

丸 亀 市
市 営 住 宅 長 寿 命 化 計 画

令和 8 年 3 月 改 定

丸 亀 市

目 次

| | |
|---------------------|----|
| 1. 計画及び改定の背景 | 1 |
| (1) 計画改定の背景と目的 | 1 |
| (2) 計画の位置づけ | 1 |
| (3) 計画期間 | 1 |
| 2. 市営住宅の概況 | 2 |
| (1) 団地の状況 | 2 |
| (2) ストックの状況 | 5 |
| (3) 入居世帯の状況 | 12 |
| (4) 公営住宅等の需要見通し | 19 |
| 3. 市営住宅事業の基本方針 | 21 |
| (1) 課題の整理 | 21 |
| (2) 基本方針 | 23 |
| 4. 市営住宅ストックの活用手法の選定 | 25 |
| (1) 活用手法の選定にあたって | 25 |
| (2) 1次判定 | 26 |
| (3) 2次判定 | 34 |
| (4) 3次判定 | 38 |
| 5. 点検の実施方針 | 44 |
| (1) 点検の基本的な考え方 | 44 |
| (2) 点検の実施方針 | 44 |
| 6. 修繕の実施方針 | 47 |
| (1) 修繕の基本的な考え方 | 47 |
| (2) 修繕の実施方針 | 47 |

| | |
|------------------------------|-----------|
| 7. 改善事業の実施方針 | 49 |
| (1) 改善事業の基本方針 | 49 |
| (2) 計画期間内に実施する改善事業 | 50 |
| 8. 建替事業の実施方針 | 51 |
| (1) 建替事業の基本方針 | 51 |
| (2) 計画期間内に実施する事業 | 51 |
| 9. 長寿命化のための事業実施予定 | 52 |
| (1) 計画修繕・改善事業 | 52 |
| (2) 新規整備事業及び建替事業 | 53 |
| (3) 共同施設に係る事業 | 53 |
| 10. 維持管理コストとその縮減効果 | 54 |
| (1) 改善住棟のライフサイクルコスト | 54 |
| (2) 建替住棟のライフサイクルコスト | 56 |
| 11. 事業の推進にあたって | 58 |
| (1) 事業計画の管理と見直し | 58 |
| (2) 事業実施における入居者への説明・配慮 | 58 |
| (3) 需要の中長期的見通しに基づく供給のあり方の再検討 | 58 |
| (4) 住宅セーフティネットの充実 | 58 |
| 【参考資料】劣化調査及び劣化診断 | 59 |
| (1) 調査の実施概要 | 59 |
| (2) 調査結果の概要 | 61 |

1. 計画及び改定の背景

(1) 計画改定の背景と目的

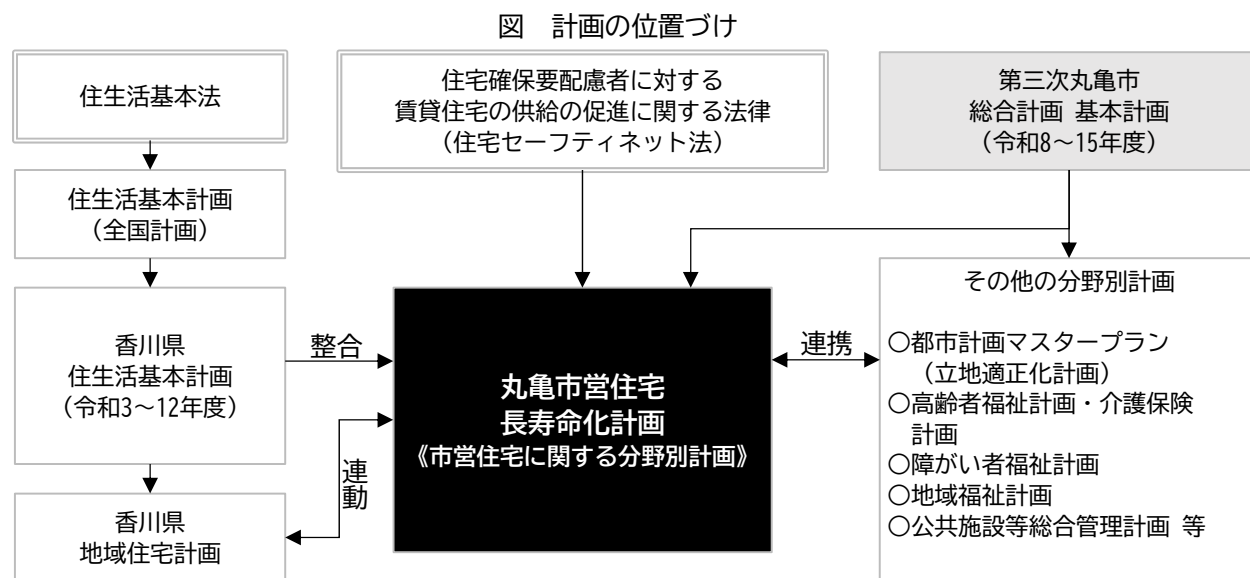
本市では、令和2年3月に改定した「丸亀市市営住宅長寿命化計画」に基づき、市営住宅の建替・改善事業や維持管理に取り組んできましたが、簡易耐火造の住宅を中心に老朽化が進行しています。

また、計画の改定から5年が経過し、少子高齢化のさらなる進展や単身世帯の増加をはじめとした社会情勢等の変化、「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律（住宅セーフティネット法）」の改正など、市営住宅を取り巻く環境は変化しています。

このようななか、今後も市営住宅の役割を適切に担うために、財政事情を考慮しながら中長期的な見通しに基づき、事業量の平準化を図り、市営住宅ストックの予防保全的な改善や維持管理（点検・修繕）を進めることで、トータルコストの縮減を目指すため、本計画を改定します。

(2) 計画の位置づけ

本計画は、本市における最上位計画である「第三次丸亀市総合計画」を踏まえ、他の関連計画と連携を図るとともに、住生活基本計画や住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律（住宅セーフティネット法）の方針等に基づき、市営住宅の維持管理（点検・修繕）、事業実施について定める計画です。



(3) 計画期間

計画期間は令和8年度から令和17年度までの10年間とし、社会情勢等の変化や国・県の動向等を確認しながら、必要に応じて適宜見直しを行います。

2. 市営住宅の概況

(1) 団地の状況

本市の市営住宅は、令和7年7月1日現在、15団地168棟1,217戸あります。

このうち公営住宅法に基づく「公営住宅」が1,008戸、住宅地区改良法に基づいて建設した「改良住宅」が136戸、改良住宅から建替えられた「更新住宅」が48戸、中堅所得者向けの住宅である「特定公共賃貸住宅」が9戸、市が独自に建設した「市単独住宅」が16戸となっています。

表 市営住宅一覧

| 種別 | 団地番号 | 団地名 | 用途地域 | 敷地面積(m ²) | 構造 | 建設時期 | 棟数(棟) | 戸数(戸) |
|----------|------|--------|--------------|-----------------------|-------|---------|-------|-------|
| 公営住宅 | 1 | 富士見団地 | 準工業地域 | 11,495.51 | 中耐 | H6、H9 | 4 | 91 |
| | 2 | 城南団地 | 第一種中高層住居専用地域 | 1,396.72 | 中耐 | S52 | 1 | 32 |
| | 3 | 十番丁団地 | 第一種低層住居専用地域 | 6,049.02 | 中耐 | S62、H1 | 4 | 54 |
| | 4 | 外浜団地 | 第一種住居地域 | 15,796.59 | 中耐 | S54～S60 | 11 | 232 |
| | 5 | 今津団地 | 第一種中高層住居専用地域 | 11,500.54 | 中耐 | S49～S55 | 7 | 176 |
| | 6 | 新田団地 | 第一種低層住居専用地域 | 11,010.54 | 簡平 | S43～S45 | 19 | 62 |
| | 7 | 川西団地 | 特定用途制限地域 | 7,255.02 | 低耐 | H1 | 1 | 2 |
| | 10 | 長友団地 | 特定用途制限地域 | 4,718.08 | 簡2 | S50、S51 | 11 | 53 |
| | 11 | 原田団地 | 第一種住居地域 | 24,469.57 | 簡平/簡2 | S45～S49 | 45 | 250 |
| | 12 | 城東団地 | 第一種住居地域 | 3,980.16 | 中耐 | H2、H3 | 3 | 40 |
| | 15 | 旭ヶ丘団地 | 用途指定なし | 2,614.98 | 簡2/低耐 | S54～S61 | 8 | 16 |
| | 小計 | | | | | | | 114 |
| 改良住宅 | 7 | 川西団地 | 特定用途制限地域 | - | 簡2 | S48～S58 | 9 | 18 |
| | 8 | 本島団地 | 都市計画区域外 | 8,313.06 | 簡2 | S46～S52 | 8 | 16 |
| | 9 | 二軒茶屋団地 | 第二種中高層住居専用地域 | 11,024.13 | 簡2 | S48、S50 | 10 | 20 |
| | 13 | 城南荘 | 第一種中高層住居専用地域 | 2,359.18 | 中耐 | S44、S45 | 2 | 82 |
| 小計 | | | | | | | 29 | 136 |
| 更新住宅 | 7 | 川西団地 | 特定用途制限地域 | - | 低耐 | R3、R6 | 10 | 20 |
| | 8 | 本島団地 | 都市計画区域外 | - | 低耐 | R5 | 6 | 12 |
| | 9 | 二軒茶屋団地 | 第二種中高層住居専用地域 | - | 低耐 | R4 | 8 | 16 |
| 小計 | | | | | | | 24 | 48 |
| 特定公共賃貸住宅 | 1 | 富士見団地 | 準工業地域 | - | 中耐 | H6、H9 | - | 9 |
| 小計 | | | | | | | - | 9 |
| 市単独住宅 | 14 | 平山ハイツ | 準工業地域 | 1,687.39 | 中耐 | S63 | 1 | 16 |
| 小計 | | | | | | | 1 | 16 |
| 総計 | | | | | | | 168 | 1,217 |

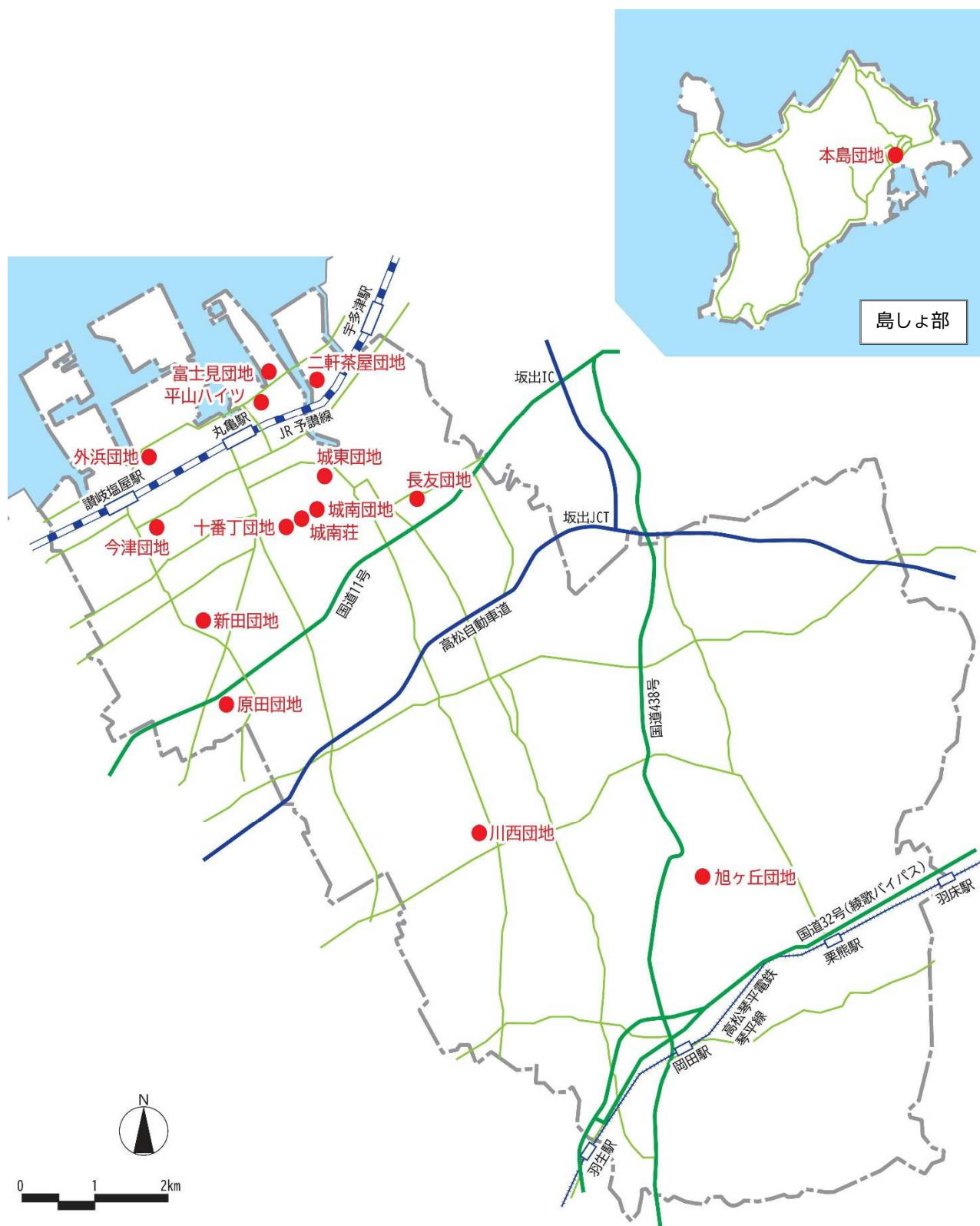
参考表 市営住宅の種別

| 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 | 公営住宅（公営） | 公営住宅法 |
| 住宅地区改良事業の実施に伴い住宅を失う従前居住者 （改良住宅の建替） | 改良住宅（改良） | 住宅地区改良法 |
| | 更新住宅（更新） | |
| 公営住宅の入居対象外となる中堅所得者 | 特定公共賃貸住宅（特公賃） | 特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律 |
| | 市単独住宅（単独） | （市条例） |

参考表 市営住宅ストックの構造

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

図 市営住宅の分布状況



(2) ストックの状況

① 構造別の住戸数

構造別にみると、中層耐火造が 732 戸（60.1%）で最も多く、次いで簡易耐火造 2 階建が 337 戸（27.7%）となっています。

また、公営住宅には、簡易耐火造平屋建が 90 戸（7.4%）あります。

表 管理種別・構造別の住戸数（単位：戸）

| | 公営 | 改良 | 更新 | 特公賃 | 単独 | 計 | 構成比 |
|-----|-------|-------|------|------|------|--------|--------|
| 簡平 | 90 | 0 | 0 | 0 | 0 | 90 | 7.4% |
| 簡2 | 283 | 54 | 0 | 0 | 0 | 337 | 27.7% |
| 低耐 | 10 | 0 | 48 | 0 | 0 | 58 | 4.8% |
| 中耐 | 625 | 82 | 0 | 9 | 16 | 732 | 60.1% |
| 計 | 1,008 | 136 | 48 | 9 | 16 | 1,217 | 100.0% |
| 構成比 | 82.8% | 11.2% | 3.9% | 0.7% | 1.3% | 100.0% | |

注) 構成比は小数点第 2 位を四捨五入しているため、各項目の合計が 100.0%にならない場合があります。
(以下同様)

② 建設時期別の住戸数

建設時期別にみると、昭和 47～56 年が 602 戸（49.5%）と最も多く、次いで昭和 57～平成 3 年が 274 戸（22.5%）、昭和 46 年以前が 193 戸（15.9%）となっています。

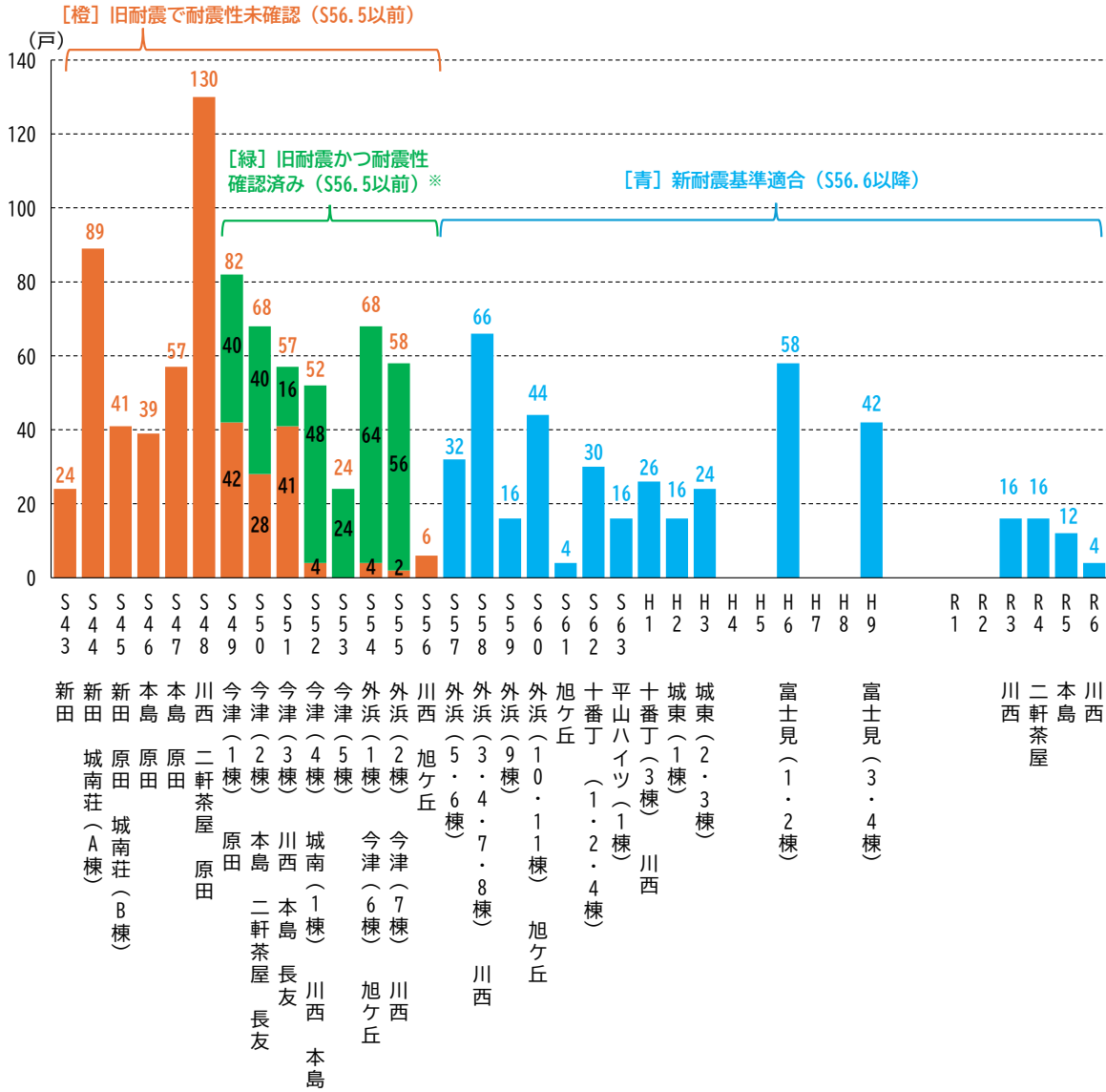
構造別では、簡易耐火造平屋建は昭和 56 年以前、簡易耐火造 2 階建は平成 3 年以前に建設されています。

表 構造別・建設時期別の住戸数（単位：戸）

| | 簡平 | 簡2 | 低耐 | 中耐 | 計 | 構成比 |
|---------|----|-----|----|-----|-------|--------|
| S46 以前 | 81 | 30 | 0 | 82 | 193 | 15.9% |
| S47～S56 | 9 | 305 | 0 | 288 | 602 | 49.5% |
| S57～H3 | 0 | 2 | 10 | 262 | 274 | 22.5% |
| H4～H13 | 0 | 0 | 0 | 100 | 100 | 8.2% |
| H14～H23 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0.0% |
| H24 以降 | 0 | 0 | 48 | 0 | 48 | 3.9% |
| 計 | 90 | 337 | 58 | 732 | 1,217 | 100.0% |

詳細に建設年度別や耐震性確保の状況を見ると、旧耐震基準で建設され、かつ耐震診断により現行水準の耐震性が確認されていない住戸は 507 戸となっています。

図 建設年度別の団地名・住戸数



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

③ 耐用年数の経過状況別の住戸数

耐用年数をみると、令和 7 年度末時点で 419 戸（34.4%）が耐用年数を経過しています。本計画の計画期間終了時点（令和 17 年度末）には、427 戸（35.1%）が耐用年数を経過します。

構造別では、簡易耐火造平屋建と簡易耐火造 2 階建のすべてが、本計画の計画期間終了時点（令和 17 年度末）で耐用年数を経過します。

図 耐用年数の経過状況別の住戸数割合

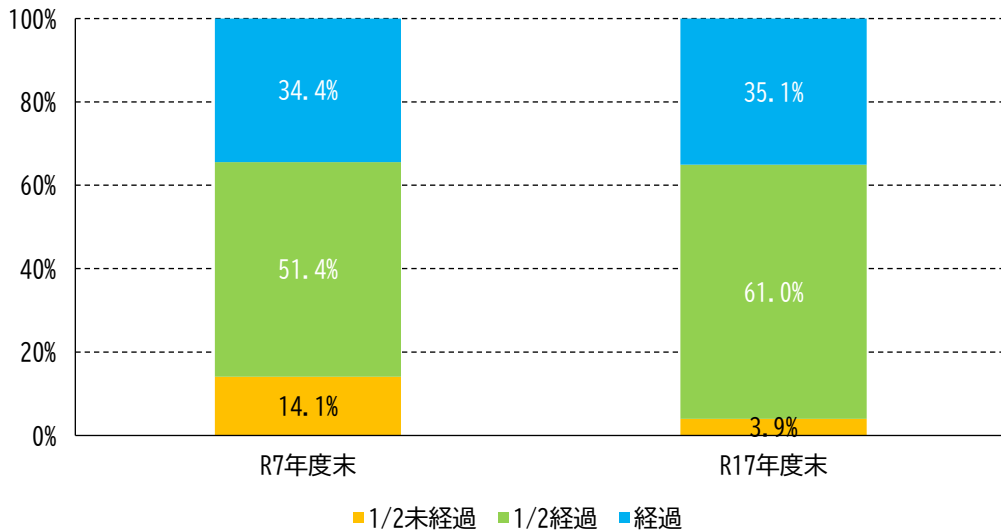


表 構造別・耐用年数経過状況別の住戸数（単位：戸）

| 耐用年数経過状況 | | 簡平 | 簡 2 | 低耐 | 中耐 | 計 | 構成比 |
|-----------------|---------|----|-----|----|-----|-------|--------|
| R7 年度末 時点 | 1/2 未経過 | 0 | 0 | 48 | 124 | 172 | 14.1% |
| | 1/2 経過 | 0 | 8 | 10 | 608 | 626 | 51.4% |
| | 経過 | 90 | 329 | 0 | 0 | 419 | 34.4% |
| | 計 | 90 | 337 | 58 | 732 | 1,217 | 100.0% |



| 耐用年数経過状況 | | 簡平 | 簡 2 | 低耐 | 中耐 | 計 | 構成比 |
|------------------|---------|----|-----|----|-----|-------|--------|
| R17 年度末 時点 | 1/2 未経過 | 0 | 0 | 48 | 0 | 48 | 3.9% |
| | 1/2 経過 | 0 | 0 | 10 | 732 | 742 | 61.0% |
| | 経過 | 90 | 337 | 0 | 0 | 427 | 35.1% |
| | 計 | 90 | 337 | 58 | 732 | 1,217 | 100.0% |

④ 居住性能別の住戸数

1) 住戸の規模

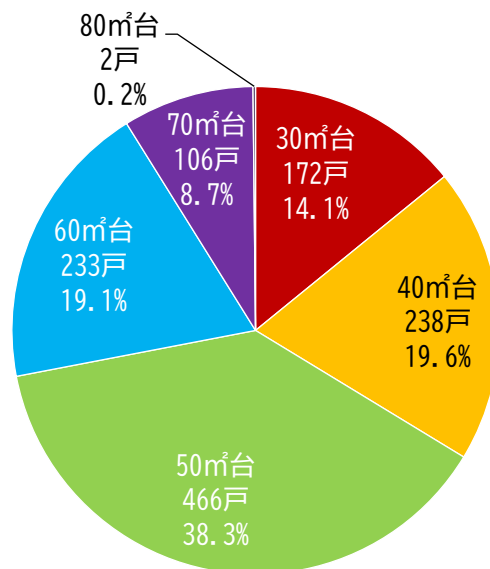
住戸の規模（住戸専用面積）別にみると、50㎡台が466戸（38.3%）で最も多く、次いで40㎡台が238戸（19.6%）、60㎡台が233戸（19.1%）となっています。

30㎡台の住戸は、簡易耐火造平屋建のすべてと中層耐火造の82戸となっています。

表 構造別・住戸専用面積別の住戸数（単位：戸）

| | 簡平 | 簡2 | 低耐 | 中耐 | 計 | 構成比 |
|------|----|-----|----|-----|-------|--------|
| 30㎡台 | 90 | 0 | 0 | 82 | 172 | 14.1% |
| 40㎡台 | 0 | 238 | 0 | 0 | 238 | 19.6% |
| 50㎡台 | 0 | 37 | 0 | 429 | 466 | 38.3% |
| 60㎡台 | 0 | 2 | 32 | 199 | 233 | 19.1% |
| 70㎡台 | 0 | 60 | 26 | 20 | 106 | 8.7% |
| 80㎡台 | 0 | 0 | 0 | 2 | 2 | 0.2% |
| 計 | 90 | 337 | 58 | 732 | 1,217 | 100.0% |

図 住戸専用面積別の住戸数・割合



2) 住戸内の設備の状況、バリアフリー化状況

便所が水洗化されているのは 832 戸 (68.4%)、「風呂・台所・洗面所」の 3 箇所で給湯が可能な住戸は 235 戸 (19.3%) となっています。住戸内に段差がなく、かつ手すりが設置されている住戸は 48 戸 (3.9%) にとどまります。

構造別にみると、簡易耐火造平屋建では、便所の水洗化も 3 点給湯設備も設置されておらず、簡易耐火造 2 階建についても、便所の水洗化は 44 戸 (簡易耐火造 2 階建の 13.1%) で 3 点給湯設備は設置されていません。住戸内のバリアフリー化は低層耐火造に限られています。

表 構造別・便所の水洗化状況 (単位: 戸)

| | 便所水洗化 戸数 | 管理戸数 | 便所水洗化 戸数割合 |
|-----|-------------|-------|---------------|
| 簡平 | 0 | 90 | 0.0% |
| 簡 2 | 44 | 337 | 13.1% |
| 低耐 | 56 | 58 | 96.6% |
| 中耐 | 732 | 732 | 100.0% |
| 計 | 832 | 1,217 | 68.4% |

図 便所の水洗化状況

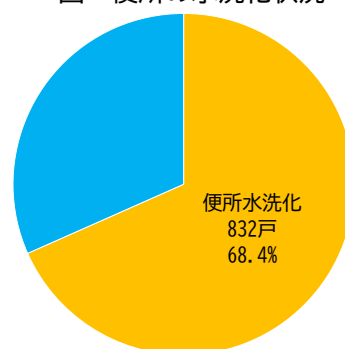


表 構造別・3点給湯設備の設置状況 (単位: 戸)

| | 3点給湯 設備設置 戸数 | 管理戸数 | 3点給湯 設備設置 戸数割合 |
|-----|--------------------|-------|----------------------|
| 簡平 | 0 | 90 | 0.0% |
| 簡 2 | 0 | 337 | 0.0% |
| 低耐 | 48 | 58 | 82.8% |
| 中耐 | 187 | 732 | 25.5% |
| 計 | 235 | 1,217 | 19.3% |

図 3点給湯設備の設置状況

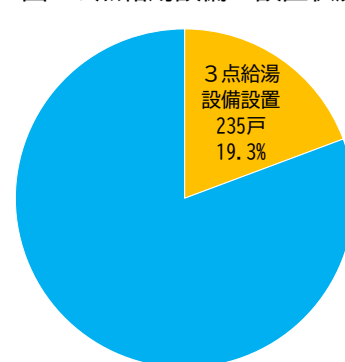
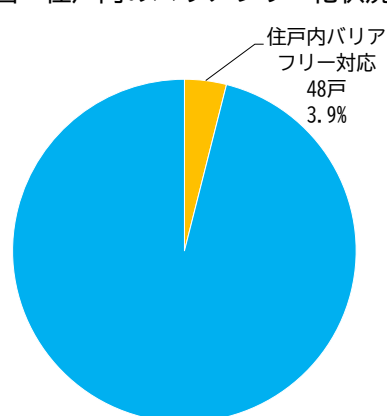


表 構造別・住戸内バリアフリー化状況 (単位: 戸)

| | 住戸内バリ アフリー化 戸数 | 管理戸数 | 住戸内バリ アフリー化 戸数割合 |
|-----|----------------------|-------|------------------------|
| 簡平 | 0 | 90 | 0.0% |
| 簡 2 | 0 | 337 | 0.0% |
| 低耐 | 48 | 58 | 82.8% |
| 中耐 | 0 | 732 | 0.0% |
| 計 | 48 | 1,217 | 3.9% |

図 住戸内のバリアフリー化状況



3) 共用部のバリアフリー化の状況

住棟共用部のバリアフリー化の状況を見ると、中層耐火造住棟でエレベーターが設置されているのは100戸（13.7%）となっています。

また、中層耐火造住棟の共用部に段差がないバリアフリー対応住戸は、100戸（13.7%）となっています。

図 エレベーターの設置状況（中層耐火造のみ）

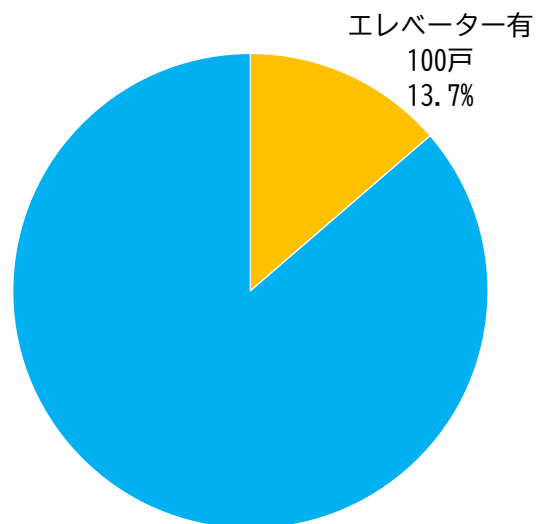
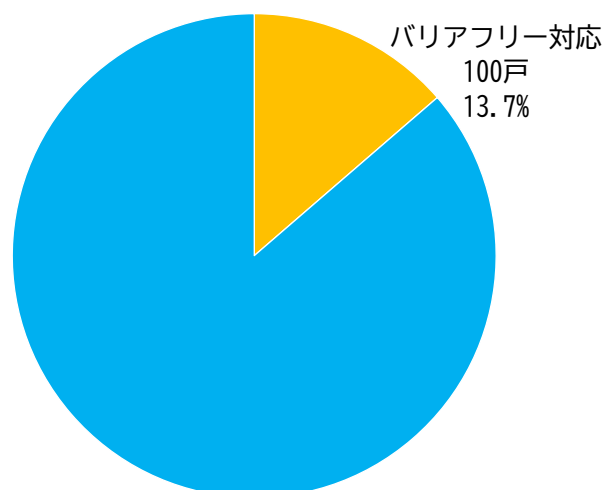


図 住棟共用部のバリアフリー対応状況（中層耐火造のみ）



⑤ 建替・改善事業の実績

平成 27～令和 6 年度の 10 年間において、建替事業が 3 団地で実施されており、いずれの団地についても現在も事業が進行しています。

また、改善事業については、3 団地 10 棟で耐震診断、2 団地 30 戸で 3 点給湯設備の設置や敷居の段差解消の改善が実施されています。

表 建替事業の実績 (H27～R6)

| 事業年度 | 団地名 | 種別 | 構造階数 | 住戸専用面積 (㎡) | 棟数 (棟) | 戸数 (戸) | 備考 |
|-------|--------|----|-----------|---------------|-----------|-----------|----------|
| R3、R6 | 川西団地 | 更新 | 低耐 1、2 階建 | 64.4～79.5 | 10 | 20 | 現在も建替事業中 |
| R5 | 本島団地 | 更新 | 低耐 1、2 階建 | 64.4～79.5 | 6 | 12 | 現在も建替事業中 |
| R4 | 二軒茶屋団地 | 更新 | 低耐 1、2 階建 | 64.4～79.8 | 8 | 16 | 現在も建替事業中 |
| 計 | | | | | 24 | 48 | |

表 改善事業の実績 (H27～R6)

| 事業年度 | 団地名 | 住棟 番号 | 改善戸数 (戸) | 改善の内容 |
|-------------------|-------|----------|-------------|---------------------|
| H27～H29 | 今津団地 | 1～7 | 176 | 耐震診断 |
| H29 | 城南団地 | — | 32 | 耐震診断 |
| H30 | 外浜団地 | 1～2 | 80 | 耐震診断 |
| H27、H29、 R1～R5 | 十番丁団地 | 1～4 | 28 | 3 点給湯設備の設置、敷居の段差解消※ |
| R3、R6 | 外浜団地 | 11 | 2 | 3 点給湯設備の設置、敷居の段差解消※ |

※3 点給湯設備の設置、敷居の段差解消の改善は、空き家発生時に実施している。

(3) 入居世帯の状況

① 入居世帯の概況

令和7年7月1日現在、管理戸数1,217戸のうち入居戸数は754戸で入居率は62.0%となっています。

表 団地別管理戸数・入居戸数・空き家戸数（単位：戸）

| 種別 | 団地番号 | 団地名 | 管理戸数 | 入居戸数 | 空き家戸数 | 入居率 | 参考)令和元年時点の入居率 |
|----------|------|--------|-------|------|-------|-------|---------------|
| 公営住宅 | 1 | 富士見団地 | 91 | 79 | 12 | 86.8% | 95.6% |
| | 2 | 城南団地 | 32 | 30 | 2 | 93.8% | 93.8% |
| | 3 | 十番丁団地 | 54 | 49 | 5 | 90.7% | 85.2% |
| | 4 | 外浜団地 | 232 | 163 | 69 | 70.3% | 80.2% |
| | 5 | 今津団地 | 176 | 122 | 54 | 69.3% | 85.8% |
| | 6 | 新田団地 | 62 | 18 | 44 | 29.0% | 39.2% |
| | 7 | 川西団地 | 2 | 1 | 1 | 50.0% | 43.8% |
| | 10 | 長友団地 | 53 | 32 | 21 | 60.4% | 86.8% |
| | 11 | 原田団地 | 250 | 121 | 129 | 48.4% | 67.6% |
| | 12 | 城東団地 | 40 | 34 | 6 | 85.0% | 82.5% |
| | 15 | 旭ヶ丘団地 | 16 | 12 | 4 | 75.0% | 75.0% |
| | 小計 | | 1,008 | 661 | 347 | 65.6% | — |
| 改良住宅 | 7 | 川西団地 | 18 | 10 | 8 | 55.6% | 84.6% |
| | 8 | 本島団地 | 16 | 4 | 12 | 25.0% | 70.8% |
| | 9 | 二軒茶屋団地 | 20 | 14 | 6 | 70.0% | 78.6% |
| | 13 | 城南荘 | 82 | 11 | 71 | 13.4% | 32.9% |
| | 小計 | | 136 | 39 | 97 | 28.7% | — |
| 更新住宅 | 7 | 川西団地 | 20 | 18 | 2 | 90.0% | — |
| | 8 | 本島団地 | 12 | 11 | 1 | 91.7% | — |
| | 9 | 二軒茶屋団地 | 16 | 14 | 2 | 87.5% | — |
| | 小計 | | 48 | 43 | 5 | 89.6% | — |
| 特定公共賃貸住宅 | 1 | 富士見団地 | 9 | 7 | 2 | 77.8% | 55.6% |
| | 小計 | | 9 | 7 | 2 | 77.8% | — |
| 市単独住宅 | 14 | 平山ハイツ | 16 | 4 | 12 | 25.0% | 50.0% |
| | 小計 | | 16 | 4 | 12 | 25.0% | — |
| 総計 | | | 1,217 | 754 | 463 | 62.0% | 72.1% |

② 世帯人員別の入居世帯数

世帯人員別にみると、1人世帯が450世帯（59.7%）で最も多く、次いで2人世帯が201世帯（26.7%）となっています。1人・2人世帯の合計は651世帯で、全体の8割以上を占めます。

単身世帯（1人世帯）の年齢をみると、65歳以上が347世帯（77.1%）と最も多く、全体の約8割を占めます。

表 世帯人員別の入居世帯数（単位：世帯）

| | 世帯数 | 構成比 |
|------|-----|--------|
| 1人 | 450 | 59.7% |
| 2人 | 201 | 26.7% |
| 3人 | 63 | 8.4% |
| 4人 | 26 | 3.4% |
| 5人 | 9 | 1.2% |
| 6人以上 | 5 | 0.7% |
| 計 | 754 | 100.0% |

図 世帯人員別の入居世帯数

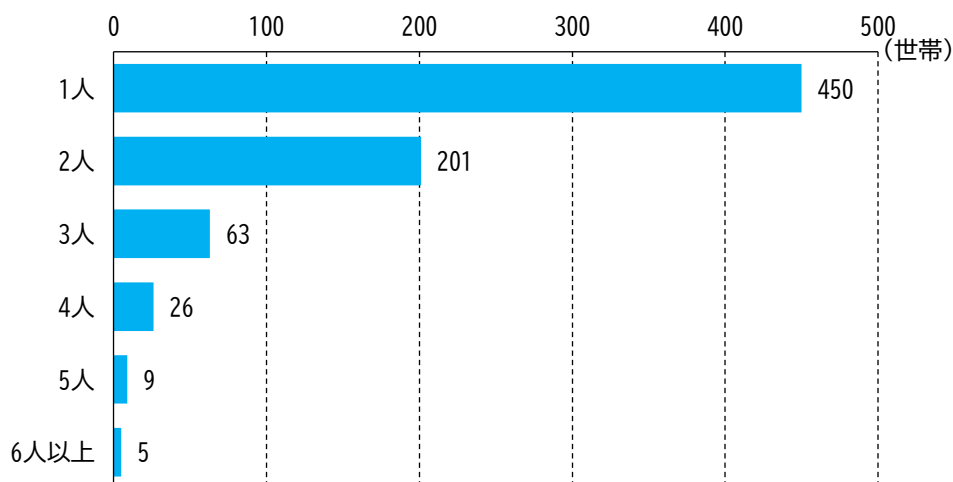


表 単身世帯の世帯主年齢別入居世帯数（単位：世帯）

| | 世帯数 | 構成比 |
|--------|-----|--------|
| 30歳未満 | 1 | 0.2% |
| 30～39歳 | 4 | 0.9% |
| 40～49歳 | 19 | 4.2% |
| 50～59歳 | 48 | 10.7% |
| 60～64歳 | 31 | 6.9% |
| 65歳以上 | 347 | 77.1% |
| 計 | 450 | 100.0% |

③ 高齢者（65歳以上）、18歳未満を含む入居世帯数

1) 高齢者を含む入居世帯数

高齢者を含む世帯は 566 世帯（75.1%）を占めています。高齢単身世帯が 378 世帯で入居世帯全体の約半数（50.1%）を占めています。

表 高齢者を含む入居世帯数（単位：世帯）

| | 世帯数 | 構成比 |
|------------|-----|--------|
| 入居世帯数 | 754 | 100.0% |
| 高齢者を含む世帯 | 566 | 75.1% |
| 高齢単身世帯 | 378 | 50.1% |
| 高齢夫婦のみ世帯 | 83 | 11.0% |
| 高齢者のみ世帯※ | 12 | 1.6% |
| その他高齢者同居世帯 | 93 | 12.3% |
| 高齢者を含まない世帯 | 188 | 24.9% |

※高齢者のみ世帯は、高齢単身、高齢夫婦のみを除く高齢者のみから構成された世帯

2) 18歳未満を含む入居世帯数

18歳未満の者がいる世帯は 77 世帯で、全体の 10.2%を占めています。このうちひとり親の世帯は 44 世帯（5.8%）となっています。

表 18歳未満を含む入居世帯数（単位：世帯）

| | 世帯数 | 構成比 |
|--------------|-----|--------|
| 入居世帯数 | 754 | 100.0% |
| 18歳未満の者がいる世帯 | 77 | 10.2% |
| うち ひとり親の世帯 | 44 | 5.8% |

④ 最低居住面積水準の確保状況別の入居世帯数

最低居住面積水準の確保状況をみると、746 世帯（98.9%）が最低居住面積水準を確保しています。

最低居住面積水準を確保していない世帯は 8 世帯（1.1%）で、5 人世帯や 6 人以上世帯といった世帯人員の多い世帯が中心となっています。

表 世帯人員別・最低居住面積水準確保状況（単位：世帯）

| | 最低居住 面積水準 | 最低居住面積水準 確保世帯数 | 最低居住面積水準 未確保世帯数 | 入居世帯数 |
|------|-------------------|-------------------|--------------------|--------|
| 1人 | 25 m ² | 450 | 0 | 450 |
| 2人 | 30 m ² | 201 | 0 | 201 |
| 3人 | 40 m ² | 62 | 1 | 63 |
| 4人 | 50 m ² | 26 | 0 | 26 |
| 5人 | 60 m ² | 6 | 3 | 9 |
| 6人以上 | 70 m ² | 1 | 4 | 5 |
| 計 | | 746 | 8 | 754 |
| 構成比 | | 98.9% | 1.1% | 100.0% |

注) 最低居住面積水準：国の住生活基本計画に定められている、世帯人員に応じて、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

参考表 最低居住面積水準（単位：m²）

| 世帯人員 | 1人 | 2人 | 3人 | 4人 | 5人 | 6人 |
|----------|----|----|----|----|----|----|
| 最低居住面積水準 | 25 | 30 | 40 | 50 | 60 | 70 |

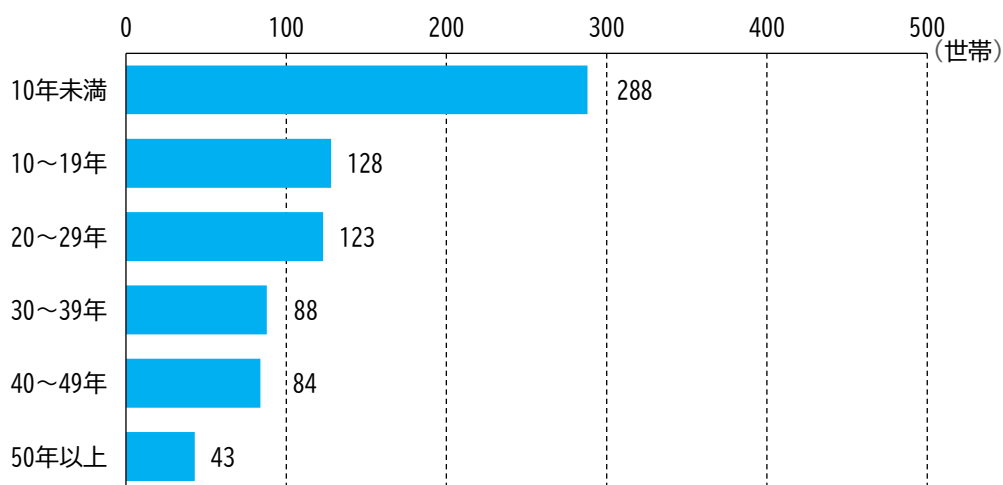
⑤ 居住期間別の入居世帯数

居住期間別にみると、10年未満が288世帯（38.2%）で最も多く、次いで10～19年が128世帯（17.0%）、20～29年が123世帯（16.3%）となっています。

表 居住期間別の入居世帯数（単位：世帯）

| | 世帯数 | 構成比 |
|--------|-----|--------|
| 10年未満 | 288 | 38.2% |
| 10～19年 | 128 | 17.0% |
| 20～29年 | 123 | 16.3% |
| 30～39年 | 88 | 11.7% |
| 40～49年 | 84 | 11.1% |
| 50年以上 | 43 | 5.7% |
| 計 | 754 | 100.0% |

図 居住期間別の入居世帯数



⑥ 収入状況別の入居世帯数

1) 入居世帯の収入分位

収入分位をみると、収入分位Ⅰ（0円～104,000円）の世帯が612世帯で、全体の約8割（81.3%）を占めています。

表 収入分位別の入居世帯数（単位：世帯数）

| 収入分位 | 世帯の月額所得 | 世帯数 | 構成比 |
|-------------|------------------|-----|--------|
| Ⅰ（0～10%） | 0～104,000円 | 612 | 81.3% |
| Ⅱ（10～15%） | 104,001～123,000円 | 23 | 3.1% |
| Ⅲ（15～20%） | 123,001～139,000円 | 25 | 3.3% |
| Ⅳ（20～25%） | 139,001～158,000円 | 18 | 2.4% |
| Ⅴ（25～32.5%） | 158,001～186,000円 | 21 | 2.8% |
| Ⅵ（32.5～40%） | 186,001～214,000円 | 16 | 2.1% |
| Ⅶ（40～50%） | 214,001～259,000円 | 16 | 2.1% |
| Ⅷ（50%～） | 259,001円～ | 22 | 2.9% |
| | 計* | 753 | 100.0% |

注) 収入分位：世帯全体を収入の低い順に並べたとき、ある所得水準に該当する世帯が全体に占める割合。公営住宅入居対象基準は、Ⅰ～Ⅳ：158,000円以下、及び高齢・子育て世帯に関してはⅠ～Ⅵ：214,000円以下。

※未申告1世帯を除く。

2) 収入超過者、高額所得者の状況

本市における収入超過者は49世帯、高額所得者は1世帯となっています。

注) 収入超過者：公営住宅に3年以上入居で、かつ月額所得が政令で定める基準を超えている世帯

高額所得者：公営住宅に5年以上入居で、かつ2年続いて月額所得が政令で定める基準を超えている世帯

⑦ 募集・応募状況

公営住宅の6団地を対象に、令和5年度までは年3回、令和6年度は年4回の定期募集を行いました。

令和2～6年度の5年間の推移をみると、令和2～5年度までの募集戸数は24戸、令和6年度は22戸となっています。応募世帯は令和2年度及び令和3年度は70世帯を上回り、応募倍率は3倍を超えていましたが、令和4～6年度は、応募世帯は50世帯前後で、応募倍率は2.0～2.4倍となっています。

団地別では、いずれの団地も応募倍率は1.0倍以上となっています。

表 入居者の募集方法

| 種別 | 募集方法 | 対象団地 |
|-------------------|------|---------------------------------|
| 公営住宅 | 定期募集 | 富士見団地、城南団地、十番丁団地、外浜団地、今津団地、城東団地 |
| 特定公共賃貸住宅 市単独住宅 | 随時募集 | 富士見団地、平山ハイツ |

図 公営住宅（定期募集）の募集・応募状況（R2～R6）

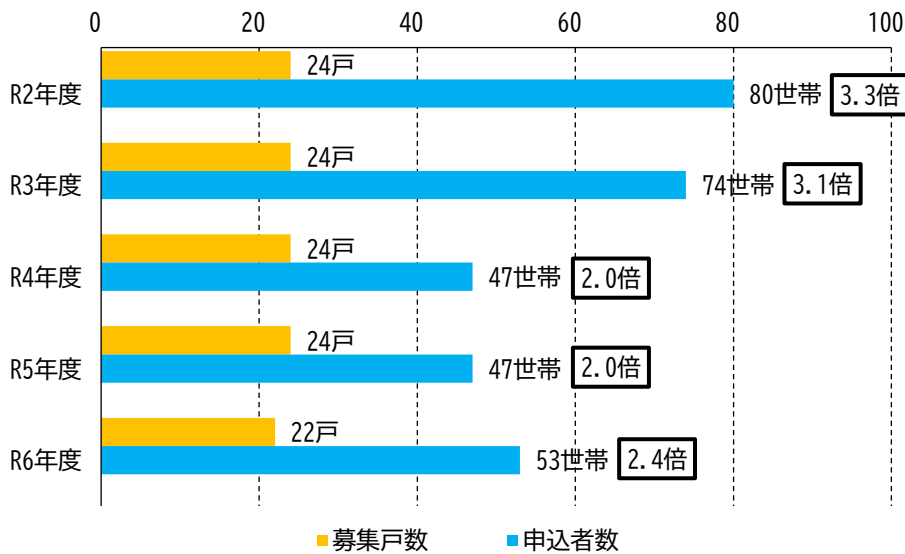


表 公営住宅（定期募集）各団地の応募・募集状況（R2～R6）

| 団地名 | 募集戸数 (戸) | 申込世帯数 (世帯) | 申込倍率 (倍) |
|-------|-------------|---------------|-------------|
| 富士見団地 | 13 | 18 | 1.4 |
| 城南団地 | 23 | 87 | 3.8 |
| 十番丁団地 | 9 | 17 | 1.9 |
| 外浜団地 | 12 | 42 | 3.5 |
| 今津団地 | 38 | 96 | 2.5 |
| 城東団地 | 23 | 41 | 1.8 |
| 計 | 118 | 301 | 2.6 |

(4) 公営住宅等の需要見通し

① 著しい困窮年収水準未達の世帯数の推計

本市では、「住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム（令和3年10月公開）」により算出される「著しい困窮年収水準未達の世帯」を、公営住宅等による要支援世帯数とします。

プログラムにより「著しい困窮年収水準未達の世帯」を推計した結果、計画期間末（令和17年度末）は1,350世帯、30年後（令和37年度末）には998世帯となります。

「著しい困窮年収水準未達の世帯」の定義

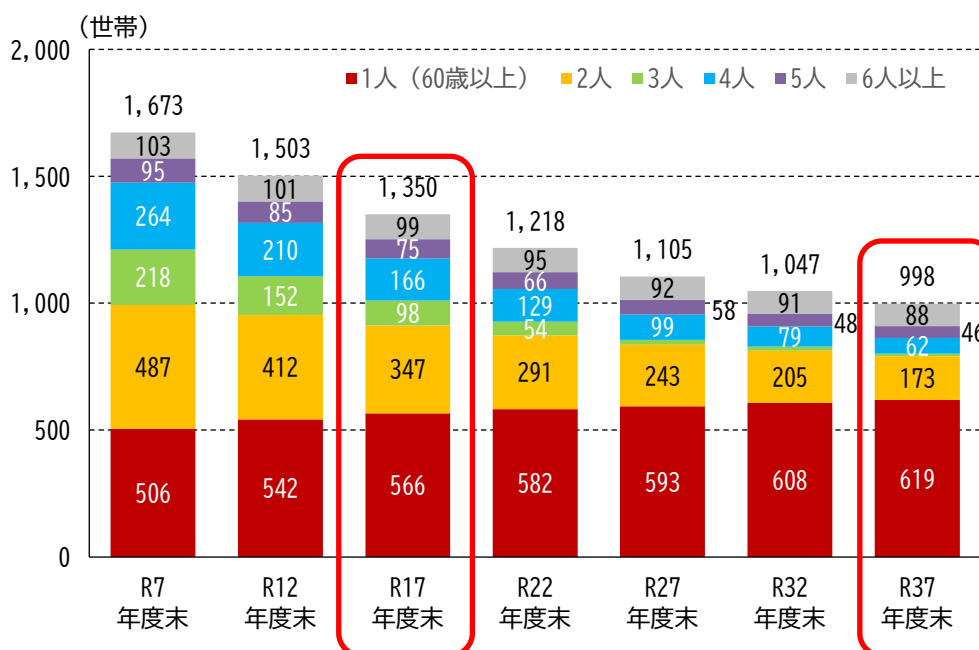
公営住宅の入居資格を持つ世帯のうち、最低居住面積水準を満たす民間賃貸住宅に、適正な家賃負担で居住することが困難な年収の世帯。

注) 国が公営住宅等長寿命化計画策定指針（平成28年8月）とあわせて公表した「公営住宅ストック推計プログラム」の後、令和3年10月に国から新たに改良された「住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム」が公開されている。

表 「著しい困窮年収水準未達の世帯数」の主な推計手順

| ステップ | 主な推計手順 |
|-----------------------|---|
| 1. 本市の世帯数の推計 | 国勢調査や国立社会保障・人口問題研究所における人口・世帯数に関する統計資料を用いて、世帯主率法により、年齢5歳階級別世帯類型別世帯数を推計する。 (推計された世帯数は、借家世帯の世帯人員・収入分位別世帯数に整理) |
| 2. 「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を推計する。 (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、裁量階層の世帯数を算出する。 |
| 3. 「著しい困窮年収未達の世帯数」の推計 | 1) 最低居住面積水準の民間賃貸住宅の家賃水準を推計する。 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を推計する。 3) 必要年収未達の世帯数を算出する。 |

図 著しい困窮年収水準未達の世帯数の推計



② 必要な市営住宅戸数の算出

先で算出した「著しい困窮年収水準未達の世帯」に対し、本市では以下により対応します。

表 「著しい困窮年収水準未達の世帯」への対応

| 対応する手段 | 概要 |
|-----------------|--|
| 生活保護の住宅扶助 | 生活保護の住宅扶助により対応する (著しい困窮年収水準未達の世帯に対する住宅扶助割合 [※] が、今後も現状と同程度の30.5%で推移すると考える) |
| 県営住宅 | 今後も継続管理をする県営住宅(141戸)により対応する (香川県営住宅長寿命化計画(令和3年3月策定)で継続管理と判定された団地の戸数141戸) |
| 市営住宅 (公営住宅等) | 公営住宅収入階層の住宅(公営住宅等)により対応する |

※著しい困窮年収水準未達の世帯に対する住宅扶助割合：令和2～5年度の平均値から算出した令和7年度末の住宅扶助世帯数から市営住宅に入居している住宅扶助世帯数を除いた世帯数の割合

上記により対応した場合、計画期間末(令和17年度末)の市営住宅(公営住宅等)の必要戸数は797戸となり、30年後(令和37年度末)には553戸まで減少します。

表 市営住宅(公営住宅等)の必要戸数の算出

| | R7 年度末 | R12 年度末 | R17 年度末 | R22 年度末 | R27 年度末 | R32 年度末 | R37 年度末 | 備考 |
|--------------------|-----------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|-------------|
| ■需要 | | | | | | | | |
| A) 著しい困窮年収水準未達の世帯 | 1,673 | 1,503 | 1,350 | 1,218 | 1,105 | 1,047 | 998 | |
| ■対応 | | | | | | | | |
| B) 住宅扶助 | 510 | 458 | 412 | 371 | 337 | 319 | 304 | B)=A)×30.5% |
| C) 県営住宅 | 141 | 141 | 141 | 141 | 141 | 141 | 141 | |
| D) 市営住宅 (公営住宅等) | 1,022 | 903 | 797 | 705 | 627 | 587 | 553 | =A)-B)-C) |

3. 市営住宅事業の基本方針

(1) 課題の整理

市営住宅の概況から、市営住宅事業の推進にかかる課題を整理します。

① 中長期的な視点に立った需要への対応

公営住宅施策対象世帯のうち「著しい困窮年収水準未満の世帯」について将来推計を行った結果、計画期間末（令和 17 年度末）では 1,350 世帯となっていますが、30 年後（令和 37 年度末）には 998 世帯まで減少します。

このため、中長期的な視点に立ち、県営住宅や市が取り組む福祉施策、民間賃貸住宅市場とも連携しながら、住宅セーフティネットとしてこれらの世帯に対応していくことが求められます。

② 住棟の安全性の確保

計画期間末（令和 17 年度末）に、簡易耐火造平屋建や簡易耐火造 2 階建の住棟は、すべて耐用年数を経過します。また、旧耐震基準で建築されており、かつ耐震性が確認できていない住棟も存在します。

これらの住棟については、早期に入居者の安全性を確保する必要があります。

さらに、耐震性が確保されている住棟については、住棟の劣化を抑制し、安全性を維持していくことが求められます。

③ 高齢化への対応

現在、高齢者を含む世帯は入居世帯全体の 75.1% を占め、入居世帯の高齢化が進行しています。

このようななか、住戸のバリアフリー対応戸数は 48 戸（全体の 3.9%）、中層耐火造の共用部については、エレベーターが設置されている住戸は 100 戸（中層耐火造の 13.7%）、バリアフリー対応となっている住戸は 100 戸（中層耐火造の 13.7%）にとどまります。

高齢者等の移動の円滑化を図るため、住戸内や共用部のバリアフリー化を図る必要があります。

④ 居住性能の確保

便所が水洗化された住戸は 832 戸（全体の 68.4%）、3 点給湯設備がある住戸は 235 戸（全体の 19.3%）ありますが、一定の居住性能を確保できていない住宅ストックも存在します。

このため、これら居住性能を確保していく必要があります。

また、近年では地球温暖化に伴い、住宅分野においても省エネルギー対策が強化されていることから、住宅ストックの長寿命化をはじめとした環境への配慮が求められます。

⑤ 財政事情への配慮

安全性やバリアフリー化、居住性能が確保されていない住宅ストックは、計画期間末に耐用年数を経過する簡易耐火造平屋建や簡易耐火造 2 階建に集中しているため、早期の対応が必要です。また、バリアフリー化や居住性能の確保にむけた改善が必要な住宅ストックも一定数存在します。しかし、市の財政事情を踏まえると、これらに短期間で対応することは困難です。

このため、中長期的な見通しに基づき、事業量や事業実施時期を検討することが求められます。

また、耐用年数まで一定期間がある住宅ストックについては、建物の長寿命化によりライフサイクルコストの縮減を図ることが求められます。

(2) 基本方針

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

① 市営住宅の役割と管理に関する基本方針

1) 住宅セーフティネットとしての役割

市営住宅は、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や、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て、県営住宅や市の福祉施策と連携し、住宅セーフティネットとしての役割を担います。また、民間賃貸住宅市場における住宅セーフティネット制度の活用もあわせて推進します。

2) 中長期的な見通しに立った維持管理・事業の実施

中長期的な見通しに立ち、事業量の平準化にも配慮しながら、計画的な維持管理（点検・修繕）や改善等の事業を進めます。

② ストックの性能確保における基本方針

1) 安全性の確保に関する方針

入居者の安全を確保するため、住棟の耐震性・火災時における避難の安全性を備えるとともに、耐用年数を経過する住宅ストックについては、入居世帯の生活にも配慮しながら、早期の解消を目指します。

2) バリアフリー化に関する方針

高齢者等の移動の円滑化を図るため、室内の段差解消を実施します。

また、加齢にあわせて地上階や低層の住戸へ住み替えを推進するなどの対策についてもあわせて検討します。

3) 居住性能の確保に関する方針

入居者募集時において、世帯人員に応じた住戸専用面積の住戸への入居を推進します。

また、長期的に活用していく住宅ストックについては、3点給湯設備などの改善を実施します。

さらに、外壁改修の際には断熱性にも配慮した素材を採用するなど、省エネルギー対策にも配慮した改善の実施を検討します。

③ 長寿命化における基本方針

1) ストックの状況把握・修繕の実施・データ管理に関する方針

ストックの状況を適切に把握するため、各種法令等に基づき定期点検を実施するとともに、日常的な点検等を行います。

また、点検の結果等に基づき経常修繕を行うとともに、標準修繕周期等も踏まえた計画修繕や、空き家発生時に必要に応じて空き家修繕を実施します。

市営住宅の整備、修繕、点検等の管理データについては一元的に整理し、随時履歴を確認できるように運用します。

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

改善事業の実施の際、長寿命素材（メンテナンス不要材や耐久性の高い材料等）の導入をはじめとした仕様のアップグレードによる耐久性の向上、予防保全的な維持管理（点検・修繕）による修繕周期の延長等を図ることにより、建物の長寿命化及びライフサイクルコストの縮減を図ります。

また、これまでの修繕履歴や点検結果等を踏まえて修繕標準周期を設定することで、建物の老朽化や劣化による事故等を未然に防ぐとともに、修繕や改善の効率的な実施につながります。

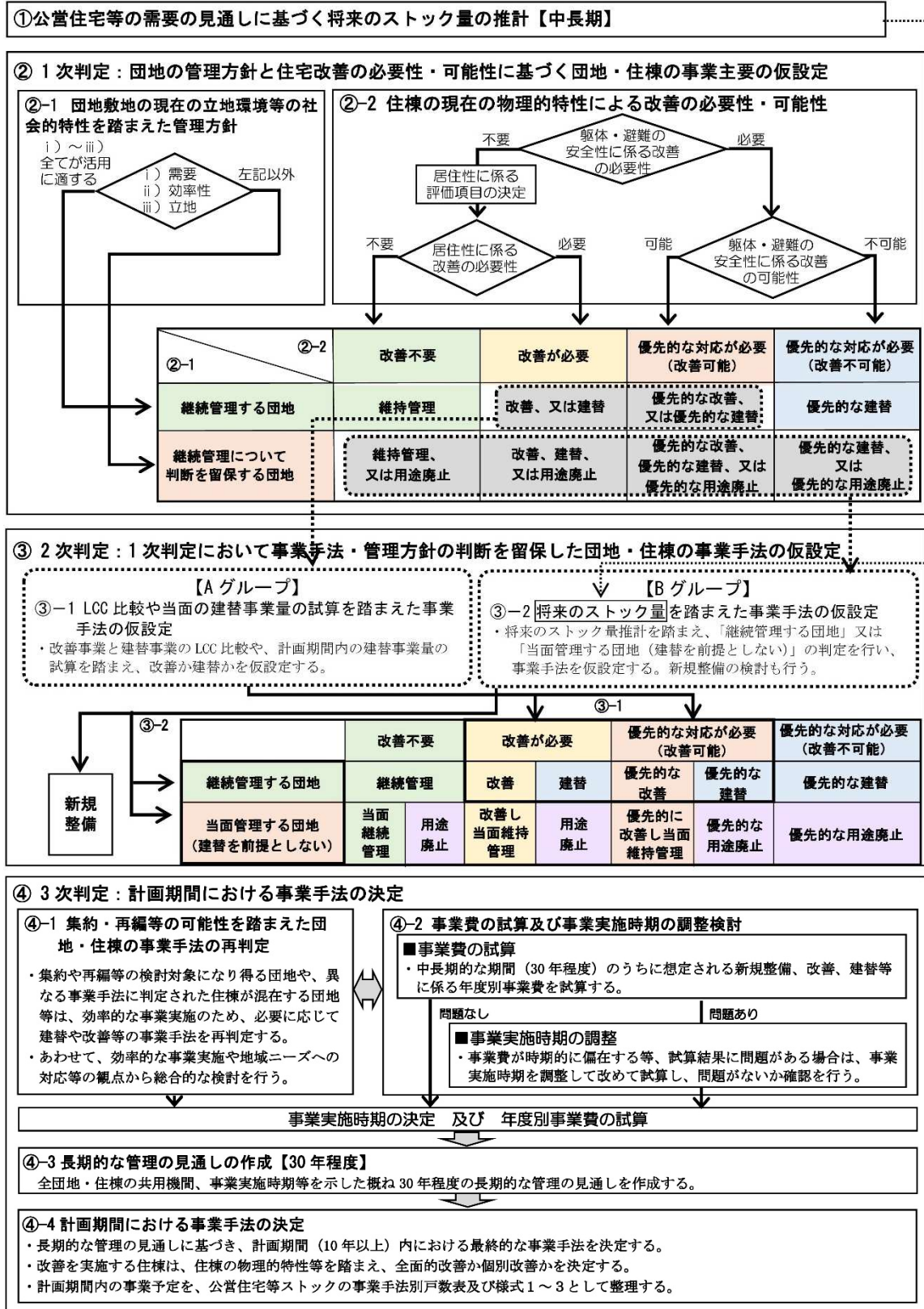
4. 市営住宅ストックの活用手法の選定

(1) 活用手法の選定にあたって

① 選定の流れ

各団地・住棟の事業手法は、以下のフローに沿って選定します。

図 事業手法の選定フロー【公営住宅等長寿命化計画策定指針（平成 28 年 8 月）より】



② 判定の対象

現在、建替事業を実施している川西団地※、本島団地、二軒茶屋団地を除く団地・住棟を判定の対象とします。※川西団地の公営低層耐火住棟のみ判定の対象とします。

注) 上記の建替事業中の3団地は、市で管理する団地・住棟の全体像を把握できるようにするため、各判定の結果とりまとめ表や判定の結果別戸数表に参考として整理しています。これら3団地の建替前の改良簡易耐火2階建住棟は建替、建替後の更新低層耐火造住棟は維持管理とします。

(2) 1次判定

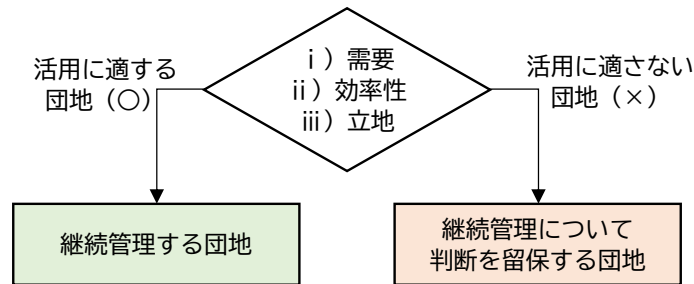
1次判定では、団地の管理方針と住宅改善の必要性・可能性に基づく団地・住棟の事業手法の仮設定を行います。

判定は、「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」「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2つの視点から検討を行います。

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の判定

団地の「i) 需要」「ii) 効率性」「iii) 立地」の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。すべての条件を満たす団地を「継続管理する団地」、いずれか1つでも満たさない団地は「継続管理について判断を留保する団地」とします。

図 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



1) 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。すべての項目において「○」と判定された場合、団地の需要が高いと判断します。

表 需要を判定する項目と基準

| 判定項目 | 判定基準 |
|---------|--|
| a) 入居率 | ◆令和7年7月1日現在の入居率（入居戸数÷管理戸数）を使用して評価する。 募集停止をしている団地については、判定の対象外「-」とする。 ・団地ごとの入居率が76.1%以上（募集停止を除く住棟の入居率）の場合は需要があるとみなし「○」と判定する。 |
| b) 応募倍率 | ◆直近5年間（令和2～6年度）の団地ごとの応募倍率（応募世帯数÷募集戸数）を使用して評価する。募集実績がない団地は、同一小学校区内の全団地の平均倍率で判定する。ただし、同一小学校区内に募集実績のある市営住宅団地がない場合は判定の対象外「-」とする。 ・応募倍率が1.0倍以上の場合は需要があるとみなし「○」と判定する。 |

2) 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。すべての項目において「○」と判定された場合、効率性が高いと判断します。

表 効率性を判定する項目と基準

| 判定項目 | 判定基準 |
|---------|--|
| a) 敷地条件 | ◆各団地が立地する敷地面積や形状について評価する。 ・敷地面積が公営住宅の法定建替要件である1,000㎡以上の場合には効率的な敷地活用が可能とみなし「○」と判定する。ただし、敷地面積が1,000㎡以上であっても、敷地形状が不整形や傾斜地といった活用困難な地形的条件の場合は「×」と判定する。 |
| b) 用途地域 | ◆各住棟が立地する団地の用途地域について評価する。 ・低層住居系もしくは工業・工業専用地域以外の用途地域に立地する場合は効率的な敷地利用が可能とみなし「○」と判定する。 |

3) 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。すべての項目において「○」と判定された場合、立地の優位性が高いと判断します。

表 立地条件を判定する項目と基準

| 判定項目 | 判定基準 |
|-----------|---|
| a) 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。 ・団地所在地から最寄りのバス停／鉄道駅まで、いずれかの公共交通機関から400m（おおむね徒歩5分）以内である場合は利便性が高いとみなし「○」と判定する。 |
| b) 地域バランス | ◆地域のバランスに配慮した団地の継続管理の必要性について評価する。 ・中学校区内における唯一の市営住宅団地である場合は、利便性が低い場合であっても、地域ごとの居住事情に配慮する必要があると判断し「○」と判定する。 |

表 立地条件を判定する項目と基準

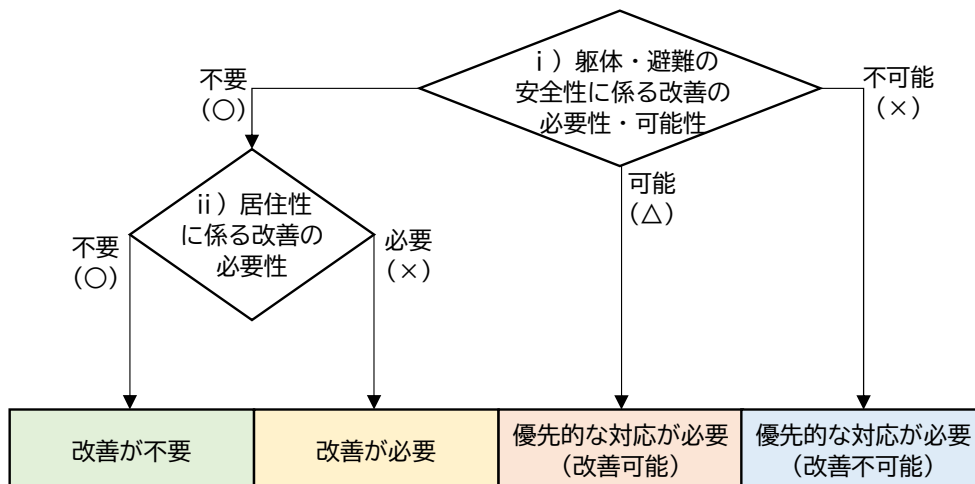
| 判定項目 | 判定基準 |
|------------|--|
| c) 災害危険区域等 | <p>◆災害危険区域及びその他法令等に基づき、危険と認められる区域内に存在するか評価する。</p> <p>・以下のすべての条件を満たす場合は災害に対する安全性が確保されていると判断し「○」と判定する。</p> <p>ア) 土砂災害危険区域：特別警戒区域（レッドゾーン）が指定されていない、警戒区域（イエローゾーン）が敷地の一部または指定されていない</p> <p>イ) 津波浸水想定区域（最大クラス）：浸水想定が0.3m未満、浸水が想定されていない</p> <p>ウ) 高潮浸水想定区域：浸水想定0.5m未満、浸水が想定されていない</p> <p>エ) 洪水浸水想定区域（想定最大規模）：土器川で浸水想定が0.3m未満、金倉川・大束川・綾川で浸水想定が0.5m未満※、いずれの河川においても浸水が想定されていない</p> <p style="text-align: right;">※金倉川・大束川・綾川の最も浅い浸水想定は0.5m未満</p> <p>オ) ため池（3万トン以上）浸水想定区域：浸水想定が0.5m未満、浸水が想定されていない</p> |

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

住棟の物理的特性の評価として、はじめに躯体・避難の安全性について、優先的な対応の必要性・可能性を評価します。

躯体・避難の安全性に係る改善の必要性・可能性を評価した結果、「改善が不要」「改善可能」と判定された住棟については、引き続き居住性に係る評価を行います。

図 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



1) 躯体・避難の安全性

躯体の耐震性および経年劣化状況、火災時の避難の安全性を評価します。

すべての項目において「改善が不要（○）」あるいは「改善可能（△）」と判定された場合は、引き続き居住性に係る改善の必要性の判定に進みます。

1つでも「改善が不可能（×）」と判定された場合は、2次判定以降に進みます。

表 躯体・避難の安全性を判定する項目と基準

| 判定項目 | 判定基準 |
|---------|--|
| a) 耐震性 | <p>◆新耐震性基準の達成状況について評価する。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・建設年度が昭和 57 年度（1982 年度）以降の住棟は新耐震基準により設計され、安全性が確保されていると判断し「○」と判定する。 ・昭和 56 年度以前に建設されているが、耐震診断で耐震性が確保されていると診断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、耐震診断で耐震性は確保されていないものの、改善可能と診断された住棟は、優先的な対応が必要（改善可能）と判断し「△」と判定する。 ・耐震診断で改善不能と診断された住棟については優先的な対応が必要（改善不可能）と判断し「×」と判定する。 <p>また、耐震診断未実施の住棟については、安全性が確認されておらず、改善可能性も判断できないため、優先的な対応が必要（改善不可能）「×」と判定する。</p> |
| b) 経年劣化 | <p>◆経年劣化調査結果（令和 7 年 9 月）に基づき劣化の状態を評価する。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・経年劣化調査で「A：問題なし」「B：部分的に劣化」であった場合は、日常の維持管理や修繕等の範囲内で対応できるため、躯体の安全性が確保されている「○」と判定する。 ・経年劣化調査で「C：全体的劣化」「D：要精査」であった場合は、今後、改善等による対応が必要なため、優先的な対応が必要（改善可能）「△」と判定する。 ・劣化調査を実施していない住棟については、建設年度から 30 年を経過していない場合は、躯体の安全性が確保されている「○」と判定し、経過している場合は、改善の必要な時期を迎えていると判断し、優先的な対応が必要（改善可能）「△」と判定する。 |

表 躯体・避難の安全性を判定する項目と基準

| 判定項目 | 判定基準 |
|----------|---|
| c) 二方向避難 | <p>◆設計図書や現地調査から、二方向避難の確保の状況进行评估する。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・通常使用する住戸玄関の他に、バルコニーや隣戸等やバルコニー設置の固定式避難器具を使用して避難できる場合、二方向避難が確保されていると判断し「○」とする。なお、玄関や居室が直接地面に接している住棟は判定の対象外「-」とする。 ・二方向避難が確保されていないものの改善可能な住棟は、優先的な対応が必要（改善可能）と判断し「△」と判定する。また改善不能な住棟は優先的な対応が必要（改善不可能）と判断し「×」と判定する。 |
| d) 防火区画 | <p>◆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。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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「○」と判定する。 |

2) 居住性

居住性に係る判定については、住生活基本計画（全国計画）で示す居住面積水準や省エネ性能、バリアフリー化の考え方を踏まえ、以下の7項目について判定します。

表 居住性を判定する項目と基準

| 判定項目 | 判定基準 |
|------------|--|
| a) 住戸専用面積 | <p>◆住生活基本計画（全国計画）の居住面積水準を踏まえて、住戸専用面積进行评估する。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・すべての住戸で40㎡を確保している住棟は、3人世帯の最低居住面積水準、かつ1人世帯の都市型誘導居住面積水準を満たすことから「○」と判定する。 ・同一住棟もしくは団地内でより居室数の多い40㎡以上の住戸がある場合、世帯規模に応じた型別供給を行っていることみなし、25㎡以上40㎡未満の住戸を含む住棟についても「○」と判定する。 |
| b) 給湯設備 | <p>◆給湯設備の設置箇所进行评估する。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・台所、洗面所、浴室の3箇所すべて給湯可能な場合は「○」と判定する。 ・改善等により一部の住戸で給湯設備が3箇所確保されている場合は「△」と判定する。 |
| c) 便所の水洗対応 | <p>◆便所の水洗対応进行评估する。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・便所が水洗化されている場合は「○」と判定する。 |
| d) 省エネ性能 | <p>◆断熱性能を念頭に、建設年度から住宅の省エネルギー性能を判定する。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・平成11年住宅省エネ法の施行以後に建設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。 |

表 居住性を判定する項目と基準

| 判定項目 | 判定基準 |
|----------------------|--|
| e) 住戸内 バリア フリー | <p>◆「住宅の品質確保の促進等に関する法律」に規定する「評価方法基準第5の9の9-1(3)の等級3の基準」に基づいて、手すりの設置状況、段差の解消状況について評価する。</p> <p>・以下のいずれも満たしている場合は「○」と判定する。</p> <p>ア) 便所・浴室・階段への手すりの設置：便所・浴室・階段に手すりが設けられている場合</p> <p>イ) 浴室・各居室間の段差解消：浴室出入口は20mm以下の単純段差、その他については5mm以下の段差の場合</p> |
| f) 共用部 バリア フリー | <p>◆「住宅の品質確保の促進等に関する法律」に規定する「評価方法基準第5の9の9-2(3)の等級3の基準」に基づいて、手すりの設置状況、段差の解消状況について評価する。</p> <p>・以下のいずれも満たしている場合は「○」と判定する。ただし、共用部のない長屋建形式住棟は判定の対象外「-」とする。</p> <p>ア) 共用階段・廊下への手すりの設置：共用階段・廊下等へ手すりが設けられている場合</p> <p>イ) 共用部の段差解消：敷地外からの主要アプローチ通路や住棟出入口等において、高低差が生じている場所にスロープ等により段差のないルートが確保されている場合</p> |
| g) エレベーター | <p>◆エレベーターの設置状況进行评估する。3階建以上の住棟を対象とする。</p> <p>・エレベーターが設置されていれば「○」と判定する。</p> |

参考表 居住面積水準（住生活基本計画）

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

③ 1次判定結果

①、②の判定結果から、以下のように1次判定を整理します。

表中の「グループA（継続管理する団地のうち、改善・建替の判断を留保する住棟）」及び「グループB（継続管理そのものについて判断を留保する団地の住棟）」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。

表 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 | |

表 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 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 |
| | (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※ (1,115戸) | 維持管理 または用途廃止 | 改善、建替 または用途廃止 (158戸) | 優先的な改善、 優先的な建替 または優先的な 用途廃止 (502戸) | 優先的な建替 または優先的な 用途廃止 (455戸) |
| | (なし) | 十番丁団地 (1~4) 今津団地 (5~7) 城東団地 (1~3) | 富士見団地 (1~4) 城南団地 外浜団地 (1~11) 今津団地 (1~4) 川西団地 (18) 平山ハイツ 旭ヶ丘団地 (5~8) | 新田団地 (1~26) 長友団地 (1~11) 原田団地 (1~45) 城南荘 (A, B) 旭ヶ丘団地 (1~4) |
| Bグループ (1,115戸) | | | | |

| | | |
|------------------------|---|---|
| 《参考》 建替事業中 (81戸) | 【建替済み(R6まで)：維持管理】 48戸 川西団地 (N1~N17) 本島団地 (N1~N6) 二軒茶屋団地 (N1~N15) | 【建替事業中】 建替計画戸数 33戸 川西団地 12戸 本島団地 3戸 二軒茶屋団地 18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。

表 1 次判定の結果別戸数 (単位：戸)

| 1次判定 ①結果 | 1次判定 ②結果 | 1次判定結果 | 全体 | | | | | 備考 | |
|-------------|-------------|----------------------------------|-------|-------|------|----------|------|----|------------------------|
| | | | 公営住宅 | 改良住宅 | 更新住宅 | 特定公共賃貸住宅 | 単独住宅 | | |
| 判断留保 | 必要 | 改善、建替 または用途廃止 | 158 | 158 | 0 | 0 | 0 | 0 | 2次判定 Bグループ 判定へ |
| 判断留保 | 可能 | 優先的な改善、 優先的な建替または 優先的な用途廃止 | 502 | 477 | 0 | 0 | 9 | 16 | |
| 判断留保 | 不可能 | 優先的な建替または 優先的な用途廃止 | 455 | 373 | 82 | 0 | 0 | 0 | |
| 《参考》 建替事業中 | | | 81 | 0 | 0 | 81 | 0 | 0 | 建替済み・ 建替計画戸 数の合計 |
| 計 | | | 1,196 | 1,008 | 82 | 81 | 9 | 16 | |

(3) 2次判定

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

1次判定の結果、本市ではAグループに区分される住棟は存在しなかったため、Bグループの判定を行います。

① 将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定

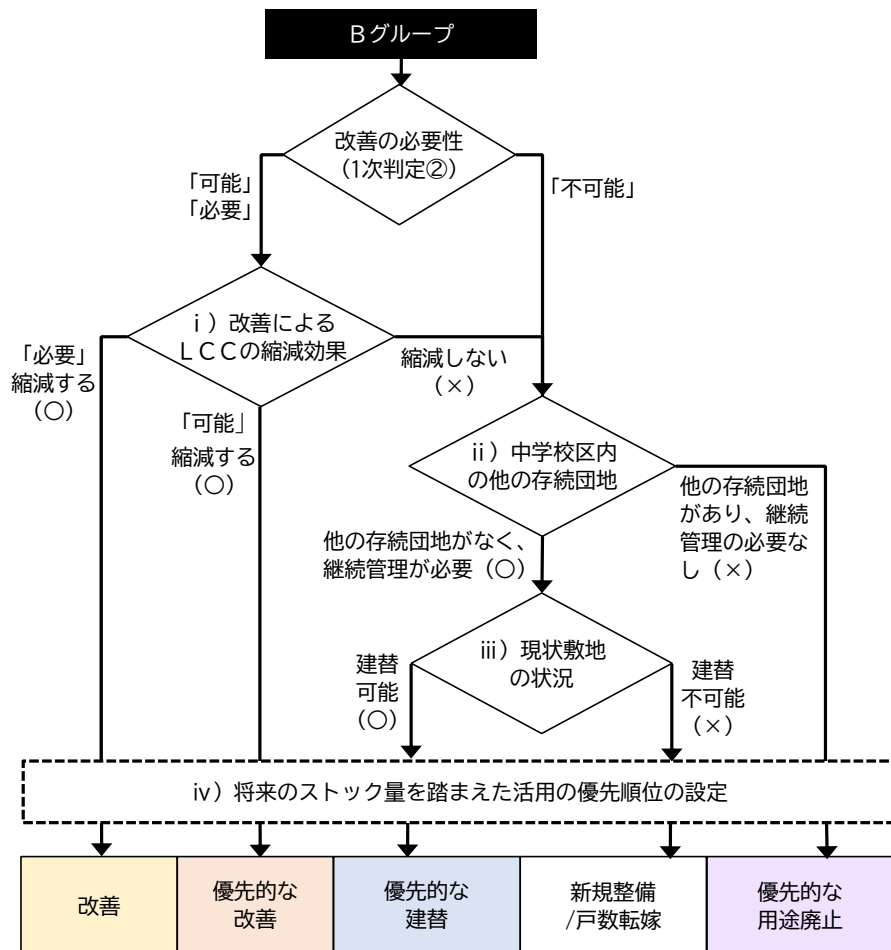
先の『公営住宅等の需要見通し』において、令和17年度末に必要な市営住宅（公営住宅等）の戸数は797戸と推計されていることから、この戸数を将来のストック量とし、2次判定では、797戸を上回るように各住棟の事業手法を仮設定します。

1次判定②で、改善が「可能」「必要」と判定された住棟については、長寿命化改善によるライフサイクルコストの縮減効果を確認します。

1次判定②で「改善不可能」と判定された住棟や、改善によるライフサイクルコストの縮減効果が得られなかった住棟については、中学校区内の他の存続団地や現状敷地の状況を確認し、建替の可能性を検討します。

以上の検討を行ったうえで、将来ストック量を踏まえた活用の優先順位を設定し、事業手法を仮設定します。なお、既存団地・住棟の事業手法を仮設定した結果、将来ストック量を確保できない場合は新規整備等の対応も検討します。

図 Bグループの2次判定の流れ



1) 改善によるライフサイクルコストの縮減効果

長寿命化改善を実施し長期的に活用する場合（計画後）が、長寿命改善を実施せず除却する場合（計画前）に比べて、ライフサイクルコストを縮減できる場合は、改善を実施する方向で検討を進めます。

表 ライフサイクルコスト算定において定める設定条件

| 項目 | 設定条件 | | | | | | | | | |
|---|---|--|--------------------------|---------|-------|--------------------------------------|--------------------------|----|--------------------------|--|
| ア) 計画年数の設定 | <p>・長寿命化改善を実施しない場合における、建設年度から除却年度までの活用年数（計画前活用年数）、長寿命化改善を実施した場合における、建設年度から除却年度までの活用年数（計画後活用年数）について設定する。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>構造</th> <th>計画前活用年数</th> <th>計画後活用年数</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>低耐・中耐</td> <td>50年 国税庁が示す RC 住宅の耐用年数 47 年を踏まえて設定</td> <td>70年 公営住宅法の耐用年数を踏まえて設定</td> </tr> <tr> <td>簡2</td> <td>45年 公営住宅法の耐用年数を踏まえて設定</td> <td>60年 改善による標準管理期間 10 年と長寿命化 5 年（改善時の工夫や維持管理による長寿命化）を加えて設定</td> </tr> </tbody> </table> | 構造 | 計画前活用年数 | 計画後活用年数 | 低耐・中耐 | 50年 国税庁が示す RC 住宅の耐用年数 47 年を踏まえて設定 | 70年 公営住宅法の耐用年数を踏まえて設定 | 簡2 | 45年 公営住宅法の耐用年数を踏まえて設定 | 60年 改善による標準管理期間 10 年と長寿命化 5 年（改善時の工夫や維持管理による長寿命化）を加えて設定 |
| | 構造 | 計画前活用年数 | 計画後活用年数 | | | | | | | |
| | 低耐・中耐 | 50年 国税庁が示す RC 住宅の耐用年数 47 年を踏まえて設定 | 70年 公営住宅法の耐用年数を踏まえて設定 | | | | | | | |
| 簡2 | 45年 公営住宅法の耐用年数を踏まえて設定 | 60年 改善による標準管理期間 10 年と長寿命化 5 年（改善時の工夫や維持管理による長寿命化）を加えて設定 | | | | | | | | |
| 注）計画前活用年数を既に経過している住棟については、計画期間開始時点における経過年数を、計画前活用年数と設定する。 | | | | | | | | | | |
| イ) 改善事業費等の設定 | <p>・中耐は 3,600 千円/戸、低耐・簡2 は 3,480 千円/戸と設定する。富士見団地についてはエレベーター更新費 18,000 千円/基を見込む。</p> | | | | | | | | | |

表 ライフサイクルコスト算定において用いる事業費の内訳

| 分類 | 項目 | 費用 | 備考 |
|-------------|----------------|---------------|-----------|
| 長寿命化 改善費 | 屋上防水 | 250,000 円/戸 | |
| | 床防水 | 250,000 円/戸 | |
| | 外壁塗装等 | 600,000 円/戸 | |
| | 鉄部塗装等 | 60,000 円/戸 | |
| | 建具（玄関ドア、MB 扉） | 120,000 円/戸 | |
| | 建具（アルミサッシ） | 240,000 円/戸 | |
| | バルコニー手摺 | 120,000 円/戸 | |
| | 金物類 | 120,000 円/戸 | |
| | 給水管・給湯管 | 600,000 円/戸 | |
| | 貯水槽 | 60,000 円/戸 | 低耐・簡2 を除く |
| | 給水ポンプ | 60,000 円/戸 | 低耐・簡2 を除く |
| | 排水設備 | 700,000 円/戸 | |
| | ガス設備 | 180,000 円/戸 | |
| | その他雑工事 | 180,000 円/戸 | |
| | 経常修繕 | 60,000 円/戸 | |
| エレベーター更新 | 18,000,000 円/基 | 富士見団地のみ | |
| 除却費 | | 1,200,000 円/戸 | |

2) 中学校区内の他の存続団地、現状敷地の状況による建替可能性

中学校区内の他の存続団地の状況と現状敷地の状況を踏まえて、建替可能性を検討します。

表 中学校区内の他の存続団地、現状敷地の状況による建替可能性

| | 建替可能性の考え方 |
|------------------|---|
| ・中学校区内の他の存続団地の状況 | ・中学校区内に他の団地や住棟が存続しない場合は、団地自体を継続管理していく必要がある「○」と判定し、引き続き、現状敷地の状況を確認する。 |
| ・現状敷地の状況 | ・敷地活用の効率性（敷地条件・法規制）や災害危険区域等の指定状況から、現状敷地を再確認し、いずれの条件も満たす場合に建替可能「○」と判定する。 |

3) 将来のストック量を踏まえた活用の優先順位の設定

将来のストック量（市営住宅の公営住宅等 797 戸）を確保するために、住棟の状況を踏まえて、以下のように活用の優先順位を設定し、事業手法を仮設定します。

注) 1次判定②で「改善不要」住棟はなし

表 活用の優先順位の設定の考え方

| 1次判定② | 対象戸数 | 活用の優先順位の設定の考え方 |
|-------|-------------------------|--|
| 改善必要 | 全 158 戸 公営住宅等 158 戸 | ・すべての住棟で、長寿命化改善によるライフサイクルコストの縮減効果が確認された。住棟の躯体・避難の安全性が確保されていることから、今後も改善を行いながら活用していくことが望ましく、活用の優先順位は最も高い。このため、事業手法は「改善」と仮設定する。【活用の優先順位①】 |
| 改善可能 | 全 502 戸 公営住宅等 477 戸 | ・すべての住棟で、長寿命化改善によるライフサイクルコストの縮減効果が確認されたが、躯体・避難の安全性の点で優先的な対応が求められている。将来のストック量を確保するために、すべての住棟について、安全性を確保したうえで、活用を継続することが求められる。このため、改善は「優先的な改善」と仮設定する。【活用の優先順位②】 |
| 改善不可能 | 全体 455 戸 公営住宅等 455 戸 | <ul style="list-style-type: none"> ・躯体・避難の安全性が確保されていない住棟であるため、早期の対応が必要である。 ・中学校区内の他の存続団地の状況や現状の敷地の状況を確認した結果、「優先的な建替」の候補となる団地はなかった。優先的な建替 … [活用の優先順位③] なし 優先的な用途廃止…[活用の優先順位④] ・将来のストック量を確保するには、約 90 戸が不足するため、その対応を検討する必要がある。 |

② 2次判定結果

2次判定の結果を下記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。

表 2次判定の結果まとめ

| | 改善不要 | | 改善が必要 | | 優先的な対応が必要 (改善可能) | | 優先的な 対応が必要 (改善不可能) |
|------------------------|------------|----------|---|----------|---|--------------|--|
| | 維持管理 | | 改善 (158戸) | 建替 | 優先的な改善 (502戸) | 優先的な 建替 | 優先的な 建替 |
| 維持管理 する団地 (660戸) | (なし) | | 十番丁団地 (1~4) 今津団地 (5~7) 城東団地 (1~3) | (なし) | 富士見団地 (1~4) 城南団地 外浜団地 (1~11) 今津団地 (1~4) 川西団地 (18) 平山ハイツ 旭ヶ丘団地 (5~8) | (なし) | (なし) |
| 当面管理 する団地 (455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 (455戸) |
| | (なし) | (なし) | (なし) | (なし) | (なし) | (なし) | 新田団地 (1~26) 長友団地 (1~11) 原田団地 (1~45) 城南荘 (A, B) 旭ヶ丘団地 (1~4) |

| | | |
|-----------------|--|--|
| 《参考》建替事業中 (81戸) | 【建替済み(R6まで)：維持管理】 48戸 川西団地 (N1~N17) 本島団地 (N1~N6) 二軒茶屋団地 (N1~N15) | 【建替事業中】 建替計画戸数 33戸 川西団地 12戸 本島団地 3戸 二軒茶屋団地 18戸 |
|-----------------|--|--|

表 2次判定の結果別戸数 (単位：戸)

| 2次判定結果 (事業手法の 仮設定) | 全体 | | | | | | 備考 |
|--------------------------|-----|------|------|------|--------------|------|-----------------------|
| | | 公営住宅 | 改良住宅 | 更新住宅 | 特定公共 賃貸住宅 | 単独住宅 | |
| 改善 | 158 | 158 | 0 | 0 | 0 | 0 | |
| 優先的な改善 | 502 | 477 | 0 | 0 | 9 | 16 | |
| 《参考》建替事業中 | 81 | 0 | 0 | 81 | 0 | 0 | 建替済み・建替計 画戸数の合計 |
| 計 (計画期間未管理戸数) | 741 | 635 | 0 | 81 | 9 | 16 | 将来の必要ストック 量 797戸以上 |
| 優先的な用途廃止 | 455 | 373 | 82 | 0 | 0 | 0 | |

(4) 3次判定

3次判定では、2次判定結果の事業手法の仮設定を踏まえ、長期的な管理の見通しに基づきながら、統合・再編等の可能性や事業量・事業実施時期の調整等を行い、計画期間における事業手法を決定します。

① 長期的な管理の見通しと将来ストック量への対応

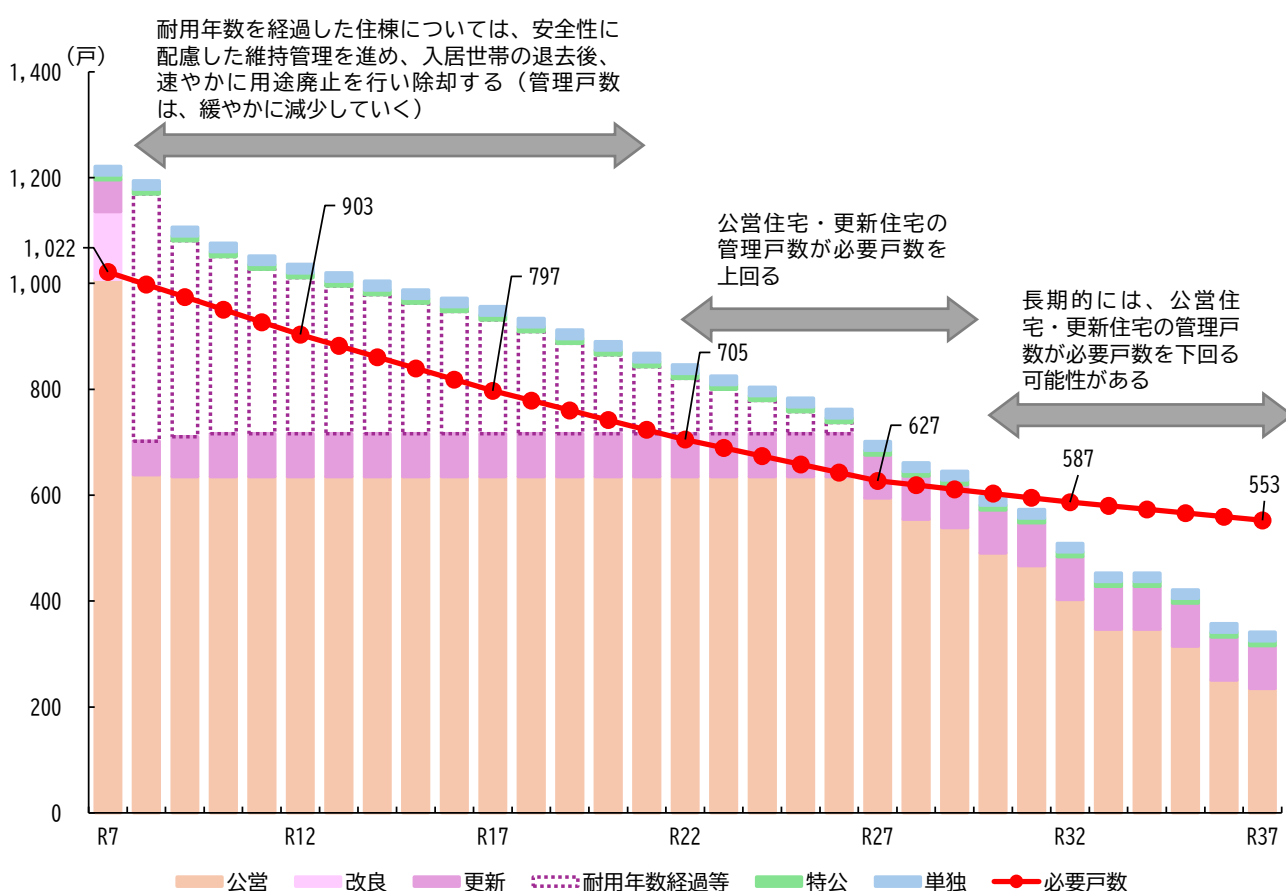
1) 長期的な管理の見通し

長期的な管理戸数の推移をみると、計画期間末時点においては、公営住宅等の管理戸数が必要な市営住宅戸数（将来のストック量）を下回るものの、その後は管理戸数が市営住宅の必要戸数を上回る期間が一定期間続くことが予測されています。

その後、令和30年度から、再び管理戸数が市営住宅の必要戸数を下回ることが予測されます。

このように、期間によって市営住宅の過不足が変化するため、2次判定の結果、不足する戸数（約90戸）については、各期間における需要に応じて、財政面にも十分配慮した供給方策を検討することが求められます。

図 長期的な管理戸数の推移



注) 耐用年数経過等の住戸は耐用年数の経過・耐震性の未確保により本計画期間で用途廃止を検討している住戸。耐用年数を経過した住戸については入居者の退去に伴い用途廃止を行うため、戸数は緩やかに減少していくことを想定している。

2) 借上げ公営住宅の検討

市営住宅の供給方策の1つとして、借上げ公営住宅があります。借上げ公営住宅の制度の概要や主な特徴は以下のとおりです。

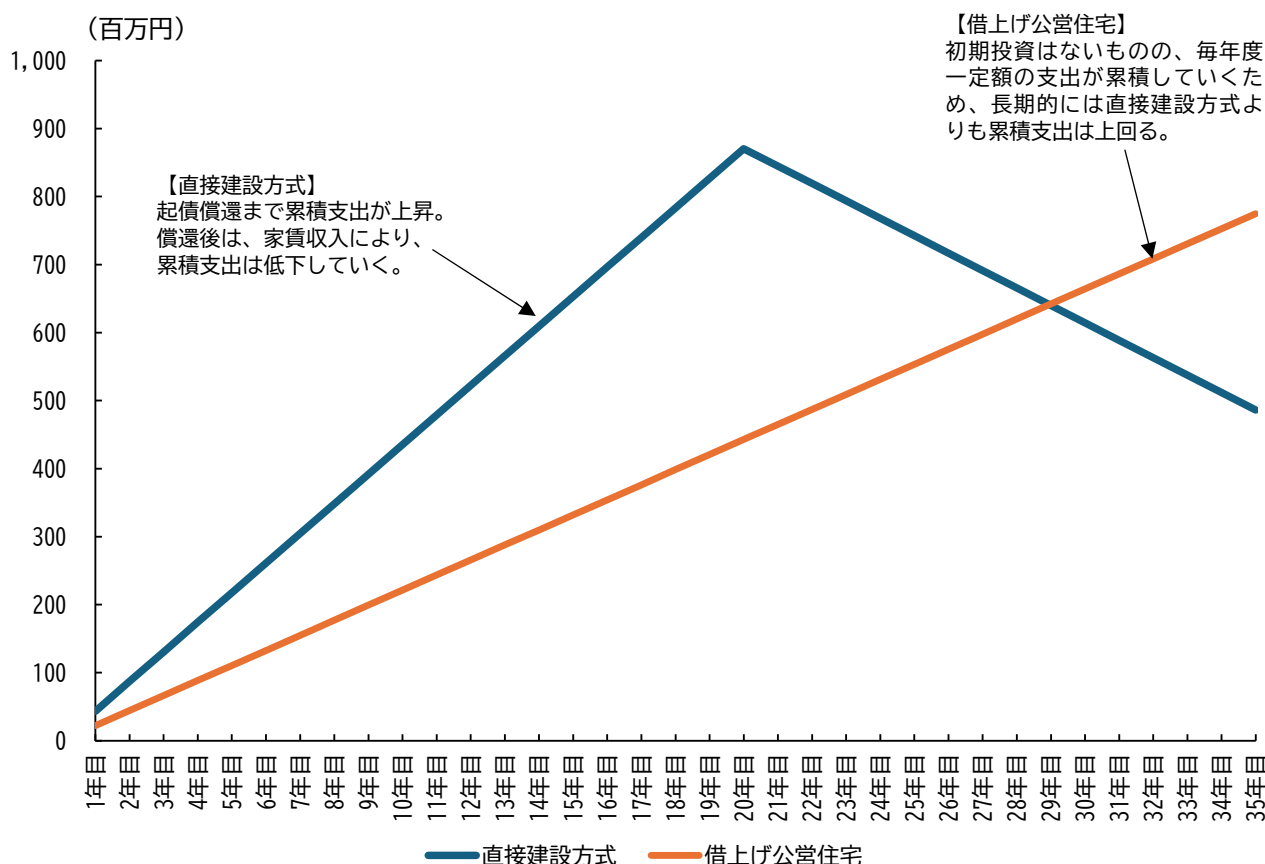
借上げ公営住宅は、直接建設方式（新規建設・建替）に比べ、多大な建設費等の初期投資が抑えられたり、借上げ戸数や借上げ期間を需要に応じて柔軟に設定しやすいなどのメリットがあります。

ただし、借上げ期間が長期化すると、一般的に直接建設方式に比べて借上げ公営住宅の方がコストは高くなる可能性が高くなることから、民間賃貸住宅市場を十分調査したうえで、借上げ時期や借上げ戸数を見極めることが重要です。

表 借上げ公営住宅の特徴

| | |
|----------|--|
| 制度の概要 | ・民間事業者等が建設・保有する住宅を借上げるにより供給される公営住宅 |
| 支援措置 | ・公的賃貸住宅家賃対策調整補助金 補助額2分の1（近傍同種の住宅家賃と入居者負担基準額との差額） 補助期間は借上げ期間による |
| 特徴・メリット | <ul style="list-style-type: none"> ■ 建設費等の初期投資の軽減 従来の直接建設方式（新規建設・建替）に比べ、土地取得費、建設費等の多額の初期投資を必要としない。また定額の賃料支払いで予算の平準化が可能。 ■ ストックの地域的偏在の改善 新たな土地の取得が困難な地域でも、民間賃貸住宅の借上げにより公営住宅の供給が可能。 ■ 需要に応じた供給量・供給期間の調整 民間賃貸住宅の借上げ期間が設定されるため、定められた期間の公営住宅の供給が可能となり、借上げ戸数・借上げ期間を調整しやすい。 1戸単位から借上げが可能で、既存の民間賃貸住宅を活用する場合、直接建設方式に比べ比較的短期間で供給が可能。（災害時など、一時的または緊急的な需要に対応した公営住宅の供給も可能） ■ 民間活力の活用 地元不動産・建設業との連携促進につながる。民間賃貸住宅の空き住戸が比較的多い場合は、空き家活用の貢献にもつながる。（参考：令和5年住宅・土地統計調査 賃貸用の住宅の空き家戸数 4,530戸） 維持管理・修繕等を民間事業者に委託することにより、行政負担が軽減される。 |
| 供給に向けた課題 | <ul style="list-style-type: none"> ■ 借上げをする民間賃貸住宅の質の確保 借上げをする民間賃貸住宅の対象は、借上げ期間も踏まえながら、一定の質（安全性・居住性）を確保することが望ましい。 ■ 長期化による財政負担の増大 長期化すると直接建設方式よりもコストが高くなる可能性が高いため、需要を見極めて供給する期間を設定することが重要。 ■ 民間事業者等の調整が必要 借上げ期間は、一定の契約期間となることから、契約期間終了時の継続確保が不確実（更新拒否や売却の可能性あり）なので、需要も踏まえて民間事業者と十分な調整が必要。 |

参考図 借上げ公営住宅と直接建設方式との概算コストの比較（90戸で比較）



参考表 直接建設方式・借上げ方式の試算条件（90戸で比較）

| | |
|-----|---|
| 建替 | <ul style="list-style-type: none"> ・建設費：国の基準から算出 21,770 千円/戸（借入期間 20 年間 起債金利 1.8%） ・修繕・維持管理費：近年の本市の修繕・維持管理費 121 千円/年・戸 ・入居者負担額：近年の建替市営住宅家賃 33.8 千円/月・戸 |
| 借上げ | <ul style="list-style-type: none"> ・民間賃貸住宅家賃：居住誘導区域内団地の近傍同種家賃 58 千円/月・戸 ・入居者負担額：近年の本市の市営住宅家賃平均額 17 千円/月・戸 |

3) 計画期間における将来のストック量への対応のあり方

2次判定結果（p37）や長期的な管理戸数の推移（p38）を踏まえ、本計画期間については、修繕など経常的な維持管理や、改善が必要な住宅の投資的な改修工事、また、入居者数の状況に応じた用途廃止を進める必要があります。

また、管理戸数が市営住宅の必要戸数を下回り、新たな住戸の供給が必要な場合には、直接建設方式に限らず、民間賃貸住宅市場の動向や財政的な影響を十分に踏まえながら、借上げ公営住宅など民間事業者との連携による市営住宅の供給も検討し、適正なストック管理に努めることが求められます。

② 統合・再編等の可能性や事業実施にむけての調整

以下の点を踏まえ、各団地・住棟の事業手法を決定します。

表 3次判定の考え方

| 判定項目 | 判定基準 |
|-----------------|--|
| a) 団地単位の効率的な活用 | ・同一団地内において事業手法が異なる住棟が混在する場合に、住棟の配置や今後の活用の可能性等から一体的な事業手法を採用することが望ましいかどうかを検討する。 |
| b) 統廃合・集約整理の必要性 | ・小規模な団地については、敷地に余裕のある近隣団地への集約整理を検討する。 |
| c) 地域ニーズへの対応 | ・他事業の実施内容・実施時期との調整、まちづくりへの貢献等を踏まえて事業手法や事業実施時期を検討する。 |
| d) 事業実施時期の平準化 | ・計画期間における事業量や事業実施時期の平準化や事業実施の効率性を踏まえて、計画期間内における事業手法を検討する。 ・中長期的には用途廃止を計画している住棟のうち、本計画期間では維持管理、次期以降に用途廃止を行う住棟は「当面管理」とする。 |

③ 3次判定結果

3次判定の結果（本計画期間内の事業手法）は、下記のとおりとなります。

表 団地別3次判定

| 団地名 | 住棟名 | 種別 | 2次判定結果 | a) 団地単位の効率的活用 | b) 統廃合・集約整理の必要性 | c) 地域ニーズへの対応 | d) 事業実施時期の平準化 | 3次判定 |
|--------|--------------------------|----------|------------|---------------|-----------------|--------------|---------------|--------|
| 富士見団地 | 1～4 | 公営 特公 | 【優先】改善 | | | | | 改善 |
| 城南団地 | — | 公営 | 【優先】改善 | | | | | 改善 |
| 十番丁団地 | 1～4 | 公営 | 改善 | | | | | 改善 |
| 外浜団地 | 1～8 | 公営 | 【優先】改善 | | | | 計画期間外に調整 | 維持管理 |
| | 9～11 | 公営 | 【優先】改善 | | | | | 改善 |
| 今津団地 | 1～3 | 公営 | 【優先】改善 | | | | 計画期間外に調整 | 維持管理 |
| | 4 | 公営 | 【優先】改善 | | | | | 改善 |
| | 5～7 | 公営 | 改善 | | | | | 改善 |
| 新田団地 | 1～26 | 公営 | 【優先】用途廃止 | | 統合先なし | | | 用途廃止 |
| 川西団地 | 5～17 | 改良 | 建替事業中（建替前） | | | | | 建替 |
| | 18 | 公営 | 【優先】改善 | 手法変更必要なし | | | 計画期間外に調整 | 維持管理 |
| | N1～N17 | 更新 | 建替事業中（建替後） | | | | | 維持管理 |
| 本島団地 | 1～8 | 改良 | 建替事業中（建替前） | | | | | 建替 |
| | N1～N6 | 更新 | 建替事業中（建替後） | | | | | 維持管理 |
| 二軒茶屋団地 | 1～14 | 改良 | 建替事業中（建替前） | | | | | 建替 |
| | N1～N15 | 更新 | 建替事業中（建替後） | | | | | 維持管理 |
| 長友団地 | 1～11 | 公営 | 【優先】用途廃止 | | 統合先なし | | 計画期間外に調整 | 当面維持管理 |
| 原田団地 | 1～8、 12、 27～37 | 公営 | 【優先】用途廃止 | | 統合先なし | | | 用途廃止 |
| | 9～11、 13～26、 38～45 | 公営 | 【優先】用途廃止 | | 統合先なし | | 計画期間外に調整 | 当面維持管理 |
| 城東団地 | 1～3 | 公営 | 改善 | | | | 計画期間外に調整 | 維持管理 |
| 城南荘 | A、B | 改良 | 【優先】用途廃止 | | 統合先なし | | | 用途廃止 |
| 平山ハイツ | — | 単独 | 【優先】改善 | | | | 計画期間外に調整 | 維持管理 |
| 旭ヶ丘団地 | 1～4 | 公営 | 【優先】用途廃止 | 手法変更必要なし | 統合先なし | | 計画期間外に調整 | 当面維持管理 |
| | 5～8 | 公営 | 【優先】改善 | 手法変更必要なし | | | 計画期間外に調整 | 維持管理 |

表 3 次判定の結果まとめ

| 本計画期間内の事業手法 | 団地・住棟名 | 種別 | 戸数(戸) |
|--------------------------|-----------------------------------|--------------|-------|
| 維持管理 (338戸) | 外浜団地(1~8) | 公営 | 176 |
| | 今津団地(1~3) | 公営 | 96 |
| | 川西団地(18) | 公営 | 2 |
| | 城東団地(1~3) | 公営 | 40 |
| | 平山ハイツ | 単独 | 16 |
| | 旭ヶ丘団地(5~8) | 公営 | 8 |
| 当面維持管理 (215戸) | 長友団地(1~11) | 公営 | 53 |
| | 原田団地(9~11、13~26、38~45) | 公営 | 154 |
| | 旭ヶ丘団地(1~4) | 公営 | 8 |
| 改善 (322戸) | 富士見団地(1~4) | 公営 | 91 |
| | 富士見団地(2~4) | 特公 | 9 |
| | 城南団地 | 公営 | 32 |
| | 十番丁団地(1~4) | 公営 | 54 |
| | 外浜団地(9~11) | 公営 | 56 |
| | 今津団地(4~7) | 公営 | 80 |
| | 新田団地(1~26) | 公営 | 62 |
| 用途廃止 (240戸) | 原田団地(1~8、12、27~37) | 公営 | 96 |
| | 城南荘(A、B) | 改良 | 82 |
| | 《参考》建替事業中 【建替済み：維持管理】 (48戸) | 川西団地(N1~N17) | 更新 |
| 《参考》建替事業中 (建替計画戸数33戸) | 本島団地(N1~N6) | 更新 | 12 |
| | 二軒茶屋団地(N1~N15) | 更新 | 16 |
| | 川西団地 | 更新 | 12 |
| 本島団地 | 更新 | 3 | |
| 二軒茶屋団地 | 更新 | 18 | |

表 3 次判定の結果別戸数(単位：戸)

| 3次判定結果 (本計画期間内の 事業手法) | 全体 | | | | | 備考 | |
|-----------------------------|------|------|------|--------------|------|----|-------------------------------|
| | 公営住宅 | 改良住宅 | 更新住宅 | 特定公共 賃貸住宅 | 単独住宅 | | |
| 維持管理 | 338 | 322 | 0 | 0 | 0 | 16 | |
| 当面維持管理 | 215 | 215 | 0 | 0 | 0 | 0 | |
| 改善 | 322 | 313 | 0 | 0 | 9 | 0 | |
| 《参考》建替事業中 | 81 | 0 | 0 | 81 | 0 | 0 | 建替済み・建替計画 戸数の合計 |
| 計 (計画期間未管理戸数) | 956 | 850 | 0 | 81 | 9 | 16 | 将来の必要ストック量 797戸以上を確保(931戸) |
| 用途廃止 | 240 | 158 | 82 | 0 | 0 | 0 | |

5. 点検の実施方針

(1) 点検の基本的な考え方

すべての住棟を対象に、年に一度をめぐりに日常点検を実施します。

また、各種法令に基づき、法定点検を実施します。中長期的な活用を目指す住棟については、建築基準法第 12 条の規定に準じて点検（法定点検とあわせて「定期点検」とする。）を実施します。

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や修繕に役立てられるよう、データベースとして整理します。

(2) 点検の実施方針

① 日常点検等の実施方針

日常点検は、「公営住宅等日常点検マニュアル（平成 28 年 8 月国土交通省住宅局住宅総合整備課）」を参考に、担当者等が現場において外観から目視で行うことができる範囲の内容とします。

なお、住戸内の設備や入居者が専用的に使用している共用部分（バルコニー）など、住戸内部に立ち入って点検する必要がある、定期点検・日常点検で点検することが困難な部位については、入居者の退去時などに点検します。

② 定期点検の実施方針

中長期的な活用を目指す住棟については定期点検を実施します。3 ヶ年に一度の点検としても平均で年当たり 4 団地 26 棟 247 戸程度が点検対象となります。今までの定期点検スケジュールを踏まえながら、建替・長寿命化改善事業の実施時期との連動や構造別の棟数バランス等に配慮し、以下の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します。

表 計画期間中の定期点検スケジュール

| 実施年度 | 構造 | 令和 8・11・14・17 年度 | 令和 9・12・15 年度 | 令和 10・13・16 年度 |
|-------------|----|-----------------------------|---------------------------|----------------|
| 対象団地 ・住棟 | 中耐 | ・十番丁 ・外浜 1~8 棟 ・平山ハイツ | ・富士見 ・城南 ・外浜 9~11 棟 | ・今津 ・城東 |
| | 低耐 | ・旭ヶ丘 | ・本島 ・二軒茶屋 | ・川西 |
| 棟・戸数 | | 17 棟 254 戸 | 33 棟 237 戸 | 27 棟 250 戸 |

③ 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とおりとします。

表 敷地及び地盤等に係る点検項目

| 部位 | 確認する項目 |
|-----------|-------------------------------------|
| 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 |

表 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 |
|----------------|---|
| ア) 基礎 | ■基礎の沈下等の状況 |
| | ■基礎の劣化及び損傷の状況 |
| イ) 土台 | ■土台の沈下等の状況 |
| | ■土台の劣化及び損傷の状況 |
| ウ) 外壁（躯体等） | ■木造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況 |
| | ■補強コンクリートブロック造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況 |
| | ■PCa 鉄筋コンクリート造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況 |
| | ■鉄筋コンクリート造及び鉄骨鉄筋コンクリート造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況 |
| エ) 外壁（外壁仕上げ材等） | ■塗り仕上げ、タイル、石貼り等（乾式工法によるものを除く。）、モルタル等の劣化及び損傷の状況 |
| | ■金属系パネルの劣化及び損傷の状況 |
| | ■コンクリート系パネルの劣化及び損傷の状況 |
| | ■窯業系サイディングの劣化及び損傷の状況 |
| | ■シーリングの劣化及び損傷の状況 |
| オ) 外壁（窓サッシ等） | ■サッシ等の劣化及び損傷の状況 |
| カ) 建具 | ■共用部ドア、住戸玄関ドアの劣化及び損傷の状況 |
| | ■シャッター（防火シャッター含む）、メーターボックス扉、パイプスペース扉等の枠及び建具の劣化及び損傷の状況 |
| キ) 金物類 | ■落下防護庇の劣化及び損傷の状況 |
| | ■集合郵便受、掲示板、室名札等の劣化及び損傷の状況 |

表 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 |
|-------------|----------------|
| 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 |

表 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 |
|-----------------------------------|---------------------------|
| 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 |

表 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 |
|-------------|-----------------------|
| 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 |

6. 修繕の実施方針

(1) 修繕の基本的な考え方

住宅ストックを長期にわたり維持管理するために、予防保全的に計画修繕を実施します。
また、計画修繕項目に含まれない個別の修繕工事については、点検において必要が確認された際に随時修繕（経常修繕）を実施します。
さらに、空き家が発生した際は必要に応じて空き家修繕を実施します。

(2) 修繕の実施方針

① 経常修繕（小修繕）

点検において修繕が必要と確認された場合は、随時修繕を実施します。
なお、計画期間内に建替・長寿命化改善あるいは用途廃止を予定している住棟については、当面は入居者の安全性を確保するための経常修繕のみを行います。

表 経常修繕の実施方針

| 実施の判断 | 主な経常修繕の内容 |
|-------------------------|--|
| 日常点検等で状況を確認し、必要に応じて随時実施 | <ul style="list-style-type: none">■非常用照明器具内蔵蓄電池の取替■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、■屋外鉄骨階段、自転車置場、遊具、フェンスの塗装■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）

計画修繕は、公営住宅等長寿命化計画策定指針（平成 28 年 8 月）において示される対象部位ごとの修繕周期を参考にしつつ、丸亀市公共施設等総合管理計画に示す考え方を踏まえて実施します。

また、修繕周期を踏まえて大規模修繕内容をグループ化し、長寿命化改善や空き家修繕等と連携し、効率的かつ計画的に実施します。

本計画期間においては、大規模修繕の実施にあたっては、市営住宅ストックの長寿命化を図るため、特に躯体の安全性の維持にかかる予防保全的な修繕（外壁・屋根または屋上）を優先して実施します。

表 優先的に計画修繕を行う項目の判断基準と修繕内容

| 優先的に行う修繕項目 | 修繕の判断基準 | 修繕内容 (改善事業として実施) |
|------------|--|--------------------------------|
| 屋根または屋上 | 防水性に問題があり、改修が必要であると判断された場合 | ■屋根改修または屋上防水改修 (防水性、耐久性の向上) |
| 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、改修が必要であると判断された場合 | ■外壁改修 (防水性、耐久性、安全性の向上) |

表 耐火住棟における計画修繕サイクルのイメージと具体的な修繕内容例

【計画修繕サイクルのイメージ】

第3回の大規模修繕については、直近の長寿命化計画における建替・用途廃止の方針に基づき実施を判断する。

| 実施の判断 | 主な実施項目 | |
|---|--|--|
| | 改修・補修 | 取替 |
| 原則として毎回の大規模修繕で実施する項目 | <ul style="list-style-type: none"> ■屋上、塔屋、ルーフバルコニーの防水改修 ■傾斜屋根の補修 ■庇天端、笠木天端、パラペット天端・アゴ、架台天端等の修繕 ■外壁、手すり壁等の塗替 ■外壁目地、建具周り、スリーブ周り、部材接合部等シーリング打替 ■隔て板（ボード、樹脂、木製等）・エアコンスリーブ・雨樋等の塗替 | <ul style="list-style-type: none"> ■自動火災検知・報知設備の取替 ■ガスメーターの取替 |
| 実施もしくは次回への先送りを毎回判断する項目 (改修直前の点検結果に基づく) | <ul style="list-style-type: none"> ■バルコニーの床防水（側溝、幅木を含む）の修繕 ■開放廊下・階段の床防水（側溝、巾木を含む）の修繕 ■開放廊下・階段、バルコニー等の軒天（上げ裏）部分の塗替 ■外壁、屋根、床、手すり壁、軒天（上げ裏）、庇等（コンクリート、モルタル部分）の補修 ■外壁・手すり壁等タイル張の補修 | <ul style="list-style-type: none"> ■給水管、雑排水管（屋内）、ガス管（屋外）、埋設排水管、排水樹等（埋設給水管を除く）の取替 |
| 2 回目の大規模修繕で実施する項目 | <ul style="list-style-type: none"> ■屋上防水の改修、勾配屋根の葺替 | <ul style="list-style-type: none"> ■屋外建具・手すり、屋外鉄骨階段、屋上フェンス等の取替 ■受水槽、屋外配水管・枝管、縦樋、ガス管の取替 ■昇降機（エレベーター）の取替 ■給水管・汚水管・ガス管の取替 |

7. 改善事業の実施方針

(1) 改善事業の基本方針

① 改善事業の実施の考え方

本計画期間では、一定の居住性能を確保するための「居住性向上型」と、市営住宅ストックの長寿命化につなげるための「長寿命化型」の改善事業を優先して実施します。

表 改善事業の類型別方針と内容

| 類型 | 方針 | 内容 |
|-------------|--|-------------------------------------|
| ア) 居住性向上型 | 引き続き活用を図るストックにおいて、現代的な居住性を確保するため、住戸・住棟設備の機能向上を行う。 | 給湯設備の設置、排水処理施設の整備 等 |
| イ) 福祉対応型 | 引き続き活用を図るストックにおいて、高齢者・子育て世帯等が安全・安心して居住できるよう、住戸・共用部のバリアフリー化を進める。 | 住戸内部・共用部の段差の解消、手摺設置、浴室・トイレ等の高齢者対応 等 |
| ウ) 安全性確保型 | 耐震性を確保するための躯体改修、防犯性や落下・転倒防止など生活事故防止に配慮した改善を行う。 | 耐震改修、消火器具など防災設備の更新、屋外通路の照度の確保等 |
| エ) 長寿命化型 | 長期的な活用を図る団地・住棟において、耐久性の向上や躯体への影響の軽減、維持管理の容易性の観点から、計画修繕周期等に合わせた予防保全的な改善を行う。 | 外壁や屋根・屋上防水の耐久性の向上、給排水管の耐久性の向上 等 |
| オ) 脱炭素社会対応型 | 省エネルギー性向上及び再生可能エネルギー導入のための設備等の改善を行う。 | 壁・最上階の断熱化対応、省エネルギー性能の高い設備への交換 等 |
| カ) 子育て世帯支援型 | 子育て世帯の優先入居を行うための設備等の改善を行う。 | 子どもの転落防止措置 等 |

② 居住性向上型改善の実施方針

現在、住戸内改善を実施している十番丁団地（1～4 棟）・外浜団地（9～11 棟の 1～2 階）において、引き続き空き住戸の発生にあわせて 3 点給湯設備の整備・段差解消の住戸内改善を実施します。

住戸内改善は、近年の空き家発生状況や財政事情等を踏まえ、年度当たり 3 戸を目安に実施します。

③ 長寿命化型改善の実施方針

耐用年数までの残年数や前回の長寿命化型改善からの経過年数、劣化状況等を踏まえ、富士見団地（1～4 棟・集会室）、城南団地及び今津団地（4～7 棟）を対象に、屋上防水改修または屋根改修・外壁改修を実施します。

(2) 計画期間内に実施する改善事業

本計画期間における改善事業の実施スケジュールは以下のとおりとします。

表 改善事業の実施スケジュール

| 団地(棟など) | 構造 | 建設年度 | 戸数(戸) | 令和8年度 | 令和9年度 | 令和10年度 | 令和11年度 | 令和12年度 | 令和13年度 | 令和14年度 | 令和15年度 | 令和16年度 | 令和17年度 | 備考 |
|---------------|----|------|-------|---|-------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|---------------------|
| 富士見団地(1) | 中耐 | H6 | 45 | 長寿命化 | 長寿命化 | | | | | | | | | |
| 富士見団地(2) | 中耐 | H6 | 13 | | | 長寿命化 | | | | | | | | |
| 富士見団地(集会室) | 中耐 | H9 | - | | | 長寿命化 | | | | | | | | |
| 富士見団地(3) | 中耐 | H9 | 17 | | | | 長寿命化 | | | | | | | |
| 富士見団地(4) | 中耐 | H9 | 25 | | | | | 長寿命化 | | | | | | |
| 城南団地 | 中耐 | S52 | 32 | | | | | | 長寿命化 | | | | | |
| 今津団地(4) | 中耐 | S52 | 16 | | | | | | | 長寿命化 | | | | |
| 今津団地(5) | 中耐 | S53 | 24 | | | | | | | | 長寿命化 | | | |
| 今津団地(6) | 中耐 | S54 | 24 | | | | | | | | | 長寿命化 | | |
| 今津団地(7) | 中耐 | S55 | 16 | | | | | | | | | | 長寿命化 | |
| 十番丁団地(1) | 中耐 | S62 | 6 | <p style="text-align: center;">居住性向上 (空き住戸発生時 年間3戸を目安に実施)</p> | | | | | | | | | | 改善済み：2戸 改善対象：4戸 |
| 十番丁団地(2) | 中耐 | S62 | 6 | | | | | | | | | | | 改善済み：4戸 改善対象：2戸 |
| 十番丁団地(3) | 中耐 | H1 | 24 | | | | | | | | | | | 改善済み：17戸 改善対象：7戸 |
| 十番丁団地(4) | 中耐 | S62 | 18 | | | | | | | | | | | 改善済み：6戸 改善対象：12戸 |
| 外浜団地(9) 1~2階 | 中耐 | S59 | 16 | | | | | | | | | | | 改善対象：8戸 |
| 外浜団地(10) 1~2階 | 中耐 | S60 | 16 | | | | | | | | | | | 改善対象：8戸 |
| 外浜団地(11) 1~2階 | 中耐 | S60 | 24 | | | | | | | | | | | 改善済み：2戸 改善対象：10戸 |

・長寿命化型改善：屋上防水改修または屋根改修・外壁改修

・居住性向上型改善：3点給湯設備の整備・段差解消

8. 建替事業の実施方針

(1) 建替事業の基本方針

現在、建替事業を実施している川西団地、二軒茶屋団地、本島団地で引き続き事業を進めます。

(2) 計画期間内に実施する事業

本計画期間における建替事業および関連事業のスケジュールは以下のとおりとします。

表 計画期間における建替事業および関連事業の実施スケジュール

| | 計画期間 開始時点の 住棟・住戸 の概要 | 令和 | 令和 | 令和 | 令和 | 令和 | 令和 | 令和 | 令和 | 令和 | 令和 | 備考 |
|----------------------------|---|-----------------------------|-----------|-----------|----------|-------|-------|-------|-------|-------|------|-------------------------------------|
| | | 8年度 | 9年度 | 10年度 | 11年度 | 12年度 | 13年度 | 14年度 | 15年度 | 16年度 | 17年度 | |
| 川西団地 | 更新住宅 R3、R6 低層耐火 10棟20戸 | | 12戸 建設 | | | | | | | | | 最終整備 棟数・戸数 更新住宅 16棟 32戸 |
| | | 6戸 除却 | | 12戸 除却 | | | | | | | | |
| 二軒茶屋 団地 | 更新住宅 低層耐火 R4、R7 14棟28戸 | | | 6戸 建設 | | | | | | | | 最終整備 棟数・戸数 更新住宅 17棟 34戸 |
| | | 12戸 除却 | | | 8戸 除却 | | | | | | | |
| 本島団地 | 更新住宅 低層耐火 R5 6棟12戸 | 3戸 建設 | | | | | | | | | | 最終整備 棟数・戸数 更新住宅 8棟 15戸 |
| | | | | 8戸 除却 | | | | | | | | |
| 城南荘 (A、B) | 改良住宅 中層耐火 S44、S45 2棟82戸 | R9年度をめぐ りに用途廃止、 82戸除却 | | | | | | | | | | |
| 新田団地 (1～26) | 公営住宅 簡易平屋建 S43～S45 26棟62戸 | 計画期間内をめぐりに用途廃止、62戸除却 | | | | | | | | | | |
| 原田団地 (1～8、12、 27～37) | 公営住宅 簡易平屋建 簡易2階建 S45～S47 20棟96戸 | 計画期間内をめぐりに用途廃止、96戸除却 | | | | | | | | | | |
| 管理戸数 (戸) | 1,221※ | 1,206 | 1,136 | 1,122 | 1,114 | 1,114 | 1,114 | 1,114 | 1,114 | 1,114 | 956 | |

※ 計画期間開始時点の戸数 1,221戸 = R7.7.1時点 1,217戸 + R7年度の建替12戸・除却8戸

9. 長寿命化のための事業実施予定

各事業の実施予定内容を、公営住宅等長寿命化計画策定指針（平成 28 年 8 月）の様式 1～3 に記載した内容は以下のとおりです。

(1) 計画修繕・改善事業

【様式 1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名： 丸亀市

住宅の区分： 公営住宅 特定公共賃貸住宅 地産賃貸（公共施設） 改良住宅 その他（ ）

| 団地名 | 住棟番号 | 戸数/棟 | 構造 | 建設年度 | 次期点検時期 | | 修繕・改善事業の内容 | | | | | | | | | | 棟あたり LCC 縮減効果 (千円/年) | 備考 (戸あたり LCC縮減効果) | |
|-----|------|------|----|------|--------|------------|--------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|-----|----------------------|-------------------|-----|
| | | | | | 法定点検 | 法定点検に準じた点検 | R8 | R9 | R10 | R11 | R12 | R13 | R14 | R15 | R16 | R17 | | | |
| 富士見 | 1 | 45 | 中耐 | H6 | | | 屋根・外壁改修 (長寿命化) | 屋根・外壁改修 (長寿命化) | | | | | | | | | | 9,186 | 204 |
| 富士見 | 2 | 13 | 中耐 | H6 | | | | 屋根・外壁改修 (長寿命化) | | | | | | | | | | 2,472 | 190 |
| 富士見 | 3 | 17 | 中耐 | H9 | | | | | 屋根・外壁改修 (長寿命化) | | | | | | | | | 4,318 | 254 |
| 富士見 | 4 | 25 | 中耐 | H9 | | | | | | 屋根・外壁改修 (長寿命化) | | | | | | | | 5,936 | 237 |
| 城南 | — | 32 | 中耐 | S52 | | | | | | | 屋根・外壁改修 (長寿命化) | | | | | | | 1,510 | 47 |
| 今津 | 4 | 16 | 中耐 | S52 | | | | | | | | 屋根・外壁改修 (長寿命化) | | | | | | 672 | 42 |
| 今津 | 5 | 24 | 中耐 | S53 | | | | | | | | | 屋根・外壁改修 (長寿命化) | | | | | 1,072 | 45 |
| 今津 | 6 | 24 | 中耐 | S54 | | | | | | | | | | 屋根・外壁改修 (長寿命化) | | | | 1,038 | 43 |
| 今津 | 7 | 16 | 中耐 | S55 | | | | | | | | | | | 屋根・外壁改修 (長寿命化) | | | 696 | 44 |
| 十番丁 | 1 | 6 | 中耐 | S62 | | | 3点給湯, 段差解消 (居住性向上) | | | | | | | | | | 497 | 83 | |
| 十番丁 | 2 | 6 | 中耐 | S62 | | | | | | | | | | | | | 497 | 83 | |
| 十番丁 | 3 | 24 | 中耐 | H1 | | | | | | | | | | | | | 2,027 | 84 | |
| 十番丁 | 4 | 18 | 中耐 | S62 | | | | | | | | | | | | | 1,491 | 83 | |
| 外浜 | 9 | 16 | 中耐 | S59 | | | | | | | | | | | | | 1,158 | 72 | |
| 外浜 | 10 | 16 | 中耐 | S60 | | | | | | | | | | | | | 1,265 | 79 | |
| 外浜 | 11 | 24 | 中耐 | S60 | | | | | | | | | | | | | 1,898 | 79 | |

3点給湯（給水管改修含む）、段差解消は、年あたり3戸を目安に実施（空き家発生時に実施）

(2) 新規整備事業及び建替事業

【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： 丸亀市

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 其他 ()

| 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 | | | |
| 川西 | 5~17 | 18 | 簡2 | S48~S58 | | | R9 | 390 | 計画：6棟12戸 |
| 二軒茶屋 | 1~14 | 20 | 簡2 | S48~S50 | | | R10 | 390 | 計画：3棟6戸 |
| 本島 | 1~8 | 16 | 簡2 | S46~S52 | | | R8 | 390 | 計画：2棟3戸 |

(3) 共同施設に係る事業

【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： 丸亀市

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 其他 ()

| 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 | R8 | R9 | R10 | R11 | R12 | R13 | R14 | R15 | R16 | | R17 | | |
| 富士見 | 集会所 | H9 | | | | | | 屋根・外壁改修(長寿命化) | | | | | | | | | |

10. 維持管理コストとその縮減効果

(1) 改善住棟のライフサイクルコスト

国のライフサイクルコスト算定プログラムを用いて、改善事業を行う住棟について、ライフサイクルコストの縮減効果を算出したところ、いずれの住棟においてもライフサイクルコストの縮減効果が確認されました。

なお、ライフサイクルコストの縮減効果額については、次のページのとおりです。

表 ライフサイクルコスト算定において用いる事業費の内訳

| 分類 | 項目 | 費用 | 備考 |
|--------------|--------------|---------------|----|
| 長寿命化 改善費 | 屋上防水 | 250,000 円/戸 | |
| | 床防水 | 250,000 円/戸 | |
| | 外壁塗装等 | 600,000 円/戸 | |
| | 鉄部塗装等 | 60,000 円/戸 | |
| | 建具（玄関ドア、MB扉） | 120,000 円/戸 | |
| | 建具（アルミサッシ） | 240,000 円/戸 | |
| | バルコニー手摺 | 120,000 円/戸 | |
| | 金物類 | 120,000 円/戸 | |
| 居住性向上 改善費 | 段差解消 | 640,000 円/戸 | |
| | 給水管・給湯管 | 275,000 円/戸 | |
| | 排水設備 | 370,000 円/戸 | |
| | ガス設備 | 140,000 円/戸 | |
| | 給湯器 | 275,000 円/戸 | |
| | 流し台 | 90,000 円/戸 | |
| | 浴室ユニット | 460,000 円/戸 | |
| | レンジフード | 50,000 円/戸 | |
| 経常修繕 | | 60,000 円/戸 | |
| 除却費 | | 1,200,000 円/戸 | |

表 ライフサイクルコスト（LCC）の縮減効果額の算出

| 団地名 | 構造 | 建設年度 | 戸数(戸) | 計画前LCC(円/戸) | 計画後LCC(円/戸) | LCC縮減効果(円/戸) |
|----------|----|------|-------|-------------|-------------|--------------|
| 富士見団地(1) | 中耐 | H6 | 45 | 474,072 | 269,944 | 204,128 |
| 富士見団地(2) | 中耐 | H6 | 13 | 459,768 | 269,621 | 190,146 |
| 富士見団地(3) | 中耐 | H9 | 17 | 543,646 | 289,642 | 254,004 |
| 富士見団地(4) | 中耐 | H9 | 25 | 526,807 | 289,376 | 237,431 |
| 城南団地 | 中耐 | S52 | 32 | 289,256 | 242,053 | 47,203 |
| 今津団地(4) | 中耐 | S52 | 16 | 283,756 | 241,752 | 42,004 |
| 今津団地(5) | 中耐 | S53 | 24 | 293,790 | 249,109 | 44,681 |
| 今津団地(6) | 中耐 | S54 | 24 | 283,054 | 239,811 | 43,243 |
| 今津団地(7) | 中耐 | S55 | 16 | 281,124 | 237,613 | 43,511 |
| 十番丁団地(1) | 中耐 | S62 | 6 | 329,305 | 246,458 | 82,847 |
| 十番丁団地(2) | 中耐 | S62 | 6 | 329,305 | 246,458 | 82,847 |
| 十番丁団地(3) | 中耐 | H1 | 24 | 304,999 | 220,553 | 84,447 |
| 十番丁団地(4) | 中耐 | S62 | 18 | 329,305 | 246,458 | 82,847 |
| 外浜団地(9) | 中耐 | S59 | 16 | 323,688 | 251,286 | 72,402 |
| 外浜団地(10) | 中耐 | S60 | 16 | 328,759 | 249,666 | 79,093 |
| 外浜団地(11) | 中耐 | S60 | 24 | 328,759 | 249,666 | 79,093 |

(2) 建替住棟のライフサイクルコスト

国のライフサイクルコスト算定プログラムを用いて建替住棟のライフサイクルコストを算定したところ、年あたり・戸あたりのライフサイクルコストは389,671円※となります。

※建替後、長寿命化改善を実施すると想定し計画後ライフサイクルコスト（LCC）に設定

■住棟諸元

| | |
|-------|-----------|
| 団地名 | 本島団地 |
| 住棟番号 | |
| 戸数 | 3 |
| 構造 | 中耐階段室型 |
| 建設年度 | R8 |
| 建設年代 | H27 |
| モデル住棟 | H27中耐階段室型 |
| 経過年数 | 0 |

| |
|----------|
| 評価時点(和暦) |
| R7 |

■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 | 250,000 円/戸 | 50年 |
| 床防水 | 250,000 円/戸 | 50年 |
| 外壁塗装等 | 600,000 円/戸 | 50年 |
| 鉄部塗装等 | 60,000 円/戸 | 50年 |
| 建具(玄関ドア、MB扉) | 120,000 円/戸 | 50年 |
| 建具(アルミサッシ) | 240,000 円/戸 | 50年 |
| バルコニー手摺 | 120,000 円/戸 | 50年 |
| 金物類 | 120,000 円/戸 | 50年 |
| 給水管、給湯管 | 600,000 円/戸 | 50年 |
| 貯水槽 | 60,000 円/戸 | 50年 |
| 給水ポンプ | 60,000 円/戸 | 50年 |
| 排水設備 | 700,000 円/戸 | 50年 |
| ガス設備 | 180,000 円/戸 | 50年 |
| 給湯器 | | |
| 共用灯 | | |
| 電力幹線・盤類 | | |
| 避雷設備 | | |
| 電話設備 | | |
| テレビ共聴設備 | | |
| 連結送水管 | | |
| 自火報設備 | | |
| EV保守 | | |
| EV更新 | | |
| 流し台 | | |
| 浴室ユニット | | |
| レンジフード | | |
| 24h換気 | 180,000 円/戸 | 50年 |
| 経常修繕 | 60,000 円/戸 | 50年 |
| 計 | 3,600,000 円/戸 | — |

| | |
|-----|---------------|
| 除却費 | 1,200,000 円/戸 |
|-----|---------------|

注) 本島団地の建替住棟は低耐だが、住棟緒元の構造については、国のライフサイクルコスト算定プログラムにある構造分類のうち、標準建設費が最も近い中耐階段室型を採用している。

■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) | 4,936,897 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 | 4,936,897 円 | ②-1と②-2の合計 |
| ③ | 建設費(推定再建築費) | 21,770,000 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 | 1,200,000 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) | 168,855 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 $((②+③+④)÷①)$ | 537,515 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) | 5,450,810 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) | 527,503 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 $(②-1+⑦-1-⑦-2)$ | 4,923,307 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 | 3,600,000 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) | 506,565 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) | 21,770,000 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 | 1,200,000 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) | 77,063 円 | ⑥評価期間(改善実施)B末における除却費 |
| ⑪ | 計画後LCC $((⑦+⑧+⑨+⑩)÷⑥)$ | 389,671 円/戸・年 | — |

■LCC縮減効果

| | 項目 | 費用等 | 備考 |
|---|-----------------------|---------------|------------------------------|
| ⑫ | 年平均縮減額 $(⑤-⑪)$ | 147,845 円/戸・年 | — |
| ⑬ | 住棟当たりの年平均縮減額 $(⑫×戸数)$ | 443,534 円/棟・年 | 年平均縮減額がプラスであれば、LCC縮減効果があると判断 |

11. 事業の推進にあたって

(1) 事業計画の管理と見直し

今後も長期的な活用を図る住棟については、点検、修繕を適切に行い、計画に沿って改善事業を行うことにより、長寿命化を図ります。

また、用途廃止対象住宅については入居募集を停止し、入居者の安全を確保するため、必要に応じて経常修繕を行います。入居世帯の退去後は、順次用途廃止を進めます。

なお、財政面において、大きな負担が集中しないように、事業内容やスケジュールを管理し、事業量の平準化を図りつつ、社会情勢の変化や事業の進捗状況、点検結果を踏まえて、事業計画の適宜見直しも検討します。

(2) 事業実施における入居者への説明・配慮

改善事業や修繕の実施にあたっては、工事に伴う騒音や車両の出入りなどが発生します。特に建替事業では、住み替えや仮移転もあり、入居者の生活に大きな影響を及ぼします。

このため、事前に事業内容やスケジュールについて十分な説明を行うよう努めるとともに、工事計画においても、入居者の生活に配慮するよう努めます。

(3) 需要の中長期的見通しに基づく供給のあり方の再検討

最新の将来人口予測や民間賃貸住宅市場の状況を確認しながら、需要の中長期的見通しを踏まえたうえで、市営住宅の必要戸数を調整します。また、必要に応じて、借上げ公営住宅など民間事業者との連携による市営住宅の供給についても検討します。

(4) 住宅セーフティネットの充実

平成 29 年 10 月より開始した「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律（住宅セーフティネット法）」に基づくセーフティネット住宅は、市内で約 2,750 戸存在します。また住宅セーフティネット法の改正により、令和 7 年 10 月からは居住サポート住宅の認定も開始されました。

今後、民間賃貸住宅市場や関係団体等と連携しながら、セーフティネット住宅や居住サポート住宅の登録を推進します。

【参考資料】劣化調査及び劣化診断

(1) 調査の実施概要

① 調査の目的

本計画における「団地別・住棟別活用手法」の選定のための基礎資料とするため、調査対象の各住棟において、外観目視による劣化調査を実施しました。

② 調査実施日

令和7年9月17日

③ 調査の対象

調査対象住棟は、耐火造共同住宅形式の住棟とします。

同一の構造と建設年度が近い複数の住棟がある団地については、代表住棟を選定し、調査を実施しました。

表 劣化調査対象住棟

| 団地名 | 住棟番号 | 構造 | 階数 | 建設年度 | 管理戸数 (戸) | 経過年数 (年) |
|-------|------|----|----|------|-------------|-------------|
| 今津団地 | 1 | 中耐 | 4 | S49 | 40 | 51 |
| | 5 | 中耐 | 4 | S53 | 24 | 47 |
| 城南団地 | — | 中耐 | 4 | S52 | 32 | 48 |
| 外浜団地 | 1 | 中耐 | 5 | S54 | 40 | 46 |
| | 6 | 中耐 | 4 | S57 | 16 | 43 |
| | 10 | 中耐 | 4 | S60 | 16 | 40 |
| 旭ヶ丘団地 | 5 | 低耐 | 2 | S60 | 2 | 40 |
| 十番丁団地 | 1 | 中耐 | 3 | S62 | 6 | 38 |
| 城東団地 | 1 | 中耐 | 4 | H2 | 12 | 35 |
| 富士見団地 | 1 | 中耐 | 5 | H6 | 45 | 31 |
| | 4 | 中耐 | 4 | H9 | 25 | 28 |
| 城南荘 | A | 中耐 | 5 | S44 | 66 | 56 |
| 平山ハイツ | — | 中耐 | 4 | S63 | 16 | 37 |

④ 調査項目

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

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

外壁関係 仕上(吹付仕上・タイル仕上)

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

設備関係

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

共用部関係

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

通路・周辺

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

(2) 調査結果の概要

調査の結果、基礎・地盤や建物躯体といった構造に関わる重要な部分については、すべての住棟で問題はありませんでしたが、屋上・屋根、外壁外装、設備などについては、「C：全体的に劣化」や「D：要精査」と判定された住棟があります。

表 診断区分

| 診断結果 | 診断内容 | 診断内容の詳細 |
|------|--------|---|
| A | 問題なし | 問題なし |
| B | 部分的に劣化 | 部分的な劣化のため修繕等に対応可能 共用部バリアフリーについては、共用部の段差解消、手すり設置が確保されていない |
| C | 全体的に劣化 | 全体的に劣化が進んでおり改修が必要 |
| D | 要精査 | 再検査したうえで改修の実施が必要 |

表 劣化調査結果の概要（分類別）

| 団地名 | 建物概要 | | | | | 建物の劣化調査結果 | | | | | | | |
|-------|------|----|----|------|---------|-----------|-------|------|------|----|-----------|--------|-------|
| | 住棟番号 | 構造 | 階数 | 建設年度 | 経過年数(年) | 屋上・屋根 | 基礎・地盤 | 建物躯体 | 外壁外装 | 設備 | 共用部バリアフリー | 屋外付帯施設 | 通路・周辺 |
| 今津団地 | 1 | 中耐 | 4 | S49 | 51 | — | A | A | D | B | B | A | A |
| | 5 | 中耐 | 4 | S53 | 47 | — | A | A | B | B | B | A | A |
| 城南団地 | — | 中耐 | 4 | S52 | 48 | — | A | A | D | C | B | A | A |
| 外浜団地 | 1 | 中耐 | 5 | S54 | 46 | C | A | A | D | B | B | A | A |
| | 6 | 中耐 | 4 | S57 | 43 | C | A | A | B | B | B | A | A |
| | 10 | 中耐 | 4 | S60 | 40 | — | A | A | C | — | B | A | A |
| 旭ヶ丘団地 | 5 | 低耐 | 2 | S60 | 40 | B | A | A | C | C | B | A | A |
| 十番丁団地 | 1 | 中耐 | 3 | S62 | 38 | A | A | A | B | A | A | A | A |
| 城東団地 | 1 | 中耐 | 4 | H2 | 35 | A | A | A | A | — | B | A | A |
| 富士見団地 | 1 | 中耐 | 5 | H6 | 31 | C | A | A | C | B | A | A | A |
| | 4 | 中耐 | 4 | H9 | 28 | C | A | A | C | B | A | A | A |
| 城南荘 | A | 中耐 | 5 | S44 | 56 | C | A | A | D | C | B | A | A |
| 平山ハイツ | — | 中耐 | 4 | S63 | 37 | A | A | A | C | A | B | B | A |

注) 1 次判定② 1) 躯体・避難の安全性 b) 経年劣化の判定は、屋上・屋根、基礎・地盤、建物躯体・外壁外装の診断結果を用いている。

丸亀市

市営住宅長寿命化計画

令和 8 年 3 月改定

発行 丸亀市 都市整備部 建築住宅課

〒763 - 8501

香川県丸亀市大手町二丁目 4 番 21 号

電話 0877 - 24 - 8814