

香川県営住宅長寿命化計画

令和3年3月(改定)

香川県土木部住宅課

目 次

1. 県営住宅長寿命化計画の背景・目的	1
(1) 背景	1
(2) 目的	1
2. 計画期間	1
3. 県営住宅の状況	2
(1) 管理状況（管理戸数及び空家戸数）	2
(2) 募集状況	4
(3) 居住世帯の状況	5
4. 長寿命化に関する基本方針	8
(1) 著しい困窮年収未満の世帯数の推計	8
(2) 県営住宅管理戸数の方針	8
(3) 県営住宅ストックの長寿命化に関する基本方針	9
5. 県営住宅長寿命化計画の対象と事業手法及び改善事業手法の選定	10
(1) 基本方針	10
(2) 事業手法及び改善事業手法の選定	11
(3) 1次判定について	12
(4) 2次判定について	16
(5) 3次判定について	22
(6) 今後55年間の長期的な管理の見通し	24
(7) 長期的管理の見通しに基づく改善計画	26
(8) 計画期間中の工事表の作成	29
6. 点検の実施方針	32
7. 計画修繕の実施方針	32
8. 改善事業の実施方針	32
9. 建替事業の実施方針	33
10. 用途廃止の実施方針	33
11. 数値的目標	34
12. ライフサイクルコストの考え方	35
13. 用語集	36
14. 住棟単位の修繕・改善事業一覧	37

1. 県営住宅長寿命化計画の背景・目的

(1) 背景

国は、戦後の住宅不足解消と居住確保のために、住宅建設 5 箇年計画に基づく、公営住宅の供給と民間住宅の誘導を図ってきた。

その後、2006 年（平成 18 年）6 月に「住生活基本法」が制定され、国及び本県においては、「住生活基本計画」を策定している。住生活基本計画では、住宅セーフティネットを確保しつつ、健全な住宅市場を整備し、国民の住生活の「質」の向上を図る政策への転換が求められている。

本県の総合計画である「新・せとうち田園都市創造計画」においては、住宅に困窮する低額所得者に対するセーフティネットの中核としての機能が図られるよう県営住宅の改修や修繕を行うこととしており、厳しい財政状況の下でその機能を果たすため、国の支援施策を受ける要件である公営住宅等長寿命化計画を策定し県営住宅ストックの効率的な運用を図る必要がある。

(2) 目的

本計画は、2016 年（平成 28 年）3 月策定の「香川県営住宅長寿命化計画」を基に、今後 10 年間の社会情勢や財政事情の変化、事業の進捗状況等を踏まえ、県営住宅を長期的に活用していくための具体的方策を策定することを目的とし、「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）」（2016 年（平成 28 年）8 月：国土交通省住宅局）に基づき策定を行うものとする。

2. 計画期間

本計画は、2021 年度（令和 3 年度）から 2030 年度（令和 12 年度）までの 10 年間を計画期間とする。

なお、計画の半期が経過する 2025 年度（令和 7 年度）及び計画を変更する必要があるときには、計画内容の見直しをするものとする。

3. 県営住宅の状況

(1) 管理状況（管理戸数及び空家戸数）

香川県では公営住宅を2019年度（令和元年度）末で5,788戸（95.2%）、準公営住宅を27戸（0.4%）、特定公共賃貸住宅を57戸（0.9%）、特別県営住宅を209戸（3.4%）、合わせて6,081戸、362棟の県営住宅を管理している。

建設時期別の管理戸数は、表-1のとおりであり、公営住宅5,788戸は、昭和46～55年度に建設のピークがあり、建設後30年以上経過した住戸が5,161戸と、全体の89%に達している。準公営住宅27戸、特定公共賃貸住宅57戸は、平成6～13年度に建設され、比較的新しい住戸である。特別県営住宅209戸は、208戸が昭和44～48年度に建設され、建設後40年以上経過している。

表-1 建設時期別の管理戸数

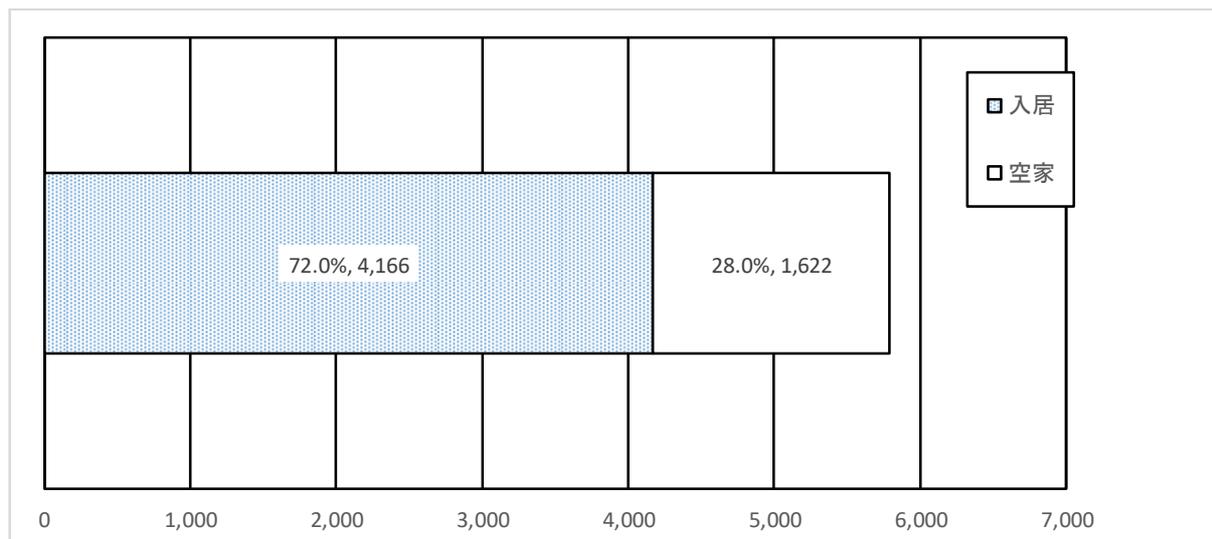
2019年度末

住宅の種類	居住状況	建設時期	昭35 年以前	昭36～ 45年	昭46～ 55年	昭56～ 平2年	平3 ～12年	平13～ 22年	平23 年以降
		経過年数	60年 以上	50～ 59年	40～ 49年	30～ 39年	20～ 29年	10～ 19年	9年 以下
公営住宅	総数	5,788	324	456	2,987	1,394	460	167	
	空家	1,622	125	188	1,034	236	34	5	
	空家率	28.02%	38.58%	41.23%	34.62%	16.93%	7.39%	2.99%	
準公営住宅	総数	27					27		
	空家	2					2		
	空家率	7.41%					7.41%		
特定公共賃 貸住宅	総数	57					33	24	
	空家	10					10	0	
	空家率	17.54%					30.30%	0.00%	
特別 県営住宅	総数	209		68	140		1		
	空家	151		48	103		0		
	空家率	72.25%		70.59%	73.57%		0.00%		
合計	総数	6,081	324	524	3,127	1,394	521	191	0
構成比率	—	—	5.3%	8.6%	51.4%	22.9%	8.6%	3.1%	0.0%

※単位：戸

図-1 入居状況（公営住宅）

2019 年度末

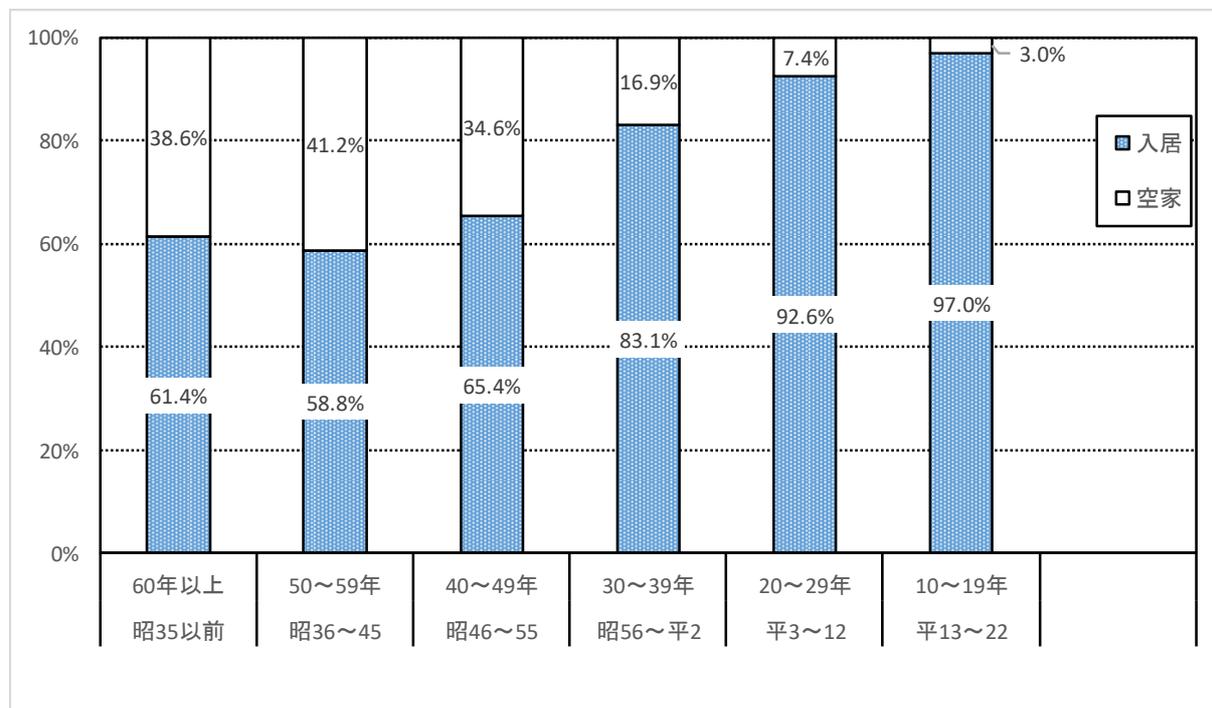


※単位：戸

公営住宅の空家は、1,622 戸（28%）あり、中でも 2019 年度（令和元年度）で建設後 30 年以上経過し、老朽化した住戸の空家率が高く、適切な処置により空家の解消を図る必要がある。

なお、これらの空家には、被災者の受入れ用や、廃止の対象として募集停止している政策空家、耐震安全性が確保できていないなどのため募集停止している住戸等（767 戸）も含まれている。これらを除く空家は 855 戸で、実質の入居率は約 85%（※空家率は約 15%）となる。

図-2 築年数別入居状況（公営住宅）



(2) 募集状況

公営住宅の募集戸数は2015年度（平成27年度）～2019年度（令和元年度）の5年間平均で約327戸/年である。

表-2 募集戸数の推移（公営住宅）

	2015年度	2016年度	2017年度	2018年度	2019年度	5年間平均
一般公募戸数	316	286	291	298	274	293.0
登録入居戸数	57	31	27	29	29	34.6
募集戸数 計	373	317	318	327	303	327.6

※単位：戸

一般公募の応募倍率は平均で1.1倍と低水準にある（2017年度（平成29年度）の全国平均は3.8倍：国土交通省調べ）。

しかしながら応募は特定の団地、住戸等に偏っており、応募のあった住戸数を募集戸数で割る（入居率）と63.3%であり、36.7%の一般募集住戸は入居につながっていない。

また、応募のあった住戸数を応募者数で割る（当せん率）と55.4%となっており、応募者の44.6%は入居できていない。

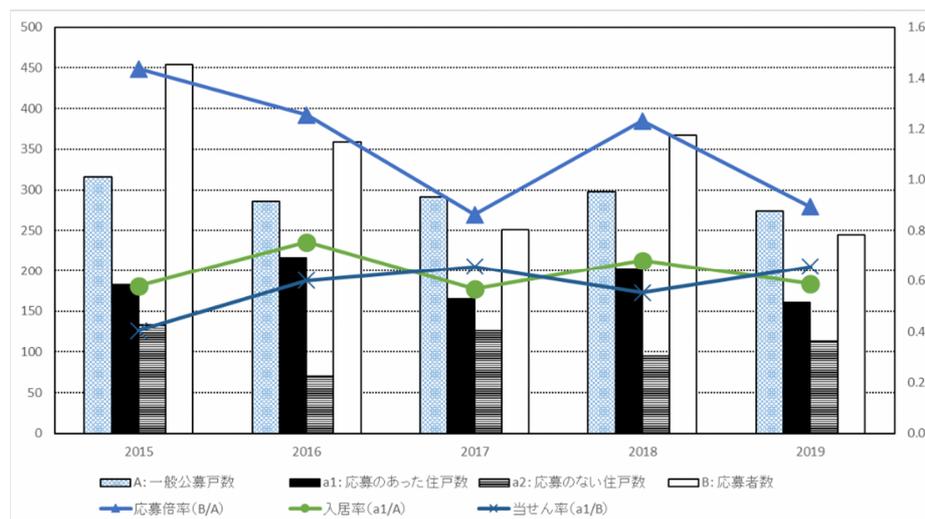
応募倍率からみると全体的には概ね十分な供給量が確保されているが、特定団地・住戸への応募の集中を解消し入居機会の平準化を図る必要がある。

表-3 一般公募住戸の募集結果（公営住宅）

	2015年度	2016年度	2017年度	2018年度	2019年度	5年間平均
A：一般公募戸数	316	286	291	298	274	293.0
a1：応募のあった住戸数	183	216	165	203	161	185.6
a2：応募のない住戸数	133	70	126	95	113	107.4
B：応募者数	454	359	251	367	245	335.2
応募倍率（B/A）	1.4	1.3	0.9	1.2	0.9	1.1
入居率（a1/A）	57.91%	75.52%	56.70%	68.12%	58.76%	63.3%
当せん率（a1/B）	40.31%	60.17%	65.74%	55.31%	65.71%	55.4%

※単位：戸

図-3 一般公募住戸の募集結果（公営住宅）



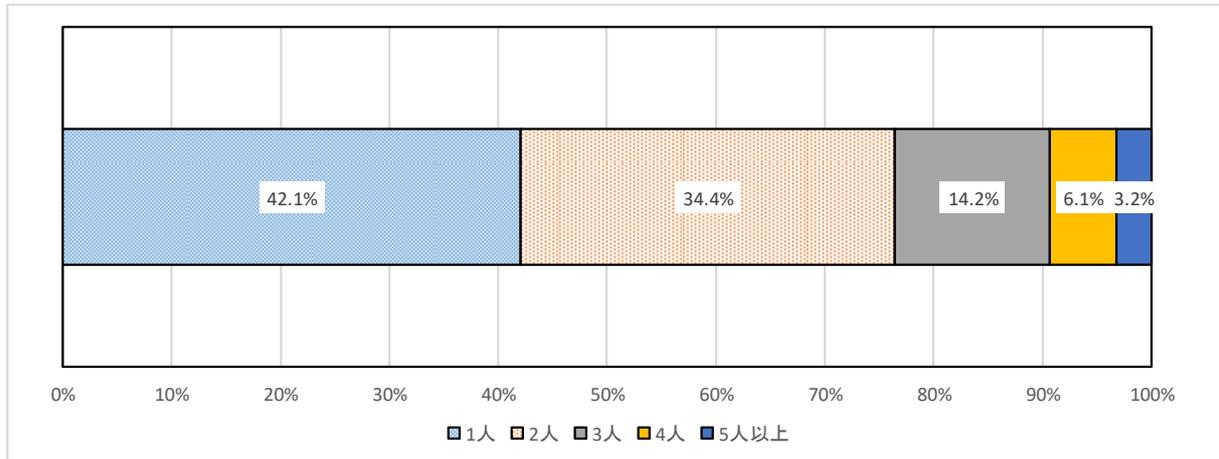
※単位：戸

(3) 居住世帯の状況

図-1より、公営住宅の居住世帯数は4,166世帯で、県全体の総世帯数の1.0%に当たる。居住世帯の世帯人員構成は2人世帯以下が76.5%に達し、そのうち1人世帯が全体の42.1%を占める。

図-4 居住世帯人員構成（公営住宅）

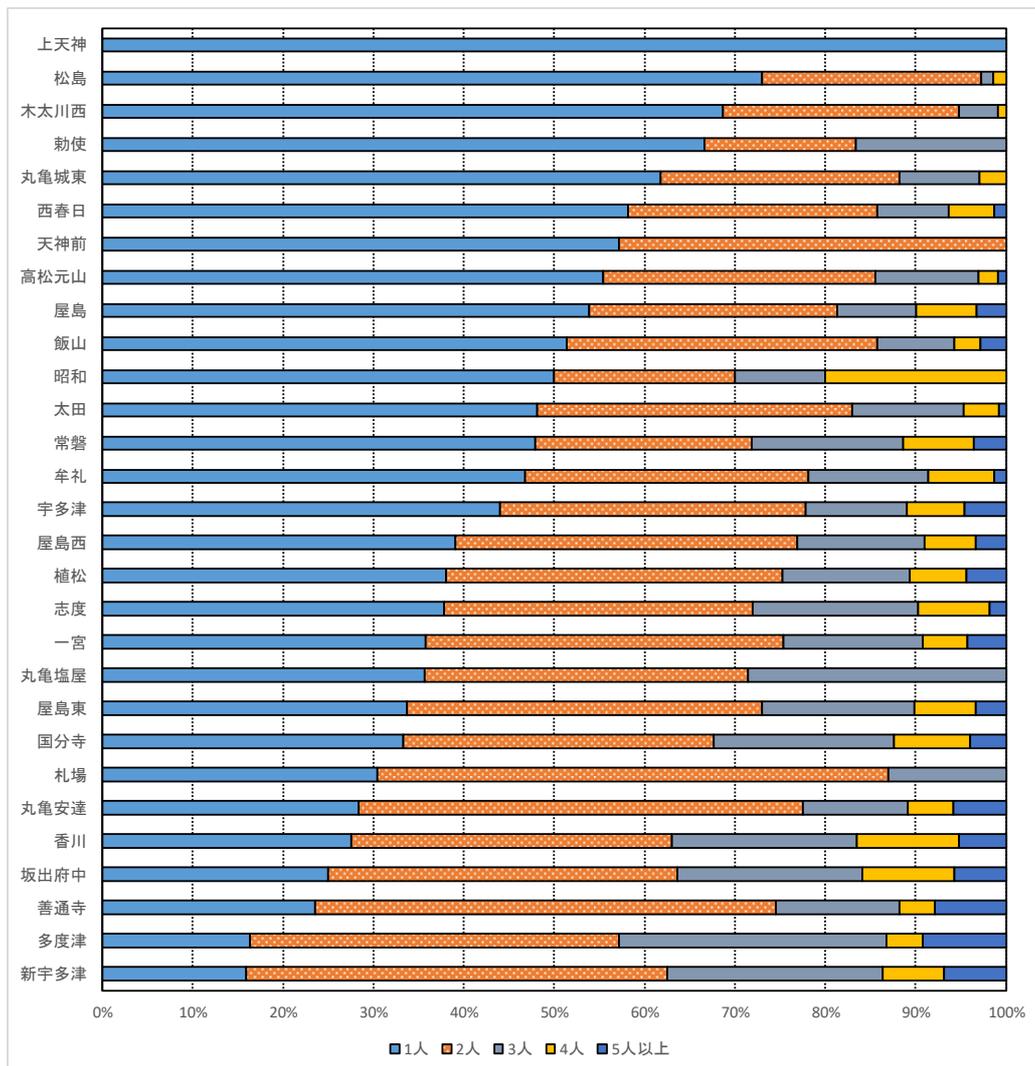
2019年度末



団地別に世帯人員構成をみると1人世帯の占める割合は大きくばらついている。

図-5 団地別世帯人員構成比（公営住宅）

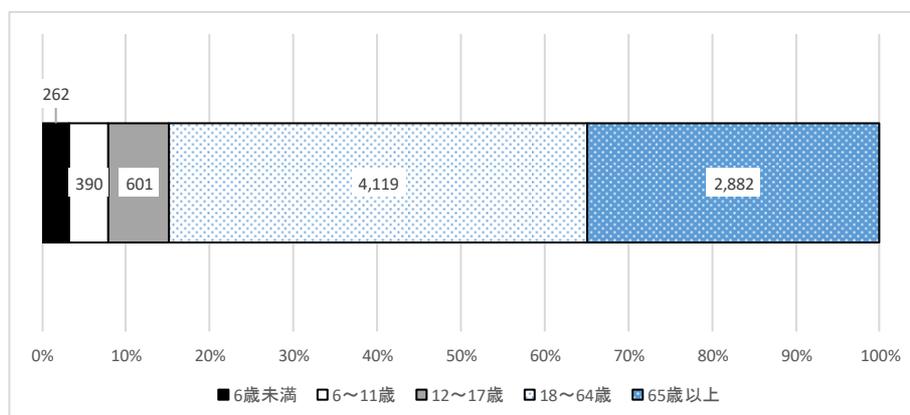
2019年度末



公営住宅の居住者数は8,254人でその年齢構成は、65歳以上の高齢者が34.9%であり全県31.8%（政策部統計調査課「令和元年 香川県人口移動調査報告」）を上回っている。

図-6 居住者年齢構成比（公営住宅）

2019年度末

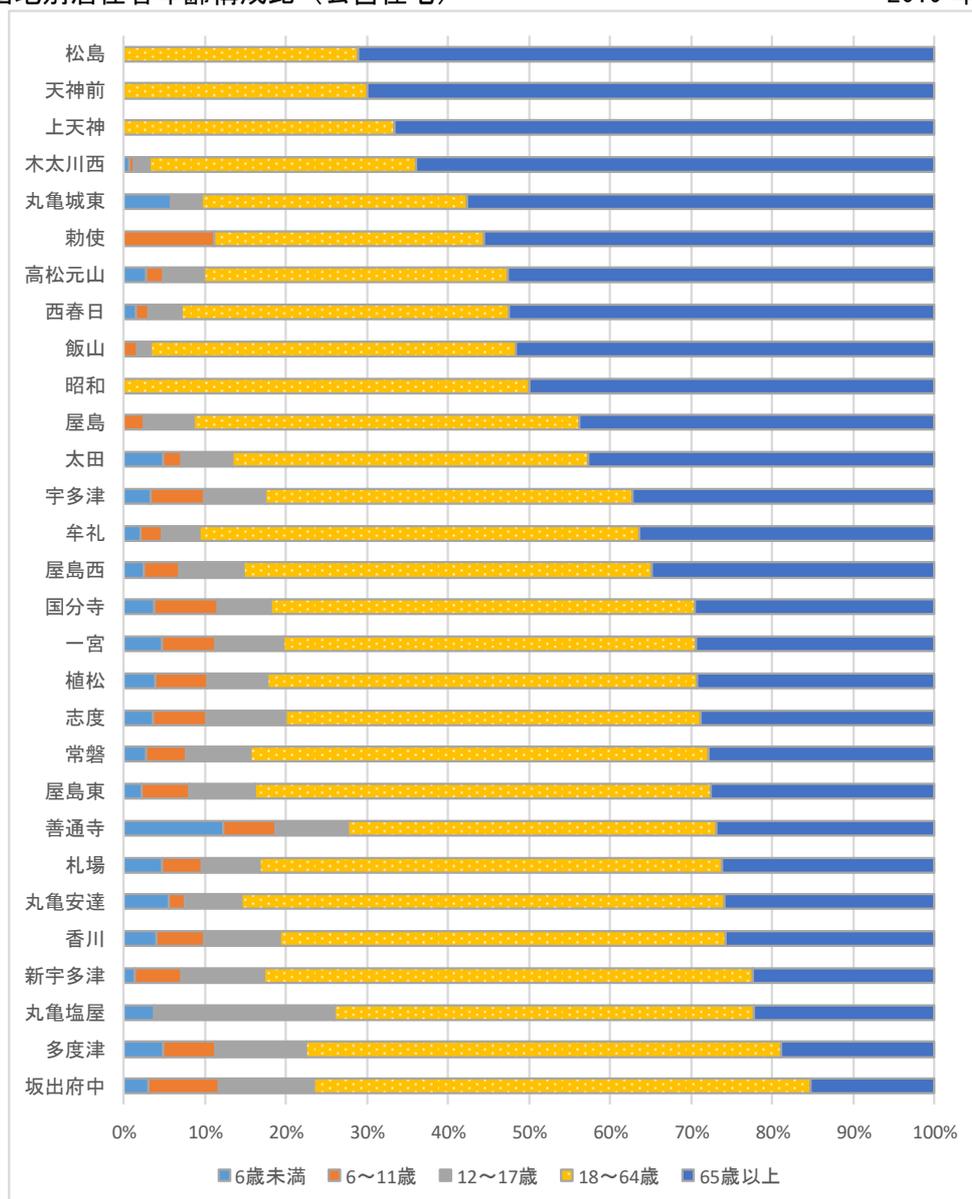


※単位:戸

団地別に年齢構成比をみると、65歳以上の高齢者の構成比が比較的低い団地と比較的高い団地とに分かれる傾向がある。

図-7 団地別居住者年齢構成比（公営住宅）

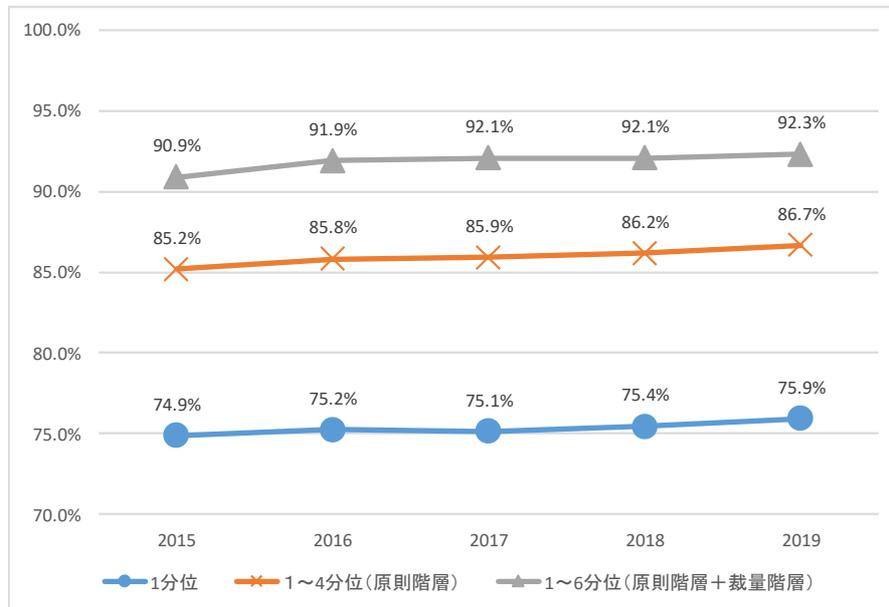
2019年度末



居住世帯の収入分位の推移をみると、2019年（令和元年）で月収0～158千円の原則階層（1～4分位）の割合は約87%、月収158千円～214千円の裁量階層（5～6分位）までを含めた割合は約92%、月収0～104千円の1分位の割合は約76%といずれも5年間で約1～2ポイント上昇している。

図-8 居住世帯収入分位別割合の推移

2019年度時末



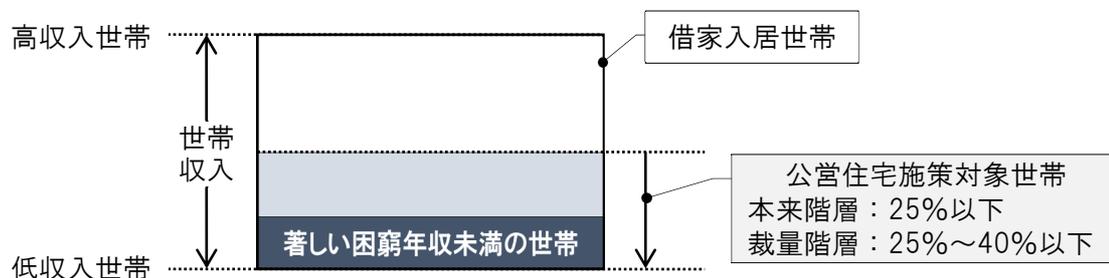
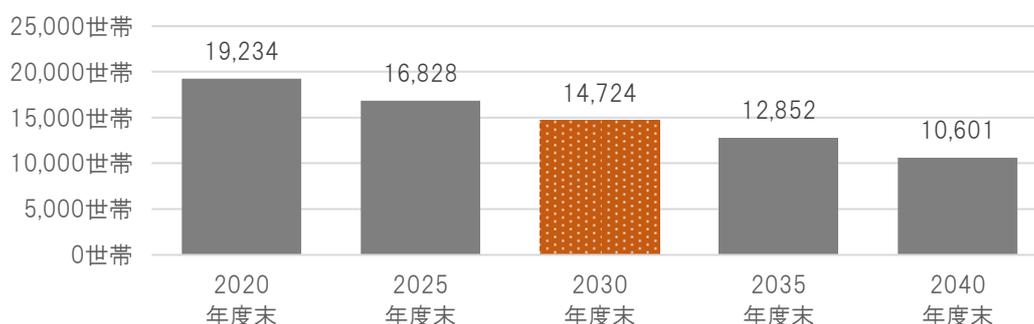
4. 長寿命化に関する基本方針

(1) 著しい困窮年収未満の世帯数の推計

今後、公営住宅等により住宅の確保が必要な要支援世帯を推計するために、「ストック推計プログラム（国土交通省住宅局）」により「著しい困窮年収未満の世帯数」を推計した。

計画期間末の2030年度末（令和12年度末）における著しい困窮年収未満の世帯数は14,724世帯となった。

図-9 著しい困窮年収未満の世帯数の推計結果と著しい困窮年収未満世帯の概念図



※著しい困窮年収未満の世帯とは、最低居住面積水準を満たす住宅の確保が自力では困難と想定される借家入居世帯。
※裁量階層とは、本来階層と比べて特に居住の安定を図る必要があると考えられる借家入居世帯のことで、高齢者世帯、障害者世帯、子育て世帯等が該当する。

(2) 県営住宅管理戸数の方針

2019年度末（令和元年度末）の県営・市町営の公営住宅管理戸数と計画期間末の2030年度末（令和12年度末）の著しい困窮年収未満の世帯数を比較すると著しい困窮年収未満の世帯数（14,724世帯）が公営住宅管理戸数（14,538戸）をやや上回る結果となった。

今後、著しい困窮年収未満の世帯数は減少することが見込まれ、県営の公営住宅においては現在の管理戸数を可能な限り維持するものとする。公営住宅以外の県営住宅については準公営住宅等へ適宜用途変更するなど有効に活用する。

(3) 県営住宅ストックの長寿命化に関する基本方針

1) ストックの状況把握・修繕の実施・データ管理に関する方針

県営住宅のストック状況を的確に把握し管理するためには、定期的かつ計画的な修繕が重要であり、予防保全的な観点から必要な調査や点検等について、以下のように実施していくこととする。

- 県営住宅の定期的な点検を実施し、予防保全的な維持管理を行うものとする。
- 点検を通して把握した県営住宅のストックの状況をデータベースに記録し、県営住宅の着実かつ効率的・効果的な修繕・維持管理に役立てる。

2) 修繕・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

県営住宅ストックの長寿命化を図るとともに、ライフサイクルコスト（LCC）の縮減により、効果的なストックの維持管理を行うことを目的とし、以下のように実施していくこととする。

- 対症療法型の維持管理から、予防保全的な維持管理および耐久性の向上等を図る改善を実施することによって、県営住宅の長寿命化を図る。
- 建物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周期の延長などによって、LCCの縮減を図る。
- 定期点検を充実させ、建物の老朽化や劣化による事故等を未然に防ぐとともに、修繕や改善の効率的な実施につなげる。

5. 県営住宅長寿命化計画の対象と事業手法及び改善事業手法の選定

(1) 基本方針

2019年度（令和元年度）現在管理中の県営住宅は2074年度（令和56年度）で全て耐用年限^{※1}を迎え、2075年度（令和57年度）以降は耐用年限未満の住戸はなくなる。

一方、県財政状況が厳しい中、2038年度（令和20年度）頃から急速に増加する耐用年限を経過する住戸を建て替えることは困難である。

本県の県営住宅は簡易耐火構造及び耐火構造であるが、簡易耐火構造の住棟は2026年度（令和8年度）で全て耐用年限（45年）を迎えることから、本計画の対象は耐用年限（70年）の耐火構造の住棟とし、長寿命化型改善をすることが適当と判断される住棟・住戸を適切な時期に長寿命化型改善し、耐用年限を超えても安全な住居として供給できる住棟・住戸とする。そのうえで目標管理期間を90年とすることにより、長期にわたり居住世帯の安全性の確保を図る。

本県の世帯数は2020年（令和2年）をピークに漸減するものと推計^{※2}され、県営住宅居住世帯数もそれに伴って減少するものと考えられることから、団地別の居住世帯数を推計し、これに基づいて居住世帯が耐用年限（目標管理期間）未満の住戸に入居できる住棟・住戸数を試算し、長寿命化型改善を実施する住棟・住戸数の最適化を図る。

さらに、団地の特性に合わせてエレベーター設置、住戸改善（高齢化対応）、給湯器設置（3点給湯）などにより、応募のない住戸の縮小など行政能率の改善及び抽選漏れとなる世帯数の縮小など行政効果の向上を図る。

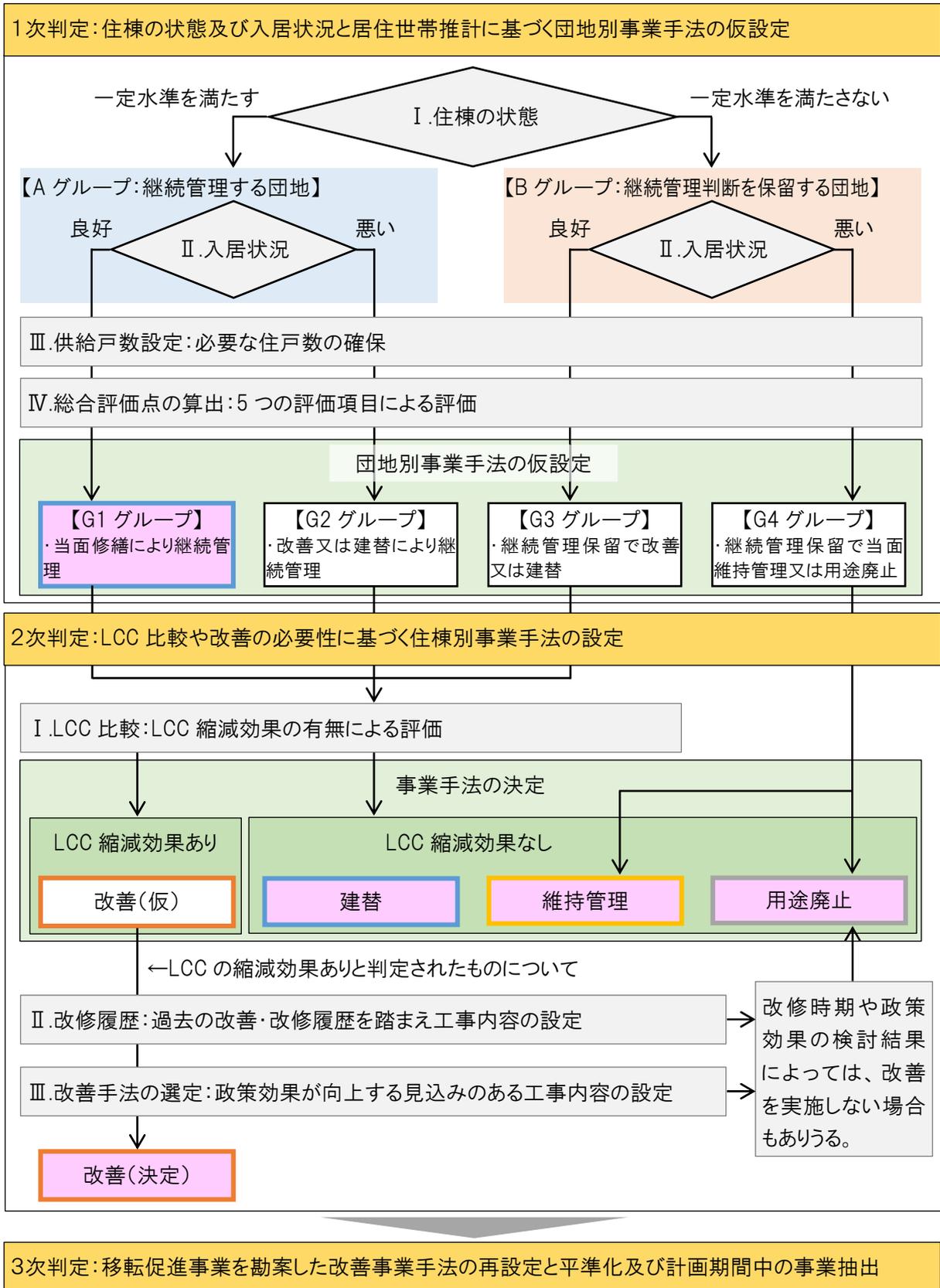
※1 耐火構造の住宅 70年 準耐火構造(簡易耐火構造)の住宅 45年
2017年(平成29年)3月24日 国土交通省告示第217号より

※2 国立社会保障・人口問題研究所 『日本の世帯数の将来推計(都道府県別推計)』(2019年(令和元年)推計)

(2) 事業手法及び改善事業手法の選定

事業手法及び改善事業手法の選定にあたっては、「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）を参考に、本県が独自に設定する判定手順に基づき決定する。

図-10 事業手法選定フロー



(3) 1次判定について

団地の住棟の状態から継続管理する団地と継続管理判断を保留する団地にグループ分けしたのち、それぞれ入居の状態から改善の要否を判断する。次に評価値を勘案して継続管理判断を保留する団地の継続管理または廃止を仮設定する。継続管理すると判断された団地の居住世帯数の将来推計に基づき必要住戸数を求め、建設年次等を考慮し長期的に運用する住棟を仮設定する。

表-4 1次判定評価基準

1次判定評価基準	
評価値	団地の評価にあたって、スコア項目を定め数値化して団地の総合的な評価を行う。
I.住棟の状態	残耐用年数や劣化状況など建物の状態に関する評価から、一定の水準を満たす場合はAグループに分類し、満たさない場合はBグループに分類する。
II.入居の状況	募集時の当せん率や平均居住年数など入居の状態に関する評価から、一定の水準を満たす場合はG1、G3グループに分類し、満たさない場合はG2、G4グループに分類する。詳細は以下に示す。
III.供給戸数設定	2075年までの団地別の居住世帯数を推計し、必要な住戸数を確保する。 (資料編参照)
IV.総合評価点の算出	カテゴリー・ウエイト表に示す評価値(C1、C2、C3、C4、C5)の合計値を算出する。

1) 団地の総合的な評価について

グループの整理にあたり、団地を客観的に評価するため表-5のとおり5つの評価カテゴリーを定め、細分項目を点数化して判断の可視化、検証・分析が可能な方法で行う。

表-5 カテゴリー・ウエイト表

カテゴリー	カテゴリー ウエイト	項目・得点	ウエイト
C1 住棟の状態	4	1.耐用残年数は長い(平均)? 1~9	5
		2.外壁の劣化していない住棟が多いか?(外壁改修周期2回未満(24年)の割合) 1~9	2
		3.屋上防水の劣化していない住棟が多いか?(防水点検A,Bの割合) 1~9	4
		4.3点給湯の住戸が多いか? 1~9	1
		5.高齢者対応住戸は多いか? 1~9	3
C2 入居の状況 (アウトプット)	5	1.平均居住年数は長い(住み続け易さ) 1~9	3
		2.過去5年間の応募倍率は高いか?(人気) 1~9	2
		3.過去5年間の救済率(入居できた世帯数/入居希望世帯数)は高いか?【応募倍率が1.0未満は当せん率で評価、1.0以上は入居率で評価する】 1~9	5
		4.過去5年間の入居率(応募のあった住戸数/募集住戸数)は高いか? 1~9	4
		5.空家率は低い(政策空き家等除く住戸対象) 1~9	1
C3 団地の特色	2	1.住棟の形式にバリエーションはあるか? 1,5,9(階数、階段形などのパターン)	1
		2.駐車台数は1住戸1台以上あるか?(1台未満=1,1台=5,1台以上=9)	3
		3.住戸の間取のバリエーションが多いか?(1種=1,2種=5,3種以上=9)	5
		4.団地敷地に高低差はないか?(ない:9 有り:1)	2
		5.中高層住棟のうちEV設置棟の割合は高いか? 1~9(中高層なしは5)	4
C4 周辺環境	3	1.団地への道路からのアクセスは良好か? 1,3,5,7,9	2
		2.総合病院または内科・歯科・小児科などの医療機関は近くにあるか? 1,5,9	5
		3.商店街・スーパーが近くにあるか? 1,3,5,7,9	4
		4.公共交通機関の利便性? 1,3,5,7,9	3
		5.小学校は近くにあるか? 1,3,5,7,9	1
C5 敷地の安全性	1	1.地震震度は小さいか?(最大クラスの地震) 1,3,5,7,9	3
		2.地震による液状化する危険度は低い(想定最大震度) 1,5,9	5
		3.洪水浸水深度は浅いか?(想定最大規模) 1,5,9	4
		4.土砂災害警戒区域等(指定)されていないか? 1,5,9	2
		5.高潮浸水想定区域になっていないか? 1,5,9	1

※Ci カテゴリーの評価値=(\sum Ci 項目得点×ウエイト)×カテゴリーウエイト

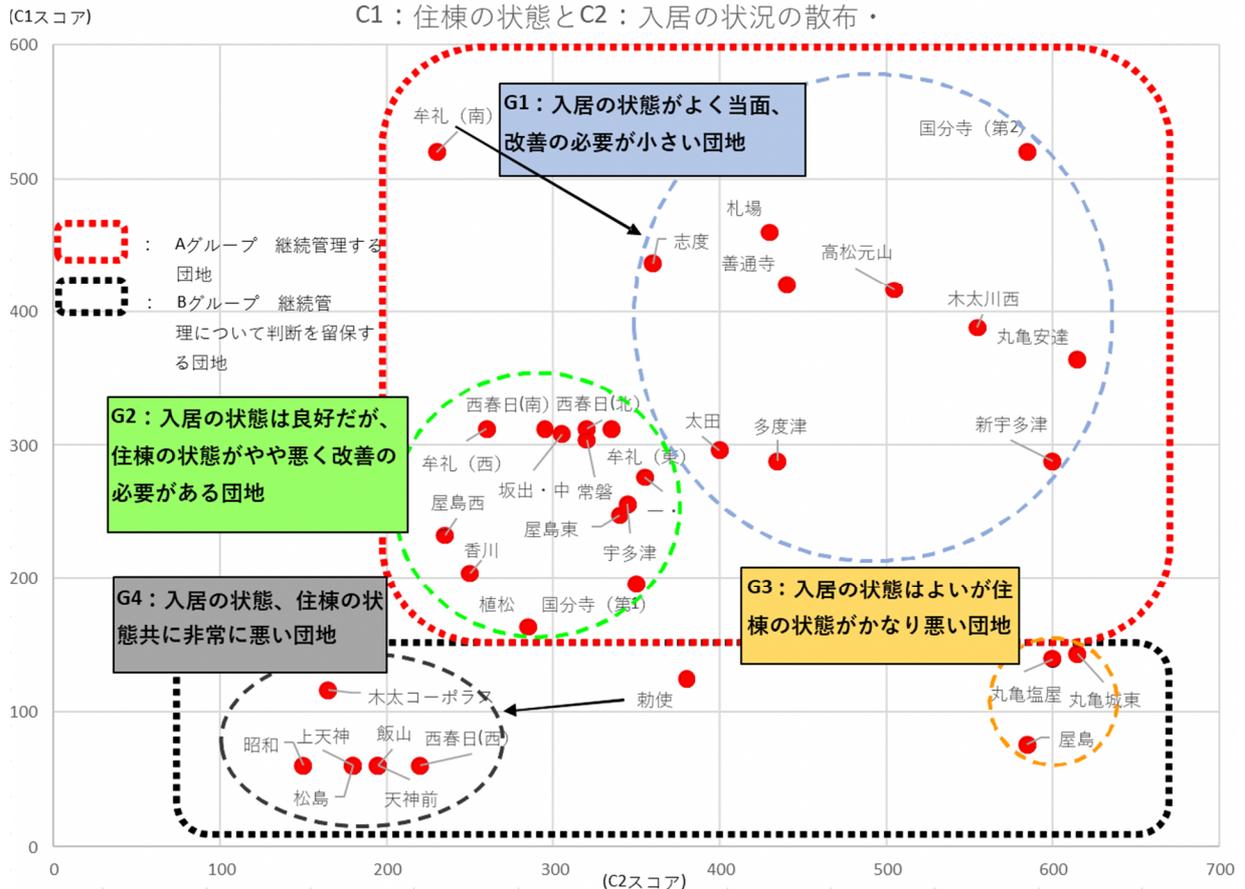
2) グループ分けの結果

カテゴリーの評価値について重相関を分析した結果、C1：住棟の状態とC2：入居の状況の単相関が有意であると認められたことから、C1、C2を軸にグループ分けを行った。

継続管理する団地と継続管理判断を保留する団地については、住棟の状態を基に区分した。

A、B各グループ内で入居の状況を勘案してさらにグループ分けを行い、本計画期間中の改善工事対象判断の材料とした。

図-11 住棟の状態（C1）と入居の状況（C2）の散布図



G1 グループは建設年度が若い団地や全面的な改善工事実施済みの団地で構成されている。G2 グループは昭和 40 年代以降建設の団地で構成されており、景観改善（外壁・屋上防水・手すり等）工事実施済みの団地が多い。G3 グループは昭和 30 年代建設の団地がほとんどで、改善工事はなされていないが、入居の状態がよい。G4 グループは昭和 20 年代から 40 年代にかけて建設された古い団地が大部分を占めており、耐用年限経過に伴う移転促進事業実施中の団地が多い。

グループ集団から外れた位置にある牟礼（南）団地及び勅使団地はそれぞれ G1、G4 グループに振り分けた。

3) 評価値とグループ

表-6 グループ分け結果 (評価値)

2019年時度末のデータを基に評価

グループ(大)	グループ(中)	団地名	戸数	評価値	応募倍率	C1	C2	C3	C4	C5	当せん率 応募あり住戸数 /応募者数	入居率 応募あり住戸数/ 募集住戸数
A	G1	国分寺(第2)	96	1,633	6.00	520	585	230	237	61	0.17	1.00
A	G1	新宇多津	90	1,502	7.86	288	600	150	387	77	0.13	1.00
A	G1	丸亀安達	126	1,501	4.13	364	615	150	315	57	0.24	1.00
A	G1	木太川西	207	1,453	3.70	388	555	174	279	57	0.22	0.96
A	G1	高松元山	240	1,397	3.28	416	505	142	273	61	0.22	0.72
A	G1	多度津	101	1,353	1.49	288	435	190	363	77	0.49	0.73
A	G1	札幌	23	1,348	1.55	460	430	62	339	57	0.44	0.68
A	G1	志度	184	1,346	1.50	436	360	166	267	117	0.42	0.60
A	(G1)	牟礼(南)	71	1,246	0.70	520	230	198	189	109	0.56	0.45
A	G1	普通寺	60	1,244	1.62	420	440	190	105	89	0.43	0.79
A	G1	太田	134	1,214	1.69	296	400	94	327	97	0.37	0.62
B	G3	丸亀塩屋	15	1,206	4.00	140	600	118	291	57	0.25	1.00
A	G2	西春日(北)	286	1,192	0.81	312	320	198	285	77	0.68	0.51
A	G2	西春日(南)	538	1,167	0.81	312	295	198	285	77	0.69	0.51
B	G3	屋島	108	1,155	3.00	76	585	86	351	57	0.28	0.83
B	G3	丸亀城東	36	1,127	4.00	144	615	62	249	57	0.25	1.00
A	G2	常磐	256	1,110	0.42	304	320	182	207	97	0.76	0.32
A	G2	屋島東	100	1,108	0.29	248	340	86	357	77	0.79	0.22
A	G2	一宮	431	1,095	1.24	276	355	126	261	77	0.50	0.61
A	G2	宇多津	408	1,053	1.14	256	345	126	225	101	0.56	0.64
A	G2	牟礼(東)	176	1,047	0.18	312	335	94	189	117	1.00	0.28
A	G2	牟礼(西)	192	1,036	1.58	312	260	158	189	117	0.61	0.51
A	G2	香川	462	1,012	0.79	204	250	174	267	117	0.56	0.44
A	G2	国分寺(第1)	384	1,010	1.34	196	350	110	237	117	0.47	0.63
A	G2	屋島西	680	995	0.89	232	235	174	297	57	0.54	0.48
A	G2	坂出府中	122	989	0.56	308	305	118	135	123	0.82	0.45
B	G4	天神前	24	827	0.00	60	195	102	393	77		
B	(G4)	勅使	12	810	0.10	124	380	94	135	77	1.00	0.10
B	G4	松島	150	804	0.00	60	180	150	357	57		
A	G2	植松	240	767	0.30	164	285	62	147	109	0.74	0.23
B	G4	西春日(西)	60	736	0.73	60	220	62	285	109		
B	G4	昭和	24	728	0.00	60	150	62	399	57		
B	G4	木太コーポラス	208	703	0.00	116	165	86	279	57		
B	G4	上天神	8	694	0.00	60	180	94	243	117		
B	G4	飯山	155	655	0.00	60	195	174	165	61		

評価値 (C1、C2、C3、C4、C5 の合計) の順に団地を並べて C1、C2 評価値に基づいたグループ分け結果を関連付けると上記表のとおりとなり、概ね各グループは表中でも集団となっている。

なお、直島団地は継続管理する団地とする。また、木太コーポラス団地については、G4 グループに分類されるが、現在改修工事計画中であり、継続管理する団地とする。

(4) 2次判定について

1次判定で継続管理する団地に仮設定されたものについて、団地別の居住世帯数の推計及び将来的な団地内の住棟配置を考慮し、長期的に運用する住棟の設定を行い、住棟ごとのLCC縮減効果を確認し縮減効果があると判断された住棟について、行政効果、行政能率の観点から適合する改善手法を設定する。

表-7 2次判定評価基準

2次判定評価基準	
I.LCC比較	長寿命化型改善事業を実施する場合と実施しない場合のライフサイクルコスト（LCC）を比較し、（改善しない場合のLCC）－（改善する場合のLCC）が正の値を取る場合は、縮減効果有りと判定し、負の値を取る場合は、縮減効果無しと判定する。
改善手法の選定	LCC比較により、LCCの縮減効果有りと判断されたものについて、以下の手順により改善実施の可否と改善手法の選定を行う。
II.改修履歴	過去の改善・修繕履歴を踏まえ、改修工事の必要な時期を設定する。
III.改善手法の選定	LCC比較の上、長寿命化型改善事業が実施可能となる場合、実施後の効果について評価を行い、改善手法を選定する。

1) 改善手法の選定

主な改善事業手法の設定にあたっては、入居を希望する世帯の取りこぼしを小さくするため、「当せん率（応募のあった住戸数（入居できた世帯数）/応募者数（入居希望世帯数）」の向上を見込める手法、公募にかけた住戸数に対する応募のない住戸割合を縮減するため「入居率（応募のあった住戸数（入居出来た世帯数）/募集住戸数）」の改善を見込める手法を選定する。

表-8 応募倍率、当せん率、入居率の定義

応募倍率、当せん率、入居率の定義
<p>公募から得られるアウトプットとして</p> <p>応募倍率 (B) = N/J ($0 \leq B$)</p> <p>当せん率 (K) = J_a/N ($0 \leq K \leq 1$)</p> <p>入居率 (U) = J_a/J ($0 \leq U \leq 1$)</p> <p>を上げる。</p> <p>ここで、N：応募者数（入居希望世帯数）</p> <p style="padding-left: 40px;">J：募集住戸数</p> <p style="padding-left: 40px;">J_a：応募のあった住戸数（入居できた世帯数）</p> <p>$B=U/K$ となり、応募倍率 (B) は入居率 (U)（運営効率性）と当せん率 (K)（救済率性）の2つの要素で表せる。</p> <p>よって、</p> <p style="padding-left: 40px;">入居率 (U)（運営効率性）＝行政能率</p> <p style="padding-left: 40px;">当せん率 (K)（救済率性）＝行政効果</p> <p>と設定し、改善効果の指標とする。</p> <p>また、特定住戸への応募集中による入居率、当せん率低下を抑制する手法を探るため、応募倍率1倍未満は当せん率、1倍以上は入居率を用いてバラツキの指標とし、分析を行う。バラツキの指標は1に近いほどバラツキが小さいことを示す。</p>

上記で定義した「行政能率」及び「行政効果」の2つの要素について、団地、住棟の形式、階、給湯器、EV、高齢化対応の区分別にデータ整理し、形式や設備の有無により統計的に有意な差があるか、相関が認められるかを分析する。

これに基づき、アウトプットの改善に有効な事業手法を選定する。

表-9 分析の概要

分析の概要	
対象期間：2015.6～2020.3 の5箇年度	
1. 団地別	全団地平均との有意差 傾向分析など
2. 住棟形式別	全住棟形式平均との有意差など
3. 階別（EVの有無別）	全階平均との有意差など
4. 給湯器有無別	有意差など
5. EV有無別	有意差 相関（中耐3,4,5対象）など
6. 高齢化対応有無別	有意差など

表-10 分析結果の概要

分析結果の概要（効果の有無）				
改善種別	応募倍率の向上	当せん率の向上	入居率の向上	バラつき抑制（特定住戸への応募集中抑制）
景観改善	-	-	-	-
住戸改善（高齢化対応）	有	-	有	-
エレベーター設置	有	-	有（中耐5）	有（中耐5）
給湯器設置（3点給湯）	有	-	有	-
全面的改善に準じる複合個別改善	有	-	有	有

以上の結果に基づき有効な改善事業手法を選定する。なお、長寿命化型改善に該当する景観改善と全面的改善に準じる複合個別改善について、前者はアウトプットの改善に寄与しないため改善手法選定の判断基準は住棟の状態に基づくこととし、後者は個別改善をまとめて実施するため改善事業費が著しく大きく、現在の予算規模で計画すると長期的に必要な耐用年限（目標管理期間）未達の住戸数を維持できなくなるため、実施する改善手法から除外する。

そのほか、屋外給水管改善は、外壁改修、屋上防水改修を実施し、目標管理期間を90年に置く住棟に実施する。

表-11 改善種別工事内容

改善種別	工事内容
景観改善	外壁劣化部補修、外装材改修、屋上防水改修、バルコニー防水、バルコニー等墜落防止手摺改修、屋根改修を工事内容に含むものとする。
住戸改善（高齢化対応）	玄関ドア更新、補助手摺設置、台所、浴室、トイレの内装改修、住宅設備機器更新を標準的な工事内容とする。（居室は対象外）
エレベーター設置	開放廊下型住棟へはエレベーター棟増築、階段室型住棟へは外廊下+エレベーター棟増築を標準的な工事内容とする。
エレベーター機能向上	既存エレベーターの耐震構造強化など機能向上を図る改修とする。
給湯器設置（3点給湯）	浴室、洗面、台所の3か所に給湯配管、ガス給湯器設置を工事内容とする。
全面的改善に準じる複合個別改善	住棟、住戸の全面リニューアル及び外構整備とする。
屋外給水管改善	屋外給水管について耐久性の高い材料に改修する。
共用階段手すり設置	共用階段に補助手すりを設置する。

2) 団地別改善手法選定結果

表-12 団地別改善手法選定結果

グループ (大)	グループ (中)	団地名	応募倍率 (N/J)	バラつき 指標	当せん率 (Ja/N)	入居率 (Ja/J)	景観改善	住戸改善 (高齢化対応)	エレベーター設置	給湯器設置 (3点給湯)
		全団地	1.16	0.52	0.45	0.52				
A	G1	国分寺 (第2)	5.50	1.00	0.18	1.00	◇			
A	G1	新宇多津	7.86	1.00	0.13	1.00	◇	△		△
A	G1	丸亀安達	4.13	1.00	0.24	1.00	◆	△		
A	G1	木太川西	4.33	0.96	0.22	0.96	◆		△	○
A	G1	高松元山	3.28	0.72	0.22	0.72	◇		△	
A	G1	多度津	1.49	0.73	0.49	0.73	◇			
A	G1	礼場	1.55	0.68	0.44	0.68	◆		○	
A	G1	志度	1.43	0.60	0.42	0.60	◇			
A	(G1)	牟礼 (南)	0.82	0.56	0.56	0.45	◇			
A	G1	普通寺	1.82	0.79	0.43	0.79	◇			
A	G1	太田	1.69	0.62	0.37	0.62	◆	○	○	○
B	G3	丸亀塩屋	4.00	1.00	0.25	1.00	◇	△		△
A	G2	西春日(北)	0.77	0.67	0.67	0.52	◆	◎	◎	◎
A	G2	西春日(南)	0.77	0.67	0.67	0.52	◆	◎	◎	◎
B	G3	屋島	3.00	0.83	0.28	0.83				
B	G3	丸亀城東	4.00	1.00	0.25	1.00				
A	G2	常磐	0.42	0.76	0.76	0.32	◇	◎		◎
A	G2	屋島東	0.29	0.79	0.79	0.22	◇	◎	◎	◎
A	G2	一宮	1.24	0.61	0.50	0.61	◆	△		○
A	G2	宇多津	1.14	0.64	0.56	0.64	◇	○		○
A	G2	牟礼 (東)	0.85	0.65	0.65	0.56	◆	◎	◎	◎
A	G2	牟礼 (西)	0.85	0.65	0.65	0.56	◆	◎	◎	◎
A	G2	香川	0.79	0.56	0.56	0.44	◇	◎		◎
A	G2	国分寺 (第1)	1.27	0.62	0.49	0.62	◇	○		○
A	G2	屋島西	0.89	0.54	0.54	0.48	◇	◎		◎
A	G2	坂出府中	0.54	0.82	0.82	0.45	◇			
B	G4	天神前								
B	(G4)	勅使								
B	G4	松島								
A	G2	植松	0.30	0.74	0.74	0.23	◇	◎		◎
B	G4	西春日(西)								
B	G4	昭和								
B	G4	木太コーポラス								
B	G4	上天神								
B	G4	飯山								

団地名が緑色 :

特定住戸への応募の集中を解消する改善手法を検討する。

団地名がオレンジ色 :

特定住戸への応募の集中を解消する改善手法及び応募者数(N)を増加させることが期待できる改善手法を検討する。

■ : 全住棟移転促進中

■ : 全団地の値より有意に高い

■ : 全団地の値より有意に低い

判断基準

景観改善	無印	景観改善実施しない
	◇	計画期間中に改修周期がある
	◆	計画期間後に改修周期がある

住戸改善 (高齢化対応)	無印	高齢化対応住戸数に現状で不足がない
	◎	アウトプット改善に効果大
	○	アウトプット改善に効果
	△	アウトプット改善の必要はないが高齢化対応住戸数が現状で不足

エレベーター設置	無印	EVが既設またはEVの無い5階以上の住棟がない
	◎	アウトプット改善に効果大
	○	アウトプット改善に効果
	△	アウトプット改善の必要はない

給湯器設置 (3点給湯)	無印	3点給湯が既設または必要がない
	◎	アウトプット改善に効果大
	○	アウトプット改善に効果
	△	アウトプット改善の必要はない

※木太コーポラスは改修工事計画中。

表-13 2次判定結果のまとめ

継続管理する団地	継続管理判断を保留する団地（用途廃止予定）
常磐	丸亀城東
善通寺	飯山
多度津	西春日（西）
丸亀塩屋	昭和
丸亀安達	天神前
新宇多津	勅使
宇多津	上天神
坂出府中	松島
国分寺（第1、第2）	屋島
植松	
直島	
西春日（北、南）	
一宮	
香川	
太田	
札場	
木太コーポラス	
木太川西	
高松元山	
屋島西	
屋島東	
牟礼（東、西、南）	
志度	

	維持管理	改善	建替	用途廃止	総計
県営住宅（戸）	1,989	3,116	0	976	6,081

維持管理	： 必要に応じて修繕を行いながら維持する住宅
改善	： 改善を行う住宅
建替	： 建替を行う住宅
用途廃止	： 用途廃止を行う住宅

(5) 3次判定について

移転促進事業は、耐用年限を超えた住棟や耐震性のない住棟の居住世帯をより安全な住棟へ移転させ、安全性を確保する事業であり緊急度が高いため、移転先対象住棟の改善工事時期や改善内容を見直すとともに、長期的に運用する全住棟について、質の向上の観点から改善内容の再検討を行う。次に中長期の年次工事を設定し平準化を行い、それに基づき計画期間（2021年度（令和3年度）～2030年度（令和12年度））の事業予定を作成する。

表-14 3次判定評価基準

3次判定評価基準	
I.移転促進	移転促進事業実施対象団地について、2次判定で改善工事対象となった移転先団地の住棟・住戸の改善手法について、移転対象世帯の移転に対するインセンティブ向上の観点から見直す。また、移転対象世帯数を早期に移転できるように改善対象住棟・住戸についても見直しをする。
II.平準化	各年度の事業費を想定する予算内に収まるよう、工事実施時期及び改善内容を調整し平準化する。

表-15 移転促進事業対象団地

2020.5 現在

移転促進対象団地	対象世帯数	うち高齢者世帯数	移転先予定団地
宇多津	42	26	宇多津団地内
常磐	39	19	常磐団地内
飯山	35	26	特定無し
牟礼	33	25	牟礼団地内
西春日（西）	25	20	西春日団地内
香川	14	8	香川団地内
一宮	8	5	一宮団地内
上天神	3	2	特定無し
国分寺（第1）	1	1	国分寺団地内
丸亀城東（予定）	34	24	特定無し
勅使（予定）	6	4	特定無し
屋島（予定）	91	57	屋島西団地

※昭和・天神前・松島団地は除く。

※移転は予定団地を優先的に案内するが予定団地以外への移転も可能。

表-16 3次判定結果のまとめ

	維持管理	改善	建替	用途廃止	総計
県営住宅（戸）	1,988	3,117	0	976	6,081

表-17 住棟別事業手法の判定結果（団地別）

団地名	改善対象棟数	住戸数	改善工事種別								LCC 縮減効果 (建設後60年実施設定)	
			景観改善		住戸改善 (高齢化対応)		エレベーター設置		給湯器設置 (3点給湯)			屋外給水管改善 (棟数)
			棟数	2次判定	棟数	2次判定	棟数	2次判定	棟数	2次判定		
善通寺	3	60	3	◇	—		—		—		3	○
多度津	4	101	4	◇	—		—		—		4	○
丸亀安達	2	126	2	◆	2	△	—		—		2	○
新宇多津	2	90	2	◇	2	△	—		2	△	2	○
国分寺(第2)	2	96	2	◇	—		—		—		2	○
太田	3	108	3	◆	3	○	3	○	3	○	3	○
高松元山	11	240	11	◇	7		8	△	—		11	○
志度	7	184	7	◇	—		—		—		7	○
常磐	5	104	5	◇	5	◎	2		5	◎	5	○
宇多津	9	210	9	◇	9	○	3		9	○	9	○
坂出府中	2	86	2	◇	—		—		—		2	○
国分寺(第1)	10	99	10	◇	10	○	—		10	○	10	○
植松	4	48	4	◇	4	◎	—		4	◎	4	○
西春日(北・南)	14	344	14	◆	14	◎	11	◎	14	◎	14	○
一宮	13	216	13	◆	13	△	—		13	○	13	○
香川	11	198	11	◇	11	◎	—		11	◎	11	○
屋島西	16	392	16	◇	16	◎	13		16	◎	16	○
屋島東	4	100	4	◇	4	◎	4	◎	4	◎	4	○
牟礼(東・西・南)	4	136	4	◇	4	◎	2	◎	2	◎	4	○
丸亀塩屋	8	15	8	◇	8	△	—		8	△	8	○
直島	1	24	1		—		—		—		1	○
木太コーポラス	4	140	4		4		4		4		4	○
合計	139	3,117	139		116		50		105		139	—

※LCC 縮減効果 ○:縮減効果有り ×:縮減効果無し

※景観改善の2次判定については団地内に計画期間内で改修周期にあたる住棟の有無判定のため、改善住棟が該当しない場合がある。

(6) 今後 55 年間の長期的な管理の見通し

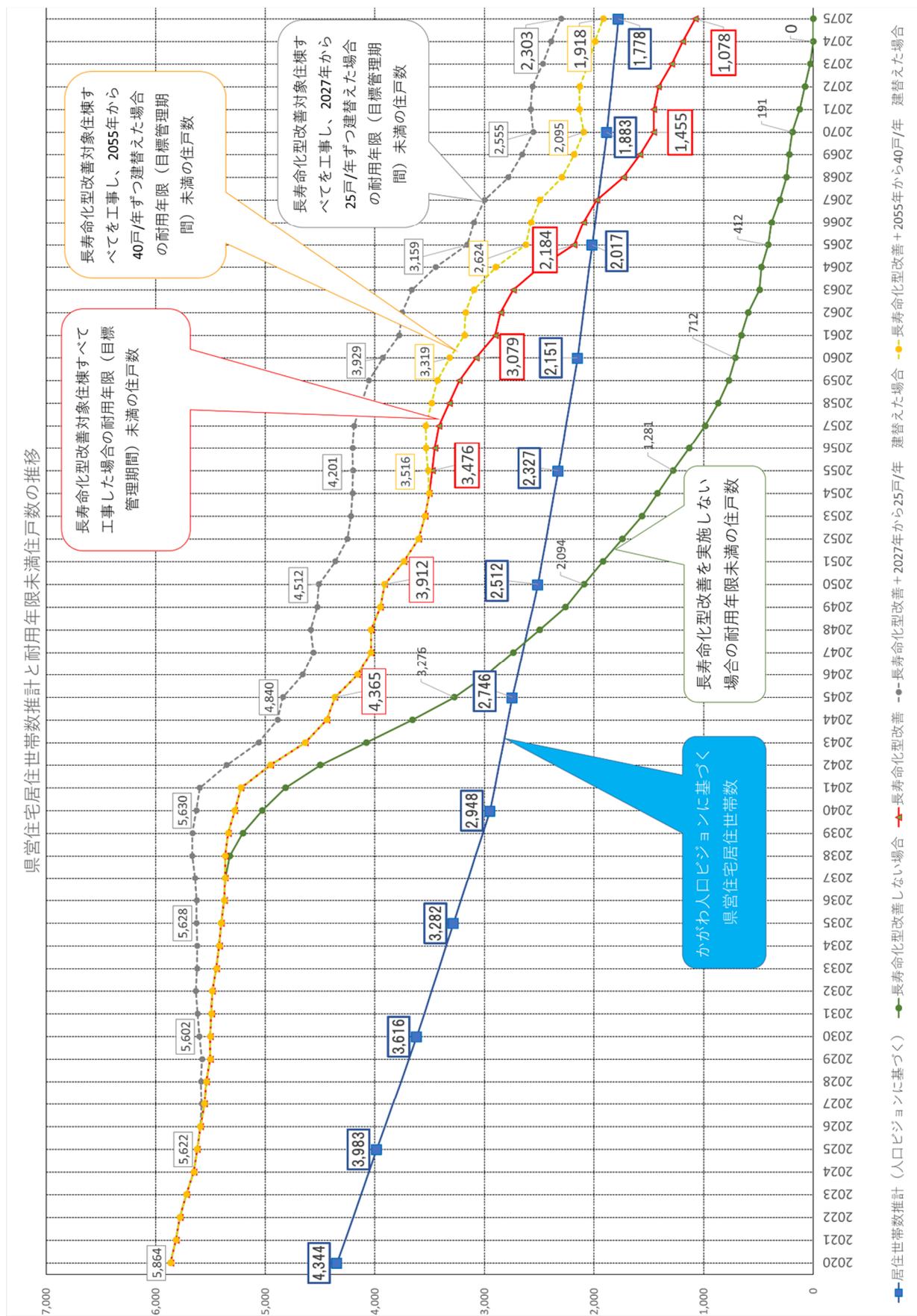
基本方針により長寿命化型改善を中心に改善工事を行うが、2067年（令和49年）頃には耐用年限（70年）未満及び目標管理期間（90年）未満の住戸数（以下 適合住戸数という）が居住世帯数を下回ると予測される。

2075年（令和57年）時点で居住世帯数を適合住戸数が上回るためには、2055年（令和37年）から40戸/年程度のペースで新規建設や建て替えを行う必要があると推計された。

新規建設や建て替えには多額の費用を要するため、長寿命化型改善は2054年（令和36年）までに完了させることが望まれる。

また、大規模な災害や急激な経済情勢の悪化等により必要となる住戸として、一定数の募集を掛けない留保住戸が必要であり、財政状況を勘案して試算したところ、2027年（令和9年）から25戸/年程度のペースで新規建設や建て替えを行えば、2075年（令和57年）時点で約500戸程度、留保住戸を確保できると試算された。

図-12 県営住宅居住世帯数推計と耐用年限未済住戸数の推移



(7) 長期的管理の見通しに基づく改善計画

住棟別事業手法の判定結果（表-17）に基づき、表-18 に示す主な改善工事を改善工事対象住棟毎に設定する。また、改善工事時期は建設後 50 年から 60 年までに景観改善を行うものと設定する。住棟毎に設定した主な改善工事を 2027 年度（令和 9 年度）～2054 年度（令和 36 年度）各年次に配置し、主な改善工事の年次工事費を予定額以内に収めることを目標に、LCC 縮減効果の確認が必要な改善事業については LCC 縮減効果の有無を確認して平準化を行った後、表-18 に示すその他の改善工事を年次予算内に収まるように配置する。住戸改善及び給湯器設置工事はエレベーター設置工事予定の住棟の場合、原則としてその実施年の近傍で設定する。

工事の実施に当たっては居住者の移転を必要としない方法とすることを原則とし、住戸改善、給湯器設置工事は空き住戸を対象とする。

表-18 改善工事メニュー表

工事種別		改善工事メニュー			
		長寿命化	居住性向上	福祉対応	安全性確保
主な改善工事	景観改善	○		○	○
	エレベーター設置			○	
	屋外給水管改善	○			
その他の改善工事	住戸改善			○	
	給湯器設置		○		
	共用階段手摺設置			○	
	エレベーター機能向上			○	
		LCC 算定対象	LCC 算定対象外		

表-19 平準化後年次工事表（主な改善工事）

工事 年度	改善工事対象団地		うち改善工事対象棟数			
	対象団地	対象 棟数	景観改善	エレベーター設置	屋外給水管改善	LCC 縮減 効果
2027	高松元山	6	4	6	4	○
2028	高松元山	4	4	2	4	○
2029	西春日	3	2	2	2	○
	牟礼	1	1	1	1	○
	宇多津	1	1	1	1	○
2030	牟礼	1	1	1	1	○
	宇多津	1	1		1	○
	西春日	2		2		○
2031	西春日	6	6	1	6	○
2032	西春日	6	5	1	5	○
2033	常磐	2	2		2	○
	宇多津	4	4	2	4	○
	西春日	1		1		○
2034	太田	1	1	1	1	○
	西春日	1		1		○
2035	太田	2	2	2	2	○
	西春日	1		1		○
2036	西春日	2	1	2	1	○
	屋島東	1		1		○
2037	屋島東	4	4	2	4	○
2038	常磐	2	2	2	2	○
	宇多津	3	3		3	○
	屋島東	1		1		○
2039	屋島西	6	6	1	6	○
2040	屋島西	7	5	2	5	○
2041	屋島西	4	3	3	3	○
2042	一宮	2	2		2	○
	植松	4	4		4	○
	常磐	1	1		1	○
	屋島西	2		2		○
2043	一宮	4	4		4	○
	丸亀安達	1	1		1	○
	屋島西	1		1		○

工事 年度	改善工事対象団地		うち改善工事対象棟数			
	対象団地	対象 棟数	景観改善	エレベーター設置	屋外給水管改善	LCC 縮減 効果
2044	一宮	4	4		4	○
	丸亀塩屋	8	8		8	○
	香川	1	1		1	○
2045	一宮	3	3		3	○
	香川	4	4		4	○
2046	屋島西	3	2	1	2	○
	丸亀安達	1	1		1	○
	香川	1	1		1	○
2047	香川	5	5		5	○
	新宇多津	1	1		1	○
	屋島西	1		1		○
2048	国分寺	5	5		5	○
	新宇多津	1	1		1	○
	屋島西	1		1		○
2049	高松元山	2	2		2	○
	高松元山地域特別賃貸住宅	1	1		1	○
	国分寺	5	5		5	○
	屋島西	1		1		○
2050	坂出府中	1	1		1	○
	多度津	1	1		1	○
2051	志度	1	1		1	○
	多度津	3	3		3	○
	坂出府中	1	1		1	○
2052	志度特定	1	1		1	○
	志度	1	1		1	○
	善通寺	1	1		1	○
	善通寺特定	2	2		2	○
2053	志度	4	4		4	○
	直島特定	1	1		1	○
	牟礼	1	1		1	○
2054	国分寺	2	2		2	○
	牟礼	1	1		1	○
延べ	65	157	135	46	135	

※LCC 縮減効果 ○:縮減効果あり ×:縮減効果なし

※住棟毎の詳細は資料編参照

(8) 計画期間中の工事表の作成

計画期間中の工事表の作成手順は、2021年度（令和3年度）～2026年度（令和8年度）の間は木太コーポラス団地改修工事を該当年次に配置したものに、移転促進事業や高齢化率を勘案して平準化後年次工事表（表-19）から主な改善工事を適宜取り出し配置した後、その他の改善工事を年次予算内に収まるように配置する。残る2027年度（令和9年度）～2030年度（令和12年度）の間は平準化後年次工事表から主な改善工事を順次繰り上げ等し、その他の改善工事と合わせて年次予算内に収まるよう配置する。

表-20 公営住宅等ストックの事業手法別戸数表

	1～5年目	6～10年目	合 計
公営住宅等管理戸数	6,081 戸	5,261 戸	11,342 戸
・新規整備事業予定戸数	0 戸	0 戸	0 戸
・維持管理予定戸数	5,261 戸	5,141 戸	10,402 戸
うち計画修繕対応戸数	724 戸	50 戸	774 戸
うち改善事業予定戸数	560 戸	703 戸	1,263 戸
個別改善事業予定戸数	560 戸	703 戸	1,263 戸
全面的改善事業予定戸数	0 戸	0 戸	0 戸
うちその他戸数	3,977 戸	4,388 戸	8,365 戸
・建替事業予定戸数	0 戸	0 戸	0 戸
・用途廃止予定戸数	820 戸	120 戸	940 戸

※改善事業予定戸数は事業初年度でカウント。

表-21 計画期間中工事表

工事年度	団地・住棟名	景観改善	エレベーター設置	管改善	屋外給水	住戸改善	置給湯器設置	手摺設置	共用階段	機能向上	エレベーター
2021	木太コーポラス	○	○	○	○	○	○	○			
	高松元山公営住宅7号棟	○									
	坂出府中公営住宅1号棟										○
	新宇多津公営住宅1号棟										○
	国分寺団地						○※1				
	坂出府中団地				○※2						
2022	木太コーポラス	○	○	○	○	○	○	○			
2023	木太コーポラス	○	○	○	○	○	○	○			
	牟礼公営住宅26号棟		○	○	○	○	○				
	坂出府中公営住宅2号棟							○			
	坂出府中特定公共賃貸住宅3号棟							○			
	坂出府中特定公共賃貸住宅4号棟							○			
2024	木太コーポラス	○	○	○	○	○	○	○			
	高松元山公営住宅3号棟	○	○	○							
	高松元山公営住宅9号棟										○
	牟礼公営住宅5号棟					○	○				
2025	木太コーポラス	○	○	○	○	○	○	○			
	高松元山公営住宅1号棟		○	○							
	西春日公営住宅1号棟					○	○				
	西春日公営住宅3号棟					○	○				
	牟礼公営住宅5号棟		○	○							
2026	木太コーポラス	○	○	○	○	○	○	○			
2027	高松元山公営住宅8号棟	○	○	○							
	西春日公営住宅1号棟	○		○							
	西春日公営住宅3号棟	○	○	○							
	西春日公営住宅19号棟					○	○				
	西春日公営住宅20号棟					○	○				
	常磐公営住宅11号棟					○	○				
	常磐公営住宅12号棟				○						
	常磐公営住宅13号棟				○						
2028	高松元山公営住宅4号棟	○	○	○							
	高松元山公営住宅10号棟										○
	常磐公営住宅11号棟		○	○							
	常磐公営住宅12号棟					○	○				

工事 年度	団地・住棟名	景 観 改 善	タ ー 設 置	エ レ ベ ー	管 改 善	屋 外 給 水	住 戸 改 善	置 給 湯 器 設 置	手 摺 設 置	共 用 階 段	機 能 向 上	エ レ ベ ー タ
	常磐公営住宅13号棟						○	○				
	常磐公営住宅14号棟		○		○		○	○				
	宇多津公営住宅8号棟						○	○				
	宇多津公営住宅9号棟						○	○				
2029	高松元山公営住宅2号棟				○							
	高松元山公営住宅5号棟				○							
	高松元山公営住宅6号棟				○							
	高松元山公営住宅7号棟				○							
	宇多津公営住宅5号棟						○	○				
	宇多津公営住宅6号棟						○	○				
	宇多津公営住宅8号棟	○	○		○							
	宇多津公営住宅9号棟	○			○							
	西春日公営住宅21号棟						○	○				
	西春日公営住宅22号棟						○	○				
	西春日公営住宅2号棟				○							
	西春日公営住宅25号棟				○							
	西春日公営住宅26号棟				○							
	西春日公営住宅27号棟				○							
	西春日公営住宅28号棟				○							
	西春日公営住宅29号棟				○							
	太田公営住宅1号棟		○		○		○	○				
	多度津公営住宅1号棟											○
2030	西春日公営住宅21号棟		○		○							
	西春日公営住宅22号棟		○		○							
	宇多津公営住宅5号棟	○	○		○							
	宇多津公営住宅6号棟	○	○		○							

※1 2021年度国分寺団地の給湯器設置は団地内空き住戸10戸程度に給湯器設置を示す。

※2 2021年度坂出府中団地の屋外給水管改善は中水処理施設改修を示す。

6. 点検の実施方針

県営住宅の長寿命化に向けて、予防保全の観点から、住棟住戸の状況を把握することが重要であるため、点検の実施方針を以下のとおり定める。

- 事業手法の判定結果如何にかかわらず、全ての住宅を日常点検の対象とし、除却するまで住宅の状態をチェックする。
- 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。
- 定期点検の点検項目別結果の評価を行い、データベースに記録し、修繕・維持管理の的確な実施や次回の点検に活用する。
- 専門的な知識を有する者が実施する劣化度診断及び設備機器の法令点検等に基づき、劣化状況を把握する。
- 居住者と県が協力し、日常点検にて不具合のある箇所の早期発見に努める。

7. 計画修繕の実施方針

県営住宅を長期にわたって良好に維持管理していくためには、屋上防水や外壁塗装等の経年劣化に応じて、予防保全的な観点から、適時・適切な修繕を計画的に実施していくことが必要である。そのため、計画期間内に実施する計画修繕について、実施方針を以下のとおり定める。

- 2021年度（令和3年度）から2075年度（令和57年度）までの間で想定される外壁、屋上防水の修繕時期を整理し、計画的に修繕・更新を実施する。
- 実施にあたっては、改善工事予定を踏まえ一体的・合理的な修繕を検討する。
- 供用年数残が短い住棟または用途廃止住棟においては、計画修繕を実施しない。
- 修繕内容等をデータベースに記録し、修繕・維持管理の的確な実施や次回の点検に活用する。

8. 改善事業の実施方針

【安全性確保型】

実施方針：防犯性や落下・転倒防止など生活事故防止に配慮した改善を行う。

（玄関ドアの耐震化、玄関錠のピッキング防止化、墜落防止手摺改修 等）

【長寿命化型】

実施方針：耐久性の向上や、躯体・設備の劣化の低減、維持管理の容易性向上の観点から改善を行う。

（外装仕上げ塗材の防水化、バルコニー・屋外廊下等の防水、屋上防水の断熱性能向上、屋外給水管の耐久性向上、住戸内配管の集約化 等）

【福祉対応型】

実施方針：高齢者等が安全・安心して居住できるよう住戸内、共用部分、屋外のバリアフリー化を進める。

(エレベーター設置、エレベーター機能向上、住戸内部の手摺設置、共用階段手摺設置 等)

【居住性向上型】

実施方針：住戸設備の機能性向上を行い、居住性を向上させる。

(3点給湯の設置、住戸内設備機器の機能性向上 等)

9. 建替事業の実施方針

当分の間は改善事業により長寿命化を図ることとし、居住世帯数の動向を見ながら居住世帯が耐用年限（目標管理期間）未満の住戸に将来にわたって住み続けられるよう計画的に実施する。

10. 用途廃止の実施方針

耐用年限を迎える住戸については、移転促進事業により、対象となる住戸の入居者に対して周辺県営住宅への住み替えを促し、耐用年限超過住戸の用途廃止を進める。

11.数値的目標

長寿命化計画期間内の進捗状況を示す指標として、下記のとおり目標（計画値）を定める。
施行状況については毎年度把握し、公表することとする。

表-22 目標一覧

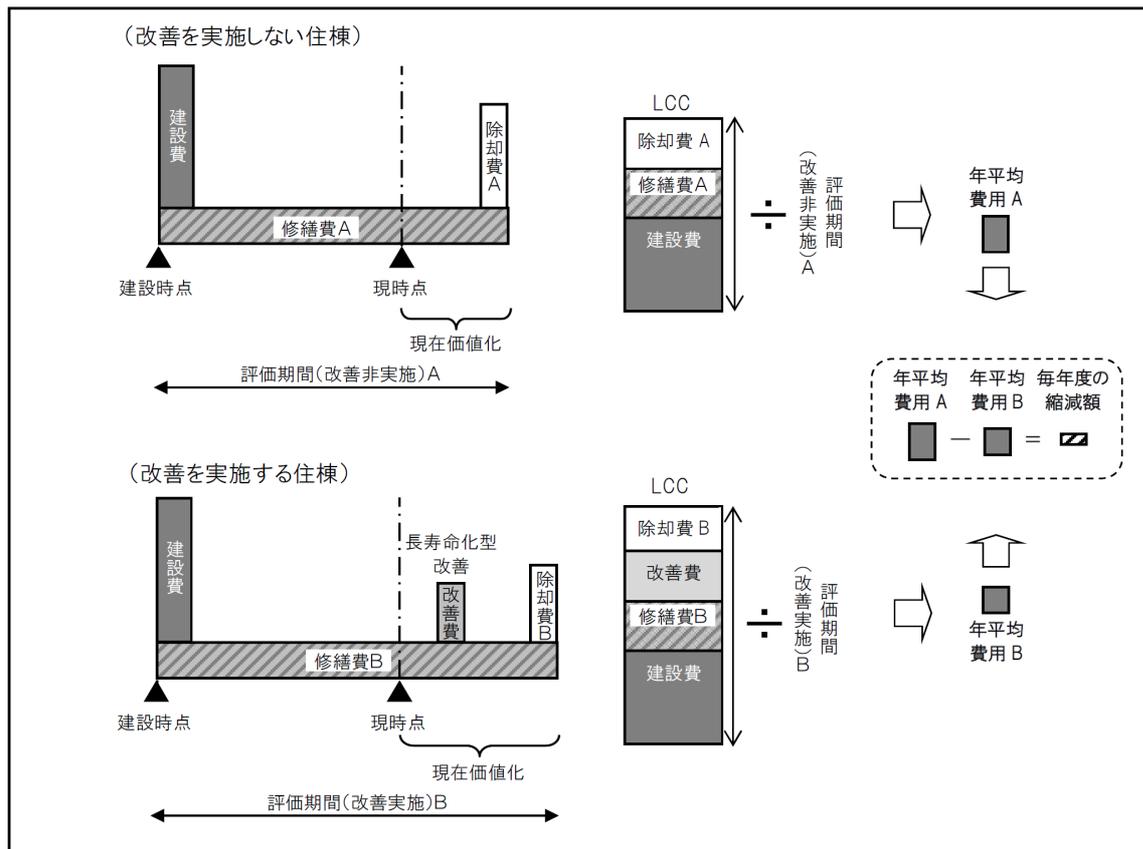
目標値項目	2020 年度 (現状値)	2030 年度 (目標値)
高齢化対応	17.9%	21.0%
供用部階段手摺設置	98.4%	100%
外壁・屋上防水改修	76.4%	79.0%
3 点給湯設置	23.1%	26.0%

12. ライフサイクルコストの考え方

公営住宅等長寿命化計画策定方針（改定）に基づき、計画期間に長寿命化改善、建替事業を予定している住棟について、ライフサイクルコストを算出する。

なお、耐火構造の住棟は改善事業を実施することにより使用期間（目標管理期間）を90年まで延伸するものとして計算する。算定結果については、資料編に示す。

図-13 ライフサイクルコストの考え方



出典: 公営住宅等長寿命化計画策定指針(改定)(2016年(平成28年)8月:国土交通省住宅局)

■LCCの算出

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としない場合、それぞれについて、建設時点から次回の建替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。

- 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○年までの使用年数
 - ・ 改善事業をしない場合の、建設時点から次回の建替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△年までの使用年数
 - ・ 改善事業を実施する場合の、建替時点から次回の建替までに要するコスト
 - ・ 耐用年限に10年を足した使用年数は、長寿命化型改善事業の実施により予測される使用年数とする

13.用語集

語句	解説
公営住宅	「公営住宅法」に基づき、地方公共団体（県）が国の補助を得て整備し、住宅に困窮する低額所得者に対して低廉な家賃で賃貸する住宅。
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（県）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。
準公営住宅	「地域優良賃貸住宅制度要綱」に基づき、特定公共賃貸住宅を公営住宅に準じる住宅に用途変更し、住宅に困窮する低額所得者に対して低廉な家賃で賃貸する住宅。
特別県営住宅	公営・特定公共賃貸・準公営以外の県営住宅。
登録入居	公営住宅においては、公募による入居が原則であるが、老人・障害者・母子・父子世帯等について、入居予約の登録により優先入居できる制度。
セーフティネット	一部の故障や破綻が全体に波及するのを防ぐ安全装置。ここでは住宅セーフティネット機能として、居住の場を保障するしくみとして使われている。
ライフサイクルコスト	建物を企画・設計・建築し、維持管理を行い、最後に解体・廃棄するまでの全期間に要する費用。
耐用年限	公営住宅の構造に応じて「公営住宅法施行令」で定められた処分できる建築後の経過年数。 耐火構造は 70 年、準耐火構造（簡易耐火構造）は 45 年。
高齢化対応	段差の解消、車椅子の通れる廊下幅の確保、浴室・便所等への手摺設置の全てを満たす改善工事。
3点給湯	台所、浴室、洗面所の3箇所への給湯を、1台のガス給湯器等でまかなうシステム。
共用階段手摺	共用部の階段に設置した、階段の昇降を補助するための手摺。 手に滑らせながら歩行したり、握りながら身体を安定させたりして歩行するのに役立つ。

14.住棟単位の修繕・改善事業一覧

○様式 1

○様式 2

○様式 3

【様式1】修繕・改善に係る事業予定一覧<住棟部分> ※予算状況や他団地の改修工事の進捗状況で多少前後する場合があります。

事業主体名：香川県

住宅の区分：公営住宅

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期定期点検時期	修繕・改善事業の内容										LCC 削減効果 千円/(棟・年)	備考	
						R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12			
太田	O-3	30	中耐5	S51	R3													
	O-4	26	中耐3	S51	R3													
屋島西	Y-1	24	中耐4	S51	R3													
	Y-2	24	中耐4	S51	R3													
	Y-3	24	中耐4	S51	R3													
	Y-4	24	中耐4	S51	R3													
	Y-5	24	中耐4	S51	R3													
	Y-6	24	中耐4	S51	R3													
	Y-7	20	中耐4	S52	R3													
	Y-8	20	中耐4	S51	R3													
	Y-9	16	中耐4	S52	R3													
	Y-10	16	中耐4	S52	R3													
	Y-11	24	中耐4	S52	R3													
	Y-12	24	中耐4	S52	R3													
	Y-13	24	中耐4	S53	R3													
	Y-14	24	中耐4	S52	R3													
	Y-15	32	中耐4	S53	R3													
	Y-16	32	中耐4	S53	R3													
	Y-17	24	中耐4	S53	R3													
	Y-18	32	中耐4	S53	R3													
	Y-19	24	中耐4	S53	R3													
	Y-20	24	中耐4	S54	R3													
	Y-21	24	中耐4	S54	R3													
	Y-22	24	中耐4	S54	R3													
Y-23	24	中耐4	S55	R3														
Y-24	24	中耐4	S54	R3														

【様式1】修繕・改善に係る事業予定一覧<住棟部分> ※予算状況や他団地の改修工事の進捗状況で多少前後する場合があります。

事業主体名：香川県

住宅の区分：公営住宅

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期定期点検時期	修繕・改善事業の内容										LCC 縮減効果 千円/(棟・年)	備考		
						R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12				
屋島西	Y-25	24	中耐4	S55	R3														
	Y-26	16	中耐4	S55	R3														
	Y-27	32	中耐4	S54	R3														
	Y-28	16	中耐4	S61	R3														
	Y-29	16	中耐4	S61	R3														
屋島東	H-1	30	中耐5	S52	R3														
	H-2	20	中耐5	S52	R3														
	H-3	30	中耐5	S52	R3														
	H-4	20	中耐5	S52	R3														
札幌	—	23	中耐5	S54	R3														
	1	4	簡2	S54															用途廃止予定
植松	2	4	簡2	S54															用途廃止予定
	U-1	12	中耐3	S55	R3														
	U-2	12	中耐3	S55	R3														
	U-3	12	中耐3	S55	R3														
	U-4	12	中耐3	S55	R3														
	U-5	24	中耐4	S56	R3														
	U-6	12	中耐3	S56	R3														
	U-7	12	中耐3	S56	R3														
	U-8	6	中耐3	S56	R3														
	U-9	10	中耐3	S58	R3														
	U-10	8	中耐4	S58	R3														
	U-11	8	中耐4	S56	R3														
	U-12	16	中耐4	S56	R3														景観改善
	U-13	12	中耐3	S57	R3														
U-14	12	中耐3	S57	R3															

【様式1】修繕・改善に係る事業予定一覧<住棟部分> ※予算状況や他団地の改修工事の進捗状況で多少前後する場合があります。

事業主体名：香川県

住宅の区分：公営住宅

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期定期点検時期	修繕・改善事業の内容										LCC 縮減効果 千円/(棟・年)	備考		
						R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12				
植松	U-15	18	中耐3	S57	R3														
	U-16	12	中耐3	S56	R3														
	U-17	6	中耐3	S56	R3														
	U-18	12	中耐3	S57	R3														
	U-19	12	中耐3	S57	R3														
	U-20	6	中耐3	S57	R3														
	U-21	6	中耐3	S61	R3														
	勅使	1	4	簡2	S56	R3													
	2	4	簡2	S56	R3														用途廃止予定
	3	4	簡2	S56	R3														用途廃止予定
丸亀城東	1	18	中耐3	S34	R3														用途廃止予定
	2	18	中耐3	S38	R3														用途廃止予定
丸亀安達	1	56	高耐7	S58	R3														
	2	70	高耐7	S61	R3														
丸亀菟屋	1	2	低耐2	S59	R3														
	2	2	低耐2	S59	R3														
	3	2	低耐2	S59	R3														
	4	2	低耐2	S59	R3														
	5	2	低耐2	S59	R3														
	6	2	低耐2	S59	R3														
	7	1	低耐2	S59	R3														
	8	2	低耐2	S59	R3														
常磐	T-9	30	中耐4	S49	R3														
	T-10	32	中耐4	S48	R3														
	T-11	20	中耐4	S52	R3														
	T-12	32	中耐4	S50	R3														

【様式1】修繕・改善に係る事業予定一覧<住棟部分> ※予算状況や他団地の改修工事の進捗状況で多少前後する場合があります。

事業主体名：香川県

住宅の区分：公営住宅

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期定期点検時期	修繕・改善事業の内容												LCC縮減効果 千円/(棟・年)	備考						
						R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12										
志度	6	12	中耐3	H12	R3																				
	7	18	中耐3	H12	R3																				
牟礼	M-1	20	中耐5	S48	R3																				
	M-2	28	中耐5	S49	R3																				
	M-3	15	中耐5	S51	R3																				
	M-5	35	中耐5	S49	R3																				
	M-6	24	中耐5	S50	R3																				
	M-7	30	中耐5	S49	R3																				
	M-8	20	中耐5	S48																					
	M-9	20	中耐5	S47	R3																				
	M-10	16	中耐5	S48																					
	M-11	25	中耐5	S48																					
	M-12	25	中耐5	S48																					
	M-13	40	中耐5	S47																					
	M-14	40	中耐5	S47																					
	M-26	30	中耐5	S48	R3																				
	M-15	42	高耐6	H13	R3																				
	M-16	29	高耐6	H16	R3																				
香川	T-5	4	簡2	S40																					
	P-2	9	中耐5	S41																					
	P-3	9	中耐5	S41																					
	P-4	9	中耐5	S40																					
	P-5	9	中耐5	S40																					
	P-6	9	中耐5	S41																					
	P-8	9	中耐5	S46																					
	P-9	9	中耐5	S46																					

【様式1】修繕・改善に係る事業予定一覧<住棟部分> ※予算状況や他団地の改修工事の進捗状況で多少前後する場合があります。

事業主体名：香川県

住宅の区分：公営住宅

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期定期点検時期	修繕・改善事業の内容										LCC 削減効果 千円/(棟・年)	備考			
						R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12					
香川	P-10	12	中耐4	S54	R3															
	1	12	中耐3	S57	R3															
	2	16	中耐4	S59	R3															
	3	12	中耐3	S57	R3															
	4	18	中耐3	S56	R3															
	5	12	中耐3	S57	R3															
	6	12	中耐3	S59	R3															
	7	12	中耐3	S59	R3															
	8	24	中耐4	S58	R3															
	9	16	中耐4	S58	R3															
	10	16	中耐4	S61	R3															
	11	18	中耐3	S59	R3															
	12	12	中耐3	S60	R3															
	13	24	中耐4	S60	R3															
	14	12	中耐3	S60	R3															
	15	24	中耐4	S60	R3															
	16	24	中耐4	S62	R3															
	17	24	中耐4	S61	R3															
	18	24	中耐4	S62	R3															
	19	12	中耐3	S62	R3															
	20	12	中耐4	S63	R3															
21	12	中耐4	S63	R3																
国分寺	P-4	9	中耐5	S42		←-----移動促進-----→											用途廃止予定			
	1	12	中耐4	H 3	R3															
	2	9	中耐3	H 3	R3															
	3	12	中耐4	S62	R3															

【様式1】修繕・改善に係る事業予定一覧<住棟部分> ※予算状況や他団地の改修工事の進捗状況で多少前後する場合があります。

事業主体名：香川県

住宅の区分：公営住宅

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期定期点検時期	修繕・改善事業の内容										LCC 縮減効果 千円/(棟・年)	備考		
						R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12				
宇多津	U-40	2	低耐2	S62	R3														
新宇多津	—	45	高耐9	S63	R3	エレベーター機能向上													
	—	45	高耐9	H 1	R3														
	1	64	高耐8	H 4	R3														
	2	12	中耐4	H 5	R3														
多度津	3	13	中耐4	H 5	R3														
	4	12	中耐4	H 5	R3														
	1(東)	54	高耐9	H 5	R3	エレベーター機能向上													
坂出府中	2	12	中耐3	H 5	R3				共用階段手摺設置										
	1(西)	32	高耐9	H 8	R3														
普通寺	1	42	高耐7	H10	R3														

住宅の区分：特定公共賃貸住宅(準公営住宅を含む)

志度	4	18	中耐3	H 9	R3														
坂出府中	3	18	中耐3	H 6	R3				共用階段手摺設置										
	4	6	中耐3	H 7	R3				共用階段手摺設置										
	2	12	中耐3	H10	R3														
普通寺	3	6	中耐3	H10	R3														
直島	—	24	中耐4	H13	R3														

住宅の区分：特別県営住宅

木太コーポラス	1	48	中耐5	S44	R3														
	2	20	中耐5	S45	R3														
	3	50	中耐5	S47	R3				R3からR8で4棟程度 大規模改修										
	4	20	中耐5	S46	R3														
	5	50	中耐5	S48	R3														
	6	20	中耐5	S46	R3														
高松元山	LSA	1	低耐2	H 3	R3														

香川県営住宅長寿命化計画

令和3年3月(改定)

編集・発行 香川県土木部住宅課

〒760-8570 香川県高松市番町四丁目1番10号

電話 (087)832-3585