

玉野市営住宅等長寿命化計画

令和6年3月 改定

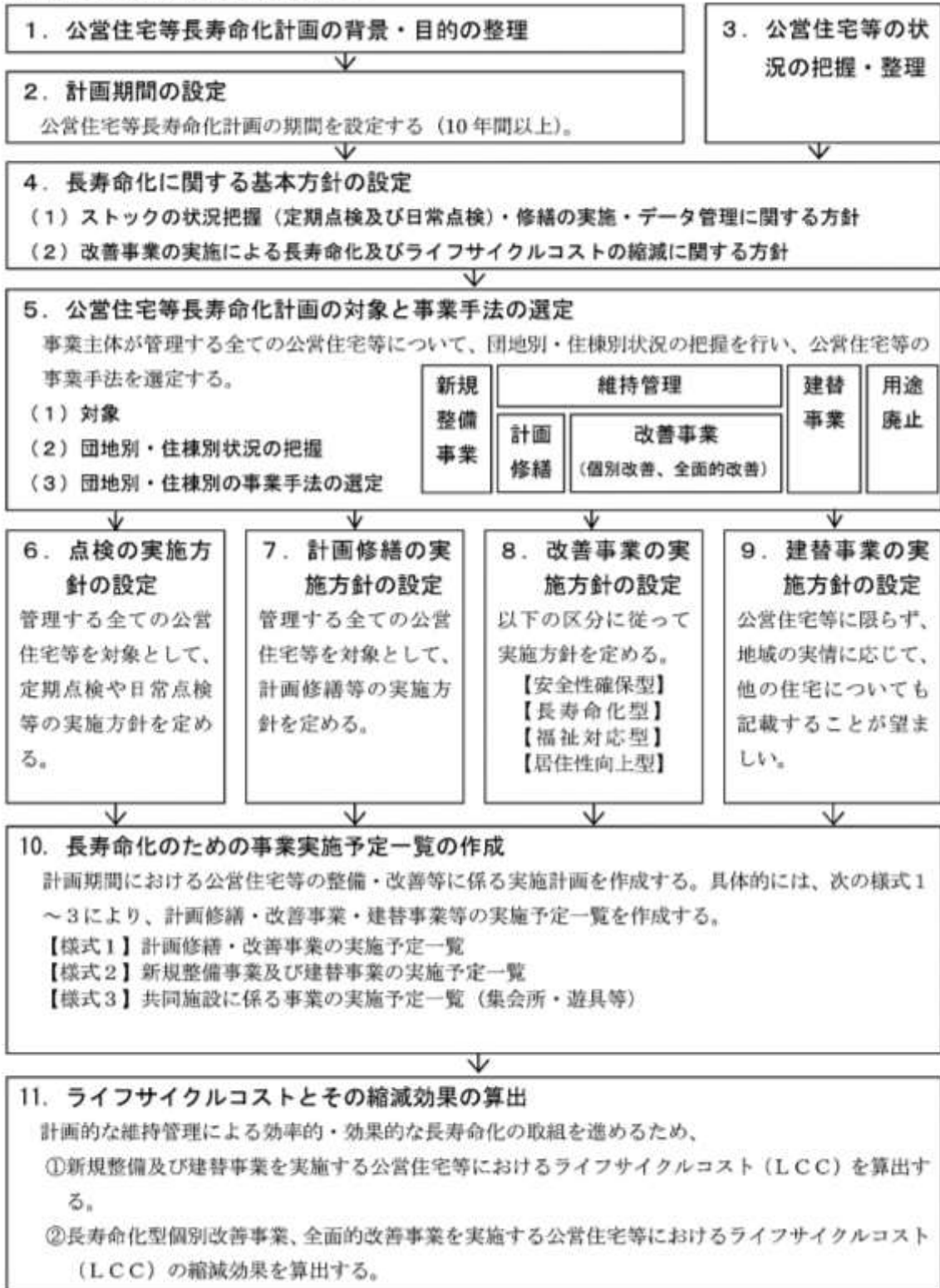
玉野市建設部都市計画課

はじめに

本計画は国土交通省住宅局住宅総合整備課の公営住宅等長寿命化計画策定指針(改定)に準じて策定する。

以下に策定フローを示す。

■公営住宅等長寿命化計画の策定フロー



目 次

1. 長寿命化計画見直しの背景及び目的	1
(1) 計画見直しの背景	1
(2) 目的	1
(3) 計画の位置づけ	2
2. 計画期間の設定	2
3. 市営住宅等の状況の把握・整理	3
(1) 人口の推移と推計	3
(2) 地域の住宅事情	3
(3) 市営住宅等の状況	5
(4) 入居者の状況	9
4. 長寿命化に関する基本方針	13
(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	13
(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	13
5. 市営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定	14
(1) 対象となる施設	14
(2) 団地別・住棟別状況の把握	14
(3) 団地別・住棟別の事業手法の選定	15
① 市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	16
② 1次判定：団地の管理方針と住宅改善の必要性・可能性に基づく団地・住棟の事業手法の仮設定	18
③ 2次判定：1次判定において事業手法を留保した団地・住棟の事業手法の仮設定	23
④ 3次判定：計画期間における事業手法の決定	25
6. 点検の実施方針	28
7. 計画修繕の実施方針の設定	28
8. 改善事業の実施方針の設定	29
9. 建替事業の実施方針の設定	30
10. 長寿命化のための事業実施予定一覧	31
(1) 計画修繕・改善事業の実施予定一覧	31
(2) 新規整備事業及び建替事業の実施予定	31
11. ライフサイクルコストとその縮減効果の算定	32
(1) 建替住棟のライフサイクルコスト	32
(2) 改善住棟のライフサイクルコスト	32
参考資料	34

1. 長寿命化計画見直しの背景及び目的

(1) 計画見直しの背景

本市では、令和5年3月時点において、856戸の市営住宅を管理している。このうち、約84%を占める721戸が昭和50年代までに建設されたものであり、多くの市営住宅が築後40年を経過し建物や設備の老朽化が進み、バリアフリー化や耐震化にも十分対応できていないものが多く存在している。

今後、少子高齢化、人口減少が進むことが予測される中、住宅セーフティネットを確保するため、市営住宅の管理戸数の適正化を図りながら、建替、改善等を行っていく必要がある。

本市においては、平成24年度末に「玉野市営住宅長寿命化計画」を策定し、それに従い市営住宅の改善事業等を行ってきたが、建替事業や一部改善事業の計画に変更が生じながら、計画期間の10年を経過している。

また、平成21年3月に国土交通省住宅局から、「公営住宅等長寿命化計画策定指針」が示された。その後、国の関係省庁連絡会議による、「インフラ長寿命化基本計画」（平成25年11月）が定められたことを踏まえ、「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）」（平成28年8月）が定められた。

このことから、新たな策定指針に基づき「玉野市営住宅等長寿命化計画（以下、「本計画」という。）」を改定する。

(2) 目的

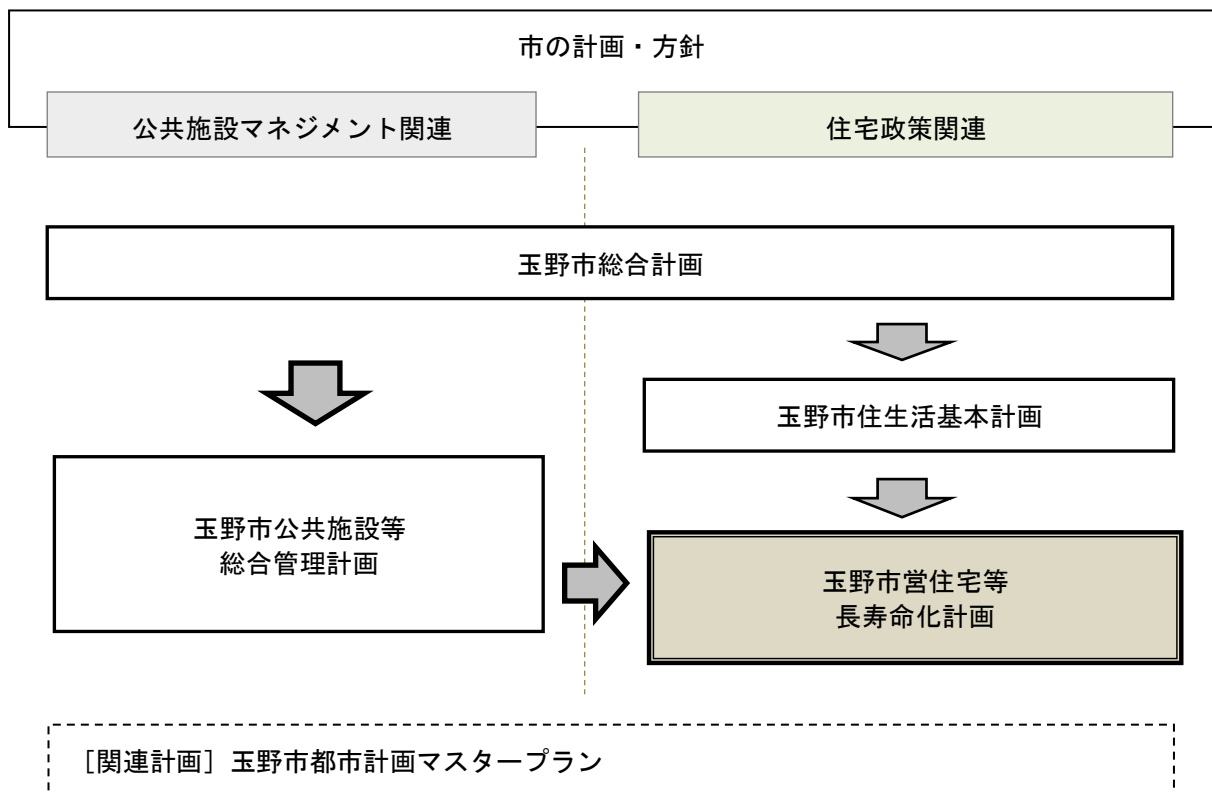
本計画は、市営住宅等の適切な維持管理を行い、将来的な需要見通しを踏まえた各団地のあり方を考慮した団地別・住棟別の事業手法を選定するとともに、長寿命化に資する予防保全的な管理や改善を推進しライフサイクルコストの縮減等を目指すものである。

(3) 計画の位置づけ

本計画は、「玉野市総合計画」の住宅政策分野の基本計画としての「玉野市住生活基本計画」の下位計画となり、市営住宅等の整備などに関する実施計画として改定する。

また、「玉野市公共施設等総合管理計画」の市営住宅に関する個別施設計画としても位置付け、建物の適切な維持管理を行い、長寿命化を図るとともに、管理戸数の適正化を目指すものとする。

この他、市営住宅の適正配置に関連し、「玉野市都市計画マスタープラン」が関連計画となる。



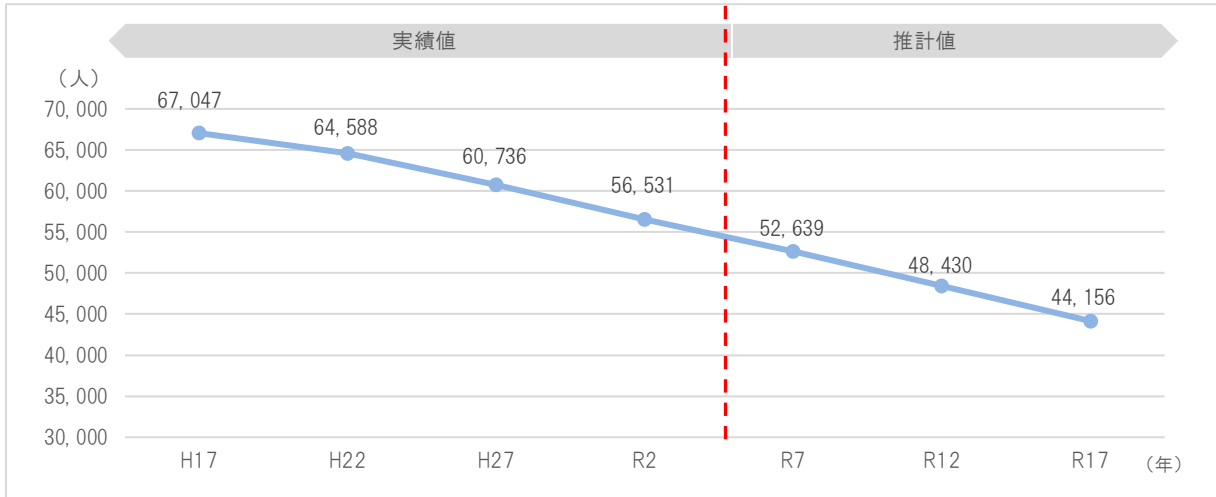
2. 計画期間の設定

中長期（30年程度）の事業内容、実施時期、各住棟の共用期間等を検討し、事業実施計画として本計画の計画期間を10年間（令和6年度～令和15年度）とし、市の財政状況、事業の進捗状況等の変化により、適切な時期に計画の見直しを行う。

3. 市営住宅等の状況の把握・整理

(1) 人口の推移と推計

本市の総人口は、平成17年の国勢調査では67,047人、令和2年の国勢調査では、56,531人となっている。また、国立社会保障・人口問題研究所推計では、今後も減少の見込みで、令和17年には、44,156人と推計している。



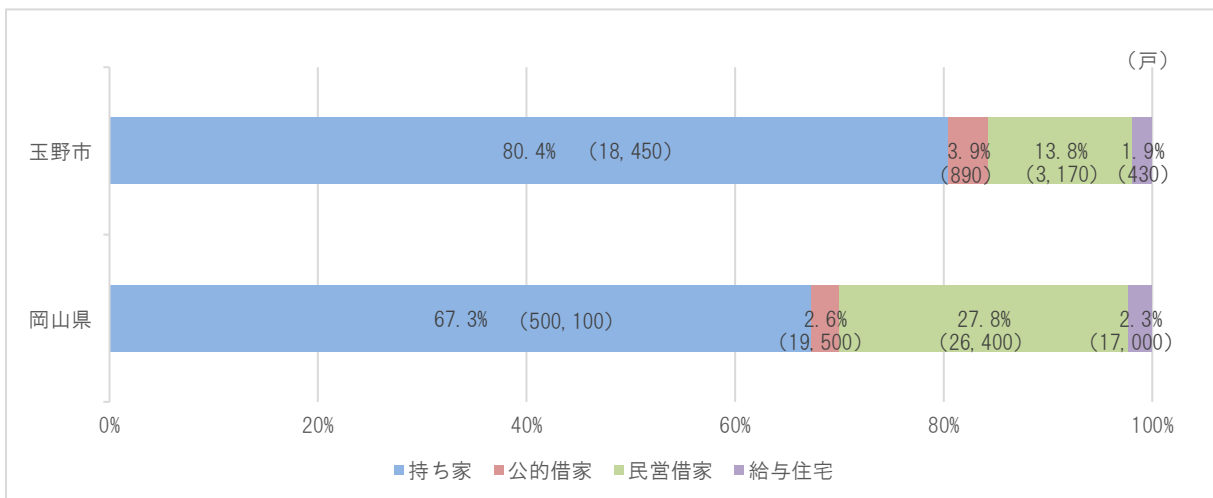
出典：平成17年～令和2年 国勢調査結果（総務省統計局）
令和7年～17年 平成30年人口推計（国立社会保障・人口問題研究所）

図 3-1 人口の推移と推計

(2) 地域の住宅事情

① 住宅の所有の関係

本市では約80%の世帯が持ち家に居住しており、岡山県の平均より高い持ち家率となっている。一方で、民営の借家に住む世帯割合は少なく、岡山県平均の半分となっている。

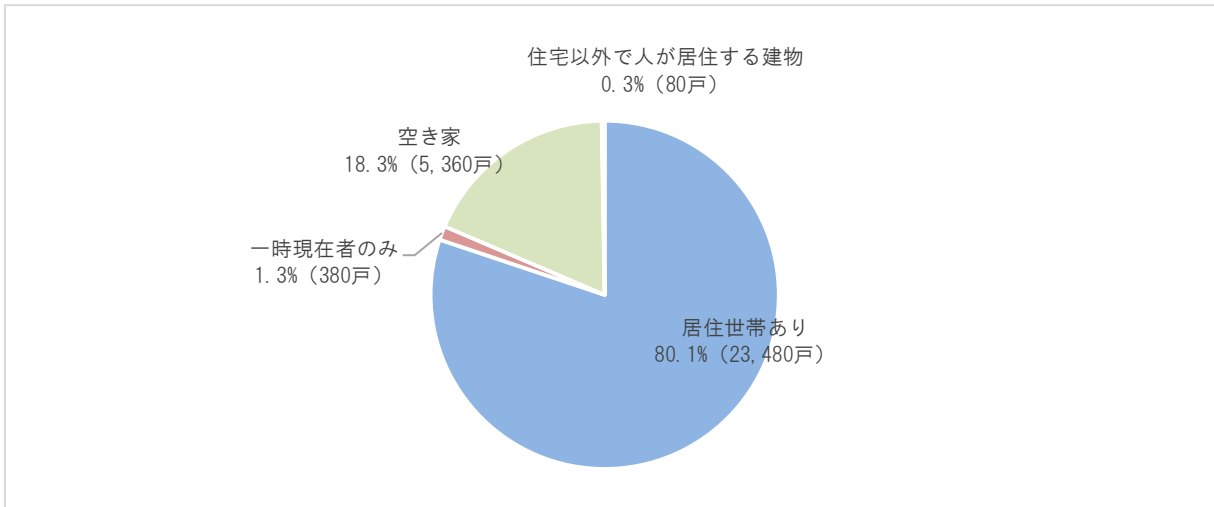


出典：平成30年住宅・土地統計調査 基本集計第6-3表（総務省統計局）
※公的借家には公営の借家、都市再生機構(UR)・公社の借家が含まれる

図 3-2 住宅の所有の関係別住宅戸数の比率

② 空き家の状況

市内の住宅の18.3%、5,360戸が空き家となっている。

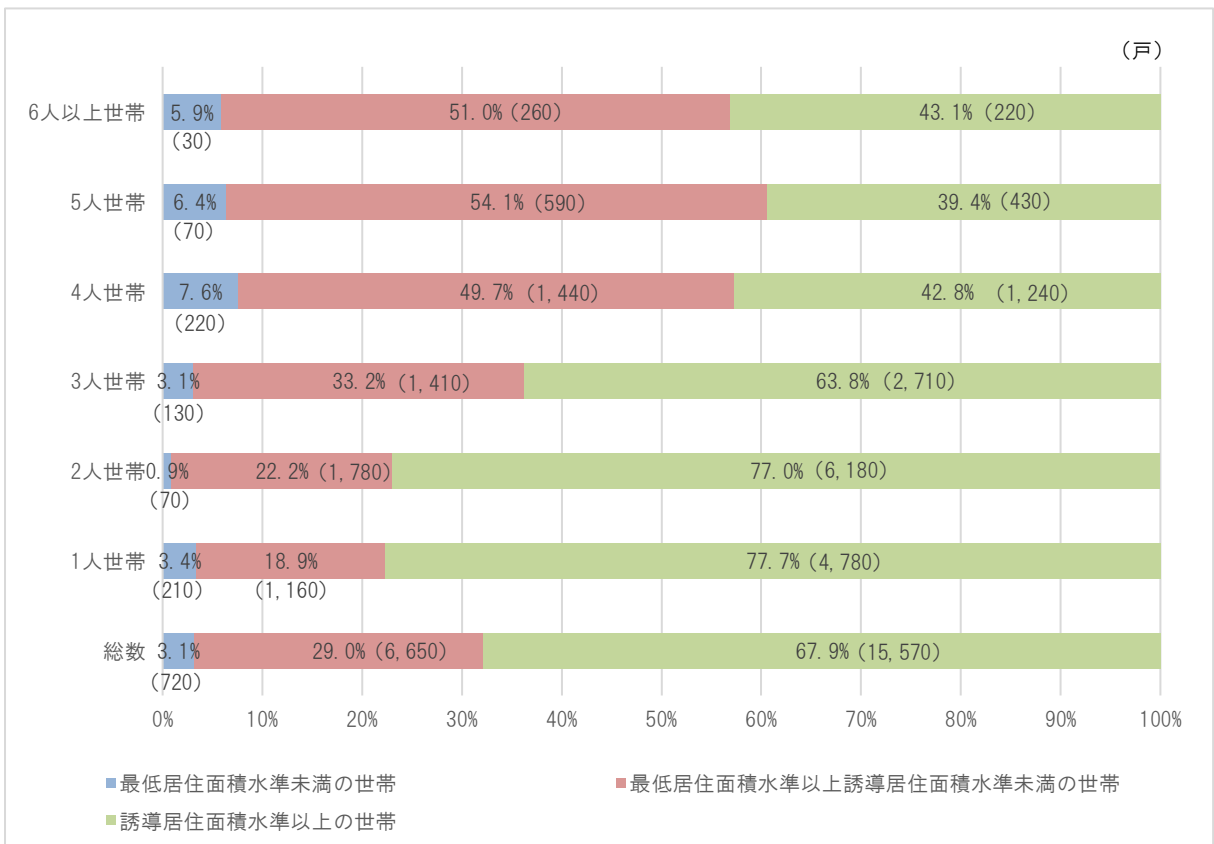


出典：平成30年住宅・土地統計調査 基本集計第1-2表（総務省統計局）

図 3-3 居住世帯の有無別住宅数の比率

③ 住宅の居住水準

概ね最低居住面積水準を満たした住居となっているが、世帯人員が多い世帯に最低居住面積水準を満たさない世帯が多く見られる。



出典：平成30年住宅・土地統計調査 基本集計第76-3表（総務省統計局）

図 3-4 世帯人員、最低居住水準・誘導居住水準別世帯数の比率

表 3-1 住生活基本計画で示される居住面積水準

区分	単身者	2人以上世帯	備考
最低居住面積水準	25㎡	10㎡×世帯人員+10㎡	3歳未満は0.25人、 3歳以上6歳未満は0.5人、 6歳以上10歳未満は0.7人 として計上する
一般型誘導居住面積水準	55㎡	25㎡×世帯人員+25㎡	
都市居住型誘導居住面積水準	40㎡	20㎡×世帯人員+15㎡	

出典：住生活基本計画（令和3年 国土交通省）

(3) 市営住宅等の状況

① 市営住宅等の種類と棟数・管理戸数

令和5年3月時点において、856戸の市営住宅と24戸の市有住宅を管理している。管理戸数856戸のうち、空家は224戸、空家率は約26%となっている。建設年度が古い住宅ほど空家率が高い。老朽化や移転先確保等の理由から棟単位で新たな募集を停止している政策空家についても古い住宅に多い。

<p>市営住宅…公営住宅法に基づき、国及び地方公共団体が協力して、健康で文化的な生活を営むに足りる住宅を整備し、これを住宅に困窮する低額所得者に対して低廉な家賃で賃貸するために整備した住宅のうち、市が管理する住宅。</p> <p>市有住宅…玉野市有住宅条例に基づき、市内に居住し、又は居住しようとする者に対し住宅を提供することにより、市内への定住、市内の企業への就労の促進その他、市の施策に資することを目的として整備した住宅</p>
--

表 3-2 市営住宅等の種類と団地数・棟数・管理戸数

市営住宅

地域	住宅名	建設年度	構造	階数	棟数	戸数 (戸)	空家率				
							募集	空家	募集停止	空家	
宇野・築港	ひろかた 広湯住宅	S29	中層耐火	3	1	18	0	0	18	1	5.5%
	ひろたちよう 広田町住宅	S34～S35	簡易耐火	2	7	28	0	0	28	12	42.8%
	ちっこうおおどお 築港大通り住宅	S36	簡易耐火	2	7	27	27	4	0	0	14.8%
	とらんじよ 虎所住宅	S56	中層耐火	4	1	16	16	1	0	0	6.2%
	すなぐだ 砂グダ住宅	S26	簡易耐火	2	1	8	0	0	8	1	12.5%
	ゆばら 湯原住宅	S27～28	簡易耐火 木造	2 1	16	34	0	0	34	15	44.1%
玉原	ごんちだに 権七谷住宅	S30	簡易耐火	1	3	17	0	0	17	10	58.8%
	いえ かみ やすみば 家の上・休場住宅	S30～S39	木造	1	16	18	0	0	18	7	38.8%
	だいちのげき 第1野間住宅	S58	中層耐火	4	1	24	24	8	0	0	33.3%
	だいのげき 第2野間住宅	H4～H5	中層耐火	3	2	27	27	6	0	0	22.2%
	おおいけ 大池住宅	S37～S41	簡易耐火 中層耐火	1・2 4	23	121	0	0	121	44	36.3%
	しいけ 志池住宅	S44～48 H10～15	中層耐火 高層	3・4 7	7	187	185	13	2	2	8.0%
	ごんしち 権七住宅	S49～S51	中層耐火	5	3	90	89	29	1	1	33.3%
	たまはら 玉原住宅	S52～S53	中層耐火	3・4・5	4	64	64	12	0	0	18.7%
	やまて 山手住宅	S54～S55	中層耐火	4・5	2	53	52	16	1	1	32.0%
和田	まるやま 円山住宅	S26	中層耐火	3	1	18	0	0	18	8	44.4%
向日比	うらのくち 浦ノ口住宅	S26～S27	木造	1	25	25	0	0	25	6	24.0%
	じぞうやま 地蔵山住宅	S32～S33	木造	1	13	25	0	0	25	10	40.0%
東児	むねあげ 胸上住宅	S35	木造	1	3	6	0	0	6	5	83.3%
	ばんだ 番田住宅	S35	木造	1	5	8	0	0	8	4	50.0%
	かじおか 梶岡住宅	S38	簡易耐火	1	5	22	20	1	2	2	13.6%
	にしはま 西浜住宅	S41～S42	簡易耐火	1	4	20	18	3	2	2	25.0%
市営住宅合計					150	856	522	93	334	131	26.1%

市有住宅

地域	住宅名	建設年度	構造	階数	棟数	戸数 (戸)	空家率				
							募集	空家	募集停止	空家	
和田	わた 和田住宅	S56～S57	中層耐火	4	2	24	24	4	0	0	16.6%

令和5年3月時点

② 市営住宅等の位置

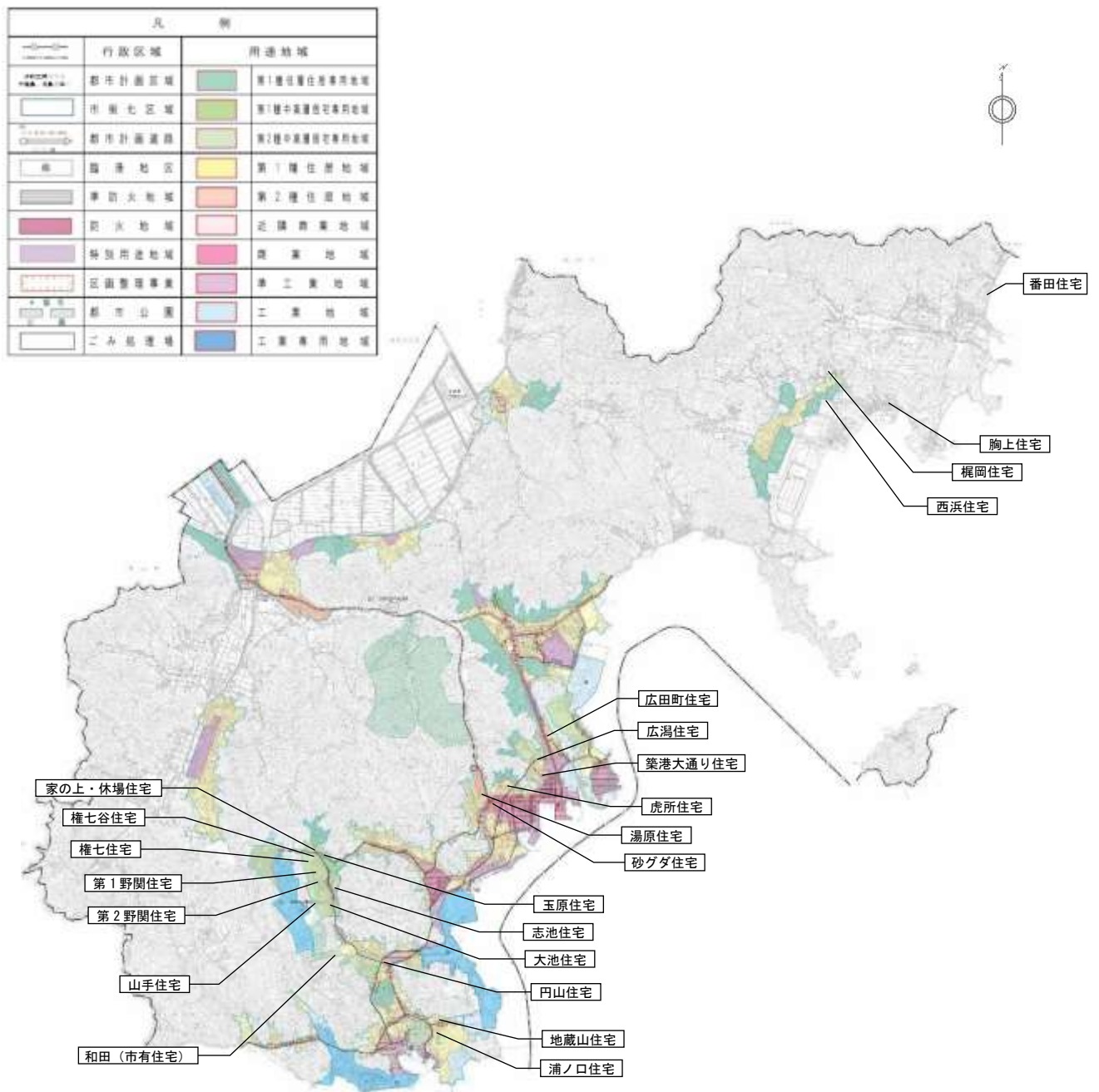
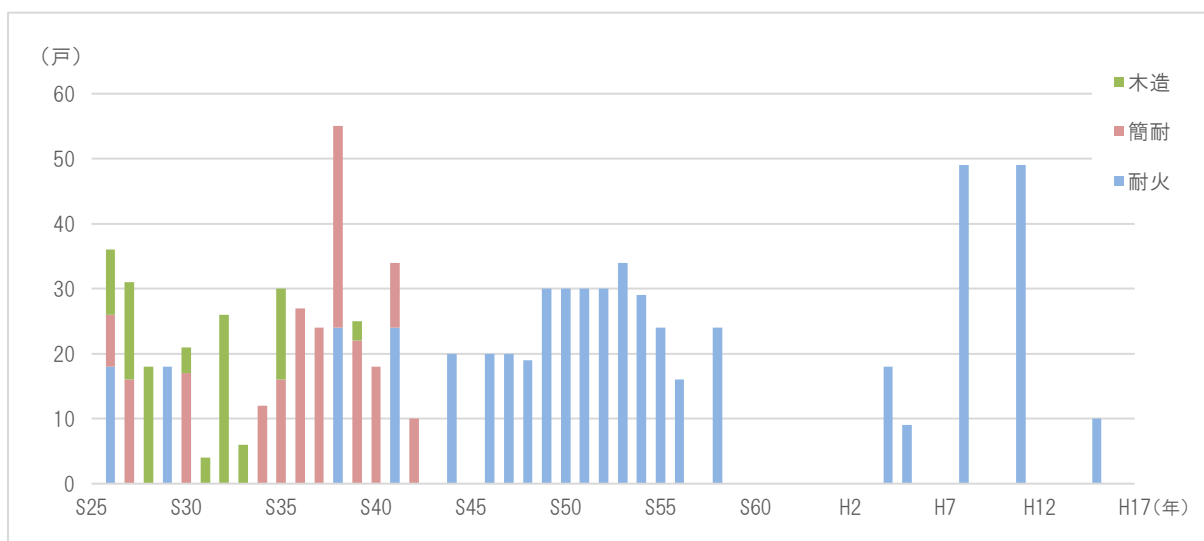


図 3-5 市営住宅等の位置

③ 建設年代別管理戸数

現在本市で管理している市営住宅のうち、約84%が昭和50年代までに建設された住宅であり、老朽化した住宅が多くみられる。



※和田（市有住宅）を除く
令和5年3月時点

図 3-6 市営住宅の建設年度別の構造別戸数

老朽化が進んでいる市営住宅において、すでに耐用年数を経過している住宅は329戸と管理戸数全体の約38%を占めている。また、耐用年数を超えていない市営住宅のうち、耐用年数の1/2を経過した住宅は392戸と管理戸数全体の約46%を占めている。

表 3-3 構造別の耐用年数経過状況

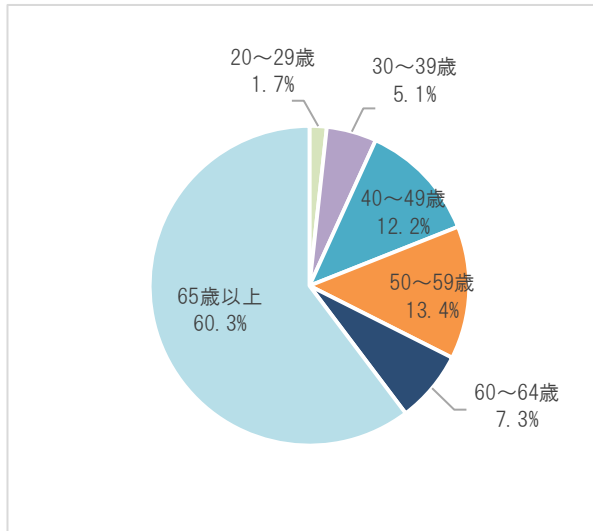
構造種別	耐用年数	管理戸数 (戸)	耐用年数を経過した戸数 (戸)		耐用年数の1/2を経過した戸数 (戸)		耐用年数の1/2を経過していない戸数 (戸)	
耐火構造	70年	569	18		392		135	
簡易耐火構造	45年	211	211		0		0	
木造	30年	100	100		0		0	
合計		856	329	38.4%	392	45.8%	135	15.8%

※和田（市有住宅）を除く
令和5年3月時点

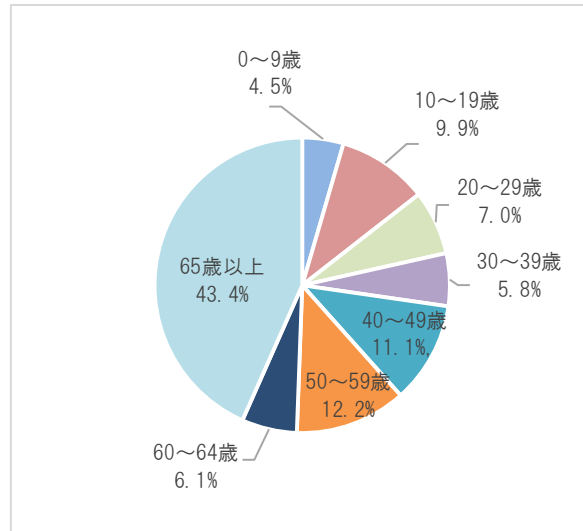
(4) 入居者の状況

① 年齢別の構成

令和5年3月時点の市営住宅の入居者は632世帯であり、そのうち65歳以上の世帯主は全体の約60%となっている。また、入居者年齢別構成をみても、65歳以上の高齢者が約43%を占めており、入居者の高齢化が進んでいる。



※和田（市有住宅）を除く
令和5年3月時点



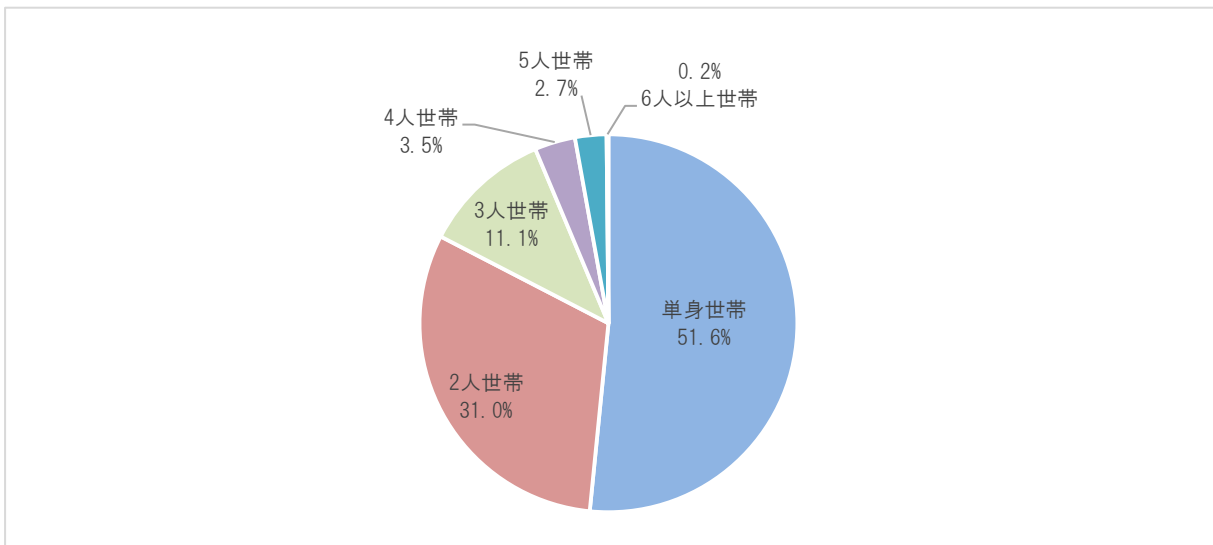
※和田（市有住宅）を除く
令和5年3月時点

図 3-7 世帯主年齢別の構成

図 3-8 入居者年齢別の構成

② 世帯人数別の構成

入居者の世帯人数別構成をみると、単身世帯が約半数となっている。



※和田（市有住宅）を除く
令和5年3月時点

図 3-9 世帯人員別の構成

③ 収入状況別の構成

令和5年3月時点において、632世帯の収入状況を見ると、原則階層世帯^{※1}が全体の約86%、裁量階層世帯^{※2}が全体の約2%となっている。

表 3-4 入居世帯の収入状況

区分	原則階層世帯				裁量階層世帯	
	第1分位	第2分位	第3分位	第4分位	第5分位	第6分位
	104,000円以下	104,001～123,000円	123,001～139,000円	139,001～158,000円	158,001～186,000円	186,001～214,000円
世帯数（戸）	474	25	15	30	9	5
割合（%）	75.0%	4.0%	2.4%	4.7%	1.4%	0.8%

区分	収入超過世帯				未申告	合計
	第5分位	第6分位	第7分位	第8分位		
	158,001～186,000円	186,001～214,000円	214,001～259,000円	259,001円以上		
世帯数（戸）	20	6	21	26	1	632
割合（%）	3.2%	0.9%	3.3%	4.1%	0.1%	100.0%

※和田（市有住宅）を除く
令和5年3月時点

※1 原則階層世帯…住宅に困窮する低額所得者世帯（政令で定めた月収額が15万8千円以下）
 ※2 裁量階層世帯…高齢者や障害者世帯等のうち、民間賃貸住宅を確保することが困難で、住宅に困窮していると認める世帯（月収金額の基準が緩和され21万4千円以下）

④ 改修の状況

主な改修工事の実施状況は次のとおりとなっている。

表 3-5 市営住宅の改修状況

市営住宅

団地名	棟番号	構造	建設年度	改善事業		屋上防水		外壁改修		その他	
				年度	改修内容	年度	改修内容	年度	改修内容	年度	改修内容
広潟		耐火	S29	S53	増築	S57, H24	改修	H11	リシン吹付	H6 H16	電源改修 給水管改修
広田町	2階建 平屋	簡耐	S34			S60, H11	スレート葺替	H12	リシン吹付		
		簡耐	S35			S61	瓦葺替	H13	リシン吹付		
築港大通り		簡耐	S36			S63	瓦葺替	S63	リシン吹付	S57	給水管改修
虎所		耐火	S56			H18	シルバー塗装	R1	リシン吹付		
砂グダ		簡耐	S26	S56	増築	S56	改修	S56	リシン吹付		
						H22	シルバー塗装				
湯原		簡耐	S27	S54	増築	H10	改修	S55	リシン吹付		
		木造	S28			H1	瓦葺替				
権七谷		簡耐	S30			S60	スレート葺替				
家の上・休場		木造	S30~39			H3~5	瓦葺替				
第1野間		耐火	S58			H18	シルバー塗装				
第2野間		耐火	H4			H17	シングル葺替				
		耐火	H5			H18	シングル葺替				
大池	平屋	簡耐	S37			H26, 27	鉄板かぶせ葺				
	2階建	簡耐	S38~40	S57~60	住戸規模改善	H1, 2, 10~12 H25, 27	改修 シルバー塗装	S57~60	リシン吹付		
	①	耐火	S38	H15	建具改修	S63 H22	改修 シルバー塗装	H4	リシン吹付	H1 H10	給水管改修 電源改修
	②	耐火	S41	H16	建具改修	H3 H23	改修 シルバー塗装	H5	リシン吹付	H1 H10	給水管改修 電源改修
志池	①	耐火	S46	H11 H28	駐車場整備 ※個別改善A	S56 H3 H23	改修 シルバー塗装 シルバー塗装	H3	リシン吹付	H4 H12	給水管改修 電源改修
	②	耐火	S44	H11 H17 H27	駐車場整備 建具改修 ※個別改善A	H14	改修	H5	リシン吹付	H3 H10	給水管改修 電源改修
	③	耐火	S47	H11 H30	駐車場整備 ※個別改善A	H3	改修	H3	リシン吹付	H4 H13	給水管改修 電源改修
	④	耐火	S48	H11 R2	駐車場整備 ※個別改善A	H13	改修	H7	リシン吹付	H5 H14	給水管改修 電源改修
	⑤	耐火	H8								
	⑥	耐火	H11								
	⑦	耐火	H15								
権七	①	耐火	S49	H25	バルコニー改修	H2 H21	改修 塗装	H9	リシン吹付	H15	電源改修
	②	耐火	S50	H24	バルコニー改修	H2 H21	改修 塗装	H6	リシン吹付	H16	電源改修
	③	耐火	S51	H26	バルコニー改修	H2 H21	改修 塗装	H8	リシン吹付	H19	電源改修
玉原	①・②	耐火	S53	H23	バルコニー・外壁改修	H7 H23	補修+塗装 塗装				
	③	耐火	S52	H22	バルコニー・外壁改修	H2 H22	改修 塗装				
山手	①	耐火	S54			H8	改修	R3	リシン吹付		
	②	耐火	S55			H8	改修	R4	リシン吹付		
円山		耐火	S26				複数回	H6	リシン吹付	S54	給水管改修
浦ノ口		木造	S26~27			S57, 58	葺替				
地藏山		木造	S32~33			S61~63	葺替				
胸上		木造	S35							H12	電源改修
番田		木造	S35								
梶岡		簡耐	S38			H7	葺替			H10	電源改修
						H24	鉄板かぶせ葺				
西浜		簡耐	S41~42			H11	葺替			H6, 9	電源改修
						H25	鉄板かぶせ葺				

※個別改善A

居住性向上型	内装改修（建具）、設備改修（浴槽、3点給湯設置）等
長寿命化型	外壁改修、屋根改修、内装改修（一般）、給排水設備改修、電気設備改修等

主な改修工事として、屋上防水、外壁改修、その他（電源改修、給水管改修）は建設後30～40年経過時期に実施している。

改善事業として、昭和50年代には、昭和20～30年代建設の住宅で、増築等の規模増改善が実施された。平成10年頃から各住宅の状況に応じた個別改善が行われ、近年では建設後45年程度経過した志池住宅において大規模な個別改善を実施した。

次に、市有住宅について、主な改修工事の実施状況を示す。

表 3-6 市有住宅の改修状況

市有住宅

団地名	棟番号	構造	建設年度	県から移管		屋上防水		その他	
				年度	改修内容	年度	改修内容	年度	改修内容
和田	①	耐火	S56	H22	県官舎→市有住宅に伴い、内装及び外壁改修	R2	改修		
	②	耐火	S57	H22	県官舎→市有住宅に伴い、内装及び外壁改修	H29	改修		

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

① 定期点検及び日常点検の実施

建築基準法に基づく法定点検を実施する。また、「市営住宅等日常点検マニュアル」(平成28年 国土交通省住宅局住宅総合整備課)を参考に、日常点検の実施に努める。

② 点検結果による修繕の実施

定期点検等により把握した内容から、効率的・効果的な修繕を実施し、事故等の発生を未然に防ぐ。

③ データ管理

予防保全的な管理を行うため、点検結果や修繕記録をデータベース等に記録し、長期的な修繕計画の策定へつなげる。

(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

以下に示す内容の実施によりストックの長寿命化を図ることで、建替事業を基本とする短いサイクルでの更新に比べ、ライフサイクルコストの縮減につなげる。

① 予防保全的な維持管理・計画修繕の実施

(1)で示す点検、修繕、データ管理により、長寿命化に資する日常的な維持管理及び長期修繕等を実施する。

② 改善事業の実施

安全性、居住性、省エネルギー性が低い住宅等に対して、改善事業を実施し、住宅性能の向上を図る。

5. 市営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定

(1) 対象となる施設

本計画の対象となる市営住宅等は、玉野市営住宅条例に基づく市営住宅及び玉野市有住宅条例に基づく市有住宅とする。

(2) 団地別・住棟別状況の把握

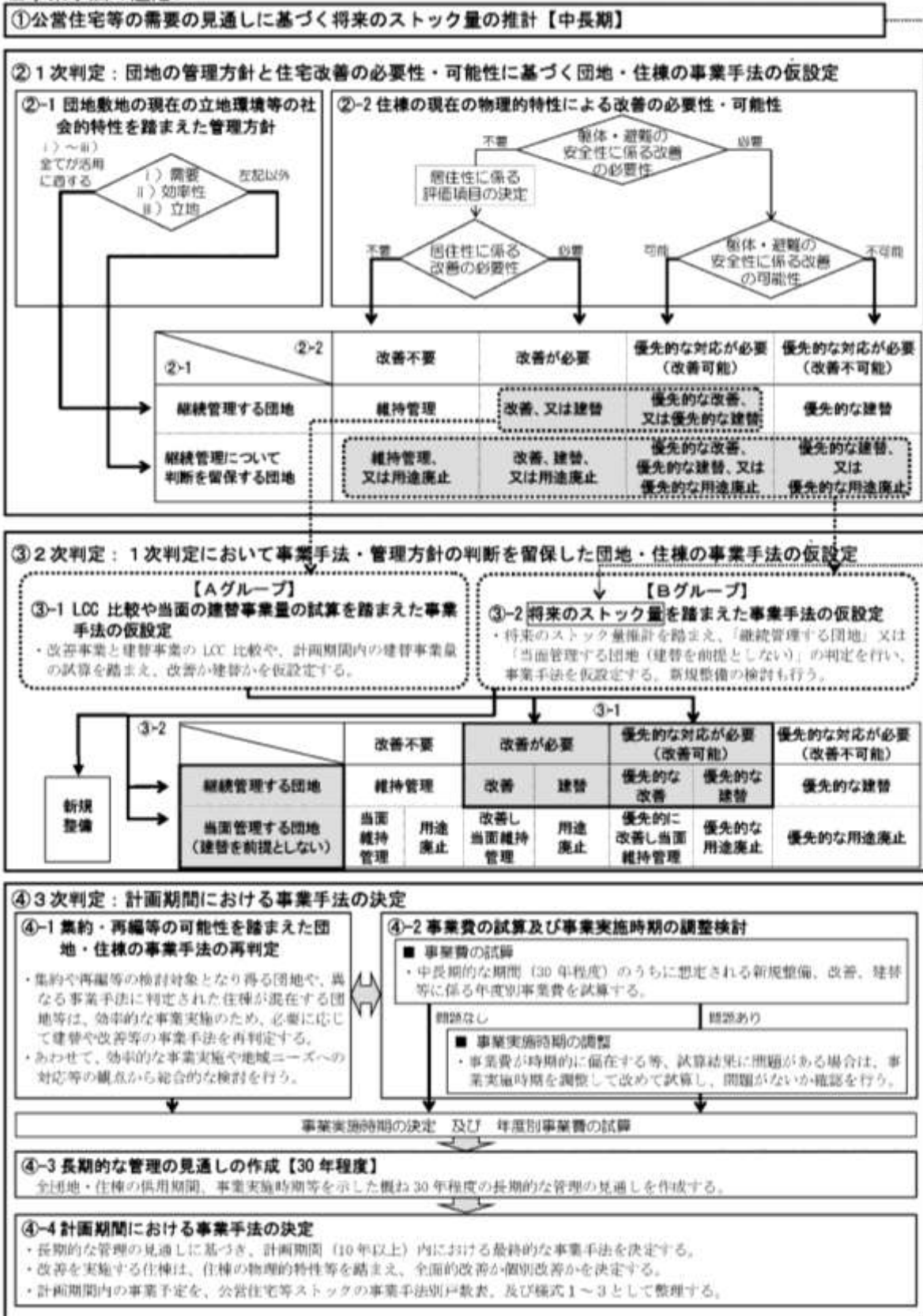
対象となる市営住宅等の令和5年3月時点での団地別・住棟別の状況は、以下のとおり把握し、「(3) 団地別・住棟別の事業手法の選定」で示す判定内容と共に巻末に別表を添付して示す。

- ① 団地別・住棟別の基礎的項目
- ② 住棟別事業手法の選定に必要な項目

(3) 団地別・住棟別の事業手法の選定

以下のフローに従い事業手法を選定する。

■事業手法の選定フロー



出典：平成28年公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）（国土交通省）

① 市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

市営住宅の需要の見通しの検討にあたっては、国土交通省が提供する「住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム（以下、「ストック推計プログラム」という。）」を用いる。このプログラムは、地方公共団体が公営住宅の必要戸数等の目標値を適切に設定できるようにするため、平成 28 年に国土交通省国土技術政策総合研究所によって開発されたプログラムで、国勢調査、住宅・土地統計調査、国立社会保障・人口問題研究所の人口と世帯数の推計を用い、市営住宅の入居資格を有する収入区分の世帯数を推計し、そのうち自力では最低居住面積水準を達成することが著しく困難な年収である世帯の世帯数を推計するものである。

この結果をもとに、現在の需要戸数から将来保有すべき市営住宅のストック量を検討する。なお、推計条件及び推計結果等を示したストック推計プログラムの帳票を巻末に示す。

1) 将来の著しい困窮年収水準未満の世帯数の推計結果

ストック推計プログラムに基づき、本市の将来における著しい困窮年収水準未満の世帯数を推計した結果は以下のとおりである。

表 5-1 一般世帯数と住宅確保要配慮世帯数

単位：世帯

区分	2020年度央 (R2)	2025年度央 (R7)	2030年度央 (R12)	2035年度央 (R17)	2040年度央 (R22)	2045年度央 (R27)
一般世帯数	23,710	22,425	21,007	19,238	17,399	15,691
著しい困窮年収水準 未満の世帯数	804	713	633	561	493	435

出典：ストック推計プログラム（国土交通省国土技術政策総合研究所）

※プログラムの開発年及び調査、推計の都合により、2020年度の数値は推計値。

著しい困窮年収水準未満の世帯数は、人口の減少に伴い、令和 2 年度の 804 世帯から令和 27 年度には 435 世帯に減少（令和 2 年度比 54%）する見通しとなっている。

2) 現状の把握

令和 2 年度における実際の市営住宅の入居者数は 672 世帯、県営住宅の入居者数は 198 世帯、計 870 世帯となっている。

3) 目標戸数の設定

上記の結果より、実際に市営住宅及び県営住宅に入居している世帯数が、著しい困窮年収水準未満の世帯数の減少率とともに推移するものとする、表 5-2 のとおりとなる。

市営住宅における令和 12 年の世帯数は 530 世帯、令和 17 年の世帯数は 470 世帯となり、計画終期となる令和 15 年における世帯数は、年別に案分すると 494 世帯と推計される。

市営住宅が保有すべき目標戸数について、推計で得られた 494 戸に加え、社会情勢の変化、災害時の一時受入やDV等の緊急避難先となるシェルター等、住宅セーフティネットとしての役割を果たす必要があることに鑑み、10%の余剰を見込むものとし、目標戸数を 544 戸と設定する。

表 5-2 住宅確保要配慮世帯数と公営住宅入居世帯数の推計

単位：世帯

区分	2020年度末 (R2)	2025年度末 (R7)	2030年度末 (R12)	2035年度末 (R17)	2040年度末 (R22)	2045年度末 (R27)
著しい困窮年収水準 未達の世帯数	804	713	633	561	493	435
減少率	—	▲11.32%	▲11.22%	▲11.37%	▲12.12%	▲11.76%
市営住宅※	672	596	530	470	414	366
県営住宅※	198	176	157	140	124	110
計	870	772	687	610	538	476

※2020年の入居世帯数に著しい困窮年収水準未達の世帯数の減少率を乗じて推計

② 1次判定：団地の管理方針と住宅改善の必要性・可能性に基づく団地・住棟の事業手法の仮設定

1次判定では、団地敷地の現在の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針と、住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性の両側面より検討する。

②-1 団地敷地の現在の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針

1) 概要

現在の団地の i) 需要、ii) 効率性、iii) 立地を評価し、原則として、全ての評価項目が活用に適する場合は、将来にわたり「継続管理する団地」と仮設定し、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」とする。

2) 検討内容

i) 需要

- ・本市の市営住宅では、空家率が高い住宅は募集停止をしている住宅も含め、老朽化の対策として建替や改修が未実施で比較的居住性が悪いこと、及びiii)で評価する立地の上で利便性が悪いことが原因で入居率が低いと判断する。この原因を除けば一定の需要はあると評価する。

ii) 効率性

- ・住居系もしくは商業系地域内の団地については、活用に適する団地と評価する。
- ・敷地面積が2,000㎡(公営住宅法における法定建替条件の2倍)以上の団地については、建替に十分な面積を有すると判断し活用に適する団地と評価する。ただし、市道により敷地が分断している、非整形な敷地であるなど、明らかに利用が困難な場合は活用に適すると評価しない。
- ・敷地の市有、民有を確認し、市有の団地について活用に適する団地と評価する。

iii) 立地

- ・500m以内(徒歩7分程度)に朝夕1時間に1本程度運行するバス路線の停留所がある団地については、移動の利便性が良いと判断する。
- ・1,500m以内(徒歩20分程度)に一般的な日用品・生鮮食品が購入できる商店やスーパーマーケット等がある団地については、生活の利便性が良いと判断する。
- ・上記2点については相互に補完できると判断し、どちらかが利便性が良いと判断された場合は活用に適する団地と評価する。
- ・2,000m以内に小学校がある団地については、子育て世帯の利便性が良いと判

断し、活用に適する団地と評価する。

- ・土砂災害特別警戒区域・土砂災害警戒区域、急傾斜地崩壊危険区域、洪水浸水想定区域（3 m以上）、津波浸水想定区域（0.5m以上）、及び高潮浸水想定区域（3 m以上）に該当する場合は、安全が確保しにくい区域と判定し活用に適さない団地と評価する。

表 5-3 各団地の1次判定結果（立地環境等）

1次判定結果（②-1）

団地敷地の現在の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針	種別	団地名	地域	戸数（戸）
	継続管理する団地	湯原	宇野・築港	34
		権七谷	玉原	17
		第1野関	玉原	24
		第2野関	玉原	27
		権七	玉原	90
		玉原	玉原	64
		山手	玉原	53
		浦ノ口	向日比	25
	継続管理について判断を留保する団地	広潟	宇野・築港	18
		広田町	宇野・築港	28
		築港大通り	宇野・築港	27
		虎所	宇野・築港	16
		砂グダ	宇野・築港	8
		家の上・休場	玉原	18
		大池	玉原	121
		志池	玉原	187
		円山	和田	18
		地藏山	向日比	25
		胸上	東児	6
番田		東児	8	
梶岡	東児	22		
西浜	東児	20		

②-2 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性

1) 概要

住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性として、「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区分に分類する。まず、安全性に関する評価を行い、検討項目のいずれかがクリアできていない場合は、人命に関わることから「優先的な対応が必要」と評価する。

次に、安全性に問題がない場合は、居住性に係る評価を行い、すべての項目がクリ

アできているものは「改善不要」とし、いずれかがクリアできていない場合は「改善が必要」と判定する。

2) 検討内容

i) 安全性

- ・壁式鉄筋コンクリート造の住棟について、平成 24 年度に策定した「玉野市営住宅長寿命化計画」において簡易診断を行った判断を基に、耐震性ありと評価する。それ以外については昭和 56 年の建築基準法施行令改正（新耐震基準）以降に建築された住棟は耐震性ありと評価する。
- ・二方向避難、防火区域については、建築時に検討し確保されているため、安全性ありと評価する。
- ・耐震性なしと評価された住棟のうち、耐用年限を超過した住棟は「改善不可能」と判断する。耐用年限を超過しない住棟について、平成 24 年度に策定した「玉野市営住宅長寿命化計画」の方針を踏襲し、令和 5 年時点で躯体の耐用年限の残年数が 10 年程度の住棟は、「改善不可能」、その他については「改善可能」と判断する。

ii) 居住性

- ・居住面積が 1DK は 25 m²以上、2DK は 30 m²以上、3DK は 40 m²以上程度確保されている住棟については面積基準クリアと評価する。（住生活基本計画における最低居住面積水準に基づき、1DK、2DK、3DK をそれぞれ 1 人世帯、2 人世帯、3 人世帯として算定）
- ・平成 14 年 5 月の公営住宅等整備基準で温熱環境について性能基準が定められており、それ以降は基準に沿って計画されていることから、平成 14 年以降に建築された住棟については省エネルギー性クリアと評価する。
- ・玉野市営住宅等整備の基準に関する条例に準拠している住棟についてはバリアフリー性クリアと評価する。
- ・3 階建以上でエレベーターが設置されている住棟については、バリアフリー性クリアと評価する。ただし、志池住宅①～④について、近年にエレベーター設置不要と判断して改善事業を実施済みであることから、改善不要と評価する。
- ・浴室浴槽が完備され、かつ 3 点給湯（キッチン、浴室、洗面所に給湯ができること）が確保されている住棟のみ設備状況クリアと評価する。

表 5-4 各団地の1次判定結果（住棟の物理的特性）

1次判定結果（②-2）

（単位：戸）

住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性											
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）		
志池	①	20	虎所	3階建	16		広渦	3階建	18		
	②	20	第1野関	4階建	24		広田町	2階建	12		
	③	20	第2野関	3階建	27			平屋	16		
	④	19	志池	⑤	49		築港大通り	2階建	27		
	⑦	10		⑥	49		砂グダ	2階建	8		
	権七			①	30		湯原	2階建	16		
				②	30			平屋	18		
				③	30		権七谷	平屋	17		
	玉原				①・②		34	家の上・休場	平屋	18	
					③		30	大池	平屋	24	
	山手				①		29		2階建	49	
					②		24		①	24	
								②	24		
								円山	3階建	18	
								浦ノ口	平屋	25	
								地藏山	平屋	25	
								胸上	平屋	6	
								番田	平屋	8	
								梶岡	平屋	22	
								西浜	平屋	20	
				(市有)							
				和田	①		16				
					②		8				

②-1及び②-2による1次判定の結果を踏まえ、各団地・住棟の事業手法を仮設定しまとめたものが表5-5である。Aグループ及びBグループに分類されたものは事業手法に選択肢が残るため、2次判定にて再検討する。

表 5-5 各団地の1次判定結果（立地環境等及び住棟の物理的特性）

1次判定結果（②-1、②-2まとめ）

（単位：戸）

区分		住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性										計		
団地敷地の現在の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針	継続管理する団地	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）			計	
		維持管理		改善又は建替			優先的な改善又は建替			優先的な建替				
				第1野間	4階建	24					湯原	2階建	16	334
				第2野間	3階建	27					平屋	18		
				権七	①	30					権七谷	平屋	17	
					②	30				浦ノ口	平屋	25		
					③	30								
				玉原	①・②	34								
					③	30								
				山手	①	29								
		②	24											
A 1		0	A 2			258	A 3			0	A 4		76	
継続管理について判断を留保する団地		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）			計	
		当面維持管理		改善、建替、又は用途廃止			優先的な改善、建替又は用途廃止			優先的な建替又は用途廃止				
		志池	①	20	虎所	4階建	16				広潟	—	18	522
			②	20	志池	⑤	49				広田町	2階建	12	
			③	20		⑥	49				平屋	16		
			④	19						築港大通り	2階建	27		
			⑦	10						砂グダ	2階建	8		
										家の上・休場	平屋	18		
										大池	平屋	24		
											2階建	49		
								①	24					
									②	24				
								円山	3階建	18				
								地蔵山	平屋	25				
								胸上	平屋	6				
								番田	平屋	8				
								梶岡	平屋	22				
								西浜	平屋	20				
B 1		89	B 2			114	B 3			0	B 4		319	522
合計（市有住宅除く）												856		
内、A 1～4、B 1、B 2												537		

Aグループ
継続管理する団地のうち、改善か建替かの判断を留保する団地・住棟

Bグループ
継続管理について判断を留保する団地・住棟

③ 2次判定：1次判定において事業手法を留保した団地・住棟の事業手法の仮設定

2次判定では、1次判定において事業手法の判断を留保した団地・住棟を対象として、以下の二段階の検討により事業手法を仮設定する。

③-1 LCC比較や当面の建替事業量の試算を踏まえた事業手法の仮設定

1次判定でAグループと判定した団地・住棟について、それぞれ改善した場合と建替えた場合のライフサイクルコストを算定し、有利となる事業手法を選定し仮設定する。

算定の結果「建替」が有利となる団地・住棟と、1次判定において「優先的な建替」と評価した団地・住棟と併せた建替事業量を試算する。すべてを建替えることが困難な場合、②-2-2) - ii) 居住性の評価においてのみ基準を満たさない団地を「建替」から、実施内容を絞り「改善」へと変更し仮設定する。

③-2 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Bグループと判定した団地を対象として、1次判定で判定した団地の各条件を総合的に勘案して団地の優先順位づけを行い、事業手法を仮設定する。

「①市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、計画期間内における目標戸数を544戸と設定しており、将来的に大きなストックの過不足は見込まれないことから、「優先的な対応が必要（改善不可能）」と評価されていた住棟を全て「優先的な用途廃止」に、「改善が必要」と評価されていた住棟を全て「改善し当面維持管理」と仮設定する。

また、市有住宅については、2次判定③-1において、ライフサイクルコストを比較し、「改善し当面維持管理」としたが、③-2のストック推計については、市有住宅が公営住宅法に基づくセーフティネットとしての住宅とは異なるため、目標戸数による事業手法の調整を行わない。

1次判定によりAグループ及びBグループに分類された各団地・住棟について、③-1及び③-2による2次判定の結果を踏まえ、事業手法を仮設定したものをまとめたものが、次の表5-6である。

表 5-6 各団地の2次判定結果（ライフサイクルコスト及びストック量を踏まえた事業手法の仮設定）

2次判定結果

(単位：戸)

	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)			計
	維持管理			改善			優先的な改善 又は建替			優先的な建替			
継続管理する団地	該当団地なし			第1野関	4階建	24	該当団地なし			湯原	2階建	16	334
				第2野関	3階建	27				平屋	18		
				権七	①	30				権七谷	平屋	17	
					②	30				浦ノ口	平屋	25	
					③	30							
				玉原	①・②	34							
					③	30							
				山手	①	29							
					②	24							
				建替									
			該当団地なし										
A 1	0		A 2	258		A 3	0		A 4	76		334	
	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)			計
	当面維持管理			改善し当面維持管理			優先的な改善、建替 又は用途廃止			優先的な建替			
当面管理をする団地 (建替を前提としない)	志池	①	20	虎所	3階建	16	該当団地なし			該当団地なし			522
		②	20	志池	⑤	49							
		③	20		⑥	49							
		④	19										
		⑦	10	建替、又は用途廃止									
				該当団地なし						優先的な用途廃止			
										広潟	—	18	
										広田町	2階建	12	
										平屋	16		
										築港大通り	2階建	27	
									砂グダ	2階建	8		
									家の上・休場	平屋	18		
									大池	平屋	24		
										2階建	49		
									①	24			
									②	24			
									円山	3階建	18		
									地藏山	平屋	25		
									胸上	平屋	6		
									番田	平屋	8		
									梶岡	平屋	22		
									西浜	平屋	20		
B 1	89		B 2	114		B 3	0		B 4	319		522	
合計 (市有住宅除く)												856	
内、A 1~4、B 1、B 2												537	

④ 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、2次判定までの結果をベースとし集約・再編等の可能性や事業ボリュームを平準化するための時期調整を考慮して事業手法を見直し、計画期間中に実施する事業を決定する。

④-1 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

「優先的な建替が必要」と判定した住宅について、現敷地での建替規模の想定は、湯原住宅及び浦ノ口住宅については、敷地が複数に分割されているため、まとまった規模で住宅の建設は困難であり、2階建程度の低層集合住宅への建替、権七谷住宅は、敷地の規模から中層集合住宅1棟程度の建替が想定される。

「優先的な用途廃止が必要」と判定した住宅について、住戸数319戸に約200世帯が居住しており、老朽化により修繕が必要な箇所も多く発生している。用途廃止までには移転先となる住宅の確保も必要となることから、建替と共に管理コストの観点から、一定の地域毎に住宅の集約化についても検討する必要がある。

「用途廃止」と判定した住宅敷地の利用可能性の検討、既存市営住宅以外の敷地を含めた適地等について調査を進め、中高層の住宅建設等、敷地の高度利用等の可能性を検証し、集約・再編等を図ることが必要である。

例として次のような、地域毎での検討が考えられる。参考に現在の住戸数を示す。

表 5-7 地域毎の優先的な対応が必要な団地

(単位：戸)

地域	建替、改善住宅	住戸数	用途廃止住宅	住戸数
宇野・築港	湯原	34	広潟、広田町、築港大通り、砂グダ	81
玉原	権七谷 権七(改善)	107	家の上・休場、大池	115
和田・向日比	浦ノ口	25	円山、地藏山	43
東兎	—	-	胸上、番田、梶岡、西浜	56

建替事業について、複数の住宅を同時期に実施することは、本市の財政状況等から困難が想定され、中でも優先されるのは、宇野・築港地区と考えられる。

同地区については、市街地が近いことにより利便性が高く、入居希望が多いことに加え、「①市営住宅等の需要の見通しに基づく将来のストック量の推計」による必要戸数の減少率よりも、2次判定による減少率（優先的な用途廃止とされた住宅の率（6団地の内、虎所住宅以外が用途廃止と判定））が大きくなっている。

また、本市には県営住宅が3団地あり、その半数程度が老朽化等のため募集停止となっている状況を踏まえ、引き続き地域に根差した住宅施策を実施すべく県と連携をとりながら、本市における公営住宅の住戸数の確保を行う必要がある。

さらには、新たな住宅の建設の事業手法として、PPP/PFIについても検討が必

要と考えられ、用途廃止した敷地の利活用などまちづくりの視点も含めて実施計画を検討することとする。

改善事業について、既存ストックの有効活用のために実施することは重要であり、住棟の状況に応じて実施を検討する。「改善が必要」と判定した住宅のうち、老朽化が著しく空室が多く発生している住宅を改善することで、新規入居に加えて用途廃止の移転先となる住宅の確保にも繋がる。建設年度が古く、居住性向上の改善が進まずに空室率が高い権七住宅を、優先すべきとして「優先的な改善が必要」と判定する。

市有住宅については、その設置経緯として旧警察官舎の譲渡の打診が有り、安価に住宅の供給戸数を増やすことができたことと、市内への定住、市内の企業への就労の促進という施策の意図が合致したことによるものであり、市有住宅の継続については、立地や建物の現況だけでなく、市の施策としての評価を行い判断する必要がある。

平成23年4月1日の運用開始以降、これまで法人の宿舍としての借上や、市営住宅の収入超過世帯に対して移転先としてあっ旋を行うなど、一定の役割を担い、令和4年度末においても、83.3%の入居率がある一方で、昭和56年、57年の建設で築42年を経過し、老朽化が進んできており、また本市の厳しい財政状況や人口減少の流れを受け、「公共施設等総合管理計画」において、総延床面積の削減が目標とされている状況にある。

上記を踏まえ、市有住宅については、社会情勢、入居者の需要、躯体の状況等総合的に鑑み、入居者の生活に支障が出ないように維持管理を行いながら、その役割を段階的に民間賃貸住宅市場に委ねることとする。

④-2 事業費の試算及び事業実施時期の調整検討

改善事業、建替事業等に係る事業費を試算し、今後の見通しを立てる。事業量及び事業費が時期的に偏在する等、問題がある場合は実施時期の調整を行う。

表 5-8 各団地の3次判定結果（事業手法の決定）

3次判定結果

(単位：戸)

継続管理する団地	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)			計			
	維持管理			改善			優先的な改善			優先的な建替						
継続管理する団地	該当団地なし			第1野関	4階建	24	権七	①	30	湯原	2階建	16	334			
				第2野関	3階建	27		②	30		平屋	18				
				玉原	①・②	34		③	30	権七谷	平屋	17				
						③	30			浦ノ口	平屋	25				
				山手	①	29	優先的な建替									
						②	24	該当団地なし								
				建替												
			該当団地なし													
A 1	0			A 2	168			A 3	90			A 4	76			334
当面管理をする団地（建替を前提としない）	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)			計			
	当面維持管理			改善し当面維持管理			優先的な改善、建替 又は用途廃止			優先的な建替						
	志池	①	20	虎所	3階建	16	該当団地なし				該当団地なし			522		
		②	20	志池	⑤	49										
		③	20		⑥	49										
		④	19													
		⑦	10	建替、又は用途廃止												
				該当団地なし						優先的な用途廃止						
										広潟	—	18				
										広田町	2階建	12				
										平屋	16					
									築港大通り	2階建	27					
									砂グダ	2階建	8					
									家の上・休場	平屋	18					
									大池	平屋	24					
										2階建	49					
									①	24						
									②	24						
									円山	3階建	18					
									地藏山	平屋	25					
									胸上	平屋	6					
									番田	平屋	8					
									梶岡	平屋	22					
									西浜	平屋	20					
B 1	89			B 2	114			B 3	0			B 4	319			522
合計	(市有住宅除く)												856			
内、A 1～4、B 1、B 2													537			

建替に際して一定の地域ごとに集約化を検討

6. 点検の実施方針

法定点検については、引き続き法令に基づく適切な点検を実施する。法定点検の対象外の住棟においては、建築基準法12条の規定に準じて法定点検と同様の点検（合わせて「定期点検」とする）を実施する。

また、全ての住棟を対象に日常点検を実施する。日常点検は、年に一度程度、「公営住宅等日常点検マニュアル（平成28年 国土交通省住宅局住宅総合整備課）」に基づき実施することを基本とし、その他、定期点検とあわせた実施、計画修繕前の実施等、効率的に行う。

定期点検の結果は、それぞれデータベースに記録し、修繕・維持管理の的確な実施や次回の点検に役立てることとする。

7. 計画修繕の実施方針の設定

点検結果及びデータベース等の内容を踏まえ、予防保全的な観点から、屋上防水や外壁塗装等の計画修繕を実施する。

公営住宅等を長期にわたって良好に維持管理していくためには、建物の内外装・設備等の経年劣化に応じて適時適切な修繕を計画的に実施していくことが必要であり、これ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・必要となる費用などについてあらかじめ想定し、今後長期修繕計画として定めることとする。

8. 改善事業の実施方針の設定

住棟の状況に応じた改善事業の必要性・効果を考慮し、居住性確保等の改善事業類型毎に、以下のとおり実施方針を定める。

① 安全性確保型

- ・耐震性に課題のある住棟において、耐震改修により躯体安全性を高める。
- ・エレベーターにおいて、耐震対策等の措置により安全性を高める。

【実施内容】耐震改修、エレベーターの安全装置の設置等

② 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等の観点から予防保全的な改修を行う。

【実施内容】外壁改修、屋上防水、給排水管改修等

③ 福祉対応型

- ・引き続き活用を図るストックについて、高齢者等が安全で安心して居住できるよう、住戸内、共用部、屋外のバリアフリー化を進める。

【実施内容】段差改修、エレベーター設置等

④ 居住性向上型

- ・引き続き活用を図るストックについて、住戸住棟設備の機能向上を行い、居住性を向上させる。

【実施内容】間取りの変更、浴槽設置、3点給湯設置、電気幹線改修等

「改善が必要」な住宅について、建設年度等から実施の優先順は次のとおりと設定する。

表 8-1 改善の優先順位

優先順位	団地名	棟数	住戸数	残年数
1	権七住宅	3棟	90戸	21～23年
2	玉原住宅	4棟	64戸	24～25年
3	山手住宅	2棟	53戸	26～27年
4	虎所住宅	1棟	16戸	28年
5	第1野関住宅	1棟	24戸	30年
6	第2野関住宅	2棟	27戸	39～40年

なお、志池住宅についてエレベーターの耐震対策等は安全性確保のため、早急に必要な実施する必要がある。

9. 建替事業の実施方針の設定

以下のとおり建替事業の実施方針を設定する。

① ライフサイクルコストに配慮

構造躯体（スケルトン）と内装・設備（インフィル）を分離させるスケルトン・インフィルの考え方を有効に取り入れ、メンテナンスをしやすく長期的な視点でコスト削減につながる仕様を検討する。

② 多様な居住ニーズへの対応

単身世帯向け・ファミリー世帯向け等、複数の住戸タイプを整備し、世代間のバランスの取れた良好なコミュニティの形成を促進する。

③ 品質確保

入居者が使いやすく安心して生活できるよう、玉野市営住宅等整備の基準に関する条例に準拠した計画とする。また、入居者の身体状況の変化にも対応できる設備改修の可能性についても併せて検討する。

④ 地域のまちづくりへの貢献

3次判定に示すとおり、必要がある地域では集約、再編等を図り、周辺地域の生活環境や景観の調和等に配慮する。新たな事業手法としてPPP/PFIの活用を含めて建替に併せて高齢者等福祉施設や子育て支援施設等、地域に開かれた施設の併設を検討する。

10. 長寿命化のための事業実施予定一覧

(1) 計画修繕・改善事業の実施予定一覧

3次判定の検討内容（5. - (3) -④）を基に、改善事業を行う団地について、計画期間内の実施予定を以下に示す。

表 10-1 計画修繕・改善事業の実施予定一覧

団地名	棟番号	戸数	構造	建設年度	改善事業の内容										
					R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	R15	
権七	①	30	RC造	S49			長寿命化型、福祉対応型、 居住性向上型								
権七	②	30	RC造	S50					長寿命化型、福祉対応型、 居住性向上型						
権七	③	30	RC造	S51							長寿命化型、福祉対応型、 居住性向上型				
玉原	③	30	RC造	S52									長寿命化型、福祉対応型、 居住性向上型		
志池	⑤ ⑥	49 49	RC造	H8 H11		安全性確保型 (EV改修)									

(2) 新規整備事業及び建替事業の実施予定

3次判定の検討内容を基に、宇野・築港地区を優先し、集約・再編等の可能性を検証する。

新規整備事業及び建替事業については、3次判定で前述したとおり、「優先的な建替」と判定された住宅と、「優先的な用途廃止が必要」とされた住宅の地域間のバランスや、既存市営住宅以外の立地を含めた集約・再編、県営住宅との調整、PPP/PFIを活用した事業手法等、検討すべき内容が多岐にわたっている。そのため、本計画においては具体的な実施予定を記述しないこととし、適宜、個別の計画について、入居者、地域住民、関係機関等と調整を図りながら事業を進めることとする。

表 10-2 新規整備事業及び建替事業の実施予定

団地名	棟番号	戸数	構造	建設年度	新規整備又は建替予定年度										
					R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	R15	
集約・再編等の可能性を検証の上、 事業実施予定					協議	構想	計画								

11. ライフサイクルコストとその縮減効果の算定

(1) 建替住棟のライフサイクルコスト

新規整備及び建替事業を実施する公営住宅等について、建設、改善、修繕、除却に要するコストを考慮したライフサイクルコストを算出する。

対象となる団地は未定であるため、中層耐火構造で30戸程度を想定し、建設費（推定）は過去の建設事例を参考に算出したところ、以下のとおり見込まれる。

表 11-1 中層耐火構造の推定建替建設費

団地名	住棟	建設年度 (年度)	戸数	構造	建設費 (推定) (円/戸)	計画後 LCC (円/戸・年)
—	—	—	30	RC造	20,780,000	381,986

(2) 改善住棟のライフサイクルコスト

長寿命化型改善事業を実施する公営住宅等について、ライフサイクルコストの縮減効果を算出する。

長寿命化型改善事業を実施する場合、実施しない場合、それぞれの場合について評価期間中に要するコストを算出し、住棟単位で年あたりのコスト比較を行う。

本計画期間内に実施予定の住棟において、上記により比較したところ、以下のとおり縮減効果が見込まれる。

表 11-2 改善住棟のライフサイクルコスト比較

団地名	住棟	建設年度 (年度)	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 (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)
権七	1号棟	S49	50	294,010	5,580,000	52	70	248,415	45,595
権七	2号棟	S50	50	366,842	5,580,000	53	70	294,552	72,290
権七	3号棟	S51	50	401,243	5,580,000	54	70	314,737	86,505
玉原	3号棟	S52	50	421,122	5,580,000	55	70	336,043	85,080

参考資料

5. - (2) - ① 団地別・住棟別の基礎的項目

5. - (3) - ②-1 団地敷地の現在の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針

市営住宅

地域	団地名	建設年度	戸数	i-a	(i)	ii-a	ii-b		ii-c	(ii)
				空室率 (参考)	需要	用途地域	敷地面積	敷地形状	民有地	効率性
宇野・築港	広潟	S29	18	5.5%	○	1中高層	1,424		民有	×
	広田町	S34・35	28	42.8%	○	1住居	3,634			○
	築港大通り	S36	27	14.8%	○	近隣商業	2,536			○
	虎所	S56	16	6.2%	○	1住居	1,701			×
	砂グダ	S26	8	12.5%	○	商業	681		民有	×
	湯原	S27・28	34	44.1%	○	2住居	5,904	3敷地に分割 整形		○
玉原	権七谷	S30	17	58.8%	○	1中高層	2,256			○
	家の上・休場	S30~32 S39	18	38.8%	○	1低層	6,049	非整形		×
	第1野関	S58	24	33.3%	○	1中高層	2,556			○
	第2野関	H4・5	27	22.2%	○	1中高層	3,381			○
	大池	S37~41	121	36.3%	○	1中高層	20,697			○
	志池	S44~48 H10~15	187	8.0%	○	1中高層 近隣商業	21,570			○
	権七	S49~51	90	33.3%	○	1中高層	7,050			○
	玉原	S52・53	64	18.7%	○	1中高層	6,563			○
和田	山手	S54・55	53	32.0%	○	1中高層	3,831			○
	円山	S26	18	44.4%	○	近隣商業	1,452		民有	×
向日比	浦ノ口	S26・27	25	24.0%	○	1住居	4,328	3敷地に分割 整形		○
	地藏山	S32・33	25	40.0%	○	1住居	7,387	4敷地に分割 法面含む、非整形		×
東児	胸上	S35	6	83.3%	○	(市街化調整)	2,305	2敷地に分割 非整形		×
	番田	S35	8	50.0%	○	(市街化調整)	3,600			×
	梶岡	S38	22	13.6%	○	(市街化調整)	2,534			×
	西浜	S41・42	20	25.0%	○	1低層	4,187	2敷地に分割 整形		○

市有住宅

和田	和田	S56・57	24	16.6%	○	1住居	3,300			○
----	----	--------	----	-------	---	-----	-------	--	--	---

iii-a	iii-b	iii-c	iii-d	(iii)	②-1
利便性 バス停	利便性 スーパー	利便性 小学校	災害危険 区域	立地	判定結果
				○	判断を留保
			津波0.5m以上	×	判断を留保
			津波0.5m以上	×	判断を留保
			土砂災害（イエロー）	×	判断を留保
				○	判断を留保
				○	継続管理
	なし			○	継続管理
	なし			○	判断を留保
	なし			○	継続管理
	なし			○	継続管理
なし			土砂災害 （イエロー）	×	判断を留保
なし			土砂災害 （イエロー、一部レッド）	×	判断を留保
	なし			○	継続管理
	なし			○	継続管理
なし				○	継続管理
				○	判断を留保
なし				○	継続管理
なし			土砂災害 （イエロー、一部レッド）	×	判断を留保
なし	なし		土砂災害（イエロー）	×	判断を留保
	なし	なし		×	判断を留保
	なし			○	判断を留保
	なし		津波0.5m以上	×	判断を留保

なし			土砂災害（レッド）	×	判断を留保
----	--	--	-----------	---	-------

5. - (2) - ② 住棟別事業手法の選定に必要な項目

5. - (3) - ②-2 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性

市営住宅

団地名	棟番号	建設年度	戸数	耐用年限	残年数※	i-a		i-b		(i)
						耐震性	二方向避難	防火区画	安全性	
広潟	3階建	S29	18	70	1	×	○	○	優先(改善不可能)	
広田町	2階建	S34	12	45	-19	×	○	○	優先(改善不可能)	
	平屋	S35	16	30	-33	×	○	○	優先(改善不可能)	
築港大通り	2階建	S36	27	45	-17	×	○	○	優先(改善不可能)	
虎所	3階建	S56	16	70	28	○	○	○	居住性評価へ	
砂グダ	2階建	S26	8	45	-27	×	○	○	優先(改善不可能)	
湯原	2階建	S27	16	45	-26	×	○	○	優先(改善不可能)	
	平屋	S28	18	30	-40	×	○	○	優先(改善不可能)	
権七谷	平屋	S30	17	30	-38	×	○	○	優先(改善不可能)	
家の上・休場	平屋	S30~32	14	30	-36	×	○	○	優先(改善不可能)	
	平屋	S39	4	30	-29	×	○	○	優先(改善不可能)	
第1野関	4階建	S58	24	70	30	○	○	○	居住性評価へ	
第2野関	3階建	H4・5	27	70	40	○	○	○	居住性評価へ	
大池	平屋	S37	24	30	-31	×	○	○	優先(改善不可能)	
	2階建	S38~40	49	45	-13	×	○	○	優先(改善不可能)	
	①	S38	24	70	10	×	○	○	優先(改善不可能)	
	②	S41	24	70	13	×	○	○	優先(改善不可能)	
志池	①	S46	20	70	18	○	○	○	居住性評価へ	
	②	S44	20	70	16	○	○	○	居住性評価へ	
	③	S47	20	70	19	○	○	○	居住性評価へ	
	④	S48	19	70	20	○	○	○	居住性評価へ	
	⑤	H8	49	70	43	○	○	○	居住性評価へ	
	⑥	H11	49	70	46	○	○	○	居住性評価へ	
	⑦	H15	10	70	50	○	○	○	居住性評価へ	
権七	①	S49	30	70	21	○	○	○	居住性評価へ	
	②	S50	30	70	22	○	○	○	居住性評価へ	
	③	S51	30	70	23	○	○	○	居住性評価へ	
玉原	①・②	S53	34	70	25	○	○	○	居住性評価へ	
	③	S52	30	70	24	○	○	○	居住性評価へ	
山手	①	S54	29	70	26	○	○	○	居住性評価へ	
	②	S55	24	70	27	○	○	○	居住性評価へ	
円山	3階建	S26	18	70	-2	×	○	○	優先(改善不可能)	
浦ノ口	平屋	S26・27	25	30	-41	×	○	○	優先(改善不可能)	
地藏山	平屋	S32・33	25	30	-35	×	○	○	優先(改善不可能)	
胸上	平屋	S35	6	30	-33	×	○	○	優先(改善不可能)	
番田	平屋	S35	8	30	-33	×	○	○	優先(改善不可能)	
梶岡	平屋	S38	22	30	-30	×	○	○	優先(改善不可能)	
西浜	平屋	S41・42	20	30	-26	×	○	○	優先(改善不可能)	

市有住宅

和田	①	S56	16	70	28	○	○	○	居住性評価へ
	②	S57	8	70	29	○	○	○	居住性評価へ

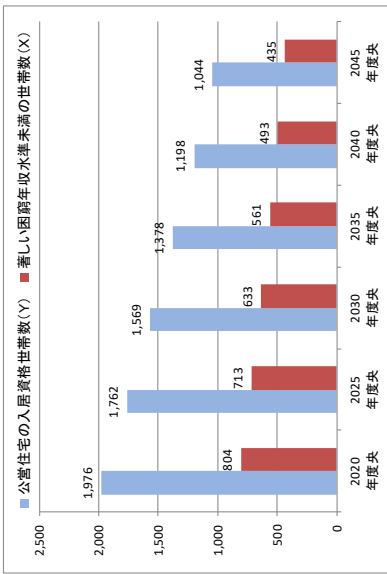
※残年数：令和5年時点での耐用年限の残りを示す。

複数の建設年度をまとめている住棟は最終年度の住棟について示す。

■公営住宅等による要支援世帯数の推計結果

1-1. 「公営住宅の入居資格世帯数」及び「著しい困難年収水準未満の世帯数」の推計結果

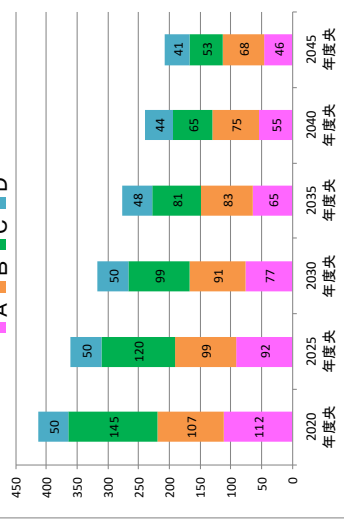
	2020 年度末	2025 年度末	2030 年度末	2040 年度末	2045 年度末
公営住宅の入居資格世帯数(Y)	1,976	1,762	1,569	1,378	1,044
著しい困難年収水準未満の世帯数	804	713	633	561	493



2-1. 特定のニーズを有する要支援世帯数の推計結果(概要)

	2020 年度末	2025 年度末	2030 年度末	2040 年度末	2045 年度末
著しい困難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	112	92	77	65
著しい困難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	107	99	91	83
著しい困難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	145	120	99	81
著しい困難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	50	50	50	48
A+B 合計	219	191	168	148	130
A+C 合計	257	212	176	146	120
A+B+C 合計	364	311	267	229	185
A~D 合計	414	361	317	276	239

特定のニーズを有する要支援世帯



1-2. 世帯人員別の「公営住宅の入居資格世帯数」及び「著しい困難年収水準未満の世帯数」の推計結果

■世帯人員別の公営住宅入居資格世帯数

	2020 年度末	2025 年度末	2030 年度末	2040 年度末	2045 年度末
1人・60歳以上	506	484	457	420	379
2人	700	640	580	513	448
3人	437	387	341	293	249
4人	183	123	80	58	42
5人	122	102	87	73	61
6人以上	28	26	24	21	18
合計	1,976	1,762	1,569	1,378	1,044

■世帯人員別の著しい困難年収世帯数

	2020 年度末	2025 年度末	2030 年度末	2040 年度末	2045 年度末
1人・60歳以上	152	148	141	131	121
2人	308	290	270	243	217
3人	186	162	141	119	99
4人	79	44	20	14	9
5人	60	52	44	38	34
6人以上	18	17	16	15	13
合計	804	713	633	561	493

【推計条件】

1-①-3. (借家世帯)住宅の所有関係・年間収入階級・世帯人員別の主世帯数の推計	⇒	対数近例によるトレンド推計	を適用
・「借家世帯の住宅所有関係・年間収入階級・世帯人員別主世帯数の構成割合」の推計方法	⇒	対数近例によるトレンド推計	を適用
1-②. 年間収入五分位階級の境界値と各収入五分位階級別の世帯の構成割合の推計	⇒	本表階層：政令月収 15.8 万円以下 数量階層：政令月収 15.8 万円超	21.4 万円以下
2-①-1. 公営住宅収入基準	⇒	60歳以上 を対象 対数近例によるトレンド推計	を適用
2-③. 単身世帯のうち対象とする世帯(世帯主年齢)	⇒	60歳以上 を対象 対数近例によるトレンド推計	を適用
・「数量階層の収入区分の上限値」	⇒	子どもが6歳未満 を対象 対数近例によるトレンド推計	を適用
・「数量階層及び数量階層で対象とする「単身世帯の世帯主年齢」	⇒	子どもが6歳未満 を対象 対数近例によるトレンド推計	を適用
・「数量階層及び数量階層で対象とする「単身世帯の世帯主年齢」	⇒	子どもが6歳未満 を対象 対数近例によるトレンド推計	を適用
2-④. 夫婦のみ世帯のうち対象とする世帯(世帯主年齢)	⇒	子どもが6歳未満 を対象 対数近例によるトレンド推計	を適用
・「数量階層及び数量階層で対象とする「夫婦のみ世帯の世帯主年齢」	⇒	子どもが6歳未満 を対象 対数近例によるトレンド推計	を適用
2-⑤. 子育て世帯のうち対象とする世帯(子どもの年齢等)	⇒	子どもが6歳未満 を対象 対数近例によるトレンド推計	を適用
・「数量階層及び数量階層で対象とする「子育て世帯の子ども年齢等」	⇒	子どもが6歳未満 を対象 対数近例によるトレンド推計	を適用
3-②. 著しい困難年収世帯	⇒	子どもが6歳未満 を対象 対数近例によるトレンド推計	を適用
・採用する「著しい困難年収世帯」の推計方法	⇒	子どもが6歳未満 を対象 対数近例によるトレンド推計	を適用
・優先入居等を行っている場合の政令月収の基準	⇒	子どもが6歳未満 を対象 対数近例によるトレンド推計	を適用
・家賃負担率の設定における地域補正の考慮の有無	⇒	子どもが6歳未満 を対象 対数近例によるトレンド推計	を適用
A. 著しい困難年収の世帯のうち、最低居住面積水準未満の世帯数の推計	⇒	子どもが6歳未満 を対象 対数近例によるトレンド推計	を適用
・最低居住面積水準達成率の推計にあたっての「著しい困難年収世帯」の推計方法	⇒	子どもが6歳未満 を対象 対数近例によるトレンド推計	を適用
・「高家賃負担率以上の世帯の割合」の推計方法	⇒	子どもが6歳未満 を対象 対数近例によるトレンド推計	を適用

■要支援世帯数の推計結果

2-2. 特定のニーズを有する要支援世帯数の推計結果(詳細)

A. 著しい困窮年取水率未達であり、かつ、最低居住面積水準未達である世帯数

世帯数	2020 年度末	2025 年度末	2030 年度末	2040 年度末	2045 年度末
世帯人員					
1人	11	8	7	5	4
2人	29	28	26	23	20
3人	26	22	19	15	12
4人	17	9	4	3	2
5人	20	17	14	12	10
6人以上	9	9	8	7	6
合計	112	92	71	65	55

B. 著しい困窮年取水率未達であり、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

世帯数	2020 年度末	2025 年度末	2030 年度末	2040 年度末	2045 年度末
世帯人員					
1人	18	18	18	17	16
2人	45	44	42	39	35
3人	31	27	24	20	17
4人	7	3	1	1	0
5人	5	5	5	4	4
6人以上	1	1	1	1	1
合計	107	99	91	83	75

C. 著しい困窮年取水率未達であり、かつ、最低居住面積水準未達である世帯数

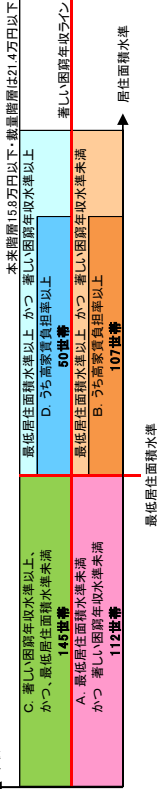
世帯数	2020 年度末	2025 年度末	2030 年度末	2040 年度末	2045 年度末
世帯人員					
1人	25	19	15	11	9
2人	37	33	30	25	22
3人	36	31	27	23	19
4人	22	16	11	8	5
5人	20	16	13	11	8
6人以上	5	4	4	3	2
合計	145	120	99	81	65

D. 著しい困窮年取水率未達であり、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

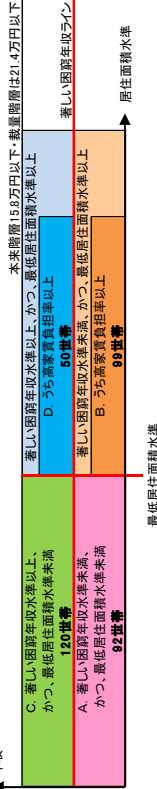
世帯数	2020 年度末	2025 年度末	2030 年度末	2040 年度末	2045 年度末
世帯人員					
1人	22	23	23	21	20
2人	24	23	21	19	17
3人	3	4	5	5	5
4人	0	0	1	1	1
5人	0	0	0	0	0
6人以上	0	0	0	0	0
合計	50	50	50	48	44

世帯人員	15.8 万円以下	15.8 万円以上	60歳以上	夫婦のみ世帯	子育て世帯	子どもが6歳未満
本米階層	15.8	21.4	60歳以上	夫婦のみ世帯	子育て世帯	子どもが6歳未満
最下層	15.8	21.4	著しい困窮年取水率未達の世帯	地域毎の民間市場での家賃水準等を踏まえた必要収束世帯		

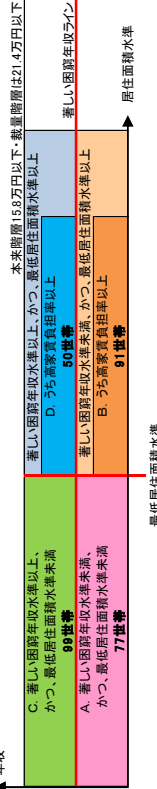
2020年



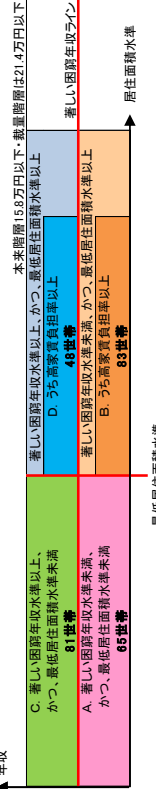
2025年



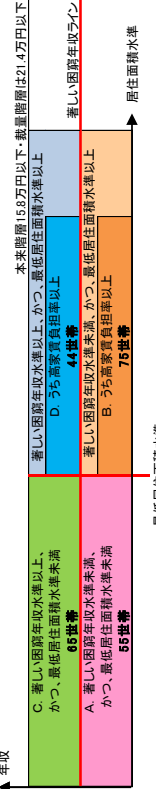
2030年



2035年



2040年



2045年



合計	2020 年度末	2025 年度末	2030 年度末	2040 年度末	2045 年度末
要支援世帯数	112	92	77	65	46
A. 著しい困窮年取水率未達であり、かつ、最低居住面積水準未達である世帯数	107	99	91	83	75
B. 著しい困窮年取水率未達であり、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	145	120	99	81	65
C. 著しい困窮年取水率未達であり、かつ、最低居住面積水準未達である世帯数	50	50	50	48	44
D. 著しい困窮年取水率未達であり、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	219	191	168	148	130
A+B	252	212	176	146	120
A+C	364	311	267	229	167
A+B+C	414	361	317	276	208
A~D 合計	414	361	317	276	208

玉野市営住宅等長寿命化計画

玉野市建設部都市計画課

〒706-8510 岡山県玉野市一丁目 27 番 1 号

TEL 0863 - 32 - 5544

FAX 0863 - 32 - 5519