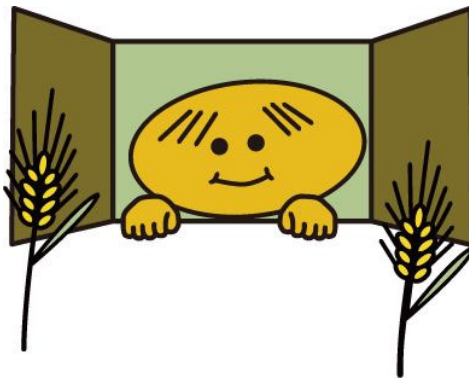


松前町 公営住宅等長寿命化計画



■令和4年3月
■愛媛県松前町

目次

第1章 計画策定の背景と目的

1 計画策定の背景と目的	1
2 計画の位置付け	2
3 計画の対象	2
4 計画の期間	2
5 計画策定のフロー	3

第2章 松前町の概況

1 松前町の概況	4
2 人口・世帯の動向	5
3 住宅の現況	12
4 上位・関連計画	14

第3章 公営住宅等ストックの現況と課題

1 公営住宅等の状況	16
2 公営住宅の現況調査	21
3 住民アンケート調査	24
4 公営住宅等の課題整理	31

第4章 長寿命化に関する基本方針

1 公営住宅等ストックの基本方針	32
2 長寿命化に関する基本目標	33
3 目標整備水準	34

第5章 長寿命化を図るべき公営住宅等

1 長寿命化計画の活用手法	35
2 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	37
3 事業手法の選定（1次～3次判定）	41
4 事業スケジュールの設定	52

第6章 点検の実施方針

1 点検の基本方針	57
2 点検の実施方針	57
3 点検項目	57

第7章 計画修繕の実施方針

1 計画修繕の基本方針	58
2 計画修繕の実施方針	58

第8章 改善事業の実施方針	
1 改善事業の基本方針	59
2 改善事業の実施方針	59
第9章 建替事業の実施方針	
1 建替事業の基本方針	61
2 建替事業の実施方針	61
第10章 長寿命化のための事業実施予定一覧	
1 様式1 計画修繕、改善事業の実施予定一覧	62
2 様式2 新規整備事業及び建替事業の実施予定一覧	63
3 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）	63
第11章 ライフサイクルコストとその縮減効果の算出	
1 長寿命型改善事業のライフサイクルコスト（LCC）縮減効果算出の基本的な考え方	64
2 ライフサイクルコスト縮減効果の算出	65
3 ライフサイクルコスト算出による効果	66
第12章 SDGs に対する検討	67

第1章 計画策定の背景と目的

1 計画策定の背景と目的

平成18年6月に制定された住生活基本法において、住宅セーフティネットの確保を図りつつ、健全な住宅市場を整備するとともに、国民の住生活の「質」の向上を図る政策への本格的な転換となる道筋が示されました。また、公営住宅等においては、点検の強化及び早期の管理・修繕により更新コストの縮減を目指し、公営住宅等長寿命化計画の策定及びこれに基づく予防保全的管理、長寿命化に資する改善を推進していくため、平成21年3月に公営住宅等長寿命化計画策定指針が策定されました。

その後、公営住宅等を取り巻く住宅や公共施設等の全般的な取組として「住生活基本計画・全国計画」（平成28年3月）や「インフラ長寿命化基本計画」（平成25年11月）、「国土交通省インフラ長寿命化計画・行動計画」（平成26年5月）等が策定され、公営住宅等長寿命化計画の策定に当たってはこれらを踏まえる必要があることから、平成28年8月に「公営住宅等長寿命化計画策定指針」（以下「改定指針」という。）が改定されました。

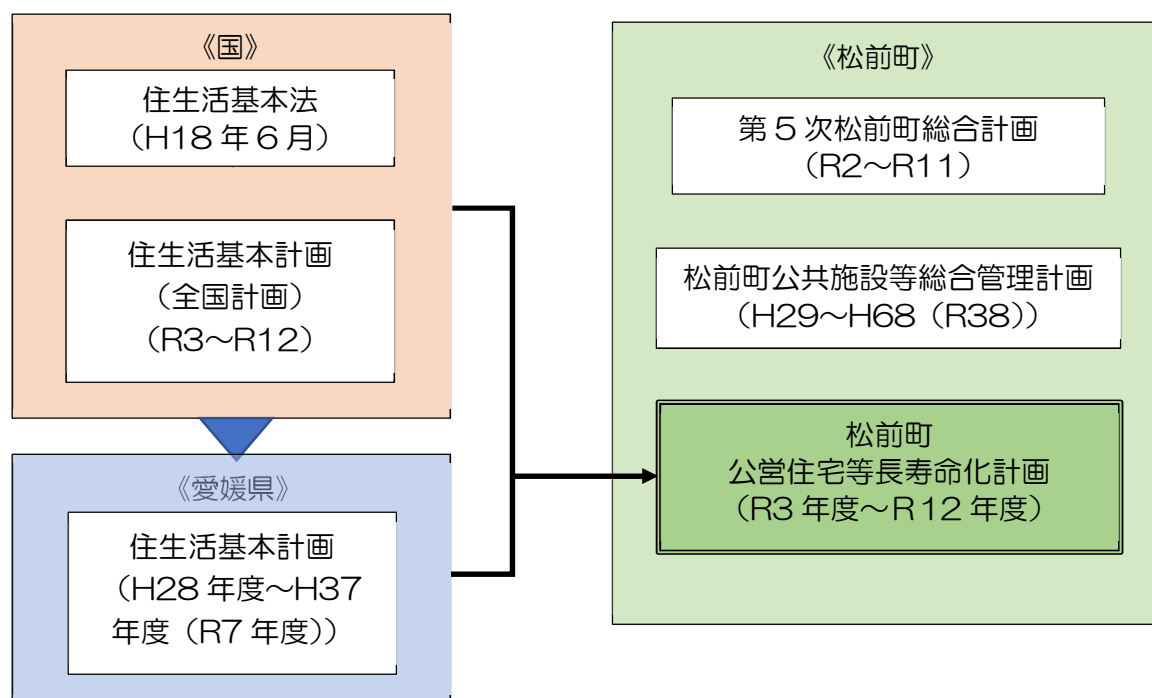
また、「松前町国土強靱化地域計画」（令和3年3月）では、「松前町公営住宅等長寿命化計画」に基づき、公営住宅等整備事業及び公営住宅等ストック総合改善事業を推進し、公営住宅等の計画的な建替え、施設の耐震化又は改善等に努める」としており、公営住宅等の安全性の確保が求められています。

本町では、令和2年4月時点で町営住宅334戸、改良住宅65戸の合計399戸の公営住宅等を管理していますが、昭和20年代や昭和30年代に建設された木造公営住宅が点在し、安全面に問題がある住戸や居住水準や福祉機能など社会的な要求水準を満たしていない住戸が多く残っています。

以上の状況を踏まえ、本計画は、改定指針に基づき、住宅別、住棟別に予防保全的及び長期的な維持管理計画を定めることにより、公営住宅等の維持管理事業及び機能の更新・改善事業の効率化及びライフサイクルコストの縮減を図るとともに、供給方法やその具体的な実施方策等、今後の公営住宅等の在り方について総合的なマネジメント計画を策定することを目的として、本計画を策定します。

2 計画の位置付け

本計画（松前町公営住宅等長寿命化計画（改定））は、第5次松前町総合計画、松前町公共施設等総合管理計画を上位計画とし、その他関連計画との整合を図りながら策定します。



【計画の位置づけ】

3 計画の対象

本計画の対象は、以下のとおりとし、下記の施設を総称して「公営住宅等」といいます。

- 町営住宅
- 改良住宅
- 住宅敷地内施設（集会所、住宅内公園、駐車場、駐輪場、倉庫、受水槽・ポンプ室等関連施設）

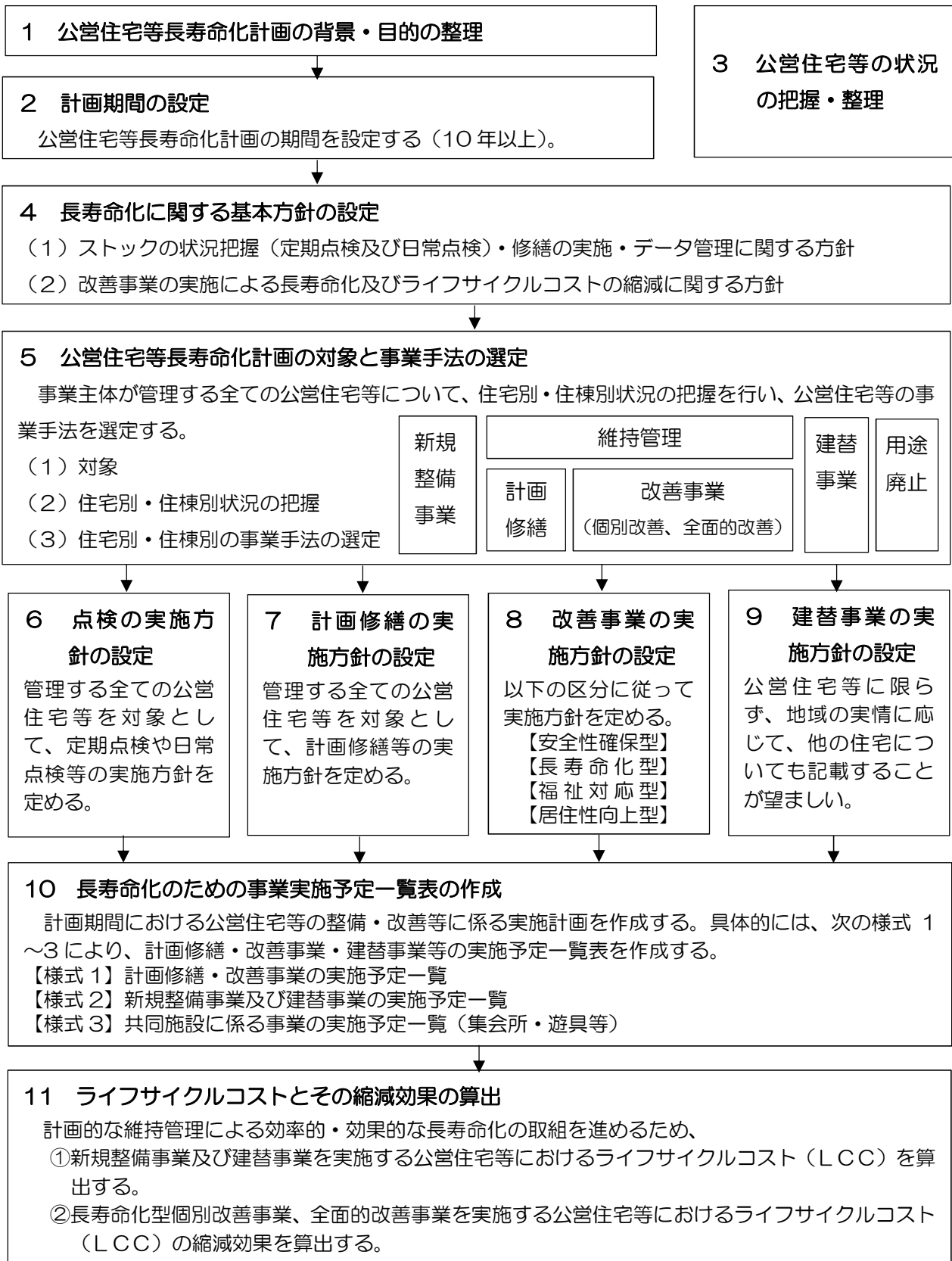
4 計画の期間

計画期間は、令和3年度から令和12年度までの10年間とします。

ただし、本計画はおおむね5年ごとに見直しを行うとともに、今後の本町を取り巻く社会情勢の変化や国、県の動向等を踏まえ、計画期間内であっても適宜見直しを行うことを基本とします。

5 計画策定のフロー

改定指針の策定フローに従って本計画を策定します。



第2章 松前町の概況

1 松前町の概況

(1) 沿革

昭和30年3月31日に旧松前町、北伊予村及び岡田村の1町2村が合併し、松前町が誕生しました。

現在では、人口約3万人を有する町となり、豊富な水と肥沃な土地を生かした農業をはじめ、工業、商業のバランスのとれた町として発展しています。

(2) 位置

本町は、高縄山系東三方ヶ森に源を発した一級河川重信川を境にして、県都松山市と隣接し、道後平野の西南部にあります。

西は伊予灘に面し、南は伊予市をへだて四国山脈が望め、東は遠く四国霊峰石鎚山を仰ぐことができる豊かな自然と土地に恵まれたところです。

(3) 地勢

本町は東西約6.9km、南北約4.0kmで面積は、20.41平方キロメートルです。

土地は平坦地で起伏なく、全てが可住地となっています。

気候は瀬戸内式気候で温暖な地域です。



【松前町の位置】

2 人口・世帯の動向

(1) 人口・世帯

国勢調査によると、平成27年の人口は30,064人、世帯数は11,525世帯です。

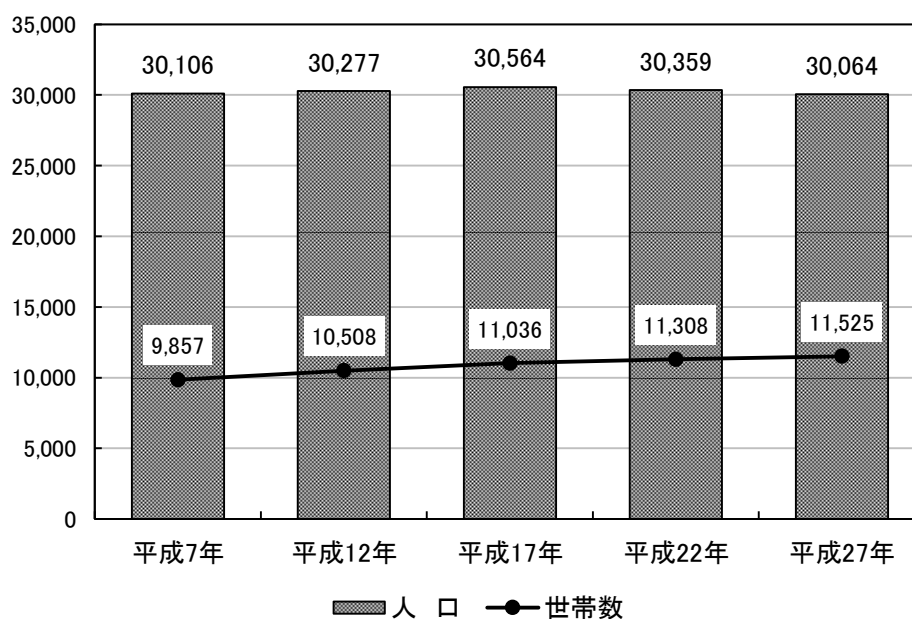
人口は、平成7年から平成17年まで増加を続けていましたが、平成22年以降は減少を続けています。世帯数は、平成7年から平成27年まで増加傾向にあります。

世帯当たり人員は、平成7年には3.05人でしたが、平成27年では2.61人となっており、世帯規模の縮小化が続いています。

【人口・世帯数の推移】

	平成7年	平成12年	平成17年	平成22年	平成27年
人口	30,106	30,277	30,564	30,359	30,064
世帯数	9,857	10,508	11,036	11,308	11,525
世帯規模	3.05	2.88	2.77	2.68	2.61

資料：国勢調査（各年）



資料：国勢調査（各年）

【人口・世帯数の推移】

(2) 年齢3区分別人口

年齢3区分別人口の推移を見ると、15歳未満の年少人口が減少し、65歳以上の高齢人口が増加するという傾向が続いています。高齢人口の比率は、平成7年の16.2%から平成27年には29.0%に上昇しています。

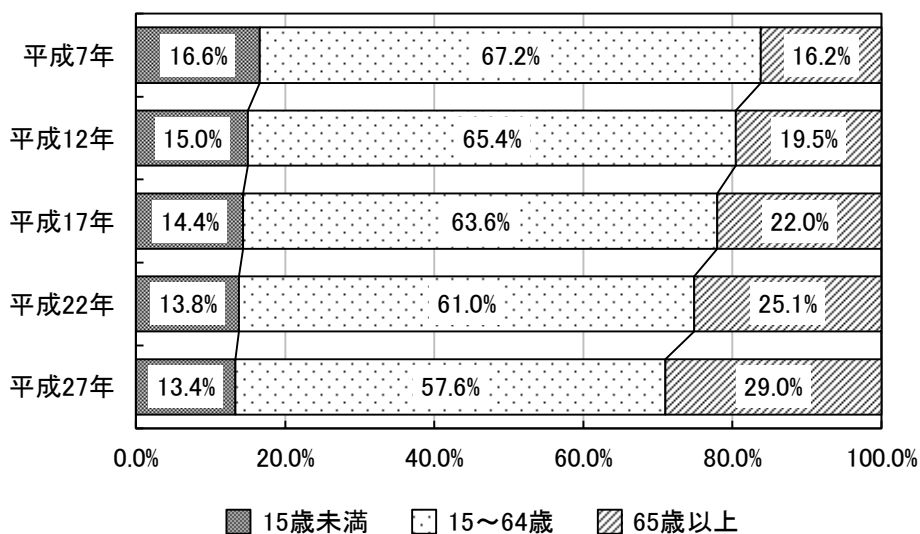
生産年齢人口（15～64歳）は、平成7年には67.2%でしたが、平成27年には57.6%に減少しています。

【年齢3区分別人口の推移】

	平成7年	平成12年	平成17年	平成22年	平成27年
15歳未満	5,002 16.6%	4,554 15.0%	4,394 14.4%	4,201 13.8%	4,007 13.4%
15～64歳	20,236 67.2%	19,811 65.4%	19,444 63.6%	18,518 61.0%	17,301 57.6%
65歳以上	4,868 16.2%	5,912 19.5%	6,726 22.0%	7,626 25.1%	8,703 29.0%
合計(人)	30,106	30,277	30,564	30,345	30,011

資料：国勢調査（各年）

※不詳は除く



資料：国勢調査（各年）

【年齢3区分別人口の推移】

(3) 世帯の種類の状況

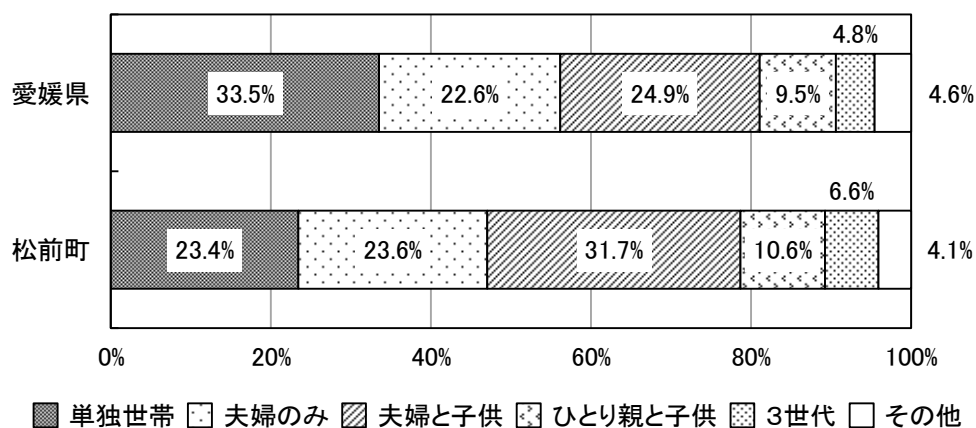
夫婦と子供の世帯が31.7%で最も比率が高く、次いで夫婦のみの世帯が23.6%、単独世帯が23.4%、ひとり親と子供が10.6%となっています。

県と比較すると、単独世帯の割合が低くなっています。

【世帯の種類の状況】

	単独	夫婦のみ	夫婦と子供	ひとり親と子供	3世代	その他	計
愛媛県	198,343	133,888	147,660	56,499	28,409	27,173	591,972
	33.5%	22.6%	24.9%	9.5%	4.8%	4.6%	100.0%
松前町	2,697	2,722	3,650	1,217	765	474	11,525
	23.4%	23.6%	31.7%	10.6%	6.6%	4.1%	100.0%

資料：平成27年国勢調査



資料：平成27年国勢調査

【世帯の種類の状況】

(4) 人口動態の推移

人口の社会動態を見ると、転入・転出ともに、平成20年から減少と増加を繰り返しています。転出は、平成20年には約1,500人でしたが、平成26年以降は1,100人台まで下がっており、平成26年以降は転入が転出よりも多い社会増が続いています。

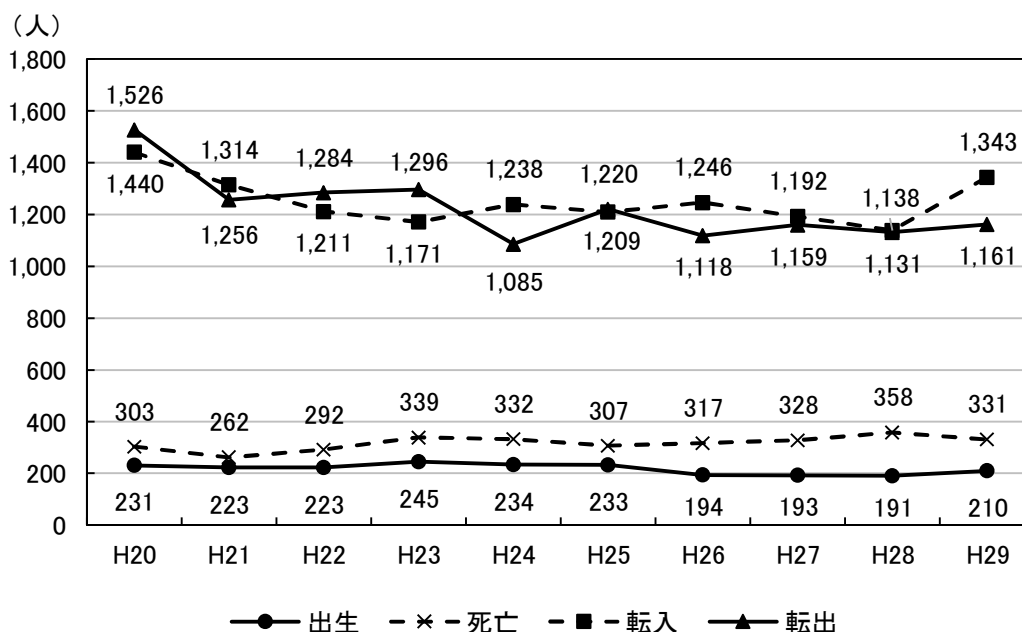
自然動態を見ると、平成20年から減少傾向が続いています。

町全体の人口動態で見ると、減少が多く、年度によっては増加していますが、増加人口は2桁以内にとどまっています。

【人口動態の推移】

	出生	死亡	自然動態	転入	転出	社会動態	人口動態
平成20年	231	303	△ 72	1,440	1,526	△ 86	△ 158
平成21年	223	262	△ 39	1,314	1,256	58	19
平成22年	223	292	△ 69	1,211	1,284	△ 73	△ 142
平成23年	245	339	△ 94	1,171	1,296	△ 125	△ 219
平成24年	234	332	△ 98	1,238	1,085	153	55
平成25年	233	307	△ 74	1,209	1,220	△ 11	△ 85
平成26年	194	317	△ 123	1,246	1,118	128	5
平成27年	193	328	△ 135	1,192	1,159	33	△ 102
平成28年	191	358	△ 167	1,138	1,131	7	△ 160
平成29年	210	331	△ 121	1,343	1,161	182	61

資料：町民課「住民基本台帳」



資料：町民課「住民基本台帳」

【人口動態の推移】

(5) 人口の転出入の状況

転出と転入を比較すると、転入の方が多く、転出については、県内への転出が 1,870 人で全体の 64.3%となっており、松山市への転出が 1,169 人 (40.2%) と最も多く、次いで伊予市へ 286 人 (9.8%)、東温市へ 67 人 (2.3%) となっています。

他県への転出は、1,039 人で全体の 35.7%となっており、香川県への転出が 102 人 (3.5%) と最も多く、次いで広島県が 98 人 (3.4%) となっています。

転入については、県内からの転入が 2,297 人で全体の 72.2%となっており、松山市からの転入が 1,376 人 (43.2%) と最も多く、次いで伊予市から 317 人 (10.0%)、砥部町から 85 人 (2.7%) となっています。

また、他県からの流入が 827 人で全体の 26.0%となっており、香川県からが 95 人 (3.0%) と最も多く、次いで東京都から 88 人 (2.8%)、広島県から 79 人 (2.5%) となっています。

本町は、隣接市である松山市との関係が強いといえます。

【人口の転出入の状況】

転出			転入		
現住所	24,494		現住所	24,494	
転出者	2,909		転入者	3,182	
県内(他市町村へ)	1,870	64.3%	県内(他市町村から)	2,297	72.2%
松山市	1,169	40.2%	松山市	1,376	43.2%
伊予市	286	9.8%	伊予市	317	10.0%
東温市	67	2.3%	砥部町	85	2.7%
砥部町	60	2.1%	今治市	80	2.5%
新居浜市	43	1.5%	宇和島市	70	2.2%
その他県内市町村	245	8.4%	その他県内市町村	369	11.6%
他県へ	1,039	35.7%	他県から	827	26.0%
香川県	102	3.5%	香川県	95	3.0%
広島県	98	3.4%	東京都	88	2.8%
東京都	81	2.8%	広島県	79	2.5%
大阪府	81	2.8%	大阪府	77	2.4%
岡山県	75	2.6%	高知県	51	1.6%
その他都道府県	602	20.7%	その他都道府県	437	13.7%

資料：平成 27 年国勢調査

※不詳は除く

(6) 流出・流入の状況

流出は、就業者が 8,605 人、通学者が 987 人となっており、流入は、就業者が 6,706 人、通学者が 446 人と従業者、通学者ともに流出の方が多くなっています。

ア 他市町村への就業者・通学者（流出）

他市町村への通勤者は、県内が 8,434 人で 57.5%、うち、松山市への通勤が 5,591 人（38.1%）と最も多く、次いで伊予市へ 1,049 人（7.2%）、砥部町へ 281 人（1.9%）、東温市へ 271 人（1.8%）と続いています。

通学者は、県内が 946 人で 67.7%、うち、松山市へ 788 人（56.4%）で最も多くなっています。

本町の住民の通勤・通学先は松山市が主となっており、松山市の経済圏に組み込まれているといえます。

【流出の状況】

区 分	従業者		区 分	通学者	
自市町村で就業者	6,069	41.4%	自市町村で通学者	411	29.4%
他市町村への従業者	8,605	58.7%	他市町村への通学者	987	70.7%
県内他市町村への通勤者	8,434	57.5%	県内他市町村への通学者	946	67.7%
松山市	5,591	38.1%	松山市	788	56.4%
伊予市	1,049	7.2%	伊予市	125	8.9%
砥部町	281	1.9%	東温市	20	1.4%
東温市	271	1.8%	砥部町	7	0.5%
その他の県内他市町村へ	1,242	8.5%	その他の県内他市町村へ	6	0.4%
他県への通勤者	154	1.1%	他県への通学者	40	2.9%
香川県	30	0.2%	広島県	7	0.5%
広島県	14	0.1%	京都府	5	0.4%
大阪府	11	0.08%	福岡県	4	0.3%
徳島県	9	0.06%	愛知県 等	3	0.2%
その他の都道府県へ	90	0.6%	その他の都道府県へ	21	1.5%
合 計	14,657	100.0%	合 計	1,397	100.0%

資料：平成 27 年国勢調査

※不詳は除く

イ 他市町村から就業者、通学者（流入）

他市町村からの就業者は、県内が6,683人で52.3%、うち、松山市から4,556人(35.7%)と最も多くなっています。

通学者は、県内からが446人で52.0%、うち、松山市から273人(31.9%)と最も多くなっています。

松山市との関係では流出超過ですが、伊予市、砥部町は流入超過となっています。

【流入の状況】

区分		就業者		区分		通学者	
市内から従業する者		6,069	47.5%	市内から通学する者		411	48.0%
他市町村からの従業者		6,706	52.5%	他市町村からの通学者		446	52.0%
県内他市町村からの通勤者		6,683	52.3%	県内他市町村からの通学者		446	52.0%
松山市		4,556	35.7%	松山市		273	31.9%
伊予市		1,459	11.4%	伊予市		132	15.4%
砥部町		329	2.6%	砥部町		26	3.0%
東温市		173	1.4%	大洲市		7	0.8%
その他の市町村から		166	1.3%	その他の市町村から		8	0.9%
他県からの通勤者		23	0.2%	他県からの通学者		0	0.0%
滋賀県		7	0.1%	※他県からの通学者無し		—	—
広島県		3	0.02%				
香川県		3	0.02%				
大阪府		2	0.02%				
その他の都道府県から		8	0.1%				
合 計		12,775	100.0%	合 計		857	100.0%

資料：平成27年国勢調査

※不詳は除く

3 住宅の現況

(1) 所有関係別に見た住宅に住む世帯数

平成 27 年国勢調査結果では、世帯ごとの住んでいる住宅の所有関係別の種類は、持ち家が 79.2%を占め、民営借家 14.5%、公営借家 2.9%となっています。

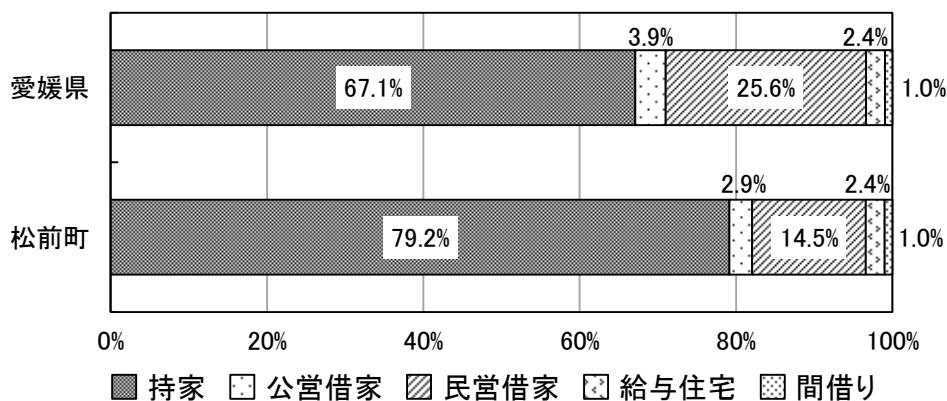
県と比較すると、持ち家比率は県平均（67.1%）を 12.1 ポイント上回っています。一方、公営借家比率は県平均（3.9%）を 1.0 ポイント下回り、民営借家比率は県平均（25.6%）を 11.1 ポイント下回っています。

【所有関係別世帯数】

	持家	公営借家	民営借家	給与住宅	間借り	計
愛媛県	389,654 67.1%	22,494 3.9%	148,856 25.6%	13,986 2.4%	5,524 1.0%	580,514 100.0%
松前町	8,868 79.2%	325 2.9%	1,626 14.5%	271 2.4%	112 1.0%	11,202 100.0%

資料：平成 27 年国勢調査

※不詳は除く



資料：平成 27 年国勢調査

※不詳は除く

【所有関係別世帯数】

(2) 高齢者がいる世帯が住む住宅の所有関係別の種類

高齢者がいる世帯が住む住宅の割合は、「持家」が 90.4%と高い比率を示しており、借家は公営、民営合わせても1割以下となっています。

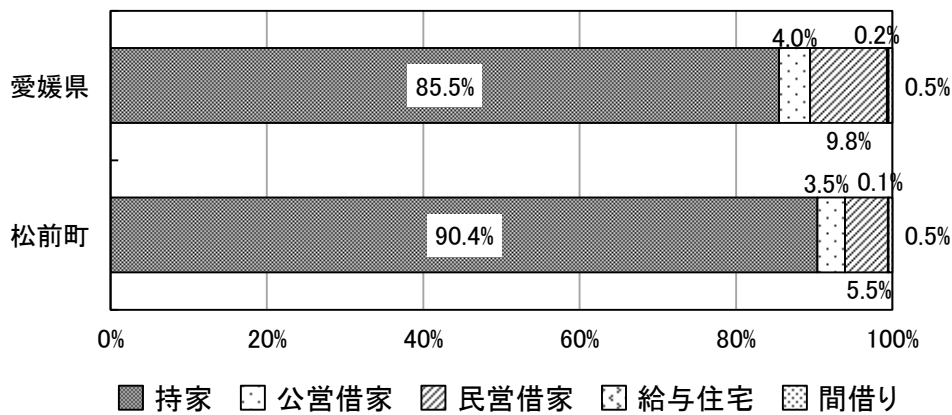
県と比較すると、持ち家に住む高齢者率は、県平均（85.5%）を 4.9 ポイント上回っています。

【高齢者世帯の所有関係別世帯数】

	持家	公営借家	民営借家	給与住宅	間借り	計
愛媛県	228,945 85.5%	10,603 4.0%	26,343 9.8%	533 0.2%	1,354 0.5%	267,778 100.0%
松前町	4,977 90.4%	193 3.5%	302 5.5%	5 0.1%	27 0.5%	5,504 100.0%

資料：平成 27 年国勢調査

※不詳は除く



資料：平成 27 年国勢調査

※不詳は除く

【高齢者世帯の所有関係別世帯数】

4 上位・関連計画

(1) 第5次松前町総合計画

項目	内容
策定年度	令和2年度
計画期間	基本構想：令和2年度～令和11年度
計画目標年次の人口	28,500人（令和11年度）
計画の基本理念	<p>■将来像 生きる喜び あふれる まち まさき</p> <p>■基本目標 いきいき ～心も体も元気いっぱい！～ きらきら ～まちも人もおしゃれに輝く！～ わいわい ～町民みんなが主役！～</p>
公営住宅に関する方針等	<p>第5章 快適で暮らしやすい基盤づくり</p> <p>4 住宅施策の推進</p> <p>【現状と課題】 本町には、12住宅・399戸の町営住宅があり、これまで町民生活の安定や増大する住宅需要への対応に大きな役割を果たしてきました。しかし、これらの住宅は、昭和30・40年代に建設されたものが多く、老朽化が進み、耐用年限を経過した住宅が全体の約50%となっており、近年の多様な住宅ニーズに対応した計画的な建替えや改良が必要となっています。</p> <p>【主要施策】</p> <p>(2) 町営住宅の整備 総合的な安全性・快適性の一層の向上に努め、高齢者や障がい者、子育て家庭が安心して暮らせる住まいづくり、若者の定住を促進する住まいづくりといった視点に立ち、耐用年限の経過や老朽度、地域特性を踏まえて、重要度や優先度を精査しながら、町営住宅の建替えや改良等の整備を計画的に推進します。</p>

(2) 松前町公共施設等総合管理計画

項目	内 容						
策定年度	平成 29 年度						
計画期間	平成 29 年度～令和 38 年度						
計画目標年次の人口	記載なし						
計画の基本理念	記載なし						
公営住宅に関する方針等	第 3 章 公共施設等の現況						
	1-1 保有量						
		施設数		棟数		延床面積 (㎡)	
	大分類						
	公営住宅	12	12.0%	200	59.2%	19,702	18.3%
	注) 上表中の割合は、全公共施設に対する公営住宅の割合。						
	1-3 耐震状況						
	(1) 建築時の耐震基準						
		延床面積 (㎡)		旧耐震基準 (㎡)			
	大分類						
	公営住宅	19,702		14,574	(74.0%)		
	(2) 耐震診断・耐震改修の実施状況						
	旧耐震基準 (㎡)	耐震診断未実施改修 (㎡)		耐震改修未実施 (㎡)			
大分類							
公営住宅	14,574	13,241	90.9%	13,241	90.9%		
注) 上表中の割合は、旧耐震基準の床面積に対する割合。							
1-5 コスト (平成 26 年度) (単位：千円)							
	施設数	歳入	歳出	収支			
大分類							
公営住宅	12	35,038	53,814	-18,776			
注) コストは歳入・歳出 (事業運営費を含む)。							
1-6 利用状況							
(1) 利用者数等の伸び率							
	集計項目	平成 24 年度	平成 24 年度からの増減率				
大分類			平成 25 年度	平成 26 年度			
公営住宅	入居戸数	357	-2.0%	-5.9%			
1-7 公営住宅							
【基本方針】							
<ul style="list-style-type: none"> ・将来の公営住宅供給戸数の推計結果を踏まえ、管理戸数の適正化を図ります。 ・「松前町公営住宅等長寿命化計画」に基づき、公営住宅の建替えや長寿命化対策を計画的に実施します。 ・高齢者や障害者、子育て世帯などの多様なニーズに対応した公営住宅の提供に努めます。 							

第3章 公営住宅等ストックの現況と課題

1 公営住宅等の状況

(1) 公営住宅等の管理状況

本町の公営住宅等は、下表のとおり、町営住宅が334戸、改良住宅が65戸、合計12住宅、399戸あります。

■町営住宅

住宅番号	住宅名	棟番号	構造	階数	棟数	管理戸数	入居戸数	空家戸数	政策空家		建設年度		耐用年数		
									戸数	目的	和暦	西暦	耐用年数	耐用経過	
1	義農住宅	南	低耐	2	1	8	6	2	8	用廃	S27	1952	70	R4	2022
		北	低耐	2	1	4	4	0	4		S27	1952	70	R4	2022
2	義農アパート	北	中耐	3	1	12	12	0			S28	1953	70	R5	2023
		南	中耐	3	1	12	8	4			S28	1953	70	R5	2023
3	平松住宅	北	中耐	3	1	12	11	1			S29	1954	70	R6	2024
		南	中耐	3	1	12	10	2			S29	1954	70	R6	2024
4	今新開		木平	1	1	1	1	0	1	用廃	S35	1960	30	H2	1990
5	宗意箱住宅	240~249	木平	1	8	8	60	38	98	建替	S36	1961	30	H3	1991
		250~269			18	18					S36	1961	30	H3	1991
		290~299			9	9					S37	1962	30	H4	1992
		270~289			13	13					S37	1962	30	H4	1992
		300~309			9	9					S38	1963	30	H5	1993
		310~329			17	17					S38	1963	30	H5	1993
330~355	13	24	S39	1964	30	H6	1994								
6	小斎院住宅		木平	1	8	8	4	4	8	用廃	S38	1963	30	H5	1993
7	正仙寺住宅		木平	1	2	4	3	1	4	用廃	S39	1964	30	H6	1994
8	二名住宅		木平	1	8	14	10	4	14	用廃	S40	1965	30	H7	1995
9	堅田住宅	①	簡二	2	1	6	3	3	6	建替	S46	1971	45	H28	2016
		②			1	6	3	3	6		S46	1971	45	H28	2016
		③			1	6	5	1	6		S47	1972	45	H29	2017
		④			1	6	3	3	6		S47	1972	45	H29	2017
		⑤			1	4	3	1	4		S47	1972	45	H29	2017
		⑥			1	6	5	1	6		S47	1972	45	H29	2017
		⑦			1	2	2	0	2		S47	1972	45	H29	2017
10	神子舞住宅	1-1~1-12	簡二	2	2	12	21	9	12	建替	S48	1973	45	H30	2018
		2-1~2-12			2	12			12		S48	1973	45	H30	2018
		1-13~1-18			1	6			6		S49	1974	45	H31	2019
11	江川住宅	1棟	中耐		4	1	20	17	3		S49	1974	70	R26	2044
		2棟			4	1	15	15	0		S50	1975	70	R27	2045
		3棟			4	1	24	16	8		S52	1977	70	R29	2047
		4棟			3	1	24	21	3		S52	1977	70	R29	2047
小計					128	334	243	91	203	0					

■改良住宅

住宅番号	住宅名	棟番号	構造	階数	棟数	戸数	入居戸数	空家戸数	政策空家		建設年度		耐用年数						
									戸数	目的	和暦	西暦	耐用年数	耐用経過					
12	新立浜改良住宅 江川団地	5棟	低耐	2	1	8	8	0			S56	1981	70	R33	2051				
		6棟			1	8	8	0		S56	1981	70	R33	2051					
		7棟			1	8	8	0		S56	1981	70	R33	2051					
		8棟			1	8	8	0		S56	1981	70	R33	2051					
		9棟			1	4	4	0		S58	1983	70	R34	2053					
		10棟			1	8	8	0		S58	1983	70	R34	2053					
		11棟			1	4	4	0		S59	1984	70	R35	2054					
		12棟			1	4	4	0		H1	1989	70	R40	2059					
		13棟			1	4	4	0		H2	1990	70	R41	2060					
		14棟			1	6	6	0		H6	1994	70	R45	2064					
		15棟			1	3	3	0		H10	1998	70	R49	2068					
		小計						11	65	65	0	0	0						
		合計						139	399	308	91	203	0						

(2) 公営住宅等の状況

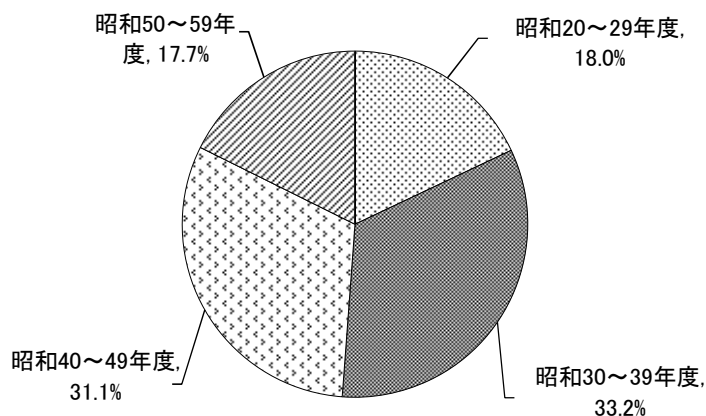
ア 建設年度

(ア) 町営住宅

町営住宅は、全体の約64%が昭和30～40年代に建設されており、老朽化が進んでいるとみられます。

また、平成以降に建設された住棟はなく、設備や住宅環境が社会的要求を満たしていない住宅が多い状況になっています。

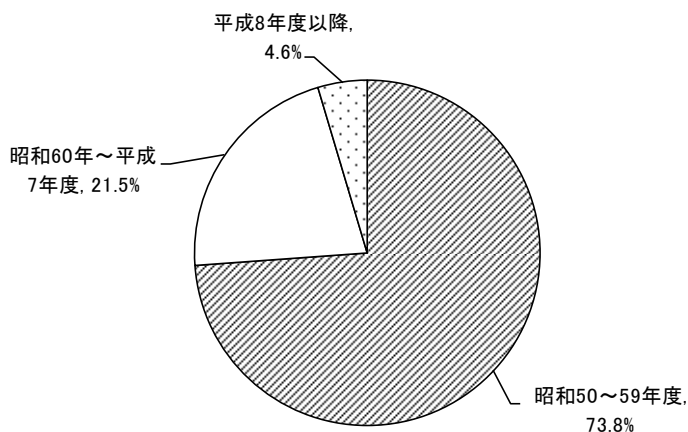
建設年度	戸数	割合
昭和20～29年度	60	18.0%
昭和30～39年度	111	33.2%
昭和40～49年度	104	31.1%
昭和50～59年度	59	17.7%
昭和60年～平成7年度	0	0.0%
平成8年度以降	0	0.0%
合計	334	100.0%



(イ) 改良住宅

改良住宅は、昭和49年までは建設されていませんが、昭和50年代に48戸、約74%、昭和60年以降に17戸、約26%が建設されています。

建設年度	戸数	割合
昭和20～29年度	0	0.0%
昭和30～39年度	0	0.0%
昭和40～49年度	0	0.0%
昭和50～59年度	48	73.8%
昭和60年～平成7年度	14	21.5%
平成8年度以降	3	4.6%
合計	65	100.0%

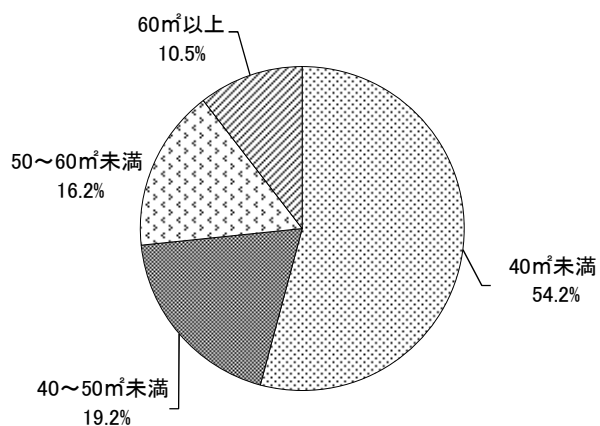


イ 規模別供給状況

(ア) 町営住宅

町営住宅の規模は、昭和 30～40 年代建設の住宅が多いことを反映し、40 m²未満の住戸が 181 戸（54.2%）と最も多くなっています。

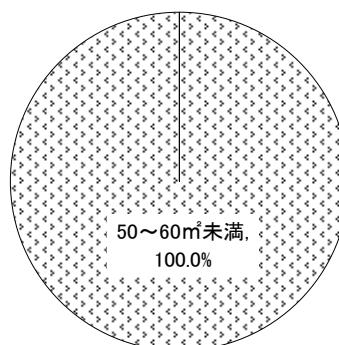
住宅規模	戸数	割合
40m ² 未満	181	54.2%
40～50m ² 未満	64	19.2%
50～60m ² 未満	54	16.2%
60m ² 以上	35	10.5%
合計	334	100.0%



(イ) 改良住宅

改良住宅の規模は、昭和 50 年代以降に建設されているため、各住戸等しく約 60 m²（59.87 m²）になっています。

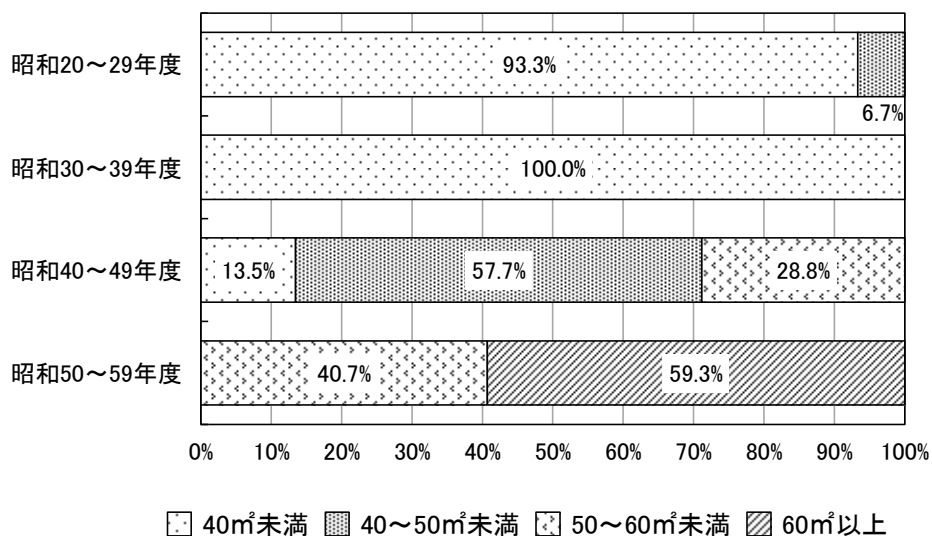
住宅規模	戸数	割合
40m ² 未満	0	0.0%
40～50m ² 未満	0	0.0%
50～60m ² 未満	65	100.0%
60m ² 以上	0	0.0%
合計	65	100.0%



ウ 建築年別・規模別管理戸数

昭和 20～30 年代に建設された住戸は 40 m²未満が多く、昭和 50 年代になり 50 m²以上の住宅が供給されています。

改良住宅は、建築年代に関係なく、全て約 60 m²の住戸となっています。

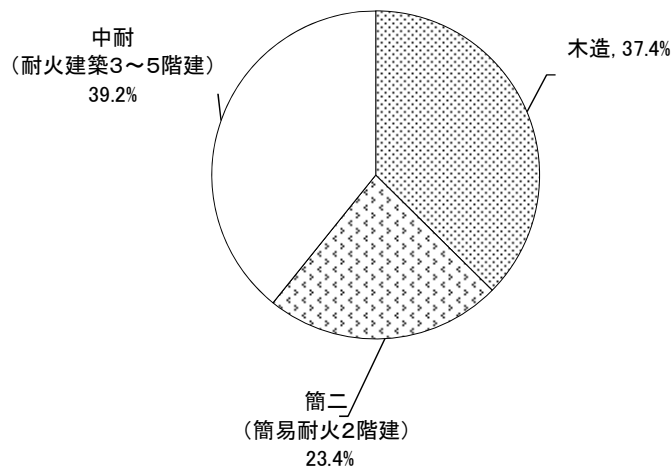


エ 構造別管理戸数

(ア) 町営住宅

構造別では「木造」と「耐火（中層耐火建築物）」の割合が高くなっていますが、木造は、昭和 30 年代に集中して建設されています。

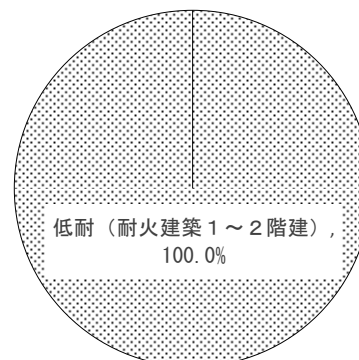
建設年代	戸数	割合
木造	125	37.4%
簡二（簡易耐火2階建）	78	23.4%
中耐（耐火建築3～5階建）	131	39.2%
合計	334	100.0%



(イ) 改良住宅

全ての住戸は、低層耐火建築物で建設されています。

建設年代	戸数	割合
木造	0	0.0%
簡二（簡易耐火2階建）	0	0.0%
低耐（耐火建築1～2階建）	65	100.0%
合計	65	100.0%

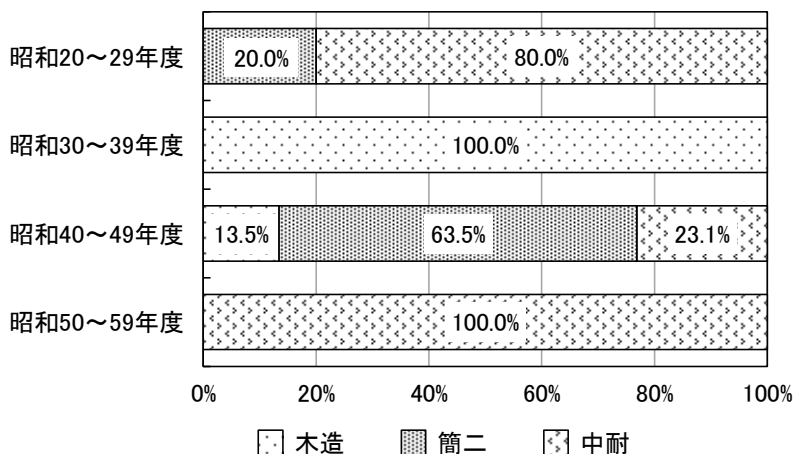


オ 年代別、構造別管理戸数

(ア) 町営住宅

町営住宅は、昭和20年代は耐火建築物を主体に建設を始め、昭和30年代には木造、昭和40年代には簡易耐火建築物を主体とし、そして、昭和50年代は再び耐火建築物を建設してきています。

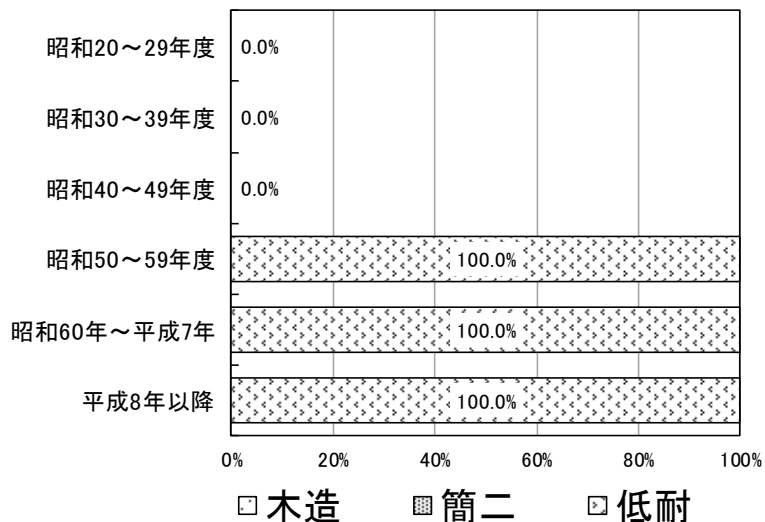
	木造		簡二		中耐		計	
	戸数	割合	戸数	割合	戸数	割合	戸数	割合
昭和20～29年度	0	0.0%	12	20.0%	48	80.0%	60	100.0%
昭和30～39年度	111	100.0%	0	0.0%	0	0.0%	111	100.0%
昭和40～49年度	14	13.5%	66	63.5%	24	23.1%	104	100.0%
昭和50～59年度	0	0.0%	0	0.0%	59	100.0%	59	100.0%



(イ) 改良住宅

改良住宅は、昭和50年以降、低層耐火建築物で全戸約60㎡の規模の住宅を建設してきています。

	木造		簡二		低耐		合計	
	戸数	割合	戸数	割合	戸数	割合	戸数	割合
昭和20～29年度	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
昭和30～39年度	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
昭和40～49年度	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
昭和50～59年度	0	0.0%	0	0.0%	48	100.0%	48	100.0%
昭和40～49年度	0	0.0%	0	0.0%	14	100.0%	14	100.0%
昭和50～59年度	0	0.0%	0	0.0%	3	100.0%	3	100.0%




2 公営住宅の現況調査



(1) 町営住宅

住宅 番号	住宅名 改修履歴	劣化度		現況	外観写真
		屋根	外壁		
1	義農住宅 ・H24 屋上防水 ・R1 外壁補修	B	B	<ul style="list-style-type: none"> 平成 24 年に屋上の防水改修工事実施。表面に経年による汚れがある程度でおおむね良好。庇裏にクラック、モルタルの剥落、漏水跡が見られる。 外壁のクラックは少ないが、修復跡が多数ある。汚れは顕著である。 バルコニー鋼製手すりのさびの発生が著しい。 	
2	義農アパート ・H24 屋上防水 ・H28 外壁補修	A	A	<ul style="list-style-type: none"> 平成 23 年～24 年に屋上防水改修、平成 28 年に外壁改修が施工されている。 アルミサッシの水切りにさびが発生、鉄製の物置にさびによる劣化はあるが、全般的には経年劣化程度であり、おおむね良好である。 	
3	平松住宅 ・H21 南棟防水 ・H23 北棟防水 ・H27 南・北棟 外壁補修	A	A	<ul style="list-style-type: none"> 屋上防水は、平成 23 年に改修。 外壁は、改修済みでクラックの修復跡が散見される。苔等の汚れがある。 	
4	今新開住宅	B	B	<ul style="list-style-type: none"> 屋根は、経年劣化、汚れ程度で特に大きな問題はない。 外壁のしっくい塗にクラックが発生。 全般的には汚れ程度で問題はない。 	
5	宗意箱住宅	C	C	<ul style="list-style-type: none"> 屋根は、母屋の木が劣化し、野地板の破損、瓦の破損がある。又下屋の金属板も劣化している。 外壁は、木製板が破損し、土壁が露出しているところが多くある。しっくい壁にクラック、浮き、剥落が多く見られ、戸袋が劣化、破損しているところもある。 屋根、外壁共劣化が相当進行しており、大規模な修繕が必要である。 一部ではあるが、劣化が少なく良好に維持管理されている住宅もある。 	

住宅 番号	住宅名	劣化度		現況	外観写真
		屋根	外壁		
6	小斎院住宅	C	C	<ul style="list-style-type: none"> • 屋根、外壁とも、劣化がかなり進行している。特に外壁は、横板が一部破損し土壁が露出している。内部の漏水が予想される。また、土台も腐食している。屋根軒裏の野地板の劣化がかなり進行しており、母屋材の先端部が一部腐食している。 	
7	正仙寺住宅	C	C	<ul style="list-style-type: none"> • 屋根、外壁とも、劣化が進行している。 • 外壁の横板は、一部破損しており、しっくい壁に大きなクラックが発生している。 	
8	二名住宅	C	C	<ul style="list-style-type: none"> • 屋根は、増築の影響で一部ずれが発生している。軒裏の野地板が一部劣化しており、母屋材先端部が一部腐食している。外壁は、板材の腐食劣化がかなり進行している。 	
9	堅田住宅 • R1 外壁補修	B	B	<ul style="list-style-type: none"> • 令和元年に外壁補修工事が行われており、クラックの修復跡が多く見られる。数は少ないが、新しいクラックが目立っている。また、^{ひさし}庇裏にクラック、漏水跡が多数見られる。その他は、特に大きな問題はない。 	
10	神子舞住宅 • R2 屋上防水 • H29 外壁補修	A	C	<ul style="list-style-type: none"> • 外壁にクラックが多数発生しており、クラックの修復跡も多数見られる。また、部分的に改修した跡は見られるが、劣化が進行しており、外壁の大規模修復が必要である。 	
11	江川住宅 • H25 (4棟) 屋上防水 • H26 (1・2棟) 屋上防水 • H27 (3棟) 屋上防水 • H28 (4棟) ベランダ防水	B	B	<ul style="list-style-type: none"> • 屋上の防水は、平成 26～平成 27 年に改修が行われており、おおむね良好である。 • ^{ひさし}庇裏、バルコニー裏に爆裂が発生しておりモルタルの剥がれも見られる。外壁はクラック、塗装の剥離が見られ、一部爆裂もある。壁、^{ひさし}庇・バルコニー裏の爆裂の修復が必要である。 	

住宅 番号	住宅名	劣化度		現況	外観写真
		屋根	外壁		
11	江川住宅 (集会所) ・H25 屋上防水	A	B	<ul style="list-style-type: none"> ・屋上の防水は、平成 25 年に改修が行われておりおおむね良好である。 ・外壁は、クラックが多く目立っている。窓上の壁に露筋・爆裂が発生している。また、さび汁等の汚れも顕著である。クラック及び爆裂部の修復が必要である。 	

(2) 改良住宅

12	改良住宅 江川団地 (5~11 棟)	B	C	<ul style="list-style-type: none"> ・屋根は、汚れ程度でおおむね良好であるが、バルコニー裏に爆裂が多数発生している。 ・外壁は、クラックの修繕跡が見られ、露筋・爆裂が多数ある。また、モルタルの浮きが多く、汚れも目立っている。外壁及びバルコニーの修繕が必要である。 	
	改良住宅 江川団地 (12~15 棟)	A	B	<ul style="list-style-type: none"> ・外壁にクラック、塗装の剥離があるが、経年劣化程度であり、全般的にはおおむね良好である。 	

注) 改善履歴の事業費で小規模のものは部分改修とみなし、上表には掲出していない。

※劣化度の判定は、以下を目安に実施した。

屋根・屋上		外壁	
A	・汚れがあまり目立たない。	A	・汚れがあまり目立たない又は外壁の改修跡が見られるなど、劣化状況が目立たない。
B	・劣化は見られないが、汚れが目立つため、予防的措置として改善することが望ましい。	B	・劣化は見られないが、汚れが目立つため、予防的措置として改善することが望ましい。
C	・劣化が著しく、早い時期に改善することが望ましい。	C	・劣化や汚れが著しく、早い時期に改善することが望ましい。

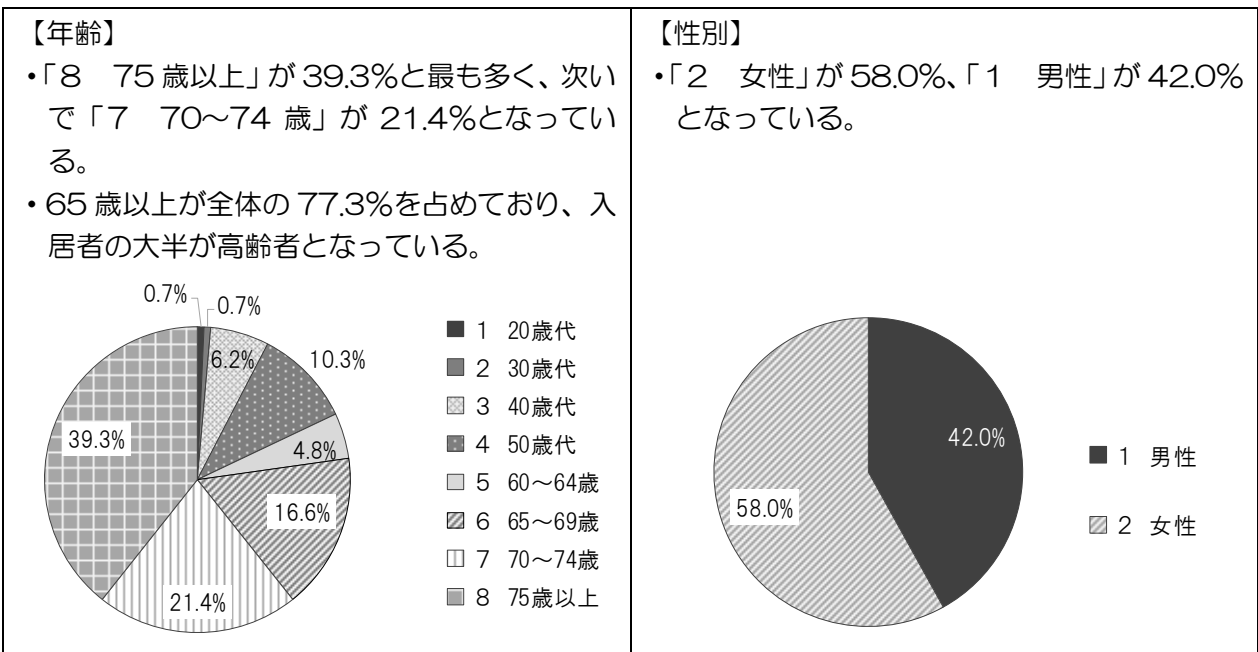
3 住民アンケート調査

(1) 調査概要

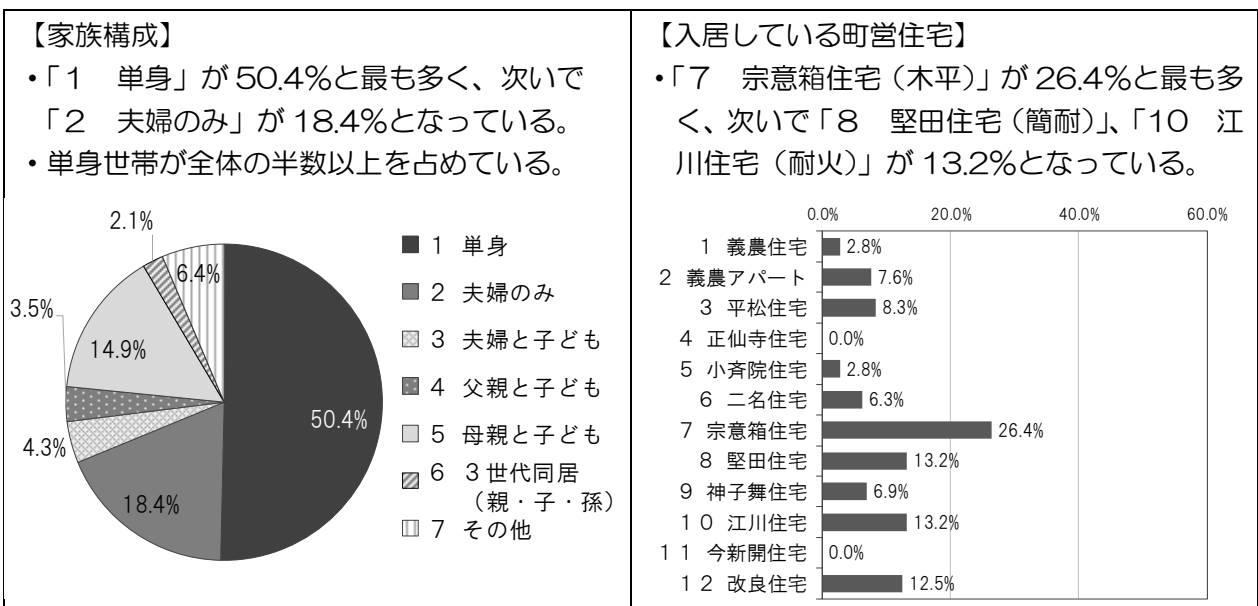
調査名	松前町公営住宅等に関する住民アンケート調査
配布期間	令和2年 10月24日～11月2日（11月9日到着分まで反映）
調査方法	郵送配布・郵送回収
A 配布数	307通
B 回収数	145通
C 回収率	47.2%

(2) 調査結果

ア 年齢・性別



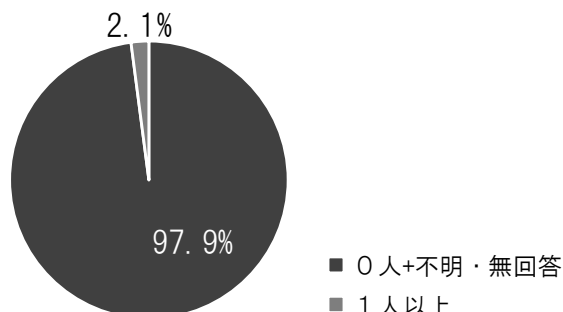
イ 家族構成と入居している町営住宅



ウ 同居人のうち、小学生以下、中学生・高校生の人数

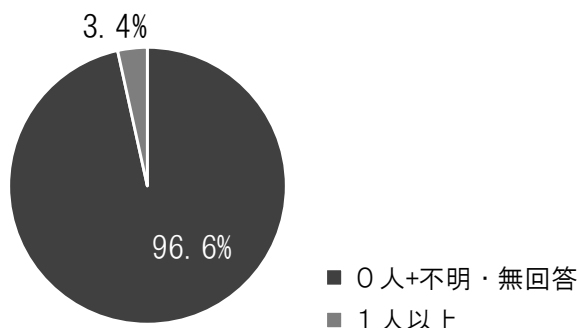
【小学生以下（13歳未満）】

- ・回答者総数 145 世帯うち、小学生以下の子どもがいるのは、3 世帯（2.1%）である。



【中学生・高校生（13歳以上 18歳以下）】

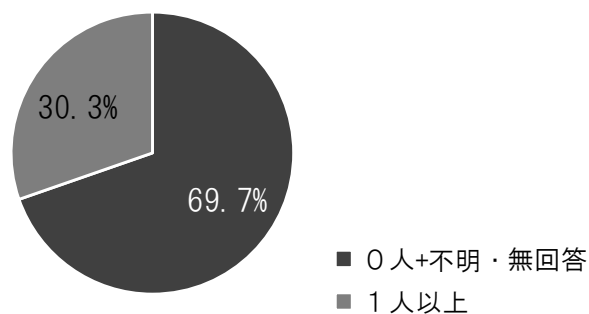
- ・回答者総数 145 世帯のうち、中学生・高校生の子どもの数が1人以上いるのは、5 世帯（3.4%）である。



エ 同居人のうち、65歳以上、要介護（介護保険認定者を含む）の方々の人数

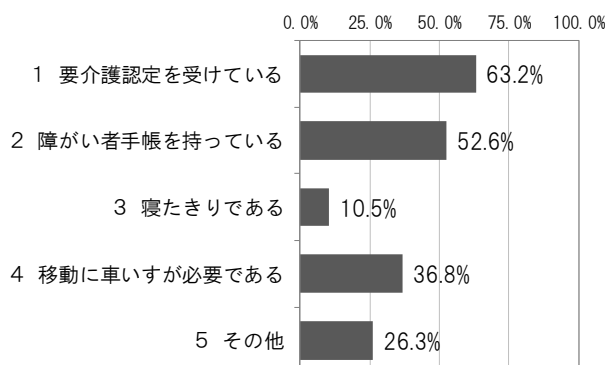
【高齢者（65歳以上）】

- ・回答者総数 145 世帯うち、65歳以上が1人以上いると回答したのは、44 世帯（30.3%）である。



【要介護者】

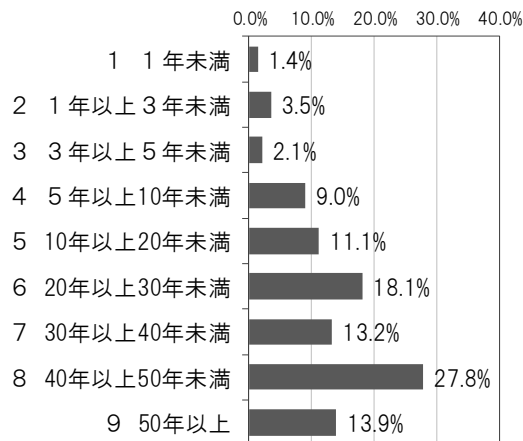
- ・回答者総数 145 世帯のうち、要介護者が1人以上いると回答したのは、20 世帯（13.7%）である。
- ・要介護者のうち 63.2%が要介護認定を受けており、52.6%が障がい者手帳を持っている。



オ 入居期間と入居理由

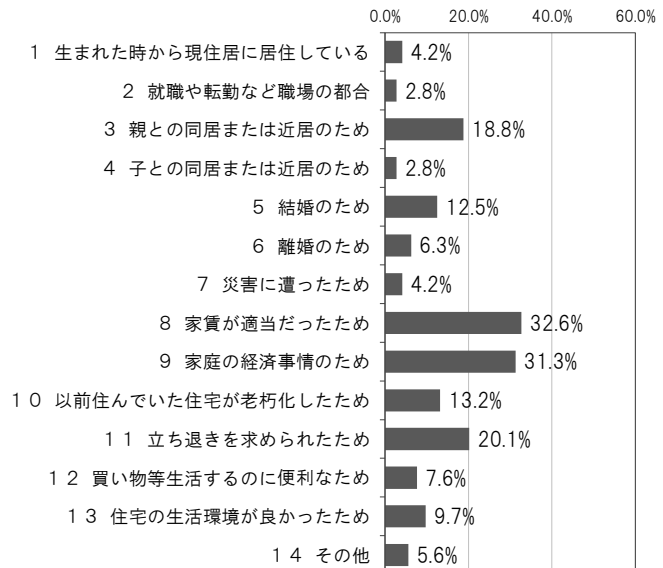
【入居期間】

- ・「8 40年以上50年未満」が27.8%と最も多く、次いで「6 20年以上30年未満」が18.1%となっている。
- ・回答者の54.9%が30年以上、73.0%が20年以上現在の町営住宅に居住している。



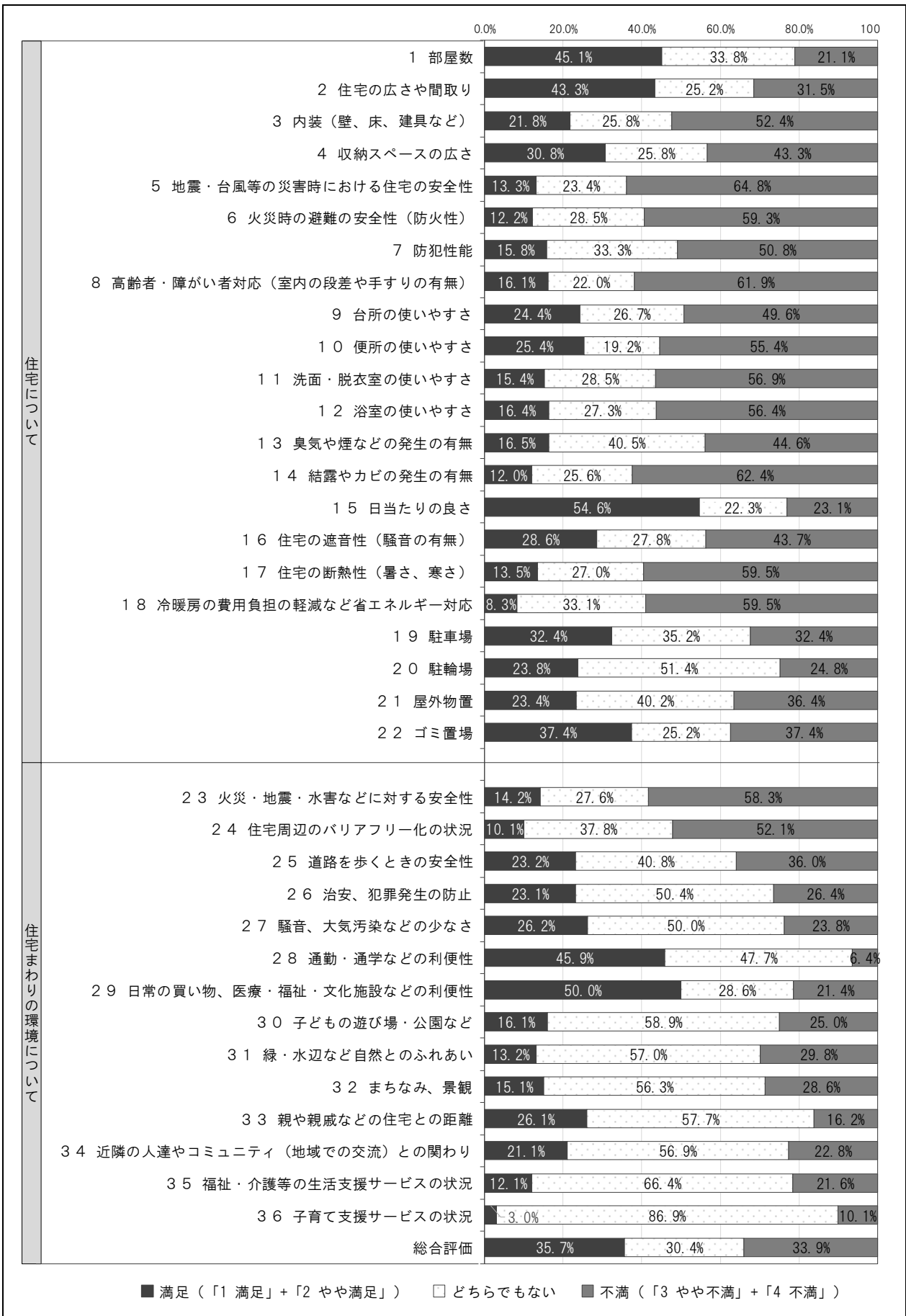
【入居理由】

- ・「8 家賃が適当だったため」が32.6%と最も多く、次いで「9 家庭の経済事情のため」が31.3%、「11 立ち退きを求められたため」が20.1%となっている。



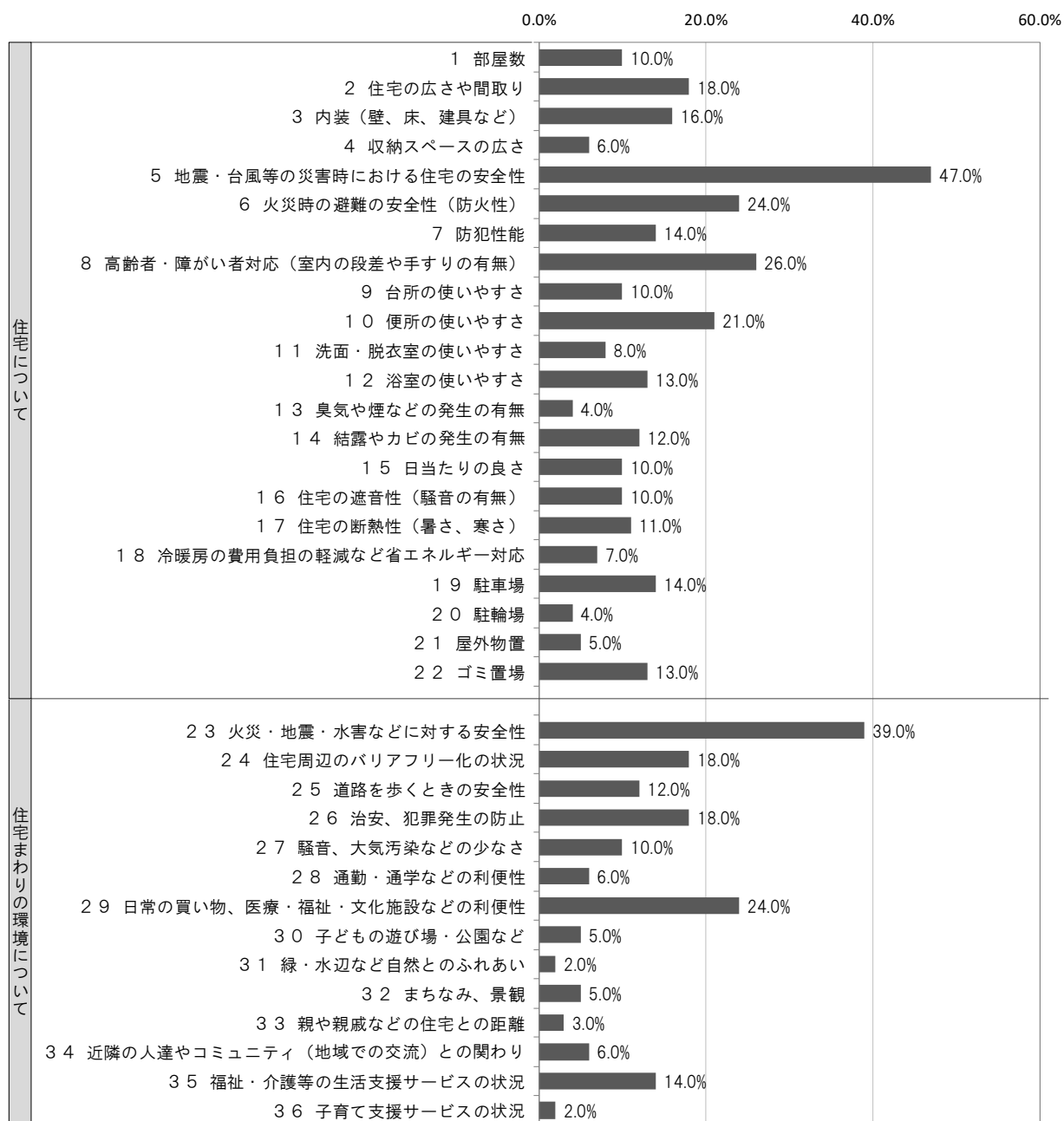
カ 現在お住まいの町営住宅や住宅まわりの環境についての考え

- ・満足（「1 満足」+「2 やや満足」）の割合は、「15 日当たりの良さ」が54.6%と最も多く、次いで「29 日常の買い物、医療・福祉・文化施設などの利便性」が50.0%、「28 通勤・通学などの利便性」が45.9%となっている。
- ・不満（「3 やや不満」+「4 不満」）の割合は、「5 地震・台風等の災害時における住宅の安全性」が64.8%と最も多く、次いで「14 結露やカビの発生の有無」が62.4%、「8 高齢者・障がい者対応（室内の段差や手すりの有無）」が61.9%となっている。
- ・満足が50%以上を占める項目は、36項目中2項目、不満が50%以上を占める項目は、36項目中13項目となっている。
- ・公営住宅等の総合的な満足度は、満足が35.7%、不満が33.9%、どちらともいえないが30.4%となっている。

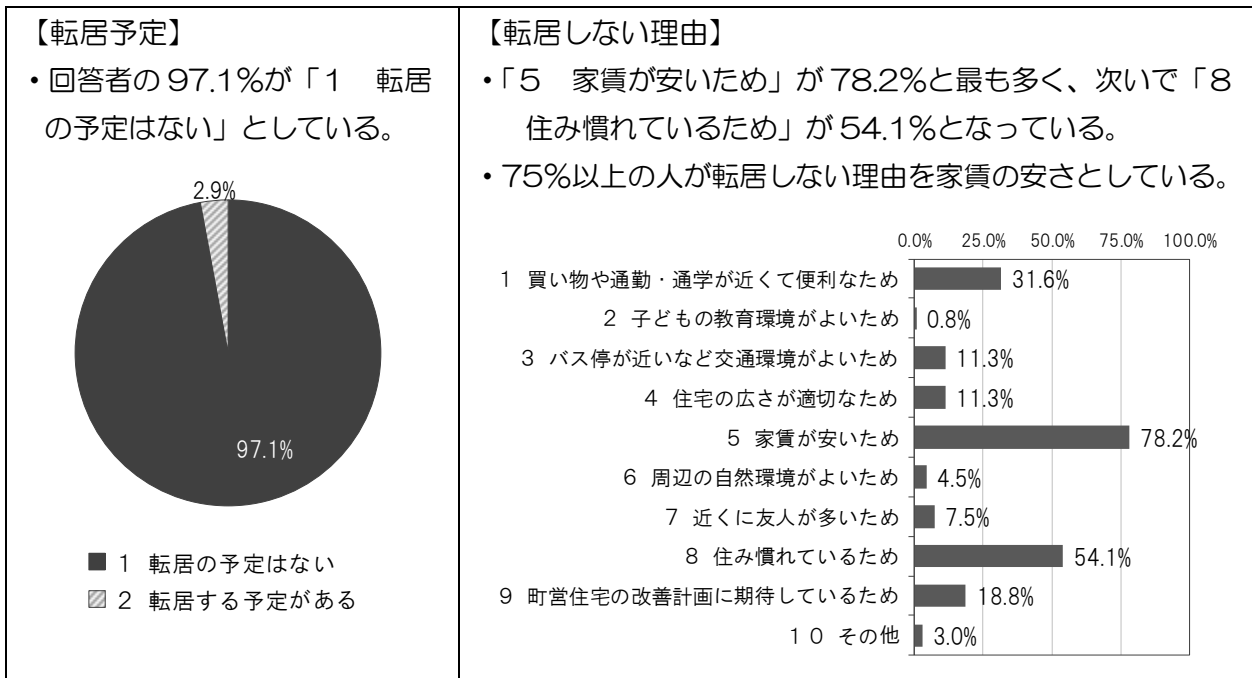


キ 満足度に関わらずあなたが重要と思うもの

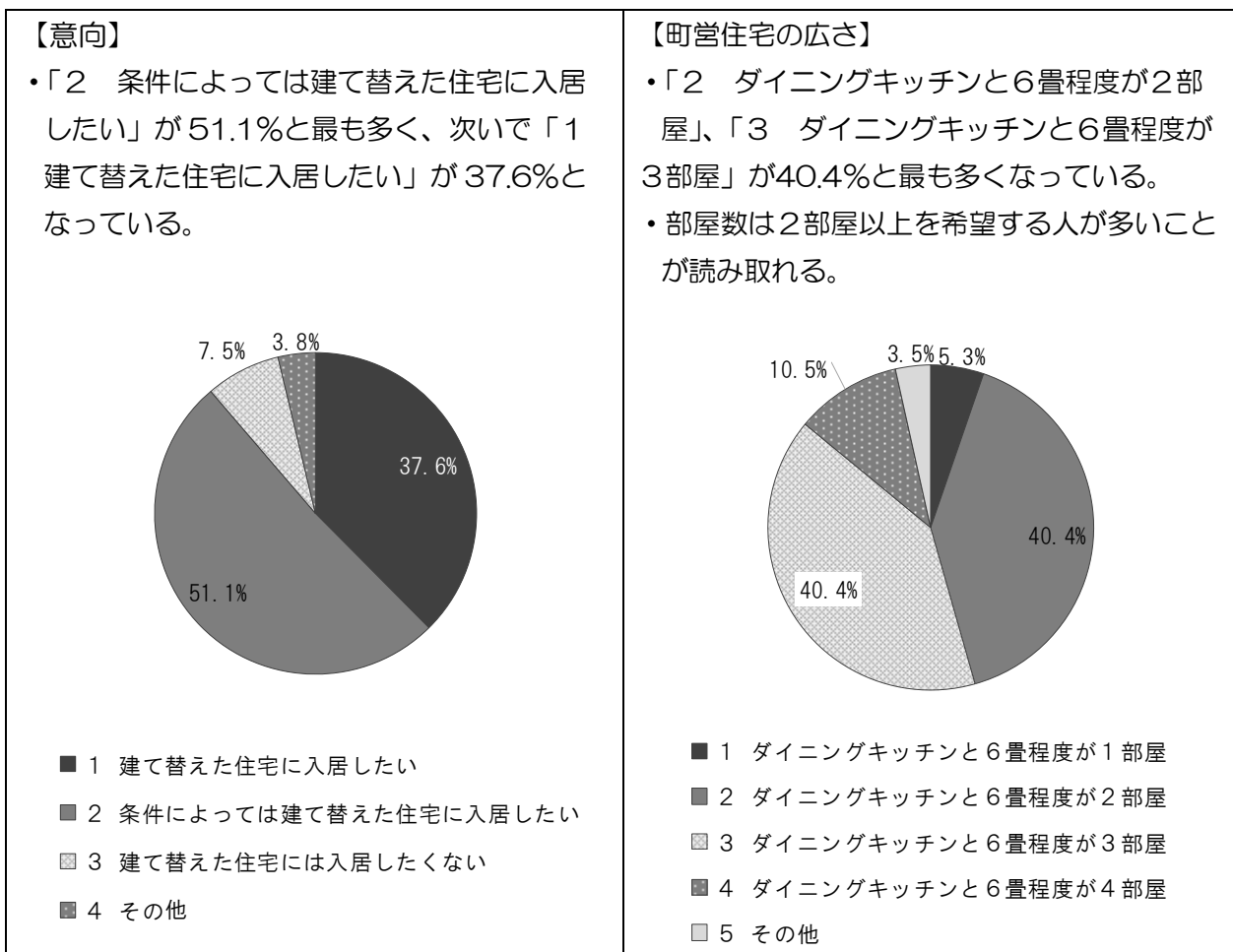
・「5 地震・台風等の災害時における住宅の安全性」が47.0%と最も多く、次いで「23 火災・地震・水害などに対する安全性」が39.0%、「8 高齢者・障がい者対応（室内の段差や手すりの有無）」が26.0%となっている。



ク 転居予定と転居しない理由

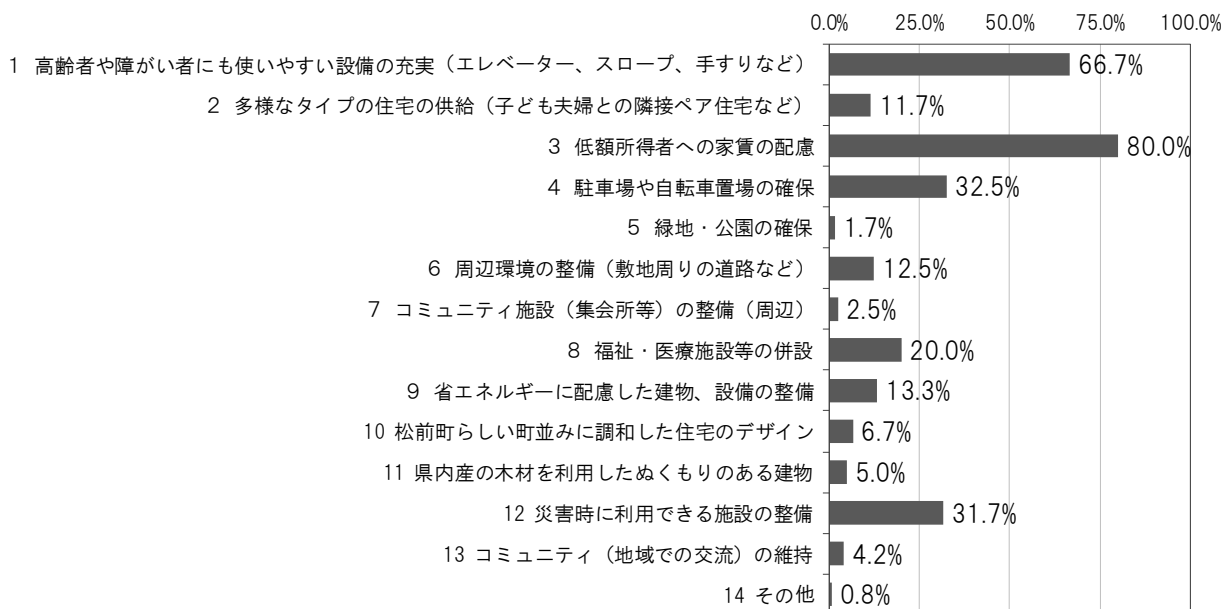


ケ 将来建替えられた場合の意向と建替え後の町営住宅の広さ



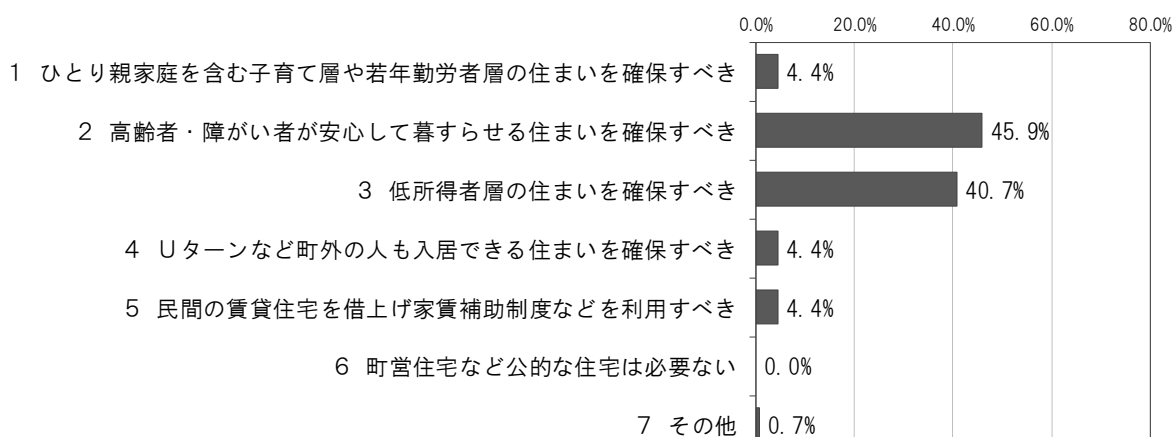
コ 町営住宅の建替えに当たって、考慮すべき点であなたが重要と思うもの

- 「3 低額所得者への家賃の配慮」が80.0%と最も多く、次いで「1 高齢者や障がい者にも使いやすい設備の充実（エレベーター、スロープ、手すりなど）」が66.7%、「4 駐車場や自転車置場の確保」が32.5%となっている。
- 家賃・バリアフリーに関連する項目を重要とする割合が高くなっている理由として、クの転居しない理由で回答者の75%以上が家賃の安さを挙げていることや、居住者の75%以上が高齢者であることが考えられる。



サ 町営住宅などの公的な住宅は、今後どのような役割を果たすべきと考えるか

- 「2 高齢者・障がい者が安心して暮らせる住まいを確保すべき」が45.9%と最も多く、次いで「3 低所得者層の住まいを確保すべき」が40.7%となっている。
- 「6 町営住宅など公的な住宅は必要ない」といった意見はない。



4 公営住宅等の課題整理

本町の公営住宅等の現況及び住民アンケート結果からの課題等を以下のとおり整理します。

(1) 公営住宅等の現況からの課題

ア 耐用年数経過住宅への対応

本町の木造公営住宅は、全て昭和 30 年代後半に建設されたもので、専用床面積は 30 ㎡台しかありません。簡耐公営住宅は、全て昭和 40 年代に建設されたもので、専用面積は 40 ㎡台が多く、令和 2 年時点で耐用年数を経過しています。中耐、低耐公営住宅は、昭和 50 年代以降に建設されたものが多いものの、義農住宅、義農アパート、平松住宅は、昭和 20 年代後半に建設されたもので、専用床面積は 40 ㎡程度で、耐用年数が迫っています。

このように、本町の公営住宅は、建物の劣化が進んでいることや高齢者等への対応や生活環境として社会的要求を満たす住宅になっていないという問題を抱えています。

イ 跡地活用

用途廃止対象住宅については、跡地活用を検討することや民間へ譲渡しその譲渡益を建替事業費に充当するなどの工夫が必要です。

(2) 住民アンケートからの課題

○高齢者等の対策

回答者は 65 歳以上が約 77%を占めており、入居者の高齢化が進んでいることから高齢者が安全に住むことができる対策を講じる必要があります。

また、介護が必要な方がいる世帯が 13 世帯あることから、1 階住戸部分を福祉型住戸に改善することなども検討する必要があります。

○安全性の確保

「満足度にかかわらずあなたが重要と思うもの」として多く挙げられたのが、自然災害等に対する安全性です。本町の公営住宅等は全て洪水浸水想定区域に含まれていますが、住宅敷地のかさ上げや移転等のハード対策は困難なことから、早期避難情報の確実な連絡体制の整備などソフト対策の充実が必要です。

○建替えに当たって考慮すべき事項

回答者に多く挙げられたのは、「低額所得者への家賃の配慮」80.0%、「高齢者や障がい者にも使いやすい設備の充実（エレベーター、スロープ、手すりなど）」66.7%です。建替え後の住宅家賃を抑えるために適切な規模の住宅を供給することや室内外のドアを引き戸にすることなど、従前の入居者が再入居しやすい住宅に建替えるという視点が必要です。

第4章 長寿命化に関する基本方針

1 公営住宅等ストックの基本方針

(1) ストックの状況把握（定期点検及び日常点検）・修繕の実施・データ管理に関する方針

- ① 公営住宅等の情報を一元的に管理し、長寿命化のための中・長期的な維持修繕計画の基礎となる基礎的項目や整備・管理データ、劣化状況等の建物管理データを住宅別・住棟別に整理します。
- ② 公営住宅等の修繕履歴をデータベースに蓄積し、随時履歴を確認できるようにすることで、計画修繕周期に基づいた次回修繕・改善時期を確認し、公営住宅等の効率的・効果的な修繕・維持管理を実施します。
- ③ 公営住宅等の点検を定期的を実施し、本計画に基づいた予防保全的な維持管理を実施することにより、長寿命かつ安全な公営住宅等を供給します。
- ④ 入居者の退居時に住戸内の設備等の点検を実施し、その結果を標準的な事例として、同一住棟その他住戸の修繕・改善の計画立案・見直しにつなげていきます。

(2) 改善事業の実施による長寿命化及びライフサイクルコストの縮減に関する方針

- ① 定期点検では、建物の老朽化や劣化による事故を未然に防ぐとともに、指摘箇所の修繕等を適切に実施するようにします。
- ② 予防保全の観点による日常的な点検、計画修繕及び耐久性の向上等を図る改善事業を実施することにより、公営住宅等の長寿命化を図ります。
- ③ 仕様のアップグレード等による耐久性の向上、^{くたい}躯体への影響の低減、維持管理の容易性の向上等を行い、住棟の適切な維持を図るとともに、住棟の使用年数や修繕周期の延長等によってライフサイクルコストの縮減を図ります。

2 長寿命化に関する基本目標

公営住宅等の長期にわたる活用には、適切な安全性（耐震性・避難の安全性）、適切な居住性（住戸規模、高齢者対応及び環境性（温熱・省エネルギー））を備えた機能が必要です。

その性能を確保するための方針を以下に整理します。

（1）居住水準の向上と安全性の確保

- ・老朽化の進行したストックや居住性、安全性が劣るストックについて、計画的な建替え及び住戸改善を推進し、居住性の向上と安全性の確保を図ります。
- ・住戸規模については、「住生活基本計画（全国計画）」が示す整備基準を満たすことを目標とし、今後の整備については、同計画で示す最低居住面積水準を満たすことを基本とし、可能な限り都市居住型誘導居住面積水準の住戸規模の供給を図っていくこととします。ただし、住戸面積は家賃額と関連していることから、バランスを考慮しながら住戸規模を設定していきます。

【居住面積水準】

	最低居住面積水準	都市居住型誘導居住面積水準 ※主に都市の中心及び周辺における共同住宅居住を想定	一般型誘導居住面積水準 ※主に都市郊外及び一般地域における戸建住宅居住を想定
単身者	25㎡	40㎡	55㎡
2人以上の世帯	10㎡×世帯人員+10㎡	20㎡×世帯人員+15㎡	25㎡×世帯人員+25㎡
備考	<input type="checkbox"/> 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の基本とし必要不可欠な住宅面積に関する水準 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 3歳未満の者を0.25人、3歳以上6歳未満の者を0.5人、6歳以上10歳未満の者を0.75人として算定する。（ただし、算定された世帯人数が2人に満たない場合は2人とする。） <input type="checkbox"/> 世帯人数が4人を超える場合は上記面積から5%を控除する。		

（出典：住生活基本計画（全国計画））

（2）長期活用可能なストックの形成

- ・予防保全的な維持管理及び耐久性の向上を図る改善を実施することにより、公営住宅等の長寿命化を図り、ライフサイクルコストの縮減につなげていきます。

（3）高齢者等が安全・安心に暮らせる居住環境の形成

- ・高齢者等が安全・安心に暮らせるよう、建替事業や改善事業によるバリアフリー化等を図り、高齢者等の住み替えを推進します。
- ・福祉部門等との連携の下、地域ニーズを踏まえつつ、見守りや生活支援などソフト面の充実を図ります。
- ・公営住宅の建替え等に当たっては、福祉施設や児童福祉関連施設等の導入、オープンスペースや交流空間の創出など、地域のコミュニティの醸成や地域の活性化などに寄与する施設の導入を検討します。

(4) 地域バランスの確保

- ・本町の3つの地区（松前・北伊予・岡田）それぞれの地域ニーズに応じた供給を検討します。

(5) 公営住宅等用地の効率的な活用

- ・用途廃止予定の住宅敷地については、公的な利用や民間への譲渡等も含め、跡地の有効活用を検討します。
- ・公営住宅の建替えに当たっては、敷地の高度利用を行うことにより、他住宅との統合等も含め、効率的な管理運営を図ることを検討します。
- ・その他、公的な住宅制度について、あり方から検討します。

(6) 適切な管理体制の検討

- ・本町の公営住宅等が「効果的で効率的な行政サービス」となるよう、指定管理者制度や管理代行制度などを活用し、公営住宅等の管理業務を包括的に委託することを検討します。また、公営住宅等の良好な維持管理のためには、入居者が住宅の共用部分の清掃活動等に積極的に参加し、住宅や地域の良好なコミュニティを形成することも必要なため、維持管理活動への入居者の参加を促進します。

3 目標整備水準

公営住宅等の整備に当たっては、「公営住宅等整備基準（平成10年建設省令第8号）」及び住宅の品質確保の促進等に関する法律の評価方法基準（平成13年国土交通省告示第1347号）に基づき整備を推進します。

第5章 長寿命化を図るべき公営住宅等

1 長寿命化計画の活用手法

(1) ストックの活用手法

ストックの活用手法は、次のとおりです。

【ストック活用手法】

建替え	既設の公営住宅等を除却し、その土地の全部又は一部の区域に新たに公営住宅等を建設することをいいます。		
用途廃止	耐用年数が大幅に経過し、将来にわたり住宅を維持管理することが不適当と判断される場合は、公営住宅等としての用途を廃止し、入居者は他住宅への移転や建替住宅への転居等を図ります。		
改善 (個別改善)	公営住宅等の質の向上のため、右の事項のうち必要な改善を行います。	◆居住性向上型	・間取りの改善や住戸・住棟設備の機能向上を行い、居住性を向上させます。
		◆福祉対応型	・高齢者等が安全・安心に居住できるよう、住戸・共用部・屋外のバリアフリー化を進めます。
		◆安全性確保型	・耐震性に課題のある住棟において、耐震改修等による躯体安全性の確保や向上のほか、非常時に円滑に避難できるよう避難設備や経路の整備、確保を行います。 ・防犯性や落下、転倒防止など生活事故の防止に配慮した改善を行います。
		◆長寿命化型	・一定の居住性や安全性等が確保されており長期的な活用を図るべき住棟において、耐久性の向上や躯体への影響の低減、維持管理の容易性向上の観点から予防保全的な改善を行います。
改善 (全面的改善)	上記の個別改善の事項を全て含み、躯体を残して住戸内を現在の生活様式に適合する仕様及び設備に改善します。		
維持管理	今後も公営住宅等として適切に維持管理を行います。		
計画修繕	標準修繕周期を踏まえて定期的な点検を行い、適切な時期に予防保全的な修繕を行うことで、居住性・安全性等の維持・向上を図り、公営住宅等の効用を維持し、長期的に活用します。		

【改善項目の例示一覧】

	住戸改善	共用部分改善	屋外・外構改善
居住性向上型	<ul style="list-style-type: none"> ・間取りの改修 ・給湯設備の設置・改善 ・浴槽設備の改善 ・電気容量のアップ ・外壁・最上階の天井等の断熱等 	<ul style="list-style-type: none"> ・断熱化対応 ・受水槽・ポンプ室の更新等 	<ul style="list-style-type: none"> ・集会所の整備・増改築 ・児童遊園の整備 ・排水処理施設の整備 ・屋外付帯施設の整備等
福祉対応型	<ul style="list-style-type: none"> ・住戸内部の段差解消 ・浴室・便所等への手すり設置 ・浴槽・便器の高齢者対応 ・高齢者対応建具 ・流し台・洗面台の更新 ・グループホームへの改良等 	<ul style="list-style-type: none"> ・廊下・階段への手すり設置 ・中層住宅へのエレベーターの設置・機能向上 ・段差の解消 ・視覚障害者誘導用ブロック等の設置等 	<ul style="list-style-type: none"> ・屋外階段への手すりの設置 ・屋外通路等の幅員確保 ・スロープの設置等
安全性確保型	<ul style="list-style-type: none"> ・台所壁の不燃化 ・避難経路の確保 ・住宅用防災警報器等設置 ・ピッキングが困難な構造の玄関扉の錠、補助錠の設置、破壊が困難なガラスへの取替、防犯上有効な箇所への面格子等の防犯建物部品の設置等 	<ul style="list-style-type: none"> ・耐震改修 ・外壁落下の防止改修 ・防火区画 ・避難設備の設置 ・エレベーターかご内の防犯カメラの設置、地震時管制運転装置等の設置等 	<ul style="list-style-type: none"> ・屋外消火栓の設置 ・避難経路となる屋外通路等の整備 ・屋外通路等の照明設備の照度の確保 ・ガス管の耐震性・耐食性の向上 ・防犯上有効な塀・柵・垣・植栽の設置等
長寿命化型	<ul style="list-style-type: none"> ・浴室の防水性向上に資する工事 ・内壁の断熱性向上・耐久性向上に資する工事 ・配管の耐久性向上に資する工事等 	<ul style="list-style-type: none"> ・躯体・屋上・外壁・配管の耐久性向上に資する工事 ・避難施設の耐久性向上に資する工事等 	<ul style="list-style-type: none"> ・配管の耐久性・耐食性向上に資する工事等

(2) 標準管理期間

標準管理期間とは、ストック活用手法別による公営住宅の住棟の一般的な使用期間を示し、法令等による事業別・構造別の耐用年数と標準管理期間は、下表のとおりです。

【活用手法別標準管理期間】

手法		耐用年数注1	標準管理期間	
建替事業 注2	耐火構造	70年	建設時から35年以上経過	
	準耐火構造	45年	建設時から22.5年以上経過	
	簡易耐火構造	2階建	45年	建設時から22.5年以上経過
		平屋建	30年	建設時から15年以上経過
木造		30年	建設時から15年以上経過	
全面的改善事業 注3		—	改善実施からおおむね30年以上	
個別改善事業 注4		—	改善実施からおおむね10年以上	

注1 公営住宅法施行令による

注2 耐用年数の1/2を経過（公営住宅法第36条第2号）

注3 公営住宅等ストック総合改善事業補助金交付要綱第5第2項第3号

注4 公営住宅等ストック総合改善事業補助金交付要綱第5第1項第3号

2 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

(1) ストック推計

ストック推計（将来の「著しい困窮年収未満の世帯数」の推計）は、改定指針と合わせて公開されたストック推計プログラムによるものとし、その作業手順（ステップ0～3）は、以下のとおりです。

【ストック推計の流れ（「ストック推計プログラム」の基本的な流れ）】

【ステップ0】事業主体単位の世帯数の推計（世帯主年齢5歳階級別世帯類型別）

世帯数推計には、世帯主率法を用いる。世帯主率法とは、世帯数は世帯主数に等しいことを利用し、人口に世帯主率（人口に占める世帯主数の割合）を乗じることによって世帯主数、すなわち世帯数を求める手法である。

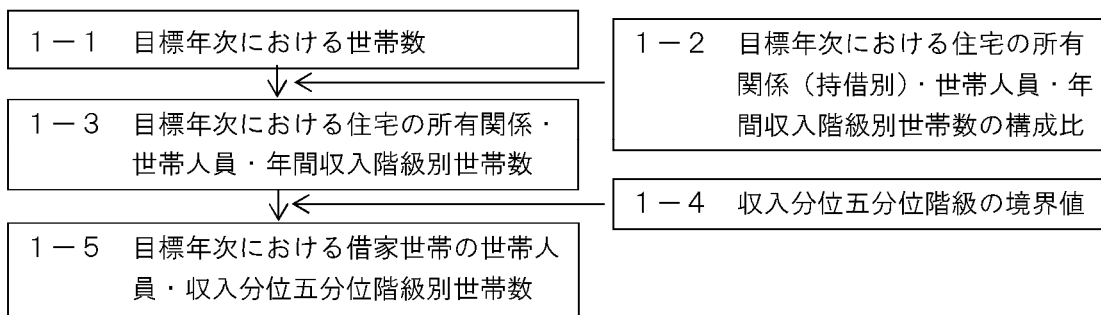
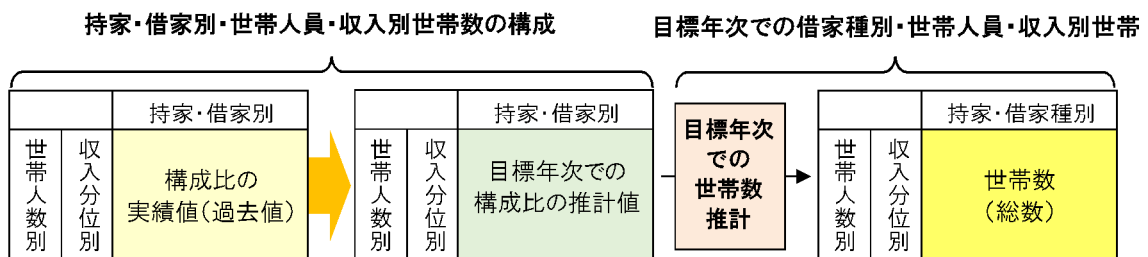
$$\boxed{\text{世帯数}} = \boxed{\text{世帯主数}} = \boxed{\text{人口}} \times \boxed{\begin{array}{l} \text{世帯主率} \\ \text{(人口に占める世帯主数の割合)} \end{array}}$$

注) 人口・世帯数は、国勢調査による。

【ステップ1】借家世帯の世帯人員・収入分位別世帯数の推計

- 1) 住宅所有関係・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

将来のある時点（目標年次）の借家世帯の世帯人員・収入別世帯数を算出する。



〈使用データ〉

- ・住宅・土地統計調査(総務省統計局) (平成15年、平成20年、平成25年)
- ・家計調査年報(総務省統計局) (平成14年から平成26年まで)

【ステップ2】 公営住宅収入基準を満たす世帯のうち「公営住宅の施策対象世帯数」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%以下の世帯
 - ・ 裁量階層：収入分位 40% (50%) 以下の世帯
- 2) 本来階層の世帯数の推計
- 3) 裁量階層の世帯数の推計

公営住宅の施策対象世帯数を推計する。

2-1 目標年次における収入分位五分位階級別の基準年収（政令月収）以下の世帯の割合



2-2 目標年次における収入分位 25%以下の世帯数（借家の世帯人員・収入分位五分位階級別）



2-3 目標年次における収入分位 25%～40%(50%)以下の世帯数（借家の世帯人員・収入分位五分位階級別）



2-4 目標年次における公営住宅の施策対象世帯数

【ステップ3】 公営住宅の施策対象世帯のうち「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【借家の世帯人員・収入分位別】

公営住宅の施策対象世帯のうち「著しい困窮年収未満の世帯数」を推計する。

3-1 目標年次における民間賃貸住宅の1㎡あたりの家賃単価



3-2 目標年次における世帯人員別の最低居住面積水準（延べ床面積）を満たす民間賃貸住宅の1ヶ月あたりの家賃



3-3 目標年次における適正な家賃負担限度率の範囲で最低居住面積水準の民間賃貸住宅に居住するために必要な年収



3-4 必要年収未満の世帯数の割合



3-5 公営住宅の施策対象世帯うち「著しい困窮年収未満の世帯数」

〈使用データ〉

- ・ 住宅・土地統計調査（総務省統計局）平成15年、平成20年、平成25年

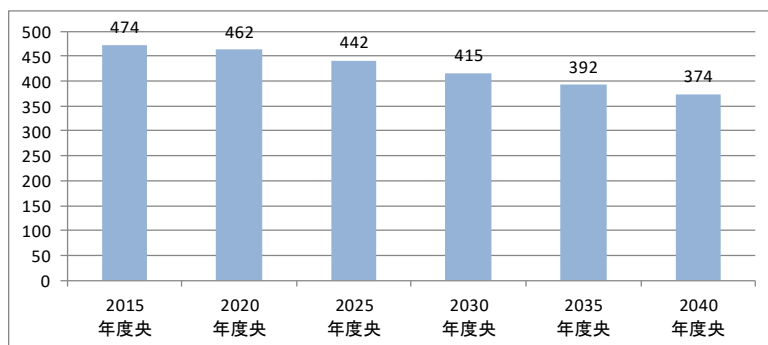
(2) 推計結果

ア 推計結果

改定指針における需要算定方法に沿って計算した結果は、以下のとおりです。

① 著しい困窮年収未満の世帯の総数

	2015 年度央	2020 年度央	2025 年度央	2030 年度央	2035 年度央	2040 年度央
著しい困窮年収未満の世帯数	474	462	442	415	392	374



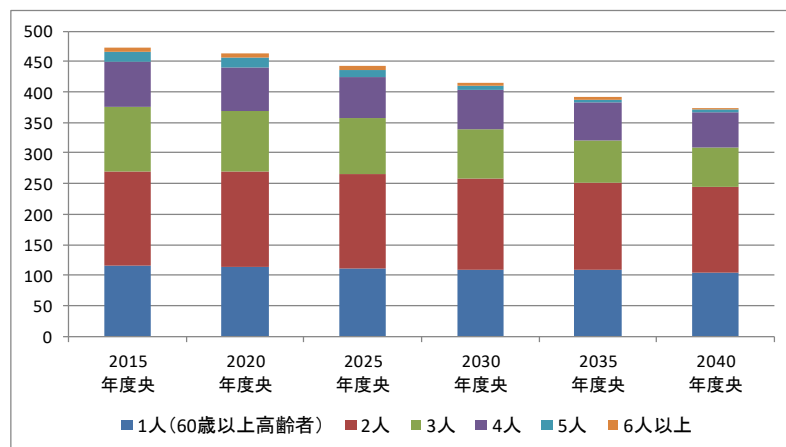
② 世帯人員別の著しい困窮年収未満の世帯数

■世帯数

	2015 年度央	2020 年度央	2025 年度央	2030 年度央	2035 年度央	2040 年度央
1人(60歳以上高齢者)	115	115	112	109	108	105
2人	156	156	154	149	143	138
3人	105	99	92	81	70	65
4人	73	71	68	64	61	58
5人	17	14	11	8	7	5
6人以上	8	7	5	4	3	3
合計	474	462	442	415	392	374

■構成割合

	2015 年度央	2020 年度央	2025 年度央	2030 年度央	2035 年度央	2040 年度央
1人(60歳以上高齢者)	24.2%	24.8%	25.3%	26.1%	27.5%	28.2%
2人	33.0%	33.8%	34.8%	35.9%	36.5%	36.9%
3人	22.1%	21.5%	20.7%	19.4%	18.0%	17.3%
4人	15.4%	15.4%	15.4%	15.5%	15.5%	15.5%
5人	3.6%	3.1%	2.6%	2.0%	1.7%	1.4%
6人以上	1.7%	1.5%	1.2%	1.0%	0.9%	0.8%
合計	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%



注) 上表中「1人」世帯は、単身世帯のうち公営住宅の施策対象とする世帯主の年齢を60歳以上(高齢者)と設定

イ 将来ストック供給量

国の指針に基づいたストック推計の結果は、以下のとおりです。なお、改定指針では「ストック推計により算定される結果は、将来のある時点（目標年次）において、全ての借家（公営住宅等だけでなく民間賃貸住宅等も含めた借家）に居住する「著しい困窮年収未滿の世帯数」を示すものであり、推計結果がそのまま将来の公営住宅等ストック量を示すものではない。」とされています。

【著しい困窮年収未滿世帯の総数の推計】

2015 (H27)	2020 (R2)	2025 (R7)	2030 (R12)	2035 (R17)	2040 (R22)	➔	2050 (R32)
474	462	442	415	392	374		332

注) R32 推計値は、H27～R22 の数値に基づき、近似式を用いて推計した結果です。

(3) 目標管理戸数

令和2年時点における本町のストック推計量が462世帯、公営住宅等の管理戸数が399戸であることから、充足率（ストック推計量における管理戸数の割合）は86.4%です。また、本計画の上位計画である愛媛県住生活基本計画（平成28年）では、公営住宅の供給目標について、民間住宅と連携して要支援世帯に対応することとしているが、公営住宅による充足率を高めることが望ましいとされています。

本計画においても充足率を高める目標としますが、本町の公営住宅等は老朽化が進んでおり、建替えを行う必要があることから、集約及び用途廃止を図りながら建替えを行い、計画期間末（令和12年）の目標管理戸数は現状維持とします。

【将来公営住宅供給量】

目標年	ストック推計	松前町の管理戸数	充足率
令和2年	462	399	86.4%
令和7年	442	399	90.3%
令和12年	415	399	96.2%

注) 管理戸数には、改良住宅を含みます。

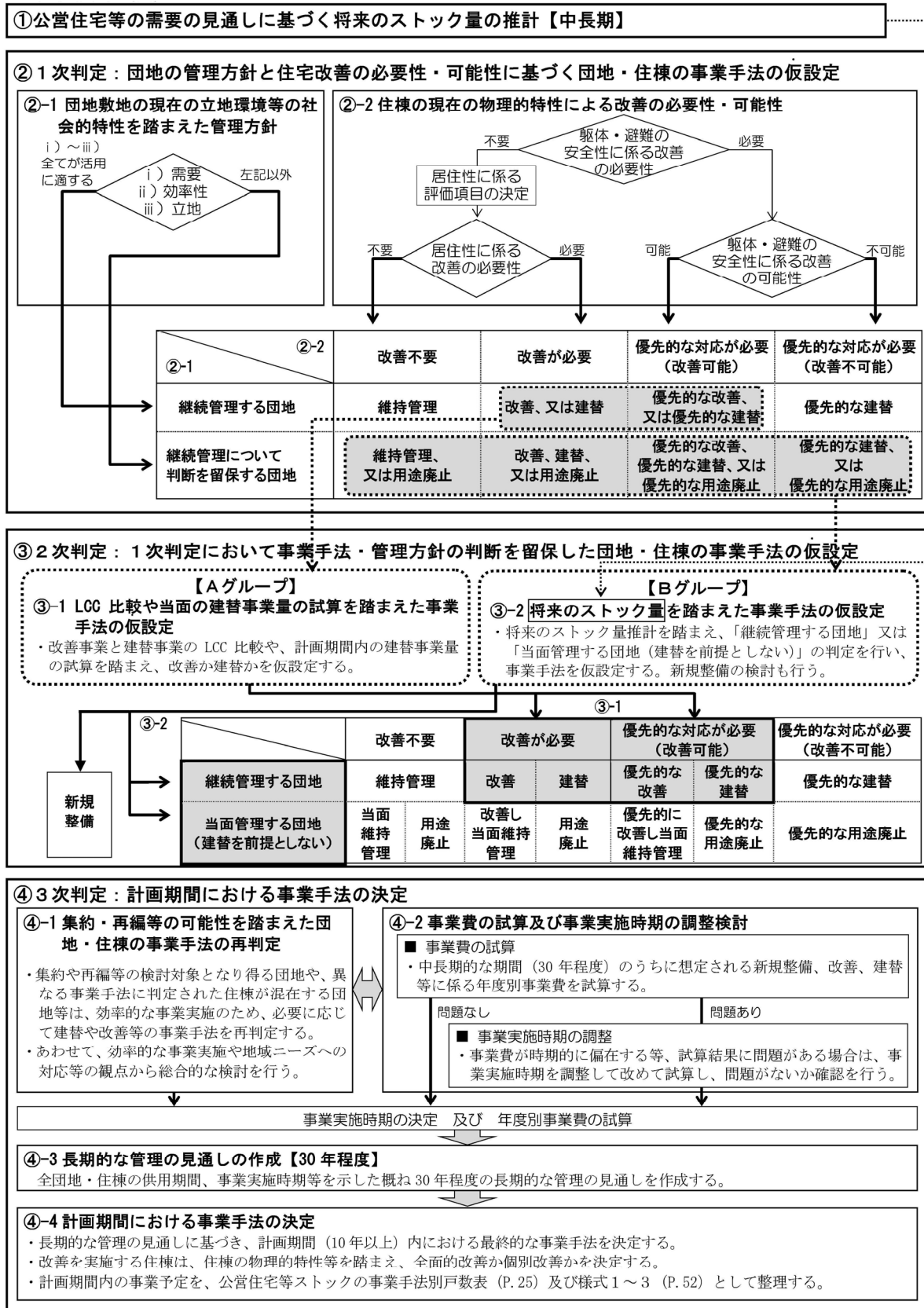
令和12年における目標管理戸数：おおむね **399 戸**

3 事業手法の選定（1次～3次判定）

（1）事業手法の選定フロー

公営住宅等の事業手法の選定は、改定指針に示されている「事業手法の選定フロー」に基づいて行います。

■事業手法の選定フロー（出典：公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定））

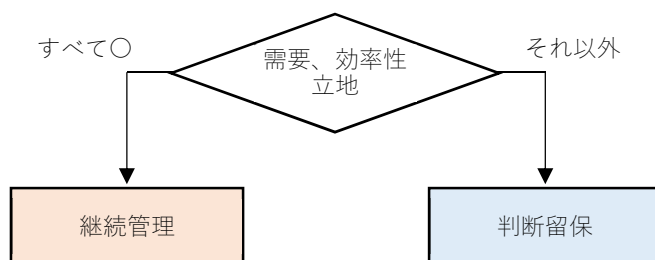


(2) 1次判定

ア 1次判定-1

改定指針における判定評価基準に基づき、各住宅について「1次判定-1」を行います。

【「1次判定-1」の評価フロー】



「需要」、「効率性」、「立地」の全ての項目が「○」の場合は「継続管理」、それ以外は「判断留保」（政策空家を除く。）とします。

【1次判定-1 住宅敷地の現在の立地環境等の社会的特性を踏まえた評価基準】

項目	内容		評価
需要	・応募倍率の高い住宅(100%以上)、かつ、空家率の低い住宅(空家率20%以下)		○
効率性(高度利用)	・敷地面積がおおむね1,000平方メートル以上、かつ、敷地が整形で高度利用しやすい形状の住宅		○
	・敷地形状が不整形であっても敷地面積が3,000平方メートルを超える住宅は、高度利用の可能性が高いと判断		○
立地	利便性	・鉄道・バス等の公共交通機関の駅・停留所が500m以内に立地している、かつ、公益施設や生活便利施設・教育施設等が半径500m以内に5施設又は1.0km以内に10施設以上立地	○
	地域バランス	・地域バランス確保の観点から、住宅の継続管理の必要性について評価します。例えば、ある一定のエリア内に存する唯一の住宅である場合は、地域の公営住宅等の需要を支える住宅として継続管理を検討	○
	災害危険区域等の内外	・住宅が建築基準法(昭和25年法律第201号)第39条の災害危険区域及びその他法令等に基づき災害の発生により住民等の生命又は身体に危害が生ずるおそれがあると認められる区域(以下「災害危険区域等」という。)外に立地	○

注) ○印は、継続管理することに適するものを表示します。

イ 「1次判定-1」

「1次判定-1」の検討の結果は、下表のとおりです。

■町営住宅

住宅番号	住宅名	棟番号	建設年度	構造	階数	棟数	戸管理数	戸入居数	戸空家数	一次判定-1											
										需要			効率性				立地			判定	
										応募倍率	空家率	評価	敷地		評価	利便性	交通	生活環境	災害危険区域		評価
													規模 〇:1,000㎡以上	形状							
1	義農住宅	南	S27	低耐	2	1	8	6	2	-	○	◎	×	整形	×	○	○	×	×	判断留保	
		北	S27	低耐	2	1	4	4	0												
2	義農アパート	北	S28	中耐	3	1	12	12	0	×	○	×	○	整形	◎	○	○	×	×	判断留保	
		南	S28	中耐	3	1	12	8	4												
3	平松住宅	北	S29	中耐	3	1	12	11	1	×	○	×	○	整形	◎	○	○	×	×	判断留保	
		南	S29	中耐	3	1	12	10	2												
4	今新開		S35	木平	1	1	1	1	0	-	○	◎	×	整形	×	○	○	×	×	判断留保	
5	宗意箱住宅	240~249	S36	木平	1	8	8	60	38	-	×	×	○	整形	◎	○	○	×	×	判断留保	
		250~269	S36			18	18														
		290~299	S37			9	9														
		270~289	S37			13	13														
		300~309	S38			9	9														
		310~329	S38			17	17														
330~355	S39	13	24																		
6	小斉院住宅		S38	木平	1	8	8	4	4	-	×	×	○	整形	◎	○	○	×	×	判断留保	
7	正仙寺住宅		S39	木平	1	2	4	3	1	-	×	×	×	整形	×	○	○	×	×	判断留保	
8	二名住宅		S40	木平	1	8	14	10	4	-	×	×	○	整形	◎	○	○	×	×	判断留保	
9	堅田住宅	①	S46	簡二	2	1	6	3	3	-	×	×	○	整形	◎	○	○	×	◎	判断留保	
		②	S46			1	6	3	3												
		③	S47			1	6	5	1												
		④	S47			1	6	3	3												
		⑤	S47			1	4	3	1												
		⑥	S47			1	6	5	1												
		⑦	S47			1	2	2	0												
10	神子舞住宅	1-1~1-12	S48	簡二	2	2	12	21	9	-	○	◎	○	整形	◎	○	○	×	×	判断留保	
		2-1~2-12	S48			2	12														
		1-13~1-18	S49			1	6														
11	江川住宅	1	S49	中耐	4	1	20	17	3	×	○	×	○	整形	◎	○	○	×	×	判断留保	
		2	S50			4	15	15	0												
		3	S52			4	1	24	16												8
		4	S52			3	1	24	21												3
小計						128	334	243	91												

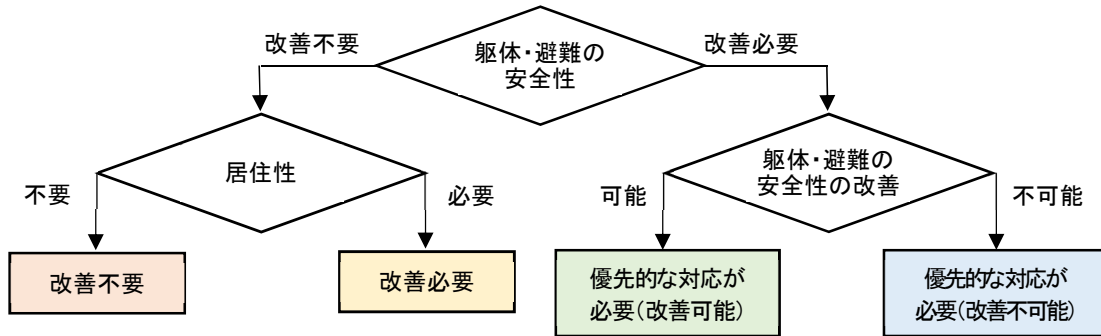
■改良住宅

12	新立浜改良住宅 江川団地	5	S56	低耐	2	1	8	8	0	○	○	◎	○	整形	◎	○	○	×	×	判断留保	
		6	S56			1	8	8	0												
		7	S56			1	8	8	0												
		8	S56			1	8	8	0												
		9	S58			1	4	4	0												
		10	S58			1	8	8	0												
		11	S59			1	4	4	0												
		12	H1			1	4	4	0												
		13	H2			1	4	4	0												
		14	H6			1	6	6	0												
15	H10	1	3	3	0																
小計						11	65	65	0												
合計						139	399	308	91												

ウ 「1次判定-2」の評価フロー

躯体・避難の安全性に係る改善が「不要」のストックは、居住性に係る改善の必要性から2区分し、安全性に係る改善が「必要」のストックは、改善可能性から2区分して事業手法を仮設定します。

【1次判定-2の評価フロー】



【1次判定-2 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性の判定基準】

項目	内容		評価
躯体の安全性	耐震基準	・昭和57年以降に建設された住棟、及び耐震改修実施済みの住棟	○
		・昭和56年以前に建設された住棟 ・昭和56年6月に新耐震基準が施行されましたが、確認申請と建工期を考慮すると昭和57年以降に建設された住棟が新耐震によるものと判断し、昭和56年以前の建物は新耐震基準を満たしていないものとします。	×
	躯体の安全性確保	・耐震性上、改善が必要と判断され、かつ、耐震改修の実施が不可能な住棟（住戸面積が40平方メートル未満）は、「優先的な対応が必要（改善不可能）」と評価します。	不可能
		・躯体の耐震性に問題はあるが耐震改修の実施が可能な住棟（住戸面積が40平方メートル以上）は、「優先的な対応が必要（改善可能）」として評価します。	可能
避難の安全性	防火区画	・準耐火建築物、耐火建築物であり、かつ、界壁及び2階以上の床が耐火構造又は準耐火構造になっている住棟	○
	二方向避難	・共同住宅の住棟で、火災で1つの階段が使えなくなった時、別の階段へ安全に行くことができるもの ・階段室型住棟で、もう一つの階段を利用できない場合のためにバルコニー等に避難ハッチが設けられているもの	○
	避難の安全性確保	・改善による確保が可能な場合には「優先的な対応が必要（改善可能）」と評価します。	可能
・改善による確保が困難な場合には「優先的な対応が必要（改善不可能）」として評価する。		不可能	

注) 躯体・避難の安全性については、どちらかが「不可能」の場合は、住棟として「不可能」と表記します。

項目	内 容		評価
居住性	バリアフリー	<ul style="list-style-type: none"> • 住戸内では、最小限、浴室やトイレ、廊下、共用部では階段や屋外廊下に手すりを設置している住棟 • 屋外避難ルート上に段差がない住宅 	○
	設備	<ul style="list-style-type: none"> • 衛生上及び躯体の保護の面から、浴室のユニットバス化が図られている住棟 	○
		<ul style="list-style-type: none"> • 衛生面から、バランス釜方式ではなく、屋外給湯器により、台所、浴室、洗面所の3箇所へ給湯するシステムを整備している住棟 	○

エ 「1次判定-2」の結果

「1次判定-2」の結果による事業手法の仮設定は、下表のとおりです。

■町営住宅

住宅番号	住宅名	棟番号	構造	一次判定-2										グループ	一次判定	
				躯体の安全性		避難の安全性		改修の必要性	X: 改善不可能	居住性						必要改善性の有無
				耐震性	専用床面積40㎡以下(×)	防火区画	二方向避難			バリアフリー性		住戸内の設備状況				
										住戸内手すり等	共同部分	浴室ユニット	3点給湯			
1	義農住宅	南	低耐	×	×	○	×	有	不可能	×	○	×	×	有	B	優先的な建替、又は優先的な用途廃止
		北	低耐	×	○	○	-	有	可能	×	○	×	×	有	B	優先的な改善、優先的な建替、又は優先的な用途廃止
2	義農アパート	北	中耐	×	×	○	×	有	不可能	×	○	×	×	有	B	優先的な建替、又は優先的な用途廃止
		南	中耐	×	×	○	×	有	不可能	×	○	×	×	有	B	優先的な建替、又は優先的な用途廃止
3	平松住宅	北	中耐	×	×	○	×	有	不可能	×	○	×	×	有	B	優先的な建替、又は優先的な用途廃止
		南	中耐	×	×	○	×	有	不可能	×	○	×	×	有	B	優先的な建替、又は優先的な用途廃止
4	今新開		木平	×	×	-	-	有	不可能	×	-	×	×	有	B	優先的な建替、又は優先的な用途廃止
5	宗意箱住宅	240~249	木平	×	×	-	-	有	不可能	×	-	×	×	有	B	優先的な建替、又は優先的な用途廃止
		250~269		×	×	-	-	有	不可能	×	-	×	×	有	B	
		290~299		×	×	-	-	有	不可能	×	-	×	×	有	B	
		270~289		×	×	-	-	有	不可能	×	-	×	×	有	B	
		300~309		×	×	-	-	有	不可能	×	-	×	×	有	B	
		310~329		×	×	-	-	有	不可能	×	-	×	×	有	B	
		330~355		×	×	-	-	有	不可能	×	-	×	×	有	B	
6	小齊院住宅		木平	×	×	-	-	有	不可能	×	-	×	×	有	B	優先的な建替、又は優先的な用途廃止
7	正仙寺住宅		木平	×	×	-	-	有	不可能	×	-	×	×	有	B	優先的な建替、又は優先的な用途廃止
8	二名住宅		木平	×	×	-	-	有	不可能	×	-	×	×	有	B	優先的な建替、又は優先的な用途廃止
9	堅田住宅	①	簡二	×	○	-	-	有	可能	×	-	×	×	有	B	優先的な改善、優先的な建替、又は優先的な用途廃止
		②		×	○	-	-	有	可能	×	-	×	×	有	B	
		③		×	○	-	-	有	可能	×	-	×	×	有	B	
		④		×	○	-	-	有	可能	×	-	×	×	有	B	
		⑤		×	○	-	-	有	可能	×	-	×	×	有	B	
		⑥		×	○	-	-	有	可能	×	-	×	×	有	B	
		⑦		×	○	-	-	有	可能	×	-	×	×	有	B	
10	神子舞住宅	1-1~1-12	簡二	×	○	-	-	有	可能	×	-	×	×	有	B	優先的な改善、優先的な建替、又は優先的な用途廃止
		2-1~2-12		×	○	-	-	有	可能	×	-	×	×	有	B	
		1-13~1-18		×	○	-	-	有	可能	×	-	×	×	有	B	
11	江川住宅	1	中耐	×	○	○	○	有	可能	×	○	×	×	有	B	優先的な改善、優先的な建替、又は優先的な用途廃止
		2		×	○	○	○	有	可能	×	○	×	×	有	B	
		3		×	○	○	○	有	可能	×	○	×	×	有	B	
		4		×	○	○	○	有	可能	×	○	×	×	有	B	

■改良住宅

12	新立浜改良住宅 江川団地	5	低耐	○	○	○	-	無	-	○	○	○	○	無	B	維持管理、又は用途廃止
		6		○	○	○	-	無	-	○	○	○	○	無	B	
		7		○	○	○	-	無	-	○	○	○	○	無	B	
		8		○	○	○	-	無	-	○	○	○	○	無	B	
		9		○	○	○	-	無	-	○	○	○	○	無	B	
		10		○	○	○	-	無	-	○	○	○	○	無	B	
		11		○	○	○	-	無	-	○	○	○	○	無	B	
		12		○	○	○	-	無	-	○	○	○	○	無	B	
		13		○	○	○	-	無	-	○	○	○	○	無	B	
		14		○	○	○	-	無	-	○	○	○	○	無	B	
		15		○	○	○	-	無	-	○	○	○	○	無	B	

(3) 1次判定結果

1次判定結果は、下表のとおりです。

下表の「Aグループ」、「Bグループ」それぞれについて2次判定を行います。

ただし、本町では、Aグループに属する住宅はありません。

【1次判定結果一覧】

	改善不要	改善必要	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 する住宅	維持管理	改善又は建替	優先的改善 又は優先的建替	優先的建替
継続管理に ついて判断を 留保する住宅	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
	新立浜改良住宅江川団地		義農住宅（北） 堅田住宅 神子舞住宅 江川住宅	義農住宅（南） 義農アパート（北・南） 平松住宅 今新開住宅 宗意箱住宅 小斉院住宅 正仙寺住宅 二名住宅

Aグループ

継続管理する住宅のうち、
改善か建替えかの判断を留保する住宅

Bグループ

継続管理について判断を留保する住宅

(4) 2次判定

ア 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

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住宅・住棟を対象として、以下の2段階の検討から事業手法を仮設定します。

【Aグループの事業手法の仮設定方法】

- 原則として、改善事業よりも建替事業を実施する方がライフサイクルコスト（LCC）を縮減できる場合に、事業手法を「建替え」と仮設定します。
 - 計画期間内の建替事業量試算による事業手法の仮設定は、次のとおり行います。
 - 1) 1次判定-1 において「継続管理する住宅」、1次判定-2 において「優先的な対応が必要（改善可能）」又は「優先的な対応が必要（改善不可能）」と評価された住棟全てを計画期間内に建て替えると仮定して、建替事業量を試算します。
 - 2) 予算及び人員体制等を踏まえ、計画期間内に実施可能な建替事業量を別途試算します。
 - 3) 「1）」及び「2）」で試算した建替事業量を比較し、Aグループ全てを、計画期間内に建て替えることが可能であるかを検討し、Aグループ全てを建て替えることが困難な場合は、一部又は全ての住棟の建替時期を調整し、計画期間内における「優先的な建替」「優先的な改善」「建替」「改善」に分類します。
- ※本町では、建替事業は当該住棟の耐用年数経過状況及び劣化状況を勘案し建替えとしているため、上記検討は行いません。

イ 将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定

【Bグループの管理方針等の仮設定方法】

- 1) Bグループに該当する住宅・住棟について、需要、効率性、立地等を勘案し、将来的な活用に当たっての優先順位を定めます。
- 2) 現在の管理戸数と将来のストック推計量を比較し、将来的なストックの過不足量を試算します。
- 3) 例えば、将来的にストックが余剰すると見込まれる場合は、「1）」で定めた優先順位の低い住宅・住棟から、「2）」で試算した余剰分に見合う住宅を「当面管理する住宅（建替えを前提としない）」とします。
将来的にストックが不足すると見込まれる場合は、将来における公的賃貸住宅・民間賃貸住宅等との役割分担を検討した上で、公営住宅の新規整備について検討し、仮設定します。
- 4) さらに、1次判定-2における物理的特性等に係る評価結果等を基に事業手法を仮設定します。

(5) 2次判定結果

ア 計画期間内における建替事業量の試算

1次判定において継続管理する住宅に選定された住宅は、ありません。

イ 将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定

計画期間中の「用途廃止」実施予定を38戸と設定しており、目標年次には361戸の管理戸数になりますが、空家が38戸以上残っていることから公営住宅等の供給不足に陥ることはありません。計画期間中に建替事業を実施することにより、用途廃止による減少戸数を低減することも可能になります。

ウ 2次判定結果

2次判定結果は、下表のとおりです。

活用手法の仮設定に当たっては、既に用途廃止を前提とした政策空家を導入している住宅・住棟に配慮して設定していますが、下表の活用手法は仮設定であり、最終的な決定は3次判定で行うものとします。

【2次判定結果一覧】

	改善不要		改善が必要		優先的な対応が必要 (改善可能)		優先的な対応が必要 (改善不可能)
	維持管理		改善	建替	優先的な改善	優先的な建替	優先的な建替
継続管理する住宅	新立浜改良住宅江川団地	65		宗意箱住宅 98 堅田住宅 36 神子舞住宅 30			
		65	0	164	0	0	
当面管理する住宅 (建替を前提としない)	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
					江川住宅 83		義農住宅 12 義農アパート 24 平松住宅 24 今新開住宅 1 小斉院住宅 8 正仙寺住宅 4 二名住宅 14
合計	0	0	0	0	83	0	87
			399				

- 用途廃止を前提とした政策空家を導入している住宅（義農、今新開、小斉院、正仙寺、二名）、躯体等の改善が不可能な住宅（義農アパート、平松）は、当面維持管理し「優先的な用途廃止」と設定。
- 宗意箱住宅、堅田住宅、神子舞住宅は、建替を前提とした政策空家を導入しており、維持管理し「建替」と設定。
- 江川住宅は、耐用年限まで相当の期間が残っているため、当面維持管理し「優先的に改善」と設定。

(6) 3次判定

ア 集約・再編等の可能性を踏まえた住宅・住棟の事業手法の再判定

3次判定に当たっては、小規模な住宅個々の整備の経緯にも配慮しつつ、長寿命化の効果が高い住宅への選択と集中も念頭に置き、下記の視点により事業手法を検討します。

(ア) 既計画の優先

現時点で建替えや用途廃止を前提として政策空家を導入している住宅・住棟は、その前提を優先します。ただし、建替えや用途廃止によって目標供給戸数から大きく減少する場合は、計画期間外での実施など、既計画の見直しを行うものとします。

(イ) 住宅単位での効率的活用に関する検討

2次判定までで、同一住宅内（同一敷地内）で異なる活用手法となった場合において、住宅としての一体的な活用を実現するための事業手法の見直しを行います。

(ウ) 集約・再編等の可能性に関する検討

管理戸数の少ない住宅が複数同じ小学校区に散在しているような場合は、近接住宅の活用手法にも配慮し、統合・集約の可能性を検討します。

また、既に耐用年限を相当経過した住宅の用途廃止については、入居者の安全性確保のために、入居者の事情を踏まえつつ転居を促進することにより、できるだけ早い時期に用途廃止を行うものとします。

(エ) 地域ニーズへの対応等の総合的な検討

町営住宅の建替事業において、特に敷地面積が大きい住宅で建替えを実施する場合には、高齢者福祉施設や子育て支援施設などの公共公益施設の建設・建替事業等との連携について、所管部局との調整を図りながら、その必要性について検討します。

用途廃止した住宅の跡地については、周辺の公益的施設の配置状況を考慮し、高齢者福祉施設や子育て支援施設などの用地として活用し、地域振興に寄与することを検討します。

イ 現地調査結果の反映

現地調査の結果、劣化が相当進行していると認められる住棟については、優先的な改善や優先的な建替え等を検討します。また、改善不要と仮設定した住棟について部分的な劣化等が認められた場合は、改善事業を実施します。

改善事業や建替事業については、建設年度の古いものから事業を実施することを基本としますが、事業費が大きい場合は、調整を行います。

(7) 3次判定結果

前ページの3次判定における基本方針を踏まえ、判定した結果は、下表のとおりです。

【3次判定による事業手法の設定】

■町営住宅

住宅番号	住宅名	棟番号	構造	管理戸数	建設年度	二次判定結果	評価	三次判定
1	義農住宅	南	低耐	8	S27	優先的な用途廃止	<ul style="list-style-type: none"> 用途廃止を前提として政策空家が導入されている。 外壁等の構造体の劣化が著しい。 歴史的な価値や個性的な間取り・デザインなど評価すべき点もある。 	用途廃止 (再生改修・用途変更等を検討)
		北	低耐	4	S27	優先的な改善		
2	義農アパート	北	中耐	12	S28	優先的な用途廃止	<ul style="list-style-type: none"> 耐用年数経過まで期間が短いため、用途廃止とする。 用途廃止後の活用方法は、義農住宅と一体で検討する。 	優先的な用途廃止
		南	中耐	12	S28			
3	平松住宅	北	中耐	12	S29	優先的な用途廃止	<ul style="list-style-type: none"> 駅に近い利便性の高い住宅であるため、建替えによる公営住宅需要対応することが望ましい。 	建替
		南	中耐	12	S29			
4	今新開		木平	1	S35	優先的な用途廃止	<ul style="list-style-type: none"> 用途廃止を前提として政策空家が導入されている。 管理戸数が1戸のみで管理効率が悪い。 	優先的な用途廃止
5	宗意箱住宅	南	木平	8	S36	優先的な建替	<ul style="list-style-type: none"> 建替えを前提とした政策空家が導入されている。 耐用年限を既に大きく経過している。 敷地面積が広く他住宅との集約建替が可能である。 住宅の集約により供給戸数増が図れる。 住宅及び周辺住宅地へのアクセス道路の整備が必要となる。 (但し、用地取得が必要) 公園や集会所の設置が可能である。 	優先的な建替
		0		18	S36			
		240~249		9	S37			
		250~269		13	S37			
		290~299		9	S38			
		270~289		17	S38			
300~309	24	S39						
6	小斉院住宅		木平	8	S38	優先的な用途廃止	<ul style="list-style-type: none"> 用途廃止を前提として政策空家が導入されている。 耐用年限を既に大きく経過している。 比較的近い位置にある二名住宅と集約することも可能である。 管理戸数が少数で管理効率が悪い。 	優先的な用途廃止
7	正仙寺住宅		木平	4	S39	優先的な用途廃止	<ul style="list-style-type: none"> 用途廃止を前提として政策空家が導入されている。 耐用年限を既に大きく経過している。 管理戸数が少数で管理効率が悪い。 	優先的な用途廃止
8	二名住宅		木平	14	S40	優先的な用途廃止	<ul style="list-style-type: none"> 用途廃止を前提として政策空家が導入されている。 耐用年限を既に大きく経過している。 北伊予地区の公営住宅需要に対応するために建替えを行い、小斉院住宅等との集約住宅として活用するなど地域バランスを考慮する。 管理戸数が少数で管理効率が悪い。 	建替
9	堅田住宅	①	簡二	6	S46	優先的な用途廃止	<ul style="list-style-type: none"> 建替えを前提とした政策空家が導入されている。 既に耐用年数を経過しており、改善事業後の管理年数が短い。 敷地が不整形で、建替えても供給戸数増が図れない。 進入路が狭く、交通安全性や利便性に欠けている。 	用途廃止
		②		6	S46			
		③		6	S47			
		④		6	S47			
		⑤		4	S47			
		⑥		6	S47			
		⑦		2	S47			
10	神子舞住宅	1-1~1-12	簡二	12	S48	建替	<ul style="list-style-type: none"> 建替えを前提とした政策空家が導入されている。 敷地の高度利用が可能で他の住宅との集約建替・供給戸数増が可能である。 既に耐用年数を経過しており、改善事業後の管理年数が短い。 	建替
		2-1~2-12		12	S48			
		1-13~1-18		6	S49			
11	江川住宅	1	中耐	20	S49	優先的な改善	<ul style="list-style-type: none"> 耐用年限まで相当の期間が残っているため、早期に外壁等の長寿命化改善事業を実施し、耐用年数を経たときに建替えを実施する。 浄化槽施設の老朽化により、浄化槽処理から直接放流に切り替える。 	優先的な改善
		2		15	S50			
		3		24	S52			
		4		24	S52			
小計				334				

■改良住宅

12	新立浜改良住宅 江川団地	5	低耐	8	S56	維持管理	<ul style="list-style-type: none"> 昭和56年に建設された住棟も含め全棟が構造的に安全な建物である。 入居率が100%で需要が高い。 建設後30年経過しており、外壁や設備の劣化が目に見える状態になっていることから長寿命化改善を実施することが必要である。 雁行型テラスハウスのような特徴的な外観を有していることが需要につながっていると見ることができる。 浄化槽施設の老朽化により、浄化槽処理から直接放流に切り替えるとともに、給水塔方式から直接給水に切り替える。 	維持管理 (屋根、外壁長寿命化改善)
		6		8	S56			
		7		8	S56			
		8		8	S56			
		9		4	S58			
		10		8	S58			
		11		4	S59			
		12		4	H1			
		13		4	H2			
		14		6	H6			
		15		3	H10			
小計				65				

4 事業スケジュールの設定

(1) 事業スケジュール

3次判定の結果にのっとり、計画期間内における各住宅の事業を下記の考え方にに基づき設定します。

- ・建設年度の古い住棟の事業を優先します。また、直近で改善事業を実施した住棟は、外壁の場合は、吹付タイルのような塗装材による仕上げは15年、屋根防水は30年経過後に長寿命化改善事業を実施することを基本とします。
- ・外壁改善後10年以内に目標使用年数を経過するものは、外壁改修を実施しないものとします。また、屋根防水改善後20年以内に目標使用年数を経過するものは、屋根防水事業を実施しないものとします。

ただし、上記に該当する住棟は、部分修繕等を実施し、耐用年限又は目標使用年限まで管理します。目標使用年限経過後に建替えを行うか用途廃止とするかは現時点では未定ですが、目標使用年限の直前に検討して判断するものとします。

■参考1：修繕周期の設定

下表の①～③の資料を参考に、本計画における部材の更新、修繕時期を下表のとおり設定します。

- ・改善事業実施予定年次の事前に状況を確認し、劣化度が少ない場合は、実施年を延長するものとし、延長した場合は、長期修繕計画を修正します。
- ・下表中、①では「修繕」(②では補修)は部分的な改修を指し、「更新」(②では修繕)は材料を新しくすることを指します。①の屋根防水(As押えコン)では、建築後10年ごとに部分的な修繕を行い、30年目に防水層を新しい材料に入れ替えることとなります。
- ・本計画における屋根・外壁の更新周期は、周期を長めに設定している①の「建築物のライフサイクル」を基に算定することを基本とします。ただし、「シート系防水」、「塗膜防水」については、「As押えコン」に比べて防水材の膨張や継ぎ目の剥がれなど部分的に対処できることから、本計画においては、「シート系防水」、「塗膜防水」の更新周期は「As押えコン」と同等の30年に設定します。
- ・屋根・外壁の修繕周期は、定期点検による状況把握を行うことを前提に更新周期の半分の周期で設定します。

【更新・修繕周期の設定】

	材料	①			②		③	本計画		
		使用年数	法定耐用年数	計画更新年数	修繕周期	修繕	補修	中規模改修	更新	修繕
屋根	屋根防水(As押えコン)	65	50	30	10	24	12	25	30	15
	シート系防水	65	50	20	5	24	12		30	15
	塗膜防水	65	50	20	5	24	12		30	10
	瓦類(アスファルトシングル)	65	50	20	5	24	12		20	10
	(粘土瓦)	65	50	30	10	24	12		30	20
	長尺金属板葺き	65	50	30	5	24	12		30	15
外壁	タイル(小口タイル)	65	50	40	10	18	—	30	15	
	仕上げ塗材(可撓複層塗料)	65	50	15	8	18	—	15	10	
	ボード貼り	65	50	30	10	—	—	30	10	
	シーリング	65	50	15	—	18	—	15	10	

① 平成17年版 建築物のライフサイクル 国土交通省大臣官房 官庁営繕部監修

② 長期修繕計画標準様式、長期修繕計画作成ガイドライン 国土交通省住宅局/2008年6月

③ 令和2年度 松前町公共施設等総合管理計画(個別施設計画) 松前町/2021年3月

■参考2：目標使用期間

RC 構造の構造耐力の低下は、鉄筋の酸化（さび）が大きな要因です。したがって、防水塗膜等の仕上げ材で躯体内への水の進入を遮断することにより、鉄筋コンクリート造の躯体は 70 年といわず相当の長期にわたって構造耐力を維持できるとされており、日本建築学会の「建築物の耐久性に関する考え方」を参考に目標使用期間を下表のとおり設定します。ただし、詳細な調査や点検等により躯体の状況等、現況を把握し、問題があることが分かった場合は、目標管理期間に至らなくても建替え等を実施します。

なお、RC造については、普通品質の場合は代表値が 60 年となるため、公営住宅法で設定された耐用年数 70 年を目標使用期間とします。

【構造別目標使用期間の設定】

構 造	法定耐用年数	目標使用期間
RC造	70年	70年
PC版の簡耐（CB・れんが造同等） ※準耐火造も簡耐に準ずるものとする	45年	60年
木造（新耐震施行以降に建設されたものに限る）	30年	40年

【用途別建物全体の望ましい目標耐用年数の級】

用途	RC造 SRC造		S造			CB造 れんが造	木造
	高品質 の場合	普通品質 の場合	重量鉄骨		軽量鉄骨		
			高品質 の場合	普通品質 の場合			
学校 庁舎	Y ₀ 100以上	Y ₀ 60以上	Y ₀ 100以上	Y ₀ 60以上	Y ₀ 40以上	Y ₀ 60以上	Y ₀ 60以上
住宅 事務所 病院	Y ₀ 100以上	Y ₀ 60以上	Y ₀ 100以上	Y ₀ 60以上	Y ₀ 40以上	Y ₀ 60以上	Y ₀ 40以上
店舗 旅館 ホテル	Y ₀ 100以上	Y ₀ 60以上	Y ₀ 100以上	Y ₀ 60以上	Y ₀ 40以上	Y ₀ 60以上	Y ₀ 40以上
工場	Y ₀ 40以上	Y ₀ 25以上	Y ₀ 40以上	Y ₀ 25以上	Y ₀ 25以上	Y ₀ 25以上	Y ₀ 25以上

（出典：「建築物の耐久性に関する考え方」日本建築学会 1988年）

【目標耐用年数の級の区分】

級	代表値	範囲	下限値
Y ₀ 150	150年	120～200年	120年
Y ₀ 100	100年	80～120年	80年
Y ₀ 60	60年	50～80年	50年
Y ₀ 40	40年	30～50年	30年
Y ₀ 25	25年	20～30年	20年
Y ₀ 15	15年	12～20年	12年
Y ₀ 10	10年	8～12年	8年
Y ₀ 6	6年	5～8年	5年
Y ₀ 3	3年	2～5年	2年

（出典：「建築物の耐久性に関する考え方」日本建築学会 1988年）

(2) 事業スケジュール(長期:30年)の設定

公営住宅等の事業スケジュールを下表のとおり設定します。ただし、目標使用年数までの期間が短い住宅は、3次判定で改善と位置付けても「改善事業」を実施しない場合があります。

【住宅別事業スケジュール一覧】

■町営住宅

住宅番号	住宅名	棟番号	構造	階数	建設年度	事業手法	棟数	管理戸数	入居戸数	現地調査		改善履歴			事業期間(30年間)																															
										屋根	外壁	屋根	外壁	その他	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	R15	R16	R17	R18	R19	R20	R21	R22	R23	R24	R25	R26	R27	R28	R29	R30	R31	R32		
1	義農住宅	南 北	低耐	2	S27 S27	用途廃止	1 1	8 4	6 4	B B	H24 H24	R1 R1	活用手法検討										用廃																							
2	義農アパート	北 南	中耐	3	S28 S28	優先的な用途廃止	1 1	12 12	12 8	A A	H24 H24	H28 H28	耐用											用廃																						
3	平松住宅	北 南	中耐	3	S29 S29	建替	1 1	12 12	11 10	A A	H23 H21	H27 H27	耐用	用廃	建替	21戸																														
4	今新開		木平	1	S35	優先的な用途廃止	1	1	1	B	B												用廃																							
5	宗意箱住宅	240~249	木平	1	S36	優先的な建替	8	8	60	C	C																																			
		250~269			S36		18	18																																						
		290~299			S37		9	9				用廃	建替	24戸																																
		270~289			S37		13	13																																						
		300~309			S38		9	9																																						
		310~329			S38		17	17				用廃	建替	24戸																																
330~355	S39	13	24																																											
6	小斎院住宅		木平	1	S38	優先的な用途廃止	8	8	4	C	C												用廃																							
7	正仙寺住宅		木平	1	S39	優先的な用途廃止	2	4	3	C	C												用廃																							
8	二名住宅		木平	1	S40	建替	8	14	10	C	C		用廃	建替	16戸	集約検討																														
9	堅田住宅	①	簡二	2	S46	用途廃止	1	6	3	B	B	R1																																		
		②			S46		1	6	3			R1	使用																																	
		③			S47		1	6	5			R1																																		
		④			S47		1	6	3			R1																																		
		⑤			S47		1	4	3			R1	使用																																	
		⑥			S47		1	6	5			R1																																		
		⑦			S47		1	2	2			R1	用廃																																	
10	神子舞住宅	1-1~1-12 2-1~2-12 1-13~1-18	簡二	2	S48 S48 S49	建替	2 2 1	12 12 6	21	A	C	R2 R2 R2	H29 H29 H29	使用	用廃	建替	25戸	用廃	建替	25戸																										
11	江川住宅	1	中耐	4	S49	改善	1	20	17	B	B	H26											用廃	建替	20戸	耐用																				
		2			S50		1	15	15	A	B	H26	2											用廃	建替	20戸	耐用																			
		3			S52		1	24	16	B	B	H27	4・5・6											用廃	建替	24戸	耐用																			
		4			S52		1	24	21	B	B	H25											用廃	建替	24戸	耐用																				
小計							128	334	243																																					

注) 表中の建替戸数の表示は位置的な表示を含んでいない。

■改良住宅

住宅番号	住宅名	棟番号	構造	階数	建設年度	事業手法	棟数	管理戸数	入居戸数	現地調査		改善履歴			事業期間(30年間)																																	
										屋根	外壁	屋根	外壁	その他	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	R15	R16	R17	R18	R19	R20	R21	R22	R23	R24	R25	R26	R27	R28	R29	R30	R31	R32				
12	新立浜改良住宅 江川団地	5	低耐	2	S56	維持管理 (長寿命化改善実施)	1	8	8	B	C																																					
		6			S56		1	8	8																																							
		7			S56		1	8	8																																							
		8			S56		1	8	8																																							
		9			S58		1	4	4																																							
		10			S58		1	8	8																																							
		11			S59		1	4	4																																							
		12			H1		1	4	4																																							
		13			H2		1	4	4																																							
		14			H6		1	6	6																																							
		15			H10		1	3	3																																							
		集会場 共同作業場														H25																																
		小計							11			65	65																																			
		合計							139			399	308																																			

凡例

事業手法	番号	改善部位
長寿命化	1	屋上防水
長寿命化	2	外壁改修
長寿命化	3	庇塗装
居住性向上	4	上水道
居住性向上	5	下水道
居住性向上	6	駐車場整備

事業手法	番号	改善部位
用廃	-	用途廃止
建替	-	現地建替

耐用	法定耐用年数を経過する年度
使用	目標使用期間を経過する年度

(3) 公営住宅等ストックの事業手法別戸数

計画期間中の5年ごとの事業手法別戸数は、下表のとおりです。

【事業手法別戸数】

■町営住宅

	1～5年目	6～10年目	合計
町営住宅等管理戸数	334戸	334戸	333戸
・新規整備事業予定戸数	0戸	0戸	0戸
・維持管理予定戸数	83戸	0戸	83戸
うち計画修繕対応戸数	0戸	0戸	0戸
うち改善事業予定戸数	83戸	0戸	83戸
個別改善予定戸数	83戸	0戸	83戸
全面的改善予定戸数	0戸	0戸	0戸
うちその他戸数	0戸	0戸	0戸
・建替事業予定戸数	0戸	37戸	37戸
・用途廃止予定戸数	0戸	38戸	38戸

■改良住宅

	1～5年目	6～10年目	合計
改良住宅等管理戸数	65戸	65戸	65戸
・新規整備事業予定戸数	0戸	0戸	0戸
・維持管理予定戸数	65戸	0戸	65戸
うち計画修繕対応戸数	0戸	0戸	0戸
うち改善事業予定戸数	65戸	0戸	65戸
個別改善予定戸数	65戸	0戸	65戸
全面的改善予定戸数	0戸	0戸	0戸
うちその他戸数	0戸	0戸	0戸
・建替事業予定戸数	0戸	0戸	0戸
・用途廃止予定戸数	0戸	0戸	0戸

(4) 長寿命化事業の検討

長期計画に基づく計画期間内における事業費の工程は、下表のとおりです。

計画期間中の年平均工事費は、屋外工事も含め（調査・設計等の費用を除く。）約1億300万円です。

【住宅別事業費・工程一覧】

■町営住宅

(単位:千円)

住宅番号	住宅名	棟番号	構造	建設年度	事業手法	管理戸数	入居戸数	現地調査		改善履歴		計画期間(10年)																	
								屋根	外壁	屋根	外壁	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12								
1	義農住宅	南	低耐	S27	用途廃止	8	6	B	B	H24	R1																		
		北		S27		4	4			H24	R1																		
2	義農アパート	北	中耐	S28	用途廃止	12	12	A	A	H24	H28																		
		南		S28		12	8			H24	H28																		
3	平松住宅	北	中耐	S29	優先的な建替	12	11	A	A	H23	H27																		
		南		S29		12	10			H21	H27							23,796			352,800				21戸				
4	今新開		木平	S35	用途廃止	1	1	B	B																				
5	宗意箱住宅	240~249	木平	S36	優先的な建替	8	60	C	C																				
		250~269		S36		18																							
		290~299		S37		9																							
		270~289		S37		13																							
		300~309		S38		9																							
		310~329		S38		17																							
	330~355	S39	24																										
6	小斎院住宅		木平	S38	用途廃止	8	4	C	C																				
7	正仙寺住宅		木平	S39	用途廃止	4	3	C	C																				
8	二名住宅		木平	S40	優先的な建替	14	10	C	C								6,577		268,800			16戸							
9	堅田住宅	①	簡二	S46	用途廃止	6	3	B	B		R1																		
		②		S46		6	3			R1																			
		③		S47		6	5			R1																			
		④		S47		6	3			R1																			
		⑤		S47		4	3			R1																			
		⑥		S47		6	5			R1																			
		⑦		S47		2	2			R1																			
10	神子舞住宅	1-1~1-12	簡二	S48	建替	12	21	A	C	R2	H29																		
		2-1~2-12		S48		12				R2	H29																		
		1-13~1-18		S49		6				R2	H29																		
11	江川住宅	1	中耐	S49	改善	20	17	B	B	H26							23,820												
		2		S50		15	15	A	B	H26							18,585												
		3		S52		24	16	B	B	H27							33,072												
		4		S52		24	21	B	B	H25							33,072												
小計						334	243										0	0	108,549	0	0	6,577	268,800	47,592	352,800	0			
												年平均 =		78,432															

■改良住宅

住宅番号	住宅名	棟番号	構造	建設年度	事業手法	管理戸数	入居戸数	現地調査		改善履歴		計画期間(10年)																			
								屋根	外壁	屋根	外壁	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12										
12	新立浜改良住宅 江川団地	5	低耐	S56	維持管理	8	8	B	C						15,304																
		6		S56		8	8							15,304																	
		7		S56		8	8										15,304														
		8		S56		8	8											7,652													
		9		S58		4	4												15,304												
		10		S58		8	8													10,584											
		11		S59		4	4													7,652											
		12		H1		4	4			A	B									7,652											
		13		H2		4	4														11,478										
		14		H6		6	6															5,739									
		15		H10		3	3																								
				集会場 共同作業場												A	B	H25				1,825					7,549				
		小計								65	65								0	0	0	69,799	66,852	106,544	0	0	0	0			
														年平均 =		13,676															
		合計								399	308								0	0	108,549	69,799	66,852	6,684	268,800	47,592	352,800	0			
												年平均 =		92,108																	

- 凡例
- 解体工事費
 - 建替工事費
 - 改善工事費

第6章 点検の実施方針

1 点検の基本方針

公営住宅等の点検については、公営住宅等に対する点検・診断の実施、その結果に基づく必要な対策の実施、点検・診断結果や対策履歴等の情報の記録及び次の点検・診断等への活用という「メンテナンスサイクル」の中で有効に機能するよう、実施方針を次のように設定します。

2 点検の実施方針

○点検は、全ての住棟を対象に、年に2回程度「公共施設点検マニュアル（平成30年松前町公共施設等総合管理計画）」及び「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）」にのっとり実施することを基本とし、その他、定期点検と合わせた実施、計画修繕前の実施等、効率的に行うものとします。

○点検の結果は、維持管理・修繕の的確な実施や次回の点検に役立てることとします。

○遊具や外構、自転車置き場等についても、日常点検を実施します。

○用途廃止対象住棟についても、入居者が残存する場合は、周辺の状況も含めて点検を実施します。

○前回点検時に「経過観察」とされた箇所については、劣化の進行程度を重点的に点検します。

○入居者からの通報による不具合やその修繕内容について記録します。

○計画修繕の予定年度の前年度には点検を実施し、不具合を確認するとともに、確認の結果しばらく不具合が発生しない程度の経年変化の場合は、修繕スケジュールの見直しを行います。

3 点検項目

日常点検項目は、上記「公共施設点検マニュアル」及び「公営住宅等日常点検マニュアル」に基づく項目とします。

第7章 計画修繕の実施方針

1 計画修繕の基本方針

公営住宅等を長期にわたって良好に維持管理していくためには、建物の内外装・設備について適切な修繕を計画的に実施していくことが必要です。これを確実に実行していくためには、将来見込まれる修繕工事の内容・修繕時期・必要となる費用等についてあらかじめ想定し、長期的視点において修繕計画を定める必要があることから、長寿命化計画期間外の長期にわたる修繕計画として「長期修繕計画」を定め、計画的かつ総括的な修繕を実施していくことを検討します。

本町が今後管理していく住宅・住棟（今後改善事業や建替事業を実施する住宅・住棟を含む。）については、長期修繕計画を策定し、長期にわたって適切な維持管理を行い良好な住宅・住棟を継続して供給します。

2 計画修繕の実施方針

（1）コストの低減化

- 個別改善を実施した住棟は、建物の部位別に応じた計画修繕時期を設定することを基本とし、工事の効率性や費用の低減化を図るために修繕時期の整合を図るものとします。
- 仮設足場等を必要とする計画修繕工事や改善工事等は、できるだけ工事実施時期が同時になるように調整し、効率的な工事を実施して費用の低減化を図ります。

（2）日常点検業務の計画への反映

- 日常点検の結果、不具合が生じた部位に緊急性がないと認められる場合は、計画修繕時期等との整合を図るように修繕時期を検討します。
- 計画修繕前の点検により計画修繕時期を延期する場合は、全体の修繕サイクルを見直すものとし、その内容をデータベース化することにより、より適切な修繕サイクルを定めるものとします。

（3）修繕内容のデータベース化

- 修繕を実施した際には、修繕内容について本町が作成するデータベースに記録・蓄積し、将来の修繕・改善等に役立つようにします。

第8章 改善事業の実施方針

1 改善事業の基本方針

改善事業は、住棟の安全性・耐久性を高め、社会的要求を満たせない住機能を現在のレベルに適合させようとするものであることから、高齢者等をはじめ入居者が安心・安全、快適に住みやすい住環境・住機能の整備を行うことを基本とします。

○屋内の改善事業を一斉に実施すると入居者の仮移転が必要となることもあるため、仮移転を必要とする改善事業は空家修繕の際に実施することも検討します。

○建替事業又は用途廃止まで一定期間継続活用する木造又は簡易耐火建築物の住棟については、劣化速度を緩やかにする部分的な改善事業を適宜実施することにより法定耐用年数から延長して継続管理するものとします。

○当該住棟の耐用年数又は目標使用年数までの期間が短いものは、屋根・外壁改善等を実施しないこともあります。

なお、本計画において改善事業を実施する予定の住宅は、「江川住宅」、「新立浜改良住宅江川団地」の2住宅であり、両住宅とも改善事業実施後10年以上管理を継続することから長寿命化改善事業を実施します。

2 改善事業の実施方針

改善事業類型ごとの実施方針は、次のとおり設定します。ただし、下記の改善内容については必ずしも本町で実施を予定しているものではありませんが、入居者の安全性や居住性の向上等を確保するという視点から、参考として記述します。

【安全性確保型】

○防災・防犯の観点から、火災時の安全な避難ルートを確認するとともに、住宅内での事故防止や盗難防止対策等を進め、安全・安心の公営住宅等の形成を図ります。

- ・階段室型住棟は、非常時に円滑に避難できるよう避難設備や二方向避難経路の整備・確保を図ります。
- ・屋外通路で各住棟から前面道路に至る主要避難経路については、段差の解消など安全な避難ルートを確認するための整備を行います。
- ・コンクリートの劣化による爆裂で破片の落下のおそれがあるものは、改善事業実施時期に先駆けて部分的な修繕を実施します。
- ・公営住宅等の実情を勘案し、必要な場合は、玄関ドアのピッキング防止策など、公営住宅等の防犯性を高めるための事業を組み入れることを検討します。

【長寿命化型】

○長期的な活用を図る住棟については、耐久性の向上や躯体の劣化の低減、維持管理の容易性向上の観点から予防保全的な改善を行います。

- ・屋上の防水性、断熱性の向上や外壁の耐久性・断熱性の向上
- ・住戸内及び敷地内埋設管等について耐久性の高い給排水管へ更新
- ・各住戸の電気容量の増加及び劣化が見られる屋外引込盤等の改善
- ・その他、「公営住宅等ストック総合改善事業」に定められた改善項目等について、劣化の状況や必要性に応じて適宜実施します。

■江川住宅

- ・耐用年限まで約 20 年あることから、早期に長寿命化改善を実施し、耐久性の向上を図った上で耐用年限に近づいた時点で建替事業を計画します。
- ・平成 26 年に屋上防水改善を実施しているため、外壁の長寿命化改善事業を行いません。

■新立浜改良住宅江川団地

- ・耐用年限まで約 30 年あることや屋根・外壁の劣化状況等を考慮し、長寿命化改善事業を実施し、耐用年限まで管理します。
- ・屋根瓦には汚れはありますが、劣化は進んでおらず、外壁のみ劣化や汚れが目立つようになっているため、屋根は維持修繕を基本とし、外壁の長寿命化改善事業を行います。

【福祉対応型】

○引き続き活用を図る住宅ストックについては、高齢者等が安全・安心の下に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ます。

なお、エレベーターの設置については、上階の高齢居住者を 1 階への移転を促進するなどの工夫で対応することを検討します。

- ・トイレ、浴室への手すりの設置
- ・中層住宅 1 階部分の空家を障がい者専用住戸や高齢者交流施設等への活用検討

【居住性向上型】

○引き続き活用を図る住宅ストックについては、住戸・住棟設備の機能向上を行い、居住性の向上を図ります。

- ・トイレの洋式化及び浴室のユニットバス化
- ・バランス釜方式から給湯器方式（浴室壁貫通型給湯方式も考慮）への変更
- ・公共下水道が整備された住宅の公共下水道への切替え及び既存浄化槽の撤去

■江川住宅

- ・浄化槽施設の老朽化に伴い、浄化槽処理をやめ、公共下水道への切替工事を行います。また、浄化槽の撤去に伴い跡地が発生することから、駐車場の整備を計画します。

■新立浜改良住宅江川団地

- ・現況の給水塔方式を取りやめ、各住戸への直接給水を行います。

第9章 建替事業の実施方針

1 建替事業の基本方針

計画期間内に建替事業を開始する住宅については、現地建替を基本としていることを踏まえ、公営住宅等の整備水準を基に、次に示す実施方針に基づき事業を進めます。また、建替えに際しては、敷地の安全性確保を十分に踏まえたうえで計画するものとしします。

2 建替事業の実施方針

- 既存住宅に係る調査及び公的な住宅制度の整理や、町営住宅の現入居者及び一般住民への意向調査から課題を整理します。
- 既存入居者の移転先住宅として既存住宅の空家を活用することを検討します。
- 宗意箱住宅については、敷地面積が最も広いことから、住宅の建替えと併せて、本町らしい特色のあるまちづくりを検討します。そのために道路整備や都市計画など関係機関と協議を進めていきます。
- 建替え及び用途廃止住宅の跡地利用の事業手法として、従来型公共工事と公民連携によるPPP/PFI事業とした場合など、様々な事項を多面的に比較検討し総合評価をします。

【用途廃止住宅】

用途廃止については、現入居者の意向を尊重しながら退去するのを待ち、用途廃止を行うことを基本としますが、防犯・防災に関する安全性確保の視点から、建替え後の住宅への住替えなど、将来の建替え等を見越して計画的に行います。

また、用途廃止後の跡地及び利用可能な建物の活用については、財政状況を見極めながら民間活力の利用も考慮するものとしします。

第10章 長寿命化のための事業実施予定一覧

1 様式1 計画修繕、改善事業の実施予定一覧

(1) 町営住宅

事業主体名： 愛媛県松前町

住宅の区分： 町営住宅 特定公共賃貸住宅 公営住宅 改善住宅 その他 ()

(1戸当たり)

住宅名	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 (円/年)	備考		
					法定 点検	法定点検に 準じた点検	2021 (R3)	2022 (R4)	2023 (R5)	2024 (R6)	2025 (R7)	2026 (R8)	2027 (R9)	2028 (R10)	2029 (R11)	2030 (R12)				
義農住宅	南棟	8	中耐	S27															-	R15年に用途廃止予定
"	北棟	4	中耐	S27															-	R15年に用途廃止予定
義農アパート	北棟	12	中耐	S28															-	R14年に用途廃止予定
"	南棟	12	中耐	S28															-	R14年に用途廃止予定
平松住宅	北棟	12	中耐	S29												用途廃止	建替		-	R10年に用途廃止予定 R11年に建替を予定
"	南棟	12	中耐	S29												用途廃止	建替		-	R10年に用途廃止予定 R11年に建替を予定
今新聞住宅		1	木造	S35															-	R13年に用途廃止予定
宗意箱住宅	240 ~269	26	木造	S36															-	R13年に用途廃止予定 R14年に建替を予定
"	270 ~299	22	木造	S37															-	R13年に用途廃止予定 R14年に建替を予定
"	300 ~329	26	木造	S38															-	R15年に用途廃止予定 R16年に建替を予定
"	330 ~355	13	木造	S39															-	R15年に用途廃止予定 R16年に建替を予定
小斎院住宅		8	木造	S38															-	R13年に用途廃止予定
正仙寺住宅		4	木造	S39															-	R13年に用途廃止予定
二名住宅		14	木造	S40												用途廃止	建替		-	R8年に用途廃止予定 R9年に建替を予定
壱田住宅	①・②	12	簡耐	S46															-	R23年に用途廃止予定
"	③・④	12	簡耐	S47															-	R23年に用途廃止予定
"	⑤~⑦	12	簡耐	S47															-	R23年に用途廃止予定
神子舞住宅	1-1 ~1-12	12	簡耐	S48															-	R18年に用途廃止予定 R19年に建替を予定
"	2-1 ~2-12	12	簡耐	S48															-	R18年に用途廃止予定 R19年に建替を予定
"	1-13 ~1-18	6	簡耐	S49															-	R19年に用途廃止予定 R20年に建替を予定
江川住宅	3	20	中耐	S49					外壁改善 (長寿命)									41,441	-	R20年に用途廃止予定 R21年に建替を予定
"	4	15	中耐	S50					外壁改善 (長寿命)									55,994	-	R21年に用途廃止予定 R22年に建替を予定
"	1	24	中耐	S52					外壁改善 (長寿命)									65,557	-	R23年に用途廃止予定 R24年に建替を予定
"	2	24	中耐	S52					外壁改善 (長寿命)									65,518	-	R24年に用途廃止予定 R25年に建替を予定

(2) 新立浜改良住宅江川団地

事業主体名： 愛媛県松前町

住宅の区分： 公営住宅 賃貸住宅 改良住宅 その他（後継者住宅）

(1戸当たり)

住宅名	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 縮減効果 (千円/年)	備考		
					法定点検	法定点検に準じた点検	2021 (R3)	2022 (R4)	2023 (R5)	2024 (R6)	2025 (R7)	2026 (R8)	2027 (R9)	2028 (R10)	2029 (R11)	2030 (R12)				
新立浜改良住宅 江川団地	5・6	16	低耐	S56							屋根・外壁 (長寿命)								81,772	
"	7・8	16	低耐	S56							屋根・外壁 (長寿命)								80,528	
"	9・10	12	低耐	S58							屋根・外壁 (長寿命)								82,486	
"	11	4	低耐	S59							屋根・外壁 (長寿命)	上下水道 工事							78,058	
"	12	4	低耐	H1							屋根・外壁 (長寿命)									70,781
"	13	4	低耐	H2							屋根・外壁 (長寿命)								70,696	
"	14	6	低耐	H6							屋根・外壁 (長寿命)								72,386	
"	15	3	低耐	H10							屋根・外壁 (長寿命)								71,288	

2 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： 愛媛県松前町

住宅の区分： 公営住宅 特定公共賃貸住宅 地優賃（公共供給）改良住宅 その他（ ）

住宅名	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・棟)	備考
					法定点検	法定点検に準じた点検			
宗意箱住宅	290～299	9	木造	S36			R14	2,875	代表値
平松住宅	北	12	中耐	S29			R11	3,833	代表値
二名住宅		2	木造	S40			R9	639	代表値
神子舞住宅	1-13～ 1-18	6	簡耐	S48			R20	1,917	代表値

3 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： 愛媛県松前町

住宅の区分： 公営住宅 特定公共賃貸住宅 地優賃（公共供給）改良住宅 その他（ ）

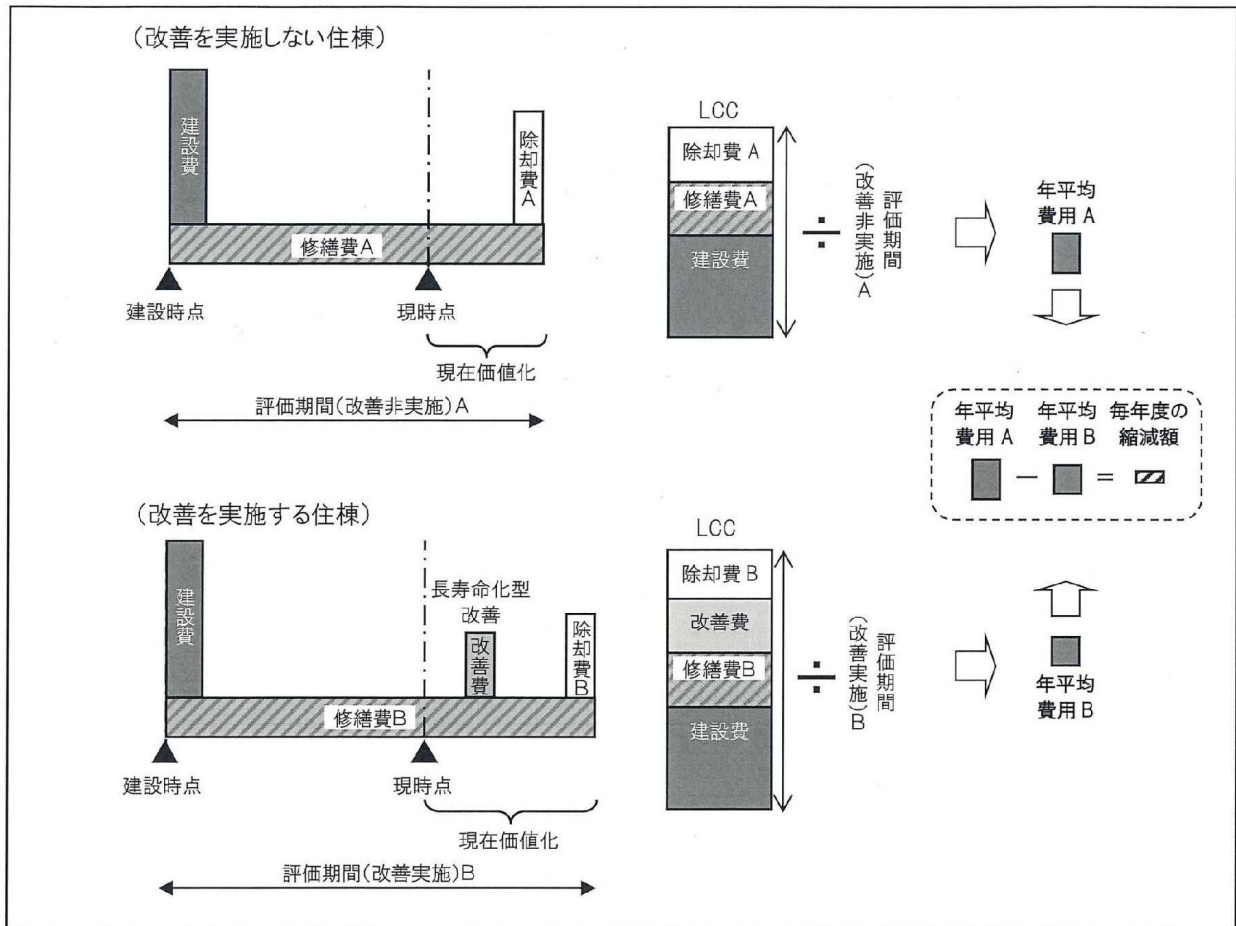
住宅名	共同施設名	建設年度	次期点検時期		維持管理・改善事業の内容										備考					
			法定点検	法定点検に準じた点検	2021 (R3)	2022 (R4)	2023 (R5)	2024 (R6)	2025 (R7)	2026 (R8)	2027 (R9)	2028 (R10)	2029 (R11)	2030 (R12)		2031 (R13)				
新立浜改良住宅 江川団地	集会場						屋根・外壁 改修 (長寿命)													
"	共同作業場								屋根・外壁 改修 (長寿命)											建物底の塗装替えを含む

第11章 ライフサイクルコストとその縮減効果の算出

1 長寿命化型改善事業のライフサイクルコスト（LCC）縮減効果算出の基本的な考え方

長寿命化型改善を実施する場合と実施しない場合について、評価期間中に要するコストを算出し、住戸単位で年当たりのコスト比較を行います。

改定指針における算出イメージは、下図のとおりです。



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

①1棟のLCC改善効果=LCC(計画前)-LCC(計画後)

②【LCC(計画前)】

= (建設費+修繕費+除却) / 計画期間(改善非実施)

※公営住宅等長寿命化計画に基づく改善事業(LCC算定対象)を実施しない場合に想定される期間に要するコスト

③【LCC(計画後)】

= (建設費+改善費+修繕費+除却費) / 評価期間(改善実施)

※公営住宅等長寿命化計画に基づく改善事業(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)に要するコスト

2 ライフサイクルコスト縮減効果の算出

(1) 長寿命化型改善事業のライフサイクルコストの縮減効果の算出

国の指針に基づき、各住棟のライフサイクルコストを算出した結果は、下表のとおりです。

個別改善費用が大きくなるとLCCの削減効果も少なくなりますが、長寿命化型改善事業を実施する全ての住棟は、改善事業に関するLCC縮減効果があります。

なお、下表は、「様式1」の「LCCの縮減効果」のLCC算定結果を掲出するものです。

【住宅別ライフサイクルコスト（LCC）縮減効果一覧】

■町営住宅

住宅名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	LCC縮減効果 (円/年・戸)	備考
義農住宅	南棟	8	中耐	S27	-	用途廃止
〃	北棟	4	中耐	S27	-	用途廃止
義農アパート	北棟	12	中耐	S28	-	用途廃止
〃	南棟	12	中耐	S28	-	用途廃止
平松住宅	北棟	12	中耐	S29	-	建替
〃	南棟	12	中耐	S29	-	建替
今新聞		1	木造	S35	-	用途廃止
宗意箱住宅	240~269	26	木造	S36	-	建替
〃	270~290	22	木造	S37	-	建替
〃	300~329	26	木造	S38	-	建替
〃	330~335	13	木造	S39	-	建替
小斉院住宅		8	木造	S38	-	用途廃止
正仙寺住宅		4	木造	S39	-	用途廃止
二名住宅		14	木造	S40	-	建替
堅田住宅	①・②	12	簡耐	S46	-	用途廃止
〃	③・④	12	簡耐	S47	-	用途廃止
〃	⑤~⑦	12	簡耐	S47	-	用途廃止
神子舞住宅	1-1~1-12	12	簡耐	S48	-	R19年に建替予定
〃	2-1~2-12	12	簡耐	S48	-	R19年に建替予定
〃	1-13~1-18	6	簡耐	S49	-	R20年に建替予定
江川住宅	1	20	中耐	S49	41,441	R5年に長寿命化改善予定
〃	2	15	中耐	S50	55,994	R5年に長寿命化改善予定
〃	3	24	中耐	S52	65,557	R5年に長寿命化改善予定
〃	4	24	中耐	S52	65,518	R5年に長寿命化改善予定

■改良住宅

住宅名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	LCC縮減効果 (円/年・戸)	備考
新立浜改良住宅 江川団地	5・6	16	低耐	S56	81,772	R6年に長寿命化改善予定
〃	7・8	16	低耐	S56	80,528	R7年に長寿命化改善予定
〃	9・10	12	低耐	S58	82,486	R7年に長寿命化改善予定
〃	11	4	低耐	S59	78,058	R6年に長寿命化改善予定
〃	12	4	低耐	H1	70,781	R6年に長寿命化改善予定
〃	13	4	低耐	H2	70,696	R6年に長寿命化改善予定
〃	14	6	低耐	H6	72,386	R6年に長寿命化改善予定
〃	15	3	低耐	H10	71,288	R7年に長寿命化改善予定

【建替住棟のライフサイクルコスト（LCC）一覧】

住宅名	住棟番号	棟数	戸数	構造	年建設	新規又は建替整備予定年度	建設費	改善費①	改善費②	修繕費	除却費	LCC	LCC	備考
							①	②=③-④	③	④	⑤	①+②+④+⑤	(千円/棟・年)	
宗意箱住宅	290～299	1	9	木造	S36	R14～16	15,258	3,006	6,103	3,097	1,000	22,361	2,875	9戸/1棟
平松住宅	北	1	12	中耐	S29	R11	15,258	3,006	6,103	3,097	1,000	22,361	3,833	12戸/1棟
二名住宅		1	2	木造	S40	R9	15,258	3,006	6,103	3,097	1,000	22,361	639	2戸/1棟
神子舞住宅	1-13～1-18	1	6	簡耐	S48	R19～20	15,258	3,006	6,103	3,097	1,000	22,361	1,917	6戸/1棟
江川住宅	1	1	20	RC	S56	R21～25	15,258	3,006	6,103	3,097	1,000	22,361	6,389	20戸/1棟

※棟数及び戸数は、LCC算出に当たって当該住宅の代表的な住棟として選んだ住宅の棟数及び戸数

平松住宅は「北棟」、宗意箱住宅は「290～299」、神子舞住宅は「1-13～1-18」を選択

※建設費は、「令和2年度における住宅局所管事業に係る標準建設費等について」を基に算定

※改善費②は、建設費の40%と設定

※修繕費は、「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）（平成28年8月）」における「修繕項目別の修繕費乗率」の「経常修繕（中層階段室型0.29%）」を採用し、「耐用年数70年（耐火構造）」で算定

3 ライフサイクルコスト算出による効果

LCCを算出することによる効果は、以下が挙げられます。

ア コストの縮減

従来に対症療法的な維持管理から、定期点検を実施することにより、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って公営住宅等の長寿命化が図られ、コストの縮減につながります。

また、計画的な点検と修繕の実施によって、維持管理コストの縮減とともに、事業費の平準化が図られます。

イ 安全性の確保

定期点検により現状を把握しながら適切な修繕及び改善を実施することで、躯体の劣化の状況等を継続的に把握でき、建物の老朽化や劣化による事故等を未然に防ぐことができることで公営住宅等入居者の安全性を確保することができます。

ウ 効率的な維持管理の促進

住宅特性等を踏まえ、重要度に応じた維持管理及び適切な時期での修繕・改善を実施することで、効率的な維持管理ができます。

エ 財政

公営住宅等全体の状況をふかんに把握することによって、住棟・住戸の状況に応じた適切な維持管理を実施し、限られた財源による効率的、効果的な維持管理を実現することができます。

第12章 SDGs に対する検討

本町の第5次総合計画では、「SDGsの17の目標と自治体行政の関係」を整理しており、その中において公営住宅等に係る事項について、以下のとおりとまとめる。

SDGs × 公営住宅	
目標 1  貧困をなくそう	あらゆる場所のあらゆる形態の貧困を終わらせる ・多様な住宅困窮者に対する安定的な住居の供給
目標 3  すべての人に健康と福祉を	あらゆる年齢の全ての人々の健康的な生活を確保し、福祉を促進する。 ・バリアフリーやヒートショック対策等、良好な住環境を備えた公営住宅の整備 ・日常生活の安全性及び介助行為の容易性について考慮された公営住宅の整備
目標 5  ジェンダー平等を達成し、全ての女性及び女子の能力強化を行う。	母子家庭世帯等への住宅供給の支援
目標 6  安全な水とトイレを世界中に	全ての人々の水と衛生の利用可能性と持続可能な管理を確保する。 ・公営住宅敷地内の雨水、雑排水の処理・循環・有効利用
目標 7  経済的にアクセス可能な持続可能なエネルギーを	安価かつ信頼できる持続可能な現代的エネルギーへのアクセスを確保する。 ・太陽光等の再生可能エネルギーの活用、エネルギー効率の高い設備機器の使用、パッシブデザイン等の環境に配慮した公営住宅の整備
目標 8  働きがいも経済成長も	包括的かつ持続可能な経済成長及び生産的な雇用と適切な雇用を促進する。 ・公営住宅に係る事業は、民間企業等と連携し、地元産業及び経済への貢献を図る
目標 10  人や国の不平等をなくそう	各国内及び各国間の不平等を是正する。 ・住宅確保用配慮者に含まれる外国人への住宅提供の支援
目標 11  住み続けられるまちづくりを	包括的で安全かつ強靱で持続可能な都市及び人間居住を実現する。 ・建物の建設及び解体時の廃棄物の削減 ・解体処理及びリサイクルの容易性を考慮
目標 15  陸の豊かさも守ろう	陸域生態系の保護・回復・持続可能な利用の推進、森林の持続可能な管理等 ・公営住宅の建替えの際は炭素貯蔵効果の高い木造建築の積極的採用
目標 17  パートナリシップで目標を達成しよう	持続可能な開発のための実施手段を強化し、パートナーシップを活性化する。 ・市民、NPO、民間企業等との公民連携の推進 ・入居者が参加する維持管理方法の確立支援

用語集

あ行	
著しい困窮年収未満の世帯	公営住宅の施策対象の世帯のうち、民間市場において、自力では適切な家賃負担で最低居住面積水準を達成することが著しく困難な年収以下の世帯
か行	
改良住宅	「住宅地区改良法」に基づく住宅地区改良事業等の実施に伴い住宅を失う従前居住者に対して建設された住宅
簡易耐火構造	コンクリートブロック造の住宅や、壁を鉄筋コンクリート造とし屋根を不燃材で葺いて造り、耐火構造に準ずる耐火性能を有する住宅
管理戸数	公営住宅として管理を行っている戸数
共同施設	公営住宅法第2条第9号に規定されている児童遊園、共同浴場、集会所その他公営住宅の入居者の共同の福祉のために必要な施設で国土交通省令に定めるものをいう。
居住面積水準	国が住生活基本計画(全国計画)に基づいて定めているもので、「最低居住面積水準」は、世帯人数に応じて健康で文化的な住生活の基礎として必要不可欠な住宅の面積に関する水準。「誘導居住面積水準」は、世帯人数に応じて、豊かな住生活の実現を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
躯体	柱や床、壁、梁など建物の構造を支える骨組のこと
計画修繕	長期的な計画に基づき実施する修繕事業
公営住宅	公営住宅法に基づき、国及び地方公共団体が協力して、健康で文化的な生活を営むに足りる住宅を整備し、これを住宅に困窮する低額所得者に対して低廉な家賃で賃貸し、又は転賃することにより、国民生活の安定と社会福祉の増進に寄与することを目的として供給される住宅

公営住宅等長寿命化計画	<p>公営住宅等（注）について、中長期的な建替や改善コストの縮減の観点から、点検予防・保全的な修繕、耐久性の向上を計画的に進めるために、地方公共団体が策定する計画。計画期間はおおむね 10 年とし、その間の長寿命化に関する基本方針や対象とする住宅団地、実施する維持管理・改善事業を計画する。</p> <p>注）公営住宅等：「公営住宅法」に基づく賃貸住宅以外に、改良住宅や住宅供給公社賃貸住宅、都市機構賃貸住宅、雇用促進住宅などの公共賃貸住宅を加えた住宅の呼称</p>
高額所得者	公営住宅に引き続き 5 年以上入居している者で、最近 2 年間引き続き高額所得者となる収入基準を超える収入があるもの。期限を定めて、公営住宅の明渡しを請求することができる。（公営住宅法第 29 条 1 項、施行令第 9 条）。
高齢社会	国連によれば、全人口のうち 65 歳以上が占める割合を「高齢化率」としており、一般的に、高齢化率が 7% を超えると「高齢化社会」、14% を超えると「高齢社会」、21% を超えると「超高齢社会」と呼んでいる。
高齢者対応	段差の解消、車椅子の通れる廊下幅の確保、浴室・便所等への手すり設置の全てを満たす改善工事
国勢調査	総務省統計局が行う全国一斉の国勢に関する調査。全国都道府県及び市区町村の人口の状況を明らかにし、社会福祉、雇用、住宅、環境整備、交通等各種行政上の諸施設の企画・立案のための基礎調査を得ることを主たる目的として国内の全ての居住者について行われる。
コミュニティ	community 一般的に地域共同体又は地域共同社会と訳される。
さ行	
再生可能エネルギー	資源が有限で枯渇性の石炭・石油等の化石燃料や原子力とは異なり、太陽光・太陽熱、水力、風力、バイオマス、地熱等、自然現象の中で更新されるエネルギー。
最低居住面積水準	国が住生活基本計画（全国計画）に基づいて定めているもので、世帯人数に応じて健康で文化的な住生活の基礎として必要不可欠な住宅の面積に関する水準
三点給湯	台所・浴室・洗面所の給湯を 1 台のガス給湯器や電気温水器で賄うシステムのこと。

自然動態・社会動態	「自然動態」とは出生、死亡に伴う人口の増減、「社会動態」とは転入、転出に伴う人口の増減をいう。
指定管理者制度	地方公共団体やその外郭団体に限定していた公の施設の管理を、株式会社をはじめとした民間法人・NPO 法人にもさせることができる制度
住生活基本法	国民の豊かな住生活の実現を図るため、住生活の安定確保及び向上の推進に関する施策について、その基本理念、国等の責務、住生活基本計画その他の基本となる事項について定める法律。平成 18 年施行
住生活基本計画	「住生活基本法」に基づき、住宅施策全般の目指すべき基本的な方向性を定める計画
住宅困窮者(世帯)	適切な住宅の取得(購入又は賃借)等に困窮する人、世帯
住宅・土地統計調査	我が国における住宅及び世帯の居住状況等の実態を把握し、その現状と推移を全国及び地域別に明らかにすることにより、住生活関係諸施策の基礎資料を得ることを目的とし、「統計法(昭和 22 年法律第 18 号)」に基づき、国(総務省統計局)が実施する、標本調査による指定統計調査
収入超過者	入居者の収入の額が入居収入基準の金額を超えている場合において、公営住宅に引き続き3年以上入居している世帯
収入分位	世帯の収入の低いものから順に並べた分布をいう。公営住宅の入居基準となる収入分位 25%は月収 15.8 万円/月
集約建替え	いくつかの住棟や団地を1つにまとめて建替えを行うこと
省エネ型住宅 (エコハウス)	地域の気候風土や敷地の条件、住まい方に応じて自然エネルギーが最大限に活かされること、身近に手に入る地域の材料を使うなど、環境に負担をかけない方法で建てられた住宅
新耐震基準	昭和 56 年の建築基準法施行令改正により設けられた設計基準の一つ。地震による建物の倒壊を防ぐとともに、建物内の人間の安全を確保することを目的としており、一般に震度6強～震度7程度の地震でも耐え得る基準とされる
ストック	形成・蓄積された公共施設や住宅等の基盤のこと
政策空家	建替事業や大規模修繕等の実施や用途廃止等を予定している団地において、政策的に空家としている住戸

た行	
耐火構造	屋根・柱・梁・壁など主要構造部が、建築基準法で定める、火災時の加熱に一定時間耐える性能を持つもの。鉄筋コンクリート造・鉄骨造・煉瓦造など
耐震改修	死者6,300名を超える被害を出した阪神・淡路大震災の教訓を踏まえ、現行の耐震基準に適合しない建築物の地震に対する安全性を向上させるために行う建築物の改修をいう。 建築物の所有者に対して適切な指導、誘導等の措置を講じ、建築物の耐震改修の促進を図ることを目的に、「建築物の耐震改修の促進に関する法律(平成7年法律第123号)」が制定されたことによるものである。
耐震診断	昭和56年(1981年)以前に建設された建築物は、現在の建築基準法の新耐震設計基準に適合していないことがあるため、その構造耐力を調べること。
耐用年数	経年変化等による劣化に対して安全性等を確保し得る期間。公営住宅法で定められている構造ごとの耐用年限は、木造 30 年、準耐火構造(コンクリートブロック造、コンクリートパネル造等) 45 年、耐火構造(鉄筋コンクリート造、鉄骨鉄筋コンクリート造等) 70 年。
中層耐火構造(中耐)	3階～5階の耐火構造(建物の主要部分をブロックや鉄筋コンクリート等の耐火材料とし、火災による焼失・類焼を防止する構造)
な行	
二方向避難	火災時の避難のために建築物内のどの場所からも、二つ以上の方向に避難路を確保すること。
延床面積	建築物の各階の床面積の合計
は行	
バリアフリー	barrier free。高齢者、障がい者が社会参加する上での障害をなくすこと。 もともと段差等の物理的障害を除去する意味で建築用語として利用されていたが、現在では、より広く高齢者、障がい者の社会参加を困難にしている社会的、制度的、心理的な全ての障害を除去するという意味でも用いられる。

標準管理期間	ストック活用手法別による公営住宅の住棟の一般的な使用期間を示す。公営住宅建替事業の施行要件の一つに耐用年数の 1/2 を経過（公営住宅法第 36 条第 2 項）とあることから、標準管理期間は、公営住宅法施行令に基づく耐用年数をもとに、各構造の耐用年数の 1/2 から終了時までとしている。
PFI 事業	Private Finance Initiative の略。公共施設等の建設、維持管理、運営等を民間の資金、経営能力及び技術的能力を活用して行う手法。民間の資金、経営能力、技術的能力を活用することにより、国や地方公共団体等が直接実施するよりも効率的かつ効果的に公共サービスを提供することを目的とする。平成 11 年に制定された「民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律（平成 30 年法律第 60 号）」（PFI 法）に基づく。
ま行	
民間賃貸住宅	民間事業者や個人の家主が賃貸している住宅。
や行	
誘導居住面積水準	住生活基本計画に基づき、世帯人数に応じた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した「都市居住型誘導居住面積水準」と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した「一般型誘導居住面積水準」の 2 つがある。
要支援世帯	市場において、自力では適正な水準の住宅を適正な負担で確保することが困難と見込まれ、公的な支援により居住の安定の確保を図るべき世帯のこと。適正な水準の住宅として最低居住面積水準を設定しており、適正な負担として家賃負担に対して年収の負担限度率を設定している。
用途廃止	公共用財産の中で、用途目的を失っており、将来にわたっても公共の用に供する必要がない場合に、その利用目的をなくし、用途を廃止すること。用途を廃止することによって、売却や払下げが可能になる。
予防保全的管理	点検、補修、補強などの管理を予防的に計画的に行うこと。
ら行	
ライフサイクルコスト	LCC（Life Cycle Cost の略）。建物を企画・設計・建築し、維持管理を行い、最後に解体・廃棄するまでの全期間に要する費用