

武雄市営住宅ストック総合活用計画

(武雄市公営住宅等長寿命化計画)

【2019 年度（平成 31 年度）～2028 年度（平成 40 年度）】

2019 年（平成 31 年）3 月

武雄市

目 次

第1章 武雄市営住宅ストック総合活用計画（武雄市公営住宅等長寿命化計画）の概要	
1. 計画策定の背景と目的	2
2. 計画の期間	2
3. 計画の位置づけ	2
第2章 武雄市の現状	
1. 武雄市の現況	4
2. 公営住宅の現状	7
第3章 アンケートの調査結果	
1. アンケート調査の概要	15
2. 調査結果の集計	16
第4章 課題の整理	
1. 市営住宅に関する課題	21
第5章 本計画における基本目標	
1. 基本目標と基本方針	24
2. 整備水準の目標	26
3. 需要推計による供給目標戸数	27
第6章 活用手法の選定	
1. 手法の選定フロー	32
2. 活用手法の選定基準	33
3. 活用手法のまとめ	35
第7章 ストックの活用と長寿命化計画	
1. 手法別整備方針	37
2. 修繕計画	41
3. 住宅別整備方針一覧	43
第8章 計画の実現に向けて	
1. 計画の着実な推進	46
2. 関係機関との連携	46
3. 計画の適切な管理	46

第 1 章 武雄市営住宅ストック総合活用計画

(武雄市公営住宅等長寿命化計画) の概要

1. 計画策定の背景と目的
2. 計画の期間
3. 計画の位置づけ

1. 計画策定の背景と目的

現在の武雄市は平成18年3月1日に旧武雄市、杵島郡山内町及び北方町の1市2町が合併して発足した。この合併により当初、市営住宅の管理戸数が877戸となったが、現在、約6割が耐用年数の半分超を経過しており老朽化が進んでいる。

このような老朽ストックは、住戸規模が狭小、設備水準も低いなどの問題を抱えており、これらの市営住宅を計画的に整備して長寿命化及び適正規模化を図り、有効的に活用することが課題となっている。

また、住宅の量的供給から住生活の質の向上、市場重視、公的賃貸住宅による住宅セーフティネット機能の向上など住宅施策の枠組みが大きく変化する中で、市営住宅に係る施策についても、住宅に困窮する世帯の安定のほか、高齢者等の居住の安定、子育て世帯及び寡婦（夫）世帯等の住宅確保要配慮者の居住の支援など武雄市の課題に的確に対応した施策を推進することが求められている。

本計画は、こうした課題に的確に対応するため、市営住宅の実態把握、必要戸数の把握等を踏まえ、市営住宅の役割と長寿命化及び適正規模化、整備目標などを明らかにし、市営住宅ストックの総合的な活用計画と長寿命化計画を統合した計画とする。尚、公営住宅等整備事業、公営住宅等ストック総合改善事業に関する社会資本整備総合交付金の交付等の要件に「公営住宅等長寿命化計画に基づくこと」とされている。

限られた財源の中で市営住宅の維持・管理、整備等を計画的、効率的に進め住宅セーフティネットの機能向上を図るとともに、誰もが安全安心に暮らせる住まいづくりの推進と更新コスト削減及び事業量の平準化を図ることを目的とする。

2. 計画の期間

本計画は、平成31年度から平成40年度までの10年間を計画期間とする。

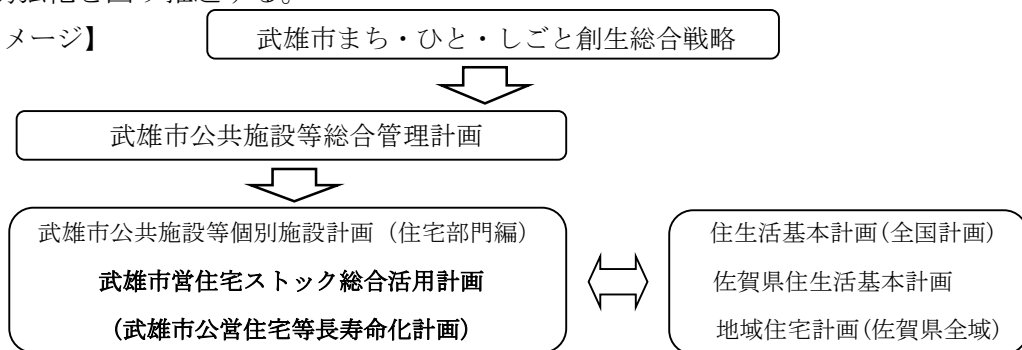
計画期間の前半5年間を前期、後半5年間を後期とし、計画の進捗状況や社会、経済情勢等の変化を踏まえ前期終了時に見直しを行うものとする。

3. 計画の位置づけ

本計画は、平成21年3月に策定した武雄市営住宅ストック総合活用計画を踏襲したものであり、武雄市公共施設等個別施設計画の住宅部門編に位置付けるものである。

さらに、住生活基本計画（全国計画）、佐賀県住生活基本計画、及び地域住宅計画との連携強化を図り推進する。

【計画イメージ】



第 2 章 武雄市の現状

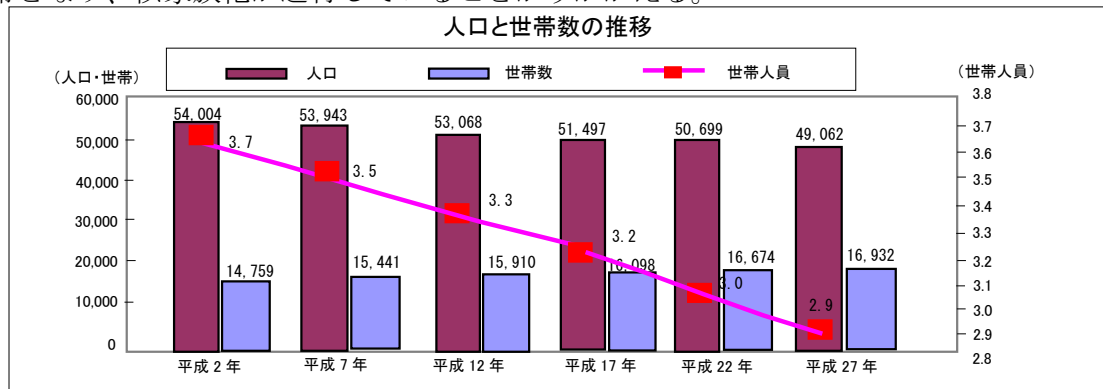
1. 武雄市の現況
2. 公営住宅の現状

1. 武雄市の現況

1. 人口と世帯状況

武雄市の国勢調査人口は、平成22年には50,699人であったが、平成27年には49,062人と5年間で1,637人減少した。

一方、世帯数は微増傾向で推移し平成27年は平成22年より258世帯増加の16,932世帯となった。これに伴って世帯規模は減少し平成27年は約2.9人／世帯となり、核家族化が進行していることがうかがえる。



資料：国勢調査

町別人口の推移表

(単位:人)

	武雄町	朝日町	橘町	若木町	武内町	東川登町	西川登町	山内町	北方町	計
平成2年	15,134	5,225	3,261	2,267	3,180	2,862	2,561	10,324	9,190	54,004
平成7年	15,711	5,643	3,155	2,150	3,008	2,885	2,510	10,097	8,784	53,943
平成12年	15,929	5,695	2,972	2,062	2,837	2,750	2,358	9,817	8,648	53,068
平成17年	15,853	5,682	2,742	1,930	2,721	2,622	2,147	9,486	8,314	51,497
平成22年	16,242	5,729	2,745	1,913	2,630	2,493	2,147	9,355	8,199	51,453
平成27年	16,410	5,852	2,600	1,740	2,466	2,305	1,946	8,815	7,675	49,809

町別世帯数の推移表

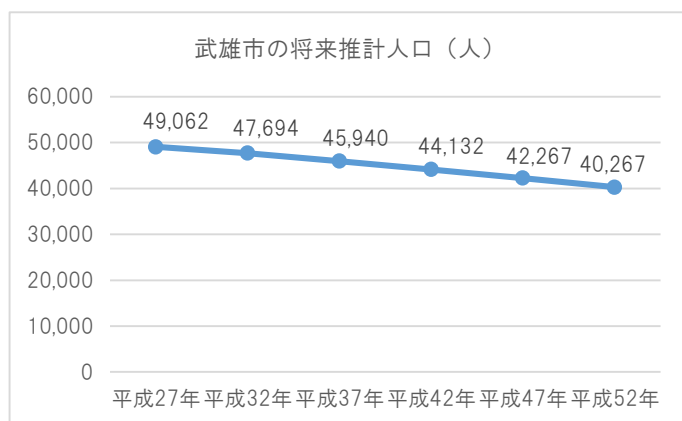
(単位:世帯)

	武雄町	朝日町	橘町	若木町	武内町	東川登町	西川登町	山内町	北方町	計
平成2年	4,831	1,457	763	554	745	683	607	2,522	2,597	14,759
平成7年	5,221	1,704	763	546	710	747	588	2,570	2,592	15,441
平成12年	5,504	1,806	763	529	723	685	579	2,655	2,666	15,910
平成17年	5,623	1,823	762	525	711	678	560	2,712	2,704	16,098
平成22年	6,010	1,959	786	544	766	751	588	2,899	2,847	17,150
平成27年	6,376	2,095	815	543	756	747	587	2,895	2,815	17,629

資料：武雄市住民基本台帳

武雄市の将来推計人口は、今後、減少傾向での推移が予測される。

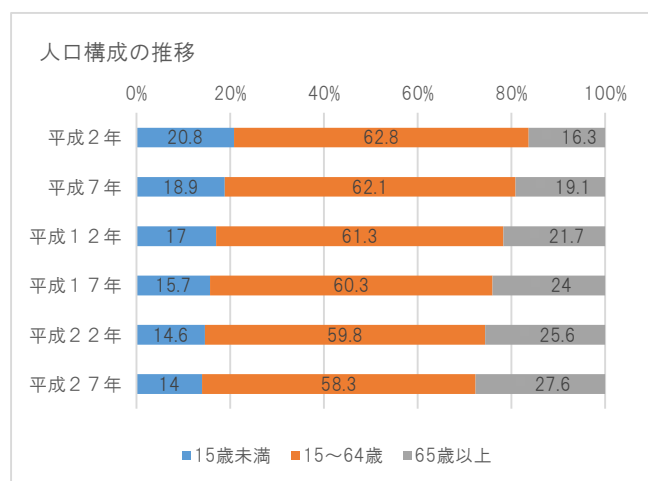
平成52年には約4万人になる見込みとなっている。



資料：平成27年国勢調査

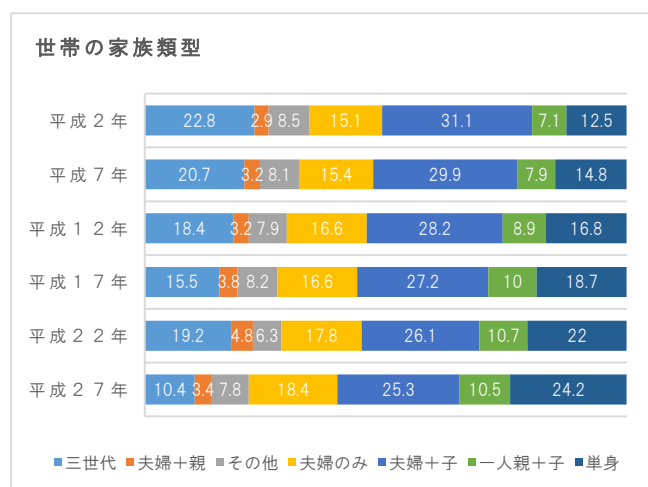
＊平成32年以降「内閣官房まち・ひと・しごと創生本部」提供データ

平成2年と平成27年の人口構成の推移3区分別人口比率を比較すると、15歳未満の人口比率が20.8%から14%と減少するが65歳以上の人口比率は16.3%から27.6%と増加し、少子高齢化の傾向が着実に進行している。



資料：国勢調査

世帯の家族類型の動向を見ると「三世帯世帯」と「夫婦と子世帯」は減少する一方で、「単身世帯」と「夫婦のみ世帯」が増加している。

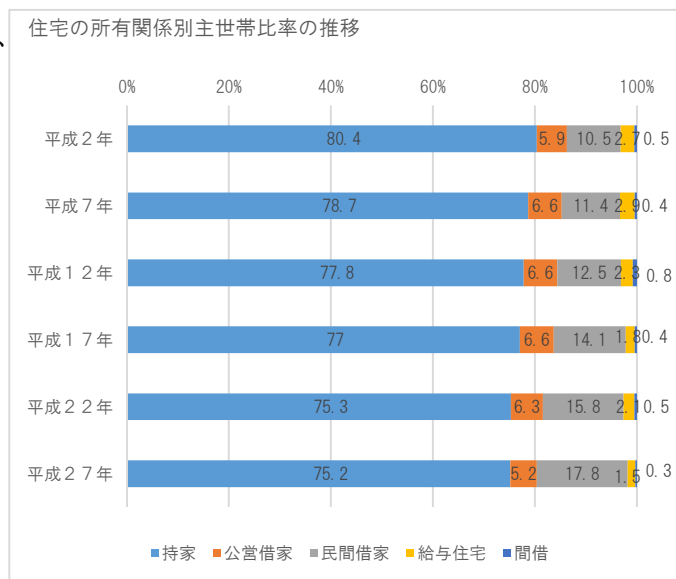


資料：国勢調査

2. 住宅の所有者関係

住宅の所有者関係別主世帯比率の推移では、平成2年と平成27年を比較すると持家比率が80.4%から75.2%と減少し、民間借家比率が10.5%から17.8%と増加している。

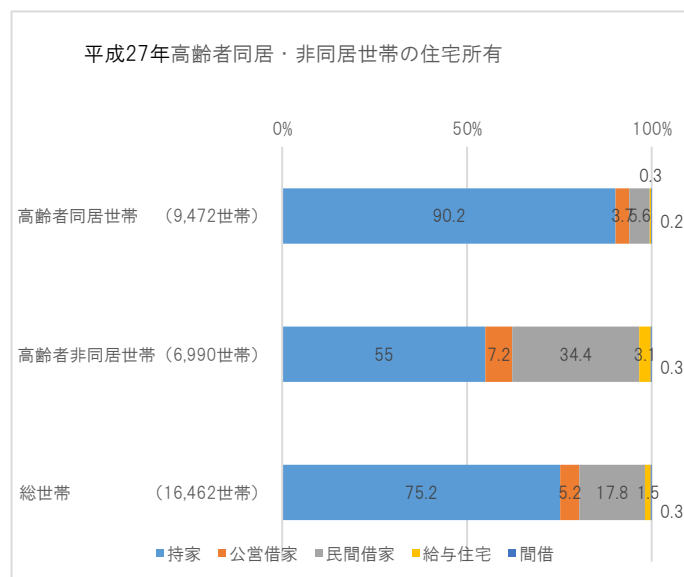
公営住宅の割合は5%から6%代で推移している。



資料：国勢調査

平成27年における高齢者同居世帯数は57.5%、非同居世帯は42.5%という比率になっている。

特筆すべきは、高齢者同居世帯の持家率が約90%対し、高齢者非同居世帯の持家率は55%となっている点である。



資料：国勢調査

2. 公営住宅の現状

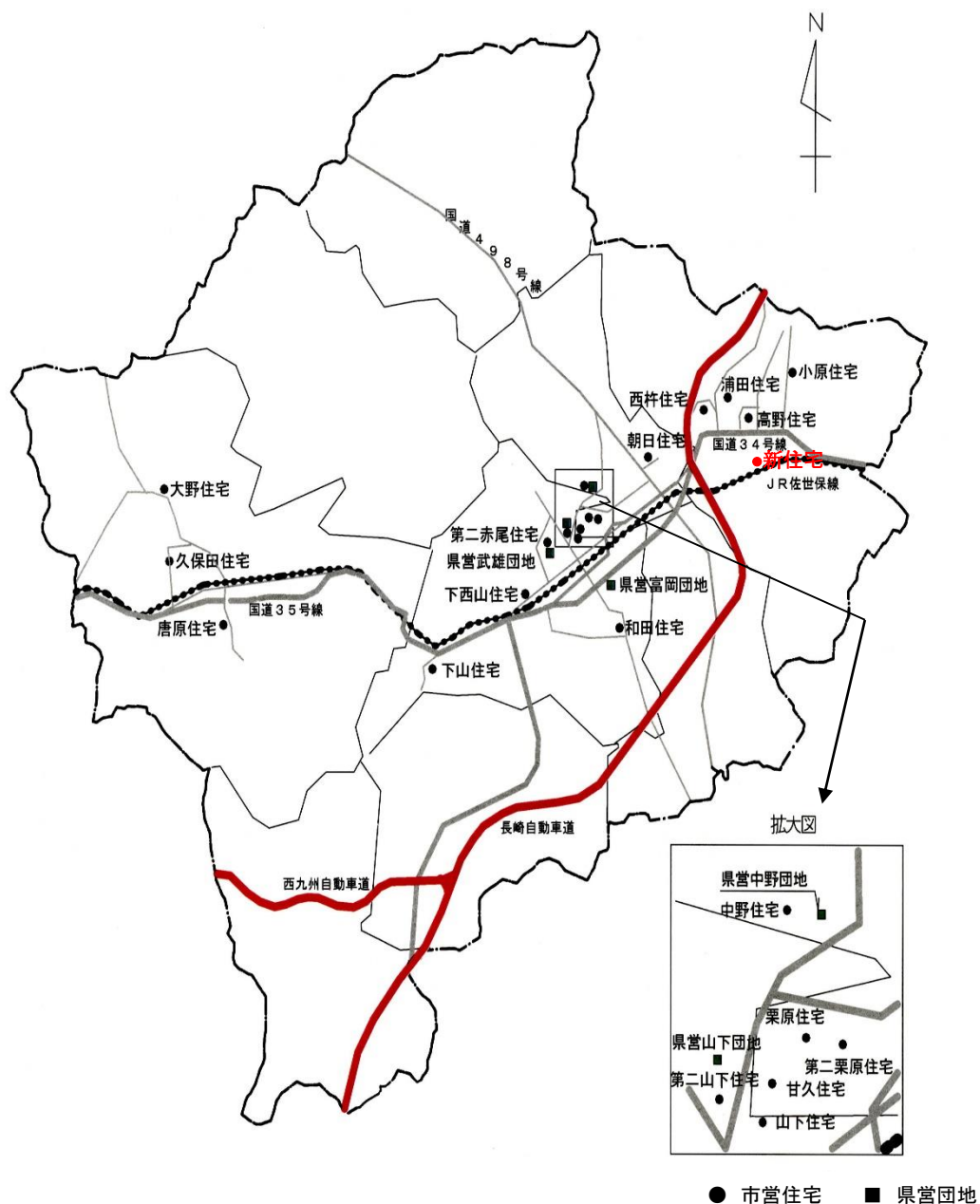
1. 公営住宅の位置

武雄市には、市営住宅18ヶ所、県営住宅4ヶ所が整備されている。（※注1）

その県営住宅のうち3ヶ所は市営住宅と隣接して建設されている。

これらの公営住宅は、国道や県道などに近い位置、もしくは市街地の近傍に立地している傾向にある。

※注1:平成33年4月より市営高野住宅と小原住宅を統合した新住宅を供用開始予定であり、市営住宅は17ヶ所となる



2. 市営住宅ストックの概要

(1) 住宅別概要

武雄市の管理する市営住宅は18住宅の873戸（特定公共賃貸住宅2戸を含む）である。（平成30年12月31日現在）

そのうち11住宅においては浴槽が未設置であり、第二赤尾住宅は浴室もない状態である。また、し尿処理施設が汲み取りとなっている住宅が9住宅あり、給湯器や集中ガスの未整備住宅が半数以上ある状態である。

平成30年12月31日現在

住宅名	棟数	戸数	敷地面積 (㎡)	建築年度	構造別	耐用 年数	残存 年数	種別管理戸数		住戸専用 面積 (㎡)
								公営	特公賃	
下山住宅	6	30	3,928	H16～H17	耐火2/中耐3	70	56～57	30		54～65
下西山住宅	2	14	1,349	S48	簡耐2	45	0	14		42
第二赤尾住宅	2	16	1,204	S30	耐火2	70	7	16		39
山下住宅	1	5	656	S53	簡耐2	45	5	5		57
和田住宅	2	78	8,548	H24～H25	中耐5	70	64～65	78		32～66
栗原住宅	3	48	6,136	H7～H8	中耐3	70	47～48	48		63～65
第二栗原住宅	8	41	5,454	S49～S52	簡耐2	45	1～4	41		48～57
甘久住宅	1	9	1,319	S56	簡耐2	45	8	9		61
中野住宅	12	120	12,905	H1～H4	中耐3	70	41～44	120		61～63
朝日住宅	8	32	4,142	S47～S52	簡耐2	45	△1～4	32		42～55
第二山下住宅	3	56	4,972	S54～S55	中耐4(壁式)	70	31～32	56		56～59
大野住宅	3	12	2,151	H29	木造2	30	29	12		48～65
久保田住宅	7	90	15,635	H11～H17	中耐3/4	70	51～57	88	2	54～68
唐原住宅	7	24	7,182	S52～S54	簡耐平	30	△11～△ 9	24		47～55
高野住宅	10	16	4,088	S40	木造/簡耐平	30	△23	16		33
小原住宅	28	54	11,181	S41～S45	木造/簡耐平	30	△22～△ 18	54		33～38
浦田住宅	13	62	24,128	S46～S48	簡耐2	45	△2～0	62		40～47
西杵住宅	6	166	19,832	S50～S55	中耐4/5(壁式)	70	27～32	166		52～61
合 計	122	873	134,810					871	2	

* 残存年数△…耐用年数経過を示す

住宅名	し尿処理施設	浴室・浴槽	給湯器	集中ガス	集会所	児童遊園
下山住宅	合併浄化槽	浴室・浴槽	○	○	○	○
下西山住宅	汲み取り	浴室	×	○	×	×
第二赤尾住宅	汲み取り	×	×	×	×	×
山下住宅	汲み取り	浴室	×	×	×	×
和田住宅	合併浄化槽	浴室・浴槽	○	○	○	○
栗原住宅	合併浄化槽	浴室・浴槽	○	○	×	○
第二栗原住宅	汲み取り	浴室	×	×	○	○
甘久住宅	汲み取り	浴室・浴槽	×	×	×	×
中野住宅	合併浄化槽	浴室・浴槽	×	○	○	○
朝日住宅	汲み取り	浴室	×	×	×	○
第二山下住宅	合併浄化槽	浴室	×	○	○	×
大野住宅	下水道(農・排)	浴室・浴槽	○	○	○	×
久保田住宅	下水道(農・排)	浴室・浴槽	○	○	○	○
唐原住宅	下水道(農・排)	浴室	×	×	○	○
高野住宅	汲み取り	浴室	×	×	×	×
小原住宅	汲み取り	浴室	×	×	○	○
浦田住宅	汲み取り	浴室	×	×	○	○
西杵住宅	合併浄化槽	浴室	×	○	○	○

(2) 建設年代別構造別管理戸数

武雄市の市営住宅は昭和30年度に建てられた第二赤尾住宅が最も古い住宅であり、実に耐用年数の9割を経過している。また、昭和46～昭和56年度に建設されたすべての簡易耐火2階建住宅が、本計画期間中において耐用年数を経過することとなり、改善等の検討が必要である。さらに、昭和40年度から建設されている木造や簡易耐火平屋建て住宅は、すべて既に耐用年数を経過している。

建築年代別構造別管理戸数

建築年代	木造・簡平	簡易耐火	耐火	計
S30以前			16	16
S31～S35				0
S36～S40	16			16
S41～S45	54			54
S46～S50		126	30	156
S51～S55	24	28	192	244
S56～S60		9		9
S61～H2			60	60
H3～H7			78	78
H8～H12			54	54
H13～H17			96	96
H18～H22				
H23～H27			78	78
H28～	12			12
計	106	163	604	873

平成30年12月31日現在

耐用年数2分の1以上経過住宅及び残存年数

住宅名	構造	戸数(戸)	耐用年数(年)	残存年数(年)
高野住宅(建替え)	木造平・簡耐平	16	30	△23
小原住宅(建替え)	木造平・簡耐平	54	30	△22～△18
唐原住宅	簡耐平	24	30	△11～△9
浦田住宅	簡耐2	62	45	△2～0
下西山住宅	簡耐2	14	45	0
朝日住宅	簡耐2	32	45	△1～4
第二栗原住宅	簡耐2	41	45	1～4
山下住宅	簡耐2	5	45	5
第二赤尾住宅	耐火	16	70	7
甘久住宅	簡耐2	9	45	8
西杵住宅	中耐4/5(壁式)	166	70	27～32
第二山下住宅	中耐4(壁式)	56	70	31～32
合計		495		

平成30年12月31日現在

* 朱書き住宅名…耐用年数経過。高野、小原住宅は本計画期間中に統合建替え。

* △表示…耐用年数経過を示す

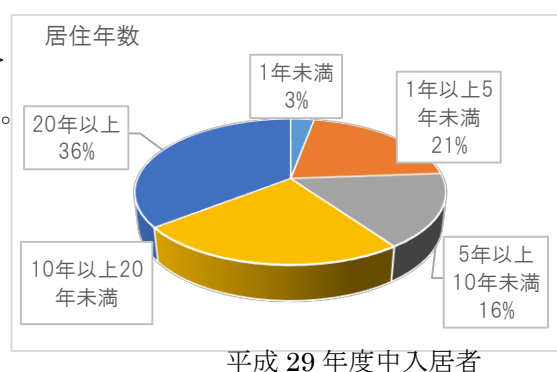
計画期間前及び計画期間中（平成 31 年～平成 40 年）耐用年数となる住宅

年	住宅名 * () 数字は戸数	戸数
平成30年以前	下西山(14)、朝日 (16) 、唐原(24)、高野 (16) 、小原 (54) 、浦田 (62)	186
平成31年	第二栗原 (10) 、朝日 (8)	18
平成32年	第二栗原 (16)	16
平成33年	第二栗原 (11)	11
平成34年	第二栗原 (4) 朝日 (8)	12
平成35年	山下 (5)	5
平成36年		0
平成37年	第二赤尾 (16)	16
平成38年	甘久 (9)	9
平成39年		0
平成40年		0
合 計		273

* 高野住宅（16）と小原住宅（54）は計画期間中統合建替え

（３）市営住宅居住年数

市営住宅居住年数は、１０年以上が６０％を占め、そのうち２０年以上が３６％を占める。入居者の硬直化が窺える。

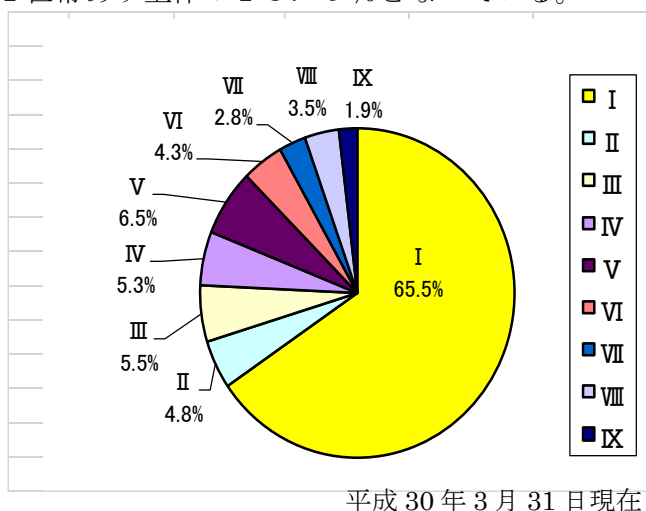


（４）収入状況

全体の約 65.5％が収入分位Ⅰとなっている。

収入超過者（高額所得者含む）は 111 世帯あり全体の 13.9％となっている。

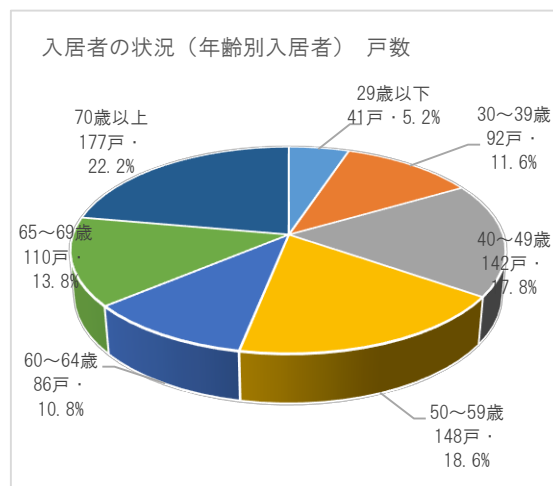
収入分位		世帯数
I	0 ～ 104,000	521
II	104,001 ～ 123,000	38
III	123,001 ～ 139,000	44
IV	139,001 ～ 158,000	42
V	158,001 ～ 186,000	52
VI	186,001 ～ 214,000	34
VII	214,001 ～ 259,000	22
VIII	259,001 ～	28
IX	未 申 告	15
合 計		796



(5) 住宅入居者の状況（年齢別入居者名義人）

市営住宅入居者（名義人）の60歳以上の世帯は46.8%を占め、入居者の高齢化が顕著となっている。

年齢層別にみると60歳～69歳は24.6%と非常に高い。



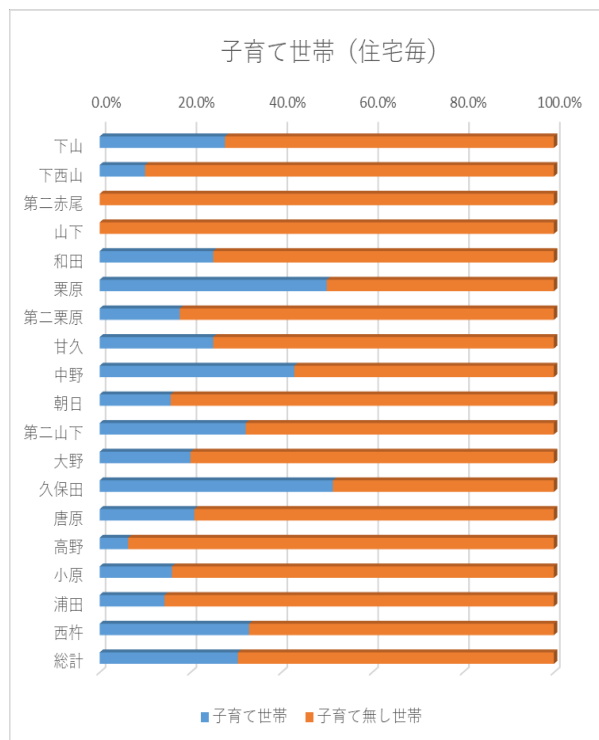
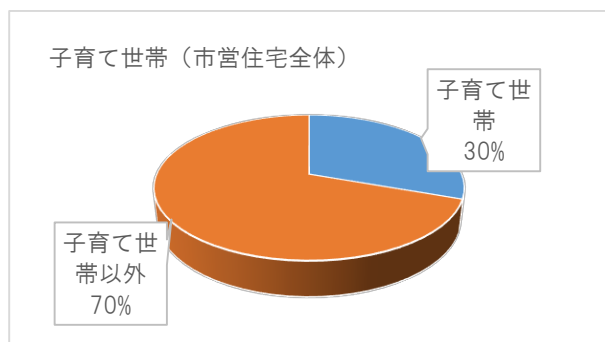
平成30年3月31日現在

(6) 子育て世帯の状況

市営住宅入居者のうち子育て世帯の割合は全体の約30%を占め、少子化が窺える。

住宅毎では、比較的新しい住宅（栗原、中野、久保田）に子育て世帯が多く入居している。

*子育て世帯…「主に家計を支える者」「その配偶者」
以外に18歳未満の者がいる世帯



平成29年度中入居者

(7) 市営住宅の応募状況

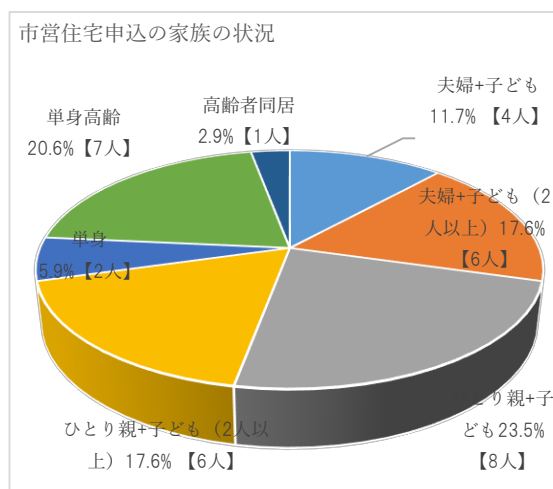
市営住宅の応募状況を見ると、比較的新しい設備水準の高い住宅（和田住宅・栗原住宅）に集中している。古い住宅は長年居住している入居者が多く、退去する者が少ないこともあり応募者が少ない状態となっている。市営住宅入居抽選会の応募状況は平成29年度は1.3倍、平成30年度では1.04倍となっている。

住宅名		下山住宅	下西山住宅	第二赤尾住宅	山下住宅	和田住宅	栗原住宅	第二栗原住宅	甘久住宅	中野住宅	朝日住宅	第二山下住宅	大野住宅	久保田住宅	唐原住宅	高野住宅	小原住宅	浦田住宅	西杵住宅	計
管理戸数		30	14	16	5	78	48	41	9	120	32	56	12	90	24	16	54	62	166	873
平成29年度 抽選会応募状況	募集戸数	1	1	0	0	2	3	1	0	0	1	0	—	7	0	0	0	1	3	20
	応募件数	0	0	0	0	18	2	1	0	1	0	1	—	1	0	0	1	0	1	26
	倍率	0	0	0	0	9.0	0.7	1	0	0	0	0	—	0.1	0	0	0	0	0.3	1.3
平成30年度 抽選会応募状況	募集戸数	1	0	0	0	5	2	1	0	3	0	0	4	4	1	—	—	1	2	24
	応募件数	1	0	0	0	11	4	1	1	1	0	1	2	3	0	—	—	0	0	25
	倍率	1	0	0	0	2.2	2	1	0	0.3	0	0	0.5	0.8	0	—	—	0	0	1.04

＊年度1回開催の抽選会(第1希望)のみ

(8) 市営住宅入居申込の家族の状況

市営住宅申込者の家族構成を見ると一番多いのが子育て世帯(子どもがいる世帯)の70.4%、次いで高齢単身世帯20.6%となっている。



＊平成30年2月16日～平成30年12月31日申込者

3. 県営住宅の現況

県営住宅は、武雄市に4箇所、150戸整備されている。

団地名	事業主体名	棟数	戸数	建設年度	構造	間取	敷地面積
武雄団地	佐賀県	1	8	S30	簡耐2階	2LK(6・3)	726.0
山下団地	佐賀県	3	48	S53～S54	中層耐火4階	3LK(6・4.5・4.5) 3DK(6・6・4.5)	6329.0
富岡団地	佐賀県	2	40	S61～S62	中層耐火4階	3DK(6・6・6) 3DK(6・6・4.5)	2953.0
中野団地	佐賀県	5	54	H2～H4	中層耐火3階	3LDK(6・4.5・4.5) 3LDK(6・6・4.5)	5564.0
合計	—	11	150	—	—	—	—

平成30年12月31日現在

4. 佐賀県内10市の公営住宅の現状

佐賀県内10市の「公的賃貸住宅割合」に目を向けると、武雄市は、4.89と県内で最も割合(戸数/世帯数)が高く、第2位の唐津市の4.48を大きく上回る。

また、武雄市は全国平均の3.84の約1.3倍であり、全国的に見てもいかに割合が高いかが窺える。

◆佐賀県内10市の公的賃貸割合

自治体	公営住宅 総戸数(戸)	世帯数	人口 (人)	割合(%) 戸数/世帯数
武雄市	877	17,940	49,433	4.89
唐津市	2,252	50,283	124,431	4.48
多久市	318	7,836	19,813	4.06
鹿島市	413	10,761	29,958	3.84
伊万里市	713	23,123	55,909	3.08
神埼市	314	11,627	31,930	2.70
佐賀市	2,592	98,392	234,152	2.63
鳥栖市	497	29,763	72,492	1.67
嬉野市	101	9,836	26,796	1.03
小城市	156	16,066	45,518	0.97
全国平均	2,164,832	56,142,140		3.84

*平成29年3月末現在、全国平均は平成26年度

第3章 アンケート調査の結果

1. アンケート調査の概要
2. 調査結果の集計

1. アンケート調査の概要

1. 目的

本アンケートは、現在市営住宅に入居している方を対象に、現在の居住の状況や、住宅・住環境についての評価、また、今後の住まい方や建替・改善に対する意向などについて調査を実施した。

本調査は、その集計・分析をもとに、市営住宅居住者の意向を把握し、本計画の策定及び今後の市営住宅行政を推進する際の基礎資料として活用することを目的として実施した。

2. 概要

調査対象・・・・・・・・市内18市営住宅に居住する全世帯

調査票の配布回収方法・・・管理人通じて配布・回収（郵送、入居者持参あり）

調査期間・・・・・・・・平成30年8月6日～平成30年8月24日

配布数・・・・・・・・789票

回収数・・・・・・・・377票（有効回答370票、無効回答7票）

回収率・・・・・・・・47.8%

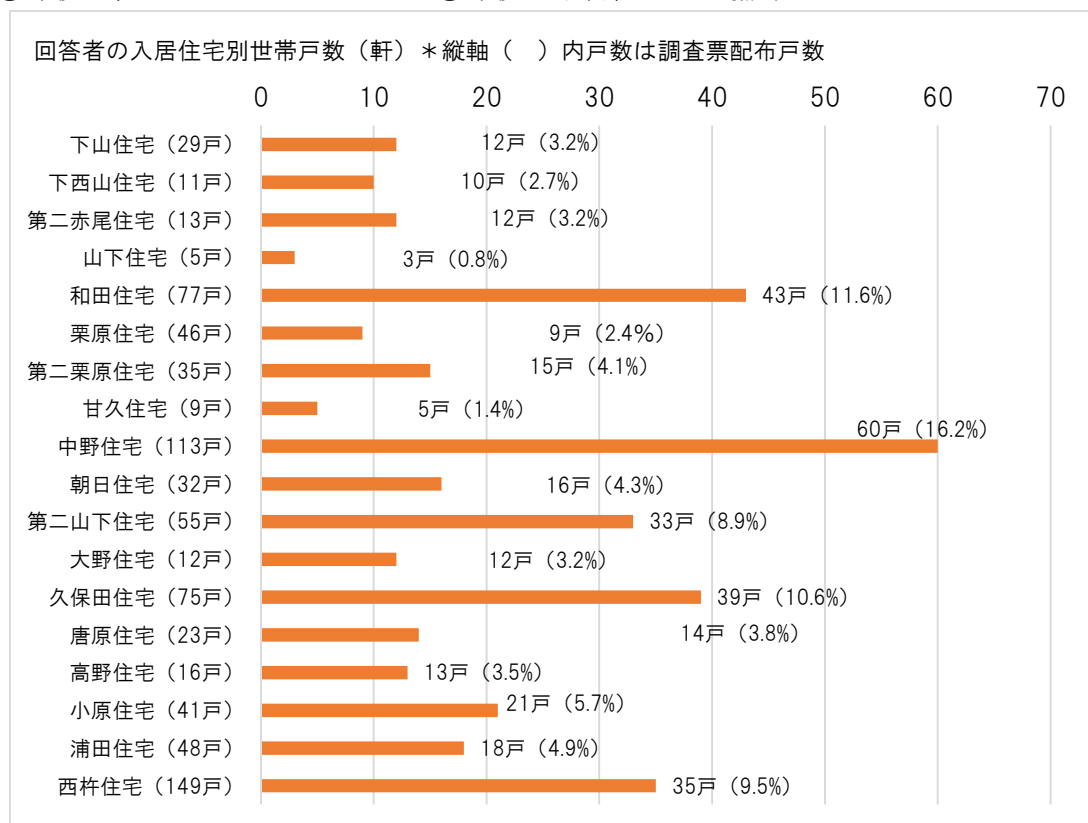
3. 調査内容

①回答者の属性

②現在の住まいについて

③今後の住まいについて

④今後の市営住宅の整備等について

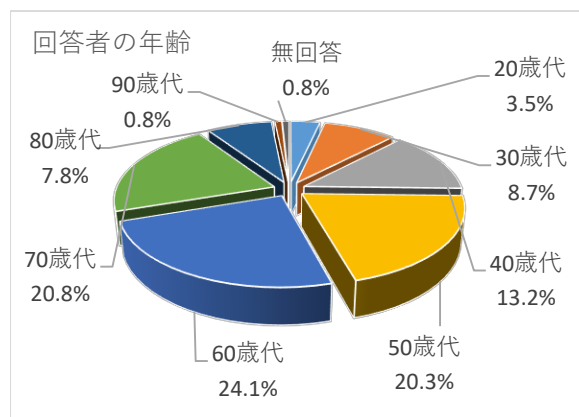


2. 調査結果の集計

1. 回答者の属性

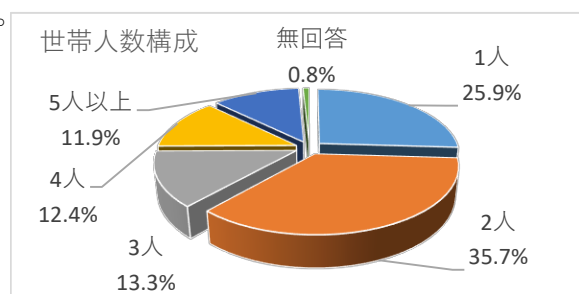
(1) 回答者（世帯主）の年齢

回答者は、60歳以上が全体の53.5%
30～50歳代が42.2%を占めた。



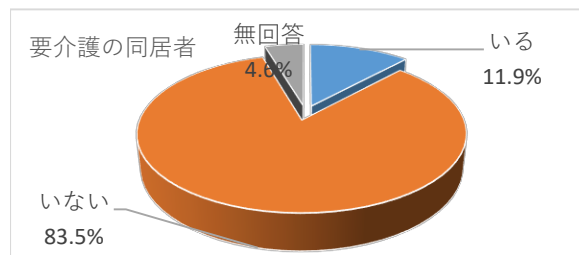
(2) 世帯人数

単身世帯と2人世帯が61.6%を占める。
市営住宅における単身化、核家族化が見られる。



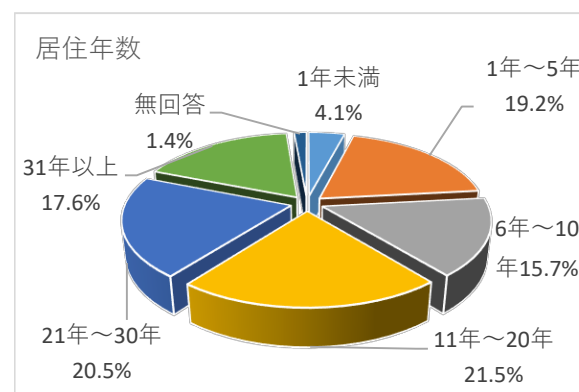
(3) 要介護の同居者

要介護者の同居世帯が11.9%を占めた。



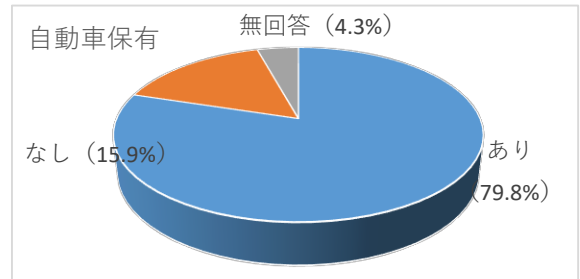
(4) 居住年数

居住年数11年以上が59.6%を占め
居住年数の長期化、入居者の硬直化が進ん
でいる。10年以下は39%となっている。



（５）自動車保有

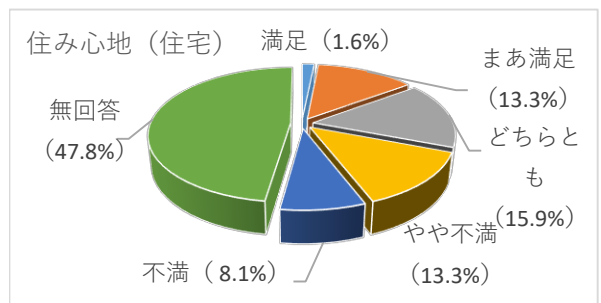
入居者の約８０％が自動車を保有している。



２．住宅・環境に対する満足度

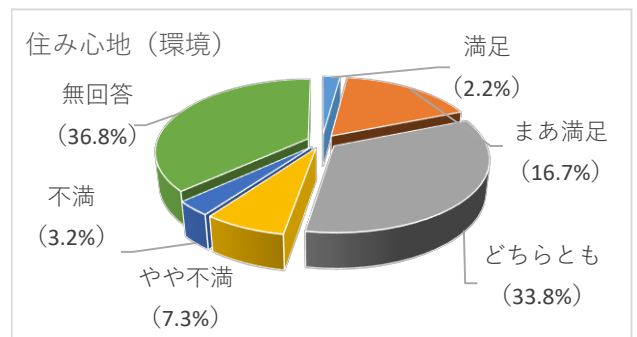
（１）住み心地（住宅の総合評価）

住宅についての住み心地は、「満足」と「まあ満足」の１４．９％を「不満」と「やや不満」の２１．４％が上回った。



（２）住み心地（周辺環境の総合評価）

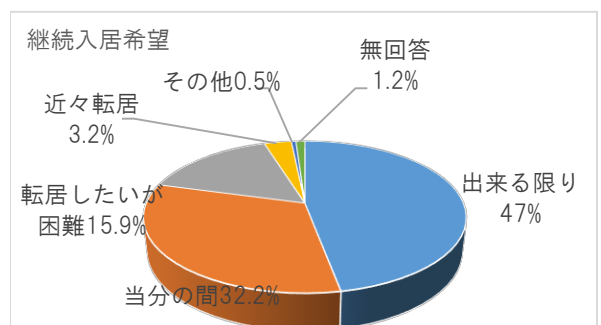
周辺環境についての住み心地は、「満足」と「まあ満足」の１８．９％が「不満」と「やや不満」の１０．５％を上回った。



３．居住意向や住宅整備、建替え等の要望

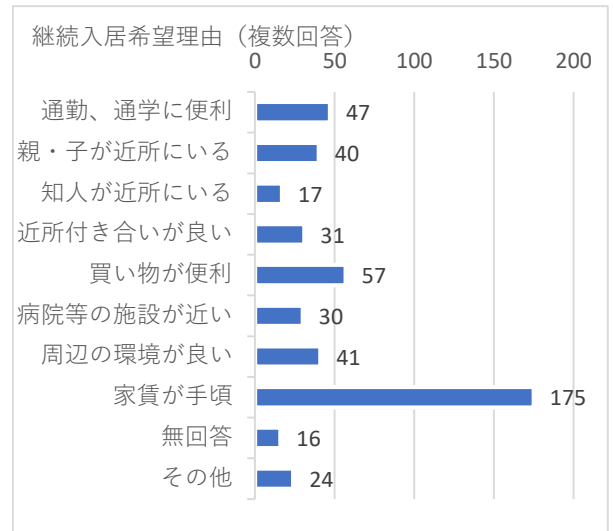
（１）継続入居希望

「出来る限り入居したい」と「当分の間入居したい」が全体の約８０％を占めている。入居者の意に反した「転居したいが困難」まで含めた実質継続入居希望は約９６％となっている。



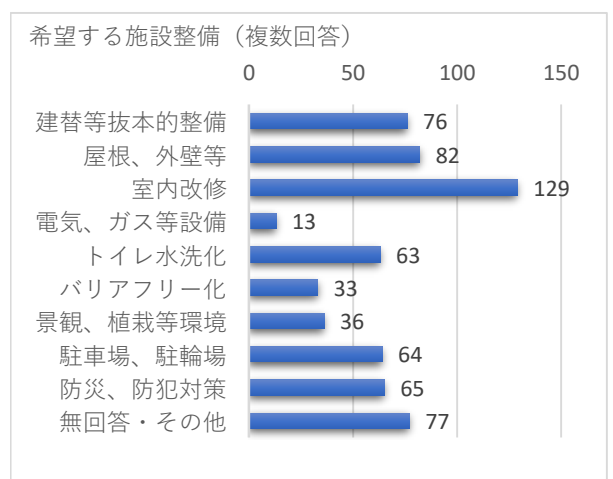
（２）継続入居希望理由

継続入居の理由は、「家賃が手頃」が圧倒的な理由である。次いで立地条件に関する理由が続く。



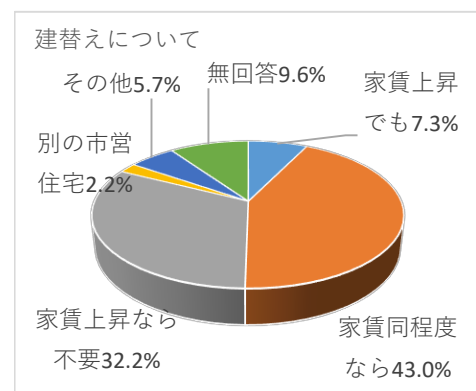
（３）希望する施設整備

室内改修、屋根、外壁等改修及び建替等抜本適整備への希望が多数占めた。

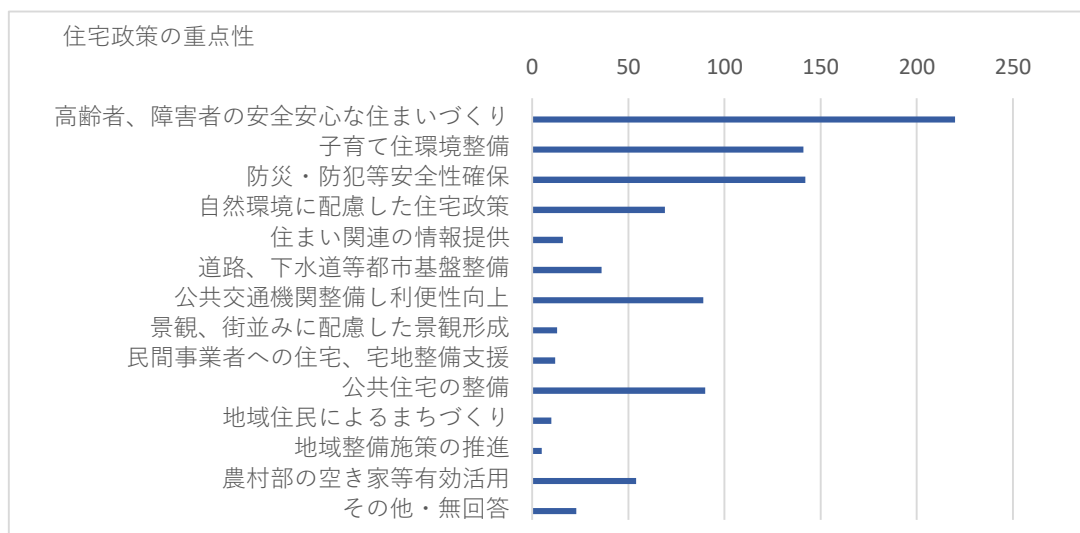


（４）建替えについて

「家賃同程度なら建替え」とは、換言すれば「家賃上昇なら建替え不要」と解釈でき、実質「家賃上昇なら建替不要」が75.2%を占めている。



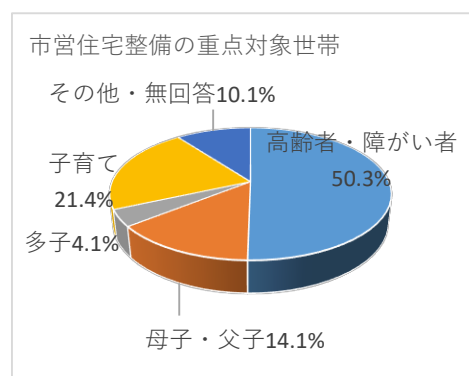
(5) 住宅政策の重点性



重点を置くべき住宅政策は、「高齢者、障害者の安全安心な住まいづくり」が圧倒的に多く、次いで「子育て住環境整備」と「防災・防犯等安全性確保」が続いている。

(6) 市営住宅整備の重点対象世帯

重点を置く住宅政策に関して今後、重点を置くべき世帯は、「高齢者・障がい者」が半数を占め次いで「子育て世帯」と「母子、父子世帯」が続く。



第4章 課題の整理

1. 市営住宅に関する課題

1. 市営住宅に関する課題

1 市営住宅の現況及びアンケート調査等からみた課題

(1) 老朽住宅の更新

平成30年4月1日時点において武雄市が管理している市営住宅873戸(特定公共賃貸住宅2戸を含む)のうち、本計画期間内に耐用年数を経過する住宅は、簡易耐火構造住宅の116戸あり、2分の1超～耐用年数未満を経過するのが429戸(耐火構造建て、簡易耐火2階建て、簡易耐火平屋建て)ある。耐用年数を経過するため建て替えを行うことが大きな課題となっている。

また、簡易耐火構造2階建て住宅は、浴槽や浄化槽などが整備されてなく、且つ老朽化が進行しており今後、用途廃止等含めた建替えや改修など適切な活用方法によって良質な住宅ストックへと改善することが求められている。

(2) 公営住宅の質の維持、向上と長寿命化

市営住宅ストックを有効に活用するとともに、良好な住環境を維持するため、日常的な保守点検を行うほか、屋上防水改修、外壁改修等について、改修履歴や市営住宅の劣化状況等に配慮しながら、適切かつ計画的に実施し長寿命化を図る必要がある。

また、設備の整備等の状況では、浄化槽・下水道の整備や給湯設備(浴室、洗面所、台所の3ヶ所給湯)の設置、屋内の湿気・結露対策また、内壁・床等の改修など設備等の整備、改善を行い、住宅の質の向上を図る必要がある。

(3) 適切な住宅施策の施行

住宅の所有者関係別主世帯比率の推移を見ると持家が減り民間借家が増えてきている。また、新しい市営住宅については、応募倍率も高く入居待ちの世帯が常にいる状況である。

しかし、一方では、アンケート調査によると、長期間居住者(20年超の居住者)が141戸(38.1%)あり、さらに平成30年公営住宅管理戸数等事業主体別調査書によると収入が基準以上ある収入超過者が111戸(13.9%)入居している状況である。

本来の公営住宅の役割として、住宅に困窮する低所得者、高齢者世帯、子育て世帯、ひとり親と子の世帯などのための住宅であることを再確認し、今後、市営住宅の適切な維持管理を図る必要がある。

(4) 子育て世帯の支援

市営住宅入居世帯のうち、子育て世帯(20歳～50歳代)の割合が45.7%を占め、市営住宅が子育て世帯の住宅として役割を担っており、またアンケート調

査においても、市営住宅整備で重点的に取り組むべき世帯の要望として子育て世帯が21.4%と2番目に高い割合となっていることから、子育て世帯のニーズに対応した住宅の整備等により、安心して子育てができるような居住を支援する必要がある。

(5) 高齢者・障がい者世帯の居住対応

武雄市の65歳以上の人口の占める割合は、年々増加しており、平成27年度で約27.6%と高い割合を示し、市営住宅入居世帯も53.5%が高齢者世帯（60歳～90歳代）で且つ単身世帯が多い状況である。

また、市営住宅のアンケート調査の中で市営住宅を整備する上で今後重点的に取り組むべき世帯は「高齢者や障がい者世帯」が一番多く50.3%と半数近い人が望んでいる結果となった。

そのため、高齢者や障がい者が安心して安定した生活ができるため、手すりの設置や段差の解消、エレベーターの整備など、住棟、住戸のバリアフリー化を推進するとともに、福祉施策との連携等により、高齢者、障がい者に配慮した環境整備、施設整備を行なっていく必要がある。

(6) 県営住宅との連携

武雄市には中野団地や山下団地、武雄団地など市営住宅に隣接した県営住宅が存在しており、今後の公営住宅に対する施策を推進する上で、県営住宅と十分連携を図りつつ、効率的な施策の推進を行う必要がある。

2 武雄市公共施設等総合管理計画による課題

(1) 公共施設等マネジメントの基本方針（数値目標）

武雄市公共施設等総合管理計画の中で、基本的な考え方を「施設は作る時代から長寿命化による維持管理が重要」とし、具体的な数値目標を「現施設の更新費用を今後40年間に於いて約32%（10年間で約8%）減額する」と設定している。

市営住宅においてもその役割、現在の入居状況、今後の需要見込み、PPP手法、国・県との連携等を検討し、数値目標の達成に向けて推進しなければならない。

(2) 施設類型別マネジメントの基本方針（住宅施設）

武雄市公共施設等総合管理計画の中で、基本方針を「耐用年数を超える住宅は、基本的に用途廃止か建替えをゼロベースで検討し、適正な戸数の維持・確保を目指す」と設定している。入居者を第一に考えながら、市営住宅の適正規模化を図っていくことが求められる。

第5章 本計画における基本目標

1. 基本目標と基本方針
2. 整備水準の目標
3. 需要推計による供給目標戸数

1. 基本目標と基本方針

1. 目標達成のための方針

前章の課題を改善するため基本目標を設定し、各目標を達成するための方針を定める。

課 題

- | | |
|----------------------|--------------------|
| 1. 老朽住宅の整備（用途廃止・更新） | 5. 高齢者・障がい者世帯の居住対応 |
| 2. 公営住宅の質の維持、向上と長寿命化 | 6. 県営住宅との連携 |
| 3. 適切な住宅施策の施行 | 7. 良質な公営住宅のストックの形成 |
| 4. 子育て世帯の支援 | |

目標 1：老朽化した市営住宅の適切な整備と改善による質の維持向上と長寿命化

- 老朽化した耐用年数を超える市営住宅は、基本的に用途廃止または建替えをゼロベースで検討し、適正な戸数の維持、確保を目指す。建替えにあたっては、防災性・防犯性が高く、省エネルギーに配慮した市営住宅を供給する。
- 屋上防水、外壁などの計画的な改修（長寿命化改善事業）を実施し、将来的な事業量、資金需要の平準化を図り、耐用年数の期間を良好な状態で活用する。
- 住戸内の内壁・床等の修繕と改善、給湯等の設備改善により市営住宅ストックの質の維持、向上を図る。
- 県営住宅等との連携を積極的に進め、効率的かつ質の高い住宅供給・整備を行う。

目標 2：入居の適正化と供給の的確化

- 市営住宅は低所得者及び高齢者世帯、子育て世帯向など住宅困窮者に対する住宅セーフティネットとして、適正な入居と的確な供給を行う。
- 市営住宅入居後、世帯員の変動による住み替えの促進や入居承継基準を遵守するなど、真に住宅困窮している世帯へ的確に住宅を提供できるよう適正な管理を行う。

目標 3：子育てしやすい市営住宅の供給等

- 子育て世帯のニーズに対応した適切な規模の市営住宅の提供、集会所や児童遊園等の共同施設の整備等により、子育てしやすい住宅ストックを確保する。

目標 4：高齢者、障がい者等に配慮した市営住宅ストックの形成

- 誰もが安心して居住できるように、ユニバーサルデザインの考えに基づき、住戸内・共用部分・屋外・外構におけるバリアフリー化住宅を推進し、高齢者、障がい者等に配慮した市営住宅ストックの形成を図る。

2. 長寿命化改善事業の計画的な推進

(1) 長寿命化改善事業の計画的な実施

将来の事業量及び資金需要の平準化を鑑み、住宅の耐用年数期間、またはそれ以上、住棟を良好な状態で活用するために、長寿命化に向けた改善事業を展開する。

具体的には、入居者の安全性、利便性等の向上、躯体の健全性維持、性能向上を目的とした改善を行うため、建設時期や修繕、改善施工歴等住棟の特性に応じた改善事業を選定する。

(2) 建替事業の計画的な実施

管理する市営住宅の耐用年数期間の事業量及び資金需要、経済的且つ効率的な運用を考慮した建替事業を推進する。具体的には、適正な戸数の維持・確保を目指し統廃合を念頭に整備を図る。

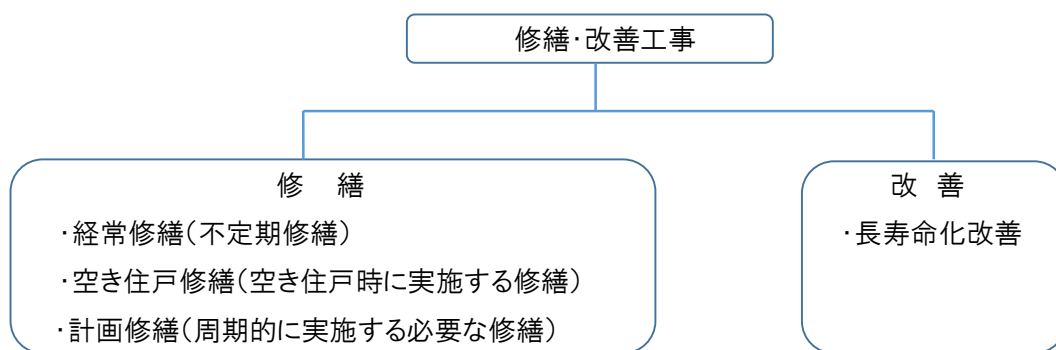
財政面、環境への影響を軽減化するため、現ストックについては、耐用期間またはそれ以上の活用を基本とし、十分な検討を経て建替事業を実施する。

(3) 具体的な手法

長寿命化改善事業は以下の方針に基づき推進する。

- ・居住者の安全性確保を図りつつ、耐用年数年限まで住棟を長期活用するために実施する改善を「長寿命化改善」と定義する。
- ・改善後の活用期間が短期且つ費用対効果が十分に期待できない住棟については長寿命化改善は実施せず、経常修繕、短期的な計画修繕を実施する。
- ・耐用年数期間の半分を経過した住棟については、長寿命化改善の実施の是非を含めた検討を行う。
- ・長寿命化改善は、入居者の安全性、利便性等の向上及び躯体の健全性、性能向上を目的とし、住棟別に特性、改善事業実施後の効果を考慮して実施する。

＜長寿命化改善事業の位置付けイメージ＞



2. 整備水準の目標

市営住宅の建設（建替え、改修）の際の整備水準の目標は、以下のとおりとする。

○ 公営住宅等整備基準、品確法国土交省告示評価方法基準第5－9からの抜粋。

（※）は基準等には示されていないが、今回任意に記述した事項。

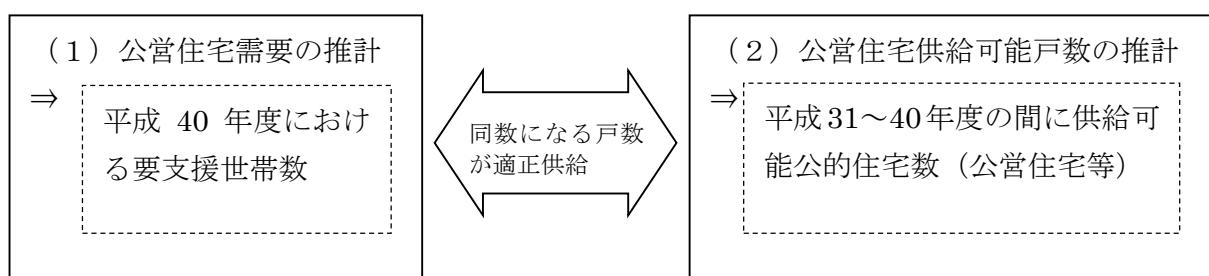
表 市営住宅の整備水準の目標

項 目		整 備 水 準	
敷地及び住棟配置	住 環 境	○日照、通風、採光、プライバシーの確保、災害防止、騒音等による居住環境の阻害防止等において問題がないこと	
	安 全 性	○防火、避難、防犯、断熱及び遮音について、問題がないこと	
	通 路	○日常生活の利便、通行の安全、災害の防止、環境の保全等に問題がないこと	
		○歩行者動線と車両動線が区分されていること	
		○高齢者、障がい者等の歩行、車いすによる移動の安全性及び利便性が確保されていること	
	植 栽	○敷地に植栽がなされていること(※)	
住 戸	規 模	○建替え、規模増改善等においては、最低居住水準を確保でき、かつ、バリアフリーの可能な住戸規模を有すること(※)	
	高 齢 化 対 応	共通事項	○高齢者等の移動の利便性及び安全性が確保されていること
		各 室	○段差がないこと
		玄 関	○手すり設置のための下地処理(上がりかまち部の昇降や靴の着脱のためのもの)がなされていること
			○出入口の有効幅が75cm以上確保されていること
			○出入口の段差は安全性の配慮されていること
		廊 下	○有効幅が78cm以上確保されていること
			○手すりの設置又は下地処理がなされていること
		便 所	○便器は腰掛式のもので設置されていること
			○立ち座りのための手すりが設置されていること
		浴 室 ・ 脱 衣 室	○浴室には、浴槽出入りのための手すりが設置されていること
	○脱衣室には、手すり設置のための下地処理(衣服の着脱のためのもの)がなされていること		
	給湯設備	○3箇所給湯(台所、洗面所、風呂)が確保されていること(※)	
共用部分	高 齢 化 対 応	○アプローチ、廊下等にスロープが設置されていること	
		○階段、廊下に手すりが設置されていること	
		○3階建以上の住棟は、エレベーターが設置されていること	
付帯設備	駐 車 場	○原則として設置率100%	
	駐 輪 場	○設置率100%以上	
	ごみ置き場	○利用しやすい位置に設置されること	
共同施設	集 会 所	○適正な規模の集会所が設置されること(※)	
	児童遊園	○適正な規模の児童遊園が設置されること(※)	

3. 需要推計による供給目標戸数

公営住宅の供給必要戸数の検討にあたっては、国が住生活基本計画において、将来の公営住宅需要を推計する手法を示しており、武雄市においても同様の手法により将来需要を推計する。

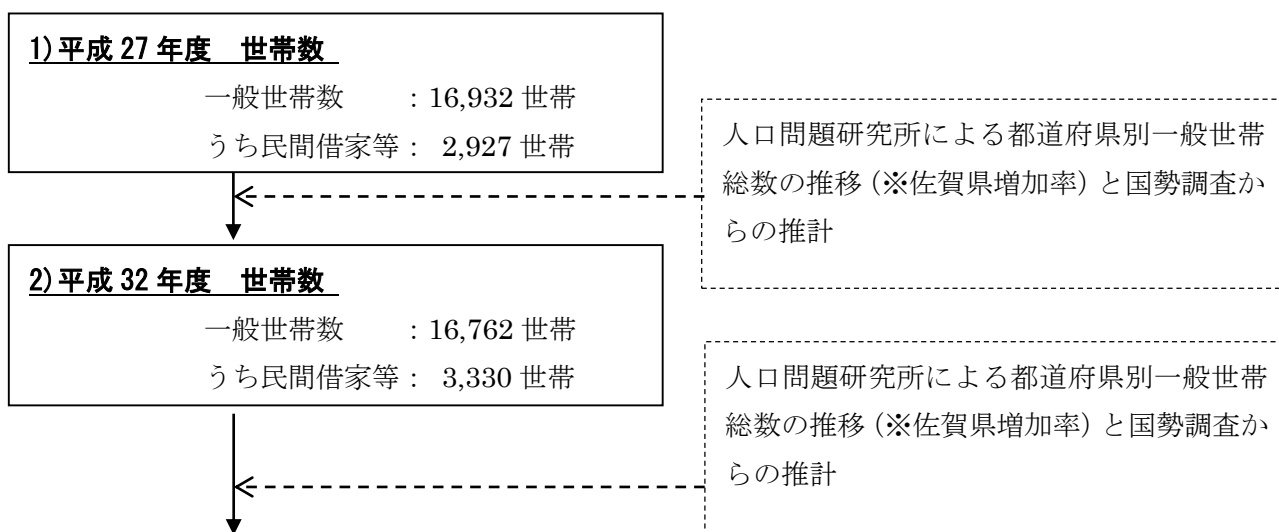
推計手法としては、「(1) 公営住宅需要の推計」と「(2) 公営住宅供給可能戸数の推計」を行い両者のバランスから適正な供給量を算出する。

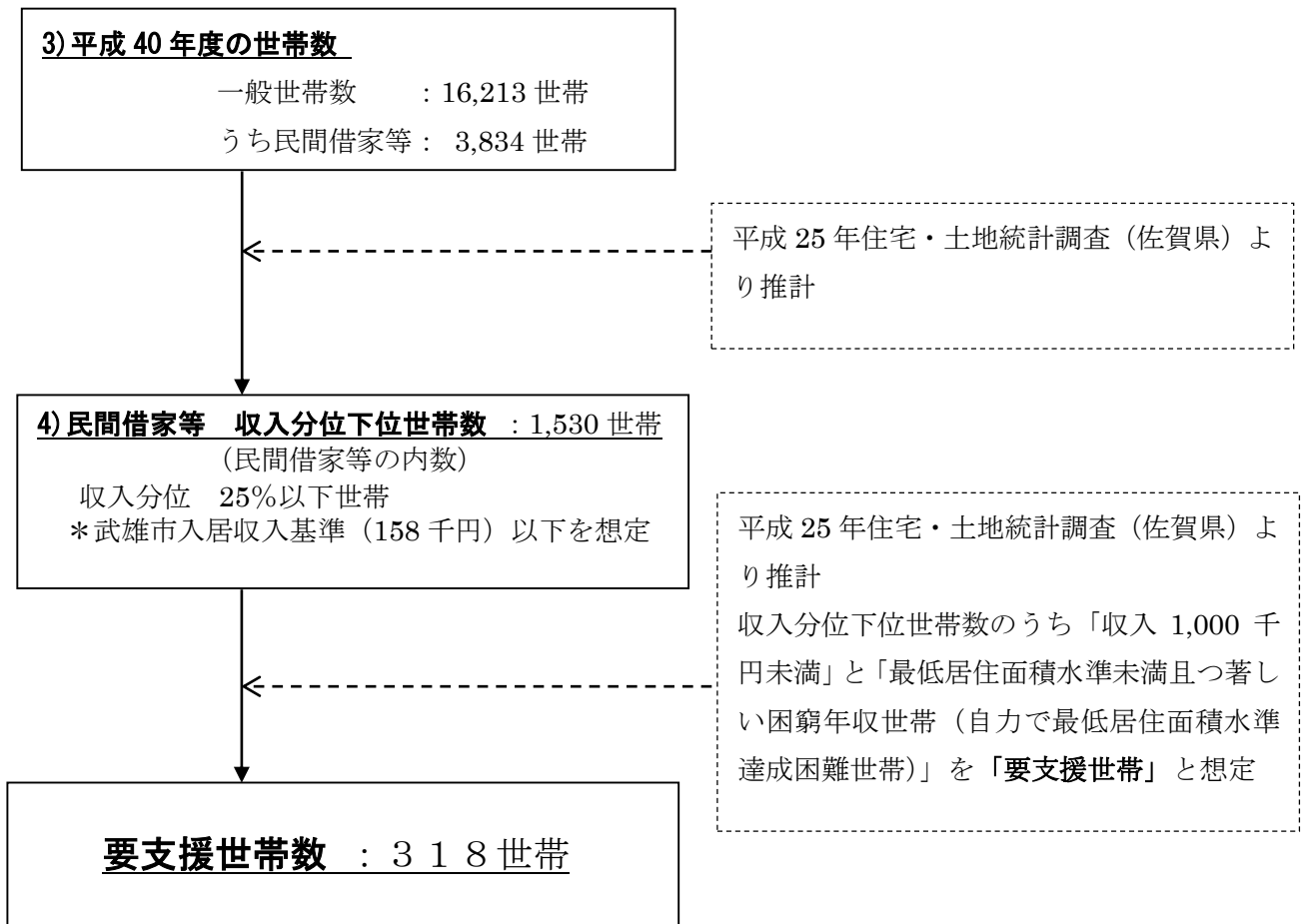


(1) 公営住宅需要（要支援世帯）の推計

公営住宅の需要を推計するにあたっては、基本的な考え方として、以下のように、目標年次である平成 40 年度における民間借家等（民間借家、公団・公社住宅、給与住宅）に居住する世帯において、収入分位が下位の世帯（公営住宅の入居対象世帯）を抽出し公営住宅において支援が必要な世帯とする。

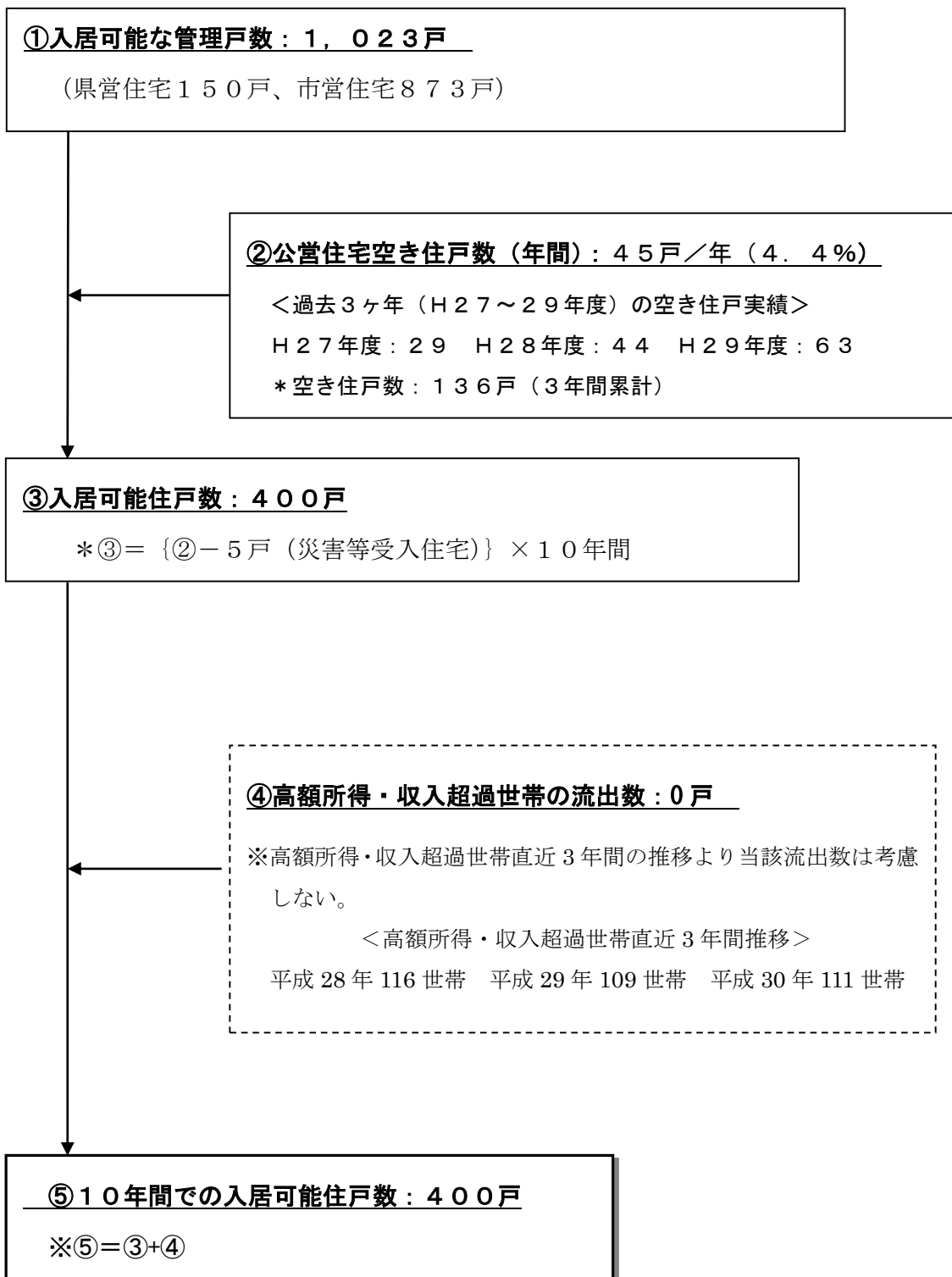
要支援世帯については、以下のようなフローにて民間借家等における「収入分位下位世帯数」を求め、その内数より収入と最低居住面積水準を考慮して算出する。





(2) 公営住宅供給可能戸数の推計

《公営住宅の供給可能戸数の算出フロー》



(3) 公営住宅供給必要戸数

(1)(2)の推計により公営住宅（市営住宅）の供給必要戸数は以下のとおりとなる。

	要支援世帯数 ①	入居可能戸数 ②	充足率（％） (②／①)	過不足数 (②－①)
10年間 (H31～H40)	318 世帯	400 戸	125.8%	82 戸

上記のとおり、10年間の住宅供給必要戸数を要支援世帯数の318戸と設定する。

要支援世帯数と入居可能戸数を比較すると、入居可能戸数が82戸多く、要支援世帯数を十分に保全している。

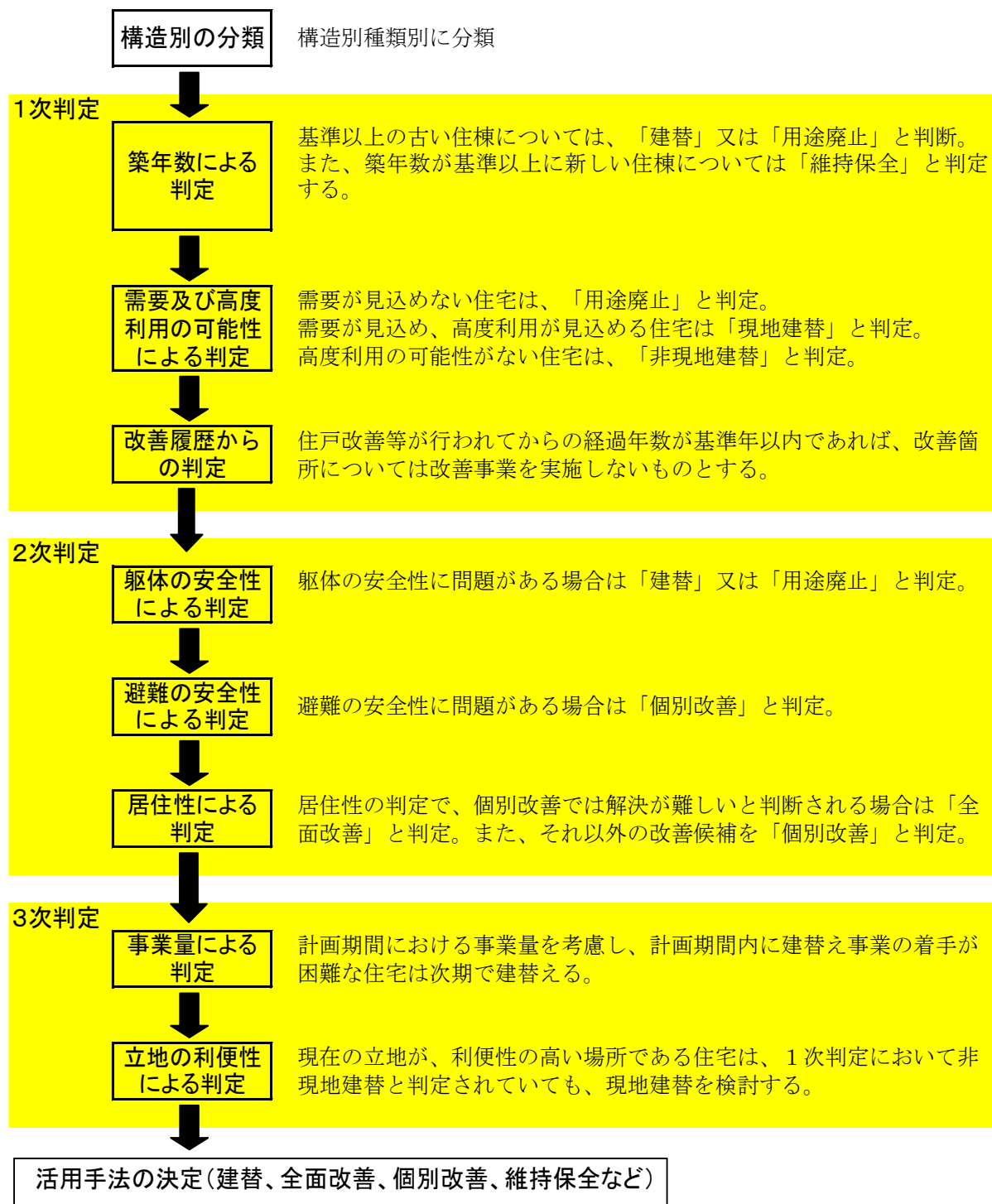
従って本計画における公営住宅の目標管理戸数は、現状の管理戸数より最小でも82戸削減した941戸（市営住宅791戸、県営住宅150戸）を妥当とする。

第6章 活用手法の選定

1. 手法の選定フロー
2. 活用手法の選定基準
3. 活用手法のまとめ

1. 手法の選定フロー

活用手法の選定にあたっては、手法適用の必要性、経済性、効率性、容易性等の視点から総合的に検討し、以下に示す手順で行う。



※高度利用の可能性が高い住宅とは、高層化を行うなど、敷地の有効利用を行うことのできる住宅をいう。

2. 活用手法の選定基準

(1) 1次判定

a) 築年数による判定

①耐火構造の住棟

◇現時点で耐用年数の2分の1を経過した住棟については現地建替か非現地建替の検討又は耐用年数以上の供用後に用途廃止とする。

◇計画期間中に耐用年数の2分の1を経過しない住棟については維持保全とする。

②準耐火構造の住棟

◇計画期間中に耐用年数を経過する住棟についても現地建替か非現地建替の検討又は用途廃止とする。

◇上記以外は維持保全とする。

③木造の住棟

◇計画期間中に耐用年数の2分の1を経過しない住棟については維持保全とする。

b) 需要及び高度利用の可能性による判定（住宅規模による判断）

◇敷地面積・容積率・戸当り面積(100 m²とする)により、建替可能戸数を推定し、推定戸数が30戸以下の住宅は、小規模と判定し、非現地建替検討住宅と位置づける。

◇非現地建替検討住宅と位置づけられた住宅については、建替基本計画の際に詳細な検討を行い、現地建替または非現地建替を決定するとともに、効率的な住宅整備及び管理の効率化のために住宅の集約化についても十分検討を行う。

c) 改善履歴による判定

◇近年改善事業を実施し改善基準年以内の場合は、投資効果の観点から維持保全とする。

(2) 2次判定

a) 躯体の安全性による判定

◇耐震性が不十分な住棟は建替とする。

①新耐震基準による判定

◇新耐震基準に基づいた住棟かどうかを判定する。

②構造による判定

- ◇新耐震基準に基づかない住棟で、壁式構造については耐震性を有すると判定する。
- ◇新耐震基準に基づかない住棟で、簡易耐火二階建て、簡易耐火平屋建てについては耐震性を有すると判定する。
- ◇新耐震基準に基づかない住棟で、木造については建替とする。

b) 避難の安全性による判定

- ◇二方向避難が整備されていない住棟は、個別改善の対象になりうると判定する。

c) 居住性による判定

- ◇本市においては、居住性を①狭小住戸の解消②段差解消③住戸内手摺設置④共同階段手摺設置⑤エレベーターの設置によって判断する。
- ◇下記の項目全てにおいて改善の必要がある場合は全面改善、一部改善の必要がある場合は個別改善、それ以外は維持保全とする。

①狭小住宅の解消（最低居住面積水準未達解消と誘導居住面積水準への整備目標化）

- ◇3人世帯の最低居住面積である、住戸面積40㎡未満住戸を解消するため、建替え等の改善に努める。
- ◇世帯人員に応じた適正な居住面積の確保に努める。

【参 考】最低居住面積水準（健康で文化的な住生活）と 誘導居住面積水準（豊かな住生活の実現）

1. 最低居住面積水準

- ①単身者:25 ㎡
- ②2人以上の世帯:10 ㎡×世帯人数+10 ㎡

2. 誘導居住面積水準（一般型）

- ①単身者:55 ㎡
- ②2人以上の世帯:25 ㎡×世帯人数+25 ㎡

資料:住生活基本計画(全国計画)

②段差解消

- ◇高齢者対応として、住戸内及び外構部の段差の解消を検討する。

③住戸内手摺設置

- ◇高齢者対応として、住戸内の手摺の設置を検討する。

④共用階段手摺設置

- ◇高齢者対策として、共用階段に手摺の設置を検討する。

⑤エレベーターの設置

- ◇3階以上の住棟（新規）にはエレベーターの設置を検討する。

(3) 3次判定

3次判定においては、2次判定までの結果を踏まえ、事業量による判定と立地の利便性による判定を行う。

a) 事業量による判定

◇事業着手は原則として建設年度の古い住棟を優先する。

◇計画期間内における事業量を考慮し、建替え出来ない住宅は次期建替えとする。

b) 立地の利便性による判定

a) により、計画期間に着手する住宅について検討する。

◇敷地が中心地に近く利便性が高いところは、敷地の確保に努め現地建替とする。

3. 活用手法のまとめ

以上の判定のもと、武雄市における市営住宅の活用手法は下記のとおりとする。

活用手法	内 容
用途廃止 建 替	老朽化した住宅のうち、まずは、用途廃止または建替（非現地建替を含む）をゼロベースで検討し、適正な戸数の維持・確保を目指す。 立地条件等が整った住宅で、耐用年数の過ぎた住宅、若しくは、建設年度の古い住宅から優先的に建替えを行う。 また、管理の効率化等を図る観点からできるだけ近隣の老朽化した小規模の高度利用できない住宅を統合し、入居者ニーズに適した住宅を供給する。
個別改善	居住性の向上、安全性の確保、高齢者対応、住環境向上のための改善を行い市営住宅の質の向上を図る。 また、エレベーター設置については、対象を4階建て以上の住棟とし、設置可能性や設置効果などについて検討を行う。
維持保全	建設して年数が経過していない住宅など良質なストックについては、良好な居住環境を確保するため維持保全とし、日常的な保守点検や修繕を行っていく。 また、建替え、改善等を行うストックについても、当該事業を実施するまでの期間は適切に維持する。

第7章 ストックの活用と長寿命化計画

1. 手法別整備方針
2. 修繕計画
3. 住宅別整備方針一覧

1. 手法別整備方針

市営住宅ストックの活用方針は次のとおりとする。

(1) 維持保全

建設後、年数を経過していない住宅など良質なストックについては、良好な居住環境を確保するため維持保全とする。

また、建替え、改善等を行うストックについても、当該事業を実施するまでの期間は適切な期間、維持保全を図る。

維持保全のためには、日常的な保守点検、水漏れ等不特定の時期に生じる支障に対して実施する必要がある経常修繕、外壁の再塗装等の周期的に実施する必要がある計画修繕、空き住戸となった段階で行う空き住戸修繕などを実施する必要がある、そのための修繕計画を定める。

◆維持保全する住宅

住宅名	棟数	建設年度	構造別	戸数
下山住宅	6	H16-H17	耐火 2・中耐 3	30
中野住宅	12	H1-H4	中耐 3	120
久保田住宅	7	H11-H17	中耐 3・4	90
和田住宅	2	H24-H25	中耐 5	78
大野住宅	3	H29	木造 2	12
(仮称) 志久住宅	2	H31-H32	中耐 4・5	52
合 計	23			382

* (仮称) 志久住宅については平成 33 年 4 月以降

(2) 個別改善

個別改善を行う住宅については、下表の個別改善のうち必要な事業を実施することとし、高齢社会に対応しつつ、住戸・住棟の居住性の向上を図るための事業を実施する。

また、エレベーター設置については 4 階建て以上の住棟とし、設置可能性や設置効果性、事業採算性について総合的な検討を行う。

◆個別改善事業の内容

	住戸改善	共用部分改善	屋外・外構改善
居住性向上	・間取の改善 ・給湯設備の改善 ・電気容量のアップ ・開口部アルミサッシ化 ・外壁の断熱	・給水方式の変更 ・断熱化の対応	・排水処理施設の整備（便所の水洗化等）
高齢者対応 （福祉対応）	・住戸内部の段差解消 ・浴室、便所などへの手摺の設置 ・浴室、便所高齢化対応 ・高齢者対応建具 ・流し台、洗面台の更新	・廊下、階段の手摺の設置 ・中層エレベーターの設置 ・段差の解消	・屋外階段の手摺設置 ・スロープの設置による段差解消 ・幅員確保
安全性確保	・台所の不燃化 ・避難経路の確保	・耐震改修 ・外壁落下防止改修 ・防火区画 ・避難設備の設置	・屋外消火栓設置
住環境向上		・共視聴アンテナ設備設置（地上デジタル改修） ・外壁等の景観向上	・集会所整備 ・児童遊園整備 ・景観向上、住環境の向上に資する植栽、通路整備

◆本計画期間内で優先して行う個別改善事業

○外壁改修工事

- ・外壁、軒裏、バルコニーのコンクリート劣化、鉄筋の錆によるコンクリートの爆裂落下を防止する改修事業を行う。

対象住宅：西杵住宅

○屋上防水改修工事

- ・屋上防水が老朽化している住宅については、改修事業を行う。

対象住宅：栗原住宅

（３）建替え

老朽化した住宅については、まず、用途廃止または建替（非現地建替を含む）をゼロベースで検討し、適正な戸数の維持、確保に努める。立地条件、敷地条件等整った住宅は、市営住宅に対する需要を勘案しつつ、建替えを行う。

建替えについては、土地の有効利用、良好な住環境の形成、管理の効率化等を図る観点から、できるだけ近隣の老朽化した住宅を統合し、入居者ニーズに適した住宅を供給することとし、計画的に実施する。

①建替えにおける基本方針

- 住宅の統廃合を最大限、検討する。
- 住棟の階数は周辺環境との調和を図る。
- 日影等に十分配慮した隣棟間隔を確保すると共に周辺建物（民地）にも配慮する。
- 駐車場は100%整備に努める。
- 児童遊園、集会所、駐輪場等を適宜整備する。
- 住戸においては、型別供給を検討する。なお、住戸タイプとしては、一般世帯タイプ（3DK程度・2DK大55㎡程度）、単身者向けタイプ（1DK、2DK小45㎡程度）があるが、その割合については事前アンケートを実施し、入居者の意思を尊重する。入居者の意思との極端な隔たりは調整、協議により解消する。
- 将来的に改善が容易となるような設備計画を行う。
- 3階以上の住棟には、原則エレベーターを設置する。
- 建替後の住戸数については、現在入居中であり建替後の新住宅への移転を希望する数を優先に考えるが、空き住戸、他住宅への住み替え分については、市営住宅に対する需要を勘案しつつ、必要最小限に止め、出来るだけ管理戸数を減らすことも検討する。

②事業の順位

事業の着手順位は原則として耐用年数の過ぎた住宅で現地建替えができる住宅を優先するものとするが、各住宅の建設年度の幅等の関係で着手年度が前後する場合もあり得る。また、入居者の移転先等を考慮して事業スケジュールを設定する。計画期間内に建替えができない住宅は次期において建替えを検討する。

◆建替え(状況によっては用途廃止)を検討する住宅

住宅名	棟数	建設年度	構造別	戸数	敷地面積 (㎡)	建替えの方針
下西山住宅	2	S48	簡耐2	14	1,349	敷地が狭小のため用途廃止または他住宅との統合も含めた非現地建替えを検討する。
第二赤尾住宅	2	S30	耐火2	16	1,204	県営住宅と隣接し、且つ敷地が狭小のため用途廃止または他住宅との統合も含めた非現地建替えを検討する。
山下住宅	1	S53	簡耐2	5	656	敷地が狭小のため用途廃止または他住宅との統合も含めた非現地建替えを検討する。
第二栗原住宅	8	S49-52	簡耐2	41	5,454	他住宅の建替えを優先した次期、現地建替えを検討とする。
甘久住宅	1	S56	簡耐2	9	1,319	敷地が狭小のため用途廃止または他住宅との統合も含めた非現地建替えを検討する。
朝日住宅	8	S49-52	簡耐2	32	4,142	現地建替えを検討する。
唐原住宅	7	S52-54	簡耐平	24	7,182	用途廃止または他住宅の建替えより優先して、次期建替えを検討する。
浦田住宅	13	S46-48	簡耐2	62	24,128	用途廃止または他住宅の建替えより優先して、次期建替えを検討する。
合 計	—	—	—	203	—	—

2. 修繕計画

(1) 修繕計画の考え方

①維持修繕の内容

市営住宅の住戸性能、居住環境を維持するためには、日常的な保守点検のほか、不特定の時期に生じる支障に対応した経常修繕、周期的に対応する必要がある計画修繕などを実施する必要がある。このうち、計画修繕については、長期的な修繕計画を定め財源を確保した上で、計画的に修繕を進める必要がある。

【維持修繕の内容】

経常修繕	水漏れ、建具等の改修など不特定の時期に生じる支障に対するその都度の修繕
計画修繕及び改善	外壁の再塗装、屋上防水工事、設備の修繕及び改善など周期的に実施する必要がある修繕及び改善

②修繕計画の方針

修繕計画については、修繕内容に応じ、その緊急性、実施効率等を勘案しながら計画的に実施する必要がある、そのための長期的な修繕プログラムと修繕費計画を立案する。

本計画では、維持修繕の内容を次のように分類し、このうち、大規模計画修繕について、整備プログラムの検討を行う。

◆維持修繕内容の分類と本計画での考え方

分 類		内 容	本計画の考え方
経常修繕		- 不定期に整備する必要がある事項（漏水修理、建具・壁・床の改修等） - 軽微な維持補修、退去修繕等	近年の事業実績を踏まえたところで事業費を想定し修繕していく。
計 画 修 繕 改 善	一般修繕	周期的に実施する必要がある修繕のうち大規模修繕以外のもの（浴槽、流し等の改修、外構補修等）	
	大規模修繕・改善	躯体の安全性を維持するための修繕・改善などで多額の工事費を要するもの（屋上防水改修、外壁改修、給排水・ガス管改修）	多額な費用を要する耐火構造の住棟 について、長期的な整備プログラム を作成する。

（２）大規模修繕・改善計画（長寿命化）

大規模修繕・改善計画は、躯体の安全性を維持するための修繕、性能向上及び長寿命化のための改善などで多額の工事費を要するものとして、耐火構造の住棟の屋上防水改修、外壁改修、給排水・ガス管改修を対象とし、各住棟について修繕歴、劣化状況、修繕後の経過年数等を考慮しながら、優先順位の検討を行い、投資可能額との整合に配慮しながら整備計画を作成する。

①外壁改修工事に関する方針

- ・耐火構造の建物の外壁劣化に伴うコンクリート爆裂の防止や景観の改善を目的として、基本的に外壁年数の古い建物から順次行っていく。

②屋上防水改修工事に関する方針

- ・屋上防水の劣化に伴う雨漏りの防止を目的とし、基本的に防水年数の古い建物から順次行っていく。

③老朽ガス管改修工事に関する方針

- ・ガス管の老朽化に伴う危険防止を目的とし、基本的にはガス管の古い住棟から順次行っていくが、実施での目視により危険度が高い住棟については柔軟に対応していく。

④給水管、排水管改修工事に関する方針

- ・給水管の老朽化による水道の水圧の低下や赤水発生の防止、また、排水管の劣化等による排水の漏れやゴミ・油などの付着による排水管内の根詰まり等を防止することを目的とし、基本的に古い住棟から順次行っていく。

◆大規模修繕・改善を実施する住宅

住宅名	棟数	建設年度	構造	戸数	改善の方針
栗原住宅	3	H7-8	中耐 3	48	屋上防水改修（長寿命化） 給湯器取替（修繕）
第二山下住宅	3	S54-55	中耐 4	56	給水・排水管改修（修繕） 外壁改修（長寿命化）
久保田住宅	7	H11-17	中耐 3・4	90	給湯器取替（修繕）
西杵住宅	6	S50-55	中 耐 4・5	166	外壁改修（長寿命化）
合 計				480	

3. 住宅別整備方針一覧

(1) 計画期間における住宅別整備方針

前章の活用手法の選定結果を踏まえ、計画期間における住宅別整備方針を整理する。

住宅名	活用手法の 選定結果	整 備 方 針
下山住宅	維持保全	日常的な保守点検、不特定に生じる修繕を行い、適切な維持管理を図っていく。
下西山住宅	用途廃止 建替	敷地が狭小のため用途廃止または他住宅との統合も含めた非現地建替えを検討するが、統合用地取得等の状況では現地建替えも再検討する。
第二赤尾住宅	用途廃止 建替	県営住宅と隣接し、且つ敷地が狭小のため用途廃止または他住宅との統合も含めた非現地建替えを検討する。
山下住宅	用途廃止 建替	敷地が狭小のため用途廃止または他住宅との統合も含めた非現地建替えを検討する。
和田住宅	維持保全	日常的な保守点検、不特定に生じる修繕を行い、適切な維持管理を図っていく。
栗原住宅	個別改善	陸屋根部の屋上防水改修工事を検討する
第二栗原住宅	用途廃止 建替	他住宅の建替えを優先した次期、現地建替えを検討する。
甘久住宅	用途廃止 建替	敷地が狭小のため用途廃止または他住宅との統合も含めた非現地建替えを検討する。
中野住宅	維持保全	日常的な保守点検、不特定における修繕を行い、適正な維持管理を図っていく。
朝日住宅	建替	現地建替えを検討する。
第二山下住宅	個別改善	外壁改修工事を検討する。
久保田住宅	維持保全	日常的な保守点検、不特定に生じる修繕を行い、適切な維持管理を図っていく。
唐原住宅	用途廃止 建替	用途廃止または他住宅の建替えより優先して、次期建替えを検討する。
大野住宅	維持保全	日常的な保守点検、不特定に生じる修繕を行い、適切な維持管理を図っていく。
高野住宅	建替	老朽化した住宅であり、立地条件が悪いことから同時期に建替計画がある小原住宅と統合し非現地建替を実施する。
小原住宅	建替	老朽化した住宅であり、利便性が悪いことから同時期に建替計画がある高野住宅と統合し非現地建替を実施する。

住宅名	活用手法の 選定結果	整 備 方 針
浦田住宅	用途廃止 建替	用途廃止または他住宅の建替えより優先して、次期建替えを検討する。
西杵住宅	個別改善	外壁改修工事を実施する。

(2)住宅別整備方針に向けた点検(定期点検・日常点検)の在り方(実施方針)

法定点検は、法令に基づいた適切な点検を実施するものとし、法定点検の対象外の住棟においても建築基準法 12 条の規定に準じた同様の点検を実施する。なお、これらの点検は、定期点検と位置付ける。

日常点検は、すべての住宅を対象として実施し、年 1 回程度は「公営住宅等日常点検マニュアル」に準じた点検を実施することを原則とする。

点検結果は、計画的な修繕、改善、維持保全に反映させる。

【公営住宅等ストックの事業手法別戸数表（平成 31 年～平成 40 年）】

	1～5 年目	6～10 年目	合 計
公営住宅等管理戸数	843 戸	791 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	843 戸	791 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	124 戸	36 戸	160 戸
個別改善事業予定戸数	124 戸	36 戸	160 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	719 戸	755 戸	
・建替事業予定戸数	52 戸	25 戸	77 戸
・用途廃止予定戸数	30 戸	52 戸	82 戸

第8章 計画の実現に向けて

1. 計画の着実な推進
2. 関係機関との連携
3. 計画の適切な管理

1. 計画の着実な推進

(1) 計画推進体制の充実

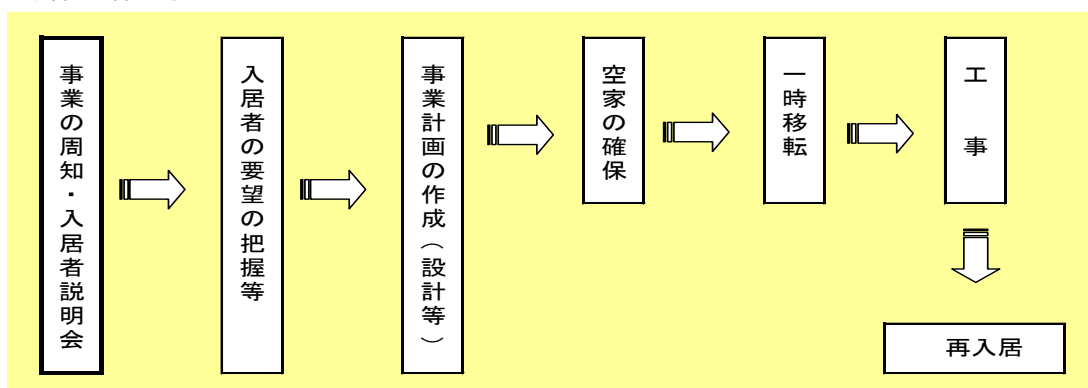
本計画を着実に推進するため、必要な財源を確保するとともに、事業実施体制の強化、関係部局との連携強化など計画推進体制の充実を図る。併せて、着実な推進を図るため住宅別整備方針に沿った管理、運用を実施する。

(2) 居住者との合意形成

建替や個別改善事業として位置づけられた住宅については、スムーズな事業推進を図るため、入居者の意向の把握に努め、広報誌やホームページの活用、パンフレットの発行等により周知を図る。

また、具体的な事業の実施においては、居住者の意向を事業に反映させるため、事業の進捗に合わせて説明会を開催するとともに、アンケート調査等を実施するなど居住者の意向を踏まえた事業の実施に努める。

◆事業全体の流れ



2. 関係機関との連携

本計画を効果的に進めるため、県営住宅との連携を図ることとし、特に第二山下住宅と中野住宅については、今後、共用する施設、設備等の長寿命化に向けても継続的に県と市で協議・検討を重ねる。

3. 計画の適切な管理

本計画に基づく施策を着実かつ効果的に推進するために、事業内容、効果等を検証し、計画の進行に反映する。

また、本計画の事業進捗、社会、経済情勢等の変化、国及び県の住宅政策の変化、市営住宅に対する市民ニーズの変化等を踏まえ、概ね5年後に計画の見直しを行う。