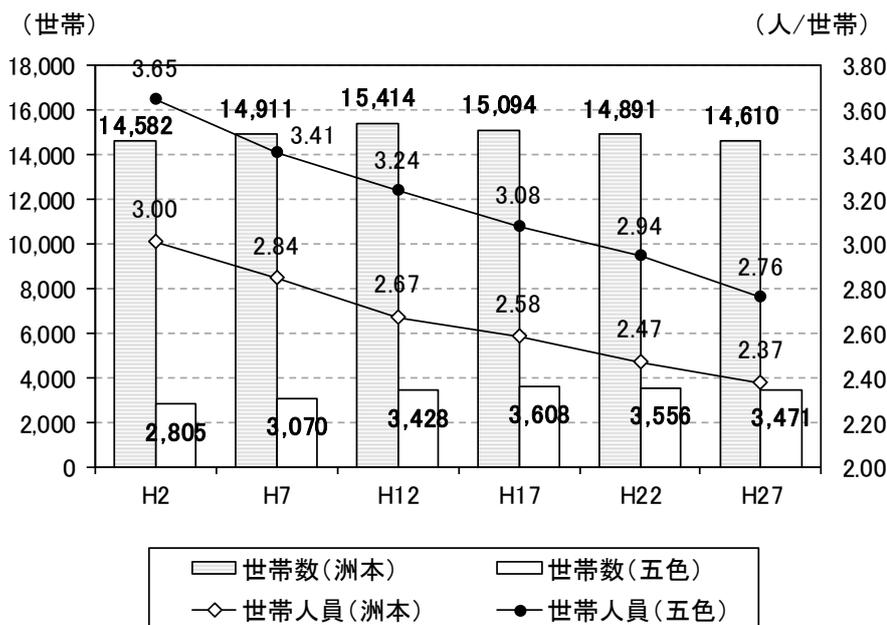


図 地域別の世帯数・世帯人員推移

資料：各年国勢調査

### (3) 人口・世帯数の推移（他市との比較）

- ・淡路島内3市の人口、世帯数、1世帯あたりの世帯人員数は、いずれの市も同様に減少傾向で推移しています。
- ・平成27年の人口は、南あわじ市46,912人が最も多く、次いで洲本市44,258人、淡路市43,977人となっています。なお、兵庫県の推計人口（平成27年の国勢調査の人口を基礎とし、住民基本台帳による移動数を集計）によると、令和2年6月1日時点で、南あわじ市が44,194人、淡路市が41,279人、洲本市が41,177人で、島内3市で最も少なくなっています。
- ・洲本市は淡路島内3市の中で最も世帯数が多い一方で、1世帯あたりの世帯人員数は最も少なくなっています。

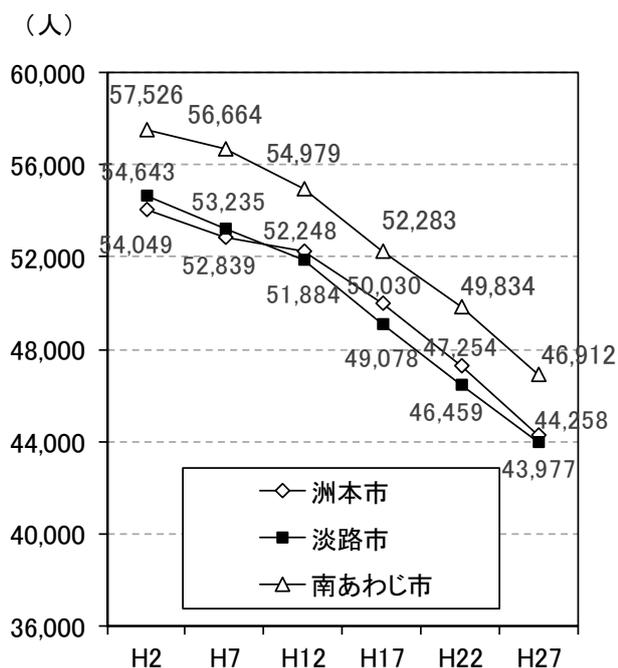


図 人口の推移

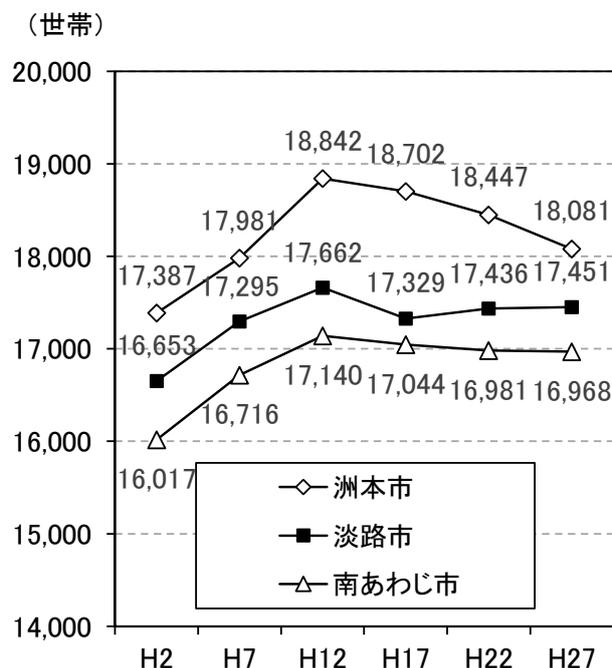


図 世帯数の推移

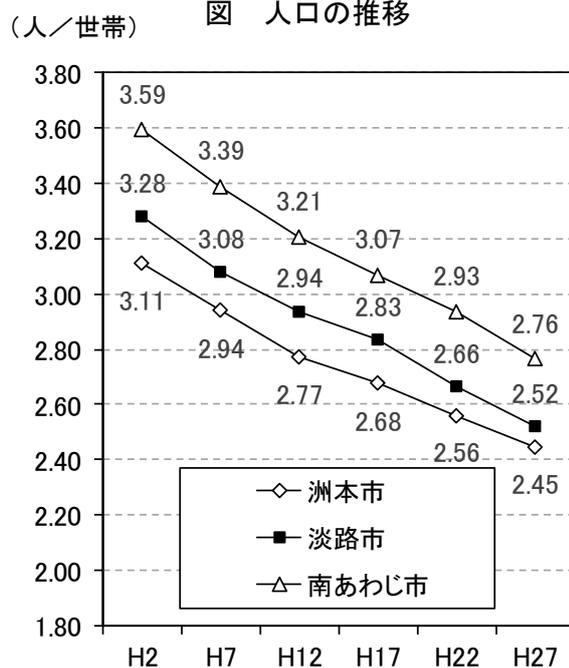


図 世帯人員の推移

資料：各年国勢調査

※洲本市の概況の詳細は参考資料編の1～7ページをご確認ください

## 2. 公営住宅等のストックの状況

### (1) 公営住宅等の管理戸数・棟数

- ・洲本市の市営住宅等は市内全域で 35 団地 677 戸、地域別にみると五色地域が 19 団地 379 戸、洲本地域内が 16 団地 298 戸と、世帯総数が少ない五色地域の方が、戸数が多くなっています。
- ・洲本地域では中心部と由良に概ね集中して立地しています。
- ・敷地面積は 3,000 m<sup>2</sup>以上の大規模な団地が 11 団地で、そのうち戸数が最も多いもので 1 団地（宇山団地）50 戸、その他 12～30 戸と戸数規模はあまり大きくありません。
- ・これら敷地面積の大きな大規模団地のうち、10 団地が五色地域に位置し、洲本地域には 1 団地のみとなっています。
- ・その他、県営住宅は市内全域で 7 団地 465 戸が立地しています。

表 洲本市の公営住宅等供給量

項目	洲本地域	五色地域	合計
世帯総数（世帯）	16,005	3,932	19,937
公営住宅等戸数（戸）	702	440	1142
	61.5%	38.5%	100.0%
市営住宅等※	298	379	677
	44.0%	56.0%	100.0%
県営住宅	404	61	465
	86.9%	13.1%	100.0%
公営住宅等供給割合	4.39%	11.19%	5.73%

世帯総数：住民基本台帳より（令和元年 12 月末日）

注）市営住宅等の戸数には特公賃、特定市営住宅（62 戸）を含む

(2) 住宅の所有関係

表 市営住宅等のストック一覧

【市営住宅 一覧】

令和2年11月1日時点

地域	団地番号	団地名	棟番号	建設年度		構造区分	階数	E/V	棟数	住棟形式	耐用年数	住戸タイプ	専用面積(m <sup>2</sup> )	管理戸数	入居戸数	空家戸数	政策空家	耐用年数経過年				
				西暦	和暦													西暦	和暦			
																		西暦	和暦			
洲本地域	1	船場	旧	1965	昭和40年	中耐	5	×	1	片廊下型	70	2K	38.0㎡	15	0	30	30	2035	R17			
			新	1967	昭和42年	中耐	5	×	1	片廊下型	70	2K	38.0㎡	15				2037	R19			
	2	下内膳	鉄筋	1970	昭和45年	中耐	3	×	2	階段室型	70	2DK	35.5㎡	12	18	0	0	2040	R22			
				1974	昭和49年	中耐	3	×		階段室型	70	2DK	38.7㎡	6				2044	R26			
			テラス	1974	昭和49年	簡二	2	×	1	長屋建	45	2DK	38.7㎡	4				2	2	2	2019	R1
	3	姉野谷	1・2	1972	昭和47年	簡二	2	×	2	長屋建	45	2DK	39.3㎡	12	9	13	13	2017	H29			
			3・4	1973	昭和48年	簡二	2	×	2	長屋建	45	2DK	42.7㎡	10				2018	H30			
	4	由良(低)	1	1972	昭和47年	中耐	3	×	1	階段室型	70	2DK	40.8㎡	6	17	1	0	2042	R24			
			2	1973	昭和48年	中耐	3	×	1	階段室型	70	2DK	40.8㎡	12				2043	R25			
	5	宇山	1号	1975	昭和50年	中耐	5	×	1	階段室型	70	3DK	52.1㎡	30	50	0	0	2045	R27			
			2号	1978	昭和53年	中耐	5	×	1	階段室型	70	3DK	53.4㎡	20				2048	R30			
	6	下加茂	—	1976	昭和51年	中耐	3	×	1	階段室型	70	3DK	52.1㎡	18	14	4	0	0	2046	R28		
	7	安乎	1号	1979	昭和54年	簡二	2	×	1	長屋建	45	3DK	59.2㎡	6	9	3	0	2024	R6			
			2号	1980	昭和55年	簡二	2	×	1	長屋建	45	3DK	59.2㎡	6				2025	R7			
	8	由良鉄筋	—	1979	昭和54年	中耐	3	×	1	階段室型	70	3DK	52.1㎡	18	18	0	0	0	2049	R31		
	9	桑間	—	1983	昭和58年	中耐	3	×	1	階段室型	70	2LDK	61.1㎡	9	18	0	0	2053	R35			
			3DK	65.3㎡	9																	
	10	宇原	鉄筋	1985	昭和60年	中耐	3	×	1	階段室型	70	2LDK	61.1㎡	6	12	0	0	2055	R37			
			テラス	1984	昭和59年	簡二	2	×	1	長屋建	45	3K	64.9㎡	5				5	0	0	2029	R11
	11	由良北	—	1988	昭和63年	低耐	2	×	1	階段室型	70	2DK	59.7㎡	4	4	0	0	0	2058	R40		
	12	由良	1号	1989	平成元年	中耐	3	×	1	階段室型	70	2DK	59.7㎡	6	11	1	0	2059	R41			
			2号	1990	平成2年	中耐	3	×	1	階段室型	70	2DK	59.7㎡	6				2060	R42			
	13	東下内膳(1)	A	1992	平成4年	中耐	3	×	1	階段室型	70	2K	39.4㎡	6	30	0	0	2062	R44			
			B	1993	平成5年	中耐	3	×	1	階段室型	70	2K	39.4㎡	6				2063	R45			
			C	1994	平成6年	中耐	3	×	1	階段室型	70	2DK	55.5㎡	3				3	2064	R46		
				3LDK	67.5㎡	3																
D			1995	平成7年	中耐	3	×	1	階段室型	70	2DK	55.5㎡	3	3				2065	R47			
3LDK	67.5㎡	3																				
E	1995	平成7年	中耐	3	×	1	階段室型	70	2DK	55.5㎡	3	3	2065	R47								
3LDK	67.5㎡	3																				
14	由良寮	—	1996	平成8年	中耐	3	×	1	階段室型	70	2LDK	61.0㎡	6	6	0	0	0	2066	R48			
15	東下内膳(2)	A	2000	平成12年	準耐	2	×	1	長屋建	45	3K	68.5㎡	2	19	1	0	0	2045	R27			
		3K									68.5㎡	2										
		3K									68.5㎡	2										
		D	1999	平成11年	中耐	3	×	1	階段室型	70	2LDK	61.1㎡	3					3	3	3	2069	R51
		3DK	66.2㎡	3																		
		E	2000	平成12年	準耐	2	×	1	長屋建	45	3K	68.5㎡	3					3	3	3	2045	R27
		3K									68.5㎡	3										
3K	68.5㎡	3																				
3K	68.5㎡	2																				
洲本地域小計													297	242	55	45						

※一部住戸が特定公共賃貸住宅のものを含む

令和2年11月1日時点

地域	団地番号	団地名	棟番号	建設年度		構造区分	階数	E V	棟数	住棟形式	耐用年数	住戸タイプ	専用面積(m <sup>2</sup> )	管理戸数	入居戸数	空家戸数	政策空家	耐用年数経過年	
				西暦	和暦													西暦	和暦
五色地域	17	鳥飼漁民	—	1972	昭和47年	中耐	4	×	1	階段室型	70	2DK	44.3m <sup>2</sup>	12	9	3	0	2042	R24
	18	堺	—	1987	昭和62年	中耐	3	×	1	階段室型	70	3DK	71.4m <sup>2</sup>	12	6	6	0	2057	R39
	19	鳥飼上	—	1989	平成元年	中耐	3	×	1	階段室型 階段室型	70	3DK 3DK	67.5m <sup>2</sup> 64.0m <sup>2</sup>	9 9	13	5	0	2059	R41
	20	鮎の郷	—	1991	平成3年	中耐	3	×	1	階段室型	70	3DK 3DK	71.5m <sup>2</sup> 66.4m <sup>2</sup>	9 9	16	2	0	2061	R43
	21	みたから	—	1992	平成4年	中耐	3	×	1	階段室型	70	3DK 3DK	70.0m <sup>2</sup> 66.2m <sup>2</sup>	12 6	15	3	0	2062	R44
	22	第2鮎の郷	—	1993	平成5年	中耐	3	×	1	階段室型	70	3DK 3DK	69.7m <sup>2</sup> 66.4m <sup>2</sup>	12 6	15	3	0	2063	R45
	24	鮎原西(市営)	—	1995	平成7年	中耐	4	×	1	階段室型	70	3DK	69.9m <sup>2</sup>	8	11	1	0	2065	R47
	”(特公賃)	3DK										65.4m <sup>2</sup>	4						
	25	鳥飼浦	—	1995	平成7年	低耐	2	×	1	階段室型	70	3DK	63.6m <sup>2</sup>	12	8	4	0	2065	R47
	26	都志	—	1995	平成7年	高耐	6	○	1	片廊下型	70	2DK	68.4m <sup>2</sup>	29	27	2	0	2065	R47
	27	鳥飼(市営)	—	1996	平成8年	中耐	4	×	1	階段室型	70	3DK	72.3m <sup>2</sup>	16	12	4	0	2066	R48
	”(特公賃)	3DK										79.9m <sup>2</sup>	8	2	6	0			
	28	第2鳥飼(市営)	—	1997	平成9年	中耐	4	×	1	階段室型	70	3DK	72.3m <sup>2</sup>	16	10	6	0	2067	R49
	”(特公賃)	3DK										79.9m <sup>2</sup>	8	3	5	0			
	29	第3みたから(市営)	—	1999	平成11年	中耐	4	×	1	片廊下型	70	2LDK	73.3m <sup>2</sup>	12	10	2	0	2069	R51
	”(特公賃)	3LDK										78.4m <sup>2</sup>	8	4	4	0			
	30	広石中(市営)	—	2000	平成12年	中耐	5	○	1	片廊下型	70	2LDK	75.3m <sup>2</sup>	20	15	5	0	2070	R52
	”(特公賃)	3DK										80.4m <sup>2</sup>	10	4	6	0			
31	第2広石中(市営)	—	2001	平成13年	中耐	5	○	1	片廊下型	70	2LDK	75.3m <sup>2</sup>	20	17	3	0	2071	R53	
”(特公賃)	2LDK										85.7m <sup>2</sup>	10	4	6	0				
32	朝日ヶ丘	—	2002	平成14年	中耐	5	○	1	片廊下型	70	2LDK	73.2m <sup>2</sup>	25	21	4	0	2072	R54	
33	第2都志	—	2003	平成15年	中耐	5	○	1	片廊下型	70	2LDK	74.9m <sup>2</sup>	30	29	1	0	2073	R55	
34	鳥飼中	—	2004	平成16年	中耐	5	○	1	片廊下型	70	2LDK	74.9m <sup>2</sup>	30	28	2	0	2074	R56	
五色地域小計													366	283	83	0			
市営住宅合計													663	525	138	45			

【特定公共賃貸住宅 一覧】※単独のもののみ

令和2年11月1日時点

地域	団地番号	団地名	棟番号	建設年度		構造区分	階数	E V	棟数	住棟形式	耐用年数	住戸タイプ	専用面積(m <sup>2</sup> )	管理戸数	入居戸数	空家戸数	政策空家	耐用年数経過年	
				西暦	和暦													西暦	和暦
五色地域	23	第2みたから	—	1994	平成6年	中耐	4	×	1	階段室型	70	3DK	76.1m <sup>2</sup>	6	3	7	0	2064	R46
												1K	37.3m <sup>2</sup>	2					
												1K	36.7m <sup>2</sup>	2					
特公賃住宅小計													10	3	7	0			

【特定市営住宅 一覧】

令和2年11月1日時点

■特定市営住宅																			
地域	団地番号	団地名	棟番号	建設年度		構造区分	階数	E V	棟数	住棟形式	耐用年数	住戸タイプ	専用面積(m <sup>2</sup> )	管理戸数	入居戸数	空家戸数	政策空家	耐用年数経過年	
				西暦	和暦													西暦	和暦
洲本	16	仲之町	—	1951	昭和26年	木平	1	×	1	長屋建	30	2K	29.0m <sup>2</sup>	1	1	0	0	1981	S56
五色	35	鮎原	—	1972	昭和47年	低耐	2	×	1	長屋建	70	3DK	59.8m <sup>2</sup>	3	3	0	0	2042	R24
特定市営住宅小計													4	4	0	0			
公営住宅等合計													677	532	145	45			

表 県営住宅のストック一覧

令和2年11月1日時点

団地名	住棟名	建設年度	管理戸数	敷地面積 (㎡)	備考
洲本地域					
洲本物部・物部鉄筋	1	S44	32	6,600.01	
	2	H19	40		
	3	H21	22		
洲本下内膳鉄筋・テラス	鉄筋	S46	30	5,461.37	
	テラス	S45	30		
洲本宇原鉄筋	1	S47	30	7,886.34	
	2	S48	30		
	3	S48	30		
	4	S49	30		
	5	S49	30		
洲本上加茂鉄筋	1	S51	30	7,153.65	
	2	S51	30		
	3	S53	20		
	4	S53	20		
五色地域					
五色都志テラス		S46・S47・S48	5	2,922.80	用途廃止予定
五色広石鉄筋	1	S56	18	3,690.81	
	2	S56	18		
五色都志鉄筋		H7	20	1,582.10	

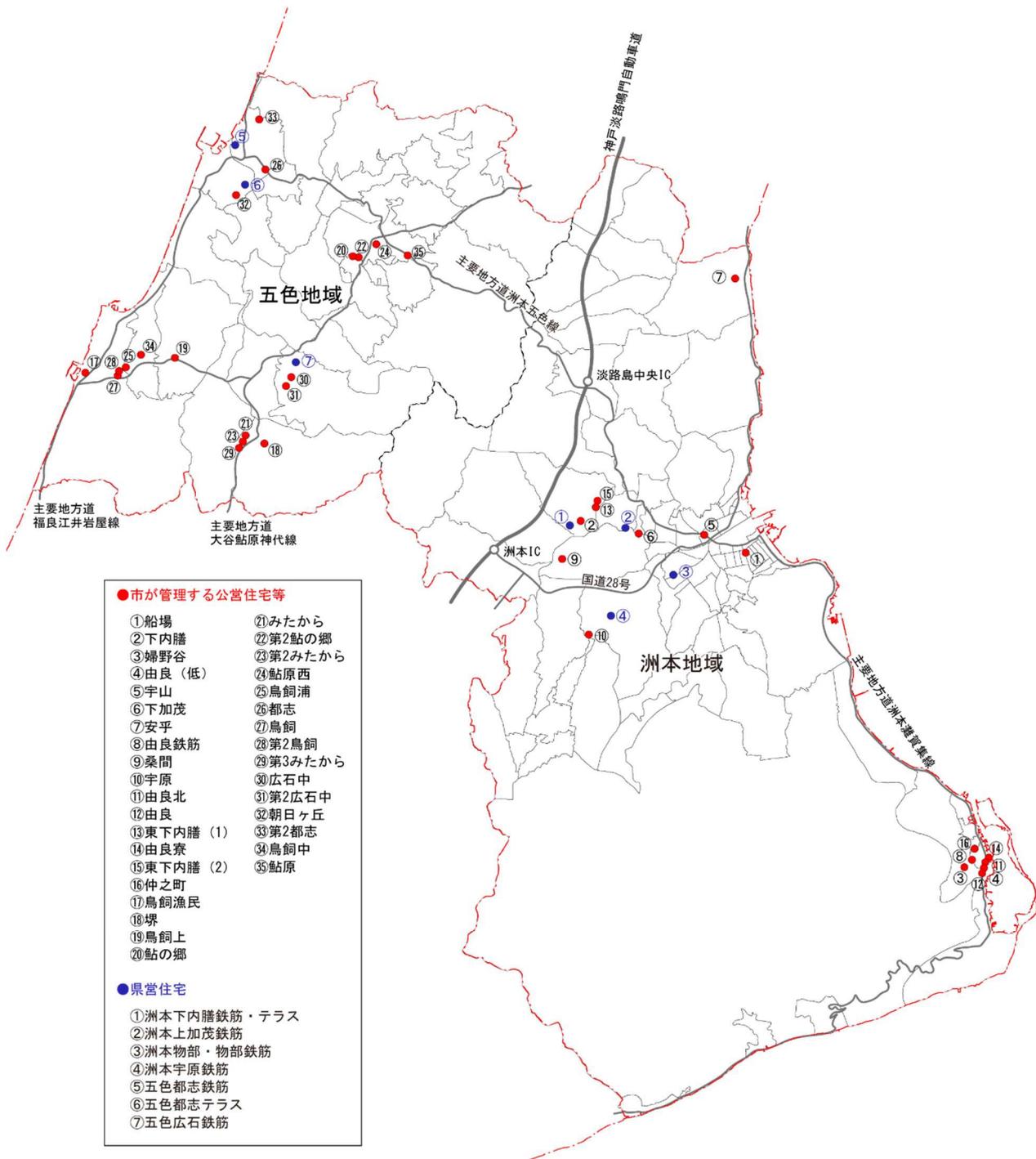


図 公営住宅等位置図

※公営住宅等のストックの状況の詳細は参考資料編の9～23ページをご確認ください

### 3. 洲本市における公営住宅等の課題

#### (1) 耐用年数経過住宅への対応

- 人口減少、少子高齢化の進行や景気低迷による個人・法人所得の減少、地価下落等を反映し、市の歳入は減少傾向にあります。歳出は、経常的な扶助費や公債費、公共施設等に係る維持補修費が増加傾向にあります。
- 洲本市の公共施設の建物面積の内訳では、市営住宅が18%を占め、学校教育系施設（32%）に次いで大きくなっています。（以上、公共施設等総合管理計画より）
- 市が管理する公営住宅等の建設時期としては、洲本地域では昭和59年度以前のもの、五色地域では平成7～16年度のもものが7割以上を占めており、五色地域の団地の方が比較的新しくなっています。
- 洲本地域の3団地27戸が既に耐用年数を経過し（入居中の住戸以外は政策空家としている）、今後10年間でさらに2団地17戸が耐用年数を迎えます。
- 計画期間（令和2～11年度）以降に洲本地域の団地から順次、耐用年数を迎えます。

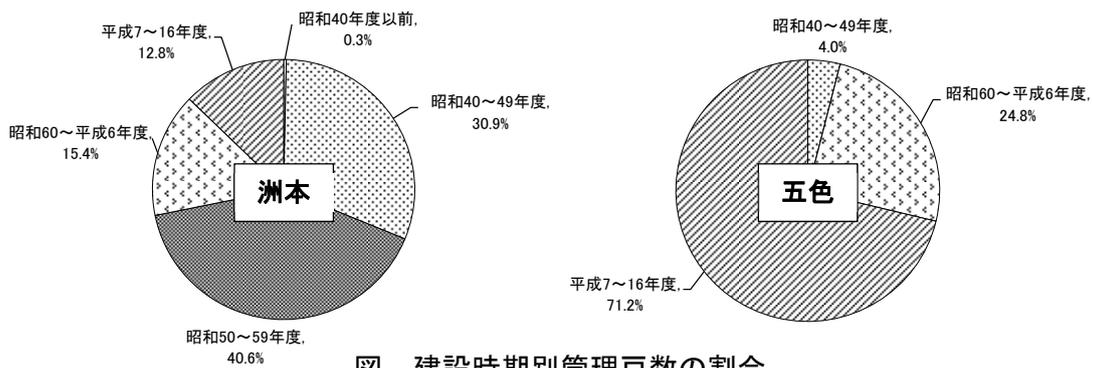


図 建設時期別管理戸数の割合

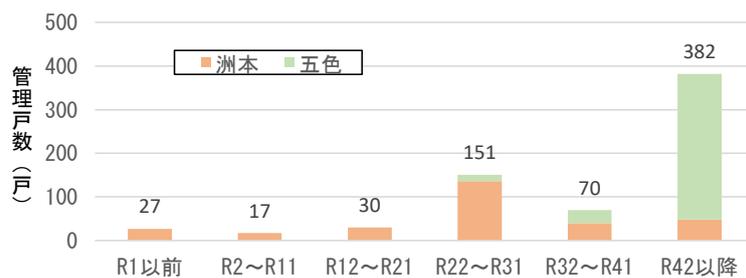


図 耐用年数経過時期別管理戸

⇒耐用年数を既に経過または計画期間内に耐用年数を迎える住戸は総管理戸数の1割以下ですが、それ以降、順次耐用年数を迎えることから、将来にわたる維持管理費等を抑制する対策を図ることが重要です。

## (2) 居住者の意見・意向の考慮（市営住宅居住者アンケート）

### ○住宅と周辺環境の満足度

- 多くの項目で、五色地域の居住者の方が洲本地域の居住者より満足度が高くなっています。
- 洲本地域では、「部屋数」や「間取り」について満足度（「満足」と「やや満足」の合計）が高く、「冬季の室内の結露」や「駐車場」、「地震時の安全性」についての不満度（「不満」と「やや不満」の合計）が高くなっています。
- 五色地域では、「間取り」や「収納スペースの広さ」について満足度が高く、「冬季の室内の結露」や「日常の買物」について不満度が高くなっています。

### ○今後の居留意向

- 両地域で金銭的な理由等で「住み続けざるをえない」とする回答が最も多いですが、五色地域では「いずれ（6年以上先に）住み替える」とする回答も一定の割合を占めています。

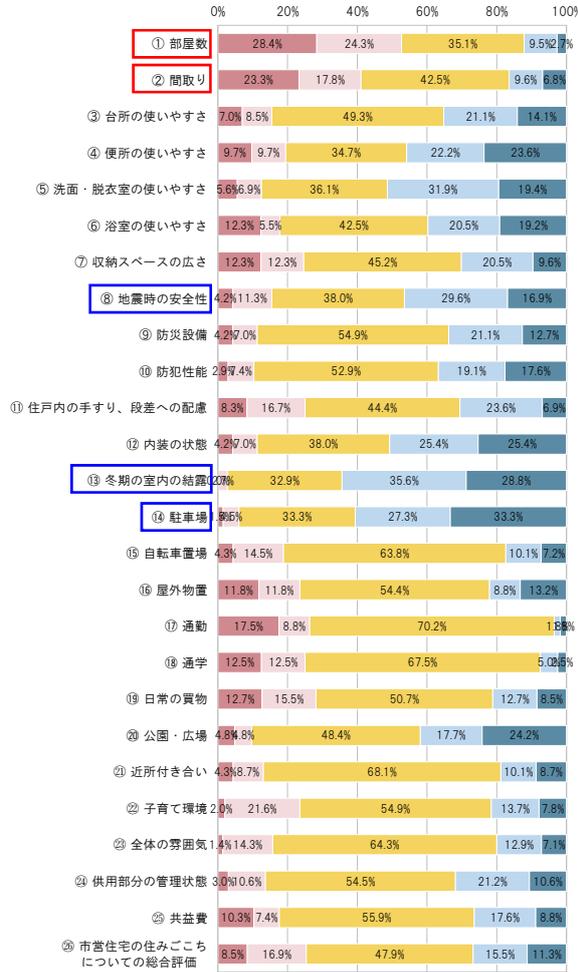
### ○居住している団地の改善方向

- 両地域とも「古くなったり傷んだ住宅等の改善を行うべき」や「地震に配慮した住宅等の改善を行うべき」が多くなっています。
- 洲本地域では「駐車場の設置または増設」も多く挙げられていますが、五色地域ではあまり挙げられていません。
- 五色地域では洲本地域より「今のままでよい」とした人の割合が大きくなっています。

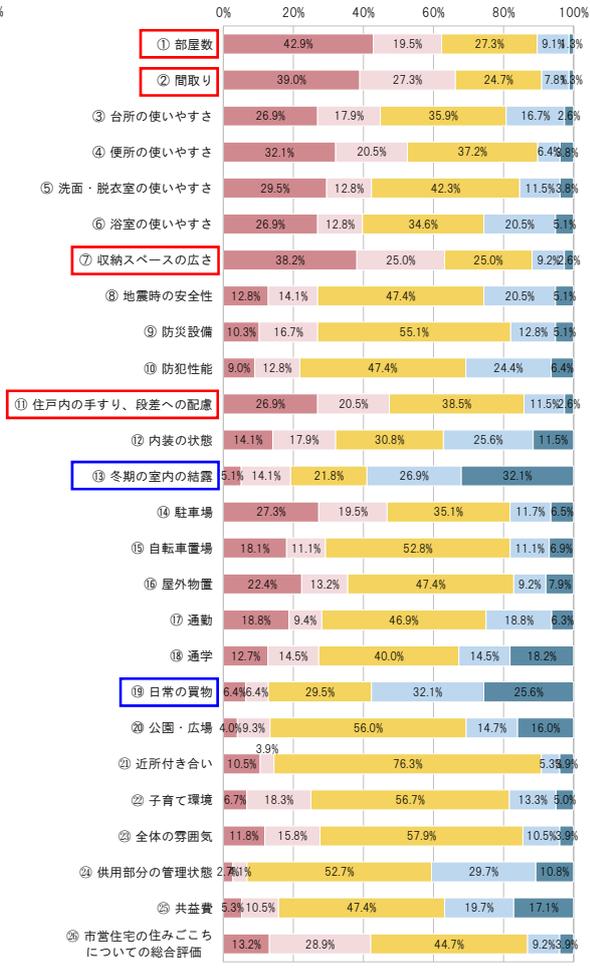
### ○今後の市営住宅のあり方

- 「今のままでよい」や「現在の戸数の維持」など、維持を望む意見が多くなっています。

《洲本地域》



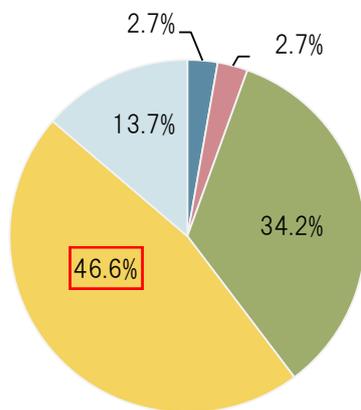
《五色地域》



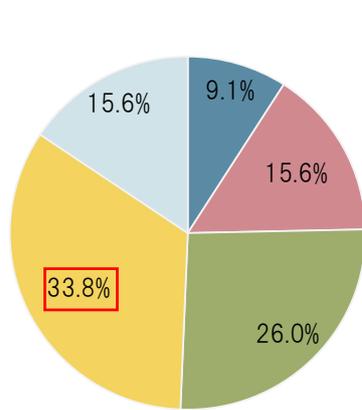
■ 満足 ■ やや満足 ■ 普通 ■ やや不満 ■ 不満

図 【問 12】住宅と周辺環境の満足度

《洲本地域》



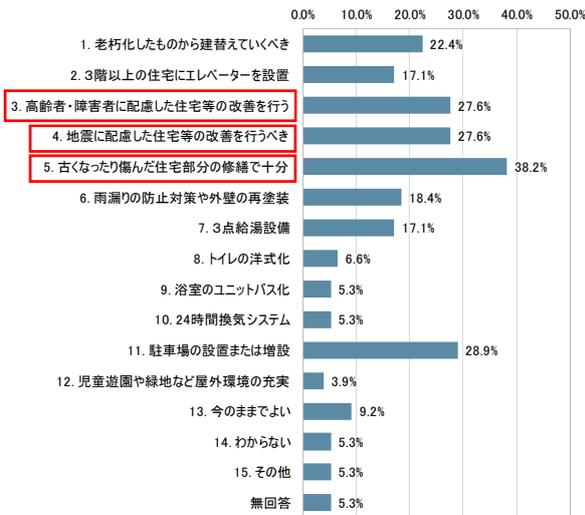
《五色地域》



■ 1. 5年以内に住み替える  
 ■ 2. いずれ(6年以上先に)住み替える  
 ■ 3. 住み続けたい  
 ■ 4. 住み続けざるをえない  
 ■ 5. 今のところわからない

図 【問 13-(1)】今後の居留意向

《洲本地域》



《五色地域》

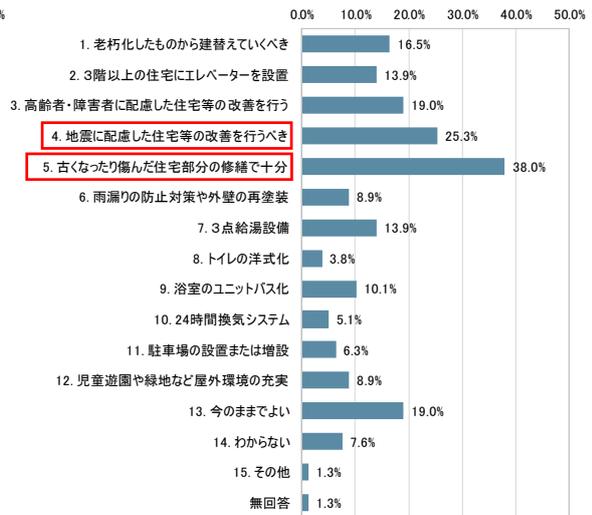
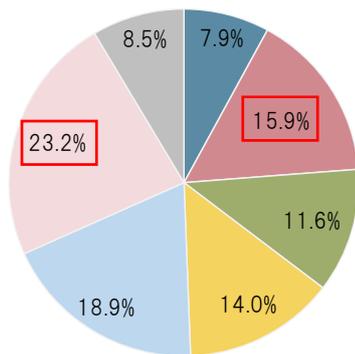


図 【問 16】 居住している団地の改善方向



- 1. 市営住宅の戸数を増やす
- 2. 現在の市営住宅の戸数を維持する
- 3. 市営住宅を統廃合して戸数を減らし、空いた団地の有効利用や売却を行う
- 4. 民間賃貸住宅の借り上げや家賃補助を行う
- 5. 災害(台風等)や火災等の被災者の一時的な住宅として、空き室を利用する
- 6. 今のままでよい
- 7. その他

図 【問 18】 今後の市営住宅のあり方



⇒近年は、広い面積の市営住宅を供給するところも多いですが、家賃との関係も踏まえながら適切な床面積の市営住宅の供給を図ることが必要です。  
⇒安全性確保・居住性向上・福祉対応等の必要に応じた改善を実施していくことが求められます。

※市営住宅居住者アンケート結果の詳細は参考資料編の35～44ページをご確認ください

### (3) 既存ストックの有効活用

- ・洲本地域では応募倍率が 1.0 倍を上回る団地がある一方で、五色地域では多くの団地で応募倍率が 1.0 倍以下となっており空き家が多くなっています。過去 7 年間の定期募集の平均応募倍率は洲本地域で 1.0 倍、五色地域で 0.3 倍となっています。
- ・令和 2 年 4 月からは資格条件を緩和し、3 カ月以上引き続き空き家となっている住戸は、2 人以上対象の住戸であっても単身での入居を可能としています。
- ・特定公共賃貸住宅についても、建設年が比較的新しいものの、空き家戸数が多くなっています。

表 平成 26 年度以降の市営住宅の定期募集の状況

	応募倍率			募集戸数(戸)			応募数(件)		
	全域	洲本	五色	全域	洲本	五色	全域	洲本	五色
平成26年度	1.1	1.6	0.9	51	14	37	54	22	32
平成27年度	0.6	0.8	0.5	44	17	27	27	13	14
平成28年度	0.5	1.0	0.3	121	38	83	65	37	28
平成29年度	0.2	0.4	0.1	60	16	44	12	6	6
平成30年度	0.4	1.8	0.2	27	4	23	12	7	5
令和元年度	0.4	1.4	0.2	45	8	37	18	11	7
令和2年度	0.1	0.0	0.1	16	1	15	1	0	1
合計	0.5	1.0	0.3	364	98	266	189	96	93

注) 令和 2 年度は年度途中の数値



⇒幅広い年齢層のニーズに対応できるよう、入居の資格条件の見直しの検討などにより、公営住宅等の既存ストックを最大限に有効活用していくことが求められます。  
 ⇒五色地域の空き家の状態が続く住戸等では、ニーズを見極めつつ、必要に応じて目的外使用などについても検討が必要です。

## 第3章 長寿命化に関する基本方針

### 1. 長寿命化に関する基本目標

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す。

その性能を確保するための方針を以下に整理し、次章において、団地別住棟別の事業手法の方向を示します。

#### （1）長期活用可能なストックの形成

- 良好なストックの確保は、平時の住宅確保要配慮世帯の対応に加え、災害時の被災者の受入れ等の観点からも重要です。そのため、予防保全的な維持管理及び耐久性の向上を図る改善を実施することにより、公営住宅等の長寿命化を図り、限られた財源の中で、ライフサイクルコストを縮減しながら長期的に活用可能な良好なストックを確保していきます。

#### （2）居住水準の向上と安全性の確保

- 老朽化の進行したストックや居住性、安全性が劣るストックについて、計画的な建替及び住戸改善を推進し、居住性の向上と安全性の確保を図ります。
- 住戸規模については、「住生活基本計画（全国計画）」が示す整備基準を満たすことを目標とし、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します。

表 居住面積水準の算定根拠

	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㎡	40㎡	55㎡
2人以上の世帯	10㎡×世帯人員+10㎡	20㎡×世帯人員+15㎡	25㎡×世帯人員+25㎡
備考	<input type="checkbox"/> 最低居住面積水準：世帯人数に応じて、健康で文化的な住生活の基本とし必要不可欠な住宅面積に関する水準 <input type="checkbox"/> 誘導居住面積水準：世帯人数に応じて、豊かな住生活の実現の前提として多様なライフスタイルに対応するために必要と考えられる住宅の面積に関する水準 <input type="checkbox"/> 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。） <input type="checkbox"/> 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。		

資料：住生活基本計画（全国計画）

#### （3）高齢者等が安全・安心に暮らせる居住環境の形成

- 高齢者等が安全・安心に暮らせるよう、建替事業や改善事業によるバリアフリー化や住み替えを図り、必要な設備・機能の確保を図ります。
- 福祉部門等との連携のもと、地域ニーズを踏まえつつ、見守りや生活支援などソフト面の

充実を図ります。

- ・市営住宅の建替等にあたっては、福祉施設や児童福祉関連施設等の導入、オープンスペースや交流空間の創出など、地域のコミュニティの醸成や地域の活性化などに寄与する施設の導入検討を図ります。

#### **(4) 地域バランスの確保**

- ・洲本地域、五色地域それぞれの人口・世帯数等に応じた供給を考慮します。

#### **(5) 公営住宅等用地の効率的な活用**

- ・公営住宅等用地について、高度利用を行うことにより余剰地に移転用団地を創出するなど、団地の統合等を踏まえ、効率的な管理運営を図ることを検討します。

## **2. 長寿命化に関する基本方針**

### **(1) ストックの状況把握（定期点検及び日常点検）・修繕の実施・データ管理に関する方針**

- ① 管理する公営住宅等の基礎的項目や整備・管理データ、劣化状況等を住棟単位で整理するため、公営住宅等の情報を一元的に管理し、長寿命化のための中・長期的な維持修繕計画、建替や新規整備の際の基礎となる建物管理データを団地別・住棟別に整理します。
- ② 公営住宅等の住棟単位の修繕履歴をデータベースに蓄積し、随時履歴を確認できるようにすることで、計画修繕周期に基づいた次回修繕・改善時期を確認し、公営住宅等の効率的・効果的な修繕・維持管理を実施します。また、建替や新規整備の際の基礎データとしても活用していきます。
- ③ 公営住宅等の点検を定期的実施し、本計画に基づいた予防保全的な維持管理を実施することにより、長寿命かつ安全な公営住宅を供給します。
- ④ 入居者の退居時に住戸内の設備等の点検を実施し、その結果を標準的な事例として、同一住棟その他住戸の修繕・改善の計画立案・見直しにつなげていきます。

### **(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**

- ① 予防保全的な維持管理や計画修繕及び耐久性の向上等を図る改善事業を実施することにより、公営住宅等の長寿命化を図ります。
- ② 仕様のアップグレード等による耐久性の向上、躯体への影響の低減、維持管理の容易性の向上等を行い、住棟の適切な維持を図るとともに、住棟の使用年数や修繕周期の延長等によってライフサイクルコストの縮減を図ります。
- ③ 新しい準耐火建築物は、改善事業を実施することにより法定耐用年数を超えて維持管理し、ライフサイクルコストの縮減を図ります。

### 3. 目標整備水準

公営住宅等の整備にあたっては、「公営住宅等整備基準<sup>注)1</sup>（平成 10 年建設省令第 8 号）」及び品確法国土省告示評価方法基準<sup>注)2</sup>に基づき整備を推進します。

注) 1 敷地の安全や住棟、住宅、住戸、住戸内の各部、共用部分及び共同施設等についての整備に関する基準

注) 2 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 条第 1 項に規定する評価方法基準として、日本住宅性能表示基準（平成 13 年国土交通省告示第 1346 号）に従って表示すべき住宅の性能に関する評価の方法の基準について定めるもの

## 第4章 長寿命化を図るべき公営住宅等

### 1. 長寿命化計画における事業手法

#### (1) 公営住宅等ストックの事業手法

公営住宅等ストックの事業手法は次のとおりです。

表 公営住宅等ストックの事業手法

建替	<ul style="list-style-type: none"> <li>既設の公営住宅等を除却し、その土地の全部又は一部の区域に新たに公営住宅等を建設する。</li> </ul>		
用途廃止	<ul style="list-style-type: none"> <li>将来にわたり団地を維持管理することが不相当と判断される場合は、公営住宅等としての用途を廃止し、入居者は他団地への移転や建替住宅への転居等を図る。</li> </ul>		
改善 (個別改善)	公営住宅等の質の向上のため、以下の事項のうち必要な改善を行う。	◆居住性向上型	<ul style="list-style-type: none"> <li>間取りの改善や住戸・住棟設備の機能向上を行い、居住性を向上させる。</li> </ul>
		◆福祉対応型	<ul style="list-style-type: none"> <li>高齢者等が安全・安心に居住できるよう、住戸・共用部・屋外のバリアフリー化を進める。</li> </ul>
		◆安全性確保型	<ul style="list-style-type: none"> <li>耐震性に課題のある住棟において、耐震改修等による躯体の安全性の確保や向上のほか、非常時に円滑に避難できるよう避難設備や経路の整備、確保を行う。</li> <li>防犯性や落下、転倒防止など生活事故の防止に配慮した改善を行う。</li> </ul>
		◆長寿命化型	<ul style="list-style-type: none"> <li>一定の居住性や安全性等が確保されており長期的な活用を図るべき住棟において、耐久性の向上や躯体への影響の低減、維持管理の容易性向上の観点から予防保全的な改善を行う。</li> </ul>
改善 (全面的改善)	<ul style="list-style-type: none"> <li>上記の個別改善の事項を全て含み、躯体を残して住戸内を現在の生活様式に適合する仕様及び設備に改善する。</li> </ul>		
維持管理	<ul style="list-style-type: none"> <li>今後も公営住宅等として適切に維持管理を行う。</li> </ul>		
計画修繕	<ul style="list-style-type: none"> <li>標準修繕周期を踏まえて定期的な点検を行い、適切な時期に予防保全的な修繕を行うことで、居住性・安全性等の維持・向上を図り、公営住宅等の効用を維持し、長期的に活用する。</li> </ul>		

表 改善項目の例示一覧

	住戸改善	共用部分改善	屋外・外構改善
居住性向上型	<ul style="list-style-type: none"> <li>・間取りの改修</li> <li>・給湯設備の設置・改善</li> <li>・浴槽設備の改善</li> <li>・電気容量のアップ</li> <li>・外壁・最上階の天井等の断熱等</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・断熱化対応</li> <li>・受水槽・ポンプ室の更新等</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・集会所の整備・増改築</li> <li>・児童遊園の整備</li> <li>・排水処理施設の整備</li> <li>・屋外付帯施設の整備等</li> </ul>
福祉対応型	<ul style="list-style-type: none"> <li>・住戸内部の段差解消</li> <li>・浴室・便所等への手すり設置</li> <li>・浴槽・便器の高齢者対応</li> <li>・高齢者対応建具</li> <li>・流し台・洗面台の更新</li> <li>・グループホームへの改良等</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・廊下・階段への手すり設置</li> <li>・中層住宅へのエレベーターの設置・機能向上</li> <li>・段差の解消</li> <li>・視覚障害者誘導用ブロック等の設置等</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・屋外階段への手すりの設置</li> <li>・屋外通路等の幅員確保</li> <li>・スロープの設置等</li> </ul>
安全性確保型	<ul style="list-style-type: none"> <li>・台所壁の不燃化</li> <li>・避難経路の確保</li> <li>・住宅用防災警報器等設置</li> <li>・ピッキングが困難な構造の玄関扉の錠、補助錠の設置、破壊が困難なガラスへの取替、防犯上有効な箇所への面格子等の防犯建物部品の設置等</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・耐震改修</li> <li>・外壁落下の防止改修</li> <li>・防火区画</li> <li>・避難設備の設置</li> <li>・エレベーターかご内の防犯カメラの設置、地震時管制運転装置等の設置等</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・屋外消火栓の設置</li> <li>・避難経路となる屋外通路等の整備</li> <li>・屋外通路等の照明設備の照度の確保</li> <li>・ガス管の耐震性・耐食性の向上</li> <li>・防犯上有効な塀・柵・垣・植栽の設置等</li> </ul>
長寿命化型	<ul style="list-style-type: none"> <li>・浴室の防水性向上に資する工事</li> <li>・内壁の断熱性向上・耐久性向上に資する工事</li> <li>・配管の耐久性向上に資する工事等</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・躯体・屋上・外壁・配管の耐久性向上に資する工事</li> <li>・避難施設の耐久性向上に資する工事等</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・配管の耐久性・耐食性向上に資する工事等</li> </ul>

### (3) 事業の施行要件

構造別の耐用年数と各事業の施行要件は、下表のとおりです。

公営住宅法で示される耐用年数（建替周期）を基本に、全面的改善や個別改善を実施することで長寿命化を図ります。

表 事業手法別期間の設定

手法		耐用年数	期間	
建替	耐火構造	70年	建設時から35年以上経過	
	準耐火構造	45年	建設時から22.5年以上経過	
	簡易耐火構造	2階建	45年	建設時から22.5年以上経過
		平屋建	30年	建設時から15年以上経過
木造		30年	建設時から15年以上経過	
全面的改善		—	改善実施から概ね30年以上	
個別改善		—	改善実施から概ね10年以上	

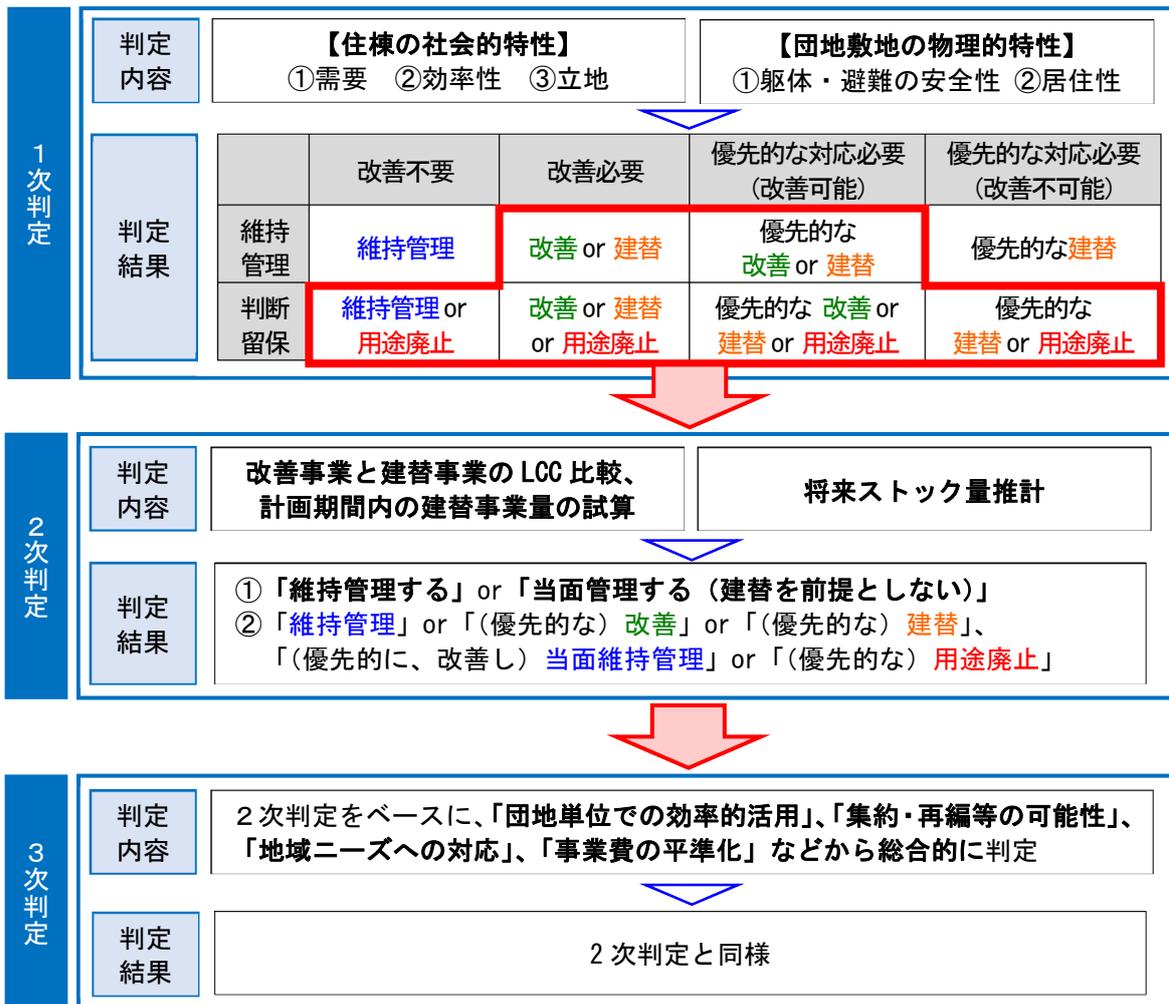
注) 1 耐用年数（耐用年限）は公営住宅法施行令による

注) 2 建替事業の施行要件：耐用年数の1/2を経過（公営住宅法第36条第2号）

- 注) 3 全面的改善事業の施行要件：建築後 30 年以上経過したもの  
事業実施後、概ね 30 年以上管理するもの  
(公営住宅等ストック総合改善事業補助金交付要綱第 5 項第 2 項第 3 号)
- 注) 4 個別改善事業の施行要件：事業実施後、概ね 10 年間使用が可能なもの  
(公営住宅等ストック総合改善事業補助金交付要綱第 5 項第 1 項第 3 号)

#### (4) 事業手法の選定フロー

公営住宅等の事業手法の選定は、国指針に示されている「事業手法の選定フロー」に基づいて行います。



(公営住宅等長寿命化計画策定指針より作成)

図 事業手法の選定フロー

## 2. 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

### (1) ストック推計手法

将来のストック量として、国土交通省の「公営住宅供給目標量設定支援プログラム」を用いて、市場において自力では適切な住宅を確保することが困難であり、公的賃貸住宅やサービス付き高齢者住宅、民間賃貸住宅の活用等による対応が必要となる「住宅確保要配慮世帯<sup>注1</sup>」を推計します。住宅確保要配慮世帯の推計手順は以下のとおりです。

注) 1 国土交通省の「公営住宅供給目標量設定支援プログラム」は、自力で最低居住面積水準を達成することが著しく困難な収入である世帯（以下、『著しい困窮未満世帯』という。）を推計するものであり、本計画では、著しい困窮未満世帯を住宅確保要配慮世帯として取り扱うこととします。

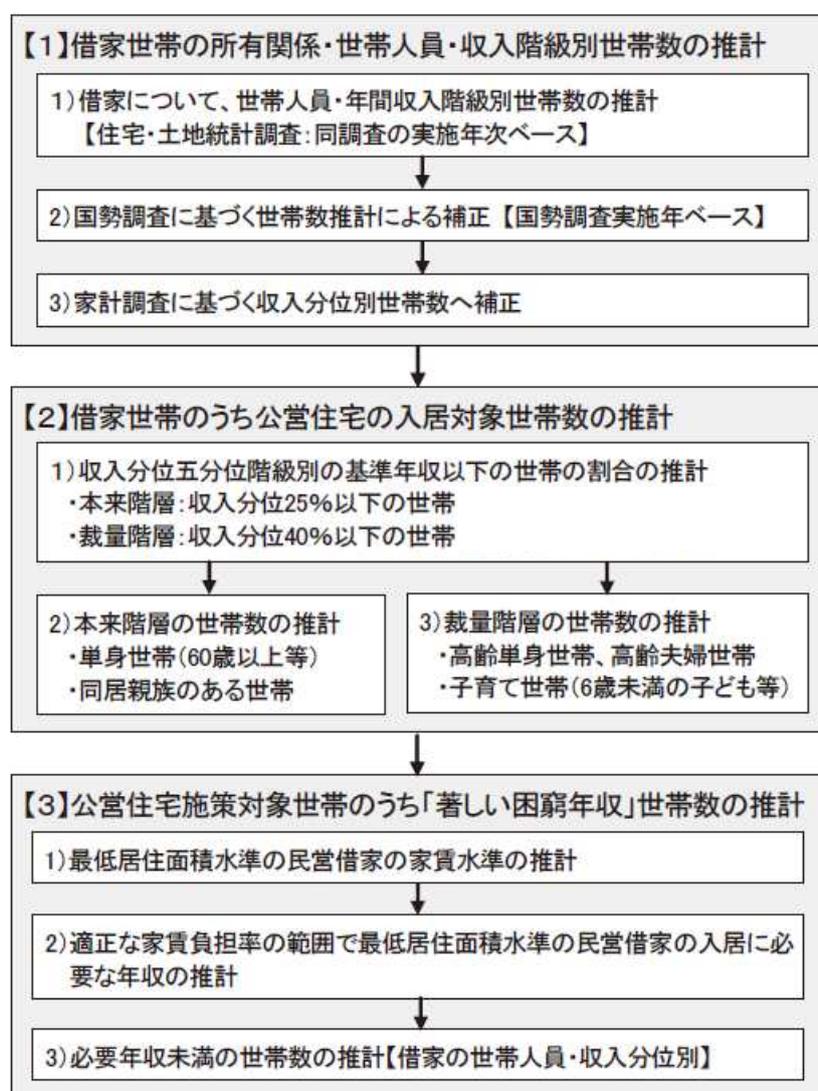


図 住宅確保要配慮世帯（著しい困窮未満世帯）の推計フロー

資料：将来の住宅確保用配慮世帯を予測する（国土技術政策総合研究所）

## (2) ストック推計結果

住宅確保要配慮世帯の推計結果は次のとおりです。

### ① 住宅確保要配慮世帯の総数

表 住宅確保要配慮世帯の総数

	H27年度 (2015年度)	R2年度 (2020年度)	R7年度 (2025年度)	R12年度 (2030年度)	R17年度 (2035年度)	R22年度 (2040年度)
著しい困窮年収未満の世帯数	1,447	1,288	1,149	1,074	924	808

(世帯)

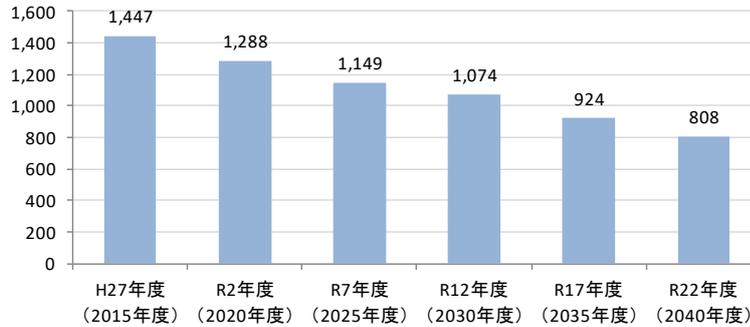


図 住宅確保要配慮世帯の推移

### ② 世帯人員別の住宅確保要配慮世帯

表 世帯数

	H27年度 (2015年度)	R2年度 (2020年度)	R7年度 (2025年度)	R12年度 (2030年度)	R17年度 (2035年度)	R22年度 (2040年度)
1人(60歳以上高齢者)	464	421	382	351	325	280
2人	378	296	229	189	156	128
3人	272	248	226	204	174	153
4人	226	216	206	205	180	164
5人	96	98	98	114	81	76
6人以上	11	9	9	11	8	7
合計	1,447	1,288	1,149	1,074	924	808

表 構成割合

	H27年度 (2015年度)	R2年度 (2020年度)	R7年度 (2025年度)	R12年度 (2030年度)	R17年度 (2035年度)	R22年度 (2040年度)
1人(60歳以上高齢者)	32.1%	32.7%	33.2%	32.7%	35.2%	34.7%
2人	26.2%	23.0%	20.0%	17.6%	16.8%	15.9%
3人	18.8%	19.2%	19.7%	19.0%	18.8%	18.9%
4人	15.6%	16.8%	17.9%	19.1%	19.5%	20.2%
5人	6.6%	7.6%	8.5%	10.6%	8.8%	9.4%
6人以上	0.7%	0.7%	0.8%	1.0%	0.9%	0.8%
合計	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

(世帯)

※いずれも年度央(10月1日時点)の値

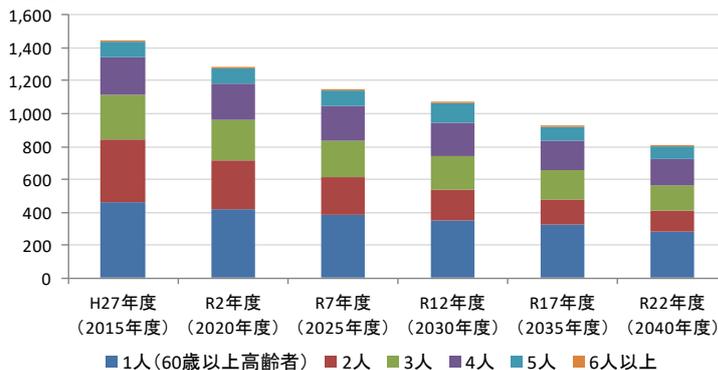


図 世帯人員別の住宅確保要配慮世帯の推移

### (3) 洲本市の将来ストック供給量

住宅確保要配慮世帯数は、本計画の計画期間初年度である令和2年度時点で1,288世帯であり、その後は減少し、計画期間最終年度である令和11年度時点で1,089世帯となっています。

また、令和2年度時点の住宅確保要配慮世帯数1,288世帯に対して、市営住宅・特定市営住宅(619戸)、県営住宅(465戸)、定住促進住宅(18戸)、サービス付き高齢者住宅(59戸)の1,161戸のストック量があります。

表 洲本市における住宅確保要配慮世帯数の推計

和暦(年度) <sup>注1</sup>	平成 27	令和 2	令和 7	令和 11 <sup>注2</sup>	令和 12	令和 17	令和 22
西暦(年度) <sup>注1</sup>	2015	2020	2025	2029 <sup>注2</sup>	2030	2035	2040
生活確保要配慮世帯数(世帯)	1,447	1,288	1,149	1,089	1,074	824	808

注) 1 各年度、年度央(10月1日時点)の値

注) 2 令和11年度時の値は令和7年度時点と令和12年度時点の値からのトレンド値

表 定住促進住宅、サービス付き高齢者住宅 一覧【参考】

施設名称	住所	運営主体	管理戸数(戸)
《定住促進住宅》 上塚定住促進住宅	洲本市五色町上塚 58-1	洲本市	18
《サービス付き高齢者住宅》 いちごの家・楽園すもと	洲本市物部 1-13-26	医療法人 いちえ会	59

中長期的な視野でみると、住宅確保要配慮世帯数は、既存の公的賃貸住宅等のストック量をかなり下回ると推計されることから、新たな団地整備等により管理戸数を増やしていくのではなく、劣化状況等にあわせた計画修繕や二重等に対応した改善事業により、既存ストックを最大限に有効活用していくことを基本とします。あわせて、民間賃貸住宅や特別養護老人ホーム、空き家等の活用なども図っていくこととします。

### 3. 事業手法の選定

#### (1) 一次判定

一次判定として、国指針における判定評価基準に基づき、「住棟の社会的特性」と「住棟の物理的特性」から判定を行います。

#### ①一次判定-1（住棟の社会的特性）

社会的特性として、「需要」、「効率性」、「立地」の3つの観点から評価を行います。

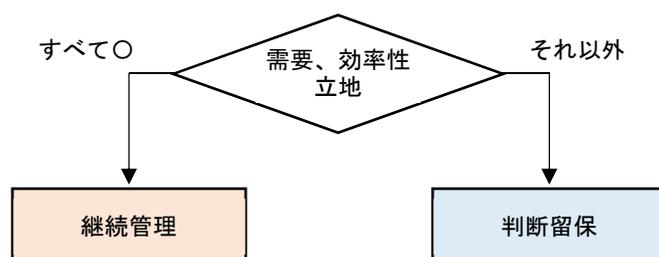


図 「一次判定-1（住棟の社会的特性）」の評価フロー

「需要」、「効率性」、「立地」のすべての項目が「○」の場合は「継続管理」、それ以外は「判断留保」とします。

表 一次判定-1（住棟の社会的特性）の評価基準

項目	内容		評価
需要	応募倍率	・ 100%以上、募集なし（政策空家を除く）	○
		・ 99%以上（空家が増え続ける）、政策空家	×
	空家率	・ 20%以下	○
		・ 21%以上、政策空家	×
効率性 （高度利用）	敷地面積	・ 2,000㎡以上	○
		・ 2,000㎡未満	×
	敷地形状	・ 敷地が整形で高度利用しやすい形状である。 ・ 不整形であっても敷地面積が3,000㎡を超える団地は高度利用の可能性が高いと判断する。	○
		・ 上記以外	×

項目	内 容			評価		
立地	利便性	・ 公共交通機関（バス）の停留所が500m以内に立地している			○	
		・ 上記以外			×	
		・ 0～500m以内または0～1,000m以内の生活利便施設、医療・福祉施設、教育施設等の数が下表の数値以上の団地。			○	
		距離	生活利便施設	医療・福祉施設		教育施設
		0～500m以内	2	1		1
		0～1,000m以内	4	2		2
	(例) 生活利便施設が500m以内に1箇所でも、1km内に4箇所以上あれば「○（適切な立地）」と判断する。					
	・ 上記以外			×		
	土砂災害	・ 土砂災害危険区域外			○	
		・ 土砂災害警戒区域（イエローゾーン）			△	
		・ 土砂災害特別警戒区域（レッドゾーン）			×	
	津波災害	・ 区域外			○	
		・ 1.0m未満			△	
		・ 1.0m以上			×	
	高潮災害	・ 区域外			○	
		・ 1.0m未満			△	
		・ 1.0m以上			×	
	洪水災害	・ 区域外			○	
・ 3.0m未満			△			
・ 3.0m以上			×			

注) 災害危険区域の判定について、「×」及び「△」印の評価がある団地・住棟は、立地条件として不適切と判定します。

※公営住宅等の災害リスクの詳細は参考資料編の24～34ページをご確認ください

※現地調査による公営住宅等の現況の詳細は参考資料編の45～51ページをご確認ください

## ②一次判定－2（住棟の物理的特性）

住棟の物理的特性の評価として、まず躯体・避難の安全性に係る改善の必要性有無で2区分します。

次いで、躯体・避難の安全性に係る改善が「不要」のストックは、居住性に係る改善の必要性から2区分し、安全性に係る改善が必要なストックは、改善可能性から2区分して事業手法を仮設定します。

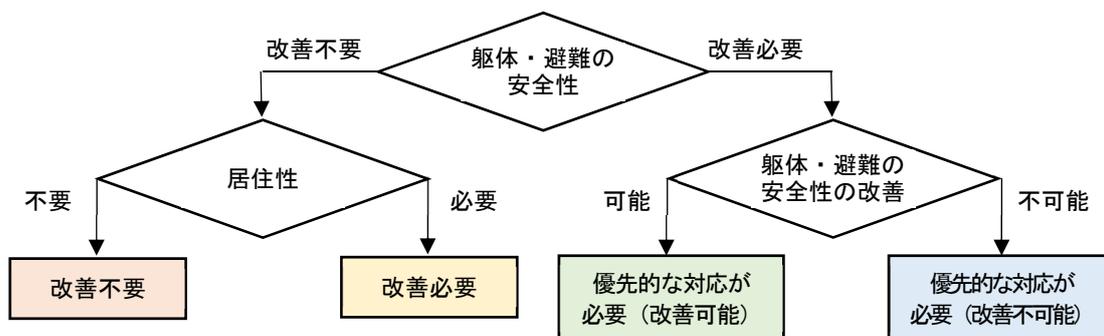


図 一次判定－2（住棟の物理的特性）の評価フロー

表 一次判定－2（住棟の物理的特性）の判定基準

項目	内容		評価
躯体の安全性	耐震性	・昭和57年以降に建設された住棟、及び耐震改修実施済み、耐震診断の結果、耐震性ありと判定された住棟（昭和56年建設住棟は、昭和55年の確認申請と仮定し、新耐震基準に該当していないとする。）	○
		・昭和56年以前に建設された住棟（新耐震基準を満たさないものに限る）	×
		・昭和56年の耐震基準の見直しでは、壁式構造の基準は見直しがされていないことから、昭和56年以前に建設された住棟で壁式構造のものは一定の耐震性があるものとする。	○
	躯体の安全性確保	・躯体の耐震性に問題はありませんが耐震改修の実施が可能な住棟（住戸面積が40平方メートル以上）は、「優先的な対応が必要（改善可能）」として評価する。	○ （可能）
・耐震性上、改善が必要と判断され、かつ、耐震改修の実施が不可能な住棟（住戸面積が40平方メートル未満）は、「優先的な対応が必要（改善不可能）」と評価する。		×	
避難の安全性	防火区画	・準耐火建築物、耐火建築物で界壁及び二階以上の床が耐火構造又は準耐火構造になっている住棟	○
		・上記以外	×
	二方向避難	・共同住宅で、火災で1つの階段が使えなくなった時、別の階段へ安全に行くことができる住棟	○
		・階段室型住棟で、もう一つの階段を利用できない場合のためにバルコニー等に避難ハッチが設けられている住棟	
	・上記以外	×	

項目	内 容		評価	
躯体・避難の安全性に係る改善必要性の有無	改善の必要性	<ul style="list-style-type: none"> <li>・耐震性に「○」が付された住棟</li> <li>・防火区画及び二方向避難に「○」が付された住棟</li> </ul>	○ (必要無)	
		<ul style="list-style-type: none"> <li>・耐震性に「×」が付された住棟</li> <li>・防火区画又は二方向避難に「×」が付された住棟</li> </ul>	× (必要有)	
躯体・避難の安全性に係る改善の可能性	改善の可能性	<ul style="list-style-type: none"> <li>・住戸専用面積が40㎡以上の住棟</li> <li>・バルコニーに避難ハッチを設置することが可能な住棟</li> <li>・改善による確保が可能な場合には「優先的な対応が必要（改善可能）」と評価する。</li> </ul>	○ (可能)	
		<ul style="list-style-type: none"> <li>・住戸専用面積が40平方メートル未満の住棟</li> <li>・バルコニーに避難ハッチの設置が不可能な住棟</li> <li>・改善による安全性確保が困難な場合には「優先的な対応が必要（改善不可能）」として評価する。</li> </ul>	× (不可能)	
居住性	バリアフリー	住戸内	<ul style="list-style-type: none"> <li>・高齢者対応として、最小限、室内において浴室やトイレ及び共用部の階段や屋外廊下に手すりを設置している住棟</li> </ul>	○
			<ul style="list-style-type: none"> <li>・上記以外</li> </ul>	×
		共同部分	<ul style="list-style-type: none"> <li>・屋外避難ルート上に段差がない団地</li> </ul>	○
			<ul style="list-style-type: none"> <li>・上記以外</li> </ul>	×
	浴室ユニット	<ul style="list-style-type: none"> <li>・衛生面及び躯体の保護の面から、浴室のユニットバス化が図られている住棟</li> </ul>	○	
		<ul style="list-style-type: none"> <li>・上記以外</li> </ul>	×	
3点給湯	<ul style="list-style-type: none"> <li>・衛生面から、バランス釜方式ではなく、屋外給湯器により、台所、浴室、洗面所の3箇所へ給湯するシステムを整備している住棟</li> </ul>	○		
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・上記以外</li> </ul>	×		

注) 躯体・避難の安全性については、どちらかが「不可能」の場合は住棟として「不可能」と表記します。

## (2) 一次判定結果まとめ

一次判定－1、一次判定－2を経た一次判定結果は、下表のとおりです。

表 一次判定結果一覧

	改善不要	改善必要	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)
	維持管理	改善又は建替	優先的改善 又は優先的建替	優先的建替
継続管理 する団地	都志	宇山 下加茂		
維持管理に ついて判断を 留保する団地	維持管理又は用途廃止	改善、建替 又は用途廃止	優先的な改善、優先的な建替 又は優先的な用途廃止	優先的な建替 又は優先的な用途廃止
	東下内膳(1) 朝日ヶ丘 由良寮 第2都志 東下内膳(2) 鳥飼中 鮎の郷 第2みたから(公) みたから 第2鮎の郷 鮎原西(市・公) 鳥飼浦 鳥飼(市・公) 第2鳥飼(市・公) 第3みたから(市・公) 広石中(市・公) 第2広石中(市・公)	下内膳(鉄筋1・2) 下内膳(テラス) 婦野谷 由良(低) 安平 由良鉄筋 桑間 宇原(鉄筋) 宇原(テラス) 由良北 由良 鳥飼漁民 堺 鳥飼上 鮎原(特定)		船場 仲之町(特定)
	Aグループ 継続管理する団地のうち、 改善か建替かの判断を留保する団地		Bグループ 継続管理について判断を留保する団地	

※一次判定結果の詳細は参考資料編の52～55ページをご確認ください

上表で分類した「Aグループ」、「Bグループ」それぞれについて二次判定を行います。

### (3) 二次判定

#### 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グループの事業手法の仮設定方法

- ・改善事業を実施する場合と建替事業を実施する場合のライフサイクルコスト（LCC）比較については、国指針の算定方法を利用します。原則として、改善事業よりも建替事業を実施する方がライフサイクルコスト（LCC）を縮減できる場合に、事業手法を建替と仮設定します。
- ・計画期間内の建替事業量試算による事業手法の仮設定は次の通り行います。
  - 1) 一次判定-1 において「継続管理する団地」、一次判定-2 において「優先的な対応が必要（改善可能）」又は「優先的な対応が必要（改善不可能）」と評価された住棟全てを計画期間内に建替えると仮定して、建替事業量を試算します。
  - 2) 予算及び人員体制等を踏まえ、計画期間内に実施可能な建替事業量を別途試算します。
  - 3) 「1)」及び「2)」で試算した建替事業量を比較し、Aグループ全てを、計画期間内に建替えることが可能であるかを検討します。
  - 4) Aグループ全てを建替えることが困難な場合は、一部又は全ての住棟の建替時期を調整し、計画期間内における「優先的な建替」「優先的な改善」「建替」「改善」に分類します。

注) 本市においては、上記「1)」の検討対象となる住棟はありません。

#### ②将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定

##### 【Bグループの管理方針等の仮設定方法】

- 1) Bグループに該当する団地・住棟について、需要、効率性、立地等を勘案し、将来的な活用にあたっての優先順位を定めます。
- 2) 現在の管理戸数と将来のストック推計量を比較し、将来的なストックの過不足量を試算します。
- 3) 例えば、将来的にストックが余剰すると見込まれる場合は、「1)」で定めた優先順位の低い団地・住棟から、「2)」で試算した余剰分に見合う団地を「当面管理する団地（建替を前提としない）」とします。  
将来的にストックが不足すると見込まれる場合は、将来における公的賃貸住宅・民間賃貸住宅等との役割分担を検討した上で、公営住宅の新規整備について検討し、仮設定します。
- 4) さらに、1次判定-2における物理的特性等に係る評価結果等を基に事業手法を仮設定します。

#### (4) 二次判定結果まとめ

##### ①将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定

住宅確保要配慮世帯数は令和2年度時点の1,288世帯から、計画期間最終年の令和11年度には1,089世帯に減少すると推計されており、市営住宅・特定市営住宅、県営住宅、定住促進住宅、サービス付き高齢者住宅の現在のストック量の総数1,161戸を下回ると予測されます。これに対して、計画期間内に用途廃止予定（「用途廃止を第一に検討すべき住宅」）の住戸数は57戸であり、これを差し引いても、ストック量としては令和11年度の推計量を上回ると考えられます。

また、計画期間中に「優先的な用途廃止」又は「用途廃止」となっているもののうち、現在、入居者がいる住棟については、全世帯が退去した後に用途廃止（除却完了）となることから、計画期間中の用途廃止戸数は57戸を下回ることも考えられます。

##### ②二次判定結果一覧

二次判定結果は下表のとおりです。

事業手法の仮設定にあたっては、既に用途廃止を前提とした政策空家を導入している団地・住棟に配慮して設定します。ただし、下表の事業手法は仮設定であり、最終的な決定は三次判定で行います。

表 二次判定結果一覧

	改善不用		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)	
	維持管理		改善	建替	優先的な改善	優先的な建替	優先的な建替	
継続管理する団地	東下内膳(1)	30	第3みたから(市、公)	20	由良(低)	18		
	由良寮	6	広石中(市、公)	30	宇山	50		
	東下内膳(2)	20	第2広石中(市、公)	30	下加茂	18		
	鮎の郷	18	朝日ヶ丘	25	由良鉄筋	18		
	みたから	18	第2都志	30	桑間	18		
	第2鮎の郷	18	鳥飼中	30	宇原(鉄筋)	12		
	鮎原西(市、公)	16	第2みたから(公)	10	由良北	4		
	鳥飼浦	12			由良	12		
	都志	29			鳥飼漁民	12		
	鳥飼(市、公)	24			堺	12		
	第2鳥飼(市、公)	24			鳥飼上	18		
				390	192	0	0	0
特公賃住宅を除く			332	192	0	0	0	
当面管理する団地(建替を前提としない)	当面維持管理	用途廃止	改善し当面維持管理	用途廃止	優先的に改善し当面維持管理	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	
			下内膳(鉄筋1・2)	18	下内膳(テラス)	4	船場	30
			安乎	12	婦野谷	22	仲之町(特定)	1
			宇原(テラス)	5				
			鮎原(特定)	3				
	0	0	38	26	0	0	31	
特公賃住宅を除く	0	0	38	26	0	0	31	
合計			677					
特公賃住宅を除く			619					

※二次判定結果の詳細は参考資料編の56ページをご確認ください

## (5) 三次判定

### ①集約・再編等の可能性を踏まえた団地・住棟の事業手法の再判定

三次判定にあたっては、小規模住宅団地といった団地個々の整備の経緯にも配慮しつつ、長寿命化の効果が高い団地への選択と集中も念頭に置き、下記の視点により事業手法を検討します。

#### 1) 既計画の優先

現時点で建替や用途廃止を前提として政策空家を導入している団地・住棟は、その前提を優先します。

#### 2) 団地単位での効率的活用に関する検討

二次判定までで、同一団地内(同一敷地内)で異なる事業手法となった場合において、団地としての一体的な活用を実現するための事業手法の見直しを行います。

#### 3) 集約・再編等の可能性に関する検討

管理戸数の少ない団地等が一段の地域に複数散在しているような場合は、近接団地の事業手法にも配慮し、統合・集約の可能性を検討します。

洲本地域は空家募集に対する応募倍率が7年間で平均1.0倍である一方で、五色地域は0.3倍であり、今後、さらに空家が増加することが予測されます。このため五色地域では、集約・再編等による余剰施設の地域の活性化に資する転用等を検討します。

#### 4) 地域ニーズへの対応等の総合的な検討

用途廃止した団地の用地については、周辺の公益的施設の配置状況を考慮し、地域振興に寄与するよう活用することを検討するとともに、敷地面積規模の大きい団地で建替を実施する場合についても高齢者福祉施設や子育て支援施設の併設の可能性についても検討します。

また、大手企業の本社機能の淡路島への移転が話題になるなど、コロナを契機とする新しい地方定住に淡路島が注目されていることなどを考慮し、住棟単位での地域活性化に資する転用なども検討します。

### ②現地調査結果の反映

現地調査の結果、劣化が相当進行していると認められる住棟については、優先的な改善や優先的な建替等を検討します。また、改善不要と仮設定した住棟について、部分的な劣化等が認められた場合は改善事業を実施します。

改善事業については建設年度の古いものから事業を実施することを基本としますが、劣化状況や入居者意向を考慮しながら調整を行うものとします。また、入居者が多く残る用途廃止対象住棟については計画期間を過ぎて実施することも考慮します。

## 4. 事業手法のまとめ

### (1) 事業手法一覧

表 事業手法一覧

#### ■市営住宅

管理戸数は令和2年11月1日時点

地域	団地番号	団地名	棟番号	建設年度	構造区分	管理戸数	事業手法	事業実施後の管理戸数	備考
洲本地域	1	船場	旧	S40	中耐	15	用途廃止	0	政策空家
			新	S42	中耐	15	用途廃止	0	政策空家
	2	下内膳	鉄筋1	S45	中耐	12	個別改善(長寿命化)	12	
			鉄筋2	S49	中耐	6	個別改善(長寿命化)	6	
			テラス	S49	簡二	4	用途廃止	0	政策空家
	3	婦野谷	—	S47	簡二	12	用途廃止	0	政策空家
			—	S48	簡二	10	用途廃止	0	政策空家
	4	由良(低)	1	S47	中耐	6	維持管理(個別改善実施)	6	
			2	S48	中耐	12	維持管理(個別改善実施)	12	
	5	宇山	1号	S50	中耐	30	個別改善(長寿命化)	30	
			2号	S53	中耐	20	個別改善(長寿命化)	20	
	6	下加茂	A	S51	中耐	18	維持管理(個別改善実施)	18	
	7	安乎	1号	S54	簡二	6	用途廃止(当面維持管理)	6	
			2号	S55	簡二	6	用途廃止(当面維持管理)	6	
	8	由良鉄筋	—	S54	中耐	18	個別改善(長寿命化)	18	
	9	桑間	—	S58	中耐	9	維持管理(個別改善実施)	9	
						9	維持管理(個別改善実施)	9	
	10	宇原	鉄筋	S60	中耐	6	維持管理(個別改善実施)	6	
						6	維持管理(個別改善実施)	6	
			テラス	S59	簡二	5	用途廃止(当面維持管理)	5	
	11	由良北	—	S63	低耐	4	個別改善(長寿命化)	4	
	12	由良	1号棟	H1	中耐	6	個別改善(長寿命化)	6	
			2号棟	H2	中耐	6	個別改善(長寿命化)	6	
	13	東下内膳(1)	A	H4	中耐	6	個別改善(長寿命化)	6	
			B	H5	中耐	6	個別改善(長寿命化)	6	
			C	H6	中耐	6	個別改善(長寿命化)	6	
			D	H7	中耐	3	個別改善(長寿命化)	3	
3						個別改善(長寿命化)	3		
E			H7	中耐	3	個別改善(長寿命化)	3		
	3	個別改善(長寿命化)			3				
14	由良寮	—	H8	中耐	6	維持管理(個別改善実施)	6		
15	東下内膳(2)	A	H12	準耐	2	個別改善(長寿命化)	2		
		B			2	個別改善(長寿命化)	2		
		C			2	個別改善(長寿命化)	2		
		D	H11	中耐	3	個別改善(長寿命化)	3		
					3	個別改善(長寿命化)	3		
		E	H12	準耐	3	個別改善(長寿命化)	3		
		F			3	個別改善(長寿命化)	3		
G	2	個別改善(長寿命化)			2				

地域	団地番号	団地名	棟番号	建設年度	構造区分	管理戸数	事業手法	事業実施後の管理戸数	備考
五色地域	17	鳥飼漁民	—	S47	中耐	12	維持管理(集約・再編等検討)	12	
	18	塚	—	S62	中耐	12	維持管理(集約・再編等検討)	12	
	19	鳥飼上	—	H1	中耐	18	維持管理(個別改善実施)	18	
	20	鮎の郷	—	H3	中耐	18	個別改善(長寿命化)	18	
	21	みたから	—	H4	中耐	18	個別改善(長寿命化)	18	
	22	第2鮎の郷	—	H5	中耐	18	個別改善(長寿命化)	18	
	24	鮎原西(市営)	—	H7	中耐	12	個別改善(長寿命化)	12	
		4				4			
	25	鳥飼浦	—	H7	低耐	12	個別改善(長寿命化)	12	
	26	都志	—	H7	高耐	29	個別改善(長寿命化)	29	
	27	鳥飼(市営)	—	H8	中耐	16	維持管理(集約・再編等検討)	16	
		8				8			
	28	第2鳥飼(市営)	—	H9	中耐	16	維持管理(集約・再編等検討)	16	
		8				8			
	29	第3みたから(市営)	—	H11	中耐	12	維持管理(個別改善実施)	12	
		8				8			
	30	広石中(市営)	—	H12	中耐	20	維持管理(個別改善実施)	20	
		10				10			
31	第2広石中(市営)	—	H13	中耐	20	維持管理(個別改善実施)	20		
	10				10				
32	朝日ヶ丘	—	H14	中耐	25	維持管理(個別改善実施)	25		
33	第2都志	—	H15	中耐	30	維持管理(個別改善実施)	30		
34	鳥飼中	—	H16	中耐	30	維持管理(個別改善実施)	30		

■特公賃住宅

五色	23	第2みたから	—	H6	中耐	10	維持管理(集約・再編等検討)	10	
----	----	--------	---	----	----	----	----------------	----	--

■特定市営住宅

洲本	16	仲之町	—	S26年	木平	1	用途廃止	0	
五色	35	鮎原	—	S47年	低耐	3	個別改善(長寿命化)	3	

合 計						677		620	
-----	--	--	--	--	--	-----	--	-----	--

※三次判定結果の詳細は参考資料編の57～58ページをご確認ください





## 第5章 点検の実施方針

---

### 1. 点検の基本方針

公営住宅等の点検については、公営住宅等に対する点検・診断の実施、その結果に基づく必要な対策の実施、点検・診断結果や対策履歴等の情報の記録及び次の点検・診断等への活用という「メンテナンスサイクル」の中で有効に機能するように、実施方針を次のように設定します。

### 2. 点検の実施方針

#### (1) 定期点検

- 建築基準法第12条に基づく法定点検については、法令に基づく適切な点検を実施します。
- 定期点検の結果は、維持管理・修繕の的確な実施や次回の点検に役立てることとします。

#### (2) 日常点検

- 日常点検は、全ての住棟を対象に、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）」（以下、「日常点検マニュアル」という。）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、効率的に行います。
- 日常点検は建築基準法第12条で規定する有資格者以外の者（事業主体の担当者等）による目視点検が可能な内容としますが、点検の結果、不具合があることが判明した場合は、必要な対策を実施します。
- 遊具や外構、自転車置き場等についても日常点検を実施します。
- 用途廃止対象住棟についても、入居者が残存する場合は、周辺の状況も含めて点検を実施します。
- 前回点検時に「経過観察」とされた箇所については、劣化の進行程度を重点的に点検します。
- 入居者からの通報による不具合やその修繕内容について記録します。
- 計画修繕の予定年度の前年度には点検を実施し不具合を確認するとともに、確認の結果、しばらく不具合が発生しない程度の経年変化の場合は、修繕スケジュールの見直しを行います。

### 3. 点検項目

日常点検項目は、日常点検マニュアルに基づく項目とします。

## 第6章 計画修繕の実施方針

---

### 1. 計画修繕の基本方針

公営住宅等を長期にわたって良好に維持管理していくためには、建物の内外装・設備の経年劣化に応じて適時適切な修繕を計画的に実施していくことが必要です。これを確実に実行していくためには、将来見込まれる修繕工事の内容・修繕時期・必要となる費用等についてあらかじめ想定し、長期的視点において修繕計画を定める必要があることから、長寿命化計画期間外の長期にわたる修繕計画として「長期修繕計画」を定め、計画的かつ総合的な修繕を実施していくことを検討します。

### 2. 計画修繕の実施方針

#### (1) コストの低減化

- 個別改善を実施した住棟は、建物の部位別にに応じた計画修繕時期を設定することを基本とし、工事の効率性や費用の低減化を図るために修繕時期の整合を図るものとします。
- 仮設足場等を必要とする計画修繕工事や改善工事等は、できるだけ工事実施時期が同時になるように調整し、効率的な工事を実施して費用の低減化を図ります。
- 残りの供用期間が短い建替対象住棟や用途廃止対象住棟においては、計画修繕又は改善事業は実施しないものとします。

#### (2) 日常点検業務の計画への反映

- 日常点検の結果、不具合が生じた部位に緊急性がないと認められる場合は、計画修繕時期等との整合を図るように修繕時期を検討します。
- 計画修繕前の点検により計画修繕時期を延期する場合は、全体の修繕サイクルを見直すものとし、その内容をデータベース化することにより、より適切な修繕サイクルを定めるものとします。

#### (3) 修繕内容のデータベース化

- 修繕を実施した際には、修繕内容について本市が作成するデータベースに記録し、将来の修繕・改善等に向けた履歴を蓄積します。

## 第7章 改善事業の実施方針

### 1. 改善事業の基本方針

改善事業は、住棟の安全性を高め、社会的要求を満たせない住機能を現在のレベルに適合させようとするものであることから、高齢者をはじめ入居者が安心・安全、快適に住みやすい住環境・住機能の整備を行うことを基本とします。

○屋内の改善事業を一齐に実施すると入居者の仮移転が必要となることもあるため、仮移転を必要とする改善事業は空家修繕の際に実施することも検討します。

○今後も継続活用する簡易耐火建築物の住棟については、劣化速度を緩やかにする改善事業を実施することにより法定耐用年数から延長して継続管理するものとします。

### 2. 改善事業の実施方針

改善事業類型ごとの実施方針は次のとおり設定します。

#### 長寿命化型

○長期的な活用を図る住棟については、耐久性の向上や躯体の劣化の低減、維持管理の容易性向上の観点から予防保全的な改善を行います。

- ・屋上の防水性、断熱性の向上や外壁の耐久性・断熱性の向上
- ・その他、「公営住宅等ストック総合改善事業」に定められた改善項目等について、劣化の状況や必要性に応じて適宜実施

#### 【改善事業実施時期の設定の考え方】

##### 1) 改善周期

○下記の①、②のガイドライン等を参考に、修繕周期を基本とします。

表 改善周期の設定

(単位：年)

		①	②	本計画採用
屋上 防水	屋根防水(As押えコン)	30	24	30
	シート系防水	20	24	30
外壁	仕上げ塗材(可撓複層塗料)	15	18	15

① 平成17年版 建築物のライフサイクル 国土交通省大臣官房 官庁営繕部監修

② 長期修繕計画標準様式、長期修繕計画作成ガイドライン 国土交通省住宅局/2008年6月

##### 2) 改善実施年時期の設定

○当該住棟の建築年度又は直近の改善年度を起点として修繕周期に合わせて設定することを基本とします。

○外壁改善予定年と防水改善予定年度が近いときは、どちらかが著しく劣化していることがなければ、同時に事業を実施するように設定します。

- 事業費の平準化を図るために、改善事業実施年度を1～3年延期する形で再設定することがあります。
- 現地調査の結果、屋上防水の劣化度の評価を「C」とした住棟は目視確認調査を行い、劣化状況を把握するものとします。また、外壁の劣化度の評価を「C」とした住棟は、計画期間内に改善事業を実施するようにします。
- 改善事業予定年度の1～2年前に劣化状況を確認し、必要と判断した場合は予定どおり改善事業を実施します。

### **福祉対応型**

○引き続き活用を図る住宅ストックについては、高齢者等が安全・安心のもとに居住できるよう住戸内、共用部、屋外のバリアフリー化を進めます。

なお、EVの設置については、上階の高齢居住者を1階に移転を促進するなどの工夫で対応することを検討します。

- ・トイレ、浴室への手すりの設置
- ・中層住宅1階部分の空家を障害者専用住戸や高齢者交流施設等への活用検討

### **安全性確保型**

○防災・防犯の観点から、火災時の安全な避難ルートを確認するとともに、団地内での事故防止や盗難防止対策等を進め、安全・安心の公営住宅の形成を図ります。

- ・公営住宅の防犯性を高めるため、玄関ドアのピッキング対策を実施
- ・電池式の火災報知器について、電池寿命約10年を目途とした定期的な交換を実施
- ・階段室型住棟について、非常時に円滑に避難できるよう避難設備や二方向避難経路の整備・確保
- ・屋外通路で各住棟から前面道路に至る主要避難経路について、段差の解消など安全な避難ルートを確認するための整備を実施
- ・コンクリートの劣化による爆裂で破片の落下のおそれがあるものは、改善事業実施時期に先駆けて部分的な修繕を実施

### **居住性向上型**

○引き続き活用を図る住宅ストックについては、住戸・住棟設備の機能向上を行い、居住性の向上を図ります。

- ・各住戸の電気容量の増加及び劣化が見られる屋外引込盤等の改善
- ・その他、トイレの洋式化及び浴室のユニットバス化や、バランス釜方式から給湯器方式（浴室壁貫通型給湯方式も考慮）への変更の検討

## 第8章 建替事業の実施方針

---

### 1. 建替事業の基本方針

計画期間内に建替事業を開始する団地については、公営住宅等の整備水準を基に、次に示す実施方針に基づき事業を進めます。

また、建替に際しては、敷地の安全性確保を十分に踏まえたうえで計画するものとします。

### 2. 建替事業の実施方針

○本計画では建替対象団地はありませんが、本市の洲本地域の公営住宅は入居率が高く、空家募集の応募率も高いことから、用途廃止対象団地で敷地規模が比較的大きい団地や増築可能な余裕のある団地については、地域性や需要を勘案しながら建替又は新規整備を今後検討していくものとします。

○五色地域については、空家率が洲本地域よりも高く、特に特定公共賃貸住宅の空家率が高いことから市営住宅への用途変更等を検討します。

○下内膳（テラス）は用途廃止を基本としつつ、鉄筋住宅は空家がないことを考慮し、建替による地域の需要に対応することを検討します。

○その他の簡易耐火構造2階構造の住棟についても、耐用年数の経過時期や入居状況を加味しつつ、順次、用途廃止していきます。

○堺（管理戸数12戸）、鳥飼（管理戸数24戸）、第2鳥飼（管理戸数24戸）は、空家率が高く応募率も低いことから、将来的に空家が増加する可能性が高いため、適切な時期に敷地面積の広い団地への統合を検討します。

○今後建替事業を検討するに当たっては、財政状況や入居者の実需要を見極めながら民間活力の活用も考慮し進めていきます。

○用途廃止に当たっては、基本的に入居者が退居するのを待って用途廃止を行うことを基本としますが、防災・防犯の視点から入居者の意向も踏まえながら既存の団地への移転誘導を優先的に考えます。





# 第 10 章 ライフサイクルコストとその縮減効果の算出

## 1. ライフサイクルコスト（LCC）縮減効果算出の基本的な考え方

### (1) 計算の基本的な考え方

ライフサイクルコスト（LCC）の算出方法は、国指針に記載の内容によるものとし、以下に、その内容の抜粋を示します。

#### 【基本的な考え方】

- ① 1 棟の LCC 改善効果 = LCC (計画前) - LCC (計画後)
- ② LCC (計画前) = (建替費 + 修繕費 + 除却費) / 評価期間 (改善非実施)
  - \* (建設費 + 修繕費 + 除却費) は公営住宅等長寿命化計画に基づく改善事業 (LCC 算定対象) を実施しない場合に想定される管理期間に要するコスト。
- ③ LCC (計画後) = (建設費 + 改善費 + 修繕費 + 除却費) / 評価期間 (改善実施)
  - \* (建設費 + 改善費 + 修繕費 + 除却費) は公営住宅等長寿命化計画に基づく改善事業 (LCC 算定対象) 及び公営住宅等長寿命化計画の計画期間以後に想定される改善事業 (LCC 算定対象) を実施する場合に想定される管理期間 (目標管理期間) に要するコスト。

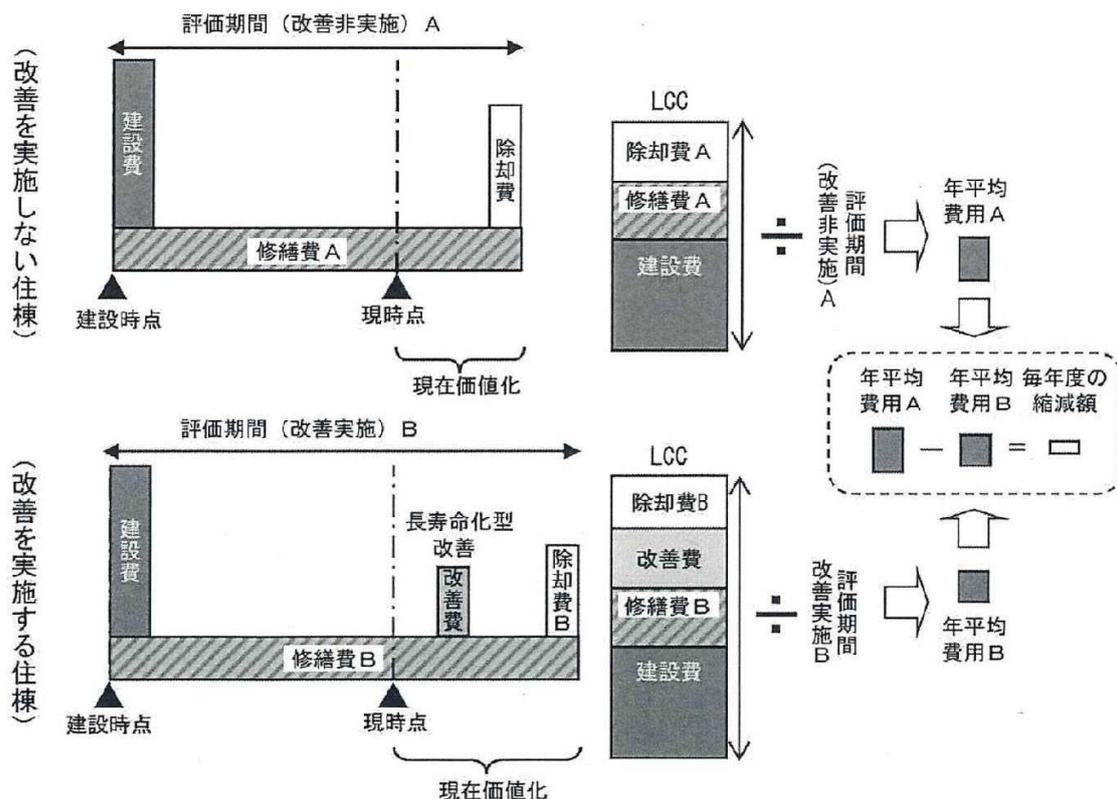


図 ライフサイクルコストの算出イメージ

資料：国指針

## (2) LCC算出の考え方

- 公営住宅等長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業を実施する場合、実施しない場合、それぞれの場合について評価期間中に要するコストを算出し、住棟単位で年あたりのコスト比較を行います。
- 本算出例においては、戸あたりコストを基に当該住棟の住戸数分を積算して、住棟あたりのコストを算出します。
- 現時点以後、将来に発生するコスト（将来の改善費、修繕費、除却費）については、社会的割引率 4%/年を適用して現在価値化します。現在価値化の算出式は次の通りです。

現時点以後の経過年数 a 年における「将来の改善費、修繕費、除却費」 b の現在価値 =  $b \times c$

a : 現時点以後の経過年数

b : 将来の改善費、修繕費、除却費

c : 現在価値化係数  $c = 1 \div (1 + d)^a$

d : 社会的割引率 (0.04 (4%))

## (3) 算出の手順

以下の項目に従ってLCCを算出する

### ① 計画前

- 1) 評価期間（改善非実施）A
  - 長寿命化型改善事業を実施しない場合に想定される管理期間→耐火構造 50 年、準耐火構造 45 年と設定
- 2) 修繕費A
  - 修繕費 = (当該住棟の建設費 × 修繕項目別の修繕費乗率) の累積額
  - 上記の修繕費算出式を用いて、建設時点から上記①評価期間（改善非実施）A 末までの各年の修繕費を累積した費用とする。
  - 現時点以後の各年の修繕費については、現在価値化して算出する。
- 3) 建設費
  - 推定再建築費 (= 当該住棟の建設時点に投資した建設工事費 × 公営住宅法施行規則第 23 条の率)。ただし、当該住棟の建設時点に投資した建設工事費を把握できない場合は、建設当時の標準建設費で代用する。
- 4) 除却費A
  - 評価期間（改善非実施）末に実施する除却工事費
  - 評価期間（改善非実施）末の時期に応じて、現在価値化して算出する。
- 5) 計画前LCC
  - 計画前LCC = (③建設費 + ②修繕費A + ④除却費A) ÷ ①評価期間（改善非実施）A  
(単位：円/戸・年)

## ② 計画後

### 6) 評価期間（改善実施）B

- ・公営住宅等長寿命化計画に基づく改善事業（LCC算定対象）及び公営住宅等長寿命化計画の計画期間以後に想定される改善事業（LCC算定対象）を実施する場合に想定される管理期間（目標管理期間）→耐火構造 70 年、準耐火構造 60 年と設定

### 7) 修繕費B

- ・修繕費＝（当該住棟の建設費×修繕項目別の修繕費乗率）の累積額
- ・上記の修繕費算出式を用いて、建設時点から上記⑥評価期間（改善実施）B末までの各年の修繕費を累積した費用とする。
- ・現時点以後の各年の修繕費については、現在価値化して算出する。

### 8) 長寿命化型改善費

- ・公営住宅等長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業費及び公営住宅等長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業費の総額から修繕費相当額を控除した額。当該改善を複数回行う場合はそれらの合計費用とする。
- ・修繕費相当額の控除については、想定している長寿命化型改善項目に相当する「計画修繕項目の修繕費乗率」を除いて修繕費を算定すること（当該計画修繕項目の修繕費乗率を除いた修繕費乗率を推定再建築費に乗じて修繕費を算定すること）で対応している。
- ・長寿命化型改善は現時点以後に行われるので、全て現在価値化して算出する。

### 9) 建設費

- ・推定再建築費（＝当該住棟の建設時点に投資した建設工事費×公営住宅法施行規則第 23 条の率）。ただし、当該住棟の建設時点に投資した建設工事費を把握できない場合は、建設当時の標準建設費で代用する。

### 10) 除却費B

- ・評価期間（改善実施）末に実施する除却工事費
- ・評価期間（改善実施）末の時期に応じて、現在価値化して算出する。

### 11) 計画後LCC

- ・計画後LCC＝（⑨建設費＋⑧長寿命化型改善費＋⑦修繕費B＋⑩除却費B）÷⑥評価期間（改善実施）B  
（単位：円／戸・年）

## ③ LCC縮減効果

### 12) 年平均縮減額

- ・上記⑤、⑪より、年平均縮減額＝⑤計画前LCC－⑪計画後LCC

### 13) 住棟あたりの年平均縮減額

- ・以上より算定した年平均縮減額は戸あたりの額であり、これに当該住棟の住戸数分を積算して、住棟あたりの年平均縮減額を算出する。年平均縮減額がプラスであれば、ライフサイクルコスト（LCC）縮減効果があると判断できる。

## 2. ライフサイクルコスト（LCC）縮減効果の算出

国の指針に基づき、計画期間内に長寿命化型改善事業を実施する住棟について、各住棟のライフサイクルコストを算出した結果は下表のとおりである。すべて改善事業に関するLCC縮減効果があるとみることができる。

表 LCC縮減効果一覧

【市営住宅】

地域	団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	LCC縮減効果 (千円/年・棟)
洲 本 地 域	船場	旧	15	中耐	S40	—
	〃	新	15	中耐	S42	—
	下内膳	鉄筋1	12	中耐	S45	523
	〃	鉄筋2	6	中耐	S49	268
	〃	テラス	4	簡二	S49	—
	婦野谷	1~4	22	簡二	S47・48	—
	由良（低）	1	6	中耐	S47	—
	〃	2	12	中耐	S48	—
	宇山	1号	30	中耐	S50	1,777
	〃	2号	20	中耐	S53	1,405
	下加茂		18	中耐	S51	—
	安乎	1号	6	簡二	S54	—
	〃	2号	6	簡二	S55	—
	由良鉄筋		18	中耐	S54	1,235
	桑間		18	中耐	S58	—
	宇原	鉄筋	12	中耐	S60	—
	〃	テラス	5	簡二	S59	—
	由良北		4	低耐	S63	233
	由良	1号棟	6	中耐	H1	332
	〃	2号棟	6	中耐	H2	322
	東下内膳（1）	A	6	中耐	H4	402
	〃	B	6	中耐	H5	457
	〃	C	6	中耐	H6	474
	〃	D	6	中耐	H7	502
	〃	E	6	中耐	H7	502
	由良寮		6	中耐	H8	—
	東下内膳（2）	A	2	準耐	H12	157
	〃	B	2	準耐	H12	157
	〃	C	2	準耐	H12	157
	〃	D	6	中耐	H11	556
	〃	E	3	準耐	H12	235
	〃	F	3	準耐	H12	235
〃	G	2	準耐	H12	157	

地域	団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	LCC 縮減効果 (千円/年・棟)
五色地域	鳥飼漁民	—	12	中耐	S47	—
	塚	—	12	中耐	S62	—
	鳥飼上	—	18	中耐	H1	—
	鮎の郷	—	18	中耐	H3	868
	みたから	—	18	中耐	H4	976
	第2 鮎の郷	—	18	中耐	H5	1,156
	鮎原西	—	12	中耐	H7	994
	鳥飼浦	—	12	低耐	H7	973
	都志	—	29	高耐	H7	2,601
	鳥飼	—	16	中耐	H8	—
	第2 鳥飼	—	16	中耐	H9	—
	第3 みたから	—	12	中耐	H11	—
	広石中	—	20	中耐	H12	—
	第2 広石中	—	20	中耐	H13	—
	朝日ヶ丘	—	25	中耐	H14	—
	第2 都志	—	30	中耐	H15	—
鳥飼中	—	30	中耐	H16	—	

【特定公共賃貸住宅】

地域	団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	LCC 縮減効果 (千円/年・棟)
五色地域	鮎原西	—	4	中耐	H7	320
	鳥飼	—	8	中耐	H8	—
	第2 鳥飼	—	8	中耐	H9	—
	第3 みたから	—	8	中耐	H11	—
	広石中	—	10	中耐	H12	—
	第2 広石中	—	10	中耐	H13	—
	第2 みたから	—	10	中耐	H6	—

【特定市営住宅】

地域	団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	LCC 縮減効果 (千円/年・棟)
洲本	仲之町	—	1	木造	S26	—
五色	鮎原	—	3	低耐	S47	122