

南あわじ市公営住宅等長寿命化計画 【改定版】

令和 8 年 3 月
南あわじ市

目次

序章 計画策定の概要	1
第1章 公営住宅等ストックの現況と課題.....	4
1-1 公営住宅等ストックの現況	4
1-2 現地調査による公営住宅等の現況.....	11
1-3 公営住宅等の課題整理.....	20
第2章 公営住宅等の需要の見通しに基づく将来推計.....	21
2-1 著しい困窮年収未満の世帯数（要支援世帯数）の推計手順.....	21
2-2 著しい困窮年収未満世帯の推計結果.....	26
第3章 長寿命化に関する基本方針	29
3-1 公営住宅等ストック活用の基本方針	29
3-2 長寿命化計画における基本的考え方	29
3-3 目標整備水準.....	32
第4章 長寿命化を図るべき公営住宅等	34
4-1 長寿命化計画の対象と事業手法.....	34
4-2 事業手法の選定	36
4-3 市営住宅の供給計画.....	48
第5章 点検の実施方針.....	52
5-1 点検の基本方針	52
5-2 点検の実施方針	52
5-3 点検項目.....	52
第6章 計画修繕の実施方針.....	53
6-1 計画修繕の基本方針.....	53
6-2 計画修繕の実施方針.....	53
6-3 修繕の内容と周期	53
第7章 改善事業の実施方針.....	55
7-1 改善事業の基本方針.....	55
7-2 改善事業の実施方針.....	55
第8章 建替事業の実施方針.....	57
8-1 建替事業の基本方針	57
8-2 建替事業の実施方針	57
第9章 用途廃止の実施方針.....	58
9-1 用途廃止の基本方針	58
9-2 用途廃止の実施方針	58
9-3 用途廃止の実施予定	58

第 10 章 長寿命化のための事業実施予定一覧	60
10-1 様式 1 計画修繕、改善事業の実施予定一覧.....	60
10-2 様式 2 新規整備事業及び建替事業の実施予定一覧	62
10-3 様式 3 共同施設に係る事業の実施予定一覧（集会所・遊具等）	62
【参考資料】 ライフサイクルコストとその縮減効果の算出	63
参考 1 ライフサイクルコスト（L C C）縮減効果算出の基本的な考え方	63
参考 2 ライフサイクルコスト（L C C）縮減効果の算出	66
参考 3 長寿命化改善を実施することによる効果	67

注：図表の数値および割合（％）は四捨五入しているため、内訳の合計が合計値や100％と一致しない
場合がある

序章 計画策定の概要

(1) 計画改定の経緯

平成18年6月に制定された住生活基本法において、住宅セーフティネットの確保を図りつつ、健全な住宅市場を整備するとともに、国民の住生活の「質」の向上を図る政策への本格的な転換となる道筋が示された。また、公営住宅等においては、点検の強化及び早期の管理・修繕により更新コストの縮減をめざし、公営住宅等長寿命化計画の策定及びこれに基づく予防保全的管理、長寿命化に資する改善を推進していくため、平成21年3月に公営住宅等長寿命化計画策定指針が策定された。

これを受け、本市では、既存ストックの効率的かつ円滑な更新を図るため、平成25年2月に「南あわじ市公営住宅等長寿命化計画」を策定した。さらに、令和元年度には「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）」（以下、「改定指針」という。）に基づく計画の改定を行い、計画的に事業を推進してきた。

令和7年4月時点現在、本市は730戸の公営住宅等を管理しているが、比較的小規模な団地が点在していることや大半が老朽化していること、並びに居住水準や福祉機能など社会的な要求水準を満たしていない住戸が多く残っていることが課題となっている。

また、本市の住まいや住環境に関する施策を展開する上での基本方針や具体的な施策を定める「南あわじ市住生活基本計画」を本年度（令和7年度）に策定することから、住生活基本計画の一部を担う本計画についても、整合を図るため見直しを行うものである。

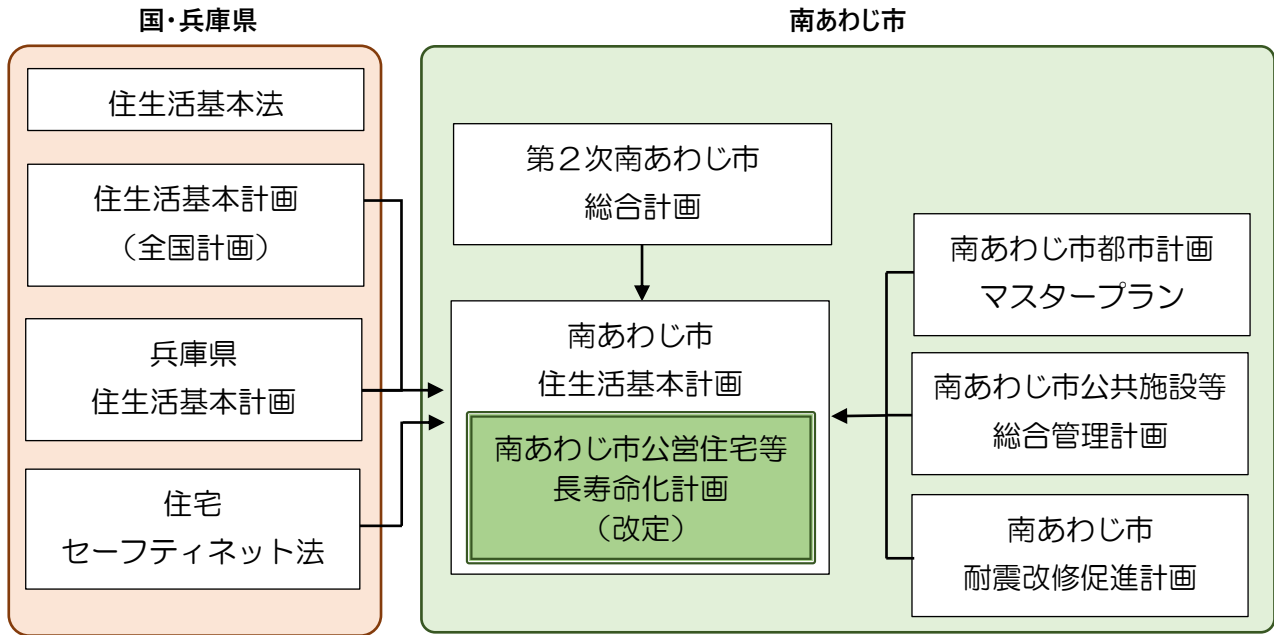
(2) 計画の目的

本計画は、団地別・住棟別に予防保全的かつ長期的な維持管理計画を定めるものである。これにより、公営住宅等の維持管理や機能更新・改善事業の効率化、およびライフサイクルコストの縮減を図るとともに、供給方法や具体的な実施方策など、今後の公営住宅等のあり方に関する総合的なマネジメント計画を明らかにすることを目的とする。

(3) 計画の位置付け

本計画は、第2次南あわじ市総合計画、国・兵庫県の住生活基本計画を上位計画として策定したものである。南あわじ市住生活基本計画の一部を担うとともに、南あわじ市公共施設等総合管理計画などの関連計画との整合を図り、改定を行った。

【計画の位置付け】



(4) 計画の対象

本計画の対象は、以下のとおりとする。

- ・ 公営住宅 ※市営住宅のみ
- ・ 特定公共賃貸住宅（特公賃）
- ・ 集会所、団地内公園、駐車場、駐輪場、倉庫、受水槽・ポンプ室等関連施設

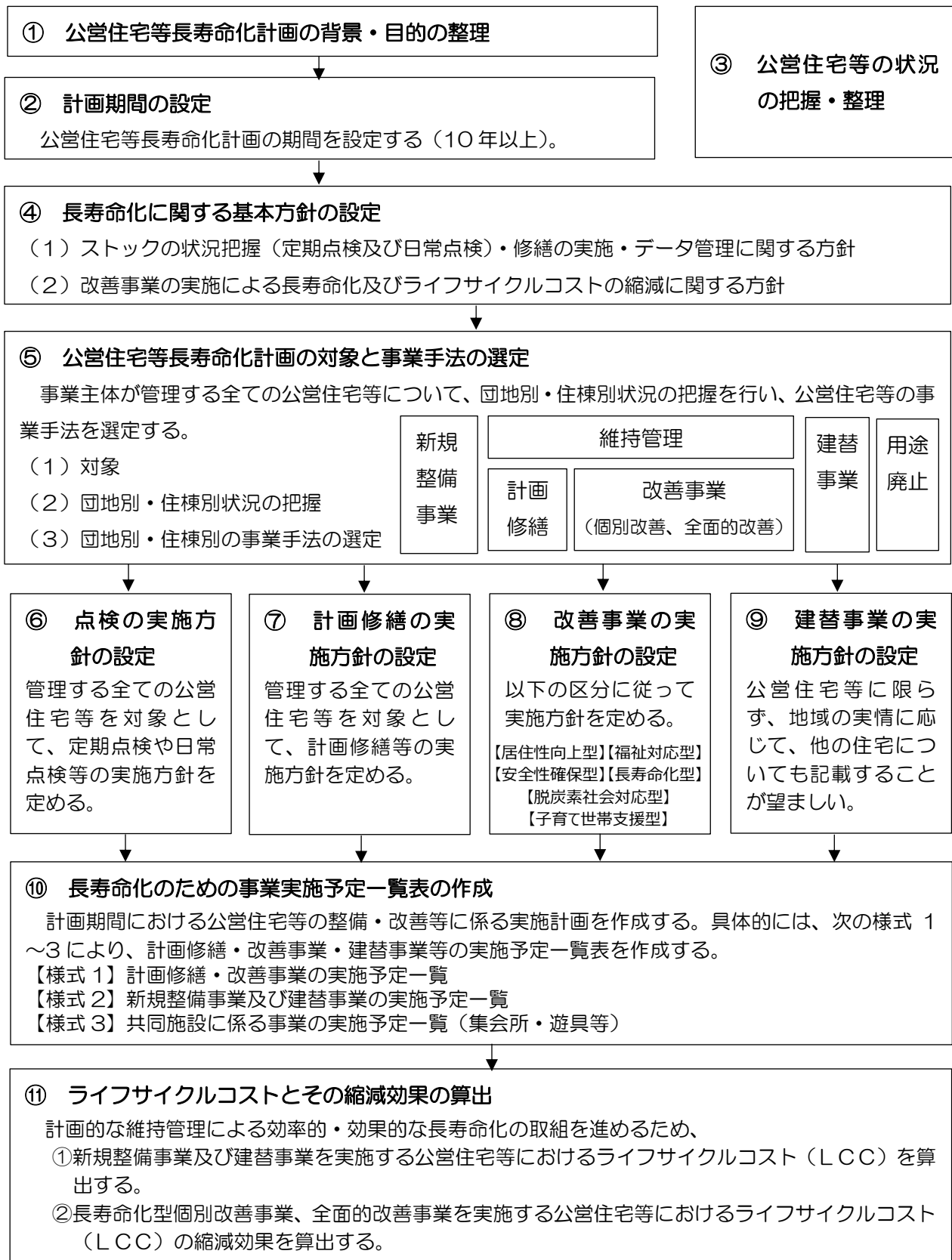
なお、上記の施設の総称として、以下「公営住宅等」という。

(5) 計画の期間

計画期間は、上位計画等の目標年等を考慮し、令和8（2026）年度から令和17（2035）年度までの10年間とする。

ただし、本計画は概ね5年ごとに見直しを行うとともに、今後の本市を取り巻く社会情勢の変化や、国、県の動向等を踏まえ、計画期間内であっても適宜見直しを行うものとする。

(6) 公営住宅等長寿命化計画の策定フロー



第1章 公営住宅等ストックの現況と課題

1-1 公営住宅等ストックの現況

(1) 公営住宅等ストックの一覧

【公営住宅の管理状況一覧（令和7年4月時点）】

団地番号	住宅名	棟番号	建築年度	構造	住戸タイプ	専有面積	棟数	管理戸数	入居戸数	空戸数	政策空家		耐用年数経過年
											戸数	入居戸数	
1	川向岡団地	1	S46	簡二	3K	42.74	2	7	10	10	20	10	-
		2	S47	簡二	3K	42.74	2	8					-
		3	S47	簡平	2DK	34.00	1	5					-
2	川向岡団地	A	H4	中耐3(階)	3DK	65.30	1	6	23	1	0	-	R44
		B	H5	中耐3(階)	3DK	69.80	1	6					R45
		C	H5	中耐3(階)	3DK	66.40	1	6					R45
		D	H6	中耐3(階)	3DK	69.80	1	6					R46
3	西宮川団地		S38	木造	2DK	31.86	2	2	2	0	2	2	-
4	宮川団地		H11	中耐3(廊)	2LDK	60.89	1	5	14	0	0	-	R51
		3LDK			72.50	9							
5	広田住宅	A	H27	簡二	2DK	74.67	1	8	20	0	0	-	R42
		B	H28	簡二	2DK・3DK	74.67・91.00	1	12					R43
6	庄田団地		S47	簡平	2DK	34.00	2	10	2	8	10	2	-
7	しづおり団地		H10	中耐4(廊)EV	3LDK	63.69	1	24	23	1	0	-	R50
8	しづおり第2団地		H18	中耐4(廊)EV	3LDK	72.92/81.14	1	24	20	4	0	-	R58
緑地区 小計							18	138	114	24	32	14	
1	古津路団地	A	H17	簡二	2DK	60.27	1	12	20	0	0	-	R32
		B	H17	簡二			1	8					R32
2	出嶋団地		S42	簡平	2K	32.00	1	5	1	4	5	1	-
3	大西団地		S39	木造	2K	32.00	1	1	0	1	1	0	-
4	湊B団地	1~4	S45~48	簡平	2DK	37.00	7	33	18	15	33	18	-
5	湊団地	A棟	S63	中耐3(階)	3DK	70.00	1	18	28	2	0	-	R40
		B棟	H1	中耐3(階)			1	12					R41
6	岡所団地		S38	木造	2K	32.00	5	10	5	5	10	5	-
7	津井団地	A棟	S59	簡二(新耐震)	3K	64.90	1	3	3	6	0	-	-
		B棟	S59	簡二(新耐震)			1	3					
		C棟	S59	簡二(新耐震)			1	3					
8	丸山漁民住宅		S56	中耐5(階)	3DK	64.00	1	16	8	8	0	-	-
9	阿那賀団地	A-1棟	H2	中耐3(階)	3DK	69.22/65.46	1	6	24	6	0	-	R42
		A-2棟	H2	中耐3(階)			1	12					
		B棟	H2	中耐3(階)			1	12					
10	伊加利団地	A	S53	簡二	3DK	59.00	2	10	12	8	20	12	-
		B	S54	簡二			2	10					
西沢地区 小計							29	174	119	55	69	36	
1	掃守住宅		S42	木造	2K	32.00	3	6	3	3	6	3	-
2	上八木住宅	1	S46	簡平	2K	36.50	2	10	6	23	29	6	-
		2	S47	簡平			2	8					
		3	S48	簡平			4	11					
3	三条上住宅		S30	木造	2K	30.00	1	2	1	1	2	1	-
4	三条住宅		H2	高耐6(階)	3DK	64.0/73.7	1	24	23	1	0	-	R42
5	富田住宅	A棟	S63	中耐4(階)	3DK	63.3/72.0	1	16	50	7	0	-	R40
		B棟	H1	中耐4(階)	3DK	63.3/72.0	1	16					R41
		C棟	H7	中耐4(階)	3DK	64.5/73.1	1	16					R47
		D棟	H8	中耐3(階)	3DK	70.30	1	9					R48
6	籠池住宅		S42	木造	2K	32.00	1	2	0	2	2	0	-
7	志知住宅		S49	中耐4(階)	3DK	49.60	1	16	9	7	16	9	-
三原地区 小計							19	136	92	44	55	19	

団地 番号	住宅名	棟 番号	建築 年度	構造	住戸 タイプ	専用 面積	棟数	管理 戸数	入居 戸数	空 戸数	政策空家		耐用 年数 経過年
											戸数	入居 戸数	
1	福良大江住宅		S29	木造	1DK	34.70	2	3	1	2	3	1	-
2	福良小松谷住宅		S31	木造	1DK	28.10	0	0	0	0	0	0	-
3	福良馬宿住宅		S32	木造	1DK	29.70	4	7	3	4	7	3	-
4	福良原田住宅		S36	木造	1DK	29.70	3	5	3	2	5	3	-
5	福良仁尾(漁民)住宅		S41	簡二	3K	39.90	3	24	14	10	24	14	-
6	福良住宅		H24	高耐6(階)	2DK・3DK	55.2/74.1	1	40	38	2	0	-	R64
7	福良第2小松谷住宅		S42	簡平	2K	31.30	2	8	1	7	8	1	-
8	賀集田中住宅		S30	木造	1DK	35.00	7	7	1	6	7	1	-
9	賀集立川瀬住宅		S32	木造	1DK	29.70	5	5	2	3	5	2	-
10	賀集福井住宅	1	S36	木造	1DK	29.70	3	6	5	8	6	5	-
		2	S37	木造	1DK	31.00	4	7			7		-
11	賀集八幡住宅		S40	簡平	1DK	31.00	2	7	2	5	7	2	-
12	賀集第2八幡住宅		S41	木造	1DK	31.80	1	2	1	1	2	1	-
13	賀集第3八幡住宅		S46	簡平	2DK	36.50	1	5	2	3	5	2	-
14	賀集住宅		S47	中耐4(階)	3K	48.30	1	24	13	11	0	-	-
15	賀集第2福井住宅		S55	簡二	3K	59.20	2	7	6	1	0	-	-
16	さくら台団地	9	H9	中耐3.4(階)	3DK	71.0/74.8	6	18	32	18	0	-	R49
		10	H10	中耐2.3(階)	3DK	75.9/81.0	1	16					R50
		11	H11	中耐2.3(階)	3DK	76.1/78.6	6	16					R51
17	北阿万住宅		S32	木造	1DK	29.70	4	4	2	2	4	2	-
18	伊賀野住宅		S42	簡平	2K	31.30	2	10	4	6	10	4	-
19	阿万新川住宅		S36	簡平	1DK	31.00	1	3	1	2	3	1	-
20	阿万第2新川住宅		S37	木造	1DK	31.00	2	4	2	2	4	2	-
21	四季の丘団地		H16	簡二(新耐震)	3LDK	62.9/82.8	11	50	40	10	0	-	R31
22	沼島住宅		S34	木造	1DK	29.70	2	2	2	2	4	2	-
			S34	簡平	1DK	29.70	2	2					-
南淡地区 小計							78	282	175	107	111	46	

合計 47団地						144	730	500	230	267	115	
---------	--	--	--	--	--	-----	-----	-----	-----	-----	-----	--

(2) 公営住宅の管理現状

令和7年4月現在、入居戸数は500戸、そのうち115戸は政策空家に指定されている。

管理戸数に対する入居戸数の割合(入居率)は68.5%となっている。

【市営住宅の管理戸数】

市営住宅	団地数	管理戸数	入居戸数
全体	47	730	500
政策空家	30	267	115
その他	17	463	385

【市営住宅の入居状況の推移】

年度	R1	R2	R3	R4	R5	R6	R7
管理戸数	759	755	752	752	752	747	730
入居戸数	595	577	564	561	541	519	500
入居率	78.4%	76.4%	75.0%	74.6%	71.9%	69.5%	68.5%

(3) 公営住宅等ストックの現状

1) 建設年代別管理戸数

令和7年現在、建設年度が昭和40～49年度の割合が27.5%で最も多く、次いで平成7～16年度が22.3%、昭和60～平成16年度が19.2%と続いている。

昭和40年代の建築物は現時点（令和7年）で少なくとも50年経過していることになる。

令和2年から令和7年の間で、昭和49年以前の古い住宅は減少した。

【建設年代別管理戸数】

建設年代	令和2年		令和7年	
	戸数	割合	戸数	割合
昭和39年度以前	77	10.1%	70	9.6%
昭和40～49年度	223	29.4%	201	27.5%
昭和50～59年度	52	6.9%	52	7.1%
昭和60～平成6年度	116	15.3%	140	19.2%
平成7～16年度	187	24.6%	163	22.3%
平成17年度以降	104	13.7%	104	14.2%
合計	759	100%	730	100%

2) 専用面積別管理戸数

住戸専用面積が40㎡未満の割合が29.6%と最も多く、次いで55～65㎡未満が28.2%、65～75㎡が26.7%と続いている。また、40㎡未満の戸数の中には30㎡未満の住戸も含まれている。

令和2年から令和7年の間で、55㎡未満の小さい面積の住宅は減少した。

【専用面積別管理戸数】

住戸専用面積	令和2年		令和7年	
	戸数	割合	戸数	割合
40㎡未満	243	32.0%	216	29.6%
40～55㎡未満	57	7.5%	55	7.5%
55～65㎡未満	206	27.1%	206	28.2%
65～75㎡未満	186	24.5%	195	26.7%
75㎡以上	67	8.8%	58	7.9%
合計	759	100%	730	100%

3) 建設年代別専用面積の管理戸数

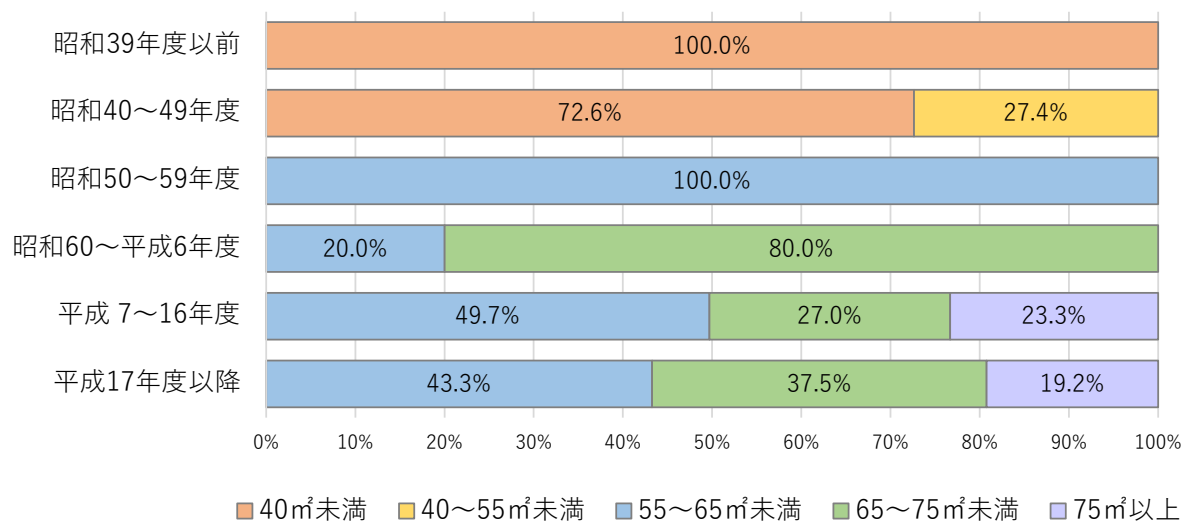
建設年代別での専用面積の割合を見ると、昭和39年度以前では40㎡未満の住戸が100%、昭和40～49年度で72.6%を占めており、55㎡以上の広い面積の住戸は見られない。

昭和50～59年では55～65㎡の広さが100%と主流の広さになった後、昭和60年度以降は、65㎡以上の住戸も建設され、家族向けにも対応できる広さとなっている。

また平成7年以降は75㎡の広い住戸面積もつくられている。

【建設年代別専用面積の管理戸数】

建設年代		40㎡未満	40～55㎡未満	55～65㎡未満	65～75㎡未満	75㎡以上	合計
昭和39年度以前	戸数 割合	70 100%					70 100%
昭和40～49年度	戸数 割合	146 72.6%	55 27.4%				201 100%
昭和50～59年度	戸数 割合			52 100%			52 100%
昭和60～平成6年度	戸数 割合			28 20.0%	112 80.0%		140 100%
平成7～16年度	戸数 割合			81 49.7%	44 27.0%	38 23.3%	163 100%
平成17年度以降	戸数 割合			45 43.3%	39 37.5%	20 19.2%	104 100%



4) 構造別管理戸数

構造では、中耐（耐火建築3～5階建）が42.3%と4割を超えて最も多く、次いで簡平（簡易耐火平屋建）が16.3%、簡二（簡易耐火2階建）が14.5%と続いている。

令和2年から令和7年の間で、木造・簡平・簡二の戸数は減少し、耐火建築が増加した。

【構造別管理戸数】

構造	令和2年		令和7年	
	戸数	割合	戸数	割合
木造	91	12.0%	73	10.0%
簡易耐火 平屋建	154	20.3%	119	16.3%
簡易耐火 二階建	125	16.5%	106	14.5%
簡易耐火 二階建(新耐震)	40	5.3%	59	8.1%
中耐（耐火建築3～5階建）	285	37.5%	309	42.3%
高耐（耐火建築6階建以上）	64	8.4%	64	8.8%
合計	759	100%	730	100%

5) 階数別管理戸数

階数では2階建が27.0%で最も多く、次いで平屋建が26.3%と低層住宅が多くなっている。

中層以上の住宅では4階建が18.6%、3階建が17.1%と3～4階が主流で、6階建は8.8%となっており、低い割合になっている。

令和2年から令和7年の間で、1階建の戸数は大幅に減少し、2階建と4階建の戸数が増加した。

【階数別管理戸数】

階数	令和2年		令和7年	
	戸数	割合	戸数	割合
1階建	245	32.3%	192	26.3%
2階建	165	21.7%	197	27.0%
3階建	139	18.3%	125	17.1%
4階建	130	17.1%	136	18.6%
5階建	16	2.1%	16	2.2%
6階建	64	8.4%	64	8.8%
合計	759	100%	730	100%

6) 築年別・構造別管理戸数

昭和 39 年度以前は、木造と簡平（簡易耐火平屋建）しか建設されていなかったが、昭和 40 年～49 年には簡二（簡易耐火 2 階建）、中耐（耐火建築 3～5 階建）も建設されるようになった。

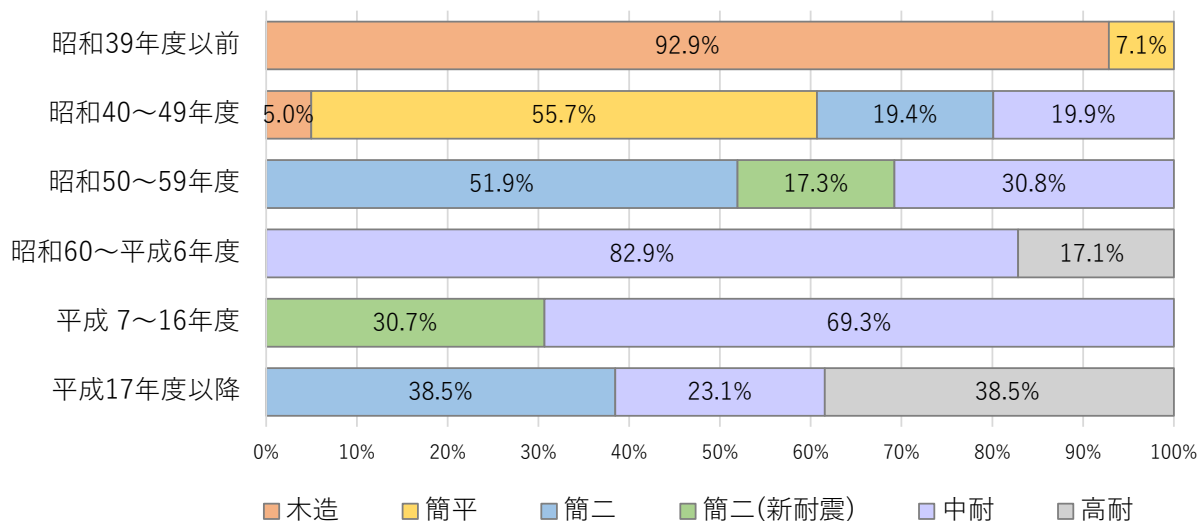
昭和 50 年以降は、木造と簡平は建設されなくなり、簡二（新耐震）も建設されるようになる。

昭和 60 年以降は、中耐（耐火建築 3～5 階建）、高耐（耐火建築 6 階建以上）の住宅が主に建設されている。

平成 7 年度以降は、簡二（新耐震）や、昭和 60 年以降建設されていなかった簡二も再び建設されている。

【築年別・構造別管理戸数】

建設年代		木造	簡平	簡二	簡二 (新耐震)	中耐	高耐	合計
昭和39年度以前	戸数	63	7					70
	割合	90.0%	10.0%					100%
昭和40～49年度	戸数	10	112	39		40		201
	割合	5.0%	55.7%	19.4%		19.9%		100%
昭和50～59年度	戸数			27	9	16		52
	割合			51.9%	17.3%	30.8%		100%
昭和60～平成6年度	戸数					116	24	140
	割合					82.9%	17.1%	100%
平成 7～16年度	戸数				50	113		163
	割合				30.7%	69.3%		100%
平成17年度以降	戸数			40		24	40	104
	割合			38.5%		23.1%	38.5%	100%



(4) 公営住宅等入居者の状況

入居者全体では、高齢者（65歳以上）は30.6%と3割を超え、29歳以下は26.6%となっている。

■市営住宅入居者の年齢区分（令和7年4月時点）

契約者年齢	人数	割合
29歳以下	272	26.6%
30～39歳	97	9.5%
40～49歳	111	10.9%
50～59歳	162	15.9%
60～64歳	66	6.5%
65～69歳	48	4.7%
70歳以上	264	25.9%
合計	1,020	

→高齢化率30.6%

世帯数では、単身高齢者世帯は22.0%と2割を超え、単身を除く高齢者世帯が9.0%と、合わせて3割以上が高齢者世帯である。

■市営住宅高齢者世帯の入居状況（令和7年4月時点）

単身高齢者世帯(A)		単身除く高齢者世帯(B)		全体入居戸数(C)
入居戸数	入居割合	入居戸数	入居割合	
110	22.0%	45	9.0%	500

(5) 公営住宅等の募集・応募状況

過去7年間（令和元年～7年）の空家に対する応募者数は、下表のとおりである。なお、応募者は抽選会参加者数であり、入居基準を満たしている世帯数である。

過去7年間の応募数の累計は、空家110戸に対して、応募世帯が251世帯、平均倍率2.28となっている。

ただし、すべての募集住戸に入居しているわけではなく、空家のままの住戸もある。

【市営住宅の応募状況】（各年度実績）

年度	R1	R2	R3	R4	R5	R6	R7
募集戸数(A)	18	18	25	10	16	10	13
入居実績	18	18	21	10	14	9	12
応募者数(B)	40	40	58	33	31	21	28
応募倍率(B/A)	2.22	2.22	2.32	3.30	1.94	2.10	2.15

1-2 現地調査による公営住宅等の現況

今後の修繕計画立案に向けた現況把握を目的とし、市内 18 団地（耐火・簡易耐火構造）を対象とした劣化状況調査を実施した。本調査では、現地での目視、コンクリート中性化試験等に基づき劣化度と緊急度を評価しており、これらの結果を各団地の修繕時期検討の基礎資料として活用する。調査対象の住宅を下表に示す。

表 - 調査対象団地一覧

通し番号	番号	住宅名	建築年度	築年数	棟数	管理戸数	耐火	構造	頁
1	2	川向団地	平成 4 年 ～6 年	31～33	4	24 戸	耐火	RC	13
2	4	宮川団地	平成 11 年	26	1	14 戸	耐火	RC	13
3	5	広田住宅	平成 27 年、 28 年	9、10	2	20 戸	簡耐	RC	13
4	7	しづおり団地	平成 10 年	27	1	24 戸	耐火	RC	14
5	8	しづおり第 2 団地	平成 18 年	19	1	24 戸	耐火	RC	14
6	1	古津路団地	平成 17 年	20	2	20 戸	簡耐	RC	14
7	5	湊団地	昭和 63 年、 平成元年	36、37	2	30 戸	耐火	RC	15
8	7	津井団地	昭和 59 年	41	3	9 戸	簡耐	PC	15
9	8	丸山漁民住宅	昭和 56 年	44	1	16 戸	耐火	RC	15
10	9	阿那賀団地	平成 2 年	35	3	30 戸	耐火	RC	16
11	4	三条住宅	平成 2 年	35	1	24 戸	耐火	RC	16
12	5-1	富田住宅 A・B	昭和 63 年、 平成元年	36、37	2	32 戸	耐火	RC	16
13	5-2	富田住宅 C・D	平成 7 年、 8 年	29、30	2	25 戸	耐火	RC	17
14	6	福良住宅	平成 24 年	13	1	40 戸	耐火	RC	17
15	14	賀集住宅	昭和 47 年	53	1	24 戸	耐火	RC	17
16	15	賀集第 2 福井住宅	昭和 55 年	45	2	7 戸	簡耐	PC	18
17	16	さくら台団地	平成 9 年 ～11 年	26～28	13	50 戸	耐火	RC	18
18	21	四季の丘団地	平成 16 年	21	11	50 戸	簡耐	S+RC (混)	18

(1) 調査の概要

1) 調査日時

- ・令和7年9月8日(月)～令和7年10月1日(水)
- ・10時～日没まで(17時頃)

2) 調査方法

- ・外観目視調査及びコンクリート中性化試験調査

3) 調査結果の評価・判定方法

【劣化度の評価方法】

$$\text{劣化度} = \frac{\text{劣化箇所数} \times \text{劣化状況係数} \times \text{部位係数}}{\text{外周 (m)}}$$

【劣化状況係数】 爆裂：2.0、クラック：1.5、塗装剥離・エフロレッセンス（白華現象）：1.0

【部位係数】 基礎・外壁：2.0、その他：1.0

※ その他の部位は庇、バルコニー、廊下、階段、ポーチ、スロープ等

※ 劣化箇所数は目視のため、1階及び2階バルコニー・廊下裏の箇所数とする。

■ 劣化度の判定

劣化度の設定		判定の目安
A	1.0箇所/m以下	概ね異常なし
B	1.0箇所/m～2.0箇所/m以下	軽微（クラック、爆裂があまりない）
C	2.0箇所/m～3.0箇所/m以下	クラック（0.2mm以上）、爆裂が多い
D	3.0箇所/m～	クラック（0.2mm以上）、爆裂が相当ある

■ 緊急度の判定



劣化度	判定の目安
A 長期（修繕不要）	・危険度の低い小規模なクラック
B 中期（5～10年程度）	・比較的大規模なクラック
C 短期（3年以内）	・爆裂、危険度の高い大規模なクラック
D 危険な劣化	・危険なコンクリート片の剥離、落下、爆裂、1mm以上のクラック、雨漏り コンクリートの中性化3cm以上


※築年数が30年を超える団地は緊急度を1ランク上に設定

(2) 調査結果

通し No 1	建築年度	平成 4 年～6 年	劣化度	屋根： A 外壁： B
住宅名 川向団地	築年数	31～33	緊急度	屋根： A 外壁： B
<p><劣化度判定>外周約 296m(1 棟 74m※計 4 棟) ・基礎・外壁 265 箇所 その他 270 箇所 計 535 箇所/296m=1.8 箇所/m⇒B ・24 戸 22 箇所/戸</p>				
 <p>写真 - 全景</p>		 <p>写真 - 外壁 (クラック)</p>		

通し No 2	建築年度	平成 11 年	劣化度	屋根： B 外壁： C
住宅名 宮川団地	築年数	26	緊急度	屋根： B 外壁： A
<p><劣化度判定>外周約 128m ・基礎・外壁 181 箇所 その他 99 箇所 計 280 箇所/128m=2.2 箇所/m⇒C ・14 戸 20 箇所/戸</p>				
 <p>写真 - 全景</p>		 <p>写真 - 外壁 (クラック)</p>		

通し No 3	建築年度	平成 27 年、 28 年	劣化度	屋根： A 外壁： A
住宅名 広田住宅	築年数	9、10	緊急度	屋根： A 外壁： A
<p><劣化度判定>外周約 206m(76m130m) ・基礎・外壁 132 箇所 その他 11 箇所 計 150 箇所/206m=0.7 箇所/m⇒A ・20 戸 8 箇所/戸</p>				
 <p>写真 - 全景</p>		 <p>写真 - バルコニー (クラック)</p>		

通し No 4	建築年度	平成 10 年	劣化度	屋根： A 外壁： B
住宅名 しづおり団地	築年数	27	緊急度	屋根： A 外壁： B
<p><劣化度判定>外周約 132m ・基礎・外壁 82 箇所 その他 107 箇所 計 189 箇所/132m=1.4 箇所/m⇒B ・24 戸 8 箇所/戸</p>				
 <p>写真 - 全景</p>		 <p>写真 - 外壁 (クラック)</p>		

通し No 5	建築年度	平成 18 年	劣化度	屋根： A 外壁： C
住宅名 しづおり第 2 団地	築年数	19	緊急度	屋根： A 外壁： B
<p><劣化度判定>外周約 138m ・基礎・外壁 178 箇所 その他 162 箇所 計 340 箇所/138m=2.5 箇所/m⇒C ・24 戸 14 箇所/戸</p>				
 <p>写真 - 全景</p>		 <p>写真 - 外壁 (クラック)</p>		

通し No 6	建築年度	平成 17 年	劣化度	屋根： A 外壁： C
住宅名 古津路団地	築年数	20	緊急度	屋根： A 外壁： B
<p><劣化度判定>外周約 222m(94m128m) ・基礎・外壁 152 箇所 その他 325 箇所 計 477 箇所/222m=2.1 箇所/m⇒C ・20 戸 24 箇所/戸</p>				
 <p>写真 - 全景</p>		 <p>写真 - 廊下 (クラック)</p>		

通し No 7	建築年度	昭和 63 年、平成元年	劣化度	屋根： A 外壁： A
住宅名 湊団地	築年数	36、37	緊急度	屋根： A 外壁： D

<劣化度判定>外周約 226m(108m118m)
 ・基礎・外壁 89 箇所 その他 74 箇所 計 163 箇所/226m=0.7 箇所/m⇒A
 ・30 戸 5 箇所/戸



写真 - 全景



写真 - 外壁 (爆裂)

通し No 8	建築年度	昭和 59 年	劣化度	屋根： B 外壁： B
住宅名 津井団地	築年数	41	緊急度	屋根： B 外壁： D

<劣化度判定>外周約 132m(1 棟 44m計 3 棟)
 ・基礎・外壁 93 箇所 その他 64 箇所 計 157 箇所/132m=1.2 箇所/m⇒B
 ・9 戸 17 箇所/戸



写真 - 全景



写真 - 基礎 (爆裂)

通し No 9	建築年度	昭和 56 年	劣化度	屋根： B 外壁： B
住宅名 丸山漁民住宅	築年数	44	緊急度	屋根： B 外壁： D

<劣化度判定>外周約 86m
 ・基礎・外壁 46 箇所 その他 99 箇所 計 145 箇所/86m=1.7 箇所/m⇒B
 ・16 戸 9 箇所/戸



写真 - 全景



写真 - 上階バルコニー (爆裂)

通し No 10	建築年度	平成 2 年	劣化度	屋根： A 外壁： B
住宅名 阿那賀団地	築年数	35	緊急度	屋根： A 外壁： C

<劣化度判定>外周約 296m(1 棟 74m※計 4 棟)
 ・基礎・外壁 265 箇所 その他 270 箇所 計 535 箇所/296m=1.8 箇所/m⇒B
 ・24 戸 22 箇所/戸



写真 - 全景



写真 - 基礎 (爆裂)

通し No 11	建築年度	平成 2 年	劣化度	屋根： B 外壁： B
住宅名 三条住宅	築年数	35	緊急度	屋根： B 外壁： D

<劣化度判定>外周約 80m
 ・基礎・外壁 212 箇所 その他 59 箇所 計 271 箇所/80m=3.4 箇所/m⇒D
 ・24 戸 11 箇所/戸



写真 - 全景



写真 - 外壁 (破損)

通し No 12	建築年度	昭和 63 年、 平成元年	劣化度	屋根： A 外壁： B
住宅名 富田住宅 A・B	築年数	36、37	緊急度	屋根： A 外壁： D

<劣化度判定>外周約 172m(1 棟 86m計 2 棟) 給湯方式が住戸で異なる
 ・基礎・外壁 131 箇所 その他 70 箇所 計 201 箇所/172m=1.2 箇所/m⇒B
 ・32 戸 6 箇所/戸



写真 - 全景



写真 - 外壁 (クラック塗装剥離)

通し No 13	建築年度	平成 7 年、8 年	劣化度	屋根： A 外壁： A
住宅名 富田住宅 C・D	築年数	29、30	緊急度	屋根： A 外壁： C

<劣化度判定>外周約 172m(1 棟 86m計 2 棟)

- ・基礎・外壁 55 箇所 その他 54 箇所 計 109 箇所/172m=0.6 箇所/m⇒A
- ・25 戸 4 箇所/戸



写真 - 全景



写真 - 外壁 (クラック)

通し No 14	建築年度	平成 24 年	劣化度	屋根： A 外壁： A
住宅名 福良住宅	築年数	13	緊急度	屋根： A 外壁： B

<劣化度判定>外周約 294m

- ・基礎・外壁 171 箇所 その他 58 箇所 計 229 箇所/294m=0.8 箇所/m⇒A
- ・40 戸 6 箇所/戸



写真 - 全景



写真 - 外壁 (クラック)

通し No 15	建築年度	昭和 47 年	劣化度	屋根： B 外壁： B
住宅名 賀集住宅	築年数	53	緊急度	屋根： B 外壁： D

<劣化度判定>外周約 128m

- ・基礎・外壁 187 箇所 その他 34 箇所 計 221 箇所/128m=1.7 箇所/m⇒B
- ・24 戸 9 箇所/戸



写真 - 全景



写真 - 基礎 (クラック)

通し No 16 住宅名 賀集第2福井住宅	建築年度	昭和 55 年	劣化度	屋根： B 外壁： B
	築年数	45	緊急度	屋根： B 外壁： D

<劣化度判定>外周約 92m(42m50m)

- ・基礎・外壁 104 箇所 その他 6 箇所 計 110 箇所/92m=1.2 箇所/m⇒B
- ・7 戸 16 箇所/戸



写真 - 全景



写真 - 基礎 (爆裂)

通し No 17 住宅名 さくら台団地	建築年度	平成 9 年～11 年	劣化度	屋根： A 外壁： B
	築年数	26～28	緊急度	屋根： A 外壁： C

<劣化度判定>外周約 632m(64m64m54m62m44m54m42m44m40m42m62m60m)

- ・基礎・外壁 251 箇所 その他 930 箇所 計 1181 箇所/632m=1.9 箇所/m⇒B
- ・50 戸 24 箇所/戸



写真 - 全景



写真 - 外壁 (クラック)

通し No 18 住宅名 四季の丘団地	建築年度	平成 16 年	劣化度	屋根： A 外壁： A
	築年数	21	緊急度	屋根： A 外壁： D

<劣化度判定>外周約 596m(48m48m48m48m48m48m48m70m54m68m68m)

- ・基礎・外壁 61 箇所 その他 200 箇所 計 261 箇所/596m=0.4 箇所/m⇒A
- ・50 戸 5 箇所/戸



写真 - 全景



写真 - 庇 (クラック)

(3) 大規模修繕の優先度判定

〈劣化度・緊急度判定〉

劣化度			緊急度	
住宅名	判定		判定	
三条住宅	3.4 箇所/m	D	湊団地	D
しづおり第2団地	2.5 箇所/m	C	津井団地	D
宮川団地	2.2 箇所/m	C	丸山漁民住宅	D
古津路団地	2.1 箇所/m	C	三条住宅	D
さくら台団地	1.9 箇所/m	B	富田住宅 A・B	D
川向団地	1.8 箇所/m	B	賀集住宅	D
丸山漁民住宅	1.7 箇所/m	B	賀集第2福井住宅	D
賀集住宅	1.7 箇所/m	B	四季の丘団地	D
しづおり団地	1.4 箇所/m	B	阿那賀団地	C
阿那賀団地	1.4 箇所/m	B	富田住宅 C・D	C
津井団地	1.2 箇所/m	B	さくら台団地	C
富田住宅 A・B	1.2 箇所/m	B	川向団地	B
賀集第2福井住宅	1.2 箇所/m	B	しづおり団地	B
福良住宅	0.8 箇所/m	A	しづおり第2団地	B
広田住宅	0.7 箇所/m	A	古津路団地	B
湊団地	0.7 箇所/m	A	福良住宅	B
富田住宅 C・D	0.6 箇所/m	A	宮川団地	A
四季の丘団地	0.4 箇所/m	A	広田住宅	A



〈大規模修繕の優先度判定〉

大規模修繕の優先度			
住宅名	劣化度	緊急度	備考
三条住宅	D	D	
丸山漁民住宅	B	D	用途廃止
賀集住宅	B	D	用途廃止
津井団地	B	D	用途廃止
富田住宅 A・B	B	D	
賀集第2福井住宅	B	D	用途廃止
湊団地	A	D	
四季の丘団地	A	D	
さくら台団地	B	C	
阿那賀団地	B	C	
富田住宅 C・D	A	C	
しづおり第2団地	C	B	
古津路団地	C	B	
川向団地	B	B	
しづおり団地	B	B	
福良住宅	A	B	
宮川団地	C	A	
広田住宅	A	A	

1-3 公営住宅等の課題整理

(1) 小規模で老朽化が進む公営住宅等への対応

本市では、老朽化が著しい木造・簡易耐火造住宅を中心に段階的な用途廃止を推進している。現在、公営住宅等管理戸数 730 戸のうち 152 戸を入居停止（政策空家）としている。

廃止対象となる住宅の多くは小規模かつ分散しており、単独の建物除却だけでは一体的な土地利用が困難なケースが多い。用途廃止後の跡地が未利用地として残らないよう、周辺環境や地域ニーズを踏まえた効果的な活用方を検討する必要がある。

(2) 住宅セーフティネット機能の維持・向上

今後の人口減少に伴い、「著しい困窮年収未満世帯」の総数は減少していくものと想定されるが、単身高齢者世帯のやひとり親世帯の増加など、住宅困窮者の属性は多様化している。

こうしたニーズの変化に対応するために、公営住宅等の入居の適正化を図るとともに、民間賃貸住宅事業者に対する「住宅確保要配慮者向けの賃貸住宅登録制度（セーフティネット住宅）」等の啓発・周知を強化し、公営住宅等と民間賃貸住宅等の双方を活用した重層的な支援体制を構築することで、市全体としての住宅セーフティネット機能を維持・向上していく必要がある。

(3) 高齢者世帯への対応

本市の公営住宅においては、高齢化率が 30.6%に達し、そのうち 70 歳以上の入居者が 25.9%を占めるなど、高齢化が顕著に進展している。こうした現状を踏まえ、既存の中層（3～4 階建て）でエレベーターが設置されていない住宅については、上階に住む高齢者世帯に対して住宅部局・福祉部局が連携し、福祉サポートと合わせた転居促進を図るなど、ソフト面での対応を通じて居住性の向上を図っていくことを検討する必要がある。

また、単なる住替えだけでなく、見守りや介護等の支援が必要な世帯に対しては、サービス付き高齢者向け住宅（サ高住）等の福祉的支援が付随する住宅への移転支援についても、福祉部局や民間事業者と連携しながら重層的支援体制のもと検討していく必要がある。

(4) 若者定住や子育て世帯への対応

本市では、0 歳から 64 歳までの幅広い年齢層において減少傾向が続いていることから、若者や子育て世帯の定住環境を充実させることが重要な課題となっている。

そのため、子育て世帯の生活に対応した住戸改修の実施について検討する必要がある。あわせて、特定公共賃貸住宅を「お試し住宅」として活用し、移住希望者が地域生活を体験できる機会を創出するなど、公的住宅ストックを柔軟に活用した多角的な定住・子育て支援策を推進していく必要がある。

(5) 事業推進上の課題

長期的な住宅の活用に向けて、計画的に改善事業や大規模修繕を実施するとともに、事業費負担の観点から、実施時期が集中しないように配慮する必要がある。

第2章 公営住宅等の需要の見通しに基づく将来推計

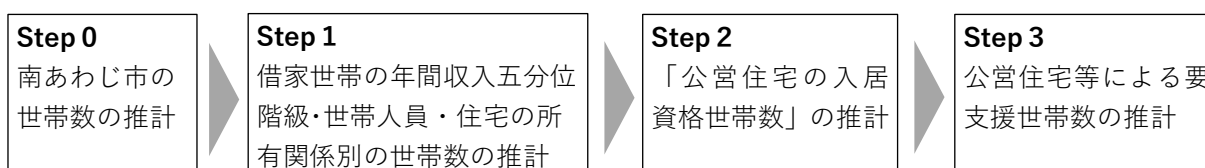
国土交通省が提供する「住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム」^{※1}（令和3年10月公表）を活用し、令和27年までの5年ごとの著しい困窮年収未満の世帯^{※2}数を推計し、その結果を基におおむね20年後（令和27年）に必要な公営住宅等のストック量の算定を行った。

※1：「住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム」は平成28年8月に公営住宅長寿命化計画策定指針の改定に合わせて、国土交通省国土技術政策総合研究所により開発された「ストック推計プログラム」を、住宅セーフティネット機能の強化・拡充等を踏まえて改良したものであり、公営住宅長寿命化計画の策定に係るストックの管理目標戸数を見定めるために活用されている。ここで言うところの「ストック」は、低廉な家賃で供給可能な公営住宅の戸数を意味する。

※2：著しい困窮年収未満の世帯とは、公営住宅の施策対象（本来階層・裁量階層）となる収入分位、入居要件（同居親族要件、単身入居が可能な世帯）の世帯のうち、適正家賃負担限度率の範囲で、住生活基本計画（全国計画）で定める最低居住面積水準を満たす面積の住宅（地域の民間賃貸住宅の平均家賃単価〔1㎡あたり家賃〕の住宅）に居住するために必要な年収に達していない世帯をいう。

2-1 著しい困窮年収未満の世帯数（要支援世帯数）の推計手順

著しい困窮年収未満の世帯数の推計は、次に示すStep 0～3の手順に従って行った。



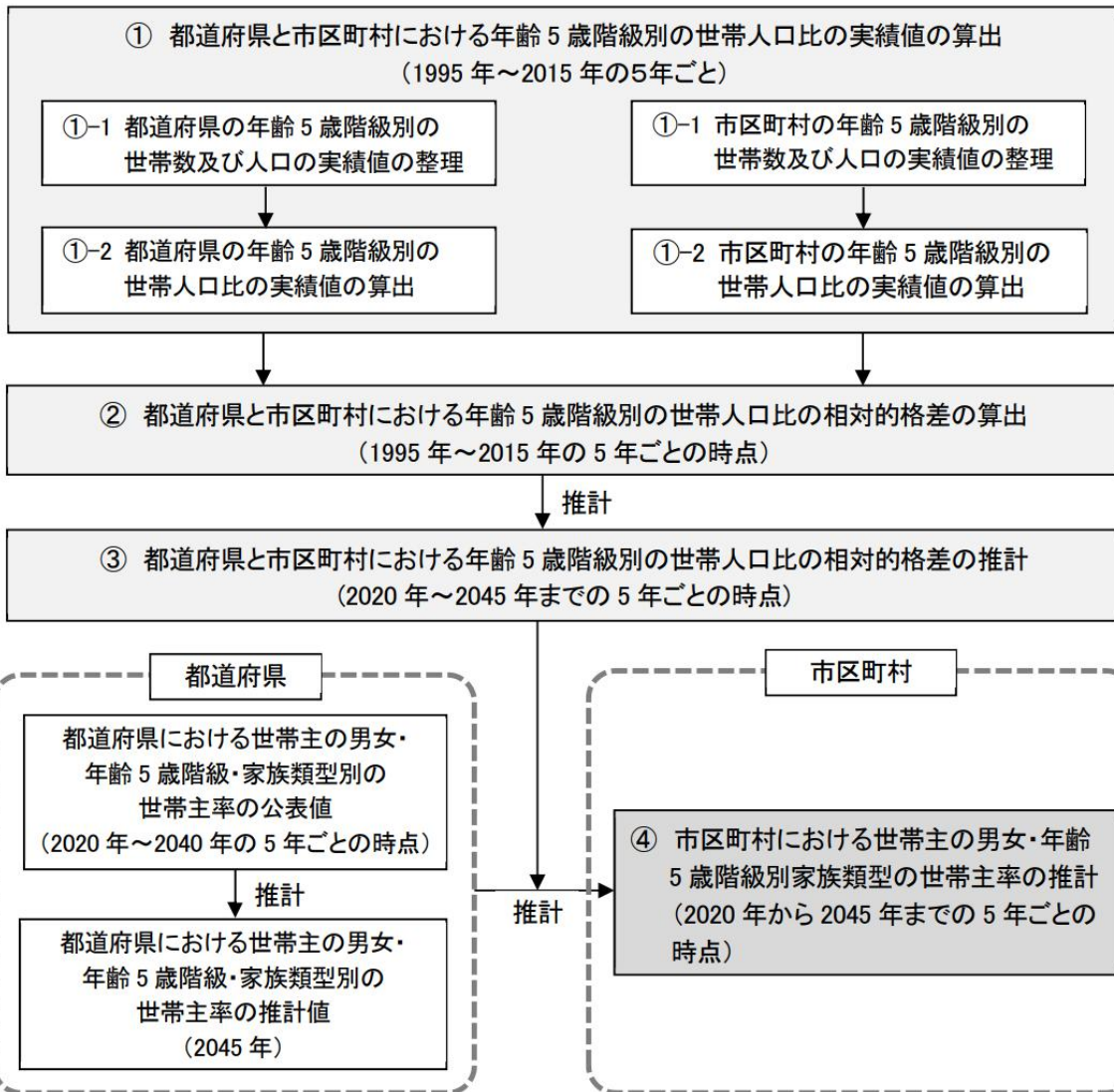
Step 0 南あわじ市の世帯数の推計（世帯主年齢5歳階級別世帯類型別）

推計期間：2020年から2045年までの25年間で5年ごとの時点について推計。

推計の基本的考え方：国勢調査による都道府県と市区町村の年齢5歳階級別の人口と世帯数の関係をもとに、国立社会保障・人口問題研究所（社人研）が推計・公表している、都道府県の世帯主率を市区町村別に補正して推計する。

推計の具体的方法：世帯数推計には、世帯主率法を用いる。世帯主率法とは、世帯数は世帯主数に等しいことを利用し、人口に世帯主率（人口に占める世帯主数の割合）を乗じることによって世帯主数、すなわち世帯数を求める手法である。

$$\boxed{\text{世帯数}} = \boxed{\text{世帯主数}} = \boxed{\text{人口}} \times \boxed{\begin{array}{c} \text{世帯主率} \\ \text{(人口に占める世帯主数の割合)} \end{array}}$$

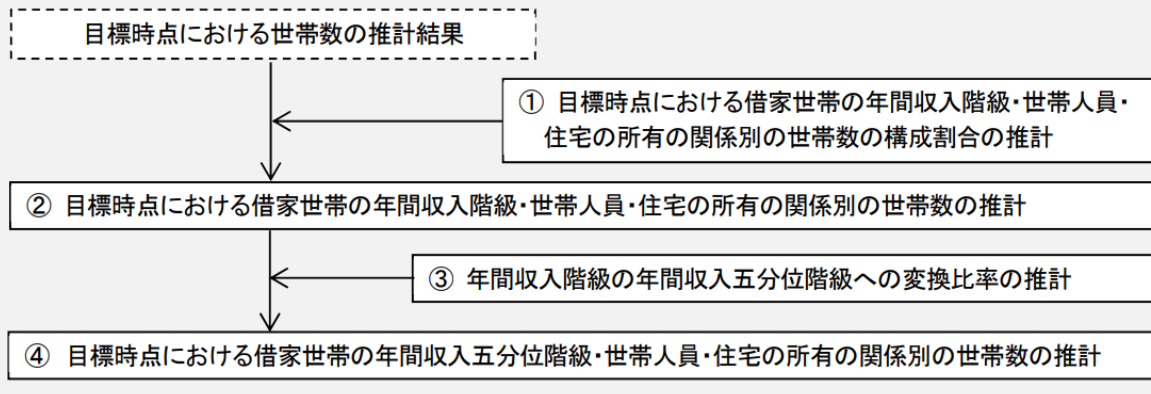


[使用データ]

- *1：総務省『国勢調査』（平成 7 年、12 年、17 年、22 年、27 年）
 - ・南あわじ市及び兵庫県の年齢 5 歳階級別人口・世帯数
- *2：国立社会保障・人口問題研究所『日本の世帯数の将来推計（都道府県別推計）』（2019 年推計）
 - ・兵庫県の世帯主の男女・年齢 5 歳階級別・家族類型別世帯主率の推計値
- *3：国立社会保障・人口問題研究所『日本の地域別将来推計人口』（平成 30 年 3 月推計）
 - ・南あわじ市及び兵庫県の男女・年齢 5 歳階級別人口の推計値
- *4：総務省『国勢調査』（平成 27 年）
 - ・南あわじ市の 2015 年時点の世帯の家族類型(16 区分)、世帯主の年齢(5 歳階級)、世帯主の男女別一般世帯数

Step 1 借家世帯の年間収入五分位階級・世帯人員別の世帯数の推計

【ステップ1】 目標時点における借家世帯の年間収入五分位階級・世帯人員・住宅の所有の関係別の世帯数の推計

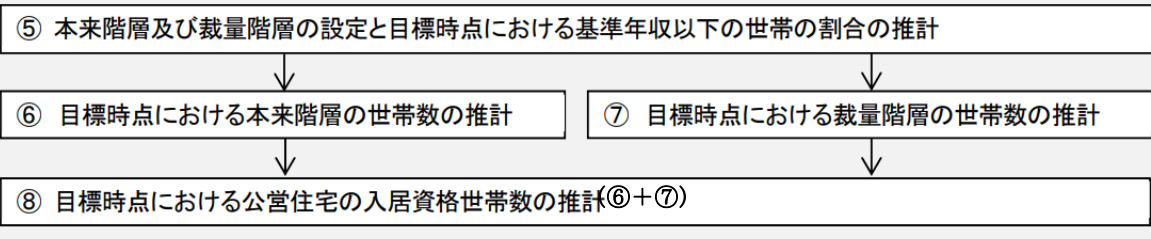


[使用データ]

- *1：住宅・土地統計調査（総務省）（平成 20 年、25 年、30 年）
 - ・南あわじ市の世帯の年間収入階級・世帯人員・住宅の所有の関係別の主世帯数
- *2：家計調査年報（総務省）（平成 14 年から平成 30 年まで）
 - ・年間収入五分位階級の境界値及び中央値（全国共通）

Step 2 公営住宅の入居資格世帯数の推計

【ステップ2】 目標時点における公営住宅の入居資格世帯数の推計



[使用データ]

- *1：住宅・土地統計調査（総務省）（平成 10 年、15 年、20 年、25 年、30 年）
 - ・兵庫県の世帯の世帯主年齢・世帯人員・住宅の所有の関係別の主世帯数
 - ・〈借家〉世帯主年齢・住宅の所有の関係別の「夫婦のみ世帯」の主世帯数
- *2：国立社会保障・人口問題研究所『日本の世帯数の将来推計（都道府県別推計）』（2019 年推計）
 - ・兵庫県の世帯主の男女・年齢 5 歳階級別・家族類型別世帯主率の推計値
 - ・兵庫県の世帯主の男女・年齢 5 歳階級別・家族類型別世帯数の推計値
- *3：国立社会保障・人口問題研究所『日本の地域別将来推計人口』（平成 30 年 3 月推計）
 - ・南あわじ市の男女・年齢 5 歳階級別人口の推計値
- *4：住宅・土地統計調査（総務省）（平成 30 年）
 - ・兵庫県の世帯の年間収入階級・世帯人員・住宅の所有の関係別の主世帯数
- *5：国勢調査（総務省）特別集計結果（平成 7 年、12 年、27 年）
 - ・兵庫県〈借家〉子どもの年齢・世帯人員・住宅の所有の関係別の「子育て世帯」の主世帯数
- *6：国勢調査（総務省）（平成 22 年、平成 27 年）
 - ・兵庫県、南あわじ市の子どもの年齢別の「子育て世帯」の一般世帯数
 - ・兵庫県、南あわじ市の子どもの年齢別の「ひとり親の子育て世帯」の世帯数

Step 3 公営住宅等による要支援世帯数の推計

【ステップ3】目標時点における要支援世帯数の推計

⑨ 著しい困窮年収水準の設定と目標時点における著しい困窮年収未満世帯の割合の推計

⑩ 目標時点における著しい困窮年収未満の世帯数の推計

[使用データ]

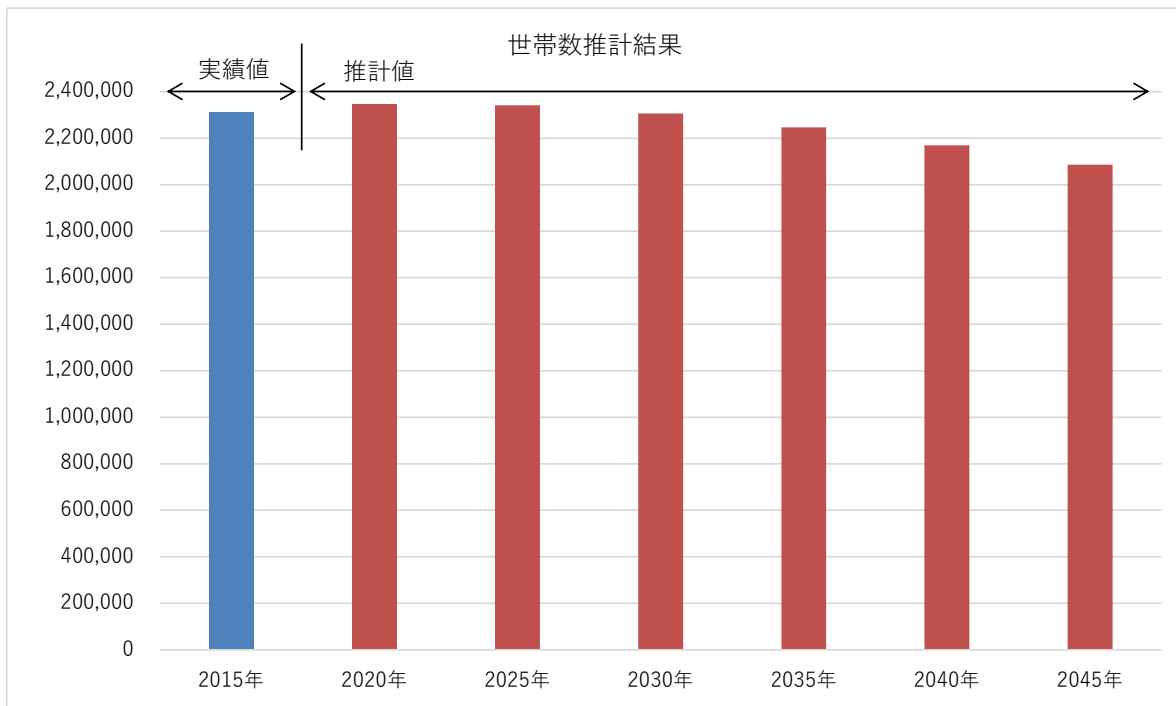
*1：住宅・土地統計調査（総務省）（平成15年、20年、25年、30年）

・南あわじ市の借家の住宅の所有の関係別の1畳当たり家賃、南あわじ市の借家の住宅の所有の関係別の1㎡当たり家賃

○ 兵庫県の世帯数の推計結果

・2015年に約231万世帯であった世帯数は、2020年には約234万世帯まで増加し、その後は減少傾向が続き、2045年には約209万世帯まで減少する見込みとなっている。

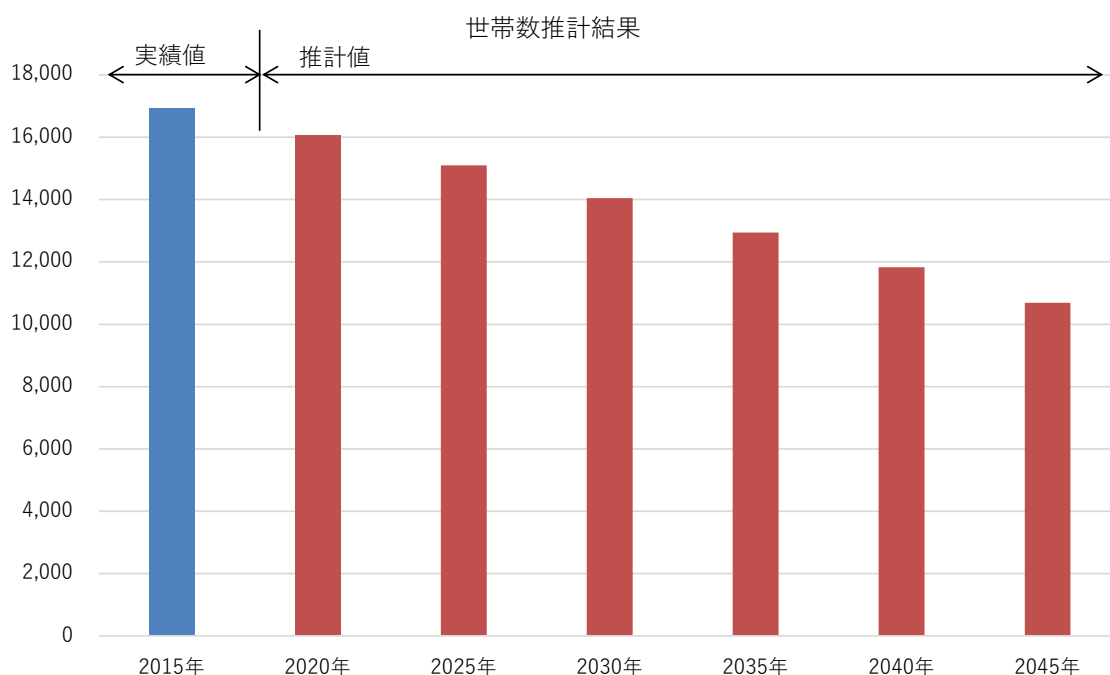
世帯主の年齢	実績値	推計値					
	2015年	2020年	2025年	2030年	2035年	2040年	2045年
総数	2,312,284	2,344,233	2,341,281	2,306,909	2,246,936	2,169,828	2,086,183
20歳未満	15,108	14,030	13,222	12,391	11,750	10,727	10,250
20～24歳	61,565	63,342	59,393	55,800	52,040	49,238	43,934
25～29歳	94,049	88,711	92,142	85,927	80,363	74,588	70,076
30～34歳	123,714	112,820	105,838	109,014	101,246	94,317	87,364
35～39歳	156,097	138,113	125,123	117,470	121,568	113,190	106,014
40～44歳	208,454	173,481	151,514	136,363	128,268	133,198	124,914
45～49歳	199,760	226,472	186,906	162,319	145,349	136,800	143,123
50～54歳	189,960	207,719	235,630	194,600	168,557	150,664	142,188
55～59歳	179,588	195,832	216,096	245,691	203,498	178,594	158,042
60～64歳	207,837	182,855	199,738	221,602	252,297	206,543	179,200
65～69歳	258,416	206,988	182,249	199,415	222,187	251,790	202,702
70～74歳	215,123	248,938	199,132	175,105	191,441	213,004	238,328
75～79歳	172,401	203,794	238,490	191,504	168,963	184,374	201,723
80～84歳	132,807	148,442	176,419	208,719	167,598	148,329	162,775
85歳以上	97,404	132,693	159,392	190,989	231,811	224,473	215,550



○ 南あわじ市の世帯数の推計結果

・2015年に約16,940世帯であった南あわじ市の世帯数は、今後年間200世帯程度のペースで減少を続け、20年後の2045年には10,688世帯と2015年から約6,252世帯、ほぼ2/3まで減少すると見込まれる。

世帯主 の年齢	実績値		推計値				
	2015年	2020年	2025年	2030年	2035年	2040年	2045年
総数	16,940	16,073	15,099	14,050	12,944	11,831	10,688
20歳未満	69	67	66	60	59	54	52
20～24歳	248	226	208	181	171	158	136
25～29歳	387	325	276	247	195	161	133
30～34歳	654	549	507	462	418	361	331
35～39歳	843	735	613	563	520	472	410
40～44歳	1,160	983	840	690	639	590	537
45～49歳	1,123	1,239	1,030	867	704	644	588
50～54歳	1,261	1,135	1,251	1,043	870	705	640
55～59歳	1,443	1,244	1,132	1,267	1,045	882	694
60～64歳	1,916	1,586	1,403	1,315	1,482	1,221	1,025
65～69歳	2,396	1,970	1,663	1,484	1,425	1,619	1,316
70～74歳	1,676	2,251	1,841	1,531	1,389	1,327	1,481
75～79歳	1,425	1,480	1,993	1,625	1,362	1,232	1,154
80～84歳	1,290	1,101	1,140	1,552	1,262	1,054	958
85歳以上	1,050	1,183	1,137	1,164	1,404	1,350	1,232

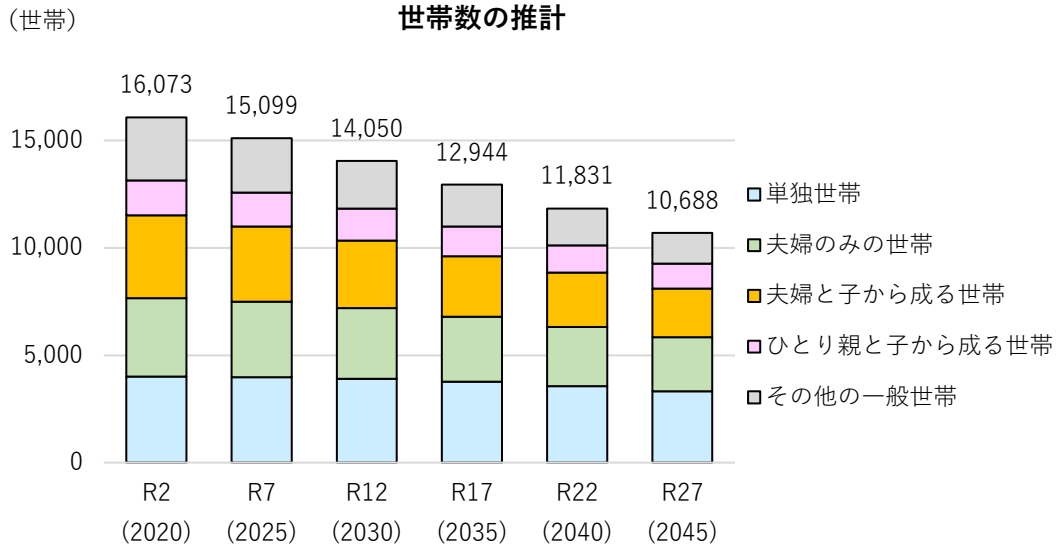


2-2 著しい困窮年収未満世帯の推計結果

(1) 将来の「著しい困窮年収未満の世帯数」

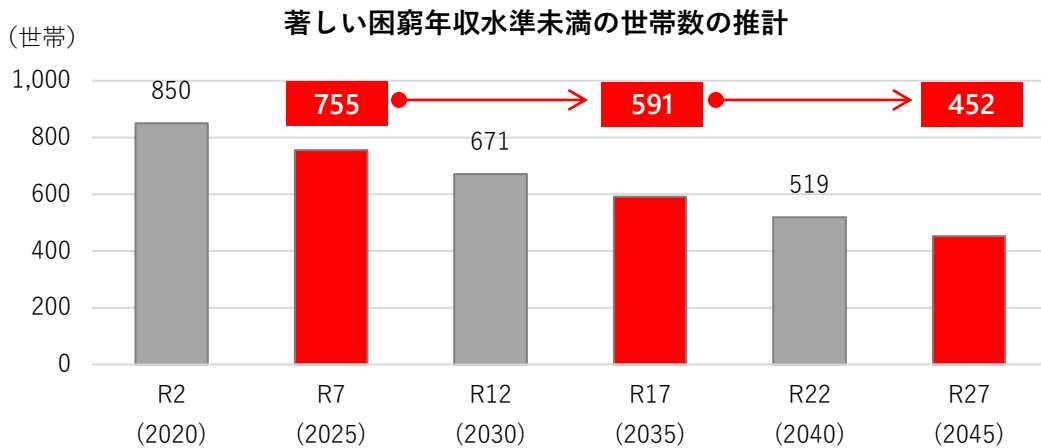
① 南あわじ市の将来世帯の推計結果

・世帯数は長期的な減少傾向にあり、公的賃貸住宅の需要も減少傾向にあるものと想定される。



② 著しい困窮年収水準未満の世帯数 (= 公的賃貸住宅による支援が必要な世帯数) の推計結果

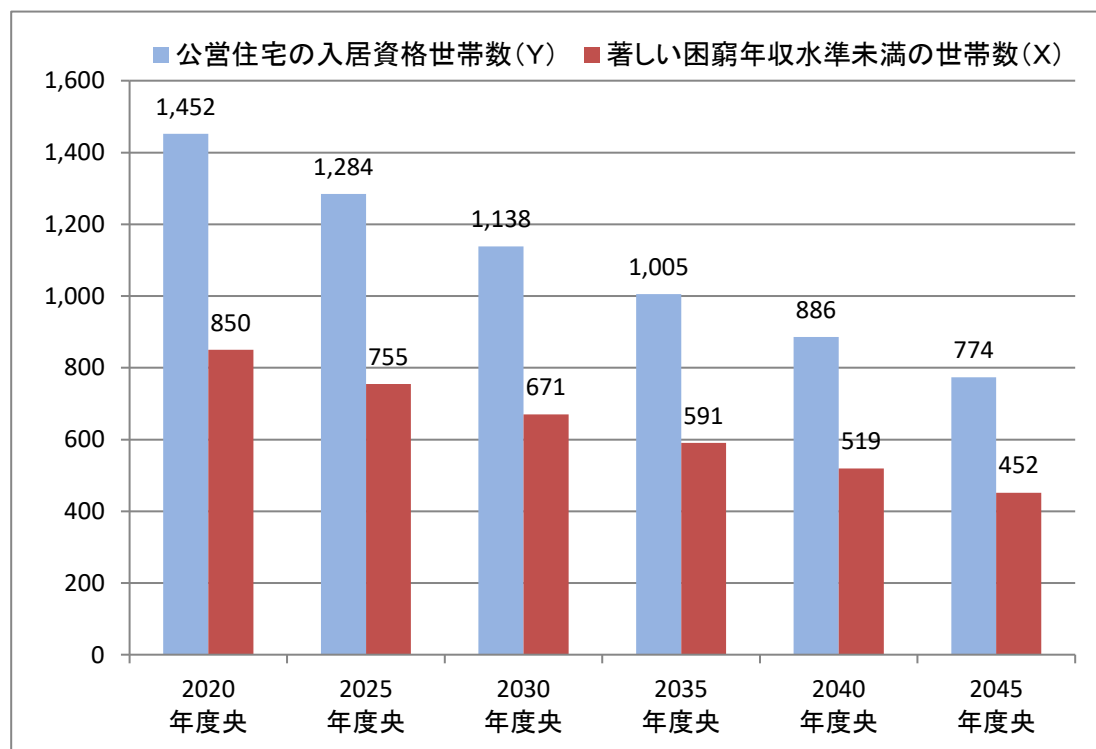
・令和7年時点で約755世帯であった著しい困窮年収水準未満世帯数は、令和17年には約591世帯、令和27年には約452世帯まで減少する。(= 令和27年時点で約450戸の公的賃貸住宅が必要となる)



- ・公営住宅の入居資格世帯数は 2020 年の 1,452 世帯から減少を続け、2045 年には 2020 年より 678 世帯マイナスの 774 世帯とほぼ半減すると推計される。
- ・同様に、著しい困窮年収水準未満の世帯数は 2020 年の 850 世帯から、2045 年にはほぼ半減の 452 世帯となると推計される。

○「公営住宅の入居資格世帯数」及び「著しい困窮年収未満の世帯数」の推計結果

	2020 年度央	2025 年度央	2030 年度央	2035 年度央	2040 年度央	2045 年度央
公営住宅の入居資格世帯数(Y)	1,452	1,284	1,138	1,005	886	774
著しい困窮年収水準未満の世帯数(X)	850	755	671	591	519	452



○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

- ・世帯人員別の公営住宅の入居資格世帯数を推計すると、2020年では「2人世帯」「1人・60歳以上」「3人世帯」がそれぞれ約400世帯（26～27％）とボリュームが大きいですが、2045年には「1人・60歳以上」「3人世帯」がそれぞれ約240世帯（31％）と、世帯数は減少するものの、全体に占める比率は高くなっている。一方、「2人世帯」「4人世帯」「5人世帯」では2045年の世帯数は半減以下となり、全体に占める比率も減少しており、特に「4人世帯」は256世帯（2020年）から88世帯（2045年）と大きく減少している。
- ・著しい困窮年収水準未満の世帯数もほぼ同様の傾向で、「3人世帯」が2020年の231世帯（27％）から2045年は145世帯（32％）、「1人・60歳以上」が2020年の195世帯（23％）から2045年は135世帯（30％）と比率を高めている。一方、「2人世帯」「4人世帯」では世帯数は半減以下となり、特に「2人世帯」は2020年の231世帯（27％）から2045年は76世帯（17％）と大きく減少している。

■世帯人員別の公営住宅入居資格世帯数

	2020 年度央	2025 年度央	2030 年度央	2035 年度央	2040 年度央	2045 年度央
1人・60歳以上	386	357	327	298	269	240
2人	393	337	288	247	212	180
3人	379	354	326	297	269	240
4人	256	206	167	135	109	88
5人	24	14	14	13	12	11
6人以上	14	15	16	16	16	15
合計	1,452	1,284	1,138	1,005	886	774

■世帯人員別の著しい困窮年収世帯数

	2020 年度央	2025 年度央	2030 年度央	2035 年度央	2040 年度央	2045 年度央
1人・60歳以上	195	186	174	162	149	135
2人	231	184	148	119	95	76
3人	231	215	198	180	163	145
4人	164	145	126	106	88	73
5人	20	14	14	13	12	11
6人以上	10	11	11	12	12	11
合計	850	755	671	591	519	452

第3章 長寿命化に関する基本方針

3-1 公営住宅等ストック活用の基本方針

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

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

(2) 改善事業の実施による長寿命化及びライフサイクルコストの縮減に関する方針

- ① 従来の対症療法型の維持管理から予防保全的な維持管理や計画修繕及び耐久性の向上等を図る改善事業を実施することにより、公営住宅等の長寿命化を図る。
- ② 仕様のアップグレード等による耐久性の向上、躯体への影響の低減、維持管理の容易性の向上等を行い、住棟の適切な維持を図るとともに、住棟の使用年数や修繕周期の延長等によってライフサイクルコストの縮減を図る。

3-2 長寿命化計画における基本的考え方

(1) 長寿命化計画に関する基本的な考え方

本計画において示す事業の展開方向は、以下の考え方に基づき検討する。

- ・公営住宅等は地域の住環境形成に大きく影響を与えるため、ストック自体の健全性を確保するとともに、良質な住環境形成を図り地域のまちづくりに寄与していく。
- ・長期的な団地のライフサイクルを想定し、効率的な事業実施を検討する。
- ・「南あわじ市営住宅条例及び施行規則」において示す公営住宅等整備基準（平成10年建設省令第8号）に基づき整備を進める。
- ・事業費については、社会資本整備総合交付金事業を積極的に活用する。

(2) 公営住宅等ストック活用の基本目標

公営住宅等の長期にわたる活用には、適切な安全性（耐震性・避難の安全性）と、適切な居住性（住戸規模・バリアフリー対応・省エネルギー等）を備えた性能が必要であり、以下に示す性能を確保する。

① 居住水準の向上と安全性の確保

- ・老朽化の進行したストックや居住性、安全性が劣るストックについて、計画的な改善事業や用途廃止を推進し、居住性の向上と安全性の確保を図る。
- ・住戸規模については、「住生活基本計画（全国計画）」が示す整備基準を満たすことを目標とし、今後の整備については、住生活基本計画（全国計画）で示す居住面積水準に準拠する住戸規模の供給を図っていくこととする。

表 - 居住面積水準の算定根拠

	最低居住面積水準	都市居住型誘導居住面積水準 ※主に都市の中心及び周辺に おける共同住宅居住を想定	一般型誘導居住面積水準 ※主に都市郊外及び一般地域に おける戸建住宅居住を想定
単身者	25 m ²	40 m ²	55 m ²
2人以上の世帯	10 m ² ×世帯人員 + 10 m ²	20 m ² ×世帯人員 + 15 m ²	25 m ² ×世帯人員 + 25 m ²
備考	<input type="checkbox"/> 最低居住面積水準：世帯人数に応じて、健康で文化的な住生活の基本とし必要不可欠な住宅面積に関する水準 <input type="checkbox"/> 誘導居住面積水準：世帯人数に応じて、豊かな住生活の実現の前提として多様なライフスタイルに対応するために必要と考えられる住宅の面積に関する水準 <input type="checkbox"/> 3歳未満の者を0.25人、3歳以上6歳未満の者を0.5人、6歳以上10歳未満の者を0.75人として算定する。 （ただし、算定された世帯人数が2人に満たない場合は2人とする。） <input type="checkbox"/> 世帯人数が4人を超える場合は上記面積から5%を控除する。		

（出典：住生活基本計画〔全国計画〕）

② 長期活用可能なストックの形成

- ・予防保全的な維持管理及び耐久性の向上を図る改善を実施することにより、市営住宅の長寿命化を図り、ライフサイクルコストの縮減につなげる。

③ 高齢者等が安全・安心に暮らせる居住環境の形成

- ・高齢者等が安全かつ安心して日常生活を営めるよう、改善事業を通じた住戸内のバリアフリー化を推進する。あわせて、身体機能の変化に応じた1階住戸等への円滑な住み替えを促進し、必要な設備および居住機能の確保を図る。
- ・福祉部門等との緊密な連携により、地域ニーズに即した見守りや生活支援などのソフト施策を強化する。さらに、サービス付き高齢者向け住宅（サ高住）への移転支援を含め、重層的支援体制の構築により、多様化する福祉的課題への柔軟な対応を図る。
- ・市営住宅の建て替えや用途廃止後の敷地利用にあたっては、福祉施設や児童福祉施設等の導入、オープンスペースや交流空間の創出を検討する。これにより、多世代が交流できる地域コミュニティの醸成や、地域の活性化に寄与する拠点の形成を図る。

(3) 目標管理期間

鉄筋コンクリート構造における構造耐力の低下は、鉄筋の酸化（腐食）が主たる要因となる。したがって、屋上防水や外壁の塗装改修を適切に行い、躯体内への雨水等の浸入を遮断することで、躯体そのものは70年を超える長期にわたる耐力の維持が可能とされている。

本市では、日本建築学会の「建築物の耐久性に関する考え方」を基本指針として参照し、各施設の目標使用期間を下表の通り設定する。

ただし、定期的な詳細調査や点検等を通じて躯体の著しい劣化や構造上の問題が確認された場合には、目標管理期間の満了を待たず、建替え等の対策を講じるものとする。

表 - 構造別目標使用期間の設定

構造	法定耐用年数	目標管理期間
耐火造（RC造）	70年	70年
簡易耐火造（PC版・CB・れんが造同等）	45年	60年
木造（新耐震施行以降に建設されたものに限る）	30年	40年

【用途別建物全体の望ましい目標耐用年数の級】

用途	RC造 SRC造		S造			CB造 れんが造	木造
	高品質 の場合	普通品質 の場合	重量鉄骨		軽量鉄骨		
			高品質 の場合	普通品質 の場合			
学校 庁舎	Yo 100以上	Yo 60以上	Yo 100以上	Yo 60以上	Yo 40以上	Yo 60以上	Yo 60以上
住宅 事務所 病院	Yo 100以上	Yo 60以上	Yo 100以上	Yo 60以上	Yo 40以上	Yo 60以上	Yo 40以上
店舗 旅館 ホテル	Yo 100以上	Yo 60以上	Yo 100以上	Yo 60以上	Yo 40以上	Yo 60以上	Yo 40以上
工場	Yo 40以上	Yo 25以上	Yo 40以上	Yo 25以上	Yo 25以上	Yo 25以上	Yo 25以上

（出典：「建築物の耐久性に関する考え方」日本建築学会 1988年）

【目標耐用年数の級の区分】

級	目標耐用年	代表値	範囲	下限値
	Yo 150	150年	120～200年	120年
	Yo 100	100年	80～120年	80年
	Yo 60	60年	50～80年	50年
	Yo 40	40年	30～50年	30年
	Yo 25	25年	20～30年	20年
	Yo 15	15年	12～20年	12年
	Yo 10	10年	8～12年	8年
	Yo 6	6年	5～8年	5年
	Yo 3	3年	2～5年	2年

（出典：「建築物の耐久性に関する考え方」日本建築学会 1988年）

3-3 目標整備水準

公営住宅等の整備にあたっては、「公営住宅等整備基準（平成10年建設省令第8号）」及び住宅の品質確保の促進等に関する法律に基づく評価方法基準に則り整備を推進する。

表 - 整備基準の概要

敷地	<ul style="list-style-type: none"> ・ 公営住宅等の敷地の位置は、災害の発生や公害等により居住環境を著しく阻害される恐れのある土地を避け、通勤・通学、日用品の購買その他入居者の日常生活の利便を考慮する。 ・ 敷地は、軟弱地盤や崖崩れ、出水の恐れのある土地を避けるか、地盤改良や擁壁の設置など安全上の措置が講じられた土地であること。 	
住棟等	<ul style="list-style-type: none"> ・ 住棟は、良好な居住環境を確保するために必要な日照、通風、採光、開放性、プライバシーの確保、災害の防止、騒音等の阻害要因の防止などに考慮した配置とする。 	
住宅	<ul style="list-style-type: none"> ・ 防火、避難及び防犯のための適切な措置を講じること。 ・ 屋根、外壁、窓等からの熱の損出の防止、合理的なエネルギー使用を図る適切な措置^{*1}を講じること。 ・ 床及び外壁の開口部には遮音性能を確保する適切な措置^{*2}を講じること。 ・ 構造耐力上主要な部分と一体的に整備される部分に適切な劣化軽減措置を図るための措置^{*3}を講じること。 ・ 給水、排水及びガスの配管における点検補修には、構造体力上主要な部分への影響を及ぼさないための措置^{*4}を講じること。 	
住戸	<ul style="list-style-type: none"> ・ 一戸の床面積の合計は25㎡以上とする。ただし、共用部分に適切な共同利用の台所及び浴室を設ける場合はこの限りでない。 ・ 住戸には、台所、水洗便所、洗面設備及び浴室を設け、TV受信、電話配線設備を設ける。ただし同等以上の共用設備を設ける場合はこの限りでない。 ・ 居室における化学物質の発散による衛生上の支障の防止を図るため、各住戸の居室の内装の仕上げに措置^{*5}が講じられていること。 	
住戸内の各部	<ul style="list-style-type: none"> ・ 移動の利便性及び安全性の確保を適切に図るための措置、その他の高齢者等が日常生活を支障なく営める適切な措置を図るための措置^{*6}が講じられていること。 	
共用部分	<ul style="list-style-type: none"> ・ 共用通路では高齢者等の移動の利便性及び安全性を適切に確保するための措置^{*7}が講じられていること。 	
附帯施設	<ul style="list-style-type: none"> ・ 敷地内に自転車置場、物置、ゴミ置場等を設ける。 ・ 入居者の衛生、利便等良好な居住環境に支障が生じない措置を講じる。 	
共同施設の位置及び規模	児童遊園	<ul style="list-style-type: none"> ・ 住戸数、敷地の規模・形状、住棟位置に応じて、入居者の利便及び児童等の安全を確保した適切なものとする。
	集会所	<ul style="list-style-type: none"> ・ 住戸数、敷地規模・形状、住棟及び児童遊園位置に応じて、入居者の利便を確保した適切なものとする。
	広場及び緑地	<ul style="list-style-type: none"> ・ 良好な居住環境の維持増進に資するように考慮する。
	通路	<ul style="list-style-type: none"> ・ 敷地の規模・形状、住棟等の配置及び周辺状況に応じ、日常生活の利便、通行の安全、災害の防止、環境の保全等に支障がないような規模及び構造で合理的に配置する。 ・ また、通路における階段には高齢者等の通行の安全に配慮し、必要な補助手すり又は傾斜路を設ける。

注) 駐車場に関する整備基準は記載されていない。

住宅の品質確保の促進等に関する法律(平成 11 年法律第 81 号)第 3 条第 1 項の規定に基づく評価方法基準
(平成 13 年国土交通省告示第 1347 号。以下「評価方法基準」という。)

- ※ 1 評価方法基準 第 5 の 5 の 5-1(3)の等級 3 の基準を満たすこととなる措置
- ※ 2 評価方法基準 第 5 の 8 の 8-1(3)イの等級 2 の基準又は第 5 の 8 の 8-1(3)ロ①c の基準
(鉄筋コンクリート造又は鉄骨鉄筋コンクリート造の住宅以外の住宅にあっては、第 5 の 8 の 8-1(3)ロ①d の基準)
及び評価方法基準 第 5 の 8 の 8-4(3)の等級 2 の基準を満たすこととなる措置
- ※ 3 評価方法基準 第 5 の 3 の 3-1(3)の等級 3 の基準
(木造の住宅にあっては、第 5 の 3 の 3-1(3)の等級 2 の基準)を満たすこととなる措置
- ※ 4 評価方法基準 第 5 の 4 の 4-1(3)及び評価方法基準第 5 の 4 の 4-2(3)の等級 2 の基準を満たすこととなる措置
- ※ 5 評価方法基準 第 5 の 6 の 6-1(2)イ②の特定建材を使用する場合にあっては、
評価方法基準 第 5 の 6 の 6-1(3)ロの等級 3 の基準を満たすこととなる措置
- ※ 6 評価方法基準 第 5 の 9 の 9-1(3)の等級 3 の基準を満たすこととなる措置
- ※ 7 評価方法基準 第 5 の 9 の 9-2(3)の等級 3 の基準を満たすこととなる措置

第4章 長寿命化を図るべき公営住宅等

4-1 長寿命化計画の対象と事業手法

(1) 長寿命化計画の対象

本計画に位置づける公営住宅等は以下のとおりである。

「公営住宅」「特定公共賃貸住宅（特公賃）」「共同施設（集会所、団地内公園、駐車場、駐輪場、倉庫、受水槽・ポンプ室等関連施設）」

事業手法の選定は、公営住宅と特定公共賃貸住宅を含む市営住宅730戸を対象とする。

(2) 事業手法

公営住宅等の事業手法は、下表のとおり、建替、用途廃止、維持管理（改善または計画修繕）に分けられる。

表 - 公営住宅等の事業手法

建替	既設の公営住宅等を除却し、その土地の全部又は一部の区域に新たに公営住宅等を建設する事業手法
用途廃止	耐用年数が大幅に経過し、将来にわたり団地を維持管理することが不適當と判断される場合、公営住宅等としての用途を終了させる事業手法
維持管理	既存の住宅ストックを公営住宅として継続的に活用し、適切な保守点検および管理を行う事業手法
	<p><u>個別改善</u>：居住性の向上やバリアフリー化、脱炭素社会・子育て支援への対応、長寿命化などを目的として、部位ごとに性能向上を図る事業手法</p> <p><u>全面的改善</u>：老朽化した住宅の構造躯体を活用しつつ、内装・設備を含めた住戸全体、または建物全体を大規模にリニューアルする事業手法</p>
	標準修繕周期に基づき定期的な点検を実施し、適切な時期に予防保全的な補修を行うことで、施設の劣化抑制と機能維持を図る事業手法

(3) 標準管理期間

構造別の耐用年数と各事業の標準管理期間は、下表のとおりである。

表 - 構造・事業手法別 標準管理期間

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

注) 1 耐用年数 (耐用年限) は公営住宅法施行令による

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

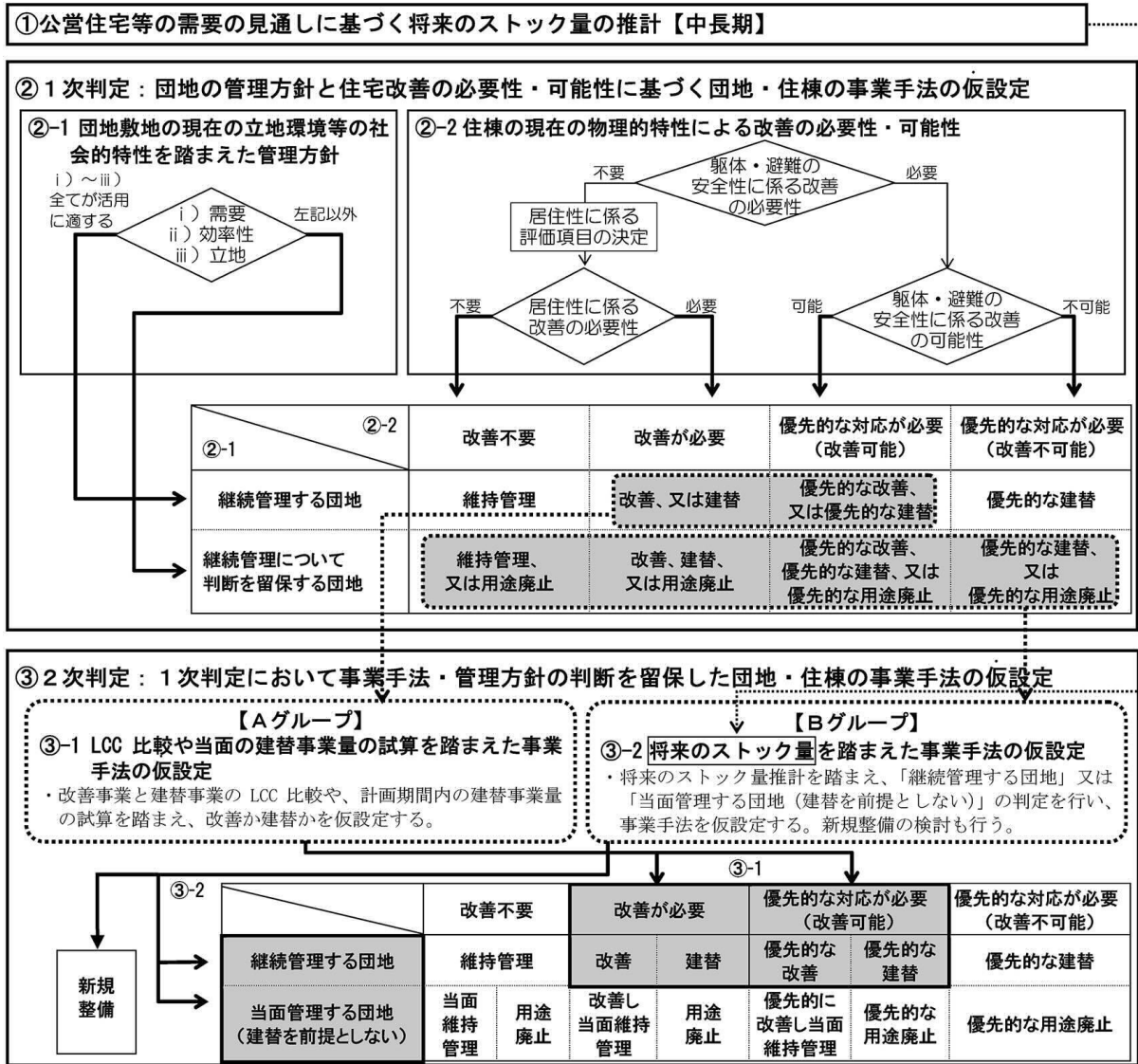
注) 3 全面的改善事業の施行要件: 建築後 30 年以上経過したもの、事業実施後、概ね 30 年以上管理するもの
(公営住宅等ストック総合改善事業補助金交付要綱第 5 項第 2 項第 3 号)

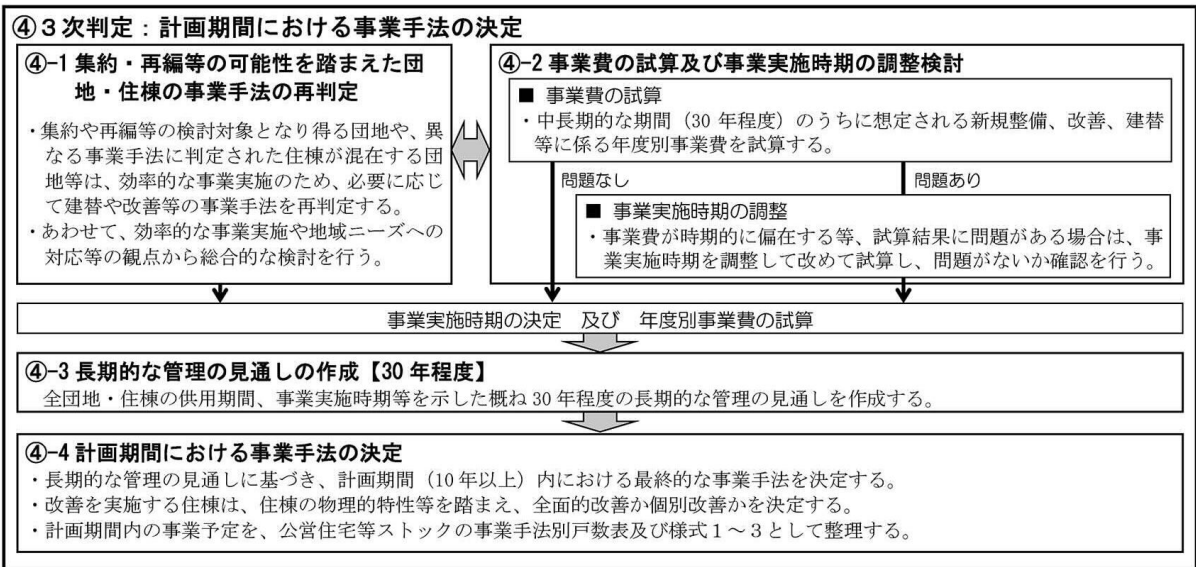
注) 4 個別改善事業の施行要件: 事業実施後、概ね 10 年間使用が可能なもの
(公営住宅等ストック総合改善事業補助金交付要綱第 5 項第 1 項第 3 号)

4-2 事業手法の選定

公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）（国土交通省平成28年8月）に示されている「事業手法の選定フロー」に基づき、公営住宅等の事業手法を選定する。

図 - 事業手法の選定フロー





(1) 公営住宅等の需要の見通しに基づく将来のストック量の推計【中長期】

「第2章 公営住宅等の需要の見通しに基づく将来推計」に示すとおり、著しい困窮年収未満世帯数（要支援世帯数）は令和27年（2045年）時点で約450世帯であり、これらの世帯に対応できるよう住宅を確保することを目標とする。

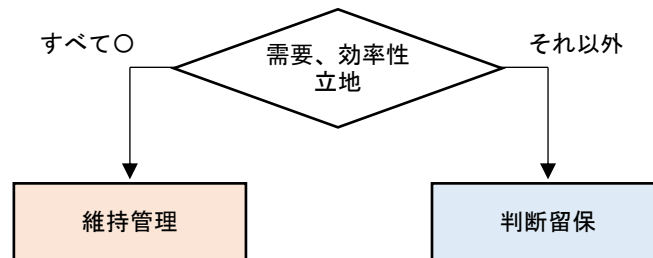
(2) 1次判定の考え方

団地の管理方針と住宅改善の必要性・可能性に基づく団地・住棟の事業手法の仮設定
改定指針における判定評価基準に基づき、各団地について1次判定を行う。

なお、「②-1」、「②-2」の表示は改定指針との整合を図った表記である。

②-1 団地敷地の現在の立地環境等の社会的特性を踏まえた評価

・すべての項目が「○」の場合は「継続管理」、それ以外は「判断留保」（政策空家を除く）



i) 需要（応募・入居）

・応募倍率の高い団地(100%以上)や空家率の低い団地（空家率 30%以下）は継続管理することに適するものと評価する。

ii) 効率性（高度利用）

・敷地の高度利用の可能性等を検討することから、敷地面積が概ね 2,000 m²以下の団地は建替えても供給戸数が増加しないため、事業の効率性は低いと評価する。ただし、敷地形状が不整形であっても敷地面積が 3,000 m²を超える団地は高度利用の可能性が高いと判断し、団地を継続管理することに適するものと評価とする。

iii) 立地

* 利便性

・利便性を評価する。鉄道・バス等の公共交通機関の駅・停留所が 1.0 k m以内に立地している、公益施設や生活利便施設・教育施設等が徒歩圏内（500m）に立地しているなど生活利便性が高い場合は、団地を継続管理することに適するものと評価する。

評価の基準は、半径 500m以内に 3 施設又は 1.0 k m以内に 5 施設あれば利便性はあるものと評価する。

* 地域バランス

・地域バランス確保の観点から、団地の継続管理の必要性について評価する。例えば、ある一定のエリア内に存する唯一の団地である場合は、地域の公営住宅等の需要を支える団地として継続管理を検討する。

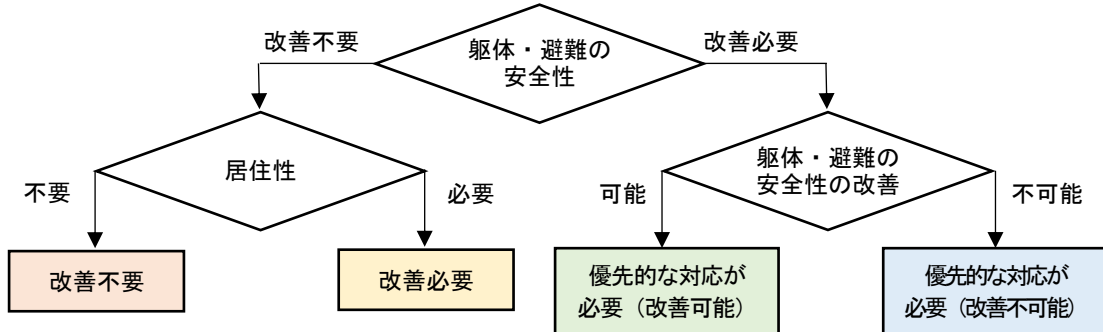
* 災害危険区域等の内外

・団地が建築基準法第 39 条の災害危険区域及びその他法令等に基づき災害の発生により住民等の生命又は身体に危害が生ずるおそれがあると認められる区域内（以下「災害危険区域等」という。）に立地しているかを評価する。

・本市には土砂災害特別警戒区域（レッドゾーン）はなく、すべて警戒区域（イエローゾーン）であるため、住民に対する迅速な避難情報の提供を行うことにより入居者の安全を確保する。

②-2 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が「不要」のストックは、居住性に係る改善の必要性から2区分。安全性に係る改善が必要なストックは、改善可能性から2区分。



【躯体の安全性】

- ・耐震改修の必要性の有無と、必要な場合の耐震改修の可能性を評価する。
- ・耐震性に問題があると判断され、かつ、耐震改修の実施が不可能な住棟は、「優先的な対応が必要（改善不可能）」と評価する（居住性を著しく低下させるなど改善を実施することが適切ではないと判断する場合も含める）。
- ・躯体の耐震性に問題はあるが耐震改修の実施が可能な住棟は、「優先的な対応が必要（改善可能）」として評価する。
- ・躯体の耐震性に問題がないと判断された住棟は、居住性に係る改善の必要性の評価を行う。
- ・耐震基準が改正されたのは 1981 年 6 月であるが、その前に確認申請を行った住棟もあることから、1982 年以降に建設された住棟は耐震性を有するものと評価する。
- ・住戸床面積が 40 m²（単身者の都市居住型誘導居住面積水準）以下の住戸は、耐震改修を実施すると有効床面積が減少する可能性があるため、専用面積 40 m²以下の住戸は「改善不可能」と判定する。

【避難の安全性】

- ・設計図書により二方向避難及び防火区画の確保の状況の評価し、確保されていない住棟については、改善による二方向避難及び防火区画の確保の可能性を判断する。
- ・改善による確保が可能な場合には「優先的な対応が必要（改善可能）」、確保が困難な場合には「優先的な対応が必要（改善不可能）」として評価する。
- ・この安全性については「階段室型」「片廊下型」住棟に適用し、木造及び簡易耐火構造のテラスハウス型（長屋型）住棟は二方向避難や防火区画は評価対象外とする。
 なお、本市の階段室型公営住宅等については、バルコニー側に避難ハッチを設け、片廊下型にはバルコニーに避難用隔壁板を設けることにより二方向避難ルートを確保している。

【居住性】

- ・設計図書等により、居住性の現状及び改善の必要性を評価する。
- 1) バリアフリー性（住戸内、共用部分及び屋外）
- 2) 住戸内の設備状況：浴室の設置状況 等
- ・居住性について課題がある場合は、原則、改善等を実施することが求められるが、例えば、建替事業等が予定されているなど、残りの供用期間が短い場合等においては、改善等を実施しないこともある。

(3) 1次判定の結果

②-1、②-2の検討結果に応じた事業手法の仮設定は下表のとおりである。

下表の「Aグループ」、「Bグループ」それぞれについて2次判定を行う。

	改善不要	改善必要	優先的な対応が必要	
			(改善可能)	(改善不可能)
継続管理する団地	維持管理	改善又は建替	優先的改善 又は優先的建替	優先的建替
	川向団地 宮川団地 広田住宅 しづおり団地 しづおり第2団地 古津路団地 富田住宅C・D棟	富田住宅A・B棟		
	福良住宅 四季の丘団地			
維持管理について判断を留保する団地	維持管理 又は用途廃止	改善、建替 又は用途廃止	優先的な改善、 優先的な建替又は 優先的な用途廃止	優先的な建替 又は優先的な用途廃止
	阿那賀団地 さくら台団地	湊団地 津井団地 伊加利団地 三条住宅 志知住宅 賀集住宅 賀集第二福井住宅	丸山漁民住宅	川向岡団地 福良仁尾(漁民)住宅 西宮川団地 福良第2小松谷住宅 庄田団地 賀集田中住宅 出嶋団地 賀集立川瀬住宅 大西団地 賀集福井住宅 湊B団地 賀集八幡住宅 岡所団地 賀集第2八幡住宅 掃守住宅 賀集第3八幡住宅 上八木住宅 北阿万住宅 三条上住宅 伊賀野住宅 籠池住宅 阿万新川住宅 福良大江住宅 阿万第2新川住宅 福良馬宿住宅 沼島住宅 福良原田住宅

Aグループ

継続管理する団地のうち、
改善か建替かの判断を留保する団地

Bグループ

継続管理について判断を留保する団地

(4) 2次判定の考え方

③-1 ライフサイクルコスト（LCC）比較や当面の建替事業量の試算を踏まえた事業手法の仮設定

【Aグループの事業手法の仮設定方法】

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

③-2 将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定

【Bグループの管理方針等の仮設定方法】

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

(5) 2次判定の結果

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

対象となるAグループの住宅は富田住宅A・B棟のみであり、LCC比較検討の結果、改善と判定された。

② 将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定

「第2章 公営住宅等の需要の見通しに基づく将来推計」のとおり、著しい困窮年収水準未満の世帯（要支援世帯）は令和27年（2045年）時点で約450世帯まで減少する見込みである。この需要推計に基づき、同年度までに耐用年限を超過する建物については、原則として「用途廃止」と判定した。

今後も要支援世帯の居住安定を図るためには、低廉な民間賃貸住宅やサービス付き高齢者向け住宅など、多様な住宅ストックを活用した重層的なセーフティネットにより対応していく必要がある。

③ 2次判定の結果

2次判定結果は下表のとおりである。

ただし、下表の活用手法は仮設定であり、最終的な決定は3次判定で行う。

	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		改善	建替	優先的な改善	優先的な建替	優先的な建替					
継続管理する団地	川向団地	24	富田住宅A・B棟	32								
	宮川団地	14										
	広田住宅	20										
	しづおり団地	24										
	しづおり第2団地	24										
	古津路団地	20										
	富田住宅C・D棟	25										
	福良住宅	40										
	四季の丘団地	50										
		241		32	0	0	0		0			
当面管理する団地(建替を前提としない)	阿那賀団地	30	湊団地	30	津井団地	9	丸山漁民住宅	16	川向岡団地	20	福良仁尾(漁民)住宅	24
	さくら台団地	50	三条住宅	24	伊加利団地	20			西宮川団地	2	福良第2小松谷住宅	8
					志知住宅	16			庄田団地	10	賀集田中住宅	7
					賀集住宅	24			出嶋団地	5	賀集立川瀬住宅	5
					賀集第二福井住宅	7			大西団地	1	賀集福井住宅	13
									湊B団地	33	賀集八幡住宅	7
									岡所団地	10	賀集第2八幡住宅	2
									掃守住宅	6	賀集第3八幡住宅	5
									上八木住宅	29	北阿万住宅	4
									三条上住宅	2	伊賀野住宅	10
									龍池住宅	2	阿万新川住宅	3
									福良大江住宅	3	阿万第2新川住宅	4
									福良馬宿住宅	7	沼島住宅	4
									福良原田住宅	5		
		80		54	76	0	16					231
合計	730											

(6) 3次判定の考え方

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

3次判定にあたっては、小規模住宅団地といった団地個別の整備の経緯にも配慮しつつ、長寿命化の効果が高い団地への選択と集中も念頭に置き、下記の視点により事業手法を検討する。

1) 団地単位での効率的活用に関する検討

2次判定までで、同一団地内（同一敷地内）で異なる活用手法となった場合において、団地としての一体的な活用を実現するための事業手法の見直しを行う。

2) 集約・再編等の可能性に関する検討

管理戸数の少ない団地が複数同じ小学校区に散在しているような場合は、近接団地の活用手法にも配慮し、統合・集約の可能性を検討する。

また、既に耐用年限を相当経過した住宅団地の用途廃止については、入居者の安全性確保のために、入居者の事情を踏まえつつ転居を促進することにより、できるだけ早い時期に用途廃止を行う。

3) 地域ニーズへの対応等の総合的な検討

県営住宅の建設・統廃合、あるいは公共公益施設の建設・建替事業等との連携について、所管部局との調整を図りながら、その必要性について検討する。

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

② 事業費の試算及び事業実施時期の調整検討

長期的な年度別事業費及び計画期間における事業費を試算し、事業量及び事業費が時期的に偏在するなどの問題がある場合は事業実施時期を調整する。

改善事業については建設年度の古いものから事業を実施することを基本とするが、事業費が大きい場合は調整を行うものとする。また、入居者が多く残る用途廃止対象住棟については計画期間を過ぎて実施することも検討する。

(7) 3次判定の結果

3次判定の考え方にに基づき、活用手法を判定した結果は以下のとおりである。

なお、下表は事業実施時期の調整後の事業手法である。

団地・住棟名	2次判定	3次判定	概要
川向岡団地	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	・用途廃止に向けて募集停止済み。 ・入居戸数が少なく早期の用途廃止を推進。
川向団地	維持管理	維持管理 (長寿命化)	・外壁等の劣化は少ないものの、修繕周期を考慮し、外壁等の耐久性向上を図る改善等を実施する。
西宮川団地	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	・用途廃止に向けて募集停止済み。 ・入居戸数が少なく早期の用途廃止を推進。
宮川団地	維持管理	維持管理 (修繕対応)	・屋根、外壁等の劣化は進んでいないため、次期計画以降の適切な時期に耐久性向上を図る改善を行う。
広田住宅	維持管理	維持管理 (修繕対応)	・H27、28年に建設されており、各仕上げ材等の耐用年数に沿った計画修繕を実施する。
庄田団地	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	・用途廃止に向けて募集停止済み。 ・入居戸数が少なく早期の用途廃止を推進。
しづおり団地	維持管理	維持管理 (長寿命化)	・屋根や外壁等の劣化は少ないものの、エレベーター更新の必要性があり改善を実施する。
しづおり第2団地	維持管理	維持管理 (修繕対応)	・経年劣化はあるが、緊急性が低いため、次期計画以降の適切な時期に外壁等の耐久性向上の改善を行う。
古津路団地	維持管理	維持管理 (修繕対応)	・経年劣化はあるが、緊急性が低いため、次期計画以降の適切な時期に外壁等の耐久性向上の改善を行う。
出嶋団地	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	・用途廃止に向けて募集停止済み。 ・入居戸数が少なく早期の用途廃止を推進。
大西団地	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	・用途廃止に向けて募集停止済み。 ・入居戸数が少なく早期の用途廃止を推進。
湊B団地	優先的な用途廃止	用途廃止	・用途廃止に向けて募集停止済み。 ・入居戸数が多いため、次期計画での用途廃止を目指す。
湊団地	改善	維持管理 (長寿命化)	・外壁等の劣化が進行していることから、耐久性の向上を図る改善事業及び給湯設備等の更新を実施する。
岡所団地	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	・用途廃止に向けて募集停止済み。 ・入居戸数が少なく早期の用途廃止を推進。
津井団地	用途廃止	用途廃止	・耐用年数を経過するも、耐震性があることから、用途廃止と位置付け募集停止とし、次期計画での用途廃止を目指す。
丸山漁民住宅	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	・劣化の進行により安全性に問題があり、募集停止済み。 ・入居戸数が少なく早期の用途廃止を推進。
阿那賀団地	維持管理	維持管理 (長寿命化)	・外壁等の劣化が進んでいることから、外壁等の耐久性向上を図る改善等を実施する。
伊加利団地	用途廃止	用途廃止	・用途廃止に向けて募集停止済み。 ・次期計画での用途廃止を目指す。
掃守住宅	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	・用途廃止に向けて募集停止済み。 ・入居戸数が少なく早期の用途廃止を推進。
上八木住宅	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	・用途廃止に向けて募集停止済み。 ・入居戸数が少なく早期の用途廃止を推進。
三条上住宅	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	・用途廃止に向けて募集停止済み。 ・入居戸数が少なく早期の用途廃止を推進。
三条住宅	改善	維持管理 (長寿命化)	・屋根や外壁等の劣化が見られ、緊急度も高いことから、屋根や外壁等の耐久性向上を図る改善を実施する。
富田住宅A・B	改善	維持管理 (長寿命化)	・外壁等の劣化が進んでいることから、外壁等の耐久性向上を図る改善及び給湯設備の更新等を実施する。

団地・住棟名	2次判定	3次判定	概要
富田住宅C・D	維持管理	維持管理 (長寿命化)	・外壁等の劣化が進んでいることから、外壁等の耐久性向上を図る改善等を実施する。
籠池住宅	優先的な 用途廃止	優先的な 用途廃止	・用途廃止に向けて募集停止済み。 ・入居戸数が少なく早期の用途廃止を推進。
志知住宅	用途廃止	用途廃止	・用途廃止に向けて募集停止済み。 ・次期計画での用途廃止を目指す。
福良大江住宅	優先的な 用途廃止	優先的な 用途廃止	・用途廃止に向けて募集停止済み。 ・入居戸数が少なく早期の用途廃止を推進。
福良馬宿住宅	優先的な 用途廃止	優先的な 用途廃止	・用途廃止に向けて募集停止済み。 ・入居戸数が少なく早期の用途廃止を推進。
福良原田住宅	優先的な 用途廃止	優先的な 用途廃止	・用途廃止に向けて募集停止済み。 ・入居戸数が少なく早期の用途廃止を推進。
福良仁尾 (漁民)住宅	優先的な 用途廃止	優先的な 用途廃止	・用途廃止に向けて募集停止済み。 ・入居世帯は多いが耐震性に問題があるため、早期用途廃止を目指す。
福良住宅	維持管理	維持管理 (修繕対応)	・比較的新しい団地で劣化も進んでいないことから計画修繕を実施する。
福良第2 小松谷住宅	優先的な 用途廃止	優先的な 用途廃止	・用途廃止に向けて募集停止済み。 ・入居戸数が少なく早期の用途廃止を推進。
賀集中住宅	優先的な 用途廃止	優先的な 用途廃止	・用途廃止に向けて募集停止済み。 ・入居戸数が少なく早期の用途廃止を推進。
賀集 立川瀬住宅	優先的な 用途廃止	優先的な 用途廃止	・用途廃止に向けて募集停止済み。 ・入居戸数が少なく早期の用途廃止を推進。
賀集福井住宅	優先的な 用途廃止	優先的な 用途廃止	・用途廃止に向けて募集停止済み。 ・入居戸数が少なく早期の用途廃止を推進。
賀集八幡住宅	優先的な 用途廃止	優先的な 用途廃止	・用途廃止に向けて募集停止済み。 ・入居戸数が少なく早期の用途廃止を推進。
賀集第2 八幡住宅	優先的な 用途廃止	優先的な 用途廃止	・用途廃止に向けて募集停止済み。 ・入居戸数が少なく早期の用途廃止を推進。
賀集第3 八幡住宅	優先的な 用途廃止	優先的な 用途廃止	・用途廃止に向けて募集停止済み。 ・入居戸数が少なく早期の用途廃止を推進。
賀集住宅	用途廃止	用途廃止	・耐用年限まで10年以上あるため、用途廃止と位置付け募集停止とし、 次期計画での用途廃止を目指す。
賀集第二 福井住宅	用途廃止	用途廃止	・耐用年数を経過したため、用途廃止と位置付け募集停止とし、次期計 画での用途廃止を目指す。
さくら台団地	維持管理	維持管理 (修繕対応)	・経年劣化はあるが、緊急性が低いため、次期計画以降の適切な時期 に外壁等の耐久性向上の改善を行う。
北阿万住宅	優先的な 用途廃止	優先的な 用途廃止	・用途廃止に向けて募集停止済み。 ・入居戸数が少なく早期の用途廃止を推進。
伊賀野住宅	優先的な 用途廃止	優先的な 用途廃止	・用途廃止に向けて募集停止済み。 ・入居戸数が少なく早期の用途廃止を推進。
阿万新川住宅	優先的な 用途廃止	優先的な 用途廃止	・用途廃止に向けて募集停止済み。 ・入居戸数が少なく早期の用途廃止を推進。
阿万第2 新川住宅	優先的な 用途廃止	優先的な 用途廃止	・用途廃止に向けて募集停止済み。 ・入居戸数が少なく早期の用途廃止を推進。
四季の丘団地	維持管理	維持管理 (長寿命化)	・屋根・外壁等の劣化により雨漏り等が発生していることから、屋根・外壁 等の耐久性向上を図る改善、給湯設備の更新等を実施する。
沼島住宅	優先的な 用途廃止	優先的な 用途廃止	・用途廃止に向けて募集停止済み。 ・入居戸数が少なく早期の用途廃止を推進。

※ 特定公共賃貸住宅については、該当する団地・住棟の活用法に準じるものとする。

(8) 事業手法のまとめ

1～3次判定の検討の結果、各団地の活用手法は、下表のとおりである。

団地名・番号	現況 戸数 ^{注1)}	将来 戸数 ^{注2)}	構造	建設 年度	判定結果			備 考	
					1次判定	2次判定	3次判定		
緑地区	1 川向岡団地	20	0	簡耐	S46・47	優先的建替又は優先的用途廃止	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	政策空家
	2 川向団地	24	24	中耐	H4～6	維持管理	維持管理	維持管理(長寿命化)	長寿命化工事を実施
	3 西宮川団地	2	0	木造	S38	優先的建替又は優先的用途廃止	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	政策空家 広田住宅へ統合済み
	4 宮川団地	14	14	中耐	H11	維持管理	維持管理	維持管理(修繕対応)	
	5 広田住宅	20	20	簡耐	H27・28	維持管理	維持管理	維持管理(修繕対応)	
	6 庄田団地	10	0	簡耐	S47	優先的建替又は優先的用途廃止	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	政策空家
	7 しづおり団地	24	24	中耐	H10	維持管理	維持管理	維持管理(長寿命化)	長寿命化工事を実施
	8 しづおり第2団地	24	24	中耐	H18	維持管理	維持管理	維持管理(修繕対応)	
	小 計	138	106						
西淡地区	1 古津路団地	20	20	簡耐	H17	維持管理	維持管理	維持管理(修繕対応)	
	2 出嶋団地	5	0	簡耐	S42	優先的建替又は優先的用途廃止	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	政策空家
	3 大西団地	1	0	木造	S39	優先的建替又は優先的用途廃止	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	政策空家
	4 湊B団地	33	0	簡耐	S45～48	優先的建替又は優先的用途廃止	優先的な用途廃止	用途廃止	政策空家
	5 湊団地	30	30	中耐	S63～H1	改善、建替又は用途廃止	改善	維持管理(長寿命化)	長寿命化工事を実施
	6 岡所団地	10	0	木造	S38	優先的建替又は優先的用途廃止	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	政策空家
	7 津井団地	9	0	簡耐	S59	改善、建替又は用途廃止	用途廃止	用途廃止	政策空家
	8 丸山漁民住宅	16	0	中耐	S56	優先的な改善、優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	政策空家
	9 阿那賀団地	30	30	中耐	H2	維持管理又は用途廃止	維持管理	維持管理(長寿命化)	長寿命化工事を実施
	10 伊加利団地	20	0	簡耐	S53・54	改善、建替又は用途廃止	用途廃止	用途廃止	政策空家
小 計	174	80							
三原地区	1 掃守住宅	6	0	木造	S42	優先的建替又は優先的用途廃止	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	政策空家
	2 上八木住宅	29	0	簡耐	S46～48	優先的建替又は優先的用途廃止	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	政策空家
	3 三条上住宅	2	0	木造	S30	優先的建替又は優先的用途廃止	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	政策空家
	4 三条住宅	24	24	高耐	H2	改善、建替又は用途廃止	改善	維持管理(長寿命化)	長寿命化工事を実施
	5 富田住宅A・B	32	32	中耐	S63～H1	改善又は建替	改善	維持管理(長寿命化)	長寿命化工事を実施
	富田住宅C・D	25	25	中耐	H7・8	維持管理	維持管理	維持管理(長寿命化)	長寿命化工事を実施
	6 籠池住宅	2	0	木造	S42	優先的建替又は優先的用途廃止	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	政策空家
7 志知住宅	16	0	中耐	S49	改善、建替又は用途廃止	用途廃止	用途廃止	政策空家	
小 計	136	81							

団地名・番号	現況戸数 ^{注1)}	将来戸数 ^{注2)}	構造	建設年度	判定結果			備考
					1次判定	2次判定	3次判定	
1 福良大江住宅	3	0	木造	S29	優先的建替又は優先的用途廃止	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	政策空家
2 福良小松谷住宅	0	0	木造	S31	優先的建替又は優先的用途廃止	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	政策空家
3 福良馬宿住宅	7	0	木造	S32	優先的建替又は優先的用途廃止	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	政策空家
4 福良原田住宅	5	0	木造	S36	優先的建替又は優先的用途廃止	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	政策空家
5 福良仁尾(漁民)住宅	24	0	簡耐	S41	優先的建替又は優先的用途廃止	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	政策空家
6 福良住宅	40	40	高耐	H24	維持管理	維持管理	維持管理(修繕対応)	
7 福良第2小松谷住宅	8	0	簡耐	S42	優先的建替又は優先的用途廃止	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	政策空家
8 賀集田中住宅	7	0	木造	S30	優先的建替又は優先的用途廃止	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	政策空家
9 賀集立川瀬住宅	5	0	木造	S32	優先的建替又は優先的用途廃止	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	政策空家
10 賀集福井住宅	13	0	木造	S36・37	優先的建替又は優先的用途廃止	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	政策空家
11 賀集八幡住宅	7	0	簡耐	S40	優先的建替又は優先的用途廃止	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	政策空家
12 賀集第2八幡住宅	2	0	木造	S41	優先的建替又は優先的用途廃止	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	政策空家
13 賀集第3八幡住宅	5	0	簡耐	S46	優先的建替又は優先的用途廃止	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	政策空家
14 賀集住宅	24	0	中耐	S47	改善、建替又は用途廃止	用途廃止	用途廃止	政策空家
15 賀集第二福井住宅	7	0	簡耐	S55	改善、建替又は用途廃止	用途廃止	用途廃止	政策空家
16 さくら台団地	50	50	中耐	H9～11	維持管理又は用途廃止	維持管理	維持管理(修繕対応)	
17 北阿万住宅	4	0	木造	S32	優先的建替又は優先的用途廃止	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	政策空家
18 伊賀野住宅	10	0	簡耐	S42	優先的建替又は優先的用途廃止	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	政策空家
19 阿万新川住宅	3	0	簡耐	S36	優先的建替又は優先的用途廃止	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	政策空家
20 阿万第2新川住宅	4	0	木造	S37	優先的建替又は優先的用途廃止	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	政策空家
21 四季の丘団地	50	50	簡耐	H16	維持管理	維持管理	維持管理(長寿命化)	長寿命化工事を実施
22 沼島住宅	4	0	簡耐	S34	優先的建替又は優先的用途廃止	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	政策空家
小計	282	140						
合計	730	407						

注1) 「現況戸数」は令和7年4月現在の管理戸数をさす

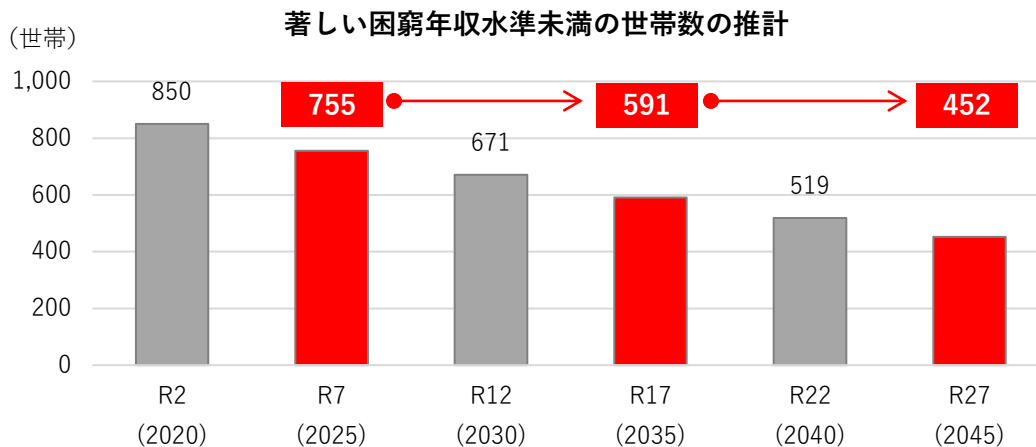
注2) 「将来戸数」とは予定される事業実施後の管理戸数をさす

注3) 判定結果が「用途廃止」となっているものは計画期間以降に用途廃止する(計画期間内に用途廃止するものは「優先的な用途廃止」)

4-3 市営住宅の供給計画

(1) 著しい困窮年収水準未満の世帯数（需要）の将来推計

令和7年時点で約755世帯であった著しい困窮年収水準未満世帯数（需要）は、令和17年には約590世帯、令和27年には約450世帯まで減少する見込みである。



(2) 需要に対する住宅供給の現状

本市では、令和7年現在の需要（755世帯）に対し、公営住宅と民間賃貸住宅等^{*}による重層的なセーフティネットを構築している。

^{*} セーフティネット住宅、低廉な家賃の民間賃貸住宅や福祉サービスを有する住宅など

■ 需要に対する住宅の供給状況

需要	市営住宅	県営住宅	民間賃貸住宅等
755世帯	532戸	96戸	127戸

(3) 民間賃貸住宅等の供給状況

住宅・土地統計調査を用いて本市で供給される低廉な家賃な民間賃貸住宅の戸数を推計した結果、200戸以上供給されていることが確認された。また、本市に立地する民間賃貸住宅のうち、住宅セーフティネット法に基づく登録住宅は27棟・237戸となっている。

加えて、サービス付き高齢者向け住宅についても73戸が供給されており、これらが相互に補完し合うことで、多様な居住ニーズに対応している。

■ 低廉な民間賃貸住宅の供給戸数の推計

	H25	H30	R5
供給戸数	213	228	238

参考 - 住宅・土地統計調査に基づく低廉な家賃の民間賃貸住宅戸数の推計

■ 延べ面積別住宅の1か月あたり家賃別民間借家（専用住宅）数【H25】

	総数	0～1万円	1～2万円	2～4万円	4～5万円	5万円以上	不詳
29㎡以下	250	0	0	70	60	90	30
30～49㎡	520	10	10	110	150	230	10
50～69㎡	750	20	20	30	60	630	-
70～99㎡	200	10	10	10	10	180	-
100㎡以上	130	40	0	30	0	60	-
合計	1,850	80	50	240	280	1,170	40

一定規模以上かつ 家賃4万円未満の住戸	300	80	40	180	= 300戸		
------------------------	-----	----	----	-----	--------	--	--

H25年時点 低廉な家賃の民間賃貸 = 約213戸（300戸×71.3% {新耐震割合}）

■ 延べ面積別住宅の1か月あたり家賃別民間借家（専用住宅）数【H30】

	総数	0～1万円	1～2万円	2～4万円	4～5万円	5万円以上	不詳
29㎡以下	260	20	10	60	20	130	20
30～49㎡	720	10	10	100	230	350	10
50～69㎡	740	20	20	30	100	560	-
70～99㎡	180	10	10	50	10	110	-
100㎡以上	230	30	0	40	40	120	10
合計	2,130	90	50	270	410	1,270	30

一定規模以上かつ 家賃4万円未満の住戸	330	70	40	220	= 330戸		
------------------------	-----	----	----	-----	--------	--	--

H30年時点 低廉な家賃の民間賃貸 = 約228戸（330戸×69.2% {新耐震割合}）

■ 延べ面積別住宅の1か月あたり家賃別民間借家（専用住宅）数【R5】

	総数	0～1万円	1～2万円	2～4万円	4～5万円	5万円以上	不詳
29㎡以下	510	150	0	80	130	150	0
30～49㎡	660	0	0	70	190	390	0
50～69㎡	900	80	0	80	40	680	10
70～99㎡	250	0	10	40	0	210	0
100㎡以上	100	0	20	20	0	70	0
合計	2,420	240	30	280	360	1,530	10

一定規模以上かつ 家賃4万円未満の住戸	320	80	30	210	= 320戸		
------------------------	-----	----	----	-----	--------	--	--

R5年時点 低廉な家賃の民間賃貸 = 約238戸（320戸×74.4% {新耐震割合}）

(4) 将来の需要に対する住宅供給の考え方

現状 755 世帯である著しい困窮年収水準未満の世帯数（需要）は、10 年後（令和 17 年）には 591 世帯、20 年後（令和 27 年）には 452 世帯まで減少する見込みとなっている。

● 市営住宅の供給戸数の適正化

将来的な需要の減少を鑑み、本市では既存ストックの有効活用と管理の効率化を図る。

このため、既に用途廃止を決定している住宅、今後 20 年以内に耐用年限を迎える住宅、耐震性が不足している中層耐火造住宅については、建替えを行わず段階的に廃止することを基本方針とする。

[用途廃止の進め方]

既に耐用年限を超過している木造・簡易耐火造住宅、耐震性が不足しており住宅の劣化が進行し早急な対応が必要な中層耐火造住宅については、入居者の退去に合わせて速やかに廃止を進める。居住者の生活環境に配慮しつつ、今後約 10 年間を目途に移転等により退去を推進する。

[供給戸数の推移]

段階的な用途廃止により、令和 17 年時点の供給戸数は 448 戸となる。また、令和 27 年時点において継続的に活用可能な戸数は 387 戸となる見込みである。



注：R7 年時点で募集停止中の住宅が 178 戸あるため。公営住宅の管理戸数は 710 戸。

● 県営住宅の供給動向

現在 96 戸を管理運用している南あわじ市内の県営住宅については、継続的な入居者募集を行っている 2 団地・46 戸を供給計画に反映する。



注：R7 年時点で募集停止中の住宅が 64 戸あるため。管理戸数は 160 戸。

● 民間住宅との連携とセーフティネットの構築

民間賃貸住宅の供給状況を踏まえ、需要に対し公営住宅では不足する分については民間賃貸住宅が引き続きセーフティネットとして重要な役割を担うものとし、セーフティネット住宅への登録推進を継続する。なお、今後急激な物価高騰等により低廉な民間住宅の供給が大きく減少した場合には、家賃補助制度等の導入を検討するなど、公営住宅で対応しきれない需要に対して柔軟な支援策を講じることで対応する。

以上の分析・方針に基づき、将来需要に対する住宅供給計画を次表の通り定める。

■ 将来需要に対する住宅供給計画

		現状 2025 (R7)	10年後 2035 (R17)	20年後 2045 (R27)
需要	必要戸数	755	591	452
供給	市営住宅	532	448	387
	県営住宅	96	46	46
	民間住宅	127	97	19
	合計	755	591	452

(5) 市営住宅の供給計画

● 今後 10 年間で（優先的に）用途廃止する住宅の内訳

① 木造・簡易耐火造住宅：27 団地 198 戸

- ・西宮川団地、大西団地、岡所団地、掃守住宅、三条上住宅、籠池住宅、福良大江住宅、福良小松谷住宅、福良馬宿住宅、福良原田住宅、賀集田中住宅、賀集立川瀬住宅、賀集福井住宅、賀集第 2 八幡住宅、北阿万住宅、阿万第 2 新川住宅、沼島住宅
- ・川向岡団地、庄田団地、出嶋団地、上八木住宅、福良仁尾（漁民）住宅、福良第 2 小松谷住宅、賀集八幡住宅、賀集第 3 八幡住宅、伊賀野住宅、阿万新川住宅

② 耐震性が不足しており住宅の劣化が進行し早急な対応が必要な中層耐火造住宅：1 団地 16 戸

- ・丸山漁民住宅

● 今後 10 年～20 年間で用途廃止する住宅の内訳

① 簡易耐火造住宅：4 団地 69 戸

- ・湊 B 団地、津井団地、伊加利団地、賀集第 2 福井住宅

② 耐震性が不足している中層耐火造住宅：2 団地 40 戸

- ・志知住宅、賀集住宅

● 将来的に供給可能な住宅（20 年後も活用する住宅）の内訳

① 簡易耐火造住宅：3 団地 84 戸

- ・広田住宅、古津路団地、四季の丘団地※ ※特定公共賃貸住宅の 6 戸を除く

② 中高層耐火造住宅：10 団地 303 戸

- ・川向団地、宮川団地、しづおり団地、しづおり第 2 団地※、湊団地、阿那賀団地、三条住宅、富田住宅、福良住宅、さくら台団地※ ※特定公共賃貸住宅の 14 戸を除く

第5章 点検の実施方針

5-1 点検の基本方針

公営住宅等の点検は、施設の安全性確保と適切な維持管理を図るための重要な要素である。

点検・診断の実施、結果に基づく対策、履歴の記録、そして次期計画への反映と「メンテナンスサイクル」の中で有効に機能するよう、次のとおり実施方針を定める。

5-2 点検の実施方針

(1) 定期点検

- 法定点検の遵守 : 建築基準法第12条に基づく法定点検について、法令に則り適正に実施する。
- 自主点検の実施 : 法定点検の対象外となる住棟についても、建築基準法第12条の規定に準じた点検を自主的に実施し、安全性の確保に努める。
- 情報の蓄積 : 点検結果はデータベースへ確実に記録し、修繕計画の策定や次回の点検へ効果的に活用する。

(2) 日常点検

- 標準的な実施方法 : 住棟を対象に、国が定める「公営住宅等日常点検マニュアル」に基づき、年1回程度の巡回点検を基本とし、定期点検と合わせた実施、計画修繕前の実施等、効率的に行う。
- 点検体制と詳細調査 : 日常点検は、建築基準法第12条で規定する有資格者以外の者（事業主体の担当者等）による目視点検を中心とするが、異常や不具合が確認された場合は、有資格者等の技術者による詳細調査を速やかに依頼する。
- 点検対象の包括性 : 遊具、外構、自転車置場等の附帯施設についても一元的に点検を行う。また、用途廃止予定の住棟であっても、居住者が残存する場合は周辺環境を含めた点検を継続する。
- 入退去時の確認 : 入居者の退去時や入居時には、確実に点検を実施し、点検記録を蓄積する。
- 重点・随時点検 : 前回点検時に「経過観察」とされた箇所は劣化の進行を重点的に確認する。また、入居者からの不具合の通報や修繕履歴についても記録・管理する。
- 計画へのフィードバック : 計画修繕の予定年度の前年度には点検を実施し不具合を確認するとともに、確認の結果しばらく不具合が発生しない程度の経年変化の場合は修繕スケジュールを見直す。

5-3 点検項目

日常点検項目は、「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）」に基づく項目とする。

第6章 計画修繕の実施方針

6-1 計画修繕の基本方針

公営住宅等を長期にわたり良好な状態で維持管理するため、建物の内外装や設備の経年劣化に応じ、適時・適切な修繕を計画的に実施する。

点検結果や過去の修繕履歴を反映した「予防保全」を徹底し、標準修繕周期に基づいた経常的な修繕を行うことで、居住の安全性と施設の機能維持を図る。

6-2 計画修繕の実施方針

(1) コストの低減化

- 修繕時期の
集約・整合 : 個別改善を実施した住棟は、部位別の劣化状況に応じて修繕時期を設定する。
また、仮設足場を必要とする外壁改修や屋上防水などの工事は、他の改善工事等と同時期に集約し、工事費の低減と効率化を図る。
- 残存供用期間
の考慮 : 用途廃止が決定しており、残りの供用期間が短い住棟については、原則として大規模な計画修繕は実施しない。

(2) 日常点検業務の計画への反映

- 緊急度に応じた
時期調整 : 日常点検等で不具合が確認された場合でも、緊急性がないと認められる場合について
は、計画修繕時期等との整合を図るように修繕時期を検討する。
- 修繕サイクルの
最適化 : 修繕前の詳細点検により実施時期を延期する場合は、全体の修繕サイクルを見直す
とともに、その内容をデータベース化することにより、より適切な修繕サイクルを定めるものとする。

(3) 修繕内容のデータベース化

- 履歴の蓄積 : 修繕・改善の実施内容（修繕履歴や施工図面）は、本市が作成するデータベースとして整理し、随時更新を行っていくことで、将来の維持管理計画に資する履歴として蓄積する。

6-3 修繕の内容と周期

(1) 標準周期を踏まえた経常修繕

「公営住宅等長寿命化計画策定指針」および「建築物のライフサイクルコスト（国土交通省監修）」に基づき、年度ごとの事業量が偏らないよう配慮した標準修繕周期を以下の通り設定する。

■ 維持管理住棟（個別改善・修繕対応）において実施する計画修繕の内容

実施方針	実施内容
標準修繕周期を踏まえて定期的な点検を行い、適切な時期に予防保全的な修繕を行うことで、居住性・安全性等の維持を図り、市営住宅を長期的に活用する。	<ul style="list-style-type: none"> ・ 定期点検の実施 ・ 標準周期を踏まえた経常修繕の実施 ・ 空家修繕の実施 等

■ 標準修繕周期

項目	修繕周期	備考
床防水	20年*	共用廊下、階段、バルコニー
屋上防水	20年*	
外壁改修（塗装）	20年*	
給水設備	20年、35年	給水管 ・ 20年：ポリエチレン管、硬質塩化ビニル管、亜鉛メッキ鋼管 ・ 35年：硬質塩化ビニルライニング鋼管 （修繕は硬質塩化ビニル管等で行うため、修繕後の修繕周期は20年となる。）
	30年*	受水槽
排水設備	30年、50年	排水管 ・ 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 ・ 50年：鋳鉄管 （汚水管については、排水管の修繕時に劣化度を確認し、適宜、修繕を行う。）
避難設備	20年*	非常照明、誘導灯
消防設備	15年*	自動火災報知器設備 等
昇降機設備	30年*	安全改修は随時実施

（注1）給排水ポンプ、外構・付属設備、建具金物等は定期的な点検を行い、必要に応じて適宜対応する。

（注2）昇降機設備は原則として、納入メーカーのメンテナンス（契約必要）により予防保全がなされているが、経年に伴う供給部品切れへの対応が必要となる。

※ 国土交通省大臣官房官庁営繕部監修「建築物のライフサイクルコスト」に基づく修繕周期

（2）標準周期を踏まえた経常修繕

入居者の退去後、次期入居者の良好な居住環境を確保するため、速やかに原状回復および必要な修繕を実施する。

（3）日常的な修繕および適切な使用の啓発

入居者との密接な情報共有を図り、劣化の兆候を早期に把握することで適切な対応につなげる。また、「入居者のしおり」等の充実を通じて住宅の適切な使用方法を周知し、入居者の過失による劣化の予防と施設の長寿命化に努める。

第7章 改善事業の実施方針

7-1 改善事業の基本方針

改善事業は、既存住棟の安全性を高めるとともに、現行の居住水準に適合しない住機能を高めることを目的とする。入居者が「安心・安全・快適」に暮らし続けられる住環境の整備を基本方針とする。

なお、住戸内の改善を一斉に実施する場合、入居者の仮移転が必要となるケースがある。そのため、施工の円滑化と入居者負担の軽減を図る観点から、空家発生時の修繕に併せて重点的に実施することも検討する。

7-2 改善事業の実施方針

市営住宅の改善内容は、居住性向上型、福祉対応型、安全性確保型、長寿命化型、脱炭素社会対応型、子育て世帯支援型に分類される。分類ごとの改善内容の例をP56の表に示す。

本市では、主に下表の内容について、住棟の状況や必要性に応じた改善を推進する。

なお、計画修繕は、経年劣化した建物を新築当初の水準にまで回復させる工事であり、改善事業は、新築当初より性能を改善（グレードアップ）させる工事である。

分類	実施内容
居住性向上型	<ul style="list-style-type: none"> 将来に渡って継続して活用する住宅の設備を更新し適切な居住環境を構築する。 【主な実施項目】 ：トイレの洋式化、浴室のユニットバス化、給湯方式の変更（バランス釜から壁貫通型給湯器等への更新）など
福祉対応型	<ul style="list-style-type: none"> 将来に渡って継続して活用する住宅は、高齢者等が安全に居住できるよう住戸内・共用部・屋外のバリアフリー化を推進する。 【主な実施項目】 ：トイレや浴室への手すり設置、中層住宅1階部分の空家を障害者専用住戸や高齢者交流施設として有効活用することの検討
安全性確保型	<ul style="list-style-type: none"> 緊急的な安全対策：コンクリートの爆裂等による破片落下の恐れがある箇所については、改善事業実施時期に先駆けて、部分的な修繕・対策を講じる。 エレベーターは、耐用年限や部品の供給状況を考慮して適切に更新を行う。また、地震時管制運転装置などの安全装置を設置し、利用者の安全確保を図る。 避難環境の整備：屋外の主要避難経路は、段差の解消など安全なルート確保のための整備を行う。また、階段室型住棟は避難設備や二方向避難経路を整備・確保する。
長寿命化型	<ul style="list-style-type: none"> 長期的な活用を図る住棟については、耐久性の向上や躯体の劣化の低減や維持管理の容易性向上の観点から予防保全的な改善を行う。 【主な実施項目】 ：屋上の防水性、断熱性の向上や外壁の耐久性・断熱性の向上、耐久性の高い給排水管への更新、その他、「公営住宅等ストック総合改善事業」の基準に基づき、必要に応じて適宜実施する。
脱炭素社会対応型	<ul style="list-style-type: none"> 省エネ改修や再生可能エネルギー導入の検討を行い、脱炭素社会の実現に向けた取組を進める。 【主な実施項目】 ：外壁の断熱改修や高断熱サッシへの交換、照明器具のLED化 など
子育て世帯支援型	<ul style="list-style-type: none"> 子どもの事故防止や子育てのしやすい住戸・住棟の機能向上など、子育て世帯が安全で安心して生活できるよう改善を行う。 【主な実施項目】 ：子どもの転落防止工事、遮音性能の向上に資する改修 など

■ 長寿命化を図るための改善の例

	住戸改善	共用部分改善	屋外・外構改善
居住性向上型	<ul style="list-style-type: none"> ・間取りの改修 ・給湯設備の設置、電気容量アップ ・外壁・最上階の天井等の断熱 ・開口部のアルミサッシ化 	<ul style="list-style-type: none"> ・給水方式の変更 ・断熱化対応 	<ul style="list-style-type: none"> ・雨水貯留施設の設置 ・集会所の整備・増改築 ・児童遊園の整備 ・排水処理施設の整備
福祉対応型	<ul style="list-style-type: none"> ・住戸内部の段差解消 ・浴室、便所等への手すりの設置 ・浴槽、便器の高齢者対応 ・高齢者対応建具 ・流し台、洗面台更新 	<ul style="list-style-type: none"> ・廊下、階段の手すり設置 ・中層EVの設置・機能向上 ・段差の解消 ・視覚障害者誘導用ブロック等の設置 	<ul style="list-style-type: none"> ・屋外階段の手摺の設置 ・屋外通路等の幅員確保 ・スロープの設置 ・電線の地中化
安全性確保型	<ul style="list-style-type: none"> ・台所壁の不燃化 ・避難経路の確保 ・住宅用火災警報器等の設置^{※1} ・アスベストの除去等 ・ピッキングが困難な構造の玄関扉の鍵、補助鍵の設置、破壊が困難なガラスへの取替え、防犯上有効な箇所への面格子等の防犯建物部品の設置^{※3} 	<ul style="list-style-type: none"> ・耐震改修^{※2} ・外壁落下防止改修 ・バルコニーの手すりのアルミ化 ・防火区画 ・避難設備の設置 ・アスベストの除去等 ・EVの防犯カメラ設置^{※3} ・地震時管制運転装置等の設置 	<ul style="list-style-type: none"> ・屋外消火栓設置 ・避難経路となる屋外通路等の整備、屋外通路等の照明設備の照度確保 ・ガス管の耐震性・耐食性向上 ・防犯上有効な塀、柵、垣、植栽の設置^{※3}
長寿命化型	<ul style="list-style-type: none"> ・浴室の防水性向上に資する工事 ・内壁の断熱性の向上、耐久性の向上に資する工事 ・配管の耐久性向上に資する工事 	<ul style="list-style-type: none"> ・躯体・屋上・外壁・配管の耐久性向上 ・避難施設の耐久性向上 	<ul style="list-style-type: none"> ・配管の耐久性・耐食性向上に資する工事 <p style="border: 1px solid black; padding: 2px;">優先して実施する改善事業</p>
脱炭素社会対応型	<ul style="list-style-type: none"> ・外壁・最上階の天井等の断熱 ・開口部のアルミサッシ化(省エネ性向上に資する交換) ・省エネルギー性能の高い設備への交換等 	<ul style="list-style-type: none"> ・断熱化対応(断熱強化) ・再生可能エネルギー導入(太陽光発電設備、蓄電池、太陽熱温水器の設置等)等 	<ul style="list-style-type: none"> ・集会所における省エネルギー性能の高い設備への交換 ・再生可能エネルギー導入等
子育て世帯支援型	<ul style="list-style-type: none"> ・窓やバルコニーからの子どもの転落防止工事、転倒・衝突によるけが防止工事^{※4} ・子どもの見守りがしやすい間取り等への改修 ・壁、床、開口部の遮音性能の向上に資する改修、壁、床、天井の防汚仕上げへの変更等 	<ul style="list-style-type: none"> ・廊下や階段からの子どもの転落防止工事^{※4} ・子どもの転倒や衝突によるけが防止工事^{※4} ・キッズスペースの設置等 	<ul style="list-style-type: none"> ・キッズスペースの設置等

※1 公営住宅への住宅用防災警報機等の設置については、「住宅用防災警報機及び住宅用防災報知設備の設置について(通知)(平成17年9月16日国住備第50号)」を参照

※2 公営住宅の耐震改修については、「公営住宅等の耐震化の推進について(平成18年4月28日国住備第31号)」を参照

※3 公営住宅の防犯性向上については、「共同住宅に係る防犯上の留意事項及び防犯に配慮した共同住宅に係る設計指針について(平成13年3月23日国住備発第110号)」を参照

※4 公営住宅の防災・減災対策については、「公営住宅における安全対策の推進について」(令和3年2月8日国住備第119号)を参照。

第8章 建替事業の実施方針

8-1 建替事業の基本方針

本計画期間内において、建替事業の実施を予定している団地はない。ただし、将来的に建替えが必要となった場合には、公営住宅等の整備水準に基づき、以下に定める実施方針に則って事業を推進するものとする。

8-2 建替事業の実施方針

(1) 立地と利便性の最適化

地域の特性や住宅需要の変化を勘案し、建替えまたは新規整備の妥当性を検討する。検討にあたっては、入居者の意向把握に努めるとともに、日常生活の利便性が高いエリアへの集約建替えについても検討対象とする。

(2) 効率的・戦略的な事業手法

市の財政状況や実需要の推移を精査し、PFI方式などの民間活力（民活）の導入も視野に入れ、効率的かつ効果的な事業手法を選択する。

(3) 供給戸数の適正管理

建替え後の供給戸数については、構造（簡易耐火造から耐火構造への変更等）による容積率の変化や将来的な需要予測を総合的に勘案し、建替基本計画の策定時に最適化を図る。

第9章 用途廃止の実施方針

9-1 用途廃止の基本方針

用途廃止と判定した住宅は、速やかに入居募集を停止する。各住宅の耐用年限や老朽度等に基づき、「今後10年間で廃止を進める住宅」と「今後20年間で廃止する住宅」に区分し、計画的な用途廃止を推進する。

9-2 用途廃止の実施方針

優先的に用途廃止を進める住宅の居住者に対しては、福祉対応型住宅をはじめとする個々のニーズに応じた住戸の斡旋を行うなど、丁寧な合意形成を図りながら円滑な移転を促進する。

対象住宅において入居者が退去した住戸は順次「政策空家」として管理し、全居住者の退去完了後、速やかに住宅の廃止を実施する。

9-3 用途廃止の実施予定

●：用途廃止時期

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	計画期間										備考	
					2026 (R8)	2027 (R9)	2028 (R10)	2029 (R11)	2030 (R12)	2031 (R13)	2032 (R14)	2033 (R15)	2034 (R16)	2035 (R17)		
川向岡団地	1・2	15	簡耐	S46											●	
〃	3	5	簡耐	S47											●	
西宮川団地	—	2	木造	S38						●						
庄田団地	—	10	簡耐	S47						●						
出嶋団地	—	12	簡耐	S42		●										
大西団地	—	4	木造	S39		●										
湊B団地	1～4	33	簡耐	S45												次期計画で用途廃止
岡所団地	—	10	木造	S38						●						
津井団地	A	3	簡耐	S59												次期計画で用途廃止
〃	B	3	簡耐	S59												次期計画で用途廃止
〃	C	3	簡耐	S59												次期計画で用途廃止
丸山漁民住宅	—	16	中耐	S56						●						
伊加利団地	A	10	簡耐	S53												次期計画で用途廃止
〃	B	10	簡耐	S54												次期計画で用途廃止

●：用途廃止時期

団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設 年度	計画期間										備考	
					2026 (R8)	2027 (R9)	2028 (R10)	2029 (R11)	2030 (R12)	2031 (R13)	2032 (R14)	2033 (R15)	2034 (R16)	2035 (R17)		
掃守住宅	—	6	木造	S63						●						
上八木住宅	1~3	29	簡耐	S46						●						
三条上住宅	—	2	木造	S30			●									
籠池住宅	—	10	木造	S42		●										
志知住宅	—	16	中耐	S49												次期計画で 用途廃止
福良 大江住宅	1・2	9	木造	S29 ・30						●						
福良 小松谷住宅	F棟	2	木造	S31		●										
福良 馬宿住宅	G棟	7	木造	S32						●						
福良 原田住宅	—	5	木造	S36						●						
福良仁尾 (漁民)住宅	—	24	簡耐	S41										●		
福良第2 小松谷住宅	—	10	簡耐	S42						●						
賀集 田中住宅	—	7	木造	S30						●						
賀集 立川瀬住宅	—	5	木造	S32						●						
賀集 福井住宅	1・2	15	木造	S36						●						
賀集 八幡住宅	—	9	簡耐	S40						●						
賀集第2 八幡住宅	—	2	木造	S41						●						
賀集第3 八幡住宅	—	5	簡耐	S46						●						
賀集住宅	—	24	中耐	S47												次期計画で 用途廃止
賀集第二 福井住宅	—	7	簡耐	S55												次期計画で 用途廃止
北阿万住宅	—	4	木造	S32						●						
伊賀野住宅	—	10	簡耐	S42										●		
阿万 新川住宅	—	3	簡耐	S36						●						
阿万第2 新川住宅	—	4	木造	S37						●						
沼島住宅	1・2	4	簡耐	S34						●						

第10章 長寿命化のための事業実施予定一覧

10-1 様式1 計画修繕、改善事業の実施予定一覧

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名： 南あわじ市

住宅の区分： 公営住宅 特定公共
賃貸住宅 地域買
収賃貸住宅 ()
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		修繕・改善事業の内容										LCC 縮減効果 (円/年・戸)	備考	
					法定 点検	法定 点検 に準じた 点検	2026 (R8)	2027 (R9)	2028 (R10)	2029 (R11)	2030 (R12)	2031 (R13)	2032 (R14)	2033 (R15)	2034 (R16)	2035 (R17)			
川向団地	A	6	中耐	H4														62,320	
"	B	6	中耐	H5														70,841	
"	C	6	中耐	H5														72,642	
"	D	6	中耐	H6														83,393	
しづおり 団地	-	24	中耐	H10							E V更新 (長寿命化)							85,838	
湊団地	A	18	中耐	S63														61,040	
"	B	12	中耐	H1														54,823	
阿那賀団地	A-1	6	中耐	H2														57,595	
"	A-2	12	中耐	H2														57,595	
"	B	12	中耐	H2														58,326	

団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設 年度	次期点検時期 法定 点検	次期点検時期 法定 点検 に準じた 点検	修繕・改善事業の内容										LCC 縮減効果 (円/年/戸)	備考	
							2026 (R8)	2027 (R9)	2028 (R10)	2029 (R11)	2030 (R12)	2031 (R13)	2032 (R14)	2033 (R15)	2034 (R16)	2035 (R17)			
三条住宅	—	24	高耐	H2														46,302	
富田住宅	A	16	中耐	S03				屋根・外壁 改善・給排水 管・給湯 器更新 (長寿命化)										63,846	
"	B	16	中耐	H1				屋根・外壁 改善・給排水 管・給湯 器更新 (長寿命化)										58,470	
"	C	16	中耐	H7														89,868	屋根・外壁 改善・給排水 管・給湯 器更新 (長寿命化)
"	D	9	中耐	H8														87,995	屋根・外壁 改善・給排水 管・給湯 器更新 (長寿命化)
四季の丘 団地	—	50	簡耐	H16				屋根・外壁改善 給湯器更新 (長寿命化)										33,396	

10-2 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： 南あわじ市

住宅の区分： 公営住宅 特定公共賃貸住宅 地優賃 (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・棟)	備考
					法定点検	法定点検に準じた点検			
該当なし									

10-3 様式3 共同施設に係る事業の実施予定一覧 (集会所・遊具等)

事業主体名： 南あわじ市

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

団地名	共同施設名	建設年度	次期点検時期		維持管理・改善事業の内容										備考		
			法定点検	法定点検に準じた点検	2026 (R8)	2027 (R9)	2028 (R10)	2029 (R11)	2030 (R12)	2031 (R13)	2032 (R14)	2033 (R15)	2034 (R16)	2035 (R17)			
該当なし																	

【参考資料】 ライフサイクルコストとその縮減効果の算出

参考1 ライフサイクルコスト（LCC）縮減効果算出の基本的な考え方

（1）新規整備事業、建替事業のライフサイクルコストの算出

新規整備事業及び建替事業のライフサイクルコスト算出の基本的な考え方は次のとおりであり、この方法に従ってライフサイクルコストを算出する。

なお、本計画では新規整備又は建替を行う団地はない。

■ $LCC = \text{建設費} + \text{改善費} + \text{修繕費} + \text{除却費}$ （単位：千円/棟・年）

・建設費：当該住棟の建設時点に投資した建設工事費

・改善費：想定される管理期間における改善工事費の見込み額から修繕費相当額を控除（改善事業を実施することにより不要となる修繕費を控除）した額

・修繕費：管理期間における修繕工事費の見込み額（長期修繕計画で設定している標準的な修繕項目・周期等に基づき修繕費）を算定する。典型的な修繕計画モデルから得られる修繕費乗率（国の指針参照）を建設費に乗じて算定される累積修繕費で代用することもできる。

・除却費：想定される管理期間が経過した後の除却工事費の見込み額

■ 1棟のLCC縮減効果 = LCC （計画前） - LCC （計画後）

（単位：千円/棟・年）

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

（単位：千円/棟・年）

注）評価期間（改善非実施）：改善事業を実施しない場合に想定される管理期間。物理的な劣化や社会的な価値の低下に伴い、供用に適さない状態になるまでの管理期間といえるが、これまでの建替事業の実績を考慮し、建替前の平均的な供用期間（構造種別）を評価期間（改善非実施）としてもよい。

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

（単位：千円/棟・年）

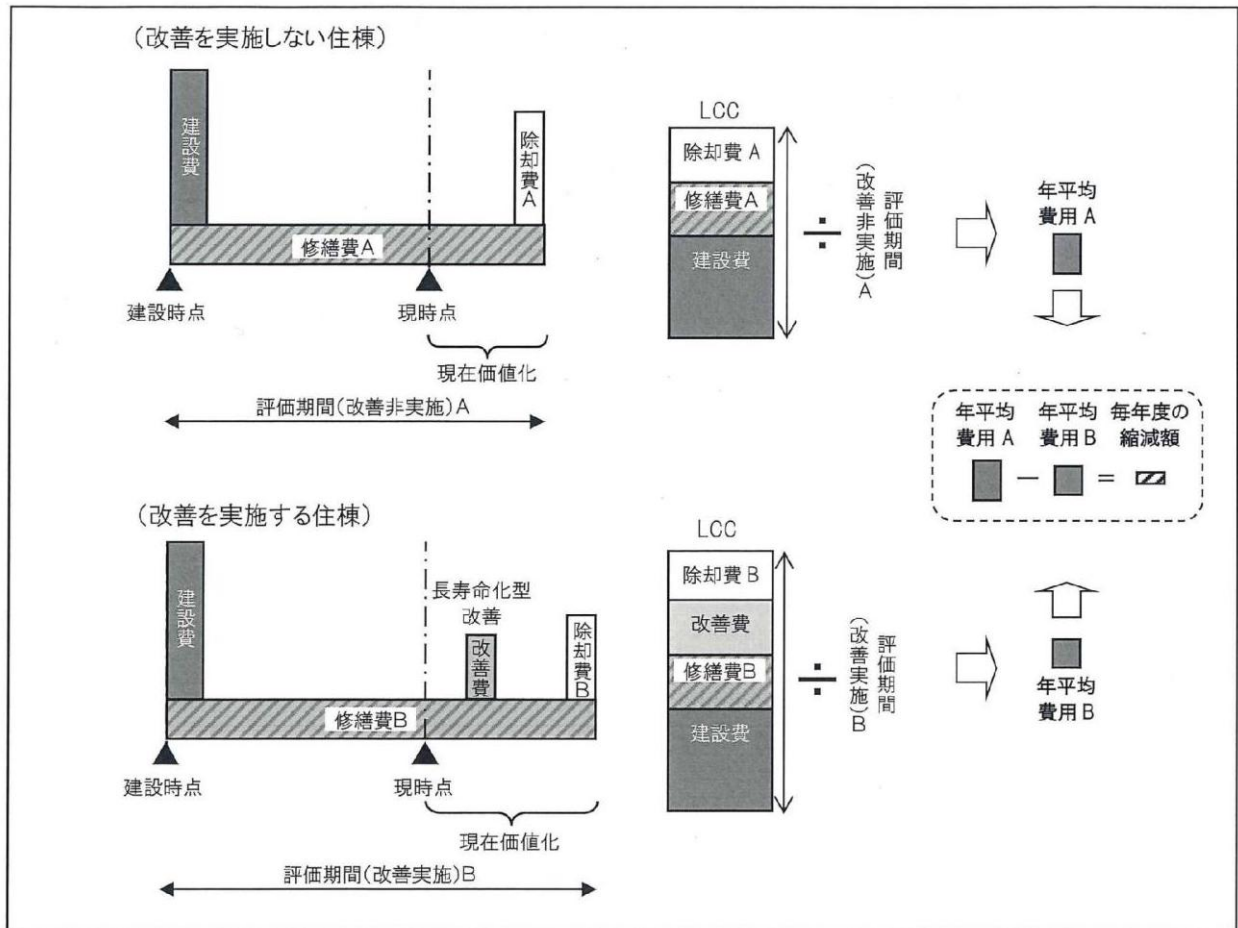
（出典：「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）」平成28年8月 国土交通省住宅局）

(2) 長寿命化型改善事業のライフサイクルコストの縮減効果

長寿命化型改善とした団地・住棟を対象に、ライフサイクルコスト（LCC）の算出を行う。

長寿命化型改善を実施する場合と実施しない場合について、評価期間中に要するコストを算出し、住棟単位（戸あたりコスト×当該住棟におけることとする。算出に関わる根拠、数値については、国の公営住宅等長寿命化計画策定指針（平成28年8月改定））をもとに、条件整理や設定を行う。

指針における算出イメージは、下図のとおりである。



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

①1棟のLCC改善効果 = LCC（計画前） - LCC（計画後）

②【LCC（計画前）】

=（建設費 + 修繕費 + 除却費） / 計画期間（改善非実施）

※公営住宅等長寿命化計画に基づく改善事業（LCC算定対象）を実施しない場合に想定される期間に要するコスト

③【LCC（計画後）】

=（建設費 + 改善費 + 修繕費 + 除却費） / 評価期間（改善実施）

※公営住宅等長寿命化計画に基づく改善事業（LCC算定対象）を実施する場合に想定される管理期間（目標管理期間）に要するコスト

国のプログラムに基づき、以下の算出手順によりL C Cを算出する。

■ 算出の手順

①評価期間（改善非実施）A

長寿命化型改善事業を実施しない場合に想定される管理期間国の試算例を踏まえ、50年と設定する。

②修繕費A

修繕費 = (当該住棟の建設費×修繕項目別の修繕費乗率) の累積額

建設時点から①評価期間（改善非実施）A 末までの各年の修繕費を累積した費用とする。

修繕項目・修繕費乗率・修繕周期は国の試算例を参考とし、現時点以後の各年の修繕費については、現在価値化（社会的割引率4%）して算出する。

③建設費

推定再建築費 = (当該住棟の建設時に投資した建設工事費 × 公営住宅法施行規則第23条の率)

④除却費A

評価期間（改善非実施）末に実施する除却工事費

⑤計画前L C C

計画前L C C = (③建設費 + ②修繕費A + ④除却費A) ÷ ①評価期間（改善非実施）A

(単位：円/戸・年)

⑥評価期間（改善実施）B

公営住宅等長寿命化計画に基づく改善事業（L C C算定対象）及び当計画の計画期間以後に想定される改善事業（L C C算定対象）を実施する場合に想定される管理期間（目標管理期間）

国の試算例を踏まえ、長寿命化型改善を行ったことにより期待される延長される年数を考慮して、70年（20年延長）と設定する。

⑦修繕費B

修繕費 = (当該住棟の建設費×修繕項目別の修繕費乗率) の累積額

建設時点から⑥評価期間（改善実施）B 末までの各年の修繕費を累積した費用とする。

修繕項目・修繕費乗率・修繕周期は国の試算例を参考とし、現時点以後の各年の修繕費については、現在価値化して算出する。

⑧長寿命化型改善費

当該改善を複数回行う場合は、それらの合計費用とする。現時点以後の各年の修繕費については、現在価値化（社会的割引率4%）して算出する。

⑨建設費

推定再建築費 = (当該住棟の建設時に投資した建設工事費 × 公営住宅法施行規則第23条の率)

⑩除却費B

評価期間（改善実施）末に実施する除却工事費

⑪計画後L C C

計画後L C C = (⑨建設費 + ⑧長寿命化型改善費 + ⑦修繕費B + ⑩除却費B) ÷ ⑥評価期間（改善実施）B

(単位：円/戸・年)

⑫年平均縮減額

年平均縮減額 = ⑤計画前L C C - ⑪計画後L C C

⑬住棟あたりの年平均縮減額

以上より求めた年平均縮減額は戸あたりの額であり、これに当該住棟の住戸数分を積算して、住棟あたりの年平均縮減額を算出する。年平均縮減額がプラスであれば、L C C縮減効果があるものと判断する。

参考2 ライフサイクルコスト（LCC）縮減効果の算出

（1）長寿命化型改善事業のライフサイクルコストの縮減効果の算出

国の指針に基づき、各住棟のライフサイクルコスト（LCC）を算出した結果は下表の通りである。長寿命化型改善事業を実施する全住棟において、将来的な維持管理コストの抑制（LCC縮減効果）が見込まれる。

なお、下表は「様式1」に記載の「LCCの縮減効果」を再掲したものである。

■ 公営住宅

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	LCC縮減効果 (円/年・戸)	備考
川向団地	A	6	中耐	H4	62,320	
〃	B	6	中耐	H5	70,841	
〃	C	6	中耐	H5	72,642	
〃	D	6	中耐	H6	83,393	
しづおり団地	－	24	中耐	H10	85,838	
湊団地	A	18	RC造	S63	61,040	
〃	B	12	RC造	H1	54,823	
阿那賀団地	A－1	6	RC造	H2	57,595	
〃	A－2	12	RC造	H2	57,595	
〃	B	12	RC造	H2	58,326	
三条住宅	－	24	高耐	H2	46,302	
富田住宅	A	16	RC造	S63	63,846	
〃	B	16	RC造	H1	58,470	
〃	C	16	RC造	H7	89,868	
〃	D	9	RC造	H8	87,995	
四季の丘団地	－	50	簡耐	H16	33,396	

参考3 長寿命化改善を実施することによる効果

長寿命化改善を実施することによる効果は、以下のとおりである。

(1) ライフサイクルコストの縮減

従来の対処療法的な維持管理から、定期点検を実施することにより、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を実施することによって公営住宅等の長寿命化が図られ、ライフサイクルコストの縮減につながる。

同時に、解体撤去による産業廃棄物の発生を抑えることができ、環境への負荷を低減することができる。

(2) 安全性の確保

定期点検により現状を把握しながら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、公営住宅等入居者の安全性を確保することができる。

(3) 効率的な維持管理の促進

団地特性等を踏まえ、適切な時期での修繕・改善を実施することにより、効率的な維持管理を実施できる。

(4) 財政

厳しい財政状況の中で、公営住宅等について、建設年度や立地等を踏まえ、緊急度や重要度に応じた維持管理を実施することで、限られた予算の中で効率的な維持管理を実施することができる。