

湖南省

公営住宅等長寿命化計画

(案)

令和6年3月

湖 南 市



## ■ 目 次 ■

<b>序章 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 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 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 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 公営住宅等の需要の見通し .....	16
3-4 公営住宅等の将来のストック量の推計 .....	19
3-5 事業手法の選定 .....	25
<b>第4章 点検の実施方針</b> .....	<b>51</b>
4-1 点検の実施方針 .....	51
4-2 点検結果のデータベース化 .....	52
<b>第5章 計画修繕の実施方針</b> .....	<b>53</b>
5-1 計画修繕の実施方針 .....	53
5-2 修繕履歴のデータベース化 .....	53
<b>第6章 改善事業の実施方針</b> .....	<b>54</b>
6-1 改善事業の実施方針 .....	54

<b>第7章 建替事業の実施方針 .....</b>	<b>57</b>
----------------------------	-----------

<b>第8章 長寿命化のための事業実施予定 .....</b>	<b>58</b>
---------------------------------	-----------

8-1 計画期間内(2024~2033年度)における事業手法の決定.....	58
--	----

8-2 住棟単位の修繕・改善事業等一覧(様式1~3).....	60
---------------------------------	----

8-3 年次計画総括表.....	65
------------------	----

# 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 月に策定していましたが、国の策定指針の改定を受け、平成 31 年 3 月にこれまでよりも中長期的な視点に基づく計画への見直しを行いました。

しかし、計画改定から 5 年が経過し、計画の見直し時期を迎え、公営住宅等の劣化状況や民間の宅地開発による地域の実情などを踏まえた計画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

---

2024 年度（令和 6 年度）から 2033 年度（令和 15 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（令和 15 年時点）に全体の半数の住戸が、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－種別・地域

令和6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、県営住宅が 2 団地 58 戸供給されています。

表－市営住宅以外の公的住宅

令和6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（令和15年時点）に耐用年数を経過する住戸は143戸、全体の49.8%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114戸、全体の39.7%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30戸、全体の10.5%を占めています。

表-各団地の耐用年数と構造、経過年数

令和6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 (2033年(R15)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。
		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	143戸 49.8%	114戸 39.7%	30戸 10.5%	

### 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、令和元年度に耐震診断を実施しており、耐震性能は高く、構造耐震判定指標値を満足してい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 m<sup>2</sup>未満の小規模世帯向けストックは 65 戸（22.6%）、50 m<sup>2</sup>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－市営住宅の基本諸元

令和6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 <sup>2</sup> 未満	小規模世帯	2DK	1戸
旧茶釜	-	1962年(S37)	木造平屋	-	-	30m <sup>2</sup> 未満	小規模世帯	2K	2戸
堂ノ上	1~10	1973年(S48)	準耐平屋	-	-	30~39m <sup>2</sup>	小規模世帯	2DK	20戸
西寺	A~F	1970~1972年 (S45~47)	準耐2階	-	-	70~79m <sup>2</sup>	ファミリー	5DK	18戸
	G~N	1973~1976年 (S48~51)		-	-	40~49m <sup>2</sup>	小規模世帯	2DK	18戸
	O~T	1977~1979年 (S52~54)		-	-	50~59m <sup>2</sup>	ファミリー	3DK	32戸
東谷	A~G	1980~1982年 (S55~57)	準耐2階	-	-	60~69m <sup>2</sup>	ファミリー	3DK	28戸
宮の森	B~G	1984~1986年 (S59~61)	準耐2階	-	-	60~69m <sup>2</sup>	ファミリー	3DK	24戸
東寺	A~L	1989~1993年 (H1~5)	準耐2階	-	-	60~69m <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup>	小規模世帯	3DK	16戸
	C2	1975年(S50)		階段室型	○	40~49m <sup>2</sup>	小規模世帯	3DK	8戸
茶釜	A	1982年(S57)	中耐3階	階段室型	○	50~59m <sup>2</sup>	ファミリー	3DK	12戸
	B	1985年(S60)		階段室型	○	50~59m <sup>2</sup>	ファミリー	3DK	12戸
	C	1994年(H6)		階段室型	○	60~69m <sup>2</sup>	ファミリー	3DK	12戸
石部南	-	2011年(H23)	中耐5階	片廊下型	○	50~59m <sup>2</sup>	ファミリー	2DK	10戸
						60~69m <sup>2</sup>	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。
- ・駐輪場は、田代ヶ池、茶釜、石部南の各団地で整備されています。

表-主な設備【凡例 ○:有、×:無、-:対象外】

令和6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	×	×	×	-	○	-	×	×
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

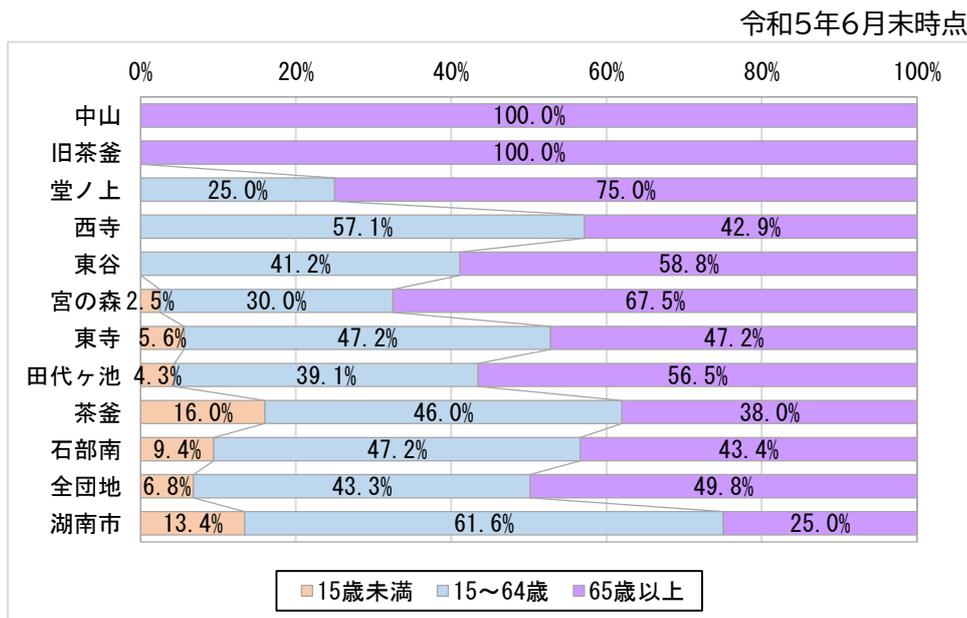
## 1-2 入居者の状況

### 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57.3%、ひとり親世帯が6.7%となっています。
- 1～3人の小規模な世帯が全体の約9割を占めています。
- 単身世帯（1人世帯）が最も多く、全体の半数を占めています。
- 入居期間は分散傾向がみられます。
- 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。

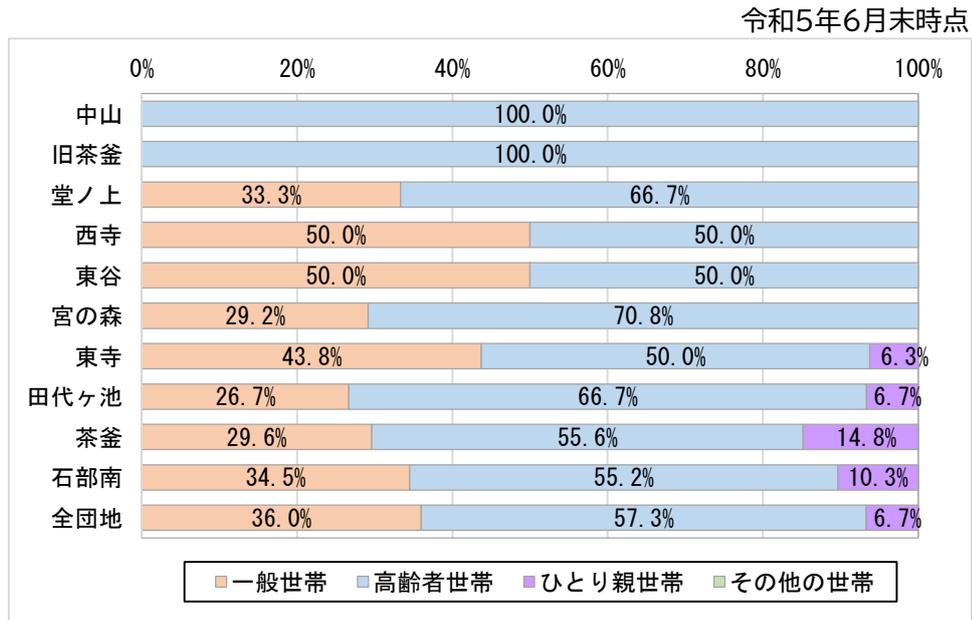
### 1-2-1 入居者の年齢構成

- ・ 全団地では、15歳未満（年少人口）が6.8%、15～64歳（生産年齢人口）が43.3%、65歳以上（老年人口）が49.8%となっており、湖南省全体の割合（年少人口13.4%、生産年齢人口61.6%、老年人口25.0%）と比較すると、高齢化率が高い傾向がみられます。
- ・ 特に、建設年度が古く、募集を停止している団地（中山、旧茶釜、堂の上等）では、高齢化率が高くなっています。



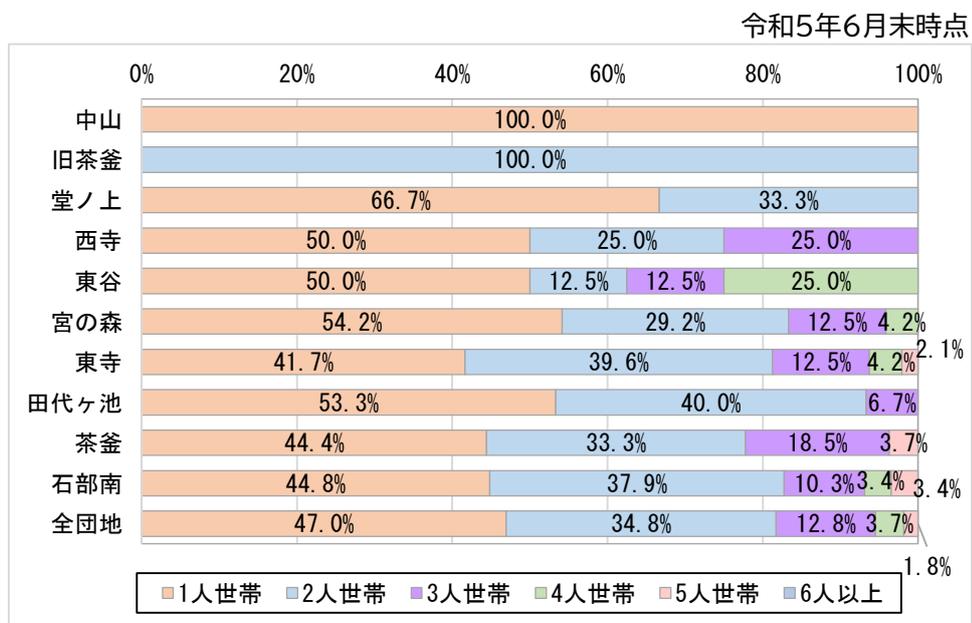
### 1-2-2 世帯種別世帯数

- ・一般世帯が36.0%、高齢者世帯※1が57.3%、ひとり親世帯※2が6.7%を占めています。



### 1-2-3 世帯人員別世帯数

- ・1人世帯(47.0%)が最も多く、次いで2人世帯(34.8%)、3人世帯(12.8%)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、東谷団地以外の全ての団地で1～3人の小規模な世帯の割合が9割以上と高くなっています。

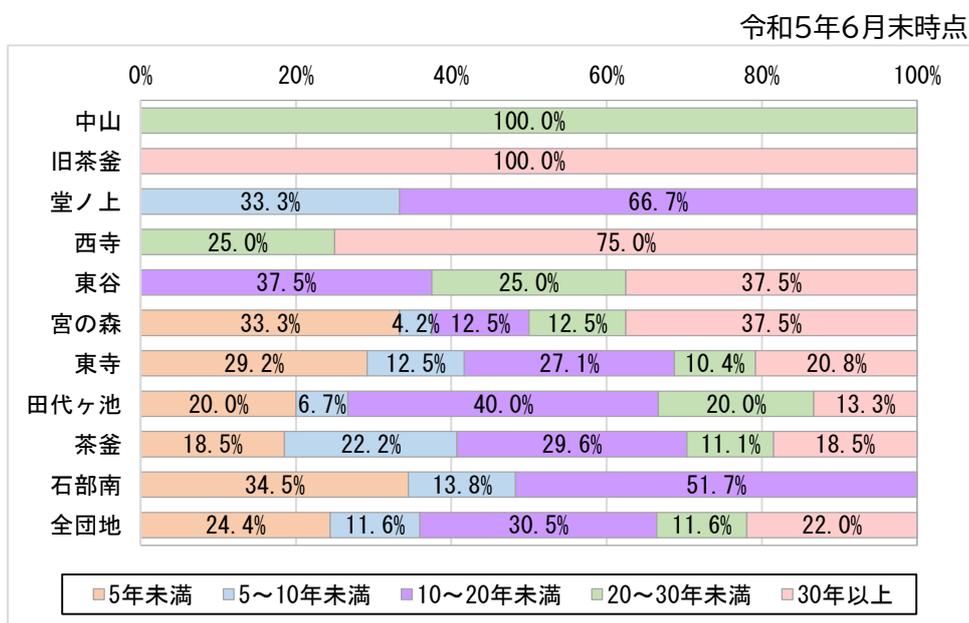


※1)世帯主が60歳以上の世帯。

※2)世帯主が父親または母親で18歳未満の子どもがいる世帯。

### 1-2-4 入居期間別世帯数

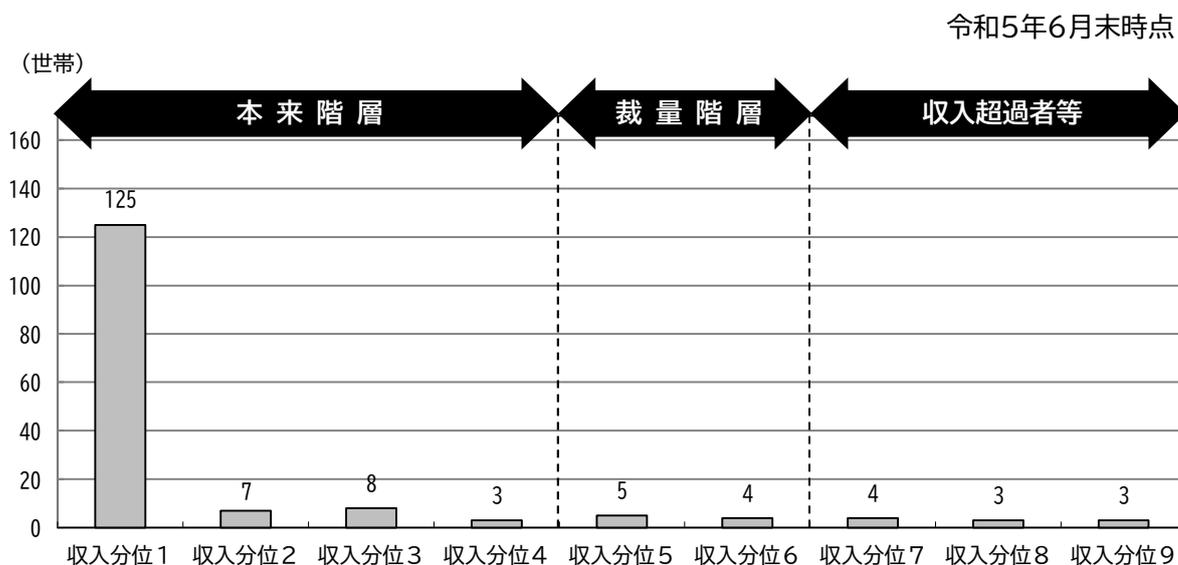
- ・10～20年未満（30.5%）が最も多く、次いで5年未満（24.4%）、30年以上（22.0%）となっており、分散傾向がみられます。
- ・団地別では、宮の森や東寺、石部南で入居期間が短い傾向がみられます。



## 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

- ・令和5年6月末時点で、入居者の約75.8%<sup>※1</sup>（125世帯）が収入分位<sup>※2</sup>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16世帯となっています。
- ・高額所得者に該当する世帯はありません。



表－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。

※1)収入状況を申告していない世帯を含む入居者全体に対する割合

※2)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、25戸（17.4%）となっています。
- 令和4年度の応募倍率は、過去5年間の平均を上回る5.7倍となっています。

### 1-4-1 空室の状況

- ・公営住宅の空室（募集停止を除く）は、令和5年6月末時点で25戸と、募集対象戸数の17.4%を占めています。

表-空室の状況

令和5年6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	3戸	募集停止	
西寺	A~T	1970~1979年 (S45~54)	準耐2階	68戸	8戸	募集停止	
東谷	A~G	1980~1982年 (S55~57)	準耐2階	28戸	8戸	募集停止	
宮の森	B~G	1984~1986年 (S59~61)	準耐2階	24戸	24戸	0戸	
東寺	A~L	1989~1993年 (H1~5)	準耐2階	54戸	48戸	6戸	
田代ヶ池	C1~C2	1975年 (S50)	中耐4階	24戸	15戸	9戸	
茶釜	A~C	1982~1994年 (S57~H6)	中耐3階	36戸	27戸	9戸	
石部南	-	2011年 (H23)	中耐5階	30戸	29戸	1戸	
合計	管理戸数		287戸		164戸	25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		(57.1%)	(17.4%)	

### 1-4-2 募集・応募状況

- ・応募倍率は上昇傾向にあり、令和4年度は過去5年間の平均を上回る5.7倍となっています。

表-募集・応募状況

	H30	R1	R2	R3	R4	過去5年間 合計	過去5年間 平均
募集戸数	6件	6件	7件	5件	3件	27件	5.4件
申請者数	18件	10件	16件	13件	17件	74件	14.8件
当選者数	6件	2件	7件	5件	3件	23件	4.6件
倍率	3.0倍	5.0倍	2.3倍	2.6倍	5.7倍	<b>3.2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)	1989～ 1993年 (H1～5)	1975年 (S50)	1982～ 1994年 (S57～H6)	2011年 (H23)
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	水道メー ター 更新		
H25							O,N棟除却 石部南に統 合建替		水道メー ター 更新	
H26										
H27										
H28						屋上防水や 住戸内改善 等				
H29										
H30										
R1								耐震診断		水道メー ター 更新
R2								水道メー ター 更新		
R3							(一部住戸) ト化洋式化 対応対策		A棟屋上防 水、ガス管・ 給水管共用 部の更新、給 水方式の変 更、水道メー ター更新	
R4									A棟外部建 具改修	
R5									A棟外壁の 外断熱、金物 類塗装	

## 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

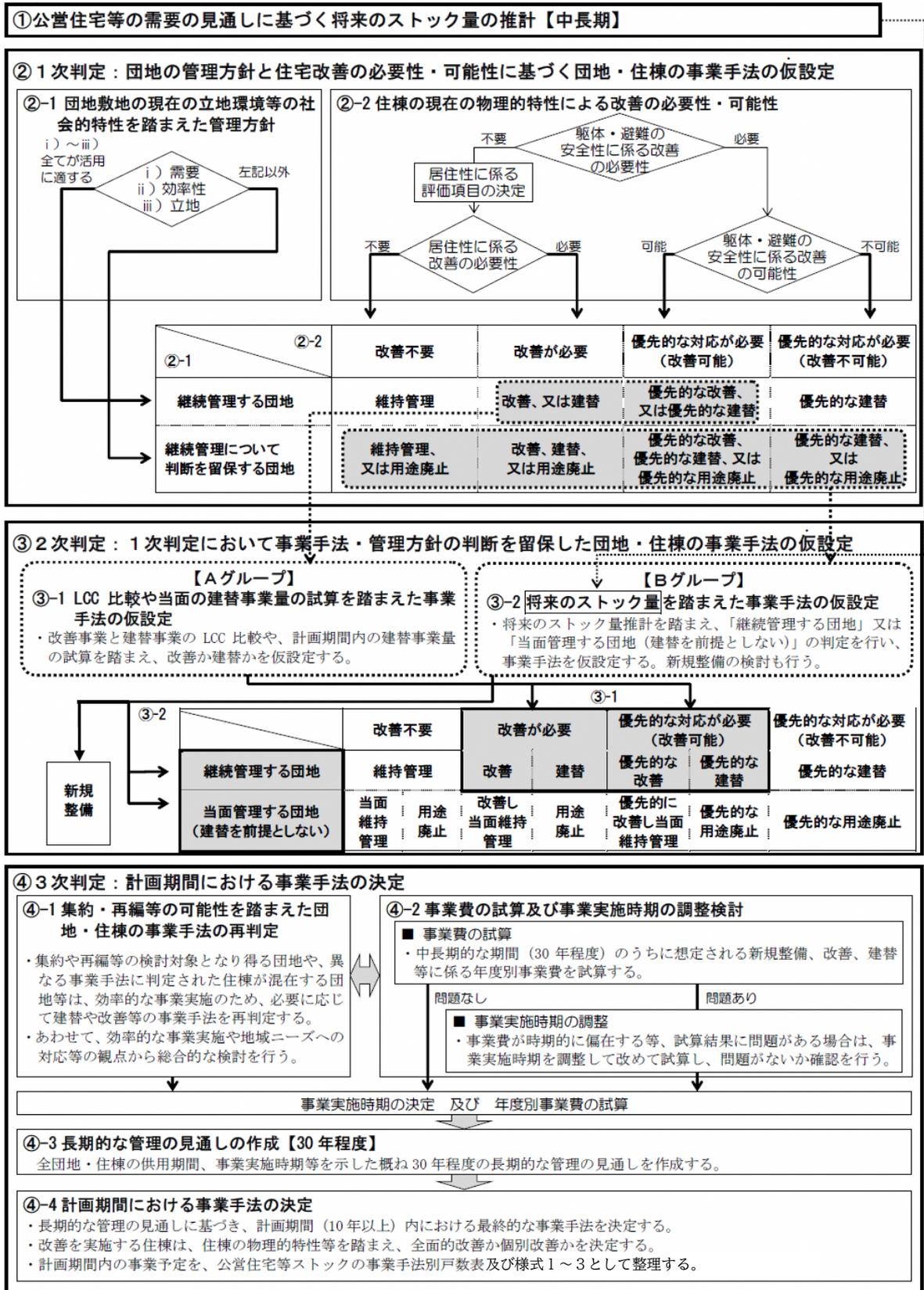
##### 3-2-1 ストックの事業手法

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
	確保 居住性	・間取りの改修 ・給湯設備の設置 ・電気容量のアップ ・外壁等の断熱 等	・給水方式の変更 ・断熱化対応 ・共視聴アンテナ設備設置 ・地上デジタル放送対応等	・雨水貯留施設の設置 ・地上デジタル放送対応 ・集会所の整備・増改築 ・児童遊園の整備 等
	福祉対応	・住戸内部の段差解消 ・浴室、便所等への手摺設置 ・浴槽、便器の高齢者対応 ・高齢者対応建具の設置 等	・廊下、階段の手摺設置 ・中層EVの設置・機能向上 ・段差の解消 ・視聴覚障害者対策 等	・屋外階段の手摺設置 ・屋外通路等の幅員確保 ・スロープの設置 ・電線の地中化 等
	確保 安全性	・台所壁の不燃化 ・避難経路の確保 ・住宅用防災警報器の設置 ・アスベストの除去 等	・耐震改修 ・外壁落下防止改修 ・防火区画 ・避難設備の設置 等	・屋外消火栓設置 ・避難経路となる屋外通路、照明設備等の整備 ・屋外設備の耐震性向上 等
	長寿命化	・浴室の防水性向上 ・内壁の断熱性、耐久性向上 ・配管の耐久性向上 等	・躯体・屋上・外壁・配管の耐久性向上 ・避難施設の耐久性向上等	・配管の耐久性・耐食性向上 等
社会対応 脱炭素	・内壁、最上階の天井の断熱 ・複層ガラス化、内窓設置 ・省エネルギー性能の高い設備への交換 等	・断熱化対応(断熱強化) ・再生可能エネルギー導入(太陽光発電、蓄電池、太陽熱温水器の設置)等	・集会所における省エネルギー性能の高い設備への交換 ・再生可能エネルギー導入等	
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

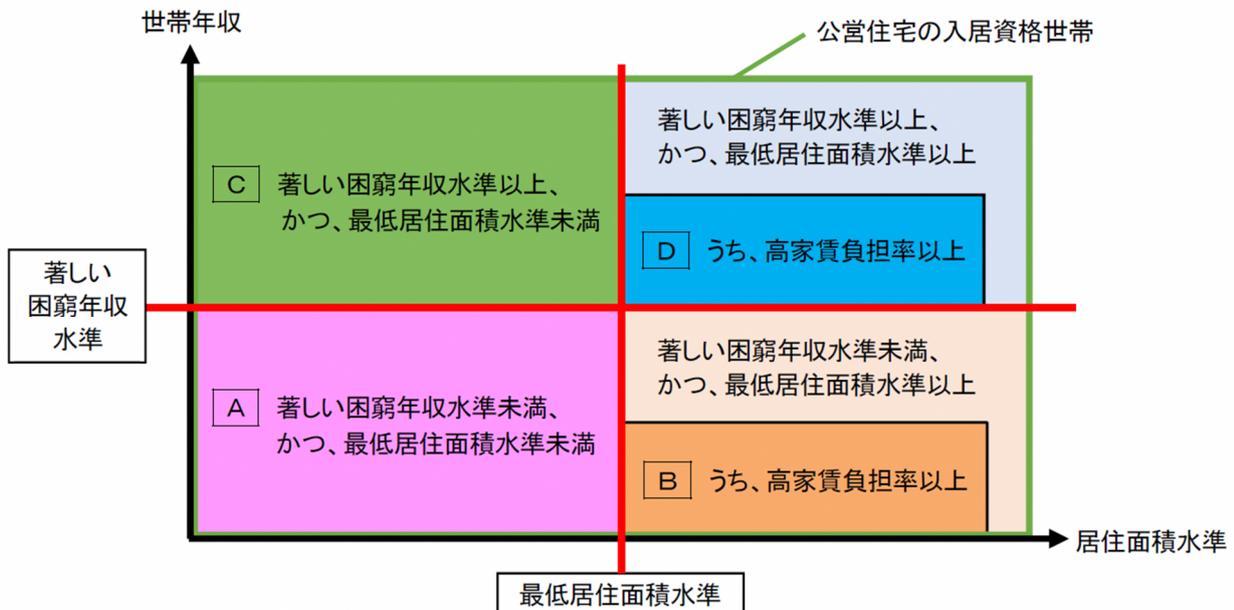
#### 3-3-1 需要推計プログラムについて

需要推計プログラムには、平成 28 年の公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）と合わせて国土交通省より公表された『ストック推計プログラム』があり、前回計画ではこのプログラムを用いて需要推計を行いました。公表から5年以上が経過し、最新データに対応していないなどの課題があります。

このため、本計画における需要推計では、より新しいデータに対応し詳細な推計が可能な『住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム（令和3年10月公開）』を用いて推計します。

#### 【参考】住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラムの特徴

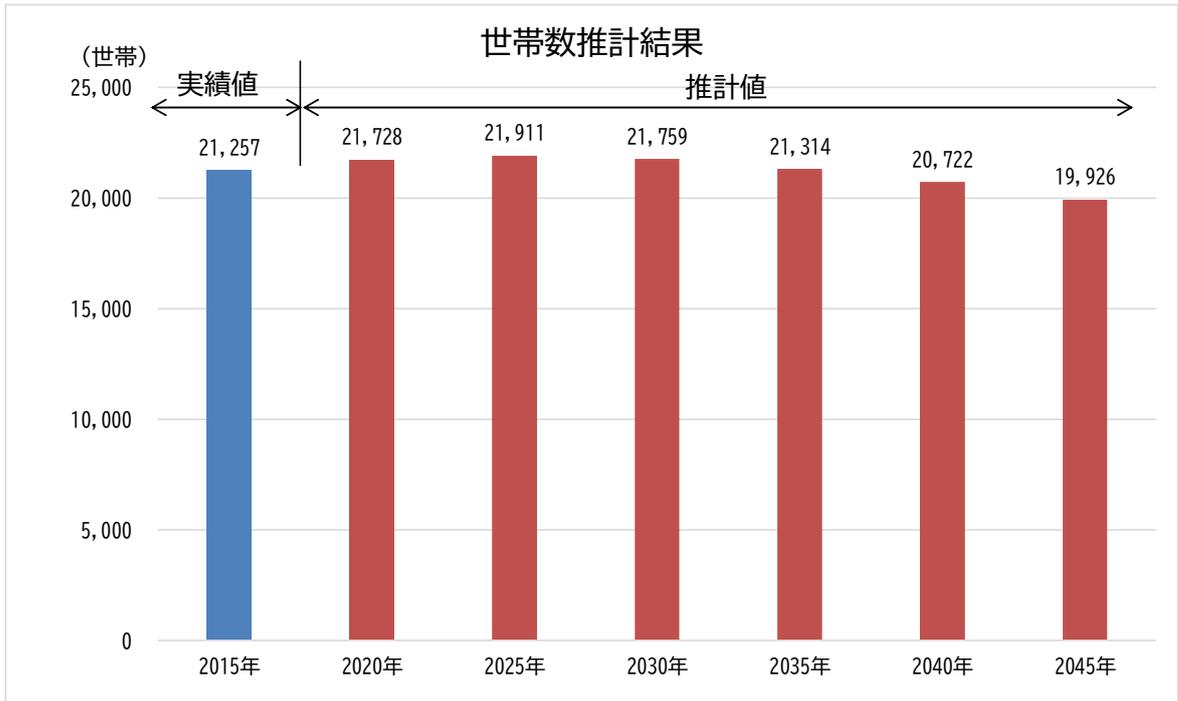
- ・近年の国及び地方公共団体の厳しい財政状況のもとでは、公営住宅ストックの量的拡大は困難となっており、公営住宅等の供給にあたっては、真に住宅に困窮する者への的確な供給が強く求められるようになってきている。一方で、**公営住宅への入居資格を有する世帯のすべてが公営住宅への入居ニーズを有しているとは限らない**。こうしたことから、公営住宅の入居世帯のうち、公営住宅等による**要支援世帯数を的確に推計**することが求められる。
- ・このため、「公営住宅の入居資格世帯」のうち、特に経済的に困窮している「著しい困窮年収水準」未満の世帯を要支援世帯と設定し、要支援世帯数を推計できるようにしている。
- ・真に住宅に困窮する世帯を的確に推計することができるよう、「著しい困窮年収水準」未満の世帯の推計に加えて、世帯年収、居住面積水準、家賃負担率の観点から住宅の困窮状況を以下に示す4類型に区分し、各類型に該当する世帯数を要支援世帯数（特定のニーズを有する要支援世帯数）として推計できるようにしている。



- A : 著しい困窮年収水準未満であり、かつ、最低居住面積水準未満である世帯  
 B : 著しい困窮年収水準未満であり、かつ、最低居住面積水準以上である世帯のうち、高家賃負担率以上である世帯（年収 200 万円未満世帯の平均家賃負担率以上の家賃負担をしている世帯）  
 C : 著しい困窮年収水準以上であり、かつ、最低居住面積水準未満である世帯  
 D : 著しい困窮年収水準以上であり、かつ、最低居住面積水準以上である世帯のうち、高家賃負担率以上である世帯

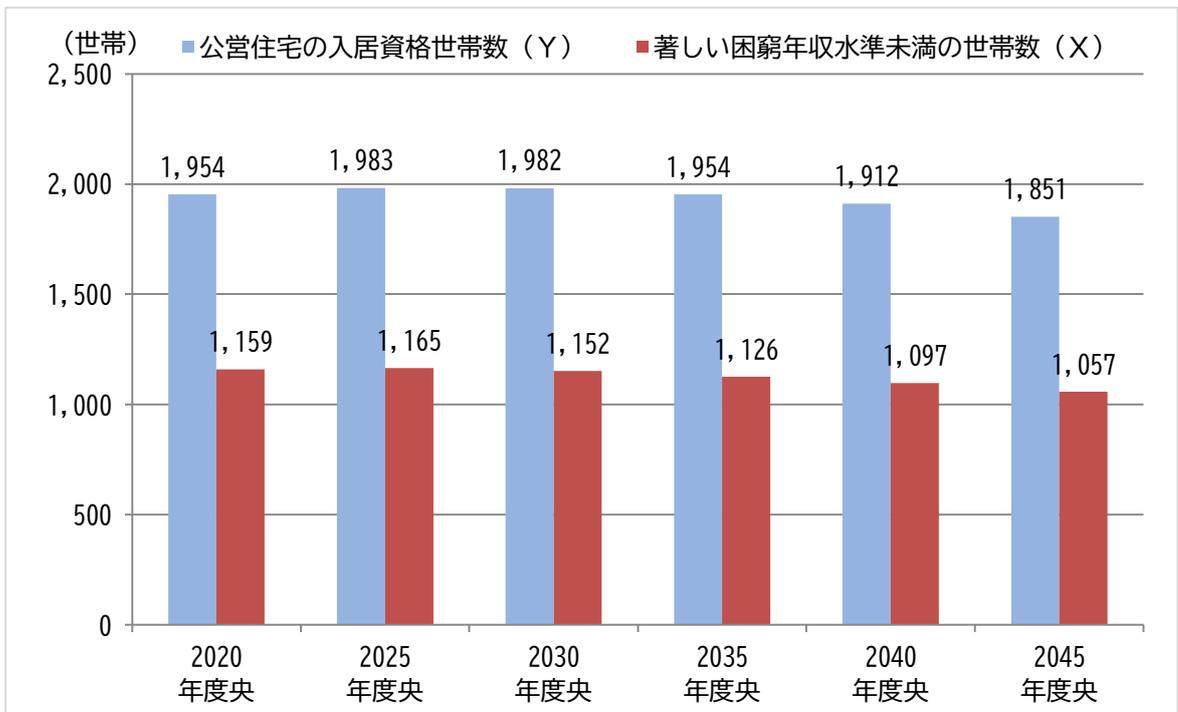
### 3-3-2 世帯数の推計

・ 湖南省の世帯数は、2025年（令和7年）をピークに減少に転じる見通しとなっています。



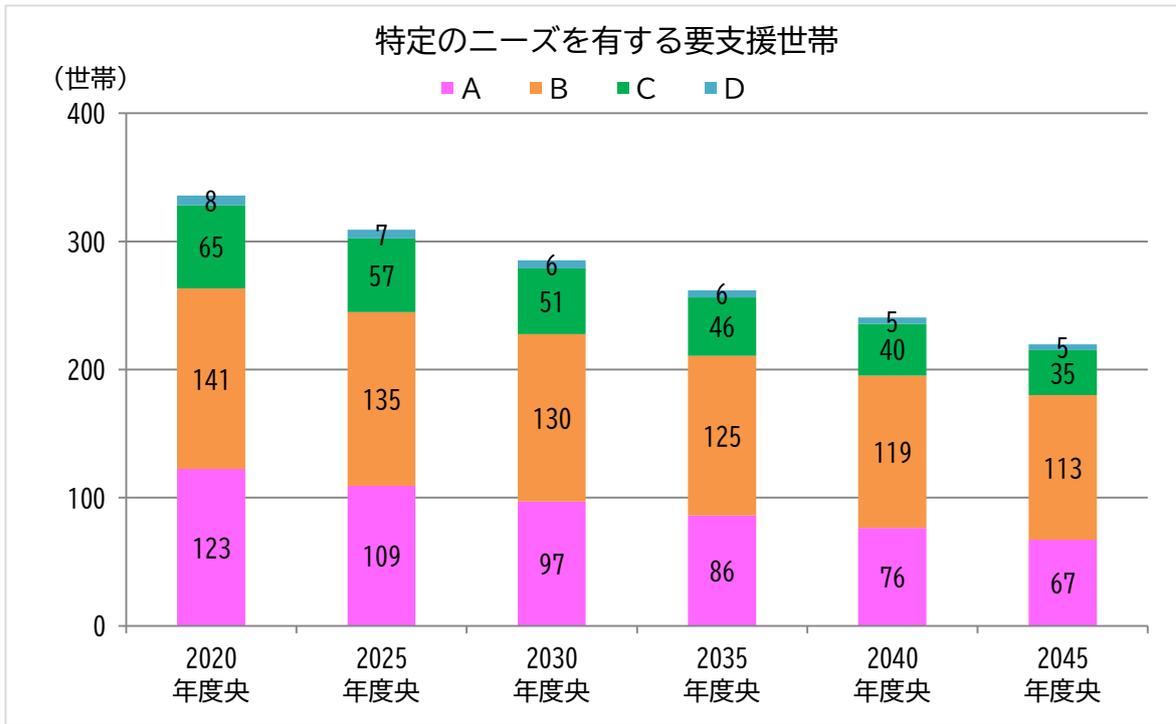
### 3-3-3 「公営住宅の入居資格世帯数」及び「著しい困窮年収水準未満の世帯数」の推計

・ 湖南省の「公営住宅の入居資格世帯数」及び「著しい困窮年収水準未満の世帯数」は、2025年（令和7年）をピークに減少に転じる見通しとなっています。



### 3-3-4 「特定のニーズを有する要支援世帯数」の推計

・湖南省の「特定のニーズを有する要支援世帯数」は、減少傾向が続く見通しとなっています。



		2020年度央	2025年度央	2030年度央	2035年度央	2040年度央	2045年度央
著しい困窮年収水準未満であり、かつ、最低居住面積水準未満である世帯数	A	123	109	97	86	76	67
著しい困窮年収水準未満であり、かつ、最低居住面積水準以上である世帯のうち、高家賃負担率以上である世帯数	B	141	135	130	125	119	113
著しい困窮年収水準以上であり、かつ、最低居住面積水準未満である世帯数	C	65	57	51	46	40	35
著しい困窮年収水準以上であり、かつ、最低居住面積水準以上である世帯のうち、高家賃負担率以上である世帯数	D	8	7	6	6	5	5
A+B 合計		263	245	228	211	195	180
A+C 合計		187	167	149	132	117	103
A+B+C 合計		328	302	279	256	236	215
A~D 合計		336	309	285	262	241	220

※)四捨五入の関係で合計値に誤差が生じる場合がある。

### 3-4 公営住宅等の将来のストック量の推計

#### ■公営住宅等の将来のストック量の推計フロー

##### ステップ1: 湖南省の住宅ストックの把握

- ・「平成30年住宅・土地統計調査」より、本市全体の住宅ストック数を把握する。



##### ステップ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30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、本市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「公営住宅家賃等水準を満たした民間賃貸住宅」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「公営住宅家賃等水準を満たした民間賃貸住宅」として、その条件を示す。

###### (ウ) 湖南省における「公営住宅家賃等水準を満たした民間賃貸住宅」数の算定

- ・本市の民間賃貸住宅のうち、(イ)で示す条件を満たす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。

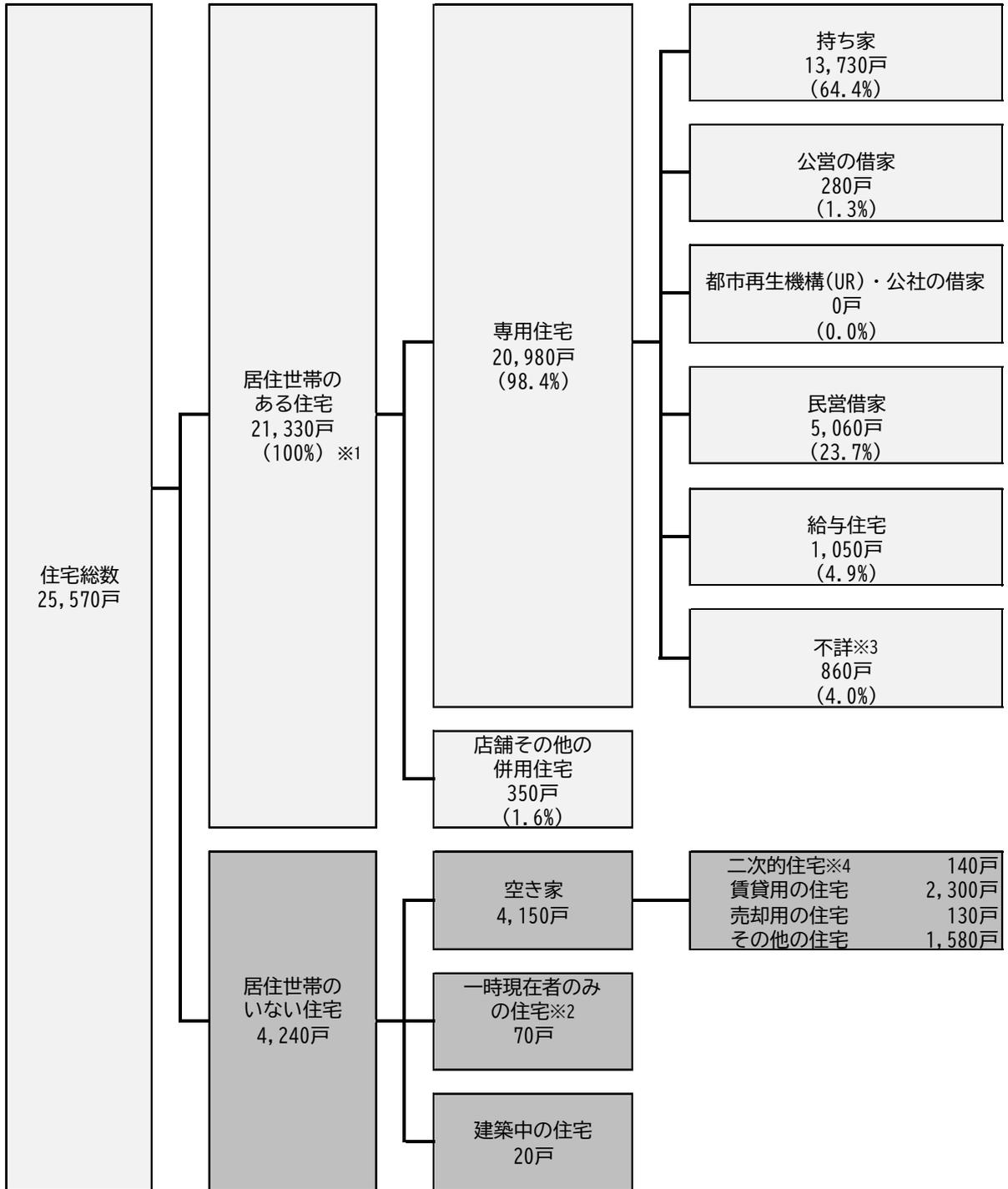


##### ステップ3: 公営住宅等の将来のストック量の推計(中期)

- ・「公営住宅等の需要の見通し(3-3)」とステップ2(3-4-2)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)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

- ・平成 30 年住宅・土地統計調査において、公営の借家（公営住宅）は 280 戸（居住世帯のある住宅のうち 1.3%）となっています。
- ・民営借家（民間賃貸住宅）は 5,060 戸（同上 23.7%）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。四捨五入の関係で合計が100%にならない場合がある。  
 ※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 30 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、宮の森団地、東寺団地、田代ヶ池団地、茶釜団地、石部南団地の168戸となっています。
- ・市営住宅のストック量は、募集対象戸数168戸を当面維持するものと想定します。
- ・県営住宅の募集対象は、募集停止中の西寺団地を除く、田代ヶ池団地の24戸のみとなっています。
- ・ただし、2023年（令和5年）に策定された県営住宅西寺団地の建替基本計画を踏まえ、県営住宅のストック量は、将来的に44戸となるものと想定します。

#### ■公営住宅のストック量の整理

公営住宅	2023年 (現状)	2025年	2030年	2035年	2040年	2045年
市営住宅	168戸	168戸	168戸	168戸	168戸	168戸
県営住宅	24戸	44戸	44戸	44戸	44戸	44戸
計	192戸	212戸	212戸	212戸	212戸	212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 30 年住宅土地統計調査より算出した、延べ面積区分・家賃帯別民間借家（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					不明
		1万円未満	1～2万円未満	2～4万円未満	4～6万円未満	6万円以上	
19㎡以下	484 (9.6%)	6 (0.1%)	2 (0.0%)	183 (3.6%)	263 (5.2%)	0 (0.0%)	30 (0.6%)
20～29㎡	783 (15.5%)	30 (0.6%)	2 (0.0%)	183 (3.6%)	452 (8.9%)	116 (2.3%)	0 (0.0%)
30～39㎡	922 (18.2%)	35 (0.7%)	1 (0.0%)	176 (3.5%)	584 (11.5%)	116 (2.3%)	10 (0.2%)
40～49㎡	966 (19.1%)	18 (0.4%)	0 (0.0%)	99 (2.0%)	433 (8.6%)	386 (7.6%)	30 (0.6%)
50～59㎡	523 (10.3%)	0 (0.0%)	4 (0.1%)	23 (0.5%)	235 (4.6%)	251 (5.0%)	10 (0.2%)
60～69㎡	585 (11.6%)	24 (0.5%)	0 (0.0%)	46 (0.9%)	151 (3.0%)	354 (7.0%)	10 (0.2%)
70～79㎡	141 (2.8%)	6 (0.1%)	1 (0.0%)	8 (0.2%)	0 (0.0%)	106 (2.1%)	20 (0.4%)
80㎡以上	656 (13.0%)	21 (0.4%)	0 (0.0%)	54 (1.1%)	207 (4.1%)	274 (5.4%)	100 (2.0%)
居住世帯のある 民間借家総数	5,060 (100%)	140 (2.8%)	10 (0.2%)	772 (15.3%)	2,325 (45.9%)	1,603 (31.7%)	210 (4.2%)

資料：平成 30 年住宅・土地統計調査より算出

### (イ)湖南省における「公営住宅家賃等水準を満たした民間賃貸住宅」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「公営住宅家賃等水準を満たした民間賃貸住宅」として、以下に示す条件を満たすものとします。

- ・低廉な家賃で入居可能なストックであること（湖南省の世帯人員別の住宅扶助※1費基準上限額を下回る家賃を「低廉な家賃」とする）。
- ・住宅面積が世帯人員別の最低居住面積水準※2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（世帯人別）】

世帯人員	1人	2人	3～5人	6人	7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 ㎡	40～60 ㎡	70 ㎡	80 ㎡以上

#### 【参考：湖南省の民間借家の建築時期】

建築時期	民間借家の割合
昭和 55 年以前	7.8%
昭和 56 年以降	92.2%

資料：平成 30 年住宅・土地統計調査

※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) 湖南省市における「公営住宅家賃等水準を満たした民間賃貸住宅」数の算定

a) 居住世帯のある民間借家(民間賃貸住宅)の場合

- ・(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) で示す条件を満たした本市の「公営住宅家賃等水準を満たした民間賃貸住宅」(平成 30 年時点)は 986 戸(民間借家数 5,060 戸うち 19.5%)となります。

延べ面積	住宅室数	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					
				2~3.5万円未満	3.5~4.0万円未満	4.0~4.2万円未満	4.2~4.6万円未満	4.6~4.9万円未満	4.9~5.5万円未満	5.5~6.0万円未満	
19㎡以下	484 (9.6%)	6 (0.1%)	2 (0.0%)	183 (3.6%)		263 (5.2%)					
20~24㎡	348 (6.9%)	13 (0.3%)	1 (0.0%)	81 (1.6%)		201 (4.0%)					
25~29㎡	435 (8.6%)	17 (0.3%)	1 (0.0%)	76 (1.5%)	25 (0.5%)	251 (5.0%)					
30~39㎡	922 (18.2%)	35 (0.7%)	1 (0.0%)	176 (3.5%)		58 (1.2%)	526 (10.4%)				
40~49㎡	966 (19.1%)	18 (0.4%)	0 (0.0%)	99 (2.0%)		130 (2.6%)		303 (6.0%)			
50~59㎡	523 (10.3%)	0 (0.0%)	4 (0.1%)	23 (0.5%)		71 (1.4%)		165 (3.3%)			
60~69㎡	585 (11.6%)	24 (0.5%)	0 (0.0%)	46 (0.9%)		45 (0.9%)		106 (2.1%)			
70~79㎡	141 (2.8%)	6 (0.1%)	1 (0.0%)	8 (0.2%)		0 (0.0%)			0 (0.0%)		
80㎡以上	656 (13.0%)	21 (0.4%)	0 (0.0%)	54 (1.1%)		155 (3.1%)			52 (1.0%)		
居住世帯のある 民間借家総数	5,060 (100%)	140 (2.8%)	10 (0.2%)	772 (15.3%)		2,325 (45.9%)					

<b>1,069 戸</b>	×	<b>92.2%</b>	=	<b>986 戸</b>
低廉な家賃かつ最低居住面積 水準以上の民間賃貸住宅 (上記表の黄色枠合計)		昭和 56 年以降に建設 された民間借家の割合		公営住宅家賃等水準 を満たした民間賃貸住宅 (平成 30 年時点)

b) 居住世帯のない住宅(空き家)のうち、賃貸用の住宅の場合

- ・ 3-4-1 で示す空き家の「賃貸用の住宅」2,300 戸についても上記と同様に考えると、449 戸が「公営住宅家賃等水準を満たした民間賃貸住宅」に該当すると考えられます。

<b>2,300 戸</b>	×	<b>19.5%</b>	=	<b>449 戸</b>
空き家のうち賃貸用の住宅		a)の結果より算出した 公営住宅家賃等水準を満た した民間賃貸住宅の割合		公営住宅家賃等水準 を満たした空き家 (平成 30 年時点)

- ・ 上記の平成 30 年時点の算定結果を踏まえ、今後の「公営住宅家賃等水準を満たした民間賃貸住宅」のストック量は、一般世帯数の変化率と連動して増減すると仮定します。

■ 公営住宅家賃等水準を満たした民間賃貸住宅のストック量の整理

民間賃貸住宅	2018 年 (H30 年時点)	2025 年	2030 年	2035 年	2040 年	2045 年
a) 居住世帯あり	986 戸	1,003 戸	996 戸	976 戸	949 戸	913 戸
b) 賃貸用の空き家	449 戸	457 戸	454 戸	445 戸	433 戸	416 戸
計	1,435 戸	1,460 戸	1,450 戸	1,421 戸	1,382 戸	1,329 戸

### 3-4-3 公営住宅等の将来のストック量と供給量の推計

「公営住宅等の需要の見通し（3-3）」とステップ2（3-4-2）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）のバランスを把握します。

		推計結果					備考	
		2025 (R7)	2030 (R12)	2035 (R17)	2040 (R22)	2045 (R27)		
湖南省 一般世帯数		21,911	21,759	21,314	20,722	19,926		
需 要	公営住宅等の需要の見通し(a) (著しい困窮年収水準未満の世帯数)	1,165	1,152	1,126	1,097	1,057		
供 給 ( ス ト ク 量 )	(2)① 公営住宅	市営住宅	168	168	168	168	168	市営住宅は 募集戸数を 維持、県営 住宅は建替 基本計画を 踏まえ設定
		県営住宅	44	44	44	44	44	
		小計(b)	212	212	212	212	212	
	(2)② 民間賃貸住宅	居住世帯のあり	1,003	996	976	949	913	一般世帯数 の変化率と 連動して増 減すると仮 定
		賃貸用の空き家	457	454	445	433	416	
	小計(c)	1,460	1,450	1,421	1,382	1,329		
	合計(d=b+c)	1,672	1,662	1,633	1,594	1,541		
需要と供給の差(d-a)		507	510	507	497	484		

※)四捨五入の関係で合計値に誤差が生じる場合がある。



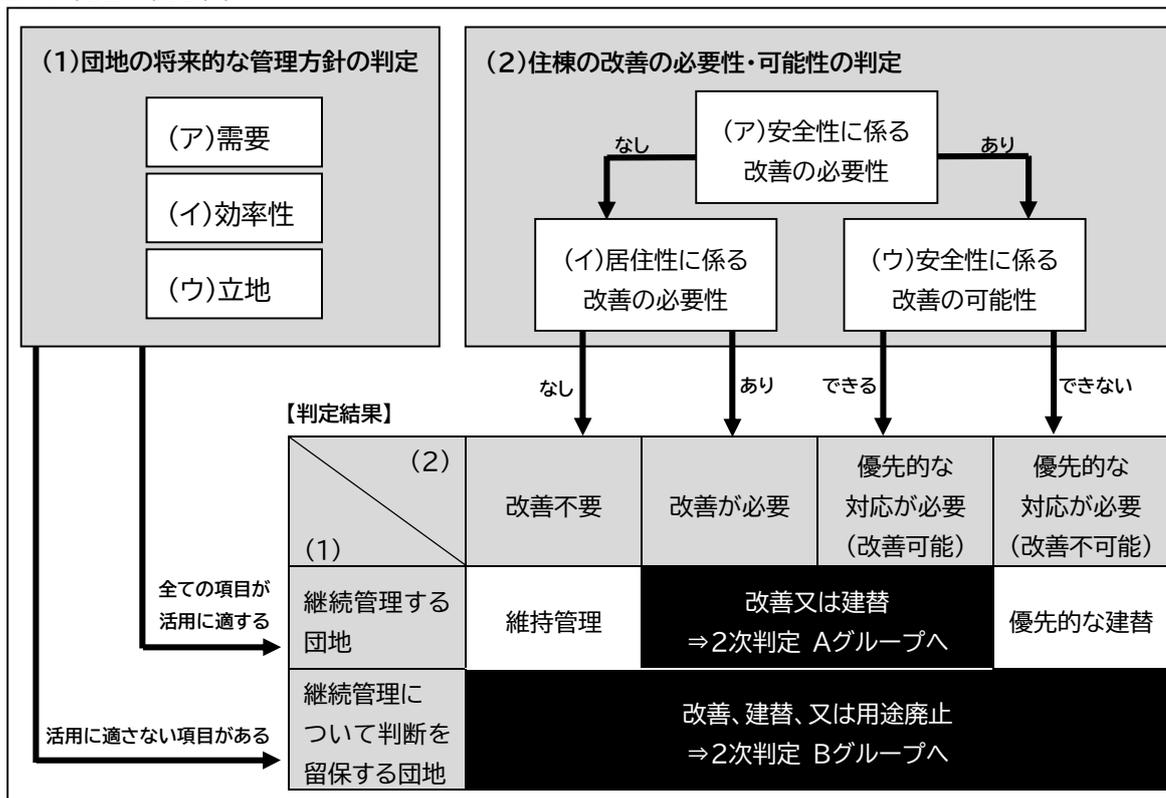
推計の結果、中長期的に供給（ストック量）が需要を上回る予想となりました。

### 3-5 事業手法の選定

#### 3-5-1 1次判定(団地及び住棟単位の事業手法の仮判定)

- ・ 1次判定では、社会的特性を踏まえた団地の将来的な管理方針、並びに物理的特性を踏まえた住棟の改善の必要性・可能性を判定します。
- ・ 評価した結果、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。

■1次判定の概念図



(1)団地の将来的な管理方針の判定

- ・「(ア) 需要の評価」「(イ) 効率性（高度利用）の評価」「(ウ) 立地の評価」の観点から、団地の社会的特性に係る評価を実施し、将来的な管理方針を判定します。

(ア)需要の評価

- ・各団地の空家率及び募集状況を踏まえて、団地の需要について評価します。
- ・空家率が低く、かつ募集対象の団地の場合、需要が高いと評価します。

【評価の考え方】

評価結果	評価の考え方
○	空家率が低い（30%未満）、かつ募集対象の団地
△	空家率が高い（30%以上）、かつ募集対象の団地
×	募集停止中の団地



【評価結果】

- 宮の森、東寺、茶釜、石部南は、需要が高い「○」と評価します。
- 田代ヶ池は、需要がやや低い「△」と評価します。
- 中山、旧茶釜、堂ノ上、西寺、東谷は、需要が低い「×」と評価します。

団地名	中山	旧茶釜	堂ノ上	西寺	東谷
空家率	—	—	—	—	—
募集状況	募集停止中	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	宮の森	東寺	田代ヶ池	茶釜	石部南
空家率	0.0%	11.1%	37.5%	25.0%	3.3%
募集状況	募集対象	募集対象	募集対象	募集対象	募集対象
需要の評価	○	○	○	○	○

※)空家率及び募集状況は、令和5年6月末時点。

※)田代ヶ池団地は、政策空き家化に伴い一時的に空家率が高まっている状況であり、通常空家率は低いことから需要の評価を「○」とした。

(イ)効率性(高度利用)の評価

- ・各団地の敷地の規模及び形状、団地に係る法規制（用途地域、指定容積率）を踏まえて、高度利用の可能性について評価します。
- ・敷地規模が大きい場合、高度利用の可能性が高いと評価します。

【評価の考え方】

評価結果	評価の考え方
○	敷地面積が大きい（2,000㎡以上）団地
△	敷地面積がやや小さい（1,000㎡以上2,000㎡未満）団地
×	（以下のいずれか該当） ①敷地面積が小さい（1,000㎡未満）団地 ②用途地域外の団地



【評価結果】

- 堂ノ上、西寺、東谷、宮の森、東寺、茶釜、石部南は、高度利用の可能性が高い「○」と評価します。
- 田代ヶ池は、高度利用の可能性がやや低い「△」と評価します。
- 中山、旧茶釜は、高度利用の可能性が低い「×」と評価します。

評価項目		中山	旧茶釜	堂ノ上	西寺
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
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%
効率性の評価		×	×	○	○

評価項目		東谷	宮の森	東寺
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
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%）
効率性の評価		○	○	○

評価項目		田代ヶ池	茶釜	石部南
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
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%
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、生活利便施設（最寄りのバス停（コミュニティバスめぐるくん）、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。
- ・令和5年6月末時点で募集対象の団地は、石部地域で3団地（宮の森、東寺、石部南）、甲西地域で2団地（田代ヶ池、茶釜）となっており、地域バランスに問題はありません。
- ・よって、災害リスクが低く、徒歩圏内（800m）に生活利便施設がある場合、適地であると評価します。

#### 【評価の考え方】

評価結果	評価の考え方
○	地震以外の災害リスクの指定がない、かつ生活利便施設が徒歩圏内に3施設以上ある団地
△	(以下のいずれか該当) ①地震以外の災害リスクの指定がある、かつ生活利便施設が徒歩圏内に3施設以上ある団地 ②生活利便施設が徒歩圏内に2施設ある団地
×	(以下のいずれか該当) ①生活利便施設が徒歩圏内に1施設以下である団地 ②最寄りの商業施設との高低差が20m以上ある団地



#### 【評価結果】

- 東谷、田代ヶ池は、適地である「○」と評価します。
- 旧茶釜、西寺、宮の森、東寺、茶釜、石部南は、やや適地でない「△」と評価します。
- 中山、堂ノ上は、適地でない「×」と評価します。

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	一部警戒区域(急傾斜地)	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
生活利便施設	バス停	250m	100m	1,600m	50m
	鉄道駅	6,000m	2,700m	1,500m	3,000m
	商業施設	950m	50m	450m	800m
	小学校	1,200m	2,500m	750m	800m
商業施設との高低差		8.2m	1.7m	23.9m	1.5m
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、令和4年3月に改訂した「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（コンビニエンスストア、スーパーマーケット、ドラッグストア）とする。

【評価結果】のつづき

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
生活利便施設	バス停	100m	100m	50m
	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
立地の評価		○	△	△
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
生活利便施設	バス停	450m	100m	100m
	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
立地の評価		○	△	△

■1次判定「(1)団地の将来的な管理方針」の判定結果

- ・ 前述の「(ア) 需要の評価」「(イ) 効率性（高度利用）の評価」「(ウ) 立地の評価」の各評価結果を踏まえて、団地の将来的な管理方針について判定します。
- ・ 全ての項目が活用に適する場合、継続管理する団地と判定します。

【判定の考え方】

判定結果	判定の考え方
継続管理する団地	全ての項目が活用に適する (全ての項目が「○」または「△」)
継続管理について判断を留保する団地	活用に適さない項目がある (いずれかの項目に「×」がある)



【判定結果】

- 宮の森、東寺、田代ヶ池、茶釜、石部南は、「継続管理する団地」と判定します。
- 中山、旧茶釜、堂ノ上、西寺、東谷は、「継続管理について判断を留保する団地」と判定します。

評価項目	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
(ア) 需要	×	×	×	×	×	○	○	△	○	○
(イ) 効率性	×	×	○	○	○	○	○	△	○	○
(ウ) 立地	×	△	×	△	○	△	△	○	△	△
団地の将来的な管理方針	留保	留保	留保	留保	留保	継続管理	継続管理	継続管理	継続管理	継続管理

(2)住棟の改善の必要性・可能性の判定

- ・「(ア) 住棟の安全性に係る改善の必要性」「(イ) 住棟の居住性に係る改善の必要性」「(ウ) 住棟の安全性に係る改善の可能性」の観点から、住棟の物理的特性に係る評価を実施し、改善の必要性や可能性を判定します。

(ア)住棟の安全性に係る改善の必要性の評価

- ・躯体の安全性、避難の安全性を踏まえて、住棟の安全性に係る改善の必要性について評価します。
- ・住棟の安全性が確保されていない場合、改善の必要性が高いと評価します。

【評価の考え方】

評価項目	評価結果	評価の考え方
躯体の安全性	○	耐震性に問題なし（以下のいずれか該当） ①準耐火構造の住棟 ②昭和 56 年の建築基準法施行令（新耐震基準）に基づき設計・施工された住棟 ③耐震診断により耐震性が確認された住棟
	△	耐震性の判断ができない ①新耐震基準に基づかない住棟、かつ耐震診断をしていない住棟
	×	耐震性に問題あり
避難の安全性	○	二方向避難 <sup>※1</sup> と防火区画 <sup>※2</sup> が確保されている
	×	二方向避難または防火区画が確保されていない



【評価結果】

- 堂ノ上、西寺、東谷、宮の森、東寺、田代ヶ池、茶釜、石部南は、「安全性に係る改善の必要性なし」と評価します。
- 中山、旧茶釜は、耐震性の判断ができないため「判定不可」とします。

評価項目	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
躯体の安全性	△	△	○	○	○	○	○	○	○	○
避難の安全性	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
住棟の安全性に係る改善の必要性	判定不可	判定不可	なし	なし	なし	なし	なし	なし	なし	なし

※1)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。)のこと。

※2)火災が発生した際に、その火災の広がりを防ぎ、被害を抑えるために、建築基準法に定められた建築物の区画制限のこと。

(イ)住棟の居住性に係る改善の必要性の評価

- ・設備水準や福祉対応の有無を踏まえて、住棟の居住性に係る改善の必要性について評価します。
- ・居住性に課題がある場合、改善の必要性が高いと評価します。
- ・また本計画では、耐震性の判断ができない住棟（中山、旧茶釜）においても、住棟の居住性に係る改善の必要性を評価します。

【評価の考え方】

評価項目		評価の考え方
設備水準	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。
	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。
	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。
	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。
福祉対応	洋式トイレ	・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。
	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】

- 宮の森、石部南は、「居住性に係る改善の必要性なし」と評価します。
- その他の団地・住棟は、「居住性に係る改善の必要性あり」と評価します。

評価項目	中山	旧茶釜	堂ノ上	西寺A～N	西寺O～T	東谷	宮の森
住戸面積	○	○	○	○	○	○	○
3点給湯	×	×	×	×	×	×	○
浴室・浴槽	×	×	×	×	×	×	○
共視聴アンテナ	×	×	×	×	×	×	○
結露対策	△	△	△	△	△	△	△
洋式トイレ	×	×	×	×	×	×	○
高齢者対応	×	×	×	×	×	×	○
エレベーター	△	△	△	△	△	△	△
住棟の居住性に係る改善の必要性	あり	あり	あり	あり	あり	あり	なし

※)令和6年3月末時点

評価項目	東寺	田代ヶ池C1	田代ヶ池C2	茶釜A	茶釜B	茶釜C	石部南
住戸面積	○	○	○	○	○	○	○
3点給湯	×	×	×	×	×	○	○
浴室・浴槽	×	×	×	×	×	○	○
共視聴アンテナ	×	○	○	○	○	○	○
結露対策		×	×	○	×	×	○
洋式トイレ	○	○	○	○	○	○	○
高齢者対応	×	×	×	×	×	○	○
エレベーター		×	×	×	×	×	○
<b>住棟の 居住性に係る 改善の必要性</b>	<b>あり</b>	<b>あり</b>	<b>あり</b>	<b>あり</b>	<b>あり</b>	<b>あり</b>	<b>なし</b>

※)令和6年3月末時点

(ウ)住棟の安全性に係る改善の可能性の評価

- ・耐震性の判断ができない住棟（中山、旧茶釜）について、仮に『耐震性に問題あり』と診断された場合の改善の可能性について評価します。
- ・中山、旧茶釜ともに、耐用年数を過ぎた木造住宅であることから、「改善できない」と評価します。

■1次判定 「(2)住棟の改善の必要性・可能性」 の判定結果

- ・ 前述の「(ア) 住棟の安全性に係る改善の必要性」「(イ) 住棟の居住性に係る改善の必要性」「(ウ) 住棟の安全性に係る改善の可能性」の各評価結果を踏まえて、住棟の改善の必要性・可能性について判定します。
- ・ 改善が必要な項目がある場合、改善が必要な住棟と判定します。

【判定の考え方】

判定結果	判定の考え方
改善不要	改善が必要な項目がない
改善が必要	改善が必要な項目がある



【判定結果】

- 宮の森、石部南は、「改善不要」と判定します。
- その他の団地・住棟は、「改善が必要」と判定します。
- ただし、耐震性の判断ができない住棟（中山、旧茶釜）については、今後、優先的な対応が必要となる可能性があります。

評価項目	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
(ア) 安全性に係る改善の必要性	判定不可	判定不可	なし	なし	なし	なし	なし	なし	なし	なし
(イ) 居住性に係る改善の必要性	あり	あり	あり	あり	あり	なし	あり	あり	あり	なし
(ウ) 安全性に係る改善の可能性	できない	できない								
<b>住棟の改善の 必要性・可能性</b>	改善が必要	改善が必要	改善が必要	改善が必要	改善が必要	改善不要	改善が必要	改善が必要	改善が必要	改善不要

### (3)1次判定の結果(事業手法の仮設定)

- ・ 前述の「(1) 団地の将来的な管理方針」「(2) 住棟の改善の必要性・可能性」の各判定結果を踏まえて、1次判定の結果を下表のとおり整理します。

#### 【1次判定の結果】

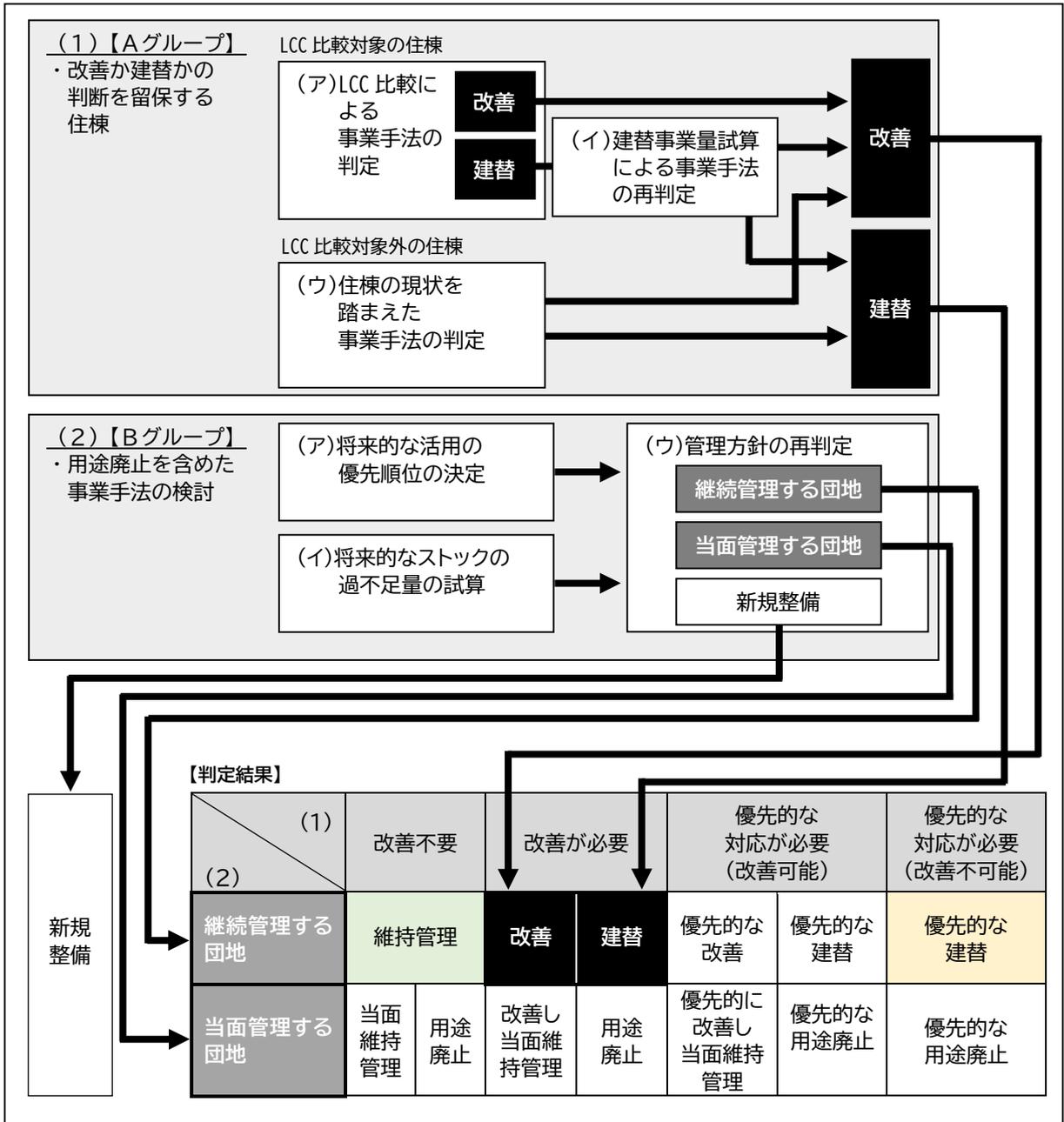
- 宮の森、石部南は、事業手法を「維持管理」と決定します。
- 東寺、田代ヶ池、茶釜は、事業手法を「改善又は建替」に仮設定し、引き続き2次判定（Aグループ）を行います。
- 中山、旧茶釜、堂ノ上、西寺、東谷は、事業手法を「改善、建替、又は用途廃止」に仮設定し、引き続き2次判定（Bグループ）を行います。

(1) \ (2)	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)
継続管理する 団地	宮の森 石部南	東寺 田代ヶ池 茶釜	—	—
判定結果	維持管理	改善又は建替 ⇒2次判定 Aグループへ		優先的な建替
継続管理に ついて判断を 留保する団地	—	堂ノ上 西寺 東谷	—	—
		【耐震性の判断ができない住棟】 中山 旧茶釜		
判定結果		改善、建替、又は用途廃止 ⇒2次判定 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)

- ・ 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」とするのか、「当面管理する団地(建替を前提としない)」とするのかの判定を行い、事業手法を仮設定します。また、公営住宅ストックが将来的に不足すると見込まれる場合は、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



(1)【Aグループ】

ライフサイクルコスト(LCC)比較等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は、国が公表している「LCC 算定プログラム」の対象となっており、田代ヶ池団地と茶釜団地の各棟が該当します。
- ・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

- ・ 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。年当たりのコストをより抑制できる事業手法（改善または建替）を判定します。
- ・ LCC 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。

【LCC 比較方法の考え方】

①改善事業を実施する場合の LCC =

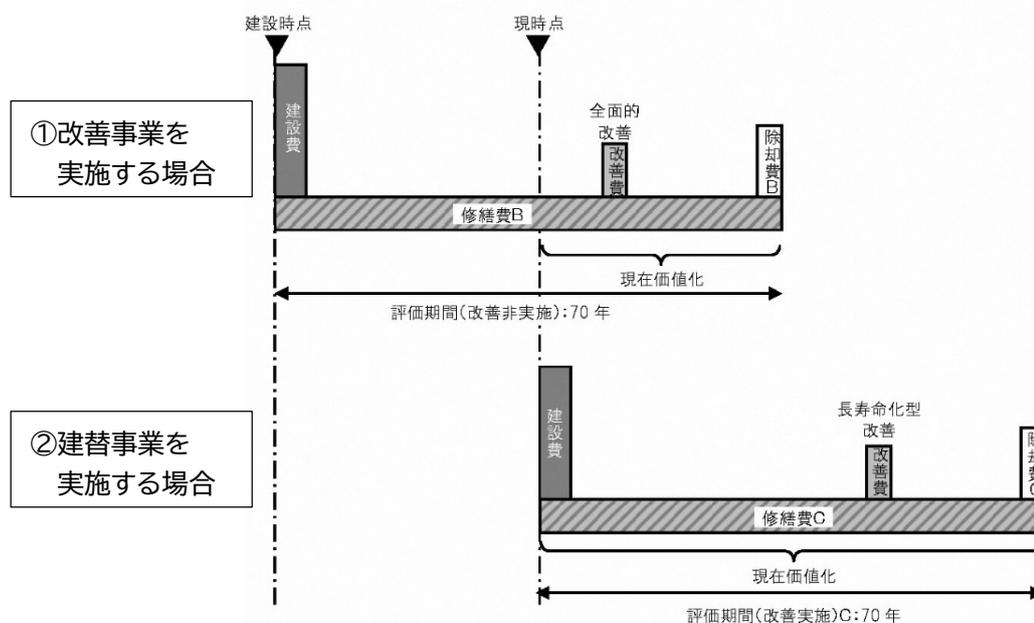
$$(\text{建設費} + \text{修繕費} + \text{全面的改善費} + \text{除却費}) / \text{建設} \sim \text{築後 70 年までの使用年数}$$

- ・ 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”とする。
- ・ 実施時期は、築後 40 年目（LCC 算定プログラムの初期値）とするが、既に築後 40 年以上経過している住棟は、計画中間年度（令和 10 年度）に実施するものとする。

②建替事業を実施する場合の LCC =

$$(\text{建設費} + \text{修繕費} + \text{長寿命化型改善費} + \text{除却費}) / \text{建設} \sim \text{築後 70 年までの使用年数}$$

- ・ 現時点（令和 6 年度）に建替事業を実施し、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 比較対象のイメージ図

■LCC 算出の設定条件

- ・評価年度は2024（令和6）年度で「中層耐火構造3階建て12戸」を想定した各改善費の戸当たり単価と除却費を以下のように設定します。

【単価設定】

項目		単価
全面的改善費	住戸内の設備更新、バリアフリー化、移転費など	4,400 千円/戸
長寿命化型改善費	屋上防水	930 千円/戸
	外壁塗装	1,490 千円/戸
	給水管	450 千円/戸
	排水管	660 千円/戸
	ガス管	120 千円/戸
除却費	R C造の場合	1,000 千円/戸



【LCC比較の結果】

- 田代ヶ池、茶釜は、事業手法を「改善」と仮設定します。

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
経過年数 (R6年時点)		49年	42年	39年	30年
LCC	改善事業費	242,028 円/戸・年	276,588 円/戸・年	281,834 円/戸・年	288,976 円/戸・年
	建替事業費	319,928 円/戸・年	319,928 円/戸・年	319,928 円/戸・年	319,928 円/戸・年
LCC比較による、 事業手法（改善または建替）の判定		改善	改善	改善	改善

(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

- ・評価対象（前項（ア）において建替事業の方がコストをより抑制できると判定された住棟）がなかったことから、本項目は省略します。

(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

- ・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。

【評価の考え方】

評価項目	評価の考え方
躯体の安全性の評価	耐震性に問題がないか
避難の安全性の評価	避難経路等が確保されているか
耐用年数の経過状況	耐用年数を経過していないか



【評価結果】

- 東寺は、事業手法を「改善」と仮設定します。

評価項目	東寺
躯体の安全性の評価	○ 耐震性に問題なし
避難の安全性の評価	○ 避難経路等が確保されている
建設年度	1989～1993年(H1～5)
耐用年数	45年
残年数 (R6年時点)	10～14年
評価結果	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。
<b>住棟の現状を踏まえた 事業手法 (改善または建替) の判定</b>	<b>改善</b>

## (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

- ・ 団地の「効率性（高度利用）」（P27）「立地」（P28, 29）を勘案し、将来的な活用にあたる優先順位を検討します。

#### 【評価の考え方】

評価結果	評価の考え方
優先順位が高い	対象団地の敷地の効率性（高度利用）及び立地の評価がいずれも「○」または「△」の場合、優先順位が高いと評価します
優先順位が低い	対象団地の敷地の効率性（高度利用）または立地の評価のどちらかが「×」の場合、優先順位が低いと評価します



#### 【評価結果】

- 西寺、東谷は、敷地の高度利用の可能性が高く、周辺環境の利便性等が高いことから、将来的な活用にあたる優先順位は「高い」と評価します。
- 中山、旧茶釜、堂ノ上は、敷地の高度利用の可能性または周辺環境の利便性等が低いことから、将来的な活用にあたる優先順位は「低い」と評価します。

評価項目	中山	旧茶釜	堂ノ上	西寺	東谷
効率性	×	×	○	○	○
立地	×	△	×	△	○
将来的な活用にあたる優先順位	低い	低い	低い	高い	高い

(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」(P24再掲)を踏まえて、市営住宅の将来的なストックの過不足量を試算します。
- ・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

		推計結果					備考	
		2025 (R7)	2030 (R12)	2035 (R17)	2040 (R22)	2045 (R27)		
湖南省 一般世帯数		21,911	21,759	21,314	20,722	19,926		
需要	公営住宅等の需要の見通し(a) (著しい困窮年収水準未満の世帯数)	1,165	1,152	1,126	1,097	1,057		
供給 (ストック量)	(2)① 公営住宅	市営住宅	168	168	168	168	168	市営住宅は募集戸数を維持、県営住宅は建替基本計画を踏まえ設定
		県営住宅	44	44	44	44	44	
		小計(b)	212	212	212	212	212	
	(2)② 民間賃貸住宅	居住世帯のあり	1,003	996	976	949	913	一般世帯数の変化率と連動して増減すると仮定
		賃貸用の空き家	457	454	445	433	416	
		小計(c)	1,460	1,450	1,421	1,382	1,329	
合計(d=b+c)		1,672	1,662	1,633	1,594	1,541		
需要と供給の差(d-a)		507	510	507	497	484		

※)四捨五入の関係で合計値に誤差が生じる場合がある。



- 試算結果から、中長期的に供給(ストック量)が需要を上回る「供給過多」が予想されます。
- 一方で、公営住宅の応募倍率は過去5年間平均で3.2倍と高いことから、一定の需要が今後も続くと考えられます。



【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】

- 今後は、用途廃止等を適切に進め、管理戸数を減らしていきませんが、一定の公営住宅需要に適切に対応していくために、現状で入居可能な管理戸数を維持していくことを目指し、目標管理戸数168戸と設定します。
- なお、本計画期間経過後、募集対象団地の中で最も規模の大きい東寺団地(54戸)が耐用年数を経過することで供給戸数が急激に減少し、需給バランスが崩れるリスクが懸念されることから、中長期的な対応の中で建替事業の計画的な実施を検討します。

(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・住棟の管理方針の再判定を行い、事業手法を仮設定します。

【再判定の結果】

- 中長期的に公営住宅のストックが余剰すると見込まれることから、公営住宅の「新規整備」と「建替」は不要と評価し、【Bグループ】全ての団地を「当面管理する団地（建替を前提としない）」と評価します。
- また【Bグループ】の全ての団地が計画期間内に耐用年数を経過することから、改善の必要性は低いと評価し、事業手法を「用途廃止」と仮設定します。

評価項目	中山	旧茶釜	堂ノ上	西寺	東谷
(ア) 将来的な活用にあたる優先順位の検討	低い	低い	低い	高い	高い
(イ) 将来的なストックの過不足量の試算	中長期的に供給過多				
団地の将来的な管理方針	当面管理する団地	当面管理する団地	当面管理する団地	当面管理する団地	当面管理する団地
事業手法の仮設定	用途廃止	用途廃止	用途廃止	用途廃止	用途廃止

(3)2次判定の結果(事業手法の仮設定)

- ・前述の「(1)【Aグループ】ライフサイクルコスト(LCC)比較等を踏まえた事業手法の仮設定」「(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」の各評価結果を踏まえて、2次判定の結果を下表のとおり整理します。

【2次判定の結果】

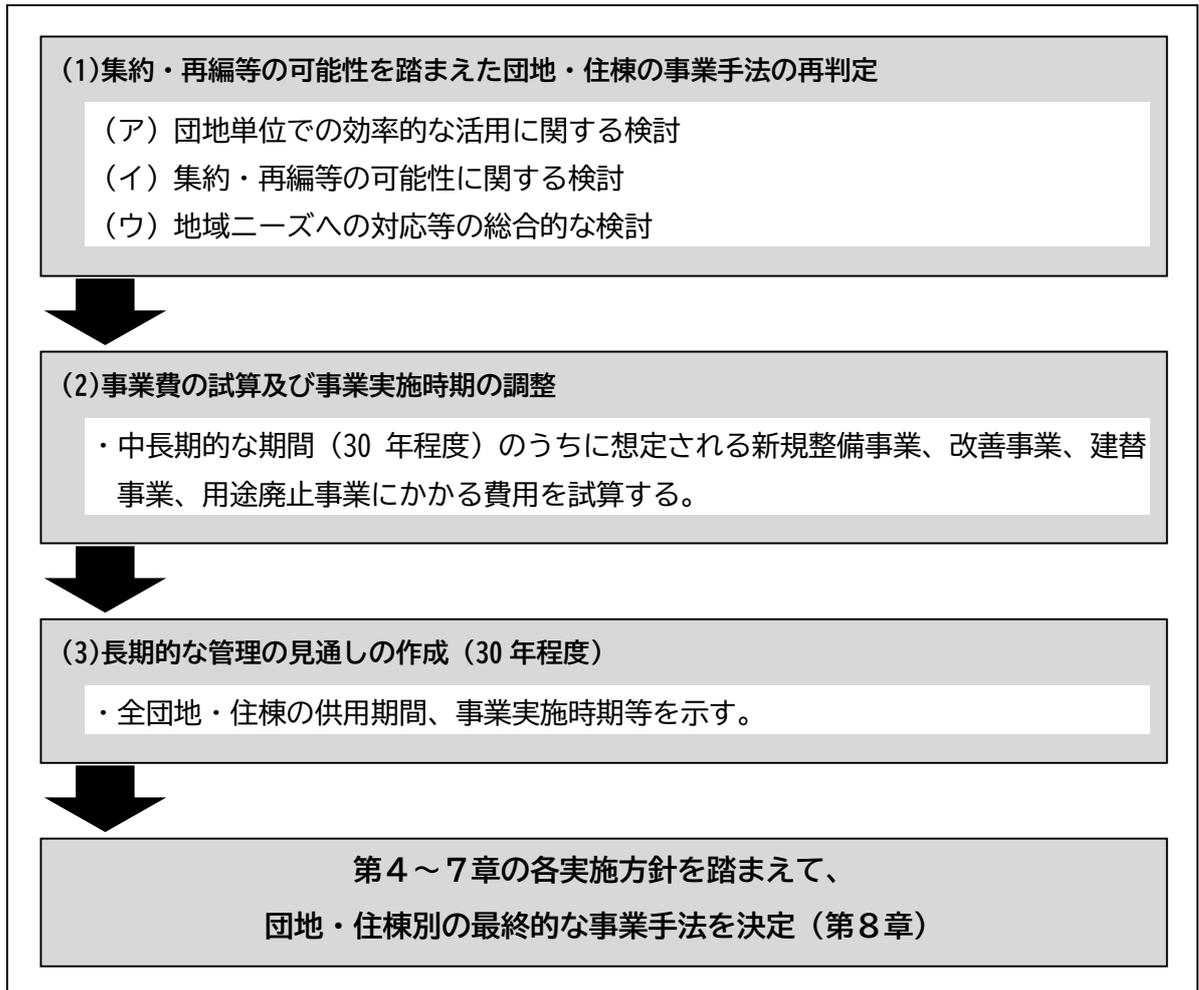
- 田代ヶ池、茶釜、東寺は、事業手法を「改善」に仮設定します。
- 中山、旧茶釜、堂ノ上、西寺、東谷は、事業手法を「用途廃止」に仮設定します。

(1) \ (2)	改善不要		改善が必要		優先的な対応が必要
	継続管理する団地	宮の森 石部南	田代ヶ池 茶釜 東寺	—	—
<b>判定結果</b>	維持管理	改善	建替	優先的な建替	
当面管理する団地 (建替を前提としない)	—	—	堂ノ上 西寺 東谷	—	—
			【耐震性の判断ができない住棟】 中山 旧茶釜		
<b>判定結果</b>	当面維持管理	改善し 当面維持管理	用途廃止	優先的な用途廃止	

### 3-5-3 3次判定(計画期間における事業手法の決定)

- ・ 3次判定では、以下の4段階の検討により、計画期間に実施する事業手法を決定します。

■3次判定の概念図(「国指針」の選定フロー図を参考に作成)



#### (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

- ・ 1次・2次判定結果を踏まえ、集約や再編等の検討対象となり得る団地や、異なる事業手法に判定された住棟が混在する団地等は、効率的な事業実施のため、必要に応じて建替や改善等の事業手法を再判定します。
- ・ あわせて、効率的な事業実施や地域ニーズへの対応等の観点から総合的な検討を行います。

#### (ア)団地単位での効率的活用に関する検討

- ・ 改善、建替と判定された住棟が混在する団地において、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が、評価対象（改善、建替と判定された住棟が混在する団地）がなかったことから、本項目は省略します。

(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。
- ・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）。

【集約・再編等の可能性の検討】

		西寺	東谷	東寺
2次判定結果		用途廃止	用途廃止	改善
効率性の評価		○	○	○
立地の評価		△	○	△
R6年時点経過年数 (残年数)		45～54年 (耐用年数を超過)	42～44年 (1～3年)	31～35年 (10～14年)
考察		耐用年数が超過しているため、用途廃止を進めており、既に除却済みの住棟もある。 残る住戸についても、約9割が空室になっており、順次除却が完了すると考えられる。 隣接する県営住宅の建替えが計画されている。	計画期間中に耐用年数を迎えるため、用途廃止を計画的に進めるためには、既存入居者の移転が課題となっている。	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14年後に全住棟54戸が耐用年数を迎えるため、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、適切に管理を行いつつ、入居者の移転を進める。 その後、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、現地建替を検討する。	当面の間は、適切に管理を行いつつ、入居者の移転を進める。 その後、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、西寺団地にて統合建替を検討する。	耐用年数を迎えるまでは、必要があれば改善事業等を実施し適切に管理を行う。 その後、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、西寺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
	中期的な事業手法	<b>西寺団地にて 3団地統合建替えを実施</b>		



- ・耐用年数が10～14年残っている東寺団地の全住棟が耐用年数を経過する時期を目安に西寺団地において3団地の統合建替えの実施を検討します。
- ・それまでの間（計画期間内を含む）は、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、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。
- ・統合建替えの実施時期は、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。
- ・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。
- ・統合建替えを行う際は、東寺団地を維持しつつ、西寺団地での建替え事業を進めることで、仮移転先の発生を抑制します。
- ・東谷団地の敷地周辺では、宅地開発が進んでいることから、必要に応じて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35%）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.39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

事業手法等				実施時期(築年数)			戸当り費用(千円)		
事業手法	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	3,530	7,930	1,000
	長寿命化+住戸内	東寺	2	30	-	45	7,930	-	600
	長寿命化のみ	石部南	3	25	50	70	3,530	3,530	1,000
	長寿命化のみ	宮の森	4	30	-	45	3,530	-	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

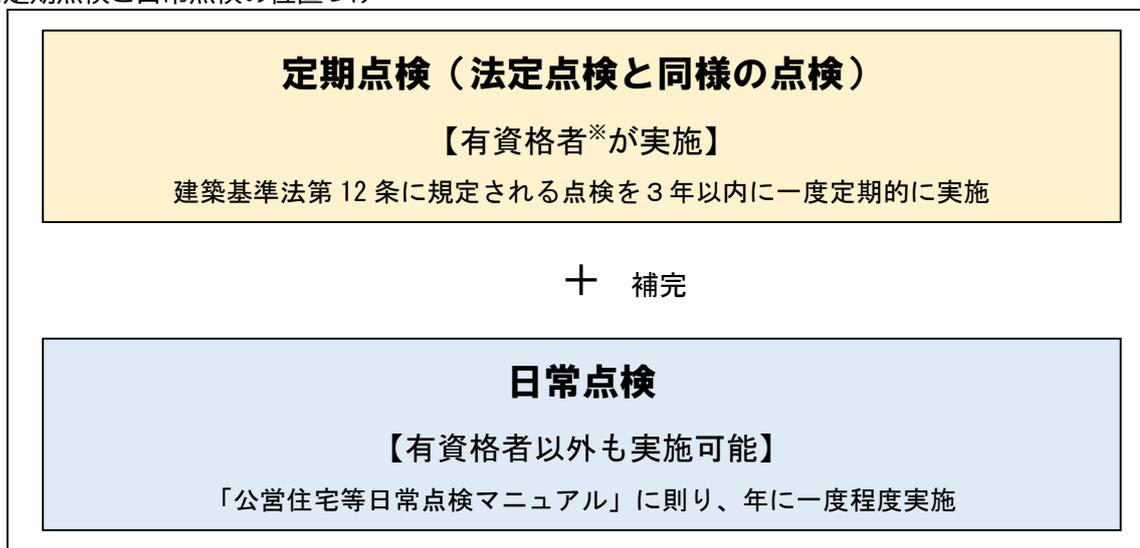
日常点検では、定期点検の項目の他に日常的に保守点検を実施することが望ましい部位（屋外の工作物や金物類等）に対して点検を実施します。日常点検は、「公営住宅等日常点検マニュアル（平成 28 年度 8 月 国土交通省住宅局住宅総合整備課）」に則り、年に一度程度実施することを基本とします。

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

改善対象の住棟に躯体の安全性（耐震性）に問題のある住棟はありません。

<b>実施内容</b>	・なし
-------------	-----

##### (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) 脱炭素社会対応型

- ・脱炭素社会に対応した設備機器の導入について、必要に応じて検討します。

<b>実施内容</b>	・高効率型設備機器の設置 など
-------------	-----------------

6-1-2 改善事業の進め方

(1) 住戸内改善・給排水管

<b>対象 メニュー</b>	【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
<b>進め方</b>	・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ことから、「住みながらの改善」を基本とします。

(2) 外壁・屋上防水

<b>対象 メニュー</b>	【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
<b>進め方</b>	・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）

<b>対象 メニュー</b>	【福祉対応】一階部分の福祉対応（共用部分のBF化等）
<b>進め方</b>	・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：—)

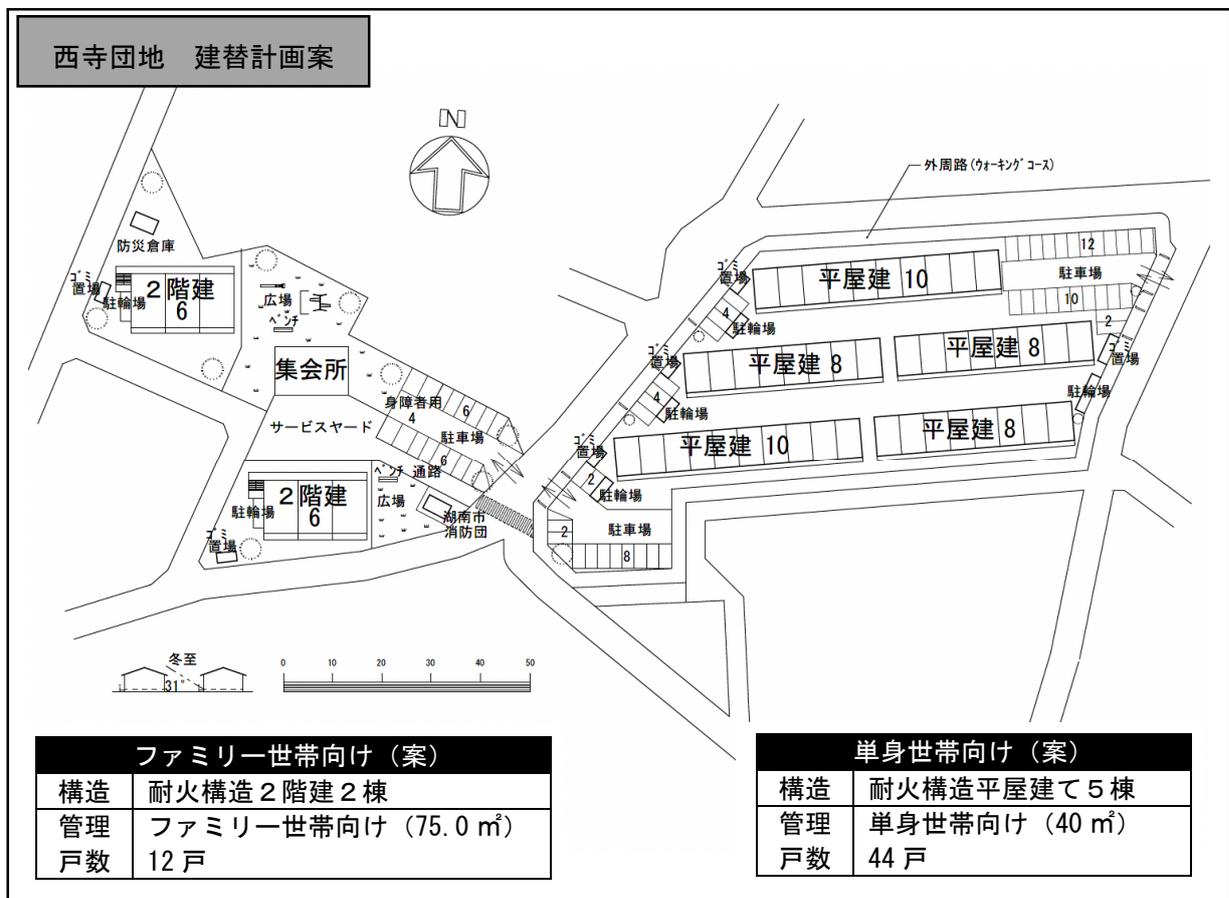
団地名	棟番号	長寿命化型 (計画期間内の対象住棟のみ)				福祉対応型			居住性向上型			備考				
		外壁 (外断熱 含む)	屋上防水 (屋上断 熱含む)	ガス管・ 給排水管 (共用部)	ガス管・ 給排水管 (専用部)	住戸内部 の段差 解消等	トイレ の洋式化	一階の 福祉対応 (共用部)	給水方式 の変更	3点給湯	浴槽 の設置					
													修繕周期			
													18年	24年	30年	30年
宮の森	B	●	—	—	—	—	—	—	—	—						
	C, D, E	●	—	—	—	—	—	—	—	—						
	F, G	●	—	—	—	—	—	—	—	—						
東寺	A, B, C	●	●	—	●	●	●	—	●	●	トイレの様 式化は一部 の住戸で実 施済み					
	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	—	—	—	●	●	—	●	—	●	A棟は給水 管専用部の み更新、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（西寺団地、東谷団地、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、西寺団地における3団地の統合建替えを検討します。
- ・東谷団地、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。
- ・西寺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。
- ・集会所の設置は未定（※下記計画案では設置を想定する）。



### 検討結果

管理戸数	計：56戸
駐車台数	60台程度（身障者等用駐車場含む）

## 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(2024～2033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	長寿命化型改善のみ			各実施方針	中期的な(20年後)目標管理戸数	備考
						1次判定	2次判定	3次判定			
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	超過	継続判定	用途廃止	当面維持管理	←	54戸	将来的に3団地統合建替を検討
東谷	A～G	1980～1982年(S55～57)	準耐2階	28戸	1～3年	継続判定	用途廃止	当面維持管理	←	0戸	将来的に西寺団地へ統合建替を検討
宮の森	B～G	1984～1986年(S59～61)	準耐2階	24戸	5～7年	維持管理	←	←	長寿命化型改善のみ	24戸	
東寺	A～L	1989～1993年(H1～5)	準耐2階	54戸	10～14年	継続判定	個別改善	←	←	0戸	将来的に西寺団地へ統合建替を検討
田代ヶ池	C1	1975年(S50)	中耐4階	16戸	21年	継続判定	個別改善	←	←	16戸	
	C2	1975年(S50)	中耐4階	8戸	21年	継続判定	個別改善	←	←	8戸	
茶釜	A	1982年(S57)	中耐3階	12戸	28年	継続判定	個別改善	←	←	12戸	
	B	1985年(S60)	中耐3階	12戸	31年	継続判定	個別改善	←	←	12戸	
	C	1994年(H6)	中耐3階	12戸	40年	継続判定	個別改善	←	←	12戸	
石部南	-	2011年(H23)	中耐5階	30戸	57年	維持管理	←	←	長寿命化型改善のみ	30戸	
				287戸						168戸	

- ・ 今後は、目標管理戸数168戸の達成に向けて、中長期的な視点から用途廃止や統合建替を適切に進めていきます。
- ・ なお、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	40 戸	156 戸	196 戸
	個別改善事業予定戸数	40 戸	156 戸	196 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	224 戸	108 戸	332 戸
	・建替予定戸数	0 戸	0 戸	0 戸
	・用途廃止予定戸数	23 戸	23 戸	46 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 地優賃  
(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	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033		
宮の森	B	5戸	準耐 2階	S59	—	2025											509	
宮の森	C～E	12戸	準耐 2階	S60	—	2025											1,203	
宮の森	F～G	7戸	準耐 2階	S61	—	2025											711	
東寺	A～C	13戸	準耐 2階	H1	—	2025											947	住戸内改善 は、2034年 度以降に実 施を検討
東寺	D～F	12戸	準耐 2階	H2	—	2025											849	
東寺	G～H	9戸	準耐 2階	H3	—	2025											591	
東寺	I～J	10戸	準耐 2階	H4	—	2025											729	
東寺	K～L	10戸	準耐 2階	H5	—	2025											854	
田代ヶ池	C1	16戸	中耐 4階	S50	—	2025				設計委託(全 棟合わせて実 施) 屋上防水、ガ ス管・給排水 管 (共用部) (長寿命化) 給水方式の変 更 (居住性向上)	外壁、鉄部塗 装 (長寿命化)	ガス管・給排 水管(専用部) (長寿命化) 住戸内段差解 消、一階福祉 対応 (福祉対応)3 点給湯化、U B化 (居住性向上)					379	
田代ヶ池	C2	8戸	中耐 4階	S50	—	2025				設計委託(全 棟合わせて実 施)	屋上防水、ガ ス管・給排水 管 (共用部) (長寿命化) 給水方式の変 更 (居住性向上)	外壁、鉄部塗 装 (長寿命化)	ガス管・給排 水管(専用部) (長寿命化) 住戸内段差解 消、一階福祉 対応 (福祉対応)3 点給湯化、U B化 (居住性向上)				176	









8-3 年次計画総括表

団地	住棟名	事業手法	年次計画										備考	
			2024年度	2025年度	2026年度	2027年度	2028年度	2029年度	2030年度	2031年度	2032年度	2033年度		
富の森	B (5戸)	長寿命化型改善のみ	-	-	-	-	-	-	-	-	設計委託(全棟合わせて実施) 1,500,000	外壁, 鉄部塗装(長寿命化) 11,192,000	-	
	C, D, E (12戸)	長寿命化型改善のみ	-	-	-	-	-	-	-	-	設計委託(全棟合わせて実施) 27,567,000	外壁, 鉄部塗装(長寿命化) 27,567,000	-	
	F, G (7戸)	長寿命化型改善のみ	-	-	-	-	-	-	-	-	設計委託(全棟合わせて実施) 16,453,000	外壁, 鉄部塗装(長寿命化) 16,453,000	-	
東寺	A, B, C (13戸)	個別改善	-	-	-	-	-	-	-	-	-	設計委託(全棟合わせて実施) 9,400,000	外壁, 鉄部塗装, 屋上防水(長寿命化) 42,991,250	
	D, E, F (12戸)	個別改善	-	-	-	-	-	-	-	-	-	設計委託(全棟合わせて実施) 39,924,750	外壁, 鉄部塗装, 屋上防水(長寿命化) 39,924,750	
	G, H (9戸)	個別改善	-	-	-	-	-	-	-	-	-	設計委託(全棟合わせて実施) 29,841,000	外壁, 鉄部塗装, 屋上防水(長寿命化) 29,841,000	住戸内改善は、2034年度以降に実施を検討
	I, J (10戸)	個別改善	-	-	-	-	-	-	-	-	-	設計委託(全棟合わせて実施) 32,906,500	外壁, 鉄部塗装, 屋上防水(長寿命化) 32,906,500	
	K, L (10戸)	個別改善	-	-	-	-	-	-	-	-	-	設計委託(全棟合わせて実施) 32,906,500	外壁, 鉄部塗装, 屋上防水(長寿命化) 32,906,500	
田代ヶ池	C 1 (16戸)	個別改善	-	-	-	設計委託(全棟合わせて実施) 10,000,000	屋上防水, ガス管・給排水管(共用部)(長寿命化)給水方式の変更(居住性向上) 22,082,000	外壁, 鉄部塗装(長寿命化) 18,485,000	ガス管・給排水管(専用部)(長寿命化)住戸内段差解消, 一階福祉対応(福祉対応)3点給湯化, U/B化(居住性向上) 69,903,000	-	-	-		
	C 2 (8戸)	個別改善	-	-	-	設計委託(全棟合わせて実施)	屋上防水, ガス管・給排水管(共用部)(長寿命化)給水方式の変更(居住性向上) 11,041,000	外壁, 鉄部塗装(長寿命化) 11,794,000	ガス管・給排水管(専用部)(長寿命化)住戸内段差解消, 一階福祉対応(福祉対応)3点給湯化, U/B化(居住性向上) 34,952,000	-	-			
茶釜	A (12戸)	個別改善	-	-	-	-	-	-	-	設計委託(住戸改善) 7,000,000	ガス管・給排水管(専用部)(長寿命化)住戸内段差解消, 一階福祉対応(福祉対応)3点給湯化, U/B化(居住性向上) 53,150,000	-		
	B (12戸)	個別改善	設計委託、屋上防水, ガス管・給排水管(共用部)(長寿命化)給水方式の変更(居住性向上) 100,000,000	外壁(外断熱), 鉄部塗装(長寿命化) 120,000,000	-	-	-	-	-	設計委託(住戸改善) 7,000,000	ガス管・給排水管(専用部)(長寿命化)住戸内段差解消, 一階福祉対応(福祉対応)3点給湯化, U/B化(居住性向上) 53,150,000	-	外壁改修には外部サッシ交換を含む。	
	C (12戸)	個別改善	-	設計委託 5,000,000	屋上防水, ガス管・給排水管(長寿命化) 100,000,000	外壁(外断熱), 鉄部塗装(長寿命化) 120,000,000	-	-	-	-	-	-	外壁改修には外部サッシ交換を含む。	
石部南	(30戸)	長寿命化型改善のみ	-	-	-	-	-	-	-	-	設計委託 2,000,000	外壁(長寿命化) 34,113,000		
①事業費 合計			100,000,000	125,000,000	100,000,000	130,000,000	22,082,000	29,526,000	95,697,000	142,752,000	66,612,000	212,683,000	1,024,352,000	
②うち交付金対象 合計			100,000,000	125,000,000	100,000,000	130,000,000	22,082,000	29,526,000	95,697,000	142,752,000	66,612,000	212,683,000	1,024,352,000	
③交付金 (②の50%)			50,000,000	62,500,000	50,000,000	65,000,000	11,041,000	14,763,000	47,848,500	71,376,000	33,306,000	106,341,500	512,176,000	
④市負担分 (①-③)			50,000,000	62,500,000	50,000,000	65,000,000	11,041,000	14,763,000	47,848,500	71,376,000	33,306,000	106,341,500	512,176,000	



---

## 湖南省公営住宅等長寿命化計画

発行 令和6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

---