# 雲仙市営住宅長寿命化計画 (概要版)

令和5年2月



雲 仙 市

# 1. 計画策定の背景と目的

# (1) 背景

雲仙市(以下、「本市」)では、市営住宅等ストックの効率的かつ円滑な更新を実現するため、 平成25年3月に「雲仙市営住宅長寿命化計画」を策定し、計画に位置づけた改修事業等を実施しているところである。計画策定から10年が経過し、「住生活基本計画(全国計画)」や「公営住宅等長寿命化計画策定指針」の改定が行われ、本市においても、社会情勢や住民ニーズの変化、財政の一層の逼迫などの状況を踏まえ、計画的な対応が求められている。また、本格的な人口減少や少子高齢社会の進展に伴い、市営住宅の管理戸数の適正化や住宅ストックの効率的かつ円滑な更新を図っていく必要がある。

このような状況を踏まえ、「雲仙市営住宅長寿命化計画」の見直しを行うものである。

# (2)目的

本計画は、定期的な点検の実施やその結果を踏まえた早期修繕の実施、市営住宅の長寿命化に資する予防保全的な管理や修繕・改善を計画的に推進し、ライフサイクルコスト(LCC)の縮減と財政負担の削減、事業費の平準化を図ることを目的とする。

# (3)計画期間

本計画の計画期間は、令和5年度から令和14年度までの10年間とする。

なお、社会情勢の変化、事業の進捗状況、法制度等の改正、建設関連技術の発展等に応じて 適宜見直しを行うこととする。

# (4) 対象

雲仙市が管理している市営住宅 49 団地、127 棟、600 戸を対象とする。

### ■雲仙市営住宅位置図



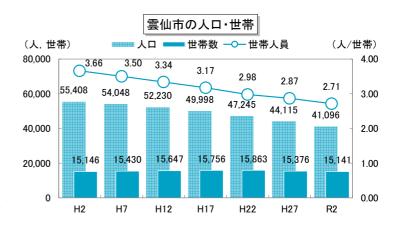
### ■対象とする市営住宅

뮥		団地名	団地住所	棟数	戸数
		北下原東団地	雲仙市国見町土黒甲48番地8	1棟	1
		川西団地	雲仙市国見町神代乙254番地1	4棟	12
3		川北団地	雲仙市国見町神代乙400番地4	4棟	8
П	国見地区	今出団地	雲仙市国見町土黒丙498番地1	3棟	6
П	国兄心区	立小路団地	雲仙市国見町多比良甲793番地	4棟	8
5		引揚者住宅	雲仙市国見町土黒甲48番地4	2棟	
П		多比良住宅	雲仙市国見町多比良丙1172番地	1棟	
٦		神代住宅	雲仙市国見町神代丙291番地2	1棟	
		瑞穗栗林団地	雲仙市瑞穂町西郷甲758番地	6棟	14
0		大正団地	雲仙市瑞穂町古部甲561番地	2棟	1:
П	76 De 14 PT	岩戸団地	雲仙市瑞穂町西郷丁1番地383	2棟	
2	瑞穂地区	岡団地	雲仙市瑞穂町古部甲819番地	5棟	21
3		古部住宅	雲仙市瑞穂町古部甲56番地7	1棟	
4		瑞穂住宅	雲仙市瑞穂町古部甲1773番地4	1棟	
5		守山団地	雲仙市吾妻町田之平名60番地	4棟	2
5		吾妻栗林団地	雲仙市吾妻町栗林名263番地	2棟	
7		布江団地 I	雲仙市吾妻町布江名772番地2	1棟	
3	吾妻地区	布江団地 II	雲仙市吾妻町布江名780番地	8棟	
9		川床団地	雲仙市吾妻町川床名199番地1	8棟	
0		吾妻住宅	雲仙市吾妻町布江名865番地	1棟	
1		玉垣住宅	雲仙市愛野町乙1707番地	3棟	51
2		有明住宅	雲仙市愛野町乙740番地	5棟	2
3	愛野地区	本町住宅	雲仙市愛野町甲395番地1	1棟	
1		愛野住宅	雲仙市愛野町乙740番地	1棟	
5		森馬団地	雲仙市千々石町己990番地1	4棟	1
5		森馬第2団地	雲仙市千々石町己990番地7	1棟	2-
7		八ヶ島団地	雲仙市千々石町甲288番地1	4棟	2
3	千々石地区	八ヶ島第2団地	雲仙市千々石町甲320番地1	2棟	4
7		木場団地	雲仙市千々石町庚415番地	1棟	
)		野田住宅	雲仙市千々石町戊299番地	1棟	
П		小倉住宅	雲仙市千々石町己617番地5	1棟	
2		北野団地	雲仙市小浜町北野985番地1	3棟	
3		朝日山団地	雲仙市小浜町北本町1300番地	3棟	5
4		山ノ上第一団地	雲仙市小浜町南本町52番地	2棟	1
5		魚見団地	雲仙市小浜町南本町176番地1	3棟	2
5		脇浜団地	雲仙市小浜町南本町46番地	1棟	
7	小浜地区	金浜団地	雲仙市小浜町金浜1508番地	2棟	
3		札ノ原第一団地	雲仙市小浜町雲仙424番地19	4棟	21
,		札ノ原第二団地	雲仙市小浜町雲仙424番地16	3棟	18
П		寺の馬場団地	雲仙市小浜町雲仙299番地15	2棟	- 1
П		山ノ上第二団地	雲仙市小浜町南本町214番地4	1枝	
2		新町住宅	雲仙市小浜町南本町7番地	2棟	
3		門山B団地	雲仙市南串山町甲2597番地1	3棟	1
1		鬼塚団地	雲仙市南串山町甲1273番地	2模	- 1
5		五反間南団地	雲仙市南串山町丙2190番地	4複	1
5	南串山地区	田ノ平団地	雲仙市南串山町丙1373番地	2棟	1
7		下鬼塚団地	雲仙市南串山町甲1340番地	2棟	2
		泉池住宅	雲仙市南串山町甲1283番地2	1棟	
9		田ノ平第二住宅	雲仙市南串山町丙1457番地2	2棟	
_	合計		49団地	127樽	60

# 2. 雲仙市の住宅事情

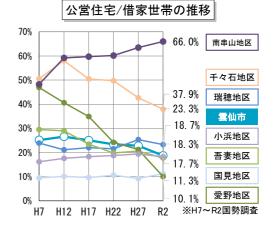
# (1)人口・世帯

- ◇雲仙市全体での人口は減少傾向、 世帯数は平成 22 年を境に減少傾 向となっている。地域別では、愛 野地区のみ人口が増加している。
- ◇世帯数は、愛野地区で増加している。
- ◇人口構成の経年変化は、14歳以下 の若年層が減少し、65歳以上の老 年人口が増加している。



# (2) 住宅事情

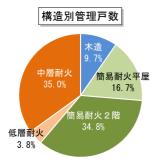
- ◇住宅所有関係別世帯構成は、持ち家率が若干減少し、 借家率が増加する傾向となっている。
- ◇南串山地区、千々石地区では公営借家率が比較的高い。愛野地区では民営借家率が30%以上で高い。
- ◇借家に住む世帯数は、小浜地区のみ減少傾向となっている。



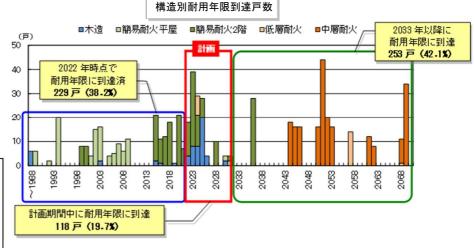
# 3. 市営住宅ストックの状況

# (1) 市営住宅の現況

- ◇雲仙市全体では、耐火構造が38.8%、簡易耐火構造が51.5%、木造が9.7%を占める。
- ◇ 令和 4 年度 (2022 年度) 時点で耐用年限に到達している住宅は 38.2%であるが、今後 10 年間で 19.7%増加する。
- ◇一方、耐火構造の住棟が耐用年限に達するのは令和 26 年度(2044 年度)以降である。

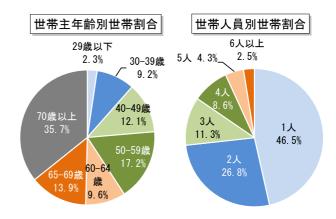


耐用年限について										
構造	期間									
耐火構造	70年									
簡易耐火構造(2階建て)	45 年									
簡易耐火構造(平屋建て) 木造	30年									
出典:公営住宅法施行令										



# (2) 入居者の状況

- ◇世帯主の年齢は、65歳以上の高齢者が 49.6%、子育て世代が中心と考えられ る39歳以下は11.5%となっている。
- ◇世帯人員は、単身が46.5%と最も多く、 続いて2人世帯が26.8%を占める。単 身又は2人世帯が7割強を占める。



# (3) 市営住宅の現状及び問題点

### ① 最適な目標管理戸数の確保

◇最適な適正管理戸数を定め、無駄のない効率的な管理を行う。

### ② 老朽化した住宅への対応

◇簡易耐火構造平屋等の耐用年限を経過した住宅が 38.2%存在し、外壁や設備面での改修 時期を迎えているため、それらの住宅の建替えや用途廃止等の検討を行い、長期的に使用 することができる良質なストックの形成が求められる。

### ③ 予防保全的な修繕や設備等の改善による既存ストックの長寿命化

- ◇居住面積や設備等、居住水準を満たさない住戸が存在するため、居住環境を改善し、管理コスト等、ライフサイクルコストを踏まえた、最適な効率の良い管理手法が求められる。
- ◇長寿命化を実現するために、定期的な点検と予防保全的な修繕・改善、またその仕組みや体制を整えることが必要である。

### ④ 周辺環境に配慮しつつ、市として居住の安定の確保

- ◇雲仙市7地区の地域特性を踏まえ、目的に応じた最適な市営住宅整備を行う。
- ◇誰もが安心して住むことができる住まい・居住環境の形成を図るため、周辺コミュニティ等を意識し、市営住宅居住者の変化を考慮した市営住宅を確保する。
- ◇民間賃貸住宅等が少なく住み替えができない地域については、現在の住宅ストックの活用 により、定住環境を維持する。

### ⑤ 若い世帯や高齢世帯の居住ニーズに対応した市営住宅の供給

- ◇現在、入居者世帯の約半数が高齢世帯となっており、バリアフリー化の推進等、入居者の ニーズに即した市営住宅の供給を行う。
- ◇若い世帯や子育て世帯の住宅確保を支援するため、市営住宅において特定目的住居による 若い世帯や子育て世帯向け住宅の供給を図る。

### ⑥ 市街地環境の向上や定住促進等まちづくりと連動した市営住宅の供給・更新

- ◇建替えや改善にあたっては、地域の住環境との調和や補完・連携を図り、向上に努める。
- ◇地域生活中心拠点(国見地区、愛野地区、小浜地区)や生活拠点(瑞穂地区、吾妻地区、 千々石地区、南串山地区)の中心部のまちなか居住促進に向けた都市型住宅の確保に努め る。
- ◇過疎地域の定住促進や住み慣れた地域に住み続けられるように市営住宅を供給・管理する。

### ⑦ 財政的に負担の少ない市営住宅の更新・改善

- ◇市営住宅の更新や改善にあたっては、年度ごとの事業量の平準化を図る。
- ◇小規模団地の統廃合による市営住宅管理の効率化を行う。

# 4. 長寿命化の基本方針

# (1) ストックの状態の把握及び日常的な維持管理の方針

- ①管理する**市営住宅の整備・管理データ**及び**修繕履歴データを住棟単位で整備**する。
- ②定期点検を実施し、その結果を踏まえた予防保全的な維持管理を実施する。
- ③定期点検に加え、<u>日常的な保守点検、対応の履歴等の記録をデータ化</u>し、随時確認できる仕組みを整備する。

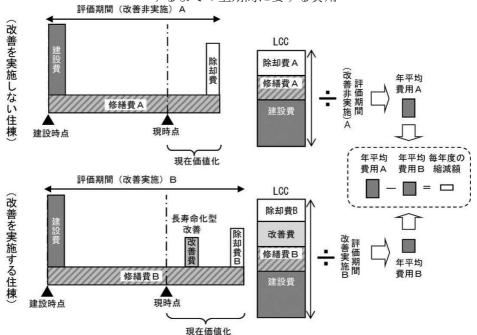
# (2) 長寿命化及びライフサイクルコストの縮減に関する方針

- ①<u>予防保全的な維持管理の実施</u>、及び<u>耐久性の向上等を図る改善の実施</u>により、市営住宅ストックの長寿命化を図る。
- ②仕様のアップグレード等による耐久性の向上、予防保全的な維持管理の実践による修繕・建替周期の延長などにより、ライフサイクルコストの縮減を図る。
- ③<u>修繕標準周期に先立つ点検を充実</u>し、建物の老朽化や劣化による事故等を未然に防ぐとともに、修繕や改善の効率的な実施につなげる。
- ④**分散している老朽団地を集約**するなど、維持管理コストや団地のライフサイクルコストの縮減を図る。
- ⑤建替にあたっては、維持管理のしやすさに配慮した設計・施工を行うとともに、**長期使用に** 対応できる仕様を採用する。

### ■ライフサイクルコスト(LCC) の考え方

- ①1棟のLCC改善効果 = LCC(計画前)-LCC(計画後)
- ②LCC (計画前) = (建替費+修繕費+除却費) /評価期間(改善非実施)
- ③LCC(計画後)=(建設費+改善費+修繕費+除却費)/評価期間(改善実施)

※LCCの定義:建物を企画・設計・建築し、維持管理を行い、最後に解体・廃棄 するまでの全期間に要する費用



国土交通省住宅局『公営住宅等長寿命化計画策定指針(改定)』(平成28年8月)

# 5. 公営住宅長寿命化計画の対象と事業手法の選定

# (1) 目標管理期間、整備水準及び管理戸数

### ① 目標管理期間の設定

目標とする管理期間を構造的毎に次のように定める。

構造	計画前使用年数	計画後使用年数
耐火構造	47 年	70年
簡易耐火構造	30 年	45 年
簡易耐火構造(屋根が木造) 木 造	22年	30年

<sup>※</sup>詳細な調査や点検等により躯体の状況等、現況を把握し、問題があることがわかった場合は、目標管理期間に至らなくても建替え等を実施する。

### ② 目標整備水準

関係法令及びアンケート調査の結果を踏まえ、目標整備水準を次のように定める。 関係法令を踏まえ、目標整備水準を以下の通りとする。

		目標とする整備水準
住戸規模		世帯人員3人の場合の最低居住面積水準(40 ㎡)以上。
		(ただし、単身向けの場合は 25 m <sup>3</sup> 以上)
	便所	│ 〇洋式便器 │ 〇水洗又は簡易水洗(浄化槽の設置)
	浴室の	○浴槽、風呂釜の設置
	冶主の   状況	○冷情、風古金の設置   ○シャワーの設置
	給湯設	〇浴室、洗面、台所の3箇所給湯
住戸内部	備	〇シングルレバー混合水栓、サーモスタット付き混合水栓等
の主な仕		〇高齢者対応型の浴槽、便器
様		〇手すりの設置(玄関、浴室、便所、室内階段 その他)
	高齢化	〇ドアノブはレバーハンドル型
	対応	┃○シングルレバー混合水栓、サーモスタット付き混合水栓等
		※個別改善の場合は、低層階もしくはエレベーター設置住棟の住戸に
		限る。
		※建替や全面的改善等の場合は、住戸内は段差のない構造とする。
		〇可能な限り、中層以上の住棟にはエレベーターを設置する。
		・既存の階段室型住棟の場合は、入居者負担増と受益戸数との関係を
	T   ~	検討の上、設置するか否かを判断する。
	エレベ	〇エレベーターは、改正法 (H20.9.19 公布) の基準に対応させる。
	ーター	・戸開走行による挟まれ事故を防止
共用部分		・地震の初期微動を感知して管制運転をする装置など耐震/災害・緊
		急時対策
	高齢化	〇階段、廊下への手すりの設置
	対応	〇段差解消(スロープ等の設置)
	7.011	OLED 照明の設置
	その他	〇共視聴設備等
±Ь+Ь ст		〇敷地内通路の段差の解消
敷地内		○階段やスロープ等への手すりの設置
		〇駐車場は、立地や入居者の車所有状況を考慮して設置する。原則として
その他		1戸あたり1台以上のスペースを確保する。
		〇駐輪場は、立地や入居者の二輪車所有状況を考慮して設置する。

# (2) 公営住宅等の需要の見通しに基づく将来ストック量の推計【中長期】

### ① 著しい困窮年収未満の世帯数の推計結果

「住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム (ストック推計プログラム)」を使用し、著しい困窮年収未満の世帯数の推計した結果、著しい困窮年収未満の世帯数は、令和 4 年度 (2022 年度) は 674 世帯、計画期間開始の令和 5 年度 (2023 年度) は 661 世帯、計画期間 満了の令和 14 年度 (2032 年度) は 553 世帯となり、10 年間で 108 世帯減少する。

### ② 将来の市営住宅数の推計

令和4年度(2022年度)の著しい困窮年収未満世帯数674世帯に対して、市営住宅の管理戸数は600戸であることから、一部の著しい困窮年収未満世帯は民間賃貸住宅等を活用しているものと考えられる。

市営住宅の主たる入居対象者である著しい困窮年収未満の世帯数に対する市営住宅供給戸数の割合を市営住宅による供給カバー率とすると、令和 4 年度の市営住宅の供給カバー率は89.0% (供給戸数600戸 ÷ 674世帯) となる。

今後もこの市営住宅の供給カバー率 89.0%を維持すると仮定した場合、将来における市営住宅のストック数の推計結果は、492戸(553 × 89.0%)となる。

### ③ 目標管理戸数

雲仙市における市営住宅の目標管理戸数は、目標年度の令和 14 年度人口動態や現在の市営住宅の供給カバー率等を踏まえ、計画完了時における各地区の「著しい困窮年収未満の世帯数」を参考に設定した。

全地区ともに将来人口は減少傾向であるため、各地区の市営住宅の供給戸数は充足しているものと判断し、計画完了年令和14年度(2032年度)における目標管理戸数の下限値は492戸とする。なお、地区毎の目標管理戸数については、経過年数や劣化状況、隣接する地区の市営住宅管理戸数等を踏まえて削減を行う。

今後は、需要の有無・社会情勢の変化、上位計画・関連計画の見直しにあわせ、適宜、目標管理戸数を検討していくこととする。

### ■雲仙市の目標管理戸数

年度	項目	雲仙市	国見地区	瑞穂地区	吾妻地区	愛野地区	千々石地区	小浜地区	南串山地区
	人口 (人)	41,096	9,294	4,709	6,107	5,901	4,235	7,398	3,452
	世帯数(世帯)	15,141	3,220	1,623	2,243	2,131	1,614	3,135	1,175
	市営住宅管理戸数(戸)	600	45	56	62	88	115	159	75
現在	著しい困窮年収水準未満の世帯数 (世帯)	674	1	-	-	-	-	-	-
	市営住宅による供給カバー率 (%)	89.0%	1	-	-	-	-	-	-
	1世帯あたりの市営住宅整備率	4.0%	1.4%	3.5%	2.8%	4.1%	7.1%	5.1%	6.4%
	人口1人あたりの市営住宅整備率	1.5%	0.5%	1.2%	1.0%	1.5%	2.7%	2.1%	2.2%
	人口 (人)	33,378	7,488	3,834	4,864	4,630	3,495	6,279	2,788
	世帯数(世帯)	12,567	2,530	1,394	1,802	2,126	1,311	2,466	939
	著しい困窮年収水準未満の世帯数 (世帯)	553	41	52	57	81	106	147	69
計画	市営住宅による供給カバー率 (%)	89.0%	1	-	ı	-	-	-	-
完了時	目標管理戸数(戸)	492	36	47	51	72	94	131	61
R14	1世帯あたりの市営住宅整備率	3.9%	1.4%	3.4%	2.8%	3.4%	7.2%	5.3%	6.5%
	人口1人あたりの市営住宅整備率	1.5%	0.5%	1.2%	1.0%	1.6%	2.7%	2.1%	2.2%
	目標管理戸数に対する過不足数(戸)	108	9	9	11	16	21	28	14
	口际自在广教作为了。他们还就(广广	充足	充足	充足	充足	充足	充足	充足	充足

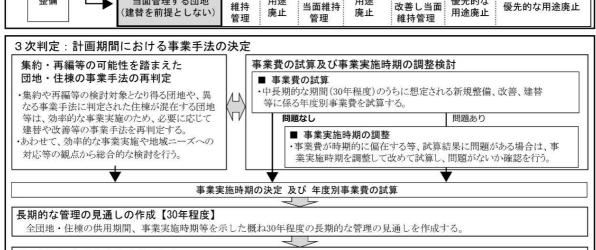
- ※ (現在) 人口及び世帯数はR2国勢調査結果
- ※ (現在) 市営住宅管理戸数はR4時点
- ※ (現在) 1世帯あたりの市営住宅整備率=市営住宅管理戸数/世帯数
- ※(現在)人口1人あたりの市営住宅整備率=市営住宅管理戸数/人口
- ※ (計画完了時R14) 人口は「日本の地域別将来推計人口 (H30年3月推計) 国立社会保障・人口問題研究所」の値より、線形補完で算出
- ※(計画完了時R14)世帯数は「世帯数推計プログラム」にて推計
- ※(計画完了時R14)著しい困窮年収水準未満の世帯数は雲仙市全体の推計結果に、現在の地区別市営住宅数の割合を世帯数割合を乗じて算出

### (3) 団地別・住棟別活用計画

### ① ストック活用手法、及び修繕管理・改善事業の内容

ストック活用手法は「建替え」、「用途廃止」、「維持管理(修繕対応、個別改善(居住性向上型、福祉対応型、安全性確保型、長寿命化型、全面的改善))」とし、以下の判定フローに従い選定した。

### 公営住宅等の需要の見通しに基づく将来のストック量の推計【中長期】 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 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性 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 躯体・避難の 不要 安全性に係る改善 全てが活用 1)需要 居住性に係る の必要性 左記以外 に適する 評価項目の決定 ii) 効率性 jii)立地 躯体・避難の 居住性に係る 必要 可能 不可能 不要 安全性に係る改善 改善の必要性 の可能性 優先的な対応が必要 優先的な対応が必要 改善不要 改善が必要 (改善可能) (改善不可能) 優先的な改善、 継続管理する団地 改善 、又は建替 維持管理 優先的な建替 又は優先的な建替 優先的な改善、 優先的な建替. 維持管理、 改善、建替、 継続管理について 優先的な建替、又は 又は用途廃止 又は用途廃止 判断を留保する団地 優先的な用途廃止 優先的な用途廃止 2次判定: 1次判定において事業手法・管理方針の判断を留保した団地・住棟の事業手法の仮設定 【Aグループ】 【Bグループ】 LCC比較や当面の建替事業量の試算を踏まえた 将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定 事業手法の仮設定 ・将来のストック量推計を踏まえ、「継続管理する団地」又は ・改善事業と建替事業のLCC比較や、計画期間内の建替事業量の 「当面管理する団地(建替を前提としない)」の判定を行い、 事業手法を仮設定する。新規整備の検討も行う。 試算を踏まえ、改善か建替かを仮設定する。 優先的な対応が必要 優先的な対応が必要 改善不要 改善が必要 (改善可能) (改善不可能) 優先的な 優先的な 継続管理する団地 維持管理 改善 建替 優先的な建替 改善 建替 新規 当面 心盖1. 優先的に 当面管理する団地 用涂 用涂 優先的な



### 計画期間における事業手法の決定

- ・長期的な管理の見通しに基づき、計画期間(10年以上)内における最終的な事業手法を決定する。
- ・改善を実施する住棟は、住棟の物理的特性等を踏まえ、全面的改善か個別改善かを決定する。
- 計画期間内の事業予定を、「団地別住棟別活用手法の判定」で整理する。

# ② 各団地・住棟のストック活用手法の選定結果

前項のストック活用手法の選定結果により、団地別の活用方針を以下に示す。

# ■団地別選定結果(1/2)

														判定結果	<u> </u>		
地	番号	団地名	4+ 7	1# \#	階	棟	戸	14 Du	住棟	建設	建設	7-b. ±±	用途廃	74		3次判定結果	
区			団地名	棟名	構造	数	数	数	種別	形式	年(和 暦)	年(西 暦)	建替	止	改善①	改善②	計画 修繕
									1.階段室 2.片廊下					補助事業	市単独 事業		
	1	北下原東団地	В	木平	1	1	1	公営	_	S32	1957		1				用途廃止
	'		Α	簡2	2	1	4	公営	1	Н3	1991			4			改善
	2	川西団地	В	簡2	2	1	4	公営	1	H3	1991			4			改善
	-	,	С	木2	2	1	2	公営	_	H4	1992				2		改善改善
			D	木2	2	1	2	公営		H4	1992				2		改善改善
		-	A B	木2 木2	2	1	2	公営公営	$\vdash \equiv$	H5 H5	1993 1993				2		改善改善
	3	川北団地	С	木2	2	1	2	公営		H5	1993				2		改善改善
			D	木2	2	1	2	公営	_	H5	1993				2		改善改善
玉			Α	木2	2	1	2	公営	_	Н6	1994				2		改善改善
見	4	今出団地	В	木2	2	1	2	公営	_	H6	1994				2		改善
			С	木2	2	1	2	公営	_	H6	1994				2		改善
			Α	木2	2	1	2	公営	_	H7	1995				2		改善
	5	立小路団地	В	木2	2	1	2	公営	_	H7	1995				2		改善改善
			С	木2	2	1	2	公営	_	H7	1995				2		改善
	-		D A	木2 木2	2	1	2	公営 単独		H7 S25	1995 1950		1		2		改善改善 用途廃止
	6	引揚者住宅	В	木平	1	1	2	単独		S25	1950		2				用途廃止
	7	多比良住宅		簡2	2	1	5	単独	$\vdash \equiv$	S53	1978			5			改善改善
	_	神代住宅		木2	2	1	2	単独	_	H5	1993			U	2		改善改善
		11112	Α	低耐	2	1	2	公営	_	S62	1987					2	維持管理
			В	低耐	2	1	2	公営	_	S62	1987					2	維持管理
	9	瑞穂栗林団地	С	低耐	2	1	2	公営	_	S62	1987					2	維持管理
		- 地位未作凹地	D	低耐	2	1	2	公営	_	S62	1987					2	維持管理
			E	低耐	2	1	2	公営	_	S62	1987					2	維持管理
			F	低耐	2	1	4	公営		S62	1987					4	維持管理
	10	大正団地	Α	簡2	2	1	6	公営		S53	1978					6	維持管理
瑞			B A	簡2 簡2	2	1	6	公営	_	S53 S58	1978 1983					6 4	維持管理維持管理
穂	11	岩戸団地	В	簡2	2	1	4	公営		S58	1983					4	維持管理
			A	簡2	2	1	4	公営	<u> </u>	H3	1991			4			改善
		岡団地	В	簡2	2	1	4	公営	_	Н3	1991			4			改善改善
	12		С	簡2	2	1	4	公営	_	Н3	1991			4			改善
			D	簡2	2	1	4	公営	_	H3	1991			4			改善
			Е	簡2	2	1	4	公営	_	H3	1991			4			改善
		古部住宅		木2	2	1	1	単独		S61	1986				1		改善改善
	14	瑞穂住宅		木平	1	1	1	単独		H1	1989				1	7	改善 改善
		-	A B	簡2	2	1	7	公営	_	S50 S50	1975 1975					7	維持管理維持管理
	15	守山団地	C	簡2	2	1	7	公営公営		S50	1975					7	維持管理
			D	簡2	2	1	7	公営	_	S51	1976					7	維持管理
	10	<b>玉惠西井田</b> 业	Α	簡2	2	1	4	公営	_	S52	1977		4				用途廃止
	16	吾妻栗林団地 -	В	簡2	2	1	4	公営	_	S52	1977		4				用途廃止
	17	布江団地 I	_	簡2	2	1	8	公営	_	S55	1980					8	維持管理
		1	Α	木平	1	1	1	公営	_	H7	1995				1		改善
			В	木平	1	1	1	公営		H7	1995				1		改善改善
			С	木平	1	1	1	公営	_	H7	1995				1		改善改善
<b>=</b>	18	布江団地Ⅱ	D E	木平	1	1	1	公営公営		H7	1995 1995				1		改善改善
吾妻			F	木平	1	1	1	公営	_	H7	1995				1		
			G	木平	1	1	1	公営		H7	1995				1		改善 改善
			H	木平	1	1	1	公営	_	H7	1995				1		改善改善
			1-A	木平	1	1	1	公営	_	H7	1995				1		改善
			1-B	木平	1	1	1	公営	_	H7	1995				1		改善
			2-A	木平	1	1	1	公営	_	H7	1995				1		改善
	19	川床団地	2-B	木平	1	1	1	公営	_	H7	1995				1		改善
	.,		3-A	木平	1	1	1	公営	_	H8	1996				1		改善改善
			3-B	木平	1	1	1	公営		H8	1996				1		改善改善
			3-C	木平	1	1	1	公営		H8	1996				1		改善改善
		吾妻住宅	3-D	木平	1	1	2	公営 単独	=	H8 S60	1996 1985				1 2		改善改善

# ■団地別選定結果(2/2)

														判定結果	<u>!</u>		
地					階	棟	戸		住棟	建設	建設		用途廃		維持管理		3次判定結果
区	番号	団地名	棟名	構造	数	数	数	種別	形式	年(和 暦)	年(西 暦)	建替	止	改善①	改善②	計画 修繕	
									1.階段室 2.片廊下					補助事業	市単独事業		
			Α	中耐	3	1	18	公営	1	S49	1974			18			改善
	21	玉垣住宅	В	中耐	4	1	16	公営	1	S50	1975			16		40	改善 改善
			C A	<u>中耐</u> 簡2	2	1	16 4	公営 公営	1	S51 S46	1976 1971					16 4	維持管理維持管理
愛			В	簡2	2	1	4	公営		S47	1972					4	維持管理
野	22	有明住宅	С	簡2	2	1	6	公営	_	S48	1973					6	維持管理
			D	簡2	2	1	6	公営	_	S48	1973					6	維持管理
			E	簡2	2	1	6	公営	_	S52	1977					6	維持管理
		本町住宅 愛野団地	_	簡2 簡2	2	1	8	公営 単独	_	S29 S45	1954 1970		8			4	用途廃止維持管理
	24	发野凹地	A	簡平	1	1	4	公営	_	S46	1971		4			4	用途廃止
	25	* = = =	В	簡平	1	1	6	公営	_	S47	1972		6				用途廃止
	25	森馬団地	С	簡平	1	1	6	公営	_	S48	1973		6				用途廃止
			D	簡平	1	1	2	公営	_	S54	1979		2				用途廃止
	26	森馬第2団地	_	中耐	4	1	24	公営	2	H11	1999					24	維持管理
Ŧ			A B	簡2 簡2	2	1	7	公営 公営	=	S53 S53	1978 1978					7	維持管理維持管理
Þ	27	八ケ島団地	С	簡2	2	1	7	公営 公営		S54	1978			7			推持官理 改善
石			D	簡2	2	1	6	公営	_	S54	1979			6			改 <u>日</u> 改善
	20	八ヶ島第2団地	1	中耐	4	1	24	公営	1	S56	1981					24	維持管理
			2	中耐	4	1	16	公営	1	S55	1980					16	維持管理
		木場団地	_	木平	1	1	2	公営	_	H12	2000				2		改善改善
		野田住宅		簡2	2	1	2	単独	_	S58	1983			2			改善改善
	31	小倉住宅	A	簡2 簡2	2	1	3	単独 公営		S61 S45	1986 1970		3	2			改善 用途廃止
	32	北野団地	В	簡2	2	1	2	公営		S45	1970		2				用途廃止
	02		C	簡2	2	1	2	公営	_	S47	1972		2				用途廃止
			Α	中耐	5	1	20	公営	1	S56	1981					20	維持管理
	33	朝日山団地	В	中耐	5	1	20	公営	1	S57	1982					20	維持管理
			С	中耐	4	1	16	公営	1	S58	1983		-			16	維持管理
	34	山ノ上第一団地	A B	<u>低耐</u> 簡2	2	1	8	公営	1	S29 S30	1954		8				用途廃止
			漁火	中耐	3	1	6	公営 公営	1	H3	1955 1991		8			6	用途廃止維持管理
	35	魚見団地	汐路	中耐	4	1	8	<u> </u>	1	H4	1992					8	維持管理
			湯の華	中耐	3	1	6	公営	1	Н3	1991					6	維持管理
	36	脇浜団地		簡平	1	1	6	公営	_	S34	1959		6				用途廃止
小浜	37	金浜団地	1号	木平	1	1	1	公営	_	S31	1956		1				用途廃止
/ <del>/</del>			2号 A	木平 簡平	1	1	1 5	公営公営	_	S31 S39	1956 1964		1 5				用途廃止
			В	簡平	1	1	5	公営		S39	1964		5				用途廃止
	38	札ノ原第一団地	C	簡平	1	1	5	公営	_	S39	1964		5				用途廃止
			D	簡平	1	1	5	公営	_	S39	1964		5				用途廃止
			Α	簡2	2	1	6	公営	_	S46	1971					6	維持管理
	39	札ノ原第二団地	В	簡2	2	1	6	公営	_	S47	1972					6	維持管理
			C 1~5号	簡2 簡2	2	1	6 5	公営 公営	_	S48 S45	1973 1970					6 5	維持管理維持管理
	40	寺の馬場団地	6~10号	簡2	2	1	5	公営		S45	1970					5	維持管理
	41	山ノ上第二団地	1.2	木平	1	1	2	単独	_	S48	1973		2				用途廃止
	42	新町住宅	2	簡平	1	1	1	単独	_	S37	1962		1				用途廃止
	72	471 C.1 (T. C.)	3	簡平	1	1	1	単独	_	S37	1962		1				用途廃止
		BULCEN	A	簡平	1	1	4	公営	_	S47	1972					4	維持管理
	43	門山B団地	B C	簡平 簡平	1	1	5 4	公営 公営	=	S47 S50	1972 1975					5 4	維持管理維持管理
		# IDE ::	A	簡平	1	1	5	公営	=	S51	1975					5	維持管理
	44	鬼塚団地	В	簡平	1	1	5	公営	_	S52	1977					5	維持管理
			Α	簡平	1	1	4	公営	_	S48	1973					4	維持管理
南	45	五反間南団地	В	簡平	1	1	4	公営	_	S48	1973					4	維持管理
串	.5		С	簡平	1	1	4	公営	_	S52	1977					4	維持管理
Щ	-		D A	簡平 簡平	1	1	5 6	公営 公営	_	S54 S53	1979 1978					5 6	維持管理
	46	田ノ平団地	B	間平 簡平	1	1	4	公宮		S53	1978					4	維持管理 維持管理
		- A 10 7 10 1	A	中耐	3	1	10	公営	1	H10	1998			10		7	改善改善
	47	下鬼塚団地	В	中耐	3	1	10	公営	1	H11	1999			10			改善
	48	鬼池住宅		簡平	1	1	2	単独	_	S60	1985			2			改善
	49	田ノ平第二住宅	A	簡平	1	1	2	単独	_	S61	1986			2			改善
			В	低耐	1	1	1	単独	_	H10	1998			1			改善

# 6. 点検の実施方針

# (1) 日常点検の実施方針

- ◇建築基準法第 12 条に規定される定期調査ないし定期点検は概ね 6 ヶ月~3 年までの間隔をおいて特定行政庁が定める時期で実施する。よって、日常点検は適宜実施する。
- ◇調査内容と調査項目は「公営住宅等日常点検マニュアル(平成 28 年 8 月 国土交通省住宅 局住宅総合整備課)」に準じて実施する。

# (2) データベース化

◇日常点検結果は「公営住宅等維持管理データベース(団地カルテ)」を使用し管理を行う。

# 7. 計画修繕の実施方針

◇標準修繕周期を踏まえて定期的な点検を行い、適切な時期に予防保全的な修繕を行うことで、 居住性・安全性等の維持・向上を図り、市営住宅の役割に応じた機能を維持し、長期的に活 用する。

# 8. 改善事業の実施方針

# (1)修繕対応

◇選定フローにおいて修繕対応と判断されたものについては、標準修繕周期を踏まえて定期的な点検を行い、適切な時期に予防保全的な修繕を行うことで居住性・安全性等の維持が図られ、長期的に活用することができるように、修繕を実施する。

# (2)居住性向上型

◇屋外環境の整備や住戸規模・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。

# (3)福祉対応型

◇高齢者等が安全・安心に居住できるよう、住戸、共用部、屋外のバリアフリー化を進める。

# (4)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等により躯体安全性を高めるほか、非常時に円滑 に避難できるよう避難設備や経路の整備・確保を行う。
- ◇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。

# (5) 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、躯体への影響の低減、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。

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧 (一部抜粋)

雲仙市

事業主体名:

改善①(補助事業)

# 9. 建替事業の実施方針

# (1) 建替事業の実施方針

- ◇一定の需要が継続的に見込める団地については、耐用年限及び実際の老朽度を勘案しつつ、 建替えを行う。
- ◇建替えにあたっては、仮設住宅を含む入居者の居住の安定に配慮し適切な住み替え先の確保 を図る。
- ◇周辺団地との連携により集約化が可能な団地(用途廃止の団地を含む)は、まとまった敷地規模・戸数を確保することを基本とし、効率的な維持管理に資するよう努める。なお、地区単位での所定の団地規模・戸数の確保・集約化が難しい場合は、瑞穂・国見地区、小浜・南串山地区等、隣接する地区での集約化の検討を進める。
- ◇市営住宅が借家の主要な役割を担っている地域(南串山地区)は、建替え後の供給戸数については長期的視点、地域振興の視点をもって慎重に検討する。
- ◇今後の建替えにあたっては、これまで以上に長期間の使用に対応できる構造、工法、仕様を 採用する。
- ◇各地域における住宅セーフティーネットの状況とともに、全市的な配置のバランスにも考慮 し、市営住宅の整備水準が低い地域(国見地区)や将来人口増加が見込まれる地域(愛野地 区)などには建替え・新規供給等も含めた検討を行う。
- ◇公営住宅の制度では、建替は現地建替が基本となっているが、高齢者や交通弱者等へ配慮する観点や災害危険区域等内に立地するなど、現地建替えが望ましくない場合は、移転建替を前提とした検討を行う。

# (2) 建替事業にあたっての配慮事項

### ① 高齢者・身体障がい者等への配慮

◇建替事業を行う場合は、共用部分や各住戸内のバリアフリー化、ユニバーサルデザインを 導入し、高齢者や身体障がい者等が安全・快適に暮らせる住宅として整備を図る。

### ② 多様な居住ニーズへの対応

- ◇高齢者から若年層まで多様な居住者のニーズにある程度応えられるよう、バリエーション のある住戸タイプの提供を図る。
- ◇母子・父子世帯やDV被害者、災害被災者など住宅確保配慮の対象となる世帯は多様化しており、様々な居住ニーズに対応できるような募集システム等の構築の検討を行う。

### ③ 民間事業者を活用した建替事業の推進 (PPP/PFI 事業)

◇建替事業の実施にあたっては、PPP/PFI による整備手法も含めて、民間事業者の活用(民間活力導入)を検討する。

### ④ 保有資産の有効活用と維持管理コストの効率化

◇市営住宅ストックを社会的ニーズに適合するように的確かつ適切に管理するために、公有 資産の効率的かつ有効的な活用を検討する。

### ⑤ 地域振興や地域のまちづくりへの貢献

- ◇市営住宅の建替にあたっては、周辺の緑化等により、緑化周辺との景観の調和に配慮する。
- ◇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. 計画実現に向けて

# (1) 個別団地の実施計画の策定

各団地の具体的な事業実施にあたっては、本計画で策定した方針をもとに、周辺状況や住棟・ 住戸の状況の調査・分析などを十分に行い、個別団地の実施計画を策定する必要がある。

# (2) 事業推進体制の強化

予防保全的な取り組みを行い、事業を効果的・効率的・ 継続的に推進するために、事業実施体制の強化を図るこ とが求められる。

# (3) 事業実施への合意形成

事業実施の過程では、居住者への情報提供と要望の把握を行い、事業実施への合意形成に努める。建替えの際は、低所得者や近年増加する高齢者、母子世帯等へ配慮した上で、事業を推進する。

# (4) 住宅セーフティネットの強化

市営住宅の担う住宅セーフティネットとしての機能を 維持していくため、市営住宅の適正な供給・管理を行うと ともに、民間賃貸住宅等の空き室を活用した入居を拒ま ない賃貸住宅の登録制度を柱とする新たな「住宅セーフ ティネット制度」の活用に向けて、民間事業者との連携を 推進する。

# 事業実施の手順 雲仙市営住宅長寿命化計画 個別団地の実施計画 ・居住者実態の把握 ・居住者意向の把握 ・整備基本計画・実施計画の策定 ・仮移転等の計画 基本設計 実施設計 基本設計 実施設計 基本設計 実施設計 基本設計 実施設計

# (5) 民間活力導入の推進

今後、多くの住棟が耐用年限を経過し、建替事業や改善事業等によって、多額の費用が必要となることが懸念される。また、今後はより一層、少子高齢化の社会情勢を背景に、高齢者世帯や子育て世帯が安心して暮らせる居住環境の提供が必要となる。

このため、借上げ公営住宅や PPP/PFI 事業の活用など民間活力の導入を推進する。

# (6) 事業費の縮減

計画をより効率的に推進していくため、以下の考え方のもと、事業費縮減に努める。

- ①設計の標準化、改善メニューのパターン化
- ②性能発注方式の導入、合理化工法の採用
- ③事業の効率的な推進

等