

江津市公営住宅等長寿命化計画

(計画期間：令和 7 ～16 年度)

(案)



目次

I. 公営住宅等長寿命化計画の背景・目的

1. 背景・目的	1
2. 計画の位置づけ	1
3. 計画期間	1
4. 計画対象	2

II. 市内の公営住宅及び民間賃貸住宅ストックの状況

1. 市営住宅の状況	3
(1) 住宅の状況	3
(2) 居住者の状況	4
(3) 募集・応募状況	6
(4) 修繕・改善の実施状況	6
2. 県営住宅等の状況	7
(1) 県営住宅	7
(2) その他の公的賃貸住宅	7
3. 民間賃貸住宅等の状況	8
(1) 民間賃貸住宅数	8
(2) 家賃の状況	8

III. 長寿命化に関する基本方針

1. ストックの状況把握・修繕の実施・データ管理に関する方針	9
2. 改善事業の実施による長寿命化及びライフサイクルコストの縮減に関する方針	9
3. 市営住宅整備の基本方針	9

IV. 市営住宅の整備・管理方針

1. 市営住宅の必要戸数の算定	10
(1) 公営住宅等の将来需要の考え方	10
(2) 本市のストックの状況	11
(3) 必要戸数（目安）の算定	11
(4) 目標管理戸数の地域別配分	12
2. 団地別・住棟別事業手法の選定	13
(1) 中長期的な事業計画の検討	13
(2) 事業手法選定の考え方	13
(3) 各団地の立地ポテンシャル、災害リスクの把握（1次判定）	15
(4) 地域単位の集約方針・団地単位の事業手法の設定（2次判定）	19
(5) 事業着手時期の決定（3次判定）	22
(6) 計画期間中の事業予定	25

3. 点検の実施方針	26
(1) 定期点検および日常点検の実施方針	26
(2) 点検結果の活用（修繕計画への反映）	26
4. 計画修繕の実施方針	27
(1) 計画修繕の内容および修繕周期	27
(2) 修繕計画の策定	27
(3) 修繕履歴のデータベース化	27
5. 改善事業の実施方針	28
(1) 改善事業の基本方針	26
(2) 団地別事業計画	26
6. 建替事業の実施方針	29
(1) 市営住宅の整備基準	29
(2) 建替事業の実施方針	29
(3) 江津西地区の建替事業イメージ	30
(4) 江津東地区の建替事業イメージ	34
7. ライフサイクルコストとその縮減効果の算出	37
(1) ライフサイクルコスト算出の目的	37
(2) ライフサイクルコスト算出の考え方	37
(3) ライフサイクルコストの算出結果	39
8. 長寿命化のための事業実施予定一覧	40

巻末

用語集	43
-----	----

I. 公営住宅等長寿命化計画の背景・目的

1. 背景・目的

本市の市営住宅、公営住宅法に準じた公共賃貸住宅、定住促進住宅、若者向け公社賃貸住宅、都市再生住宅（以下「公営住宅等」という）は、令和7（2025）年1月1日時点において、30団地 376戸を管理しています。このうち、昭和30年代後半から昭和50年代に供給した住棟の更新時期を迎えている状況です。

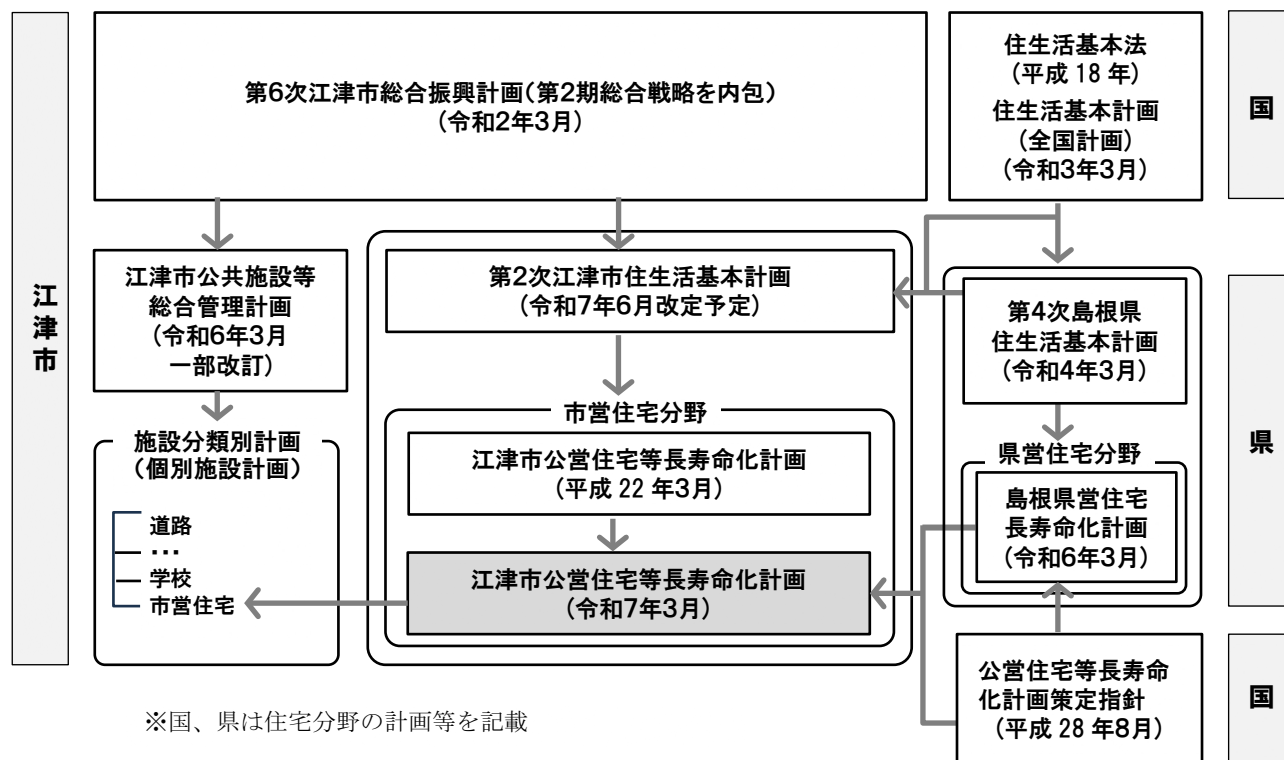
本市では、市営住宅ストックのライフサイクルコストの縮減を目的として、平成21年度に「江津市公営住宅等長寿命化計画（以下、「長寿命化計画」という）」を策定し、建物の長寿命化に資する予防保全的な点検・修繕・改善を計画的に推進しているところです。

令和6（2024）年度で現計画期間が終了すること、国の公営住宅等長寿命化計画策定指針が改定されたこと、江津市住生活基本計画等の上位計画・関連計画の見直しを行ったことから、方針等の整合を図るため計画を改定します。

2. 計画の位置づけ

本計画は、江津市住生活基本計画の市営住宅に係る計画及び江津市公共施設等総合管理計画の市営住宅の個別施設計画として、市営住宅の活用方策や長寿命化に関する事業の指針となる計画として位置づけます。

本計画の位置づけ



3. 計画期間

本計画の計画期間は、令和 7（2025）年度から令和16（2034）年度までの10年間とします。

なお、社会情勢の変化や事業の進捗状況など必要に応じて概ね 5 年が経過した時点で見直しを行います。

4. 計画対象

計画の対象は、計画期間内に管理する全ての市営住宅とします。なお市営住宅は下表左欄の区分で管理していますが、本計画では制度を踏まえて右欄の種別で表記します。

区分	概要	住宅種別
市営住宅	住宅に困窮する低額所得者に低廉な家賃で賃貸する住宅 公営住宅法に基づき、国の補助を受けて建設、買取りおよび借上げの方法により供給	公営
定住促進住宅	中堅所得者層（月額所得158,001円以上487,000円以下）を対象に供給する住宅 特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律に基づき、国の補助を受けて建設	特公賃
公社賃貸住宅	収入制限のない単身者および少人数世帯向けの良質で低家賃の賃貸住宅 江津市と島根県住宅供給公社が協力して建設・管理・運営	単独等
都市再生住宅	住宅市街地総合整備事業の実施に伴い、住宅に困窮すると認められる者等に使用させるため建設し、購入し、又は借り上げた住宅	

市営住宅一覧表

地域	団地名	構造	建設年度		管理戸数				政策 空家
			和暦	西暦	公営	特公賃	単独等	総計	
江津中央地区 3 団地 100 戸	江津中央団地	中耐	H19～H23	2007～2011	80			80	0
	西玉江団地	中耐	R5	2023	15			15	0
	都市再生東高浜団地	中耐	H23	2011			5	5	0
	小計				95	0	5	100	0
江津東地区 5 団地 116 戸	浅利団地	簡平	S44	1969	12			12	4
	浅利長者原団地	簡平	S45	1970	4			4	1
	尾浜団地	簡二	S49	1974	20			20	0
	浅利旭団地	簡二	S54～S55	1979～1980	20			20	0
	浅利曙団地	中耐	S56～S62	1981～1987	60			60	0
	小計				116	0	0	116	5
江津西地区 2 団地 46 戸	敬川団地	簡二	S46～S49	1971～1974	42			42	6
	跡市団地	簡平	S59	1984	4			4	0
	小計				46	0	0	46	6
桜江地区 20 団地 114 戸	渡団地	簡二	S47	1972	4			4	4
	市山団地	簡二	S53	1978	6			6	0
	養路団地	簡二	S59	1984	4			4	0
	今田1号棟団地	中耐	S60	1985	6			6	0
	今田2号棟団地	中耐	S61	1986	12			12	0
	谷住郷団地	木造	H5	1993	10			10	0
	風の里団地	木造	H13	2001	4			4	0
	今田災害特別団地	木造	S58	1983	1			1	0
	三田地災害特別団地	木造	S58	1983	1			1	0
	江尾1号棟団地	簡二	S58	1983			4	4	0
	江尾2号棟団地	簡平	S62	1987			4	4	0
	定住小田中団地	木造	H4	1992		2		2	0
	定住谷住郷団地	木造	H5	1993		4		4	0
	定住長尾団地	木造	H6～H7	1994～1995		10		10	0
	定住今田第2団地	木造	H10	1998		6		6	0
	定住小田第2団地	木造	H13	2001		12		12	0
	公社長尾第2団地	木造	H8	1996			6	6	0
	公社今田第2団地	木造	H9	1997			6	6	0
	公社和田団地	木造	H12	2000			8	8	0
	公社風の里団地	木造	H13	2001			4	4	0
	小計				48	34	32	114	4
総計					305	34	37	376	15

注) 簡平：簡易耐火構造平屋建て

簡二：簡易耐火構造 2 階建て

中耐：中層耐火構造（3～5 階建て）

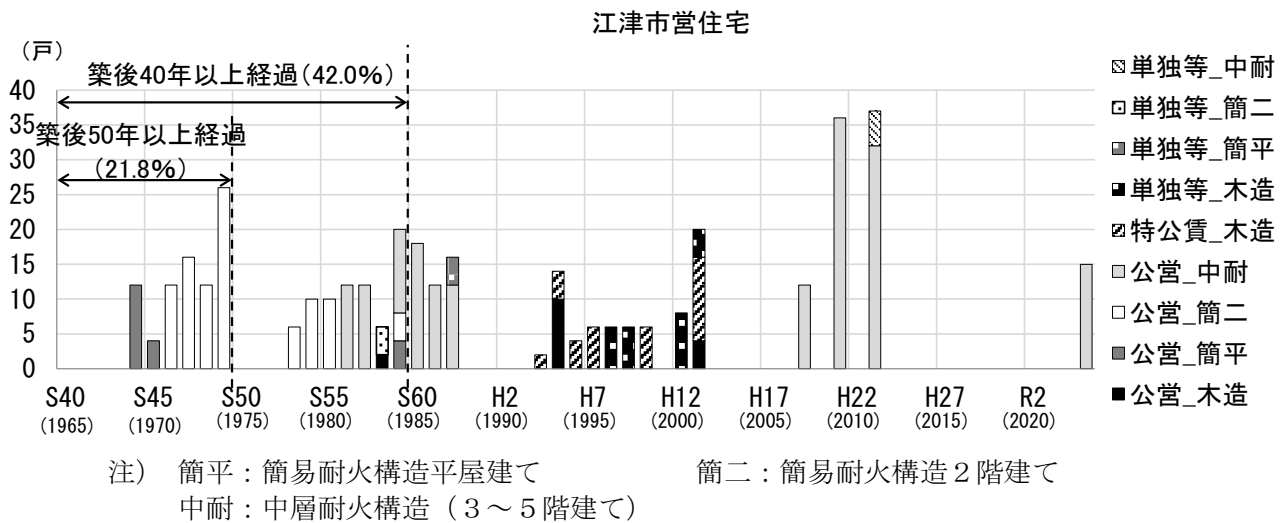
Ⅱ. 市内の公営住宅及び民間賃貸住宅ストックの状況

1. 市営住宅の状況

(1) 住宅の状況

●中長期的な更新戦略が必要

- ・令和7（2025）年1月1日時点のストック数は376戸、このうち、築40年以上経過したストックが158戸（42.0%）を占めています。
- ・築50年以上経過したストックが82戸（21.8%）を占めており、これらの構造は簡易耐火構造の平屋建てや2階建てであり、すでに耐用年限を超過しています。

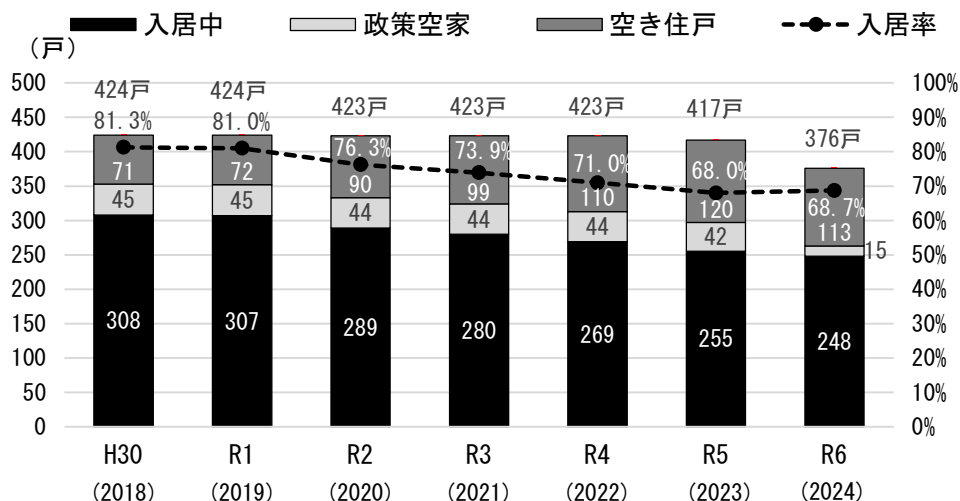


●入居世帯の減少

- ・平成30年時点は、管理戸数424戸（うち政策空家45戸）に対して入居中が308戸でしたが、令和6年時点では管理戸数376戸（うち政策空家15戸）に対して入居中が248戸と、管理戸数、入居世帯数とも減少傾向です。
- ・管理戸数の減少に対して、入居世帯数の減少割合の方が大きいため、入居率^{*}は平成30年の81.3%から令和6年は68.7%に減少しています。

※政策空家を除く入居率：入居世帯数÷（管理戸数－政策空家）

管理戸数・入居世帯数の推移



(2) 居住者の状況

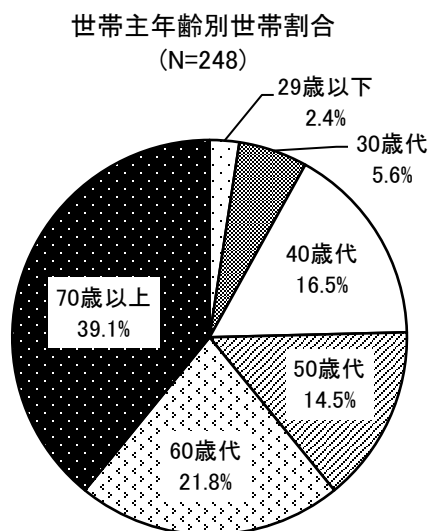
令和6（2024）年4月30日現在の居住者の状況を整理します。

※ 以下の図では、四捨五入の関係で合計が100%にならない場合がある

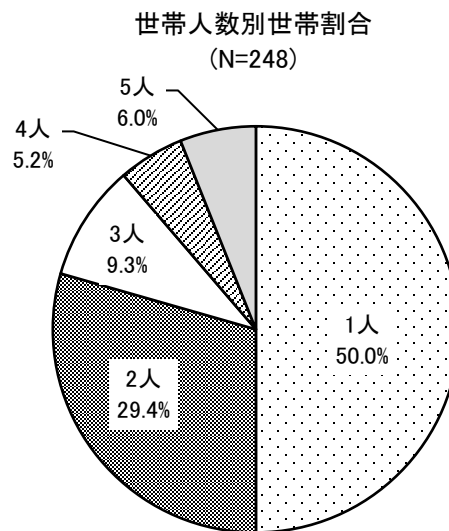
●高齢者、単身世帯が多い

- ・世帯主年齢は、60歳代が21.8%、70歳代以上が39.1%と、単身で入居が可能である60歳以上が60.9%を占めています。
- ・世帯人数は、1人世帯が50%、2人世帯が29.4%を占めており、3人以上の世帯は20.5%と少ない状況です。

世帯主年齢



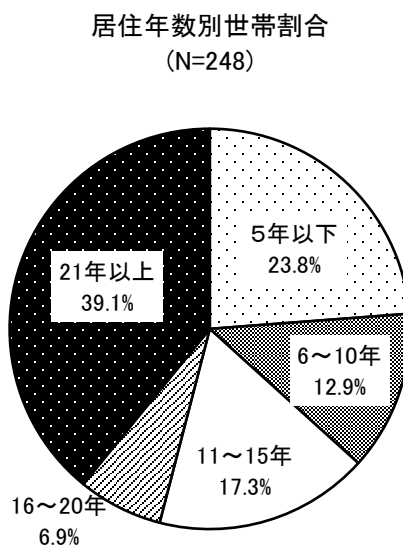
世帯人数



●居住年数は二極化

- ・居住年数は、21年以上が最も多く39.1%、次いで5年以下が23.8%となっています。

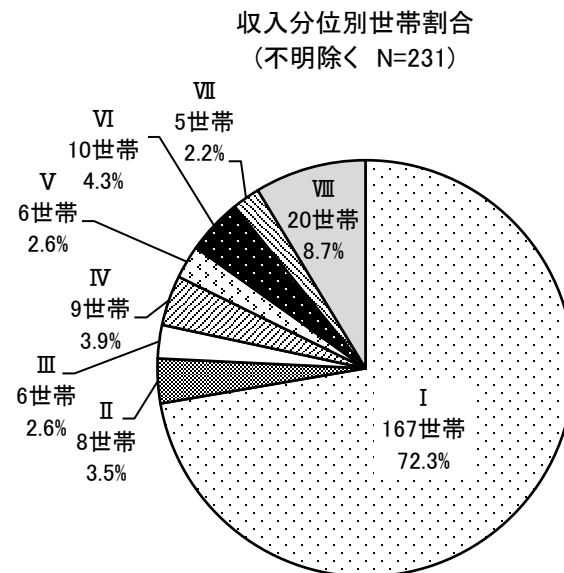
居住年数



●入居者の約8割近くが公営住宅階層（Ⅰ～Ⅳ階層）

- ・公営住宅階層（Ⅰ～Ⅳ階層）が82.3%、うちⅠ階層が72.3%を占めています。

所得階層



●最低居住面積水準未満世帯はなし

- ・住戸専用面積の最小は31.4㎡で3人の最低居住面積水準を満たしませんが、居住している世帯は2人以下のため、現時点で最低居住面積水準未満の世帯はありません。

住戸専用面積×世帯人数（市営住宅全体）

※総計：不明を除く合計

世帯人数	住戸専用面積(㎡)											総計	%
	30以上 35未満	35以上 40未満	40以上 45未満	45以上 50未満	50以上 55未満	55以上 60未満	60以上 65未満	65以上 70未満	70以上 75未満	75以上			
1人世帯	4	3	8	16		12	17	24	16	8	2	110	54.7%
2人世帯	1		3	5		3	5	14	14	12	1	58	28.9%
3人世帯				1		2	4	3	6	3		19	9.5%
4人世帯									1	5	1	7	3.5%
5人世帯								1	3	2	1	7	3.5%
総計	5	3	11	22		17	26	42	40	30	5	201	100%
%	2.5%	1.5%	5.5%	10.9%		8.5%	12.9%	20.9%	19.9%	14.9%	2.5%	100%	—
一般型誘導居住面積水準以上												80	39.8%
都市居住型誘導居住面積水準以上、一般型誘導居住面積水準未満												72	35.8%
最低居住面積水準以上、都市居住型誘導居住面積水準未満												49	24.4%
最低居住面積水準未満												0	0.0%
合計												201	100.0%

注）世帯人員別の面積基準は、下記の基準で算定

※5人以上は5%控除

		1人	2人	3人	4人
最低居住面積水準	健康で文化的な住生活の基礎として必要不可欠な住宅の面積 人数×10㎡+10㎡※	25㎡	30㎡	40㎡	50㎡
誘導居住面積水準	豊かな住生活の実現の前提として、多様なライフスタイルを想定した場合に必要と考えられる面積	[都市居住型] 人数×20㎡+15㎡※	40㎡	55㎡	75㎡
		[一般型] 人数×25㎡+25㎡※	50㎡	75㎡	100㎡

(3) 募集・応募状況

●応募倍率は減少

- ・定期募集は江津中央団地のみで、他は随時募集となっています。江津中央団地の応募倍率は年々減少し、令和5（2023）年度は1.4倍となっています。

江津中央団地の応募倍率推移（年度別）

	R1 (H31) (2019)	R2 (2020)	R3 (2021)	R4 (2022)	R5 (2023)
募集戸数	4	6	8	11	9
応募件数	17	24	19	17	13
応募倍率	4.3	4.0	2.4	1.5	1.4

資料：江津市

(4) 修繕・改善の実施状況

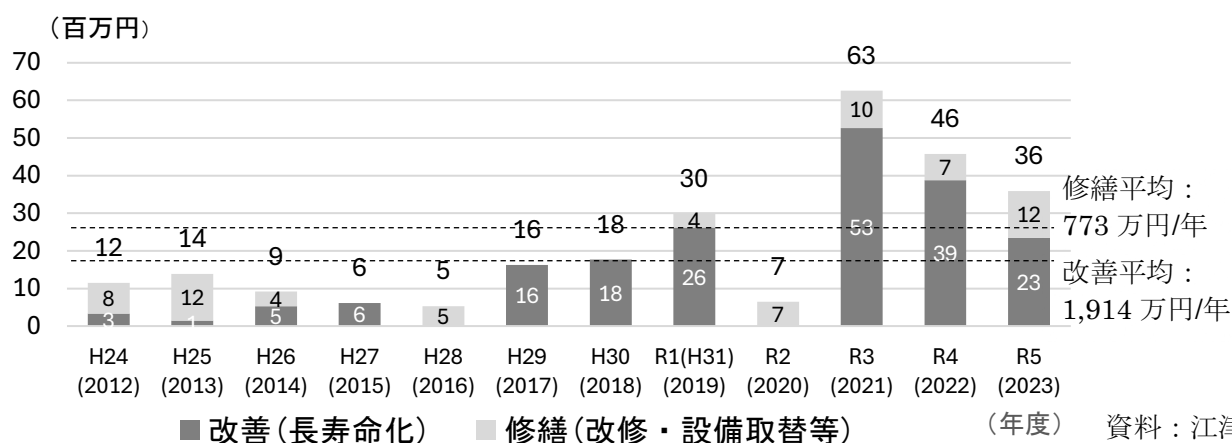
●耐火構造の団地で改善を実施

- ・修繕は下表の団地で実施しており、工事費の平均は約773万円/年です。
- ・耐火構造の浅利曙、今田団地において外壁改修や屋上等防水改修を実施しており、改善工事費の平均は約1,900万円/年です。

修繕・改善の実施状況

年度		修繕(改修・設備取替等)	改善(長寿命化)
H24	2012	尾浜(玄関ドア改修)、浅利旭(玄関ドア改修)	浅利曙1, 2, 5号棟(バランス釜取替)
H25	2013	尾浜(臭突取替)、浅利旭・跡市(室内改修各1戸)、 敬川(玄関ドア改修、ベランダ手摺取替)、今田1号棟 (避難ハッチ取替)、市山(腰窓手摺取替)	浅利曙3, 4号棟(バランス釜取替)
H26	2014	浅利旭(倉庫撤去・新設)	浅利曙1号棟(屋上防水改修)
H27	2015	－	浅利曙2号棟(屋上防水改修)
H28	2016	浅利曙(避難ハッチ等取替)	－
H29	2017	－	浅利曙2号棟(外壁改修、防水改修)
H30	2018	－	浅利曙1号棟(外壁改修、防水改修)
H31(R1)	2019	江津中央(EV敷居取替)、公社和田(下水接続)	浅利曙3号棟(外壁改修、防水改修)
R2	2020	定住促進今田第2(電気温水器取替)、浅利曙(PS建具取 替)、江津中央(EVメインロープ取替)	－
R3	2021	敬川(腰窓手摺取替)、江津中央(EVインバータユニット 部品交換)	浅利曙4, 5号棟(外壁改修、防水改修)
R4	2022	敬川(腰窓手摺取替)、江津中央(鋼製建具他塗装改修、 放水口格納箱取替)、浅利旭(外壁補修)	今田2号棟(外壁改修、屋上等防水改修)
R5	2023	江津中央(受水槽加圧ポンプ交換、EV部品交換、ガス給 湯器更新)、浅利曙(受水槽軸受取替)	今田1号棟(外壁改修、屋上等防水改修)

工事費の推移

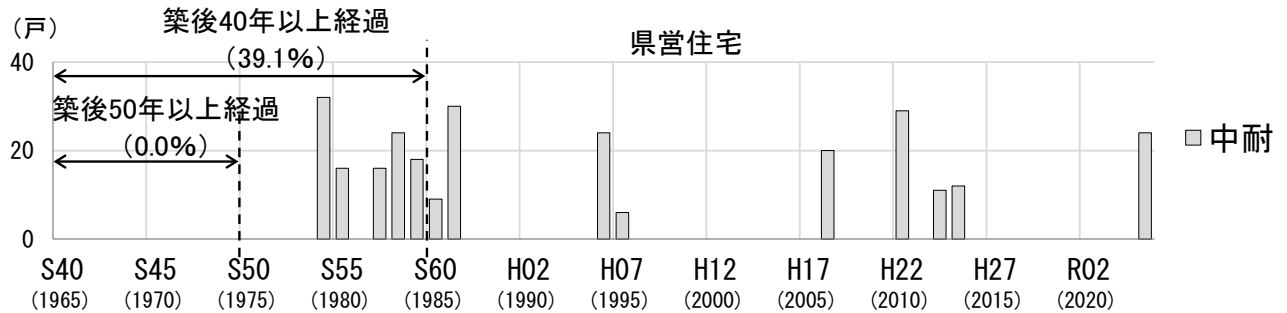


2. 県営住宅等の状況

(1) 県営住宅

●県営住宅はすべて中層耐火構造

- ・江津市内にある県営住宅は7団地271戸で、全て中層耐火構造です。
- ・築40年以上経過したストックは106戸（39.1%）であり、うち64戸（新星島団地）は建替予定となっています。（島根県営住宅長寿命化計画 令和6年3月）



県営住宅一覧表（令和7年3月時点）

団地名	構造	棟数	戸数	竣工年度	設備		備考
					EV	給湯	
新星島団地	耐火	4棟	64戸	1979～1982	なし	給湯	建替予定
青山団地	耐火	6棟	81戸	1984～1987	なし	給湯	
渡津団地	耐火	3棟	30戸	1995～1996	なし	給湯	
江津中央団地	耐火	1棟	20戸	2007～2007	あり	給湯	市営住宅隣接
東高浜団地	耐火	2棟	29戸	2011～2011	あり	給湯	市営住宅合築
沖の浜団地	耐火	2棟	23戸	2013～2014	あり	給湯	
西玉江団地	耐火	1棟	24戸	2023	あり	給湯	市営住宅合築

(2) その他の公的賃貸住宅

●その他の公的賃貸住宅はなし

- ・江津市内には、公社賃貸住宅*及びUR都市機構賃貸住宅はありません。

※市と島根県住宅供給公社が協力して建設・管理・運営を行っているものを除く

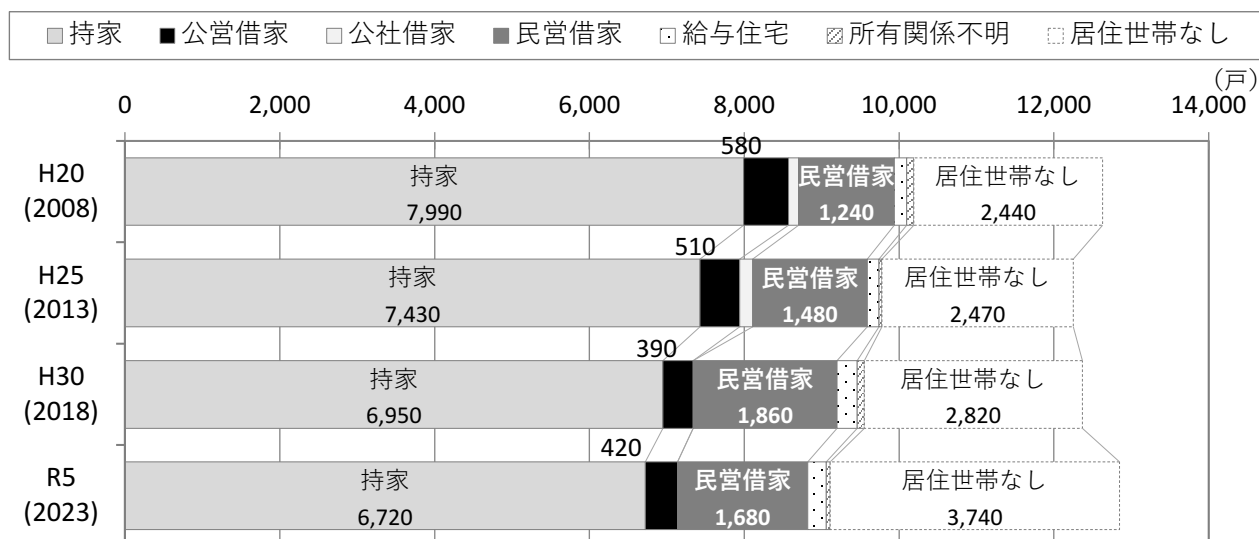
3. 民間賃貸住宅の状況

(1) 民間賃貸住宅数

●民営借家と居住世帯なしの住宅は増加

- ・経年でみると居住世帯がある住宅は減少、居住世帯なしの住宅数は増加しています。
- ・民間賃貸住宅（民営借家）は増加傾向にあります。

所有関係別住宅ストックの推移（江津市）



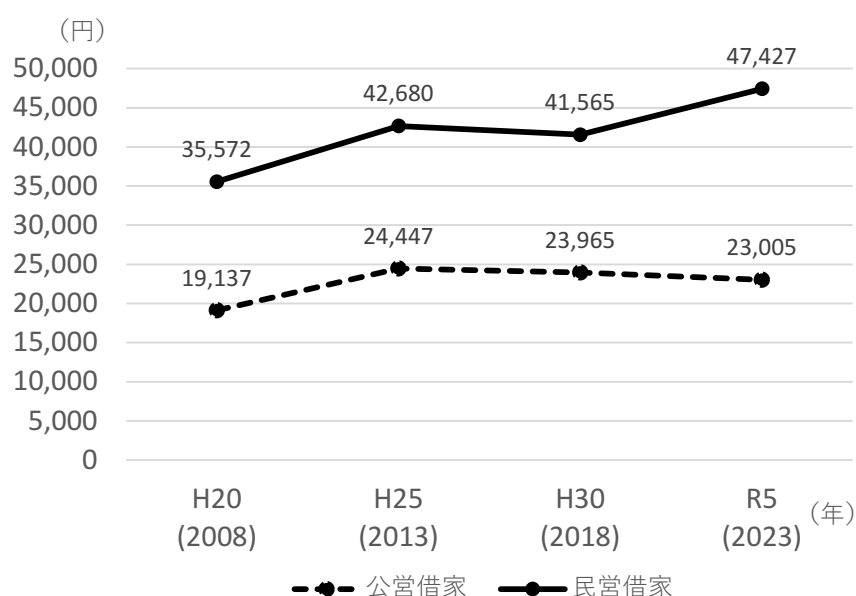
資料：住宅・土地統計調査

(2) 家賃の状況

●民営借家の平均家賃は上昇傾向

- ・民営借家の平均家賃は上昇傾向にあります。一方、過去10年の公営借家の平均家賃は横ばい傾向です。

平均家賃（家賃0円も含む）の推移



資料：住宅・土地統計調査

Ⅲ. 長寿命化に関する基本方針

1. ストックの状況把握・修繕の実施・データ管理に関する方針

住宅ストックを適切かつ有効に活用していくためには、住宅ストックの状況を的確に把握することと定期的・計画的な修繕が重要です。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を図るため、以下のように実施します。

- 定期点検、日常点検の実施
- 点検結果に基づく修繕の実施
- 点検結果や実施した修繕内容のデータ管理

2. 改善事業の実施による長寿命化及びライフサイクルコストの縮減に関する方針

市営住宅の良好な状態を維持するため、点検結果に基づき、予防保全的な観点から、改善を計画的に実施します。市営住宅を良好な状態で長期間維持することで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ます。

3. 市営住宅整備の基本方針

●将来の需要を踏まえた市営住宅管理戸数の適正化

市営住宅の入居世帯数は減少傾向にあり、今後も人口・世帯数の減少に伴いさらに低下すると見込まれます。市営住宅を将来にわたり効率的に維持管理していくためには、需要に応じた管理戸数に縮減して、有効活用できるように適正に修繕等を行っていく必要があります。

本計画では、将来の管理戸数の目安として目標管理戸数を設定します。これは要支援世帯数を推計の上、市内の公的賃貸住宅（県営住宅）や民間賃貸住宅の状況を踏まえるとともに一時的・緊急的な対応が必要な戸数を加えた戸数とします。

●地域単位の集約検討

市営住宅の立地状況やストックの状況は、地域によって異なっています。そのため、全市の目標管理戸数を地域に配分した上で、地域ごとに用途廃止や建替を行う団地の選定、入居者の住み替えを含めた事業の手順、実施時期などの集約検討を行います。

●関連計画に沿った方針の展開

市営住宅の建替等においては関連する以下の施策に沿った方針で展開していきます。

- 子育てに配慮した住宅づくり
- 木造化・木質化の推進
- 環境に配慮した住宅づくり

IV. 市営住宅の整備・管理方針

1. 市営住宅の必要戸数の算定

(1) 公営住宅等の将来需要の考え方

① 推計の目的および方法

- ・概ね30年後の公営住宅等の需要を見据えた、中長期的な管理方針を検討します。
- ・推計には、国土技術政策総合研究所が令和3年に公表した「住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム」（以下、「ストック推計PG」と称する）を使用します。

② 要支援世帯の範囲

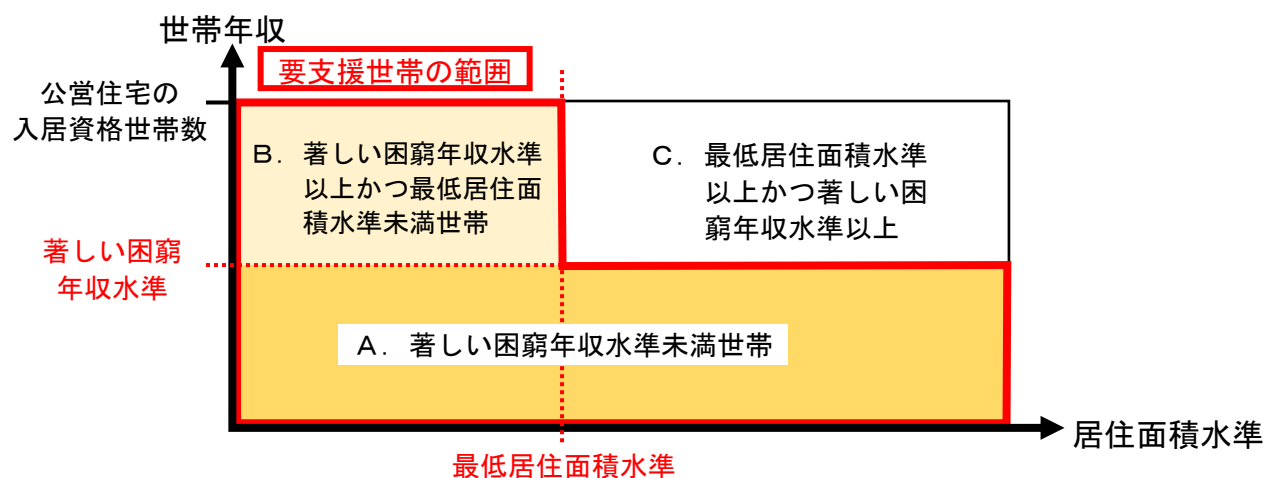
- ・公営住宅の施策対象（＝要支援世帯）の範囲をどのように設定するかは、自治体の判断に委ねられている。県計画と同様の考え方で範囲を設定する場合、以下のAおよびBが対象となります。

－A：著しい困窮年収※水準未満の世帯

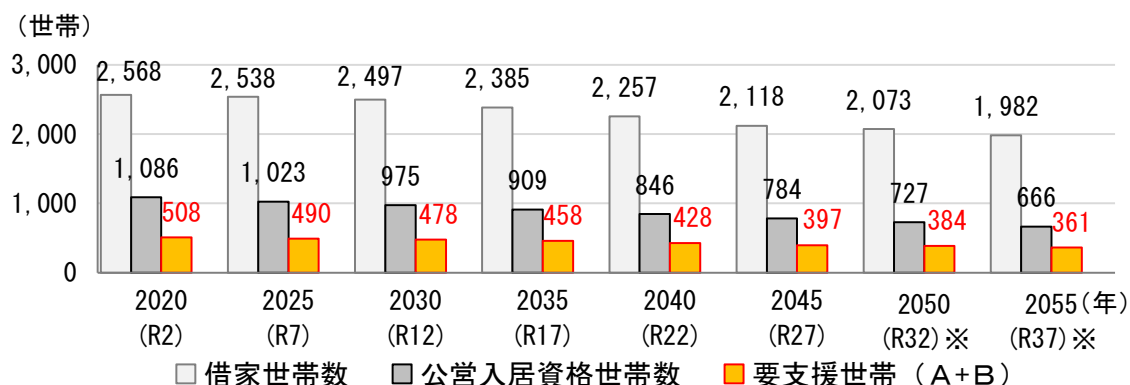
－B：著しい困窮年収水準以上かつ最低居住面積水準未満の世帯

※最低居住面積水準を満たす民間賃貸住宅に、適正な家賃負担範囲内で居住するために必要な年収。

■ 要支援世帯の範囲



■ 借家に住む世帯数および公営住宅の入居資格世帯数、要支援世帯数の推移



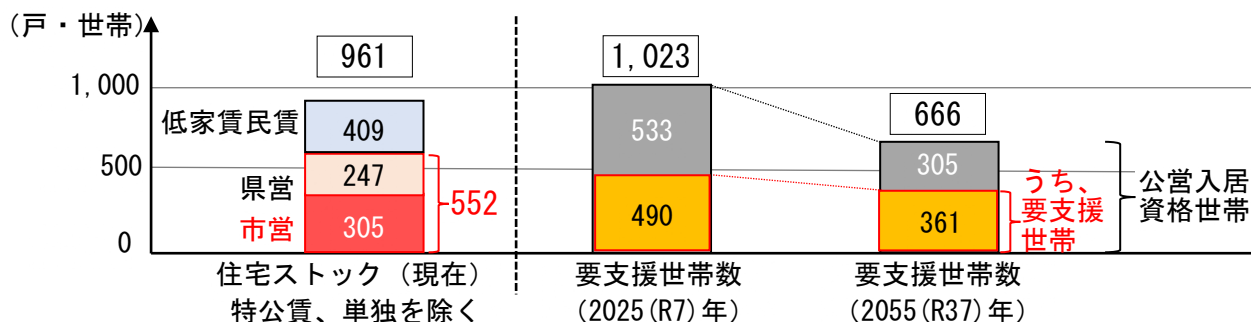
※ストック推計PGは推計時点が2020～2045年までの5年区切りのため、2050年以降は2020～2045年値の直線回帰により推計。

(2) 本市のストックの状況

- 将来の要支援世帯数に対応する住宅は、現時点で961戸（市営：305戸、県営：247戸、一定の質が確保された低家賃の民営借家※：409戸）あります。概ね30年後の令和37（2055）年においても、公営住宅入居資格世帯（666世帯）の受け皿として、市営住宅が果たす役割は大きいと言えます。

※25㎡以上かつ新耐震以降に建築され、家賃が住宅扶助費並みの民営借家。

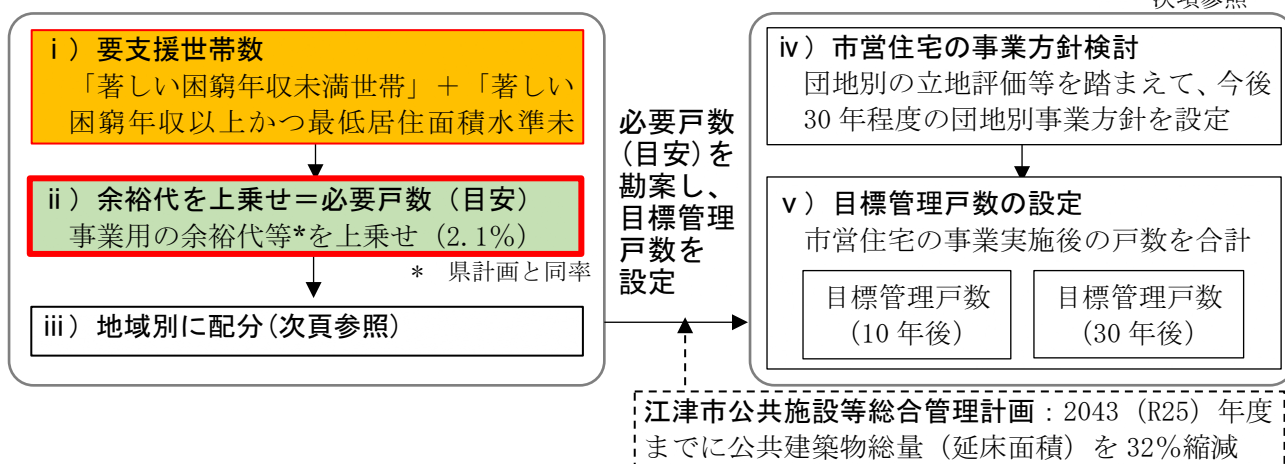
■ 将来需要に対応する住宅ストックの状況



(3) 必要戸数（目安）の算定

- 令和37（2055）年の要支援世帯361世帯に対し、推計対象外の要支援世帯及び災害時対応や事業用の余裕代として県と同様に2.1%上乗せした戸数369戸（ 361×1.021 ）を、公営住宅で手当てすることとします。
- 県営住宅との分担は、必要戸数を地域別に配分して県営住宅の立地状況や市営住宅の今後の事業実施等を踏まえて地域ごとに調整します。

■ 必要戸数の算定フローと目標管理戸数の関係



■ 必要戸数の算定結果

	PGによる推計結果						線形近似		2025(R7)年比	
	2020年 (R2)	2025年 (R7)	2030年 (R12)	2035年 (R17)	2040年 (R22)	2045年 (R27)	2050年 (R32)	2055年 (R37)	2035年 (R15)	2055年 (R32)
一般世帯数	9,585	9,043	8,585	7,967	7,365	6,772	6,248	5,685	-11.9%	-37.1%
借家世帯数	2,568	2,538	2,497	2,385	2,257	2,118	2,073	1,982	-6.0%	-21.9%
一般世帯に占める割合	26.8%	28.1%	29.1%	29.9%	30.6%	31.3%	33.2%	34.9%	-	-
公営入居資格世帯数	1,086	1,023	975	909	846	784	727	666	-11.1%	-34.9%
一般世帯に占める割合	11.3%	11.3%	11.4%	11.4%	11.5%	11.6%	11.6%	11.7%	-	-
i) 要支援世帯	508	490	478	458	428	397	384	361	-6.5%	-26.3%
一般世帯に占める割合	5.3%	5.4%	5.6%	5.7%	5.8%	5.9%	6.1%	6.4%	-	-
ii) 必要戸数(i × 1.021)	519	500	488	468	437	405	392	369	-6.4%	-26.2%

(4) 必要戸数の地域別配分

- ・地域によって県営住宅の立地状況にばらつきがあるため、県営住宅との分担は地域ごとに検討することとします。
- ・必要戸数の配分については、次の理由から世帯数割合で案分することとします。
 - ・江津中央や江津西は持ち家率が7割程度、借家の大部分は民間借家である一方、合津東・桜江は持ち家率が9割近い上借家の過半は市営住宅という状況であるため、借家数で案分すると江津東と桜江の配分戸数が極端に小さくなる。
 - ・中山間地に居住する高齢世帯など、持ち家を処分して市営住宅に入居したいというニーズがある。

人口・世帯・住宅の状況

令和2年国勢調査

項目	江津市		江津中央		江津東		江津西		桜江	
総人口 (人)	22,959	100%	9,270	100%	2,502	100%	8,865	100%	2,322	100%
15歳未満	2,403	10%	986	11%	215	9%	988	11%	214	9%
15～64歳	11,467	50%	4,601	50%	1,171	47%	4,679	53%	1,016	44%
65歳以上	9,008	39%	3,648	39%	1,116	45%	3,152	36%	1,092	47%
75歳以上	4,901	21%	2,052	22%	553	22%	1,655	19%	641	28%
一般世帯総数 (世帯)	9,894	100%	3,941	100%	1,090	100%	3,877	100%	986	100%
単身世帯	3,501	35%	1,429	36%	380	35%	1,349	35%	343	35%
2人以上世帯	6,393	65%	2,512	64%	710	65%	2,528	65%	643	65%
1世帯当たり人員 (人/世帯)	2.20人/世帯		2.14人/世帯		2.22人/世帯		2.23人/世帯		2.28人/世帯	
核家族世帯 (世帯)	5,351	54%	2,171	55%	571	52%	2,130	55%	479	49%
夫婦のみの世帯	2,440	25%	971	25%	264	24%	971	25%	234	24%
夫婦と子供から成る世帯	1,968	20%	805	20%	193	18%	800	21%	170	17%
6歳未満世帯員のいる世帯	646	7%	261	7%	50	5%	287	7%	48	5%
18歳未満世帯員のいる世帯	1,672	17%	665	17%	160	15%	706	18%	141	14%
65歳以上世帯員のいる世帯	5,829	59%	2,266	57%	749	69%	2,100	54%	714	72%
住宅に住む一般世帯 a	9,708 (100%)	100%	3,867 (40%)	100%	1,063 (11%)	100%	3,815 (39%)	100%	963 (10%)	100%
市営住宅管理戸数	426	4.4%	100	2.6%	116	10.9%	46	1.2%	114	11.8%
うち、公営住宅のみ	355		95		116		46		48	
県営住宅管理戸数 (すべて公営)	271		167		—		104			
公営住宅 計 (2024年度)	626	6.4%	262	6.8%	116	10.9%	150	3.9%	48	5.0%

必要戸数 (2055年)

369戸
(100%)

市平均より割合が高いもの

地域別に世帯数割合で案分

江津中央	江津東※	江津西	桜江※
147戸 (40%)	40戸 (11%)	145戸 (39%)	37戸 (10%)

※県営住宅がないため、この戸数が地域の必要戸数となる
 その他は県営住宅との兼ね合いで調整

2. 団地別・住棟別事業手法の選定

(1) 中長期的な事業計画の検討

中長期的には総世帯数の減少に伴い公営入居資格世帯数や要支援世帯数も減少し、余剰戸数が発生することが予想されます。このことを踏まえ、団地の事業手法は立地や将来の必要戸数（以下、事業検討上の「目標管理戸数」と称する）を考慮して設定し、適切な時期に事業に取り組めるように予定時期を計画した中長期的（概ね30年間）な事業計画（ロードマップ）を作成します。

■今後10年間と計画期間

	I 期 2025～2034 (R7～16)	II 期 2035～2044 (R17～26)	III 期 2045～2054 (R27～36)	2055～ (R37～)
中長期的な管理方針	地域ごとの状況を踏まえた再編の方針 → 目標管理戸数			
各団地の事業計画 (事業方針と着手予定時期)	事業計画（ロードマップ）			
長寿命化計画 (10年間)	今回計画	見直し※	見直し※	見直し※
※見直し毎に、管理方針・事業方針と住棟の状況を踏まえて見直す。				

※ 中長期的な事業方針の見直し時期は仮置き

(2) 事業手法選定の考え方

まず、地域別の目標管理戸数と立地場所の特性を考慮して中長期的な団地の事業手法（今後30年間の間に行う建替や用途廃止等）を設定し、各団地の事業着手時期を調整した事業計画を作成します。

団地別・住棟別の事業手法は、中長期的な事業計画を踏まえて、長寿命化計画期間（10年間）に行う事業を選定します。改善事業は、主に団地内集約や維持管理を行う団地で計画期間内に必要となる事業手法を選定します。

■中長期事業手法と長寿命化計画期間の事業手法の関係

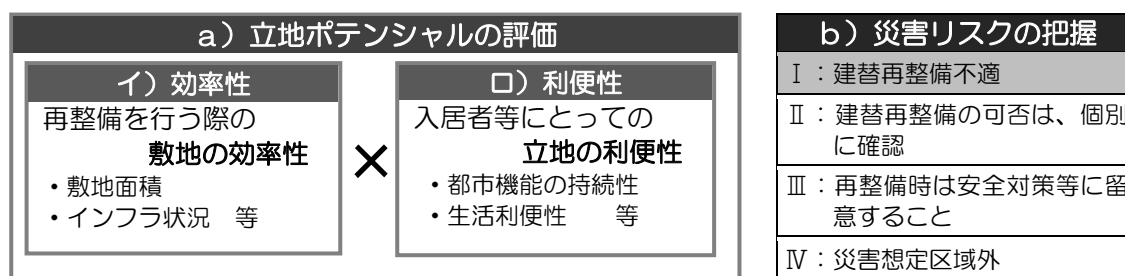
中長期的な団地の事業手法（30 年間）		長寿命化計画期間（10 年間）
建替	現地/非現地/統廃合	建替予定がⅡ期以降となる住棟は、維持管理で記載
団地内集約	団地内で入居者を集約して、一部の住棟を用途廃止する	用途廃止、維持管理（改善予定、計画修繕対応を含む）
用途廃止	団地を用途廃止する ・空家率が高く、用途廃止予定時期まで期間が長い団地は、団地内集約で規模を縮小、用途廃止と2段階で行うことを検討。	・住棟毎に設定 ・用途廃止予定がⅡ期以降となる住棟は、維持管理で記載
払い下げ	災害公営や単独住宅等で検討する	方針が確定したものを記載
維持管理	上記以外 計画修繕や必要な改善を行い、適正な状態で管理する	改善予定、計画修繕対応を含む

本市の場合、地域ごとに公営住宅等の状況が異なっていますが、いずれの地域も小規模な団地が多く、地域内での団地の状況は似た傾向にあります。そのため、中長期的な事業方針は主に立地ポテンシャルや災害リスクによる判断となります。

以下に、立地の評価や事業計画検討の流れを示します。

■中長期の事業計画・事業手法選定の考え方

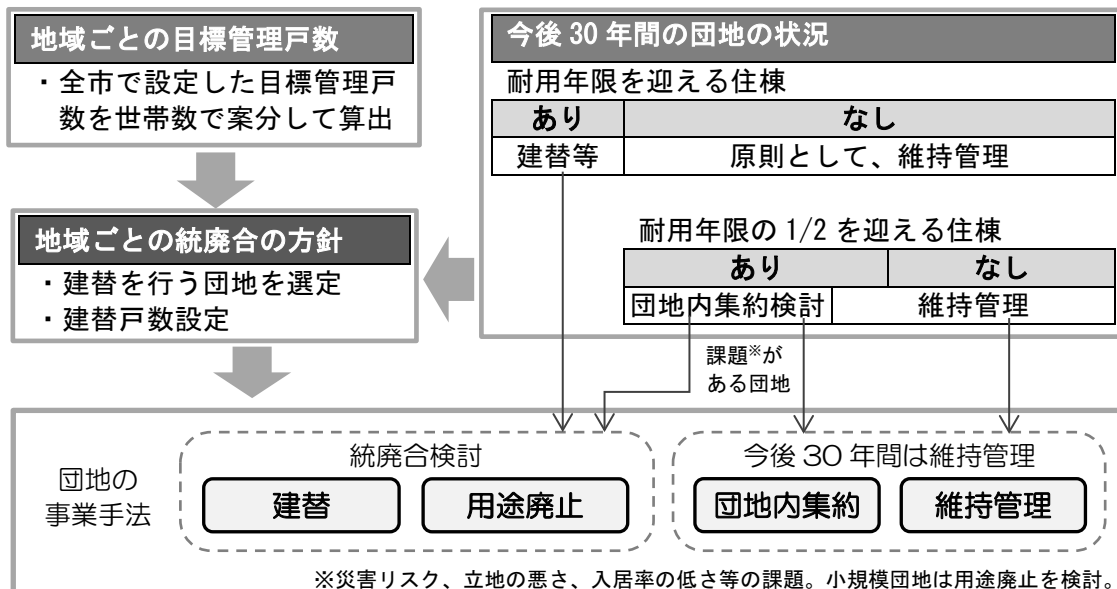
【1次判定】各団地の立地ポテンシャルを評価、災害リスクを把握



効率性と利便性は評価の視点が異なり、相互に補完できるものではないため、団地毎に各評価要素を点数化してX・Yの2軸にプロットし、各団地の立地ポテンシャルを相対的に可視化する。

【2次判定】地域単位の統廃合方針・団地単位の事業手法を仮設定

配分した目標管理戸数と団地・住棟の状況を踏まえて、地域ごとの統廃合の方針を検討



【3次判定】事業実施時期の決定 (全市での事業調整)

地域ごと統廃合方針、事業対象団地の状況、地域需要や波及効果を踏まえて、事業の実施時期を設定する。

中長期の事業計画作成

長寿命化計画へ反映

計画期間(10年間)の事業の精査

- ・各住棟の状況と残存期間を踏まえて、計画期間中に行う改善事業を検討・調整
- ・LCC算出

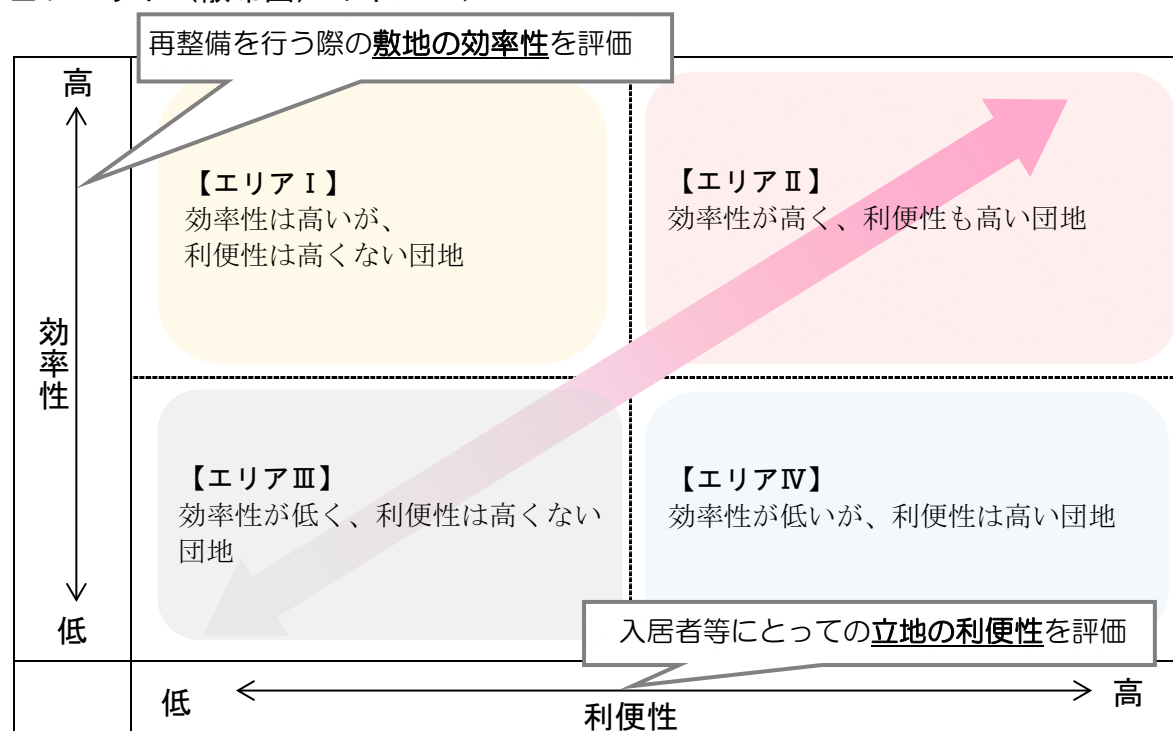
(3) 各団地の立地ポテンシャルの評価、災害リスクの把握（1次判定）

(ア) 立地ポテンシャルの評価

公営住宅の管理戸数の適正化には、団地や周辺地域（立地ポテンシャル）の状況を分析したうえで、団地の中長期的な事業方針を設定する必要があります。

そこで、団地の立地ポテンシャルを分析するため、下表の評価要素を定量的に評価した上で、再整備を行う際の敷地の使い勝手を評価する「効率性」と、場所の生活利便性を評価する「利便性」の2軸を用いてプロットすることにより、団地の相対関係を可視化し、団地の事業方針を選定する参考とします。

■プロット（散布図）のイメージ



■立地ポテンシャル評価に用いる評価指標

効率性に関する評価要素		利便性に関する評価要素	
敷地面積	絶対高さ制限	都市機能の持続性・発展性	居住拠点区域
		公共交通	用途地域
インフラ（上下水、ガス）の整備状況	県営住宅との隣接状況	生活利便性	最寄駅までの距離
			徒歩圏（500m 圏内）のバス停までの距離
			役所等までの距離
			小学校までの距離
			医療機関までの距離
			徒歩圏（500m 圏内）の商業施設

(イ) 災害リスクの把握

事業手法の選定にあたり、土砂災害や浸水災害への対策の必要性和建替、団地内集約等への影響を把握しておく必要があります。今後の建替又は団地内集約の検討の際、災害リスクに応じて次のとおり評価します。

なお、評価結果に関わらず、既存ストックの安全確保対策に努めます。

■災害リスクによる建替再整備可否の評価

評価	説明
I 建替再整備不適	・ <u>建築制限を伴う災害危険区域等を避けて再整備を行うことが困難</u>な場合 ・ 原則、建替再整備は行わない ・ 該当する団地については、入居者の生命安全を確保するため早急に解消を図る
II 建替再整備の可否は、個別に確認	・ <u>効率的な再整備が困難または再整備時の安全対策（ハード面）に多大なコストがかかる</u>場合 ・ 再整備が必要な場合は個別に状況を確認し、安全対策を講じることで再整備が可能であることを確認する
III 再整備時は安全対策等に留意すること	・ I、II 以外 ・ 敷地の一部が災害想定区域にかかるが、建替再整備時の安全対策は可能 ・ 再整備にあたっては、個別団地の状況を踏まえて必要な安全対策を検討する
IV 災害想定区域外	・ 上記以外

●災害リスクの判定フロー

(a) 災害想定区域の有無

判定の対象とする災害リスクの区域は、次のとおりとします。

■判定の対象とする災害の種類

区分	災害の種類〔データ公表時期等〕	該当団地	建築制限※
土砂災害	土砂災害警戒区域（急傾斜地／土石流／地すべり）〔2022. 4〕	有	—
	土砂災害特別警戒区域（急傾斜地／土石流／地すべり）〔2022. 4〕	有	有
浸水災害	洪水浸水想定区域〔2018. 9、2019. 11、2020. 6〕	有	—
	高潮浸水想定区域〔想定を公表している自治体なし〕	—	—
	津波災害警戒区域〔2017. 3〕	—	—
	津波災害特別警戒区域〔2017. 3〕	—	有
その他	基準法第 39 条の災害危険区域〔2024. 〕	—	有

※【土砂災害特別警戒区域】土砂災害防止法に基づき、住民の生命又は身体に著しい危険が生じる恐れがある建築物の損壊を防ぐために区域内の建築物の構造等を規制

【津波災害特別警戒区域】津波防災地域づくりに関する法律に基づき、居室の床面高さや構造、屋上・階段の配置等を規制

【災害危険区域】建築基準法に基づき、地方公共団体が指定する区域における住宅の建築禁止等を規程

(b) 区域にかかる敷地の範囲

災害リスクのエリアが敷地の大部分を占めると、大規模な安全対策の必要性や住棟計画への制約が大きいことから、敷地の1/2を目安に判定します。

(c) 災害の種類・程度

関係法規制の有無

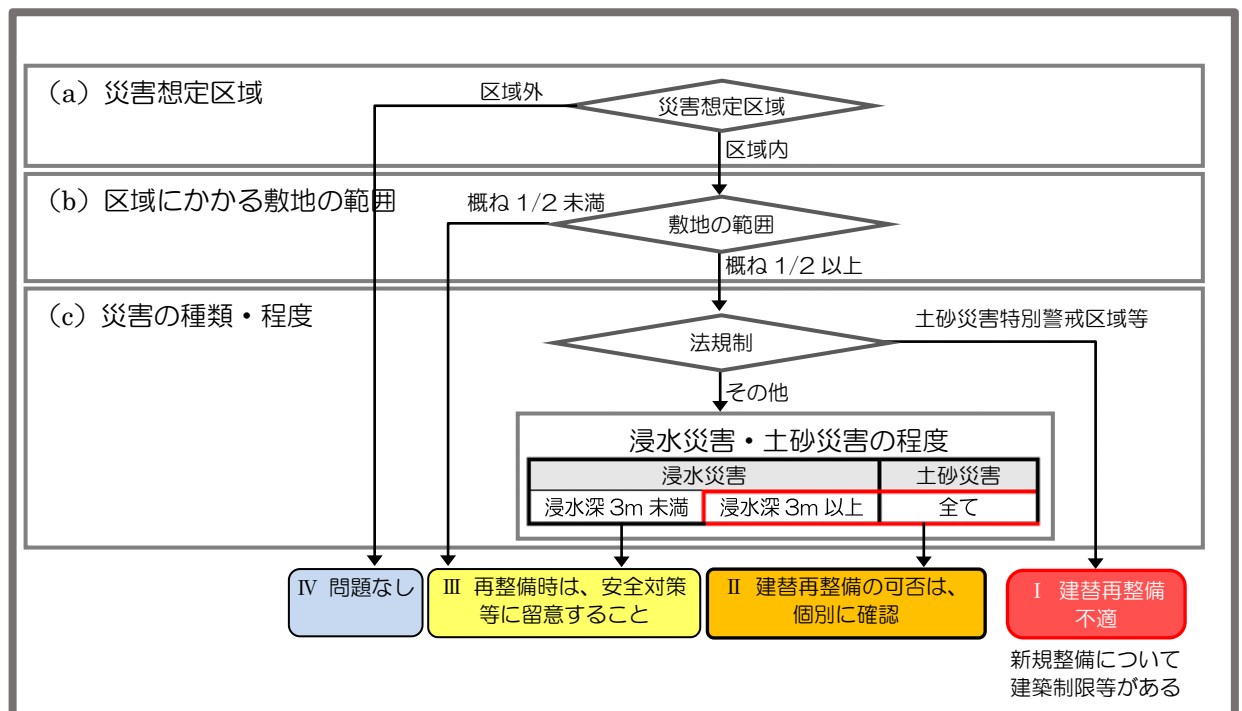
土砂災害特別警戒区域等の建築制限等が生じる災害エリアについて、敷地の1/2以上が該当する場合は、建替整備に適さないものとします。

浸水災害・土砂災害の程度

浸水災害、土砂災害に対して、地盤の嵩上げや1階部分の非住宅化（駐輪場やピロティ）などの安全対策を講じることが考えられますが、過大な地盤嵩上げや2階以上の非住宅化は、建設コストへの影響が大きいことから、浸水深3mを判定基準とします。

なお、土砂災害は全ての敷地で個別確認を行います。

■災害リスクの判定フロー



■立地評価結果一覧表

残耐用年数		空き住戸率	利便性	効率性	災害リスク	
耐用年数を20年以上超過	高い	高い	高い	高い	左列青：浸水災害	I：建替再整備不適
耐用年数を10年以上超過	↑	↑	↑	↑	右列茶：土砂災害	II：建替再整備の可否は、個別に確認
耐用年数を超過	50.0	50.0	50.0	50.0		III：再整備時は安全対策等に留意すること
残り10年未満	低い	低い	低い	低い		IV：災害想定区域外
残り10年以上						

江津中央、江津東、江津西地域

団地	団地諸元							需要・立地評価				
	構造	建設年度	残耐用年数	管理戸数				空き住戸率	立地ポテンシャル		災害リスク	
				公営	特公賃	単独等	総計		利便性	効率性	浸水	土砂
江津中央	中耐	2007～2011	53	80			80	3.8%	59.0	65.4	IV	IV
江津西玉江	中耐	2023	69	15			15	6.7%	69.1	33.9	III	IV
江津中央(都)東高浜	中耐	2011	57			5	5	20.0%	63.0	33.9	III	IV
中央小計				95	0	5	100	5.0%				
江津東	簡平	1969	-25	12			12	25.0%	45.4	49.7	IV	IV
江津東	簡平	1970	-24	4			4	33.3%	46.7	49.7	IV	III
江津東	簡二	1974	-5	20			20	55.0%	38.6	49.7	IV	IV
江津東	簡二	1979～1980	0	20			20	35.0%	48.8	49.7	IV	IV
江津東	中耐	1981～1987	27	60			60	41.7%	46.1	65.4	IV	IV
江津東小計				116	0	0	116	41.4%				
江津西	簡二	1971～1974	-8	42			42	47.2%	47.4	52.8	IV	IV
江津西	簡平	1984	-10	4			4	25.0%	35.9	49.7	IV	II
江津西小計				46	0	0	46	45.0%				

都)：都市再生住宅

立地ポテンシャルの偏差値は、江津中央・江津東・江津西の3地域で算出

桜江地域

団地	団地諸元							需要・立地評価				
	構造	建設年度	残耐用年数	管理戸数				空き住戸率	立地ポテンシャル		災害リスク	
				公営	特公賃	単独等	総計		利便性	効率性	浸水	土砂
渡	簡二	1972	-7	4			4	—	40.4		II	II
市山	簡二	1978	-1	6			6	33.3%	70.9		IV	II
養路	簡二	1984	5	4			4	25.0%	61.8		II	II
今田1号棟	中耐	1985	31	6			6	50.0%	55.6		II	IV
今田2号棟	中耐	1986	32	12			12	83.3%	55.6		II	IV
谷住郷	木造	1993	-1	10			10	20.0%	46.5		III	II
風の里	木造	2001	7	4			4	0.0%	34.3		IV	III
今田災害特別	木造	1983	-11	1			1	0.0%	40.4		II	III
三田地災害特別	木造	1983	-11	1			1	0.0%	40.4		IV	II
江尾1号棟	簡二	1983	4			4	4	75.0%	49.5		IV	II
江尾2号棟	簡平	1987	-7			4	4	75.0%	49.5		IV	II
定)小田中	木造	1992	-2		2		2	0.0%	61.8		II	IV
定)谷住郷	木造	1993	-1		4		4	50.0%	46.5		III	II
定)長尾	木造	1994～1995	0		10		10	40.0%	46.5		III	II
定)今田第2	木造	1998	4		6		6	0.0%	55.6		II	IV
定)小田第2	木造	2001	7		12		12	8.3%	61.8		IV	II
公)長尾第2	木造	1996	3			6	6	66.7%	40.4		III	II
公)今田第2	木造	1997	2			6	6	33.3%	61.8		II	IV
公)和田団地	木造	2000	7			8	8	12.5%	46.5		II	II
公)風の里	木造	2001	6			4	4	25.0%	34.3		IV	II
小計				48	34	32	114	35.5%				

定)：定住促進住宅 公)：公社賃貸住宅

立地ポテンシャルの偏差値は、桜江地域で算出、すべてが小規模団地のため効率性の偏差値は省略

(4) 地域単位の集約方針・団地単位の事業手法の設定（２次判定）

地域ごとに現状と2055（令和37）年度の目標管理戸数を踏まえて集約方針を検討し、団地単位の事業手法の設定を行います。

①江津中央地域

- ・シビックセンターゾーンにおける市営嘉戸団地と県営渡津団地等の非現地集約建替は2024（令和6）年4月に西玉江団地が竣工しました。また、市営嘉戸団地36戸も除却済で事業は完了しています。
- ・今後は、江津中央団地、西玉江団地の維持管理を行っていきます。
- ・このほか県営住宅の一部を区分所有している都市再生東高浜団地（5戸）も引き続き維持管理を行っていきます。

		2024年（R6）		2055年（R37）
公営住宅管理戸数		5団地 262戸		目標管理戸数 約150戸
	市営 2団地 95戸	江津中央団地 80戸 西玉江団地 15戸	➡	2団地 95戸
	県営 5団地 167戸	新星島団地 64戸 渡津団地 30戸 江津中央団地 20戸 東高浜団地 29戸 西玉江団地 24戸		県営の建替計画策定時等に協議

※江津中央団地、西玉江団地は、県市の合併団地

②江津東地域

- ・他の地域に比べて世帯数に対する公営住宅戸数の割合が高い傾向にあります。
- ・2024（令和6）年度の管理戸数116戸（入居世帯数68世帯）に対して、2055（令和37）年度の目標管理戸数が約40戸であることから、江津東地域の中では比較的立地ポテンシャルが高く災害リスクがない浅利曙団地に集約します。
- ・浅利曙団地は、1981（昭和55）～1987（昭和62）年度に建設された中層耐火構造の団地で、耐用年限を迎えるのは2051（令和33）～2058（令和40）年ですが、建設時期が早い1，2号棟は陸屋根で住戸面積も狭いなど3～5号棟と仕様が異なるため、2段階での整備を検討します。
- ・耐用年限を20年以上超過している浅利団地、住棟の一部が土砂災害特別警戒区域にかかっている浅利長者原団地の更新が急がれますが、両団地の入居世帯数は6世帯であるため浅利曙団地や浅利旭団地に移転してもらうことで対応します。
- ・立地の利便性が低く空き住戸率が高い尾浜団地（入居世帯9世帯）も、浅利曙団地や浅利旭団地に移転してもらうことで対応します。
- ・浅利曙団地の近くに立地する浅利旭団地は、浅利曙団地の1，2号棟の建替が完了したのちに用途廃止を行うこととします。

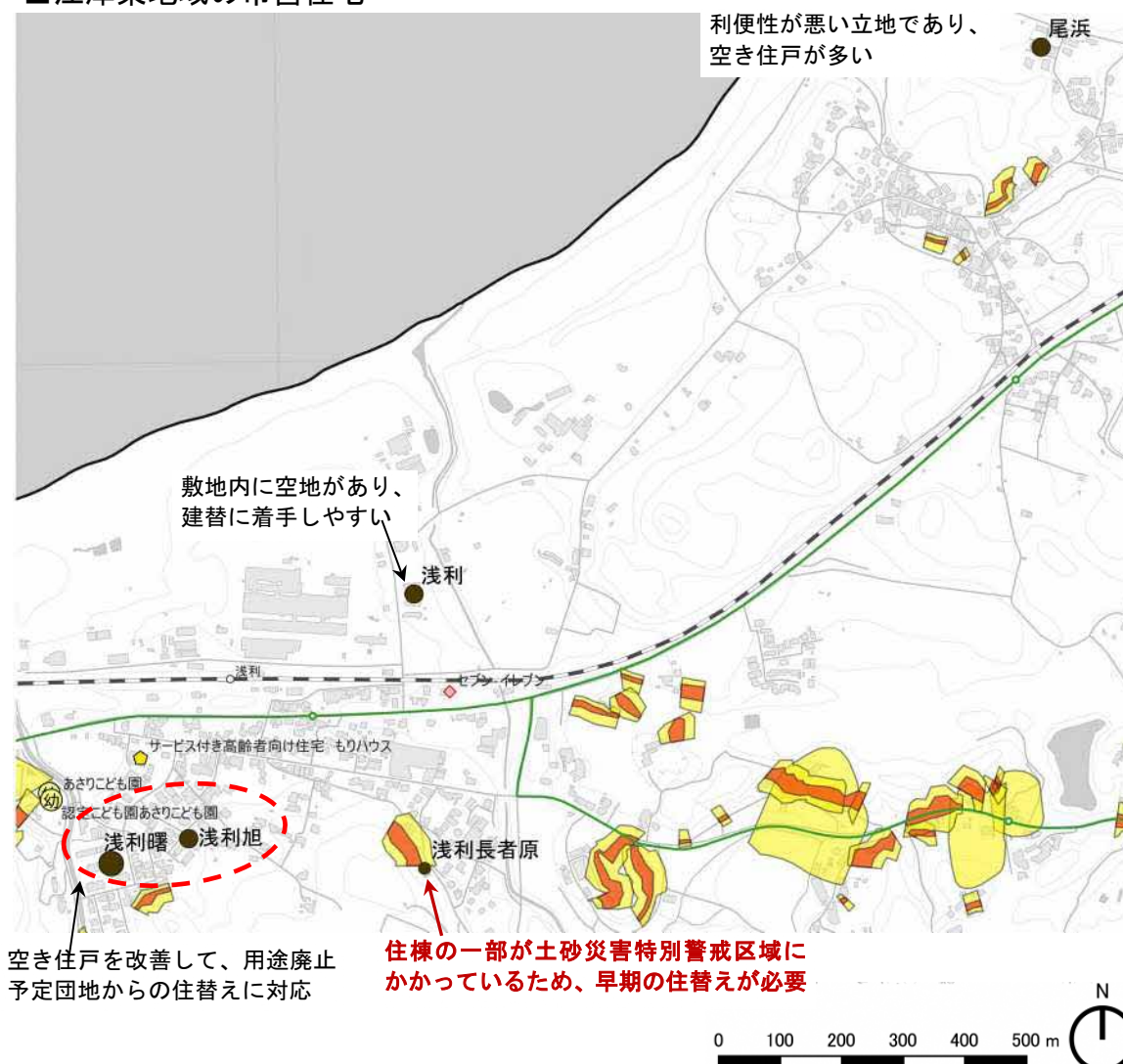
- ・2024（令和6）～2025（令和7）年に耐用年限を迎える浅利旭団地の用途廃止をなるべく早く行うためには、浅利曙団地の1，2号棟は耐用年限より前倒しで建て替えることとなりますが、次の理由から妥当と言えます。
- ・合併処理浄化槽が必要な地域であり、維持管理を考慮すると1団地への集約が合理的であること。
- ・1団地に集約する場合、浅利曙団地が適地であること。

	2024年（R6）	2055年（R37）
公営住宅管理戸数	5団地 116戸	目標管理戸数 約40戸
市営	浅利団地 12戸（用途廃止） 浅利曙団地 60戸（一部建替） 浅利長者原団地 4戸（用途廃止） 浅利旭団地 20戸（用途廃止） 尾浜団地 20戸（用途廃止）	浅利曙団地 56戸程度※ ¹ 建替 20戸程度※ ¹ 継続使用 36戸※ ²
県営	なし	なし

※1 浅利曙団地の建替戸数は、他団地の集約状況を踏まえて調整する。

※2 継続使用36戸は2054～2057年に耐用年限を迎えるため、次の見直し時に需要を踏まえて2055年以降での建替を検討する。

■江津東地域の市営住宅



③江津西地域

- ・他の地域に比べて世帯数に対する公営住宅戸数の割合が低い傾向にあります。
- ・利便性が高く一定の敷地規模がある敬川団地に集約建替を行います。

		2024年 (R6)		2055年 (R37)
公営住宅管理戸数		4 団地 150戸		目標管理戸数 約150戸
	市営	敬川団地 42戸 (建替)		敬川団地 約46戸
	2 団地46戸	跡市団地 4戸 (用途廃止)		
	県営	青山団地 81戸		県営の建替計画策定時等 に協議
	2 団地104戸	沖の浜団地 23戸		

④桜江地域

- ・公営住宅48戸のほか、定住促進住宅（特定公共賃貸住宅）や公社住宅が66戸あり、空き住戸率が高い団地も多くみられます。
- ・2 棟18戸を除いては、木造や1970（昭和45）～80（昭和55）年代に建設された簡易耐火構造2階建てです。中層耐火構造の2 団地も1985（昭和60）、1986（昭和61）年度建設であるため、ほぼすべての団地が今後30年の間に耐用年限を迎えます（約半数は既に超過）。
- ・ほとんどの団地が浸水想定区域または土砂災害警戒区域等にかかった小規模な団地であり、継続管理に適した敷地はありません。
- ・以上より、桜江地域の団地の更新は、非現地集約建替で行うこととし、当面は入居者がなくなった住棟から順次用途廃止を行うこととします。

		2024年 (R6)		2055年 (R37)
公営住宅管理戸数		9 団地 48戸		目標管理戸数 約40戸
市営 9 団地 48戸	渡団地	4 戸	➡	非現地集約建替 1 団地 約40戸
	市山団地	6 戸		
	養路団地	4 戸		
	今田1号棟団地	6 戸		
	今田2号棟団地	12戸		
	谷住郷団地	10戸		
	風の里団地	4 戸		
	今田災害特別団地	1 戸		
三田地災害特別団地	1 戸			
県営	なし		なし	

(5) 事業着手時期の決定（3次判定）

①建替事業の優先順位

今後、30年間の間に建替事業を行う江津東地域、江津西地域、桜江地域について、事業の実施時期を設定します。

- ・江津東地域の浅利団地、浅利長者原団地が耐用年限を大きく超過していますが、空き住戸がある他団地に集約予定であるため、建替事業は現地建替を行う江津西地域の敬川団地が優先となります。敬川団地は、構造の違いから耐用年限は異なるものの建設は浅利団地とほぼ同年代で、浅利団地に比べて老朽化が著しく修繕等が多く発生していることから、早急に事業に着手することが望まれます。
- ・桜江地域の事業実施時期は、敷地の確保や造成工事等が必要であり20年以上先になる見込みです。
- ・江津東地域の建替予定は中層耐火構造であり、耐用年限は2051（令和33）～2052（令和34）年度ですが、仮移転を考慮して浅利旭団地を供用している間での建替事業が望ましいこと、事業量平準化のため、他地域の建替事業とは時期をずらすことが望ましいことから、Ⅱ期での事業とします。

■地域別の建替事業予定

地域	団地名/住棟名		従前 戸数	計画 戸数	Ⅰ期		Ⅱ期		Ⅲ期		備考
					2025 年～2034 年 (R7～R16)		2035 年～2044 年 (R17～R26)		2045 年～2054 年 (R27～R36)		
					前期	後期	前期	後期	前期	後期	
江津東	浅利曙	1-2	24 戸	約 20 戸			事業実施期間				
		3-5	36 戸								2055 (R37) 年以降に必要戸数に建替
江津西	敬川		42 戸	約 46 戸	事業実施期間						跡市 (4 戸) を集約
桜江	(仮称)桜江団地		0 戸	約 40 戸					事業実施期間		地域内の老朽市営住宅 (公営 62 戸、その他 66 戸) の非現地集約建替

②江津東地域の用途廃止の進め方

用途廃止を早期に実現できるよう、入居者に住替え先を提示して移転を誘導することとし、移転を誘導する団地の優先順位と移転先団地の想定、手順を示します。

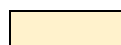
- ・用途廃止は、住棟の一部が土砂災害特別警戒区域にかかっている浅利長者原、建設時期が古い浅利団地を優先して進めます。早期に用途廃止できるよう対象団地の入居者に対して浅利旭団地や浅利曙団地への移転を誘導していきます。
- ・上記2団地の入居者移転の目途がついた後、尾浜団地の移転の誘導を進めます。
- ・浅利曙団地1，2号棟の建替事業の際に仮移転住宅を確保できるよう、浅利旭の用途廃止は浅利曙団地の建替完了後、入居者が浅利曙団地に移転したのちに用途廃止を行うこととします。
- ・なお、用途廃止団地からの移転と空き住戸募集への対応のバランスをとるとともに、用途廃止団地からの移転は短い間に何度も移転することがないように留意して進めます。

■江津東地域の集約手順

団地名	建設年度	管理戸数	入居世帯	2025年～2034年 (R7～R16)		2035年～2044年 (R17～R26)		2045年～2054年 (R27～R36)		備考
				前期	後期	前期	後期	前期	後期	
浅利	1969	12戸	6世帯	移転誘導		除却				
浅利長者原	1970	4戸	2世帯	移転誘導	除却					
尾浜	1974	20戸	9世帯	募集停止	移転誘導	除却				
浅利旭	1979	20戸	13世帯				募集停止	除却		
浅利曙	1-2	1981～	24戸			募集停止	建替事業			
	3-5	1984～	36戸							空き住戸を改善して他団地からの住替えに対応 2055(R37)年以降に建替



用途廃止団地からの移転先＋空き住戸募集



空き住戸募集に対応

(複数回の移転とならないよう用途廃止団地からの移転には活用しない)

③桜江地域の用途廃止の進め方

将来的には非現地建替団地に集約予定ですが、20年以上先になる見込みです。当面は、現在のストックで需要に対応するとともに余剰戸数は削減して管理を合理化するため、次のように進めていきます。

- ・ 団地の建設時期や入居率、災害リスクの状況を踏まえて、早期に用途廃止が望まれる団地（Aグループ）、次に用途廃止が望まれる団地（Bグループ）、比較的必要がある団地（Cグループ）に分け、段階的に募集を停止して入居者がいなくなった団地から除却を行っていきます。
- ・ 希望があれば住替えや払い下げ（戸建て住宅に限る）にも対応していきます。
- ・ 非現地建替住棟の完成に伴い、移転して事業完了とします。

■桜江地域の集約手順

団地名	管理戸数					入居世帯	2025 年～2034 年 (R7～R16)		2035 年～2044 年 (R17～R26)		2045 年～2054 年 (R27～R36)	
	公営	公共	特公賃	単独	計		前期	後期	前期	後期	前期	後期
A グループ	12	8	2		22 戸	10	募集停止	除却				
B グループ			14	10	24 戸	13			募集停止	除却		
C グループ	36		18	14	68 戸	48					募集停止	除却
(仮称)桜江	40				40 戸						建設事業	

■用途廃止着手時期のグループ分け

	市営住宅		定住促進住宅 (特公賃)	公社賃貸住宅 (単独住宅)
	公営住宅	公共賃貸住宅		
Aグループ	渡、市山、今田災害、 三田地災害	江尾 1 号棟、 江尾 2 号棟	(定住) 小田中	
Bグループ			(定住) 長尾、 (定住) 谷住郷	(公社) 長尾第 2、 (公社) 風の里
Cグループ	養路、今田 1 号棟、今田 2 号棟、 谷住郷、風の里		(定住) 今田第 2 (定住) 小田第 2	(公社) 今田第 2 (公社) 和田

(6) 計画期間中の事業予定

計画期間中の事業手法別の戸数は以下の通りです。

	前期 2025 年～2029 年 (R7～R11)	後期 2030 年～2034 年 (R12～R16)
市営住宅管理戸数	376 戸	
新規整備事業	0 戸	0 戸
維持管理	336 戸	310 戸
うち計画修繕対応	241 戸	217 戸
うち改善対応	80 戸	78 戸
個別改善事業	80 戸	78 戸
全面的改善事業	0 戸	0 戸
うちその他戸数	15 戸	15 戸
建替事業 ※1	18 戸	24 戸
用途廃止 ※2	22 戸	18 戸
払い下げ	0 戸	2 戸

戸数は計画期間当初の管理戸数による

※1 敬川（計42戸：前期18戸/後期24戸）

※2 前期22戸：浅利（4戸）、浅利長者原（4戸）、渡（4戸）、江尾1号棟（4戸）、江尾2号棟（4戸）、定住小田中（2戸）

後期18戸：浅利（8戸）、跡市（4戸）、市山（6戸）

3. 点検の実施方針

(1) 定期点検および日常点検の実施の実施方針

ア 点検の種類

●定期点検

市営住宅の長寿命化を図るため、建築基準法第12条の規定に基づく法定点検を適切に実施します。加えて、全ての住棟を対象とした指定管理者による保全点検を、定期的に行います。

●日常点検

定期点検の他、「公営住宅等日常点検マニュアル（平成 28 年 8 月 国土交通省住宅局住宅総合整備課）」を参考として日常点検を行います。

イ 点検者

指定管理者が点検を行い、市都市計画課に報告します。

ウ 点検の実施時期

法定点検は、建築基準法第12条の規定に準じて、建築物は3年以内毎、建築設備は1年以内毎に実施します。指定管理者による保全点検は、1年以内毎に実施します。

また、日常点検は、日常的な巡回の際に建物や敷地の異変の有無について確認します。

(2) 点検結果の活用（修繕計画への反映）

定期点検及び保全点検の結果、不具合が判明した場合や詳細な点検が必要と判断された場合、緊急性を考慮のうえ、詳細点検や修繕を実施します。

また、点検結果をデータ蓄積することで、計画的な修繕、維持管理の実施に役立てます。

4. 計画修繕の実施方針

(1) 計画修繕の内容および修繕周期

国指針に示された修繕周期表を踏まえ、主な建物部位ごとの計画修繕の周期を下表のとおりとします。

■計画修繕※の修繕周期の設定

建物部位	工種	修繕周期	備考
屋根（瓦・金属屋根除く）	更新	25 年	外壁改修と併せて実施
外壁	塗替え	25 年	屋根防水と併せて実施
給水ポンプ	取替	20 年	
受水槽	改修	30 年	
ガス管	取替	30 年	
量水器	取替	8 年	計量法に基づく
玄関扉	塗替え	25 年	外壁改修と併せて実施
給湯器	取替	15 年	
昇降機	取替	30 年	
住宅用火災警報器	更新	10 年	

※ 修繕とは、老朽化した設備等を修復することにより原状回復するもの。修繕のうち、従前の仕様等と比して、耐久性が向上するもの、躯体への影響が提言されるもの、維持管理を容易にするもの、いずれかに該当するものは長寿命化型改善となる。

(2) 修繕計画の策定

(1) の修繕周期を目安としつつ、足場等の仮設物を共有できる修繕項目や、修繕時期の近い住棟同士を併せて実施することで工事のコスト縮減を図り、効率的な修繕計画を策定します。

また、修繕計画の策定に当たっては、事業量が特定の年度・地域に偏り過ぎることがないように、年度間及び地域間のバランスを平準化します。

なお、劣化による修繕の優先度を修繕計画に適切に反映するため、定期点検及び日常点検の結果等を参考に修繕工事の緊急性・優先度を判定し、毎年度、修繕計画の見直しを行います。

(3) 修繕履歴のデータベース化

修繕履歴を団地カルテに入力・保存することにより、データを一元的に管理し、計画的・効率的な修繕を行います。

5. 改善事業の実施方針

(1) 改善事業の基本方針

これまで主に構造躯体を良好な状態に保つための長寿命化型改善を行ってきました。

これに加え、今後とも長期活用する耐火構造の団地を対象に、住棟の状況に応じて必要となる改善事業を下記の改善類型に基づき実施します。

なお、改善事業は中長期の事業方針を踏まえて、残存期間を適正に維持できるよう行います。

■改善類型ごとの基本方針

改善類型	基本方針
① 安全性確保型	・外壁改修工事等により、モルタル、コンクリート等の落下防止を行う ・経年劣化等により脱落のおそれのあるバルコニー等のアルミ手すりの取り替えを行う ・引込開閉器盤の損傷等により住戸内に高圧電流が流れ、電化製品が損傷することを防止するため、保護機能付き分電盤に更新を行う
② 長寿命化型改善	・長期的な活用を図るべき住宅ストックについて、外壁仕上げ材、屋根防水材、共用配管更新、設備機器等のグレードアップを実施することにより、耐久性の向上を図る
③ 福祉対応型改善	・長期的な活用を図るべき住宅ストックについて、1階住戸の退去修繕に合わせて床段差解消・手すり設置等の高齢者向け住戸改善を実施する ・集会所や共用部分のスロープ・手すり設置等のバリアフリー化工事を行う
④ 居住性向上型改善	・長期的な活用を図るべき住宅ストックについて、電気容量のアップ、浴室改修（ユニットバス化）等により、居住性の向上を図る
⑤ 脱炭素社会対応型	・省エネルギー性向上のための改善（共用灯のLED化）を行う

(2) 団地別事業計画

	建設年度	戸数	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	R15	R16
			2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
江津中央	H19-23	80	△	△	△	◆○	◆○	◆○	◆○			
浅利曙	S56-62	60							■□	■□	◎	◎
今田	S60-61	18								□	□	◎
合計		158										

● : 屋上防水（対象なし）

◆ : 外壁改修

■ : 共用配管更新

○ : 分電盤改修

□ : 浴室改修

△ : 給湯器更新

◎ : 共用照明LED化

手 : 手摺設置

6. 建替事業の実施方針

(1) 市営住宅の整備基準

整備にあたっては、建築基準法等の関係法令のほか、公営住宅法（昭和26年法律第193号）に基づき定める江津市営住宅等の整備基準に関する条例により実施します。

また、住宅が本来備えるべき性能として、住宅の品質確保の促進等に関する法律（平成11年法律第81号）第3条第1項に規定する評価方法基準により定めています。

これらの基準を踏まえ、建設費用の縮減及び維持管理の効率化を目指した仕様により合理的な整備を行います。

(2) 建替事業の実施方針

需要と供給のバランスを考慮した管理戸数の適正化と事業費の平準化を図りながら、円滑に建替事業を実施します。

(ア) 子育てに配慮した住宅づくり

子育て世帯が安心して協力しあいながら子育てできる環境を整備するため、近隣の保育所等の立地状況や整備規模等を勘案し、子育て向け住宅の整備を行います。

(イ) 木造化・木質化の推進

「江津市地域産木材利用行動計画」（令和6年4月改正）に基づき、構造躯体や住戸内の内装において、木造化・木質化を検討します。

(ウ) 環境に配慮した住宅づくり

「第3次江津市環境基本計画」（令和5年3月策定）「江津市地域脱炭素実現に向けた再エネの最大限導入のための計画」（令和6年1月策定）に基づき、省エネ・高効率設備（給湯器、共用部分のLED照明等）の導入や景観との調和を図りながら、再生可能エネルギー設備の設置を検討します。

(3) 江津西地域の建替事業イメージ

① 建替対象団地の諸元・法規制

団地名		敬川団地
地名・地番		敬川町3134-7
敷地面積		4,676㎡
用途地域 (建ぺい率/指定容積率)		第1種低層住居専用地域 (50%/80%)
高さ制限	絶対高さ	10m
	道路斜線	適用距離：20m、勾配：1.25
	隣地斜線	—
	北側斜線	立上り：5m、勾配：1.25
日影規制	対象建築物	軒高7m超 または 階数3以上
	平均地盤面からの高さ	1.5m
	敷地境界線から5m超10m以内	4時間（道の区域内は、3時間）
	敷地境界線から10m超	2.5時間（道の区域内は、2時間）
防火地域		指定なし
基準法22条区域		指定あり
備考		

② 団地現況・土地条件図

- ・団地の中央を通る道路に分断され、敷地形状は南北に細長い長方形となっています。
- ・東西の敷地の奥行きは約31m、約34mであり、西南西向きの住棟と両側駐車場を並列して配置することは困難です。
- ・団地中央の道路は南下がりであり、団地内や南側隣接地との境界に擁壁（間知ブロック積）が設置されています。南側隣地の建物は擁壁に近接して建設されているため、擁壁の改修等が必要となった場合は、難しい工事となると予想されます。



③ 建替整備イメージ

●配置の考え方

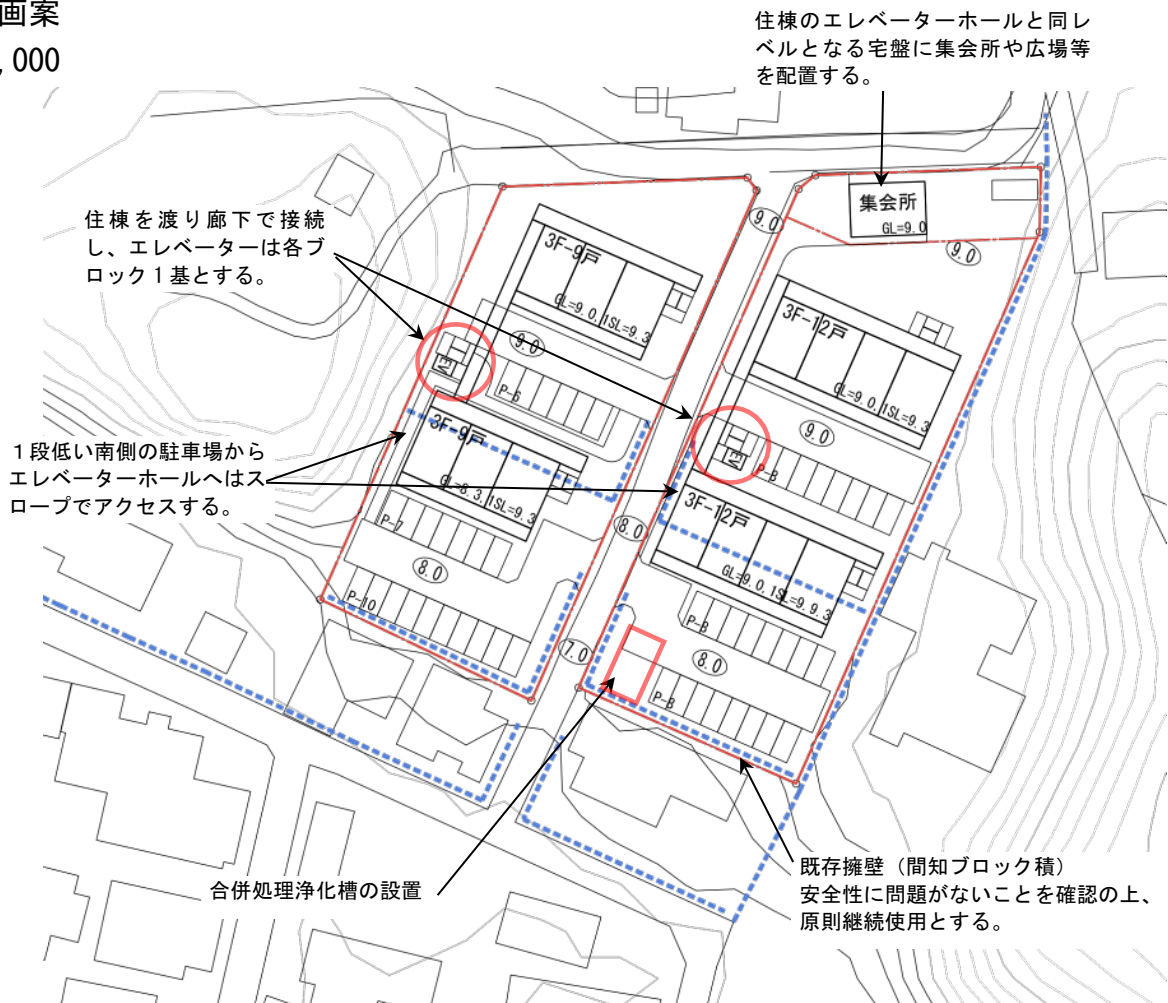
- ・ 目標戸数（約46戸）を確保するため、RC造3階建てで検討します。
- ・ 住戸の居住性確保や配置の合理性を考慮し、南南西向きの平行配置とします。各棟にエレベーターを設置すると維持管理コストが過大となるため、2棟を渡り廊下で接続し、エレベーターは各ブロックに1基ずつとします。
- ・ 住棟や駐車場は現況宅盤への整備を原則とします。2棟を渡り廊下で接続するため、各階の共用廊下のレベルは揃える必要がありますが、各棟の接地レベルは現況宅盤を原則とし、宅盤～1階の共用廊下までの高さで調整するものとします。なお、住棟が既存擁壁にかかる部分は、造成での対応（おそらく開発行為に該当する）と住棟での対応のどちらが合理的かを比較して設定するものとします。
- ・ 住戸数を確保するため集会所は別棟とし、各棟のエレベーターホールと同レベルとなる敷地北側に配置します。

●供給処理施設

- ・ 公共下水の共用区域に含まれていないため、合併処理浄化槽を設置する必要があります。設置位置は、敷地のレベルが低い南側の敷地端部とします。

配置計画案

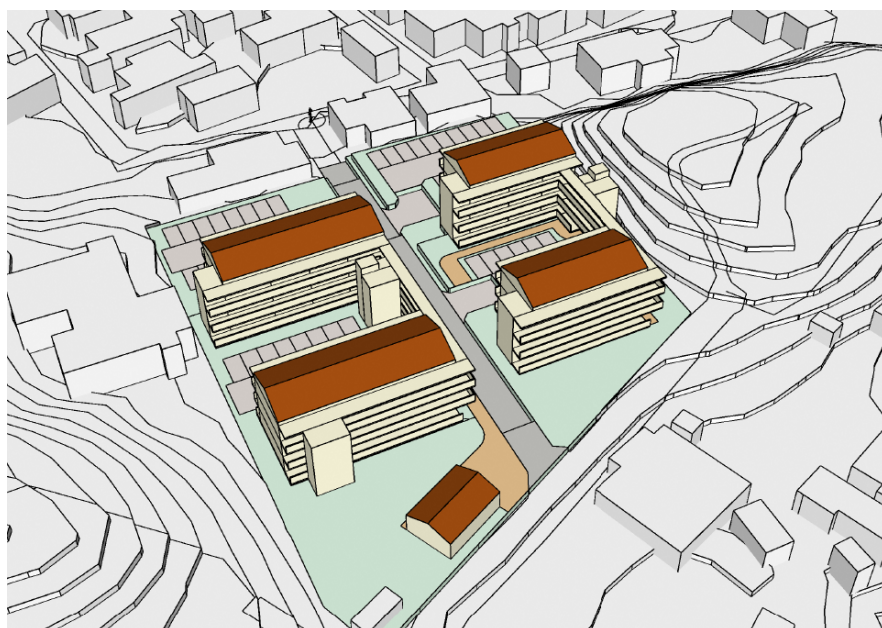
S=1 : 1,000



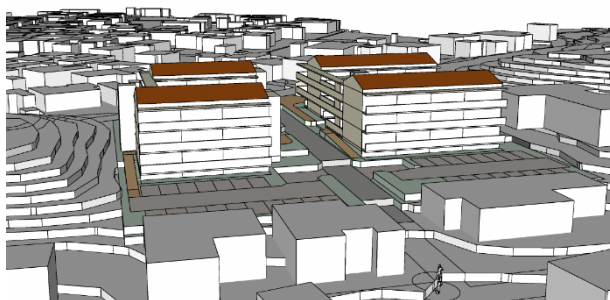
計画諸元

	西ブロック	東ブロック	計
敷地面積	2,089 m ²	2,547 m ²	4,636 m ²
計画戸数	18 戸	24 戸	42 戸
駐車台数	23 台	24 台	47 台

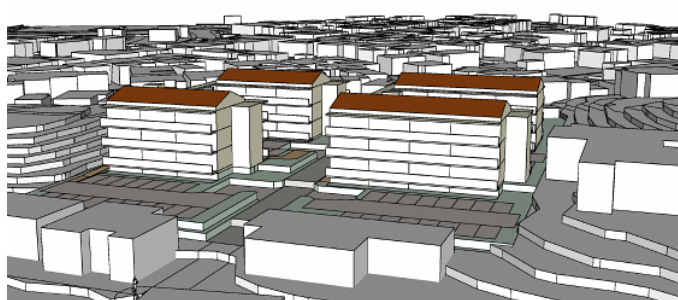
敷地面積は、図上求積による



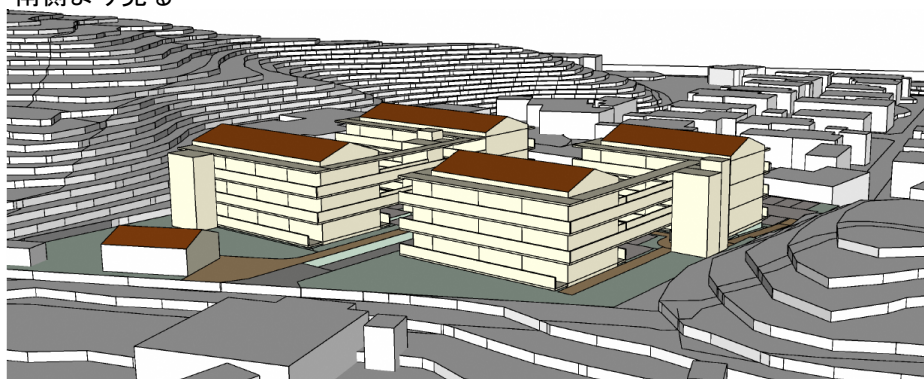
北東上部より見る



南側より見る



南東側より見る



北西側より見る

(4) 江津東地域の建替事業イメージ

① 建替対象団地の諸元・法規制

団地名		浅利曙団地
地名・地番		浅利町353-47
敷地面積		7,141㎡
用途地域 (建ぺい率/指定容積率)		用途地域の指定のない区域 (70%/200%)
高さ制限	道路斜線	適用距離：20m、勾配：1.5
	隣地斜線	立上り：31m、勾配：2.5
日影規制		規制なし
防火地域		指定なし
基準法22条区域		指定なし
備考		5棟 (60戸) の内、2棟 (24戸) を建替

② 団地現況・土地条件図



③ 建替整備イメージ

30年以内での建替は1, 2号棟部分のみですが、2055年度以降に耐用年限を迎える3～5号棟の建替を行って40戸程度とするため、2段階での整備のイメージを示します。

第1段階（2035(R17)～2044(R26)年） 1, 2号棟建替

●配置の考え方

- ・ 当面は3～5号棟を継続使用し、将来的には3～5号棟を建替えて40戸程度の団地とすることを考慮して1, 2号棟の建替を行います。
- ・ 3～5号棟は階段室型の3階建て住棟で、住戸の間取りは3DK（約66㎡）です。エレベーターがない3階住戸は高齢者等には敬遠される可能性もあるため、1～2階住戸と建替住棟を合わせて40戸程度となるよう建替住棟は20戸程度とし、単身高齢者等が居住できる小型住戸を中心に整備します。

■配置計画案

S=1 : 1,500

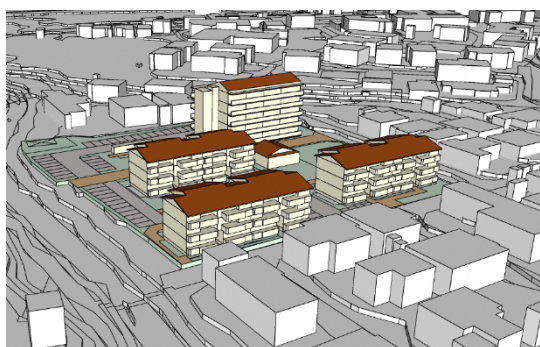
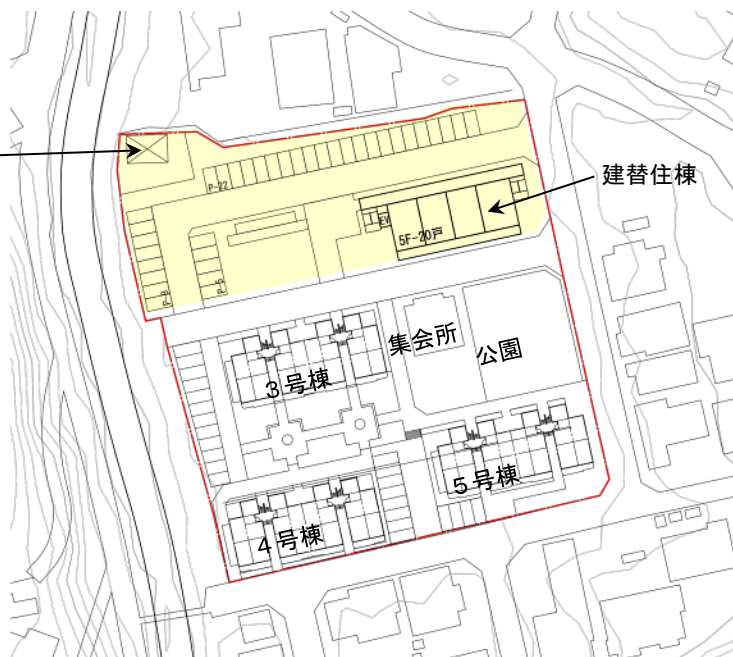
合併処理浄化槽
更新を検討

建替住棟

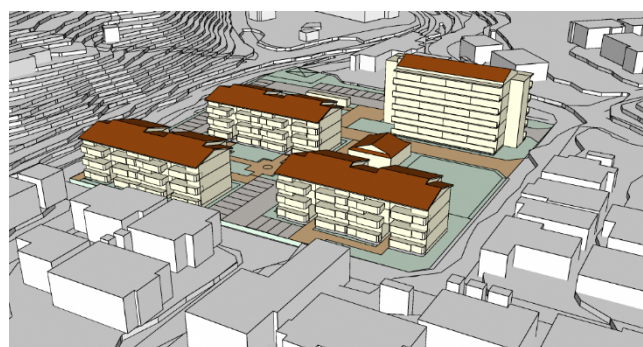
計画諸元

	既存	第1段階	計
敷地面積	3,970 ㎡	2,663 ㎡	6,633 ㎡
計画戸数	36 戸	20 戸	56 戸
駐車台数	24 台	35 台	59 台

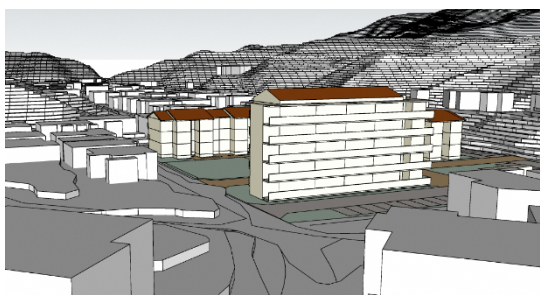
敷地面積は、図上求積による



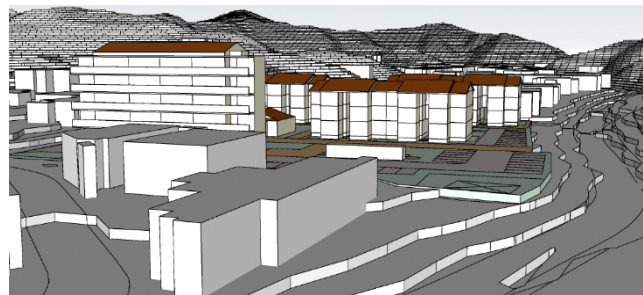
南西側より見る



南東側より見る



北東側より見る



北西側より見る

第2段階（2055(R37)年以降） 3～5号棟建替

●配置の考え方

- ・ 3号棟を除却して20戸程度の住棟を整備します。全住戸の面積が66㎡程度の3～5号棟とバランスをとるため、第1段階の建替住戸が小型住戸主体となるため、第2段階の建替住戸はファミリー向けを主体として団地全体での型別配分のバランスに考慮します。
- ・ 現況60戸の団地を約40戸に縮小するため、余剰地を創出することも可能です。なお、計画戸数や整備する住宅の種別、余剰地の活用方法等は、将来時点の需要に応じて適宜調整するものとします。

■配置計画案

S=1 : 1,500

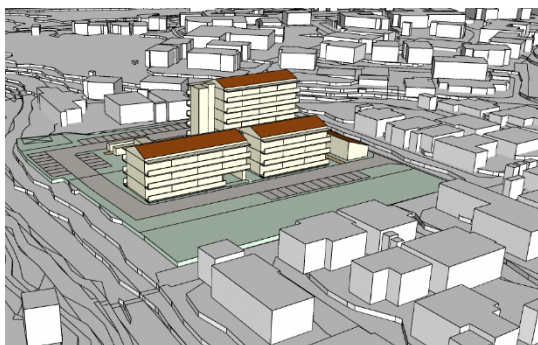
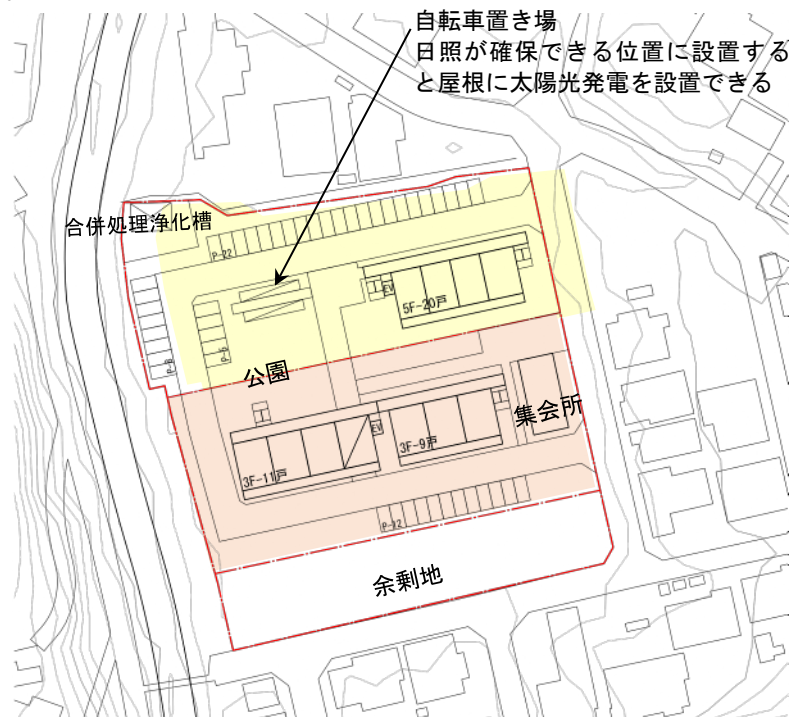
- 第1段階建替エリア
 第2段階建替エリア

計画諸元

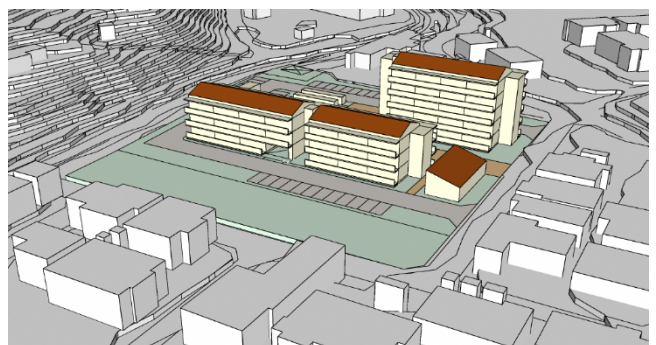
	第1段階	第2段階	計
敷地面積	2,663 ㎡	3,970 ㎡	6,633 ㎡
計画戸数	20 戸	20 戸	40 戸
駐車台数	35 台	12 台	47 台

第2段階の敷地面積は、余剰地（1,151 ㎡）を含む

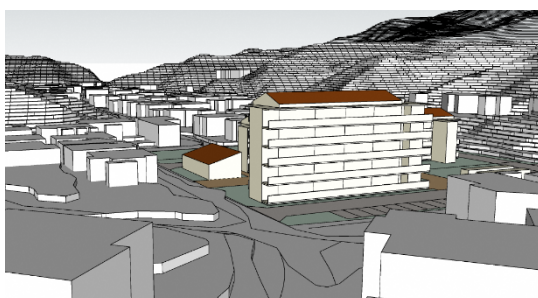
敷地面積は、図上求積による



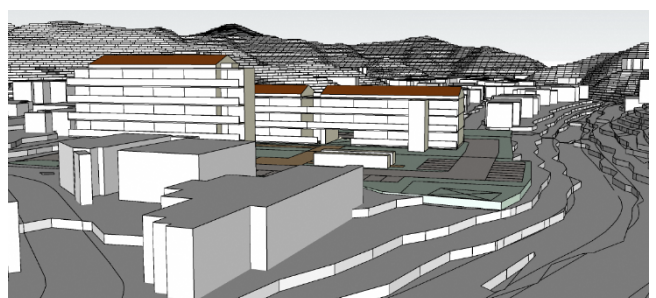
南西側より見る



南東側より見る



北東側より見る



北西側より見る

7. ライフサイクルコストとその縮減効果の算出

(1) ライフサイクルコスト算出の目的

改善事業を実施するか建替事業を実施するかを判断する際にライフサイクルコスト(以下、LCC)を比較するため、また、予防保全的な計画修繕等の計画的な実施により市営住宅の長寿命化を図り、LCCの縮減につなげることを目的として、LCCとその縮減効果を算出します。

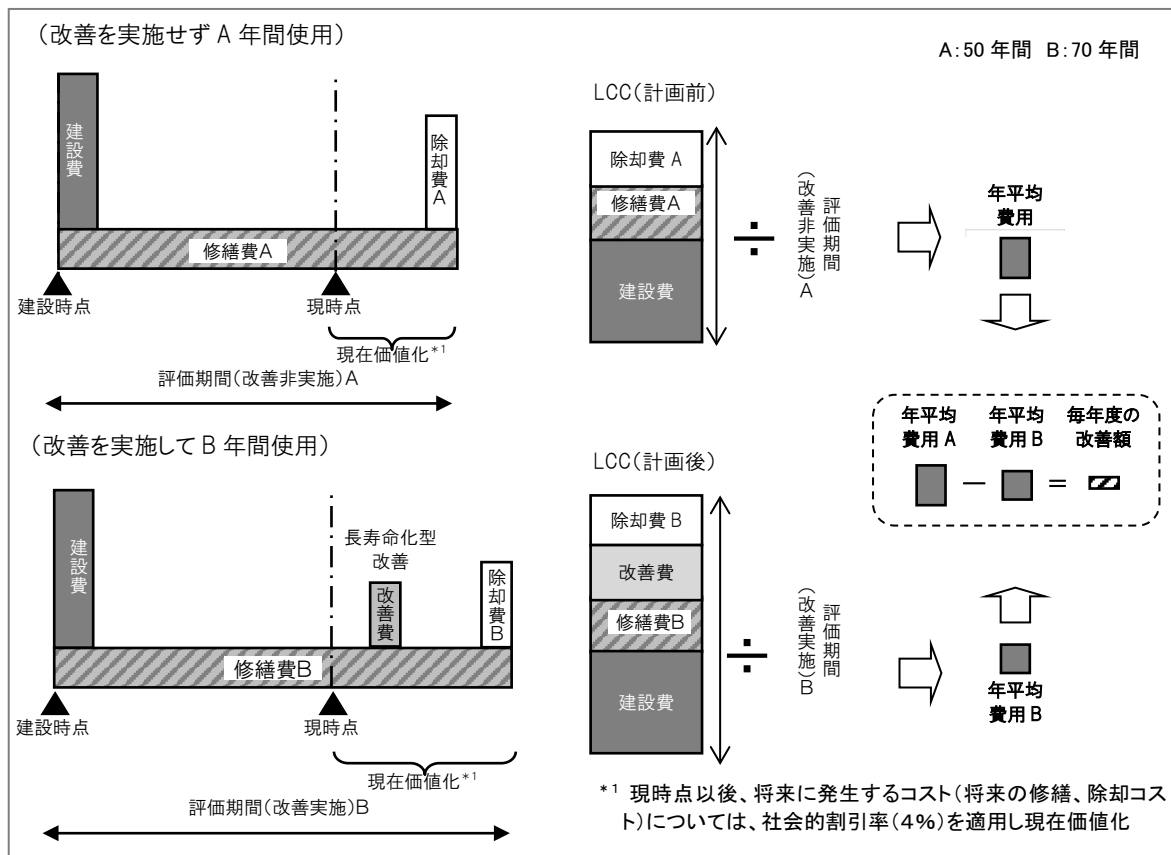
LCCとその縮減効果の算出対象は、国指針に基づき、以下の①または②に該当する全ての団地とします。

- ① 計画期間内に長寿命化型改善事業を実施予定の団地 (LCC縮減効果の算出)
- ② 計画期間に建替事業を実施予定の団地 (LCCの算出)

(2) ライフサイクルコスト算出の考え方

① LCC縮減効果算出の考え方

下図のように、長寿命化型改善事業を実施する場合、実施しない場合、それぞれについて評価期間に要するコストを算出し、住棟単位で年当たりのコストを比較します。



下表の「LCC（計画前）－LCC（計画後）」がプラスになっていれば「縮減効果がある」と判断されます。

$$\begin{aligned} \text{LCCの縮減効果} &= \text{LCC（計画前）} - \text{LCC（計画後）} \text{〔単位 千円/棟・年〕} \\ \text{LCC（計画前）} &= (\text{建設費} + \text{修繕費} + \text{除却費}) / \text{評価期間（改善非実施）} \\ \text{LCC（計画後）} &= (\text{建設費} + \text{改善費} + \text{修繕費} + \text{除却費}) / \text{評価期間（改善実施）} \end{aligned}$$

②LCC算出の考え方

建替事業を実施する公営住宅等を対象としたLCC算出の基本的な考え方は次のとおりです。

$$\text{LCC} = (\text{建設費} + \text{改善費} + \text{修繕費} + \text{除却費}) \text{〔単位 千円/棟・年〕}$$

- ・建設費：当該住棟の建設時点に投資した建設工事費
- ・改善費：想定される管理期間における改善工事費の見込み額から修繕費相当額を控除（改善事業を実施することにより不要となる修繕費を控除）した額（※）
- ・修繕費：管理期間における修繕工事費の見込み額（※）。長期修繕計画で設定している標準的な修繕項目・周期等に基づき修繕費を算定する。典型的な修繕計画モデルから得られる修繕費乗率を建設費に乗じて算定される累積修繕費で代用。
- ・除却費：想定される管理期間が経過した後の除却工事費の見込み額（※）

※現時点以後、将来に発生するコスト（将来の改善費、修繕費、除却費）については、社会的割引率（4％）を適用して現在価値化する。現在価値化の算出式は次のとおり。

現時点以後の経過年数 a 年における b の現在価値 = $b \times c$

a：現時点以後の経過年数

b：将来の改善費、修繕費、除却費

c：現在価値化係数 $c = 1 \div (1 + d)^a$

d：社会的割引率（0.04（4％））

(3) ライフサイクルコストの算出結果

①建替事業のLCC

- ・計画期間中に建替事業に着手する団地・住棟のライフサイクルコストは下表のとおりです。

■建替事業のライフサイクルコスト

団地名	住棟名	LCC(千円/年・棟)
敬川団地	新1号棟	5,866
	新2号棟	7,821

②長寿命化型改善事業のLCC縮減効果

- ・外壁改修、屋上防水等の改善事業を計画している住宅のLCCの年平均の縮減額を下表に示します。これをみると、916～4,983千円/年・棟となっており、棟によってばらつきはありますが、すべてプラスとなっています。
- ・このことから、対象住棟の長寿命化型改善にはLCCの縮減効果があると判断できます。

■団地別ライフサイクルコスト縮減効果

団地	号棟	LCC縮減効果(千円/年・棟)
江津中央団地	2号棟	1,553
	3号棟	2,245
	4号棟	4,983
	5号棟	2,269
浅利曙団地	1号棟	924
	2号棟	916
	3号棟	1,015
	4号棟	1,020
	5号棟	1,013

8. 長寿命化のための事業実施予定一覧

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名：		江津市																
住宅の区分：		特定公共 地域実 公営住宅 改良住宅 その他（ ）																
団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設 年度	次期点検時期		R7 2025	R8 2026	R9 2027	R10 2028	R11 2029	R12 2030	R13 2031	R14 2032	R15 2033	R16 2034	LCC 縮減効果 (千円/年)	備考
					法定点検	法定点検に 達した点検					分電盤改修(居住性向上)外壁 (長寿命)			分電盤改修(居住性向上)外壁 (長寿命)				
江津中央団地	2号棟	12	中耐	H19	－	R7											1,553	
江津中央団地	3号棟	16	中耐	H23	－	R7					分電盤改修(居住性向上)外壁 (長寿命)						2,245	
江津中央団地	4号棟	36	高層	H21	R7	R7						分電盤改修(居住性向上)外壁 (長寿命)					4,983	
江津中央団地	5号棟	16	中耐	H23	－	R7							分電盤改修(居住性向上)外壁 (長寿命)				2,269	
浅利曙団地	1号棟	12	中耐	S56	－	R7							浴室改修(居住性向上)共用配管更新(長寿命)		共用部LED化 (脱炭素)		924	
浅利曙団地	2号棟	12	中耐	S57	－	R7							浴室改修(居住性向上)共用配管更新(長寿命)		共用部LED化 (脱炭素)		916	
浅利曙団地	3号棟	12	中耐	S59	－	R7							浴室改修(居住性向上)共用配管更新(長寿命)		共用部LED化 (脱炭素)		1,015	
浅利曙団地	4号棟	12	中耐	S60	－	R7							浴室改修(居住性向上)共用配管更新(長寿命)			共用部LED化 (脱炭素)	1,020	
浅利曙団地	5号棟	12	中耐	S62	－	R7							浴室改修(居住性向上)共用配管更新(長寿命)			共用部LED化 (脱炭素)	1,013	
今田1号棟団地	0	6	中耐	S60	－	R7							浴室改修(居住性向上)			共用部LED化 (脱炭素)	－	
今田2号棟団地	0	12	中耐	S61	－	R7										共用部LED化 (脱炭素)	－	

注1) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。
注2) LCC縮減効果欄は、長寿命化型改善事業、又は全般的改善事業を実施する住棟に関して記載する。

【様式2】新規整備事業及び建替事業の実施予定一覧

事業主体名：江津市

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

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期点検時期		新規又は建替整備予定年度	LCC (千円/年)	備考
					法定点検	法定点検に準じた点検			
敬川団地	1号棟	6	簡二	S46	—		R10	新1号棟 6,743 新2号棟 8,990	現地建替 (2期住棟) 中層:42戸
敬川団地	4号棟	6	簡二	S46	—		R10		
敬川団地	3号棟	6	簡二	S47	—		R10		
敬川団地	4号棟	6	簡二	S48	—		R12		
敬川団地	5号棟	6	簡二	S48	—		R12		
敬川団地	6号棟	6	簡二	S47	—		R12		
敬川団地	7号棟	6	簡二	S49	—		R12		
跡市団地		4	簡平	S59	—			—	用途廃止
浅利団地	1号棟	4	簡平	S44	—			—	用途廃止
浅利団地	2号棟	4	簡平	S44	—			—	用途廃止
浅利団地	3号棟	4	簡平	S44	—			—	用途廃止
浅利長者原団地	1棟	4	簡平	S45	—			—	用途廃止
渡団地		4	簡二	S47	—			—	用途廃止
市山団地	1号棟	3	簡二	S53	—			—	用途廃止
市山団地	2号棟	3	簡二	S53	—			—	用途廃止
今田災害特別団地	1棟	1	木造	S58	—			—	用途廃止
三田地災害特別団地	1棟	1	木造	S58	—			—	用途廃止
江尾1号棟団地		4	簡二	S58	—			—	用途廃止
江尾2号棟団地		4	簡平	S62	—			—	用途廃止
定住小田中団地	1棟	1	木造	H4	—			—	用途廃止
定住小田中団地	2棟	1	木造	H4	—			—	用途廃止

	用語	解説																							
さ 行	再生可能エネルギー	太陽光、風力その他非化石エネルギー源のうち、永続的に利用することができるものと認められるもの。																							
	住宅確保要配慮者	低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子育て世帯、外国人等の住宅の確保に配慮が必要な方のこと。																							
	収入分位	世帯の政令月収（政令の規定に基づき、年間粗収入から、給与所得控除、配偶者控除、扶養親族控除等を行ったうえで月収換算することにより算定したもの）の低い方から高い方へ順に並べた下表の8区分のこと。 <table><tr><th></th><th>収入分位</th><th>政令月収（円）</th></tr><tr><td rowspan="4">一般世帯 （原則階層）</td><td>I 分位</td><td>0～104,000</td></tr><tr><td>II 分位</td><td>104,001～123,000</td></tr><tr><td>III分位</td><td>123,001～139,000</td></tr><tr><td>IV分位</td><td>139,001～158,000</td></tr><tr><td rowspan="2">裁量階層</td><td>V 分位</td><td>158,001～186,000</td></tr><tr><td>VI分位</td><td>186,001～214,000</td></tr><tr><td></td><td>VII分位</td><td>214,001～259,000</td></tr><tr><td></td><td>VIII分位</td><td>259,001～</td></tr></table>		収入分位	政令月収（円）	一般世帯 （原則階層）	I 分位	0～104,000	II 分位	104,001～123,000	III分位	123,001～139,000	IV分位	139,001～158,000	裁量階層	V 分位	158,001～186,000	VI分位	186,001～214,000		VII分位	214,001～259,000		VIII分位	259,001～
		収入分位	政令月収（円）																						
	一般世帯 （原則階層）	I 分位	0～104,000																						
II 分位		104,001～123,000																							
III分位		123,001～139,000																							
IV分位		139,001～158,000																							
裁量階層	V 分位	158,001～186,000																							
	VI分位	186,001～214,000																							
	VII分位	214,001～259,000																							
	VIII分位	259,001～																							
政策空家	公営住宅のうち、建替えや公営住宅として管理することを廃止する等の理由で、募集・入居を停止している住戸。																								
た 行	耐用年限	公営住宅法で構造別に定められている耐用年数のこと。																							
は 行	バリアフリー	多様な人が社会に参加する上での障壁（バリア）をなくすること。社会生活に参加する上で生活の支障となる物理的な障害や、精神的な障壁を取り除くための施策、または具体的に障害を取り除いた事物および状態。																							
ら 行	ライフサイクルコスト (Life cycle cost)	建設から解体に至るまでの総費用（生涯費用）を示すもの。																							