

杵築市公営住宅等長寿命化計画

平成 30 年 3 月
令和 5 年 3 月改定
杵築市

目 次

1	計画策定にあたって.....	1
1-1	杵築市公営住宅等長寿命化計画の目的.....	1
1-1-1	計画の背景と目的.....	1
1-1-2	計画期間.....	1
1-1-3	計画の位置付け.....	2
2	上位関連計画について.....	3
2-1	上位関連計画.....	3
2-1-1	住生活基本法.....	3
2-1-2	住宅セーフティネット法.....	4
2-1-3	住生活基本計画（全国計画）.....	5
2-1-4	大分県住生活基本計画.....	6
2-1-5	第2次杵築市総合計画.....	7
2-1-6	杵築市公共施設等総合管理計画.....	8
3	公営住宅等の状況.....	9
3-1	公営住宅等の概況.....	9
3-1-1	住宅事情の動向.....	9
3-1-2	公営住宅等の管理状況.....	13
3-2	現地調査及び建物目視調査.....	27
3-2-1	現地調査の目的.....	27
3-2-2	調査住棟の選定.....	27
3-2-3	調査項目.....	27
3-2-4	調査結果一覧.....	28
4	長寿命化に関する方針.....	31
4-1	公営住宅等のストックに関する方針.....	31
4-1-1	課題の整理.....	31
4-1-2	基本方針.....	32
4-2	公営住宅等のストック量の推計.....	34
4-2-1	著しい困窮年収未済世帯数の推計.....	34
4-2-2	ストック推計（将来の「著しい困窮年収未済世帯数」の推計）の結果.....	35
4-2-3	将来の「著しい困窮年収未済世帯数」の推計結果（まとめ）.....	42
4-2-4	特定ニーズを有する要支援世帯数の推計の結果.....	43
4-2-5	令和9年度末の公営住宅等の供給必要戸数.....	44
5	長寿命化を図るべき公営住宅等.....	47
5-1	団地別・住棟別活用手法の選定.....	47
5-1-1	活用手法の基本的な考え方.....	47
5-2	団地別・住棟別活用計画.....	66
6	公営住宅等における点検の実施方針.....	68
6-1	点検の基本方針.....	68

6-2 点検の実施方針	68
7 公営住宅等における計画修繕の実施方針	69
7-1 計画修繕の基本方針	69
7-2 計画修繕の実施方針	69
8 公営住宅等における建替事業の実施方針	70
8-1 建替事業の基本方針	70
8-2 建替事業の実施方針	71
9 長寿命化のための維持管理計画	72
9-1 改善事業の基本方針	72
9-2 長寿命化のための事業実施予定一覧.....	72
10 ライフサイクルコストとその縮減効果の算出.....	77
10-1 長寿命化改善対象住棟におけるライフサイクルコストについて	77
10-2 計画期間内に実施する修繕及び改善事業の内容と改善効果の検証	77
11 計画の実現に向けて	79
11-1 長寿命化のための維持管理に関する課題.....	79
11-2 建替等事業実施に関する課題.....	80
11-3 民間活力導入の検討	81
12 資料編.....	85
12-1 用語解説.....	85

1 計画策定にあたって

1-1 杵築市公営住宅等長寿命化計画の目的

1-1-1 計画の背景と目的

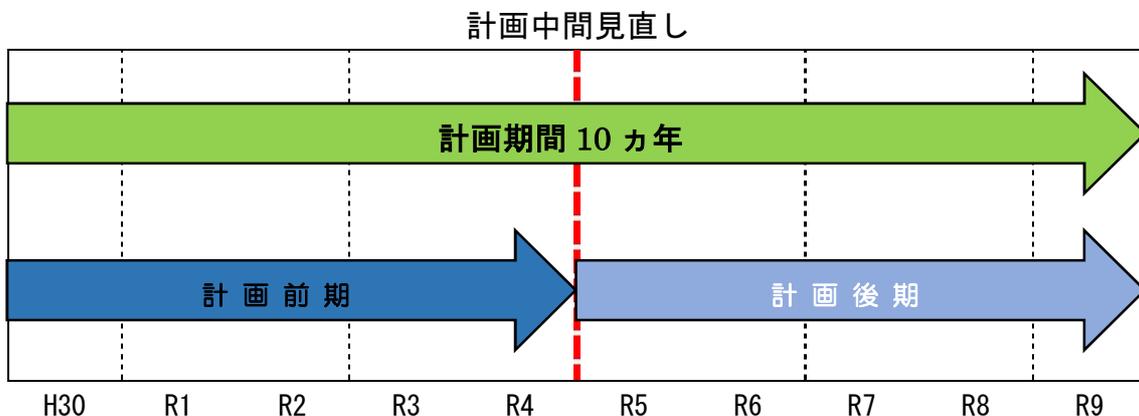
杵築市は、平成 17 年 10 月に旧杵築市、旧山香町、旧大田村の合併により誕生しました。平成 30 年現在は 23 団地 419 戸の市営住宅を管理していますが、厳しい財政事情のなか、適切な整備や管理、運営を行っていくため、効率的なストック活用が求められる状況にあります。

杵築市では、平成 22 年度に「杵築市公営住宅等長寿命化計画」を策定し、8 年が経過します。その間、社会情勢の変化等により、事業の進捗状況において計画と実態に相違が生じています。また、「第 2 次杵築市総合計画」、「杵築市公共施設等総合管理計画」などの上位計画や、公営住宅等に関連する様々な計画の策定や見直しが行われており、本計画との整合を図っていく必要があります。

これらの状況を踏まえ、「杵築市公営住宅等長寿命化計画」を改定することが急務であり、策定においては、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（国土交通省住宅局）」（以下、「改定指針」といいます。）に準拠し実施するものとします。

1-1-2 計画期間

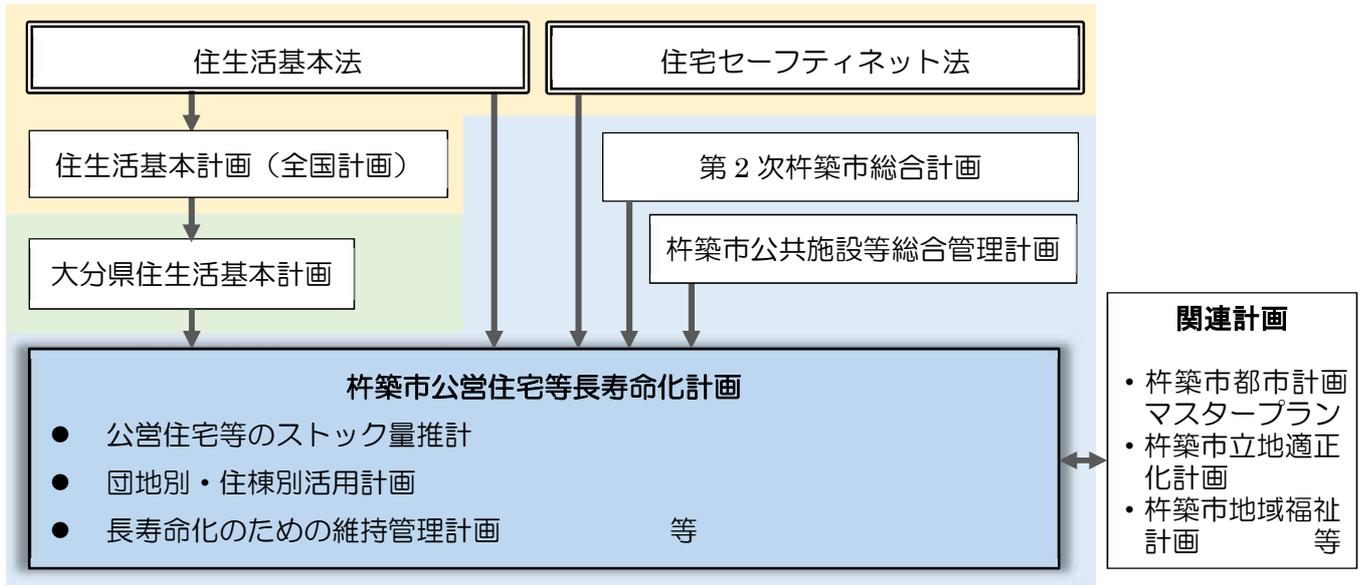
本計画は、平成 30 年度から 10 年間を計画期間とします。また、社会情勢の変化や事業の進捗状況等により概ね 5 年経過を目安に見直しを行うこととします。



1-1-3 計画の位置付け

住生活基本法や住宅セーフティネット法の方針に基づくとともに、住宅政策の上位計画である大分県住生活基本計画等と整合・連携を図るとともに、杵築市の各種部門別の関連計画との連携・支援を進めていきます。

[計画の位置づけ]



2 上位関連計画について

2-1 上位関連計画

2-1-1 住生活基本法

(1) 目的

住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策について、基本理念を定め、国及び地方公共団体並びに住宅関連事業者の責務を明らかにします。また、基本となる事項を定めることにより、国民生活の安定向上と社会福祉の増進を図り、国民経済の健全な発展に寄与することを目的とします。

(2) 基本理念

- 現在及び将来における国民の住生活の基盤となる良質な住宅の供給等
- 良好な居住環境の形成
- 居住のために住宅を購入する者等の利益の擁護及び増進
- 居住の安定の確保

(3) 各主体の責務

住生活の安定の確保及び向上の促進に関して、国及び地方公共団体、住宅関連事業者や居住者等の責務を定め、関係者相互の連携及び協力について定めています。

(4) 基本的施策

- 住宅の品質又は性能の維持及び向上並びに住宅の管理の合理化又は適正化
- 地域における居住環境の維持及び向上
- 住宅の供給等に係る適正な取引の確保及び住宅の流通の円滑化のための環境の整備
- 居住の安定の確保のために必要な住宅の供給の促進等

(5) 住生活基本計画

政府や都道府県は、基本理念に則り、前項に定める基本的施策、その他の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策の総合的かつ計画的な推進を図るため、国民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する基本的な計画を、定めなければならないとしています。

■住生活基本法における各主体の責務（●義務、○努力）

主体	責務
国	●施策の策定と実施 ●技術研究開発の促進、伝統的な技術の継承等のための情報提供等の措置 ○教育・広報活動等を通じた国民の理解、協力の増進
住宅関連事業者	●住宅の安全性その他の品質又は性能を確保するために必要な措置 ○住宅に関する正確かつ適切な情報の提供
居住者等	○国及び地方公共団体、住宅関連事業者等とともに、相互連携及び協力

2-1-2 住宅セーフティネット法

(1) 目的

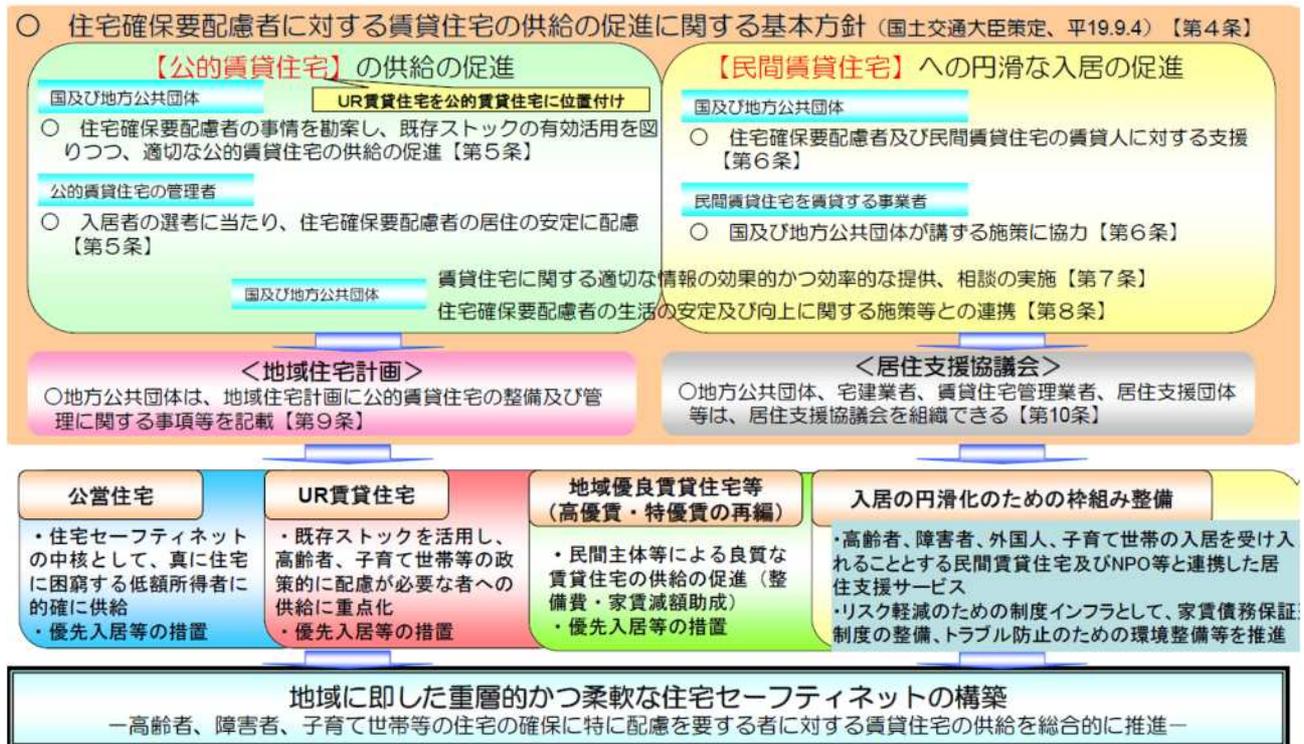
住生活基本法を受けて策定された住生活基本計画（全国計画）（平成 18 年）に伴い、地域に即した重層的かつ柔軟な住宅セーフティネットの構築の推進を目的とします。

(2) 概要

低額所得者、被災者、高齢者、障がい者、子育て世帯等の、住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進を図るために、住宅セーフティネットを構築する手法として、従来の公営住宅の供給のみならず、民間賃貸住宅の活用を位置付けます。

[住宅セーフティネット法の概要]

1-2 住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律(住宅セーフティネット法)



出典：国土交通省「第7回都市再生・住宅セーフティネットのあり方検討会」資料 P35（平成 21 年 6 月）

2-1-3 住生活基本計画(全国計画)

(1) 概要

「住生活基本計画(全国計画)」は、住生活基本法(平成18年法律第61号)に基づき平成18年9月に策定されました。

これにより、国は住宅施策を総合的かつ計画的に推進してきました。また、同計画では、「今後の社会情勢の変化及び施策の効果に対する評価を踏まえて、概ね5年後に見直し、所要の変更を行う」こととされているため、国は変更に向けた審議を進め、平成28年3月に、計画期間を平成28年度から平成37年度までとする新たな計画を閣議決定しました。

(2) 基本的な方向性

- 住宅政策の方向性を国民に分かりやすく示します
- 今後10年の課題に対応するための政策を多様な視点に立って示し、総合的に実施します
- 3つの視点から、8つの目標を設定します

(3) 計画期間

- 10年間(平成28年度から令和7年度)

(4) 施策の基本的な方針

①「居住者からの視点」

- 目標1 結婚・出産を希望する若年世帯・子育て世帯が安心して暮らせる住生活の実現
- 目標2 高齢者が自立して暮らすことができる住生活の実現
- 目標3 住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保

②「住宅ストックからの視点」

- 目標4 住宅すごろくを超える新たな住宅循環システムの構築
- 目標5 建替やリフォームによる安全で質の高い住宅ストックへの更新
- 目標6 急増する空き家の活用・除却の推進

③「産業・地域からの視点」

- 目標7 強い経済の実現に貢献する住生活産業の成長
- 目標8 住宅地の魅力の維持・向上

2-1-4 大分県住生活基本計画

(1) 目的

住生活を取り巻く環境の変化や、空家等対策特別措置法など住宅に関連する法の整備に対応し、今後10年間における県民の住生活の安定確保及び向上を目的とします。

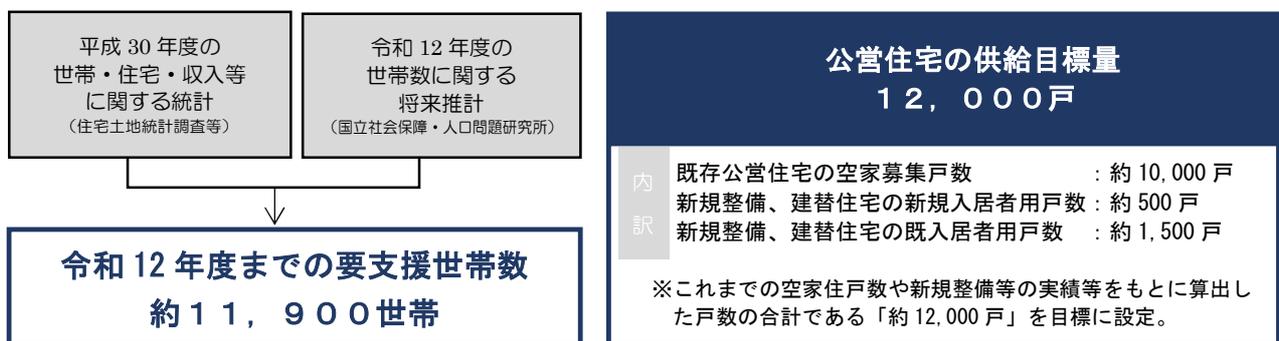
(2) 計画期間

- 計画期間
10年間（令和3年度～令和12年度）
- 見直し時期
概ね5年

(3) 基本理念

魅力的な自然環境や歴史・文化・風土を活かした“おおいた”らしい住生活を維持・向上・継承しながら、全ての県民が安全で豊かな住生活を確保することを目的とし、「地域の自然や文化を活かした安全で豊かな住生活の実現」を基本理念とします。

(4) 公営住宅の供給目標量



(5) 施策

住宅セーフティネットの中心的な役割を果たすため、公営住宅の適切な管理・供給を行うとともに、地域のニーズに合わせた施設の導入による居住環境の向上が求められます。厳しい財政状況のなかで必要な公営住宅を確保するため、建物や構造物の定期的な点検を行うとともに、予防保全的な修繕、長寿命化に資する改善を計画的に実施します。

また、公営住宅を必要としている世帯の入居機会の拡大を図るため、入居基準や選定方法の見直し、収入基準超過者の退去促進、住宅確保要支援配慮者の優先入居といった適正な入居管理に取り組みます。また、新規入居者との公平性に配慮しながら、育児支援や介護支援等の必要に応じた近居への住み替えを促進します。

その他、公営住宅が地域福祉の役割を果たし地域の居住環境の向上を図るため、福祉部局と連携しながら、公営住宅の目的外使用制度によるグループホームとしての活用や建替え等に合わせた高齢者福祉、子育て支援施設等の導入や余剰地の活用などを検討します。

2-1-5 第2次杵築市総合計画

(1) 将来像

「人・自然・文化が調和した 安心・安全で活力あふれるまち」

(2) 基本方針

6つの基本方針

1. 安心・安全な暮らしをささえるまちづくり
2. 地域の活力を生むまちづくり
3. 豊かな自然と文化を大切にすまちづくり
4. ひとが育ち、輝くまちづくり
5. ひと、もの、情報の流れをささえるまちづくり
6. コミュニティの発展をささえるまちづくり

(3) 計画期間

- 基本構想
8年間（平成29年度～令和6年度）
- 基本計画
前期 3年間（平成29年度～平成31年度）
後期 5年間（令和2年度～令和6年度）
- 実施計画
3年単位で計画を策定し、毎年見直します

(4) 実施計画

杵築市総合計画は「基本構想」・「基本計画」・「実施計画」から構成されています。その中の「実施計画」は、基本計画を進めるにあたって必要となる具体的な事業について示すものであり、厳しい財政状況の中、事業の必要性・緊急性等を考慮しながら的確な事業選択を行い、主要施策や主要事業の進捗管理を行うことで、事業の達成度の明確化に努めることとしています。

公営住宅に関する事業を以下に示します。

体系区分	分野区分	事業名	課名
地域の活力を生むまちづくり	定住・移住の促進	市営住宅ストック総合改善事業	建設課
		公営住宅整備事業	建設課

2-1-6 杵築市公共施設等総合管理計画

(1) 目的

杵築市では、拡大する行政需要や住民ニーズの高まりにより、多くの公共施設等を建設してきました。その結果、杵築市が所有する公共施設等は、本庁舎や山香、大田庁舎などの行政系施設、小中学校や図書館、文化体育館などの教育・スポーツ系施設、道路や橋りょう、上下水道などのインフラ施設等多岐にわたっています。

これまでは、新しい公共施設をどのように整備していくかに重点が置かれ、施設の所管課が、それぞれの施設特性（機能）に合わせて個別に対応してきました。

しかし、今後それらの施設が急速に老朽化することが予想され、将来的には改修や建替等に対する多額の財源確保が必要となり、財政を圧迫することが懸念されます。

このような厳しい財政状況の中、少子高齢化の進行と人口減少に対応していくには、既存の公共施設をできるだけ有効活用し、時代とともに変化する住民ニーズに適切に対応していく必要があります。

これらの現状を踏まえ、公共施設の実態を把握し、長期的な視点で、更新・統廃合・長寿命化などを計画的に行うことを目的とします。

(2) 計画期間

- 計画期間

10 年間（平成 28 年度から令和 7 年度まで）

(3) 公共施設の現状と課題

杵築市が所有する建築物の総延床面積は 190,675 ㎡で、市民一人当たりの延床面積は 6.17 ㎡、全国平均 4.83 ㎡に対し 1.28 倍になり、全国平均よりも多い状況となっています。

また、一般的に建物の大規模改修を行う目安とされる築 30 年以上を経過した建築物の延床面積は 76,186 ㎡と全体の 40.0%を占めており、老朽化が進行しています。建築用途別では、学校教育系施設の延床面積が 39.2%と最も多く、公営住宅が 13.8%と次いでいます。

以上のことから、一人あたりの延床面積の縮減や、延命措置の実施または取り壊しによる公共施設の最適な配置の実現が今後の大きな課題となっています。

(4) 公営住宅に関する基本的な考え方

公営住宅の効率的な活用を行うために、予防的修繕を実施し、長寿命化を図るとともに、ライフサイクルコストの削減を行います。中には、建築から 50 年を超える住宅もあり、これからの利用者ニーズの動向を踏まえ、取り壊しや建替等の検討を行う必要があります。

3 公営住宅等の状況

3-1 公営住宅等の概況

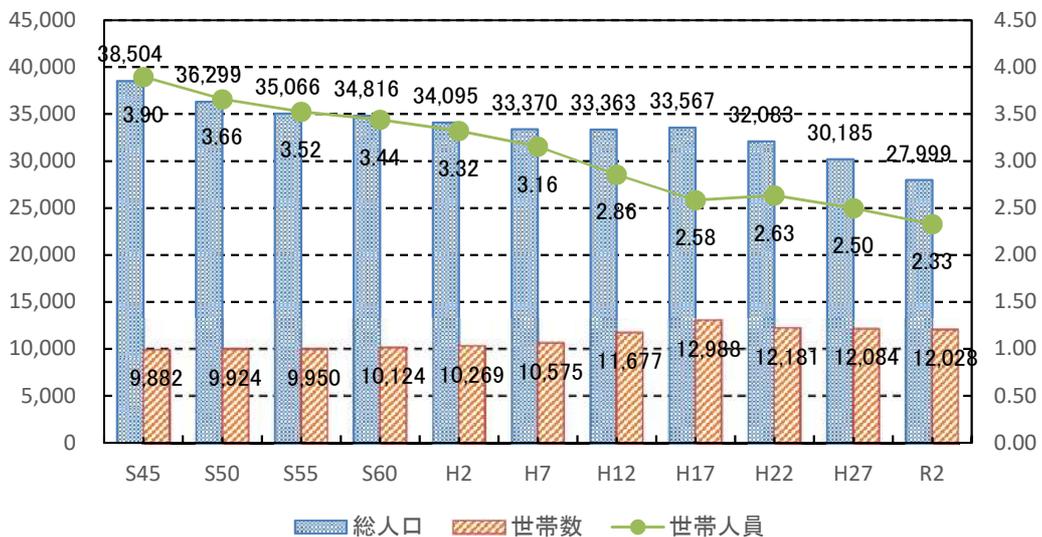
3-1-1 住宅事情の動向

(1) 人口・世帯

人口は、平成 12 年から平成 17 年に一旦は増加したものの、平成 17 年以降再び減少に転じており、令和 2 年時点での人口は 27,999 人、世帯数は 12,028 世帯となっています。

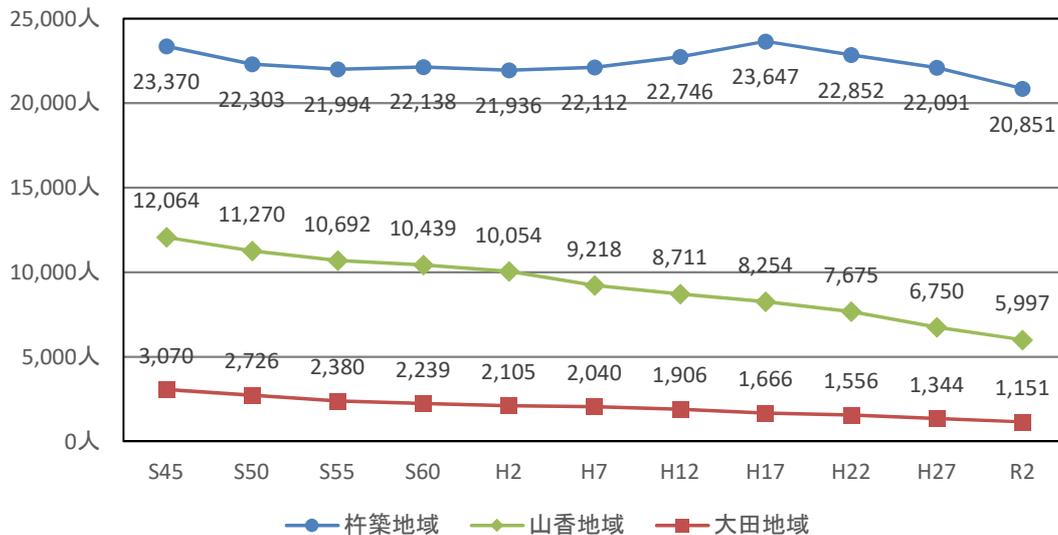
また、地域別にみると、杵築地域では、平成 2 年から平成 17 年までは人口の増加がみられましたが、その後減少に転じています。また、山香地域と大田地域は減少傾向が長期的に続いています。

[人口・世帯の推移]



出典：国勢調査

[地域別の人口推移]

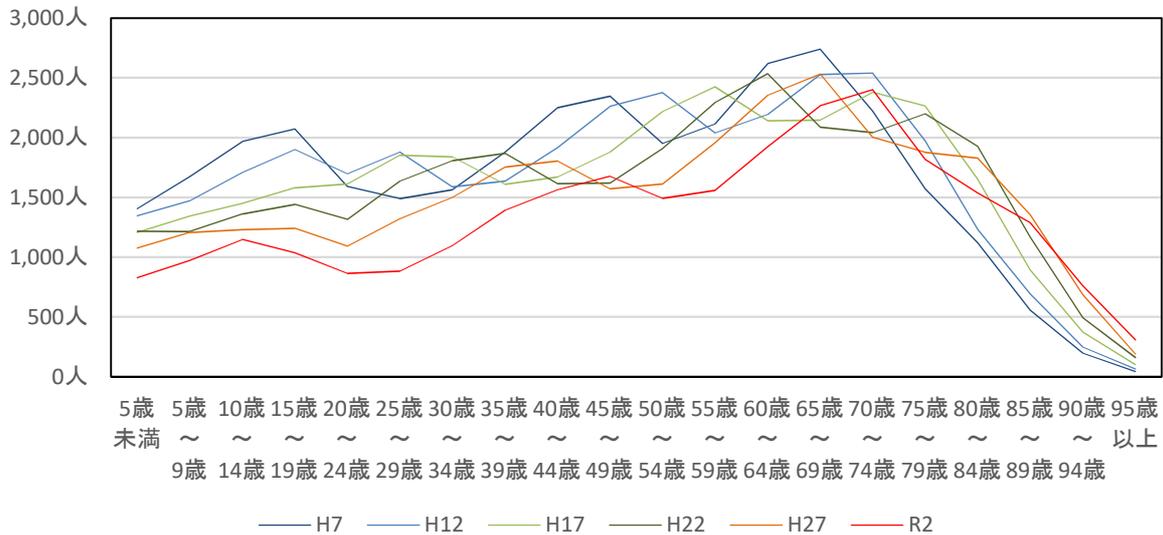


出典：国勢調査

(2) 年齢別人口

5歳階級別に人口を見ると、令和2年時点で40～49歳、65～74歳にかけての階級に山があり、今後も高齢化が進んでいくことが予測されます。

[年齢別人口の推移]

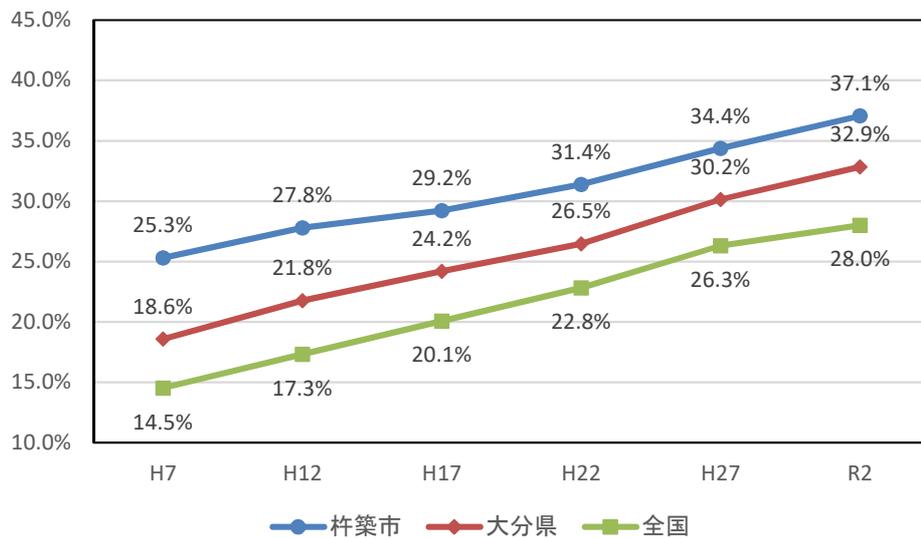


出典：国勢調査

(3) 高齢化率

高齢化率（65歳以上の人口の割合）は上昇し続けており、令和2年においては37.1%と、全国や大分県を大きく上回っています。

[高齢化率の推移]

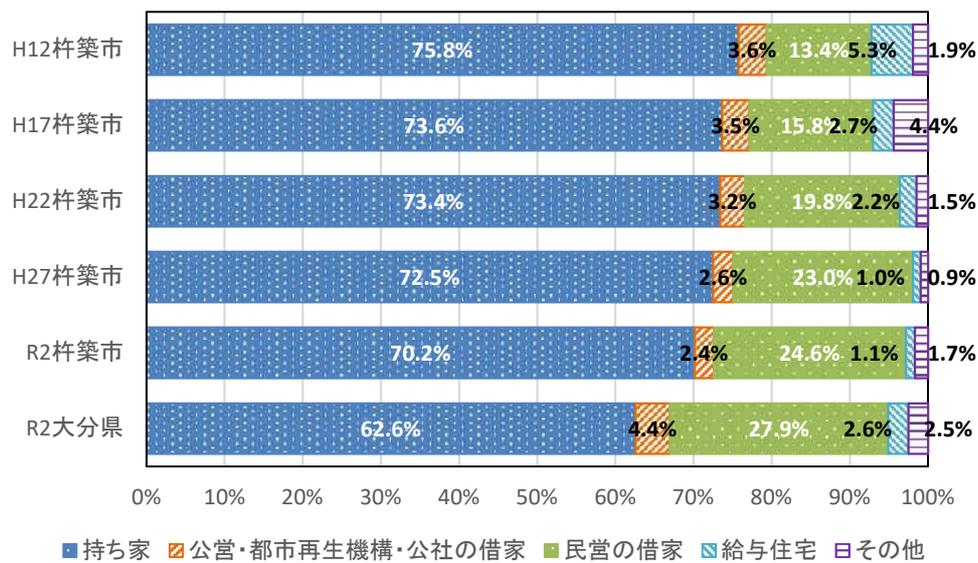


出典：国勢調査

(4) 住宅の所有関係

持家に住む世帯の割合は、全世帯の7割台で推移しており、全国や大分県と比較して高くなっています。また、借家に住む世帯の割合は、全国や大分県よりも下回っているものの、近年はやや上昇傾向にあります。

[所有関係別一般世帯割合]



出典：国勢調査

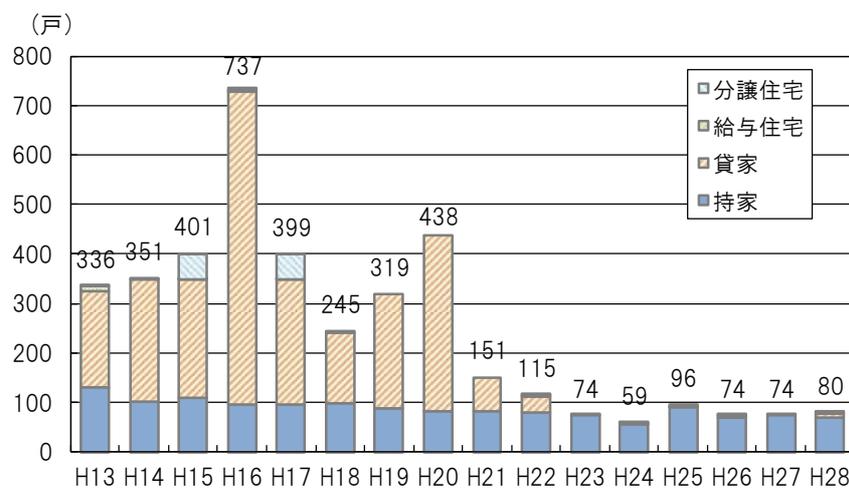
(5) 住宅の建設動向

住宅の建設動向を見ると、平成13年から平成20年まで概ね200戸以上で推移していましたが、近年は100戸以下で推移しています。

また平成20年までは借家が多く建設され、特に平成16年は前年と比較して2倍以上建設されていますが、これは市内にある大規模事業所の雇用増加による民間賃貸住宅の新規建設によるものと予測されます。しかし近年では、平成20年のリーマンショック以降、貸家の建設が著しく減少しています。

また、持家の建設戸数は平成21年以降、横ばいです。

[新設住宅の戸数]

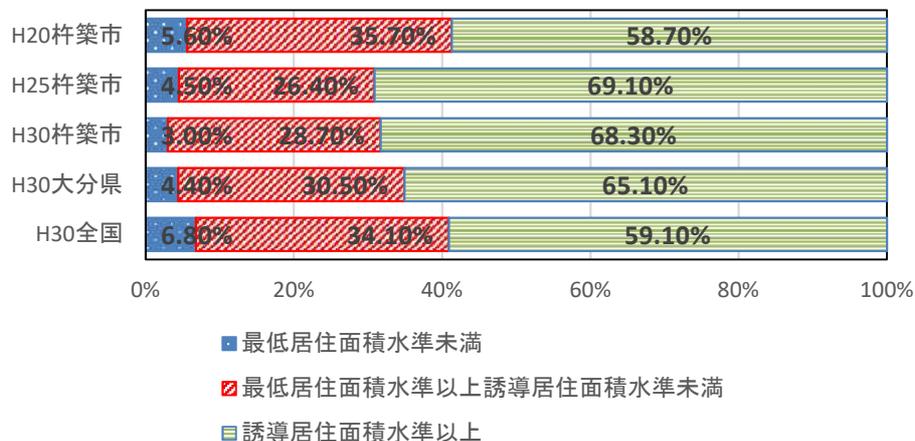


出典：建築着工統計

(6) 居住面積水準

平成25年の杵築市の誘導居住面積水準以上の世帯割合は69.1%と全国や大分県と比較して高くなっています。また、平成20年と比較すると10.4ポイント増加し、誘導居住面積水準未満の割合が減少していることから、居住面積水準が向上しています。

[居住面積水準別主世帯割合]



出典：住宅・土地統計調査

3-1-2 公営住宅等の管理状況

(1) 概要

① 管理戸数(地域別の管理戸数・棟数)

杵築市では、22 団地で 393 戸（令和 4 年度末時点）の市営住宅を管理しており、うち公営住宅が 271 戸、特定公共賃貸住宅が 49 戸、定住促進住宅が 72 戸、改良住宅が 1 戸となっています。

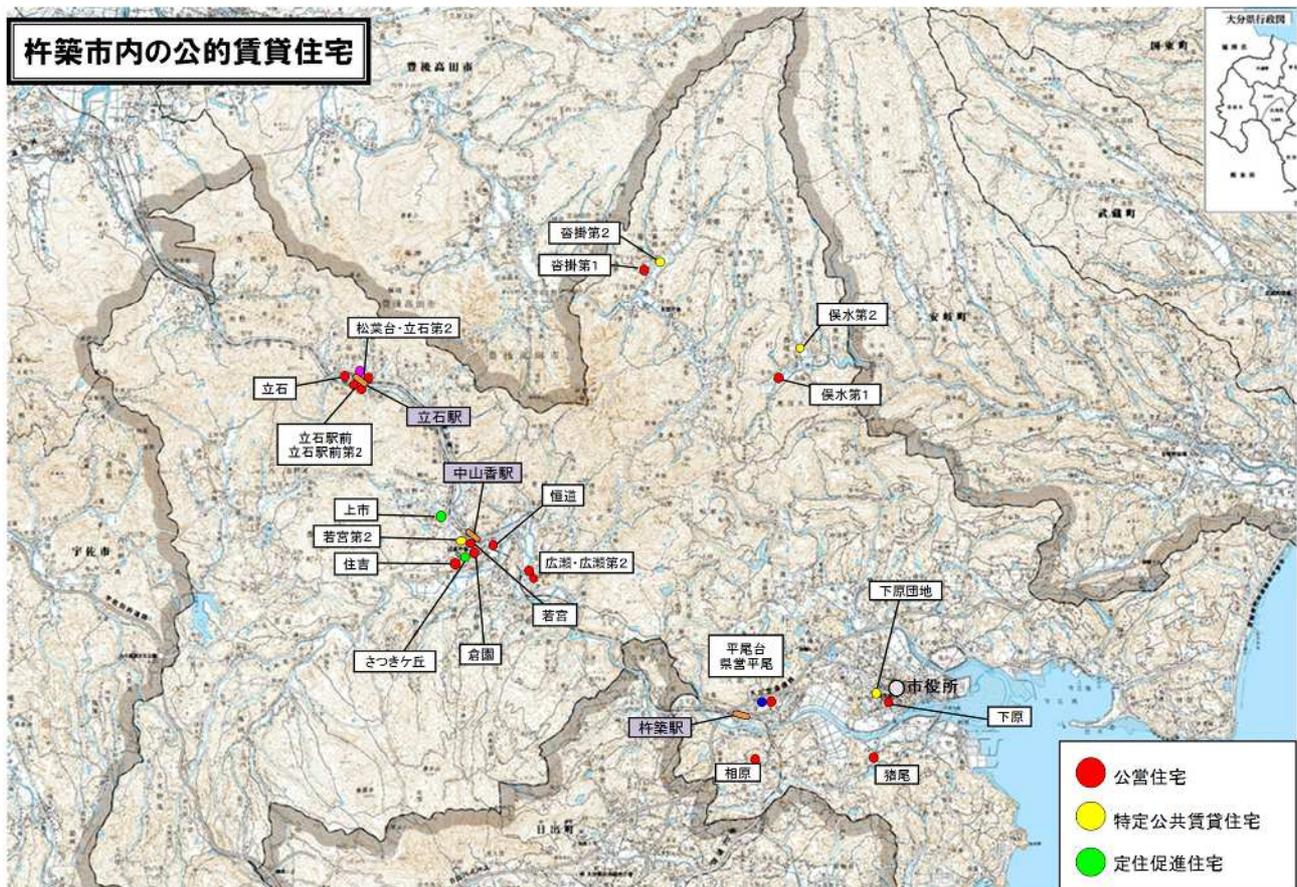
地域別にみると、公営住宅は杵築地域ではその多くが中心部に立地しており、山香地域においては駅周辺や官公署周辺に集中して立地し、公営住宅や定住促進住宅のほかに、特定公共賃貸住宅、改良住宅も供給されています。また、大田地域では、沓掛地区と俣水地区の集落地に公営住宅と特定公共賃貸住宅が立地しています。

[公営住宅等管理戸数・棟数]

地域	公営住宅		特定公共賃貸住宅		定住促進住宅		改良住宅		合計	
杵築	100	17	12	1	0	0	0	0	112	18
	110戸	20棟	12戸	1棟	0戸	0棟	0戸	0棟	122戸	21棟
山香	155	29	18	9	72	17	1	1	246	56
	161戸	30棟	18戸	9棟	72戸	17棟	10戸	6棟	261戸	62棟
大田	16	8	19	10	0	0	0	0	35	18
	16戸	8棟	20戸	10棟	0戸	0棟	0戸	0棟	36戸	18棟
合計	271	54	49	20	72	17	1	1	393	92
	287戸	58棟	50戸	20棟	72戸	17棟	10戸	6棟	419戸	101棟

上段：令和 4 年度
下段：平成 29 年度

[公営住宅等位置図]



(2) 建物の状況

① 住宅種別構造別管理戸数

住宅種別に構造別の管理戸数をみると、公営住宅では中層の耐火造（以下、中耐と表記）が37.6%と最も多く、次いで簡易耐火造平屋建て（以下、簡平と表記）が30.3%、簡易耐火造2階建て（以下、簡2と表記）は22.5%となっています。一方で、特定公共賃貸住宅では木造が75.5%と最も多く、改良住宅と定住促進住宅は木造が100%となっています。

[住宅種別構造別管理戸数]

構造	木造	簡平	簡2	中耐	合計
公営住宅	26	82	61	102	271
	9.6%	30.3%	22.5%	37.6%	100.0%
特定公共賃貸住宅	37	0	0	12	49
	75.5%	0.0%	0.0%	24.5%	100.0%
改良住宅	1	0	0	0	1
	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%
定住促進住宅	72	0	0	0	72
	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%
合計	136	82	61	114	393
	34.6%	20.9%	15.5%	29.0%	100.0%

② 住宅種別建設年度別管理戸数

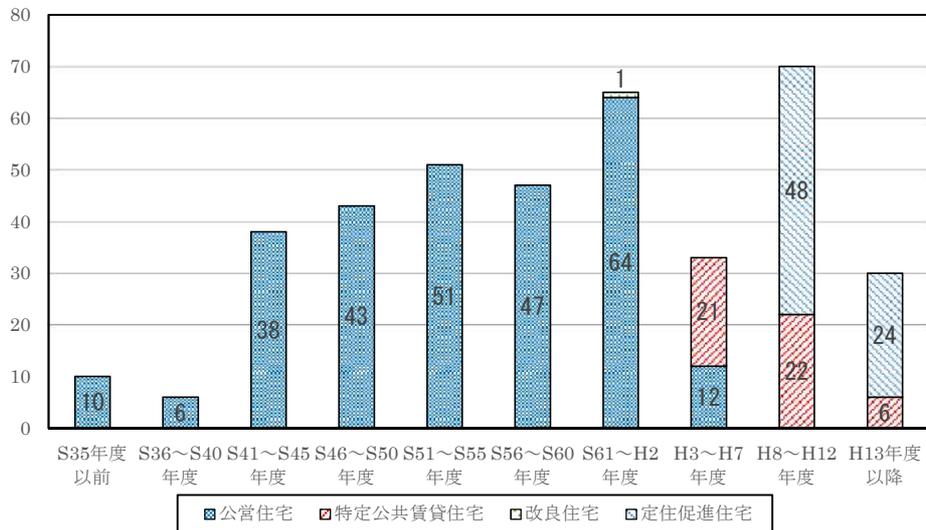
住宅種別に建設年度をみると、公営住宅では「昭和 61 年度～平成 2 年度」に建設された住戸が 64 戸（23.6%）と最も多いものの、平成 8 年度以降は建設されていません。また、特定公共賃貸住宅、改良住宅、定住促進住宅においては、その全てが昭和 61 年度以降に建設された住戸となっています。

住宅種別の合計戸数を建設年度別にみると、「平成 8 年度～平成 12 年度」に建設された住戸が 70 戸（17.8%）と最も多く、次いで「昭和 61 年度～平成 2 年度」に建設された 65 戸（16.6%）となっています。

[住宅種別建設年度別管理戸数一覧]

種 別	S35 年 度以前	S36～ S40	S41～ S45	S46～ S50	S51～ S55	S56～ S60	S61～H2	H3～H7	H8～ H12	H13 年 度以降	合計
	公営住宅	10 3.7%	6 2.2%	38 14.0%	43 15.9%	51 18.8%	47 17.3%	64 23.6%	12 4.4%	0 0.0%	0 0.0%
特定公共 賃貸住宅	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	21 42.9%	22 44.9%	6 12.2%	49 100.0%
改良住宅	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	1 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	1 100.0%
定住促進 住宅	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	48 66.7%	24 33.3%	72 100.0%
合計	10 2.5%	6 1.5%	38 9.7%	43 10.9%	51 13.0%	47 12.0%	65 16.6%	33 8.4%	70 17.8%	30 7.6%	393 100.0%

[住宅種別建設年度別管理戸数]



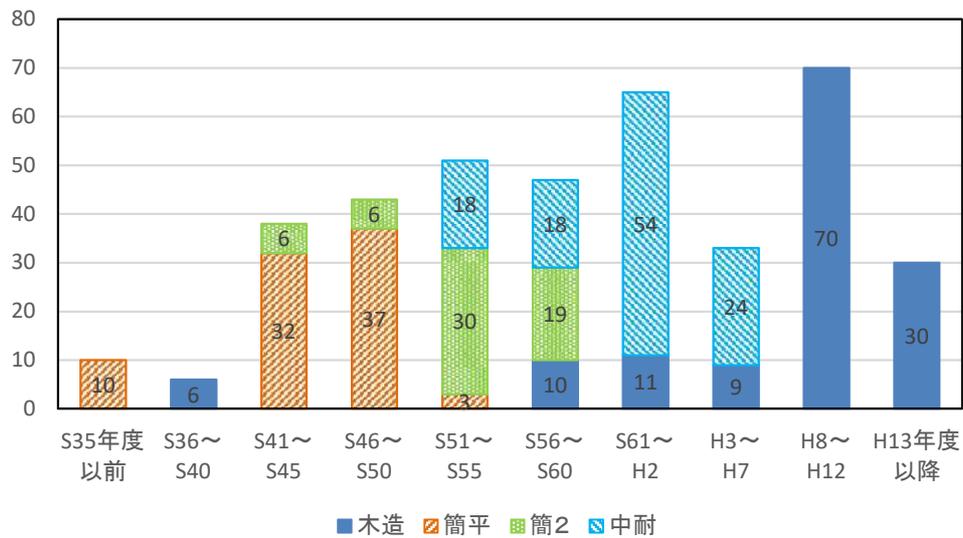
③ 構造別建設年度別管理戸数

構造別に建設年度をみると、木造では「平成 8 年度～平成 12 年度」に建設された住戸が 70 戸（51.5%）と最も多く、次いで「平成 13 年度以降」が 30 戸（22.1%）となっています。簡平は「昭和 46 年度～昭和 50 年度」に建設された住戸が 37 戸（45.1%）と最も多く、簡 2 では「昭和 51 年度～昭和 55 年度」に建設された住戸が 30 戸（49.2%）と最も多くなっています。

[構造別建設年度別管理戸数一覧]

構造	S35年度以前	S36～S40	S41～S45	S46～S50	S51～S55	S56～S60	S61～H2	H3～H7	H8～H12	H13年度以降	合計
木造	0 0.0%	6 4.4%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	10 7.4%	11 8.1%	9 6.6%	70 51.5%	30 22.1%	136 100.0%
簡平	10 12.2%	0 0.0%	32 39.0%	37 45.1%	3 3.7%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	82 100.0%
簡 2	0 0.0%	0 0.0%	6 9.8%	6 9.8%	30 49.2%	19 31.1%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	61 100.0%
中耐	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	18 15.8%	18 15.8%	54 47.4%	24 21.1%	0 0.0%	0 0.0%	114 100.0%
合計	10 2.5%	6 1.5%	38 9.7%	43 10.9%	51 13.0%	47 12.0%	65 16.6%	33 8.4%	70 17.8%	30 7.6%	393 100.0%

[構造別建設年度別管理戸数]



④ 構造別耐用年数別管理戸数

耐用年数をみると、平成 29 年度末時点に経過している戸数は、140 戸（33.4%）で、10 年後の令和 9 年度末時点での耐用年数経過戸数は 166 戸（42.2%）と、8.8 ポイント増加しています。

各構造別にみると、木造と簡 2 においては、平成 29 年度末時点の管理戸数に対して 8 割程度は未経過ですが、令和 9 年度末の経過戸数をみると、木造は 30.9%であり、簡 2 は 68.9%となっていることから、今後 10 年間で耐用年数を経過する住戸が大幅に増えることがわかります。

一方で、簡平は平成 29 年度末時点で全ての住戸で耐用年数が経過しており、中耐においては令和 9 年度末時点で耐用年数を経過する住戸はありません。

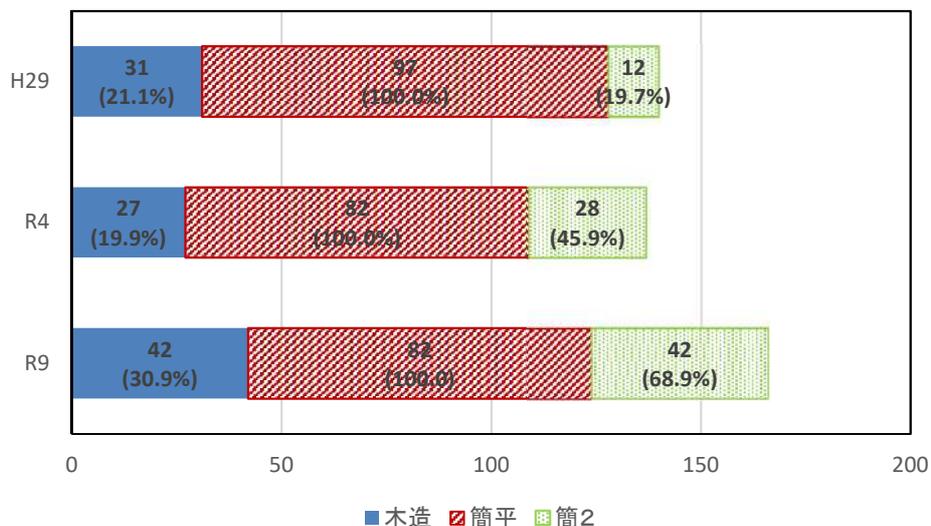
[構造別耐用年数別管理戸数一覧]

構造	平成 29 年度末			令和 4 年度末			令和 9 年度末		
	管理戸数	耐用年数経過戸数	耐用年数未経過戸数	管理戸数	耐用年数経過戸数	耐用年数未経過戸数	管理戸数	耐用年数経過戸数	耐用年数未経過戸数
木造	147	31 21.1%	116 78.9%	136	27 19.9%	109 80.1%	136	42 30.9%	94 69.1%
簡平	97	97 100.0%	0 0.0%	82	82 100.0%	0 0.0%	82	82 100.0%	0 0.0%
簡 2	61	12 19.7%	49 80.3%	61	28 45.9%	33 54.1%	61	42 68.9%	19 31.1%
中耐	114	0 0.0%	114 100.0%	114	0 0.0%	114 100.0%	114	0 0.0%	114 100.0%
合計	419	140 33.4%	279 66.6%	393	137 34.9%	256 65.1%	393	166 42.2%	227 57.8%

[参考：構造別耐用年数]

構造	耐用年数
耐火造（低耐・中耐・高耐）	70 年
簡易耐火造（二階建て）	45 年
木造・簡易耐火造（平屋建て）	30 年

[構造別耐用年数別管理戸数（現状と将来予測）]



(3) 居住面積水準の状況

① 構造別住戸規模別管理戸数

住戸規模別に住戸数をみると、「60㎡以上 70㎡未満」の住戸が 159 戸（40.5%）と最も多く、次いで「50㎡以上 60㎡未満」の住戸は 83 戸（21.1%）となっています。

構造別にみると、簡平では「30㎡以上 40㎡未満」の住戸が多いものの、中耐は全て 50㎡以上の住戸となっています。

[構造別住戸規模別管理戸数]

住戸規模	木造	簡平	簡2	中耐	合計	構成比
30㎡未満	0	0	0	0	0	0.0%
	0	0	0	0	0	0.0%
30㎡以上 40㎡未満	6	54	12	0	72	18.3%
	6	69	12	0	87	20.8%
40㎡以上 50㎡未満	0	25	0	0	25	6.4%
	0	25	0	0	25	6.0%
50㎡以上 60㎡未満	28	3	16	36	83	21.1%
	29	3	16	36	84	20.0%
60㎡以上 70㎡未満	72	0	33	54	159	40.5%
	72	0	33	54	159	37.9%
70㎡以上	30	0	0	24	54	13.7%
	40	0	0	24	64	15.3%
合計	136	82	61	114	393	100%
	147	97	61	114	419	100%

上段：令和4年度末

下段：平成29年度末

② 構造別間取り別管理戸数

間取りは 3K・3DK・3LDK が最も多く、295 戸（75.1%）となっています。

また、2K・2DK・2LDK に関しては、木造や簡平の割合が高く、全体では 54 戸（13.7%）となっています。また、中耐では 3K・3DK・3LDK のタイプのみとなっています。

[構造別間取り別管理戸数]

間取り	木造	簡平	簡2	中耐	合計	構成比
1K・1DK	0	0	0	0	0	0.0%
	0	0	0	0	0	0.0%
2K・2DK・2LDK	17	25	12	0	54	13.7%
	30	25	12	0	67	16.0%
3K・3DK・3LDK	95	70	16	114	295	75.1%
	105	72	16	114	307	73.3%
4K・4DK	11	0	33	0	44	11.2%
	12	0	33	0	45	10.7%
合計	136	82	61	114	393	100%
	147	97	61	114	419	100%

上段：令和4年度末

下段：平成29年度末

③ 設備の整備状況別管理戸数

設備状況をみると、簡平の住宅は風呂釜と浴槽が整備されていない状況にあります。また、水洗化されていない住宅は全体の18.3%を占めます。

[設備の整備状況別管理戸数]

構造	風呂釜		浴室設置		汚水処理		エレベータ設置		
	無	有	無	有	汲取	水洗	未設置	設置済	対象外
木造	6	130	6	130	3	133	0	0	136
	6	141	6	141	3	144	0	0	147
簡平	82	0	82	0	54	28	0	0	82
	97	0	97	0	69	28	0	0	97
簡2	50	11	34	27	15	46	0	0	61
	50	11	34	27	15	46	0	0	61
中耐	54	60	0	114	0	114	0	0	114
	54	60	0	114	0	114	0	0	114
合計	192	201	122	271	72	321	0	0	393
	207	212	137	282	87	332	0	0	419
構成比	48.9%	51.1%	31.0%	69.0%	18.3%	81.7%	0.0%	0.0%	100.0%
	49.4%	50.6%	32.7%	67.3%	20.8%	79.2%	0.0%	0.0%	100.0%

上段：令和4年度末

下段：平成29年度末

(4) 公営住宅等の敷地状況

各団地の敷地規模（敷地面積と地形）をみると、敷地面積は棟数の最も多い住吉住宅が最大（25,179.0㎡）です。また、各団地の地形は全体的に平坦で、概ね整形地に建設されています。また、杵築地域は都市計画区域内にあり、山香地域と大田地域は都市計画区域外にあります。

[敷地状況]

種別	地域	団地名	棟数	敷地面積 (㎡)	都市計画区域	用途地域	敷地形状	地形等
公営	杵築	下原住宅	3	1,594.0	内	第1種中高層住居専用地域 無指定	整形地	平坦地
		猪尾住宅	10	7,583.9			分割地	傾斜地（高低差あり）
		相原住宅	4	1,002.2			整形地	平坦地
		平尾台住宅	3	6,161.3			整形地	平坦地
	山香	倉園住宅	2	1,531.4	外	-	整形地	平坦地
		恒道住宅	1	1,179.9			整形地	平坦地
		住吉住宅	17	25,179.0			分割地	傾斜地
		立石住宅	4	2,052.5			整形地	平坦地
		広瀬住宅	1	996.7			整形地	平坦地
		広瀬第2住宅	1	1,407.7			整形地	平坦地
		立石第2住宅	1	274.7			整形地	平坦地
		立石駅前住宅	1	1,526.0			整形地	平坦地
		立石駅前第2住宅	1	630.0			整形地	平坦地
		若宮住宅	1	1,849.2			整形地	平坦地
	大田	俣水第1団地	5	2,968.6	外	-	整形地	平坦地
沓掛第1団地		3	2,174.7	整形地			傾斜地（高低差あり）	
改良	山香	松葉台住宅	6	2,743.4	外	-	整形地	平坦地
特定 公共 賃貸	杵築	下原団地	1	1,510.1	内	第1種住居地域 第1種中高層住居専用地域	整形地	平坦地
		山香	若宮第2団地	9	6,764.8	外	-	整形地
	大田	俣水第2団地	4	2,568.0	外	-	整形地	平坦地
		沓掛第2団地	6	4,829.0			整形地	平坦地
定住 促進	山香	さつきヶ丘住宅	11	5,543.7	外	-	分割地	傾斜地（敷地内平坦）
		上市住宅	6	4,015.0			整形地	平坦地

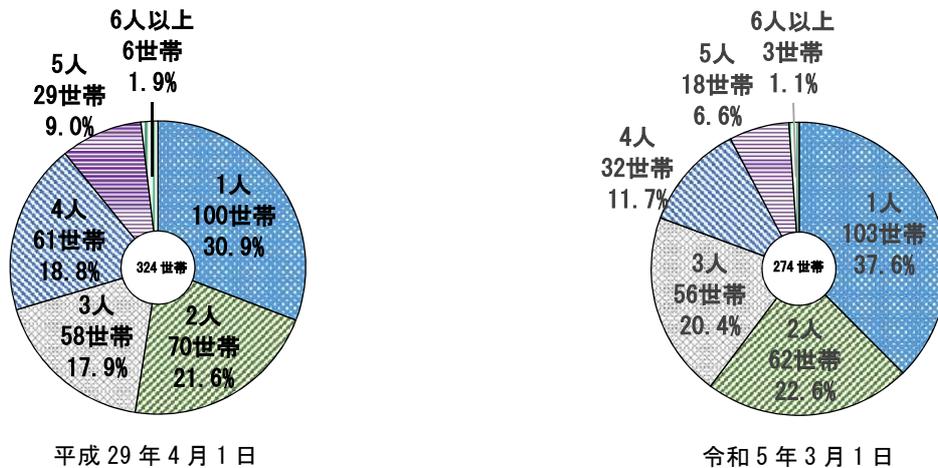
(5) 公営住宅等居住者の状況

① 世帯人員別入居状況

公営住宅等の入居状況を世帯人員別にみると、平成 29 年 4 月 1 日時点では 1 人世帯が 100 世帯（30.9%）となっており、次いで 2 人世帯が 70 世帯（21.6%）であり、全体の半数以上が 2 人以下の世帯となっています。また、5 人以上の世帯は 35 世帯（10.9%）となっています。

令和 4 年 3 月 1 日時点では、1 人世帯が 103 世帯（37.6%）となっており、次いで 2 人世帯が 62 世帯（22.6%）であり、全体の半数以上が 2 人以下の世帯となっています。また、5 人以上の世帯は 21 世帯（7.7%）となっています。

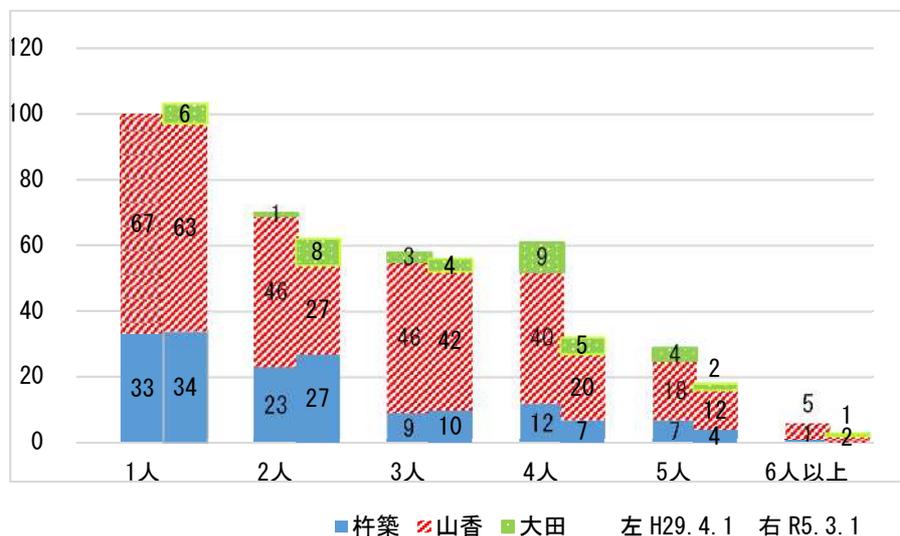
[世帯人員別入居状況と割合]



② 地域別世帯人員別入居状況

地域別にみると、杵築地域、山香地域では 1 人世帯が多いものの、山香地域では 4 人世帯まで幅広く分布しているのに対して、杵築地域では 1 人世帯、2 人世帯が多いことがわかります。また、令和 5 年では大田地域でも平成 29 年と比較し、世帯当たりの人員数が減っています。

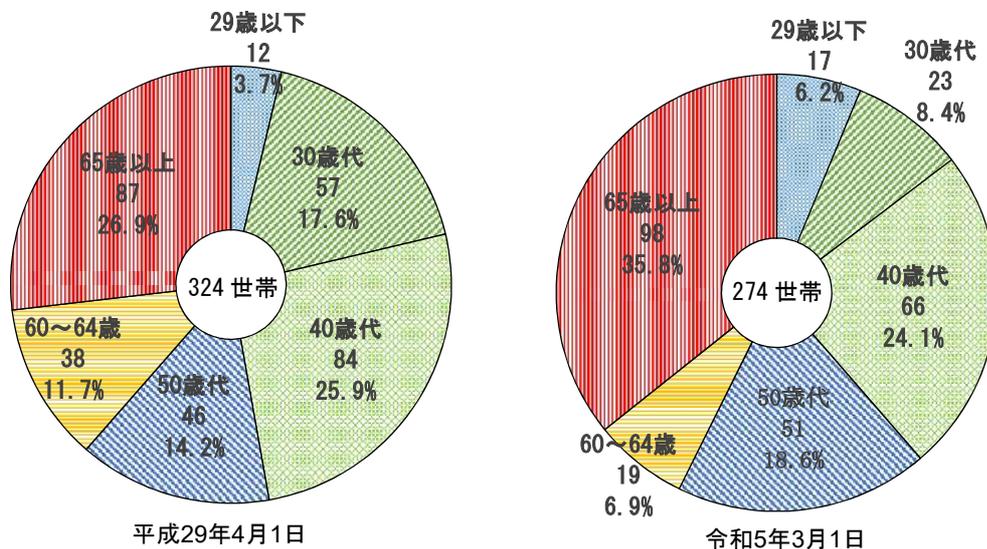
[地域別世帯人員別入居状況]



③ 世帯主年齢別入居状況

世帯主年齢別に入居状況を見ると、平成29年4月1日時点では65歳以上の世帯主が、87世帯（26.9%）、次いで、40～49歳の世帯主が84世帯（25.9%）となっています。また、50歳以上の世帯主が52.8%であることから、10年後には世帯主の約半数が高齢者となることが予測されます。

[世帯主年齢別入居状況と割合]

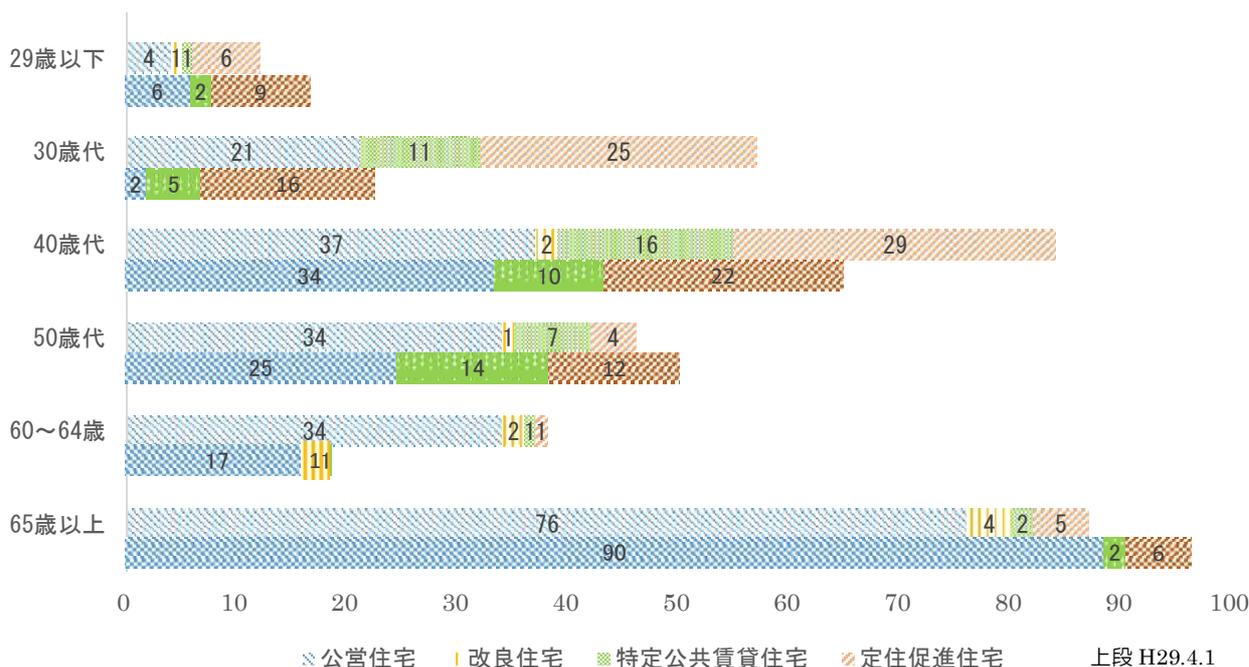


③ 住宅種別主世帯年齢別の入居状況

住宅種別にみると、平成29年4月1日時点では公営住宅において65歳以上の高齢者世帯が76世帯と多くなっています。また、定住促進住宅では、40～49歳、30～39歳の世帯がそれぞれ29世帯、25世帯であり、入居世帯の大部分を占めています。

令和5年3月1日でも、公営住宅において65歳以上の高齢者世帯が90世帯と最も多くなっています。

[住宅種別世帯年齢別の入居状況]



上段 H29.4.1

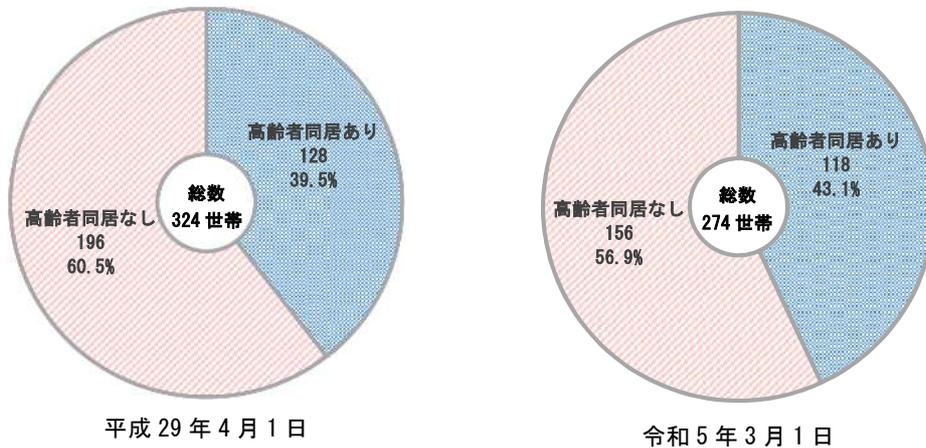
下段 R5.3.1

④ 高齢世帯(60歳以上)の同居状況

60歳以上の高齢者を含む世帯の内訳は、平成29年4月1日時点では高齢者同居あり世帯が128世帯(39.5%)であり、全体の4割程度を占めています。

令和5年3月1日では、高齢者同居あり世帯の割合が43.1%と増加しています。

[高齢世帯の入居状況の割合]

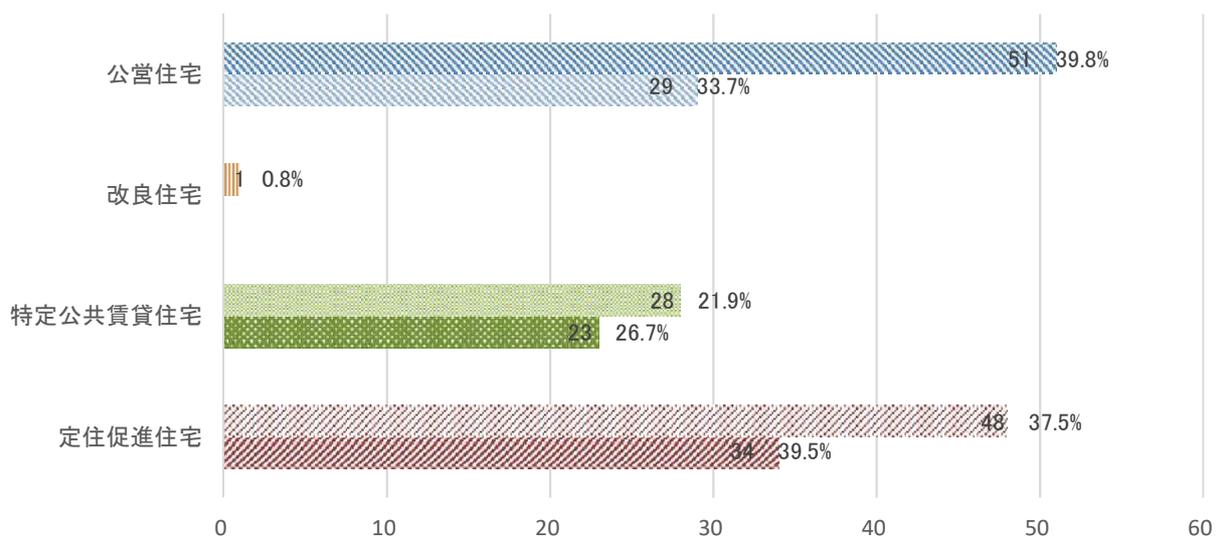


⑤ 子育て世帯の入居状況

住宅種別ごとの子育て世帯(18歳未満の家族がいる世帯)の入居割合をみると、平成29年4月1日時点では、公営住宅は39.8%であり、定住促進住宅は37.5%となっています。また、改良住宅は0.8%と、ほとんど入居していません。

令和5年3月1日時点では、どの種別でも入居割合は減少しています。

[子育て世帯の入居状況]



上段 H29. 4. 1

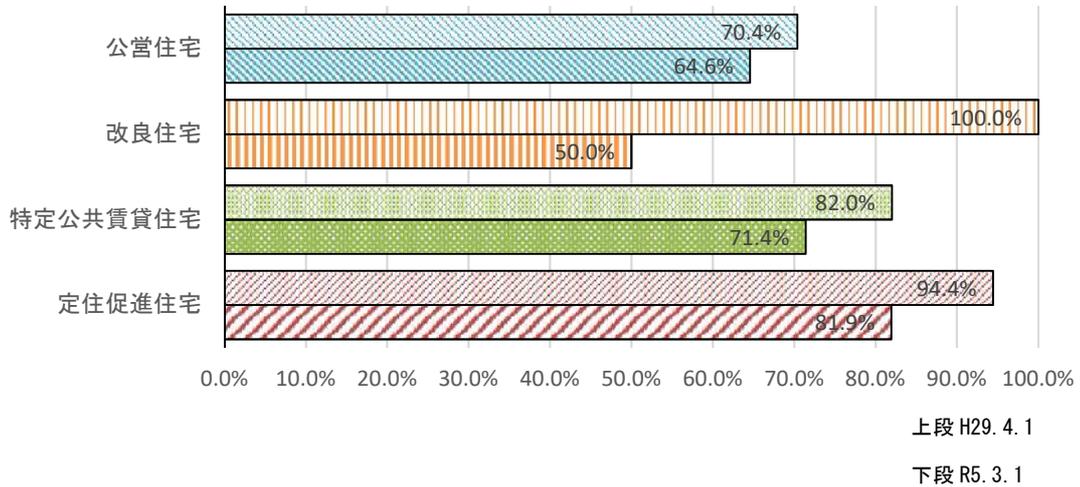
下段 R5. 3. 1

(6) 公営住宅等の応募

① 入居の状況

入居状況に関しては、定住促進住宅の入居率が 81.9%と最も高く、次いで特定公共賃貸住宅が 71.4%となっています。

[住宅別の入居状況（入居率）]



② 募集・応募の状況

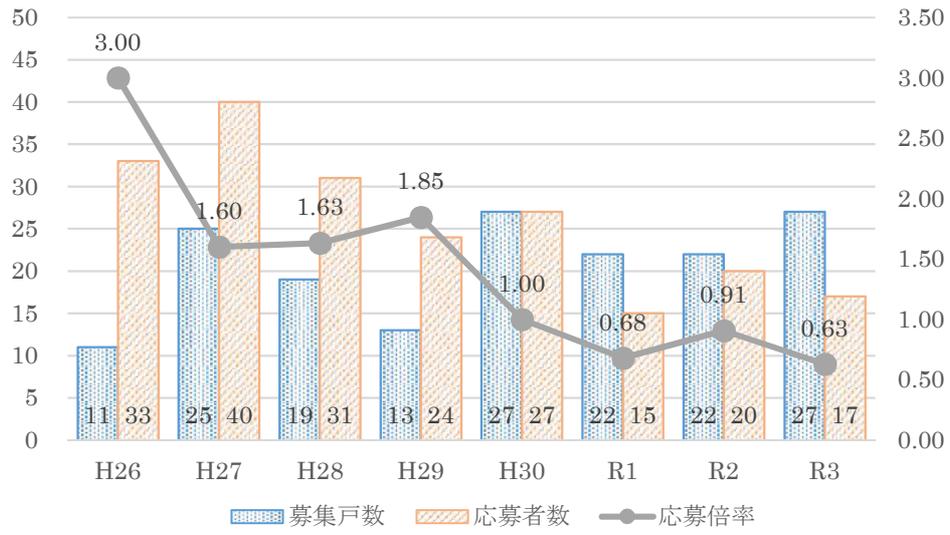
住宅種別の募集及び応募状況をみると、平成 26 年度から平成 29 年度までの 4 年間で 68 戸の募集世帯に対して 128 世帯の応募があり、応募倍率は 1.88 倍となっています。

また、平成 30 年度から令和 4 年度までの 4 年間の応募倍率は 0.81 倍となっています。

[募集・応募の状況]

種別	H26		H27		H28		H29		H26~H29 合計		
	募集 世帯数	応募 世帯数	募集 世帯数	応募 世帯数	募集 世帯数	応募 世帯数	募集 世帯数	応募 世帯数	募集 世帯数	応募 世帯数	応募 倍率
公営住宅	4	17	11	19	11	18	7	13	33	67	2.03
改良住宅	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.00
特定公共賃貸住宅	3	13	1	10	2	7	4	10	10	40	4.00
定住促進住宅	4	3	13	11	6	6	2	1	25	21	0.84
合計	11	33	25	40	19	31	13	24	68	128	1.88
種別	H30		H31 (R1)		R2		R3		H30~R3		
	募集 世帯数	応募 世帯数	募集 世帯数	応募 世帯数	募集 世帯数	応募 世帯数	募集 世帯数	応募 世帯数	募集 世帯数	応募 世帯数	応募 倍率
公営住宅	12	9	13	7	13	12	13	12	51	40	0.78
改良住宅	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.00
特定公共賃貸住宅	2	2	4	3	3	1	7	1	16	7	0.44
定住促進住宅	13	16	5	5	6	7	7	4	31	32	1.03
合計	27	27	22	15	22	20	27	17	98	79	0.81

[募集・応募世帯数と応募倍率の状況]



3-2 現地調査及び建物目視調査

3-2-1 現地調査の目的

現地調査にて団地の敷地状況、住宅及び共同施設等の状況を確認します。また、管理台帳等の資料では把握が難しいことから、住棟ごとの劣化状況を目視により確認し診断します。なお、同じ団地内において、住棟の構造が同じで、建設年度が近いもの（5年程度）は、サンプル調査とし、同様の物件は同じ状況であると判断します。

3-2-2 調査住棟の選定

前計画において、「個別改善」「維持保全」の判定となっている住棟を中心に調査を行います。また、各団地において最も古い住棟や代表となる住棟を対象とします。

3-2-3 調査項目

調査項目は、国の調査項目を参考に設定しています。

[調査項目]

建物調査	外部の劣化等	建物躯体	地盤の状況
			建物躯体の劣化・損傷状況
		外装仕上げ材等	バラベットの劣化・損傷状況
			(コンクリート・モルタル)等の劣化損傷状況
			庇裏・軒裏等の劣化・損傷状況
			付属物等(鉄部)の劣化・損傷状況
			シーリング材の劣化・損傷状況
		屋上	屋根材(瓦・カラーベスト・銅板)
			露出防水層の劣化・損傷状況
	防水層の末端部の劣化・損傷状況		
機能性	避難経路	二方向避難	
	バリアフリー化	共用部分対応状況	
設備調査	給排水設備の劣化状況調査		給排水管等
	受水槽、高架水槽、揚水ポンプの劣化状況調査		受水槽等
	プロパン庫の劣化状況調査		プロパン庫等
	各機器制御盤、警報盤、配電盤などの劣化状況調査		各機器制御盤等
敷地・共用部分調査	エレベーター保守管理状況		エレベーター
	階数、通路部分の目視調査		通路
	敷地内のバリアフリー化状況		通路等
	フェンス、植栽、公園・遊具、ごみ置場等の状況調査		フェンス
			植栽
			公園・遊具
			ごみ置場
		自転車置場	
		集会所	

[建物目視調査対象団地]

地域名	種別	団地名	棟名称 部屋番号等	建設 年度 (和暦)	建設 年度 (西暦)	耐用 年限	残年数 (2017年現在)	残年数 (2027年時点)	種別	位置(代表所在地)	前回計画 判定結果	
杵築		猪尾住宅	45-4	S45	1970	45	▲ 2	▲ 12	簡2	杵築市大字猪尾1643番地2	建替	
			平尾台住宅	80-2A-1	S55	1980	70	33	23	中耐	杵築市大字八坂3020番地2	個別改善
			90-1A-1	H2	1990	70	43	33	中耐	杵築市大字八坂3020番地2	個別改善	
山香	公営	住吉住宅	C1	S44	1969	45	▲ 3	▲ 13	簡2	杵築市山香町大字野原1000番地	建替	
			立石住宅	A・B	S58	1983	45	11	1	簡2	杵築市山香町大字立石2263番地1	個別改善
			立石駅前住宅	A	S62	1987	70	40	30	中耐	杵築市山香町大字立石1265番地5	個別改善
			若宮住宅		H1	1989	70	42	32	中耐	杵築市山香町大字野原1761番地4	個別改善
大田		沓掛第1団地	A~D	S60	1985	30	▲ 2	▲ 12	木造	杵築市大田沓掛1516番地1	個別改善	
杵築		下原団地		H6	1994	70	47	37	中耐	杵築市大字南杵築1683番地	維持保全	
山香	特定公 共賃貸	若宮第2団地	A・B・C	H11	1999	30	12	2	木造	杵築市山香町大字内河野2723番地1	維持保全	
大田		沓掛第2団地	1~4	H6	1994	30	7	▲ 3	木造	杵築市大田沓掛17番地1	維持保全	
			9~12	H11	1999	30	12	2	木造	杵築市大田沓掛17番地1	維持保全	
山香	定住 促進	さつきヶ丘住宅	A・B・D・E・H	H10	1998	30	11	1	木造	杵築市山香町大字野原1016番地4	維持保全	
			上市住宅	A・B	H14	2002	30	15	5	木造	杵築市山香町大字内河野1834番地1	維持保全

3-2-4 調査結果一覧

現地調査及び建物目視調査の結果を、以下の判定基準により整理を行いました。調査結果については次項にて一覧表で示します。

[一覧表の凡例]

判定の凡例	
判定 A	: 5年を目処に引き続き観察を続ける。
判定 B	: 緊急に部分的な対応を要する。
判定 C	: 精密調査を実施し補修・改善を要する。
判定 D	: 補修・改善等を要する。
—	: 対象外または未調査。

調査の結果、木造・簡2においては屋根、外壁、設備器具等、概ね劣化は見られませんでした。猪尾住宅45-4棟で外壁に劣化・損傷が見られました。

また、中耐では下原団地、若宮住宅、立石駅前住宅A棟において外壁の劣化・損傷が確認され、下原団地、平尾台住宅80-2A-1棟において屋上の露出防水層に劣化・損傷が見られました。敷地・共用部分では、下原団地において、コンクリートブロック塀の劣化が見られました。

[調査結果一覧（中耐）]

劣化調査結果			地域	杵築	杵築	杵築	山香	山香
			管理区分	特定公共 賃貸	公営	公営	公営	公営
			団地名	下原 団地	平尾 台住宅	平尾 台住宅	若宮 住宅	立石 駅前住宅
			棟名	—	90-1A-1	80-2A-1	—	A
			構造	中耐	中耐	中耐	中耐	中耐
			階数	3	3	3	4	3
建物調査	外部の劣化等	建物躯体	地盤の状況	A	A	A	A	A
			建物躯体の劣化・損傷状況	A	A	A	A	A
			外装仕上げ材等	パラペット等の劣化・損傷状況	A	A	B	B
		(コンクリート・モルタル)等の劣化損傷状況	C	A	A	B	A	
		庇裏・軒裏等の劣化・損傷状況	B	B	B	D	B	
		付属物等（鉄部）の劣化・損傷状況	A	B	B	B	A	
		シーリング材の劣化・損傷状況	B	B	A	B	D	
		屋上	屋根材（瓦・カラベスト・銅板）	-	-	-	-	-
		露出防水層の劣化・損傷状況	D	A	D	A	A	
	防水層の末端部の劣化・損傷状況	B	A	D	A	A		
	機能性	避難経路	二方向避難	-	-	-	-	-
		バリアフリー化	共用部分対応状況	-	-	-	-	-
	設備調査	給排水設備の劣化状況調査		給排水管等	-	A	A	A
受水槽、高架水槽、揚水ポンプの劣化状況調査		受水槽等	-	-	-	A	A	
プロパン庫の劣化状況調査		プロパン庫等	-	A	-	-	A	
各機器制御盤、警報盤、配電盤などの劣化状況調査		各機器制御盤等	-	A	-	A	A	
敷地・共用部分調査	エレベーター保守管理状況		エレベーター	-	-	-	-	-
	階数、通路部分の目視調査		通路	B	A	-	-	-
	敷地内のバリアフリー化状況		通路等	-	-	-	-	-
	フェンス、植栽、公園・遊具、ごみ置場等の状況調査		フェンス、コンクリートブロック塀等	D	B	-	-	A
			植栽	-	-	-	-	-
			公園・遊具	-	-	-	-	-
			ごみ置場	A	A	A	-	A
		自転車置場	A	B	B	-	A	
		集会所	-	-	B	-	-	

4 長寿命化に関する方針

4-1 公営住宅等のストックに関する方針

4-1-1 課題の整理

(1) 老朽住戸の解消

全戸数の 33.4%の住棟が耐用年数を経過しており、特に木造や簡耐のストックで住戸面積が小さく、設備面でも老朽化・陳腐化が著しくなっています。居住者の安全性を確保する観点からも、早期に更新や用途廃止・統合等により、解消を図る必要があります。

また、計画最終年度までに、耐用年数を経過する住戸は、現存する住戸の 45.8%となることから、経過時期を考慮しつつ、予防的に改修を行い、住宅の老朽化を予防する必要があります。

(2) 予防保全的な適正修繕・管理

全戸数の 27.2%を占める耐火構造の住棟は、耐用年数を経過していないものの、建設後既に 15～20 年を経過した住棟は、外壁等や設備面での改修時期を迎えるとともに、30～40 年を経過する住棟も存在し、大規模改修等が必要な時期を迎えています。

また、建物目視調査においても、改善の必要性が確認されており、長期的に住宅ストックを運営管理していくためにも、予防保全的な修繕・改善を適正に実施していく必要があります。

(3) 高齢者や障がい者に対応した整備

市営住宅全体の居住世帯のうち、6 割が高齢世帯となっており、団塊世代の高齢化も進むため、設備面での高齢者等に対応した更新・整備が必要となります。しかし、杵築市では高齢者・障がい者対応となっている市営住宅がなく、昨今の震災や社会情勢等により更なるセーフティネット機能の要望が高まると考えられることから、高齢者や障がい者に対応した整備等を検討していく必要があります。

(4) 居住性の向上

これまで、各住棟において公共下水道への接続や受水槽の修繕など、設備面での改修も進めていますが、浴室の無い住戸や給湯設備が十分でない住戸も多いため、経常的な修繕やグレードアップ等の改善と併せて、居住性の向上を図っていく必要があります。

(5) 更新・改善における効率的な事業の実施

計画最終年度には、大量の老朽住戸の更新が必要となってきますが、居住者の安全性確保等の観点から、老朽住戸をそのまま継続的に使用していくことは望ましくありません。しかし、市の財政状況を踏まえると、短期間で大量な住宅更新事業の実施は困難であることが予想されます。このことから、計画的、効率的に事業を実施していく必要があります。

(6) 災害時の緊急的な対応

様々な災害の対応として、災害被災者用の住戸を確保するなど、誰もが安心して安定した住居が確保できるよう、住宅セーフティネットとしての継続的な対応が可能な供給体制の構築を図る必要があります。

4-1-2 基本方針

(1) 公営住宅等の主な役割

① 住宅困窮者への住まいの提供

公営住宅法の目的を踏まえ、所得水準の低さなどから、良好な居住を安定して確保できない世帯に対して、一定の居住水準が確保された住宅を供給します。

② 高齢世帯、子育て世帯、障がい者への安全・安心な居住環境の提供

住宅に困窮している高齢世帯や子育て世帯、障がい者に対して、安心して暮らせる立地環境・居住環境を供給するとともに、子育て世帯など、家族形成期にある、若年層の自力による住宅取得までの支援住宅として公営住宅等を位置づけます。

③ まちや地域の活性化

市民生活に寄与する生活関連施設や福祉施設、地域施設等との一体整備や、連携した整備を検討し、市民生活の向上や、まちの活力維持に配慮します。

(2) 総合的なストック活用の方針

① 居住者の安全性、居住水準の確保

耐用年数を経過する市営住宅においては、建替、用途廃止、改善・修繕等の手法を適切に選択し、実施することにより居住者の安全性を確保します。

また、最低居住面積水準や、設備面での一定の居住水準が確保できるよう、建替、改善等での対応を図ります。ただし、多様な入居需要や、家賃負担等に配慮しつつ、過大とならない適切な規模の住宅の確保に留意します。

② 誰もが快適に過ごせる居住環境の整備

高齢者、障がい者、子育て世帯等をはじめ、居住者の誰もが快適に過ごせる設備・機能の確保に努めます。また、必要に応じて高齢者や子育て世帯等の居住・生活を支える施設やサービス等の整備若しくは関連施設との連携を図ります。

③ 団地の統廃合による効率的な整備及び管理

市営住宅の需要等を勘案しながら、効率的な市営住宅の建替及び管理の実現を目指し、立地バランスやまちづくりなどの施策との連携等に配慮し、団地の統廃合を進めます。

④ 計画的な修繕・改善等による長期活用

市営住宅を長期的に活用していくため、適切な手法を選択し、計画的かつ予防保全的な修繕・改善を実施します。

⑤ 適正な居住者管理の実施

セーフティネットとしての役割を果たすため、真に住宅に困窮する世帯が入居できるように、高額所得者等に対し、転居先住宅の斡旋支援などを行いつつ、明渡し等の適切な対応を図ります。

⑥ 緊急時における実施体制

災害による住宅の滅失により、自力での住宅再建が難しい世帯のために、空住戸の確保等、緊急時の対応を図ることのできる体制を整えます。

(3) 長寿命化に関する基本方針

① ストックの状態の把握および日常的な維持管理の方針

市営住宅のストック状況を的確に把握し、管理するためには、管理データベースの構築と定期的・計画的な点検が重要です。予防保全的な観点から、以下の内容を実施します。

- 管理している市営住宅の整備・管理データを住棟単位で整理し、修繕履歴のデータベース化を行うとともに、随時確認できる仕組みを構築します。
- 市営住宅の定期点検を実施するとともに、予防保全的な維持管理を実施します。

② 長寿命化およびライフサイクルコストの縮減に関する方針

市営住宅の長寿命化による、ライフサイクルコストの縮減を図るため、以下の内容を実施します。

- 経常修繕による維持管理から、計画修繕による維持管理及び耐久性の向上等を図る予防保全的な改善を実施します。
- 仕様のアップグレード等による耐久性の向上、予防保全的な維持管理の実践による修繕周期の延長などを図ります。

4-2 公営住宅等のストック量の推計

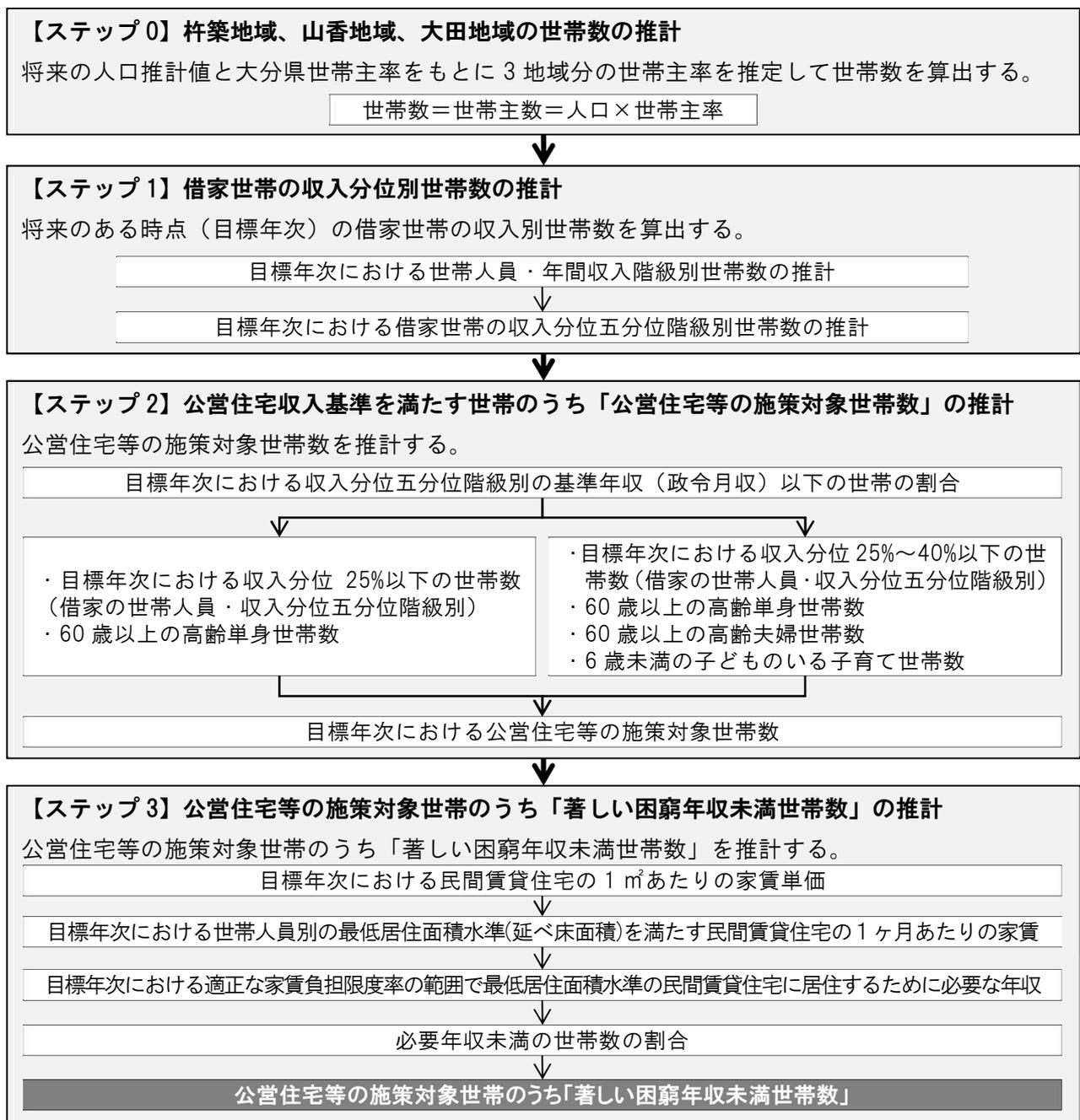
4-2-1 著しい困窮年収未満世帯数の推計

改定指針に基づき、旧市町村（杵築地域、山香地域、大田地域）の3地域ごとに将来の「著しい困窮年収未満世帯数」を算定しました。なお、ステップ0で用いた将来人口推計値（平成29年10月時点）は、コーホート変化率法を用いて算定しました。

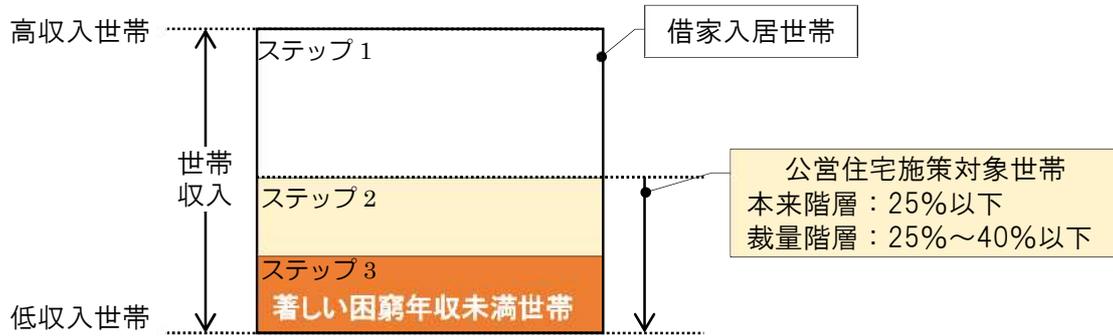
■ストック推計の考え方

算定される結果は、将来のある時点（目標年次）において、全ての借家（公営住宅等だけでなく民間賃貸住宅等も含めた借家）に居住する「著しい困窮年収未満世帯数」を示すものです。

[ストック推計の流れ]



■ 著しい困窮年収未満世帯のイメージ図と各ステップで求める対象世帯の年度中央別収入分位（ステップ0を除く）



著しい困窮年収未満世帯：最低居住面積水準を満たす住宅の自力による確保が困難と想定される収入の世帯

4-2-2 スtock推計(将来の「著しい困窮年収未満世帯数」の推計)の結果

(1) 【ステップ0】杵築地域、山香地域、大田地域の世帯数の推計

[杵築市]

	平成 22 年	平成 27 年	令和 2 年	令和 7 年	令和 9 年	令和 12 年	令和 17 年	令和 22 年
将来世帯数	12,126	12,047	11,996	11,421	11,131	10,696	9,937	8,998
	12,125	12,102	11,683	11,109	10,858	10,480	9,827	9,274

[杵築地域]

	平成 22 年	平成 27 年	令和 2 年	令和 7 年	令和 9 年	令和 12 年	令和 17 年	令和 22 年
将来世帯数	8,740	8,887	9,074	8,829	8,833	8,838	7,172	7,767
	8,715	8,945	8,831	8,588	8,464	8,279	7,918	7,652

[山香地域]

	平成 22 年	平成 27 年	令和 2 年	令和 7 年	令和 9 年	令和 12 年	令和 17 年	令和 22 年
将来世帯数	2,778	2,605	2,423	2,167	1,900	1,499	1,508	1,079
	2,802	2,593	2,354	2,093	1,995	1,846	1,612	1,379

[大田地域]

	平成 22 年	平成 27 年	令和 2 年	令和 7 年	令和 9 年	令和 12 年	令和 17 年	令和 22 年
将来世帯数	608	555	499	425	399	359	257	152
	608	564	498	428	399	355	297	243

注：令和 9 年は令和 7 年と令和 12 年の線形補完により算出

注：上段は令和 4 年 10 月 1 日、下段は平成 29 年 10 月 1 日の世帯数に基づき算出

(2)【ステップ 1】借家世帯の収入分位別世帯数の推計

[杵築市]

住宅の所有の 関係〈借家〉	第Ⅰ分位	第Ⅱ分位	第Ⅲ分位	第Ⅳ分位	第Ⅴ分位	合計
	241万円未満	241万円以上 355万円未満	355万円以上 488万円未満	488万円以上 710万円未満	710万円以上	
平成27年度央	1,009	502	625	167	90	2,393
令和2年度央	1,260	522	535	284	96	2,697
令和7年度央	1,130	466	454	284	103	2,437
令和9年度央	1,074	442	423	279	104	2,322
令和12年度央	990	407	377	270	105	2,150
令和17年度央	864	355	314	256	106	1,895
令和22年度央	737	304	259	232	104	1,636

[杵築地域]

住宅の所有の 関係〈借家〉	第Ⅰ分位	第Ⅱ分位	第Ⅲ分位	第Ⅳ分位	第Ⅴ分位	合計
	241万円未満	241万円以上 355万円未満	355万円以上 488万円未満	488万円以上 710万円未満	710万円以上	
平成27年度央	744	370	461	123	66	1,765
令和2年度央	953	395	405	215	73	2,040
令和7年度央	874	360	351	220	80	1,884
令和9年度央	852	351	336	221	83	1,843
令和12年度央	818	336	312	223	87	1,776
令和17年度央	711	292	258	211	87	1,558
令和22年度央	636	262	224	200	90	1,412

[山香地域]

住宅の所有の 関係〈借家〉	第Ⅰ分位	第Ⅱ分位	第Ⅲ分位	第Ⅳ分位	第Ⅴ分位	合計
	241万円未満	241万円以上 355万円未満	355万円以上 488万円未満	488万円以上 710万円未満	710万円以上	
平成27年度央	218	109	135	36	20	518
令和2年度央	254	105	108	57	19	545
令和7年度央	214	88	86	54	20	462
令和9年度央	183	75	72	48	18	396
令和12年度央	139	57	53	38	15	301
令和17年度央	131	54	48	39	16	288
令和22年度央	88	37	31	28	13	196

[大田地域]

住宅の所有の 関係〈借家〉	第Ⅰ分位	第Ⅱ分位	第Ⅲ分位	第Ⅳ分位	第Ⅴ分位	合計
	241万円未満	241万円以上 355万円未満	355万円以上 488万円未満	488万円以上 710万円未満	710万円以上	
平成27年度央	47	23	29	8	4	110
令和2年度央	52	22	22	12	4	112
令和7年度央	42	17	17	11	4	91
令和9年度央	39	16	15	10	4	83
令和12年度央	33	14	13	9	4	72
令和17年度央	22	9	8	7	3	49
令和22年度央	12	5	4	4	2	28

注：令和9年度央は令和7年度央と令和12年度央の線形補完により算出

注：年度央とは当該年の10月1日時点のこと

(3)【ステップ 2】公営住宅収入基準を満たす世帯のうち「公営住宅等の施策対象世帯数」の推計

[杵築市]

住宅の所有の 関係〈借家〉	第Ⅰ分位	第Ⅱ分位	第Ⅲ分位	第Ⅳ分位	第Ⅴ分位	合計
	241万円未満	241万円以上 355万円未満	355万円以上 488万円未満	488万円以上 710万円未満	710万円以上	
平成27年度央	697	365	252	4	0	1330
令和2年度央	738	332	185	19	0	1,274
令和7年度央	695	305	164	21	0	1,185
令和9年度央	671	292	155	22	0	1140
令和12年度央	634	272	142	23	0	1,072
令和17年度央	574	243	122	25	0	965
令和22年度央	506	214	105	25	0	850

[杵築地域]

住宅の所有の 関係〈借家〉	第Ⅰ分位	第Ⅱ分位	第Ⅲ分位	第Ⅳ分位	第Ⅴ分位	合計
	241万円未満	241万円以上 355万円未満	355万円以上 488万円未満	488万円以上 710万円未満	710万円以上	
平成27年度央	514	269	186	3	0	972
令和2年度央	558	251	140	14	0	964
令和7年度央	537	236	127	16	0	916
令和9年度央	532	232	123	18	0	905
令和12年度央	524	225	117	19	0	885
令和17年度央	472	200	100	21	0	793
令和22年度央	437	185	91	22	0	734

[山香地域]

住宅の所有の 関係〈借家〉	第Ⅰ分位	第Ⅱ分位	第Ⅲ分位	第Ⅳ分位	第Ⅴ分位	合計
	241万円未満	241万円以上 355万円未満	355万円以上 488万円未満	488万円以上 710万円未満	710万円以上	
平成27年度央	151	79	55	1	0	285
令和2年度央	150	67	37	4	0	257
令和7年度央	132	58	31	4	0	225
令和9年度央	115	50	27	4	0	195
令和12年度央	89	38	20	3	0	150
令和17年度央	87	37	19	4	0	146
令和22年度央	61	26	13	3	0	102

[大田地域]

住宅の所有の 関係〈借家〉	第Ⅰ分位	第Ⅱ分位	第Ⅲ分位	第Ⅳ分位	第Ⅴ分位	合計
	241万円未満	241万円以上 355万円未満	355万円以上 488万円未満	488万円以上 710万円未満	710万円以上	
平成27年度央	32	17	12	0	0	61
令和2年度央	31	14	8	1	0	53
令和7年度央	26	11	6	1	0	44
令和9年度央	24	11	6	1	0	41
令和12年度央	21	9	5	1	0	36
令和17年度央	15	6	3	1	0	25
令和22年度央	9	4	2	0	0	14

注：公営住宅等施策対象世帯

収入分位 25%以下の世帯：同居親族のいる世帯、及び単身世帯のうち 60 歳以上の世帯

収入分位 25%以上 40%以下の世帯：うち 60 歳以上の高齢単身世帯、うち 60 歳以上の高齢夫婦世帯、うち 6 歳未満の子供のいる子育て世帯

注：令和 9 年度央は令和 7 年度央と令和 12 年度央の線形補完により算出

注：年度央とは当該年の 10 月 1 日時点のこと

(4)【ステップ 3】公営住宅等の施策対象世帯のうち「著しい困窮年収未満世帯数」の推計

[杵築市]

住宅の所有の 関係〈借家〉	第Ⅰ分位	第Ⅱ分位	第Ⅲ分位	第Ⅳ分位	第Ⅴ分位	合計
	241万円未満	241万円以上 355万円未満	355万円以上 488万円未満	488万円以上 710万円未満	710万円以上	
平成27年度央	417	8	0	0	0	425
令和2年度央	464	39	0	0	0	503
令和7年度央	438	30	0	0	0	469
令和9年度央	424	28	0	0	0	453
令和12年度央	404	24	0	0	0	428
令和17年度央	364	19	0	0	0	383
令和22年度央	318	15	0	0	0	334

[杵築地域]

住宅の所有の 関係〈借家〉	第Ⅰ分位	第Ⅱ分位	第Ⅲ分位	第Ⅳ分位	第Ⅴ分位	合計
	241万円未満	241万円以上 355万円未満	355万円以上 488万円未満	488万円以上 710万円未満	710万円以上	
平成27年度央	308	6	0	0	0	314
令和2年度央	351	30	0	0	0	381
令和7年度央	339	23	0	0	0	362
令和9年度央	336	22	0	0	0	358
令和12年度央	334	20	0	0	0	354
令和17年度央	299	16	0	0	0	315
令和22年度央	275	13	0	0	0	287

[山香地域]

住宅の所有の 関係〈借家〉	第Ⅰ分位	第Ⅱ分位	第Ⅲ分位	第Ⅳ分位	第Ⅴ分位	合計
	241万円未満	241万円以上 355万円未満	355万円以上 488万円未満	488万円以上 710万円未満	710万円以上	
平成27年度央	90	2	0	0	0	92
令和2年度央	94	8	0	0	0	102
令和7年度央	83	6	0	0	0	89
令和9年度央	72	5	0	0	0	77
令和12年度央	57	3	0	0	0	60
令和17年度央	55	3	0	0	0	58
令和22年度央	38	2	0	0	0	40

[大田地域]

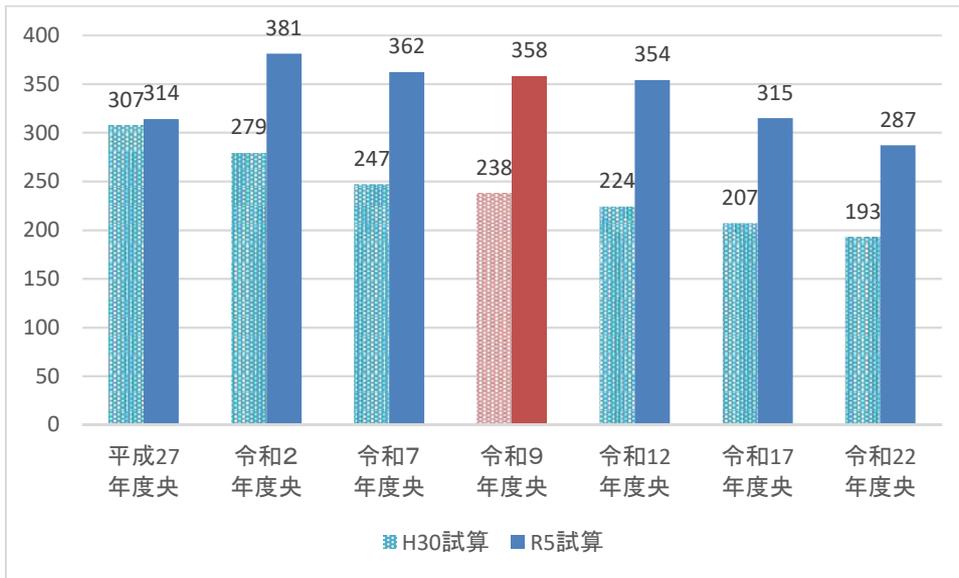
住宅の所有の 関係〈借家〉	第Ⅰ分位	第Ⅱ分位	第Ⅲ分位	第Ⅳ分位	第Ⅴ分位	合計
	241万円未満	241万円以上 355万円未満	355万円以上 488万円未満	488万円以上 710万円未満	710万円以上	
平成27年度央	19	0	0	0	0	20
令和2年度央	19	2	0	0	0	21
令和7年度央	16	1	0	0	0	17
令和9年度央	15	1	0	0	0	16
令和12年度央	14	1	0	0	0	14
令和17年度央	9	1	0	0	0	10
令和22年度央	5	0	0	0	0	6

注：令和9年度は令和7年度央と令和12年度央の線形補完により算出

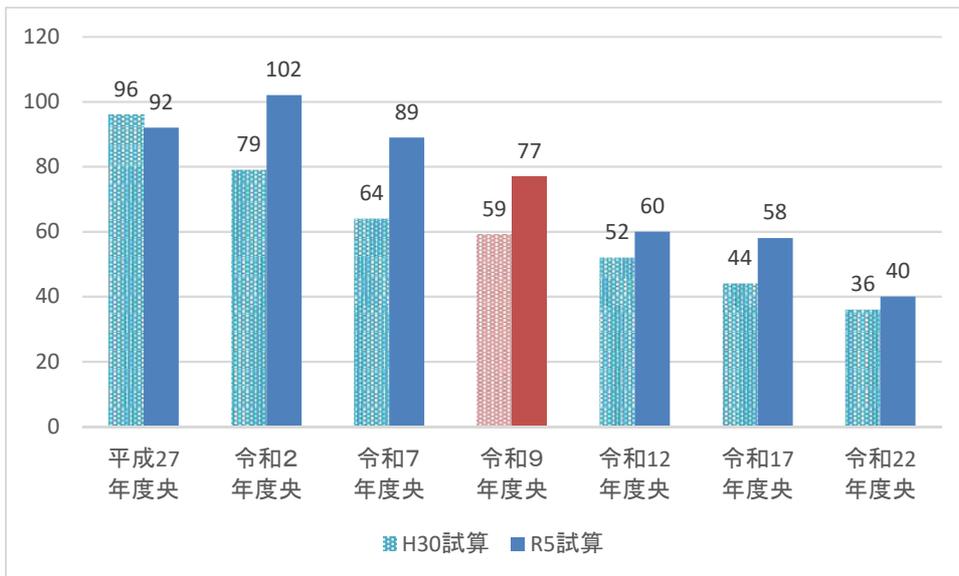
注：年度央とは当該年の10月1日時点のこと

4-2-3 将来の「著しい困窮年収未満世帯数」の推計結果(まとめ)

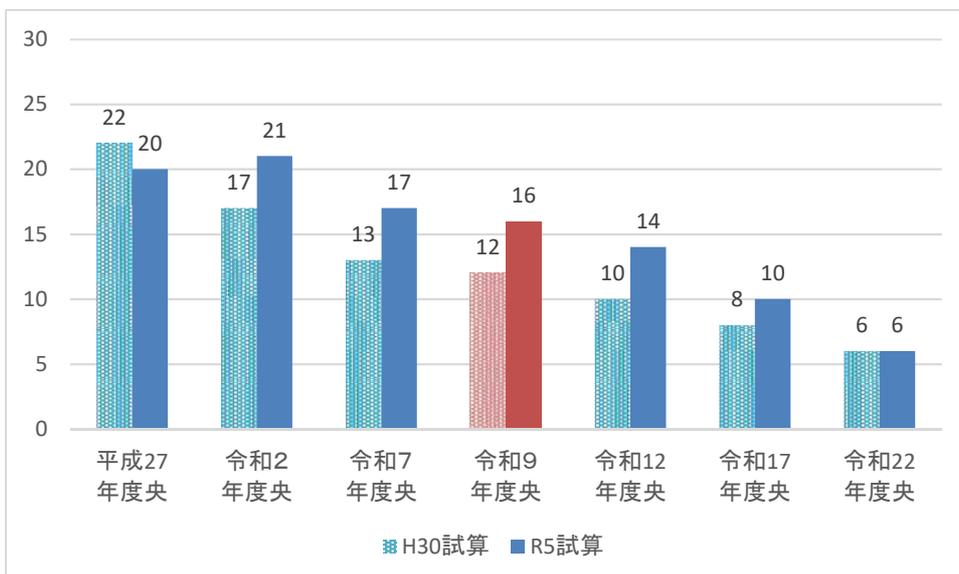
[著しい困窮年収未満世帯数 (杵築地域)]



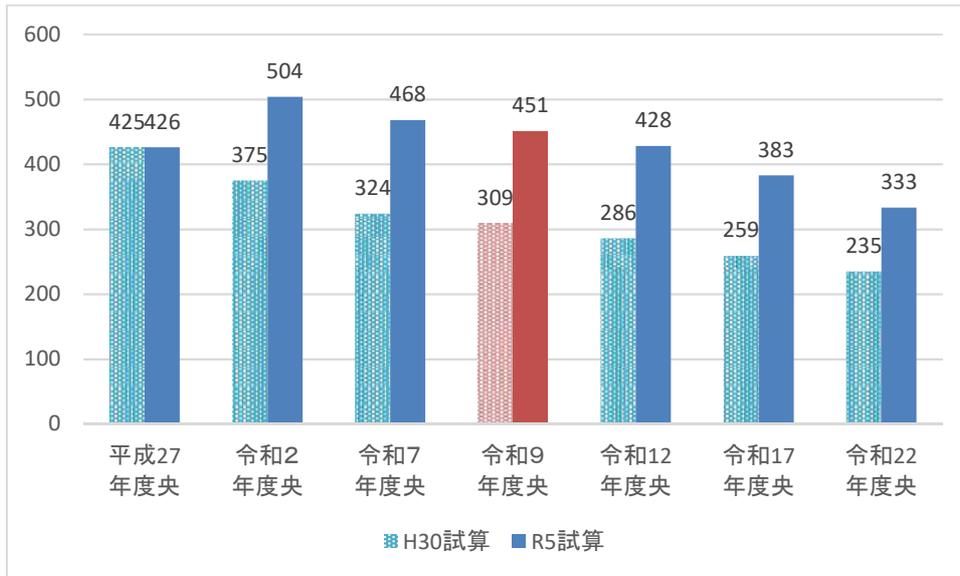
[著しい困窮年収未満世帯数 (山香地域)]



[著しい困窮年収未満世帯数 (大田地域)]



[著しい困窮年収未満世帯数（杵築市）]



4-2-4 特定ニーズを有する要支援世帯数の推計の結果

住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラムにより、将来の「特定ニーズを有する要支援世帯数」を算定しました。

(1) 「著しい困窮年収未満であり、かつ、最低居住面積水準未満である世帯数」の推計

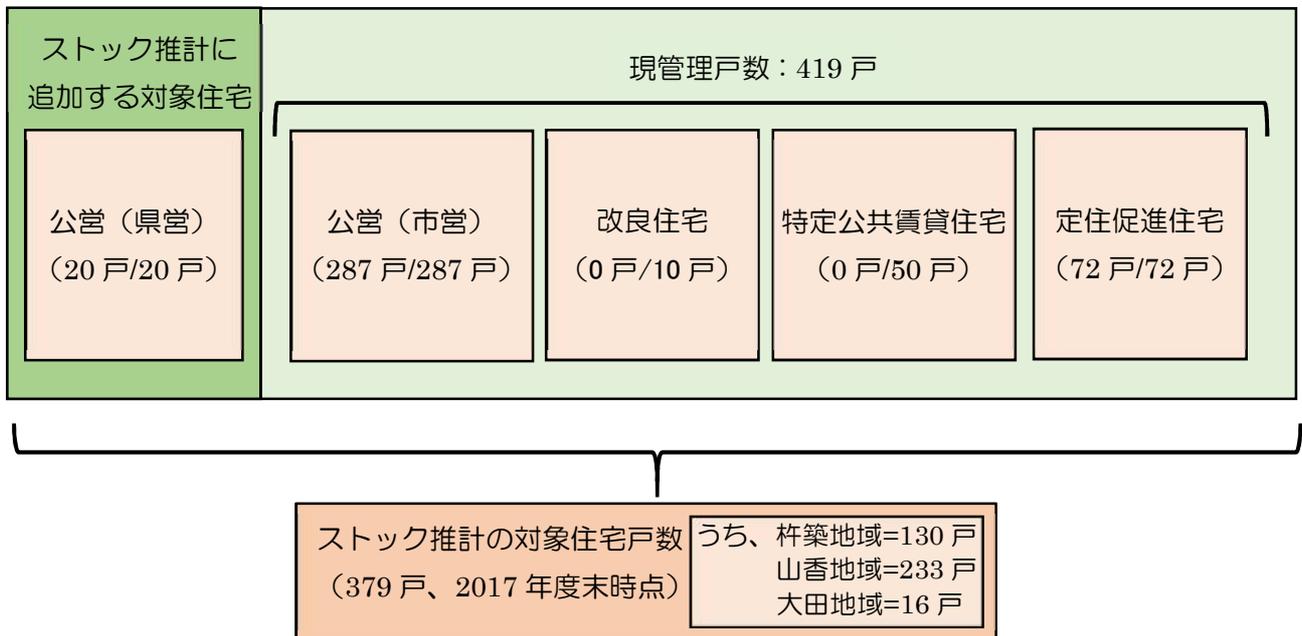
地域の別	杵築市	杵築地域	山香地域	大田地域
令和2年度	52	39	11	2
令和7年度	43	33	8	2
令和9年度	40	32	7	1
令和12年度	36	30	5	1
令和17年度	29	24	4	1
令和22年度	24	21	3	0

(2) 「著しい困窮年収未満であり、かつ、最低居住面積水準以上である世帯数」の推計

地域の別	杵築市	杵築地域	山香地域	大田地域
令和2年度	333	245	72	16
令和7年度	315	238	64	13
令和9年度	305	236	58	11
令和12年度	290	230	50	10
令和17年度	262	217	37	8
令和22年度	230	189	35	6

4-2-5 令和9年度末の公営住宅等の供給必要戸数

ストック推計で算定された、著しい困窮年収未満世帯数の全てを公営住宅等で対応することとし、以下の公営住宅等を対象に設定しました。



■対象住宅

- 公営(市営)、公営(県営)
現管理戸数のうち、全て対象とします。
- 定住促進住宅
入居条件の一部が年収200万円以上となっていることから、収入分位下位世帯の対象と近い
ため、全て対象とします。

■対象外住宅

- 特定公共賃貸住宅
収入分位下位世帯より上の中堅所得者層を入居対象としていることから、対象に含めないこ
ととします。
- 改良住宅
住宅地区改良法に基づき建設された住宅であるため対象に含めないこととします。

(1) 各地域の公営住宅等過不足戸数と杵築市全体での供給必要戸数

ストック推計結果から、令和9年度末の著しい困窮年収未満世帯とストック推計の対象住宅戸数の差から公営住宅等の過不足戸数を算定しました。その結果杵築市では、著しい困窮年収未満世帯が345世帯に対してストック推計の対象住宅戸数は379戸であり、34戸の余剰となります。また地域別に見ると杵築地域では222戸の不足、山香地域では165戸の余剰、大田地域では11戸の余剰となります。なお、ストック推計対象住宅戸数には県営住宅も含まれますが、上記の余剰戸数は、市営住宅のみで対応するものとして設定します。

以上より、平成29年度末の公営住宅等管理戸数と上記公営住宅等の過不足戸数の差を求めることで、令和9年度末時点における公営住宅等の供給必要戸数を算定しました。

その結果、杵築市全体では10年後に324戸の供給戸数が必要となります。

[公営住宅等の過不足戸数の算定]

地域名	A	B	B-A
	令和9年度末の著しい困窮年収未満世帯※1	平成29年度末時点におけるストック推計の対象住宅戸数	公営住宅等の過不足戸数
杵築地域	268世帯	130戸	138戸不足
山香地域	65世帯	233戸	168戸余剰
大田地域	12世帯	16戸	4戸余剰
杵築市	345世帯	379戸	34戸余剰

※1：令和9年度末の著しい困窮年収未満世帯には、公営住宅等に入居している世帯も含まれます。

[公営住宅等の供給必要戸数]

地域名	C	D=(B-A)※	C-D
	平成29年度末の公営住宅等(市営住宅)管理戸数	公営住宅等(市営住宅)の過不足戸数	令和9年度末時点における公営住宅等(市営住宅)の供給必要戸数
杵築地域	122戸	138戸不足	260戸
山香地域	261戸	168戸余剰	93戸
大田地域	36戸	4戸余剰	32戸
杵築市	419戸	34戸余剰	385戸

※著しい困窮年収未満世帯345世帯に対して、ストック推計の対象住宅戸数379戸には県営住宅(20戸)を含んでいますが、大分県公営住宅等長寿命化計画では個別改善とされているため、過不足の対応は市営住宅において行うものとしています。そのため、市営住宅の供給必要戸数は、平成29年度末の管理戸数から上記の過不足数を除した385戸としています。

5 長寿命化を図るべき公営住宅等

5-1 団地別・住棟別活用手法の選定

5-1-1 活用手法の基本的な考え方

本計画で用いる活用手法は、維持管理・優先的な改善・優先的に改善し当面維持管理・優先的な建替（非現地）・優先的な用途廃止とし、以下にその基本的な考え方を整理します。

① 優先的な建替（非現地）

現存する市営住宅または共同施設を除却し、現地以外の敷地（非現地）に新たに市営住宅を建設するものとします。

② 優先的な用途廃止

耐用年数が経過しており、将来にわたり団地を継続管理することが不相当と判断される場合、市営住宅または共同施設の用途を廃止し、敷地を他の用途へ有効に活用するものとします。

③ 優先的な改善・優先的に改善し当面維持管理

市営住宅の質の向上のために以下の改善・改修を個別に行うものとします。

- 1) 居住性向上型（2戸1改善・増築等、トイレ洋式化、結露防止 等）
- 2) 福祉対応型（住戸内手摺設置、段差解消、共用部高齢者対応）
- 3) 安全性確保型（耐震改修、外壁改修 ※長寿命化型と重複 等）
- 4) 長寿命化型（外壁改修、屋上防水、配管改修 等）

④ 維持管理

市営住宅の効用を維持するため、以下の方法により適切な維持・保全を行うものを本計画では「維持管理」とします。

- 保守点検
- 経常修繕（経常的に必要となる小規模な修繕）
- 計画修繕
- 空家修繕 等

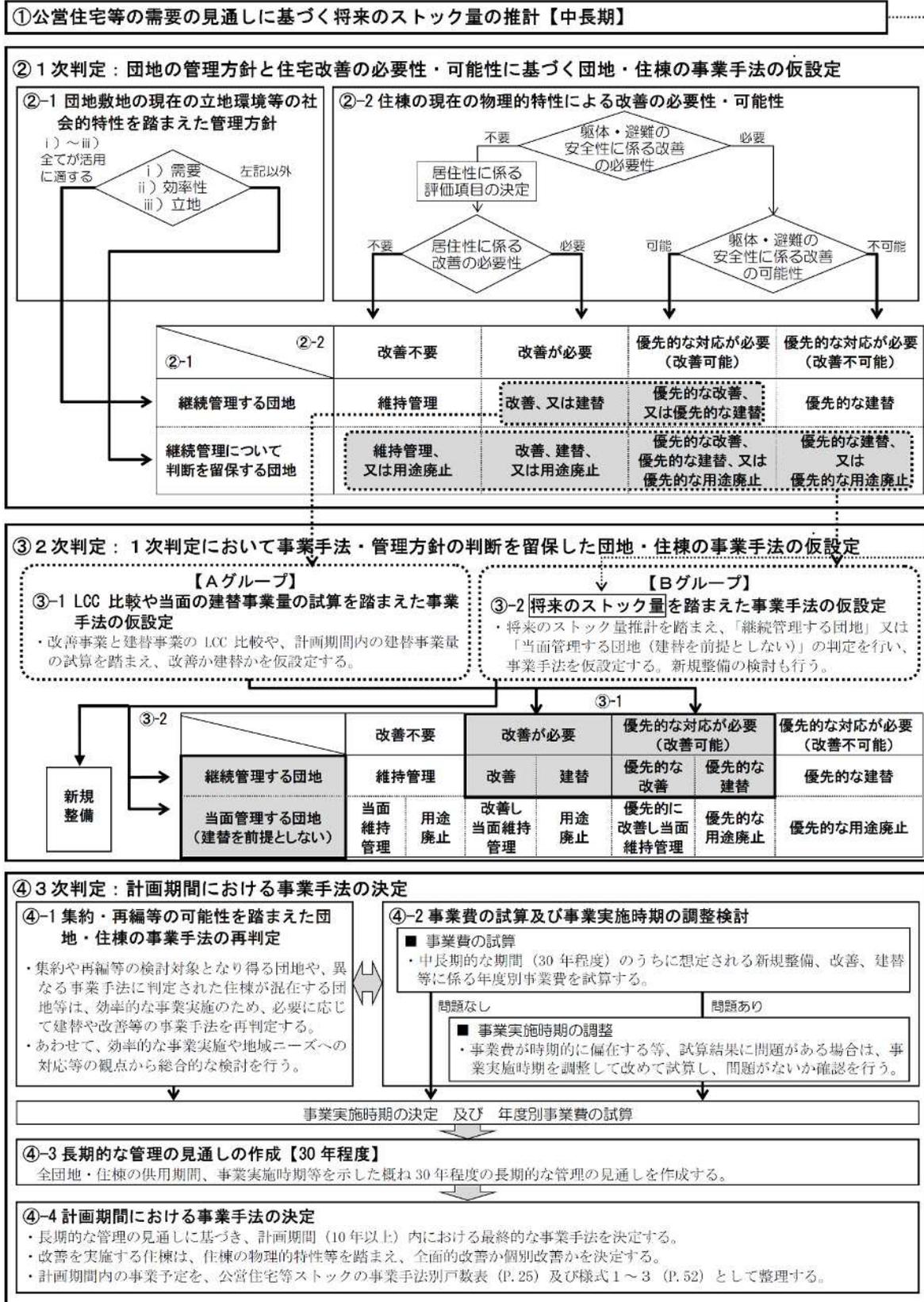
※ ①～④の活用手法別の標準管理期間について、以下のように示します。

[活用手法別標準管理期間]

手 法		標準管理期間
建替	耐火造（低耐・中耐・高耐）	70年
	簡易耐火造（二階建て）	45年
	木造・簡易耐火造（平屋建て）	30年
改善		概ね10年以上

(1) 事業手法の選定フロー

各団地・住棟の活用手法の選定は、以下の選定フローに沿って行います。

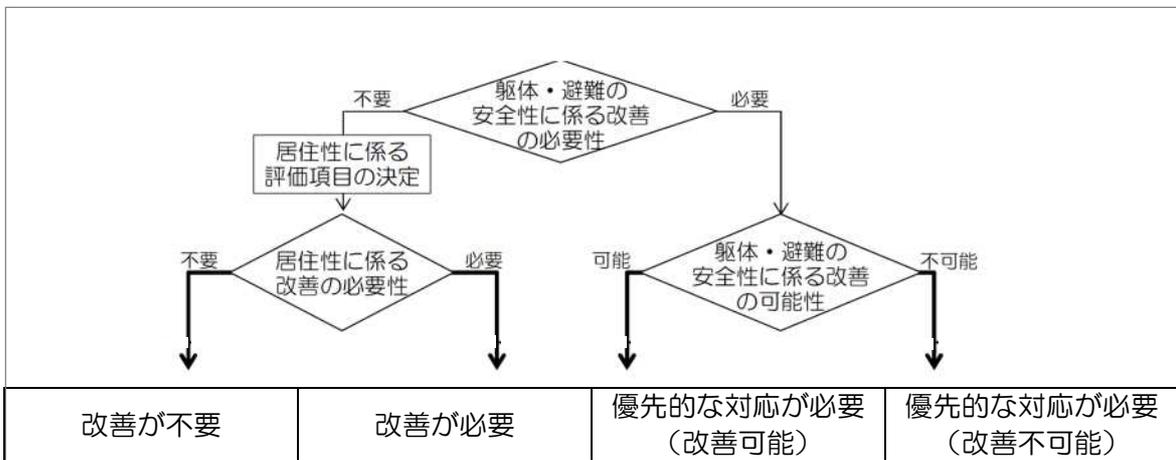


(2) 各判定項目の判定基準

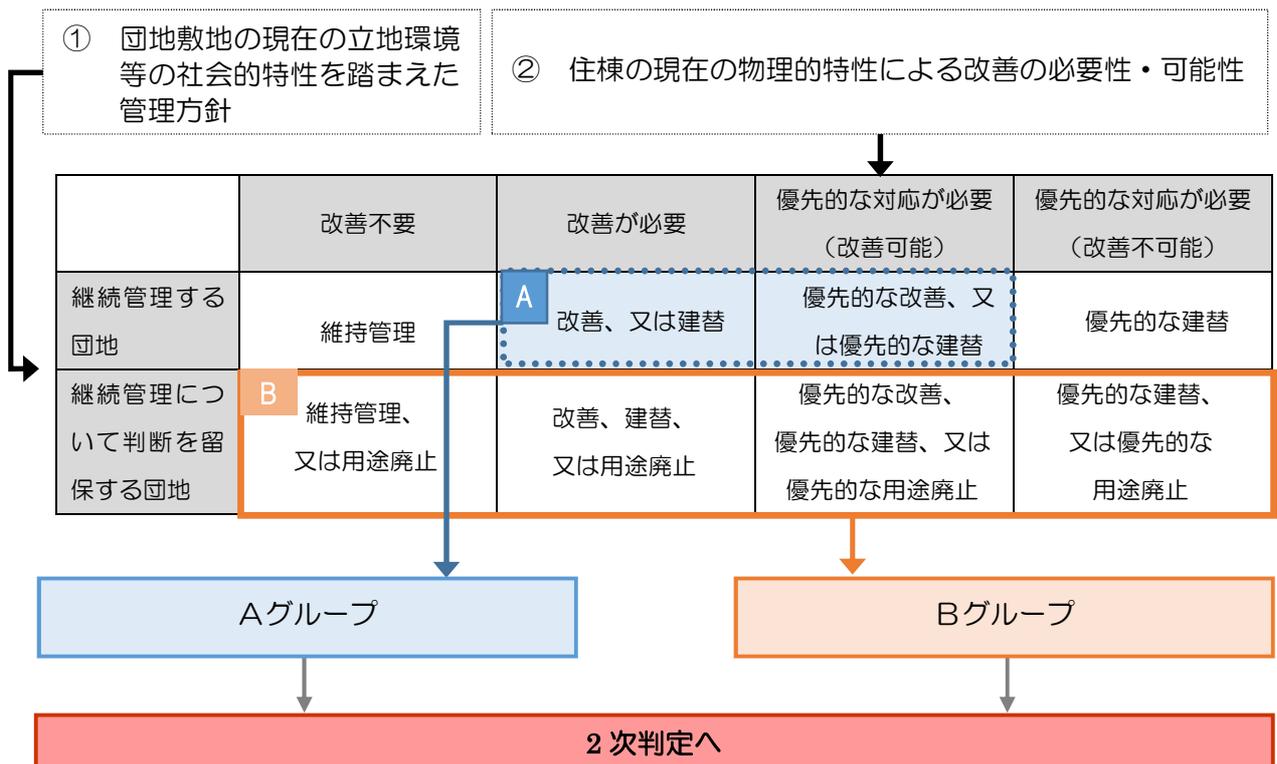
■ 1次判定基準総括表

判定項目	判定基準
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	○「需要」「効率性」「立地」の全ての判定が「○」の場合は、「継続管理する団地」とし、それ以外を「継続管理について判断を留保する団地」とする。
② 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性	○表 1 を参照
③ 総合判定	○表 2 を参照

[表 1：住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性（判定のフロー）]



[表 2：1次判定に関するフロー]



① 団地敷地の現在の立地環境等の社会特性を踏まえた管理方針

■需要判定

団地ごとの募集倍率と入居率を評価し、団地の管理方針の決定の判定として用います。

なお、下記項目においてどちらかの項目で「○」となる団地を評価し、募集停止の団地は「×」として評価します。

判定項目	判定基準
①応募倍率	○応募倍率は、平成 26～29 年度半期までの推移から判断するものとし、『応募倍率＝応募戸数（過去 3.5 年分）÷入居戸数（過去 3.5 年分）』を使用して判定を行う。 ・応募倍率 1.00 倍を判定基準とし、各団地の応募倍率が基準値以上の場合には需要があるとみなし「○」とする。
②空家率	○現在の空家率（平成 29 年 4 月 1 日時点）をみるものとし、『空家率＝空家戸数÷（管理戸数－政策空家）』を使用して判定を行う。 ・全団地の平均空家率（9.1%）を判定基準値とし、各団地の空家率が平均値以下の場合には需要があるとみなし「○」とする。

■効率性判定

住棟の建替において、効率的な建替が可能であることを判定します。

なお、下記項目においてすべて「○」となる団地を評価します。ただし、①敷地面積で「△」と判定された住棟について、他のすべての項目で「○」の判定となっていれば「△」と判定します。

判定項目	判定基準
①敷地面積	○各団地が立地する敷地面積について判定する。 ・原則敷地面積が 2,000 ㎡未満の団地を「×」とする。また、1,500 ㎡～2,000 ㎡の団地については、建替も可能な団地の候補として「△」とする。
②用途地域	○各住棟が立地する団地の用途地域について判定する。 ・都市計画区域内が望ましいが、各地域に一定程度の団地は残しておくため参考程度に留める。 ・用途地域が工業専用地域または工業地域に立地する団地の住棟は「×」とする。
③敷地条件	○各団地が立地する敷地条件について、下記の視点から判定する。 なお、判定方法は各視点の中で1つでも「×」がある場合は、敷地条件項目の全体を「×」と判定する。 ・敷地形状：分割地や変形敷地等に立地する団地は「×」とする。ただしさつきヶ丘については分割地であるものの、一つの敷地が最大 1,500 ㎡程度あるため効率性判定を「△」と判定する。 ・地形等：急勾配な傾斜地・低地・窪地等に立地し、効率的な住棟配置が困難である団地は「×」とし、敷地自体が平坦であれば、「○」として評価する。 ・その他の環境要素：高度利用を前提とした住宅地において、特記すべき疎外要素（周辺に崖地等があり、日照阻害および災害の危険性がある。海沿い・川沿いで浸水などの災害の危険がある。密集地である。等）がある場合は「×」とする。
④接道条件	○道路台帳等により団地の前面道路幅員が 4.0m 以上の道路を「○」と判定する。

■立地判定

団地ごとの立地条件についての評価を行い、団地の管理方針の決定の判定として用います。
 なお、下記項目において全団地の平均利便性の点数（12点）を判定基準とし、各団地の平均利便性の点数が平均値以上の場合で、かつすべて「○」となる団地を評価します。

判定項目	判定基準
①利便性	○各住棟の立地に関する利便性について、優先度による加点方式で評価する。 →以下各施設の対象範囲、利便性評価の基準は表3を参照。
②地域バランス	○杵築、山香、大田地域で団地が一つしかない場合のみ「○」と判定する。それ以外の場合は、「-」とする。
③災害危険区域等	○災害危険区域及びその他法令等に基づき、危険だと認められる区域内に存在するか評価する。 ・土砂災害危険区域（地すべり危険箇所、急傾斜地崩壊危険箇所、土石流危険区域、土石流危険渓流流域）のいずれかの区域内に立地する場合は「×」として判定する。 ・津波浸水0.3m以上の区域に立地する場合は「×」として判定する。 ・上記の区域に該当しない場合は「○」と判定する。
④判定	・全団地の優先度の平均点を上回っており、災害危険区域等の外である場合を「○」と判定する。

[表3：利便性評価の判定基準]

判定基準	主な施設	評価点	対象範囲(m)	備考	出典
大型店舗	食料品、ドラッグストア、ホームセンター	4	800	・生活必需品を扱う施設を対象とする。 ・優先度に関しては生活するうえで必要不可欠であり、利用者が限定されない施設のため最も高い点数配分とする。	・大規模小売店舗立地法に基づく店舗面積が1,000㎡を超える小売店舗を抽出。(全国大型小売店舗総覧2017)
大型店舗以外の店舗	スーパー、コンビニ等	4	800	・生活必需品を扱う施設を対象とする。 ・優先度に関しては生活するうえで必要不可欠であり、利用者が限定されない施設のため最も高い点数配分とする。	杵築市立地適正化計画に係る基礎データ整理分析の報告書より
病院	内科、外科、小児科、産婦人科、整形外科	3	800	・命に関わるような診療科を評価する。	国土数値情報 医療機関データ (H26) [国交省]
バス停	-	3	400	・高齢者など移動が困難な人が多く存在すると考えられ需要が高いと判断し、高めの点数配点とする。	国土数値情報 バス停留所データ (H22) [国交省]
鉄道	杵築駅、中山香駅、立石駅	3	1,000	・高齢者など移動が困難な人が多く存在すると考えられ需要が高いと判断し、高めの配点とする。	国土数値情報 鉄道データ (H28) [国交省]
保育所 幼稚園	-	1	800	・利用者が限定されるため低めの配点とする。	国土数値情報 公共施設データ (H18) [国交省]
小学校	-	1	800	・利用者が限定されるため低めの配点とする。	国土数値情報 学校データ (H25) [国交省]
高齢福祉施設	デイサービス、老人福祉センター、県内在宅介護支援センター	1	800	・通所型の施設のみを対象とする。 ・評価点に関しては、利用者が限定されるため低めの配点とする。	国土数値情報 福祉施設データ (H27) [国交省]
公益施設	杵築市役所本庁および支所	1	800	・利用目的や頻度を考えると他の施設と比べ必要であるとは考えられないため、低めの配点とする。	国土数値情報 市町村役場等及び公的集会施設データ (H22) [国交省]

② 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性

■ 躯体・避難の安全性に係る改善の必要性・可能性

判定項目	判定基準
①新耐震基準 (躯体の安全性)	○昭和 57 年度以降に建設されている場合に「○」と判定する。なお、階段室型の中耐は、本市で供給しているものは壁式構造であり、その壁量や地震被害状況についての報告から判断し、概ね耐震性が確保できているものとする。また、簡耐についても、新耐震設計基準前後における基準仕様上の差異がほとんどないことから、新耐震設計基準以前においても耐震性が確保できているものとし、「○」と判定する。
②耐震性の確認 (躯体の安全性)	○昭和 56 年度以前に建設された中層耐火造の建物の耐震診断（一次診断）結果が問題ないものは「○」と判定する。また、既に改修済のものも「○」とする。簡易耐火構造や耐震診断を行っていないものについては、摘要外とし「-」と判定する。
③避難の安全性	○原則として、新築時に必要な法定の仕様に基づいて計画されているが、3 階以上の住棟を対象に下記の基準により再確認する。3 階未満の住棟は、摘要外とし「-」と判定する。 ○以下のいずれかを満たす場合に「○」と判定する。 ・通常使用する住戸玄関の他に、バルコニー、隣戸等を経由して避難できる（2 方向避難が可能かどうか）。 ・バルコニー設置の固定式避難器具を使用して避難ができる。
④躯体・避難の 安全性に係る 改善の必要性	○住棟の現在の物理的特性による改善の必要性について判断し、優先的な対応が必要かどうかの判定を行う。 ・躯体の安全と避難の安全性の判定において、改善が必要な事項がある場合は「必要」、特に問題ない場合は「不要」として、次項の「⑤躯体・避難の安全性に係る改善の可能性」については対象外とする。
⑤躯体・避難の 安全性に係る 改善の可能性	○住棟の現在の物理的特性による改善の可能性について判断し、優先的な対応が必要かどうかの判定を行う。なお、④躯体・避難の安全性に係る改善の必要性で「不要」となっているものは、摘要外とし「-」と判定する。 ・耐用年数が 2027 年までに経過するものは「不可能」に分類する。 ・改修等を行った場合、標準管理期間中に耐用年数を経過するものは、原則”不可能”に分類する。 ・耐震改修か 2 方向避難の整備のどちらかが可能な場合は、”可能”に分類する。

■居住性に係る改善の必要性

判定項目	判定基準
①住戸面積判定	○最低居住面積水準の3人世帯を基準とし、住戸専用面積40㎡（最低居住面積水準：住生活基本計画）を確保している場合は「○」とする。
②浴槽設置	○浴槽が設置されている場合は「○」とする。
③駐車区画数	○駐車場が設置されている場合は「○」とする。
④EV	○EVが設置されている場合は「○」とする。また、3階未満の住棟は摘要外とし「-」と判定する。
⑤風呂釜	○風呂釜が設置されている場合は「○」とする。
⑥汚水処理	○水洗を「○」とする。
⑦手すり有無	○住戸内部に手摺が設置されている場合を「○」とする。
⑧段差のない屋内	○段差がない屋内を「○」とする。
⑨廊下などが車いすで通行可能な幅	○車椅子が通行可能な幅（80cm）が確保されている屋内を「○」とする。

■長寿命化型改善に係る改善の必要性

判定項目	判定基準
①外壁	○現地調査及び建物目視調査の、外壁関係、建物躯体の「建物躯体の劣化・損傷状況」や、外装仕上げ材等の「(コンクリート・モルタル)等の劣化・損傷状況」「庇裏・軒裏等の劣化・損傷状況」でD・Cと判定され、防水性や安全性に問題があり、改修が必要である場合は「×」で要改修とする。
②屋上防水	○現地調査及び建物目視調査の、屋上・屋根の「屋根材」「防水層」でD・Cと判定され、防水性に問題があり、改修が必要である場合は「×」で要改修とする。
③排水設備	○排水管 ・現地調査及び建物目視調査の結果より、漏水や錆・腐食等で継続して使用するのに問題があり、改修が必要である場合は「×」で要改修とする。また、調査状況等により確認できなかった物については、「-」としている。 また、過去の改修履歴から、国の標準周期である15年程度の補修期間を大幅に過ぎている場合も「×」とする。
④居住性に係る改善の必要性	○居住性による判定では、部位別に居住性に係わる住宅性能を検証し、改善・修繕の必要性がある場合は「必要」と判定する。

< 1次判定結果 >

①、②の判定結果から、以下のように1次判定を整理します。

	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、又は建替	優先的な改善、又は優 先的な建替	優先的な建替
	0戸	24戸	0戸	0戸
	-	上市住宅	-	-
継続管理に 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
	0戸	369 395戸	0戸	0戸
	-	下原、猪尾、相原、倉園、 恒道、住吉、平尾台、立石、 広瀬、広瀬第2、立石第2、 立石駅前、立石駅前第2、 若宮住宅、下原団地、 俣水第1、沓掛第1、松葉台、 若宮第2、俣水第2、 沓掛第2、さつきヶ丘	-	-



Aグループ	24戸
Bグループ	369 395戸

●1 次判定結果 一覽表

●需要・効率性・立地判定結果一覧表

● 躯体・居住性判定結果 一覽表

(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)について

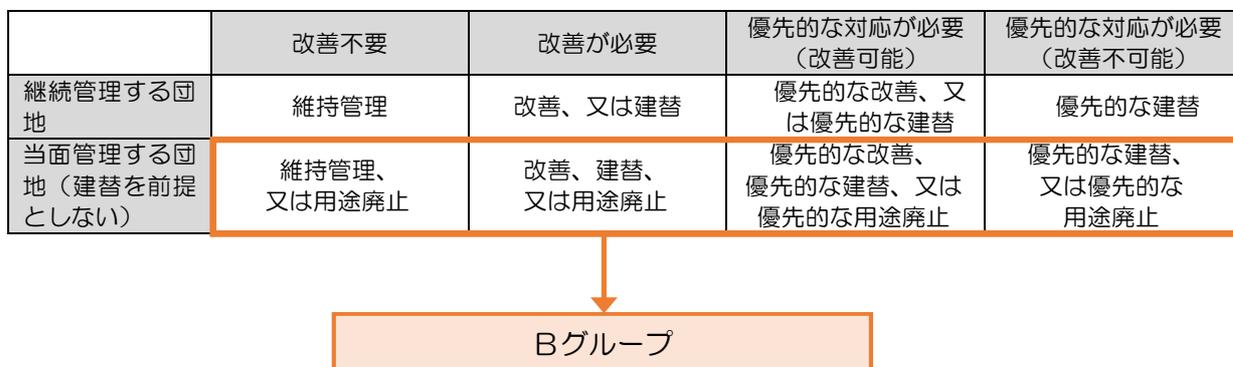
① Aグループ: ライフサイクルコスト比較や当面の建替事業量の試算を踏まえた事業手法の仮設定

1次判定において、Aグループ(継続管理する団地のうち、改善または建替かの判断を留保する団地・住棟)と判定した団地・住棟について、改善事業を実施する場合と建替事業を実施する場合のライフサイクルコスト(LCC)比較により、計画期間内での建替事業量試算や仮設定を行います。なお今回の判定において「Aグループ」に該当する住棟はないため、「-」としています。

② Bグループ: 将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定

Bグループの団地を対象として、ストック推計を踏まえて将来的な活用の優先順位を検討し、将来にわたって「継続管理する団地」と、将来的には他団地との集約等により用途廃止することを想定する「当面管理する団地(建替を前提としない)」かの判定を行い、さらに事業手法を仮設定します。

<Bグループ判定フロー図>



■公営住宅等供給必要戸数からの2次判定結果の仮設定

ストック推計の結果から、令和9年度末時点における公営住宅等の供給必要戸数が杵築市全体で385戸となることから、計画最終年度の令和9年度末には34戸の余剰となり、地域別では杵築地域で不足、山香地域と大田地域では余剰となります。

Bグループの判定においては、まず1次判定で耐震改修の必要性を判断する「躯体・避難の安全性に係る改善の必要性」において、「必要」としたものを「余剰」とし、それ以外の耐用年数が未経過のものは「不足」と判定します。

次に、公営住宅等のストック量が過剰となっている山香地域と大田地域において、耐用年数を経過しているものはすべて「余剰」とします。ただし、その中で「立地判定」が「○」のもので建設年が新しいものを優先的に「不足」と判定します。

<2次判定結果>

		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)	
維持管理する団地	地域	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	合計
		0戸		8戸	16戸	0戸	0戸	0戸	24戸
	杵築	—		—	—	—	—	—	—
	山香	—		上市(A・B)(8戸)	上市(C,D,E,F)(16戸)	—	—	—	24戸
	大田	—		—	—	—	—	—	—
当面管理する団地 (建替を前提としない)	地域	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	合計
		0戸	0戸	290戸 302戸	79戸 93戸	0戸	0戸	0戸	369戸 395戸
	杵築	—	—	猪尾(3242戸)、相原(8戸)、下原団地(12戸)、平尾台(54戸)	下原(6戸)	—	—	—	112戸 122戸
	山香	—	—	住吉(J,K)(25戸)、立石(16戸)、広瀬(3戸)、立石第2(12戸)、立石駅前(12戸)、立石駅前第2(12戸)、若宮(24戸)、若宮第2(18戸)、さつきヶ丘(48戸)	倉園(10戸)、 榎道(5戸) 、住吉(B,C,D,F,H,I,J)(49戸)、広瀬第2(3戸)、松葉台(140戸)	—	—	—	222戸 237戸
	大田	—	—	俣水第1(D・E)(4戸)、沓掛第1(E・F)(2戸)、俣水第2(8戸)、沓掛第2(11+2戸)	俣水第1(A,B,C)(6戸)、沓掛第1(A,B,C,D)(4戸)	—	—	—	35戸 36戸

●2次判定結果 一覽表

(4) 3次判定(計画期間における事業手法の決定)について

① 統合・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) 団地単位で効率的活用に関する検討

検討の概要	検討の考え方
団地単位で、住棟相互の連携による、より効果的、効率的なストック活用の手法を検討	<ul style="list-style-type: none"> ・優先的な建替、優先的に改善し当面維持管理、または優先的な改善と判定された住棟が混在する場合に、住棟の配置や事業の手順、高度利用の可能性等を勘案して、建替が適切と考えられる住棟について隣接住棟との一体的な建替を検討する。 ・維持管理の住棟の場合には原則として判定通りの手法を適用する。

2) 統合・再編等の可能性に関する検討

検討の概要	検討の考え方
近接する団地相互、又は地域単位での調整による、より効果的、効率的なストック活用の可能性を検討	<ul style="list-style-type: none"> ・建替団地において、高度利用の可能性が低い場合は、近接する団地へ統合し、高度利用の可能性を検討する。 ・団地相互の住替によるソーシャルミックス、事業の平準化、仮住居の確保、居住者の移転負担の軽減等を勘案し、事業の実施時期も検討する。

3) 地域ニーズへの対応等の総合的な検討

検討項目	検討の概要	検討の考え方
ア) まちづくりの視点	市の予定事業や整備計画、地域事情を反映し、地域のまちづくりへの貢献を検討する。	<ul style="list-style-type: none"> ・既に実施が予定されている事業や、道路、公共下水道等の整備計画がある場合は、団地への影響や整備時期を勘案し、活用手法と併せて、団地整備時期等を検討する。 ・周辺市街地における公益的施設状況を勘案し、団地内における公益的施設の整備を検討する。
イ) 地域単位の視点・他の事業主体等との連携の視点	一定の地域において、複数の団地が存在する場合や他の事業主体が管理する公的賃貸住宅あるいは民間賃貸住宅との調整を図る。	<ul style="list-style-type: none"> ・地域ごとにおける公営住宅の供給バランスを考慮し調整を図ることを検討する。 ・民間賃貸住宅を活用した供給方法を検討する。

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

- 計画期間内及び計画期間以降の概算事業費の算定を行います。
⇒2次判定時に整理した事業費から再度確認します。

◆事業実施時期の調整

- 優先的な対応の住棟と、それ以外の対応について、計画期間内で対応すべき住棟の整理を行います。
⇒計画期間内に実施する予定事業を「優先的な建替（非現地）」「優先的な改善」「優先的に改善し当面維持管理」として、計画最終年度（令和9年度）までに実施します。

③ 長期的な管理の見通し

- 概ね30年程度の管理を想定し、令和9年度以降に実施予定の建替、改善事業と併せて、法定点検等の実施時期を勘案して、事業実施時期を設定します。

[公営住宅等ストックの事業手法別戸数表]

単位：戸

対 象	1～5年目					6～10年目				
	H30	R1	R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9
公営住宅等管理戸数	419	413	396	396	394	385				
新規整備事業予定戸数	0	0	0	0	0	0				
維持管理予定戸数	393					365				
①うち修繕対応戸数	16					16				
②うち改善予定戸数	126					115				
③うちその他戸数	251					234				
④建替事業予定戸数						20				
⑤除去予定戸数	6	9	0	0	0	0				
⑥整備予定戸数	0	0	0	0	0	20				
用途廃止予定戸数	0	8	0	2	1	28				

※ 上表の中の項目に対応する事業手法は以下の通りです。

- ① 修繕対応戸数：「維持管理」
- ② 改善予定戸数：「優先的な改善」「優先的に改善し当面維持管理」
- ③ その他戸数：維持管理予定戸数から①、②を引いたもの
- ④ 建替事業予定戸数：「優先的な建替（非現地）」
- ⑤ 除去予定戸数：「優先的な建替（非現地）」
- ⑥ 整備予定戸数：「優先的な建替（非現地）」のうち実際に建設を予定する戸数

④ 令和 9 年度における市営住宅の管理戸数

- 3 次判定結果において「優先的な用途廃止」が 39 戸、猪尾住宅と住吉住宅の建替事業による増加戸数を 5 戸とすることで、現管理戸数から 34 戸減の 385 戸が活用判定による供給管理戸数となります。令和 9 年度末時点における著しい困窮年収未満世帯が 345 世帯に対して、需要に対する対象住宅戸数が 385 戸となり、供給管理戸数による需要への対応は充足します。
- 地域別の供給において、杵築地域では不足、山香地域と大田地域では余剰となっています。杵築地域では民間賃貸住宅の活用を検討していくほか、山香地域では地域の需要に対して市営住宅の供給量過剰であるため、引き続き集約化の検討を行っていくことで、市全体での供給量を調整していきます。

[ストック推計と最終的な事業手法による、公営住宅等の過不足戸数]

	A	B		A-B
	平成 29 年度現在の公営住宅等管理戸数	最終的な事業手法において「優先的な用途廃止」と判定された戸数	建替事業による整備予定戸数	令和 9 年度末時点における公営住宅等の供給管理戸数
杵築市	419 戸 (公営住宅：287 戸 特定公共賃貸住宅：50 戸 定住促進住宅：72 戸 改良住宅：10 戸)	39 戸	5 戸	385 戸 (公営住宅：263 戸 特定公共賃貸住宅：49 戸 定住促進住宅：72 戸 改良住宅：1 戸)
		34 戸		

令和 9 年度末時点における公営住宅等の供給必要戸数への対応について

「4-2 公営住宅等のストック量の推計」の結果より、令和 9 年度末時点における著しい困窮年収未満世帯は 345 世帯となっています。

これに対するストック推計の対象住宅戸数は市営住宅から改良住宅（1 戸）と特定公共賃貸住宅（49 戸）を除き、県営住宅（20 戸）を加えた 385 戸（令和 4 年度末時点）となります。令和 9 年度末時点での対象住宅戸数は、下記のとおり公営住宅（市営）から 82 戸除いた 355 戸となり、著しい困窮年収未満世帯より 10 戸余剰した供給となり、需要への対応は充足したものとなります。

令和 9 年度末 時点における 著しい困窮 年収未満世帯 345 世帯	充足(10 戸余剰)		令和 9 年度末 時点における ストック推計の 対象住宅戸数	令和 9 年度末 時点における 公営住宅等の 供給管理戸数
	杵築市合計		355 戸	385 戸
内 訳	公営住宅		263 戸	
	特定公共賃貸住宅		—	49 戸
	定住促進住宅		72 戸	
	改良住宅		—	1 戸
	県営住宅		20 戸	—

●3 次判定結果 一覽表

5-2 団地別・住棟別活用計画

1~3 次判定を踏まえ、団地別住棟別の活用手法を以下に示します。

住宅種別	地域	地域別		団地・住宅名	団地・住宅別		棟名称	建設年度	種別	構造	棟別戸数	活用手法			
		棟数	戸数		棟数	戸数									
公営	杵築	17 20	100 110	下原住宅	3	6	1 3 4	S36	旧2種	木造平	2 2 2	優先的な用途廃止 優先的な用途廃止 優先的な用途廃止			
				猪尾住宅	7 10	32 42	43-1	4	4	43-2	S43	旧2種	簡平	4	優先的な建替(非現地)
							44-2			S44	4			優先的な建替(非現地)	
							45-1			S45	旧1種			4	優先的な建替(非現地)
							45-2							2	優先的な建替(非現地)
							45-3	4	優先的な建替(非現地)						
							45-4	S46	旧2種	簡2	6	優先的な建替(非現地)			
							46-1				S46	旧1種	簡平	4	優先的な建替(非現地)
							46-2							4	優先的な建替(非現地)
							46-3	6	優先的な建替(非現地)						
				相原住宅	4	8	2B-1	S53	旧2種	簡2	2	優先的に改善し当面維持管理			
							2B-2				2	優先的に改善し当面維持管理			
							2B-3				2	優先的に改善し当面維持管理			
							2B-4				2	優先的に改善し当面維持管理			
				平尾台住宅	3	54	80-2A-1	S55	旧2種	中耐3	18	優先的に改善し当面維持管理			
							82-2A-2	S57			18	優先的に改善し当面維持管理			
							90-1A-1	H2			18	優先的に改善し当面維持管理			
	山香	29 30	155 161	倉園住宅	2	10	1 2	S32	旧1種	簡平	6 4	優先的な用途廃止 優先的な用途廃止			
				恒道住宅	1	5	2	S42	旧2種	簡平	5	優先的な用途廃止			
				住吉住宅	17	74	B1	S44	旧1種	簡平	4	優先的な建替(非現地)			
							B2				4	優先的な建替(非現地)			
							B3				4	優先的な建替(非現地)			
							C2				4	優先的な建替(非現地)			
							D2	S43	旧2種	簡平	4	優先的な建替(非現地)			
							F1	S46			4	優先的な建替(非現地)			
							H1	S49	旧1種	簡平	5	優先的な建替(非現地)			
							H2				5	優先的な建替(非現地)			
							H3				5	優先的な建替(非現地)			
							I1	S50	旧1種	簡平	5	優先的な建替(非現地)			
							I2				5	優先的な建替(非現地)			
							J1	S51	旧2種	簡2	4	優先的な建替(非現地)			
							J2				4	優先的な建替(非現地)			
							J3				4	優先的な建替(非現地)			
				J4	S52	旧1種	簡平	2	優先的な建替(非現地)						
				J5				3	優先的な建替(非現地)						
				K1	S53	旧2種	簡2	4	優先的な建替(非現地)						
				立石住宅	4	16	A	S58	旧2種	簡2	2	優先的に改善し当面維持管理			
							B				5	優先的に改善し当面維持管理			
							C	S59	旧1種	簡2	5	優先的に改善し当面維持管理			
							D				4	優先的に改善し当面維持管理			
	広瀬住宅	1	3		S58	旧2種	簡2	3	優先的に改善し当面維持管理						
	広瀬第2住宅	1	3		S61	旧2種	木造平	3	優先的な用途廃止						
	立石第2住宅	1	2		S62	旧2種	木造平	1 2	優先的な用途廃止						
	立石駅前住宅	1	12	A	S62	旧2種	中耐3	12	優先的に改善し当面維持管理						
	立石駅前第2住宅	1	12	B	H3	旧1種	中耐3	12	優先的に改善し当面維持管理						
	若宮住宅	1	24		H1	旧2種	中耐4	24	優先的に改善し当面維持管理						
	大田	8	16	俣水第1団地	5	10	A	S60	旧1種	木造平	2	優先的な用途廃止			
B							2				優先的な用途廃止				
C							2				優先的な用途廃止				
D							2	優先的な用途廃止							
E							2	優先的な用途廃止							
沓掛第1団地				3	6	A・B	S60	旧1種	木造平	2	優先的に改善し当面維持管理				
						C・D				2	優先的に改善し当面維持管理				
			E・F	H1			2	優先的に改善し当面維持管理							

6 公営住宅等における点検の実施方針

6-1 点検の基本方針

定期点検（法定点検を含む）は、建築基準法第 12 条の規定に準じた点検の実施に努めます。

また、日常点検は、「公営住宅等日常点検マニュアル（平成 28 年 8 月 国土交通省住宅局住宅総合整備課）」に則り実施することを基本とし、定期点検と合わせて実施するとともに、計画修繕前の実施等、効率的に行います。

定期点検、日常点検の結果は、それぞれデータベースに記録し、修繕・維持管理の的確な実施や次回点検の参考にすることとします。

6-2 点検の実施方針

日常点検は、公営住宅等の事業主体の担当者等が現場で目視にて行える範囲の内容とし、備品の携帯や車両の運転、万が一のトラブル時の対応を想定し、複数人で実施することを原則とします。

日常点検を行う際には、前回の点検時に「所見あり」とされた箇所と内容を事前に確認します。

前回点検時に「経過観察」とされた箇所については、劣化事象の進行程度や、既に修繕済みの箇所についてはその後の経過を重点的に点検します。

また、前回の点検実施後に発見された不具合（居住者からの通報含む）、修繕の記録、今後の計画修繕工事の予定等を事前に確認します。

7 公営住宅等における計画修繕の実施方針

7-1 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・設備等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。そのため、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、長期的な視点を持って修繕を実施するものとします。

7-2 計画修繕の実施方針

緊急的な対応だけでなく、日常点検の結果を踏まえて修繕を実施します。また、大規模な修繕に関しては、市が計画的に修繕工事を行うこととし、通常の緊急的な修繕や退去修繕等は、指定管理者等が対応します。

8 公営住宅等における建替事業の実施方針

8-1 建替事業の基本方針

建替事業は、団地別・住棟別活用手法において、「優先的な建替」に位置づけた団地・住棟を対象に、総合的なストック活用の方針を踏まえ、適切な整備水準の確保、高齢者対応、効率的な整備・管理に配慮し、以下のような整備方針で進めるものとします。

なお、建替の際には、居住者の負担軽減を図ることを基本に、居住者への十分な事前説明と意向の把握により、住替の回数や移動距離の低減に努めるものとします。

<建替整備方針>

- ① 「優先的な建替」に位置づけられている団地を建替対象とします。（ただし、建替の効率性等を踏まえた手法判定により、用途廃止等に変更した場合はそちらを優先します。）
- ② 原則として耐用年数を経過した簡易耐火造の住宅を対象とし、バリアフリー化に対応する住宅を整備します。
- ③ コンパクトシティ・プラス・ネットワークの考え方を踏まえ、市街地やその周辺への統合・移転を進めます。また、公共交通や周辺施設などの状況を踏まえ、利便性の高い団地に関しては、優先的に建替事業の検討を進めます。
- ④ 利便性の低い団地の建替にあたっては、コンパクトシティ・プラス・ネットワークの考え方を十分に踏まえた上で、より利便性の高い用地の確保を検討します。
- ⑤ 統合建替を行う際は、敷地面積や敷地条件、用途地域の状況や条件を確認するとともに、上記④の考え方のもと、利便性等を考慮して検討を行います。
- ⑥ 公営住宅等の供給にあたっては、建替だけでなく民間賃貸住宅等の活用等も検討します。

8-2 建替事業の実施方針

(1) 優先的な建替(計画期間内に実施)に関する実施方針

建替の基本方針などに基づき、優先的な建替事業の実施方針を以下のように設定して推進します。
 なお、建替必要戸数の設定には、平成 29 年度末時点での入居戸数を満たす戸数に設定しました。

[優先的な建替方針]

住宅種別	地域	団地・住宅名	団地・住宅別			棟名称	建設年度	構造	棟別戸数	活用手法	方針	建替必要戸数	増減戸数	
			棟数	戸数	入居戸数									
公営	杵築	猪尾住宅	7 10	32 42	18 24	43-1	S43	簡平	4	優先的な建替 (非現地)	駅周辺など利便性の高い場所へ集約し、非現地建替を検討。また、バリアフリー化に対応する住宅の整備も検討。	70	△46	
						43-2			4					
						44-2			4					
						45-1	S44		4					
						45-2			2					
						45-3	S45		4					
						45-4			6					
						46-1	S46		簡平					4
						46-2			4					
						46-3			簡2					6
	山香	住吉住宅	17	74	43 45	B1	S44	簡平	4	優先的な建替 (非現地)	駅周辺など利便性の高い場所へ集約し、非現地建替を検討。	70	△46	
						B2			4					
						B3			4					
						C2			4					
						D2	S43		4					
						F1			4					
						H1	S49		5					
						H2			5					
						H3			5					
						I1	S50		5					
						I2			5					
						J1	S51		簡2					4
						J2			4					
						J3			4					
						J4	S52		簡平					2
						J5			2					
K1	S53	簡2	4											
							2							

※建替事業の実施にあたっては、その時の地域需要を鑑み整備手法についての検討を行います。

(2) 用途廃止に関する実施方針

各団地における用途廃止事業の実施方針を以下のように設定して推進します。

[用途廃止方針]

住宅種別	地域	団地・住宅名	団地・住宅別			棟名称	建設年度	構造	棟別戸数	活用手法	方針	用途廃止戸数
			棟数	戸数	入居戸数							
公営	杵築	下原住宅	3	6	1 4	1	S36	木造平	2	優先的な用途廃止	入居者と調整を図り適宜用途廃止を行う。	6
						3			2			
						4			2			
	山香	倉園住宅	2	10	1 4	1	S32	簡平	6	優先的な用途廃止		10
						2			4			
		恒道住宅	4	5	0	2	S42	簡平	5	優先的な用途廃止		5
		広瀬第2住宅	1	3	3 2		S61	木造平	3	優先的な用途廃止		3
	立石第2住宅	1	1 2	1 2		S62	木造平	1 2	優先的な用途廃止	1 2		
	大田	俣水第1団地	5	10	4 5	A	S60	木造平	2	優先的な用途廃止		10
						B			2	優先的な用途廃止		
C						2			優先的な用途廃止			
D						H1	2		優先的な用途廃止			
E							2		優先的な用途廃止			
改良	山香	松葉台住宅	1 6	1 10	1 10	B	S61	木造平	2	優先的な用途廃止	1 10	
						D			4	優先的な用途廃止		
						E			4	優先的な用途廃止		
						F			2	優先的な用途廃止		
						G			1	優先的な用途廃止		
									2			
						H			2	優先的な用途廃止		

※用途廃止事業の実施にあたっては、入居者の退去や移転先の確保等の状況を踏まえ、随時事業を進めます。

9 長寿命化のための維持管理計画

9-1 改善事業の基本方針

公営住宅等の長寿命化にあたって、「改善し当面維持管理」と判定されている住棟を中心に実施します。また、以下のようなタイプにより改善事業を進めることが考えられますが、計画期間内において優先的に実施する改善事業は、「長寿命化型」に関連する事業を優先的に実施するものとし

①安全性確保型

方針	内容
防犯性や落下・転倒防止など生活事故防止に配慮した改善を行う。	耐震改修、防犯に配慮した建物部品の設置 等

②長寿命化型

方針	内容
計画修繕周期等に合わせ、長期的な活用を図る団地・住棟において、耐久性の向上や躯体への影響の軽減、維持管理の容易性の観点から予防保全的な改善を行う。	外壁や屋根・屋上防水の耐久性の向上及び断熱性の向上、給排水管の耐久性の向上 等

③福祉対応型

方針	内容
引き続き活用を図る住宅ストックについて、高齢者・子育て世帯等が安全・安心して居住できるよう、住戸内、共用部、屋外のバリアフリーを進める。	住戸内部・共用部の段差の解消、手摺設置、浴室・トイレ等の高齢者対応等のバリアフリー改善 等

④居住性向上型

方針	内容
引き続き活用を図るストックについて、住戸・住棟設備の機能向上を行い、居住性を向上させる。	給湯設備の設置、排水処理施設の整備（便所の水洗化）等の水廻り改善、結露防止（断熱化対応）等

9-2 長寿命化のための事業実施予定一覧

国が示す様式に基づき、事業実施予定一覧を以下のように作成します。

改善対象において、建設年度が古く、改善後（若しくは建設後）経過年数が長い団地・住棟から優先的に事業実施することを基本とし、長期的なストック活用の観点から長寿命化型、居住性向上型、福祉対応型の順に事業を実施していきます。

なお、後述の様式においては、長寿命化型改善事業を行う住棟についてのみ LCC の縮減効果の結果を記載し、居住性向上型と福祉対応型のみ実施する住棟については、対象外のため空欄にしています。

[優先的に実施する改善事業：計画期間内]

【様式1】維持・改善に係る事業予定一覧

事業主体名：杵築市

住宅の区分：(公営住宅) (特定公共賃貸住宅) (地域賃 (公共賃貸)) 改良住宅 その他 ()

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次定期点検時期	修繕・改善事業の内容										LCC縮減効果 (千円/棟・年)	備考	
						2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027			
平尾台住宅	80-2A-1	18	中耐	1980	2019			←	屋上防水 (長寿命)	→				←	水廻り改善 (居住性向上) バリアフリー 改善 (福祉対応)	→	600	
平尾台住宅	82-2A-2	18	中耐	1982	2019		←	屋上防水 (長寿命)	→					←	水廻り改善 (居住性向上) バリアフリー 改善 (福祉対応)	→	657	
平尾台住宅	90-1A-1	18	中耐	1990	2019			←	屋上防水 (長寿命)	→				←	水廻り改善 (居住性向上) バリアフリー 改善 (福祉対応)	→	541	
立石駅前住宅	A	12	中耐	1987	2019		←	外壁改修 (長寿命)	→					←	バリアフリー 改善 (福祉対応)	→	425	
立石駅前第2住宅	B	12	中耐	1991	2019		←	外壁改修 (長寿命)	→					←	バリアフリー 改善 (福祉対応)	→	337	
若宮住宅	-	24	中耐	1989	2019		←	外壁改修 (長寿命)	→					←	バリアフリー 改善 (福祉対応)	→	719	
下原団地	-	12	中耐	1993	2019				←	屋上防水・ 外壁改修・ (長寿命)	→			←	バリアフリー 改善 (福祉対応)	→	427	
相原住宅	2B-1	2	簡2	1978	2019					←	屋上防水・ 外壁改修・ (長寿命)	→		←	水廻り改善 (居住性向上) バリアフリー 改善 (福祉対応)	→	50	
相原住宅	2B-2	2	簡2	1978	2019					←	屋上防水・ 外壁改修・ (長寿命)	→		←	水廻り改善 (居住性向上) バリアフリー 改善 (福祉対応)	→	50	
相原住宅	2B-3	2	簡2	1978	2019					←	屋上防水・ 外壁改修・ (長寿命)	→		←	水廻り改善 (居住性向上) バリアフリー 改善 (福祉対応)	→	50	
相原住宅	2B-4	2	簡2	1978	2019					←	屋上防水・ 外壁改修・ (長寿命)	→		←	水廻り改善 (居住性向上) バリアフリー 改善 (福祉対応)	→	50	
立石住宅	A	2	簡2	1983	2019		←	断熱化対応 (居住性向上)	→					←	水廻り改善 (居住性向上) バリアフリー 改善 (福祉対応)	→		
立石住宅	B	5	簡2	1983	2019		←	断熱化対応 (居住性向上)	→					←	水廻り改善 (居住性向上) バリアフリー 改善 (福祉対応)	→		入居者との調整 状況や予算の状 況等により事業 実施時期を調整 する。
立石住宅	C	5	簡2	1984	2019			←	断熱化対応 (居住性向上)	→				←	水廻り改善 (居住性向上) バリアフリー 改善 (福祉対応)	→		
立石住宅	D	4	簡2	1984	2019			←	断熱化対応 (居住性向上)	→				←	水廻り改善 (居住性向上) バリアフリー 改善 (福祉対応)	→		
広瀬住宅	-	3	簡2	S58	2019			←	水廻り改善 (居住性向上)	→	←	外壁改修 (長寿命)	→	←	バリアフリー 改善 (福祉対応)	→	76	
畚掛第1団地	A・B	2	木造	1985	2019				←	外壁改修 (長寿命)	→			←	バリアフリー 改善 (福祉対応)	→	100	
畚掛第1団地	C・D	2	木造	1985	2019					←	外壁改修 (長寿命)	→		←	バリアフリー 改善 (福祉対応)	→	100	
畚掛第1団地	E・F	2	木造	1989	2019					←	外壁改修 (長寿命)	→		←	バリアフリー 改善 (福祉対応)	→	117	
若宮第2団地	A	2	木造	1999	2019					←	外壁改修 (長寿命)	→		←	バリアフリー 改善 (福祉対応)	→	117	
若宮第2団地	B	2	木造	1999	2019					←	外壁改修 (長寿命)	→		←	バリアフリー 改善 (福祉対応)	→	117	
若宮第2団地	C	2	木造	1999	2019					←	外壁改修 (長寿命)	→		←	バリアフリー 改善 (福祉対応)	→	117	
若宮第2団地	D	2	木造	2000	2019					←	外壁改修 (長寿命)	→		←	バリアフリー 改善 (福祉対応)	→	117	
若宮第2団地	E	2	木造	2000	2019					←	外壁改修 (長寿命)	→		←	バリアフリー 改善 (福祉対応)	→	117	
若宮第2団地	F	2	木造	2000	2019					←	外壁改修 (長寿命)	→		←	バリアフリー 改善 (福祉対応)	→	117	

【様式1】維持・改善に係る事業予定一覧

事業主体名：杵築市

住宅の区分： 公営住宅 特定公共賃貸住宅 地域課 (公共賃貸) 改良住宅 その他(定住促進住宅)

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期定期点検時期	修繕・改善事業の内容										LCC縮減効果 (千円/棟・年)	備考
						2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027		
若宮第2団地	G	2	木造	2001	2018					←	外壁改修 (長寿命)		←	←	バリアフリー 改善 (福祉対応)	117	
若宮第2団地	H	2	木造	2001	2018					←	外壁改修 (長寿命)		←	←	バリアフリー 改善 (福祉対応)	117	
若宮第2団地	I	2	木造	2001	2018					←	外壁改修 (長寿命)		←	←	バリアフリー 改善 (福祉対応)	117	
俣水第2団地	1・2	2	木造	1993	2018					←	外壁改修 (長寿命)		←	←	バリアフリー 改善 (福祉対応)	117	
俣水第2団地	3・4	2	木造	1993	2018					←	外壁改修 (長寿命)		←	←	バリアフリー 改善 (福祉対応)	117	
俣水第2団地	5・6	2	木造	1993	2018					←	外壁改修 (長寿命)		←	←	バリアフリー 改善 (福祉対応)	117	
俣水第2団地	7・8	2	木造	1997	2018					←	外壁改修 (長寿命)		←	←	バリアフリー 改善 (福祉対応)	117	
沓掛第2団地	1・2	2	木造	1994	2018					←	外壁改修 (長寿命)		←	←	バリアフリー 改善 (福祉対応)	117	
沓掛第2団地	3・4	2	木造	1994	2018					←	外壁改修 (長寿命)		←	←	バリアフリー 改善 (福祉対応)	117	
沓掛第2団地	5・6	2	木造	1997	2018					←	外壁改修 (長寿命)		←	←	バリアフリー 改善 (福祉対応)	117	
沓掛第2団地	7・8	2	木造	1997	2018					←	外壁改修 (長寿命)		←	←	バリアフリー 改善 (福祉対応)	117	
沓掛第2団地	9・10	2	木造	1999	2018					←	外壁改修 (長寿命)		←	←	バリアフリー 改善 (福祉対応)	117	
沓掛第2団地	11・12	2	木造	1999	2018					←	外壁改修 (長寿命)		←	←	バリアフリー 改善 (福祉対応)	117	入居者との調整状況 や予算の状況等により 事業実施時期を調整する。
さつきヶ丘住宅	A	4	木造	1998	2018								←	←	水廻り改善 (居住性向上) バリアフリー 改善 (福祉対応)		
さつきヶ丘住宅	B	4	木造	1998	2018								←	←	水廻り改善 (居住性向上) バリアフリー 改善 (福祉対応)		
さつきヶ丘住宅	D	4	木造	1998	2018								←	←	水廻り改善 (居住性向上) バリアフリー 改善 (福祉対応)		
さつきヶ丘住宅	E	4	木造	1998	2018								←	←	水廻り改善 (居住性向上) バリアフリー 改善 (福祉対応)		
さつきヶ丘住宅	H	4	木造	1998	2018								←	←	水廻り改善 (居住性向上) バリアフリー 改善 (福祉対応)		
さつきヶ丘住宅	C	4	木造	1998	2018								←	←	水廻り改善 (居住性向上) バリアフリー 改善 (福祉対応)		
さつきヶ丘住宅	F	4	木造	1998	2018								←	←	水廻り改善 (居住性向上) バリアフリー 改善 (福祉対応)		
さつきヶ丘住宅	G	4	木造	1998	2018								←	←	水廻り改善 (居住性向上) バリアフリー 改善 (福祉対応)		
さつきヶ丘住宅	J	4	木造	1999	2018					←	外壁改修 (長寿命)		←	←	水廻り改善 (居住性向上) バリアフリー 改善 (福祉対応)	234	
さつきヶ丘住宅	I	4	木造	1999	2018								←	←	水廻り改善 (居住性向上) バリアフリー 改善 (福祉対応)		
さつきヶ丘住宅	K	8	木造	1999	2018								←	←	水廻り改善 (居住性向上) バリアフリー 改善 (福祉対応)		
上市住宅	A	4	木造	2002	2018					←	外壁改修 (長寿命)		←	←	バリアフリー 改善 (福祉対応)	234	
上市住宅	B	4	木造	2002	2018					←	外壁改修 (長寿命)		←	←	バリアフリー 改善 (福祉対応)	234	

【様式2】新規整備事業及び建替事業の実施予定一覧

事業主体名：杵築市

住宅の区分： 公営住宅 特定公共賃貸住宅 地価賃(公共供給) 改良住宅 その他()

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期点検時期		新規又は建替 整備予定年度	LCC (千円/年)	備考
					法定点検	法定点検に 準じた点検			
猪尾住宅	43-1	4	簡平	1968	—	2018	2023～2027	1,623	団地一体での利便性の高い場所へ、集約・非現地建替えを行う。
猪尾住宅	43-2	4	簡平	1968	—	2018	2023～2027	1,623	
猪尾住宅	44-2	4	簡平	1969	—	2018	2023～2027	1,648	
猪尾住宅	45-1	4	簡平	1970	—	2018	2023～2027	1,674	
猪尾住宅	45-2	2	簡平	1970	—	2018	2023～2027	837	
猪尾住宅	45-3	4	簡平	1970	—	2018	2023～2027	1,674	
猪尾住宅	45-4	6	簡2	1970	—	2018	2023～2027	2,511	
猪尾住宅	46-1	4	簡平	1971	—	2018	2023～2027	1,701	
猪尾住宅	46-2	4	簡平	1971	—	2018	2023～2027	1,701	
猪尾住宅	46-3	6	簡2	1971	—	2018	2023～2027	2,551	
住吉住宅	D2	4	簡平	1968	—	2018	2018～2027	1,624	
住吉住宅	B1	4	簡平	1969	—	2018	2018～2027	1,649	
住吉住宅	B2	4	簡平	1969	—	2018	2018～2027	1,649	
住吉住宅	B3	4	簡平	1969	—	2018	2018～2027	1,649	
住吉住宅	C2	4	簡平	1969	—	2018	2018～2027	1,649	
住吉住宅	F1	4	簡平	1971	—	2018	2018～2027	1,702	
住吉住宅	H1	5	簡平	1974	—	2018	2018～2027	2,159	
住吉住宅	H2	5	簡平	1974	—	2018	2018～2027	2,159	
住吉住宅	H3	5	簡平	1974	—	2018	2018～2027	2,159	
住吉住宅	I1	5	簡平	1975	—	2018	2018～2027	2,159	
住吉住宅	I2	5	簡平	1975	—	2018	2018～2027	2,159	
住吉住宅	J1	4	簡2	1976	—	2018	2018～2027	1,666	
住吉住宅	J2	4	簡2	1976	—	2018	2018～2027	1,666	
住吉住宅	J3	4	簡2	1976	—	2018	2018～2027	1,666	
住吉住宅	J4	4	簡2	1977	—	2018	2018～2027	1,666	
住吉住宅	J5	3	簡耐	1977	—	2018	2018～2027	1,249	
住吉住宅	K1	6	簡2	1978	—	2018	2018～2027	2,499	

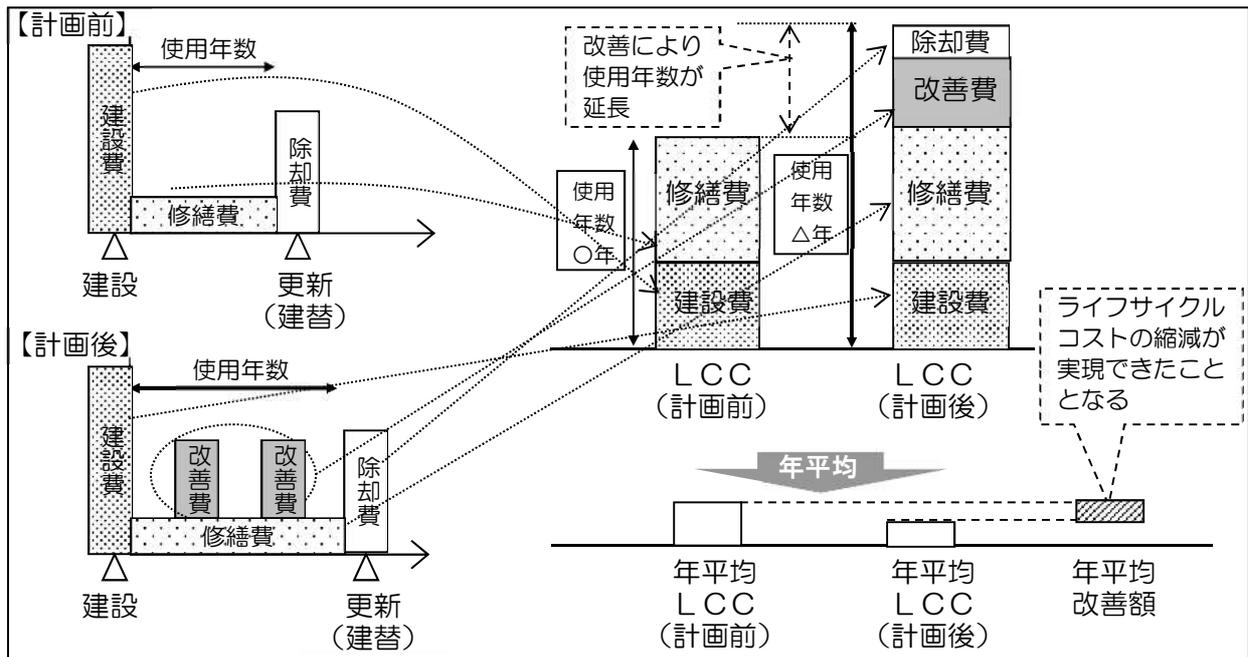
10 ライフサイクルコストとその縮減効果の算出

10-1 長寿命化改善対象住棟におけるライフサイクルコストについて

長寿命化改善を実施するにあたって、ストックの有効活用とその効果を図る判断材料として、住棟ごとにライフサイクルコストを算出し、予防保全的な管理を実施することの効果を検証します。ライフサイクルコストの判断としては、年平均改善額（棟別）を算出し改善効果の確認をします。

$$\text{改善効果あり} \Rightarrow \text{【年平均LCC（計画前）】} - \text{【年平均LCC（計画後）】} > 0$$

〔ライフサイクルコスト（LCC）の算出イメージ〕



10-2 計画期間内に実施する修繕及び改善事業の内容と改善効果の検証

指針に定めるライフサイクルコスト算出の基本的な考え方に基づき、各住棟の改善項目の整理とともに、ライフサイクルコストを算出した結果から改善効果について整理します。

<長寿命化のための維持管理による効果>

長寿命化にかかる改善及び維持管理による効果について以下に整理します。

- これまでの問題事案が発生してから修繕等を実施する維持管理から、定期点検や日常点検実施により、適切な時期に予防保全的な修繕及び耐久性の向上等を図る改善に転換することで、公営住宅等の長寿命化が図られ、コストの縮減につながります。
- 適切な修繕及び改善を実施することで、建物の老朽化や劣化による事故等を未然に防ぐことができ、公営住宅等の安全性が確保されます。
- 団地特性等を踏まえ、重要度に応じた維持管理及び適切な時期での修繕・改善を実施することで、効率的な維持管理を実施できます。

以下に「優先的に改善し当面維持管理」「優先的な改善」と判定された住棟の LCC 縮減効果を示します。

[ライフサイクルコスト算出結果]

住居圏	建設地	団地名	建物名称	構造	管理戸数	建設年度	活用手法	戸当たり LCC縮減効果 (千円/棟・年)
公営	杵築	平尾台住宅	80-2A-1	中耐	18	1980	優先的に改善し当面維持管理	600
公営	杵築	平尾台住宅	82-2A-2	中耐	18	1982	優先的に改善し当面維持管理	657
公営	杵築	平尾台住宅	90-1A-1	中耐	18	1990	優先的に改善し当面維持管理	541
公営	山香	立石駅前住宅	A	中耐	12	1987	優先的に改善し当面維持管理	425
公営	山香	立石駅前第2住宅	B	中耐	12	1991	優先的に改善し当面維持管理	337
公営	山香	若宮住宅	-	中耐	24	1989	優先的に改善し当面維持管理	719
特定公共賃貸	杵築	下原団地	-	中耐	12	1994	優先的に改善し当面維持管理	427
公営	杵築	相原住宅	2B-1	簡2	2	1978	優先的に改善し当面維持管理	50
公営	杵築	相原住宅	2B-2	簡2	2	1978	優先的に改善し当面維持管理	50
公営	杵築	相原住宅	2B-3	簡2	2	1978	優先的に改善し当面維持管理	50
公営	杵築	相原住宅	2B-4	簡2	2	1978	優先的に改善し当面維持管理	50
公営	山香	立石住宅	A	簡2	2	1983	優先的に改善し当面維持管理	51
公営	山香	立石住宅	B	簡2	5	1983	優先的に改善し当面維持管理	127
公営	山香	立石住宅	C	簡2	5	1984	優先的に改善し当面維持管理	127
公営	山香	立石住宅	D	簡2	4	1984	優先的に改善し当面維持管理	101
公営	山香	広瀬住宅	-	簡2	3	1983	優先的に改善し当面維持管理	76
公営	大田	沓掛第1団地	A・B	木造	2	1985	優先的に改善し当面維持管理	100
公営	大田	沓掛第1団地	C・D	木造	2	1985	優先的に改善し当面維持管理	100
公営	大田	沓掛第1団地	E・F	木造	2	1989	優先的に改善し当面維持管理	117
特定公共賃貸	山香	若宮第2団地	A	木造	2	1999	優先的に改善し当面維持管理	117
特定公共賃貸	山香	若宮第2団地	B	木造	2	1999	優先的に改善し当面維持管理	117
特定公共賃貸	山香	若宮第2団地	C	木造	2	1999	優先的に改善し当面維持管理	117
特定公共賃貸	山香	若宮第2団地	D	木造	2	2000	優先的に改善し当面維持管理	117
特定公共賃貸	山香	若宮第2団地	E	木造	2	2000	優先的に改善し当面維持管理	117
特定公共賃貸	山香	若宮第2団地	F	木造	2	2000	優先的に改善し当面維持管理	117
特定公共賃貸	山香	若宮第2団地	G	木造	2	2001	優先的に改善し当面維持管理	117
特定公共賃貸	山香	若宮第2団地	H	木造	2	2001	優先的に改善し当面維持管理	117
特定公共賃貸	山香	若宮第2団地	I	木造	2	2001	優先的に改善し当面維持管理	117
特定公共賃貸	大田	俣水第2団地	1・2	木造	2	1993	優先的に改善し当面維持管理	117
特定公共賃貸	大田	俣水第2団地	3・4	木造	2	1993	優先的に改善し当面維持管理	117
特定公共賃貸	大田	俣水第2団地	5・6	木造	2	1993	優先的に改善し当面維持管理	117
特定公共賃貸	大田	俣水第2団地	7・8	木造	2	1997	優先的に改善し当面維持管理	117
特定公共賃貸	大田	沓掛第2団地	1・2	木造	2	1994	優先的に改善し当面維持管理	117
特定公共賃貸	大田	沓掛第2団地	3・4	木造	2	1994	優先的に改善し当面維持管理	117
特定公共賃貸	大田	沓掛第2団地	5・6	木造	2	1997	優先的に改善し当面維持管理	117
特定公共賃貸	大田	沓掛第2団地	7・8	木造	2	1997	優先的に改善し当面維持管理	117
特定公共賃貸	大田	沓掛第2団地	9・10	木造	2	1999	優先的に改善し当面維持管理	117
特定公共賃貸	大田	沓掛第2団地	11・12	木造	2	1999	優先的に改善し当面維持管理	117
定住促進	山香	さつきヶ丘住宅	A	木造	4	1998	優先的に改善し当面維持管理	234
定住促進	山香	さつきヶ丘住宅	B	木造	4	1998	優先的に改善し当面維持管理	234
定住促進	山香	さつきヶ丘住宅	D	木造	4	1998	優先的に改善し当面維持管理	234
定住促進	山香	さつきヶ丘住宅	E	木造	4	1998	優先的に改善し当面維持管理	234
定住促進	山香	さつきヶ丘住宅	H	木造	4	1998	優先的に改善し当面維持管理	234
定住促進	山香	さつきヶ丘住宅	C	木造	4	1998	優先的に改善し当面維持管理	234
定住促進	山香	さつきヶ丘住宅	F	木造	4	1998	優先的に改善し当面維持管理	234
定住促進	山香	さつきヶ丘住宅	G	木造	4	1998	優先的に改善し当面維持管理	234
定住促進	山香	さつきヶ丘住宅	J	木造	4	1999	優先的に改善し当面維持管理	234
定住促進	山香	さつきヶ丘住宅	I	木造	4	1999	優先的に改善し当面維持管理	234
定住促進	山香	さつきヶ丘住宅	K	木造	8	1999	優先的に改善し当面維持管理	468
定住促進	山香	上市住宅	A	木造	4	2002	優先的な改善	234
定住促進	山香	上市住宅	B	木造	4	2002	優先的な改善	234

11 計画の実現に向けて

11-1 長寿命化のための維持管理に関する課題

(1) 改善事業の早期実施

団地別・住棟別活用計画において、改善事業対象住戸が 241 戸のうち経過年数が 30 年を超えるものは 67 戸となっており、ストックの有効活用として長寿命化型の改善を早期に実施する必要があります。

また、居住者の快適な生活と住戸の適正管理の観点や、高齢者世帯が増加する状況から、居住性向上型、福祉対応型の改善についても対応を検討していく必要があります。

(2) 高齢者や障がい者への配慮

公営住宅等の居住者の半数が高齢者である中、高齢者や障がい者が安全・安心に生活できる住生活環境づくりを目指し、今後も居住者の要望等に応じた対応を図っていく必要があります。

(3) 居住者に配慮した改善事業の実施

各種改善事業に伴い、日照や騒音等での居住者への負担が想定されることから、早期から居住者への説明や意見交換などを行い、事業実施への合意・協力が得られるように、配慮していく必要があります。また、実施時期や工法等によって、居住者への負担が軽減されるよう配慮し、改善事業を実施していく必要があります。

11-2 建替等事業実施に関する課題

(1) 居住者等との合意形成や住環境への配慮

建替事業においては、可能な限り計画の初期段階から説明会を開催するなど、居住者や周辺住民の意見・要望を聴取するとともに事業の周知を行い、当該事業関係者との合意形成に努め、事業の円滑な推進を図る必要があります。

また、実際の建替の推進にあたっては、工事車両の出入や工事自体に対する安全性の確保、騒音対策など、団地居住者および周辺住民の生活環境やプライバシーに配慮して事業を進めていくことが必要となります。

用途廃止の実施においても、居住者の理解と協力が得られるよう、意見・要望の聴取や、事業の周知を行い、他団地への住替などを行う必要があります。

(2) 利便性の高い土地への集約化の検討

建替方針で示したように、コンパクトシティ・プラス・ネットワークの考え方のもと、市中心部や駅周辺といった利便性の高い市街地等への団地の統合を図っていくため、周辺インフラの整備を含めて計画的な建替や用途廃止を行う必要があります。

(3) 建替余剰地や用途廃止用地の有効活用の検討

建替事業の実施により、余剰地が発生する場合がありますが、統合や用途廃止した敷地については、周辺地域のまちづくりに寄与する他用途の施設を整備するだけでなく、民間等へ売却するなど、余剰地や用途廃止用地の有効活用を図ることを検討する必要があります。

(4) 建替事業の早期実施に向けた民間活力導入の検討

建替事業の早期実施に向け、民間活力導入の検討を行い効率的な建替事業を実施します。

そこで、建替事業コストの平準化を図るとともに、建替事業以外での民間賃貸住宅の活用を検討し、最適な事業手法の選定を図る必要があります。

(5) 民間賃貸住宅等既存住宅ストックの有効活用の検討

杵築市では、平成 20 年以前に民間借家が数多く建設されたことから、住宅市場には多くの民間賃貸住宅のストックが形成されています。

著しい困窮年収未満世帯に対する対応を早急に進めていくためには、民間賃貸住宅の活用が有効であり、杵築市においては利用の可能性が高い状態にあります。

特に、杵築地域では民間賃貸住宅が多く建設されていることから、公営住宅等の建替に代わる供給として、借上公営住宅、セーフティネット住宅などの活用を検討していく必要があります。

11-3 民間活力導入の検討

(1) 借上公営住宅の検討

民間ストックの活用として、借上公営住宅があります。新たに土地を取得し、市営住宅を建設する従来の供給方式に比べ、借上公営住宅による住宅の供給は、膨大な建設費等の短期的な支出がないため、借上期間が短期間での一時的なものであれば、事業費の面からは、有効な供給手法と考えられます。

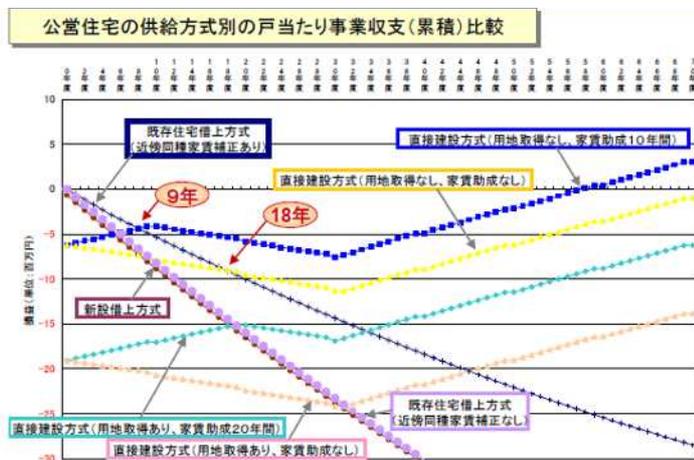
しかし、下記のコストシミュレーションに示す通り、直接建設方式に比べ、管理期間が概ね 20 年を経過すると、借上期間の長期化に比例してコストが高くなっています。

以上により、借上公営住宅制度を導入するにあたっては、

- 市営住宅を建設する用地がないこと（民間用地で整備）
- 一時的な供給であること（概ね 20 年間）

の 2 つの条件を満たすことが必須となります。

[コストシミュレーション（参考）※国算出]



試算を行った公営住宅(大都市部(A市))の概要

戸数	135戸
敷地面積	12,400㎡
延床面積	9,180㎡
住戸面積・戸数	40㎡(1DK)、18戸 50㎡(2DK)、12戸 65㎡(3DK)、105戸
建設費※	直接建設方式 約1,900万円/戸 うち、国費約580万円 借上方式 約113万円/戸(地方負担分) うち、国費約51万円

※・建設費及び建設費に対する国費については、A市の実績をもとに設定。
 ・既存住宅の借上方式は、建設費に対する地方負担はないものとした。
 ・直接建設方式のみ起債(償還期間30年、金利5%)を行うものとし、起債額はA市の実績をもとに、建設費の約37%とした。
 ・用地取得を伴う場合の用地費は、試算の参考としたA市の公営住宅の敷地周辺の路線価をもとに設定。

近傍同種家賃の補正による地方公共団体の負担額への影響 (単位:円/戸・月)

	入居者負担額	国負担額	地方公共団体負担額	近傍同種家賃(=市場家賃)
補正なし	51,322	29,687	76,699	157,708
補正あり	51,322	53,296	53,090	157,708



参考：国土交通省住宅局より「既存民間住宅を活用した借上公営住宅の供給の促進に関するガイドライン」

■借上公営住宅の主なメリット、デメリット

メリット	デメリット
<ul style="list-style-type: none"> ・直接建設方式に比べ、多額の初期投資を必要とせず、市営住宅の供給が可能。 ・市営住宅の供給数が少ない地域における借上により、市営住宅の需要に応じた供給が可能になる。 	<ul style="list-style-type: none"> ・市が家賃収入を上回る借上料を払い続けることで、長期的には、直接建設方式より財政負担が大きくなる。 ・借上期間満了時、居住者の住替先を確保する必要がある。

(2) 市内における民間賃貸住宅の空戸数の把握

市内の民間賃貸住宅の空戸数を把握するにあたり、杵築市空家等対策計画での調査結果の分析や不動産会社へのヒアリング調査を実施しました。

以下の結果から、杵築市において民間賃貸住宅の空戸数が十分であるとして、今後借上公営住宅の利用を検討していきます。

① 杵築市空家等対策計画

杵築市では、平成 28 年度に空家等対策計画を策定しています。空家等の調査において、平成 25 年度に各行政区ごとに自治会へ依頼し、報告のあった空家については状況調査等を行いました。

調査結果より、杵築地域には 433 戸、山香地域には 201 戸、大田地域には 50 戸の合計 684 戸の空家が存在します。そのうち、民間賃貸住宅として活用できる可能性のある空家が、A 判定（今後の活用が見込めるもの）の 200 戸と B 判定（一部補修すれば今後の活用が見込めるもの）の 229 戸で計 429 戸存在し、今後民間賃貸住宅の借上公営住宅として利用できる可能性があります。

[調査概要]

※資料

○ 平成 25 年度戸建て空家の調査結果

A 判定 200 戸（今後の利活用が見込めるもの）

B 判定 229 戸（一部補修すれば今後の活用が見込めるもの）

C 判定 157 戸（外壁、屋根等の腐朽破損が著しく、倒壊の恐れが認められるもの）

D 判定 98 戸（C 判定と同様の判断で且つ倒壊した場合隣接建物等に影響がある、もしくは前面道路の通行等に影響があるもの）

計 684 戸

○ 平成 25 年度統計調査

空家数 3,810 戸（戸建て空家＋集合住宅空き部屋）

② 不動産会社へのヒアリング調査結果

既存の民賃貸住宅を活用した借上公営住宅の導入を検討するにあたり、杵築市内に自社管理物件を所有する不動産会社うち 5 社に対してヒアリング調査を行い、平成 30 年 2 月現在の市内の民間賃貸住宅の空戸数の調査を実施しました。

今回の調査には、計 2,501 戸に関する回答があり、1R から 1LDK が 527 戸、2K から 2LDK が 131 戸、3K～3LDK が 94 戸、4K 以上が 12 戸、合計で 764 戸（空家率 30.5%）の空家が確認されました。

なお、今回の調査では、個人オーナーが直営で管理している物件などが含まれていないことから、市内の民間賃貸住宅の全てを把握したものではありません。しかしながら、平成 25 年の住宅・土地統計調査において、市内の民営借家数が 2,130 戸であることから、一部の個人や企業の管理物件数を除いて概ね把握できていると思われます。

以上の結果から、今後の詳細な調査は必要であるものの、既存の民賃貸住宅を活用した借上公営住宅による住宅の供給が十分可能であると推測されます。

[ヒアリング調査による民間賃貸住宅空家戸数とその割合]

	1R～1LDK			2K～2LDK			3K～3LDK			4K以上			合計		
	管理戸数	空戸数	空家率	管理戸数	空戸数	空家率	管理戸数	空戸数	空家率	管理戸数	空戸数	空家率	管理戸数	空戸数	空家率
A社	229	74	32.3%	40	13	32.5%	3	0	0.0%	0	0	0.0%	272	87	32.0%
B社	88	43	48.9%	0	0	0.0%	12	7	58.3%	0	0	0.0%	100	50	50.0%
C社	110	78	70.9%	158	59	37.3%	134	41	30.6%	59	12	20.3%	461	190	41.2%
D社	54	8	14.8%	40	2	5.0%	16	1	6.3%	4	0	0.0%	114	11	9.6%
E社	-	324	-	-	57	-	-	45	-	-	0	-	1,554	426	-
合計(E社含む)	481	527	-	238	131	-	165	94	-	63	12	-	2,501	764	30.5%
合計(E社除く)	481	203	42.2%	238	74	31.1%	165	49	29.7%	63	12	19.0%	-	-	-

※E 社については、間取り別の空戸数と、総管理戸数のみデータが得られました。

③ 制度設計時における留意点等

I. 制度上の留意点について

既に借上公営住宅（新規建設型）を供給している自治体においては、借上料の負担が大きな問題となっている場合があります。これは、借上公営住宅は、契約期間を定めて事業者等から一定期間借上ることから、空家になった場合でも、借上料を支払う必要があるといったことが、原因の1つと考えられます。

そのため、事業者との賃貸借契約においては、借上期間を10年間とし（10年間は家賃保証）、11年目以降、居住者の退去等により空家になった場合は、住戸単位で賃貸借契約を解除することができるなど、借上期間を柔軟に設定できるような工夫が必要となります。

（なお、上記の事項は既設借上であり、新規建設による借上においては概ね20年程度での契約とするケースが多く、契約条項もそれぞれで設定しておく必要があります。）

また、基本的に家賃は近傍同種家賃となりますが、契約期間中の家賃改定を事業者との契約事項に設けなかったことから、市場家賃と乖離したまま自治体負担が増大したケースもあり、契約期間内の家賃の見直しに留意する必要があります。

II. 居住者トラブル等の対応

共同住宅に居住する以上、騒音や生活習慣の違いによる居住者間のトラブルが生じることがあります。そのため、生活上留意すべき事項について、居住者に対し、事前に周知を図る必要があります。

特に、民間賃貸住宅の一部を借上公営住宅として使用する場合、民間賃貸住宅として入居している世帯が住棟内に混在することになるため、例えば家賃の水準等が異なることによる居住者間のトラブルが生じることが予想されます。これらトラブルを未然に防ぐためには、あらかじめ居住者に対し、全ての住戸が市営住宅でないことや、各住戸によって家賃が異なることなど、事前に説明し、理解を得ることが必要となります。なお、トラブル発生時には、管理会社や事業者等と連携してきめ細かくに対応することが求められます。

Ⅲ. 契約期間満了に向けた居住者との事前協議の実施

契約期間の満了により、事業者との賃貸借契約が終了となるため、これまで借上を行っていた住戸を事業者に返還する必要があります。そのため、契約期間満了時に居住者がいる場合は、自治体は居住者の契約期間満了後の住替先についての意向を把握し、あらかじめ居住者の住替先を確保する必要があります。

なお、住替先として、以下の3パターンが考えられます。

[住替に関する留意点]

住替先	留意点
他の市営住宅	他の市営住宅への住替を希望する場合は、希望する世帯分の住戸を他の市営住宅において確保しなくてはならない。そのため、現住戸の立地や世帯規模等を考慮し、他の市営住宅の空き住戸等を確保するなどの対応が必要となる。
民間賃貸住宅等	民間賃貸住宅等への住替を希望する場合は、自治体は不動産関連団体等と連携し、転居先をあっせんする等、住宅の確保のための支援を行う必要がある。
現住戸での継続居住	市営住宅や他の民間賃貸住宅等への住替を希望せずに、現住戸における継続居住を希望する場合は、改めて事業者と民間賃貸住宅として賃貸借契約を締結して、引き続き住み続けることができるよう支援する必要がある。その際、家賃や契約内容については、通常の民間賃貸住宅としての賃貸借契約となることから、十分な説明・協議のもとに契約を進める必要がある。

Ⅳ. 原状回復に際しての自治体・事業者・居住者間の役割分担の明確化

借上期間満了時には、自治体は必要に応じて修繕を行い、原状回復した上で、事業者に返還する必要があります。原状回復については、あらかじめ契約締結時に、自治体と事業者間で役割分担を明確にする必要があります。加えて、自治体と居住者間においても、役割分担を明確にし、返還時のトラブルを未然に防ぐことが必要となります。

なお、自治体と事業者間の役割分担については、民間賃貸住宅の原状回復ルールを参考に賃貸借契約を締結し、自治体と居住者間においては、既存の市営住宅における修繕負担区分により実施する必要があります。

以上を踏まえ、今後、借上公営住宅を導入していくためには、条例化による制度設計と、契約事項のマニュアル化が必須であり、これらの制度化に向けた検討・研究を行う必要があります。

12 資料編

12-1 用語解説

【あ行】

用語	解説
空家修繕	入居者が住居から退去したときに行う修繕。
著しい困窮年収未満世帯	低い所得のために世帯構成に適した規模（最低居住水準面積）の住宅を自らの収入で確保することができない借家世帯。
インフラ施設	道路、鉄道、公園、緑地、上下水道、港湾、空港、河川等の根幹となる公共施設。

【か行】

用語	解説
概算事業費	事業にかかるおおよその金額を見積もること。
改良住宅	住宅地区改良事業において、改良地区内に建築される賃貸住宅。
家族形成期	20歳代～40歳代の既婚者において、今後の住まい、出産や育児、教育資金等の準備をする期間。
カラーベスト	屋根材の一種で、セメント、けい砂を原料として、繊維で補強し成形。軽量であるため、耐震性に優れ、安価で施工可能。
借上公営住宅	公営住宅として供給するために、所有権を民間事業者等に帰属させたまま住宅を賃借して、これを住宅に困窮する低額所得者に低廉な家賃で転貸する制度。平成8年の公営住宅法の改正で導入。
簡易耐火造	一定程度まで火災に耐える建築物。公営住宅法では、主要構造部が準耐火構造に該当するもの、外壁を耐火構造とし屋根を不燃材料で葺いたもの、又は主要構造部に不燃材料等を用いたもの。一般的にコンクリートブロック造等の住宅で、耐火構造に準ずる耐火性能を有する住宅。
急傾斜地崩壊危険箇所	急傾斜地やこれらに隣接する土地のうち、斜面の崩壊により住民の生命に危害の恐れのある区域を都道府県知事が指定した箇所。
グループホーム	認知症（痴呆症）の症状を持ち、病気や障がいなどで生活に困難を抱えた高齢者が、専門スタッフの援助を受けながら5～9人で共同生活する介護福祉施設。
グレードアップ	現在の居住水準・生活水準に見合うよう建物の性能を上げる工事。
計画修繕	経常修繕に対し、建物や設備機器等を一定の時期（周期）に計画的に行う修繕。
経常修繕	経常的に必要となる小規模な修繕。
公営住宅	公営住宅法に基づき、国及び地方公共団体が協力して、健康で文化的な生活を営むに足りる住宅を整備し、住宅に困窮する低額所得世帯に対して低廉な家賃で賃貸し、又は転貸することにより、国民生活の安定と社会福祉の増進に寄与することを目的とし供給される住宅。
高額所得者	入居期間が5年以上で直近2年間の認定月収が一定額を超える入居世帯。住宅を明け渡す義務があり、事業主体から期限を定めて住宅の明け渡し請求が可能となる。

用語	解説
高架水槽	中高層の建物（主に3階以上）において、屋上などに設置する水をためる容器のこと。中高層建築物では、一度に大量の水を利用したり、水道本管の水圧だけでは不十分になることがあるので、本管から受水槽（下記「受水槽」参照）に水を受け、ポンプで高架水槽に水をあげ、そこから自然落下（重力）を利用して各住戸に給水を行う。
高齢単身世帯	65歳以上の一人のみの世帯。
高齢夫婦世帯	夫65歳以上、妻60歳以上の夫婦のみの世帯。
コストシミュレーション	一定の期間において建物の維持管理や工事等にかかる費用を計算すること。
コーホート変化率法	同期間の過去における人口の変化率を求め、それに基づき将来人口を推計する方法。
コミュニティ	人々が助け合いの意識をもって共同生活を営む一定の地域、およびその人々の集団、地域社会。
コンパクトシティ・プラス・ネットワーク	土地利用の適正化と拠点化の促進により、都市機能の集約化を図るとともに、拠点間における機能連携を行う。

【さ行】

用語	解説																					
最低居住面積水準・誘導居住面積水準	<p>住生活基本法に基づく住生活基本計画において設定された居住面積水準。健康で文化的な住生活の基本礎として必要不可欠な水準である「最低居住面積水準」と、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を想定した場合に必要なと考えられる水準である「誘導居住面積水準」がある。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>世帯人員</th> <th>1人</th> <th>2人</th> <th>3人</th> <th>4人</th> <th>5人</th> <th>6人</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>最低居住面積水準</td> <td>25.0</td> <td>30.0</td> <td>40.0</td> <td>50.0</td> <td>60.0</td> <td>70.0</td> </tr> <tr> <td>都市居住型誘導居住面積水準</td> <td>40.0</td> <td>55.0</td> <td>75.0</td> <td>95.0</td> <td>115.0</td> <td>135.0</td> </tr> </tbody> </table>	世帯人員	1人	2人	3人	4人	5人	6人	最低居住面積水準	25.0	30.0	40.0	50.0	60.0	70.0	都市居住型誘導居住面積水準	40.0	55.0	75.0	95.0	115.0	135.0
世帯人員	1人	2人	3人	4人	5人	6人																
最低居住面積水準	25.0	30.0	40.0	50.0	60.0	70.0																
都市居住型誘導居住面積水準	40.0	55.0	75.0	95.0	115.0	135.0																
在宅介護支援センター	地域の高齢者やその家族からの相談に応じ、必要な保健・福祉サービスが受けられるように行政機関・サービス提供機関・居宅介護支援事業所等との連絡調整を行う機関。																					
サイディング	外壁材の一種で、セメント質と繊維質を主な原料とした外装材。モルタル（下記「モルタル」参照）と比べ、材料費、施工費に優れ軽量であることが特徴。																					
市営住宅	杵築市が運営する公営住宅、特定公共賃貸住宅、定住促進住宅のことで、住宅困窮者及び低所得者向け等の住宅。																					
地滑り危険箇所	地滑りが発生する恐れのある箇所のうち、人家や公共施設に被害を与える可能性のある箇所。																					
指定管理者	平成15年の地方自治法の改正で導入された、公の施設の管理委託を、民間事業者、特定非営利活動法人等の団体が受託し、入居・明渡し・維持管理に係る行政の判断が不要な事務の一部を実施。																					
住宅循環システム	購入した住宅の維持管理やリフォームの適切な実施により、住宅の価値が低下せず、良質で魅力的な既存住宅として市場で評価され、流通することにより、資産として次の世代に継承するシステム。																					
住宅確保要配慮者	住生活基本法で定額所得者、被災者、高齢者、障害者、子供を育成する家庭その他住宅の確保に特に配慮を要する人。																					
住宅ストック	住宅政策として建設され、現在も存在している住宅。																					
住宅セーフティネット	住宅政策において、自力で適正な水準の住宅を確保できない人に対して、行政が直接関与し、健康で文化的な生活を保障していくこと。																					

用語	解説
収入基準超過者	入居期間が3年以上で公営住宅の収入基準を超えている人。期間に応じて家賃が割増となっていき、住宅を明け渡す努力義務が課せられる。
収入分位下位世帯	総務省による家計調査の結果に基づいて、全世帯を収入順位に並べ、各世帯が下から何%の範囲に位置しているかを示した数値。
受水槽	水道局から水道管を通して送られてきた水を一旦ためておく容器。
シーリング	外壁の接続部やサッシ周りなどの目地や隙間に、雨や汚れが侵入しないように、水密や気密の目的で充填する材料。
新耐震設計基準	地震に対して安全な建物を設計するため建築基準法で定められた現在の耐震基準。昭和53年の宮城県沖地震を機に耐震設計基準が大幅に改正され、昭和56年6月から適用されている。
生活関連施設	建築基準法に定められている官公庁施設、社会福祉施設、医療施設、教育施設、文化施設、娯楽施設、宿泊施設、店舗、金融機関等の施設、公共事業施設、環境衛生施設、公共交通機関等の施設。
政策空家	老朽化した公営住宅において、建替事業や住戸の改善事業を行うため、既存住宅での新たな入居募集を停止している結果生じた空家のこと。
セーフティネット	経済的な危機に陥っても、最低限の安全を保障してくれる、社会的な制度や対策。
線形補完	xy座標上にある2点を直線で結んだ際に、その間にある任意のx座標に対応するyを計算すること。
ソーシャルミックス	年齢、世帯構成などが異なる人々が同じ地域で交流して暮らせるようにすることで、住宅では主に多世代混住のことをいう。

【た行】

用語	解説
耐火構造	壁、柱、梁、屋根など建物の主要構造部が、火災が起きてから一定の時間、倒壊したり他に延焼しない性能を持つ、建築基準法にて定められた構造。
耐震診断	既存建物の耐震性の判定を行うこと。
耐用年数	建築物において、建設から除却までの年数。公営住宅法では、構造ごとに定められており、耐火構造で70年、簡易耐火構造二階建てで45年、簡易耐火構造平屋及び木造で30年とされている。
中堅所得者	全世帯の所得の下位25%から、上位50%より低い所得者。
低所得者	全世帯の所得の下位25%の所得者。
デイサービス	通所介護ともいい、日帰りで施設に通い、食事や入浴など日常生活上の介護や機能訓練等を受けることのできるサービス。
定住促進住宅	若年層の定住を促進するため、民間賃貸住宅より低廉な家賃の住宅を杵築市が整備し、管理運営する賃貸住宅。
特定公共賃貸住宅	民間の土地所有者等により建設され、高齢者世帯、障がい者世帯、子育て世帯等、地域における居住の安定に特に配慮が必要な世帯向け住宅（地域優良賃貸住宅）のうち、地方自治体が主体として整備する住宅。
都市計画区域	都市計画法により建物の建設や土地利用の規制の対象となる区域。
都市再生機構	都市における市街地の整備や賃貸住宅の供給支援、UR賃貸住宅等の管理を行う、国土交通省所管の独立行政法人。
土砂災害危険区域	土砂災害が発生した場合、住民の生命または身体に危害が生じるおそれがあると認められる土地の区域。

用語	解説
土石流危険区域	都道府県が行う基礎調査により、土石流が発生する恐れのある区域。
土石流危険渓流流域	土石流が発生する恐れがあると認められた流域面積 5ha 以内の渓流流域。

【な行】

用語	解説
2方向避難	消防法により 2 方向に避難ができるように作ることが求められている。また、規模が小さい建物や用地が狭い場所にある場合など、避難器具を設置して 2 方向避難を確保し、収容人数が大きい場合は避難器具を設置して通常の避難路を支援する。

【は行】

用語	解説
パイプスペース	上下水道管の配管スペースのこと。
パラペット	陸屋根（水平な屋根）の周囲を囲むように設置された低い壁。
バリアフリー	建築設計において、段差や仕切りをなくすなど高齢者や障がい者に配慮をすること。
バルコニー	建物の外壁から張り出した、屋根のない手すり付きの台。
防火シャッター	建築基準法による設置が義務付けられた箇所に設置するシャッター。火災被害の防止となる。
法定点検	デパート、ホテル、病院など、不特定多数の人が利用する建築物について、建築物等の安全性を確保するために、専門の調査官や検査官により行う点検。

【ま行】

用語	解説
メーターボックス	建物に取り付けられた電力量計や水道メーター、ガスメーターなどを収納する空間。
モルタル	砂とセメントを水で練ったもので、防火木造の外壁仕上げ、浴室、台所、土間などの床、腰壁の仕上げ、コンクリート屋根の防水仕上げに使用される。

【や行】

用語	解説
家賃負担限度率	著しい困窮年収未済世帯を算出する際に必要な率のこと。平均的な相場で家賃を借りようとした時に負担できる限度の家賃割合をいう。
余剰地	建替等の事業により生じた余った土地のこと。
予防保全	建物や設備等を、あらかじめ決めた手順により計画的に点検等を行い、修繕等を実施し劣化を抑えながら管理していくこと。

【ら行】

用語	解説
ライフサイクルコスト (LCC)	建物にかかる生涯コストのこと。初期建設費であるイニシャルコストと、エネルギー費、保全費、改修・更新費などのランニングコストにより構成。
立地適正化計画	平成 26 年の都市再生特別措置法等の一部を改正する法律の施行に伴い、市町村が都市全体の観点から作成する、居住機能や福祉・医療・商業等の都市機能の立地、公共交通の充実等に関する包括的なマスタープラン。
リフォーム	住宅の改築や模様替え。
リーマンショック	国際的な金融危機の引き金となったリーマン・ブラザーズの経営破綻(はたん)とその後の株価暴落のこと。日本も欧米への輸出不振等により 2008 年の国内総生産 GDP はマイナス成長を記録した。
老人福祉センター	老人福祉法により定められた老人福祉を行う施設。具体的には、老人デイサービスセンター、老人短期入所施設、養護老人ホーム、特別養護老人ホームなど。

【アルファベット】

用語	解説
EV	エレベーターの略。
LDK	住宅の間取りで、リビングルーム(=居間)とダイニングキッチン(=食堂兼用の台所)との機能を兼ねた部屋。

杵築市公営住宅等長寿命化計画

令和 5 年 3 月改定

発行者：大分県 杵築市 建設課

〒873-0001

大分県杵築市大字杵築 377 番地 1

Tel 0978-62-3131

FAX 0978-62-3293