

志摩市公営住宅等長寿命化計画

《 改 良 住 宅 概 要 版 》

平成 23 年 12 月

志 摩 市

目 次

志摩市公営住宅等長寿命化計画　＜改良住宅　概要版＞

第1章 公営住宅等長寿命化計画策定の目的	1
第2章 本市の概況	2
第3章 本市の住宅事情	4
第4章 住宅施策の方向	7
第5章 改良住宅の現状	8
(1) 市営住宅の状況	8
(2) 居住者の状況	10
(3) 改良住宅の入居者状況と意向（入居者アンケート調査）	11
第6章 長寿命化計画	17
(1) 長寿命化計画に関する基本方針	17
① 市営住宅ストック活用上の主要課題	17
② 長寿命化に対する考え方	18
③ 市営住宅ストックの状況の把握および日常的な維持管理の方針	18
④ 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	19
(2) 長寿命化を図るべき改良住宅	20
① 選定方法	20
② 最適な活用手法選定の基本的な考え方	21
③ 長寿命化型改善の必要性の判定	24
④ 団地別・住棟別活用計画	26
(3) 長寿命化活用計画	28
① 改良住宅における建替事業の実施方針	28
② 計画期間内に実施する修繕管理・改善事業の内容	28
③ 取り組むべき改善事業	30
④ 長寿命化型改善事業の整備水準	30
⑤ 整備プログラム	31
⑥ 住棟単位の修繕・改善事業等一覧	33
(4) 長寿命化のための維持管理による効果	33

第1章 公営住宅等長寿命化計画策定の目的

■ 計画策定の背景と目的

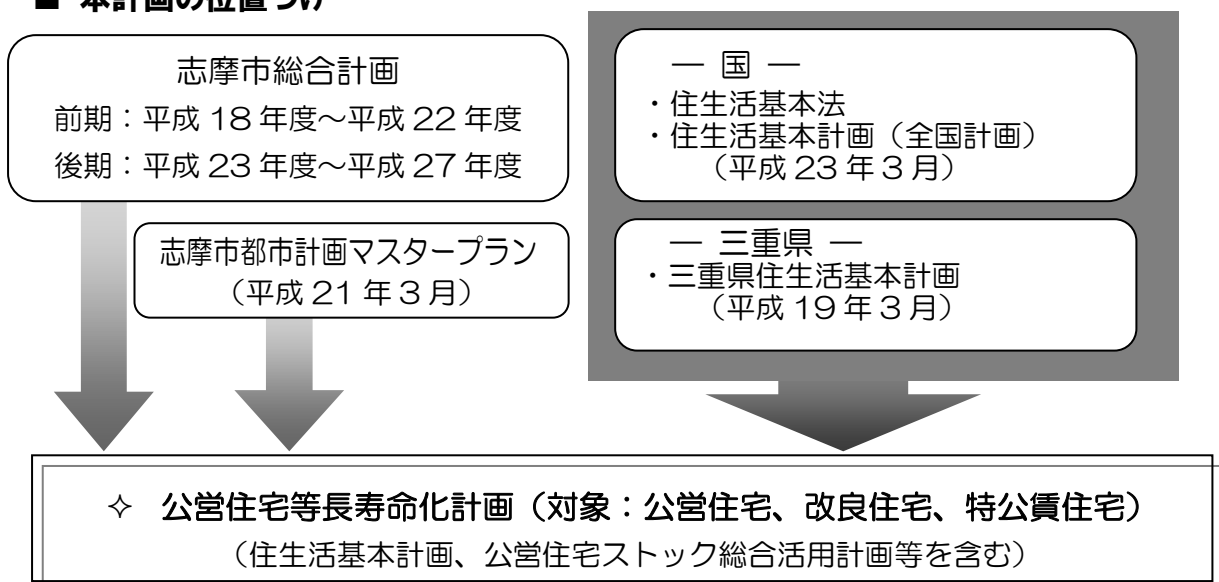
本市においては、住宅施策のマスタープランとなる基本的な計画はこれまで策定されておらず、市営住宅においては既に耐用年限の 1/2 を経過したものも多くみられ、老朽化している市営住宅を建替えるためには非常に長時間を要するため、既存のストックを有効に活用していくことが極めて重要な課題となっている。

本計画は、本市の住宅施策を推進していくための基本的な計画であり、市営住宅政策の基本的方向、および市営住宅の今後の活用方針や維持管理方針を定めることを目的とする。また、「志摩市総合計画」、「志摩市都市計画マスタープラン」、「三重県住生活基本計画」との整合を図り、住生活基本計画や公営住宅ストック総合活用計画の要素を取り入れたものとする。

今後の市営住宅の活用に関しては、安全で快適な住まいを長期的に確保するために、長期的な視点を持つ維持管理、予防保全的な管理・改善を進めることによる*ライフサイクルコストの縮減を図ることとする。

※ライフサイクルコスト：建物を企画・設計・建築し、その建物を維持管理して、最後に解体廃棄するまでの全生涯に要する費用の総額をいう

■ 本計画の位置づけ



■ 目標年次

本計画は、平成24年度を基準年次、平成33年度を目標年次とする計画とし、計画内容は5年程度を目途に見直す。

計画期間 平成33年度までの10ヶ年

第2章 本市の概況

■ 人口・世帯数の推移

国勢調査に基づく人口・世帯の推移をみる。人口は昭和50年を100とすると昭和60年をピークに減少傾向にあり、とりわけ平成12年後以降急速に減少している。

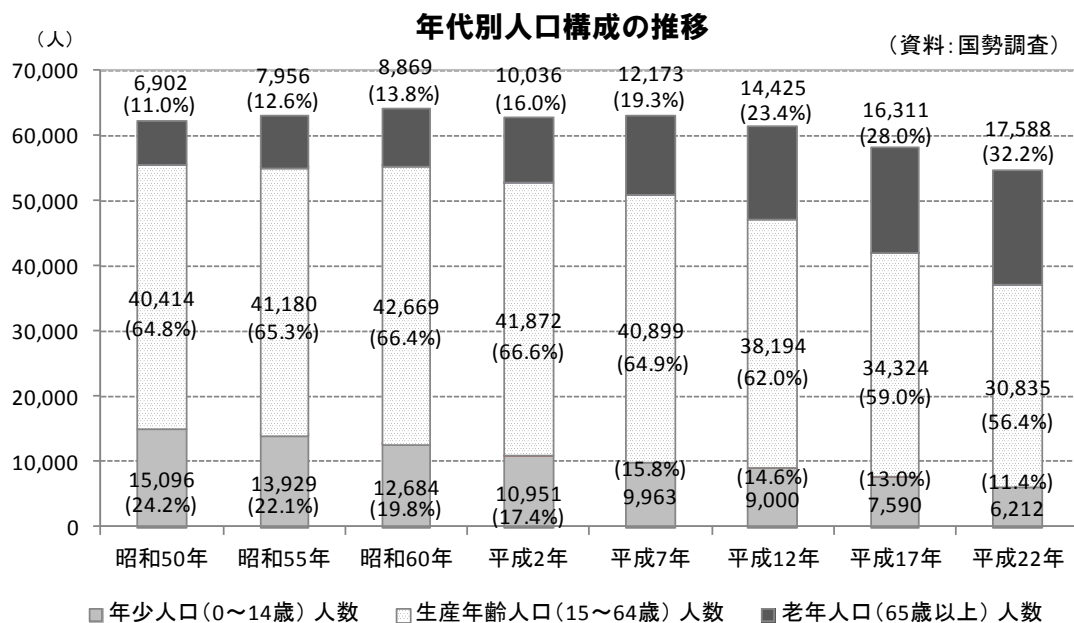
(単位:人、世帯)

	昭和50年	昭和55年	昭和60年	平成2年	平成7年	平成12年	平成17年	平成22年
総人口 (指数)	62,415 (100)	63,065 (101)	64,252 (103)	62,877 (101)	63,035 (101)	61,628 (99)	58,225 (93)	54,694 (88)
男	29,379	29,688	30,152	29,361	29,406	28,727	26,995	25,383
女	33,036	33,377	34,100	33,516	33,629	32,901	31,230	29,311
総世帯数 (指数)	16,262 (100)	17,346 (107)	18,219 (112)	18,684 (115)	20,197 (124)	20,950 (129)	20,680 (127)	20,553 (126)
一世帯 当たり人員	3.84	3.64	3.53	3.37	3.12	2.94	2.82	2.66

資料:国勢調査

■ 年代別人口構成の推移

総人口に占める高齢者(65歳以上)人口の割合である高齢化率は、平成2年以降に急増し、平成12年以降にはさらに急増、平成17年には28.0%、平成22年は32.2%となっている。年少人口や生産年齢人口の減少、老年人口の増加により、まちの活力低下が懸念され、人口対策となる住宅施策を講じていく必要がある。



年齢不詳を含むため、年齢別人口の合計と総人口が一致しない場合がある

■ ひとり暮らし高齢者の推移

近年のひとり暮らし高齢者は急速に増加していることがわかる。各地域別に地域人口に占める比率をみると、浜島地域 6.3%、大王地域 9.7%はひとり暮らし高齢者の割合が市平均よりも高くなっている。高齢化が進行し、ひとり暮らし高齢者世帯や高齢夫婦世帯が急速に増えている。安全で安心な「終いの住処」確保など、高齢者等が安全・快適に暮らせる居住環境が求められる。

(単位:人)

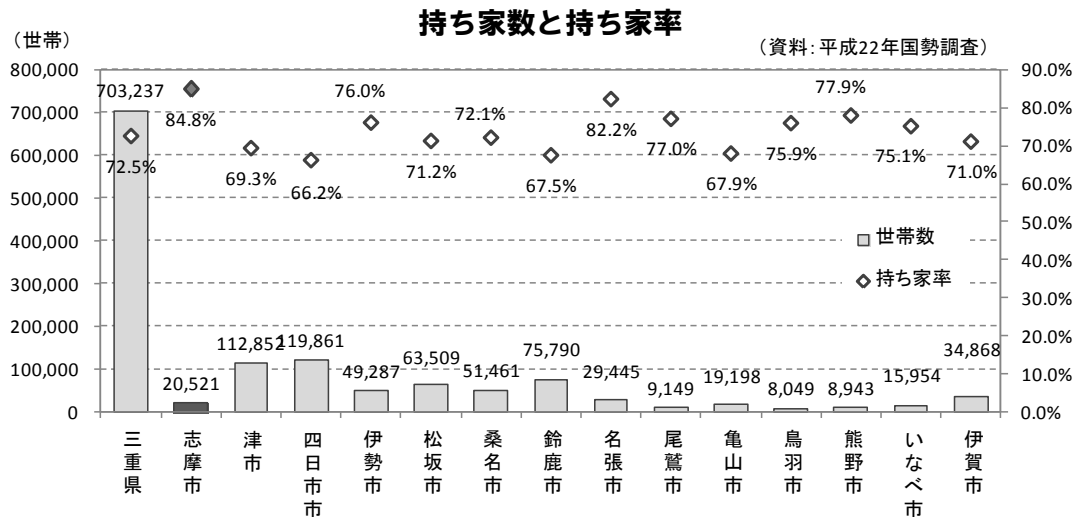
		平成 18 年	平成 19 年	平成 20 年	平成 21 年	平成 22 年
志摩市 (計)	総人口	60,691	60,098	59,367	58,642	57,871
	ひとり暮らし 高齢者数	2,779	2,945	3,101	3,327	3,576
	比率	4.6%	4.9%	5.2%	5.7%	6.2%
浜島地域	総人口	5,634	5,517	5,379	5,272	5,210
	ひとり暮らし 高齢者数	245	258	279	298	327
	比率	4.3%	4.7%	5.2%	5.7%	6.3%
大王地域	総人口	8,287	8,090	7,924	7,776	7,684
	ひとり暮らし 高齢者数	555	592	618	670	745
	比率	6.7%	7.3%	7.8%	8.6%	9.7%
志摩地域	総人口	14,062	13,837	13,537	13,305	13,027
	ひとり暮らし 高齢者数	640	691	713	751	801
	比率	4.6%	5.0%	5.3%	5.7%	6.1%
阿児地域	総人口	23,504	23,557	23,544	23,452	23,229
	ひとり暮らし 高齢者数	937	997	1,054	1,145	1,199
	比率	4.0%	4.2%	4.5%	4.9%	5.2%
磯部地域	総人口	9,204	9,097	8,983	8,837	8,721
	ひとり暮らし 高齢者数	402	407	437	463	504
	比率	4.4%	4.5%	4.9%	5.2%	5.8%

資料:市民課(毎年 3 月 31 日現在)

第3章 本市の住宅事情

■ 持ち家率

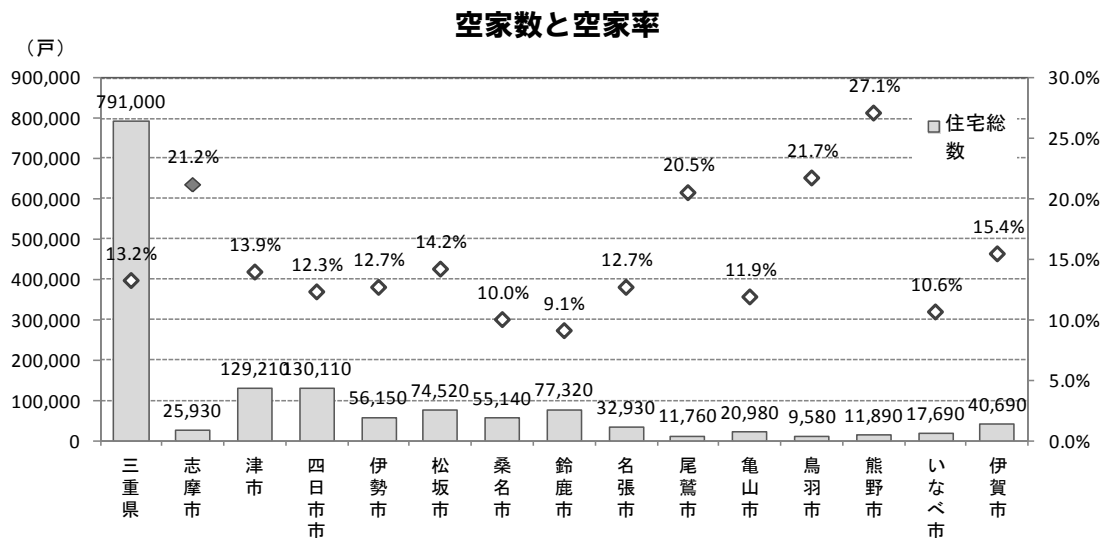
本市の※一般世帯数は 20,521 世帯で、うち 84.8%の 17,405 世帯が持ち家である。他市と比べると、志摩市の持ち家率は高い水準となっている。



※一般世帯：総世帯から施設および不詳を除いた世帯をいう

■ 住宅数・空き住宅数

本市の住宅総数は 25,930 戸、うち居住世帯ありは 20,340 戸、78.4%である。居住世帯なし 5,590 戸のうち、80 戸は一時滞在用であり、空き家は 5,490 戸、全体の 21.2%に当る。他市と比べても空き家率は高い。人口を維持するためには一定の民間借家が必要であり、かつ空き家の増加はまちの活力を失わせることにつながるため、その対策が求められる。



■ 建築時期別の住宅数

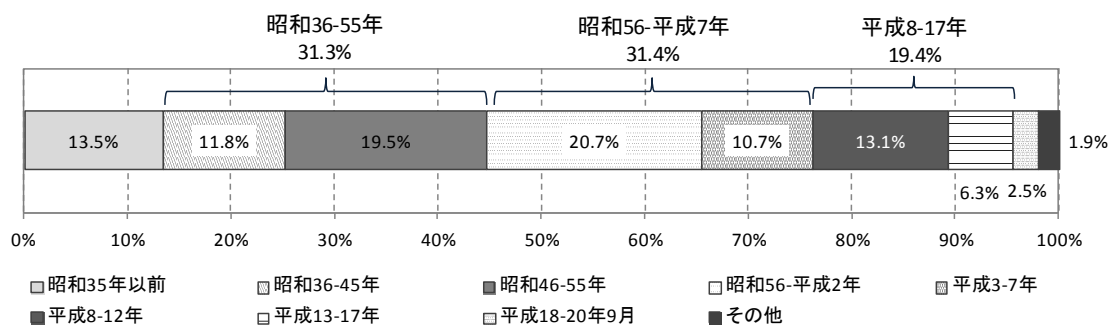
建築時期別に住宅数をみていくと、昭和 35 年以前が 13.5%、昭和 36 年から 55 年まで高度成長期の住宅が 31.3%、昭和 56 年～平成 7 年までが 31.4%、平成 8 年～17 年までが 19.4%、以降 2.5%となっている。築 20～40 年の住宅が多いことがわかる。

(単位:戸)

住宅総数 (居住世帯あり)	昭和 35 年以前	昭和 36-55 年	昭和 56- 平成 7 年	平成 8-17 年	平成 18- 20 年 9 月	その他
20,340	2,740 13.5%	6,370 31.3%	6,390 31.4%	3,940 19.4%	510 2.5%	390 1.9%

資料:平成 20 年住宅・土地統計調査

建築時期別住宅数の構成

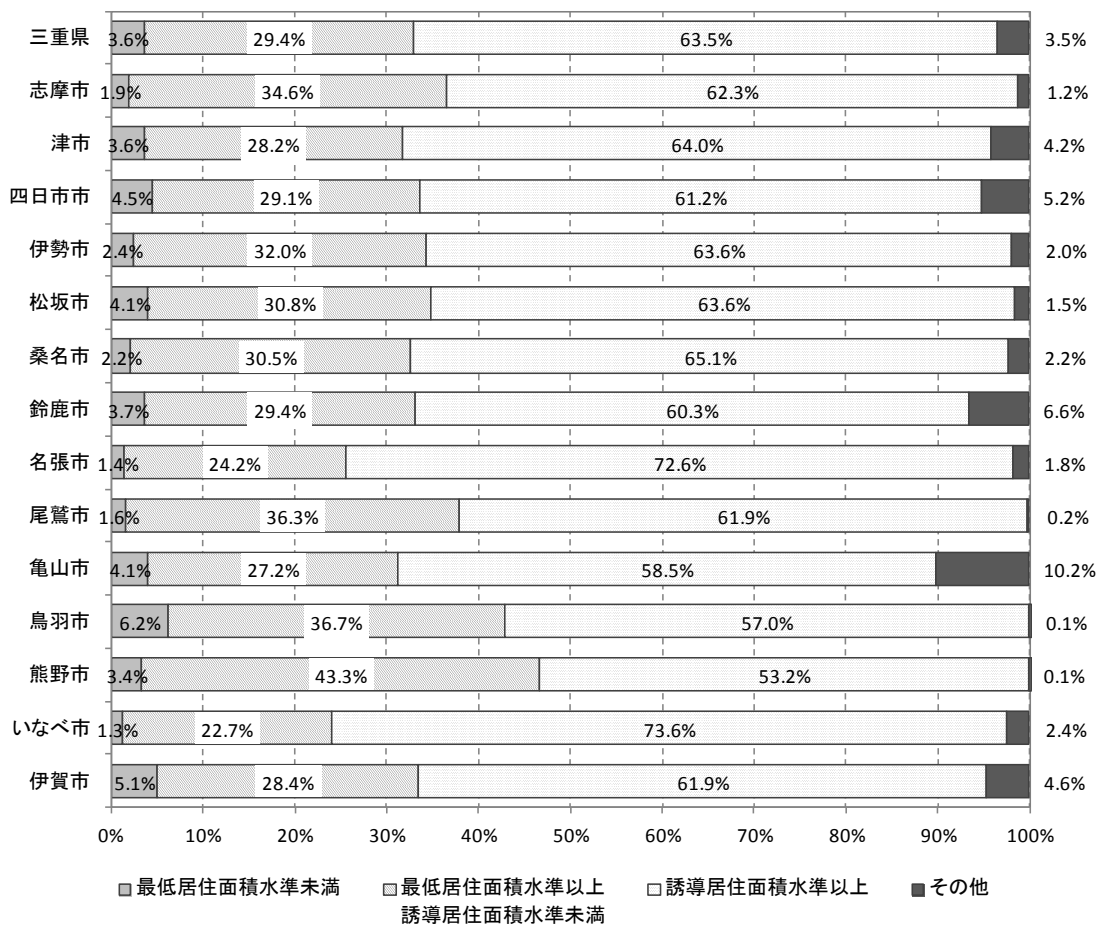


■ 居住面積水準別の世帯数

最低居住面積水準未満世帯は居住する世帯の 1.9%で 390 戸である。最低居住面積水準以上誘導居住面積水準未満は 34.6%で 7,040 戸、誘導居住面積水準以上は 62.2%で 12,660 戸となっている。

他市と比べると、本市における最低居住面積水準未満の世帯の割合は低く、最低居住面積以上誘導居住面積水準未満の世帯の割合は高くなっている。

居住水準別世帯数の構成



第4章 住宅施策の方向

■ 住宅施策の方向

『 安全・安心な住まいと住環境の確保 』

高齢者や障がい者等をはじめ、あらゆる人が安全かつ安心して生活できるよう、ユニバーサルデザインに配慮した住環境整備、住宅改善等の住まいづくり、防災性や防犯性の高い住まいづくりを進める。

『 多様な居住ニーズに応じ、定住化を促進する住まいの確保 』

人口減少を食い止めるためには、住生活のニーズと建物を合致させる総合的な住宅施策に取り組む必要があり、多様な世帯の居住ニーズに対応した良質な住まいづくりや情報提供により、定住化を促進していく。

『 住宅ストックの有効活用 』

新築はもとより、既存の住宅の長寿命化や、空き家を安心して活用できる仕組みづくりによる住宅ストックの有効活用等、豊かな里海や食などの地域資源を活かした住まい・まちづくりを促進する。

『 暮らしの質を確保するためのセーフティネット住宅の適正管理 』

市営住宅は真に住宅に困窮する者への的確な住宅供給を行うために、必要供給住宅を把握し、効率的・効果的な適正管理を図り、セーフティネット住宅として機能させていく。

第5章 改良住宅の現状

(1) 市営住宅の状況

■ 市営住宅の管理戸数

平成 23 年 4 月現在、市営住宅の管理戸数は 588 戸で、うち公営住宅は 494 戸、改良住宅は 76 戸、特公賃住宅は 18 戸である。

地域		公営住宅	改良住宅	特公賃住宅	計 (市営住宅)
志摩市(計)	戸数	494 戸	76 戸	18 戸	588 戸
	構成比	84.0%	12.9%	3.1%	100.0%
浜島地域	戸数	49 戸	－	18 戸	67 戸
	構成比	73.1%	－	26.9%	100.0%
大王地域	戸数	62 戸	－	－	62 戸
	構成比	100.0%	－	－	100.0%
志摩地域	戸数	145 戸	－	－	145 戸
	構成比	100.0%	－	－	100.0%
阿児地域	戸数	142 戸	－	－	142 戸
	構成比	100.0%	－	－	100.0%
磯部地域	戸数	96 戸	76 戸	－	172 戸
	構成比	55.8%	44.2%	－	100.0%

■ 市営住宅の構造

構造別に市営住宅をみると、木造平屋 4 戸、簡易耐火造平屋 155 戸、あわせて 159 戸約 27%である。また、簡易耐火2階は 266 戸、約 45%を占めている。

区分	木造平屋	簡易耐火 平屋	簡易耐火 2階	低層耐火 2階	中層耐火 3階	中層耐火 4階	計
戸数	4 戸	155 戸	266 戸	117 戸	34 戸	12 戸	588 戸
構成比	0.7%	26.4%	45.2%	19.9%	5.8%	2.0%	100.0%

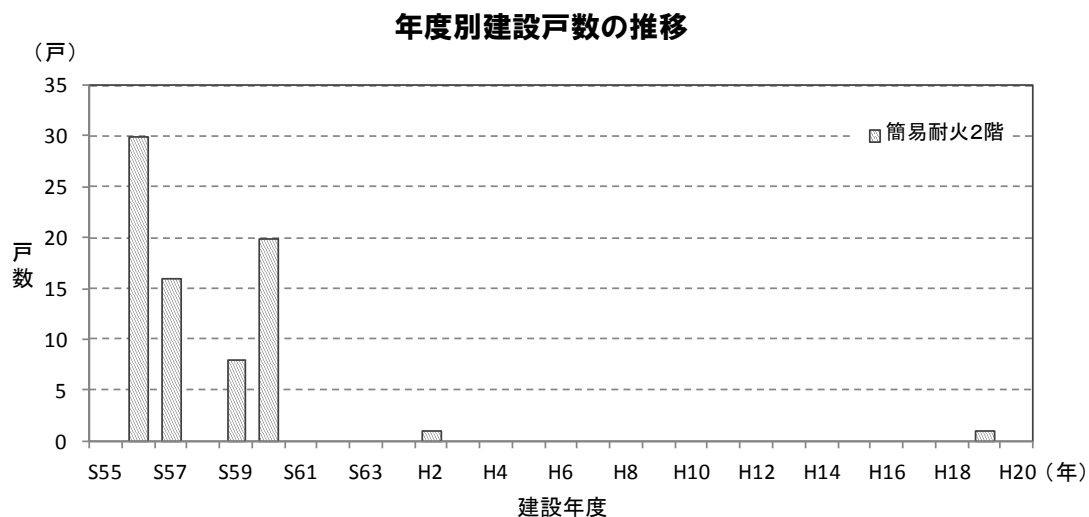
■ 改良住宅の耐用年限状況

＜改良住宅＞ 団地数：4 棟数：38 棟 戸数：76 戸

		平成 23 年度末 に耐用年限 経過	平成 33 年度末 に耐用年限 経過	平成 33 年度末 に耐用年限 1/2 を経過	平成 33 年度末 に耐用年限 1/2 を経過しない
磯部地域	棟数	-	-	38	-
	戸数	-	-	75	1

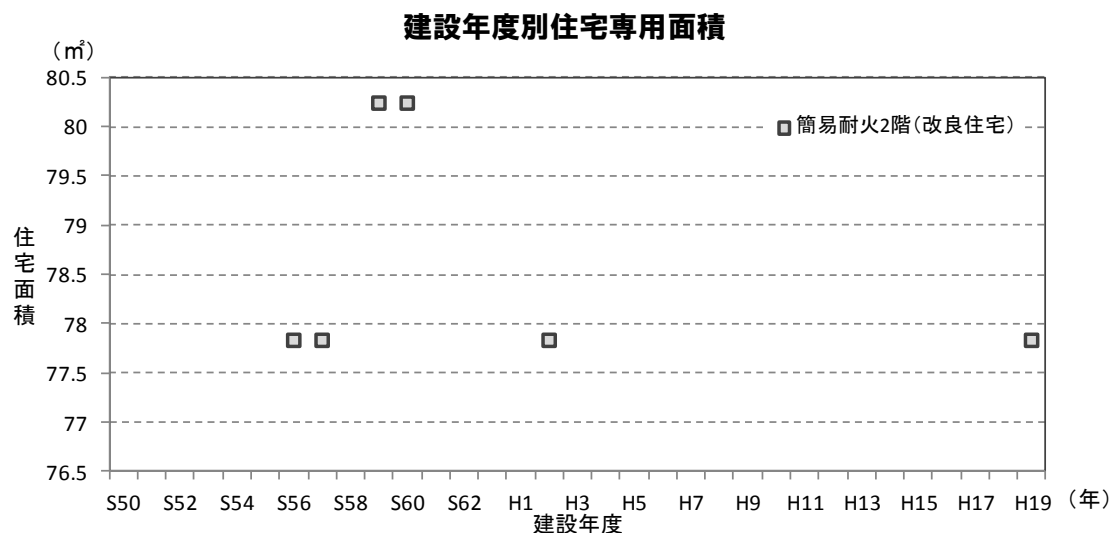
■ 年度別建設戸数の推移

改良住宅の建設時期をみると、すべてが昭和 56 年以降の建物となっている。



■ 年度別専用面積

規模別では、改良住宅の専用面積は 79 m²～88 m²となっている。



(2) 居住者の状況

■ 入居状況

平成 23 年 4 月現在の※1 入居率は、市営住宅全体で 96.5%であり、改良住宅は 100.0%となっている。

<改良住宅>

団地名		管理戸数	入居世帯	空き家	入居率
磯部地域	あすなろ住宅	46 戸	46 世帯	－	100.0%
	新あすなろ住宅	2 戸	2 世帯	－	100.0%
	長岡住宅	8 戸	8 世帯	－	100.0%
	長岡東住宅	16 戸	16 世帯	－	100.0%
	素行住宅	4 戸	4 世帯	－	100.0%
合計		76 戸	76 世帯	－	100.0%

※1 入居率の算出方法：（入居世帯数）÷（管理戸数－政策空家数）×100（％）

■ 入居世帯の状況

改良住宅の高齢者を含む世帯は 30.3%となっている。

<改良住宅>

地域	入居可能戸数	入居戸数	高齢者 単身 世帯数	高齢 夫婦 世帯	高齢者 を含む 世帯	障がい者 世帯数	1人親 世帯数	その他の 世帯数	空家数
磯部地域	76	76	2	5	23	4	7	35	0
			2.6%	6.6%	30.3%	5.3%	9.2%	46.0%	0.0%

■ 最低居住面積水準未達世帯の状況

最低居住面積水準未達世帯は、76 世帯のうち、1 世帯 1.3%となっている。

<改良住宅>

団地名		入居世帯数	最低居住面積水準未達世帯	
			世帯数	比率
磯部地域	あすなろ住宅	46 世帯	－	0.0%
	新あすなろ住宅	2 世帯	－	0.0%
	長岡住宅	8 世帯	－	0.0%
	長岡東住宅	16 世帯	1 世帯	6.3%
	素行住宅	4 世帯	－	0.0%
合計		76 世帯	1 世帯	1.3%

(3) 改良住宅の入居者状況と意向(入居者アンケート調査)

- ・ 対 象 者：志摩市内の改良住宅に入居している方
- ・ 調査期間：平成 23 年 10 月 7 日（金）～平成 23 年 10 月 21 日（金）
- ・ 配布回収：郵送による調査票の配布・回収
- ・ 回 収 数：

配布部数	回収数	回収率
76 部	21 部	27.6%

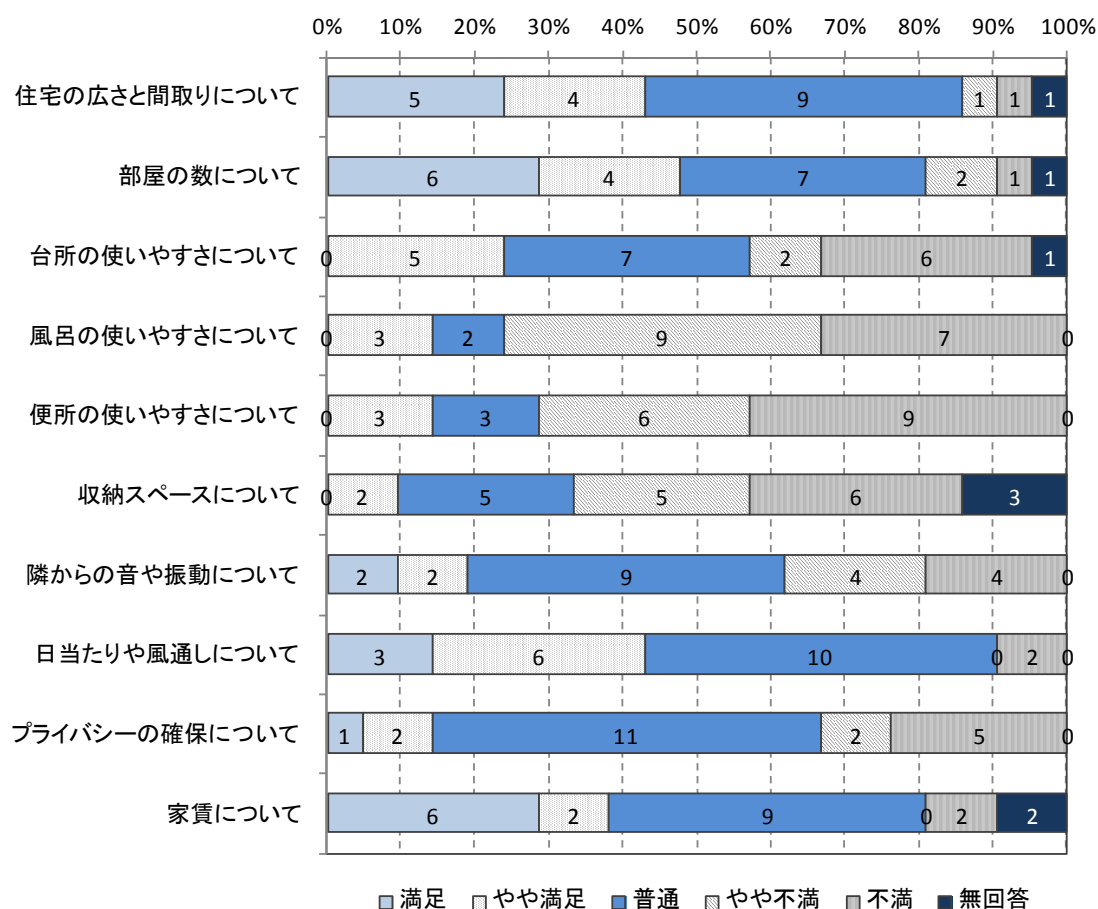
○住まいの状況

(問 7) 住まいの評価

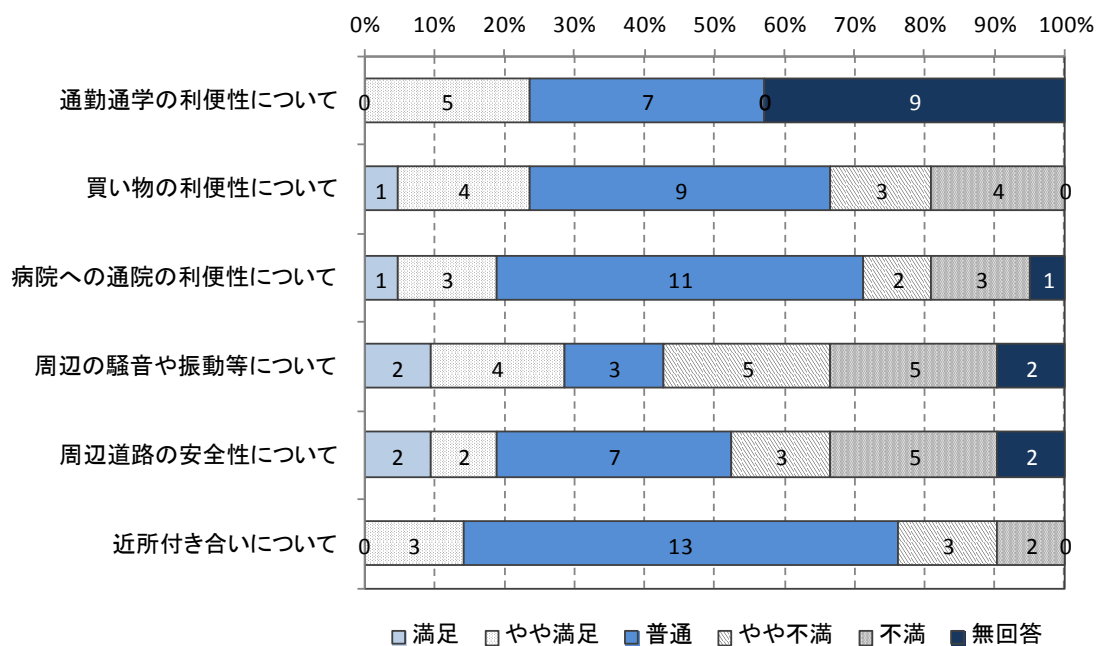
N=21

住まいに関する事項では、「台所の使いやすさ」、「風呂の使いやすさ」、「便所の使いやすさ」、「収納スペースについて」、周辺環境に関する事項では、「通勤通学の利便性について」、「近所付き合いについて」が他項目に比べ満足度が極端に低く、「満足」と回答した人はいなかった。

《住まいに関する事項》

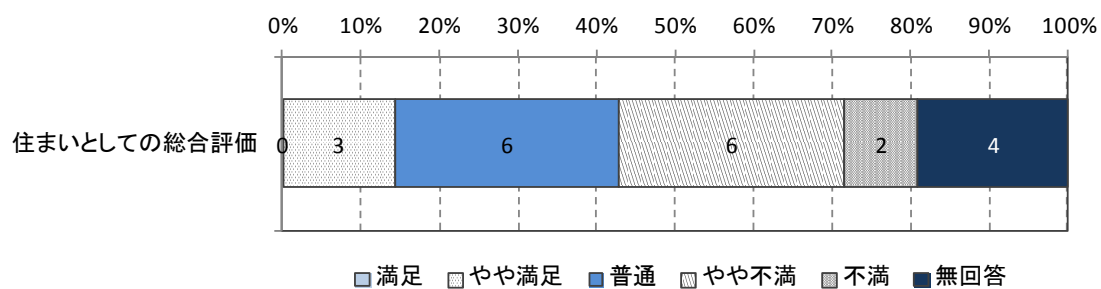


《周辺環境に関する事項》



《住まいとしての総合評価》

住まいとしての総合評価で「やや不満」「不満」をあわせると8人であり、約4割が不満であるとともに、「満足」と回答した人はいなかった。

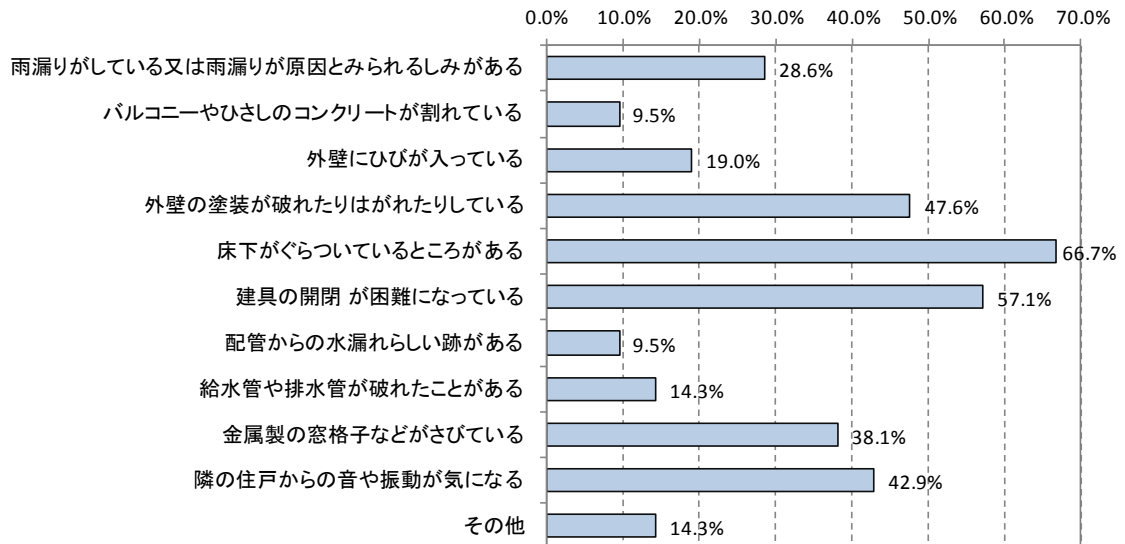


(問 8) 住まいに不安を感じる箇所

1.建物の劣化状況等について

N=21

建物の外側（外壁や配管設備等）に関する項目は比較的回答数が少なく、建物内部に関する項目に不満を感じている人が多いことがうかがえる。

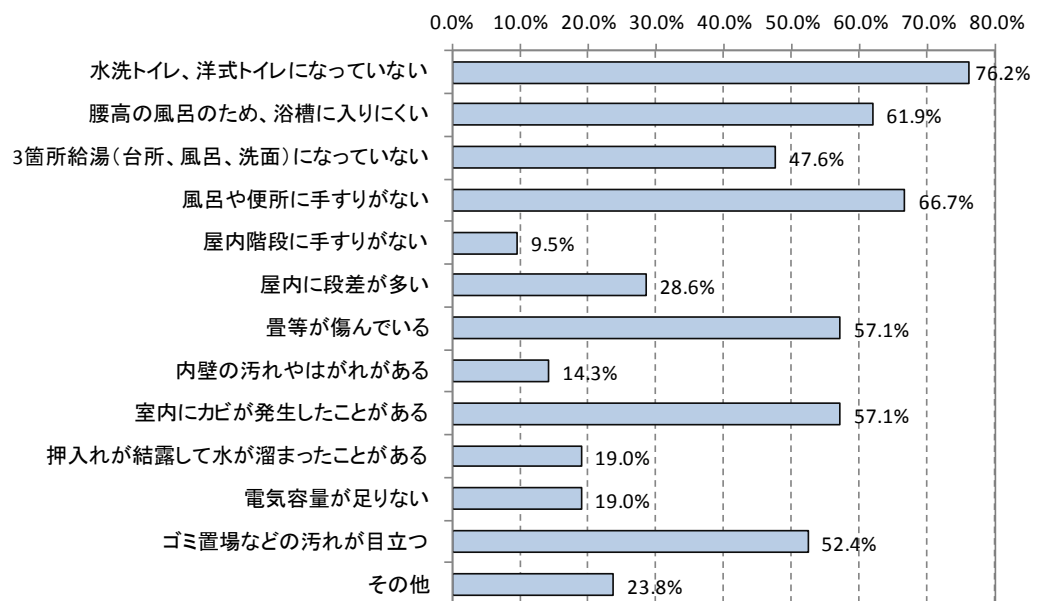


(問 8) 住まいに不安を感じる箇所

2.設備や内装等について

N=21

“1.建物の劣化状況等について”や“3.居住環境に関して”の項目に比べ、ここでの項目は、回答が半数以上あるものが多くあることがわかる。

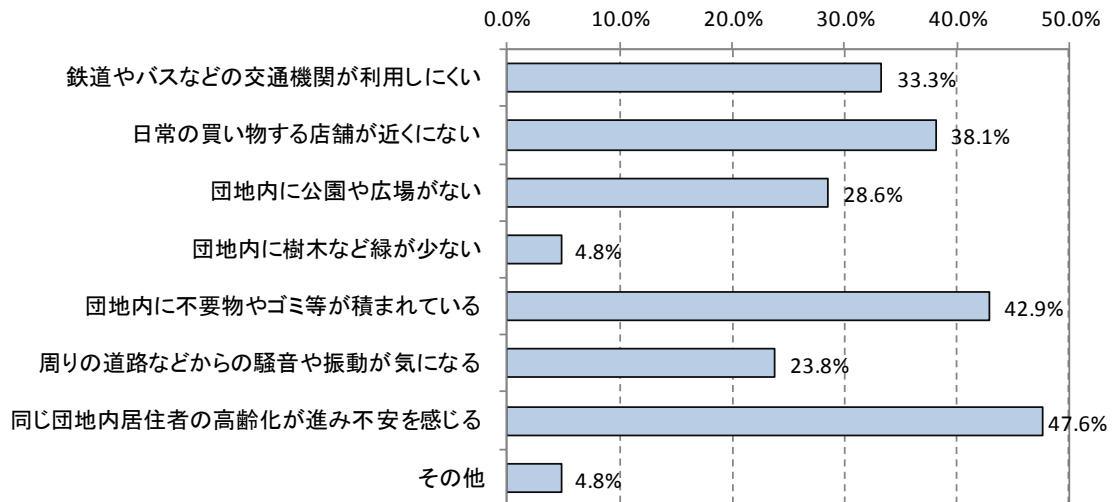


(問8) 住まいに不安を感じる箇所

3.居住環境に関して

N=21

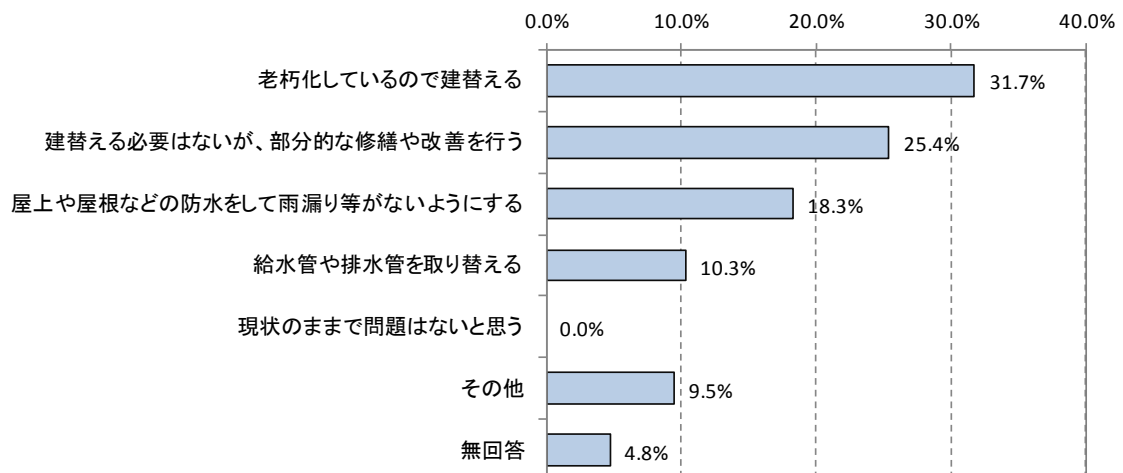
「同じ団地内居住者の高齢化が進み不安を感じる」が47.6%で最も多くなっている。団地内の居住者に関する項目や住宅の立地条件に不満を感じている人が多いことがうかがえる。



(問9) 今後必要な整備箇所

N=21

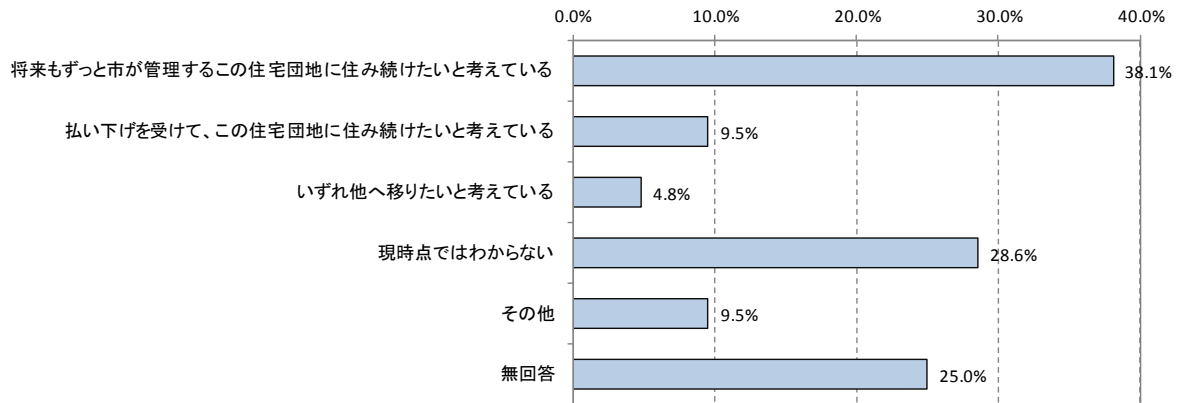
「現状のままで問題はないと思う」と回答した人はいなかったのに対し、建替えや修繕・改善等の整備が必要だという意見は8割以上あり、大半の人が住んでいる団地に対して、何かしらの不満を感じていることがうかがえる。



(問 10) 今後の住まいについての考え

N=21

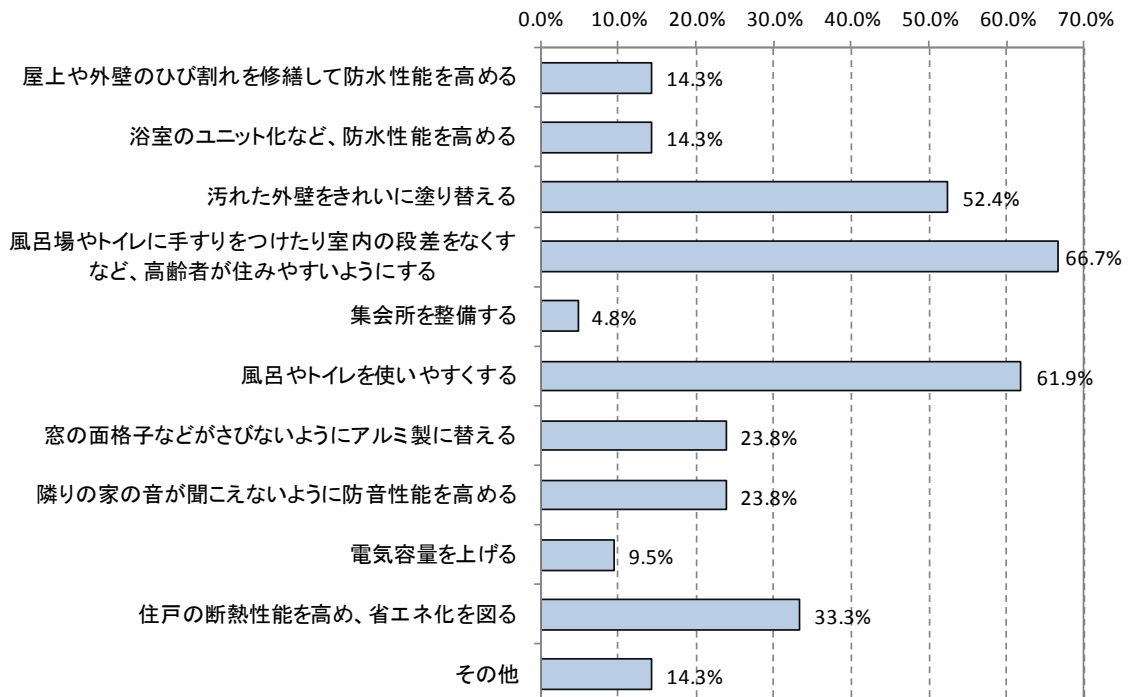
「将来もずっと市が管理するこの団地に住み続けたいと考えている」が38.1%と最も多く、次いで「現時点ではわからない」が28.6%となっている。



(問 11) 最も望む改善箇所

N=21

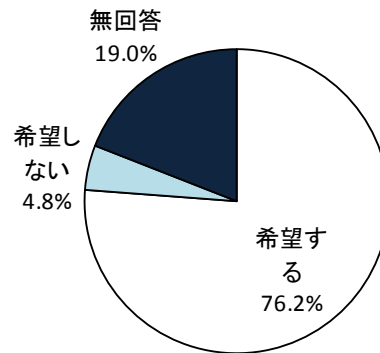
特に風呂やトイレといった水回り、外劇に関する項目に回答が集中していることがわかる。



(問 12) 改善の希望

N=21

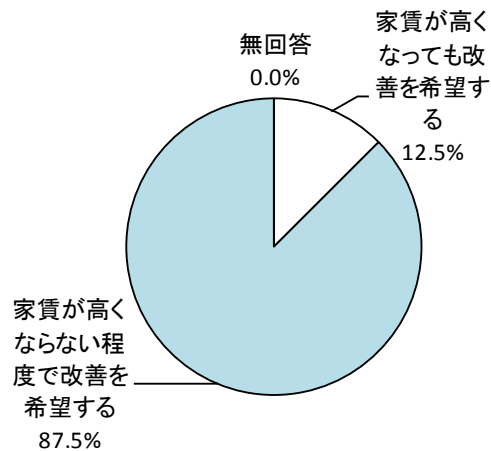
現在住んでいる団地の改善を「希望する」が 76.2%と全体の 4 分の 3 を占めているのに対し、「希望しない」は 4.8%で 1 割未満となっている。多くの人が団地の改善を望んでいることがうかがえる。



(問 13) 希望する改善の程度

N=14

改善は希望するが、家賃が高くなってまでの大幅な改善は望んでいないことがうかがえる。



第6章 長寿命化計画

(1) 長寿命化計画に関する基本方針

① 市営住宅ストック活用上の主要課題

■ 更新時期を迎えるストック増加への対応

市営住宅の建設時期をみると、木造平屋および簡易耐火平屋は昭和 25 年から 48 年に建設されたものであり、159 戸すべてが耐用年限を経過している。簡易耐火 2 階の 226 戸は昭和 48 年から平成 4 年までに建設されたものであり、そのうち 10 年後の平成 33 年度末には 66 戸が耐用年限を迎える。これらを合わせると 225 戸となり、市営住宅 588 戸の約 4 割に達することになる。

また、改良住宅入居者アンケートにおいて、建物や設備や内装の劣化状況として、「床下がぐらつく」「建具の開閉が困難である」「雨漏りや雨漏りのしみがある」などの回答があり、建設年度の古い団地に限らず、ほとんどの住棟で劣化や老朽化が進んでいることがうかがえる。

■ 満足度が低い住宅

入居者アンケートにおいて、住まいとしての総合評価で「満足」と回答した割合が改良住宅 0.0%と低い。特に「台所の使いやすさ」「風呂の使いやすさ」「便所の使いやすさ」「隣りからの音や振動について」に対する満足度が低いことがうかがえ、居住水準の向上が求められる。

■ 団地の高齢化の進行に配慮した改善

改良住宅は高齢者を含む世帯が 30.3%となっており、非常に高い割合となっている。

また、入居者アンケートにおいて、設備や内装について不満を感じる場所として、「風呂や便所に手すりがない」「腰高の風呂のため、浴槽に入りにくい」の回答も多くみられ、居住環境に関して「同じ団地内居住者の高齢化が進み不安を感じる」は改良住宅 47.6%の回答がみられる。今後の高齢化の進行に伴った、高齢者に対応した施策が求められる。

② 長寿命化に対する考え方

■ 市営住宅の基本目標

『 計画的な市営住宅供給 』

真に住宅に困窮する世帯に対応する住宅セーフティネットの理念のもとに、良好な住環境の形成を図り、計画的な市営住宅供給を図る。

『 良質な住宅の供給 』

既存の老朽化した市営住宅の効率的・効果的な更新を実現し、地域の実情と実態を踏まえ、市営住宅ストックの長寿命化や整備を推進し、良質な住宅の供給を図る。

『 市営住宅の適正管理 』

日常点検、修繕、改善等に関する計画的な適正管理を図り、維持管理に要する費用を縮減するとともに、ライフサイクルコストに配慮した適切な耐久性の確保に努め、長寿命化を図り、管理コストの縮減を図る。

『 安全で暮らしやすい住宅供給 』

市営住宅の高齢化が進むことが想定され、バリアフリー化等のニーズに合わせて住宅整備を行い、安心して生活できる居住環境づくりを検討する。

③ 市営住宅ストックの状況の把握および日常的な維持管理の方針

市営住宅ストックの状態を把握するため、団地単位、住棟単位に整理し、施設状況、建物状況等の管理データを整理する。

また、対象団地の定期点検を実施し、建物の老朽化や劣化による事故等を未然に防ぐとともに、修繕や改善の効率的な実施を行い、予防保全的な維持管理を行う。

【方 針】

- 管理する市営住宅の整備・管理データを住棟単位で整理する。
- 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する。
- 住棟単位の修繕、改善履歴データを整理し、随時履歴を確認できる仕組みを整理する。

④ 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

対治療的な維持管理から、予防保全的な維持管理および耐久性の向上を図る改善を実施することにより、ストックの長寿命化を図り、ライフサイクルコストの縮減を実現する。

【方 針】

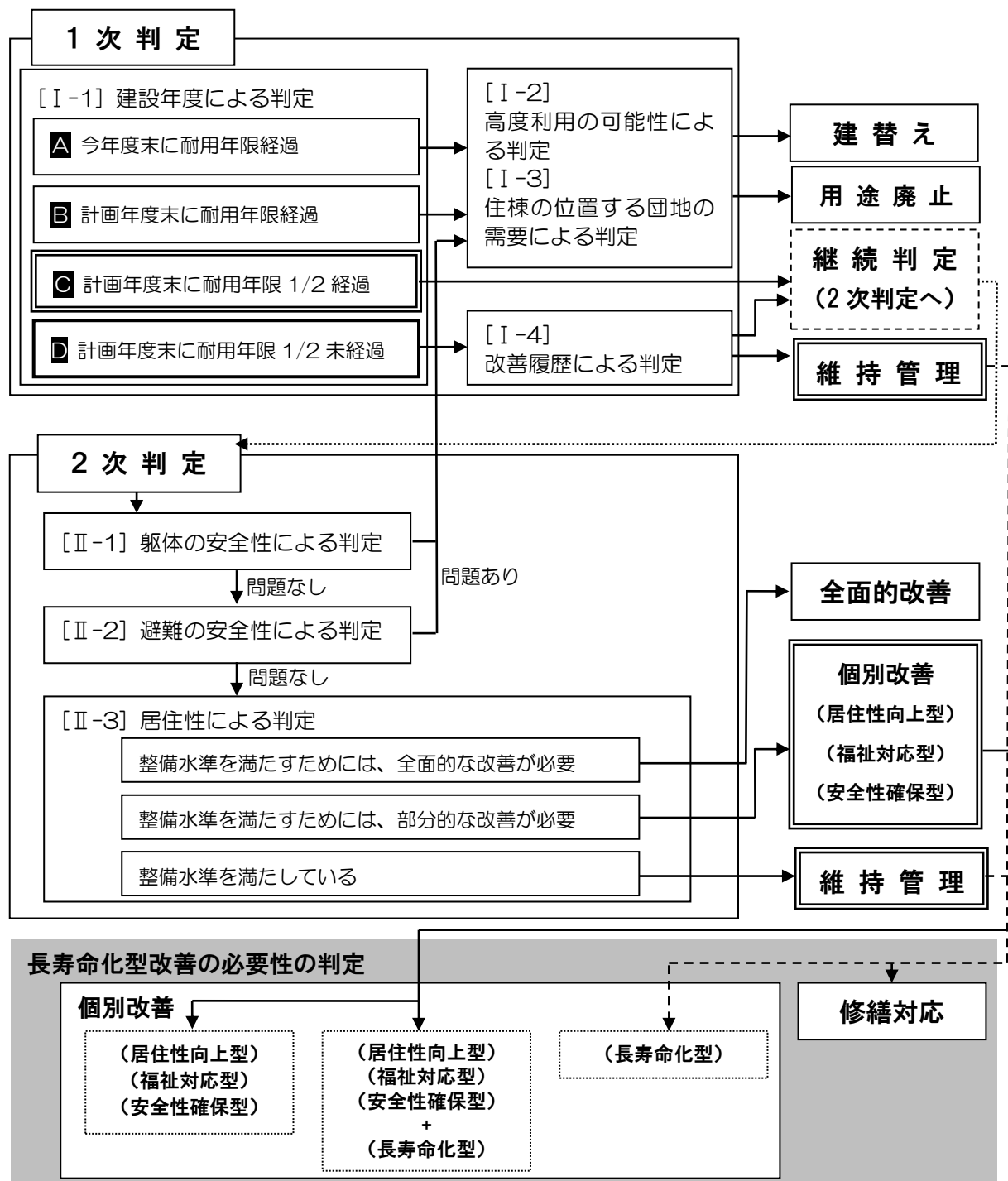
- 予防保全的な維持管理および耐久性の向上等を図る改善を実施することで、市営住宅の長寿命化を図る。
- 仕様の水準向上等による耐久性の向上、予防保全的な維持管理の実践による修繕周期の延長などにより、ライフサイクルコストの縮減を図る。

(2) 長寿命化を図るべき改良住宅

① 選定方法

ストック活用手法の選定の基本的な考え方を踏まえて、以下の手法の選定フローに示す手順に沿って行っていく。

<選定のフロー図>



② 最適な活用手法選定の基本的な考え方

最適な活用手法の選定にあたっては、団地または住棟単位で、建替え・用途廃止・全面的改善・個別改善・維持管理の各手法についての検討を行う。以下に、各手法の概要と選定にあたっての基本的な考え方を取りまとめる。

■ 建替え

改良住宅を除却し、その土地の全部又は一部の区域に新たに改良住宅を建設するもの。（余剰敷地を活用して他の団地を統合建替えするものも含む。）

<手法選定の基本的な考え方>

- 耐用年限を経過するなど、老朽化が著しい場合
- 耐震性能等が著しく不足し、改修により安全性の向上を図ることが困難な場合
- 居住性能等が著しく低下し、改善による対応が困難な場合

■ 用途廃止

改良住宅または共同施設の用途の廃止を行うもの。

（代替地での建替えや他の団地の建替えにあわせて統廃合する場合を含む。）

<手法選定の基本的な考え方>

- 老朽化や安全性の不足、居住性能等が著しく低下しているものの、下記の要件により現在地での建替えが困難な場合
 - ・ 敷地の規模や形状等から現在地での建替えが困難な場合
 - ・ 当該団地に対する入居需要が見込めない場合
 - ・ 他の公共施設への転用や都市計画事業の施行を前提とする場合

■ 全面的改善

躯体を残して全面的又はそれに準ずる改善を行い、改善後概ね 30 年以上管理するもの。（昭和 52 年度以前に建設された中層耐火造の改良住宅を対象とする。）

<手法選定の基本的な考え方>

- 居住性能等が著しく低下し、下記の事項について全面的に改善を要する場合
 - ・ 居住性向上（住戸規模階段、間取り変更、設備改修等）
 - ・ 福祉対応（段差解消、手すり設置、エレベーター設置等）
 - ・ 防災性能向上（耐震改修、防火区画、2 方向避難確保等）

■ 個別改善

居住性能等の向上を目的に改善を行い、改善後概ね 10 年以上管理するもの。
(平成 2 年度以前に建設された改良住宅を対象とする。ただし、耐震改修は昭和 55 年、エレベーター設置は平成 10 年度以前に建設された改良住宅を対象とする。)

<手法選定の基本的な考え方>

○居住性能等が低下し、下記の事項について改善を要する場合

- ・ 居住性向上 (住戸規模、間取り変更、設備改修等)
- ・ 福祉対応 (段差解消、手すり設置、エレベーター設置等)
- ・ 防災性能向上 (耐震改修、防火区画、2 方向避難確保等)
- ・ 住環境向上 (排水処理施設の整備、公園・集会所・駐車場整備等)
- ・ 景観向上 (高架水槽の撤去、共視聴アンテナ設置、電線類地中化等)

居住性向上型：公営住宅等における利便性、衛生、快適性等居住性の向上のための設備の改善

福祉対応型：高齢者、障がい者等の公営住宅等における居住の円滑化のための設備等の改善

安全性確保型：公営住宅等の耐震性、耐火性等安全性を確保するための設備等の改善

長寿命化型：公営住宅等の劣化防止、耐久性向上および維持管理の容易化のための設備等の改善

■ 維持管理

計画期間 (10 年間) に亘り、既存の改良住宅について維持管理するもの。

<手法選定の基本的な考え方>

○上記のいずれの活用手法にも該当せず、下記の事項について計画期間に亘り改良住宅を適切に維持管理する場合

- ・ 改良住宅を適切に維持するために行う保守点検
- ・ 経常修繕 (経常的に必要となる不具合に対する応急措置)
- ・ 計画修繕 (修繕周期等に基づき計画的に実施する大規模な修繕)
- ・ 空家修繕

■ 1次・2次判定結果一覧

<改良住宅>

地域名	団地名	建設年度	構造階数	棟数	戸数	[I-1]	[I-2]高度利用		[I-3]	[I-4]	1次判定	[II-1]	[II-2]	[II-3]	2次判定	1次・2次判定結果
						建設年度	[I-2.1] 敷地規模・形状	[I-2.2] 立地条件	団地需要	改善履歴		躯体の安全性	避難の安全性	居住性		
磯部地域	あすなろ住宅	S56	簡2	15	30	C					継続判定	○	○	△	個別改善	個別改善
		S57	簡2	8	16	C					継続判定	○	○	△	個別改善	個別改善
	新あすなろ住宅	H3	簡2	1	1	C					継続判定	○	○	△	個別改善	個別改善
		H19	簡2		1	D				○	維持管理					維持管理
	長岡住宅	S59	簡2	4	8	C					継続判定	○	○	△	個別改善	個別改善
	長岡東住宅	S60	簡2	8	16	C					継続判定	○	○	△	個別改善	個別改善
	素行住宅	S60	簡2	2	4	C					継続判定	○	○	△	個別改善	個別改善

③ 長寿命化型改善の必要性の判定

1次・2次判定の結果、『個別改善』又は『維持管理』と判定した整備手法の中から、現地調査や入居者アンケート調査結果を踏まえ、住棟ごとに長寿命化型改善の必要性の判定をする。

長寿命化型改善の必要性の検討対象

＜1次・2次判定結果＞

『個別改善』：建設年度（C）

『維持管理』：建設年度（D）

『建替え・用途廃止』：建設年度（B）



○現地調査

各住棟の外部を目視および触診等による劣化状況の調査を行い、改善事業に係る「長寿命化型」、「居住性向上型・福祉対応型・安全性確保型」の改善の必要性や緊急性の把握を行った。

○入居者アンケート調査

各住棟の内部の劣化状況を把握するため、長寿命化型対応に係る以下の項目の入居者アンケート調査結果を用いた。

＜建物、設備の劣化状況等について＞

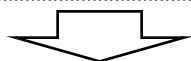
屋根 雨漏りがしている、又は雨漏りが原因とみられるしみがある（問 8-1.1）

外壁 外壁にひびが入っている（問 8-1.3）

バルコニーやひさしのコンクリートが割れている（問 8-1.2）

配管 配管からの水漏れらしい跡がある（問 8-1.7）

給水管や排水管が破れたことがある（問 8-1.8）



■ 長寿命化型改善の判定

耐用年限が充分にあることや、現地調査および入居者アンケート調査の劣化状況から把握した緊急性を考慮し、長寿命化型改善の優先順位を次のとおりとする。

高	（建設年度C）	●：緊急性が高い
↑	（建設年度C）	○：次いで高い
↑	（建設年度B）	■：緊急性が高い
↓	（建設年度B）	□：次いで高い
低	（建設年度D）	△：将来必要

■ 長寿命化型改善の判定結果一覧

<改良住宅>

地域名	団地名	建設年度	構造階数	棟数	戸数	[I-1]建設年度	1次・2次判定結果	現地調査	アンケート調査（不満を感じる場所）						長寿命化型対応
								長寿命化型 (○:緊急あり)	回答数	屋 根	外 壁		配 管		以下の順に優先度が高い (C) ●:緊急性が高い (C) ○:次いで高い (B) ■:緊急性が高い (B) □:次いで高い (D) △:将来必要
										(問 8-1.1) 雨漏れ等	(問 8-1.3) 外壁のひび割れ	(問 8-1.2) 庇等のひび割れ	(問 8-1.7) 水漏れ跡	(問 8-1.8) 給・排水管が破れたことある	
磯部地域	あすなろ住宅	S56	簡2	15	30	C	個別改善	○	14	5	2	2	1	2	●
		S57	簡2	8	16	C	個別改善	○							●
	新あすなろ住宅	H3	簡2	1	1	C	個別改善	—	0	0	0	0	0	0	○
		H19	簡2		1	D	維持管理	—							
	長岡住宅	S59	簡2	4	8	C	個別改善	—	4	1	1	0	1	1	○
	長岡東住宅	S60	簡2	8	16	C	個別改善	—	1	0	0	0	0	0	○
	素行住宅	S60	簡2	2	4	C	個別改善	—	0	0	0	0	0	0	○

④ 団地別・住棟別活用計画

1次・2次判定結果および長寿命化型改善の必要性の判定結果を踏まえ、団地別・住棟別の活用手法ならびに活用方針を整理する。

■ 活用手法別戸数

対象		改良住宅
市営住宅管理戸数		76 戸
	維持管理予定戸数	76 戸
	うち修繕対応戸数	1 戸
	うち改善予定戸数	75 戸
	建替予定戸数	0 戸
	用途廃止予定戸数	0 戸
	継続使用予定戸数	0 戸

■ 団地別住棟別の活用手法および活用方針

<改良住宅>

地域名	団地名	建設年度	構造階数	棟数	戸数	建設年度	1次・2次判定結果	長寿命化型対応	活用手法 用途廃止 個別改善 修繕対応 継続使用	活用方針
								以下の順に優先度が高い (C) ●: 緊急性が高い (C) ○: 次いで高い (B) ■: 緊急性が高い (B) □: 次いで高い (D) △: 将来必要		
磯部地域	あすなろ住宅	S56	簡2	15	30	C	個別改善	●	個別改善 (長寿命化型)	良好な居住水準を確保し、長期的に活用するため、長寿命化型の個別改善を図る。
		S57	簡2	8	16	C	個別改善	●	個別改善 (長寿命化型)	良好な居住水準を確保し、長期的に活用するため、長寿命化型の個別改善を図る。
	新あすなろ住宅	H3	簡2	1	1	C	個別改善	○	個別改善 (長寿命化型)	良好な居住水準を確保し、長期的に活用するため、長寿命化型の個別改善を図る。
		H19	簡2	1	1	D	維持管理		修繕対応	居住水準が良好なため、現状の居住環境を維持管理する。
	長岡住宅	S59	簡2	4	8	C	個別改善	○	個別改善 (長寿命化型)	良好な居住水準を確保し、長期的に活用するため、長寿命化型の個別改善を図る。
	長岡東住宅	S60	簡2	8	16	C	個別改善	○	個別改善 (長寿命化型)	良好な居住水準を確保し、長期的に活用するため、長寿命化型の個別改善を図る。
	素行住宅	S60	簡2	2	4	C	個別改善	○	個別改善 (長寿命化型)	良好な居住水準を確保し、長期的に活用するため、長寿命化型の個別改善を図る。

(3) 長寿命化活用計画

① 改良住宅における建替事業の実施方針

改良住宅の供給目標戸数の推計によると、現状の改良住宅管理戸数で対応できるものと考えられるため、本計画期間内に建替えは行わないものとする。

② 計画期間内に実施する修繕管理・改善事業の内容

■ 修繕対応

標準修繕周期を踏まえて定期的な点検を適切な時期に行い、予防保全的な修繕を行うことで、居住性・安全性等の維持・向上を図り、長期的に活用する。

【実施内容】 ・ 定期点検

■ 居住性向上型

住戸規模・間取りの改善や住戸・住棟設備の機能向上を行い、居住性を向上させる。

【想定される整備内容】 ・ トイレの洋式化、排水処理整備

■ 福祉対応型

高齢者が安全・安心して居住できるよう、住戸、共用部、屋外の手すりの設置や段差の解消などのバリアフリー化を図る。

【想定される整備内容】 ・ 浴槽、便器の高齢者対応 等

■ 安全性確保型

避難設備や避難経路の整備、防犯性、落下・転落防止など生活事故防止に配慮した改善を図る。

【想定される整備内容】 ・ 外壁落下防止改修 等

■ 長寿命化型

長期的な活用を図るべき住棟について、耐久性を向上、躯体への影響の低減、維持管理の容易性の向上に資する予防保全的な改善を図る。

【想定される整備内容】 ・ 屋根葺替
・ 外壁改修
・ 雨水管取替

＜公営住宅等ストック総合改善事業の対象項目＞

	住戸改善	共用部分改善	屋外、外構改善
修繕 対応	○定期点検の充実 ○標準周期を踏まえた経常修繕の実施		
居住性 向上型	○間取りの改修 ○給湯設備の設置 ○電気容量のアップ ○外壁・最上階の天井等の断熱 ○開口部のアルミサッシ化	○給水方式の変更 ○断熱化対応 ○共視聴アンテナ設備設置 ○地上デジタル放送対応 （当該建物に起因する電波障害対策の既設共聴アンテナ等の改修も含む）	○雨水貯留施設の設置 ○地上デジタル放送対応 （当該建物に起因する電波障害対策の既設共聴アンテナ等の改修も含む） ○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	○住戸内部の段差解消 ○浴室、便所等の手すり ○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	○廊下、階段の手すり ○中層ＥＶの設置、機能向上 ○段差解消 ○視覚障がい者誘導ブロック等の設置	○屋外階段の手すり ○屋外通路等の幅員確保 ○スロープの設置 ○電線地中化
安全性 確保型	○台所壁の不燃化 ○避難経路の確保 ○住宅用防災警報機の設置 ○アスベスト除去等 ○ピックアップが困難な構造の玄関扉の錠、補助錠の設置、破壊が困難なガラスへの取替、防犯上有効な箇所への面格子等の防犯建物部品の設置	○耐震改修 ○外壁落下防止改修 ○バルコニーの手すりのアルミ化 ○防火区画 ○避難設備の設置 ○アスベスト除去等 ○ＥＶかご内の防犯カメラ設置 ○地震時管制運転装置等の設置	○屋外消火栓設置 ○避難経路となる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
長寿命 化型	○浴室の防水性向上に資する工事 ○内壁の耐熱性向上、耐久性向上に資する工事 ○配管の耐久性向上に資する工事	○躯体、屋上、外壁、配管の耐久性向上 ○避難施設の耐久性向上	○配管の耐久性、耐食性向上に資する工事

③ 取り組むべき改善事業

改善対応	整備内容	対象となる住宅・団地
修繕対応	・ 定期点検	＜改良住宅＞ ・ 新あすなろ（H19）
居住性向上型		・ 対象とする住棟なし 必要に応じて対応していく
福祉対応型	・ 浴槽、便器の高齢者対応	・ 対象とする住棟なし 手すり設置は介護保険制度等を活用して入居者自身が設置することでもできるため、必要に応じて対応していく
安全性確保型		・ 対象とする住棟なし 必要に応じて対応していく
長寿命化型	・ 屋根葺替 ・ 外壁改修 ・ 雨水管取替	＜改良住宅＞ ・ あすなろ、新あすなろ（H3）、長岡、長岡東、素行

④ 長寿命化型改善事業の整備水準

長寿命化改善事業	改善の仕様
屋根葺替	耐久性の高い屋根材に葺き替えることにより、屋根劣化を抑制する。
外壁改修	フッ素樹脂塗料等の耐久性の高いものに塗り替えることにより躯体の劣化を抑制する。
雨水管取替	耐久性の高い雨水管の取り替えることにより、躯体への影響の低下を図る。

⑤ 整備プログラム

改良住宅の整備について、次の優先順位を検討し、プログラム化を行う。なお、修繕履歴を考慮した上で優先順位を検討するものであるが、これまでの修繕履歴は棟単位ではなく部屋単位で実施してきたこともあり、修繕履歴は反映しないものとする。

■ 優先順位についての考え方

次の考え方に基づき、優先順位を決定するものとする。

【住棟の優先順位】

長寿命化型改善の整備効果を考慮し、住棟の優先する順番は次のとおりとする。

- 1 建設年度判定から、「C→B→D」の順とする。

高 **C** 平成 33 年度末に耐用年限 1/2 経過
↑↓ **B** 平成 33 年度末に耐用年限経過
低 **D** 平成 33 年度末に耐用年限 1/2 未経過

- 2 現地調査等から長寿命化型対応の緊急性が高い住棟を優先する。

※建築年度が異なる住棟が同一団地にある場合においては、施工性を考慮し、団地単位で実施するものとする。

【整備内容の優先順位】

改善工事の手順を考慮し、整備内容の優先する順番は次のとおりとする。

高 (長寿命化型) 屋 上・・・屋上防水改修、屋根葺替
↑↓ (長寿命化型) 外 壁・・・外壁改修(塗装)
↓ (長寿命化型) 雨水管・・・雨水管取替
低 (居住性向上型) 排水処理・・・公共下水道への接続、トイレ洋式化

＜住宅団地の優先順位＞

優先順位	公営住宅		改良住宅	
1	笹山新設住宅		あすなろ住宅	
2	うらじろ団地			
3	石塚団地			
4	塩田岡団地			
5	野名団地			
6	新迫間住宅			
7	丸田団地			
8	的矢住宅			
9	上之郷住宅	建物良好のため下位とする	長岡住宅	建設年次が同等程度の公営住宅にあわせる
10	白浜団地	建物良好のため下位とする		
11	道筋団地			
12	金剛院前住宅			
13	枝山住宅			
14	権現団地		長岡東住宅	建設年次が同等程度の公営住宅にあわせる
15	広岡団地		素行住宅	上記と同様
16	畑野住宅		長岡東住宅	上記と同様
17	岡畑団地			
18	山田住宅			
19	汐見成一団地 汐見成二団地 汐見成三団地 汐見成四団地			
20	山寺住宅			
21	浦山団地		新あすなろ(H3)	
22	西山団地			
23	細田住宅			
24	神明道団地	居住性向上型のみ		

⑥ 住棟単位の修繕・改善事業等一覧

- ・【様式１】修繕・改善に係る事業予定一覧（住棟部分）
- ・【様式２】建替に係る事業予定一覧
- ・【様式３】共同施設部分に係る事業予定（共同施設部分）を作成し、公営住宅等分野においても、予防保全的な維持管理等を計画的に実施する体制を構築する。

（４）長寿命化のための維持管理による効果

予防保全的な維持管理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、改良住宅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。

修繕周期に先立って定期点検を充実することで、建物の老朽化や劣化による事故等を未然に防ぎ、改良住宅の安全性が確保される。

志摩市公営住宅等長寿命化計画
《改良住宅 概要版》

平成23年12月

志摩市 建設部 住宅営繕課