

第2期 高松市市営住宅長寿命化計画

令和4年3月
高松市

目次

序章 計画策定にあたって.....	1
1 長寿命化計画の背景.....	1
2 高松市市営住宅長寿命化計画の目的.....	2
第1章 高松市の人口・世帯・住宅事情.....	3
1 人口・世帯の動向.....	3
2 住まいの状況.....	6
第2章 高松市市営住宅ストックの概要.....	8
1 市営住宅の概況.....	8
2 これまでの取組.....	22
第3章 長寿命化に関する方針.....	23
1 市営住宅ストックに関する方針.....	23
2 市営住宅ストックの長寿命化に関する基本方針.....	26
第4章 長寿命化を図るべき市営住宅.....	27
1 活用手法の選定.....	27
第5章 市営住宅における点検の実施方針.....	50
1 点検の基本方針.....	50
2 点検の実施方針.....	50
第6章 市営住宅における計画修繕の基本方針.....	53
1 計画修繕の基本方針.....	53
第7章 市営住宅における建替事業の基本方針.....	54
1 建替事業の基本方針.....	54
第8章 長寿命化のための維持管理計画.....	55
1 改善事業の基本方針.....	55
2 長寿命化のための維持管理計画.....	55
第9章 ライフサイクルコストとその縮減効果の算出.....	61
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.....	61
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.....	61

第10章 計画の実現に向けて	65
1 長寿命化のための維持管理に関する課題	65
2 建替事業等の実施に関する検討	66
参考資料	68
1 第2期高松市市営住宅長寿命化計画策定懇談会	68
2 用語集	70

序章 計画策定にあたって

1 長寿命化計画の背景

平成 18 年 6 月、本格的な少子高齢社会、人口・世帯減少社会の到来を目前に控え、現在及び将来における国民の豊かな住生活を実現するため、住生活基本法が制定され、住宅セーフティネットを確保しつつ、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を図る道筋が示された。

このような中、現代社会は、国民の居住ニーズの多様化・高度化を始め、人口・世帯減少社会の到来や、環境制約の一層の高まりなど、様々な課題に直面しており、住生活基本法に掲げられた基本理念にのっとり、国民が真に豊かさを実感できる社会を実現するためには、住宅単体のみならず居住環境を含む住生活全般の「質」の向上を図るとともに、フローの住宅建設を重視した政策から良質なストックを将来世代へ継承していくことを主眼とした政策へと大きく舵を切っていくことが求められている。

このようなストック重視の社会的背景のもと、地方公共団体においては、厳しい財政状況下において、更新期を迎えつつある老朽化した大量の公営住宅等の効率的かつ円滑な更新を行い、公営住宅等の需要に的確に対応することが課題となっている。このため、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くことが不可欠である。

これらを踏まえ、国において、点検の強化及び早期の修繕により更新コストの縮減を目指し、公営住宅等の予防保全的管理、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、「公営住宅等長寿命化計画策定指針」が策定された。

そこで、本市においては、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ことを目的として、平成 24 年 3 月に「高松市市営住宅長寿命化計画」を策定した。これに基づいて、予防保全的な観点から改修や修繕を行い、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。こうした中、計画期間を終了することから新たに、「第 2 期高松市市営住宅長寿命化計画」を策定する。

2 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ている。

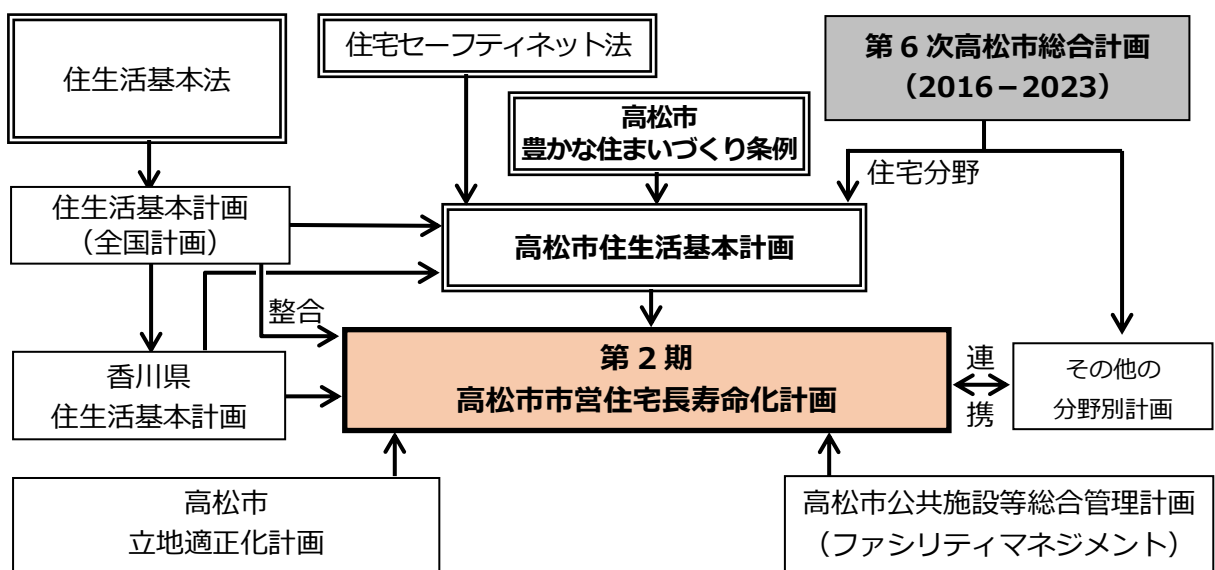
このような背景や今般の市営住宅を取り巻く社会情勢の変化を踏まえ、中長期的な視野で、市営住宅ストックの計画的・効率的な住宅更新や点検の強化、早期の修繕を図るため、団地別住棟別の活用手法及び長寿命化のための維持管理等の事業・取組について定め、長寿命化による更新コストの削減と事業量の平準化を図るとともに、既存民間住宅を活用した借上げ公営住宅の供給の促進も視野に入れ、持続可能な管理体制を整えることを目的とする。

(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。



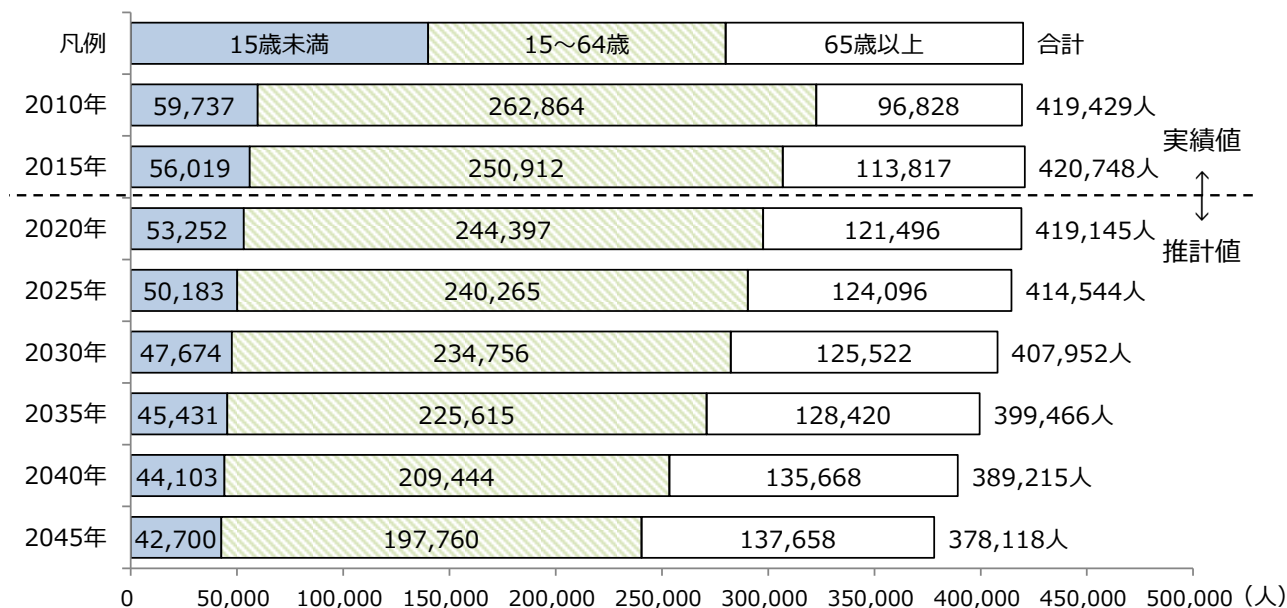
第1章 高松市の人口・世帯・住宅事情

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]

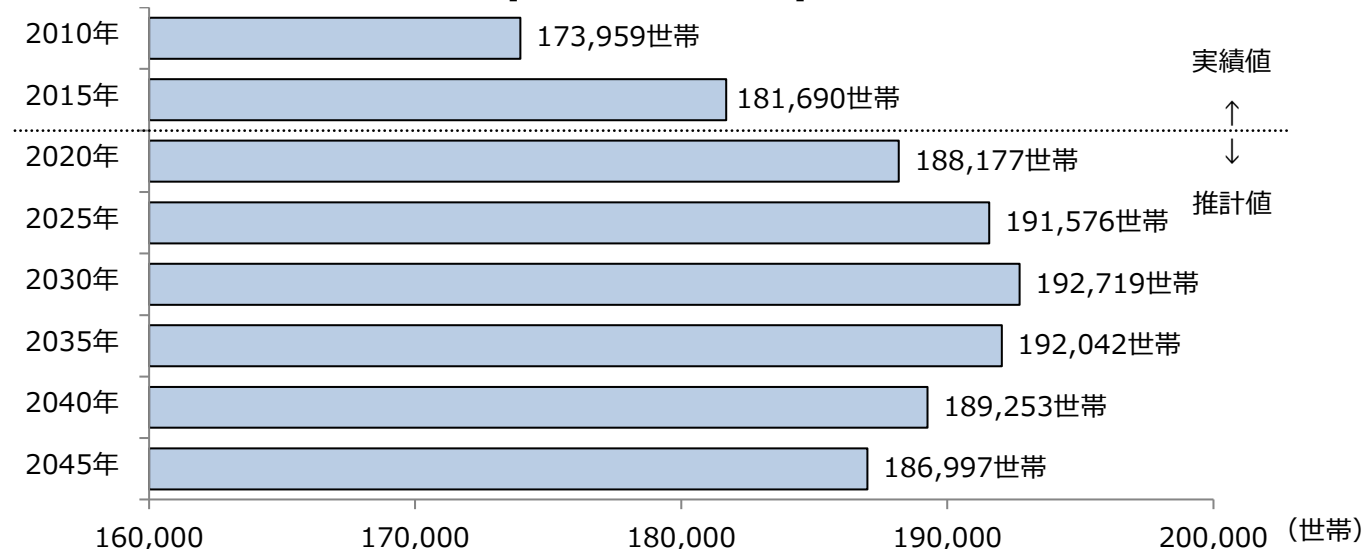


出典：平成 27（2015）年までは国勢調査、令和 2（2020）年以降は国立社会保障・人口問題研究所の日本の市区町村別将来推計人口（平成 30（2018）年推計）による

(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。

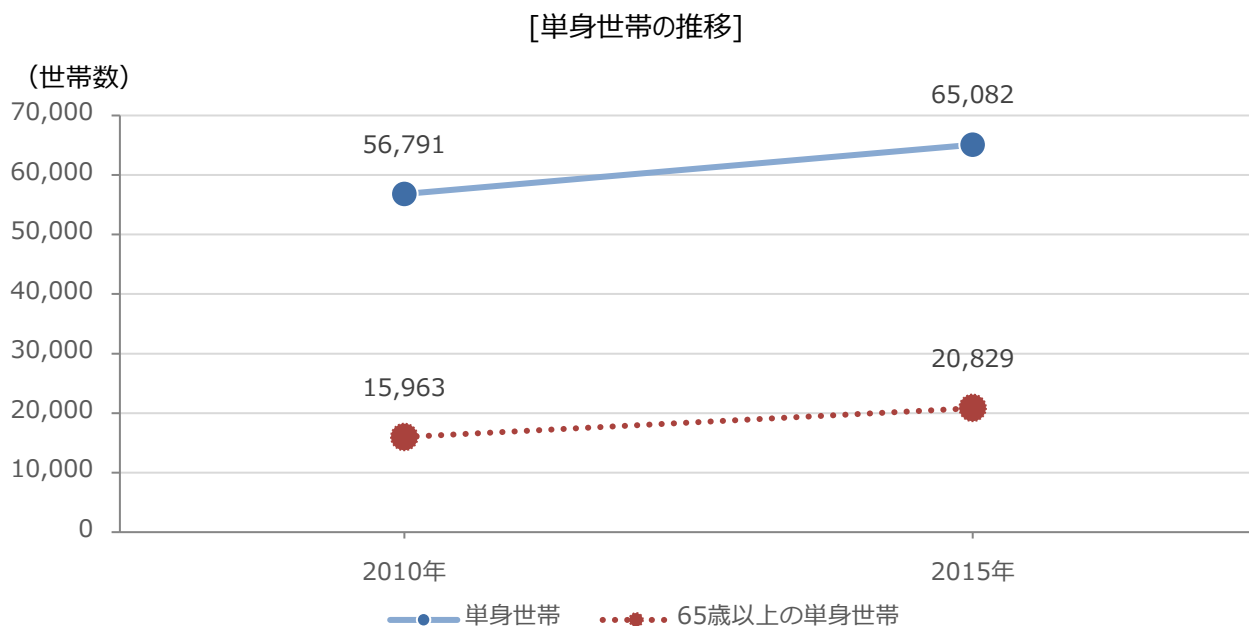
[世帯数（推計）の推移]



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

(3) 単身世帯の状況

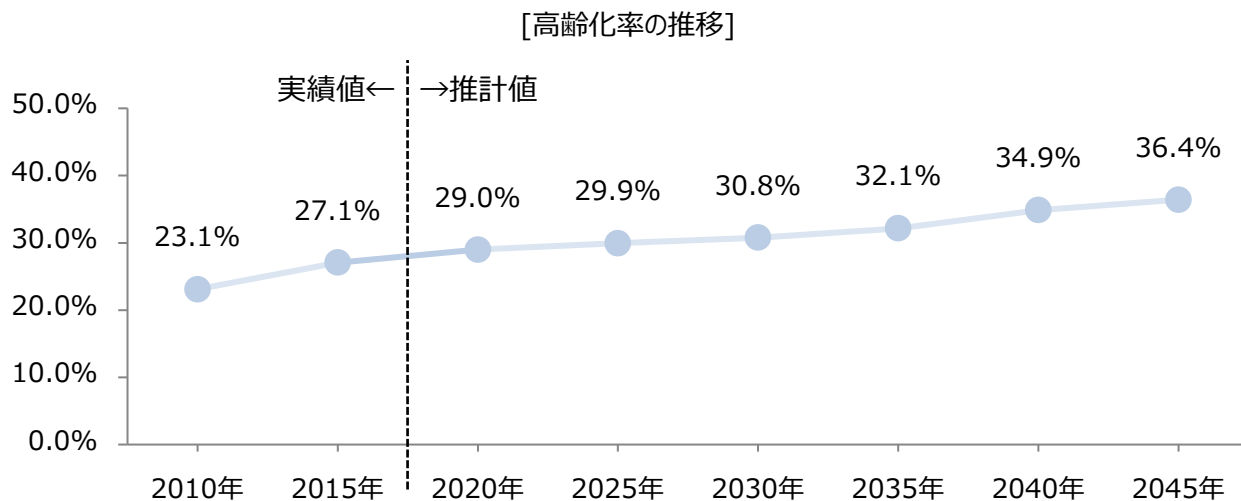
市全体の単身世帯（世帯主が一人の世帯）が増加している。同様に 65 歳以上の高齢単身世帯も増加傾向にある。



出典：平成 27 年国勢調査

(4) 高齢化率の推移

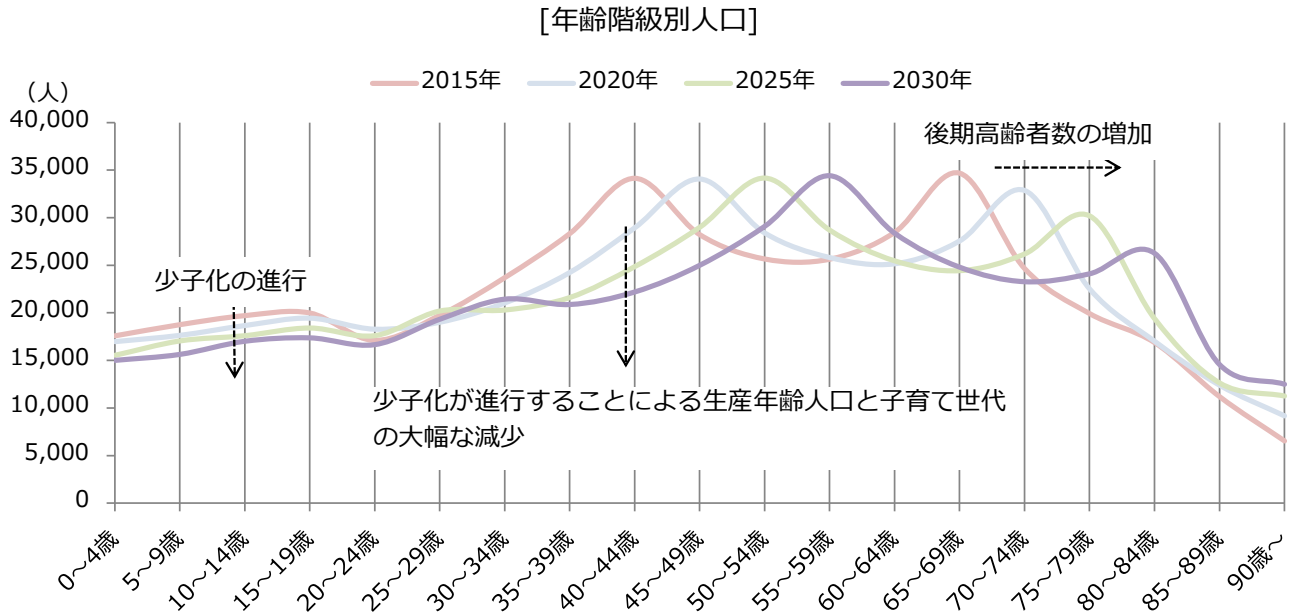
年少人口（15 歳未満）と生産年齢人口（15～64 歳）の減少に伴い、高齢化率（総人口に対する 65 歳以上人口の割合）は増加を続け、令和 27（2045）年には 36.4%となることが予想される。



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

(5) 年齢階級別人口

少子化の進行により、生産年齢人口と子育て世代の減少が予想されている。また、平成 27（2015）年の 65～69 歳が各年代に比べ人口が多く、この年代の高齢者が令和 7（2025）年には後期高齢者に移行し、より福祉の必要性が高まる後期高齢者人口が多くなることが予想される。



出典：平成 27（2015）年は国勢調査、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地域別将来推計人口（平成 30（2018）年推計）による

2 住まいの状況

(1) 住宅所有関係別世帯数

一般世帯数の中でも持ち家が 62.2%と最も多く、民営の借家は 28.6%となっている。

[住宅の所有関係別世帯数]

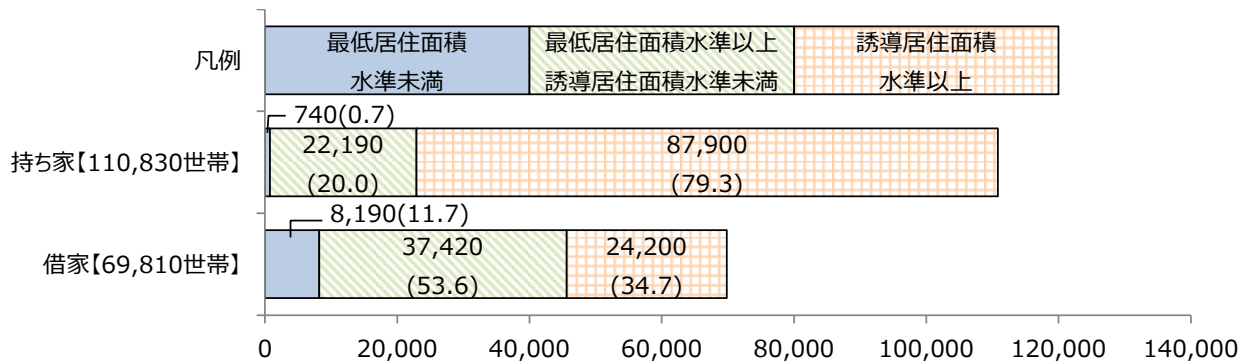
	一般世帯数	割合
一般世帯数	181,690	100.0%
住宅に住む一般世帯	179,559	98.8%
主世帯	178,184	98.1%
持ち家	113,047	62.2%
公営・都市再生機構・公社の借家	6,223	3.4%
民営の借家	51,888	28.6%
給与住宅	7,026	3.9%
間借り	1,375	0.8%
住宅以外に住む一般世帯	2,129	1.2%
住居の種類「不詳」	2	0.0%

出典：平成 27 年国勢調査

(2) 居住水準

持ち家の 0.7%は最低居住面積水準未達の住宅であり、借家は 11.7%となっている。

[居住水準]



※【】内の数値は主世帯総数を示す。また、()内の数字は主世帯総数に対する割合を示す。

※主世帯とは、住宅に居住している世帯のうち、1 住宅に 1 世帯が住んでいる世帯、又は、1 住宅に 2 世帯以上住み、そのうちの主な世帯（家の持ち主や借り主の世帯など）のこと。

出典：平成 30 年住宅・土地統計調査

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礎として必要不可欠な住宅の面積に関する水準。 算定式：①単身者 25 m ² ②2 人以上の世帯 10 m ² ×世帯人数 + 10 m ²
誘導居住面積水準	世帯人数に応じて、豊かな住生活の実現の前提として多様なライフスタイルを想定した場合に必要と考えられる住宅の面積に関する水準。 都市の郊外及び都市部以外の一般地域における戸建住宅居住を想定した一般型誘導居住面積水準と、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からなる。 算定式：【都市居住型】①単身者 40 m ² ②2 人以上の世帯 20 m ² ×世帯人数 + 15 m ² 【一般型】①単身者 55 m ² ②2 人以上の世帯 25 m ² ×世帯人数 + 25 m ²

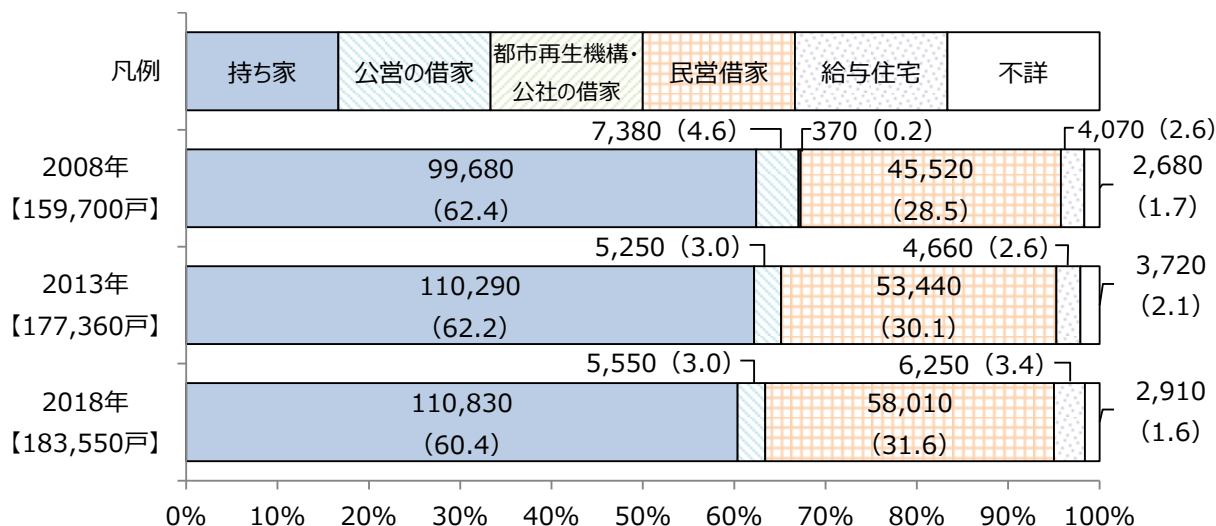
出典：住生活基本計画（全国計画）

(3) 専用住宅の状況

持ち家は増加傾向にあり、平成 30（2018）年の持ち家率は 60.4%となっている。また、民営借家の戸数は増加傾向にあり、平成 30（2018）年の民営借家率は 31.6%、民借率※は 35.0%となっている。

※民借率は、都市再生機構・公社の借家、民営借家、給与住宅の合計であり、持ち家と公営の借家は含まない。

[専用住宅の状況]



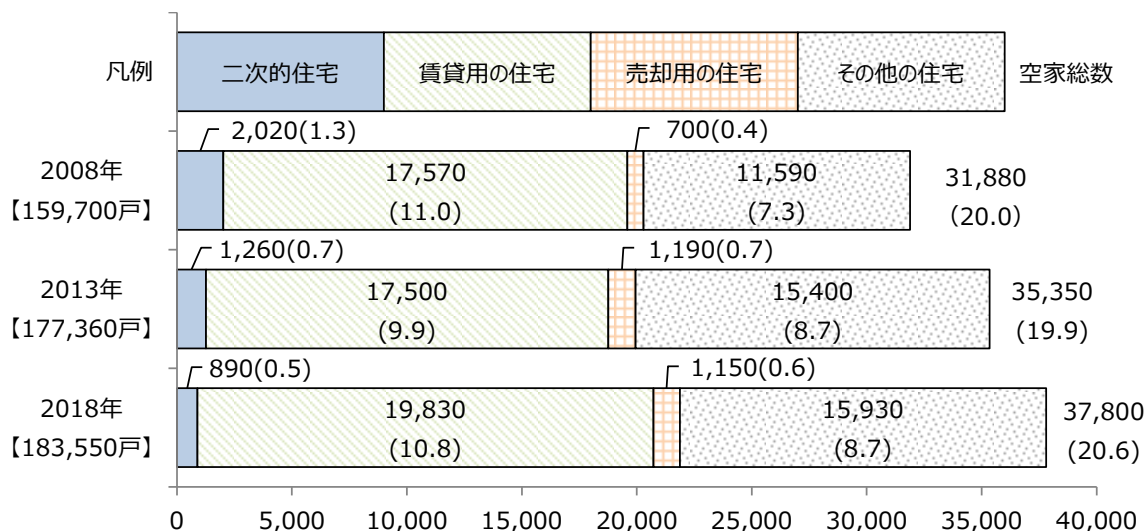
※【 】内の数値は総住宅数を示す。また、（ ）内の数字は総住宅数に対する割合を示す。

出典：平成 20 年～平成 30 年住宅・土地統計調査

(4) 空家の状況

空家総数は増加傾向にある。また、賃貸用の住宅においても、戸数が増加している。

[空家の状況]



※【 】内の数値は総住宅数を示す。また、（ ）内の数字は総住宅数に対する割合を示す。

※二次的住宅とは、本宅以外の住宅（別荘等）をいう。

出典：平成 20 年～平成 30 年住宅・土地統計調査

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 月現在）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。

[団地別管理概要]

No	団地名	総戸数 (戸)	棟数 (棟)	建設 年度	構造 階数	躯体 構造	戸数 (戸)	住戸専用 面積(m ²)	住棟番号 (号数)
○公営住宅									
1	朝日町	72	3	昭和41年	耐4	RC(壁式)	24	58.18	1棟
				昭和42年	耐4	RC(壁式)	24	58.18	2棟
				昭和43年	耐4	RC(壁式)	24	58.18	3棟
2	花園町	66	3	昭和26年	耐4	RC(壁式)	48	57.26,61.94	2,3棟
				昭和27年	耐3	RC(壁式)	18	57.38	1棟
3	木太町 A	56	3	平成7年	耐4	RC(壁式)	40	56.77~71.35	1,2棟
				平成8年	耐4	RC(壁式)	16	56.80,67.53	3棟
4	木太町 B	32	2	平成8年	耐4	RC(壁式)	32	57.65~71.37	1,2棟
5	木太町本村	54	3	昭和35年	耐3	RC(壁式)	36	48.03,50.07	2,3棟
				昭和36年	耐3	RC(壁式)	18	60.61	1棟
6	高松町	72	3	平成4年	耐4	RC(壁式)	32	53.06~65.30	1棟
				平成5年	耐4	RC(壁式)	40	53.06~65.30	2,3棟
7	水田	399	53	昭和43年	簡平	補強CB	61	32.18,37.30	10~14,21~24,26,30~33棟
				昭和43年	簡2	補強CB	30	40.70,44.24	6,34~37棟
				昭和43年	耐4	RC(壁式)	24	51.01	F棟
				昭和44年	簡平	補強CB	30	32.18,37.30	9,16~18,27~29棟
				昭和44年	簡2	補強CB	71	40.70,44.24	4,5,7,8,38~45棟
				昭和44年	耐4	RC(壁式)	79	52.95,54.56	B,C,D棟
				昭和45年	簡平	補強CB	16	33.26,33.88	15,19,20,25棟
				昭和45年	簡2	補強CB	32	40.70,44.24	1~3,46,47棟
8	高田北	28	6	昭和40年	簡平	補強CB	8	32.1	1,2,5~10
				昭和41年	簡平	補強CB	10	32.1	11~20
				昭和42年	簡平	補強CB	10	32.18	21~30
9	川東	36	1	平成13年	耐3	RC(ラ-ム)	36	45.00~68.80	

No	団地名	総戸数 (戸)	棟数 (棟)	建設 年度	構造 階数	躯体 構造	戸数 (戸)	住戸専用 面積(m ²)	住棟番号 (号数)
○公営住宅									
10	高田	97	22	昭和41年	簡平	補強CB	30	32.10,37.30	62~69,90~92,97,98, 102~118
				昭和41年	簡2	補強CB	12	44	13~24
				昭和42年	簡平	補強CB	20	32.18,37.30	54~61,74~77,86~89,93~96
				昭和42年	簡2	補強CB	12	40.07,42.43	1~12
				昭和43年	簡平	補強CB	16	32.18,37.30	46~53,70~73,78~81
				昭和43年	簡2	補強CB	7	40.7	25~31
11	西宝町A	50	3	昭和54年	耐4	RC(壁式)	32	64.23	1,2棟
				昭和54年	耐3	RC(壁式)	18	59.62	3棟
12	西宝町B	56	3	昭和52年	耐4	RC(壁式)	16	56.82	1棟
				昭和53年	耐4	RC(壁式)	40	56.82	2,3棟
13	西宝町C	40	3	昭和56年	耐4	RC(壁式)	28	64.59,62.18	1,2棟
				昭和58年	耐3	RC(壁式)	12	62.18	3棟
14	旭ヶ丘	41	1	平成6年	耐5	RC(ラーメン)	41	45.35~67.79	
15	宮脇町	60	2	昭和48年	耐5	RC(壁式)	30	46.62	A棟
				昭和50年	耐5	RC(壁式)	30	46.62	B棟
16	香西本町	36	1	平成10年	耐8	RC(ラーメン)	36	46.05~71.91	
17	檀紙町	162	36	昭和41年	簡平	補強CB	52	32.10,37.30	49~52,58~61,78~81,86~89, 127~162
				昭和41年	簡2	補強CB	16	44.2	1~16
				昭和42年	簡平	補強CB	38	32.18,37.30	44~48,53~57,62~65,74~77, 82~85,90~99,109~111, 118~120
				昭和42年	簡2	補強CB	38	40.07,44.23	17~33,100~108,112~117, 121~126
				昭和43年	簡平	補強CB	8	37.3	66~73
				昭和43年	簡2	補強CB	10	40.7	34~43
18	石清尾	72	4	昭和63年	耐4	RC(壁式)	16	59.97,61.68	1棟
				平成元年	耐4	RC(壁式)	32	59.97,61.68	2,3棟
				平成2年	耐4	RC(壁式)	24	60.65,62.10	4棟
19	飯田町	270	69	昭和37年	簡平	補強CB	24	32.16	111~134
				昭和38年	簡平	補強CB	44	32.16,37.28	25~38,99~110,155,156, 257~272
				昭和38年	簡2	補強CB	36	38.87,44.23	79~98,199~210,213~216
				昭和39年	簡平	補強CB	46	32.13,37.35	135~140,145~154,157~166, 211,212,219~222,227~230, 237,238,243~246,250~253
				昭和39年	簡2	補強CB	36	38.87,44.29	59~78,167~170,177~182, 189~194
				昭和40年	簡平	補強CB	48	32.13,37.35	1~24,141~144,217,218, 223~226,231~234,239~242, 247~249,254~256
				昭和40年	簡2	補強CB	36	38.87,44.29	39~58,171~176,183~188, 195~198

No	団地名	総戸数 (戸)	棟数 (棟)	建設 年度	構造 階数	躯体 構造	戸数 (戸)	住戸専用 面積(m ²)	住棟番号 (号数)
○公営住宅									
20	中野町	28	1	平成10年	耐7	RC(5-F)	28	58.22~72.39	
21	上之町第I住宅	44	1	平成28年	耐5	RC	44	52.84,60.98	
22	上之町C	42	3	昭和30年	耐3	RC(壁式)	36	38.24	1,2棟
				昭和30年	簡2	補強CB	6	42.41	1~6
23	太田上町	48	4	平成5年	耐3	RC(壁式)	24	63.96	1,2棟
				平成6年	耐3	RC(壁式)	24	67.18	3,4棟
24	仏生山町	5	5	昭和28年	木平	木造	4	34.71	1~3,6
				昭和29年	木平	木造	1	34.71	27
25	寺井町	490	49	昭和45年	簡2	補強CB	77	40.70,44.23	18,19,24,32,34~37,42~45棟
				昭和46年	簡2	補強CB	96	40.70,44.23	1~3,10,11,14~17,22,23,30, 31,33,46~48棟
				昭和46年	耐5	RC(壁式)	100	41.81	C,E棟
				昭和47年	簡2	補強CB	77	42.75,46.98	4~9,12,13,20,21,25,38~41棟
				昭和47年	耐5	RC(壁式)	120	46.8	A,B,D棟
				昭和48年	耐5	RC(壁式)	20	46.8	A棟
26	すみれ	730	19	昭和48年	耐5	RC(壁式)	60	45.23~48.26	3,7棟
				昭和48年	耐5	PC(壁式)	100	48.26	4,5棟
				昭和49年	耐5	PC(壁式)	100	52.8	1,2棟
				昭和49年	耐5	RC(壁式)	40	47.70,49.15	15棟
				昭和50年	耐5	RC(壁式)	30	48.71,50.21	8棟
				昭和50年	耐5	PC(壁式)	80	52.89	16,17棟
				昭和51年	耐5	PC(壁式)	40	52.89	18棟
				昭和52年	耐5	PC(壁式)	30	51.11	6棟
				昭和52年	耐5	RC(壁式)	30	56.82	9棟
				昭和53年	耐5	PC(壁式)	40	54	19棟
				昭和54年	耐5	PC(壁式)	20	51.45	10棟
				昭和55年	耐5	RC(壁式)	40	62.68	11棟
				昭和56年	耐5	RC(壁式)	80	63.45,64.10	12,13棟
				昭和57年	耐5	RC(壁式)	40	63.45	14棟
27	屋島西町新浜	104	5	昭和58年	耐4	RC(壁式)	16	59.42	1棟
				昭和59年	耐4	RC(壁式)	24	59.42	2棟
				昭和61年	耐4	RC(壁式)	16	60.55	4棟
				昭和63年	耐4	RC(壁式)	24	59.42	5棟
				平成元年	耐4	RC(壁式)	24	60.55	3棟
28	川島東	12	1	昭和59年	耐3	RC(壁式)	12	60.88	
29	前田	12	1	昭和59年	耐3	RC(壁式)	12	60.88	
30	鹿角	24	3	昭和60年	耐3	RC(壁式)	24	60.88	1~3棟
31	西浦	30	4	昭和61年	耐3	RC(壁式)	24	60.88	1~3棟
				昭和62年	耐3	RC(壁式)	6	60.88	5棟
32	上天神南	24	2	昭和62年	耐3	RC(壁式)	24	60.88	1,2棟
33	河北	6	1	平成16年	耐3	RC(壁式)	6	54.1	
34	本町	9	1	平成2年	耐3	RC(壁式)	3	67	H11,H21,H31
					耐3	RC(壁式)	6	63.2	H12,H13,H22,H23,H32,H33

No	団地名	総戸数 (戸)	棟数 (棟)	建設 年度	構造 階数	躯体 構造	戸数 (戸)	住戸専用 面積(m ²)	住棟番号 (号数)
○公営住宅									
35	東山	8	3	平成17年	耐2	RC(壁式)	8	79.76	1,2,3棟
36	東山第2	8	2	平成22年	耐2	RC(壁式)	8	79.96	1,2棟(棟番5,6)
37	東山第3	8	4	平成23年	耐2	RC	8	79.96	I,J,K,L棟
38	さくら	8	2	平成21年	耐2	RC(壁式)	8	79.96	1,2棟
39	香南町北部	10	5	昭和60年	耐2	RC(壁式)	2	79.87	1,2
				昭和61年	耐2	RC(壁式)	4	79.87	3~6
				昭和62年	耐2	RC(壁式)	4	79.87	7~10
○単独住宅									
40	北井	6	3	平成17年	木造	木造	6	74.45	1~3棟
○応急簡易住宅									
41	松島町	4	1	昭和35年	木造	木造	4	14.44	18~21
○特定公共賃貸住宅									
42	旭ヶ丘	1	1	平成6年	耐2	RC(ラーメン)	1	80.94	
43	香西本町	1	1	平成10年	耐2	RC(ラーメン)	1	78.95	
44	中村	42	2	平成11年	耐6	RC(ラーメン)	24	80.1	1棟
				平成13年	耐3	RC(ラーメン)	18	80.1	2棟
45	北山	4	2	平成9年	耐2	RC(壁式)	4	85.66	A,B棟
○改良住宅									
46	昭和	48	24	昭和46年	簡2	補強CB	10	58.95,63.31	1~10
				昭和47年	簡2	補強CB	12	60.92,64.22	11~22
				昭和48年	簡2	補強CB	14	60.66	23~36
				昭和49年	簡2	補強CB	12	60.66	37~48
47	上天神町	138	69	昭和46年	簡2	補強CB	10	64.42	1~10
				昭和48年	簡2	補強CB	6	60.66,86.53	11~16
				昭和49年	簡2	補強CB	18	60.66	17~34
				昭和50年	簡2	補強CB	6	60.66	35~40
				昭和51年	簡2	補強CB	28	60.66	41~68
				昭和52年	簡2	補強CB	30	60.66,88.79	69~94,97,98,129,130
48	川島南	34	17	昭和49年	簡2	補強CB	10	60.66	1~12
				昭和50年	簡2	補強CB	10	60.66	13~25
				昭和51年	簡2	補強CB	14	60.66	26~37,50~53
49	あかつき	352	175	昭和50年	簡2	補強CB	22	60.9	5-13~37,51,52
				昭和51年	簡2	補強CB	38	45.34,60.90	2-01~32,5-01~12,38,50
				昭和52年	簡2	補強CB	54	60.90,89.03	2-33~57,5-56~88,100~112, 116~120
				昭和53年	簡2	補強CB	96	60.90~91.27	1-01~15,18~22,26~38,50~60, 2-58~73,75,78,80,86~130, 3-01~15,5-53,55,113,115
				昭和54年	簡2	補強CB	68	60.90~91.87	1-68~85,88,100~107,2-76,77, 81~83,85,133~138,150, 5-121~138,150~155,158~162, 6-01,02,06~15

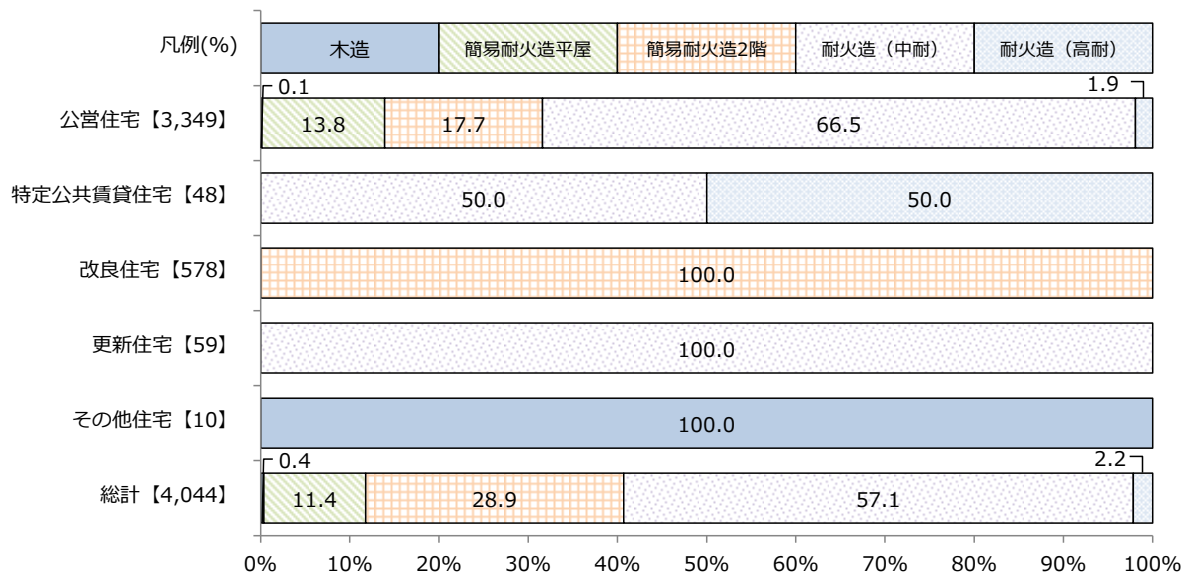
No	団地名	総戸数 (戸)	棟数 (棟)	建設 年度	構造 階数	躯体 構造	戸数 (戸)	住戸専用 面積(m)	住棟番号 (号数)
○改良住宅									
49	あかつき			昭和55年	簡2	補強CB	14	61.28,61.66	2-131,132,5-156,157, 6-03,05,16~25
				昭和57年	簡2	補強CB	60	61.28~91.87	1-61~67,86,87,2-151~167, 3-16~55,5-163~167, 6-26~33,35~37
				昭和50年	簡2	補強CB	2	78.16,79.96	491,492
				昭和53年	簡2	補強CB	2	86.02	521,522
50	香南町北部	6	3	昭和55年	簡2	補強CB	2	86.02	541,542
				昭和50年	簡2	補強CB	2	86.02	541,542
				昭和53年	簡2	補強CB	2	86.02	541,542
○更新住宅									
51	香南町北部	35	18	平成17年	耐2	RC(壁式)	14	86.63	A棟
				平成30年	耐2	RC(壁式)	10	90.92	B棟
				令和2年	耐2	RC(壁式)	10	90.92	C1~C10
				令和2年	耐平	RC(壁式)	1	85.23	C11
52	下向田	24	7	平成18年	耐2	RC(壁式)	8	79.76	A~B棟
				平成19年	耐2	RC(壁式)	8	79.76	C~E棟
				平成20年	耐2	RC(壁式)	8	79.76	E~G棟
公営住宅		3,349	337				3,349		
単独住宅		6	3				6		
応急簡易住宅		4	1				4		
特定公共賃貸住宅		48	6				48		
改良住宅		578	288				578		
更新住宅		59	25				59		
計		4,044	660				4,044		

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】



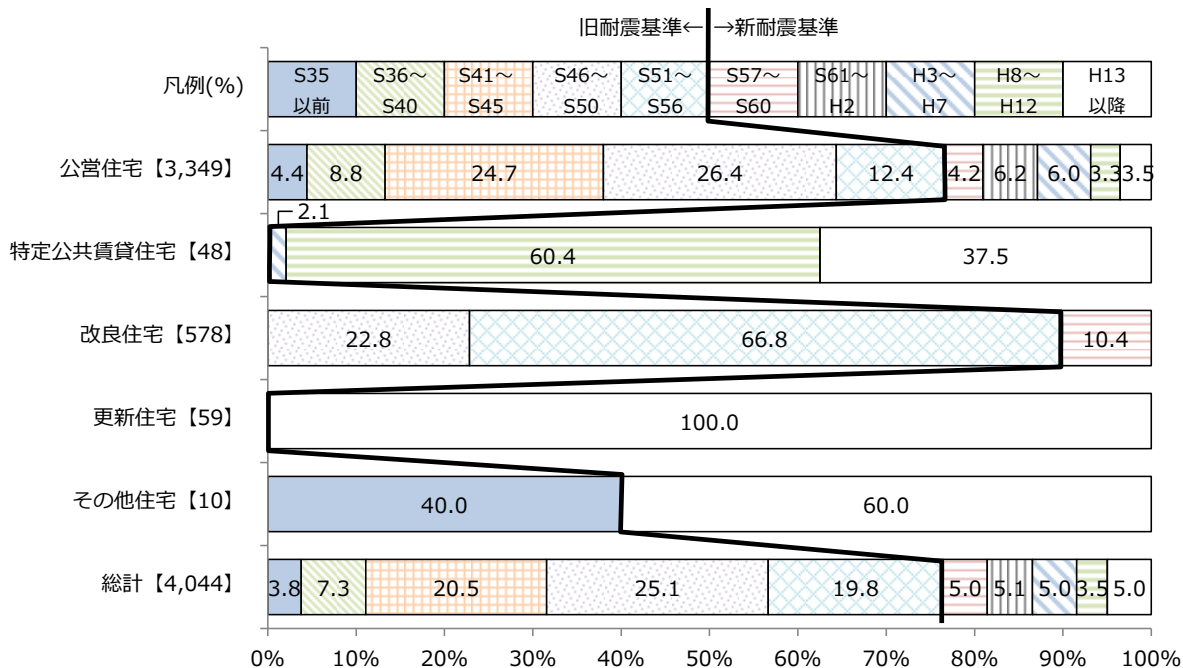
※【】内の数字は「総戸数」を示し、グラフ内の数値は管理区分ごとの総戸数に対する各構造の割合。

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。

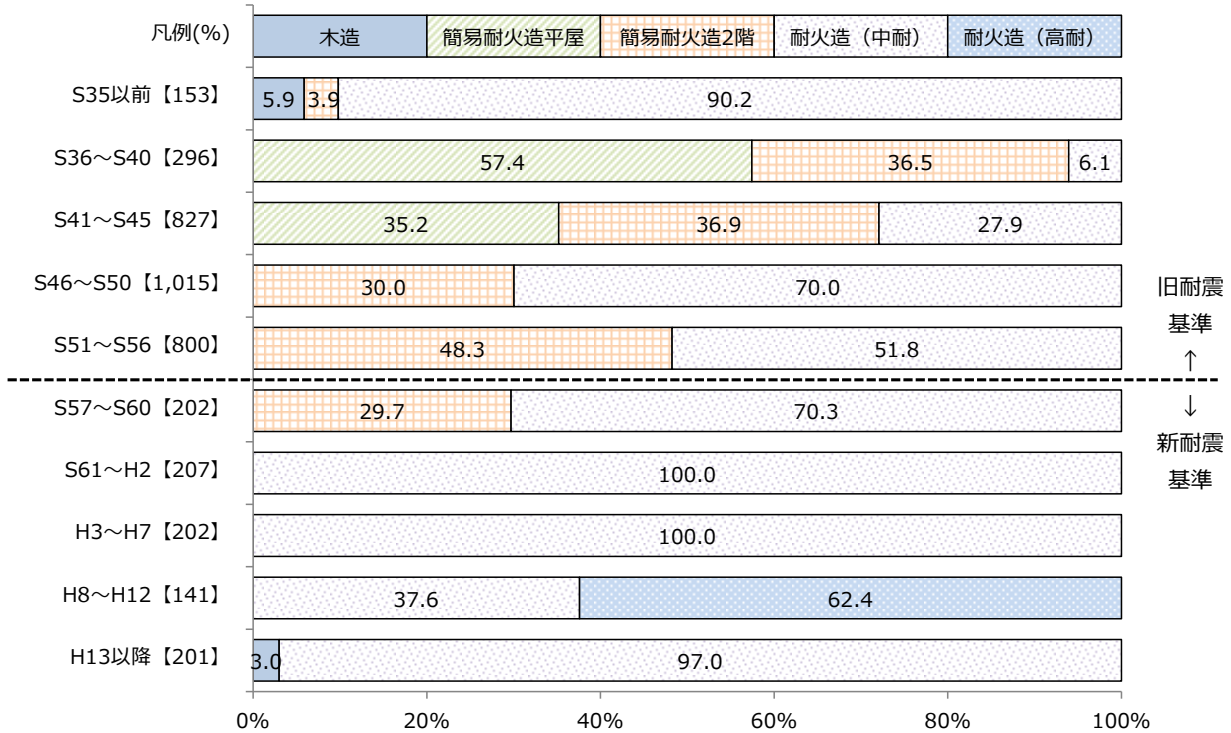
旧耐震基準の住宅は、木造、簡易耐火造平屋、簡易耐火造 2 階、耐火造（中耐）が混在しており、新耐震基準である昭和 57 年以降のストックは耐火造が最も多い。

【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。

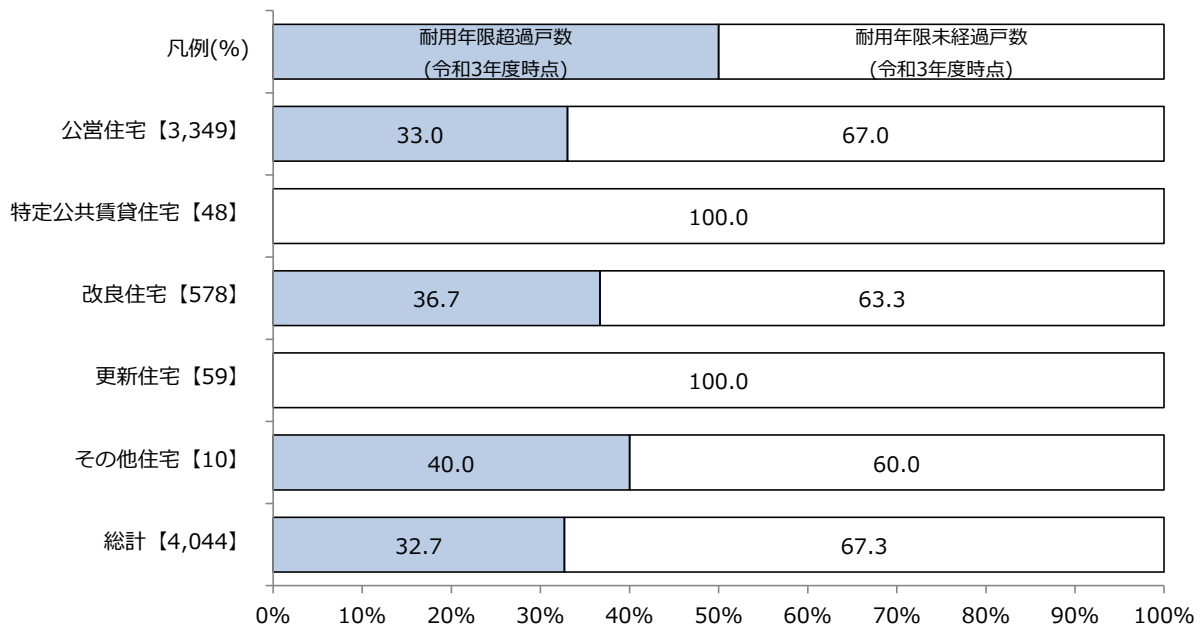
3) 耐用年限経過状況

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。

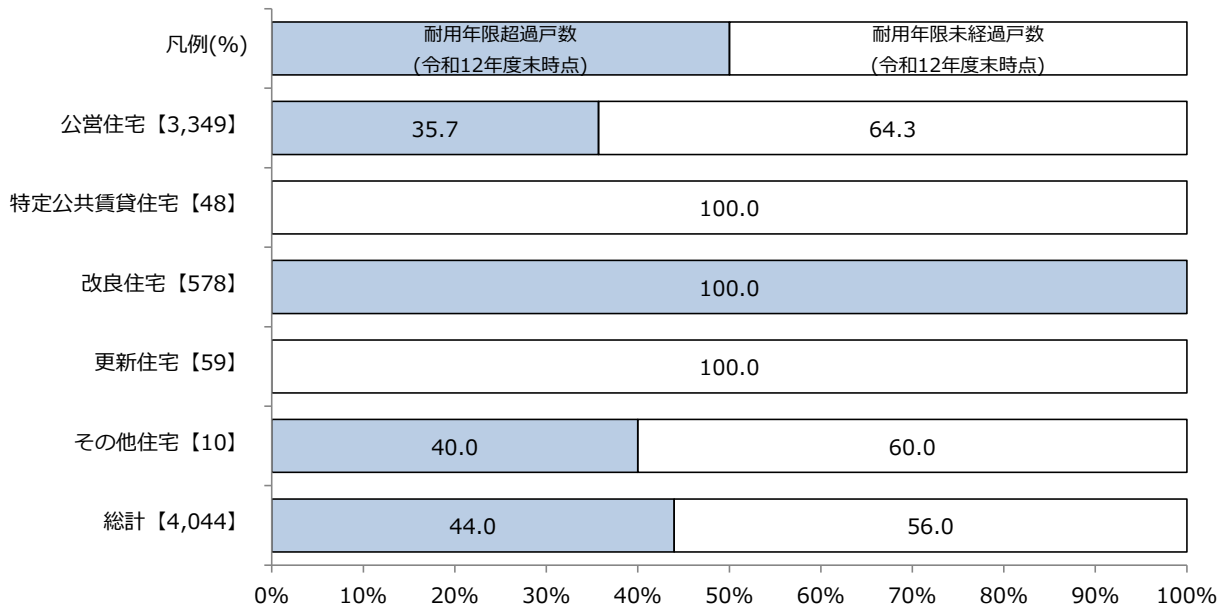
10年後の令和12年度末時点では更に戸数が増え、公営住宅 1,196 戸（35.7%）、改良住宅 578 戸（100%）となる。

[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]



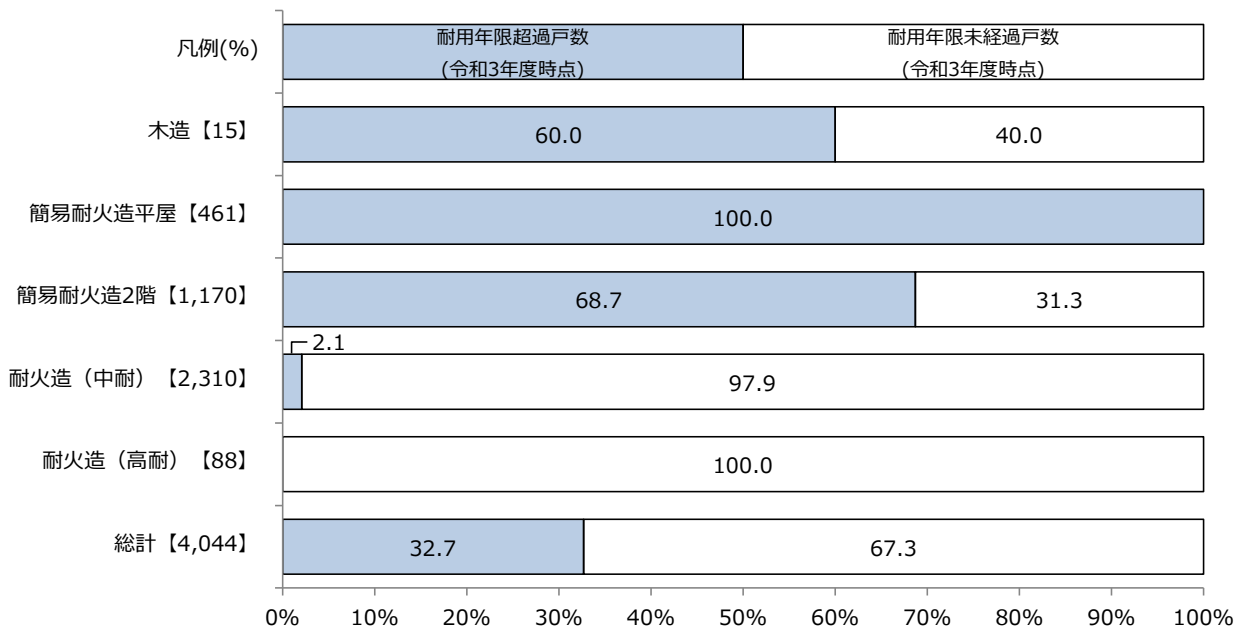
※【】内の数字は「総戸数」、図内の数値は管理区分ごとの総戸数に対する耐用年限経過状況の割合。

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。

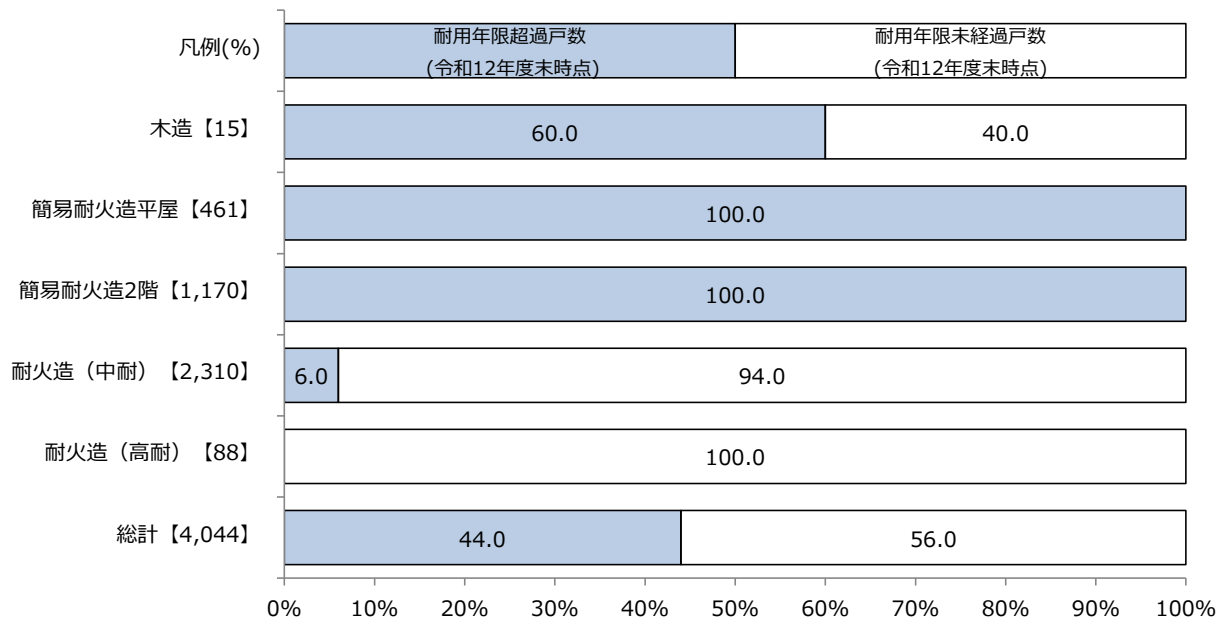
なお、簡易耐火造2階については、令和12年度末時点で耐用年限経過戸数が1,170戸（100%）と急増し、構造全体では、1,778戸（44.0%）となる。

[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。

[参考：構造別耐用年限]

構造	耐用年限
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

※公営住宅法施行令第13条第1項

③ 居住水準の状況

1) 住戸内設備状況

住戸内設備の整備の状況は、浴室有の住戸が全体で3,096戸（76.6%）となっており、うち公営住宅に關しては2,405戸と管理戸数の71.8%となっている。

一方、3箇所給湯は、ほとんどの住戸で整備はされておらず、高齢化対応仕様整備の住戸は全体で782戸（19.3%）と低い状況にある。

また、エレベーターが設置されている住戸は227戸となっており、総管理戸数の5.6%の供給となっている。

[住宅種別住居内設備状況の集計戸数：令和3年4月1日時点データ]

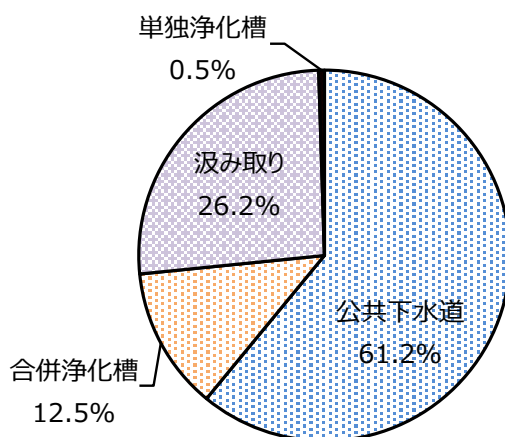
	浴室有	3箇所給湯無	高齢化対応仕様整備戸数	E V 有 ※割合は設置対象数に対して	総管理戸数
公営住宅	2,405 71.8%	2,918 87.1%	669 20.0%	185 5.5%	3,349 100.0%
特定公共賃貸住宅	48 100.0%	0 0.0%	48 100.0%	42 87.5%	48 100.0%
改良住宅	578 100.0%	6 1.0%	0 0.0%	0 0.0%	578 100.0%
更新住宅	59 100.0%	0 0.0%	59 100.0%	0 0.0%	59 100.0%
その他の住宅	6 60.0%	4 40.0%	6 60.0%	0 0.0%	10 100.0%
合計	3,096 76.6%	2,928 72.4%	782 19.3%	227 5.6%	4,044 100.0%

2) 附帯・共同施設の設置状況

汚水処理の整備状況では、全管理戸数の 26.2%が汲み取りとなっている。

一方で、公共下水道は 61.2%、合併浄化槽が 12.5%となっており、随時公共下水への整備が進められているが、整備の充足は十分とは言えないため、引き続き公共下水道の整備時期と整合させた水洗化等を図っていく必要がある。

[汚水処理の整備状況]



3) 居住面積水準の状況

居住面積水準の状況は、令和 3 年 4 月時点で最低居住面積水準を満たしていない世帯が全体で 75 世帯（1.9%）、都市居住型誘導居住面積水準を満たしていない世帯は 901 世帯（22.3%）となっており、最低居住面積水準未達の世帯は早期に解消を目指していく必要がある。

[各世帯の居住面積水準（未達世帯）の状況]

	最低居住面積水準		都市居住型誘導居住面積水準	
	未達世帯数	未達世帯率	未達世帯数	未達世帯率
公営住宅	62	1.9%	758	22.6%
特定公共賃貸住宅	0	0.0%	10	20.8%
改良住宅	10	1.7%	125	21.6%
更新住宅	0	0.0%	5	8.5%
その他の住宅	3	30.0%	3	30.0%
合計	75	1.9%	901	22.3%

■ 居住面積水準

(住戸専用面積：㎡)

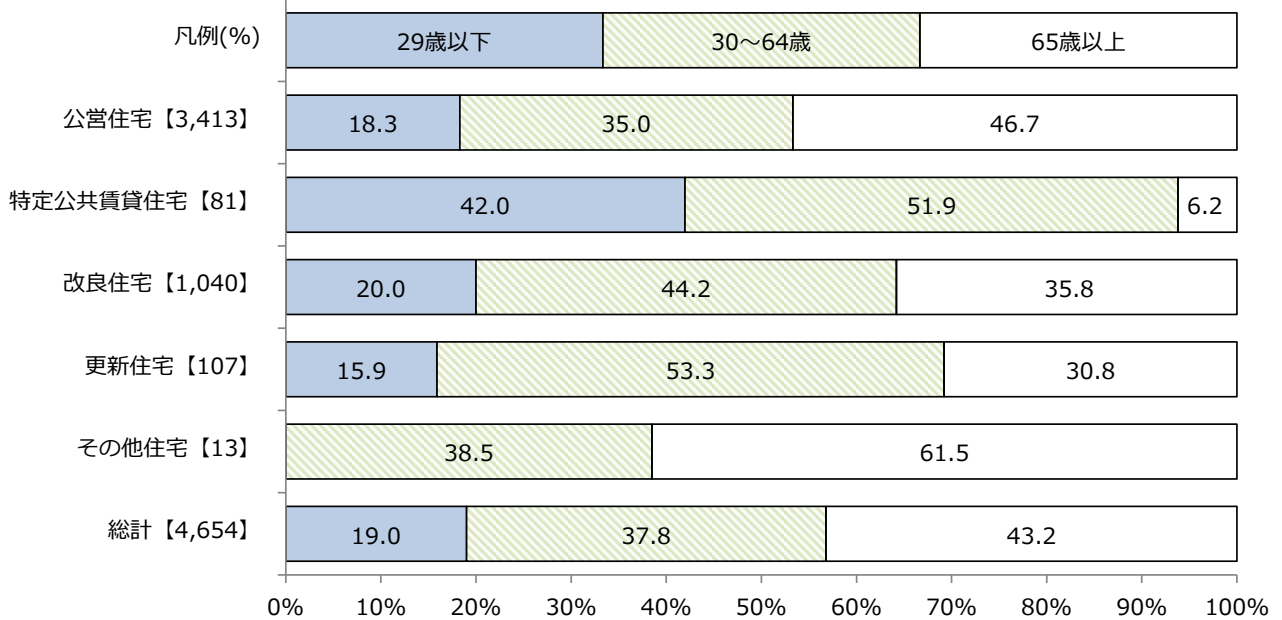
世帯人員	1人	2人	3人	4人	5人	6人
最低居住面積水準	25	30	40	50	60	70
都市居住型誘導居住面積水準	40	55	75	95	115	135

④ 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]

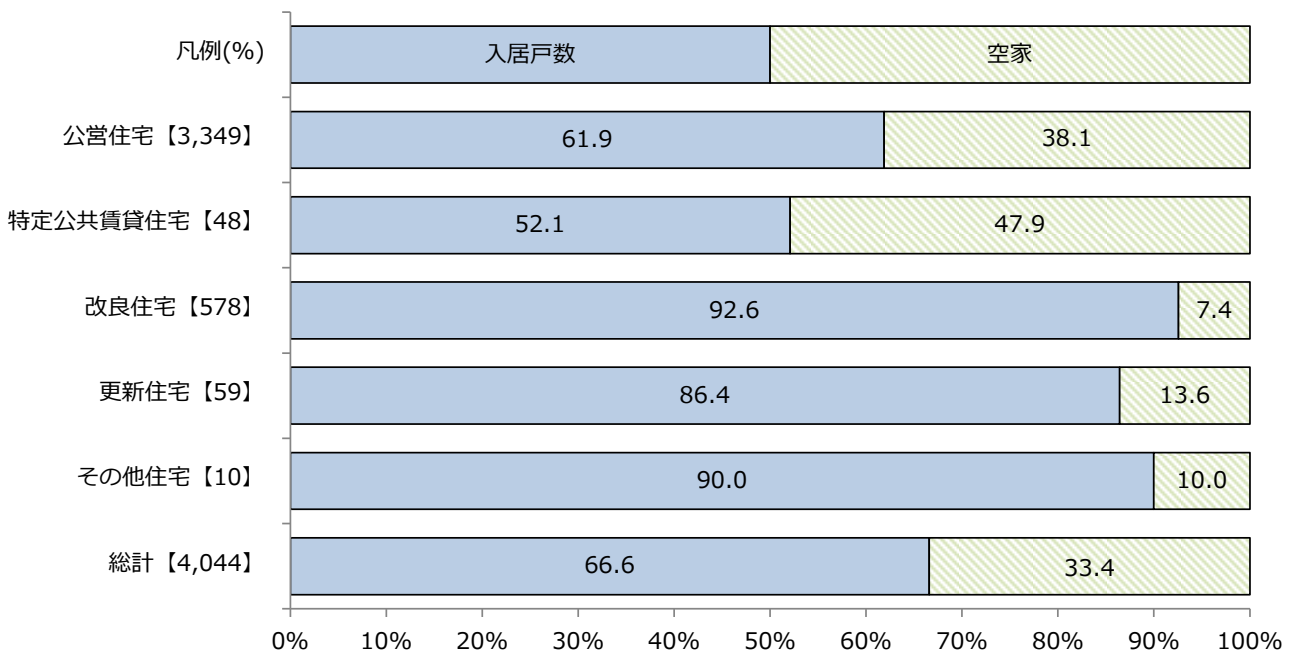


※【 】内の数字は「入居者数」を示し、グラフ内の数値は管理区分ごとの入居者数に対する各年齢区分の割合。

2) 入居戸数の状況

全体の入居率は 66.6%となっている。改良住宅の入居戸数の割合が最も高い。

[入居状況別・管理区分別・入居戸数割合：令和 3 年 4 月 1 日時点データ]

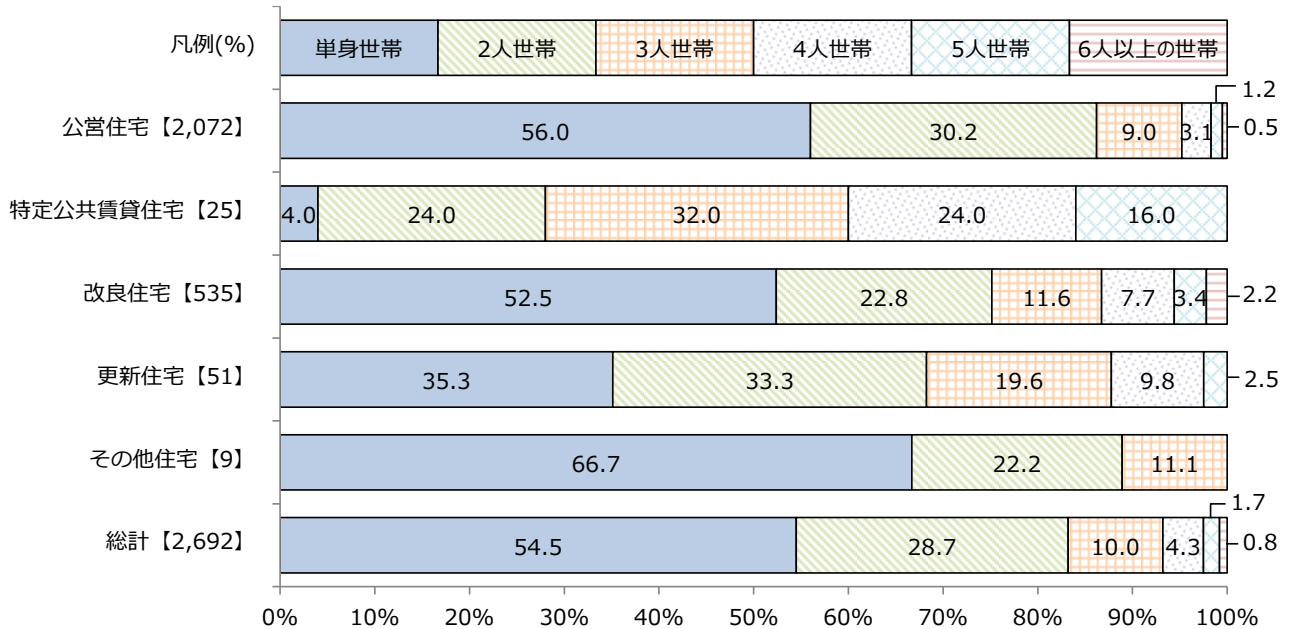


※【 】内の数字は「総戸数」を示し、グラフ内の数値は管理区分ごとの総戸数に対する各入居戸数の割合。

3) 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]

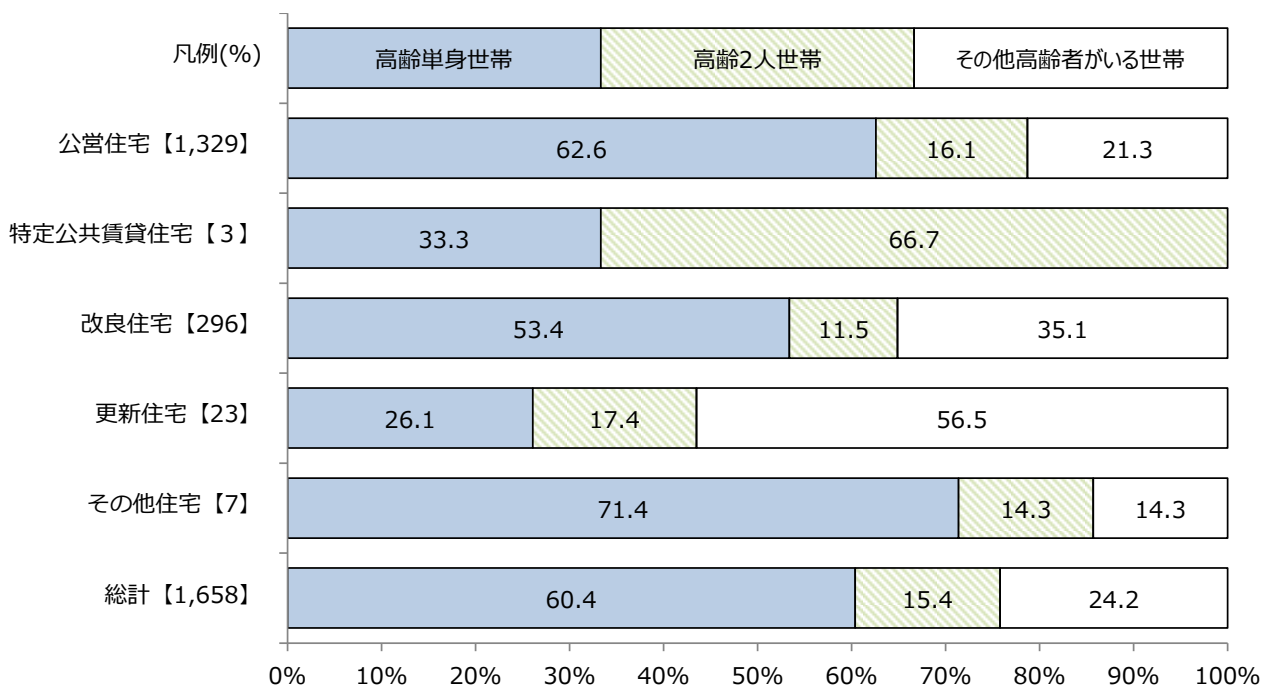


※【】内の数字は「総入居世帯数」を示し、グラフ内の数値は管理区分ごとの総入居世帯数に対する各世帯人員別世帯数の割合。

4) 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]



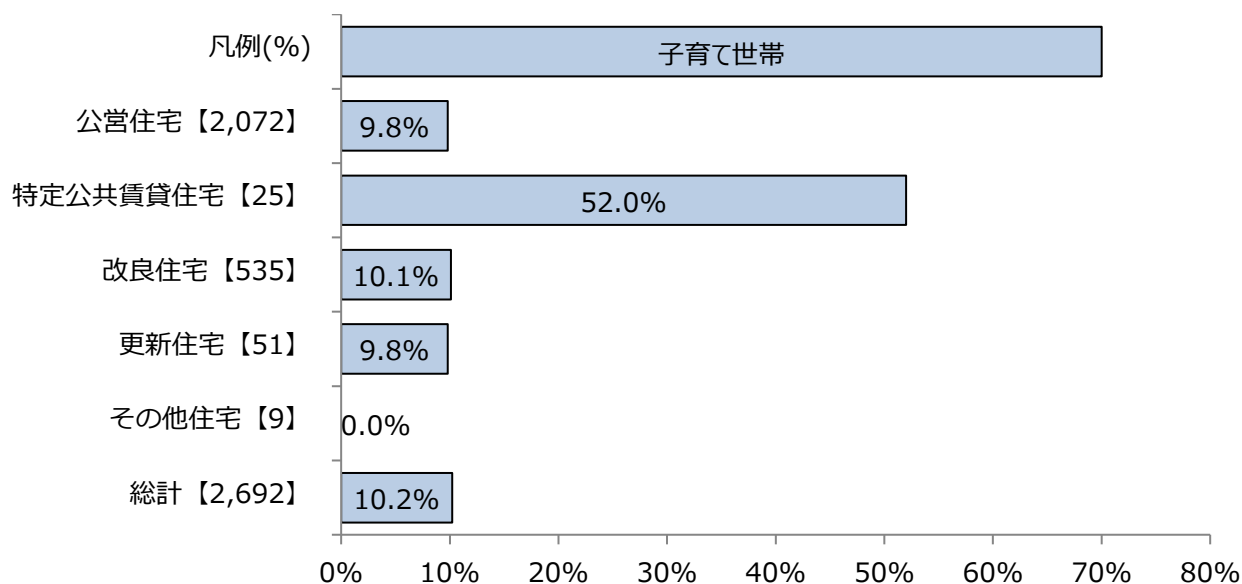
※高齢 2 人世帯は、どちらも 65 歳以上の世帯。

※【】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者世帯等の割合。

5) 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各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。

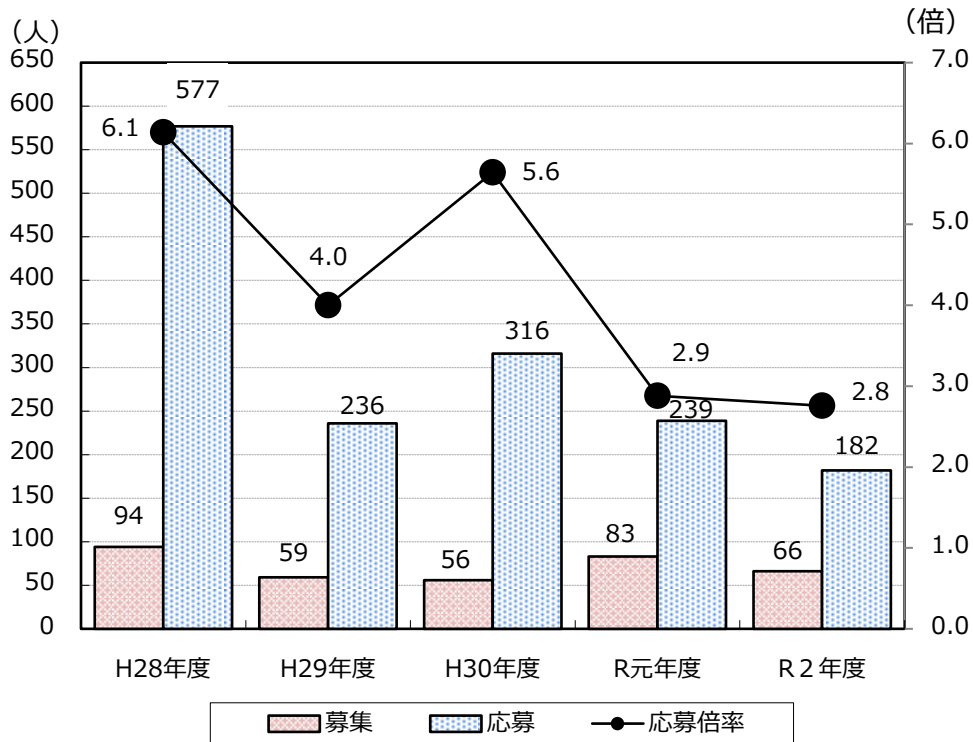
⑤ 市営住宅の応募

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



2 これまでの取組

(1) 建替事業の実績

平成 16 年度以降の市営住宅の建替事業の実績は、現時点 8 団地 141 戸が建設されている。その内訳は、公営住宅が 6 団地 82 戸、更新住宅が 2 団地 59 戸となっている。

また、令和 2 年度には、香南町北部団地（更新住宅）の 11 戸が建設された。

[建替事業実績（平成 16 年度以降）：令和 3 年 4 月 1 日時点データ]

団地名	完了年度	区分	構造	階数 (階)	棟数	建設戸数 (戸)	住戸専用面積 (㎡)	従前戸数 (戸)
河北	平成16年度	公営	耐火	3	1	6	54.10	6
東山	平成17年度	公営	耐火	2	3	8	79.76	10
香南町北部	平成17年度	更新	耐火	2	7	14	86.63	14
下向田	平成18年度	更新	耐火	2	2	8	79.76	8
	平成19年度	更新	耐火	2	2	8	79.76	8
	平成20年度	更新	耐火	2	3	8	79.78	8
さくら	平成21年度	公営	耐火	2	2	8	79.96	6
東山第 2	平成22年度	公営	耐火	2	2	8	79.96	12
東山第 3	平成23年度	公営	耐火	2	4	8	79.96	12
上之町第 I 住宅	平成28年度	公営	耐火	5	1	14	52.84	56
						30	60.98	
香南町北部	平成30年度	更新	耐火	2	5	10	79.72	14
香南町北部	令和2年度	更新	耐火	1	1	1	85.23	13
				2	5	10	90.92	
合計					38	141		167

(2) 改善事業の実績

平成 11 年度以降における市営住宅の改善事業の実績は下表のとおりであり、外壁改修等を 2,563 戸、屋上防水等を 999 戸、給水管改修を 1,056 戸、受水槽改修を 1,072 戸、トイレの水洗化等住戸改善を 560 戸、下水道接続を 1,112 戸、耐震診断を 692 戸、実施している。

また、ガス配管改修工事、給水設備改修工事、内壁その他改修工事、耐震補強工事、昇降設備改修工事、上水化工事といった工事も進めている。

[改善事業実績（平成 11 年度以降）：令和 3 年 4 月 1 日時点データ]

	外壁改修	外壁その他改修（屋根防水・バルコニー防水含む）	外壁その他改修（バルコニー防水含む）	屋上防水	バルコニー防水	浴室整備	給水管改修	階段手摺設置	トイレ水洗化等住戸改善	屋根吹き替え	受水槽改修	下水道接続	耐震診断
平成11年度	26	100	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
平成12年度	84	50	0	80	18	30	0	0	0	0	12	0	0
平成13年度	95	50	0	48	42	32	0	0	0	0	24	0	0
平成14年度	83	70	0	47	40	50	0	0	0	0	0	0	0
平成15年度	91	96	0	73	50	13	62	363	0	0	6	0	0
平成16年度	97	104	0	27	64	25	70	596	72	12	0	0	0
平成17年度	90	128	0	40	40	0	92	280	65	22	0	0	0
平成18年度	42	152	0	0	0	0	252	278	90	15	0	0	0
平成19年度	34	172	0	0	0	0	74	0	82	8	60	1,112	172
平成20年度	48	120	0	0	0	0	222	0	118	40	0	0	180
平成21年度	42	114	0	0	0	0	178	0	133	0	240	0	204
平成22年度	46	66	0	0	0	0	0	0	0	0	730	0	94
平成23年度	39	76	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	42
平成24年度	14	28	0	80	0	0	0	0	0	0	0	0	0
平成25年度	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
平成26年度	0	0	0	64	0	0	53	0	0	0	0	0	0
平成27年度	0	40	0	16	0	0	53	0	0	0	0	0	0
平成28年度	0	42	80	100	0	0	0	0	0	0	0	0	0
平成29年度	0	18	0	82	0	0	0	0	0	0	0	0	0
平成30年度	0	6	40	36	0	0	0	0	0	0	0	0	0
令和元年度	0	0	128	18	0	0	0	0	0	0	0	0	0
令和2年度	0	12	40	34	0	0	0	0	0	0	0	0	0
合計	831	1,444	288	745	254	150	1,056	1,517	560	97	1,072	1,112	692

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) 課題の整理

① 老朽住戸の解消と予防的な更新・改修

全体の約 3 割の住棟で耐用年限を超過しており、それらは木造、簡易耐火構造のストックで住戸面積が小さく、設備面でも老朽化・陳腐化が著しいことから、入居者の安全性の確保の観点からも、入居者募集を停止するとともに、早期に更新や用途廃止・統合等により、解消を図る必要がある。

また、目標年度までには、耐用年限を超過する住戸は 4 割となることから、経過時期を考慮しつつ、予防的に更新・改修を行い、将来発生する老朽住戸の解消を図る必要がある。

さらに、全体の約 3 割を占める簡易耐火構造 2 階建の住戸についても、耐用年限を迎えるものが出てきており、これらの住戸についても計画的に更新・改修等を実施していく必要がある。

② 予防保全的な適正修繕・管理

耐火構造の住戸が半数を占め、これらの住戸は耐用年限を超過していないが、建設後既に 20～25 年を経過し、外壁等や設備面での改修時期を迎えているとともに、更には 35～45 年を経過する耐火ストックも存在し、大規模改修等も必要な時期となっている。

また、計画策定を検討する際に行った劣化調査・診断においても、改善の必要性が確認されており、長期的に住宅ストックを運営管理していくためにも、予防保全的な修繕・改善を適正に実施していく必要がある。

③ 高齢者世帯等に対応した整備

入居世帯のうち、約 6 割が高齢者世帯となっていることから、設備面での高齢者等に対応した更新・整備が必要とされている。しかし、高齢者対応となっている住戸は全体の 1 割程度となっている。昨今の震災や社会情勢等により更なるセーフティネット機能の要望が高まると考えられることなどから、手摺やレバーハンドルなどの高齢者に配慮した設備を設置していく必要がある。

また、本市においては、「第 8 期高松市高齢者保健福祉計画」に基づき、住み慣れた地域で共に支え合い、高齢者が自分らしく安心して暮らし続けられる社会の実現に向け、市営住宅の有効活用、各種サービスとの連携が求められている。

④ 居住性の向上

トイレや受水槽など、設備面での改修に加え、浴室のない住戸や給湯設備が十分でない住戸への経常的な修繕やグレードアップ等の改善も、引き続き図っていく。

⑤ 更新・改善における効率的な事業の実施

計画対象期間である令和 13 年度までの中では、管理戸数の 4 割が耐用年限を迎え、大量の老朽住戸の更新が必要となってくるが、社会情勢や本市の財政状況を踏まえると、短期での大量な住宅更新事業の実施は困難であることが予測される。

しかし、入居者の安全性確保等の観点から、老朽住宅をそのまま継続的に使用していくことは困難であり、早期に対応を図る必要がある。そのため、これまでのような市主体での建替事業等による供給・管理だけでなく、民間事業者などとの連携・活用により効率的に事業を実施していく必要がある。また、多数の住戸の建替においては、建替事業の効率性やその後の管理・運営における効率などを考慮して、適切な規模での団地の集約・統合も実施していく必要がある。

さらに、「高松市立地適正化計画」等を踏まえ、単に耐用年限や需要の見通しに基づいて住棟を建替えるのではなく、立地状況や利便性などを踏まえて、いかに効率的に集約を図るか、といった視点で検討する必要がある。

⑥ 解体事業費の平準化

事業費の平準化を図るため、立地条件等を踏まえ、住戸や設備の老朽化・陳腐化が著しく、かつ、入居者のいない住棟を用途廃止とし、団地内住民への説明を行った上で、年間 15 戸を目途に解体事業を進めていく。

(2) 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]

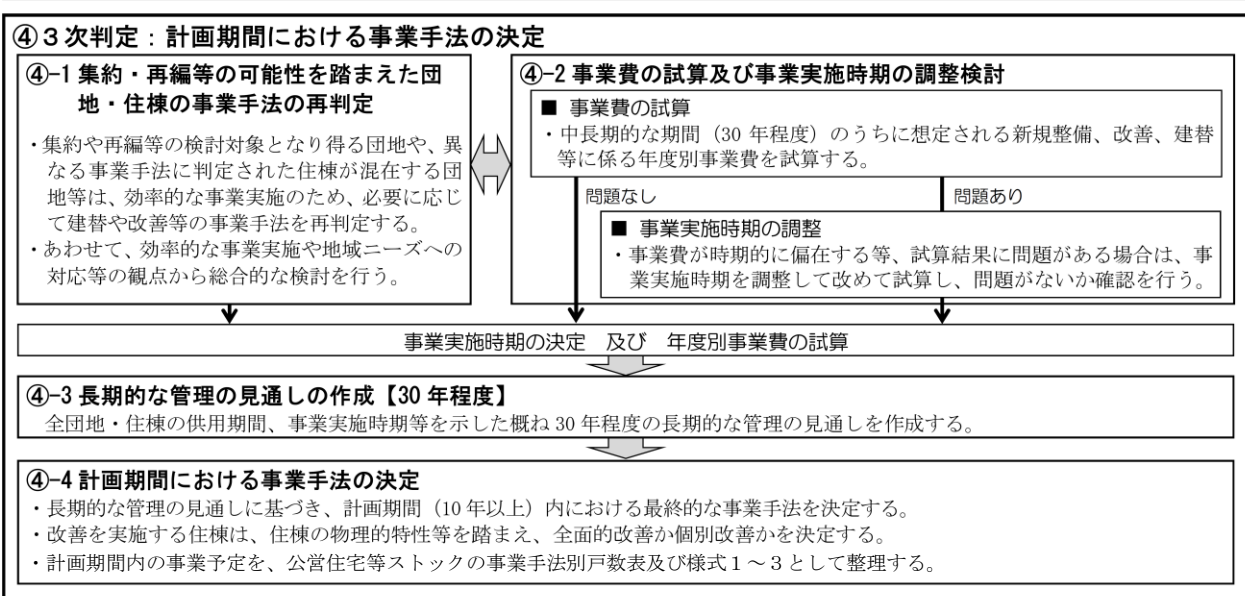
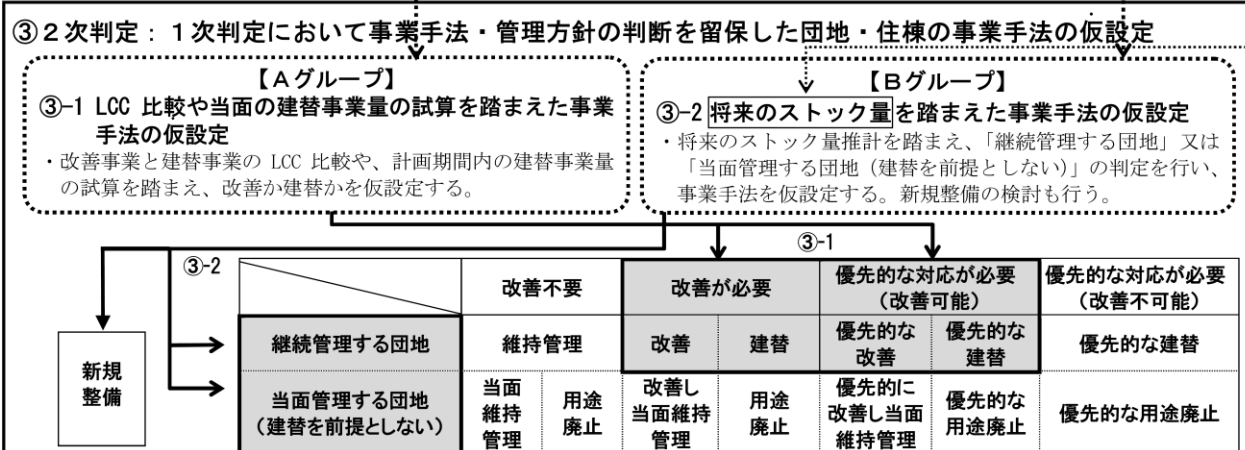
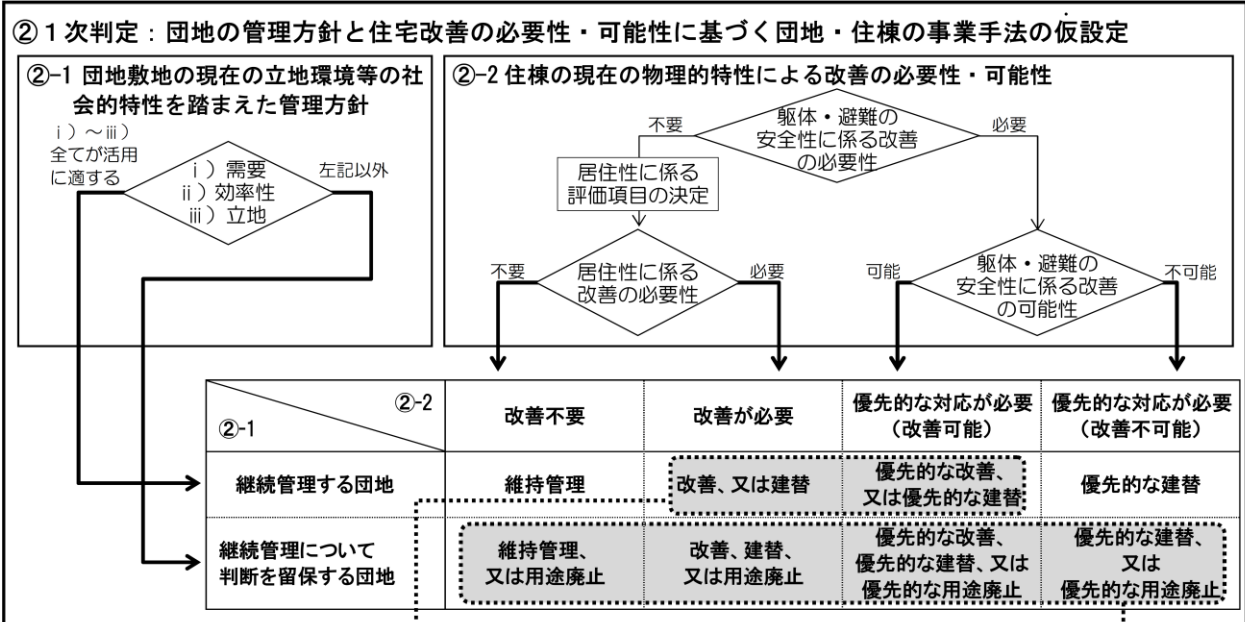
手法		標準管理期間
建替	耐火造	70年
	簡易耐火造 2階	45年
	木造・簡易耐火造平屋	30年
改善		概ね10年以上

(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】

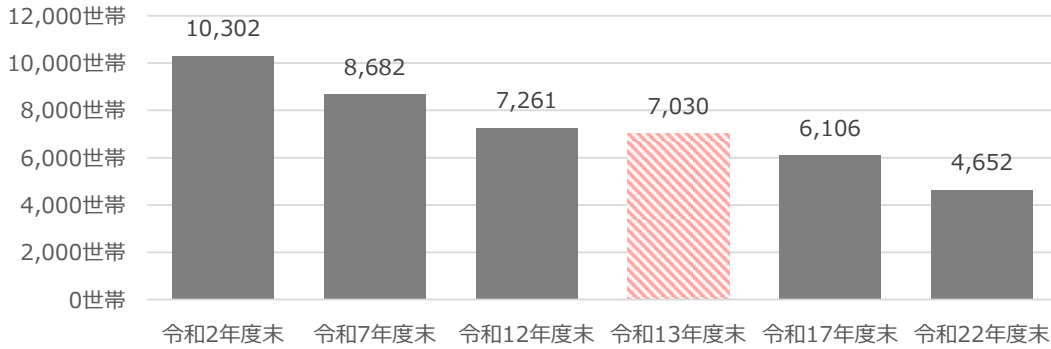


(3) 公営住宅等の需要の見通しに基づく将来の供給必要戸数の推計

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。

公営住宅等長寿命化計画策定指針（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]

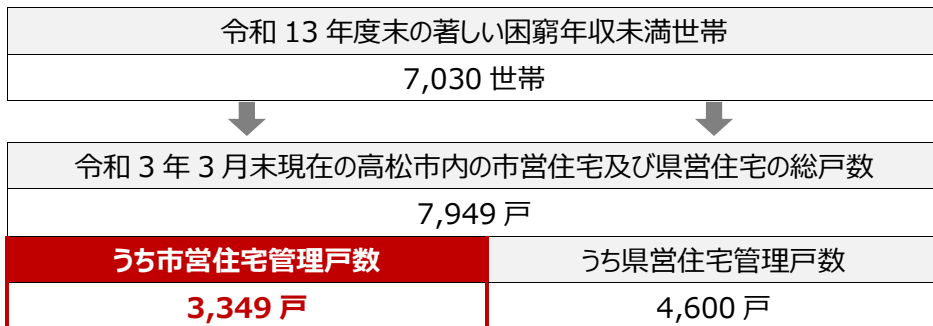


出典：ストック推計プログラム（国土交通省住宅局）

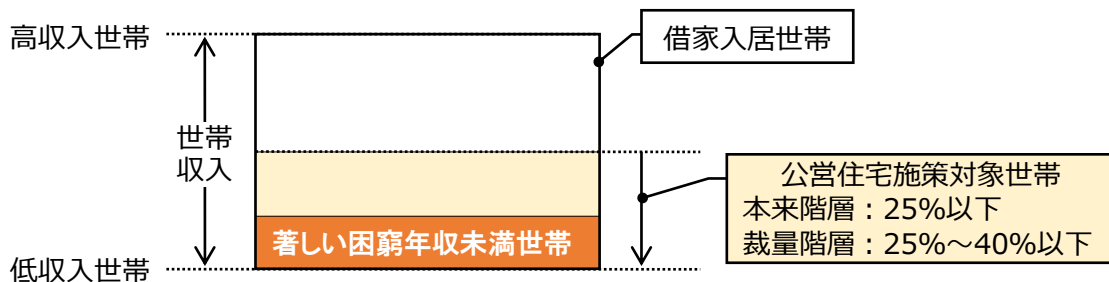
ストック推計により、令和 13 年度末の著しい困窮年収未満世帯は 7,030 世帯となった。

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。

(4) 活用手法の選定基準

① 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

1次判定では、以下の2段階の検討から事業手法を仮設定する。

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

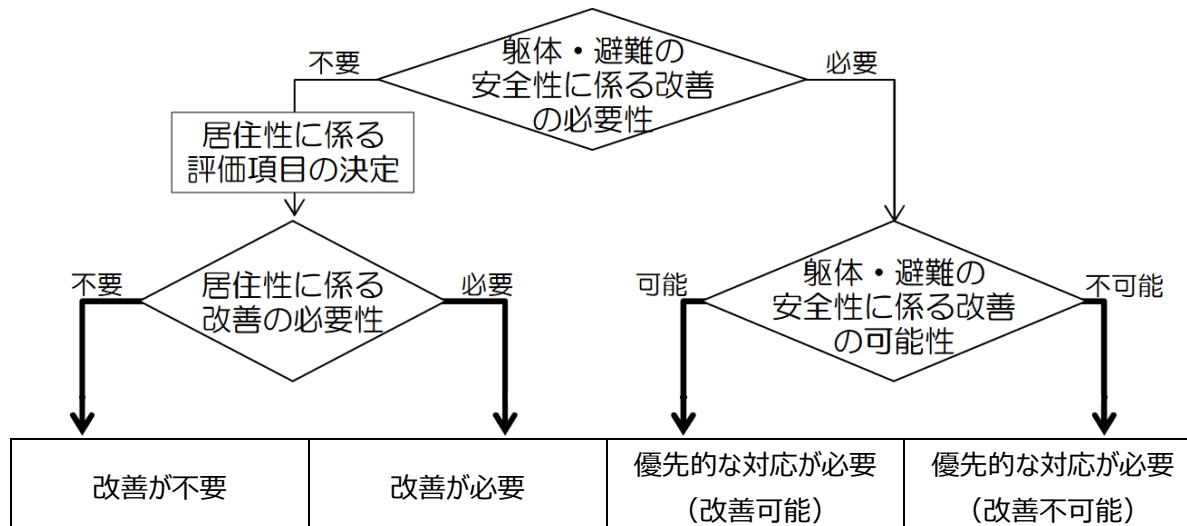
【管理方針】

- ・需要及び利便性の良い団地で、敷地も広く建替等の事業が実施しやすい団地を「継続管理する団地」とし、いずれかの条件が不備の団地は「継続管理について判断を留保する団地」とする。
- ・供給戸数の地域バランスや将来需要についても考慮して判定する。

【判定項目】

需要	応募倍率（団地別）、入居率（住棟別）
効率性	敷地面積（団地別）、敷地条件（団地別）、用途地域（団地別）、立地適正化（団地別）
立地	利便性（駅・バス停、生活利便施設等）、地域バランス（地域別需要に対する管理戸数の調整）、災害（災害危険区域の除外）

2) 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性



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）

<管理方針>

- ・住棟の物理的特性の評価として、耐震性の確保、火災等における避難の安全性の確保を基本として、評価し、その改修が可能かについても評価する。
- ・その上で、住棟の居住性として、省エネ、バリアフリー化、各設備の性能と劣化状況を勘案し評価を行う。

<判定項目>

◆躯体・避難の安全性に係る改善の必要性

躯体の安全性による判定	新耐震基準（昭和 56 年 6 月以降）、耐震診断実施、構造形式
避難の安全性による判定	防火区画、二方向避難

◆躯体・避難の安全性に係る改善の可能性

判定項目は「躯体・避難の安全性に係る改善の必要性」と同様に「躯体の安全性による判定」と「避難の安全性による判定」より、改善の必要性があるもので改善が「可能」なものと「不可能」なもので振り分ける。

◆居住性に係る改善の必要性

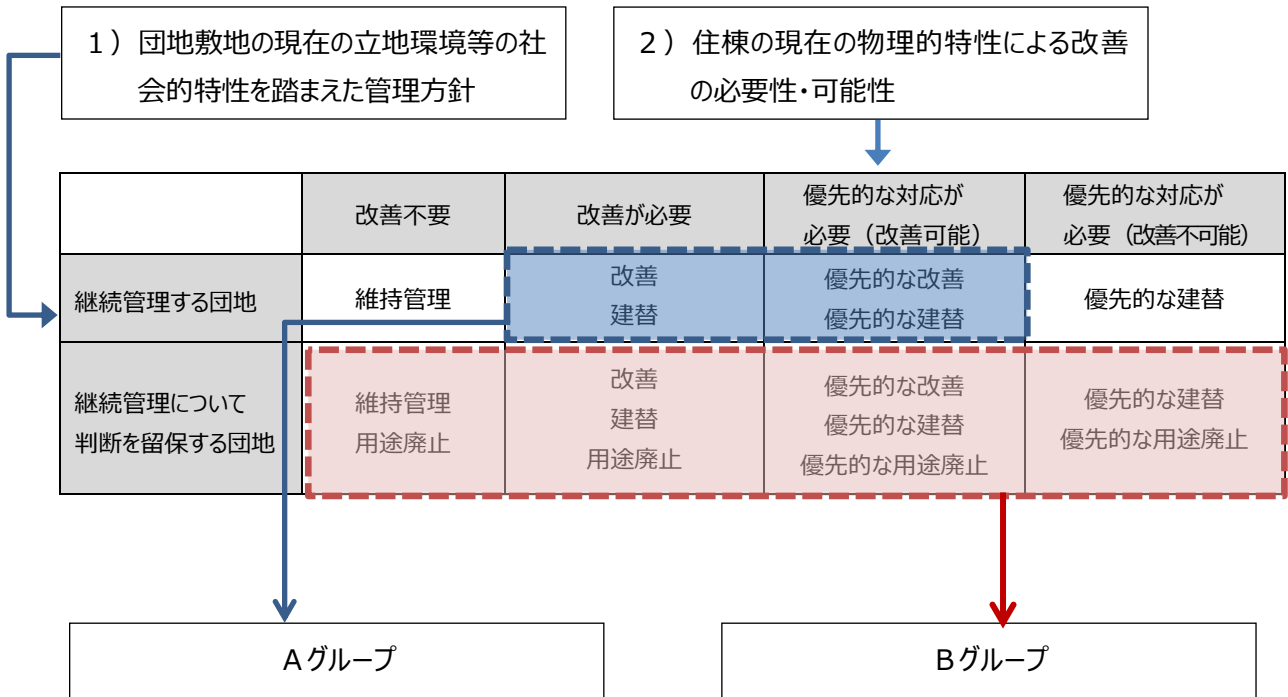
住戸面積	最低居住面積水準（3 人）の確保
省エネルギー性	省エネルギー基準への適合
バリアフリー性	住戸内部の高齢者対応、共用部分の高齢者対応
住戸内設備状況	浴室の有無、給湯設備、便所の水洗化

◆長寿命化に係る改善の必要性

長寿命化改善	外壁、屋上防水、設備関係
--------	--------------

3) 1 次判定

1)、2) の判定結果から、以下のように 1 次判定を整理する。

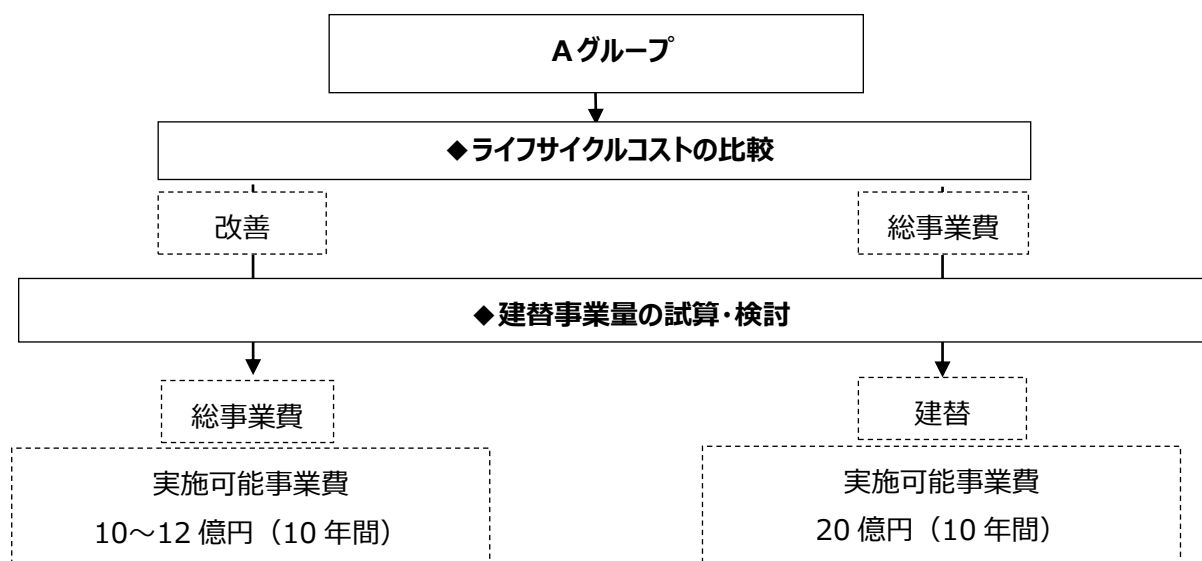


② 2次判定：1次判定において事業手法・管理方針の判断を留保した団地・住棟の事業手法の仮設定

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、以下の2段階の検討から事業手法を仮設定する。

1) ライフサイクルコスト比較や、当面の建替事業量の試算を踏まえた事業手法の仮設定

<Aグループ>



◆ライフサイクルコストの比較

Aグループにおいて、「耐用年限」を経過していない、また、目標年度（令和13年度末）までに経過しない住棟を前提に、改善事業を実施した場合と建替を行った場合のライフサイクルコストについて比較を行い、耐用年限を経過せず、改善のほうが低い場合は「改善」、耐用年限を経過し、建替のほうが低い場合は「建替」とする。

なお、ライフサイクルコストにおいては、Aグループ、Bグループともに比較検証を行った。

	ライフサイクルコスト	
	「改善」<「建替」	「改善」>「建替」
耐用年限を経過しない	「改善」	「改善」※
耐用年限を経過する	—	「建替」

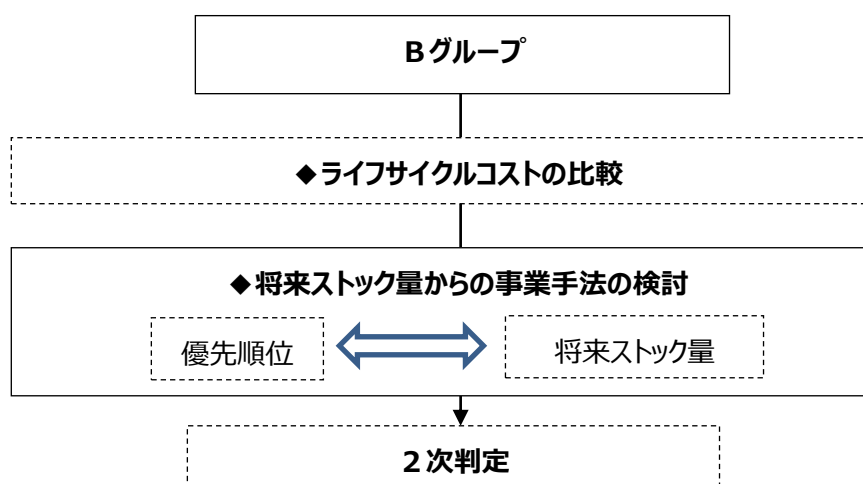
※簡易耐火造においては、改善のほうが、ライフサイクルコストが高くなるが、耐用年限を経過していないことから、計画期間内当面においては、「改善」により継続管理していく。

◆建替事業量の試算・検討

建替事業及び改善事業ともに、目標年度の令和 13 年度末までに、実施できる事業規模に財政上の上限があることから、対象事業費を算出した上で、令和 13 年度末までの 10 年間での総事業費と比較検証を行い、計画期間内に実施する場合を「優先的な建替」及び「優先的な改善」として位置づけ、計画期間外に実施するものを「建替」「改善」として位置づける。

令和 13 年度末までの建替事業量上限	約 20 億円
令和 13 年度末までの改善事業量上限	約 10～12 億円 (年間約 1.2 億円程度)

< Bグループ >



◆将来ストック量からの事業手法の検討

将来需要推計結果から、1次判定における、「利便性」、「地域バランス」、「需要（応募倍率）」から、優先順位の低い団地を抽出し、「当面管理する団地（建替を前提にしない）」とする。

利便性	<ul style="list-style-type: none"> ・1次判定において、利便性の高い「○」判定以外の住棟を対象とする。「△」、「×」を対象に供給優先順位の低い団地として抽出する。 ※なお、利便性が「○」でも募集停止中や募集のない需要の低い住棟は対象として抽出する。
地域バランス	<ul style="list-style-type: none"> ・1次判定において、将来ストック量から縮減地域は将来ストック量に対して、現行供給ストックが大幅に超えているため、供給優先順位の低い団地として抽出する。
需要（応募倍率）	<ul style="list-style-type: none"> ・募集停止の住棟について、供給優先順位の低い団地として抽出する。

③ 3次判定：計画期間における事業手法の決定

1) 集約・再編等の可能性を踏まえた団地・住棟の事業手法の再判定

ア.効率的活用に関する検討

検討の概要	検討の考え方
住棟相互の連携による、より効果的・効率的なストック活用の手法を検討	<ul style="list-style-type: none"> ・建替、改善、優先的な建替、又は優先的な改善と判定された住棟が混在する場合に、住棟の配置や事業の手順、高度利用の可能性等を勘案して、建替が適切と考えられる住棟について隣接住棟との一体的な建替を検討する。 ・維持管理の住棟の場合には、原則として、判定どおりの手法を適用する。

イ.集約・再編等の可能性に関する検討

検討の概要	検討の考え方
近接する団地相互、又は地域単位での調整による、より効果的・効率的なストック活用の可能性を検討	<ul style="list-style-type: none"> ・建替団地において、高度利用の可能性が低い場合は、近接する団地への集約・高度利用の可能性を検討する。 ・団地相互の住替によるコミュニティミックス、事業量の平準化、仮住居の確保、居住者の移転負担の軽減等を勘案し、事業の実施時期も検討する。

ウ.地域ニーズへの対応等の総合的な検討

検討項目	検討の概要	検討の考え方
まちづくりの視点	市の予定事業や整備計画、地域事情を反映し、地域のまちづくりへの貢献を検討（建替）	<ul style="list-style-type: none"> ・大規模な団地の建替の際には、地域のニーズに応じた医療・福祉施設や生活支援施設等の併設について検討を行う。 ・既に実施が予定されている事業や、道路や公共下水道等の整備計画がある場合は、団地への影響や整備時期を勘案し、活用手法と併せて、団地整備時期等を検討する。 ・周辺市街地における公益的施設状況を勘案し、団地内における公益的施設の整備を検討する。
地域単位の視点・他の事業主体等との連携の視点	一定の地域において、複数の団地が存在する場合や他の事業主体が管理する公的賃貸住宅との調整を図る	<ul style="list-style-type: none"> ・特に県営住宅との供給バランスを考慮し、地域ごとの供給調整を図る。 ・地域におけるソーシャルミックス等も考慮する。

2) 事業費の試算及び事業実施時期の調整検討

◆事業費の試算

- ・概算事業費について、計画期間内及び計画期間以降での試算を行う。
- ・2次判定時に整理した事業費から再度確認する。

◆事業実施時期の調整

- ・優先的な対応の住棟と、それ以外の対応について、計画期間内での対応すべき住棟の整理を行う。
- ・計画期間中に実施する予定事業を「優先的な改善」として、目標年度までに実施するものとする。それ以外の、「改善」については、令和14年度以降の対応として計画する。

3) 長期的な管理の見通し

- 概ね30年程度の管理を想定し、令和14年度以降に実施予定の建替、改善事業と併せて、法定点検及び定期点検の実施時期を勘案して、10年間での事業実施時期を設定する。

判定結果

基準年 2021

3次判定	③-1) 集約・再編等の可能性を踏まえた地中・住棟の事業手法の再判定	③-2) 事業費の試算及び事業実施時期の調整検討	③-3) 長期的な管理の見通し
ア 効果的活用に関する検討	イ 集約・再編等の可能性に関する検討	ウ 地域ニーズへの対応等の総合的な検討	事業実施時期の調整
		地域単位の視点・他の事業主体等との連携の観点	30年間の耐用年限
		まちづくりの観点	
			事業手法

No	団地名	構造別総棟数(棟)	住棟番号(棟・号)	建設年度	構造階数	戸数(戸)	耐用年限経過年	1次判定判定結果	2次判定判定結果
17	榑隈町								
		20棟 (121~126)	昭和 42年	簡 2	6	平成 24年		改善、建替、又は用途廃止	用途廃止
		3棟 (66~69)	昭和 43年	簡 平	4	平成 10年		改善、建替、又は用途廃止	用途廃止
		4棟 (70~73)	昭和 43年	簡 平	4	平成 10年		改善、建替、又は用途廃止	用途廃止
		15棟 (34~39)	昭和 43年	簡 2	6	平成 25年		改善、建替、又は用途廃止	用途廃止
		16棟 (40~43)	昭和 43年	簡 2	4	平成 25年		改善、建替、又は用途廃止	用途廃止
18	石湍尾								
		4 1棟	昭和 63年	簡 4	16	令和 40年		改善、建替、又は用途廃止	改善
		2 棟	平成 元年	簡 4	16	令和 41年		改善、建替、又は用途廃止	改善
		3 棟	平成 元年	簡 4	16	令和 41年		改善、建替、又は用途廃止	改善
		4 棟	平成 2年	簡 4	24	令和 42年		改善、建替、又は用途廃止	改善
19	飯田町								
		44 16棟 (111~114)	昭和 37年	簡 平	4	平成 4年		改善、建替、又は用途廃止	用途廃止
		25 17棟 (115~118)	昭和 37年	簡 平	4	平成 4年		改善、建替、又は用途廃止	用途廃止
		17棟 (119~122)	昭和 37年	簡 平	4	平成 4年		改善、建替、又は用途廃止	用途廃止
		計 69	昭和 37年	簡 平	4	平成 4年		改善、建替、又は用途廃止	用途廃止
		18棟 (123~126)	昭和 37年	簡 平	4	平成 4年		改善、建替、又は用途廃止	用途廃止
		18棟 (127~130)	昭和 37年	簡 平	4	平成 4年		改善、建替、又は用途廃止	用途廃止
		19棟 (131~134)	昭和 37年	簡 平	4	平成 4年		改善、建替、又は用途廃止	用途廃止
		4棟 (25~26)	昭和 38年	簡 平	2	平成 5年		改善、建替、又は用途廃止	用途廃止
		4棟 (27~20)	昭和 38年	簡 平	4	平成 5年		改善、建替、又は用途廃止	用途廃止
		5 棟 (31~34)	昭和 38年	簡 平	4	平成 5年		改善、建替、又は用途廃止	用途廃止
		5 棟 (35~38)	昭和 38年	簡 平	4	平成 5年		改善、建替、又は用途廃止	用途廃止
		15棟 (99~102)	昭和 38年	簡 平	4	平成 5年		改善、建替、又は用途廃止	用途廃止
		15棟 (103~106)	昭和 38年	簡 平	4	平成 5年		改善、建替、又は用途廃止	用途廃止
		16棟 (107~110)	昭和 38年	簡 平	4	平成 5年		改善、建替、又は用途廃止	用途廃止
		25棟 (115~156)	昭和 38年	簡 平	2	平成 5年		改善、建替、又は用途廃止	用途廃止
		36棟 (257~260)	昭和 38年	簡 平	4	平成 5年		改善、建替、又は用途廃止	用途廃止
		37棟 (265~268)	昭和 38年	簡 平	4	平成 5年		改善、建替、又は用途廃止	用途廃止
		37棟 (261~264)	昭和 38年	簡 平	4	平成 5年		改善、建替、又は用途廃止	用途廃止
		38棟 (269~272)	昭和 38年	簡 平	4	平成 5年		改善、建替、又は用途廃止	用途廃止
		12棟 (79~82)	昭和 38年	簡 2	4	平成 20年		改善、建替、又は用途廃止	用途廃止
		12棟 (83~86)	昭和 38年	簡 2	4	平成 20年		改善、建替、又は用途廃止	用途廃止
		13棟 (87~90)	昭和 38年	簡 2	4	平成 20年		改善、建替、又は用途廃止	用途廃止
		13棟 (91~94)	昭和 38年	簡 2	4	平成 20年		改善、建替、又は用途廃止	用途廃止
		14棟 (95~98)	昭和 38年	簡 2	4	平成 20年		改善、建替、又は用途廃止	用途廃止
		28棟 (199~202)	昭和 38年	簡 2	4	平成 20年		改善、建替、又は用途廃止	用途廃止
		29棟 (203~206)	昭和 38年	簡 2	4	平成 20年		改善、建替、又は用途廃止	用途廃止
		29棟 (207~210)	昭和 38年	簡 2	4	平成 20年		改善、建替、又は用途廃止	用途廃止
		30棟 (213~216)	昭和 38年	簡 2	4	平成 20年		改善、建替、又は用途廃止	用途廃止
		20棟 (135~140)	昭和 39年	簡 平	6	平成 6年		改善、建替、又は用途廃止	用途廃止
		21棟 (145~148)	昭和 39年	簡 平	4	平成 6年		改善、建替、又は用途廃止	用途廃止
		22棟 (149~152)	昭和 39年	簡 平	4	平成 6年		改善、建替、又は用途廃止	用途廃止
		22棟 (153~154)	昭和 39年	簡 平	2	平成 6年		改善、建替、又は用途廃止	用途廃止
		23棟 (157~160)	昭和 39年	簡 平	4	平成 6年		改善、建替、又は用途廃止	用途廃止
		24棟 (161~164)	昭和 39年	簡 平	4	平成 6年		改善、建替、又は用途廃止	用途廃止
		25棟 (165~166)	昭和 39年	簡 平	2	平成 6年		改善、建替、又は用途廃止	用途廃止
		30棟 (211~212)	昭和 39年	簡 平	2	平成 6年		改善、建替、又は用途廃止	用途廃止
		31棟 (219~220)	昭和 39年	簡 平	4	平成 6年		改善、建替、又は用途廃止	用途廃止
		32棟 (227~228)	昭和 39年	簡 平	4	平成 6年		改善、建替、又は用途廃止	用途廃止
		33棟 (237~238)	昭和 39年	簡 平	2	平成 6年		改善、建替、又は用途廃止	用途廃止
		34棟 (243~246)	昭和 39年	簡 平	4	平成 6年		改善、建替、又は用途廃止	用途廃止

判定結果		基準年 2021		1次判定 判定結果		2次判定 判定結果		3次判定	
No	団地名	構造別 総棟数 (棟)	住棟番号 (棟・号)	建設年度	構造 階数	戸数 (戸)	耐用年限 経過年	③-1 集約・再編等の可能性を踏まえた団地・住棟の事業手法の再判定	③-2 事業順の試算及び事業 実施時間の調整検討
<p>③-1 集約・再編等の可能性を踏まえた団地・住棟の事業手法の再判定</p> <p>③-2 事業順の試算及び事業実施時間の調整検討</p> <p>③-3 長期的な管理の見直し</p>									
<p>計画期間 (R13) における 事業手法</p>									

26	百みち1	5棟 19	3棟	昭和48年	耐5	30	令和25年	⇒	⇒	R13年までに実施	R25年に耐用年限経過	優先的な改善
		4棟	4棟	昭和48年	耐5	50	令和25年	⇒	⇒	R13年までに実施	R25年に耐用年限経過	優先的な改善
		7棟	7棟	昭和48年	耐5	30	令和25年	⇒	⇒	R13年までに実施	R25年に耐用年限経過	優先的な改善
		2棟	2棟	昭和49年	耐5	50	令和26年	⇒	⇒	R13年までに実施	R26年に耐用年限経過	優先的な改善
		15棟	15棟	昭和49年	耐5	40	令和26年	⇒	⇒	R14年以降で実施	R26年に耐用年限経過	改善
		16棟	16棟	昭和50年	耐5	30	令和27年	⇒	⇒	R13年までに実施	R27年に耐用年限経過	優先的な改善
		17棟	17棟	昭和50年	耐5	40	令和27年	⇒	⇒	R14年以降で実施	R27年に耐用年限経過	改善
		18棟	18棟	昭和51年	耐5	40	令和28年	⇒	⇒	R14年以降で実施	R28年に耐用年限経過	改善
		9棟	9棟	昭和52年	耐5	30	令和29年	⇒	⇒	R14年以降で実施	R29年に耐用年限経過	改善
		19棟	19棟	昭和53年	耐5	40	令和30年	⇒	⇒	R14年以降で実施	R29年に耐用年限経過	改善
		10棟	10棟	昭和54年	耐5	20	令和31年	⇒	⇒	R14年以降で実施	R30年に耐用年限経過	改善
		11棟	11棟	昭和55年	耐5	40	令和32年	⇒	⇒	R14年以降で実施	R31年に耐用年限経過	改善
		12棟	12棟	昭和56年	耐5	40	令和33年	⇒	⇒	R14年以降で実施	R32年に耐用年限経過	改善
		13棟	13棟	昭和57年	耐5	40	令和34年	⇒	⇒	R14年以降で実施	R33年に耐用年限経過	改善
		4棟	4棟	昭和58年	耐4	16	令和35年	⇒	⇒	R14年以降で実施	R33年にも継続管理	改善
		2棟	2棟	昭和59年	耐4	24	令和36年	⇒	⇒	R13年までに実施	30年後も継続管理	優先的な改善
		5棟	5棟	昭和61年	耐4	16	令和38年	⇒	⇒	R13年までに実施	30年後も継続管理	優先的な改善
		3棟	3棟	平成元年	耐4	24	令和40年	⇒	⇒	R13年までに実施	30年後も継続管理	優先的な改善
		耐3	耐3	昭和59年	耐3	12	令和36年	⇒	⇒	R13年までに実施	30年後も継続管理	優先的な改善
28	鷹島東	耐3	1棟	昭和59年	耐3	12	令和36年	⇒	⇒	R14年以降で実施	30年後も継続管理	改善
29	川田	耐3	1棟	昭和60年	耐3	6	令和37年	⇒	⇒	R14年以降で実施	30年後も継続管理	改善
30	藤角	耐3	2棟	昭和60年	耐3	6	令和37年	⇒	⇒	R14年以降で実施	30年後も継続管理	改善
		耐3	3棟	昭和60年	耐3	12	令和37年	⇒	⇒	R14年以降で実施	30年後も継続管理	改善
		耐3	4棟	昭和61年	耐3	6	令和38年	⇒	⇒	R14年以降で実施	30年後も継続管理	改善
		2棟	2棟	昭和61年	耐3	12	令和38年	⇒	⇒	R14年以降で実施	30年後も継続管理	改善
		3棟	3棟	昭和61年	耐3	6	令和38年	⇒	⇒	R14年以降で実施	30年後も継続管理	改善
		耐3	2棟	昭和62年	耐3	12	令和39年	⇒	⇒	R14年以降で実施	30年後も継続管理	改善
		耐3	2棟	昭和62年	耐3	12	令和39年	⇒	⇒	R14年以降で実施	30年後も継続管理	改善
32	上天神前	耐3	2棟	平成16年	耐3	6	令和56年	⇒	⇒	R13年までに実施	30年後も継続管理	優先的な改善
33	河北	耐2	3棟	平成17年	耐2	9	令和57年	⇒	⇒	R13年までに実施	30年後も継続管理	優先的な改善
34	本町	耐2	2棟	平成17年	耐2	4	令和57年	⇒	⇒	R13年までに実施	30年後も継続管理	優先的な改善
35	東山	耐2	3棟	平成17年	耐2	4	令和57年	⇒	⇒	R13年までに実施	30年後も継続管理	優先的な改善
36	東山第2	耐2	2棟 (5棟)	平成22年	耐2	4	令和62年	⇒	⇒	—	—	維持管理
		1棟	2棟 (6棟)	平成22年	耐2	4	令和62年	⇒	⇒	—	—	維持管理
37	東山第3	耐2	4棟	平成23年	耐2	2	令和63年	⇒	⇒	—	—	維持管理
		1棟	4棟	平成23年	耐2	2	令和63年	⇒	⇒	—	—	維持管理
		1棟	1棟	平成23年	耐2	2	令和63年	⇒	⇒	—	—	維持管理
38	さくら	耐2	2棟	平成21年	耐2	4	令和61年	⇒	⇒	—	—	維持管理
		2棟	2棟	平成21年	耐2	4	令和61年	⇒	⇒	—	—	維持管理

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をとする。

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。

(3) 点検項目一覧

<敷地及び地盤等>

点検部位	点検項目	法定点検対象
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	■組積造の塀又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) 附属施設	■自転車置場、ゴミ集積所等の劣化及び損傷の状況	

<建築物等>

【建築物の外部】

●木造

点検部位	点検項目	法定点検対象
ア) 基礎	■基礎の沈下等の状況	●
	■基礎の劣化及び損傷の状況	●
イ) 土台	■土台の沈下等の状況	●
	■土台の劣化及び損傷の状況	●
ウ) 外壁（躯体等）	■木造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況	●
エ) 外壁（外壁仕上げ材等）	■金属系パネルの劣化及び損傷の状況	●
	■窯業系サイディングの劣化及び損傷の状況	
	■シーリングの劣化及び損傷の状況	
オ) 外壁（窓サッシ等）	■サッシ等の劣化及び損傷の状況	●
カ) 建具	■住戸玄関ドアの劣化及び損傷の状況	

●耐火・準耐火造

点検部位	点検項目	法定点検対象
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	● (塗り仕上げ除く)
	■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、掲示板等、室名札の劣化及び損傷の状況	

【屋上及び屋根】

●木造

点検部位	点検項目	法定点検対象
ア) 屋根	■ 屋根の劣化及び損傷の状況	●
	■ 雨樋の劣化及び損傷の状況	

●耐火・準耐火造

点検部位	点検項目	法定点検対象
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	●

【避難施設等】

●耐火・準耐火造

点検部位	点検項目	法定点検対象
ア) 廊下（共用廊下）	■ 物品の放置の状況	●
	■ 手摺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	■ 手摺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	●

<建築設備>

●木造

点検部位	点検項目	法定点検対象
ア) 飲料用配管及び排水配管 (隠蔽部分及び埋設部分を除く。)	■ 配管の腐食及び漏水の状況	●
イ) 排水設備 (隠蔽部分及び埋設部分を除く。)	■ 屋内雑排水管、汚水管、雨水管の腐食及び漏水の状況	

●耐火・準耐火造

点検部位	点検項目	法定点検対象
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) 給水タンク等、給水ポンプ	■ 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	

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。

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。

① 安全性確保型

方針	内容
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

② 長寿命化型

方針	内容
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

③ 福祉対応型

方針	内容
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

④ 居住性確保型

方針	内容
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、計画期間外にあたる「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。

＜優先的に実施する改善事業：計画期間内＞

団地名	住棟番号 (棟・号)	戸数 (戸)	構造 階数	建設年度	次期点検時期		修繕・改善事業の内容										LCC 削減効果 (千円/戸・年)	備考		
					法定点検	法定点検に 準じた点検	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13				
朝日町	1棟	24	耐4	昭和41年	R6											外壁改修 (長寿命化型) 屋上防水		21.67		
朝日町	2棟	24	耐4	昭和42年	R6												外壁改修 (長寿命化型) 屋上防水		19.23	
花園町	2棟	24	耐4	昭和26年	R6											外壁改修 (長寿命化型) 屋上防水		16.06		
花園町	3棟	24	耐4	昭和26年	R6											外壁改修 (長寿命化型) 屋上防水		16.06		
花園町	1棟	18	耐3	昭和27年	R6											外壁改修 (長寿命化型) 屋上防水		16.06		
木太町A	1棟	16	耐4	平成7年	R5											外壁改修 (長寿命化型) 屋上防水		98.91		
木太町A	2棟	24	耐4	平成7年	R5											外壁改修 (長寿命化型) 屋上防水		98.91		
木太町A	3棟	16	耐4	平成8年	R5											外壁改修 (長寿命化型) 屋上防水		98.77		
木太町B	1棟	8	耐4	平成8年	R5											外壁改修 (長寿命化型) 屋上防水		98.76		
木太町B	2棟	24	耐4	平成8年	R5											外壁改修 (長寿命化型) 屋上防水		98.76		
木太町本村	2棟	18	耐3	昭和35年	R5											外壁改修 (長寿命化型) 屋上防水		16.06		
木太町本村	3棟	18	耐3	昭和35年	R5											外壁改修 (長寿命化型) 屋上防水		16.06		
木太町本村	1棟	18	耐3	昭和36年	R5											外壁改修 (長寿命化型) 屋上防水		16.06		
高松町	3棟	16	耐4	平成5年	R5											外壁改修 (長寿命化型) 屋上防水		84.46		
水田	F棟	24	耐4	昭和43年	R5											給水施設改修	外壁改修 (長寿命化型) 屋上防水	20.29		
水田	B棟	24	耐4	昭和44年	R5											給水施設改修		26.71		
水田	C棟	24	耐4	昭和44年	R5											給水施設改修	外壁改修 (長寿命化型) 屋上防水	19.82		
水田	D棟	31	耐4	昭和44年	R5											給水施設改修	外壁改修 (長寿命化型) 屋上防水	19.82		
水田	A棟	24	耐4	昭和45年	R5											給水施設改修		22.96		
水田	E棟	32	耐4	昭和45年	R5											給水施設改修		22.96		
川東		36	耐	平成13年	R6			EV改修	緊急通報装置改修	外壁改修 (長寿命化型) 屋上防水 給水施設改修								101.44		
西宝町A	1棟	16	耐	昭和54年	R6											外壁改修 (長寿命化型) 屋上防水		76.98		
西宝町B	1棟	16	耐	昭和52年	R6											外壁改修 (長寿命化型)	給水装置改修	114.88		
西宝町B	2棟	16	耐	昭和53年	R6											外壁改修 (長寿命化型) 給水装置改修		119.01		
西宝町B	3棟	24	耐	昭和53年	R6											給水装置改修	外壁改修 (長寿命化型)	119.01		
西宝町C	1棟	16	耐4	昭和56年	R6											給水装置改修		116.93		
西宝町C	2棟	12	耐4	昭和56年	R6											給水装置改修		116.93		
旭ヶ丘		41	耐	平成6年	R6											外壁改修 (長寿命化型) 屋上防水	緊急通報装置改修	99.61		
旭ヶ丘		1	耐	平成6年	R6											外壁改修 (長寿命化型) 屋上防水	緊急通報装置改修	99.71		
宮脇町	A棟	30	耐	昭和48年	R4											外壁改修 (長寿命化型) 屋上防水	給水施設改修	74.16		
宮脇町	B棟	30	耐	昭和50年	R4											外壁改修 (長寿命化型) 屋上防水	給水施設改修	93.37		
香西本町		36	耐	平成10年	R6			EV改修	外壁改修 (長寿命化型) 屋上防水 緊急通報装置改修									103.49		
中野町		28	耐	平成10年	R6				外壁改修 (長寿命化型) 屋根改修								監視装置改修	107.84		
太田上町	1棟	12	耐3	平成5年	R5											給水施設改修		103.97		
太田上町	2棟	12	耐3	平成5年	R5											給水施設改修		103.97		
太田上町	3棟	18	耐	平成6年	R5											外壁改修 (長寿命化型) 屋根改修	給水施設改修	109.94		
太田上町	4棟	6	耐	平成6年	R5											外壁改修 (長寿命化型) 屋根改修		93.83		
寺井町	C棟	50	耐	昭和46年	R4											外壁改修 (長寿命化型) 屋上防水		29.62		
寺井町	E棟	50	耐	昭和46年	R4											外壁改修 (長寿命化型) 屋上防水		29.62		
寺井町	A棟	20	耐	昭和47年	R4											外壁改修 (長寿命化型) 屋上防水		57.67		
寺井町	B棟	50	耐	昭和47年	R4											外壁改修 (長寿命化型) 屋上防水		57.67		
寺井町	D棟	50	耐	昭和47年	R4											外壁改修 (長寿命化型) 屋上防水		57.67		
寺井町	A棟	20	耐	昭和48年	R4											外壁改修 (長寿命化型) 屋上防水		50.53		

団地名	住棟番号 (棟・号)	戸数 (戸)	構造 階数	建設年度	次期点検時期		修繕・改善事業の内容										LCC 削減効果 (千円/戸・年)	備考							
					法定点検	法定点検に 準じた点検	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13									
すみれ	3棟	30	耐	昭和48年	R4												外壁改修 (長寿命化型) 屋上防水						50.53		
すみれ	4棟	50	耐	昭和48年	R4												外壁改修 (長寿命化型) 屋上防水							50.53	
すみれ	5棟	50	耐	昭和48年	R4												外壁改修 (長寿命化型) 屋上防水							50.53	
すみれ	7棟	30	耐	昭和48年	R4												外壁改修 (長寿命化型) 屋上防水							50.53	
すみれ	1棟	50	耐	昭和49年	R4												外壁改修 (長寿命化型) 屋上防水							47.97	
すみれ	8棟	30	耐	昭和50年	R4												外壁改修 (長寿命化型) 屋上防水							63.87	
屋島西町新浜	1棟	16	耐4	昭和58年	R6												給水施設改修							116.31	
屋島西町新浜	2棟	24	耐4	昭和59年	R6												給水施設改修							115.36	
屋島西町新浜	3棟	24	耐4	平成元年	R6												給水施設改修							97.33	
屋島西町新浜	4棟	16	耐4	昭和61年	R6												給水施設改修							114.93	
屋島西町新浜	5棟	24	耐4	昭和63年	R6												給水施設改修							103.10	
河北		6	耐3	平成16年	R6												外壁改修 (長寿命化型) 屋根改修							89.15	
本町		9	耐3	平成2年	R6												外壁改修 (長寿命化型) 屋根改修							73.38	
香南町北部	1,2	2	耐2	昭和60年	-												外壁改修 (長寿命化型) 屋上防水							86.05	
香南町北部	3,4	2	耐2	昭和61年	-												外壁改修 (長寿命化型) 屋上防水							87.04	
香南町北部	5,6	2	耐2	昭和61年	-												外壁改修 (長寿命化型) 屋上防水							87.04	
香南町北部	7,8	2	耐2	昭和62年	-												外壁改修 (長寿命化型) 屋上防水							85.11	
香南町北部	9,10	2	耐2	昭和62年	-												外壁改修 (長寿命化型) 屋上防水							85.11	
中村	1棟	24	耐6	平成11年	R6												外壁改修 (長寿命化型) 屋根改修							113.54	
中村	2棟	18	耐3	平成13年	R6												外壁改修 (長寿命化型) 屋根改修							114.86	
北山	A棟	2	耐2	平成9年	-												外壁改修 (長寿命化型) 屋根改修							99.57	
北山	B棟	2	耐2	平成9年	-												外壁改修 (長寿命化型) 屋根改修							99.57	
あかつき	1-01・02	2	耐2	昭和53年	-												屋根改修							16.28	
あかつき	1-03・05	2	耐2	昭和53年	-												屋根改修							16.28	
あかつき	1-06・07	2	耐2	昭和53年	-												屋根改修							16.28	
あかつき	1-08・10	2	耐2	昭和53年	-												屋根改修							16.28	
あかつき	1-11・12	2	耐2	昭和53年	-												屋根改修							16.28	
あかつき	1-13・15	2	耐2	昭和53年	-												屋根改修							16.28	
あかつき	1-18・20	2	耐2	昭和53年	-												屋根改修							16.28	
あかつき	1-21・22	2	耐2	昭和53年	-												屋根改修							16.28	
あかつき	1-26・27	2	耐2	昭和53年	-												屋根改修							16.28	
あかつき	1-28・30	2	耐2	昭和53年	-												屋根改修							16.28	
あかつき	1-31・32	2	耐2	昭和53年	-												屋根改修							16.28	
あかつき	1-33・35	2	耐2	昭和53年	-												屋根改修							16.28	
あかつき	1-36・37	2	耐2	昭和53年	-												屋根改修							16.28	
あかつき	1-38・50	2	耐2	昭和53年	-												屋根改修							16.28	
あかつき	1-51・52	2	耐2	昭和53年	-												屋根改修							16.28	
あかつき	1-53・55	2	耐2	昭和53年	-												屋根改修							16.28	
あかつき	1-56・57	2	耐2	昭和53年	-												屋根改修							16.28	
あかつき	1-58・60	2	耐2	昭和53年	-												屋根改修							16.28	
あかつき	3-01・02	2	耐2	昭和53年	-												屋根改修							16.28	
あかつき	3-03・05	2	耐2	昭和53年	-												屋根改修							16.28	
あかつき	3-06・07	2	耐2	昭和53年	-												屋根改修							16.28	
あかつき	3-08・10	2	耐2	昭和53年	-												屋根改修							16.28	

団地名	住棟番号 (棟・号)	戸数 (戸)	構造 階数	建設年度	次期点検時期		修繕・改善事業の内容										LCC 削減効果 (千円/戸・年)	備考	
					法定点検	法定点検に 準じた点検	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13			
あかつき	3-11・12	2	簡2	昭和53年	—		屋根改修											16.28	
あかつき	3-13・15	2	簡2	昭和53年	—		屋根改修											16.28	
あかつき	5-53・55	2	簡2	昭和53年	—			屋上新水										16.28	
あかつき	5-113・115	2	簡2	昭和53年	—			屋上新水										16.28	
あかつき	1-68・70	2	簡2	昭和54年	—			屋根改修										15.17	
あかつき	1-71・72	2	簡2	昭和54年	—			屋根改修										15.17	
あかつき	1-73・75	2	簡2	昭和54年	—			屋根改修										15.17	
あかつき	1-76・77	2	簡2	昭和54年	—			屋根改修										15.17	
あかつき	1-78・80	2	簡2	昭和54年	—			屋根改修										15.17	
あかつき	1-81・82	2	簡2	昭和54年	—			屋根改修										15.17	
あかつき	1-83・85	2	簡2	昭和54年	—			屋根改修										15.17	
あかつき	1-88・100	2	簡2	昭和54年	—			屋根改修										15.17	
あかつき	1-101・102	2	簡2	昭和54年	—			屋根改修										15.17	
あかつき	1-103・105	2	簡2	昭和54年	—			屋根改修										15.17	
あかつき	1-106・107	2	簡2	昭和54年	—			屋根改修										15.17	
あかつき	2-77・76	2	簡2	昭和54年	—			屋根改修										15.17	
あかつき	2-82・81	2	簡2	昭和54年	—			屋根改修										15.17	
あかつき	2-83・85	2	簡2	昭和54年	—			屋上新水										15.17	
あかつき	2-133・135	2	簡2	昭和54年	—			屋上新水										15.17	
あかつき	2-136・137	2	簡2	昭和54年	—			屋上新水										15.17	
あかつき	2-138・150	2	簡2	昭和54年	—			屋上新水										15.17	
あかつき	5-121・122	2	簡2	昭和54年	—			屋根改修										15.17	
あかつき	5-123・125	2	簡2	昭和54年	—			屋根改修										15.17	
あかつき	5-126・127	2	簡2	昭和54年	—			屋根改修										15.17	
あかつき	5-128・130	2	簡2	昭和54年	—			屋根改修										15.17	
あかつき	5-131・132	2	簡2	昭和54年	—			屋根改修										15.17	
あかつき	5-133・135	2	簡2	昭和54年	—				屋根改修									15.17	
あかつき	5-136・137	2	簡2	昭和54年	—				屋根改修									15.17	
あかつき	5-138・150	2	簡2	昭和54年	—				屋根改修									15.17	
あかつき	5-151・152	2	簡2	昭和54年	—				屋根改修									15.17	
あかつき	5-153・155	2	簡2	昭和54年	—				屋根改修									15.17	
あかつき	5-158・160	2	簡2	昭和54年	—				屋根改修									15.17	
あかつき	5-161・162	2	簡2	昭和54年	—				屋根改修									15.17	
あかつき	6-01・02	2	簡2	昭和54年	—				屋根改修									15.17	
あかつき	6-06・07	2	簡2	昭和54年	—				屋根改修									15.17	
あかつき	6-08・10	2	簡2	昭和54年	—				屋根改修									15.17	
あかつき	6-11・12	2	簡2	昭和54年	—				屋根改修									15.17	
あかつき	6-13・15	2	簡2	昭和54年	—				屋根改修									15.17	
あかつき	2-131・132	2	簡2	昭和55年	—				屋根改修									15.79	
あかつき	5-156・157	2	簡2	昭和55年	—				屋根改修									15.79	
あかつき	6-03・05	2	簡2	昭和55年	—				屋根改修									15.79	
あかつき	6-16・17	2	簡2	昭和55年	—				屋根改修									15.79	
あかつき	6-18・20	2	簡2	昭和55年	—				屋根改修									15.79	
あかつき	6-21・22	2	簡2	昭和55年	—				屋根改修									15.79	

団地名	住棟番号 (棟・号)	戸数 (戸)	構造 階数	建設年度	次期点検時期		修繕・改善事業の内容										LCC 削減効果 (千円/戸・年)	備考	
					法定点検	法定点検に 準じた点検	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13			
あかつき	6-23・25	2	簡2	昭和 55年	—				屋根改修									15.79	
あかつき	1-61・62	2	簡2	昭和 57年	—				屋根改修									11.57	
あかつき	1-63・65	2	簡2	昭和 57年	—				屋根改修									11.57	
あかつき	1-66・67	2	簡2	昭和 57年	—				屋根改修									11.57	
あかつき	1-86・87	2	簡2	昭和 57年	—				屋根改修									11.57	
あかつき	2-151・152	2	簡2	昭和 57年	—				屋根改修									11.57	
あかつき	2-153・155	2	簡2	昭和 57年	—				屋根改修									11.57	
あかつき	2-156・157	2	簡2	昭和 57年	—				屋根改修									11.57	
あかつき	2-158・160	2	簡2	昭和 57年	—				屋根改修									11.57	
あかつき	2-161・162	2	簡2	昭和 57年	—				屋根改修									11.57	
あかつき	2-163・165	2	簡2	昭和 57年	—				屋根改修									11.57	
あかつき	2-166・167	2	簡2	昭和 57年	—				屋根改修									11.57	
あかつき	3-16・17	2	簡2	昭和 57年	—				屋根改修									11.57	
あかつき	3-18・20	2	簡2	昭和 57年	—				屋根改修									11.57	
あかつき	3-21・22	2	簡2	昭和 57年	—				屋根改修									11.57	
あかつき	3-23・25	2	簡2	昭和 57年	—				屋根改修									11.57	
あかつき	3-26・27	2	簡2	昭和 57年	—				屋根改修									11.57	
あかつき	3-28・30	2	簡2	昭和 57年	—				屋根改修									11.57	
あかつき	3-31・32	2	簡2	昭和 57年	—				屋根改修									11.57	
あかつき	3-33・35	2	簡2	昭和 57年	—				屋根改修									11.57	
あかつき	3-36・37	2	簡2	昭和 57年	—				屋根改修									11.57	
あかつき	3-38・50	2	簡2	昭和 57年	—				屋根改修									11.57	
あかつき	3-51・52	2	簡2	昭和 57年	—				屋根改修									11.57	
あかつき	3-53・55	2	簡2	昭和 57年	—				屋根改修									11.57	
あかつき	5-163・165	2	簡2	昭和 57年	—				屋根改修									11.57	
あかつき	5-166・167	2	簡2	昭和 57年	—				屋根改修									11.57	
あかつき	6-26・27	2	簡2	昭和 57年	—				屋根改修									11.57	
あかつき	6-28・30	2	簡2	昭和 57年	—				屋根改修									11.57	
あかつき	6-31・32	2	簡2	昭和 57年	—				屋根改修									11.57	
あかつき	6-33・35	2	簡2	昭和 57年	—				屋根改修									11.57	
あかつき	6-36・37	2	簡2	昭和 57年	—				屋根改修									11.57	

<改善事業：計画期間外での対応>

団地名	住棟番号 (棟・号)	戸数 (戸)	構造 階数	建設年度	活用法	改善内容				
						1) 居住性確保	2) 福祉対応	3) 安全確保	4) 長寿命化型	その他
朝日町	3棟	24	耐4	昭和 43年	改善	●	●		●	
西宝町A	2棟	16	耐4	昭和 54年	改善	●	●		●	
	3棟	18	耐3	昭和 54年	改善	●	●		●	
西宝町C	3棟	12	耐3	昭和 58年	改善	●	●		●	
石清尾	1棟	16	耐4	昭和 63年	改善	●	●		●	
	2棟	16	耐4	平成 元年	改善	●	●		●	
	3棟	16	耐4	平成 元年	改善	●	●		●	
	4棟	24	耐4	平成 2年	改善	●	●		●	
すみれ	2棟	50	耐5	昭和 49年	改善	●	●		●	
	15棟	40	耐5	昭和 49年	改善	●			●	
	16棟	40	耐5	昭和 50年	改善	●	●		●	
	17棟	40	耐5	昭和 50年	改善	●	●		●	
	18棟	40	耐5	昭和 51年	改善	●	●		●	
	9棟	30	耐5	昭和 52年	改善	●	●		●	
	6棟	30	耐5	昭和 52年	改善	●	●		●	
	19棟	40	耐5	昭和 53年	改善	●	●		●	
	10棟	20	耐5	昭和 54年	改善	●	●		●	
	11棟	40	耐5	昭和 55年	改善	●	●		●	
	12棟	40	耐5	昭和 56年	改善	●	●		●	
	13棟	40	耐5	昭和 56年	改善	●	●		●	
	14棟	40	耐5	昭和 57年	改善	●	●		●	
	川島東		12	耐3	昭和 59年	改善	●	●		●
前田		12	耐3	昭和 59年	改善	●	●		●	
鹿角	1棟	6	耐3	昭和 60年	改善	●	●		●	
	2棟	6	耐3	昭和 60年	改善	●	●		●	
	3棟	12	耐3	昭和 60年	改善	●	●		●	
西浦	1棟	6	耐3	昭和 61年	改善	●	●		●	
	2棟	12	耐3	昭和 61年	改善	●	●		●	
	3棟	6	耐3	昭和 61年	改善	●	●		●	
	5棟	6	耐3	昭和 62年	改善	●	●		●	
上天神南	1棟	12	耐3	昭和 62年	改善	●	●		●	
	2棟	12	耐3	昭和 62年	改善	●	●		●	
北井	1棟	2	木平	平成 17年	改善	●			●	
	2棟	2	木平	平成 17年	改善	●			●	
	3棟	2	木平	平成 17年	改善	●			●	
対象戸数						740	694		740	

第9章 ライフサイクルコストとその縮減効果の算出

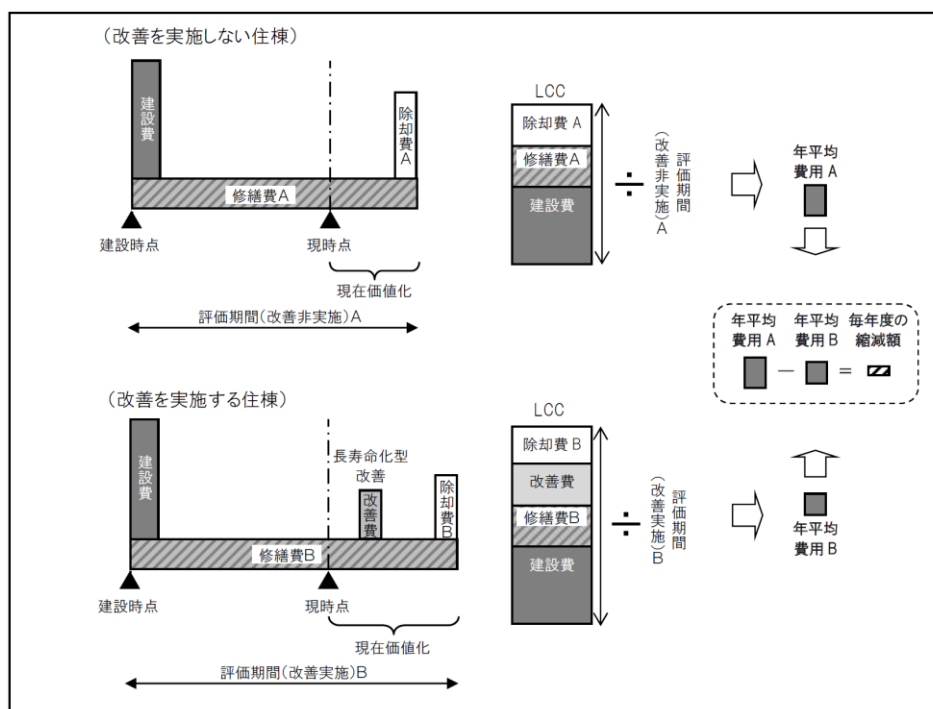
1 長寿命化改善対象住棟におけるライフサイクルコストについて

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。

<ライフサイクルコスト算出結果>

※年平均改善額（住棟あたり）を参照。

No	団地名	住棟番号 (棟・号)	建設年度	構造 階数	戸数 (戸)	改善内容								ライフサイクルコストの比較			計画期間 (R13) における 事業手法	
						1) 居住性確保			2) 福祉対応		3) 安全 確保	4) 長寿命化型		改善前 (千円/年・ 戸)	改善後 (千円/年・ 戸)	年平均改善額 (千円/棟)		
						給湯設備	便所の 水洗化	規模・間 取り改修	高齢対応 (住戸内 手摺設 置、段差 解消)	高齢対応 (共用部 段差解 消)	耐震改修	外壁改修	屋上防水					給水管 改善
公営住宅																		
1	朝日町	1棟	昭和 41年	耐 4	24	●		●	●		●	●	●	189	167	520	優先的な改善	
		2棟	昭和 42年	耐 4	24	●		●	●		●	●	●	174	155	462	優先的な改善	
		3棟	昭和 43年	耐 4	24	●		●	●		●	●	●	181	154	651	改善	
2	花園町	2棟	昭和 26年	耐 4	24	●		●	●		●	●	●	169	153	385	優先的な改善	
		3棟	昭和 26年	耐 4	24	●		●	●		●	●	●	169	153	385	優先的な改善	
		1棟	昭和 27年	耐 3	18	●		●	●		●	●	●	169	153	289	優先的な改善	
3	木太町 A	1棟	平成 7年	耐 4	16						●	●	●	378	280	1,583	優先的な改善	
		2棟	平成 7年	耐 4	24						●	●	●	378	280	2,374	優先的な改善	
		3棟	平成 8年	耐 4	16						●	●	●	377	278	1,580	優先的な改善	
4	木太町 B	1棟	平成 8年	耐 4	8						●	●	●	377	278	790	優先的な改善	
		2棟	平成 8年	耐 4	24						●	●	●	377	278	2,370	優先的な改善	
5	木太町本村	2棟	昭和 35年	耐 3	18	●			●		●	●	●	169	153	289	優先的な改善	
		3棟	昭和 35年	耐 3	18	●			●		●	●	●	169	153	289	優先的な改善	
		1棟	昭和 36年	耐 3	18	●			●		●	●	●	169	153	289	優先的な改善	
6	高松町	3棟	平成 5年	耐 4	16						●	●	●	329	245	1,351	優先的な改善	
7	水田	F棟	昭和 43年	耐 4	24	●		●	●		●	●	●	181	161	487	優先的な改善	
		B棟	昭和 44年	耐 4	24	●		●	●		●	●	●	178	152	641	優先的な改善	
		C棟	昭和 44年	耐 4	24	●		●	●		●	●	●	178	158	476	優先的な改善	
		D棟	昭和 44年	耐 4	31	●		●	●		●	●	●	178	158	614	優先的な改善	
		A棟	昭和 45年	耐 4	24	●		●	●		●	●	●	188	165	551	優先的な改善	
		E棟	昭和 45年	耐 4	32	●		●	●		●	●	●	188	165	735	優先的な改善	
9	川東		平成 13年	耐 3	36					EV改修	●	●	●	374	273	3,652	優先的な改善	
11	西宝町 A	1棟	昭和 54年	耐 4	16	●		●	●		●	●	●	313	236	1,232	優先的な改善	
		2棟	昭和 54年	耐 4	16	●		●	●		●	●	●	313	232	1,306	改善	
		3棟	昭和 54年	耐 3	18	●		●	●		●	●	●	313	232	1,469	改善	
12	西宝町 B	1棟	昭和 52年	耐 4	16	●		●	●		●	●	●	315	200	1,838	優先的な改善	
		2棟	昭和 53年	耐 4	16	●		●	●		●	●	●	328	209	1,904	優先的な改善	
		3棟	昭和 53年	耐 4	24	●		●	●		●	●	●	328	209	2,856	優先的な改善	
13	西宝町 C	1棟	昭和 56年	耐 4	16	●		●	●		●	●	●	343	226	1,871	優先的な改善	
		2棟	昭和 56年	耐 4	12	●		●	●		●	●	●	343	226	1,403	優先的な改善	
		3棟	昭和 58年	耐 3	12	●		●	●		●	●	●	344	227	1,396	改善	
14	旭ヶ丘		平成 6年	耐 5	41						●	●	●	292	293	4,084	優先的な改善	
15	宮脇町	A棟	昭和 48年	耐 5	30	●		●	●		●	●	●	317	143	2,225	優先的な改善	
		B棟	昭和 50年	耐 5	30	●		●	●		●	●	●	268	174	2,801	優先的な改善	
16	香西本町		平成 10年	耐 8	36					EV改修	●	●	●	422	318	3,726	優先的な改善	
18	石清尾	1棟	昭和 63年	耐 4	16	●		●	●		●	●	●	310	227	1,377	改善	
		2棟	平成 元年	耐 4	16	●		●	●		●	●	●	294	215	1,274	改善	
		3棟	平成 元年	耐 4	16	●		●	●		●	●	●	294	215	1,274	改善	
		4棟	平成 2年	耐 4	24	●		●	●		●	●	●	292	213	1,896	改善	
20	中野町		平成 10年	耐 7	28						●	●	●	422	314	3,020	優先的な改善	
23	太田上町	1棟	平成 5年	耐 3	12							●	●	●	329	225	1,248	優先的な改善
		2棟	平成 5年	耐 3	12							●	●	●	329	225	1,248	優先的な改善
		3棟	平成 6年	耐 3	18							●	●	●	362	252	1,979	優先的な改善
		4棟	平成 6年	耐 3	6							●	●	●	362	268	563	優先的な改善
25	寺井町	C棟	昭和 46年	耐 5	50	●		●	●		●	●	●	178	148	1,481	優先的な改善	
		E棟	昭和 46年	耐 5	50	●		●	●		●	●	●	178	148	1,481	優先的な改善	
		A棟	昭和 47年	耐 5	20	●		●	●		●	●	●	246	188	1,153	優先的な改善	
		B棟	昭和 47年	耐 5	50	●		●	●		●	●	●	246	188	2,883	優先的な改善	
		D棟	昭和 47年	耐 5	50	●		●	●		●	●	●	246	188	2,883	優先的な改善	
		A棟	昭和 48年	耐 5	20	●		●	●		●	●	●	217	167	1,011	優先的な改善	
		3棟	昭和 48年	耐 5	30	●		●	●		●	●	●	217	167	1,516	優先的な改善	
		4棟	昭和 48年	耐 5	50	●		●	●		●	●	●	217	167	2,526	優先的な改善	
26	すみれ	5棟	昭和 48年	耐 5	50	●		●	●		●	●	●	217	167	2,526	優先的な改善	
		7棟	昭和 48年	耐 5	30	●		●	●		●	●	●	217	167	1,516	優先的な改善	
		1棟	昭和 49年	耐 5	50	●		●	●		●	●	●	206	158	2,399	優先的な改善	
		2棟	昭和 49年	耐 5	50	●		●	●		●	●	●	206	151	2,775	改善	
		15棟	昭和 49年	耐 5	40	●		●	●		●	●	●	206	151	2,220	改善	
		8棟	昭和 50年	耐 5	30	●		●	●		●	●	●	268	204	1,916	優先的な改善	
		16棟	昭和 50年	耐 5	40	●		●	●		●	●	●	268	198	2,793	改善	
		17棟	昭和 50年	耐 5	40	●		●	●		●	●	●	268	198	2,793	改善	
		18棟	昭和 51年	耐 5	40	●		●	●		●	●	●	315	234	3,261	改善	
		9棟	昭和 52年	耐 5	30	●		●	●		●	●	●	294	218	2,291	改善	
		6棟	昭和 52年	耐 5	30	●		●	●		●	●	●	315	234	2,446	改善	
		19棟	昭和 53年	耐 5	40	●		●	●		●	●	●	328	243	3,389	改善	
		10棟	昭和 54年	耐 5	20	●		●	●		●	●	●	313	232	1,632	改善	
		11棟	昭和 55年	耐 5	40	●		●	●		●	●	●	313	232	3,275	改善	
12棟	昭和 56年	耐 5	40	●		●	●		●	●	●	343	252	3,622	改善			
13棟	昭和 56年	耐 5	40	●		●	●		●	●	●	343	252	3,622	改善			
14棟	昭和 57年	耐 5	40	●		●	●		●	●	●	339	249	3,590	改善			
27	屋島西町新浜	1棟	昭和 58年	耐 4	16	●		●	●		●	●	●	344	227	1,861	優先的な改善	
		2棟	昭和 59年	耐 4	24	●		●	●		●	●	●	342	227	2,769	優先的な改善	
		4棟	昭和 61年	耐 4	16	●		●	●		●	●	●	343	228	1,839	優先的な改善	
		5棟	昭和 63年	耐 4	24	●		●	●		●	●	●	310	207	2,474	優先的な改善	
		3棟	平成 元年	耐 4	24	●		●	●		●	●	●	294	197	2,336	優先的な改善	
28	川島東		昭和 59年	耐 3	12	●		●	●		●	●	342	251	1,092	改善		
29	前田		昭和 59年	耐 3	12	●		●	●		●	●	342	251	1,092	改善		
30	鹿角	1棟	昭和 60年	耐 3	6	●		●	●		●	●	●	340	250	545	改善	
		2棟	昭和 60年	耐 3	6	●		●	●		●	●	●	340	250	545	改善	
		3棟	昭和 60年	耐 3	12	●		●	●		●	●	●	340	250	1,089	改善	
31	西浦	1棟	昭和 61年	耐 3	6	●		●	●		●	●	●	343	255	528	改善	
		2棟	昭和 61年	耐 3	12	●		●	●		●	●	●	343	255	1,055	改善	
		3棟	昭和 61年	耐 3	6	●		●	●		●	●	●	343	255	528	改善	
		5棟	昭和 62年	耐 3	6	●		●	●		●	●	●	335	246	539	改善	
		2棟	昭和 62年	耐 3	12	●		●	●		●	●	●	335	246	1,078	改善	
32	上天神南		昭和 62年	耐 3	12	●		●	●		●	●	335	246	1,078	改善		
33	河北	1棟	平成 16年	耐 3	6	●		●	●		●	●	●	338	249	535	優先的な改善	
		2棟	平成 16年	耐 3	9	●		●	●		●	●	●					

No	団地名	住棟番号 (棟・号)	建設年度	構造 階数	戸数 (戸)	改善内容										ライフサイクルコストの比較			計画期間 (R13) における 事業手法
						1) 居住性確保			2) 福祉対応		3) 安全 確保	4) 長寿命化型				改善前 (千円/年・ 戸)	改善後 (千円/年・ 戸)	年平均改善額 (千円/棟)	
						給湯設備	便所の 水洗化	規模・間 取り改修	高齢対応 (住戸内 手摺設 置、段差 解消)	高齢対応 (共用部 段差解 消)	耐震改修	外壁改修	屋上防水	給水管 改修					
公営住宅																			
39	香南町北部	1,2	昭和 60年	耐2	2	●			●			●	●	●	340	254	172	優先的な改善	
		3,4	昭和 61年	耐2	2	●			●			●	●	●	343	256	174	優先的な改善	
		5,6	昭和 61年	耐2	2	●			●			●	●	●	343	256	174	優先的な改善	
		7,8	昭和 62年	耐2	2	●			●			●	●	●	335	250	170	優先的な改善	
		9,10	昭和 62年	耐2	2	●			●			●	●	●	335	250	170	優先的な改善	
単独住宅																			
40	北井	1棟	平成 17年	木平	2							●	●	●	495	411	167	改善	
		2棟	平成 17年	木平	2							●	●	●	495	411	167	改善	
		3棟	平成 17年	木平	2							●	●	●	495	411	167	改善	
特定公共賃貸住宅																			
42	旭ヶ丘		平成 6年	耐2	1							●	●	●	392	293	100	優先的な改善	
44	中村	1棟	平成 11年	耐6	24							●	●	●	396	283	2,725	優先的な改善	
		2棟	平成 13年	耐3	18							●	●	●	403	288	2,068	優先的な改善	
45	北山	A棟	平成 9年	耐2	2							●	●	●	379	280	199	優先的な改善	
		B棟	平成 9年	耐2	2							●	●	●	379	280	199	優先的な改善	
改良住宅																			
49	あかつき	1-01・02	昭和 53年	耐2	2				●			●	●		360	344	33	優先的な改善	
		1-03・05	昭和 53年	耐2	2				●			●	●		360	344	33	優先的な改善	
		1-06・07	昭和 53年	耐2	2				●			●	●		360	344	33	優先的な改善	
		1-08・10	昭和 53年	耐2	2				●			●	●		360	344	33	優先的な改善	
		1-11・12	昭和 53年	耐2	2				●			●	●		360	344	33	優先的な改善	
		1-13・15	昭和 53年	耐2	2				●			●	●		360	344	33	優先的な改善	
		1-18・20	昭和 53年	耐2	2				●			●	●		360	344	33	優先的な改善	
		1-21・22	昭和 53年	耐2	2				●			●	●		360	344	33	優先的な改善	
		1-26・27	昭和 53年	耐2	2				●			●	●		360	344	33	優先的な改善	
		1-28・30	昭和 53年	耐2	2				●			●	●		360	344	33	優先的な改善	
		1-31・32	昭和 53年	耐2	2				●			●	●		360	344	33	優先的な改善	
		1-33・35	昭和 53年	耐2	2				●			●	●		360	344	33	優先的な改善	
		1-36・37	昭和 53年	耐2	2				●			●	●		360	344	33	優先的な改善	
		1-38・50	昭和 53年	耐2	2				●			●	●		360	344	33	優先的な改善	
		1-51・52	昭和 53年	耐2	2				●			●	●		360	344	33	優先的な改善	
		1-53・55	昭和 53年	耐2	2				●			●	●		360	344	33	優先的な改善	
		1-56・57	昭和 53年	耐2	2				●			●	●		360	344	33	優先的な改善	
		1-58・60	昭和 53年	耐2	2				●			●	●		360	344	33	優先的な改善	
		3-01・02	昭和 53年	耐2	2				●			●	●		360	344	33	優先的な改善	
		3-03・05	昭和 53年	耐2	2				●			●	●		360	344	33	優先的な改善	
		3-06・07	昭和 53年	耐2	2				●			●	●		360	344	33	優先的な改善	
		3-08・10	昭和 53年	耐2	2				●			●	●		360	344	33	優先的な改善	
		3-11・12	昭和 53年	耐2	2				●			●	●		360	344	33	優先的な改善	
		3-13・15	昭和 53年	耐2	2				●			●	●		360	344	33	優先的な改善	
		5-53・55	昭和 53年	耐2	2				●			●	●		360	344	33	優先的な改善	
		5-113・115	昭和 53年	耐2	2				●			●	●		360	344	33	優先的な改善	
		1-68・70	昭和 54年	耐2	2				●			●	●		345	329	30	優先的な改善	
		1-71・72	昭和 54年	耐2	2				●			●	●		345	329	30	優先的な改善	
		1-73・75	昭和 54年	耐2	2				●			●	●		345	329	30	優先的な改善	
		1-76・77	昭和 54年	耐2	2				●			●	●		345	329	30	優先的な改善	
		1-78・80	昭和 54年	耐2	2				●			●	●		345	329	30	優先的な改善	
		1-81・82	昭和 54年	耐2	2				●			●	●		345	329	30	優先的な改善	
		1-83・85	昭和 54年	耐2	2				●			●	●		345	329	30	優先的な改善	
		1-88・100	昭和 54年	耐2	2				●			●	●		345	329	30	優先的な改善	
		1-101・102	昭和 54年	耐2	2				●			●	●		345	329	30	優先的な改善	
		1-103・105	昭和 54年	耐2	2				●			●	●		345	329	30	優先的な改善	
		1-106・107	昭和 54年	耐2	2				●			●	●		345	329	30	優先的な改善	
		2-76・77	昭和 54年	耐2	2				●			●	●		345	329	30	優先的な改善	
		2-81・82	昭和 54年	耐2	2				●			●	●		345	329	30	優先的な改善	
		2-83・85	昭和 54年	耐2	2				●			●	●		345	329	30	優先的な改善	
		2-133・135	昭和 54年	耐2	2				●			●	●		345	329	30	優先的な改善	
		2-136・137	昭和 54年	耐2	2				●			●	●		345	329	30	優先的な改善	
		2-138・150	昭和 54年	耐2	2				●			●	●		345	329	30	優先的な改善	
		5-121・122	昭和 54年	耐2	2				●			●	●		345	329	30	優先的な改善	
		5-123・125	昭和 54年	耐2	2				●			●	●		345	329	30	優先的な改善	
		5-126・127	昭和 54年	耐2	2				●			●	●		345	329	30	優先的な改善	
		5-128・130	昭和 54年	耐2	2				●			●	●		345	329	30	優先的な改善	
		5-131・132	昭和 54年	耐2	2				●			●	●		345	329	30	優先的な改善	
		5-133・135	昭和 54年	耐2	2				●			●	●		345	329	30	優先的な改善	
		5-136・137	昭和 54年	耐2	2				●			●	●		345	329	30	優先的な改善	
5-138・150	昭和 54年	耐2	2				●			●	●		345	329	30	優先的な改善			
5-151・152	昭和 54年	耐2	2				●			●	●		345	329	30	優先的な改善			
5-153・155	昭和 54年	耐2	2				●			●	●		345	329	30	優先的な改善			
5-158・160	昭和 54年	耐2	2				●			●	●		345	329	30	優先的な改善			
5-161・162	昭和 54年	耐2	2				●			●	●		345	329	30	優先的な改善			
6-01・02	昭和 54年	耐2	2				●			●	●		345	329	30	優先的な改善			
6-06・07	昭和 54年	耐2	2				●			●	●		345	329	30	優先的な改善			
6-08・10	昭和 54年	耐2	2				●			●	●		345	329	30	優先的な改善			
6-11・12	昭和 54年	耐2	2				●			●	●		345	329	30	優先的な改善			
6-13・15	昭和 54年	耐2	2				●			●	●		345	329	30	優先的な改善			
2-131・132	昭和 55年	耐2	2				●			●	●		345	329	32	優先的な改善			
5-156・157	昭和 55年	耐2	2				●			●	●		345	329	32	優先的な改善			
6-03・05	昭和 55年	耐2	2				●			●	●		345	329	32	優先的な改善			
6-16・17	昭和 55年	耐2	2				●			●	●		345	329	32	優先的な改善			
6-18・20	昭和 55年	耐2	2				●			●	●		345	329	32	優先的な改善			
6-21・22	昭和 55年	耐2	2				●			●	●		345	329	32	優先的な改善			
6-23・25	昭和 55年	耐2	2				●			●	●		345	329	32	優先的な改善			
1-61・62	昭和 57年	耐2	2				●			●	●		362	351	23	優先的な改善			
1-63・65	昭和 57年	耐2	2				●			●	●		362	351	23	優先的な改善			
1-66・67	昭和 57年	耐2	2				●			●	●		362	351	23	優先的な改善			
1-86・87	昭和 57年	耐2	2				●			●	●		362	351	23	優先的な改善			
2-151・152	昭和 57年	耐2	2				●			●	●		362	351	23	優先的な改善			
2-153・155	昭和 57年	耐2	2				●			●	●		362	351	23	優先的な改善			
2-156・157	昭和 57年	耐2	2				●			●	●		362	351	23	優先的な改善			

No	団地名	住棟番号 (棟・号)	建設年度	構造 階数	戸数 (戸)	改善内容								ライフサイクルコストの比較			計画期間 (R13) における 事業手法	
						1) 居住性確保			2) 福祉対応		3) 安全 確保	4) 長寿命化型			改善前 (千円/年・ 戸)	改善後 (千円/年・ 戸)		年平均改善額 (千円/棟)
						給湯設備	便所の 水洗化	規模・間 取り改修	高齢対応 (住戸内 手摺設 置、段差 解消)	高齢対応 (共用部 段差解 消)	耐震改修	外壁改修	屋上防水	給水管 改善				
改良住宅																		
49	あかつき	2-158・160	昭和 57年	簡 2	2				●				●		362	351	23	優先的な改善
		2-161・162	昭和 57年	簡 2	2				●				●		362	351	23	優先的な改善
		2-163・165	昭和 57年	簡 2	2				●				●		362	351	23	優先的な改善
		2-166・167	昭和 57年	簡 2	2				●				●		362	351	23	優先的な改善
		3-16・17	昭和 57年	簡 2	2				●				●		362	351	23	優先的な改善
		3-18・20	昭和 57年	簡 2	2				●				●		362	351	23	優先的な改善
		3-21・22	昭和 57年	簡 2	2				●				●		362	351	23	優先的な改善
		3-23・25	昭和 57年	簡 2	2				●				●		362	351	23	優先的な改善
		3-26・27	昭和 57年	簡 2	2				●				●		362	351	23	優先的な改善
		3-28・30	昭和 57年	簡 2	2				●				●		362	351	23	優先的な改善
		3-31・32	昭和 57年	簡 2	2				●				●		362	351	23	優先的な改善
		3-33・35	昭和 57年	簡 2	2				●				●		362	351	23	優先的な改善
		3-36・37	昭和 57年	簡 2	2				●				●		362	351	23	優先的な改善
		3-38・50	昭和 57年	簡 2	2				●				●		362	351	23	優先的な改善
		3-51・52	昭和 57年	簡 2	2				●				●		362	351	23	優先的な改善
		3-53・55	昭和 57年	簡 2	2				●				●		362	351	23	優先的な改善
		5-163・165	昭和 57年	簡 2	2				●				●		362	351	23	優先的な改善
		5-166・167	昭和 57年	簡 2	2				●				●		362	351	23	優先的な改善
		6-26・27	昭和 57年	簡 2	2				●				●		362	351	23	優先的な改善
		6-28・30	昭和 57年	簡 2	2				●				●		362	351	23	優先的な改善
		6-31・32	昭和 57年	簡 2	2				●				●		362	351	23	優先的な改善
		6-33・35	昭和 57年	簡 2	2				●				●		362	351	23	優先的な改善
		6-36・37	昭和 57年	簡 2	2				●				●		362	351	23	優先的な改善

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経過し、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。

■ 借上げ公営住宅の主なメリット、デメリット

メリット	デメリット
<ul style="list-style-type: none">・直接建設方式に比べ、多額の初期投資を必要とせず、公営住宅の供給が可能になる。・公営住宅の供給が少ない地域における借上げにより、公営住宅の需要に応じた供給が可能になる。	<ul style="list-style-type: none">・市が家賃収入を上回る借上料を払い続けることで、長期的には、直接建設方式より財政負担が大きくなる。・借上期間満了時、入居者の住替先を確保する必要がある。

(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的な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。

参考資料

1 第2期高松市市営住宅長寿命化計画策定懇談会

(1) 第2期高松市市営住宅長寿命化計画策定懇談会設置要綱

(設置)

第1条 第2期高松市市営住宅長寿命化計画の策定に当たり、様々な立場の有識者等から広く意見を聴取するため、第2期高松市市営住宅長寿命化計画策定懇談会（以下「懇談会」という。）を設置する。

(意見聴取事項)

第2条 市長は、第2期高松市市営住宅長寿命化計画の策定に関し必要な事項について、懇談会の意見を聴くものとする。

(組織)

第3条 懇談会は、委員10人以内で組織する。

2 委員は、次に掲げる者のうちから、市長が委嘱する。

- (1) 学識経験者
- (2) 福祉・建築関係者
- (3) 地域活動団体の代表者
- (4) 特定非営利活動法人の代表者
- (5) 前各号に掲げる者のほか、市長が必要と認める者

(任期)

第4条 委員の任期は、第2期高松市市営住宅長寿命化計画を策定する日までとする。

(会長及び副会長)

第5条 懇談会に会長及び副会長をそれぞれ1人置く。

- 2 会長は委員の互選により定め、副会長は会長が指名する委員をもって充てる。
- 3 会長は、会務を総理し、懇談会を代表する。
- 4 副会長は、会長を補佐し、会長に事故があるとき、又は会長が欠けたときは、その職務を代理する。

(会議)

第6条 懇談会の会議は、会長が招集し、会長は、会議の議長となる。

- 2 懇談会の会議は、委員の半数以上が出席しなければ、開くことができない。
- 3 会長は、必要があると認めるときは、関係者の出席を求め、その意見又は説明を聴くことができる。

(守秘義務)

第7条 懇談会の委員は、職務上知り得た秘密を漏らしてはならない。その職を退いた後も、同様とする。

(庶務)

第8条 懇談会の庶務は、都市整備局市営住宅課において行う。

(委任)

第9条 この要綱に定めるもののほか、懇談会の運営に関し必要な事項は、会長が定める。

附 則

(施行期日)

- 1 この要綱は、令和3年4月1日から施行する。

(招集の特例)

- 2 この要綱による最初の懇談会の会議は、第6条第1項の規定にかかわらず、市長が招集する。

(この要綱の失効)

- 3 この要綱は、懇談会の目的を達成した日に、その効力を失う。

(2) 第2期高松市市営住宅長寿命化計画策定懇談会委員名簿

区分	氏名	職業・所属等
会長	松島 学	香川大学創造工学部 名誉教授・特命教授
副会長	中島 美登子	香川大学創造工学部 准教授
委員	川口 洋子	一般社団法人香川県建築士会 監事
	岡 知徳	公益社団法人 香川県宅地建物取引業協会 副会長
	日下石 真由美	社会福祉法人 高松市社会福祉協議会 介護サービス課 主任
	土居 譲治	一般社団法人 高松市コミュニティ連合会 理事
	有澤 陽子	特定非営利活動法人 子育てネットひまわり 代表理事
	小野 美津子	公募委員
	榊原 洋子	公募委員

(敬称略)

(3) 第2期高松市市営住宅長寿命化計画策定懇談会開催経過

	開催日	検討事項
第1回	令和3年 5月31日	・住生活基本計画について ・計画作成にあたって ・課題と方針
第2回	令和3年 8月31日	・市営住宅ストックと整備方針等について
第3回	令和3年 11月22日	・第2期高松市市営住宅長寿命化計画（案）について

2 用語集

【あ行】

用語	解説
アウトソーシング	社外から生産に必要な部品・製品を調達したり、業務の一部を一括して他企業に請け負わせる経営手法。社外調達。外部委託。

【か行】

用語	解説
改良住宅	住宅地区改良事業において、改良地区内に建設される賃貸住宅。地方公共団体営の住宅のひとつ。
合併浄化槽	合併処理浄化槽のこと。尿尿（しによ）と生活雑排水をあわせて処理する浄化槽。尿尿のみを処理する単独浄化槽に対していう。
借上げ公営住宅	公営住宅として供給するために、所有権を民間事業者等に帰属させたまま住宅を賃借して、これを住宅に困窮する低額所得者に低廉な家賃で転貸する制度。平成8年の公営住宅法の改正で導入された。
簡易耐火構造	一定程度まで火災に耐える建築物。公営住宅法では、主要構造部が準耐火構造に該当するもの、外壁を耐火構造とし屋根を不燃材料で葺いたもの、又は主要構造部に不燃材料等を用いたもの、とされている。一般的にコンクリートブロック造等の住宅で、耐火構造に準ずる耐火性能を有する住宅。
経常修繕	経常的に必要となる小規模な修繕。
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、住宅に困窮する低額所得世帯に対して低廉な家賃で賃貸し、又は転貸することにより、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供給される住宅。
高額所得者	入居期間が5年以上で最近2年間の認定月収が一定額を超える入居世帯。住宅を明け渡す義務があり、事業主体から期限を定めて住宅の明渡し請求が可能となる。
更新住宅	改良住宅を建替事業により建設した住宅のこと。
国立社会保障・人口問題研究所	厚生労働省の政策研究機関。人口問題の研究・実地調査等を行う。日本の将来人口や将来世帯数等の推計等を行い公表している。

【さ行】

用語	解説
最低居住面積水準・誘導居住面積水準	第八期住宅建設五箇年計画において定められていた住宅の目標が、住生活基本法に基づき計画された住生活基本計画において見直しされた水準。健康で文化的な住生活の基礎として必要不可欠な水準である「最低居住面積水準」と、居住ニーズ実現にあたっての参考水準である「誘導居住面積水準」がある。

用語	解説
指定管理者制度	平成 15 年の地方自治法の改正で導入された、公の施設の管理委託先を、民間事業者及び特定非営利活動法人等を含めた幅広い団体に委任することを可能とする制度。
住生活基本法	平成 18 年に施行された、国民の豊かな住生活の実現を図るため、住生活の安定の確保及び向上の促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た法律。
住生活基本計画	住生活基本法に基づき、国及び都道府県が定める国民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する基本的な計画のこと。
住宅建設五箇年計画	住宅建設計画法に基づく住宅供給に関する計画で、昭和 41 年度より 5 年毎に計画され、平成 13～17 年度に第八期計画で終了している。住宅建設の目標、公的資金による住宅建設の目標等を定めたもの。住生活基本法が施行されるにあたり廃止されている。
収入分位	総務省による家計調査の結果に基づいて、全世帯を収入順位に並べ、各世帯が下から何%の範囲に位置しているかを示した数値。
シーリング	各種パネルのジョイント部分、サッシ周りなどの目地や隙間に、雨や汚れが浸入しないように、水密や気密の目的で充填する材料のこと。
新耐震設計基準	地震に対して安全な建物を設計するため建築基準法で定められた現在の耐震基準。昭和 53 年の宮城県沖地震を機に耐震設計基準が大幅に改正され、昭和 56 年 6 月から適用されている。
セーフティネット	経済的な危機に陥っても、最低限の安全を保障してくれる、社会的な制度や対策。
ソーシャルミックス	年齢、世帯構成などが異なる人々が同じ地域で交流して暮らせるようにすること。住宅では主に多世代混住のことをいう。

【た行】

用語	解説
耐火構造	壁、柱、梁、屋根など建物の主要構造部が、火災が起きてから一定の時間、倒壊したり、他に延焼しない性能を持つ、建築基準法にて定められた構造。
耐震診断	既存建物の耐震性の判定を行うこと。
耐用年限	建築物において、建設から除却までの年数。公営住宅法では、構造ごとに定められており、耐火構造で 70 年、簡易耐火構造二階建てで 45 年、簡易耐火構造平屋及び木造で 30 年とされている。
特定公共賃貸住宅	特定優良賃貸住宅のうち、地方自治体が主体として整備する住宅。

【は行】

用語	解説
バリアフリー	建築設計において、段差や仕切りをなくすなど高齢者や障がい者に配慮すること。製品設計にも応用されている。
ファシリティマネジメント	土地・建物・設備を対象として、経営的な視点から設備投資や管理運営を行うことにより、施設にかかる経費の最小化や施設効用の最大化を図ろうとする活動。

【や行】

用語	解説
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。

【ら行】

用語	解説
ライフサイクルコスト	建物にかかる生涯コストのこと。初期建設費であるイニシャルコストとエネルギー費、保全費、改修・更新費などのランニングコストにより構成される。
立地適正化計画	平成 26 年の都市再生特別措置法等の一部を改正する法律の施行に伴い、市町村が都市全体の観点から作成する、居住機能や福祉・医療・商業等の都市機能の立地、公共交通の充実等に関する包括的なマスタープラン。

【アルファベット】

用語	解説
P F I	Private Finance Initiative の略。民間資金やノウハウ等を活用して公共施設を整備したり、公共サービスを提供するための手法による事業。平成 11 年に「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」(P F I 法) が制定された。



第 2 期 高松市市営住宅長寿命化計画

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