

湖南省

公営住宅等長寿命化計画

(案)

平成31年1月時点

湖南省



## ■ 目 次 ■

<b>序章</b>	<b>はじめに</b> .....	<b>1</b>
0-1	計画策定の背景と目的.....	1
0-2	計画期間.....	1
<b>第1章</b>	<b>公営住宅等ストックの状況</b> .....	<b>2</b>
1-1	管理戸数の状況.....	2
1-2	入居者の状況.....	6
1-3	入居者の収入状況、収入超過者等の状況.....	9
1-4	空室の状況.....	10
1-5	改善、修繕履歴.....	11
<b>第2章</b>	<b>長寿命化に関する基本方針</b> .....	<b>12</b>
2-1	ストックの状態の把握及び日常的な維持管理の方針.....	12
2-2	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.....	13
<b>第3章</b>	<b>長寿命化を図るべき公営住宅等の検討</b> .....	<b>14</b>
3-1	計画の対象.....	14
3-2	事業手法選定の基本的な考え方.....	14
3-3	公営住宅の需要の見通し.....	16
3-4	公営住宅等の将来のストック量と供給量の推計.....	18
3-5	事業手法の選定.....	24
<b>第4章</b>	<b>点検の実施方針</b> .....	<b>55</b>
4-1	点検の実施方針.....	55
4-2	点検結果のデータベース化.....	56
<b>第5章</b>	<b>計画修繕の実施方針</b> .....	<b>57</b>
5-1	計画修繕の実施方針.....	57
5-2	修繕履歴のデータベース化.....	57
<b>第6章</b>	<b>改善事業の実施方針</b> .....	<b>58</b>
6-1	改善事業の実施方針.....	58

<b>第7章 建替事業の実施方針</b> .....	<b>62</b>
----------------------------	-----------

<b>第8章 長寿命化のための事業実施予定</b> .....	<b>63</b>
---------------------------------	-----------

8-1 計画期間内（2019～2028年度）における事業手法の決定 .....	63
---	----

8-2 住棟単位の修繕・改善事業等一覧（様式1～3） .....	65
----------------------------------	----

8-3 年次計画総括表 .....	69
-------------------	----

# 序章 はじめに

## 0-1 計画策定の背景と目的

---

国民の居住ニーズの多様化・高度化、人口・世帯減少社会の到来、環境制約の一層の高まり等、様々な課題を抱える 21 世紀の我が国において、住生活基本法に掲げられた基本理念にのっとり、国民が真に豊かさを実感できる社会を実現するためには、住宅単体のみならず居住環境を含む住生活全般の「質」の向上を図るとともに、フローの住宅建設を重視した政策から良質なストックを将来世代へ継承していくことを主眼とした政策へ大きく舵を切っていくことが不可欠となっています。

このようなストック重視の社会的背景のもと、公営住宅等の分野については、厳しい財政状況下において、更新期を迎えつつある老朽化した大量の公営住宅等の効率的かつ円滑な更新を行い、公営住宅等の需要に的確に対応することが地方公共団体の課題となっています。また、公営住宅等の効率的かつ円滑な更新を実現するためには、公営住宅等の長寿命化を図り、ライフサイクルコストの縮減につなげていくことが重要となっています。

このような課題に対応するため、国において「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、中長期的な視点を踏まえた計画づくりの道筋が示されました。

湖南省では公営住宅分野におけるアクションプランとしての役割を担う「湖南省公営住宅等長寿命化計画」を平成 26 年 3 月に策定し、宮の森団地において長寿命化に資する個別改善に取り組むとともに、確実な点検の実施及びその点検結果に基づく予防保全的な維持管理を推進してきました。

しかし、計画策定から 5 年が経過し、計画の見直し時期を迎えるとともに、国の策定指針の改定を受け、今までよりも中長期的な視点に基づく計画への見直しが求められています。

以上のような背景を踏まえ、湖南省の公営住宅分野におけるアクションプランである「湖南省公営住宅等長寿命化計画」を改定します。

本計画は、公営住宅等ストックの適切なマネジメントを行うべく、適切な点検、修繕、データ管理等を行い、公営住宅等の状況や公営住宅等に対する将来的な需要見通しを踏まえた各団地のあり方を考慮した上で、効率的・効果的な団地別・住棟別の事業方法を選定するとともに、長寿命化のための事業実施予定一覧を作成することにより、長寿命化に資する予防保全的な管理や改善を計画的に推進し、ライフサイクルコストの縮減等を目指すことを目的としています。

## 0-2 計画期間

---

2019 年度（平成 31 年度）から 2028 年度の 10 年間とし、計画の進捗状況や社会情勢の変化などに応じて中間年次を目途に見直しを行うものとします。

# 第1章 公営住宅等ストックの状況

## 1-1 管理戸数の状況

### ポイント

- 湖南省営住宅は、10 団地、287 戸あり、全て公営住宅となっています。
- 地域別では、石部地域に多く立地しています。
- 計画期間内（2028 年時点）に全体の約4割の住戸が、耐用年数を経過します。
- 小規模世帯向け住戸が約 1/4、ファミリー向け住戸が約 3/4 を占めています。
- 公営住宅の整備基準と比較すると、古い住棟では整備水準の低い傾向がみられます。

### 1-1-1 種別・地域

- ・ 本計画の対象となる市営住宅は、10 団地、287 戸あり、全て公営住宅となっています。
- ・ 地域別では、石部地域に 5 団地 204 戸、甲西地域に 5 団地 83 戸の公営住宅を整備しています。

表一 種別・地域

平成 31 年 3 月末時点

団地名	種別	建設年度	管理戸数	地域	所在地
中山	公営住宅	1953年 (S28)	1 戸	甲西	湖南省下田 6 3 8 番地 2
旧茶釜	公営住宅	1962年 (S37)	2 戸	甲西	湖南省岩根 3 6 3 番地
堂ノ上	公営住宅	1973年 (S48)	20 戸	甲西	湖南省三雲 8 3 4 番地
西寺	公営住宅	1970～1979年 (S45～54)	68 戸	石部	湖南省石部南四丁目 2 番地・ 8 番地、六丁目 3 番地
東谷	公営住宅	1980～1982年 (S55～57)	28 戸	石部	湖南省石部中央二丁目 9 番地
宮の森	公営住宅	1984～1986年 (S59～61)	24 戸	石部	湖南省石部東五丁目 2 番地
東寺	公営住宅	1990～1993年 (H1～5)	54 戸	石部	湖南省石部南三丁目 4 番地・ 四丁目 6 番地
田代ヶ池	公営住宅	1975年 (S50)	24 戸	甲西	湖南省岩根 4 9 9 番地 1 3 1
茶釜	公営住宅	1982～1994年 (S57～H6)	36 戸	甲西	湖南省岩根 3 6 3 番地
石部南	公営住宅	2011年 (H23)	30 戸	石部	湖南省石部南三丁目 1 番地 2 2
合計			287 戸		

- ・ 市営住宅の他には、県営住宅が 2 団地 58 戸供給されています。

表一 市営住宅以外の公的住宅

平成 31 年 3 月末時点

種別	団地名	構造階数	住棟・住戸
県営住宅	西寺	準耐 2 階	9 棟 34 戸
	田代ヶ池	中耐 4 階	1 棟 24 戸

### 1-1-2 構造・経過年数

- ・構造別の内訳は、木造平屋建てが3戸、準耐火構造平屋建てが20戸、準耐火構造2階建てが174戸、中層耐火構造が90戸となっています。
- ・計画期間内（2028年時点）に耐用年数を経過する住戸は119戸、全体の41.5%を占めています。
- ・計画期間内に耐用年数の1/2を経過する住戸は126戸、全体の43.9%を占めています。
- ・計画期間内に耐用年数の1/2を経過しない住戸は42戸、全体の14.6%を占めています。

表一各団地の耐用年数と構造、経過年数

平成31年3月末時点

団地名	構造階数	棟番号	建設年度	耐用年数	管理戸数	耐用年数の経過状況 (2028年時点)			備考
						経過	1/2経過	1/2未済	
中山	木造平屋	-	1953年(S28)	30年	1戸	1戸			募集停止
旧茶釜	木造平屋	-	1962年(S37)	30年	2戸	2戸			募集停止
堂ノ上	準耐平屋	1~10	1973年(S48)	30年	20戸	20戸			募集停止
西寺	準耐2階	A, B	1970年(S45)	45年	6戸	6戸			J棟はH19年度に除却。 I棟はH24年度に除却。 募集停止
		C, D	1971年(S46)	45年	6戸	6戸			
		E, F	1972年(S47)	45年	6戸	6戸			
		G, H	1973年(S48)	45年	12戸	12戸			
		N	1976年(S51)	45年	6戸	6戸			
		O, P	1977年(S52)	45年	12戸	12戸			
		Q, R	1978年(S53)	45年	12戸	12戸			
東谷	準耐2階	A, B, C	1980年(S55)	45年	12戸	12戸			募集停止
		D, E	1981年(S56)	45年	8戸	8戸			
		F, G	1982年(S57)	45年	8戸	8戸			
宮の森	準耐2階	B	1984年(S59)	45年	5戸		5戸		A棟はH25年度に除却。 募集停止
		C, D, E	1985年(S60)	45年	12戸		12戸		
		F, G	1986年(S61)	45年	7戸		7戸		
東寺	準耐2階	A, B, C	1989年(H1)	45年	13戸		13戸		M~O棟は、 H25年度に除却。
		D, E, F	1990年(H2)	45年	12戸		12戸		
		G, H	1991年(H3)	45年	9戸		9戸		
		I, J	1992年(H4)	45年	10戸		10戸		
		K, L	1993年(H5)	45年	10戸		10戸		
田代ヶ池	中耐4階	C1	1975年(S50)	70年	16戸		16戸		
		C2	1975年(S50)	70年	8戸		8戸		
茶釜	中耐3階	A	1982年(S57)	70年	12戸		12戸		
		B	1985年(S60)	70年	12戸		12戸		
		C	1994年(H6)	70年	12戸			12戸	
石部南	中耐5階	-	2011年(H23)	70年	30戸			30戸	
					287戸	119戸 41.5%	126戸 43.9%	42戸 14.6%	

### 1-1-3 住棟形式（中層耐火構造）

- ・最も新しい石部南は、片廊下型となっていますが、田代ヶ池、茶釜の2団地は、全ての住棟が階段室型となっています。

### 1-1-4 耐震性

- ・昭和56年5月以前の旧耐震基準に基づいて建設された可能性のある中層耐火構造の住棟は、田代ヶ池団地の2棟が該当し、これまで耐震診断を実施していませんが、パネル工法であるため耐震性は確保されていると評価します。
- ・その他の中層耐火構造の住棟4棟（茶釜3棟、石部南）は、新耐震基準に基づいて建設されていることから、耐震性の問題はありません。

### 1-1-5 住戸規模

- ・50㎡未満の小規模世帯向けストックは65戸（22.6%）、50㎡以上のファミリー向けのストックは222戸（77.4%）となっています。

表一市営住宅の基本諸元

平成31年3月末時点

団地名	棟番号	建設年度	構造階数	住棟形式	耐震性	専用床面積	住戸タイプ	間取り	戸数
中山	-	1953年(S28)	木造平屋	-	-	30㎡未満	小規模世帯	2DK	1戸
旧茶釜	-	1962年(S37)	木造平屋	-	-	30㎡未満	小規模世帯	2K	2戸
堂ノ上	1~10	1973年(S48)	準耐平屋	-	-	30~39㎡	小規模世帯	2DK	20戸
西寺	A~F	1970~1972年 (S45~47)	準耐2階	-	-	70~79㎡	ファミリー	5DK	18戸
	G~N	1973~1976年 (S48~51)		-	-	40~49㎡	小規模世帯	2DK	18戸
	O~T	1977~1979年 (S52~54)		-	-	50~59㎡	ファミリー	3DK	32戸
東谷	A~G	1980~1982年 (S55~57)	準耐2階	-	-	60~69㎡	ファミリー	3DK	28戸
宮の森	B~G	1984~1986年 (S59~61)	準耐2階	-	-	60~69㎡	ファミリー	3DK	24戸
東寺	A~L	1989~1993年 (H1~5)	準耐2階	-	-	60~69㎡	ファミリー	3DK	54戸
田代ヶ池	C1	1975年(S50)	中耐4階	階段室型	○	40~49㎡	小規模世帯	3DK	16戸
	C2	1975年(S50)		階段室型	○	40~49㎡	小規模世帯	3DK	8戸
茶釜	A	1982年(S57)	中耐3階	階段室型	○	50~59㎡	ファミリー	3DK	12戸
	B	1985年(S60)		階段室型	○	50~59㎡	ファミリー	3DK	12戸
	C	1994年(H6)		階段室型	○	60~69㎡	ファミリー	3DK	12戸
石部南	-	2011年(H23)	中耐5階	片廊下型	○	50~59㎡	ファミリー	2DK	10戸
						60~69㎡	ファミリー	3DK	20戸

### 1-1-6 設備水準

- ・公営住宅の整備基準と比較すると、平成5年以前に建築された住宅では、整備水準の低い傾向がみられます。

#### ①住戸内

- ・中層耐火構造の2団地（田代ヶ池、茶釜）では、冬期の結露が課題となっています。

#### ②浴室・浴槽

- ・浴室は、中山、旧茶釜の2団地を除く全団地で整備されています。
- ・浴槽は、宮の森、茶釜C棟、石部南で備え付けられている以外は、入居者の持込となっています。

#### ③3点給湯方式

- ・宮の森、茶釜C棟、石部南で整備されています。

#### ④高齢者・障がい者対応

- ・宮の森、茶釜C棟、石部南では、居室内のバリアフリー化、手すりの設置がなされています。

#### ⑤エレベーター

- ・石部南のみ設置されています。

#### ⑥その他施設

- ・駐車場は、中山、旧茶釜、堂ノ上、西寺の各団地では整備されていませんが、堂ノ上では敷地内の空きスペースで対応しています。
- ・東谷団地では、駐車場が不足しています（28戸に対して整備されているのは8台分）。
- ・駐輪場は、中層耐火構造の3団地（田代ヶ池、茶釜、石部南）で整備されています。

表一 主な設備【凡例 ○：有、×：無、－：対象外】

平成31年3月末時点

団地名	棟番号	建設年度	構造階数	戸数	浴室	浴槽	3点給湯	高齢者対応	サールーム	エレベーター	駐車場	駐輪場	児童遊園	住戸外物置
中山	-	1953年(S28)	木造平屋	1戸	×	×	×	×	×	-	×	-	×	×
旧茶釜	-	1962年(S37)	木造平屋	2戸	×	×	×	×	×	-	×	-	×	×
堂ノ上	1~10	1973年(S48)	準耐平屋	20戸	○	持込	×	×	×	-	○*	-	×	×
西寺	A~T	1970~1979年(S45~54)	準耐2階	68戸	○	持込	×	×	×	-	×	-	×	×
東谷	A~G	1980~1982年(S55~57)	準耐2階	28戸	○	持込	×	×	×	-	8台	-	×	×
宮の森	B~G	1984~1986年(S59~61)	準耐2階	24戸	○	○	○	○	×	-	○	-	×	×
東寺	A~L	1990~1993年(H1~5)	準耐2階	54戸	○	持込	×	×	×	-	○	-	×	×
田代ヶ池	C1~C2	1975年(S50)	中耐4階	24戸	○	持込	×	×	×	×	○	○	×	×
茶釜	A	1982年(S57)	中耐3階	12戸	○	持込	×	×	×	×	○	○	×	○
	B	1985年(S60)		12戸	○	持込	×	×	×	×	○	○	×	○
	C	1994年(H6)		12戸	○	○	○	○	×	×	○	○	×	○
石部南	-	2011年(H23)	中耐5階	30戸	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○

※)空きスペースで対応

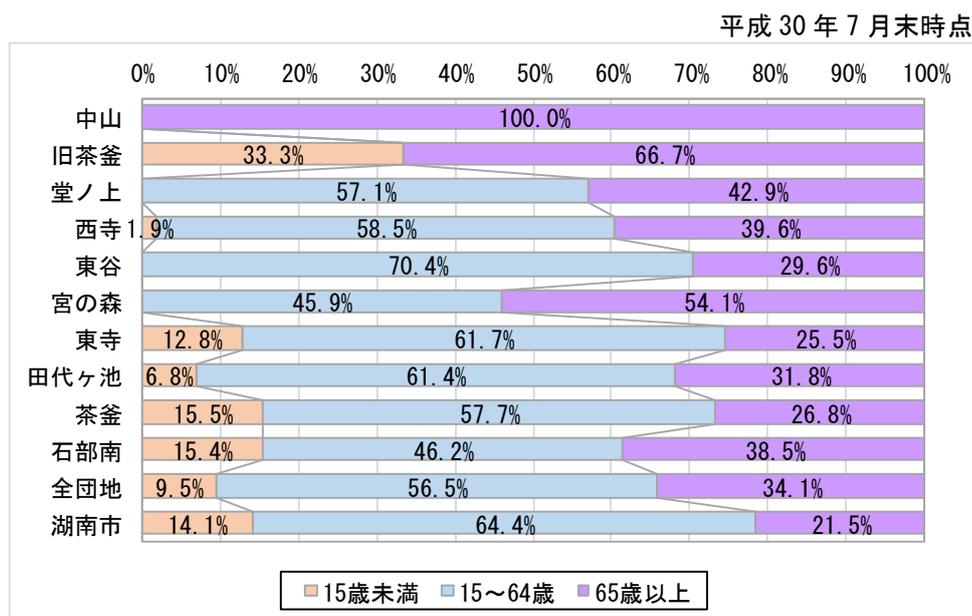
## 1-2 入居者の状況

### ポイント

- 湖南省全体の割合と比較すると、高齢化率が高い傾向がみられます。
- 高齢者世帯が6.7%、母子世帯が2.1%となっています。
- 1～3人の小規模な世帯が全体の約8割を占めています。
- 単身世帯（1人世帯）が最も多く、約4割を占めています。
- 約半数が、入居期間10年未満となっています。
- 約3/4が収入分位1に該当しており、困窮度の高い方の割合が高くなっています。

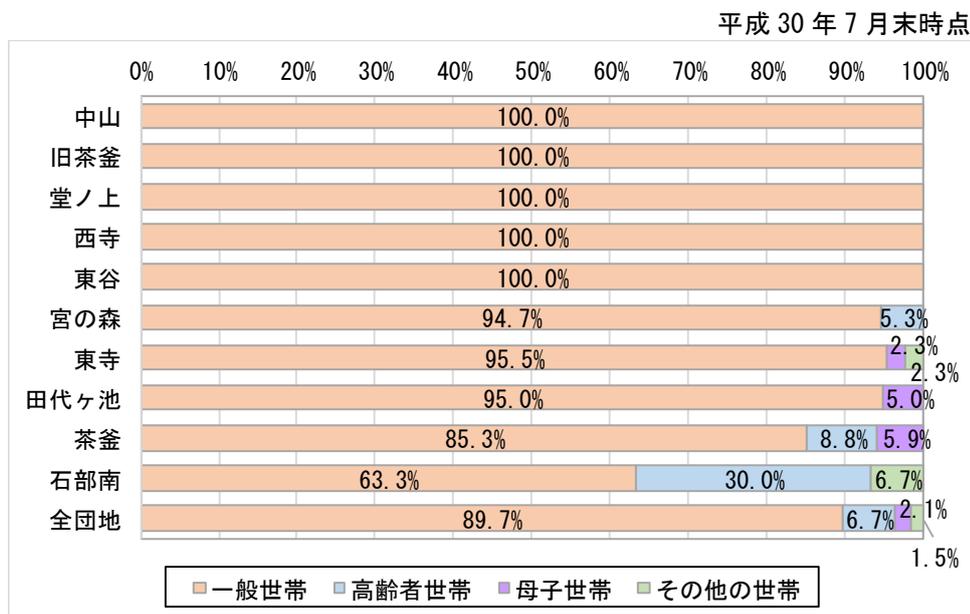
### 1-2-1 入居者の年齢構成

- ・ 全団地では、15歳未満（年少人口）が9.5%、15～64歳（生産年齢人口）が56.5%、65歳以上（老年人口）が34.1%となっており、湖南省全体の割合（年少人口14.1%、生産年齢人口64.4%、老年人口21.5%）と比較すると、高齢化率が高い傾向がみられます。
- ・ 耐用年数を経過している3団地（中山、旧茶釜、堂ノ上）と宮の森や石部南の高齢化率が高くなっています。



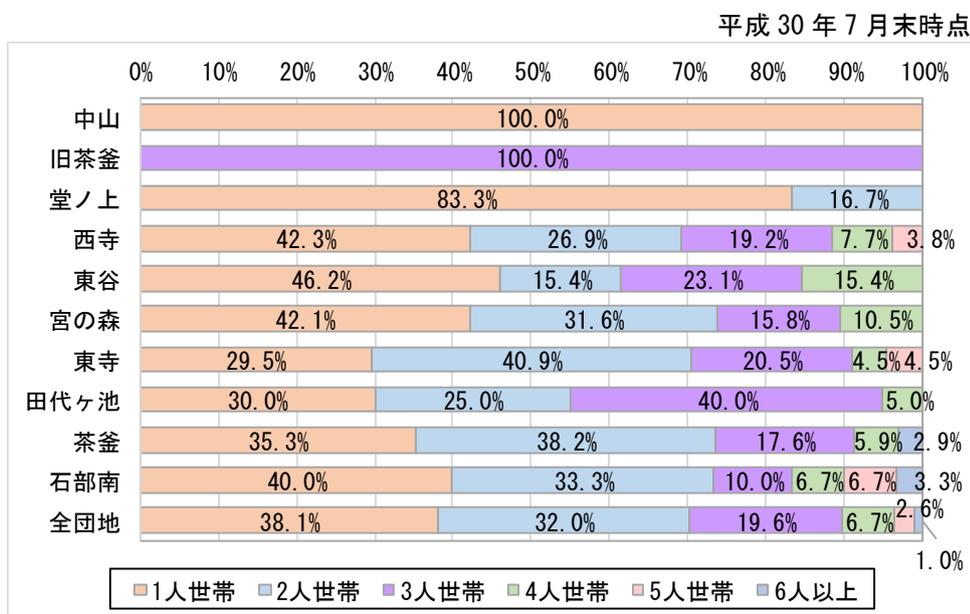
### 1-2-2 世帯種別世帯数

- ・一般世帯が89.7%、高齢者世帯<sup>※1</sup>が6.7%、母子世帯<sup>※2</sup>が2.1%を占めています。
- ・石部南団地では、高齢者世帯の割合が3割と高くなっています。



### 1-2-3 世帯人員別世帯数

- ・1人世帯が38.1%と最も多く、次いで2人世帯(32.0%)、3人世帯(19.6%)となっており、1～3人の小規模な世帯が全体の約9割を占めています。
- ・団地別では、東寺や田代ヶ池、茶釜で1～3人の小規模な世帯の割合が高くなっています。

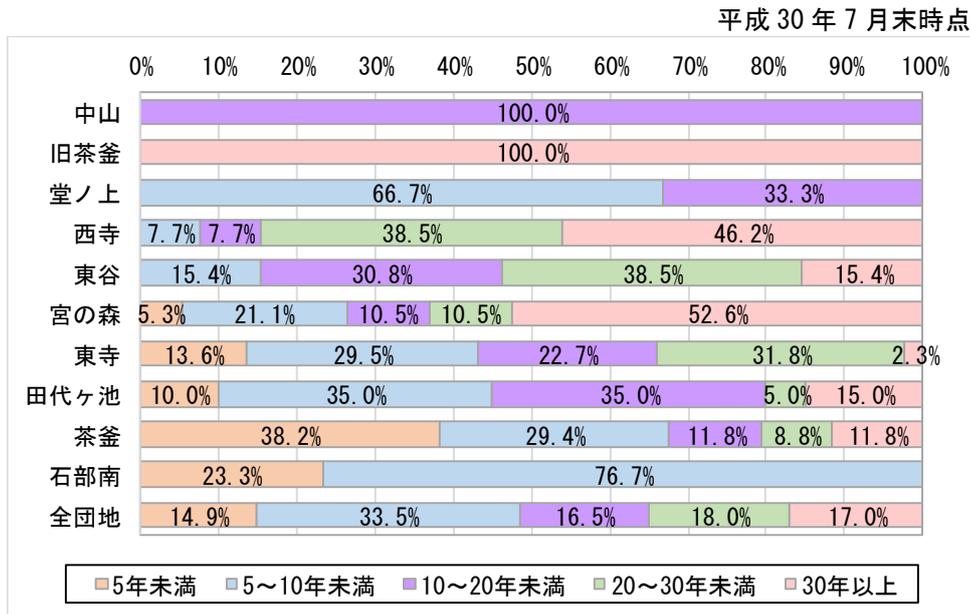


※1) 世帯主が60歳以上の世帯。

※2) 世帯主が母親で18歳未満の子どもがいるひとり親世帯。

#### 1-2-4 入居期間別世帯数

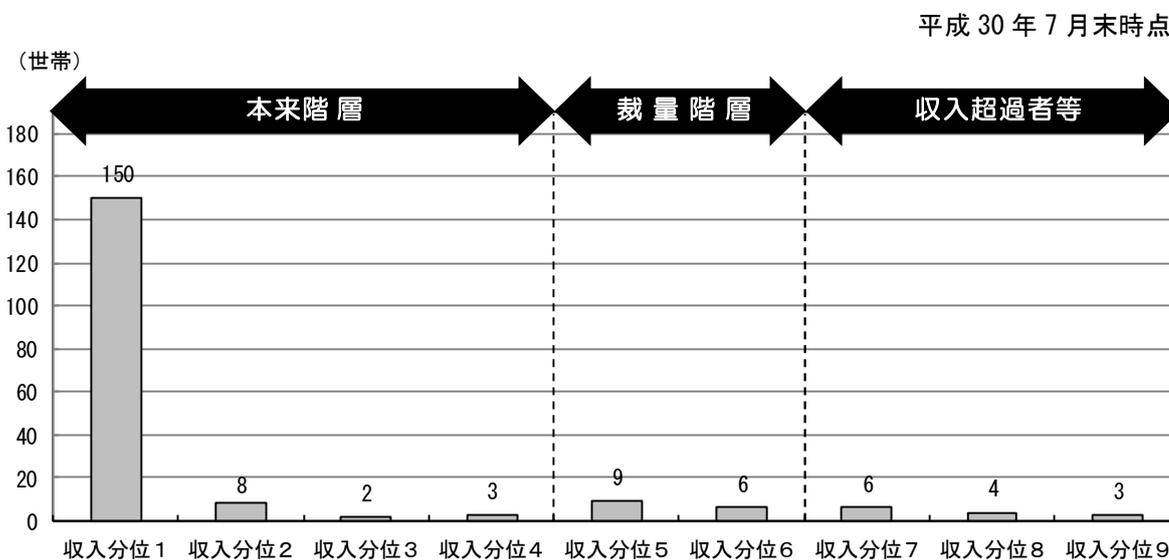
- ・ 5～10年未満が33.5%と最も多くなっており、約半数が10年未満となっています。
- ・ 団地別では、石部南や茶釜で入居期間が短い傾向がみられます。



## 1-3 入居者の収入状況、収入超過者等の状況

### 1-3-1 入居者の収入状況、収入超過者等の状況

- ・平成30年7月末時点で、入居者の約77.3%（150世帯）が収入分位※1に該当しており、困窮度の高い方の割合が高くなっています。
- ・収入超過者は20世帯、高額所得者は3世帯となっています。



表一 収入超過者・高額所得者の基準

分類	定義	種別	収入月額
収入超過者	市営住宅に引き続き3年以上入居し、政令月収を超える者	公営住宅	本来入居者：158,001円以上 裁量入居者：214,001円以上
高額所得者	市営住宅に引き続き5年以上入居し、最近2年間引き続き政令月収を超える者	公営住宅	313,001円以上

### 1-3-2 収入超過者等に対する取組状況

- ・収入超過者・高額所得者に対しては、収入額など認定時に収入超過者・高額所得者に認定した旨を通知し、高額所得者に対しては退去を促しています。

※) 収入分位とは、全世帯を収入の低い順に並べたとき、各世帯の収入順位が下から何%に位置しているかを示す数値。公営住宅等の入居収入基準は、世帯の収入分位に基づき設定。

## 1-4 空室の状況

### ポイント

- 公営住宅の空室（募集停止を除く）は、16戸（11.1%）となっています。
- 応募倍率は、約2.7倍（過去4年間の平均）となっています。

### 1-4-1 空室の状況

- ・公営住宅の空室（募集停止を除く）は、平成30年7月末時点で16戸と、募集対象戸数の11.1%を占めています。

表一 空室の状況

平成30年7月末時点

団地名	棟番号	建設年度	構造階数	戸数	空室の状況		備考
					入居戸数 (入居率)	空室戸数 (空室率)	
中山	-	1953年 (S28)	木造平屋	1戸	1戸	募集停止	
旧茶釜	-	1962年 (S37)	木造平屋	2戸	1戸	募集停止	
堂ノ上	1~10	1973年 (S48)	準耐平屋	20戸	6戸	募集停止	
西寺	A~T	1970~1979年 (S45~54)	準耐2階	68戸	26戸	募集停止	
東谷	A~G	1980~1982年 (S55~57)	準耐2階	28戸	13戸	募集停止	
宮の森	B~G	1984~1986年 (S59~61)	準耐2階	24戸	19戸	募集停止	平成31年度から募集再開
東寺	A~L	1990~1993年 (H1~5)	準耐2階	54戸	44戸	10戸	
田代ヶ池	C1~C2	1975年 (S50)	中耐4階	24戸	20戸	4戸	
茶釜	A~C	1982~1994年 (S57~H6)	中耐3階	36戸	34戸	2戸	
石部南	-	2011年 (H23)	中耐5階	30戸	30戸	0戸	
合計	管理戸数			287戸	194戸	16戸	入居率=入居戸数/管理戸数 空室率=空室戸数/募集対象戸数
	募集対象戸数			144戸	(67.6%)	(11.1%)	

### 1-4-2 募集・応募状況

- ・応募倍率は低下傾向にあり、約2.7倍（過去4年間の平均）となっています。

表一 募集・応募状況

	H26	H27	H28	H29	過去4年 間合計	過去4年 平均
募集戸数	3件	4件	7件	5件	19件	4.8件
申請者数	12件	13件	16件	11件	52件	13.0件
当選者数	3件	4件	7件	5件	19件	4.8件
倍率	4.0倍	3.3倍	2.3倍	2.2倍	<b>2.7倍</b>	

## 1-5 改善、修繕履歴

- ・問題が発生した際には迅速に修繕するとともに、空室修繕とあわせて予防保全的な修繕を実施することにより、各団地を適切に維持管理しています。
- ・耐用年数を経過した団地では、建替えや用途廃止を計画的に進めています。

### ■主な改善、修繕履歴一覧

団地名	中山	旧茶釜	堂ノ上	西寺	東谷	宮の森	東寺	田代ヶ池	茶釜	石部南
建設年度	1953年 (S28)	1962年 (S37)	1973年 (S48)	1970～ 1979年 (S45～54)	1980～ 1982年 (S55～57)	1984～ 1986年 (S59～61)	1990～ 1993年 (H1～5)	1975年 (S50)	1982～ 1994年 (S57～H6)	2011年 (H23)
H1							新築工事			
H2							新築工事			
H3							新築工事			
H4							新築工事			
H5							新築工事			
H6									C棟新築 工事	
H7										
H8										
H9										
H10										
H11										
H12										
H13										
H14										
H15										
H16										
H17										
H18										
H19				J棟除却 火災						
H20										
H21										
H22										
H23									A棟外壁 部分修繕	新築工事
H24				I棟除却 石部南に 統合建替		A棟除却 跡地で駐 車場整備	M棟除却 石部南に 統合建替			
H25							O, N棟除却 石部南に 統合建替			
H26										
H27										
H28						屋上防水 や住戸内 改善等				
H29										
H30										

## 第2章 長寿命化に関する基本方針

### 2-1 ストックの状況の把握及び日常的な維持管理の方針

#### 2-1-1 現状把握の方針

各種設備の保守点検はもとより、定期点検（建築基準法第12条に規定される法定点検と同様の点検）を行って現状の把握に努めます。

定期点検の項目の他に日常的に保守点検を実施することが望ましい部位（屋外の工作物や金物類等）に対しては、「公営住宅等日常点検マニュアル（平成28年度8月 国土交通省住宅局住宅総合整備課）」に則った日常点検を行います。

また、劣化の進行が住宅の大規模な修繕や改善、更新に繋がらない住戸内各部については、入居者による日常的な点検や空室発生時の際の点検により、劣化状況の早期発見に努めます。

分類	点検箇所	点検方針	点検頻度
保守点検対象箇所	・エレベーター ・消防設備 等	・法令等に基づき、定期的な保守点検、交換を実施します。	年1回（法定）
定期点検対象箇所	・屋上 ・外壁 ・給排水管 ・共用部分 等	・建築基準法第12条に規定される法定点検と同様の点検を行います。	3年以内に1回
日常点検対象箇所	・屋外の工作物 ・金物類 等 ・住戸内各部	・公営住宅等日常点検マニュアル（耐火準耐火構造編・木造編）に則った点検を行います。 ・住戸内各部については、入居者による日常的な点検や空室発生時の際の点検を行います。	年1回程度

#### 2-1-2 管理履歴データに関する方針

団地・住棟を適切に維持管理して長寿命化を図るためには、ストックに関する情報を適切に管理し、長寿命化のための中長期的な修繕計画の基礎にすることが重要となります。

また、公営住宅の管理を円滑に進めていく上でも、建物の現状や修繕・改善履歴データを一元的に管理し、最新のデータに更新して、必要に応じて検索・閲覧できるよう、電子データとして管理することが望ましいと考えられます。

以上のことを踏まえ、引き続き湖南省市営住宅に関する管理履歴のデータベースを構築するために、次のような取組を実施します。

- ・管理する公営住宅の整備・管理データを住棟単位で整理します。
- ・公営住宅の住棟単位の修繕内容をデータ化し、随時履歴を確認できる仕組みにします。
- ・管理履歴データを常に最新の状態に保つために、日常点検や定期点検、計画修繕などの実施後、速やかに管理履歴データの更新を行います。
- ・経常修繕など、緊急対応的な点検・修繕・改善を実施した場合は、その都度、対応した結果を管理履歴データに反映します。

## 2-2 長寿命化とライフサイクルコストの縮減に関する方針

---

長寿命化およびライフサイクルコストの縮減を図るため、次のような取組を実施します。

- ・ 対症療法型の維持管理から、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、公営住宅等の長寿命化を図ります。
- ・ 仕様のアップグレード等による耐久性の向上、予防保全的な維持管理の実践による修繕周期の延長等によってライフサイクルコストの縮減を図ります。
- ・ 修繕標準周期に先立って定期点検を充実し、建物の老朽化や劣化による事故等を未然に防ぐと共に、修繕や改善の効率的な実施につなげます。

## 第3章 長寿命化を図るべき公営住宅等の検討

### 3-1 計画の対象

湖南省公営住宅等長寿命化計画に位置付ける対象住宅は、湖南省が管理する市営住宅、並びに集会所などの共同施設を対象とします。

### 3-2 事業手法選定の基本的な考え方

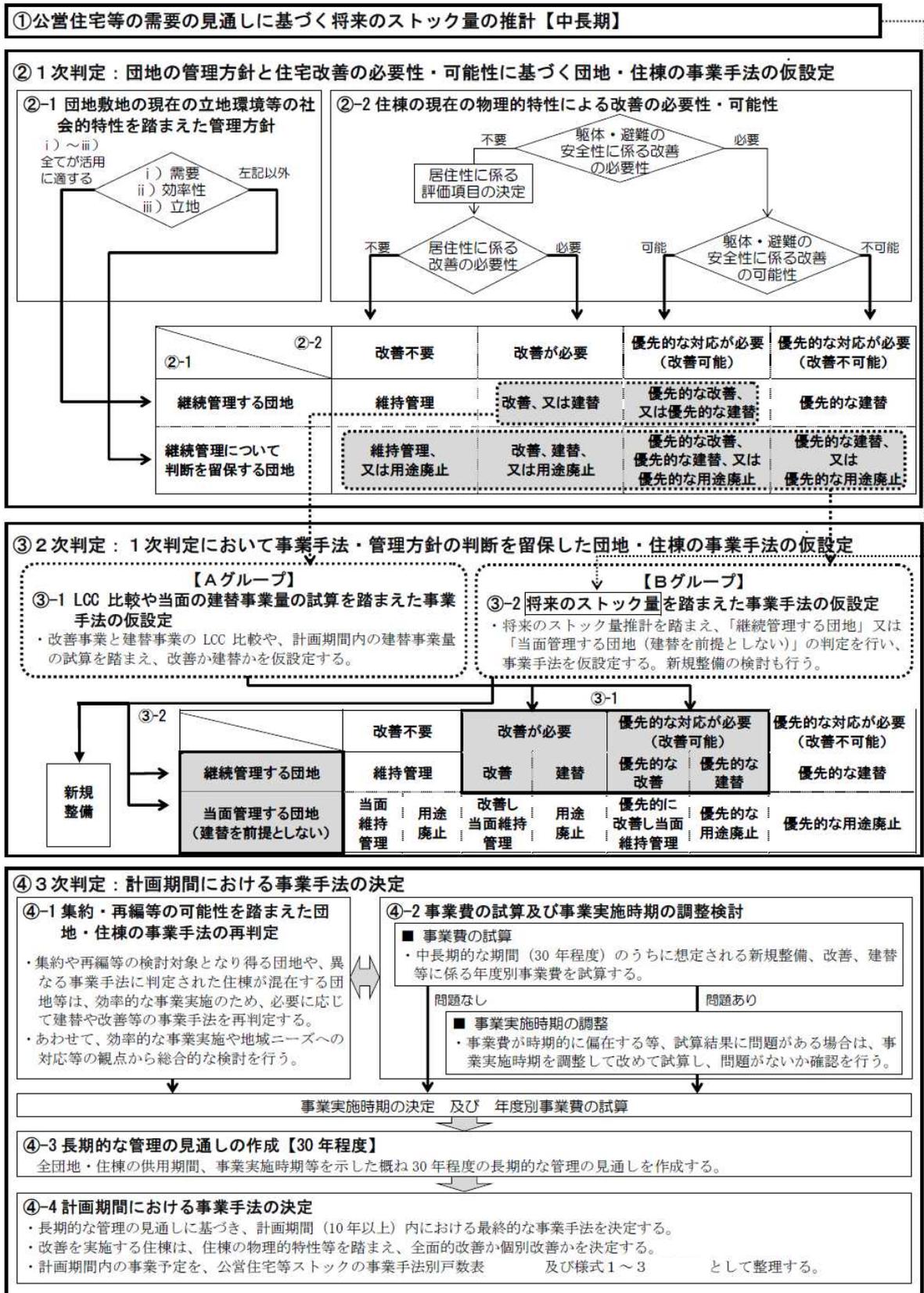
#### 3-2-1 ストックの事業手法

以下の事業手法の中から、各団地・住棟の実情に応じて最も適切なものを選定します。

		内容		
建替え		市営住宅を除去し、その土地の全部又は一部の区域に新たに市営住宅を建設するもの。(用途廃止を行い、他の団地への統合もしくは他の利便性の高い場所に新規建設するいわゆる非現地建替えを含む。)		
用途廃止		市営住宅としての用途を廃止するもの		
全面的改善		<p>全面的改善事業は、少なくとも次に掲げる改善を行うものとする。(概ね 10 年以内の期間で、段階的に実施されるものを含む。)</p> <p>一 躯体以外の内装、設備等住戸内部全体又は大部分にわたって行う住戸改善で、居住性向上型及び福祉対応型を行うもの</p> <p>二 共用部分改善で福祉対応型(4階以上の住棟でエレベーターの設置されていないものにあつては、エレベーターの設置を含む。ただし、団地単位で全面的改善事業を行う場合で、その一部の住棟について敷地条件、建築規制その他のやむを得ない理由により設置が困難であると認められる場合はこの限りではない。)及び安全性確保型(最適改善手法評価により安全性が確保されていると認められている場合を除く。)を行うもの</p> <p>三 屋外・外構改善で福祉対応型を行うもの</p>		
個別改善		市営住宅の質を向上させるために行う次の改善		
		住戸改善	共用部分改善	屋外・外構改善
	居住性確保	<ul style="list-style-type: none"> <li>間取りの改修</li> <li>給湯設備の設置</li> <li>電気容量のアップ</li> <li>外壁等の断熱 等</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>給水方式の変更</li> <li>断熱化対応</li> <li>共視聴アンテナ設備設置</li> <li>地上デジタル放送対応 等</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>雨水貯留施設の設置</li> <li>地上デジタル放送対応</li> <li>集会所の整備・増改築</li> <li>児童遊園の整備 等</li> </ul>
	福祉対応	<ul style="list-style-type: none"> <li>住戸内部の段差解消</li> <li>浴室、便所等への手摺設置</li> <li>浴槽、便器の高齢者対応</li> <li>高齢者対応建具の設置 等</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>廊下、階段の手摺設置</li> <li>中層 EV の設置・機能向上</li> <li>段差の解消</li> <li>視聴覚障害者対策 等</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>屋外階段の手摺設置</li> <li>屋外通路等の幅員確保</li> <li>スロープの設置</li> <li>電線の地中化 等</li> </ul>
	安全性確保	<ul style="list-style-type: none"> <li>台所壁の不燃化</li> <li>避難経路の確保</li> <li>住宅用防災警報器の設置</li> <li>アスベストの除去 等</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>耐震改修</li> <li>外壁落下防止改修</li> <li>防火区画</li> <li>避難設備の設置 等</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>屋外消火栓設置</li> <li>避難経路となる屋外通路、照明設備等の整備</li> <li>屋外設備の耐震性向上 等</li> </ul>
	長寿命化	<ul style="list-style-type: none"> <li>浴室の防水性向上</li> <li>内壁の断熱性、耐久性向上</li> <li>配管の耐久性向上 等</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>躯体・屋上・外壁・配管の耐久性向上</li> <li>避難施設の耐久性向上 等</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>配管の耐久性・耐食性向上 等</li> </ul>
維持管理		市営住宅の性能を維持するための維持保守点検、経常修繕、計画修繕等		

### 3-2-2 事業手法の選定フロー

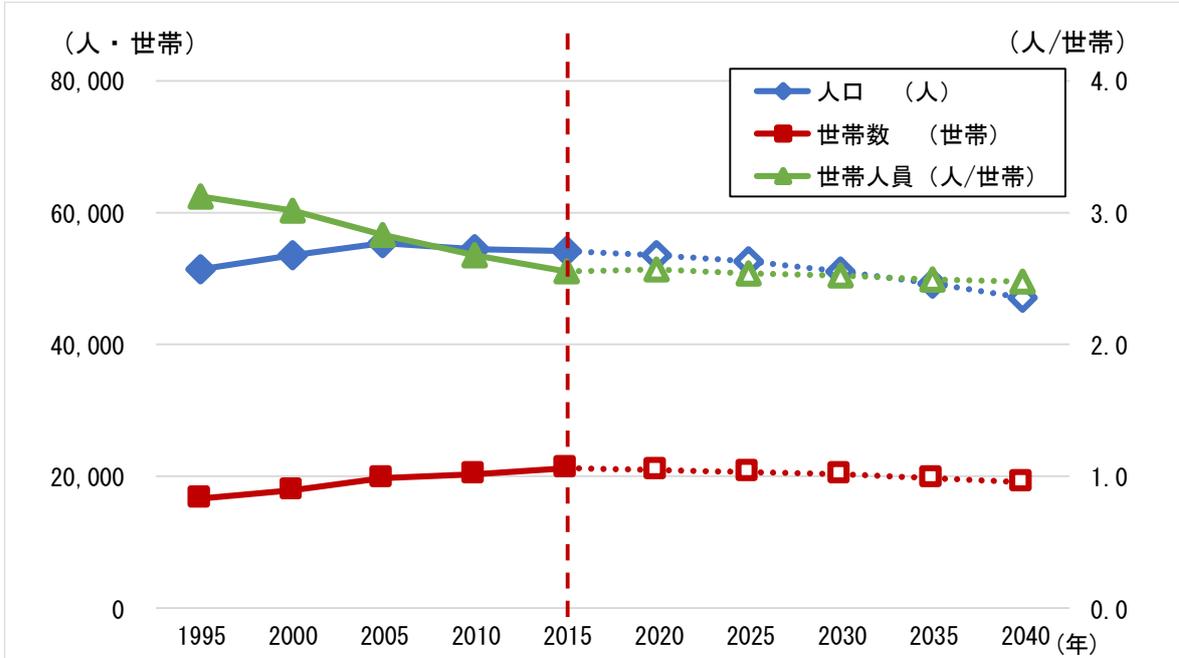
事業手法の選定は、以下に示す「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）（平成 28 年 8 月、国土交通省住宅局）」の選定フローを参考にします。



### 3-3 公営住宅等の需要の見通し

#### 3-3-1 人口・世帯数の推計

- ・ 湖南市の人口は、2010年(平成22年)時点の54,614人をピークに減少に転じており、今後とも減少傾向が続くと予想されます。
- ・ 世帯分離などに伴う小規模世帯化を背景に増加傾向が続く世帯数は、2015年(平成27年)時点で21,286世帯となっていますが、今後は減少に転じると予想されます。



西暦(年)	実績値 ←					→ 推計値				
	1995	2000	2005	2010	2015	2020	2025	2030	2035	2040
人口(人)	51,372	53,740	55,325	54,614	54,289	53,643	52,551	51,111	49,302	47,190
世帯数(世帯)	16,466	17,826	19,568	20,437	21,286	20,853	20,690	20,272	19,706	19,053
世帯人員(人/世帯)	3.1	3.0	2.8	2.7	2.6	2.6	2.5	2.5	2.5	2.5

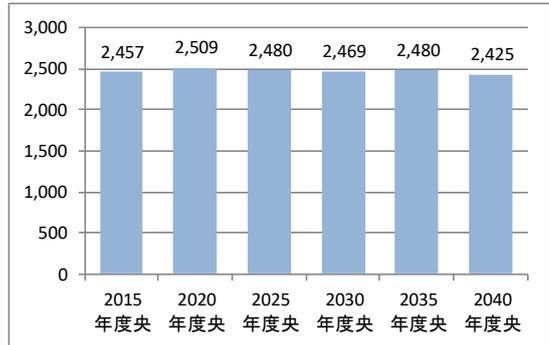
#### ■人口、世帯数の推計方法について

- ・ 人口及び世帯数の実績値は、国勢調査結果を用いた。
- ・ 世帯人員は、人口を世帯数で割り返して算出した。
- ・ 人口の推計値は、「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)」の結果を用いた。
- ・ 世帯数の推計値は、「国立社会保障・人口問題研究所『日本の世帯数将来推計』(平成26年4月推計)」の都道府県結果から「公営住宅等長寿命化計画(H28年改定)」において公開されている『ストック推計プログラム』を用いて算出した。
- ・ 世帯人員の推計値は、人口の推計値を世帯数の推計値で割り返して算出した。

### 3-3-2 公営住宅等の需要の見通し

#### ① 著しい困窮年収未満の世帯の総数

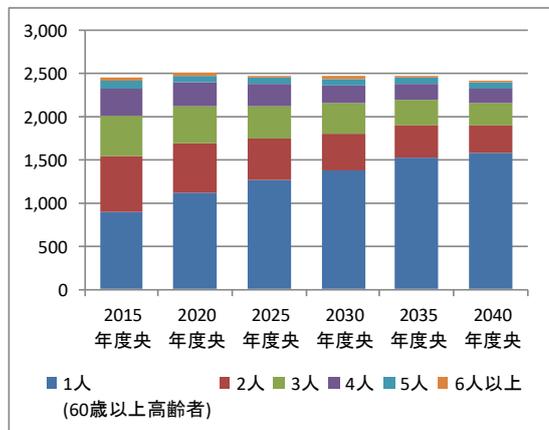
	2015 年度央	2020 年度央	2025 年度央	2030 年度央	2035 年度央	2040 年度央
著しい困窮年収未満の世帯数	2,457	2,509	2,480	2,469	2,480	2,425



#### ② 世帯人員別の著しい困窮年収未満の世帯

##### ■ 世帯数

	2015 年度央	2020 年度央	2025 年度央	2030 年度央	2035 年度央	2040 年度央
1人 (60歳以上高齢者)	906	1,129	1,260	1,389	1,522	1,576
2人	644	568	493	426	369	318
3人	462	418	376	336	301	269
4人	320	281	244	212	184	159
5人	84	80	75	75	75	74
6人以上	41	33	32	31	30	28
合計	2,457	2,509	2,480	2,469	2,480	2,425



##### ■ 構成割合

	2015 年度央	2020 年度央	2025 年度央	2030 年度央	2035 年度央	2040 年度央
1人 (60歳以上高齢者)	36.9%	45.0%	50.8%	56.3%	61.4%	65.0%
2人	26.2%	22.6%	19.9%	17.3%	14.9%	13.1%
3人	18.8%	16.7%	15.1%	13.6%	12.1%	11.1%
4人	13.0%	11.2%	9.9%	8.6%	7.4%	6.6%
5人	3.4%	3.2%	3.0%	3.0%	3.0%	3.1%
6人以上	1.7%	1.3%	1.3%	1.3%	1.2%	1.2%
合計	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

#### ■ 著しい困窮年収未満世帯数の推計方法について

- ・ 著しい困窮年収未満世帯数は「公営住宅等長寿命化計画（H28年改定）」において公開されている『ストック推計プログラム』を用いて算出した。
- ・ 人口及び世帯数の実績値は、国勢調査結果を用いた。
- ・ 人口及び世帯数の推計値は、「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）」の結果を用いた。
- ・ 住宅の所有関係や世帯人員、年間収入階級別世帯数など住宅水準等に関わる項目は、住宅・土地統計調査結果を用いた。
- ・ 住宅・土地統計調査結果のうち、平成10、15年の旧石部町、旧甲西町については一部データが公表されていないため、湖南市と同様の傾向を持つと認められる同規模・同程度の近隣市のデータを用いた。

※) 年度央とは、各年度の10月1日（年度の中央）時点を指す。

### 3-4 公営住宅等の将来のストック量と供給量の推計

#### ■公営住宅等の将来のストック量と供給量の推計フロー

##### ステップ1 (3-4-1): 湖南省の住宅ストックの把握

- ・「平成25年住宅・土地統計調査」より、湖南省全体の住宅ストック数を把握する。

##### ステップ2 (3-4-2): 著しい困窮年収未満世帯が入居可能なストック量の算定

###### ①公営住宅のストック量

- ・市営住宅と県営住宅の募集対象ストック量を把握する。

###### ②民間賃貸住宅等のストック量

- ・民間賃貸住宅等のうち、著しい困窮年収未満世帯が入居可能なストック量を算定する。

###### (ア) 湖南省の民間賃貸住宅の市場家賃等の把握

- ・「平成25年住宅・土地統計調査」より、延べ面積区分・家賃帯別民間借家（専用住宅）数を整理し、湖南省の民間賃貸住宅全体の市場家賃等を把握する。

###### (イ) 湖南省における「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅」の考え方

- ・著しい困窮年収未満世帯が入居可能なストックを「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅」として、その条件を示す。

###### (ウ) 湖南省における「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅」数の算定

- ・湖南省の民間賃貸住宅のうち、(イ)で示す条件を満たす「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅」数を算定する。
- ・賃貸用の空き家についても、同様に算定する。

##### ステップ3 (3-4-3): 退室等に伴う新規世帯に供給可能な戸数（供給量）の算定

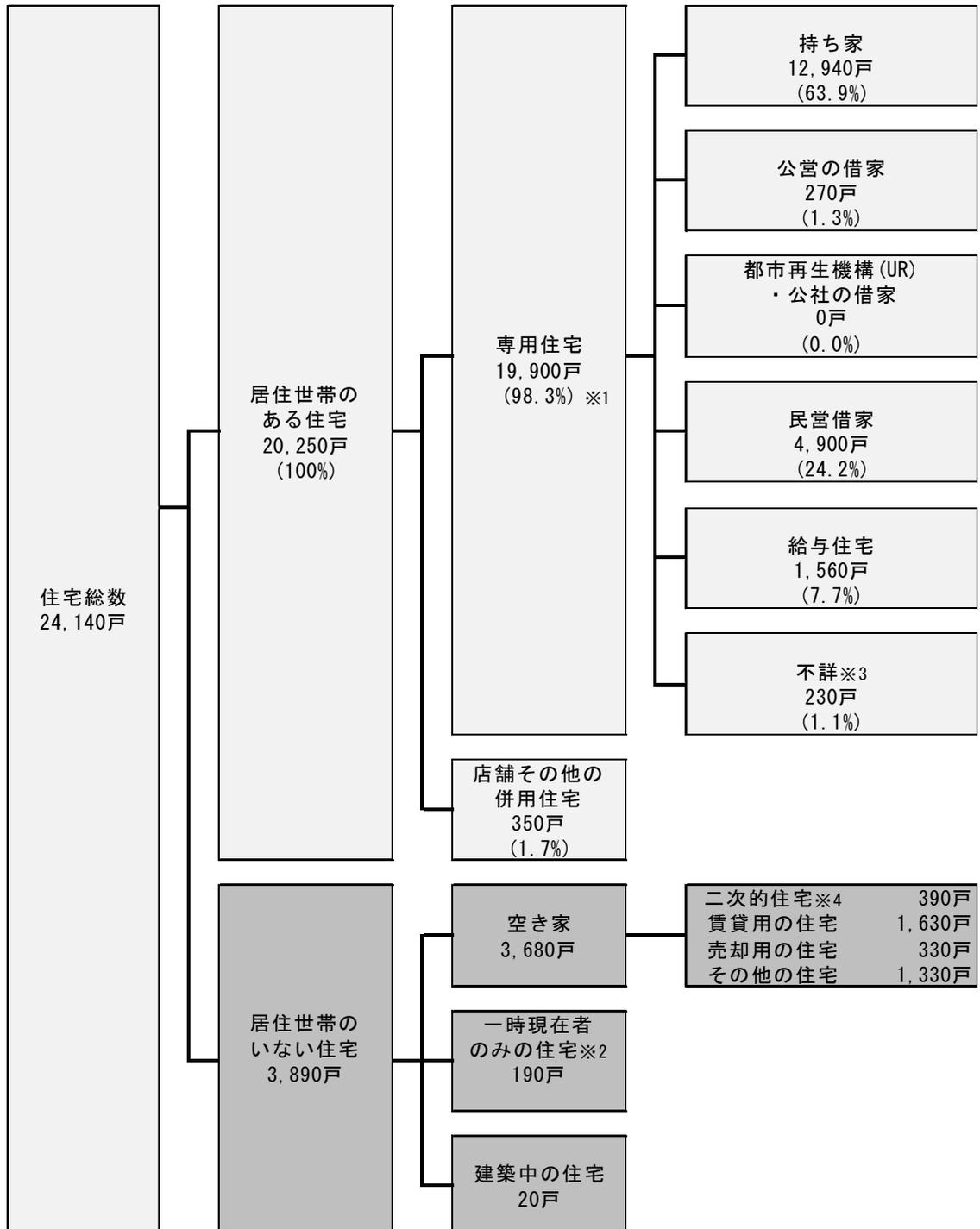
- ・ステップ2 (3-4-2)で整理した公営住宅や民間賃貸住宅等のストック量より、既存世帯の退室等に伴う、新規世帯へ供給可能な戸数を算定する。

##### ステップ4 (3-4-4): 公営住宅等の将来のストック量と供給量の推計（中期）

- ・「公営住宅等の需要の見通し (P.17)」とステップ2 (3-4-2)、ステップ3 (3-4-3)の算定結果を5年ごとに整理し、中期的な公営住宅等の需要と供給（ストック量と供給量）のバランスを把握する。

### 3-4-1 湖南省の住宅ストックの把握

- ・ 公営の借家（公営住宅）は 270 戸（居住世帯のある住宅のうち 1.3%）が整備されています。
- ・ 民営借家（民間賃貸住宅）は 4,900 戸（同上 24.2%）あるものの、都市再生機構（UR）・公社の借家は整備されていません。



※1： ( )内の%は「居住世帯のある住宅」に対する比率。四捨五入の関係で専用住宅内訳の各比率の合計と合わない。

※2： 「一時現在者のみの住宅」とは、昼間だけ使用しているとか、何人かの人が寝泊まりしているなど、そこに普段居住している人が一人もいない住宅。

※3： 住宅の所有の関係が「不詳」の住宅。

※4： 「二次的住宅」とは、別荘及び残業で遅くなった時に寝泊まりするなど、たまに寝泊まりしている人がいる住宅。

資料：平成 25 年住宅・土地統計調査

### 3-4-2 著しい困窮年収未満世帯が入居可能なストック量の算定

#### ①公営住宅のストック量

- ・市営住宅のうち募集対象は、東寺団地、田代ヶ池団地、茶釜団地、石部南団地の 144 戸となっています。
- ・県営住宅は、西寺団地と田代ヶ池団地の 58 戸となっています。
- ・2019 年度に市営住宅の宮の森団地における政策空家 5 戸が募集を再開する予定となっています。

#### ■公営住宅のストック量の整理

3-4-2 ①	2015 年	2030 年 (想定値)	備考
市営住宅	144 戸	168 戸	2019 年度宮の森団地の募集が再開し、募集戸数を維持すると仮定
県営住宅	58 戸	58 戸	募集戸数を維持すると仮定
計	202 戸	226 戸	

#### ②民間賃貸住宅等のストック量

- ・民間賃貸住宅等のうち、著しい困窮年収未満世帯が入居可能なストック量を算定します。

#### (ア) 湖南省の民間賃貸住宅の市場家賃等の把握

- ・平成 25 年住宅土地統計調査より、延べ面積区分・家賃帯別民営借家（専用住宅）数を以下に示します。

延べ面積	住宅数	1 か月当たり家賃						
		1万円未満	1~2万円未満	2~4万円未満	4~6万円未満	6~8万円未満	8万円以上	不明
29㎡以下	1,080 (22.0%)	20 (1.9%)	0 (0.0%)	150 (13.9%)	760 (70.4%)	80 (7.4%)	0 (0.0%)	70 (6.5%)
30~49㎡	2,160 (44.1%)	20 (0.9%)	0 (0.0%)	350 (16.2%)	1,300 (60.2%)	450 (20.8%)	30 (1.4%)	10 (0.5%)
50~69㎡	990 (20.2%)	10 (1.0%)	10 (1.0%)	40 (4.0%)	500 (50.5%)	420 (42.4%)	10 (1.0%)	0 (0.0%)
70~99㎡	420 (8.6%)	30 (7.1%)	10 (2.4%)	30 (7.1%)	90 (21.4%)	160 (38.1%)	60 (14.3%)	40 (9.5%)
100㎡以上	250 (5.1%)	20 (8.0%)	0 (0.0%)	20 (8.0%)	90 (36.0%)	70 (28.0%)	30 (12.0%)	20 (8.0%)
民営借家 (専用住宅)総数	4,900 (100%)	100 (2.0%)	20 (0.4%)	590 (12.0%)	2,740 (55.9%)	1,180 (24.1%)	130 (2.7%)	140 (2.9%)

資料：平成 25 年住宅・土地統計調査

(イ) 湖南省における「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅」の考え方

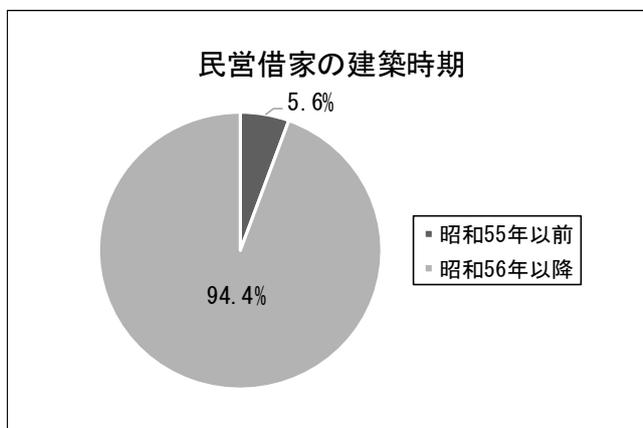
- ・ 著しい困窮年収未満世帯が入居可能なストックを「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅」として、以下に示す条件を満たすものとします。

- ・ 湖南省の世帯人員別の住宅扶助<sup>※1</sup>費基準上限額を下回る家賃を「低廉な家賃」とすること。
- ・ 住宅面積が世帯人員別の最低居住面積水準<sup>※2</sup>を上回るストックであること。
- ・ 耐震性が確保されている昭和 56 年（1981 年）以降に建設されたストックであること。

【参考：湖南省の住宅扶助費一般基準上限額と最低居住面積（世帯人員別）】

世帯人員	1人	2人	3人	4人	5人以上
住宅扶助費基準上限額	35,000円	42,000円	46,000円	49,000円	55,000円
最低居住面積	25㎡	30㎡	40㎡	50㎡	60㎡以上

【参考：湖南省の民間借家の建築時期】



※1) 生活保護制度で定められる生活保護のうち住宅費に対する扶助。地域別・世帯人員別に定められた上限額以内で実費が支給される。

※2) 世帯人員に応じて、健康で文化的な住生活を営む基礎として必要不可欠な住宅の面積水準。

(ウ) 湖南省における「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅」数の算定

- ・ (ア) で示す延べ面積区分・家賃帯別民間借家（専用住宅）数を勘案し、(イ) で示す条件を満たす湖南省における「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅」は1,280戸（民間借家数4,900戸うち26.1%）となります。

延べ面積	住宅数	1か月当たり家賃						
		1万円未満	1～2万円未満	2～4万円未満	4～6万円未満	6～8万円未満	8万円以上	不明
25～29㎡	22 (0.4%)	3 (0.3%)	0 (0.0%)	19 (1.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
30～49㎡	728 (14.9%)	20 (0.9%)	0 (0.0%)	350 (16.2%)	358 (16.6%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
50～69㎡	360 (7.3%)	10 (1.0%)	10 (1.0%)	40 (4.0%)	300 (30.3%)	住宅扶助費基準上限額を超えるため対象外		
70～99㎡	138 (2.8%)	30 (7.1%)	10 (2.4%)	30 (7.1%)	68 (16.2%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
100㎡以上	108 (2.2%)	20 (8.0%)	0 (0.0%)	20 (8.0%)	68 (27.2%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
住宅面積に応じた「低廉な家賃」の民間借家数	1,356 (27.7%)	83 (1.7%)	20 (0.4%)	459 (9.4%)	794 (16.2%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)

「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅」

$$1,280 \text{ 戸} \quad (26.1\%) = \begin{matrix} \text{「対象のストック 1,356 戸」} \\ \text{（各延べ面積・家賃帯に応じた住宅扶助費基準上限額以下の割合）} \\ \times \\ \text{「昭和 56 年以降に建設された民間借家率 94.4\%」} \end{matrix}$$

- ・ 3-4-1における空き家の「賃貸用の住宅」1,630戸についても、上記と同様に考えると「低廉な家賃かつ一定の質が確保された空き家（賃貸用の住宅）」は425戸（空き家の「賃貸用の住宅」1,630戸うち26.1%）となります。

「低廉な家賃かつ一定の質が確保された空き家（賃貸用の住宅）」

$$425 \text{ 戸} \quad (26.1\%) = \begin{matrix} \text{「対象のストック 1,630 戸」} \\ \times \\ \text{上記と同様と考えて、対象は} \\ \text{「空き家（賃貸用の住宅）全体の 26.1\%」} \end{matrix}$$

■ 民間賃貸住宅等のストック量の整理

3-4-2 ②	2015年	2030年 (推計値)	備考
民間賃貸住宅	1,280戸	1,219戸	湖南省の総世帯数の減少率に連動して減少すると仮定
賃貸用の空き家	425戸	405戸	
計	1,705戸	1,624戸	

### 3-4-3 退室等に伴う新規世帯に供給可能な戸数（供給量）の算定

3-4-2で整理した公営住宅や民間賃貸住宅等のストック量より、既存世帯の退室等に伴う、新規世帯へ供給可能な戸数を算定します。

市営住宅の過去4年間の平均募集戸数は4.8戸（P.10）であり、今後も年間5戸程度の募集が可能であると考えられるため、市営住宅の供給量を年間5戸（供給率3.0%）とします。

県営住宅と民間賃貸住宅等においても市営住宅と同程度の供給量（供給率3.0%）であると仮定します。

#### ■退室等に伴う新規世帯に供給可能な戸数（供給量）の整理

3-4-3		2015年	2030年 (推計値)	備考
公営住宅	市営住宅	5戸	5戸	=実績より年間5戸 (供給率3.0%)
	県営住宅	2戸	2戸	=ストック量× 市営住宅の供給率3.0% (仮定)
民間賃貸住宅等	民間賃貸住宅	38戸	37戸	=ストック量× 市営住宅の供給率3.0% (仮定)
	賃貸用の空き家	13戸	12戸	=ストック量× 市営住宅の供給率3.0% (仮定)
計（年間）		58戸	56戸	

### 3-4-4 公営住宅等の将来のストック量と供給量の推計（中期）

3-3, 4で算定した結果を5年ごとに整理し、中期的な公営住宅等の需要と供給（ストック量と供給量）のバランスを把握します。

	実績値 2015 (H27)	推計値					備考	
		2020	2025	2030	2035	2040		
[参考] 湖南省 総世帯数(世帯)	21,286	20,853	20,690	20,272	19,706	19,053		
公営住宅等の需要の見通し(世帯)	2,457	2,509	2,480	2,469	2,480	2,425		
3-4-2 ① 公営住宅	市営住宅(戸)	144	168	168	168	168	168	2019年度宮の森団地の募集が再開し、募集戸数を維持すると仮定
	県営住宅(戸)	58	58	58	58	58	58	
	小計	202	226	226	226	226	226	
3-4-2 ② 低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅	民間賃貸住宅(戸)	1,280	1,254	1,244	1,219	1,185	1,146	湖南省の総世帯数の減少率に連動して減少すると仮定
	賃貸用の空き家(戸)	425	416	413	405	393	380	
	小計	1,705	1,670	1,657	1,624	1,578	1,526	
3-4-3 供給量(各5年間)	市営住宅(戸)	25	25	25	25	25	25	供給率は、市営住宅の供給率3.0%と同程度と仮定
	県営住宅(戸)	10	10	10	10	10	10	
	民間賃貸住宅(戸)	190	190	185	185	180	170	
	賃貸用の空き家(戸)	65	60	60	60	60	55	
	小計	290	285	280	280	275	260	
公営住宅等の将来のストック量と供給量の推計(戸)	2,197	2,181	2,163	2,130	2,079	2,012	3-4-2, 3の合計	

※) 減少率や供給率などの比率を用いているため、四捨五入の関係で合計値に誤差が生じる場合がある。



#### ■2020~2040年の需給の推計結果の整理

	2020年	2025年	2030年	2035年	2040年
需要(世帯)	2,509	2,480	2,469	2,480	2,425
供給(戸)	2,181	2,163	2,130	2,079	2,012

中期的な(20年程度)推計の結果、公営住宅等の需要は減少していくものの、需要が供給をわずかに上回る状態が続くと予想されます。

### 3-5 事業手法の選定

#### 3-5-1 1次判定（団地の管理方針と住宅改善の必要性等に基づく事業手法の仮判定）

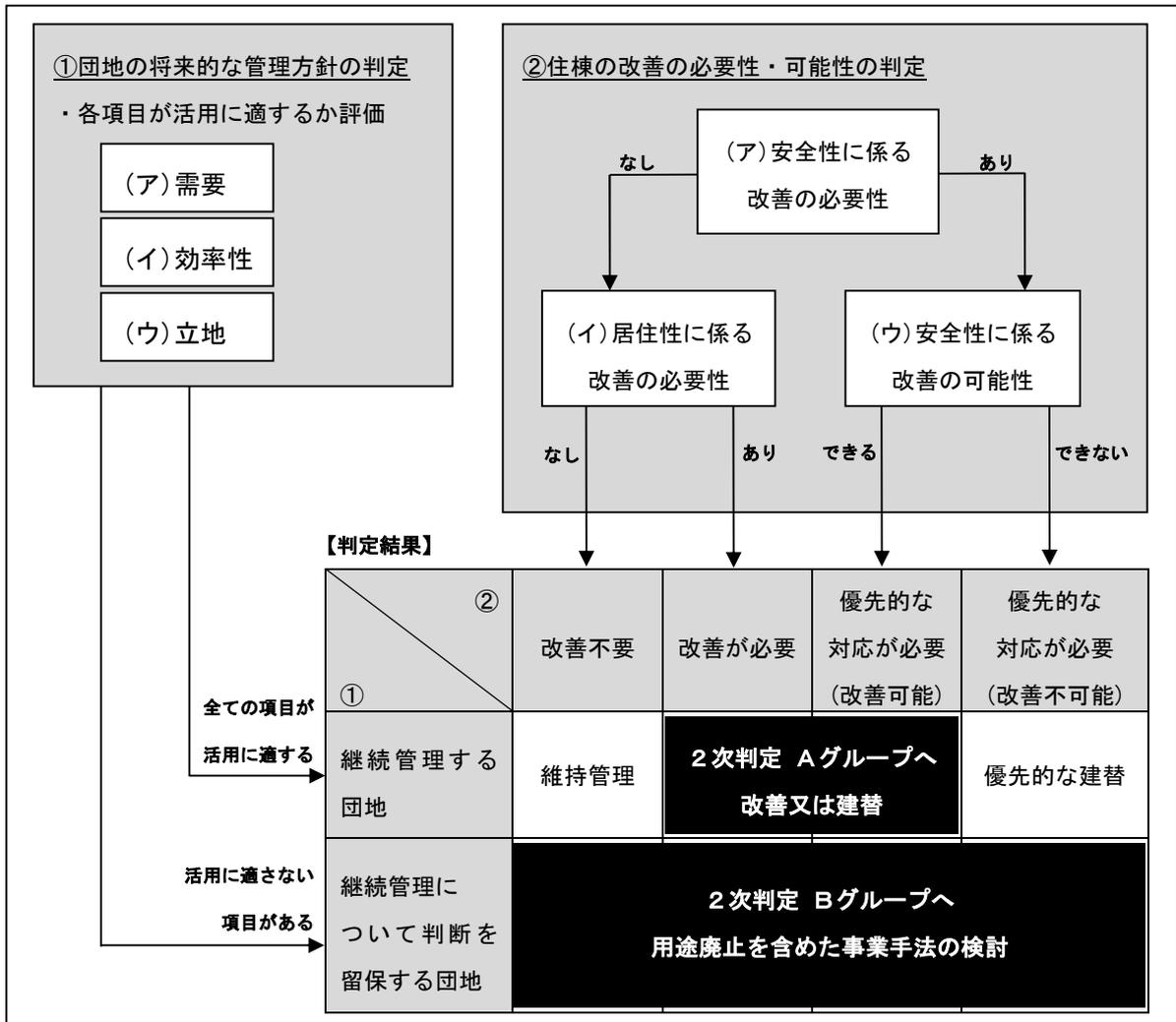
##### （1）事業手法の選定基準

- ・ 団地及び住棟単位の「需要」「効率性（高度利用の必要性及び可能性）」「立地」等の社会的特性を踏まえた管理方針の仮設定と物理的特性による改善の必要性・可能性を判定します。
- ・ 事業手法の判定ができなかった住棟は、引き続き、2次判定を行います。

##### ■ 評価の考え方

活用手法	評価の考え方
建替え	・ 計画期間内に耐用年数を経過するストックのうち、需要が見込め、かつ、高度利用の必要性、可能性が高い住棟。（ただし、改善事業の実施後、標準管理期間を経過していない場合は、当該期間中は維持管理の対象とする。）
用途廃止	・ 計画期間内に耐用年数を経過するストックのうち、需要が見込めず、かつ、高度利用の必要性、可能性が低い住棟。
維持管理	・ 計画期間内に最初の計画修繕を実施しない平成19年以降に建設された住棟。 ・ 改善事業の実施後、標準管理期間を経過していない住棟。
改善	・ 改善事業の実施を必要とする住棟。

##### ■ 1次判定の概念図



## ■標準管理期間

・それぞれの標準管理期間は、下表に示す通りとします。

手法	標準管理期間
建替え（耐火構造）	70年
全面的改善	改善後概ね30年以上
個別改善	改善後概ね10年以上

## （２）事業手法の選定

### ①団地の将来的な管理方針の判定

#### （ア）需要の評価

募集対象または募集再開予定の団地は、継続管理に適すると評価します。

#### 【評価結果】

凡例 ×：募集停止中の団地のうち、耐用年数を既に超過している団地

△：募集停止中の団地のうち、耐用年数を経過していない団地

○：募集再開予定の団地、募集対象の団地

団地名	中山	旧茶釜	堂ノ上	西寺
種別	公営	公営	公営	公営
経過年数 (H31年時点)	66年 (耐用年数超過)	57年 (耐用年数超過)	46年 (耐用年数超過)	40～49年 (耐用年数超過有)
募集状況	募集停止中	募集停止中	募集停止中	募集停止中
需要の評価	×	×	×	×

団地名	東谷	宮の森	東寺
種別	公営	公営	公営
経過年数 (H31年時点)	37～39年	33～35年	26～30年
募集状況	募集停止中	募集停止中 (改善事業完了後 募集再開予定)	募集対象
需要の評価	△	○	○

団地名	田代ヶ池	茶釜	石部南
種別	公営	公営	公営
経過年数 (H31年時点)	44年	25～37年	8年
募集状況	募集対象	募集対象	募集対象
需要の評価	○	○	○

(イ) 効率性（高度利用）の評価

敷地の高度利用の可能性等を検討し、建替事業の効率性を評価します。団地に係る法規制と敷地現状により高度利用の可能性等がある場合は、団地を継続管理することに適するものと評価します。

【評価結果】

凡例 ×：用途地域が低層や用途地域外である場合、敷地面積が1,000㎡未満である場合

△：敷地面積が1,000㎡以上2,000㎡未満である場合

○：敷地面積が2,000㎡以上である場合

評価項目		中山	旧茶釜	堂ノ上	西寺
法規制	用途地域	第二種低層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域	第一種低層住居専用地域
	指定容積率	150%	200%	200%	80%
敷地	規模	625㎡	770㎡	3,719㎡	18,458.40㎡
	形状	不整形、平坦	整形、平坦	一部不整形、平坦	不整形、3つの敷地に分散、高低差あり
評価結果		敷地規模が小さいことから、高度利用の可能性は低いと評価します。	敷地規模が小さいことから、高度利用の可能性は低いと評価します。	高度利用する際には、敷地の形状を考慮する必要があります。	第1種低層住居専用地域に位置していることから、高度利用の可能性は低いと評価します。
効率性の評価		×	×	○	×

評価項目		東谷	宮の森	東寺
法規制	用途地域	第一種中高層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域 (一部 第一種低層住居専用地域)
	指定容積率	200%	200%	200%(一部80%)
敷地	規模	6,309.48㎡	5,628㎡	7,744.77㎡
	形状	一部不整形、急な高低差あり	一部不整形、高低差あり	不整形、2つの敷地に分散、高低差あり
評価結果		高度利用する際には、敷地の急な高低差を考慮する必要があります。	高度利用する際には、敷地の高低差を考慮する必要があります。	高度利用する際には、敷地の高低差を考慮する必要があります。
効率性の評価		○	○	○

評価項目		田代ヶ池	茶釜	石部南
法規制	用途地域	第一種中高層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域
	指定容積率	200%	200%	200%
敷地	規模	1,235㎡	3,246㎡	2,763.67㎡
	形状	整形、平坦	整形、平坦	不整形、高低差あり
評価結果		既に一定の高度利用がされているものの、敷地規模が小さいことから、高度利用の可能性はやや低いと評価します。	既に一定の高度利用がされており敷地規模が大きいことから、高度利用の可能性は高いと評価します。	高度利用する際には、敷地の高低差を考慮する必要がありますが、既に一定の高度利用がされており、高度利用の可能性は高いと評価します。
効率性の評価		△	○	○

(ウ) 立地の評価

団地の立地条件を、地域バランスの確保や災害リスク※1、各施設（最寄りのバス停、鉄道駅、商業施設※2、小学校）までの道のりを踏まえた利便性の良さで評価します。

【評価結果】

- ・現時点で募集中の団地は、石部地域で2団地（東寺、石部南）、甲西地域で2団地（田代ヶ池、茶釜）であり、バランスのとれた立地となっています。
- ・その他の視点で、各団地の立地を以下のように評価します。

凡例 ×：敷地全域に土砂災害・水害・地震（震度6強以上）のいずれかの災害リスクがある場合、商業施設との高低差が大きいと判断できる場合

△：位置条件において800m以下の項目が2点以下である場合

○：位置条件において800m以下の項目が3点以上ある場合

評価項目		中山	旧茶釜	堂ノ上	西寺
地域		甲西	甲西	甲西	石部
災害リスク	土砂災害	指定なし	指定なし	指定なし	指定なし
	水害	指定なし	指定なし	指定なし	一部0.5～1.0m浸水
	地震	震度6強	震度6弱	震度6弱	震度6弱
位置条件	バス停	100m	150m	100～200m	400m
	鉄道駅	6,000m	2,700m	3,000m	1,100m
	商業施設	950m	50m	750m	800m
	小学校	1,200m	2,500m	450m	800m
商業施設との高低差		8.2m	1.7m	23.9m	1.5m
評価結果		震度6強の地震が発生するリスクがあることから、適地でないとして評価します。	小学校から遠い一方で、生活利便施設が近いことから、やや適地であると評価します。	周辺地域との高低差が大きいため、適地でないとして評価します。	浸水区域を考慮する必要がありますが、生活利便施設や小学校に近いことから、適地であると評価します。
立地の評価		×	△	×	○

評価項目		東谷	宮の森	東寺
地域		石部	石部	石部
災害リスク	土砂災害	指定なし	指定なし	指定なし
	水害	指定なし	一部0.5～1.0m浸水	一部0.5m未満の浸水
	地震	震度6弱	震度6弱	震度6弱
位置条件	バス停	200m	200m	100m
	鉄道駅	1,600m	2,100m	3,000m
	商業施設	550m	500m	900m
	小学校	450m	750m	800m
商業施設との高低差		1.2m	5.1m	3.2m
評価結果		生活利便施設や小学校に近いことから、適地であると評価します。	浸水区域を考慮する必要がありますが、生活利便施設や小学校に近いことから、適地であると評価します。	浸水区域を考慮する必要がありますが、小学校に近いことから、やや適地であると評価します。
立地の評価		○	○	△

※1) 災害リスクは、滋賀県が公開する「滋賀県防災情報マップ」上の①土砂災害リスクマップ、②水害リスクマップ、③地震リスクマップより、各団地の災害リスクの指定状況とする。

※2) 商業施設は、平成29年3月に策定した「湖南市立地適正化計画」で定める都市施設のうちの商業施設（総合スーパー、コンビニエンスストア、ドラッグストア）とする。

【評価結果】

評価項目		田代ヶ池	茶釜	石部南
地域		甲西	甲西	石部
災害 リス ク	土砂災害	指定なし	指定なし	指定なし
	水害	指定なし	指定なし	一部 0.5m未満の浸水
	地震	震度 6 弱	震度 6 弱	震度 6 弱
位 置 条 件	バス停	450m	150m	150m
	鉄道駅	4,000m	2,700m	3,000m
	商業施設	500m	100m	750m
	小学校	500m	2,500m	800m
商業施設との 高低差		9.0m	2.2m	2.5m
評価結果		生活利便施設や小学校に近いことから、適地であると評価します。	小学校から遠い一方で、生活利便施設が近いことから、やや適地であると評価します。	浸水区域を考慮する必要がありますが、生活利便施設や小学校に近いことから、適地であると評価します。
立地の評価		○	△	○

■ 1次判定 ①団地の将来的な管理方針 評価点

評価方法 ×：0点

△：1点

○：2点

評価項目	中山	旧茶釜	堂ノ上	西寺	東谷
需要の評価	×	×	×	×	△
効率性の評価	×	×	○	×	○
立地の評価	×	△	×	○	○
評価点	0	1	2	2	5

評価項目	宮の森	東寺	田代ヶ池	茶釜	石部南
需要の評価	○	○	○	○	○
効率性の評価	○	○	△	○	○
立地の評価	○	△	○	△	○
評価点	6	5	5	5	6

■ 1次判定 ①団地の将来的な管理方針 の判定結果

判定結果	対象	判定方法
継続管理する団地	東谷 宮の森 東寺 田代ヶ池 茶釜 石部南	評価点が5点以上
継続管理について 判断を留保する団地	中山 旧茶釜 堂ノ上 西寺	評価点が4点以下

②住棟の安全性に係る改善の必要性・可能性の判定

(ア) 住棟の安全性に係る改善の必要性の判定

(a) 躯体の安全性の評価

躯体の耐震性の有無を判断します。

【評価結果】

住棟の耐震性	準耐火構造である場合や昭和56年の建築基準法施行令(新耐震基準)に基づき設計・施工された場合など、耐震性に問題なしと判断される住棟	新耐震基準に基づかない住棟で、耐震診断が未実施のため、耐震性の判断ができない住棟	耐震性に問題ありと判断された住棟
対象	堂ノ上 西寺 東谷 宮の森 東寺 田代ヶ池※ 茶釜 石部南	中山(木造) 旧茶釜(木造)	—
躯体の安全性の評価	○ 安全である	△ 評価不可	× 安全でない

※) これまで耐震診断は実施していないものの、パネル工法であるため耐震性は確保されていると評価。

(b) 避難の安全性の評価

二方向避難、防火区画の確保の状況进行评估します。

【評価の考え方】

評価項目	評価の考え方
二方向避難	・ 2以上の異なった避難経路（避難上有効なバルコニーを含む。）を確保していると認められる場合、避難の安全性が確保されているものと判定する。
防火区画	・ 建築基準法に基づき建築された住棟であることから、防火区画は確保されていると評価する。

【評価結果】

評価項目	中山	旧茶釜	堂ノ上	西寺	東谷
二方向避難	○	○	○	○	○
防火区画	○	○	○	○	○
<b>避難の安全性 の評価</b>	○	○	○	○	○

評価項目	宮の森	東寺	田代ヶ池	茶釜	石部南
二方向避難	○	○	○	○	○
防火区画	○	○	○	○	○
<b>避難の安全性 の評価</b>	○	○	○	○	○

■ 1次判定 ②(ア)住棟の安全性に係る改善の必要性 評価点

評価方法 ×：0点

△：1点

○：2点

評価項目	中山	旧茶釜	堂ノ上	西寺	東谷
躯体の安全性	△	△	○	○	○
避難の安全性	○	○	○	○	○
評価点	3	3	4	4	4

評価項目	宮の森	東寺	田代ヶ池	茶釜	石部南
躯体の安全性	○	○	○	○	○
避難の安全性	○	○	○	○	○
評価点	4	4	4	4	4

■ 1次判定 ②(ア)住棟の安全性に係る改善の必要性 の判定結果

判定結果	対象	評価方法
改善不要	堂ノ上 西寺 東谷 宮の森 東寺 田代ヶ池 茶釜 石部南	評価点が4点
耐震診断が未実施のため 判定不可	中山 旧茶釜	評価点が3点以下

### (イ) 住棟の居住性に係る改善の必要性の判定

以下の評価項目にしたがって、住棟の居住性に係る改善の必要性を判定します。居住性に課題がある場合、原則、改善等の実施が必要となります。

また本計画では、耐震診断が未実施の住棟においても、住棟の居住性に係る改善の必要性の判定を行います。

#### 【評価の考え方】

評価項目	評価の考え方
浴室・浴槽	・浴室がない又は浴室のみ（浴槽は入居者持込）の住棟には、高齢者対応の浴室・浴槽を設置する。
トイレ	・和式トイレの住棟では、洋式トイレに更新する。
高齢者対応	・高齢者対応がなされていない住棟では、住戸内の高齢者対応（手すり設置、段差解消）を実施する。
3点給湯	・3点給湯が確保されていない住棟では、3点給湯に更新する。
結露対策	・結露問題がみられる中層耐火構造の住棟では、結露対策（外断熱、二重サッシなど）を実施する。
シロアリ対策	・シロアリの被害がみられる住棟では、シロアリ対策を実施する。
共視聴アンテナ	・共視聴アンテナが未整備となっている団地では、共視聴アンテナ設備を整備する。
エレベーター	・3階以上の住棟でエレベーターの設置されていないものは、エレベーター設置を検討する。

【評価結果】

凡例 ●：改善の必要あり

－：改善の必要なし

斜線：対象外

評価項目	中山	旧茶釜	堂ノ上
住戸面積	30㎡未満	30㎡未満	30～39㎡
間取り	2DK	2K	2DK
浴室・浴槽	●	●	●
トイレ	●	●	●
高齢者対応	●	●	●
3点給湯	●	●	●
結露対策	斜線	斜線	斜線
シロアリ対策	－	－	－
共視聴アンテナ	●	●	●
エレベーター	斜線	斜線	斜線
評価結果	全体的な設備の改善が必要です。	全体的な設備の改善が必要です。	全体的な設備の改善が必要です。
<b>改善の必要性</b>	<b>あり</b>	<b>あり</b>	<b>あり</b>

評価項目	西寺A～F	西寺G～N	西寺O～T	東谷
住戸面積	70～79㎡	40～49㎡	50～59㎡	60～69㎡
間取り	5DK	2DK	3DK	3DK
浴室・浴槽	●	●	●	●
トイレ	●	●	－	●
高齢者対応	●	●	●	●
3点給湯	●	●	●	●
結露対策	斜線	斜線	斜線	斜線
シロアリ対策	－	－	－	－
共視聴アンテナ	●	●	●	●
エレベーター	斜線	斜線	斜線	斜線
評価結果	全体的な設備の改善が必要です。	全体的な設備の改善が必要です。	全体的な設備の改善が必要です。	全体的な設備の改善が必要です。
<b>改善の必要性</b>	<b>あり</b>	<b>あり</b>	<b>あり</b>	<b>あり</b>

【評価結果】

凡例 ●：改善の必要あり  
 —：改善の必要なし  
 斜線：対象外

評価項目	宮の森	東寺	田代ヶ池C1	田代ヶ池C2
住戸面積	60～69 m <sup>2</sup>	60～69 m <sup>2</sup>	40～49 m <sup>2</sup>	40～49 m <sup>2</sup>
間取り	3DK	3DK	2DK	2DK
浴室・浴槽	—	●	●	●
トイレ	—	●	—	—
高齢者対応	—	●	●	●
3点給湯	—	●	●	●
結露対策	斜線	斜線	—	—
シロアリ対策	—	—	斜線	斜線
共視聴アンテナ	—	●	—	—
エレベーター	斜線	斜線	●	●
評価結果	居住性に問題はありません。	全体的な設備の改善が必要です。	全体的な設備の改善が必要です。	全体的な設備の改善が必要です。
改善の必要性	なし	あり	あり	あり

評価項目	茶釜A	茶釜B	茶釜C	石部南
住戸面積	50～59 m <sup>2</sup>	50～59 m <sup>2</sup>	60～69 m <sup>2</sup>	50～69 m <sup>2</sup>
間取り	3DK	2DK	2DK	2DK・3DK
浴室・浴槽	●	●	—	—
トイレ	—	—	—	—
高齢者対応	●	●	—	—
3点給湯	●	●	—	—
結露対策	●	●	●	—
シロアリ対策	斜線	斜線	斜線	斜線
共視聴アンテナ	—	—	—	—
エレベーター	●	●	●	—
評価結果	全体的な設備の改善が必要です。	全体的な設備の改善が必要です。	結露対策とエレベーター設置の検討が必要です。	居住性に問題はありません。
改善の必要性	あり	あり	あり	なし

(ウ) 住棟の安全性に係る改善の可能性の判定

対象となる住棟がないため、省略します。

■ 1次判定の結果

①団地の将来的な管理方針の判定結果と②住棟の改善の必要性・可能性の判定結果より、1次判定の結果を整理します。

【判定結果】

② \ ①	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)
① \ 継続管理する団地	宮の森 石部南	東谷 東寺 田代ヶ池 茶釜	—	—
判定結果	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
① \ 継続管理について判断を留保する団地	—	堂ノ上 西寺	—	—
		【耐震性不明】	中山	旧茶釜
判定結果	維持管理 用途廃止	改善 建替 用途廃止	優先的な改善 優先的な建替 優先的な用途廃止	優先的な建替 優先的な用途廃止

判定結果	対象
維持管理	宮の森 石部南
2次判定Aグループ (改善又は建替の検討)へ	東谷 東寺 田代ヶ池 茶釜
2次判定Bグループ (用途廃止を含めた事業 手法の検討)へ	中山 旧茶釜 堂ノ上 西寺

⇒ 3次判定へ

⇒ 2次判定

①【Aグループ】へ

⇒ 2次判定

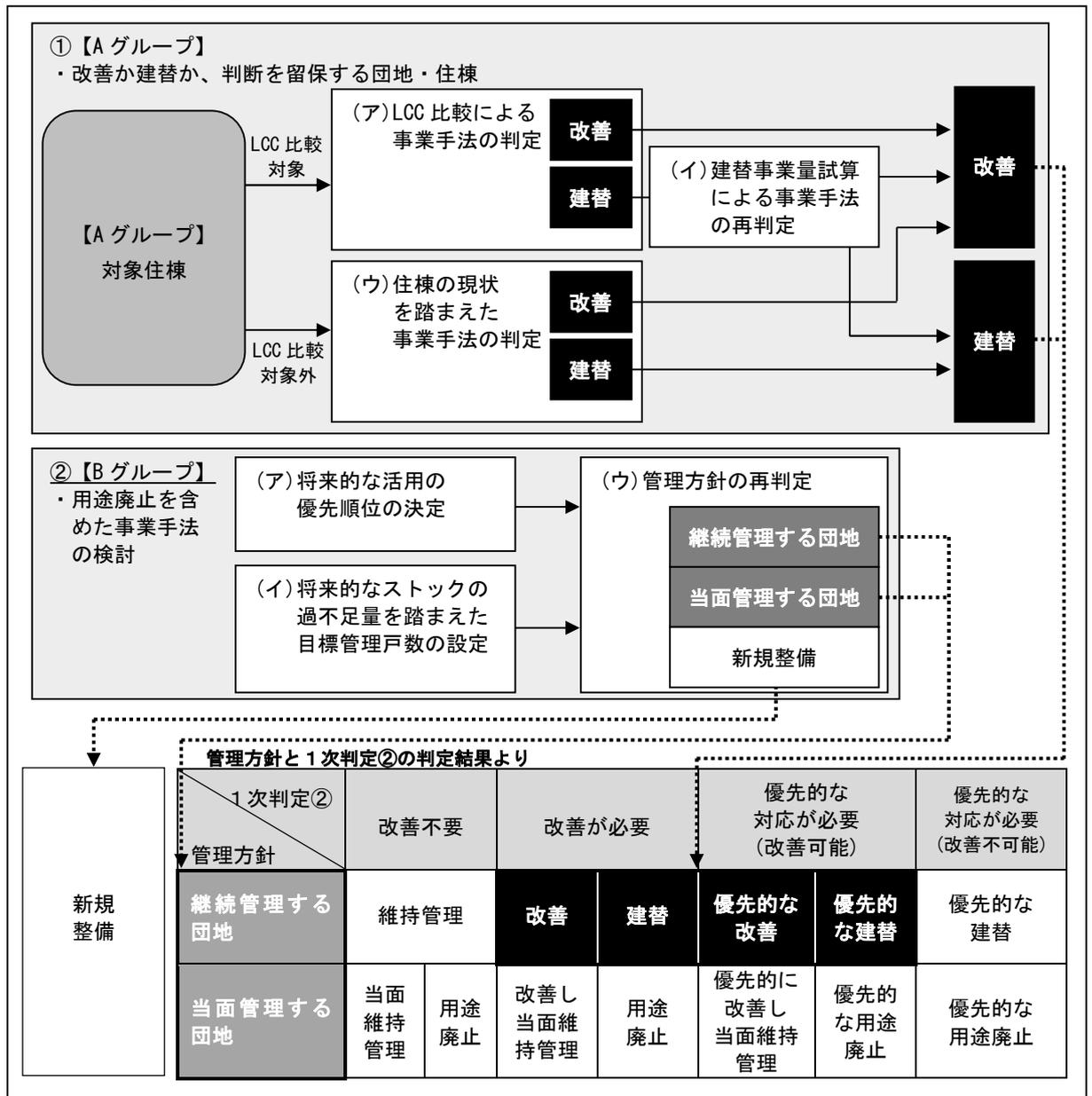
②【Bグループ】へ

### 3-5-2 2次判定（団地及び住棟単位の事業手法の仮判定）

#### (1) 事業手法の選定基準

- ・ 2次判定では、1次判定において事業手法・管理方針の判断を留保した団地・住棟の事業手法の仮設定を行います。
- ・ 1次判定において、Aグループと判定した団地・住棟については、公営住宅等長寿命化計画に基づく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）比較や、計画期間内での建替事業量試算により、事業手法（改善又は建替）を仮設定します。
- ・ 1次判定において、Bグループと判定した団地・住棟については、将来的な活用の優先順位を検討し、ストック推計を踏まえて、将来にわたって「継続管理する団地」か「当面管理する団地」なのかを判定します。一方で、ストック推計を踏まえて、公営住宅の新規整備についても検討を行います。

#### ■ 2次判定の概念図



## (2) 事業手法の選定

### ①【Aグループ】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

#### ■LCC 比較対象の設定

- ・耐用年数が 70 年である、中層耐火構造または高層耐火構造の住棟を LCC 比較対象とし、田代ヶ池団地と茶釜団地の各棟が該当します。
- ・東谷団地と東寺団地は、準耐火構造であり耐用年数が 45 年と短く、国が公表している「LCC 算定プログラム」の対象外となっています。

LCC 比較	該当団地		
対象	田代ヶ池 茶釜	中層耐火・ 高層耐火構造	⇒ (ア) LCC 比較による、 事業手法の判定へ
対象外	東谷 東寺	その他の構造	⇒ (ウ) 住棟の現状を踏まえた 事業手法の判定へ

## (ア) LCC 比較による、事業手法（改善または建替）の判定

LCC とその縮減効果の算出は、「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）」と合わせて公表された「LCC 算定プログラム」を使用します。

公営住宅等長寿命化計画に基づく改善事業を実施する場合と建替事業を実施する場合の LCC を算出し、住棟単位で年当たりのコストを比較します。より年当たりのコストを抑制できる事業手法（改善または建替）を判定します。

### ■改善事業と建替事業の LCC 比較の考え方

#### ①改善事業を実施する場合の LCC＝（建設費＋修繕費＋全面的改善費＋除却費）

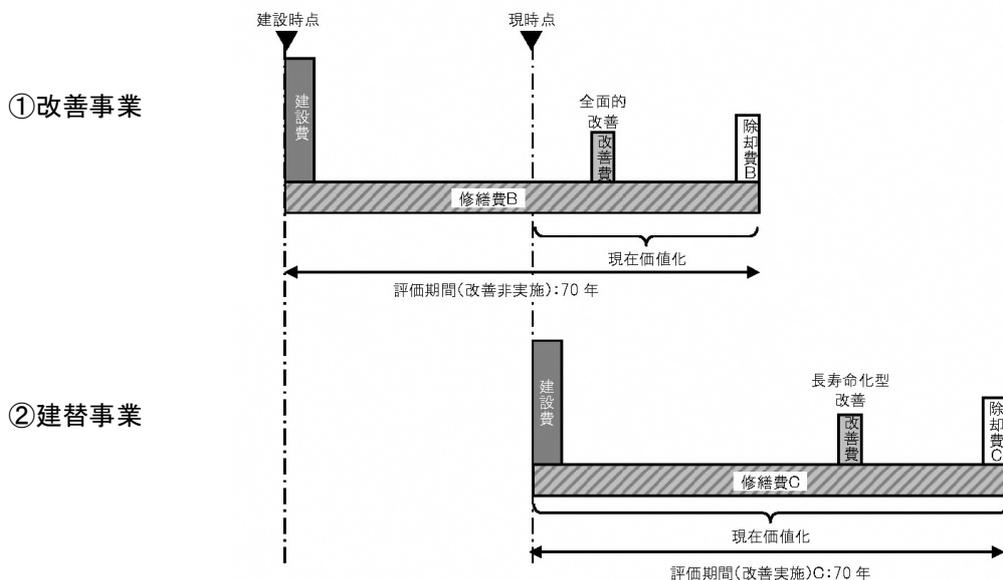
／建設～築後 70 年までの使用年数

- ・改善事業を実施し、築後 70 年まで使用した場合の年当たりのコストを算出する。
- ・全面的改善事業は、「公営住宅等ストック総合改善事業対象要綱（H29.3 改定）」に定めるうちの“躯体以外の内装、設備等住戸内全体又は大部分にわたって行う住戸改善”とし実施時期は、築後 40 年目とする。

#### ②建替事業を実施する場合の LCC＝（建設費＋修繕費＋長寿命化型改善費＋除却費）

／建設～築後 70 年までの使用年数

- ・現時点（H31 年度）に建替を実施し、築後 70 年まで使用した場合の年当たりコストを算出する。
- ・長寿命化型改善の実施時期は、築後 30 年目とする。



改善事業と建替事業の LCC 評価期間等のイメージ図

## ■LCC 算出の設定条件

- ・評価年度は 2019（平成 31）年度で「中層耐火構造 3 階建て 12 戸」を想定した各改善事業の戸当り単価を以下に示します。

### 【全面的改善事業の単価】

1 住戸内改善（居住性向上、福祉対応）			
専有配管更新（露出工法）	1式	3,000千円	約250,000円/戸
一次側排水 外部排水設備	1式	687千円	約687,000円/式
既存浴室・手洗い・キッチン・配管撤去	1式	1,200千円	約100,000円/戸
給排水衛生機器（便器、UB、手洗器など）	1式	7,200千円	約600,000円/戸
給排水設備 配管など	1式	4,200千円	約350,000円/戸
給湯設備 ガス湯沸器20号型、給湯配管等	1式	3,600千円	約300,000円/戸
ガス設備 配管、ガスコック諸	1式	720千円	約60,000円/戸
内装工事 床、壁、天井、防水、金属、雑	1式	3,360千円	約280,000円/戸
流しL=1.8m 吊棚、水切棚、レジフトなど	1式	1,800千円	約150,000円/戸
電気設備（ホーム盤、照明、スイッチなど）	1式	1,800千円	約150,000円/戸
直接仮設工事（外部足場）	1式	364千円	約2,800円/㎡
直接仮設工事（養生、清掃、内部仕上など）	1式	468千円	約1,300円/㎡
内部脚立足場	1式	30千円	約30,000円/式
仮住居移転費用	1式	4,800千円	約400,000円/戸
小計		33,229千円	
諸経費（合計の30%）		9,969千円	
合計		43,200千円	（万円単位で切り上げ）
戸当たり単価		<b>3,600千円/戸</b>	

### 【長寿命化型改善事業の単価】

1 外壁改修（長寿命）			
高圧洗浄	1式	2,835千円	約3,500円/㎡
下地調整・下塗り	1式	1,215千円	約1,500円/㎡
フッ素樹脂塗装	1式	3,240千円	約4,000円/㎡
外壁ひび割れ補修	1式	729千円	約4,500円/m
鉄筋の錆補修	1式	324千円	約4,000円/箇所
直接仮設工事（外部足場）	1式	2,470千円	約2,800円/㎡
直接仮設工事（養生、清掃、片づけ等）	1式	1,105千円	約1,300円/㎡
小計		11,918千円	
諸経費（合計の30%）		3,575千円	
合計		15,500千円	（万円単位で切り上げ）
戸当たり単価		<b>1,290千円/戸</b>	
2 屋上防水（長寿命）			
下地処理（ケレン、水洗い清掃）	1式	144千円	約320円/㎡
既存露出アスファルト不良部補修	1式	94千円	約2,500円/箇所
屋根アクリルゴム塗膜防水（遮熱塗料仕上げ）	1式	3,240千円	約7,200円/㎡
架台アクリルゴム塗膜防水（遮熱塗料仕上げ）	1式	463千円	約7,200円/基
改修ドレイン	1式	148千円	約10,500円/箇所
配管基礎ジャッキアップ 手間	1式	110千円	約110,000円/式
直接仮設工事（外部足場）	1式	2,470千円	約2,800円/㎡
直接仮設工事（養生、清掃、片づけ等）	1式	1,105千円	約1,300円/㎡
小計		7,773千円	
諸経費（合計の30%）		2,332千円	
合計		10,200千円	（万円単位で切り上げ）
戸当たり単価		<b>850千円/戸</b>	
3 給水管（長寿命）			
専有配管更新（露出工法）	1式	3,000千円	約250,000円/戸
共用配管更新	1式	1,000千円	約500,000円/系統
小計		4,000千円	
諸経費（合計の30%）		1,200千円	
合計		5,200千円	（万円単位で切り上げ）
戸当たり単価		<b>430千円/戸</b>	
4 排水管（長寿命）			
専有配管更新	1式	1,800千円	約150,000円/戸
共用配管更新	1式	4,000千円	約2,000,000円/系統
小計		5,800千円	
諸経費（合計の30%）		1,740千円	
合計		7,600千円	（万円単位で切り上げ）
戸当たり単価		<b>630千円/戸</b>	

■LCC 比較の算出根拠

【算出結果】

団地名		田代ヶ池	茶釜		
住棟		C1、C2 棟	A 棟	B 棟	C 棟
住戸数		16 戸、8 戸	12 戸	12 戸	12 戸
建設年度		1975 年 (S50)	1982 年 (S57)	1985 年 (S60)	1994 年 (H6)
耐用年数		70 年	70 年	70 年	70 年
残年数		26 年	33 年	36 年	45 年
L C C	改善事業費	197,830 円/戸・年	260,698 円/戸・年	259,043 円/戸・年	267,002 円/戸・年
	建替事業費	270,294 円/戸・年	270,294 円/戸・年	270,294 円/戸・年	270,294 円/戸・年
評価結果		改善事業の方がより効果的であると判断します。	改善事業の方がより効果的であると判断します。	改善事業の方がより効果的であると判断します。	改善事業の方がより効果的であると判断します。

■LCC 比較による、事業手法（改善または建替）の判定結果

- ・田代ヶ池団地と茶釜団地の全棟において、改善事業の L C C が建替事業の L C C より低い結果となり、事業手法は「改善」と判定します。

判定結果	対象	
改善	田代ヶ池 茶釜	⇒ 2 次判定の結果へ
建替	—	⇒ 2 次判定 ①【Aグループ】(イ)へ

(イ) 建替事業量試算による事業手法（改善または建替）の再判定

- ・対象となる住棟がないため、省略します。

(ウ) 住棟の現状を踏まえた事業手法（改善または建替）の判定

各団地・各住棟の現状を踏まえ、安全性の確保と耐用年数の経過状況の観点から効率的な事業実施の検討を行い、事業手法（改善または建替）を判定します。

■住棟の現状評価

団地名	東谷	東寺
躯体の安全性の評価 (1次判定②(ア)(a))	○ 安全である	○ 安全である
避難の安全性の評価 (1次判定②(ア)(b))	○ 安全である	○ 安全である
建設年度	1980～1982年(S55～57)	1990～1993年(H1～5)
耐用年数	45年	45年
残年数	6～8年	15～19年
募集状況	募集停止中	募集対象
評価結果	現時点では躯体と避難の安全性は確保されているものの、計画期間内に耐用年数を経過し、老朽化による安全性の低下が予想されることから、建替事業が効果的であると判断します。	現時点で躯体と避難の安全性は確保されており、計画期間内に耐用年数を経過する住棟もなく、当面の間は現住棟が活用可能であることから、改善事業が効果的であると判断します。

■住棟の現状を踏まえた事業手法（改善または建替）の判定結果

判定結果	対象
改善	東寺
建替	東谷

⇒ 2次判定の結果へ

②【Bグループ】将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定

(ア) 将来的な活用にあたる優先順位の検討

各団地・住棟の社会的特性を踏まえ、対象となる団地・住棟の将来的な活用にあたる優先順位を検討します。

■評価方法

- ・高度利用の可能性が高く、かつ、立地条件の良い団地・住棟は、公営住宅等の適地であると考えられることから、将来的な活用にあたる優先順位が高いと評価します。
- ・高度利用の可能性が低い、または、立地条件が良くない団地・住棟は、公営住宅等の適地ではないと考えられることから、将来的な活用にあたる優先順位が低いと評価します。

■将来的な活用にあたる優先順位

判定結果	対象	
将来的な活用にあたる 優先順位が高い団地	—	「1次判定①（イ）効率性（高度利用） の評価が○」 かつ 「1次判定①（ウ）立地の評価が○」
将来的な活用にあたる 優先順位が低い団地	中山 旧茶釜 堂ノ上 西寺	「1次判定①（イ）効率性（高度利用） の評価が△または×」 または 「1次判定①（ウ）立地の評価が △または×」

(イ) 将来的なストックの過不足量を踏まえた目標管理戸数の設定

公営住宅等の将来のストック量と供給量の推計（再掲）や近年の市営住宅の応募倍率（再掲）、課題に対する方策などを整理し、市営住宅の目標管理戸数を設定します。

目標管理戸数に対して、将来的なストックの余剰または不足があった場合、次の（ウ）管理方針の再判定において、管理方針を見直します。

■再掲：公営住宅等の将来のストック量と供給量の推計

	実績値	推計値					備考	
		2015 (H27)	2020	2025	2030	2035		2040
[参考] 湖南省 総世帯数(世帯)	21,286	20,853	20,690	20,272	19,706	19,053		
公営住宅等の需要の見通し(世帯)	2,457	2,509	2,480	2,469	2,480	2,425		
3-4-2 ① 公営住宅	市営住宅(戸)	144	168	168	168	168	168	2019年度宮の森団地の募集が再開し、募集戸数を維持すると仮定
	県営住宅(戸)	58	58	58	58	58	58	
	小計	202	226	226	226	226	226	
3-4-2 ② 低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅	民間賃貸住宅(戸)	1,280	1,254	1,244	1,219	1,185	1,146	湖南省の総世帯数の減少率に連動して減少すると仮定
	賃貸用の空き家(戸)	425	416	413	405	393	380	
	小計	1,705	1,670	1,657	1,624	1,578	1,526	
3-4-3 供給量(各5年間)	市営住宅(戸)	25	25	25	25	25	25	供給率は、市営住宅の供給率3.0%と同程度と仮定
	県営住宅(戸)	10	10	10	10	10	10	
	民間賃貸住宅(戸)	190	190	185	185	180	170	
	賃貸用の空き家(戸)	65	60	60	60	60	55	
	小計	290	285	280	280	275	260	
公営住宅等の将来のストック量と供給量の推計(戸)	2,197	2,181	2,163	2,130	2,079	2,012	3-4-2、3の合計	

※) 減少率や供給率などの比率を用いているため、四捨五入の関係で合計値に誤差が生じる場合がある。



[2019～2028年の推計結果]

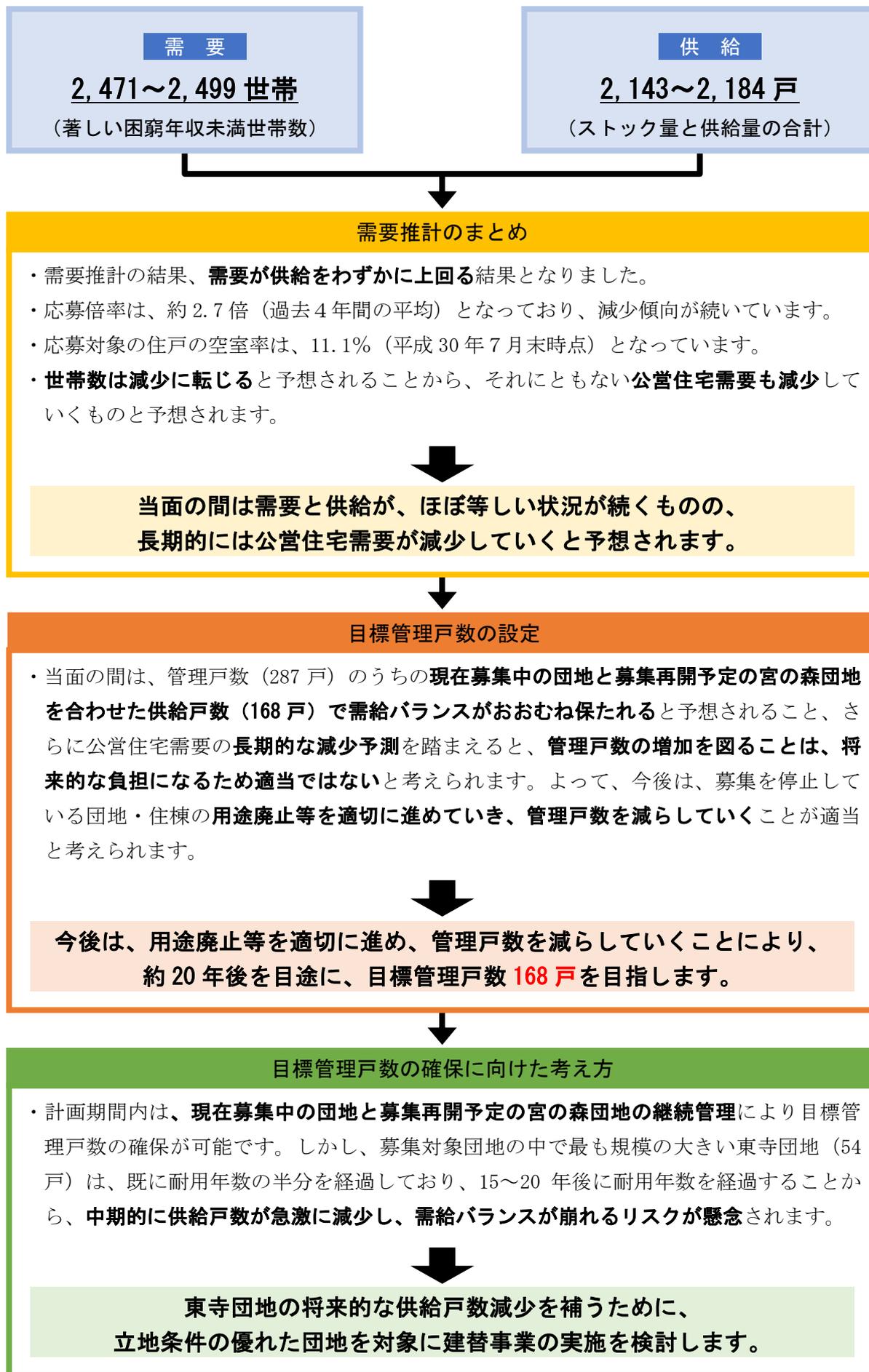
<b>需 要</b>	<b>供 給</b>
<b>2,471～2,499 世帯</b>	<b>2,143～2,184 戸</b>
(著しい困窮年収未満世帯数)	(ストック量と供給量の合計)

中期的な(20年程度)推計結果より、**計画期間内(2019～2028年)の需要と供給を按分して算出すると、需要は2,471～2,499世帯、供給は2,143～2,184戸となり、需要が供給をわずかに上回ると予想されます。**

■再掲：市営住宅の応募倍率

	H26	H27	H28	H29	過去4年間合計	過去4年平均
募集戸数	3件	4件	7件	5件	19件	4.8件
申請者数	12件	13件	16件	11件	52件	13.0件
当選者数	3件	4件	7件	5件	19件	4.8件
倍率	4.0倍	3.3倍	2.3倍	2.2倍	<b>2.7倍</b>	

## ■目標管理戸数の設定



(ウ) 将来的な管理方針の再判定

(ア) (イ) の結果を踏まえ、対象となる団地・住棟の管理方針を再判定します。

■判定方法

- ・(イ) より、**現在募集中・募集再開予定の団地・住棟は**、需給バランスを保つために管理戸数を維持する必要があることから、**将来的な管理方針を「当面管理する団地（建替を前提としない）」**とし、計画期間内は、**必要があれば適切な改善等を実施し、当面維持管理**を行います。
- ・(ア) より、**将来的な活用にあたる優先順位が高い団地は**、公営住宅等の適地であると考えられることから、**将来的な管理方針を「継続管理する団地」**とし、急激な管理戸数の減少に対応するため、**建替事業の実施可能性を検討**します。
- ・(ア) より、**将来的な活用にあたる優先順位が低い団地は**、公営住宅等の適地ではないと考えられることから、**将来的な管理方針を「当面管理する団地（建替を前提としない）」**とし、今後は、**適切に用途廃止を進めていく**必要があります。

■将来的な管理方針

判定結果	事業手法	対象	
継続管理する団地	建替	—	将来的な活用にあたる優先順位が高い団地
当面管理する団地 (建替を前提としない)	当面維持管理	—	現在募集中・募集再開予定の団地・住棟のうち、改善が不要な団地・住棟
	改善し 当面維持管理	—	現在募集中・募集再開予定の団地・住棟のうち、改善が必要な団地・住棟
	用途廃止	中山 旧茶釜 堂ノ上 西寺	現在募集中・募集再開予定の団地・住棟を除く、将来的な活用にあたる優先順位が低い団地

## ■ 2次判定の結果

①【Aグループ】の判定結果と②【Bグループ】の判定結果より、2次判定の結果を整理します。

### 【判定結果】

1次判定② 管理方針		改善が必要		
		改善不要		
継続管理する団地		宮の森 石部南	東寺 田代ヶ池 茶釜	東谷
	判定結果	維持管理	改善	建替
当面管理する団地 (建替を前提としない)		—	—	堂ノ上 西寺
	判定結果	当面維持管理	改善し 当面維持管理	【耐震性不明】 中山 旧茶釜 (優先的な対応が必要になる可能性あり) 用途廃止

判定結果	対象
維持管理	宮の森 石部南
改善	東寺 田代ヶ池 茶釜
建替	東谷
当面維持管理	—
改善し当面維持管理	—
用途廃止	中山 旧茶釜 堂ノ上 西寺

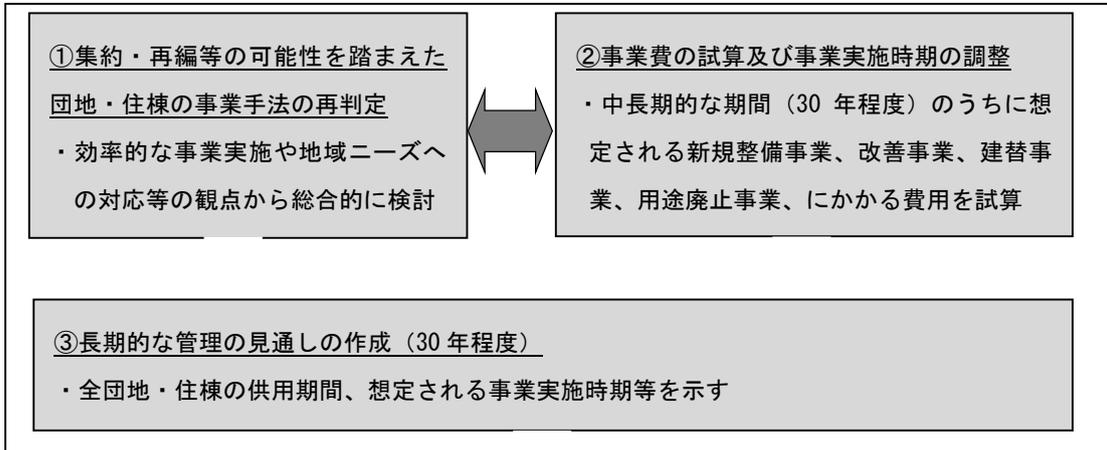
⇒ 3次判定へ

### 3-5-3 3次判定（事業手法の再判定と長期的な管理の見通しの作成）

#### （1）事業手法の選定基準

- ・ 3次判定では、効率的な事業実施や地域ニーズへの対応等の観点から事業手法の再判定を行った上で、長期的な管理の見通しを作成します。

#### ■ 3次判定の概念図



第4～7章の各実施方針を踏まえて、団地・住棟別の最終的な事業手法を決定（第8章）

#### 2）事業手法の選定

##### ①集約・再生等の可能性を踏まえた団地・住棟の事業手法の再判定

- ・ 2次判定までの判定過程と結果を踏まえた上で、以下の観点から総合的な検討を行います。

- （ア）団地単位での効率的な活用に関する検討
- （イ）集約・再編等の可能性に関する検討
- （ウ）地域ニーズへの対応等の総合的な検討

##### （ア）団地単位での効率的活用に関する検討

- ・ 事業手法の判定結果が住棟ごとに異なる団地において、より効率的な事業実施が可能となる場合は、判定の見直しを検討します。

該当なし

(イ) 集約・再編等の可能性に関する検討

一定の地域において複数の団地が存在する場合等は、地域の実情を踏まえて集約・再編等の可能性を検討します。

◆集約・再編等の可能性

- 石部地域に立地する、西寺、東谷、東寺の3団地が該当します（事業手法が「維持管理」である宮の森、石部南の2団地は除く）。

		西寺	東谷	東寺
集約・再編等の可能性の検討	2次判定結果	用途廃止	建替	改善
	効率性(高度利用)の評価	×	○	○
	立地の評価	○	○	△
	経過年数(残年数)	40～49年 (超過、2～5年)	37～39年 (6～8年)	26～30年 (15～19年)
	考察	公営住宅等の適地ではなく、耐用年数も超過しているため、用途廃止を進めていく必要があるが、既存入居者の移転が課題となっている。	公営住宅等の適地であるが、計画期間中に耐用年限をむかえるため、将来的に活用するためには建替が必要である。	公営住宅等の適地ではないが、計画期間中に耐用年数を超過する住棟がないことから、計画期間内は改善事業が効果的であると考えられる。一方で、約20年後に全住棟54戸が耐用年限をむかえるため、管理戸数の急激な減少に備える必要がある。
評価結果	当面の間は、入居者の転居を促しつつ適切に管理を行う。東谷団地の入居状況や東寺団地の老朽度等を踏まえて、適時、東谷団地にて統合建替を検討する。	中期的な管理戸数の減少に対応するために、東谷団地の入居状況や東寺団地の老朽度等を踏まえて、適時、現地建替を検討する。	耐用年限をむかえるまでは、必要があれば改善事業等を実施し適切に管理を行う。東谷団地の入居状況や東寺団地の老朽度等を踏まえて、適時、東谷団地にて統合建替を検討する。	
再判定結果	計画期間内の事業手法	当面維持管理 (募集停止)	当面維持管理 (募集停止)	改善
	約20年後の事業手法	東谷団地にて 3団地統合建替を実施		

- 東寺団地の全住棟が耐用年数を経過する**20年後を目途に立地条件の優れた東谷団地において3団地の統合建替**の実施を検討します。
- それまでの間(計画期間内を含む)は、既に耐用年数を経過している**西寺、東谷**の両団地は、**募集停止を継続しながら当面維持管理**を行い、耐用年数が15～20年残っている**東寺団地は必要な改善事業を実施**したうえで、耐用年数が経過するまでの間は適切に維持管理します。
- 統合建替の実施時期は、3団地の入居状況や老朽化の進行状況等を踏まえながら、必要に応じて再検討します。

(ウ) 地域ニーズへの対応等の総合的な検討

地域ニーズに応じた施設導入、地域におけるソーシャルミックスの実現等のために、次のような視点（例）から総合的な検討を行い、事業内容や実施時期等を設定します。

**【例 1】 まちづくりの視点**

- ・ 建替事業を行う場合、地域ニーズに応じた医療・福祉施設や生活支援施設等の導入を検討する。

**【例 2】 地域単位の視点・他の事業主体等との連携の視点**

- ・ 他の公的賃貸住宅（府営住宅等）との敷地交換等による効率的な事業実施や地域におけるソーシャルミックス等を検討する。
- ・ 民間事業者等の活用を検討する。



- ・ 計画期間内は、建替事業の予定がないため、検討対象となる団地はありません。
- ・ 20年後を目途に予定している統合建替え（西寺、東谷、東寺）の実施を検討する際は、地域ニーズを踏まえながら、公営住宅敷地内における医療・福祉施設や生活支援施設等の導入可能性について改めて検討します。
- ・ 用途廃止を進めるためには、現入居者の移転先の確保が課題となることから、民間賃貸住宅を活用した移転先確保の方策について検討します。
- ・ 計画期間内に用途廃止を実施する場合は、跡地の民間売却等の可能性について検討します。

## ②事業費の試算及び事業実施時期の調整

- ・長期的な期間（30 年程度）における事業費の試算及び事業実施時期の調整を行います。

### ■事業費の試算の基本的な考え方

- ・試算する事業は、「外壁塗装」「屋上防水（屋根葺き替えも同様とする）」「給水管更新」「排水管更新」「住戸内改善」の5事業とする。
- ・事業費は、工事費（諸経費 30%）のみであり設計費等は含まない。
- ・工事費は、「中層耐火構造 3 階建て 12 戸」を想定した戸当たり単価を用いる（p. 40 記載）。

### ■事業実施時期の調整の基本的な考え方

- ・建設年順、住棟ごとに事業を実施する。
- ・長期的な期間（30 年程度）における事業費の試算結果、ある年度に事業費が集中するなど事業の実施が困難だと判断される場合は、年次計画において事業の実施時期を調整し事業費の平準化を行う。

### ③長期的な管理の見通しの作成（30年程度）

- ・②で示す事業費及び事業実施時期の基本的な考え方をもとに、長期的な管理の見通しを作成します。

#### ■長期的な管理の見通しの作成方法

- ・長期的な管理の見通しは「公営住宅長寿命化計画策定指針（改定）（平成28年8月）」において追加で公表（平成30年1月）された『長期的な管理の見通しプログラム』を用いて作成する。
- ・改善事業として②で試算した「外壁塗装」「屋上防水（屋根葺き替えも同様とする）」「給水管更新」「排水管更新」「住戸内改善」を想定する。
- ・プログラム上、実際には複数回に分けて実施する事業であっても、1～2回に集約して行うものとして事業費用を計上する。
- ・「外壁塗装」「屋上防水（屋根葺き替えも同様とする）」「給水管更新」「排水管更新」は、毎改善ごとに実施する。
- ・「住戸内改善」は、実施期間を築後30年以上かつ除却10年以前とし、住棟ごとに1回のみ実施する。
- ・改善事業の実施時期は、主な修繕周期を踏まえ、改善（1回目）は築後25年目、改善（2回目）は築後50年目とする。

表一 長期的な管理の見通しの設定表

事業手法	事業手法等			実施時期(築年数)			戸当り費用(千円)		
	住棟類型	団地・住棟	コード	改善(1回目)	改善(2回目)	除却等	改善費(1回目)	改善費(2回目)	除却費
改善	長寿命化+住戸内	田代ヶ池、茶釜	1	25	50	70	3,200	6,800	1,000
	長寿命化+住戸内	東寺	2	30	-	45	6,800	-	600
	長寿命化のみ	石部南	3	25	50	70	3,200	3,200	1,000
	長寿命化のみ	宮の森	4	30	-	45	3,200	-	600
当面維持管理	経常修繕のみ	西寺、東谷	5	-	-	45	-	-	600
用途廃止	木造除却	中山、旧茶釜	6	-	-	45	-	-	400
	準耐除却	堂ノ上	7	-	-	45	-	-	600





## 第4章 点検の実施方針

### 4-1 点検の実施方針

湖南省では、市営住宅等の現状を把握するため、次に示す点検を実施します。

#### (1) 定期点検

建築基準法 12 条の規定に準じて「法定点検と同様の点検」を実施します。具体的には、建築基準法第 12 条に規定される点検を 3 年以内に一度定期的に実施することを基本とします。

#### (2) 日常点検

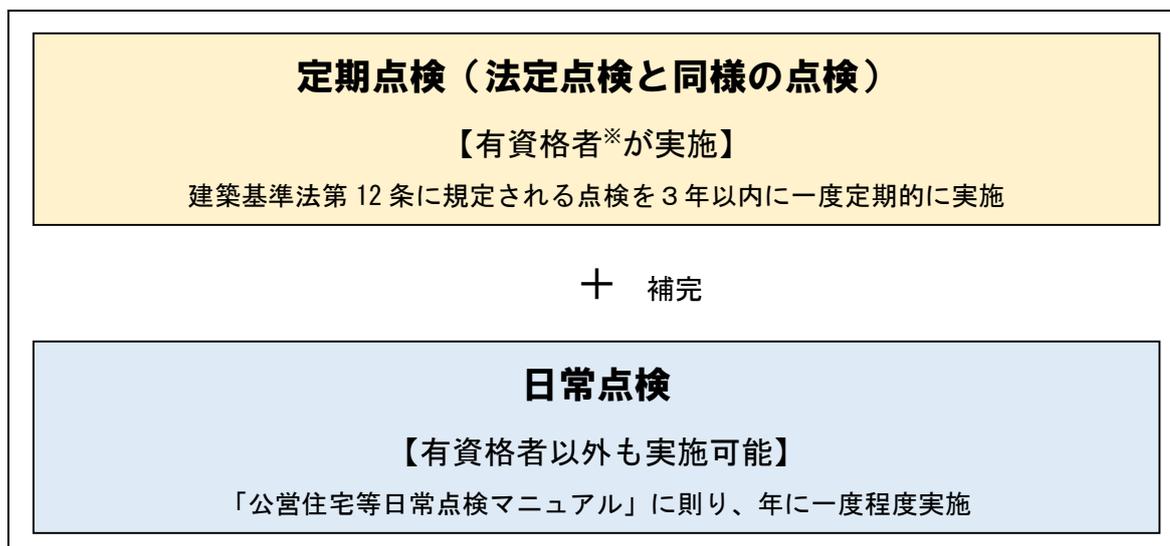
日常点検では、定期点検の項目の他に日常的に保守点検を実施することが望ましい部位（屋外の工作物や金物類等）に対して点検を実施します。日常点検は、「公営住宅等日常点検マニュアル（平成 28 年度 8 月 国土交通省住宅局住宅総合整備課）」に則り、年に一度程度実施することを基本とします。

また、劣化の進行が住宅の大規模な修繕や改善、更新に繋がらない住戸内各部については、入居者による日常的な点検や空室発生時の際の点検を実施し、劣化状況の早期発見に努めます。

#### (3) その他

その他、外構等の点検は、定期点検や日常点検と合わせて、効率的に実施します。

#### ■ 定期点検と日常点検の位置づけ



※有資格者とは、一級建築士若しくは二級建築士又は国土交通大臣が定める資格を有する者

## 4-2 点検結果のデータベース化

---

点検結果を市営住宅に関する管理履歴データに反映させ、市営住宅等の適切な維持管理を図るために、次のような取組を実施します。

- ・点検結果は住棟単位で整理し、市営住宅に関する管理履歴データに反映します。
- ・管理履歴データを常に最新の状態に保つために、点検の実施後、速やかに管理履歴データの更新を行います。
- ・緊急対応的な点検を実施した場合は、その都度、点検結果を管理履歴データに反映します。

## 第5章 計画修繕の実施方針

### 5-1 計画修繕の実施方針

市営住宅等を長期的に適切な維持管理をするためには、点検結果及び修繕改善履歴等の内容を踏まえ、経年劣化に応じた修繕を計画的に実施していくことが必要となります。

修繕を確実に実行していくためには、将来見込まれる修繕工事の内容・修繕時期・必要となる費用等についてあらかじめ想定し定めておくことが望ましいと考えられます。

以上のことを踏まえ、市営住宅等を適切に維持管理して長寿命化を図るため、中長期的な修繕時期の検討を行い、計画期間内の修繕計画を定めます。

#### 5-1-1 計画修繕メニューと実施時期の検討

- ・主な修繕項目と修繕周期を以下に示します。
- ・ただし、修繕周期はあくまで目安であり、実際の工事時期は工事の効率化やコストの軽減等を踏まえた調整を適宜行います。
- ・定期点検や日常点検等の実施後は、点検結果踏まえて修繕内容の見直しを適宜行います。
- ・下記以外の修繕メニューは、定期点検等の結果を踏まえた経常修繕を基本とします。

#### ■計画修繕メニュー案とその評価の考え方

評価項目	修繕周期	評価の考え方
火災警報器	10年	・計画期間内に、建設後、または前回の修繕実施後から10年以上経過する住棟は、計画期間内に計画修繕を実施する住棟と評価する。
ガス警報器	5年	・計画期間内に、建設後、または前回の修繕実施後から5年以上経過する住棟は、計画期間内に計画修繕を実施する住棟と評価する。
水道メーター	8年	・計画期間内に、建設後、または前回の修繕実施後から8年以上経過する住棟は、計画期間内に計画修繕を実施する住棟と評価する。

### 5-2 修繕履歴のデータベース化

修繕履歴を市営住宅に関する管理履歴データに反映させ、市営住宅等の適切な維持管理を図るために、次のような取組を実施します。

- ・修繕履歴は住棟単位で整理し、市営住宅に関する管理履歴データに反映します。
- ・管理履歴データを常に最新の状態に保つために、計画修繕の実施後、速やかに管理履歴データの更新を行います。
- ・経常修繕など、緊急対応的な修繕を実施した場合は、その都度、対応した結果を管理履歴データに反映します。

## 第6章 改善事業の実施方針

### 6-1 改善事業の実施方針

#### 6-1-1 改善事業の概要

改善事業類型ごとの実施方針と主な実施内容を以下に示します。

##### (1) 安全性確保型改善

躯体の安全性（耐震性）に問題のある可能性のある住棟について、耐震診断を実施し、必要に応じて耐震改修などを実施します。

<b>実施内容</b>	・耐震診断
-------------	-------

##### (2) 長寿命化型改善

今ある住宅を出来るだけ長く活用するために、建物や設備の耐久性が高まったり、維持管理が容易になったりする効果のある改善を行います。

<b>実施内容</b>	・外壁の断熱化と耐久性向上 ・屋上防水の耐久性向上 ・ガス管の耐久性向上（共用部分、専用部分） ・給排水管の耐久性向上（共用部分、専有部分）
-------------	---

##### (3) 福祉対応型改善

高齢者や障がい者など、福祉的な対応が必要な方々が安全・快適に生活できるよう、住戸内外の高齢者対応を実施します。

田代ヶ池、茶釜の2団地は、エレベーターの設置検討対象となりますが、両団地とも階段室型の住棟形式であることを踏まえ、エレベーターの設置方法としては次の2つが考えられます。1つ目として、階段室ごとにエレベーターを設置する方法がありますが、階段室踊り場に着床するため完全なバリアフリー化が図れません。2つ目として、片廊下を増築し、増築廊下に着床するエレベーターを設置する方法がありますが、両団地とも片廊下を増築するための敷地条件（北側の空地）に余裕が無いため、エレベーターの設置が困難と考えられます。

以上のことから、エレベーター設置は、改善メニューとせず、高齢者世帯に対する一階部分への優先入居等で対応することにより、高齢者にとって暮らしやすい住宅づくりに取り組みます。

<b>実施内容</b>	・住戸内段差解消、手すり設置 ・トイレの洋式化 ・一階部分の福祉対応（共用部分のBF化等）
-------------	---

#### (4) 居住性向上型改善

- ・給湯方式の改善等を進め、居住性を向上させます。

<b>実施内容</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>・給水方式の変更</li><li>・給湯方式の改善（3点給湯化）</li><li>・浴槽の設置</li></ul>
-------------	---



#### (5) 効果促進事業

- ・耐震性に問題のある可能性がある住棟では、耐震診断とあわせて耐震補強計画を策定します。

<b>実施内容</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>・耐震補強計画策定（耐震診断の対象住棟）</li></ul>
-------------	--

## 6-1-2 改善事業の進め方

### (1) 住戸内改善・給排水管

対象メニュー	【長寿命化】 ガス管更新、給排水管更新（共用部分、専有部分） 【福祉対応】 住戸内段差解消、手すり設置、トイレの洋式化 【居住性向上】 給湯方式の改善（3点給湯化）、浴槽の設置
進め方	・住戸内で実施する上記改善メニューは、同時に実施することで効率化できるため、セットで実施することを基本とします。 ・工事に伴う仮移転は、入居者の負担が大きいため、「住みながらの改善」を基本とします。

### (2) 外壁・屋上防水

対象メニュー	【長寿命化】 外壁の断熱化と耐久性向上 【長寿命化】 屋上防水の耐久性向上
進め方	・仮設工事を伴う外壁と屋上防水の工事は、同時に実施することで効率化できるため、修繕周期等を踏まえた上で同時実施の可能性を検討します。

### (3) 一階部分の福祉対応（共用部分のBF化等）

対象メニュー	【福祉対応】 一階部分の福祉対応（共用部分のBF化等）
進め方	・一階の共用部の段差解消や外構のスロープ設置等を実施することで、一階部分の福祉対応を検討します。

■改善メニュー一覧表

長寿命化型改善のみ

個別改善

(凡例 改善対象：● 対象外：—)

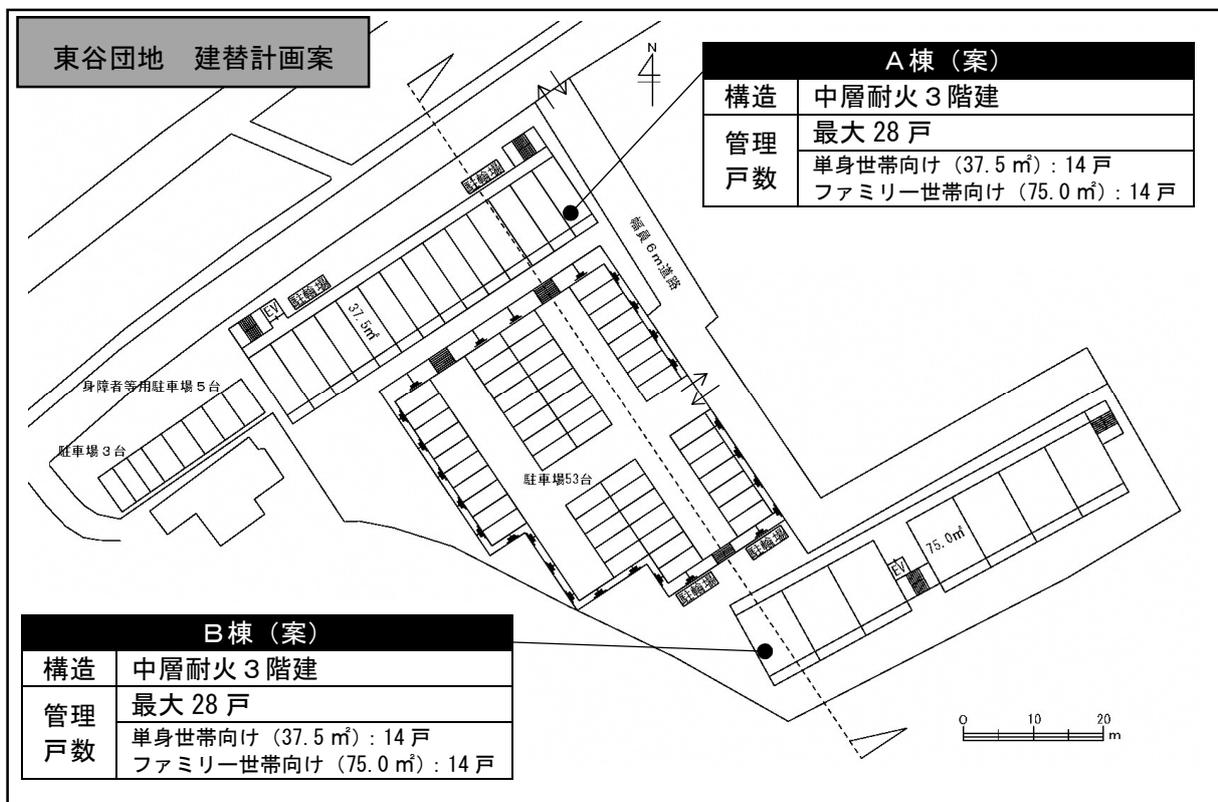
団地名	棟番号	安全性 確保型 耐震診断	長寿命化型 (計画期間内の対象住棟のみ)				福祉対応型			居住性向上型			備考				
			外壁 (外断熱 含む)	屋上防水 (屋上断 熱含む)	ガス管・ 給排水管 (共用部)	ガス管・ 給排水管 (専用部)	住戸内部 の段差 解消等	トイレ の洋式化	一階の 福祉対応 (共用部)	給水方式 の変更	3点給湯	浴槽 の設置					
														修繕周期			
														18年	24年	30年	30年
宮の森	B	●	● 屋根葺き	—	—	—	—	—	—	—	—	バルコニー の屋上防水 は、H27～ 30に実施済					
	C, D, E	●	● 屋根葺き	—	—	—	—	—	—	—	—						
	F, G	●	● 屋根葺き	—	—	—	—	—	—	—	—						
東寺	A, B, C	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	シロアリ対 策を住戸内 部の段差解 消等とあわ せて実施予 定					
	D, E, F	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●						
	G, H	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●						
	I, J	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●						
	K, L	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●						
田代ヶ池	C1	●	●	●	●	●	—	●	●	●	●	駐車場整備 を検討予定					
	C2	●	●	●	●	●	—	●	●	●	●						
茶釜	A	—	●	●	●	●	●	—	●	●	●	駐車場整備 を検討予定					
	B	—	●	●	●	●	●	—	●	●	●						
	C	—	●	●	●	●	—	—	—	—	—						
石部南	—	—	●	—	—	—	—	—	—	—	—						

## 第7章 建替事業の実施方針

- ・石部地域に立地する3団地（東谷団地、西寺団地、東寺団地）について、将来的にも安定して公営住宅を供給していくために、立地条件の優れた東谷団地における3団地の統合建替えを検討します。
- ・西寺団地、東寺団地は、用途廃止後、跡地の民間売却等の可能性について検討します。
- ・東谷団地の建替え計画案は、以下の通りです。

### ■計画案検討条件

- ・3団地のうち、現在募集中の東寺団地（54戸）を下回らない戸数の確保を目指す。
- ・駐車場は、1世帯1台分を確保する。
- ・隣地に既存集会所があるため、団地敷地内に集会所は設置しない。



検討結果	
管理戸数	計：54戸（最大56戸）
駐車台数	60台程度（身障者専用駐車場含む）

## 第8章 長寿命化のための事業実施予定一覧（様式1～3）

### 8-1 計画期間内（2019～2028年度）における事業手法の決定

■事業手法一覧表

団地名	棟番号	建設年度	構造階数	管理戸数	残年数	事業手法				中期的な(20年後)目標管理戸数	備考
						長寿命化型改善のみ	個別改善	用途廃止	当面維持管理		
1次判定	2次判定	3次判定	各実施方針								
中山	-	1953年(S28)	木造平屋	1戸	超過	継続判定	用途廃止	←	←	0戸	
旧茶釜	-	1962年(S37)	木造平屋	2戸	超過	継続判定	用途廃止	←	←	0戸	
堂ノ上	1～10	1973年(S48)	準耐平屋	20戸	超過	継続判定	用途廃止	←	←	0戸	
西寺	A～T	1970～1979年(S45～54)	準耐2階	68戸	2～5年, 超過	継続判定	用途廃止	当面維持管理	←	0戸	将来的に東谷団地へ統合建替を検討
東谷	A～G	1980～1982年(S55～57)	準耐2階	28戸	6～8年	継続判定	建替	当面維持管理	←	54戸	将来的に3団地統合建替を検討
宮の森	B～G	1984～1986年(S59～61)	準耐2階	24戸	10～12年	維持管理	←	←	長寿命化型改善のみ	24戸	
東寺	A～L	1990～1993年(H1～5)	準耐2階	54戸	15～19年	継続判定	個別改善	←	←	0戸	将来的に東谷団地へ統合建替を検討
田代ヶ池	C1	1975年(S50)	中耐4階	16戸	26年	継続判定	個別改善	←	←	16戸	
	C2	1975年(S50)	中耐4階	8戸	26年	継続判定	個別改善	←	←	8戸	
茶釜	A	1982年(S57)	中耐3階	12戸	33年	継続判定	個別改善	←	←	12戸	
	B	1985年(S60)	中耐3階	12戸	36年	継続判定	個別改善	←	←	12戸	
	C	1994年(H6)	中耐3階	12戸	45年	継続判定	個別改善	←	←	12戸	
石部南	-	2011年(H23)	中耐5階	30戸	62年	維持管理	←	←	長寿命化型改善のみ	30戸	
				287戸						168戸	

- ・ 今後は、中期的な（20年後）目標管理戸数 168 戸の達成に向けて、用途廃止や統合建替えを適切に進めていきます。
- ・ 用途廃止や建替事業は、対象となる団地の入居状況等を踏まえて事業実施時期を慎重に検討します。

■公営住宅ストックの事業手法別戸数

対 象		1～5年目	6～10年目	合 計
公営住宅管理戸数		287 戸	287 戸	574 戸
	・新規整備事業予定戸数	0 戸	0 戸	0 戸
	・維持管理予定戸数	264 戸	264 戸	528 戸
	うち計画修繕対応戸数	0 戸	0 戸	0 戸
	うち改善事業予定戸数	48 戸	60 戸	108 戸
	個別改善事業予定戸数	48 戸	60 戸	108 戸
	全面的改善事業予定戸数	0 戸	0 戸	0 戸
	うちその他戸数	239 戸	204 戸	443 戸
	・建替予定戸数	0 戸	0 戸	0 戸
・用途廃止予定戸数	0 戸	23 戸	23 戸	

## 8-2 事業実施予定一覧

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名： 湖南省

住宅の区分： 公営住宅 特定公共  
賃貸住宅 地産賃  
(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		修繕・改善事業の内容										LCC 縮減効果 (千円/ 年)	備考		
					法定点検	法定点検に 準じた点検	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028				
東寺	A～L	54戸	準耐 2階	H1～5	—	2019											設計委託 (長寿命化)			
田代ヶ池	C1	16戸	中耐 4階	S50	—	2019	耐震診断 (安全性確保)、 補強計画 (効果促進)				設計委託 (長寿命化)	屋上防水、外 壁、鉄部塗装 (長寿命 化)、 設計委託(長 寿命化等)	ガス管、給排 水管(長寿命 化)、 給水方式の 変更、3点給 湯化、UB化 (居住性向 上)					853		
田代ヶ池	C2	8戸	中耐 4階	S50	—	2019									ガス管、給排 水管(長寿命 化)、 給水方式の 変更、3点給 湯化、UB化 (居住性向 上)					403
茶釜	A	12戸	中耐 3階	S57	—	2019			屋上防水、外 壁(外断熱)、 鉄部塗装 (長寿命化)			設計委託 (長寿命化 等)	ガス管、給排 水管(長寿命 化)、 給水方式の 変更、3点給 湯化、UB化 (居住性向 上)					546		
茶釜	B	12戸	中耐 3階	S60	—	2019	設計委託、 現地調査 (長寿命化)		屋上防水、外 壁(外断熱)、 鉄部塗装 (長寿命化)					ガス管、給排 水管(長寿命 化)、 給水方式の 変更、3点給 湯化、UB化 (居住性向 上)					583	
茶釜	C	12戸	中耐 3階	H6	—	2019										屋上防水、外 壁(外断熱)、 鉄部塗装 (長寿命化)	ガス管、給排 水管(長寿 命化)			784







団地	住棟名	事業手法	年次計画										備考	
			2019年度	2020年度	2021年度	2022年度	2023年度	2024年度	2025年度	2026年度	2027年度	2028年度		
宮の森	B (5戸)	【長寿命化型改善のみ】												
	C, D, E (12戸)	【長寿命化型改善のみ】												
	F, G (7戸)	【長寿命化型改善のみ】												
東寺	A, B, C (13戸)	【個別改善】											(長寿命化) 設計委託 2,400,000	
	D, E, F (12戸)	【個別改善】												
	G, H (9戸)	【個別改善】												
	I, J (10戸)	【個別改善】												
	K, L (10戸)	【個別改善】												
田代ヶ池	C 1 (16戸) C 2 (8戸)	【個別改善】	(安全性確保) 耐震診断 (効果促進) 補強計画 6,000,000			(長寿命化) 設計委託 3,000,000	(長寿命化) 屋上防水, 外壁, 鉄部塗装 (長寿命化) 設計委託 38,921,000	C 1棟 (長寿命化) ガス管, 給排水管 (居住性向上) 給水方式の変更, 3点 給湯化, UB化 42,191,000	C 2棟 (長寿命化) ガス管, 給排水管 (居住性向上) 給水方式の変更, 3点 給湯化, UB化 23,771,000					
	A (12戸)	【個別改善】		(長寿命化) 設計委託, 現地調査等 9,000,000	(長寿命化) 屋上防水, 外壁 (外断熱), 鉄部塗装 37,255,000		(長寿命化) 設計委託 8,000,000	(長寿命化) ガス管, 給排水管 (居住性向上) 給水方式の変更, 3点 給湯化, UB化 35,180,000						
茶釜	B (12戸)	【個別改善】			設計委託はA棟と 同時に実施	(長寿命化) 屋上防水, 外壁 (外断熱), 鉄部塗装 37,255,000		設計委託はA棟と 同時に実施	(長寿命化) ガス管, 給排水管 (居住性向上) 給水方式の変更, 3点 給湯化, UB化 35,180,000					
	C (12戸)	【個別改善】							設計委託はA棟と 同時に実施	(長寿命化) 屋根防水, 外壁 (外断熱), 鉄部塗装 37,027,000	(長寿命化) ガス管, 給排水管 (共用部・専用部) 14,944,000			
石部南	(30戸)	【長寿命化型改善のみ】												
①事業費 合計			6,000,000	9,000,000	37,255,000	40,255,000	38,921,000	50,191,000	58,951,000	35,180,000	37,027,000	17,344,000	330,124,000	
②うち交付金対象 合計			6,000,000	9,000,000	37,255,000	40,255,000	38,921,000	50,191,000	58,951,000	35,180,000	37,027,000	17,344,000	330,124,000	
③交付金 (②の50%)			3,000,000	4,500,000	18,627,500	20,127,500	19,460,500	25,095,500	29,475,500	17,590,000	18,513,500	8,672,000	165,062,000	
④市負担分 (①-③)			3,000,000	4,500,000	18,627,500	20,127,500	19,460,500	25,095,500	29,475,500	17,590,000	18,513,500	8,672,000	165,062,000	

※監理費用は一式80万円。

団地	住棟名	事業手法	年次計画										備考
			2029年度	2030年度	2031年度	2032年度	2033年度	2034年度	2035年度	2036年度	2037年度	2038年度	
宮の森	B (5戸)	【長寿命化型改善のみ】	耐用年限				(長寿命化) 設計委託 1,500,000	(長寿命化) 屋根葺き, 外壁 13,515,000					2029~2031年度に耐用年限を迎えるが、延命化を図るべく長寿命化型の改善を実施
	C, D, E (12戸)	【長寿命化型改善のみ】		耐用年限			設計委託はB棟と同時に実施	(長寿命化) 屋根葺き, 外壁 32,004,000					
	F, G (7戸)	【長寿命化型改善のみ】			耐用年限			設計委託はB棟と同時に実施	(長寿命化) 屋根葺き, 外壁 19,284,000				
東寺	A, B, C (13戸)	【個別改善】	(長寿命化) 屋上防水, 屋根葺き, 外壁 37,764,000						耐用年限				2034~2038年度に耐用年限を迎えるが、延命化を図るべく長寿命化型の改善を実施
	D, E, F (12戸)	【個別改善】	設計委託はA, B, C棟と同時に実施	(長寿命化) 屋上防水, 屋根葺き, 外壁 35,127,000						耐用年限			
	G, H (9戸)	【個別改善】	設計委託はA, B, C棟と同時に実施	(長寿命化) 屋上防水, 屋根葺き, 外壁 26,322,000							耐用年限		
	I, J (10戸)	【個別改善】		設計委託はA, B, C棟と同時に実施	(長寿命化) 屋上防水, 屋根葺き, 外壁 28,958,000							耐用年限	
	K, L (10戸)	【個別改善】			設計委託はA, B, C棟と同時に実施	(長寿命化) 屋上防水, 屋根葺き, 外壁 28,958,000						耐用年限	
田代ヶ池	C 1 (16戸) C 2 (8戸)	【個別改善】											
	A (12戸)	【個別改善】											
茶釜	B (12戸)	【個別改善】											
	C (12戸)	【個別改善】											
	(30戸)	【長寿命化型改善のみ】								(長寿命化) 設計委託 2,000,000	(長寿命化) 外壁, 鉄部塗装 30,175,000		
①事業費 合計			37,764,000	35,127,000	26,322,000	28,958,000	30,458,000	13,515,000	32,004,000	21,284,000	30,175,000	-	255,607,000
②うち交付金対象 合計			37,764,000	35,127,000	26,322,000	28,958,000	30,458,000	13,515,000	32,004,000	21,284,000	30,175,000	-	255,607,000
③交付金(②の50%)			18,882,000	17,563,500	13,161,000	14,479,000	15,229,000	6,757,500	16,002,000	10,642,000	15,087,500	-	127,803,500
④市負担分(①-③)			18,882,000	17,563,500	13,161,000	14,479,000	15,229,000	6,757,500	16,002,000	10,642,000	15,087,500	-	127,803,500

※監理費用は一式80万円。

---

## 湖南省公営住宅等長寿命化計画

発行 平成 31 年 1 月

発行者 滋賀県湖南市

編集 建設経済部 土木建設課 住宅室

〒520-3288 滋賀県湖南市中央一丁目 1 番地

電話番号 :0748-72-1290(代)

Fax 番号 :0748-72-7964

E-mail :juutaku@city.shiga-konan.lg.jp

編集協力 株式会社サンワコン

〒918-8525 福井県福井市花堂北 1 丁目 7 番 25 号

---