延岡市営住宅長寿命化計画

平成 31 年 3 月
（令和 6 年 3 月改訂）

延岡市

目　　次

はじめに 1

計画の見直しにあたって 1

１．延岡市営住宅長寿命化計画の目的と位置づけ 2

1－1.　策定の背景と目的 2

1－2.　計画の位置づけ 2

1－3.　計画の対象 2

1－4.　計画期間 3

２．地域における住宅事情 4

2－1.　人口・世帯等の動向 4

2－2.　延岡市の住宅事情 5

2－3.　延岡市の地域的特徴 7

2－4.　地域における住宅事情のまとめ 8

３．市営住宅ストックの概要及び状況 9

3－1.　延岡市の市営住宅の概要 9

3－2.　市営住宅のストック状況 15

3－3.　市営住宅のストック状況のまとめ 31

3－4.　市営住宅の役割と課題 32

3－5.　今後の市営住宅の必要戸数 34

４．長寿命化に関する基本方針 37

4－1.　基本方針 37

4－2.　整備水準の目標 38

５．長寿命化計画の対象団地と事業手法の選定 41

5－1.　計画対象団地の選定 41

６．点検の実施方針 54

6－1.　点検の種類と必要周期、点検方法のまとめ 54

７．計画修繕の実施方針 55

7－1.　長期修繕計画と長寿命化計画の関連性 55

7－2.　計画修繕の実施方針 56

7－3.　標準的な修繕周期 57

7－4.　修繕履歴のデータベース化 60

８．改善事業の実施方針 61
8－1. 改善の種類 61
8－2. 新規補助事業の今後の導入検討 63
９．建替え事業の実施方針 64
9－1. 全体方針 64
9－2. 具体的な住戸プランの検討 65
10. 事業実施予定表 66
11. ライフサイクルコストとその縮減効果の団地別算出 67
11－1. 基本的な考え方 67
11－2. 算出の手順 68
11－3. 対象団地のＬＣＣ算出と縮減効果 70
12. 計画の推進にむけて 71
12－1. 国や宮崎県の住宅政策の動向に応じた計画の推進 71
12－2. 環境配慮や福祉対応など庁内関連部署等との連携 71
12－3. 多様な供給手法の検討 72
12－4. 入居者管理の適正化等 75
参考資料 76
用語の解説 76

はじめに

計画の見直しにあたって

延岡市では、令和 5 年 5 月 1 日現在で、2,435 戸の市営住宅を管理（指定管理含む）している。基本的には健康で文化的な住生活を営むことが困難な住宅困窮者に対して提供し、市民生活の安定と社会福祉の増進に寄与しているところである。

本市の市営住宅のうち、昭和 40 年代以前に建設されたストックが約 380 戸あり、建替え等の検討が必要となっているが、厳しい財政状況の中、ストック重視の社会背景のもと、市営住宅の効率的かつ円滑な更新が重要な視点となっている。そのため、平成 22 年 3 月に「延岡市営住宅長寿命化計画」を策定し、市営住宅を長期的に、良好に維持管理していく方針を定め、市営住宅ストックの長寿命化を図り、ライフサイクルコストの縮減に努めてきた。その中で、平成 28 年 8 月に国が「公営住宅等長寿命化計画策定指針」を改訂したことなどを踏まえ、平成 31 年 3 月に令和 10 年度までを計画期間とする新たな「延岡市営住宅長寿命化計画」として改正した。

また、本市では、令和 4 年 2 月に、所有する全ての公共施設・市有地について、長期的な視点を持って総合的かつ計画的に適切に管理を行うための基本計画である「延岡市公共施設維持管理計画」を改訂した。そこで市営住宅については、「原則として、市営住宅の新規建設（既存住宅の建替えは除く）は行わず、（以下、略）」、「市営住宅管理戸数が過剰にならないよう、長期的な視点を持って計画を実行」などの維持管理の視点と方向を示した。

以上から、現行の計画が策定から 5 年が経過したことを踏まえ、社会経済情勢等の変化等を反映した計画に見直すものである。

■延岡市営住宅長寿命化計画に関する上位計画等の策定年表

年月	計画等	備考
平成 21 年 3 月	公営住宅等長寿命化計画策定指針	国
平成 22 年 3 月	延岡市営住宅ストック総合活用計画	延岡市
	延岡市営住宅長寿命化計画	
平成 23 年 3 月	宮崎県営住宅等長寿命化計画	宮崎県
平成 25 年 3 月	延岡市住宅マスタープラン	延岡市
平成 26 年 3 月	延岡市営住宅ストック総合活用計画	延岡市
	延岡市営住宅長寿命化計画	延岡市
平成 28 年 3 月	延岡市公共施設維持管理計画	延岡市
平成 28 年 8 月	公営住宅等長寿命化計画策定指針（改訂）	国
平成 31 年 3 月	延岡市営住宅長寿命化計画	延岡市
令和 3 年 3 月	宮崎県住生活基本計画	宮崎県
令和 4 年 2 月	延岡市公共施設維持管理計画	延岡市
令和 6 年 3 月	延岡市営住宅長寿命化計画	延岡市

1．延岡市営住宅長寿命化計画の目的と位置づけ

1－1．策定の背景と目的

延岡市は、令和 5 年 5 月 1 日現在、54 団地、2,435 戸の市営住宅を管理している。

これらは昭和 30 年代から建設され、その後順次建替えを進めてきたが、中には昭和 50 年代前半に建設されたものもあり、近い将来これらも更新時期を迎えることが予想される。

しかしながら、厳しい財政状況のもとで、老朽化した大量の市営住宅ストックを円滑に更新するためには、事後保全から予防保全へと視点を変えて計画的に管理や修繕を行い、ストックの長寿命化を図ることで、ライフサイクルコストを縮減することが一層求められる。

そのため、市営住宅等の安全で快適な住まいを長期間にわたって確保するため、予防保全的な観点から修繕や改善の計画を定め、計画的な改善等を実施することで、長寿命化による改修・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する。

1－2．計画の位置づけ

（1）延岡市住宅マスタープラン（平成 25 年 3 月策定）を上位計画として位置づける。

（2）延岡市公共施設維持管理計画（令和 4 年 2 月改訂）の個別施設計画として位置づける。

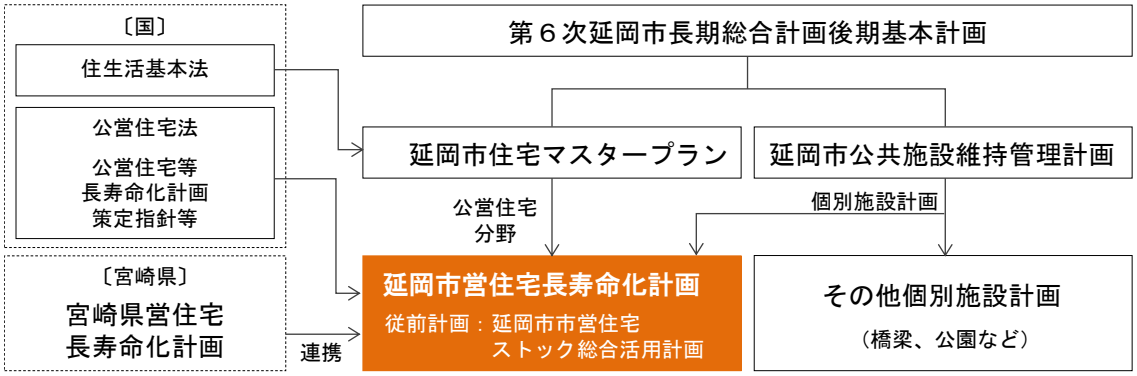
（3）公営住宅整備事業及び準公営住宅整備事業は、本計画に基づいて行うものとする。

（出典：公営住宅整備事業等補助要領（平成 8 年 8 月 30 日建設省住備発第 83 号））

■公営住宅整備事業に対する補助（令和 5 年度時点）

交付金	・社会資本整備総合交付金	・防災・安全交付金
補助金	・地域居住機能再生推進事業	・公的賃貸住宅長寿命化モデル事業

■計画の位置づけ



1－3．計画の対象

計画の対象となるのは、以下の市営住宅とする。

①公営住宅法に基づく延岡市内の全公営住宅(延岡市が事業主体であるもの)

② ①以外の延岡市内の公共賃貸住宅（延岡市が事業主体であるもの)

1－4．計画期間

本計画の計画期間は、平成 31 年度から令和 10 年度までの 10 年間を計画期間とする。また、計画の内容は、社会情勢の変化及び事業の進捗状況に応じ、5 年ごとに見直しを行うこととする。

延岡市公共施設維持管理計画の概要/令和３年度改訂、計画期間：概ね 40 年間

将来における望ましい公共施設の在り方を探るとともに、最適かつ安全な公共施設の維持管理を実現するための基本方針として平成 25 年 3 月に策定した「公共施設維持管理方針」に基づき、市が保有する全ての公共施設・市有地について、長期的な視点をもって総合的かつ計画的に適切に管理を行うための基本計画である。公共施設等に関する個別施設計画（長寿命化計画、再配置計画等）において施設の管理に関する方針や目標設定を行う際に基本的な方向性を示す分野を横断する計画となっている。将来における公共施設の保有量を 40 年間で床面積ベースで概ね 30%削減することとしている。

■維持管理の方針（抜粋）

○原則、市営住宅の新規建設（既存住宅の建替えは除く）は行わず、地域の状況を踏まえ、新たな供給が必要となった場合は、既存の民間賃貸住宅の活用や民間活力を導入した事業手法の活用を検討する。

○市営住宅管理戸数が過剰にならないよう、長期的な視点を持って計画を実行するとともに、予防保全的な維持管理及び耐久性の向上を図る改善を実施することにより、市営住宅等の長寿命化を図る。

○高齢化の進展に対応すべく、既存住宅のバリアフリー化を進め、建替えを実施する住宅は全てバリアフリー仕様とし、エレベーターがない住棟については、エレベーター整備の配置計画を行う。

2．地域における住宅事情

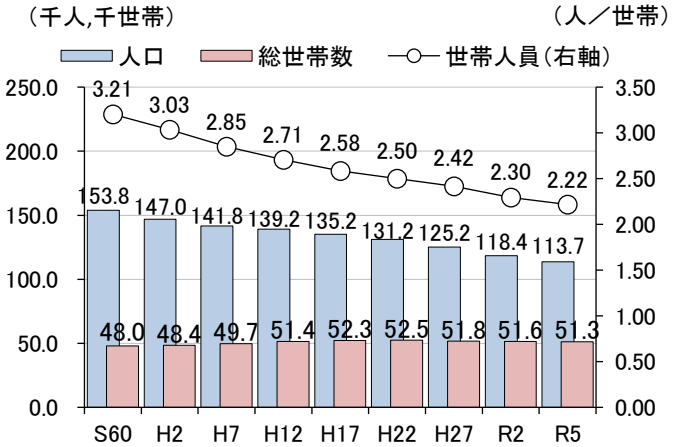
2－1．人口・世帯等の動向

（１）人口・世帯の動向

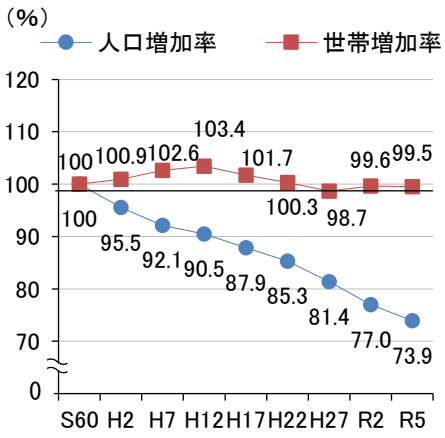
人口・世帯数ともに減少傾向

・令和 5 年の本市の人口は 113,716 人、世帯数は 51,313 世帯で、人口は減少傾向にある。世帯数は平成 27 年以降減少傾向となっている。

■人口・世帯数の推移



■人口増加率・世帯増加率の推移



資料：国勢調査（S60～R2）、延岡市の統計（R5.7.1 現在）

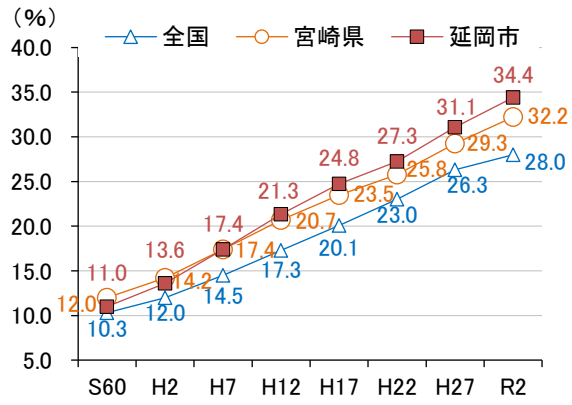
（２）高齢化率の推移

高齢化率は全国や県平均より高い値で推移

・令和 2 年の市全体の高齢化率は 34.4%で、全国平均の 28.0%、県平均の 32.2%より高くなっており、今後も県平均と同様に高齢化率の上昇が予想される。

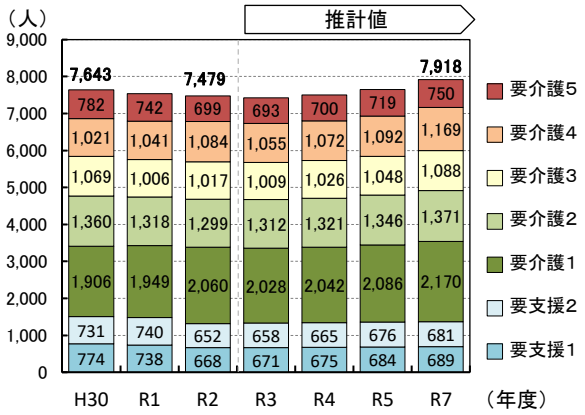
・令和 2 年度の要支援・要介護認定者数は 7,479 人で、今後も増加傾向が続き、令和 7 年度には 7,918 人になると見込まれている。

■高齢化率の推移



資料：国勢調査（S60～R2）

■要支援・要介護認定者数の推移と推計



資料：第 8 期延岡市高齢者保健福祉計画・介護保険事業計画

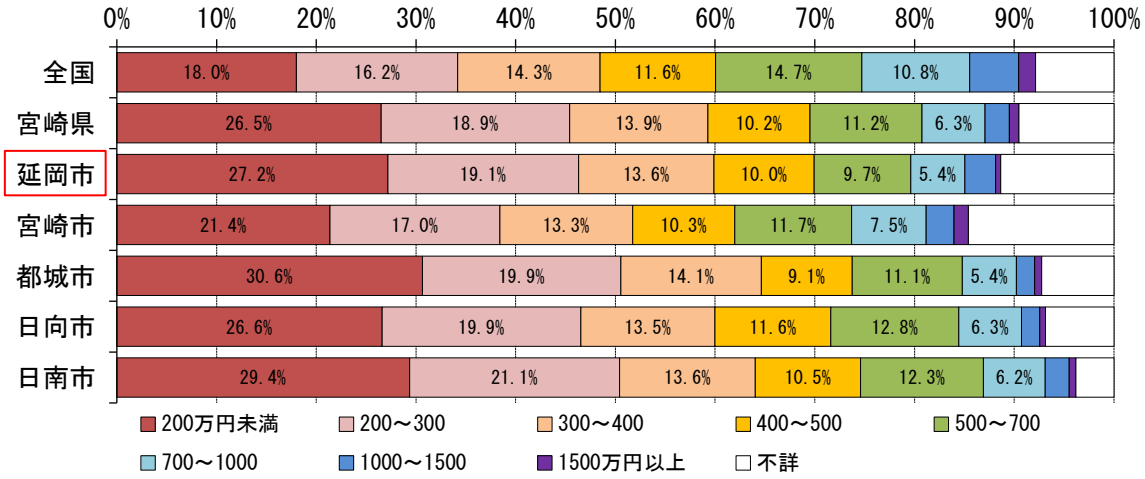
（３）世帯の年間収入の構成比

年収 200 万円未満の世帯は 27.2%で、全国と比べて低所得世帯の割合が高い

・世帯の年間収入階層別構成比をみると、収入 200 万円未満の世帯が 27.2%で最も多くなっている。

・県や他市と比較すると、宮崎県や日向市と同様の構成比となっている。一方、全国と比較すると、年収が低い世帯の割合が高くなっている。

■世帯の年間収入階層別構成比の比較



資料：住宅・土地統計調査(H30)

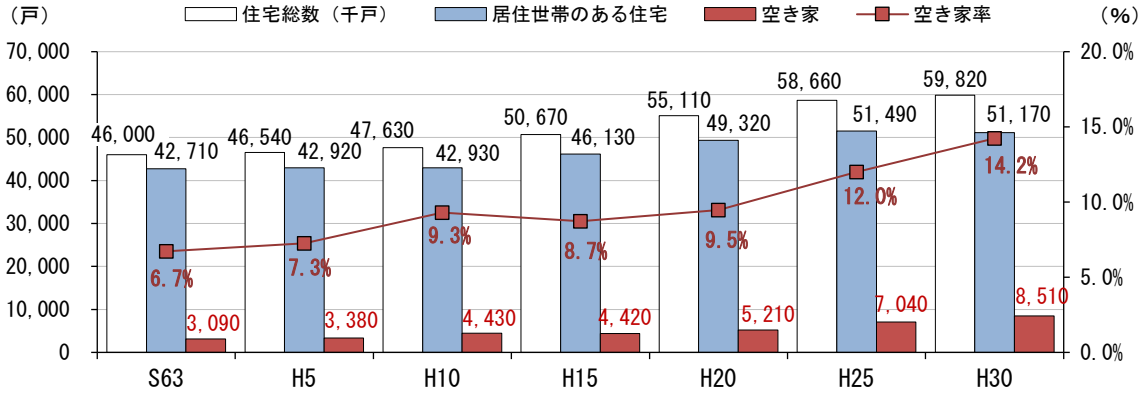
2－2. 延岡市の住宅事情

（１）住宅・空家数の推移

住宅数は増加傾向、空家率も上昇傾向

・平成 30 年の住宅総数は 59,820 戸と、平成 25 年より 1,160 戸増加している。一方、空き家数は 8,510 戸と、平成 25 年より 1,470 戸増加しており、空家率は 2.2 ポイント増加している。

■住宅・空家数の推移



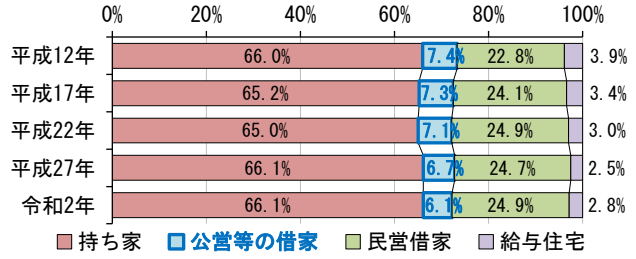
資料：住宅統計調査(S63・H5)、住宅・土地統計調査(H10～H30)

（２）所有関係別比率

住宅の所有関係別比率はほぼ増減なく推移

・平成 12 年以降、所有関係別比率に変化はない。令和 2 年の所有関係別比率は、持ち家が 66.1%、公営等の借家の割合が 6.1%、民営借家は 24.9%となっている。

■住宅所有関係別比率の推移



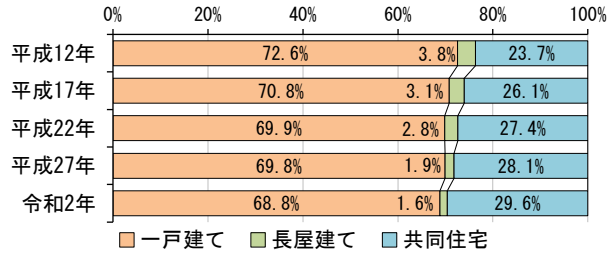
資料：国勢調査(H12～R2)

（３）建て方別比率

共同住宅が増加傾向

・住宅の建て方別比率をみると、一戸建ては減少傾向にあり、令和 2 年は 68.8%となっている。一方、共同住宅は増加傾向にあり、令和 2 年は 29.6%となっており、平成 12 年の 23.7%から約 6 ポイント増加している。

■住宅の建て方別比率の推移



資料：国勢調査(H12～R2)

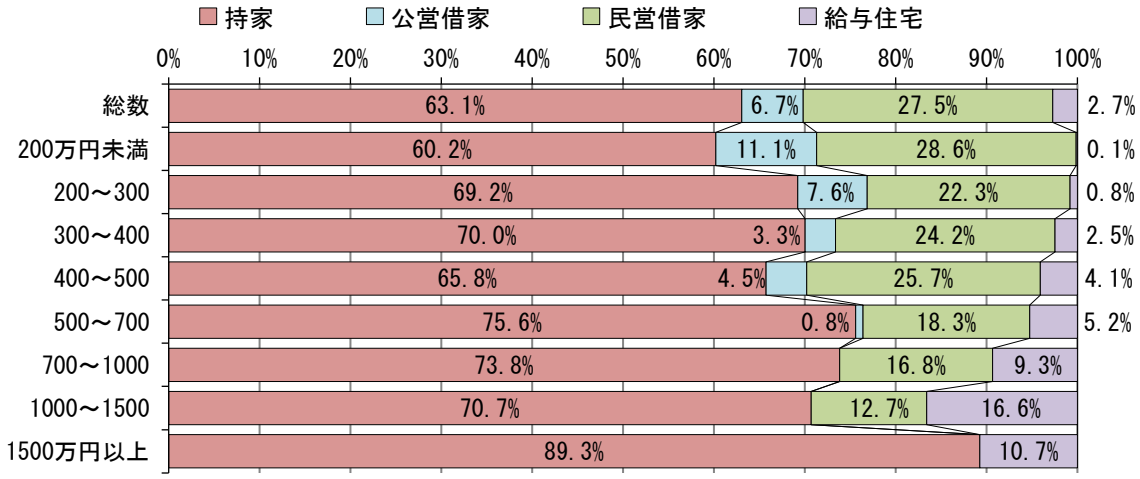
（４）所得階層別住宅所有関係

所得階層が低くなるほど民営借家、公営借家の割合が高くなる傾向

・所得階層別に住宅の所有関係をみると、200 万円未満が公営住宅の割合が最も高く、11.1%である。

・200 万円未満世帯の所得階層では、民営借家が 28.6%を占めている。

■所得階層別住宅所有関係別世帯割合



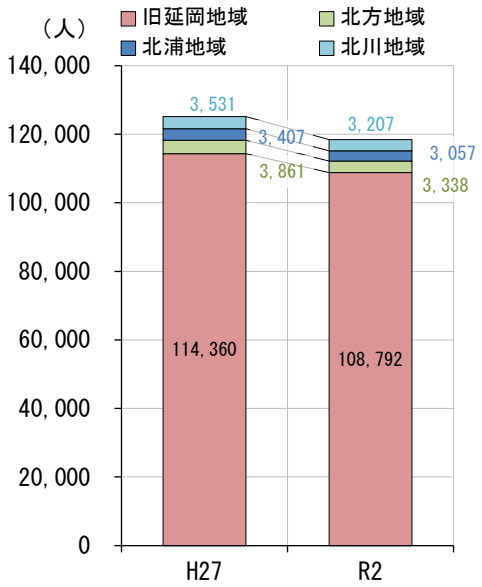
資料：住宅・土地統計調査(H30)

2－3. 延岡市の地域的特徴

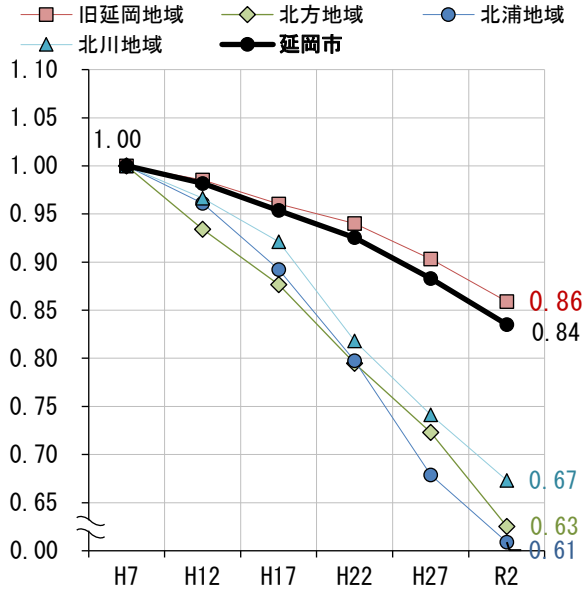
人口の減少が最も著しいのは北浦地域

・令和 2 年の地域別人口をみると、旧延岡地域が 108,792 人で最も多く、次いで北方地域が 3,338 人で多い。いずれの地域も減少傾向にあるが、北方地域、北浦地域、北川地域は旧延岡地域に比べ人口減少が著しく、平成 7 年比で 6～7 割程度となっている。

■地域別人口比



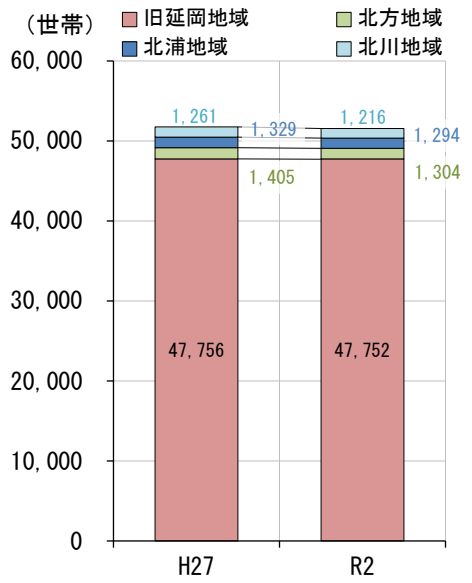
■地域別人口の推移



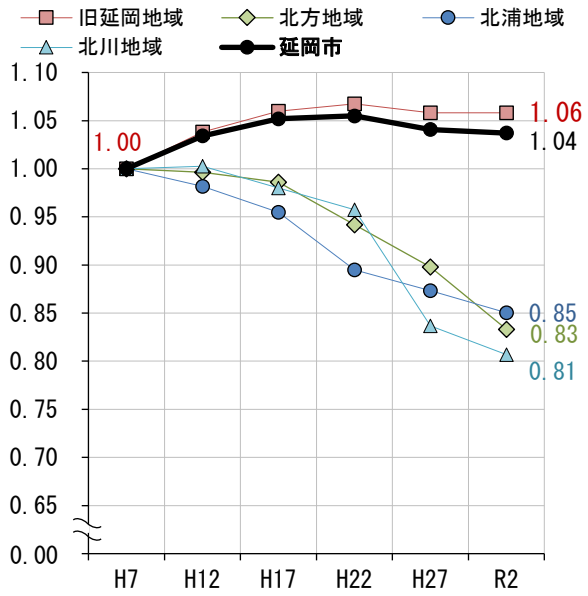
資料：国勢調査(H7～R2)

・令和 2 年の地域別世帯数をみると、旧延岡地域が 47,752 世帯で最も多く、次いで北方地域で 1,304 世帯となっている。北方地域、北浦地域、北川地域は減少傾向にあり、平成 7 年比で 8 割程度となっている。

■地域別世帯数比



■地域別世帯数の推移



資料：国勢調査(H7～R2)

2－4．地域における住宅事情のまとめ

（１）人口・世帯の動向から

○人口は減少傾向が続き、世帯数は平成 27 年以降、人口減少により緩やかな減少が続いている。人口や世帯数が縮小する動向は、本市の財政状況、住宅需要にも大きな影響を与えることが考えられる。

○高齢化率は全国や県平均より高い割合で推移しており、今後も上昇することが予想され、市営住宅においても高齢化率の上昇が想定される。

○年収 200 万円未満の世帯など低所得世帯の割合が全国に比べて高く、住宅確保要配慮者への対応が引き続き必要と考えられる。

（２）延岡市の住宅事情から

○住宅総数の増加に合わせて、空き家も増加している。住宅需要と密接に関係する世帯数が減少傾向であることを踏まえると、民間住宅における空き家は今後も増加することが予想される。

○民間住宅における空き家は民営借家でも増加すると予想されるが、その場合は市営住宅の供給のあり方にも少なからず影響があると考えられる。

○所得階層が低くなるほど民営借家、公営借家の割合が高くなる傾向にある。特に 200 万円未満の世帯については、借家が大きな役割を果たしている。

（３）延岡市の地域的特徴から

○旧延岡地域に比較して、北方地域、北浦地域、北川地域では、人口と世帯数の減少が著しい。減少傾向が続けば、これらの地域については集落機能の低下が懸念される。

3．市営住宅ストックの概要及び状況

3－1．延岡市の市営住宅の概要

（１）市営住宅の位置と管理戸数

市営住宅の管理戸数は、54 団地、2,435 戸

・令和 5 年 5 月 1 日現在の市営住宅管理戸数は 2,435 戸で、団地数は 54 団地である。種別にみると、公営住宅が 2,388 戸（特定公共賃貸住宅（以下、「特公賃」という。）を含む）（98.1%）、単独住宅が 15 戸（0.6%）、その他住宅が 32 戸（1.3%）である。

■市営住宅の概要

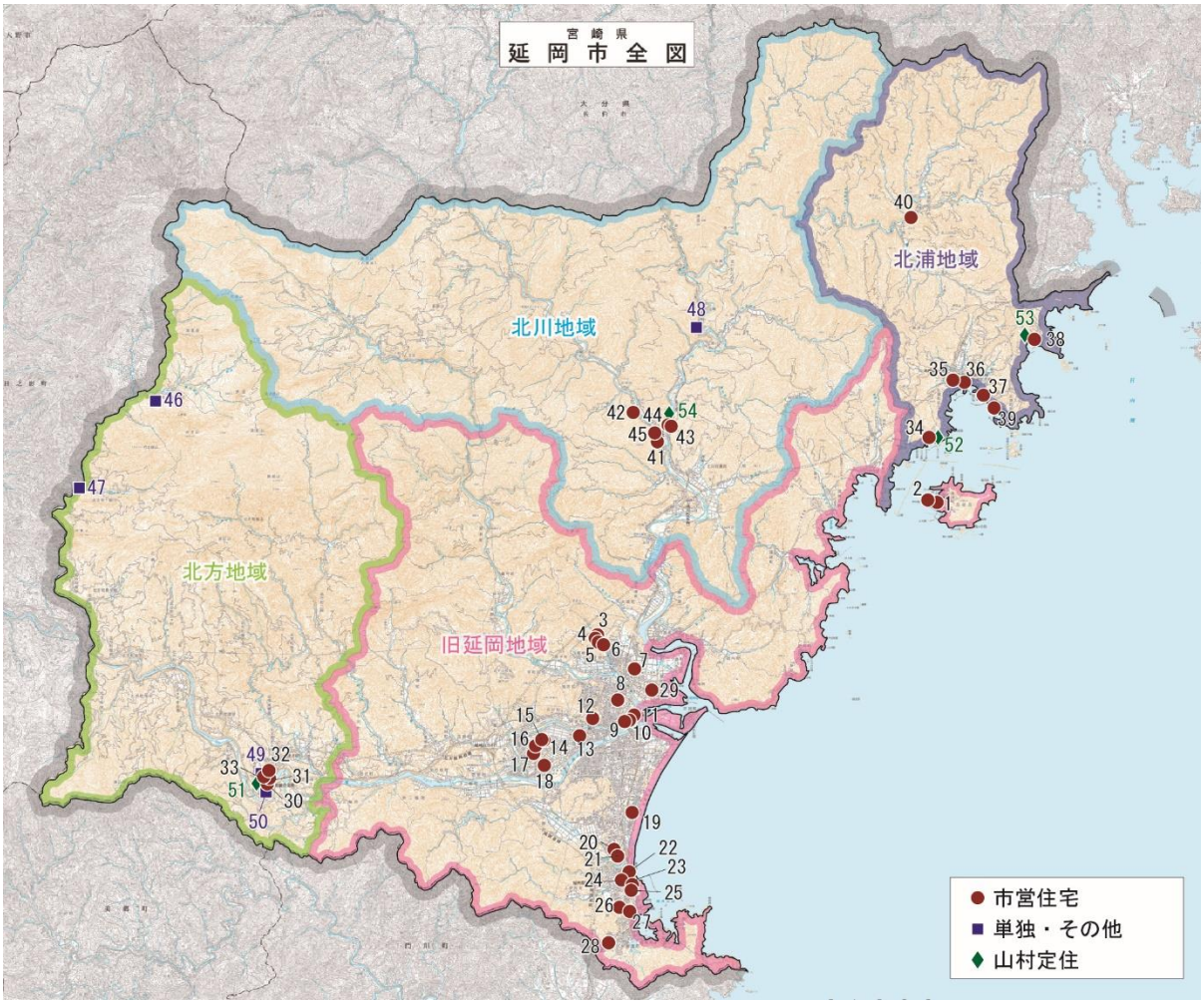
団地番号	団地名	建築年度	棟数	戸数	構造
＜公営住宅・特公賃＞					
【旧延岡地域】					
1	島浦第１	S41	1	8	簡二
2	島浦第２	S57	1	30	中耐
3	桜ケ丘第１	S55 ～ S59	6	112	中耐
4	桜ケ丘第２	S55	2	32	中耐
5	桜ケ丘第３	S56 ～ S57	3	72	中耐
6	桜ケ丘第４	S60	1	16	中耐
7	大門	S54	1	30	中耐
8	松馬場	S63 ～ H3	3	56	中耐
9	昭和町第１	S54 ～ H26	2	46	中耐
10	昭和町第２	H1 ～ H3	5	120	中耐
11	昭和町第３	S55 ～ S60	2	40	中耐
12	岡富	S53	1	16	中耐
13	天神小路	H5	2	16	準耐
14	野地	S54	1	24	中耐
		S30	1	2	簡平
15	西階はぎ	H3 ～ H4	7	124	中耐
16	西階つつじ	H5 ～ H7	12	246	中耐
17	西階かえで	S39 ～ S40	15	64	簡平・簡二
18	西階すみれ	H8 ～ H9	5	124	中耐
		H8 （特公賃）		6	中耐
19	浜の山	S53	2	40	中耐
20	塩浜第１	S52	1	18	中耐
21	塩浜第２	S53	1	20	中耐
22	旭ケ丘北	H1 ～ H2	4	50	中耐
23	旭ケ丘南	S61 ～ S63	7	112	中耐
24	一ケ岡Ａ（新）	H11 ～ R3	16	348	中耐
	一ケ岡Ａ（旧）	S51 ～ S52	4	90	中耐
25	一ケ岡Ｂ	S45	1	7	簡二
26	一ケ岡Ｄ	S47 ～ S49	33	204	簡二
27	一ケ岡Ｅ	S49	12	70	簡二
28	土々呂	S56	1	20	中耐
29	大武	H10	1	16	中耐
	計		154	2,179	
【北方地域】					
30	川水流	S38	2	8	簡平
31	東原	S38	3	6	簡平
32	久保山	S52	1	12	中耐
33	あけぼの	H3	1	16	中耐
	計		7	42	

団地番号	団地名	建築年度	棟数	戸数	構造
【北浦地域】					
34	阿蘇	S54	1	6	中耐
35	古江	S54	2	24	中耐
36	宇和路	S56 ～ S62	2	30	中耐
37	市振	S54	2	18	中耐
38	直海	S60	1	4	低耐
39	宮野浦	S53 ～ S57	2	18	中耐
40	梅木	S55	1	6	中耐
	計		11	106	
【北川地域】					
41	曽立	H5	1	16	中耐
42	白石中央	H5 ～ H8	13	13	木造
43	永代	H8	2	2	木造
44	野峰	H13	1	15	中耐
45	曽立北	H11 （特公賃）	1	15	中耐
	計		18	61	
合計（公営・特公賃）			190	2,388	

団地番号	団地名	建築年度	棟数	戸数	構造
＜単独＞					
【北方地域】					
46	上鹿川	H5	1	2	木造
47	下鹿川	S52 ～ 56	2	3	簡平
		H4	3	3	木造
【北川地域】					
48	市棚	S39	4	7	簡二
	計		10	15	
＜その他＞					
【北方地域】					
49	若者定住促進	H5 ～ 6	6	6	木造
50	ﾆｭｰﾀｳﾝ北方	H15	1	20	中耐
51	北方川水流	H8	3	3	木造
【北浦地域】					
52	阿蘇東谷２号	H9	1	1	木造
53	下直海	H10	1	1	木造
【北川地域】					
54	元郵便	H11	1	1	木造
	計		13	32	
合計（単独・その他）			23	47	
合計（公営・特公賃・単独・その他）			213	2,435	

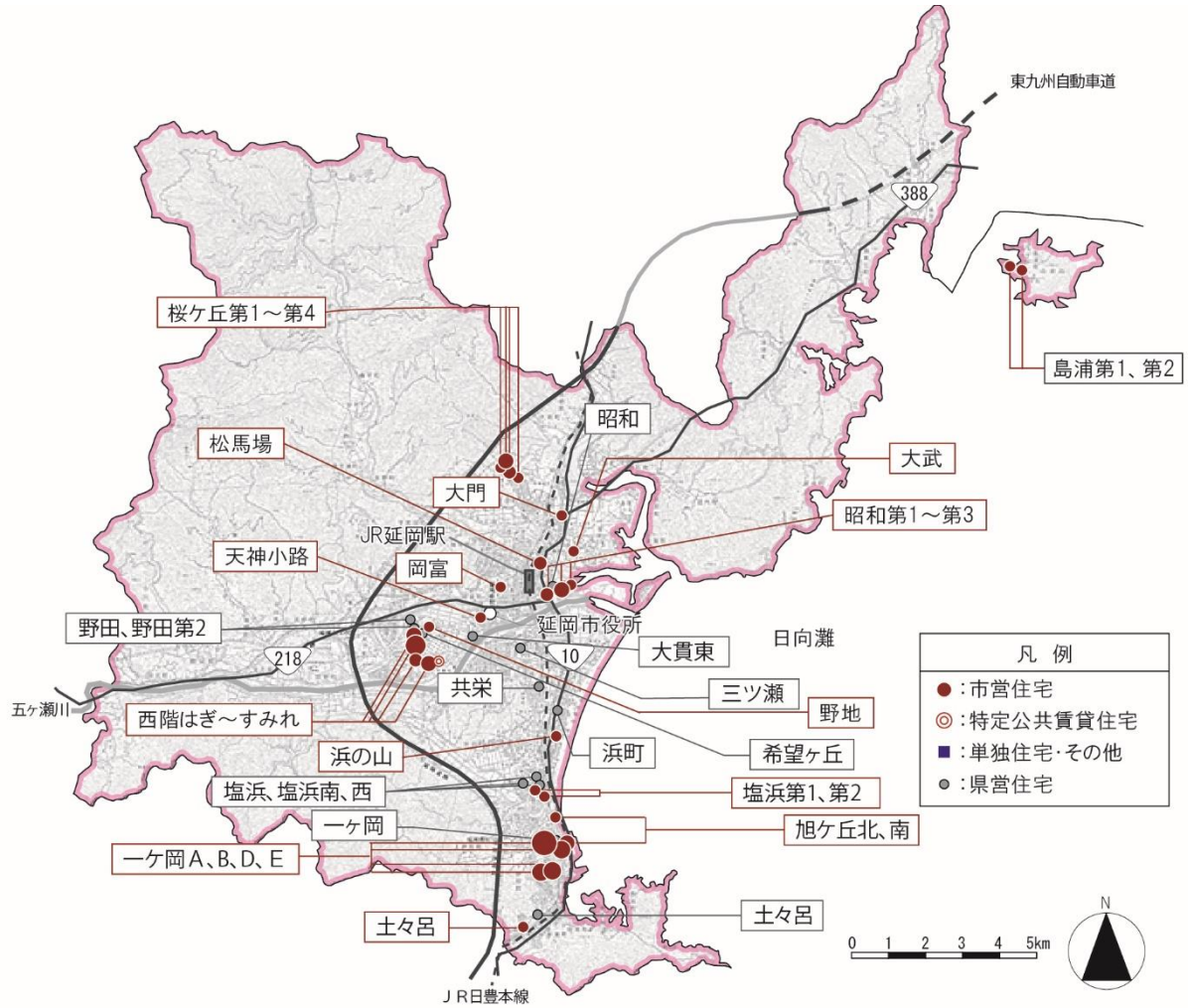
※構造について
木造：木造の住宅　準耐火：準耐火造の住宅
簡平：簡易耐火構造（補強コンクリートブロック造）平屋建の住宅
簡二：簡易耐火構造2階建の住宅
低耐：耐火構造の1～2階建の住宅　中耐：耐火造の3～5階建の住宅

■市営住宅の位置図

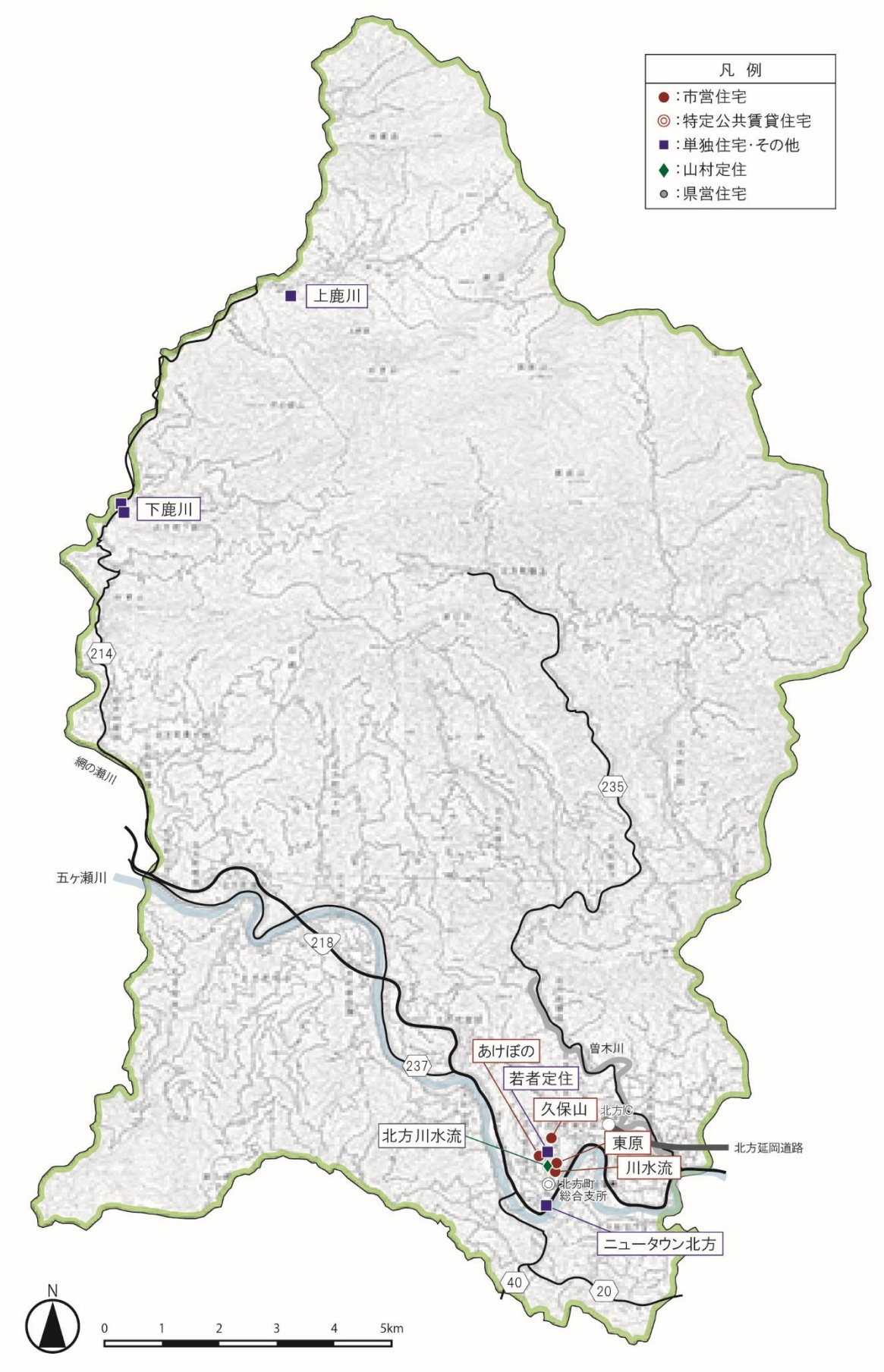


市営住宅	
旧延岡地域	1:島浦第１　2:島浦第２　3:桜ケ丘第１　4:桜ケ丘第２　5:桜ケ丘第３　6:桜ケ丘第４ 7:大門　8:松馬場　9:昭和町第１　10:昭和町第２　11:昭和町第３　12:岡富　13:天神小路 14:野地　15:西階はぎ　16:西階つつじ　17:西階かえで　18:西階すみれ　19:浜の山 20:塩浜第１　21:塩浜第２　22:旭ケ丘北　23:旭ケ丘南　24:一ケ岡Ａ　25:一ケ岡Ｂ 26:一ケ岡Ｄ　27:一ケ岡Ｅ　28:土々呂　29:大武
北方地域	30:川水流　31:東原　32:久保山　33:あけぼの
北浦地域	34:阿蘇　35:古江　36:宇和路　37:市振　38:直海　39:宮野浦　40:梅木
北川地域	41:曽立　42:白石中央　43:永代　44:野峰　45:曽立北
単独	
北方地域	46:上鹿川　47:下鹿川
北川地域	48:市棚
その他	
北方地域	49:若者定住促進　50:ニュータウン北方　51：北方川水流
北浦地域	52:阿蘇東谷２号　53:下直海
北川地域	54:元郵便

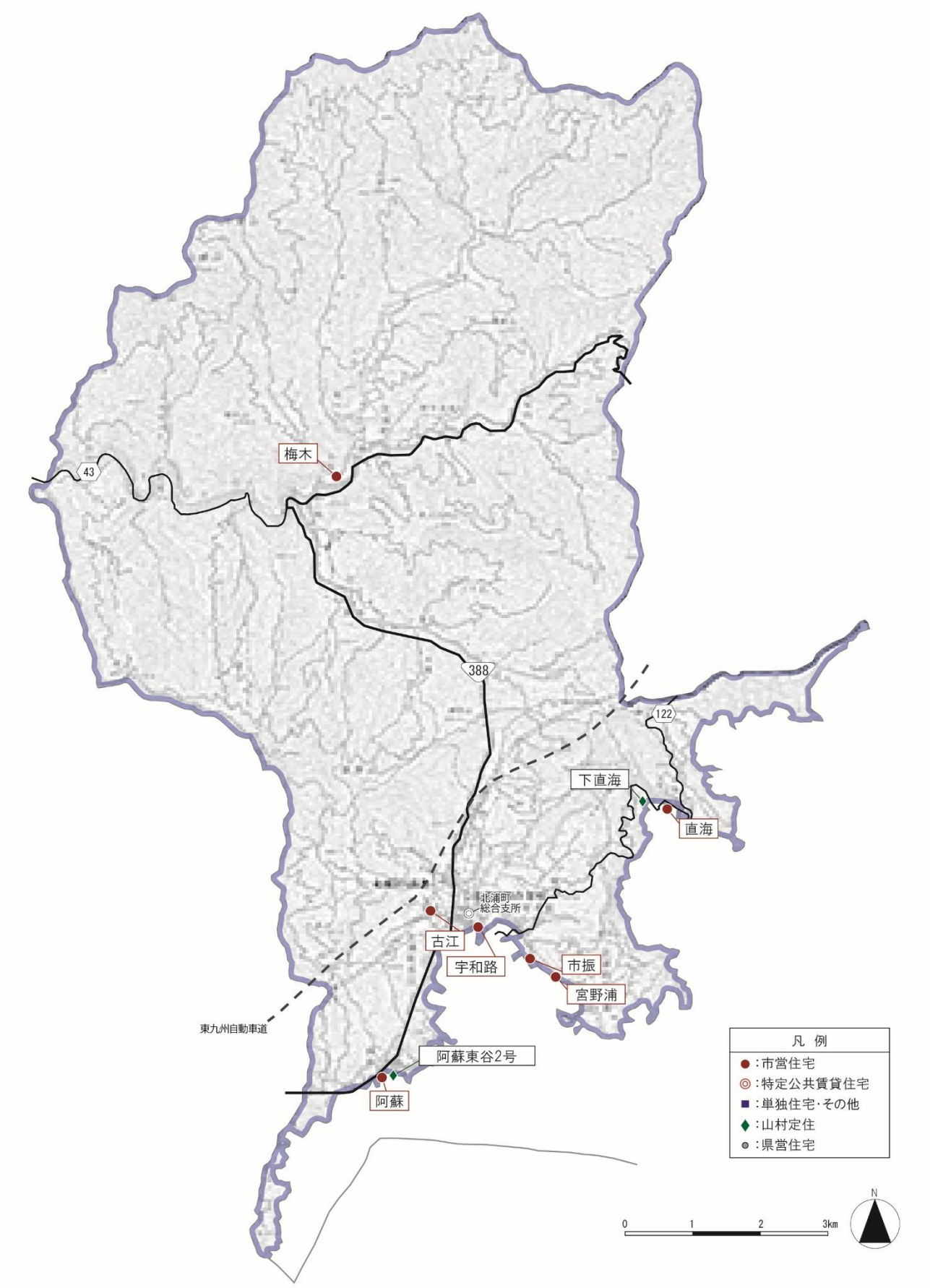
■公営住宅の位置図（旧延岡地域）



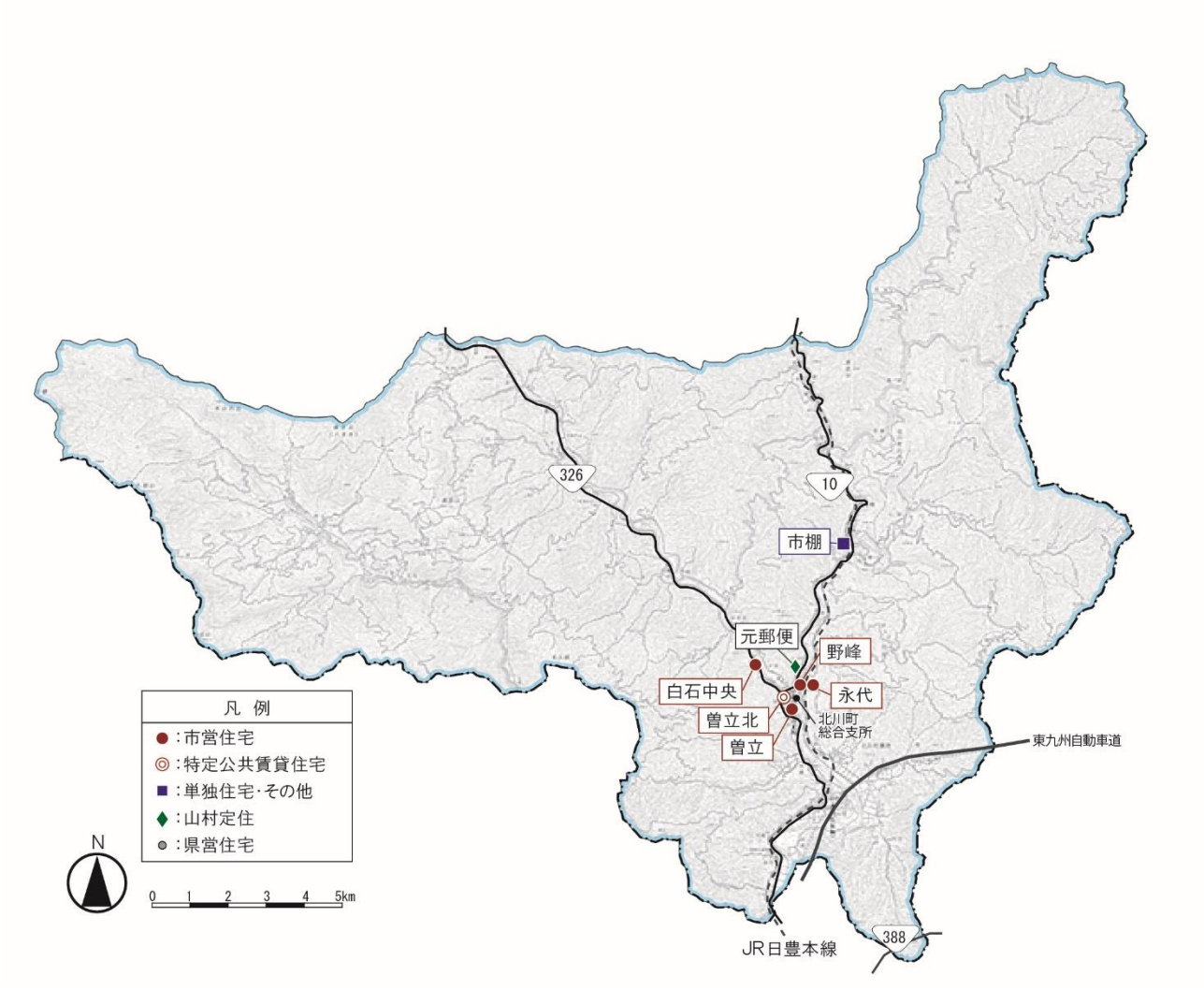
■公営住宅の位置図（旧北方地域）



■公営住宅の位置図（旧北浦地域）



■公営住宅の位置図（旧北川地域）



3－2. 市営住宅のストック状況

（１）建築年別構造別ストックの状況

市営住宅の総戸数は 2,435 戸（平成 30 年度：2,498 戸）

・本市の市営住宅を建築年別、構造別に整理すると下表のとおりである。昭和 20 年代より継続して供給しており、令和 5 年時点で 2,435 戸となっている（特公賃を含む）。

・建築年別に構造をみると、昭和 50 年以前のストックは簡平・簡二のみとなっており、昭和 51 年以降は中耐が主要なストックとなっている。

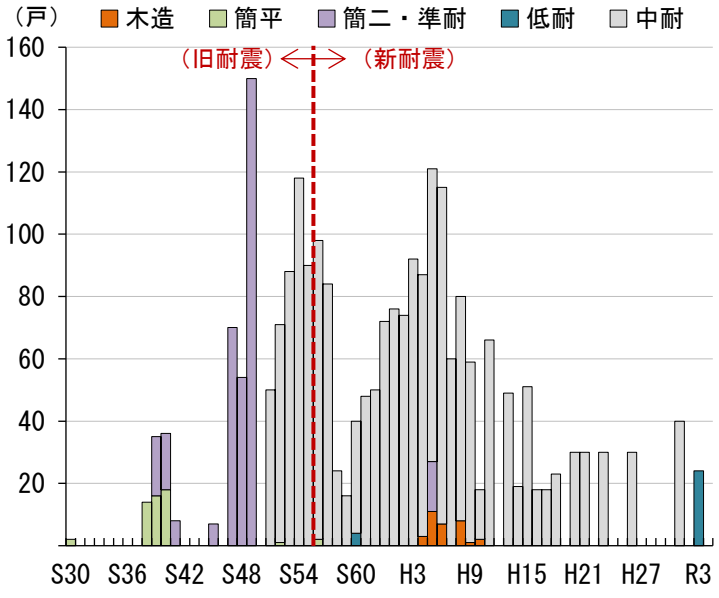
■建築年・構造別棟数

単位：棟数、（ ）内は戸数

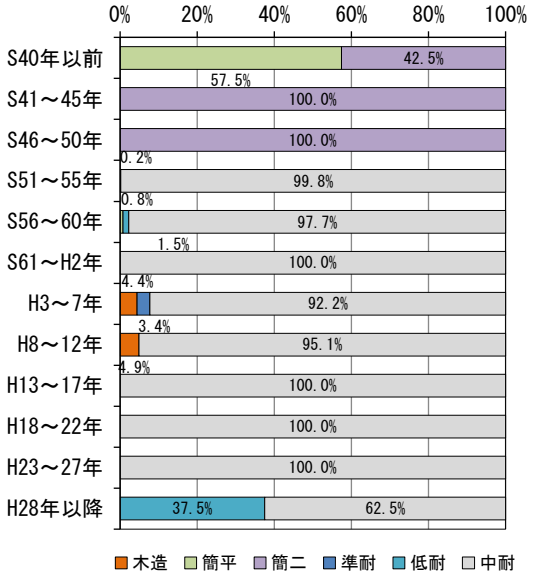
	低層木造	低層 準耐火造 簡易耐火造	低層 耐火造	中層耐火 階段室型	中層耐火 廊下型	高層 6階～	計
1965（S40）年度以前		25(87)					25(87)
1966～1970（S41～S45）年度		2(15)					2(15)
1971～1975（S46～S50）年度		45(274)					45(274)
1976～1980（S51～S55）年度		1(1)		23(382)	2(34)		26(417)
1981～1985（S56～S60）年度		1(2)	1(4)	13(256)			15(262)
1986～1990（S61～H2）年度				18(320)			18(320)
1991～1995（H3～H7）年度	20(21)	2(16)		23(438)			45(475)
1996～2000（H8～H12）年度	11(11)				10(212)		21(223)
2001～2005（H13～H17）年度					8(155)		8(155)
2011～2015（H23～H27）年度					3(83)		3(83)
2011～2015（H23～H27）年度					2(60)		2(60)
2018年度以降			2(24)		1(40)		3(64)
計	31(32)	76(395)	3(28)	77(1,396)	26(584)	0(0)	213(2,435)

資料：課内資料（令和 5 年 5 月 1 日時点）

■建築年・構造別戸数



■構造別建築年別住宅戸数割合

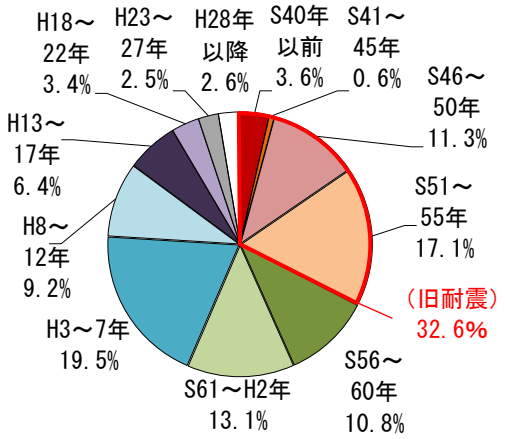


資料：課内資料（令和 5 年 5 月 1 日時点）

昭和 55 年以前に建築された住宅が 32.6%（平成 30 年度：36.5%）

・本市の市営住宅を建築年代別にみると、昭和 55 年以前に建設された住宅が 32.6%を占めている。

■建築年別住宅戸数割合

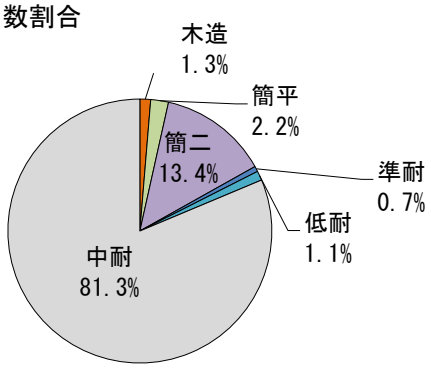


資料：課内資料（令和 5 年 5 月 1 日時点）

中耐が約８割を占める（平成 30 年度：77.7%）

・構造別に住戸数をみると、中層耐火造が 81.3%を占め、耐火造中心のストックとなっている。

■構造別住宅戸数割合



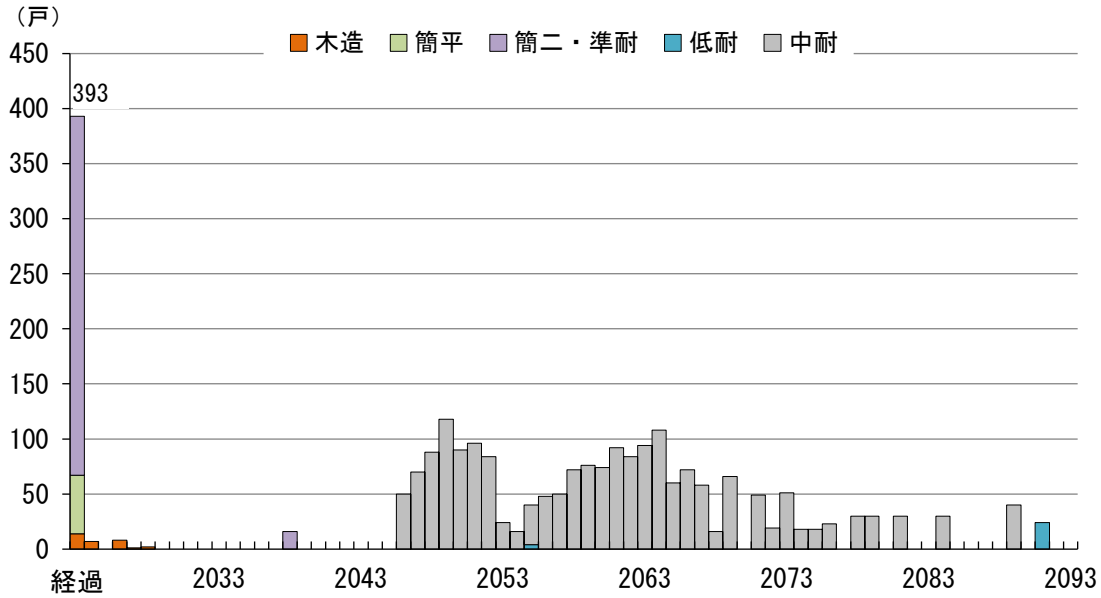
資料：課内資料（令和 5 年 5 月 1 日時点）

多くの耐火造住宅は 2040 年代から耐用年を迎える

・国土交通省が目安として定めている構造別の耐用年を経過している住戸は 393 戸で、これらの多くが簡平、簡二・準耐火構造であり、建替え等の検討が必要である。また、多くの耐火造の住宅は、2040 年代以降に耐用年を迎え始める。

■年次別耐用年経過住戸数

構造	耐用年	合計戸数（戸）	耐用年経過時期別構造別住宅戸数（戸）							
			既に全年を経過	2024～2033年	2034～2043年	2044～2053年	2054～2063年	2064～2073年	2074～2083年	2084年～
合計		2,435	393 16.1%	18 0.7%	16 0.7%	620 25.5%	646 26.5%	499 20.5%	149 6.1%	94 3.9%
木造	30年	32	14 43.8%	18 56.3%						
簡平	30年	53	53 100.0%							
簡二・準耐	45年	342	326 95.3%		16 4.7%					
低耐	70年	28					4 14.3%			24 85.7%
中耐 高耐	70年	1,980				620 31.3%	642 32.4%	499 25.2%	149 7.5%	70 3.5%



資料：課内資料（令和 5 年 5 月 1 日時点）

■公営住宅の耐用年限

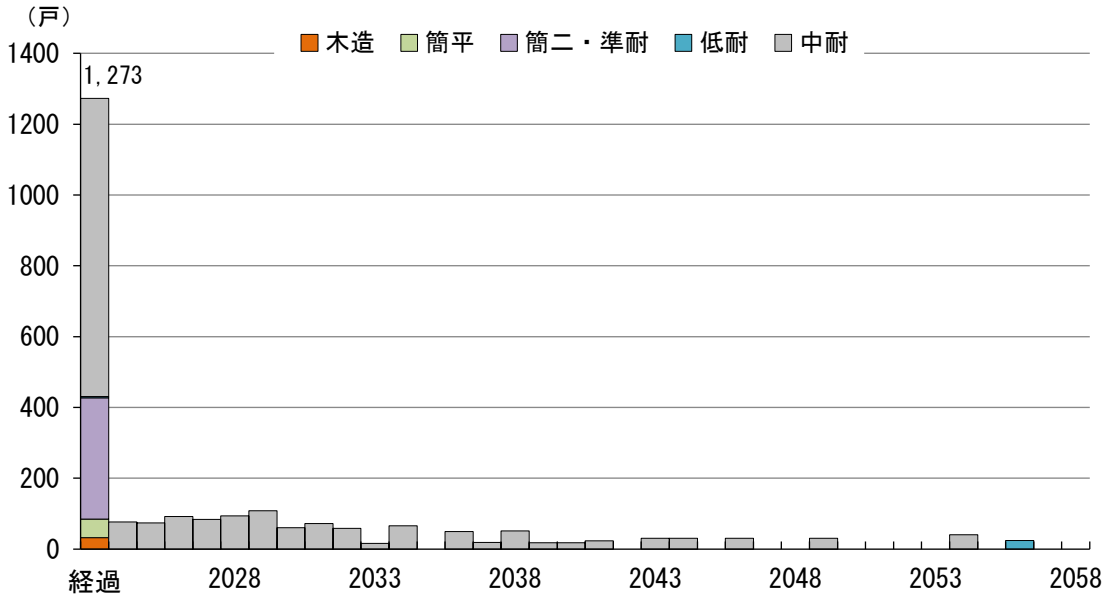
	耐火造	準耐火造	木造
耐用年限	70 年	45 年	30 年

資料：公営住宅法施行令

・構造別の耐用年数の概ね1/2以上を経過している住戸は1,273戸で52.3%を占めている。

■年次別耐用年の 1/2 経過住戸数

構造	耐用年	合計戸数（戸）	耐用年経過時期別構造別住宅戸数（戸）				
			既に1/2を経過	2024～2033年	2034～2043年	2044～2053年	2054～2063年
合計		2,435	1,273 52.3%	734 30.1%	274 11.3%	90 3.7%	64 2.6%
木造	30年	32	32 100.0%				
簡平	30年	53	53 100.0%				
簡二・準耐	45年	342	342 100.0%				
低耐	70年	28	4 14.3%				24 85.7%
中耐 高耐	70年	1,980	842 42.5%	734 37.1%	274 13.8%	90 4.5%	40 2.0%



資料：課内資料（令和５年５月１日時点）

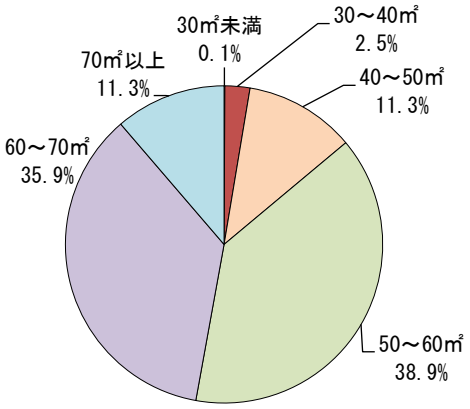
（２）住戸別の状況

住戸面積 60 ㎡以上の住宅が約半数

・住戸面積 50～60 ㎡の住宅が 38.9%と最も多くなっている。次いで、60～70 ㎡の住宅が 35.9%となっており、70 ㎡以上（11.3%）とあわせた 60 ㎡以上の住宅が約半数を占めている。

・40 ㎡未満の住宅は 2.6%（64 戸）で、小規模な住宅は少なく、そのすべてが低層準耐火造・簡易耐火造となっている。

■住戸面積別住宅戸数割合



資料：課内資料（令和５年５月１日時点）

■構造別・住戸規模別戸数

（戸）

	低層木造	低層準耐火造簡易耐火造	低層耐火造	中層耐火階段室型	中層耐火廊下型	高層6階～	計
30㎡未満		2					2
30～40㎡		62					62
40～50㎡		225	8		42		275
50～60㎡		95	12	609	232		948
60～70㎡	10	11	8	668	176		873
70㎡以上	22			119	134		275
計	32	395	28	1,396	584	0	2,435

■建築年別・住戸規模別戸数

（戸）

	1965(S40)年度以前	1966～1970(S41～S45)	1971～1975(S46～S50)	1976～1980(S51～S55)	1981～1985(S56～S60)	1986～1990(S61～H2)	1991～1995(H3～H7)	1996～2000(H8～H12)	2001～2005(H13～H17)	2006～2010(H18～H22)	2011～2015(H23～H27)	2016(H28)年度以降	計
30㎡未満	2												2
30～40㎡	58	4											62
40～50㎡	26	11	188						6	6	10	28	275
50～60㎡	1		86	242	6	245	142	66	58	40	30	32	948
60～70㎡				175	256	73	205	40	68	37	15	4	873
70㎡以上						2	128	117	23		5		275
計	87	15	274	417	262	320	475	223	155	83	60	64	2,435

資料：課内資料（令和５年５月１日時点）

・住戸の間取についてみると、30～50 ㎡の多くが 2K・2DKとなっており、50 ㎡以上では、3K・3DKが多くを占める。

■間取別・住戸規模別戸数

（戸）

	1K	1LDK	2K・2DK	2LDK	3K・3DK	3LDK	4K・4DK	4LDK	計
30㎡未満	2								2
30～40㎡			62						62
40～50㎡		38	223		14				275
50～60㎡			124	222	582	20			948
60～70㎡			11	26	519	305	12		873
70㎡以上			2	5	115	141	6	6	275
計	2	38	422	253	1,230	466	18	6	2,435

資料：課内資料（令和 5 年 5 月 1 日時点）

高齢化未対応の住戸は 366 戸（平成 30 年度：504 戸）

・住戸の設備についてみると、浴槽無しが 242 戸、3 箇所給湯無しが 1,555 戸となっている。

・高齢化対応仕様整備住戸の状況についてみると、段差解消、手すり、廊下・出入口幅のうち、全てが高齢化対応となっているものが 1,065 戸、いずれか 2 つが対応しているものが 18 戸、いずれか 1 つが対応してるものが 986 戸、いずれも対応していないものが 366 戸となっている。

・3 階以上の中層住棟のうちエレベーターがない住戸が 1,526 戸となっている。

■住戸内設備等の状況

	浴槽無し	3箇所給湯無し	高齢化対応仕様整備住戸				専用面積40㎡未満		中層EVなし（3階以上）
			段差解消、手すり、廊下・出入口幅のうち全てを満たすもの	段差解消、手すり、廊下・出入口幅のうちいずれか2つを満たすもの	段差解消、手すり、廊下・出入口幅のうちいずれか1つを満たすもの	未整備			
戸数（戸）	242	1,555	1,065	18	986	366	64	戸数（戸）	1,526
総管理戸数に対する構成比	9.9%	63.9%	43.7%	0.7%	40.5%	15.0%	2.6%	3F以上住棟のみの総戸数(1,980戸)に対する構成比	77.1%

※面積 40 ㎡未満とは、住生活基本計画（全国計画）で定める最低居住面積水準において 3 人世帯の場合の面積基準を指す。

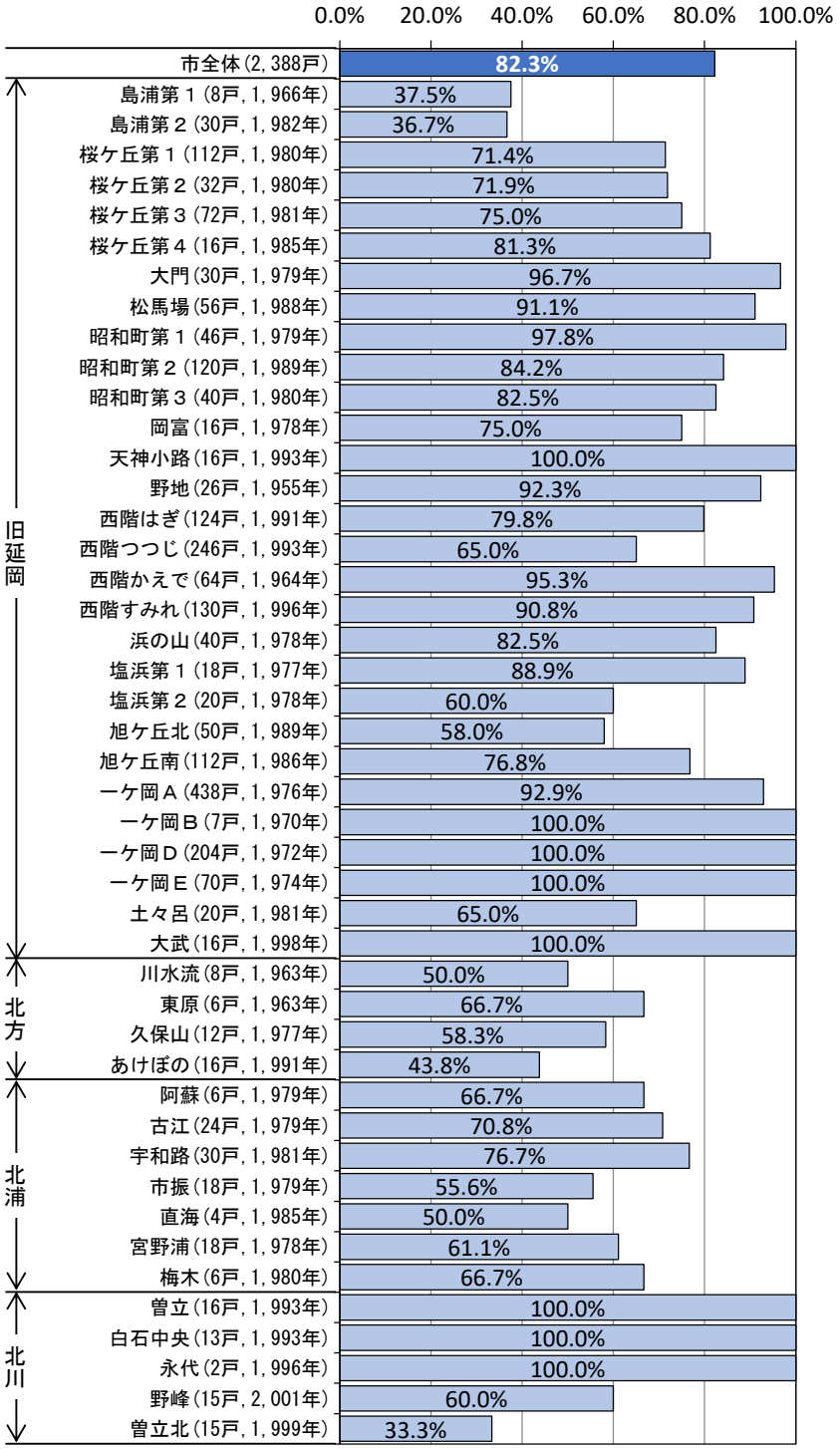
資料：課内資料（令和 5 年 5 月 1 日時点）

市全体の入居率は 82.3%

・令和 5 年 5 月 1 日現在の公営住宅及び特公賃の入居率をみると、市全体で 82.3%となっている。

・団地別にみると、島浦第 1 や島浦第 2、曽立北では入居率が 4 割未満と低くなっており、次いで、旭ケ丘北、川水流、久保山、あけぼの、市振、直海では 6 割未満となっている。

■団地別入居率



※（　）は団地内全戸数及び建設年度（団地内最古）
※公営住宅、特公賃のみで、政策空き家を除外して集計

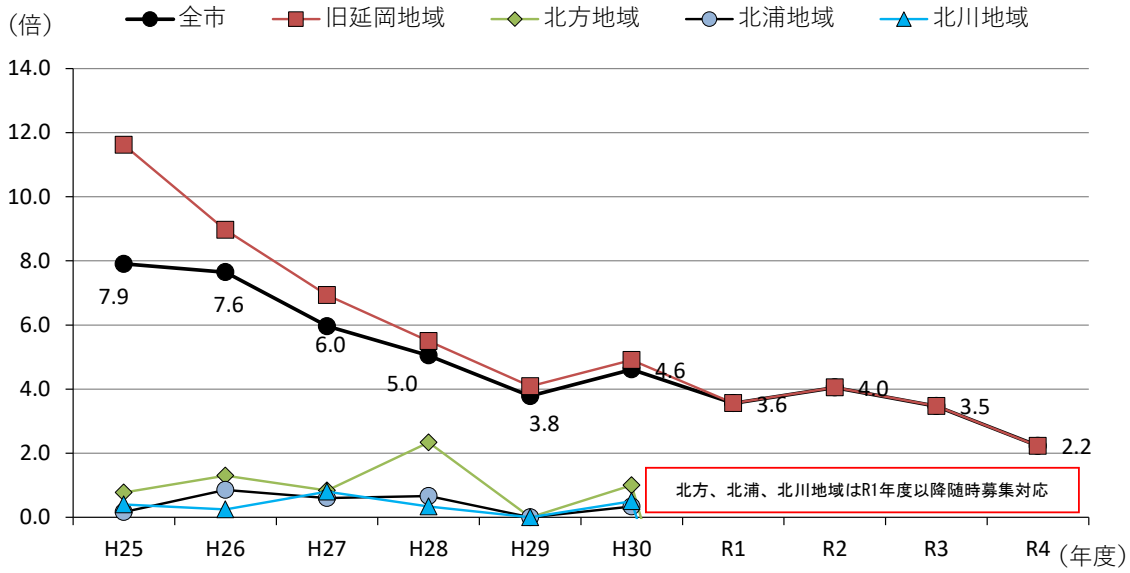
資料：課内資料（令和 5 年 5 月 1 日時点）

応募倍率は減少傾向にあるが、令和４年度は市全体で 2.2 倍（平成 29 年度：3.8 倍）

・応募倍率をみると、減少傾向にあり、平成 25 年度の 7.9 倍から令和 4 年度には 2.2 倍となっている。

・地域別にみると、旧延岡地域は近年 4 倍程度を推移しているが、令和 4 年度は 2.2 倍となっている。なお、北方地域、北浦地域、北川地域では、令和元年度以降は随時募集にて対応している。

■応募倍率の推移



地域	年度	H25	H26	H27	H28	H29	H30	R1	R2	R3	R4
全市	倍率（倍）	7.9	7.6	6.0	5.0	3.8	4.6	3.6	4.0	3.5	2.2
	募集数（戸）	75	128	102	121	105	90	77	62	51	70
	応募数（件）	593	979	608	611	397	415	274	251	177	156
旧延岡地域	倍率（倍）	11.6	9.0	6.9	5.5	4.1	4.9	3.6	4.0	3.5	2.2
	募集数（戸）	50	107	86	109	97	84	77	62	51	70
	応募数（件）	581	959	596	599	397	412	274	251	177	156
北方地域	倍率（倍）	0.8	1.3	0.8	2.3	0.0	1.0	－	－	－	－
	募集数（戸）	9	10	6	3	3	1	－	－	－	－
	応募数（件）	7	13	5	7	0	1	－	－	－	－
北浦地域	倍率（倍）	0.2	0.9	0.6	0.7	0.0	0.3	－	－	－	－
	募集数（戸）	6	7	5	6	2	3	－	－	－	－
	応募数（件）	1	6	3	4	0	1	－	－	－	－
北川地域	倍率（倍）	0.4	0.3	0.8	0.3	0.0	0.5	－	－	－	－
	募集数（戸）	10	4	5	3	3	2	－	－	－	－
	応募数（件）	4	1	4	1	0	1	－	－	－	－

資料：課内資料

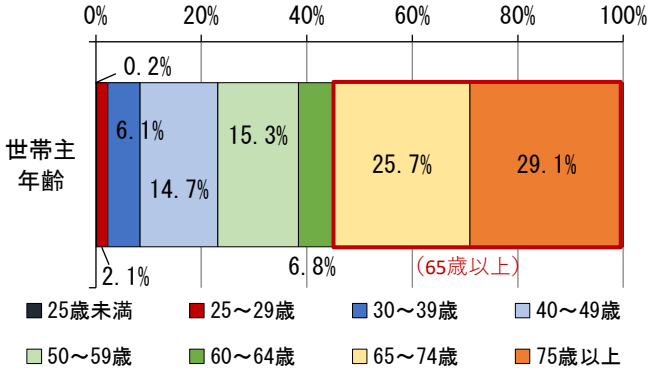
（３）居住世帯の状況

令和 5 年 8 月末現在の居住世帯 1,880（公営：1,843 世帯、特公賃：8 世帯、単独：2 世帯、その他：27 世帯）世帯のデータをもとに分析すると、以下の通りである。

世帯主年齢 65 歳以上は 54.8%（平成 30 年度：44.9%）

・世帯主年齢は、65～74 歳が 25.7%と最も多く、次いで 75 歳以上が 29.1%となっており、65 歳以上が 54.8%と半数以上を占めている。50 歳以上が 76.9%となっており、中高年以上の世帯主の割合が高くなっている。

■世帯主年齢別割合



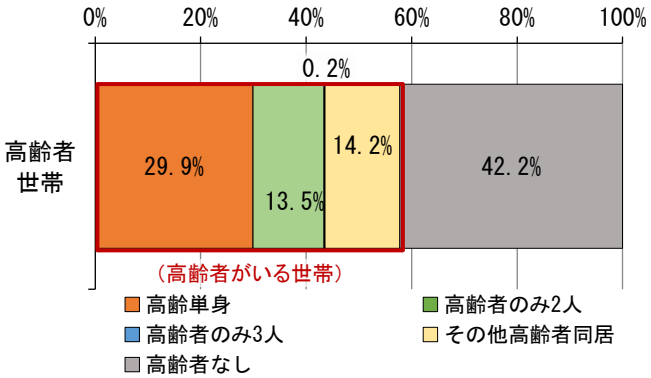
資料：庁内資料（令和 5 年 8 月末時点）

高齢単身世帯は 29.9%（平成 30 年度：22.9%）

・世帯構成をみると、高齢単身が 29.9%、高齢者のみ 2 人世帯が 13.5%、高齢者のみ 3 人世帯が 0.2%（3 世帯）、その他高齢者同居世帯が 14.2%と高齢者がいる世帯が 57.8%と全体の半数以上を占めている。

※ここでは、65 歳以上を高齢者としている。

■高齢者世帯の状況

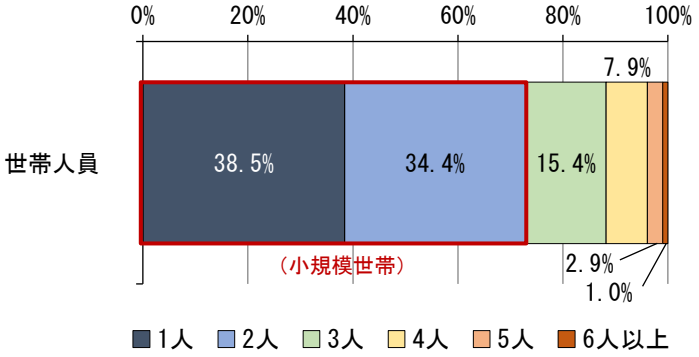


資料：庁内資料（令和 5 年 8 月末時点）

小規模世帯が 7 割以上（平成 30 年度：6 割以上）

・世帯人員数をみると、単身世帯が 38.5%と最も高く、次いで 2 人世帯が 34.4%となっており、世帯人員 2 人以下の小規模世帯が 7 割以上を占めている。

■世帯人員数



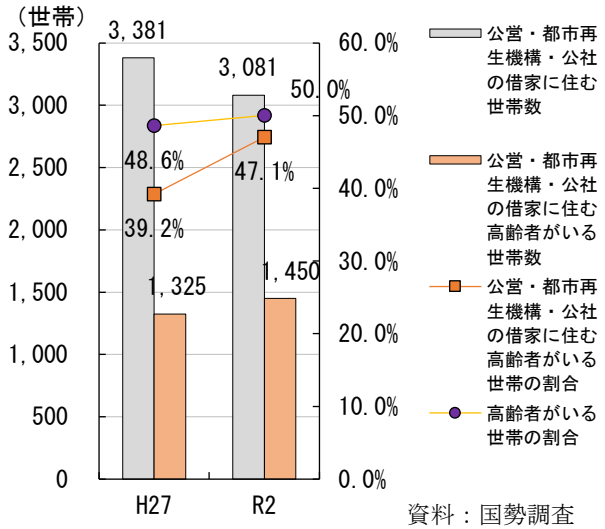
資料：庁内資料（令和 5 年 8 月末時点）

高齢者がいる公営等の借家の世帯数は増加傾向

・令和 2 年の公営等の借家に住む高齢者がいる世帯数は 1,450 世帯であり、平成 27 年と比較すると 125 世帯増加している。

・公営等の借家に住む世帯数に占める高齢者世帯の割合は令和 2 年は 47.1%で、平成 27 年と比較すると 7.9 ポイント増加している。

■公営等の借家に住む高齢者がいる世帯の割合

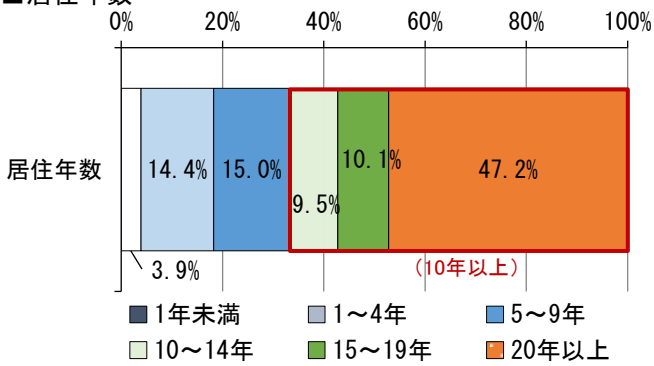


資料：国勢調査

居住年数 10 年以上が 66.8%（平成 30 年度：66.6%）

・居住年数をみると、最も高いのは 20 年以上で 47.2%となっている。居住年数 10 年以上でみると、66.8%を占めている。

■居住年数



資料：庁内資料（令和 5 年 8 月末時点）

月収 15.8 万円未満の世帯が 76.3%（平成 30 年度：77.1%）

・収入状況をみると、原則階層の収入基準である月収 15.8 万円未満の世帯が市営住宅の 76.3%を占めている。

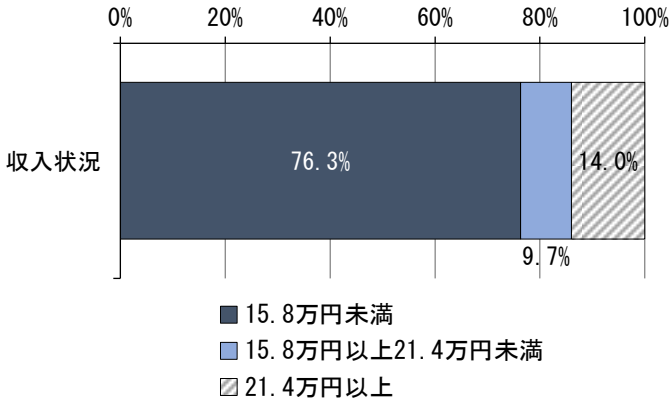
・月収が 15.8 万円以上 21.4 万円未満の世帯は 9.7%、21.4 万円以上の世帯は 14.0%となっている。

・収入超過者の状況は 199 世帯と、市営住宅入居世帯(1,843 世帯)のうち、10.8%を占めている。

※特公賃、その他住宅、単独住宅、山村定住住宅を除く。

※月収 15.8 万円、21.4 万円は、延岡市営住宅条例第 6 条に入居者資格として定められている金額。

■収入状況及び収入超過者の状況



	世帯数	割合
本来入居者	1,644	89.2%
収入超過者	199	10.8%
計	1,843	100.0%

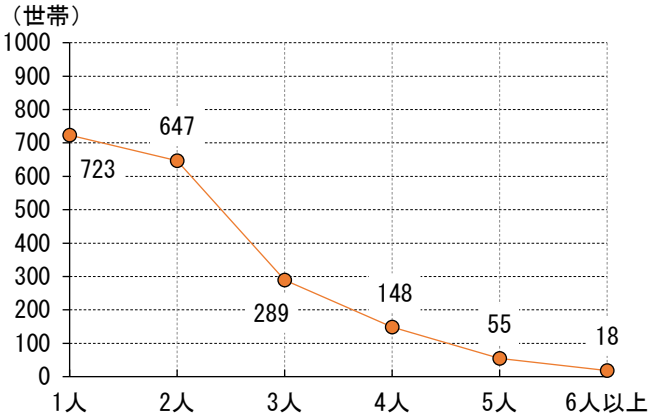
資料：庁内資料（令和 5 年 8 月末時点）

（４）居住世帯の人数規模とストックの比較

２人以下の小規模世帯が 1,370 世帯で７割以上を占める（平成 30 年度：66.0%）

・世帯人員別世帯数をみると、１人世帯が 723 世帯、２人世帯が 647 世帯で、２人以下世帯が全体の 72.9%を占めている。

■世帯人員別世帯数

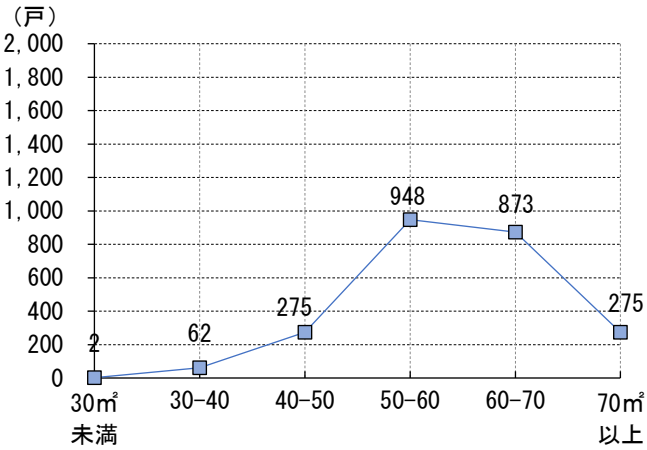


資料：庁内資料（令和５年８月末時点）

約半数が住戸面積 60 ㎡以上

・住戸面積別戸数の分布をみると、60～70 ㎡が 873 戸、70 ㎡以上が 275 戸で、60 ㎡以上が全体の約半数を占める。また、40 ㎡未満の住戸は 64 戸（2.6%）で、小規模な住戸は少ない。

■住戸面積別公営住宅ストック分布

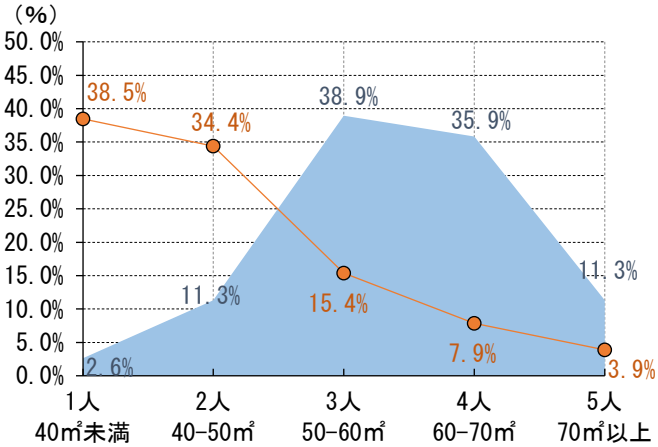


資料：課内資料（令和５年５月１日時点）

居住世帯の人員規模とストックを比較すると、居住水準は確保されていると考えられる

・現在居住している世帯の人員別世帯数と住戸面積別管理戸数とを比較するため、40 ㎡未満を１人世帯向け、40 ㎡台を２人世帯向け、50 ㎡台を３人世帯向け、60 ㎡台を４人世帯向け、70 ㎡以上を５人以上世帯向けとみなすと、世帯人員（折れ線）に対して住戸面積（ブルー部分）の広い住戸が多いことから、居住水準が確保された世帯が多いものと考えられる。

■世帯人員別世帯割合と住戸面積別戸数割合の比較



資料：課内資料（ストック：令和５年５月１日時点、入居者：令和５年８月末時点）

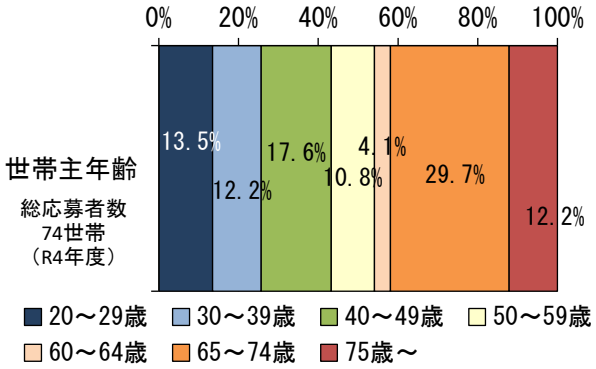
（５）応募世帯の状況

令和４年度募集で入居した 74 世帯のデータをもとに分析すると、以下の通りである。

応募者の世帯主年齢は 65 歳以上が４割超（平成 30 年度：20.9%）

・応募世帯の世帯主年齢をみると、65-74 歳が最も多く、29.7%となっており、75 歳以上が 12.2%で、65 歳以上が 41.9%となっている。

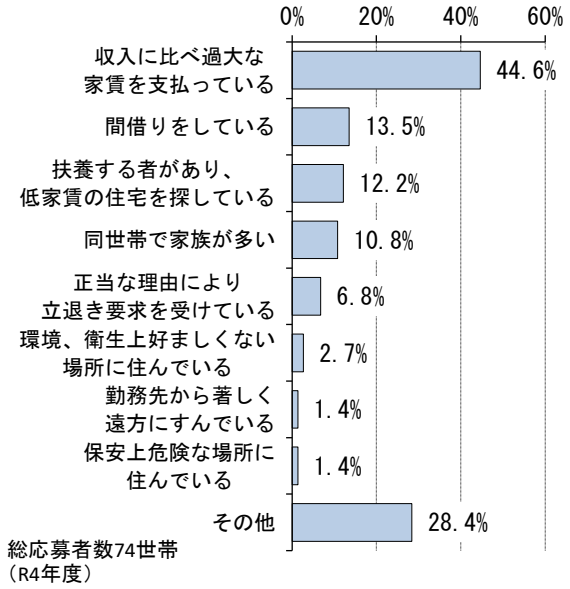
■応募世帯の世帯主年齢



家賃負担の軽減を理由に応募する世帯が多い

・応募の理由をみると、「収入に比べ過大な家賃を支払っている」が 44.6%と、家賃負担の軽減を理由に応募する世帯が多くなっている。次いで、「間借りをしている」が 13.5%、「扶養する者があり、低家賃の住宅を探している」が 12.2%、「同世帯で家族が多い」が 10.8%となっている。

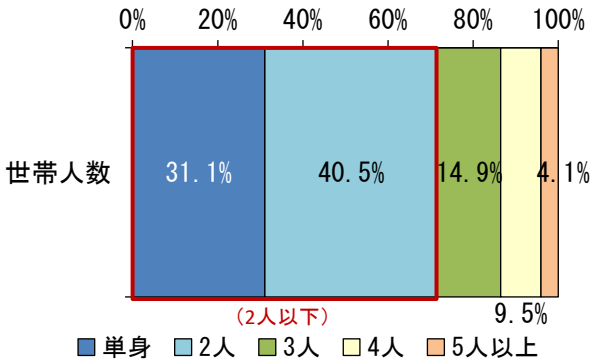
■応募世帯の申込理由



世帯人数が２人以下の小規模世帯が７割超（平成 30 年度：55.0%）

・応募世帯の世帯人数は、２人世帯が最も多く 40.5%で、次に単身世帯が 31.1%と多い。２人以下の小規模世帯が 71.6%を占めている。

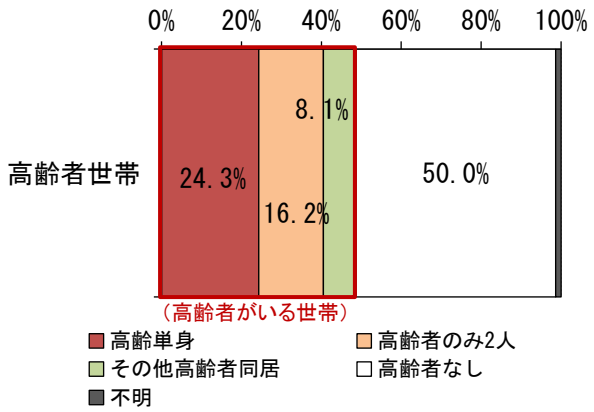
■応募世帯の世帯人数



高齢者がいる世帯は約５割（平成 30 年度：20.9%）

・応募世帯のうち、高齢単身世帯は 24.3％、高齢者のみ２人世帯は 16.2％、その他高齢者同居世帯は 8.1％と、高齢者がいる世帯が 48.6％を占めている。

■応募世帯の高齢者の有無



（６）集会所の概要

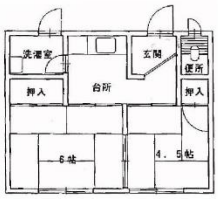
公営住宅の集会所は 23 施設となっている。

■集会所一覧

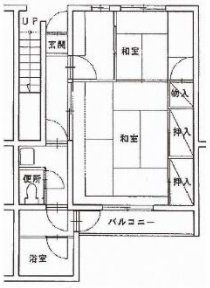
団地番号	団地名	棟名	建設年度	構造	階数	専用面積	駐車場	倉庫
【旧延岡地域】								
3	桜ケ丘第１	集会室	S56	S造	平屋	69.66 ㎡	無	有
5	桜ケ丘第３	集会所	S57	S造	平屋	168.60 ㎡	有	無
7	大門	集会室	S54	CB造	平屋	50.96 ㎡	無	無
8	松馬場	集会所	－	S造	2階	96.00 ㎡	有	有
9	昭和町第１	集会所	H27	S造	平屋	80.00 ㎡	無	無
10	昭和町第２	集会室	H2	木造	平屋	80.12 ㎡	無	有
11	昭和町第３	集会室	S60	木造	平屋	69.94 ㎡	有	有
15	西階はぎ	集会室	H4	S造	2階	148.90 ㎡	無	無
16	西階つつじ	集会室	H6	木造	平屋	99.93 ㎡	無	有
17	西階かえで	集会室	S40	CB造	平屋	39.17 ㎡	無	無
18	西階すみれ	集会室	H8	S造	平屋	149.88 ㎡	無	有
19	浜の山	集会室	S53	CB造	平屋	50.96 ㎡	無	有
21	塩浜第２	集会室	S53	CB造	平屋	151.09 ㎡	有	有
22	旭ケ丘北	集会室	H2	木造	平屋	70.00 ㎡	無	有
23	旭ケ丘南	集会室	S62	木造	平屋	69.92 ㎡	無	有
24	一ケ岡Ａ（新、中耐）	集会室	H14	S造	平屋	149.80 ㎡	無	有
		集会室	H22	S造	平屋	100.00 ㎡	無	有
		生活相談団欒室	H15	S造	平屋	125.00 ㎡	無	有
26	一ケ岡Ｄ	第７集会所	S46	CB造	平屋	48.00 ㎡	無	有
26	一ケ岡Ｄ	第８集会所	S45	CB造	平屋	50.17 ㎡	無	有
27	一ケ岡Ｅ	集会所	S50	CB造	平屋	51.00 ㎡	有	無
28	土々呂	集会室	S57	S造	平屋	146.20 ㎡	無	有
【北方地域】								
50	ニュータウン北方	集会所	H14～H15	RC造	住棟内	81.64 ㎡	無	無

■年代別・構造別の主要な間取り

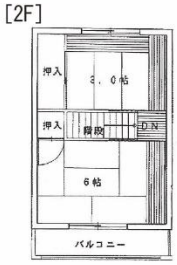
昭和 50 年以前	昭和 50 年以降
準耐火構造	耐火構造

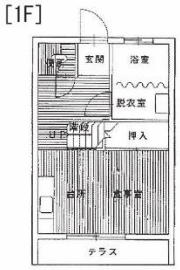


西階かえで（簡平）
（昭和 39 年 31 ㎡）



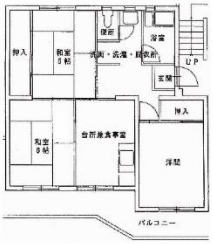
島浦第１（簡二）
（昭和 41 年 42 ㎡）





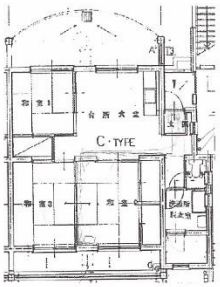
一ケ岡Ｅ（簡二）
（昭和 49 年 52 ㎡）

塩浜第２
（昭和 53 年 59 ㎡）

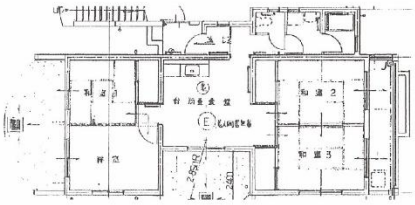


島浦第２
（昭和 57 年 60 ㎡）

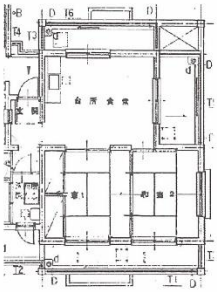
桜ケ丘第１
（昭和 58 年 63 ㎡）



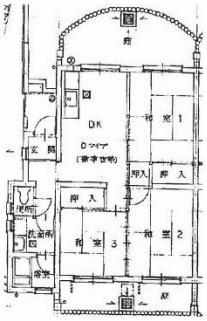
旭ケ丘南
（昭和 61 年 61 ㎡）



旭ケ丘南
（昭和 61 年 73 ㎡）

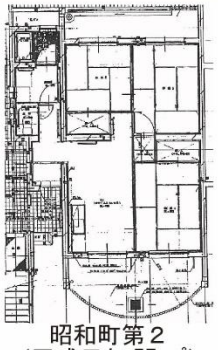


旭ケ丘南
（昭和 61 年 53 ㎡）

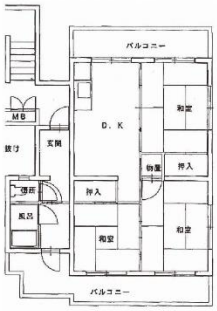


松馬場
（昭和 63 年 58 ㎡）

平成 15 年以前	平成 16 年以降
耐火構造	**耐火構造**

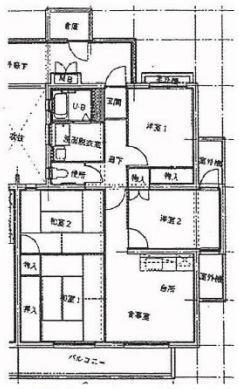


昭和町第２
（平成元年 57 ㎡）



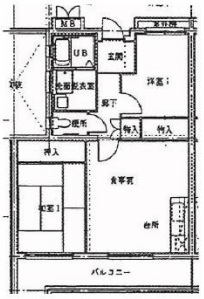
西階はぎ
（平成３年 57 ㎡）

西階つつじ
（平成５年 67 ㎡）

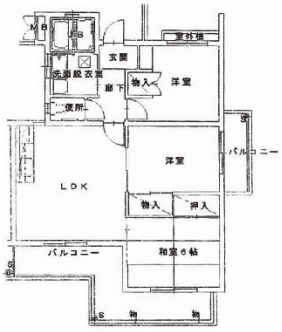


西階すみれ（特公賃）
（平成８年 79 ㎡）

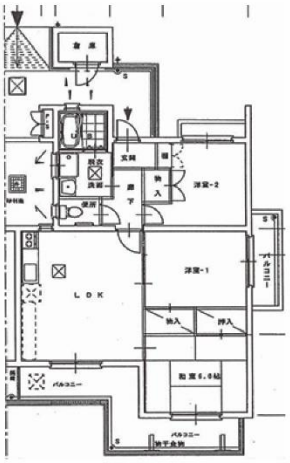
西階すみれ（シルバー）
（平成９年 54 ㎡）



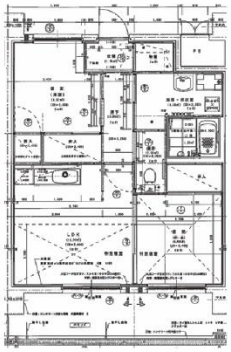
西階すみれ
（平成９年 57 ㎡）



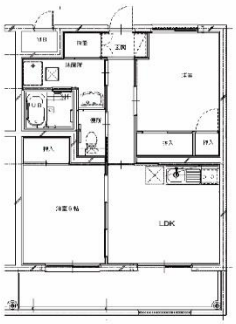
一ケ岡Ａ
（平成 11 年 67 ㎡）



一ケ岡Ａ
（平成 18 年 68 ㎡）

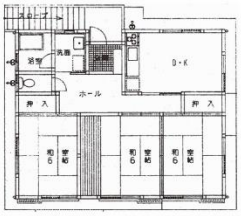


昭和町第１
（平成 27 年 54 ㎡）



一ケ岡Ａ
（令和３年 55 ㎡）

木造



白石中央
（平成５年 71 ㎡）

（７）異なる事業主体の公営住宅の概要

令和５年４月現在の延岡市内の県営住宅は、13 団地 1,308 戸である。

県営住宅の構造をみると、木造の住宅はなく、ほとんどが中層耐火造のストックとなっている。

■県営住宅概況

団地番号	団地名	建設年度（年度～年度）	棟数	戸数	構造	敷地面積（m^2）	現行建ぺい率（%）	指定建ぺい率（%）	現行容積率（%）	指定容積率（%）
1	三ツ瀬	1972	2	28	中耐	1,942	26	80	75	300
2	野田	1975	2	50	中耐	2,663	30	60	116	200
3	塩浜	1990 ～ 1992	8	111	中耐	9,002	35	60	93	200
4	野田第2	1966	5	16	簡平	2,331	22	60	22	200
5	一ヶ岡	1968 ～ 2000	23	555	中耐・高耐	41,814	23	60	75	200
6	共栄	1977	4	64	中耐	7,500	18	60	60	200
7	昭和	1978	3	60	中耐	4,555	22	60	91	200
8	浜町	1979	5	136	中耐	10,768	23	60	88	200
9	大貫東	1981 ～ 1982	5	114	中耐	11,408	21	60	72	200
10	土々呂	1983	2	32	中耐	3,780	23	60	67	200
11	希望ヶ丘	1984 ～ 1985	3	58	中耐	7,096	20	60	60	200
12	塩浜南	1986	2	24	中耐	3,392	20	60	50	200
13	塩浜西	1986 ～ 1987	4	60	中耐	6,404	29	60	70	200
	計		68	1,308						

■県営住宅の位置（延岡土木事務所所管内）

3－3．市営住宅のストック状況のまとめ

（１）建築年別構造別ストックの状況から

○現時点で耐用年を経過している住戸は 393 戸で、これらについては建替え等の検討が必要である。また、耐火造の住宅は 2040 年代以降に耐用年を迎えることから、改修や建替え時期が一時期に集中する恐れがある。

（２）住戸別の状況から

○60 ㎡以上の住宅が約半数を占めていることから、主にファミリー世帯に適した住戸規模であるが、一方で小規模世帯の中には必要以上の住戸規模になっていることが考えられる。

○設備面では、民間賃貸住宅では一般的な設備となっている「3 箇所給湯」が無い住戸が 63.9%となっていることから、応募する世帯のニーズに合致していないことが考えられる。

○入居率は市全体で 82.3%となっているが、中には入居率が 4 割を下回るものもある。また、応募倍率は全市的に減少傾向にあることから、入居率の低下が懸念される。

（３）居住世帯の状況から

○世帯主年齢 65 歳以上が 54.8%であり、高齢者がいる世帯が 57.8%を占めていることから、階段の上り下りが負担になっている高齢者の増加や住宅内外での転倒事故等の発生が懸念される。

（４）居住世帯の人数規模とストックの比較から

○居住世帯の 7 割以上が 2 人以下である一方で、市営住宅の約半数が 60 ㎡以上となっていることから、世帯人数と住戸面積の状況を単純比較するとゆとりのある住宅を供給できていると言える。

（５）応募世帯の状況から

○応募者の世帯主年齢は 40 歳未満が約 25%となっており、世帯人数は 2 人以下が 7 割超を占めていることを踏まえると、一人暮らしまたは結婚後の若年世帯も一定数応募しているとみられる。また、家賃負担の軽減を理由に応募する世帯が多いことを踏まえると、若年世帯が低家賃の借家を求めていることがうかがわれる。

○高齢単身世帯、高齢者のみ夫婦世帯、高齢者同居世帯の合計は約 5 割となっており、高齢者世帯の住替えの受け皿として市営住宅が必要とされていることがうかがわれる。

3－4. 市営住宅の役割と課題

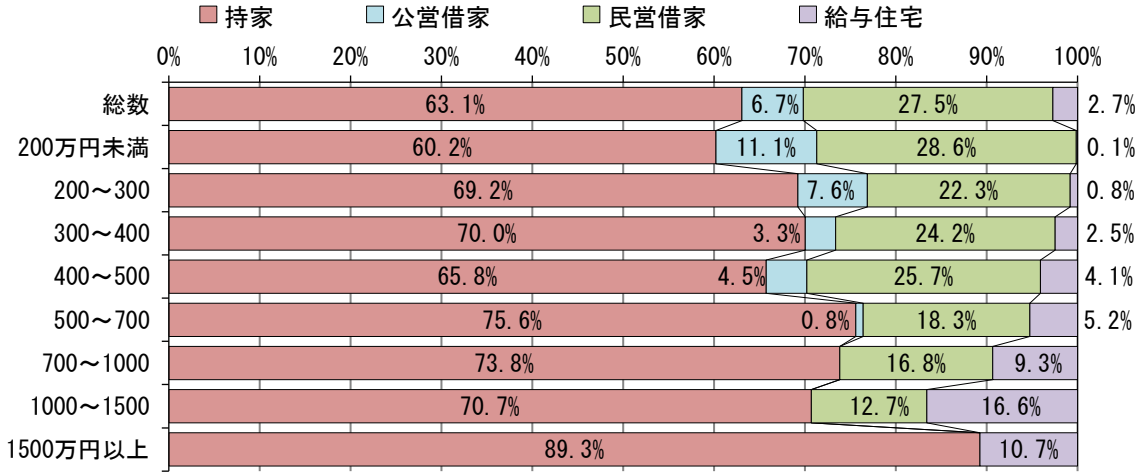
（１）今後の市営住宅の役割

求められる役割１：住宅に困窮する世帯に適切な住宅を適切な家賃で提供する役割

住宅に困窮する低額所得世帯に対して、公共と民間の役割分担のもと、重層的な住宅セーフティネットを築く必要がある。

平成 30 年住宅・土地統計調査によれば、延岡市の借家の割合は全体で約 4 割であるが、低所得者ほど借家の割合が高くなる傾向がある。これらの階層の居住安定のために周辺の民間賃貸住宅の状況も踏まえつつ、的確な量の市営住宅を提供する必要がある。

■所得階層別住宅所有関係別世帯割合（再掲）



資料：住宅・土地統計調査(H30)

求められる役割２：多様な住宅確保要配慮者に対応する役割

本市では今後も高齢者が増加する見込みで、市営住宅においては民営借家に比べて高齢化率が高い傾向にあり、今後も同じ状況が続くこと考えられる。

また、障がい者やひとり親世帯も一定数みられ、今後も住宅の確保に配慮が必要な世帯のために、市営住宅のニーズがあると考えられる。

そのため、高齢者、障がい者やひとり親世帯などの多様な住宅確保要配慮者が生活しやすい住宅供給を進める必要がある。

（２）今後の市営住宅の活用に関する課題

①市営住宅ストックの安全性の確保

日向灘地震及びそれに伴う津波などの大規模災害が発生しても人命・財産の被害を抑えることができるよう、耐震安全性の向上を図る必要がある。耐震性がない住宅や老朽化が著しい住宅については、建替えや用途廃止を視野に入れて計画を行う必要がある。

②高齢化への対応

今後も入居の増加が予想される高齢者をはじめ、住宅確保要配慮者が安全に暮らせるよう、バリアフリー化などニーズに合った住戸プランの提案を進める必要がある。

また、見守りや生活支援など福祉サービスとの連携など、今後も安全に安心して居住できる環境を整える検討も行う必要がある。

さらに、バリアフリー化の推進のために、エレベーターが無い中層住棟においては、ランニングコスト等を十分に考慮しながらエレベーター設置について検討を行うとともに、3 階以上の住戸に居住する高齢者世帯を対象とした低層階への住替えなど、ソフト面の対策の拡充を検討する必要がある。

③求められる居住ニーズへの対応

若年世帯等のニーズが多い団地で長期に使用が可能な中層耐火構造の住棟については、内装や設備の更新など、現在の生活水準を踏まえた改善を進める必要がある。

また、耐用年数を経過する簡易耐火構造の住戸や 3 箇所給湯がないなど設備水準等が低い住戸について、的確に対応する必要がある。

さらに、省エネ機器（ＬＥＤ照明取付など）の採用や断熱化など、市営住宅の省エネ性能の改善・向上を図る必要がある。

一方、ソフト面においても、地域の住宅事情などを考慮し、入居率向上に向け、市営住宅等の募集要件の緩和について検討する必要がある。

④市営住宅の長寿命化への対応

改修や建替え時期が一時期に集中すると考えられる令和 20 年代頃に財政負担が大きくなることが予想されるため、老朽度や設備状況などストックの状況を的確に分析し、年間事業量の平準化を図る必要がある。

また、今後の建替え費用の削減や建設廃棄物の削減等のため、予防保全の観点から定期点検や外観目視による日常点検を充実するとともに、適切な修繕・改修により住宅の長寿命化を図る必要がある。

⑤人口、世帯数の減少を踏まえた適正な管理戸数の確保

人口減少・世帯数の減少傾向は、今後も続くと見込まれる。また、建物の老朽化などに伴い、応募倍率の低い団地では空き家率が高くなっている。

さらに、「延岡市公共施設維持管理計画」において、今後 40 年間で床面積ベースで概ね 30%削減することが位置づけられていることから、住宅セーフティネット機能を維持しつつ、適正な管理戸数を検討する必要がある。

3－5. 今後の市営住宅の必要戸数

将来の需要の見通しを検討するため、将来の世帯数推計を行い、市営住宅の入居資格を有する世帯のうち著しい困窮年収水準未満の世帯（以下、「要支援世帯」という。）を推計した。推計は、国土交通省が提供する「世帯数推計支援プログラム」及び「住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム」を活用した。

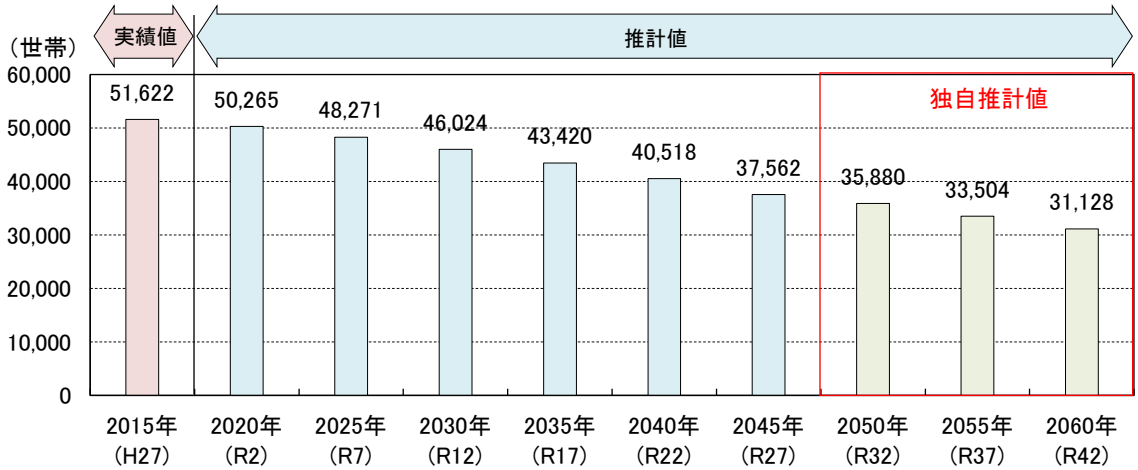
推計した要支援世帯を用い、市営住宅を含む本市の賃貸住宅の状況を踏まえ、市営住宅の必要戸数を推計する。

（１）将来の世帯数の推計

「世帯数推計支援プログラム」により、延岡市公共施設維持管理計画（令和 3 年度改訂）の計画期間である 2060（令和 42）年までの世帯数を推計したところ、本市の世帯数は減少が続き、2045（令和 27）年には約 37,600 世帯になるとみられる。

■将来の世帯数の推計結果

世帯主の年齢	実績値	推計値						独自推計値		
	2015年（H27）	2020年（R2）	2025年（R7）	2030年（R12）	2035年（R17）	2040年（R22）	2045年（R27）	2050年（R32）	2055年（R37）	2060年（R42）
総数	**51,622**	**50,265**	**48,271**	**46,024**	**43,420**	**40,518**	**37,562**	**35,880**	**33,504**	**31,128**
20歳未満	429	403	384	349	327	293	274	261	244	227
20～24歳	1,598	1,647	1,499	1,359	1,286	1,206	1,062	1,014	947	880
25～29歳	1,795	1,666	1,694	1,479	1,367	1,269	1,168	1,116	1,042	968
30～34歳	2,387	2,100	1,956	1,971	1,731	1,610	1,501	1,434	1,339	1,244
35～39歳	2,980	2,657	2,303	2,124	2,132	1,870	1,744	1,666	1,555	1,445
40～44歳	3,582	3,266	2,866	2,468	2,273	2,280	1,999	1,909	1,783	1,656
45～49歳	3,237	3,706	3,359	2,941	2,525	2,326	2,338	2,233	2,085	1,938
50～54歳	3,681	3,309	3,795	3,455	2,999	2,563	2,357	2,251	2,102	1,953
55～59歳	4,293	3,855	3,483	4,033	3,657	3,208	2,714	2,593	2,421	2,249
60～64歳	5,535	4,572	4,143	3,800	4,419	4,006	3,501	3,344	3,123	2,901
65～69歳	6,188	5,478	4,513	4,078	3,727	4,304	3,822	3,650	3,409	3,167
70～74歳	4,552	5,808	5,143	4,253	3,814	3,461	3,935	3,759	3,510	3,261
75～79歳	4,362	4,174	5,397	4,830	3,998	3,590	3,209	3,066	2,863	2,660
80～84歳	4,000	3,746	3,587	4,671	4,196	3,483	3,129	2,989	2,791	2,593
85歳以上	3,004	3,879	4,151	4,213	4,969	5,049	4,809	4,594	4,290	3,986



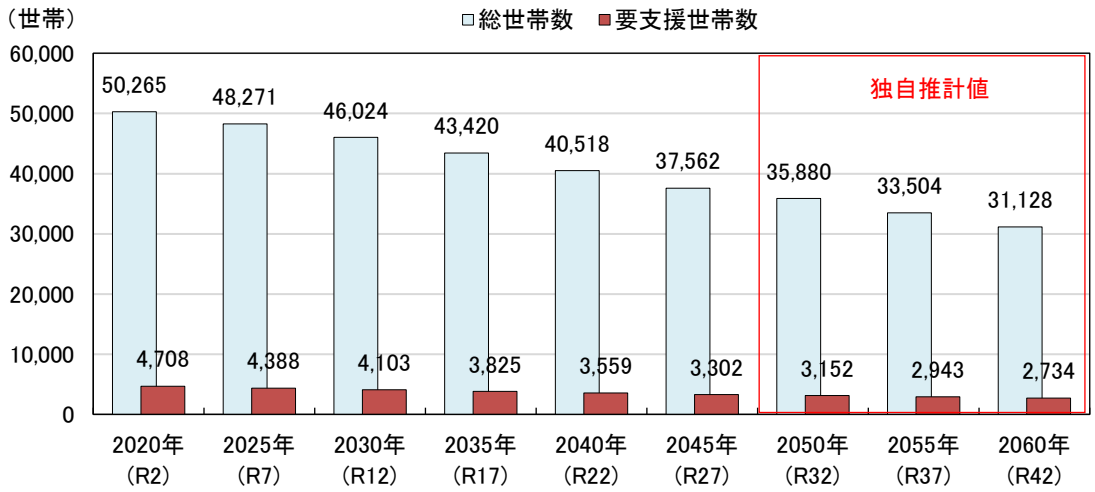
※2050 年以降の世帯総数は、2015～2045 年の直線近似にて算出
※2050 年以降の年齢階級別世帯数は、2045 年以降の世帯主年齢階級別構成比が一定と仮定して算出

（２） 将来の公営住宅施策対象世帯のうち著しい困窮年収未満の世帯数の推計

（１）の結果及び「住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム」を用い、2060（令和42）年時点の要支援世帯数の推計を以下の通り行った。2045（令和 27 年）の要支援世帯数は約 3,300 世帯になるとみられる。

■将来の要支援世帯数の推計結果

	推計値						独自推計値		
	2020年（R2）	2025年（R7）	2030年（R12）	2035年（R17）	2040年（R22）	2045年（R27）	2050年（R32）	2055年（R37）	2060年（R42）
総世帯数	50,265	48,271	46,024	43,420	40,518	37,562	35,880	33,504	31,128
要支援世帯数	4,708	4,388	4,103	3,825	3,559	3,302	3,152	2,943	2,734
（総世帯数に占める割合）	9.4%	9.1%	8.9%	8.8%	8.8%	8.8%	8.8%	8.8%	8.8%



※2050 年以降の要支援世帯数は、2045 以降総世帯数に占める要支援世帯数の割合が一定と仮定して算出

（３）将来のストック量の設定

将来の要支援世帯数とストック量の推計は以下の通りとなった。計画期間である 2028（令和 10）年の世帯数は 46,923 世帯、著しい困窮年収未満世帯数は 4,217 世帯と推計され、受け皿住宅が要支援世帯数を上回る見込みである。このため、今後も要支援世帯数に相当する住宅を確保できる範囲で、市営住宅の管理戸数を 30 年程度で 2,000 戸まで縮減することを目指す。

これを受け、本計画の計画期間最終年度にあたる 2028 年度時点の市営住宅の管理戸数については、県営住宅や民間賃貸住宅の供給の動向を踏まえつつ、2,365 戸まで縮小することを目指す。

	推計値						独自推計値		
	2020年（R2）	2025年（R7）	2030年（R12）	2035年（R17）	2040年（R22）	2045年（R27）	2050年（R32）	2055年（R37）	2060年（R42）
総世帯数	50,265	48,271	46,024	43,420	40,518	37,562	35,880	33,504	31,128
2020年を基準とした増減率	100.0%	96.0%	91.6%	86.4%	80.6%	74.7%	71.4%	66.7%	61.9%
要支援世帯数	4,708	4,388	4,103	3,825	3,559	3,302	3,152	2,943	2,734
2020年を基準とした増減率	100.0%	93.2%	87.2%	81.3%	75.6%	70.1%	66.9%	62.5%	58.1%

	推計値						独自推計値		
	2020年（R2）	2025年（R7）	2030年（R12）	2035年（R17）	2040年（R22）	2045年（R27）	2050年（R32）	2055年（R37）	2060年（R42）
公営住宅	3,803	3,720	3,621	3,511	3,401	3,302	3,203	3,120	3,037
うち市営住宅	2,498	2,415	2,332	2,249	2,166	2,083	2,000	1,917	1,834
うち県営住宅	1,305	1,305	1,289	1,262	1,235	1,219	1,203	1,203	1,203
民間賃貸住宅	13,710	13,166	12,553	11,843	11,052	10,245	9,786	9,138	8,490
低家賃かつ一定の質が確保された民賃等	712	664	621	579	538	499	477	445	414
賃貸用の空き家	3,840	3,688	3,516	3,317	3,095	2,870	2,741	2,560	2,378
低家賃かつ一定の質が確保された住宅	199	186	174	162	151	140	134	125	116
受け皿住宅合計	4,714	4,570	4,415	4,252	4,090	3,941	3,813	3,690	3,566

	計画期間
	2028年（R10）
総世帯数	46,923
要支援世帯数	4,217
公営住宅	3,661
うち市営住宅	2,365
うち県営住宅	1,295
民間賃貸住宅	12,798
低家賃かつ一定の質が確保された民賃等	638
賃貸用の空き家	3,585
低家賃かつ一定の質が確保された住宅	179
受け皿住宅合計	4,477

※県営住宅戸数は、本計画策定時（平成 31 年度）に宮崎県へのヒアリング等を踏まえて設定。

※低家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅は、著しい困窮年収未満世帯の 2015 年比と同等の割合で推移すると想定。

計画最終年度の
著しい困窮年収未満世帯（推計）

∧

計画最終年度の
ストック量（推計）

４．長寿命化に関する基本方針

４－１．基本方針

基本方針１　将来人口の動向を踏まえた効率的・効果的な供給の方針

・今後の将来ストックの設定や本市の厳しい財政状況を勘案し、原則として、市営住宅の新規建設（既存住宅の建替えは除く）は行わず、地域の状況を踏まえ、新たな供給が必要となった場合は、既存の民間賃貸住宅の活用やＰＰＰ/ＰＦＩなどの民間活力を導入した事業手法の活用を検討する。

・人口・世帯数の減少傾向は将来的にも続くことが予想されることから、市営住宅管理戸数が過剰にならないよう、長期的な視点を持って計画を実行することとし、「3－5. 今後の市営住宅の必要戸数」を踏まえ、令和 5 年 5 月 1 日現在の管理戸数 2,435 戸を今後 30 年で約 2,000 戸程度まで縮減していくことを目指す。

基本方針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

①予防保全的な維持管理・改善の実施

・対症療法的な維持管理を改め、予防保全的な維持管理及び耐久性の向上を図る改善を実施することにより、市営住宅等の長寿命化を図る。なお、改善は、事業手法の選定フローに基づき住棟の状況に応じた事業を設定する。

②予防保全的な維持管理による修繕周期の延長

・耐久性向上のための改修工事や予防保全的な維持管理の実施による修繕周期の延長等によって、ライフサイクルコストの縮減を図る。

基本方針３　快適で持続可能な居住環境の形成に関する方針

・高齢化の進展に対応すべく、既存住宅のバリアフリー化を進め、建替えを実施する住宅は全てバリアフリー仕様とする。また、エレベーターがない住棟については、ランニングコスト等を踏まえて、エレベーター整備の配置計画を行う。

・住戸プランは高齢単身者向け、高齢者のみの夫婦世帯向け、世帯人員 2～3 人の小規模世帯向け、世帯人員 4 人以上のファミリー向けの 4 種類を基本として供給を行うが、高齢単身世帯向け住戸とファミリー向けの一般住宅を混在させるなど、世帯型や年齢層が偏らないコミュニティの維持形成に資するような計画とする。

基本方針４　ストックの状況把握及び日常の維持管理の方針

①市営住宅管理データの整理

・市営住宅の整備・管理データを住棟単位で整理する。また、市営住宅の住棟単位の修繕履歴データを整備し、随時、履歴確認、更新できる仕組みを整理することで、今後の市営住宅等の効果的・効率的な修繕・維持管理に役立てていく。

②市営住宅の定期点検・維持管理の実施

・市営住宅の定期点検を実施するとともに、予防保全的な維持管理を実施する。

4－2. 整備水準の目標

（１）建替え時の整備基準の目標

建替えを行う住宅については、延岡市営住宅等の整備に関する基準を定める条例に基づき整備を行う。ただし、原則として以下の整備水準を満たすことを目指す。

①住戸の水準

○一戸当りの面積（住戸専用面積）は、市営住宅の役割に応じて概ね以下を目安とする。

タイプ	考え方
高齢単身者向け	家賃が比較的安く、単身者生活に適応した小規模な1ＤＫ・1ＬＤＫ（45 ㎡）程度とする。
小規模世帯向け	2～3 人世帯対応とし、2ＤＫ・2ＬＤＫ（55 ㎡）程度とする。
一般世帯向け	ファミリー対応とし、3ＤＫ・3ＬＤＫ（65 ㎡）程度とする。

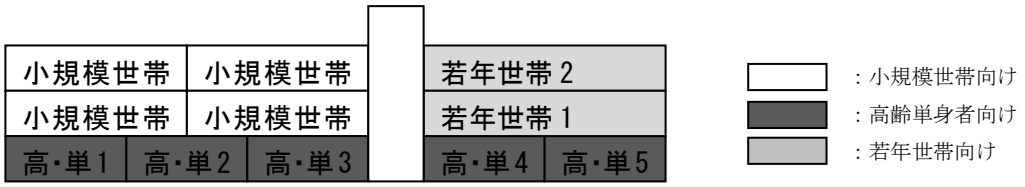
○設備に係る水準として、給湯設備は 3 箇所給湯とする。

②多様な住宅供給の水準

○高齢単身向け住戸、小規模世帯向け住戸、ファミリー向け住戸をできるだけ混住させ、ソーシャルミックス化を進める。

○車椅子対応住宅など、障がい者向け住宅を必要に応じて供給する。

■多様な住戸を組み合わせた住棟の模式図（例）



③脱炭素先行地域等への対応

○市営住宅の脱炭素化の実現に向け、延岡市営住宅等の整備に関する基準を定める条例施行規則に基づき、外皮性能等の向上を目指す。

○脱炭素先行地域として選定された「一ケ岡エリア」の市営住宅において、ＺＥＨ－Ｍ水準で建替えを行う。

（２）住戸改善の整備基準の目標

住戸改善を実施する場合は、原則として高齢化対応とし、以下の水準を満たすこととする。

①住棟の水準

○外壁の落下防止など、住棟の安全性と美観を確保する。

②住戸の水準

○電気容量を増強し、多様な電化製品が普及している現在の生活に対応できるようにする。
○給水方法を変更し、水圧の上昇を図るなど快適に利用できる水準を確保する。
○窓、ドア、流し等の取替を行い、建具の改善を図る。
○給湯器並びに浴槽設置、風呂照明、台所換気の取替等を行い、浴室等の設備水準の改善を図る。なお、給湯設備は 3 箇所給湯とし、水栓等は、レバーハンドル等の使いやすいものとする。

③住戸の各部の水準

○床は段差のない構造とする。
○出入口や廊下の幅は、可能な限り車椅子の通行に支障が生じないものとし、方向転換に配慮したスペースを設ける。
○ドアその他の出入り口に設置する建具は、高齢者等の利用に配慮したレバーハンドル等を使用し、可能な場合は引き戸とする。
○浴室には補助手摺を設置する。また、玄関、便所、脱衣所及び廊下は補助手摺を設ける。

④共用部分の水準

○共用廊下、共用階段には補助手摺を設ける。
○住棟への入口等に段差がある場合は、スロープを設置するなど、できる限り段差の解消に努める。
○ランニングコスト等を踏まえ、設置が可能な住棟にはエレベーターの設置に努める。

⑤共同施設の水準

○広場・緑地は、良好な居住環境の維持増進に資するよう維持管理する。
○敷地内の通路に設けられた階段等は、高齢者等の通行の安全に配慮し、必要な補助手摺またはスロープを設ける。

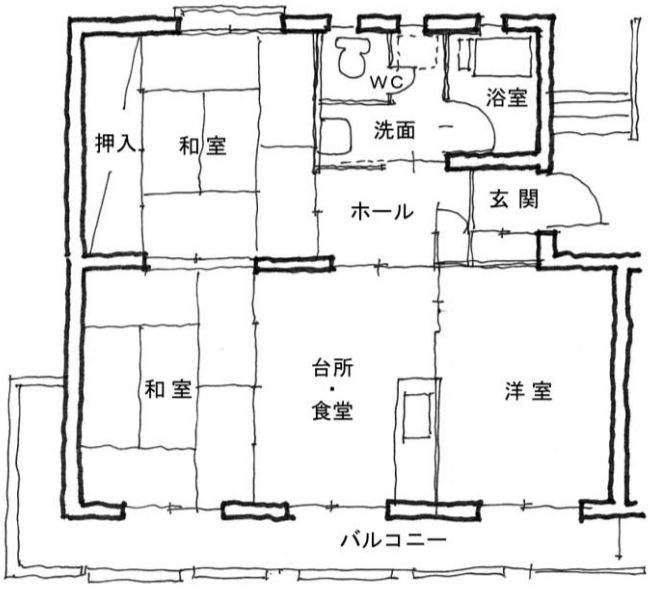
⑥外構設備の水準

○全団地で外構計画の見直しを行い、居住者向け駐車場整備及び来客用並びに在宅支援用の駐車場の確保に努める。

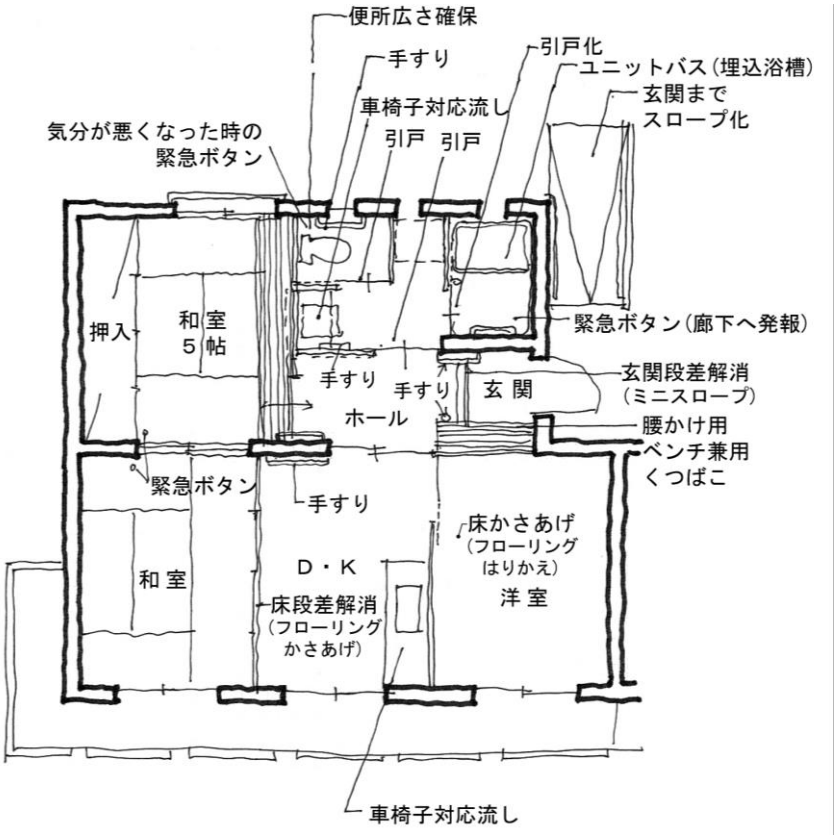
○高齢社会に対応して、住棟へのアクセスは必要に応じてスロープを設けるなど、バリアフリー化を図る。

■高齢化対応の住戸改善のイメージ

〔改善前〕



〔改善後〕



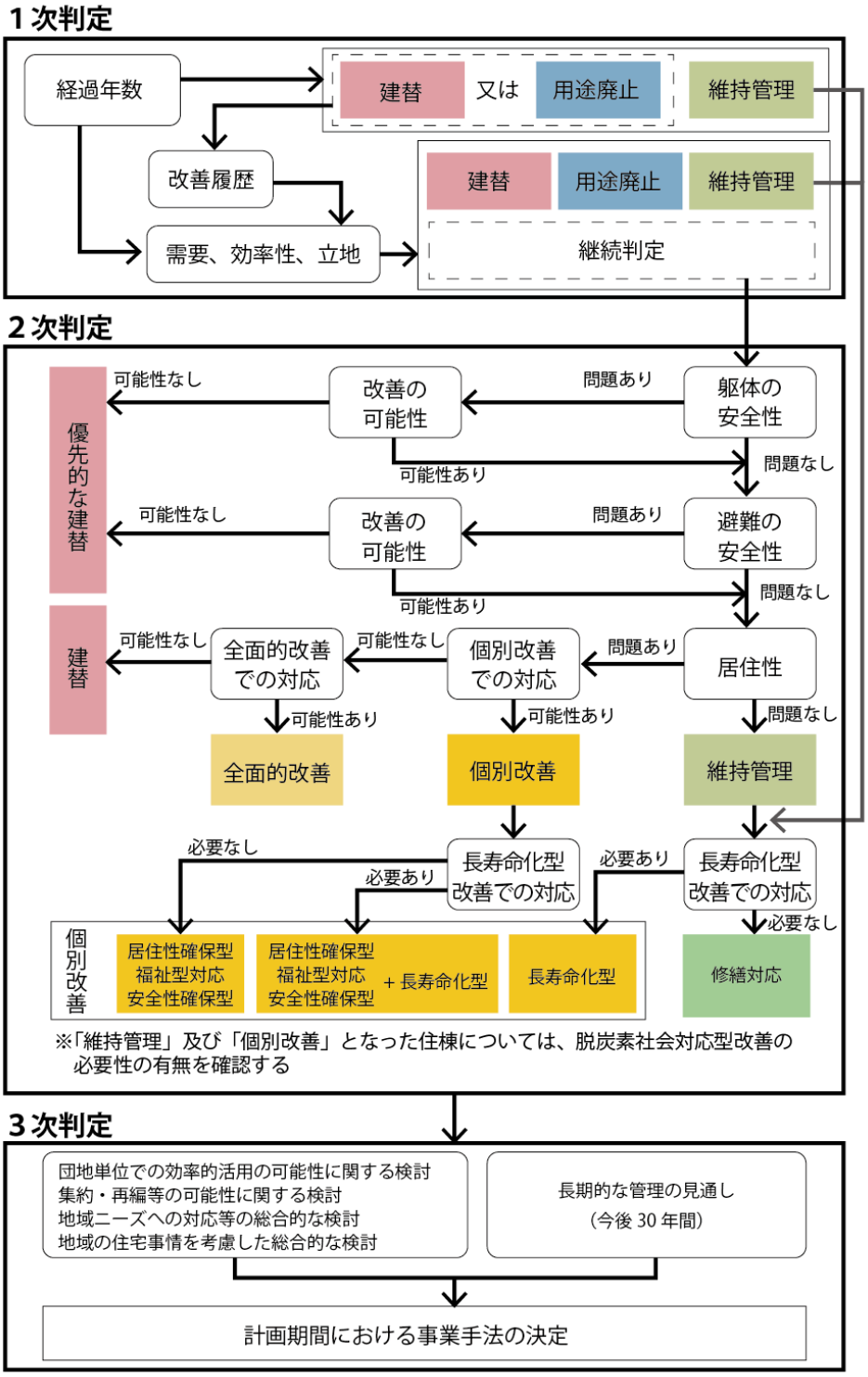
5．長寿命化計画の対象団地と事業手法の選定

5－1．計画対象団地の選定

（１）対象団地の選定フロー

これまで用いてきた事業手法の選定フローを基本にしつつ、「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改訂）（平成 28 年 8 月/国土交通省）」を参考として、以下の通り設定する。

■事業手法の選定フロー



※将来ストック量の推計に基づき設定する管理戸数の方向性との整合を図る

前ページに示す選定フローに対応する各段階の判定基準は、本市の市営住宅等の実情を踏まえ、以下のように設定する。

①一次判定の考え方

経過年数等

○木造及び準耐火構造で昭和 50 年代以前に建設されたものは 建替 →（「改善履歴」の確認へ）

※ただし、耐震性など構造上の安全性が確認される場合はこの限りでない。

○昭和 50 年代以前の木造及び準耐火構造のうち、以下のいずれかの条件に該当するものは 用途廃止 →（「改善履歴」の確認へ）

・敷地が狭小（公営住宅の建替えに係る法定要件である 0.1ha 未満）である、敷地形状が不整形あるいは周辺環境に問題があるなどにより高度利用が難しいもの、または、他の市営住宅と連携して建替え等を行うことにより、必要戸数を確保し管理の効率化を図ることができる場合。

・福祉施設等の公的施設への転用等特定利用を検討するもの。

○築 10 年以下のストックや平成 6 年代以降に建設されたストックのうち、改善事業（ここでは、原則、外壁落下防止改修、屋根長寿命化・断熱化改修を改善事業とする）を行い標準管理期間を経過していないものは 維持管理 →（二次判定へ）

※標準管理期間は、既設公営住宅改善事業においては、事業実施後概ね 10 年以上とされている。

○上記以外のものは「需要、効率性、立地」を確認する。

改善履歴

○「建替」または「用途廃止」と判定した住棟について、近年の改善実施からの年数が浅い住棟については必要に応じて「維持管理」に見直すなど、住棟の有効利用の観点から再判定する。

建替 →（「需要、効率性、立地」の確認へ）

用途廃止 →（「需要、効率性、立地」の確認へ）

維持管理 →（二次判定へ）

需要、効率性、立地

需要、効率性、立地の評価を行い、本市の財政状況や入居者の需要の高さから、「建替」及び「用途廃止」の判断ができないものは 継続判定 →（二次判定へ進む）

〈需要〉

○空家率が 40%を超え、応募倍率が 1 倍を下回る住棟は今後も継続管理することに適さないと評価する。

→経過年数等で「建替」または「用途廃止」となったものは 用途廃止 →（三次判定へ）

→上記以外のものは「効率性、立地」の評価を行う。

〈効率性〉

○都市計画の状況及び敷地規模から建替え事業の効率性の評価を行う。

・都市計画の状況については、用途地域及び容積率から高度利用の可能性が無いものは「建替」には適さないものとする。

・敷地規模については、公営住宅の建替えに係る法定要件である 0.1ha 未満である場合は「建替」には適さないものとする。

〈立地〉

○公共交通機関の利便性や地域バランス、災害危険区域等の状況から立地の評価を行う。

・公共交通機関の利便性については、周辺に公共交通機関の乗降場所がない場合は継続的に管理する上で適地ではないと評価する。

・地域バランスについては、周辺に公営住宅等が立地していない場合や 1km メッシュ人口が多い場合は、今後も継続管理することに適すると評価する。

・災害危険区域等においては、災害危険区域に立地する場合や津波・土砂災害などの危険性が高い場所に立地する場合は、継続的に管理する上で適地ではないと評価する。

②二次判定の考え方

一次判定において「継続判定」となった住棟を対象に、「躯体の安全性」、「避難の安全性」、「居住性」、「個別改善での対応可能性」「長寿命化型改善の必要性」、「脱炭素社会対応型改善の必要性」により評価を行う。

躯体の安全性

○昭和 56 年の新耐震基準に基づき施工された住棟、あるいは耐震診断等により耐震性が確認されたものは、耐震性を有するものとする。

○上記以外は図面等により判断した結果、耐震性に問題があり、耐震改修の可能性が無いものは 建替 。

○耐震性を有するものについては、「避難の安全性」の判定を行う。

避難の安全性

○二方向避難と防火区画の確保の状況を設計図書等により判断する。

○確保されていない場合は、個別改善、全面的改善により二方向避難、防火区画が確保可能か否かを判断し、確保できない場合は 建替 。

○二方向避難と防火区画が確保されているもの及び改善が可能な場合は、「居住性」の判定を行う。

居住性

○判定の項目は以下のように設定する。

判定項目	内　容
住戸	最低居住面積水準
住戸各部	浴室の有無、３箇所給湯、高齢化対応
共用部分	高齢化対応
附帯施設	ゴミ置き場の有無

個別改善での対応可能性

○「居住性」での問題点について、個別改善で対応可能な場合は「可能性あり」とする。

長寿命化型改善の必要性

○「維持管理」及び「個別改善」の住棟について、「将来のストック量の設定」による中長期的な住宅供給の観点から、耐久性の向上、躯体への影響の低減等に関する改善が必要と判断される場合は「必要あり」とする。

脱炭素社会対応型改善の必要性

○「維持管理」及び「個別改善」の住棟について、脱炭素社会の実現に向け省エネルギー性能を向上させる改善等が必要と判断される場合は「必要あり」とする。

③三次判定の考え方

一次判定及び二次判定結果を踏まえ、すべての団地において、団地単位または団地の一部を対象に、下記に示す総合的な検討を行い、事業手法の最終判定を行う。

団地単位での効率的活用（住棟相互の連携）の可能性

○団地として住棟相互の連携によるストック活用を行うことによる、より効果的かつ効率的なストック活用計画の可能性について検討する。

○建替え、全面的改善及び部分改善と判断された住棟が混在する場合は、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、建替え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えを検討する。

集約・再編等（団地相互の連携）の可能性

○建替えや全面改善が必要な複数の団地が近接して立地する場合等は、団地相互の住み替え等の連携を図り、より効果的かつ効率的なストック活用の可能性について検討する。

○高度利用の可能性が低く、他の敷地での高度利用の可能性がある場合は、別の敷地での整備（いわゆる非現地建替え）を検討する。

地域ニーズへの対応等の総合的な検討（まちづくりの観点から見た地域整備への貢献）

○公益的施設等及び基盤施設の整備水準の向上の必要が高い場合は、これらに配慮したストック活用の可能性を検討する。

○団地敷地に隣接する狭隘道路の拡幅整備等を検討する。また、都市計画道路等の整備時期等も勘案する。

地域の住宅事情を考慮した総合的な検討

○地域によっては民間賃貸住宅が少なく、公営住宅の減少が借家世帯に大きな影響を及ぼす可能性があることから、用途廃止の対象となる団地であっても、現在の居住状況等を勘案しながら総合的に判断する。

○災害危険区域内に立地するなど、安全性に配慮が必要な団地については、非現地建替えや用途廃止などを検討することとし、ニーズなどの地域の実情により現地建替えが必要な場合については、建替えにあわせて安全対策等を考慮することとする。

（２）市営住宅の修繕履歴一覧

地域		団地名	棟数	戸数	棟番号	建設年度	構造	階数	棟数	戸数	個別改善													
											高齢住	高齢共	外防	屋根	電幹線	住火報	LED	下水	給水改	浴室改	3点給	換気	EV
延岡	1	島浦第1	1	8	1	昭41	簡二	2	1	8			H26		H17	H20		H11					
	2	島浦第2	1	30	57-2-1	昭57	中耐	5	1	30			H24		H17	H20		H11	R4	R4			
	3	桜ケ丘第1	6	112	55-1-1	昭55	中耐	4	1	16			H11	H17	H11	H20		H12		H29			
					55-1-2	昭55	中耐	4	1	16			H12	H12	H11	H20		H12		H29			
					56-1-3	昭56	中耐	4	1	16	H15	H15	H13	H12	H11	H20		H12		R1			
					56-1-4	昭56	中耐	4	1	24			H13	H25	H11	H20		H12		R1			
					58-1-5	昭58	中耐	4	1	24			H17	H12	H15	H20		H12		H9			
					59-2-6	昭59	中耐	4	1	16	H16	H16	H18	H12	H15	H20		H12		R4			
	4	桜ケ丘第2	2	32	55-2-1	昭55	中耐	4	1	16			H13		H15	H20		H12		H30			
					55-2-2	昭55	中耐	4	1	16	H11	H11	H14	H17	H15	H20		H12		H30			
	5	桜ケ丘第3	3	72	56-2-3	昭56	中耐	4	1	24	H14	H14	H17	H16	H16	H20		H13		H21			
					57-2-4	昭57	中耐	4	1	24			H16	H23	H17	H20		H13		H21			
					57-2-5	昭57	中耐	4	1	24			H16	H18	H17	H20		H13		H21			
	6	桜ケ丘第4	1	16	60-2-7	昭60	中耐	4	1	16			H21		H16	H20		H10		H21			
	7	大門	1	30	1	昭54	中耐	5	1	30			H14		H14	H20		H20		R4			
	8	松馬場	3	56	63-2-1	昭63	中耐	4	1	24			H28	H28		H20		H8		H21			
					63-2-2	昭63	中耐	4	1	16			H29	H29		H20		H8		H21			
					3-1-1	平3	中耐	4	1	16			H30	H30		H20		H8		H21			
	9	昭和町第1	2	46	1	平26	中耐	5	1	30													
					2	昭54	中耐	4	1	16	H27	H27	H27	H27	H27	H20		H17		H27			
	10	昭和町第2	5	120	元-1-1(A)	平1	中耐	5	1	20			H30	H31		H20		H25		H21			
					元-2-1(B)	平1	中耐	5	1	20			H29	H23		H20		H25		H21			
					元-2-2(C)	平1	中耐	5	1	20			H29	H29		H20		H25		H21			
					2-1-2(D)	平2	中耐	5	1	40			H28	H28		H20		H25		H21			
					3-1-3(E)	平3	中耐	5	1	20			H30	H30		H20		H25		H21			
	11	昭和町第3	2	40	55-2-1	昭55	中耐	5	1	20			H15	H25	H18	H20		H20		H21			
					60-2-2	昭60	中耐	5	1	20	H13	H13	H23		H18	H20		H20		H13			
	12	岡富	1	16	1	昭53	中耐	4	1	16	R4		R4	R4	H13	H20				R4			
	13	天神小路	2	16	5-2-1	平5	中耐	2	1	8						H20							
					5-2-2	平5	中耐	2	1	8						H20							
	14	野地	2	26	1	昭54	中耐	4	1	24			H11	H19	H14	H20				R3			
					2	昭30	簡平	1	1	2						H20							
	15	西階はぎ	7	124	3-2-1(A)	平3	中耐	4	1	24			R1	H25		H19				H21			
					3-2-2(B)	平3	中耐	4	1	16			H30	H30		H19				H21			
					4-1-1(C)	平4	中耐	5	1	20			H30	H30		H19				H21			
					4-1-2(D)	平4	中耐	5	1	20			R1	H30		H19				H21			
					4-2-3(E)	平4	中耐	5	1	12			R1	H25		H19				H21			
					4-2-4(F)	平4	中耐	3	1	12			H30	H31		H19				H21			
					4-2-5(G)	平4	中耐	3	1	20			R1	H31		H19				H21			
	16	西階つつじ	12	246	5-1-1	平5	中耐	3	1	12			R2	H24		H19				H26			
					5-1-2	平5	中耐	3	1	12			R2	H24		H19				H26			
					5-2-1	平5	中耐	3	1	18			R2	H25		H19				H26			
					5-2-2	平5	中耐	3	1	24			R2	H25		H19				H26			
					5-2-3	平5	中耐	3	1	12			R2	H25		H19				H26		H23	
					6-1-3	平6	中耐	3	1	36			R3	R3		H19				H27		H23	
					6-2-4	平6	中耐	3	1	24			R3	R3		H19				H27		H22	
					6-2-5	平6	中耐	3	1	24			R3	R3		H19				H27		H22	
					6-2-6	平6	中耐	3	1	24			R3	R3		H19				H27		H22	
					7-1-4	平7	中耐	3	1	30						H19				H28		H22	
					7-2-7	平7	中耐	3	1	18			R4	R4		H19				H28		H23	
					7-2-8	平7	中耐	3	1	12			R4	R4		H19				H28		H22	

※個別改善について

高齢住：高齢者向け住戸改善　　高齢共：高齢者向け共用部改善（エレベーター設置を含む）

外防：外壁落下防止改修　　屋根：屋根長寿命化・断熱化改修　　電幹線：電灯幹線改修

住火報：住宅用防災警報器設置・更新　　LED：LED 照明更新　　下水：公共下水切替

給水改：ブースターポンプ切替　　浴室改：浴室改善　　3 点給：3 箇所給湯化工事

換気：24 時間換気装置取付（H22.H23 は未済内容有）　　EV：エレベーター更新工事

地域		団地名	棟数	戸数	棟番号	建設年度	構造	階数	棟数	戸数	個別改善													
											高齢住	高齢共	外防	屋根	電幹線	住火報	LED	下水	給水改	浴室改	3点給	換気	EV
延岡	17	西階かえで	15	64	1	昭39	簡二	1	1	6			H9		H13	H20		H4		H15	H15		
					2	昭40	簡二	1	1	4					H13	H20		H4		H17	H17		
					3	昭40	簡二	1	1	4					H13	H20		H4		H18	H18		
					4	昭39	簡二	1	1	6			H9		H13	H20		H4		H19	H19		
					5	昭40	簡二	1	1	6					H13	H20		H4		H20	H20		
					6	昭40	簡二	1	1	4					H13	H20		H4					
					7	昭39	簡平	1	1	4					H11	H20		H3		H11	H11		
					8	昭39	簡平	1	1	4					H11	H20		H3		H11	H11		
					9	昭39	簡平	1	1	4					H12	H20		H3		H12	H12		
					10	昭39	簡平	1	1	4					H12	H20		H3		H12	H12		
					11	昭40	簡平	1	1	4					H13	H20		H3		H14	H14		
					12	昭40	簡平	1	1	4					H13	H20		H3		H13	H13		
					13	昭40	簡平	1	1	4					H13	H20		H3		H13	H13		
					14	昭40	簡平	1	1	4					H13	H20		H3		H14	H14		
					15	昭40	簡平	1	1	2					H13	H20		H4		H14	H14		
	18	西階すみれ	5	130	8-1	平8	中耐	4	1	18						H26							
					8-2	平8	中耐	4	1	24			R4	R4		H26							
				特公賃含	8-3	平8	中耐	5	1	30			R4	R4		H19							
					9-4	平9	中耐	5	1	40			R4	R4		H26				H25			
					9-5	平9	中耐	5	1	18						H19							
	19	浜の山	2	40	1	昭53	中耐	5	1	20	H12	H12	H28	H28	H13	H20		H6	R2	R2			
					2	昭53	中耐	5	1	20			H28	H28	H13	H20		H6	R2	R2			
	20	塩浜第1	1	18	1	昭52	中耐	3	1	18	H26	H26	H26	H26	H26	H20		H12		H27			
	21	塩浜第2	1	20	1	昭53	中耐	5	1	20			H10	H11	H14	H20		H13	R3	R3			
	22	旭ケ丘北	4	50	元-2-1	平1	中耐	4	1	8			H25	H25		H20				H21			
					元-2-2	平1	中耐	4	1	8			H28	H28		H20				H21			
					2-2-3	平2	中耐	4	1	18			H29	H29		H20				H21			
					2-2-4	平2	中耐	4	1	16			H30	H30		H20				H21			
	23	旭ケ丘南	7	112	61-1-1(A)	昭61	中耐	4	1	24			H25	H19		H19				H21			
					61-2-1(B)	昭61	中耐	4	1	24			H23	H19		H19				H21			
					62-2-2(C)	昭62	中耐	4	1	8			H23	H23		H19				H21			
					62-1-2(D)	昭62	中耐	4	1	16			H25	H19		H19				H21			
					62-2-3(E)	昭62	中耐	4	1	8			H25	H25		H19				H21			
					63-2-4(F)	昭63	中耐	4	1	16			H25	H25		H19				H21			
					63-1-3(G)	昭63	中耐	4	1	16			H25	H25		H19				H21			
	24	一ケ岡A	17	438	9-1(51-1)	昭51	中耐	5	1	20			H28	H28	H15	H20			H15	H9			
					9-3(51-2)	昭51	中耐	5	1	30			H29	H29	H15	H20			H14	H10			
					10-5(52-3)	昭52	中耐	5	1	20			R1	H29	H15	H20			H14	H11			
					10-6(52-4)	昭52	中耐	5	1	20			R1	H30	H15	H20			H14	H11			
					11-1(A棟)	平11	中耐	3	1	18						H20							
					11-2(B棟)	平11	中耐	3	1	18						H20							
					11-3(C棟)	平11	中耐	4	1	15						H20							
					11-4(D棟)	平13	中耐	4	1	15						H20							
					11-5(E棟)	平13	中耐	5	1	19						H20							
					11-6(F棟)	平14	中耐	5	1	19						H20							
					8-7(G)	平15	中耐	4	1	31						H20							
					8-8(H)	平16	中耐	3	1	18						H20							
					4-9(I)	平17	中耐	3	1	18						H20							
					4-10(J)	平18	中耐	4	1	23						H20							
					7-11(K)	平20	中耐	5	1	30													
					6-12(L)	平21	中耐	5	1	30													
					5-13(M)	平23	中耐	5	1	30													
					2-14(N)	令1	中耐	5	1	40													
					2-15(O)	令3	低耐	2	1	12													
					3-16(P)	令3	低耐	2	1	12													

地域		団地名	棟数	戸数	棟番号	建設年度	構造	階数	棟数	戸数	個別改善												
											高齢住	高齢共	外防	屋根	電幹線	住火報	LED	下水	給水改	浴室改	3点給	換気	EV
延岡	25	一ケ岡B	1	7	12-2	昭45	簡二	2	1	7					H16	H20							
	26	一ケ岡D	33	204	16-1	昭47	簡二	2	1	6					H18	H20							
					16-2	昭47	簡二	2	1	6					H16	H20							
					16-3	昭47	簡二	2	1	5					H16	H20							
					16-4	昭47	簡二	2	1	5			H12		H18	H20							
					16-5	昭49	簡二	2	1	8					H18	H20							
					16-6	昭49	簡二	2	1	8					H18	H20							
					16-7	昭49	簡二	2	1	5			H12		H18	H20							
					16-8	昭49	簡二	2	1	5					H18	H20							
					16-9	昭49	簡二	2	1	6			H16		H18	H20							
					16-10	昭49	簡二	2	1	6			H16		H18	H20							
					17-1	昭47	簡二	2	1	6			H13		H18	H20							
					17-2	昭47	簡二	2	1	6			H13		H18	H20							
					17-3	昭47	簡二	2	1	6					H17	H20							
					17-4	昭47	簡二	2	1	6			H13		H17	H20							
					17-5	昭48	簡二	2	1	6			H12		H17	H20							
					17-6	昭48	簡二	2	1	6			H18		H17	H20							
					17-7	昭48	簡二	2	1	6			H13		H17	H20							
					17-8	昭48	簡二	2	1	6			H12		H17	H20							
					17-9	昭49	簡二	2	1	6			H11		H18	H20							
					17-10	昭49	簡二	2	1	6			H11		H18	H20							
					17-11	昭49	簡二	2	1	6			H11		H16	H20							
					17-12	昭49	簡二	2	1	6			H11		H17	H20							
					18-1	昭49	簡二	2	1	6			H11		H17	H20							
					18-2	昭48	簡二	2	1	6			H11		H17	H20							
					18-3	昭48	簡二	2	1	6			H12		H17	H20							
					18-4	昭49	簡二	2	1	6			H11		H17	H20							
					18-5	昭49	簡二	2	1	6			H11		H17	H20							
					18-6	昭48	簡二	2	1	6			H12		H17	H20							
					18-7	昭48	簡二	2	1	6			H11		H17	H20							
					18-8	昭48	簡二	2	1	6			H11		H17	H20							
					18-9	昭47	簡二	2	1	8			H11		H16	H20							
					18-10	昭47	簡二	2	1	8			H11		H16	H20							
					18-11	昭47	簡二	2	1	8			H11		H16	H20							
	27	一ケ岡E	12	70	9-1	昭49	簡二	2	1	6					H18	H20				H22	H22		
					9-2	昭49	簡二	2	1	6					H18	H20				H22	H22		
					9-3	昭49	簡二	2	1	6					H18	H20				H22	H22		
					9-4	昭49	簡二	2	1	6			H25		H18	H20				H23	H23		
					9-5	昭49	簡二	2	1	6					H18	H20				H23	H23		
					9-6	昭49	簡二	2	1	6			H26		H18	H20				H23	H23		
					9-7	昭49	簡二	2	1	6			H12		H18	H20				H24	H24		
					9-8	昭49	簡二	2	1	6			H13		H18	H20				H25	H25		
					9-9	昭49	簡二	2	1	6					H18	H20							
					9-10	昭49	簡二	2	1	6			H13		H18	H20							
					9-11	昭49	簡二	2	1	5			H13		H18	H20							
					9-12	昭49	簡二	2	1	5			H13		H18	H20							
	28	土々呂	1	20	56-1	昭56	中耐	5	1	20			H18		H17	H20		H12		H21			
	29	大武	1	16	10	平10	中耐	4	1	16						H20		H17	H24				

※個別改善について

高齢住：高齢者向け住戸改善　　高齢共：高齢者向け共用部改善（エレベーター設置を含む）

外防：外壁落下防止改修　　屋根：屋根長寿命化・断熱化改修　　電幹線：電灯幹線改修

住火報：住宅用防災警報器設置・更新　　LED：LED 照明更新　　下水：公共下水切替

給水改：ブースターポンプ切替　　浴室改：浴室改善　　3 点給：3 箇所給湯化工事

換気：24 時間換気装置取付　　EV：エレベーター更新工事

地域		団地名	棟数	戸数	棟番号	建設年度	構造	階数	棟数	戸数	個別改善												
											高齢住	高齢共	外防	屋根	電幹線	住火報	LED	下水	給水改	浴室改	3点給	換気	EV
北方	30	川水流	2	8	1	昭38	簡平	1	1	4						H20							
					2	昭38	簡平	1	1	4						H20							
	31	東原	3	6	1	昭38	簡平	1	1	2						H20							
					2	昭38	簡平	1	1	2						H20							
					3	昭38	簡平	1	1	2						H20							
	32	久保山	1	12	1	昭52	中耐	3	1	12			H19		H28	H20				H21			
	33	あけぼの	1	16	1	平3	中耐	3	1	16				H25		H20							
北浦	34	阿蘇	1	6	1	昭54	中耐	3	1	6			H20		H28	H20				H21			
	35	古江	2	24	1	昭54	中耐	3	1	12			H20		H28	H20				H21			
					2	昭54	中耐	3	1	12			H20		H28	H20				H21			
	36	字和路	2	30	1	昭56	中耐	3	1	12			H20			H20				H21			
					2	昭62	中耐	3	1	18			H20			H20				H21			
	37	市振	2	18	1	昭54	中耐	3	1	12			H19	H26	H28	H20				H21			
					2	昭54	中耐	3	1	6			H19		H28	H20				H21			
	38	直海	1	4	1	昭60	低耐	2	1	4			H20		H28	H20				H21			
	39	宮野浦	2	18	1	昭53	中耐	3	1	12			H17		H28	H20				H21			
					2	昭57	中耐	3	1	6			H17		H28	H20				H21			
	40	梅木	1	6	1	昭55	中耐	3	1	6			H20		H28	H20				H21			
北川	41	曽立	1	16	1	平5	中耐	4	1	16						H20							
	42	白石中央	13	13	1	平5	木造	1	1	1						H20							
					2	平5	木造	1	1	1						H20							
					3	平5	木造	1	1	1						H20							
					5	平5	木造	1	1	1						H20							
					6	平6	木造	1	1	1						H20							
					7	平6	木造	1	1	1						H20							
					8	平6	木造	1	1	1						H20							
					10	平6	木造	1	1	1						H20							
					11	平6	木造	1	1	1						H20							
					12	平5	木造	1	1	1						H20							
					13	平8	木造	1	1	1						H20							
					14	平8	木造	1	1	1						H20							
					15	平8	木造	1	1	1						H20							
	43	永代	2	2	1	平8	木造	1	1	1						H20							
					2	平8	木造	1	1	1						H20							
	44	野峰	1	15	1	平13	中耐	3	1	15						H20							
	45	曽立北	1	15	1	平11	中耐	3	1	15													
北方	46	上鹿川	1	2	1	平5	木造	1	1	2						H20							
	47	下鹿川	5	6	1	昭52	簡平	1	1	1						H20							
					2・3	昭56	簡平	1	1	2						H20							
					4	平4	木造	1	1	1						H20							
					5	平4	木造	1	1	1						H20							
					6	平4	木造	1	1	1						H20							
北川	48	市棚	4	7	1	昭39	簡二	2	1	1						H20							
					2	昭39	簡二	2	1	2						H20							
					3	昭39	簡二	2	1	2						H20							
					4	昭39	簡二	2	1	2						H20							
北方	49	若者定住促進	6	6	1	平5	木造	1	1	1			H23	H23		H20							
					2	平5	木造	1	1	1			H23	H23		H20							
					3	平5	木造	1	1	1			H23	H23		H20							
					4	平6	木造	1	1	1			H23	H23		H20							
					5	平6	木造	1	1	1			H23	H23		H20							
					6	平6	木造	1	1	1			H23	H23		H20							
	50	ニュータウン北方	1	20	1	平15	中耐	5	1	20						H20							
	51	北方川水流	3	3	1	平8	木造	2	1	1						H20							
					2	平8	木造	2	1	1						H20							
					3	平8	木造	2	1	1						H20							
北浦	52	阿蘇東谷２号	1	1	1	平9	木造	2	1	1						H20							
	53	下直海	1	1	1	平10	木造	1	1	1						H20							
北川	54	元郵便	1	1	A	平10	木造	2	1	1						H20							

（３）長寿命化を図るべき公営住宅の選定

対象団地の選定フローに基づいて判定した結果、事業手法別戸数は以下の通りとなった。

■市営住宅等の事業手法別戸数表

＜市営住宅＞

	合　計
10 年後（令和 10 年）の目標管理戸数（特公賃、その他・単独除く）	2,360 戸
新規整備事業予定戸数	0 戸
維持管理予定戸数	2,156 戸
うち計画修繕対応戸数	432 戸
うち改善事業予定戸数	1,724 戸
個別改善事業予定戸数	1,724 戸
全面的改善事業予定戸数	0 戸
建替え事業予定戸数	204 戸
用途廃止予定戸数	7 戸

＜特公賃＞

	合　計
10 年後（令和 10 年）の目標管理戸数（特公賃）	21 戸
新規整備事業予定戸数	0 戸
維持管理予定戸数	21 戸
うち計画修繕対応戸数	0 戸
うち改善事業予定戸数	21 戸
個別改善事業予定戸数	21 戸
全面的改善事業予定戸数	0 戸
建替え事業予定戸数	0 戸
用途廃止予定戸数	0 戸

＜その他・単独住宅＞

	合　計
10 年後（令和 10 年）の目標管理戸数（その他・単独住宅）	35 戸
新規整備事業予定戸数	0 戸
維持管理予定戸数	35 戸
うち計画修繕対応戸数	15 戸
うち改善事業予定戸数	20 戸
個別改善事業予定戸数	20 戸
全面的改善事業予定戸数	0 戸
建替え事業予定戸数	0 戸
用途廃止又は譲渡予定戸数	12 戸

■団地別住棟別活用手法の判定結果（その１）

団地名	棟番号	戸数	構造	建設年度（西暦）	耐用年数経過	活用手法の方針 判定結果	活用手法の方針 備考
島浦第１	1	8	簡二	1966	2012	維持管理	
島浦第２	57-2-1	30	中耐	1982	2053	個別改善	
桜ケ丘第１	55-1-1	16	中耐	1980	2051	個別改善	
	55-1-2	16	中耐	1980	2051	個別改善	
	56-1-3	16	中耐	1981	2052	個別改善	
	56-1-4	24	中耐	1981	2052	個別改善	
	58-1-5	24	中耐	1983	2054	個別改善	
	59-2-6	16	中耐	1984	2055	個別改善	
桜ケ丘第２	55-2-1	16	中耐	1980	2051	個別改善	
	55-2-2	16	中耐	1980	2051	個別改善	
桜ケ丘第３	56-2-3	24	中耐	1981	2052	個別改善	
	57-2-4	24	中耐	1982	2053	個別改善	
	57-2-5	24	中耐	1982	2053	個別改善	
桜ケ丘第４	60-2-7	16	中耐	1985	2056	個別改善	
大門	1	30	中耐	1979	2050	個別改善	
松馬場	63-2-1	24	中耐	1988	2059	個別改善	
	63-2-2	16	中耐	1988	2059	個別改善	
	3-1-1	16	中耐	1991	2062	個別改善	
昭和町第１	1	30	中耐	2014	2085	維持管理	
	2	16	中耐	1979	2050	維持管理	
昭和町第２	元-1-1(A)	20	中耐	1989	2060	個別改善	
	元-2-1(B)	20	中耐	1989	2060	個別改善	
	元-2-2(C)	20	中耐	1989	2060	個別改善	
	2-1-2(D)	40	中耐	1990	2061	個別改善	
	3-1-3(E)	20	中耐	1991	2062	個別改善	
昭和町第３	55-2-1	20	中耐	1980	2051	個別改善	
	60-2-2	20	中耐	1985	2056	個別改善	
岡富	1	16	中耐	1978	2049	個別改善	
天神小路	5-2-1	8	準耐	1993	2039	個別改善	
	5-2-2	8	準耐	1993	2039	個別改善	
野地	1	24	中耐	1979	2050	個別改善	
	2	2	簡平	1955	1986	維持管理	
西階はぎ	3-2-1(A)	24	中耐	1991	2062	個別改善	
	3-2-2(B)	16	中耐	1991	2062	個別改善	
	4-1-1(C)	20	中耐	1992	2063	個別改善	
	4-1-2(D)	20	中耐	1992	2063	個別改善	
	4-2-3(E)	12	中耐	1992	2063	個別改善	
	4-2-4(F)	12	中耐	1992	2063	個別改善	
	4-2-5(G)	20	中耐	1992	2063	個別改善	

団地名	棟番号	戸数	構造	建設年度（西暦）	耐用年数経過	活用手法の方針 判定結果	活用手法の方針 備考
西階つつじ	5-1-1	12	中耐	1993	2064	個別改善	
	5-1-2	12	中耐	1993	2064	個別改善	
	5-2-1	18	中耐	1993	2064	個別改善	
	5-2-2	24	中耐	1993	2064	個別改善	
	5-2-3	12	中耐	1993	2064	個別改善	
	6-1-3	36	中耐	1994	2065	個別改善	
	6-2-4	24	中耐	1994	2065	個別改善	
	6-2-5	24	中耐	1994	2065	個別改善	
	6-2-6	24	中耐	1994	2065	個別改善	
	7-1-4	30	中耐	1995	2066	個別改善	
	7-2-7	18	中耐	1995	2066	個別改善	
	7-2-8	12	中耐	1995	2066	個別改善	
西階かえで	1	6	簡二	1964	2010	維持管理	
	2	4	簡二	1965	2011	維持管理	
	3	4	簡二	1965	2011	維持管理	
	4	6	簡二	1964	2010	維持管理	
	5	6	簡二	1965	2011	維持管理	
	6	4	簡二	1965	2011	維持管理	
	7	4	簡平	1964	1995	維持管理	
	8	4	簡平	1964	1995	維持管理	
	9	4	簡平	1964	1995	維持管理	
	10	4	簡平	1964	1995	維持管理	
	11	4	簡平	1965	1996	維持管理	
	12	4	簡平	1965	1996	維持管理	
	13	4	簡平	1965	1996	維持管理	
	14	4	簡平	1965	1996	維持管理	
	15	2	簡平	1965	1996	維持管理	
西階すみれ	8-1	18	中耐	1996	2067	個別改善	
	8-2	24	中耐	1996	2067	個別改善	
	8-3	30	中耐	1996	2067	個別改善	
	9-4	40	中耐	1997	2068	個別改善	
	9-5	18	中耐	1997	2068	個別改善	
浜の山	1	20	中耐	1978	2049	個別改善	
	2	20	中耐	1978	2049	個別改善	
塩浜第１	1	18	中耐	1977	2048	維持管理	
塩浜第２	1	20	中耐	1978	2049	個別改善	
旭ケ丘北	元-2-1	8	中耐	1988	2059	個別改善	
	元-2-2	8	中耐	1988	2059	個別改善	
	2-2-3	18	中耐	1990	2061	個別改善	
	2-2-4	16	中耐	1990	2061	個別改善	

■団地別住棟別活用手法の判定結果（その２）

団地名	棟番号	戸数	構造	建設年度（西暦）	耐用年数経過	活用手法の方針 判定結果	活用手法の方針 備考
旭ケ丘南	61-1-1(A)	24	中耐	1986	2057	個別改善	
	61-2-1(B)	24	中耐	1986	2057	個別改善	
	62-2-2(C)	8	中耐	1987	2058	個別改善	
	62-1-2(D)	16	中耐	1987	2058	個別改善	
	62-2-3(E)	8	中耐	1987	2058	個別改善	
	63-2-4(F)	16	中耐	1988	2059	個別改善	
	63-1-3(G)	16	中耐	1988	2059	個別改善	
一ケ岡A	9-1(51-1)	20	中耐	1976	2047	個別改善	
	9-3(51-2)	30	中耐	1976	2047	個別改善	
	10-5(52-3)	20	中耐	1977	2048	個別改善	
	10-6(52-4)	20	中耐	1977	2048	個別改善	
	11-1(A棟)	18	中耐	1999	2070	個別改善	
	11-2(B棟)	18	中耐	1999	2070	個別改善	
	11-3(C棟)	15	中耐	1999	2070	個別改善	
	11-4(D棟)	15	中耐	2001	2072	個別改善	
	11-5(E棟)	19	中耐	2001	2072	個別改善	
	11-6(F棟)	19	中耐	2002	2073	個別改善	
	8-7(G)	31	中耐	2003	2074	個別改善	
	8-8(H)	18	中耐	2004	2075	個別改善	
	4-9(I)	18	中耐	2005	2076	維持管理	
	4-10(J)	23	中耐	2006	2077	維持管理	
	7-11(K)	30	中耐	2008	2079	維持管理	
	6-12(L)	30	中耐	2009	2080	維持管理	
	5-13(M)	30	中耐	2011	2082	維持管理	
	2-14(N)	40	中耐	2019	2089	維持管理	
	2-15(O)	12	低耐	2021	2091	維持管理	
	3-16(P)	12	低耐	2021	2091	維持管理	
一ケ岡B	12-2	7	簡二	1970	2016	用途廃止	
一ケ岡D	16-1	6	簡二	1972	2018	建替	
	16-2	6	簡二	1972	2018	建替	
	16-3	5	簡二	1972	2018	建替	
	16-4	5	簡二	1972	2018	建替	
	16-5	8	簡二	1974	2020	建替	
	16-6	8	簡二	1974	2020	建替	
	16-7	5	簡二	1974	2020	建替	
	16-8	5	簡二	1974	2020	建替	
	16-9	6	簡二	1974	2020	建替	
	16-10	6	簡二	1974	2020	建替	
	17-1	6	簡二	1972	2018	建替	
	17-2	6	簡二	1972	2018	建替	
一ケ岡D	17-3	6	簡二	1972	2018	建替	
	17-4	6	簡二	1972	2018	建替	
	17-5	6	簡二	1973	2019	建替	
	17-6	6	簡二	1973	2019	建替	
	17-7	6	簡二	1973	2019	建替	
	17-8	6	簡二	1973	2019	建替	
	17-9	6	簡二	1974	2020	建替	
	17-10	6	簡二	1974	2020	建替	
	17-11	6	簡二	1974	2020	建替	
	17-12	6	簡二	1974	2020	建替	
	18-1	6	簡二	1974	2020	建替	
	18-2	6	簡二	1973	2019	建替	
	18-3	6	簡二	1973	2019	建替	
	18-4	6	簡二	1974	2020	建替	
	18-5	6	簡二	1974	2020	建替	
	18-6	6	簡二	1973	2019	建替	
	18-7	6	簡二	1973	2019	建替	
	18-8	6	簡二	1973	2019	建替	
	18-9	8	簡二	1972	2018	建替	
	18-10	8	簡二	1972	2018	建替	
	18-11	8	簡二	1972	2018	建替	
一ケ岡E	9-1	6	簡二	1974	2020	維持管理	
	9-2	6	簡二	1974	2020	維持管理	
	9-3	6	簡二	1974	2020	維持管理	
	9-4	6	簡二	1974	2020	維持管理	
	9-5	6	簡二	1974	2020	維持管理	
	9-6	6	簡二	1974	2020	維持管理	
	9-7	6	簡二	1974	2020	維持管理	
	9-8	6	簡二	1974	2020	維持管理	
	9-9	6	簡二	1974	2020	維持管理	
	9-10	6	簡二	1974	2020	維持管理	
	9-11	5	簡二	1974	2020	維持管理	
	9-12	5	簡二	1974	2020	維持管理	
土々呂	56-1	20	中耐	1981	2052	個別改善	
大武	10	16	中耐	1998	2069	個別改善	
川水流	1	4	簡平	1963	1994	維持管理	
	2	4	簡平	1963	1994	維持管理	
東原	1	2	簡平	1963	1994	維持管理	
	2	2	簡平	1963	1994	維持管理	
	3	2	簡平	1963	1994	維持管理	

■団地別住棟別活用手法の判定結果（その３）

団地名	棟番号	戸数	構造	建設年度 西暦	耐用年数 経過	活用手法の方針 判定結果	活用手法の方針 備考
久保山	1	12	中耐	1977	2048	個別改善	
あけぼの	1	16	中耐	1991	2062	個別改善	
阿蘇	1	6	中耐	1979	2050	個別改善	
古江	1	12	中耐	1979	2050	個別改善	
	2	12	中耐	1979	2050	個別改善	
宇和路	1	12	中耐	1981	2052	個別改善	
	2	18	中耐	1987	2058	個別改善	
市振	1	12	中耐	1979	2050	個別改善	
	2	6	中耐	1979	2050	個別改善	
直海	1	4	低耐	1985	2056	個別改善	
宮野浦	1	12	中耐	1982	2053	個別改善	
	2	6	中耐	1982	2053	個別改善	
梅木	1	6	中耐	1980	2051	個別改善	
曽立	1	16	中耐	1993	2064	個別改善	
白石中央	1	1	木造	1993	2024	維持管理	
	2	1	木造	1993	2024	維持管理	
	3	1	木造	1993	2024	維持管理	
	5	1	木造	1993	2024	維持管理	
	6	1	木造	1994	2025	維持管理	
	7	1	木造	1994	2025	維持管理	
	8	1	木造	1994	2025	維持管理	
	10	1	木造	1994	2025	維持管理	
	11	1	木造	1994	2025	維持管理	
	12	1	木造	1993	2024	維持管理	
	13	1	木造	1996	2027	維持管理	
	14	1	木造	1996	2027	維持管理	
	15	1	木造	1996	2027	維持管理	
永代	1	1	木造	1996	2027	維持管理	
	2	1	木造	1996	2027	維持管理	
野峰	1	15	中耐	2001	2072	個別改善	
曽立北	1	15	中耐	1999	2070	個別改善	
上鹿川	1	2	木造	1993	2024	用途廃止	
下鹿川	1	1	簡平	1977	2008	用途廃止	
	2	2	簡平	1981	2012	用途廃止	
	3	1	木造	1992	2023	維持管理	
	4	1	木造	1992	2023	維持管理	
	5	1	木造	1992	2023	維持管理	

団地名	棟番号	戸数	構造	建設年度 西暦	耐用年数 経過	活用手法の方針 判定結果	活用手法の方針 備考
市棚	1	1	簡二	1964	2010	用途廃止	
	2	2	簡二	1964	2010	用途廃止	
	3	2	簡二	1964	2010	用途廃止	
	4	2	簡二	1964	2010	用途廃止	
若者定住促進	1	1	木造	1993	2024	維持管理	
	2	1	木造	1993	2024	維持管理	
	3	1	木造	1993	2024	維持管理	
	4	1	木造	1994	2025	維持管理	
	5	1	木造	1994	2025	維持管理	
	6	1	木造	1994	2025	維持管理	
ニュータウン北方	1	20	中耐	2003	2074	個別改善	
北方川水流	1	1	木造	1996	2027	維持管理	
	2	1	木造	1996	2027	維持管理	
	3	1	木造	1996	2027	維持管理	
元郵便	A	1	木造	1998	2029	維持管理	
阿蘇東谷２号	1	1	木造	1997	2028	維持管理	
下直海	1	1	木造	1998	2029	維持管理	

６．点検の実施方針

6－1．点検の種類と必要周期、点検方法のまとめ

（１）点検の実施方針

市営住宅の長寿命化に向け、予防保全の観点から定期的な点検を行うこととする。点検の種類は、建築基準法に基づく法定点検、日常点検を基本とする。

また、点検結果については、修繕履歴とあわせ、データ管理することとする。

（２）点検の種類と方法

①法定点検

・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。また、法定点検対象外の住棟においては、建築基準法 12 条の規定に準じて点検を実施する。

点検の種類	法定	点検報告	点検の対象
建築基準法第 12 条 第 2 項に基づく点検	○	3 年	・特殊建築物で延床 200 ㎡超 ・事務所等で階数 5 以上かつ延床 1,000 ㎡超
建築基準法第 12 条 第 4 項に基づく点検	○	毎年	・エレベーター設置住戸
浄化槽法第 11 条 第 1 項に基づく点検	○	毎年	・浄化槽設置団地すべて
消防法第 17 条の 3 の 3 に基づく点検	○	毎年	・消防用設備設置団地全て
受水槽・高架水槽点検		毎年	・受水槽・高架水槽設置団地全て

②日常点検

・すべての住棟を対象に、外観からの目視により容易に確認することができる部位について日常点検を年に 1 回程度実施する。日常点検は、「公営住宅等日常点検マニュアル」（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する。なお、台風発生後などは、特に注視して点検を行うこととする。

・法定点検の点検項目ではないが、市営住宅等の適切な維持管理のために状況を把握することが必要な遊具や外構、自転車置き場などについても日常点検で点検を実施する。

・バルコニー等専用的に使用する共用部分、台所・浴室のガスホース等の専用部分で入居者の安全性に係る部位・部品等については、住宅内部への立ち入りが必要であり定期点検や日常点検が困難なため、入退去時に点検し記録する。

・昇降機については、「昇降機の適切な維持管理に関する指針」及び「エレベーター保守・点検業務標準契約書」（国土交通省住宅局建築指導課）等を参考に点検を実施する。

7．計画修繕の実施方針

7－1．長期修繕計画と長寿命化計画の関連性

定期的な修繕を計画的に実施するため、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、長期修繕計画として定めていくことが望ましい。本計画の事業手法と整合を図りつつ、長期修繕計画の策定について、今後、検討を進めていく。

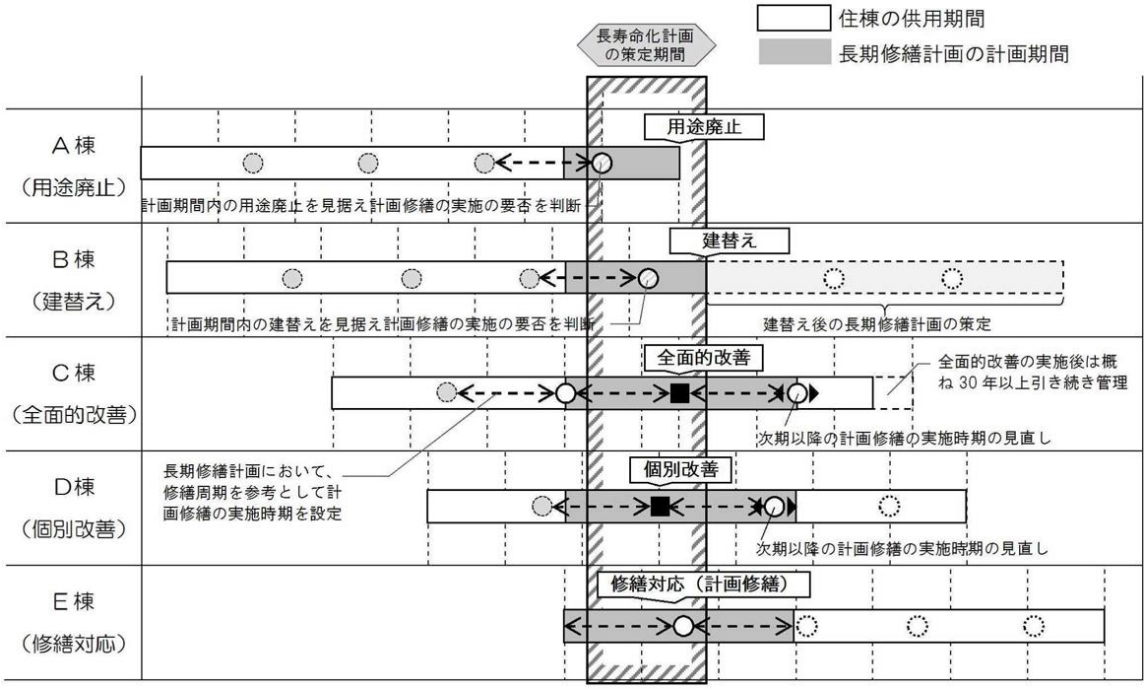
参考：各計画の位置づけ

長期修繕計画

公営住宅等ストックが建替えまた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。

市営住宅長寿命化計画

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、点検・修繕等の実施方針を位置づける。



資料：公営住宅等長寿命化計画策定指針（改訂）

7－2. 計画修繕の実施方針

維持管理とした住棟については、標準的な修繕周期を踏まえて定期的な点検を行い、適切な時期に予防保全的な修繕を行うことで、居住性・安全性等の維持・向上を図り、住棟の長期的な活用を図る。

［実施内容］

標準修繕周期を踏まえた計画修繕

・外壁のひび割れの修繕、外壁塗装の塗り替え、屋根防水工事の実施等、周期的に実施する修繕

経常的な修繕

・水漏れ等、不特定の時期に発生する不具合に対しその都度実施する修繕

空家修繕

・壁や天井の塗り替え、設備の更新など、空家となった段階で実施する修繕

また、計画修繕の実施にあたっては次の点に留意する。

・工事時期の近い修繕項目や建設年代の近い住棟の工事時期を調整する等、工事の効率化・コストの縮減を図る。
・計画修繕及び改善事業相互の関連性を把握した上で、改善事業に合わせて計画修繕を実施するなど効率的な修繕を実施する。
・定期点検等の結果、建物の安全性等が確認された場合には予定していた計画修繕の実施時期を延期するなど柔軟に対応する。

7－3. 標準的な修繕周期

標準的な修繕周期は、「公営住宅等長寿命化計画策定指針」で示される標準周期表を参考とする。なお、住棟や設備の老朽化の状況に合わせ、修繕周期表の周期にとらわれることなく柔軟に対応を検討していくこととする。

■参考とする修繕項目・部位別の修繕周期表

推定修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	想定する修繕工事の仕様	参照文献	修繕の目的				
						安全性の確保	供給処理機能の維持	劣化の軽減	利便性の確保	美観の維持
1　屋根防水										
①屋上防水（保護防水）	屋上、塔屋、ルーフバルコニー	補修	12 年	伸縮目地の打替、保護コンクリート部分補修	③			○		
		修繕	24 年	下地調整の上、露出防水（かぶせ方式）	③			○		
②屋上防水（露出防水）	屋上、塔屋	修繕	12 年	塗膜防水の上保護塗装（かぶせ方式）	③			○		
		撤去・新設	24 年	既存防水層全面撤去の上下地調整、露出アスファルト防水等	③			○		
③傾斜屋根	屋根	補修	12 年	下地調整の上保護塗装	③			○		
		撤去・葺替	24 年	既存屋根材を全面撤去の上下地補修、葺替え	③			○		
④庇・笠木等防水	庇天端、笠木天端、パラペット天端・アゴ、架台天端等	修繕	12 年	高圧洗浄の下地調整、塗膜防水等	③			○		
2　床防水										
①バルコニー床防水	バルコニーの床（側溝、幅木を含む）	修繕	18 年	高圧洗浄の上下地調整、塗膜防水等	②			○		
②開放廊下・階段等床防水	開放廊下・階段の床（側溝、巾木を含む）	修繕	18 年	高圧洗浄の上下地調整、塗膜防水等	②			○		
3　外壁塗装等										
①コンクリート補修	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）	補修	18 年	ひび割れ、浮き、欠損、鉄筋の発錆、モルタルの浮き等の補修	②	○		○		
②外壁塗装	外壁、手すり壁等	塗替	18 年	高圧洗浄の上下地処理、仕上塗材塗り等	②	○		○		○
③軒天塗装	開放廊下・階段、ﾊﾞﾙｺﾆｰ等の軒天（上げ裏）部分	塗替	18 年	高圧洗浄の上下地処理、仕上塗材塗り等	②	○		○		○
④タイル張補修	外壁・手すり壁等	補修	18 年	欠損、浮き、剥離、ひび割れの補修、洗浄	②	○		○		○
⑤シーリング	外壁目地、建具周り、スリーブ周り、部材接合部等	打替	18 年	既存シーリング材を全面撤去の上、下地処理、打替え	②	○		○		
4　鉄部塗装等										
①鉄部塗装（雨掛かり部分）	（鋼製）開放廊下・階段、バルコニーの手すり	塗替	6 年	下地処理の上、塗装	－			○		
	（鋼製）屋上フェンス、設備機器、立て樋・支持金物、架台、避難ハッチ、マンホール蓋、隔て板枠、物干金物等	塗替	6 年	下地処理の上、塗装	－			○		
	屋外鉄骨階段、自転車置場、遊具、フェンス	塗替	6 年	下地処理の上、塗装	－			○		
②鉄部塗装（非雨掛かり部分）	（鋼製）住戸玄関ドア	塗替	6 年	下地処理の上、塗装	③			○		
	（鋼製）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	塗替	6 年	下地処理の上、塗装	③			○		
③非鉄部塗装	（アルミ製・ステンレス製等）サッシ、面格子、ドア、手すり、避難ハッチ、換気口等	清掃	18 年	洗浄の上、コーティング	－			○		
	（ボード、樹脂、木製等）隔て板・エアコンスリーブ・雨樋等	塗替	18 年	下地処理の上、塗装	－			○		

推定修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	想定する修繕工事の仕様	参照文献	修繕の目的				
						安全性の確保	供給処理機能の維持	劣化の軽減	利便性の確保	美観の維持
5　建具・金物等										
①建具関係	住戸玄関ドア、共用部分ドア、自動ドア	点検・調整	12 年	動作点検、金物（丁番、ドアチェック等）の取替等	③	○				
		取替	36 年	撤去又はかぶせ工法	③	○				
	窓サッシ、面格子、網戸、シャッター	点検・調整	12 年	動作点検、金物（戸車、クレセント、ビート等）の取替等	③	○				
		取替	36 年	撤去又はかぶせ工法	③	○				
②手すり	開放廊下・階段、バルコニーの手すり、防風スクリーン	取替	36 年	全部撤去の上、アルミ製手すりに取替	③	○				
③屋外鉄骨階段	屋外鉄骨階段	補修	12 年	点検、腐食部板金溶接補修、踏板交換等	③	○				
		取替	36 年	全部撤去の上、取替	③	○				
④金物類（集合郵便受等）	集合郵便受、掲示板、宅配ロッカー等	取替	24 年	取替	③				○	
	笠木、架台、マンホール蓋、階段ノンスリップ、避難ハッチ、タラップ、排水金物、室名札、立樋・支持金物、隔て板、物干金物、スリーブキャップ等	取替	24 年	取替	③	○				
	屋上フェンス等	取替	36 年	全部撤去の上、アルミ製フェンスに取替	③	○				
⑤金物類（メータボックス扉等）	メーターボックスの扉、パイプスペースの扉等	取替	36 年	撤去又はかぶせ工法	③				○	
6　共用内部										
①共用内部	管理員室、集会室、内部廊下、内部階段等の壁、床、天井	張替・塗替	12 年	床・壁・天井の塗替、張替等	③					○
	エントランスホール、エレベーターホールの壁、床、天井、	張替・塗替	12 年	床・壁・天井の塗替等	③					○
7　給水設備										
①給水管	共用給水立て管 専用給水枝管	取替	20 年	硬質塩化ビニル管 亜鉛メッキ鋼管	① ⑤		○			
		取替	35 年	硬質塩化ビニルライニング鋼管（コア継手）	①		○			
		取替	40 年	ステンレス鋼管	⑥		○			
	水道メーター	取替	8 年	支給品	―		○			
②貯水槽	受水槽、高置水槽	取替	25 年	FRP 製	③		○			
③給水ポンプ	揚水ポンプ、加圧給水ポンプ、直結増圧ポンプ	補修	8 年	オーバーホール	③		○			
		取替	15 年		③		○			
8　排水設備										
①雑排水管（屋内）	共用雑排水立て管 専用雑排水枝管	取替	20 年	配管用炭素鋼鋼管	①		○			
		取替	30 年	タールエポキシ塗装鋼管 排水用硬質塩化ﾋﾞﾆﾙﾗｲﾆﾝｸﾞ鋼管 排水用硬質塩化ビニル管 耐火２層管	① ④ ⑤		○			
②汚水管（屋内）	共用汚水立て管 専用汚水枝管	取替	30 年	配管用炭素鋼鋼管 タールエポキシ塗装鋼管 排水用硬質塩化ﾋﾞﾆﾙﾗｲﾆﾝｸﾞ鋼管 排水用硬質塩化ビニル管 耐火２層管	① ④ ⑤		○			
		取替	50 年	鋳鉄管	①		○			
③排水管（屋外）	屋外排水管	取替	25 年	排水用硬質塩化ビニル管	①		○			
		取替	30 年	ヒューム管	④		○			
④雨水樋	立て樋	取替	30 年	硬質塩化ビニル管	③		○			
⑤排水ポンプ	排水ポンプ	補修	8 年	オーバーホール	③		○			
		取替	15 年		③		○			

推定修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	想定する修繕工事の仕様	参照文献	修繕の目的				
						安全性の確保	供給処理機能の維持	劣化の軽減	利便性の確保	美観の維持
９　ガス設備										
①ガス管（屋内）	ガス管	取替	30 年	配管用炭素鋼鋼管	⑥		○			
	ガスメーター	取替	10 年		－		○			
②ガス管（屋外）		取替	20 年	配管用炭素鋼鋼管	①		○			
		取替	50 年	被覆鋼管 ポリエチレン管	①		○			
10　空調換気設備										
①空調設備	管理室、集会室等のエアコン	取替	15 年		③				○	
②換気設備	管理員室、集会室、機械室、電気室換気扇、ダクト類、換気口、換気ガラリ	取替	15 年		③		○			
11　電灯設備										
①電灯設備	共用廊下・エントランスホール等の照明器具、配線器具、非常照明、避難口・通路誘導灯、外灯等	取替	15 年		③	○	○			
	非常用照明器具内蔵蓄電池	取替	4～6年		－	○	○			
②配電盤類	配電盤・ブルボックス等	取替	30 年		③		○			
③幹線設備	引込開閉器、幹線（電灯、動力）等	取替	30 年		③		○			
④避雷針設備	避雷突針・ポール・支持金物・導線・接地極等	取替	40 年		③		○			
⑤自家発電設備	発電設備	取替	30 年		③		○			
12　情報・通信設備										
①情報・通信設備	電話配電盤（MDF）、中間端子盤（IDF）等	取替	30 年		③				○	
②テレビ共聴設備	アンテナ、増幅器、分配機等 ※同軸ケーブルを除く	取替	15 年		③				○	
③光ケーブル配線設備	住棟内ネットワーク	取替	15 年		③				○	
④インターホン設備	インターホン設備、オートロック設備、住宅情報盤、防犯設備、配線等	取替	15 年		③				○	
13　消防用設備										
①屋内消火栓設備	消火栓ポンプ、消火管、ホース類、屋内消火栓箱等	取替	25 年		③	○				
②自動火災報知設備	感知器、発信器、表示灯、音響装置、中継器、受信機等	取替	20 年		③	○				
③連結送水管設備	送水口、放水口、消火管、消火隊専用栓箱等	取替	25 年		③	○				
14　昇降機設備										
①昇降機	カゴ内装、扉、三方枠等	補修	15 年		③				○	
	全構成機器	取替	30 年		③				○	
15　立体駐車場設備										
①自走式駐車場	プレハブ造（鉄骨増＋ＡＬＣ）	補修	10 年	鉄部塗装、車止め等の取替	③				○	
		建替	30 年	全部撤去の上建替	③				○	
②機械式駐車場	２段方式、多段方式（昇降式、横行昇降式、ピット式）、垂直循環方式等	補修	5 年	鉄部塗装、部品交換	③				○	
		建替	20 年	撤去、新設	③				○	

推定修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	想定する修繕工事の仕様	参照文献	修繕の目的				
						安全性の確保	供給処理機能の維持	劣化の軽減	利便性の確保	美観の維持
16　外構・附属施設										
①外構	平面駐車場、車路・歩道等の舗装、側溝、排水溝	補修	20 年		①			○	○	
	囲障（塀、フェンス等）、サイン（案内板）、遊具、ベンチ等	取替	20 年		①	○			○	
	埋設排水管、排水桝等、※埋設給水管を除く	取替	20 年		①		○			
②附属施設	自転車置場、ゴミ集積所	取替	20 年		①				○	
	植栽	整備	20 年		①					○
17　仮設工事										
①共通仮設		仮設	18 年	仮設事務所、資材置き場等	―					
②直接仮設		仮設	18 年	枠組足場、養生シート等	―					
18　専用部分										
①住設機器	浴室ユニット	取替	25 年		①				○	
②設備機器	分電盤	取替	15 年		①		○			
	給湯・暖房器、バランス釜	取替	15 年		①				○	
	換気扇	取替	20 年		①				○	

参考文献凡例
① 公営住宅ストック総合活用計画（公共賃貸住宅ストック総合活用計画）の策定指針（案）
② UR賃貸住宅の長寿命化に関する計画（UR／2014年4月）
③ 長期修繕計画標準様式、長期修繕計画作成ガイドライン・同コメント（国道交通省住宅局／2008年6月）
④ 建築編　マンションの維持修繕技術（平成19年度版）（（社）高層住宅管理業協会／2007年10月）
⑤ 平成17年度版　建築物のライフサイクルコスト国交通省大臣官房庁営繕部監修（建築保全センター／2005年9月）
⑥ 長期修繕計画指導・コンサル制度 長期修繕計画作成の手引き（（社）高層住宅管理業協会 マンション保全センター／2010年7月）

資料：公営住宅等長寿命化計画策定指針（改訂）

7－4．修繕履歴のデータベース化

将来の修繕や改善等の実施に向け、修繕した内容の履歴を「管理台帳」データベースに蓄積し、随時履歴を確認できるようにする。

履歴は常に最新の状態を保つよう、点検や計画修繕等の実施後にすみやかにデータの更新を行うこととする。

８．改善事業の実施方針

8－1．改善の種類

継続して維持管理を行う市営住宅ストックについては、適切な時期に躯体の長寿命化や福祉対応などの改善事業（公営住宅等ストック総合改善事業対象要綱に基づく事業）を実施する。

タイプ	実施方針	実施内容
長寿命化型	一定の居住性や安全性等が確保されており長期的な活用を図るべき住棟において、耐久性の向上や、躯体への影響の低減、維持管理の容易性向上の観点から予防保全的な改善を行う。	屋根･外壁の防水耐久性向上、 外壁の断熱改修、 給排水管の耐久性向上 等
福祉対応型	高齢者等が安全・安心して居住できるよう、住戸、共用部、屋外のバリアフリー化を進める。	住戸内部･共用部の段差解消、 浴室･トイレの高齢者対応等
安全性確保型	建物躯体の安全性を向上させ、老朽化による事故防止や災害時の２次災害の防止に努める。	屋根・外壁の落下防止、等
居住性向上型	屋外環境の整備や住戸規模・間取りの改善や住戸・住棟設備の機能向上を行い、居住性を向上させる。	
脱炭素社会対応型	省エネルギー性能向上や再生可能エネルギー設備の設置など、脱炭素社会対応を目的とした改善を行う。	断熱改修、省エネ性能の高い設備機器への交換、太陽光発電設備の設置等
子育て世帯支援型	子育て世帯に対する住宅支援のため、見守りができる対面キッチンへの改修、衝撃吸収性のあるフローリングへの改修等を行う。	

国の「公営住宅長寿命化計画策定指針」等に修繕対応や改善工事の例として挙げられている項目は下表のとおり。今後はこの分類に基づいて改善・修繕事業を計画・実施していく必要がある。

	住戸改善	共用部分改善	屋外・外構改善
居住性確保 居住性を向上させるための設備等の改善	・間取りの改修 ・給湯設備の設置 ・電気容量のアップ ・外壁・最上階の天井等の断熱 ・開口部のアルミサッシ化 ・換気扇の設置 ・洋室化改修　　等	・給水方式の変更 ・断熱化対応 ・共視聴アンテナ設備設置 ・地上デジタル放送対応（当該建物に起因する電波障害対策の既設共聴アンテナ等の改修も含む）　等	・雨水貯留施設の設置 ・地上デジタル放送対応（当該建物に起因する電波障害対策の既設共聴アンテナ等の改修も含む） ・集会所の整備 ・児童遊園の整備 ・排水処理施設の整備　等
福祉対応 高齢者、障害者等の円滑な利用に供するための設備等の改善	・住戸内部の段差解消 ・浴室、便所等への手すりの設置 ・浴槽、便器の高齢者対応 ・高齢者対応建具 ・流し台、洗面台更新　等	・廊下、階段の手すり設置 ・中層 EV の設置・機能向上 ・段差の解消 ・視覚障害者誘導用ブロック等の設置　等	・屋外階段の手すりの設置 ・屋外通路等の幅員確保 ・スロープの設置 ・電線の地中化　等
安全性確保 安全性能を確保するための設備等の改善	・台所壁の不燃化 ・避難経路の確保 ・住宅用防災警報器等の設置 ・アスベストの除去等 ・ピッキングが困難な構造の玄関扉の錠、補助錠の設置、破壊が困難なガラスへの取替、防犯上有効な個所への面格子等の防犯建物部品の設置 ・防犯・減災対策　等	・耐震改修 ・外壁落下防止改修 ・バルコニーの手すりのアルミ化 ・防火区画 ・避難設備の設置 ・アスベストの除去等 ・EV かご内の防犯カメラ設置 ・地震時管制運転装置等の設置 ・防犯・減災対策　等	・屋外消火栓設置 ・避難経路となる屋外通路等の整備 ・屋外通路等の照明設備の照度確保 ・ガス管の耐震性・耐食性向上 ・防犯上有効な塀、柵、垣、植栽の設置 ・防犯・減災対策　等
長寿命化 耐久性の向上、躯体の経年劣化の軽減等を図るための改善	・浴室の防水性向上に資する工事 ・内壁の断熱性向上・耐久性向上に資する工事 ・配管の耐久性向上に資する工事　等	・躯体・屋上・外壁・配管の耐久性向上 ・避難施設の耐久性向上　等	・配管の耐久性・耐食性向上に資する工事　等
脱炭素社会対応型 脱炭素社会対応を目的とした改善	・省エネルギー設備の設置・交換（LED 電灯への交換等） ・開口部等の断熱改修 ・内壁・最上階の天井等の断熱改修　等	・省エネルギー設備の設置・交換（LED 電灯への交換等） ・再生可能エネルギー導入（太陽光発電設備、蓄電池等） ・外壁、屋上などの断熱改修（断熱強化）　等	・省エネルギー設備の設置・交換（LED 電灯への交換等） ・再生可能エネルギー導入（太陽光発電設備、蓄電池等）等
子育て世帯支援型	・窓やバルコニーからの子どもの転落防止工事 ・子どもの転倒や衝突によるけが防止工事 ・子どもの見守りがしやすい間取り等への改修 ・壁、床、開口部の遮音性能の向上に資する改修 ・壁、床、天井の防汚仕上げへの変更　　等	・廊下や階段からの子どもの転落防止工事 ・子どもの転倒や衝突によるけが防止工事 ・キッズスペースの設置　等	・キッズスペースの設置　等

8－2．新規補助事業の今後の導入検討

今後は、高齢者や障がい者向けの住宅の確保に向けた低層階のバリアフリー化、メンテナンスの効率化や災害時の安定的な給水のための給水施設の改善、ＬＥＤ照明設置について新規の補助事業として導入を検討する。また、これまで市の単独事業として実施してきたバランス釜改修に伴う浴槽の取り替えは浴槽の高さをまたぎやすいものにすることでバリアフリー化も図ることを目指し、福祉対応型の改善事業として新規の補助事業として導入することを検討していく。

９．建替え事業の実施方針

9－1．全体方針

市営住宅の建替えにおける基本方針を次のように定める。

少子・高齢社会や環境配慮に対応したストックを形成する

・少子・高齢社会への対応や環境への配慮、良好な景観形成など住宅施策における課題に応えるとともに、各種交付金制度の活用などにより効率的な事業実施に努める。
・高齢単身者向けの住戸とファミリー向けの一般住戸を混在させるなど、世帯型や年齢層が偏らないコミュニティミックスに配慮した型別供給に努める。
・住戸プランは高齢単身者向け、高齢者のみ夫婦世帯向け、２～３人の小規模世帯向け、４人以上のファミリー向けの４種類を基本プランとして供給する。
・建替え後、長く使用するため、メンテナンスや設備の更新も考慮した住戸・住棟計画とする。
・建替えに際しては、地産地消及び地域林業の活性化の観点から、県産材や市産材を積極的に活用することとする。また、調湿性のある内装材など高齢者や子どもなどの健康面に配慮した建材の採用を検討する。
・一ケ岡地区における市営住宅の ZEH－M 水準での建替えを踏まえ、今後の市営住宅の建替えにおいても、ZEH－M 水準や木質化など環境への配慮について積極的に検討する。

計画的な建替えをすすめ、事業量の平準化や財政負担の軽減に努める

・当面建替えが必要な準耐火構造住宅の建替え後は、外構の整備を含めた耐火構造住宅の建替えをすすめる。
・将来的には民間賃貸住宅との適切な役割分担にも配慮しつつ、事業量が平準化されるように、将来を見越して計画的な建替え等のプログラムを検討する。
・建替えに要する資金については積極的に補助事業を活用するが、場合によっては市営住宅用地の処分益をあてるなど、財政事情を考慮する。
・建替えにあたっては、地域の実情を踏まえつつ PPP/PFI 手法の導入も検討するとともに、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導入について検討する。

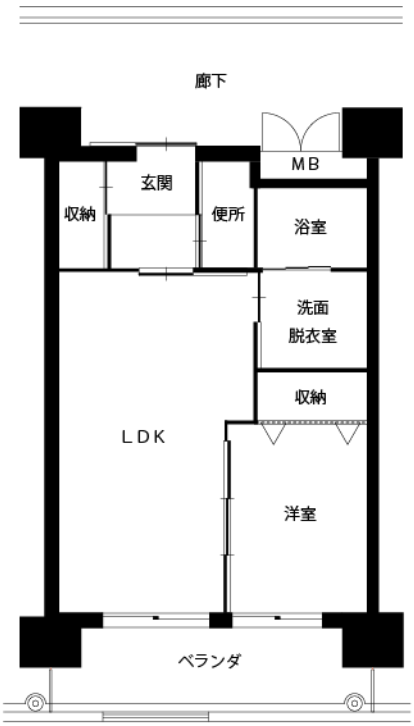
人口減少への対応や集落機能の維持に配慮した集約・再編等を進める

・人口・世帯数の減少傾向や要支援世帯の状況を踏まえ、建替え後の市営住宅戸数が過剰にならないよう、他の団地との集約・再編等について検討するなど、長期的な視点を持って計画を実行する。
・人口減少により集落機能の低下が懸念される北方地域・北浦地域・北川地域においては、地域の拠点となるエリアでの居住人口の維持が重要になることから、市営住宅の建替えを実施する場合は拠点となるエリアでの集約や再編等について検討する。

9－2. 具体的な住戸プランの検討

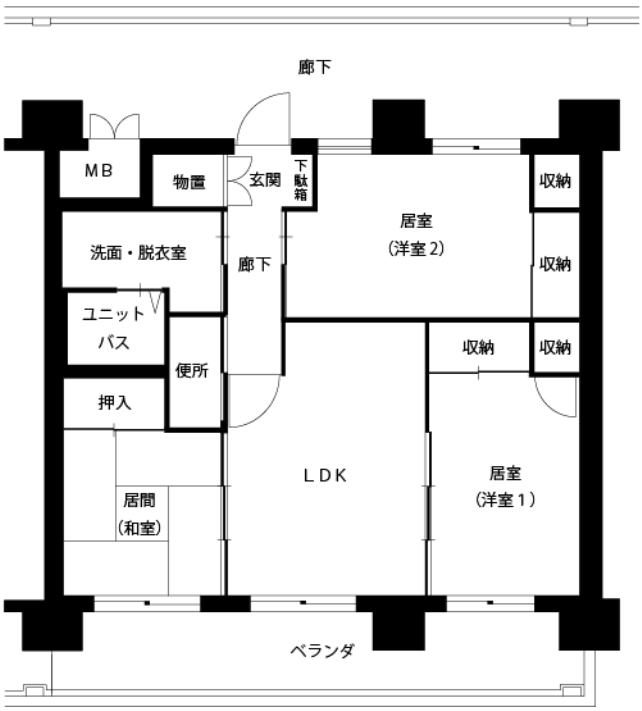
建替えについては、高齢者世帯向け、一般向け（小規模世帯）、一般向け（多人数世帯）の住戸プランを混在させた配置を計画することを基本とする。

■高齢者世帯向け住戸プランの例（１ＬＤＫ）



■小規模世帯向け住戸プランのイメージ（２ＬＤＫ）

■多人数世帯向け住戸プランのイメージ（３ＬＤＫ）



10. 事業実施予定表

①修繕・改善に係る事業予定一覧

住棟単位の修繕・改善事業予定は様式１（別紙）による。

②建替えに係る事業予定一覧

住棟の建替えに係る事業予定は様式２（別紙）による。

③共同施設部分に係る事業予定一覧

共同施設部分に係る事業予定は様式３（別紙）による。

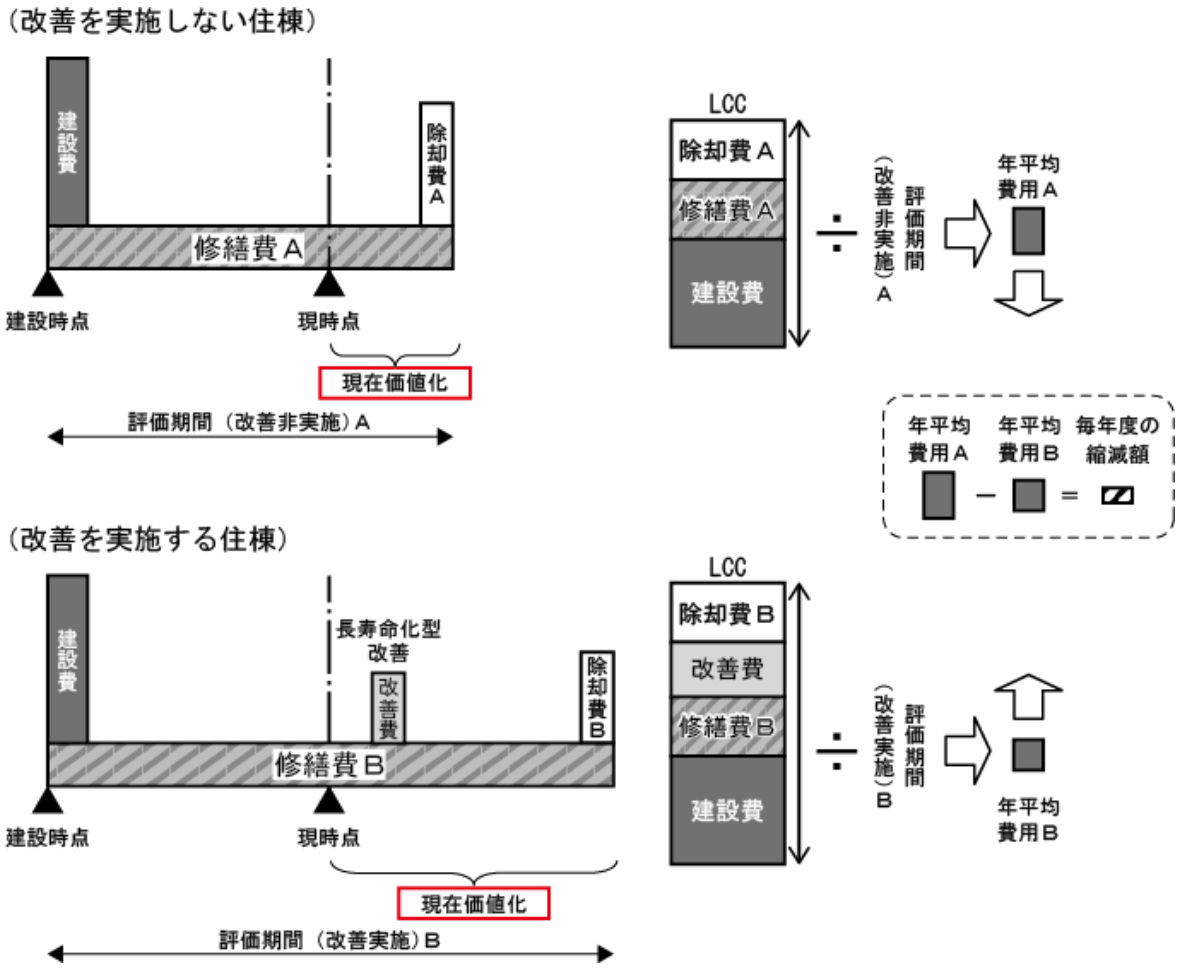
11．ライフサイクルコストとその縮減効果の団地別算出

11－1．基本的な考え方

・「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改訂/平成 28 年 8 月）」では、「長寿命化型改善事業」を実施する住棟については、ライフサイクルコスト（以下、「ＬＣＣ」という。）の比較を行い、ＬＣＣの縮減効果を算出することとされている。

・ＬＣＣの縮減効果の算出は、「公営住宅等長寿命化計画策定指針」に示されている算出の考え方に基づき、「住棟単位の修繕・改善事業等一覧」において「長寿命化型改善事業」を実施する場合及び実施しない場合、それぞれにおける、建設時点から除却までに要するコストを算出し、住棟単位、年あたりのコスト比較を行う。

■ライフサイクルコスト比較のイメージ



11－2. 算出の手順

（１）算出方法

1）計画前モデル（長寿命化型改善事業を実施しない場合）のＬＣＣ

・ＬＣＣ（計画前）＝（建設費＋修繕費＋除却費）/評価期間（改善非実施）

2）計画後モデル（長寿命化型改善事業を実施した場合）のＬＣＣ

・ＬＣＣ（計画後）＝（建設費＋改善費＋修繕費＋除却費）/評価期間（改善実施）

3）ＬＣＣ縮減効果

・１棟のＬＣＣ縮減効果 ＝ ＬＣＣ（計画前）－ＬＣＣ（計画後）

（２）具体的な算出過程

1）計画前モデル（長寿命化型改善事業を実施しない場合）のＬＣＣ

ア. 評価期間（改善非実施）Ａ

・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

イ. 修繕費Ａ

・修繕費＝（当該住棟の建設費×修繕項目別の修繕費乗率）の累積額

・上記の修繕費算出式を用いて、建設時点から上記「ア.評価期間（改善非実施）Ａ」末までの各年の修繕費を累積した費用とする。

・現時点以後の各年の修繕費については、現在価値化して算出する。

ウ. 建設費

・推定再建築費（＝当該住棟の建設時点に投資した建設工事費×公営住宅法施行規則第 23 条の率)。

・ただし、当該住棟の建設時点に投資した建設工事費を把握できない場合は、建設当時の標準建設費で代用する。

エ. 除却費Ａ

・評価期間（改善非実施）末に実施する除却工事費

・評価期間（改善非実施）末の時期に応じて、現在価値化して算出する。

オ. 計画前ＬＣＣ

・計画前ＬＣＣ＝（「ウ.建設費」＋「イ.修繕費Ａ」＋「エ.除却費Ａ」）÷「ア.評価期間（改善非実施）Ａ」（単位：円／戸・年）

2）計画後モデル（長寿命化型改善事業を実施した場合）のＬＣＣ

カ. 評価期間（改善実施）Ｂ

・公営住宅等長寿命化計画に基づく改善事業（ＬＣＣ算定対象）及び公営住宅等長寿命化計画の計画期間以後に想定される改善事業（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）

キ. 修繕費Ｂ

・修繕費＝（当該住棟の建設費×修繕項目別の修繕費乗率）の累積額

・上記の修繕費算出式を用いて、建設時点から上記「カ.評価期間（改善実施）Ｂ」末までの各年の修繕費を累積した費用とする。

・現時点以後の各年の修繕費については、現在価値化して算出する。

ク. 長寿命化型改善費

・公営住宅等長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業費及び公営住宅等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から修繕費相当額を控除した額。当該改善を複数回行う場合はそれらの合計費用とする。

・修繕費相当額の控除については、想定している長寿命化型改善項目に相当する「計画修繕項目の修繕費乗率」を除いて修繕費を算定すること（当該計画修繕項目の修繕費乗率を除いた修繕費乗率を推定再建築費に乗じて修繕費を算定すること）で対応している。

・長寿命化型改善は現時点以後に行われるので、全て現在価値化して算出する。

ケ. 建設費

・推定再建築費（＝当該住棟の建設時点に投資した建設工事費×公営住宅法施行規則第 23 条の率)。

・ただし、当該住棟の建設時点に投資した建設工事費を把握できない場合は、建設当時の標準建設費で代用する。

コ. 除却費Ｂ

・評価期間（改善実施）末に実施する除却工事費

・評価期間（改善実施）末の時期に応じて、現在価値化して算出する。

サ. 計画後ＬＣＣ

・計画後ＬＣＣ＝（「ケ.建設費」＋「ク.長寿命化型改善費」＋「キ.修繕費Ｂ」＋「コ.除却費Ｂ」）÷「カ.評価期間（改善実施）Ｂ」（単位：円／戸・年）

3） ＬＣＣ縮減効果

シ. 年平均縮減額

・上記より、「サ.計画後ＬＣＣ」より、年平均縮減額＝「オ.計画前ＬＣＣ」－「サ.計画後ＬＣＣ」

ス. 住棟あたりの年平均縮減額

・以上より算定した年平均縮減額は戸あたりの額であり、これに当該住棟の住戸数分を積算して、住棟あたりの年平均縮減額を算出する。年平均縮減額がプラスであれば、ライフサイクルコスト（ＬＣＣ）縮減効果があると判断できる。

11－3．対象団地のＬＣＣ算出と縮減効果

「住棟単位の修繕・改善事業等一覧」（「LCC 縮減効果」の欄に記載）（別紙）による。

12. 計画の推進にむけて

12－1. 国や宮崎県の住宅政策の動向に応じた計画の推進

・国や宮崎県における制度や事業の枠組みが見直される可能性があることから、その動向に注視しながら計画を推進する。

12－2. 環境配慮や福祉対応など庁内関連部署等との連携

・住宅セーフティネット機能の確保に向け、県営住宅を所管する宮崎県との連携はもとより、建替え事業などを進める上で、環境配慮や福祉対応などについて、庁内関連部署等との連携に努める。

・環境配慮については、令和 4 年度に一ケ岡地区が「脱炭素先行地域」に選定されており、市営住宅の建替えにおいて、ZEH-M 水準同等の建替えや市営住宅跡地における ZEB を条件とした分譲などを位置づけていることから、脱炭素政策室と連携し、一ケ岡 D 団地及び一ケ岡 E 団地の集約建替えを進める。

■脱炭素先行地域（一ケ岡地区）における取組概要

資料：延岡市ホームページ

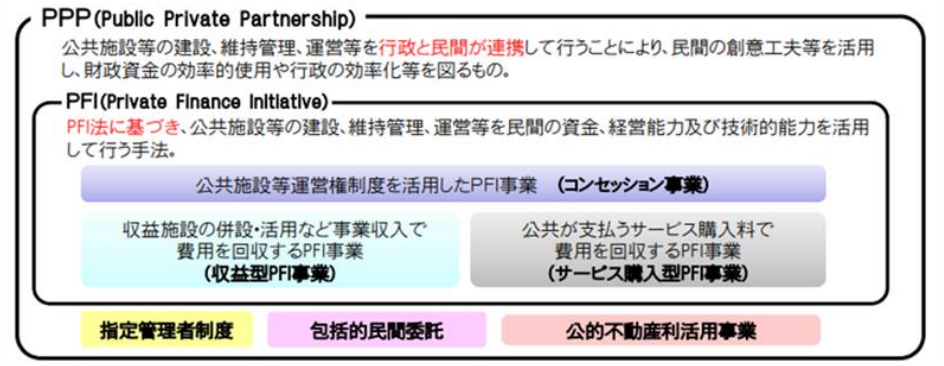
12－3. 多様な供給手法の検討

・建替え事業にあたっては、従来の直接建設方式に加え、PFI など民間活力を生かした整備手法など事業のライフサイクルコスト縮減につながる適切な整備手法を検討する。
・その他、民間賃貸住宅の借り上げや家賃補助など、厳しい財政状況の中で、効果的な事業手法についても検討する。

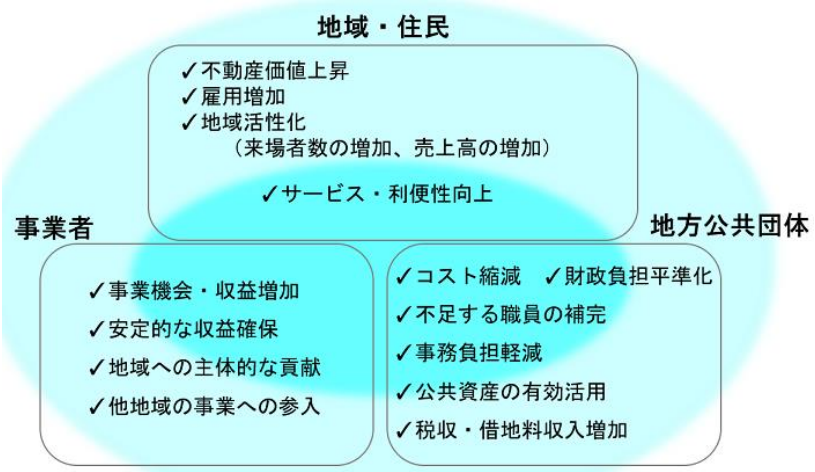
（１）官民連携（ＰＰＰ/ＰＦＩ）

・官民連携事業（PPP）とは、公共施設等の建設や維持管理、運営等を行政と民間が連携して行うことにより、民間の創意工夫等を活用し、財政資金の効率的使用や行政の効率化等を図るもので、指定管理者制度や PFI など様々な方式がある。
・本市では、公共施設等の整備等の方針を検討するにあたり、ＰＰＰ／ＰＦＩ手法の導入が適切かを従来型手法に優先して検討する必要な手続き等を定めた「延岡市ＰＰＰ／ＰＦＩ手法導入優先的検討規程」を令和４年５月 28 日から施行している。

■PPP/PFI の概念図と導入効果のイメージ



［導入効果のイメージ］

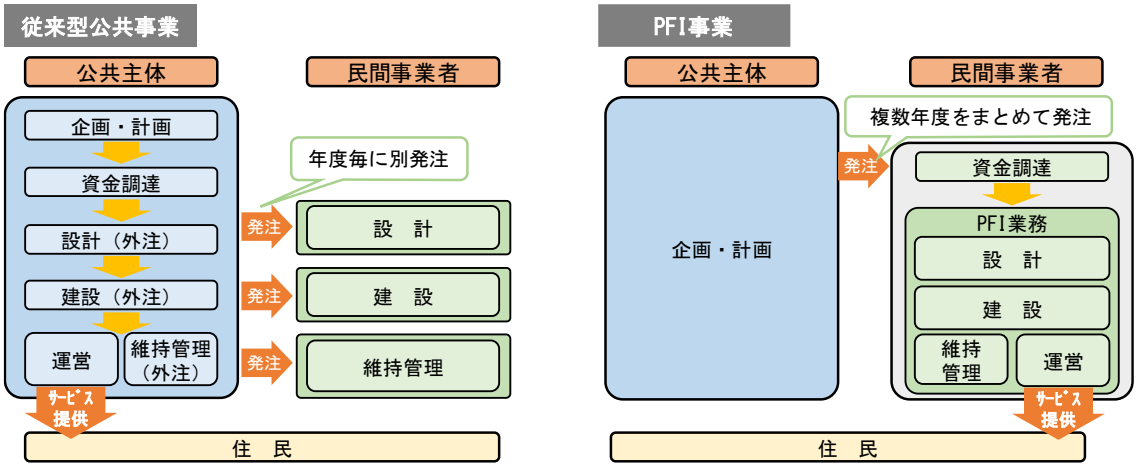


資料：国土交通省ホームページ

■PPP/PFI 導入のメリット・デメリット

	公共（発注者）側の視点
メリット	○設計・建設工事への民間のノウハウ等を活用することによる業務負担軽減や公共サービスの質の向上 ○競争原理の導入による事業コストの縮減　など
デメリット	●事業者選定など手続きに一定の期間を要する ●公共サービスの質の低下を防ぐための管理や指導が必要　など

■従来型公共事業と PFI の違い



資料：PFI 事業導入の手引き（内閣府）より作成

■ＰＰＰ/ＰＦＩ手法ごとの官民間の契約形態、業務範囲、施設の所有者

	ＰＰＰ/ＰＦＩ手法	官民間の契約形態	業務範囲 設計 (Design)	建設 (Build)	維持管理 (Maintenance)	運営 (Operate)	施設の所有者
公共施設の設計、建設・改修、維持管理、運営等を行う方式	ＢＴＯ (Build-Transfer-Operate)	事業契約	民間	民間	民間	民間	公共
	ＢＯＴ (Build-Operate-Transfer)	事業契約	民間	民間	民間	民間	民間
	ＢＯＯ (Build-Own-Operate)	事業契約	民間	民間	民間	民間	民間
	ＢＴ (Build-Transfer)	事業契約	民間	民間	－	－	公共
	ＲＯ (Rehabilitate-Operate)	事業契約	民間	民間	民間	民間	公共
	ＤＢＯ (Design-Build-Operate)	設計・建設：請負契約、維持管理・運営：事業契約	民間	民間	民間	民間	公共
公共施設の維持管理・運営等を行う方式	公共施設等運営権（コンセッション）	事業契約	－	－	民間（※）	民間	公共
	Ｏ (Operate)	事業契約	－	－	民間	民間	公共
	指定管理者制度	指定（行政処分）	－	－	民間	民間	公共
	包括的民間委託	委託契約	－	－	民間	民間	公共

※PFI 法上の「維持管理」には、いわゆる新設又は施設等を全面的に除却し再整備するものを除く資本的支出又は修繕（いわゆる増築や大規模修繕も含む。）も含まれているため、既存施設（利用料金を徴収する施設に限る。）の改築については、公共施設等運営権方式も対象となる。

資料：PFI 事業導入の手引き（内閣府）より作成

（２）民間賃貸住宅の活用

①借上公営住宅

・民間事業者により供給された賃貸住宅を公共が借り上げるもので、直接建設方式に比べ、土地の取得費や建設費等の多額の初期投資を必要とせず、効率的な公営住宅の供給が可能となるもの。

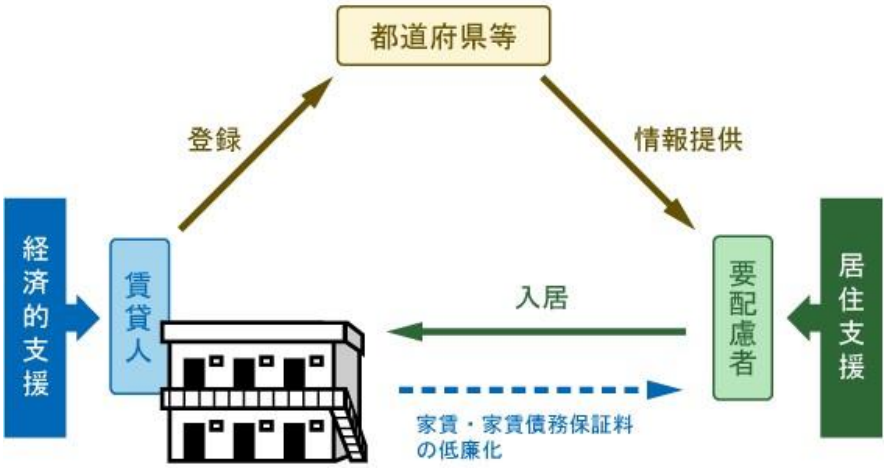
■借上公営住宅活用によるメリット・デメリット

	公共（発注者）側の視点
メリット	○建設に係る必要が不要 ○公営住宅ストックの地域的偏在の改善が可能　など
デメリット	●借上げ期間満了後の入居者の移転が必要 ●長期的に運用する場合、事業費が直接建設を上回る恐れがある　など

②住宅確保要配慮者向け賃貸住宅（セーフティネット住宅）

・住宅確保要配慮者の入居を拒まない住宅として、都道府県・政令市・中核市等の登録を受けた一定の質が確保された民間賃貸住宅※。入居者を住宅確保要配慮者に限定することで（セーフティネット住宅（専用住宅））、改修費補助や家賃低廉化補助を受けることも可能。

※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）の一部を改正する法律（平成 29 年 4 月 26 日公布 10 月 25 日施行）において創設された。



要配慮者の入居を
拒まない住宅（登録住宅）

12－4．入居者管理の適正化等

（１）入居者管理の適正化

・市営住宅等の入居者のうち、収入超過者及び高額所得者については、延岡市営住宅条例に基づき、通知や明け渡し要求など必要な措置を講じ、入居者の管理の適正化を図る。

（２）入居要件の緩和の検討

・市営住宅のうち、地域の住宅事情等を勘案しつつ、入居率の向上が必要な団地において、若年単身世帯の入居など、入居要件の緩和を検討する。
・高齢者や障がい者など、地域ニーズに応じた入居要件の緩和等を検討する。
・特定公共賃貸住宅については、需要を勘案しつつ、低額所得者も入居可能となるよう、用途変更など必要な手続き等について研究する。

（３）円滑な事業推進に向けた取組の実施

・建替え等に伴う移転については、入居者の生活に影響を与える可能性が高いことから、事業の円滑な推進に向け、入居者の意向等を十分に把握するとともに、事業内容等について丁寧な説明に努める。

参考資料

用語の解説

か行 ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・

改善

劣化した建物等の性能・機能を現状（初期の水準）と比較して向上させる行為。

共同施設

公営住宅法第 2 条第 9 号及び公営住宅法施行規則第 1 条に規定する施設のこと。児童遊園、共同浴場、集会所その他公営住宅の入居者の共同の福祉のために必要な施設で国土交通省令で定めるもの（管理事務所、広場及び緑地、通路、立体的遊歩道及び人工地盤施設、高齢者生活相談所、駐車場）をいう。

躯体

柱や床、壁、梁など建物の構造を支える骨組のこと。

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、住宅に困窮する低所得世帯に対して低廉な家賃で賃貸し、また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。

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。

コミュニティミックス

健全で持続可能な社会を実現するため、年齢、職業、世帯構成等について、多様でバランスの保たれたコミュニティを形成すること。

さ行 ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・

修繕

劣化した部位・部材あるいは機器の性能・機能を、現状（初期の水準）あるいは実用上支障の無い状態まで回復させる行為。

住宅確保要配慮者

低額所得者、被災者、高齢者、障がい者、子どもを育成する家庭、その他住宅の確保に特に配慮を要する者のこと。平成 19 年に「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」が制定され、住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関し、基本方針の策定その他の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施策の基本となる事項等が定められた。

新耐震基準

昭和56年6月に施行されたもので、震度6程度の地震でも倒壊しない強度が施されている建物などがこの基準に該当する。

ストック

本計画では、既に建築されている既存の住宅のことを指す。

ＺＥＨ（ネット ゼロ エネルギー ハウス）

太陽光発電による電力創出・省エネルギー設備の導入・外皮の高断熱利用などにより、生活で消費するエネルギーよりも生み出すエネルギーが上回る住宅のこと。通称ゼッチ。集合住宅のＺＥＨを「ＺＥＨ－Ｍ」という。

た行

脱炭素社会

二酸化炭素をはじめとした温室効果ガスの排出量について、排出削減と吸収源確保の取組により、実質的にゼロ（温室効果ガスの排出量と吸収量を均衡させること）を達成した社会のこと。

単独住宅

公営住宅と同様の目的で、市が建設し、購入し、又は譲り受けた住宅。

長寿命化

寿命が延びること、あるいは寿命を延ばすことを意味する表現。 特に消耗品やインフラなどの耐久性を向上させ、長持ちするようになることを指す場合が多い。

特定公共賃貸住宅

「特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律」に基づき、地方公共団体が、国の補助を得て整備し、中堅所得者向けに賃貸する住宅。

は行

PFI（Private Finance Initiative）

公共施設等の建設、維持管理、運営等を民間の資金、経営能力及び技術的能力を活用することで、効率化やサービス向上を図る公共事業の手法をいう。

PPP（Public Private Partnership）

公共サービスの提供に民間が参画する手法を幅広く捉えた概念で、民間資本や民間のノウハウを利用し、効率化や公共サービスの向上を目指すもの。ＰＦＩ、指定管理者制度、包括的民間委託、自治体業務のアウトソーシングなども含まれる。

や行

用途廃止

公共用財産の中で、用途目的を失っており、将来に渡っても公共の用に供する必要がない場合に、その利用目的をなくし、用途を廃止すること。用途を廃止することに

よって、売却や払い下げが可能になる。

ら行 ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・

ライフサイクルコスト（LCC）

建物が建設された時点から除却されるまでに要する建設、改善、修繕、除却に関するコストの総和のこと。