

## 1 計画の目的、対象、期間、位置づけ

### 1-1 策定の目的

□平成 25 年 3 月に策定した「赤穂市営住宅長寿命化計画」の計画期間が令和 4 年度に終了することに加え、国の「公営住宅等長寿命化計画策定指針」が平成 28 年 8 月に改定されたことを受け、本市における住宅需要と供給のバランスを図り、住宅整備に係るコストを縮減するために長寿命化を図るなど、計画を見直すものです。

### 1-2 計画の対象

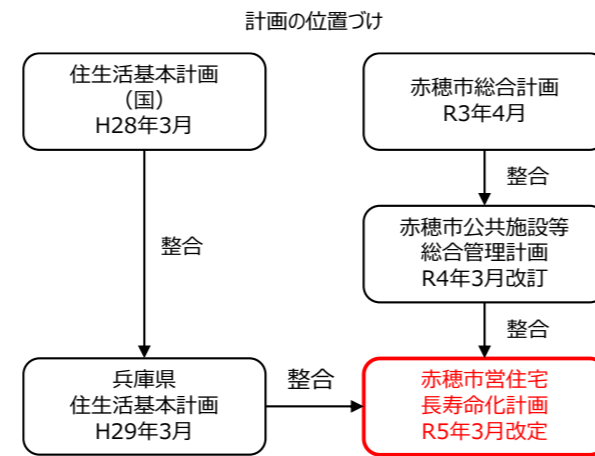
□市が所有する公営住宅等のストック

### 1-3 計画期間

□令和 5～14 年度までの 10 年間

### 1-4 計画の位置づけ

□本計画は、本市の最上位計画である「赤穂市総合計画」と整合を図るとともに、公共施設等のマネジメントに関する上位計画である「赤穂市公共施設等総合管理計画」の市営住宅に関する個別施設計画として定める計画です。



## 2 市営住宅等の現況

### 2-1 市営住宅団地及び住宅ストックの現況

□管理戸数：令和 4 年 3 月末時点

での市営住宅は、7 団地 606 戸となっています。管理戸数が最も多いのが塩屋団地で 207 戸となっており、次いで千鳥団地の 173 戸です。

□建築年度別管理戸数：昭和 42～60 年度が 184 戸、昭和 61～平成 2 年度が 207 戸、平成 3 年度以降が 215 戸であり、昭和 61 年以降の住戸が 2/3 を占めます。

□耐震性：市営住宅ストックのうち中高層住宅は 4 団地 18 棟、このうち昭和 56 年（新耐震基準）以前の建物は、塩屋西団地の 2 棟である。耐震診断結果、耐震性能を満たしています。

□空家の状況：令和 4 年 8 月現在、空家戸数は、212 戸となっており、管理戸数全体の約 35%を占めています。

団地名	構造	階数	棟番号	棟数	戸数	建設年度	経過年数	耐用年数	令和4年4月時点の経過状況		
									耐用年数経過	耐用年数1/2経過	耐用年数1/2未満
湯の内	木造	平屋建	1-10	5	10	S42	55	30	10戸		
			22-25	13	26	S43	54	30	26戸		
			52-55	12	24	S44	53	30	24戸		
	簡易耐火	平屋建	86-97	3	12	S46	51	30	12戸		
			98-117	4	20	S47	50	30	20戸		
			118-141	4	24	S48	49	30	24戸		
			142-149	4	17	S49	48	30	17戸		
浜市	簡易耐火	平屋建	1-4	1	4	S51	46	30	4戸		
有年橋原				4	15				15戸		
	簡易耐火	平屋建	1-4	1	4	S51	46	30	4戸		
			5-8	1	4	S52	45	30	4戸		
			9-12	1	4	S53	44	30	4戸		
			13-15	1	3	S56	41	30	3戸		
塩屋西	中層耐火	4階建	1号棟	1	16	S55	42	70		16戸	
			2号棟	1	16	S55	42	70		16戸	
塩屋	中層耐火	3-4階建	A棟	1	21	S61	36	70		21戸	
			B棟	1	21	S61	36	70		21戸	
			C棟	1	19	S62	35	70		19戸	
			D棟	1	23	S62	35	70		23戸	
			E棟	1	26	S63	34	70		26戸	
			F棟	1	15	S63	34	70		15戸	
		5階建	G等	1	20	H1	33	70		20戸	
		3-4階建	H棟	1	22	H1	33	70		22戸	
			I棟	1	18	H2	32	70		18戸	
					J棟	1	22	H2	32	70	
坂越高谷				3	42				42戸		
	中層耐火	3階建	1号棟	1	12	H5	29	70		12戸	
			2号棟	1	12	H5	29	70		12戸	
			3号棟	1	18	H6	28	70		18戸	
千鳥	高層耐火	7階建	1号棟	1	55	H8	26	70		55戸	
			2号棟	1	47	H10	24	70		47戸	
		6階建	3号棟	1	71	H12~16	18-22	70		71戸	
合計				68	606				152戸	157戸	297戸

### 2-2 公営住宅等の需要見込みと目標管理戸数

□「公営住宅等長寿命化計画策定指針」が示すストック推計プログラムを活用して推計した、本計画期間末（R14 年度）における「著しい困窮年収未満世帯（住宅確保用配慮世帯）」は 776 世帯と予測され、その後も減少する見込みとなっています。

※著しい困窮年収未満世帯とは、低い所得のために世帯構成に適した規模（最低居住面積水準）の住居を自らの収入で確保することができない借家世帯を言う。

□令和 4 年 3 月末現在の赤穂市内の市営住宅（606 戸）と県営住宅（412 戸）の総戸数は 1,018 戸であり、令和 14 年度末の「著しい困窮年収未満世帯（住宅確保用配慮世帯）」の 776 世帯に対して現時点において 242 戸上回っています。

□今後、県営住宅の動向（今後 10 年間は現有戸数を維持管理するとされている）を踏まえながら、市営住宅については、劣化状況等に合わせた適切な管理、計画修繕やニーズ等に対応した改善事業により、既存ストックを最大限に有効活用していくことにより、適切なストックの確保に努めるものとします。

□公営住宅の供給量と目標管理戸数（市営住宅対応分）

区分	現在戸数(R4 年度)	将来戸数(R14 年度)	備考
市営住宅	606 戸	364 戸以上	R14 年度推計 住宅確保要配慮世帯は 776 世帯の見込み
県営住宅	412 戸	412 戸	
合計	1,018 戸	776 戸以上	

・将来戸数に対する過不足戸数（1,018 戸 - 776 戸）= 242 戸の余裕あり。  
・県営住宅においては「今後 10 年間は現有戸数を維持管理する」とされていることから、市営住宅の管理戸数については、住宅確保要配慮世帯 776 世帯から県営住宅戸数 412 戸を減じて、**目標管理戸数は 364 戸以上確保**することとする。

## 3 市営住宅の課題

□市営住宅は、住宅セーフティネットの中核として、最も住宅に困窮する低額所得者に対して住宅を供給する役割がある。また、その他の住宅確保要配慮者（高齢者・障がい者・子育て世帯・外国人世帯等）についても、その居住安定に資するよう、県営住宅、その他の公的賃貸住宅及び民間賃貸住宅を含めた形でセーフティネットの機能充実を図ることが求められています。このような中で、本市の市営住宅の課題として、次のことが挙げられます。

- 課題 1 耐用年限を迎えるストック増加への対応
- 課題 2 市営住宅における高齢化の進行への対応（共用部分におけるバリアフリー化）
- 課題 3 住棟の適切な維持管理

## 4 長寿命化に関する基本方針

### 4-1 ストックの状況把握・修繕の実施・データ管理に関する方針

- 市営住宅の整備・管理データ、修繕履歴データを住棟単位で整理、随時、履歴を確認できるしくみを整理します。
- 市営住宅の定期的な点検の実施や、予防保全的な維持管理を実施するための体制を整備します。

### 4-2 改善事業の実施による長寿命化及びライフサイクルコストの縮減に関する方針

- 予防保全的な維持管理や計画修繕及び耐久性の向上等を図る改善事業を実施することにより、公営住宅等の長寿命化を図ります。
- 上記の取組等により、住棟の適切な維持を図るとともに、住棟の使用年数や修繕周期の延長等によってライフサイクルコストの縮減を図ります。

## 5 事業手法の選定

### 5-1 事業手法の選定フロー

□「公営住宅等長寿命化計画策定指針」に示された「事業手法の選定フロー」に基づき、団地別・住棟別の事業手法を選定します。

#### 1) 1次判定

□「社会特性による判定基準」の結果から「継続管理する団地」と「継続管理について判断を留保する団地」に分類します。また、「物理特性による判定基準」の結果から「改善不要」「改善が必要」「優先的な対応が必要（改善可能）」「優先的な対応が必要（改善不可能）」に分類します。

#### 2) 2次判定

□2次判定では、1次判定において事業手法・管理方針の判断（改善事業を実施するか、建替事業を実施するか、将来にわたって継続管理するか建替を前提とせず当面管理するか）を留保した団地・住棟を対象に、事業手法を仮設定します。

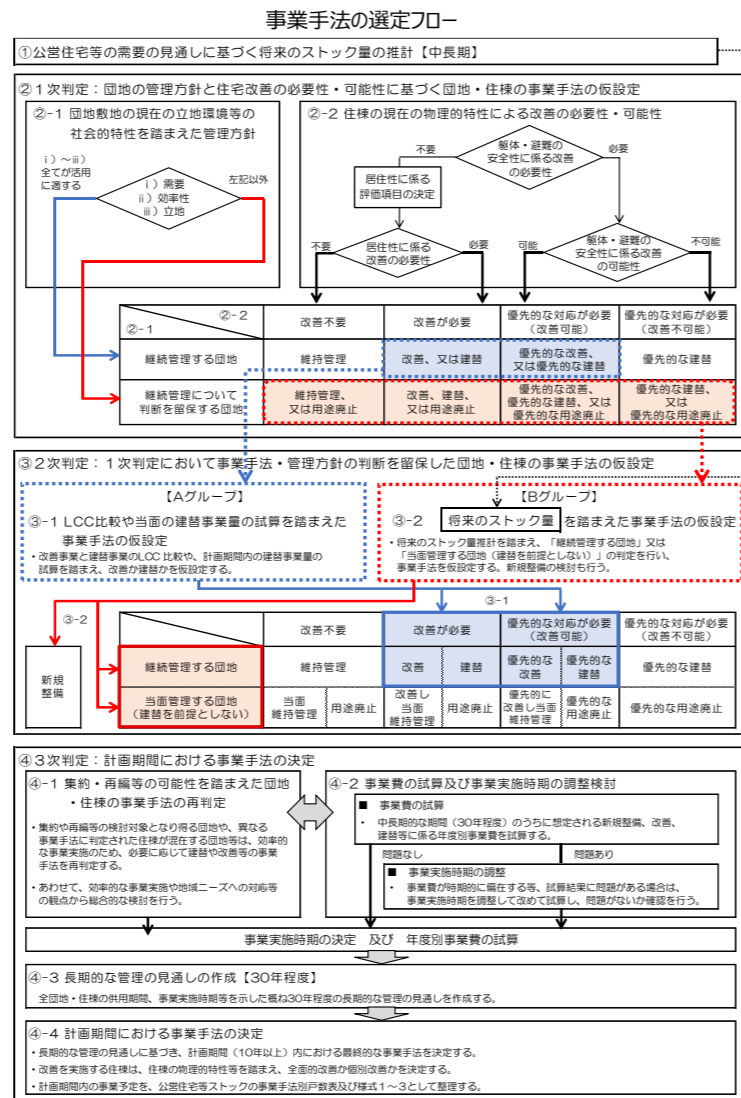
#### 3) 3次判定

□1次・2次判定結果を踏まえ、集約や再編等の検討対象となり得る団地や、異なる事業手法に判定された住棟が混在する団地等は、効率的な事業実施のため、必要に応じて建替や改善等の事業手法を再判定します。

□併せて、効率的な事業実施や地域ニーズへの対応等の観点から総合的な検討を実施します。また、改善事業、建替事業、用途廃止事業等の事業手法の決定及びそれらの実施時期を定めます。なお、改善事業は、個別改善（安全確保型、長寿命化型、福祉対応型、居住性向上型）又は、これら改善項目が複数存在するために全面的改善とすることを決定します。

□3次判定結果

団地名	管理戸数	構造	階数	耐用年数	経過年数	管理区分	3次判定結果	事業手法
湯の内	60	木造	1	30	53~55	当面管理 (建替を前提としない)	優先的な用途廃止	用途廃止
	73	簡易耐火	1	30	48~51	当面管理 (建替を前提としない)	優先的な用途廃止	用途廃止
浜市	4	簡易耐火	1	30	46	当面管理 (建替を前提としない)	用途廃止	用途廃止
有年橋原	15	簡易耐火	1	30	41~46	当面管理 (建替を前提としない)	用途廃止	用途廃止
塩屋西	32	中層耐火	4	70	42	継続管理	改善	個別改善 (長寿命化+居住性)
塩屋	207	中層耐火	3~5	70	32~36	継続管理	改善	個別改善 (長寿命化+居住性)
坂越高谷	42	中層耐火	3	70	28~29	継続管理	改善	個別改善 (長寿命化+居住性)
千鳥	173	高層耐火	6~7	70	18~26	維持管理	改善	個別改善 (長寿命化)



### 5-2 事業手法の決定

□長期的な管理の見通しに基づき、計画期間（10年間）内の事業実施時期及び実施を予定する事業は次のとおりです。

□計画期間（10年間）における改善事業の計画

団地	管理戸数	構造	住棟名又は住棟数	居住性向上型	安全性確保型	長寿命化型	備考
湯の内	60	木造平屋	30棟	用途廃止を前提とし、必要に応じて修繕対応する。空家となった棟については、順次除却する。			入居募集停止中 政策空家として管理
	73	簡易耐火	15棟				
浜市	4	簡易耐火	1棟	用途廃止を視野に入れ必要に応じて修繕対応する。			入居募集停止中 全世帯退去で用途廃止検討
有年橋原	15	簡易耐火	1~4号棟	用途廃止を視野に入れ必要に応じて修繕対応する。			入居募集停止中 全世帯退去で用途廃止検討
塩屋西	32	中層耐火	1, 2号棟	電気容量引上げ	なし	屋根防水、外壁塗装、給排水管改修	入居募集(随時)
塩屋	207	中層耐火	A~J棟	浴槽交換 3点給湯改善	なし	給排水管改修	入居募集(随時)
坂越高谷	42	中層耐火	1~3号棟	3点給湯改善	なし	給排水管改修	入居募集(随時)
千鳥	173	高層耐火	1~3号棟	なし	なし	外壁塗装、屋根防水	入居募集(定期)

## 6 点検の実施方針及び計画修繕の実施方針

### 6-1 点検の実施方針

□「公営住宅等日常点検マニュアル（平成 28 年 8 月）」による日常点検を実施。

□法令に基づく適切な点検を実施します。また、法定点検対象外の住棟においては建築基準法第 12 条の規定に準じて点検を実施します。

### 6-2 計画修繕の実施方針

□計画修繕に位置づける工事は、国の策定指針において示される部位ごとの修繕周期を参考にしつつ、赤穂市公共施設等総合管理計画で示す公共施設等の管理に関する実施方針に基づくものとします。また、長寿命化改善事業を実施する住棟については個別改修・補修と同時施行を検討するなど、効率的な実施を図ります。

### 6-3 改善事業の実施方針

□引き続き活用を図る市営住宅については、各住棟を長期的に活用することを念頭に、優先的に改善対象となっている住棟の整備を行います。

□改善事業の種類ごとの実施方針と内容

区分	実施方針
長寿命化型	一定の居住性や安全性が確保されており長期的な活用を図るべき住棟において、外壁・屋上の断熱性や防水性などの機能向上、給排水管の耐久性向上、共用部照明の LED 照明への取り換えなどを実施し、部材や設備の耐久性向上を図る。
福祉対応型	引き続き活用を図るストックについて、高齢者等が安全で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化を進める。
安全性確保型	建物の安全性向上のために、外壁の調査を実施し、剥落するおそれのある外壁材の落下防止改修を実施する。
居住性向上型	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。

## 7 ライフサイクルコスト（LCC）縮減効果

□「公営住宅等長寿命化計画策定指針」におけるライフサイクルコストの算出の考え方に基づき、計画期間内に長寿命化型改善又は個別改善を予定する住棟について、ライフサイクルコストを算出した結果、全ての団地においてライフサイクルコスト縮減効果があることが確認でき、改善事業は有効と判断できます。