

**第2期 高松市市営住宅長寿命化計画
概要版**

令和4年3月
高松市

目次

序章 計画策定にあたって.....	1
1 高松市市営住宅長寿命化計画の目的	1
第1章 高松市の人口・世帯・住宅事情.....	2
1 人口・世帯の動向	2
第2章 高松市市営住宅ストックの概要.....	3
1 市営住宅の概況	3
第3章 長寿命化に関する方針	10
1 市営住宅ストックに関する方針	10
2 市営住宅ストックの長寿命化に関する基本方針	12
第4章 長寿命化を図るべき市営住宅.....	13
1 活用手法の選定	13
第5章 市営住宅における点検の実施方針	16
1 点検の基本方針	16
2 点検の実施方針	16
第6章 市営住宅における計画修繕の基本方針.....	17
1 計画修繕の基本方針.....	17
第7章 市営住宅における建替事業の基本方針.....	17
1 建替事業の基本方針.....	17
第8章 長寿命化のための維持管理計画	18
1 改善事業の基本方針.....	18
2 長寿命化のための維持管理計画	18
第9章 ライフサイクルコストとその縮減効果の算出.....	19
1 長寿命化改善対象住棟におけるライフサイクルコストについて	19
2 計画期間内に実施する修繕管理・改善事業の内容と改善効果の検証	19
第10章 計画の実現に向けて	20
1 長寿命化のための維持管理に関する課題.....	20
2 建替事業等の実施に関する検討	21

序章 計画策定にあたって

1 高松市市営住宅長寿命化計画の目的



(1) 策定のねらい

本市では、市営住宅の長寿命化による更新コストの削減と事業量の平準化を図るため、平成 24 年 3 月に「高松市市営住宅長寿命化計画」を策定し、中・長期的視点に立った市営住宅の適切な管理運営に努めてきた。

また、平成 29 年 5 月には、社会情勢の変化や老朽化した市営住宅の円滑な更新に向けての課題を踏まえ、中間見直しを行ったところである。

一方で、本市において、現在 4,044 戸の市営住宅を管理しているが、そのうち約 3 割の住戸において耐用年限を経過するとともに、そのほかの住戸においても 8 割の住戸が耐用年限の半分を経過し、ストックの設備・機能面での老朽化・陳腐化が進み、効率的なストックの機能回復や更新が課題となってきた。

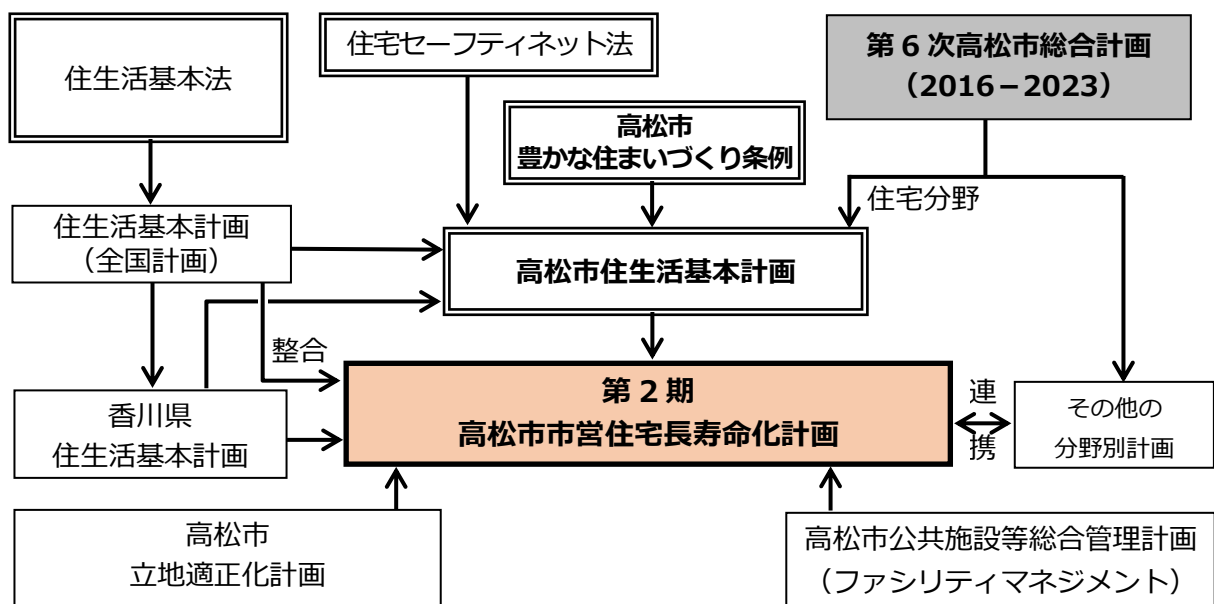
このような背景や市営住宅を取り巻く社会情勢の変化を踏まえ、市営住宅ストックの計画的・効率的な住宅更新や点検の強化、早期の修繕を図るため、団地別住棟別の活用手法及び長寿命化のための維持管理等の事業・取組について定め、長寿命化による更新コストの削減と事業量の平準化を図るとともに、既存民間住宅を活用した借上げ公営住宅の供給の促進も視野に入れ、持続可能な管理体制を整えることを目的とする。

(2) 計画期間

本計画は、令和 4（2022）年度から令和 13（2031）年度までの 10 年間を計画期間とする。なお、中間見直しを実施するほか、今後の本市を取り巻く社会情勢の変化や、国、香川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ものとする。

(3) 計画の位置付け

本計画は、本市の最上位計画である「第 6 次高松市総合計画」を踏まえるとともに、住生活基本法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）、「高松市立地適正化計画」、ファシリティマネジメントの考えや方針に基づき、本市の市営住宅に関する分野別計画として定める計画である。



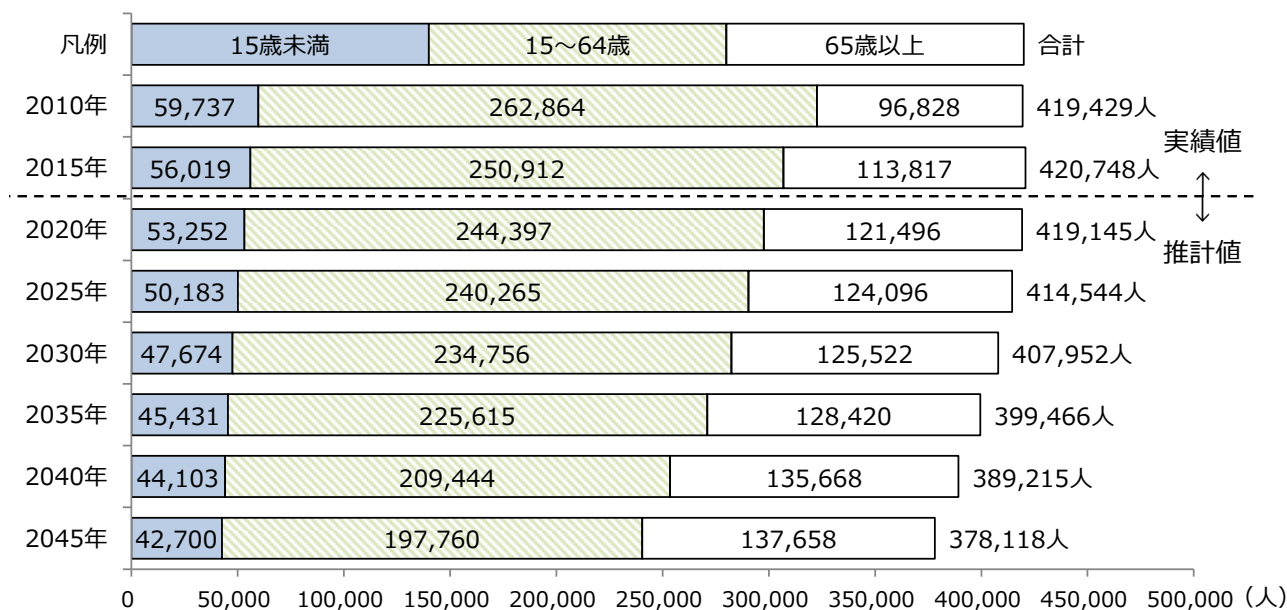
第1章 高松市の人口・世帯・住宅事情

1 人口・世帯の動向

(1) 人口推移

総人口は減少を続け、さらに、年少人口（15歳未満）と生産年齢人口（15～64歳）も減少が進み、少子高齢化がますます進行することが予想される。

[人口推移]

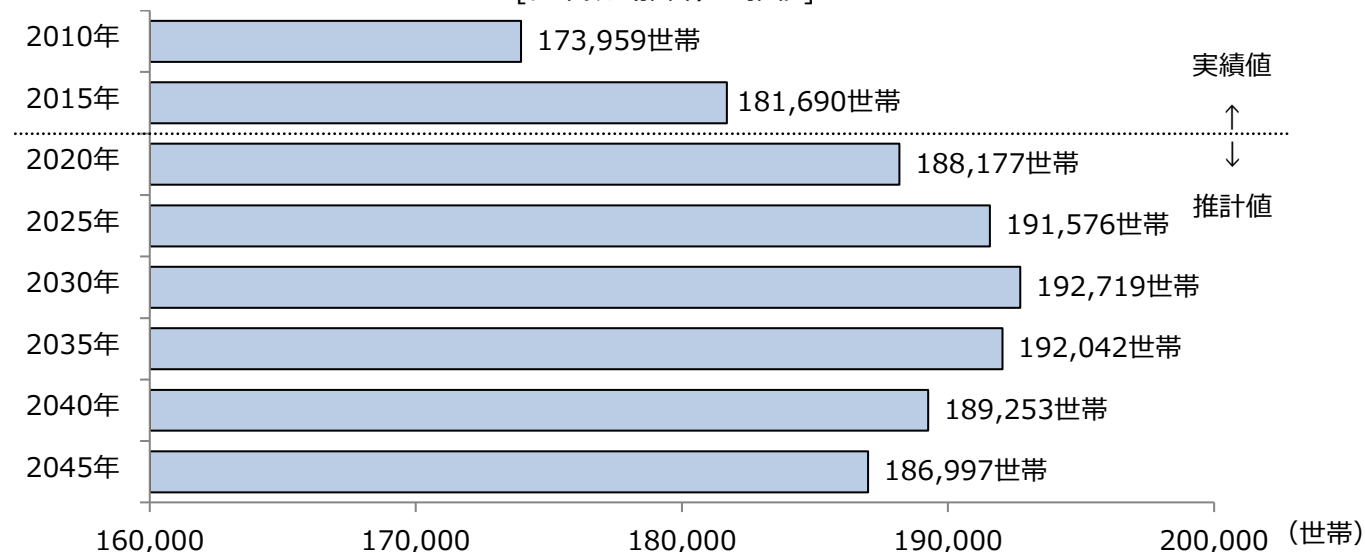


出典：平成 27（2015）年までは国勢調査、令和 2（2020）年以降は国立社会保障・人口問題研究所の日本の市区町村別将来推計人口（平成 30（2018）年推計）による

(2) 世帯推移

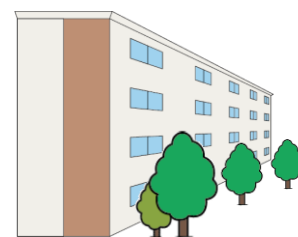
平成 27（2015）年の一般世帯数は 181,690 世帯となっており、今後は令和 12（2030）年までは、増加が見込まれているが、それ以降は減少に転ずると推計されている。

[世帯数（推計）の推移]



出典：平成 27（2015）年までは国勢調査、令和 2（2020）年以降はストック推計プログラム（国土交通省住宅局）による

第2章 高松市市営住宅ストックの概要



1 市営住宅の概況

(1) 市営住宅の管理状況

① 本市の市営住宅の概要

本市では、市営住宅 4,044 戸（令和 3 年 4 月時点）を管理しており、その内訳は、国の公営住宅法に基づく「公営住宅」が 3,349 戸、中間所得層に対する支援住宅である「特定公共賃貸住宅」が 48 戸、地域改良事業において建設した「改良住宅」が 578 戸、改良住宅の建替を行った「更新住宅」が 59 戸、その他の住宅が 10 戸となっている。

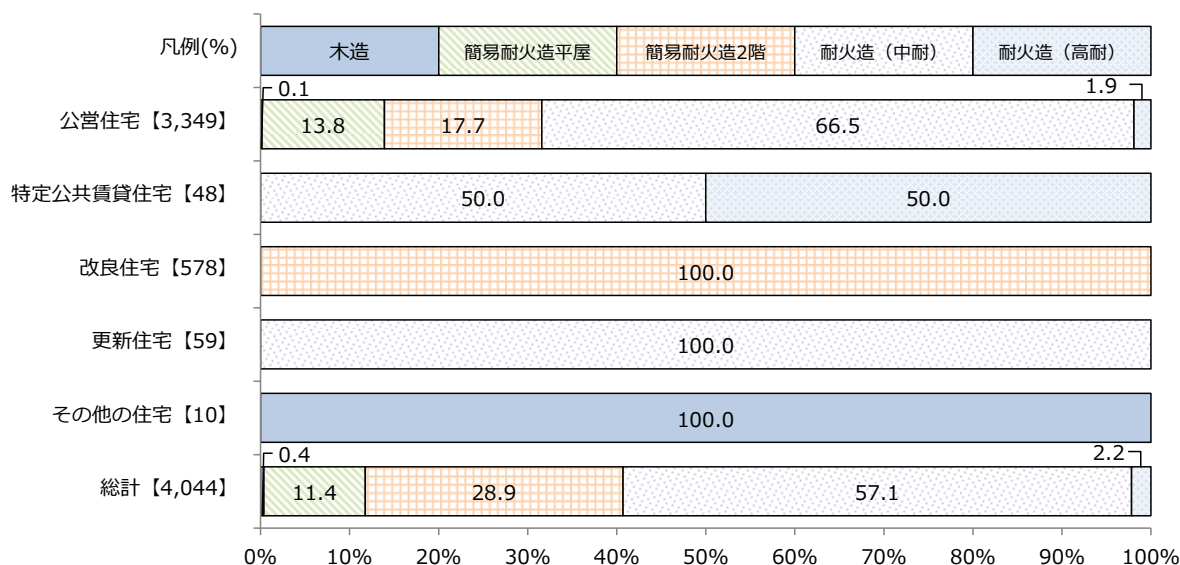
	公営住宅	単独住宅	応急 簡易住宅	特定公共 賃貸住宅	改良住宅	更新住宅	計
総戸数 (戸)	3,349	6	4	48	578	59	4,044
棟数 (棟)	337	3	1	6	288	25	660

② 管理戸数（構造・建設年度別）

1) 構造別管理戸数

耐火造（中耐）ストックが公営住宅で多くの割合（66.5%）を占めており、改良住宅は簡易耐火造 2 階、更新住宅は耐火造（中耐）、その他の住宅は木造のみとなっている。

[構造別・管理区分別・管理戸数割合：令和 3 年 4 月 1 日時点データ]



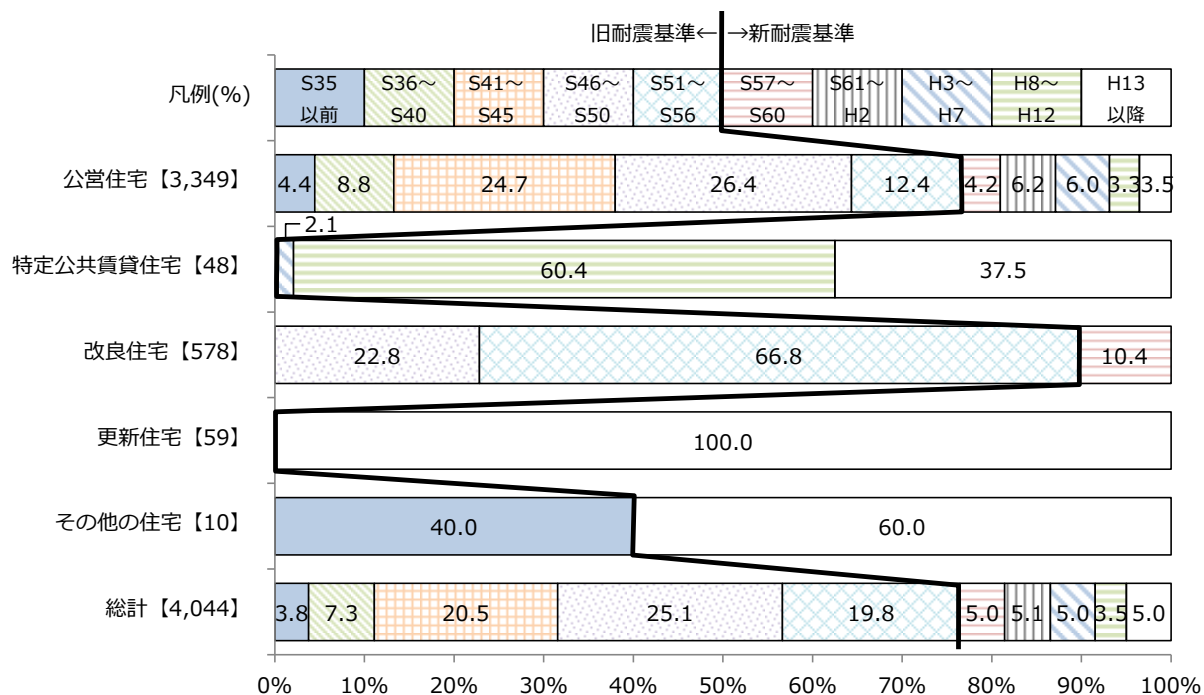
※【】内の数字は「総戸数」を示し、グラフ内の数値は管理区分ごとの総戸数に対する各構造の割合。

2) 建設年度別管理戸数

昭和 56 年以前の旧耐震基準で建てられた住宅は、公営住宅では 2,569 戸（76.7%）、改良住宅では 518 戸（89.6%）、その他の住宅では 4 戸（40.0%）となっている。

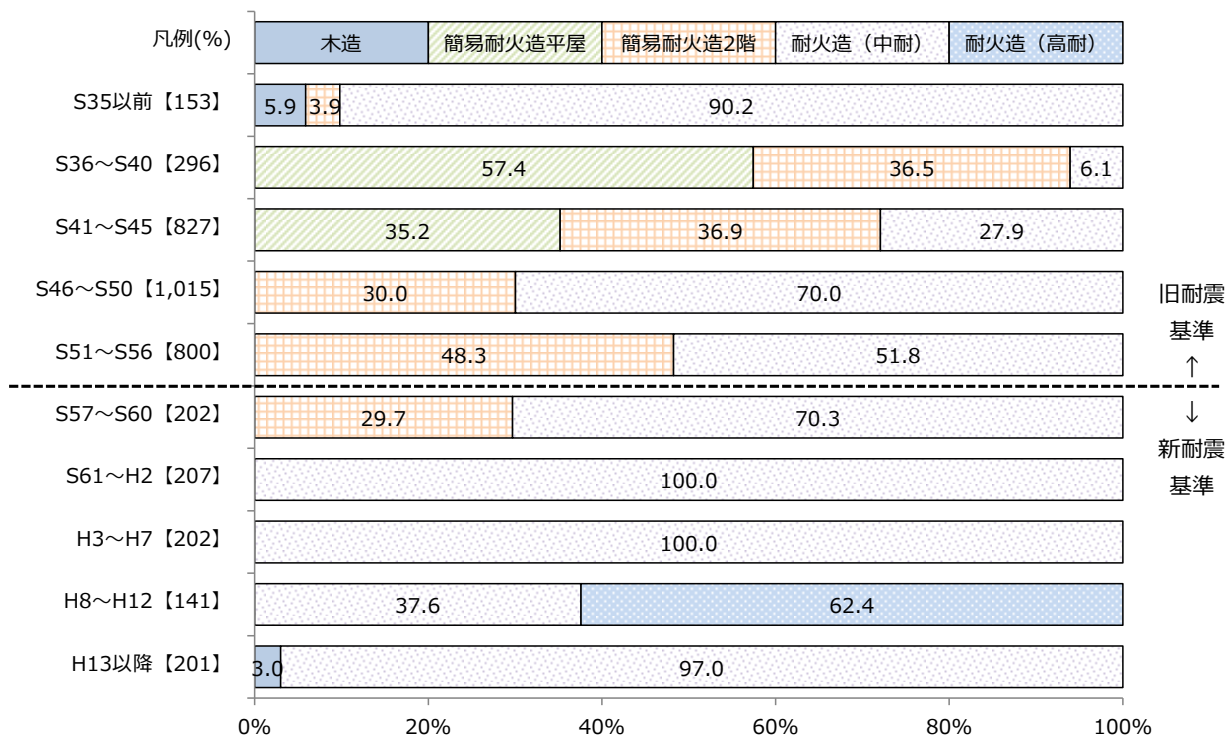
旧耐震基準の住宅は、木造、簡易耐火造平屋、簡易耐火造 2 階、耐火造（中耐）が混在しており、新耐震基準である昭和 57 年以降のストックは耐火造が最も多い。

[建設年度別・管理区分別・管理戸数割合：令和 3 年 4 月 1 日時点データ]



※【 】内の数字は「総戸数」を示し、グラフ内の数値は管理区分ごとの総戸数に対する各建設年度の割合。

建設年度別管理戸数



※【 】内の数字は「総戸数」を示し、グラフ内の数値は建設年度ごとの総戸数に対する各構造の割合。

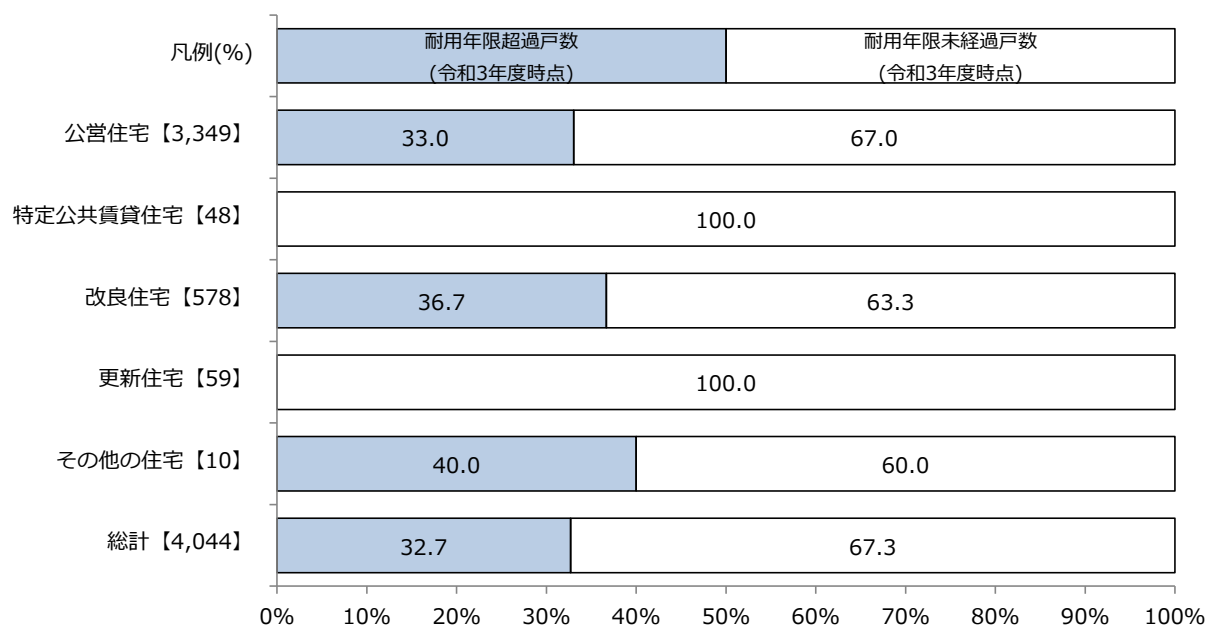
3) 耐用年限経過状況

a. 耐用年限経過状況（管理区分別）

令和3年度時点で耐用年限を超過している住宅は、公営住宅 1,106 戸（33.0%）、改良住宅 212 戸（36.7%）、その他の住宅 4 戸（40.0%）となっている。

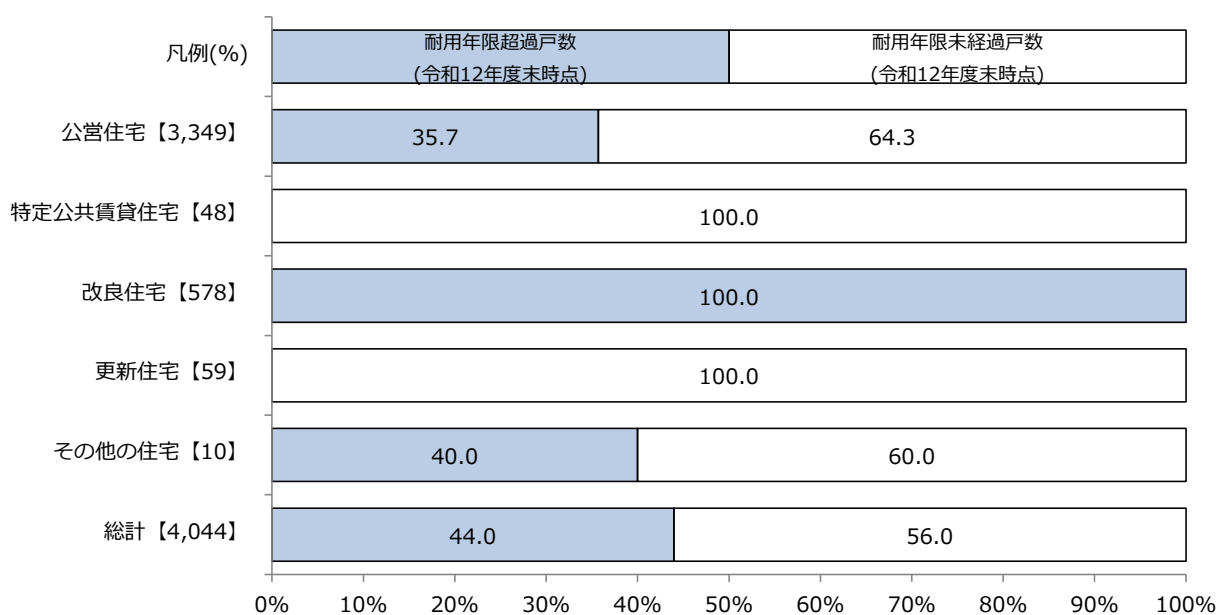
10年後の令和12年度末時点では更に戸数が増え、公営住宅 1,196 戸（35.7%）、改良住宅 578 戸（100%）となる。

[耐用年限超過戸数・耐用年限未経過戸数の割合（令和3年度時点）：令和3年4月1日時点データ]



※【】内の数字は「総戸数」、図内の数値は管理区分ごとの総戸数に対する耐用年限経過状況の割合。

[耐用年限超過戸数・耐用年限未経過戸数の割合（令和12年度末時点）：令和3年4月1日時点データ]



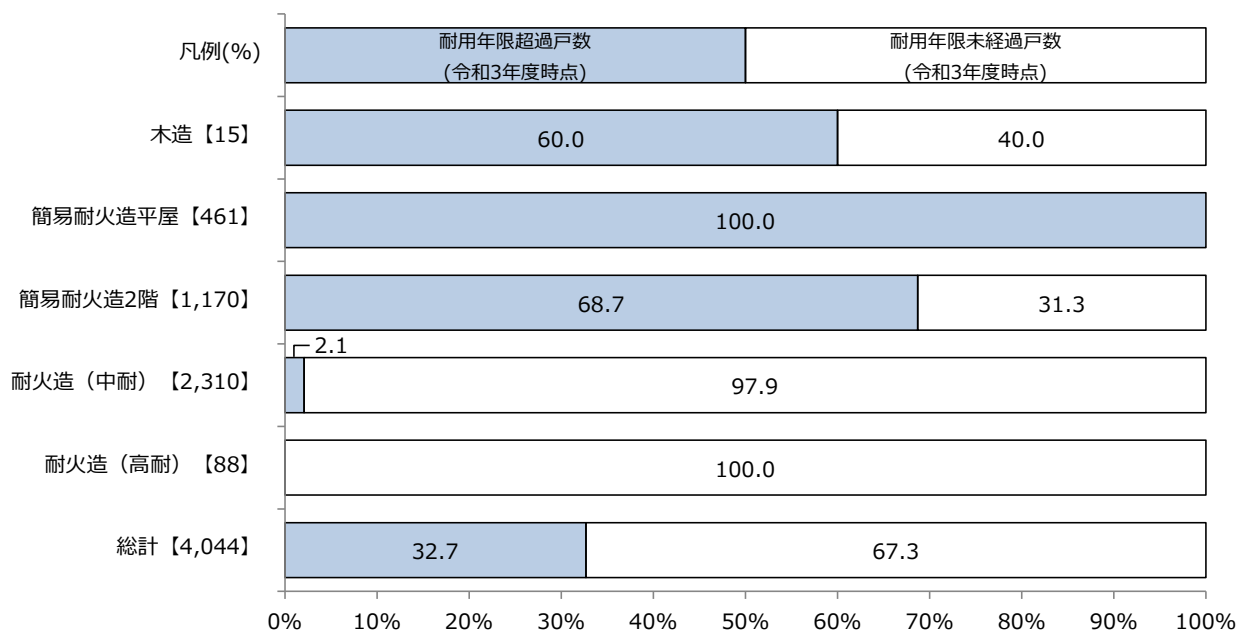
※【】内の数字は「総戸数」、図内の数値は管理区分ごとの総戸数に対する耐用年限経過状況の割合。

b. 耐用年限経過状況（構造別）

耐火造（高耐）については、令和 12 年度末までに耐用年限を超過するストックはない。令和 3 年度時点で耐用年限を超過している住宅は、木造 9 戸（60.0%）、簡易耐火造平屋 461 戸（100%）、簡易耐火造 2 階 804 戸（68.7%）である。

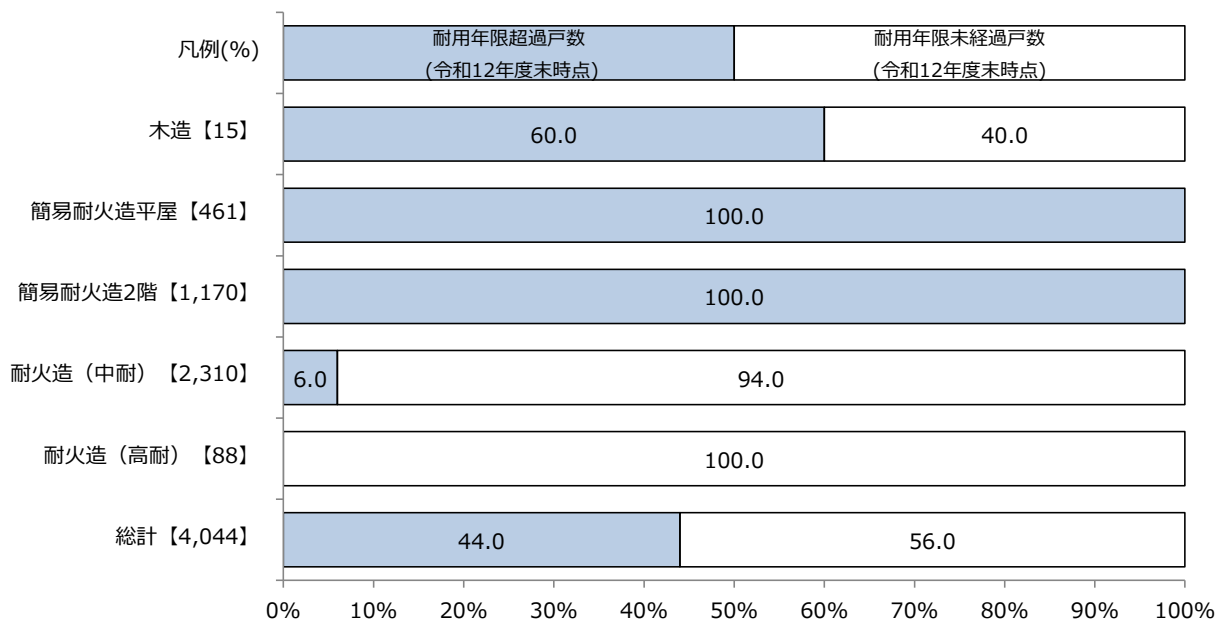
なお、簡易耐火造 2 階については、令和 12 年度末時点で耐用年限経過戸数が 1,170 戸（100%）と急増し、構造全体では、1,778 戸（44.0%）となる。

[耐用年限経過状況別・構造別・管理戸数割合（令和 3 年度時点）：令和 3 年 4 月 1 日時点データ]



※【】内の数字は「総戸数」、図内の数値は管理区分ごとの総戸数に対する耐用年限経過状況の割合。

[耐用年限経過状況別・構造別・管理戸数割合（令和 12 年度末時点）：令和 3 年 4 月 1 日時点データ]



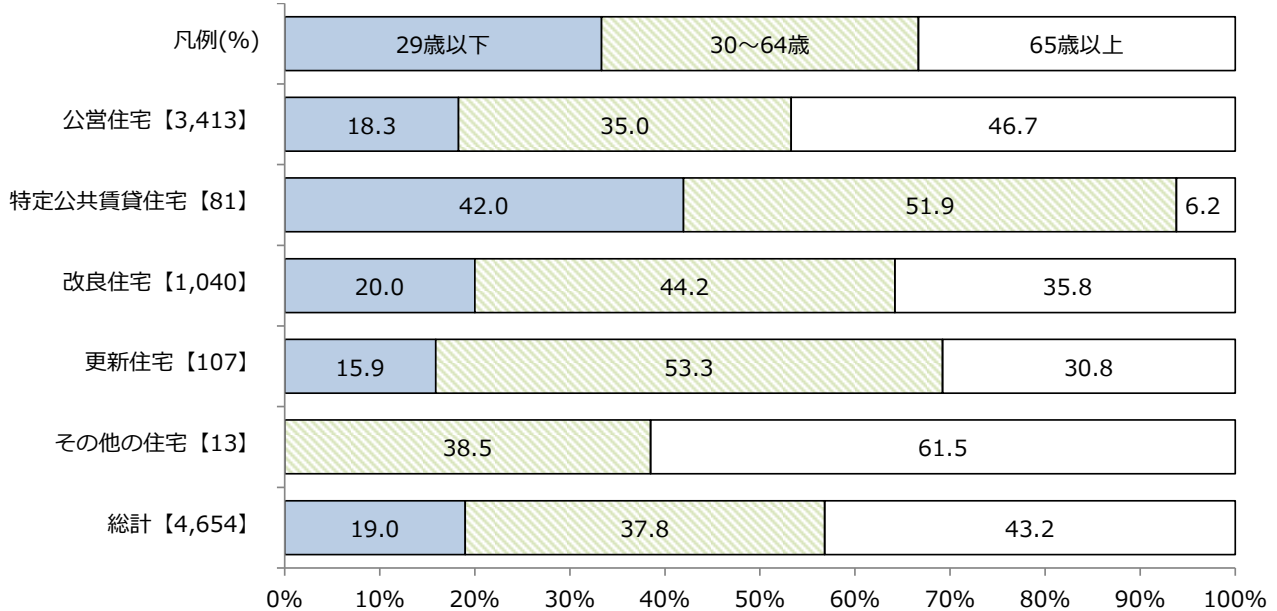
※【】内の数字は「総戸数」、図内の数値は構造ごとの総戸数に対する耐用年限経過状況の割合。

③ 市営住宅入居者の状況

1) 年齢別入居者数

市営住宅の入居者数は 4,654 人であり、公営住宅の入居者が 3,413 人で全体の 73.3%を占めている。
市営住宅全体の高齢化率は 43.2%であり、公営住宅及びその他の住宅の方が高齢化率は高い。

[年齢 3 区分別・管理区分別・入居者数割合：令和 3 年 4 月 1 日時点データ]

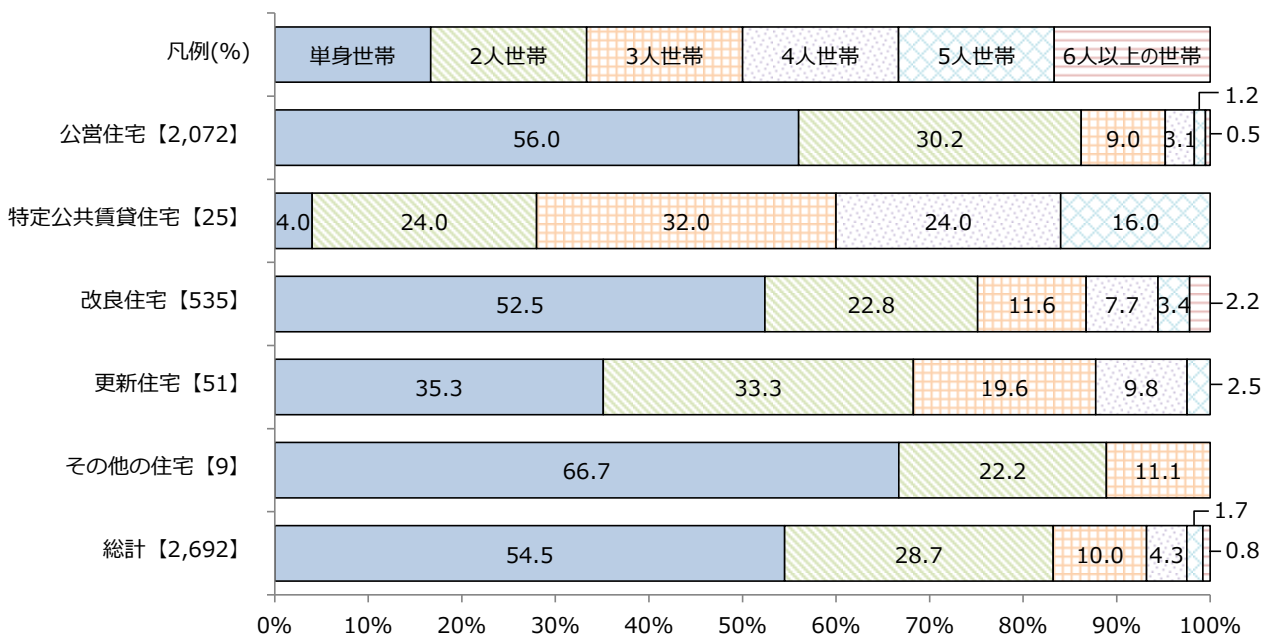


※【】内の数字は「入居者数」を示し、グラフ内の数値は管理区分ごとの入居者数に対する各年齢区分の割合。

2) 世帯人員別世帯状況

単身世帯の割合が多く、全体で 1,466 世帯 (54.5%) となっており、次いで、2 人世帯が 773 世帯 (28.7%) となっている。

[世帯人員別・管理区分別・世帯数割合：令和 3 年 4 月 1 日時点データ]

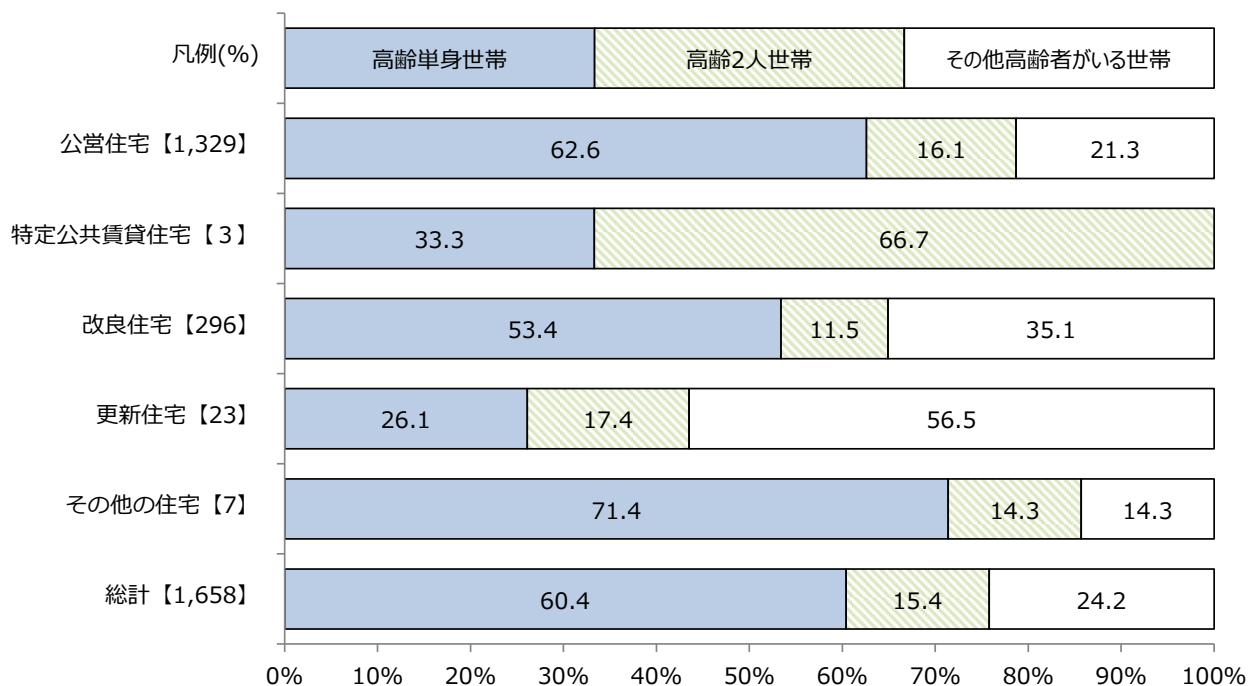


※【】内の数字は「総入居世帯数」を示し、グラフ内の数値は管理区分ごとの総入居世帯数に対する各世帯人員別世帯数の割合。

3) 高齢者世帯（65歳以上）の入居状況

高齢者がいる世帯は全体で 1,658 世帯であり、そのうち高齢単身世帯は 1,002 世帯（60.4%）、高齢 2 人世帯は 255 世帯（15.4%）となっている。

[高齢者世帯別・管理区分別・世帯数割合：令和 3 年 4 月 1 日時点データ]



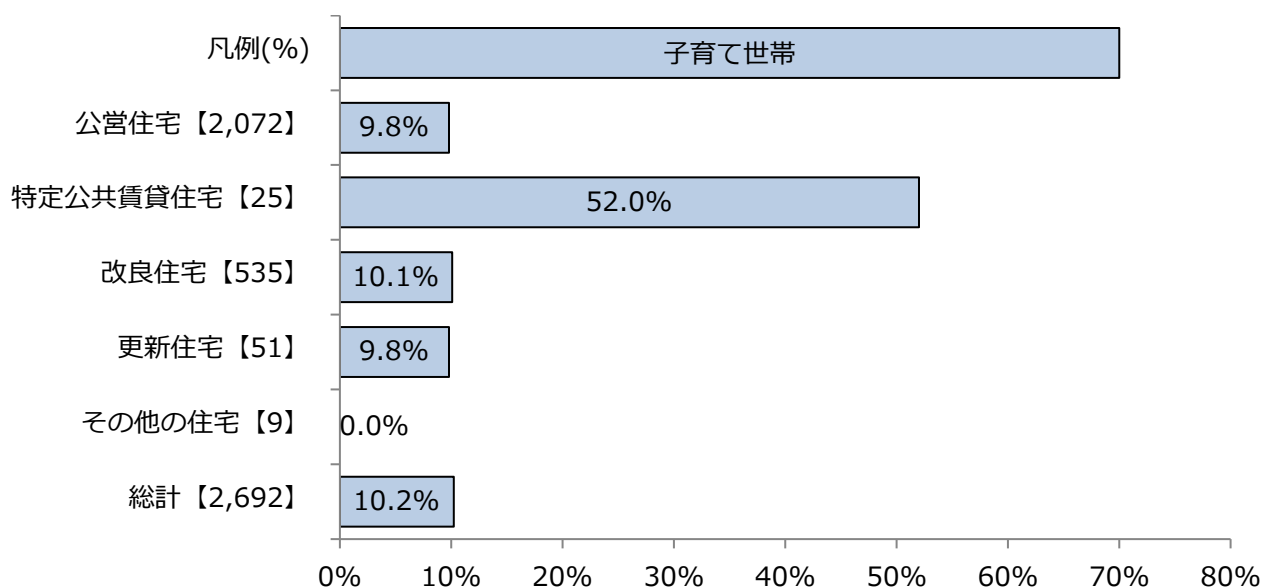
※高齢 2 人世帯は、どちらも 65 歳以上の世帯。

※【 】内の数字は「高齢者がいる世帯数」を示し、グラフ内の数値は高齢者がいる世帯に対する各高齢世帯等の割合。

4) 子育て世帯の入居状況

子育て世帯の入居状況について、18 歳未満の家族がいる世帯をみると、全体で 275 世帯（10.2%）となっている。特定公共賃貸住宅は、入居条件が影響していると考えられるが、子育て世帯の割合が 52.0%となっている。

[管理区分別・子育て世帯数割合：令和 3 年 4 月 1 日時点データ]



※【 】内の数字は「総入居世帯数」を示し、グラフ内の数値は管理区分ごとの総入居世帯数に対する子育て世帯数の割合。

※18 歳未満の子どもがいる世帯を子育て世帯として集計している。

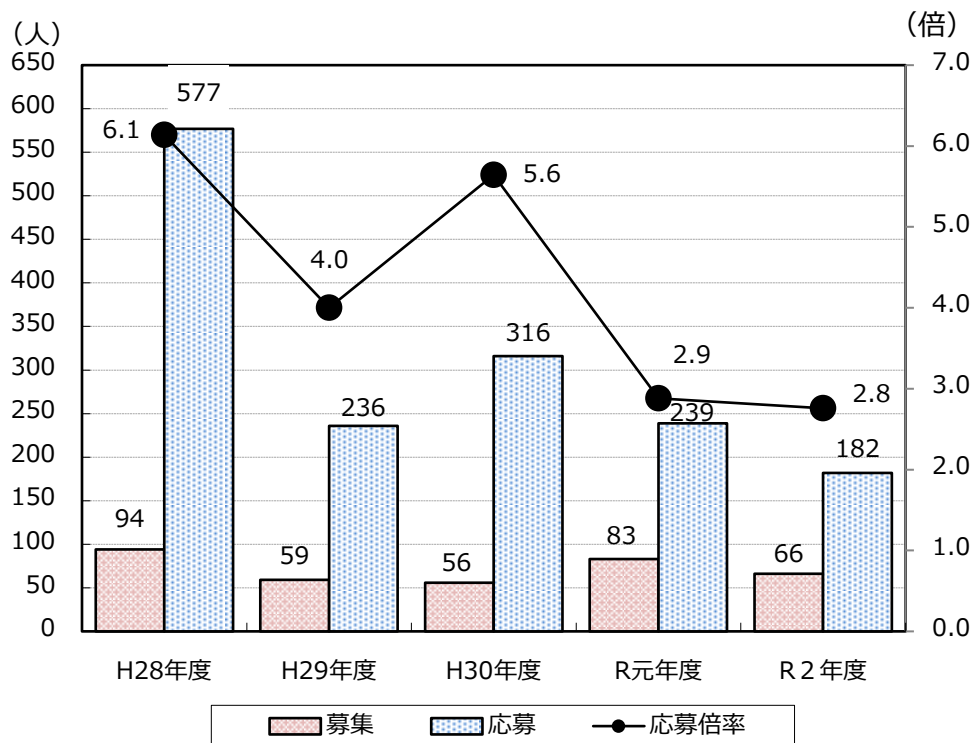
④ 市営住宅の応募

1) 募集・応募の状況

本市の市営住宅の募集状況は、平成 28 年度から令和 2 年度で、年平均約 72 戸の募集を行い、それらに対する応募倍率は全体の年平均で 4.3 倍となっている。

[募集・応募の状況：令和 3 年 4 月 1 日時点データ]

	平成28年度		平成29年度		平成30年度		令和元年度		令和2年度		5か年合計		
	募集戸数	応募戸数	募集戸数	応募戸数	募集戸数	応募戸数	募集戸数	応募戸数	募集戸数	応募戸数	募集戸数	応募戸数	応募倍率
公営住宅	90	559	56	232	56	316	78	201	65	181	345	1,489	4.3
単独住宅	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0	1	1	1.0
応急簡易住宅	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
特定公共賃貸住宅	1	1	2	2	0	0	2	2	1	1	6	6	1.0
改良住宅	1	15	1	2	0	0	3	36	0	0	5	53	10.6
更新住宅	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0	1	1	1.0
合計	94	577	59	236	56	316	83	239	66	182	358	1,550	4.3



第3章 長寿命化に関する方針

1 市営住宅ストックに関する方針

(1) 基本方針

① 市営住宅の主な役割

ア 住宅困窮者への住まいの提供

公営住宅法の目的を踏まえ、所得が低水準であるため、快適で安定した居住を確保できない世帯に対して、一定水準の質が確保された住宅を供給する。

イ 高齢者世帯や子育て世帯への安全・安心な居住環境の提供

高齢者世帯や子育て世帯に対して、安心して暮らせる立地環境・居住環境を供給するとともに、子育て世帯など家族形成期にある若年層の自力による住宅取得までの支援住宅として位置づける。

ウ まちや地域の活性化

市民生活に寄与する生活関連施設や福祉施設、地域施設などとの一体整備や連携した整備を検討し、市民生活の向上や、まちの活力維持に配慮した、関連施設の整備や運営管理を進める。



② 総合的なストック活用の方針

ア 入居者の安全性、居住水準の確保

耐用年限を経過する市営住宅においては、建替、用途廃止、改善、維持管理等の手法を適切に選択し、実施することにより入居者の安全性を確保する。

また、最低居住面積水準や、設備面での一定の水準が確保できるよう、建替、改善等での対応を図るとともに、多様な入居需要に対応して、家賃負担等に配慮しつつ、過大とならない適切な規模の住宅の確保に留意する。

イ 高齢者・子育て世帯等を始め、誰もが快適に過ごせる居住環境の整備

入居者の高齢化等に対応して、高齢者に配慮した設備の設置を推進するなど、高齢者や子育て世帯等を始め、誰もが快適に過ごせる設備・機能の確保（バリアフリー化等）に努める。

ウ 団地の統廃合による効率的な住宅団地の整備及び管理

市営住宅の需要等を勘案しながら、効率的な市営住宅の建替及び管理の実現を目指し、「多核連携型コンパクト・エコシティ推進計画」や「高松市立地適正化計画」等を踏まえ、立地バランスやまちづくりなどの施策との連携等に配慮し、団地の統廃合を進める。

エ 計画的な修繕・改善等による長期活用

市営住宅を長期に活用していくため、適切な手法を選択し、計画的な修繕・改善を実施する。

オ 適正な入居者管理の実施

セーフティネットとしての役割を果たすため、真に住宅に困窮する世帯が入居できるように、高額所得者等に対し、転居先住宅の斡旋支援などを行いつつ、明渡し等の適切な対応を図る。また、世帯規模と住戸規模のミスマッチの解消を図るため、市営住宅内での適切な住替えやソーシャルミックスを推進する。

カ 福祉との連携

高齢者や障がい者、子育て世帯が安心して暮らせる居住環境を提供するため、住宅政策においても、生活基盤として必要な住まいの確保と包括的な支援・サービスの提供体制の構築を目指して、様々な福祉の施策と連携する。

キ 大規模災害時における住宅確保への支援

大規模災害等により住宅を失った被災者に対して、一時的な居住の安定を図るため、市営住宅の空室やセーフティネット住宅の情報を提供し、入居に際しての支援を行う。



2 市営住宅ストックの長寿命化に関する基本方針

(1) ストックの状況把握、修繕の実施及びデータ管理に関する方針

住宅ストックを適切かつ有効に活用していくためには、住宅ストックの状況を的確に把握することと定期的・計画的な修繕が重要であり、予防保全的な観点から、必要な調査や経常的な点検などについて、以下のように実施していくこととする。

- 市営住宅の日常点検・定期点検を行うとともに、予防保全的な維持管理を実施する。
- 管理している市営住宅の整備・管理に関するデータを住棟単位で整理し、劣化調査、法定点検、日常点検等の実施結果等も踏まえてデータベース化を行う。
- 上記データベースにおいて、住棟単位での修繕履歴データの整理を行い、履歴を確認するとともに、修繕等の発生原因の検証等に役立てる。

(2) 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

住宅ストックの長寿命化を図るとともに、ライフサイクルコストの縮減により、効率的なストックの維持管理を行うことを目的として、以下の事項について実施していくこととする。

① 対症療法的な維持管理から予防保全的な維持管理への転換

これまでの問題事案が発生してから修繕等を実施する対症療法的な維持管理の対応を見直し、耐久性の向上に寄与する修繕・改善を実施するなど、予防保全的な維持管理に転換することにより、住宅ストックの長寿命化を図る。

② 建物の仕様変更による耐久性の向上及び修繕周期の延長

必要な修繕・改善の複合的な実施とあわせて、建物の仕様変更による耐久性の向上や修繕周期の延長などにより、ライフサイクルコストの縮減を図る。

③ 定期点検や調査の充実による効率的な修繕・改善

定期点検や重点的に行う調査等を充実させ、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・改善の効率的な実施につなげる。

④ コスト縮減のためのアウトソーシングの導入

定期点検や日常的な維持管理において、アウトソーシングの導入を図り、修繕・改善の効率的な実施によりコスト縮減につなげる。

第4章 長寿命化を図るべき市営住宅



1 活用手法の選定

(1) 活用手法の基本的な考え方

本計画で用いる活用手法は、建替・用途廃止・改善・維持管理とし、以下にその基本的な考え方を整理する。

① 建替

現存する市営住宅又は共同施設を除去し、その敷地の全部又は一部の区域に新たに市営住宅を建設するものを本計画では「建替」とする。建替戸数分を他の建替団地で建設する場合や、他の利便性が高い敷地に他の団地の戸数分と統合して新規建設する場合など、現存する団地の敷地では用途廃止をし、他の敷地に新たに建設するものである「統合建替」についても、本計画では「建替」として扱う。

② 用途廃止

耐用年限が経過しており、将来にわたり団地を継続管理することが不相当と判断される場合、市営住宅又は共同施設の用途を廃止し、敷地を他の用途へ有効に活用するものを本計画では「用途廃止」とする。

③ 改善

市営住宅の質の向上のために以下の改善・改修を個別に行うものを本計画では「改善」とする。

- 1) 安全性確保型（耐震改修、外壁改修 等）
- 2) 長寿命化型（外壁改修、屋上防水、配管改修 等）
- 3) 福祉対応型（住戸内手摺設置、段差解消、共有部高齢者対応）
- 4) 居住性確保型（給湯設備の設置、排水処理施設の整備（トイレの洋式化 等））

④ 維持管理

市営住宅の効用を維持するため、以下の方法により適切な維持・保全を行うものを本計画では「維持管理」とする。

- 1) 維持保守点検
- 2) 経常修繕（経常的に必要となる小規模な修繕）
- 3) 計画修繕
- 4) 空家修繕 等

⑤ 標準管理期間

①、③の活用手法別の標準管理期間について、以下のように示す。

[活用手法別標準管理期間]

手法		標準管理期間
建替	耐火造	70年
	簡易耐火造 2階	45年
	木造・簡易耐火造平屋	30年
改善		概ね10年以上

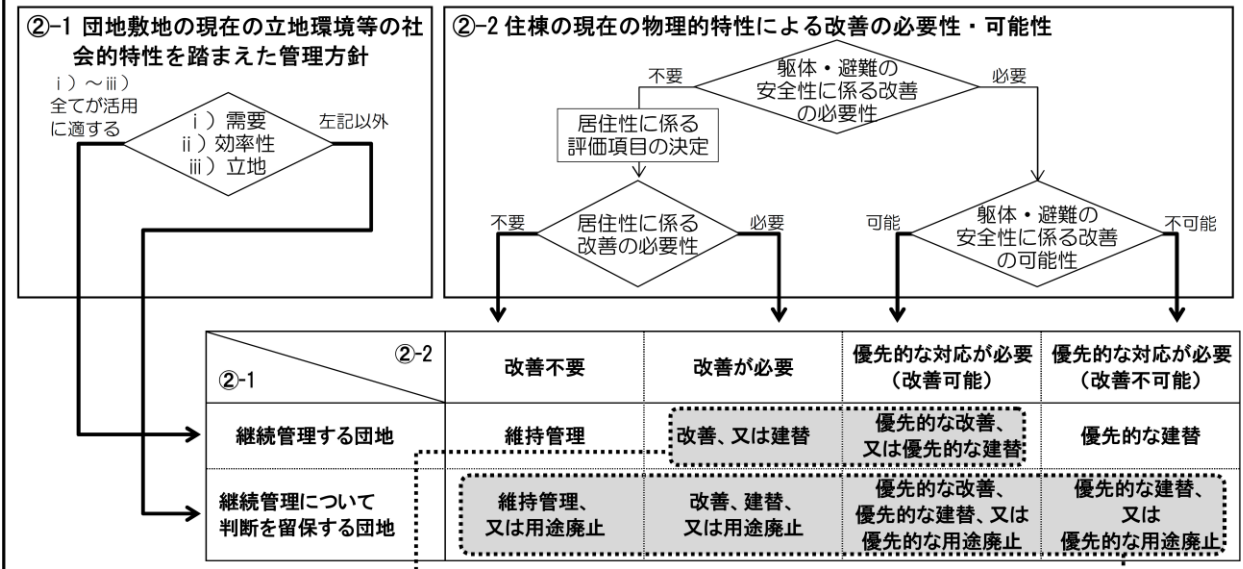
(2) 手法選定のフロー

各団地・住棟の活用手法の選定は、以下の選定フローに沿って行う。

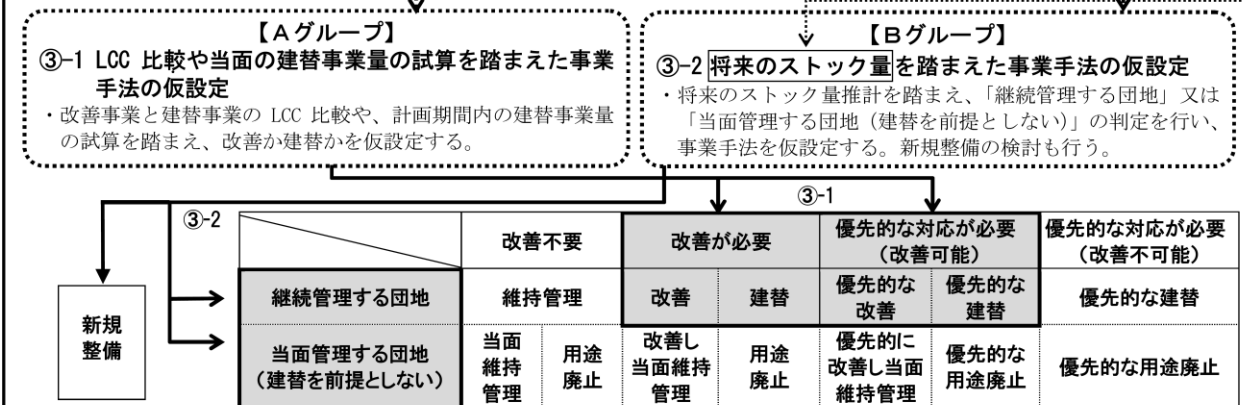
■事業手法の選定フロー

① 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【中長期】

② 1次判定：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



③ 2次判定：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・住棟の事業手法の仮設定



④ 3次判定：計画期間における事業手法の決定

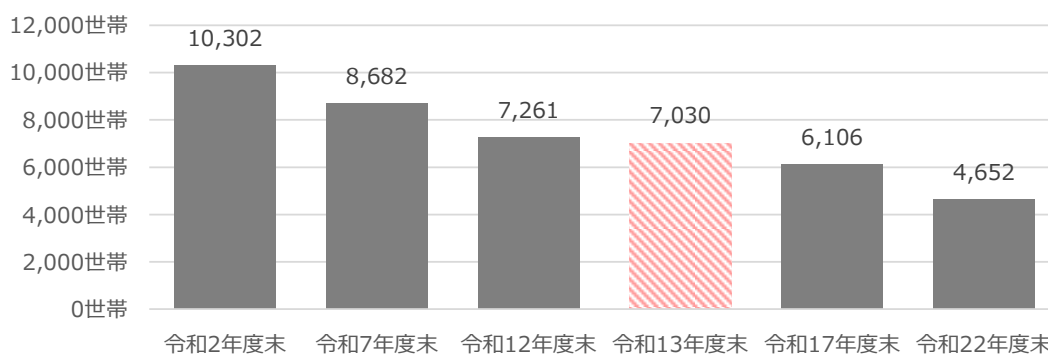


(3) 公営住宅等の需要の見通しに基づく将来の供給必要戸数の推計

目標年度（令和 13 年度）における世帯数等の推計を基に、民間借家等に居住する世帯のうち、年収と居住面積から公営住宅による支援を要する「公営住宅による要支援世帯」と、「公営住宅入居世帯のうち収入分位下位世帯」を対象として、適正な供給必要戸数を推計する。

公営住宅等長寿化計画策定指針（改定）：国土交通省（平成 28 年 8 月）に基づき、「ストック推計プログラム（将来の「著しい困窮年収未満の世帯数」の推計）」の結果を以下に示す。

[著しい困窮年収未満の世帯数の推計]

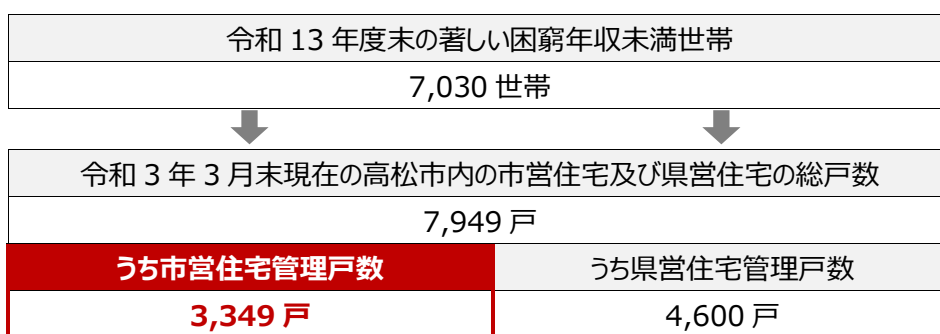


出典：ストック推計プログラム（国土交通省住宅局）

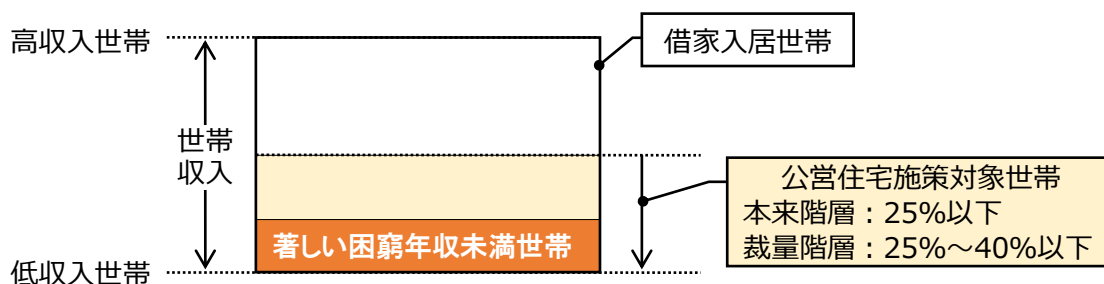
ストック推計により、令和 13 年度末の著しい困窮年収未満世帯は 7,030 世帯となった。

この世帯への対応は、必ずしも、全て市営住宅で確保しなければならないことはなく、県営住宅や民間賃貸住宅等に入居させることを考慮しても良い。しかし、著しい困窮年収未満世帯が入居できる民間賃貸住宅等がない（入居を断られる）可能性を考慮し、ここでは、市営住宅及び県営住宅で住居を確保することとする。

このことを踏まえ、令和 3 年 3 月末現在の高松市内の市営住宅及び県営住宅の総戸数は、7,949 戸であることから、令和 13 年度末までに市営・県営住宅を合わせて 919 戸の削減が可能となる。今後、県営住宅の動向を踏まえながら、市営住宅の適切なストックの確保に努めていく。



※令和 13 年度末の著しい困窮年収未満世帯には、公営住宅に入居している世帯も含まれる。



※著しい困窮年収未満世帯：最低居住面積水準を満たす住宅の自力による確保が困難と想定される収入の世帯。

第5章 市営住宅における点検の実施方針

1 点検の基本方針

法定点検については、引き続き法令に基づく適切な点検を実施する。

法定点検の対象外の住棟においては、建築基準法第 12 条の規定に準じて法定点検と同様の点検（併せて「定期点検」とする。）を実施する。

また、全ての住棟を対象に日常点検を実施する。日常点検は、年に一度程度、「公営住宅等日常点検マニュアル（平成 28 年 8 月 国土交通省住宅局住宅総合整備課）」に則り実施することを基本とし、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。

定期点検の結果は、それぞれデータベースに記録し、修繕・維持管理の的確な実施や次回の点検に役立てることとする。

2 点検の実施方針

(1) 実施体制

日常点検は、公営住宅等の事業主体の担当者等が現場で目視にて行える範囲の内容とするが、備品の携帯や車両の運転、万が一のトラブル時の対応を想定し、複数人数で実施することを原則とする。

(2) 事前準備

日常点検を行う際には、前回の点検時に「所見あり」とされた箇所と内容を事前に確認する。

前回点検時に「経過観察」とされた箇所については、劣化事象の進行程度を、既に修繕済みの箇所についてはその後の経過を重点的に点検する。

また、前回の点検実施後に発見された不具合（入居者からの通報含む。）や修繕の記録、今後の計画修繕工事の予定等も事前に確認する。



第6章 市営住宅における計画修繕の基本方針

1 計画修繕の基本方針

市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・設備等の経年劣化に応じて適時適切な修繕を計画的に実施していくことが必要であり、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り、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」を作成して計画的、総合的な修繕を実施していく。

参考：各計画の定義

◆長期修繕計画

公営住宅等ストックが建替又は用途廃止の時期を迎えるまでの間における計画修繕の実施時期を定めた計画（30年以上）。将来的に必要となる計画修繕に係る費用の把握、効率的な計画修繕の実施に資する。

◆公営住宅等長寿命化計画

計画期間（10年以上）における事業手法や実施内容を明らかにする計画。加えて、適切な維持管理による長寿命化を図るため、本指針に沿って、点検・修繕等の実施方針を位置づける。

第7章 市営住宅における建替事業の基本方針

1 建替事業の基本方針

本計画においては、「高松市住生活基本計画」の基本方針を踏まえ、民間住宅のストックを活用することによる公営住宅の適正供給を推進する。

また、あらゆる世代が安定して生活できる住まい・住環境の実現のため、市内のセーフティネット住宅の活用の外、本計画に基づく市営住宅の適正管理・ストックの改善を図りながら、借上げ公営住宅・建替事業についても検討する。



出典：新たな住宅セーフティネット制度のロゴマーク（国土交通省）

第8章 長寿命化のための維持管理計画

1 改善事業の基本方針

市営住宅の長寿命化にあたって、維持管理のための改善事業を実施していくこととし、以下のとおりに改善事業を進める。

[改善事業の基本方針とその内容]

改善	方針	内容
安全性確保型	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、防犯に配慮した建物部品の設置 など
長寿命化型	計画修繕周期等に合わせ、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 など
福祉対応型	引き続き活用を図るストックについて、高齢者・子育て世帯等が安全・安心して居住できるように、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 など
居住性確保型	引き続き活用を図るストックについて、住戸・住棟設備の機能向上を行い、居住性を確保する。	給湯設備の設置、排水処理施設の整備（トイレの水洗化等） など

2 長寿命化のための維持管理計画

活用判定において、「優先的な改善」となる住棟については、計画期間内（令和13年度末まで）に改善を行い、適切な維持管理を進める。

なお、「改善」の住棟においても、財源の確保が出来た時点で、優先性の高い改善について、順次実施していくものとする。

[判定結果の整理（計画期間内における事業手法）]

(単位：戸)

	維持管理	当面維持管理	改善	優先的な改善	用途廃止	総計
公 営 住 宅	132	936	734	1,389	158	3,349
特定公共賃貸住宅	1	0	0	47	0	48
改 良 住 宅	0	382	0	194	2	578
更 新 住 宅	59	0	0	0	0	59
そ の 他 の 住 宅	0	0	6	0	4	10
総 計	192	1,318	740	1,630	164	4,044

第9章 ライフサイクルコストとその縮減効果の算出

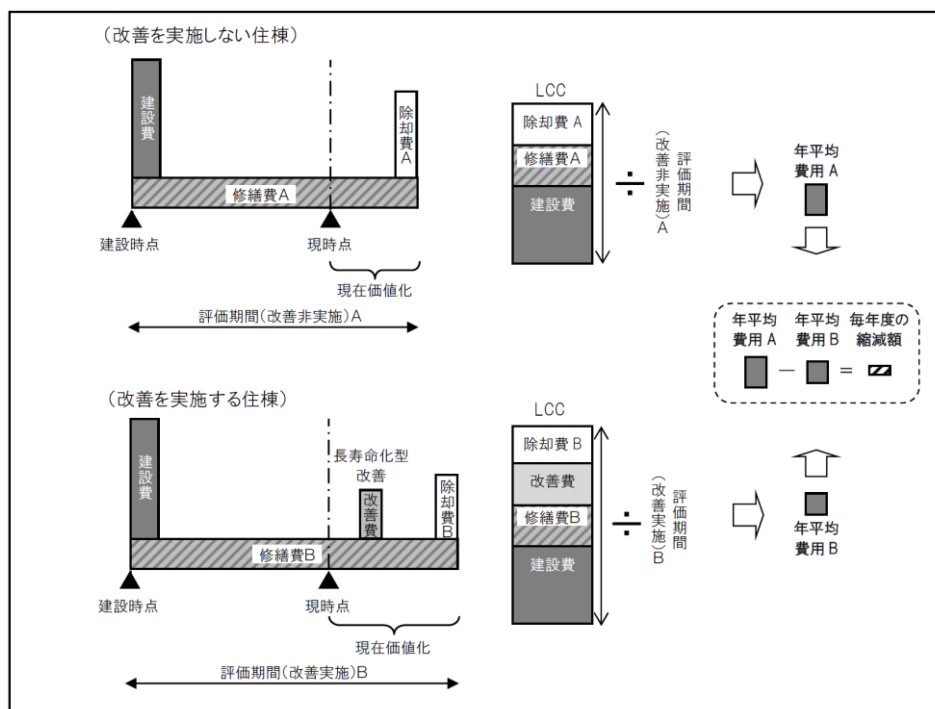
1 長寿命化改善対象住棟におけるライフサイクルコストについて

長寿命化改善を実施するにあたって、ストックの有効活用とその効果を図る判断材料として、住棟ごとにライフサイクルコストを算出し、予防保全的な管理を実施することの効果を検証する。

ライフサイクルコストの判断としては、年平均改善額（棟別）を算出し改善効果を確認する。

$$\text{改善効果あり} \Rightarrow \text{【年平均LCC（計画前）】} - \text{【年平均LCC（計画後）】} > 0$$

■ ライフサイクルコスト（LCC）の算出イメージ



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 住宅総合整備課）

2 計画期間内に実施する修繕管理・改善事業の内容と改善効果の検証

上記のライフサイクルコストの算出の考え方にに基づき、住棟ごとの改善項目の整理とともに、ライフサイクルコストの算出した結果から改善効果について整理する。

<長寿命化のための維持管理による効果>

長寿命化にかかる改善及び維持管理による効果について以下に整理する。

- ・定期点検の実施により、これまでの問題事案が発生してから修繕等を実施する維持管理から、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に転換することで、市営住宅の長寿命化が図られ、コストの縮減につながる。
- ・適切な修繕及び改善を実施することで、建物の老朽化や劣化による事故等を未然に防ぐことができ、市営住宅の安全性が確保される。
- ・団地特性等を踏まえ、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、効率的な維持管理を実施できる。

第10章 計画の実現に向けて

1 長寿命化のための維持管理に関する課題

(1) 改善事業の早期実施

団地別・住棟別活用計画において、改善事業対象住戸が 2,370 戸となっており、そのうち、1,824 戸が居住性確保型、1,894 戸が福祉対応型、2,370 戸が長寿命化型となっており、期間内での長寿命化型改善事業が完了しない状況にある。

住宅ストックの適正な維持管理や安心な住環境の構築を早急に進めるためにも、長寿命化型改善事業を、計画的かつ早期に実施していき、住戸の長寿命化を図ることが必要となる。

そのためには、多額の事業費を確保する必要があり、財政事情の逼迫する中、財源確保が大きな課題である。

また、長寿命化改善だけでなく、居住者の快適な生活と住戸の適正管理の観点からも、居住性確保型の改善や、高齢者世帯の増加する状況から福祉対応型の改善についても対応を図る必要がある。

(2) 居住者に配慮した改善事業の実施

各種改善事業に伴い日照や騒音等での入居者への負担が想定され、早期からの入居者への説明や意見交換などにより、事業実施への合意、協力が得られるように配慮していく必要があり、実施時期や工法等において、居住者への負担が軽減されるように検討していく必要がある。

(3) 残耐用年限を考慮した事業の優先順位の設定

活用方針が「改善」の住棟においては、計画期間外で事業実施となることが前提となるが、耐用年限の残期間が少ない住棟もあり、耐用年限の残期間と、団地の利便性や立地を考慮した優先順位の設定を行い、事業の実施時期を検討していく必要がある。

(4) 指定管理者制度の有効活用

市営住宅の管理については、現在、民間のノウハウを活用する取組を導入していることから、今後はより効果的に住民サービスの向上を図るとともに、経費の節減を図るように取り組む。



2 建替事業等の実施に関する検討

(1) 居住者等との合意形成や住環境への配慮

用途廃止の実施においては、入居者の理解と協力が得られるよう、事業の周知を行い、他団地への住替えなどを行う必要がある。

(2) 用途廃止用地の有効活用の検討

「高松市立地適正化計画」の考えのもと、利便性の高い市街地等への集約化を図っていくためにも、用途廃止した敷地については、周辺地域のまちづくりに寄与する他用途の施設の整備や、民間等への売却についても検討するなど、用途廃止用地の有効活用を図ることを検討する必要がある。

(3) 民間活力導入の検討

厳しい財政状況の中、多くの住棟が耐用年限を超過し、改善事業等によって、多額の費用が必要となることが懸念されている。また、今後はより一層、少子高齢化の社会情勢を背景に、高齢者世帯や子育て世帯が安心して暮らせる居住環境の提供が必要となる。

このようなことから、借上げ公営住宅や PFI 事業、セーフティネット住宅の活用など民間活力の導入を検討する必要がある。

なお、導入の検討に当たっては、それぞれメリット、デメリットがあることから、その効果を検証するため、導入可能性調査等を行った上で、最適な事業手法の選定を図る必要がある。

○ 借上げ公営住宅の導入の検討

本市においては、将来的な展望では、供給必要戸数を維持するために、厳しい財政状況の中、老朽化する市営住宅の大量な更新が必要となる。

また、高齢者世帯の増加により公営住宅需要が増加することが予想される一方で、建設年度が古く構造的にバリアフリー対応が難しい住戸が多いため、高齢者世帯が暮らしやすい市営住宅が少ない。

さらに、現在、子育て世帯向けに供給している「子育て支援住宅」に活用できる市営住宅にも限りがある。

このようなことを踏まえ、供給戸数に不足が生じる場合や高齢者・子育て世帯に特化したニーズに対応する場合などを想定し、借上げ公営住宅の導入を検討していく必要がある。

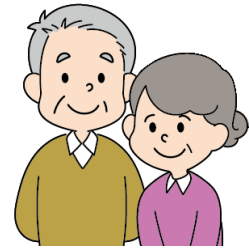


(4) 福祉との連携の検討

少子高齢化の社会情勢を背景に、高齢者世帯や子育て世帯が安心して暮らせる居住環境の提供が必要となる中、住居の提供とともに福祉サービスの充実を図ることが求められている。

あわせて、本市においては、「医療」、「介護」、「介護予防」、「生活支援」、「住まい」が一体的に提供される地域包括ケアシステムの構築を進めている。

そのため、住宅政策においても、生活の基盤として必要な住まいの確保と包括的な支援・サービスの提供体制の構築を目指して、様々な福祉の施策と連携していく必要がある。



(高齢者世帯や障がい者世帯の生活の基盤となる住まいの安定確保)

高齢者等の生活特性に配慮した設備・仕様を有する住戸の整備やバリアフリー化など住宅の良質化を図るとともに、在宅における介護サービスを始めとする生活支援の確保を図る多様な施策との連携により、より安全・安心な居住環境の供給に努めるなど、高齢者世帯や障がい者世帯の安定した生活の確保を図る。



(子育て世帯に対する良質な住宅の供給と住環境の向上)

人口減少を抑制するためにも、子どもを生き育てやすいまちづくりの推進は不可欠であり、子育て世帯が子育てをしやすい適切な広さや設備等を有した良質な住宅の供給と住環境の向上に努める。



(地域のニーズに応じた場の提供等の推進)

高齢者及び子育て世帯の居場所づくりや地域住民向けの介護予防活動などソフト面での取組も住環境を整備する上で重要なことから、集会所等を拠点とした事業の実施なども見据え、関係部局と連携しながら、地域のニーズに応じた場の提供等に努める。



(5) 改良住宅の建替事業等の検討

老朽化した住棟については、入居者等との協議調整の上、建替や払下げなどを検討する。



第 2 期 高松市市営住宅長寿命化計画 概要版

策 定：令和 4 年 3 月

編 集：高松市 都市整備局 市営住宅課

〒760-8571 香川県高松市番町一丁目 8 番 15 号

TEL: (087) 839-2541 FAX: (087) 839-2547