

湖南省市営住宅整備計画

湖 南 市

■ 目 次 ■

第 1 章	本計画の目的等	1
1-1	計画の目的	2
1-2	計画の内容	2
第 2 章	市営住宅の現況把握	3
2-1	管理の状況	4
2-2	入居者の状況	10
第 3 章	市営住宅の整備内容	15
3-1	市営住宅等の将来管理戸数	16
3-2	整備水準の目標	18
3-3	各団地の活用方針及び整備内容	20
3-4	建替え計画案の検討	23
3-5	事業手法に関する考察	26
3-6	市営住宅を巡る課題への対応方針	31
第 4 章	市営住宅整備の概算事業費	33
4-1	建替え事業	34
4-2	個別改善事業	35
第 5 章	湖南省市営住宅整備計画	43
5-1	事業費確保に向けた検討	44
5-2	湖南省市営住宅整備計画	45

第 1 章 本計画の目的等

第1章 本計画の目的等

1-1 計画の目的

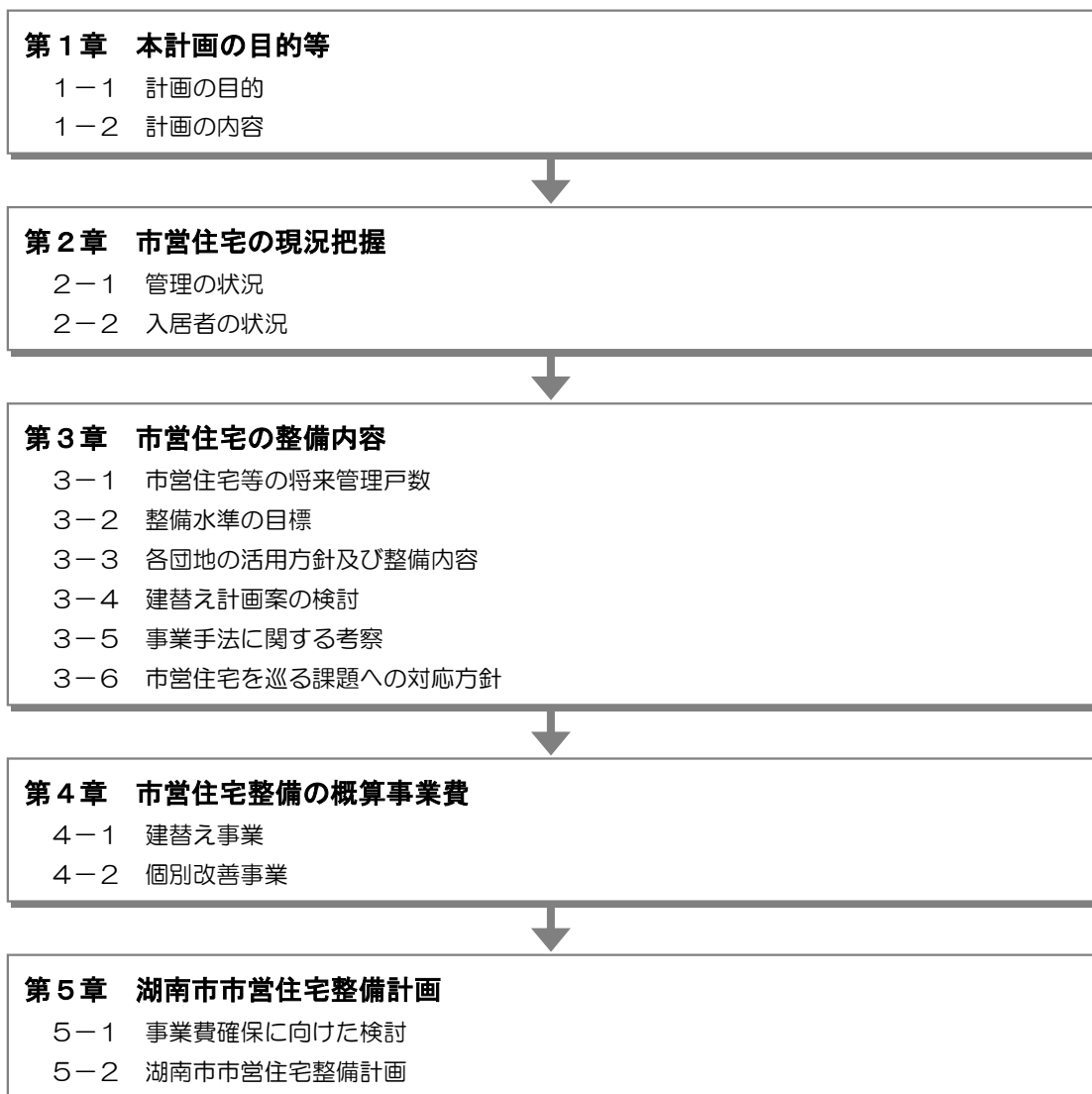
住宅セーフティネットの中心的役割を果たす市営住宅については、厳しい財政状況下において公営住宅等の需要に的確に対応していくために、公営住宅等の長寿命化を図り、ライフサイクルコストの縮減につなげていくことが重要となっています。

このような課題を踏まえ、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31年3月に改定しました。

一方で、高齢者等の住宅確保要配慮者の多様化が進む中、市民が安心して暮らせる住環境を実現するためには、市営住宅と民間住宅との公民連携による総合的な住宅セーフティネットの構築が課題となっています。

以上のような背景を踏まえ、公民連携による総合的な住宅セーフティネットの構築に向けた方策を検討するとともに、市の財政状況を踏まえたうえで「湖南省公営住宅等長寿命化計画」を計画的かつ着実に実行していくための実現可能な整備計画を策定することを本計画の目的とします。

1-2 計画の内容



第2章 市営住宅の現況把握

第2章 市営住宅の現況把握

「湖南省営住宅等長寿命化計画（平成31年3月策定）」の検討結果を踏まえ、市営住宅の実態の把握を行います。

2-1 管理の状況

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) 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

H31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638番地2
旧茶釜	公営住宅	1962年 (S37)	2戸	甲西	湖南省岩根363番地
堂ノ上	公営住宅	1973年 (S48)	20戸	甲西	湖南省三雲834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	1989～1993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499番地131
茶釜	公営住宅	1982～1994年 (S57～H6)	36戸	甲西	湖南省岩根363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22
合計			287戸		

・市営住宅の他には、改良住宅が6団地50戸、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
改良住宅	夏見	準耐2階	12戸
	岩根	準耐2階	16戸
	吉三	準耐2階	12戸
	三雲	準耐2階	6戸
	山崎	準耐2階	2戸
	新開	準耐2階	2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

(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の構造、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未満	
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			
S, T	1979年(S54)	45年	8戸	8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%	

(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。

(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。

(5) 住戸規模

- ・50 m²未満の小規模世帯向けストックは 65 戸（22.6%）、50 m²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	-	-	30m ² 未満	小規模世帯	2DK	1戸
旧茶釜	-	1962年(S37)	木造平屋	-	-	30m ² 未満	小規模世帯	2K	2戸
堂ノ上	1~10	1973年(S48)	準耐平屋	-	-	30~39m ²	小規模世帯	2DK	20戸
西寺	A~F	1970~1972年 (S45~47)	準耐2階	-	-	70~79m ²	ファミリー	5DK	18戸
	G~N	1973~1976年 (S48~51)		-	-	40~49m ²	小規模世帯	2DK	18戸
	0~T	1977~1979年 (S52~54)		-	-	50~59m ²	ファミリー	3DK	32戸
東谷	A~G	1980~1982年 (S55~57)	準耐2階	-	-	60~69m ²	ファミリー	3DK	28戸
宮の森	B~G	1984~1986年 (S59~61)	準耐2階	-	-	60~69m ²	ファミリー	3DK	24戸
東寺	A~L	1989~1993年 (H1~5)	準耐2階	-	-	60~69m ²	ファミリー	3DK	54戸
田代ヶ池	C1	1975年(S50)	中耐4階	階段室型	○	40~49m ²	小規模世帯	3DK	16戸
	C2	1975年(S50)		階段室型	○	40~49m ²	小規模世帯	3DK	8戸
茶釜	A	1982年(S57)	中耐3階	階段室型	○	50~59m ²	ファミリー	3DK	12戸
	B	1985年(S60)		階段室型	○	50~59m ²	ファミリー	3DK	12戸
	C	1994年(H6)		階段室型	○	60~69m ²	ファミリー	3DK	12戸
石部南	-	2011年(H23)	中耐5階	片廊下型	○	50~59m ²	ファミリー	2DK	10戸
						60~69m ²	ファミリー	3DK	20戸

(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	1989~1993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

(7) 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)	1989～ 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										

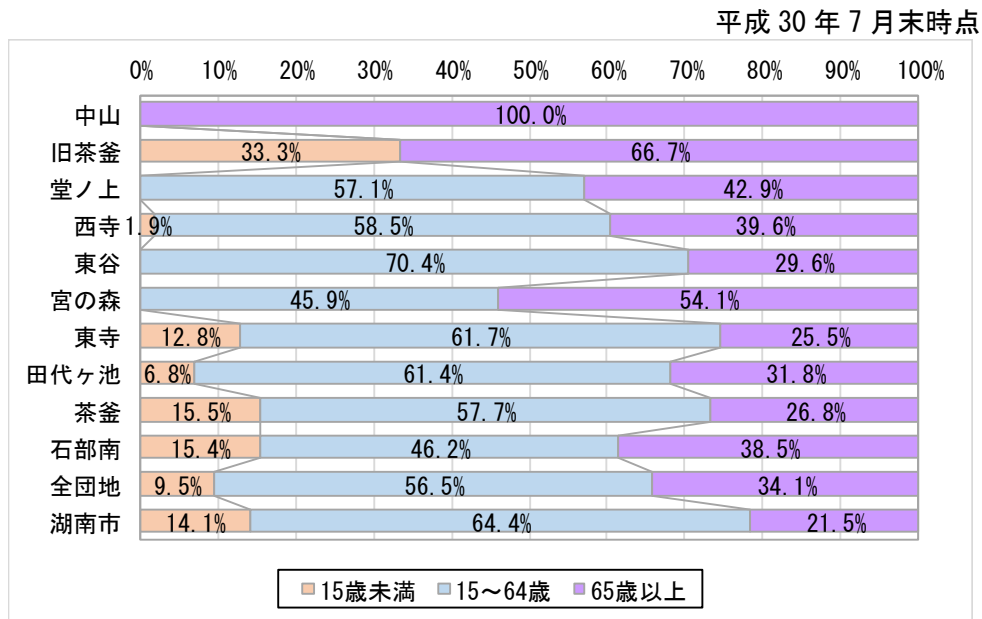
2-2 入居者の状況

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。

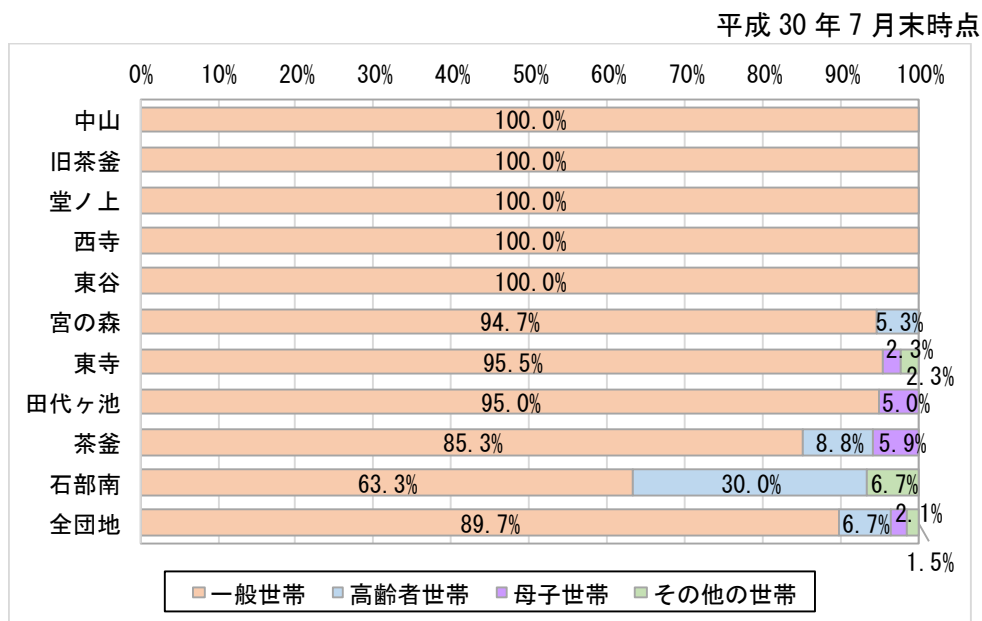
(1) 入居者の年齢構成

- ・ 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。



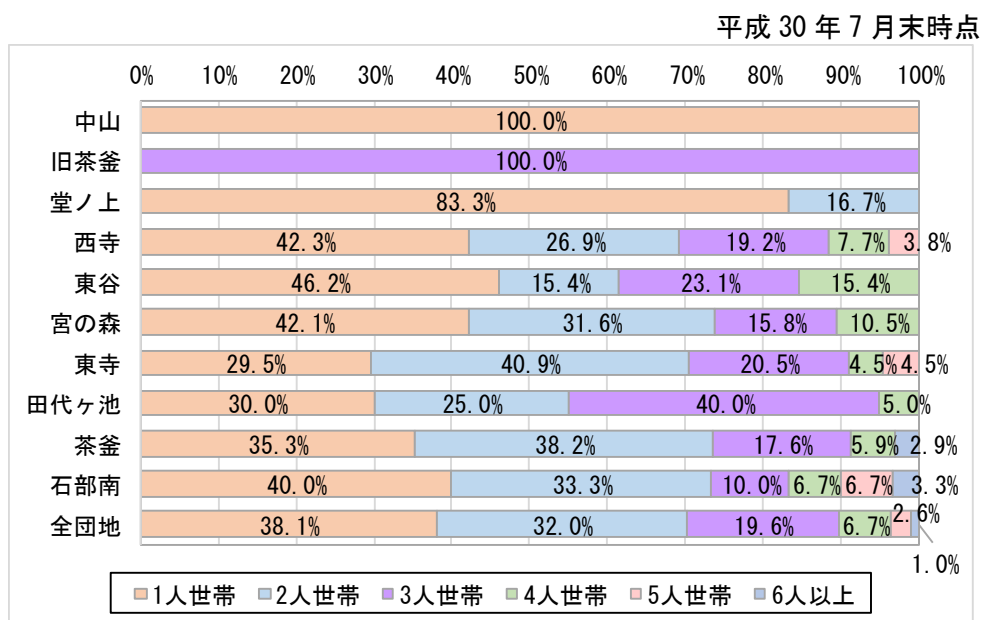
(2) 世帯種別世帯数

- ・一般世帯が 89.7%、高齢者世帯^{※1}が 6.7%、母子世帯^{※2}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。



(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。

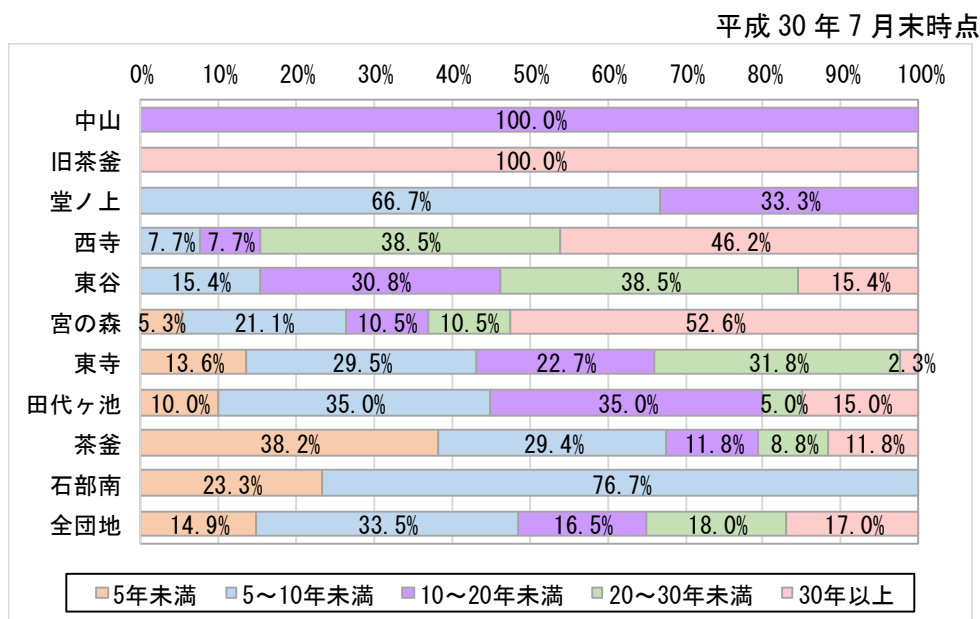


※1) 世帯主が 60 歳以上の世帯。

※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。

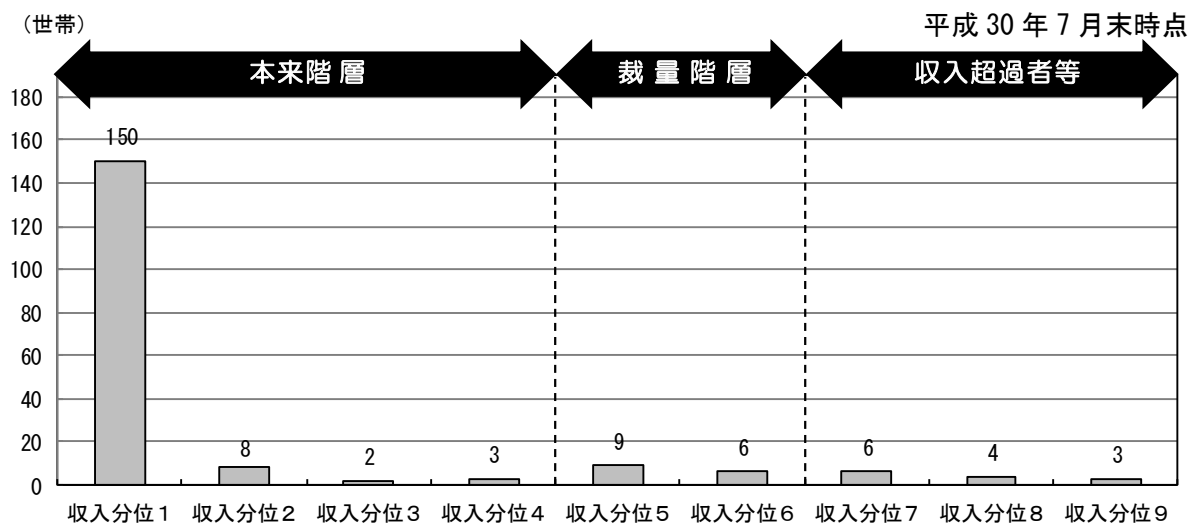
(4) 入居期間別世帯数

- ・ 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。



(5) 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

※) 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。

(6) 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。

(7) 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	1989~1993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%)	

(8) 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	2.7倍	

《このページ空白》

第3章 市営住宅の整備内容

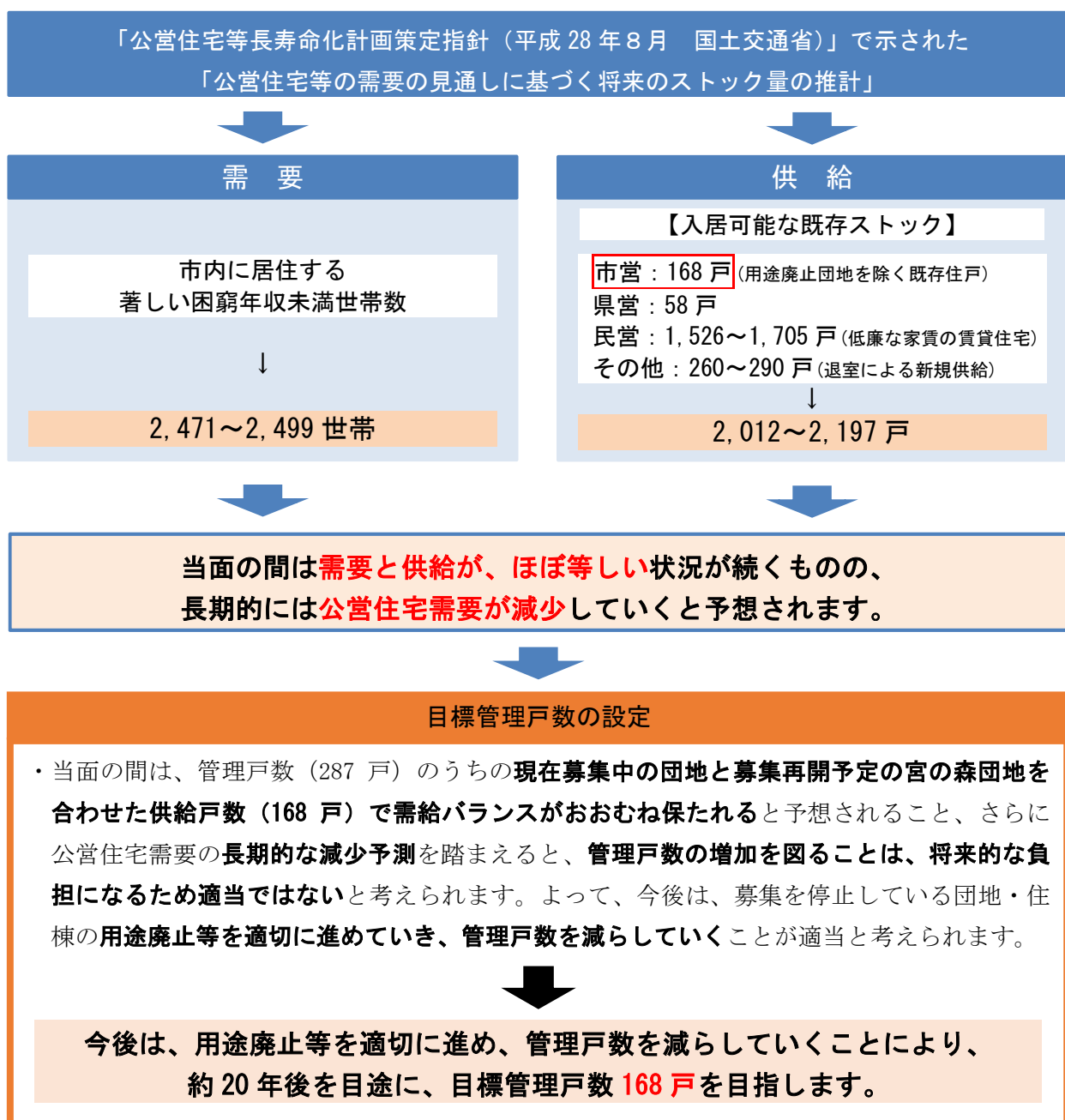
第3章 市営住宅の整備内容

「第2章 市営住宅の現況把握」と「湖南省公営住宅等長寿命化計画」の検討結果を踏まえ、市営住宅の整備内容を検討します。

3-1 市営住宅等の将来管理戸数

「公営住宅等長寿命化計画策定指針（平成28年8月 国土交通省）」で示された「公営住宅等の需要の見通しに基づく将来のストック量の推計」に基づき、計画期間内における公営住宅等の「需要（著しい困窮年収未満世帯数）」と「供給（受け皿となる公営・民間の賃貸住宅等の供給量）」のバランスを検証した上で、将来必要となる管理戸数について設定します。

(1) 中期（2040年までの約20年間）の需要推計の結果と考察



(2) 民間ストック活用の方針

今後の公営住宅需要に対しては、入居可能な既存ストック（公営住宅（市営、県営）と民間住宅（低廉な家賃の賃貸住宅））を活用することで需給バランスがおおむね保たれると予想されます。

一方で、目標管理戸数の達成に向けて、**今後は用途廃止を適切に進めていく必要があります**が、そのためには**既存入居者の移転先となる住宅確保が課題**となります。

具体的には、用途廃止対象団地に入居している 26 世帯（現入居者数 194 世帯－将来管理戸数 168 戸）分の住宅確保が必要となります。

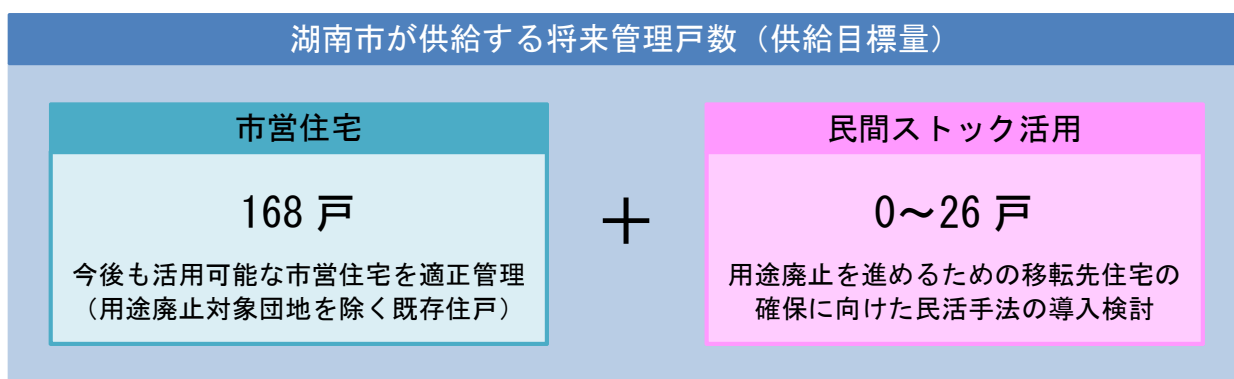
これまでの実績から考えると、用途廃止対象団地の入居者数は今後減少していくことが予想されることから、**移転先となる住宅の供給量を対象者の減少に応じて柔軟に調整する必要があります**があります。

このため、対象世帯の減少に対して、**供給量を柔軟に調整できる供給手法である民間活力を活用した手法（既存借上げ、家賃補助）の導入を検討**します。

なお、民活手法は、需要の変動に柔軟に対応できるというメリットに加えて、**入居者が移転場所を自由に選択可能になるというメリット**もあることから、**用途廃止の円滑化**につながることを期待できます。

(3) 市営住宅等の将来管理戸数

(1) 並びに (2) における検討結果を踏まえ、湖南省が供給する将来管理戸数（供給目標量）を以下の通り定めます。



3-2 整備水準の目標

(1) 住棟

- ・敷地条件や周辺の土地利用を勘案し、高度利用が可能な場合は、基本的に中層耐火構造住宅への建替えを実施します。
- ・敷地条件などから高度利用が困難な場合は、駐車場スペースの確保等に配慮しながら、現在の戸数と同規模の建替えを実施します。
- ・中層耐火構造住宅への建替えにおいては、日照や通風など、高度利用によって生じる周辺環境への影響に十分配慮します。

(2) 住戸

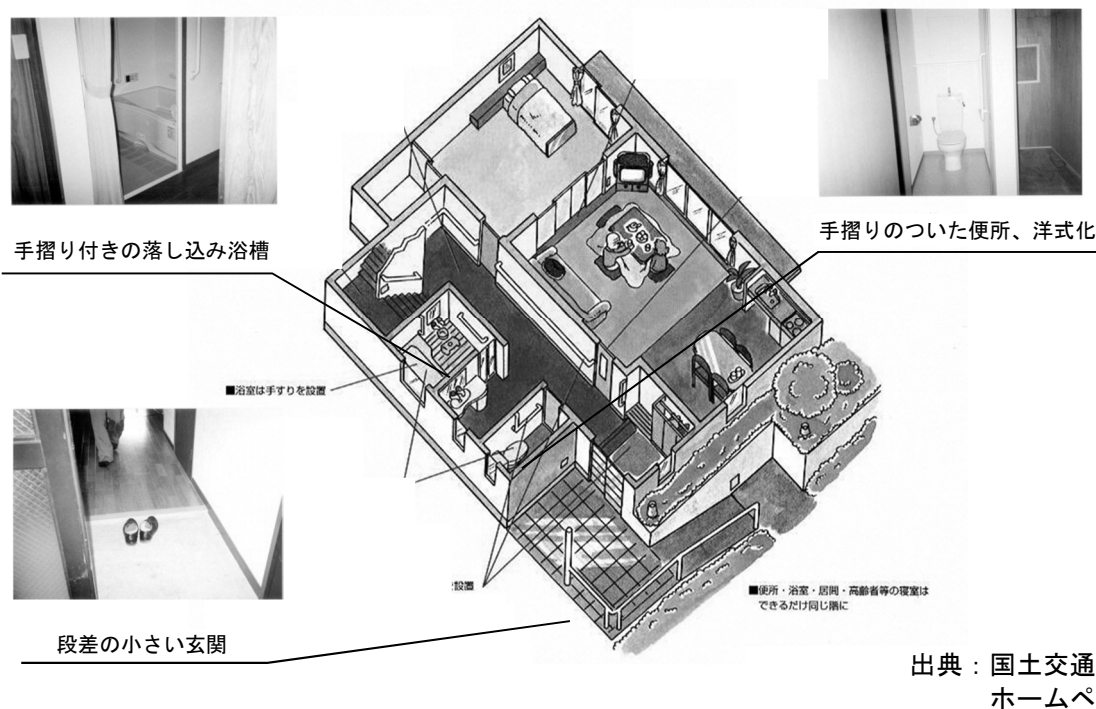
- ・一つの住棟に多様な家族形態の世帯が入居できるようにするために、建替えと判定された団地では、高齢単身～夫婦世帯向けの住戸タイプとファミリー世帯向けの住戸タイプの供給を実施します。
- ・建替えの際の住棟内における住戸タイプごとの割合は、「2-2 入居者の状況」で整理した高齢者の状況を踏まえて、以下のように設定します。

表一 住戸タイプ別の目標戸数

住戸タイプ	高齢単身～夫婦世帯向け	ファミリー世帯向け
割合	約7割	約3割

(3) 住戸内各部

- ・建替えにより整備される市営住宅の住戸内各部においては、市営住宅に求められる基本的性能の基本指針である公営住宅等整備基準に基づく住宅性能を確保します。
- ・建替え、用途廃止の対象とならない住戸においては、各住戸の設備の充実度を踏まえて、各住戸の実情に応じた住戸内設備の更新や新規導入といった個別改善を実施します。
- ・高齢者対応の住戸は、建替えにより整備される住棟で確保します。
- ・高齢者改善の内容としては、「長寿社会対応住宅設計指針における基準」に準ずる設備内容を確保します。



図一 高齢者対応のイメージ

(4) 共用部分

- ・エレベーター設置の対象となる3階建以上の中層耐火住宅は、敷地条件や入居者の意向を十分に踏まえながらエレベーターの設置を検討します。
- ・中層耐火構造への建替えを実施する住棟では、共用部分における高齢者対応を図るため、廊下や階段における手すりの設置や、アプローチ部分におけるスロープ設置などの段差解消を実施します。

(5) 共同施設・附帯施設

- ・駐車場などの共同施設・附帯施設は、各団地の実情に応じて整備、改善を実施します。
- ・建替えを実施する住棟においては、住棟の建替えとあわせて、屋外・外構部分における緑化や景観向上を図るとともに、環境・エコロジーに配慮した整備を検討します。

3-3 各団地の活用方針及び整備内容

■ 基本的な考え方

- ・新しく公表された「**公営住宅等長寿命化計画策定指針（平成 28 年 8 月 国土交通省）**」に沿って各団地の事業手法及び整備内容を見直します。
- ・新指針で示された「公営住宅等の需要の見通しに基づく将来のストック量の推計」に基づく検討結果を踏まえ、**今後は、用途廃止等を適切に進め、管理戸数を減らしていくことにより、約 20 年後を目途に、目標管理戸数 168 戸を目指します。**
- ・募集対象団地の中で最も規模の大きい東寺団地の将来的な用途廃止に伴う戸数減少を補うために、**立地条件の優れた団地を対象に建替え事業の実施を検討**します。
- ・**中層耐火構造の団地**については、**長寿命化型改善等を実施**することにより、できるだけ長く有効活用することを目指します。

■ 各団地の事業手法及び整備内容

		見直し方針	検討結果	事業手法及び整備内容
堂ノ上		<ul style="list-style-type: none"> ・耐用年数を経過し老朽化が著しいことから、建替えもしくは用途廃止の候補となります。 ・新指針で追加された「敷地の立地条件に関する評価」を行った結果、周辺地域との高低差が大きいため、アクセス性の面で建替えの適地でないとして評価しました。 ・このため、建替え事業は立地条件の良い東谷団地を実施することとし、堂ノ上団地は段階的に用途廃止する団地と位置づけます。 	<div style="border: 1px dashed black; padding: 5px; text-align: center;">[前回計画] 建替え</div> <p style="text-align: center;">↓</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;">[見直し後] 用途廃止</div>	<ul style="list-style-type: none"> ・募集停止中。 ・空き家になった住棟から順次解体・除却を実施。
	西寺	<ul style="list-style-type: none"> ・耐用年数を経過し老朽化が著しいことから、建替えもしくは用途廃止の候補となります。 ・第一種低層住居専用地域に位置しているため、建替え（高度利用）の適地でないとして評価しました。 ・建替え適地である東谷団地に近隣していることから、事業の効率化を図るために、東谷団地と統合建替えする団地と位置づけます。 	<div style="border: 1px dashed black; padding: 5px; text-align: center;">[前回計画] 用途廃止</div> <p style="text-align: center;">↓</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;">[見直し後] 非現地 統合建替え</div>	<ul style="list-style-type: none"> ・募集停止中。 ・空き家になった住棟から順次解体・除却を実施。 ・近接する東谷団地と統合建替えを実施（事業円滑化に向けて仮住居の確保などの面での連携を想定）。
東寺	I棟以外	<ul style="list-style-type: none"> ・既に除却済み。 ・敷地が「飛び地」となっているため、建替え（高度利用）の適地でないとして評価しました。 		<ul style="list-style-type: none"> ・既に除却済み。 ・近接する東谷団地と統合建替えを実施。
	M/O棟	<ul style="list-style-type: none"> ・2034～2038年に耐用年限を迎えますが、延命化を図るべく長寿命化型改善を実施します。 	<div style="border: 1px dashed black; padding: 5px; text-align: center;">[前回計画] 個別改善</div> <p style="text-align: center;">↓</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;">[見直し後] 個別改善</div>	<p>【計画期間以降（11年目以降）】</p> <ol style="list-style-type: none"> ①屋上防水・屋根葺き（長寿命化型） ②外壁（長寿命化型） ③住戸内段差解消等（福祉対応） ④トイレ洋式化（福祉対応） ⑤3点給湯化（居住性向上） ⑥ユニットバス化（居住性向上） ⑦シロアリ対策（効果促進） ⑧駐車場整備（効果促進）

	見直し方針	検討結果	事業手法及び整備内容
東谷	<ul style="list-style-type: none"> 耐用年数を経過し老朽化が著しいことから、建替えもしくは用途廃止の候補となります。 第一種中高層住居専用地域に位置し、生活利便施設や学校に近いことから、建替え適地であると評価します。 用途廃止が予定されている西寺団地、東寺団地と近接していることから、事業の効率化を図るために近隣団地と統合建替えする団地と位置づけます。 	<div style="border: 1px dashed black; padding: 5px; text-align: center;">[前回計画] 個別改善</div> <p style="text-align: center;">↓</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;">[見直し後] 統合建替え</div>	<ul style="list-style-type: none"> 募集停止中。 空き家になった住棟から順次解体・除却を実施。 近接する西寺団地、東寺団地と統合建替えを実施（事業円滑化に向けて仮住居の確保などの面での連携を想定）。
宮の森	<ul style="list-style-type: none"> 前回計画で位置づけられていた個別改善メニュー（住戸内リフレッシュ）は完了済み。 2029～2031年に耐用年限を迎えますが、延命化を図るべく長寿命化型改善を実施します。 	<div style="border: 1px dashed black; padding: 5px; text-align: center;">[前回計画] 個別改善</div> <p style="text-align: center;">↓</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;">[見直し後] 個別改善</div>	<p>【計画期間以降（11年目以降）】</p> <ol style="list-style-type: none"> ①屋根葺き（長寿命化型） ②外壁（長寿命化型）
茶釜	<ul style="list-style-type: none"> 前回計画で位置づけられていた個別改善事業が未実施であることから、現ストックの有効活用に向けた個別改善を実施します。 	<div style="border: 1px dashed black; padding: 5px; text-align: center;">[前回計画] 個別改善</div> <p style="text-align: center;">↓</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;">[見直し後] 個別改善</div>	<p>【計画期間（今後10年間）】</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) 全住棟対象 <ol style="list-style-type: none"> ①屋上防水（長寿命化型） ②外壁（長寿命化型） ③鉄部塗装（長寿命化型） ④ガス管更新（長寿命化型） ⑤給排水管更新（長寿命化型） (2) A～B棟のみ対象 <ol style="list-style-type: none"> ①給水方式の変更（居住性向上） ②3点給湯化（居住性向上） ③ユニットバス化（居住性向上） <p>【計画期間以降（11年目以降）】</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) 全住棟対象 <ol style="list-style-type: none"> ①駐車場整備（効果促進） (2) A～B棟のみ対象 <ol style="list-style-type: none"> ①住戸内段差解消等（福祉対応） ②一階共用部段差解消等（福祉対応）
田代ヶ池	<ul style="list-style-type: none"> 前回計画で位置づけられていた個別改善事業が未実施であることから、現ストックの有効活用に向けた個別改善を実施します。 	<div style="border: 1px dashed black; padding: 5px; text-align: center;">[前回計画] 個別改善</div> <p style="text-align: center;">↓</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;">[見直し後] 個別改善</div>	<p>【計画期間（今後10年間）】</p> <ol style="list-style-type: none"> ①耐震診断（安全性確保） ②補強計画（効果促進） ③屋上防水（長寿命化型） ④外壁（長寿命化型） ⑤鉄部塗装（長寿命化型） ⑥ガス管更新（長寿命化型） ⑦給排水管更新（長寿命化型） ⑧給水方式の変更（居住性向上） ⑨3点給湯化（居住性向上） ⑩ユニットバス化（居住性向上） <p>【計画期間以降（11年目以降）】</p> <ol style="list-style-type: none"> ①住戸内段差解消等（福祉対応） ②一階共用部段差解消等（福祉対応） ③駐車場整備（効果促進）

	見直し方針	検討結果	事業手法及び整備内容
石部南	<ul style="list-style-type: none"> 計画期間内（10 年間）は適切な維持管理に努め、10 年日以降に現ストックの有効活用に向けた個別改善を実施します。 	<div style="border: 1px dashed black; padding: 5px; text-align: center;"> [前回計画] 維持管理 </div> <p style="text-align: center;">↓</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;"> [見直し後] 維持管理 </div>	【計画期間（今後 10 年間）】 <ul style="list-style-type: none"> 必要に応じて経常修繕を実施。 【計画期間以降（11 年日以降）】 <ol style="list-style-type: none"> ①外壁（外断熱）（長寿命化型） ②鉄部塗装（長寿命化型）

3-4 建替え計画案の検討

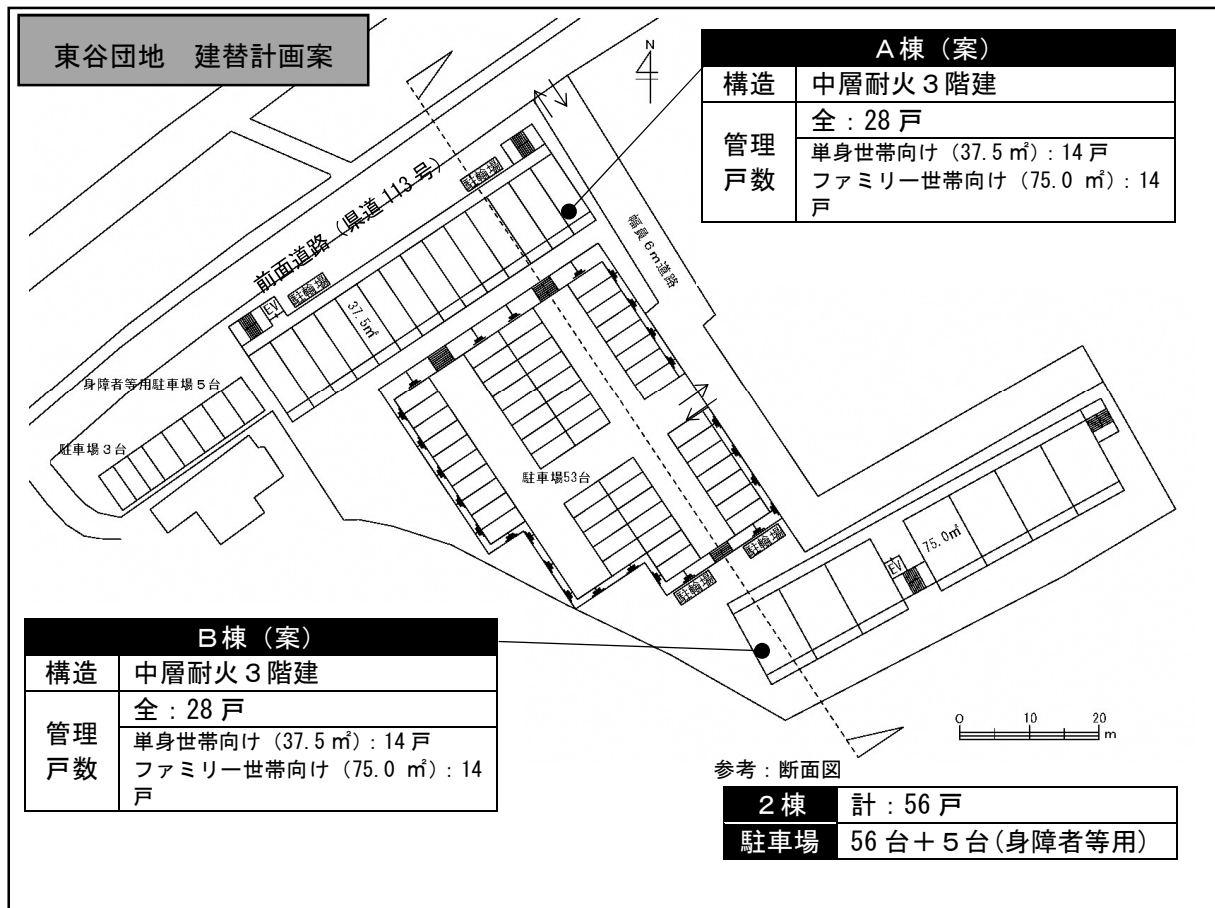
- ・建替え対象に位置づけられた東谷団地について、敷地条件等を踏まえ以下のような建替え計画案を位置づけます。

(1) 東谷団地、西寺団地、東寺団地

- ・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、東寺団地の跡地は、用途廃止後、民間に売却します。
- ・東谷団地の建替え計画案は、以下の通りです。

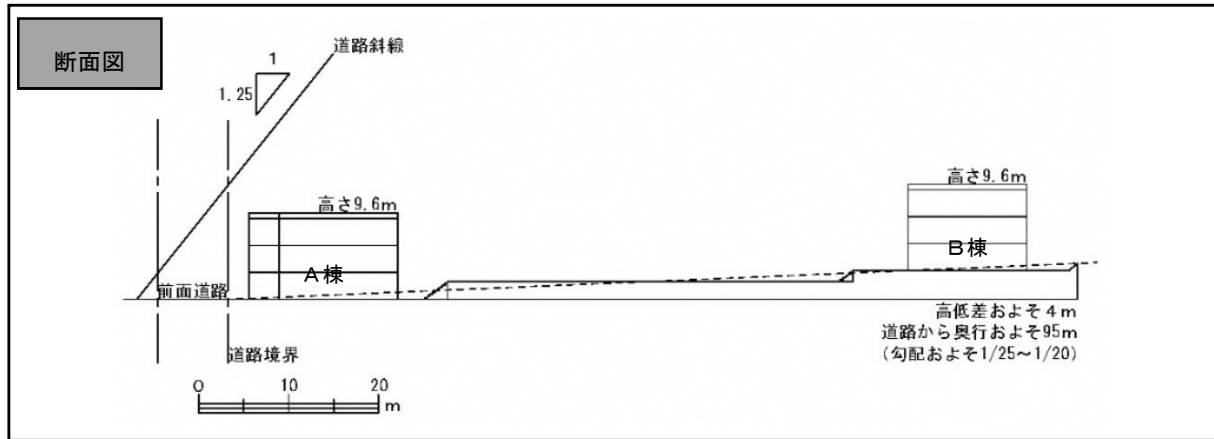
■計画案検討条件

- ・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。



■参考：高さ制限

- ・「道路高さ制限」：前面道路反対側の境界線より制限を受けるが、本案は制限をクリア（下図：道路斜線）。
- ・「隣地高さ制限」：建築物の高さが 20m 以上の場合、制限を受けるが、本案は建築物の高さが 9.6m（1 層 3.0m × 3 階 + 屋上（パラペット）0.6m）であるため対象外。
- ・「日影規制」：建築物の高さが 10m 以上の場合、制限を受けるが、本案は建築物の高さが 9.6m であるため対象外。



■ 建替え計画案のまとめ

従前			整備 内容	従後			備考
団地	住棟	戸数		団地	住棟	戸数	
東谷	A～G棟 準耐火2階建 (7棟)	28戸	東谷団地 において 統合 建替え	東谷	中層耐火3階建 ×2棟	56戸	現在の石部エリアの募集 対象戸数(54戸)を上 回る56戸を確保
西寺	A～T棟 準耐火2階建 (15棟)	68戸		西寺	用途廃止	0戸	跡地は民間に売却
東寺	A～L棟 準耐火2階建 (12棟)	54戸		東寺	用途廃止	0戸	跡地は民間に売却
従前戸数 合計		150戸	→	従後戸数 合計		56戸	

【参考】市営住宅活用方針総括表

- ・各団地において、下表のような活用計画を進めることによって、将来的には湖南省全体で 168 戸（目標管理戸数と同数）の管理戸数となります。

■ 市営住宅活用手法統括表

現在：2019年
将来：2049年

団地・住棟名		建築年度	現在戸数	活用手法 →	将来戸数	備考
中山		S28	1戸	用途廃止	—	跡地は民間活用を想定。
旧茶釜		S37	2戸	用途廃止	—	跡地は茶釜団地の駐車場としての活用を検討。
堂の上		S48	20戸	用途廃止	—	跡地は民間活用を想定。
西寺	A～F	S45～47	18戸	非現地 統合建替え	—	空き家になった住棟から順次解体・除却を実施。 跡地は民間活用を想定。
	G,H	S48	12戸			
	N	S51	6戸			
	O～T	S52～54	32戸			
		(計)	68戸	—	—	東谷団地にて統合建替え。
東寺(A～L)		H1～5	54戸	個別改善 ↓ 将来的には 非現地統合建替え	—	耐用年数経過後、東谷団地への統合建替えを検討。
東谷(A～G)		S55～57	28戸	統合建替え	54戸	西寺、東寺団地との統合建替えを検討。 54戸(最大56戸)の整備が可能。
宮の森(B～G)		S59～61	24戸	個別改善	24戸	
茶釜	A	S57	12戸	個別改善	12戸	
	B	S60	12戸		12戸	
	C	H6	12戸		12戸	
			(計)		36戸	—
田代ヶ池(C1,C2)		S50	24戸	個別改善	24戸	
石部南		H23	30戸	個別改善	30戸	
合計		-	287戸	—	168戸	119戸の減少

3-5 事業手法に関する考察

住宅セーフティネットの中心的役割を果たす市営住宅は、目標管理戸数 168 戸に向けて用途廃止等を適切に進めますが、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 団地の統合建替えの実施を検討します。

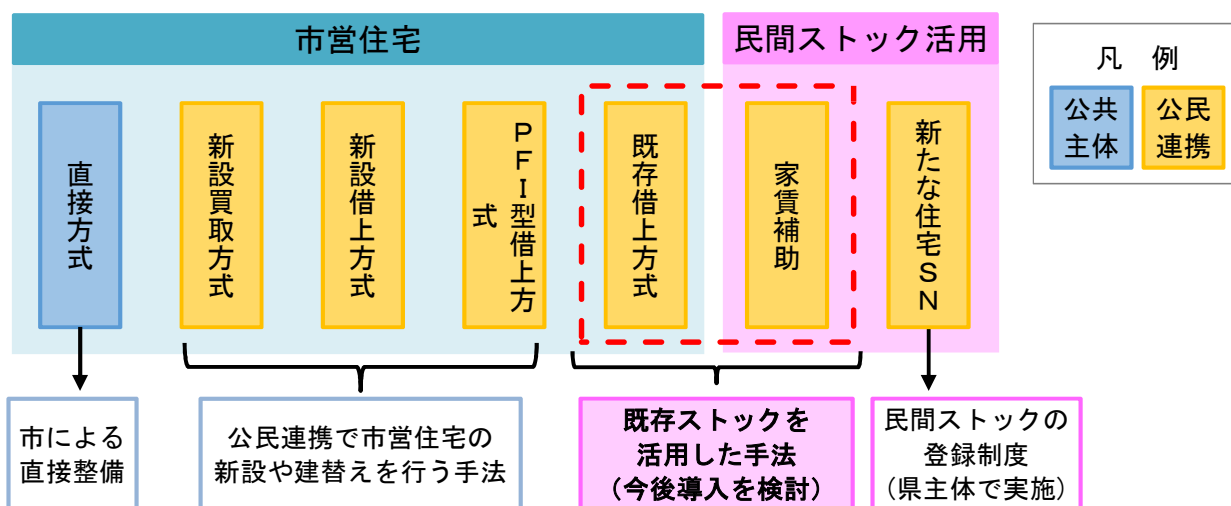
また、用途廃止を計画的に推進するための移転先となる住宅を供給するため、民間ストックを活用した新たな制度の導入について考察します。

(1) 民間ストックを活用した手法の方向性

公民連携による住宅セーフティネットの中で、需要の変動に対して柔軟に対応できる手法としては、既存の民間ストックを市営住宅として借り上げる手法や民間賃貸住宅に入居する対象世帯に対する家賃補助が考えられます。

以上のことを踏まえ、市営住宅を補完する仕組みを導入するため、民間ストックを活用した新たな制度（既存借上方式、家賃補助）の導入について今後検討します。

■ 民間ストックを活用した手法の方向性（イメージ案）



【参考資料1】住宅確保要配慮者等に対する居住支援施策（見取り図）

対象者 支援施策	低所得者 (生活保護受給者含む)	高齢者	障害者	子育て世帯 (ひとり親・多子世帯)	DV被害者	児童養護施設 退所者
関係者の連携	居住支援協議会(基礎自治体レベルの活動の充実)★					
ハード面の供給	保護施設★ 無料低額宿泊所等	特別養護老人ホーム★ 認知症高齢者グループホーム▲ 養護老人ホーム★ 軽費老人ホーム★ 有料老人ホーム★ サービス付き高齢者向け住宅★	障害者グループホーム (共同生活援助を行う場)▲ (※2) 福祉ホーム★		婦人保護施設● 婦人相談所一時保護施設● 母子生活支援施設★	
	公的賃貸住宅(公営住宅・地域優良賃貸住宅等)★					
	民間賃貸住宅(新たな住宅セーフティネット制度):①登録住宅(入居拒否しない住宅)★、②専用住宅(改修費補助・低所得者の家賃低廉化)★【新設】(※1)					
連帯保証人・緊急 連絡先の確保	居住支援法人(新たな住宅セーフティネット制度):①居住支援法人による家賃債務保証●、②住宅金融支援機構による家賃債務保証保険【新設】(※1)					
	家賃債務保証会社(民間):①一定の要件を満たす家賃債務保証会社を登録☆、②住宅金融支援機構による家賃債務保証保険【新設】(※1)					
入居支援等 (相談、住宅情報、契約 サポート、コーディネート 等)	居住支援協議会★、居住支援法人(新たな住宅セーフティネット制度)【新設】●(※1)					
	生活困窮者自立支援制度(居住支援)★					
生活支援 の提供	居住の安定確保支援事業 (生活保護受給者)★	地域支援事業▲ (高齢者の安心な住まいの 確保に資する事業) 介護予防・日常生活支援 総合事業 介護保険サービス▲	地域移行支援▲ 地域生活支援事業 (居住サポート事業等)★ 障害福祉サービス等 (居宅介護・地域定着支援等) ▲	母子・父子自立支援員★ ひとり親家庭等 日常生活支援事業★ ひとり親家庭等 生活向上事業★	婦人保護事業★	社会的養 護自立支 援事業 (仮称)★ 児童養護 施設退所 者等に対 する自立 支援資金 貸付事業●
	保護施設★ 一部の無料低額宿泊所等	日常生活自立支援事業				

(※1)新たな住宅セーフティネット制度については、関連法案を平成29年2月3日に閣議決定、4月26日に公布。
(※2)課題である障害者の高齢化・重度化に対応するため、重度障害者に対応したグループホームを創設予定(H30年度～)
(※3)高齢者向けの施策として、上記のほか「低所得高齢者等住まい・生活支援モデル事業」により、①住まいの確保支援、②入居支援及び生活支援を実施(H26～)

【施策】 【実際の措置等】
■ : 国交省 ☆ : 国
■ : 厚労省 ★ : 都道府県、市町村
■ : 共管 ● : 都道府県
▲ : 市町村

資料：国土交通省

【参考資料2】公営住宅の供給方式の概要

区分	新築				既存
	直接方式	買取方式	借上方式	PFI 型借上方式	借上方式
概要	自治体が直接、補助金と自治体負担で建設する。	事業者が建設した住宅を、補助金と自治体負担で買取る。	事業者が住宅を建設・所有し、自治体が借り上げ、自治体が維持・管理する。 20年の借上期間終了後は、再契約する。	事業者が建設・所有、維持管理し、自治体が運営する。 自治体は、20年の借上終了後に、住宅の譲渡を受ける。	自治体が民間の既存住宅を借り上げ、自治体が維持・管理する。 定められた借上期間終了後は、原則として契約終了。
建設費補助	補助対象	調査設計、除却、建設、移転等の事業費	共用階段等廊下等施設整備費 2/3	調査設計、除却、建設等の建設事業費	
	内訳	国 : 45% 自治体 : 55%	【専用部】 民間 : 100% 【共用部 2/3】 国 : 45% 自治体 : 55% 【共用部 1/3】 民間 : 100%	国 : 45% 自治体 : 55%	
家賃助成等	助成額	家賃低廉化助成補助 = (近傍同種家賃 - 入居者負担基準額) × 概ね 45%	家賃補助 = (近傍同種家賃と借上料の低い額 - 入居者負担基準額) × 概ね 50%	家賃補助 = (近傍同種家賃 - 入居者負担基準額) × 概ね 50%	家賃補助 = (近傍同種家賃と借上料の低い額 - 入居者負担基準額) × 概ね 50%
	期間	土地購入の場合 : 20年間 公有地活用の場合 : 10年間	借上期間交付 (上限 20年間)	土地所有の場合 : 10年間 土地取得の場合 : 20年間	当該公営住宅の借上に係る契約上の存続期間

(2) 直接供給と借上げのコスト比較

東谷団地における西寺、東寺団地との統合建替えをモデルとして、「①直接供給方式」「②借上方式（既存）」の2パターンについてのコスト比較を行います。

なお、本シミュレーションは、一定の条件に基づくケーススタディであり、事業費等は決定した内容ではありません。

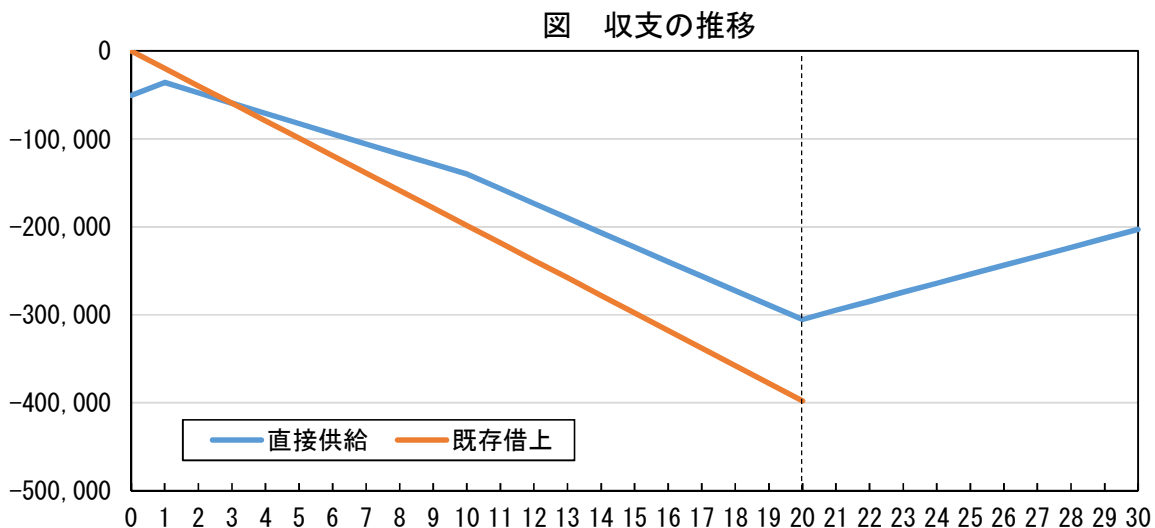
①直接供給方式の事業収支検討のための条件設定

- ・戸当たり建設費：15,500千円/戸（測量調査費、解体除却費、外構整備費等を含まない）
※東谷団地の建替えケーススタディ結果より
- ・近傍同種家賃（初年度）：73,000円（単身）、93,500円（ファミリー）
- ・入居者新家賃：小規模（37.5㎡）：19,700円/月 ファミリー（75.0㎡）：25,500円/月
- ・家賃低廉化助成：（近傍同種家賃－入居者負担基準額）×45%
- ・計画修繕費：50千円/戸 一般修繕費：30千円/戸

②借上方式（既存）の事業収支検討のための条件設定

- ・木賃アパートを10年経過した時点で借り上げると想定する
- ・20年間の賃貸契約、契約期間満了後、再契約しない
- ・入居者新家賃：小規模（37.5㎡）：18,912円/月 ファミリー（75.0㎡）：24,480円/月
- ・借上料：小規模：43,800円/月、ファミリー：56,100円/月
- ・家賃補助：（近傍同種家賃と借上料の低い額－入居者負担基準額）×50%
- ・一般修繕費：30千円/戸（※計画修繕は民間で実施）

③収支の推移



【収支の検討結果に関する考察】

- ・20年間の比較では、直接供給方式と比較して、既存借上方式の方が、赤字幅が大きくなります。
- ・直接供給方式の場合、起債償還が終了する20年経過後から収支が改善します。

(3) 市営住宅の建替え／借上げ／補助(大)／補助(小)の経済比較について

※ 1戸／耐用年数70年当りにおける比較

単位 :千円)

項目	建替え	借上げ	助成(大)	助成(小)	備考	
建設費	25,800				測量調査、解体、外構等を含む	
建設費補助	▲ 12,900				建設事業費の50%を交付金で充当	
家賃低廉化補助	▲ 2,100				【7.5千円／月と仮定】 35千円／月×12ヶ月×10年×50%	
起債償還	0				住宅跡地の売却益が充当可能 大塚、石部南地先、中山、新開で 約1億3千万の売却益を見込む。	
修繕費(維持)	3,500				【50千円／年と仮定】 @50千円／年×70年	
修繕費(Ⓐ替)	3,500				【500千円／10年×7回と仮定】 @500千円／回×7回	
長寿命化対策工事	6,400				【3,200千円／回×2回と仮定】 屋根材・外壁塗装等(25年毎)	
住宅使用料(収入)	▲ 21,000	▲ 21,000			【25千円／月と仮定】 @25千円／月×12ヶ月×70年	
民間賃貸住宅借上		50,400			【60千円／月と仮定】 @60千円／月×12ヶ月×70年	
移転補償(民活)		1,440			【480千円／回×3回と仮定】 契約満了の20年毎に移転補償が発生	
移転補償(建替)	9,600				【480千円／世帯×10戸と仮定】 東谷→東寺→(新)東谷への移転	
家賃補助(大) 【50千円／月】			42,000		@50千円／月・世帯×12ヶ月×70年	
家賃補助(小) 【20千円／月】				16,800	@20千円／月・世帯×12ヶ月×70年	
小計①	12,800	30,840	42,000	16,800		
人件費	建設全般	5,000			建設に係る全ての事務	
	徴収事務	14,000	14,000		@200千円／年×70年	
	維持対応	700			@100千円／年×70年	
	交渉・締結等	100	200			
	助成金交付			700	700	@10千円／年×70年
	小計②	19,800	14,200	700	700	
合計①+②)	32,600	45,040	42,700	17,500		
《順位》	2	3	4	1	1戸当りに要する費用の少ない順	
《参考》	470	640	610	250	1戸当り／年に要する費用	

■考察

- ・民間借上げは、比較表からトータル支出で一番不利になる結果となりましたが、耐用年数を迎える団地で近隣に同様の市営住宅がない場合において、用途廃止を促進する手法としては有効であると考えられます。
- ・民間借上げは、当初 10 年契約、最長 20 年まで延長することが可能で、入居募集から住宅使用料の徴収まで維持修繕以外の事務は従来どおり必要です。また、空き室になっても市が家賃を支払い続ける必要がある上、早く埋めるために適宜行う入居募集で更に事務量が増えるデメリットも生じます。
- ・期間限定（例えば 5 年）での助成金交付は、入居者が住む場所を選択できる上に、新たに建設するより経済的であり、新規募集における手法として有効です。反面、永続的な住宅施策を必要とする障害者や高齢者等に対してはなじまないと考えられます。さらに、用途廃止する団地入居者に対しても、住宅使用料の値上がり・助成金が期間限定であるなど、不利な条件しか発生せず、用途廃止を促進する手法としては使えないと考えられます。
- ・現在、滋賀県では住宅セーフティネットの取組がありませんが、将来的に浸透してきた場合、既存ストックを障害者・高齢者用に、今後発生する建替えの代わりに少額の助成金制度を導入するなど、制度の棲み分けが必要になってくると考えられます。

3-6 市営住宅を巡る課題への対応方針

湖南省の市営住宅を巡る個別の課題に対する対応方針をまとめます。

(1) 用途廃止の計画的な推進

目標管理戸数の達成に向けて、用途廃止を着実に実行していくために民間活力を導入した供給手法の導入を検討します。

具体的な手法としては、「既存借上方式（民間の既存住宅を借り上げ、自治体が維持・管理する制度）」「家賃補助制度（家賃の一部を補助する制度）」の2つの手法を対象に導入を検討します。

本格導入に向けたモデル事業として、用途廃止対象の堂ノ上団地をモデルとした取組を検討します。

なお、家賃補助事業の導入にあたっては、社会資本整備総合交付金の活用を前提に検討します。具体的には、地域住宅計画を「住宅セーフティネットの構築」という目標のもとで、公営住宅の供給とあわせて民間賃貸住宅を活用した重層的な住宅セーフティネットの構築を目指す内容に見直すとともに、地域住宅計画に基づく提案事業（民間住宅関連助成事業）として民間賃貸住宅に対する助成事業を位置づけることを検討します。

(2) 改良住宅の管理の適正化

住宅地区改良事業は、既に事業が完了していることから、改良住宅の建替えは行わず、入居名義人への譲渡（持ち家化）を進めることが原則となっています。

このため、入居名義人に対して譲渡に向けた説明（固定資産税の減免・延納払い制度・分離補償基準等）を行い、改良住宅の土地・建物の有償譲渡（買取）を進めていきます。

一方で、入居名義人の経済的な理由などにより譲渡が進んでいない課題があることから、改良住宅の譲渡に対する入居名義人のご理解を得るために、各戸への訪問と説明を丁寧に進めていきます。

なお、空き家については、国の用途廃止承認後、建物等を処分するものとします。

《このページ空白》

第4章 市営住宅整備の概算事業費

第4章 市営住宅整備の概算事業費

「第3章 市営住宅の整備内容」の検討結果を踏まえ、各団地の概算事業費を検討します。なお、概算事業費の検討にあたっては、経験値等を用いた概略の算定とします。

4-1 建替え事業

・建替え事業の対象となる東谷団地の統合建替え内容と概算事業費を下表に示します。

■東谷・西寺・東谷団地 統合建替事業案 概算事業費

従前団地名		東谷・西寺・東谷団地		
従前戸数		150 戸		
従後の状況	従後住棟名		A棟	B棟
	合計		28 戸	28 戸
	従後戸数	小規模世帯向け(40㎡)	14 戸	14 戸
		ファミリー世帯向け(65㎡)	14 戸	14 戸
	1戸当たり平均床面積	ネット	52.50 ㎡	52.50 ㎡
		グロス	75.00 ㎡	75.00 ㎡
	敷地面積		6,309.5㎡	
	建築面積		1,723.1㎡	
外構面積(敷地面積-建築面積)		4,586.4㎡		
①主体 附帯 工事費	構造別	構造階数	中層耐火3階	中層耐火3階
		片廊下型	○	○
	地区別		大都市	大都市
	地域別		IV	IV
	標準床面積		94.0 ㎡	94.0 ㎡
	1戸当たり主体附帯工事費		16,870,000円	16,870,000円
	a. 特例による 計算後	1戸当たり	14,547,319円	14,547,319円
		住棟単位	407,324,928円	407,324,928円
	b. 特殊基礎工事費	500,000円/戸	14,000,000円	14,000,000円
	c. E/V設置工事費	1,200万円/台	12,000,000円	12,000,000円
①主体附帯工事費 合計(a~c)		433,320,000円	433,320,000円	
②その 他 事業 費	d. 除却・廃棄	41,000円/㎡	368,650,000円	
	e. 仮住居(1年)	240,000円/従前戸		
	f. 移転	340,000円/従前戸	9,520,000円	
	g. 測量試験等	790,000円/戸	44,240,000円	
	h. 外構工事	13,000円/㎡	59,620,000円	
	i. 擁壁工事	400,000円/m	96,000,000円	
②その他事業費 合計(d~i)			578,030,000円	
建替え事業費 合計(①+②)			1,444,670,000円	
【参考】1戸当たり建替え事業費			25,790,000円	

※建替え事業案は、東谷団地のボリュームスタディ案(56戸)をモデルプランとした。

※「①主体附帯工事費」は、公営住宅必携「平成30年度における住宅局所管事業に係る標準建設費等について」に基づき算出した。

※「②その他費用」は、経験値から設定した。

※各費用の合計は、1,000円台以下を切り捨てた。

※平均床面積のグロスの値は、経験値から[グロスの面積の70%]=[ネットの面積]として算出した。

※建築面積は、経験値から[建築面積の65%]=[ネットの床面積のワンフロア分の面積]として算出した。

※g. 測量試験等は、工事の実施のため必要な測量、試験、調査、及び設計をいう。

※h. 外構工事には、駐車場整備等を含む。

4-2 個別改善事業

・個別改善事業の対象となる各団地の個別改善メニューと概算事業費を下表に示します。

(1) 東寺団地 A～L棟(準耐火2階建 同タイプ住戸:54戸)

	項目	金額(円)
①	設計委託(長寿命化のみ)	
	設計委託(東寺全棟)	2,400,000
②	屋根葺きカバー工法(長寿命化)※設計委託は①に含む	
	下葺き、屋根葺き、棟、軒先水切り、雪止め、コーキング、既存棟・雨押え撤去	
	A,B,C棟	9,489,000
	D,E,F棟	8,794,000
	G,H棟	6,558,000
	I,J棟	7,253,000
	K,L棟	7,253,000
	団地合計	39,347,000
③	屋上防水かぶせ工法(長寿命化)※設計委託は①に含む	
	シート防水(高反射塗料塗り)	
	A,B,C棟	3,549,000
	D,E,F棟	3,276,000
	G,H棟	2,457,000
	I,J棟	2,730,000
	K,L棟	2,730,000
	団地合計	14,742,000
④	外壁改修工事(長寿命化)※設計委託は①に含む	
	高圧洗浄、下地調整・下塗り、フッ素樹脂塗装、ひび割れ補修、錆補修、足場	
	A,B,C棟	23,926,000
	D,E,F棟	22,257,000
	G,H棟	16,507,000
	I,J棟	18,175,000
	K,L棟	18,175,000
	団地合計	99,040,000
⑤	段差解消(福祉対応)、シロアリ対策(効果促進)※設計委託済	
	既設床・床組み撤去、土間スラブ打設、内部基礎立上り一部撤去、機械換気システム設置等	
	新規床組(防蟻処理・断熱材共)、複合フローリング張り(台所・廊下 下地合板共)	
	塩ビシート(洗面・便所・床下点検口1ヵ所)、床下点検口、畳表替	
	A,B,C棟	13,689,000
	D,E,F棟	12,636,000
	G,H棟	9,477,000
	I,J棟	10,530,000
	K,L棟	10,530,000
	団地合計	56,862,000
⑥	手すり設置工事(福祉対応)※設計委託済	
	浴室、トイレ、玄関の3箇所の手すり設置(下地補強含む)	
	A,B,C棟	2,535,000
	D,E,F棟	2,340,000
	G,H棟	1,755,000
	I,J棟	1,950,000
	K,L棟	1,950,000
	団地合計	10,530,000

	項目	金額(円)
⑦	トイレ設備工事(福祉対応)※設計委託済	
	トイレ洋式化	
	A,B,C棟	5,070,000
	D,E,F棟	4,680,000
	G,H棟	3,510,000
	I,J棟	3,900,000
	K,L棟	3,900,000
	団地合計	21,060,000
⑧	3点給湯・ユニットバス設備工事(居住性向上)※設計委託済	
	既設浴室・手洗い・キッチン・配管撤去、給湯配管・ガス湯沸し(20号)設置	
	ユニットバス設置(1216)、キッチン設置(給水機器・レンジフード含む)、手洗い	
	A,B,C棟	16,900,000
	D,E,F棟	15,600,000
	G,H棟	11,700,000
	I,J棟	13,000,000
	K,L棟	13,000,000
	団地合計	70,200,000
⑨	駐車場整備(効果促進)	
	未定	
⑩	鉄部塗装(修繕)※設計委託済	
	玄関庇支柱等、外構柵、配電盤	
	A,B,C棟	1,390,000
	D,E,F棟	1,284,000
	G,H棟	962,000
	I,J棟	1,068,000
	K,L棟	1,068,000
	団地合計	5,772,000
東寺団地 A～L棟 事業費合計		319,953,000

(2) 宮の森団地 B～G棟(準耐火2階建 同タイプ住戸:24戸)

	項目	金額(円)
①	設計委託(長寿命化)	
	設計委託(宮の森全棟)	1,500,000
②	屋根葺きカバー工法(長寿命化)※設計委託は①に含む	
	下葺き、屋根葺き、棟、軒先水切り、雪止め、コーキング、既存棟・雨押え撤去	
	B棟	3,627,000
	C,D,E棟	8,794,000
	F,G棟	5,168,000
	団地合計	17,589,000
③	外壁改修工事(長寿命化)※設計委託は①に含む	
	高圧洗浄、下地調整・下塗り、フッ素樹脂塗装、ひび割れ補修、錆補修、足場	
	B棟	9,088,000
	C,D,E棟	22,410,000
	F,G棟	13,316,000
	団地合計	44,814,000
宮の森団地 B～G棟 事業費合計		63,903,000

(3) 茶釜団地 A棟(中層耐火3階建 同タイプ住戸:12戸)

	項目	金額(円)
①	設計委託(長寿命化)	
	設計委託(茶釜全棟)	6,000,000
	現地調査、比較検討(茶釜全棟)	3,000,000
	団地合計	9,000,000
②	屋上防水(長寿命化)※設計委託は①に含む	
	シート防水(高反射塗料塗り、立上り含む)	5,802,000
③	外壁外断熱工事(長寿命化)(業者見積)※設計委託は①に含む	
	エコサーム湿式外断熱システム(厚み70mm)、付随工事、現場諸経費、法定福利費等	27,429,000
④	外壁改修工事(長寿命化)※設計委託は①に含む	
	断面欠損・露筋錆処理、塗装劣化処理(外断熱工事に足場が含まれているため足場等を除く)	2,704,000
⑤	鉄部塗装(長寿命化)※設計委託は①に含む	
	階段手すり、外灯支柱	520,000
⑥	駐車場整備(効果促進)	
	未定(茶釜全棟)	
⑦	設計委託(長寿命化)	
	設計委託(茶釜全棟)	8,000,000
⑧	ガス管更新露出工法(長寿命化)※設計委託は⑦に含む	
	共用部、埋設部、専用部、メーターボックス等	2,790,000
⑨	給排水管専有部分更新(長寿命化)※設計委託は⑦に含む	
	給水管専有部分更新(露出工法、内装の解体復旧含む)	
	排水管専用部分更新(風呂、洗面所、洗濯排水、台所、トイレ)	
	住棟合計	6,240,000
⑩	給排水管共用部分更新(長寿命化)、給水方式の変更(居住性向上)※設計委託は⑦に含む	
	給水方式変更(給水管更新、ポンプ設置、既存受水槽・ポンプ撤去、各戸メータ横バルブ改修)	
	排水管共用部分更新(汚水、雑排水①、雑排水②)	
	高置水槽 揚重・処分	
	住棟合計	9,750,000
⑪	3点給湯・ユニットバス設備工事(居住性向上)※設計委託は⑦に含む	
	既設浴室・手洗い・キッチン・配管撤去、給湯配管・ガス湯沸し(20号)設置	
	ユニットバス設置(1216)、キッチン設置(給水機器・レンジフード含む)、手洗い	
	住棟合計	15,600,000
⑫	段差解消(福祉対応)※設計委託は含まない	
	床下地(給排水管更新時に撤去、耐水合板二重張りに更新)	
	床複合フローリング張り(廊下、台所兼食事室)	
	床ビニールシート張り(トイレ、洗面脱衣所)	
	床取合部補修費(補修・巾木)	
	住棟合計	5,040,000
⑬	手すり設置工事(福祉対応)※設計委託は含まない	
	浴室、トイレ、玄関の3箇所の手すり設置(下地補強含む)	
	住棟合計	2,340,000
⑭	スロープ設置(福祉対応)※設計委託は含まない	
	スロープ設置(設置場所は検討が必要)	
	住棟合計	2,002,000
	茶釜団地 A棟 事業費合計	97,217,000

(4) 茶釜団地 B棟(中層耐火3階建 同タイプ住戸:12戸)

	項目	金額(円)
①	屋上防水(長寿命化)※設計委託はA棟と同時実施	
	シート防水(高反射塗料塗り、立上り含む)	5,802,000
②	外壁外断熱工事(長寿命化)(業者見積)※設計委託はA棟と同時実施	
	エコサーム湿式外断熱システム(厚み70mm)、付随工事、現場諸経費、法定福利費等	27,429,000
③	外壁改修工事(長寿命化)※設計委託はA棟と同時実施	
	断面欠損・露筋錆処理、塗装劣化処理(外断熱工事に足場が含まれているため足場等を除く)	2,704,000
④	鉄部塗装(長寿命化)※設計委託はA棟と同時実施	
	階段手すり、外灯支柱	520,000
⑤	ガス管更新露出工法(長寿命化)※設計委託はA棟と同時実施	
	共用部、埋設部、専用部、メーターボックス等	2,790,000
⑥	給排水管専有部分更新(長寿命化)※設計委託はA棟と同時実施	
	給水管専有部分更新(露出工法、内装の解体復旧含む)	
	排水管専有部分更新(風呂、洗面所、洗濯排水、台所、トイレ)	
	住棟合計	6,240,000
⑦	給排水管共用部分更新(長寿命化)、給水方式の変更(居住性向上)※設計委託はA棟と同時実施	
	給水方式変更(給水管更新、ポンプ設置、既存受水槽・ポンプ撤去、各戸メータ横バルブ改修)	
	排水管共用部分更新(汚水、雑排水①、雑排水②)	
	高置水槽 揚重・処分	
	住棟合計	9,750,000
⑧	3点給湯・ユニットバス設備工事(居住性向上)※設計委託はA棟と同時実施	
	既設浴室・手洗い・キッチン・配管撤去、給湯配管・ガス湯沸し(20号)設置	
	ユニットバス設置(1216)、キッチン設置(給水機器・レンジフード含む)、手洗い	
	住棟合計	15,600,000
⑨	段差解消(福祉対応)※設計委託は含まない	
	床下地(給排水管更新時に撤去、耐水合板二重張りに更新)	
	床複合フローリング張り(廊下、台所兼食事室)	
	床ビニールシート張り(トイレ、洗面脱衣所)	
	床取合部補修費(補修・巾木)	
	住棟合計	5,040,000
⑩	手すり設置工事(福祉対応)※設計委託は含まない	
	浴室、トイレ、玄関の3箇所の手すり設置(下地補強含む)	
	住棟合計	2,340,000
⑪	スロープ設置(福祉対応)※設計委託は含まない	
	スロープ設置(設置場所は検討が必要)	
	住棟合計	2,002,000
茶釜団地 B棟 事業費合計		80,217,000

(5) 茶釜団地 C棟(中層耐火3階建 同タイプ住戸:12戸)

	項目	金額(円)
①	屋根葺きカバー工法(長寿命化)※設計委託はA棟と同時実施	
	下葺き、屋根葺き、棟、軒先水切り、雪止め、コーキング、既存棟・雨押え撤去	5,574,000
②	外壁外断熱工事(長寿命化)(業者見積)※設計委託はA棟と同時実施	
	エコサーム湿式外断熱システム(厚み70mm)、付随工事、現場諸経費、法定福利費等	27,429,000
③	外壁改修工事(長寿命化)※設計委託はA棟と同時実施	
	断面欠損・露筋錆処理、塗装劣化処理(外断熱工事に足場が含まれているため足場等を除く)	2,704,000
④	鉄部塗装(長寿命化)※設計委託はA棟と同時実施	
	階段手すり、外灯支柱	520,000
⑤	ガス管更新(長寿命化)※設計委託はA棟と同時実施 ※各階詳細図面がなく露出工法の算定が困難であるため、既設メーターボックスに納める場合とする。ただし、既設メーターボックス内に余剰スペースがない場合、露出工法等の検討が必要になる。	
	共用部、専用部等	1,404,000
⑥	給排水管専有部分更新(長寿命化)※設計委託はA棟と同時実施	
	給水管専有部分更新(露出工法、内装の解体復旧含む)	
	排水管専用部分更新(風呂、洗面所、洗濯排水、台所、トイレ)	
	住棟合計	6,240,000
⑦	給排水管共用部分更新(長寿命化)※設計委託はA棟と同時実施	
	給水管共用部分更新	
	排水管共用部分更新(汚水、雑排水①、雑排水②)	
	住棟合計	6,500,000
茶釜団地 C棟 事業費合計		50,371,000

(6) 田代ヶ池団地 C1、C2(中層耐火4階建 同タイプ住戸:24戸)

	項目	金額(円)
①	耐震診断、補強計画	
	耐震診断(田代ヶ池全棟)	4,000,000
	補強計画(田代ヶ池全棟)	2,000,000
	団地合計	6,000,000
②	設計委託(長寿命化)	
	設計委託(田代ヶ池全棟)	3,000,000
③	屋上防水(長寿命化)※設計委託は②に含む	
	シート防水(高反射塗料塗り、立上り含む)(田代ヶ池全棟)	7,196,000
④	外壁改修工事(長寿命化)※設計委託は②に含む	
	高圧洗浄、下地調整・下塗り、フッ素樹脂塗装、ひび割れ補修、錆補修、足場(田代ヶ池全棟)	25,535,000
⑤	鉄部塗装(長寿命化)※設計委託は②に含む	
	階段手すり(田代ヶ池全棟)	390,000
⑥	設計委託(長寿命化)	
	設計委託(田代ヶ池全棟)	5,000,000
⑦	ガス管更新露出工法(長寿命化)※設計委託は⑥に含む	
	共用部、埋設部、専用部、メーターボックス等(田代ヶ池全棟)	3,782,000
⑧	給排水管専有部分更新(長寿命化)※設計委託は⑥に含む	
	給水管専有部分更新(露出工法、内装の解体復旧含む)	
	排水管専有部分更新(風呂、洗面所、洗濯排水、台所、トイレ)	
	C1棟	8,320,000
	C2棟	4,160,000
	団地合計	12,480,000
⑨	給排水管共用部分更新(長寿命化)、給水方式の変更(居住性向上)※設計委託は⑥に含む	
	給水方式変更(給水管更新、ポンプ設置、既存受水槽・ポンプ撤去、各戸メータ横パルブ改修)	
	排水管共用部分更新(汚水、雑排水①、雑排水②)	
	高置水槽 揚重・処分	
	C1棟	9,750,000
	C2棟	7,150,000
	団地合計	16,900,000
⑩	3点給湯・ユニットバス設備工事(居住性向上)※設計委託は⑥に含む	
	既設浴室・手洗い・キッチン・配管撤去、給湯配管・ガス湯沸し(20号)設置	
	ユニットバス設置(1216)、キッチン設置(給水機器・レンジフード含む)、手洗い	
	C1棟	20,800,000
	C2棟	10,400,000
	団地合計	31,200,000
⑪	段差解消(福祉対応)※設計委託は含まない	
	床下地(給排水管更新時に撤去、耐水合板二重張りに更新)	
	床複合フローリング張り(廊下、台所兼食事室)	
	床ビニールシート張り(トイレ、洗面脱衣所)	
	床取合部補修費(補修・巾木)	
	C1棟	6,720,000
	C2棟	3,360,000
	団地合計	10,080,000
⑫	手すり設置工事(福祉対応)※設計委託は含まない	
	浴室、トイレ、玄関の3箇所の手すり設置(下地補強含む)	
	C1棟	3,120,000
	C2棟	1,560,000
	団地合計	4,680,000
⑬	スロープ設置(福祉対応)※設計委託は含まない	
	スロープ設置(設置場所は検討が必要)	
	C1棟	2,002,000
	C2棟	1,001,000
	団地合計	3,003,000
⑭	駐車場整備(効果促進)	
	未定	
田代ヶ池団地 C1~C2棟 事業費合計		129,246,000

(7)石部南団地(中層耐火5階建 同タイプ住戸:30戸)

	項目	金額(円)
①	設計委託(長寿命化)	
	設計委託	2,000,000
②	外壁改修工事(長寿命化)※設計委託は①に含む	
	高圧洗浄、下地調整・下塗り、フッ素樹脂塗装、ひび割れ補修、錆補修、足場	29,115,000
③	鉄部塗装(長寿命化型)※設計委託は①に含む	
	階段手すり	260,000
	石部南団地 事業費合計	31,375,000

《このページ空白》

第 5 章 湖南省市營住宅整備計画

第5章 湖南省市営住宅整備計画

第4章までの検討結果を踏まえ、市営住宅の全体整備計画を検討します。計画期間は、2019～2028年までの10年間とし、計画の進捗状況や社会情勢の変化等に応じて適宜見直しを行うものとします。

5-1 事業費確保に向けた検討

- 「第4章 市営住宅整備の概算事業費」の検討結果から、建替え事業で約1,445百万円、個別改善事業で772百万円、合計で約22.2億円の事業費が必要と考えられますが、国の補助事業を活用することにより、市の負担分は約11.1億円（事業費の約50%程度）と試算されます。

表一 概算事業費の試算

団地・住棟名	概算事業費	うち市負担分 (事業費の50%)	備考
東谷	1,444,670,000円	722,330,000円	西寺、東寺、東谷の3団地統合建替え
東寺 A～L棟	319,953,000円	159,970,000円	個別改善
宮の森 B～G棟	63,903,000円	31,950,000円	個別改善
茶釜 A棟	97,217,000円	48,600,000円	個別改善
茶釜 B棟	80,217,000円	40,100,000円	個別改善
茶釜 C棟	50,371,000円	25,180,000円	個別改善
田代ヶ池 C1, C2	129,246,000円	64,620,000円	個別改善
石部南	31,375,000円	15,680,000円	個別改善
概算事業費 合計	2,216,952,000円	1,108,430,000円	概算事業費の市負担分は約11.1億円と試算されます。

- 一方で、市営住宅整備に活用できる財源としては、本計画において用途廃止と位置づけられた市営住宅跡地を民間活用した場合の売却益が考えられますが、仮に活用可能な用途廃止対象団地の跡地を全て民間活用した場合、約8.9億円の売却益が発生すると試算されます（下表参照）。

表一 用途廃止予定団地を民間活用した場合の試算（参考値）

団地名	面積	地価	売却益
中山	625.00 m ²	35,600 円/m ²	22,250,000円
西寺	18,458.40 m ²	43,500 円/m ²	802,940,000円
東寺(M～O)	1,400.00 m ²	43,500 円/m ²	60,900,000円
堂ノ上	3,719.00 m ²	33,900 円/m ²	126,074,000円
用途廃止予定団地 合計			886,090,000円

※売却益は、平成30年時点の近隣の地価公示・地価調査の結果を用いて試算した。

仮に用途廃止予定団地の跡地を民間活用した場合、約8.9億円の売却益があると試算されます。

- 以上の試算結果を踏まえると、収入（用途廃止対象団地の跡地売却益約8.9億円）と支出（市営住宅整備費の市負担分約11.1億円）の差額は、約2.2億円程度と考えられます。
- 跡地の活用は、跡地周辺の良い住環境への影響に十分配慮しながら進めることとし、調和の取れた土地利用の確保に向けて計画的に取り組んでいきます。

5-2 湖南省市営住宅整備計画

(1) 各団地の優先順位

- ・各団地の優先順位を踏まえて、市営住宅整備の年次計画を作成します。
- ・住棟の状況、整備内容、耐用年数などの状況を総合的に判断して優先順位を判断します。

優先順位	団地 住棟名	活用 手法	構造 階数	建築 年度	備 考
1	茶釜	個別 改善	中耐 3階	S57~H6	【A棟・B棟】 ・軒裏コンクリートの剥落が見られるなど、老朽度・緊急度が高いことから優先的に個別改善事業を実施する。 ・現ストックの有効活用に向けた個別改善（長寿命化・居住性向上）を実施する。 【C棟】 ・現ストックの有効活用に向けた個別改善（長寿命化・居住性向上）を実施する。
2	田代ヶ池	個別 改善	中耐 4階	S50	・耐震性が不明なため、耐震診断を実施し、必要に応じて補強計画を検討する。 ・現ストックの有効活用に向けた個別改善（長寿命化・居住性向上）を実施する。
3	東寺 (A~L)	個別 改善	準耐 2階	H1~5	・計画期間以降（2029年以降）に延命化を図るべく長寿命化型改善を実施する。
4	宮の森 (B~G)	個別 改善	準耐 2階	S59~61	・計画期間以降（2029年以降）に延命化を図るべく長寿命化型改善を実施する。
5	石部南	個別 改善	中耐 5階	H23	・計画期間以降（2029年以降）に現ストックの有効活用に向けた個別改善（長寿命化）を実施する。
6	東寺、 田代ヶ池、 茶釜の 3団地	個別 改善	中耐 4階	S50 他	・計画期間以降（2029年以降）に現ストックの有効活用に向けた個別改善（福祉対応）を実施する。 ・駐車場不足の解消に向けて駐車場を整備する。
7	堂ノ上、 西寺 (I棟以外)	用途 廃止	準耐 2階	S45~54	・空き家になった住棟から順次解体・除却を実施。 ・用途廃止対象住宅入居者の移転先確保のための民間賃貸住宅の活用手法について検討する。
8	東谷団地	統合 建替 え	準耐 2階	S55~57	・空き家になった住棟から順次解体・除却を実施。 ・近接する西寺団地、東寺団地と統合建替えを実施（事業円滑化に向けて仮住居の確保などの面での連携を想定）。



《このページ空白》

(2) 湖南省市営住宅整備計画案

・各団地の優先順位と概算事業費を踏まえた上で、地域住宅交付金の活用を前提とした市営住宅整備の年次計画（案）を下表に示します。

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	
	D, E, F (12戸)	【個別改善】											2,400,000	
	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			(長寿命化)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	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	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					
			6,000,000			3,000,000	38,921,000	42,191,000	23,771,000					
茶釜	A (12戸)	【個別改善】		(長寿命化)設計委託,現地調査等	(長寿命化)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)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						
				9,000,000	37,255,000		8,000,000	35,180,000						
	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		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					
					37,255,000				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	(長寿命化)ガス管,給排水管(共用部・専用部)	37,027,000	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。

湖南省市営住宅整備計画（第3回変更）

発行 当初 : 平成 20 年 3 月
第 1 回変更 : 平成 26 年 3 月
第 2 回変更 : 平成 28 年 3 月
第 3 回変更 : 平成 31 年 3 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
