

阿波市公営住宅等長寿命化計画

令和3年3月改定

徳島県阿波市

目 次

第 1 章 公営住宅等長寿命化計画の背景・目的.....	3
第 2 章 計画期間.....	15
第 3 章 公営住宅等の状況.....	16
第 4 章 市営住宅事業の基本方針.....	24
第 5 章 計画の対象と事業手法の選定.....	30
第 6 章 定期点検の実施方針.....	46
第 7 章 計画修繕の実施方針.....	49
第 8 章 改善事業の実施方針.....	52
第 9 章 建替事業の実施方針.....	55
第 10 章 長寿命化のための事業実施予定.....	57
第 11 章 維持管理コストとその縮減効果.....	59

第1章 公営住宅等長寿命化計画の背景・目的

1 策定の背景

本市では、市が供給する公的な賃貸住宅（公営住宅及び改良住宅。以下「市営住宅」といいます。）の効率的かつ円滑な更新とライフサイクルコストの縮減を図るため、ストックの長寿命化に向けた予防保全的な維持管理の在り方を示す「阿波市営住宅ストック総合活用計画（阿波市営住宅長寿命化計画）」を平成23年1月に策定しました。

以後、市営住宅ストックの安全性確保にかかる耐震診断や長寿命化対策となる外壁・屋上防水の改修などを進めてきましたが、令和2年度末をもって当該計画の期間が終了することから、住宅政策を取り巻く情勢の変化や上位・関連計画の改定に即した新たな計画の策定が必要となっています。

また、国は「公営住宅等長寿命化計画策定指針」を平成28年8月に改定し、平成29年10月からは住宅確保要配慮者の居住安定に向けた「新たな住宅セーフティネット制度」が始まるなど、中長期的な視点に立った計画の見直しが求められています。

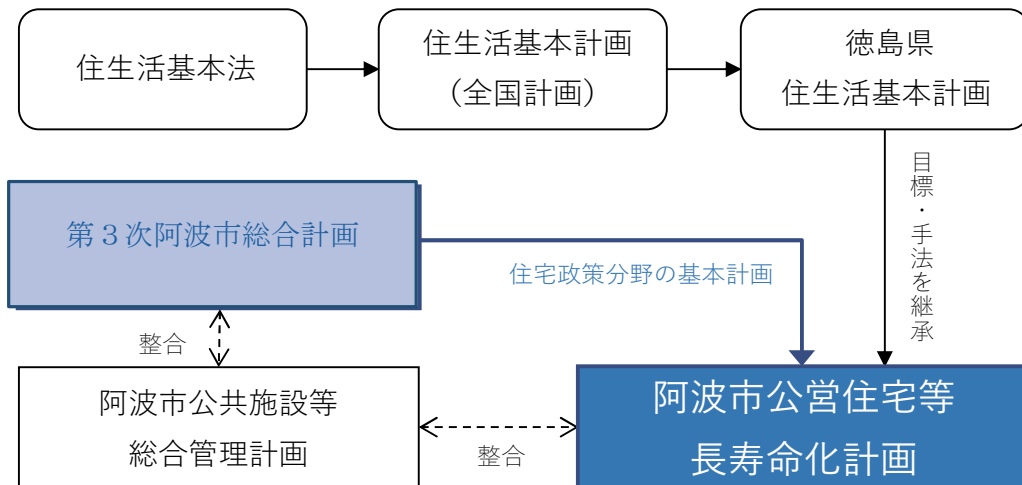
2 策定の目的

本計画は、市営住宅の中長期的な維持管理方針を定めることにより、①需要に即した供給量の確保、②適切な維持管理と③トータルコストの低減を図ることを目的に策定します。

3 計画の位置づけ

本計画は、下記の『図表1』で示すとおり、上位計画である第3次阿波市総合計画（前期基本計画）の住宅政策分野における基本計画として位置づけるとともに、策定にあたっては国および県の策定する住生活基本計画の目標・手法を継承します。

図表1 計画の位置づけ



4 上位・関連計画

(1) 新たな住生活基本計画(全国計画) ※計画期間:令和3年度～令和12年度

①基本的な方針

ア「社会環境の変化」の視点

目標1 新たな日常、DXの推進等

目標2 安全な住宅・住宅地の形成等

イ「居住者・コミュニティ」の視点

目標3 子どもを産み育てやすい住まい

目標4 高齢者等が安心して暮らせるコミュニティ等

目標5 セーフティネット機能の整備

ウ「住宅ストック・産業」の視点

目標6 住宅循環システムの構築等

目標7 空き家の管理・除却・利活用

目標8 住生活産業の発展

②新たに定められた成果指標

○耐震基準(昭和56年基準)が求める耐震性を有しない住宅ストックの比率

[13%(平成30)→概ね解消(令和7)]

○公的賃貸住宅団地(100戸以上)における地域拠点施設併設率

[約29%(令和元)→概ね4割(令和12)]

○高齢者の居住する住宅の内、一定のバリアフリー性能及び断熱性能を有する住宅の割合

[17%(平成30)→25%(令和12)]

○既存住宅流通及びリフォームの市場規模

[12兆円(平成30)→14兆円(令和12)→20兆円(長期的目標)]

○住宅ストックのエネルギー消費量の削減率(平成25年度比)

[3%(平成30)→18%(令和12)]

○市区町村の取組により除却等がなされた管理不全空き家数

[9万物件(平成27年5月～令和2年3月)→約250万戸(令和12)]

○居住目的のない空き家数

[349万戸(平成30)→400万戸程度におさえる(令和12)]

(2) 第4次徳島県住生活基本計画:令和4年3月

①住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策についての基本的な方針

- 社会情勢が大きく変化している中、「県としての重点施策」を明確に示すとともに、きめ細やかなPDCAサイクルにより推進
- 市町村との密な連携体制を構築し、総合的かつ計画的な施策実施を支援
- 県民一人ひとりが抱える課題やニーズの多様化、複合・複雑化を前提としつつ、施策の周知にあたっては、ターゲットとなる県民等への訴求力を高めるよう工夫

■重点テーマ1「新たな日常」への対応

- 目標(1) 住みたい空間を自由に選択・活用することを可能にする
- 目標(2) 新たな技術でこれまでの課題を解決することを可能にする

■重点テーマ2「カーボンニュートラル」への貢献

- 目標(1) 建物を長く使いこなし、継承していくことを可能にする
- 目標(2) 意義やメリットを感じながら、環境にやさしい建物に住むことを可能にする

■重点テーマ3「住まいのレジリエンス」の確保

- 目標(1) 災害にしっかりと備え、命を守ることを可能にする
- 目標(2) いつ何時も安心して暮らし続けることを可能にする

②評価指標

■重点テーマ1「新たな日常」への対応

- リフォーム実施戸数の住宅ストック戸数に対する割合〔5.9%(平成30)→7.5%(令和12)〕
- 高齢者の居住する住宅のバリアフリー化率〔40%(平成30)→50%(令和12)〕
- 「住宅対策総合支援センター」等の県が設置する住宅相談窓口での相談件数
〔年間355件(平成30～令和2)→年間500件(令和7～)〕
- 「建築BIM」を使用する設計事務所の割合〔31%(令和3年10月)→80%(令和12)〕

■重点テーマ2「カーボンニュートラル」への貢献

- 既存住宅の流通シェア(持ち家)〔24%(平成30年)→32%(令和12)〕
- 空き家判定士による利活用可能な空き家の判定件数
〔133件(平成28～令和2の5年計)→300件(令和3～令和12の10年計)〕
- 観光・交流等のまっづくりの拠点として空き家等を活用する市町村数
〔7市町村(令和3予定)→24市町村(令和3～令和12の10年計)〕
- 省エネルギー対策がされている住宅の割合〔20%(平成30)→34%(令和12)〕
- 木造化・木質化に取り組む市町村数
〔4市町村(令和3当初)→24市町村(令和3～令和12の10年計)〕

■重点テーマ3「住まいのレジリエンス」の確保

- 地震対策がされていない住宅の解消〔おおむね解消(令和6)〕
- 老朽危険空き家等の解消件数

[1,358件(平成28～令和2の5年計)→3,000件(令和3～令和12の10年計)]

○「徳島県公営住宅等長寿命化計画」の見直し[策定(平成30)→見直し(令和5)]

○特に配慮が必要な高齢者世帯数に対する生活支援サービス付き住宅の割合

[81%(令和2)→95%(令和12)]

○災害時の住まいの確保に係る業務マニュアル(市町村モデル含む)の整備

借上型応急仮設住宅(令和3)、応急修理(モデル)(令和4)、相談窓口(モデル)(令和6)

■公営住宅の供給目標量

「地域の実情を最もよく把握している市町村が主体的な役割を担うべきである」という基本的な考えのもと、既存ストックを適切に維持更新するとともに、管理の適正化を通じて、施策対象世帯が入居できるよう空き家募集を行うとともに、民間住宅ストックの活用等も考慮しながら、新規整備及び建替えによる供給を行う。

○令和3～令和12までの10年間で6,700戸

近年の傾向を踏まえた既存公営住宅の「空き家募集(6,500戸程度)」と、現時点で計画されている「建替え(200戸程度)」によって、安定的に供給が見込まれる住宅戸数を計上したもの。

(3) 第3次阿波市総合計画：令和7年3月

①基本構想（令和7年度～令和16年度）

■将来像

みんなでつくる 未来に誇れる
やすらぎのまち 阿波市

②前期基本計画（令和7年度～令和11年度）

■政策目標

- 1 安全に暮らせるまち・阿波（生活環境分野）
- 2 快適に暮らせるまち・阿波（生活基盤分野）
- 3 健康で共に支え合うまち・阿波（健康・福祉・子育て分野）
- 4 誰もが学び、高め合うまち・阿波（教育・文化分野）
- 5 豊かで賑わいのあるまち・阿波（産業分野）
- 6 未来に誇れるまち・阿波（共生・協働・行財政分野）

■市営住宅事業の体系上の位置づけ

施策 2-3 住宅・公園・緑地の充実
<p>2.3.1. 市営住宅の整備・活用</p> <p>市営住宅等長寿命化計画に基づき、「安全・安心で良質な住宅」を供給するため、住宅の建替えを実施し、近隣小規模団地を集約するとともに、住宅の耐久性能向上のため、屋上や外壁の長寿命化改善及び維持管理を年次的に進めております。</p> <p>2.3.2. 良質・安全な住宅建築及び改修の促進</p> <p>空家等対策計画に基づき、防災・防犯・衛生・景観等の面で暮らしの安全・安心を守るため、老朽危険空き家等の除却を進めています。</p>
施策 3-3 子育て支援の充実
<p>3.3.1. 多様な子育て支援施策の推進</p> <p>保護者の多様化するニーズに対応するため、経済的支援や子育て支援サービスの充実・施設整備・子育て施策の情報発信などを行うことが必要です。</p>
施策 3-5 障がい者福祉の充実
<p>3.5.5. 地域生活支援事業の推進</p> <p>障害者総合支援法に基づき、相談支援や日常生活用具の給付、コミュニケーション支援等の事業を実施しています。</p>
施策 6-3 持続的な行財政運営の推進
<p>6.3.5. 公共施設の総合的な管理の推進</p> <p>平成28年度に公共施設等総合管理計画を、平成29年度に公共施設等個別管理計画を策定し、公共施設の延床面積総量の減少に取り組んでいます。</p>

(4) 阿波市公共施設等総合管理計画：平成28年3月

①本計画の目的と位置づけ

■計画の目的

本計画は、本市の最上位計画である「総合計画」における公共施設及びインフラ施設
の分野を補完する計画であり、各政策分野の中で公共施設等の取組みに対して、横断的
な指針を提示するものである。また、「公共施設マネジメント計画」において抽出した
公共施設に関する問題点を整理し、「橋梁長寿命化修繕計画」等の個別の公共施設計画
(個別施設計画)については、本計画を上位計画と位置づけ、本計画の方針との整合性
や計画自体の実現可能性を検証することとした。なお、平成27年度末時点での個別施設
計画の策定状況は、橋梁、公営住宅及び水道に関する計画があり、その他の個別施設計
画については、今後、国が要請する内容を受け、本市の実情を鑑みつつ、順次、策定を
推進していくこととする。

■計画期間

平成28年度～令和7(2025)年度

②施設類型ごとの管理に関する基本的な方針

■公営住宅

項目	基本的な方針
①点検・診断等の実施方針	各施設が有する機能や周辺環境に応じ、破損等の変化や経年劣化を把握するための定期点検を行う。
②維持管理・修繕・更新等の実施方針	定期的な点検や修繕を必要に応じてこまめに実施することにより、大規模な更新回数を減少させ、安全に長期的に利用する。
③安全確保の実施方針	老朽化した施設については、不具合箇所の診断を優先的に実施する。
④耐震化の実施方針	利用状況や利用年数を把握し、耐震化の検討・実施を図る。
⑤長寿命化の実施方針	利用状況や利用年数を把握し、長寿命化の検討・実施を図る。
⑥統合や廃止の推進方針	老朽化が進んでいる施設もあり、利用状況や利用年数を把握する。統合や廃止等の詳細な内容については、個別施設計画(阿波市営住宅ストック総合活用計画)により判断する。
⑦情報管理・共有の実施方針	点検・整備・更新をデータベース化することによって、各施設への情報共有を図る。
⑧計画推進体制の構築方針	固定資産台帳をはじめとする施設に係る資料データを、施設管理者等と適宜、情報共有を行い、公共施設等に関する庁内ワーキンググループ等を設置し、本計画を推進する。

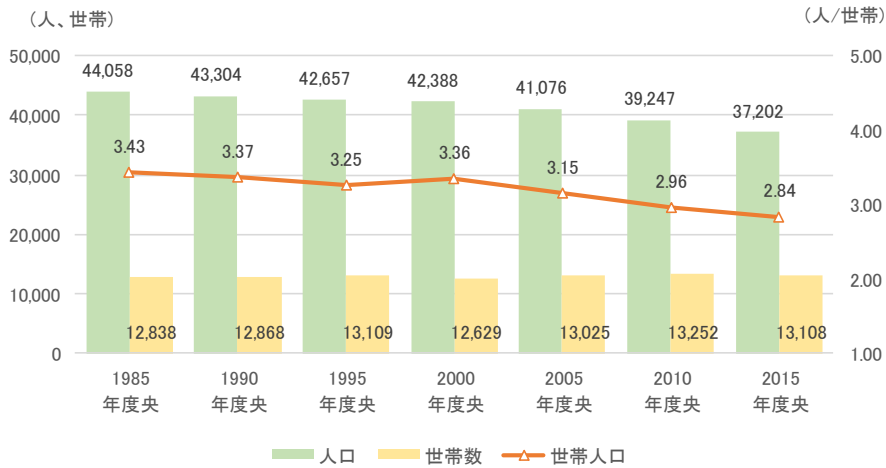
5 市の住生活の概況

(1) 人口および世帯数（図表2）

① 長期的な推移

阿波市の人口は減少傾向が続いており、平成27年度央*で37,202人となっています。一方で、世帯当たり人員が3人を下回るなど世帯の小規模化により、近年の世帯数は横ばいの傾向にあります。

図表2 近年の人口・世帯数の推移（各年国勢調査）

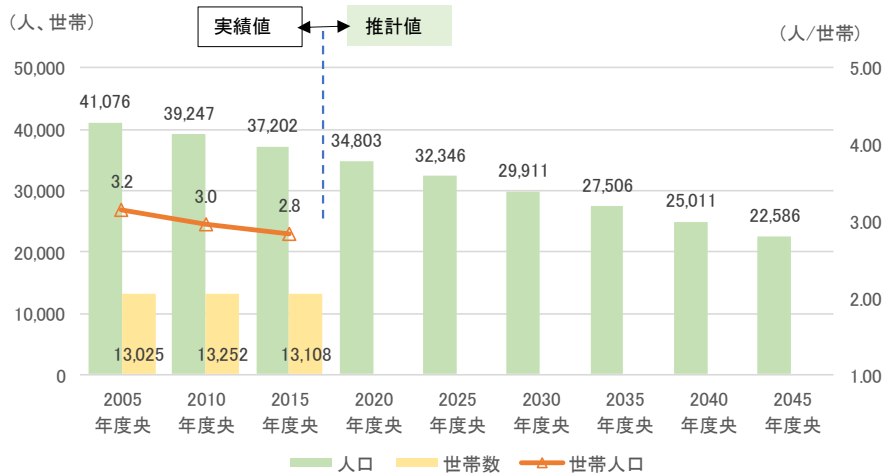


② 将来人口の見通し（図表3）

国立社会保障・人口問題研究所（社人研、以下同じとします。）の『日本の地域別将来推計人口（平成25年3月推計）』によると、人口の減少傾向は今後も継続し、2045年度央には22,586人になると見込んでいます。

なお、2045年度央には人口に占める65歳以上の高齢者の割合が44.9%になると見込まれています。

図表3 人口・世帯数の将来推移（各年国勢調査および社人研推計より）

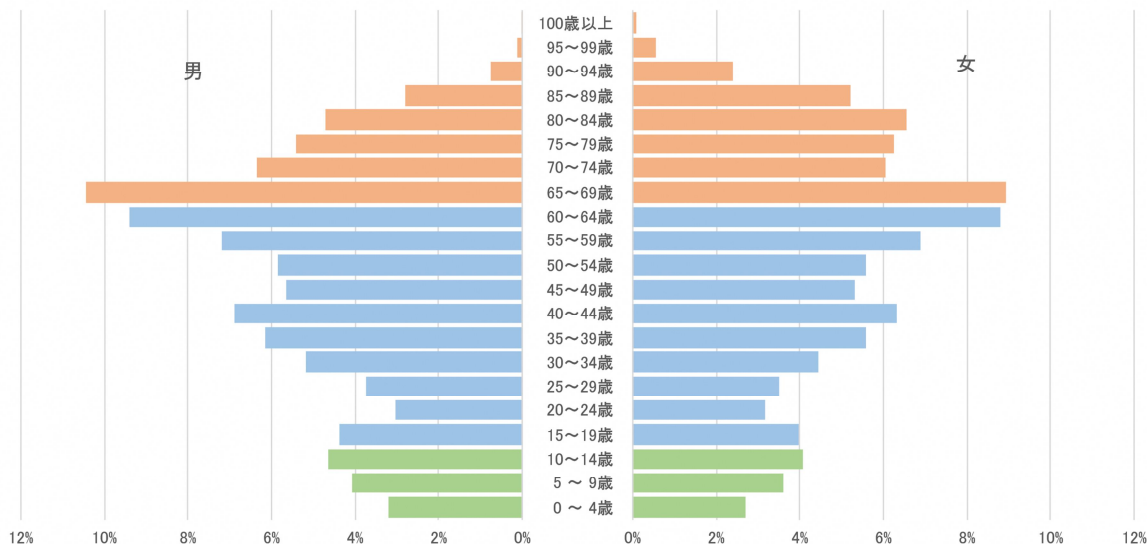


* 国勢調査および社人研推計の基準月日である10月1日を、年度末である3月31日に対して年度央と呼びます。

③ 5歳階級別人口（図表4）

平成27年国勢調査における5歳階級別の人口構成をみると、60～64・65～69歳の二階級合計が6,961人と多く、全人口の18.7%を占めています。

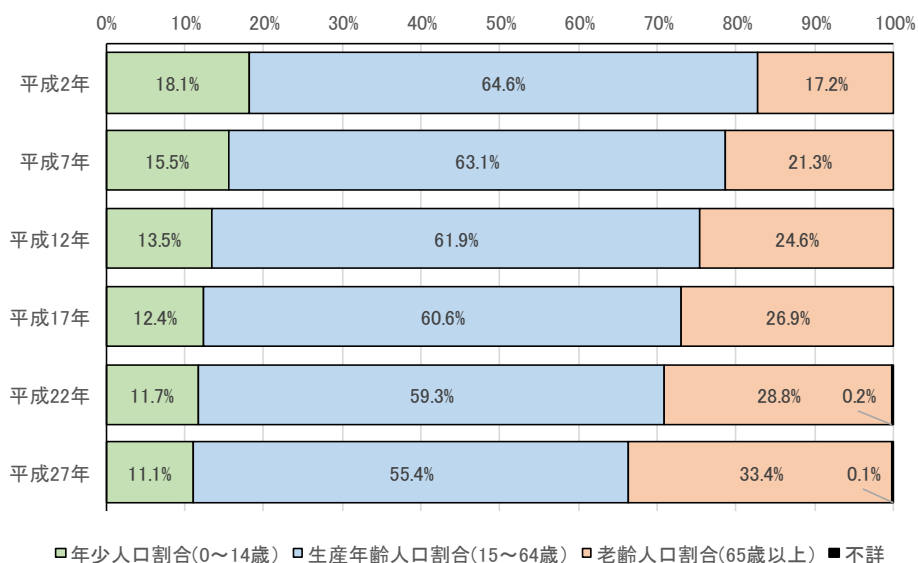
図表4 人口ピラミッド（平成27年国勢調査より）



④ 年齢3区分別人口の推移（図表5）

平成2年からの変化では、老年人口割合(65歳以上)が16.2ポイント上昇する一方で年少人口割合(0～14歳)は7.0ポイント低下、生産年齢人口割合(15～64歳)は9.2ポイント低下しており、少子・高齢化が確実に進んでいます。

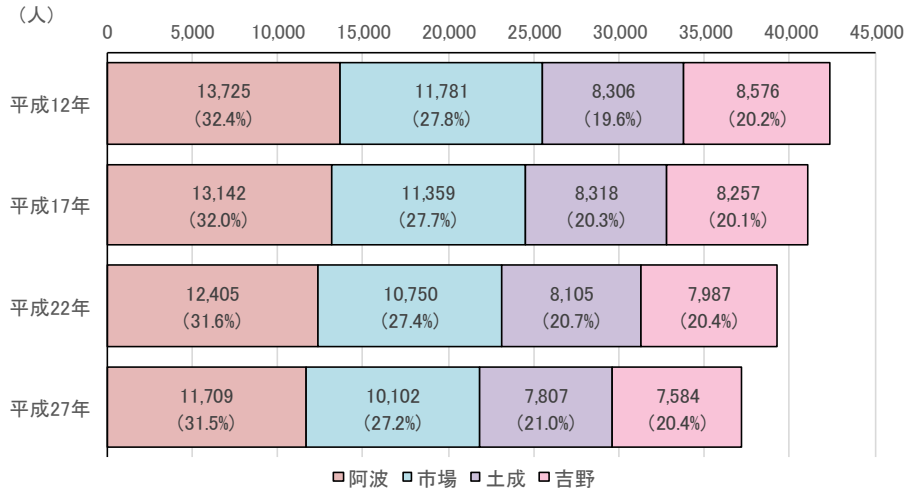
図表5 年齢3区分別人口割合の変化（各年国勢調査、令和2年は住民基本台帳より）



⑤ 地域別人口の推移（図表6）

すべての地域で人口の減少傾向が続き、地域別の総人口に対する割合は、ほぼ横ばいであるが、阿波・市場エリアでの減少が著しい。

図表 6 地域別人口の変化（各年国勢調査より）

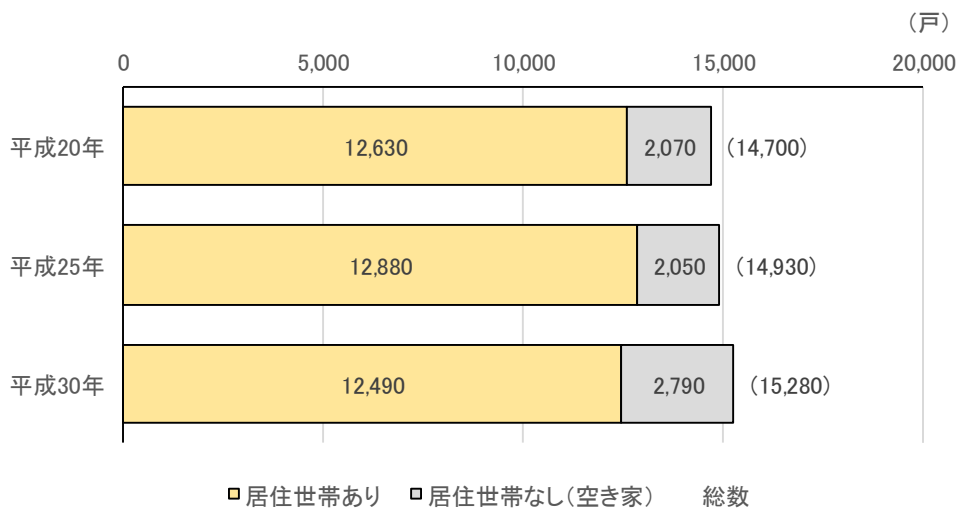


(2) 阿波市の住宅事情

① 住宅ストック数・空き家数（図表7）

阿波市の住宅総数は増加傾向で、平成20年からの変化では580戸増加し15,280戸となっています。そのうち、2,790戸（18.3%）が空き家となっており、住宅ストック数に占める空き家率が上昇しています。

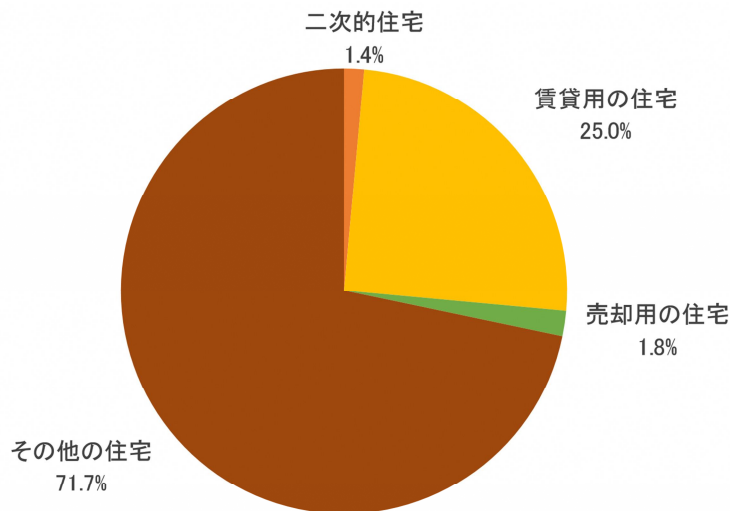
図表 7 住宅ストック数の経年変化（各年住宅・土地統計調査より）



② 空き家の内訳（図表8）

空き家の内訳では、いわゆる「その他空き家」が71.7%で最も多く、次いで賃貸用の住宅が25.0%となっています。

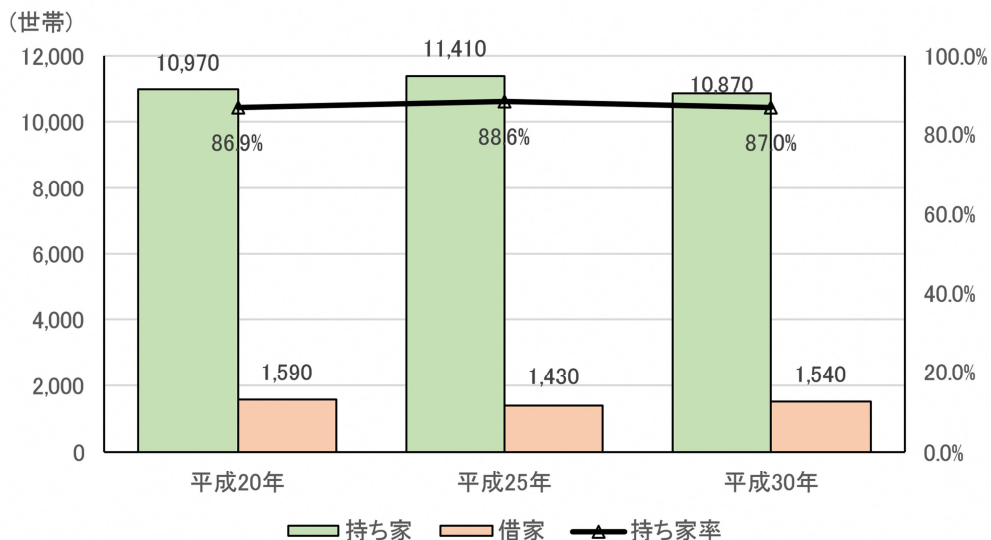
図表 8 空き家の種類別空き家数（平成30年住宅・土地統計調査より）



③ 住宅の所有関係（図表9）

平成30年の持ち家世帯の割合は87.0%で、おおむね90%弱で推移しています。

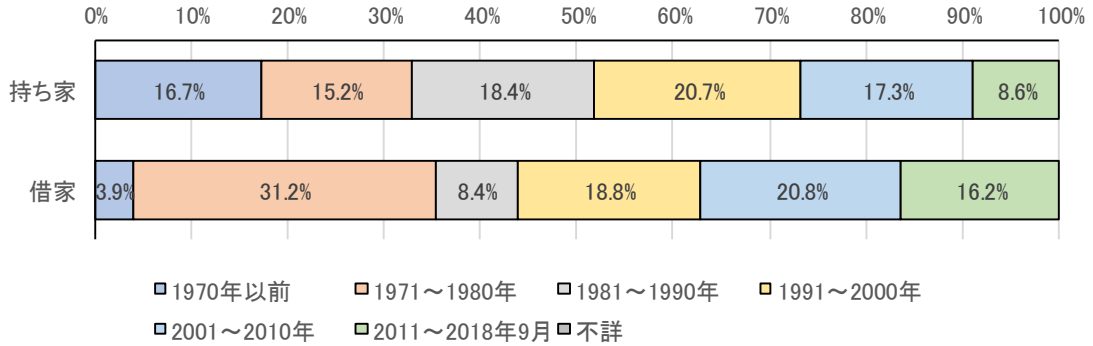
図表 9 持ち家数、持ち家率の推移（各年住宅・土地統計調査より）



④ 建築時期別の住宅戸数（図表10）

平成30年の持ち家・借家別の住宅を建築時期別に見ると、持ち家は1991～2000年のストックが最も多く、借家は1971～1980年で最も多くなっています。

図表10 所有関係別、建築の時期別住宅数（平成30年住宅・土地統計調査より）

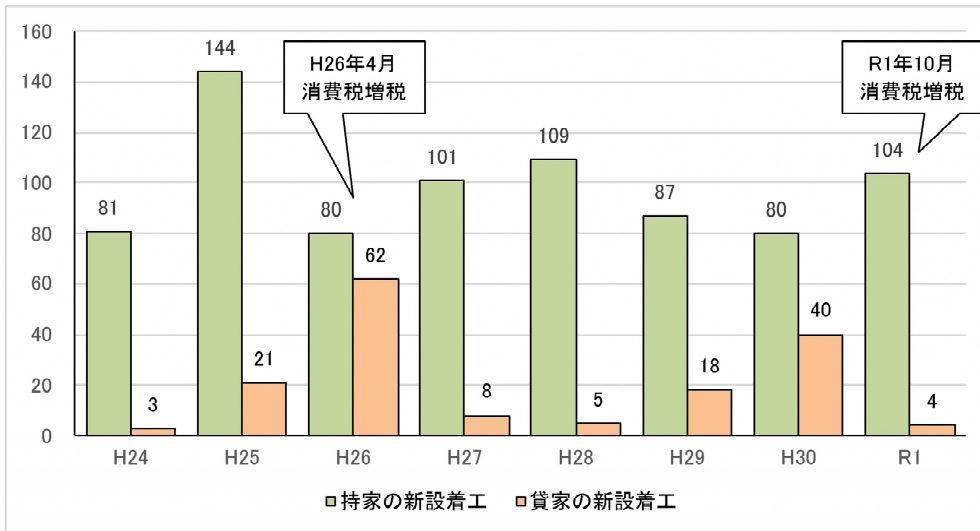


⑤ 新設着工住宅戸数（図表11）

持ち家の新設着工住宅戸数は平成25年に大きく増加したものの、おおむね80～100戸程度で推移しています。

借家の新設着工住宅戸数は平成26年と平成30年で大きく増加しましたが、おおむね20戸未満で推移しています。

図表11 市内における持ち家の新築着工住宅戸数の長期推移（各年建築統計年報より）

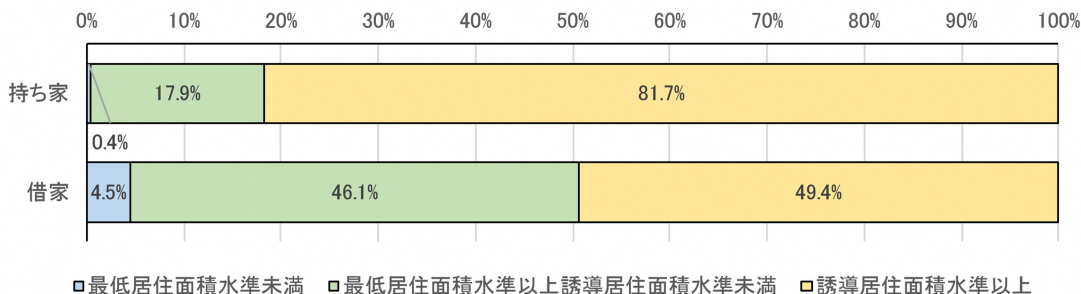


⑥ 居住面積水準（図表12・図表13）

平成30年の居住面積水準を住宅の所有関係別にみると、誘導居住面積水準以上世帯の比率が借家49.4%に対して持ち家81.7%と、持ち家の居住面積水準の高さが顕著です。

また、最低居住面積水準を下回る世帯のほとんどは借家世帯です。

図表12 持ち家・借家別の居住面積水準（平成30年住宅・土地統計調査より）



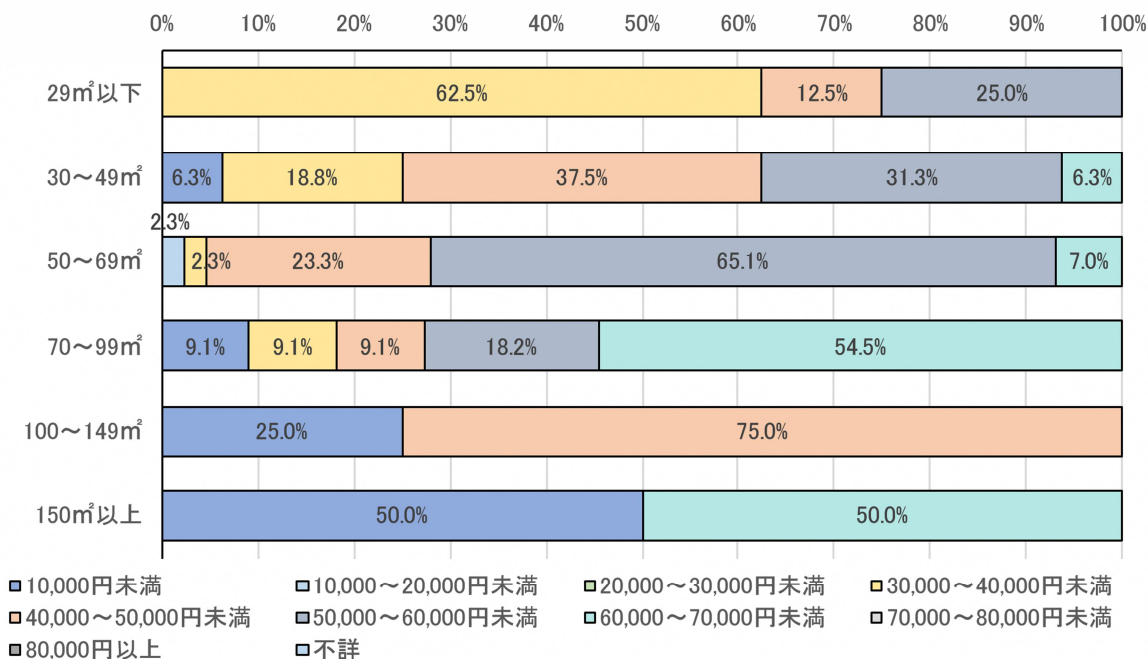
図表13 （参考）居住面積水準（住生活基本計画(全国計画)より）

区分		単身	2人	3人
最低居住面積水準		25 m ²	30 m ²	40 m ²
誘導居住面積水準	都市居住型	40 m ²	55 m ²	75 m ²
	一般型	55 m ²	75 m ²	100 m ²

⑦ 借家の住戸面積と家賃（図表14）

平成30年における借家の面積別の家賃分布を見ると、29 m²以下で3万円台、30～49 m²では4万円台、50～69 m²では5万円台、70～99 m²では6万円台が最も多く、おおむね面積に比例した家賃となっています。

図表14 延べ面積別、1か月当たり家賃別民間借家数（平成30年住宅・土地統計調査より）



第2章 計画期間

本計画の計画期間は令和3年度から令和12年度の10年間とします。

また、上位計画の改定や社会情勢の変化などの必要に応じて、中間年度における点検・見直しを行うものとします。

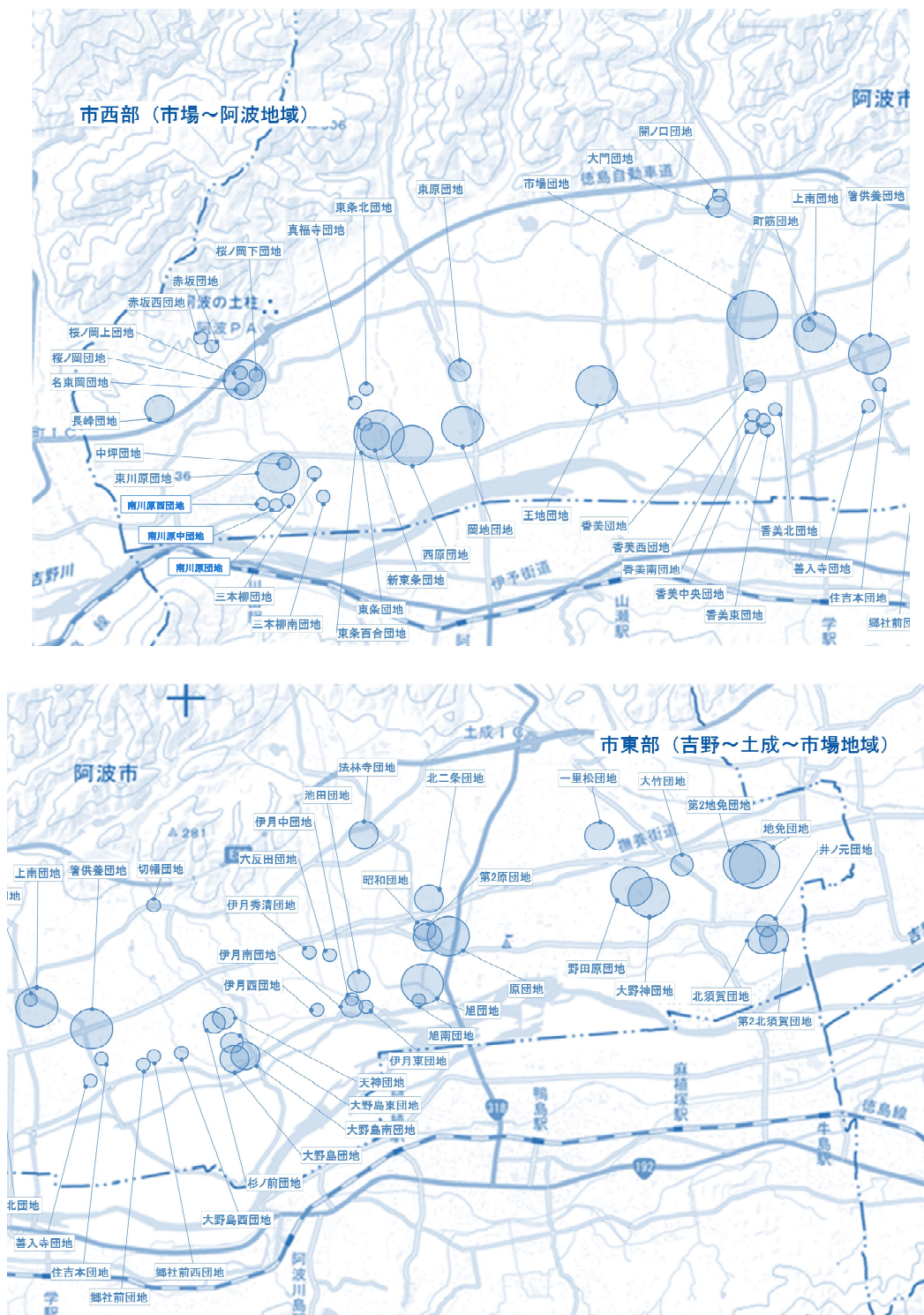
第3章 公営住宅等の状況

1 団地

(1) 地域分布 (図表15)

市営住宅は市内に69団地あります。地域別みると阿波エリアに23団地、市場エリアに30団地、吉野エリアに13団地、土成エリアに3団地となっています。

図表 15 市営住宅の分布状況



(2) 各団地の概要（図表16）

令和7年4月1日時点における市営住宅の管理戸数は66団地996戸で、うち公営住宅が57団地936戸、改良住宅が9団地60戸です。

令和7年度中の除却が決定している住戸を除いた管理戸数が10戸未満の小規模団地は34団地で、40戸以上の大規模団地は8団地（野田原61戸/地免50戸/第2地免42戸/市場64戸/王地35戸/東川原40戸/東条50戸/大野神40戸）です。

図表16 市営住宅団地の概要

番号	団地名	所在地	区分	構造	建設年度	棟数	戸数
102	野田原	吉野町西条字野田原 39-4	公営	簡平	S45-S46	15	61
103	地免	吉野町西条字原田 93-1	公営	簡平	S47	11	50
104	第2地免	吉野町西条字原田 36-1	公営	簡二	S49	8	31
		吉野町西条字原田 93-1	公営	簡二	S49	3	11
106	北須賀	吉野町西条字北須賀 31-3	公営	簡二	S51	7	22
107	第2北須賀	吉野町西条字北須賀 31-3	公営	簡二	S52	5	15
108	原	吉野町柿原字原 23-1	公営	簡平	S40-S45	9	30
109	第2原	吉野町柿原字原 187-1	公営	簡平	S46	4	20
110	昭和	吉野町柿原字原 187-1	公営	簡二	S51-S52	3	13
111	旭	吉野町柿原 1丁目 118	公営	中耐	H8-H9	3	33
112	大竹	吉野町西条字西大竹 56-1	改良	簡二	S56	5	10
113	井ノ元	吉野町西条字井ノ元 96-1	改良	簡二	S56	4	8
		吉野町西条字井ノ元 112-2	改良	簡二	S58	1	2
115	旭南	吉野町柿原 1丁目 60-1	改良	簡二	S58	2	4
202	一里松	土成町宮川内字楠木 134-6	公営	簡平	S40	4	20
203	法林地	土成町土成字実安 221	公営	簡平	S41	3	15
301	町筋	市場町市場字町筋 29-4	公営	簡平	S42	1	4
302	香美	市場町香美字西原 10-2	公営	簡平	S42	2	7
303	香美北	市場町香美字西原 99	公営	簡平	S48	2	5
304	香美西	市場町香美字西原 83-2	公営	簡平	S49	1	3
305	上南	市場町市場字上野段 742	公営	簡平	S42	2	10
		市場町市場字上野段 745	公営	簡平	S48-S50	3	13
		市場町市場字上野段 747-1	公営	簡二	S51	1	10
309	切幡	市場町切幡字観音 99-1	公営	簡平	S44-S45	2	6
312	大門	市場町上喜来字正田 919-32	公営	簡平	S45	2	7
314	箸供養	市場町香美字原田 241-1	公営	中耐	S52	2	32
315	市場	市場町市場字岸ノ下 303-1	公営	中耐	S53	2	32
		市場町市場字岸ノ下 305-1	公営	中耐	S54	1	16
		市場町市場字岸ノ下 310-1	公営	中耐	S56	1	16
316	大野島西	市場町大野島字王子前 92-1	公営	木	H8	1	5
317	杉ノ前	市場町大野島字杉ノ前 77	公営	簡平	S51	3	10
318	天神	市場町大野島字天神 110-2	公営	簡平	S58	3	10
319	大野島	市場町大野島字東島 39-45	公営	中耐	S55	1	16
320	香美南	市場町香美字西原 181	公営	簡平	S48	1	5
321	伊月南	市場町伊月字宮ノ本 93	公営	簡平	S47	2	10
322	伊月中	市場町伊月字宮ノ本 22-1	公営	簡平	S48	1	4
323	六反田	市場町伊月字六反田 102-3	公営	簡平	S49	1	5

第3章 公営住宅等の状況

番号	団地名	所在地	区分	構造	建設年度	棟数	戸数
324	大野島南	市場町大野島字東島 39-31	改良	簡二	S48-S50	11	22
326	伊月西	市場町伊月字前須賀 323-22	改良	簡二	S57	2	4
327	郷社前	市場町香美字郷社前 102-2	改良	簡二	S50	2	4
328	大野島東	市場町大野島字江ノ島 106	公営	簡平	S51	2	10
329	香美東	市場町香美字西原 126-2	公営	簡平	S50	1	5
330	伊月東	市場町伊月字宮ノ本 59	公営	簡平	S51	1	5
331	郷社前西	市場町香美字郷社前 36	改良	簡二	S51	1	2
332	住吉本	市場町香美字住吉本 225-1	改良	簡二	S51	1	2
333	善入寺	市場町香美字善入寺 327-1	改良	簡二	S51	1	2
334	香美中央	市場町香美字西原 173	公営	簡平	S51	1	3
335	池田	市場町伊月字池田 39	公営	木	H6	4	8
336	伊月秀清	市場町伊月字秀清 42-1	公営	木	H11	2	3
		市場町伊月字秀清 43-2	公営	木	H11	1	2
401	王地	阿波町王地 240-1	公営	簡平	S49-S51	10	35
403	東原	阿波町東原 91-2	公営	簡平	S43-S44	2	9
404	岡地	阿波町岡地 255-1	公営	簡平	S50	5	27
406	西原	阿波町丸山 8-1	公営	簡二	S53	4	20
				簡平	S52	2	10
408	新東条	阿波町居屋敷 191-4	公営	簡平	S50-S51	4	10
409	桜ノ岡	阿波町桜ノ岡 24	公営	簡平	S46-S47	7	26
410	長峰	阿波町東長峰 135-2	公営	簡平	S50	2	11
411	東川原	阿波町東川原 155-1	公営	簡二	S53	2	10
				中耐	S54	2	30
414	東条百合	阿波町東条 154-1	公営	簡二	S53	1	5
415	真福寺	阿波町真福寺 146-3	公営	簡平	S51	1	2
417	桜ノ岡下	阿波町桜ノ岡 136-1	公営	簡平	S50-S51	2	5
418	名東ノ岡	阿波町桜ノ岡 2	公営	簡二	S55	1	7
419	赤坂	阿波町赤坂 222-3	公営	簡平	S52	1	4
420	赤坂西	阿波町赤坂 112-11	公営	簡二	S55	1	3
421	南川原	阿波町三本柳 282-1	公営	簡平	S52	1	5
422	南川原中	阿波町南川原 32-3	公営	簡二	S55	1	6
423	南川原西	阿波町南川原 34-1	公営	簡二	S53	1	5
424	中坪	阿波町中坪 296-1	公営	簡平	S51	1	3
425	三本柳	阿波町中坪 414-1	公営	簡二	S55	1	4
426	三本柳南	阿波町三本柳 203-8	公営	低耐	H8	1	2
501	北二条	土成町土成字南原 258	公営	簡平	S39	2	8
		土成町土成字南原 265	公営	木	H18	5	16
601	東条	阿波町東条 300-1	公営	高耐	H27	1	42
				低耐	H27	1	8
701	大野神	吉野町西条字大野神 39-1	公営	低耐	H31	4	40
総計						218	996

図表 17 【参考】市営住宅の種別

種別		根拠法	対象
市営住宅	公営住宅 (公営)	公営住宅法	住宅に困窮する低額所得者等
	市単独住宅 (単独)	(なし)	
(参考)	改良住宅 (改良)	住宅地区改良法	住宅地区改良事業の実施に伴い住宅を失う 従前居住者
	特定公共賃貸住宅 (特公賃)	特定優良賃貸住宅の 供給の促進に関する法律	公営住宅の入居対象外となる中堅所得者

図表 18 【参考】構造別の耐用年数 ※公営住宅法より

主要構造部		階数	法定耐用年数
非耐火	木	-	30年
	簡易耐火・準耐火	平屋建(簡平)	
		2階建(簡二)	
耐火		1~2階建(低耐)	70年
		3~5階建(中耐)	
		6階建以上(高耐)	

図表 19 【参考】居住面積水準 ※住生活基本計画(全国計画)より

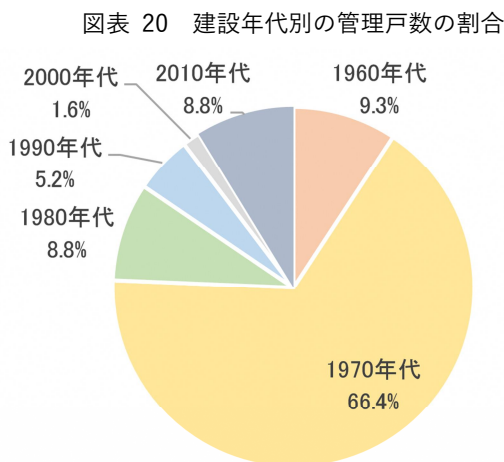
	最低居住面積水準	都市居住型 誘導居住面積水準	一般型 誘導居住面積水準
		(主に都市の中心及び周辺に おける共同住宅居住を想定)	(主に都市郊外及び一般地域に おける戸建住宅居住を想定)
単身者	25㎡	40㎡	55㎡
2人以上の 世帯	10㎡×世帯人員+10㎡	20㎡×世帯人員+15㎡	25㎡×世帯人員+25㎡
備考	□3歳未満の者を0.25人、3歳以上6歳未満の者を0.5人、6歳以上10歳未満の者を0.75人として算定する。(ただし、算定された世帯人数が2人に満たない場合は2人とする。) □世帯人数が4人を超える場合は上記面積から5%を控除する。		

2 住宅ストック（管理戸数 1,023 戸）

(1) 建設年代別の管理戸数（図表 2 0）

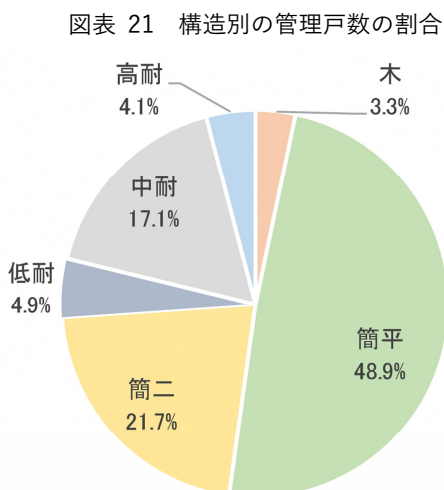
1970 年代に建設された住戸が全体の 66.4%（679 戸）で最も多く、次いで 1960 年代が 9.3%（95 戸）の順となっています。

現存する最も古いストックは昭和 39（1964）年の建設です。



(2) 構造別の管理戸数（図表 2 1）

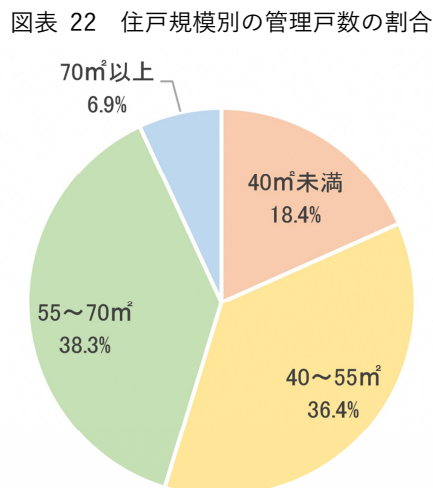
耐火構造でない住戸（木造・簡易耐火・準耐火構造）の割合は 73.9%（756 戸）で、耐火構造の割合は 26.1%（267 戸）となっています。



(3) 住戸規模別の管理戸数（図表 2 2）

住戸の床面積では 55 m²以上 70 m²未満が 38.3%（392 戸）で最も多く、次いで 40 m²以上 55 m²未満の 36.4%（372 戸）です。

70 m²以上の住宅は 6.9%（71 戸）で、単身世帯の最低居住面積水準を下回る 25 m²未満の住戸はありません。

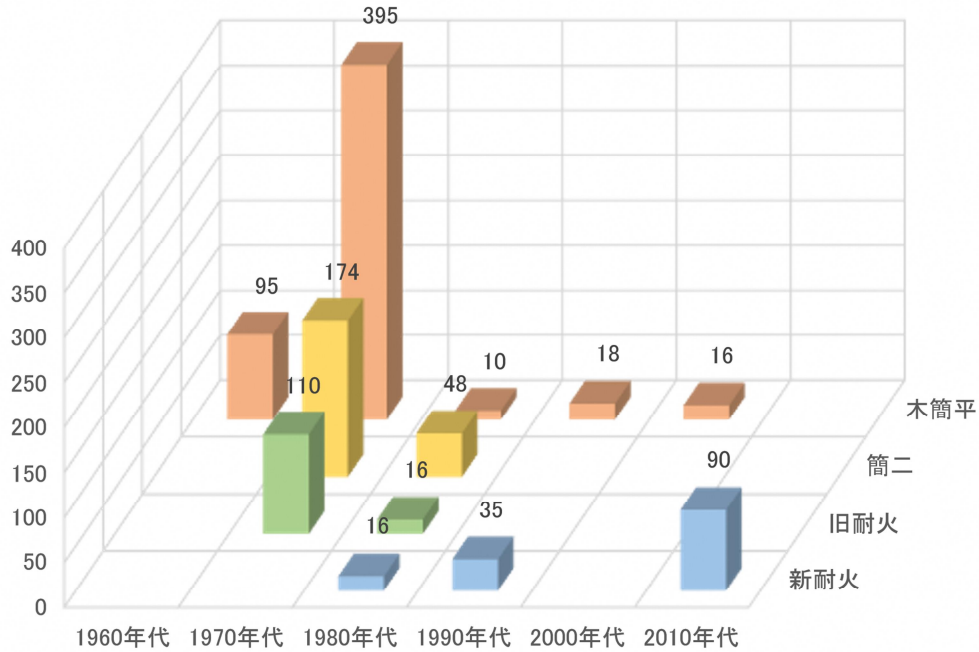


(4) 建設年代別・構造別の管理戸数 (図表23)

法定耐用年数30年の木造・簡平、法定耐用年数45年の簡二とも1970年代に最も多く供給されています。

耐火構造は旧耐震基準である1970年代に最も多く、次いで2010年代に多く供給されています。

図表23 建設年代別の管理戸数の割合

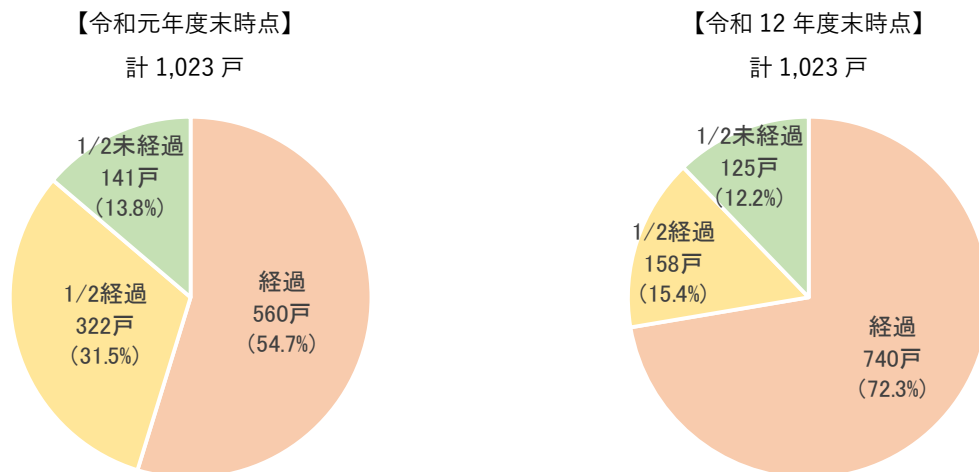


(5) 耐用年数の経過状況別の管理戸数 (図表24)

令和元年度末時点で全体の54.7% (560戸) が法定耐用年数を経過しています。

仮に建替および用途廃止を当面行わない場合、本計画期間の終期である令和12年度末には72.3%にあたる740戸が法定耐用年数を経過する見込みです。

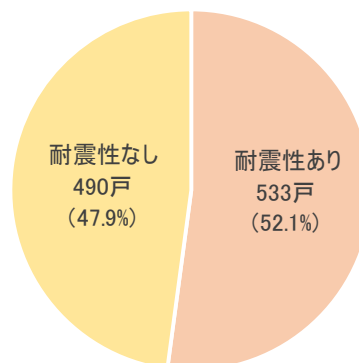
図表24 耐用年数の経過状況と見込み



(6) 耐震性の有無別の管理戸数 (図表 25)

現行の建築基準法で定める耐震性を備えていない住宅は全体の 47.9% (490 戸) です。

図表 25 耐震性能別の管理戸数の割合
計 1,023 戸

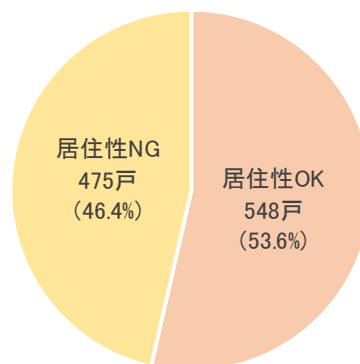


(7) 況別の管理戸数

① 居住性向上 (図表 26)

水洗トイレと 3 点給湯を備え現代的な居住性を確保している住宅は全体の 53.6% (548 戸) です。

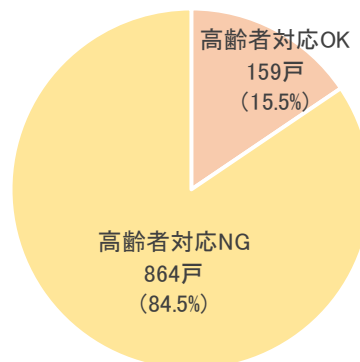
図表 26 居住性能別の管理戸数の割合
計 1,023 戸



② 福祉対応 (図表 27)

風呂・トイレおよび共用部が高齢者対応となっている住宅は全体の 15.5% (159 戸) です。

図表 27 高齢者対応別の管理戸数の割合
計 1,023 戸



3 入居世帯

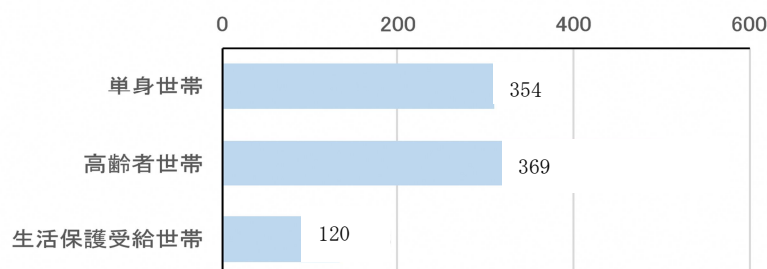
(1) 入居状況

令和7年4月1日時点における市営住宅全体の入居世帯数は640世帯で、公営住宅が595世帯、改良住宅が45世帯となっています。

(2) 世帯の類型別の状況

世帯の類型別に入居世帯をみると、単身世帯が354世帯、65歳以上の高齢者を含む世帯が369世帯、生活保護の住宅扶助を受給している世帯が120世帯です。

図表 28 世帯の類型別入居世帯数



(3) 空き家募集の実績

平成25年度から令和6年度の間空き家募集を実施した団地（募集による新規入居が発生した団地）は16団地で、空き家募集の総数は延べ230戸でした。

応募件数は延べ253件で平均の応募倍率は1.1倍でしたが、入居件数に基づく実質倍率は0.66倍にとどまっています。

図表 29 年度別の空き家募集と応募状況

年度	①募集戸数	②応募件数	③応募倍率 (②÷①)	④入居件数	⑤実質倍率 (④÷①)
平成25年度	13	32	246%	10	77%
平成26年度	11	17	155%	9	82%
平成27年度	33	28	85%	23	70%
平成28年度	43	29	67%	21	49%
平成29年度	30	16	53%	13	43%
平成30年度	18	26	144%	15	83%
令和元年度	14	16	114%	10	71%
令和2年度	26	28	108%	20	77%
令和3年度	13	17	131%	11	85%
令和4年度	10	19	190%	9	90%
令和5年度	11	19	173%	8	73%
令和6年度	8	6	75%	2	25%
総計	230	253	110%	151	66%

第4章 市営住宅事業の基本方針

1 市営住宅の課題

阿波市の住生活の概況や公営住宅等の状況を踏まえ、市営住宅事業の推進における課題を整理します。

(1) 住宅確保要配慮者の居住の安定

平成28年3月に改訂された住生活基本計画（全国計画）では、「定住人口の確保にかか
る取り組み」への重点化が明らかになっています。

本市においても「阿波市人口ビジョン（平成27年10月）」および「阿波市人口ビジ
ョン2020（令和2年3月）」を策定し、国立社会保障・人口問題研究所の将来人口推計を上
回る人口見通しを掲げていることから、市営住宅の供給にあたっては、これらの定住促進
効果を念頭においた需要変動へ適切に対応していく必要があります。

一方で、平成27年10月には「新たな住宅セーフティネット制度」がはじまり、住宅確
保用配慮者向けの賃貸住宅の供給に関して、民間市場とのさらなる連携強化が位置づけら
れました。良質かつ低廉な賃貸住宅の供給に関して、行政による公営住宅の直接建設だけ
でなく、不動産事業者等とも連携した供給手法のベストミックスを模索していく必要があ
ります。

(2) 中長期的な見通しに立った市営住宅団地・ストックの構成見直し

公営住宅のみならず、社会インフラの維持管理にかかる負担は長期的な人口減少により
今後とも大きくなっていくものと考えられます。

市営住宅についても、市の直接的・間接的な管理負担を低減するよう、団地の建替にと
もなう小規模団地の移転集約や住宅ストックの維持管理などについて中長期的な見通しを
立てる必要があります。

(3) 既存の住宅ストックの性能向上

市営住宅のストックの多くは本計画期間の終了年度までに法定の耐用年限を経過しま
すが、これらすべてを10年間で建て替えることは困難です。新耐震基準となる1981年以降
に建築された住棟はもとより、耐震性が確認された1960～70年代の住棟についても、現
代的な居住水準を確保し長寿命化を図ることで、建替時期の平準化を図っていく必要があ
ります。

本市におけるこれまでの改修の取り組みは、外壁改修や屋上防水など主に設計段階での
機能を維持することを念頭においてきましたが、今後は一部住宅において法定の耐用年限
を超過しても使い続けられるような性能向上（安全性確保・福祉対応型等）への投資につ
いて、ライフサイクルコストに基づく試算もあわせて検討していく必要があります。

(4) 老朽化した住宅ストックの適切な更新

改善投資が効果に見合わない住宅については、法定建替を念頭に適切な更新を図り、住宅確保用配慮世帯に供給できる実質の稼働戸数を維持していく必要があります。

供給主体として行政以外の不動産事業者などとも連携していくとともに、市営住宅の建替事業に際しても民間の資本を積極的に活用するなど、ストック更新に合わせてサービスの提供のあり方を見直す機会としていく必要があります。

(5) 適正な入退居管理と住み替えの円滑化

市営住宅の居住年数は長期化する傾向にあり、超高齢社会の社会情勢を考慮しても将来的に入居世帯の流動性が自然と向上する見込みは低いと考えられます。一方、市営住宅の建替に際しては、家賃の上昇や引っ越しの出費、住み慣れた住環境やコミュニティからの離脱など、有形無形の大きな負担が入居世帯に発生します。

ストックの管理にかかる中長期的な見通しだけでなく、入居世帯の居住サイクルや世代交代サイクルも念頭においた団地内・団地間の住み替えにかかる考え方、さらには市営住宅からの出口戦略を検討していく必要があります。

2 市営住宅の供給に関する基本方針

阿波市の住生活および市営住宅ストック・入居者の現況を踏まえ、要支援者向け住宅の供給（課題(1)および課題(5)）にかかる基本方針を以下のとおり定めます。

(1) 公営住宅の主な役割（要支援世帯の位置づけ）（図表30）

市が供給する公営住宅の主要な役割として、住宅確保要配慮者のうち以下に該当する世帯の居住安定を図るものとします。

これら以外の住宅確保要配慮者については、市が取り組む市営住宅以外の住宅政策や、福祉分野施策との連携によって対応していきます。

図表 30 市営住宅の供給により居住の安定を図るべき世帯

公営住宅の申込資格がある世帯のうち、以下のアまたはイに該当する世帯。

ア 著しい困窮年収未済世帯
（最低居住面積水準を満たす民間借家で居住する場合、家賃負担限度額*を超える世帯）

イ 上記アのほか、以下に該当する世帯

- ・高齢者世帯
- ・障害者世帯
- ・ひとり親、多子等の子育て世帯
- ・DV 被害者 など

* 国の住宅地審議会・住宅部会・基本問題小委員会（H7.4.21）において提示された額（全国共通、世帯人員ごとに14～22%の範囲で定められている）。

(2) 阿波市における居住支援の方向

①需要の変動に即した公営住宅の供給【本計画で推進】

市内の要支援世帯数に対しては、中長期的に公営住宅で対応できるよう、適正な維持管理・入退去管理により実稼働戸数を確保します。

②既存の民借空き家の活用促進【徳島県あんしん居住推進計画に基づき推進】

《一定の質を持った低廉な民間借家》へ円滑に入居できるよう、県の居住支援協議会を通じて新たな住宅セーフティネット制度への取り組みを推進します。

③一定の質がある低廉な民営借家の安定的な供給

良質な民営借家が住宅市場に長期間存続できるよう、不動産事業者等との協議の場を設け、必要な対策について中長期的な視点で検討します。

3 ストック形成に関する基本方針

「2 市営住宅の供給に関する基本方針」を踏まえ、市営住宅ストックの構成見直しと維持管理の適正化『P 2 4・2 5（課題(2)～(4)）』にかかる基本方針を以下のとおり定めます。

(1) 長寿命化対策によるコスト削減

耐震性能が確認できた耐火住棟については70年、簡二・木造住棟は55～60年の活用が可能となるよう長寿命化対策を行います。

(2) 居住性能を維持する老朽住宅の適切な更新と住み替え・仮住居の確保

複数の団地を集約する統合建替を検討します。

一方で、建設コスト・管理コストの削減を図るため、耐火公営住宅や民間借家への住み替えを促進し、老朽化した住宅の用途廃止・除却を進めます。

(3) 改良住宅の払い下げの検討

改良住宅の払い下げに向け、入居者との調整を図ります。

4 長寿命化に関する基本方針

(1) ストックの状況把握・修繕の実施・データ管理に関する方針

設計性能を維持するための点検・修繕・データ管理にかかる方針は以下のとおりとします。

項目	対策
法定点検および日常点検の実施	・市営住宅の点検については「公営住宅等日常点検マニュアル（耐火準耐火編・木造編）」を参考に、必要な法定点検と日常点検を適宜実施します。
中長期的な見通しに立った計画修繕の実施	・長期にわたり活用可能な状態を維持し続けるためには、個別の修繕対応だけでなく、定期的な計画修繕により効率化を図っていく必要があります。 ・本市で管理する市営住宅ストックの住棟数は長期的には減少していく見込みですが、保有ストックの大規模修繕時期が将来的に集中しないよう、当面の改善事業や計画修繕の実施時期を調整して事業を平準化します。
点検結果や実施した修繕内容のデータ管理	・大規模修繕の周期により、工事部位によっては劣化度調査および日常点検の結果等で次回の大規模修繕での実施とする可能性があるため、市営住宅の現況カルテに修繕等履歴を記録し、以降の経常修繕や次回の大規模修繕に役立てます。 ・また、入退居管理との一元管理についても検討します。

(2) 改善事業の実施による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

①長寿命化による建替時期の平準化

住棟のライフサイクルに配慮し建替戸数のピークを平準化するとともに、戦略的な維持管理（前倒し改修・グレードアップ修繕）の実施によりストックの陳腐化・劣化を抑制することで、存続団地の管理にかかるトータルコストの低減を図ります。

具体的には、今後建設するストックにおいて概ね20年ごとに長寿命化改善（外壁・屋上防水の改修と必要に応じた水回り・建具等の更新）を実施し、耐用年数までの活用を図ります。

長寿命化型改善の対象ストックについては、費用対効果に見合った投資であるかどうかをライフサイクルコストに基づき判断するものとし、改善投資によりライフサイクルコストの改善が見込まれない場合は建替事業への変更を検討します。

また、長期的な需要変動へ対応するため、建替にあわせた規模縮小や用途廃止の妥当性について、耐用年限前における最後の改善時期において団地個別に判断するものとします。

②ストックの状況にあわせた長寿命化対策

ストック個別の長寿命化対策にかかる指針として、以下のア～ウを定めます。

ア 住宅の質の確保

項目	対策
耐久性・耐震性・断熱性 (省エネ性)	・構造躯体そのものを丈夫で適切な居住環境を維持する温熱環境にも配慮したものにする。
維持管理の容易性	・設備や配管を躯体に埋め込まない、点検口を確保するなど容易な維持管理ができる設置とする。
バリアフリー	・高齢者や障害者に配慮しつつ、誰にとっても使いやすいユニバーサル・デザインに基づいた構造・設備とする。
住環境への配慮	・住戸内のみならず、住棟の共用部や団地内敷地においても安全かつ快適な環境の形成を図る。

イ 計画的な維持管理

区分	基本方針	対策
維持管理計画	計画的に維持管理を実施するためには、新築時に維持管理計画を策定し、住宅の初期性能に対応した維持管理を計画的に進める。	<ul style="list-style-type: none"> ・維持管理の対象となる住宅の部分または設備について、点検の時期及び内容を定めた計画を策定する。 ・長期のメンテナンス不要部材等についても適切な期間ごとの点検を位置づける。
住宅修繕履歴 記録の作成・ 保存	計画的な維持管理を可能とするため、住宅の新築／改修／修繕／点検時等において設計図書や施工内容等の情報が確実に蓄積され、いつでも活用できる仕組みを整備する。	・住宅の設計／施工／維持管理に関する情報を記録した住宅履歴のデータベースを整備する。

ウ 長寿命化にかかるライフサイクルコストの縮減

基本方針	対策
経年劣化による改善の必要性が明らかになる前（原則として新築時）に維持管理計画を立案し、老朽化に伴う居住性の低下等を未然に防ぐ予防保全的な措置を進める。	・従来の対症療法的な改善や維持管理から計画的な対策への転換、新築や改善時に長寿命素材（メンテナンス不要材や耐久性の高い材料）を導入するなど、ライフサイクルコストの縮減に努める。

第5章 計画の対象と事業手法の選定

1 事業手法の基本的な考え方

本計画における事業手法ごとの基本的な考え方は以下の通りとします。

(1) 建替

現存する市営住宅または共同施設を除却し、その敷地の全部または一部の区域に新たに市営住宅を建設するものを建替とします。

建て替える戸数を他の団地での事業に転嫁する場合や、利便性が高い別の敷地において新たに建設するなど、現存する団地の敷地で用途廃止し、別の敷地に新たに建設する統合建替（非現地建替）も含まれます。

(2) 用途廃止

耐用年数が経過しており将来にわたり団地を継続管理することが不相当と判断される場合などに、市営住宅または共同施設の用途を廃止・集約し、敷地を異なる用途へ転換するものを用途廃止とします。

(3) 改善

市営住宅の性能や品質を向上するため、当初の仕様からグレードアップする工事を行うものを改善とします。

なお、本計画においては、以下の6つの類型を想定します。

- ・安全性確保型：耐震改修、外壁改修（長寿命化型と重複） 等
- ・福祉対応型：住戸内手すり設置、段差解消、共用部高齢者対応 等
- ・子育て世帯支援型：子育て世帯の優先入居のための改修、子どもの転落防止 等
- ・居住性向上型：3点給湯化、トイレの洋式化 等
- ・長寿命化型：外壁改修、屋上防水、配管改修 等
- ・脱炭素社会対応型：省エネ性能を向上させる改善、再生可能エネルギー設備の設置 等

(4) 維持管理

市営住宅の性能・品質を維持するため、以下の方法により適切な維持・保全を行うものを維持管理とします。

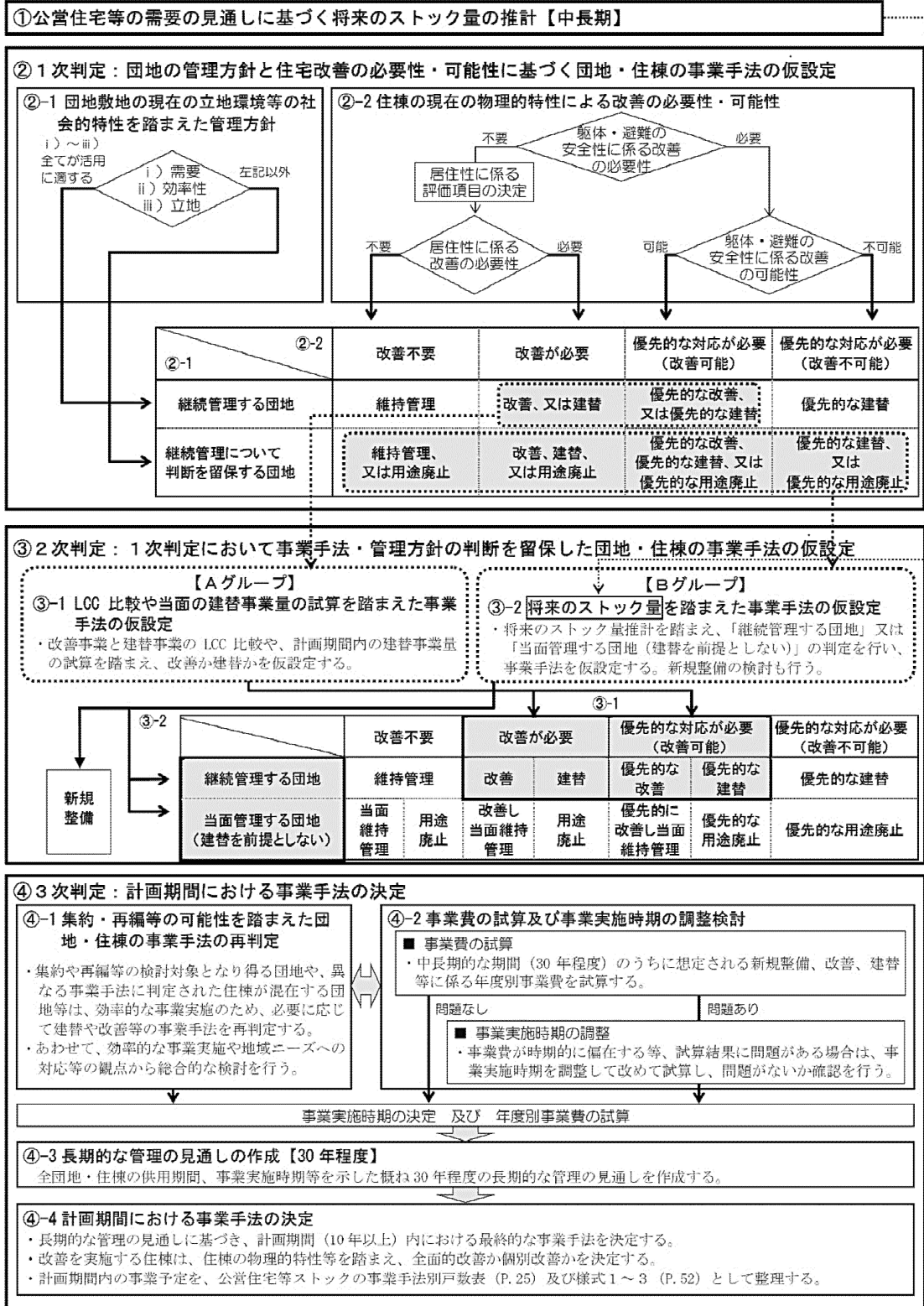
なお、本計画においては、長期活用を念頭に置き計画修繕や空き家修繕を行う長寿命化型の維持管理と、建替や用途廃止を前提とし経常修繕のみを行う修繕対応型の維持管理を想定します。

- ・保守点検
- ・経常修繕（対象、時期を定めない小修繕）
- ・計画修繕（対象、時期ごとに実施する大規模修繕）
- ・空き家修繕（退去後の原状回復） 等

2 選定の考え方 (図表31)

ストックの活用判定は、公営住宅等長寿命化計画策定指針（平成28年8月改定）で示す選定フローに即して行います。

図表 31 事業手法の選定フロー（公営住宅等長寿命化計画策定指針(平成28年8月改定)より）



3 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

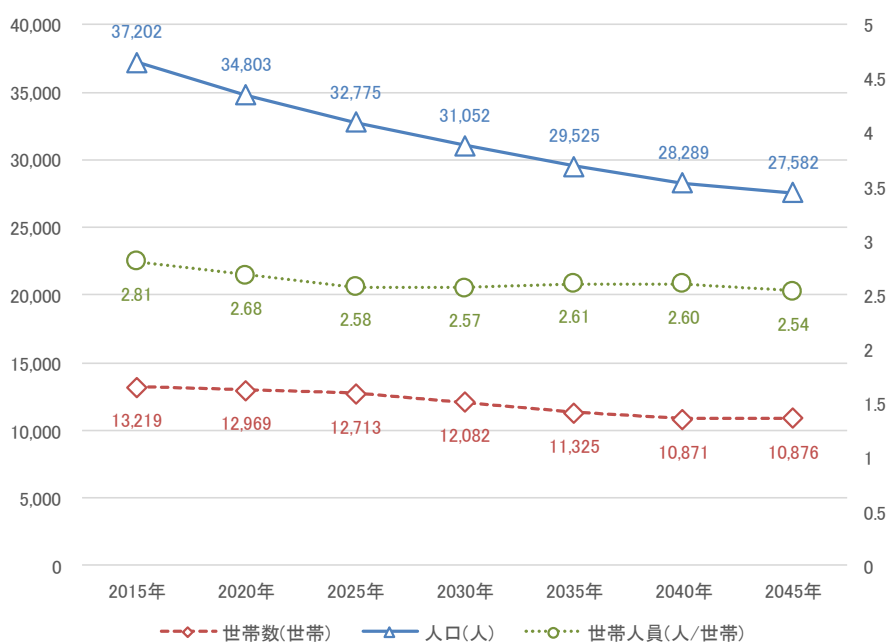
(1) 著しい困窮年収未満世帯数

① 将来世帯数の推計（図表32・図表33）

公営住宅等長寿命化計画策定指針（平成28年8月）のストック推計プログラム（step0）を活用し、「2000～2015年における阿波市および徳島県の世帯主率の推移」と「阿波市人口ビジョンで示す将来人口*」から、2045年までの将来世帯数を求めます。

推計の結果、阿波市の将来世帯数は2030年度央に12,082世帯、2040年度央で10,871世帯、2045年度央で10,876世帯と予測されます。

図表 32 人口（人口ビジョン）、世帯数・世帯あたり人員（今回推計）の予測



図表 33 世帯主の年齢別将来世帯数の予測

世帯主の年齢	2015年	2020年	2025年	2030年	2035年	2040年	2045年
総数	13,219	12,969	12,713	12,082	11,325	10,871	10,876
20歳未満	14	12	36	46	48	55	63
20～24歳	104	107	128	139	153	165	195
25～29歳	244	236	266	273	276	368	426
30～34歳	425	333	311	324	329	375	534
35～39歳	643	565	448	394	390	441	528
40～44歳	854	784	691	533	450	466	535
45～49歳	806	953	888	768	592	509	537
50～54歳	946	889	1,072	979	837	639	551
55～59歳	1,214	981	920	1,097	970	823	625
60～64歳	1,771	1,392	1,136	1,096	1,322	1,190	1,022
65～69歳	2,125	1,928	1,513	1,255	1,213	1,466	1,311
70～74歳	1,324	2,072	1,934	1,561	1,368	1,373	1,719
75～79歳	1,161	1,204	1,899	1,794	1,453	1,285	1,293
80～84歳	927	770	766	1,146	1,052	824	698
85歳以上	662	744	706	676	873	894	839

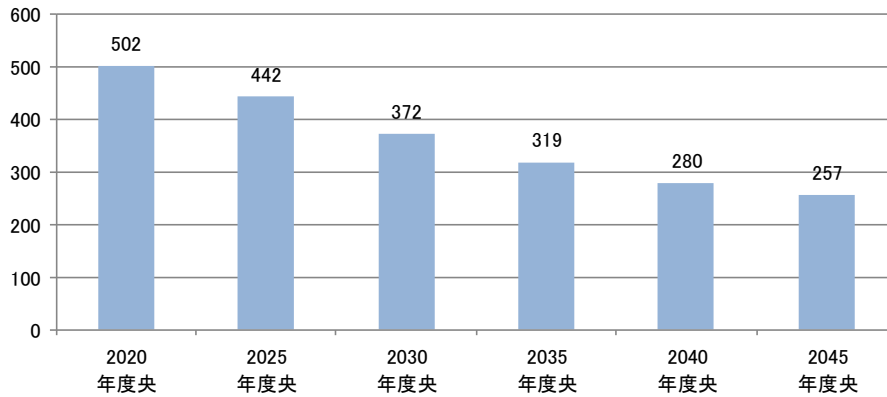
* 人口ビジョンが示す出生数の増加による世帯構成の変化では、①第2子以降を新たに出生する効果（出生増加分の1/2が世帯人数+1）、②初子を出生する効果（「夫婦のみ世帯」から「夫婦と子の3人世帯」に変わる世帯数が①と同数）を見込みます。また、③男女の単独2世帯が夫婦1世帯に変わる効果も上記②と同数を見込みます。

②将来世帯数に基づく公営住宅需要の推計（図表34・図表35）

前項「①将来世帯数の推計」で求めた市の将来世帯数と、公営住宅等長寿命化計画策定指針（平成28年8月）のストック推計プログラム（step1～step3）を用いて、中長期的な「著しい困窮年収未満の世帯数」を推計します。

阿波市の2030年度央（10月1日）における「著しい困窮年収未満の世帯数」は372世帯、2045年度央では257世帯と推計されます。

図表 34 著しい困窮年収未満の世帯数の推移予測



著しい困窮年収未満世帯の内訳は以下のとおりです。

図表 35 著しい困窮年収未満の世帯数の内訳

	2020年度央	2025年度央	2030年度央	2035年度央	2040年度央	2045年度央
総世帯数	12,969	12,713	12,082	11,325	10,871	10,876
うち本来階層（収入分位～25%）	752	674	591	521	468	435
うち借家に住む高齢単身世帯	288	290	280	271	256	241
かつ著しい困窮年収未満	194	197	192	187	178	169
うち借家に住む2人以上世帯	464	384	311	250	212	194
かつ著しい困窮年収未満	308	243	178	130	100	86
本来階層の著しい困窮年収未満世帯数①	501	440	371	317	278	255
うち裁量階層（収入分位25～40%）	598	523	450	383	343	327
うち借家に住む高齢単身世帯	60	64	65	65	64	62
かつ著しい困窮年収未満	0	0	0	0	0	0
うち借家に住む高齢夫婦のみ世帯	58	64	65	66	67	70
かつ著しい困窮年収未満	0	0	0	0	0	0
うち借家に住む18歳未満同居世帯	25	25	25	24	23	24
かつ著しい困窮年収未満	0	2	1	1	2	2
裁量階層の著しい困窮年収未満世帯数②	0	2	1	1	2	2
公営住宅の施策対象世帯のうち著しい困窮年収未満の世帯数（①+②）	502	442	372	319	280	257

(2) 要支援世帯向け住宅の供給見通し

①公的な賃貸住宅の供給状況（図表36）

当面の管理戸数から耐用年数を経過したストックの用途廃止、建替にともなう募集停止などを考慮した募集可能な公営住宅の戸数変動は下表のとおり見込まれます。

図表 36 市営住宅の戸数変動見込み

(戸)	2020 年度末	2025 年度末	2030 年度末	2035 年度末	2040 年度末	2045 年度末	2050 年度末
①市営住宅の総管理戸数	1,023	986	728	613	505	477	375
②うち公営（募集停止）	536	516	282	149	110	160	18
③うち改良（公募不可）	60	56	34	34	28	0	0
うち公営（募集可能）（①-②-③）	427	414	370	409	375	325	373

②民間の住宅セーフティネットの状況と見通し（図表37・図表38）

平成30年住宅・土地統計調査によると、阿波市で借家に居住する世帯は1,540世帯で、令和2年4月時点の市営住宅入居世帯数が766世帯です。市内には県営住宅や旧雇用促進住宅といった低廉な公的賃貸住宅がないため、阿波市の賃貸住宅市場は市が保有する公営住宅と民間住宅市場でほぼ同程度に分け合っていると考えられます。

そこで「1991年以降の建築」かつ「阿波市における世帯人員別の住宅扶助上限額よりも家賃が低額」な民間借家に居住する世帯数を求め、民間借家で構成する住宅セーフティネットがどれくらい機能しているのかを確認します。

（参考：平成30年1月 公営住宅長寿命化計画策定指針 改定 QA 別添資料 01）

図表 37 一定の質を持った低廉な民間借家に居住する世帯数（平成28年10月時点）

①阿波市内の借家総数	②うち民間借家かつ1991年以降建築の割合	③阿波市の住宅扶助上限額よりも低廉な家賃の民間借家に住む世帯数	④1981年以降かつ低廉な家賃の民間借家に住む世帯 ②×③	⑤左記④が借家世帯全体に占める割合 ④÷①
1,540世帯	49.2%	225世帯	111世帯	7.2%

上表④の111世帯を2018年度末における実績値とし、2020年以後は市の総世帯数の推移にともない変動（減少）していくものと仮定すると、阿波市における一定の質がある低廉な民間借家での居住世帯数は下表のとおり変動すると見込まれます。

図表 38 一定の質を持った低廉な民間借家に居住する世帯数の変動見込み

(戸)	2020 年度末	2025 年度末	2030 年度末	2035 年度末	2040 年度末	2045 年度末	2050 年度末
一定の質があり低廉な借家	110	106	100	93	88	83	78

③需給の見通し（図表39）

ストック推計プログラムで求めた2045年度末までの需要推計について、各年度末時点への調整と2050年度末までの推計を線形近似で行ったところ、阿波市における公的賃貸住宅の需要と供給は下表のとおり見込まれます。

令和2年度末の要支援世帯に対する公営住宅のカバー率は約86%で、本計画期間（2030年度末）までは需要が公営住宅の供給を上回りますが、民営借家を含む供給では需要を上回る見込みです。

なお、一定の質がある低廉な民営借家は空き家にも存在すると想定され、その数は令和2年度末で49戸程度と推計されます。これらは今後の活用促進により一定の住宅セーフティネットとして機能することが期待できます。

図表 39 公的賃貸住宅の需給見通し

	2020 年度末	2025 年度末	2030 年度末	2035 年度末	2040 年度末	2045 年度末	2050 年度末
①要支援世帯数	496	435	367	315	278	255	231
②募集可能な公営住宅	427	414	370	409	375	325	373
公営だけの過不足(②-①)	▲69	▲21	3	94	97	70	142
③一定の質で低廉な民借の世帯	110	106	100	93	88	83	78
公営+民借での過不足(②+③-①)	41	85	103	187	185	153	220
④一定の質がある低廉な未活用の空き家	49	47	45	42	39	37	35
⑤公営+民借(空き家込み)での過不足 (②+③+④-①)	90	132	148	229	224	190	255

4 1次判定

(1) 団地の社会的特性による継続管理の方針（図表40）

現在の団地の需要・効率性・立地を評価し、原則としてすべての評価項目が活用に適する場合に「継続管理する団地」と仮設定します。

いずれかの評価項目が活用に適さない場合は「継続管理について判断を留保する団地」とし、2次判定以降での判断とします。

図表 40 団地の社会的特性による判定項目と水準

判定の視点		項目	水準
① 団地の社会的特性による継続管理の方針	団地の需要	入居率 応募倍率	<input type="checkbox"/> 入居率（募集停止とした空き家を除いた戸数に対する入居世帯数の割合）が80%未満の場合はNG <input type="checkbox"/> 平成25～令和元年度の空き家募集における平均の応募倍率が1.0倍未満の場合はNG ※募集がなかった団地については同一小学校区の団地での平均応募倍率（同一小学校区でも募集がなかった場合は隣接小学校区の平均応募倍率）を準用
	敷地の効率性	敷地条件 用途地域	<input type="checkbox"/> 分散あるいは不整形でない、一体的な敷地が1,000㎡未満の場合はNG（公営住宅の法定建替要件） <input type="checkbox"/> 低層系住居地域もしくは工業地域・工業専用地域の場合はNG
	団地の立地	利便性 地域バランス 災害危険区域	<input type="checkbox"/> 最寄りのバス停留所まで300m(徒歩で約4分)を超える場合はNG ※ただし小学校区内で唯一の市営住宅団地である場合はOK <input type="checkbox"/> 急傾斜地・土石流にかかる特別警戒区域について、敷地の一部がレッドゾーンもしくは敷地全体がイエローゾーンに指定されている場合はNG <input type="checkbox"/> 洪水浸水予測・ため池浸水予測において浸水深が0.5mを超える場合はNG

(2) ストックの物理的特性による改善の必要性／可能性（図表4-1）

住宅ストックの状態から「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）」の4区分に分類します。

躯体および避難の安全性でいずれかの項目がNGである場合は「優先的な対応が必要」とし、居住性の項目にNGがある場合は「改善が必要」とします。

図表 41 ストックの物理的特性による判定項目と水準

判定の視点		項目	水準
②ストックの物理的特性による改善の必要性／可能性	安全性(躯体)	耐震性 構造の劣化	<input type="checkbox"/> 旧耐震基準（昭和56年5月以前）の建築で耐震性がないと判定された場合、もしくは耐震性が確認できない場合はNG <input type="checkbox"/> 旧耐震基準（昭和56年5月以前）の建築で耐震性を確保可能とされたが耐震改修を行っていない場合はNG <input type="checkbox"/> 目視で顕著な構造安全上の劣化が確認される場合はNG
	安全性(避難)	防火区画 二方向避難	<input type="checkbox"/> 防火区画は原則整備済みとし、すべてOK <input type="checkbox"/> 3階建以上の集合住宅で、バルコニー方向の避難経路が確保されていない場合はNG
	居住性	居住面積水準	<input type="checkbox"/> 住戸専用面積が40㎡未満の場合はNG （※3人世帯の最低居住面積水準を下回るため）
		浴室	<input type="checkbox"/> 浴室なし・浴室あり浴槽なしの場合はNG
		給湯	<input type="checkbox"/> 浴室・台所・洗面の3点給湯が未整備の場合はNG
	高齢者等対応 (バリアフリー)	住戸内手すり 段差解消	<input type="checkbox"/> 便所・浴室に手すりがない場合はNG <input type="checkbox"/> 居室間に20mm以上の段差がある場合はNG
		共用部手すり 段差解消	<input type="checkbox"/> 共用階段に手すりがない場合はNG <input type="checkbox"/> 共用部アプローチにスロープなしの場合はNG
		エレベーター	<input type="checkbox"/> 3階建て以上の耐火住棟におけるエレベーターの設置状況を確認（判定対象とはしない）
	経年劣化	住棟及び 共用部設備	<input type="checkbox"/> 外壁・付帯施設もしくは屋外設備に著しい経年劣化が認められる場合はNG

(3) 1次判定結果 (図表42)

活用手法の判定結果は以下のとおりとなります。

表中の灰色部分に該当するストックについては、引き続き2次判定を実施します。

図表 42 1次判定の結果

	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)	備考
継続管理する団地	維持管理	改善、又は建替	優先的な改善、 又は優先的な建替	優先的な建替	長期的に管理する団地
	北二条	(なし)	(なし)	法林地、 北二条(旧)	
グループ A					
継続管理について判断を留保する団地	維持管理 又は 用途廃止	改善、建替 又は用途廃止	優先的な改善、 優先的な建替 又は 優先的な用途廃止	優先的な建替 又は 優先的な用途廃止	当面管理する団地 (建替を前提としない)
	旭、 伊月秀清、 三本柳南、 大野神、 大野島西、 池田、 東条	旭南、伊月西、 井ノ元、三本柳、 市場(S56)、 昭和、 上南(簡二)、 西原(簡二)、 赤坂西、大竹、 第2地免、 第2北須賀、 天神、東条百合、 東川原、 南川原西、 南川原中、 北須賀、 名東ノ岡	郷社前、 郷社前西、 市場(S53/S54)、 住吉本、 善入寺、 大野島、 大野島南、 箸供養	伊月中、伊月東、 伊月南、一里松、 王地、岡地、開ノ口、 原、香美、香美西、 香美中央、香美東、 香美南、香美北、 桜ノ岡、桜ノ岡下、 桜ノ岡上、 上南(簡平)、 新東条、真福寺、 杉ノ前、 西原(簡平)、赤坂 切幡、大門、 大野島東、第2原、 地免、中坪、町筋、 長峰、東原、東条北、 南川原、野田原、六反田	
グループ B					

5 2次判定

(1) ライフサイクルコスト比較や当面の建替事業量の試算を踏まえた事業手法の仮設定
1次判定でグループAに選別されたストックについて、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（以下「LCC」という。）の比較や計画期間内での建替事業量の試算を行い、事業手法（改善又は建替）を仮設定します。

① LCC比較（図表43）

長寿命化改善の投資効果が見込めるかどうかを確認します。

図表 43 LCC比較による判定項目と水準

判定の視点	項目	水準
LCC比較	1次判定①が「継続管理」	改善の必要性があるストックについて建て替える場合とのLCC比較を行い、長寿命化改善によりLCC縮減効果が見込まれる場合は「改善」、縮減効果が見込まれない場合は「建替」とする。
	1次判定①が「判断を留保」	改善の必要性があるストックについて建て替える場合とのLCC比較を行い、長寿命化改善によりLCC縮減効果が見込まれる場合は「改善して当面管理」、縮減効果が見込まれない場合は「用途廃止」とする。
	算定の条件	<p>【耐火造】改善事業費：4,100千円/戸</p> <ul style="list-style-type: none"> 改善の内容は以下共通とする。 <ol style="list-style-type: none"> ①屋上防水/床防水/外壁塗装/鉄部塗装/建具/バルコニー手摺/金物類 ②給水管/給湯管/貯水槽/給水ポンプ/排水設備/ガス設備/給湯器 ③共用灯/電力幹線・盤類 ④流し台/浴室ユニット/レンジフード/経常修繕 活用期間は改善前を50年、改善後（新築後）を70年とする。 <p>【簡易耐火造、木造】改善事業費：2,350千円/戸</p> <ul style="list-style-type: none"> 改善の内容は以下共通とする。 <ol style="list-style-type: none"> ①屋上防水/床防水/外壁塗装/鉄部塗装/建具/バルコニー手摺/金物 ②給水管/給湯管/ガス設備/給湯器 ③浴室便所への手すり設置/経常修繕 令和2年度末時点で耐用年数を未経過の場合、活用期間は改善前を法定耐用年数、改善後（新築後）を法定耐用年数+10年とする。 令和2年度末時点で耐用年数を経過している場合、活用期間は改善前を令和2年度末時点の建築後年数、改善後（新築後）を令和2年度末時点の建築後年数+10年とする。

② 計画期間内における建替事業の試算（図表44・45・46）

- ① LCC比較に基づく事業（建替・改善）について、計画期間中の実施可能性を確認します。

図表 44 当面の事業量による判定項目と水準

判定の視点	項目	水準
当面の事業量	1次判定①の結果が「継続管理」のみ	事業着手の優先度に基づきすべての「建替」「改善」を実施する場合に①計画期間の中で実施が見込めるストックを「優先的な建替」「優先的な改善」、②計画期間外での実施が見込まれるストックを「建替」「改善」とする。 (※安全性にかかる要改善部位がある場合は優先とする)

図表 45 (参考) LCC 算出の基本的な考え方

- ① 1棟のLCC縮減効果 = ② LCC(計画前) - ③ LCC(計画後) [単位：千円/棟・年]

$$\text{LCC(計画前)} = \frac{(\text{建設費}A + \text{修繕費}C1 + \text{除却費}D1)}{\text{評価期間}E1 \text{ (改善非実施)}}$$

②

- 建設費 A： 当該住棟の建設時点に投資した建設工事費
 修繕費 C1： 建設後、評価期間（改善非実施）末までに実施した修繕工事費
 除却費 D1： 評価期間（改善非実施）末に実施する除却工事費
 評価期間 E1： 改善事業を実施しない場合に想定される管理期間

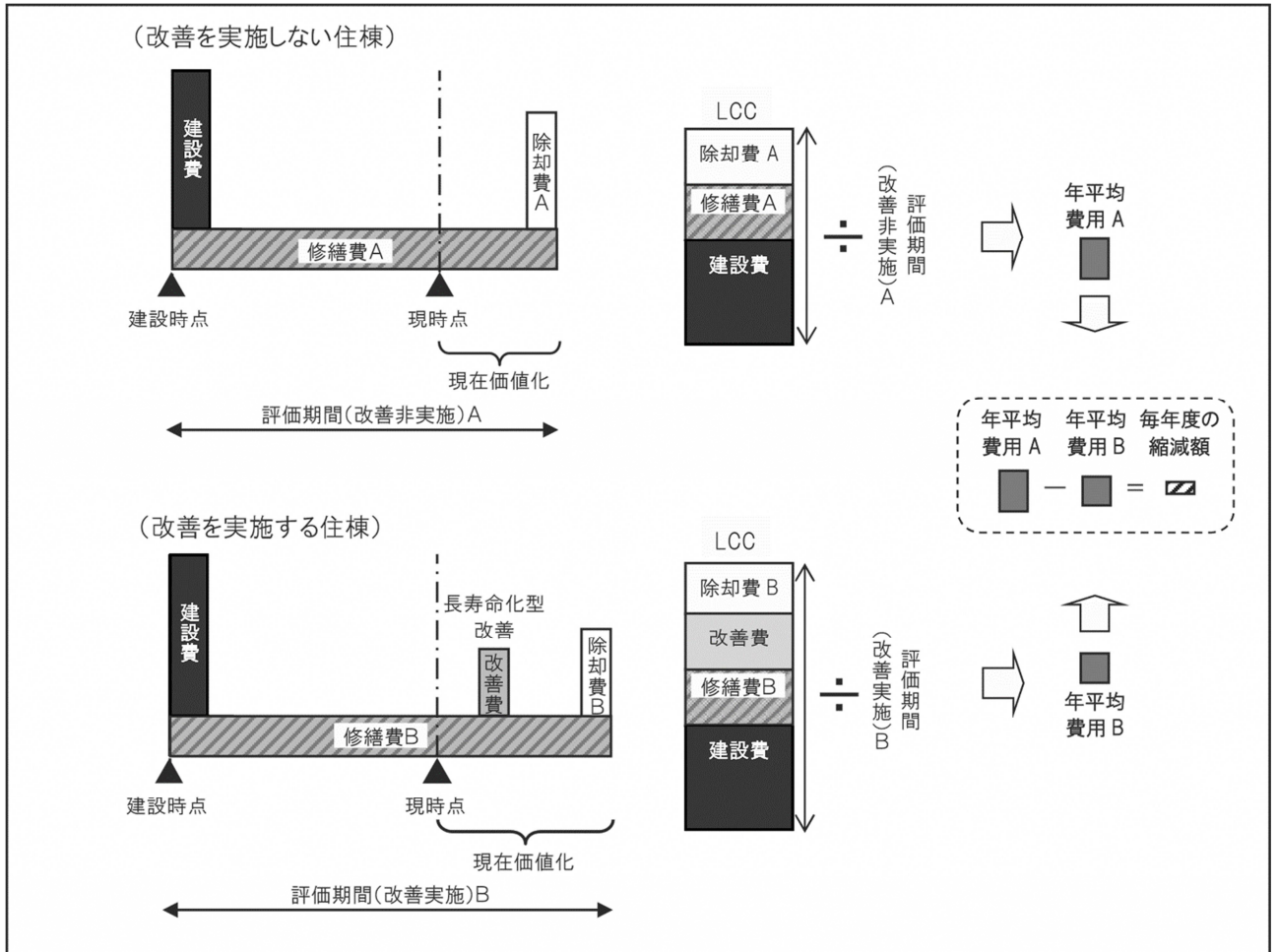
$$\text{LCC(計画後)} = \frac{(\text{建設費}A + \text{改善費}B + \text{修繕費}C2 + \text{除却費}D2)}{\text{評価期間}E2 \text{ (改善実施)}}$$

③

- 建設費 A： ②に同じ
 改善費 B： 公営住宅等長寿命化計画に基づく改善事業費及び公営住宅等長寿命化計画の計画期間以後に想定される改善事業費の総額から修繕費相当額を控除した額
 修繕費 C2： 建設後、評価期間（改善実施）末までに実施した修繕工事費
 除却費 D2： 評価期間（改善実施）末に実施する除却工事費
 評価期間 E2： 公営住宅等長寿命化計画に基づく改善事業（LCC算定対象）及び公営住宅等長寿命化計画の計画期間以後に想定される改善事業（LCC算定対象）を実施する場合に想定される管理期間（目標管理期間）。

※将来発生が見込まれるコストについては社会的割引率（年4%）を適用して現在価値化する。

図表 46 (参考) LCC とその縮減効果の比較イメージ



(2) 将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定

1次判定でグループB（判断留保）に選別されたストックについて、公営住宅等の需要見込みを踏まえた将来的な活用の優先順位により、将来にわたって「継続管理する団地」とするのか、将来的には他団地との集約等により用途廃止することを想定する「当面管理する団地（建替を前提としない）」とするのかを判定し、さらに事業手法を仮設定します。

また、公営住宅の新規整備の必要性についても検討します。

①市営住宅供給目標量

本章「3 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」で示したとおり、本計画の最終年度である令和12（2030）年度末における公営住宅需要は367戸であることから、1次判定で「継続管理」としたストックだけで充足することは困難です。

②長期的な市営住宅供給目標量の変動見込み（図表47）

本市における公営住宅の需要は長期的には減少傾向が見込まれるものの、本計画期間の前半においてははまだ公営住宅需要が供給を上回る状況が発生していることから、1次判定で「判断留保」としたストックについても当面の管理継続が必要と考えられます。

図表 47 長期的な需要による判定項目と水準

判定の視点	項目	水準
長期的な需要	1次判定①の結果が「判断を留保」のみ	「継続管理」のストック数のみでは公営住宅の長期的な需要に対応できない場合、①団地個別の需要にかかわらず敷地の効率性・団地の立地等を勘案して「継続管理する団地」とするのか、あるいは②他団地との集約等により用途廃止することを想定する「当面管理する団地（建替を前提としない）」とするのか、もしくは③「用途廃止」とし公営住宅の新規整備を行うのかを判断する。

(3) 2次判定結果 (図表48)

活用手法の判定結果は以下のとおりとなります。

引き続き、すべてのストックについて3次判定を行います。

図表 48 2次判定の結果

新規整備		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)
		維持管理	用途 廃止	改善	建替	優先的な 改善	優先的な 建替	優先的な 建替
(なし)	継続管理する団地	北二条、 大野神、 東条		市場(S56)、 東条百合、 東川原	南川原西、 南川原中	市場 (S53/S54)	(なし)	一里松 王地 法林地 北二条(旧)
	当面管理する団地 (建替を前提としない)	当面 維持 管理	用途 廃止	改善し当面 維持管理	用途廃止	優先的に 改善し 当面維持	優先的な 用途廃止	優先的な 用途廃止
		旭、 伊月秀清、 三本柳南、 大野島西、 池田	(なし)	第2地免、 北須賀、 第2北須賀、 昭和、 上南(簡二)、 天神、 西原(簡二)、 赤坂西、 名東ノ岡、 三本柳	旭南、 伊月西、 井ノ元、 大竹	大野島、 箸供養	郷社前、 郷社前西、 住吉本、 善入寺、 大野島南	伊月中、伊月東、 伊月南、岡地、 開ノ口、原、 香美、香美西、 香美中央、 香美東、香美南、 香美北、桜ノ岡、 桜ノ岡下、 桜ノ岡上、 上南(簡平)、 新東条、真福寺、 杉ノ前、 西原(簡平)、 赤坂、切幡、 大門、大野島東、 第2原、地免、 中坪、町筋、 長峰、東原、 東条北、南川原、 野田原、六反田

6 3次判定

(1) 集約・再編等の可能性を踏まえた団地・住棟の事業手法の再判定

3次判定にあたっては、改良住宅や小規模な単独住宅といった団地個別の整備の経緯にも配慮しつつ、長寿命化の効果が高い団地への選択と集中を念頭に置き、おおむね下記の視点により検討します。

①団地単位の効率的活用

2次判定までで、同一団地内（同一敷地内）で異なる活用手法となった場合において、団地としての一体的な活用を実現するための見直しの必要性を点検します。

②団地の統合集約の可能性（規模と近接性）

2次判定の結果が建替もしくは用途廃止である団地について、地域の持続可能性や維持管理の効率性に配慮しつつ、立地や規模に応じた統合建替・集約や規模の適正化の可能性を検討します。

③非現地移転の必要性（需要や敷地要件など）

エリアごとの需要格差に対応するため、既存の団地の移転や建替等による戸数転嫁の必要性を検討します。また、敷地条件に問題があるなど、現地建替が困難な場合も非現地移転を検討します。

④地域ニーズに対応した存続の必要性

2次判定の結果が用途廃止である団地について、地域の中学校区あるいは旧町エリアにおける唯一の市営住宅団地である場合は存続とします。また、市営住宅団地の整備の経緯も含め、団地個別に存続の必要性を検討します。

⑤公営戸数減少への対応

建替・用途廃止によりストックの実稼働戸数が減少することに対応するため、建替を前提とせず当面管理（修繕対応）とするストックの選定を検討します。

(2) 事業負担及び実施時期の調整

団地個別の整備の経緯にも配慮しつつ、長寿命化の効果が高い団地への選択と集中を念頭に置き、下記の視点により検討します。

⑥事業時期の平準化

2次判定までの活用手法を基本としますが、ストック全体での事業費を適正化しつつ、事業ボリュームを平準化したスケジュールを実現するための見直しの必要性を点検します。

(3) 3次判定結果（図表49）

計画期間内における市営住宅ストックの活用手法を以下のとおり想定します。
令和12（2030）年度末時点における総管理戸数は682戸と見込まれます。

図表 49 団地別／ストック類型別の維持管理方針

本計画における活用方針	管理戸数の見込み	団地・ストック
維持管理 （長寿命化型維持管理）	298 戸	大野神、第2地免、北須賀、第2北須賀、旭、昭和、 箸供養、大野島、池田、西原（簡二）、東条、名東ノ岡
維持管理 （修繕対応）	234 戸	地免、大竹、旭南、井ノ元、住吉本、善入寺、 伊月西、大野島南、大野島東、大野島西、天神、 西原（簡平）、王地、岡地、東条百合、東川原（簡二）、 南川原、南川原中、南川原西
建替	33 戸	上南
長寿命化改善	117 戸	北二条、市場、伊月秀清、東川原（中耐）、三本柳南
用途廃止	314 戸	野田原、原、第2原、一里松、法林地、北二条（旧）、 六反田、伊月中、伊月東、伊月南、郷社前西、 郷社前、香美、香美西、香美中央、香美東、香美南、 香美北、杉ノ前、切幡、大門、町筋、桜ノ岡、 桜ノ岡下、新東条、真福寺、赤坂、中坪、長峰、 東原、三本柳、赤坂西

第6章 定期点検の実施方針

1 点検の実施方針

点検の対象は用途廃止をしていないすべての市営住宅ストックとします。

本計画期間内においては、法令に基づく点検（法定点検）と建築基準法第12条の規定に準じて実施する点検（12条点検）をあわせた「定期点検」を原則として3ヶ年ごとに実施します。ただし、建替・改善事業や用途廃止の進捗状況に即して適宜スケジュールの見直しを行うものとします。

また、すべての住棟を対象に日常点検を実施します。日常点検は、年に一度を目処に実施することを基本とします。

2 点検項目（図表50～54）

部位別、構造別の点検項目は以下のとおりとします。

図表 50 点検項目（建築物の外部）

構造	点検部位	点検項目	法定
木造	ア) 基礎	■基礎の沈下、劣化及び損傷の状況	●
	イ) 土台	■土台の沈下、劣化及び損傷の状況	●
	ウ) 外壁(躯体等)	■木造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況	●
	エ) 外壁 (外壁仕上げ材等)	■金属系パネルの劣化及び損傷の状況	●
		■窯業系サイディングの劣化及び損傷の状況	
		■シーリングの劣化及び損傷の状況	
	オ) 外壁(窓サッシ等)	■サッシ等の劣化及び損傷の状況	●
カ) 建具	■住戸玄関ドアの劣化及び損傷の状況		
非木造	ア) 基礎	■基礎の沈下、劣化及び損傷の状況	●
	イ) 土台	■土台の沈下、劣化及び損傷の状況	●
	ウ) 外壁(躯体等)	■木造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況	●
		■補強コンクリートブロック造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況	●
		■PCa 鉄筋コンクリート造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況	
		■鉄筋コンクリート造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況	●
	エ) 外壁 (外壁仕上げ材等)	■塗り仕上げ、タイル、石貼り等（乾式工法によるものを除く。）、 モルタル等の劣化及び損傷の状況	●*
		■金属系パネルの劣化及び損傷の状況	●
		■コンクリート系パネルの劣化及び損傷の状況	●
		■窯業系サイディングの劣化及び損傷の状況	
		■シーリングの劣化及び損傷の状況	
	オ) 外壁(窓サッシ等)	■サッシ等の劣化及び損傷の状況	●
	カ) 建具	■共用部ドア、住戸玄関ドアの劣化及び損傷の状況	
		■シャッター（防火シャッター含む）、メーターボックス扉、パイプ スペース扉等の枠及び建具の劣化及び損傷の状況	
■落下防護庇の劣化及び損傷の状況			
キ) 金物類	■集合郵便受、掲示板、室名札等の劣化及び損傷の状況		

* 塗り仕上げを除く。

図表 51 点検項目（屋上及び屋根）

構造	点検部位	点検項目	法定
木造	ア) 屋根	■屋根の劣化及び損傷の状況	●
		■雨樋の劣化及び損傷の状況	
非木造	ア) 屋上面、屋上回り	■屋上面の劣化及び損傷の状況	●
		■雨樋の劣化及び損傷の状況	
	イ) 屋根	■屋根の劣化及び損傷の状況	●

図表 52 点検項目（避難施設等）

構造	点検部位	点検項目	法定
非木造	ア) 廊下（共用廊下）	■物品の放置の状況	●
		■手すりの劣化及び損傷の状況	
		■床の劣化及び損傷の状況	
		■壁・柱・梁の劣化及び損傷の状況	
		■天井・軒裏の劣化及び損傷の状況	
	イ) 出入口	■物品の放置の状況	●
	ウ) バルコニー	■手すり等の劣化及び損傷の状況	●
		■物品の放置の状況	●
		■隔て板、物干金物等の劣化及び損傷の状況	
		■床・壁・柱・梁・天井の劣化及び損傷の状況	
エ) 階段	■物品の放置の状況	●	
	■階段各部の劣化及び損傷の状況	●	

図表 53 建築設備に係る点検項目

構造	点検部位	点検項目	法定
木造	ア) 飲料用配管 (隠蔽部分及び埋設部分を除く)	■配管の腐食及び漏水の状況	●
	イ) 排水設備 (隠蔽部分及び埋設部分を除く)	■屋内雑排水管、汚水管、雨水管の腐食及び漏水の状況	
非木造	ア) 飲料用配管 (隠蔽部分及び埋設部分を除く)	■配管の腐食及び漏水の状況	●
	イ) 給水タンク、給水ポンプ等	■給水タンク等の腐食及び漏水の状況	●
	ウ) 排水設備 (隠蔽部分及び埋設部分を除く)	■屋内雑排水管、汚水管、雨水管の腐食及び漏水の状況	

図表 54 敷地及び地盤等に係る点検項目

点検部位	点検項目	法定
ア) 地盤	■地盤沈下等による不陸、傾斜等の状況	●
イ) 敷地	■敷地内の排水の状況	●
ウ) 敷地内の通路	■敷地内の通路の支障物の状況	●
エ) 塀	■組積造の塀または補強コンクリートブロック造の塀等の劣化及び損傷の状況	●
	■金属フェンス等の劣化及び損傷の状況	
オ) 擁壁	■擁壁の劣化及び損傷の状況	●
	■擁壁の水抜きパイプの維持保全の状況	●
カ) 屋外工作物	■遊具、ベンチ等の劣化及び損傷の状況	
キ) 屋外電気設備	■外灯の不具合、劣化及び損傷の状況	
ク) 通路・車路	■平面駐車場の劣化及び損傷の状況	
	■車路・歩道、スロープ、屋外階段の劣化及び損傷の状況	
ケ) 付属施設	■自転車置場、ゴミ集積所等の劣化及び損傷の状況	

第7章 計画修繕の実施方針

1 経常修繕の方針（図表55）

当面管理するすべての市営住宅ストックにおいて、次項「2 計画修繕の方針」に含まれない工事を経常修繕項目とし、日常点検において必要が確認された場合は随時修繕を実施します。

図表 55 経常修繕の項目

実施時期	実施内容（対象部位等）	国指針の修繕周期
日常点検等で状況確認、必要に応じて随時実施	・ 非常用照明器具内蔵蓄電池の取替	4～6年
	・ 開放廊下・階段、バルコニーの手すり塗装 ・ 屋上フェンス、設備機器、立て樋・支持金物、架台、避難ハッチ、マンホール蓋、隔て板枠、物干金物等の塗装 ・ 自転車置き場、遊具、フェンスの塗装 ・ 住戸玄関ドア、共用部分ドア、メーターボックス扉、手すり、照明器具、設備機器、配電盤類、屋内消火栓箱等の塗装	6年
	・ 揚水ポンプ、加圧給水ポンプ、直結増圧ポンプ、排水ポンプのオーバーホール	8年

2 計画修繕の方針（図表56）

計画修繕については、国の策定指針において示される部位ごとの修繕周期を参考にしつつ、おおむね20年ごとにグレードアップ改善とあわせて実施します。また、改善と同様、60年目の大規模修繕は団地・ストックの存続見通しによって実施を判断するものとします。

なお、大規模改修の実施にあたっては事前調査を実施し、各回での実施内容を判断するものとします。

図表 56 計画修繕の実施の方針

実施判断	実施内容（対象部位等）	国指針の修繕周期
<p>①各回（20年ごと）の大規模改修で実施</p>	<p>【改修・補修】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・屋上、塔屋、ルーフバルコニーの防水改修 ・傾斜屋根の補修 ・庇天端、笠木天端、パラペット天端・アゴ、架台天端等の修繕 ・住戸玄関ドア、共用部分ドアの点検・調整 ・窓サッシ、面格子、網戸、シャッターの点検・調整 ・屋外鉄骨階段の補修 ・集会室、内部廊下、内部階段、エントランスホール、エレベーターホールの壁、床、天井、の張替・塗替 ・エレベーターカゴ内装、扉、三方枠等の補修 <hr style="border-top: 1px dashed black;"/> <p>【取替】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ポンプ（揚水、加圧給水、直結増圧、排水）の取替 ・管理室、集会室等のエアコン・換気システムの取替 ・機械室、電気室の換気扇、ダクト類、換気口、換気ガラの取替 ・共用廊下・エントランスホール等の照明器具、配線器具、非常照明、避難口・通路誘導灯、外灯等の取替 ・アンテナ、増幅器、分配機等（同軸ケーブルを除く）、分電盤の取替 ・住棟内ネットワークの取替 ・インターホン設備、住宅情報盤、防犯設備、配線等の取替 ・給湯・暖房器、バランス釜の取替 	<p>12～15年</p>

実施判断	実施内容（対象部位等）	国指針の修繕周期
<p>②改修前点検結果で第1回・第2回を判断</p>	<p>【改修・補修】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・外壁、手すり壁等の塗替 ・外壁、屋根、床、手すり壁、軒天（上げ裏）、庇等（コンクリート、モルタル部分）の補修 ・外壁・手すり壁等タイル張の補修 ・外壁目地、建具周り、スリーブ周り、部材接合部等シーリング打替 ・バルコニーの床防水（側溝、幅木を含む）の修繕 ・開放廊下・階段の床防水（側溝、巾木を含む）の修繕 ・開放廊下・階段、バルコニー等の軒天（上げ裏）部分の塗替 ・（ボード、樹脂、木製等）隔て板・エアコンスリーブ・雨樋等の塗替 ・（アルミ製・ステンレス製等）サッシ、面格子、ドア、手すり、避難ハッチ、換気口等の清掃 ・平面駐車場、車路・歩道等の舗装、側溝、排水溝の補修 <hr/> <p>【取替】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・給水管（埋設給水管を除く）、雑排水管（屋内）、ガス管（屋外）、埋設排水管、排水桝等の取替 ・換気扇、自動火災報知設備の取替 ・自転車置き場、ゴミ集積所の取替 ・囲障（塀、フェンス等）、サイン（案内板）、遊具、ベンチ等の取替 ・植栽の整備 	18～20年
<p>③第2回（40年目）で実施</p>	<p>①各回（20年ごと）に実施する内容</p> <hr/> <p>②第1回（20年目）の改修前点検結果で第2回実施とした内容</p> <hr/> <p>【改修・補修】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・屋上防水の改修、勾配屋根の葺き替え <hr/> <p>【取替】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・屋外建具・手すり等の取替 ・金物類、メーターボックス扉類の取替 ・受水槽、屋外配水管・枝管、縦樋、ガス管の取替 ・配電盤、自家発電設備、配電幹線の取替 ・電話配電盤・端子盤の取替 ・消火栓設備（屋内及び連結用）の取替 ・昇降機（エレベーター）の取替 ・浴室ユニットの取替 	12～15年 18～20年 24～36年
<p>第3回（60年目）で実施を判断</p>	<p>【取替】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・給水管・污水管・ガス管の取替 ・避雷針設備の取替 <hr/> <p>①各回（20年ごと）に実施する内容</p> <hr/> <p>②③第2回（40年目）で実施した内容（事前調査で必要性を判断）</p>	40～50年 12～15年 18～36年

第8章 改善事業の実施方針

1 改善事業の基本的な考え方

(1) 改善事業の種類（図表57）

改善工事の内容は事前調査に基づき個別に設計を行います。基本的な実施方針については下に示す種類ごとの実施方針に基づくものとします。

なお、事業の効率化のために「第7章 計画修繕の実施方針」で示した計画修繕サイクルと連動して同時に実施することを基本とします。

図表 57 改善事業の種類ごとの実施方針と内容

種類	実施方針	工事内容
安全性確保型	防犯性や落下・転倒防止等生活事故防止に配慮した改善を行う。	<ul style="list-style-type: none"> ● 建具更新とあわせたピッキング対策済み玄関錠への交換 ● 消火設備など防災設備の更新 ● 屋外通路等の照度確保 等
福祉対応型	高齢者等が安全・安心して居住できるように、住戸内・共用部・屋外のバリアフリーを進める。	<ul style="list-style-type: none"> ● 高齢者対応浴室ユニットの設置 ● 住戸内手すりの設置 等
居住性向上型	住戸規模・間取りの改善や住戸住棟設備の機能向上を行い、居住性を向上させる。	<ul style="list-style-type: none"> ● 給湯器の設置 ● 流し台の更新 ● 建具（玄関ドア、アルミサッシ等）の更新 等
長寿命化型	一定の居住性や安全性等が確保されており長期的な活用を図るべき住棟において、耐久性の向上や、躯体の劣化の低減、維持管理の容易性向上の観点から予防保全的な改善を行う。	<ul style="list-style-type: none"> ● 屋上防水改修 ● 外壁再塗装 ● 外断熱改修 ● 給湯管・給水管、排水設備の更新 等

(2) 実施のスケジュール

本計画期間の前半においては、市営住宅の実稼働戸数を確保するため、耐火住棟における居住性向上型・長寿命化型改善を優先して実施します。

その後、1990年代建築の木造・低層耐火住棟において長期活用に向けた長寿命化型改善を実施します。

(3) 改善内容と概算事業費(図表58・図表59)

中長期的な事業負担の平準化を図るため、耐火造住棟と非耐火造住棟の別で改善工書の項目を設定し、概算の事業費を算出します。

耐火住棟では建築から70年間、非耐火住棟では55～60年間の活用が可能となるよう改善工事の内容を設定します。

図表 58 耐火造住棟の改善項目と概算事業費

項目	設定単価
屋上防水	200,000 円/戸
床防水	200,000 円/戸
外壁塗装等	500,000 円/戸
鉄部塗装等	50,000 円/戸
建具（玄関ドア、MB扉）	100,000 円/戸
建具（アルミサッシ）	200,000 円/戸
バルコニー手摺	100,000 円/戸
金物類	100,000 円/戸
給水管、給湯管	500,000 円/戸
貯水槽	50,000 円/戸
給水ポンプ	50,000 円/戸
排水設備	600,000 円/戸
ガス設備	150,000 円/戸
給湯器	200,000 円/戸
共用灯	100,000 円/戸
電力幹線・盤類	150,000 円/戸
流し台	200,000 円/戸
浴室ユニット	500,000 円/戸
レンジフード	100,000 円/戸
経常修繕	50,000 円/戸
計	4,100,000 円/戸

図表 59 非耐火造住棟の改善項目と概算事業費

項目	設定単価
屋上防水	200,000 円/戸
床防水	200,000 円/戸
外壁塗装等	400,000 円/戸
鉄部塗装等	50,000 円/戸
建具（玄関ドア、MB扉）	100,000 円/戸
建具（アルミサッシ）	200,000 円/戸
バルコニー手摺	50,000 円/戸
金物類	100,000 円/戸
ガス設備	150,000 円/戸
給湯器	200,000 円/戸
風呂トイレ手すり設置	150,000 円/戸
給水管、給湯管	500,000 円/戸
経常修繕	50,000 円/戸
計	2,350,000 円/戸

2 本計画期間における改善事業（図表60）

耐火住棟の居住性向上型・長寿命化型改善は、令和3～4年度に大野島（外壁と屋上防水）、令和4～6年度に箸供養、令和11～13年度に東川原の順で実施します。

木造および低層耐火の長寿命化型改善は、令和4年度に池田（木造8戸）、令和9～10年度に伊月秀清（木造5戸）の順で実施します。

本計画期間における事業実施予定は下表のとおりとなります。

なお、個別の改善工事の内容は事前調査に基づき設定し、市の財政事情にも配慮しながら年度ごとに実施を判断するものとします。市場団地4棟（64戸）、三本柳南団地1棟（2戸）及び北二条団地5棟（16戸）の改善工事実施時期は、次期計画期間に検討する。

また、大野島西1棟（木造5戸）については、令和9年度以降は修繕対応とする。

図表 60 計画期間中の改善・修繕スケジュール

団地名/建築年/種別 (構造/棟・戸数)	令和3 (2021)	令和4 (2022)	令和5 (2023)	令和6 (2024)	令和7 (2025)	令和8 (2026)	令和9 (2027)	令和10 (2028)	令和11 (2029)	令和12 (2030)
大野島/S55/公営 (中耐/1棟16戸)	改善		維持管理							
池田/H6/公営 (木造/2棟8戸)	維持 管理	改善	維持管理							
箸供養/S52/公営 (中耐/2棟32戸)	修繕 対応	改善			維持管理					
市場/S53-56/公営 (中耐/4棟64戸)	修繕対応									
大野島西/H8/公営 (木造/1棟5戸)	維持管理						修繕対応			
伊月秀清/H11/公営 (木造/3棟5戸)	維持管理						改善	維持管理		
三本柳南/H8/公営 (低耐/1棟2戸)	維持管理									
東川原/S54/公営 (中耐/2棟30戸)	修繕対応								改善 (R11～R13)	
北二条/H18/公営 (木造/5棟16戸)	維持管理									

第9章 建替事業の実施方針

1 建替事業の基本的な考え方（図表61）

建替事業の実施に際しては、原則として平成23年計画を踏襲しつつ、より地域別の供給量バランスに配慮したものとします。また、統合建替の実施順においても地域のバランスに配慮したものとします。

なお、統合建替に際してはPFI事業の導入可能性など民間活力の導入を検討するとともに、戸数規模が大きく周辺に公共公益施設が少ない団地においては、多面的な敷地の活用や併設施設の導入も含めた地域のまちづくり構想を検討します。

図表 61 建替事業の検討における基本的な考え方

項目	方針
ア 中長期的な需要の変動に即した供給と地域の持続可能性への配慮	<p>□今後の人口動向や少子・高齢化の進行状況に応じて、市域において必要となるストックの将来像を見定め、民間賃貸住宅との役割分担（新たな住宅セーフティネット制度）の推進も念頭に置きながら、長期的に存続すべき団地のあり方を検討します。</p> <p>□地域ごとのコミュニティや拠点の形成・維持の視点から、供給量のバランスや事業の実施順について配慮します。</p>
イ 円滑な住み替えのための仮住居等の確保	<p>□大規模な改修工事や建替事業の実施に際しては、適切な募集停止時期の設定や住み替え用住戸の確保、近接する別団地との連携により仮住居を確保します。</p> <p>□非現地での建替など既存の市営住宅団地だけでは移転対応が困難となる場合は、近傍の民間賃貸ストック等も活用するなど、入居可能な住宅の数を量的に確保していきます。</p>
ウ 小規模団地の集約と連動した用途廃止や払い下げ等の判断	<p>□数戸程度の小規模な市営住宅団地については、管理の効率化とスケールメリット確保のため、ストックの更新時期にあわせて地域内での統廃合を検討します。</p> <p>□移転をともなう団地の統廃合においては、入居者の意向に基づき現状の住宅ストックを払い下げるについても検討します。</p>
エ 団地の更新と連動した地域のまちづくりに必要な施設や機能の確保	<p>□市営住宅の建替に際しては、子育て支援施設や高齢者向け施設の併設などエリアごとに異なる住環境への需要に対し、関係機関と調整しながら対応を進めるとともに、必要に応じて施設の複合化や集約化を検討します。</p> <p>□統合建替により戸数規模が大きな団地を建設する場合は、建替事業の構想時点から施設の需要や再配置、多面的な敷地の活用にかかる方向性を把握し、調整に努めます。</p>
オ 中長期的な管理の見通しに即した事業負担の平準化や民間活力の導入による財政負担の低減	<p>□中長期的な管理の見通しに基づき、市営住宅ストックの更新・維持管理のサイクルを平準化するよう、実施時期や手法を検討します。</p> <p>□公共施設の整備・維持管理・運営において、民間の資金・経理能力・技術的ノウハウの活用を幅広く検討します。</p>

2 本計画期間における建替事業（図表62）

本計画期間においては、統合建替の方針を見直すとともに、期間の後半には入居者への説明や意向調査を適宜実施してまいります。

なお、令和元年度に建替を完了している大野神団地の従前住戸41戸は令和4年度に除却しました。

次期計画策定にあたっては、意向調査の結果や市の財政状況を総合的に勘案し、統合建替の実施について検討いたします。

図表 62 計画期間中の建替スケジュール

団地名/建築年/構造 (種別・戸数)	令和3 (2021)	令和4 (2022)	令和5 (2023)	令和6 (2024)	令和7 (2025)	令和8 (2026)	令和9 (2027)	令和10 (2028)	令和11 (2029)	令和12 (2030)	次期計 画期間
大野神(旧)/ S44-45/簡平 (公営/41戸)	41戸 除却										
上南/S42-50/簡平 (公営/23戸) 上南/S51/簡二 (公営/10戸) 町筋/S42/簡平 (公営/4戸) 切幡/S44-45/簡平 (公営/6戸) 開ノ口/S44/簡平 (公営/6戸) 大門/S45/簡平 (公営/7戸) 香美/S42/簡平 (公営/7戸) 香美北/S48/簡平 (公営/5戸) 香美南/S47/簡平 (公営/5戸) 香美中央/S51/簡平 (公営/3戸) 香美西/S49/簡平 (公営/3戸)	住み替え説明 10団地79戸										基本 設計

第10章 長寿命化のための事業実施予定

1 維持・改善にかかる事業

事業主体名：阿波市

住宅の区分： 公営住宅 特定公共賃貸住宅 改良住宅 小集落住宅 市単独住宅 その他（ ）

団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設 年度	維持・改善事業の内容										LCC 縮減効果 (千円/年・棟)	
					R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12		
大野島	-	16	RC造	S55	長寿命化型+ 居住性向上型											415
池田	-	8	木造	H6		長寿命 化型										750
箸供養	A	16	RC造	S52		長寿命化型+ 居住性向上型										833
	B	16	RC造	S52		長寿命化型+ 居住性向上型										833
市場 (※1)	C	16	RC造	S53												910
	D	16	RC造	S53												910
	E	16	RC造	S54												871
	G	16	RC造	S56												1,124
大野島西	-	5	木造	H8												511
伊月秀清	1,2	2	木造	H11								長寿命化型				220
	3	1	木造	H11								長寿命化型				110
	4,5	2	木造	H11								長寿命化型				220
三本柳南 (※2)	-	2	RC造	H8												174
東川原	1	12	RC造	S54									長寿命化型+ 居住性向上型			853
	2	18	RC造	S54									長寿命化型+ 居住性向上型			853
北二条 (※2)	101,201	2	木造	H18												183
	102,202	2	木造	H18												183
	103,203	2	木造	H18												183
	104,204	2	木造	H18												183
	301~308	8	木造	H18												734

※1：次期計画改定の際に実施方法等検討の上、実施時期を決定する

※2：次期計画改定の際に、実施時期を決定する

2 建替にかかる事業

事業主体名：阿波市

住宅の区分： 公営住宅 特定公共賃貸住宅 改良住宅 小集落住宅 市単独住宅 その他（ ）

団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設 年度	次期点検時期		新規又は 建替整備 予定年度	LCC (千円/年)	備考
					法定 点検	法定点検 に準じた 点検			
上南	1	48	RC 造	S42~50	R15		未定	266	
大野神	-	41	(簡平)	S44~45	-	-	(R1)	-	建替済、 従前住戸 除却のみ

3 共同施設部分にかかる事業

事業主体名：阿波市

住宅の区分： 公営住宅 特定公共賃貸住宅 改良住宅 小集落住宅 市単独住宅 その他（ ）

団地名	共同施設名	建設 年度	共同施設部分にかかる事業の内容										R13 以降
			R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	
			(該当なし)										

第 11 章 維持管理コストとその縮減効果

1 新規整備及び建替住棟の LCC (図表 6 3)

本計画期間において新規に建設する住棟の LCC は以下のとおり見込まれます。

図表 63 新規建設住棟の LCC

項目	費用等	備考
評価期間	70 年	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業(LCC 算定対象)及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業(LCC 算定対象)を実施する場合に想定される管理期間(目標管理期間)
現時点から評価期間までの修繕費(現在価値化*)	3,529,256 円	現時点+1 年から評価期間までの各年の修繕費を現在価値化し累積した費用
長寿命化型改善のうち計画修繕費相当分(現在価値化)	1,784,881 円	計画後に実施する長寿命化型改善のうち計画修繕相当分
累積修繕費	1,744,375 円	各年の修繕費を累積した費用から、長寿命化改善の計画修繕相当分を減じた額
長寿命化型改善費	4,100,000 円	評価期間において実施する長寿命化型改善事業費の総額
長寿命化型改善費(現在価値化)	1,871,186 円	長寿命化型縮減費を項目別の実施時点の経過年数に応じて現在価値化し、累積した費用
建設費(推定再建築費)	14,910,000 円	建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第 23 条の率を乗じた額
除却費	1,000,000 円	現時点における除却費
除却費の現在価値化係数	0.064	評価期間末における現在価値化係数
除却費(現在価値化)	64,219 円	評価期間末における除却費
ライフサイクルコスト	265,568 円/戸・年	-

* 将来に発生するコスト(将来の改善費、修繕費、除却費)について、他の時点が異なるコストと直接比較できるよう、社会的割引率 4%/年を適用して現在における価値に換算すること。

2 改善住棟の LCC (図表 6 4 ・ 図表 6 5)

長寿命化型改善に位置づけた住棟については、以下の考え方に基づいて LCC の縮減額を算出し、予防保全的な管理の実施効果を検証します。

- ①公営住宅等長寿命化計画策定指針における LCC 算定プログラムに基づいて算定します。
- ②本計画に基づく長寿命化型改善を実施する場合・しない場合のそれぞれについて、建設時点から次回の建替までに要するコストを算出し、住棟ごとに LCC の比較を行います。

上記の設定に基づき本計画に位置づける長寿命化型改善を実施する住棟において LCC を比較したところ、すべての住棟で年平均縮減額がプラスとなり、改善によるコストの縮減効果が認められました。

図表 64 LCC 算定プログラムにおける前提条件

耐火造	<ul style="list-style-type: none"> ・改善事業費は 4,100 千円/戸とする。 ・活用期間は改善前を 50 年、改善後を 70 年とする。 ・改善の内容は以下共通とする。 <ul style="list-style-type: none"> ①屋上防水/床防水/外壁塗装/鉄部塗装/建具/バルコニー手摺/金物類 ②給水管/給湯管/貯水槽/給水ポンプ/排水設備/ガス設備/給湯器 ③共用灯/電力幹線・盤類 ④流し台/浴室ユニット/レンジフード/経常修繕
木造	<ul style="list-style-type: none"> ・改善事業費は 2,200 千円/戸とする。 (浴室便所への手すり設置は福祉対応型改善とし LCC 算定では除外) ・活用期間は改善前を 30 年、改善後を 40 年とする。 ・改善の内容は以下共通とする。 <ul style="list-style-type: none"> ①屋上防水/外壁塗装/鉄部塗装/建具/バルコニー手摺/金物 ②ガス設備/給湯器 ③経常修繕

図表 65 長寿命化型改善を実施する住棟の LCC 算定結果

団地名	建設年度 (年度)	構造	評価期間 (改善 非実施) (年)	計画前 LCC (円/戸・ 年)	長寿命化型 改善費用計 (円/戸)	改善実施 時点の 経過年数 (年)	評価期間 (改善 実施) (年)	計画後 LCC (円/戸・ 年)	年平均 縮減額(円 /戸・年)
箸供養	S52	中耐	50	296,592	4,100,000	43	70	244,562	52,030
市場	S53	中耐	50	307,273	4,100,000	42	70	250,386	56,886
市場	S53	中耐	50	307,273	4,100,000	42	70	250,386	56,886
市場	S54	中耐	50	296,056	4,100,000	41	70	241,631	54,425
市場	S56	中耐	50	321,004	4,100,000	39	70	250,727	70,277
大野島	S55	中耐	50	294,109	4,100,000	41~42	70	242,254	51,855
東川原	S54	中耐	50	296,056	4,100,000	50	70	239,190	56,866
三本柳南	H8	低耐	50	352,472	4,100,000	34	70	265,627	86,845
北二条	H18	木造	30	454,832	2,200,000	24	40	354,346	100,486
北二条	H18	木造	30	437,036	2,200,000	24	40	345,329	91,707
池田	H6	木造	30	476,868	2,200,000	27	40	383,174	93,694
伊月秀清	H11	木造	30	515,930	2,200,000	28	40	406,156	109,775
伊月秀清	H11	木造	30	515,930	2,200,000	28	40	406,156	109,775

阿波市公営住宅等長寿命化計画

令和3年3月改定（令和8年3月見直し）

発行 阿波市建設部 住宅課

〒771-1695

徳島県阿波市市場町切幡字古田 201 番地 1

電話 0883-36-8731

