
島田市営住宅等長寿命化計画(改定版)

【令和3年度～令和12年度】

平成23年3月

令和3年3月(改定)

令和8年3月(一部改訂)

静岡県 島田市

島田市営住宅等長寿命化計画(改定版)

目 次

序章 計画の背景と目的-----	1
序-1 計画の背景	
序-2 計画の目的	
序-3 長寿命化計画の位置付け	
序-4 計画の期間	
序-5 計画の対象	
序-6 計画の構成	
第2章 市営住宅等を取り巻く状況-----	5
2-1 人口及び世帯数の状況	
2-2 国勢調査から見る人口、世帯数及び世帯動向の推移	
2-3 住まいの状況	
第3章 市営住宅の概要-----	13
3-1 市営住宅の状況	
3-2 入居者の状況	
3-3 市営住宅等を取り巻く現状と課題	
第4章 市営住宅の役割-----	29
4-1 市営住宅の役割	
第5章 長寿命化に関する基本方針-----	30
5-1 市営住宅の整備及び管理の基本方針	
5-2 基本方針の内容	
5-3 施設整備の目標	
5-4 長寿命化対策の考え方	
第6章 長寿命化を図る市営住宅と事業手法の選定-----	41
6-1 事業手法の基本的な考え方	
6-2 事業手法に基づく判定	
第7章 長寿命化に係る事業方針-----	68

7-1	維持管理の方針	
第8章	長寿命化のための維持管理による効果	73
8-1	ライフサイクルコストの縮減効果の算出	
8-2	ライフサイクルコストの縮減効果の検証	
第9章	計画の推進に向けて	80
9-1	入居者、地域、事業者と一体となった推進体制の構築	
9-2	次期計画につなげるための検討課題	
付録	用語解説	82

1. 計画の背景

本市では、平成23年3月に策定した「島田市営住宅等長寿命化計画」及び平成21年3月に策定した「島田市公営住宅ストック総合活用計画」に基づき、市営住宅の整備・管理を行ってきた。

この間、主に耐火構造である市営住宅について、長寿命化を進める目的から、修繕工事等による改善を進めてきた。

しかし、昭和50年以前に建設された木造の市営住宅は、58戸存在し、全体管理戸数274の約21%を占めている。

また、高齢化の進展に伴い、今後、高齢者世帯、単身高齢者世帯が増えることが懸念される中、市営住宅等の需要と供給のバランスを検証する必要がある。

さらに、市内に散見される「空き家」への対策も喫緊の課題となる中、新たな市営住宅等の建設は市の財政負担を考慮した場合、困難な状況にあるため、こうした「空き家」の有効活用を視野に入れた取り組みが必要となっている。

一方、市営住宅等の管理については、予防保全的な管理・修繕等が建物の長寿命化に重要であることから、ライフサイクルコスト（LCC）の縮減に計画的に取り組む必要がある。

このような状況を踏まえ、「島田市営住宅等長寿命化計画」から引き継ぐ課題に対応しつつ、今後、中長期的にストックの有効活用の方針を定めるために、本計画として改定する。

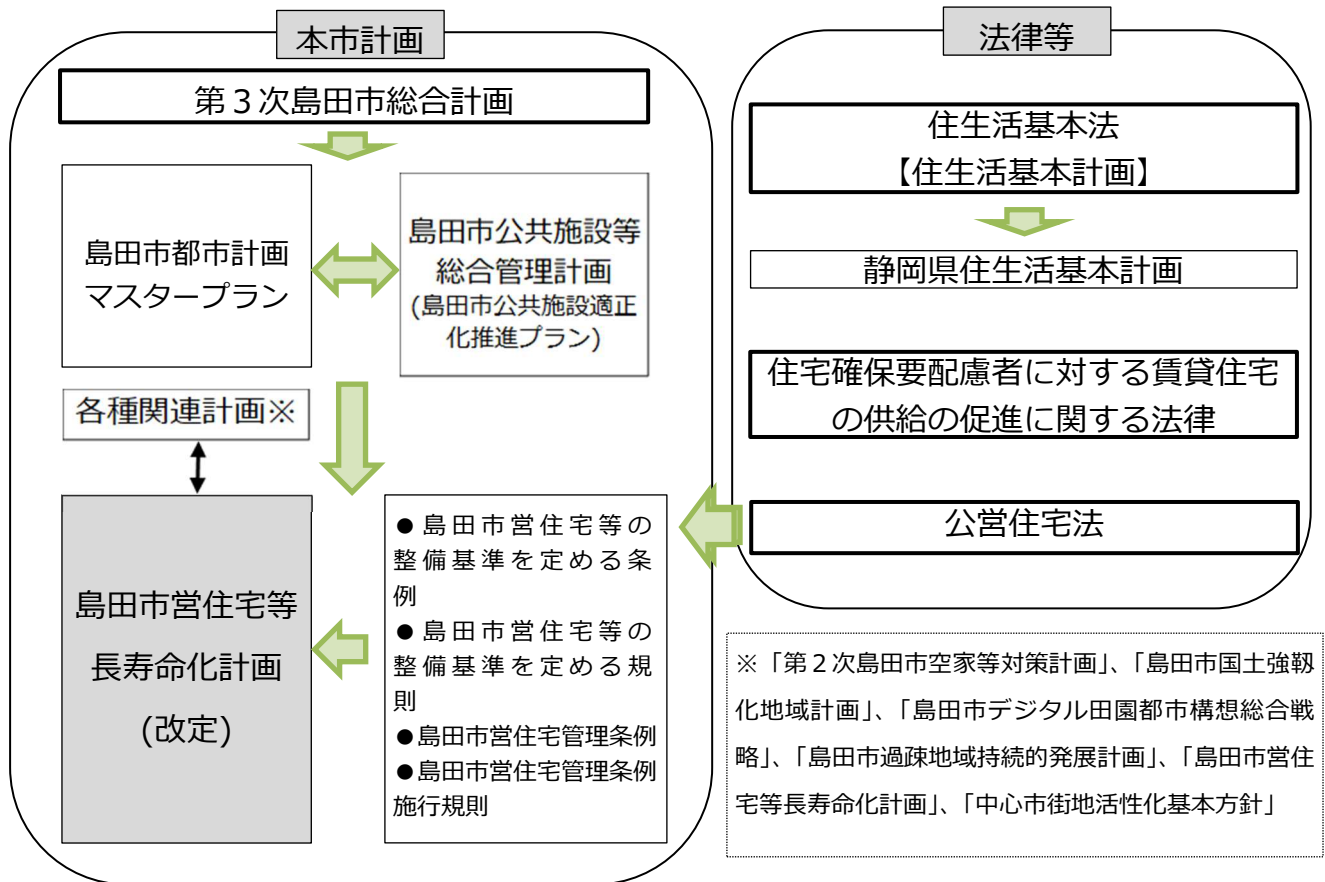
2. 計画の目的

島田市における住宅確保要配慮者の居住安定確保を図るために、公営住宅等ストックの適切なマネジメントを行うべく、島田市の公営住宅等ストックの状況を把握し、その役割やあり方を考慮した上で、基本方針を定め、長寿命化を図る住宅を選定するとともに、長期的な視点を持った維持管理計画、予防保全的な管理計画や改善に取り組むことで、ライフサイクルコスト（LCC）の削減等を目指すものである。

3. 長寿命化計画の位置付け

本計画は、第3次島田市総合計画及び島田市都市計画マスタープランを上位計画とし、法令・計画や島田市空家等対策計画をはじめとする市の関連計画に基づく、市営住宅等の整備・管理に関する実施計画として位置づける。

■計画の位置づけイメージ図



4. 計画の期間

市営住宅等の長寿命化対策は中長期的に取り組む必要があるため、国土交通省が「公営住宅等長寿命化計画策定指針(改定)」に掲げる計画期間 10 年以上を参考に、計画の期間を令和 3 年度から令和 12 年度までの 10 年間とする。ただし、社会情勢の変化や事業の進捗状況等を踏まえ、必要に応じて見直しを行う。

年度	H30 (2018)	R1 (2019)	R2 (2020)	R3 (2021)	R4 (2022)	R5 (2023)	R6 (2024)	R7 (2025)	R8 (2026)	R9 (2027)	R10 (2028)	R11 (2029)	R12 (2030)
計画名													
第2次・第3次 島田市総合計画	第2次前期基本計画				第2次後期基本計画				第3次基本計画				
島田市営住宅等 長寿命化計画			策 定	計画推進(令和7年度中間見直し)									

5. 計画の対象

本計画の対象は、公営住宅法に基づく14団地を対象とする。

■対象となる市営住宅

団地名	建設年度	構造	棟数	管理戸数(戸)
元島田住宅	昭和29年	木造平屋	8	8
三ッ合町住宅	昭和32年	木造平屋	4	4
南原住宅	平成元年	耐火4階	A棟	14
	平成元年	耐火4階	B棟	10
中河町住宅	平成8年	耐火3階	A棟	18
	平成8年	耐火3階	B棟	6
中溝町住宅	昭和30年	木造平屋	5	5
中溝町第一住宅	昭和30年	木造平屋	5	5
旭町第一住宅	昭和31年	木造平屋	10	10
旭町第二住宅	昭和32年	木造平屋	7	7
伊太第三住宅	昭和47年	簡易耐火2階	5	24
伊太第四住宅	昭和48年	簡易耐火2階	3	24
大草住宅	平成17年	耐火4階	A棟	24
	平成19年	耐火4階	B棟	24
	平成21年	耐火4階	C棟	24
	平成24年	耐火4階	D棟	24
家山住宅	昭和31年	木造平屋	6	6
	昭和35年	木造平屋	3	3
北部住宅	昭和39年	木造平屋	5	10
身成住宅	平成元年	木造2階	2	4
	平成2年	木造2階	2	4
	平成3年	木造2階	4	8
	平成4年	木造2階	4	8
計	—	—	81	274

*本計画では、各住宅がそれぞれ一団を成していることを踏まえ、「団地」と表記する。

*また、大草住宅など複数棟を有する団地は、その棟ごとを住棟別と表記する。

6. 計画の構成

計画の構成は、以下のとおり市営住宅を取り巻く現状や課題を整理し、市営住宅の役割を明確にしたうえで、長寿命化計画の基本方針を設定のうえ、長寿命化計画を図るべき市営住宅の選定、長寿命化の方策など、計画を実現するために必要な事項を取りまとめる。

序章 計画の背景と目的

計画の背景／計画の目的／長寿命化計画の位置付け／計画の期間／計画の対象／計画の構成

第2章 市営住宅等を取り巻く状況

人口及び世帯数の状況／国勢調査から見る人口、世帯数及び世帯動向の推移／住まいの状況

第3章 市営住宅の概要

市営住宅の状況／入居者の状況／市営住宅等を取り巻く現状と課題

第4章 市営住宅の役割

市営住宅の役割

第5章 長寿命化に関する基本方針

市営住宅の整備及び管理の基本方針／基本方針の内容／施設整備の目標／長寿命化対策の考え方

第6章 長寿命化を図る市営住宅と事業手法の選定

事業手法の基本的な考え方／事業手法に基づく判定

第7章 長寿命化に係る事業方針

維持管理の方針

第8章 長寿命化のための維持管理による効果

ライフサイクルコストの縮減効果の算出／
ライフサイクルコストの縮減効果の検証

第9章 計画推進に向けて

入居者、地域、事業者と一体となった推進体制の構築／次期計画につなげるための検討課題

第2章 市営住宅等を取り巻く状況

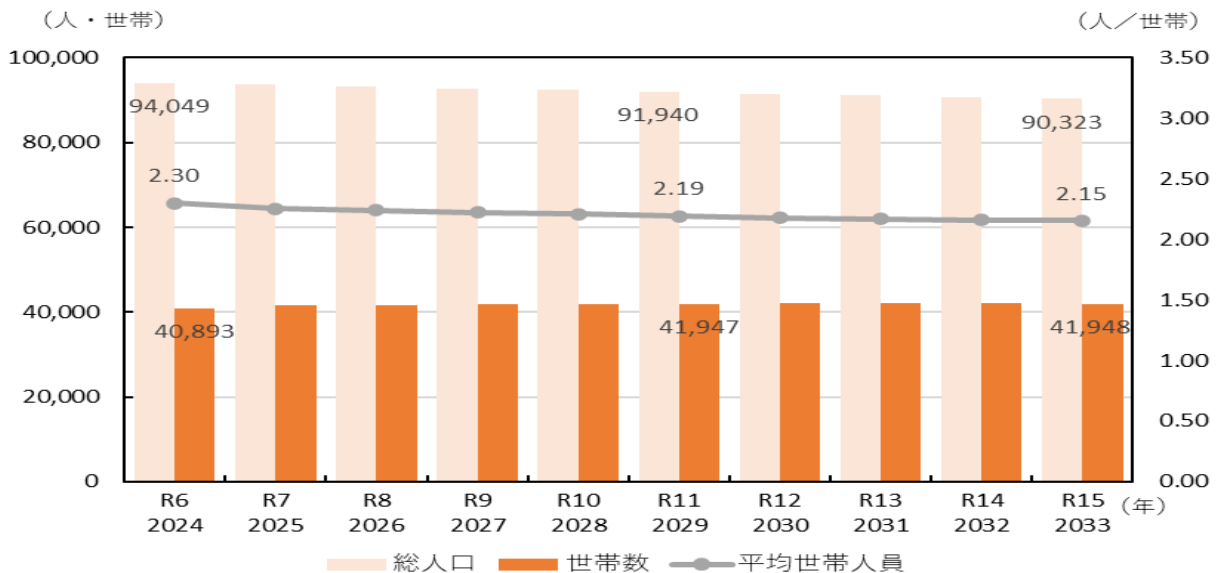
1. 人口及び世帯数の状況

令和7年3月31日現在、本市の総人口は94,270人であり、第3次島田市総合計画における目標人口は令和15年時点で約91,000人としている。

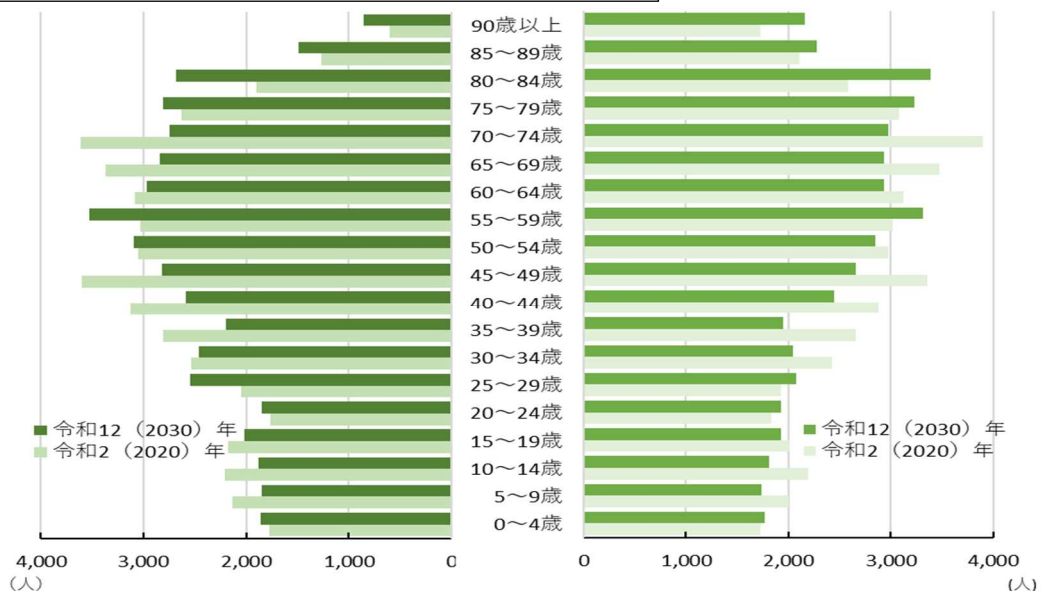
また、将来推計人口をもとに、令和17年の年齢別の人口をみると、15歳未満人口は11,180人（12.5%）、15～64歳人口は48,323人（54.0%）、65～74歳人口は11,262人（12.6%）、75歳以上人口は18,762人（21.0%）となり、特に75歳以上の後期高齢者人口が増加し、さらなる高齢化の進行が予想される。

さらに、世帯数は微増傾向、平均世帯人員は徐々に減少すると予想される。

■人口・世帯推計グラフ（第3次島田市総合計画から抜粋）



■年齢別人口構成グラフ（第3次島田市総合計画から抜粋）



2. 国勢調査から見る人口、世帯数及び世帯動向の推移

資料：国勢調査

年度		平成12年	平成17年	平成22年	平成27年	令和2年
総人口(人)		102,585	102,108	100,276	98,112	95,719
総世帯数(世帯)		30,744	32,365	33,280	34,310	35,395
世帯あたり人員数(人)		3.34	3.15	3.11	2.86	2.70
一般世帯数(世帯)		30,716	32,308	33,238	34,249	35,344
一般世帯率		0.9991	0.9982	0.9987	0.9982	0.9986
年齢別人口 (人)	0～14歳	15,633	14,316	13,533	12,778	12,061
	15～64歳	66,016	64,390	60,879	56,193	53,315
	65歳以上	20,926	23,402	25,697	28,840	30,343
外国人(登録者)数(人)		651	954	803	847	1,306
所有形態別 世帯数 (世帯)	持家	23,732	24,856	25,475	26,300	27,227
	公共借家	805	857	755	664	389
	民間借家	4,631	5,196	5,748	5,867	6,385
	給与住宅(社宅等)	752	807	725	638	728
	間借り	227	245	244	404	264
建て方別一 般世帯数 (世帯)	一戸建て	24,993	25,968	26,443	27,227	27,910
	長屋建て	600	533	383	345	241
	共同住宅一階・二階	2,692	3,213	3,547	3,700	3,987
	共同住宅三階～五階	1,743	2,106	2,391	2,347	2,586
	共同住宅六階以上	42	110	130	187	247
	その他	77	31	52	67	22
高齢者のい る世帯数 (世帯)	持家	13,276	14,495	15,648	16,835	17,327
	公共借家	164	233	236	255	178
	民間借家	543	604	792	900	1,118
	給与住宅(社宅等)	36	42	29	25	27

※平成17年以前の数値は、合併前の各市町の数値を合算した。

(1)人口世帯の状況

過去5回の国勢調査の結果から、人口は減少傾向にあるものの、世帯数は増加しており、世帯分離が進んでいることに加え、年齢別人口から、少子高齢化の進行が著しく、高齢者世帯が増加しているものと推測される。

(2)外国人(登録者)数

外国人(登録者)数は、平成17年をピークに800人台で推移し、人口比率は0.8%～0.9%で推移していたが、令和2年は1.4%と増加している。今後は増加していくものと推測できる。

■外国人(登録者)数の総人口に占める割合の推移(資料:国勢調査)

年度	平成12年	平成17年	平成22年	平成27年	令和2年
人口比率(%)	0.6%	0.9%	0.8%	0.9%	1.4%

3. 住まいの状況

(1)所有形態別世帯数

持家は20年間で3,495世帯が増加しているが、構成比は一定に推移している。一方、民間借家は、1,754世帯増加し、構成比は増加傾向にある。

給与住宅(社宅等)は世帯、構成比とも減少傾向にあり、公共借家も同様の傾向がある。

間借りについては、昨今の景気の低迷等による給与の伸び悩みに加え、就職難であること、晩婚化を反映したものと推測できる。

市営住宅が属する公共借家は、住宅困窮度の高い世帯に特化しているものと思われ、市営住宅のセーフティネットとしての役割が高い。なお、令和2年の公共借家の構成比の減少は、旧雇用促進住宅が民間借家に移行したことが要因と推測される。

■所有形態別世帯構成の推移(資料:国勢調査)

年度	平成12年	平成17年	平成22年	平成27年	令和2年
持家	78.7%	77.8%	77.3%	77.6%	77.8%
公共借家	2.7%	2.7%	2.3%	2.0%	1.1%
民間借家	15.4%	16.2%	17.5%	17.3%	18.2%
給与住宅(社宅等)	2.5%	2.5%	2.2%	1.9%	2.1%
間借り	0.7%	0.8%	0.7%	1.2%	0.8%
計	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

(2) 建て方別一般世帯数

一戸建て住宅は20年間で2,917世帯増加しているが、構成比はほぼ横ばいで令和2年では減少傾向にある。一方、共同住宅は増加傾向にあり、特に三階以上の構成比が増加していることから、高層化が進んでおり、この増加要因は、本通三丁目の賃貸住宅、本通五丁目の分譲マンション、市営大草住宅等によるものと考えられる。

■建て方別一般世帯構成の推移（資料：国勢調査）

年度	平成12年	平成17年	平成22年	平成27年	令和2年
一戸建て	82.9%	81.2%	80.3%	80.4%	79.7%
長屋建て	2.0%	1.7%	1.2%	1.0%	0.7%
共同住宅一階・二階	8.9%	10.1%	10.8%	10.9%	11.4%
共同住宅三階～五階	5.9%	6.6%	7.2%	6.9%	7.4%
共同住宅六階以上	0.1%	0.3%	0.4%	0.6%	0.7%
その他	0.2%	0.1%	0.1%	0.2%	0.1%
計	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

(3)新設住宅着工戸数

新設住宅着工戸数は過去9年間の平均では500戸を超えるが、ここ数年400戸台で推移している。こうした中、持家の件数は減少傾向にある。貸家、分譲住宅は年度によって増減があるものの、今後も平均ベース程度の着工しか望めないと推測できる。また、給与住宅は今後着工されない可能性があることが予測される。

国勢調査(平成27年、令和2年)の所有形態別世帯数との関連で分析すると、毎年新規に185世帯が持家に入居していることから、持家の建て替え、借家から持家への移行が多いことが伺える。また、民間借家では、毎年新規に103世帯が借家に入居していることから貸家の需要に対し供給量が少なくなっている可能性が高い。

■新設住宅着工戸数の推移(資料：静岡県新設住宅着工統計)

年度	総計	持家	貸家	給与住宅 (社宅等)	分譲住宅
平成28年度	518戸	391戸	45戸	0戸	82戸
平成29年度	578戸	359戸	132戸	1戸	86戸
平成30年度	508戸	419戸	31戸	2戸	56戸
令和元年度	534戸	415戸	66戸	2戸	51戸
令和2年度	477戸	336戸	87戸	1戸	53戸
令和3年度	554戸	367戸	85戸	0戸	102戸
令和4年度	463戸	320戸	90戸	2戸	51戸
令和5年度	441戸	297戸	76戸	4戸	64戸
令和6年度	433戸	270戸	74戸	12戸	77戸
平均	501戸	353戸	76戸	3戸	69戸

(4)空き家の状況

令和5年に総務省が実施した住宅・土地統計調査結果によると、島田市の住宅総数は40,540戸となっている。このうち、空き家の数は4,940戸あり、住宅総数に占める割合は12.2%となっている。この割合は、全国や静岡県との割合と比べると低いものの、この5年間で0.7ポイント上昇している。

令和5年 住宅・土地統計調査結果

	住宅総数	空き家の総数	空き家率
全 国	65,046,700 戸	9,001,600 戸	13.8%
静岡県	1,774,100 戸	296,300 戸	16.7%
島田市	40,540 戸	4,940 戸	12.2%

平成30年 住宅・土地統計調査結果

	住宅総数	空き家の総数	空き家率
全 国	62,407,400 戸	8,488,600 戸	13.6%
静岡県	1,714,700 戸	281,600 戸	16.4%
島田市	38,670 戸	4,430 戸	11.5%

(5)高齡者のいる世帯

高齡化に伴い、高齡者のいる世帯は調査年ごとに増加している。平成12年から平成17年まで調査年の間で約1,300世帯増加しているが、平成27年から令和2年の間は635世帯の増加となっている。このことから、過去20年間の年平均で約230世帯ずつ増加していることになる。

住宅所有形態別の構成を見ると、持家の比率が20年間で1.8ポイント減少する一方で、公共借家、民間借家の比率が1.9ポイント増加していることから、持家から借家への移行が進んでいると考えられる。

このため、今後の高齡者の公共借家の需要について慎重な推計が求められる。

■住宅所有形態別高齡者のいる世帯構成の推移（資料：国勢調査）

区分		平成12年	平成17年	平成22年	平成27年	令和2年
高齡者の いる世帯 数 (世帯)	持家	94.7%	94.3%	93.7%	93.5%	92.9%
	公共借家	1.2%	1.5%	1.4%	1.4%	1.0%
	民間借家	3.9%	3.9%	4.7%	5.0%	6.0%
	給与住宅(社宅等)	0.2%	0.3%	0.2%	0.1%	0.1%
	計	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

(6)住宅市場の動向

住宅市場の動向は、大手不動産仲介業者のインターネット検索サイトを活用して把握した。

この結果、賃貸住宅においては、1K、1LDK、2DK、2LDK、3DKが比較的多く、単身者用、核家族(子育て世帯)用の物件が多い傾向にある。また、家賃では、リビング付きの物件は平均家賃でも5万円を超えており、物件としての需要があることによって家賃に反映されていると考えられる。

地区別では、島田旧市内が180件と最も多く、六合58件、初倉35件となっており、人口が比較的多い地区や増加傾向にある地区での需要が多いことがうかがえる。

一方、中古分譲住宅物件では、3LDK、4LDK、5DK、5LDKが多く、敷地面積は200㎡～300㎡、床面積は130㎡程度が平均的で、築年数では20年～30年が多い。

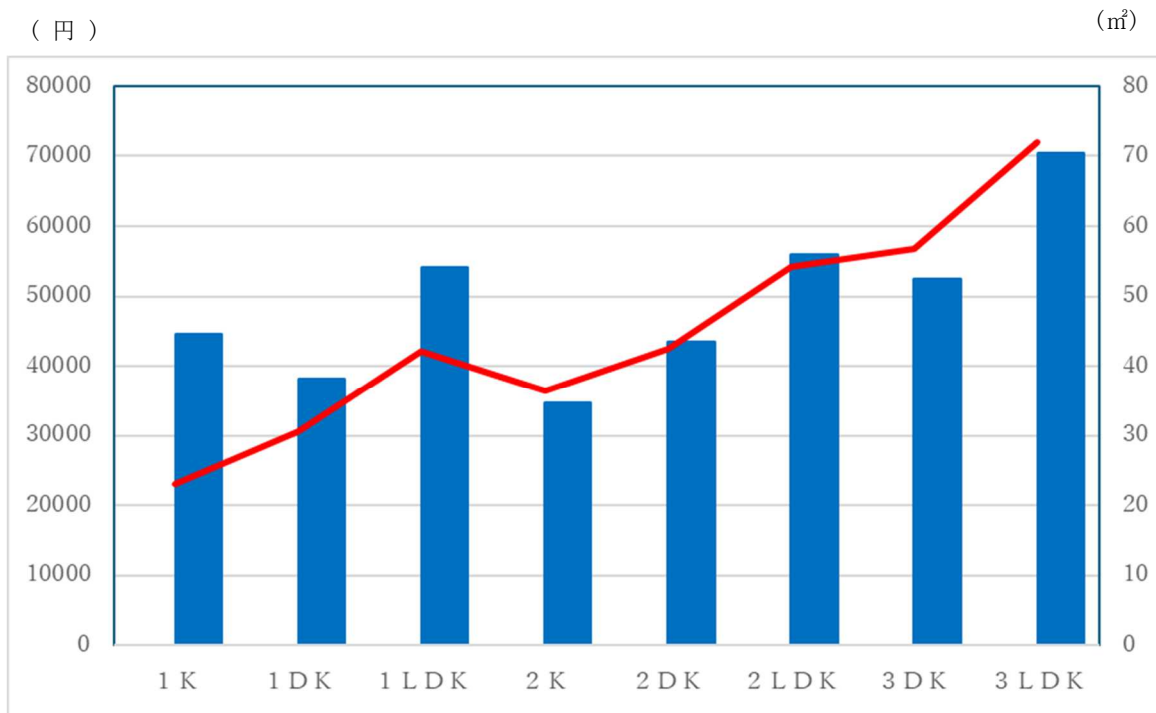
■ 賃貸住宅のタイプ別物件数等

タイプ	物件数	平均家賃	平均面積	1 畳あたり 家賃
1 K	128	44,644円	23.14m ²	3,519円
1 D K	9	38,222円	30.58m ²	1,904円
1 L D K	32	54,176円	42.11m ²	2,346円
2 K	18	34,700円	36.50m ²	1,734円
2 D K	35	43,586円	42.54m ²	1,868円
2 L D K	36	56,028円	54.32m ²	1,881円
3 D K	35	52,474円	56.83m ²	1,684円
3 L D K	21	70,444円	71.95m ²	1,785円
合計/平均	314	48,319円	38.38m ²	2,296円

■ 賃貸住宅の地区別物件数

地区	物件数
旧島田	180件
六合	58件
初倉	35件
大津	8件
大長	7件
金谷	26件
計	314件

平均家賃及び平均住戸面積



■中古分譲物件のタイプ別物件数等

タイプ	物件数	平均分譲価格	平均床面積	平均敷地面積	平均築年数
1LDK	1	6,000,000円	33.01㎡	146.00㎡	29年
2K	1	3,000,000円	48.85㎡	856.78㎡	52年
2DK	3	7,320,000円	54.40㎡	173.89㎡	39年
2LDK	3	27,266,666円	117.79㎡	214.58㎡	9年
3DK	3	7,550,000円	117.19㎡	526.15㎡	44年
3LDK	21	24,842,857円	116.11㎡	276.14㎡	22年
4K	2	4,495,000円	69.71㎡	147.93㎡	47年
4DK	4	6,866,667円	93.83㎡	188.83㎡	61年
4LDK	26	23,110,380円	130.80㎡	220.04㎡	20年
5K	2	10,250,000円	131.33㎡	150.11㎡	43年
5DK	15	11,780,000円	121.56㎡	266.54㎡	44年
5LDK	15	18,091,670円	121.76㎡	185.76㎡	26年
6DK	4	12,979,250円	129.79㎡	172.42㎡	54年
6LDK	7	19,871,428円	144.56㎡	458.57㎡	38年
7DK	3	16,366,670円	177.46㎡	332.32㎡	56年
7LDK	2	29,150,000円	181.38㎡	313.45㎡	37年
8DK	1	4,000,000円	157.76㎡	449.45㎡	47年
8LDK	2	22,850,000円	264.17㎡	389.51㎡	37年
10DK	1	7,200,000円	243.61㎡	1,362.19㎡	58年
合計/平均	116	13,841,609円	129.21㎡	359.50㎡	40年

第3章 市営住宅の概要

1. 市営住宅の状況

(1) 公共賃貸住宅の事業主体別管理戸数

令和7年4月1日現在、公共賃貸住宅を事業主体別に見ると、市営住宅274戸、県営住宅198戸、ビレッジハウス(旧雇用促進住宅)が320戸管理、供給されている。

全体では、792戸が管理、供給されて、うち市営住宅は34.6%となっている。

■ 公共賃貸住宅の事業主体別管理戸数

区分	市営住宅	県営住宅	旧雇用促進住宅	計
戸数	274戸	198戸	320戸	792戸
構成比	34.6%	25.0%	40.4%	100.0%

※旧雇用促進住宅は、国の方針により、令和3年度までに譲渡・廃止することが決定され、市内の当該住宅はビレッジハウス・マネジメント株式会社に譲渡されている。

(2) 市営住宅の構造別管理戸数

市営住宅を構造別に見ると、中層耐火四階が43.7%で最も多く、次いで木造平屋の21.2%となっている。木造については政策空家の措置により徐々に構成比は減りつつあるが、未だに3割の構成率となっている。

■ 市営住宅の構造別管理戸数と構成比

区分	木造平屋	木造二階	簡易耐火二階	中層耐火三階	中層耐火四階	計
戸数	58戸	24戸	48戸	24戸	120戸	274戸
構成比	21.2%	8.8%	17.5%	8.8%	43.7%	100%
	29.9%		17.5%	52.6%		

※簡易耐火：主要構造部（壁、柱、床、梁、屋根、階段）が、準耐火構造と同等の準耐火性能を有するための技術的基準に適合し、かつ、延焼の恐れのある開口部（窓やドア）に防火戸など、火災を遮る設備を有する建築物をいう。

※中層耐火：建築物の階層が三階以上五階以下でかつ、主要構造部が非損傷性と延焼防止の性能をもち、火災の規模によっては一部を修繕すれば再利用できるような建築物で、建

築基準法第2条第1項第9号の2で定める条件に適合するものいう。

(3)建設年度別建設戸数

年度別に建設時期を見ると、昭和29年度から平成4年度に建設された木造住宅が戸数の割合で30.0%を占めている。簡易耐火住宅は昭和47年度、48年度に建設され、戸数の割合で17.5%を占めている。耐火住宅は平成元年度から平成24年度までに建設され、52.5%を占め、市営住宅の主要な住宅となっている。

(4)耐用年限の状況

令和7年4月1日現在、耐用年限を経過している住宅は130戸で、全体の47.4%を占めている。耐用年限を迎えない住宅の長寿命化に加え、新たな住宅の確保に係る方向性を示す必要がある。

建設年度	棟数	戸数	構造	耐用年限	建設経過年数
昭和29年度	8	8	木造平屋	昭和59年	71年
昭和30年度	10	10	木造平屋	昭和60年	70年
昭和31年度	16	16	木造平屋	昭和61年	69年
昭和32年度	11	11	木造平屋	昭和62年	68年
昭和35年度	3	3	木造平屋	平成2年	65年
昭和39年度	5	10	木造平屋	平成6年	61年
昭和47年度	5	24	簡易耐火二階	平成29年	53年
昭和48年度	3	24	簡易耐火二階	平成30年	52年
平成元年度	2	4	木造二階	令和元年	36年
平成2年度	2	4	木造二階	令和2年	35年
平成3年度	4	8	木造二階	令和3年	34年
平成4年度	4	8	木造二階	令和4年	33年
平成元年度	2	24	中層耐火四階	令和41年	36年
平成8年度	2	24	中層耐火三階	令和48年	29年
平成17年度	1	24	中層耐火四階	令和47年	20年
平成19年度	1	24	中層耐火四階	令和49年	18年
平成21年度	1	24	中層耐火四階	令和61年	16年
平成24年度	1	24	中層耐火四階	令和64年	13年
計	81	274			

すでに耐用年限を経過している戸数
130戸

【参考】耐用年限の考え方 ◆木造：30年 ◆簡易耐火：45年 ◆耐火：70年

団地名	建設年度	棟数	戸数	構造	間取	専用面積 (㎡)	住生活基本 計画(※)
元島田住宅	昭和 29	5	5	木造平屋	2DK	34.80	2人
		3	3	木造平屋	2K	28.35	1人
中溝町住宅	昭和 30	5	5	木造平屋	2K	28.30	1人
中溝町第一住宅		5	5	木造平屋	3K	34.00	2人
旭町第一住宅	昭和 31	10	10	木造平屋	2K	28.30	1人
家山住宅		6	6	木造平屋	2DK	34.65	2人
三ッ合町住宅	昭和 32	4	4	木造平屋	2K	34.80	2人
旭町第二住宅		7	7	木造平屋	2K	28.30	1人
家山住宅	昭和 35	3	3	木造平屋	2DK	28.20	1人
北部住宅	昭和 39	1	2	木造平屋	2K	31.50	2人
		4	8	木造平屋	2K	36.02	2人
伊太第三住宅	昭和 47	5	24	簡易耐火二階	2DK	42.70	3人
伊太第四住宅	昭和 48	3	24	簡易耐火二階	2DK	46.30	3人
身成住宅	平成元	2	4	木造二階	3DK	72.87	6人
南原住宅		1	14	中層耐火四階	3LDK	79.90	6人
						72.20	
						71.80	
1		10	中層耐火四階	2LDK	65.40	5人	
	64.50						
	62.20						
61.40							
身成住宅	平成 2	2	4	木造二階	3DK	72.87	6人
身成住宅	平成 3	4	8	木造二階	3DK	73.47	6人
					2LDK	68.88	
身成住宅	平成 4	4	8	木造二階	2LDK	78.87	6人
						68.88	
中河町住宅	平成 8	1	18	中層耐火三階	3DK	69.60	6人
		1	6	中層耐火三階	2DK	55.90	4人
大草住宅	平成 17	1	8	中層耐火四階	2DK	53.37	4人
			16	中層耐火四階	3DK	67.14	6人
大草住宅	平成 19	1	8	中層耐火四階	2DK	53.37	4人
			16	中層耐火四階	3DK	67.14	6人
大草住宅	平成 21	1	24	中層耐火四階	2DK	53.37	4人
大草住宅	平成 24	1	24	中層耐火四階	2DK	53.37	4人

※「住生活基本計画」欄は、国が策定した住生活基本計画において、人数区分に応じた最低居住面積を明示している。具体には、1人25㎡、2人30㎡、3人40㎡、4人50㎡、5人57㎡、6人66.5㎡としており、市営住宅の専用面積に応じて何人が居住可能かを示した。

2. 入居者の状況

(1)入居の状況

令和7年4月1日現在、管理戸数274戸のうち、老朽化等の理由による政策空家は60戸で、入居可能な214戸のうち約22.43%にあたる48戸が空き家となっている。

また、入居率は77.57%で、見直し前の本計画(令和3年3月策定)の令和2年4月1日現在の88.52%よりも下回っている。

団地名	管理戸数	入居世帯	入居人員	空室	政策空家	入居率(※)
元島田住宅	8戸	8世帯	11人	0戸	0戸	100.00%
中溝町住宅	5戸	5世帯	5人	0戸	0戸	100.00%
中溝町第一住宅	5戸	3世帯	3人	2戸	2戸	100.00%
旭町第一住宅	10戸	4世帯	5人	6戸	6戸	100.00%
旭町第二住宅	7戸	3世帯	5人	4戸	4戸	100.00%
三ッ合町住宅	4戸	3世帯	4人	1戸	1戸	100.00%
伊太第三住宅	24戸	7世帯	12人	17戸	17戸	100.00%
伊太第四住宅	24戸	6世帯	6人	18戸	18戸	100.00%
南原住宅	24戸	12世帯	29人	12戸	1戸	52.17%
中河町住宅	24戸	22世帯	49人	2戸	1戸	95.65%
大草住宅	96戸	65世帯	128人	31戸	1戸	68.42%
家山住宅	9戸	8世帯	8人	1戸	1戸	100.00%
北部住宅	10戸	2世帯	5人	8戸	8戸	100.00%
身成住宅	24戸	18世帯	44人	6戸	0戸	75.00%
計	274戸	166世帯	314人	108戸	60戸	77.57%

※入居率は、以下の算式に基づき算出した。

$$\text{【入居率】} = \text{【入居世帯】} \div (\text{【管理戸数】} - \text{【政策空家】}) \times 100$$



【参考】政策空家とは

老朽化が著しい市営住宅で、建替事業を行うため、または住宅の改善事業を行うために、既存の住宅で新たな入居募集を停止しているために生じた空き家のこと。

上表では、耐用年限を既に超過していることに加え、大草住宅への代替建替住宅で、入居者の退去により空き家となり、現在も撤去されていない住宅を政策空家として区分した。

(2)年齢別入居人員の構成(令和7年4月1日現在)

令和7年4月1日現在の年齢別入居者数は、0～14歳が46人(14.6%)、15～64歳が157人(50.0%)、65歳以上が111人(35.4%)となっている。

65歳以上の高齢者が老朽化した木造平屋建ての住宅に主に居住していることに加え、中層耐火住宅には0～14歳の子どもの84.8%にあたる39人が居住しており、住宅の構造と居住者の年齢層との関係が密接であることがうかがえる。

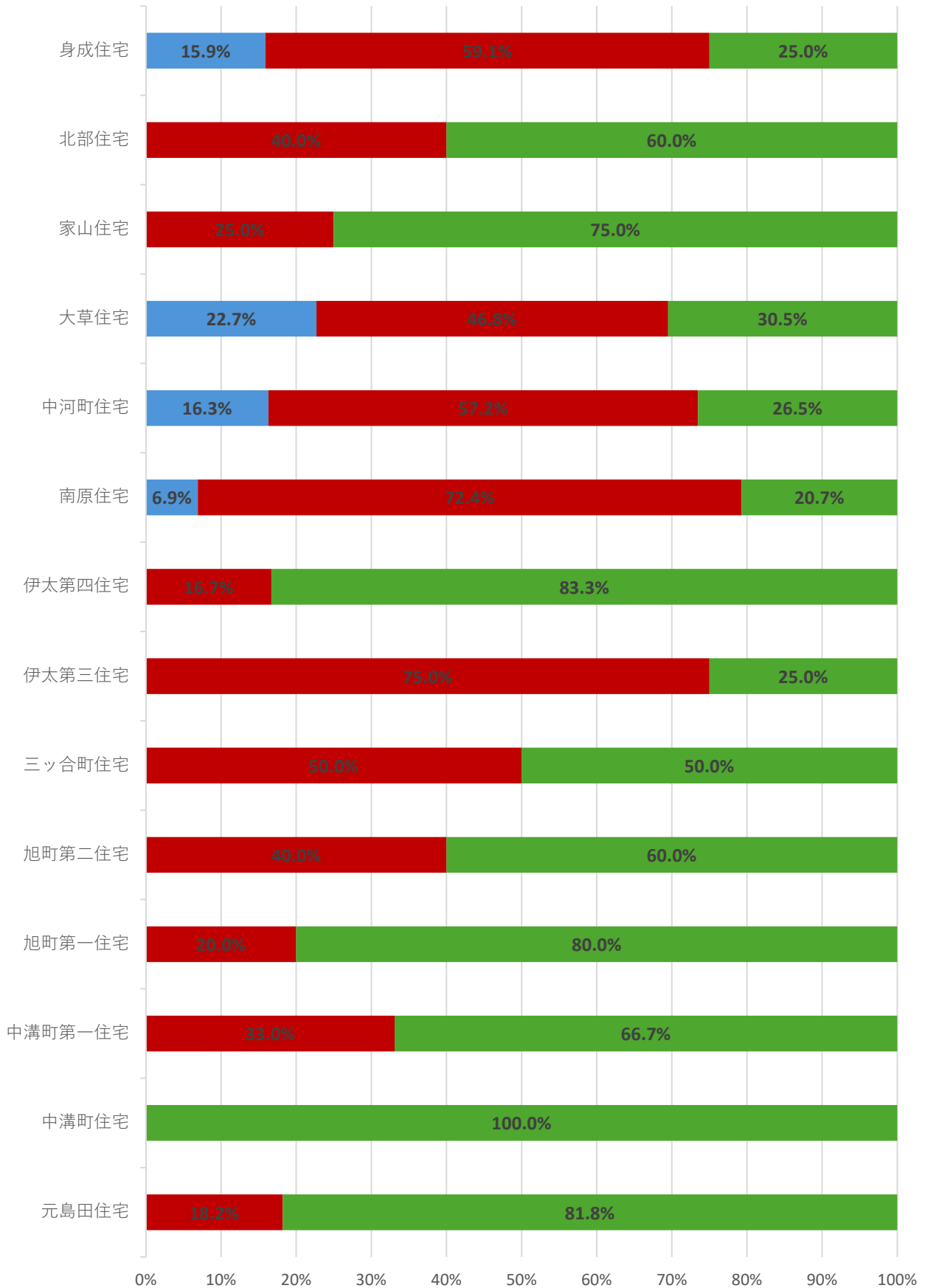
また、5年前の入居者の構成比を見ると、65歳以上の割合が5.4ポイント増していることから、市営住宅がよりセーフティネットの役割が強くなる傾向がみてとれる。

団地名	0～14歳		15歳～64歳		65歳～		計
	人員数	構成比	人員数	構成比	人員数	構成比	人員数
元島田住宅	0人	0.0%	2人	18.2%	9人	81.8%	11人
中溝町住宅	0人	0.0%	0人	0.0%	5人	100.0%	5人
中溝町第一住宅	0人	0.0%	1人	33.3%	2人	66.7%	3人
旭町第一住宅	0人	0.0%	1人	20.0%	4人	80.0%	5人
旭町第二住宅	0人	0.0%	2人	40.0%	3人	60.0%	5人
三ッ合町住宅	0人	0.0%	2人	50.0%	2人	50.0%	4人
伊太第三住宅	0人	0.0%	9人	75.0%	3人	25.0%	12人
伊太第四住宅	0人	0.0%	1人	16.7%	5人	83.3%	6人
南原住宅	2人	6.9%	21人	72.4%	6人	20.7%	29人
中河町住宅	8人	16.3%	28人	57.2%	13人	26.5%	49人
大草住宅	29人	22.7%	60人	46.8%	39人	30.5%	128人
家山住宅	0人	0.0%	2人	25.0%	6人	75.0%	8人
北部住宅	0人	0.0%	2人	40.0%	3人	60.0%	5人
身成住宅	7人	15.9%	26人	59.1%	11人	25.0%	44人
計	46人	14.6%	157人	50.0%	111人	35.4%	314人

年齢	市営住宅入居者			
	令和7年(4月1日現在)		令和2年(4月1日現在)	
	人数	構成比	人数	構成比
0～14歳	46人	14.6%	100人	21.5%
15～64歳	157人	50.0%	225人	48.5%
65歳～	111人	35.4%	139人	30.0%

団地別年齢別入居人員構成比

■ 0歳～14歳 ■ 15歳～64歳 ■ 65歳～



(3)世帯人員別の構成(令和7年4月1日現在)

令和7年4月1日現在、世帯人員別で見ると、4人、5人以上の多人数世帯の65%が中層耐火住宅に居住している。一方、1人、2人の少人数世帯は、その36.7%が木造住宅に居住している。

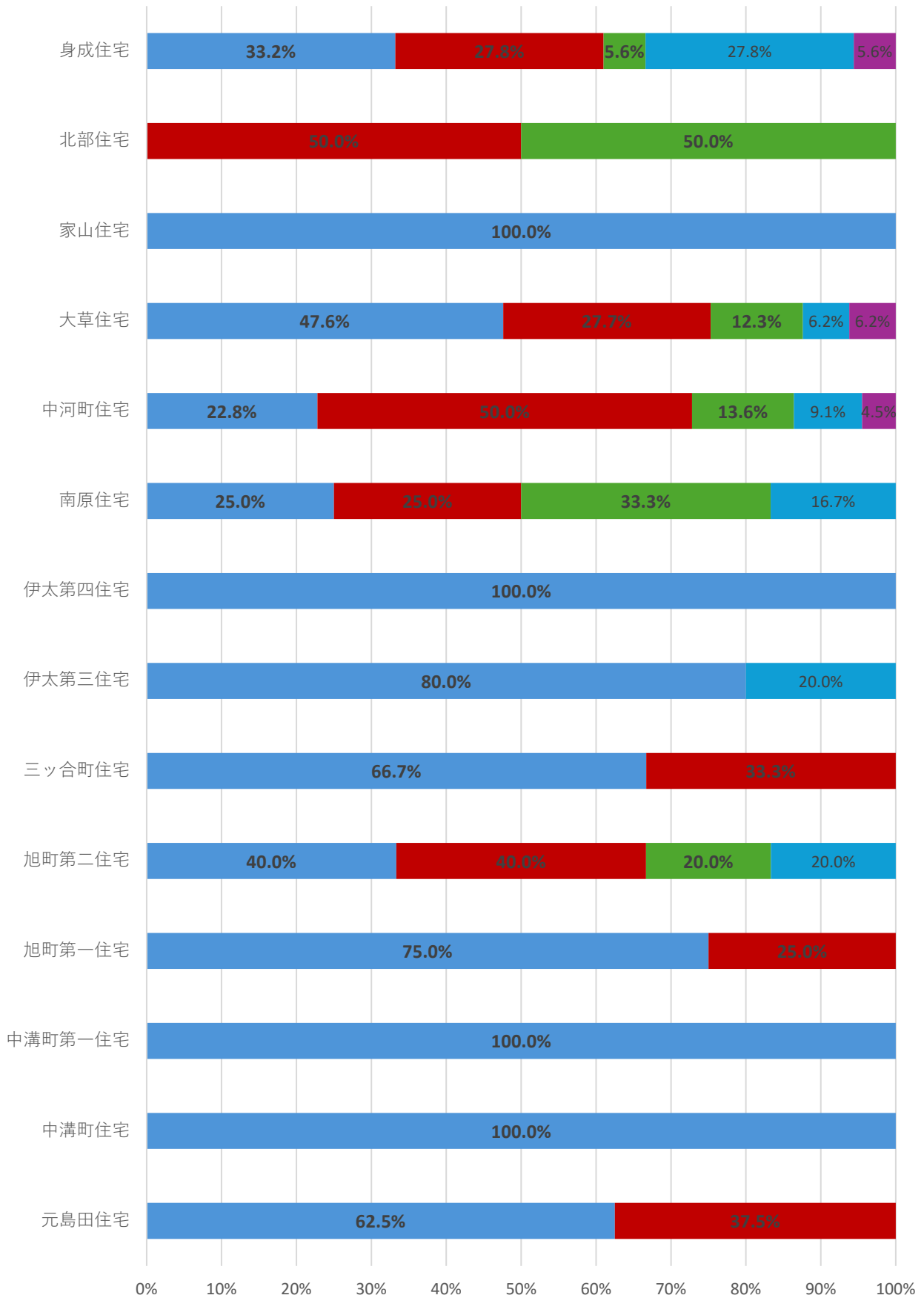
また、5年前に比べ、1人世帯の割合が増えており、前述の「年齢別入居人員の構成」からも、高齢者単身者が木造平屋建ての住宅に居住する傾向が進んでいることがわかる。

団地名	1人		2人		3人		4人		5人以上	
	世帯数	構成比	世帯数	構成比	世帯数	構成比	世帯数	構成比	世帯数	構成比
元島田住宅	5世帯	62.5%	3世帯	37.5%	0世帯	0.0%	0世帯	0.0%	0世帯	0.0%
中溝町住宅	5世帯	100.0%	0世帯	0.0%	0世帯	0.0%	0世帯	0.0%	0世帯	0.0%
中溝町第一住宅	3世帯	100.0%	0世帯	0.0%	0世帯	0.0%	0世帯	0.0%	0世帯	0.0%
旭町第一住宅	3世帯	75.0%	1世帯	25.0%	0世帯	0.0%	0世帯	0.0%	0世帯	0.0%
旭町第二住宅	2世帯	40.0%	2世帯	40.0%	1世帯	20.0%	0世帯	0.0%	0世帯	0.0%
三ッ合町住宅	2世帯	66.7%	1世帯	33.3%	0世帯	0.0%	0世帯	0.0%	0世帯	0.0%
伊太第三住宅	4世帯	80.0%	0世帯	0.0%	0世帯	0.0%	1世帯	20.0%	0世帯	0.0%
伊太第四住宅	6世帯	100.0%	0世帯	0.0%	0世帯	0.0%	0世帯	0.0%	0世帯	0.0%
南原住宅	3世帯	25.0%	3世帯	25.0%	4世帯	33.3%	2世帯	16.7%	0世帯	0.0%
中河町住宅	5世帯	22.8%	11世帯	50.0%	3世帯	13.6%	2世帯	9.1%	1世帯	4.5%
大草住宅	31世帯	47.6%	18世帯	27.7%	8世帯	12.3%	4世帯	6.2%	4世帯	6.2%
家山住宅	8世帯	100.0%	0世帯	0.0%	0世帯	0.0%	0世帯	0.0%	0世帯	0.0%
北部住宅	0世帯	0.0%	1世帯	50.0%	1世帯	50.0%	0世帯	0.0%	0世帯	0.0%
身成住宅	6世帯	33.2%	5世帯	27.8%	1世帯	5.6%	5世帯	27.8%	1世帯	5.6%
計	83世帯	50.0%	45世帯	27.2%	18世帯	10.8%	14世帯	8.4%	6世帯	3.6%

世帯人員	市営住宅入居者			
	令和7年 (4月1日現在)		令和2年 (4月1日現在)	
	世帯数	構成比	世帯数	構成比
1人	83	50.0%	85	39.4%
2人	45	27.2%	65	30.1%
3人	18	10.8%	32	14.8%
4人	14	8.4%	21	9.7%
5人以上	6	3.6%	13	6.0%

団地別世帯人員別構成比

■ 1人 ■ 2人 ■ 3人 ■ 4人 ■ 5人以上



(4)居住水準の状況(令和7年4月1日現在)

令和7年4月1日現在の入居世帯166世帯のうち、8世帯の4.8%が最低居住水準未達の世帯となっている。5年前には約8.8%であったため、市営住宅全体では、大草住宅の建設によりその割合は減ったが、依然として昭和20年から40年代に建設された木造平屋建ての住宅面積は40㎡未満であるため、多人数で入居している世帯は居室面積不足となっている。



【参考】最低居住水準とは

最低居住水準とは、居住する世帯人員と居住面積との関係により居住水準の程度を示したもので、住生活基本計画（全国計画）で示す最低居住面積水準を基本とする。

■住生活基本計画（全国計画）に掲げる最低居住面積水準

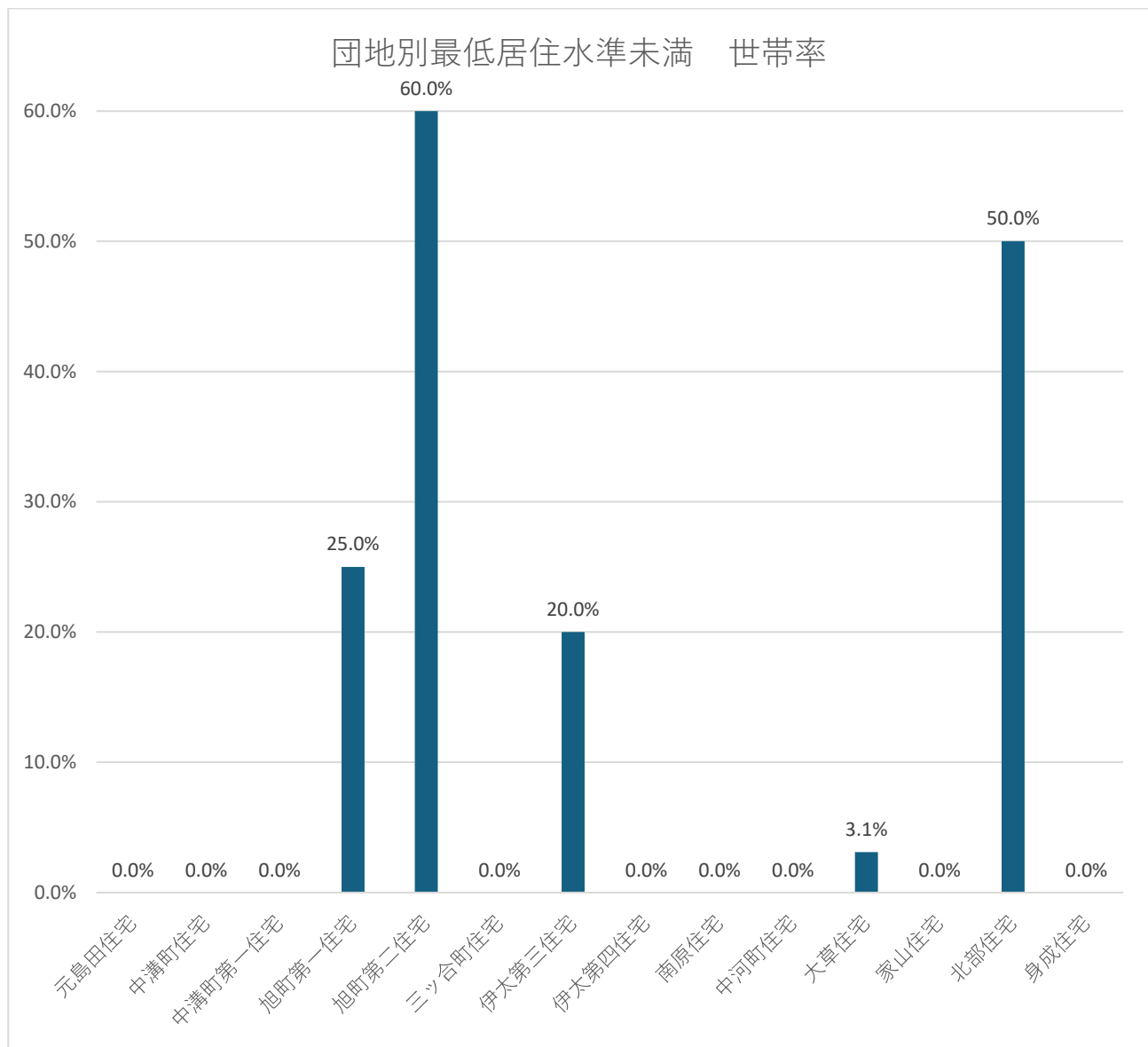
区分	世帯人員			備考
	1人	2人	3人	
最低居住面積水準	25㎡	30㎡	40㎡	世帯人員が4人を超える場合は、10㎡×世帯人員+10㎡に5%を控除した面積とする。

団地名	入居世帯数	最低居住水準未達世帯数	最低居住水準未達世帯率
元島田住宅	8世帯	0世帯	0.0%
中溝町住宅	5世帯	0世帯	0.0%
中溝町第一住宅	3世帯	0世帯	0.0%
旭町第一住宅	4世帯	1世帯	25.0%
旭町第二住宅	5世帯	3世帯	60.0%
三ッ合町住宅	3世帯	0世帯	0.0%
伊太第三住宅	5世帯	1世帯	20.0%
伊太第四住宅	6世帯	0世帯	0.0%
南原住宅	12世帯	0世帯	0.0%
中河町住宅	22世帯	0世帯	0.0%
大草住宅	65世帯	2世帯	3.1%
冢山住宅	8世帯	0世帯	0.0%
北部住宅	2世帯	1世帯	50.0%
身成住宅	18世帯	0世帯	0.0%
計	166世帯	8世帯	4.8%

■ 世帯別人員別の住戸面積別世帯数

	30㎡未満	30㎡以上 40㎡未満	40㎡以上 50㎡未満	50㎡以上 60㎡未満	60㎡以上 70㎡未満	70㎡以上	合計
1人	15世帯	13世帯	10世帯	28世帯	13世帯	4世帯	83世帯
2人	3世帯	5世帯	0世帯	17世帯	15世帯	5世帯	45世帯
3人	1世帯	1世帯	0世帯	7世帯	6世帯	3世帯	18世帯
4人	0世帯	0世帯	1世帯	2世帯	6世帯	5世帯	14世帯
5人以上	0世帯	0世帯	0世帯	2世帯	3世帯	1世帯	6世帯
計	19世帯	19世帯	11世帯	56世帯	43世帯	18世帯	166世帯

※網掛け部分が最低居住水準未満世帯となり、合計で8世帯が該当する。



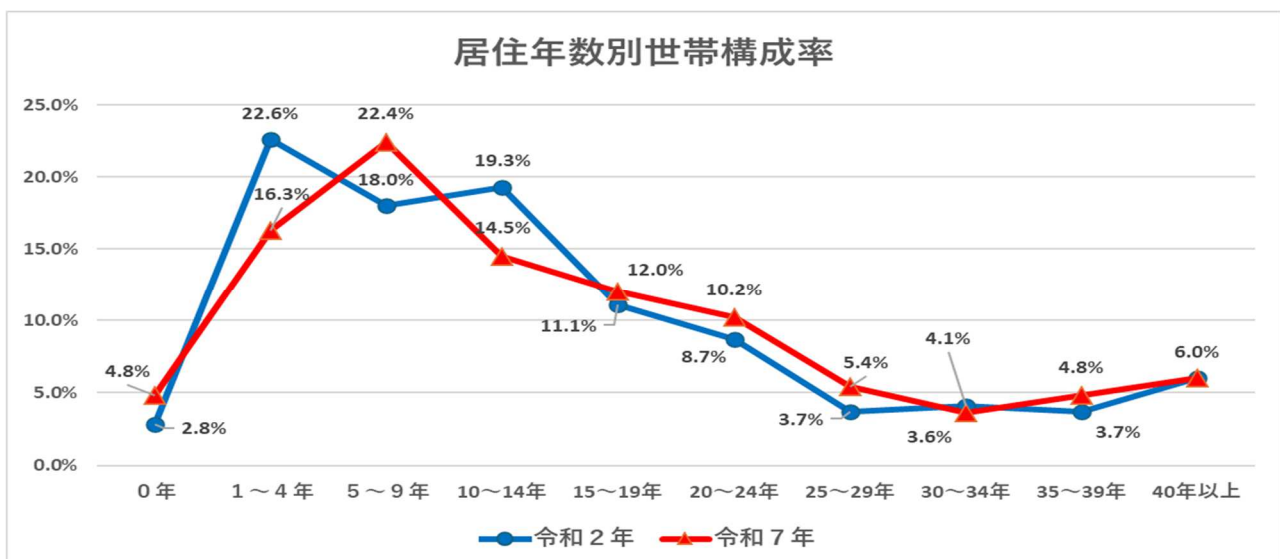
(5)居住年数の状況(令和7年4月1日現在)

令和7年4月1日現在、居住年数0～9年までの世帯は、72世帯で全体の43.5%を占め、居住年数10～19年までの世帯は、44世帯で全体の26.5%となっており、居住年数19年までの世帯が全体の69.9%となっている。

また、令和2年4月末現在の状況と比較すると、0～9年までは、構成比で約43.5%と変化は見られないが、10～19年までは30.4%から26.5%に減少、35年以上は9.7%から10.8%と増加している。

こうしたことから、居住年数が20年から30年程度で市営住宅からの退居のタイミングがあることがうかがえる。

居住年数	令和7年 (4月1日現在)		令和2年 (4月1日現在)	
	世帯数	構成比	世帯数	構成比
0年	8世帯	4.8%	6世帯	2.8%
1～4年	27世帯	16.3%	49世帯	22.6%
5～9年	37世帯	22.4%	39世帯	18.0%
10～14年	24世帯	14.5%	42世帯	19.3%
15～19年	20世帯	12.0%	24世帯	11.1%
20～24年	17世帯	10.2%	18世帯	8.7%
25～29年	9世帯	5.4%	8世帯	3.7%
30～34年	6世帯	3.6%	9世帯	4.1%
35～39年	8世帯	4.8%	8世帯	3.7%
40年以上	10世帯	6.0%	13世帯	6.0%
合計	166世帯	100.0%	216世帯	100.0%

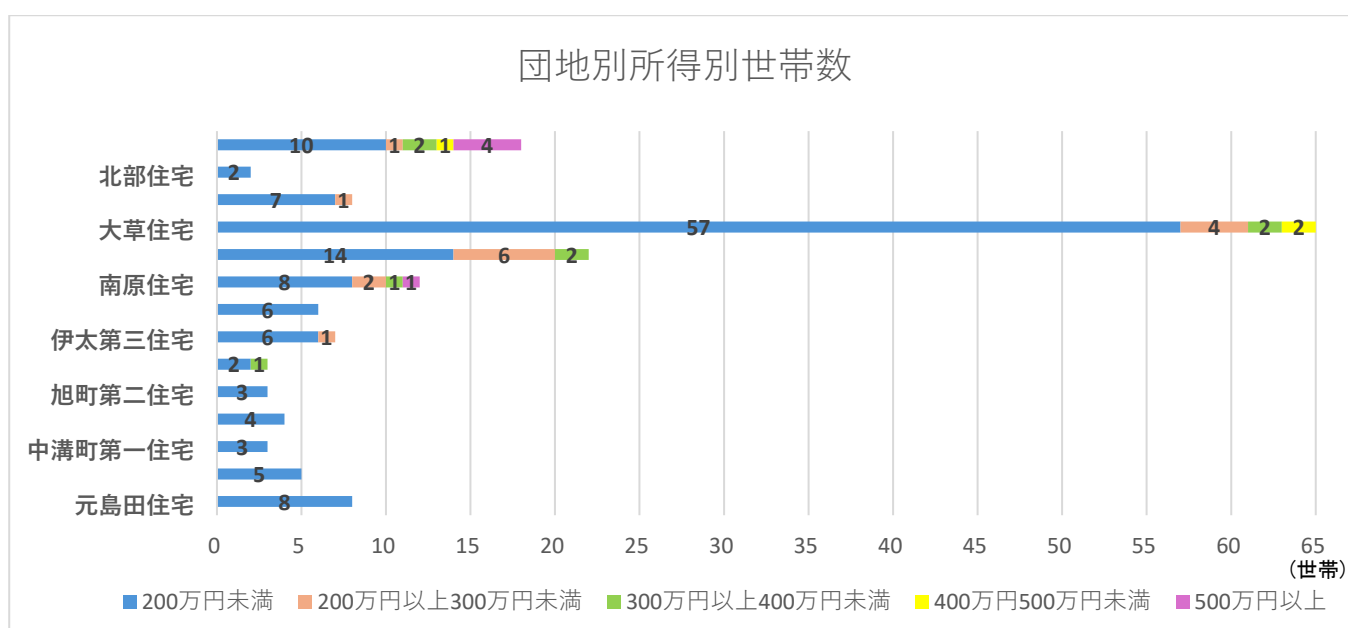


(6)所得水準の状況(令和7年4月1日現在)※令和6年中の控除後の所得

令和6年中の控除後の所得における入居世帯の状況は、200万円未満が135世帯で全体の81.4%を占めている。このうち木造平屋建て住宅の入居世帯は34世帯となっており、高齢者が年金等を収入としているケースが多いと考えられる。

一方、200万円以上の所得があった31世帯のうち、20世帯が中層耐火住宅の入居世帯で、64.5%となっており、子育て世代など、労働による収入を主とする現役世代の世帯が多いと考えられる。

団地名	200万円未満	200万円以上 300万円未満	300万円以上 400万円未満	400万円以上 500万円未満	500万円以上
元島田住宅	8世帯				
中溝町住宅	5世帯				
中溝町第一住宅	3世帯				
旭町第一住宅	4世帯				
旭町第二住宅	3世帯				
三ッ合町住宅	2世帯		1世帯		
伊太第三住宅	6世帯	1世帯			
伊太第四住宅	6世帯				
南原住宅	8世帯	2世帯	1世帯		1世帯
中河町住宅	14世帯	6世帯	2世帯		
大草住宅	57世帯	4世帯	2世帯	2世帯	
家山住宅	7世帯	1世帯			
北部住宅	2世帯				
身成住宅	10世帯	1世帯	2世帯	1世帯	4世帯
計	135世帯	15世帯	8世帯	3世帯	5世帯
構成比	81.4%	9.0%	4.8%	1.8%	3.0%

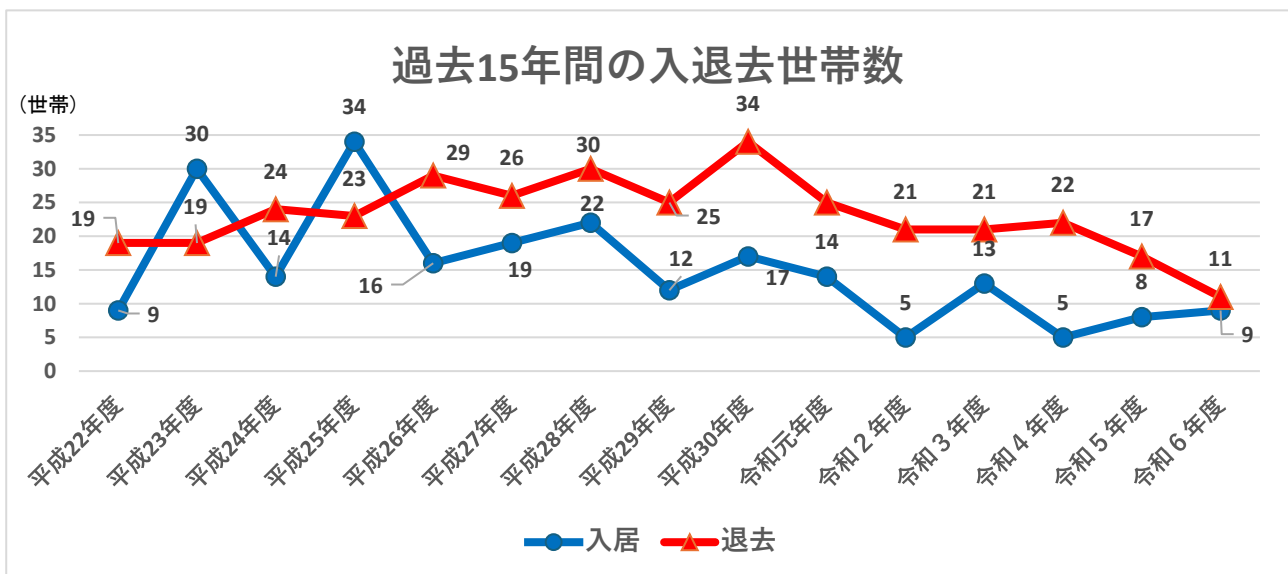


(7)過去の入退去世帯の状況

平成22年度までの過去15年間の入退居世帯数は、増減で119世帯減、年度あたり7.9世帯の減となっている。平成17年度から平成24年度までの間に大草住宅で4棟（96戸）が整備されたが、建替えに伴う入居の入替えが順調に進んだことに加え、老朽化した木造平屋建て住宅の解体撤去も進んでいることがうかがえる。

年度	入居数	退居数	増減
平成22年度	9世帯	19世帯	▲10世帯
平成23年度	30世帯	19世帯	11世帯
平成24年度	14世帯	24世帯	▲10世帯
平成25年度	34世帯	23世帯	11世帯
平成26年度	16世帯	29世帯	▲13世帯
平成27年度	19世帯	26世帯	▲7世帯
平成28年度	22世帯	30世帯	▲8世帯
平成29年度	12世帯	25世帯	▲13世帯
平成30年度	17世帯	34世帯	▲17世帯
令和元年度	14世帯	25世帯	▲11世帯
令和2年度	5世帯	21世帯	▲16世帯
令和3年度	13世帯	21世帯	▲8世帯
令和4年度	5世帯	22世帯	▲17世帯
令和5年度	8世帯	17世帯	▲9世帯
令和6年度	9世帯	11世帯	▲2世帯
計	227世帯	346世帯	▲119世帯
年度平均	15.1世帯	23.1世帯	▲7.9世帯

※上表には建替え及び住替えによる入退居世帯数を含む。



3. 市営住宅等を取り巻く現状と課題

(1)住宅確保要配慮者の増加への対応

- ・高齢者、障害者や被生活保護世帯等の住宅確保要配慮者の増加が見込まれる。
- ・令和5年住宅・土地統計調査における市内の借家総数(7,780戸)のうち、公営の借家(350戸)が占める割合は、4.5%と低い状況にあるにもかかわらず、民営借家に居住する世帯(6,760世帯)のうち、年収が300万円未満の世帯(3,390世帯)は全体の50.1%を占めている。
- ・令和5年住宅・土地統計調査における市内空き家の総数は、4,940戸で住宅総数に占める割合は12.2%となっており、5年前の11.5%よりも0.7ポイント増加している。
- ・高齢者や単身者の増加及び人口の減少など、将来の公営住宅の需要を考慮しつつ、他の公的賃貸住宅や民間賃貸住宅との役割分担等を踏まえ、増加する住宅確保要配慮者への市営住宅による対応方策を検討する必要がある。

(2)市営住宅等の老朽化への対応

- ・現ストックのうち、耐用年限を経過している住宅が約半数を占めているため、設備及び建物の老朽化が進行してきている。
- ・必要な管理戸数の維持と建物の効率的な長期活用の観点から、財政状況を考慮した建替・修繕計画の見直しが必要である。
- ・現ストックは建設年度に偏りがあるため、持続可能な維持管理の観点から、建替・修繕の事業量の平準化が必要であり、計画的な事業推進が必要である。
- ・ライフサイクルコストの縮減を図るため、設備の修繕（取換え）の際には、省エネ性能の高い設備を導入する必要がある。

(3)高齢者世帯及び単身世帯等の増加への対応

- ・市営住宅では、高齢世帯、その中でも単身世帯の増加が顕著であり、入居世帯に占める割合も高くなっている。
- ・高齢者に加え、障害者の居住に配慮した改善の推進、単身者の安心居住を実現する取り組みが必要である。
- ・団地内活動の維持や良好なコミュニティの形成を図る上でも、多様な世帯構成につながる入居施策の促進が必要である。

(4)入居制度の適正な管理・運用への対応

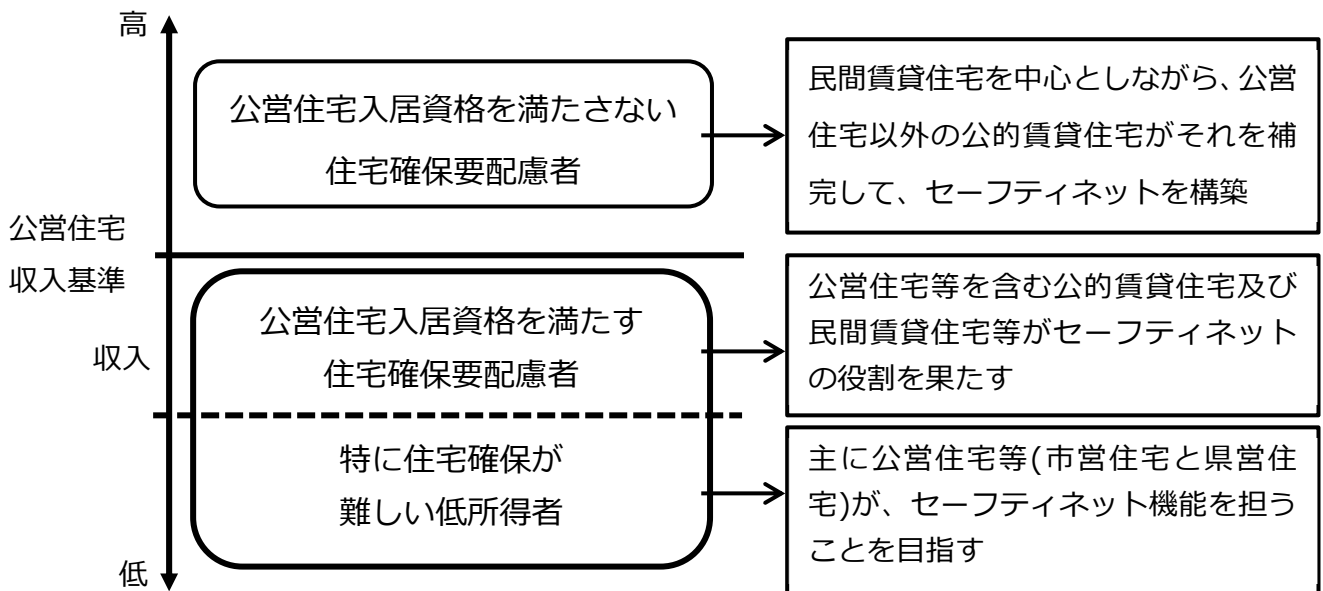
・公営住宅法に掲げる公営住宅の設置目的から、市営住宅に市税をはじめとする公費が投入されていることを踏まえ、低所得世帯等の真に住宅に困窮している世帯の入居を推進するため、入居に係る選考基準を明確にすることに加え、高額所得者には部屋の明け渡しを請求するなど、適正な管理・運用が求められる。

第4章 市営住宅の役割

1. 市営住宅の役割

- ・増加傾向にある住宅確保要配慮者に対応するため、公営住宅、公的賃貸住宅、民間賃貸住宅等を活用した重層的な住宅セーフティネット構築が必要である。
- ・公営住宅は、直接的な住宅セーフティネットの要として、住宅確保要配慮者のうち特に低所得者層に対して、低廉な家賃の住宅を供給する。

＜公営住宅と公的賃貸住宅、民間賃貸住宅の役割分担の基本的な考え方＞



第5章 長寿命化に関する基本方針

1. 市営住宅の整備及び管理の基本方針

前章に掲げる市営住宅の役割に基づき、第3章に掲げる市営住宅等を取り巻く現状と課題を解決するため、以下を本計画の基本方針とする。

基本方針

- (1)長寿命化改善事業の計画的な推進
- (2)世帯動向を見据えた管理戸数の確保
- (3)市営住宅の入居制度の改善
- (4)管理運営の効率化の促進
- (5)多様なストックの有効活用及び市営住宅の維持管理の推進

2. 基本方針の内容

(1)長寿命化改善事業の計画的な推進

- ・将来的な事業量の平準化を考慮し、耐用年限以上の年限まで住宅を良好な状態で活用するために、長寿命化に向けた改善事業を推進する。
- ・居住者の安全性の向上、躯体の健全性維持を目的とした改善を行うため、工事中の居住者の生活への負担にも配慮しつつ、建設年度やこれまでの改善履歴等の住宅の物的特性に応じた工事項目を選定する。
- ・セーフティネットの機能を担う市営住宅として、高齢者や障害者などが安全かつ安心して生活が営める仕様・設備の導入を、長寿命化改善事業と併せて検討する。

(2)世帯動向を見据えた管理戸数の確保

- ・管理戸数については、住宅確保要配慮者が増加すると見込まれることを踏まえつつ、住宅の耐用年数を踏まえ、本計画期間内に耐用年限を迎えない住宅を、前項で掲げる長寿命化改善事業の対象とする。

- ・増加する住宅確保要配慮者については、民間賃貸住宅の空き家等の活用をはじめ、高齢者向け施設等を活用することにより対応する。
- ・耐用年限を超えた住宅は居住者の他の住宅への移転を促進するとともに、居住者の移転等が終了した住宅は解体し、新規市営住宅の建設用地としての活用または用途の変更等の手続きを行った上で土地を売却していくことを検討する。
- ・特に、民間賃貸住宅の空き家等の活用、高齢者向け施設等に加え、新規市営住宅の建設用地として活用する場合は、立地適正化計画で示す「居住誘導区域」との整合を図るよう努める。

(3)市営住宅の入居制度の改善

- ・入居選考基準を明確にし、入居に関する公平性と公正性を担保する。
- ・入居者の居住の長期化による既得権化の抑止に努める。

(4)管理運営の効率化の促進

- ・市営住宅のさらなる管理運営の効率化を進めるため、令和2年度から導入した「管理代行」制度の導入効果等を検証するとともに、その検証結果を踏まえ、さらなる効率化と入居者サービスの向上に努める。

(5)多様なストックの有効活用及び市営住宅の維持管理の推進

- ・島田市空き家等対策計画に基づき、空き家等を積極的に活用する。
- ・新たな住宅セーフティネット制度の導入に向けた調査・研究を行い、住宅確保要配慮者の入居を拒まない住宅の登録を共同住宅、空き家所有者に働きかけることによって、制度導入に向けた環境を整備する。
- ・定期的な保守点検や計画的な修繕により、公的財産として、良質なストックの保持を行う。

3. 施設整備の目標

(1)安全性(耐震性能等)の確保

① 耐震性

昭和56年6月以前に建設された住宅において、新耐震基準との適合性を確保し、入居者の安全を確保する。なお、国の目標は、新耐震基準に満たない住宅ストックの比率を令和7年度までに概ね解消することとしている。

② 避難の安全性

避難性能については、昭和50年に消防庁からの通達もあって改善傾向にあるが、通達以前の住宅において「二方向避難」が確保されているかどうかを確認する必要がある。

具体的には、共同住宅の場合、各住戸とも玄関以外に別の方向に逃げられるよう、主にベランダから横方向（隣接住戸）または垂直方向（下階住戸）への移動によって脱出できるかを確認する。

(2)居住性の確保

① 住宅の規模

本計画では、住生活基本計画（全国計画）で示す最低居住面積水準を基本とする。

区分	世帯人員			備考
	1人	2人	3人	
最低居住面積水準	25㎡	30㎡	40㎡	世帯人員が4人を超える場合は、 $10\text{㎡} \times \text{世帯人員} + 10\text{㎡}$ に5%を控除した面積とする。

② 高齢者・障害者対応

本市では、主に住宅の1階部分で高齢者・障害者向けの住戸を確保しているが、その住宅は一部にとどまっている。新たに整備する住宅や既存の住宅についても、住戸内の段差の解消・改善、浴室の段差解消や手すりの設置など、バリアフリー化を推進し、高齢者、障害者対応に努める。

③ 省エネルギー

平成27年7月に新たに「建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律」が制定され、令和2年から新築住宅においても省エネ基準への適合が義務化されることになった。

このため、建替事業においては、法に基づく基準に適合した住宅の建設が必須となる。

また、結露やカビは室内の温度差が影響するもので、窓際や外気に面する壁の断熱性の確保が課題となる。市営住宅において、特に居住性の改善を要する問題として取り上げられる中に「結露とカビの発生」があり、省エネルギー対策等級4の基準を満たす断熱性の確保が手法と考えられる。

4. 長寿命化対策の考え方

(1)長寿命化対策の実施上の課題

一部の市営住宅では、台所、浴室、トイレなどの設備の仕様や間取りがバリアフリー化されていないため、高齢者、障害者の居住に対応できていない状況にある。また、設備等の老朽化により、入居者には不便さ、管理者には修繕の負担増が予測される。

このため、長期的な活用を前提とした住宅の品質を確保していく必要がある。

ストックを長期にわたって使用していくには、適切な維持管理が必要不可欠であることから、従来の環境整備や必要に応じた修繕による居住性の向上に加え、今後は設備自体の更新等も含めて計画的に修繕を実施していく必要がある。

(2)ストックの状況にあわせた長寿命化対策

住宅を長く利用可能な状態に保つためには、整備あるいは改善を行う段階で十分な品質（性能）を確保し、早期に陳腐化しない良質なストックを形成しておくことが重要である。また、ストック本来の性能を継続的に発揮するためには、中長期的視点に立った計画的な維持管理が必要となる。

さらに、長期化する事業を支え続けるためには、予定外の大規模修繕の発生や管理費・除却費といったランニングコストの増大にも目を配り、トータルの事業費を抑えていく必要がある。

本計画では、長寿命化に係る重要な視点として、「住宅の質の確保」、「計画的な維持管理」および「ライフサイクルコストの縮減」を掲げ、その内容は以下のとおりとする。

① 住宅の質の確保

住宅を長持ちさせるには、以下の視点が必要である。

ア) 耐久性

構造躯体の長寿命化においては、建築時に十分な躯体性能を確保しつつ、建築後も計画的な維持管理により性能を維持することが求められる。

イ) 耐震性

住宅は、管理期間中に地震に遭遇した場合でも、致命的な損傷をせず、点検補修により使用を継続できることが必要である。

そのためには、高い耐震性により損傷しにくくするとともに、損傷後の機能回復を容易にする措置が有効となる。

具体的には、現行の建築基準法上の耐震基準に適合し、さらにそれ以上の耐震性能を備えればより回復にも対応しやすいこととなる。

ウ) 断熱性（省エネルギー性）

住宅が備えるべき性能として政策的に誘導するべきものとして、エネルギーの使用の効率性を確保する必要がある。

そのためには躯体および開口部の断熱性能向上が最も効果的なものと考えられている。

エ) 維持管理・更新の容易性

内装や設備については、構造躯体に比べて耐用年数が短いため、メンテナンスしやすい構造にしておく必要がある。

特に設備配管の不具合は、入居者のライフラインであるが故に停止が難しく、その一方で建物への悪影響も大きいことから、維持管理・更新を容易に行えるようにしておく。

オ) 可変性

居住者のライフスタイルの変化等の住宅の利用状況の変化に対応するため、簡単に間取りの変更が可能な構造にしておく必要がある。

そのため、スケルトン・インフィル（※）的な考え方のもと、一定規模の住戸内における設備配管はある程度固定するものの、それ以外の間取りの変更が可能なつくりにしておく必要がある。

※：建物のスケルトン（柱・梁・床等の構造躯体）とインフィル（住戸内の内装・設備等）とを分離した工法による共同住宅のこと。

カ) バリアフリー性

日常生活に身体の機能上の制限を受ける高齢者、障害者等の利用上の利便性および安全

性を確保するとともに、長期的に見て建築後に対応困難な部分（共用廊下等）についてはあらかじめ必要なスペースを確保する。

なお、住戸専用部分に必要なバリアフリー改修を行う場合には、構造躯体への影響を軽減する必要がある。

キ) 住環境への配慮

良好なまちなみや環境の維持・形成に資する団地形成を検討する。住宅周辺ではユニバーサルデザインによるだれもが安心して歩行できる快適な空間づくりを検討する必要がある。

② 計画的な維持管理

ア) 維持保全計画の策定

長期に住宅を使用していくためには、計画的な維持保全が重要となる。そのためには、前もって維持保全の計画を検討し、耐久性など住宅の初期性能を保持するための具体的な取組内容を示しておく必要がある。

具体的な措置としては、維持保全の対象となる住宅の部位について、事前に点検の時期および内容を定める。また、メンテナンス不要の部材であっても、少なくとも10年に一度は点検を実施する。

なお、日常点検は、国土交通省住宅局住宅総合整備課が平成28年8月に公開した、「公営住宅等日常点検マニュアル」を参考に実施する。

イ) 住宅修繕履歴記録の作成・保存

前項に示す計画的な維持管理を可能とするには、住宅の新築・改修・修繕・点検時等における設計図書や施工内容等の情報を確実に蓄積し、いつでも活用できる仕組みを整えておく必要がある。

具体的な措置としては、住宅の設計・施工・維持管理に関する情報を記録した住宅履歴書を整備する。この際、国土交通省住宅局住宅総合整備課が平成28年8月に公開した、定期点検及び日常点検の結果や、修繕等の工事履歴を入力できる「公営住宅等維持管理データベース」を活用する。

③ライフサイクルコストの縮減

ア) 基本的な考え方

長寿命化に係る維持管理の主体は、日常点検と計画修繕、そして改善である。従来の住宅建設では、運用開始後に予期しない短期間の修繕や維持保全を要することから、対症療法的な維持管理のため、劣化を速めていったと考えられる。

住宅のライフサイクルを長期化していくためには、建設当初の仕様を長寿命化に耐えるものとした上で、老朽化や劣化に伴う居住性の低下等を未然に防ぐ予防保全的な維持管理を進めることが重要である。

その一方で、長寿命化に係る事業の費用対効果を最大化するためには、地域の住環境やまちづくりと連動した「長く住める住宅」への選択と集中も重要となる。

イ) 具体的な措置

新たに建設する必要がある場合は、良質なストックの形成を念頭に置き、長期の活用に耐える仕様を検討する。また、メンテナンスコストの低い素材の導入により修繕サイクルを長期化する工夫も含めて、ライフサイクルコストの縮減を図っていく。

また、既存の住宅も含め、長寿命化を図るストックに対しては先行的な対処を進めつつ、ストック全体の集約による維持管理の効率化を進める。

(参考)住宅の維持管理の修繕周期

修繕項目		修繕区分	修繕周期
部位	部材		
屋根	露出防水(アスファルト、シート、塗膜防水等)	・補修 ・取替え	10年～ 12～15年
	アスファルト防水コンクリート押さえ(ルーフテラス)	・補修 ・取替え	10年～ 20～30年
	傾斜屋根(アスファルトシングル葺・化粧スレート板葺)	・補修 ・取替え	10年～ 20～25年
	傾斜屋根金属板葺(カラーアルミ、カラーステンレス)	・補修 ・取替え	10年～ 25～30年
外壁	コンクリート、モルタル塗り	補修・塗装	10～15年
	タイル張り	・補修 ・取替え	10～15年 30年～
	シーリング	打替	10～15年
床等	ウレタン塗膜	塗装	10～15年
	タイル張り	・補修 ・取替え	10～15年 30年～
バルコニー	スチール手摺	塗装	5～7年
	金属手摺、金物物干し	取替え	25～35年
外部建具	住戸玄関扉	取替え	25～35年
	アルミサッシ	取替え	30～40年
電気設備	照明器具(屋内共用灯)	取替え	15～20年
	照明器具(屋外共用灯)	取替え	12～18年
	引込開閉器盤、分電盤	取替え	20～30年
	オートロック等防犯装置	取替え	12～18年
テレビ受信装置	テレビアンテナ、ブースター、分配器	取替え	12～18年
	テレビケーブル	取替え	20年～
給水装置	コンクリート受水槽内防水	補修	10～15年
	F R P 製受水槽、F R P 製高置水槽	取替え	20～25年
	給水ポンプ	取替え	12～18年
	水道用亜鉛メッキ鋼管	取替え	15～20年 更正工事を行っているものは工事後5～10年
	水道用硬質塩化ビニルライニング鋼管	取替え	15～20年 管端コーア使用 25～30年 防食継手使用 30年～
	水道用ステンレス鋼管	取替え	30年～
排水装置	排水用亜鉛メッキ鋼管(ドレネジ継手)	取替え	20～30年
	排水用硬質塩化ビニルライニング鋼管(排水鋼管用可とう継手(MD継手))	取替え	30年～
	硬質塩化ビニル管(V P)、耐火二層管(排水用塩化ビニ	取替え	30年～

	ル管継手)		
	排水用タールエポキシ塗装鋼管(MD継手)	取替え	30年～
	集合管工法の鋳鉄管又は硬質塩化ビニル管	取替え	30年～
ガス設備	屋外ガス管	取替え	20年～
	屋内ガス管	取替え	30年～
昇降設備	かご内装(床、壁、天井)	改善	10～15年
	全面取替え	取替え	30年～
消防用設備	屋内消火栓ポンプ	取替え	20年～
	屋外埋設消火管	取替え	20年～
	屋内消火管	取替え	30年～
	自動火災報知機配線	取替え	30年～
機械式駐車場	外装	塗装	4～6年
	パレット	補修	10～12年
	全面取替え	取替え	20年～
外構	舗装	・補修 ・取替え	10～15年 30年～
	ネットフェンス	取替え	15～20年
	金属製柵	取替え	20年～
	標識類	取替え	10～25年
	ベンチ、遊具等	取替え	10～25年
	自転車置場(スチール製)	・補修 ・取替え	10～15年 20年～
その他	集合郵便受	取替え	10～25年

出典：(独)住宅金融支援機構ホームページ「マンションの管理と修繕」より抜粋

(3)整備目標水準

島田市営住宅等の整備基準を定める条例(平成25年島田市条例第13号)及び島田市営住宅等の整備基準を定める規則(平成25年島田市規則第17号)に基づき整備を行う。

(参考)整備基準の概要

位置の選定	<ul style="list-style-type: none">・市営住宅等の敷地の位置は、災害の発生のおそれが多い土地及び公害等により居住環境が著しく阻害されるおそれがある土地をできる限り避け、かつ、通勤、通学、日用品の購買その他入居者の日常生活の利便を考慮して選定する。
敷地の安全等	<ul style="list-style-type: none">・敷地が地盤の軟弱な土地、崖崩れ又は出水のおそれがある土地その他これらに類する土地であるときは、当該敷地に地盤の改良、擁壁の設置等安全上必要な措置を講じる。また、敷地には、雨水及び汚水を有効に排出し、又は処理するために必要な施設を設ける。
住棟等の基準	<ul style="list-style-type: none">・住棟その他の建築物は、敷地内及びその周辺の地域の良好な居住環境を確保するために必要な日照、通風、採光、開放性及びプライバシーの確保、災害の防止、騒音等による居住環境の阻害の防止等を考慮して配置する。
住宅の基準	<ul style="list-style-type: none">・防火、避難及び防犯のための適切な措置を講じる。・外壁、窓等を通しての熱の損失の防止、合理的なエネルギー使用を図る適切な措置を講じる。・床及び外壁の開口部には、遮音性能の確保する適切な措置を講じる。・構造耐力上主要な部分と一体的に整備される部分に、適切な劣化軽減措置を講じる。・給水、排水及びガスの配管における点検補修で、構造耐力上主要な部分への影響を及ぼさない措置を講じる。
住戸の基準	<ul style="list-style-type: none">・1戸の床面積の合計は、25㎡以上とする。ただし、共用部分に適切な共同利用の台所及び浴室を設ける場合はこの限りでない。

	<ul style="list-style-type: none"> ・住戸には、台所、水洗便所、洗面設備及び浴室を設け、ＴＶ受信、電話配線設備を設ける。ただし、同等以上の共用設備を設ける場合はこの限りでない。 ・居室内における化学物質の発散による衛生上の支障の防止を図る。
住戸内の各部	<ul style="list-style-type: none"> ・高齢者等が日常生活を支障なく営める、移動の利便性や安全性が確保できる適切な措置を講じる。
共用部分	<ul style="list-style-type: none"> ・共用通路では、高齢者等の移動の利便性及び安全性を適切に確保する。
附帯施設	<ul style="list-style-type: none"> ・敷地内に自転車置場、物置、ごみ置場等を設ける。 ・入居者の衛生、利便等及び良好な居住環境に支障が生じない措置を講じる。
共同施設の位置および規模	児童遊園 <ul style="list-style-type: none"> ・住戸数、敷地の規模及び形状、住棟の配置等に応じて、入居者の利便及び児童等の安全を確保した適切なものとする。
	集会所 <ul style="list-style-type: none"> ・敷地内の住戸数、敷地の規模及び形状、住棟及び児童遊園の配置等に応じて、入居者の利便を確保した適切なものとする。
	広場及び緑地 <ul style="list-style-type: none"> ・良好な居住環境の維持増進に資するように考慮する。
	通路 <ul style="list-style-type: none"> ・敷地の規模及び形状、住棟等の配置及び周辺状況に応じて、日常生活の利便、通行の安全、災害の防止、環境の保全等に支障がないような規模及び構造で合理的に配置する。 ・通路における階段には、高齢者等の通行の安全に配慮し、必要な補助手すり又は傾斜路を設ける。

第6章 長寿命化を図る市営住宅と事業手法の選定

1. 事業手法の基本的な考え方

長寿命化の対象団地の選定は、住宅供給目標量で推計する、令和3～12年度の10年間で対応すべき要支援世帯数に対して、第4章で整理した市営住宅の役割を考慮しつつ、「公営住宅等長寿命化計画策定指針」(平成28年度改定)の考え方に基づき、島田市の実情を踏まえながら行うものである。

(1)各手法と選定の考え方

本計画で用いる事業手法は、「用途廃止」、「建替え」、「長寿命化改善」、「維持管理」とする。

① 用途廃止

住宅又は共同施設の用途の廃止を行うもの

(用途廃止を行い、他の団地へ統合する統合建替え又は他の利便性の高い場所に新規建設する非現地建替えを含む。)

【手法選定の考え方】

- ・経過年数が耐用年限の1/2以上を大幅に経過し、居住性、地域需要(地域バランス)等を勘案したときに、将来にわたり団地を継続管理することが不相当と判断される場合
- ・小規模団地など、将来にわたり維持管理を効率的に実施できない場合
- ・他の公共施設用地への転用を前提とする場合
- ・都市計画事業の施行を前提とする場合

② 建替え

住宅を除却し、その土地の全部又は一部に新たに住宅を建設するもの

【手法選定の考え方】

- ・ 経過年数が耐用年限の1/2 以上を大幅に経過し、躯体・設備などを勘案したときに老朽化が著しいと判断される場合
- ・ 将来需要、地域バランス等を勘案し、地域の需要に対して、建物の価値が低下している場合
- ・ 構造上、躯体の安全性の向上を図る改修が困難である又は効率的でない場合
- ・ 住戸の大幅な改善や共用部分の改善が難しく、改善よりも建替えのほうが効率的であると判断される場合

③ 長寿命化改善

現在の躯体をより長期にわたり維持するための措置や躯体の安全性を確保し、居住性向上に係る高齢化対応、室内の快適性を向上する省エネ対応などを実施し、できる限り長期間維持できる改善を施すもの

【手法選定の考え方】

- ・ 新耐震基準を満たす安全性を備える住宅で、住戸の質が現行水準に達していない場合
- ・ 耐久性の向上等を改善・修繕工事と合わせて合理的・効率的に行うことが適切な場合
- ・ 耐震性の確保、避難経路の確保等を必要とするが、建替えが選定されなかった場合

【改善の種類】

a. 居住性向上型	居住性向上のための給湯及び電気容量や、住戸・住宅の断熱性向上による省エネ化への改善
b. 福祉対応型	住戸内外の高齢者または障害者対応としてのバリアフリー化への改善
c. 安全性確保型	主に躯体の耐震性、防災性、防火設備等の現行基準並みの安全性を確保するための改善
d. 長寿命化型	外壁、屋根、給排水管等の耐久性の向上のための改善

④ 維持管理

現在の住宅を計画修繕のもとで維持していくもの

【手法選定の考え方】

- ・ 以下の方法により維持管理を行うことが適切な場合
- 維持保守点検
- 経常修繕（経常的に必要となる修繕）
- 計画修繕（修繕周期に基づくなど計画的に実施すべき修繕）
- 空き家修繕 など

(2)長寿命化に係るストックマネジメント検討フロー

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

- ・ 長期における世帯数等の推計を基に、公営住宅の施策対象の世帯数を推計し、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（第4章で示す <公営住宅と公的賃貸住宅、民間賃貸住宅の役割分担の基本的な考え方> の「特に住宅確保が難しい低所得者」に属する世帯）を公営住宅に係る将来の需要量として推計する。
- ・ 上記の推計により、市営住宅目標管理戸数を設定する。

* 推計には「公営住宅等長寿命化計画策定指針(平成28年度改定)」(国土交通省住宅局)に掲げる、国土交通省国土技術政策総合研究所の技術開発によるプログラムである「ストック推計プログラム(将来の「著しい困窮年収未満の世帯数」の推計)」(以下「ストック推計プログラム」という。)を用いる。

【1次判定】団地敷地の状況等及び住宅の物理的特性からみた事業手法の仮設定

- ・立地環境等の団地敷地の状況等、住宅の現在の物理的特性から団地・住宅の評価を行い、長期を見据えた事業手法を仮設定する。
- ・敷地の状況等により、団地の継続管理の妥当性を評価し、「継続管理する団地」「継続管理について判断を留保する団地」に判定する。
- ・住宅の物理的特性により、改善等の必要性・可能性を評価し、「優先的な対応が必要」「改善が必要」「改善不要」に判定する。
- ・上記の判定結果により、以下の事業手法を仮設定する。

	改善不要	改善が必要	優先的な改善が必要
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
継続管理について判断を留保する団地	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



【2次判定】1次判定を踏まえた事業手法の仮設定

- ・1次判定の結果をもとに、想定されるLCC比較や当面の建替事業量及び将来のストック量を踏まえ、事業実施の実現可能性及び妥当性を検討し、事業手法を仮設定する。



【3次判定】計画期間における事業手法の決定

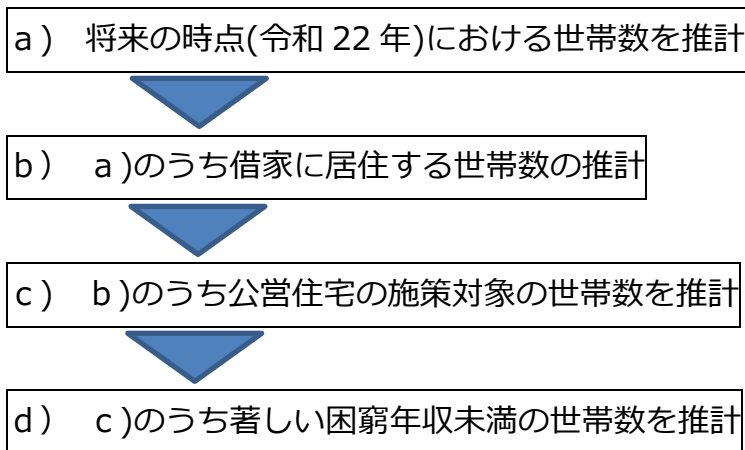
- ・2次判定の結果をもとに、事業実施中の団地、今後の事業及び管理の見通しを踏まえ、事業の効率性や実施時期の妥当性等の観点から総合的な検討を行い、本計画期間における事業手法の検討を行う。

2. 事業手法に基づく判定

(1)市営住宅の供給目標量の設定

①検討の枠組み

市営住宅の需要の見通しの検討にあたっては「ストック用推計プログラム」に基づき、「著しい困窮年収未満世帯」を算出することで、市営住宅のストックの目標量を設定する。



●「著しい困窮年収」とは



・島田市内の住宅市場の水準で、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（＝著しい困窮年収）を「民間賃貸住宅 1㎡あたりの家賃単価(平均家賃単価)で、最低居住面積水準を満たす住宅に、適正な家賃負担限度率の範囲で入ることができない限度年収」と定義する。

(算出方法)

$$\begin{array}{c}
 \boxed{\text{民間賃貸住宅 1㎡あたりの家賃単価(H25 年 : 1,221 円/㎡)}} \times \boxed{\text{最低居住面積水準 (※1)}} \times \boxed{12 \text{ ヶ月}} = \boxed{\text{最低居住面積水準を満たす住宅の家賃(年間)}} \\
 \\
 \boxed{\text{最低居住面積水準を満たす住宅の家賃(年間)}} \div \boxed{\text{家賃負担限度率 (※2)}} = \boxed{\text{著しい困窮年収}}
 \end{array}$$

※1：住生活基本計画(全国計画) ※2：七期五計関連資料作成要領(国土交通省)の「持家償還負担限度率・家賃負担限度率」

表 最低負担居住水準

	延床面積
1人世帯	25㎡
2人世帯	30㎡
3人世帯	40㎡
4人世帯	50㎡
5人世帯	57㎡
6人世帯	67㎡

表 家賃負担限度率

	収入分位				
	第Ⅰ分位	第Ⅱ分位	第Ⅲ分位	第Ⅳ分位	第Ⅴ分位
1人世帯	19.0%	20.5%	21.0%	21.0%	21.0%
2人世帯	18.5%	20.5%	21.0%	21.0%	21.0%
3人世帯	16.5%	19.5%	21.5%	22.0%	22.0%
4人世帯	15.0%	18.0%	20.5%	21.0%	21.0%
5人世帯	14.0%	18.0%	20.5%	21.0%	21.0%
6人世帯	14.0%	18.0%	20.5%	21.0%	21.0%

例)1人世帯・第Ⅰ分位の場合

1,221 円/㎡×12 ヶ月×25㎡ = 366,300 円(住宅の家賃(年間))

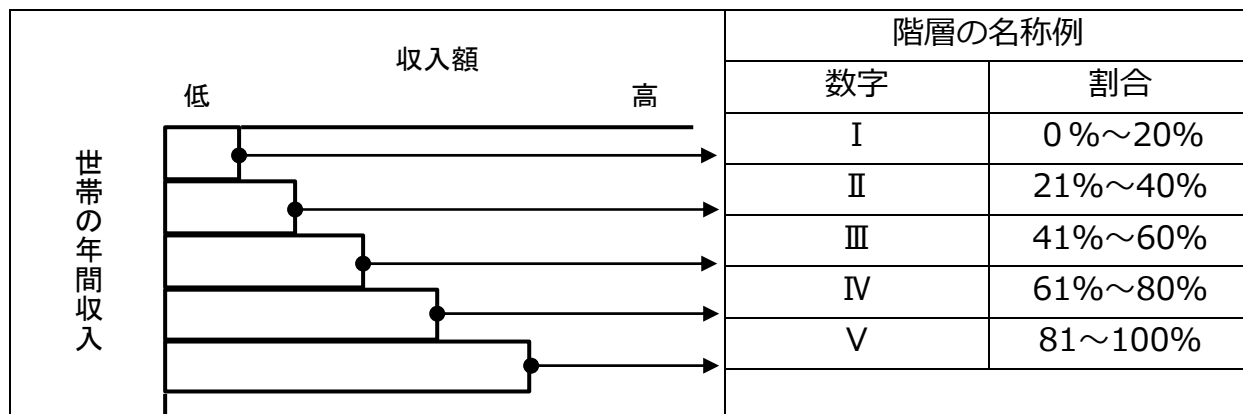
366,300 円/年÷19.0% = 192.79≒193 万円(著しい困窮年収の上限)



【参考】収入分位とは

P45「著しい困窮年収」の説明において、算出方法※2に記載された、「収入分位」とは、世帯の年間収入を低い方から順番に並べ、等間隔で分けたグループ（階層）をいう。

各階層の名称を I から V などの数字で分ける場合と25%や40%などの割合で分ける場合があり、具体的には以下のようなイメージとなる。



【参考】裁量階層とは

P50「C. 公営住宅入居有資格者世帯数の推計(全国一律基準に基づく)」の説明に記載された、「裁量階層」とは、公営住宅では、家賃等の優遇措置として、次に該当する世帯を「裁量階層世帯」として、一般世帯と区分している。

裁量階層世帯
・身体障害者(1 から 4 級)、精神障害者(1 から 2 級)、知的障害者 (A1 から B1) がいる世帯
・入居者が 満 60 歳以上の方であり、かつ同居者のいずれもが満 60 歳以上の方、又は満 18 歳未満の方で構成されている世帯
・戦傷病者で、特別項症から第 6 項症までか第一款症の方がいる世帯
・原子爆弾被爆者として厚生労働大臣の認定を受けている方がいる世帯
・海外からの引揚者（引揚後 5 年未満）の方がいる世帯
・入居者又は同居者にハンセン病療養所入所者（H 8.3.31 までに入所していた。）などがいる世帯
・小学校就学前の子のいる世帯
・障害基礎年金（1 から 2 級）又は障害厚生年金（1 から 2 級）を受給している方がいる世帯

(2)将来の需要量の推計

A. 世帯数の推計

・推計人口に、推計世帯主率(トレンドによる将来推計)を乗じて、将来時点の世帯数を算出

そのうち

B. 借家世帯数の推計

・A. 世帯数に所有関係別構成比(トレンドによる将来推計)を乗じて、将来時点の借家世帯数を算出

そのうち

C. 公営住宅入居有資格者世帯数の推計(全国一律基準に基づく)

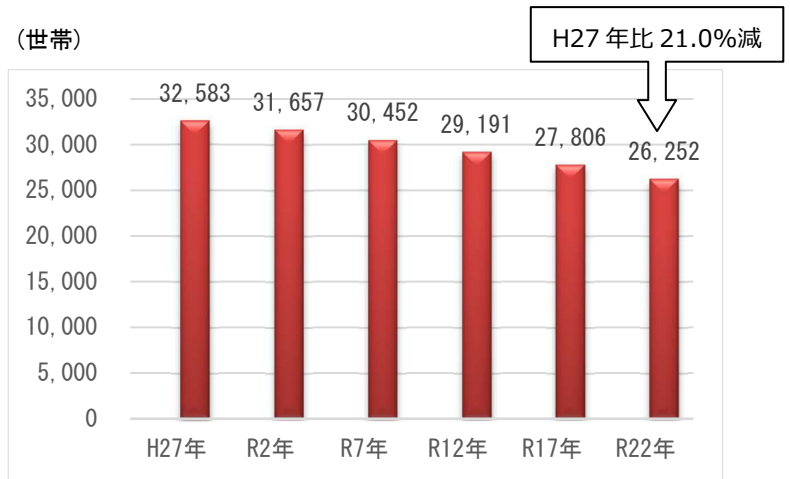
・借家に居住する世帯のうち、公営住宅対象階層(※)に該当する世帯数を算出
 ※収入分位 25%以下と裁量階層(収入分位 40%以下)を含む

そのうち

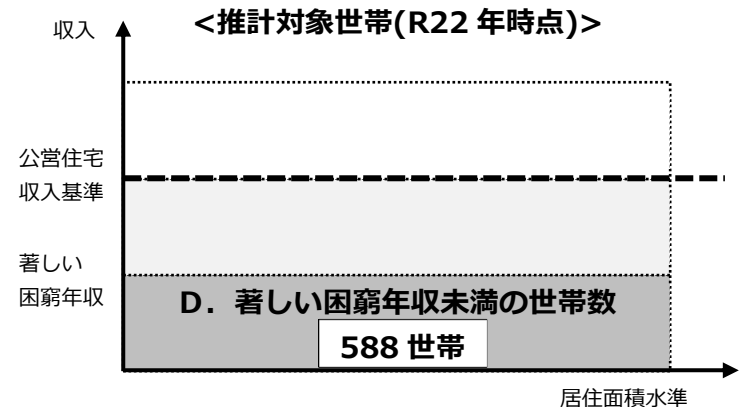
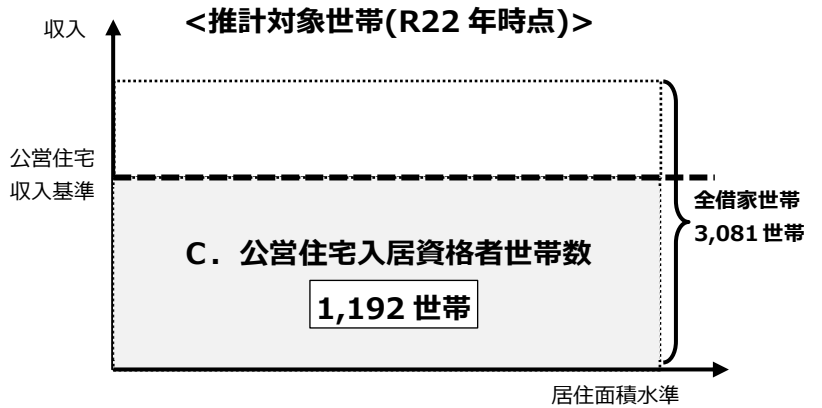
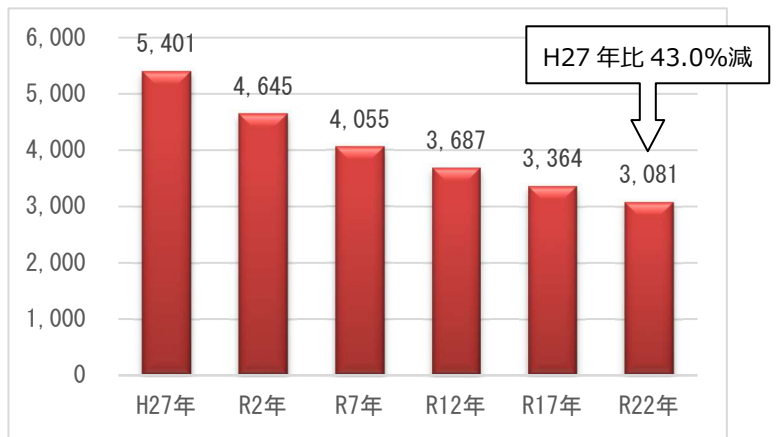
D. 著しい困窮年収未満の世帯数の推計

・当該地域の賃貸住宅市場において、家賃負担限度率で最低居住面積水準以上の住戸を確保することが可能な収入を算出し、その年収未満の世帯(=著しい困窮年収未満の世帯)数を算出

(世帯)



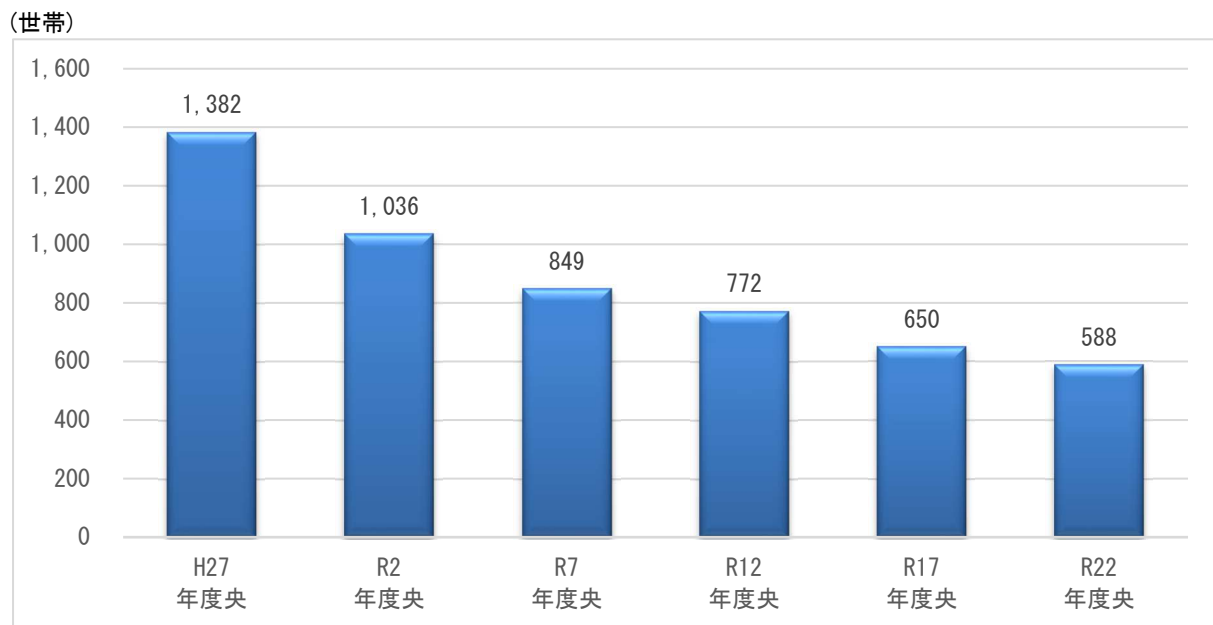
(世帯)



■ 著しい困窮年収未満の世帯数の推移(推計値)

令和7年度の市営住宅等の需要量(著しい困窮年収未満の世帯数)は849世帯で、現市営住宅の管理戸数(274戸)より多いが、県営住宅(198戸)、ビレッジハウス(320戸)の管理戸数を合わせた792戸1.07倍となっている。なお、長期においては、減少傾向が続き令和22年度には、588世帯まで減少すると推測される。

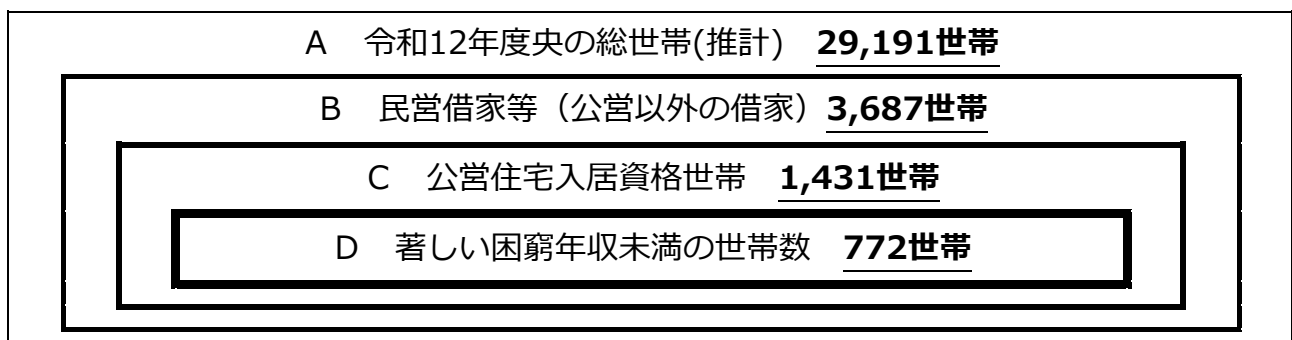
このため、一定期間の需要に対して、どのような方策で供給していくか判断していく必要があるが、財政状況等を勘案すれば、原則として新たな市営住宅は建設しないことが望ましい。



(3)市営住宅の目標管理戸数の考え方

本計画期間の最終年度である令和12年度央の著しい困窮年収未満の世帯数は、772世帯となっており、この772世帯をどのようなストックで賄うかを考慮した上で市営住宅の目標管理戸数を設定する必要がある。

■ 著しい困窮年収未満の世帯数の位置付けのイメージ



(4)著しい困窮年収未満の世帯への対応

①対応方針

○令和 12 年度の著しい困窮年収未満の世帯数：772 世帯

○上記の年度において、公営住宅、公的賃貸住宅、高齢者向け施設等、さらには、民間借家等の空き家発生量で対応していく。

②対応方法 ※10 年間で推計

①公営住宅・公的賃貸住宅		②高齢者向け施設等	
●市営住宅の空き家への入居		●「ストック用推計プログラム」により推計された、令和 12 年度の著しい困窮年収未満の世帯数のうち、単身高齢世帯数に介護認定率(第 1 号被保険者)を乗じることによって、高齢者向け施設等での受け入れ数を推計	
A 市営住宅ストック数	274 戸		
B うち耐火住宅	144 戸		
●県営住宅の空き家への入居			
A 県営住宅ストック数	198 戸		
B 入居率(県目標値)	92.5%		
推計	183 戸		
●ビレッジハウス(旧雇用促進住宅)の活用			
A 活用可能なストック数	320 戸		
B 平均入居率(実績)	83.7%		
推計	267 戸		
計 594 戸		A 令和 12 年度の著しい困窮年収未満の世帯数	772 世帯
		B 令和 12 年度の著しい困窮年収未満の世帯数のうち高齢者単身世帯数	688 世帯
		C 第 1 号被保険者介護認定率 (令和 7 年 3 月 31 日現在)	14.7%
		D 高齢者向け施設等で受け入れる高齢者単身世帯 【B×C】	101 世帯
計 101 戸			

③ 民営借家

● 民営借家(公営相当)の空き家の活用

A 民営借家ストック数	6,710 戸
B うち公営住宅階層が居住できる低家賃ストック数	280 戸 (全体の4.2%)
C 空き家率(実績)	26.8%
D 空き家数	110 戸
E 空き家活用率	6.07%
F 推計値(D×E)×10年	66 戸

計 66 戸

● 民営借家の住宅セーフティネット制度を活用した空き家の活用

・左記Bの低家賃の空き家活用

A 民営借家ストック数	6,710 戸
B うち公営住宅階層が住宅セーフティネット制度を活用して居住できるストック数	1,530 戸 (全体の22.8%)
C 空き家率(実績)	26.8%
D 空き家数	410 戸
E 空き家活用率	6.07%
F 推計値(D×E)×10年	240 戸

計 240 戸

《Bの根拠》

■ 公営住宅階層の家賃

住宅	家賃平均	居住面積	㎡当り単価
南原A	29,438	71.80㎡	410 円
南原B	25,350	61.40㎡	413 円
中河町A	31,256	69.60㎡	449 円
中河町B	26,633	55.90㎡	476 円
大草A	25,820	65.03㎡	397 円
大草B	26,261	65.03㎡	404 円
大草C	22,167	55.90㎡	397 円
大草D	23,107	55.90㎡	413 円
平均			420 円

※上記平均金額は各住宅の家賃を居住面積で除した金額を記載しており平均家賃で除した上記の㎡当りの平均単価とは異なる。

■ 令和5年土地住宅統計調査による㎡あたり家賃

家賃 0円 ⇒40 戸(無料家賃なので該当外)

家賃 100円 ⇒110 戸(該当)

家賃 254円 ⇒170 戸(該当)

家賃 839円 ⇒1,530 戸(該当外)

家賃	延面積	㎡当り家賃
0円	109.10㎡	0円
1~10,000円未満	49.90㎡	100円
10,000円~20,000円未満	58.94㎡	254円
20,000円~40,000円未満	35.74㎡	839円

《Cの根拠》

■ 令和5年土地住宅統計調査による民営借家数：6,710 戸

■ 令和5年土地住宅土地統計調査による空き家数

1,880 戸(うち腐朽破損空き家数 80 戸)⇒1,800 戸

■ 令和5年土地住宅統計調査による空き家発生率

1,800 戸÷6,710 戸×100=26.8%

《Eの根拠》

■ 令和5年土地住宅統計調査による令和元年以降の住宅取得数

27,340 戸

■ 令和5年土地住宅統計調査による令和元年以降の中古住宅取得数

1,660 戸

1,660 戸÷27,340 戸×100=6.07%

《Bの根拠》

■ 住宅セーフティネット制度は家賃低廉化制度で国・市併せて上限 40,000 円補助されるので、左記公営住宅階層家賃に40,000 円を加えた金額で㎡当り単価を求める。

住宅	家賃平均	居住面積	㎡当り単価
南原A	69,438	71.80㎡	967
南原B	65,350	61.40㎡	1,064
中河町A	71,256	69.60㎡	1,024
中河町B	66,633	55.90㎡	1,192
大草A	65,820	65.03㎡	1,012
大草B	66,261	65.03㎡	1,019
大草C	62,167	55.90㎡	1,112
大草D	63,107	55.90㎡	1,129
平均			1,065 円

■ 令和5年土地住宅統計調査による㎡あたり家賃

家賃 839円 ⇒1,530 (該当)

家賃 1,124円 ⇒3,930 戸(該当外)

家賃	延面積	㎡当り家賃
20,000円~40,000円未満	35.74㎡	839円
40,000円~60,000円未満	44.49㎡	1,124円

■ 住宅セーフティネット制度は、国の補助制度であるため、当該空き家数を10年間で活用することとし、年間24 戸程度を制度活用することとする。

【参考】 民営借家の住宅セーフティネット制度を活用した空き家の活用の算出根拠裏付け資料

1. 最低居住面積を満たす市営住宅の現状

本計画で存続させていく方針の「南原」、「中河町」、「大草」の3団地の入居状況は下表のとおりとなっている。

団地名	入居世帯	入居者数	居住面積	平均家賃
南原	12 世帯	29 人	71.80 m ²	29,438 円
			61.40 m ²	25,350 円
中河町	22 世帯	49 人	69.60 m ²	31,256 円
			55.90 m ²	26,633 円
大草	65 世帯	128 人	65.03 m ²	25,820 円
			65.03 m ²	26,261 円
			55.90 m ²	22,167 円
			55.90 m ²	23,107 円
計	99 世帯	206 人	500.56 m ²	210,032 円
平均	1 世帯	2.08 人	62.57 m ²	26,054 円

住生活基本計画に基づく3人世帯の最低居住面積の40 m²を満たしている。

2. 最低居住面積を満たす市営住宅の現状に該当する市内借家の現状

上記前提条件の範囲に該当する借家の状況について、令和5年住宅・土地統計調査の島田市における借家に係る1か月の家賃と延床面積の関係は下表のとおりとなっている。

1か月当たり家賃	延床面積		
	29 m ² 以下	30 m ² ～49 m ² 以下	50 m ² ～69 m ² 以下
1～5,000 円未満	0 戸	0 戸	0 戸
5,000 円～10,000 円未満	0 戸	0 戸	0 戸
10,000 円～15,000 円未満	0 戸	0 戸	0 戸
15,000 円～20,000 円未満	0 戸	0 戸	40 戸
20,000 円～25,000 円未満	40 戸	50 戸	10 戸
25,000 円～30,000 円未満	120 戸	60 戸	0 戸
30,000 円～40,000 円未満	310 戸	440 戸	0 戸
40,000 円～50,000 円未満	520 戸	930 戸	330 戸
50,000 円～60,000 円未満	160 戸	970 戸	560 戸

上表の平均家賃が 26,054 円であることから、『民営借家(公営相当)の空き家の活用』は、1か月当たり家賃 30,000 円未満まで、かつ延床面積 69 m²以下の戸数は、320 戸となり、空き家率 26.8%を加味しても、85.8 戸となることから、年間 7 戸の供給は可能となる。

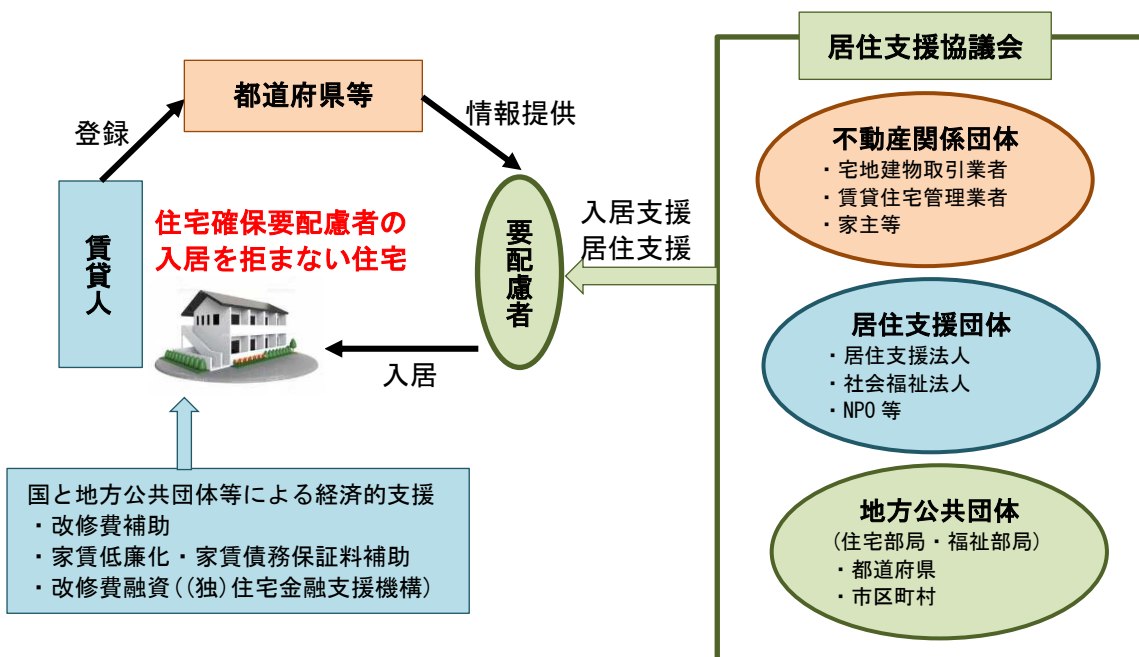
『民営借家の住宅セーフティネット制度を活用した空き家の活用』は、家賃低廉化制度で国・市併せて上限 40,000 円補助されるので、上表の平均家賃が 26,054 円に 40,000 円を加えた 66,054 円となり、1か月当たり家賃 25,000 円から 60,000 円未満までを対象とし、かつ延床面積 69 m²以下の戸数は、4,720 戸となる。これに空き家率 26.8%を加味すると、1,264 戸となることから、240 戸の供給は可能となる。

■国では、子育て世帯や高齢者世帯などの住宅確保要配慮者の増加に対応するため、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」を導入するため、「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の一部を改正する法律」を平成 29 年 10 月 25 日に施行した。

※住宅確保要配慮者とは…

住宅確保要配慮者は、改正法において、低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子育て世帯と定められている。低額所得者は、公営住宅法に定める算定方法による月収（政令月収）が 15 万 8 千円以下の世帯となる。子育て世帯は、18 歳未満の子供がいる世帯で、18 歳となった子どもが年度末に至るまでの間も子育て世帯として扱われる。これらに加えて、省令において、外国人などが定められている。さらに、地方公共団体が供給促進計画を定めることにより、住宅確保要配慮者を追加することが可能となっている（例えば、新婚世帯など）。

■新たな住宅セーフティネット制度のイメージ



住宅確保要配慮者向け賃貸住宅の登録制度

1 都道府県・市区町村による住宅確保要配慮者向け賃貸住宅の供給促進計画の策定

- ・国の基本方針に基づき、供給目標、施策等を規定
- ・住宅確保要配慮者の範囲
 - 高齢者世帯、障害者世帯、子育て世帯、被災者世帯
 - 低額所得世帯(収入分位 25%以下*)**※市営住宅の入居要件とほぼ同様**
 - *収入分位 25%とは、入居基準として収入分位 25% (全国の 2 人以上世帯を収入の低い順に並べ、収入の低い方から 4 分の 1 番目に該当する収入に相当する分位)
 - その他外国人世帯など

※県が策定済みであるため、市が独自に策定する必要はない。

2 賃貸人が**住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅**として県に登録

- ・主な登録基準

登録住宅の改修・入居への経済的支援

1 登録住宅の改修に対する支援措置

① 登録住宅に対する改修費補助(社会資本整備総合交付金)

補助対象工事	バリアフリー工事、子育て世帯対応改修、耐震改修工事、用途変更工事、消消防火対策工事など
補助率	【国】 1/3 【市】 1/3 【住宅所有者】 1/3 ※国費限度額 50 万円 (ただし、共同居住用のための改修、間取りの変更、耐震改修工事の実施は 100 万円)
入居者要件等	入居者収入及び家賃水準について一定の要件 (近傍同種の住宅の家賃の額と均衡を失しない額) 要配慮者専用住宅としての管理期間が 10 年以上であること。

② (独) 住宅金融支援機構による登録住宅に対する改修費融資等

融資額の上限	融資対象工事費用の 8 割
返済期間	20 年間
融資金利	全期間固定金利
融資の対象となるリフォーム工事	国・地方公共団体による登録住宅に対する改修費補助の対象となる工事等を含むリフォーム工事

2 低額所得者の入居負担軽減のための支援措置

	家賃低廉化に係る補助	家賃債務保証料の低廉化に係る補助
事業主体	賃借人 (大家)	家賃債務保証会社等
低廉化対象世帯	月収 15.8 万円(収入分位 25%)以下の世帯 ※生活保護(住宅扶助)及び生活困窮者自立支援制度(住宅確保給付金)を受給している世帯を除く。	
補助率・補助限度額	【国】 1/2 【市】 1/2 (国費限度額: 2 万円/戸・月)	【国】 1/2 【市】 1/2 (国費限度額: 3 万円/戸・年)
	※家賃と保証料に係る支援は、合計して 24 万円/戸・年を限度として併用可能	
低廉化前の家賃	近傍同種家賃(*)と均衡を失しないこと。 * 近隣の民間賃貸住宅と同等の家賃	—
支援期間	・管理開始から原則 10 年以内 ※ただし、同一入居者への補助総額が国費で 240 万円超えない場合は、最長 20 年間	—
その他の要件	高齢者を対象とする場合、高齢者居住安定確保計画等において、対象とする高齢者の考え方及び対象者数を明示すること。	—

住宅確保要配慮者のマッチング・入居支援

1 都道府県による居住支援法人の指定

- ・都道府県が家賃債務保証等の居住支援活動を行う NPO 法人等を指定

※静岡県では3法人が指定されているが、活動地域を全県としている法人は、「ホームネット(株)」(本社：東京都新宿区)のみ。

2 居住支援法人等による登録住宅等の情報提供・入居相談

3 生活保護受給者の住宅扶助等について、賃貸人からの通知に基づき代理納付(*)の要否を判断するための手続きを創設

*本来、生活保護受給者が賃貸人に支払うべき家賃等を、保護の実施機関(島田市の場合は福祉事務所)が賃貸人に直接支払うこと。

4 居住支援活動への支援措置等

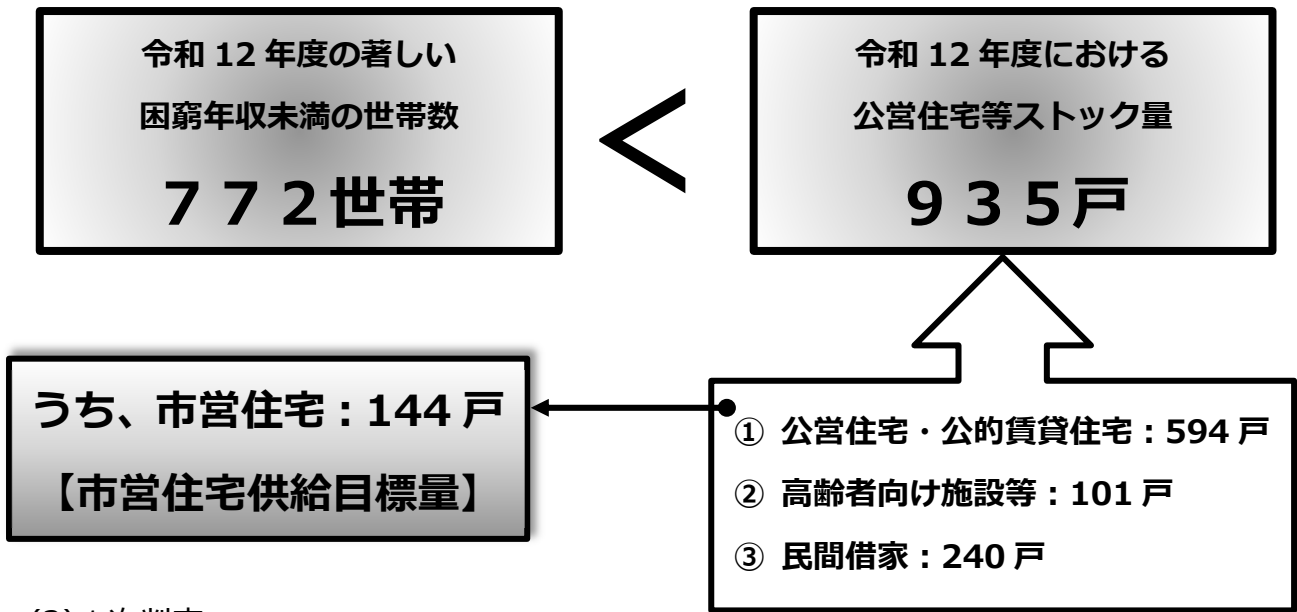
補助対象	居住支援法人の活動経費		
補助率・補助限度額	【国】10/10(定額) 国費限度額 1,000万円		
活動内容別補助限度額	活動内容		補助上限額
	① 入居相談	不動産店への同行又はコーディネート等	300万円
	② 居住支援サービス	対面等による定期的な見守り及び家賃滞納時等における生活相談等	500万円
		家賃債務保証をあわせて行う場合 (住宅確保要配慮者を対象に自ら提供)	+100万円
	サブリースをあわせて行う場合 (入居対象者を住宅確保要配慮者に限定して実施)	+100万円	

5 住宅確保要配慮者への家賃債務保証の円滑化

- ① 適正に家賃債務保証を行う業者について、情報提供を行うとともに、(独)住宅金融支援機構の保険引き受けの対象に追加
 - －一定の要件を満たす家賃債務保証業者を国で登録(R1.8.30 現在 64 者)
- ② 居住支援法人による家賃債務保証の実施

○令和 12 年度の著しい困窮年収未満の世帯数：772 世帯

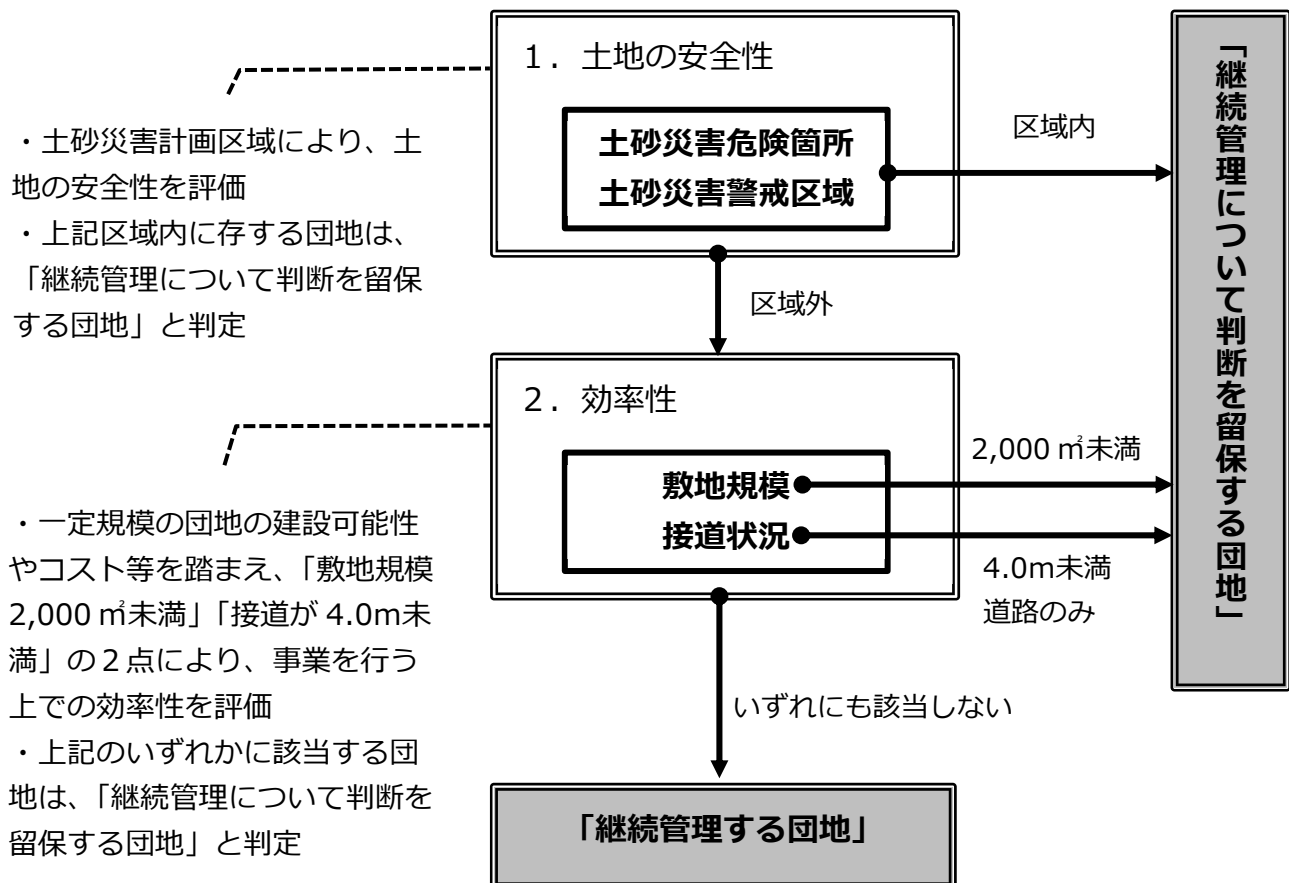
○上記の年度において、公営住宅、公的賃貸住宅、高齢者向け施設



(2) 1 次判定

①敷地の状況等を踏まえた団地の管理方針

敷地の状況等により、団地の継続管理の妥当性を評価し、「継続管理する団地」「継続管理について判断を保留する団地」に判定する。



※国の策定指針に掲げる「利便性」、「地域バランス」については、各団地で差異が生じないことから評価には用いない。

【各団地の評価(敷地の状況等)】

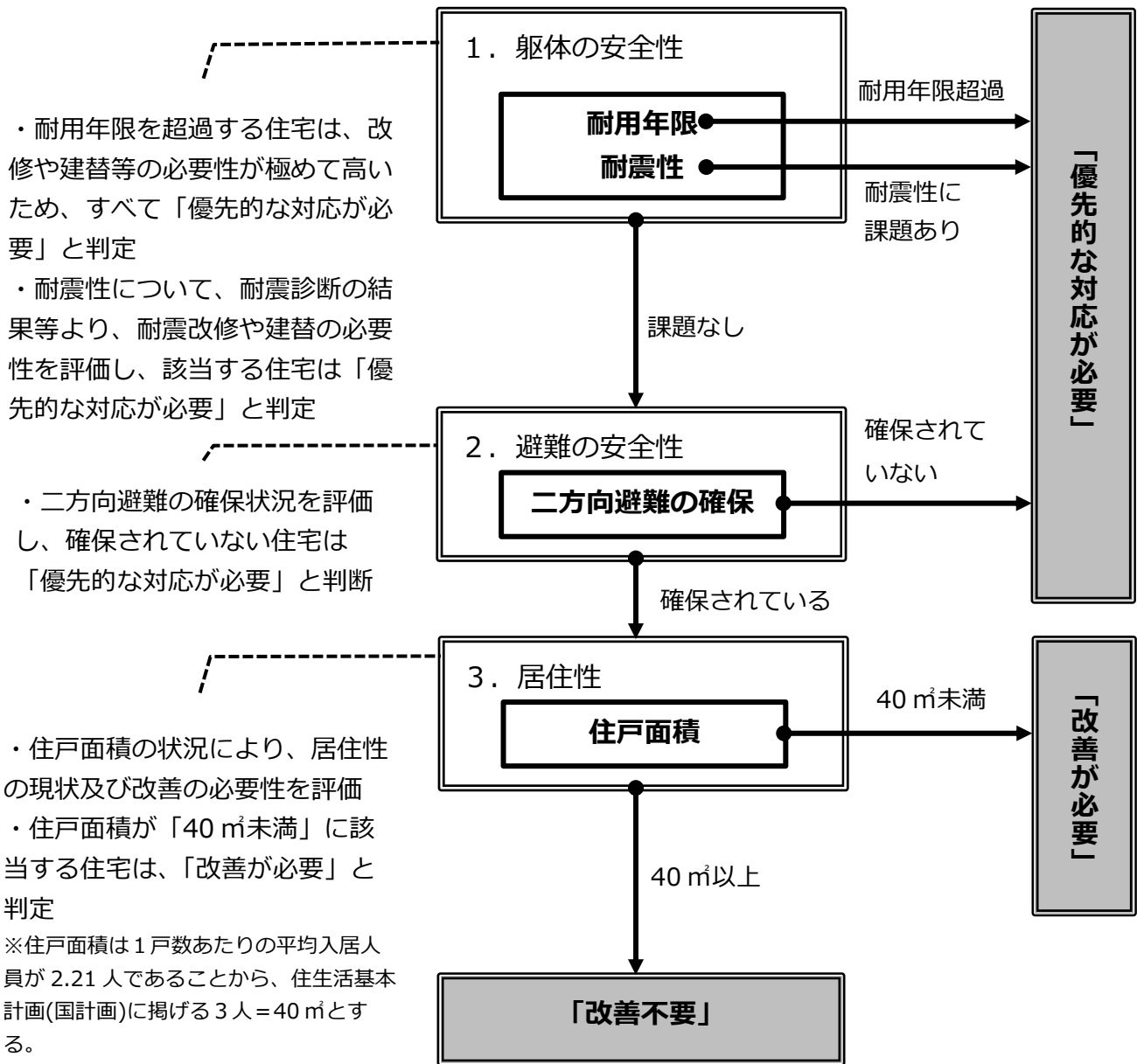
団地名	管理戸数	1次判定(敷地の状況等)		
		1. 土地の安全性	2. 効率性	
			敷地規模	接道状況
元島田住宅	8	○	○ 2,215.06㎡	○ 4.8m
三ッ合町住宅	4	○	× 1,765.77㎡	○ 5.0m
南原住宅	24	○	○ 2,490.75㎡	○ 8.0m
中河町住宅	24	○	○ 2,413.22㎡	○ 11.0m
中溝町住宅 中溝町第一住宅	10	○	○ 2,747.44㎡	○ 5.4m
旭町第一住宅 旭町第二住宅	17	○	○ 2,497.40㎡	× 3.6m
伊太第三住宅	24	○	○ 2,118.73㎡	○ 4.5m
伊太第四住宅	24	○	○ 2,826.17㎡	○ 8.4m
大草住宅	96	○	○ 10,518.50㎡	○ 12.6m
家山住宅	9	○	× 723.05㎡	○ 4.0m
北部住宅	10	○	○ 4,900.98㎡	○ 5.0m
身成住宅	24	○	○ 6,522.00㎡	○ 8.0m

⇒判定項目のいずれかひとつでも×の評価がある団地は、「継続管理について判断を留保する団地」とする。

継続管理する団地	元島田、南原、中河町、中溝町、中溝町第一、伊太第三、伊太第四、大草、北部、身成
継続管理について判断を留保する団地	三ッ合町、旭町第一、旭町第二、家山

② 住宅の物理的特性を踏まえた住宅の改善の必要性・可能性

住宅の物理的特性より、改善等の必要性・可能性を評価し、「優先的な対応が必要」「改善が必要」「改善不要」に判定する。



■ ①②の検討結果に応じた事業手法の仮設定

① \ ②	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
継続管理について判断を留保する団地	維持管理又は用途廃止	改善、建替又は用途廃止	優先的な改善、優先的な建替又は優先的な用途廃止	優先的な建替又は優先的な用途廃止

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

Bグループ
 継続管理について判断を留保する団地

【各団地の評価(住宅の物理的特性)】

団地名	管理戸数	1次判定(物理的特性)			
		1. 躯体の安全性		2. 避難の安全性 (二方向避難)	3. 居住性 (住戸面積)
		耐用年限	耐震性		
元島田住宅	8	超過	なし	該当外	× 34.80㎡ 28.35㎡
三ッ合町住宅	4	超過	なし	該当外	× 34.80㎡
南原住宅	24	○	○	○	○ 71.80㎡ 61.40㎡
中河町住宅	24	○	○	○	○ 69.60㎡ 55.90㎡
中溝町住宅 中溝町第一住宅	10	超過	なし	該当外	× 28.30㎡ 34.00㎡
旭町第一住宅 旭町第二住宅	17	超過	なし	該当外	× 28.30㎡
伊太第三住宅	24	超過	○	○	○ 42.75㎡
伊太第四住宅	24	超過	○	○	○ 46.33㎡
大草住宅	96	○	○	○	○ 55.90㎡ 69.60㎡
家山住宅	9	超過	なし	該当外	× 28.20㎡ 34.65㎡
北部住宅	10	超過	なし	該当外	× 31.30㎡ 36.20㎡
身成住宅	24	超過	○	該当外	○ 72.87㎡ 68.88㎡ 73.87㎡

⇒判定項目の1 躯体の安全性及び2 避難の安全性で課題のある団地は、喫緊の課題であるため「優先的な対応が必要」とし、3 居住性で課題のある団地は「改善が必要」とする。

	改善不要	改善が必要	優先的な対応が必要
継続管理する団地	【維持管理】 南原、中河町、大草	【改善又は建替】 —	【優先的な改善又は優先的な建替】 元島田、中溝町、中溝町第一、伊太第三、伊太第四、北部、身成
継続管理について判断を留保する団地	【維持管理又は用途廃止】 —	【改善、建替又は用途廃止】 —	【優先的な改善、優先的な建替又は優先的な用途廃止】 三ッ合町、旭町第一、旭町第二、家山

(3)2 次判定

1次判定で仮設定した「継続管理する団地(優先的な対応が必要)」「継続管理について判断を留保する団地(優先的な対応が必要)」について、将来のストック量等の観点で踏まえ、事業手法の仮設定を行う。

将来のストック量については、1次判定で改善不要とした3団地のストック量に県営住宅、ビレッジハウス、高齢者向け施設等及び民営借家のストック量を加えた量で、著しい困窮年収未満の世帯数を上回ることが上述「将来の需要量の推計」から算出されている。

このため、維持管理等の経常経費の負担を軽減する目的から、段階的な用途廃止を前提とした検討が必要である。なお、将来ストック量の関係上、2次判定の際、国の策定指針に掲げている、ライフサイクルコスト(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は行なわない。

■ 将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定

継続管理について判断を留保する団地	【優先的な改善、優先的な建替又は優先的な用途廃止】 三ツ合町、旭町第一、旭町第二、家山
-------------------	--



市営住宅としての安全性、居住性が担保できないことに加え、敷地面積、接道要件も建替用地として条件を満たしていないことから、優先的に政策空家として用途廃止を進める。

継続管理する団地	【優先的な改善又は優先的な建替】 元島田、中溝町、中溝町第一、伊太第三、伊太第四、北部、身成
----------	---



市営住宅としての安全性、居住性が担保できないが、敷地面積、接道要件は建替用地としての条件を満たしていることから、「継続管理について判断を留保する団地」の用途廃止後に段階的に政策空家として用途廃止を進める。

■ 2次判定結果

	改善不要	優先的な対応が必要	
		改善可能	改善不可能
継続管理する団地	【維持管理】 南原、中河町、大草		
当面管理する団地(建替を前提としない)		【優先的な用途廃止】 元島田、中溝町、中溝町第一、伊太第三、伊太第四、北部、身成	【優先的な用途廃止】 三ツ合町、旭町第一、旭町第二、家山

(4)第3次判定

第2次判定までにおいて、「維持管理」と判定された団地は3団地、それ以外の団地は「優先的な用途廃止」と判定した。

このため、第3次判定では、本計画期間における各団地の管理内容について検討する。

この際、本計画期間における事業費の試算及び事業実施時期の調整を検討し、30年程度の長期的な管理の見通しを作成した上で、計画期間における最終的な事業手法を決定する。

■「維持管理」と判定した団地

大草、南原、中河町の各団地は、耐用年限の残年数が長いことから、長期的な管理の視点に立って「長寿命化型改善」に取り組む。

■「優先的な用途廃止」と判断した団地

計画期間内に「用途廃止」に取り組む際の優先度を見極めるため、利便性、地域バランス及び効率的な活用などを検討し、用途廃止後の用地の活用策等を、長期的なまちづくりの視点を踏まえた上で決定する。

① 「優先的な用途廃止」と判断した団地の優先度の評価項目及び内容

評価項目	評価内容
利便性	○徒歩圏(1,500m)内に立地する利便性の高い施設が4施設以上の団地
	○500m以内に利便性の高い施設が立地する団地
需要	○入居率が60%以上の団地（政策空家を除く）
	○近年1年間の空家募集の結果、応募のある団地
	○周辺地区において世帯数が増加している団地
地域バランス	○近隣に県営住宅または雇用促進住宅がない団地
改善履歴等	○居住性確保に係る住戸改善（住戸規模階段、間取り変更、設備改修等）の実施後10年を経過しない団地
	○平成3年度以降に建設された団地

※評価項目の利便性の高い施設

分野	施設
A 交通	鉄道駅
	バス停留所
B 公共施設	市役所・支所
C 医療	病院・診療所
D 買い物	商業施設

分野	施設
E 子育て・教育	保育園・幼稚園
	小学校
F 金融	銀行・信金・郵便局・農協
G 憩い	公園・緑地
—	—

② 「優先的な用途廃止」とした団地の優先度の評価項目及び内容

■改善不可能な「優先的な用途廃止」と判断した団地

団地名	利便性		需要			地域 バ ラ ン ス	改善履歴等	
	1500m 以内 4施設	500m 以内 施設	入居率 60% 以上	直近 1年 応募有	周辺 世帯数 増加		改善後 10年 以内	H3 以降 建設
三ッ合町住宅	A, C, D, E, F, G	A, C, D	75%	×	×	×	×	×
旭町第一住宅 旭町第二住宅	A, C, D, E, F, G	A, C, E, G	41%	×	×	県営	H19 耐震	×
家山住宅	A, B, C, D, E, F, G	B, D, E, F	89%	×	×	×	×	×

■改善可能な「優先的な用途廃止」と判断した団地

団地名	利便性		需要			地域 バ ラ ン ス	改善履歴等	
	1500m 以内 4主要施設	500m 以内 主要施設	入居率 60% 以上	直近 1年 応募有	周辺 世帯数 増加		改善後 10年 以内	H3 以降 建設
元島田住宅	A, B, C, D, E, F, G	C, D, E, F, G	100%	×	×	雇用 促進	なし	×
中溝町住宅 中溝町第一住宅	A, B, C, D, E, F, G	A, D, F	80%	×	×	×	H19 耐震	×
伊太第三住宅	A, E, G	×	29%	×	×	×	H18雑排水 H18内部階段 手すり H27屋根防水	×
伊太第四住宅	A, C, D, E, G	×	33%	×	×	×	H19内部階段 手すり H27屋根防水	×
北部住宅	A, B, C, D, E, F, G	A, C, F, G	20%	×	×	×	×	×
身成住宅	A, B, C, D, E, F, G	A, C,	75%	×	×	×	×	×

■「優先的な用途廃止」と判断した団地の優先度

団地名	区分	優先度	理由
三ッ合町住宅	改善不可能	2	・利便性において、冢山住宅よりも劣るため、2番目に用途廃止すべき団地である。
旭町第一住宅 旭町第二住宅	改善不可能	1	・同じ地域に県営住宅があるため、改善不可能のグループの中で最も早期に用途廃止すべき団地である。
冢山住宅	改善不可能	3	・改善不可能のグループの中では、最後に用途廃止すべき団地である。
元島田住宅	改善可能	8	・利便性においてグループの中で最も高いが、ビレッジハウスが地区内にあるため、身成住宅よりも早く用途廃止すべき団地である。
中溝町住宅 中溝町第一住宅	改善可能	7	・利便性は元島田住宅よりも劣ることから、元島田住宅よりも早く用途廃止すべき団地である。
伊太第三住宅	改善可能	4	・現状の入居状況が芳しくないことに加え、利便性も低いことから、改善可能のグループの中で最も早期に用途廃止すべき団地である。
伊太第四住宅	改善可能	5	・現状の入居状況が芳しくないことに加え、利便性もグループの中で2番目に低いことから、伊太第三住宅の次に用途廃止すべき団地である。
北部住宅	改善可能	6	・利便性は伊太住宅を除いた他の住宅とほぼ同等であるが、現状の入居状況が芳しくないことから、伊太第四住宅の次に用途廃止すべき団地である。
身成住宅	改善可能	9	・入居率は79%であるが、利便性が高く、建設年からも川根地区の市営住宅として唯一の団地となるため、様々な世帯構成等に対応し得る団地として有効活用していくことを検討する必要がある。

■ 事業費の試算

住棟名	区分	時期	事業費	算出
大草住宅A棟	長寿命化改善	R3～ 概ね 30年間	111,600千円	給排水:950千円×24戸×3回 外壁・屋根塗装:900千円×24戸×2回
大草住宅B棟	長寿命化改善		111,600千円	給排水:950千円×24戸×3回 外壁・屋根塗装:900千円×24戸×2回
大草住宅C棟	長寿命化改善		111,600千円	給排水:950千円×24戸×3回 外壁・屋根塗装:900千円×24戸×2回
大草住宅D棟	長寿命化改善		111,600千円	給排水:950千円×24戸×3回 外壁・屋根塗装:900千円×24戸×2回
中河町住宅 A棟B棟	長寿命化改善		101,670千円	給排水:950千円×24戸×3回 外壁塗装:800千円×24戸 バリアフリー:2,010千円×7戸
南原住宅 A棟B棟	長寿命化改善		125,670千円	給排水:950千円×24戸×3回 外壁・屋根塗装:900千円×24戸×2回 バリアフリー:2,010千円×7戸
計	—	—	673,740千円	—

■ 事業実施時期の調整

事業実施の調整については、原則として年度間の事業費を可能な限り平準化しつつ、実施することが賢明である。従来由市営住宅に係る維持修繕経費は年間概ね50,000千円の予算措置をされてきた実績から、当該予算額を目安に事業費及び事業実施時期を調整する必要がある。さらに、維持修繕経費には概ね5,000千円の消耗品費、修繕料が含まれているので、当該金額を考慮する必要がある。

長寿命化改善経費	=	年予算50,000千円	—	除却費	—	消耗品修繕料5,000千円
----------	---	-------------	---	-----	---	---------------

■ 計画期間前の主要な改修及び改修単価

2次判定までにおいて、長寿命化改善の対象となる「南原」、「中河町」、「大草」の各団地の、計画期間前の主要な改修履歴を確認し、次の改修時期を適確に設定する必要がある。また、改修経費の実績に基づき改修単価を定め本計画に掲げる事業費に反映する。

年度	内容
H24	南原住宅A棟外壁塗装・屋根改修・屋根防水(14戸)11,244,450円
H25	南原住宅B棟外壁塗装・屋根改修・屋根防水(10戸)8,980,650円
H26	南原住宅A棟・B棟設備配管等改修(24戸)21,264,120円
H27	中河町住宅A棟・B棟外壁塗装(24戸)18,580,320円

※上記改修費には設計委託料を含む。

※H28、H29は改修実績なし。大草住宅は改修実績なし。

■ 長寿命化改善に係る事業費の推計

【前提条件】

- ・南原住宅は、屋根が鋼板であるため、塗装が必要である。
- ・大草住宅も同様であるので、外壁塗装・屋根塗装及び防水を区分とし、南原住宅の単価を適用する。
- ・中河町住宅は、瓦屋根であるため一部塗装の必要があるが、瓦は塗装の必要が無い。このため、外壁塗装、屋根防水・塗装を一体とした区分とする。
- ・給水設備改修は、南原住宅の実績を全ての住宅に適用する。
- ・バリアフリー化は、南原A棟、B棟、中河町A棟(1戸のみ対応済)、B棟の1階部分を対象とする。車椅子対応戸数は大草住宅24戸、中河町住宅1戸の計25戸整備され、管理戸数(274戸)に占める整備率は9.12%と、県内平均1.17%を大幅に上回っていることに加え、車椅子利用者の入居世帯数は4世帯となっていることから、車椅子対応のバリアフリー化ではなく、高齢者等が安全・安心して居住できる改善内容とする。
このため、高齢者対応ユニットバス、洗面台、トイレ、玄関開き戸を引き戸への変更、手すりの設置、玄関の段差解消を改善内容とする。
- ・バリアフリー化の対象となる住棟別戸数は以下のとおり。

住棟名	戸数
南原住宅A棟	4戸
南原住宅B棟	3戸
中河町住宅A棟	5戸
中河町住宅B棟	2戸
計	14戸

A106号室は対応済

【長寿命化改善事業費の算出方法】

区分	算出式等
外壁塗装・屋根改修・ 屋根防水	(適用) H24南原、H25南原 (算式) $11,244,450円 \div 1.08 \times 1.10 \div 14戸 = 818,049円$ (算式) $8,980,650円 \div 1.08 \times 1.10 \div 10戸 = 914,696円$ (平均) $(818,049円 + 914,696円) \div 2 = 866,373円$ ● 計画に適用する事業費 1戸あたり900,000円
外壁塗装	(適用) H27中河町 (算式) $18,580,320円 \div 1.08 \times 1.10 \div 24戸 = 788,518円$ ● 計画に適用する事業費 1戸あたり800,000円
給水設備改修	(適用) H26南原 (算式) $21,264,120円 \div 1.08 \times 1.10 \div 24戸 = 902,413円$ ● 計画に適用する事業費 1戸あたり950,000円
バリアフリー化	(適用)本市の市営住宅における改善事例がないことから市場価格とする。 (算式) ・高齢者対応ユニットバス全面交換： 500,000円 ・洗面台全面交換： 400,000円 ・トイレ全面交換： 500,000円 ・手すりの設置： 50,000円 ・玄関段差解消： 400,000円 ・玄関開き戸を引き戸に変更： 50,000円 ・計： 1,900,000円 ・ $1,900,000円 \times 1.10 = 2,090,000円$ ● 計画に適用する事業費 1戸あたり2,100,000円

■ 長期的管理見通し【30年程度】

年度	予算額	除却費	消耗品 修繕料	長寿命化 改善経費	内容
R 3	27,800千円	0千円	5,000千円	22,800千円	大草 A 棟給排水設備改修(950千円×24戸)
R 4	31,100千円	3,300千円	5,000千円	22,800千円	旭町第二 3 戸、中溝町住宅 1 戸用途廃止 大草 B 棟給排水設備改修(950千円×24戸)
R 5	36,050千円	8,250千円	5,000千円	22,800千円	家山住宅 1 戸、中溝町住宅 4 戸、中溝町第一住宅 4 戸、 元島田住宅 1 戸用途廃止 大草 C 棟給排水設備改修(950千円×24戸)
R 6	27,800千円	0千円	5,000千円	22,800千円	大草 D 棟給排水設備改修(950千円×24戸) 南原 A 棟・B 棟耐用年限の中間年
R 7	9,950千円	4,950千円	5,000千円	0千円	旭町第二住宅 5 戸、家山住宅 1 戸用途廃止
R 8	19,950千円	1,650千円	5,000千円	13,300千円	北部住宅 2 戸用途廃止 南原 A 棟給排水設備改修(950千円×14戸)
R 9	29,900千円	3,300千円	5,000千円	21,600千円	旭町第一住宅 2 戸、中溝町第一住宅 2 戸用途廃止 大草 A 棟外壁塗装・屋根塗装防水(900千円×24戸)
R 10	28,250千円	1,650千円	5,000千円	21,600千円	旭町第一住宅 2 戸用途廃止 大草 B 棟外壁塗装・屋根塗装防水(900千円×24戸)
R 11	30,725千円	4,125千円	5,000千円	21,600千円	伊太第三住宅 5 戸用途廃止 大草 C 棟外壁塗装・屋根塗装防水(900千円×24戸)
R 12	33,200千円	6,600千円	5,000千円	21,600千円	北部住宅 8 戸用途廃止 大草 D 棟外壁塗装・屋根塗装防水(900千円×24戸)
R 13	27,800千円	0千円	5,000千円	22,800千円	中河町耐用年限の中間年 中河町 A 棟・B 棟給排水設備改修(950千円×24戸)
R 14	40,400千円	0千円	5,000千円	35,400千円	南原 A 棟外壁塗装・屋根改修・屋根防水 (900千円×14戸)
R 15	36,800千円	0千円	5,000千円	31,800千円	南原 B 棟外壁塗装・屋根改修・屋根防水 (900千円×10戸)
R 16	27,800千円	0千円	5,000千円	22,800千円	南原 A 棟・B 棟給排水設備改修(950千円×24戸)
R 17	24,200千円	0千円	5,000千円	19,200千円	中河町 A 棟・B 棟外壁塗装(800千円×24戸)
R 18	27,800千円	0千円	5,000千円	22,800千円	大草 D 棟給排水設備改修(950千円×24戸)
R 19	27,800千円	0千円	5,000千円	22,800千円	中河町 A 棟・B 棟給排水設備改修(950千円×24戸)
R 20	27,800千円	0千円	5,000千円	22,800千円	大草 A 棟給排水設備改修(950千円×24戸)
R 21	5,000千円	0千円	5,000千円	0千円	
R 22	27,800千円	0千円	5,000千円	22,800千円	大草 A 棟耐用年限の中間年
R 23	5,000千円	0千円	5,000千円	0千円	
R 24	27,800千円	0千円	5,000千円	22,800千円	大草 B 棟給排水設備改修(950千円×24戸)
R 25	27,800千円	0千円	5,000千円	22,800千円	大草 C 棟給排水設備改修(950千円×24戸)
R 26	27,800千円	0千円	5,000千円	22,800千円	南原 A 棟・B 棟給排水設備改修(950千円×24戸)
R 27	27,800千円	0千円	5,000千円	22,800千円	大草 D 棟給排水設備改修(950千円×24戸)
R 28	26,600千円	0千円	5,000千円	21,600千円	大草 A 棟外壁塗装・屋根塗装防水(900千円×24戸)
R 29	26,600千円	0千円	5,000千円	21,600千円	大草 D 棟耐用年限の中間年 中河町 A 棟・B 棟給排水設備改修(950千円×24戸)
R 30	26,600千円	0千円	5,000千円	21,600千円	大草 B 棟外壁塗装・屋根塗装防水(900千円×24戸)
R 31	26,600千円	0千円	5,000千円	21,600千円	大草 C 棟外壁塗装・屋根塗装防水(900千円×24戸)
R 32	27,800千円	0千円	5,000千円	22,800千円	大草 D 棟外壁塗装・屋根塗装防水(900千円×24戸)
定め ない	29,400千円	—	—	29,400千円	南原 A 棟バリアフリー化(2,100千円×4戸) 中河町 B 棟バリアフリー化(2,100千円×2戸) 南原 B 棟バリアフリー化(2,100千円×3戸) 中河町 A 棟バリアフリー化(2,100千円×5戸)

■ 計画期間における事業手法の決定

1次～3次判定の結果により、本計画期間における事業手法を以下のとおりとする。

事業手法判定結果	団地・住棟名	建設年度	構造	現況戸数	備考
用途廃止	旭町第一住宅 旭町第二住宅	昭和31 昭和32	木造平屋	17	用地売却検討
	三ッ合町住宅	昭和32	木造平屋	4	用地売却検討
	家山住宅	昭和31 昭和35	木造平屋	9	用地売却検討
	伊太第三住宅	昭和47	簡易耐火二階	24	用地売却検討
	伊太第四住宅	昭和48	簡易耐火二階	24	用地売却検討
	北部住宅	昭和39	木造平屋	10	用地売却検討
	中溝町住宅 中溝町第一住宅	昭和30	木造平屋	10	用地売却検討
	元島田住宅	昭和29	木造平屋	8	用地売却検討
その他	身成住宅	平成元 平成2 平成3 平成4	木造二階	24	
長寿命化改善	大草住宅 A 棟	平成17	簡易耐火四階	24	
	大草住宅 B 棟	平成19	簡易耐火四階	24	
	大草住宅 C 棟	平成21	簡易耐火四階	24	
	大草住宅 D 棟	平成24	簡易耐火四階	24	
	中河町住宅 A 棟	平成8	簡易耐火三階	18	
	中河町住宅 B 棟	平成8	簡易耐火三階	6	
	南原住宅 A 棟	平成元	簡易耐火四階	14	
	南原住宅 B 棟	平成元	簡易耐火四階	10	

※事業手法判定結果の「その他」の説明

身成住宅については、耐用年数を迎えているが、耐震性を有することに加え、川根地区のニーズ、当該住宅の構造、居住可能面積等を踏まえ、今後の活用方法を修繕しつつ検討する。

第7章 長寿命化に係る事業方針

1. 維持管理の方針

(1)長寿命化に向けた修繕・改善事業のあり方

長寿命化に向けた修繕・改善の実施にあたっては、個別のストックの性能と事業の継続性、そして必要戸数の確保を念頭に置く。

長寿命化改善の効率は、その実施時期に大きく影響されることから、改善対象となっている住宅の整備はなるべく早期に実施する。部分的な改善で新築並みの品質を確保できるストックに対しては、前倒しで積極的な改善を実施することも考えられる。

また、事業としての合理性や効率性の確保に向け、事業の目的となる改善の項目や仕様が同一あるいは類似する事業を、同時期にまとめて実施することを検討する。

なお、集会所等の共同施設は適切に維持管理を行い、必要に応じて修繕等を実施する。

長寿命化型改善事業は、以下のとおり定義される。

- ・従前の仕様等と比較して、耐久性が向上するものであること
- ・従前の仕様等と比較して、躯体への影響が低減されるものであること
- ・従前の仕様等と比較して、維持管理を容易にするものであること

(2)計画期間内に実施する修繕・改善事業

ア)修繕対応

1～3次判定の結果、長寿命化改善と判定された団地については、標準修繕周期を踏まえて、定期点検を実施し、予防保全的な修繕を行うことにより、居住性・安全性等の維持・向上を図るとともに、ライフサイクルコストの縮減につなげ、長期的な維持管理を行う。なお、用途廃止と判定された団地については、突発的な不具合等に伴う最小限の修繕にとどめるよう努める。

イ)個別改善事業

個別改善事業は、住戸改善、屋外・外構改善に区分した上で、目指す効果を念頭に3種類の類型に基づき実施する。

なお、福祉対応型改善事業は、国の「公営住宅等長寿命化計画策定指針(改定)」では、『引続き活用を図る昭和40年代建設ストックについて、高齢者等が安全・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。』としている。

本計画で改善の対象となる団地は、平成元年以降であるが、1階部分の住戸について、高齢者等が安全・安心して居住できる住戸への改善を図るために本計画では福祉対応型改善事業を類型に含める。

また、P42に示した類型のうち、「居住性向上型」は、現状の仕様に基づく経常的な修繕となるため、長寿命化改善に含めないものとする。(例・・・居住性向上のための内装や建具の更新、天井裏、窓ガラス等の断熱化等)

■改善内容の類型化

改善形式	住戸ごとの改善(例)	屋外・外構の改善(例)
<p>a) 福祉対応型</p> <p>高齢者等が安全・安心して居住できるよう、住戸内および屋外バリアフリー化を進める。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・浴室、便所への手すり設置 ・玄関、階段への手すり設置 ・浴槽、便器の高齢者対応等 	<ul style="list-style-type: none"> ・玄関付近の段差解消 ・共用部への手すりの設置等
<p>b) 安全性確保型</p> <p>躯体の安全性を確認したうえで、防犯性の向上や生活事故防止に配慮した改善を行う。</p>	—	<ul style="list-style-type: none"> ・劣化した避難はしごの改修 ・消火ポンプ、設備等の防災設備の改善 ・屋外通路等の照明設備の照度確保及びLED化等
<p>c) 長寿命化型</p> <p>躯体の劣化影響への低減、耐久性の向上、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。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・24時間換気設備の導入 ・耐久性、耐食性の高い配管への改善 ・内壁の断熱性・耐久性の高い部材への改善 ・照明のLED化等 	<ul style="list-style-type: none"> ・外壁シーリングの打ちかえ ・外壁塗装の実施 ・外壁の断熱改修 ・サッシの改修 ・屋上の断熱防水改修 ・給排水系統の見直し ・耐久性、耐食性の高い受電設備、電気配電盤類等への交換 ・受水槽、ポンプ更新等

■ 既存文献による改善周期の概要

改修項目		周期	備考
外部改修	・ 外壁塗装	15～20年	吹付け仕上げ、マスチック塗装 等
	・ 外壁改修	20年	
	・ 屋上防水	20～25年	アスファルト防水、ウレタン防水 等
	・ 屋根改修	30年	
設備改修	・ 給水管	25～30年	ステンレス鋼管、ポリ粉体ライニング鋼管 等
	・ 排水管	20～30年	塩化ビニル管 等
	・ ポンプ	20年	加圧給水ポンプユニット、ブースターポンプ等
	・ 受水槽	30年	F R P 製タンク 等

『建築物のライフサイクルコスト』国土交通省大臣官房官庁営繕部監修 等

※設備改修は給排水管、ポンプ、受水槽を10年毎に更新

ウ)改善事業内容の設定

長寿命化に係る改善事業を効率的に推進するため、前項で示した a～c の類型をもとに、対象ストックの現状に即した改善のメニューを検討する。

なお、福祉対応型（バリアフリー化等）を含む改善では、整備にあたって数か月の仮移転期間が必要であり空き部屋改修を原則とするが、その他の住戸内および屋外の改善については可能な限り入居を継続したまま実施することを想定している。

(3)実施内容ごとの事業時期と対象団地・住棟

改善事業ごとに、その効果と緊急性を勘案し、各年の事業費バランスにも配慮しながら実施時期を検討する。

■事業パターンごとの実施の方針

事業パターン	対象団地・住棟	戸数	実施方針	対象部位ごとの実施内容
長寿命化型	南原住宅A棟	14	【外部】 住棟ごとに実施	【外部：外壁】 ・外壁塗装・改修 【外部：屋上】 ・屋上塗装・防水 【内部：設備】 ・給排水設備
	南原住宅B棟	10	【内部】 団地ごとに実施	
	中河町住宅A棟	18	【外部】 団地ごとに実施	
	中河町住宅B棟	6	【内部】 団地ごとに実施	
	大草住宅A棟	24	【外部】	
	大草住宅B棟	24	住棟ごとに実施	
	大草住宅C棟	24	【内部】	
	大草住宅D棟	24	団地ごとに実施	
福祉対応型	南原、中河町住宅の1階	退去の状況による	空き部屋発生にあわせて必要に応じ実施	【住戸内】 ・高齢者対応ユニットバス全面交換 ・洗面台全面交換 ・トイレ全面交換 ・手すりの設置 ・玄関段差解消 ・玄関開き戸を引き戸に変更

■参考：事業の実施スケジュール

【用途廃止等のスケジュール】

団地名	事業の実施年度と戸数									
	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12
旭町第一住宅							2戸	4戸		
旭町第二住宅		3戸			5戸					
三ツ合町住宅										
家山住宅			1戸		1戸					
伊太第三住宅									5戸	
伊太第四住宅										
北部住宅						2戸				8戸
中溝町住宅		1戸	4戸							
中溝町第一住宅			4戸				2戸			
元島田住宅			1戸							
身成住宅	← 未定（活用方法の検討結果による。） →									

【改善事業のスケジュール】

団地・住棟名	種別	事業の実施年度と戸数									
		R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12
南原住宅A棟	長寿命化型						14戸				
南原住宅B棟											
中河町住宅A棟											
中河町住宅B棟											
大草住宅A棟		24戸						24戸			
大草住宅B棟			24戸						24戸		
大草住宅C棟				24戸						24戸	
大草住宅D棟					24戸						24戸
南原住宅A棟	福祉対応型	4戸（空き部屋発生にあわせて必要に応じ実施）									
南原住宅B棟		3戸（空き部屋発生にあわせて必要に応じ実施）									
中河町住宅A棟		5戸（空き部屋発生にあわせて必要に応じ実施）									
中河町住宅B棟		2戸（空き部屋発生にあわせて必要に応じ実施）									

第8章 長寿命化のための維持管理による効果

1. ライフサイクルコストの縮減効果の算出

(1) ライフサイクルコスト算出に際しての考え方

長寿命化型改善の事業に際しては、費用対効果に見合った投資であるかどうかをライフサイクルコスト（以下「LCC」という。）に基づき判断する。

長寿命化への投資により年平均改善額がプラスにならない＝LCC縮減効果が見込めない場合は、建替事業への変更若しくは改善内容の見直しを検討する。

ア)改善事業を実施しない場合の活用期間

- ・「減価償却資産の耐用年数等に関する省令別表第一」で定める鉄筋コンクリート造住宅の耐用年数(47年)を参考に、耐火造の住宅の活用期間を築後50年と設定する。

イ)改善事業を実施する場合の活用期間

- ・耐火造の住宅については、公営住宅法で定める耐用年数を参考に70年と設定する。

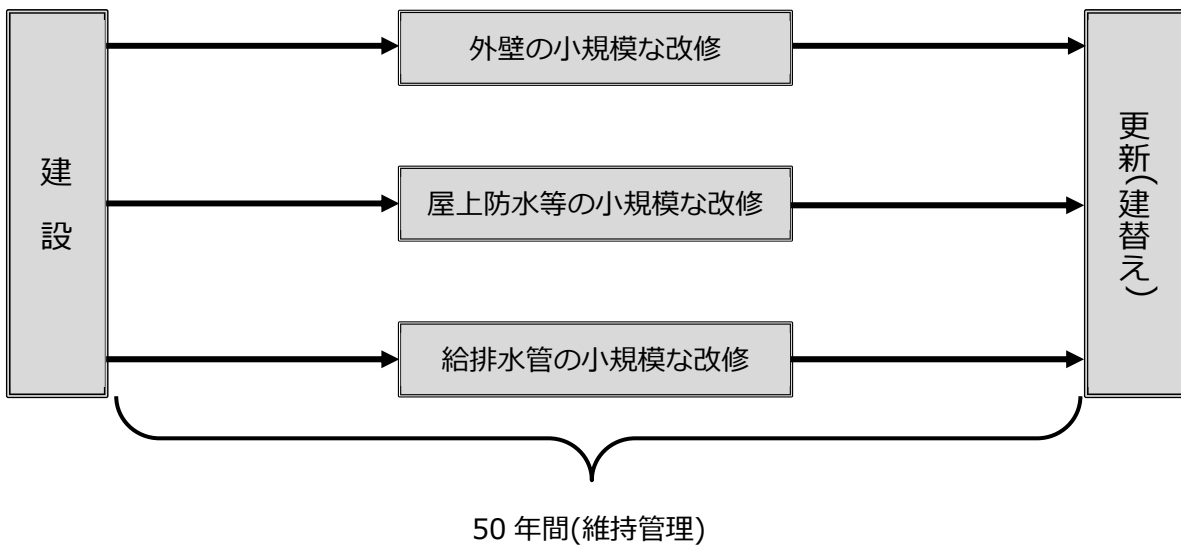
ウ)建替後の活用期間

- ・耐火造で70年の適正管理を図るものとする。

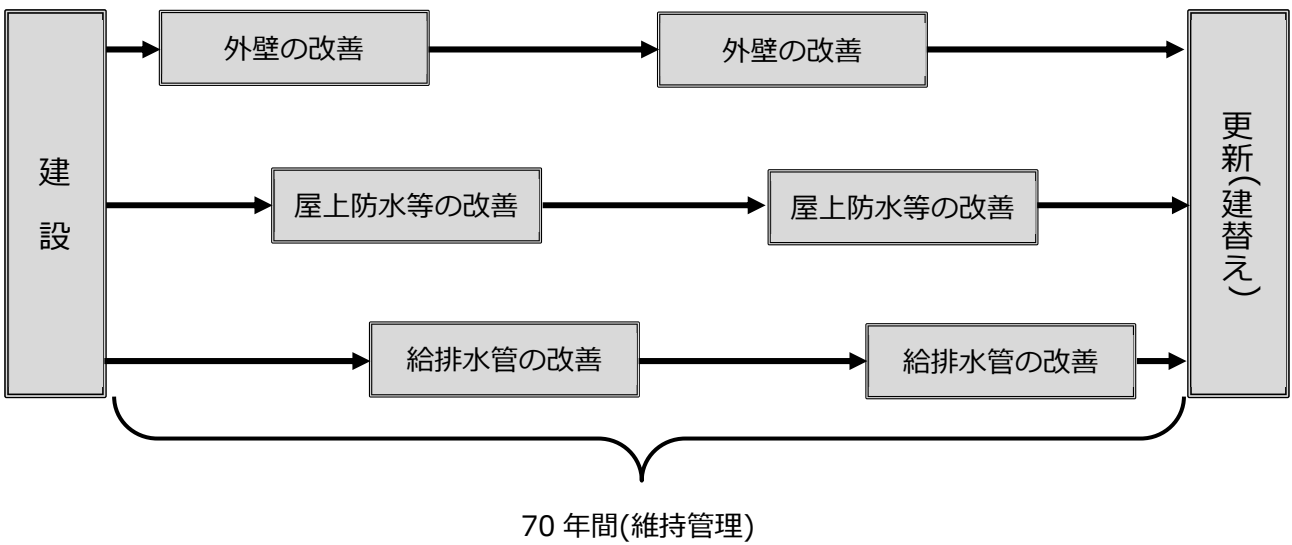
■ LCC算出に係る条件設定

A 計画前	現在の住宅を改善せず、ア)の設定年数建替える前提で、活用期間における「修繕費乗率に基づく修繕費」と「建替事業費」で年間平均コストを算出
B 計画後	現在の住宅を改善して、イ)の設定年数まで活用し、その後に建替える前提で、活用期間における「改善事業費(長寿命化型改善に係る事業費)」と「修繕費乗率に基づく修繕費」および「活用期間終了時点での建替事業費」で構成する年間平均コストを算出
C 年平均改善額	[A - B]で求められる長寿命化型改善事業の効果額

【長寿命化型改善事業を実施しない場合】



【長寿命化型改善事業を実施する場合】



(2)事業費単価の設定

ア)建替工事費

本市における建築実績は、平成17年度から平成24年度までの間に、大草住宅で実施されたことから、当該建設事業費に基づき設定する。

なお、南原住宅、中河町住宅は、国土交通省において当該LCCを算出する際に掲げられている標準建設費を採用する。

■大草住宅建設事業費

住棟	建設年度	総事業費	戸数	1戸あたり事業費
A棟	H17	461,552,000円	24戸	19,231,333円
B棟	H19	391,156,000円	24戸	16,298,166円
C棟	H21	426,224,000円	24戸	17,759,333円
D棟	H24	396,669,000円	24戸	16,527,875円



住棟	標準建設費	推定再建築費	(※)規則 23条の率
A棟	19,232,000円	21,155,200円	1.10
B棟	16,299,000円	17,765,910円	1.09
C棟	17,760,000円	19,180,800円	1.08
D棟	16,528,000円	18,676,640円	1.13

左表の「推定再建築費」は国が示す「公営住宅等長寿命化計画策定指針」において、以下のように定められている。

「推定再建築費」 =
「標準建設費」×「公営住宅法施行規則第23条の率(※)」

■南原住宅、中河町住宅標準建設費等(1戸あたり)

団地名	建設年度	標準建設費	推定再建築費
南原住宅	H元	7,410,000円	8,014,300円
中河町住宅	H8	11,240,000円	11,802,000円

イ)除却工事費

除却工事費は過去の事業実績から以下のとおり設定する。

構造・階数	単位	適用単価	備考
鉄筋コンクリート中層耐火	1戸あたり	1,200,000円	L C C 算出に適用
木造平屋一戸建て	1戸あたり	825,000円	用途廃止に係る除却 費に適用
簡易耐火二階建て	1㎡あたり	16,500円	

ウ)経常修繕費(計面前・計画後共通)

市営住宅管理経費のうち、経常的に発生する内装修繕、建具取替え、床修繕、水周り修繕に加え、消耗品費、委託料等を合わせた平成31年度予算額から算出された経常修繕費を管理戸数で除して設定する。

費目	適用金額	管理戸数	適用単価
修繕料・消耗品費等	11,331,000円	144戸	78,700円

【予算の詳細及び適用金額の算出】

費目	年間予算額
消耗品費	203,000円
修繕料	4,850,000円
役務費	169,000円
その他の手数料	1,722,000円
火災保険料	473,000円
保守点検委託料	3,898,000円
受信料	16,000円
計	11,331,000円

工)改善事業費

【長寿命化改善事業費の算出方法】(再掲)

区分	算出式等
外壁塗装・屋根改修・ 屋根防水	(適用)H24南原住宅、H25南原住宅 (算式) $11,244,450円 \div 1.08 \times 1.10 \div 14戸 = 818,049円$ (算式) $8,980,650円 \div 1.08 \times 1.10 \div 10戸 = 914,696円$ (平均) $(818,049円 + 914,696円) \div 2 = 866,373円$ ●計画に適用する事業費 1戸あたり900,000円
外壁塗装	(適用)H27中河町住宅 (算式) $18,580,320円 \div 1.08 \times 1.10 \div 24戸 = 788,518円$ ●計画に適用する事業費 1戸あたり800,000円
給水設備改修	(適用)H26南原住宅 (算式) $21,264,120円 \div 1.08 \times 1.10 \div 24戸 = 902,413円$ ●計画に適用する事業費 1戸あたり950,000円
バリアフリー化	(適用)本市の市営住宅における改善事例がないことから市場価格とする。 (算式) ・高齢者対応ユニットバス全面交換： 500,000円 ・洗面台全面交換： 400,000円 ・トイレ全面交換： 500,000円 ・手すりの設置： 50,000円 ・玄関段差解消： 400,000円 ・玄関開き戸を引き戸に変更： 50,000円 ・計： 1,900,000円 ・ $1,900,000円 \times 1.10 = 2,090,000円$ ●計画に適用する事業費 1戸あたり2,100,000円

2. ライフサイクルコストの縮減効果の検証

上記の設定条件を公営住宅長寿命化計画策定指針におけるLCC算定プログラムに基づき算出した結果として、長寿命化型改善を実施する団地のLCC年平均縮減額を下記に示す。

■長寿命化型改善実施団地におけるLCC年平均縮減額

団地・住棟	戸数	計画前 LCC(円/年) 【①】	計画後 LCC(円/年) 【②】	年平均縮減額(円/年) 【①－②】
南原住宅A棟	14戸	4,074,742円	3,402,014円	672,728円
南原住宅B棟	10戸	2,910,530円	2,409,630円	500,900円
中河町住宅A棟	18戸	6,879,330円	5,473,656円	1,405,674円
中河町住宅B棟	6戸	2,293,110円	1,835,976円	457,134円
大草住宅A棟	24戸	14,227,248円	10,296,384円	3,930,864円
大草住宅B棟	24戸	11,755,224円	8,582,760円	3,172,464円
大草住宅C棟	24戸	12,451,680円	9,042,720円	3,408,960円
大草住宅D棟	24戸	11,772,888円	8,554,944円	3,217,944円
合計	144戸	66,364,752円	49,598,084円	16,766,668円

■長寿命化型改善事業の実施に伴うコスト縮減効果

(1)計画的な改善事業の実施によるコスト縮減

従来に対症療法型の維持管理から、定期的な点検を実施して市営住宅ストックの状況を把握した上で、適切な時期に予防保全的な修繕及び耐久性の向上等を図る改善を実施することにより、市営住宅の長寿命化が図られるとともにコスト縮減が期待できる。

(2)定期点検の実施による入居者の安全の確保

定期的な点検により現状を把握しながら適切な修繕・改善を実施することで、市営住宅入居者の安全性が確保される。

(3)選択と集中による効率的な管理運営

建設年度や立地状況等を踏まえ、重要度に応じた維持管理を実施することで、限られた予算の中で効率的な維持管理を実施することができる。

第9章 計画の推進に向けて

1. 入居者、地域、事業者と一体となった推進体制の構築

(1)事業実施に係る入居者との合意形成

建替や個別改善等の実施については、居住者の移転や仮移転、工事の実施に伴う騒音の発生や工事車両の出入り等、居住者の生活に大きな影響を与える。

従来の修繕は個別の要請によるものや空き部屋改修が中心であり、事業の実施にあたって入居者との合意形成が課題となることは少なかったが、本計画の規模や期間を勘案すると、改善事業についても建替事業と同様の配慮をしていく必要がある。

具体的には、各戸への事前説明による情報提供等により、できる限り計画の段階から居住者の意見・要望をくみ取り、事業に関する合意の形成に努める。特に高齢者等の居住者へは、きめ細やかな対応を図る。

また、入居者への精神的肉体的な負担を軽減するため、業務のパッケージ化等により、工期の短縮を図る。

(2)地域住民との連携方針

本計画に基づく市営住宅ストックの改善事業は、現状の入居者等にとってより暮らしやすい環境となることに加え、住宅自体が長寿命化されることで、当該住宅が継続して地域に存在することになるため、地域住民への理解と地域との連携を図りつつ実施していく。

また、用途廃止する団地の跡地利用については、周辺のコミュニティや地域の振興にも大きな影響を与えることから、地域の住民にも内容を周知し理解を求めるとともに、当該跡地が、単に一戸建て分譲住宅地とならないよう、例えば、地域活動の拠点や災害発生時の広域避難場所として位置づけるなど、地域コミュニティの形成の場としての視点による事業展開も視野に入れ、庁内に「跡地検討委員会」を設置して、様々な利活用を検討する。

(3)民間事業者等との連携方針

市営住宅における直接建設型のストックは、長期的な人口減少と連動し、団地の集約を進める中で量的な適正化を図っていくことになる。一方、中短期的には、経済情勢や少子

高齢化の更なる進行によって、住宅確保要配慮者の数は大きく変動する可能性がある。

このような変動的な公的賃貸住宅需要へ柔軟に対応するため、直接建設方式による従来型の公営住宅に加え、空き家を有効活用した民間からの借り上げ公営住宅や、民間賃貸住宅を活用した新たな仕組みの構築も含めた住宅セーフティネットの強化など、多様な手法による公的賃貸住宅の供給可能性について検討することが求められる。

具体的な事業化に向けて、令和7年度に策定した「第2次島田市空家等対策計画」に加え、島田市の住生活のあり方や住宅供給に係る役割分担の考え方などを整理し、地域の不動産事業者等とも連携する体制の確立を目指す。

2. 次期計画につなげるための検討課題

本計画の計画期間は令和3年度から令和12年度までの10年間としているが、今後の社会情勢の変化や人口推移などを見据えることに加え、上位計画や施策の動向に沿ったものとしていくため、必要に応じて見直しを行う。

中長期的な目標を着実に達成するためには、事業の進捗や費用対効果の評価、民間市場の動向などを経常的にモニタリングするとともに、関連業務について適切に進行を管理する必要がある。

あ行

■ 著しい困窮年収 (P43)

世帯年収と地域の民営借家市場の実態から、自力で最低居住面積水準を達成すること（適切な家賃負担割合で最低居住面積水準以上の民間賃貸住宅を確保すること）が著しく困難な年収をいう。

か行

■ 管理代行 (P31)

入居者のサービスの向上と、より効率的かつ安定的な施設管理を目的として、公営住宅法第47条の規定に基づき、管理権限の行使を含む一体的な管理を、住宅供給公社または他自治体に限って認める制度。

■ 居住誘導区域 (P31)

人口減少下においても、医療・福祉・商業等の日常生活サービス施設や公共交通が持続的に維されるよう、一定のエリア人口密度を確保するために居住を誘導する区域。

居住誘導区域は、生活に必要なサービスやコミュニティを維持するため多様な暮らしを尊重しつつ、年月をかけゆるやかに居住の誘導・集約を促していくもので、住む場所の選択肢のひとつとして設定する。

※用語に併記したページは、最初のその用語が記載されたページを示す。

■ 躯体 (P30)

建築物の建具・造作・仕上げ・設備などを除いた、基礎・柱・梁・壁面・床など建物の構造を支える骨組みのこと。一般的に、木造・鉄骨造(S造)・鉄筋コンクリート造(RC造)などに区分される。

■ 建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律 (P33)

社会経済情勢の変化に伴い建築物におけるエネルギーの消費量が著しく増加していることに鑑み、建築物のエネルギー消費性能の向上を図るため、住宅以外の一定規模以上の建築物のエネルギー消費性能基準への適合義務の創設、エネルギー消費性能向上計画の認定制度の創設等を定めた法律。

■ 公営住宅 (P1)

公営住宅法の規定により、国の補助によって、地方公共団体が建設、買取りまたは借上げを行い、住宅に困っている低額所得者に対して貸し出す住宅。民間賃貸住宅とは異なり、入居者資格や制限が定められている。

■ 最低居住面積水準 (P32)

【最低居住面積】 (P15)

【最低負担居住水準】 (P45)

世帯人数に応じて、健康で文化的な住生活を営む基礎として必要不可欠な住宅の面積について、住生活基本計画(全国計画)で示される水準。

単身者の場合は 25 m²、2 人以上の世帯は 10 m²×世帯人数+10 m²で算定される(10 歳未満人員や 5 人以上世帯においては面積控除あり)。

■ 住宅困窮度 (P7)

市営住宅入居希望者の住宅の規模、設備や世帯人員、収入状況などを点数化した住宅の困窮度合い。

困窮度の高い入居希望者を優先的に市営住宅に入居させる根拠として活用する。

■ 住生活基本計画 (P2)

住民の住生活の安定の確保および向上の促進に関する基本的な計画。住生活基本法では、国・都道府県の計画策定を義務づけている。

■ 住生活基本法 (P2)

住生活の安定の確保及び向上の促進に関する基本理念、基本的施策、住生活基本計画、その他の基本となる事項を定め、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策を総合的かつ計画的に推進し、住生活の安定向上と社会福祉の増進を図ると

ともに、国民経済の健全な発展に寄与することを目的とした法律。

■ 住宅確保要配慮者 (P1)

低額所得者、被災者、高齢者、障害のある人、子どもを育成する家庭等住宅の確保に特に配慮を必要とする者。

■ (公営) 住宅ストック (P1)

一定期間に供給される新規住宅(フロー)に対し、ある時点において存在する既存住宅又はその総体。

■ 住宅セーフティネット (P29)

自力で適正な水準の住宅を確保できない者に対して、行政が直接関与し、健康で文化的な生活を保障していくことを目的とした住宅政策。

■ 省エネルギー対策等級 (P33)

「住宅の品質確保の促進等に関する法律(通称:品確法)」に基づく10の「住宅性能表示制度」の一つ。

国が示す評価基準により熱損失係数により等級が判定される。最も優れた等級は4(次世代省エネルギー基準)とされている。

■ 新耐震基準 (P32)

昭和56年6月1日以降の建築確認において適用される基準で、建築物の設計において、震度6強~7程度の揺れでも倒壊しないような構造基準。

た行

■耐用年限【法定耐用年数】（P14）

建物の構造別に定められた税法上の償却期間で、民間住宅では鉄筋コンクリート造が47年、木造住宅が22年。公営住宅では鉄筋コンクリート造が70年、準耐火造2階建が45年、準耐火造平屋建および木造が30年と定められている。

■地域コミュニティ（P80）

地域住民が生活している場所、住民相互の交流が行われている地域社会、あるいはそのような住民の集団。

■長寿命化（P1）

寿命がのびる、あるいは寿命をのばすこと。公営住宅においては建設後の活用期間中に適切な維持管理・長寿命化改善工事等を実施することにより、設計時点で想定した年数よりも長く活用できるようにすること。

■土砂災害警戒区域（P55）

土砂災害が発生した場合、住民の生命または身体に危害をおよぼすおそれがあると認められる土地の区域で、警戒避難体制を特に整備するとともに、一定の開発行為の制限や居室を有する建築物の構造が規制される区域。

な行

■二方向避難（P32）

消防法において、階段、バルコニー等、二方向に避難すること。

は行

■バリアフリー化（P32）

建築設計において、段差や仕切りをなくすなど高齢者や障がい者に配慮をすることで、障壁のない状態。製品設計にも応用されている。

■福祉対応型（P42）

高齢者、又は身体障がい者等の居住の円滑化のための設備等の改善のこと。

ま行

■マネジメント（P1）

様々な資源・資産・リスクを管理し、効果を最大化する手法のこと。具体的には、主にビジネス上における様々な資源や資産・リスクなどを管理し、経営上の効果を最適化しようとする手法のこと。

■メンテナンスコスト（P36）

住宅の維持管理に必要な清掃、保守・点検、修繕、更新、改修、管理などの費用のこと。

や行

■家賃負担限度率（P45）

生活を営む上で家賃として負担できる金額の収入に対する割合。

本計画で使用する家賃負担限度率は、P45「著しい困窮年収とは」に掲載。

■要支援世帯（P41）

公営住宅入居資格世帯のうち、年収・居住面積水準・家賃負担率等から住宅困窮状況が高い世帯。

国土交通省から都道府県に配布している「公営住宅供給目標量設定支援プログラム」を活用し推計する。

■用途廃止（P15）

公営住宅の耐用年限を経過した住宅について、老朽化等の理由により、その目的をなくすこと。

用するための「維持費」のこと。

■立地適正化計画（P31）

平成26年の都市再生特別措置法等の一部を改正する法律の施行に伴い、市町村が都市全体の観点から作成する、居住機能や福祉・医療・商業等の都市機能の立地、公共交通の充実等に関する包括的なマスタープラン。

ら行

■ライフサイクルコスト【LCC】（P1）

製品や構造物などの費用を、調達・製造から使用、廃棄の段階をトータルして考えたもの。

■ライフライン（P34）

市民生活の基盤となる電気、ガス、上下水道、電話、交通、通信などの都市生活を支えるシステム。

■ランニングコスト（P33）

建物や設備、システムなどを継続して利

島田市営住宅等長寿命化計画(改定)

【令和3年度～令和12年度】

静岡県島田市都市基盤部建築住宅課

TEL 0547-36-7193

FAX 0547-37-8200

E-mail kenchiku@city.shimada.lg.jp