

日田市公営住宅等長寿命化計画

平成 23 年 3 月

(令和 3 年度改定版)

日 田 市

日田市公営住宅等長寿命化計画 目次

1. はじめに	1
(1) 背景とその目的	1
(2) 位置づけ	1
(3) 計画期間	2
(4) 対象	2
(5) 上位関連計画	2
2. 日田市の住宅事情	4
(1) 人口・世帯	4
(2) 住宅事情	6
(3) 住宅建設の動向	7
3. 公営住宅等ストックの状況	8
(1) 公営住宅の位置と概要	8
(2) 公営住宅等の現況	11
(3) 入居者の状況	14
(4) 住民アンケート調査結果の概要	18
(5) 課題	24
4. 長寿命化に関する基本方針	26
(1) ストックの状態の把握及び日常的な維持管理の方針	26
(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	26
5. 長寿命化を図るべき公営住宅	26
(1) 対象	26
(2) 目標とする管理期間及び整備水準	26
(3) 団地別・住棟別活用計画	28
6. 公営住宅等における建替事業の実施方針	36
(1) 建替事業の実施方針	36
(2) 建替事業にあたっての配慮事項	36
7. 長寿命化のための維持管理計画	38
(1) 計画期間内に実施する修繕管理・改善事業の内容	38
(2) 住棟単位の修繕・改善事業等一覧	41
(3) 【様式1】修繕・改善に係る事業予定一覧	42
(4) 【様式2】建替えに係る事業予定一覧	43
(5) 用途廃止に係る実施方針と事業予定一覧	43
8. 長寿命化のための維持管理による効果	45
(1) 計画前モデル・計画後モデルのライフサイクルコストの算出	45
(2) ライフサイクルコストの改善効果の評価	47
9. 計画実現に向けて	48
(1) 個別団地の実施計画の策定	48
(2) 事業推進体制の強化	48
(3) 居住者等との合意形成	48
(4) 事業費の縮減	49
(5) 既存ストックを有効に活用する方策の検討	49

1. はじめに

(1) 背景とその目的

これまで公営住宅ストックを長期的に活用することを目的とした公営住宅ストック総合活用計画の策定により、その整備及び維持管理が進められてきた。また、住生活基本法が制定されたことにより、住宅セーフティネットの確保を図りつつ、健全な住宅市場を整備するとともに、国民の住生活の「質」の向上を図る政策への本格的な転換を図る道すじが示された。

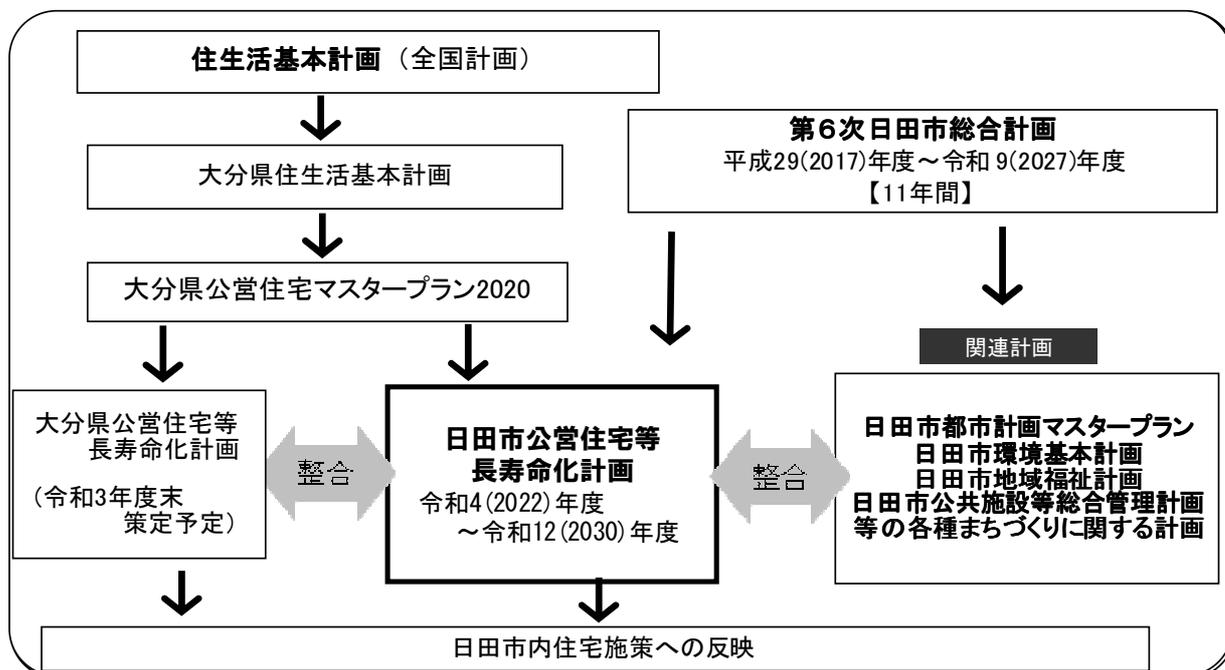
このようなストック重視の社会的背景のもと、本市では公営住宅等ストックの維持管理・改善・建替えを計画的かつ効率的に進めることを目的として、平成23年3月に「日田市公営住宅等長寿命化計画」を策定し、その後、平成29年3月に計画の改定を行い、建替えに加え個別改善や全面的改善事業を行うなど、住宅ストックの有効活用を進めてきた。

このような中、平成28年8月に国土交通省住宅局にて「公営住宅等長寿命化計画策定指針」の改定が行われ、事業手法の選定にあたり、将来の推計人口、世帯数等を踏まえた公営住宅等の需要の見通しに基づく将来ストック量を推計した上で計画することが求められた。また、県と県内すべての市町村が合同で公営住宅に関する課題を共有し、入居管理から住宅の建替えや各種改善等、必要な居住環境の提供を効率的かつ確実にを行うことで、諸課題の解決を図り、地域の活性化に資することを目的として「大分県公営住宅マスタープラン2020」が令和2年に策定された。

今回、前回の計画改定から5年が経過したこと、及び国の「公営住宅等長寿命化計画策定指針」の改定や「大分県公営住宅マスタープラン2020」の内容を踏まえ、本計画の改定を行うものである。

(2) 位置づけ

本計画は、「日田市総合計画」を上位計画とする日田市営住宅に関するマスタープランであり、「大分県公営住宅マスタープラン2020」や「日田市公共施設等総合管理計画」など関連する諸計画との整合を図りながら策定する。



(3) 計画期間

本計画は、当初、平成 23 (2011) 年度から令和 12 (2030) 年度までの 20 年間を計画期間として策定されており、今回は平成 29 年 3 月に改定を行っている。

従って、今回の計画期間は、令和 4 (2022) 年度から令和 12 (2030) 年度までの 9 年間とし、社会情勢の変化、事業の進捗状況及び建設関連技術の発展等に応じて最低 5 年ごとに見直しを行うこととする。なお、上位計画等が改定され計画に影響が生じる場合は、必要に応じて見直しを行うこととする。

計画期間：令和 4 (2022) 年度から令和 12 (2030) 年度まで

(4) 対象

対象は、日田市が管理している市営住宅 1,166 戸（公営住宅 891 戸、特定公共賃貸住宅 71 戸、改良住宅 50 戸、再開発住宅 57 戸、その他 97 戸）とする。

(5) 上位関連計画

大分県公営住宅マスタープラン 2020

「大分県公営住宅マスタープラン 2020」は、地域社会や家庭に関する諸課題の解決や、時代の要請に応えるべく、民間活力の導入、民間住宅の活用も視野に入れながら、入居管理から住宅の建替えや各種の改善等まで必要な居住環境の提供を効率的かつ確実にを行うことで、地域の活性化に資することを目的として令和 2 年 5 月に策定された。

[計画の基本目標]

基本目標	基本施策	
基本目標(1) 住宅確保要配慮者が 安心して入居・生活 できる環境の整備	①住宅困窮世帯の入居	②入居者の状況に応じた住み替えへの配慮
	③被災者等の受け入れ態勢の構築	④入居者の見守り等居住支援
基本目標(2) 長期的に安定した良 質な住まいの提供	①適切な居住水準の確保	②適切な維持・改修による長寿命化
	③効率的かつ良質な住まいの供給	④木造化・木質化の推進
基本目標(3) 地域とつながり共に 支えあう暮らし	①人の活動を支え、人がつながる機能の導入	②地域防災機能の付加
	③地域ぐるみの子育て環境の提供	④地域施策との連携
基本目標(4) 適切な管理運営	①適正な家賃の徴収	②効率的な管理運営
	③団地イメージの向上	④適切な点検の実施
	⑤用途廃止後の利活用	

[計画の成果指標]

成果指標名	現況値 (2019)	現況値 (2025)	現況値 (2040)
給湯器付き浴槽の設置率	43%	48%	70%
トイレの水洗化率	90%	92%	100%
トイレの洋式化率	87%	90%	98%
成果指標名	現況値 (2019)	現況値 (2025)	現況値 (2040)
耐震化率	91%	93%	100%
成果指標名	現況値 (2019)	現況値 (2025)	現況値 (2040)
アプローチの バリアフリー化率	21%	28%	40%
一定の住戸内 バリアフリー化率	31%	45%	70%

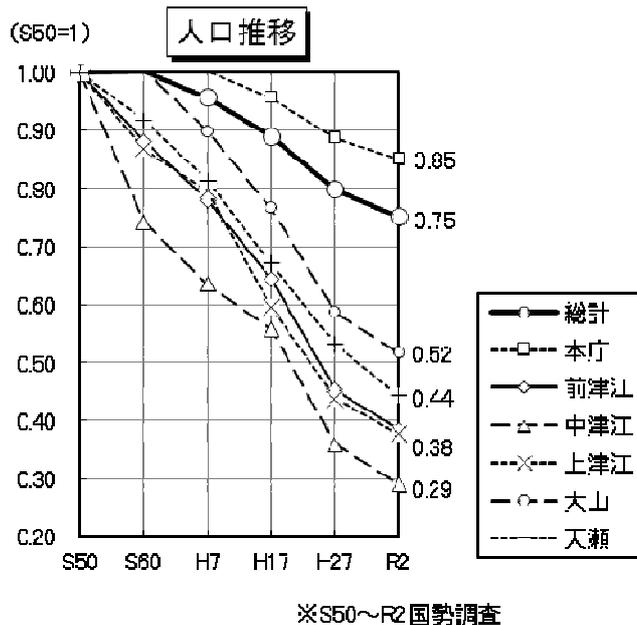
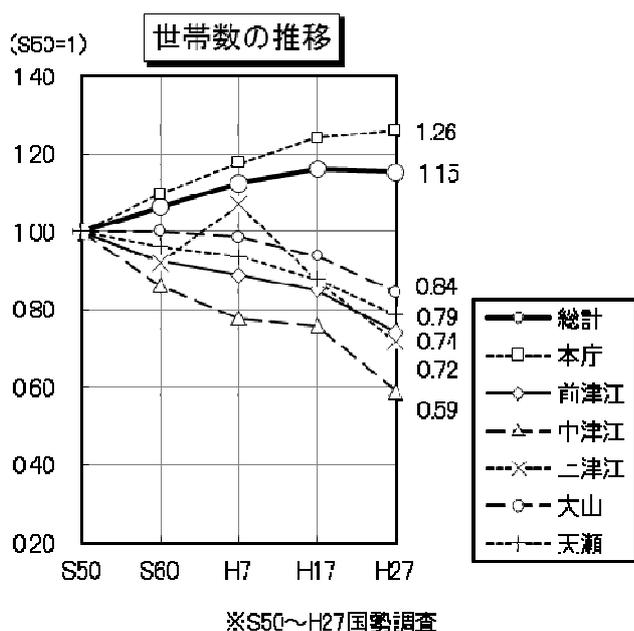
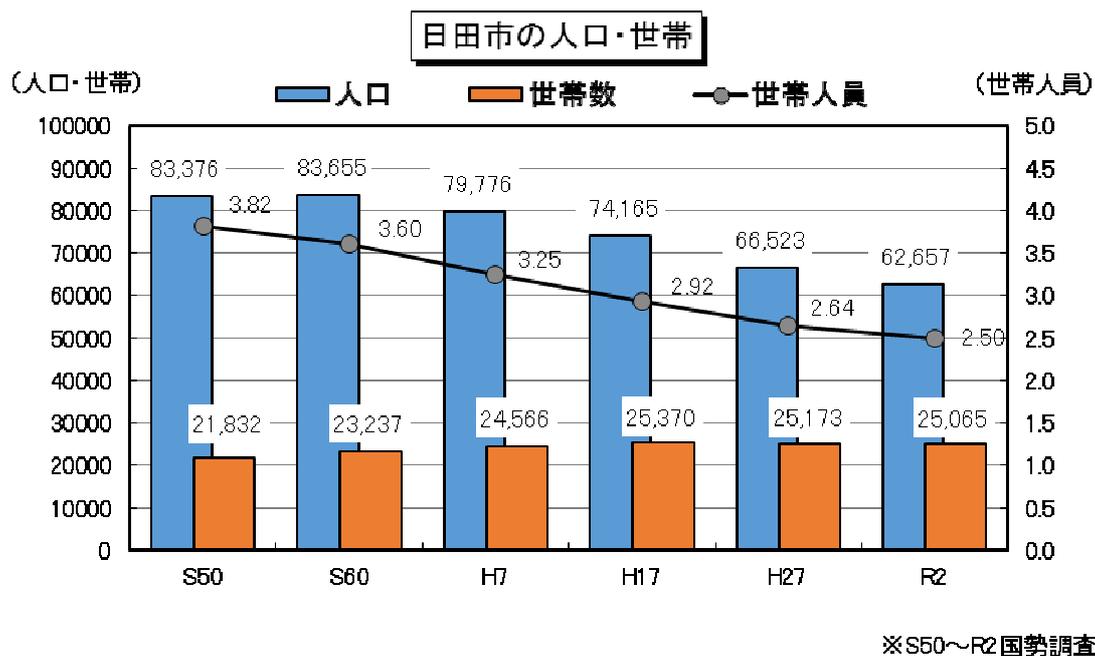
※資料：「大分県公営住宅マスタープラン 2020 (計画編)」

2. 日田市の住宅事情

(1) 人口・世帯

① 人口・世帯の動向

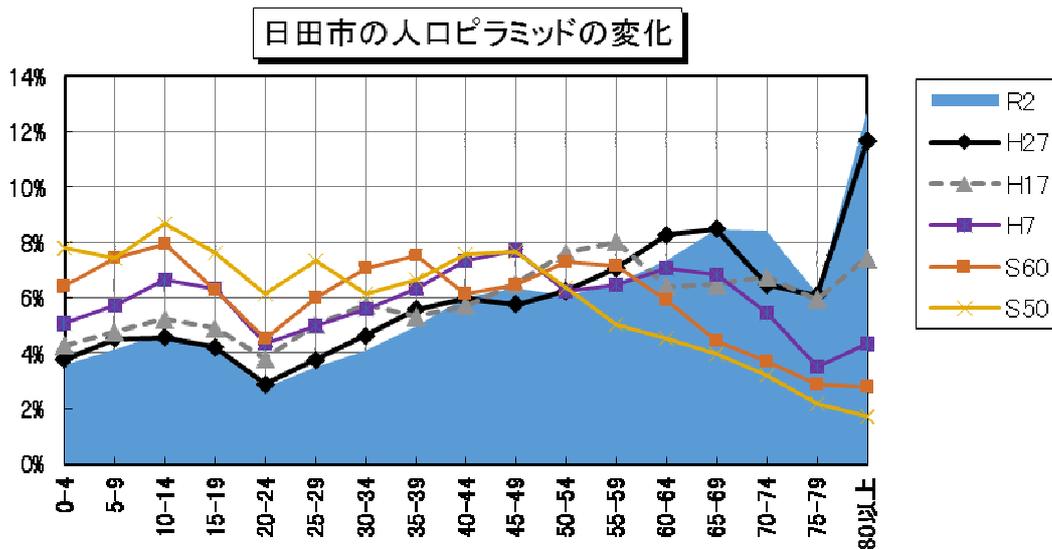
◇人口は減少傾向である。世帯数は、平成 27 (2015) 年より減少傾向に転じ、この傾向は令和 2(2020)年も続いている。また、振興局管内の人口減少が著しい。



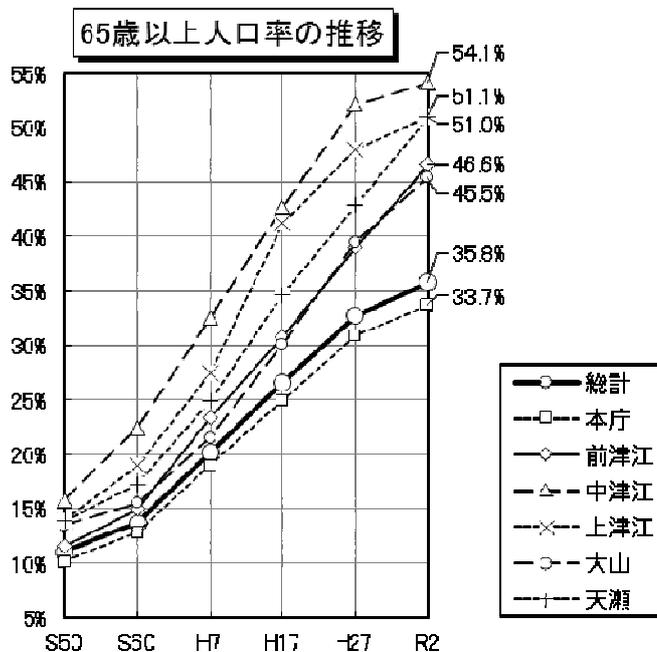
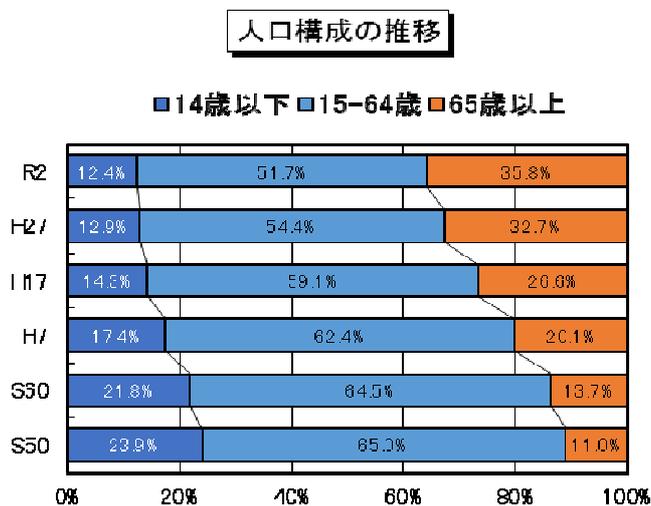
注) R2 国勢調査は集計中のため公表されていない。

② 人口構成

- ◇人口ピラミッドをみると、若年層が大幅に減少し、逆に中～高齢層が大幅に増加している。
- ◇国勢調査によると14歳未満の年少人口率は昭和50（1975）年の23%から令和2（2020）年は12%へと半減し、65歳以上の老年人口率は11%から35%へと約3倍に増加している。
- ◇老年人口率の推移を地区別にみると、利便性や交通アクセスが不利な上津江及び中津江のほか、さらに天瀬で特に高齢化が進行しており、いずれも令和2（2020）年に50%を超えている。



※S50～R2国勢調査

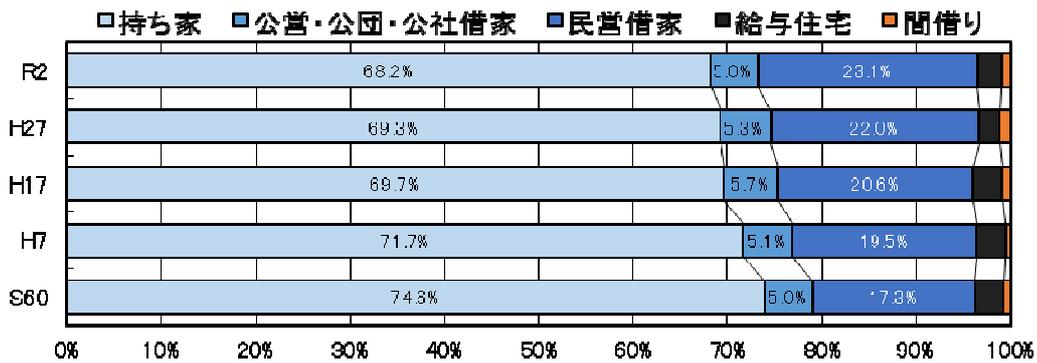


※S50～R2国勢調査

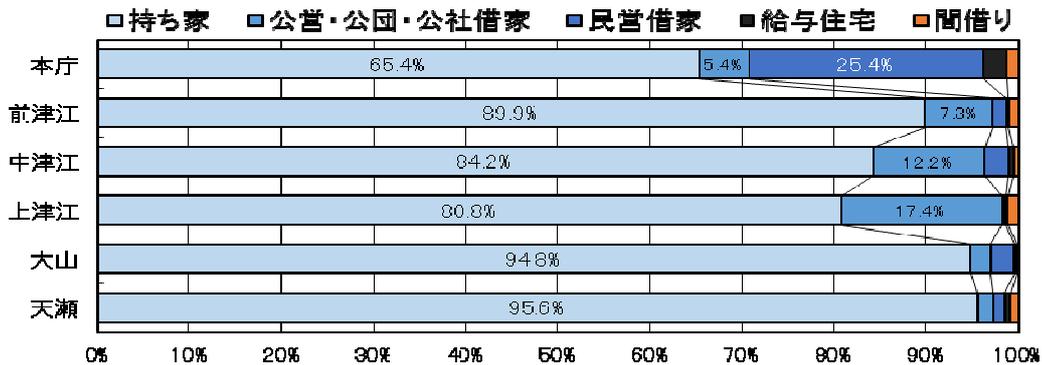
(2) 住宅事情

- ◇住宅所有関係別世帯構成をみると、持ち家率が若干減少し、民間借家率が増加する傾向となっている。
- ◇前津江、上津江、及び中津江振興局管内では公営借家率が比較的高い。本庁管内では民間借家率が25%と非常に高い。
- ◇借家に住む世帯数は、本庁管内では増加しているが、振興局管内では減少している。
- ◇近年、上津江、中津江振興局管内では、借家に対する公営住宅の割合が高まっている。

住宅所有関係別世帯構成の推移

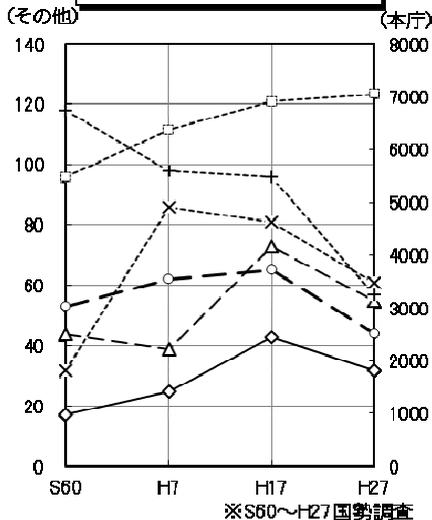


住宅所有関係別世帯構成(H27)

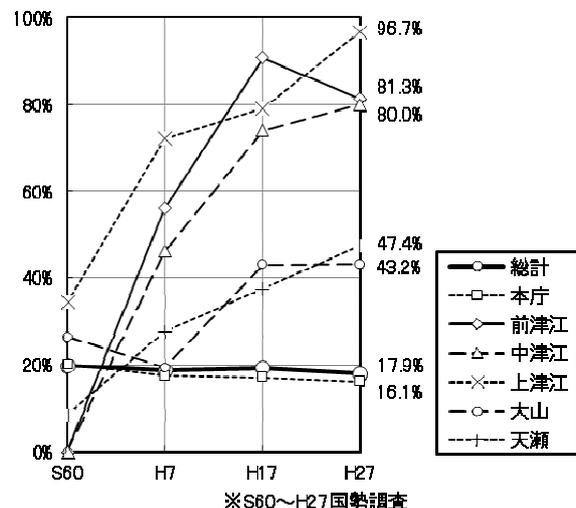


注) R2 国勢調査は集計中のため公表されていない。

借家に住む世帯数の推移



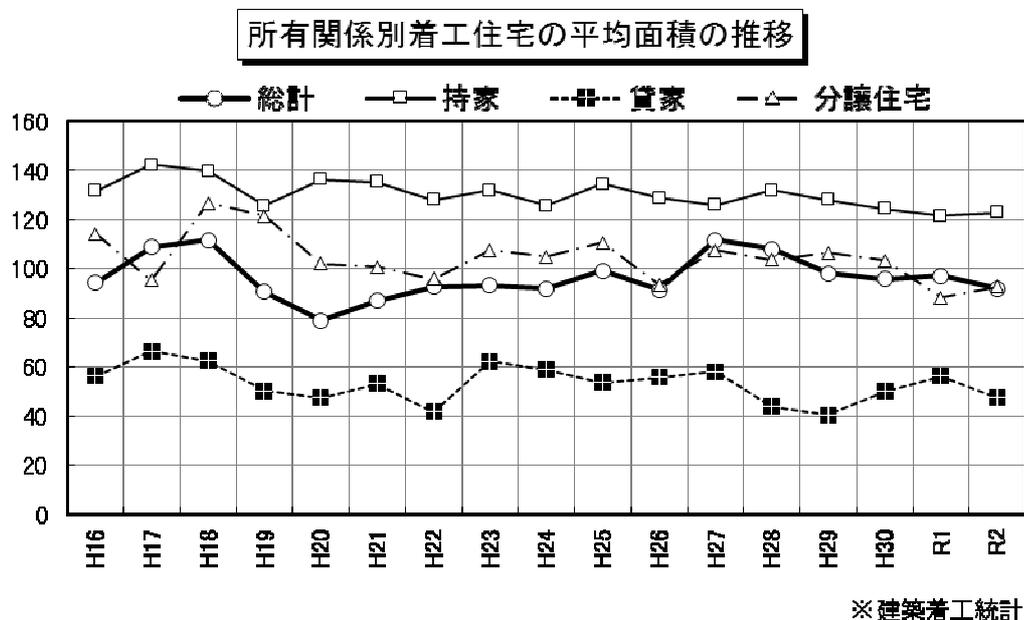
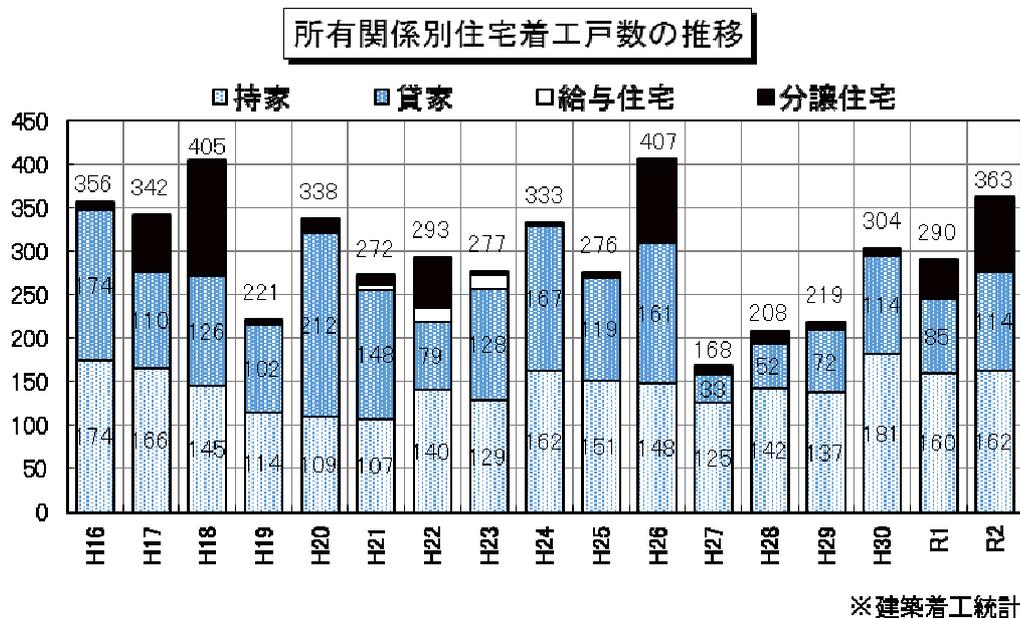
公営住宅/借家世帯の推移



注) R2 国勢調査は集計中のため公表されていない。

(3) 住宅建設の動向

◇平成 27 (2015) 年に着工戸数が大幅に減少したものの、近年は増加傾向にある。このうち、貸家は 100 戸前後を推移している。貸家の平均床面積は 60 m²程度であり、ファミリー向けの良質なものも含まれていると予想される。



■市営住宅等一覧表（その1）

* 令和4年1月末現在

管轄	NO	団地名称	種別	棟数	戸数	敷地面積 (㎡)	構造	建設年度	住戸専用面積(㎡)
本庁	101	桃山団地	公営	9	164	16,977.23	中耐	1986 ~ 1993	50.90 ~ 65.20
	102	城内団地	公営	6	125	19,925.20	中耐	1972 ~ 2016	30.40 ~ 77.10
	103	丸ノ内	公営	4	48	3,629.27	中耐	1984 ~ 1985	46.80 ~ 62.30
	104	三和団地	公営	4	96	8,056.30	中耐	1976 ~ 1979	51.40 ~ 62.30
	105	坂井町	公営	1	24	2,302.94	中耐	1982	58.90
	106	ハーモニータウン月隈	公営	6	140	14,266.26	中耐	1995 ~ 1999	65.30 ~ 71.90
	107	朝日ヶ丘団地	公営	4	115	16,838.68	中耐	2001 ~ 2006	60.61 ~ 76.80
	108	北友田3丁目	公営(改善) 地区改良	19	48	11,559.78	簡2、中耐	1976 ~ 1986	59.53 ~ 64.30
	109	京町	公営(改善) 地区改良	13	44	8,726.80	簡2、中耐	1976 ~ 1989	51.71 ~ 92.32
	110	銭淵町	公営(改善)	2	4	647.00	低耐	1988	69.54
	111	元町	再開発	1	17	442.00	中耐	1979	45.91 ~ 76.49
	112	南元町	再開発	2	40	2,485.00	中耐	1980 ~ 1981	62.36
	113	刃連町住宅	その他	2	80	7,800.19	中耐	1982	53.08 ~ 54.63
	114	夜明	公営	1	3	769.00	木造	2019	47.80 ~ 65.40
前津江	201	柚木	公営	3	3	904.90	木造	1994 ~ 1995	79.07 ~ 83.58
	202	宮の前	公営	3	3	1,789.70	木造	1997 ~ 1999	82.69 ~ 84.10
	203	星払	公営	4	4	2,027.32	木造	1996 ~ 1998	79.48 ~ 79.77
	204	出野	公営	4	4	2,086.56	木造	1989 ~ 1991	74.97
	205	坂の下	公営	2	2	1,839.00	木造	1998 ~ 1999	79.89 ~ 79.99
	206	赤石	公営、特公賃	7	7	5,012.00	木造	1990 ~ 1999	74.97 ~ 87.44
	207	赤石本村	その他	1	1	390.96	木造	1979	48.00
	208	曾家	公営、その他	5	5	1,836.00	木造	1993 ~ 2001	51.34 ~ 82.69
	209	大野本村	特公賃、その他	3	12	1,797.78	木造、低耐	1987 ~ 1997	37.50 ~ 85.90
	210	下方	特公賃	4	4	2,333.44	木造	1995 ~ 1996	87.86 ~ 92.74
中津江	301	鯛生	公営、その他	4	4	883.46	木造	1986 ~ 1988	60.00 ~ 66.20
	302	下切	公営	1	2	408.07	木造	1988	65.40
	303	川辺	公営	2	2	351.10	木造	1988	66.30
	304	向川辺	公営	1	4	985.34	木造	1998	49.40
	305	下釜	公営	8	8	2,744.00	木造	1989 ~ 1994	65.40 ~ 79.90
	306	栃原	公営	3	3	831.90	木造	1995 ~ 1995	79.70
	307	池ノ山	公営、特公賃	14	18	3,982.40	木造、低耐	1996 ~ 1999	55.00 ~ 87.10
	308	野田	特公賃	5	5	1,219.00	木造	2001 ~ 2002	90.60 ~ 111.30
	309	引野	その他	1	2	296.00	木造	1974	55.00
上津江	401	広川	公営、特公賃	7	7	2,658.83	木造	1989 ~ 1994	68.73 ~ 91.90
	402	都留	公営、特公賃	10	10	3,251.23	木造	1990 ~ 1995	70.80 ~ 94.65
	403	葛	公営	8	8	2,500.00	木造	1990 ~ 1993	70.80 ~ 74.06
	404	小平	公営	6	6	1,130.00	木造	1983 ~ 1984	57.00
	405	小平本	公営	2	2	468.20	木造	1996	79.87
	406	西雉谷	公営	7	7	4,626.00	木造	1989 ~ 1990	68.85
	407	南雉谷	公営	8	8	3,301.00	木造	1990	70.52 ~ 70.95
	408	片仁田	公営、特公賃	4	4	7,122.00	木造	1995 ~ 1998	74.97 ~ 104.40
	409	畑中	特公賃	3	3	1,406.44	木造	1995	87.30 ~ 103.58
	410	小川原	特公賃	2	2	717.14	木造	1995	89.58 ~ 94.65
大山	501	山際	公営	2	9	2,174.00	簡平	1974 ~ 1975	41.62 ~ 44.32
	502	伝里	公営、特公賃	15	15	6,422.32	木造	1987 ~ 1998	62.35 ~ 99.36
	503	ふるや台	公営	5	5	1,787.00	木造	1999 ~ 2000	89.45
天瀬	601	戸ノ上	公営、特公賃	17	17	4,075.32	木造	1993 ~ 1994	76.10 ~ 85.84
	602	下の釣	公営、特公賃	2	12	1,373.24	中耐	1995 ~ 1996	77.00 ~ 88.32
	603	桜竹	その他	2	2	713.76	木造	1975	50.23
	605	小釣	公営	8	8	1,320.17	木造	1967	31.90
総計			50団地	257	1166				

■市営住宅等一覧表（その2）

* 令和4年1月末現在

管轄	NO	団地名	種別	専用面積40㎡未満住戸数	風呂金、浴槽無し住戸数	3ヵ所給湯無し住戸数	EV(3階建以上)	高齢化対応仕様未整備住戸数	し尿処理施設整備	駐車台数	児童遊園	空家戸数	募集停止除く空き家戸数	その他	
本庁	101	桃山団地	公営		164	164	無		1	164	有	15	15		
	102	城内団地	公営	8	0	0	有		1	125	無	21	21	301棟大規模改修後8戸減	
	103	丸ノ内	公営		48	48	無		1	48	有	1	1		
	104	三和団地	公営		96	96	B・C有		1	96	有	6	6		
	105	坂井町	公営		24	24	無		1	24	有	1	1		
	106	ハーモニータウン月隈	公営		0	0	有		1	140	有	2	2		
	107	朝日ヶ丘団地	公営		0	0	有	15	1	55	無	6	6	高齢対応はシルバーハウジング	
	108	北友田3丁目	公営(改善)地区改良		48	48	無		2.3			有	12	12	
	109	京町	公営(改善)地区改良		44	44	無		1			有	7	7	
	110	銭淵町	公営(改善)		4	4	-		1			無	1	1	
	111	元町	再開発		17	17	無		1			無	5	5	
	112	南元町	再開発		40	40	無		1			無	8	8	
	113	刃連町住宅	その他		0	80	無		1	80		有	33	33	
	114	夜明	公営		0	0	無		2			無	0	0	
前津江	201	柚木	公営		0	0	-		3		無	3	0		
	202	宮の前	公営		0	0	-		3		無	1	0		
	203	星払	公営		0	0	-		3		無	1	1		
	204	出野	公営		0	0	-		3		無	0	0		
	205	坂の下	公営		0	0	-		3		無	0	0		
	206	赤石	公営、特公賃		0	0	-		3		無	1	1		
	207	赤石本村	その他		0	0	-		5		無	0	0		
	208	曾家	公営、その他		0	0	-		3.4		無	3	3		
	209	大野本村	特公賃、その他	6	0	0	-		3.4		無	6	6		
	210	下方	特公賃		0	0	-		3		無	0	0		
中津江	301	鯛生	公営、その他		0	0	-		5		無	3	0	募集停止	
	302	下切	公営		0	0	-		5		無	1	1		
	303	川辺	公営		0	0	-		5		無	0	0		
	304	向川辺	公営		0	0	-		3		無	1	1		
	305	下釜	公営		0	0	-		3		無	3	3		
	306	栃原	公営		0	0	-		3		無	1	1		
	307	池ノ山	公営、特公賃		0	0	-		3		無	0	0		
	308	野田	特公賃		0	0	-		3		無	1	1		
	309	引野	その他		2	2	-		5		無	1	0	募集停止	
	上津江	401	広川	公営、特公賃		0	5	-		3		無	0	0	
402		都留	公営、特公賃		0	4	-		3		無	0	0		
403		葛	公営		0	6	-		3		無	3	3		
404		小平	公営		0	6	-		3		無	3	3		
405		小平本	公営		0	0	-		3		無	0	0		
406		西雉谷	公営		0	7	-		3		無	2	2		
407		南雉谷	公営		0	8	-		3		無	1	2		
408		片仁田	公営、特公賃		0	0	-		3		無	2	2		
409		畑中	特公賃		0	0	-		3		無	0	0		
410		小川原	特公賃		0	0	-		3		無	1	1		
大山	501	山際	公営		0	0	-		5	9	無	7	0		
	502	伝里	公営、特公賃		0	0	-		3.5		無	1	1		
	503	ふるや台	公営		0	0	-		3		無	0	0		
天瀬	601	戸ノ上	公営、特公賃		0	0	-		3		有	4	4		
	602	下の釣	公営、特公賃		0	0	無		3	12	無	3	3		
	603	桜竹	その他		2	2	-		5		無	1	0	募集停止	
	605	小釣	公営	8	8	8	-		5	8	無	7	0	募集停止	
総計			50団地	22	497	613			761		179	157			

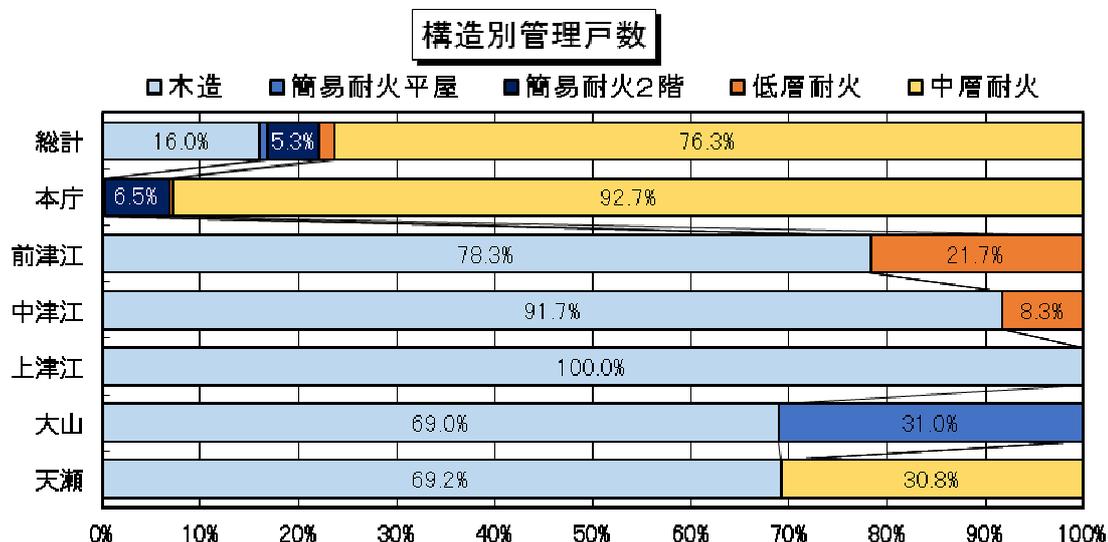
1 公共下水道 4 単独処理浄化槽
 2 地域下水 5 くみ取り
 3 合併浄化槽

(2) 公営住宅等の現況

① 構造別管理戸数

◇耐火構造が76%、簡易耐火構造が6%、木造が16%を占める。

◇本庁管内は、簡易耐火6%、耐火構造が92%。振興局管内では木造が約7割以上を占める。



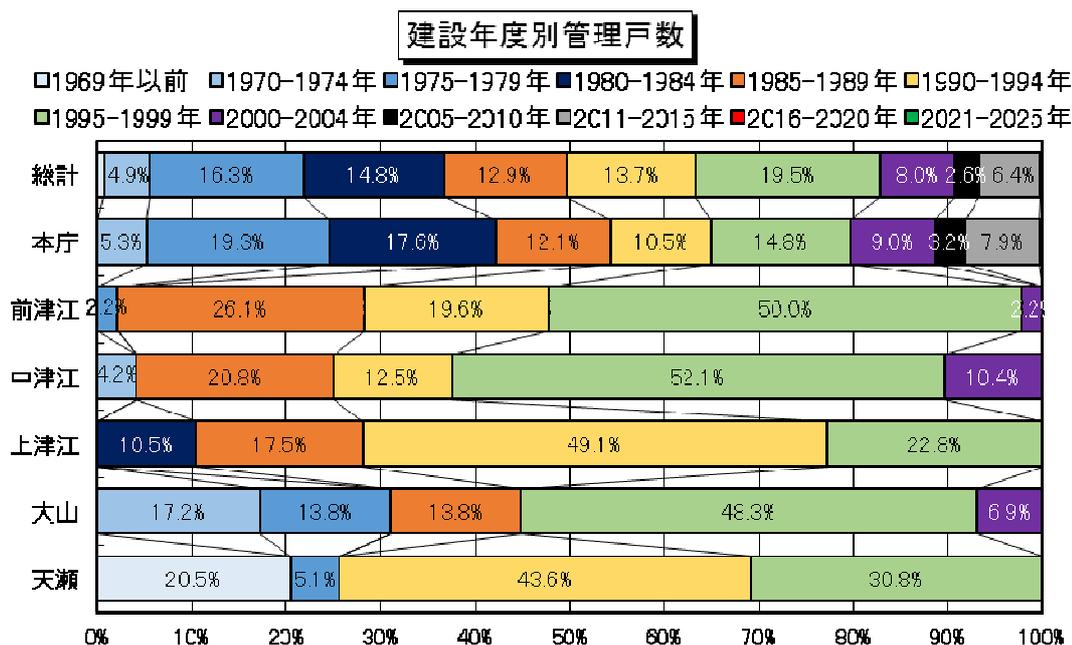
② 建設年度別構造別戸数

◇昭和50年代（1984年以前）建設のものが約36%、昭和60年代（1985-1994年）が約26%を占める。一方、平成12（2000）年以降に建設されたものが約17%を占める。

◇本庁管内は、昭和55（1980）年～平成7（1995）年建設のものが過半以上を占める。

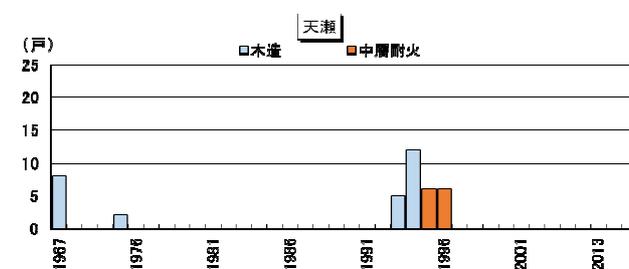
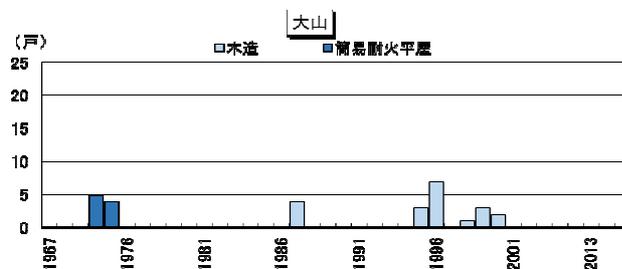
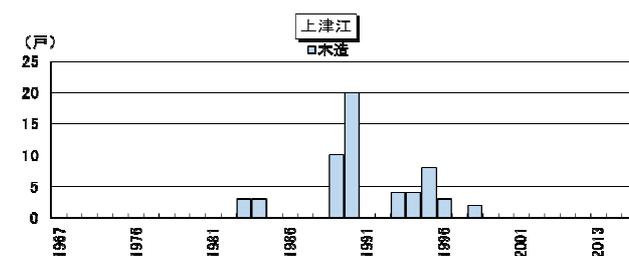
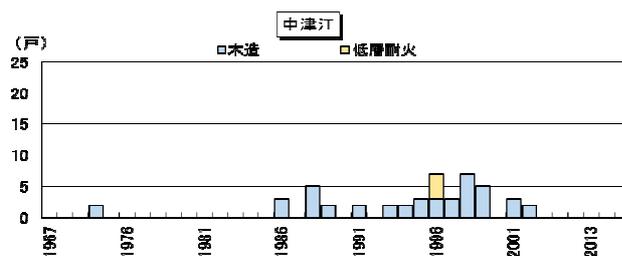
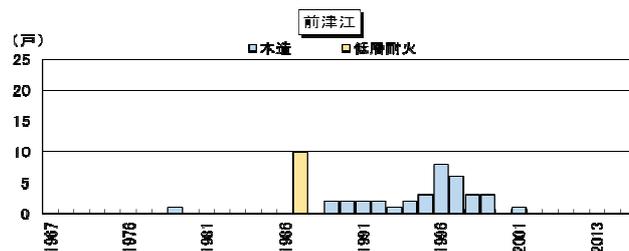
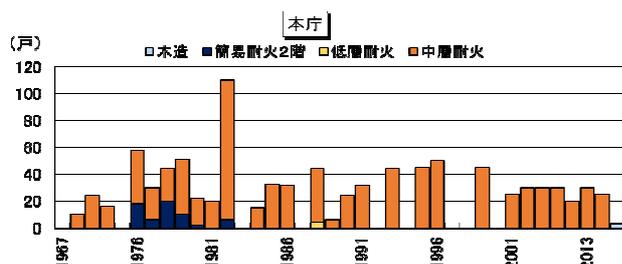
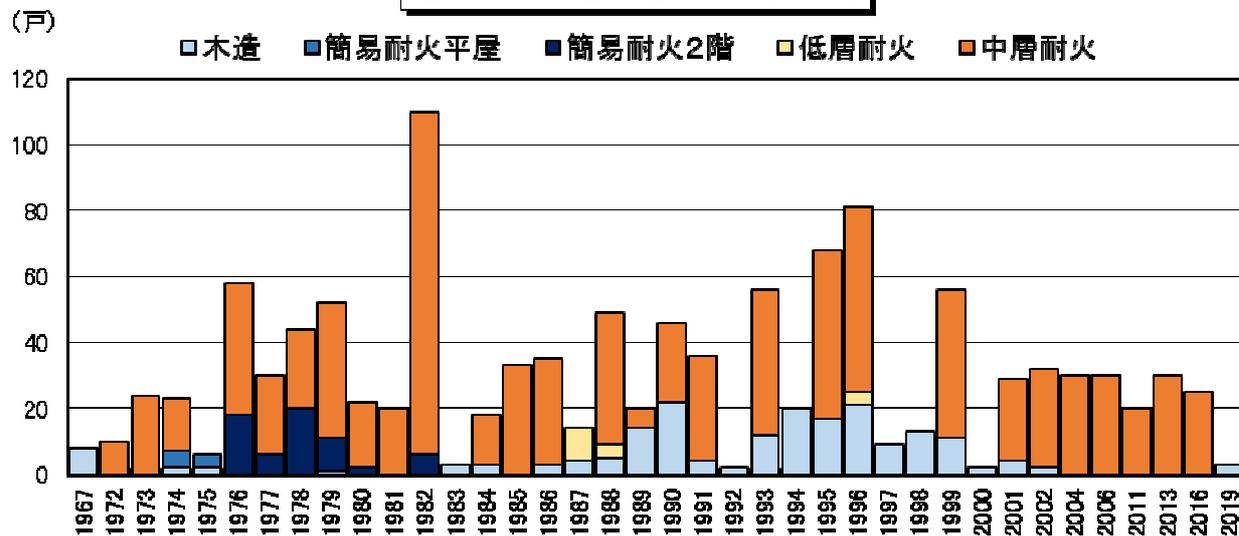
◇振興局管内では、前津江、中津江、上津江及び天瀬振興局管内では平成2（1990）年以降のものが7割前後、大山振興局管内では5割超を占める。

また、大山及び天瀬振興局管内は昭和50年代（1984年以前）建設のものが3割前後を占める。



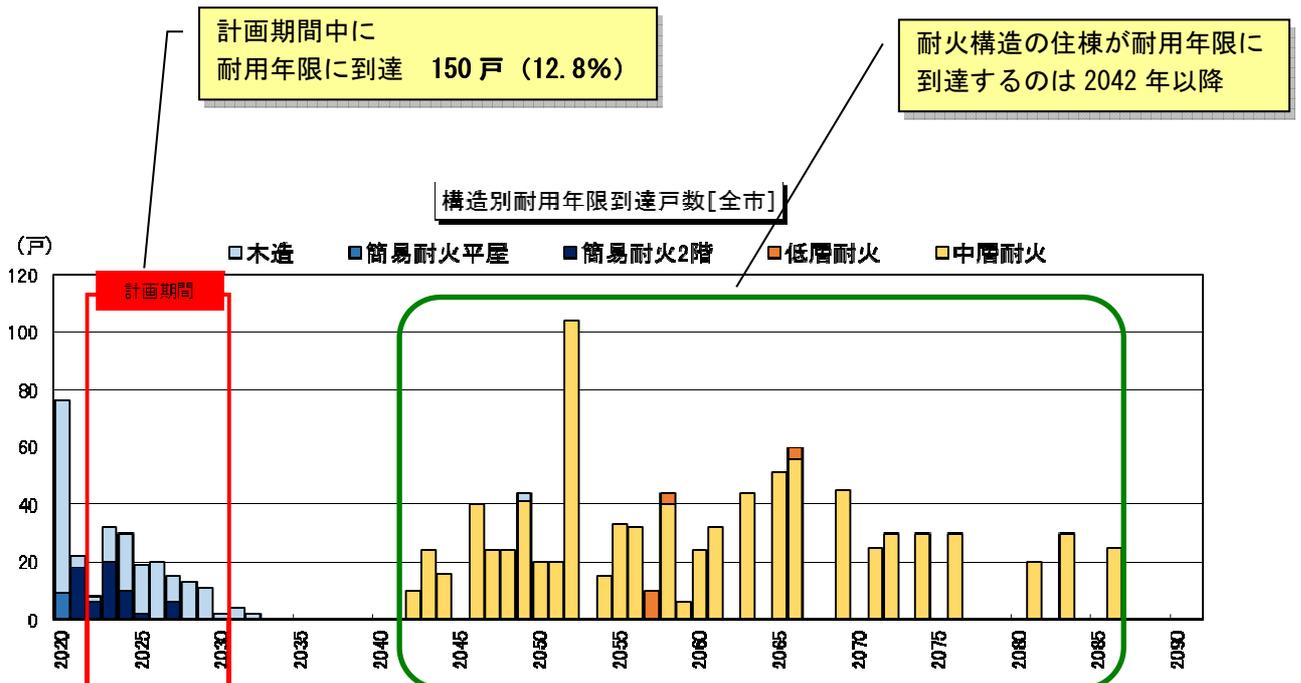
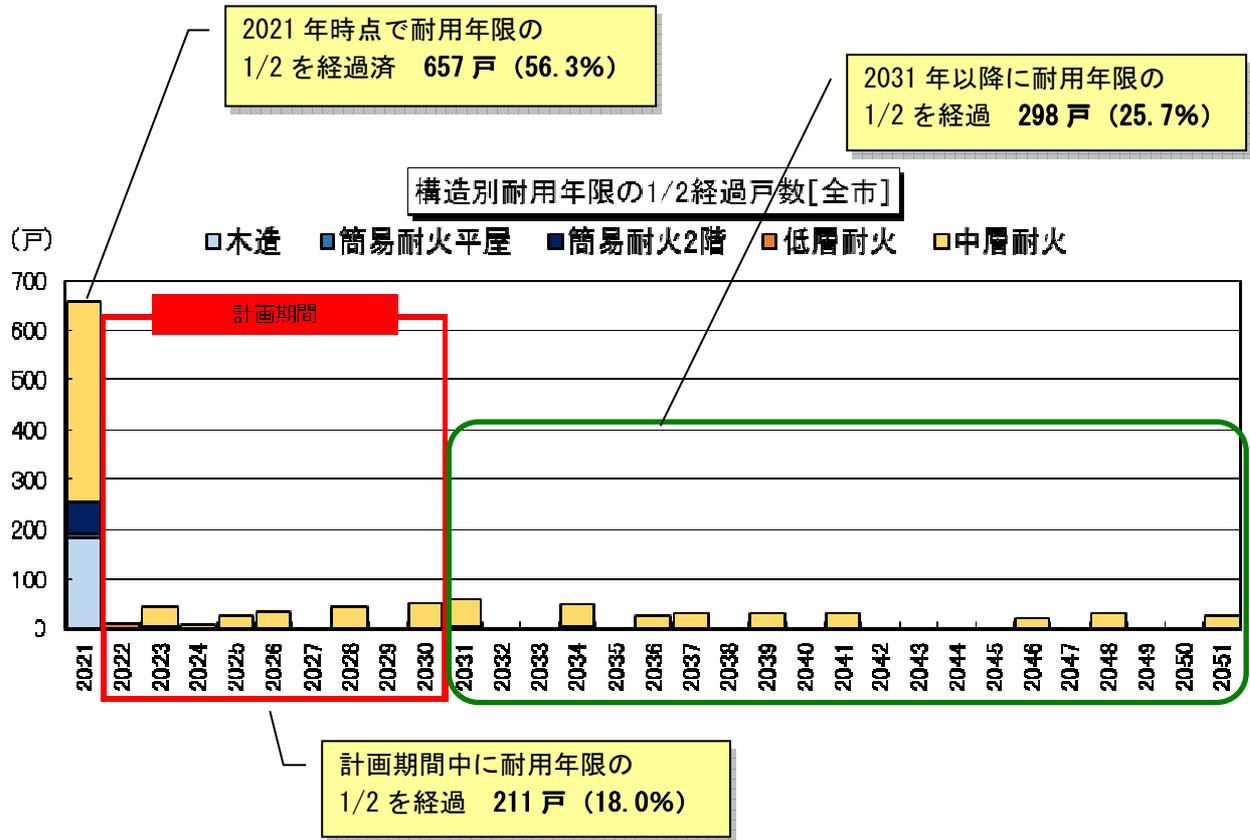
- ◇本庁管内では平成 12 (2000) 年以降は約 2 年毎に 20~40 戸程度を供給している。
- ◇振興局管内では、昭和 60 (1985) 年~平成 14 (2002) 年頃に供給された木造住宅が中心となっている。

建築年別構造別建築戸数[全市]



③ 耐用年限経過状況

- ◇耐用年限の1/2を経過している住戸は、令和3（2021）年度時点で既に657戸（全体の56%）ある。計画年度を経て、今後10年間でさらに211戸（18.0%）が経過する見込みとなっている。
- ◇計画期間中に耐用年限を経過する住戸を中心に建替え、耐火構造の住棟はできるだけ長く使用できるように予防保全的な措置を講ずることが求められる。

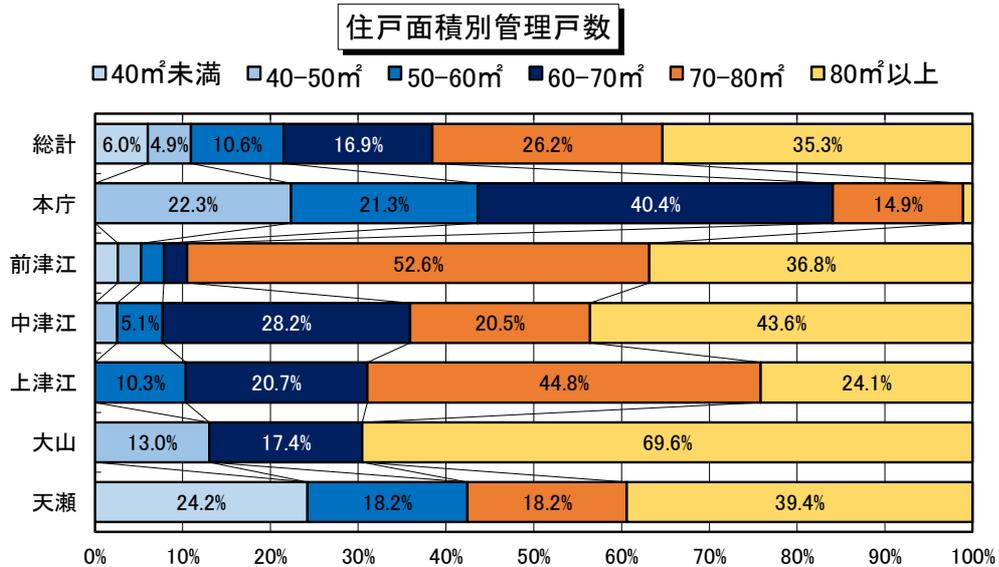


④ 住戸面積別管理戸数

◇40㎡未満の住戸は前津江振興局管内の大野本村の6戸と天瀬の小釣8戸のほか、新たに城内団地の8戸がある。80㎡台の住戸が約3分の1を占め最も多く、60㎡以上が全体の8割弱を占めている。

◇本庁管内では60㎡台が40%で最も多く、50㎡台が21%、40㎡台が22%となっている。

◇振興局管内はファミリー向けの広い間取りの住戸が多く、うち前津江、中津江、上津江及び大山振興局管内では、70㎡以上が6割以上を占めている。



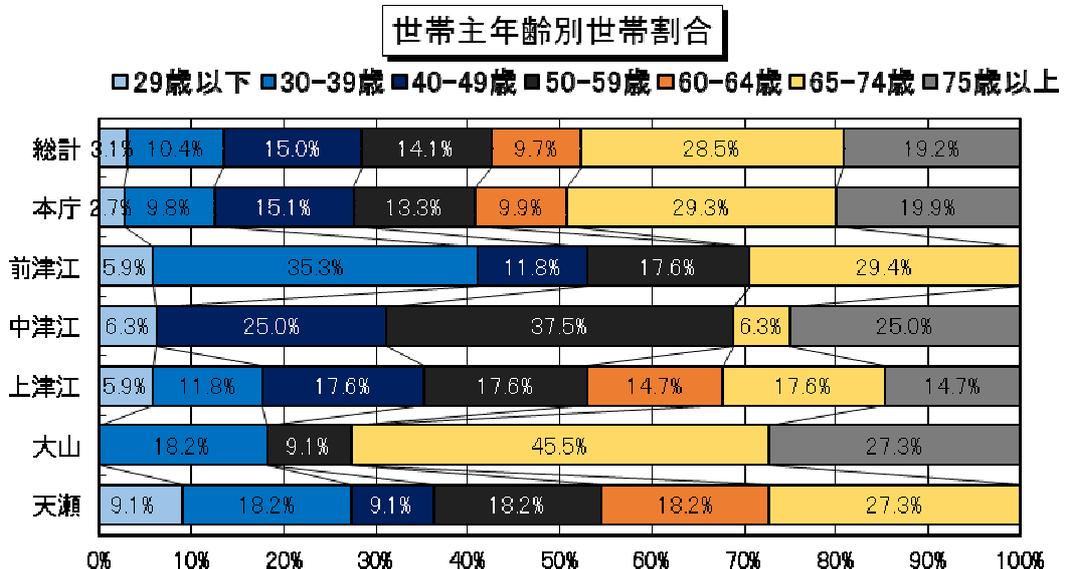
(3) 入居者の状況

① 世帯主の年齢

◇世帯主の年齢をみると65歳以上の高齢者が合計で47%を占めている。一方、子育て世代が中心と考えられる39歳以下は13%となっている。

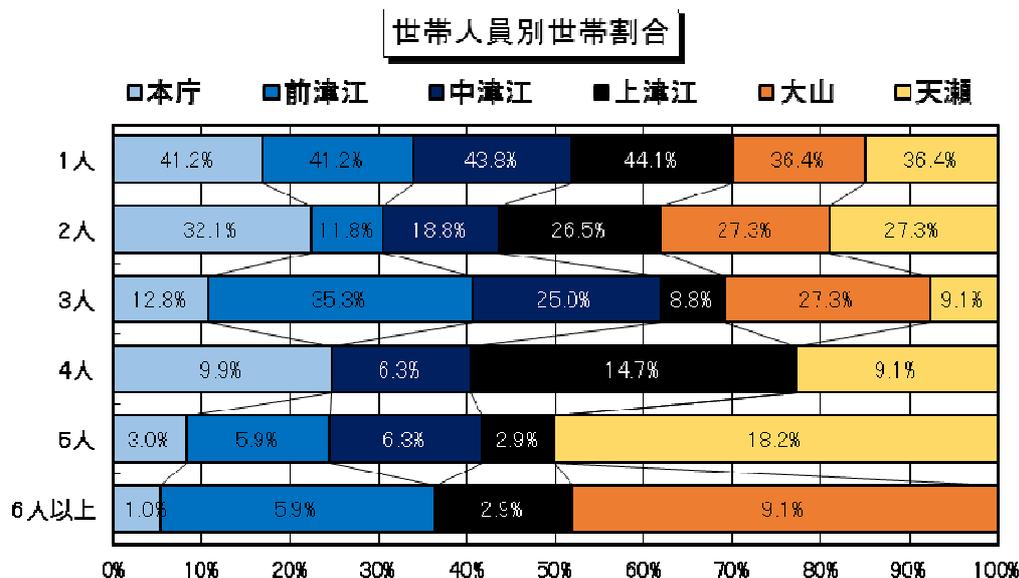
◇本庁管内では、大山を除く振興局管内と比較して65歳以上の割合が49%と高くなっている。

◇大山を除く振興局管内では、49歳以下の子育て世代の割合が高くなっている。



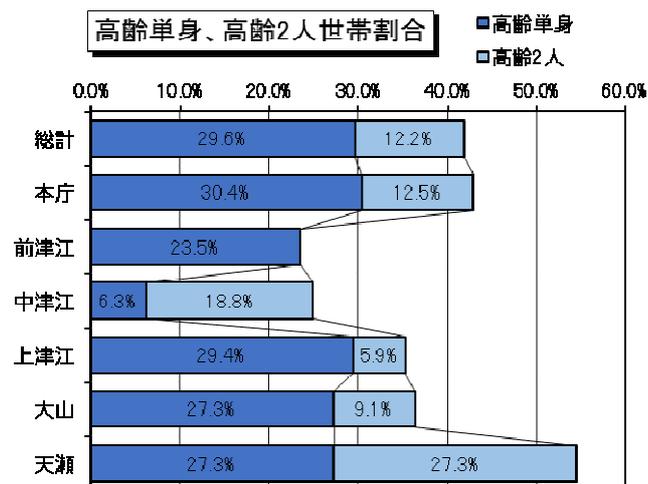
② 世帯人員

◇世帯人員をみると単身世帯が約4割を占め最も多く、単身または2人世帯は、前津江振興局管内を除き6割以上を占めている。



③ 単身高齢世帯、高齢2人世帯

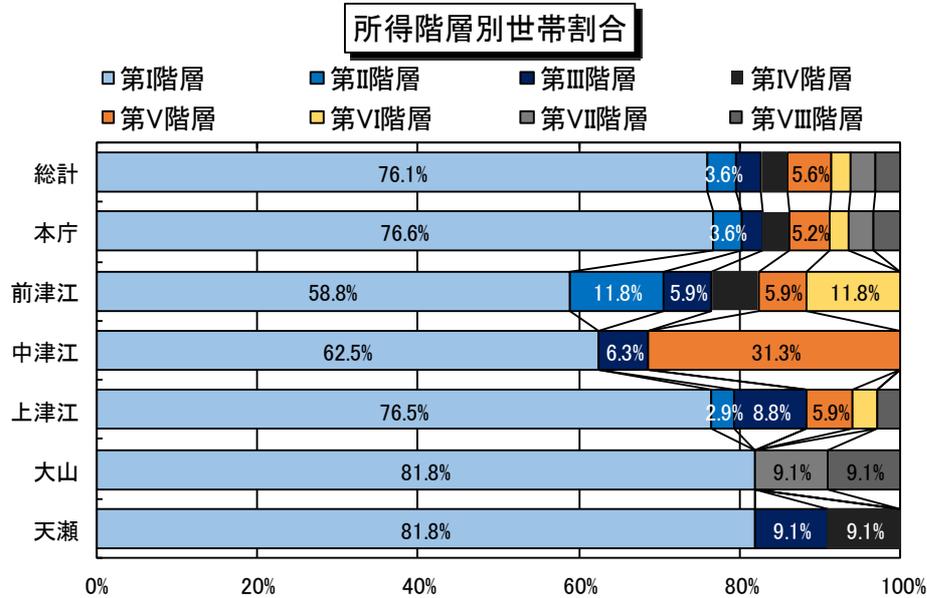
◇世帯主年齢が65歳以上で単身または2人世帯の割合をみると、それぞれ29%、12%を占め、合計で約41%となっている。



④ 世帯の所得額

◇第Ⅰ階層（0～10万4千円以下）の世帯が7割を超えている。また、原則階層（15万8千円以下）である第Ⅰ～第Ⅳ階層の合計で8割を占め、裁量階層（第Ⅴ～Ⅵ階層、21万4千円以下）が約1割を占めている。

◇全体に低所得層が大きな割合を占めている。

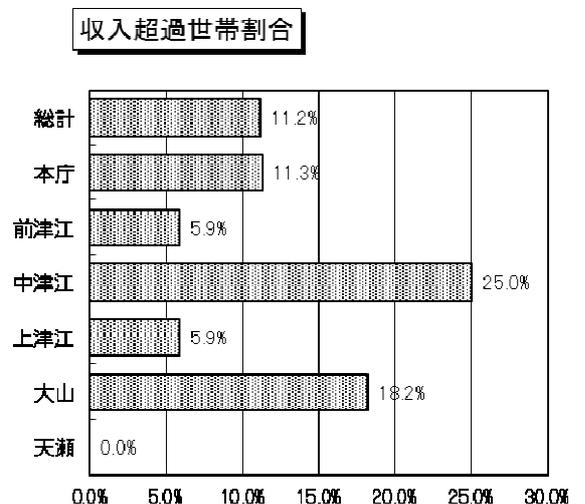


⑤ 収入超過世帯、高額所得世帯（注：収入超過者・高額所得者）

◇収入超過世帯数は、121世帯（11%）であり、特に、中津江振興局管内では25%、大山振興局管内では18%を占めている。

◇収入超過世帯数の推移をみると、令和元（2019）年度、2（2020）年度と大幅に増加しており、入居者の適正化が望まれる。

年度	収入超過者数	収入高額者数
平成28年度	80	0
平成29年度	87	0
平成30年度	76	0
令和元年度	103	0
令和2年度	121	1



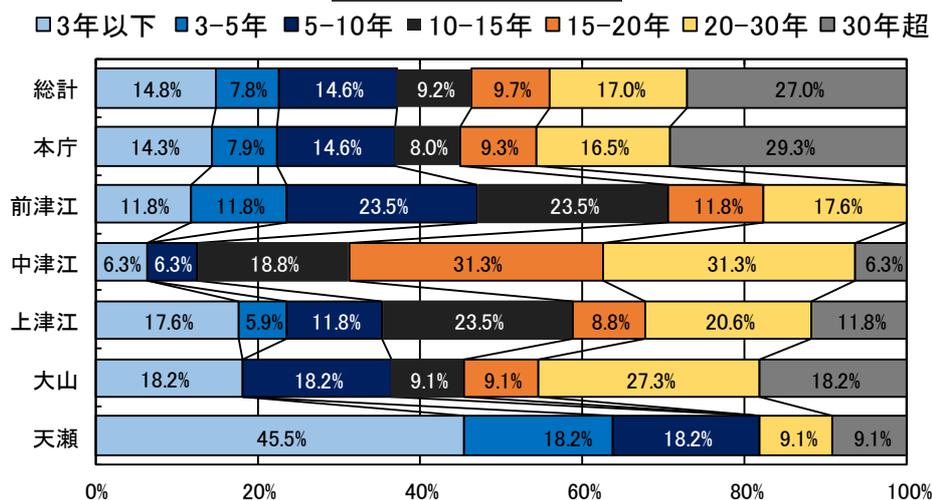
（注：収入超過者：3年以上入居し、収入が基準額を超える者。

高額所得者：5年以上入居し、収入がより高額な基準額を超える者。

⑥ 居住年数

- ◇居住年数をみると、30年超が27%で最も多く、続いて20～30年が17%となっている。
20年以上の長期にわたり入居している世帯が44%と5分の2を超えている。一方、5年未満は約2割を占めている。
- ◇本庁管内をみると、市営総計と比較してより長期間居住している人の割合が高い傾向となっており、15年以上が過半を占めている。
- ◇天瀬振興局管内は、居住期間が短い世帯の割合が高くなっており、一定の住み替えがあると予想される。
- ◇より多くの市民が市営住宅の入居機会を得るためには、平均居住年数が短い方が良いと考えられるが、一方で現入居世帯には他の住宅を確保できない世帯も見られると予想され、こういった世帯では居住が長期化しがちであることから、自力で市営住宅を離れられる世帯とそうでない世帯との両方に適切に対応できるような管理が求められる。

居住年数別世帯割合



(4) 住民アンケート調査結果の概要

① 調査の概要

今回の調査は、公営住宅入居者を対象に、以下の方法で実施した。その結果、回収数は372票となり、回収率は、47%であった。

活用手法	概 要
抽出方法	市営住宅入居者のうち、公営住宅に入居する全ての世帯
調査期間	令和4年1月上旬に配布し、10日程度後に回収
配布・回収方法	配布：全世帯に直接配布。ただし、上津江振興局管内は郵送
配布数	全891戸のうち、配布時に居住していない空き住戸を除いた792世帯に配布
回収数（回収率）	372票（47.0%）

② 世帯の状況

世帯の状況として、居住団地、回答者の年齢層、世帯の家族構成、居住年数について集計した結果を示す。

A) 居住団地

配布した本庁管内および振興局からの回答が得られており、回収率は47%となっている。エリアごとの回収率の割合は、下表のとおりである。

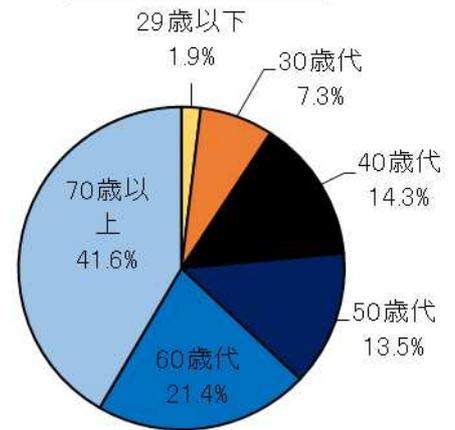
日田市アンケート回収状況（確定） 令和4年1月27日回収

	区 分	管理戸数	配布数	回答数	回収率	構成比
1	本 庁	761	701	326	46.5%	87.6%
2	前津江	25	17	5	29.4%	1.3%
3	中津江	24	17	6	35.3%	1.6%
4	上津江	44	34	23	67.6%	6.2%
5	大 山	18	11	7	63.6%	1.9%
6	天 瀬	19	12	5	41.7%	1.3%
	無回答	-	-	0	-	0.0%
	総 計	891	792	372	47.0%	100.0%

B) 回答者の年齢層

本アンケートに回答していただいた方（契約者）のうち、60歳以上が63%と全体の半数以上の割合となっている。

契約者の方の年齢

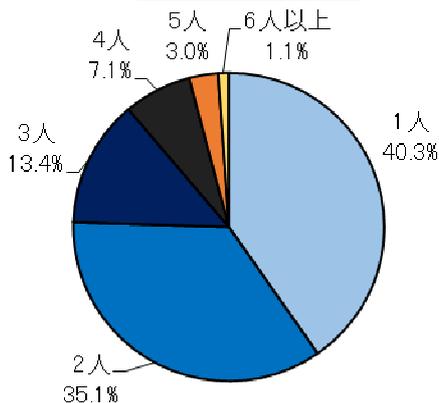


C) 世帯の家族構成

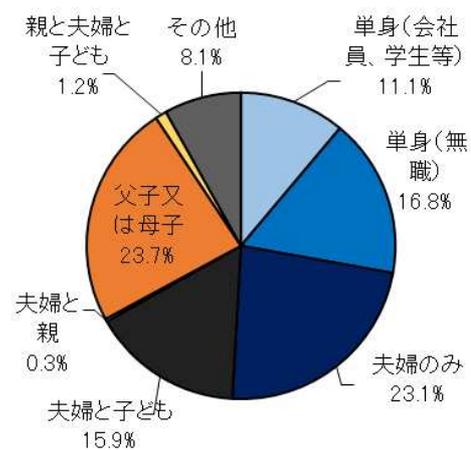
世帯の家族構成は、単身世帯が40%、2人世帯が35%であり、合わせて全体の75%を占める。

同居している家族は「夫婦のみ」及び「父子又は母子」が約23%と最も多く、次に「単身」が約16%となっている。

同居家族の人数



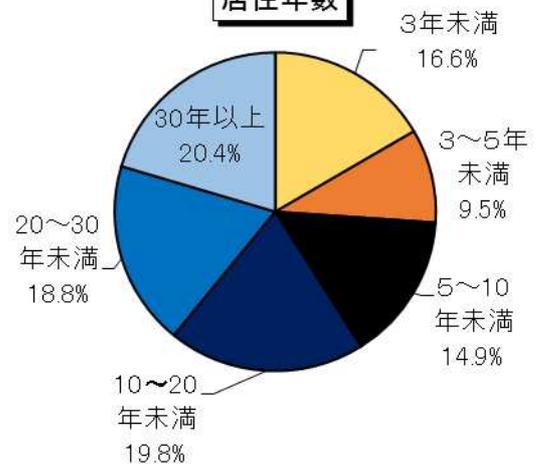
同居している家族の構成



D) 居住年数

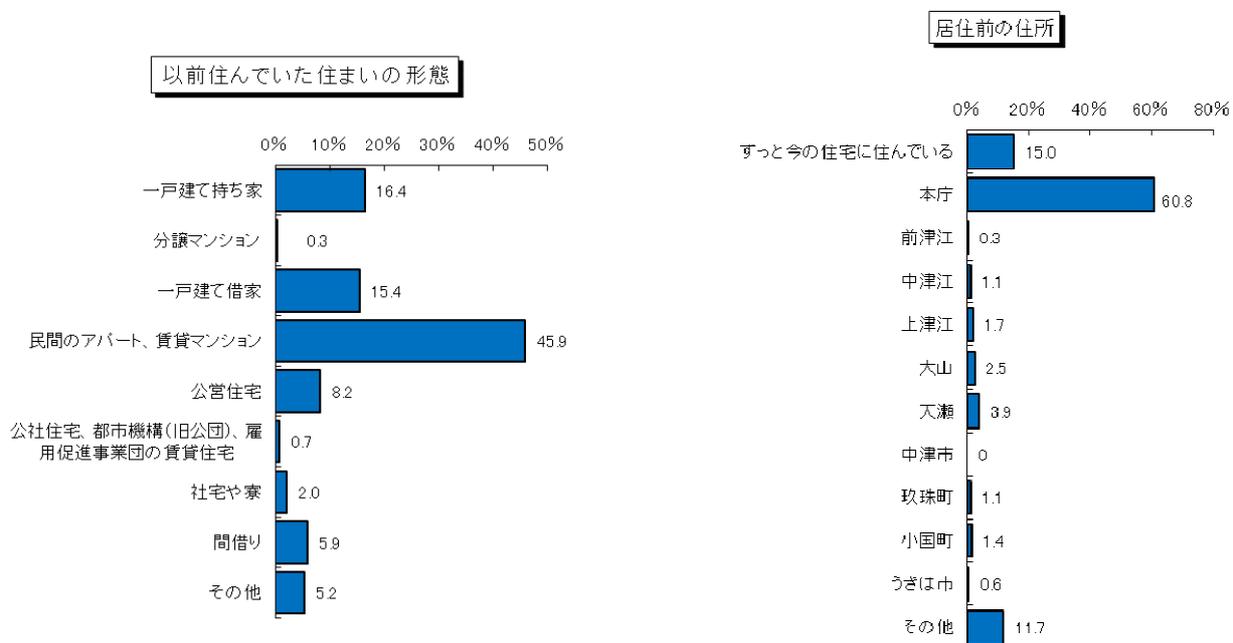
居住年数については、「30年越」が20%で最も多い。一方、5年未満の居住者は、あわせて26%となっている。

居住年数



現住宅に入居する前は、「民間のアパート、賃貸マンション」に居住していた人が45%で最も多く、次に、「一戸建て持ち家」が16%で、あわせて62%である。

現住宅に入居する前の居住地は、「旧日田市内」が60%と大部分を占めており、「市外及びその他」からは14%となっている。

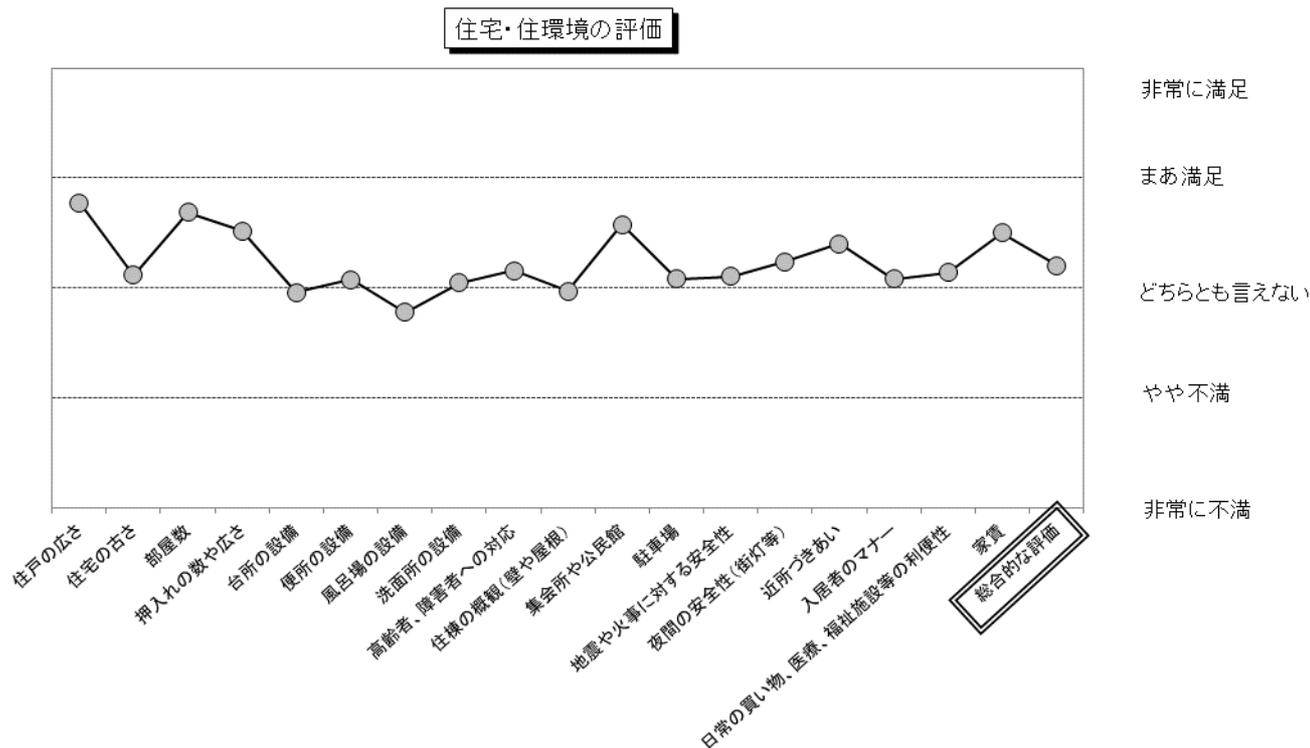


③ 現在の住宅評価

現在の住宅評価を「非常に満足」、「まあ満足」、「どちらでもない」、「やや不満」、「非常に不満」の5段階で評価した。

評価についてはおよそ中央値あたりとなっている。

項目別に見ると、「台所の設備」「風呂場の設備」「洗面所の設備」「住棟の概観」「駐車場」「入居者のマナー」の評価が低い。また、「住戸の広さ」「部屋数」「押入れの数や広さ」「集会所や公民館」「家賃」については評価が高い。概ね、設備面等に対する評価が低く、住宅の規模や住環境については評価が高い傾向になっているといえる。



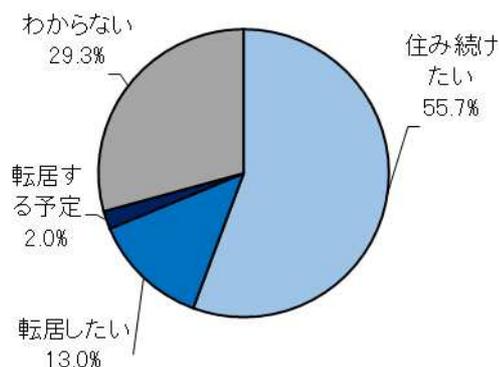
④ 将来の住宅評価

将来の住宅評価として、市営住宅への居留意向、改善の必要性、改善の希望について集計した結果を示す。

A) 市営住宅への居留意向

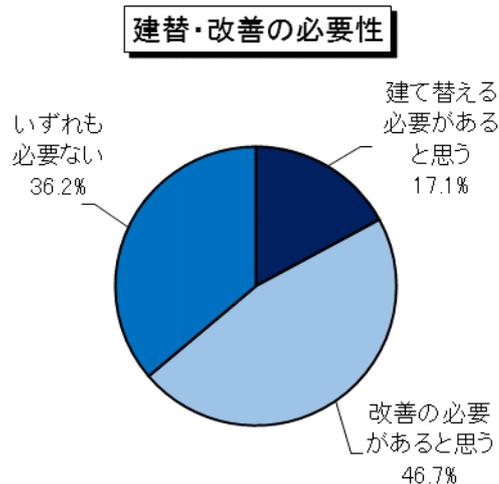
継続居住の意向は、半数以上が「住み続けるつもり」と回答している。

住まい・団地の継続居住の希望



B) 建替・改善の必要性

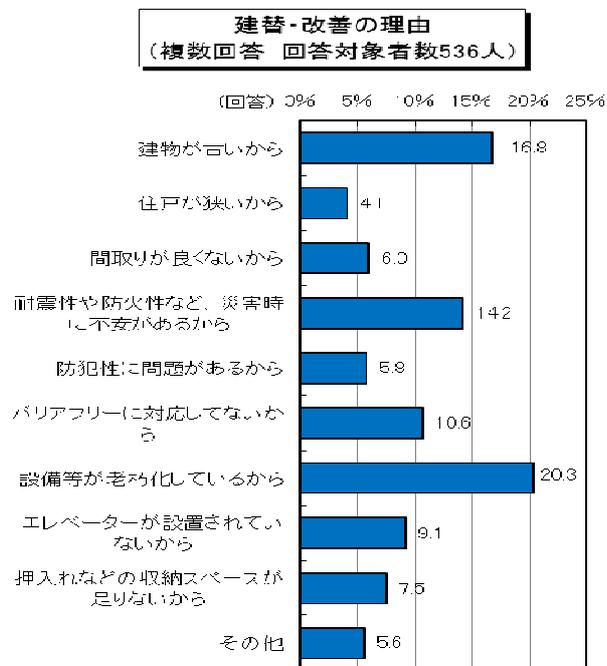
建替・改善の必要性について、「建替える必要があると思う」が17%、「改善の必要性がある」が46%で、合わせて63%が建替・改善を希望している。



C) 建替・改善の理由

建替え又は改善が必要な理由として、「設備等が老朽化しているから」、「建物が古いから」、「耐震性や防火性など、災害時に不安があるから」が約半数となっており、次に「バリアフリーに対応していないから」、「エレベーターが設置されていないから」があがっている。

設備部分の他、共用部分の要望が多い。

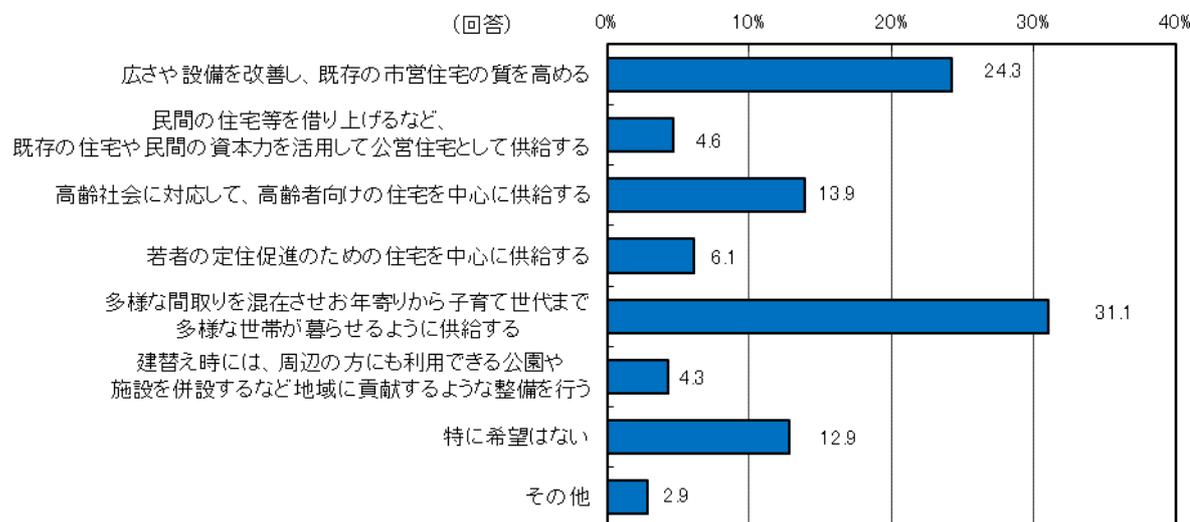


⑤ これからの市営住宅

A) 望ましい住宅の形態

供給目的や整備方針で重要な点として、「多様な世帯への供給」が31%で最も多く、次に「広さや設備の改善」が24%となっている。

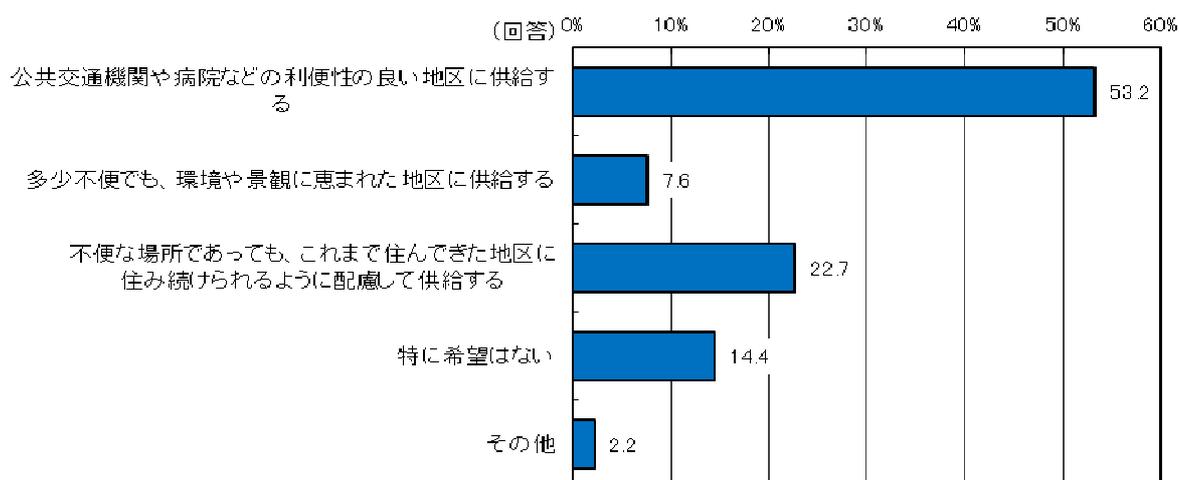
市営住宅の供給目的や整備方針で重要な点(回答対象者数280人)



B) 望ましい団地の場所

望ましい団地の場所として、「利便性の良い場所への供給」が53%で最も多いが、「これまで住んできた地区への供給」についても22%となっており、必ずしも利便性のみが重視されているのではないと結果となっている。

市営住宅の供給場所で重要な点(回答対象者数278人)



(5) 課題

●老朽化した住宅の更新による良質なストックの形成

- ◇アンケート調査によると、「建て替える必要があると思う」が17%（前回調査時23%）、「改善の必要があると思う」が46%（前回調査時48%）であった。
引き続き、耐用年を経過した老朽住宅を更新し、良質で長く使い続けることができるストックを形成することが必要である。

●予防保全的な修繕や設備等の改善による既存ストックの長寿命化

- ◇前回のアンケート調査から、居住者の設備に対する不満や改善要望が総じて高い状況にあることに変化は見られないため、老朽化した設備や旧式の設備を現在の水準にあわせて更新することが求められる。
- ◇予防保全的な修繕・改善を行うことにより、市営住宅を長く使用することが求められる。
- ◇長寿命化を実現するために、定期的な点検と修繕・改善の仕組みや体制を整えることが必要である。

●民間賃貸住宅市場の補完機能などに配慮しつつ、市として居住の安定を確保する

- ◇低所得世帯、高齢者、障害者、DV被害者など居住の安定を図る必要がある世帯の増加に対応することが求められる。
- ◇アンケート調査では、「公共交通機関や病院などの利便性の良い地区に供給する」が53%（前回調査時50%）を占める一方で、「不便な場所であっても、これまで住んできた地区に住み続けられるように配慮して供給する」も22%（前回調査時17%）となっており、居住者が安心して住み続けられることが大切な視点と考えられる。特に、「住み続けたい」と回答した人は55%（前回調査時49%）となっていることから、居住世帯には高齢者が多くなっていることも踏まえ、居住の安定が重要である。
- ◇本庁管内の民間賃貸住宅市場の成長に配慮し、民間賃貸住宅との役割分担に留意して市営住宅整備を行う必要がある。
- ◇また、民間賃貸住宅市場において良質なファミリー向け賃貸住宅が不足している地域では、これらを補完する市営住宅の供給により、定住環境を形成することが求められる。
- ◇特に、過疎地域等では民間の賃貸住宅が減少していることから、市営住宅ストックの活用により、定住環境を維持する必要がある。
- ◇近年、地震や風水害により、住み慣れた住宅を失うことがどこでも起こりえる事態となっており、市営住宅は、災害等による住宅困窮者の一時入居先としての役割が重要になっている。

●若い世帯や高齢世帯の居住ニーズに対応した市営住宅の供給

- ◇アンケート調査によると市営住宅の今後の供給目的や整備方針のうち重要な点として、「多様な間取りを混在させお年寄りから子育て世代まで多様な世帯が暮らせるように供給する」が31%と最も多くなっているように、多様な住戸プランの供給による団地コミュニティの維持・形成を図ることが求められている。

- ◇一方で、近年の単身及び2人世帯の増加傾向に対応できる可変性のあるストック形成が求められるとともに、「高齢社会に対応して高齢者向けの住宅を中心に供給する」が13%（第3位）となっており、増加する高齢単身・高齢2人世帯、あるいは母子・父子世帯に対する居住支援のあり方の検討と、既存住宅のバリアフリー化の推進が必要である。
- ◇さらに、広い住宅に単身又は2人で住む、逆に、狭い住宅に多人数世帯が住むといった、住宅ストックと入居世帯とのミスマッチを解消するための住み替え支援等の仕組みが必要である。

●市街地環境の向上や定住促進などまちづくりと連動した市営住宅の供給・更新

- ◇建替えや改善にあたっては、周辺の住環境との調和や補完・連携を図るとともに、その向上に資することが求められる。
- ◇また、過疎地域の定住促進や住み慣れた地域に住み続けられるように配慮して市営住宅を供給・管理・活用することが求められる。

●財政的に負担の少ない市営住宅の更新・改善

- ◇市営住宅の更新にあたっては、財政負担の軽減に配慮するとともに、年度ごとの事業量（建替え戸数、改善戸数、事業費）の平準化を図り、円滑な事業進捗と事業効果の拡大を図ることが求められる。
- ◇小規模団地の統廃合による市営住宅管理の効率化と大規模団地の敷地の有効活用を検討することが求められる。

●災害危険区域等にある市営住宅の安全対策

- ◇土砂災害特別警戒区域内にある木造住宅は災害の危険性が高いことから、入居者の確実な避難行動につながる情報発信や自主防災組織による地域防災力の向上に加え、入居者へ安全な地域への住み替えを促すなど、災害に備えた対応が求められる。

4. 長寿命化に関する基本方針

(1) ストックの状態の把握及び日常的な維持管理の方針

- ①管理する公営住宅の整備・管理データ及び修繕履歴データを住棟単位で整備する。
- ②市営住宅全棟の定期点検を実施し、その結果を踏まえて予防保全的な維持管理を実施する。
- ③定期点検に加え、日常的な保守点検、入居者の要望やクレーム情報の収集とデータ化を推進し、対応の履歴等を記録することで、随時確認できる仕組みを整備する。

(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

- ①対処療法型の維持管理から予防保全的な維持管理の実施、及び耐久性の向上等を図る改善の実施により、公営住宅等ストックの長寿命化を図る。
- ②仕様のアップグレード等による耐久性の向上、予防保全的な維持管理の実践による修繕・建替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修繕標準周期に先立つ点検を充実し、建物の老朽化や劣化による事故等を未然に防ぐとともに、修繕や改善の効率的な実施につなげる。
- ④老朽化した敷地分散型の団地を集約するなど、維持管理コストや団地のライフサイクルコストの縮減を図る。
- ⑤建替えにあたっては、メンテナンスのしやすさに配慮した設計・施工を行うとともに、長期使用に対応できる仕様を採用する。

5. 長寿命化を図るべき公営住宅

(1) 対象

検討の対象は、日田市が管理している公営住宅等 1,166 戸（公営 891 戸、特公賃 71 戸、改良 50 戸、再開発 57 戸、その他 97 戸）とする。

(2) 目標とする管理期間及び整備水準

① 目標管理期間

コンクリートそのものは中性化により耐力が低下することはなく、鉄筋コンクリート構造の構造耐力の低下の大きな要因は、鉄筋の酸化（錆び=水+酸素で発生）である。従って、防水塗膜等の仕上げ材で躯体内への水の進入を遮断することにより、鉄筋コンクリート造の躯体は 70 年といわず相当の長期にわたって構造耐力を維持できるとされている。

しかし、全国の平均的な傾向をみると高度成長期に建設された公営住宅等は素材や施工の質が高くないものが含まれることより、50 年程度で建替えられることが多いようである。

一方、日田市の公営住宅のうち、鉄筋コンクリート構造の住棟は昭和 51（1976）年に建築されたものが一番古い住棟（築 45 年）であること、これまでも外壁や屋上防水等の改修を行っており、また、狭小な間取りの住戸もほとんどないことから、今後、躯体を中心にさらにしっかりと維持管理を行えば、物理的にも、社会的にも長期にわたって使用できると予想できる。そこで、日田市では法定耐用年数（公営住宅法）の概ね 1.5 倍を耐火構造の目標管理期間として設定する。（減価償却の基礎となる法定耐用年数 47 年の約 2 倍に相当）

また、我が国の木造住宅の平均減失年数は 30 年といわれており、公営住宅法における法定耐用年数と同等である。日田市の木造の公営住宅等は平成年代に入ってからのもものが非常に多く、それなりに質や性能が確保されている。そこで、当計画の方針に基づきしっかりと維持管理することにより 30 年を超える管理も十分に可能とみられ、木造に関しては、法定耐用年数の 1.5 倍を超える目標管理期間を設定する。

以上から、目標とする管理期間を構造毎に次のように定める。

構造	法定耐用年数	目標管理期間
木 造	30 年	50 年
準耐火構造平屋建て	30 年	—
準耐火構造 2 階建て	45 年	—
耐火構造	70 年	100 年

※詳細な調査や点検等により躯体の状況等、現況を把握し、問題があることがわかった場合は、目標管理期間に至らなくても建替え等を実施する。

② 目標整備水準

関係法令及びアンケート調査の結果を踏まえ、以下の項目に配慮した整備水準を目標とする。

		目標とする整備水準
住戸規模		世帯人員 3 人の場合の最低居住面積水準（40 ㎡）以上。 （ただし、単身向けの場合は 25 ㎡以上）
住戸内部の 主な仕様	便所	○洋式便器 ○水洗または簡易水洗
	浴室の 状況	○浴槽、風呂釜の設置 ○シャワーの設置
住戸内部の 主な仕様	給湯設 備	○浴室、洗面、台所の 3 箇所給湯 ○シングルレバー混合水栓又はサーモスタット付き混合水栓 等
	高 齢 対 応	○高齢者対応型の浴槽、便器 ○手すりの設置（玄関、浴室、便所、室内階段 その他） ○ドアノブはレバーハンドル型 ○シングルレバー混合水栓又はサーモスタット付き混合水栓 等 ※個別改善の場合は、低層階もしくはエレベーター設置住棟の住戸に限る。 ※建替えや全面的改善等の場合は、住戸内は段差のない構造とする。
共用部分	エレベ ーター	○原則として中層以上（3 階建て以上）の住棟にはエレベーターを設置する。 *なお、既存の階段室型住棟の場合は、入居者負担増と受益戸数との関係を検討の上、設置するか否かを判断する。 ○エレベーターは、改正法（H20.9.19 公布）の基準に対応させる。 *戸開走行による挟まれ事故を防止 *地震の初期微動を感知して管制運転をする装置など耐震／災害・緊急時対策

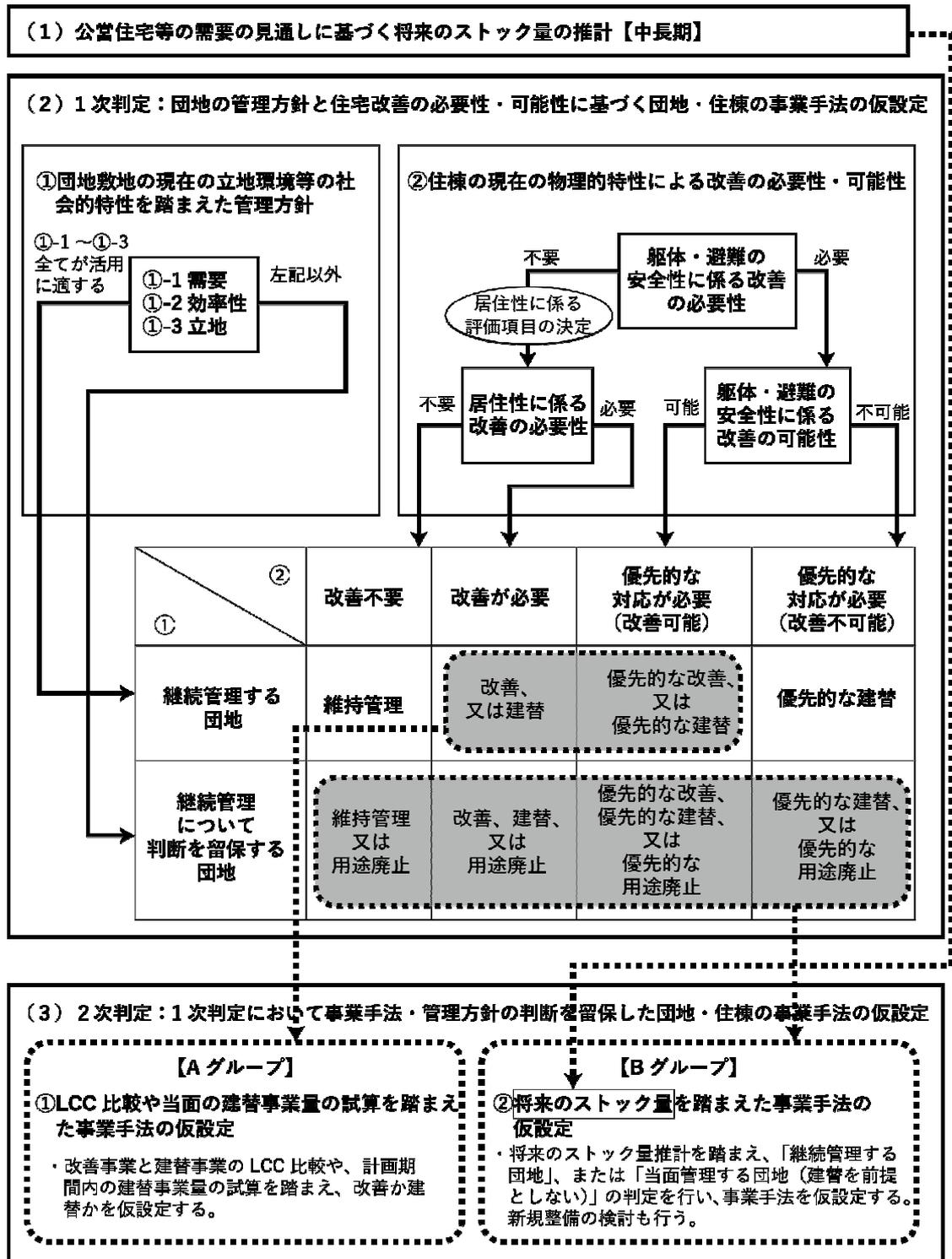
		目標とする整備水準
	高齢対応	○階段、廊下への手すりの設置。 ○段差解消（スロープ等の設置）。
	その他	○共視聴設備 等。
敷地内		○敷地内通路の段差の解消。 ○階段やスロープ等への手すりの設置。
その他		○駐車場は、立地や入居者の車所有状況を考慮して設置。原則として1戸あたり1台以上のスペースを確保。 ○駐輪場は、立地や入居者の二輪車所有状況を考慮して設置。

(3) 団地別・住棟別活用計画

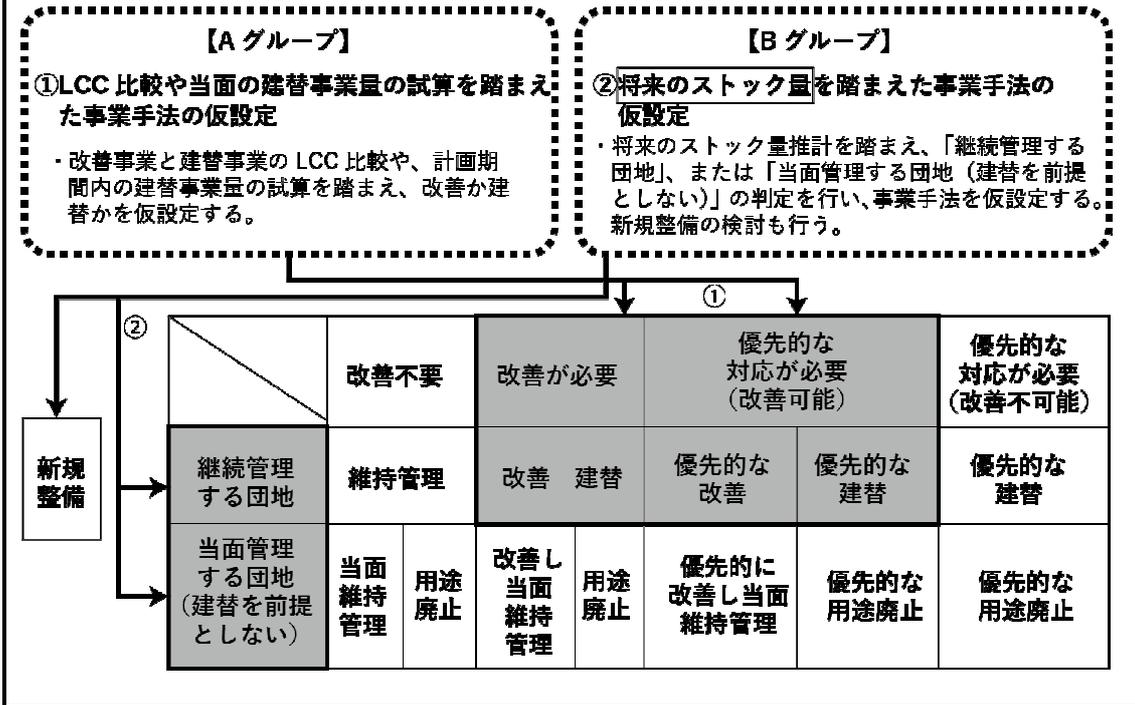
① スtock活用手法

Stock活用手法は、以下の通りとする。

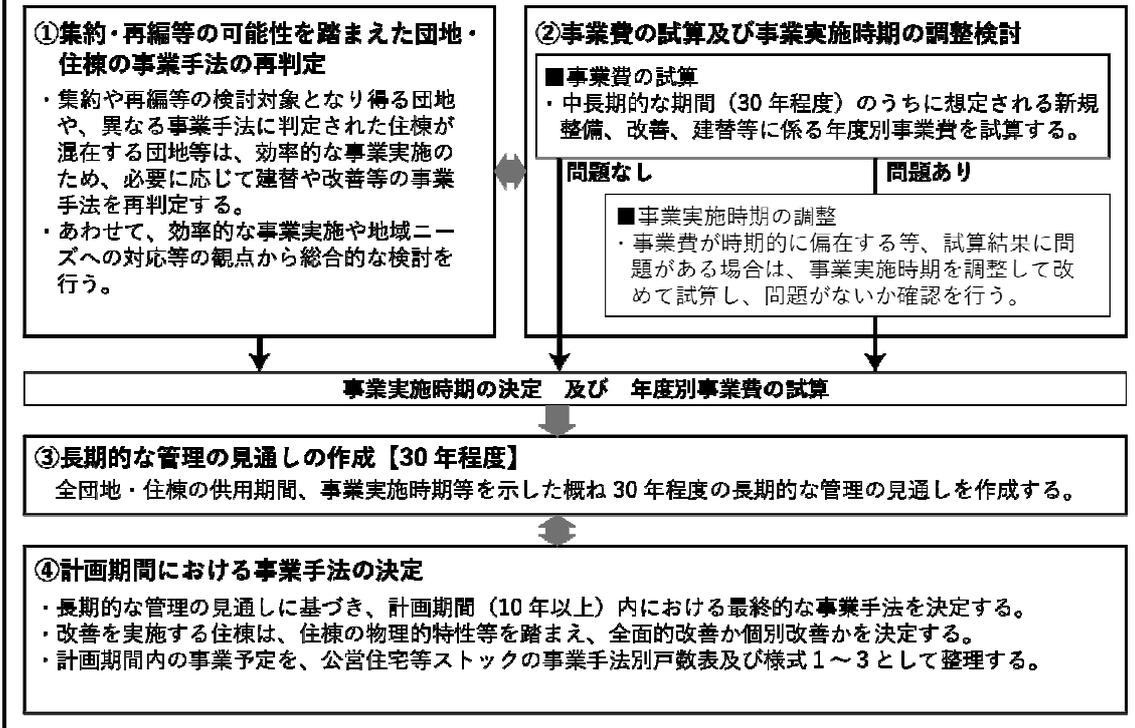
活用手法	概要	
建替え	既設の市営住宅を除却し、その土地の全部又は一部の区域に新たに市営住宅を建設する。	
用途廃止	市営住宅としての用途を廃止する。（他団地への集約化を含む。）	
維持管理	今後とも市営住宅として適切に維持管理を行う。	
修繕対応 （計画修繕）	標準修繕周期を踏まえて定期的な点検を行い、適切な時期に予防保全的な修繕を行うことで、居住性・安全性等の維持・向上を図り、市営住宅の効用を維持し、長期的に活用する。	
個別改善	居住性向上型	住戸規模・間取りの改善や住戸・住棟設備の機能向上を行い、居住性を向上させる。
	福祉対応型	高齢者等が安心・安全に居住できるよう、住戸・共用部・屋外のバリアフリー化を進める。 （低層階もしくはエレベーター設置住棟を対象とする）
	安全性確保型	耐震性に課題のある住棟において、耐震改修等により躯体安全性を高めるほか、非常時に円滑に避難できるよう避難設備や経路の整備、確保を行う。また、防犯性や落下、転倒防止など生活事故の防止に配慮した改善を行う。
	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対して、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。
	[全面的改善]	基本的に、上記の事項の全てを含み、住戸内及び共用部分を現在の生活様式に適合する間取り、設備及び仕様に改善する。また、敷地条件等により可能な場合は、中層住棟にエレベーターを設置する。



(3) 2次判定：1次判定において事業手法・管理方針の判断を留保した団地・住棟の事業手法の仮設定



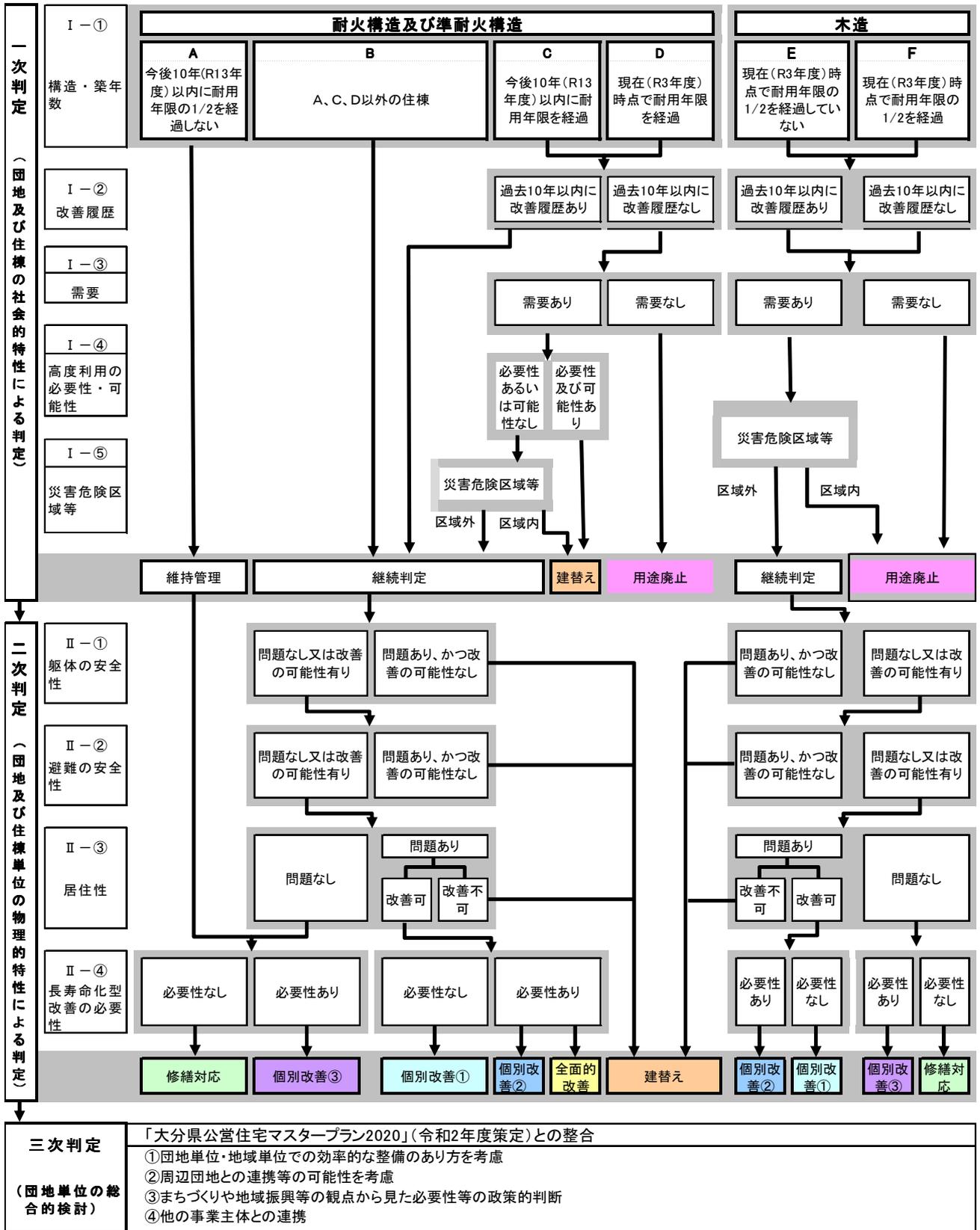
(4) 3次判定：計画期間における事業手法の決定



資料：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）

③ 手法の選定フロー

ストック活用手法の選定は、前記に示した国の指針を参考として、当市の公営住宅等の事情を考慮し、下図に示す手順で行う。



※1 現在事業進捗中の団地については、上記のフローに関わらず従来の計画通りの活用手法とする。

※2 個別改善について

個別改善①: 長寿命化型改善を含まない個別改善事業

個別改善②: 長寿命化型改善を含む個別改善事業

個別改善③: 長寿命化型改善

④ 団地別事業手法の選定基準

日田市におけるストック活用手法選定にあたっての基準を以下のように設定する。

なお、現在事業進捗中の団地については、前ページのフローに関わらず従来の計画通りのストック活用手法とする。

A) 一次判定の基準

一次判定の判定項目と判定基準は以下の通りとする。

記号	判定項目	判定基準		
I-①	構造・築年数	耐火構造及び準耐火造（簡易耐火造）の場合（A～D）	今後9年（R12年度）以内に耐用年限の1/2を経過しない場合（A）は『維持管理』を検討。 現時点（R3年度）で耐用年限を経過している場合（D）か、今後9年（R12年度）以内に耐用年限を経過する場合（C）は、『改善履歴』の判定へ。 それ以外（B）の場合は、「継続判定」。	
		木造の場合（E、F）	現時点（R3年度）で耐用年限の1/2に到達していない場合（E）、耐用年限の1/2に到達している場合（F）、いずれも改善履歴の判定へ。	
I-②	改善履歴	改善履歴の有無	過去10年以内の改善事業（外壁改修、防水工事）の有無。「あり」の場合は継続判定。「なし」の場合は「需要」の判定へ	
I-③	需要	応募倍率や空き家の状況	本庁管内	振興局管内
			過去5年間の平均募集倍率が1.0以上、または、募集そのものがない場合（空き家がない）は「需要あり」として「高度利用の必要性・可能性」の判定へ。 1.0未満は「需要なし」として『用途廃止』の対象。	過去5年間募集に対する応募がない場合（政策空き家は除く）は「需要なし」として『用途廃止』と判定。 それ以外は「需要あり」として「継続判定」。 1団地1戸～2戸のその他住宅は「需要なし」として「用途廃止」。
I-④	高度利用の必要性・可能性	敷地面積等	敷地面積が1000㎡以上又は用途設定区域のものは「可能性あり」として『建替え』と判定。その他は「可能性なし」として「継続判定」。 なお、必要性は、周辺環境により総合的に判断（土地利用や生活利便性）	判定しない
I-⑤	災害危険区域等	土砂災害特別警戒区域にある建築物	耐火構造及び準耐火構造については、「継続判定」または「建替え」として判定。木造のものは、原則として『用途廃止』となる。	

B) 二次判定の基準

二次判定の判定項目と判定基準は以下の通りとする。

記号	判定項目	判定基準		
Ⅱ-①	躯体の安全性	耐震性の有無	新耐震基準に基づいて設計・施工された住棟（S56年以降建設）は、同基準に基づかないもので、診断を行い既に耐震性が確認されたもの、さらに、設計図書や現況から、壁式構造の住棟やピロティがないラーメン構造のもの等耐震性があると判断されるものは「耐震性あり」として「避難の安全性」の判定へ。 それ以外のものは「耐震性なし」。耐震性がない場合で、耐震改修の可能性がない場合は『建替え』。	
Ⅱ-②	避難の安全性	2方向避難の確保	設計図書、現況調査により、2方向避難の確保状況を判断し、確保している場合は「防火区画の確保」の判定へ。確保していない場合で、改善の可能性がない場合は『建替え』。	
		防火区画の確保	設計図書、現況調査により、防火区画の確保状況を判断し、確保している場合は「居住性」の判定へ。確保していない場合で、改善の可能性がない場合は『建替え』。	
Ⅱ-③	居住性	最低居住面積水準の確保	住戸専用面積が40㎡以上のものは、3人以上の最低居住面積水準を確保しているものとして次の判定項目へ。 40㎡未満の場合は「未確保」。規模増改善（増築や2戸1改善）の可能性がない場合は『建替え』、可能な場合は次の判定項目へ	
		住戸内部	浴室の状況	浴槽及び風呂釜もしくは給湯器の設置の有無。浴槽等がない場合は『個別改善（居住性向上型）』に判定された場合の改善内容に含める。
			3箇所給湯の確保	3箇所給湯（台所、洗面所、風呂）の有無。設置していない場合は『個別改善（居住性向上型）』に判定された場合の改善内容に含める。
			高齢化対応	浴室及びトイレ、屋内階段等への手すりの設置、及びドアや水栓のレバーハンドル化等の状況。いずれも該当しない場合は、『個別改善（福祉対応型）』に判定された場合の改善内容に含める。
		共用部分	EVの有無	中層住棟にエレベーターが設置されていない場合、『個別改善（福祉対応型）』に判定された場合の改善内容に含める。
			高齢対応	階段の手すりの設置、スロープの設置の状況。いずれも該当しない場合は、『個別改善（福祉対応型）』に判定された場合の改善内容に含める。
		その他、居住性に関わる不具合箇所の有無	共同施設（集会所、児童遊園等）や附帯施設（自転車置場、駐車場、ゴミ置き場、物置）等の整備状況や劣化状況。必要な施設等や劣化への対応が必要な場合は、『維持管理』『個別改善』に判定された場合の改善内容に含める。	
居住性の総合的な判定	以上の項目それぞれの基準を満たしている場合は『維持管理』、一部満たしておらず改善により対応できる場合は『個別改善（又は全面的改善）』、対応できない場合は『用途廃止』とする。			
Ⅱ-④	長寿命化型改善の必要性	<p>一次判定で『維持管理』と判定された団地・住棟、二次判定で『維持管理』、『個別改善（又は全面的改善）』と判定された住棟については、長寿命化型の可能性の有無により活用手法を選定する。</p> <p>◆一次判定で『維持管理』、二次判定で『維持管理』と判定された団地・住棟 『修繕対応』又は個別改善③：『長寿命化型個別改善』</p> <p>◆二次判定で『個別改善（又は全面的改善）』と判定された団地・住棟 個別改善①：『長寿命化型改善を含まない個別改善』 又は、個別改善②：『長寿命化型改善を含む個別改善』</p> <p>※長寿命化型は、躯体の安全性、避難の安全性、居住性が確保されている（確保できる）ことが条件とする。</p> <p>※また、主に外壁や屋上の長寿命化を図ることが重要であるため、大規模改修時にあわせて長寿命化型改善を行うことを想定し、新築または大規模改修から25～30年を経過している場合を目安として考える。</p>		

C) 三次判定の基準

三次判定では、一次判定・二次判定の結果を踏まえて「大分県公営住宅マスタープラン 2020」（令和2年度策定）との整合を図った上で、以下のような視点を中心に検討し、最終的なストック活用手法を選定する。

記号	判定項目	判定基準
①	団地単位での効率的な整備のあり方を考慮	同一団地に建替え、個別改善と判定された住棟が混在する場合は、住棟の配置や事業の手順等を勘案して効率的に事業を行うためには一体的な建替えを検討する。
②	周辺団地との連携等の可能性を考慮	同一地域に立地する団地相互での住み替えにより事業を効率的にすすめることが可能な場合は整備時期の調整を図る等、複合的な事業推進を検討する。
③	まちづくりや地域振興等の観点から見た必要性等の政策的判断	周辺において不足指定公益的施設等の整備が必要な場合や、公共下水道や農業集落排水事業、都市計画事業など他の事業との整合性を考慮する。また、地域振興を目的とした市営住宅の活用等を考慮する。
④	他の事業主体との連携	円滑な事業推進のために県営住宅との土地交換などの関係方策を検討する。

⑤ 各団地・住棟のストック活用手法の選定結果

前項の活用手法の選定基準により、計画期間内（令和4（2022）年度～令和12（2030）年度）における活用方針を以下に示す。また、団地別の活用方針の一覧を次ページに掲載している。

長寿命化を図るべき公営住宅等の一覧

対 象	公営住宅	改良住宅	再開発住宅	特定公共賃貸住宅	その他	合計
管理戸数	891	50	57	71	97	1,166
・維持管理予定戸数	830	16	57	69	92	1,064
うち修繕対応戸数	243	0	0	0	0	243
うち改善予定戸数	587	16	57	69	92	821
・建替予定戸数	28	34	0	0	0	62
・用途廃止予定戸数	33	0	0	2	5	40

注) 改善予定戸数については、全面的改善・個別改善の合計とする。

■団地別選定結果一覧

番号	団地名	種別	現況(2021.4.30)			今回判定分							備考		
			棟数	戸数	構造	建替	用途 廃止	維持管理						総計	
								個別 改善 ①	個別 改善 ②	個別 改善 ③	全面的 改善	修繕 対応			
101	桃山団地	公営	9	164	中耐				164					164	
102	城内団地	公営	6	133	中耐							125	125	301大規模改修後8戸減	
103	丸ノ内	公営	4	48	中耐				48				48		
104	三和団地	公営	4	96	中耐						96		96		
105	坂井町	公営	1	24	中耐						24		24		
106	ハーモニータウン月隈	公営	6	140	中耐					140			140		
107	朝日ヶ丘団地	公営	4	115	中耐							115	115		
108	北友田3丁目	公営(改善)、地区改良	19	48	簡2、中耐	40			8				48		
109	京町	公営(改善)、地区改良	13	44	簡2、中耐	22			6		16		44		
110	銭漕町	公営(改善)	2	4	低耐				4				4		
111	元町	再開発	1	17	中耐				17				17		
112	南元町	再開発	2	40	中耐						40		40		
113	刃連町住宅	その他	2	80	中耐						80		80		
114	夜明	公営	1	3	木造							3	3		
201	柚木	公営	3	3	木造		3						3		
202	宮の前	公営	3	3	木造		3						3		
203	星払	公営	4	4	木造			4					4		
204	出野	公営	4	4	木造			1	3				4		
205	坂の下	公営	2	2	木造				2				2		
206	赤石	公営、特公賃	7	7	木造			3	4				7		
207	赤石本村	その他	1	1	木造	1							1		
208	曾家	公営、その他	5	5	木造			5					5		
209	大野本村	特公賃、その他	3	12	木造、低耐			2	10				12		
210	下方	特公賃	4	4	木造			4					4		
301	鯛生	公営、その他	4	4	木造			4					4		
302	下切	公営	1	2	木造			2					2		
303	川辺	公営	2	2	木造			2					2		
304	向川辺	公営	1	4	木造			4					4		
305	下釜	公営	8	8	木造			2	6				8		
306	栃原	公営	3	3	木造			3					3		
307	池ノ山	公営、特公賃	14	18	木造、低耐				4	14			18		
308	野田	特公賃	5	5	木造					5			5		
309	引野	その他	1	2	木造	2							2		
401	広川	公営、特公賃	7	7	木造	7							7		
402	都留	公営、特公賃	10	10	木造			5	5				10		
403	葛	公営	8	8	木造			8					8		
404	小平	公営	6	6	木造			6					6		
405	小平本	公営	2	2	木造					2			2		
406	西雄谷	公営	7	7	木造			7					7		
407	南雄谷	公営	8	8	木造			8					8		
408	片仁田	公営、特公賃	4	4	木造			2	2				4		
409	畑中	特公賃	3	3	木造					3			3		
410	小川原	特公賃	2	2	木造			2					2		
501	山際	公営	2	9	簡平		9						9		
502	伝里	公営、特公賃	15	15	木造				4	11			15		
503	ふるや台	公営	5	5	木造					5			5		
601	戸ノ上	公営、特公賃	17	17	木造		5	12					17		
602	下の釣	公営、特公賃	2	12	中耐				12				12		
603	桜竹	その他	2	2	木造	2							2		
605	小釣	公営	8	8	木造		8						8		
総計		50団地	257	1,174		62	40	86	299	180	256	243	1,166		

個別改善①:長寿命化型改善を含まない個別改善事業
 個別改善②:長寿命化型改善を含む個別改善事業
 個別改善③:長寿命化型改善

6. 公営住宅等における建替事業の実施方針

公営住宅等ストックに関して、建替事業の実施方針を以下に示す。

(1) 建替事業の実施方針

① 公営住宅

- ◇一定の需要が継続的に見込める団地については、耐用年限及び実際の老朽度を勘案しつつ、建替えを行う。
- ◇建替えにあたっては、入居者の居住の安定に配慮し適切な住み替え先の確保を図るものとする。なお、建替え後の戸数はできるだけ従前入居者の数を下回らないように確保する。
- ◇本庁管内にあつては、ある程度まとまった敷地規模・戸数を確保することを基本とし、効率的な維持管理に資するよう努めるものとする。
- ◇一方、振興局管内にあつては、公営住宅が借家の主要な役割を担っていることを踏まえ、建替え後の供給戸数については長期的視点、地域振興の視点をもって慎重に検討する。
- ◇また、今後の建替えにあたっては、これまで以上に長期間の使用に対応できる構造、工法、仕様を採用することとする。さらに、今後の建設関連技術の進展に注意し、維持管理の効率化や長寿命化に有効な新技術は積極的に採用するよう努めるものとする。

② 特定公共賃貸住宅等その他の住宅

- ◇振興局管内にあつては民間の賃貸住宅が減少していることもあり、特定公共賃貸住宅は、民間の賃貸住宅市場を補完する役割が高まっており、セーフティネットにとどまらず、定住促進の受け皿としての役割が求められている。定住促進としては、持ち家を取得するまでの若年世帯の住宅、田舎暮らしやグリーンツーリズムと絡めた活用など、様々な目的が考えられ、地域振興策、定住促進策を考慮した上で建替えを検討する。
- ◇特定公共賃貸住宅は振興局管内に供給されているため、農山村の環境にあった居住スタイルを実現できるよう、(これまでと同様に)木造の戸建てもしくは戸建てに近い形態で供給することを基本とする。
- ◇改良住宅の建替えにあたっては、当初の事業目的とその達成状況を考慮した上で、可能な場合は一般入居を見据えて建替えを実施する。当市の改良住宅は複数の小規模な敷地に数戸単位で分散して整備しているため、ある程度集約が可能な場合は中層住棟等に建替え、維持・管理の効率化を図る。

(2) 建替事業にあたっての配慮事項

① 高齢者・身体障害者等への配慮

- ◇市営住宅は、高齢単身者、高齢者夫婦世帯の比率が高く、今後その傾向はさらに高まると考えられる。一方で、ユニバーサルデザインの考え方が一般的となり、誰もが使いやすい住宅を供給することが求められる。

- ◇そのため、建替事業を行う市営住宅では、共用部分や各住戸内のバリアフリー化、ユニバーサルデザインを導入し、高齢者や身体障害者はもちろん、幼児や妊婦等、あらゆる入居者が安全・快適に暮らせる住宅として整備を図る。
- ◇高齢者等の入居に対して、福祉施策との連携による福祉サービスの提供や、地域コミュニティ等による見回りでの安否確認システム等を検討し、安心・安全に生活できる環境づくりに取り組む。

② 多様な居住ニーズへの対応

- ◇市営住宅には、高齢者から若年層まで多様な居住ニーズに対応することが望まれるため、居住者のニーズの違いや変化にある程度応えられるよう、バリエーションのある住戸タイプの提供を図る。
- ◇建替事業を行う市営住宅では、従前入居者の世帯構成や世帯人員、年齢層などの構成に加えて、近年単身、2人の小規模な世帯が増加していることを踏まえ、1LDK～2DK及び3DK～3LDK等の複数の住戸タイプを整備することで、入居者の世帯状況に対応した住戸タイプの供給を行うことで、世帯人数に応じた適切な居住水準の確保に努める。
- ◇複数の住戸タイプを供給することで、多様な世帯が居住する市営住宅として整備し、世代間のバランスが取れた良好なコミュニティ形成に資するよう配慮する。
- ◇さらに、ハード面だけではなく、母子・父子世帯やDV被害者、災害被災者など住宅確保配慮の対象となる世帯は多様化しており、様々な居住ニーズに対応できるような募集システム等の構築も求められる。

③ 保有資産の有効活用と維持管理コストの効率化

- ◇公有資産を効率的かつ有効に活用することが求められており、市営住宅ストックを社会的ニーズに適合するように的確かつ適切に管理することが大切である。
- ◇小規模な市営住宅は、周辺の市営住宅の整備に併せて用途廃止（統廃合）を行い、民間に売却等を行うほか、地域に必要な公共施設の整備用地や、地域の防災性向上に役立つような道路、広場等の用地として活用を検討する。

④ 地域振興や地域のまちづくりへの貢献

- ◇市営住宅の建替にあたっては、敷地周辺の緑化や建物形態の工夫により、周辺との景観の調和に配慮するとともに、道路や広場等の地域に必要な公共施設整備を図り、周辺地域に貢献できるような整備方策を検討する。
- ◇大規模な市営住宅の建替に併せて、高齢者等福祉施設や子育て支援施設等、地域に開かれた施設の併設を、必要に応じて検討する。

7. 長寿命化のための維持管理計画

(1) 計画期間内に実施する修繕管理・改善事業の内容

前章において「修繕対応」「個別改善」「全面的改善」と判定した住棟を対象として、計画期間内に実施する修繕・改善事業について、実施方針及びその内容を以下に示す。

① 修繕対応

A) 実施方針

標準修繕周期を踏まえて定期的な点検を行い、適切な時期に予防保全的な修繕を行うことで、居住性・安全性等の維持・向上を図り、市営住宅の役割に応じた機能を維持し、長期的に活用する。

B) 実施内容

- ◇定期点検の充実、及び全棟への実施
- ◇標準周期を踏まえた経常修繕の実施（部位・部材別の修繕周期は次頁を参照）等

C) 主要な部位毎の標準修繕周期

標準修繕周期は以下を基本とする。（仕上げ別の修繕周期は次ページを参照）

このうち、屋根や外壁、給排水設備等の修繕周期を踏まえ、30年程度毎に大規模な改修を行い、市営住宅の性能の維持向上に努める。

項目		標準修繕周期	
		補修・塗装、メンテナンス等	取替・改修
屋根	屋上防水	10年～	15～30年
	傾斜屋根	10年～	20～30年
	瓦葺き		30年
外壁	コンクリートモルタル塗り	10～15年	—
	サイディング	5～7年	15年
給排水関連	給水ポンプ	—	15年
	給水管	—	15～20年
	排水管洗浄	20年	—
ガス設備	ガス給湯器	5年	10～15年
	ガス管	—	20～30年
電機設備	共用部照明器具	—	15～20年
	引込開閉器盤、分電盤		20～30年
	共聴アンテナ・設備	—	15～20年
建具等	玄関扉	—	25～30年
	アルミサッシ	—	30～40年
	バルコニースチール手すり	5～7年	—
	流し台	—	20年
エレベーター	EV保守	毎年	—
	EVかご内装	10～15年	—
	EV全面取替	—	30年
屋内消防設備	一式	—	20～30年

※資料；国土交通省住宅局『公営住宅等長寿命化計画策定指針』（H21年3月）

独立行政法人 住宅金融支援機構「住まっぷ～住宅なんでも情報マップ」
[\(http://www.jhf.go.jp/jumap/\)](http://www.jhf.go.jp/jumap/)

【参考】 部位・部材別修繕周期一覧

修繕項目	部位	部材	修繕等の周期		備考
			補修・塗装	取替え	
屋根		露出防水(アスファルト、塩ビシート、塗膜防水等)	10年～	12～15年	
		アスファルト防水コンクリート押さえ(ルーフテラス)	10年～	20～30年	
		傾斜屋根(アスファルトシングル葺、化粧スレート板葺)	10年～	20～25年	
		傾斜屋根金属板葺(カラーアルミ、カラーステンレス)	10年～	25～30年	
外壁		コンクリート、モルタル塗り	10～15年	—	
		タイル張り	10～15年	30年～	
		シーリング	10～15年	—	
床等		ウレタン塗膜	10～15年	—	
		タイル張り	10～15年	30年～	
バルコニー		スチール手摺	5～7年	—	
		金属手摺、金物物干し	—	25～35年	
外部建具		住戸玄関扉	—	25～35年	
		アルミサッシ	—	30～40年	
電気設備		照明器具(屋内共用灯)	—	15～20年	
		照明器具(屋外共用灯)	—	12～18年	
		引込開閉器盤、分電盤	—	20～30年	
		オートロック等防犯装置	—	12～18年	
テレビ受信装置		テレビアンテナ、ブースター、分配器	—	12～18年	
		テレビケーブル	—	20年～	
給水設備		コンクリート受水槽内防水	10～15年	—	
		FRP製受水槽、FRP製高架水槽	—	20～25年	
		給水ポンプ	—	12～18年	
		水道用亜鉛めっき鋼管	—	15～20年	更生工事を行っているものは工事後5～10年
		水道用硬質塩化ビニルライニング鋼管	—	15～20年	管端コアー使用25～30年、防食継手使用30年～
		水道用ステンレス鋼管	—	30年～	
排水設備		排水用亜鉛めっき鋼管(ドレネジ継手)	—	20～30年	
		排水用硬質塩化ビニルライニング鋼管(排水鋼管用可とう継手(MD継手))	—	30年～	
		硬質塩化ビニル管(VP)、耐火二層管(排水用塩化ビニル管継手)	—	30年～	
		排水用タールエポキシ塗装鋼管(MD継手)	—	30年～	
		集合管工法の鋳鉄管又は硬質塩化ビニル管	—	30年～	
ガス設備		屋外ガス管	—	20年～	
		屋内ガス管	—	30年～	
昇降設備		かご内装(床、壁、天井)	10～15年	—	
		全面取替え	—	30年～	
消防用設備		屋内消火栓ポンプ	—	20年～	
		屋外埋設消火管	—	20年～	
		屋内消火管	—	30年～	
		自動火災報知器配線	—	30年～	
外構		舗装	10～15年	30年～	
		ネットフェンス	—	15～20年	
		金属製柵	—	20年～	
		標識類	—	10～25年	
		ベンチ、遊具等	—	10～25年	
		自転車置場(スチール製)	10～15年	20年～	
		集合郵便受	—	10～25年	

※出典：独立行政法人 住宅金融支援機構「住まっぷ～住宅なんでも情報マップ」(<http://www.jhf.go.jp/jumap/>)

② 居住性向上型個別改善

A) 実施方針

今後も市営住宅として活用を図るものについて、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。

B) 主な実施内容

住戸改善	共用部分改善	屋外・外構改善
<ul style="list-style-type: none"> ◇間取りの改修 ◇給湯設備の設置・改善 ◇浴槽設備の改善 ◇電気容量のアップ ◇外壁・最上階の天井等の断熱 ◇開口部のアルミサッシ化 <p style="text-align: right;">等</p>	<ul style="list-style-type: none"> ◇断熱化対応 ◇共視聴アンテナ設備の設置 <p style="text-align: right;">等</p>	<ul style="list-style-type: none"> ◇雨水貯留施設の設置 ◇集会所の整備・増改築 ◇児童遊園の整備 ◇排水処理施設の整備 ◇屋外付帯施設の整備 <p style="text-align: right;">等</p>

③ 福祉対応型個別改善

A) 実施方針

今後も市営住宅として活用を図るものについて、高齢者等が安心・安全に居住できるよう、住戸・共用部・屋外のバリアフリー化を進める。

B) 主な実施内容

住戸改善	共用部分改善	屋外・外構改善
<ul style="list-style-type: none"> ◇住戸内部の段差解消 ◇浴室・便所等への手すり設置 ◇浴槽・便器の高齢者対応 ◇高齢者対応建具・設備の設置(ドアや水栓のレバーハンドル化等) ◇流し台・洗面台の更新 <p style="text-align: right;">等</p>	<ul style="list-style-type: none"> ◇中層住宅へのエレベーターの設置・機能向上 ◇段差の解消 ◇手すりの設置 <p style="text-align: right;">等</p>	<ul style="list-style-type: none"> ◇屋外階段への手すりの設置 ◇屋外通路等の幅員確保 ◇スロープの設置 <p style="text-align: right;">等</p>

④ 安全性確保型個別改善

A) 実施方針

耐震性に課題のある住棟において、耐震改修等により躯体安全性を高めるほか、非常時に円滑に避難できるよう避難設備や経路の整備、確保を行う。

また、防犯性や落下、転倒防止など生活事故の防止に配慮した改善を行う。

B) 主な実施内容

住戸改善	共用部分改善	屋外・外構改善
<ul style="list-style-type: none"> ◇台所壁の不燃化 ◇避難経路の確保 ◇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、防犯上有効な箇所への面格子等の防犯建物部品の設置 <p style="text-align: right;">等</p>	<ul style="list-style-type: none"> ◇耐震改修 ◇外壁落下の防止改修 ◇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 ◇エレベーターかご内の防犯カメラの設置、地震時管制運転装置等の設置 <p style="text-align: right;">等</p>	<ul style="list-style-type: none"> ◇屋外消火栓の設置 ◇避難経路となる屋外通路等の整備 ◇屋外通路等の照明設備の照度の確保 ◇ガス管の耐震性・耐食性の向上 ◇防犯上有効な塀・柵・垣・植栽の設置 <p style="text-align: right;">等</p>

⑤ 長寿命化型個別改善

A) 実施方針

一定の居住性や安全性等が確保され、長期的な活用を図るべき住棟に対して、耐久性の向上や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。

B) 主な実施内容

住戸改善	共用部分改善	屋外・外構改善
<ul style="list-style-type: none"> ◇浴室の防水性向上に資する工事 ◇内壁の断熱性向上・耐久性向上に資する工事 ◇配管の耐久性向上に資する工事等 	<ul style="list-style-type: none"> ◇躯体・屋上・外壁・配管の耐久性向上に資する工事 ◇避難施設の耐久性向上に資する工事等 	<ul style="list-style-type: none"> ◇配管の耐久性・耐食性向上に資する工事等

C) 部位毎の実施内容

部位	概要（工事例）	備考
躯体	<ul style="list-style-type: none"> ◇躯体の耐久性を向上させる工事 ◇躯体コンクリートの中性化を防止する工事 	◇中性化防止は、再アルカリ化・補修を伴うことがある。
屋上等	<ul style="list-style-type: none"> ◇屋上等の断熱性を向上させる工事 ◇屋根等の防水性を向上させる工事 ◇屋根等の耐久性を向上させる工事 	◇屋根の仕上げ材の交換も含む
外壁	<ul style="list-style-type: none"> ◇外壁の断熱性を向上させる工事 ◇外壁の防水性を向上させる工事 ◇外壁の耐久性を向上させる工事 ◇外壁の安全性を向上させる工事 	<ul style="list-style-type: none"> ◇バルコニーの内側も含む ◇塗装・塗膜による工事も有効
内壁	<ul style="list-style-type: none"> ◇内壁の断熱性を向上させる工事 ◇内壁の耐久性を向上させる工事 ◇内壁コンクリートの中性化を防止する工事 	
給水管・排水管・汚水管・雨水管・ガス管・消化管	<ul style="list-style-type: none"> ◇管の耐食性を向上させる工事 ◇管の耐久性を向上させる工事 	◇塗装・塗膜による工事も有効
シーリング	◇シーリング材の耐久性を向上させる工事	
浴室	◇浴室の防水性を向上させる工事	
避難施設	◇避難施設の耐久性を向上させる工事	
床下地材	◇床下地材の耐久性を向上させる工事	◇床仕上げ材を含めることも可

D) 工事毎の実施内容

工事	概要（工事例）	備考
配管の集約化	<ul style="list-style-type: none"> ◇住戸内の配管を集約することで、維持管理・更新を容易にする工事 ◇住戸内の配管を埋込型から露出型に変更することで、維持管理・更新を容易にする工事 	
電気幹線	◇住戸内の電気幹線を埋込型から露出型に変更することで、維持管理・更新を容易にする工事	

E) 住宅履歴情報管理

概要	備考
◇住棟カルテ内に住宅改善に関する履歴情報を整理し、日常的な補修等から経常修繕にいたる全ての情報を集約し、管理する。	<ul style="list-style-type: none"> ◇住民からの修繕依頼まで含める。 ◇改善に対する業務及び組織体制も明確にする必要がある。

(2) 住棟単位の修繕・改善事業等一覧

次ページ以降に住棟単位の修繕・改善事業等の一覧を示す。

(3) 【様式1】維持・改善に係る事業予定一覧

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

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	修繕・改善事業の内容	備考
城内	301	24	中耐	S48	全面的改善	
三和	A	24	中耐	S51	全面的改善	
三和	D	24	中耐	S54	全面的改善	
坂井町		24	中耐	S57	全面的改善	
ハーモニータウン月隈	A	20	中耐	H7	屋上改修	
ハーモニータウン月隈	B	25	中耐	H7	屋上改修	
ハーモニータウン月隈	C	30	中耐	H8	屋上改修	
ハーモニータウン月隈	D	20	中耐	H8	屋上改修	
ハーモニータウン月隈	E	20	中耐	H11	屋上改修・E V改修	
ハーモニータウン月隈	F	25	中耐	H11	屋上改修・E V改修	
朝日ヶ丘	B-1	25	中耐	H13	E V改修	
朝日ヶ丘	B-2	30	中耐	H14	E V改修	
朝日ヶ丘	B-3	30	中耐	H16	E V改修	
朝日ヶ丘	B-4	30	中耐	H18	E V改修	
北友田3丁目	F	8	中耐	S61	屋上改修	居住性向上(随時)
京町改良	H	6	中耐	H1	屋上改修	居住性向上(随時)
小平本	-	2	木二	H8	屋根・外壁改修	2棟
池ノ山	1	1	木二	H8	屋根・外壁改修	
池ノ山	2	1	木二	H8	屋根・外壁改修	
池ノ山	3	1	木二	H8	屋根・外壁改修	
池ノ山	6	1	木二	H9	屋根・外壁改修	
池ノ山	7	1	木二	H9	屋根・外壁改修	

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

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	修繕・改善事業の内容	備考
池ノ山	8	1	木二	H9	屋根・外壁改修	
池ノ山	9	1	木二	H10	屋根・外壁改修	
池ノ山	10	1	木二	H10	屋根・外壁改修	
池ノ山	11	1	木二	H10	屋根・外壁改修	
池ノ山	12	1	木二	H11	屋根・外壁改修	
池ノ山	13	1	木二	H11	屋根・外壁改修	
池ノ山	14	1	木二	H11	屋根・外壁改修	
畑中	A	1	木二	H7	屋根・外壁改修	
畑中	B	1	木二	H7	屋根・外壁改修	
畑中	C	1	木二	H7	屋根・外壁改修	
伝里	H7	3	木二	H7	屋根・外壁改修	3棟
伝里	H8	7	木二	H8	屋根・外壁改修	7棟
伝里	H10	1	木二	H10	屋根・外壁改修	

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

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	修繕・改善事業の内容	備考
京町	A	16	中耐	S51	全面的改善	

(4) 【様式2】建替えに係る事業予定一覧

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

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	備考
北友田3丁目(地域改善向け)	B	10	簡二	S51	計3棟
北友田3丁目(地域改善向け)	D	12	簡二	S53	計6棟
北友田3丁目(地域改善向け)	E	6	簡二	S57	計3棟

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

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	備考
北友田3丁目	A	8	簡二	S51	計4棟
北友田3丁目	C	4	簡二	S53	計2棟
京町	B	6	簡二	S52	計3棟
京町	C	4	簡二	S53	計2棟
京町	D	4	簡二店舗付	S54	計2棟
京町	E	4	簡二	S54	計2棟
京町	F	2	簡二	S54	計1棟
京町	G	2	簡二	S55	計1棟

(5) 用途廃止に係る実施方針と事業予定一覧

●実施方針

前回(平成29年3月改定)用途廃止を計画していた住宅は34戸であったが、そのうち6戸は用途廃止済みで、現在は、公営住宅23戸、特定公共賃貸住宅5戸の計28戸となっている。

今回の事業手法の判定結果では、土砂災害特別警戒区域内にある木造住宅が用途廃止の対象となり、公営住宅10戸、特定公共賃貸住宅2戸が新たに加わり、合計40戸となった。

用途廃止となった住宅の入居者に対しては、確実な避難行動につながる情報発信や、自主防災組織による地域防災力の向上に加え、転居までの猶予期間の確保、転居先の紹介など、丁寧な協議・説明に努めながら、より安全な地域にある住宅への住み替えを促していく。

用途廃止に係る事業予定一覧

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

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	備考
柚木	1	1	木二	H6	日田市公共施設等総合管理計画に沿って用途廃止の時期を検討する。
	2	1	木二	H6	
	3	1	木二	H7	
宮の前	2	1	木二	H9	
	3	1	木二	H10	
	4	1	木二	H11	
山際	I	5	簡平	S49	
	II	4	簡平	S50	
小釣	1	1	木平	S42	
	2	1	木平	S42	
	3	1	木平	S42	
	4	1	木平	S42	
	5	1	木平	S42	
	6	1	木平	S42	
	7	1	木平	S42	
	8	1	木平	S42	
広川	1	1	木二	H1	土砂災害特別警戒区域内に付、入居者が転出等した段階で募集停止を行い用途廃止。
	2	1	木二	H1	
	3	1	木二	H1	
	4	1	木二	H1	
	5	1	木二	H1	
戸ノ上	1	1	木二	H5	
	2	1	木二	H5	
	3	1	木二	H5	
	4	1	木二	H5	
	5	1	木二	H5	
計		33			

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

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	備考
広川	6	1	木二	H6	土砂災害特別警戒区域に接し、用途廃止対象団地内に付、入居者が転出等した段階で募集停止を行い用途廃止。
	7	1	木二	H6	
計		2			

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

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	備考
赤石本村	-	1	木平	S54	日田市公共施設等総合管理計画に沿って用途廃止の時期などを検討する。
引野	-	2	木平	S49	
桜竹	-	1	木平	S50	
	-	1	木平	S50	
計		5			

8. 長寿命化のための維持管理による効果

(1) 計画前モデル・計画後モデルのライフサイクルコストの算出

長寿命化型改善事業、全面的改善事業を実施する公営住宅等を対象として、ライフサイクルコスト（LCC）の改善効果を試算する。

① ライフサイクルコスト（LCC）の算出方法

ライフサイクルコスト（LCC）の算出方法は、「公営住宅等長寿命化計画策定指針 平成 21 年 3 月国土交通省住宅局住宅総合整備課」に記載の内容によるものとする。

以下に、その内容の抜粋を示す。

【基本的な考え方】

① 1 棟の LCC 改善効果 = LCC (計画前) - LCC (計画後)

② LCC (計画前) = (修繕費 + 建替費) / 建設～築後 50 年までの使用年数

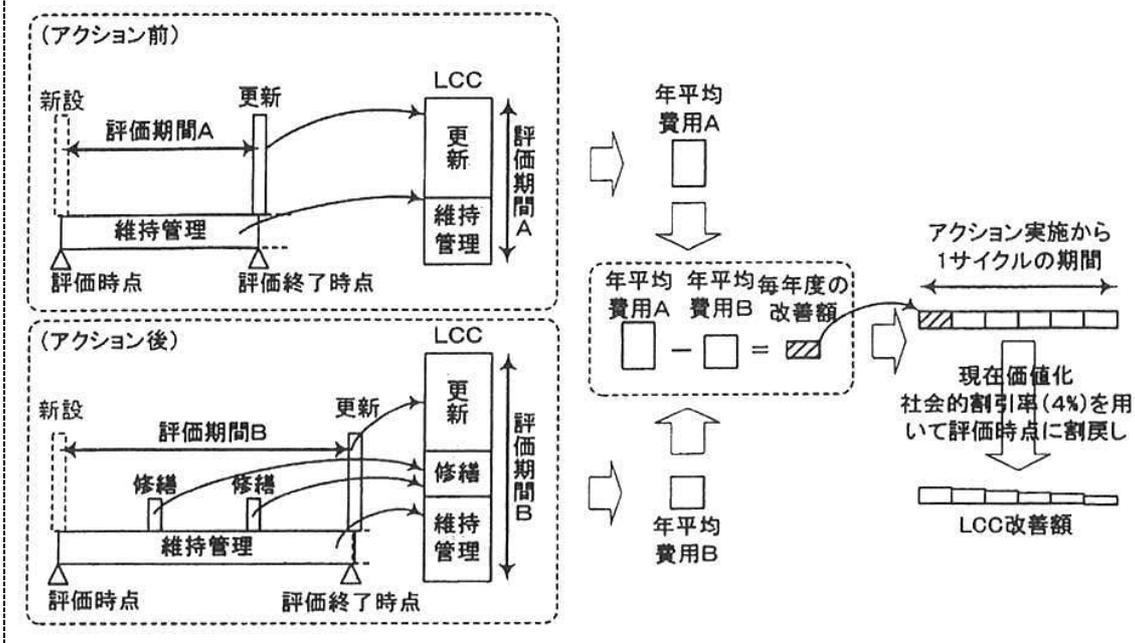
* 公営住宅等長寿命化計画に基づく改善事業を実施しない場合の、建設時点から次回の建替えまでに要するコスト

③ LCC (計画後) = (修繕費 + 改善費 + 建替費) / 建設～築後 100 年までの使用年数

* 公営住宅等長寿命化計画に基づく改善事業を実施する場合の、建設時点から次回の建替えまでに要するコスト

※ LCC (計画前) 及び LCC (計画後) の築後使用年数は、日田市の管理状況を踏まえつつ、目標管理年数と整合する年数として設定。

■ ライフサイクルコストの算出イメージ



【算出の考え方】

- 公営住宅等長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業を実施する場合、実施しない場合、それぞれの場合について建設時点から次回の建替えまでに要するコストを算出し、住棟単位で年当たりのコスト比較を行う。
- 戸当たりコストを基に当該住棟の住戸数分を積算して、住棟当たりのコストを算出する。
- なお、建設後一定年数が経過した実際の住棟に当てはめてコストを比較することが望ましいが、過去の累積修繕費を算出することは困難と考えられる。また、予防保全的な維持管理・改善を行った場合の効果を見る上でも、現時点で当該住棟を建設した場合を想定し、今後、長寿命化型改善を実施する場合と実施しない場合の比較を行う。

【算出の手順】

以下の項目に従ってLCCを算出する。

<計画前>

- ①使用年数
 - ・過去の建替事例における、建替前住棟の築年数を構造毎に平均した数値を基本とする。
- ②累積修繕費
 - ・修繕費＝建替工事費×修繕費乗率
 - ・上記の修繕費算出式、及び【設定条件】における修繕項目・修繕費乗率・修繕周期に基づき、建設時点から上記①「使用年数」経過時点までの修繕費を累積した費用とする。
- ③建替工事費
 - ・過去の建替事例における、構造毎に平均した戸当たり建設費とする。
- ④計画前LCC
 - ・計画前LCC＝（③建替工事費＋②累積修繕費）÷①使用年数（単位：円／戸・年）

<計画後>

- ⑤使用年数
 - ・当該改善事業を行うことによって想定される当該住棟の使用年数。
- ⑥累積修繕費
 - ・修繕費＝建替工事費×修繕費乗率
 - ・上記の修繕費算出式、及び【設定条件】における修繕項目・修繕費乗率・修繕周期に基づき、建設時点から上記⑤「使用年数」経過時点までの修繕費を累積した費用とする。
- ⑦長寿命化型改善工事費
 - ・当該改善を複数回行う場合は、それらの合計費用とする。
- ⑧建替工事費
 - ・過去の建替事例における、構造毎に平均した戸当たり建設費とする。
- ⑨計画後LCC
 - ・計画後LCC＝（⑧建替工事費＋⑦長寿命化型改善工事費＋⑥累積修繕費）÷⑤使用年数（単位：円／戸・年）

<LCC改善効果>

- ⑩年平均改善額
 - ・上記④、⑨より、年平均改善額＝⑨計画後LCC－④計画前LCC

①累積改善額

- ・上記⑩年平均改善額について、将来コストを社会的割引率4%/年により現在価値化し、上記⑤使用年数期間の累積改善額を算出する。
- ・現在価値化のための算出式は次の通り。

築後経過年数 a 年における年平均改善額 b の現在価値 = $b \times c$

a : 築後経過年数

b : 上記⑩年平均改善額

c : 現在価値化係数 $c = 1 \div (1 + d)^a$

d : 社会的割引率 (0.04 (4%))

②年平均改善額 (現在価値化)

- ・上記⑤⑩より、年平均改善額 (現在価値化) = ①累積改善額 ÷ ⑤使用年数 (単位: 円/戸・年)
- ・以上より求めた戸当たり年平均改善額 (現在価値化) を、当該住棟の住戸数分を積算して、住棟当たりの年平均改善額を算出する。年平均改善額がプラスであれば、LCC縮減効果があると判断できる。

【設定条件】

■修繕費

修繕項目	小修繕	EV保守	量水器	給水ポンプ	給湯器	外壁
修繕費乗率	0.278%	0.177%	0.232%	0.046%	1.296%	4.882%
修繕周期	1年	1年	8年	10年	13年	15年
修繕項目	屋上防水	排水ポンプ	共聴アンテナ	給水管	流し台	排水管洗淨
修繕費乗率	2.472%	0.074%	0.037%	2.778%	1.296%	0.093%
修繕周期	15年	15年	15年	20年	20年	20年

※上表の計画修繕項目は全て長寿命化型改善に該当しない (従前の仕様と比して性能が向上しない) と設定している。

■現在価値化係数 4%/年

(2) ライフサイクルコストの改善効果の評価

前項に示したように、長寿命化型改善を実施することにより、いずれの住棟とも、一定のライフサイクルコストの削減が可能であることから、次のような効果があると評価できる。

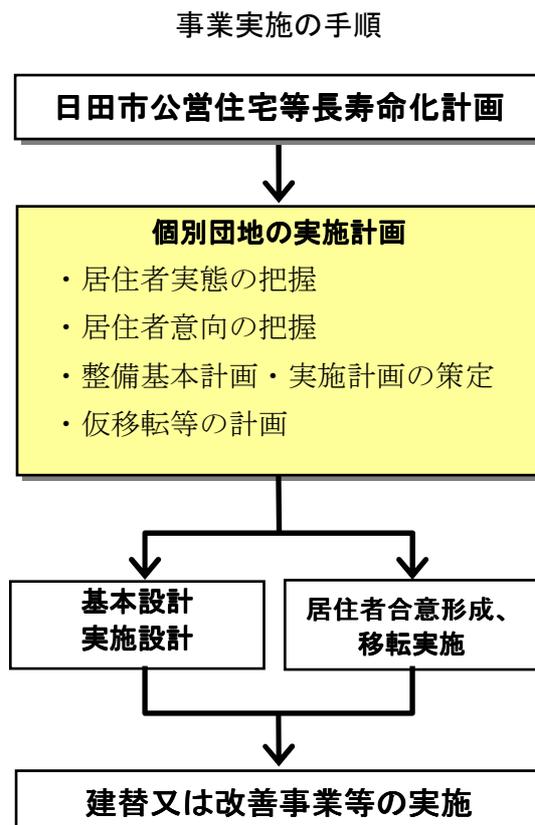
- 従来の対処療法型の維持管理から、定期的な点検を実施し、公営住宅等ストックの状況把握した上で、適切な時期に予防保全的な修繕及び耐久性の向上等を図る改善を実施することで、公営住宅等の長寿命化が図られ、コストの削減につながる。
- 定期点検により公営住宅等ストックの現状を把握した上で適切な改善及び修繕を実施することで、公営住宅等の安全性を確保することができる。
- 市内の公営住宅等の建設年度や構造等を踏まえ、重要度に応じた維持管理を実施することで、限られた予算の中で効率的な維持管理を実施することができる。

9. 計画実現に向けて

(1) 個別団地の実施計画の策定

各団地の具体的なストック活用・維持管理にあたっては、本計画で策定した方針をもとに、周辺状況や敷地条件、住棟・住戸の状況の調査・分析などを十分に行った上で、個別団地の実施計画を策定する必要がある。

併せて、居住者の変化、周辺に不足している施設などの地域ニーズを把握しつつ、団地単体だけでなく総合的な市街地整備の観点や仮移転先となる住宅の確保など、円滑な事業の実現に向けた課題・対応方策を検討していくことが必要である。



(2) 事業推進体制の強化

予防保全的な取り組みにより公営住宅等団地の良好な居住環境を保全していくためには、これまで中心であった建替事業に加え、定期点検や日常的な維持管理、修繕、改善等に関する事業の重要性が高まるとともに、これらに関わる業務量が増大することとなる。

従って、公営住宅等ストックに係る事業の効果的・効率的・継続的推進のために、担当職員や組織を確保するなど、事業実施体制の強化を図ることが求められる。

(3) 居住者等との合意形成

① 居住者及び周辺住民との合意形成

事業実施の過程では、居住者の理解と協力が重要であり、居住者に対する情報提供と居住者の要望の把握が必要となる。このため、居住者全体を対象とした綿密な事業説明会の実施、パンフレット配布等による事業説明等を行い、合意形成に努める。

また、周辺地域の住民に対しても説明会の実施やパンフレット等の配布など情報提供を行い、事業への理解・協力を得られるよう努める。

② 低所得者への配慮

建替事業を実施する団地では、小家族世帯や高齢者のみの世帯が多い。特に低所得者が多く、家賃負担の上昇に対しての抵抗感が高いと考えられることから、建替後の住宅は小家族向けを想定した住宅など、家族人数に応じた住宅の型別配分を検討することとし、事業実施にあたっては、再入居等の希望など入居者のニーズを把握した上で事業を推進する。

(4) 事業費の縮減

当計画をより効率的に推進していくために、下記のような考え方のもと事業費縮減に努める。

① 改修実績による設計の標準化

従来の新築・改築工事から改修工事へとシフトしていく中、これまでに5棟の大規模改修の実績があり、これらの実績を検証・検討し、設計時の省力化と事業費の削減が可能となるよう基本的な「改修標準仕様書」を策定する。

② 計画的な定期点検の実施

住宅の定期点検を計画的に行い、老朽化や損傷状況を適宜把握することで、より迅速で適正な修繕を行い、また、経過年のみでなく現場の状況に応じた改修計画とすることで、大規模改修時における事業費の縮減を図る。

(5) 既存ストックを有効に活用する方策の検討

振興局管内など人口が減少しているエリアの公営住宅等では継続的な空き家状態の住宅も見られるが、そういったストックを中心に既存ストックを有効に活用する方策を講じることが求められる。特に、体験型滞在施設としての活用など、地域振興策と連携した活用方策の検討が必要である。