

美祢市営住宅長寿命化計画

令和 6 年 3 月 改 定

山 口 県 美 祢 市

目 次

1. はじめに.....	1
(1) 計画（改訂）の背景	1
(2) 計画の位置づけ	1
2. 市営住宅の現況（令和5年1月1日現在）	2
(1) 団地	2
(2) 住宅ストック	6
(3) 入居世帯	14
(4) 市内の賃貸住宅事情	19
3. 入居者アンケート調査.....	21
(1) 実施内容	21
(2) 配付・回収状況	22
(3) 結果の要約	23
4. 計画の目的等.....	25
(1) 市営住宅をとりまく課題の整理	25
(2) 計画の目的	27
(3) 計画期間	27
5. 基本方針.....	28
(1) 市営住宅の供給にかかる方針	28
(2) ストックの性能確保・団地の形成にかかる方針	29
(3) 適正な管理とライフサイクルコストの縮減に関する方針	30
6. ストック活用手法の選定.....	31
(1) 選定の流れ	31
(2) 公営住宅等の需要見通し	32
(3) 1次判定	39
(4) 2次判定	48
(5) 3次判定	54

7. 点検の実施方針	58
(1) 点検の基本方針	58
(2) 点検の実施方針	58
8. 修繕の実施方針	62
(1) 修繕の基本方針	62
(2) 修繕の実施方針	62
9. 改善事業の実施方針	65
(1) 改善事業の基本方針	65
(2) 計画期間内に実施する改善事業	66
10. 集約・建替事業の実施方針	68
(1) 集約・建替事業の基本方針	68
(2) 計画期間内に実施する事業	68
11. 長寿命化のための事業実施予定	71
(1) 維持・改善にかかる事業	71
(2) 建替にかかる事業	71
(3) 共同施設部分にかかる事業	72
12. 維持管理コストとその縮減効果	73
(1) 改善住棟のLCC	73
(2) 新規整備及び建替住棟のLCC	73

1. はじめに

(1) 計画（改訂）の背景

本市では、平成25年1月に策定した「美祢市営住宅長寿命化計画」に基づき、住宅ストックの質の向上や長寿命化を図るための改善事業、老朽化した市営住宅ストックの更新等を進めてきました。

当該計画は、社会情勢等の変化や公営住宅等長寿命化計画策定指針の改定（平成28年8月）を受けて中間見直し（平成31年3月）を行っていますが、中間見直しから5年が経過し定期見直しの時期を迎えています。

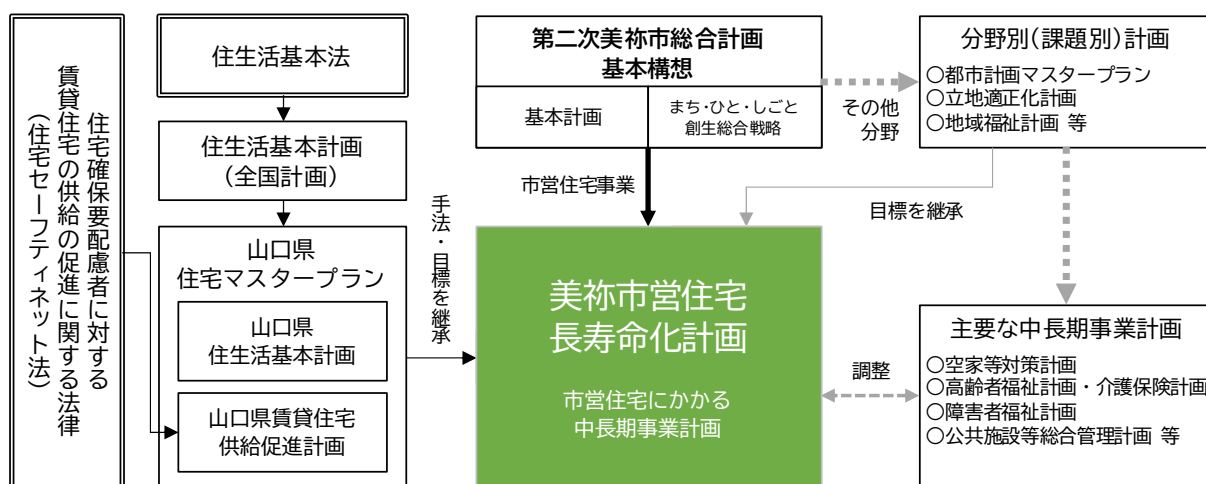
また、その間には国・県の住生活基本計画や上位計画である市の総合計画が改定されるなど、市営住宅事業をとりまく状況にも変化が生じているため、令和6(2024)年3月をもって改訂します。

(2) 計画の位置づけ

本計画は「公営住宅等ストック総合改善事業対象要綱」第2条第1項第15項に規定される「公営住宅等長寿命化計画」として策定します。

住生活にかかる政策的な目標については国及び県の「住生活基本計画」を参考にするとともに、市の施策体系としては「第二次美祢市総合計画」を上位計画に掲げる個別計画として位置づけ、「美祢市公共施設等総合計画」「都市計画マスタープラン」及び現在策定中の「美祢市立地適正化計画」等の関連計画とも整合を図ります。

図表 1 計画の位置づけ



2. 市営住宅の現況（令和5年3月31日現在）

（1）団地

本市の市営住宅は35団地816戸あり、うち公営住宅法に基づく公営住宅が30団地710戸、中間所得者向けの住宅である特定公共賃貸住宅が4団地79戸（うち3団地が公営と併設）、定住促進住宅が2団地14戸、その他住宅が2団地13戸となっています。

図表 2 市営住宅一覧（公営）

種別 [図表 4]	地域	団地名	用途地域 [図表 5]	敷地面積 (㎡)	戸数 (戸)	構造	建設時期 (年)
公営	美祢	祖父ヶ瀬	白地	2,663.59	8	木造	S28
		桜ヶ丘	一住	9,551.40	48	木造	S28～S38
		岡の台	白地	2,261.09	8	木造	S29
		堤ヶ迫	白地	4,096.04	10	木造	S33～S36
		中村	一低	6,601.48	7	木造	S33～S35
		向原	一住	1,791.68	3	木造	S37
		森時	二中高	22,196.40	129	簡平/簡二	S50～S55
		三ツ杉	白地	8,949.95	16	簡二	S55～H2
		上領	一低	3,117.68	18	簡二	S57
		万倉地	一住	4,319.00	20	簡二	S58
		於福	白地	4,094.36	20	簡二	S59
		東渋倉	一中高	2,892.00	18	中耐	S63
		池尻台1号	一中高	1,828.54	12	中耐	S63
		池尻台2号	一中高	5,114.62	24	中耐	H1～H2
		下領南	一中高	5,487.82	32	中耐	H10～H12
		麦川南	白地	957.44	10	中耐	H11
		大向	白地	992.00	4	木造	H12
		下領北	一中高	29,123.07	107	木造/中耐	H14～H24
	美東	西区	都計外	922.31	2	木造	S31
		白土	都計外	9,911.95	24	中耐	H4
		三本松	都計外	9,377.73	36	中耐	H9
	秋芳	上里	白地	3,551.47	9	木造	S28～S42
		上瀬戸	白地	1,929.26	4	木造	S36
		随徳	白地	3,714.17	9	木造	S28
		福王田	白地	5,390.27	9	木造	S41
		上随徳	白地	6,438.67	17	木造	S44
		旦の岡	白地	21,312.10	30	簡平	S49
		大日	白地	8,711.98	30	簡平/木造	S52～H4
		嘉万桧皮	白地	2,208.59	10	木造	H11
		秋吉八重	白地	11,413.00	36	中耐	H16～H19
	小計				710		

図表 3 市営住宅一覧（特公賃、定住促進、その他）

種別	地域	団地名	用途地域	敷地面積 (㎡)	戸数 (戸)	構造	建設時期 (年)
特公賃	美祢	麦川	白地	4,876.32	10	低耐	H8
	美東	白土	都計外	(公営に併設)	24	中耐	H6
		三本松	都計外	(公営に併設)	27	中耐	H11
	秋芳	秋吉八重	白地	(公営に併設)	18	中耐	H14
	小計				79		
定住促進	美東	温湯	都計外	798.24	6	簡二	H3
		温湯第2	都計外	1,492.35	8	簡二	H9
	小計				14		
その他	美祢	桜ヶ丘第2	一住	1,481.99	9	簡平	S35
		麻生下	白地	1,718.96	4	簡平	S41
	小計				13		
総計					106		

図表 4 【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
	その他住宅（単独）	美祢市営住宅条例
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
	定住促進住宅（単独）	美祢市定住促進住宅条例

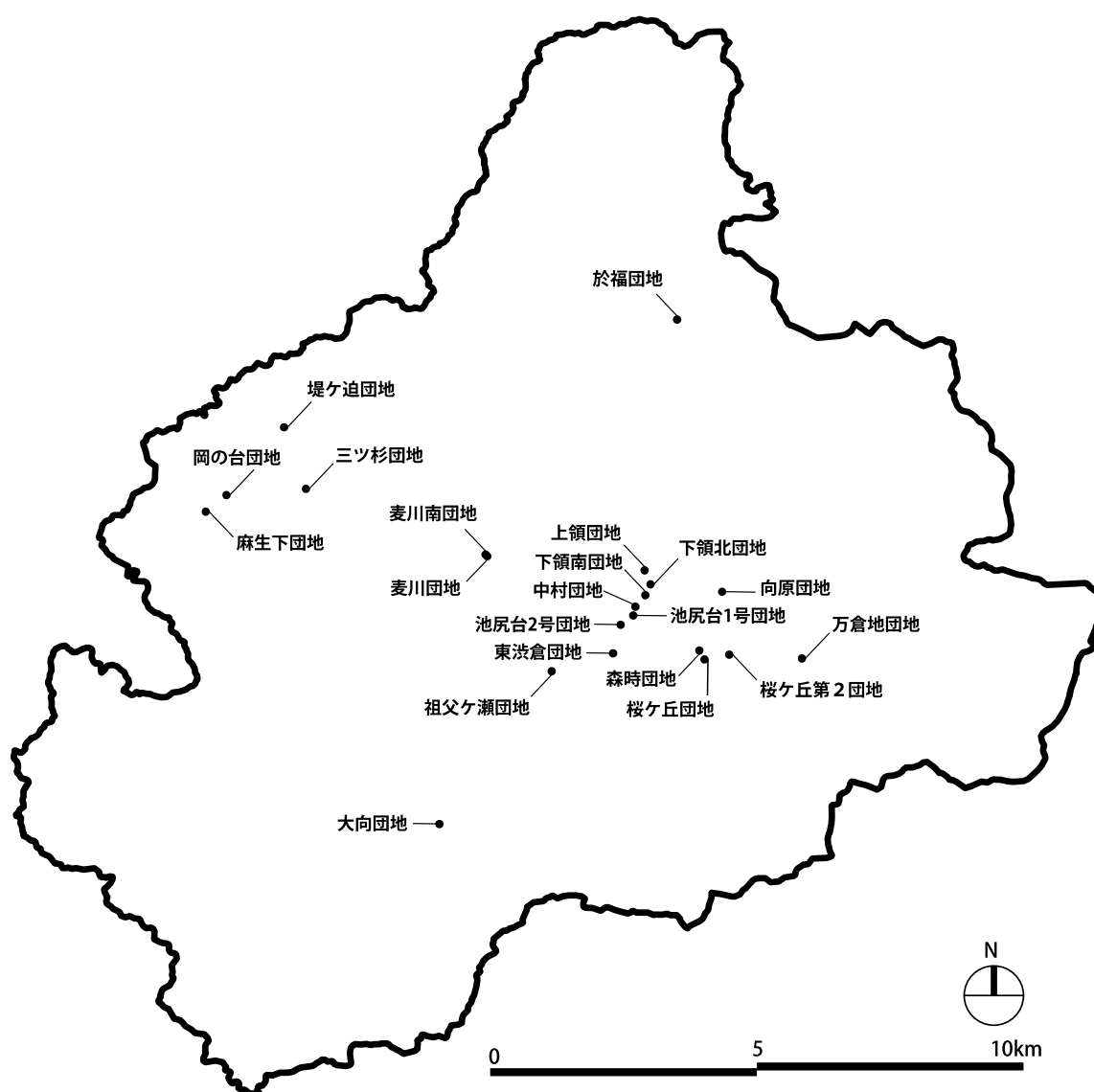
図表 5 【参考】用途地域の概要

用途地域等（本計画での表記）	
第一種低層住居専用地域（一低）	住居系
第二種低層住居専用地域（二低）	
第一種中高層住居専用地域（一中高）	
第二種中高層住居専用地域（二中高）	
第一種住居地域（一住）	
第二種住居地域（二住）	
準住居地域（準住）	
田園住居地域（田園）	
近隣商業地域（近商）	商業系
商業地域（商業）	
準工業地域（準工）	工業系
工業地域（工業）	
工業専用地域（工専）	
用途地域の指定のない区域（白地）	
都市計画区域外（都計外）	

図表 6 【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	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（簡二）	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 7 市営住宅団地の分布状況（大嶺・伊佐・豊田前・於福・厚保地域）



図表 8 市営住宅団地の分布状況（美東・秋芳地域）



(2) 住宅ストック

①建設の時期

市営住宅を建設の時期別にみると、平成8～17年がもっとも多く226戸（27.7%）、次いで昭和51～60年の185戸（22.7%）となっています。

そのうち、もっとも古い建設は昭和28年（祖父ヶ瀬・桜ヶ丘・上里・随徳の木造35戸）で、もっとも新しい建設は平成24年（下領北C・D・E棟の木造30戸）です。

また、昭和56年6月より前の耐震基準で建設された住宅が336戸あり、総管理戸数の41.1%を占めています。

図表 9 建築時期別の管理戸数

	S30 以前	S31-40	S41-50	S51-60	S61-H7	H8-17	H18-27	総数
戸数	48	67	94	185	124	226	72	816
構成比	5.9%	8.2%	11.5%	22.7%	15.2%	27.7%	8.8%	100.0%

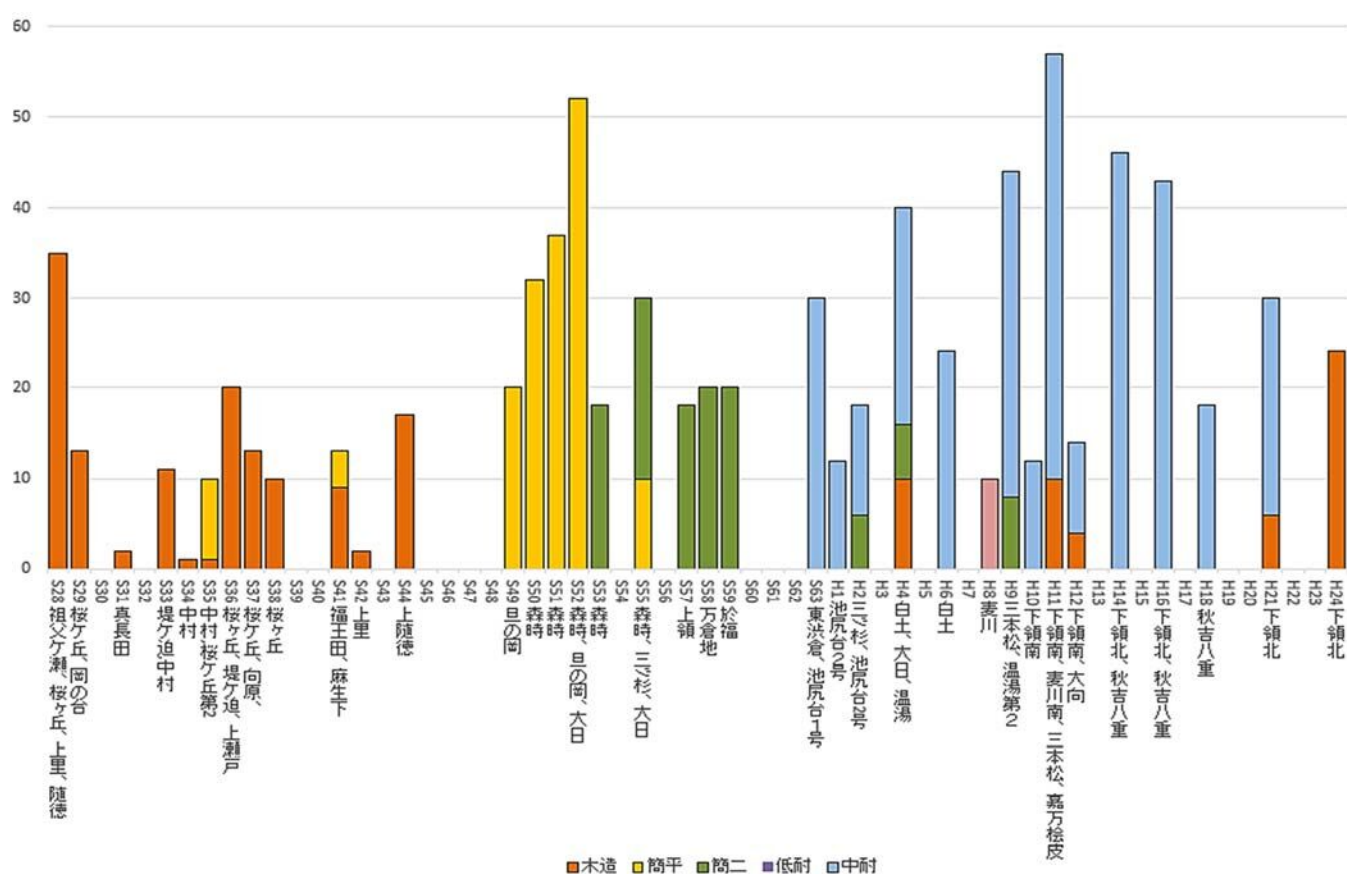
②構造

構造別にみると、耐火住棟が348戸（42.6%）で最も多く、木造が188戸（23.0%）と続いています。

図表 10 管理種別・構造別の住戸数

	公営	特公賃	定住促進	その他	計
木造	192				188 (23.0%)
簡平	151			13	164 (20.1%)
簡二	102		14		116 (14.2%)
耐火	269	79			348 (42.6%)
計	710 (87.0%)	79 (9.7%)	14 (1.7%)	13 (1.6%)	816 (100.0%)

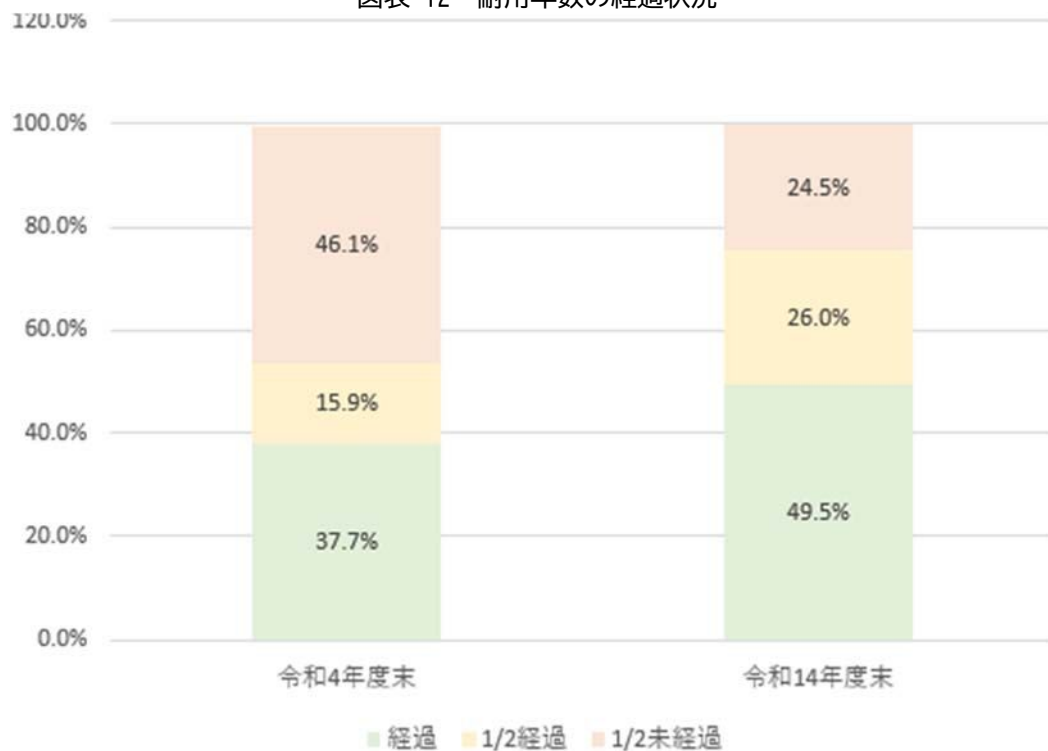
図表 11 団地別・建築年度別の管理戸数



③耐用年数

令和4年度末時点で公営住宅の法定耐用年数を経過する住宅は308戸（37.7％）で、10年後の令和14年度末には408戸（49.8％）が耐用年数を経過する見込みです。

図表 12 耐用年数の経過状況



図表 13 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		木造	簡平	簡二	中耐	計
令和4年度末時点	1/2未経過	30			348	378
	1/2経過	14		116		130
	経過	144	164			308
	計	188	164	116	348	816



耐用年数経過状況		木造	簡平	簡二	中耐	計
令和14年度末時点	1/2未経過				200	200
	1/2経過	30		34	148	212
	経過	158	164	82		404
	計	188	164	116	348	816

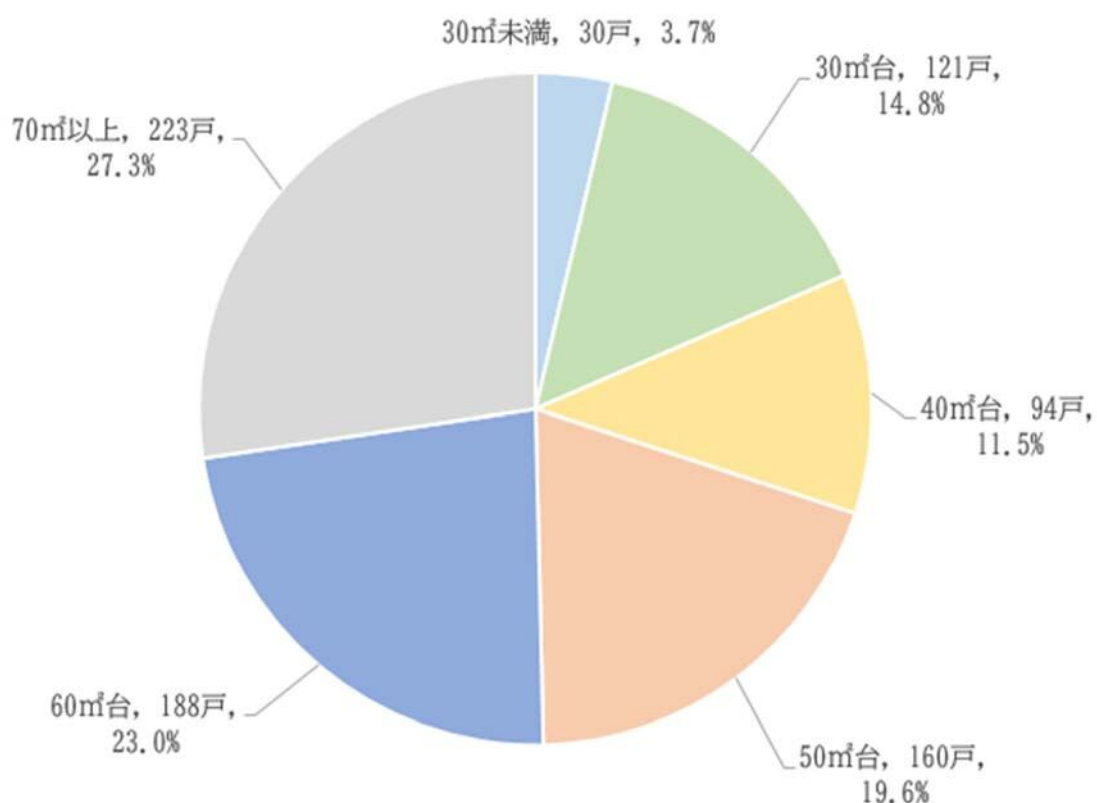
④居住性能

A 住宅の規模

住宅の規模を専用面積別にみると、70㎡以上が223戸（27.3%）で最も多く、次いで60㎡台が188戸（23.0.%）となっており、50㎡以上の住宅が全体の70.0%を占めています。

一方で、3人世帯の最低居住面積水準を下回る専用面積40㎡未満の住宅が全体の18.5%あります。

図表 14 専用面積別の住戸数



図表 15 [参考] 居住面積水準（住生活基本計画(全国計画)より）

区分		単身	2人	3人
最低居住面積水準 ¹		25㎡	30㎡	40㎡
誘導居住面積水準 ²	都市居住型 ³	40㎡	55㎡	75㎡
	一般型 ⁴	55㎡	75㎡	100㎡

¹ 最低居住面積水準：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関する水準。

² 誘導居住面積水準：世帯人数に応じて、豊かな住生活の実現の前提として多様なライフスタイルに対応するために必要と考えられる住宅の面積に関する水準。

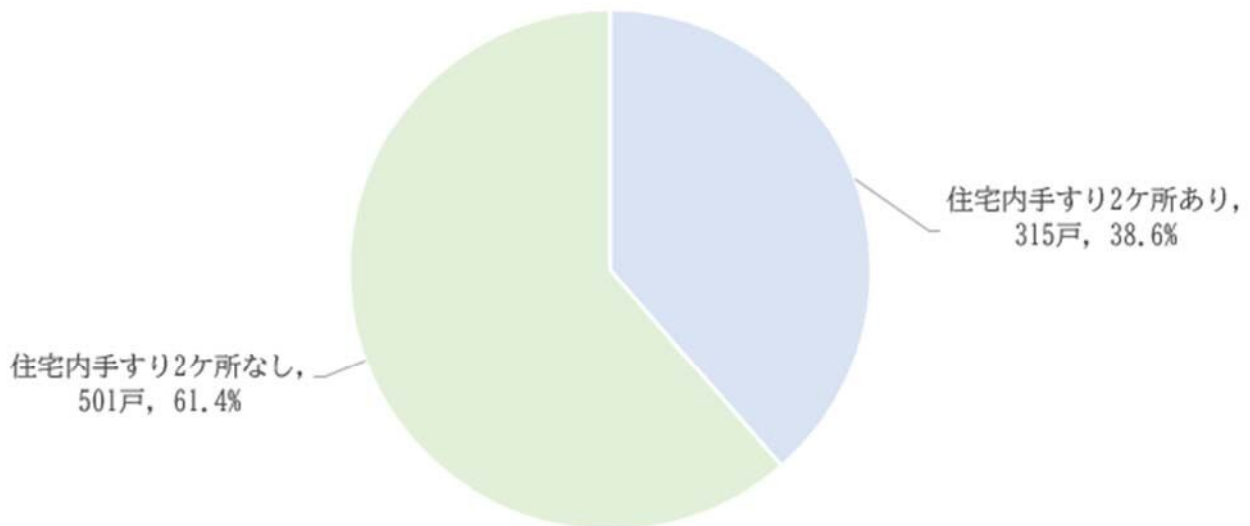
³ 都市居住型誘導居住面積水準：都市の中心及びその周辺における共同住宅居住を想定。

⁴ 一般型誘導居住面積水準：都市の郊外及び都市部以外の一般地域における戸建住宅居住を想定。

B バリアフリー化の状況

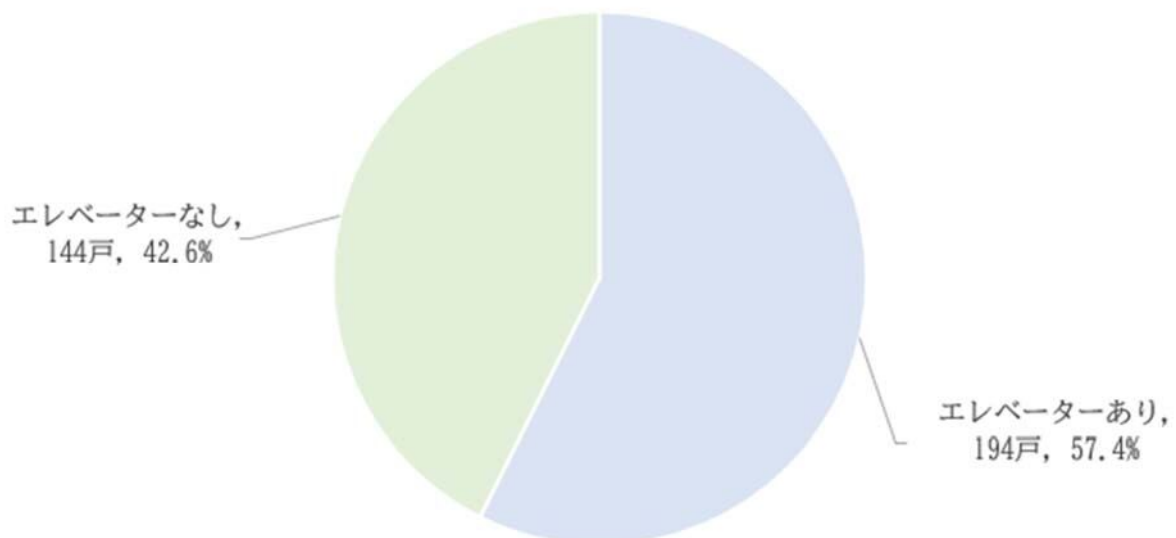
住棟の高齢者対応の状況をみると、住戸内に2ヵ所の手すり（浴室及び便所）が設置されているのは315戸で、設置の割合は38.6%となっています。

図表 16 住戸内手すりの設置状況



3階建て以上の耐火住棟でエレベーターが設置されているのは下領北団地A・B・F棟と三本松団地1～5棟、秋吉八重団地A～C棟の8棟（計：194戸）で、設置の割合は57.4%となっています。

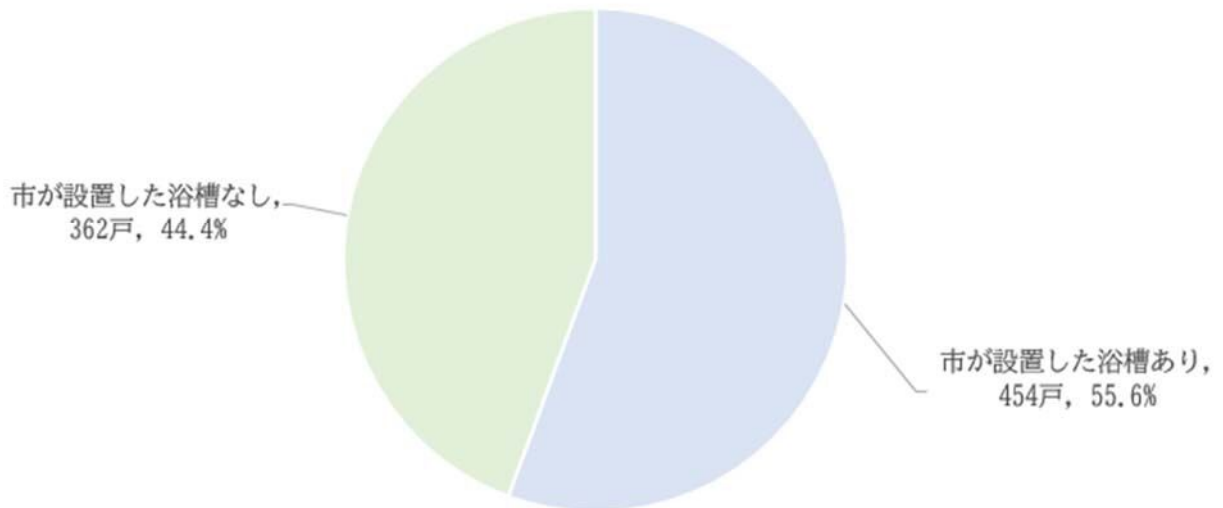
図表 17 エレベーターの設置状況（3階以上の耐火住棟のみ）



C その他の設備

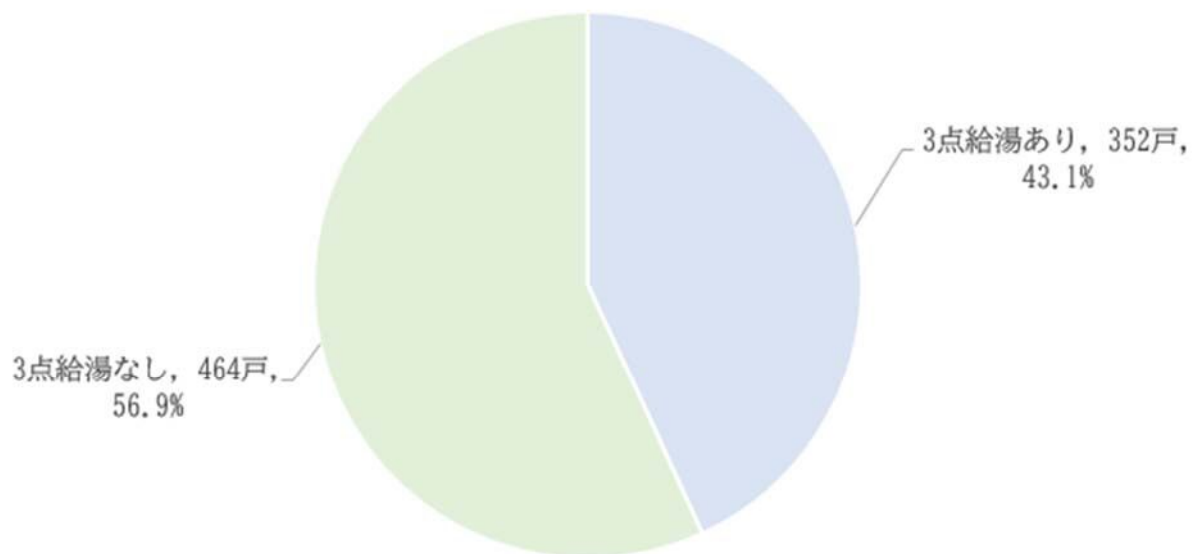
居住性に影響する設備として浴室の状況をみると、市によって浴槽が設置されているのは450戸（55.4％）にとどまります。

図表 18 浴槽の設置状況



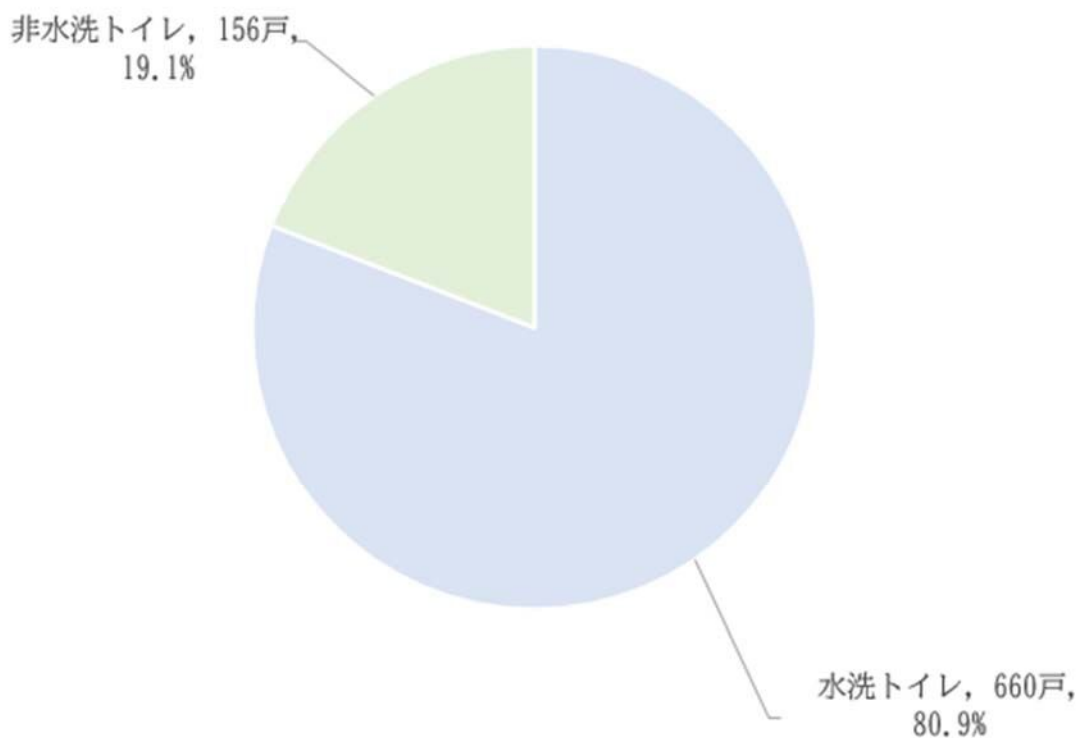
給湯設備が「風呂・台所・洗面所」の3箇所に設置されている住戸は352戸（43.1％）となっています。

図表 19 3点給湯設備の設置状況



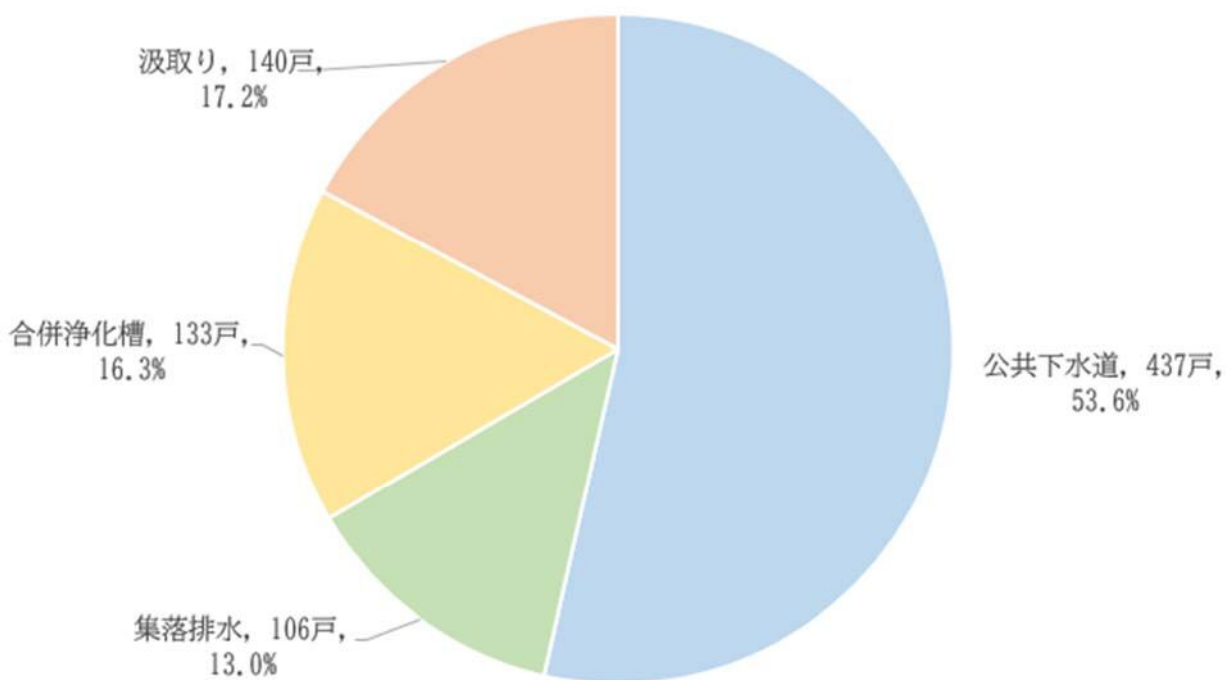
一方で、便所が水洗化されていない住戸が156戸（19.1%）残っています。

図表 20 便所の水洗化状況



また、下水の処理状況をみると、公共下水道に接続されている住戸は437戸（53.6%）で、汲取りの住宅が140戸（17.2%）残っています。

図表 21 下水処理の状況



⑤改善事業の実績

平成25年度以降に実施した改善事業の概要は以下のとおりです。

図表 22 長寿命化対策の実績（平成25年度以降）

事業年度	団地名	住棟番号	構造	改善内容
H25	白土	6棟	中耐	外壁改修及び内装改修、外部手摺改修
H26	森時	28～32棟	簡二	木製手すり設置(玄関、便所、内階段) ステンレス製手摺(浴室、洗面所) 各28箇所
H26	万倉地	1～3棟	簡二	木製手すり設置(玄関、便所、内階段) ステンレス製手摺(浴室、洗面所) 各20箇所
H26	上領	1～4棟	簡二	木製手すり設置(玄関、便所、内階段) ステンレス製手摺(浴室、洗面所) 各18箇所
H26	三ツ杉	1～3棟	簡二	木製手すり設置(玄関、便所、内階段) ステンレス製手摺(浴室、洗面所) 各18箇所
H27～28	於福	1～3棟	簡二	屋上防水改修
H28	東渋谷	1棟	中耐	屋根断熱防水外改修
H28	池尻台1号	1棟	中耐	屋根断熱防水外改修
H29	嘉万桧皮	A～E棟	木造	外壁シーリング打替(各棟南面のみ)
H29	上里	共同浴場	木造	共同浴場改修
H29	池尻台2号	A・B棟	中耐	屋根断熱防水外改修
R元	大向	-	木造	外壁改修(計4戸)
R2～R3	万倉地	1～3棟	簡二	防水外改修(計20戸)
R3	東渋谷	-	中耐	外壁改修(計18戸)、共用部照明LED化
R3	白土	2棟	中耐	外壁改修(計8戸)
R2～4	全団地	-	-	火災警報器取替
R4	池尻台1号	-	中耐	外壁改修(計12戸)、共用部照明LED化
R4	池尻台1号	A・B棟	中耐	外壁改修(計24戸)、共用部照明LED化
R5	下領南	1棟	中耐	外壁改修(計12戸)、共用部照明LED化

(3) 入居世帯

①概況

令和4年度末時点における入居世帯の概況は下表のとおりで、管理戸数816戸のうち供給戸数652戸に551世帯が入居しています。供給戸数に対する入居率は84.5%です。

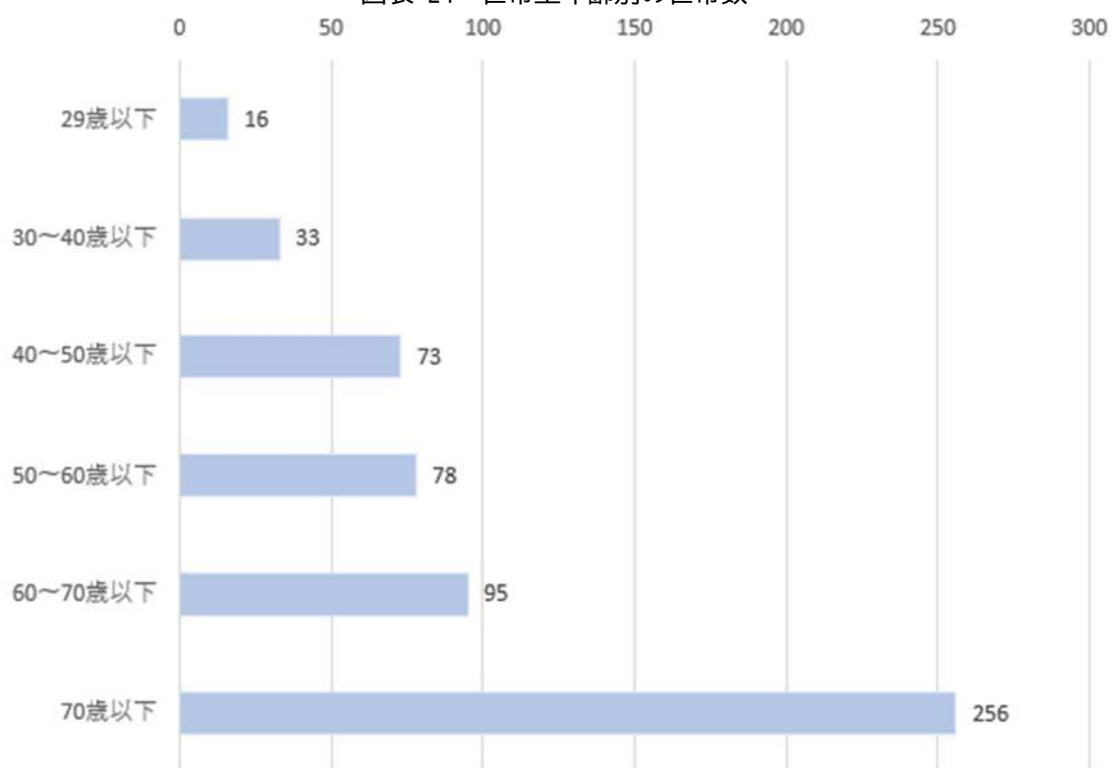
図表 23 団地別管理戸数・入居戸数・住宅別入居状況

種別	地域	団地名	管理戸数(A)	供給戸数(B)	入居世帯数(C)	入居率(C÷B)	
公営	美祢	祖父ヶ瀬	8	2	2	100.0%	
		中村	7	7	7	100.0%	
		向原	3	2	2	100.0%	
		上領	18	14	14	100.0%	
		東洪倉	18	18	14	77.8%	
		池尻台1号	12	12	11	91.7%	
		池尻台2号	24	24	18	75.0%	
		下領南	32	32	27	84.4%	
		麦川南	10	10	6	60.0%	
		下領北	107	107	100	93.5%	
		桜ヶ丘	48	22	22	100.0%	
		森時	129	77	77	100.0%	
		万倉地	20	20	13	65.0%	
		於福	20	11	11	100.0%	
		岡の台	8	2	2	100.0%	
		堤ヶ迫	10	5	5	100.0%	
		三ツ杉	16	12	12	100.0%	
		大向	4	4	4	100.0%	
		美東	西区	2	1	1	100.0%
			白土	24	24	9	37.5%
	三本松		36	36	34	94.4%	
	秋芳	上里	9	8	8	100.0%	
		上瀬戸	4	3	3	100.0%	
		随徳	9	6	6	100.0%	
		福王田	9	5	5	100.0%	
		上随徳	17	13	13	100.0%	
		旦の岡	30	16	16	100.0%	
		大日	30	20	20	100.0%	
		嘉万桧皮	10	6	6	100.0%	
		秋吉八重	36	36	27	75.0%	
	公営 計		714	555	495	89.2%	
特公賃	美祢	麦川	10	10	6	60.0%	
	美東	白土	24	24	7	29.2%	
		三本松	27	27	20	74.1%	
	秋芳	秋吉八重	18	18	8	44.4%	
	特公賃 計		79	79	41	51.9%	
定住	美東	温湯	6	6	4	66.7%	
		温湯第2	8	8	7	87.5%	
	定住 計		14	14	11	78.6%	
その他	美祢	桜ヶ丘第2	9	3	3	100.0%	
		麻生下	4	1	1	100.0%	
	その他 計		13	4	4	100.0%	
総計			816	652	551	84.5%	

②世帯主の年齢

世帯主の年齢別に入居世帯数をみると、70歳代が256世帯で最も多く、60歳代以上の合計は351世帯で、全体の63.7%を占めています。

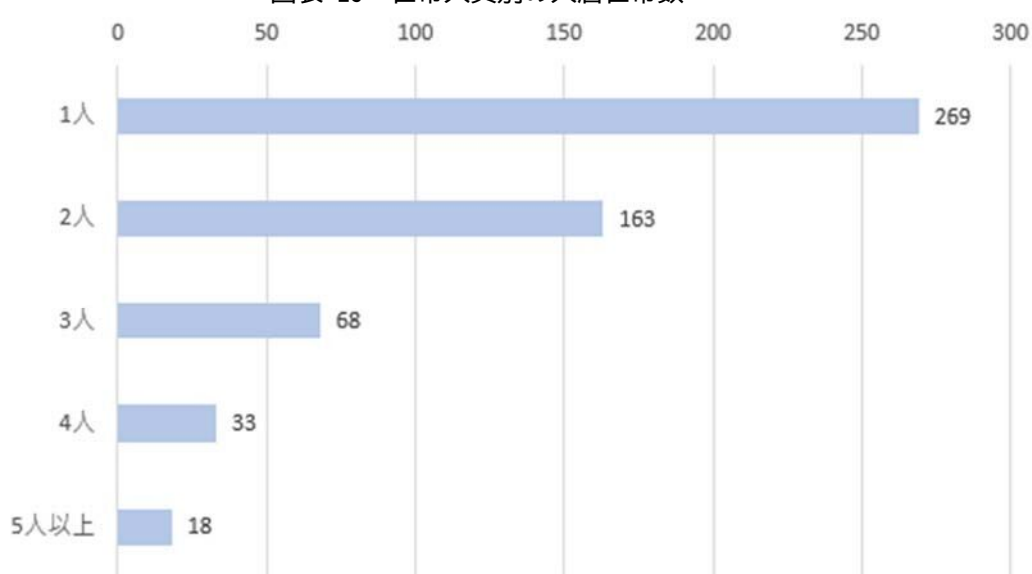
図表 24 世帯主年齢別の世帯数



③世帯の規模

世帯人員別に世帯数をみると、単身（1人）世帯が269世帯で最も多く、次いで2人世帯が163世帯となっています。単身・2人世帯の合計は432世帯で、全体の78.4%を占めます。

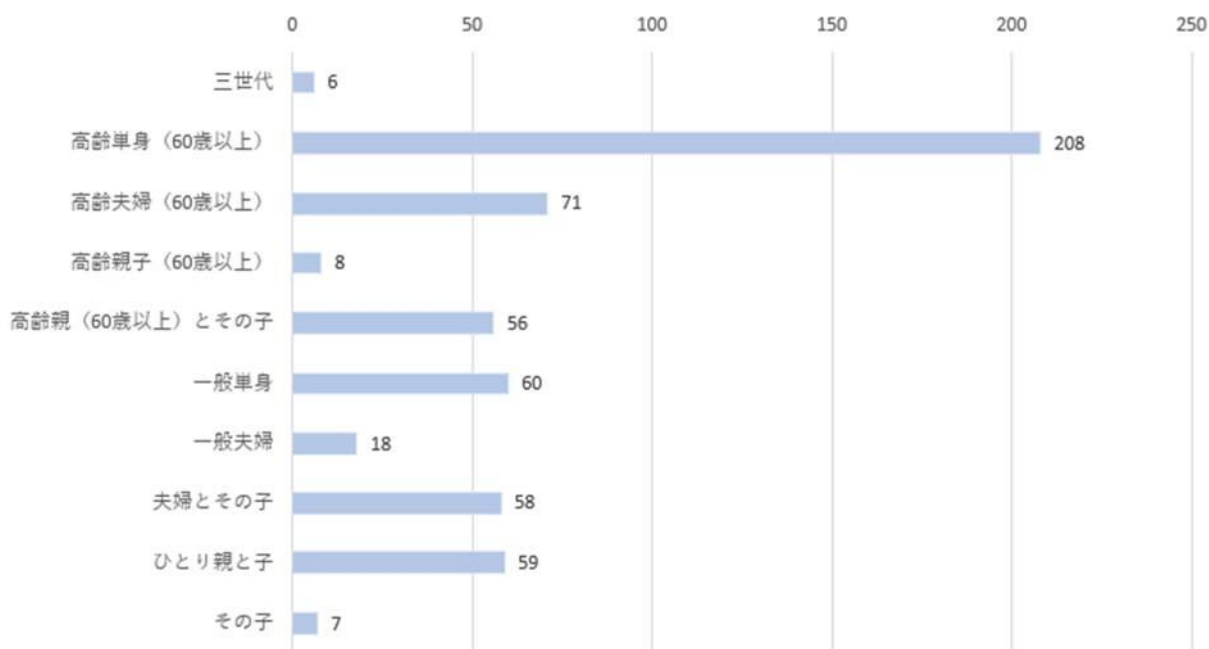
図表 25 世帯人員別に入居世帯数



④世帯の型

高齢単身世帯は208世帯、高齢夫婦のみ世帯は71世帯で、両者を合わせた「高齢者のみで構成される小規模世帯」の合計は279世帯と全体の50.6%を占めます。

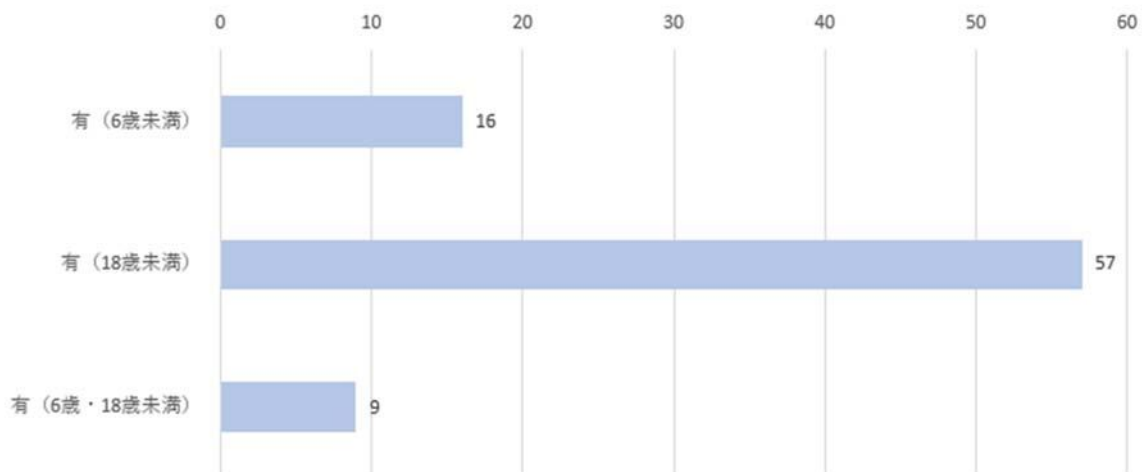
図表 26 世帯主年齢別・18歳未満同居人数別の入居世帯数



⑤子どものいる世帯

6歳未満の同居者がいる世帯は16世帯で全世帯の2.9%、18歳未満の同居者がいる世帯は57世帯で10.3%となります。

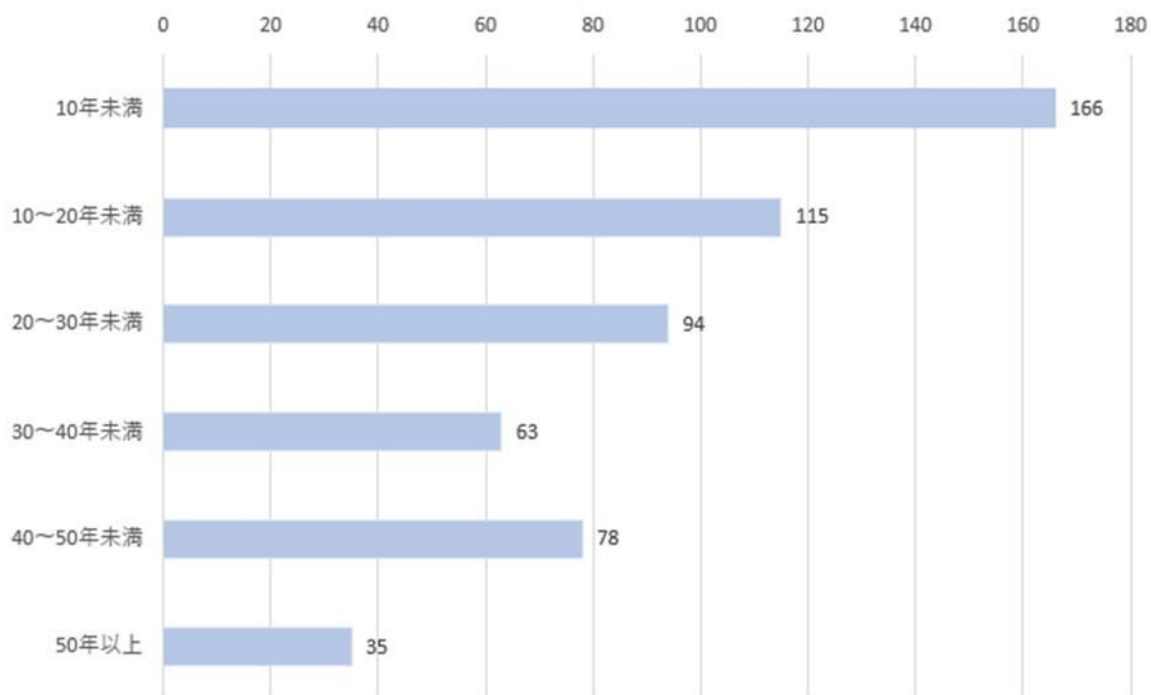
図表 27 子どものいる世帯数



⑥居住期間

入居世帯の居住期間をみると、10年未満の世帯が166世帯（30.1%）と最も多いが、40年以上を超える世帯も113世帯と多くなっています。

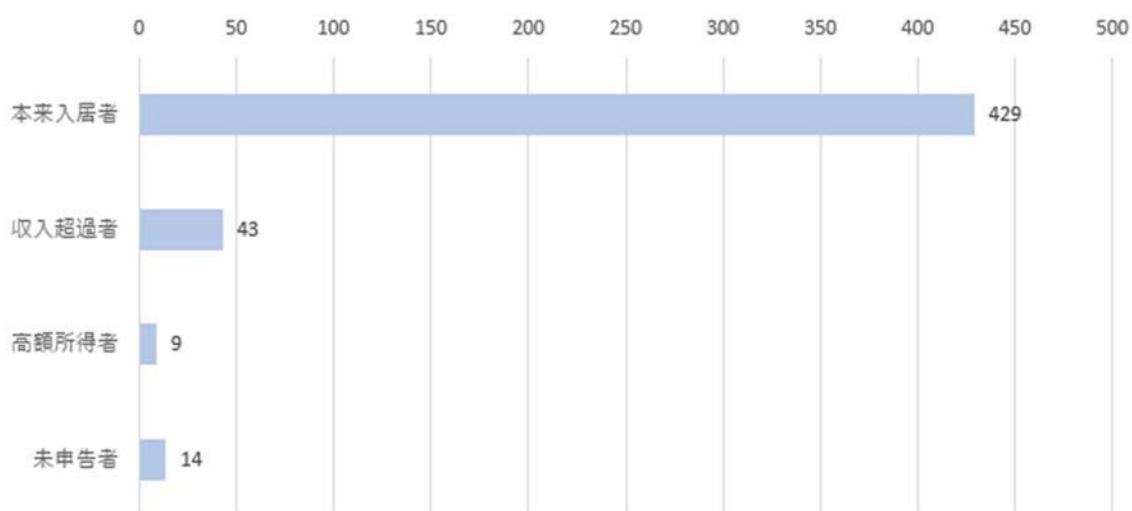
図表 28 居住期間別の入居世帯数



⑦収入の状況

収入申告の必要のある公営住宅の本来入居者数は、429世帯、高額所得者数は9世帯となっています。

図表 29 収入超過・高額所得の状況



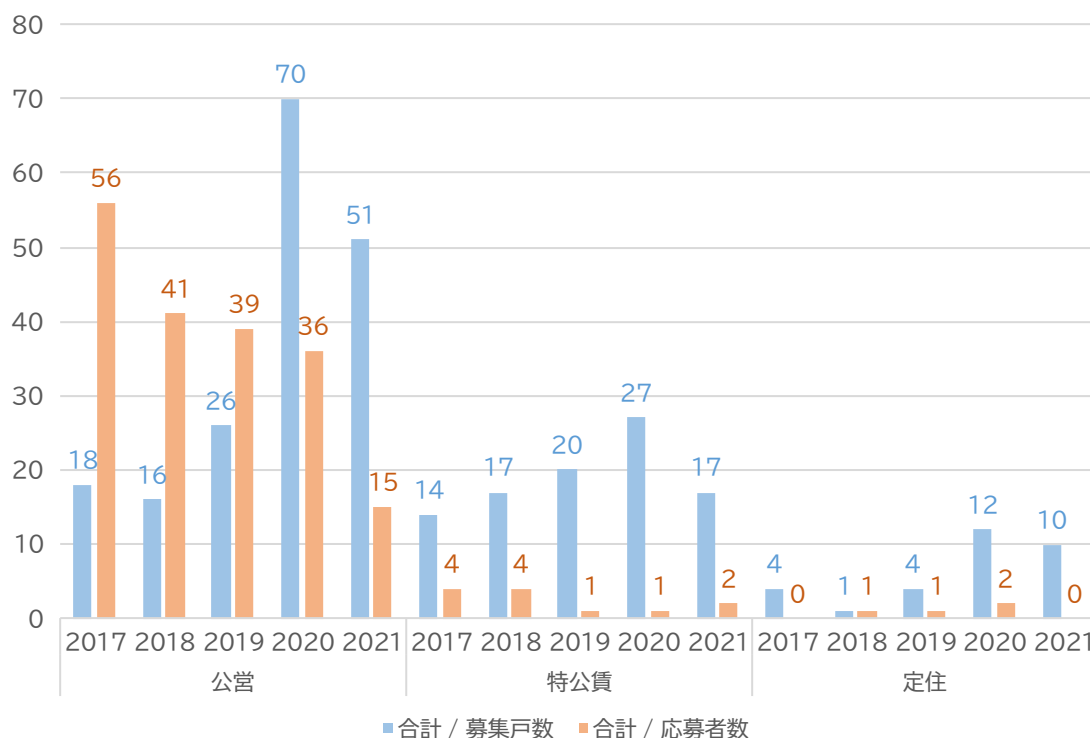
⑧空き家募集と応募の状況¹

公営住宅においては、平成29(2017)年度から令和元(2019)年度まで募集戸数（空き家の発生戸数）を上回る応募者数がありましたが、令和2・3(2020・2021)年度は応募者数が募集戸数を下回りました。

過去5年間の平均の応募倍率は公営住宅が約1.03倍、特公賃・定住促進住宅ともに約0.13倍となっています。

なお、法定耐用年数を経過もしくは経過まで10年未満となった住宅²は募集停止を行い、退居にともない政策空家としています。

図表 30 募集倍率の推移



¹ 各年偶数月の募集6回の合計。

² その他、土砂災害特別警戒区域内にある三ツ杉団地3棟を募集停止としています。

(4) 市内の賃貸住宅事情

①借家の総数と空き家数

借家の数は2001～2010年に建てられたものが最も多く、2001年以後の建築で全体の半数程度を占めています。また、賃貸用の住宅の空き家は510戸となっています。

図表 31 住宅の所有の関係、建築の時期別住宅数（平成30年住宅・土地統計調査）

借家 総数 (戸)	1970年 以前 (戸)	1971～ 1980年 (戸)	1981～ 1990年 (戸)	1991～ 2000年 (戸)	2001～ 2010年 (戸)	2011～ 2015年 (戸)	2016～ 2018年9月 (戸)
2,010	230	190	230	310	740	240	20

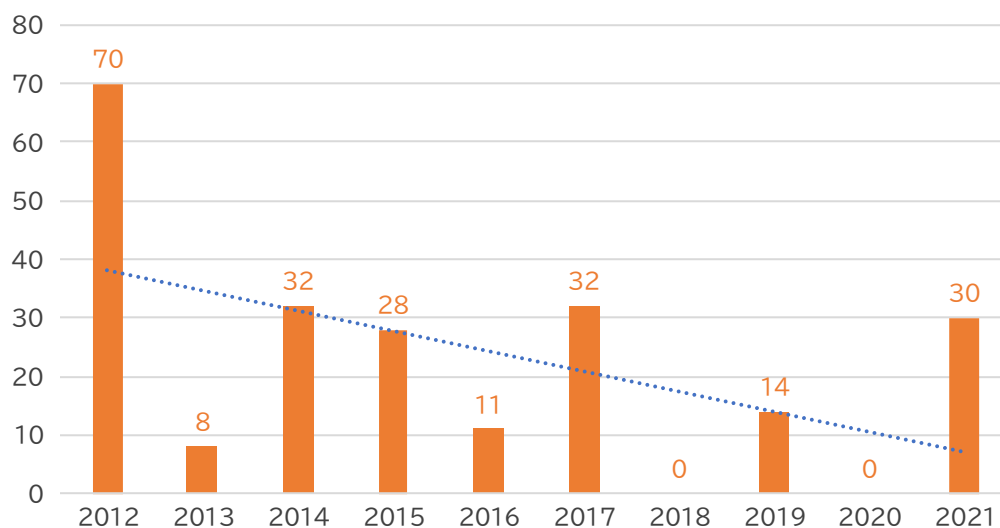
図表 32 腐朽・破損の有無別、種類別の空き家数（平成30年住宅・土地統計調査）

総数 (戸)	二次的住宅 (戸)	賃貸用の住宅 (戸)	売却用の住宅 (戸)	その他の住宅 (戸)
2,440	50	510	10	1,880

②借家の新設住宅戸数

借家の着工状況を見ると、平成29～令和3（2017～2021）年の5年間における新設は76戸で、平成24～28（2012～2016）年の5年間と比較して半数程度のペースに落ち込んでいます。

図表 33 借家の新設住宅戸数（各年住宅着工統計より）



③住宅セーフティネットの状況

令和5（2023）年1月時点で、美称市内では209戸が住宅確保要配慮者向けのセーフティネット住宅として登録されています。

住戸規模をみると、居室2部屋の住宅が102戸（48.8%）でもっとも多く、次いで居室3部屋の住宅が80戸、居室1部屋の住宅が27戸となっています。

また、入居募集中の空き室は13戸で、共益費・管理費込みの家賃は3.80～5.87万円となっています。

④事業者ヒアリング結果

令和5年1月に市内の賃貸事業者3社を対象としたヒアリングを実施した結果、以下のよう
な意見が出されました。

図表 34 民間賃貸住宅の供給状況に関する意見（要約）

エリア	聞き取り内容（要旨）
美祢	● シングル向けの賃貸は 20 戸程度、<u>单身でも 2DK などを探される。</u> ● 賃貸は築 10～20 年ぐらいが中心。<u>需要は横ばいで、空いてもしばらくすると埋まる。</u>立地は大嶺町東分と伊佐のごく一部で全体の 8～9 割を占める。 ● 20 年前と比べると借家の需供バランスが取れてきている印象で、<u>新たに借家が建っていくか</u>というかなり疑問である。
美東	● 周辺で賃貸物件はほぼ見ない。自社所有のアパートも老朽化して数年前に解体した。建て替える選択肢はなかった。<u>借家経営は厳しいエリア</u>だと思う。 ● 近年、道路工事の関係で戸建て借家を探されるケースが数件あったが紹介できなかった。大きな工事は減っているので会社が社宅を確保する動きは見られない。 ● 借家暮らしを希望する人は山口や小郡などに出ていく。美祢中心部とあまり距離が変わらないので、働く場所を考えると都会に出ることになる。
秋芳	● <u>戸建て借家の引き合いはあるが物件がない。</u>建物はあっても貸せないなど。 ● 自社所有のアパート 1 棟は数年前からほぼ満室。秋芳エリアで<u>集合住宅の賃貸を供給しているところは他にない</u>と思う。 ● 借家暮らしを希望する人は山口や長門などに出ていく。秋芳はかなり広いので<u>地区によって選択肢が異なる。</u>

図表 35 民間賃貸住宅を市営住宅として借り上げる可能性に関する意見（要約）

エリア	聞き取り内容（要旨）
美祢	● 市営住宅の建替期間中に民間の借家で住むとき、家賃補助が出るようなシステムだとよさそう。やはり家賃ギャップが問題になってくると思う。 ● <u>空き室で困っているオーナーは多くない。</u>地方の賃貸経営は都市部より利回りがよく、お金に困っているようなケースは比較的少ない。 ● 市が代わりに建設して丸ごと借り上げならやりやすい。美祢エリアは借地料の相場が安いので、<u>市有地に建てる場合でも大きな問題にはならない</u>だろう。 ● 以前に建てた高優賃は当初の家賃補助もあり、かなり低い空き室率でスタートできた。補助が終わり家賃を改定しても空き家は増えていない。同様に<u>長期借り上げの際も退居時の決め事が重要</u>になると思う。たとえば借り上げ終了後も契約期間と同期間ぐらいは補助を継続するなど。 ● エレベーターがない集合住宅で、急激に値段が下がる<u>上層階を個別に市で借り上げてもらえるならありがたい</u>かもしれない。
美東	● 自社所有のアパートを解体した当時の入居者は高齢化しており、亡くなられた方や市営に入居された方、県外の親族と同居された方など様々だが他の民間借家へ移られた方はいない。
秋芳	● 市営住宅としての借り上げの可能性はあると思うが、家賃保証は最低でも 20 年必要だと思う。その他の条件でも<u>具体的なすり合わせや歩み寄りが必須。</u> ● 施主側が場所を選ぶのではなく市営住宅跡地などの市有地に建てる場合、<u>借り上げの条件が厳しくなる可能性はある。</u> ● <u>借り上げ終了時点で住んでいる人をどうするかは問題。</u>住み続ける場合は条件が変わるなど、条項を盛り込んでおく必要がある。 ● もし市営住宅の入居者を民間で引き受けるような場合、住宅扶助からの代理納付など家賃保証の制度があれば貸す方も安心だと思う。

3. 入居者アンケート調査

(1) 実施内容

①目的

「美祢市営住宅長寿命化計画」の改訂にあたり、①市営住宅（住戸・住棟・団地）および周辺住環境に関する評価と、②市営住宅団地の中長期的な存続／廃止（統廃合）の検討にかかる将来の暮らし方、現状入居者の居住意向を把握します。

②対象

- ・ 令和4年9月27日時点で市営住宅に居住する全世帯（566世帯）
- ・ 建替を想定した【グループA】、当面建替を想定しない【グループB】それぞれに異なる調査票を送付
- ・ グループ分けの考え方は以下の①②に基づく

①法定耐用年数を現時点で既に経過、もしくは本計画期間中に経過する見込みである場合はグループAとします。

②ただし、次期計画期間中に法定耐用年数を経過する三ツ杉団地の3棟（簡二・平成3年築）は敷地内に防災上の特別警戒区域（レッドゾーン）を含むため今後は募集停止を行うものとし、既に法定耐用年数を経過している同団地の1・2棟と合わせてグループAとします。

③調査期間

- ・ 発送：令和4年10月14日（投函）
- ・ 一次回収：令和4年10月31日（当日消印分まで）
- ・ 二次回収：令和5年1月11日

(2) 配付・回収状況

①団地別の発送・回収状況【問9】

グループ別・団地別の発送／回収状況は以下のとおりです。

図表 36 発送回収状況（グループA）

団地名	発送数	回収数	回答率
祖父ヶ瀬	2	1	50.0%
桜ヶ丘	25	12	48.0%
随徳	7	3	42.9%
上里	8	4	50.0%
岡の台	2	0	0.0%
西区	1	1	100.0%
中村	7	4	57.1%
堤ヶ迫	6	2	33.3%
桜ヶ丘第2	3	0	0.0%
上瀬戸	3	2	66.7%
向原	2	1	50.0%
麻生下	1	1	100.0%
福王田	5	4	80.0%
上随徳	13	7	53.8%
旦の岡	16	8	50.0%
森時	80	41	51.3%
大日	20	11	55.0%
三ツ杉	12	6	50.0%
上領	15	6	40.0%
万倉地	15	5	33.3%
於福	11	7	63.6%
(不明)	-	1	-
A 計	254	127	50.0%

図表 37 発送回収状況（グループB）

団地名	発送数	回収数	回答率
下領北	98	53	54.1%
東浜倉	14	8	57.1%
池尻台1号	11	7	63.6%
池尻台2号	18	11	61.1%
白土	17	10	58.8%
三本松	55	30	54.5%
温湯	4	1	25.0%
温湯第2	7	5	71.4%
下領南	27	12	44.4%
麦川南	6	2	33.3%
麦川	7	4	57.1%
嘉万桧皮	6	5	83.3%
大向	4	3	75.0%
秋吉八重	38	20	52.6%
(不明)	-	2	-
B 計	312	173	55.4%

図表 38 発送回収状況（全体）

団地名	発送数	回収数	回答率
A・B 計	566	300	53.0%

②地域別の発送・回収状況

地域別の発送／回収状況は以下のとおりです。

図表 39 発送回収状況（地域別）

地域	発送数	回収数	回収率
美祢	366	186	50.8%
美東	84	47	56.0%
秋芳	116	64	55.2%
(不明)	0	3	-
計	566	300	53.0%

(3) 結果の要約

①世帯について【共通：問1～問8、問10】

- ・入居世帯数比で62.7%を占める60歳代以上の回答率は68.3%で、全体に高齢ほど回答率が高くなる傾向が見られます。また、入居世帯数比で17.7%を占める居住年数5年未満の世帯の回答率は47.0%にとどまるなど、全体に居住年数の短い世帯ほど回答率が低くなる傾向が見られます。
- ・世帯収入でもっとも回答が多かったのは「10万円以上、15万円未満」(25.3%)で、10万円未満の世帯の合計で22.7%を占めています。
- ・世帯人員は単身世帯が48.3%ともっとも多く、5人以上世帯は3.7%にとどまっています。世帯の型では子どものいる世帯が27.7%、単身・夫婦のみ世帯が69.0%となっています。
- ・介護等を要する入居者は計57人で、うち「歩くのがやっとなのである」が52.6%、「食事、入浴などに手助けが必要」が22.8%、「車椅子を使っている」が10.5%となっています。
- ・自家用車は73.0%の世帯が保有しており、218件の回答に対して少なくとも324台分の駐車場が必要だと回答しています。一方、有料の駐車場であれば利用しないとの回答が67.6%となっています。

②現在住んでいる住宅について【グループB：問9-2、問11～問13】

- ・住宅への個別評価では「湿気のこもり(結露)」「隣や上下階からの音もれ」「浴室の設備、広さ」が平均より高い不満度となっており、同様に団地や周辺環境への評価では「子どもの遊び場や公園など」「公共交通の利便性」「近所づきあい」が平均より高い不満度となっています。
- ・住戸内及び共用部の状態では、回答の多い順に「湿気によるカビ」(57.8%)、「床のきしみ」(29.5%)、「水回り(台所、トイレ、風呂場など)の排水が悪い」(25.4%)となっています。
- ・一方で、住戸内で改善すべきところとしては「今のままでよい」が59件ともっとも多く、次いで「トイレを洋式の洗浄便座にする」が31件となっています。共用部でも「今のままでよい」が77件ともっとも多く、次いで「建物内の通路や階段の照明をもっと明るくする」が32件となっています。

③将来の暮らしについて【グループA：問11～問17】

- ・「現在の市営住宅に住み続けたい」(59.1%)がもっとも多く、「現在の市営住宅を建替えて欲しい」(21.3%)とあわせ現住所での居住継続を望む回答が80.3%となっています。
- ・民間賃貸住宅への住み替えについては「住み替えたいとは思わない」(61.4%)がもっとも多くなっていますが、「住み替えたいと思う」「条件によっては住み替えたい」の合計も37.8%あります。
- ・戻り入居については「建替え後の新しい住宅に入居したい」(63.0%)がもっとも多く、「他の市営住宅に住み替えたい」(7.1%)「市営住宅以外に住み替えたい」(2.4%)の合計は9.4%にとどまっています。

- ・建替団地の立地については、回答の多い順に「民間のアパート等への仮移転が必要になっても今の場所での建替えがよい」が47.5%、「なるべく引っ越しが1回で済む場所での建替えがよい」が25.0%、「JR美祢駅周辺での建替えがよい」が16.3%と、比較的回答が分散しています。
- ・建替にともなう家賃上昇で許容できる範囲は、回答の多い順に「5千円までの上昇」が40.0%、「家賃の上昇は許容できない」が26.3%、「5千円から1万円までの上昇」が23.8%と、こちらも回答が分散しています。
- ・建替後の家賃と部屋の広さについては「今より狭くても【より安い家賃】を希望」が55.0%、「家賃が高くても【今と同等の広さ】を希望」が23.8%、「家賃が高くても【今以上の広さ】を希望」が11.3%と、こちらも回答が分散しています。
- ・必要な居室数については「3部屋」が45.0%、「2部屋」が42.5%と拮抗しており、「1部屋」は5.0%と少なくなっています。

④将来の暮らしについて【グループB：問14～問16】

- ・市営住宅での居住継続意向については「住み続けたい」が49.7%、「わからない」が27.7%、「(いずれは)引っ越したい」が20.2%と、回答が分散しています。
- ・移転を希望した回答者が住み替え先に求めることとしては、回答の多い順に「日当たりや風通しなど、居住環境が良いところ」(12件)、「持ち家を取得する」(11件)、「家族の構成にあった間取り(子ども部屋など)の住宅」「新しくてきれいな住宅」「家賃の安い住宅」(いずれも9件)となっています。
- ・高齢者や体の不自由な人が困っていることとしては、回答の多い順に「一人で助けが呼べないなど、緊急時(急病等)の連絡体制に不安がある」(24件)、「収納の位置、コンセントの高さなど、室内の設備が利用しにくい」(14件)、「住棟の上下階への移動が困難である」(8件)となっています。

⑤今後の市営住宅のあり方について【グループB：問17】

- ・《そう思う》の回答がもっとも多かったのは「住んでいる人の不都合がなければ、経済性や公平性を考慮して【できるだけ現状のまま使うのがよい】」(48.0%)で、《そう思わない》がもっとも多かったのは「古くなった住宅は、安全性(耐震性等)を考慮して家賃が上がっても【建て替えるのがよい】」(20.2%)となっています。

⑥自由意見【共通】

- ・全300件中、自由意見を記述していた回答は184件でした。
- ・自由意見の回答文章において頻繁に出現した単語から関連する意見を集計したところ、家賃に関することがもっとも多く23件、次いで除草に関することが13件、水回りに関することが11となっています。

4. 計画の目的等

(1) 市営住宅をとりまく課題の整理

①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

令和4(2022)年度末時点における市内の公営住宅（県営2団地及び市営13団地）のストック数は811戸で、本市の人口減少の見通しから、中長期的にはほぼ確実にそれを下回る需要で推移することが想定されます。

一方で民間賃貸住宅の供給は減少傾向にあり、既存の賃貸住宅ストックも大嶺・伊佐地区の一部に集中するなど、住宅確保要配慮者の居住安定において市営住宅がこれまで以上に大きな役割を担う状況が見込まれます。

市が取り組む福祉その他の施策にも目を向けつつ《中長期的に市の保有資産として直接管理すべき住宅数》を見極め、県営住宅や民間賃貸住宅市場とも連携しながら、変動する需要へ適切に対応していく必要があります。

②団地及び住宅ストックの安全性確保と持続可能な点検・修繕の体制の確立

令和4年度末時点で公営住宅の法定耐用年数を経過する住宅は308戸（37.7%）で、そのすべてが非耐火造（法定耐用年数30年の簡易耐火造平屋建と木造）です。

一方、10年後の令和14年度末には404戸（49.5%）が耐用年数を経過する見込みで、そのうち法定耐用年数45年の簡易耐火造二階建住宅が82戸含まれます。

本市が保有する耐火造の住棟はすべて新耐震基準で建築されていますが、簡二住棟は旧耐震基準で建築された住戸（森時団地と三ツ杉団地の計38戸）が混在しており、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。

さらに、耐火造の住棟で最も古い東渋谷団地（昭和63年築）が法定建替の要件となる耐用年数の1/2を本計画期間中に経過するなど、大規模な修繕が必要となってきました。この30年余りで建築された住棟は348戸にのぼり、法定耐用年限までに最低でも一回の大規模修繕を実施すると仮定した場合、平均しても毎年10戸程度の工事が発生する見込みとなります。

長期的に保有するストック数を見通し、建築・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の確保

中層（3階建て）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171戸で全体の21.0%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、中層住棟においては加齢にあわせて地上階や低層住戸へ住み替えていただくなどの対策についても推進が必要です。

一方、安全性に問題がない住棟でも3点給湯設備や省エネ性能において改善の必要がある住戸も一定数残っており、入居者アンケートでも洋式の洗浄便座（のべ31件）や給湯設備の設置（同12件）といった設備面での充実を希望する回答とともに、湿気によるカビ（アンケート回答者の57.8%）など、建設当初の設計性能に起因すると見られる問題の報告などが見られます。

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検討していく必要があります。

④更新及び維持管理の効率化と中長期的な事業負担の平準化

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。建替事業の実施にあたっては、従来の行政による直接建設だけではなく、民間資本の導入や地域の賃貸・不動産事業者等との連携についても検討が必要になっています。

また、厳しい行財政の見通しから市営住宅事業における長期的な負担の軽減が求められています。特に合併市である本市においては、地域ごとの事情に配慮しつつ小規模団地の集約を図るなど、住戸数のみならず住棟数・団地構成についても適正化を図っていくことについて検討が必要です。

人口・世帯数が減少傾向にある本市では直接保有する住宅ストック量を長期的に縮小させることが想定されますが、地域ごとの偏りを考慮すると将来的なストック更新の集中時期に実稼働戸数が不足することも考えられます。工事の発生を中長期的に平準化し、実稼働戸数の安定と事業費負担の集中を回避していく必要があります。

(2) 計画の目的

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。

(3) 計画期間

本計画の計画期間は令和6(2024)年度から令和15(2033)年度までの10年間とします。

なお、社会情勢等の変化や国・県の動向等を見据えつつ、必要に応じて見直しを行うものとします。

図表 40 計画期間

H25	H26	H27	H28	H29	H30	R元	R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	R15	R16
当初計画（平成25～令和4年度、10年間）																					
						前回計画（令和元～令和10年度、10年間）															
											今回計画（令和6～令和15年度、10年間）										

5. 基本方針

本計画の政策上の位置づけと前章「4. 計画の目的等」をふまえ、本計画の推進にかかる基本方針を以下のとおり定めます。

(1) 市営住宅の供給にかかる方針

①公営住宅需要に即した適切な戸数を維持します

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が適切に供給できるよう、需要の見通しに見合った住宅数を確保するよう努めます。

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を念頭に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。

②子育て世帯や高齢者世帯の居住の安定を確保します

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、良質で低廉な家賃の民間賃貸住宅が十分に供給されにくい地域においては、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も位置づけます。

③市営住宅における総合的な空き部屋対策に取り組みます

特定公共賃貸住宅において空き家の状態が恒常的である場合、ストックの有効活用の観点から、みなし公営住宅として活用することを検討します。

白土団地をモデルとし、目的外使用許可によるお試し暮らし住宅の運営を行います。白土団地でのお試し暮らし住宅の結果を踏まえ、お試し暮らし住宅の拡充や国土交通省や先進自治体の事例も参考にしながら、導入の可能性について研究を進めます。

(2) ストックの性能確保・団地の形成にかかる方針

①入居者の安全や居住水準を確保するよう努めます

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、設備面においても現代的な水準が確保できるよう住宅ストックの性能を改善します。

②団地及び周辺で安心・快適に過ごせる住環境の形成を進めます

団地内・住戸内のバリアフリー化を推進し、高齢者や障がいのある人が生活空間を円滑に移動できるようにします。

また、建替団地においては、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。

③持続可能な団地構成への移行と地域特性に応じた住宅の供給を進めます

美祢市がめざす将来的なまちの構造や地域ごとの生活環境に即した団地分布となるよう、中長期的な需要の変動にも配慮しながら、小規模団地の集約と連動した統合建替によるストックの更新を進めます。

(3) 適正な管理とライフサイクルコストの縮減に関する方針

①住宅の性能を維持する計画的な管理を進めます

住宅の新築時には維持管理計画を策定し、住宅の初期性能が長期的に発揮できるよう適切な管理に努めます。

また、既存の住宅ストックについても、今後の活用見通しに即して適切な手法による修繕・改善を計画的に実施します。

②蓄積したデータを活用しストックの状況に応じた対策を行います

設計／施工／点検／修繕工事に関する情報をデータベースに記録し、ストックの仕様や過去の修繕履歴に応じた点検計画や工事の起案に活用します。

③ライフサイクルコストを低減する長寿命化対策を進めます

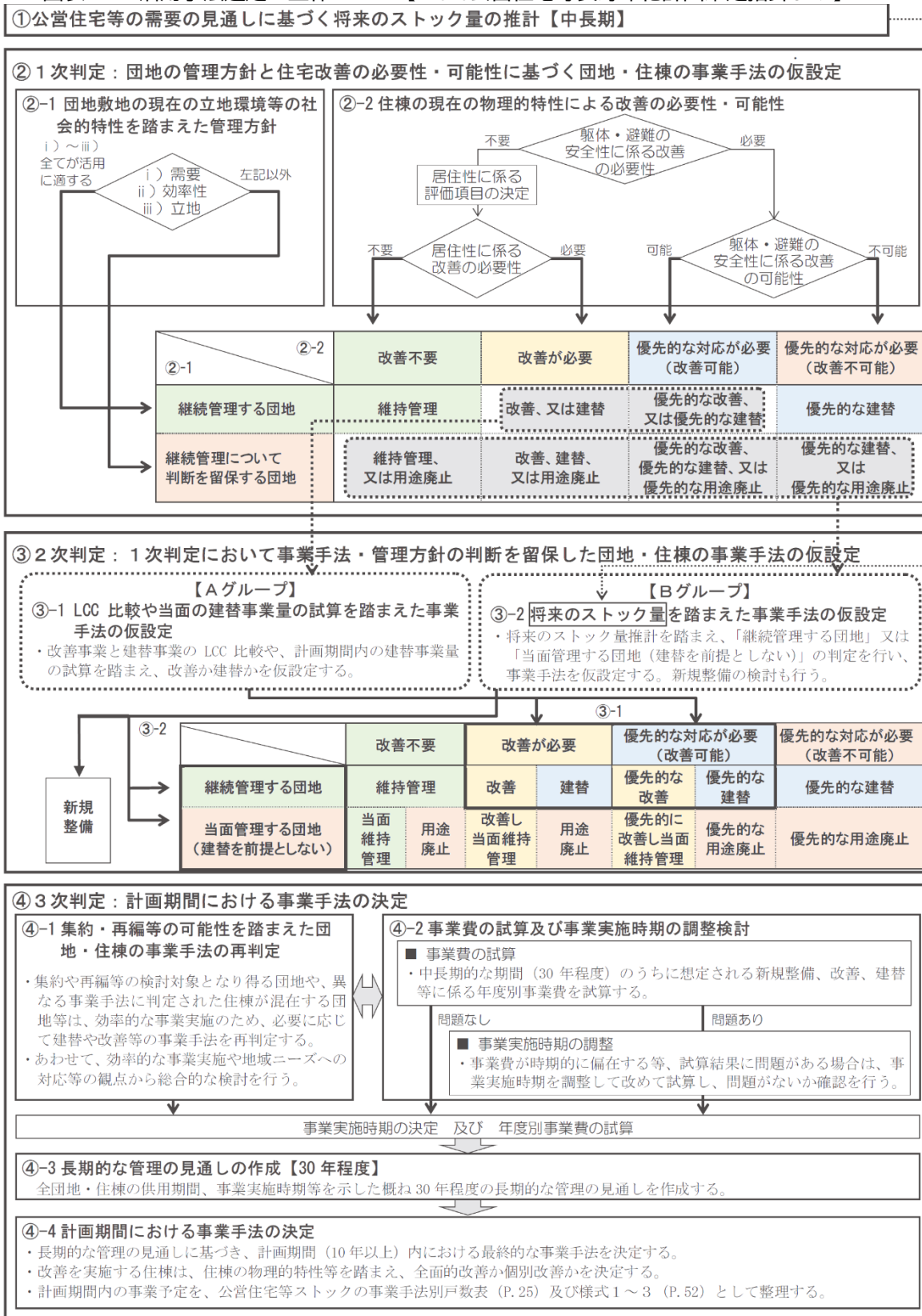
従来の対処療法的な改善や維持管理から計画的な対策への転換、新築や改善時におけるメンテナンス不要材や耐久性の高い長寿命素材の導入などライフサイクルコストの縮減に努め、老朽化に伴う居住性の低下等を未然に防ぐ予防保全的な措置を進めます。

6. スtock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 41 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) 公営住宅等の需要見通し

①住宅確保要配慮者の推計の考え方

「低廉な家賃かつ一定の質が確保された賃貸住宅の供給」による居住支援が必要な世帯として、公営住宅入居資格世帯のうち特に経済的に困窮している《著しい困窮年収未満の世帯》を想定し、その将来的な見通しを国土交通省 国土技術政策総合研究所の配付する『住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム』（以下「国総研推計プログラム」といいます。）の活用により推計します。

図表 42 「著しい困窮年収未満世帯」の定義

公営住宅の入居資格を持つ世帯のうち、
最低居住面積水準を満たす民間賃貸住宅に、
適正な家賃負担で居住することが困難な年収の世帯

国総研推計プログラムでは、国立社会保障・人口問題研究所（以下「社人研」といいます。）の『日本の地域別将来推計人口(平成30(2018)年推計)』より本市の将来人口を、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)』（2019年推計）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における「県・市の世帯主率の相対的格差」を基に本市の世帯主率を求めます。

図表 43 「著しい困窮年収未満の世帯数」の推計の流れ

ステップ	主な手順
【Step0】 本市の世帯数の推計	世帯主年齢5歳階級別世帯類型別世帯数の推計 ※世帯主率法による
【Step1】 借家世帯の世帯人員・収入分位別世帯数の推計	1) 住宅の所有関係(持借別)・世帯人員・年間収入階級別世帯数の推計 2) 借家世帯の世帯人員・収入分位五分位階級別世帯数の推計
【Step2】 「公営住宅の入居資格世帯数」の推計	1) 基準年収以下の世帯の割合の推計 ・本来階層：収入分位25%以下 ・裁量階層：収入分位50%以下 2) 本来階層の世帯数の推計 3) 裁量階層の世帯数の推計
【Step3】 「著しい困窮年収未満の世帯数」の推計	1) 最低居住面積水準の民間賃貸住宅の家賃水準の推計 2) 適正な家賃負担率の範囲で、最低居住面積水準の民間賃貸住宅の入居に必要な年収の推計 3) 必要年収未満の世帯数の推計

なお、国総研推計プログラムでは地域の実情に即した条件設定により推計方法を選択できるようになっています。今回推計においては、以下の項目について既定値と異なる値を設定しました。

図表 44 国総研推計プログラムにおける設定項目（一覧）

プログラム	設定項目	既定値	今回採用値
世帯数推計プログラム [都道府県版]	2045年時点の世帯主率の推計方法	1:線形近似・対数近似・指数近似のうち決定係数の最も高い近似式の推計値	(既定値から変更なし)
世帯数推計プログラム [市区町村版]	世帯人口比の相対的格差の推計方法	1:線形近似・対数近似・指数近似のうち決定係数の最も高い近似式の推計値	(既定値から変更なし)
	該当都道府県における2045年時点の世帯主率の推計方法	1:線形近似・対数近似・指数近似のうち決定係数の最も高い近似式の推計値	(既定値から変更なし)
	対象市区町村における将来世帯主率の設定方法	1:対象市区町村における将来世帯主率の推計値	(既定値から変更なし)
住宅確保要配慮者世帯数推計プログラム	「借家世帯の年間収入階級・世帯人員・住宅の所有の関係別主世帯数の構成比」の推計方法	1:対数近似によるトレンド推計	(既定値から変更なし)
	「年間収入五分位階級の境界値」の推計方法	1:対数近似によるトレンド推計	(既定値から変更なし)
	本来階層の年間収入五分位階級の上限值(収入基準)	1:本来階層は政令月収15.8万円以下(収入分位25%相当)	(既定値から変更なし)
	裁量階層の年間収入五分位階級の上限值(収入基準)	2:裁量階層は政令月収25.9万円以下(収入分位50%相当)	(既定値から変更なし)
	推計にあたっての「裁量階層」の扱い	1:推計にあたって、裁量階層を含める	(既定値から変更なし)
	本来階層及び裁量階層で対象とする「単身世帯の世帯主年齢」	5:60歳以上を対象	(既定値から変更なし)
	本来階層及び裁量階層で対象とする「単身世帯の年齢別世帯数の割合」の推計方法	1: 対数近似によるトレンド推計	(既定値から変更なし)
	裁量階層で対象とする「夫婦のみ世帯の世帯主年齢」	5: 60歳以上を対象	(既定値から変更なし)
	裁量階層で対象とする「夫婦のみ世帯数の割合」の推計方法	1: 対数近似によるトレンド推計	(既定値から変更なし)
	裁量階層で対象とする「子育て世帯の子ども年齢等」	1:子どもが6歳未満	2: 子どもが18歳未満
	裁量階層で対象とする「子育て世帯の世帯数の割合」の推計方法	1: 対数近似によるトレンド推計	(既定値から変更なし)
	優遇入居等を行っている場合の対象世帯の政令月収の基準	10.4万円/月以下	(既定値から変更なし)

プログラム	設定項目	既定値	今回採用値
(続き) 住宅確保要配慮者世帯数 推計プログラム	優遇入居等基準以下の世帯の割合の推計方法	1: 対数近似によるトレンド推計	(既定値から変更なし)
	家賃負担限度率の設定における地域補正の考慮の有無	2: 地域補正を考慮する ※市町村立地係数: 0.80	2: 地域補正を考慮する ※市町村立地係数: 0.70
	地域毎の民間市場での家賃水準等を踏まえた必要年収未満の世帯の割合の推計方法	1: 対数近似によるトレンド推計	(既定値から変更なし)
	採用する「著しい困窮年収水準未満の世帯」の算出方法	2: 地域毎の民間市場での家賃水準等を踏まえた必要年収未満世帯	(既定値から変更なし)
	最低居住面積水準未満率の推計方法	1: 対数近似によるトレンド推計	(既定値から変更なし)
	最低居住面積水準達成率の推計にあたっての「誘導居住面積水準達成世帯」の扱い	2: 誘導居住面積水準達成世帯を除く	1: 誘導居住面積水準達成世帯を含む
	高家賃負担世帯率の推計方法	1: 対数近似によるトレンド推計	(既定値から変更なし)
	対象とする「単身世帯の世帯主年齢」	0: 全世帯を対象	(既定値から変更なし)
	「単身世帯の世帯数の割合」の推計方法	1: 対数近似によるトレンド推計	(既定値から変更なし)
	「高齢夫婦のみ世帯の世帯数の割合」の推計方法	1: 対数近似によるトレンド推計	(既定値から変更なし)
	「子育て世帯の世帯数の割合」の推計方法	1: 対数近似によるトレンド推計	(既定値から変更なし)
	「外国人世帯の世帯数の割合」の推計方法	1: 対数近似によるトレンド推計	(既定値から変更なし)

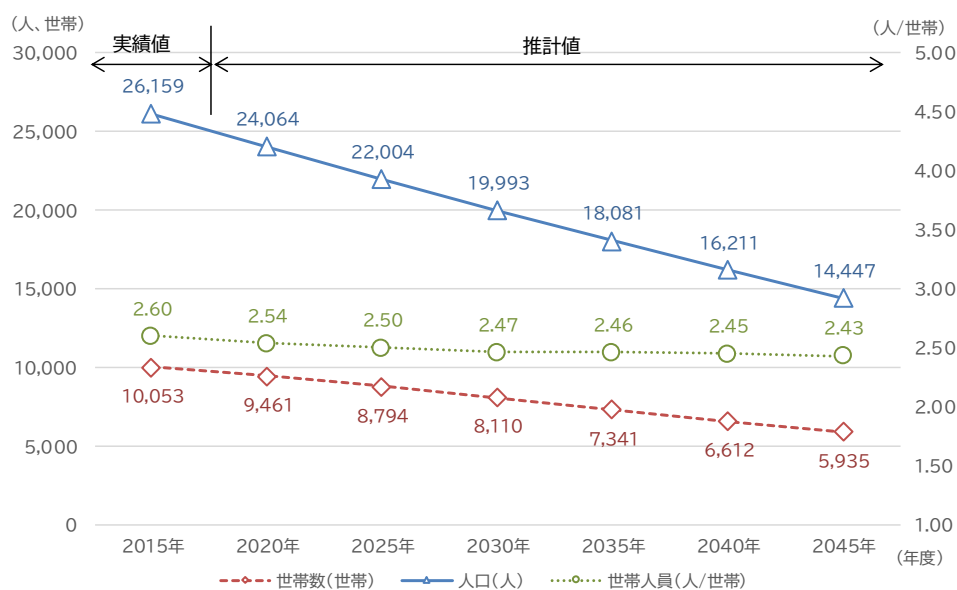
②将来推計

A 市の将来世帯数

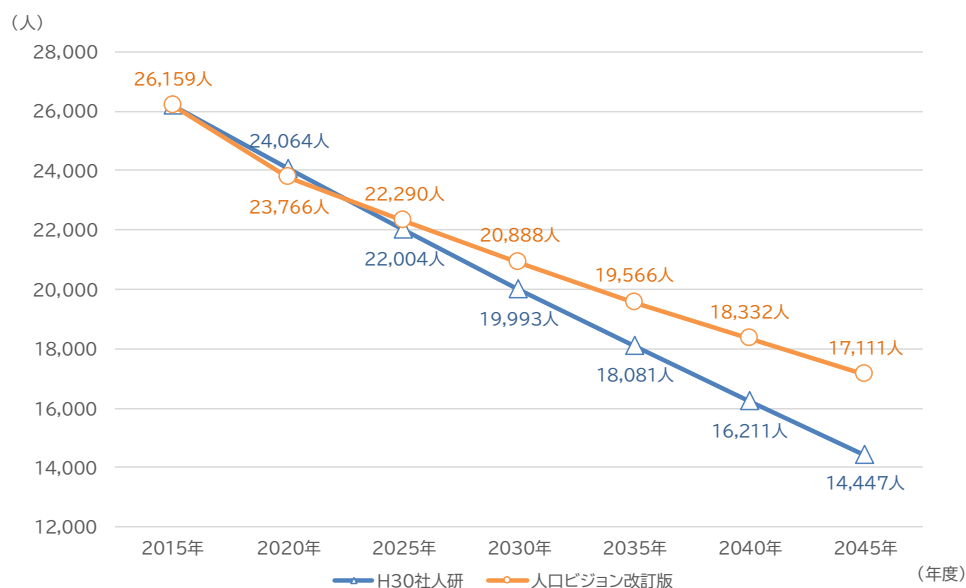
国総研推計プログラムによると、令和2(2020)年10月1日時点（以下「年度央」といいます。）における美祢市の将来世帯数は9,461世帯と推計されます。同一時点における令和2年国勢調査の結果では9,405世帯（うち一般世帯数9,363世帯、施設等の世帯42世帯）となっており、概ね推計結果と近い数値で推移していることが確認できます。

また、令和17(2035)年度央には7,341世帯、令和27(2045)年度央には5,935世帯と推計されます。

図表 45 将来人口、世帯数、世帯人員の予測（国総研推計プログラムより）



図表 46 [参考] 将来人口の予測（社人研推計及び美祢市改定版人口ビジョンより）

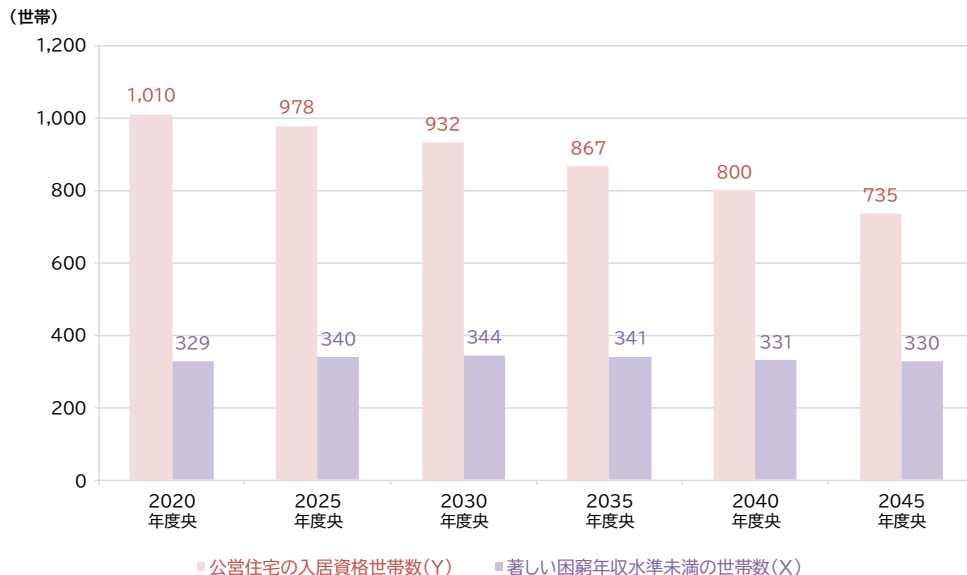


B 著しい困窮年収未満の世帯数の推計

「A 市の将来世帯数」で求めた将来世帯数から、引き続き公営住宅の将来需要にかかる著しい困窮年収未満の世帯を求めます。

令和17(2035)年度末における本市における公営住宅の入居資格世帯数は867世帯、うち著しい困窮年収水準未満の世帯数は341世帯と推計されます。

図表 47 著しい困窮年収未満の世帯数の推計結果（国総研推計プログラムより）

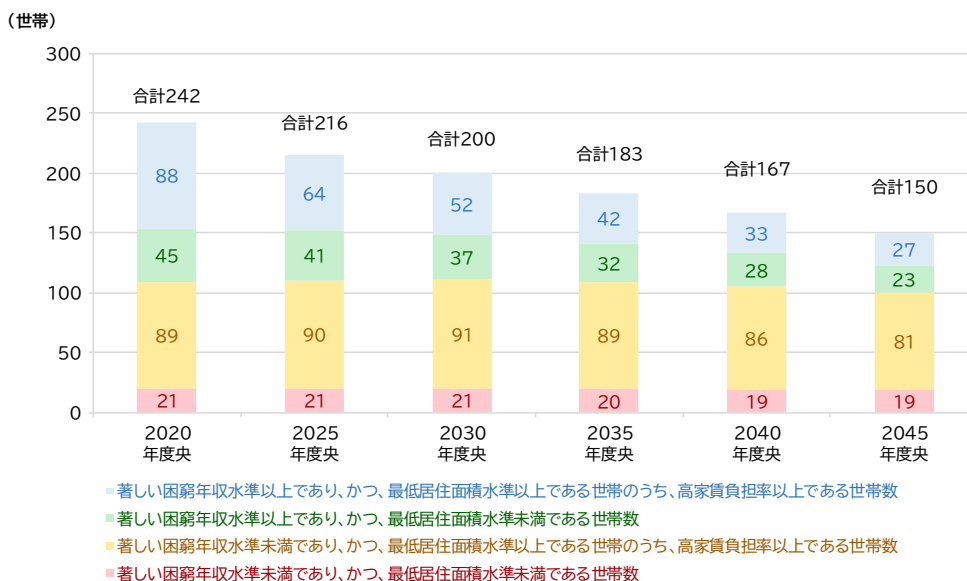


C [参考] 住宅確保要配慮世帯数の推計

参考として、「A 市の将来世帯数」で求めた将来世帯数をもとに、年収・居住面積水準・家賃負担率から住宅の確保に特に配慮が必要と考えられる世帯数を求めます。

本市において、居住にかかる特定のニーズを有する要支援世帯数は下図のとおり推計されます。

図表 48 特定のニーズを有する要支援世帯数の推計結果（国総研推計プログラムより）



③公営住宅の目標供給戸数¹の検討

前項②で求めた著しい困窮年収未満の世帯に対しては、低廉な家賃かつ一定の質が確保された賃貸住宅の供給が必要となります。

本推計においては、これら世帯の居住安定を「市及び県の供給する公営住宅の供給」により図るものと想定します。

図表 49 要支援世帯向け住宅の供給方針

公営住宅等による要支援世帯		対応する住宅	区分
著しい困窮年収未満の世帯		市営住宅	公営住宅
		県営住宅	

A 県営住宅との役割分担

令和4(2022)年度末時点における本市内の公営住宅は市営住宅が710戸、県営住宅が101戸の計811戸となっています。

西下領県営住宅は平成8(1996)年度に建設された3階建て中層耐火造で、法定耐用年数を経過するのは令和48(2066)年度末であることから、当面の維持保全が想定されます。

来福台県営住宅は平成15(2003)年度から平成19(2007)年度に掛けて建設された2階建て・3階建て混在の木造住宅で、法定耐用年数を経過するのは令和15～19(2033～2037)年度末となりますが、当初より耐用年数50年程度を想定した「長期耐用型木造公営住宅」のモデル住宅として建設されていることから、おそらく令和35～39(2053～2057)年ごろまでは維持保全の対象となることが想定されます。

以上のことから、今後30年程度における中長期的な需給の見通しにおいては、県営2団地が現況と同程度の管理戸数を維持すると仮定します。

図表 50 県営住宅の概況

団地名	総戸数 (戸)	構造	建設時期(年)	戸数 (戸)	想定耐用年限
西下領住宅	29	3階建	平成8(1996)	29	令和48(2066)
来福台住宅	72	木造2階建	平成15(2003)	18	令和35(2053)
		木造2・3階建	平成16(2004)	30	令和36(2054)
		木造2階建	平成17(2005)	12	令和37(2055)
		木造3階建	平成19(2007)	12	令和39(2057)

¹ 目標供給戸数：管理戸数から政策空家数（募集停止していない管理戸数）を除いた入居者を募集する住宅数

B 需要に対する供給の見通し

前項で求めた県営住宅との役割分担を反映すると、市営住宅として確保すべき戸数は、本計画の終期である2032年度末において242戸、2042年度末では228戸と見込まれます。

図表 51 公営住宅必要戸数の推計

	令和4 (2022) 年度末 ¹	令和9 (2027) 年度末	令和14 (2032) 年度末	令和19 (2037) 年度末	令和24 (2042) 年度末	令和29 (2047) 年度末
総世帯数 ¹ (2018年度央比)	9,128 (94.1%)	8,452 (87.2%)	7,725 (79.7%)	6,976 (71.9%)	6,273 (64.7%)	5,597 (57.7%)
A: 著しい困窮年収未満の 世帯数 ²	334	342	343	336	330	329
B: 県営住宅の供給戸数 見込み ³	101	101	101	101	101	101
C: 市による公的な賃貸住宅 の供給必要戸数(A-B)	233	241	242	235	229	228

C 本計画における市営住宅の目標供給戸数^{※4}

「5. 基本方針」の「(1) 市営住宅の供給にかかる方針」で示したとおり、公営住宅需要に即した適切な戸数を維持することを念頭に、本計画の終期である令和14(2032)年度末において、市営住宅（公営）の目標供給戸数（管理戸数から政策空家数を除いた戸数）を242戸とします。

¹ 年度央時点の5年ごとに算定した推計値を計画期間（令和5～14年度）にあわせ年度末時点で按分。

² 年度央時点の5年ごとに算定した推計値を計画期間（令和5～14年度）にあわせ年度末時点で按分。

³ 現時点の管理戸数（101戸）から変化しない想定。

(3) 1次判定

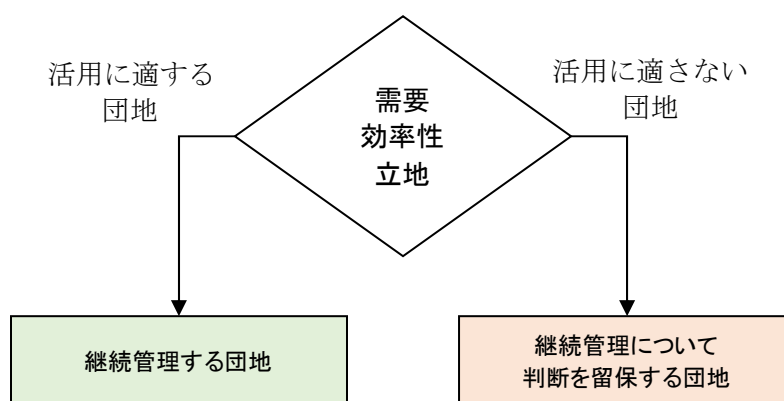
1次判定では、団地の管理方針と住宅改善の必要性・可能性に基づく団地・住棟の事業手法の仮設定を行います。検討は以下の2段階とします。

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 52 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 53 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4年7月16日現在の入居率を入居世帯数÷供給戸数（募集停止していない管理戸数）で算出し判定する。 ・団地ごとの入居率が20%未満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29～令和3年度）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。 ・過去5年で募集実績がない団地は、地域（美祢/美東/秋芳）ごとの全団地の平均倍率で判定する。

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 54 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	◆各団地の敷地面積について判定する。 ・敷地面積が公営住宅の法定建替要件である1,000㎡を下回る団地を「×」とする。 ・団地全体で1,000㎡を確保できていても、分散敷地などで一体的な建設用地が最大1,000㎡に満たない場合は「×」とする。
B2:敷地条件	◆各団地の敷地形状について判定する。 ・不整形や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。
	◆各住棟が立地する敷地の接道について判定する。 ・幅員4メートル以上の道路に接道が確保できない場合は「×」とする。
	◆各住棟が立地する敷地の用途地域について判定する。 ・敷地が①低層専用の住居系用途地域、②工業・工業専用地域、③都市計画区域内の白地地域（用途無指定地域）である場合は「×」とする。
	◆各団地の敷地の所有関係について判定する。 ・敷地のすべてが市有地でない場合は「×」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 55 立地条件を判定する項目と基準

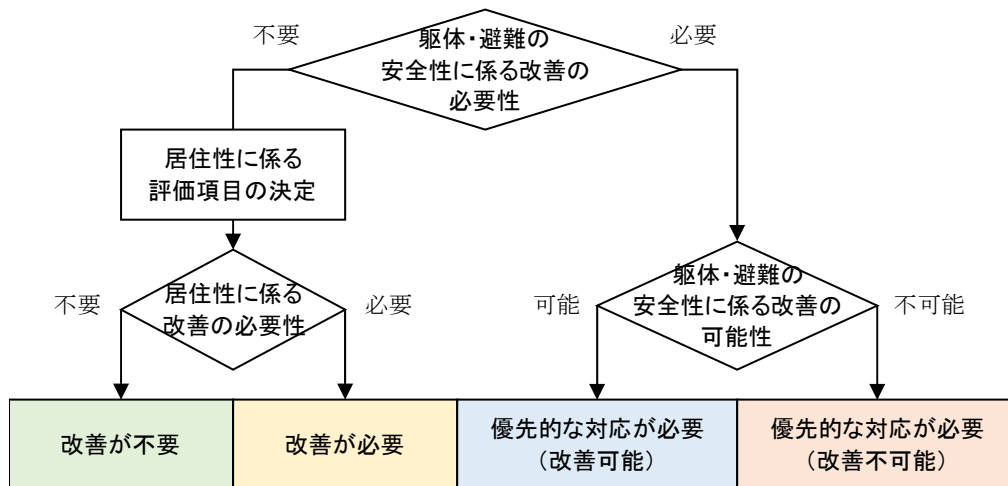
判定項目	判定基準
C1:利便性	◆公共交通を利用した生活移動の利便性について評価する。 ・団地所在地からバス停／鉄道駅まで800メートル以内である場合「○」として判定する。 ・上記に該当しない場合は「×」と判定する。
C2:地域バランス	◆地域のバランスに配慮した公営住宅の供給状況の評価する。 ・中学校区（大嶺, 伊佐, 美東, 秋芳）内における公営住宅1戸あたりの世帯数が市平均である13.1世帯/戸の1/2未満である場合、地域需要に対し供給が過剰とみなして「×」と判定する。 ・ただし、中学校区内において唯一の市営住宅団地である場合は「○」と判定する。
C3:災害危険区域等	◆浸水害に際して危険と認められる区域内に存在するか評価する。 ・敷地の全体で洪水の浸水深予測が0.5メートル以上（1階部分の床上浸水が懸念される水準、大人の膝上程度で避難が困難）の場合は「×」と判定する。 ◆土砂災害等に際して危険と認められる区域内に存在するか評価する。 ・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場合（敷地の一部にイエローゾーンがあるケースも含む）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 56 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 57 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	◆新耐震性能基準を満たすかどうか評価する。 ・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、耐震診断を実施していない住棟については「×」と判定する。
D2:経年劣化	◆調査結果（平成25年9月）に基づき劣化の状態を評価する。 ・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。 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

避難経路の確保の状況について、二方向避難と防火区画から判定します。

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階建て以下の住棟については二方向避難については確保されているものとします。

図表 58 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	◆以下のいずれかを満たす場合に「○」と判定する。 ・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	◆法規における防火区画（面積区画・縦穴区画）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。

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 59 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	◆住戸専用面積から居住面積水準を確保できる評価する - すべての住戸で住戸専用面積40㎡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、同時期に建設されたより居室数の多い住戸専用面積40㎡以上の住宅がある場合は世帯規模に応じた型別供給を行っているともみなし、25㎡以上40㎡未満の住戸を含む住棟についても「○」と判定する。 - 型別供給を行っていない専用面積40㎡未満の住戸については「×」と判定する。

図表 60 [参考] 居住面積水準（住生活基本計画(全国計画)より）【再掲】

区分		単身	2人	3人
最低居住面積水準		25㎡	30㎡	40㎡
誘導居住面積水準	都市居住型	40㎡	55㎡	75㎡
	一般型	55㎡	75㎡	100㎡

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 61 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:浴槽	◆浴槽の設置状況を評価する。 - 市が設置した浴槽がある場合は「○」とする。 - 浴槽がない、もしくは個人設置の浴槽は「×」とする。
G2:給湯設備	◆給湯設備の設置箇所を評価する。 台所、洗面所、浴室の3箇所すべて給湯可の場合「○」とする。
G3:便所	◆便所の水洗対応を評価する。 便所が水洗化されている場合は「○」とする。
G4:省エネ性能	◆断熱性能を念頭に、住宅の省エネルギー性能を評価する。 - 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。
G5:排水設備	◆排水設備の整備状況を評価する。 - 公共下水道もしくは集落排水に接続されている場合は「○」と判定する。 - 合併浄化槽に接続されている場合は「○」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」への適合可能性に基づいて判定します。

図表 62 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:住戸内手すり	◆浴室及び便所への手すりの設置状況により判定する。 ・浴室、便所ともに手すりが設けられている場合は「○」とする。 ・双方もしくはいずれかに手すりがない場合は「×」とする。
H2:共用部通路幅	◆集合住宅における車いすの利用可能性により判定する（住棟のみ判定）。 ・住棟内の主要通路において80センチメートル以上の幅員が確保されている場合は「○」とする。
H3:段差解消	◆段差解消の状況により判定する。 ・住戸内の段差が解消されている場合は「○」とする。
H4:エレベーター	◆エレベーターの設置状況により判定する（3階建て以上の住棟のみ判定）。 ・エレベーターが設置されていれば「○」とする。

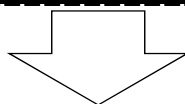
③ 1次判定結果

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「Aグループ（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「Bグループ（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 63 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 64 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
	下領北B棟 (H21) 下領北C～E棟 (H24)	万倉地1～3棟 (S58) 東渋倉 (S63) 池尻台1号 (S63) 下領南1～3棟 (H10～12) 麦川南 (H11) 大向 (H12) 下領北A・F棟 (H14・16) 温湯 (H3) 白土1～6棟 (H4・6) 三本松1～5棟 (H9・11) 温湯第2 (H9) 大日C棟 (H4) 嘉万桧皮A～E棟 (H11) 秋吉八重A～C棟 (H14～19) 池尻台2号A・B棟 (H元・2) 麦川A～C棟 (H8)	三ツ杉3棟 (H2) 上領1～4棟 (S57) 於福1～3棟 (S59)	祖父ヶ瀬 (S28) 桜ヶ丘 (S28～38) 岡の台 (S29) 堤ヶ迫 (S33・36) 中村 (S33～35) 向原 (S37) 森時 (S50～55) 三ツ杉1・2棟 (S55) 麻生下 (S41) 桜ヶ丘第2 (S35) 西区 (S31) 上里 (S28・42) 随徳 (S28) 上瀬戸 (S36) 福王田 (S41) 上随徳 (S44) 旦の岡 (S49) 大日A・B棟 (S52・55)
Bグループ (820戸)				

(4) 2次判定

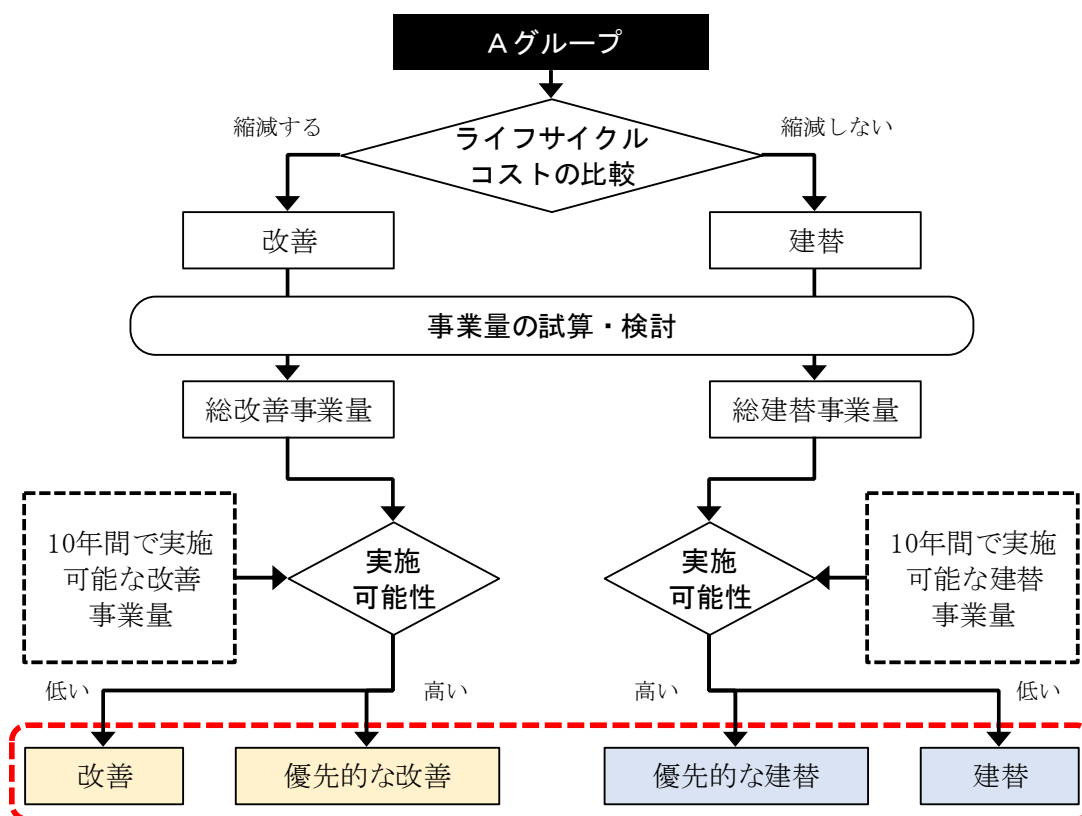
2次判定では、1次判定において事業手法・管理方針の判断を留保した団地・住棟を対象として、Aグループ・Bグループそれぞれの検討から事業手法を仮設定します。

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 65 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。

2次判定において算定するLCCでは暫定的なものであり、改善実施年度については一律で計画期間当初の令和5年度とします。また、工事費及び活用期間に関する設定内容は以下のとおりとします。

図表 66 LCC算定における建替事業費の想定()

項目	費用
令和4年度における標準建設費より	17,340,000 円/戸
条件：地域「5」、一般地区、(階段室型)	

図表 67 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		
			簡二	木造・簡平
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)	45年 (法定。ただしLCC評価年度で45年を経過している場合は建築からの経過年数+1年とする)	30年 (法定。ただしLCC評価年度で30年を経過している場合は建築からの経過年数+1年とする)
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。	70年 (法定耐用年数)	60年 (法定耐用年数+15年。ただし改善想定年度で45年を経過している場合は①+15年とする)	50年 (法定耐用年数+10年。ただし改善想定年度で45年を経過している場合は①+10年とする)
③改善項目及び事業費	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)。	4,700千円/戸 (図表 68参照)	2,750千円/戸 (図表 69参照)	

図表 68 LCC算定における想定事業費の内訳(耐火)

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
給水管、給湯管	500,000 円/戸
貯水槽	50,000 円/戸
給水ポンプ	50,000 円/戸
排水設備	600,000 円/戸
ガス設備	150,000 円/戸
給湯器	200,000 円/戸
共用灯	100,000 円/戸
電力幹線・盤類	150,000 円/戸
電話設備	50,000 円/戸
テレビ共聴設備	100,000 円/戸
自火報設備	100,000 円/戸
E V保守	50,000 円/戸
E V更新	200,000 円/戸
流し台	200,000 円/戸
浴室ユニット	500,000 円/戸
レンジフード	100,000 円/戸
24h換気	100,000 円/戸
経常修繕	50,000 円/戸
計	4,700,000 円/戸

図表 69 LCC算定における想定事業費の内訳(非耐火共通)

項目	費用
屋上防水	200,000 円/戸
床防水	200,000 円/戸
外壁塗装等	400,000 円/戸
鉄部塗装等	50,000 円/戸
建具（玄関ドア、MB扉）	100,000 円/戸
建具（アルミサッシ）	200,000 円/戸
バルコニー手摺	200,000 円/戸
金物類	100,000 円/戸
ガス設備	150,000 円/戸
給湯器	200,000 円/戸
自火報設備	100,000 円/戸
流し台	200,000 円/戸
浴室ユニット	500,000 円/戸
レンジフード	100,000 円/戸
経常修繕	50,000 円/戸
計	2,750,000 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。

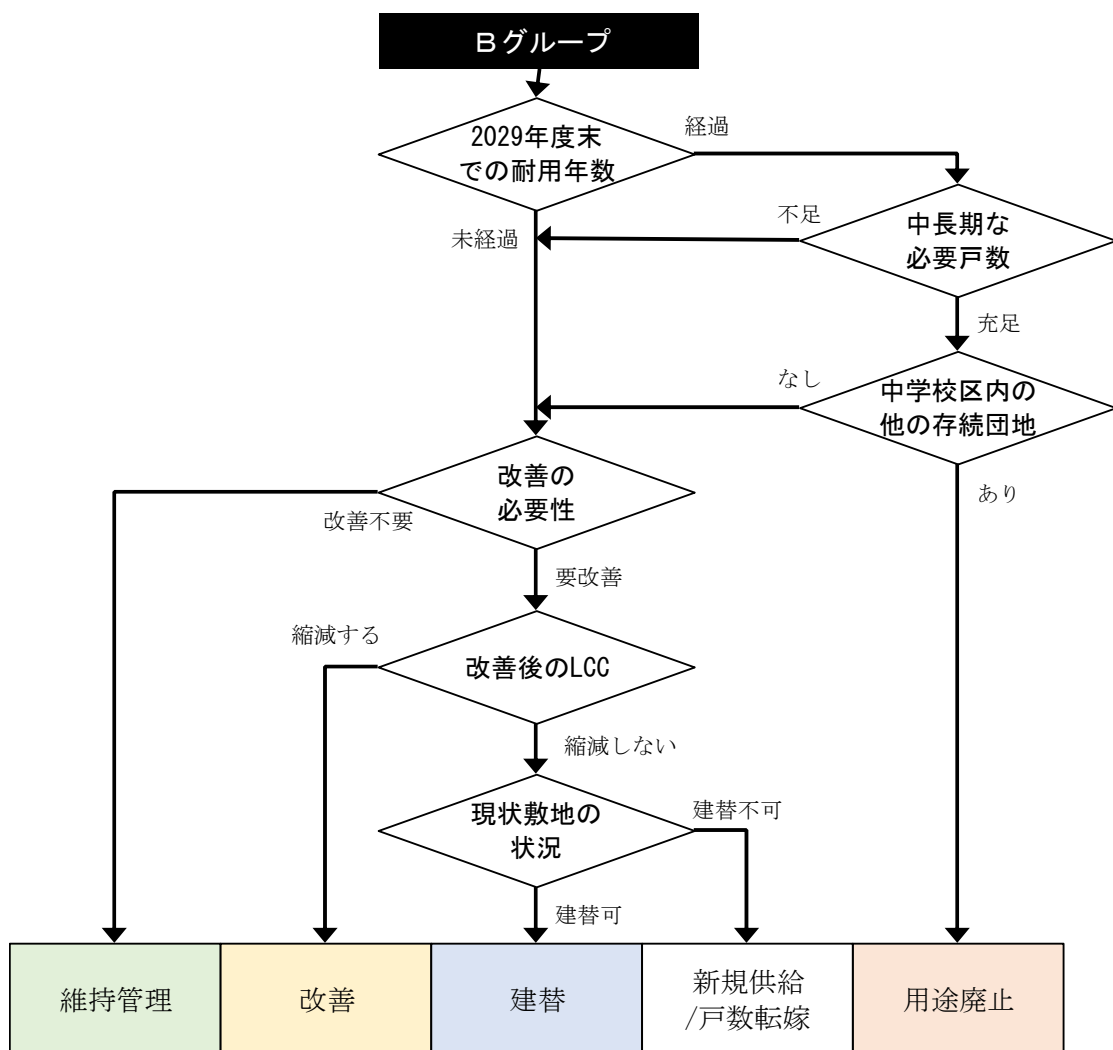
本計画期間内に実施可能とするストックは「優先的な建替」及び「優先的な改善」として位置づけ、実施が困難とし本計画期間後における実施等を検討するストックは「建替」及び「改善」として位置づけます。

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。

図表 70 Bグループの2次判定の流れ



②将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定

前項「(2) 公営住宅等の需要見通し」では、令和14(2032)年度末における政策空家を除いた市営住宅（公営）の目標供給戸数を242戸としていることから、活用判定においてもこれを下回らないストック数を確保するようにします。具体的には、入退居対応に必要な5%の政策空家を見込み、242戸の需要に対して254戸を確保するものとします。

また、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移動、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 71 改善不要なストックの活用判断

法定耐用年数	・ 令和14(2032)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	・ 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 72 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	・ 長寿命化改善によりLCC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	・ LCC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。

③2次判定結果

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 6-73 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)
維持管理する団地 (280戸)	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
	下領北B棟 (H21) 下領北C～E棟 (H24)		池尻台1号 (S63) 下領南1～3棟 (H10～12) 下領北A・F棟 (H14・16)	(なし)	(なし)	(なし)	森時 (S50～55)
当面管理する団地 (540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)	万倉地1～3棟 (S58) 東洪倉 (S63) 麦川南 (H11) 大向 (H12) 温湯 (H3) 白土1～6棟 (H4・6) 三本松1～5棟 (H9・11) 温湯第2 (H9) 大日C棟 (H4) 嘉万桧皮A～E棟 (H11) 秋吉八重A～C棟 (H14～19) 池尻台2号A・B棟 (H元・2) 麦川A, B, C棟 (H8)	(なし)	(なし)	三ツ杉3棟 (H2) 上領1～4棟 (S57) 於福1～3棟 (S59)	祖父ヶ瀬 (S28) 桜ヶ丘 (S28～38) 岡の台 (S29) 堤ヶ迫 (S33・36) 中村 (S33～35) 向原 (S37) 三ツ杉1・2棟 (S55) 麻生下 (S41) 桜ヶ丘第2 (S35) 西区 (S31) 上里 (S28・42) 随徳 (S28) 上瀬戸 (S36) 福王田 (S41) 上随徳 (S44) 旦の岡 (S49) 大日A・B棟 (S52・55)

(5) 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 74 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	・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 75 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	・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	・小規模な団地、空き家の続いている団地については、敷地の余裕と需要のある他団地への集約整理を検討する。

図表 76 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	・おおむね地域ごとに市営住宅が最低1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 77 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	・需要の変動によって建替や大規模改善の実施時期に公営住宅の実質稼働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 78 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	・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。 ・地域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。

③3次判定結果

①、②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 79 3次判定の結果まとめ

団地名	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	
祖父ヶ瀬	→	→	→	→	→	→	用途廃止
桜ヶ丘	→	→	→	→	→	→	用途廃止
岡の台	→	→	→	→	→	→	用途廃止
堤ヶ迫	→	→	→	→	→	→	用途廃止
中村	→	→	→	→	→	→	用途廃止
向原	→	→	→	→	→	→	用途廃止
森時(うち50戸)	→	→	→	→	→	→	建替
森時(うち79戸)	→	→	→	→	→	○	修繕対応
三ツ杉1・2棟	→	→	→	→	→	→	用途廃止
三ツ杉3棟	○	→	→	→	→	→	用途廃止
上領	→	→	→	→	○	→	用途廃止
万倉地	→	→	→	→	○	○	維持管理
於福	→	→	→	→	→	→	用途廃止
東浜倉	→	→	→	→	→	○	維持管理
池尻台1号	→	→	→	→	→	○	維持管理
池尻台2号	→	→	→	→	→	○	維持管理
下領南	→	→	→	→	→	→	改善
麦川南	→	→	→	→	→	→	改善
大向	→	→	→	→	→	○	維持管理
下領北A・F棟	→	→	→	→	→	→	改善
下領北B～E棟	→	→	→	→	→	→	維持管理
麻生下	→	→	→	→	→	→	用途廃止
桜ヶ丘第2	→	→	→	→	→	→	用途廃止
麦川	→	→	→	→	→	→	改善
西区	→	→	→	→	→	→	用途廃止
温湯	→	→	○	→	→	→	修繕対応
白土1・3・4棟	→	→	→	→	→	→	改善
白土2・5・6棟	→	→	→	→	→	○	維持管理
三本松	→	→	→	→	→	→	改善
温湯第2	→	→	○	→	→	→	修繕対応
上里	→	→	→	→	→	→	用途廃止
随徳	→	→	→	→	→	→	用途廃止
上瀬戸	→	→	→	→	→	→	用途廃止
福王田	→	→	→	→	→	→	用途廃止
上随徳	→	→	→	→	→	→	用途廃止
旦の岡	→	→	→	→	→	→	用途廃止
大日A, B棟	→	→	→	→	→	→	用途廃止
大日C棟	→	→	→	→	○	→	修繕対応
嘉万松皮	→	→	→	→	○	→	修繕対応
秋吉八重A・B棟	→	→	→	→	→	○	維持管理
秋吉八重C棟	→	→	→	→	→	→	改善

図表 80 活用手法別の市営住宅戸数（見込み）

	維持管理	修繕対応	改善	建替	管理 戸数計	用途廃止	合計
公営住宅	176	99	147	50	472	288	760
	計画期間内において活用可能な公営住宅 425戸						
その他	16	14	63	0	93	13	106
合計	192	113	210	50	565	301	866
	計画期間内において活用可能な市営住宅 518戸						

※ 森時団地建替については、建替50戸、用途廃止50戸計上しています。

7. 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12団地260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 81 計画期間中の点検スケジュール（戸数は建替前の現況）

実施年度	令和5・8・11・14年度	令和6・9・12年度	令和7・10・13年度
対象地域	美祢（伊佐以外）	美祢（伊佐）・美東	秋芳
団地・戸数	31団地・311戸	16団地・256戸	18団地・249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 82 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 83 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	○ ¹
	■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	

¹ 塗り仕上げを除く。

図表 84 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 85 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 86 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 87 【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 88 【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 89 【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	

8. 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 90 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	■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、美祢市公共施設等総合管理計画に示す維持管理・修繕の実施方針と整合を図るものとします。

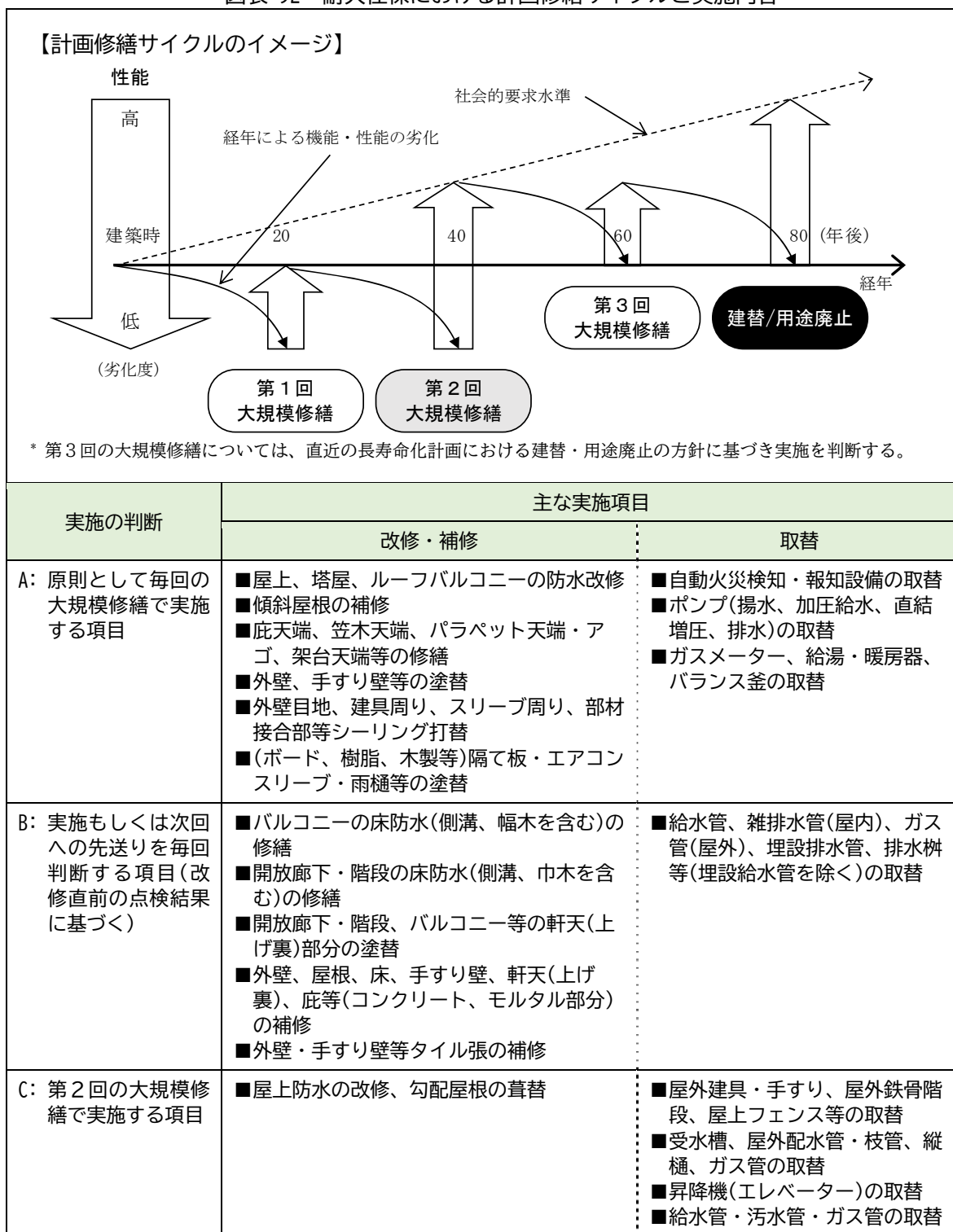
計画修繕の項目は多岐にわたりますが、長寿命化改善や空家の修繕等と連携することで効率的かつ計画的に実施するものとします。また、ストックの延命により活用期間が長期となるため、修繕項目を参考におおむね15～25年ごとの大規模修繕にグループ化し、適切な維持管理により必要な供給量（実稼働ストック数）を確保できるよう努めます。

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 91及び図表 92に示します。

図表 91 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 92 耐火住棟における計画修繕サイクルと実施内容



9. 改善事業の実施方針

(1) 改善事業の基本方針

本計画期間においては、旧耐震の木造・簡易耐火造ストックの集約と更新による稼働戸数の減少、住み替え需要の増大が見込まれることから、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。

改善の実施順は原則として当初建設ないし前回の大規模修繕からの経年が長いストックを優先しますが、前章「修繕の実施方針」で示した大規模修繕サイクルや地域ごとの住み替え需要、団地単位での効率的な実施にも配慮して時期を調整するものとします。

図表 93 長寿命化改善事業の類型

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。	■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、流し台・IH調理器への入換え、排水処理施設の整備、LED照明への変更等
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・共用部の段差解消、手すり設置、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。	■外断熱改修、外壁・屋上防水の耐久性の向上、給排水管の耐久性の向上 等

図表 94 中長期的に管理する住棟の改善時期の見通し

団地名	構造/ 階数	建築 年度	前回の 改善年度	R4末時点 経過年数	優先度	改善の実施時期	
						本計画期間	次期計画期間
東渋谷	3	S63	R3	1	△	維持管理	維持管理
池尻台1号	3	S63	R4	6	△	維持管理	維持管理
池尻台2号A・B棟	3	H元	R4	5	△	維持管理	維持管理
下領南1棟	3	H2	R5	22	◎	維持管理	維持管理
下領南2・3棟	3	H2	-	22	◎	前半(R6～10)	維持管理
麦川南A～C棟	3	H10～12	-	22～24	◎	前半(R6～10)	維持管理
下領北A・F棟	5	H14・16	-	20・22	◎	後半(R11～15)	維持管理
下領北B棟	4	H21	-	13	○	維持管理	前半(R16～20)
下領北C～E棟	木造	H24	-	10	○	維持管理	前半(R16～20)
麦川A～C棟	低耐2	H8	H14	20	◎	前半(R6～10)	維持管理
白土1棟	3	H4	-	30	◎	前半(R6～10)	維持管理
白土3・4棟	3	H6	-	28	◎	前半(R6～10)	維持管理
白土2棟	3	H4	R3	1	△	維持管理	前半(R16～20)
白土5棟	3	H6	H25	9	△	維持管理	前半(R16～20)
白土6棟	3	H6	H24	10	○	維持管理	前半(R16～20)
三本松1～5棟	3	H9・11	-	23・25	◎	前半(R6～10)	維持管理
秋吉八重A・B棟	3	H16・19	-	15・18	○	維持管理	前半(R16～20)
秋吉八重C棟	3	H14	-	20	◎	後半(R11～15)	維持管理

(2) 計画期間内に実施する改善事業

①本計画期間に実施する改善事業の内容

A 居住性確保型改善

下記「C 長寿命化型改善」を実施するストックにおいて、共用部照明のLED化を行います。

また、下領南1棟・麦川A～C棟・白土1～6棟・三本松1～3棟の計10棟は次世代省エネルギー基準が定められた平成11(1999)年以前の建築であり、長期優良住宅の技術基準となる断熱等性能等級4を満たしていない可能性があることから、改善工事に先立って事前調査（インスペクション）を行い、長寿命化型改善とあわせた断熱改修の必要性を判断します。

B 福祉対応型改善の実施方針

三本松団地1～5棟（中層耐火構造4・5階建て）に設置しているエレベーター設備について、耐用年数に応じて改修を行います。

C 長寿命化型改善の実施方針

改善事業の対象とするすべての住棟において、外壁改修を中心とした長寿命化型改善を実施します。

②概算事業費

本計画の期間前半（令和5～9年度）に実施する長寿命化改善の概算事業費は下表のとおりとなります。

図表 95 長寿命化改善事業の概算事業費（令和6～9年度実施分）

年度	団地	内容	戸数 (戸)	戸数単価 (千円)	事業費 (千円)
令和6	下領南2・3棟	外壁改修	20	1,800	36,000
	小計		20		36,000
令和7	麦川南	外壁改修	10	1,800	18,000
	白土1棟	外壁改修	8	2,500	20,000
	小計		18		38,000
令和8	麦川A～C棟	外壁改修	10	3,000	30,000
	三本松1・2・3棟	エレベーター改修	36		10,000
	小計		46		40,000
令和9	白土3・4棟	外壁改修	16	2,250	36,000
	三本松4・5棟	エレベーター改修	27		10,000
	小計		38		46,000

③事業スケジュール

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。

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、計画期間の後期（令和11～15年度）に想定する改善事業は、令和10年度に予定する中間改訂で実施時期を具体化するものとします。

図表 96 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6	令和7	令和8	令和9	令和10	令和11	令和12	令和13	令和14	令和15
下領南2棟	中耐 平成11	10戸	長寿 命化									
下領南3棟	中耐 平成12	10戸	長寿 命化									
麦川南	中耐 平成11	10戸		長寿 命化								
下領北A棟	中耐 平成14	28戸						長寿命化				
下領北F棟	中耐 平成16	25戸						長寿命化				
麦川A～C棟	低耐 平成8	10戸			長寿 命化							
白土1棟	中耐 平成4	8戸		長寿 命化								
白土4棟	中耐 平成4	8戸				長寿 命化						
白土3棟	中耐 平成6	8戸				長寿 命化						
三本松1棟	中耐 平成9				EV改修			長寿命化				
三本松2棟	中耐 平成9	12戸			EV改修			長寿命化				
三本松3棟	中耐 平成9	15戸			EV改修			長寿命化				
三本松4棟	中耐 平成11	12戸				EV改修		長寿命化				
三本松5棟	中耐 平成11	15戸				EV改修		長寿命化				
秋吉八重C 棟	中耐 平成14	18戸						長寿命化				

10. 集約・建替事業の実施方針

(1) 集約・建替事業の基本方針

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4年度末の時点において308戸、本計画期間の終期である令和14年度末には404戸に達します。これらストックの多くは耐震性や居住性に問題を抱えており、入居世帯の生命の安全や居住の安定を確保していく上でも、早期の解決を図る必要があります。

一方で、住み替えや建替にともなう仮住居の受け皿となる市営住宅の空き室は限られています。また、中長期的に市営住宅の需要低減が見込まれる中で、一時的な需要のために新規の市営住宅を建設することは将来の財政負担を増大させることになります。

以上のことから、老朽化した小規模団地の集約にかかる住み替えの受け皿確保に向け、都市計画道路整備と連動した森時団地の非現地建替を一部先行して行うとともに、中長期的あるいは当面管理する市営住宅（特公賃を含む）や県営住宅の空き住戸、地域の民間賃貸住宅も活用しながら、住み替えの促進を図るものとします。

(2) 計画期間内に実施する事業

①森時団地の建替

現状敷地の周辺で都市計画道路の整備が予定されている森時団地において、整備区域に該当する住戸の非現地移転として、第1期の建替を本計画期間中に実施します。

令和4年度末における森時団地の入居世帯数は81世帯で、うち50世帯の移転先を第1期建替で確保するとともに、残る31世帯については美祢エリア内で用途廃止とした他の団地と同様、次項②で示す集約対象とします。

図表 97 森時団地建替事業（第1期）の概要

敷地	構造	住戸数	間取り	事業時期（予定）
非現地	中層耐火3階建	50戸	1DK・2DK・3DK （型別供給）	設計：令和8年度 建設：令和9・10年度 共同施設整備・除却：令和11年度

②老朽化した小規模団地の集約

3次判定で「建替」「用途廃止」「修繕対応」とした集約団地には令和4年度時点で257世帯が入居していますが、近年の退居ペースからみると10年後の時点でも約150～170世帯が居住を継続している見込みです。

また、3次判定で「維持管理」「改善」とした存続団地の空き家は一時的に移転の受け皿となりますが、近年の入居ペースからは年あたり18世帯程度の新規入居が見込まれ、集約団地からの住み替えで空き家のすべてを活用した場合、将来的な市営住宅の供給能力が失われることになります。

以上の状況を受け、住み替え促進対策として以下の事業の実施を検討します。

図表 98 住み替え促進対策として実施を検討する事業

検討する事業	内容	時期
A 集約団地からの退居の促進	生活保護で住宅扶助を受けている市営住宅入居世帯への民間賃貸住宅への移転勧奨、承継の際に他の公営住宅団地への移転を義務づけるなど。	計画期間の前半に着手
B 存続団地の入居管理の適正化	家賃滞納者、高額所得者の退居勧奨など。	
C 県営住宅への住み替え促進	山口県と連携し、市内の西下領・来福台県営住宅の空き家発生時に住み替え枠の確保を図る。	
D 修繕対応ストック長寿命化	比較的良好な状態を維持している修繕対応ストック（大日木造・嘉万桧皮）について15～20年後までの活用が可能となるよう、必要に応じて長寿命化改善を実施する。	計画期間の後半に着手
E 特公賃の一部みなし公営化	現時点で空き家となっている一部の特公賃を公営住宅に転換する（美祢エリアは麦川（空き3戸）、美東エリアは三ツ杉（空き10戸）、秋芳エリアは白土・秋吉八重（空き23戸））。	
F 民間賃貸住宅の借上げ	家賃の低廉なセーフティネット登録住宅（旧雇用促進）を一定期間借り上げる。	次回中間改定で検討し次期計画期間の前半に着手
G 森時建替第2期への集約検討	老朽団地の集約建替として位置づけ、他の対策を実施した上で必要な戸数を改めて検討する。	

図表 99 住み替え促進対策を実施した場合の公的賃貸住宅の過不足の見通し

内訳	美祢	美東	秋芳	全域
①令和5(2023)年度以降に空き家募集をしない団地で、令和19(2037)年度末に居住が見込まれる世帯数	79 世帯	6 世帯	38 世帯	123 世帯
②令和5(2023)年度以降も空き家募集する公営住宅団地における令和19(2037)年度末での過不足	▲57 戸	▲3 戸	▲5 戸	▲65 戸
③森時（第1期）における想定建設戸数	50 戸			50 戸
④県営住宅の空き家への住み替え戸数[C]	40 戸			40 戸
⑤修繕対応ストックでの居住継続[D] ¹		5 戸	12 戸	17 戸
⑥[C][D]の対策を実施した場合の過不足の見込み（②+③+④+⑤-①）	▲46 戸	▲4 戸	▲31 戸	▲81 戸
⑦特公賃のみなし公営化[E] ²	3 戸	23 戸	10 戸	36 戸
⑧[C][D][E]の対策を実施した場合の過不足の見込み（⑥+⑦）	▲43 戸	+19 戸	▲21 戸	▲45 戸
⑨民間賃貸住宅の空室を市営住宅として借り上げ[F]、もしくは森時第2期として同数を建設[G] ³	44 戸			44 戸
⑩[C][D][E]に加え[F]もしくは[G]の対策を実施した場合の過不足の見込み（⑧+⑨）	+1 戸	+19 戸	▲21 戸	▲1 戸

¹ 令和19年度末における温湯・温湯第2・大日・嘉万桧皮の居住世帯数見込み。

² 令和4年末における特公賃の空家戸数見込み。

³ 令和4年3月時点における市内のセーフティネット登録住宅（家賃3.8万以下）の空家/改修中戸数。

③事業スケジュール

森時団地の第1期建替は、道路整備に先行して従居住戸の除却を完了するため、住宅及び共同施設整備に必要な敷地を非現地で確保し、令和11年度までを目標に事業を完了することを目指します。

用途廃止に位置づけたその他の団地では、当面エリア内の存続団地の空き室への住み替えを促進するとともに、特公賃のみなし公営化や民間賃貸住宅の借上げ事業、森時団地の第2期建替など受け皿の確保に努め、空き家化にあわせて住棟単位で除却・用途廃止を進めます。

令和15年度末までの建替および関連事業のスケジュールを以下の通りとします。

図表 100 計画期間における集約・建替事業の実施予定スケジュール

団地	現況戸数	令和6	令和7	令和8	令和9	令和10	令和11	令和12	令和13	令和14	令和15
新森時（仮）	0戸	（なし）		設計	25戸建設	25戸建設	共同施設整備	維持管理			
森時	50戸	修繕対応				25戸解体	25戸解体	（なし）			
	79戸	修繕対応									
祖父ヶ瀬	8戸	A 集約団地からの退居の促進 B 存続団地の入居管理適正化 C 県営住宅への住み替え促進 空き家化にあわせて 住棟単位で除却・用途廃止 C 県営住宅への住み替え促進 E 特公賃のみなし公営化 F 民間賃貸住宅の借上げ検討 G 森時建替第2期への集約検討									
桜ヶ丘	48戸										
岡の台	8戸										
堤ヶ迫	10戸										
中村	7戸										
向原	3戸										
三ツ杉	16戸										
上領	18戸										
於福	20戸										
麻生下	4戸										
桜ヶ丘第2	9戸										
西区	2戸	A 集約団地からの退居の促進 B 存続団地の入居管理適正化 空き家化にあわせ 住棟単位で除却・用途廃止 E 特公賃のみなし公営化									
上里	9戸	A 集約団地からの退居の促進 B 存続団地の入居管理適正化 空き家化にあわせ 住棟単位で除却・用途廃止 D 修繕対応ストック長寿命化 E 特公賃のみなし公営化検討									
随徳	9戸										
上瀬戸	4戸										
福王田	9戸										
上随徳	17戸										
旦の岡	30戸										
大日（簡平）	20戸										
管理戸数の変動	384戸	±0	±0	±0	+25	±0	▲25	±0	±0	±0	±0

11. 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

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名： 美祿市

住宅の区分： ☒ 公営住宅 ☐ 特定公共賃貸住宅 ☐ 地価賃（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/年)
					法定点検	法定点検に 準じた点検	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	14	
下領南団地 (2棟)	2	10	RC造	H11			長寿命化										767
下領南団地 (3棟)	3	10	RC造	H12			長寿命化										791
麦川南団地		10	RC造	H11				長寿命化									767
下領北団地 (A棟)	A	28	RC造	H14								長寿命化+EV改修					2,190
下領北団地 (F棟)	F	25	RC造	H16								長寿命化+EV改修					1,862
麦川団地 (A棟)	A	4	RC造	H8					長寿命化								293
麦川団地 (B棟)	B	2	RC造	H8					長寿命化								147
麦川団地 (C棟)	C	4	RC造	H8					長寿命化								293
白土団地	1	8	RC造	H4				長寿命化									457
白土団地	4	8	RC造	H4					長寿命化								457
白土団地	3	8	RC造	H6					長寿命化								549
三本松団地	1	9	RC造	H9				EV改修				長寿命化					668
三本松団地	2	12	RC造	H9				EV改修				長寿命化					890
三本松団地	3	15	RC造	H9				EV改修				長寿命化					1,113
三本松団地	4	12	RC造	H11					EV改修			長寿命化					921
三本松団地	5	15	RC造	H11					EV改修			長寿命化					1,151
秋吉八重団地 (C棟)	C	18	RC造	H14								長寿命化					1,408

(2) 建替にかかる事業

【様式2】新規整備事業及び建替事業の実施予定一覧

事業主体名： 美祿市

住宅の区分： ☒ 公営住宅 ☐ 特定公共賃貸住宅 ☐ 地価賃（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		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			
(仮称) 新森時団地	1	50	RC造	—			R9~10	266,399	非現地建替

(3) 共同施設部分にかかる事業

【様式③】共同施設に係る事業の実施予定一覧（集会所・遊具等）

事業主体名： 美祿市

住宅の区分： ☒ 公営住宅 ☐ 特定共同
管理住宅 ☐ 地域型
管理住宅 ☐ 表層住宅 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	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	R15	
新森時団地	集会所		R13							新設					
新森時団地	児童遊園		R13							新設					

12. 維持管理コストとその縮減効果

(1) 改善住棟の LCC

49ページ「(4) 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「11. 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266,399円となりました。

■住棟諸元

団地名	新森時団地(仮称)
住棟番号	1棟
戸数	50
構造	中耐片廊下型
建設年度	R9
建設年代	H27
モデル住棟	H27中耐片廊下型
経過年数	0

評価時点(和暦)
R9

■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	20 年
床防水	200,000 円/戸	20 年
外壁塗装等	500,000 円/戸	20 年
鉄部塗装等	50,000 円/戸	20 年
建具(玄関ドア、MB扉)	100,000 円/戸	20 年
建具(アルミサッシ)	200,000 円/戸	20 年
バルコニー手摺	100,000 円/戸	20 年
金物類	100,000 円/戸	20 年
給水管、給湯管	500,000 円/戸	20 年
貯水槽	50,000 円/戸	20 年
給水ポンプ	50,000 円/戸	20 年
排水設備	600,000 円/戸	20 年
ガス設備	150,000 円/戸	20 年
給湯器	200,000 円/戸	20 年
共用灯	100,000 円/戸	20 年
電力幹線・盤類	150,000 円/戸	20 年
避雷設備		
電話設備	50,000 円/戸	20 年
テレビ共聴設備	100,000 円/戸	20 年
連結送水管		
自火報設備	100,000 円/戸	20 年
EV保守	50,000 円/戸	20 年
EV更新	200,000 円/戸	20 年
流し台	200,000 円/戸	20 年
浴室ユニット	500,000 円/戸	20 年
レンジフード	100,000 円/戸	20 年
24h換気	100,000 円/戸	20 年
経常修繕	50,000 円/戸	20 年
計	4,700,000 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)	3,191,670 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	3,191,670 円	②-1と②-2の合計
③	建設費(推定再建築費)	14,910,000 円	建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額
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)	364,848 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)	3,529,256 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)	2,000,590 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)÷⑥)	1,528,665 円	②-1と⑦-1の合計から、⑦-2を減じた額
⑧-1	長寿命化型改善費	4,700,000 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)	2,145,019 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)	14,910,000 円	建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額
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)	266,399 円/戸・年	—

■LCC縮減効果

	項目	費用等	備考
⑫	年平均縮減額 ((⑤-⑪)÷⑤)	98,449 円/戸・年	—
⑬	住棟当たりの年平均縮減額(⑫×戸数)	4,922,452 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

美祢市
市営住宅長寿命化計画
令和6年3月

発行 美祢市建設農林部 建設課 管理班
〒759-2292
山口県美祢市大嶺町東分326-1
電話 0837-52-1116