権現団地

光ヶ丘団地

二ツ山団地

宮崎市
公営住宅等
長寿命化計画

平成２８年１０月
（令和４年３月改定）

丸山団地

清武新町団地

宮　崎　市

目次

第１章　計画の背景、目的の整理 1

１－１　計画の背景と目的 1
１－２　計画の位置付け 2
１－３　計画の期間 2
１－４　計画の対象 3

第２章　公営住宅等の現状 4

２－１　宮崎市の住宅事情 4
２－２　宮崎市の公営住宅等の概要 8
２－３　公営住宅等の入居者状況（令和３年５月１日時点） 13
２－４　これまでの取り組み状況 15
２－５　将来にわたる事業費試算 19

第３章　公営住宅等の役割と課題 20

３－１　公営住宅等の役割 20
３－２　公営住宅等の課題 21

第４章　長寿命化に関する基本方針 23

４－１　ストックの状況把握･修繕の実施･データの管理に関する方針 23
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 24

第５章　事業手法の選定 26

５－１　事業手法の選定の概要 26
５－２　公営住宅等の需要の見通しに基づく将来ストック量の推計(中長期) 28
５－３　１次判定 34
５－４　２次判定 37
５－５　３次判定 40

第６章　各種実施方針 44
６－１　点検の実施方針 44
６－２　計画修繕の実施方針 48
６－３　改善事業の実施方針 53
６－４　建替事業の実施方針 54
第７章　長寿命化のための事業実施予定一覧 55
７－１　改善事業の実施予定 55
７－２　建替事業の実施予定 56
第８章　LCC 及び縮減効果の算出 57
８－１　ライフサイクルコストの改善効果 57
第９章　計画の推進に向けて 59

第１章　計画の背景、目的の整理

１－１　計画の背景と目的

１　背景

昭和 26 年の公営住宅法制定以降、住宅難の解消を目的に昭和 40 年から 50 年代にかけて、全国的に大量の公営住宅が建設されてきました。その後、公営住宅に対する考え方は、これまでの「量の確保」から「質の向上」へと転換が図られ、高齢者や障がい者、子育て世帯などの多様な居住ニーズに対応するため、公営住宅法をはじめとする法整備や設備水準など、時代背景とともに大きく変化してきました。

また、本格的な少子高齢化社会、人口減少社会を背景に、将来における国民の豊かな住生活を実現するため、平成 18 年 6 月には「住生活基本法」が制定されました。住生活基本法に基づき国や各地方公共団体では「住生活基本計画」を策定し、住宅確保要配慮者に対する「住宅セーフティネット」の充実を図るための方向性を示しています。

本市においても、平成 22 年 1 月に「宮崎市公営住宅等長寿命化計画」を策定し、平成 28 年 10 月に同計画を改定しました。改定では、既存ストックの有効活用を踏まえ、従来までの応急的に対応してきた修繕や維持管理から、計画的な修繕や各種点検の強化など、予防保全的な維持管理へと転換することで、建物の長寿命化を図りながら、更新コストやライフサイクルコストの縮減につなげる施策を推進してきました。

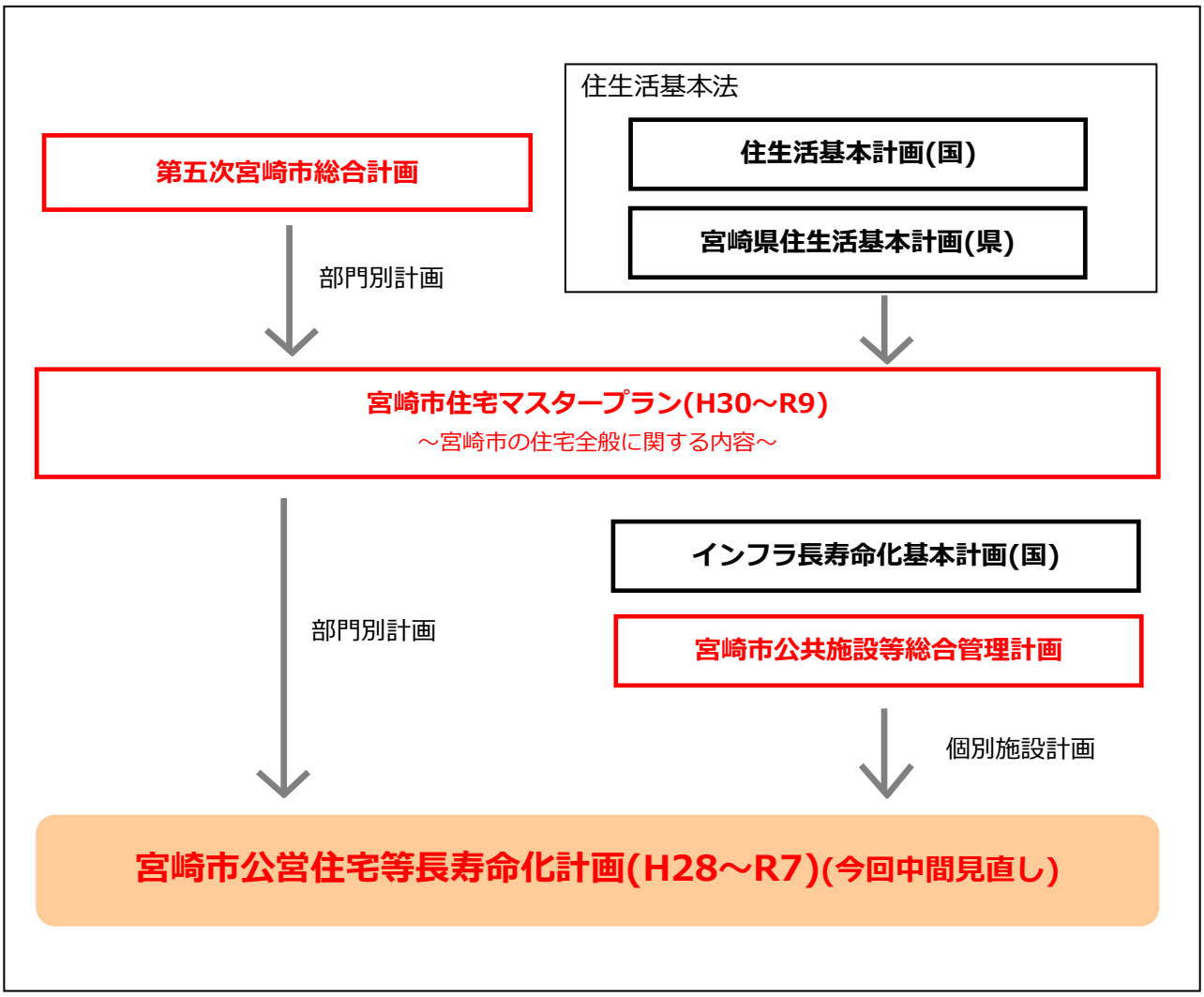
本計画は、改定から約 5 年が経過していることから、関連法令や関係計画との整合、公営住宅等の現状、計画の進捗状況を踏まえ、平成 28 年 8 月に改定された「公営住宅等長寿命化計画策定指針(国土交通省)」に沿った見直しを行います。

２　目的

将来にわたり公営住宅ストックを有効活用するためには、中長期的な視点において、総合的かつ計画的な事業の推進が必要不可欠となります。

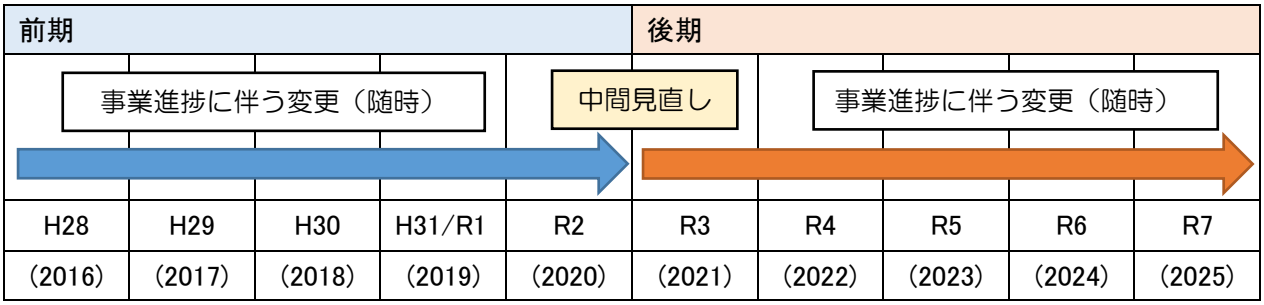
本計画は、このような状況を踏まえ、「適正な管理戸数への誘導」や「将来にわたる事業費の平準化」を考慮しながら、団地別住棟別の事業手法選定を行い、建替えや修繕等の計画的実施及び予防保全による建物の長寿命化を推進することにより、更新コストやライフサイクルコストの縮減を図ることを目的としています。

1－2　計画の位置付け



1－3　計画の期間

「宮崎市公営住宅等長寿命化計画」の計画期間は、平成 28(2016)年度から令和 7(2025)年度までの 10 年間とします。本計画は、前期計画期間が終了したことから、計画の進捗や法改正等を踏まえ、中間見直しを行います。

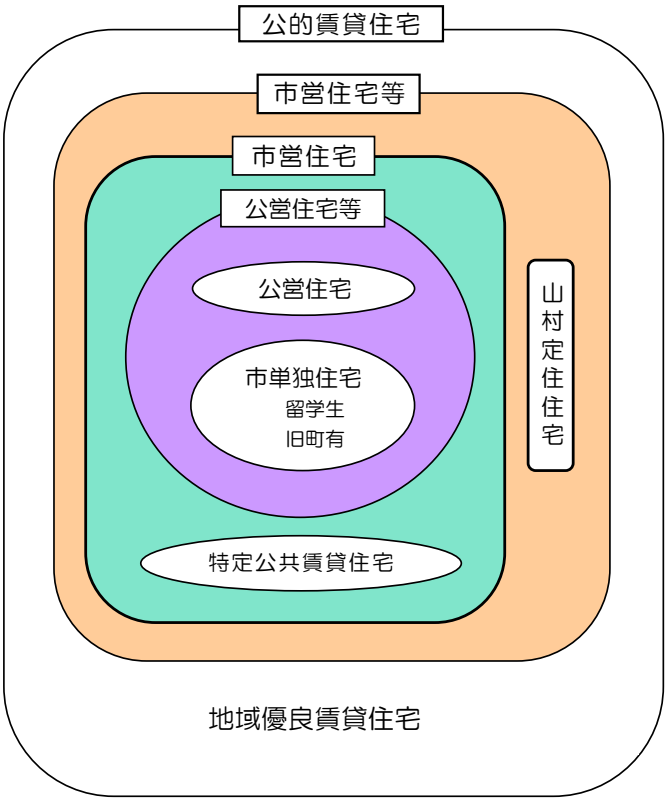


１－４ 計画の対象

本市が管理する住宅には、下表に示す 4 種類の市営住宅等(公営住宅･市単独住宅･特定公共賃貸住宅･山村定住住宅)がありますが、本計画においてはこれら全てを計画の対象とします。

令和３年７月１日時点

住宅の種類	管理戸数
公営住宅	5,402 戸
市単独住宅	26 戸
特定公共賃貸住宅	14 戸
山村定住住宅	5 戸
計画対象戸数	5,447 戸



【住宅の種類の定義】

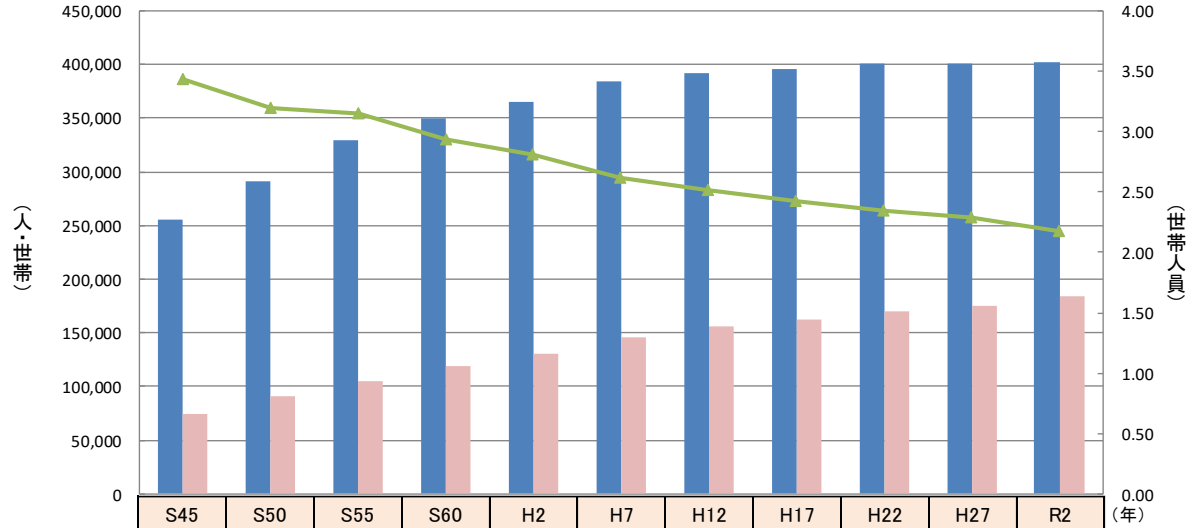
公営住宅	「公営住宅法」に基づき、地方公共団体が国の補助を受けて、建設･買取り又は借上げを行い、住宅に困窮する低所得者に賃貸する住宅及び附帯施設
市単独住宅	地域に定住し就労する者等の生活の安定及び地域の活性化を図るために建設した世帯向け住宅及び単身者向け住宅で、国の補助を受けずに建設した住宅
特定公共賃貸住宅	「特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律」に基づき、地方公共団体が国の補助を受けて建設･供給する住宅で、収入要件を公営住宅より高く設定した中堅所得者向けの住宅
山村定住住宅	山村地域における定住を促進することで、国土保全及び地域の活性化を目的に、市が県の補助を受けて建設し、賃貸する住宅

第2章　公営住宅等の現状

2－1　宮崎市の住宅事情

1　人口・世帯数の推移

資料：国勢調査



	S45	S50	S55	S60	H2	H7	H12	H17	H22	H27	R2
人口	255,888	291,157	329,751	349,465	365,079	384,391	392,178	395,593	400,583	401,138	401,591
世帯数	74,647	91,372	104,600	118,976	129,908	146,464	155,516	162,586	170,136	175,408	184,023
世帯人員	3.43	3.19	3.15	2.94	2.81	2.62	2.52	2.43	2.35	2.29	2.18

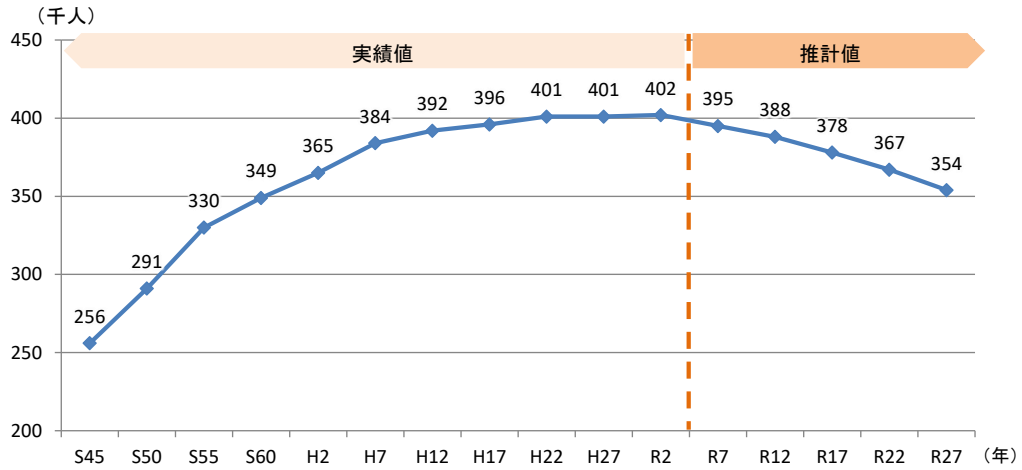
（年）

令和 2 年 10 月 1 日現在、本市の総人口は 401,591 人、総世帯数は 184,023 世帯、平均世帯人員は 2.18 人となっています。

人口の伸び率に対して世帯数の伸び率が高い状況であることから、平均世帯人員は年々減少し、核家族化や単身化が進行しているものと推測されます。

2　将来人口予測

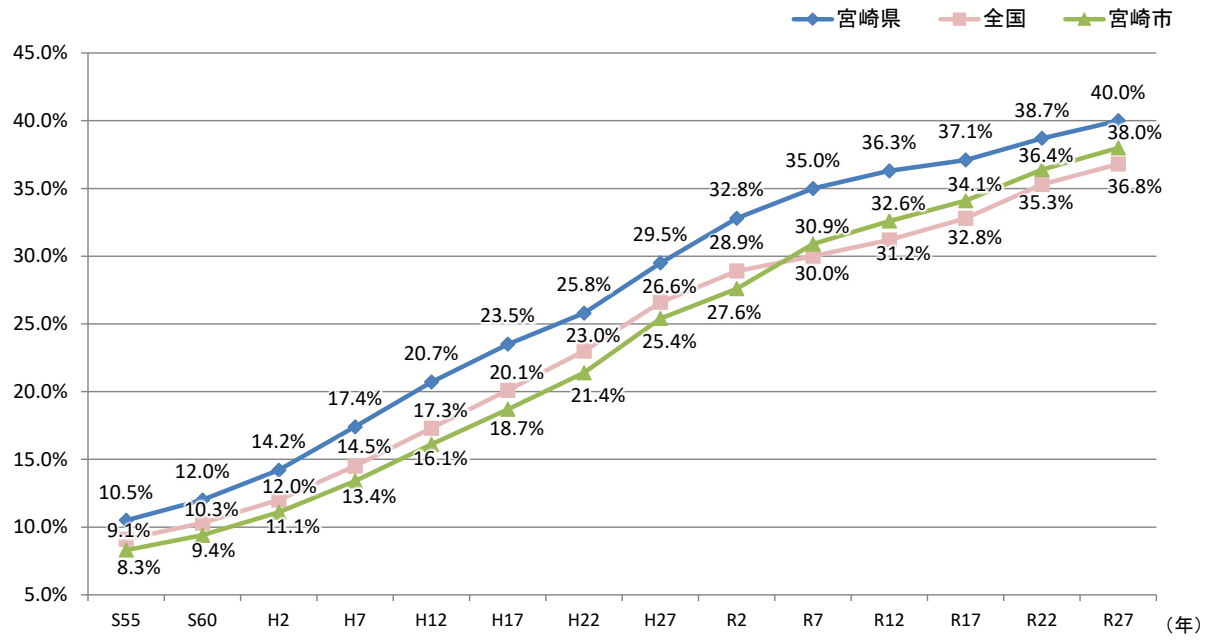
資料：国勢調査（～R2）
：国立社会保障･人口問題研究所推計値（R7～）



本市の人口は、令和 2 年(実績値)までは増加傾向となっておりますが、将来人口推計では、今後減少へと転じ、令和 22 年には約 370,000 人(約 35,000 人減)になると予測されています。

３　高齢化率の推移

資料：国勢調査（～R2）
　　：国立社会保障･人口問題研究所推計値（R7～）

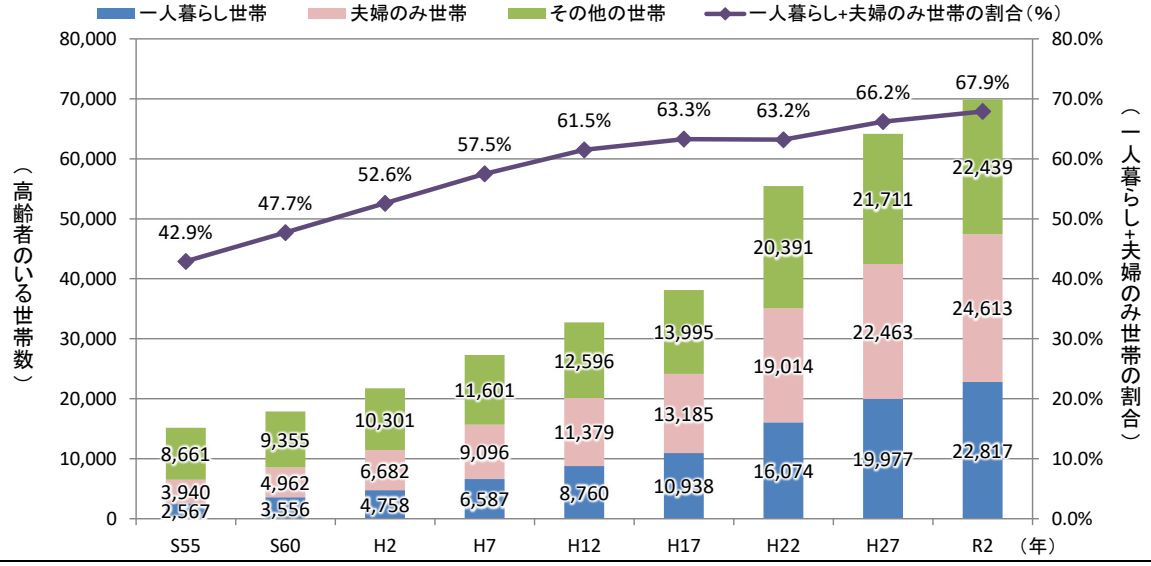


本市の高齢化率(65 歳以上人口の総人口に占める割合)は年々増加しており、令和 2 年時点では 27.6%、本市の総人口の約 4 分の 1 が高齢者となっている状況です。

今後は、国や県と同様にさらに高齢化が進み、令和 7 年には 30%を超え、全国平均を上回る予測となっています。

４　高齢者のいる世帯の推移

資料：国勢調査

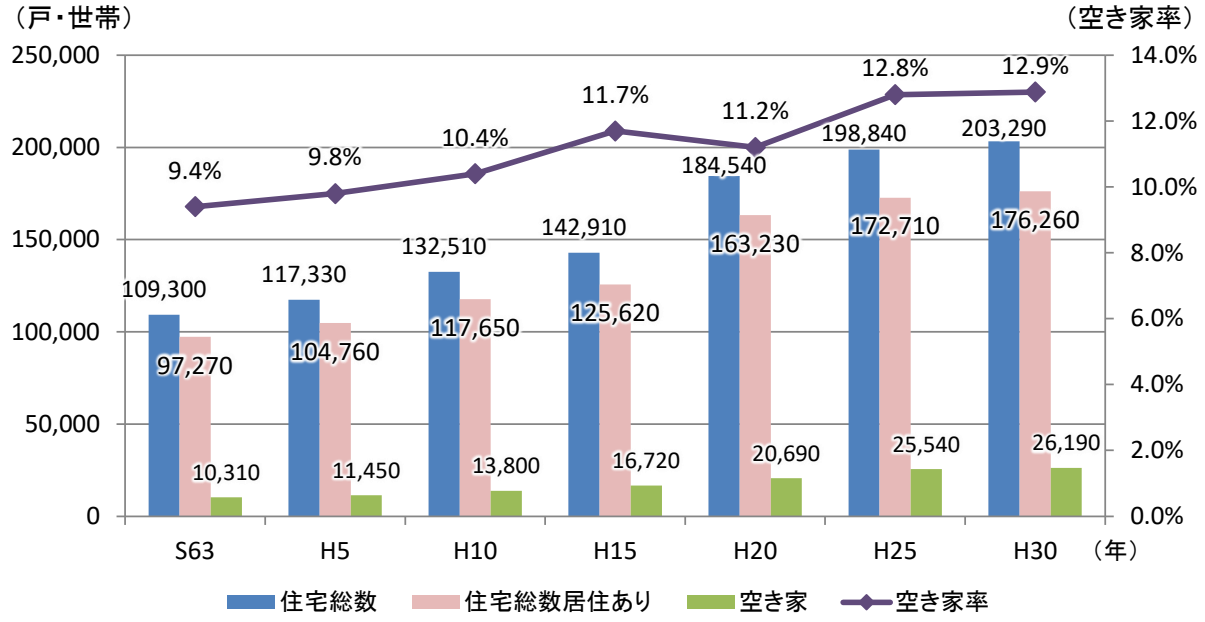


高齢者のいる世帯数は年々増加しており、令和 2 年では昭和 55 年と比較して約 55,000 世帯増加している状況です。

その中でも、一人暮らしの世帯や夫婦のみ世帯の増加が著しく、高齢者のいる世帯に占める割合は、昭和 55 年の 42.9%から令和 2 年では 67.9%と大きく増加しています。

5　宮崎市の空き家の推移

資料：住宅･土地統計調査
（H15 までは旧宮崎市）

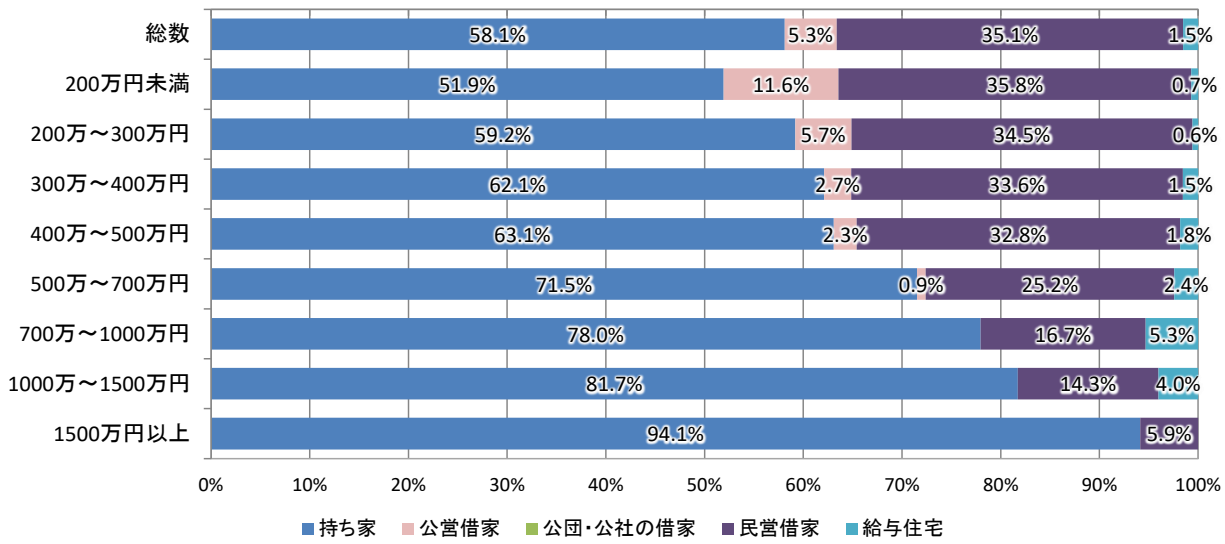


本市の空き家総数は、平成 30 年度で 26,190 戸、空き家率は 12.9%と増加傾向にあります。

将来的にも人口減少や高齢化が一層進む予測となっていることから、管理不全となる戸建て住宅や民間賃貸住宅等の空き家の増加が、より顕著になる恐れがあります。

6　所得階層別・所有関係別世帯割合

資料：H30 年　住宅･土地統計調査

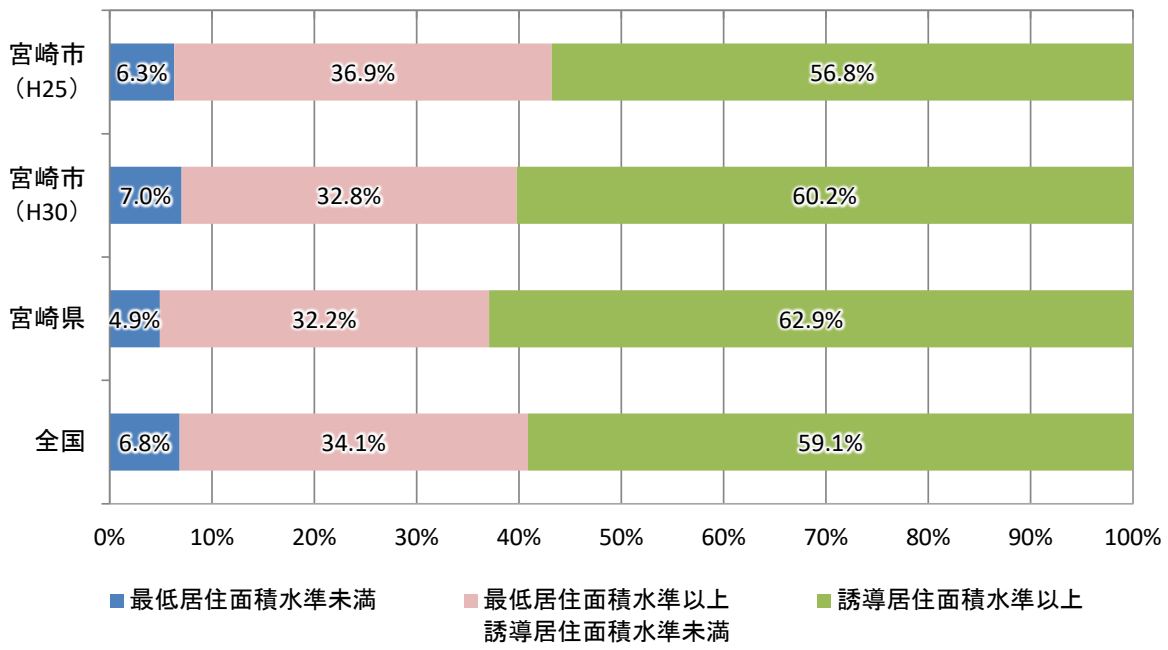


本市における所有関係別世帯割合のうち、公営借家に居住する世帯の割合は 5.3%となっています。

また、所得階層別の所有関係は、高所得者世帯ほど持ち家の占める割合が高く、所得が低くなるにつれ、借家の割合が高くなっています。このうち公営借家をみると、ほとんどが所得 500 万円未満の世帯となっています。

7　居住面積水準割合

資料：H30 年　住宅･土地統計調査

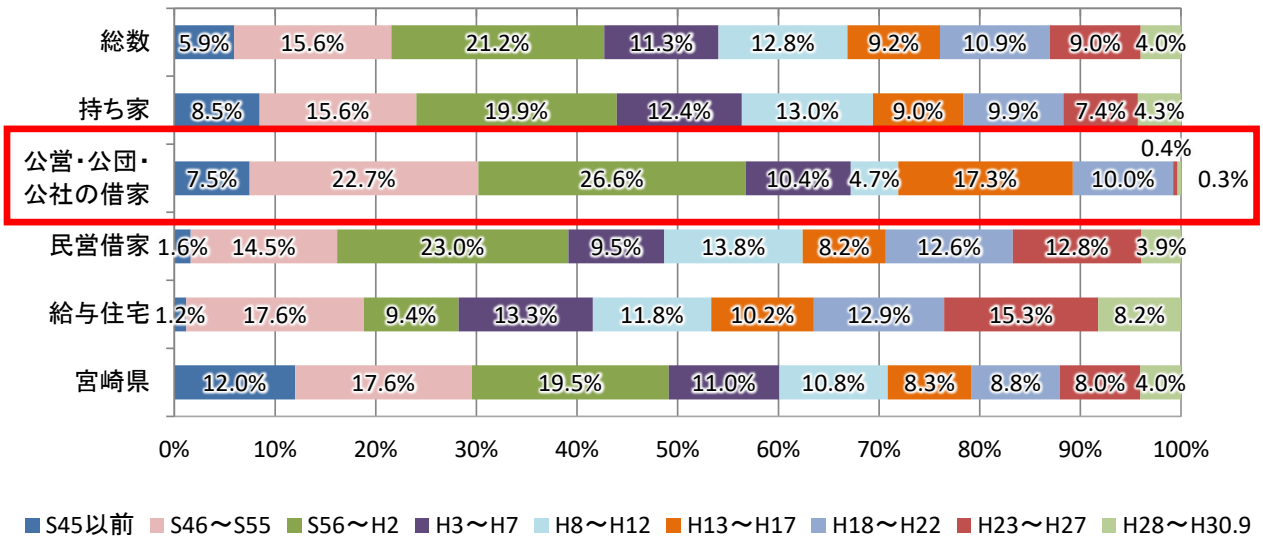


最低居住面積水準は、世帯人員に応じた最低限必要とされる住宅の面積水準であり、「住生活基本計画」において規定されています。

本市における最低居住面積水準未満の割合は、平成 30 年時点で 7.0%となっており、平成 25 年と比較すると若干増加しており、宮崎県及び全国の割合を上回っている状況です。

8　所有関係別・建築時期別割合

資料：H30 年　住宅･土地統計調査



公的賃貸住宅は、5 割以上が平成 2 年までに供給されており、持ち家や民営借家に比べ、平成 3 年以降の建築が少なくなっています。平成 3 年以降は、平成 13~22 年で約 3 割が供給されており、平成 23 年以降の建築は、1 割に満たない状況となっています。

また、旧耐震基準である昭和 55 年以前に建築された住棟が約 3 割を占めており、今後、建物の更新や改修などによる事業費の増大が懸念されます。

2－2 宮崎市の公営住宅等の概要

1 公営住宅等の管理状況

本市の市営住宅等の管理戸数は、60 団地 5,447 戸(令和 3 年 7 月 1 日時点)となっており、宮崎地域において管理戸数全体の約 75%を占めています。

また、地域別総世帯数に対する公営住宅等管理戸数の割合は、佐土原地域が最も多く 5.7%、最も少ないのが清武地域の 1.2%となっています。

公営住宅														
宮崎地域			佐土原地域			田野地域			高岡地域			清武地域		
	団地名	戸数		団地名	戸数		団地名	戸数		団地名	戸数		団地名	戸数
1	北原	47	25	西上町	15	39	光	92	44	柳	28	54	中央	24
2	自由ヶ丘	263	26	那珂	5	40	木材町	16	45	寺田	31	55	桑畑	24
3	平和が丘	120	27	都甲路	20	41	上井倉	52	46	穆佐	6	56	清武新町	24
4	国富が丘	511	28	梅野	10	42	南原	26	47	祇園	16	57	新川	24
5	大塚台	650	29	宝塔山	50	43	二ツ山	14	48	内山	12	58	岡	48
6	大坪	162	30	今坂	46				49	八久保	15	59	沓掛	10
7	池内	278	31	旭町	7				50	浦之名	15	60	黒坂	10
8	小戸	30	32	新町	34				51	丸山北	34			
9	飛江田	380	33	小牧台	111				52	丸山	71			
10	南窪	54	34	追手	53									
11	大島	50	35	下村	48									
12	大島西	50	36	久峰	96									
13	鶴島	24	37	光ヶ丘	92									
14	鳥居原	124	38	広瀬台	162									
15	希望ヶ丘	130												
16	一の宮	50												
17	生目台	408												
18	学園木花台	152												
19	立和原	80												
20	大島北	202												
21	北ノ原	19												
22	老松	53												
23	大淀	44												
24	権現	180												
計	24団地	4,061	計	14団地	749	計	5団地	200	計	9団地	228	計	7団地	164
計									59団地			5,402		

市単独住宅											
18	学園木花台	8	31	旭町	12			—	旧高岡町有	6	

特定公共賃貸住宅		
22	老松	9
23	大淀	5

山村定住住宅											
								53	山村定住住宅	5	

合計	戸数	4,083	合計	戸数	761	合計	戸数	200	合計	戸数	239	合計	戸数	164
	割合	75.0%		割合	14.0%		割合	3.7%		割合	4.4%		割合	3.0%
総計									60団地			5,447		

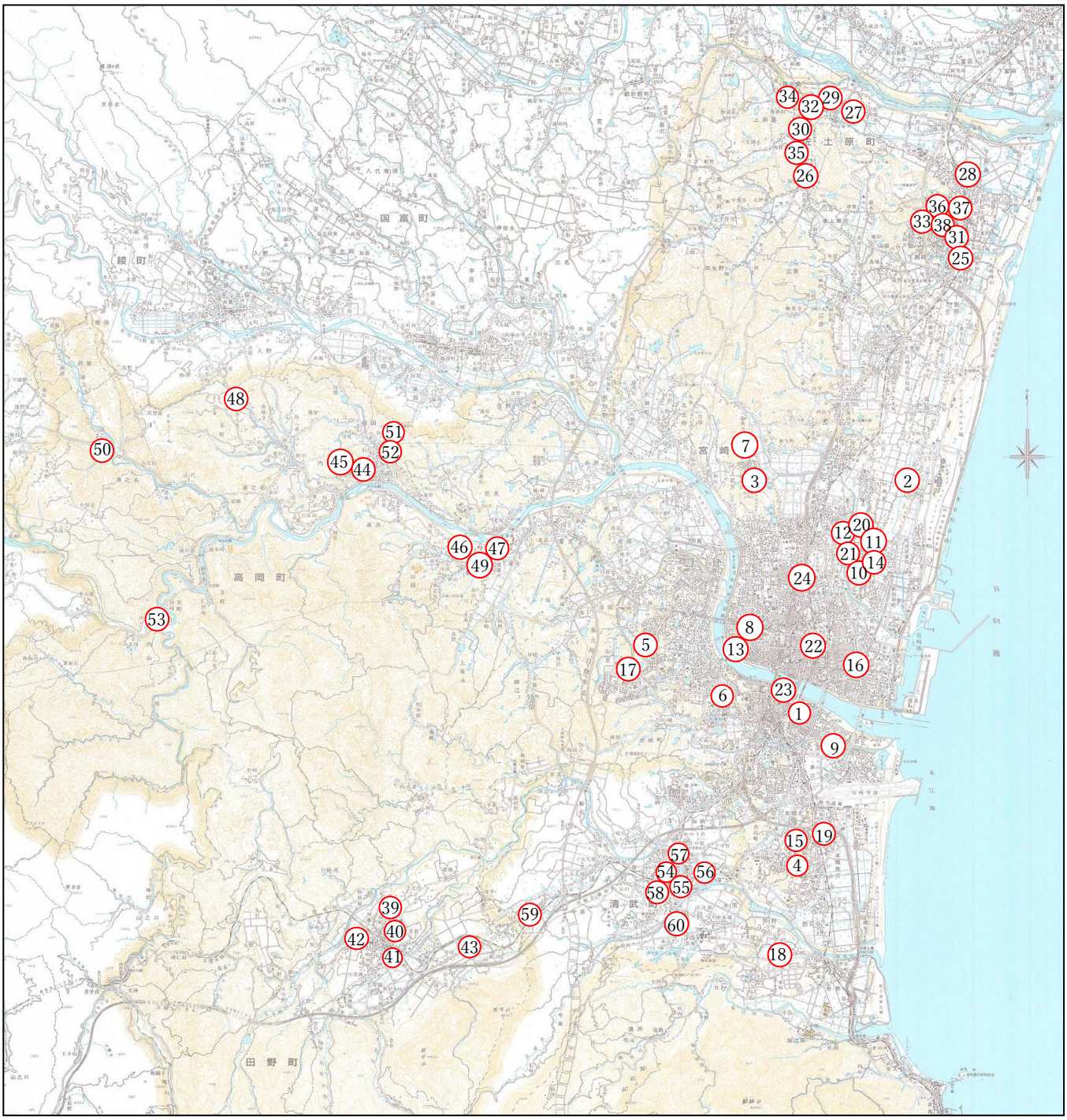
※高岡地域の旧町有住宅は、点在しているため団地数には計上していません。

※四捨五入の関係により、合計と内訳が一致しないことがあります。

【地域別世帯数に対する公営住宅等管理戸数割合】 令和 3 年 7 月 1 日時点

地　域	総世帯数	管理戸数	割　合
宮崎地域	147,522 世帯	4,083 戸	2.8%
佐土原地域	13,449 世帯	761 戸	5.7%
田野地域	4,541 世帯	200 戸	4.4%
高岡地域	4,486 世帯	239 戸	5.3%
清武地域	13,296 世帯	164 戸	1.2%
計	183,294 世帯	5,447 戸	3.0%

2　公営住宅等位置図



宮崎地域（旧宮崎市）

	団地名	竣工年度	棟数	戸数
1	北原	H28,H30	2	47
2	自由ヶ丘	S40,41,46,H5,6,7	27	263
3	平和が丘	S44,45	4	120
4	国富が丘	S46～48,H1,8,9	24	511
5	大塚台	S49～52	24	650
6	大坪	S52,53	7	162
7	池内	S53,54	11	278
8	小戸	S54	3	30
9	飛江田	S55～57	16	380
10	南窪	S55	3	54
11	大島	S56	2	50
12	大島西	S57	2	50
13	鶴島	S57	1	24
14	鳥居原	S58	6	124
15	希望ヶ丘	S59	5	130
16	一の宮	S59	1	50
17	生目台	S60～63	25	408
18	学園木花台	S63,H2,3,7,8	13	160
19	立和原	H2,3	4	80
20	大島北	H4,5	11	202
21	北ノ原	H9	1	19
22	老松	H12	1	62
23	大淀	H14	1	49
24	権現	H19	2	180
	計		196	4,083

佐土原地域（旧佐土原町）

	団地名	竣工年度	棟数	戸数
25	西上町	S38	4	15
26	那珂	S38	2	5
27	都甲路	S38,39	4	20
28	梅野	S39	2	10
29	宝塔山	S43～45	10	50
30	今坂	S46～48	12	46
31	旭町	S48,49	5	19
32	新町	S49,53	9	34
33	小牧台	S50,51,53	20	111
34	追手	S52,57,58	8	53
35	下村	S54～56	3	48
36	久峰	H7～9	4	96
37	光ヶ丘	H11,13,19	4	92
38	広瀬台	H21,22,24	8	162
	計		95	761

田野地域（旧田野町）

	団地名	竣工年度	棟数	戸数
39	光	S50～54	5	92
40	木材町	S56	1	16
41	上井倉	H9,11	2	52
42	南原	H22	1	26
43	二ツ山	H26	3	14
	計		12	200

高岡地域（旧高岡町）

	団地名	竣工年度	棟数	戸数
44	柳	S39,40	9	28
45	寺田	S43,46,47	10	31
46	穆佐	S53	3	6
47	祇園	S59	1	16
48	内山	H1	2	12
49	八久保	H4	1	15
50	浦之名	H6	1	15
51	丸山北	H23	1	34
52	丸山	S52,53,H25	11	71
53	山村定住	H7～9	5	5
-	旧高岡町有	S39,46,H2	6	6
	計		50	239

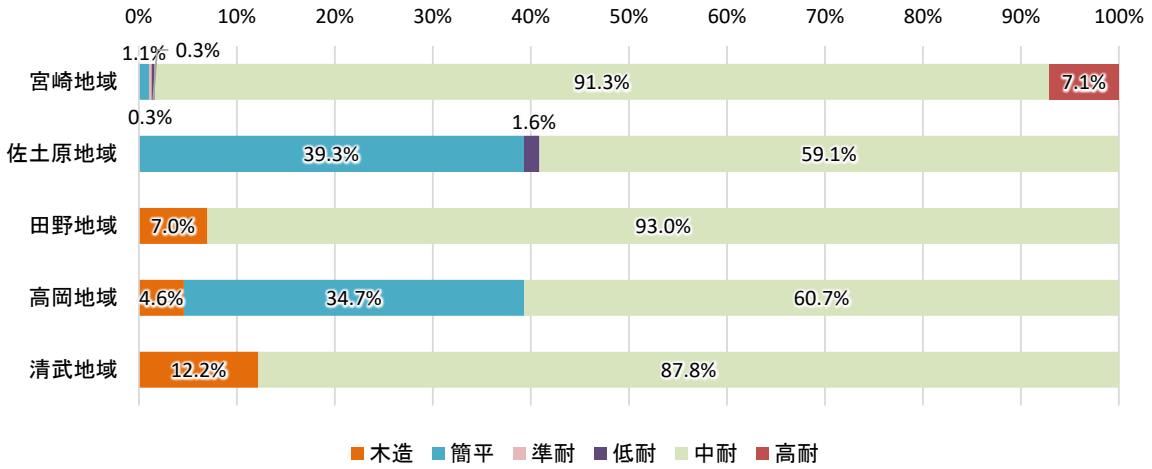
清武地域（旧清武町）

	団地名	竣工年度	棟数	戸数
54	中央	S48	1	24
55	桑畑	S53	1	24
56	清武新町	S54	1	24
57	新川	S55	1	24
58	岡	S57	2	48
59	酋掛	H26	2	10
60	黒坂	R3	2	10
	計		10	164

合計	団地数	棟数	戸数
	60	363	5,447

（令和3年7月1日時点）

３　地域別・構造別管理戸数　　資料：宮崎市



	宮崎地域	佐土原地域	田野地域	高岡地域	清武地域	合計
木造	0	0	14	11	20	45
簡平(※)	43	299	0	83	0	425
準耐	11	0	0	0	0	11
耐火構造	4,029	462	186	145	144	4,966
合計	4,083	761	200	239	164	5,447

上記には市単独 26 戸、特公賃 14 戸、山村定住住宅 5 戸を含む　　※簡平：簡易耐火構造平家建て

地域別に公営住宅等の構造を見ると、佐土原地域及び高岡地域において、木造、簡易耐火構造平屋建て(以下、簡平)の占める割合が高く、管理戸数の約 4 割を占めています。

その他の地域においては、耐火構造が約 9 割であり、地域によって構造に差異が生じています。

なお、田野地域及び清武地域の木造は、平成 26 年度以降に建替事業により竣工したものです。

４　耐用年限超過状況　　資料：宮崎市

			木造(30年)		簡平(30年)		準耐(45年)		低耐(70年)		中耐(70年)		高耐(70年)		合計	
			戸数	管理戸数比	戸数	管理戸数比	戸数	管理戸数比	戸数	管理戸数比	戸数	管理戸数比	戸数	管理戸数比	戸数	管理戸数比
市営住宅	公営住宅	耐用年限1/2を経過	0	0%	413	100%	0	0%	0	0%	3090	67%	0	0%	3503	65%
		うち耐用年限を超過	0	0%	413	100%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	413	8%
		耐用年限1/2を未経過	34	100%	0	0%	11	100%	24	100%	1553	33%	277	100%	1899	35%
		管理戸数	34	－	413	－	11	－	24	－	4643	－	277	－	5402	－
	単独住宅	耐用年限1/2を経過	6	100%	12	100%	0	－	0	－	0	0%	0	－	18	69%
		うち耐用年限を超過	6	100%	12	100%	0	－	0	－	0	0%	0	－	18	69%
		耐用年限1/2を未経過	0	0%	0	0%	0	－	0	－	8	100%	0	－	8	31%
		管理戸数	6	－	12	－	0	－	0	－	8	100%	0	－	26	－
	特公賃	耐用年限1/2を経過	0	－	0	－	0	－	0	－	0	－	0	0%	0	0%
		うち耐用年限を超過	0	－	0	－	0	－	0	－	0	－	0	0%	0	0%
		耐用年限1/2を未経過	0	－	0	－	0	－	0	－	0	－	14	100%	14	100%
		管理戸数	0	－	0	－	0	－	0	－	0	－	14	－	14	－
山村定住		耐用年限1/2を経過	5	100%	0	－	0	－	0	－	0	－	0	－	5	100%
		うち耐用年限を超過	0	0%	0	－	0	－	0	－	0	－	0	－	0	0%
		耐用年限1/2を未経過	0	0%	0	－	0	－	0	－	0	－	0	－	0	0%
		管理戸数	5	－	0	－	0	－	0	－	0	－	0	－	5	－
合計		耐用年限1/2を経過	11	24%	425	100%	0	0%	0	0%	3090	66%	0	0%	3526	65%
		うち耐用年限を超過	6	13%	425	100%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	431	8%
		耐用年限1/2を未経過	34	76%	0	0%	11	100%	24	100%	1561	34%	291	100%	1921	35%
		管理戸数	45	－	425	－	11	－	24	－	4651	－	291	－	5447	－

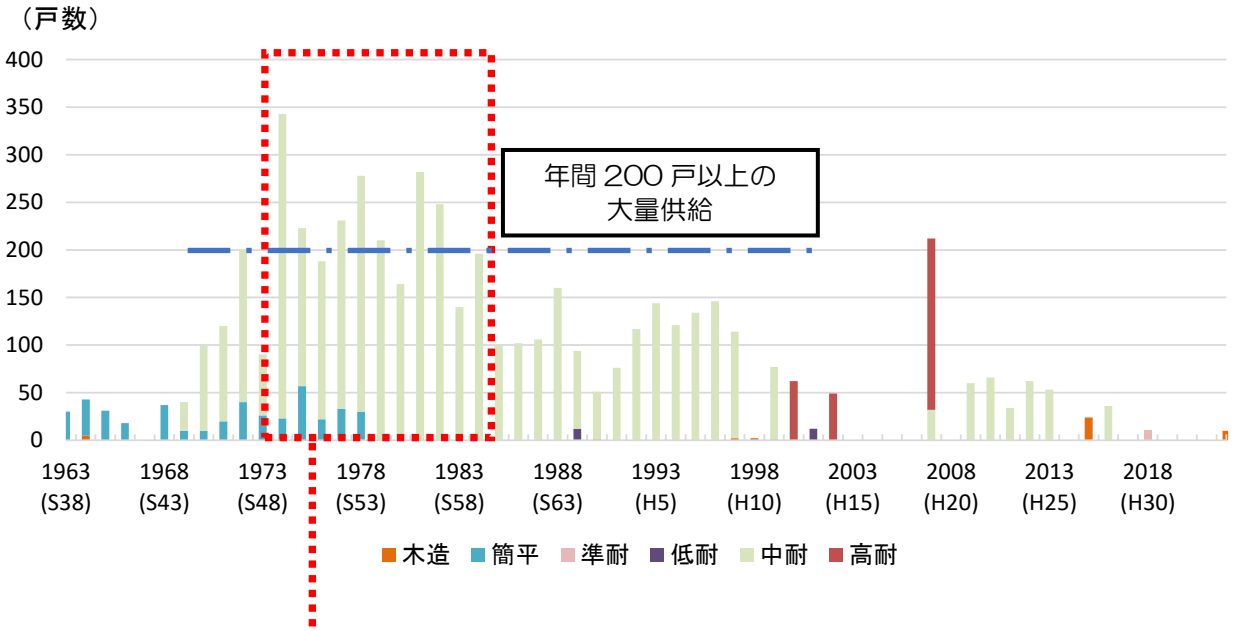
耐用年限については、公営住宅法施行令第 13 条の規定に基づき、耐火構造(低～高耐の RC 造)の住宅 70 年、準耐火構造の住宅 45 年、木造･簡平の住宅 30 年としています。

令和 4 年度時点での耐用年限超過状況は、管理戸数全体の 8%が該当し、一部を除く木造及び全ての簡平が耐用年限を超過する状況であり、安全性の観点から早急な対策が必要となっています。

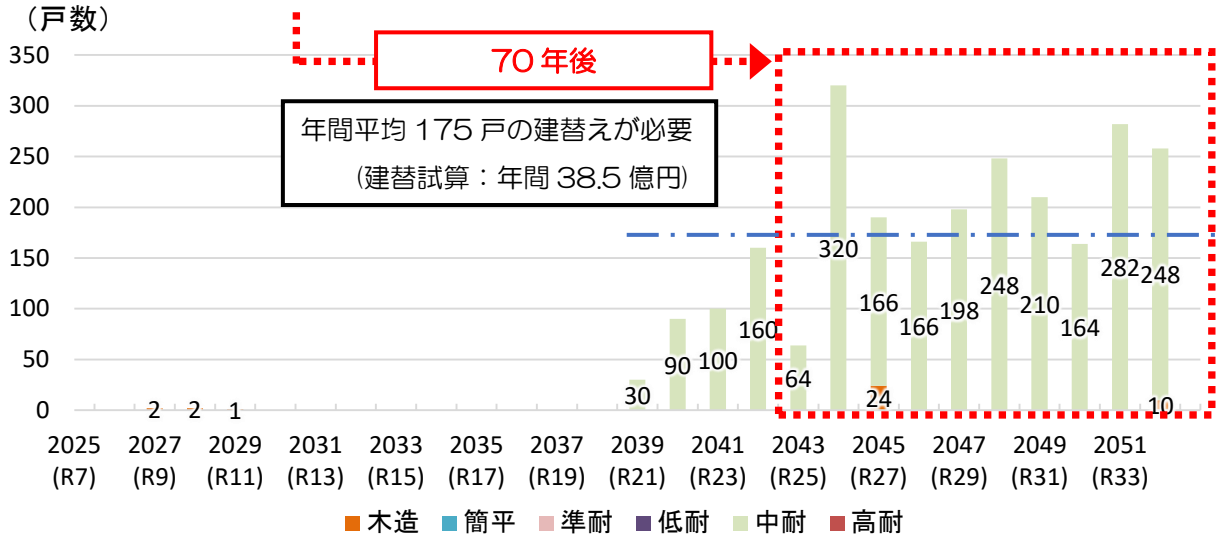
また、中層耐火構造の 66%が耐用年限の 2 分の 1 を経過しています。

５　構造別・建設年度別・耐用年限到達時期	資料：宮崎市

■構造別建設状況



■構造別耐用年限到達時期（令和 34 年度までの超過状況）

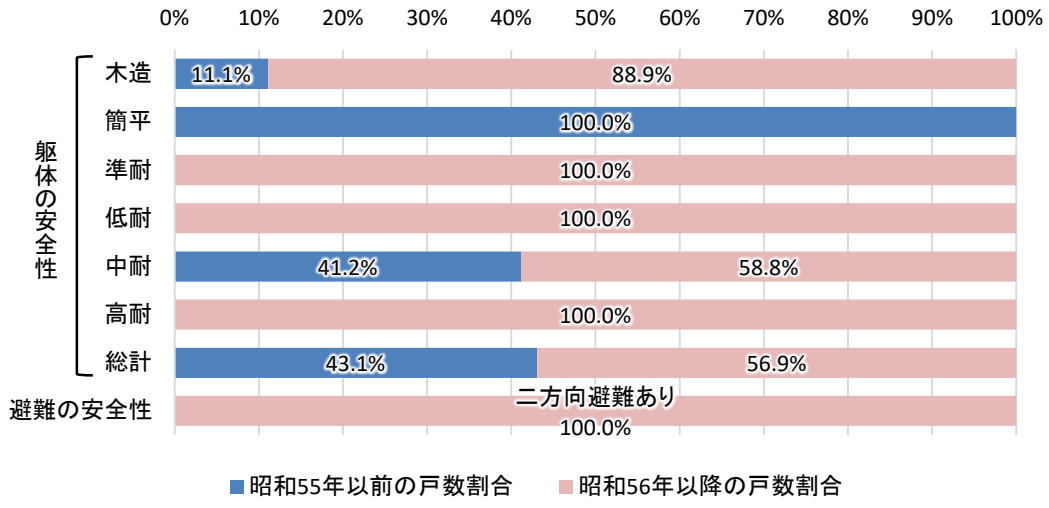


構造別でみると、昭和 40 年前半までは、簡平が多く建設されていましたが、その後、昭和 40 年代後半から中層耐火構造の公営住宅等が大半を占めています。

また、建設戸数については、昭和 40 年代後半から昭和 50 年代にかけて毎年 150 戸～300 戸が建設されています。

今後、昭和 40 年代後半から昭和 50 年代にかけて建設された公営住宅等が令和 21 年度以降に順次建替え時期を迎えることから、事業の前倒し、延伸、又は管理戸数の縮減などを行い、事業費を平準化する必要があります。

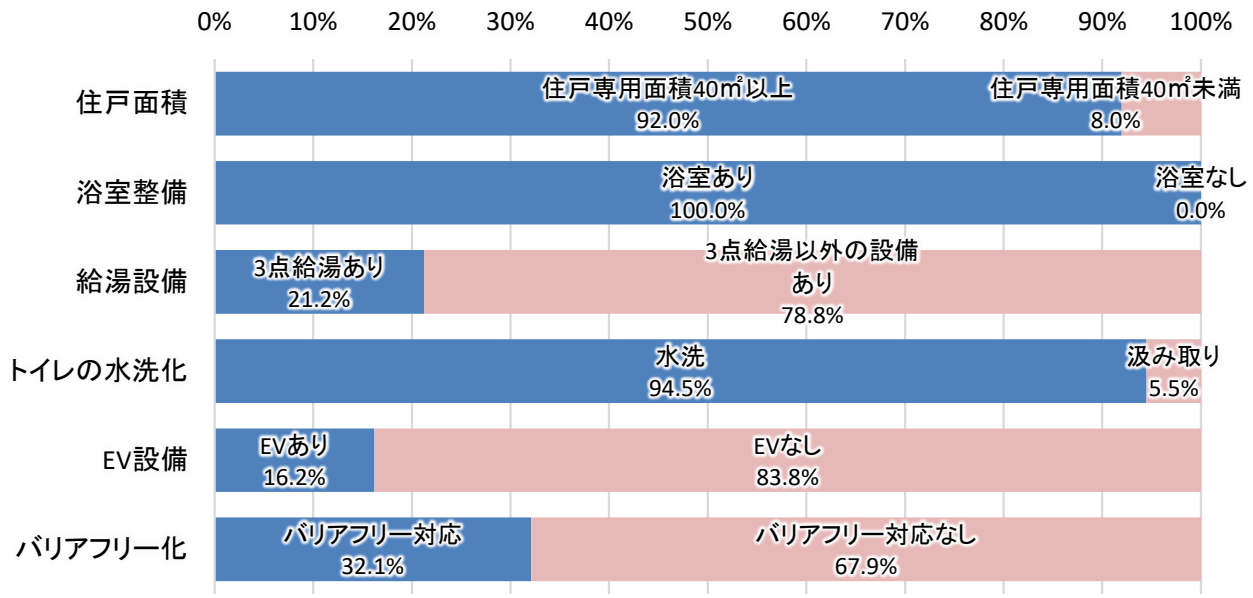
６　躯体・避難の安全性　　資料：宮崎市



建築基準法の新耐震基準(昭和 56 年 6 月 1 日施行)の施行前の昭和 55 年以前に建設された公営住宅等は、全体で 43.1%となっています。また、中層耐火構造においても 41.2%が昭和 55 年以前に建設されている状況です。

一方、避難の安全性に関しては、全ての住棟(中耐･高耐)で 2 方向避難が確保されています。

７　居住性　　資料：宮崎市

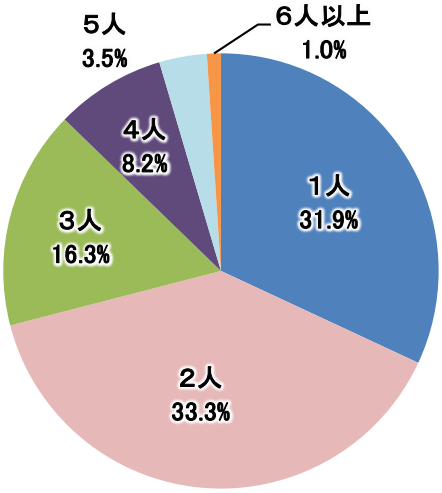


住戸面積及び浴室整備、給湯設備、トイレの水洗化については、9 割以上の住戸で一定の質が確保されている状況です。

一方、EV 設備は約 8 割、バリアフリー化については約 7 割で改善が必要となっています。

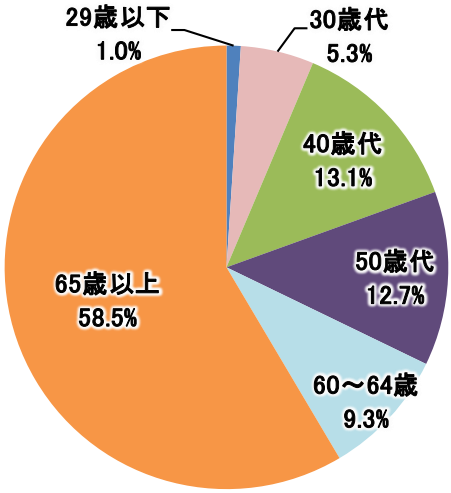
2－3　公営住宅等の入居者状況（令和3年5月1日時点）

1　世帯人員



世帯人員の状況は、「2 人」が 33.3%と最も多く、次いで「1 人」が 31.9%となっており、「2 人」までの小規模世帯が全体の 6 割を超えています。

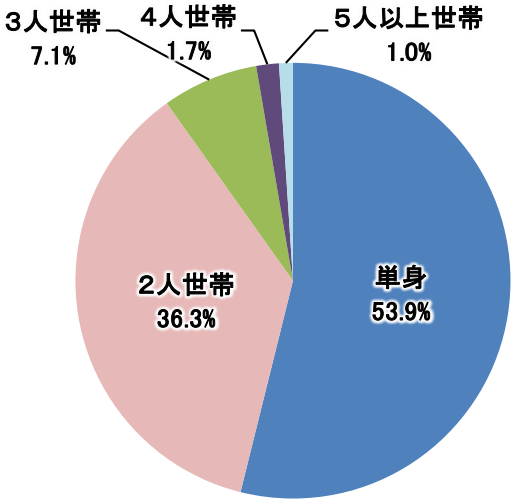
2　世帯主年齢



世帯主年齢は、「65 歳以上」が 58.5%、次いで「40 歳代」が 13.1%となっています。

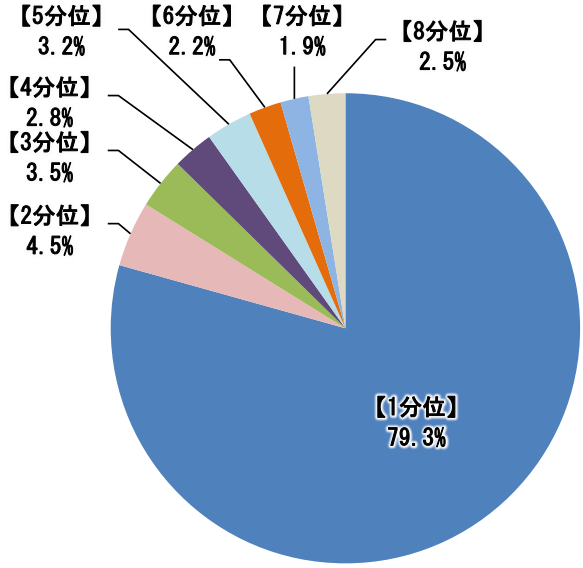
60 歳以上の世帯が 7 割弱となっている状況から、団地全体の高齢化が見受けられます。

3　世帯に６０歳以上を含む世帯人員割合



世帯の中に 60 歳以上がいる世帯人員の割合は、「単身」が 53.9%、次いで「2 人世帯」が 36.3%となっており、高齢者の単身世帯及び 2 人世帯が約 9 割を占めている状況です。

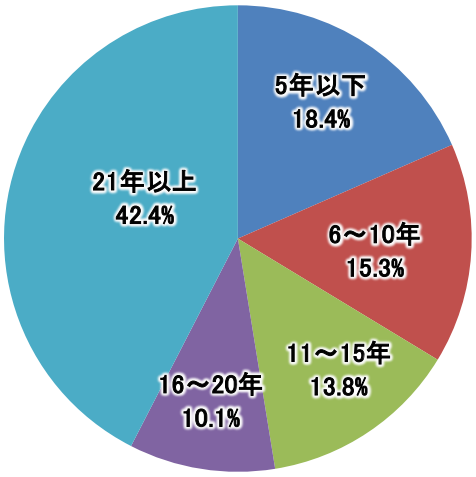
4　収入分位



収入分位は、「1 分位」が 79.3%であり、原則世帯となる 1～4 分位が約 9 割を占めています。

一方で収入超過者、高額所得者の可能性がある 7～8 分位は全体の 4.4%となっています。

5　居住年数



居住年数は、「21 年以上」の長期入居者が42.4%と最も多くなっています。次いで、5 年以下の入居者が 18.4%となっています。

6　入居状況

戸数	木造	簡平	準耐	低耐	中耐	高耐	合計
宮崎地域		43	11	12	3726	291	4083
佐土原地域		299		12	450		761
田野地域	14				186		200
高岡地域	11	83			145		239
清武地域	10				144		154
合計	35	425	11	24	4651	291	5437
入居世帯数	木造	簡平	準耐	低耐	中耐	高耐	合計
宮崎地域		42	11	10	2838	277	3178
佐土原地域		151		11	371		533
田野地域	14				143		157
高岡地域	4	42			110		156
清武地域	10				124		134
合計	28	235	11	21	3586	277	4158
入居率	木造	簡平	準耐	低耐	中耐	高耐	合計
宮崎地域		97.7%	100.0%	83.3%	76.2%	95.2%	77.8%
佐土原地域		50.5%		91.7%	82.4%		70.0%
田野地域	100.0%				76.9%		78.5%
高岡地域	36.4%	50.6%			75.9%		65.3%
清武地域	100.0%				86.1%		87.0%
合計	80.0%	55.3%	100.0%	87.5%	77.1%	95.2%	76.5%

入居状況は、全体で 76.5%となっています。

地域別では、佐土原地域と高岡地域が全体より低く、構造別では、簡平が 55.3%と低くなっています。ただし、簡平においては、市の建替計画等における入居調整の影響も含まれます。

7　応募倍率

		平成28年度	平成29年度	平成30年度	平成31/令和元年度	令和2年度
新築募集	募集戸数	－	1	－	2	－
	応募者数	－	12	－	22	－
	応募倍率	－	12.0	－	11.0	－
空き家募集	募集戸数	415	349	270	195	245
	応募者数	415	414	450	448	442
	応募倍率	1.0	1.2	1.7	2.3	1.8

新築募集の応募倍率は、募集戸数を大きく上回り、10 倍以上となっています

空き家募集の応募者数は、募集戸数を上回る状況が続いており、その応募倍率は、2 倍近くと入居希望者が多いことがうかがえます。

２－４　これまでの取り組み状況

１　建替･改修等の実績

公営住宅等の施設の長寿命化を図るための取り組みとして、狭くて老朽化した公営住宅の更新を図るため、建替事業や高齢者･障がい者に対応した住戸改善、外壁改修や屋上防水改修等の計画修繕などに取り組み、入居者の安全性や居住性の向上、建物の長寿命化を図ってきました。

（１）建替事業の実績

近年では、北原団地や黒坂団地の建替事業を実施しています。

なお、昭和 54 年度以降の建替事業については、下表のとおりです。

地域	団地名	建替前建物			建替後建物			集約団地		建替後増減
		竣工年度	構造	建替前戸数	事業年度	構造	建替後戸数	団地名	戸数	
宮崎	飛江田団地	S35～S38	木造、簡平、簡２	170	S54～S56	中耐	380	—	—	210
	鶴島団地	S21	木造	24	S57	中耐	24	—	—	0
	一の宮団地	S25	簡２	36	S59	中耐	50	—	—	14
	国富が丘団地	S42	簡平、簡２	96	S63～H元 H7～H9	低耐 中耐	141	—	—	45
	立和原団地	S34	簡平、簡２	47	H元～H3	中耐	80	—	—	33
	自由ヶ丘団地	S38～S46	簡平、簡２	198	H4～H7	中耐	220	—	—	22
	北ノ原団地	S36～S37	木造、簡平	11	H8～H9	中耐	19	—	—	8
	老松団地	S26～S27	中耐	48	H10～H12	高耐	62	—	—	14
	大淀団地	S30	簡平、簡２、中耐	33	H12～H14	高耐	49	—	—	16
	権現団地	S25～S38	木造、簡平・簡２、中耐	144	H18～H19	高耐	180	栗山団地	8	28
	北原団地	S37	簡２ 中耐	24	H27～H29	中耐 準耐	47	恒久団地 新田原団地	34	▲ 11
佐土原	広瀬台団地 光ヶ丘団地	S40～S46	簡平	148	H17～H24	中耐	192	西松小路団地、 松小路団地、仲町団地	43	1
田野	南原団地	S37～S40	簡平	26	H20～H22	中耐	26	西桜団地	9	▲ 9
	二ツ山団地	S48～S49	簡２	28	H25～H26	木造	14	—	—	▲ 14
高岡	丸山団地 丸山北団地	S51～S53	簡平	42	H21～H25	中耐 一部改善	105	浜子団地 芝手団地	75	▲ 12
清武	沓掛団地	S43	簡平	20	H25～H26	木造	10	—	—	▲ 10
	黒坂団地	S44	簡平	20	R元～R3	木造	10	—	—	▲ 10

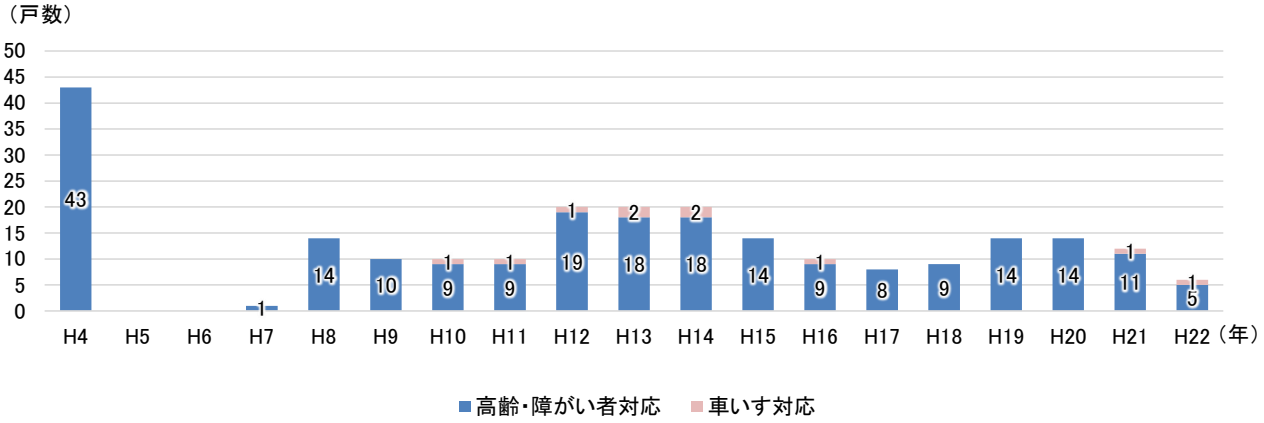
◎黒坂団地建替事業

（建替前）

（建替後）

（２）住戸改善の実績

住戸改善として、平成 4 年から平成 22 年にかけて、高齢･障がい者対応、車いす対応のための改善事業を実施しました。



（改修前）

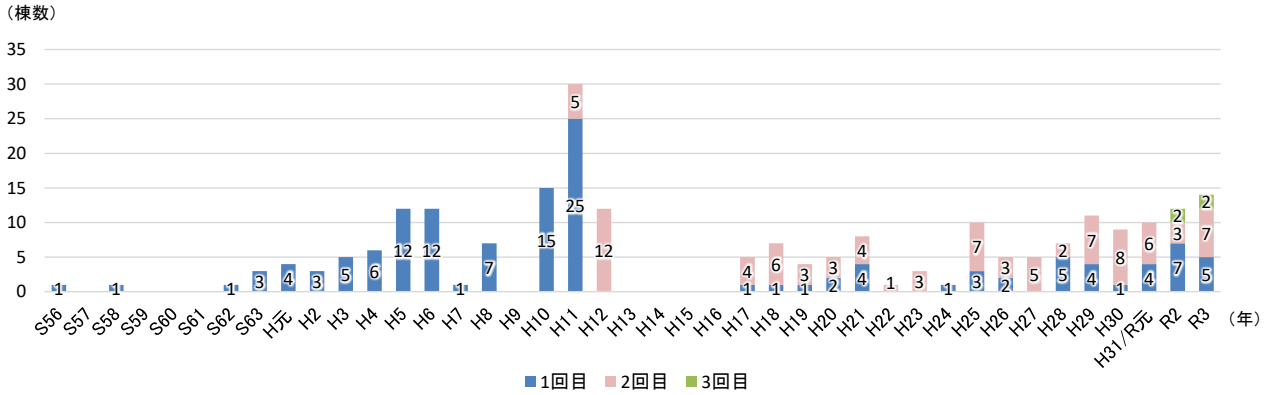
（改修後）

（改修前）

（改修後）

（３）外壁改修の実績

外壁改修は、昭和 56 年以降、住棟の状況を踏まえながら事業を実施してきました。近年では、年間 10 棟程度の改修事業を実施しています。

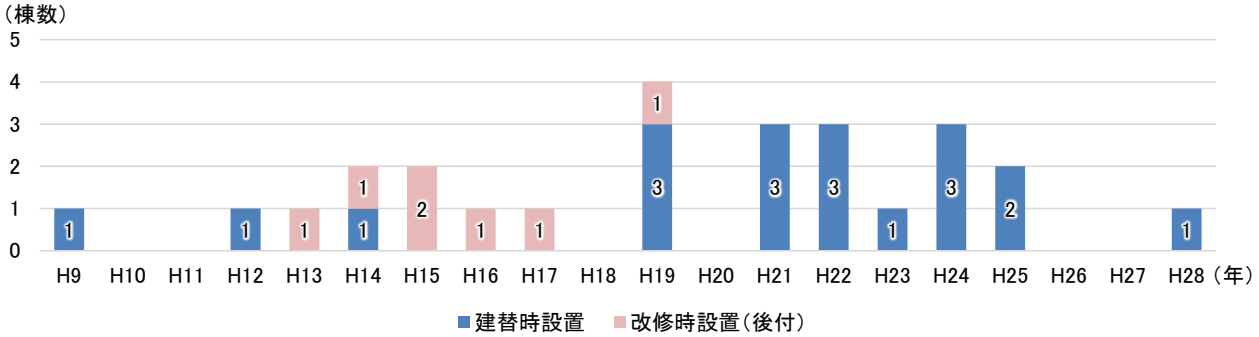


（改修前）

（改修後）

（４）エレベーター設置の実績

エレベーターは、平成９年以降、建替事業及び片廊下型住棟を対象に改善事業にて設置しています。

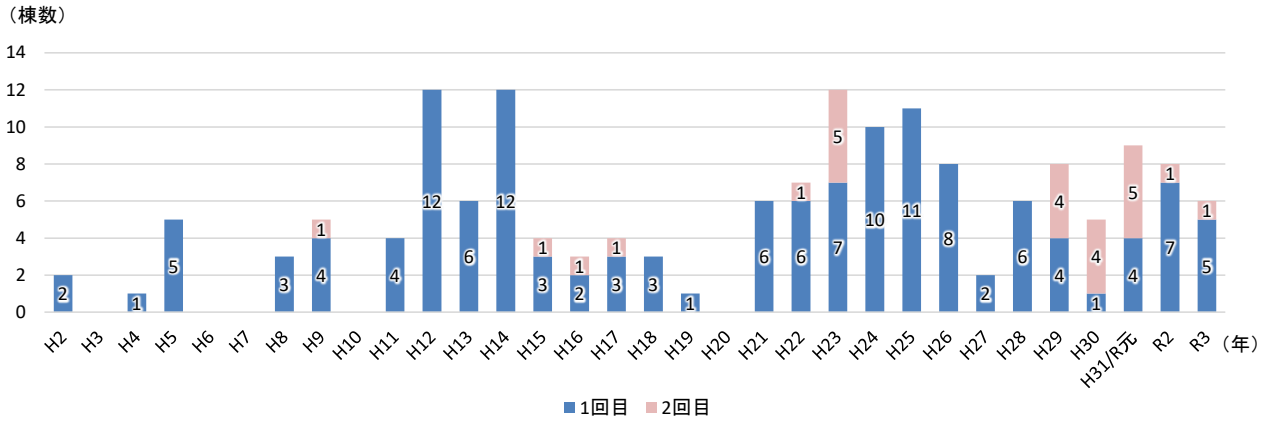


（建替事業による設置）

（改善事業による設置）

（５）屋上防水改修の実績

屋上防水改修は、平成 2 年以降、住棟の状況を踏まえながら事業を実施してきました。近年では、年間 7 棟程度の改修事業を実施しています。

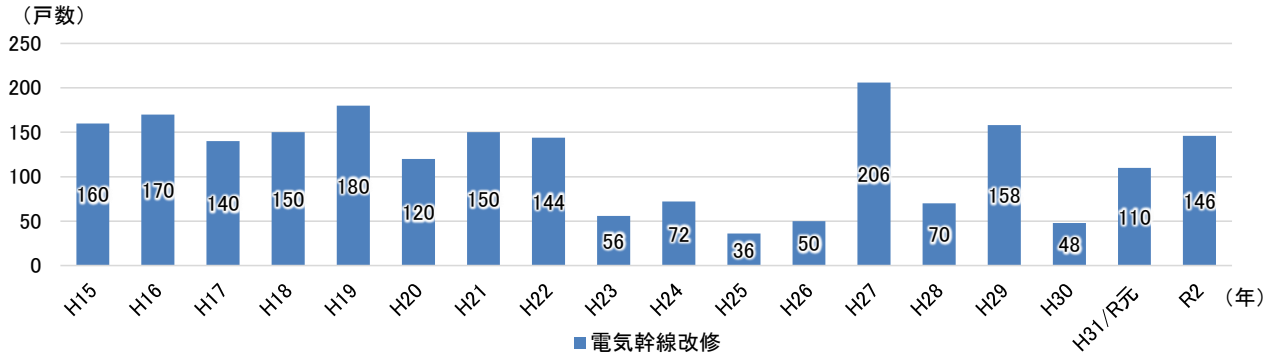


（改修前）

（改修後）

（６）電気幹線改修の実績

電気容量の向上等に向けて、住棟の状況を踏まえながら電気幹線改修事業を実施してきました。



（改修前）

（改修後）

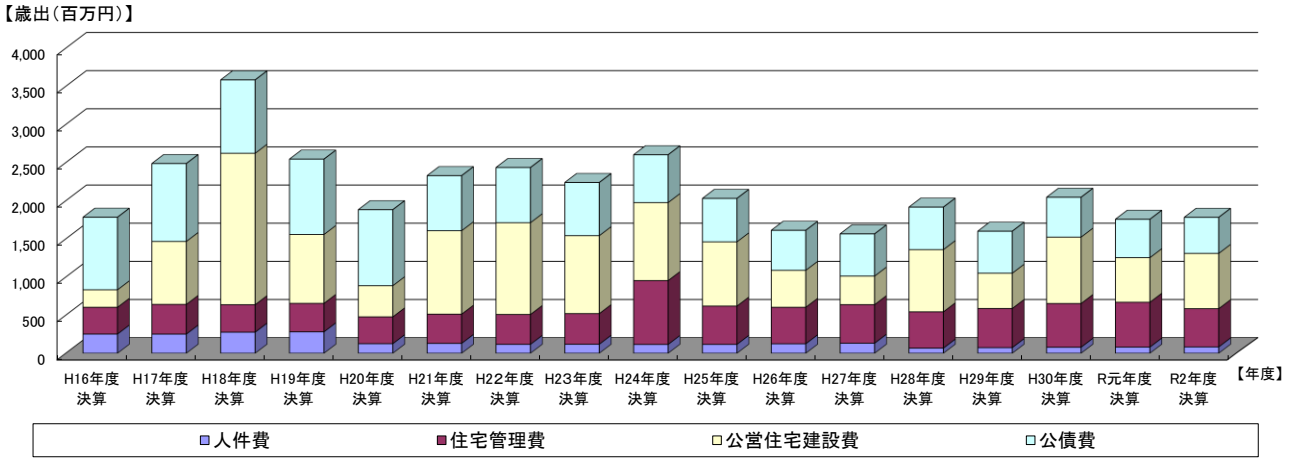
2－5 将来にわたる事業費試算

1 近年の公営住宅等の特別会計状況

本市の公営住宅等の会計は、住宅使用料等を主な財源とする「宮崎市公営住宅建設資金特別会計(以下「特別会計」という。)」となっています。

直近 17 年間の特別会計の歳出状況をみると、平成 18 年度(権現団地建替事業)を除き、概ね 20 億円程度で推移しています。この間、合併 4 町を中心とした建替事業や計画修繕等を実施してきました。

歳出内訳では、人件費や住宅管理費、公債費は、概ね横ばいで推移していますが、公営住宅建設費については、事業進捗等の影響により各年度ばらつきがあります。

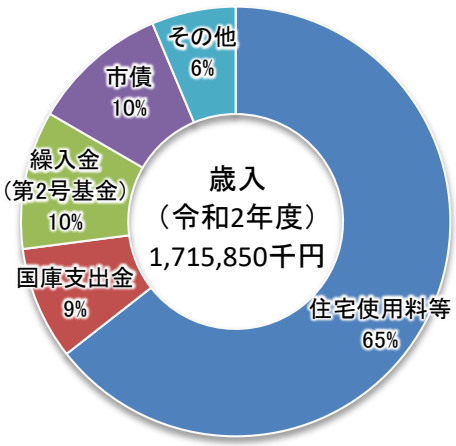


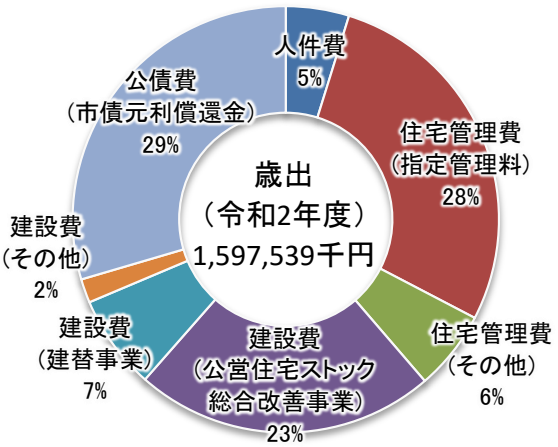
※1 平成 18 年 1 月:旧佐土原町、旧田野町、旧高岡町と合併
※2 平成 22 年 3 月:旧清武町と合併

2 令和２年度の特別会計決算

特別会計をみると、住宅使用料等や国庫支出金のみでは公営住宅等の維持及び整備に必要な費用を賄うことが困難な状況となっています。令和 2 年度の歳入のうち、10%は市債となっています。それでも不足する分は、宮崎市営住宅等基金の第 2 号基金を取り崩して補っています。

第 2 号基金には限りがあるため、早急に特別会計の経営改善に取り組む必要があります。





※ 歳入と歳出の差額は、決算後に、繰越財源を除いた額を決算剰余金として、宮崎市営住宅等基金(第２号基金)へ積み立てました。

第3章　公営住宅等の役割と課題

3－1　公営住宅等の役割

1　住宅困窮者に対する住まいの提供

人々の生活に欠くことのできない「住まい」に関して、健康で文化的な生活を営むための一定水準の住宅を整備し、住宅に困窮する低所得者に対して、低廉な家賃で住宅を供給します。

2　住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給促進

住宅困窮者だけでなく、高齢者や障がい者世帯、子育て世帯などのいわゆる「住宅確保要配慮者」に対し、安全･安心な居住環境を提供することで、安定した住宅セーフティネットを確保します。

3　地域づくりへの貢献

公園や集会所といった市民生活に寄与する生活関連施設や福祉施設の併設など、関係各課との連携を図りながら、地域づくりと一体的な整備を進めることで、市民生活の向上や地域コミュニティの再生に貢献します。

３－２　公営住宅等の課題

１　人口減少等に伴う公営住宅等の需要と供給

本市の人口は、これまで右肩上がりの状況となっていましたが、令和２年をピークに、今後減少に転じる将来予測となっています。一方で、高齢化は更に進展し、近い将来には３人に１人が 65 歳以上になると予測されています。

また、直近の公営住宅等の状況は、世帯主が 60 歳以上の入居世帯が７割弱を占めており、加えて、世帯に 60 歳以上を含む世帯人員割合は、単身及び２人世帯が９割程度となっていることから、高齢者世帯への対応も大きな課題となっています。

このようなことから、人口減少及び世帯数増加に関して、民間賃貸住宅の需給バランスや家賃等の市場の状況も踏まえ、的確に公営住宅等の必要戸数を把握する必要があります。

将来的な公営住宅等の供給量や財政状況を見据え、適正な管理戸数への誘導を行うとともに、真に住宅に困窮する世帯に対し、引き続き安定して住宅を供給していくことが求められています。

２　老朽化が進む公営住宅等の建替え

本市の公営住宅等においては、多くの木造･簡平の住棟が既に耐用年限を超過している状況であり、その大半が狭い、あるいは不整形な土地で、居住性、効率性も低くなっています。加えて、建物の安全性も万全とは言えないことから、統廃合により、建替えあるいは用途廃止など計画的に実施していくことが必要となっています。

また、昭和 40 年代後半から 50 年代にかけて大量に建設された公営住宅等のうち、今後 30 年間で約 2,000 戸が更新時期を迎える状況であり、将来における事業費試算からも、全ての公営住宅等を建替えによって維持していくことは、事業量･事業費がともに膨大となり、極めて困難となっています。

このようなことから、将来の公営住宅等の需要を考慮しつつ、老朽化の度合いや優先順位を考慮のうえ、事業の前倒しや延伸等により、計画的な建物の更新を行い、ライフサイクルコストの縮減と事業費の平準化を行うことが求められています。

３　計画的な修繕･改善の実施による既存ストックの長寿命化

先述したとおり、本市の公営住宅等を取り巻く財政状況は厳しく、既存ストックを有効活用し、長く大切に使用していく視点は、今後、公営住宅等を適正に維持していくため、極めて重要となっています。

このため、従来型の事後保全的な修繕等から予防保全的な管理･修繕へと転換することで、劣化や損傷の早期発見、早期修繕を行い、将来にわたる維持管理コストの縮減や建物の長寿命化へ資する体制づくりの必要性が高まっています。

また、外壁改修や屋上防水改修等の計画修繕はもとより、今後、長寿命化へつながる「大規模改修」や「個別改善」等を限られた予算の中で適切に実施していくためには、建物の経過年数や耐震性、省エネルギー性能、バリアフリー対応、耐久性の確保、設備水準等の状況を十分に把握し、事業対象となる住棟･住戸の選定、優先順位などを念頭に、より計画的に事業を実施していくことが求められます。

4　持続可能な公営住宅等の更新及び運営

本市の公営住宅等における会計は、「宮崎市公営住宅建設資金特別会計」となっており、入居者の住宅使用料等が主たる原資となっていることから、一般会計と比較するとより経営的な視点が求められます。

従来型の直接建設方式においては、初期投資コストやライフサイクルコストの削減などに限界があることから、国においても直接建設方式にとらわれず、民間の資金や運営ノウハウを活用した PFI 事業や民間借上げ制度などを活用した住宅供給方式などを推進している状況であり、将来にわたり持続可能な公営住宅等の経営手法が強く求められているところです。

また、全国的な社会問題となっている空き家の増加に対応しながら、必要な公営住宅を確保するため、民間賃貸住宅等における空き住戸の活用も求められます。

5　生活確保要配慮者への的確な対応

従来、公営住宅等は住宅に困窮する低所得者に対して、低廉な家賃で住宅を供給する役割を担ってきました。

平成 19 年には、「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給に関する法律(住宅セーフティネット法)」が制定され、国及び地方公共団体は、住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給を促進するため、必要な施策を講ずるよう努めなければならないと定められました。その後、平成 29 年 10 月には同法律が改正され、住宅確保要配慮者向けの賃貸住宅の登録制度や、経済的支援、居住支援等など、新たな住宅セーフティネット制度がスタートしました。

このような流れを受け、今後も安定した住宅セーフティネットの確保が求められています。

6　安全･安心で暮らしやすい住環境の整備

公営住宅等は、地域における貴重な公有財産であり、本格的な人口減少、高齢社会における地域コミュニティの維持や定住促進の受け皿として、地域づくりの一端を担っています。

しかしながら、一部の団地においては、入居高齢者の単身化の進行や建物の老朽化、空き住戸の増加が顕著となっており、地域コミュニティの停滞が課題の一つとなっています。

こうしたことから、持続可能な都市経営に向けたコンパクトシティ形成や公共施設等の適正配置に配慮しつつ、生活関連施設や福祉施設の併設なども視野に、地域のまちづくりと一体的な整備の必要性も高まっています。

また、東日本大震災や熊本地震、九州北部豪雨などの大規模災害をうけ、防災に関する意識も高まっている中、今後想定される南海トラフ地震に対しても一層の備えが必要となります。公営住宅等についても、災害リスクを十分に想定した上で、これらの状況に的確に対応していくことが求められます。

こうした中で、団地の再生や地域コミュニティの再生は、地域防災の基盤となることから、安全･安心な地域のまちづくりへの貢献も期待されています。

第4章　長寿命化に関する基本方針

4－1　ストックの状況把握・修繕の実施・データの管理に関する方針

1　公営住宅等の実態把握

公営住宅等の劣化状況や周辺環境等の実態を把握することを目的に、目視等による現地調査等を実施し、団地毎･住棟毎にカルテを作成します。カルテは、日常的な管理に活用します。

なお、現地調査等に関しては、建物等の状況を踏まえ、必要に応じて定期的なモニタリング等を実施します。

2　各種点検の強化及び修繕等の履歴の管理

公営住宅等の定期点検等を確実に実施し、建物の老朽化や劣化による事故等を未然に防ぐとともに、点検結果について管理･検索できるシステム等を活用することで、修繕等の履歴を管理します。

また、住棟単位等でデータを整備･管理することで、その後の改善等に効果的に反映します。

3　管理データの活用による予防保全的な管理や修繕の実施

ストックの整備、修繕、定期点検を記録した管理データを活用し、将来見込まれる修繕工事の内容、時期、必要となる費用について想定し、計画的な修繕工事等により予防保全的な維持管理を行います。

【データ整理項目】

- ストック概要(構造、階数、建設年等)
- 点検記録
- 修繕記録
- 今後想定される事業
- 長期的な管理の方針

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

1 長寿命化及びライフサイクルコストの縮減

全面改修や個別改善などの比較的大規模な改修工事、及び外壁改修や屋上防水改修など定期に実施する計画修繕については、中長期的な実施計画を策定し、事業費の平準化、ライフサイクルコストの縮減に努めます。

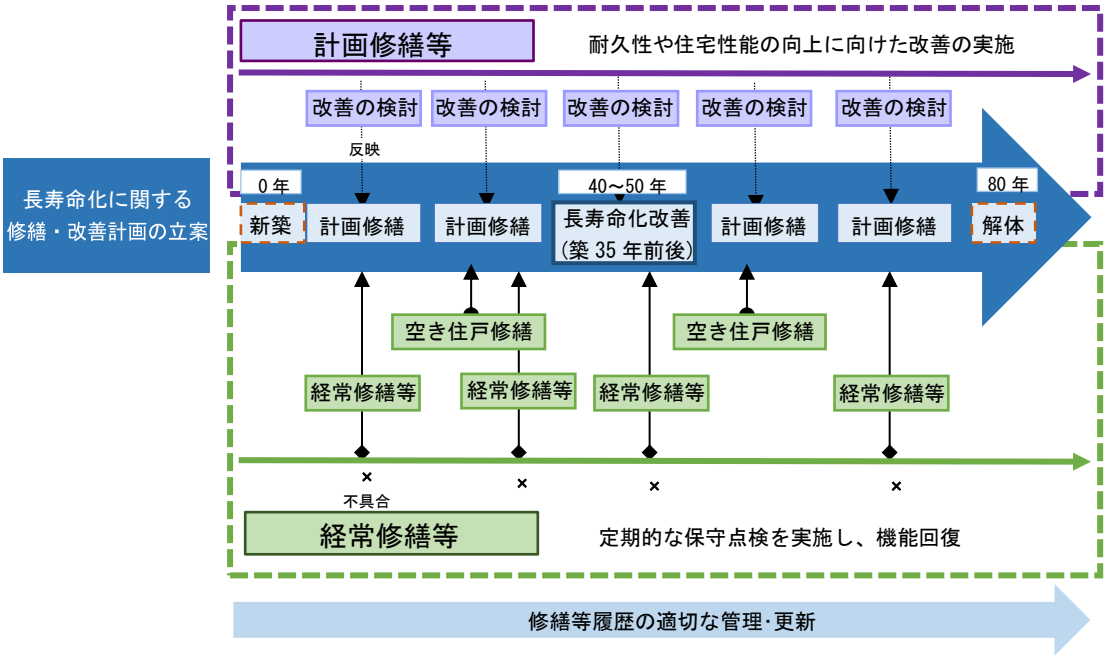
事後保全的な維持管理から、予防保全的な維持管理を実施することで、公営住宅等の長寿命化を図り、ライフサイクルコストの縮減を図ります。併せて、定期点検を実施し、点検結果を建替えや修繕等の計画に反映することで、今後の建替えや修繕時期の見直しの検討材料とします。

上記の維持管理の実施により、下表の期間、公営住宅等を使用することを目指します。

◎目標耐用年数の設定

構造等		目標耐用年数
木造		50 年
低耐･中耐･準耐･高耐	昭和 56 年以前	70 年
	昭和 57 年以降	80 年

◎長寿命化に向けた改善･修繕等の実施イメージ



２　長寿命化を図るべき建物の選定

公営住宅等のストック活用に関する必要性や経済性、効率性等を基に、長寿命化を図るべき建物の選定を行います。また、長寿命化を図るべき建物については、躯体への影響の低減や居住性の観点から予防保全的な改善として、長寿命化型改善に取り組みます。

３　改善事業の事業内容の選定と実施

改善事業では、定期点検結果や実態把握等を踏まえ、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･向上を図ります。

また、公営住宅等の長寿命化及びライフサイクルコストの縮減を図るため、予防保全的な維持管理の実施による修繕周期の延長、質の高い仕様への変更等による耐久性や住宅性能の向上を図る改善等を実施します。

４　事業予算確保のための入居率向上の取り組み

①単身入居可能面積要件の緩和

単身入居可能面積要件「55 ㎡以下」を「65 ㎡以下」に緩和し、単身入居可能住戸を増加させることで、単身入居を促進します。

②随時募集要件の緩和

随時募集要件を「1 年間の定期募集を行っても入居がない住戸」から「一度、定期募集を行っても入居がない住戸」に変更し、随時募集による入居を促進します。

③3 点(台所･浴室･洗面所)給湯の改善

設備が旧式化していることから、民間賃貸住宅では標準となっている 3 点給湯への改善を「年間 5～10 戸」を目標に行うことで、入居を促進します。

④特定公共賃貸住宅の用途の変更

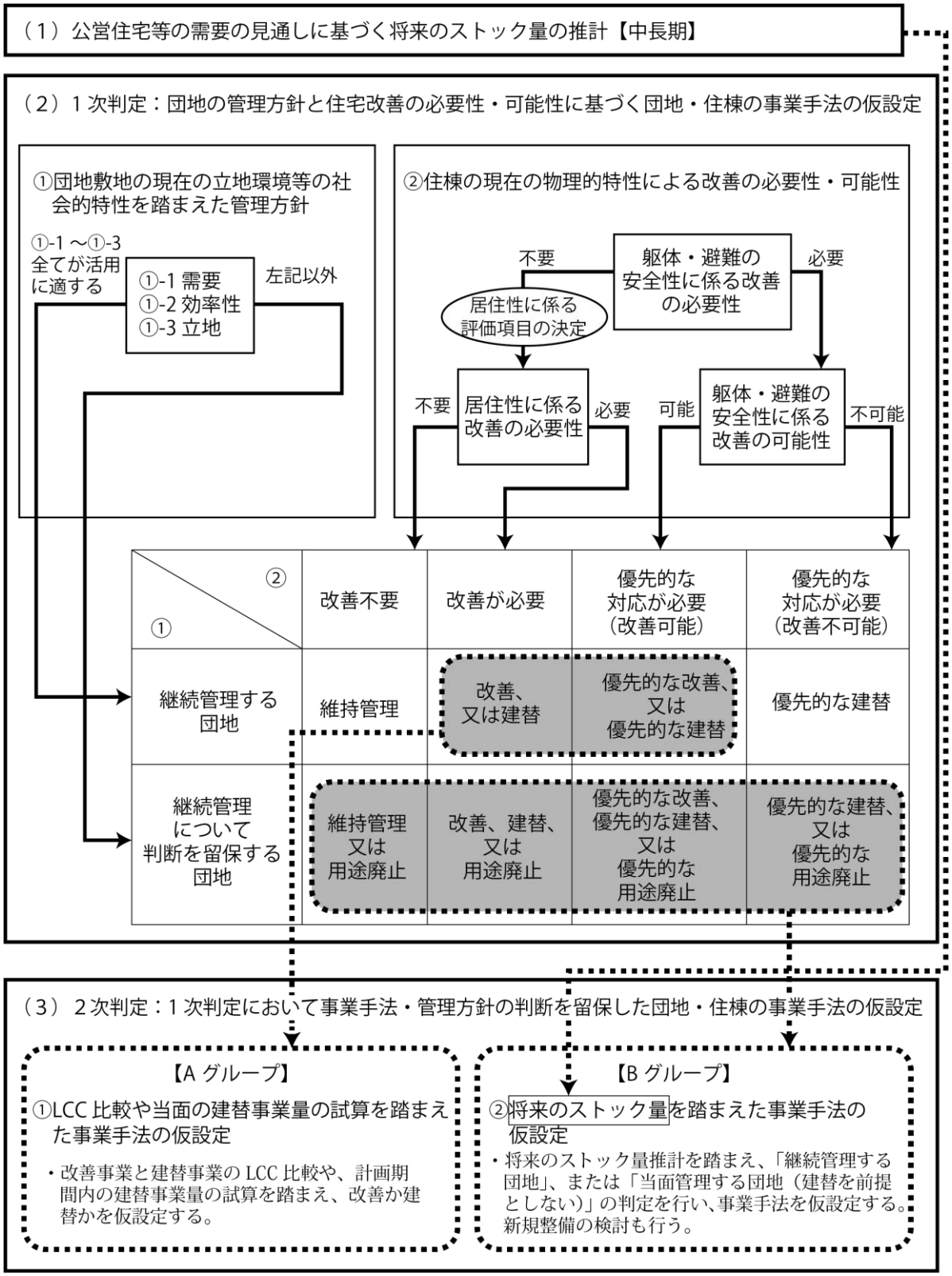
特定公共賃貸住宅を公営住宅に準ずる住宅への用途変更を検討することで、収入要件等の入居要件の緩和を図り、入居を促進します。

第5章　事業手法の選定

5－1　事業手法の選定の概要

事業手法の選定については、「公営住宅等長寿命化計画策定指針(平成 28 年 8 月改定)(国土交通省)」に基づき、下記のフローに従って行うものとします。

■ストック活用手法の選定フロー



（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

【A グループ】

①LCC 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

・改善事業と建替事業の LCC 比較や、計画期間内の建替事業量の試算を踏まえ、改善か建替かを仮設定する。

【B グループ】

②将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定

・将来のストック量推計を踏まえ、「継続管理する団地」、または「当面管理する団地（建替を前提としない）」の判定を行い、事業手法を仮設定する。新規整備の検討も行う。

①

②

	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）
新規整備						
継続管理する団地	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
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

（4） 3次判定：計画期間における事業手法の設定

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

・集約や再編等の検討対象となり得る団地や、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善等の事業手法を再判定する。
・あわせて、効率的な事業実施や地域ニーズへの対応等の観点から総合的な検討を行う。

②事業費の試算及び事業実施時期の調整検討

■事業費の試算
・中長期的な期間（30 年程度）のうちに想定される新規整備、改善、建替等に係る年度別事業費を試算する。

問題なし　問題あり

■事業実施時期の調整
・事業費が時期的に偏在する等、試算結果に問題がある場合は、事業実施時期を調整して改めて試算し、問題がないか確認を行う。

事業実施時期の決定　及び　年度別事業費の試算

③長期的な管理の見通しの作成【30 年程度】

全団地・住棟の供用期間、事業実施時期等を示した概ね 30 年程度の長期的な管理の見通しを作成する。

④計画期間における事業手法の設定

・長期的な管理の見通しに基づき、計画期間（10 年以上）内における最終的な事業手法を設定する。
・改善を実施する住棟は、住棟の物理的特性等を踏まえ、全面的改善か個別改善かを設定する。
・計画期間内の事業予定を、公営住宅等ストックの事業手法別戸数表及び様式 1 ～ 3 として整理する。

５－２　公営住宅等の需要の見通しに基づく将来ストック量の推計（中長期）

１　将来ストック量の推計の考え方

本市における公営住宅等の将来ストック量の推計は、「住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム(令和３年 10 月国土交通省国土技術政策総合研究所)」を活用し、算出しています。

上記のプログラムの基本的な考え方は、次のとおりとなっています。

【ステップ 1】
借家世帯の年間収入五分位階級･世帯人員･住宅所有の関係別の世帯数の推計

↓

【ステップ 2】
公営住宅の入居資格世帯数の推計

↓

【ステップ 3】
公営住宅等による要支援世帯数の推計

↓

【ステップ 4】
要支援世帯への対応目標管理戸数の設定

令和 27(2045)年度までの要支援世帯(＝必要戸数)の推移とともに、将来の総世帯数の増加等を勘案しつつ、公営住宅等による「対応可能量」が「必要戸数」を上回ることを検証し、公営住宅の令和 12(2030)年度の目標管理戸数を設定します。

２　公営住宅等の需要検討

（１）「公営住宅の入居資格世帯数」及び「著しい困窮年収水準未満の世帯数」の推計結果

推計結果は、下表のとおりとなっています。本市における著しい困窮年収水準未満の世帯数は、令和 2(2020)年度時点の 17,999 世帯から、令和 22(2040)年時点には 15,858 世帯まで減少する見通しとなっています。

■公営住宅等需要に関わる世帯数の推計　（単位：世帯）

	R2（2020）年度	R7（2025）年度	R12（2030）年度	R17（2035）年度	R22（2040）年度	R27（2045）年度
公営住宅の入居資格世帯数	31,134	30,878	30,612	30,094	29,249	28,315
著しい困窮年収水準未満の世帯数	17,999	17,512	17,099	16,543	15,858	15,164

（２）世帯人員別の「公営住宅の入居資格世帯数」及び「著しい困窮年収水準未満の世帯数」の推計結果

「公営住宅の入居資格世帯数」及び「著しい困窮年収水準未満の世帯数」の推計結果を世帯人員別にみると、２人世帯の世帯数が最も多くなっています。

■世帯人員別の公営住宅入居資格世帯数　（単位：世帯）

	R2（2020）年度	R7（2025）年度	R12（2030）年度	R17（2035）年度	R22（2040）年度	R27（2045）年度
1 人･60 歳以上	7,978	8,179	8,351	8,434	8,421	8,367
2 人	10,637	10,463	10,244	9,926	9,515	9,084
3 人	6,185	6,084	5,944	5,749	5,501	5,246
4 人	5,212	5,335	5,382	5,340	5,217	5,065
5 人	925	611	459	397	340	292
6 人以上	198	207	232	248	256	260
合計	31,134	30,878	30,612	30,094	29,249	28,315

※四捨五入の関係より合計と内訳が一致しないことがあります。

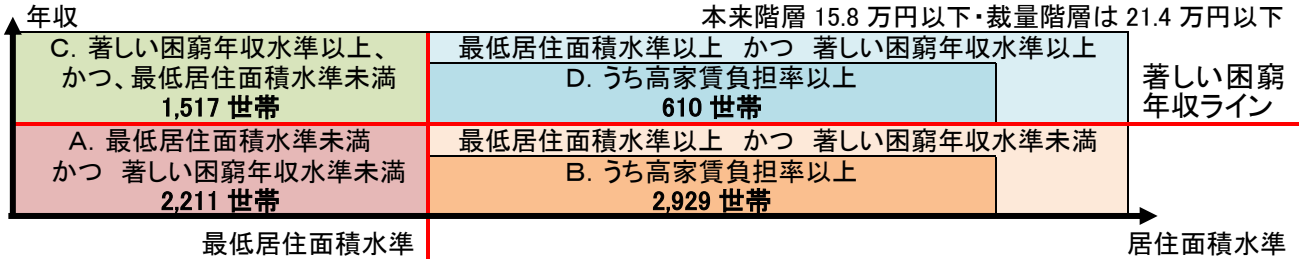
■世帯人員別の著しい困窮年収水準未満の世帯数　（単位：世帯）

	R2（2020）年度	R7（2025）年度	R12（2030）年度	R17（2035）年度	R22（2040）年度	R27（2045）年度
1 人･60 歳以上	3,595	3,626	3,651	3,641	3,592	3,529
2 人	6,618	6,448	6,201	5,843	5,467	5,111
3 人	4,146	4,205	4,214	4,161	4,055	3,931
4 人	2,911	2,771	2,674	2,564	2,439	2,317
5 人	588	320	201	166	136	110
6 人以上	142	142	158	168	169	167
合計	17,999	17,512	17,099	16,543	15,858	15,164

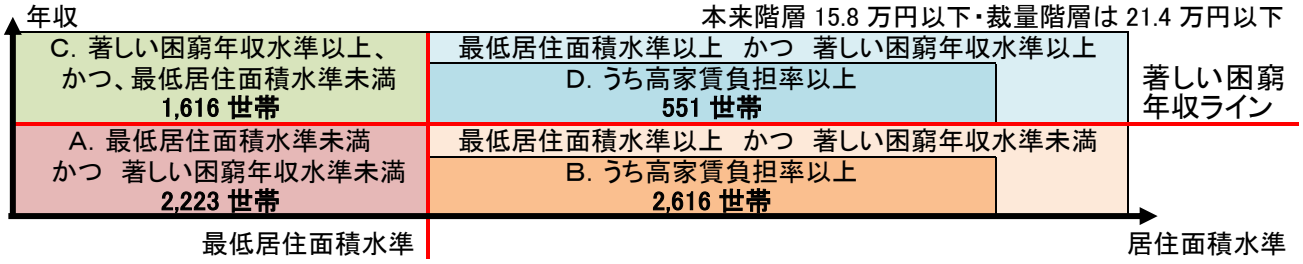
※四捨五入の関係より合計と内訳が一致しないことがあります。

（３）要支援世帯数の推計結果

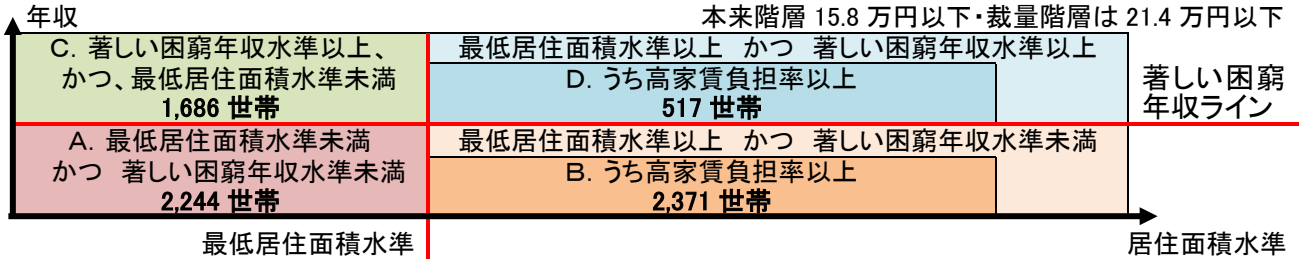
■令和 2(2020)年度



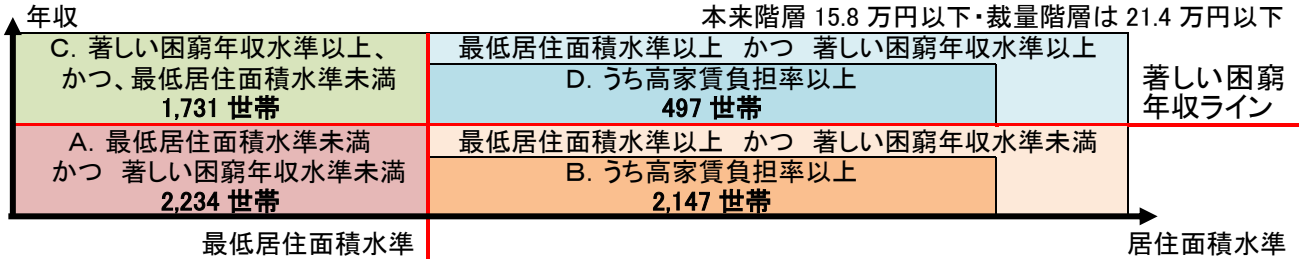
■令和 7(2025)年度



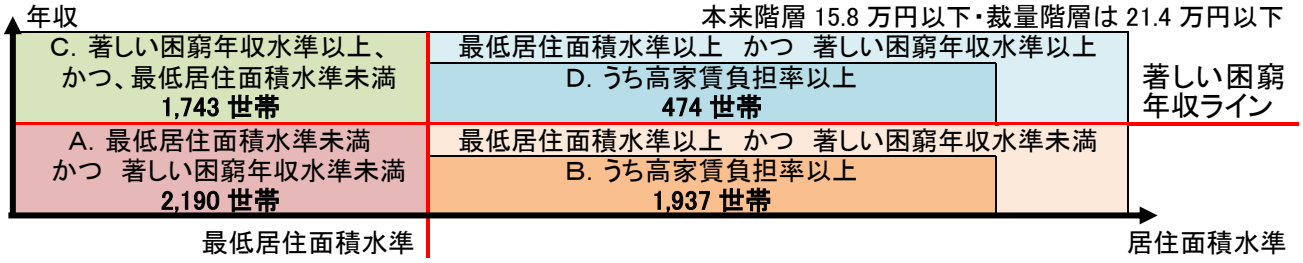
■令和 12(2030)年度



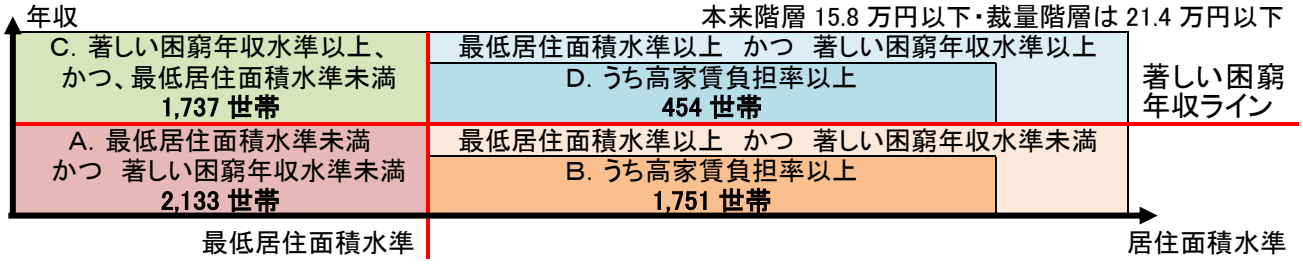
■令和 17(2035)年度

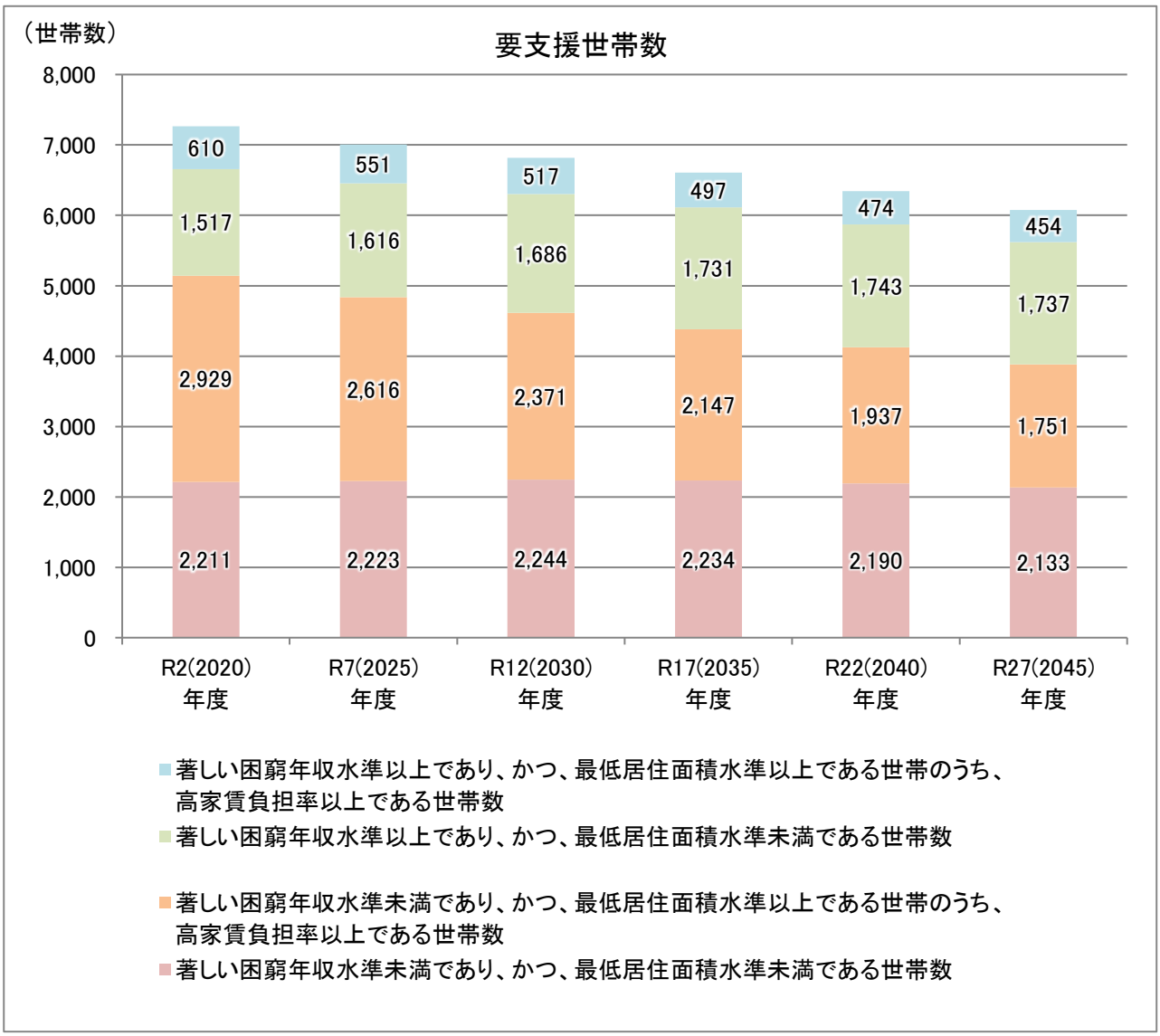


■令和 22(2040)年度



■令和 27(2045)年度





■要支援世帯数推計結果

		R2（2020）年度	R7（2025）年度	R12（2030）年度	R17（2035）年度	R22（2040）年度	R27（2045）年度
著しい困窮年収水準未満であり、かつ、最低居住面積水準未満である世帯数	A	2,211	2,223	2,244	2,234	2,190	2,133
著しい困窮年収水準未満であり、かつ、最低居住面積水準以上である世帯のうち、高家賃負担率以上である世帯数	B	2,929	2,616	2,371	2,147	1,937	1,751
著しい困窮年収水準以上であり、かつ、最低居住面積水準未満である世帯数	C	1,517	1,616	1,686	1,731	1,743	1,737
著しい困窮年収水準以上であり、かつ、最低居住面積水準以上である世帯のうち、高家賃負担率以上である世帯数	D	610	551	517	497	474	454
合計		7,267	7,006	6,818	6,608	6,343	6,075

※四捨五入の関係より合計と内訳が一致しないことがあります。

（4）要支援世帯への対応と令和 7（2025）年度の目標管理戸数の設定

本市の著しい困窮年収水準未満の世帯数に対しては、県営住宅を含む公営住宅等及び低家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅で対応するものと考えます。

その中でも公営住宅は、要支援世帯数に対応するものとし、建替え時の仮移転先や災害時の緊急用等を考慮した上で、公営住宅の必要戸数を算出しました。

■目標管理戸数の設定の考え方

①要支援世帯数

・ストック推計プログラムにより推計された「要支援世帯数」の結果

②要支援世帯以外の世帯数

・公営住宅入居資格世帯のうち、①以外の世帯数
（収入超過者や入居資格を入居中に失った世帯など）

＜算出方法＞

・令和 2 年度の実際の入居世帯数（要支援世帯とそれ以外の世帯の合計）と①で推計した要支援世帯数の比率※を算定し、①要支援世帯数を乗じることで、②の世帯数を推計（算出）します。

②＝（実際の入居世帯数÷要支援世帯数（推計値）-1）×①

※R2 年度以降において、R2 年度同様の世帯数比率 0.092 を用いて算出します。

③その他の必要戸数

・建替事業における仮移転先の住戸や退去修繕中の住戸、災害の際に緊急用として確保しておくべき住戸の戸数

＜算出方法＞

・その他確保が必要な戸数は、現在の政策空家を除いた空き家率（R2 年度：17.7%）から 3%入居率が改善した数値（14.7%）を基に、上記で推計した世帯数（①+②）に入居率（1-14.7%）を除し、それに入居率が改善した数値を乗じ、算出します。

③＝（①+②）÷（1-0.147）×0.147

※R2 年度以降においても、R2 年度同様の入居率 0.147 を用いて算出します。

公営住宅の目標管理戸数の設定＝①+②+③

市営住宅の目標管理戸数＝公営住宅の目標管理戸数-県営住宅の管理戸数（推計）

■著しい困窮年収水準未満世帯への対応総括表

			推計値						備考
時期(年度)			R2	R7	R12	R17	R22	R27	
			(2020)	(2025)	(2030)	(2035)	(2040)	(2045)	
総世帯数(世帯)			179,992	182,311	182,673	180,467	175,851	170,347	
ストック推計結果	公営住宅入居資格世帯数		31,134	30,878	30,612	30,094	29,249	28,315	
	著しい困窮年収水準未満世帯数		17,999	17,512	17,099	16,543	15,858	15,164	
	要支援世帯数・①	A 著しい困窮年収水準未満、かつ、最低居住面積水準未満	2,211	2,223	2,244	2,234	2,190	2,133	
		B 著しい困窮年収水準未満、かつ、最低居住面積水準以上のうち、高家賃負担率以上	2,929	2,616	2,371	2,147	1,937	1,751	
		C 著しい困窮年収水準以上、かつ、最低居住面積水準未満	1,517	1,616	1,686	1,731	1,743	1,737	
		D 著しい困窮年収水準以上、かつ、最低居住面積水準以上のうち、高家賃負担率以上	610	551	517	497	474	454	
		合計‥①	7,267	7,006	6,818	6,608	6,343	6,075	
その他必要戸数	要支援世帯以外の世帯数‥②		672	648	630	611	587	562	
	確保が必要な空き住戸数‥③		1,368	1,319	1,284	1,244	1,194	1,144	
対応戸数	公営住宅	公営住宅の目標管理戸数‥①+②+③	9,307	8,973	8,732	8,463	8,124	7,781	
		県営住宅の想定管理戸数	4,075	3,950	3,850	3,750	3,550	3,400	R2 年度の県営住宅と市営住宅の戸数割合から按分にて算出
		市営住宅の必要戸数	5,232	5,050	4,900	4,750	4,600	4,400	

上記の市営住宅の必要戸数と推計の結果を踏まえ、令和 7(2025)年度における市営住宅の目標管理戸数を 5,050 戸と設定します。

本計画に基づき、簡平の用途廃止や集約建替え等を計画的に進めていきます。

■市営住宅の目標管理戸数

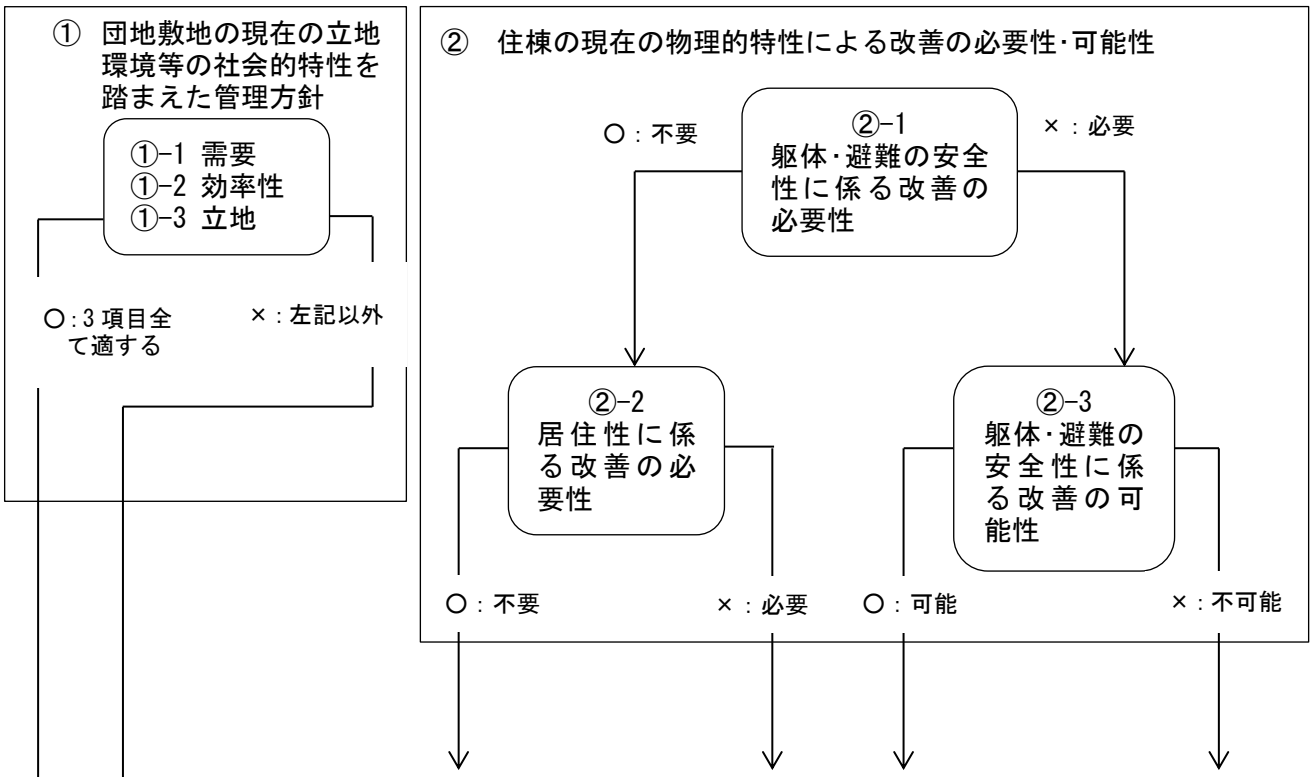
	中間見直し時点		計画期間終了時点		R12 年時点
年度	令和 3 年度 (2021)	→	令和 7 年度 (2025)	→	令和 12 年度 (2030)
市営住宅の目標管理戸数(戸)	5,428 (現状値)		**5,050** **(目標値)**		4,900 (目標値)

※市営住宅の管理戸数は、5,447 戸から特公賃(14 戸)と山村定住(5 戸)を除いた 5,428 戸

5－3　1次判定

1 次判定では、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、住棟の現在の物理的特性による改善の必要性･可能性の 2 段階の検討から事業手法を仮設定します。

▼1 次判定フロー



	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）
継続管理する団地	A1 維持管理	A2 改善、又は建替	A3 優先的な改善、又は優先的な建替	A4 優先的な建替
継続管理について判断を留保する団地	B1 維持管理、又は用途廃止	B2 改善、建替、又は用途廃止	B3 優先的な改善、優先的な建替、又は優先的な用途廃止	B4 優先的な建替、又は優先的な用途廃止

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

社会的特性に係る現在の評価に基づき、団地の将来的な管理方針を次の判定基準により判定します。

■1 次判定①の判定基準

<table>
<tr><th>判定項目</th><th colspan="2">判定手法</th></tr>
<tr><td>①-1
需要</td><td colspan="2">需要に関して、空き家率が低い、又は、申込数が募集数を上回る、空き家が発生しないため募集できない(募集なし)等から判定する。
○：空き家率が 20%未満又は、平成 30～令和 2 年度末までの募集倍率が 1.0 以上の団地(募集なしも含む)
×：上記以外</td></tr>
<tr><td>①-2
効率性</td><td colspan="2">効率性に関して、建替えを想定した場合、一定規模以上の団地でなければ非効率となるため、敷地規模や形状、接道条件等から判定する。
○：敷地面積がおおむね 1,000 ㎡以上でかつ幅員が概ね 5m 以上の道路に接している。
×：敷地面積がおおむね 1,000 ㎡未満、又は敷地条件(接道状況等)に問題があり、効率的な利用が困難である。</td></tr>
<tr><td rowspan="4">①-3
立地</td><td>a 利便性</td><td>利便性に関して、用途地域の指定状況、公共交通機関や生活利便施設、教育施設等の近接状況から判定する。
○：住居系用途地域、近隣商業地域、商業地域及び準工業地域で、指定容積率 150%以上の団地(用途地域に連たんしている区域を含む)
○：上記に該当しない団地を対象に、団地周辺 800m 圏内(徒歩圏)にバス停があり、かつ小学校、大規模商業施設、医療機関(病院、内科･小児科･外科を含む診療所)、福祉施設(介護福祉施設、子育て支援関連施設等)のうち 2 種類以上が立地する団地
×：上記以外</td></tr>
<tr><td>b 地域バランス</td><td>地域バランスに関して、近隣に団地がない場合は、地域の公営住宅等の需要を支えている可能性が高いため、近隣の団地状況から判定する。
○：団地周辺 500m 圏域が隣接する団地の 500m 圏域と重ならない
×：上記以外</td></tr>
<tr><td>c 災害危険区域等の内外</td><td>災害危険性に関して、道路等によって分断されない敷地単位における災害危険区域等(「土砂災害危険箇所」「土砂災害警戒区域」、「津波浸水想定区域」「洪水浸水想定区域」)の該当状況から判定する。
○：災害危険区域外
×：災害危険区域内</td></tr>
<tr><td colspan="2">○：a 又は b が○、かつ c が○の団地
×：上記以外</td></tr>
<tr><td colspan="3">○(継続管理する団地)：①-1、①-2、①-3 の全てが○
×(継続管理について判断を留保する団地)：上記以外</td></tr>
</table>

②住棟の現在の物理的特性による改善の必要性･可能性

住棟の現在の物理的評価について、次の判定基準によって評価し、住棟の改善の必要性や可能性を判定します。

■1 次判定②の判定基準

<table>
<tr><th>判定項目</th><th colspan="2">判定手法</th></tr>
<tr><td rowspan="3">②-1
躯体･避難の安全性に係る改善の必要性</td><td>a 躯体の安全性</td><td>建築基準法の新耐震基準(昭和 56 年 6 月 1 日施行)への適合状況から判定する。
○：新耐震基準施行後に建設された住棟
×：新耐震基準施行前に建設され、構造が木造、又は簡易平家の住棟</td></tr>
<tr><td>b 避難の安全性</td><td>二方向避難の確保、防火区画の確保が、現在の避難･防火規定への適合状況から判定する。
○：避難の安全性が確保されている住棟(木造、簡易耐火は 1～2 階建てで問題なしと判断)
×：避難の安全性が確保されていない住棟</td></tr>
<tr><td colspan="2">○：a かつ b が○
×：上記以外</td></tr>
<tr><td rowspan="6">②-2
居住性に係る改善の必要性</td><td>a 住戸面積</td><td>○：戸当たり住宅専用面積が 40 ㎡以上の住棟
×：上記以外</td></tr>
<tr><td>b 3 点給湯</td><td>○：3 点給湯あり
△：上記以外の給湯設備あり
×：なし</td></tr>
<tr><td>c 浴室･浴槽の有無</td><td>○：浴室･浴槽あり
×：浴室･浴槽なし</td></tr>
<tr><td>d トイレの水洗化</td><td>○：水洗化されている
×：水洗化されていない</td></tr>
<tr><td>e バリアフリー</td><td>○：「エレベーター設置あり(4 階以上の住棟のみ対象)」「住戸内段差解消済」､「住戸内手すり 2 か所設置済」､「住戸内廊下幅の確保」の全てに該当する住棟
×：上記以外</td></tr>
<tr><td colspan="2">快適な生活に十分な住棟の居住性の目安として、住戸面積、3 点給湯、浴室･浴槽、トイレの水洗化、バリアフリーの状況から判定する。
○：a～e が全て○又は△
×：上記以外</td></tr>
<tr><td>②-3
躯体･避難の安全性に係る改善の可能性</td><td colspan="2">躯体･避難の安全性が確保されていない住棟を対象に、耐用年数の状況や改善の可能性等から判定する。
○：未耐震住棟のうち耐用年数が 10 年以上残っており、改善が可能な住棟
×：上記以外</td></tr>
</table>

5－4　2次判定

1 次判定の結果より、事業手法･管理方針の判断を留保した団地･住棟を対象(A グループ：継続管理する団地のうち、改善か建替えかの判断を留保する団地･住棟、B グループ：継続管理について判断を留保する団地･住棟)として、次の 2 段階の検討から事業手法を仮設定します。

■2 次判定フロー

	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）
継続管理する団地･住棟	A1 維持管理	A2 改善、又は建替	A3 優先的な改善、又は優先的な建替	A4 優先的な建替
継続管理について判断を留保する団地･住棟	B1 維持管理、又は用途廃止	B2 改善、建替、又は用途廃止	B3 優先的な改善、優先的な建替、又は優先的な用途廃止	B4 優先的な建替、又は優先的な用途廃止

A グループ
継続管理する団地のうち、改善か建替えかの判断を留保する団地･住棟

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仮設定
①-1 LCC の比較による仮設定
①-2 計画期間内の建替事業量試算による仮設定

B グループ
継続管理について判断を留保する団地･住棟

② 将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定
②-1 需要、効率性、立地等を勘案した将来的な建替えの必要性
②-2 将来的なストック量

	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）
継続管理する団地	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
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	優先的な建替、又は優先的な用途廃止

①ライフサイクルコスト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

1 次判定において、継続管理する団地のうち、改善か建替えかの判断を留保する団地･住棟(A グループ)と判定された住戸について、次の考え方により、改善又は建替えの事業手法を仮設定します。

①-1　ライフサイクルコストの比較による仮設定

継続管理する団地のうち、改善か建替えの判断を留保する団地･住棟(A グループ)を次の判定基準で事業手法を仮設定します。

▼2 次判定① - 1 判定基準

・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)を比較し、建替事業を実施する方がライフサイクルコストを縮減できる場合に、事業手法を「建替」と仮設定します。
・ただし、既に耐用年数を超過している住棟に関しては、事業手法を「建替」と仮設定します。

〈ライフサイクルコスト(LCC)の算出の基本的な考え方〉

ＬＣＣの算出手順は公営住宅等長寿命化計画策定指針(改定)に準じ、以下のとおりとします。

１棟のＬＣＣ縮減効果　＝　ＬＣＣ(計画前)※1　-　ＬＣＣ(計画後)※2

※1　ＬＣＣ(計画前)＝(建設費+修繕費+除却費)/評価期間(改善非実施)
※2　ＬＣＣ(計画後)＝(建設費+改善費+修繕費+除却費)/評価期間(改善実施)

※全面的改善事業を実施した場合のLCC(円/戸･年)は､次の条件で平成 29 年版 LCC 算定プログラムにより算定。
・5 年後の R8 年に改善を実施したものとして算定。
・現在、3 階建ての住棟及び CB 造の住棟についても、中層耐火構造(地上階数 4～5 階)と同様の方法で算定。

※建替の場合のLCC(円/戸･年)は、次の条件で平成 29 年版 LCC 算定プログラムにより算定。
・5 年後の R8 年に建替を実施したものとして算定。
・現在、CB 造の住棟についても、RC 造への建替を実施したものとして算定。

①-2　計画期間内の建替事業量試算による仮設定

①において「建替」と仮設定した住棟を次の判定基準で事業手法を仮設定します。

▼2 次判定② - 2 判定基準

・「建替」及び「改善又は建替」と仮設定した住棟全てを計画期間内に建替えた場合の事業量を算出します。
・残り耐用年数が 10 年未満の住棟については、「建替」又は「優先的な建替」と仮設定します。
・残り耐用年数が 10 年以上の住棟については、「改善」又は「優先的な改善」と仮設定します。

②将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定

1 次判定において、継続管理について判断を留保する団地･住棟(B グループ)と判定された住戸について、次の考え方により、改善又は建替えの事業手法を仮設定します。

②-1　需要、効率性、立地等を勘案した将来的な建替えの必要性

継続管理について判断を留保する団地･住棟(B グループ)について、1 次判定の需要、効率性、立地等を再度勘案し、将来的な活用の優先順位から、「継続管理する団地」、又は「当面管理する団地」を定めます。

▼2 次判定②-1 判定基準

- 1 次判定の需要、効率性、立地等の判定による優先順位を次のように設定し、優先順位 1 を「継続管理する団地」、優先順位 2～4 を「当面管理する団地(建替えを前提としない)」と判定します。

  優先順位 1：1 次判定の需要○、効率性×、立地等○

  優先順位 2：1 次判定の需要×、効率性○、立地等○

  優先順位 3：1 次判定の需要○、効率性○、立地等×

  優先順位 4：需要、効率性、立地の○が 1 つ以下

②-2　将来的なストック量

ストック推計から算出した市営住宅の目標管理戸数の達成を目指すため、②-1 の判定により、「当面管理する団地(建替を前提としない)」と判定した団地については、②-2-1 の手順で、事業手法を仮設定します。「継続管理する団地」と判定した団地については、②-2-2 の手順で、事業手法を仮設定します。

▼2 次判定②-2-1 判定基準

- 既に耐用年数を超過している住棟については、「用途廃止」、又は「優先的な用途廃止」と仮設定します。
- 今期 10 年間で耐用年数を超過する住棟については、将来的な用途廃止を想定し、「当面維持管理」と仮設定します。
- 耐用年数が残っている住棟のうち、1 次判定で「B1」は「当面維持管理」、「B2」は「改善し当面維持管理」、「B3」は「優先的に改善し当面維持管理」、「B4」は「優先的な用途廃止」と仮設定します。

▼2 次判定②-2-2 判定基準

- 残り耐用年数が 10 年未満の住棟うち、1 次判定で「B1」は「維持管理」、「B2」は「建替」、「B3」及び「B4」は「優先的な建替」と仮設定します。
- 残り耐用年数が 10 年以上の住棟うち、1 次判定で「B1」は「維持管理」、「B2」は「改善」、「B3」及び「B4」は「優先的な改善」と仮設定します。

5－5　3次判定

3 次判定では、1 次･2 次判定を踏まえ、集約や再編等の可能性、事業費の試算及び事業実施時期の調整、長期的な管理の見通し等の総合的な観点から検討した上で、計画期間内に実施可能な事業手法を設定します。

【3 次判定における基本的な考え方】

①耐用年限を超過した木造及び簡平については、基本的に「建替」又は「用途廃止」とします。

②準耐･低耐･中耐･高耐等は、次の考え方に基づき事業費の試算を行い、建替えや改修等の住棟数･戸数は、需要と供給のバランス、事業費の平準化を図るため調整します。

経過年数 / 建築年度	0	10	20	30	40	50	60	70	80	基本方針
昭和 56 年以前ストック		計画修繕		計画修繕			建替 用途廃止			○基本方針(新耐震基準適合前) ・耐用年限 70 年を設定 ・概ね 15～20 年周期で計画修繕
昭和 57 年～平成 2 年ストック		計画修繕		改善 住戸内改善		計画修繕		建替 用途廃止		○基本方針(新耐震基準適合) ・個別改善により機能回復 ・耐用年限 80 年を基本として設定 ・概ね 15～20 年周期で計画修繕 ・概ね 40～50 年時に改善(長寿命化等)
平成 3 年以降ストック		計画修繕		改善		計画修繕		建替 用途廃止		○基本方針(新耐震基準･一定のバリアフリー化適合) ・個別改善により機能回復 ・耐用年限 80 年を基本として設定 ・概ね 15～20 年周期で計画修繕

■３次判定基準

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

１ 次･２ 次判定を踏まえ、集約や再編の検討対象となり得る団地･住棟については、効率的な事業実施のため、事業手法を必要に応じて再検討し、総合的な検討を行います。

②事業費の試算及び事業実施時期の調整

中長期的な期間(令和４～令和 33 年度)のうちに想定される新規整備事業、改善事業、建替事業等に係る事業量及び事業費が年度毎に偏在しないよう、事業実施時期を調整して、各事業の実施時期を設定します。

③長期的な管理の見通しの作成

これまで検討した事業実施時期に基づき、令和 4～令和 33 年度までの長期的な管理の見通しを作成します。

④計画期間における事業手法の設定

長期的な管理の見通しに基づき、本計画期間内に実施する予定事業を設定します。

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

1 次･2 次判定を踏まえ、集約や再編の検討対象となり得る団地・住棟については、効率的な事業実施のため、事業手法を必要に応じて再検討し、総合的な検討を行います。

②事業費の試算及び事業実施時期の調整

中長期的な期間(令和 4～令和 33 年度)のうちに想定される新規整備事業、改善事業、建替事業等に係る事業量及び事業費が偏在しないよう、事業実施時期を調整して各事業の実施時期を設定します。

〈事業費の試算〉

中長期的な期間における費用は、下記の点に留意しつつ、今後の見通しを立てます。

〇改善事業

・「優先的な改善」と仮設定した住棟は、可能な限り早期に事業着手します。
・経過年数と構造に応じて、必要性の高いものから改善事業を実施するものと仮定します。
・改善内容については、屋根及び外壁、屋上防水の改善等の長寿命化を図る改善、給湯設備の整備等の居住性の向上を図る改善を実施するものとします。

〇建替事業

・「優先的な建替」と仮設定した住棟は、可能な限り早期に事業着手します。
・「建替」と仮設定した住棟については、経過年数と構造に応じて必要性の高いものから順に建替事業に着手するものとします。
・建替え時に必要に応じて戸数を減少させるなど、目標管理戸数との調整を図るものとします。

【事業費単価】

・下表の事業費単価のとおり、事業費試算を令和 4～13 年度、令和 14～23 年度、令和 24～33 年度に分けて、試算します。

事業	事業費単価
改善	100 万円/戸
建替	2,200 万円/戸
用途廃止	100 万円/戸

〈事業実施時期等の調整〉

一定の時期に事業が集中するなど、円滑に事業を実施することが困難と判断されるものは、事業実施時期を調整します。

■事業費調整前の事業費試算　（千円）

事業	令和 4～13 年度	令和 14～23 年度	令和 24～33 年度
改善	3,104,000	927,000	1,886,000
建替	2,530,000	17,600,000	15,466,000
用途廃止	436,000	378,000	152,000
合計	6,070,000	18,905,000	17,504,000

■事業費調整後の事業費試算　（千円）

事業	令和 4～13 年度	令和 14～23 年度	令和 24～33 年度
改善	2,864,000	1,071,000	1,742,000
建替	2,530,000	17,600,000	13,750,000
用途廃止	436,000	4,08,000	230,000
合計	5,830,000	19,079,000	15,722,000

③長期的な管理の見通しの作成

②の事業実施時期に基づき、令和 4～令和 33 年度までの長期的な管理の見通しを作成します。

■長期的な管理の見通しに基づく管理戸数　（戸）

対象			令和 4～13 年度 (2022～2031)	令和 14～23 年度 (2032～2041)	令和 24～33 年度 (2042～2051)
管理戸数			5,447	5,011	4,603
	維持管理予定戸数		4,896	3,803	3,748
		うち　修繕対応戸数	2,032	2,732	2,006
		うち　改善予定戸数	2,864	1,071	1,742
	建替予定戸数		115	800	625
	用途廃止戸数		436	408	230
目標管理戸数			4,900	4,600	―

④今後 10 年間（令和 4～13（2022～2031）年度）における事業手法の決定

長期的な管理の見通しに基づき、本計画期間内に実施する予定事業を設定します。

■令和 4～13（2022～2031）年度における事業手法に基づく管理戸数　（戸）

対象			令和 4～13(2022～2031)年度
管理戸数			5,447
	維持管理予定戸数		4,896
		うち　修繕対応戸数	2,032
		うち　改善予定戸数	2,864
	建替予定戸数		115
	用途廃止戸数		436

第6章　各種実施方針

6－1　点検の実施方針

点検を適切に実施し、計画的な修繕等につなげ、現在の公営住宅等の機能を維持するため、全公営住宅等に対する点検･診断を実施するものとします。また、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」を構築するため、点検に関する実施方針を以下のとおり設定します。

1　定期点検（法定点検）

・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。

・法定点検の対象外となる住棟(200 ㎡未満の住棟等)についても、建築基準法第 12 条の規定に準じて、同様の点検の実施に努めます。

2　日常点検

・全ての住棟を対象に、法定点検とは別に、年に 1 回程度、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ついて、「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)」を参考に、日常点検を実施します。

・エレベーターについては、「昇降機の適切な維持管理に関する指針」「エレベーター保守･点検業務標準契約書(平成 28 年 2 月　国土交通省住宅局建築指導課)」等を参考に、点検を実施するものとします。

・遊具、外構、駐車場等の法定点検にない点検項目については、適切な維持管理のため、日常点検において点検し、状況把握するものとします。

3　入退去時の点検

・入居者が専用的に使用する共用部分(バルコニー等)や、住宅内の設備等、住宅内部に立ち入る必要があり、定期点検、日常点検では把握することが困難な部位については、入居者の退去時に点検を実施し、点検記録を蓄積します。

4　点検記録のデータベース化

・定期点検、日常点検、入退去時の点検の記録は、修繕や維持管理の計画･実施や次の点検に活用できるよう整備し、カルテ等の管理データベースに蓄積することとします。

【参考】日常点検項目一覧

（「公営住宅等日常点検マニュアル(H28 年 8 月　国土交通省住宅局住宅総合整備課)」より）

〈耐火･準耐火建築物〉

■敷地及び地盤

点検部位	点検項目	法定点検対象
ア）地盤	■地盤沈下等による不陸、傾斜等の状況	★
イ）敷地	■敷地内の排水の状況	★
ウ）敷地内の通路	■敷地内の通路の支障物の状況	★
エ）塀	■組積造の塀又は補強コンクリートブロック造の塀等の劣化及び損傷の状況	★
	■金属フェンス等の劣化及び損傷の状況	
オ）擁壁	■擁壁の劣化及び損傷の状況	★
	■擁壁の水抜きパイプの維持保全の状況	★
カ）屋外工作物	■遊具、ベンチ等の劣化及び損傷の状況	
キ）屋外電気設備	■外灯の不具合、劣化及び損傷の状況	
ク）通路・車路	■平面駐車場の劣化及び損傷の状況	
	■車路・歩道、スロープ、屋外階段の劣化及び損傷の状況	
ケ）付属施設	■自転車置場、ゴミ集積所等の劣化及び損傷の状況	

■建築物の外部

点検部位	点検項目	法定点検対象
ア）基礎	■基礎の沈下等の状況	★
	■基礎の劣化及び損傷の状況	★
イ）土台	■土台の沈下等の状況	★
	■土台の劣化及び損傷の状況	★
ウ）外壁（躯体等）	■木造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況	★
	■補強コンクリートブロック造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況	★
	■PCa 鉄筋コンクリート造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況	
	■鉄筋コンクリート造及び鉄骨鉄筋コンクリート造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況	★
エ）外壁（外装仕上げ材等）	■塗り仕上げ、タイル、石貼り等（乾式工法によるものを除く。）、モルタル等の劣化及び損傷の状況	★（塗り仕上げ除く）
	■金属系パネルの劣化及び損傷の状況	★
	■コンクリート系パネルの劣化及び損傷の状況	★
	■窯業系サイディングの劣化及び損傷の状況	
	■シーリングの劣化及び損傷の状況	
オ）外壁（窓サッシ等）	■サッシ等の劣化及び損傷の状況	★
カ）建具	■共用部ドア、住戸玄関ドアの劣化及び損傷の状況	
	■シャッター（防火シャッター含む）、メーターボックス扉、パイプスペース扉等の枠及び建具の劣化及び損傷の状況	
キ）金物類	■落下防護庇の劣化及び損傷の状況	
	■集合郵便受、掲示板等、室名札の劣化及び損傷の状況	

■屋上及び屋根

点検部位	点検項目	法定点検対象
ア）屋上面、屋上回り	■屋上面の劣化及び損傷の状況	★
	■雨樋の劣化及び損傷の状況	
イ）屋根	■屋根の劣化及び損傷の状況	★

■避難施設等

点検部位	点検項目	法定点検対象
ア）廊下（共用廊下）	■物品の放置の状況	★
	■手すりの劣化及び損傷の状況	
	■床の劣化及び損傷の状況	
	■壁・柱・梁の劣化及び損傷の状況	
	■天井・軒裏の劣化及び損傷の状況	
イ）出入口	■物品の放置の状況	★
ウ）バルコニー	■手すり等の劣化及び損傷の状況	★
	■物品の放置の状況	★
	■隔て板、物干し金物等の劣化及び損傷の状況	
	■床・壁・柱・梁・天井の劣化及び損傷の状況	
エ）階段	■物品の放置の状況	★
	■階段各部の劣化及び損傷の状況	★

■建築設備（給水設備及び排水設備）

点検部位	点検項目	法定点検対象
ア）飲料用配管及び排水配管（隠蔽部分及び埋設部分を除く。）	■配管の腐食及び漏水の状況	★
イ）給水タンク等、給水ポンプ	■給水タンク等の腐食及び漏水の状況	★
ウ）排水設備（隠蔽部分及び埋設部分を除く。）	■屋内雑排水管、汚水管、雨水管の腐食及び漏水の状況	

〈木造建築物〉

■敷地及び地盤

点検部位	点検項目	法定点検対象
ア）地盤	■地盤沈下等による不陸、傾斜等の状況	★
イ）敷地	■敷地内の排水の状況	★
ウ）敷地内の通路	■敷地内の通路の支障物の状況	★
エ）塀	■組積造の塀又は補強コンクリートブロック造の塀等の劣化及び損傷の状況	★
	■金属フェンス等の劣化及び損傷の状況	
オ）擁壁	■擁壁の劣化及び損傷の状況	★
	■擁壁の水抜きパイプの維持保全の状況	★
カ）屋外工作物	■遊具、ベンチ等の劣化及び損傷の状況	
キ）屋外電気設備	■外灯の不具合、劣化及び損傷の状況	
ク）通路・車路	■平面駐車場の劣化及び損傷の状況	
	■車路・歩道、スロープ、屋外階段の劣化及び損傷の状況	
ケ）付属施設	■自転車置場、ゴミ集積所等の劣化及び損傷の状況	

■建築物の外部

点検部位	点検項目	法定点検対象
ア）基礎	■基礎の沈下等の状況	★
	■基礎の劣化及び損傷の状況	★
イ）土台	■土台の沈下等の状況	★
	■土台の劣化及び損傷の状況	★
ウ）外壁（躯体等）	■木造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況	★
エ）外壁（外装仕上げ材等）	■金属系パネルの劣化及び損傷の状況	★
	■窯業系サイディングの劣化及び損傷の状況	
	■シーリングの劣化及び損傷の状況	
オ）外壁（窓サッシ等）	■サッシ等の劣化及び損傷の状況	★
カ）建具	■住戸玄関ドアの劣化及び損傷の状況	

■屋上及び屋根

点検部位	点検項目	法定点検対象
ア）屋根	■屋根の劣化及び損傷の状況	★
	■雨樋の劣化及び損傷の状況	

■建築設備（給水設備及び排水設備）

点検部位	点検項目	法定点検対象
ア）飲料用配管及び排水配管（隠蔽部分及び埋設部分を除く。）	■配管の腐食及び漏水の状況	★
イ）排水設備（隠蔽部分及び埋設部分を除く。）	■屋内雑排水管、汚水管、雨水管の腐食及び漏水の状況	

６－２ 計画修繕の実施方針

点検結果及びデータベース等の内容を踏まえ、予防保全的な観点から計画的に修繕を実施し、現在の公営住宅等の機能を維持するため、公営住宅の計画修繕(日常的に必要な小規模修繕や各部位の修繕周期を踏まえた修繕)に関する実施方針を以下のとおり設定します。

１　計画修繕の内容と実施時期

・計画修繕は、外壁改修･屋上防水･電気幹線改修･下水道接続工事等の修繕周期表を参考に、住棟別に内容と実施時期を調整します。

・点検結果及びデータベース等の内容から、住棟の劣化状況等を判断し、必要性の高いものから順に修繕を実施します。

・他の住棟と比較して劣化が進んでいない住棟については、修繕時期を延期するなど、住棟の実際の状況も十分に踏まえて計画修繕を実施するものとします。

・近い将来、用途廃止や建替えの対象となっている住棟については、計画修繕を実施せずに当面維持管理するものとします。

２　修繕記録のデータベース化

・実施した修繕の内容をカルテ等のデータベースに記録し、将来の修繕や改善等の実施に向けて有効に活用できるよう、データベース化に努めます。

３　工事の効率化･コストの軽減

・同じ団地内の住棟については同じ時期に修繕することや、建設時期の近い住棟は、工事時期を分散するなど、工事時期等を調整することにより、工事の効率化やコストの軽減を図ります。

・修繕周期と改善事業の実施時期が近い場合には、修繕は実施せずに、改善事業を実施するものとします。

■修繕の周期（建物）

【参考】修繕周期表（「公営住宅等日常点検マニュアル H28 年８月（国土交通省住宅局住宅総合整備課」より）

推定修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	想定する修繕工事の仕様	参照文献	修繕の目的				
						安全性の確保	供給処理機能の維持	劣化の軽減	利便性の確保	美観の維持
①屋上防水（保護防水）	屋上、塔屋、ルーフバルコニー	補修	12 年	伸縮目地の打替、保護コンクリート部分補修	③			○		
		修繕	24 年	下地調整の上、露出防水（かぶせ方式）	③			○		
②屋上防水（露出防水）	屋上、塔屋	修繕	12 年	塗膜防水の上保護塗装（かぶせ方式）	③			○		
		撤去・新設	24 年	既存防水層全面撤去の上下地調整、露出アスファルト防水等	③			○		
③傾斜屋根	屋根	補修	12 年	下地調整の上保護塗装	③			○		
		撤去・葺替	24 年	既存屋根材を全面撤去の上下地補修、葺替え	③			○		
④庇・笠木等防水	庇天端、笠木天端、パラペット天端・アゴ、架台天端等	修繕	12 年	高圧洗浄の下地調整、塗膜防水等	③			○		
2　床防水										
①バルコニー床防水	バルコニーの床（側溝、幅木を含む）	修繕	18 年	高圧洗浄の上下地調整、塗膜防水等	②			○		
②開放廊下・階段等床防水	開放廊下・階段の床（側溝、巾木を含む）	修繕	18 年	高圧洗浄の上下地調整、塗膜防水等	②			○		
3　外壁塗装等										
①コンクリート補修	外壁、屋根、床、手すり壁、軒天（上げ裏）、庇等（ｺﾝｸﾘｰﾄ、ﾓﾙﾀﾙ部分）	補修	18 年	ひび割れ、浮き、欠損、鉄筋の発錆、モルタルの浮き等の補修	②	○		○		
②外壁塗装	外壁、手すり壁等	塗替	18 年	高圧洗浄の上下地処理、仕上塗材塗り等	②	○		○		○
③軒天塗装	開放廊下・階段、ﾊﾞﾙｺﾆｰ等の軒天（上げ裏）部分	塗替	18 年	高圧洗浄の上下地処理、仕上塗材塗り等	②	○		○		○
④タイル張補修	外壁・手すり壁等	補修	18 年	欠損、浮き、剥離、ひび割れの補修、洗浄	②	○		○		○
⑤シーリング	外壁目地、建具周り、スリーブ周り、部材接合部等	打替	18 年	既存シーリング材を全面撤去の上、下地処理、打替え	②	○		○		
4　鉄部塗装等										
①鉄部塗装（雨掛かり部分）	（鋼製）開放廊下・階段、バルコニーの手すり	塗替	6 年	下地処理の上、塗装	－			○		
	（鋼製）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	塗替	6 年	下地処理の上、塗装	－			○		
	屋外鉄骨階段、自転車置場、遊具、フェンス	塗替	6 年	下地処理の上、塗装	－			○		
②鉄部塗装（非雨掛かり部分）	（鋼製）住戸玄関ドア	塗替	6 年	下地処理の上、塗装	③			○		
	（鋼製）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	塗替	6 年	下地処理の上、塗装	③			○		
③非鉄部塗装	（アルミ製・ステンレス製等）サッシ、面格子、ドア、手すり、避難ハッチ、換気口等	清掃	18 年	洗浄の上、コーティング	－			○		
	（ボード、樹脂、木製等）隔て板・エアコンスリーブ・雨樋等	塗替	18 年	下地処理の上、塗装	－			○		
5　建具・金物等										
①建具関係	住戸玄関ドア、共用部分ドア、自動ドア	点検・調整	12 年	動作点検、金物（丁番、ドアチェック等）の取替等	③	○				
		取替	36 年	撤去又はかぶせ工法	③	○				
	窓サッシ、面格子、網戸、シャッター	点検・調整	12 年	動作点検、金物（戸車、クレセント、ビート等）の取替等	③	○				
		取替	36 年	撤去又はかぶせ工法	③	○				

推定修繕項目	対象部位	工事区分	修繕周期	想定する修繕工事の仕様	参照文献	修繕の目的				
						安全性の確保	供給処理機能の維持	劣化の軽減	利便性の確保	美観の維持
②手すり	開放廊下・階段、バルコニーの手すり、防風スクリーン	取替	36年	全部撤去の上、アルミ製手すりに取替	③	○				
③屋外鉄骨階段	屋外鉄骨階段	補修	12年	点検、腐食部板金溶接補修、踏板交換等	③	○				
		取替	36年	全部撤去の上、取替	③	○				
④金物類（集合郵便受等）	集合郵便受、掲示板、宅配ロッカー等	取替	24年	取替	③				○	
	笠木、架台、マンホール蓋、階段ノンスリップ、避難ハッチ、タラップ、排水金物、室名札、立樋・支持金物、隔て板、物干金物、スリーブキャップ等	取替	24年	取替	③	○				
	屋上フェンス等	取替	36年	全部撤去の上、アルミ製フェンスに取替	③	○				
⑤金物類（メータボックス扉等）	メーターボックスの扉、パイプスペースの扉等	取替	36年	撤去又はかぶせ工法	③				○	
6　共用内部										
①共用内部	管理員室、集会室、内部廊下、内部階段等の壁、床、天井	張替・塗替	12年	床・壁・天井の塗替、張替等	③					○
	エントランスホール、エレベーターホールの壁、床、天井、	張替・塗替	12年	床・壁・天井の塗替等	③					○
7　給水設備										
①給水管	共用給水立て管 専用給水枝管	取替	20年	硬質塩化ビニル管 亜鉛メッキ鋼管	① ⑤		○			
		取替	35年	硬質塩化ビニルライニング鋼管（コア継手）	①		○			
		取替	40年	ステンレス鋼管	⑥		○			
	水道メーター	取替	8年	支給品	－		○			
②貯水槽	受水槽、高置水槽	取替	25年	FRP製	③		○			
③給水ポンプ	揚水ポンプ、加圧給水ポンプ、直結増圧ポンプ	補修	8年	オーバーホール	③		○			
		取替	15年		③		○			
8　排水設備										
①雑排水管（屋内）	共用雑排水立て管 専用雑排水枝管	取替	20年	配管用炭素鋼鋼管	①		○			
		取替	30年	タールエポキシ塗装鋼管 排水用硬質塩化ビニルライニング鋼管 排水用硬質塩化ビニル管 耐火２層管	① ④ ⑤		○			
②汚水管（屋内）	共用汚水立て管 専用汚水枝管	取替	30年	配管用炭素鋼鋼管 タールエポキシ塗装鋼管 排水用硬質塩化ビニルライニング鋼管 排水用硬質塩化ビニル管 耐火２層管	① ④ ⑤		○			
		取替	50年	鋳鉄管	①		○			
③排水管（屋外）	屋外排水管	取替	25年	排水用硬質塩化ビニル管	①		○			
		取替	30年	ヒューム管	④		○			
④雨水樋	立て樋	取替	30年	硬質塩化ビニル管	③		○			
⑤排水ポンプ	排水ポンプ	補修	8年	オーバーホール	③		○			
		取替	15年		③		○			
9　ガス設備										
①ガス管（屋内）	ガス管	取替	30年	配管用炭素鋼鋼管	⑥		○			
	ガスメーター	取替	10年		－		○			
②ガス管（屋外）		取替	20年	配管用炭素鋼鋼管	①		○			
		取替	50年	被覆鋼管 ポリエチレン管	①		○			

推定修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	想定する修繕工事の仕様	参照文献	修繕の目的				
						安全性の確保	供給処理機能の維持	劣化の軽減	利便性の確保	美観の維持
１０　空調換気設備										
①空調設備	管理室、集会室等のエアコン	取替	15 年		③				○	
②換気設備	管理員室、集会室、機械室、電気室換気扇、ダクト類、換気口、換気ガラリ	取替	15 年		③		○			
１１　電灯設備										
①電灯設備	共用廊下・エントランスホール等の照明器具、配線器具、非常照明、避難口・通路誘導灯、外灯等	取替	15 年		③	○	○			
	非常用照明器具内蔵蓄電池	取替	4 年～6 年		－	○	○			
②配電盤類	配電盤・ブルボックス等	取替	30 年		③		○			
③幹線設備	引込開閉器、幹線（電灯、動力）等	取替	30 年		③		○			
④避雷針設備	避雷突針・ポール・支持金物・導線・接地極等	取替	40 年		③		○			
⑤自家発電設備	発電設備	取替	30 年		③		○			
１２　情報・通信設備										
①情報・通信設備	電話配電盤（MDF）、中間端子盤（IDF）等	取替	30 年		③				○	
②テレビ共聴設備	アンテナ、増幅器、分配機等　※同軸ケーブルを除く	取替	15 年		③				○	
③光ケーブル配線設備	住棟内ネットワーク	取替	15 年		③				○	
④インターホン設備	インターホン設備、オートロック設備、住宅情報盤、防犯設備、配線等	取替	15 年		③				○	
１３　消防用設備										
①屋内消火栓設備	消火栓ポンプ、消火管、ホース類、屋内消火栓箱等	取替	25 年		③	○				
②自動火災報知設備	感知器、発信器、表示灯、音響装置、中継器、受信機等	取替	20 年		③	○				
③連結送水管設備	送水口、放水口、消火管、消火隊専用栓箱等	取替	25 年		③	○				
１４　昇降機設備										
①昇降機	カゴ内装、扉、三方枠等	補修	15 年		③				○	
	全構成機器	取替	30 年		③				○	
１５　立体駐車場設備										
①自走式駐車場	プレハブ造（鉄骨増＋ＡＬＣ）	補修	10 年	鉄部塗装、車止め等の取替	③				○	
		建替	30 年	全部撤去の上建替	③				○	
②機械式駐車場	２段方式、多段方式（昇降式、横行昇降式、ピット式）、垂直循環方式等	補修	5 年	鉄部塗装、部品交換	③				○	
		建替	20 年	撤去、新設	③				○	
１６　外構・附属施設										
①外構	平面駐車場、車路・歩道等の舗装、側溝、排水溝	補修	20 年		①			○	○	
	囲障（塀、フェンス等）、サイン（案内板）、遊具、ベンチ等	取替	20 年		①	○			○	
	埋設排水管、排水桝等、※埋設給水管を除く	取替	20 年		①		○			
②附属施設	自転車置場、ゴミ集積所	取替	20 年		①				○	
	植栽	整備	20 年		①					○

推定修繕項目	対象部位	工事区分	修繕周期	想定する修繕工事の仕様	参照文献	修繕の目的				
						安全性の確保	供給処理機能の維持	劣化の軽減	利便性の確保	美観の維持
１７　仮設工事										
①共通仮設		仮設	18 年	仮設事務所、資材置き場等	－					
②直接仮設		仮設	18 年	枠組足場、養生シート等	－					
１８　専用部分										
①住設機器	浴室ユニット	取替	25 年		①				○	
②設備機器	分電盤	取替	15 年		①		○			
	給湯・暖房器、バランス釜	取替	15 年		①				○	
	換気扇	取替	20 年		①				○	

参照文献凡例

① 公営住宅ストック総合活用計画（公共賃貸住宅ストック総合活用計画）の策定指針（案）

② ＵＲ賃貸住宅の長寿命化に関する計画（ＵＲ／2014 年 4 月）

③ 長期修繕計画標準様式、長期修繕計画作成ガイドライン・同コメント（国土交通省住宅局／2008 年 6 月）

④ 建築編　マンションの維持修繕技術（平成 19 年度版）（(社) 高層住宅管理業協会／2007 年 10 月）

⑤ 平成 17 年版　建築物のライフサイクルコスト　国土交通省大臣官房官庁営繕部監修（建築保全センター／2005 年 9 月）

⑥ 長期修繕計画指導・コンサル制度　長期修繕計画作成の手引き（(社) 高層住宅管理業協会　マンション保全センター／2010 年 7 月）

6－3 改善事業の実施方針

改善事業については、住棟の建築年数や劣化状況等を考慮し、必要性の高いものから外壁、屋根･屋上、電気幹線に関する改修工事を実施するものとします。

居住性や安全性の向上及び長寿命化を図るため、居住性向上型、福祉対応型、安全性確保型、長寿命化型の４つの改善事業類型毎に実施方針を次のとおり設定します。

【居住性向上型】

建設時期が古く、現在の標準的な基準に合致していない設備･建具等の更新を行いながら、居住性の向上を図ります。

【福祉対応型】

高齢者、又は障がい者等が快適に居住できるよう、エレベーターの設置や間取りの改修を行い、進展する高齢社会に対応した住棟･住宅として供給します。

【安全性確保型】

定期点検結果及び各部位の修繕周期を踏まえて、適切な時期に予防保全的な改善を行うことで、安全性の維持･向上を図ります。

【長寿命化型】

躯体、屋上、外壁、配管の耐久性や耐水性、メンテナンス性の向上に係る改修を行うことで、長寿命化を図ります。

■個別改善のタイプ別実施方針　　※は維持保全として取り扱うメニュー

タイプ	住戸改善	共用部分改善	屋外･外構改善
居住性向上型	・間取りの改修 ・給湯設備の設置 ・換気扇の設置 ※電気容量の向上 ・外壁、天井等の断熱 ・開口部のアルミサッシ化など	・給水方式の変更 ・断熱化対応 ・共聴アンテナ設置設備　など	・雨水貯水施設の設置 ・集会所の整備 ・児童遊園の整備 ※下水道への接続 ・配水処理施設の整備　など
福祉対応型	・住宅内部の段差解消 ・浴室、便所等の手すりの設置 ・浴槽、便器の高齢者対応 ・高齢者対応建具 ・流し台更新　など	・廊下、階段の手すり設置 ・エレベーターの設置 ・段差の解消 ・視覚障がい者誘導用ブロック等の設置　など	・屋外階段の手すり設置 ・屋外通路等の幅員確保 ・スロープの設置 ・電線の地中化　など
安全性確保型	・台所の不燃化 ・避難路の確保 ・防災警報器等の設置 ・アスベストの除去等 ・ピッキングが困難な玄関扉の錠　など	・耐震改修 ※外壁落下防止改修 ・バルコニーの手すりのアルミ化 ・避難設備の設置 ・アスベストの除去　など	・屋外消火栓設置 ・避難経路となる屋外通路等の整備 ・ガス管の耐震性、耐食性向上　など
長寿命化型	・浴室の防水性向上 ・内壁の断熱性向上、耐久性向上 ・配管の耐久性向上	・躯体、外壁、配管の耐久性向上 ※屋上(屋根)の耐久性向上 ・避難経路の耐久性向上　など	・配管の耐久性、耐食性向上　など

出典：公営住宅等長寿命化計画策定指針(国土交通省　平成２１年３月策定)

6－4 建替事業の実施方針

社会情勢や時代のニーズ等を踏まえながら、効率的かつ効果的に公営住宅等を供給するため、建替事業に関する実施方針を以下のとおり設定します。

1 整備方針

・構造は耐火構造とし、中高層化により敷地の有効利用を図るとともに、建替えの整備基準に基づき事業を実施します。

・建替え後の戸数は、敷地の広さや形状等の状況、他団地の建替えや用途廃止等を踏まえ、目標管理戸数を確認しながら検討します。

・建替えの際には、効率的な公営住宅等の供給や維持管理を行うため、エリア単位での集約を検討することとします。

・建替えにあたっては、高齢者の増加等への対応(バリアフリー化)とともに、居住ニーズの多様化･高度化を踏まえ、高齢者･児童福祉施設や集会施設、広場等の併設など、多様な世代の居住を促すような対応を図ります。

・コストの縮減や事業の円滑化、サービスの維持･向上等を図るため、民間の資金やノウハウ等を活用するＰＦＩ事業等の民間活力の導入について検討します。

2 整備水準の目標

建替えにあたっては、公営住宅等整備基準とともに、下表の整備水準に基づき、整備を実施します。

■建替えにおける整備水準の目標

住戸	構造	中層耐火構造、又は高層耐火構造
	戸当り面積	40 ㎡～75 ㎡(単身用は 55 ㎡以下)
	給湯設備	3 点給湯
	床	段差の解消
	出入口	玄関手すり
	廊下	手すりの設置
	便所	手すりの設置、コンセント設置
	浴室	ユニットバス、出入口の段差解消、手すりの設置
	洗面所	レバー式
	電気容量	50A
	スイッチ等	ワイドスイッチ
共用部分	安全性確保	－
	給水設備	－
	排水設備	－
	エレベーター	3 階以上の建物に設置
	廊下･階段	手すりの設置
屋外･外構	駐輪場	必要に応じて設置
	集会所	50 戸以上を目安に設置
	公園･緑地	必要に応じて設置
	駐車場	1 戸当たり 1 台以上

第７章　長寿命化のための事業実施予定一覧

本計画期間の令和７年度までの事業は、以下のとおりとします。

７－１　改善事業の実施予定

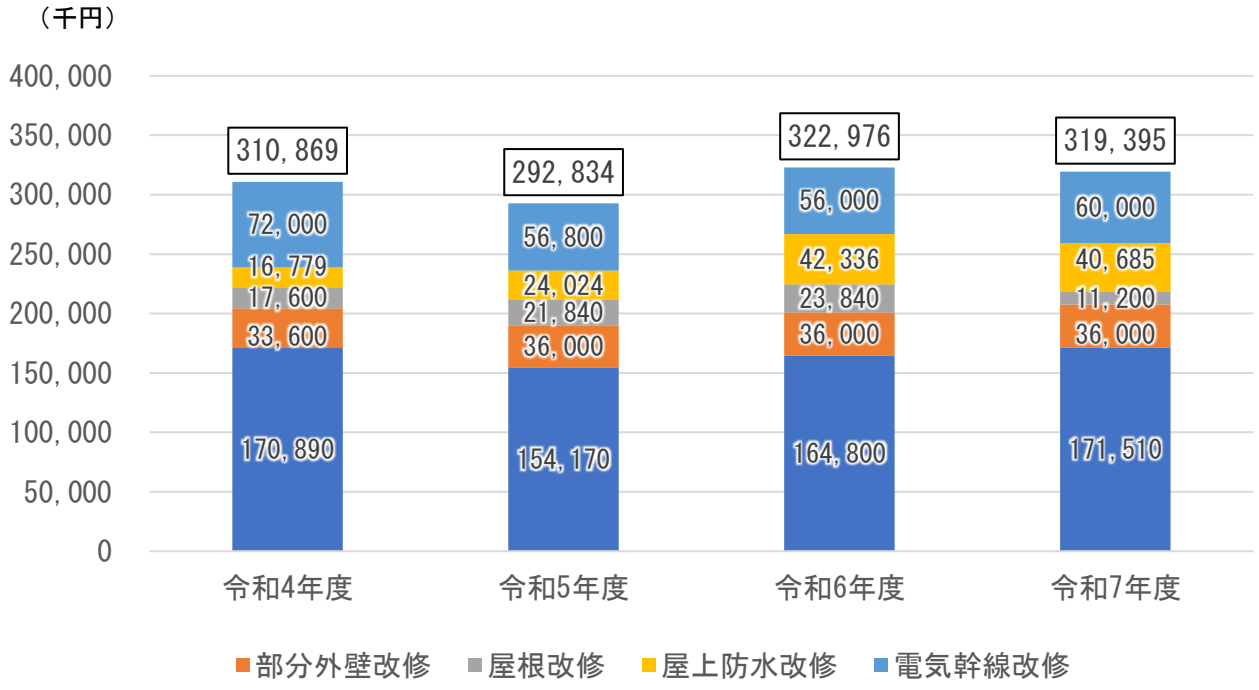
【年度別改善事業の実施予定一覧】

	令和４年度			令和５年度			令和６年度			令和７年度		
	団地名	棟番	戸数	団地名	棟番	戸数	団地名	棟番	戸数	団地名	棟番	戸数
外壁改修	国富が丘	102	30	国富が丘	106	20	大塚台	118	20	大塚台	124	30
		103	20		107	20		119	20		125	30
		104	20	大塚台	114	30		120	20		126	20
	大塚台	110	30		115	30		121	30		127	30
		111	20		116	30		122	30		129	30
		112	20		117	20		123	30	希望ヶ丘	186	12
	小戸	147	10	鶴島	176	24	希望ヶ丘	183	30		187	30
	鳥居原	177	24	鳥居原	180	24		184	38	生目台	204	18
		178	24		181	16		185	20		205	27
		179	24		182	12	生目台	202	16	立和原	227	24
	生目台	198	11	生目台	200	11		203	16	光	52	24
		199	24		201	16	学園木花台	231	20	木材町	56	16
	学園木花台	224	6	学園木花台	225	8	内山	A	6			
	光	50	16		226	12		B	6			
		51	16	光	53	16						
	小計	15	295		15	289		14	302		12	291
屋根改修	生目台	198	11	生目台	200	11	生目台	202	16	生目台	204	18
		199	24		201	16		203	16		205	27
	学園木花台	224	6	学園木花台	225	8	内山	A	6			
					226	12		B	6			
	小計	3	41		4	47		4	44		2	45
屋上防水改修	大坪	132	24	大坪	137	24	飛江田	153	20	飛江田	155	30
	小戸	147	10		138	18		154	20		161	20
							希望ヶ丘	183	30	希望ヶ丘	187	30
								184	38	木材町	56	16
	小計	2	34		2	42		4	108		4	96
電気幹線改修	大島	159	30	希望ヶ丘	183	30	鳥居原	177	24	一の宮	188	50
		160	20		184	38		178	24	学園木花台	214	6
	大島西	174	30		185	20		179	24		215	14
		175	20		186	12		180	24		216	14
	鶴島	176	24		187	30		181	16		217	12
	追手	57	16	内山	A	6		182	12		218	14
	追手	58	16	内山	B	6	祇園	60	16	岡	56-2	24
	中央	48-1	24								57-1	24
	小計	8	180		7	142		7	140		8	158
合計		28	550		28	520		29	594		26	590

※事業実施住棟については、変更になる場合があります。

【年度別改善事業コスト】

本計画の計画期間である令和７年度までの改善事業は、次のとおり、年間３億円程度かかる見込みとなっています。



７－２　建替事業の実施予定

本計画期間内の建替事業は、「宮崎市営住宅新町･追手団地ＰＦＩ方式建替事業」を実施しており、令和７年度の完成を目指しています。

団地名	棟番	令和４年度	令和５年度	令和６年度	令和７年度
新町	49-1～4 53-1～5	設計･調査	建設		移転･解体
追手	52-1～6				

第8章　LCC 及び縮減効果の算出

8－1　ライフサイクルコストの改善効果

1　基本的な考え方

長寿命化を実施することでライフサイクルコスト(ＬＣＣ)の縮減が期待されますが、算出にあたっては、「公営住宅等長寿命化計画策定指針(国土交通省　平成 28 年 8 月改定)」に基づき行います。

算出の考え方は以下のとおりです。

〈算出の基本的な考え方〉

長寿命化計画に基づき、長寿命化改善事業を実施した公営住宅についてライフサイクルコスト(以下「ＬＣＣ」という。)の縮減効果を算出します。

ＬＣＣの算出方法は以下のとおりです。

①1 棟の LCC 縮減効果＝LCC(計画前)-LCC(計画後)

②【LCC(計画前)】＝(建設費+修繕費+除却費)※1/評価期間(改善非実施)※2

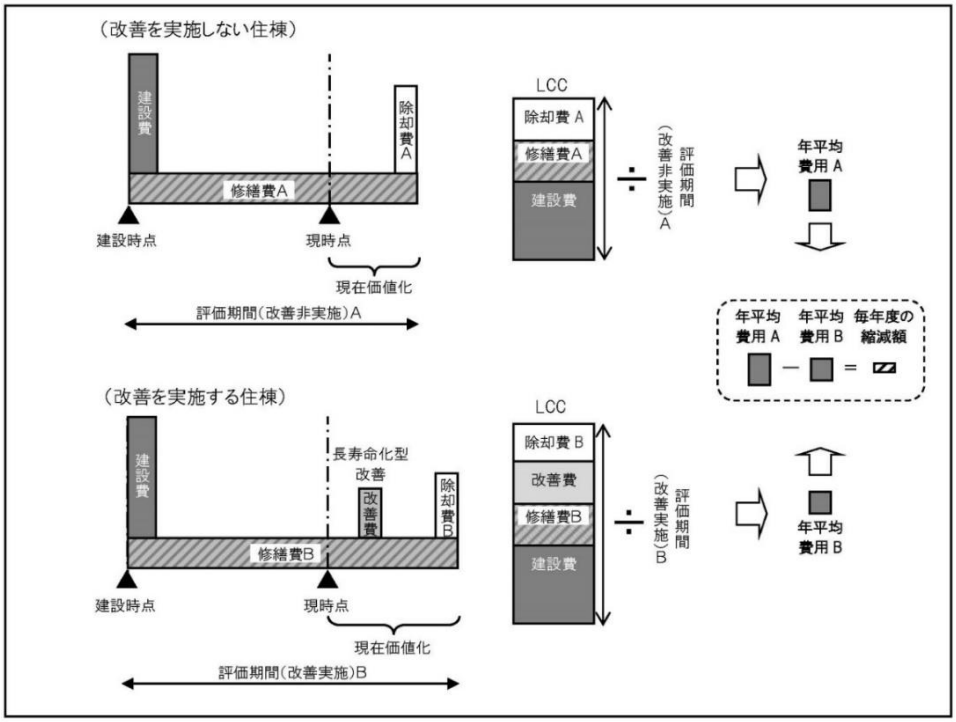
※1 公営住宅等長寿命化計画に基づく改善事業を実施しない場合に想定される建設時点から次回の建替えまでに要するコスト

※2 改善を実施しない場合の住棟の耐用年数を、低耐･中耐･準耐･高耐で 50 年と設定

③【LCC(計画後)】＝(建設費+改善費+修繕費+除却費)※3/評価期間(改善実施)

※3 公営住宅等長寿命化計画に基づく改善事業を実施する場合に想定される建設時点から次回の建替えまでに要するコスト

■ライフサイクルコストの算出イメージ



出典：公営住宅等長寿命化計画策定指針(国土交通省　平成 28 年 8 月改定)

2　ライフサイクルコストの縮減効果

基本的な考え方に基づき、目標とする耐用年数を用いてライフサイクルコストの算出及び改善効果の検証を行いました。

維持管理計画に基づき長寿命化型改善を実施し、住棟を目標耐用年数まで使用することで、全ての住棟でライフサイクルコストの改善が見込まれる結果となりました。

■目標耐用年数

構造等		目標耐用年数
木造		50 年
低耐･中耐･準耐･高耐	昭和 56 年以前	70 年
	昭和 57 年以降	80 年

■ライフサイクルコストの削減効果

年平均改善額	162,947(千円)
令和 4～13 年の累積改善額	1,629,470(千円)

第9章　計画の推進に向けて

1　整備手法の検討

設定した目標管理戸数の達成に向けては、改善及び建替え、用途廃止等の費用のみを対象とした場合において、今後 10 年間で約 58 億円の費用が必要となり、今後さらなる財政負担を強いられることが想定されます。

こうした状況の中、従来の公共による直接建設方式のみならず、様々な整備手法等について検討を行い、公営住宅等の安定的な供給に向けた取り組みが求められています。

本市においては、平成 29 年 3 月に官民連携事業(ＰＰＰ/ＰＦＩ)の基本的事項や事務手順等を示した「宮崎市ＰＦＩ導入の手引き」を策定しています。本市の基本方針として、「市民サービスの向上及び財政効果が期待できる事業については、積極的にＰＦＩを導入すること」としており、公営住宅等の整備についても、今後も検討を重ねていきます。

①官民連携事業（ＰＰＰ/ＰＦＩ）とは

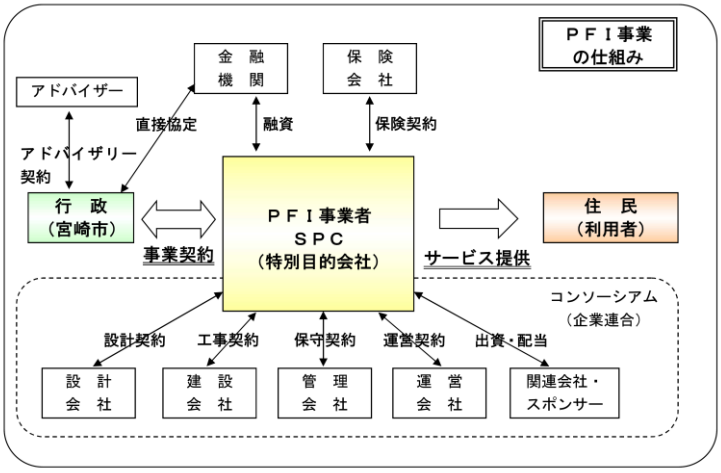
公共施設等の建設や維持管理、運営等において、行政と民間が連携して行う事業のことを指します。公営住宅等の整備において、民間活力を活用することで、整備と管理に係る費用負担やマンパワーの削減を図ることが期待されます。

本市においては、令和 3 年 9 月に公営住宅建替事業ではＰＦＩ方式初導入となる「宮崎市営住宅新町･追手団地ＰＦＩ方式建替事業」の契約を締結しました。今後もＰＦＩ等の導入を含めた官民連携事業の活用を検討していきます。

②ＰＦＩ事業の主な効果

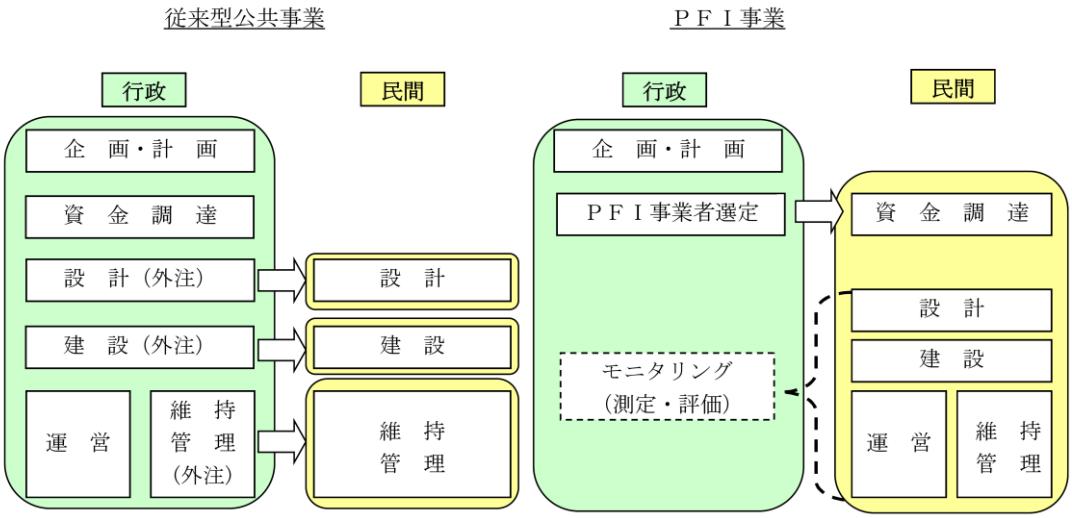
- 事業コストの削減や民間事業者の経営ノウハウ、技術能力の活用を図り、質の高い社会資本の整備や公共サービスの提供が可能となる。
- 建設時における一時的な支出の増大を避けることができ、事業費が平準化できる。
- 民間事業者の自主性や創意工夫を尊重することにより、財政資金の効率的な利用ができる。

③ＰＦＩ事業の仕組み



出典：宮崎市ＰＦＩ導入の手引き（令和３年３月）

④従来公共事業とＰＦＩ事業の比較



従来型公共事業			ＰＦＩ事業	
実施者	資金		実施者	資金
行政	―	企画・計画	行政	―
行政	国庫・一財・起債等により財源確保	資金調達	民間	金融機関等により調達
【仕様発注方式】 行政が運営・維持管理に係る仕様を詳細に示し発注		発注	【性能発注方式】 行政が必要な機能、サービスを示し発注	
民間に発注	行政から都度払い	設計	民間に一括発注	民間が一旦立替 ・行政が延払いで支払（サービス購入型） ・利用料金収入等で回収（独立採算型、ＪＶ型）
民間に発注	行政から都度払い	建設		
行政、又は民間に発注	行政から都度払い	運営・維持管理		

出典：宮崎市ＰＦＩ導入の手引き（令和３年３月）

④民間活用方式の検討

	民間活用方式
メリット	○設計･建設工事への民間事業者の活用による業務の軽減 ○設計･施工の一体的な発注による事業費の削減 ○建替等により生じる余剰地活用の提案、活用 ○事業者への支払いを割賦払いにすることによる財政負担の平準化 ○民間事業者のノウハウを活用した事業実施による工期短縮　など
デメリット	○選定等の手続きに一定の時間を要する ○公共側の適切な関与（モニタリング手法の確立） ○民間事業者にとって魅力的な仕様（条件）の検討や事業参画に対しての動向調査やリスク管理の検討が生じる。

⑤民間賃貸住宅空き住戸を活用した家賃助成･借上げ

民間事業者等が建設･保有する住宅を公共で借上げ、公営住宅として供給する方法であり、民間空き住戸等を活用することで、増加する空き家対策としても期待されます。

入居者への供給方法としては、公共が民間事業者から直接、近傍同種の住宅と同程度で借り上げて公営住宅等の家賃と同程度で提供する方法と、民間賃貸住宅の家賃と公営住宅等の家賃の差額分を助成する方法が考えられます。

	民間賃貸住宅等の借上げ
メリット	○建設費等の多額の初期投資の軽減により効率的に供給可能 ○公営住宅等ストックの地域的偏在の改善が可能 ○地域の公営住宅等需要の変化に対応した供給量調整が可能 ○借上げ期間内における空き家対策　など
デメリット	○借上げ期間満了後の入居者の移転 ○長期的に運用する場合に、直接建設より費用が高い ○借上げの場合に居住者の有無に関わらず借上げ費用がかかる　など

2　入居者管理の適正化

公営住宅等への入居者のうち、収入超過者に対しては、住宅の明渡しのお願いの強化を行うとともに、特定公共賃貸住宅へのあっ旋などを行います。また、入居者のうち滞納者･迷惑行為者･高額所得者等に対しては、最終的には明渡請求等の法的措置を行います。

3　入居者との合意形成

建替事業及び長寿命化型改善等の実施にあたっては、事業の円滑な推進のためにも、入居者への理解を得ながら合意形成のもと進めていくことが重要です。

そのため、説明会等の開催により入居者への情報提供に努めるとともに、事業の早期段階(計画段階)から、入居者の意向に沿った移転(仮移転、住み替え等)の調整等に努めます。

4　福祉施策等との連携

公営住宅等の整備や運営等に関しては、特に高齢者が安心して生活できるような福祉･医療等の機能の確保や子育て環境など、福祉施策との連携が非常に重要です。

また、国･県･民間、さらには市民など、公営住宅等に関係する主体との連携が必要であるため、それぞれの役割分担等を明確にしつつ、施策展開を図ることが求められます。

宮崎市公営住宅等長寿命化計画

発行　令和４年３月　宮崎市

編集　宮崎市建設部建築住宅課

〒880-8505　宮崎市橘通西一丁目１番１号

TEL　0985-21-1803

FAX　0985-42-6292