

丸 亀 市
市 営 住 宅 長 寿 命 化 計 画

令和 2 年 3 月 改 定

丸 亀 市

目 次

| | |
|---------------------------|----|
| 1. 計画及び改定の背景 | 1 |
| (1) 計画の目的 | 1 |
| (2) 政策上の位置づけ | 1 |
| (3) 改定の背景 | 1 |
| (4) 計画期間 | 1 |
| 2. 市営住宅の概況 | 2 |
| (1) 団地の状況 | 2 |
| (2) ストックの状況 | 5 |
| (3) 入居世帯の状況 | 11 |
| (4) 公営住宅等の需要見通し | 17 |
| 3. 市営住宅事業の基本方針 | 19 |
| (1) 課題の整理 | 19 |
| (2) 基本方針 | 21 |
| 4. 市営住宅ストックの活用手法の選定 | 22 |
| (1) 選定の流れ | 22 |
| (2) 1次判定 | 23 |
| (3) 2次判定 | 30 |
| (4) 3次判定 | 35 |
| 5. 点検の実施方針 | 39 |
| (1) 点検の基本方針 | 39 |
| (2) 点検の実施方針 | 39 |
| 6. 修繕の実施方針 | 43 |
| (1) 修繕の基本方針 | 43 |
| (2) 修繕の実施方針 | 43 |

| | |
|-------------------------------------|----|
| 7. 改善事業の実施方針..... | 45 |
| (1) 改善事業の基本方針..... | 45 |
| (2) 計画期間内に実施する改善事業..... | 46 |
| 8. 建替事業の実施方針..... | 47 |
| (1) 建替事業の基本方針..... | 47 |
| (2) 計画期間内に実施する事業..... | 48 |
| 9. 長寿命化のための事業実施予定..... | 49 |
| (1) 維持・改善にかかる事業..... | 49 |
| (2) 建替にかかる事業..... | 49 |
| (3) 共同施設部分にかかる事業..... | 49 |
| 10. 維持管理コストとその縮減効果..... | 50 |
| (1) 改善住棟の LCC..... | 50 |
| (2) 新規整備及び建替住棟の LCC..... | 50 |
| 11. 事業の推進にあたって..... | 52 |
| (1) 事業実施に係る入居者との合意形成..... | 52 |
| (2) 統廃合の対象団地における住み替えの促進..... | 52 |
| (3) 新たな住宅セーフティネット制度との連携..... | 52 |
| (4) 需要の見通しに立った供給方針の再検討..... | 52 |
| (5) まちづくりと連動した団地の再生と民間活力の導入検討..... | 52 |
| 12. 参考：劣化調査及び劣化診断（平成 25 年 9 月）..... | 53 |
| (1) 調査の目的..... | 53 |
| (2) 調査実施日..... | 53 |
| (3) 調査の対象..... | 53 |
| (4) 調査項目（劣化診断調査票）..... | 54 |
| (5) 調査結果..... | 55 |

1. 計画及び改定の背景

(1) 計画の目的

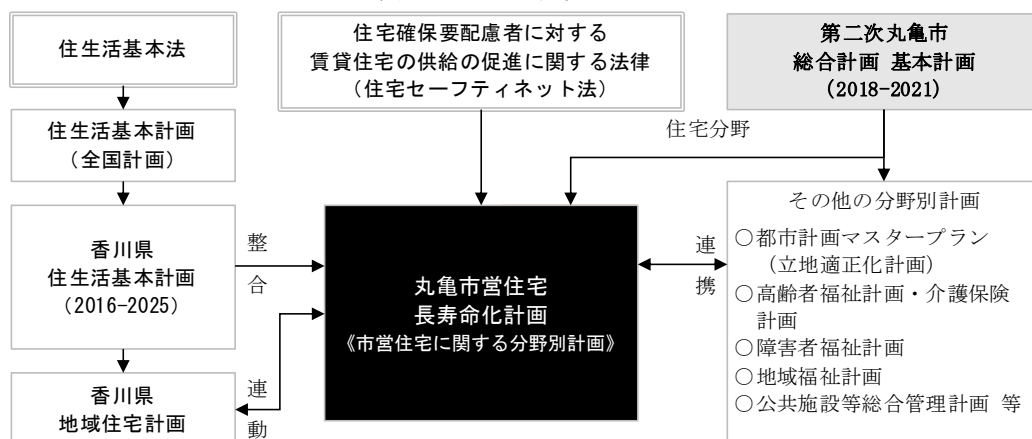
本市では令和2年3月31日現在で18団地1,288戸の市営住宅を管理していますが、うち3割以上の住戸が法定の耐用年数を経過しており、ストックの設備・機能面での老朽化・陳腐化が進むなど効率的なストックの機能回復や更新が課題となっています。

本計画は、市営住宅ストックの計画的・効率的な更新や点検の強化、予防保全的な管理・修繕を図るため、団地別住棟別の活用手法及び長寿命化のための事業内容について定め、中長期的な展望に立ちトータルコストの縮減と事業量の平準化を図ることを目的とします。

(2) 政策上の位置づけ

本計画は、国・県及び本市の住宅政策の体系や住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律（住宅セーフティネット法）の法体系に位置づけられる公営住宅分野の事業計画であると同時に、本市においては最上位政策である「第二次丸亀市総合計画」の分野別計画と位置づけられ、他の分野別計画や「丸亀市公共施設等総合管理計画」と連携しながら推進する実施計画でもあります。

図表 1 計画の位置づけ



(3) 改定の背景

本市は令和5年度を目標とする「丸亀市市営住宅長寿命化計画」を平成26年3月に策定していますが、平成28年3月の住生活基本計画（全国計画）の改定を受けて同年8月に公営住宅等長寿命化計画策定指針が改定されるとともに、翌29年10月には改正住宅セーフティネット法の施行により民間賃貸住宅や空き家を活用した「新たな住宅セーフティネット制度」が始まるなど市営住宅事業を取り巻く状況が大きく変化していることから、当該計画中でも定めたとおり、策定から5年が経過したため令和元年度で見直すこととしました。

(4) 計画期間

見直し後の計画期間は令和2年度から令和11年度の10年間とし、社会情勢等の変化や国・県の動向等を見据えつつ、必要に応じて適宜見直しを行います。

2. 市営住宅の概況

(1) 団地の状況

本市の市営住宅は18団地180棟あり、うち公営住宅法に基づく「公営住宅」が1,072戸、住宅地区改良法に基づいて建設した「改良住宅」が185戸、中間所得者向けの住宅である「特定公共賃貸住宅」が9戸、市が独自に建設した「市単独住宅」が22戸となっています。

図表 2 市営住宅一覧

| 種別 | 団地名 | 用途地域 | 敷地面積 (㎡) | 戸数 (戸) | 棟数 (棟) | 構造 | 建設時期 (年) |
|--------------|-------|------------------|-------------|-----------|-----------|-------|-------------|
| 公営住宅 | 富士見 | 準工業地域 | 11,495.51 | 91 | 4 | 中耐 | H6～H9 |
| | 城南 | 第一種中高層 住居専用地域 | 1,396.72 | 32 | 1 | 中耐 | S52 |
| | 十番丁 | 第一種低層 住居専用地域 | 6,049.02 | 54 | 4 | 中耐 | S62～S63 |
| | 外浜 | 第一種住居地域 | 15,796.59 | 232 | 11 | 中耐 | S54～S60 |
| | 今津 | 第一種中高層 住居専用地域 | 11,500.54 | 176 | 7 | 中耐 | S49～S55 |
| | 新田 | 第一種低層 住居専用地域 | 11,010.54 | 79 | 24 | 簡平 | S43～S46 |
| | 川西 | 用途指定なし | 7,255.02 | 16 | 5 | 簡2/低耐 | S50～H1 |
| | 二軒茶屋 | 第二種中高層 住居専用地域 | 11,024.13 | 19 | 5 | 簡2/低耐 | S50～S59 |
| | 長友 | 特定用途 制限地域 | 4,718.08 | 53 | 11 | 簡2 | S50～S51 |
| | 原田 | 第一種住居地域 | 24,469.57 | 250 | 45 | 簡平/簡2 | S45～S49 |
| | 上分 | 第一種低層 住居専用地域 | 8,000.28 | 14 | 4 | 木平/簡平 | S37～S40 |
| | 城東 | 第一種住居地域 | 3,980.16 | 40 | 3 | 中耐 | H2～H3 |
| | 旭ヶ丘 | 用途指定なし | 2,614.98 | 16 | 8 | 簡2/低耐 | S54～S61 |
| | 小計 | | | | 1,072 | 132 | |
| 改良住宅 | 川西 | 用途指定なし | - | 26 | 13 | 簡2 | S46～S58 |
| | 本島 | 都市計画区域外 | 4,999.31 | 24 | 12 | 簡2/低耐 | S46～S61 |
| | 二軒茶屋 | 第二種中高層 住居専用地域 | - | 28 | 14 | 簡2 | S48～S50 |
| | 富屋荘 | 商業地域 | 685.87 | 25 | 1 | 中耐 | S46 |
| | 城南荘 | 第一種中高層 住居専用地域 | 2,359.18 | 82 | 2 | 中耐 | S44～S45 |
| | 小計 | | | | 185 | 42 | |
| 特定公共 賃貸住宅 | 富士見 | 準工業地域 | - | 9 | - | 中耐 | H6～H9 |
| | 小計 | | | | 9 | - | |
| 市単独 住宅 | 二軒茶屋 | 第二種中高層 住居専用地域 | - | 1 | - | 簡2 | S54 |
| | 富士見町 | 準工業地域 | 1,378.49 | 5 | 5 | 木平 | S47 |
| | 平山ハイツ | 準工業地域 | 1,687.39 | 16 | 1 | 中耐 | S63 |
| | 小計 | | | | 22 | 6 | |
| 総計 | | | | 1,288 | 180 | | |

図表 3 【参考】市営住宅の種別

| 対象 | 種別（本計画での表記） | 根拠法 |
|--------------------------|---------------|----------------------|
| 住宅に困窮する低額所得者 | 公営（公営住宅） | 公営住宅法 |
| | 市単独住宅（単独） | （市条例） |
| 住宅地区改良事業の実施に伴い住宅を失う従前居住者 | 改良住宅（改良） | 住宅地区改良法 |
| 公営住宅の入居対象外となる中堅所得者 | 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 |
| | 市単独住宅（単独） | （市条例） |

図表 4 【参考】市営住宅ストックの構造

| 構造（本計画での表記） | 階数 | 法定耐用年数 |
|-----------------|--------|--------|
| 木造（木） | 1～2 階建 | 30 年 |
| 簡易耐火造平屋建（簡平） | 1 階建 | |
| 簡易耐火造 2 階建（簡 2） | 2 階建 | 45 年 |
| 低層耐火造（低耐） | 1～2 階建 | 70 年 |
| 中層耐火造（中耐） | 3～5 階建 | |
| 高層耐火造（高耐） | 6 階建以上 | |

図表 5 市営住宅団地の分布状況



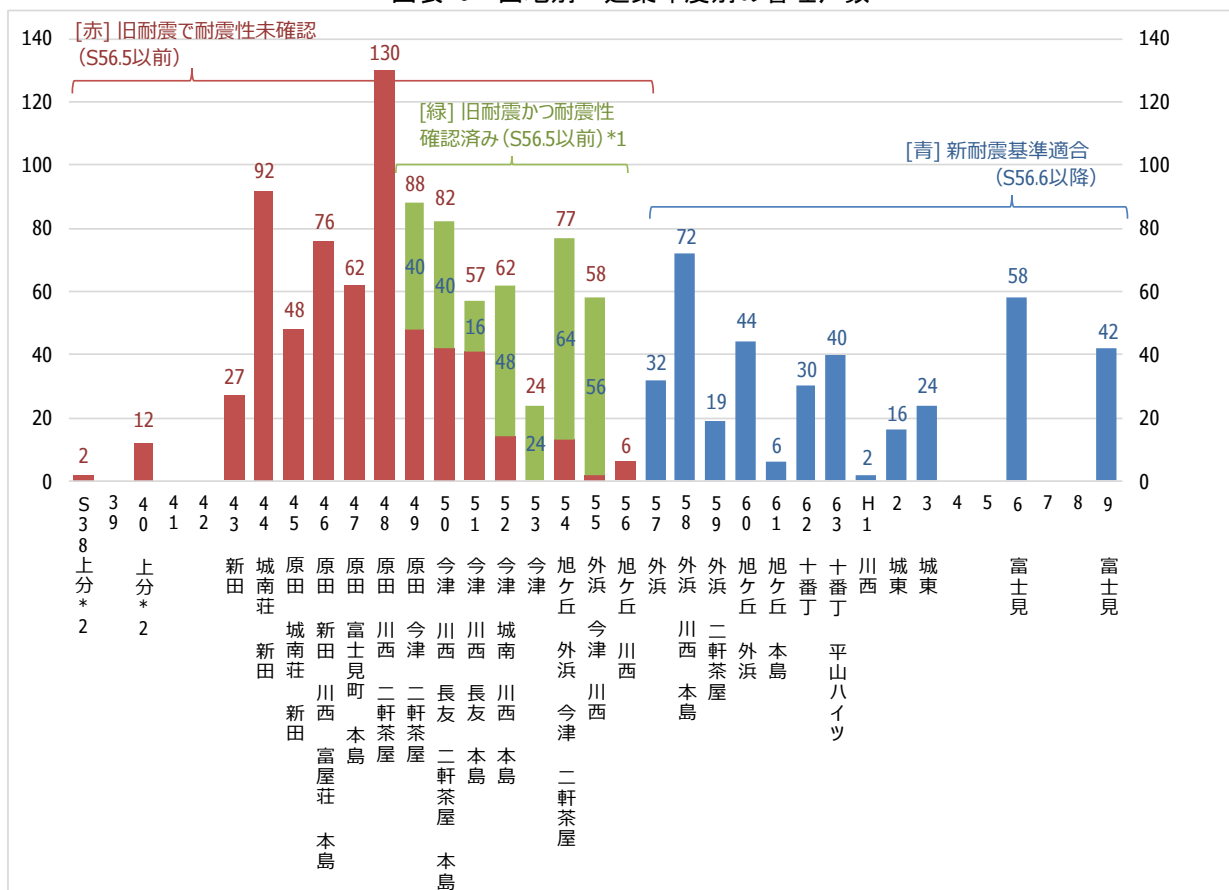
(2) ストックの状況

①建設時期

現在管理している市営住宅を建設の時期別にみると、昭和30年代に建設した住宅が2戸（0.2%）、昭和40年代が535戸（41.5%）、昭和50年代が489戸（38.0%）、それ以降に建設した住宅が262戸（20.3%）となっています。

また、昭和56年6月より前の耐震基準で建設され、かつ耐震診断により現行水準の耐震性が確認されていない住戸は615戸（47.7%）となっています。

図表 6 団地別・建築年度別の管理戸数



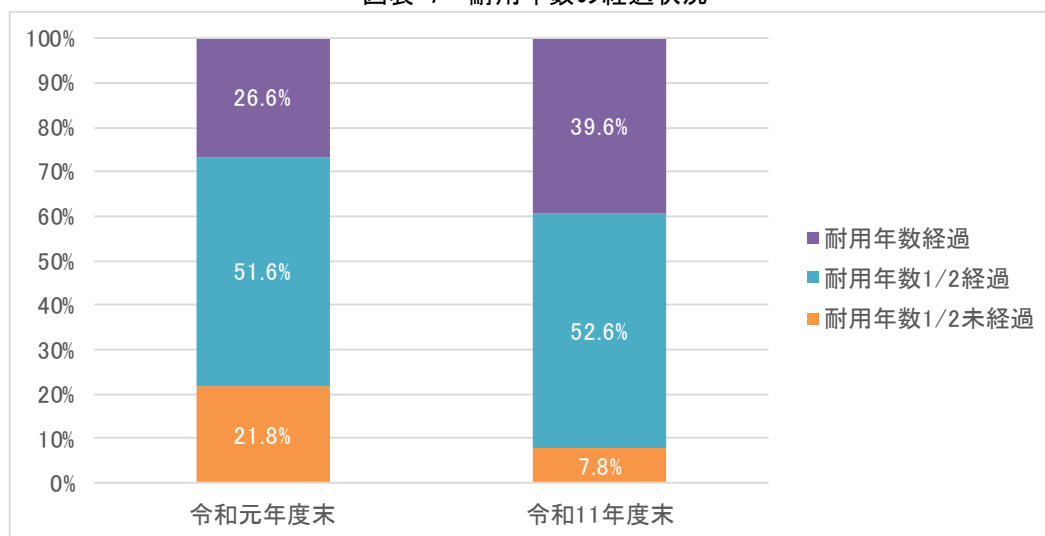
*1 旧耐震基準で建築された中層耐火構造の住棟のうち、城南団地／外浜団地1棟・2棟／今津団地1～7棟の3団地288戸は耐震診断によって耐震性が確認されている（図表6緑部分）。

*2 上分団地は令和2年度に除却完了予定。

②耐用年数

既に耐用年数を経過している住宅が 342 戸あり、計画期間の終了する令和 11 年度末には全体の約 4 割の 510 戸が耐用年数を経過します。

図表 7 耐用年数の経過状況



図表 8 構造別・耐用年数経過状況別の住戸数 (単位: 戸)

| 耐用年数経過状況 | | 木 | 簡平 | 簡2 | 低耐 | 中耐 | 計 |
|-----------|---------|---|-----|-----|----|-----|-------|
| 令和元年度末時点 | 1/2 未経過 | | | | 15 | 266 | 281 |
| | 1/2 経過 | | | 168 | 6 | 491 | 665 |
| | 経過 | 7 | 119 | 216 | | | 342 |
| | 計 | 7 | 119 | 384 | 21 | 757 | 1,288 |
| ↓ | | | | | | | |
| 耐用年数経過状況 | | 木 | 簡平 | 簡2 | 低耐 | 中耐 | 計 |
| 令和11年度末時点 | 1/2 未経過 | | | | | 100 | 100 |
| | 1/2 経過 | | | | 21 | 657 | 678 |
| | 経過 | 7 | 119 | 384 | | | 510 |
| | 計 | 7 | 119 | 384 | 21 | 757 | 1,288 |

③構造

構造別にみると、中層耐火住棟が 757 戸 (58.8%) で最も多く、簡易耐火 2 階建が 384 戸 (29.8%) と続いています。また、木造及び簡易耐火構造の平屋建住棟が 126 戸で全体の約 1 割となっています。

図表 9 管理種別・構造別の住戸数

| | 公営 | 改良 | 特公賃 | 単独 | 計 |
|----|---------------|-------------|----------|-----------|----------------|
| 木 | 2 | | | 5 | 7 (0.5%) |
| 簡平 | 119 | | | | 119 (9.2%) |
| 簡2 | 313 | 70 | | 1 | 384 (29.8%) |
| 低耐 | 13 | 8 | | | 21 (1.6%) |
| 中耐 | 625 | 107 | 9 | 16 | 757 (58.8%) |
| 計 | 1,072 (83.2%) | 185 (14.4%) | 9 (0.7%) | 22 (1.7%) | 1,288 (100.0%) |

④居住性能

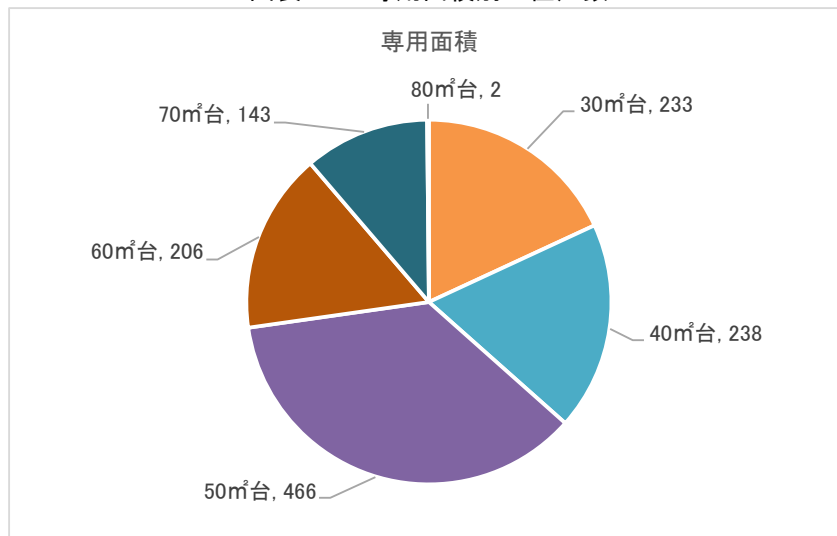
A 住宅の規模

住宅規模（住戸床面積）別にみると、50 m²台が 466 戸（36.2%）で最も多く、次いで 40 m²台が 238 戸（18.5%）となっており、50 m²以上の住宅が全体の 6 割以上を占めています。

図表 10 専用面積別の住戸数と構成比

| 住戸専用面積 | 戸数 | 構成比 |
|---------------------|-------|--------|
| 30 m ² 台 | 233 | 18.1% |
| 40 m ² 台 | 238 | 18.5% |
| 50 m ² 台 | 466 | 36.2% |
| 60 m ² 台 | 206 | 16.0% |
| 70 m ² 台 | 143 | 11.1% |
| 80 m ² 台 | 2 | 0.2% |
| 計 | 1,288 | 100.0% |

図表 11 専用面積別の住戸数

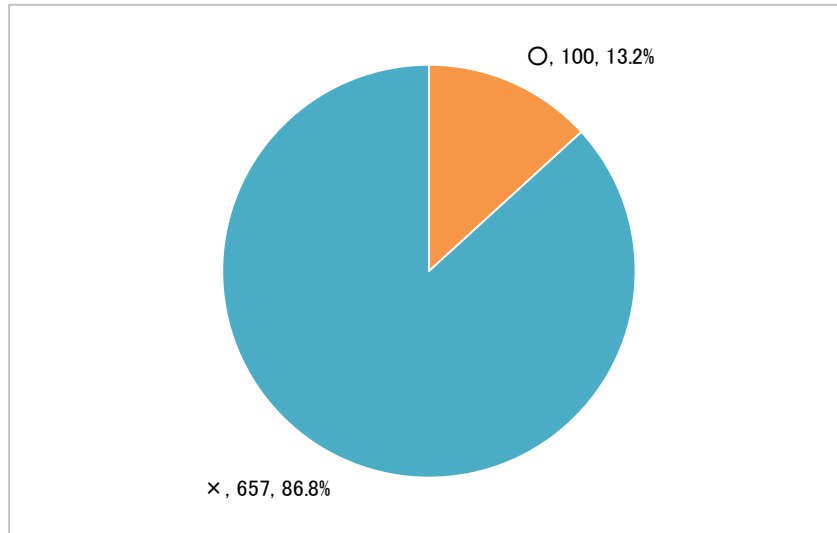


B バリアフリー化の状況

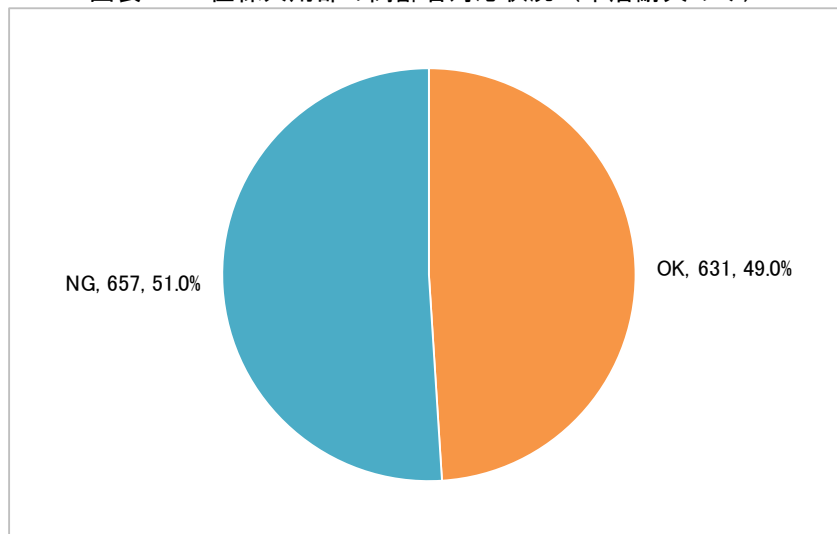
住棟の高齢者対応の状況をみると、中層耐火の住棟でエレベーターが設置されているのは富士見団地（100戸）だけであり、設置割合は13.2%となっています。

また、住棟の共用部に段差がなく、かつ共用階段に手すりが設置されているのは631戸（49.0%）となっています。

図表 12 エレベーターの設置状況（中層耐火のみ）



図表 13 住棟共用部の高齢者対応状況（中層耐火のみ）

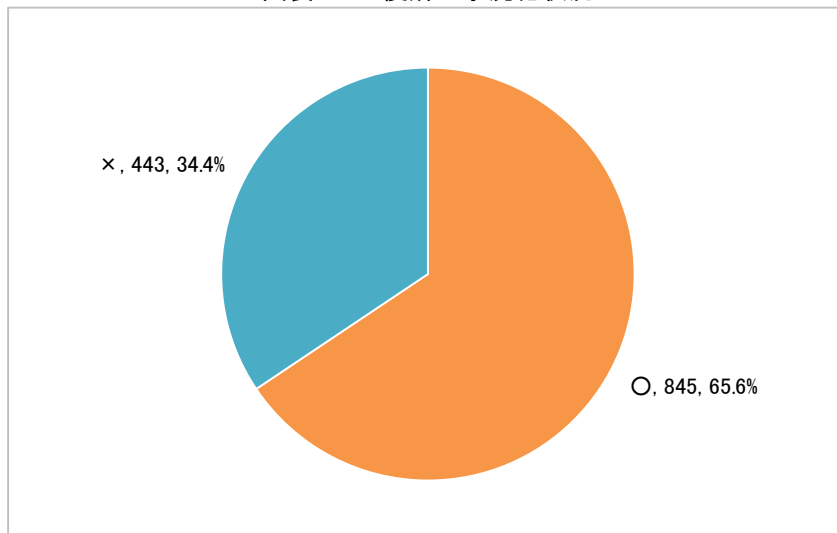


C その他の設備

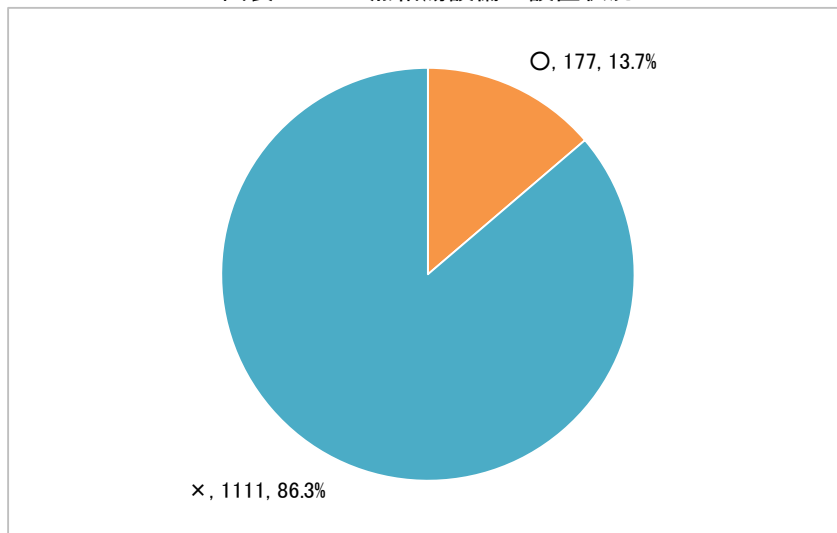
居住性に影響する設備として便所の状況をみると、水洗化されているのは 845 戸 (65.6%) にとどまっています。

また「風呂・台所・洗面所」の3箇所で給湯が可能な住戸は 177 戸 (13.7%) となっています。

図表 14 便所の水洗化状況



図表 15 3点給湯設備の設置状況



⑤建替・改善事業の実績

近年に実施した建替・改善事業の概要は以下のとおりです。平成26年度以降は、長寿命化計画に基づいた事業となっています。

図表 16 建替事業の実績

| 事業年度 | 団地名 | 構造 | 住戸専用面積(m ²) | 間取り | 戸数 |
|------|-----------|-----------|-------------------------|----------------|-----|
| H6 | 富士見団地 1 棟 | 中層耐火 5 階建 | 51.2~66.2 | 4 タイプ 2DK~3LDK | 45 |
| H6 | 富士見団地 2 棟 | 中層耐火 3 階建 | 51.2~84.5 | 5 タイプ 2DK~4LDK | 13 |
| H9 | 富士見団地 3 棟 | 中層耐火 4 階建 | 51.2~67.4 | 4 タイプ 2DK~3LDK | 17 |
| H9 | 富士見団地 4 棟 | 中層耐火 5 階建 | 51.2~67.4 | 5 タイプ 2DK~3LDK | 25 |
| | | | | 計 | 100 |

図表 17 改善事業の実績

| 事業年度 | 団地名 | 住棟番号 | 改善内容 |
|---------|-------|--------------|----------------|
| H10~H15 | 今津団地 | 1~11(全棟) | 外壁・防水・ベランダ手摺など |
| H13 | 城南団地 | 1 | 外壁・防水 |
| H14~H21 | 原田団地 | 1~45(全棟) | 外壁・電気引込設備 |
| H17~H23 | 外浜団地 | 1~11(全棟) | 外壁・電気設備 |
| H19~H25 | 長友団地 | 1~11(全棟) | 屋上防水・外壁・電気設備 |
| H21 | 本島団地 | 1~12 | 水洗化 |
| H24 | 平山ハイツ | 1 | 外壁・電気設備 |
| H26~H28 | 十番丁団地 | 1~4 | 長寿命化型改善(外壁改修) |
| H27~H29 | 今津団地 | 1~7 | 長寿命化型改善(耐震診断) |
| H29 | 城南団地 | 1 | 長寿命化型改善(耐震診断) |
| H27~R1 | 十番丁団地 | 2~4(うち 21 戸) | 居住性向上型改善(水回り等) |
| H30 | 外浜団地 | 1~2 | 長寿命化型改善(耐震診断) |

(3) 入居世帯の状況

①入居世帯の概況

令和元年7月31日時点における入居世帯の概況は下表のとおりで、総管理戸数1,288戸に対して929世帯が入居、同居人を含めた全入居者は1,642人となっています。

図表 18 団地別管理戸数・入居戸数・住宅別入居状況

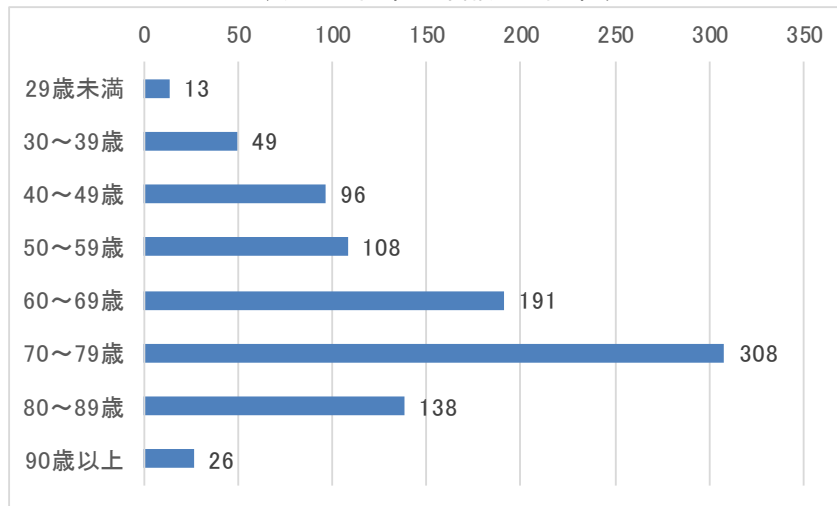
| 団地名 | 管理戸数 | 入居世帯数 | 総入居者数 | 入居率 |
|--------|-------|-------|-------|--------|
| 富士見団地 | 100 | 92 | 196 | 92.0% |
| 城南団地 | 32 | 30 | 44 | 93.8% |
| 十番丁団地 | 54 | 46 | 90 | 85.2% |
| 外浜団地 | 232 | 186 | 357 | 80.2% |
| 今津団地 | 176 | 151 | 287 | 85.8% |
| 新田団地 | 79 | 31 | 50 | 39.2% |
| 川西団地 | 42 | 29 | 61 | 69.0% |
| 本島団地 | 24 | 17 | 26 | 70.8% |
| 二軒茶屋団地 | 48 | 33 | 80 | 68.8% |
| 長友団地 | 53 | 46 | 63 | 86.8% |
| 原田団地 | 250 | 169 | 220 | 67.6% |
| 上分団地 | 14 | 10 | 12 | 71.4% |
| 城東団地 | 40 | 33 | 67 | 82.5% |
| 富屋荘団地 | 25 | 4 | 6 | 16.0% |
| 城南荘団地 | 82 | 27 | 34 | 32.9% |
| 富士見町団地 | 5 | 5 | 7 | 100.0% |
| 平山ハイツ | 16 | 8 | 17 | 50.0% |
| 旭ヶ丘団地 | 16 | 12 | 25 | 75.0% |
| 計 | 1,288 | 929 | 1,642 | 72.1% |

②世帯主年齢別の入居世帯数

世帯主の年齢別に入居世帯数をみると、70歳代が308世帯で最も多く、次いで60歳代の191世帯となっています。

60歳代以上の合計は663世帯で、全体の71.4%を占めています。

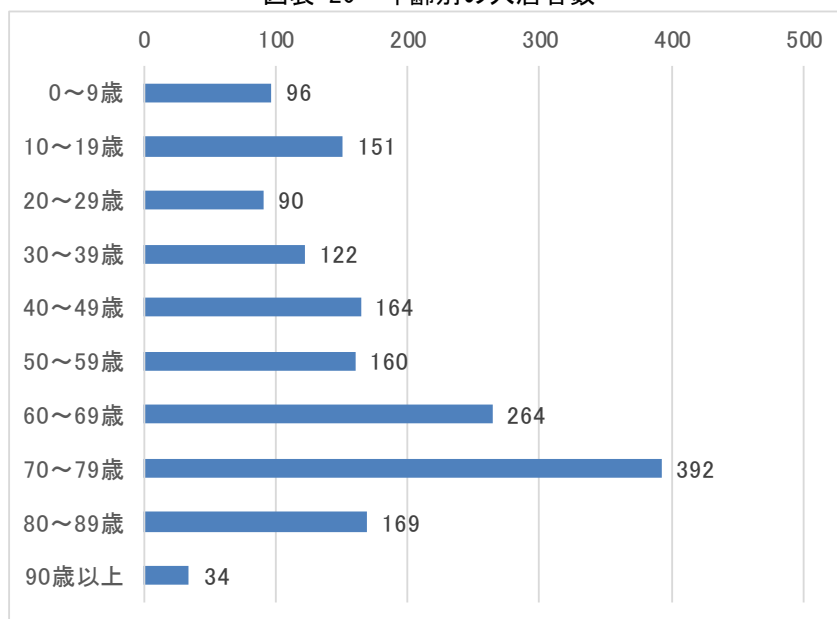
図表 19 世帯主年齢別の世帯数



③年齢別の入居者数

年齢別に入居者の総数をみると、70歳代が392人と最も多く、60歳以上の合計は859人で入居者全体の52.3%を占めています。世帯主のみならず、世帯全体が高齢化している状況がみられます。

図表 20 年齢別の入居者数

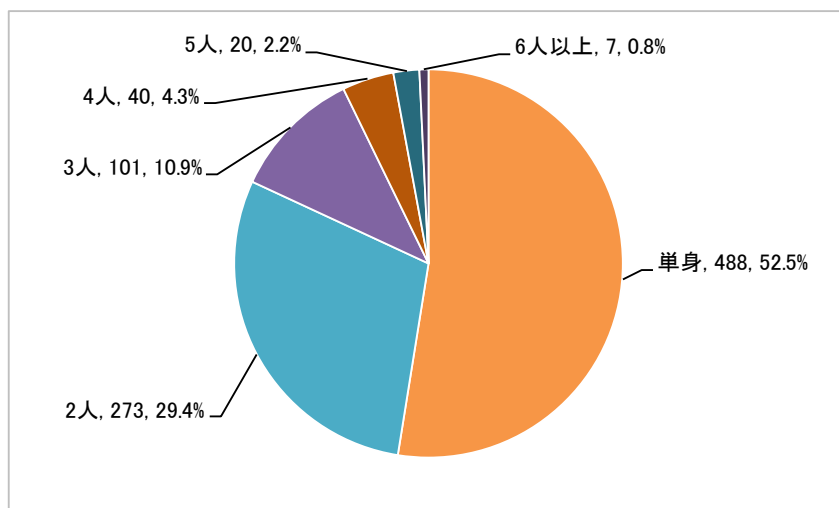


④世帯人員別の入居世帯数

世帯人員別に世帯数をみると、単身（1人）世帯が488世帯で最も多く、次いで2人世帯が273世帯となっています。単身・2人世帯の合計は761世帯で、全体の81.9%を占めます。

また、単身世帯の内訳を世帯主の年齢別にみると、70歳代が197世帯で最も多く、60歳以上の合計は413世帯で単身世帯の84.6%、入居世帯全体の44.5%を占めます。

図表 21 世帯人員別の入居世帯数



(うち単身世帯)

| 世帯主年齢 | 世帯数 | 割合 |
|--------|-----|--------|
| 29歳未満 | 2 | 0.4% |
| 30～39歳 | 7 | 1.4% |
| 40～49歳 | 26 | 5.3% |
| 50～59歳 | 40 | 8.2% |
| 60～69歳 | 110 | 22.5% |
| 70～79歳 | 197 | 40.4% |
| 80～89歳 | 84 | 17.2% |
| 90歳以上 | 22 | 4.5% |
| 計 | 488 | 100.0% |

⑤18歳未満同居人数別の入居世帯数

18歳未満の同居者がいる世帯は117世帯で、全体の12.6%を占めています。世帯主の年齢別にみると40歳代が42世帯で最も多く、次いで30歳代の38世帯となっています。

図表 22 世帯主年齢別・18歳未満同居人数別の入居世帯数

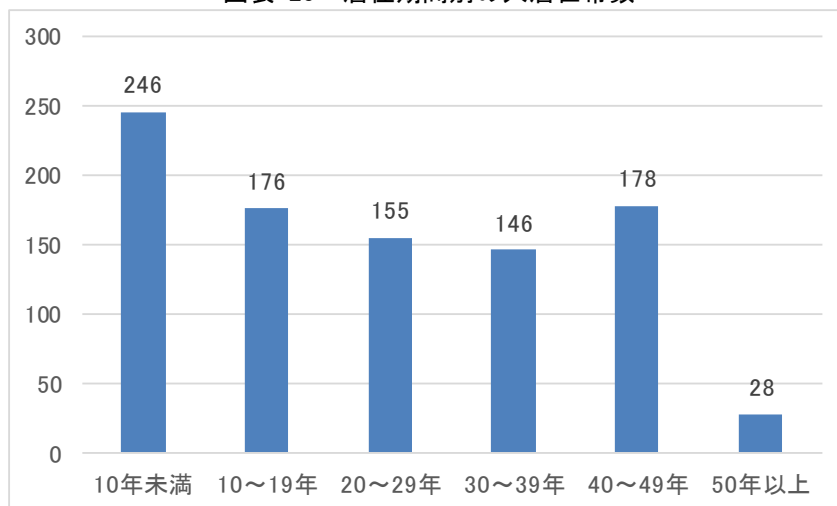
| 世帯主年齢 | 1人 | 2人 | 3人 | 4人 | 5人 | 6人 | 計 |
|--------|----|----|----|----|----|----|-----|
| 29歳未満 | 4 | 4 | 3 | 0 | 0 | 0 | 11 |
| 30～39歳 | 10 | 15 | 10 | 2 | 1 | 0 | 38 |
| 40～49歳 | 27 | 10 | 5 | 0 | 0 | 0 | 42 |
| 50～59歳 | 6 | 10 | 1 | 0 | 0 | 0 | 17 |
| 60歳以上 | 5 | 3 | 0 | 0 | 0 | 1 | 9 |
| 計 | 52 | 42 | 19 | 2 | 1 | 1 | 117 |

⑥居住期間別の入居世帯数

入居世帯の居住期間をみると、10年未満が246世帯で最も多く、次いで40～49年が178世帯となっています。

居住期間が20年を超える世帯は507世帯に達し、全体の約5割を占めています。

図表 23 居住期間別の入居世帯数



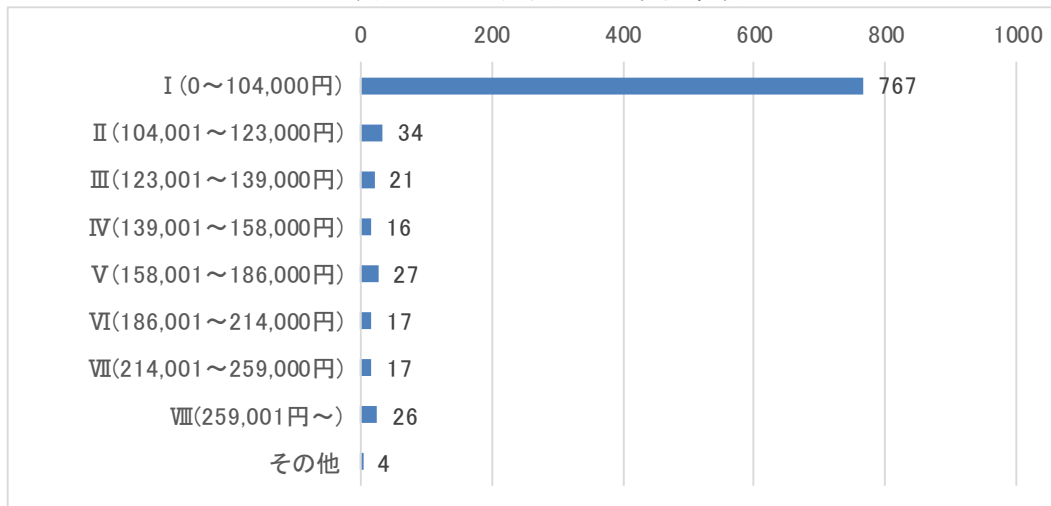
| 居住期間 | 世帯数 | 構成比 |
|--------|-----|--------|
| 10年未満 | 246 | 26.5% |
| 10～19年 | 176 | 18.9% |
| 20～29年 | 155 | 16.7% |
| 30～39年 | 146 | 15.7% |
| 40～49年 | 178 | 19.2% |
| 50年以上 | 28 | 3.0% |
| 計 | 929 | 100.0% |

⑦収入状況別の入居世帯数

A 入居世帯の収入分位

入居世帯の収入分位をみると、政令月収が最も低い収入分位Ⅰ（0円～104,000円）の世帯が767世帯で、全体の約8割を占めています。

図表 24 収入分位別の入居世帯数



* 公営住宅収入基準：全世帯を収入の順に並べ、下位から全体の25%にあたる収入の世帯（政令月収Ⅰ～Ⅳ：15.8万円以下）及び高齢・子育て世帯に関しては下位から40%にあたる収入の世帯（政令月収Ⅰ～Ⅵ：21.4万円以下）。

* 政令月収：年間総所得額から扶養控除額等を差し引いた額を月収に換算したもの。

B 高額所得認定世帯の状況

本市における高額所得認定世帯は4世帯で、世帯主の年齢は40～60歳代となっています。

図表 25

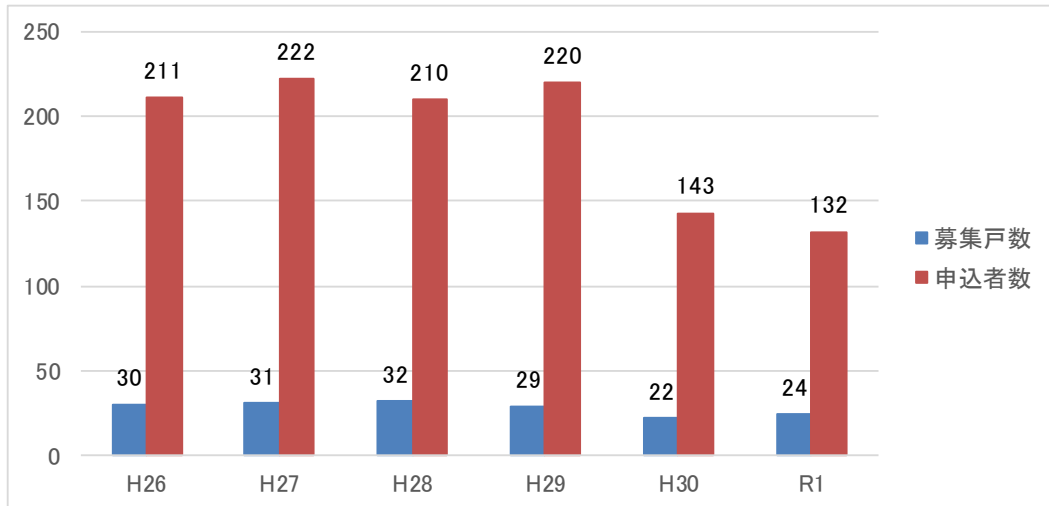
| 世帯主 年齢階層 | 世帯数 | 構成比 |
|-------------|-----|--------|
| 40歳代 | 1 | 25.0% |
| 50歳代 | 1 | 25.0% |
| 60歳代 | 2 | 50.0% |
| 総計 | 4 | 100.0% |

⑧応募状況

平成 26 年度から 29 年度までは募集戸数（空き家の発生戸数）が年あたり 30 戸程度、申込者数が年あたり 210～220 人程度で推移していましたが、平成 30 年度には募集・応募とも減少しました。

過去 6 年間の平均の応募倍率は 6.8 倍となっています。

図表 26 募集倍率の推移



* 各年 6 月・10 月・2 月の募集 3 回の合計。

(4) 公営住宅等の需要見通し

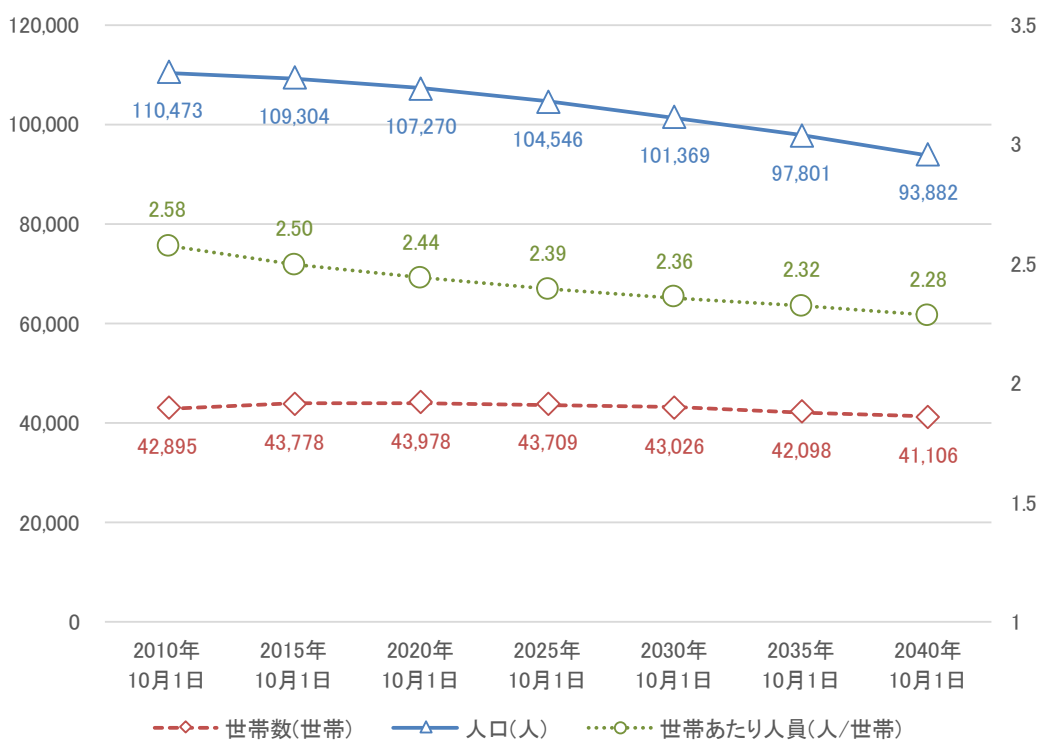
①市の将来世帯数の推計

国が公営住宅等長寿命化計画策定指針（平成 28 年 8 月、以下「国指針」といいます。）とあわせて提供する公営住宅ストック推計プログラムに基づき、市の将来世帯数を推計します。

当該プログラムでは、国立社会保障・人口問題研究所（以下「社人研」という）の『日本の地域別将来推計人口（平成 25 年 3 月推計）』から市の将来人口を、同じく社人研の『「日本の世帯数の将来推計（都道府県別推計）」（2014 年 4 月推計）』で示す『世帯主の男女・年齢 5 歳階級別・家族類型別世帯主率』及び過去の国勢調査（1995～2010 年）における「県市の世帯主率の相対的格差」を基に市の世帯主率を求めます。

推計の結果、丸亀市の将来世帯数は 2020 年（10 月 1 日時点、以下同じ。）に 43,978 世帯でピークを迎え、2030 年で 43,026 世帯、2040 年で 41,106 世帯となります。

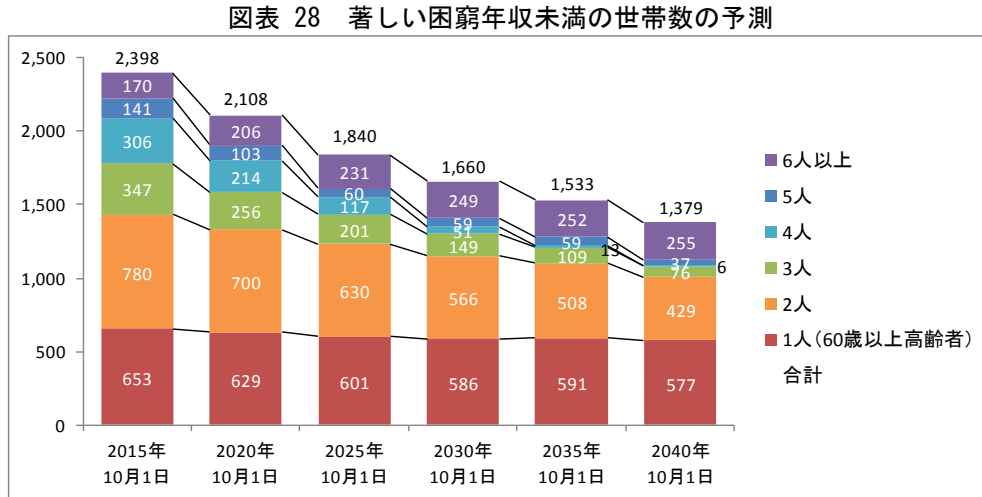
図表 27 ストック推計プログラムによる将来世帯数の予測



②将来世帯数に基づく著しい困窮年収未満の世帯数推計

前項①で求めた将来世帯数を基に、引き続きストック推計プログラムで公営住宅の将来需要（公営住宅の入居条件を満たし、かつ著しい困窮年収未満の世帯）を推計します。

丸亀市における公営住宅等の需要見通しは下図の通りとなります。



③需要に対する供給の見通し

供給の見通しに際しては、以下の2つの条件を設定します。

【条件1】丸亀市内の公営住宅供給にかかる負担の割合（市営 78.8%に対して県営 21.2%）が将来的にも同程度で維持される。

【条件2】生活保護の住宅扶助を受給する借家世帯（公営住宅に入居しない場合でも家賃負担を軽減される見込みがある世帯）の割合が、将来的にも現状と同程度（約 27.3%）で維持される。

条件1・2を前提とした場合、市営住宅として確保すべき戸数は、本計画の終期である2029年度末において961戸、2039年度末では799戸と見込まれます。

図表 29 市営・県営住宅の分担率を考慮した必要供給戸数の見込み

| | 2019年度末 | 2020年10月1日 | 2024年度末 | 2025年10月1日 | 2029年度末 | 2030年10月1日 | 2034年度末 | 2035年10月1日 | 2039年度末 | 2040年10月1日 |
|-----------------------------|---------|------------|---------|------------|---------|------------|---------|------------|---------|------------|
| 総需要 A | 2,137 | 2,108 | 1,867 | 1,840 | 1,678 | 1,660 | 1,546 | 1,533 | 1,395 | 1,379 |
| 県営負担 B (A×21.2%) | 452 | 446 | 395 | 390 | 355 | 351 | 327 | 325 | 295 | 292 |
| 市営負担 C (A×78.8%) | 1,685 | 1,662 | 1,472 | 1,451 | 1,323 | 1,309 | 1,219 | 1,209 | 1,099 | 1,087 |
| Cのうち住宅扶助を受給する世帯 D (C×27.3%) | 460 | 454 | 402 | 396 | 361 | 357 | 333 | 330 | 300 | 297 |
| 市営住宅必要戸数 E (C-D) | 1,225 | 1,209 | 1,070 | 1,055 | 961 | 952 | 886 | 879 | 799 | 791 |

3. 市営住宅事業の基本方針

(1) 課題の整理

市営住宅の概況から、市営住宅事業の推進にかかる課題を整理します。

①人口減少の見通しに加え、地方創生への取組の成果もみすえた《要支援世帯数の中長期的な変動に対応できる市営住宅の供給見通し》を立てる必要があります。

国のストック推計プログラムを利用し、公営住宅施策対象世帯のうち「著しい困窮年収未達の世帯数」について将来推計を行ったところ、2030年10月1日時点で本市における要支援世帯は1,660世帯、2040年10月1日時点では1,379世帯となりました。

平成27年度末時点で市内に存在する公営住宅（県営4団地290戸及び市営13団地1,080戸）のストック数は1,370戸であり、中長期的にはほぼ確実にそれを下回る需要となることが見込まれます。

県営住宅や民間賃貸住宅の市場、市が取り組む福祉その他の施策にも目を向けつつ《中長期的に市として直接確保すべき住宅数》を見極め、変動する需要に対応していく必要があります。

②激甚災害等をみすえた《団地及び住宅ストックの安全性確保》を早急に進めるとともに、経年劣化を抑制する《持続可能な点検・修繕の体制》を確立する必要があります。

法定の耐用年数を経過している住戸は令和元年度末時点で390戸（全体の30.3%）であり、すべて非耐火造（簡易耐火造及び木造）です。これらのうち、川西・二軒茶屋・本島の3団地はまちづくり協議会において建替に向けた整備手法の検討を進めてきており、令和2年度から整備に着手する見通しです。

一方、旧耐震基準で建築された住戸（903戸、同70.1%）のうち耐震診断により現行の耐震水準を満たしていると確認された住戸は288戸（同22.4%）であり、耐震性が確認できていない残りの615戸（同47.7%）については設備面でも老朽化・陳腐化が著しいことから、中長期的な存続の方針を明らかにした上で、早期に建替・用途廃止もしくは長寿命化を判断する必要があります。

また、本市が保有する最新の市営住宅である富士見団地においても、本計画の最終年度には建築後30年を経過し大規模な修繕が必要となってきます。

長期的に保有するストック数を見通し、建設／維持管理／改修／建替の持続可能なサイクルを構築するため、建設時期の集中した現在のストック構成を長寿命化改善や建替時期の調整などにより平準化していく必要があります。

③高齢者や障害者、子育て世帯など入居世帯の属性によって異なる《現代的な要求水準を満たす居住性能》を確保していく必要があります。

中層（3階）以上のエレベーター設置も含めてバリアフリー対応となっている住戸は富士見団地 100 戸のみであり、全体の 7.8%にとどまります。今後とも高齢世帯の割合は上昇していくと考えられるため、段差解消や手すり設置など住戸内での高齢者対応に加え、団地内及び団地外周のアプローチ部分なども含め、移動円滑化に配慮した対応が必要となってきます。

また、全戸・全住棟のバリアフリー対応は大きなコスト要因になることから、加齢にあわせて地上階や低層の住戸へ住み替えるなど、現在実施している QOL を維持するための対策についてもより推進が必要です。

一方、便所が水洗である住戸は 845 戸（全体の 65.6%）、浴室・台所・洗面の 3 箇所すべてに給湯設備がある住戸は 177 戸（同 13.7%）にとどまるなど、現代的な居住性を確保できていないストックが一定数残っています。

これらのうち、当面存続させる住戸については、経常的な修繕とあわせ一定の居住性を確保するための改善を実施していく必要があります。

④更新及び維持管理にかかる《効率化》を進めるとともに、事業負担を中長期的に《平準化》していく必要があります。

長期的に存続する団地、維持管理の対象とする住宅ストックについてもより効率的な事業の実施が求められるようになっていきます。

供給においては、従来の行政による直接建設だけではなく、民間資本の導入や事業者との連携についても、効率性・採算性からの検討が必要になっています。

また、長期的な管理負担の軽減に向けては、住戸数だけでなく住棟数・団地数についても適正化を図るべきであることから、地域ごとの事情に配慮しつつ分散した小規模団地を統廃合することについても検討が必要です。

一方、計画期間の終了年度までに耐用年数を経過する住戸は 519 戸で、入居者の安全性確保等の観点から早期に対応を図る必要があるものの、市の財政状況を踏まえると短期間での大量な更新は困難です。

人口・世帯数が減少傾向にあるため直接保有する住宅ストック量は長期的に縮小を見込むことも可能ですが、短・中期的には、昭和 40～50 年代に供給時期が集中した簡易耐火造ストックの更新にともなう事業負担の集中を回避していく必要があります。

(2) 基本方針

本計画の政策上の位置づけと前項「課題の整理」をふまえ、市営住宅事業の推進にかかる基本方針を以下のとおり定めます。

①市営住宅の役割に関する考え方

A 住宅困窮者のための住まいの確保

住宅市場において自力で住宅を確保することが難しい低所得者に対し、一定水準の質が確保された住宅を供給します。供給にあたっては、従来の直接建設型のストックに加え、新たな住宅セーフティネット制度に基づく登録住宅の活用や既存の民間賃貸住宅の空き家を市営住宅として借上げることについても検討しますが、地域における公的な賃貸住宅の主要な供給主体として引き続き役割を果たしていきます。

B 子育て世帯や高齢者世帯の居住安定

住宅の確保に配慮を要する子育て世帯や高齢者世帯等に対し、安心して暮らせる環境を提供するとともに、世帯分離や転入により新たな住まいを必要とする若年層が自力で住宅を取得するまでの支援住宅として位置づけます。

C 地域ごとの特性に応じた住宅の供給、団地の形成

地域ごとに異なる市営住宅の需要や、住宅ストックに求められる現代的な性能に配慮した設備を整備するとともに、市民生活の向上やまちの活力維持に資する団地の形成に向けて、福祉施設や地域施設などとの一体的あるいは連携した整備を検討します。

②ストックの総合的な活用に向けた考え方

D 入居者の安全性の確保、住宅性能の改善

耐用年数を経過する市営住宅においては、ストックの状況に応じて建替・用途廃止や改善・修繕等を適切に実施することにより入居者の安全性を確保します。また、世帯人員にマッチした住戸面積だけでなく、設備面においても一定の水準が確保できるようストックの住宅性能を改善します。

E 高齢・子育て世帯等をはじめ、誰もが快適に過ごせる住環境の整備

高齢者の生活空間における移動の円滑化を図るため、団地内・住戸内のバリアフリー化を推進します。また、入居世帯や地域住民の暮らしに配慮した安全かつ便利な生活環境を確保できるよう、高齢者世帯・障害者世帯・子育て世帯の支援に資する施設の併設あるいは近隣施設との連携について検討します。

F 中長期的な見通しに立った市営住宅ストック管理の効率化

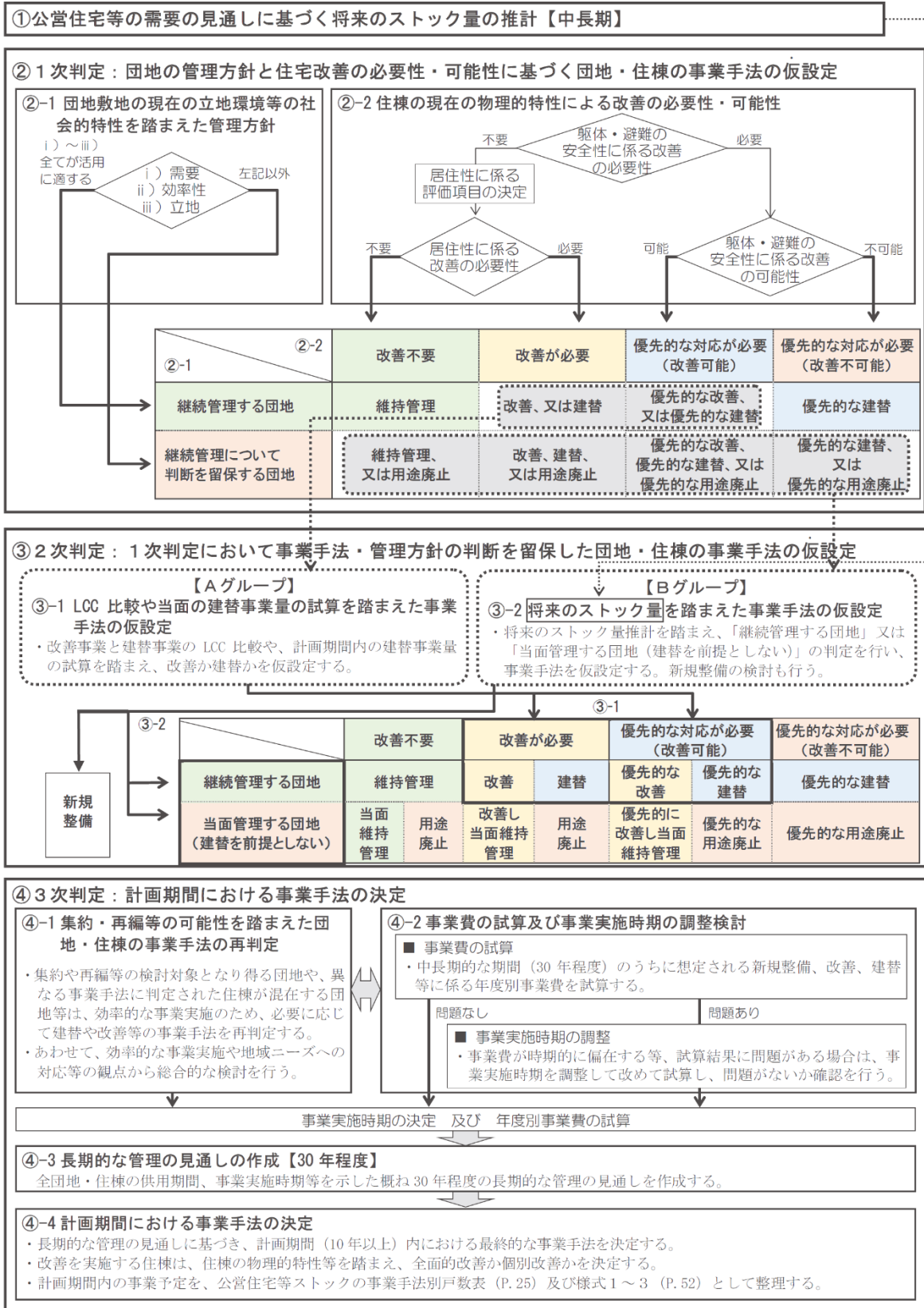
丸亀市のめざす将来都市構造や地区ごとのバランスに配慮しつつ、市営住宅の中長期的な需要へ適切に対応するため小規模団地の統廃合を進めるとともに、市営住宅を長期に活用していくため、適切な手法による計画的な修繕・改善を実施します。

4. 市営住宅ストックの活用手法の選定

(1) 選定の流れ

各団地・住棟の活用手法は、以下のフローに沿って選定します。

図表 30 活用手法選定の全体フロー【H28.8 公営住宅等長寿命化計画策定指針より】



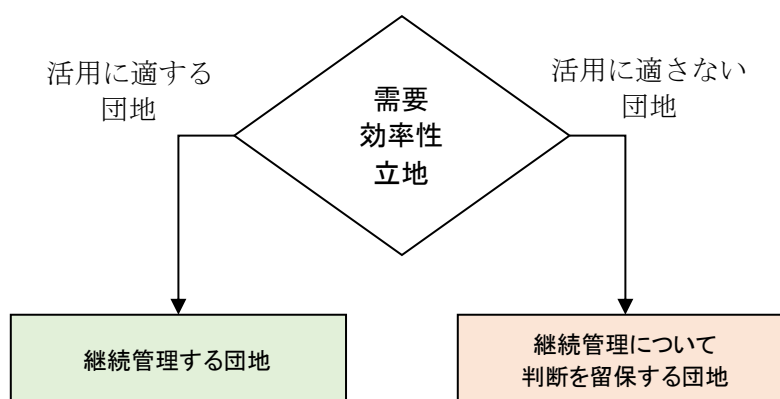
(2) 1次判定

1次判定では、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を行います。検討は以下の2段階とします。

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

団地の「需要」「効率性」「立地」いずれにも問題がない団地を「継続管理する団地」とします。いずれかの条件が不備の団地は「継続管理について判断を留保する団地」とします。

図表 31 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の判定フロー



A 需要

団地ごとの需要について、応募倍率と入居率を評価します。いずれかの項目において「×」と判定された場合、団地の需要が低いと判断します。

図表 32 需要を判定する項目と基準

| 判定項目 | 判定基準 |
|---------|---|
| A1:入居率 | ◆令和元年7月1日現在の入居率（入居数÷空家募集の対象戸数）を使用して判定する。 ・団地ごとの入居率が80%以上の場合には当該団地への需要があるとみなし「○」とする。 |
| A2:応募倍率 | ◆直近5年間（平成26～令和元年度・のべ17回）の空き家募集における団地ごとの応募倍率（応募÷募集）を使用して判定する。 ・応募倍率が1.0倍以上の場合には当該団地への需要があるとみなし「○」とする。 ・募集実績がない団地は、同一小学校区内の全団地の平均倍率で判定する。 ・同一小学校区に募集実績のある市営住宅団地がない場合は「×」とする。 |

B 効率性

敷地の効率的な利用の可能性について、団地の敷地条件などを評価します。いずれかの項目において「×」と判定された場合、効率性が低いと判断します。

図表 33 効率性を判定する項目と基準

| 判定項目 | 判定基準 |
|----------|--|
| B1: 敷地面積 | ◆各団地が立地する敷地面積について判定する。 <ul style="list-style-type: none">敷地面積が公営住宅の法定建替要件である 1,000 m²を下回る団地を「×」とする。上記面積を確保可能な場合も、不整形や分散敷地、傾斜地といった利用困難な地形的条件に合致する場合は「×」とする。 |
| B2: 用途地域 | ◆各住棟が立地する団地の用途地域について判定する。 <ul style="list-style-type: none">低層住居系もしくは工業・工業専用地域に立地する団地の住棟は「×」とする。 |

C 立地

生活の利便性、地域における必要性、自然災害に対する安全性などを評価します。いずれかの項目において「×」と判定された場合、立地の優位性が低いと判断します。

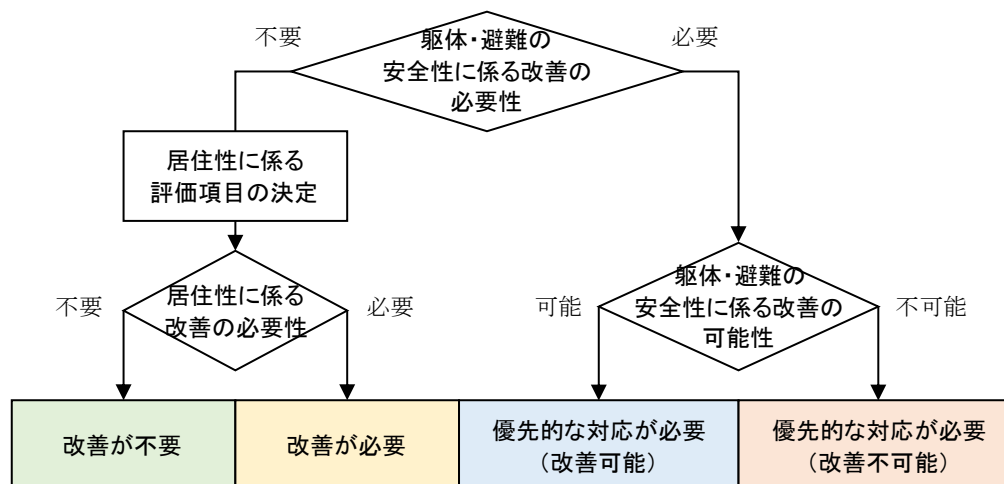
図表 34 立地条件を判定する項目と基準

| 判定項目 | 判定基準 |
|-------------|--|
| C1: 利便性 | ◆公共交通を利用した生活移動の利便性について評価する。 <ul style="list-style-type: none">団地所在地からバス停／鉄道駅／旅客港まで 400 メートル（おおむね徒歩 5 分）以内である場合「○」として判定する。上記に該当しない場合は「×」と判定する。 |
| C2: 地域バランス | ◆地域のバランスに配慮した団地の継続管理の必要性を評価する。 <ul style="list-style-type: none">中学校区内における唯一の市営住宅団地である場合は、地域ごとの居事情況に対する配慮が必要として「○」と判定する。中学校区内に複数の市営住宅団地がある場合は「×」と判定する。 |
| C3: 災害危険区域等 | ◆災害危険区域及びその他法令等に基づき、危険と認められる区域内に存在するか評価する。 <ul style="list-style-type: none">敷地の一部もしくは全体が土砂災害危険区域等の特別警戒区域（レッドゾーン）である場合は「×」と判定する。敷地の全体が土砂災害危険区域等の警戒区域（イエローゾーン）である場合は「×」と判定する。上記のいずれにも該当しない（敷地の一部のみイエローゾーンであるケースも含む）場合は「○」と判定する。 |

②住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性

住棟の物理的特性の評価として、耐震性の確保と火災等における避難の安全性の確保を基本として評価し、優先的な対応の必要性・可能性を評価します。また、優先的な対応が必要ないストックについては、引き続き居住性にかかる評価を行います。

図表 35 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性判定のフロー



D 躯体の安全性

躯体の耐震性および経年劣化状況を評価します。

いずれかの項目において「×」と判定された場合、改善の必要性が高いと判断します。

図表 36 躯体の安全性を判定する項目と基準

| 判定項目 | 判定基準 |
|---------|--|
| D1:耐震性 | <p>◆新耐震性能基準を満たすかどうか評価する。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・昭和 57 年度（1982 年度）以降の住棟は安全性が確保されていると判断し「○」と判定する（昭和 56 年建設と同一仕様である場合に限り昭和 57 年建設であっても旧耐震設計とみなす）。 ・昭和 56 年度以前に建設され、耐震診断で問題なし（あるいは改善可能）とされた住棟については「○」と判定する。 ・昭和 56 年度以前に建設され、耐震診断で改善不能とされた住棟については「×」と判定する。 |
| D2:経年劣化 | <p>◆調査結果（平成 25 年 9 月）に基づき劣化の状態を評価する。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・下記項目いずれも問題が顕著でない場合は、躯体の安全性が確保されていると判断し「○」と判定する。 <ul style="list-style-type: none"> i) 不同沈下 ii) 柱や壁の大きなひび割れ iii) 鉄筋の錆によるコンクリートの膨張亀裂（爆裂等） iv) 火災や化学薬品などによるコンクリートの劣化 v) 仕上げ材の剥落、老朽化 vi) 外壁の落下、笠木の浮き ・上記項目がひとつでもある場合は「×」と判定する。 |

E 避難の安全性

二方向避難の確保の状況、必要性を判定します。

いずれかの項目において「×」と判定された場合、改善の必要性が高いと判断します。なお、2階以下の住棟については判定しないものとします。

図表 37 避難の安全性を判定する項目と基準

| 判定項目 | 判定基準 |
|-----------|--|
| E1: 二方向避難 | <p>◆以下のいずれかを満たす場合に「○」と判定する。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・通常使用する住戸玄関の他に、バルコニーや隣戸等を経由して避難できる。 ・バルコニー設置の固定式避難器具を使用して下層階へ避難できる。 |
| E2: 防火区画 | <p>◆法規における防火区画（面積区画・堅穴区画）の設置基準を勘案し判定対象を3階以上の住棟とするが、原則として新築時に法定の仕様で計画されているため、特別な理由のない限り確保されているものとする。</p> |

F 住戸規模

住宅の居住性のうち規模にかかる判定は、住生活基本計画（全国計画）で示す居住面積水準への適合可能性に基づいて判定します。

図表 38 住宅の規模を判定する項目と基準

| 判定項目 | 判定基準 |
|------------|--|
| F1: 住戸専用面積 | <p>◆住生活基本計画（全国計画）の居住面積水準を基本に住戸面積を評価する</p> <ul style="list-style-type: none"> ・すべての住戸で 40 m²を確保している住棟は、3人世帯の最低居住面積水準を満たし、かつ1人世帯の都市型誘導居住面積水準を満たすことから、「○」と判定する。 ・同一住棟もしくは団地内でより居室数の多い 40 m²以上の部屋がある場合、世帯規模に応じた型別供給を行っているものとみなし、25 m²以上 40 m²未満の住戸を含む住棟についても「○」と判定する。 ・25 m²未満の住戸規模及び型別供給を行っていない 40 m²未満の住戸規模については「×」と判定する。 |

図表 39 （参考）居住面積水準（住生活基本計画）

| 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 |

G 快適性

快適性にかかる判定は、住生活基本計画（全国計画）や長寿社会対応住宅設計指針の基本整備水準を念頭におき、以下の3項目で判定します。

図表 40 住戸内の快適性を判定する項目と基準

| 判定項目 | 判定基準 |
|----------|--|
| G1:給湯設備 | <p>◆給湯設備の設置箇所を評価する。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・台所、洗面所、浴室の3箇所すべて給湯可の場合「○」とする。 ・上記のいずれかで給湯が不可能な場合は「×」とする。 |
| G2:便所 | <p>◆便所の水洗対応を評価する。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・便所が水洗化されている場合は「○」とする。 ・非水洗の場合は「×」とする。 |
| G3:省エネ性能 | <p>◆断熱性能を念頭に、住宅の省エネルギー性能を評価する。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・平成11年住宅省エネ法の施行以後に建築された住棟である場合、現行の基準に近い省エネ性能があるものとし「○」と判定する。 ・上記以外は「×」と判定する。 |

H 高齢者対応

高齢者対応にかかる判定は、住生活基本計画（全国計画）で示す居住面積水準への適合可能性に基づいて判定します。

図表 41 住棟・住戸の高齢者対応を判定する項目と基準

| 判定項目 | 判定基準 |
|--------------|--|
| H1:エレベーター | <p>○エレベーターの設置状況により判定する。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・3階建て以上の住棟でエレベーターが設置されていれば「○」とする。 ・それ以外に関しては「×」とする。 |
| H2:共用部バリアフリー | <p>◆「住宅の品質確保の促進等に関する法律」に規定する「評価方法基準第5の9の9-2(3)の等級3の基準」に基づいて、以下の3点について判定する。（耐火造住棟のみを判定の対象とする）</p> <p>ア) 共用階段・廊下への手摺の設置</p> <ul style="list-style-type: none"> ・共用階段・廊下等へ手摺が設けられている場合は「○」とする。 <p>イ) 共用部分及び屋外・外構部分の段差</p> <ul style="list-style-type: none"> ・敷地外からの主要アプローチ通路や住棟出入口等において、高低差が生じている場所にスロープまたはくさび形材の取り付け等により段差のないルートが確保されている場合「○」とする。 <p>・ア) イ)とも上記以外は「×」とする。</p> |

③ 1次判定結果

①、②の判定結果から、以下のように1次判定を整理します。

表中の「グループA（継続管理する団地のうち改善／建替の判断を留保する団地）」及び「グループB（継続管理そのものについて判断を留保する団地）」については引き続き2次判定を実施し、それ以外のストックは3次判定に進みます。

図表 42 1次判定結果の整理区分

| | | ②住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性による区分 | | | |
|------------------------------------|-------------------------|--------------------------------|----------------------|--------------------------------------|---------------------------|
| | | 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) |
| 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による区分 | 継続管理する団地 | 維持管理 | 改善 または 建替 | 優先的な改善 または 優先的な建替 | 優先的な建替 |
| | 当面管理する団地 (建替を前提としない) | 維持管理 または 用途廃止 | 改善、建替 または 用途廃止 | 優先的な改善、 優先的な建替 または 優先的な用途廃止 | 優先的な建替 または 優先的な用途廃止 |
| | | Aグループ | | | |
| | | Bグループ | | | |

| | |
|-----------------|--------------|
| A・Bグループは2次判定を実施 | それ以外は3次判定に進む |
|-----------------|--------------|

図表 43 1次判定の結果まとめ

| | 改善不要 | 改善が必要 | 優先的な対応が必要(改善可能) | 優先的な対応が必要(改善不可能) |
|---|--------------|---|---------------------------|--|
| 継続管理する団地 | 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 |
| | (なし) | (なし) | (なし) | (なし) |
| Aグループ (0戸) | | | | |
| 継続管理について判断を留保する団地 ※当面管理する団地。建替を前提としない。 | 維持管理、または用途廃止 | 改善、建替、または用途廃止 | 優先的な改善、優先的な建替、または優先的な用途廃止 | 優先的な建替、または優先的な用途廃止 |
| | (なし) | 旭ヶ丘/低耐 (S60-61) 外浜/中耐 (S54-55、S57-60) 今津/中耐 (S49-55) 十番丁/中耐 (S63-H1) 城東/中耐 (H2-H3) 城南/中耐 (S52) 川西/簡二 (S58、H1) 二軒茶屋/簡二 (S59) 富士見/中耐 (H6、H9) 平山ハイツ/中耐 (S63) 本島/簡二 (S58、S61) | (なし) | 旭ヶ丘/簡二 (S54、S56) 原田/簡平 (S46-47) 原田/簡二 (S45-49) 上分/木 (S38) 上分/簡平 (S40) 城南荘/中耐 (S44-45) 新田/簡平 (S43-46) 川西/簡二 (S46、S48、S50-52、S55-56) 長友/簡二 (S50-51) 二軒茶屋/簡二 (S48-50、S54) 富屋荘/中耐 (S46) 富士見町/木 (S47) 本島/簡二 (S46-47、S50-52) |
| Bグループ (1,288戸) | | | | |

(3) 2次判定

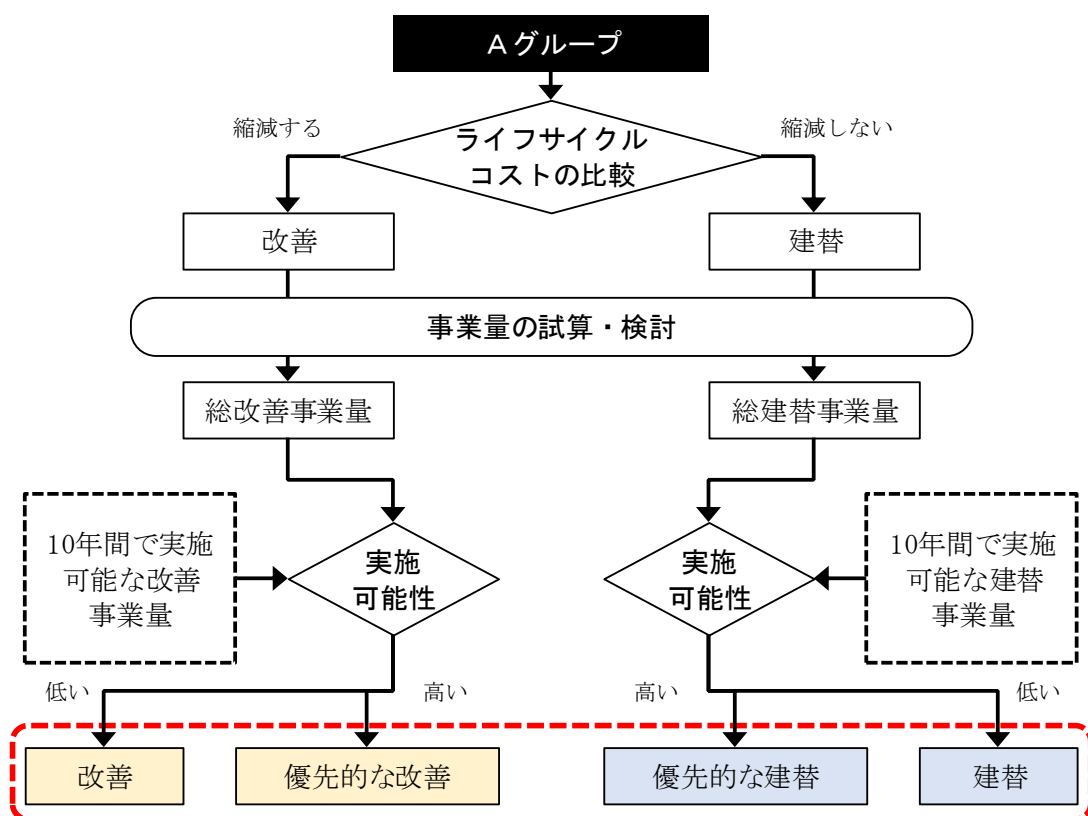
2次判定では、1次判定において事業手法・管理方針の判断を留保した団地・住棟を対象として、Aグループ・Bグループそれぞれの検討から事業手法を仮設定します。

また、市営住宅の新規整備の必要性についても検討します。

① ライフサイクルコスト比較や当面の事業量の試算を踏まえた事業手法の仮設定

1次判定の結果、本計画における活用判定ではAグループに区分されるストックは存在しませんが、検討の考え方と、Bグループにも共通して用いるライフサイクルコスト（LCC）及び建替・改善事業量にかかる考え方について以下に示します。

図表 44 Aグループの2次判定の流れ



A ライフサイクルコスト（LCC）の比較

下記の条件に基づくストック個別の算定結果を改善前・改善後で比較し、原則として、改善よりも建替を実施する方がLCCを縮減できる場合にのみ、事業手法を建替と仮設定します。

図表 45 LCC算定において定める改善工事の設定条件

| 項目 | 内容 | 本計画における設定内容 |
|-------------|--|--|
| ①計画前の活用期間 | 長寿命化改善を実施しない場合における、建築年度から建替年度までの活用年数。 | 50年(国税庁が示すRC造住宅の耐用年数47年を参考とする) |
| ②計画後の活用期間 | 長寿命化改善を実施した場合における、建築年度から建替年度までの活用年数。 | 改善により活用期間を20年延長して法定耐用年数の70年活用 |
| ③改善項目および事業費 | 上記③の活用期間を実現するために実施する長寿命化改善工事の項目と工事にかかる事業費(複数年度において複数回の改善を実施する場合は累積の事業費)。 | 2,500千円/戸(図表46参照) (耐震診断未実施のストックの改善事業費は3,700千円/戸とする) |

図表 46 LCC算定において用いる事業費の内訳

| 項目 | 費用 |
|--------------|---------------|
| 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 |
| 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 |
| その他雑工事 | 150,000 円/戸 |
| 経常修繕 | 50,000 円/戸 |
| 計 | 2,500,000 円/戸 |

LCCの比較で仕分けられた建替・改善の総事業量を確認し、計画最終年度までに投入できる事業資源と比較します。

本計画期間内に実施可能とするストックは「優先的な建替」及び「優先的な改善」として位置づけ、実施が困難とし本計画期間後における実施等を検討するストックは「建替」及び「改善」として位置づけます。

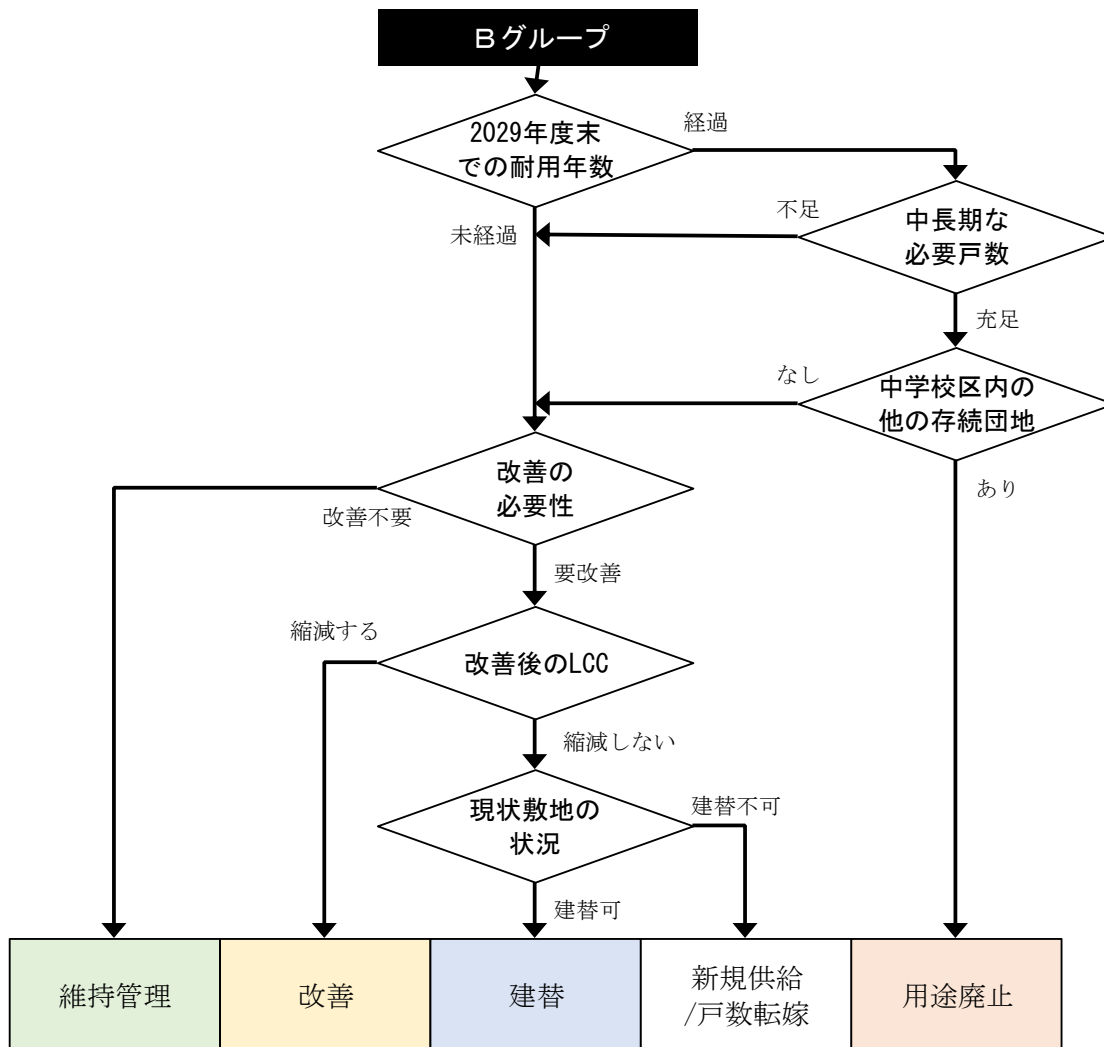
B 建替・改善事業量の試算・検討

計画最終年度までに投入できる事業資源と建替及び改善の総事業量とを比較し、本計画期間内に実施可能とする場合はそれぞれ「優先的な建替」及び「優先的な改善」として位置づけます。

実施が困難とし本計画期間後における実施等を検討する場合はそれぞれ「建替」及び「改善」として位置づけます。

②将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定

図表 47 Bグループの2次判定の流れ



「公営住宅等の需要見通しに基づく将来のストック量の検討」では、[2029年度末における市営住宅の必要戸数を961戸と推計していることから、活用判定においてもこれら需要数を下回らないストック数を確保する](#)ようにします。

法定耐用年数あるいは活用期間を経過するストックについては、団地の社会特性による移転集約の必要性を判断し、他団地での建替における戸数の転嫁、もしくはより望ましい形での新規供給による代替により用途廃止を図るものとします。

図表 48 改善不要なストックの活用判断

| | |
|----------|--|
| 法定耐用年数 | <ul style="list-style-type: none"> 令和 11 (2029) 年度末に法定耐用年数を経過しない場合は「当面維持管理」とする。 |
| 地域における需要 | <ul style="list-style-type: none"> 法定耐用年数を経過するストックについて、地域における需要が認められる場合は「当面維持管理」とし、需要が認められない場合は「用途廃止」とする。 |

図表 49 改善が必要なストックの活用判断

| | |
|---------------|--|
| ライフサイクルコストの比較 | <ul style="list-style-type: none"> 長寿命化改善により L C C が縮減する場合は「改善/当面維持管理」とする。 |
| 長期需要への対応 | <ul style="list-style-type: none"> L C C が縮減しないストックについて、地域における需要が認められる場合は「用途廃止 (新規供給)」とし、需要が認められない場合は「用途廃止」とする。 |

2次判定の結果を下図のとおり整理します。

表中のすべてのストックについて、引き続き3次判定を実施します。

図表 6-50 2次判定の結果まとめ

| | 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 | | 改善 | 建替 | 優先的な 改善 | 優先的な 建替 | 優先的な 建替 |
| 維持管理する団地 (966戸) | (なし) | | 旭ヶ丘/低耐 (S60-61) 外浜/中耐 (S54-55、S57-60) 今津/中耐 (S49-55) 十番丁/中耐 (S63-H1) 城東/中耐 (H2-3) 城南/中耐 (S52) 川西/簡二 (S58、H1) 二軒茶屋/簡二 (S59) 富士見/中耐 (H6、H9) 平山ハイツ/中耐 (S63) 本島/簡二 (S58、S61) | 原田/簡二 (S47-49) 長友/簡二 (S50-51) 旭ヶ丘/簡二 (S56) | (なし) | 川西/簡二 (S48、S50-52、S55-56) 二軒茶屋/簡二 (S49-50、S54) 本島/簡二 (S46-47、S50-52) | (なし) |
| 当面管理する団地 (322戸) | 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 維持管理 | 優先的な 用途廃止 | 優先的な 用途廃止 |
| | (なし) | (なし) | (なし) | (なし) | (なし) | (なし) | 旭ヶ丘/簡二 (S54、S56) 原田/簡二 (S45-47) 原田/簡平 (S46-47) 上分/簡平 (S40) 上分/木 (S38) 城南荘/中耐 (S44-45) 新田/簡平 (S43-46) 川西/簡二 (S46、S48) 二軒茶屋/簡二 (S48-49、S54) 富屋荘/中耐 (S46) 富士見町/木 (S47) 本島/簡二 (S46) |
| 新規整備(本計画期間に最大50戸程度) | | | | | | | |

(4) 3次判定

3次判定では、個別の団地・住宅ストック以外の要因を加味して1次判定・2次判定の結果を再検討し、計画期間における団地別・住棟別の事業手法を決定します。

① 統合・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

図表 51 団地単位の効率的活用に関する検討内容

| 検討の概要 | 検討の考え方 |
|---|---|
| A：団地単位で、住棟相互の連携による、より効果的、効率的なストック活用の手法を検討 | <ul style="list-style-type: none">・建替／改善／優先的な建替または優先的な改善と判定された住棟が混在する場合に、住棟の配置や事業の手順や高度利用の可能性等から建替が適切と考えられる住棟について、隣接住棟との一体的な建替を検討する。・維持管理の住棟の場合には原則として判定どおりの手法を適用する。 |

図表 52 統廃合の可能性、集約整理の必要性に関する検討内容

| 検討の概要 | 検討の考え方 |
|---|--|
| B：近接する団地相互、または地域単位での調整による、より効果的・効率的なストック活用の可能性を検討 | <ul style="list-style-type: none">・需要等から高度利用の必要性があり、現状敷地において困難な場合、敷地に余裕のある近接団地との統合建替を検討する。・統合建替に際しては、現状敷地の状況に応じて非現地建替の必要性を検討する。 |
| C：地域ごとの団地数の適正化、より安全性や利便性の高い団地への集約（戸数転嫁）の可能性を検討 | <ul style="list-style-type: none">・小規模な団地については、敷地に余裕のある近隣団地への集約整理を検討する。 |

図表 53 地域ニーズへの対応に関する総合的な検討内容

| 検討の概要 | 検討の考え方 |
|----------------------------------|--|
| D：地域の持続可能性を確保するために存続すべき市営住宅団地を検討 | <ul style="list-style-type: none">・おおむね小学校区ごとに市営住宅が最低一団地は存続するよう検討する。 |

② 事業実施の可能性を踏まえた調整検討

図表 54 公営戸数減少への対応に関する総合的な検討内容

| 検討の概要 | 検討の考え方 |
|--|---|
| E：計画期間における公営住宅の供給戸数を確保するために必要な配慮について検討 | <ul style="list-style-type: none"> ・需要の見通しに対して建替や大規模改善により実質の供給戸数が不足する場合、用途廃止の先延べ（修繕対応）や既存の民間賃貸ストックの活用等を検討する。 |

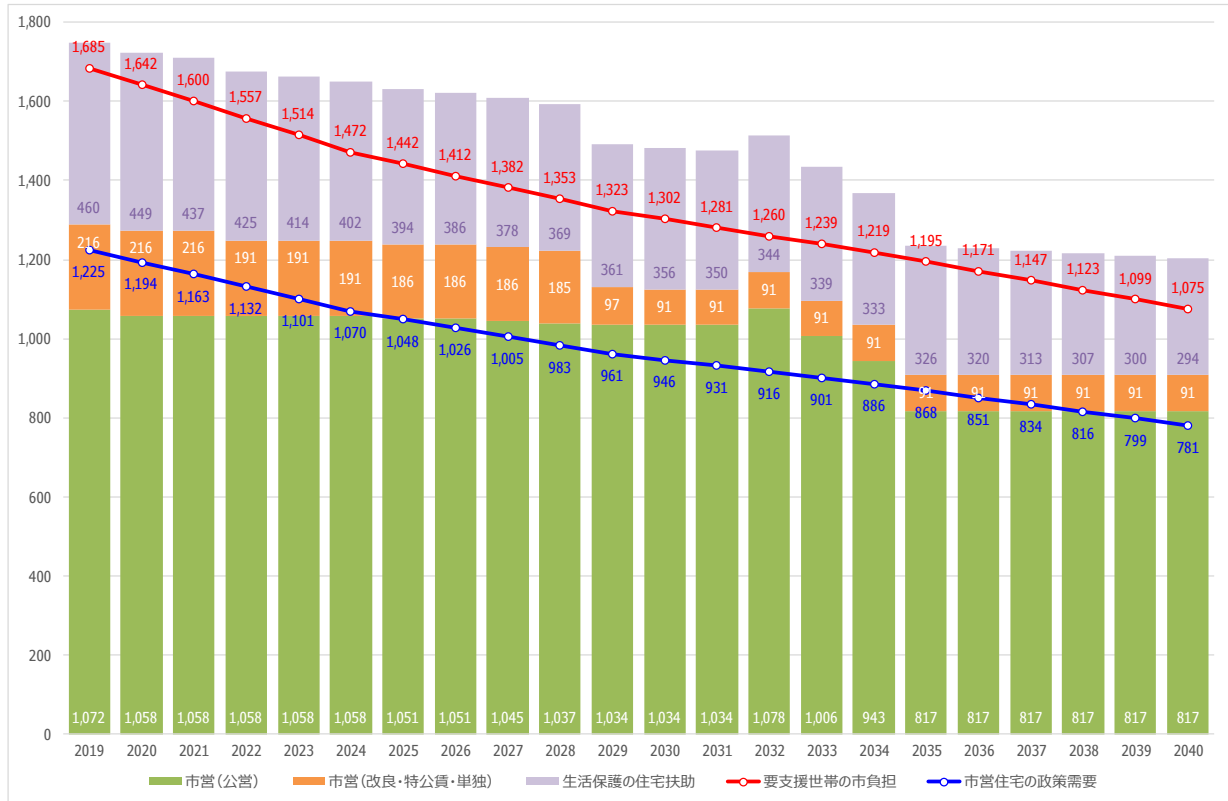
図表 55 事業時期の平準化に関する総合的な検討内容

| 検討の概要 | 検討の考え方 |
|---|--|
| F：事業量、事業コストのピークを緩和するために事業の実施時期を平準化することを検討 | <ul style="list-style-type: none"> ・計画期間内及び計画期間以降の概算事業費を試算し、計画期間における実施可能性を検討する。 ・エリアごとの事業優先度の判断にもとづき、優先的な対応が必要なストックは計画期間内での実施を想定する。それ以外のストックについては計画期間外への先延べを検討する。 ・団地の統廃合や集約に向けて事業の迅速な推進が必要な場合、民間資本の導入や事業者との連携について検討する。 |

③ 長期的な管理の見通し

法定点検や計画的な修繕の実施周期、時期を勘案したおおむね 2040 年度までの管理スケジュールを想定し、本計画期間における事業実施時期を調整します。

図表 56 要支援世帯数と市営住宅の戸数変動見込み（各年度末時点）



①、②、③の検討結果から、以下のように3次判定を整理します。

図表 57 3次判定の結果まとめ

| 団地名 | 構造 | ①統合・再編等の可能性を踏まえた再判定 | | | | ②事業実施可能性を踏まえた調整検討 | | 3次判定 |
|-------|----|---------------------|-----------|------------|-------------|-------------------|------------|---------------|
| | | A 団地単位の効率的活用 | B 統廃合の可能性 | C 集約整理の必要性 | D 地域ニーズへの対応 | E 公営戸数減少への対応 | F 事業時期の平準化 | |
| 富士見 | 中耐 | | | | | | | 維持管理 |
| 城南 | 中耐 | | | | | | 必要 | 維持管理(修繕対応) |
| 十番丁 | 中耐 | | | | | | | 個別改善(居住性) |
| 外浜 | 中耐 | | | | 要配慮 | | 必要 | 個別改善(居住性) |
| 今津 | 中耐 | | | | 要配慮 | | 必要 | 維持管理(修繕対応) |
| 新田 | 簡平 | | あり | 集約 | | | 必要 | 維持管理(修繕対応) |
| 川西 | 簡二 | 一体判断 | | | 要配慮 | | | 建替/維持管理(修繕対応) |
| 本島 | 簡二 | 一体判断 | | | 要配慮 | | | 建替 |
| | 低耐 | 一体判断 | | | 要配慮 | | | 建替 |
| 二軒茶屋 | 簡二 | 一体判断 | | | | | | 建替 |
| | 低耐 | 一体判断 | | | | | | 建替 |
| 長友 | 簡二 | | あり | 集約 | | | 必要 | 維持管理(修繕対応) |
| 原田 | 簡二 | 一体判断 | あり | | | 必要 | 必要 | 建替 |
| 上分 | 簡平 | | | 集約 | | | | 用途廃止 |
| 城東 | 中耐 | | | | | | 必要 | 個別改善(居住性) |
| 富屋荘 | 中耐 | | | 集約 | | | | 用途廃止 |
| 城南荘 | 中耐 | | | | | | | 用途廃止 |
| 富士見町 | 木平 | | | 集約 | | | | 用途廃止 |
| 平山ハイツ | 中耐 | | | | | | 必要 | 維持管理 |
| 旭ヶ丘 | 簡二 | | | 集約 | 要配慮 | 必要 | 必要 | 維持管理(修繕対応) |
| | 低耐 | | | 集約 | 要配慮 | 必要 | 必要 | 維持管理(修繕対応) |

図表 58 活用手法別の市営住宅戸数（見込み）

| | | | | |
|----------------------------|----------------------------------|--------------|-----------------------------|--------------|
| 新規供給 0戸 | 既存の市営住宅ストック：1,288戸 | | | 用途廃止 126戸 |
| | 維持管理 474戸 (うち修繕対応 358戸) | 個別改善 326戸 | 建替 362戸 (建替後 250戸) | |
| | 継続管理する既存の市営住宅ストック：1,162戸 | | | |
| 計画期間において活用可能な市営住宅戸数：1,162戸 | | | | |

5. 点検の実施方針

(1) 点検の基本方針

法令に基づき適切に法定点検を実施します。法定点検の対象外となる住棟についても、建築基準法第12条の規定に準じて点検（あわせて「定期点検」とする。）を実施します。

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「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）」に則り実施することを基本とします。

定期点検の結果は、修繕・維持管理の計画見直しや次回以降の点検の実施方針に役立てられるよう、逐次データベースに登録して集計・分析が可能な状態とします。

(2) 点検の実施方針

①実施体制

日常点検は、公営住宅等の事業主体の担当者等が現場において目視で行うことができる範囲の内容としますが、備品の携帯や車両の運転、万が一のトラブル時の対応を想定し、複数人で実施することを原則とします。

②事前準備

日常点検を行う際には、前回の点検時に《所見あり》とされた箇所と内容を事前に確認します。前回点検時に《経過観察》とされた箇所については、劣化事象の進行程度や、既に修繕済みの箇所についてはその後の経過を重点的に点検します。

また、前回の点検実施後に発見・報告された不具合や修繕の記録、今後の計画修繕の予定等も事前に確認します。

③定期点検の実施スケジュール

本市が当面管理する総ストック数から考えると、3ヶ年に一度の点検としても平均で年当たり6団地425戸程度が点検対象となることから、建替や長寿命化改善の工事時期と連動させるなど効率的な実施に配慮しつつ、計画期間内で平準化したスケジュールとします。また、事業の進捗にあわせて適宜調整を行います。

図表 59 計画期間中の点検スケジュール

| 実施年度 | 令和2・5・8・11年度 | 令和3・6・9年度 | 令和4・7・10年度 |
|---------|--|--|--|
| 対象団地・住棟 | 十番丁、外浜1・2棟、 新田20～27棟、川西、 原田1～3・10～12・19～21・ 28～31・39～41棟、 城南荘、富士見町住宅、 平山ハイツ、旭ヶ丘 | 富士見、城南、新田1～8、 外浜9～11棟、本島、 二軒茶屋、長友、 原田4～6・13～15・22～24・ 32～35・42～45棟 | 外浜3～8棟、今津、 新田11～19棟、原田7～9・ 16～18・25～27・36～38棟、 城東、富屋荘 |
| 棟・戸数 | 64棟413戸 | 75棟426戸 | 37棟435戸 |

④点検項目の一覧

団地の敷地および構造別の住宅ストックに対する点検項目は以下の通りとします。

図表 60 敷地及び地盤等に係る点検項目

| 部位 | 確認する項目 | 法定点検 |
|----------|-------------------------------------|------|
| 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 | |

図表 61 建築物の外部に係る点検項目（耐火・簡易耐火造）

| 部位 | 確認する項目 | 法定点検 |
|---------------|---|------|
| ア)基礎 | ■基礎の沈下等の状況 | ○ |
| | ■基礎の劣化及び損傷の状況 | ○ |
| イ)土台 | ■土台の沈下等の状況 | ○ |
| | ■土台の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及び鉄骨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 | |
| キ)金物類 | ■落下防護庇の劣化及び損傷の状況 | |
| | ■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 62 屋上及び屋根に係る点検項目（耐火・簡易耐火造）

| 部位 | 確認する項目 | 法定点検 |
|------------|----------------|------|
| 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 63 建築設備に係る点検項目（耐火・簡易耐火造）

| 部位 | 確認する項目 | 法定点検 |
|----------------------------------|---------------------------|------|
| ア)飲料用配管及び排水配管 (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 64 避難施設等に係る点検項目（耐火・簡易耐火造）

| 部位 | 確認する項目 | 法定点検 |
|------------|-----------------------|------|
| 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、物干し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 65 【参考】建築物の外部に係る点検項目（木造）

| 部位 | 確認する項目 | 法定点検 |
|---------------|----------------------|------|
| ア)基礎 | ■基礎の沈下等の状況 | ○ |
| | ■基礎の劣化及び損傷の状況 | ○ |
| イ)土台 | ■土台の沈下等の状況 | ○ |
| | ■土台の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 | |

図表 66 【参考】屋上及び屋根に係る点検項目（木造）

| 部位 | 確認する項目 | 法定点検 |
|------|---------------|------|
| 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 | |

図表 67 【参考】建築設備に係る点検項目（木造）

| 部位 | 確認する項目 | 法定点検 |
|----------------------------------|---------------------------|------|
| ア)飲料用配管及び排水配管 (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 | |

6. 修繕の実施方針

(1) 修繕の基本方針

将来見込まれる修繕工事の内容や修繕時期、必要となる費用等についてあらかじめ想定し、大規模修繕の効率化と平準化を図るため、居住にともない随時必要となる経常修繕とあわせて長期的視点に立った計画修繕を実施します。

(2) 修繕の実施方針

① 経常修繕（小修繕）

当面管理するすべての市営住宅ストックにおいて、以下②で示す計画修繕の項目に含まれない個別の修繕工事を経常修繕項目とし、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。

なお、10年以内に建替・長寿命化改善あるいは用途廃止を予定する既存の住宅ストックについては、当面は経常修繕のみの対応とし、ストックの更新が終了した時点から以下②の計画修繕サイクルを開始します。

図表 68 経常修繕の実施方針

| 実施の判断 | 主な実施内容 |
|---------------------------------|---|
| 日常点検等で状況を 確認し、必要に応じて 随時実施 | <ul style="list-style-type: none"> ■非常用照明器具内蔵蓄電池の取替 ■機械式駐車場の鉄部塗装、部品交換 ■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、縦樋・支持金物、架台、避難ハッチ、マンホール蓋、へだて板枠、物干し金物等の塗装 ■屋外鉄骨階段、自転車置場、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 ■水道メーターの取替 ■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 |

② 計画修繕（大規模修繕）

計画修繕に位置づける工事は、国の策定指針において示される対象部位ごとの修繕周期を参考にしつつ、丸亀市公共施設等総合管理計画に示す維持管理・修繕の実施方針に即したものとします。

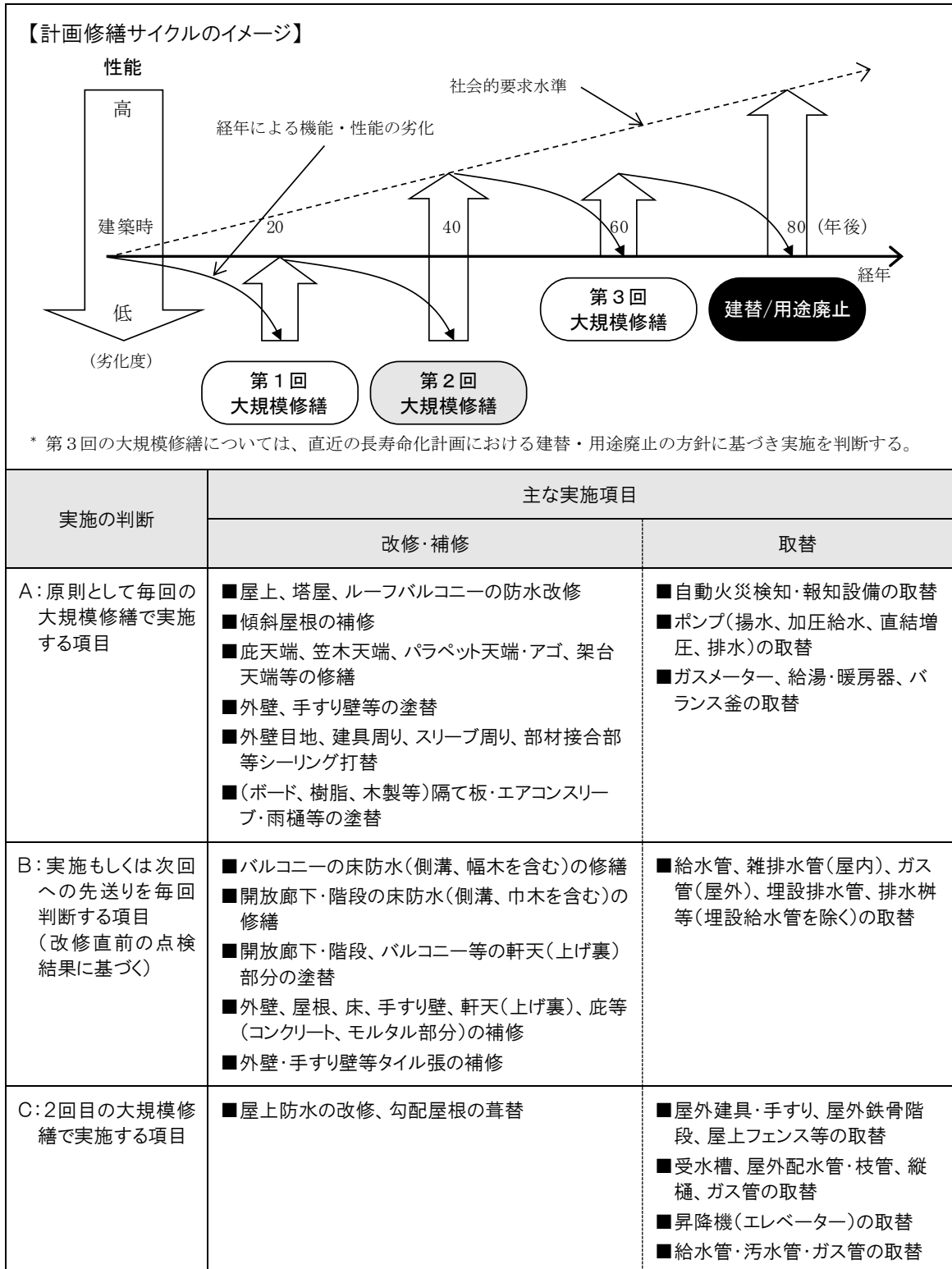
計画修繕の項目は多岐にわたりますが、長寿命化改善や空家の修繕等と連携することで効率的かつ計画的に実施するものとします。また、ストックの延命により活用期間が長期となるため、修繕項目を参考におおむね15～25年ごとの大規模修繕にグループ化し、適切な維持管理により必要な供給量（実稼働ストック数）を確保できるよう努めます。

また、大規模修繕の実施にあたっては長寿命化型維持管理を念頭におき、特に躯体や大型設備の安全性・機能性の維持に係る予防保全的な措置を優先します。これらについて、判断の基準と対応方法の考え方を図表 69 及び図表 70 に示します。

図表 69 計画修繕の必要性を判断する項目と基準（長寿命化型維持管理にかかる項目）

| 判断項目 | 判断基準 | 対応方法 |
|------|---|---------------------------|
| 外壁 | 建物躯体や外装仕上げ材等の劣化・損傷状況から防水性や安全性に問題が確認され、改修が必要である場合は「×」で要改修。 | ■外壁改修 (防水性、耐久性、安全性の向上) |
| 屋上防水 | 防水性に問題があり、改修が必要である場合は「×」で要改修。 | ■屋上防水改修 (防水性、耐久性の向上) |
| 設備関係 | 漏水や錆・腐食等で継続して使用するのに問題があり、改修が必要である場合は「×」で要改修。 | ■給水管改修 (耐久性、耐食性の向上) |

図表 70 耐火住棟における計画修繕サイクルと実施内容



7. 改善事業の実施方針

(1) 改善事業の基本方針

本計画における長寿命化改善は、中長期的な見通しに基づく次期計画期間以降の戸数減少を見込み、継続管理するストックの稼働状況を高めるため、下表「②居住性確保型」及び「④長寿命化型」に関連する事業を優先して実施します。

簡易耐火造についてはストックの整理・更新を優先するものとし、比較的築年の浅い中層耐火造で優先的に実施します。退去が発生した住戸について、おおむね年当たり6戸程度の住戸内改善を見込みます。

なお、福祉対応の改善については、城東団地の2棟・3棟についてエレベーター設置によるバリアフリー化を長寿命化型改善と並行して実施します。

図表 71 改善事業の類型別方針と内容

| 類型 | 方針 | 内容 |
|---------|--|--|
| ①安全性確保型 | 耐震性を確保するための躯体改修、防犯性や落下・転倒防止など生活事故防止に配慮した改善を行う。 | ■耐震改修、ピッキング対策済み玄関錠への交換、消火器具など防災設備の更新、屋外通路の照度の確保等 |
| ②居住性確保型 | 引き続き活用を図るストックにおいて、現代的な居住性を確保するため、住戸・住棟設備の機能向上を行う。 | ■給湯設備の設置、排水処理施設の整備（便所の水洗化等）等 |
| ③福祉対応型 | 引き続き活用を図るストックにおいて、高齢者・子育て世帯等が安全・安心して居住できるよう、住戸・共用部のバリアフリー化を進める。 | ■住戸内部・共用部の段差の解消、手摺設置、浴室・トイレ等の高齢者対応 等 |
| ④長寿命化型 | 長期的な活用を図る団地・住棟において、耐久性の向上や躯体への影響の軽減、維持管理の容易性の観点から、計画修繕周期等に合わせた予防保全的な改善を行う。 | ■外壁や屋根・屋上防水の耐久性の向上、給排水管の耐久性の向上 等 |

(2) 計画期間内に実施する改善事業

長寿命化改善については、次回工事（建替・用途廃止・改善）までおおむね 15～20 年程度の活用期間を確保できるよう実施時期を調整します。

①事業スケジュール

今後の 10 年間における改善事業の実施スケジュールは以下の通りとします。

図表 72 改善事業の実施スケジュール

| 団地(棟) | 構造 建設年 | 戸数 | 令和2 年度 | 令和3 年度 | 令和4 年度 | 令和5 年度 | 令和6 年度 | 令和7 年度 | 令和8 年度 | 令和9 年度 | 令和10 年度 | 令和11 年度 |
|------------------|-------------------|-------|---|-----------|------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|------------|------------|
| 十番丁団地(1) | 中耐 昭和 63 | 6 戸 | 居住性確保 ※空き家発生に合わせ実施 ※令和元年度までに 54 戸中 21 戸を改善済 | | | | | | | | 維持管理 | |
| 十番丁団地(2) | 中耐 昭和 63 | 6 戸 | | | | | | | | | 維持管理 | |
| 十番丁団地(3) | 中耐 平成元 | 24 戸 | | | | | | | | | 維持管理 | |
| 十番丁団地(4) | 中耐 昭和 63 | 18 戸 | | | | | | | | | 維持管理 | |
| 外浜団地 (1)～(11) | 中耐 昭和 54～60 | 232 戸 | 居住性確保 ※空き家発生に合わせ実施 | | | | | | | | | |
| 城東団地(1) | 中耐 平成 2 | 16 戸 | 維持 管理 | 長寿 命化 | 維持管理 | | | | | | | |
| 城東団地(2) | 中耐 平成 3 | 12 戸 | 維持管理 | | 長寿命 +福祉 | 維持管理 | | | | | | |
| 城東団地(3) | 中耐 平成 3 | 12 戸 | 維持管理 | | 長寿命 +福祉 | 維持管理 | | | | | | |

②居住性確保型改善の実施方針

令和元年度末の時点で 54 戸中 21 戸の住戸内改善を実施している十番丁団地において、引き続き空き住戸を対象にした居住性確保型（給湯設備・配管更新）の改善を実施します。

また、十番丁団地と並行して外浜団地での居住性確保型改善に着手します。こちらも建築年度の新しい住棟から空き住戸が発生次第実施します。

③福祉対応型改善の実施方針

片廊下式の中層耐火住棟である城東団地の 2 棟・3 棟において、バリアフリー化のためのエレベーター設置を行います。工事は外壁改修などの長寿命化型改善と同時に実施するものとします。

④長寿命化型改善の実施方針

城東団地の 1～3 棟において、外壁改修を中心とした長寿命化型改善を実施します。

8. 建替事業の実施方針

(1) 建替事業の基本方針

①全体の実施スケジュール

市営住宅ストックの法定耐用年数の経過状況をみると、令和元年度末の時点において390戸、本計画期間の終期である令和11年度末には516戸に達します。これらストックの老朽化については早期の解決を図る必要がありますが、需要の低減による中長期的な必要戸数の変動や市の財政事情、現入居世帯の居住の安定等にも配慮が必要なことから、ストックの更新については概ね15年程度での対応を図るものとします。

また、まちづくり協議会を介した現入居者の意向把握の結果、建替を実施する改良住宅を中心とした3団地（川西・本島・二軒茶屋）においては二戸一の低層住棟を基本とすることから集約のための戸数確保が困難であるため、その他の団地の集約・建替にかかる住み替えの受け皿確保に向け、敷地条件に恵まれた原田団地においてまず統合建替を検討します。

②団地ごとの実施スケジュール

当面建替に着手する改良住宅を中心とした3団地（川西・本島・二軒茶屋）においては、事業の進捗にかかる地域格差を解消するため、工期を3期に区分し並行して進めるものとします。これにより、3団地の建替事業はおおむね令和元～12年度の12年間となります。

図表 73 川西・本島・二軒茶屋団地における建替事業の基本的な流れ

| | 1年目 | 2年目 | 3年目 | 4年目 | 5年目 | 6年目 | 7年目 | 8年目 | 9年目 | 10年目 |
|------|--------------|------------|----------|------------|------------|----------|------------|------------|------------|------|
| 業務委託 | 基本計画 基本設計 | 1期 実施設計 | | 解体 実施設計 | 2期 実施設計 | | 解体 実施設計 | 3期 実施設計 | 解体 実施設計 | |
| 工事 | | | 1期 建設 | | 除却 | 2期 建設 | | 除却 | 3期 建設 | 除却 |

これにより次期統合団地として位置づける原田団地では建替事業への着手が計画の最終年度となることから、敷地条件だけでなく、都市計画マスタープランやインフラ整備の事業費、市が取り組む福祉その他の施策など多角的な観点から検討を行います。

(2) 計画期間内に実施する事業

令和 11 年度末までの建替および関連事業のスケジュールは以下の通りとします。

図表 74 計画期間における建替事業の実施予定スケジュール

| 団地 | 本計画期間 | | | | | | | | | | 令和 12 年度 以降 |
|-------------------|----------------------|-------------------|-------------------|------------------|------------------|-------------------|------------------|-------------------|-------------------|------------------|-------------------|
| | 令和 2 年度 | 令和 3 年度 | 令和 4 年度 | 令和 5 年度 | 令和 6 年度 | 令和 7 年度 | 令和 8 年度 | 令和 9 年度 | 令和 10 年度 | 令和 11 年度 | |
| 川西 (簡二) | 1 期実施 設計 | | 解体実 施設計 | 2 期実施 設計 | | 解体実 施設計 | 3 期実施 設計 | 解体実 施設計 | | | |
| | | 1 期 16 戸 建設 | | 22 戸 除却 | 2 期 4 戸 建設 | | 4 戸 除却 | 3 期 14 戸 建設 | 14 戸 除却 | | |
| 二軒茶屋 (簡二) | 基本計 画・基本 設計 | 1 期実施 設計 | | 解体実 施設計 | 2 期実施 設計 | | 解体実 施設計 | 3 期実施 設計 | 解体実 施設計 | | |
| | | | 1 期 12 戸 建設 | | 13 戸 除却 | 2 期 10 戸 建設 | | 14 戸 除却 | 3 期 10 戸 建設 | 21 戸 除却 | |
| 本島 (簡二) | | 基本計 画・基本 設計 | 1 期実施 設計 | | 解体実 施設計 | 2 期実施 設計 | | 解体実 施設計 | 3 期実施 設計 | 解体実 施設計 | |
| | | | | 1 期 6 戸 建設 | | 6 戸 除却 | 2 期 6 戸 建設 | | 6 戸 除却 | 3 期 6 戸 建設 | 12 戸 除却 |
| 原田 (簡平・ 簡二) | | | | | | 統合建替の基本構想(案)検討 | | | 基本計画 ・基本設計 | | |
| 上分 (木・ 簡平) | 14 戸 除却 | | | | | | | | | | |
| 富屋荘 (中耐) | 令和 4 年度末を 目処に用途廃止 | | | | | | | | | | |
| 富士見町 住宅 (木) | 令和 7 年度末を 目処に用途廃止 | | | | | | | | | | |
| 城南荘 (中耐) | 計画期間内を目処に用途廃止 | | | | | | | | | | - |
| 管理 戸数の 変動 | 1,274 戸 | 1,290 戸 | 1,277 戸 | 1,261 戸 | 1,250 戸 | 1,252 戸 | 1,251 戸 | 1,253 戸 | 1,243 戸 | 1,146 戸 | |
| | -14 戸 | 16 戸 | -13 戸 | -16 戸 | -9 戸 | -1 戸 | 2 戸 | 0 戸 | -10 戸 | -97 戸 | |

9. 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： 丸亀市

住宅の区分： 公営住宅 特定公共
買賃住宅 地優買
(公共供給) 改良住宅 その他 ()

| 団地名 | 住棟 番号 | 戸数 | 構造 | 建設 年度 | 次期点検時期 | | 修繕・改善事業の内容 | | | | | | | | | | | LCC 削減効果 (千円/棟・ 年) | 備考 |
|-------|----------|----|-----|----------|--------|----------------|------------|--|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|-----------|-----------------------------|----------------------|
| | | | | | 法定点検 | 法定点検に 準じた点検 | R2 | R3 | R4 | R5 | R6 | R7 | R8 | R9 | R10 | R11 | | | |
| 十番丁団地 | 1 | 6 | RC造 | S63 | R2 | | 居住性 向上* | 居住性 向上* | 居住性 向上* | 居住性 向上* | 居住性 向上* | 居住性 向上* | 居住性 向上* | | | | | 531 | 令和元年度末時点で 未改善6戸残 |
| 十番丁団地 | 2 | 6 | RC造 | S63 | R2 | | 居住性 向上* | 居住性 向上* | 居住性 向上* | 居住性 向上* | 居住性 向上* | 居住性 向上* | 居住性 向上* | | | | | 531 | 令和元年度末時点で 未改善3戸残 |
| 十番丁団地 | 3 | 24 | RC造 | H1 | R2 | | 居住性 向上* | 居住性 向上* | 居住性 向上* | 居住性 向上* | 居住性 向上* | 居住性 向上* | 居住性 向上* | | | | | 1,994 | 令和元年度末時点で 未改善12戸残 |
| 十番丁団地 | 4 | 18 | RC造 | S63 | R2 | | 居住性 向上* | 居住性 向上* | 居住性 向上* | 居住性 向上* | 居住性 向上* | 居住性 向上* | 居住性 向上* | | | | | 1,592 | 令和元年度末時点で 未改善12戸残 |
| 外浜団地 | 9 | 16 | RC造 | S59 | R3 | | | | | | | | | | | | 居住性 向上 | 1,579 | |
| 外浜団地 | 10 | 16 | RC造 | S60 | R3 | | 居住性 向上* | 居住性 向上* | 居住性 向上* | 居住性 向上* | 居住性 向上* | 居住性 向上* | 居住性 向上* | 居住性 向上* | 居住性 向上* | 居住性 向上* | | 1,570 | |
| 外浜団地 | 11 | 24 | RC造 | S60 | R3 | | 居住性 向上* | 居住性 向上* | 居住性 向上* | 居住性 向上* | 居住性 向上* | 居住性 向上* | 居住性 向上* | 居住性 向上* | 居住性 向上* | 居住性 向上* | | 2,356 | |
| 城東団地 | 1 | 16 | RC造 | H2 | R4 | | | 長寿 命 化 | | | | | | | | | | 1,309 | 外壁改修 |
| 城東団地 | 2 | 12 | RC造 | H3 | R4 | | | 長寿 命 化/ 高 齢 者 対 応 | | | | | | | | | | 917 | 外壁改修・EV設置 |
| 城東団地 | 3 | 12 | RC造 | H3 | R4 | | | 長寿 命 化/ 高 齢 者 対 応 | | | | | | | | | | 917 | 外壁改修・EV設置 |

* 居住性向上型は年当たり6戸を目処に空き家を改善

(2) 建替にかかる事業

事業主体名： 丸亀市

住宅の区分： 公営住宅 特定公共
買賃住宅 地優買
(公共供給) 改良住宅 その他 () 市単独

| 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 | | | |
| 川西団地 | 1～17 | 40 | 簡2 | S46～58 | R2 | | R2～10 | 243 | 初年度は設計のみ 建築は3期に区分 |
| 二軒茶屋団地 | 1～20 | 48 | 簡2・低耐 | S48～59 | R3 | | R3～11 | 243 | 初年度は設計のみ 建築は3期に区分 |
| 本島団地 | 1～12 | 24 | 簡2・低耐 | S46～61 | R3 | | R4～12 | 243 | 初年度は設計のみ 建築は3期に区分 |
| 原田団地 | 1～45 | 250 | 簡2 | S45～49 | R2 | | R11～ | 243 | 初年度は設計のみ |

(3) 共同施設部分にかかる事業

事業主体名： 丸亀市

住宅の区分： 公営住宅 特定公共
買賃住宅 地優買
(公共供給) 改良住宅 その他 ()

| 団地名 | 共同施設名 | 建設年度 | 次期点検時期 | | 維持管理・改善事業の内容 | | | | | | | | | | | 備考 | | | |
|--------|-------|------|--------|----------------|--------------|----|----|----|----|----|----|----|-----|-----|--|----|--|--|------|
| | | | 法定点検 | 法定点検に 準じた点検 | R2 | R3 | R4 | R5 | R6 | R7 | R8 | R9 | R10 | R11 | | | | | |
| 川西団地 | 集会所 | R6 | R9 | | | | | 設計 | 建設 | | | | | | | | | | 新規整備 |
| 二軒茶屋団地 | 集会所 | R7 | R10 | | | | | | 設計 | 建設 | | | | | | | | | 新規整備 |
| 本島団地 | 集会所 | R8 | R11 | | | | | | | | 設計 | 建設 | | | | | | | 新規整備 |

10. 維持管理コストとその縮減効果

(1) 改善住棟のLCC

31 ページ「(3) 2次判定／①ライフサイクルコスト比較や当面の事業量の試算を踏まえた事業手法の仮設定／A ライフサイクルコスト（LCC）の比較」において設定した条件を基に、本計画期間において改善事業を実施するストックのLCCを再確認したところ、いずれのストックにおいてもLCCの縮減効果が確認されました。

なお、LCCの縮減効果額については「9. 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」に記載したとおりです。

(2) 新規整備及び建替住棟のLCC

国様式（LCC算定プログラム）を用いて建替住棟のLCCを算定したところ、年あたり・戸あたりのLCCは242,953円となりました。

■住棟諸元

| | |
|-------|-----------|
| 団地名 | A団地 |
| 住棟番号 | 1号棟 |
| 戸数 | 14 |
| 構造 | 中耐階段室型 |
| 建設年度 | H33 |
| 建設年代 | H27 |
| モデル住棟 | H27中耐階段室型 |
| 経過年数 | 0 |

| |
|----------|
| 評価時点(和暦) |
| H33 |

■改善項目

| 項目 | 費用 | 改善実施時点の経過年数 |
|--------------|---------------|-------------|
| 全面的改善 | | |
| 屋上防水 | 200,000 円/戸 | 50年 |
| 床防水 | 200,000 円/戸 | 50年 |
| 外壁塗装等 | 500,000 円/戸 | 50年 |
| 鉄部塗装等 | 50,000 円/戸 | 50年 |
| 建具(玄関ドア、MB扉) | 100,000 円/戸 | 50年 |
| 建具(アルミサッシ) | 200,000 円/戸 | 50年 |
| バルコニー手摺 | 100,000 円/戸 | 50年 |
| 金物類 | 100,000 円/戸 | 50年 |
| 貯水槽 | 50,000 円/戸 | 50年 |
| 給水ポンプ | 50,000 円/戸 | 50年 |
| 排水設備 | 600,000 円/戸 | 50年 |
| ガス設備 | 150,000 円/戸 | 50年 |
| その他雑工事 | 150,000 円/戸 | 50年 |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| 経常修繕 | 50,000 円/戸 | |
| 計 | 2,500,000 円/戸 | — |

| | |
|-----|---------------|
| 除却費 | 1,000,000 円/戸 |
|-----|---------------|

■計画前モデル

| | 項目 | 費用等 | 備考 |
|-----|--------------------------------|---------------|---|
| ① | 評価期間(改善非実施)A | 50 年 | 長寿命化型改善事業を実施しない場合に想定される管理期間 |
| ②-1 | 修繕費A1(現時点まで) | 0 円 | 現時点までの各年の修繕費を累積した費用 |
| ②-2 | 修繕費A2(現時点から評価期間Aまで) (現在価値化) | 3,075,072 円 | 現時点+1年から①評価期間(改善非実施)Aまでの各年の修繕費を現在価値化し累積した費用 |
| ② | 修繕費A | 3,075,072 円 | ②-1と②-2の合計 |
| ③ | 建設費(推定再建築費) | 13,560,000 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 |
| ④-1 | 除却費 | 1,000,000 円 | 現時点における除却費 |
| ④-2 | 除却費の現在価値化係数 | 0.141 | ①評価期間(改善非実施)A末における現在価値化係数 |
| ④ | 除却費B(現在価値化) | 140,713 円 | ①評価期間(改善非実施)A末における除却費 |
| ⑤ | 計画前LCC ((②+③+④)÷①) | 335,516 円/戸・年 | — |

■計画後モデル

| | 項目 | 費用等 | 備考 |
|-----|--------------------------------|---------------|--|
| ⑥ | 評価期間(改善実施)B | 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) |
| ⑦-1 | 修繕費B2(現時点から評価期間Bまで) (現在価値化) | 3,308,089 円 | 現時点+1年から⑥評価期間(改善実施)Bまでの各年の修繕費を現在価値化し累積した費用 |
| ⑦-2 | 長寿命化型改善のうち計画修繕費相当分 (現在価値化) | 320,364 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 |
| ⑦ | 累積修繕費B ((⑦-1+⑦-2)) | 2,987,726 円 | ⑦-1と⑦-2の合計から、⑦-2を減じた額 |
| ⑧-1 | 長寿命化型改善費 | 2,500,000 円 | 長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業費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費の総額、当該改善を複数回行う場合はそれらの合計費用 |
| ⑧ | 長寿命化型改善費(現在価値化) | 394,746 円 | ⑧-1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 |
| ⑨ | 建設費(推定再建築費) | 13,560,000 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 |
| ⑩-1 | 除却費 | 1,000,000 円 | 現時点における除却費 |
| ⑩-2 | 除却費の現在価値化係数 | 0.064 | ⑥評価期間(改善実施)B末における現在価値化係数 |
| ⑩ | 除却費B(現在価値化) | 64,219 円 | ⑥評価期間(改善実施)B末における除却費 |
| ⑪ | 計画後LCC ((⑦+⑧+⑨+⑩)÷⑥) | 242,953 円/戸・年 | — |

■LCC縮減効果

| | 項目 | 費用等 | 備考 |
|---|--------------------|-----------------|------------------------------|
| ⑫ | 年平均縮減額 ((⑤-⑪)) | 92,563 円/戸・年 | — |
| ⑬ | 住棟当たりの年平均縮減額(⑫×戸数) | 1,295,882 円/棟・年 | 年平均縮減額がプラスであれば、LCC縮減効果があると判断 |

11. 事業の推進にあたって

(1) 事業実施に係る入居者との合意形成

建替事業の実施に際しては、住み替えや仮移転、工事に伴う騒音や車両の出入りなどにより入居者の生活に大きな影響を与えます。

事前の調査や住民説明会などにより、入居者の意見や個々の事情を計画・設計段階から把握し、事業に関する合意の形成に努める必要があります。

(2) 統廃合の対象団地における住み替えの促進

本計画では、安全性・居住性の確保が困難な 490 戸の老朽住宅について計画期間中の建替・用途廃止への着手を予定しています。これら住宅には多くの高齢単身世帯が居住しており一定数の自然退居も見込まれますが、他の市営住宅ストックへの住み替えについても入居者の理解を得ながら着実に進めていく必要があります。

(3) 新たな住宅セーフティネット制度との連携

2017（平成 29）年 10 月に「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律（住宅セーフティネット法）」が改正され、香川県においても住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅（セーフティネット住宅）の登録制度や登録住宅の改修・入居者への経済的支援、住宅確保要配慮者のマッチング・居住支援などへの取り組みを検討しています。

これら制度との連携を図り、民間賃貸住宅の活用に向けた制度の枠組みについて事業者や専門家等の知見も得ながら検討を進め、市の施策としての位置づけを明確にすることが必要となります。

(4) 需要の見通しに立った供給方針の再検討

長期的な需要の変動と連動して市営住宅としての供給量をコントロールしていくため、最新の将来人口予測や市場調査等を確認し、計画改定にあわせて公営住宅等需要にかかる展望を見直すことが重要となります。

(5) まちづくりと連動した団地の再生と民間活力の導入検討

原田団地における統合建替は、市営住宅全体のストック再編の要であるとともに、まちづくりと連動した地域の住生活向上にも影響します。

子育て世帯・高齢者世帯のための地域施設や生活利便性を確保する民間施設の立地を促進するためにも、P F I 事業をはじめとする民間活力の導入についても検討を進めることが考えられます。

12. 参考：劣化調査及び劣化診断（平成 25 年 9 月）

(1) 調査の目的

調査対象の各住棟において、目視による実態調査を行い、その結果を本計画における「団地別・住棟別活用手法」の選定のための基礎資料とすることを目的とする。

(2) 調査実施日

平成 25 年 9 月 9 日～9 月 10 日

(3) 調査の対象

調査対象住棟は、耐火造住棟とし、建設時期や構造が同様の住棟については、一部の住棟でサンプリング調査を実施し、その結果を他の住棟の調査結果として用いる。

対象棟は以下のとおり（11 団地 15 棟）。

| 団地名 | 住棟番号 | 構造 | 階数 | 建設年度 | 管理戸数 | 経過年数 |
|-------|------|----|----|------|------|------|
| 川西団地 | 18 | 低耐 | 2 | H1 | 2 | 24 |
| 今津団地 | 1 | 中耐 | 4 | S49 | 40 | 39 |
| | 5 | 中耐 | 4 | S53 | 24 | 35 |
| 城南団地 | 1 | 中耐 | 4 | S52 | 32 | 36 |
| 外浜団地 | 1 | 中耐 | 5 | S54 | 40 | 34 |
| | 6 | 中耐 | 4 | S57 | 16 | 31 |
| | 10 | 中耐 | 4 | S61 | 16 | 27 |
| 旭ヶ丘団地 | 5 | 低耐 | 2 | S60 | 2 | 28 |
| 十番丁団地 | 1 | 中耐 | 3 | S62 | 6 | 26 |
| 城東団地 | 1 | 中耐 | 4 | H3 | 12 | 22 |
| 富士見団地 | 1 | 中耐 | 5 | H6 | 45 | 19 |
| | 4 | 中耐 | 4 | H9 | 25 | 16 |
| 城南荘 | 1 | 中耐 | 5 | S44 | 66 | 44 |
| 富屋荘 | 1 | 中耐 | 5 | S46 | 10 | 42 |
| 平山ハイツ | 1 | 中耐 | 4 | S63 | 16 | 25 |

(4) 調査項目（劣化診断調査票）

A. 屋上・屋根 防水 保護層 有・無(アスファルト防水・シート防水・FRP防水)・屋根葺き

| | |
|------------------|--|
| 1. 屋根材:目視による | |
| ①屋根材(瓦・カーベスト) | 屋根材表面劣化・ズレ・破損・水跡 押え金物等:発錆 軒樋:堆積物・詰まり・植物の繁殖・苔 |
| 2. 防水層:目視による | |
| ①露出防水層の劣化・損傷状況 | 平場:防水層の破断・接合部の剥離(口開き)・膨れ 水溜り・水溜り跡・植物の繁殖・堆積物・表面劣化 |
| ②防水層の末端部の劣化・損傷状況 | 立上り部: 防水層の破断・接合部の剥離(口開き)・膨れ・ズレ落ち・表面劣化 ドレン廻り: 防水層の剥離(口開き)・排水不良・植物の繁殖・堆積物 |
| 3. パラペット:目視による | |
| ①パラペット等の劣化・損傷状況 | 笠木モルタル/アルミ製 :ひび割れ・浮き・白華・漏水跡・表面劣化 立ち上り:防水層+押え金物 |

B. 外壁関係 仕上(吹付仕上・タイル仕上)

| | |
|--|--|
| 1. 建物躯体(外部からの調査):建物躯体は外装仕上材の状況と合わせて調査し、躯体が直接見られない場合にはそれから推察する。 | |
| ①基礎・地盤の状況 | 不同沈下・ひび割れ・欠損 |
| ②建物躯体の劣化・損傷状況 | 柱、梁、耐力壁に著しいひび割れ()mm・傾斜・不同沈下による変形 |
| 2. 外装仕上げ材等:外装仕上げ材の剥離や漏水事故の危険性を推察すると共に、今後の躯体に及ぼす影響があるかどうかを調査する。 | |
| ①(コンクリート・モルタル)等の劣化・損傷状況 | 躯体:はく落・欠損・はらみ・ひび割れ・浮き・爆裂 塗装:表面劣化 膨れ・剥がれ・割れ・チョーキング |
| ②庇裏・軒裏等の劣化・損傷状況 | 躯体:はく落・露筋・爆裂 ※玄関庇・ポーチ等も含む 塗装:水跡・膨れ |
| ③付属物等(鉄部)の劣化・損傷状況 | 落下の恐れ・発錆・欠損 ※箇所:階段、バルコニー等 |
| ④シーリング材の劣化・損傷状況 | 外壁(塗装有/無):漏水の痕跡・被着面からの剥離・シーリング材の破断・穴あき・表面劣化 建具廻り(塗装有/無):漏水の痕跡・被着面からの剥離・シーリング材の破断・穴あき・表面劣化 |

C. 設備関係

| | |
|--|---|
| 1. 屋外に設置してある設備機器や露出設備配管等について破損、雨漏り等がないか調査する。 | |
| ①分電盤・制御盤・照明等 | 本体:損傷・変形・腐食・発錆・塗装劣化 外部照明器具:損傷・変形・腐食・発錆・塗装劣化 |
| ②給排水管 | 水漏れ跡・保温材の濡れ・ラッキング破損・発錆 |
| ③受水槽・ポンプ室施設 | ・(有・無) 劣化・損傷状況 |
| ④高架水槽及び架台 | ・(有・無) 種類:FRP製・その他 劣化・損傷状況 |

D. 共用部関係

| | |
|-------------------------|---|
| 1. 共用部のバリアフリー化などを調査する。 | |
| ①高齢化対応 | ・共用階段手すりの設置と連続性確保 ・住棟への出入り口段差(あり・なし) ・EV(あり・なし) |
| 2. 屋外付帯施設の有無と劣化状況を調査する。 | |
| ②駐車場 | ・(有・無)住戸数分の確保(OK・NO)(台数) |
| ③自転車置き場 | ・(有・無)施設の劣化・損傷状況 |
| ④ゴミステーション | ・(有・無)施設の劣化・損傷状況 |
| ⑤プロバン庫 | ・(有・無)施設の劣化・損傷状況 |
| ⑥屋外物置 | ・(有・無)施設の劣化・損傷状況 |

E. 通路・周辺

| | |
|-------------------------------|------------------|
| 1. 棟周辺の通路などに破損による危険性がないか調査する。 | |
| ①通路 | 路面部材破損・亀裂 穴あき・不陸 |

(5) 調査結果

| 団地名 | 建物概要 | | | | | 部位別劣化状況 | | | | | | | |
|-------|----------|----|----|----------|----------|----------|----------|----|----------|----|------------------|----------|----|
| | 住棟 番号 | 構造 | 階数 | 建設 年度 | 経過 年数 | 屋上 屋根 | 基礎 地盤 | 躯体 | 外壁 外装 | 設備 | 共用 バリア フリー | 付帯 施設 | 通路 |
| 川西団地 | 18 | 低耐 | 2 | H1 | 24 | A | A | A | A | A | B | A | A |
| 今津団地 | 1 | 中耐 | 4 | S49 | 39 | B | A | A | B | B | B | A | A |
| | 5 | 中耐 | 4 | S53 | 35 | B | A | A | B | B | B | A | A |
| 城南団地 | 1 | 中耐 | 4 | S52 | 36 | B | A | A | A | A | B | B | A |
| 外浜団地 | 1 | 中耐 | 5 | S54 | 34 | B | A | A | B | A | B | A | A |
| | 6 | 中耐 | 4 | S57 | 31 | B | A | A | A | A | B | A | A |
| | 10 | 中耐 | 4 | S61 | 27 | A | A | A | A | A | B | A | A |
| 旭ヶ丘団地 | 5 | 低耐 | 2 | S60 | 28 | A | A | A | A | B | B | B | A |
| 十番丁団地 | 1 | 中耐 | 3 | S62 | 26 | A | A | A | B | A | B | A | A |
| 城東団地 | 1 | 中耐 | 4 | H3 | 22 | A | A | A | B | A | B | A | A |
| 富士見団地 | 1 | 中耐 | 5 | H6 | 19 | A | A | A | B | A | A | A | A |
| | 4 | 中耐 | 4 | H9 | 16 | A | A | A | B | A | A | A | A |
| 城南荘 | 1 | 中耐 | 5 | S44 | 44 | B | A | A | D | A | B | B | A |
| 富屋荘 | 1 | 中耐 | 5 | S46 | 42 | B | A | A | D | B | B | B | A |
| 平山ハイツ | 1 | 中耐 | 4 | S63 | 25 | A | A | A | A | A | B | A | A |

※判定基準

- A: 引き続き観察を続ける／特に措置を要しない B: 部分的な対応を要する
 C: 緊急に精密調査を実施し補修・改善を要する D: 補修・改善等を要する

丸亀市

市営住宅長寿命化計画

令和2年3月改定

発行 丸亀市都市整備部住宅課

〒763 - 8501

香川県丸亀市大手町二丁目3番1号

電話 0877 - 24 - 8814