

志摩市公営住宅等長寿命化計画

《公営住宅・特公賃住宅 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 <<公営住宅 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 公営住宅等の現状	8
(1) 市営住宅の状況	8
(2) 居住者の状況	11
(3) 公営住宅等の入居者状況と意向（入居者アンケート調査）	16
第6章 長寿命化計画	23
(1) 長寿命化計画に関する基本方針	23
① 市営住宅ストック活用上の主要課題	23
② 長寿命化に対する考え方	24
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	27
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	27
(2) 長寿命化を図るべき公営住宅	28
① 選定方法	28
② 最適な活用手法選定の基本的な考え方	29
③ 長寿命化型改善の必要性の判定	33
④ 団地別・住棟別活用計画	36
(3) 長寿命化活用計画	40
① 公営住宅における建替事業の実施方針	40
② 計画期間内に実施する修繕管理・改善事業の内容	40
③ 取り組むべき改善事業	42
④ 長寿命化型改善事業の整備水準	42
⑤ 整備プログラム	43
⑥ 住棟単位の修繕・改善事業等一覧	45
(4) 長寿命化のための維持管理による効果	45

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

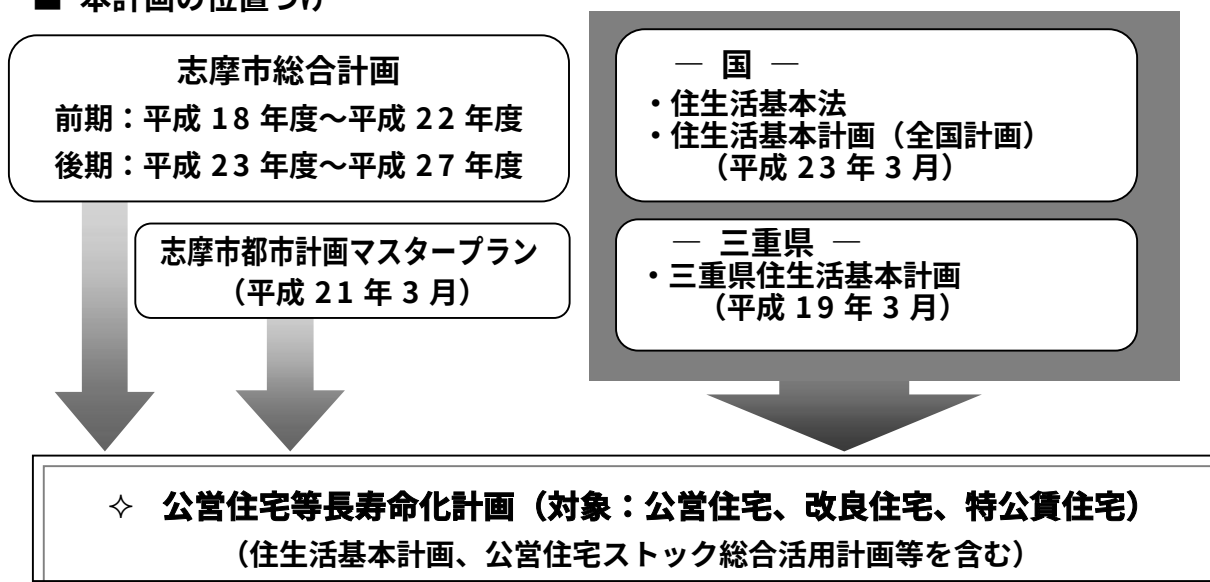
本市においては、住宅施策のマスタープランとなる基本的な計画はこれまで策定されておらず、市営住宅においては既に耐用年限の 1/2 を経過したものも多くみられ、老朽化している市営住宅を建替えるためには非常に長時間を要するため、既存のストックを有効に活用していくことが極めて重要な課題となっている。

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。

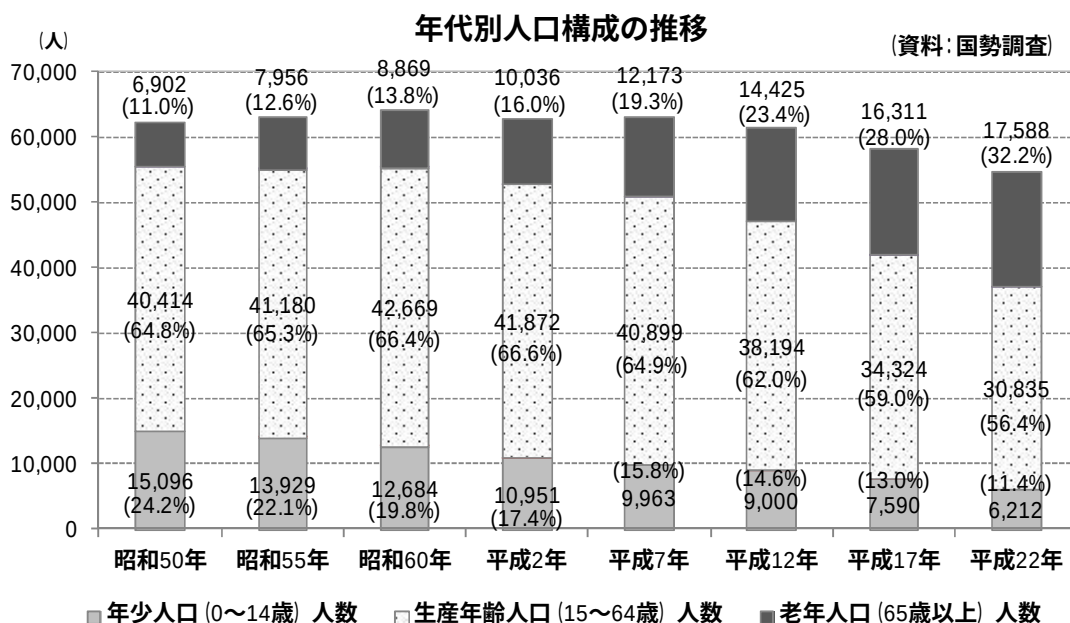
(単位:人、世帯)

	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・安心して暮らせる快適な居住環境が求められる。

(単位:人)

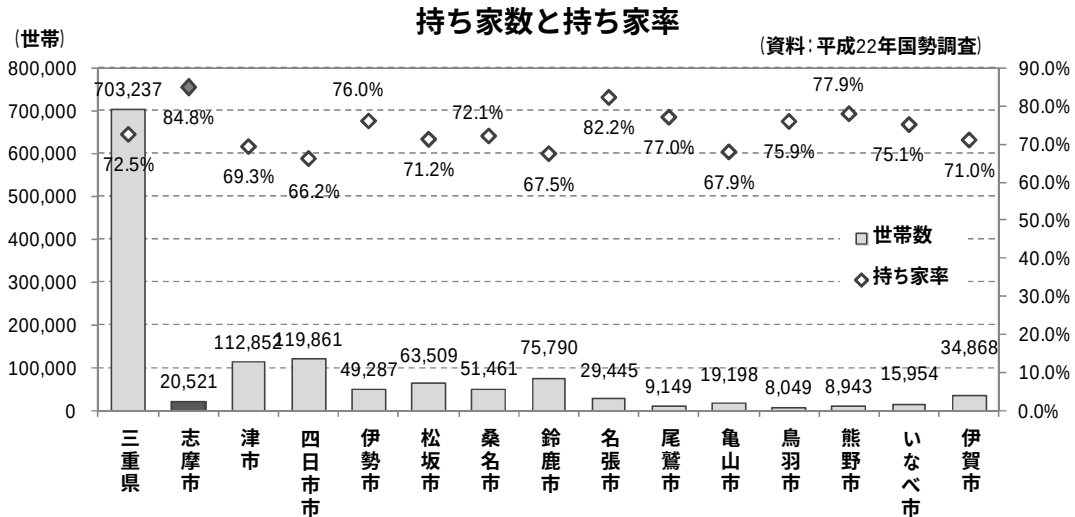
		平成 18 年	平成 19 年	平成 20 年	平成 21 年	平成 22 年
志摩市 (計)	総人口	60,691	60,098	59,367	58,642	57,871
	ひとり暮らし 高齢者数	2,779	2,945	3,101	3,327	3,576
	比率	4.6%	4.9%	5.2%	5.7%	6.2%
浜島地域	総人口	5,634	5,517	5,379	5,272	5,210
	ひとり暮らし 高齢者数	245	258	279	298	327
	比率	4.3%	4.7%	5.2%	5.7%	6.3%
大王地域	総人口	8,287	8,090	7,924	7,776	7,684
	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

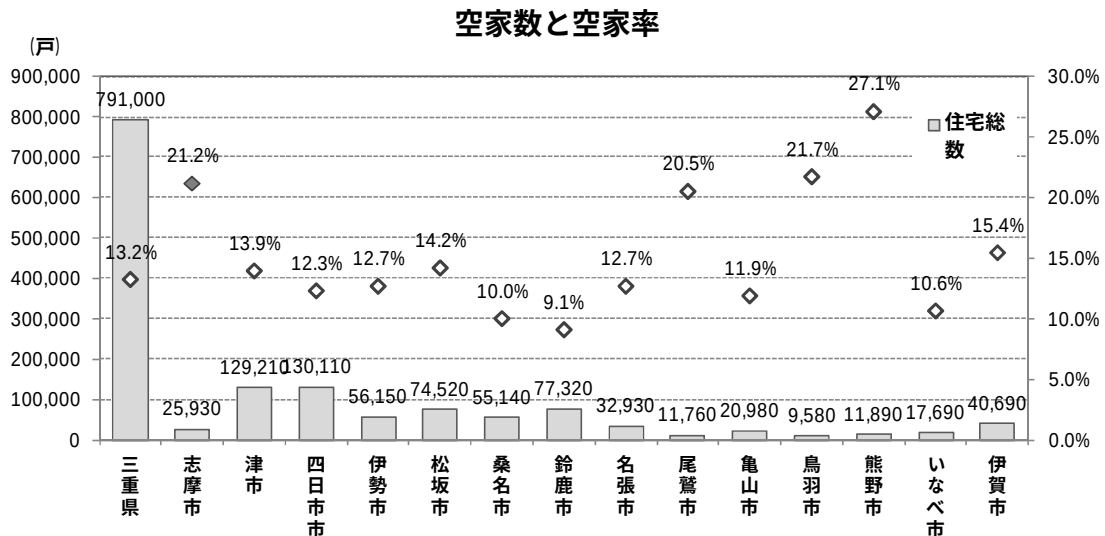
本市の※一般世帯数は 20,521 世帯で、うち 84.8%の 17,405 世帯が持ち家である。他市と比べると、本市の持ち家率は高い水準となっている。



※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。



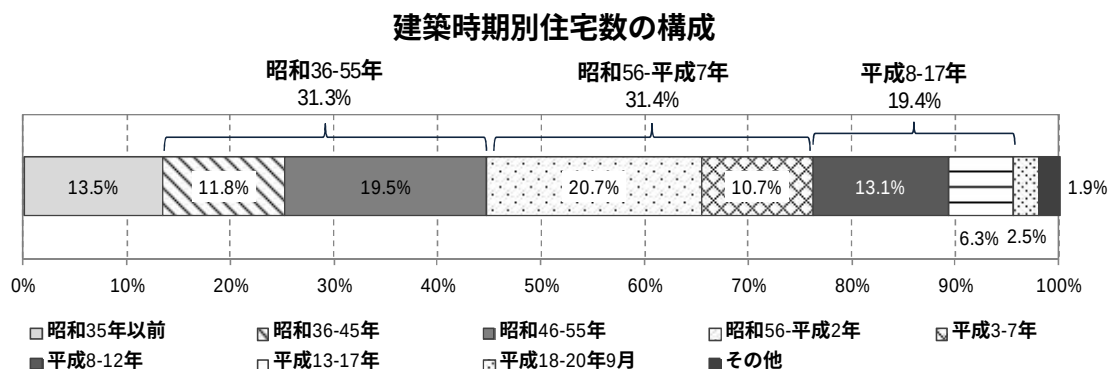
■ 建築時期別の住宅数

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

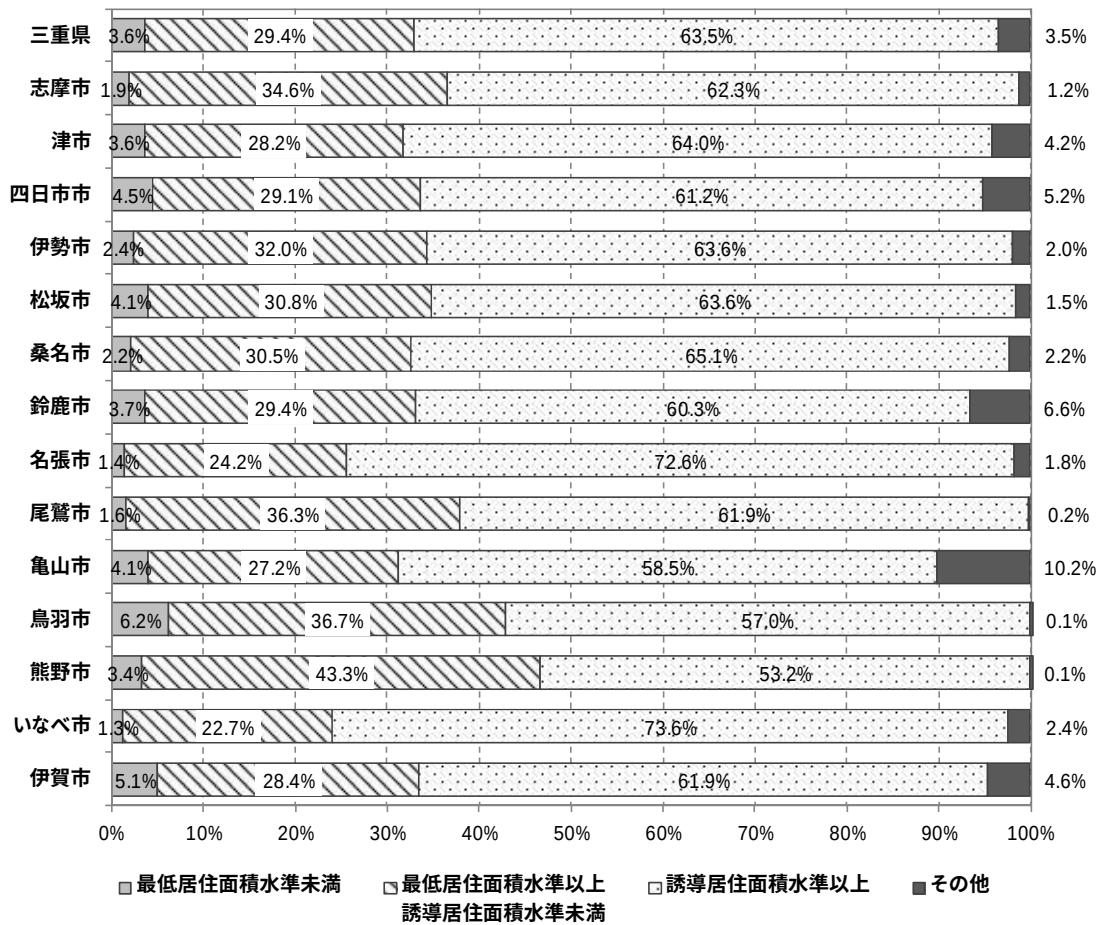


■ 居住面積水準別の世帯数

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 公営住宅等の現状

(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%

■ 市営住宅の耐用年限状況

＜公営住宅＞ 団地数：41 棟数：115 棟 戸数：494 戸

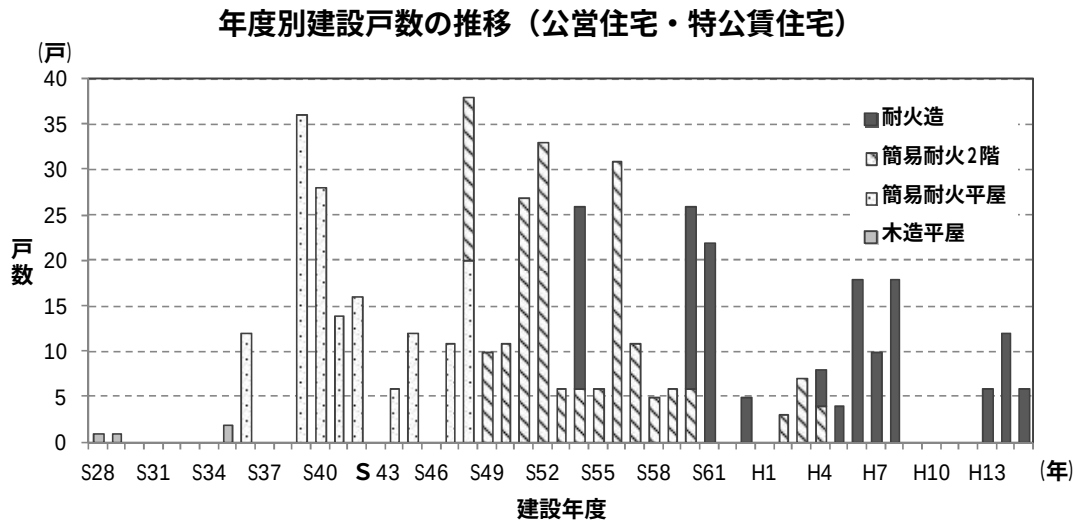
		平成23年度末 に耐用年限 経過	平成33年度末 に耐用年限 経過	平成33年度末 に耐用年限 1/2を経過	平成33年度末 に耐用年限 1/2を経過しな い
浜島地域	棟数	9	5	-	1
	戸数	23	20	-	6
大王地域	棟数	-	3	8	-
	戸数	-	16	46	-
志摩地域	棟数	21	4	12	1
	戸数	75	20	42	8
阿児地域	棟数	11	-	9	11
	戸数	41	-	44	57
磯部地域	棟数	4	2	12	2
	戸数	20	10	54	12
合計	棟数	45	14	41	15
	戸数	159	66	186	83

＜特公賃住宅＞ 団地数：1 棟数：2 棟 戸数：18 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
浜島地域	棟数	-	-	-	2
	戸数	-	-	-	18

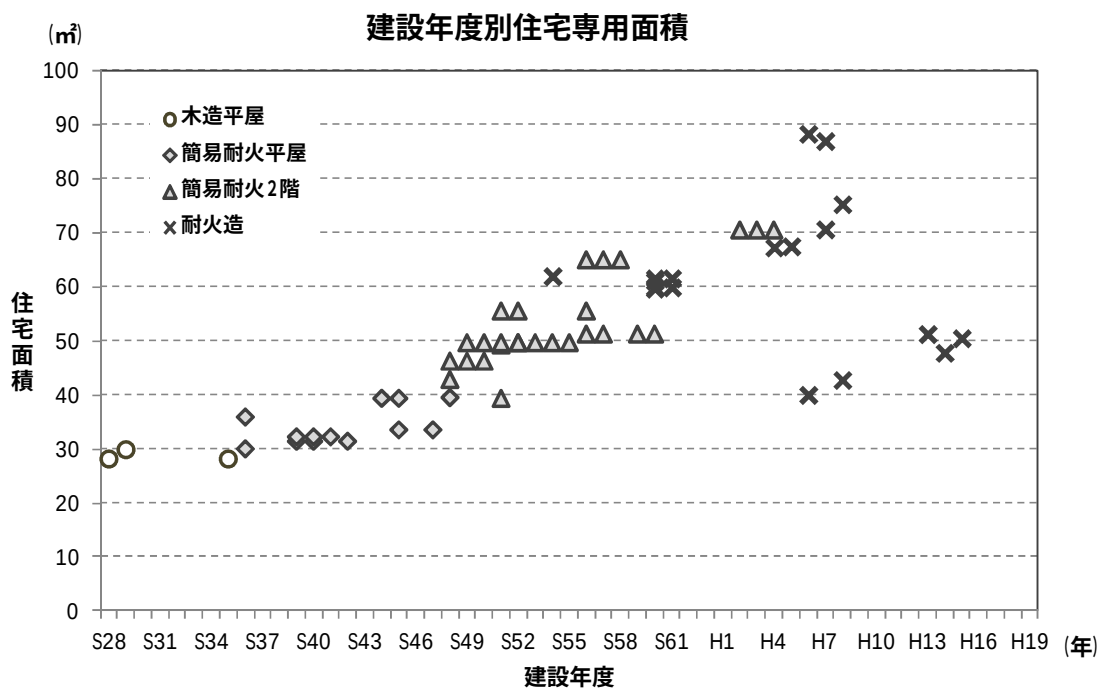
■ 年度別建設戸数の推移

年度別に公営住宅・特公賃住宅の建設時期をみると、昭和 25 年から 48 年までに木造平屋および簡易耐火平屋が建設されており、そのすべてが耐用年限を経過した住宅となっている。昭和 48 年から平成 4 年までに簡易耐火 2 階が建設され、この先 10 年間に簡易耐火 2 階の建物 66 棟が耐用年限を迎えることになる。



■ 年度別専用面積

規模別では、公営住宅・特公賃住宅の専用面積は木造平屋、簡易耐火平屋は 28 m² ~ 39 m² であり、それ以外は 39 m² 以上である。



(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、公営住宅は 96.0%、特公賃は 94.4%となっている。

＜公営住宅＞ 下表の網掛け部分は、木造平屋、簡易耐火平屋の住棟がある団地を示す

団地名		管理戸数	入居世帯	空き家	政策空家	入居率
浜島地域	ベイスайд大方団地 (※2 はまゆう棟)	6 戸	5 世帯	1 戸	-	83.3%
	浜島一団地	1 戸	1 世帯	-	-	100.0%
	迫子一団地	2 戸	2 世帯	-	-	100.0%
	浜島六団地	12 戸	11 世帯	-	1 戸	100.0%
	出湯団地	6 戸	6 世帯	-	-	100.0%
	迫子団地	2 戸	1 世帯	-	1 戸	100.0%
	汐見成一団地	6 戸	6 世帯	-	-	100.0%
	汐見成二団地	4 戸	3 世帯	1 戸	-	75.0%
	汐見成三団地	6 戸	5 世帯	1 戸	-	83.3%
	汐見成四団地	4 戸	3 世帯	1 戸	-	75.0%
小計		49 戸	43 世帯	4 戸	2 戸	83.7%
大王地域	石塚団地	21 戸	21 世帯	-	-	100.0%
	浦山団地	5 戸	5 世帯	-	-	100.0%
	塩田岡団地	6 戸	6 世帯	-	-	100.0%
	野名団地	6 戸	6 世帯	-	-	100.0%
	丸田団地	12 戸	11 世帯	1 戸	-	91.7%
	道筋団地	12 戸	12 世帯	-	-	100.0%
	小計	62 戸	61 世帯	1 戸	-	98.4%
志摩地域	遠平住宅	14 戸	10 世帯	-	4 戸	100.0%
	金剛院前住宅	9 戸	7 世帯	2 戸	-	77.8%
	枝山住宅	5 戸	5 世帯	-	-	100.0%
	畑野住宅	6 戸	5 世帯	1 戸	-	83.3%
	笹山住宅	4 戸	2 世帯	-	2 戸	100.0%
	於石住宅	21 戸	14 世帯	-	7 戸	100.0%
	山寺住宅	20 戸	20 世帯	-	-	100.0%
	笹山新設住宅	20 戸	19 世帯	1 戸	-	95.0%
	高岡住宅	36 戸	26 世帯	-	10 戸	100.0%
	白浜住宅	2 戸	2 世帯	-	-	100.0%
	細田住宅	8 戸	7 世帯	1 戸	-	87.5%
小計		145 戸	117 世帯	5 戸	23 戸	95.9%

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

※2 ベイスайд大方団地 (はまゆう棟)：1 棟が公営住宅 6 戸、特公賃住宅 6 戸で構成されている

	団地名	管理戸数	入居世帯	空き家	政策空家	入居率
阿見地域	権現団地	13 戸	13 世帯	-	-	100.0%
	寺山団地 (旧棟)	16 戸	9 世帯	-	7 戸	100.0%
	寺山団地 (新棟)	28 戸	28 世帯	-	-	100.0%
	川向井団地	8 戸	7 世帯	-	1 戸	100.0%
	神明道団地	16 戸	13 世帯	-	3 戸	100.0%
	うらじろ団地 (旧棟)	24 戸	22 世帯	2 戸	-	91.7%
	うらじろ団地 (新棟)	24 戸	24 世帯	-	-	100.0%
	西山団地	5 戸	4 世帯	1 戸	-	80.0%
	広岡団地	2 戸	2 世帯	-	-	100.0%
	岡畑団地	5 戸	5 世帯	-	-	100.0%
	小山団地	1 戸	1 世帯	-	-	100.0%
	小計	142 戸	128 世帯	3 戸	11 戸	97.7%
磯部地域	山田住宅	14 戸	14 世帯	-	-	100.0%
	山田ハイツ	12 戸	12 世帯	-	-	100.0%
	新山田住宅	20 戸	11 世帯	-	9 戸	100.0%
	上之郷住宅	30 戸	28 世帯	2 戸	-	93.3%
	的矢住宅	10 戸	10 世帯	-	-	100.0%
	新迫間住宅	10 戸	7 世帯	3 戸	-	70.0%
	小計	96 戸	82 世帯	5 戸	9 戸	98.8%
合計		494 戸	431 世帯	18 戸	45 戸	96.0%

<特公賃住宅>

	団地名	管理戸数	入居世帯	空き家	入居率
浜島地域	ベイスайд大方団地 (はまゆう棟)	6 戸	6 世帯	-	100.0%
	ベイスайд大方団地 (あじさい棟)	12 戸	11 世帯	1 戸	91.7%
	合計	18 戸	17 世帯	1 戸	94.4%

■ 入居世帯の状況

公営住宅の高齢者単身世帯は 109 戸、高齢夫婦世帯 33 戸、高齢者を含む世帯 48 戸をあわせると 190 戸 44.1%であり、非常に高い割合となっている。

<公営住宅>

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
浜島地域	49	43	13	6	7	0	8	9	6
			30.2%	14.0%	16.3%	0.0%	18.6%	20.9%	12.2%
大王地域	62	61	27	2	4	0	6	22	1
			44.3%	3.3%	6.5%	0.0%	9.8%	36.1%	1.6%
志摩地域	145	117	33	7	13	3	18	43	28
			28.2%	6.0%	11.1%	2.6%	15.4%	36.7%	19.3%
阿児地域	142	128	26	7	11	3	15	66	14
			20.3%	5.5%	8.6%	2.3%	11.7%	51.6%	9.9%
磯部地域	96	82	10	11	13	0	14	34	14
			12.2%	13.4%	15.8%	0.0%	17.1%	41.5%	14.6%
合計	494	431	109	33	48	6	61	174	63
			25.3%	7.7%	11.1%	1.4%	14.1%	40.4%	12.8%

<特公賃住宅>

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
浜島地域	18	17	0	0	2	0	4	11	1
			0.0%	0.0%	11.8%	0.0%	23.5%	64.7%	5.6%

■ 最低居住面積水準未満世帯の状況

最低居住面積水準未満世帯は、公営住宅では入居世帯 431 世帯のうち 23 世帯 5.3%となっている。特公賃住宅では該当する世帯はない。

＜公営住宅＞ 下表の網掛け部分は、木造平屋、簡易耐火平屋の住棟がある団地を示す

	団地名	入居世帯数	最低居住面積水準未満世帯	
			世帯数	比率
浜島地域	ベイスайд大方団地 (はまゆう棟)	5 世帯	-	0.0%
	浜島一団地	1 世帯	-	0.0%
	迫子一団地	2 世帯	-	0.0%
	浜島六団地	11 世帯	4 世帯	36.4%
	出湯団地	6 世帯	1 世帯	16.7%
	迫子団地	1 世帯	1 世帯	100.0%
	汐見成一団地	6 世帯	-	0.0%
	汐見成二団地	3 世帯	-	0.0%
	汐見成三団地	5 世帯	1 世帯	20.0%
	汐見成四団地	3 世帯	-	0.0%
	小計	43 世帯	7 世帯	16.3%
大王地域	石塚団地	21 世帯	1 世帯	4.8%
	浦山団地	5 世帯	1 世帯	20.0%
	塩田岡団地	6 世帯	1 世帯	16.7%
	野名団地	6 世帯	-	0.0%
	丸田団地	11 世帯	-	0.0%
	道筋団地	12 世帯	-	0.0%
	小計	61 世帯	3 世帯	4.9%
志摩地域	遠平住宅	10 世帯	1 世帯	10.0%
	金剛院前住宅	7 世帯	-	0.0%
	枝山住宅	5 世帯	-	0.0%
	畑野住宅	5 世帯	-	0.0%
	笹山住宅	2 世帯	-	0.0%
	於石住宅	14 世帯	1 世帯	7.1%
	山寺住宅	20 世帯	1 世帯	5.0%
	笹山新設住宅	19 世帯	-	0.0%
	高岡住宅	26 世帯	-	0.0%
	白浜住宅	2 世帯	-	0.0%
	細田住宅	7 世帯	-	0.0%
	小計	117 世帯	3 世帯	2.6%

団地名		入居世帯数	最低居住面積水準未満世帯	
			世帯数	比率
阿見地域	権現団地	13 世帯	-	0.0%
	寺山団地 (旧棟)	9 世帯	1 世帯	11.1%
	寺山団地 (新棟)	28 世帯	1 世帯	3.6%
	川向井団地	7 世帯	-	0.0%
	神明道団地	13 世帯	1 世帯	7.7%
	うらじろ団地 (旧棟)	22 世帯	-	0.0%
	うらじろ団地 (新棟)	24 世帯	2 世帯	8.3%
	西山団地	4 世帯	-	0.0%
	広岡団地	2 世帯	-	0.0%
	岡畑団地	5 世帯	-	0.0%
	小山団地	1 世帯	1 世帯	100.0%
小計		128 世帯	6 世帯	4.7%
磯部地域	山田住宅	14 世帯	-	0.0%
	山田ハイツ	12 世帯	-	0.0%
	新山田住宅	11 世帯	3 世帯	27.3%
	上之郷住宅	28 世帯	1 世帯	3.6%
	的矢住宅	10 世帯	-	0.0%
	新迫間住宅	7 世帯	-	0.0%
	小計		82 世帯	4 世帯
合計		431 世帯	23 世帯	5.3%

<特公賃住宅>

団地名		入居世帯数	最低居住面積水準未満世帯	
			世帯数	比率
浜島地域	ベイスайд大方団地 (はまゆう棟)	6 世帯	-	0.0%
	ベイスайд大方団地 (あじさい棟)	11 世帯	-	0.0%
合計		17 世帯	世帯	0.0%

(3) 公営住宅等の入居者状況と意向 (入居者アンケート調査)

- ・ 対 象 者：本市内の公営住宅または特公賃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
445 部	246 部	55.3%

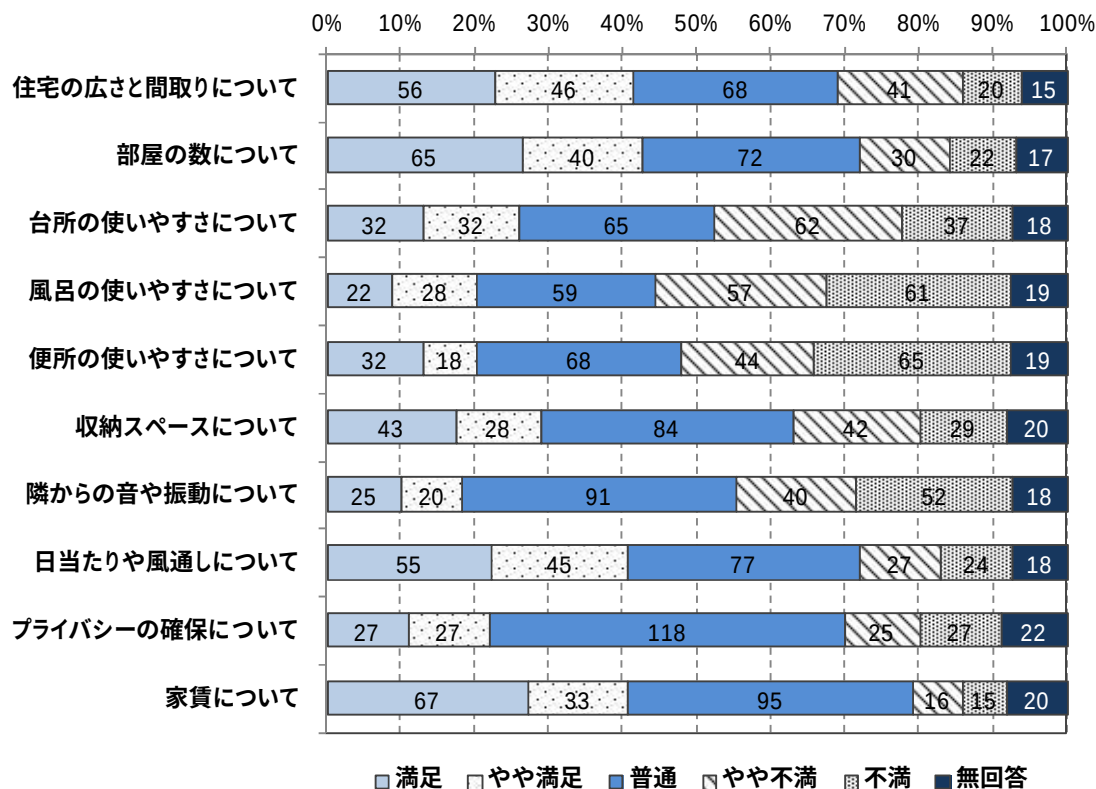
○住まいの状況

(問 7) 住まいの評価

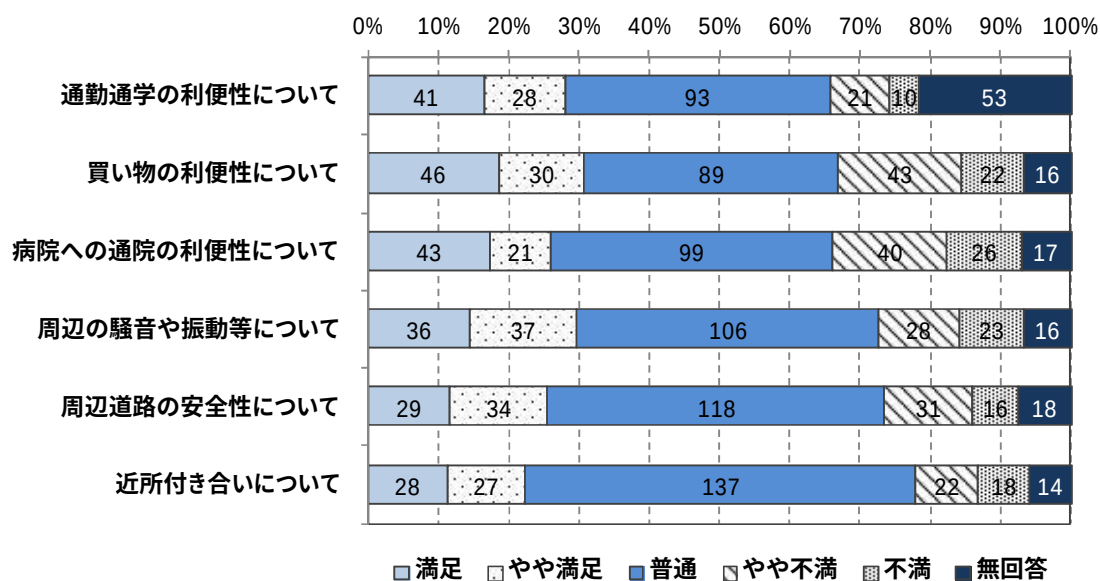
N = 246

住まいに関する事項については、「台所の使いやすさ」「風呂の使いやすさ」「便所の使いやすさ」「隣りからの音や振動について」はやや不満や不満の割合が高くなっている。周辺環境に関する事項については、住まいに関する事項に比べ、やや不満や不満の割合が低いことがうかがえる。

《住まいに関する事項》

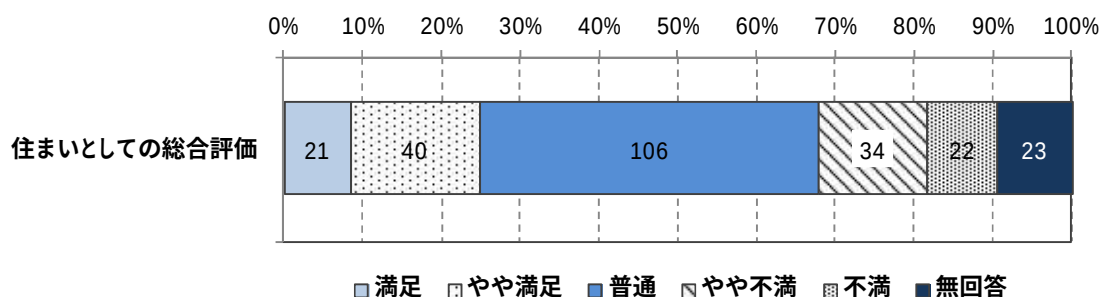


《周辺環境に関する事項》



《住まいとしての総合評価》

住まいとしての総合評価で「満足」と回答した割合が 8.5%と低い割合となっている。

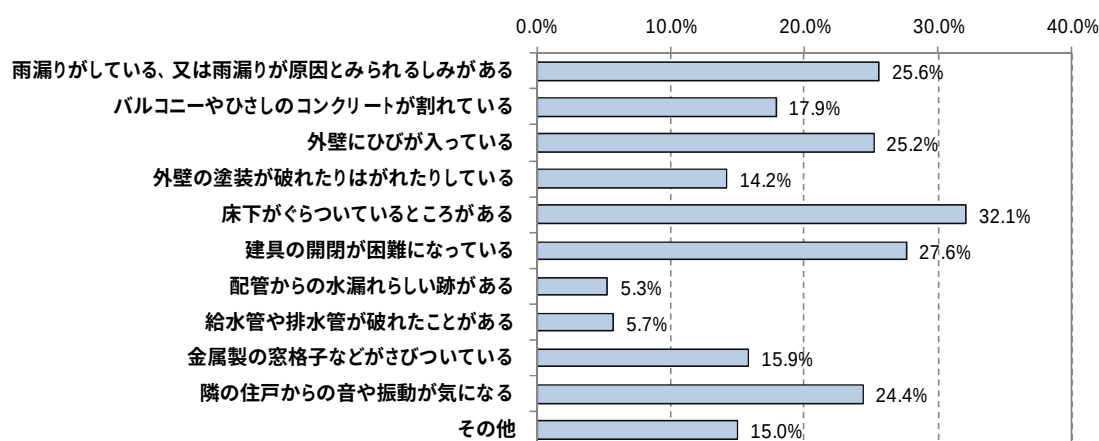


(問 8) 住まいで不満を感じる箇所

1.建物の劣化状況等について

N = 246

「床下がぐらついているところがある」が32.1%と最も多く、次いで「建具の開閉が困難になっている」(27.6%)となっている。その他、20%を超えている項目は「雨漏りがしている、または雨漏りが原因とみられるしみがある」(25.6%)、「外壁にひびが入っている」(25.2%)、「隣の住戸からの音や振動が気になる」(24.4%)である。

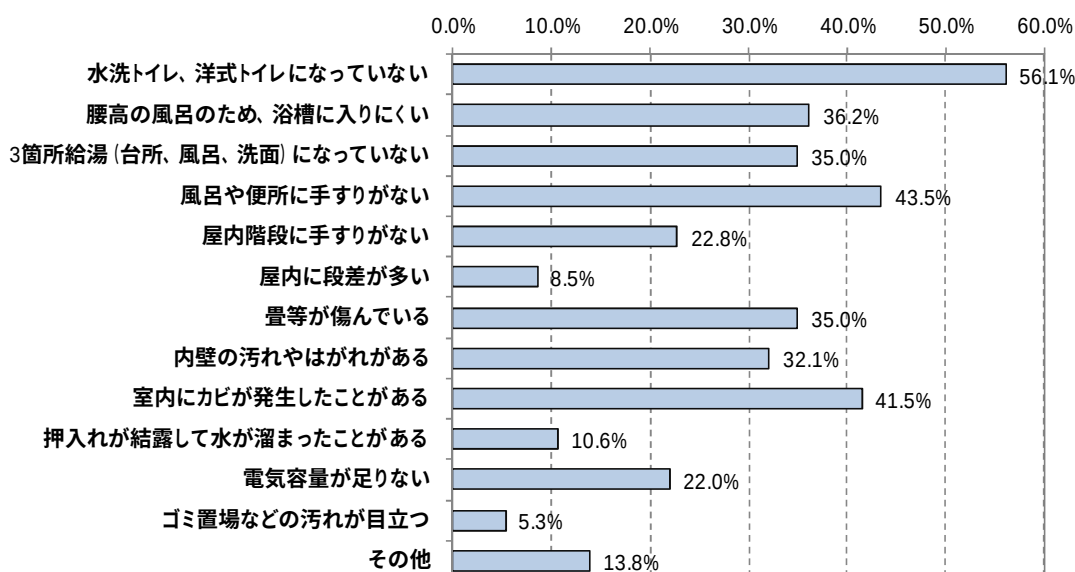


(問 8) 住まいで不満を感じる箇所

2.設備や内装等について

N = 246

「水洗トイレ、洋式トイレになっていない」が56.1%と最も多く、半数以上の人が不満を感じており、次いで「風呂や便所に手すりがない」(43.5%)、「室内にカビが発生したことがある」(41.5%)となっている。

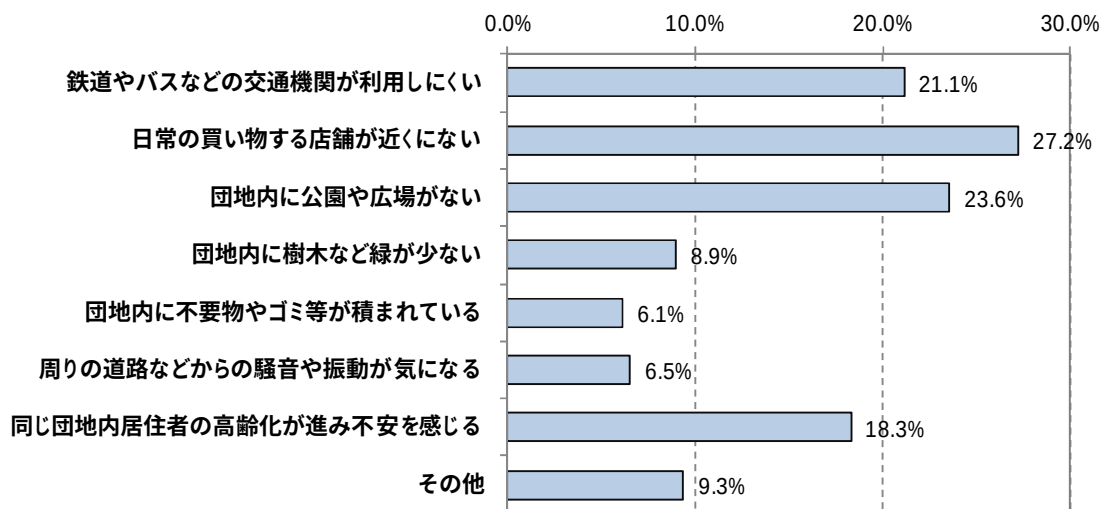


(問 8) 住まいに不満を感じる箇所

3.居住環境に関して

N = 246

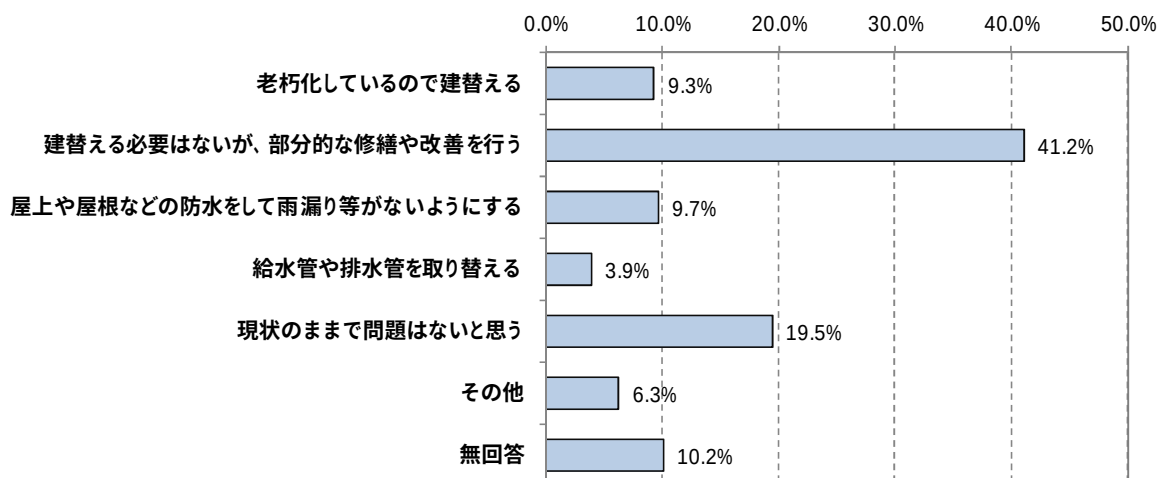
「日常の買い物する店舗が近くにない」が27.2%と最も多く、次いで「団地内に公園や広場がない」(23.6%)、「鉄道やバスなどの交通機関が利用しにくい」(21.1%)、「同じ団地内居住者の高齢化が進み不安を感じる」(18.3%)となっている。



(問 9) 今後、必要な整備箇所

N = 246

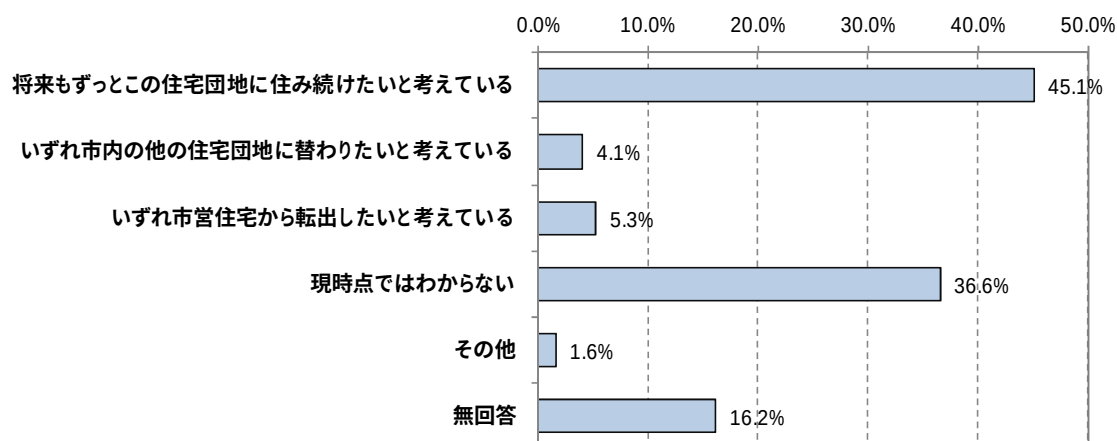
「建替える必要はないが、部分的な修繕や改善を行う」が41.2%で最も多く、次いで「現状のままで問題はないと思う」(19.5%)となっている。



(問 10) 今後の住まいについての考え

N = 246

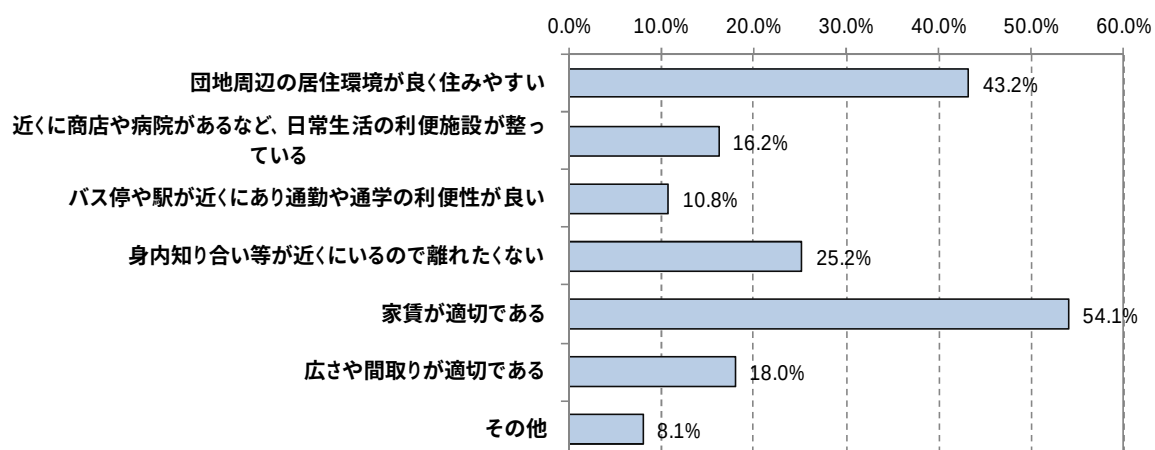
「将来もずっとこの住宅団地に住み続けたいと考えている」が45.1%と最も多く、次いで「現時点ではわからない」が36.6%となっている。



(問 11) 今後も現在の住宅団地に住み続けたい理由

N = 111

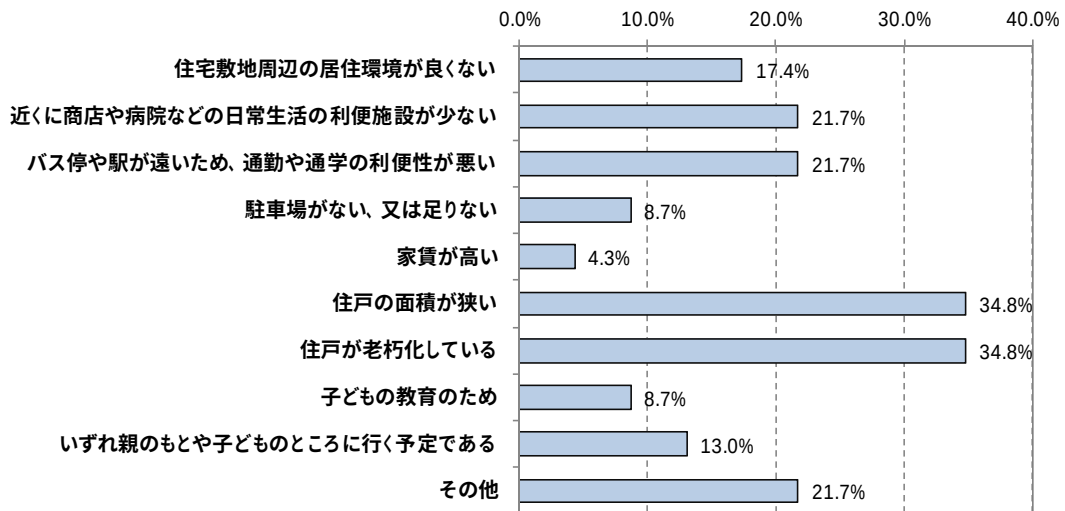
住宅の立地条件よりも金銭面や居住環境を重視している人が多いことがわかる。



(問 12) 現在の住宅団地から移り替わりたいまたは転出したい理由

N = 19

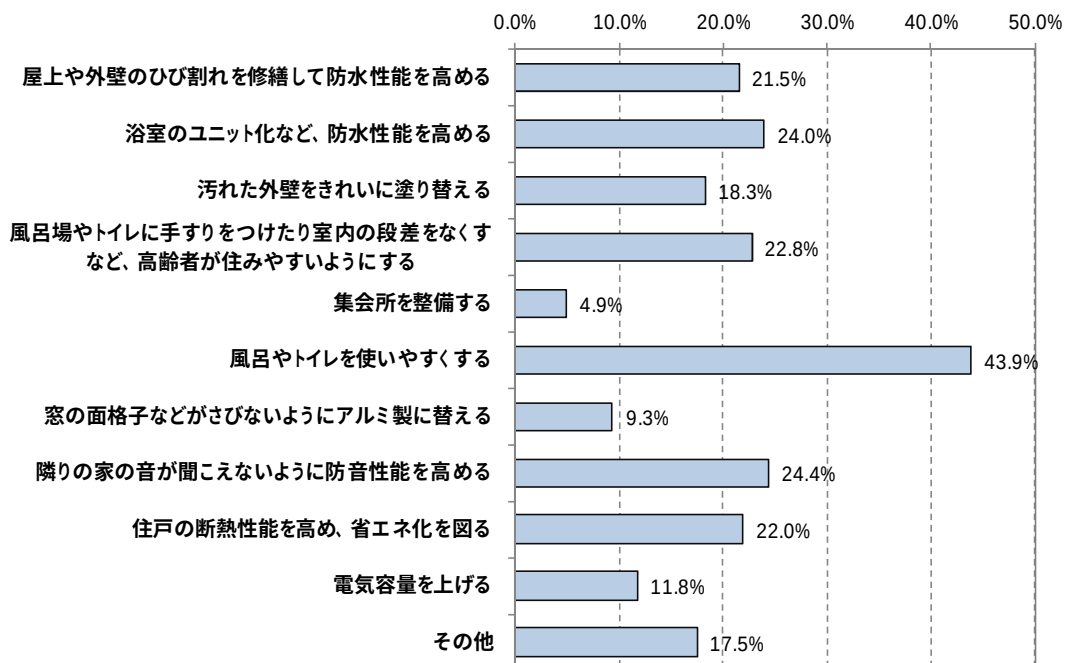
「住戸の面積が狭い」(34.8%)、「住戸が老朽化している」(34.8%) が最も多く、住戸の問題や立地条件、居住環境が多い。



(問 13) 最も望む改善箇所

N = 246

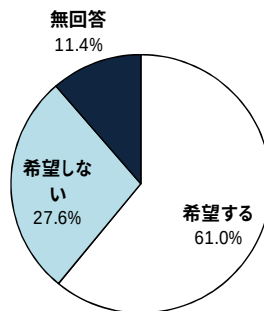
「風呂やトイレを使いやすくする」が 43.9%と最も多く、「集会所を整備する」は 4.9%で最も低くなっている。



(問 14) 改善の希望

N = 246

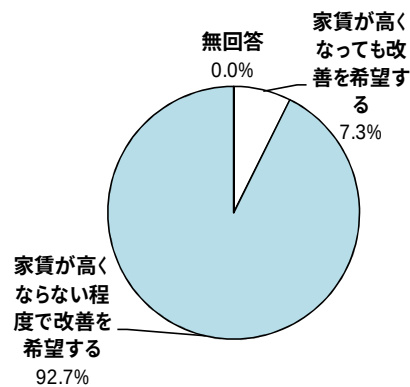
現在住んでいる団地の改善を「希望する」が 61.0%と 6 割を超えているのに対し、「希望しない」は 27.6%で 3 割以下となっている。



(問 15) 希望する改善の程度

N = 144

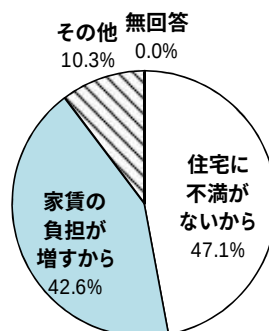
改善は希望するが、家賃が高くなってまでの大幅な改善は望んでいないことがうかがえる。



(問 16) 改善を希望しない理由

N = 67

団地に不満があっても、家賃の増加を考慮して希望を望んでいない人が回答者の 4 割以上いる。



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、公営住宅等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

平成 20 年住宅・土地統計調査によると、最低居住水準未満世帯は居住する世帯の 1.9%にあるのに対して、公営住宅では入居世帯 431 世帯のうち 23 世帯 5.3%と高い状況にある。

また、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」と回答した割合が公営住宅 8.5%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

公営住宅の高齢者単身世帯は 109 戸、高齢夫婦世帯 33 戸、高齢者を含む世帯 48 戸をあわせると 190 戸 44.1%であり、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 18.3%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。

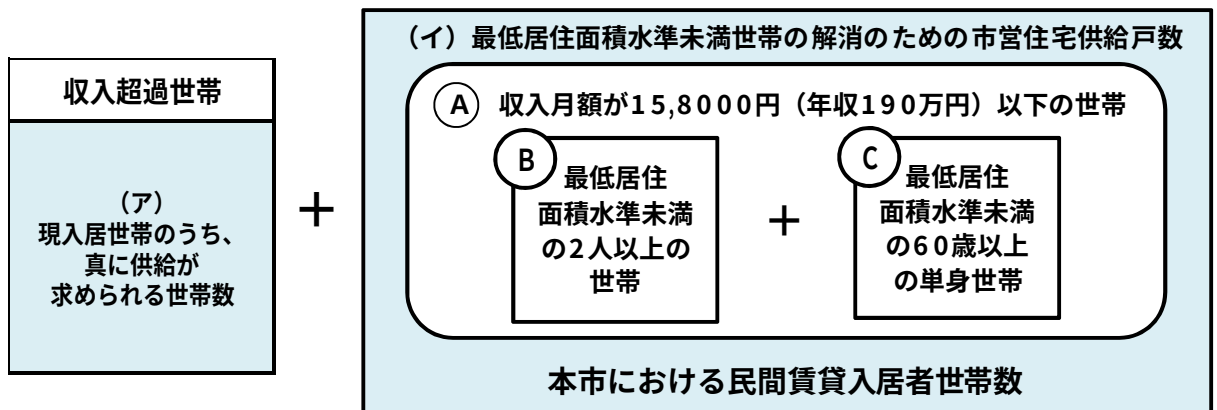
■ 供給目標戸数の算定

需要推計の基本的な考え方に基づき、必要とされる供給目標戸数を検討する。

○ 需要推計の基本的な考え方

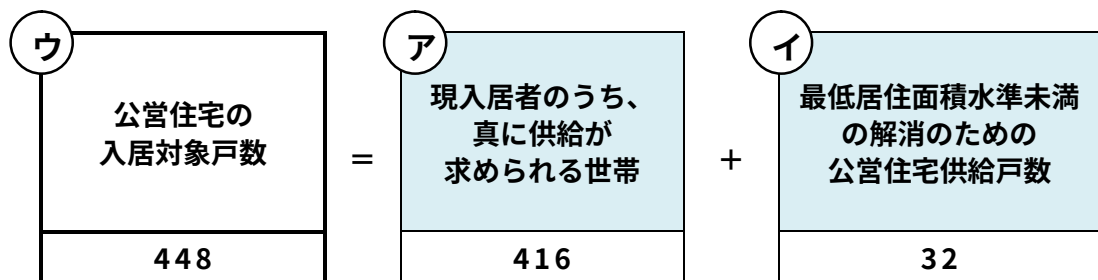
本市における公営住宅の役割を踏まえ、公営住宅の需要推計を行うにあたっての基本的な考え方および供給目標戸数の算出方法は次のとおりである。

需要推計の算出方法概念図



○ 本市における公営住宅の入居対象戸数

需要推計の基本的な考え方に基づき算定すると、(ア) 現入居者のうち、真に供給が求められる世帯数は 416 世帯、(イ) 最低居住面積水準未達世帯の解消のための公営住宅供給戸数は 32 世帯であることから、本市における公営住宅の入居対象戸数は 448 戸となる。



○ 供給目標戸数

前記の（ア）、（イ）および（ウ）の算出結果より、今後 10 年間に供給を行うべき世帯は 448 戸と推計できた。現在の管理戸数は 494 戸であり、46 戸減となる。

ただし、本市の総世帯数の減少が見込まれるなか、また毎年収入超過の退去により空き家となる可能性が十分にあるため、供給目標戸数については、本市におけるここ数年間の転入・転出状況を踏まえ、本市における公営住宅の供給目標戸数とする。

平成 18 年から現在までの 6 年間の転入・転出状況をみると、転出から転入を差し引いた人数は年平均にすると約 6 世帯である。この 6 世帯が最低限減少すると見込まれるものとし、入居対象戸数 448 戸からその 6 戸を差し引き、442 戸を本市における公営住宅の供給目標戸数とする。

公営住宅の 供給目標戸数	=	公営住宅の 入居対象戸数	-	転入・転出状況
442		448		6

公営住宅の供給目標戸数：442戸

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】

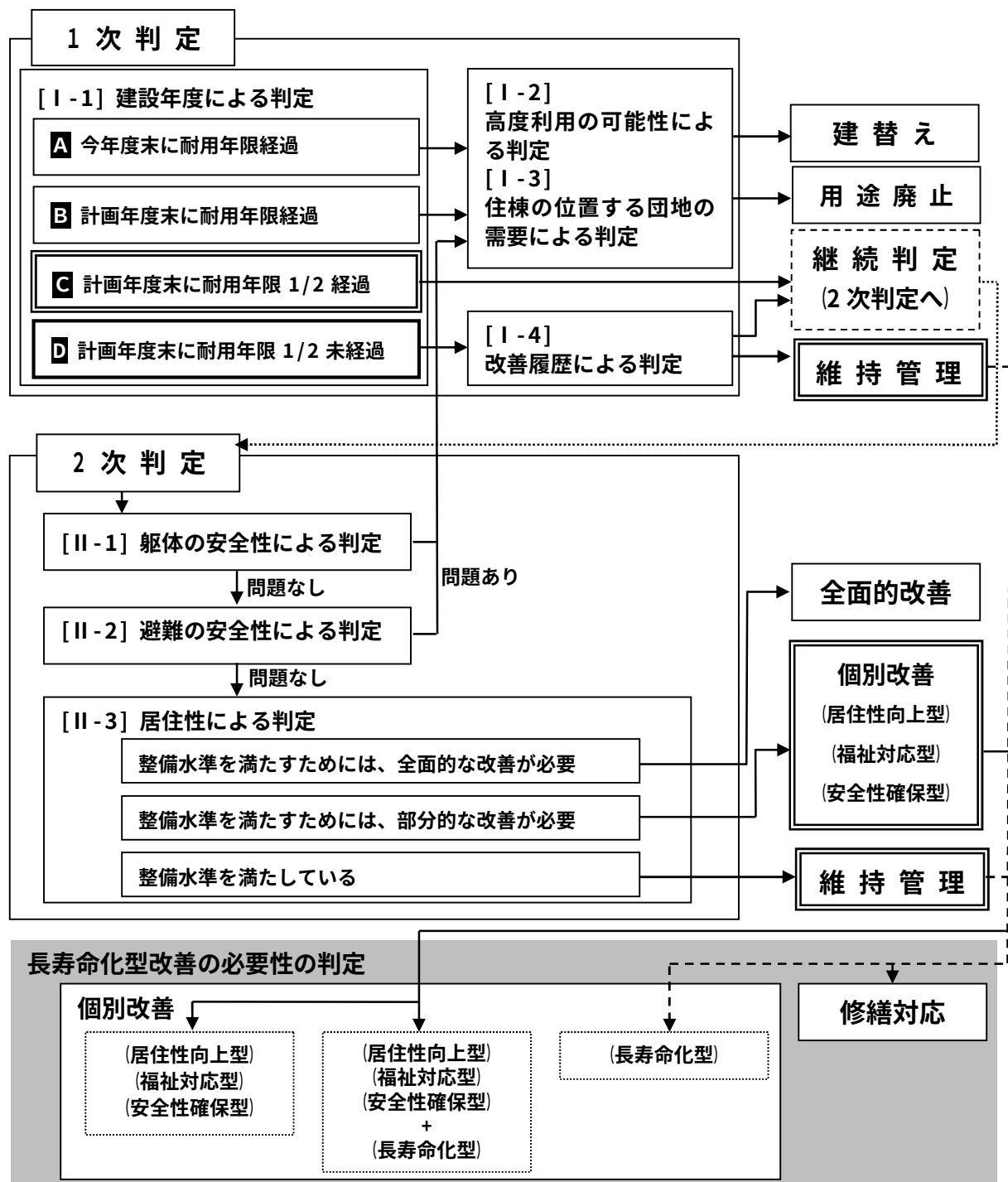
- 予防保全的な維持管理および耐久性の向上等を図る改善を実施することで、市営住宅の長寿命化を図る。
- 仕様の水準向上等による耐久性の向上、予防保全的な維持管理の実践による修繕周期の延長などにより、ライフサイクルコストの縮減を図る。

(2) 長寿命化を図るべき公営住宅

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

公営住宅・特公賃住宅を除却し、その土地の全部または一部の区域に新たに公営住宅・特公賃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

公営住宅・特公賃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また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公営住宅を対象とする。）

<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公営住宅を対象とする。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公営住宅を対象とする。)

<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) にわたり、既存の公営住宅・特公賃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わたり公営住宅・特公賃住宅を適切に維持管理する場合

- ・ 公営住宅・特公賃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

<公営住宅>

地域名	団地名	建設年度	構造階数	棟数	戸数	[I-1] 建設年度	[I-2]高度利用 [I-2.1]敷地面積・形状 [I-2.2]立地条件	[I-3] 団地需要	[I-4] 改善履歴	1次判定	[II-1] 躯体の安全性	[II-2] 悪雑の安全性	[II-3] 居住性	2次判定	1次・2次 判定結果
浜島地域	ベイサイド大方向地	H7	耐3	1	6	D			○	維持管理					維持管理
	浜島一団地	S28	木平	1	1	A	×	○	○	建替・用廃					建替・用廃
	迫子一団地	S35	木平	1	2	A	×	○	○	建替・用廃					建替・用廃
	浜島六団地	S36	簡平	2	8	A	○	○	○	建替・用廃					建替・用廃
		S36	簡平	1	4	A	○	○	○	建替・用廃					建替・用廃
	出湯団地	S44	簡平	3	6	A	×	○	○	建替・用廃					建替・用廃
	迫子団地	S45	簡平	1	2	A	×	○	○	建替・用廃					建替・用廃
	汐見成一団地	S48	簡2	1	6	B	×	○	○	建替・用廃					建替・用廃
	汐見成二団地	S49	簡2	1	4	B	×	○	○	建替・用廃					建替・用廃
	汐見成三団地	S50	簡2	1	6	B	×	○	○	建替・用廃					建替・用廃
大王地域	石塚団地	S51	簡2	2	4	B	×	○	○	建替・用廃					建替・用廃
		S49	簡2	1	6	B	○	○	○	建替・用廃					建替・用廃
		S50	簡2	1	5	B	○	○	○	建替・用廃					建替・用廃
		S52	簡2	1	4	C				継続判定	○	○	△	個別改善	個別改善
	清山団地 塩田岡団地 野名団地 丸田団地 道筋団地	S55	簡2	1	6	C				継続判定	○	○	△	個別改善	個別改善
		S51	簡2	1	5	B	×	○	○	建替・用廃					建替・用廃
		S53	簡2	1	6	C				継続判定	○	○	△	個別改善	個別改善
		S54	簡2	1	6	C				継続判定	○	○	△	個別改善	個別改善
		S56	簡2	1	6	C				継続判定	○	○	△	個別改善	個別改善
		S57	簡2	1	6	C				継続判定	○	○	△	個別改善	個別改善
志摩地域	遠平住宅	S59	簡2	1	6	C				継続判定	○	○	△	個別改善	個別改善
		S60	簡2	1	6	C				継続判定	○	○	△	個別改善	個別改善
	金剛筋前住宅	S40	簡平	1	4	A	○	○	○	建替・用廃					建替・用廃
		S41	簡平	3	10	A	○	○	○	建替・用廃					建替・用廃
	秋山住宅	S60	簡2	1	3	C				継続判定	○	○	△	個別改善	個別改善
		S61	簡2	1	6	C				継続判定	○	○	△	個別改善	個別改善
	畑野住宅	S60	簡2	1	5	C				継続判定	○	○	△	個別改善	個別改善
		S61	簡2	1	6	C				継続判定	○	○	△	個別改善	個別改善
	笹山住宅	S41	簡平	2	4	A	×	○	×	建替・用廃					建替・用廃
		S45	簡平	3	10	A	○	○	○	建替・用廃					建替・用廃
	於石住宅	S47	簡平	4	11	A	○	○	○	建替・用廃					建替・用廃
		S48	簡2	2	12	B	○	○	○	建替・用廃					建替・用廃
	山寺住宅	S51	簡2	1	6	B	○	○	○	建替・用廃					建替・用廃
		S51	簡2	1	2	B	○	○	○	建替・用廃					建替・用廃
	笹山新設住宅	S54	簡2	7	20	C				継続判定	○	○	△	個別改善	個別改善
		S39	簡平	5	20	A	○	○	○	建替・用廃					建替・用廃
志摩地域	高岡住宅	S40	簡平	3	16	A	○	○	○	建替・用廃					建替・用廃
	白浜住宅	S60	簡2	1	2	C				継続判定	○	○	△	個別改善	個別改善
	網田住宅	H8	簡2	1	8	D			○	維持管理					維持管理

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]既存規模・形状	[I-2.2]立地条件	団地需要	改善履歴		団地の安全性	避難の安全性	居住性		
阿比地区	権現団地	S60	耐2	2	8	C					継続判定	○	○	△	個別改善	個別改善
		S61	耐2	1	5	C					継続判定	○	○	△	個別改善	個別改善
	寺山団地	S39	簡平	4	16	A	○	○	×		建替・用廃					建替・用廃
		H4	耐2	1	4	D				○	維持管理					維持管理
		H5	耐2	1	4	D				○	維持管理					維持管理
		H6	耐2	1	4	D				○	維持管理					維持管理
		H7	耐2	1	4	D				○	維持管理					維持管理
		H8	耐3	1	5	D				○	維持管理					維持管理
		H8	耐3	1	5	D				○	維持管理					維持管理
	川内井団地	S40	簡平	2	8	A	×	○	○		建替・用廃					建替・用廃
	うらじろ団地	S42	簡平	4	16	A	○	○	○		建替・用廃					建替・用廃
		S52	簡2	2	14	C					継続判定	○	○	△	個別改善	個別改善
		S56	簡2	2	10	C					継続判定	○	○	△	個別改善	個別改善
		H13	耐2	2	4	D				○	維持管理					維持管理
		H13	耐2	2	4	D				○	維持管理					維持管理
		H14	耐2	2	4	D				○	維持管理					維持管理
		H14	耐2	2	4	D				○	維持管理					維持管理
		H15	耐2	1	4	D				○	維持管理					維持管理
磯部地区	西山団地	S63	耐2	1	5	D				○	維持管理					維持管理
	広岡団地	S60	耐2	1	2	C					継続判定	○	○	△	個別改善	個別改善
	岡郷団地	S61	耐2	1	5	C					継続判定	○	○	△	個別改善	個別改善
	小山団地	S29	木平	1	1	A	×	○	○		建替・用廃					建替・用廃
	山田住宅	H2	簡2	1	3	C					継続判定	○	○	△	個別改善	個別改善
		H3	簡2	2	7	C					継続判定	○	○	△	個別改善	個別改善
		H4	簡2	1	4	C					継続判定	○	○	△	個別改善	個別改善
	山田ハイム	H6	耐4	2	12	D				○	維持管理					維持管理
	新山田住宅	S48	簡平	4	20	A	○	×	×		建替・用廃					建替・用廃
	上之郷住宅	S51	簡2	2	10	B	○	○	○		建替・用廃					建替・用廃
		S52	簡2	3	15	C					継続判定	○	○	△	個別改善	個別改善
		S57	簡2	1	5	C					継続判定	○	○	△	個別改善	個別改善
	的矢住宅	S56	簡2	1	5	C					継続判定	○	○	△	個別改善	個別改善
		S58	簡2	1	5	C					継続判定	○	○	△	個別改善	個別改善
	新迫間住宅	S56	簡2	2	10	C					継続判定	○	○	△	個別改善	個別改善

＜特公賃住宅＞

浜島	ベイスайд大分団地 (はまゆう棟)	H7	耐3	1	6	D				○	維持管理					維持管理
	(あじさい棟)	H9	耐3	1	12	D				○	維持管理					維持管理

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』または『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。なお、『建替え・用途廃止』と判定された住棟であっても現在の入居状況から用途廃止が難しい住棟があるため、『建替え・用途廃止』のうち、耐用年数を経過していない「建設年度（B）」についても長寿命化型改善の検討対象とする。

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

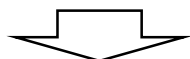
各住棟の外部を目視および触診等による劣化状況の調査を行い、改善事業に係る「長寿命化型」、「居住性向上型・福祉対応型・安全性確保型」の改善の必要性や緊急性の把握を行った。

○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、また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

<公営住宅>

地域名	団地名	建設年度	構造階数	棟数	戸数	【1-1】 建設年度	1次・2次 判定結果	現地調査(○:緊急性あり)			アンケート調査(不備を感じるところ)						長寿命化型対志
								長寿命化型	居住性向上型 福祉対応型 安全・健康型	団地別 回答数	屋根 (問8-1.1) 雨漏れ等	外 壁		配 管			
												(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		
浜島地域	ベイスайд大分団地	H7	耐3	1	6	D	維持管理	—	—	5	1	1	1	0	0	(○) ●:緊急性が高い (○) ○:次いで高い (○) △:緊急性が低い (○) □:次いで低い (○) △:将来改善	
	浜島一団地	S28	木平	1	1	A	建替・用廃	—	—	0	0	0	0	0	0		
	鴻子一団地	S35	木平	1	2	A	建替・用廃	—	—	0	0	0	0	0	0		
	浜島六団地	S36	木平	2	8	A	建替・用廃	—	—	5	2	2	2	0	0		
		S36	木平	1	4	A	建替・用廃	—	—								
	出湯団地	S44	木平	3	6	A	建替・用廃	—	—	5	4	4	2	0	0		
	鴻子団地	S45	木平	1	2	A	建替・用廃	—	—	0	0	0	0	0	0		
	汐見成一団地	S48	簡2	1	6	B	建替・用廃	○	○	5	4	1	1	0	0		□
	汐見成二団地	S49	簡2	1	4	B	建替・用廃	○	○	3	2	0	0	0	0		□
	汐見成三団地	S50	簡2	1	6	B	建替・用廃	○	○	1	1	0	0	1	0		□
大王地域	汐見成四団地	S51	簡2	2	4	B	建替・用廃	○	基礎のひび割れ	2	2	1	0	0	0	■	
	石塚団地	S49	簡2	1	6	B	建替・用廃	○	○	11	5	3	2	0	0	□	
		S50	簡2	1	5	B	建替・用廃	○	○							□	
		S52	簡2	1	4	C	個別改善	○	○							○	
		S55	簡2	1	6	C	個別改善	○	○							○	
	清山団地	S51	簡2	1	5	B	建替・用廃	—	—	2	0	0	0	0	0	□	
	塩田岡団地	S53	簡2	1	6	C	個別改善	—	—	3	1	0	0	0	0	○	
	野名団地	S54	簡2	1	6	C	個別改善	○	—	4	2	2	1	1	1	○	
	丸田団地	S56	簡2	1	6	C	個別改善	—	—	5	3	1	3	0	1	○	
		S57	簡2	1	6	C	個別改善	—	—							○	
道筋団地	S59	簡2	1	6	C	個別改善	○	○	8	0	0	0	0	1	○		
志摩地域	遠平住宅	S40	木平	1	4	A	建替・用廃	—	—	3	1	3	1	0	1	(○) ○ (○) ○ (○) ○ (○) ○ (○) ○ (○) ○ (○) ○ (○) ○ (○) ○ (○) ○ (○) ○ (○) ○ (○) ○ (○) ○ (○) ○ (○) ○	
	金剛院前住宅	S41	木平	3	10	A	建替・用廃	—	—	4	0	0	0	0	0		
		S60	耐2	1	3	C	個別改善	—	—								
	S61	耐2	1	6	C	個別改善	—	—	2	1	0	0	1	1			
	枝山住宅	S60	耐2	1	5	C	個別改善	—	○	2	1	2	0	1	0		
	畑影住宅	S61	耐2	1	6	C	個別改善	—	—	2	1	2	0	1	0		
	笹山住宅	S41	木平	2	4	A	建替・用廃	—	—	3	0	1	1	0	0		
	於石住宅	S45	木平	3	10	A	建替・用廃	—	—	11	6	3	2	0	0		
		S47	木平	4	11	A	建替・用廃	—	—								
	山寺住宅	S48	簡2	2	12	B	建替・用廃	○	—	9	2	4	3	1	0		□
		S51	簡2	1	6	B	建替・用廃	○	—								□
	S51	簡2	1	2	B	建替・用廃	○	—	8	5	2	2	1	1	□		
	徳山新設住宅	S54	耐2	7	20	C	個別改善	○							屋根、外壁等の改善		○
	宮岡住宅	S39	木平	5	20	A	建替・用廃	—	—	4	2	2	2	0	0		(○) ○ (○) △
	白浜住宅	S40	木平	3	16	A	建替・用廃	—	—	1	0	0	1	0	0		
		S60	耐2	1	2	C	個別改善	—	—								
細田住宅	H8	耐2	1	8	D	維持管理	○	屋根の改善	5	1	2	2	0	1	△		

地域名	団地名	建設年度	経過年数	棟数	戸数	11-11 建設年度	1次・2次 判定結果	現地調査(○:緊急性あり)			アンケート調査 (不満を感じる箇所)						長寿命化型対応 以下の項目優先度が高い (○) ●:緊急性が高い (△) △:次いで高い (□) □:緊急性が低い (○) ○:次いで高い (△) △:次いで高い (□) □:次いで高い
								長寿命化型	居住性向上型 福祉対応型 安全確保型	団地別 回答数	戸 根 (問8-1.1) 雨漏れ等	外 壁 (問8-1.2) 外壁のひび 割れ	外 壁 (問8-1.2) 底等のひび 割れ	配 管			
														(問8-1.7) 水漏れ跡	(問8-1.8) 給・排水管が破 れたことある		
阿見地域	権現団地	S60	耐2	2	8	C	個別改善	○		○	9	0	1	0	1	0	○
		S61	耐2	1	5	C	個別改善	○		○							○
	寺山団地	S39	耐平	4	16	A	建替・用廃	—		—	1	0	1	0	0	0	
		H4	耐2	1	4	D	維持管理	—		—	21	1	2	1	0	0	
		H5	耐2	1	4	D	維持管理	—									
		H6	耐2	1	4	D	維持管理	—									
					2	D	維持管理	—									
		H7	耐2	1	4	D	維持管理	—									
		H8	耐3	1	5	D	維持管理	—		○							
					5		維持管理	—	○								
	川向井団地	S40	耐平	2	8	A	建替・用廃	—		—	5	0	1	0	0	0	
	神明道団地	S42	耐平	4	16	A	建替・用廃	—		—	5	5	3	1	0	1	
		S52	耐2	2	14	C	個別改善	○	屋根、外壁等の改善	—	10	3	3	1	2	1	●
		S56	耐2	2	10	C	個別改善	○	屋根、外壁等の改善	—							●
うらじろ町地	H13	耐2	2	4	D	維持管理	—		○	16	0	4	1	1	0		
				2		維持管理	—		○								
	H14	耐2	2	8	D	維持管理	—		○								
				4		維持管理	—		○								
	H15	耐2	1	4	D	維持管理	—		○								
				2		維持管理	—		○								
西山団地	S63	耐2	1	5	D	維持管理	○	屋根、外壁等の改善	○	2	0	0	1	0	0	△	
広岡団地	S60	耐2	1	2	C	個別改善	—		○	2	0	1	1	0	0	○	
岡郷団地	S61	耐2	1	5	C	個別改善	—		○	3	0	2	0	0	0	○	
小山団地	S29	木平	1	1	A	建替・用廃	—		—	0	0	0	0	0	0		
磯部地域	山田住宅	H2	耐2	1	3	C	個別改善	—		—	9	1	1	2	0	1	○
		H3	耐2	2	7	C	個別改善	—		—							○
		H4	耐2	1	4	C	個別改善	—		—							○
	山田ハイツ	H6	耐4	2	12	D	維持管理	—		—	3	0	1	1	0	0	
	新山田住宅	S48	耐平	4	20	A	建替・用廃	—		—	5	2	1	2	0	1	
	上之郷住宅	S51	耐2	2	10	B	建替・用廃	—		—	15	2	3	2	3	1	□
		S52	耐2	3	15	C	個別改善	—		—							○
		S57	耐2	1	5	C	個別改善	—		—							○
	的矢住宅	S56	耐2	1	5	C	個別改善	—		—	4	1	1	1	0	0	○
		S58	耐2	1	5	C	個別改善	—		—							○
新迫間住宅	S56	耐2	2	10	C	個別改善	○	屋根、外壁等の改善	—	2	0	0	0	0	1	●	

＜特公賃住宅＞

浜田	ベイスン大分団地 (はまゆう棟)	H7	耐3	1	6	D	維持管理	—	—	5	1	1	1	0	0	
	(あじさい棟)	H9	耐3	1	12	D	維持管理	—	—	5	0	1	3	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。

なお、公営住宅の1次・2次判定結果において『個別改善』または『維持管理』とした住棟は351戸であり、供給目標戸数442戸を確保することが難しいため、1次・2次判定結果が『建替え・用途廃止』の住棟であっても、次のように活用するものとする。

- 『建替え・用途廃止』建築年度（B）のうち、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が見込まれる住棟については『個別改善（長寿命化型）』とする。
- 『建替え・用途廃止』建築年度（A）のうち、現在の入居状況等から用途廃止が難しい住棟については、当面の間は継続して使用する『継続使用』とする。

■ 活用手法別戸数

対象	公営住宅	特公賃住宅
市営住宅管理戸数	494 戸	18 戸
維持管理予定戸数	351 戸	18 戸
うち修繕対応戸数	70 戸	18 戸
うち改善予定戸数	281 戸	0 戸
建替予定戸数	0 戸	0 戸
用途廃止予定戸数	52 戸	0 戸
継続使用予定戸数	91 戸	0 戸

■ 団地別住棟別の活用手法および活用方針

<公営住宅>

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	長寿化型対応 以下の順に優先度が高い (○)：●：優位性が高い (○)：○：次いで高い (○)：■：優位性が低い (○)：□：次いで低い (○)：△：適度必要	居住性 向上型	活用手法 用途廃止 個別改善 修繕対応 継続使用	活用方針
浜島地域	ペイサイバ大方団地	H7	耐3	1	6	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。
	浜島一団地	S28	木平	1	1	A	建替・用途			用途廃止	耐用年限を経過し、老朽化が著しいことから、用途を廃止する。
	泊子一団地	S35	木平	1	2	A	建替・用途			用途廃止	耐用年限を経過し、老朽化が著しいことから、用途を廃止する。
	浜島六団地	S36	木平	2	8	A	建替・用途			用途廃止	耐用年限を経過し、老朽化が著しいことから、用途を廃止する。
	出瀬団地	S36	木平	1	4	A	建替・用途			用途廃止	耐用年限を経過し、老朽化が著しいことから、用途を廃止する。
	迫子団地	S44	木平	3	6	A	建替・用途			継続使用	耐用年限を経過しているが、入居状況を考慮し当面の間は継続して使用する。
	汐見成一団地	S45	木平	1	2	A	建替・用途			継続使用	耐用年限を経過しているが、入居状況を考慮し当面の間は継続して使用する。
	汐見成二団地	S48	管2	1	6	B	建替・用途	□		個別改善(長寿化型)	1次・2次判定では「建替・用途廃止」の判定であるが、供給目標戸数を確保するため長寿化型の個別改善を図る。
	汐見成三団地	S49	管2	1	4	B	建替・用途	□		個別改善(長寿化型)	1次・2次判定では「建替・用途廃止」の判定であるが、供給目標戸数を確保するため長寿化型の個別改善を図る。
大王地域	汐見成四団地	S50	管2	1	6	B	建替・用途	□		個別改善(長寿化型)	1次・2次判定では「建替・用途廃止」の判定であるが、供給目標戸数を確保するため長寿化型の個別改善を図る。
	汐見成五団地	S51	管2	2	4	B	建替・用途	■		個別改善(長寿化型)	1次・2次判定では「建替・用途廃止」の判定であるが、供給目標戸数を確保するため長寿化型の個別改善を図る。
	石塚団地	S49	管2	1	6	B	建替・用途	□		個別改善(長寿化型)	1次・2次判定では「建替・用途廃止」の判定であるが、供給目標戸数を確保するため長寿化型の個別改善を図る。
		S50	管2	1	5	B	建替・用途	□		個別改善(長寿化型)	1次・2次判定では「建替・用途廃止」の判定であるが、供給目標戸数を確保するため長寿化型の個別改善を図る。
		S52	管2	1	4	C	個別改善	○		個別改善(長寿化型)	良好な居住水準を確保し、長期的に活用するため、長寿化型の個別改善を図る。
		S55	管2	1	6	C	個別改善	○		個別改善(長寿化型)	良好な居住水準を確保し、長期的に活用するため、長寿化型の個別改善を図る。
	浦山団地	S51	管2	1	5	B	建替・用途	□		個別改善(長寿化型)	1次・2次判定では「建替・用途廃止」の判定であるが、供給目標戸数を確保するため長寿化型の個別改善を図る。
	堀田南団地	S53	管2	1	6	C	個別改善	○		個別改善(長寿化型)	良好な居住水準を確保し、長期的に活用するため、長寿化型の個別改善を図る。
	野名団地	S54	管2	1	6	C	個別改善	○		個別改善(長寿化型)	良好な居住水準を確保し、長期的に活用するため、長寿化型の個別改善を図る。
志摩地域	丸田団地	S56	管2	1	6	C	個別改善	○		個別改善(長寿化型)	良好な居住水準を確保し、長期的に活用するため、長寿化型の個別改善を図る。
		S57	管2	1	6	C	個別改善	○		個別改善(長寿化型)	良好な居住水準を確保し、長期的に活用するため、長寿化型の個別改善を図る。
	道原団地	S58	管2	1	6	C	個別改善	○		個別改善(長寿化型)	良好な居住水準を確保し、長期的に活用するため、長寿化型の個別改善を図る。
		S60	管2	1	6	C	個別改善	○		個別改善(長寿化型)	良好な居住水準を確保し、長期的に活用するため、長寿化型の個別改善を図る。
	遠平住宅	S40	木平	1	4	A	建替・用途			継続使用	耐用年限を経過しているが、入居状況を考慮し当面の間は継続して使用する。
		S41	木平	3	10	A	建替・用途			継続使用	耐用年限を経過しているが、入居状況を考慮し当面の間は継続して使用する。
	金剛院前住宅	S60	耐2	1	3	C	個別改善	○		個別改善(長寿化型)	良好な居住水準を確保し、長期的に活用するため、長寿化型の個別改善を図る。
		S61	耐2	1	6	C	個別改善	○		個別改善(長寿化型)	良好な居住水準を確保し、長期的に活用するため、長寿化型の個別改善を図る。
	砂山住宅	S60	耐2	1	5	C	個別改善	○		個別改善(長寿化型)	良好な居住水準を確保し、長期的に活用するため、長寿化型の個別改善を図る。
	輝野住宅	S61	耐2	1	6	C	個別改善	○		個別改善(長寿化型)	良好な居住水準を確保し、長期的に活用するため、長寿化型の個別改善を図る。
	笠山住宅	S41	木平	2	4	A	建替・用途			継続使用	耐用年限を経過しているが、入居状況を考慮し当面の間は継続して使用する。
		S45	木平	3	10	A	建替・用途			継続使用	耐用年限を経過しているが、入居状況を考慮し当面の間は継続して使用する。
	於石住宅	S47	木平	4	11	A	建替・用途			継続使用	耐用年限を経過しているが、入居状況を考慮し当面の間は継続して使用する。
		S48	管2	2	12	B	建替・用途	□		個別改善(長寿化型)	1次・2次判定では「建替・用途廃止」の判定であるが、供給目標戸数を確保するため長寿化型の個別改善を図る。
	山寺住宅	S51	管2	1	6	B	建替・用途	□		個別改善(長寿化型)	1次・2次判定では「建替・用途廃止」の判定であるが、供給目標戸数を確保するため長寿化型の個別改善を図る。
		S51	管2	1	2	B	建替・用途	□		個別改善(長寿化型)	1次・2次判定では「建替・用途廃止」の判定であるが、供給目標戸数を確保するため長寿化型の個別改善を図る。
志摩地域	萱山新設住宅	S54	耐2	7	20	C	個別改善	●		個別改善(長寿化型)	良好な居住水準を確保し、長期的に活用するため、長寿化型の個別改善を図る。
	高岡住宅	S38	木平	5	20	A	建替・用途			継続使用	耐用年限を経過しているが、用途廃止団地に比べ優先度は低く、入居状況を考慮し当面の間は継続して使用する。
		S40	木平	3	16	A	建替・用途			継続使用	耐用年限を経過しているが、用途廃止団地に比べ優先度は低く、入居状況を考慮し当面の間は継続して使用する。
	白浜住宅	S60	耐2	1	2	C	個別改善	○		個別改善(長寿化型)	良好な居住水準を確保し、長期的に活用するため、長寿化型の個別改善を図る。
	新田住宅	H3	耐2	1	8	D	維持管理	△		個別改善(長寿化型)	良好な居住水準を確保し、長期的に活用するため、長寿化型の個別改善を図る。

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 以下の枠に優劣度が高い (○) ●:優劣度が高い (○) ○:次いで高い (○) ■:劣劣度が高い (○) □:次いで高い (○) △:将来必要	居住性 向上型	活用手法 用途廃止 個別改善 修繕対応 継続使用	活用方針
阿見地域	権現型地	S60	耐2	2	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。
		S61	耐2	1	5	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。
	寺山団地	S39	管平	4	16	A	建替・用廃			用途廃止	耐用年限を経過し、老朽化が著しいことから、用途を廃止する。
		H4	耐2	1	4	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。
		H5	耐2	1	4	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。
		H6	耐2	1	4	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。
		H7	耐2	1	2	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。
		H8	耐2	1	4	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。
	川向井団地	H9	耐3	1	5	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。
	神明道団地	S40	管平	2	8	A	建替・用廃			継続使用	耐用年限を経過しているが、入居状況を考慮し当面の間は継続して使用する。
	56じろ団地	S42	管平	4	16	A	建替・用廃		○ 排水	個別改善(居住性向上型)	耐用年限を経過しているが、公共下水道接続等により良好な居住水準の向上のため、居住性向上型の個別改善を図る。
		S52	管2	2	14	C	個別改善	●	○ 排水	個別改善 (長寿命化型+居住性向上型)	公共下水道接続等により良好な居住水準を確保し、長期的に活用するため、長寿命化型および居住性向上型の個別改善を図る。
		S56	管2	2	10	C	個別改善	●	○ 排水	個別改善 (長寿命化型+居住性向上型)	公共下水道接続等により良好な居住水準を確保し、長期的に活用するため、長寿命化型および居住性向上型の個別改善を図る。
		H13	耐2	2	4	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。
				2		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。
		H14	耐2	2	8	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。
磯部地域	西山団地	H15	耐2	1	4	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。
				2		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。
	西山団地	S63	耐2	1	5	D	維持管理	△		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。
	広岡団地	S60	耐2	1	2	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。
	岡畑団地	S61	耐2	1	5	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。
	小山団地	S29	木平	1	1	A	建替・用廃			用途廃止	耐用年限を経過し、老朽化が著しいことから、用途を廃止する。
	山田住宅	H2	管2	1	3	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。
		H3	管2	2	7	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。
		H4	管2	1	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。
	山田ハイツ	H5	耐4	2	12	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。
	新山田住宅	S48	管平	4	20	A	建替・用廃			用途廃止	耐用年限を経過し、老朽化が著しいことから、用途を廃止する。
磯部地域	上之郷住宅	S51	管2	2	10	B	建替・用廃	□		個別改善(長寿命化型)	1次/2次判定では「建替・用途廃止」の判定であるが、供給目標戸数を確保するため長寿命化型の個別改善を図る。
		S52	管2	3	15	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。
	内矢住宅	S57	管2	1	5	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。
		S56	管2	1	5	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。
	新道間住宅	S58	管2	1	5	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。
		S56	管2	2	10	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。

<特公賃住宅>

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 用途禁止 住別改善 修繕対応 継続使用	活用方針
								以下の図に優先度が高い (C) ●:緊急仕が要 (C) ○:次いで要 (B) ■:緊急仕が要 (D) □:次いで要 (D) △:要必要		
浜島	ベイスайд大方向地 (はまゆう様)	H7	耐3	1	6	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。
	(あじさい様)	H9	耐3	1	12	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。

(3) 長寿命化活用計画

① 公営住宅における建替事業の実施方針

公営住宅の供給目標戸数の推計によると、現状の公営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。

【想定される改善事業内容】 ・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。

【想定される改善事業内容】 ・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。

【想定される改善事業内容】 ・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。

【想定される改善事業内容】 ・屋上防水改修

- ・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 E V の設置、機能向上 ○段差解消 ○視覚障がい者誘導ブロッック等の設置	○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 ○ピッキング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 ○E V 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	改善事業内容	対象となる住宅・団地
修繕対応	・定期点検	<公営住宅> ・ベイサイド大方、寺山（H4～H8）、うらじろ（H13～H15）、山田ハイツ <特公賃住宅> ・ベイサイド大方（はまゆう・あじさい）
居住性向上型	・トイレの洋式化 ・公共下水道への接続	<公営住宅> ・うらじろ（S52、S56） ・神明道
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	・屋上防水改修 ・屋根葺替 ・外壁改修 ・雨水管取替	<公営住宅> ・汐見成一、汐見成二、汐見成三、汐見成四、石塚、浦山、塩田岡、野名、丸田、道筋、金剛院前、枝山、畑野、山寺、笹山新設、白浜、細田、権現、うらじろ（S52、S56）、西山、広岡、岡畑、山田、上之郷、的矢、新迫間

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
屋上防水改修	外部断熱付加する露出アスファルト防水等とし、耐久性の向上を図る。
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

公営住宅・特公賃住宅の整備について、改善事業の優先順位および平準化を考慮し、プログラム化を図る。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、修繕履歴は今回、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。

【改善事業内容の優先順位】

改善工事の手順を考慮し、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、公営住宅・特公賃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、公営住宅・特公賃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
《公営住宅・特公賃住宅 概要版》

平成23年12月

志摩市 建設部 住宅営繕課