

# 東かがわ市公営住宅等長寿命化計画



令和5年2月

東かがわ市



# 東かがわ市公営住宅等長寿命化計画

## 目 次

序. 計画の策定にあたって	1
(1) 計画策定の背景と目的	1
(2) 計画策定の位置づけ	1
(3) 計画期間	1
1. 公営住宅等ストックの状況	2
(1) 管理戸数の状況	2
(2) 住宅の水準	10
(3) 団地属性	13
(4) 入居者の状況	15
(5) 募集・事業等の取り組み状況	23
2. 長寿命化に関する基本方針と将来ストック量の設定	25
(1) 長寿命化に関する基本方針	25
(2) 公営住宅等の需要の見通しに基づく将来ストック量の推計	26
3. 団地別・住棟別の事業手法の選定	28
(1) 判定対象と事業手法の選定フロー	28
(2) 各判定の基準	31
4. 点検・計画修繕・事業の実施方針	43
(1) 点検の実施方針	43
(2) 計画修繕の実施方針	43
(3) 改善事業の実施方針	44
(4) 建替事業の実施方針	45
5. 長寿命化のための維持管理計画	46
(1) 長寿命化のための事業実施予定一覧	46
(2) ライフサイクルコストとその縮減効果の算出	48

6. 公営住宅等を取り巻く環境と課題 \_\_\_\_\_ 49

- (1) 人口・世帯等の動向..... 49
- (2) 住宅事情..... 54
- (3) 住宅の建設動向..... 62
- (4) 公営住宅の管理運営に関する課題..... 63

# 序. 計画の策定にあたって

## (1) 計画策定の背景と目的

本市では平成 25 年 2 月に「東かがわ市公営住宅等長寿命化計画」を策定し、予防保全的な管理や長寿命化につながる改善事業等を進めてきたところである。

しかし、計画策定から 10 年が経過し、少子高齢化や民間賃貸住宅の普及といった社会情勢・住宅事情の変化の影響を受け、本市営住宅についても空家の増加などの課題を抱えていることから、将来的な住宅需要の見通しを考慮した活用方針の検討とともに、平成 28 年 8 月に改定された、国の「公営住宅等長寿命化計画策定指針」に基づく計画の見直しが必要である。

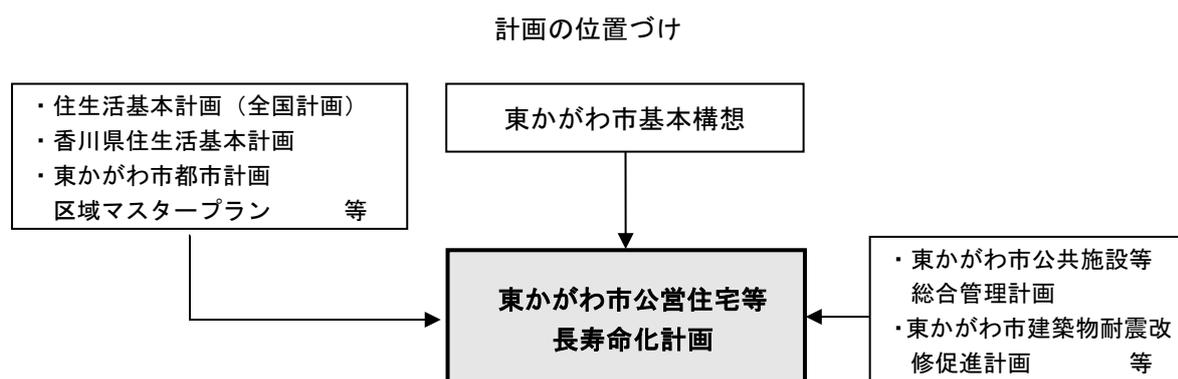
以上のことから、長期的な視野で、公営住宅等ストックの計画的かつ効率的な運用と維持管理を図るため、本計画を策定するものである。

また、市民の住生活の向上のための課題を抽出し、必要な住宅施策を推進するための基本的な考え方を整理する。

**【計画対象】** 市営住宅 28 団地 447 戸

## (2) 計画策定の位置づけ

本計画は国や県などの住宅政策や関連分野の各種計画との整合を図り、本市営住宅の管理や今後の活用方針を定めるものである。



## (3) 計画期間

本計画の計画期間は 10 年とする。

なお、計画期間中においても、社会情勢の変化や事業の進捗状況等を踏まえて、適宜見直しを行う。

**【計画期間】** 令和 5 年度～令和 14 年度（10 年間）

# 1. 公営住宅等ストックの状況

## (1) 管理戸数の状況

### ① 管理戸数の状況

- ・令和4年4月1日現在、本市が管理する市営住宅は28団地447戸である。
- ・住宅種別では、公営住宅が20団地346戸、改良住宅が6団地54戸、特定公共賃貸住宅が3団地22戸、単独住宅が4団地25戸となっている。
- ・県営住宅等のその他の公的賃貸住宅は、本市には立地していない。

表. 市営住宅の団地数・管理戸数

種別	団地数 (団地)	管理戸数 (戸)	備考
公営住宅	20	346	公営住宅法に基づいて建設された住宅
改良住宅	6	54	住宅地区改良法などに基づいて建設された住宅
特定公共 賃貸住宅	3	22	中堅所得者（市営住宅の所得基準を超える者） を対象とした住宅
単独住宅	4	25	市が国の補助を受けずに建設し、住民に賃貸する ための住宅
合計	33	447	

注) 複数の種別の住宅が混在する団地（中筋、花園、落合、山下、大川 計5団地）があるため、団地数の合計は一致しない。

資料：東かがわ市（令和4年4月1日現在、東かがわ市資料については以降同様）

## ② 立地状況

- ・大内地区が 17 団地 197 戸、白鳥地区が 4 団地 78 戸、引田地区が 12 団地 172 戸となっている。
- ・地区別の世帯数に対する市営住宅普及率は、市全体で 3.7%となっている。

表. 地区別管理戸数

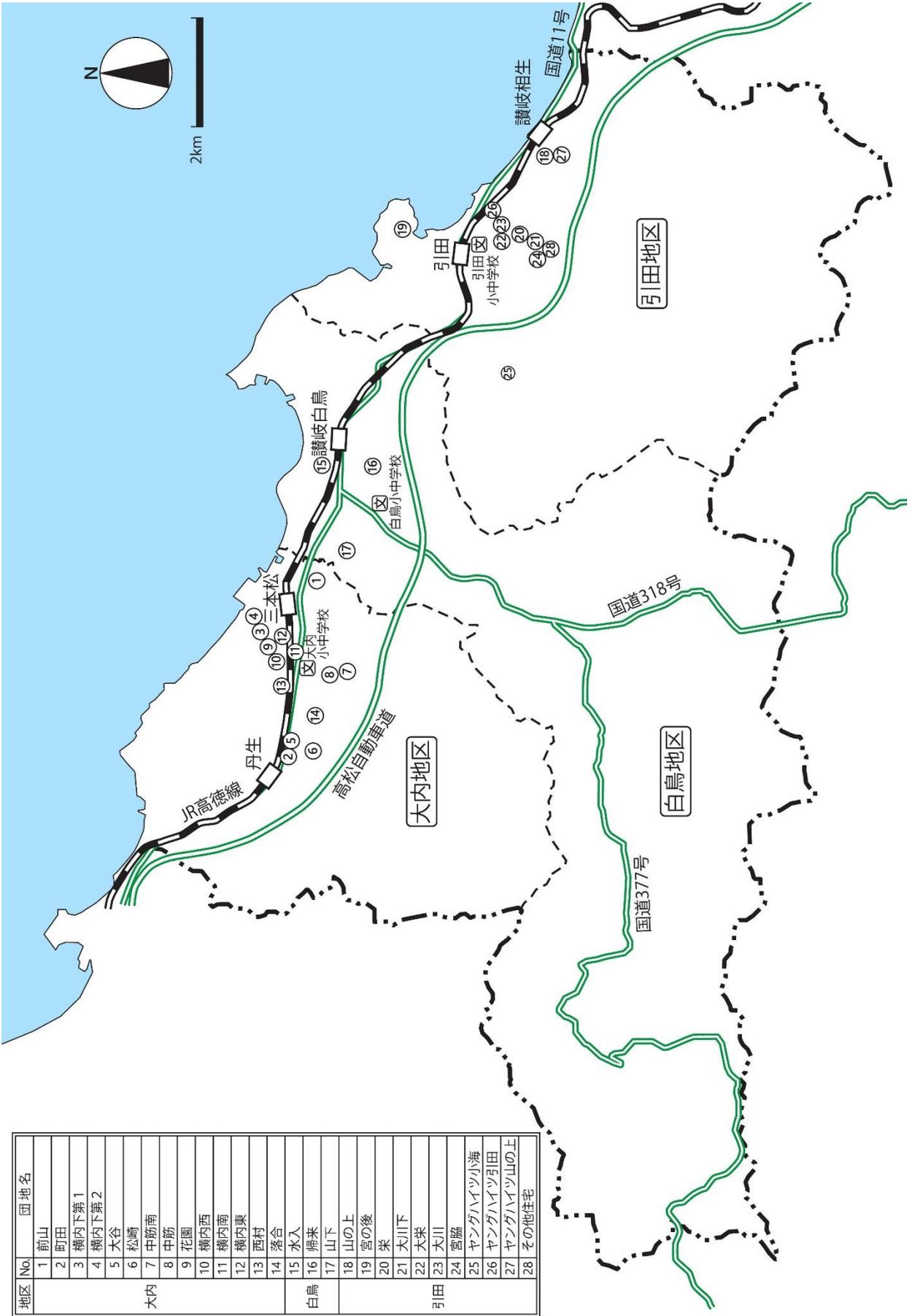
	大内		白鳥		引田		合計	
	団地数 (団地)	戸数 (戸)	団地数 (団地)	戸数 (戸)	団地数 (団地)	戸数 (戸)	団地数 (団地)	戸数 (戸)
公営住宅	11	159	3	72	6	115	20	346
改良住宅	5	32	-	-	1	22	6	54
特定公共 賃貸住宅	1	6	1	6	1	10	3	22
単独住宅	-	-	-	-	4	25	4	25
合計	17	197	4	78	12	172	33	447
令和2年 世帯数	5,301 世帯		4,097 世帯		2,533 世帯		11,931 世帯	
市営住宅 普及率	3.7%		1.9%		6.8%		3.7%	

注) 複数の種別の住宅が混在する団地(中筋、花園、落合、山下、大川 計5団地)があるため、団地数の合計は一致しない。

資料: 市営住宅は東かがわ市

令和2年世帯数は国勢調査世帯数(令和2年10月1日現在)

図. 市営住宅立地地図



地区	No.	団地名
大内	1	前山
	2	町田
	3	横内下第1
	4	横内下第2
	5	大谷
	6	松崎
	7	中筋南
	8	中筋
	9	花園
	10	横内西
	11	横内南
	12	横内東
	13	西村
	14	落合
白鳥	15	水入
	16	歸來
	17	山下
引田	18	山の上
	19	宮の後
	20	栄
	21	大川下
	22	大栄
	23	大川
	24	宮脇
25	ヤングハイイツ小海	
26	ヤングハイイツ引田	
27	ヤングハイイツ山の上	
	28	その他住宅

表 . 団地別管理概要

地区	No.	団地名	種別	棟番号及び 部屋番号	棟数 (棟)	管理 戸数 (戸)	総 戸数 (戸)	建設 年度	構造 階数	住戸 専用面積 (㎡)	間 取り	耐用 年数 (年)	1/2耐用 年数 経過年	耐用 年数 経過年	建設後 経過年 数(年)	残耐用 年数 (年)
大内	1	前山	公営	1~4	1	4	4	S29	簡2	46.0	3DK	45	S52	H11	68	-23
	2	町田	公営	1~12	1	2	2	S37	木平	31.0	2K	30	S52	H4	60	-30
	3	横内下第1	公営	1~8	4	7	7	S39	木平	31.0	2K	30	S54	H6	58	-28
	4	横内下第2	公営	A棟	1	12	18	H7	中3	72.3	3DK	70	R12	R47	27	43
			公営	B棟	1	6		H7	中3	72.3	3DK	70	R12	R47	27	43
	5	大谷	公営	1~12	1	2	2	S40	木平	31.0	2K	30	S55	H7	57	-27
	6	松崎	公営	1~28	9	18	30	S42	木平	31.1	2K	30	S57	H9	55	-25
			公営	29~48	6	12		S43	木平	31.5	2K	30	S58	H10	54	-24
	7	中筋南	公営	1~20	8	16	50	S44	木平	33.1	2K	30	S59	H11	53	-23
			公営	21~34	4	8		S45	木平	33.1	2K	30	S60	H12	52	-22
			公営	35~52	5	10		S46	木平	33.1	2K	30	S61	H13	51	-21
			公営	53~76	8	16		S47	簡平	33.7	2K	30	S62	H14	50	-20
	8	中筋	公営	A棟	1	15	36	H11	中3	71.7	3DK	70	R16	R51	23	47
			公営	B棟	1	15		H13	中3	71.7	3DK	70	R18	R53	21	49
			特公賃	※A棟	1	3		H11	中3	71.7	3DK	70	R16	R51	23	47
			特公賃	※B棟	1	3		H13	中3	71.7	3DK	70	R18	R53	21	49
	9	花園	公営	1・2・3・4	2	4	12	S55	簡2	74.7	5DK	45	H15	R7	42	3
			公営	5・6	1	2		S56	簡2	74.7	5DK	45	H16	R8	41	4
			公営	7・8・9・10	2	4		S58	低2	68.6	4DK	70	H30	R35	39	31
			改良	11・12	1	2		S55	簡2	75.6	5DK	45	H15	R7	42	3
	10	横内西	改良	1・2	1	2	10	S55	簡2	75.1	5DK	45	H15	R7	42	3
			改良	3・4・5・6	2	4		S55	簡2	75.6	5DK	45	H15	R7	42	3
			改良	7・8・9・10	2	4		S57	簡2	75.6	5DK	45	H17	R9	40	5
	11	横内南	改良	1・2	1	2	4	S55	簡2	75.1	5DK	45	H15	R7	42	3
			改良	3・4	1	2		S55	簡2	75.6	5DK	45	H15	R7	42	3
	12	横内東	公営	1・2	1	2	2	S59	低2	68.7	4DK	70	R1	R36	38	32
	13	西村	改良	1・2・7・8	2	4	14	S53	簡2	72.7	5DK	45	H13	R5	44	1
			改良	3・4・9~14	4	8		S53	簡2	72.7	5DK	45	H13	R5	44	1
改良			5・6	1	2	S54		簡2	72.7	5DK	45	H14	R6	43	2	
14	落合	改良	1・2	1	2	6	S57	簡2	77.9	5DK	45	H17	R9	40	5	
		公営	3・4	1	2		S57	簡2	74.8	5DK	45	H17	R9	40	5	
		公営	5・6	1	2		S58	低2	68.7	4DK	70	H30	R35	39	31	
		公営	1~15	6	6		S30	木平	34.6	2DK	30	S45	S60	67	-37	
白鳥	15	水入	公営	16~37	9	9	16	S31	木平	28.0	2DK	30	S46	S61	66	-36
			公営	38~39	1	1		S35	木平	29.7	2DK	30	S50	H2	62	-32
			公営	1~7	2	7		S55	簡2	60.3	3DK	45	H15	R7	42	3
	17	山下	公営	A・B棟	2	8	55	H7	中3	49.8	2DK	70	R12	R47	27	43
			公営			8		H7	中3	69.4	3DK	70	R12	R47	27	43
			公営	C・D・E棟	3	6		H8	中3	49.8	2DK	70	R13	R48	26	44
			公営			15		H8	中3	69.4	3DK	70	R13	R48	26	44
			公営	F・G棟	2	12		H9	中3	72.2	3DK	70	R14	R49	25	45
			特公賃	H棟	1	6		H9	中3	74.0	3DK	70	R14	R49	25	45
			公営	4~8	2	3		3	S41	木平	31.9	2K	30	S56	H8	56
19	宮の後	公営	1棟	0	0	2	S39	木平	31.9	2K	30	S54	H6	58	-28	
		公営	2棟	1	2		S39	木平	31.9	2K	30	S54	H6	58	-28	
20	栄	公営	1-1~12-7	8	32	50	S44	簡平	32.4	2K	30	S59	H11	53	-23	
		公営	15-1~16-5	2	8		S45	簡平	33.3	2K	30	S60	H12	52	-22	
		公営	17-1~21-5	4	10		S47	簡平	34.7	2K	30	S62	H14	50	-20	
21	大川下	公営	1-1・2/2-1・2	2	4	4	S63	簡2	74.9	4DK	45	H23	R15	34	11	
22	大栄	公営	2・3棟	2	16	46	H4	低2	63.3	3DK	70	R9	R44	30	40	
		公営	1棟	1	8		H4	低2	65.6	3DK	70	R9	R44	30	40	
		公営	A・B棟	2	16		H4	低2	63.3	3DK	70	R9	R44	30	40	
		公営	C棟	1	6		H4	低2	65.6	3DK	70	R9	R44	30	40	
		公営	D棟	1	6		H4	低2	65.6	3DK	70	R9	R44	30	40	
23	大川	公営	A棟	1	4	20	H6	低2	67.5	3DK	70	R11	R46	28	42	
		公営	B棟	1	4		H7	低2	65.8	3DK	70	R12	R47	27	43	
		特公賃	B棟	1	4		H6	低2	67.5	3DK	70	R11	R49	28	42	
		特公賃	C棟	1	4		H8	低2	65.8	3DK	70	R13	R48	26	44	
		特公賃	※D棟	1	2		H7	低2	65.8	3DK	70	R12	R47	27	43	
24	宮脇	改良	1・2・3・4	2	4	22	S51	簡2	62.3	3DK	45	H11	R3	46	-1	
		改良	5~14	5	10		S52	簡2	62.3	3DK	45	H12	R4	45	0	
		改良	15~18	2	4		S53	簡2	62.3	3DK	45	H13	R5	44	1	
		改良	19・20・23・24	2	4		S54	簡2	62.3	3DK	45	H14	R6	43	2	
25	ヤングハイツ小海	単独	A・B棟	2	8	12	H9	簡2	50.3	2LDK	45	R2	R24	25	20	
		単独	C棟	1	4		H10	簡2	50.3	2LDK	45	R3	R25	24	21	
26	ヤングハイツ引田	単独	A棟	1	4	8	H11	簡2	50.3	2LDK	45	R4	R26	23	22	
		単独	B棟	1	4		H12	簡2	51.0	2LDK	45	R5	R27	22	23	
27	ヤングハイツ山の上	単独	A棟	1	4	4	H14	簡2	51.8	2LDK	45	R7	R29	20	25	
28	その他住宅	単独	1	1	1	1	H2	木平	73.1	4DK	30	H17	R2	32	-2	
合計					151	447	447									

注) 棟名の※は棟の一部(種別が混在)  
種別混在の団地があるため、団地数及び棟数の合計は一致しない。

資料: 東かがわ市

【構造階数表記】(公営住宅法で定める耐用年数)

木平: 木造平屋建(30年)

簡平: 簡易耐火平屋建(30年)

簡2: 簡易耐火2階建(45年)

低2: 低層耐火2階建(70年)

中3: 中層耐火3階建(70年)

※構造階数表記については以降同様

・簡易耐火造: 主要構造部(壁、柱、床、梁、屋根、階段)が、一定程度まで火災に耐え、延焼の恐れのある開口部(窓やドア)に防火戸など、火災を遮る設備を備えた構造

・耐火造: 主要構造部が火災発生から一定の時間、倒壊や延焼を防止する性能を備えた構造

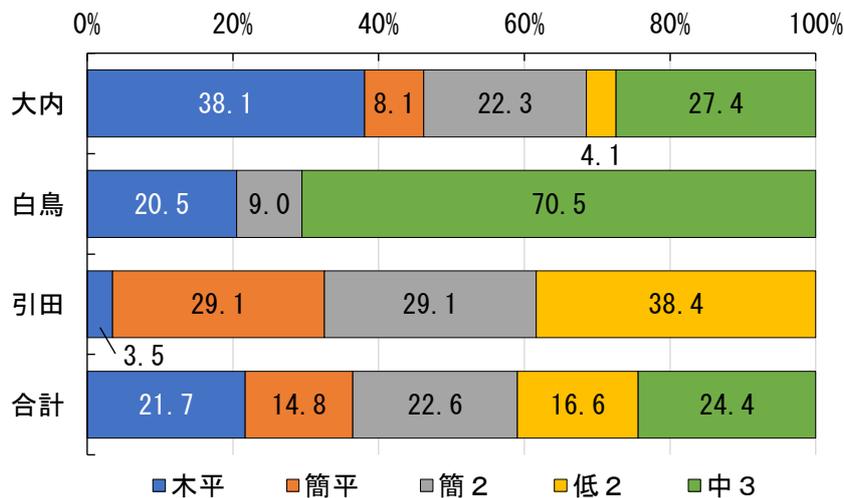
### ③ 構造別管理戸数

- ・構造別にみると中層耐火造 3 階建が 109 戸（24.4%）、簡易耐火造 2 階建が 101 戸（22.6%）、木造が 97 戸（21.7%）の順に管理戸数が多い。
- ・地区別にみると大内地区は木造、白鳥地区は中層耐火造 3 階建、引田地区は低層耐火造 2 階建の割合が高くなっている。

表. 構造別管理戸数 (戸)

		大内	白鳥	引田	合計
木平	戸数	75	16	6	97
	割合	38.1%	20.5%	3.5%	21.7%
簡平	戸数	16	-	50	66
	割合	8.1%	-	29.1%	14.8%
簡 2	戸数	44	7	50	101
	割合	22.3%	9.0%	29.1%	22.6%
低 2	戸数	8	-	66	74
	割合	4.1%	-	38.4%	16.6%
中 3	戸数	54	55	-	109
	割合	27.4%	70.5%	-	24.4%
合計	戸数	197	78	172	447
	割合	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

図. 構造別管理戸数割合



資料：東かがわ市

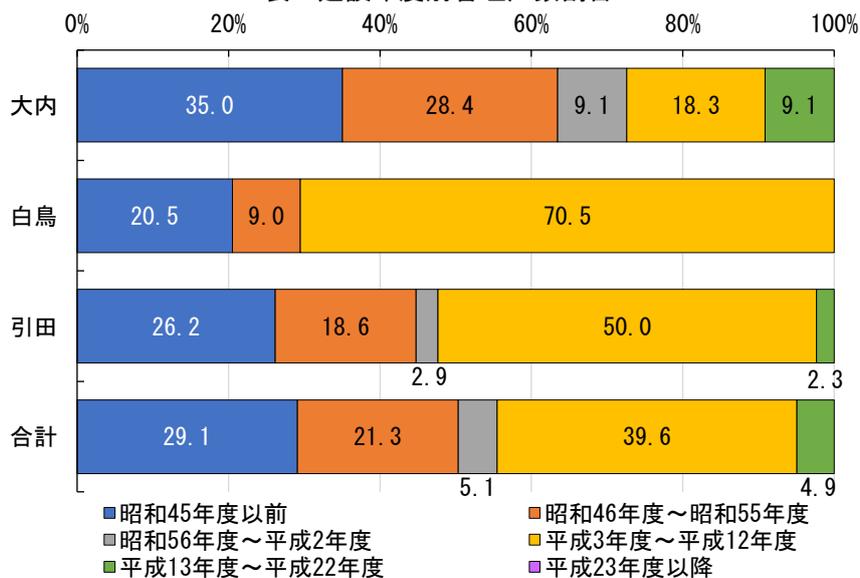
#### ④ 建設年度別管理戸数

- ・建設年度別の管理戸数をみると平成3年度～平成12年度が177戸(39.6%)と最も多く、次いで昭和45年度以前の130戸(29.1%)、昭和46年度～昭和55年度の95戸(21.3%)の順となっている。
- ・地区別にみると大内地区は昭和45年度以前が最も多く、白鳥地区と引田地区は平成3年度～平成12年度が最も多くなっている。

表. 建設年度別管理戸数 (戸)

		大内	白鳥	引田	合計
昭和45年度以前	戸数	69	16	45	130
	割合	35.0%	20.5%	26.2%	29.1%
昭和46年度～昭和55年度	戸数	56	7	32	95
	割合	28.4%	9.0%	18.6%	21.3%
昭和56年度～平成2年度	戸数	18	-	5	23
	割合	9.1%	-	2.9%	5.1%
平成3年度～平成12年度	戸数	36	55	86	177
	割合	18.3%	70.5%	50.0%	39.6%
平成13年度～平成22年度	戸数	18	-	4	22
	割合	9.1%	-	2.3%	4.9%
平成23年度以降	戸数	-	-	-	-
	割合	-	-	-	-
合計	戸数	197	78	172	447
	割合	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

表. 建設年度別管理戸数割合

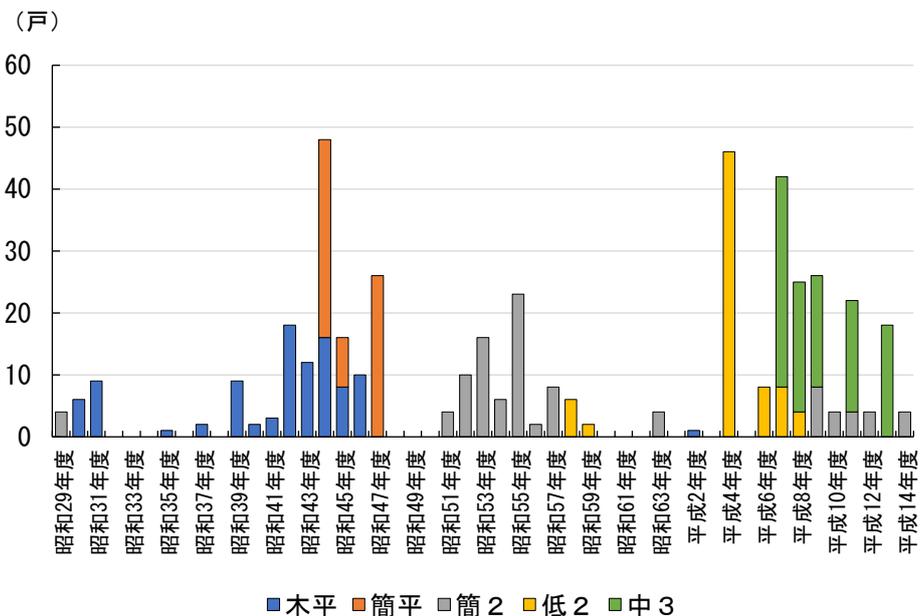


資料：東かがわ市

### ⑤ 建設年度別構造別管理戸数

- ・木造、簡易耐火造平屋建のほとんどは昭和 50 年度以前に建設されており、簡易耐火造 2 階建の多くは昭和 50 年代前半、低層耐火造 2 階建は昭和 50 年代後半以降、中層耐火造 3 階建は平成 7 年度以降に建設されている。

図. 建設年度別構造別管理戸数



資料：東かがわ市

## ⑥ 耐用年数経過状況

- ・木造・簡易耐火造平屋建については計画策定年度時点で、全てが耐用年数を経過している。
- ・簡易耐火造 2 階建については、計画策定年度時点で耐用年数を経過しているのは 8 戸(7.9%)だが、計画期間末(令和 14 年度)では 73 戸(72.3%)となる。
- ・耐火造(低層耐火造 2 階建、中層耐火造 3 階建)については、計画期間末においても耐用年数を経過する住戸はない。

表. 耐用年数経過状況別管理戸数

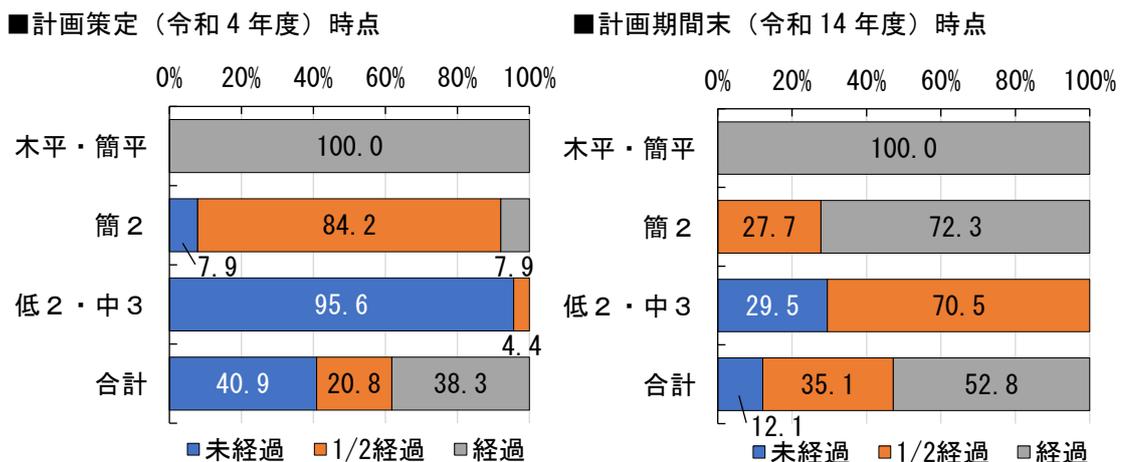
■計画策定(令和 4 年度)時点 (戸)

	木平・簡平		簡 2		低 2・中 3		合計	
	戸数	割合	戸数	割合	戸数	割合	戸数	割合
未経過	0	0.0%	8	7.9%	175	95.6%	183	40.9%
1/2経過	0	0.0%	85	84.2%	8	4.4%	93	20.8%
経過	163	100.0%	8	7.9%	0	0.0%	171	38.3%
合計	163	100.0%	101	100.0%	183	100.0%	447	100.0%

■計画期間末(令和 14 年度)時点 (戸)

	木平・簡平		簡 2		低 2・中 3		合計	
	戸数	割合	戸数	割合	戸数	割合	戸数	割合
未経過	0	0.0%	0	0.0%	54	29.5%	54	12.1%
1/2経過	0	0.0%	28	27.7%	129	70.5%	157	35.1%
経過	163	100.0%	73	72.3%	0	0.0%	236	52.8%
合計	163	100.0%	101	100.0%	183	100.0%	447	100.0%

図. 耐用年数経過状況別管理戸数割合



資料：東かがわ市

参考表. 公営住宅法で定める耐用年数

構造	木平・簡平	簡 2	耐火造
耐用年数	30 年	45 年	70 年

## (2) 住宅の水準

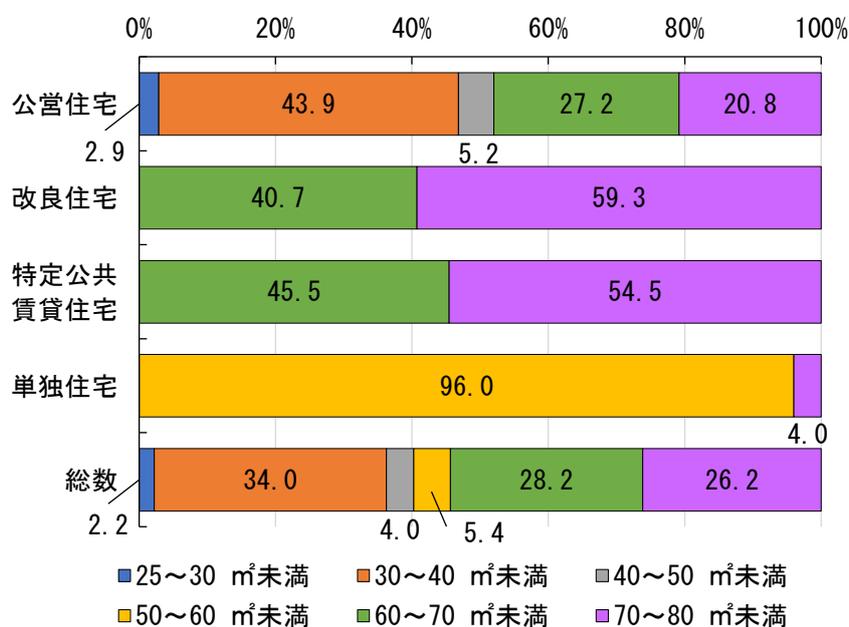
### ① 住戸規模別管理戸数

- ・30～40㎡未満が152戸(34.0%)と最も多く、次いで60～70㎡未満の126戸(28.2%)、70～80㎡未満の117戸(26.2%)の順となっている。
- ・公営住宅については、30～40㎡未満が152戸(43.9%)と約半数近くを占めている。

表. 住宅規模別管理戸数 (戸)

	公営住宅		改良住宅		特定公共賃貸住宅		単独住宅		合計	
	戸数	割合	戸数	割合	戸数	割合	戸数	割合	戸数	割合
25～30㎡未満	10	2.9%	-	-	-	-	-	-	10	2.2%
30～40㎡未満	152	43.9%	-	-	-	-	-	-	152	34.0%
40～50㎡未満	18	5.2%	-	-	-	-	-	-	18	4.0%
50～60㎡未満	-	-	-	-	-	-	24	96.0%	24	5.4%
60～70㎡未満	94	27.2%	22	40.7%	10	45.5%	-	-	126	28.2%
70～80㎡未満	72	20.8%	32	59.3%	12	54.5%	1	4.0%	117	26.2%
合計	346	100.0%	54	100.0%	22	100.0%	25	100.0%	447	100.0%

図. 住宅規模別管理戸数割合



資料：東かがわ市

## ② 住戸内設備の整備状況

- ・浴室は381戸（85.2％）で整備されている。公営住宅は80.9％となっており、整備されていない住戸は昭和43年度までに建設されたものとなっている。
- ・3箇所給湯（台所・洗面所・浴室）は159戸（35.6％）で設置されている。改良住宅では設置されていない。
- ・高齢化対応仕様は175戸（39.1％）で整備されており、特定公共賃貸住宅については全ての住戸、公営住宅は153戸（44.2％）で整備されている。また、中層耐火造についてエレベーターが設置されていない。

表. 住戸内設備の整備状況 (戸)

	戸数	浴室		3箇所給湯		高齢化対応仕様	
		戸数	割合	戸数	割合	戸数	割合
公営住宅	346	280	80.9%	113	32.7%	153	44.2%
改良住宅	54	54	100.0%	0	0.0%	0	0.0%
特定公共 賃貸住宅	22	22	100.0%	22	100.0%	22	100.0%
単独住宅	25	25	100.0%	24	96.0%	0	0.0%
合計	447	381	85.2%	159	35.6%	175	39.1%

注) 高齢化対応仕様：バリアフリーなど公営住宅等整備基準を満たす仕様を指す。

資料：東かがわ市

表. 住戸内設備の整備状況

地区	No.	団地名	種別	管理戸数	建設年度	構造階数	浴室		3箇所給湯	高齢化対応仕様	
								浴槽			
大内	1	前山	公営	4	S29	簡2	×	×	×	×	
	2	町田	公営	2	S37	木平	×	×	×	×	
	3	横内下第1	公営	7	S39	木平	×	×	×	×	
	4	横内下第2	公営	12	H7	中3	○	○	○	○	
			公営	6	H7	中3	○	○	○	○	
	5	大谷	公営	2	S40	木平	×	×	×	×	
	6	松崎	公営	18	S42	木平	×	×	×	×	
			公営	12	S43	木平	×	×	×	×	
	7	中筋南	公営	16	S44	木平	○	×	×	×	
			公営	8	S45	木平	○	×	×	×	
			公営	10	S46	木平	○	×	×	×	
			公営	16	S47	簡平	○	×	×	×	
	8	中筋	公営	15	H11	中3	○	○	○	○	
			公営	15	H13	中3	○	○	○	○	
			特公賃	3	H11	中3	○	○	○	○	
			特公賃	3	H13	中3	○	○	○	○	
	9	花園	公営	4	S55	簡2	○	○	○	×	
			公営	2	S56	簡2	○	○	○	×	
			公営	4	S58	低2	○	○	×	×	
			改良	2	S55	簡2	○	○	×	×	
	10	横内西	改良	2	S55	簡2	○	○	×	×	
			改良	4	S55	簡2	○	○	×	×	
			改良	4	S57	簡2	○	○	×	×	
	11	横内南	改良	2	S55	簡2	○	○	×	×	
			改良	2	S55	簡2	○	○	×	×	
	12	横内東	公営	2	S59	低2	○	○	×	×	
	13	西村	改良	4	S53	簡2	○	○	×	×	
			改良	8	S53	簡2	○	○	×	×	
	14	落合	改良	2	S54	簡2	○	○	×	×	
			公営	2	S57	簡2	○	○	×	×	
			公営	2	S58	低2	○	○	×	×	
	白鳥	15	水入	公営	6	S30	木平	×	×	×	×
				公営	9	S31	木平	×	×	×	×
				公営	1	S35	木平	×	×	×	×
		16	帰来	公営	7	S55	簡2	○	○	×	×
		17	山下	公営	8	H7	中3	○	○	○	○
				公営	8	H7	中3	○	○	○	○
				公営	6	H8	中3	○	○	○	○
				公営	15	H8	中3	○	○	○	○
				公営	12	H9	中3	○	○	○	○
				特公賃	6	H9	中3	○	○	○	○
	引田	18	山の上	公営	3	S41	木平	×	×	×	×
		19	宮の後	公営	0	S39	木平	×	×	×	×
				公営	2	S39	木平	×	×	×	×
		20	栄	公営	32	S44	簡平	○	×	×	×
				公営	8	S45	簡平	○	×	×	×
				公営	10	S47	簡平	○	×	×	×
21		大川下	公営	4	S63	簡2	○	○	×	×	
22		大栄	公営	16	H4	低2	○	○	×	○	
			公営	8	H4	低2	○	○	×	○	
			公営	16	H4	低2	○	○	×	○	
			公営	6	H4	低2	○	○	×	○	
23		大川	公営	4	H6	低2	○	○	○	○	
			公営	6	H7	低2	○	○	○	○	
			特公賃	4	H6	低2	○	○	○	○	
			特公賃	4	H8	低2	○	○	○	○	
			特公賃	2	H7	低2	○	○	○	○	
24		宮脇	改良	4	S51	簡2	○	○	×	×	
			改良	10	S52	簡2	○	○	×	×	
			改良	4	S53	簡2	○	○	×	×	
			改良	4	S54	簡2	○	○	×	×	
25	ヤングハイツ小海	単独	8	H9	簡2	○	○	○	×		
		単独	4	H10	簡2	○	○	○	×		
26	ヤングハイツ引田	単独	4	H11	簡2	○	○	○	×		
		単独	4	H12	簡2	○	○	○	×		
27	ヤングハイツ山の上	単独	4	H14	簡2	○	○	○	×		
28	その他住宅	単独	1	H2	木平	○	○	×	×		
合計				447							

注) 高齢化対応仕様: バリアフリーなど公営住宅等整備基準を満たす仕様を指す。

資料: 東かがわ市

### (3) 団地属性

#### ① 敷地及び用途地域の状況

- ・敷地面積が1,000㎡未満の団地は6団地となっている。
- ・前山団地、横内南団地、及び西村団地は、用途地域に指定されている区域に立地している。

表. 団地別敷地面積・用途地域等（指定建ぺい率・指定容積率）

地区	No.	団地名	種別	棟数 (棟)	戸数 (戸)	敷地面積 (㎡)	都市計画	用途指定	指定 建ぺい率	指定 容積率	
大内	1	前山	公営	1	4	510.54	内	二中高	60%	200%	
	2	町田	公営	1	2	1,618.00	内	白地	70%	200%	
	3	横内下第1	公営	4	7	1,105.00	内	白地	70%	200%	
	4	横内下第2	公営	2	18	3,813.16	内	白地	70%	200%	
	5	大谷	公営	1	2	1,722.00	内	白地	70%	200%	
	6	松崎	公営	15	30	7,410.35	内	白地	70%	200%	
	7	中筋南	公営	25	50	12,098.70	内	白地	70%	200%	
	8		中筋	公営	2	30	6,265.24	内	白地	70%	200%
				特公賃	※2	6					
	9		花園	公営	5	10	2,733.00	内	白地	70%	200%
				改良	1	2					
	10		横内西	改良	5	10	2,317.99	内	白地	70%	200%
	11		横内南	改良	2	4	971.51	内	第一種住居	60%	200%
	12		横内東	公営	1	2	439.76	内	白地	70%	200%
13		西村	改良	7	14	3,894.80	内	白地 (一部準工業)	70% (60%)	200% (200%)	
14		落合	改良	1	2	1,591.50	内	白地	70%	200%	
			公営	2	4						
白鳥	15	水入	公営	16	16	6,393.01	内	白地	70%	200%	
	16	帰来	公営	2	7	919.00	内	白地	70%	200%	
	17		山下	公営	7	49	7,903.48	内	白地	70%	200%
特公賃				1	6						
引田	18	山の上	公営	2	3	4,691.82	外	-	-	-	
	19	宮の後	公営	1	2	5,826.00	内	白地	70%	200%	
	20	栄	公営	14	50	8,733.26	外	-	-	-	
	21	大川下	公営	2	4	1,649.30	外	-	-	-	
	22	大栄	公営	6	46	9,346.83	内 (一部外)	白地 (一部-)	70%	200%	
	23		大川	公営	2	10	4,138.17	内	白地	70%	200%
				特公賃	※3	10					
	24	宮脇	改良	11	22	5,835.62	外	-	-	-	
	25	ヤングハイツ小海	単独	3	12	1,561.82	外	-	-	-	
	26	ヤングハイツ引田	単独	2	8	1,360.87	内	白地	70%	200%	
	27	ヤングハイツ山の上	単独	1	4	894.86	外	-	-	-	
28	その他住宅	単独	1	1	206.14	外	-	-	-		
合計					447						

注) 棟名の※は棟の一部（種別が混在）

資料：東かがわ市

## ② 附帯・共同施設の設置状況

- ・集会所が整備されている団地は5団地、児童遊園が整備されている団地は2団地となっている。
- ・1台以上/世帯の駐車が整備されている団地は12団地あり、1台未満/世帯であるものの一定数の駐車が整備されている団地は5団地となっている。また自転車置場が整備されている団地は7団地となっている。
- ・汚水処理については、農業集落排水が4団地、合併浄化槽が8団地、単独浄化槽が5団地となっている。汲み取りは11団地存在する。

表. 附帯・共同施設の設置状況

地区	No.	団地名	種別	棟数 (棟)	戸数 (戸)	集会所	児童 遊園	駐車場 (台)	自転車 置場	物置 (個)	ゴミ 置き場	汚水処理	
大内	1	前山	公営	1	4	×	×	×	×	×	×	汲み取り	
	2	町田	公営	1	2	×	×	×	×	×	×	汲み取り	
	3	横内下第1	公営	4	7	×	×	×	×	×	×	汲み取り	
	4	横内下第2	公営	2	18	○	×	36	○	18	○	合併浄化槽	
	5	大谷	公営	1	2	×	×	×	×	×	×	汲み取り	
	6	松崎	公営	15	30	×	×	×	×	×	×	汲み取り	
	7	中筋南	公営	25	50	×	×	×	×	×	×	汲み取り	
	8		公営	2	30	○	×	65	○	30	○		合併浄化槽
			特公賃	※2	6					6			
	9	花園	公営	5	10	×	○	18	×	10	×	×	単独浄化槽
			改良	1	2					2			
	10	横内西	改良	5	10	×	×	8	×	10	×	×	単独浄化槽
	11	横内南	改良	2	4	×	×	2	×	4	×	×	単独浄化槽
	12	横内東	公営	1	2	×	×	×	×	2	×	×	単独浄化槽
	13	西村	改良	7	14	×	×	5	×	14	×	×	合併浄化槽
14	落合	改良	1	2	×	×	5	×	2	×	×	単独浄化槽	
		公営	2	4					4				
15	水入	公営	16	16	×	×	×	×	×	×	×	汲み取り	
白鳥	16	帰来	公営	2	7	×	×	7	×	7	×	汲み取り	
	17	山下	公営	7	49	○	×	55	○	49	○	○	合併浄化槽
特公賃			1	6	6								
引田	18	山の上	公営	2	3	×	×	×	×	×	×	汲み取り	
	19	宮の後	公営	1	2	×	×	×	×	×	×	汲み取り	
	20	栄	公営	14	50	○	×	9	×	×	×	汲み取り	
	21	大川下	公営	2	4	×	×	12	×	×	×	農業集落排水	
	22	大栄	公営	6	46	○	○	69	○	46	○	合併浄化槽	
	23	大川	公営	2	10	×	×	38	○	10	○	○	合併浄化槽
			特公賃	※3	10					10			
	24	宮脇	改良	11	22	×	×	27	×	×	×	×	農業集落排水
	25	ヤングハイツ小海	単独	3	12	×	×	24	○	×	×	×	合併浄化槽
	26	ヤングハイツ引田	単独	2	8	×	×	16	○	×	×	×	合併浄化槽
	27	ヤングハイツ山の上	単独	1	4	×	×	8	○	×	×	×	農業集落排水
28	その他住宅	単独	1	1	×	×	×	×	×	×	×	農業集落排水	
合計					447								

注) 棟名の※は棟の一部(種別が混在)

資料: 東かがわ市

## (4) 入居者の状況

### ① 入居戸数

- ・管理戸数 447 戸のうち、入居戸数は 306 戸 (68.5%)、空家戸数は 141 戸 (31.5%) となっている。
- ・入居戸数を住宅種別にみると、公営住宅は 252 戸 (72.8%)、改良住宅は 29 戸 (53.7%)、特定公共賃貸住宅は 7 戸 (31.8%)、単独住宅は 18 戸 (72.0%) となっている。
- ・公営住宅において、政策空家を除くその他空家率は 5.2%にとどまるが、改良住宅のその他空家率は 46.3%、特定公共賃貸住宅は 68.2%、単独住宅は 28.0%を占めている。

表. 管理戸数・入居戸数・空家戸数

	団地数 (団地)	管理 戸数 (戸)	入居 戸数 (戸)	入居率	空家 戸数 (戸)	空家率			備考
						政策空家 (戸)	その他 空家(戸)	その他 空家率	
公営住宅	20	346	252	72.8%	94	76	18	5.2%	募集停止 173戸
改良住宅	6	54	29	53.7%	25	0	25	46.3%	
特定公共 賃貸住宅	3	22	7	31.8%	15	0	15	68.2%	
単独住宅	4	25	18	72.0%	7	0	7	28.0%	募集停止 1戸
合計	33	447	306	68.5%	141	76	65	14.5%	

図. 入居・空家戸数割合

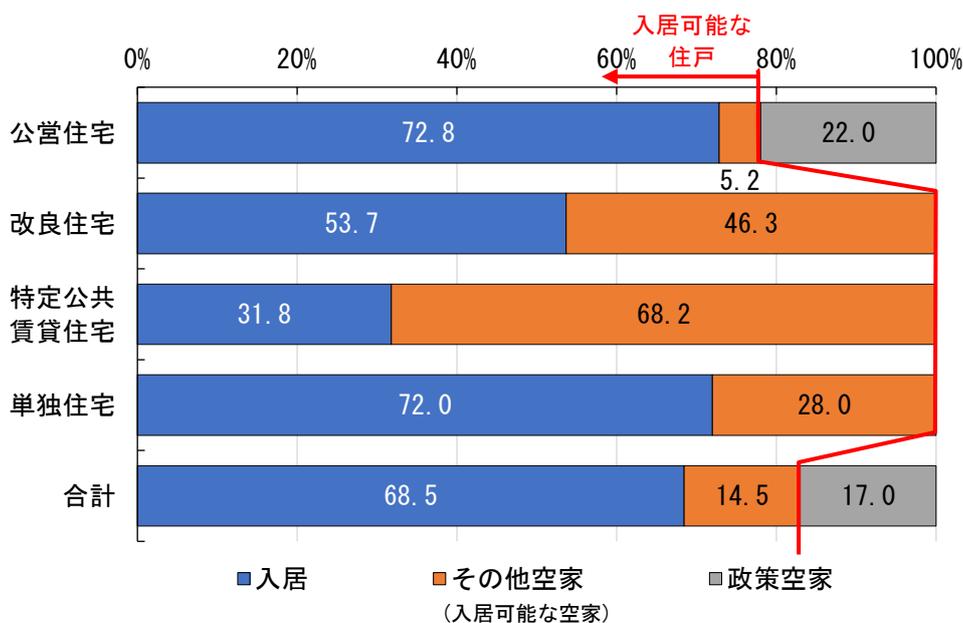


表. 団地別管理戸数・入居戸数・空家戸数

地区	No.	団地名	種別	棟番号及び 部屋番号	建設 年度	構造 階数	管理 戸数 (戸)	入居 戸数 (戸)	入居率	空家 戸数 (戸)			備考	
										政策 空家	その他 空家	その他 空家率		
大内	1	前山	公営	1~4	S29	簡2	4	3	75.0%	1	1	0	0.0%	募集停止
	2	町田	公営	1~12	S37	木平	2	1	50.0%	1	1	0	0.0%	募集停止
	3	横内下第1	公営	1~8	S39	木平	7	7	100.0%	0	0	0	0.0%	募集停止
	4	横内下第2	公営	A棟	H7	中3	12	10	83.3%	2	0	2	16.7%	
			公営	B棟	H7	中3	6	5	83.3%	1	0	1	16.7%	
	5	大谷	公営	1~12	S40	木平	2	1	50.0%	1	1	0	0.0%	募集停止
	6	松崎	公営	1~28	S42	木平	18	9	50.0%	9	9	0	0.0%	募集停止
			公営	29~48	S43	木平	12	5	41.7%	7	7	0	0.0%	募集停止
	7	中筋南	公営	1~20	S44	木平	16	9	56.3%	7	7	0	0.0%	募集停止
			公営	21~34	S45	木平	8	4	50.0%	4	4	0	0.0%	募集停止
			公営	35~52	S46	木平	10	5	50.0%	5	5	0	0.0%	募集停止
			公営	53~76	S47	簡平	16	9	56.3%	7	7	0	0.0%	募集停止
	8	中筋	公営	A棟	H11	中3	15	15	100.0%	0	0	0	0.0%	
			公営	B棟	H13	中3	15	15	100.0%	0	0	0	0.0%	
			特公賃	※A棟	H11	中3	3	2	66.7%	1	0	1	33.3%	
			特公賃	※B棟	H13	中3	3	1	33.3%	2	0	2	66.7%	
	9	花園	公営	1・2・3・4	S55	簡2	4	4	100.0%	0	0	0	0.0%	
			公営	5・6	S56	簡2	2	2	100.0%	0	0	0	0.0%	
			公営	7・8・9・10	S58	低2	4	2	50.0%	2	0	2	50.0%	
			改良	11・12	S55	簡2	2	2	100.0%	0	0	0	0.0%	
	10	横内西	改良	1・2	S55	簡2	2	1	50.0%	1	0	1	50.0%	
改良			3・4・5・6	S55	簡2	4	2	50.0%	2	0	2	50.0%		
改良			7・8・9・10	S57	簡2	4	1	25.0%	3	0	3	75.0%		
11	横内南	改良	1・2	S55	簡2	2	1	50.0%	1	0	1	50.0%		
		改良	3・4	S55	簡2	2	1	50.0%	1	0	1	50.0%		
12	横内東	公営	1・2	S59	低2	2	2	100.0%	0	0	0	0.0%		
13	西村	改良	1・2・7・8	S53	簡2	4	1	25.0%	3	0	3	75.0%		
		改良	3・4・9~14	S53	簡2	8	7	87.5%	1	0	1	12.5%		
		改良	5・6	S54	簡2	2	1	50.0%	1	0	1	50.0%		
14	落合	改良	1・2	S57	簡2	2	2	100.0%	0	0	0	0.0%		
		公営	3・4	S57	簡2	2	1	50.0%	1	0	1	50.0%		
		公営	5・6	S58	低2	2	1	50.0%	1	0	1	50.0%		
白鳥	15	水入	公営	1~15	S30	木平	6	5	83.3%	1	1	0	0.0%	募集停止
			公営	16~37	S31	木平	9	7	77.8%	2	2	0	0.0%	募集停止
			公営	38~39	S35	木平	1	1	100.0%	0	0	0	0.0%	募集停止
	16	帰来	公営	1~7	S55	簡2	7	7	100.0%	0	0	0	0.0%	募集停止
	17	山下	公営	A・B棟	H7	中3	8	8	100.0%	0	0	0	0.0%	
			公営		H7	中3	8	7	87.5%	1	0	1	12.5%	
			公営	C・D・E棟	H8	中3	6	3	50.0%	3	0	3	50.0%	
			公営		H8	中3	15	13	86.7%	2	0	2	13.3%	
			公営	F・G棟	H9	中3	12	11	91.7%	1	0	1	8.3%	
特公賃	H棟	H9	中3	6	0	0.0%	6	0	6	100.0%				

地区	No.	団地名	種別	棟番号及び 部屋番号	建設 年度	構造 階数	管理 戸数 (戸)	入居 戸数 (戸)	入居率	空家				備考
										戸数 (戸)	政策 空家	その他 空家	その他 空家率	
引田	18	山の上	公営	4~8	S41	木平	3	2	66.7%	1	1	0	0.0%	募集停止
	19	宮の後	公営	1棟	S39	木平	0	0	—	0	0	0	—	募集停止
			公営	2棟	S39	木平	2	0	0.0%	2	2	0	0.0%	募集停止
	20	栄	公営	1-1~12-7	S44	簡平	32	10	31.3%	22	22	0	0.0%	募集停止
			公営	15-1~16-5	S45	簡平	8	6	75.0%	2	2	0	0.0%	募集停止
			公営	17-1~21-5	S47	簡平	10	6	60.0%	4	4	0	0.0%	募集停止
	21	大川下	公営	1-1・2/ 2-1・2	S63	簡2	4	4	100.0%	0	0	0	0.0%	
	22	大栄	公営	2・3棟	H4	低2	16	14	87.5%	2	0	2	12.5%	
			公営	1棟	H4	低2	8	8	100.0%	0	0	0	0.0%	
			公営	A・B棟	H4	低2	16	15	93.8%	1	0	1	6.3%	
			公営	C棟	H4	低2	6	5	83.3%	1	0	1	16.7%	
	23	大川	公営	A棟	H6	低2	4	4	100.0%	0	0	0	0.0%	
			公営	D棟	H7	低2	6	6	100.0%	0	0	0	0.0%	
			特公賃	B棟	H6	低2	4	3	75.0%	1	0	1	25.0%	
			特公賃	C棟	H8	低2	4	0	0.0%	4	0	4	100.0%	
			特公賃	※D棟	H7	低2	2	1	50.0%	1	0	1	50.0%	
	24	宮脇	改良	1・2・3・4	S51	簡2	4	1	25.0%	3	0	3	75.0%	
			改良	5~14	S52	簡2	10	5	50.0%	5	0	5	50.0%	
			改良	15~18	S53	簡2	4	3	75.0%	1	0	1	25.0%	
			改良	19・20・23・24	S54	簡2	4	1	25.0%	3	0	3	75.0%	
	25	ヤングハイツ小海	単独	A・B棟	H9	簡2	8	4	50.0%	4	0	4	50.0%	
			単独	C棟	H10	簡2	4	3	75.0%	1	0	1	25.0%	
	26	ヤングハイツ引田	単独	A棟	H11	簡2	4	4	100.0%	0	0	0	0.0%	
			単独	B棟	H12	簡2	4	4	100.0%	0	0	0	0.0%	
	27	ヤングハイツ山の上	単独	A棟	H14	簡2	4	2	50.0%	2	0	2	50.0%	
	28	その他住宅	単独	1	H2	木平	1	1	100.0%	0	0	0	0.0%	募集停止
	合計						447	306	68.5%	141	76	65	14.5%	

注) 棟名の※は棟の一部 (種別が混在)

資料: 東かがわ市

## ② 世帯人員別世帯数

- ・1人世帯が136世帯（44.4％）と最も多く、次いで2人世帯の96世帯（31.4％）となっている。
- ・住宅種別で見ると、公営住宅は1人世帯が最も多い。一方で、改良住宅は2人世帯、単独住宅は4人世帯が最も多くなっている。
- ・平均世帯人員は全体で1.95人となっている。住宅種別では、公営住宅が1.79人／世帯と最も少なく、単独住宅が3.61人／世帯と最も多い。
- ・市全体と比較すると、公営住宅・改良住宅の平均世帯人員は、市全体（2.11人／世帯※）に比べて少ない。

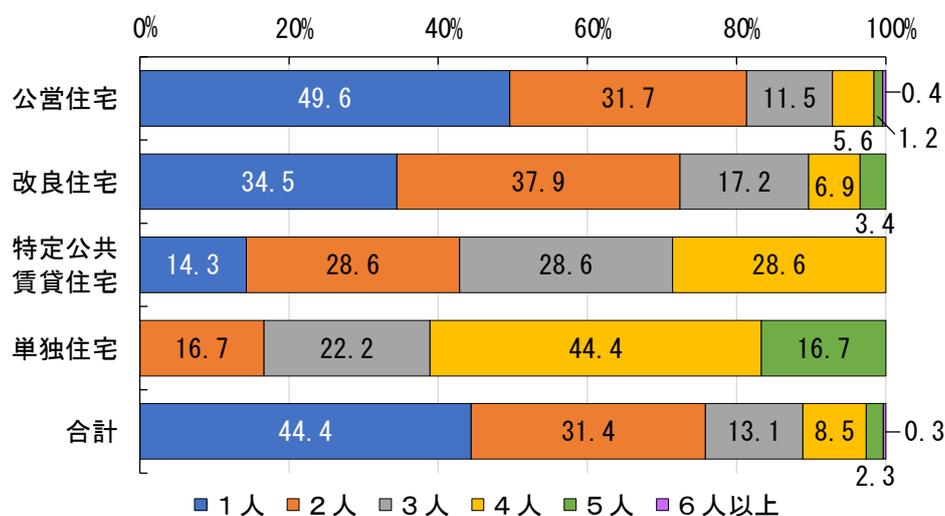
※市全体の平均世帯人員は、令和4年4月1日現在の住民基本台帳人口・世帯数から算出。

表. 世帯人員別世帯数・入居者数・平均世帯人員

		1世帯当たり人員別世帯数（世帯数）						合計	入居者数（人）	平均世帯人員（人/世帯）
		1人	2人	3人	4人	5人	6人以上			
公営住宅	実数	125	80	29	14	3	1	252	452	1.79
	割合	49.6%	31.7%	11.5%	5.6%	1.2%	0.4%	100.0%		
改良住宅	実数	10	11	5	2	1	0	29	60	2.07
	割合	34.5%	37.9%	17.2%	6.9%	3.4%	0.0%	100.0%		
特定公共賃貸住宅	実数	1	2	2	2	0	0	7	19	2.71
	割合	14.3%	28.6%	28.6%	28.6%	0.0%	0.0%	100.0%		
単独住宅	実数	0	3	4	8	3	0	18	65	3.61
	割合	0.0%	16.7%	22.2%	44.4%	16.7%	0.0%	100.0%		
合計	実数	136	96	40	26	7	1	306	596	1.95
	割合	44.4%	31.4%	13.1%	8.5%	2.3%	0.3%	100.0%		

注) 平均世帯人員：6人以上は6人として計算している。

図. 世帯人員別世帯数割合



資料：東かがわ市

### ③ 世帯主年齢別世帯数

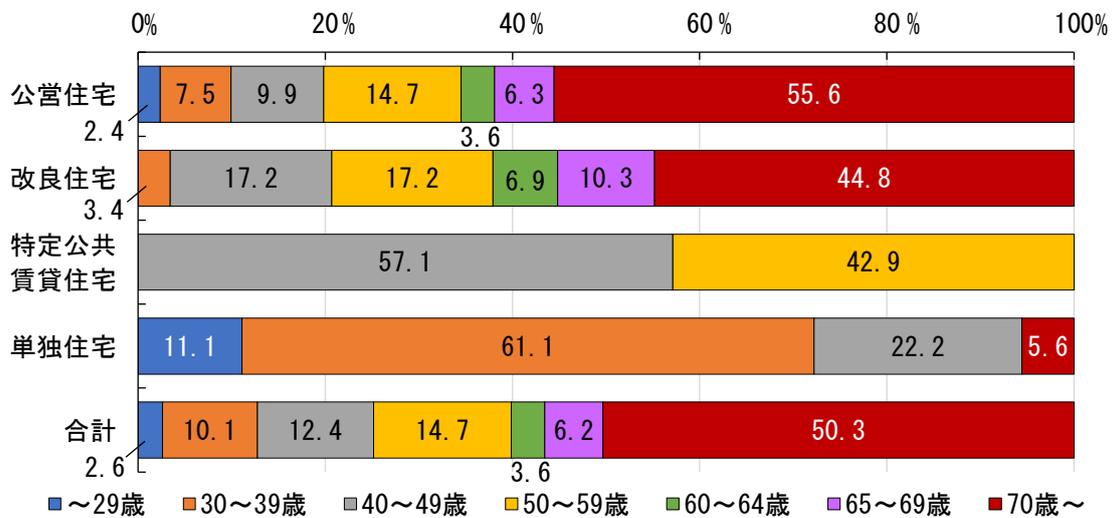
- ・入居者のうち70歳以上が154世帯(50.3%)となっており、全世帯の半数を占める。
- ・住宅種別にみると、公営住宅と改良住宅は70歳以上が最も多くなっている。

表. 世帯主年齢別世帯数

(世帯)

		～29歳	30～39	40～49	50～59	60～64	65～69	70歳～	合計
公営住宅	世帯数	6	19	25	37	9	16	140	252
	割合	2.4%	7.5%	9.9%	14.7%	3.6%	6.3%	55.6%	100.0%
改良住宅	世帯数	0	1	5	5	2	3	13	29
	割合	0.0%	3.4%	17.2%	17.2%	6.9%	10.3%	44.8%	100.0%
特定公共 賃貸住宅	世帯数	0	0	4	3	0	0	0	7
	割合	0.0%	0.0%	57.1%	42.9%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%
単独住宅	世帯数	2	11	4	0	0	0	1	18
	割合	11.1%	61.1%	22.2%	0.0%	0.0%	0.0%	5.6%	100.0%
合計	世帯数	8	31	38	45	11	19	154	306
	割合	2.6%	10.1%	12.4%	14.7%	3.6%	6.2%	50.3%	100.0%

図. 世帯主年齢別世帯数割合



資料：東かがわ市

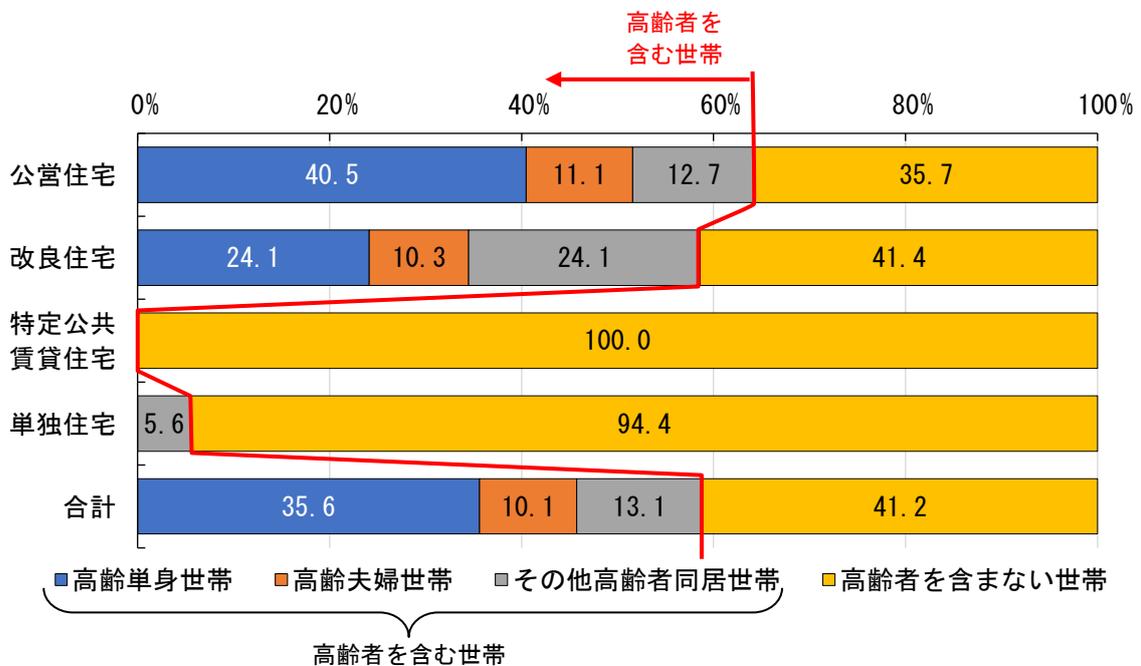
#### ④ 高齢者を含む世帯数

・ 高齢者（65歳以上）を含む世帯の総数は180世帯（58.8%）で、全世帯の半数以上を占めている。高齢者を含む世帯の内訳では、高齢単身が109世帯（35.6%）と最も多くなっている。

表. 高齢者（65歳以上）を含む世帯 (世帯)

		高齢者を含む世帯			総数	高齢者を含まない世帯	合計
		高齢単身	高齢夫婦	その他高齢者同居			
公営住宅	世帯数	102	28	32	162	90	252
	割合	40.5%	11.1%	12.7%	64.3%	35.7%	100.0%
改良住宅	世帯数	7	3	7	17	12	29
	割合	24.1%	10.3%	24.1%	58.6%	41.4%	100.0%
特定公共賃貸住宅	世帯数	0	0	0	0	7	7
	割合	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%	100.0%
単独住宅	世帯数	0	0	1	1	17	18
	割合	0.0%	0.0%	5.6%	5.6%	94.4%	100.0%
合計	世帯数	109	31	40	180	126	306
	割合	35.6%	10.1%	13.1%	58.8%	41.2%	100.0%

図. 高齢者（65歳以上）を含む世帯割合



資料：東かがわ市

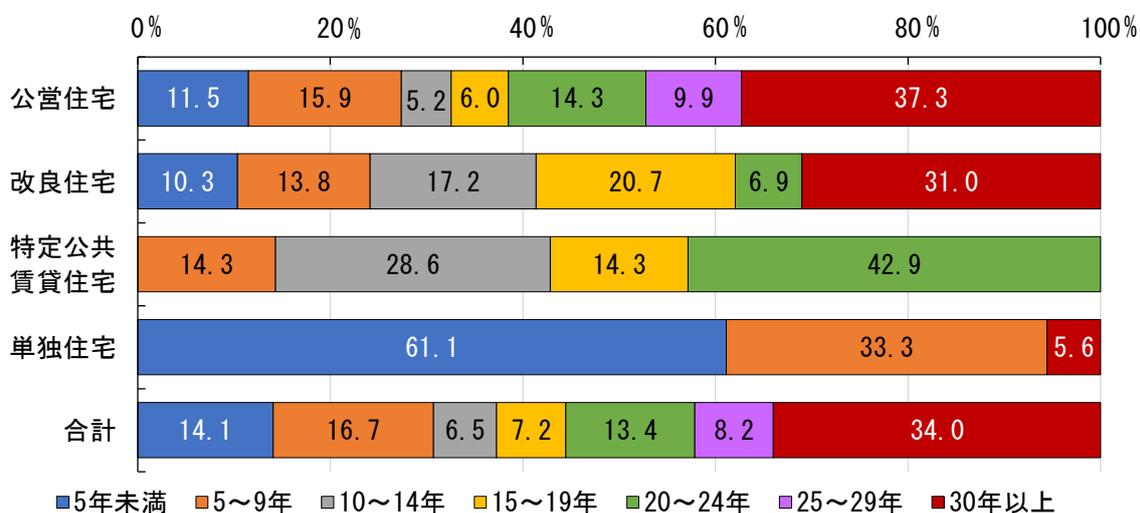
### ⑤ 入居期間別世帯数

- ・入居期間が30年以上は104世帯（34.0%）と最も多く、次いで5～9年の51世帯（16.7%）、5年未満の43世帯（14.1%）、の順となっている。
- ・公営住宅・改良住宅では、30年以上が最も多くなっている。

表. 入居期間別世帯数 (世帯)

		5年未満	5～9年	10～14年	15～19年	20～24年	25～29年	30年以上	合計
公営住宅	世帯数	29	40	13	15	36	25	94	252
	割合	11.5%	15.9%	5.2%	6.0%	14.3%	9.9%	37.3%	100.0%
改良住宅	世帯数	3	4	5	6	2	0	9	29
	割合	10.3%	13.8%	17.2%	20.7%	6.9%	0.0%	31.0%	100.0%
特定公共賃貸住宅	世帯数	0	1	2	1	3	0	0	7
	割合	0.0%	14.3%	28.6%	14.3%	42.9%	0.0%	0.0%	100.0%
単独住宅	世帯数	11	6	0	0	0	0	1	18
	割合	61.1%	33.3%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	5.6%	100.0%
合計	世帯数	43	51	20	22	41	25	104	306
	割合	14.1%	16.7%	6.5%	7.2%	13.4%	8.2%	34.0%	100.0%

図. 入居期間別世帯割合



資料：東かがわ市

## ⑥ 収入分位別世帯数

・収入分位Ⅰ（0～10%）が241世帯（78.8%）となっており、全体の過半数を占める。

表. 収入分位別世帯数

収入分位	世帯の月額所得（円）	世帯数 （世帯）	割合
Ⅰ（0～10%）	～ 104,000	241	78.8%
Ⅱ（10～15%）	104,001 ～ 123,000	12	3.9%
Ⅲ（15～20%）	123,001 ～ 139,000	7	2.3%
Ⅳ（20～25%）	139,001 ～ 158,000	14	4.6%
Ⅴ（25～32.5%）	158,001 ～ 188,000	8	2.6%
Ⅵ（32.5～40%）	186,001 ～ 214,000	5	1.6%
Ⅶ（40～50%）	214,001 ～ 259,000	9	2.9%
Ⅷ（50～60%）	259,001 ～ 313,000	6	2.0%
高額（60%～）	313,001 ～	4	1.3%
合計		306	100.0%

注) ・世帯の月額所得：年間総所得額から扶養控除額などを差し引いた額を、月額所得額に換算

・高額：高額所得者に該当する月額所得

資料：東かがわ市

## ⑦ 収入超過者に対する取組状況

・収入超過者は22世帯、高額所得者は4世帯となっており、住宅の明渡努力義務等を書面により通知している。

注) 収入超過者：公営住宅に3年以上入居で、かつ月額所得が市の規定する金額を超えている世帯  
 高額所得者：公営住宅に5年以上入居で、かつ2年続いて月額所得が市の規定する金額を超えている世帯

## (5) 募集・事業等の取り組み状況

### ① 募集・応募の状況

- ・平成29年度から令和3年度まで（5年間）の平均応募倍率は、公営住宅で1.1倍、改良住宅及び単独住宅で0.3倍、特定公共賃貸住宅の応募はなかった。全体として、応募世帯数が募集戸数を下回る状態である。
- ・公営住宅の応募倍率も減少傾向にある。

表. 応募状況

	平成29年度			平成30年度			令和元年度			令和2年度			令和3年度			5年間合計		
	募集戸数（戸）	応募世帯数（世帯）	応募倍率（倍）															
公営住宅	12	22	1.8	8	9	1.1	10	11	1.1	7	7	1.0	15	8	0.5	52	57	1.1
改良住宅	1	2	2.0	2	1	0.5	2	0	0.0	3	0	0.0	6	1	0.2	14	4	0.3
特定公共賃貸住宅	5	0	0.0	7	0	0.0	7	0	0.0	7	0	0.0	7	0	0.0	33	0	0.0
単独住宅	2	0	0.0	7	3	0.4	5	0	0.0	11	3	0.3	10	5	0.5	35	11	0.3
合計	20	24	1.2	24	13	0.5	24	11	0.5	28	10	0.4	38	14	0.4	134	72	0.5

資料：東かがわ市

## ② 事業の実施状況

- ・過去10年間では、建替え・新規建設事業は実施されていない。
- ・改善事業は、10団地36棟159戸で外壁改修が実施されている。

表. 近年10年間の改善事業の実施状況

改善年度	改善内容	団地名	棟番号または 部屋番号	棟数 (棟)	戸数 (戸)	備考
平成26年度	外壁改修	大川下	1～2棟	2	4	
平成27年度	外壁改修	横内西	1～10	5	10	
平成28年度	外壁改修	横内南	1～4	2	4	
		横内東	1～2	1	2	
平成29年度	外壁改修	花園	1～12	6	12	
平成30年度	外壁改修	落合	1～6	3	6	
令和元年度	外壁改修	大栄	1～3, A～C棟	6	46	
令和2年度	外壁改修	横内下第2	A～B棟	2	18	
令和3年度	外壁改修	大川	A～D棟	4	20	
令和4年度	外壁改修	山下	A～E棟	5	37	実施予定
			合計	36	159	

資料：東かがわ市

## 2. 長寿命化に関する基本方針と将来ストック量の設定

### (1) 長寿命化に関する基本方針

#### ① 住宅ストックの状態の把握及び日常的な維持管理の方針

- ・住宅ストックの状況を的確に把握し、管理していくため、点検や管理データの一元的な管理と運用を進める。

表. 点検、データ管理の実施方針

- |  |
|--|
| <ul style="list-style-type: none"><li>・各種法令に基づいた定期的な点検、及び日常的な点検等を実施する。</li><li>・公営住宅等の整備、修繕、点検等の管理データを一元的に管理し、随時履歴を確認できるよう、運用を進める。</li></ul> |
|--|

#### ② 長寿命化及びライフサイクルコスト縮減に関する方針

- ・住宅ストックの長寿命化を効率的に進めるため、改善を実施する際の仕様や実施時期の工夫等を行う。

表. 改善における仕様・実施時期に関する方針

- |  |
|--|
| <ul style="list-style-type: none"><li>・長寿命化素材（メンテナンス不要材や耐久性の高い材料等）の導入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り、建物の長寿命化及びライフサイクルコストの縮減を図る。</li><li>・これまでの修繕履歴や定期点検結果等を踏まえて修繕周期を設定することにより、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。</li></ul> |
|--|

## (2) 公営住宅等の需要の見通しに基づく将来ストック量の推計

### ① 将来ストック量推計の考え方・手順

- ・将来ストック量の推計にあたっては、『公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）』で示されている『住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム（国土交通省国土技術政策総合研究所開発によるプログラム）』を用いる。
- ・『住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム』では、公営住宅入居資格世帯のうち、特に経済的に困窮している「著しい困窮年収未満の世帯」を、公営住宅等が支援すべき世帯としている。

表. 「著しい困窮年収未満の世帯」の定義

公営住宅の入居資格を持つ世帯のうち、最低居住面積水準を満たす民間賃貸住宅に、適正な家賃負担で居住することが困難な年収の世帯。

表. 「著しい困窮年収未満の世帯数」の主な推計手順

ステップ	主な推計手順
1) 本市の世帯数の推計	国勢調査や国立社会保障・人口問題研究所における人口・世帯数に関する統計資料を用いて、世帯主率法により、年齢5歳階級別世帯類型別世帯数を推計する。
	推計された世帯数を、借家世帯の世帯人員・収入分位別世帯数に整理する。
2) 「公営住宅の入居資格世帯数」の推計	1) 基準年収以下の世帯の割合を推計する。 （本来階層：収入分位25%以下、裁量階層：収入分位50%以下） 2) 本来階層の世帯数、裁量階層の世帯数を算出する。
3) 「著しい困窮年収未満の世帯数」の推計	1) 最低居住面積水準の民間賃貸住宅の家賃水準を推計する。 2) 適正な家賃負担率の範囲で、最低居住面積水準の民間賃貸住宅の入居に必要な年収を推計する。 3) 必要年収未満の世帯数を算出する。

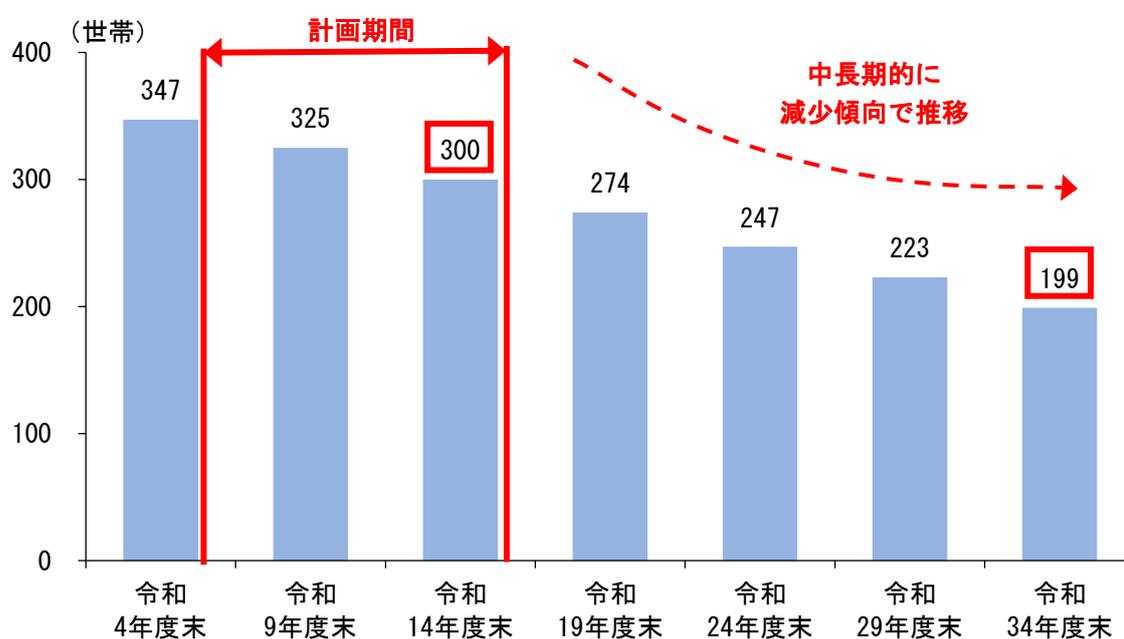
## ② 「著しい困窮年収未満の世帯」の推計

- ・先の推計手順によって推計された「著しい困窮年収未満の世帯」を計画期間に調整して算出した結果、計画期間末（令和14年度末）では300世帯となった。
- ・中長期においても減少傾向で推移し、30年後（令和34年度末）には、199世帯となる。

表. 世帯人員別の著しい困窮年収未満の世帯数

	令和 4年度末	令和 9年度末	令和 14年度末	令和 19年度末	令和 24年度末	令和 29年度末	令和 34年度末
1人・60歳以上	99	99	98	97	0	0	80
2人	2	109	101	92	6	7	68
3人	99	62	55	48	90	84	29
4人	113	36	28	21	78	71	10
5人	65	2	1	0	38	32	0
6人以上	41	17	17	16	15	12	12
合計	347	325	300	274	247	223	199

図. 著しい困窮年収未満の世帯数



### 3. 団地別・住棟別の事業手法の選定

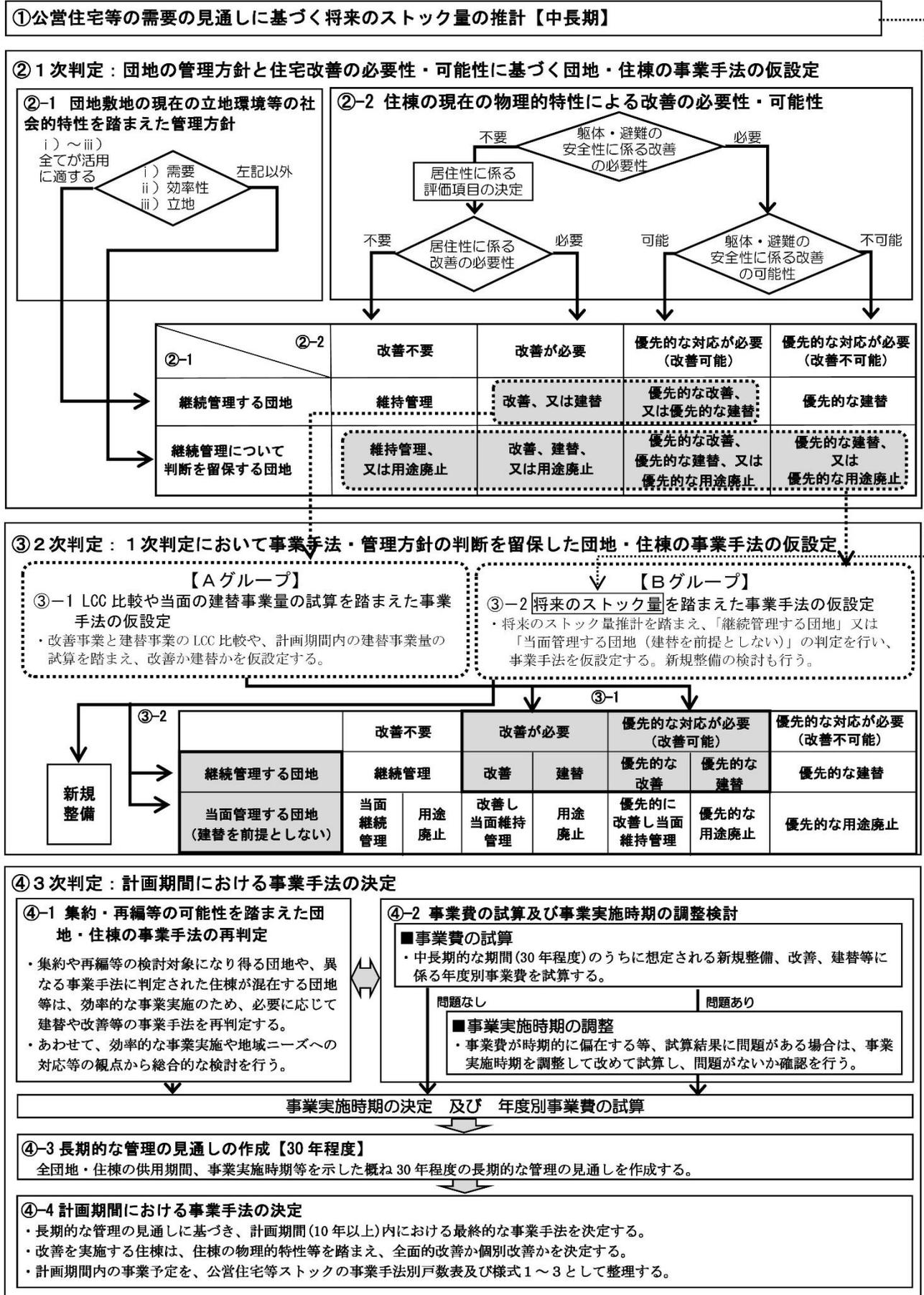
#### (1) 判定対象と事業手法の選定フロー

- ・事業手法の判定対象は、令和4年度除却の宮の後団地2戸を除く、27団地445戸とする。
- ・団地別、住棟別の事業手法の選定にあたっては、国土交通省住宅局「公営住宅等長寿命化計画策定指針」（平成28年8月）で定める事業手法の選定フローを踏まえて選定する。

表. 事業手法の内容

事業手法	事業手法の内容
用途廃止	住棟又は共同施設の、市営住宅としての用途を廃止する。
建替	住棟を除却し、その土地の全部または一部に新たに住宅を建設する。 (本計画においては、他の団地へ統合する「統合建替」、現地と異なる場所に移設する「非現地建替」についても建替と位置づける。)
改善	現在の住棟又は住戸に、性能・品質を向上するため、以下の改善・改修を個別に行うものを個別改善とする。 【改善の類型と改善例】 <ul style="list-style-type: none"><li>・居住性確保型：3箇所給湯の設置、便所の洋式化 等</li><li>・福祉対応型：共用部分の段差解消、高齢化対応仕様 等</li><li>・安全性確保型：耐震改修、外壁改修（長寿命化型と重複） 等</li><li>・長寿命化型：外壁改修、屋上防水、配管改修 等</li></ul>
維持管理	現在の住棟あるいは住戸を、計画修繕し維持する。

図. 公営住宅等長寿命化計画策定指針（平成 28 年 8 月）における事業手法の選定フロー



参考. 本市における各判定の概要

＜1次判定＞ 団地の敷地特性から将来的な管理方針、住棟の物理的特性から改善の必要性・可能性を判定

① 団地敷地の現在の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針

- ・団地の敷地特性（立地、敷地形状等）を判定する。
- ・全ての評価項目で判定基準を満たす場合は、将来にわたり「継続管理する団地」と仮判定し、いずれかの評価項目が判定基準を満たさない場合は、「継続管理について判断を留保する団地」とする。（「継続管理について判断を留保する団地」は、2次判定において、将来のストック量推計を踏まえて、継続管理をするか否かを検討する。）

判定区分	判定項目
i) 需要	a) 応募倍率 b) 入居率
ii) 効率性	a) 敷地面積・敷地形状・接道状況 b) 法規制
iii) 立地	a) 利便性 b) 災害危険区域等の内外

② 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性

- ・住棟の物理的特性（安全性・居住性）を評価し、住棟の改善の必要性・可能性を判定する。
- ・躯体・避難の安全性は、入居者の生命の安全等に大きく影響するため、評価項目の判定基準を満たさず、かつ改善による対応が不可能な場合は、優先的に建替・用途廃止とする。改善が可能な場合は、優先的に改善を行う。
- ・躯体・避難の安全性を確保できる住棟について、居住性に係る判定を行う。

判定区分	判定項目
i) 躯体・避難の安全性	a) 耐用年数 b) 新耐震基準 c) 老朽化 d) 防火区画 e) 二方向避難
ii) 居住性	a) 住戸面積 b) 浴室 c) 3箇所給湯 d) 省エネルギー e) バリアフリー f) エレベーター

＜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・住棟の判定

- ・1次判定①で「継続管理について判断を留保する団地」について、将来のストック量を踏まえて将来的な活用の優先順位を検討し、将来にわたって継続管理し、建替、改善等を行うか、将来は用途廃止を前提とする団地かの判定を行う。（改善対象住棟については、改善によるLCCの縮減効果を確認する。）

判定項目
i) 改善によるLCCの縮減効果の確認
ii) 現状敷地状況の再確認
iii) 将来のストック量に基づく優先順位の設定

＜3次判定＞ 総合的な判断に基づく、計画期間内における事業手法の決定

- ・長期的な管理見通しや事業費等を踏まえた上で、効率的な事業実施や地域ニーズへの対応等の観点から、総合的な検討を行う。

判定項目
i) 団地単位の効率的活用
ii) 集約・再編等の可能性
iii) 地域ニーズへの対応など総合的な検討
iv) 事業時期の平準化

## (2) 各判定の基準

### ① 1次判定

#### 1) 団地敷地の現在の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針

- ・「団地敷地の現在の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針」に基づき、団地毎に判定を行う。
- ・「i) 需要」「ii) 効率性」「iii) 立地」の各項目について、全てが活用に適すると判定された場合は「維持管理する団地」、いずれかの項目で活用に適さないと判定された場合は「維持管理について判断を留保する団地」と判定する。

図. 1次判定①判定フロー

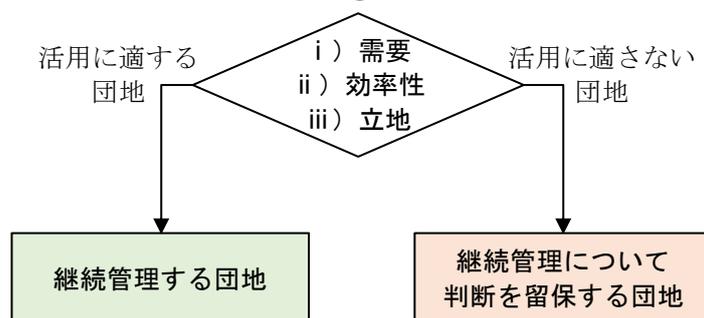


表. 1次判定①判定基準

判定区分	判定項目	判定の内容・考え方
i) 需要	a) 応募倍率	・ 応募倍率が 1.0 倍以上の場合は「団地の需要がある」と判定する。
	b) 入居率	・ 入居率が 68.5%以上※の場合、「団地の需要がある」と判定する。 ただし、募集停止の住戸ある団地は、判定の対象外とする。 ※全体の平均入居率は 68.5%
ii) 効率性	a) 敷地面積・敷地形状・接道状況	・ 敷地面積が 2,000 m <sup>2</sup> 以上※あり、敷地形状が整形・分割であっても一定面積を確保している場合、接道(アクセス路)が 4m 以上確保している場合、「敷地活用の効率性がある」と判定する。 ※近年(平成4年度以降)、本市で建設された公営住宅・耐火構造の団地は、概ね 20 戸以上となっている。今後、効率的な管理運営を図るため、少なくとも 20 戸の団地が建設できる敷地規模(20 戸×一般的な平均敷地面積 100 m <sup>2</sup> /戸=2,000 m <sup>2</sup> )を基準とする。
	b) 法規制	・ 低層系住居専用地域・工業専用地域以外の都市計画区域内に立地する場合は、「敷地活用の効率性がある」と判定する。
iii) 立地	a) 利便性	・ 鉄道駅からの距離が 1.0km 以内、またはバス停からの距離が 0.5km 以内の場合は、「立地が適正である」と判定する。
	b) 災害危険区域等の内外	・ 以下の全ての条件を満たす場合は、「立地が適正である」と判定する。 i) 土砂災害特別警戒区域(急傾斜・土石流)に指定されていない。 ii) 津波浸水想定 0.01~0.3m未満の浸水区分、または指定されていない。 iii) 洪水浸水想定 0.5m未満の浸水区分、または指定されていない。 iv) 高潮浸水想定 0.5m未満の浸水区分、または指定されていない。 家屋倒壊等氾濫想定区域に指定されていない。 v) ため池浸水想定 0.5m未満の浸水区分、または指定されていない。

## 2) 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性

- ・「住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性」について、住棟毎に判定を行う。
- ・「i) 躯体・避難の安全性に係る改善の必要性」について、いずれかの項目について改善が必要な住棟のうち、改善が可能な住棟は「優先的な対応が必要(改善可能)」、改善が不可能な住棟は「優先的な対応が必要(改善不可能)」と判定する。
- ・「i) 躯体・避難の安全性に係る改善の必要性」で改善が不要な住棟、改善が可能な住棟については、引き続き「ii) 居住性に係る改善の必要性」について判定する。全ての項目で基準を満たす場合は「改善が不要」、その他については「改善が必要」と判定する。

図. 1次判定②判定フロー

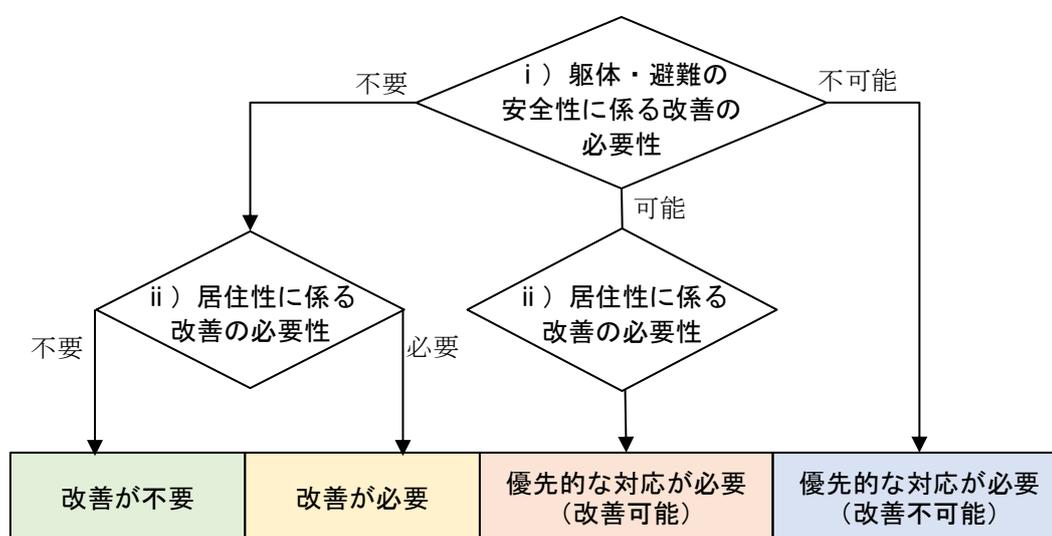


表. 1次判定②判定基準

判定区分	判定項目	判定の内容・考え方
i) 躯体・避難の安全性	a) 耐用年数	・計画開始年度時点で耐用年数を超過していない住棟については、「躯体の安全性が確保されている」と判定する。
	b) 新耐震基準	・昭和56年の建築基準法施行令（新耐震基準）により施工された住棟については、「躯体の安全性が確保されている」と判定する。 ・コンクリートブロック造・プレキャストコンクリート造の壁構造の住棟については、「躯体の安全性が確保されている」と判定する。

判定区分	判定項目	判定の内容・考え方
i) 躯体・避難の安全性	c) 老朽化	<ul style="list-style-type: none"> <li>住棟外部の目視調査の結果を踏まえて以下のように躯体の安全性を判定する。 <ul style="list-style-type: none"> <li>「A：問題なし」「B：部分的劣化」 日常の維持管理や修繕等の範囲内で対応できるため、躯体の安全性が確保されていると判定（○）。</li> <li>「C：全体的劣化」 今後、改善等による対応が必要な住棟のため、躯体の安全性の確保に向け改善可能と判定（△）。</li> <li>「D：要精査・対応」劣化が進んでいるため、耐火造については優先的に改善が必要と判定（△）、その他の構造については改善不可能と判定（×）。</li> </ul> </li> </ul>
	d) 防火区画	<ul style="list-style-type: none"> <li>本市では、原則として新築時に法定の仕様で計画されているため、特別の理由のない限り、全住棟において「避難の安全性は確保されている」と判定する。</li> </ul>
	e) 二方向避難	<ul style="list-style-type: none"> <li>二方向避難は評価の対象となる全住棟で確保されているため、「避難の安全性は確保されている」と判定する。</li> <li>長屋形式の住棟（テラスハウス型の住棟）は、各住戸の玄関と各居室から直接屋外に避難できるため、判定の対象外とする。</li> </ul>
ii) 居住性	a) 住戸面積	<ul style="list-style-type: none"> <li>40 m<sup>2</sup>※以上の場合は、「居住性がある」と判定する。 ※本市の令和4年4月1日現在の平均世帯人員は2.11人/世帯(28,854人÷13,669世帯)であることから、平均世帯人員を上回る3人の最低居住面積水準40 m<sup>2</sup>を確保する。</li> </ul>
	b) 浴室	<ul style="list-style-type: none"> <li>浴室が設置されている場合、「居住性がある」と判定する。</li> </ul>
	c) 3箇所給湯	<ul style="list-style-type: none"> <li>3箇所給湯（台所・洗面所・浴室）が設置されている場合、「居住性がある」と判定する。</li> </ul>
	d) 省エネルギー	<ul style="list-style-type: none"> <li>平成11年に制定された基準（次世代省エネルギー基準）を満たす場合は「居住性がある」と判定する。</li> </ul>
	e) バリアフリー	<ul style="list-style-type: none"> <li>高齢化対応仕様が整っている場合は「居住性がある」と判定する。</li> </ul>
	f) エレベーター	<ul style="list-style-type: none"> <li>3階以上の住棟でエレベーターが設置されている場合は「居住性がある」と判定する。</li> </ul>

参考. 最低居住面積水準（住生活基本計画）

世帯人数	最低居住面積水準 (m <sup>2</sup> )					
	1人	2人	3人	4人	5人	6人
最低居住面積水準	25	30	40	50	60	70

注) 最低居住面積水準とは、世帯人数に応じて、健康で文化的な住生活の基本とし必要不可欠な住宅面積に関する水準

最低居住面積水準算定式 ・単身者：25 m<sup>2</sup> ・2人以上の世帯：10 m<sup>2</sup>×世帯人数+10 m<sup>2</sup>

### 3) 1次判定の結果

- ・判定基準に基づく1次判定の結果については、以下のとおりである。
- ・全ての基準を満たす「継続管理する団地」はなく、27団地445戸全てが「判断を留保する団地」となった。

表. 1次判定の結果まとめ (戸)

②判定結果 \ ①判定結果	改善が不要	改善が必要	優先的な対応が必要(改善可能)	優先的な対応が必要(改善不可能)
継続管理する団地(対象なし)	維持管理	改善、又は建替	優先的な改善、又は優先的な建替	優先的な建替
	対象住棟なし	対象住棟なし	対象住棟なし	対象住棟なし
	(3次判定へ)	Aグループ(2次判定へ)		(3次判定へ)
継続管理について判断を留保する団地(当面管理する団地。建替を前提としない。)(445戸)	維持管理、又は用途廃止	改善、建替、又は用途廃止(219戸)	優先的な改善、優先的な建替、又は優先的な用途廃止(40戸)	優先的な建替、又は優先的な用途廃止(186戸)
	対象住棟なし	横内下第2(18) 中筋(36) 花園(12) 横内西(10) 横内南(4) 横内東(2) 西村S54(2) 落合(6) 山下(55) 大川下(4) 大栄(46) 大川(20) 宮脇S54(4)	西村S53(12) 宮脇S53(4) ヤングハイツ小海(12) ヤングハイツ引田(8) ヤングハイツ山の上(4)	前山(4) 町田(2) 横内下第1(7) 大谷(2) 松崎(30) 中筋南(50) 水入(16) 帰来(7) 山の上(3) 栄(50) 宮脇S51, S52(14) その他住宅(1)
		Bグループ(2次判定へ)		

①判定結果：『①団地敷地の現在の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針』の判定結果

②判定結果：『②住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性』の判定結果

表. 1次判定結果別戸数 (戸)

1次判定①	1次判定②	1次判定結果	全体戸数	うち	備考
				公営住宅戸数	
判断留保	必要	改善、建替、用途廃止	219	173	2次判定 Bグループ 判定へ
判断留保	可能	【優先】改善、建替、用途廃止	40	0	
判断留保	不可能	【優先】建替、用途廃止	186	171	
合計			445	344	

## ② 2次判定

### 1) 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・住棟事業手法の仮設定

- ・ 1次判定①では、27団地全てがBグループ「判断を留保する団地」に区分される結果となった。
- ・ 1次判定②で、「改善が必要」13団地 219戸「改善可能」5団地 40戸については、改善の縮減効果を確認する。
- ・ 1次判定②で「改善不可能」12団地 186戸については、現状敷地を再確認し、建替可能性を判断する。

図. 2次判定Bグループ判定フロー

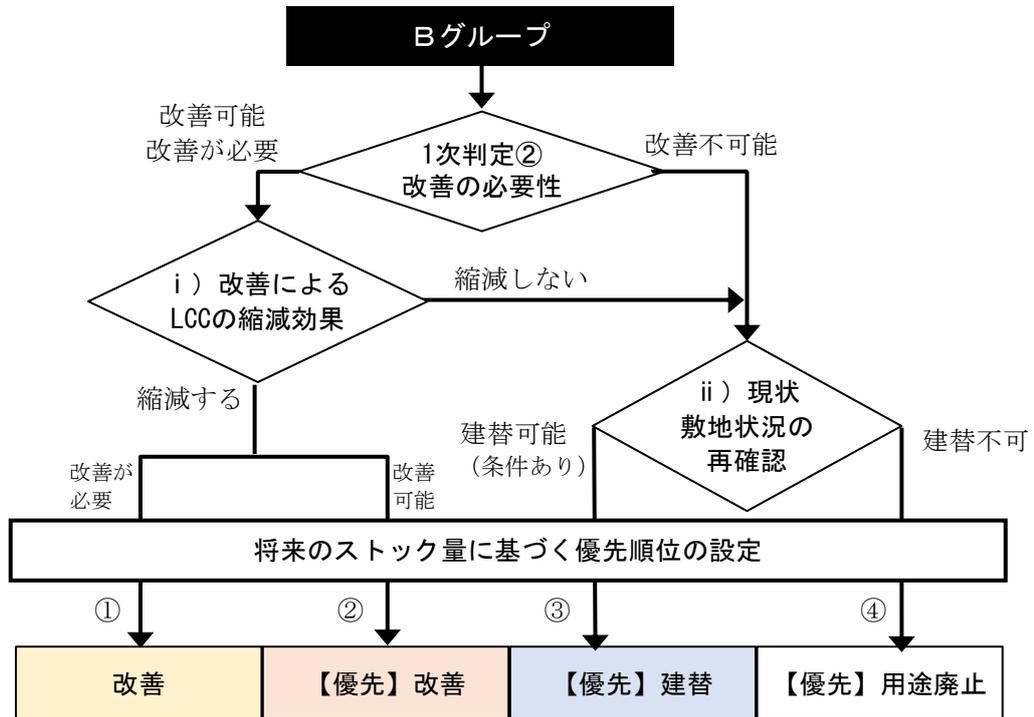


表. 2次判定Bグループ判定基準

判定項目	判定の内容・考え方
i) 改善によるLCCの縮減効果の確認	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ LCCの縮減効果※が確認されれば、将来のストック量に基づく優先順位の設定に進む。縮減効果がなければ、現状敷地状況の再確認の判定へ進む。</li> <li>※LCCの縮減効果の算出の考え方は次ページ以降参照</li> </ul>
ii) 現状敷地状況の再確認	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 1次判定①の敷地面積・敷地形状・接道状況の判定で「敷地活用の効率性がある」と判定された場合は「建替可能（条件あり※）」とする。</li> <li>※条件あり：災害危険区域等の内外といった敷地の安全性に関する対策を講じることが困難な場合は、新規供給/他建替団地への戸数転嫁も含め、3次判定で判断する。</li> </ul>
iii) 将来のストック量に基づく優先順位の設定	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 2章（2）で算出した将来のストック量（公営住宅300戸）を確保出来るよう、活用の優先順位を設定する。長期的な活用が可能な住棟から優先順位を設定する（①改善が必要 ②改善可能 ③建替可能 ④建替不可）。</li> </ul>

<ライフサイクルコスト(LCC)とは>

- ・ライフサイクルコストとは、構造物などの費用について、建設から改善や修繕、除却までトータルに要するコストをあらわす。

<LCCの算出方法>

$$LCC = \text{建設費} + \text{改善費} + \text{修繕費} + \text{除却費} \quad (\text{単位: 千円/棟} \cdot \text{年})$$

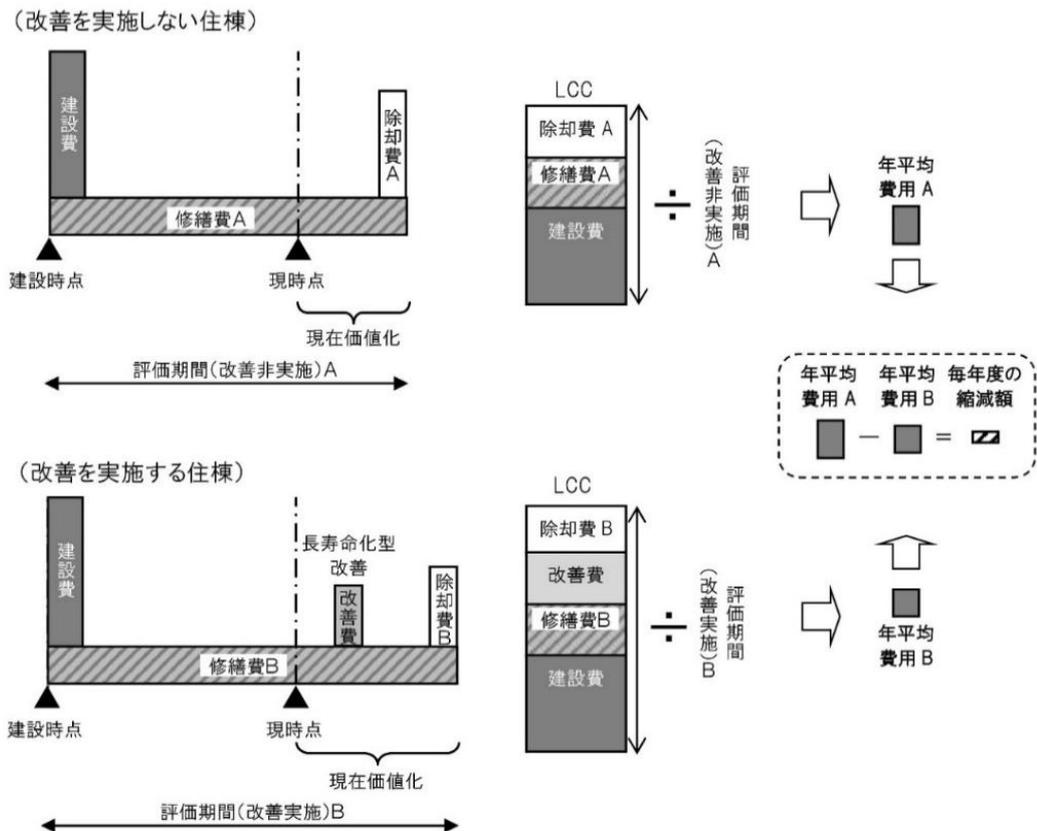
- ・建設費：当該住棟の建設時に投資した建設工事費
  - ・改善費：想定される管理期間における改善工事費
  - ・修繕費：管理期間における修繕工事費の見込み額。本計画では国のライフサイクルコスト算定プログラムに基づき、典型的な修繕計画モデルから得られる修繕費乗率を建設費に乗じて算定される累積修繕費により算出
  - ・除却費：想定される管理期間が経過した後の除却工事費の見込み額
- 注) 現時点以後、将来に発生するコスト(将来の改善費、修繕費、除却費)については、社会的割引率(4%)を適用して現在価値化

<LCCの縮減効果の算出方法>

- ・改善住棟については、長寿命化改善等の効果を確認するため、LCCの縮減効果を算出する。

$$LCC \text{の縮減効果} = LCC \text{計画前} - LCC \text{計画後}$$

$$\left\{ \begin{array}{l} \cdot LCC \text{計画前} = \frac{(\text{建設費} + \text{修繕費} + \text{除却費})}{\text{管理期間(改善非実施)}} \\ \cdot LCC \text{計画後} = \frac{(\text{建設費} + \text{改善費} + \text{修繕費} + \text{除却費})}{\text{管理期間(改善実施)}} \end{array} \right.$$



<2次判定のライフサイクルコスト算出にあたっての前提条件>

- ・2次判定において、改善の必要性・可能性がある住棟については、以下の前提条件に基づき、改善によるLCCの縮減効果を確認し、反映させる。

表. LCC縮減効果の算出のための前提条件設定

	活用年数 改善費等	活用年数の設定の考え方
耐火	・計画前活用年数：50年	税法上の耐用年数(47年)を踏まえて設定。
	・計画後活用年数：70年	公営住宅法上の耐用年数と設定。
	・改善費：3,600,000円/戸	3,600千円/戸(内訳は下表参照)
	・改善時期：35年	改善の効率性に配慮し、計画後活用年数(70年)の中間時点で改善の実施を設定。ただし、既に35年を超過している場合は計画期間開始年度に実施すると設定。
簡2	・計画前活用年数：45年	耐用年数(公営住宅法上の耐用年数に近い住棟も既に存在するため)
	・計画後活用年数：60年	改善後の標準管理期間10年から、さらに5年長く活用すると設定(公営住宅法上の耐用年数に近い住棟を基準に設定)。
	・改善費：2,050,000円/戸	2,050千円/戸(内訳は下表参照)
	・改善時期：30年	改善の効率性に配慮し、計画後活用年数(60年)の中間時点で改善の実施を設定。ただし、既に30年を超過している場合は計画期間開始年度に実施すると設定。

表. LCC縮減効果の改善費の設定

項目	耐火	簡2
屋上防水	50,000円/戸	500,000円/戸
外壁改修等	1,500,000円/戸	1,500,000円/戸
バルコニー手摺	200,000円/戸	
給水管、給湯管	550,000円/戸	
排水設備	450,000円/戸	
ガス設備	350,000円/戸	
経常修繕	50,000円/戸	50,000円/戸
合計	3,600,000円/戸	2,050,000円/戸

注) 各改善費単価は、本市や他市の平均価格を踏まえて設定

## 2) 2次判定の結果

- ・判定基準に基づく2次判定の結果については、以下のとおりである。
- ・「優先的な用途廃止」に区分される団地は7団地26戸となった。

表. 2次判定の結果まとめ (戸)

改善 (219戸)	優先的な改善 (40戸)	優先的な建替 (160戸)	優先的な用途廃止 (26戸)
横内下第2 (18) 中筋 (36) 花園 (12) 横内西 (10) 横内南 (4) 横内東 (2) 西村 S54 (2) 落合 (6) 山下 (55) 大川下 (4) 大栄 (46) 大川 (20) 宮脇 S54 (4)	西村 S53 (12) 宮脇 S53 (4) ヤングハイツ小海 (12) ヤングハイツ引田 (8) ヤングハイツ山の上 (4)	松崎 (30) 中筋南 (50) 水入 (16) 栄 (50) 宮脇 S51, S52 (14)	前山 (4) 町田 (2) 横内下第1 (7) 大谷 (2) 帰来 (7) 山の上 (3) その他住宅 (1)

表. 2次判定結果別戸数 (戸)

2次判定結果	全体 戸数	うち	備考
		公営住宅 戸数	
改善	219	173	合計 319 戸 (2章(2)で算出した将来ストック量(公 営住宅 300 戸)を上回る)
【優先】改善	40	0	
【優先】建替	160	146	
【優先】用途廃止	26	25	
合計	445	344	

### ③ 3次判定

#### 1) 計画期間における事業手法の決定

- ・1次判定及び2次判定の結果をもとに、長期的な管理見通しや事業費等を踏まえ、活用方針の最終判定を行う。

表. 3次判定基準

判定項目	判定の内容・考え方
i) 団地単位の効率的活用に関する検討	<ul style="list-style-type: none"> <li>・改善、建替と判定された住棟が混在する団地において、より効率的な事業実施が可能な場合、判定の見直しを行う。</li> <li>・できる限りストックの長期的な活用が求められていることから、改善、建替判定住棟が混在する団地については、本計画期間では建替とはしない。</li> </ul>
ii) 集約・再編等の可能性に関する検討	<ul style="list-style-type: none"> <li>・建替、用途廃止と判定された団地が近隣に複数立地する場合は、集約・再編等の可能性を検討する。</li> <li>・各地区で敷地面積の大きな団地で建替を検討する。</li> </ul>
iii) 地域ニーズへの対応など総合的な検討	<ul style="list-style-type: none"> <li>・建替については、まちづくりの視点や地域単位の視点・他の事業主体等との連携の視点から、事業の内容や実施時期等を設定する。</li> <li>・災害時に危険性のある団地については、対策も検討しながら、建替計画を検討する。</li> </ul>
iv) 事業時期の平準化の視点による検討	<ul style="list-style-type: none"> <li>・事業実施時期の調整を行う。</li> <li>・今までの事業の実施状況等を踏まえ、以下の考え方に基づき、判定を行う。 <ul style="list-style-type: none"> <li>● 2次判定までで建替と判定されている団地については、本計画期間後期に将来的な需要を見極めながら建替の必要性を改めて検討するため、維持管理と判定する。</li> <li>● 1次判定②老朽化判定で△と判定された住棟、外壁の修繕時期を迎えている住棟については、改善とする。</li> <li>● この10年間で改善を行い、1次判定②老朽化判定で問題なし(○)と判定された住棟については、維持管理とする。</li> <li>● 改善が必要と判定された住棟のうち、耐用年数まで10年以内の住棟については、改善を実施しても標準管理期間内(改善後10年間)に除却する可能性があり、その効果が低いため、維持管理とする。</li> </ul> </li> </ul>

## 2) 3次判定の結果

- ・各団地・住棟を1次～3次までの判定基準に基づき判定した結果は、以下の通りである。
- ・計画期間末における公営住宅管理戸数は319戸となり、「2.長寿命化に関する基本方針と将来ストック量の設定」で推計した300世帯を上回る戸数を確保する。

表. 判定結果

団地概要							判定結果			
地区	番号	団地名	棟番号及び部屋番号	構造階数	建設年度	管理戸数	1次判定	2次判定	3次判定	3次判定変更理由
大内	1	前山	1～4	簡2	S29	4	【優先】建替、用途廃止	【優先】用途廃止	用途廃止	
	2	町田	1～12	木平	S37	2	【優先】建替、用途廃止	【優先】用途廃止	用途廃止	
	3	横内下第1	1～8	木平	S39	7	【優先】建替、用途廃止	【優先】用途廃止	用途廃止	
	4	横内下第2	A棟	中3	H7	12	改善、建替、用途廃止	改善	維持管理	10年以内に改善実施済、老朽化判定問題なし
			B棟	中3	H7	6	改善、建替、用途廃止	改善		
	5	大谷	1～12	木平	S40	2	【優先】建替、用途廃止	【優先】用途廃止	用途廃止	
	6	松崎	1～28	木平	S42	18	【優先】建替、用途廃止	【優先】建替	維持管理	将来的な需要を見極めながら計画期間後期に建替を検討
			29～48	木平	S43	12	【優先】建替、用途廃止	【優先】建替		
	7	中筋南	1～20	木平	S44	16	【優先】建替、用途廃止	【優先】建替	維持管理	将来的な需要を見極めながら計画期間後期に建替を検討
			21～34	木平	S45	8	【優先】建替、用途廃止	【優先】建替		
			35～52	木平	S46	10	【優先】建替、用途廃止	【優先】建替		
			53～76	簡平	S47	16	【優先】建替、用途廃止	【優先】建替		
	8	中筋	A棟	中3	H11	15	改善、建替、用途廃止	改善	改善	
			B棟	中3	H13	15	改善、建替、用途廃止	改善		
※A棟			中3	H11	3	改善、建替、用途廃止	改善			
※B棟			中3	H13	3	改善、建替、用途廃止	改善			
9	花園	1・2・3・4	簡2	S55	4	改善、建替、用途廃止	改善	維持管理	10年以内に改善実施済、老朽化判定問題なし	
		5・6	簡2	S56	2	改善、建替、用途廃止	改善			
		7・8・9・10	低2	S58	4	改善、建替、用途廃止	改善			
		11・12	簡2	S55	2	改善、建替、用途廃止	改善			
10	横内西	1・2	簡2	S55	2	改善、建替、用途廃止	改善	維持管理	10年以内に改善実施済、老朽化判定問題なし	
		3・4・5・6	簡2	S55	4	改善、建替、用途廃止	改善			
		7・8・9・10	簡2	S57	4	改善、建替、用途廃止	改善			
11	横内南	1・2	簡2	S55	2	改善、建替、用途廃止	改善	維持管理	10年以内に改善実施済、老朽化判定問題なし	
		3・4	簡2	S55	2	改善、建替、用途廃止	改善			
12	横内東	1・2	低2	S59	2	改善、建替、用途廃止	改善	維持管理	10年以内に改善実施済、老朽化判定問題なし	
13	西村	1・2・7・8	簡2	S53	4	【優先】改善、建替、用途廃止	【優先】改善	維持管理	耐用年数まで10年以内	
		3・4・9～14	簡2	S53	8	【優先】改善、建替、用途廃止	【優先】改善			
		5・6	簡2	S54	2	改善、建替、用途廃止	改善			
14	落合	1・2	簡2	S57	2	改善、建替、用途廃止	改善	維持管理	10年以内に改善実施済、老朽化判定問題なし	
		3・4	簡2	S57	2	改善、建替、用途廃止	改善			
		5・6	低2	S58	2	改善、建替、用途廃止	改善			

団地概要							判定結果				
地区	番号	団地名	棟番号 及び 部屋 番号	構造 階 数	建設 年 度	管理 戸 数	1次判定	2次判定	3次判定	3次判定 変更理由	
白鳥	15	水入	1~15	木平	S30	6	【優先】建替、用途廃止	【優先】建替	維持管理	将来的な需要を見極めながら計画期間後期に建替を検討	
			16~37	木平	S31	9	【優先】建替、用途廃止	【優先】建替			
			38~39	木平	S35	1	【優先】建替、用途廃止	【優先】建替			
	16	帰来	1~7	簡2	S55	7	【優先】建替、用途廃止	【優先】用途廃止	用途廃止		
	17	山下	A・B棟	中3	H7	8	改善、建替、用途廃止	改善	維持管理	10年以内に改善実施済、老朽化判定問題なし	
				中3	H7	8	改善、建替、用途廃止	改善			
			C・D・E棟	中3	H8	6	改善、建替、用途廃止	改善			
中3				H8	15	改善、建替、用途廃止	改善				
F・G棟			中3	H9	12	改善、建替、用途廃止	改善	改善			
H棟	中3	H9	6	改善、建替、用途廃止	改善	改善					
引田	18	山の上	4~8	木平	S41	3	【優先】建替、用途廃止	【優先】用途廃止	用途廃止		
	20	栄	1-1~12-7	簡平	S44	32	【優先】建替、用途廃止	【優先】建替	維持管理	将来的な需要を見極めながら計画期間後期に建替を検討	
			15-1~16-5	簡平	S45	8	【優先】建替、用途廃止	【優先】建替			
			17-1~21-5	簡平	S47	10	【優先】建替、用途廃止	【優先】建替			
	21	大川下	1-1・2/2-1・2	簡2	S63	4	改善、建替、用途廃止	改善	維持管理	10年以内に改善実施済、老朽化判定問題なし	
	22	大栄	2・3棟	低2	H4	16	改善、建替、用途廃止	改善	維持管理	10年以内に改善実施済、老朽化判定問題なし	
			1棟	低2	H4	8	改善、建替、用途廃止	改善			
			A・B棟	低2	H4	16	改善、建替、用途廃止	改善			
			C棟	低2	H4	6	改善、建替、用途廃止	改善			
	23	大川	A棟	低2	H6	4	改善、建替、用途廃止	改善	維持管理	10年以内に改善実施済、老朽化判定問題なし	
			D棟	低2	H7	6	改善、建替、用途廃止	改善			
			B棟	低2	H6	4	改善、建替、用途廃止	改善			
			C棟	低2	H8	4	改善、建替、用途廃止	改善			
			※D棟	低2	H7	2	改善、建替、用途廃止	改善			
	24	宮脇	1・2・3・4	簡2	S51	4	【優先】建替、用途廃止	【優先】建替	維持管理	建替・改善混在の場合は建替としない。耐用年数まで10年以内	
			5~14	簡2	S52	10	【優先】建替、用途廃止	【優先】建替			
			15~18	簡2	S53	4	【優先】改善、建替、用途廃止	【優先】改善			
19・20・23・24			簡2	S54	4	改善、建替、用途廃止	改善				
25	ヤング ハイツ 小海	A・B棟	簡2	H9	8	【優先】改善、建替、用途廃止	【優先】改善	改善			
		C棟	簡2	H10	4	【優先】改善、建替、用途廃止	【優先】改善				
26	ヤング ハイツ 引田	A棟	簡2	H11	4	【優先】改善、建替、用途廃止	【優先】改善	改善			
		B棟	簡2	H12	4	【優先】改善、建替、用途廃止	【優先】改善				
27	ヤング ハイツ 山の上	A棟	簡2	H14	4	【優先】改善、建替、用途廃止	【優先】改善	改善			
28	その他 住宅	1	木平	H2	1	【優先】建替、用途廃止	【優先】用途廃止	用途廃止			

注) 棟名の※は棟の一部(種別が混在)

19 宮の後団地は、令和4年度除却のため判定の対象外

表. 事業手法別戸数

(戸)

3次判定結果					
	全体 戸数	公営 住宅	改良 住宅	特定公共 賃貸住宅	単独 住宅
計画期間末管理戸数	419	319	54	22	24
維持管理	341	277	54	10	0
改善	78	42	0	12	24
建替	0	0	0	0	0
用途廃止	26	25	0	0	1
合計	445	344	54	22	25

計画期間末における公営住宅管理戸数は319戸となり、2章(2)で算出した将来ストック量(公営住宅300戸)を上回る。

## 4. 点検・計画修繕・事業の実施方針

### (1) 点検の実施方針

- ・各種法令に基づき、定期的な点検を実施するとともに、外観からの目視により容易に確認することが可能な部位については、日常点検を実施する。
- ・住戸内の設備や入居者が専用的に使用している共用部分（バルコニー等）については、居住者の入退去時に点検等を行う。

### (2) 計画修繕の実施方針

- ・公営住宅等ストックを長期にわたり良好な状態で維持管理するために、予防的な修繕（計画修繕）を実施する。
- ・計画修繕に含まれない個別の修繕工事については、必要に応じて随時修繕（経常修繕）を実施する。

### (3) 改善事業の実施方針

- ・住棟の長寿命化にあたって、本計画期間においては、維持管理等のための外壁改修等（長寿命化型）の個別改善事業を優先的に実施する。

表. 改善事業類型ごとの実施の考え方

改善事業類型	実施の考え方
長寿命化型	一定の居住性や安全性等が確保されており長期的な活用を図るべき住棟において、耐久性の向上や、躯体の劣化の低減、維持管理の容易性向上の観点から行う、予防保全的な改善。 本市では、劣化調査結果や修繕周期等を踏まえて、屋根・外壁改修を実施する。
安全性確保型	入居者の安全を確保するため、建物の安全性能を維持するための改善。 本市では、募集団地の耐震性・避難の安全性が確保されている。
福祉対応型	安全性が確保され、引き続き活用を図っていく住棟において、高齢者等が安全・安心して居住できるよう、共用部、屋外のバリアフリー化を行うための改善。 本市では、共用部の手すり設置や段差解消等について必要に応じて実施する。
居住性向上型	安全性が確保され、引き続き活用を図っていく住棟において、居住性の向上するために行う、住戸及び住棟設備の機能向上につながる改善。 本市では、ガス給湯工事等について長期的に検討する。

表. 長寿命化型の対象住棟と実施時期の考え方

団地	種別	棟番号	建設年度	構造階数	管理戸数	改善内容	実施時期	備考
山下	公営	F・G棟	H9	中3	12	外壁改修【長寿命化型】	前期	劣化調査の結果は大きな問題がなかったが、修繕周期を迎えるため、外壁改修を実施する。
	特公賃	H棟	H9	中3	6	外壁改修【長寿命化型】	前期	
ヤングハイツ小海	単独	A・B棟	H9	簡2	8	外壁・屋根改修【長寿命化型】	前期	劣化調査の結果、外壁と屋根の老朽化が進んでいることが確認されたため、建設年度の古い団地から、外壁・屋根改修を実施する。
	単独	C棟	H10	簡2	4	外壁・屋根改修【長寿命化型】	前期	
ヤングハイツ引田	単独	A棟	H11	簡2	4	外壁・屋根改修【長寿命化型】	前期	
	単独	B棟	H12	簡2	4	外壁・屋根改修【長寿命化型】	前期	
ヤングハイツ山の上	単独	A棟	H14	簡2	4	外壁・屋根改修【長寿命化型】	前期	
中筋	公営	A棟	H11	中3	15	外壁改修【長寿命化型】	前期	劣化調査の結果は大きな問題がなかったが、修繕周期を迎えるため、外壁改修を実施する。
	公営	B棟	H13	中3	15	外壁改修【長寿命化型】	前期	
	特公賃	※A棟	H11	中3	3	外壁改修【長寿命化型】	前期	
	特公賃	※B棟	H13	中3	3	外壁改修【長寿命化型】	前期	

注) 棟名の※は棟の一部（種別が混在）

#### (4) 建替事業の実施方針

- ・計画期間前期に長寿命化改善を実施し、改善事業終了後の計画期間後期以降で、将来的な需要を見極めながら、建替事業の具体的な方向性の検討や調整を進める。本計画期間での検討・調整結果を踏まえて次期計画に反映させる。
- ・建替事業を検討する際には、各地区で、1～2 団地の現地建替を想定する。
- ・建替事業実施の際には、災害安全性の確保に留意する。

表. 建替対象団地と事業実施にむけた考え方

地区	団地	現在の管理戸数(戸)	具体的な方向性の検討・調整時期	備考
大内	松崎	30	後期	計画期間後期での検討・調整結果を踏まえて、次期計画に反映させる。 災害時に危険性のある団地については、その対策も含めて事業内容等を検討する。
	中筋南	50		
白鳥	16			
引田	50			

## 5. 長寿命化のための維持管理計画

### (1) 長寿命化のための事業実施予定一覧

・国土交通省住宅局「公営住宅等長寿命化計画策定指針」(平成28年8月)様式1～3に、各事業の実施予定内容を記載している。

#### 【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名： 東かがわ市

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

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期点検時期		R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	棟あたりLCC縮減効果(千円/年)	備考(戸当たりLCC縮減効果)
					法定点検	法定点検に準じた点検												
中筋	A棟	18	中耐	H11							外壁改修等(長寿命化)						1,500	83
中筋	B棟	18	中耐	H13							外壁改修等(長寿命化)						1,488	83
山下	F棟	6	中耐	H9			外壁改修等(長寿命化)										482	80
山下	G棟	6	中耐	H9			外壁改修等(長寿命化)										482	80
山下	H棟	6	中耐	H9			外壁改修等(長寿命化)										482	80
ヤングハイツ小海	A棟	4	簡2	H9			外壁改修等(長寿命化)										269	67
ヤングハイツ小海	B棟	4	簡2	H9			外壁改修等(長寿命化)										269	67
ヤングハイツ小海	C棟	4	簡2	H10			外壁改修等(長寿命化)										268	67
ヤングハイツ引田	A棟	4	簡2	H11				外壁改修等(長寿命化)									277	69
ヤングハイツ引田	B棟	4	簡2	H12				外壁改修等(長寿命化)									285	71
ヤングハイツ山の上	A棟	4	簡2	H14					外壁改修等(長寿命化)								274	69

【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： 東かがわ市

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			
<b>対象事業なし</b>									

【様式3】共同施設に係る事業の実施予定一覧（集会所・遊具等）

事業主体名： 東かがわ市

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	共同施設名	建設年度	次期点検時期		R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	備考
			法定点検	法定点検に準じた点検											
<b>対象事業なし</b>															

## (2) ライフサイクルコストとその縮減効果の算出

- ・改善住棟については、『第4章(3)改善事業の実施方針』で示した通り、全て外壁改修等を実施していく。
- ・各住棟の改善事業実施時期に外壁改修等を実施する場合のライフサイクルコスト(LCC)を算出した結果、いずれの住棟もLCCの縮減効果が確認された。

表. LCC算出のための活用期間の設定条件

	耐火	簡2
計画前の活用期間 (改善非実施)	50年(税法上の耐用年数を踏まえて設定)	45年(簡易耐火造の耐用年数)
計画後の活用期間 (改善実施)	70年(公営住宅法上の耐火造の耐用年数)	60年(改善後の標準管理期間10年から、さらに5年長く活用すると設定(公営住宅法上の耐用年数に近い住棟を基準に設定))

表. LCC算出のための内容別戸当たり単価

項目	戸当たり単価	備考
【改善事業】外壁改修等	1,500千円/戸	
【修繕】 経常修繕	50千円/戸	改善事業にあわせて実施すると設定

表. LCC算出結果

団地名	住棟名	戸数(戸)	構造	建設年度	改善事業実施年度	計画前LCC(円/戸・年)	計画後LCC(円/戸・年)	LCC縮減効果(円/戸・年)	LCC縮減効果(円/棟・年)
中筋	A棟	18	中耐	H11	R9	362,714	279,368	83,346	1,500,229
中筋	B棟	18	中耐	H13	R9	356,445	273,798	82,647	1,487,645
山下	F棟	6	中耐	H9	R5	361,074	280,822	80,252	481,513
山下	G棟	6	中耐	H9	R5	361,074	280,822	80,252	481,513
山下	H棟	6	中耐	H9	R5	361,074	280,822	80,252	481,513
ヤングハイツ小海	A・B棟	4	簡2	H9	R6	392,598	325,403	67,195	268,780
ヤングハイツ小海	C棟	4	簡2	H10	R6	389,173	322,269	66,904	267,617
ヤングハイツ引田	A棟	4	簡2	H11	R7	394,834	325,574	69,260	277,039
ヤングハイツ引田	B棟	4	簡2	H12	R7	401,559	330,318	71,240	284,961
ヤングハイツ山の上	A棟	4	簡2	H14	R8	379,425	310,882	68,543	274,172

算出方法：『公営住宅等長寿命化計画策定指針(改定)』に定めるライフサイクルコストLCCの縮減効果を算出するために配布されている『ライフサイクルコスト(LCC)算定プログラム(H30.1改良版)』を用いて算出している。

## 6. 公営住宅等を取り巻く環境と課題

### (1) 人口・世帯等の動向

#### ① 総人口・総世帯数

- ・令和2年の人口は28,279人、世帯数は11,931世帯で、減少傾向で推移している。
- ・令和2年の1世帯当たり人員は2.37人/世帯で、世帯の小規模化が進行している。
- ・地区別の人口では、大内地区が最も多く、市全体の44.7%を占める。次いで白鳥地区が34.1%、引田地区が21.3%となっている。
- ・人口の自然動態及び社会動態を見ると、自然減少（死亡が出生を上回る状態）、社会減少（転出が転入を上回る状態）が続いている。

表. 人口・世帯数・1世帯当たり人員

	平成12年	平成17年	平成22年	平成27年	令和2年
人口(人)	37,760	35,929	33,625	31,031	28,279
増加率	△3.74%	△4.85%	△6.41%	△7.71%	△8.87%
世帯数(世帯)	12,964	12,917	12,754	12,441	11,931
増加率	3.15%	△0.36%	△1.26%	△2.45%	△4.10%
世帯当たり人員(人/世帯)	2.91	2.78	2.64	2.49	2.37

資料：国勢調査

表. 地区別人口・世帯数(令和2年)

	引田	白鳥	大内	合計
人口(人)	6,012	9,638	12,629	28,279
割合	21.3%	34.1%	44.7%	100.0%
世帯数(世帯)	2,533	4,097	5,301	11,931
割合	21.2%	34.3%	44.4%	100.0%
世帯当たり人員(人/世帯)	2.37	2.35	2.38	2.37

資料：国勢調査

表. 人口動態 (人)

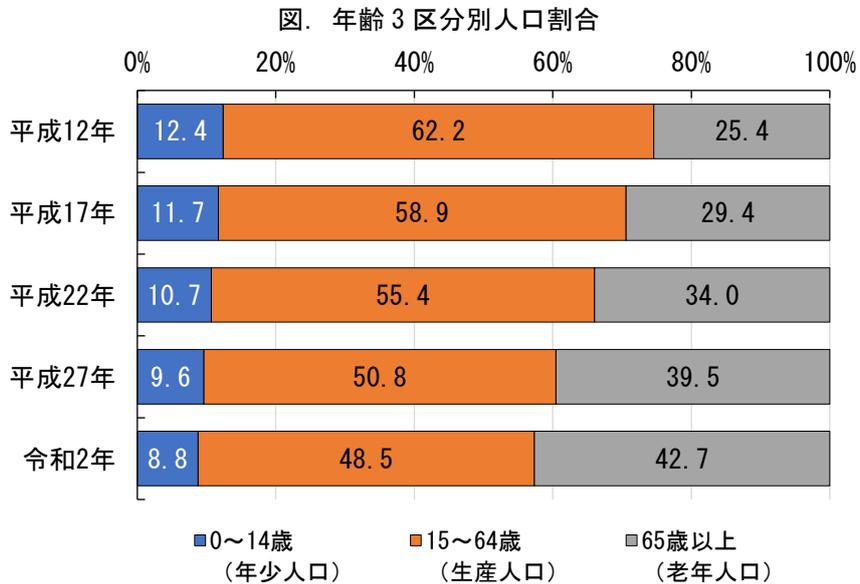
	平成29年	平成30年	令和元年	令和2年	令和3年
人口増減	△ 515	△ 540	△ 689	△ 584	△ 591
自然増減	△ 340	△ 354	△ 429	△ 371	△ 364
出生	151	151	98	117	111
死亡	491	505	527	488	475
社会増減	△ 175	△ 186	△ 260	△ 213	△ 227
転入他	646	572	533	498	475
転出他	821	758	793	711	702

注) 転入他、転出他は、その他(住民基本台帳法第8条の規定に基づく職権による増減)を含む。

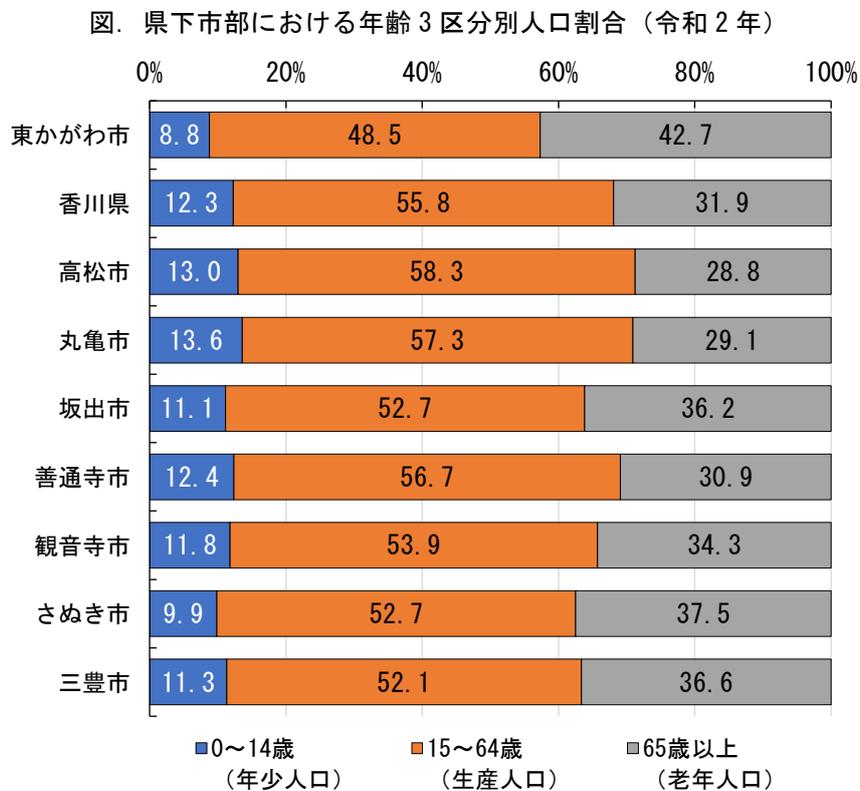
資料：住民基本台帳

## ② 年齢別人口

- ・年齢3区分別人口の推移をみると、老年人口が著しく増加しており、少子高齢化が進行している。
- ・令和2年の本市の老年人口割合は42.7%であり、県下の他市と比較して割合は高い。



資料：国勢調査

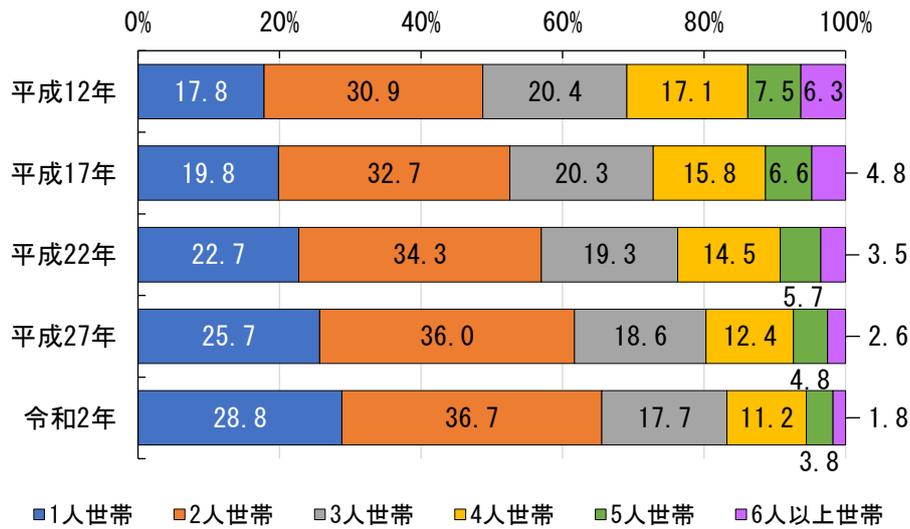


資料：国勢調査

### ③ 世帯人員別世帯数

- ・令和2年の世帯人員別世帯数割合は、2人世帯が36.7%と最も多く、次いで、1人世帯の28.8%、3人世帯の17.7%と続いている。
- ・1人世帯と2人世帯の占める割合は増加し続けており、3人以上の世帯は減少傾向にある。

図. 世帯人員別世帯数割合



資料：国勢調査

表. 世帯人員別世帯数

(世帯)

		1人世帯	2人世帯	3人世帯	4人世帯	5人世帯	6人以上世帯	合計
平成12年	世帯数	2,302	4,004	2,634	2,214	968	821	12,943
	割合	17.8%	30.9%	20.4%	17.1%	7.5%	6.3%	100.0%
平成17年	世帯数	2,554	4,214	2,611	2,041	844	616	12,880
	割合	19.8%	32.7%	20.3%	15.8%	6.6%	4.8%	100.0%
平成22年	世帯数	2,891	4,364	2,455	1,844	729	447	12,730
	割合	22.7%	34.3%	19.3%	14.5%	5.7%	3.5%	100.0%
平成27年	世帯数	3,185	4,472	2,309	1,535	593	319	12,413
	割合	25.7%	36.0%	18.6%	12.4%	4.8%	2.6%	100.0%
令和2年	世帯数	3,426	4,363	2,106	1,333	448	211	11,887
	割合	28.8%	36.7%	17.7%	11.2%	3.8%	1.8%	100.0%

資料：国勢調査

表. 地区別世帯人員別世帯数 (令和2年)

(世帯)

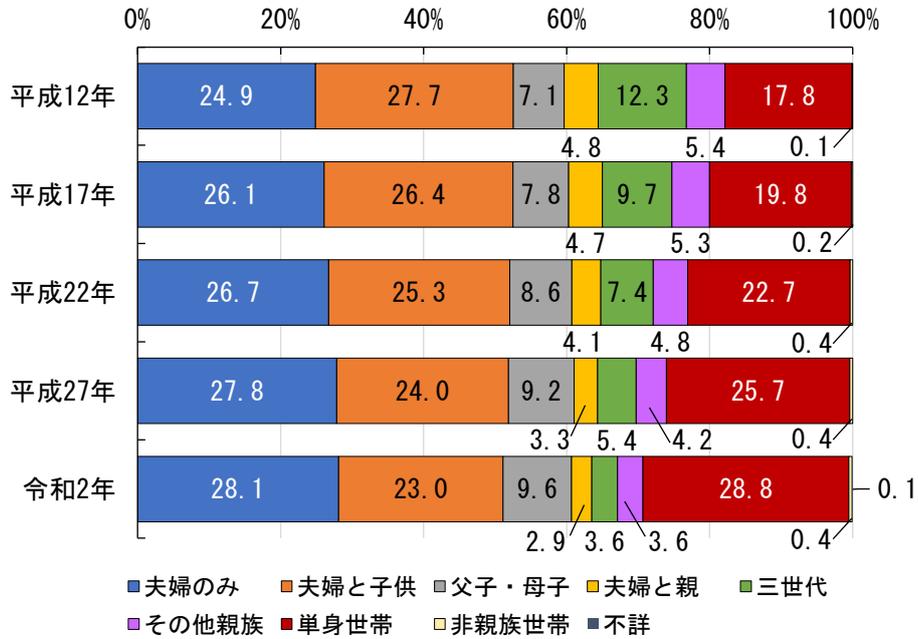
		1人世帯	2人世帯	3人世帯	4人世帯	5人世帯	6人以上世帯	合計
引田	世帯数	719	971	516	320	133	71	2,730
	割合	26.3%	35.6%	18.9%	11.7%	4.9%	2.6%	100.0%
白鳥	世帯数	1,025	1,599	776	476	207	100	4,183
	割合	24.5%	38.2%	18.6%	11.4%	4.9%	2.4%	100.0%
大内	世帯数	1,441	1,902	1,017	739	253	148	5,500
	割合	26.2%	34.6%	18.5%	13.4%	4.6%	2.7%	100.0%

資料：国勢調査

#### ④ 家族構成別世帯数

- ・令和2年の家族構成別世帯割合は、単身が28.8%、夫婦のみが28.1%と多くなっており、次いで夫婦と子供が23.0%となっている。
- ・単身の割合の増加が著しく、夫婦のみ、父子・母子世帯の割合も増加傾向にある。

図. 家族類型別世帯数割合



資料：国勢調査

表. 家族類型別世帯数

(世帯)

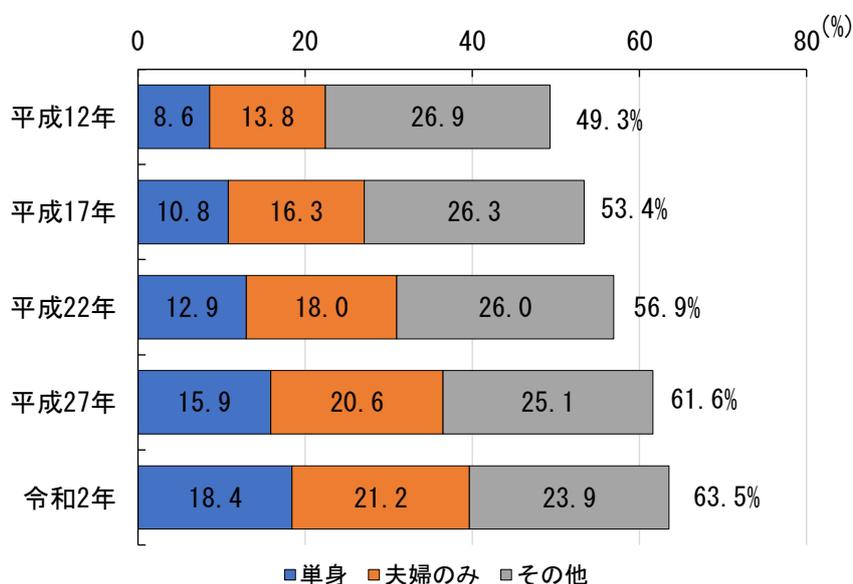
		核家族世帯			その他の親族世帯			単身世帯	非親族世帯	不詳	合計		
		夫婦のみ	夫婦と子供	父子・母子	夫婦と親	三世代	その他親族						
平成12年	世帯数	7,723	3,224	3,583	916	2,901	615	1,587	699	2,302	17	0	12,943
	割合	59.7%	24.9%	27.7%	7.1%	22.4%	4.8%	12.3%	5.4%	17.8%	0.1%	0.0%	100.0%
平成17年	世帯数	7,774	3,360	3,404	1,010	2,526	601	1,246	679	2,554	26	0	12,880
	割合	60.4%	26.1%	26.4%	7.8%	19.6%	4.7%	9.7%	5.3%	19.8%	0.2%	0.0%	100.0%
平成22年	世帯数	7,728	3,402	3,225	1,101	2,063	516	936	611	2,891	46	2	12,730
	割合	60.7%	26.7%	25.3%	8.6%	16.2%	4.1%	7.4%	4.8%	22.7%	0.4%	0.0%	100.0%
平成27年	世帯数	7,573	3,457	2,979	1,137	1,602	411	669	522	3,185	49	4	12,413
	割合	61.0%	27.8%	24.0%	9.2%	12.9%	3.3%	5.4%	4.2%	25.7%	0.4%	0.0%	100.0%
令和2年	世帯数	7,214	3,342	2,736	1,136	1,188	339	426	423	3,426	51	8	11,887
	割合	60.7%	28.1%	23.0%	9.6%	10.0%	2.9%	3.6%	3.6%	28.8%	0.4%	0.1%	100.0%

資料：国勢調査

### ⑤ 高齢者（65歳以上）を含む世帯数

- ・世帯数割合は増加し続けている。特に単身高齢者世帯、高齢者夫婦のみ世帯の割合が増えている。

図. 高齢者（65歳以上）を含む世帯数割合



資料：国勢調査

表. 高齢者（65歳以上）を含む世帯数

(世帯)

		総世帯数	高齢者を 含む世帯数			
			単身	夫婦のみ	その他	
平成12年	世帯数	12,943	6,383	1,109	1,791	3,483
	割合	100.0%	49.3%	8.6%	13.8%	26.9%
平成17年	世帯数	12,880	6,875	1,393	2,094	3,388
	割合	100.0%	53.4%	10.8%	16.3%	26.3%
平成22年	世帯数	12,730	7,245	1,648	2,292	3,305
	割合	100.0%	56.9%	12.9%	18.0%	26.0%
平成27年	世帯数	12,413	7,648	1,973	2,557	3,118
	割合	100.0%	61.6%	15.9%	20.6%	25.1%
令和2年	世帯数	11,887	7,552	2,192	2,521	2,839
	割合	100.0%	63.5%	18.4%	21.2%	23.9%

資料：国勢調査

## (2) 住宅事情

### ① 住宅数及び空家の状況

- ・平成 30 年における本市の住宅総数は 15,680 戸で、うち 3,240 戸が空家（空家率 20.7%）となっている。空家率を県下で比較すると、坂出市（22.0%）、善通寺市（21.1%）に次いで多くなっている。
- ・空家の内訳をみると、22.5%が賃貸用の住宅の空家であるほか、71.6%がその他の住宅の空家（入院等による長期不在・建替え等のため取り壊す予定の空家、空家区分の困難な空家）が占める。

表. 住宅数と空家の状況（平成 30 年） (戸)

	総住宅数	居住世帯あり	居住世帯なし	空家			建築中	住宅以外で人が居住する建物数
				一時現在者のみ	空家	空家率		
東かがわ市	15,680	12,370	3,310	50	3,240	20.7%	10	20
香川県	487,700	397,600	90,100	1,300	88,200	18.1%	600	800
高松市	222,100	183,550	38,550	480	37,800	17.0%	270	290
丸亀市	53,430	43,740	9,690	50	9,590	17.9%	50	90
坂出市	26,600	20,660	5,940	70	5,850	22.0%	20	120
善通寺市	16,210	12,750	3,460	10	3,420	21.1%	30	40
観音寺市	26,610	21,940	4,660	70	4,550	17.1%	50	20
さぬき市	23,980	19,220	4,760	240	4,440	18.5%	70	40
三豊市	27,180	22,860	4,320	60	4,260	15.7%	-	50

資料：住宅・土地統計調査

図. 空家率（平成 30 年）

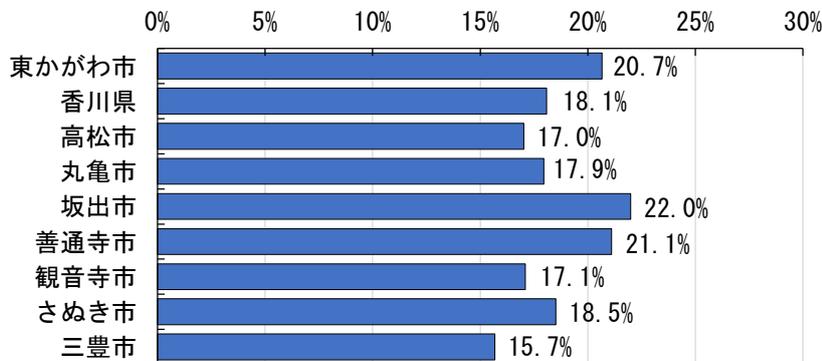
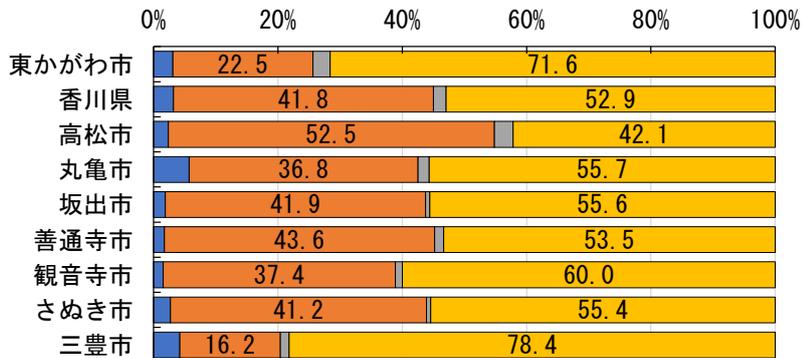


図. 空家の内訳（平成 30 年）



■二次的住宅 ■賃貸用の住宅 ■売却用の住宅 ■その他の住宅

資料：住宅・土地 統計調査

## ② 住宅所有関係別世帯数

・令和2年の住宅所有関係別世帯数割合は、持家が87.3%で、県下でも高い割合となっている。一方、民営借家は9.2%と、県下では低くなっている。

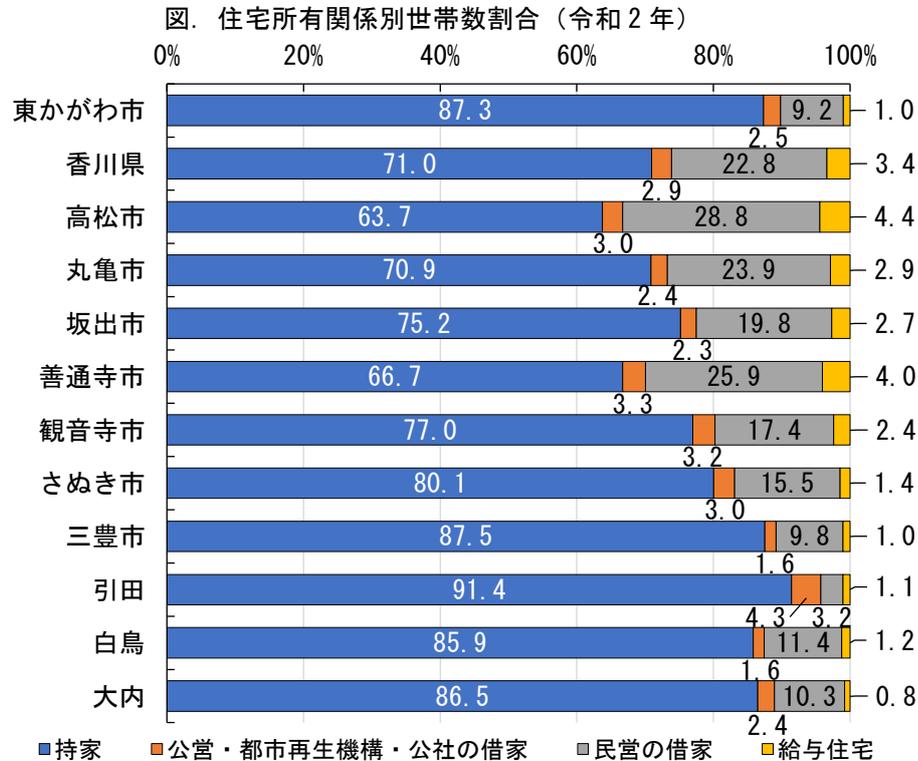


表. 住宅所有関係別世帯数（令和2年）

（世帯）

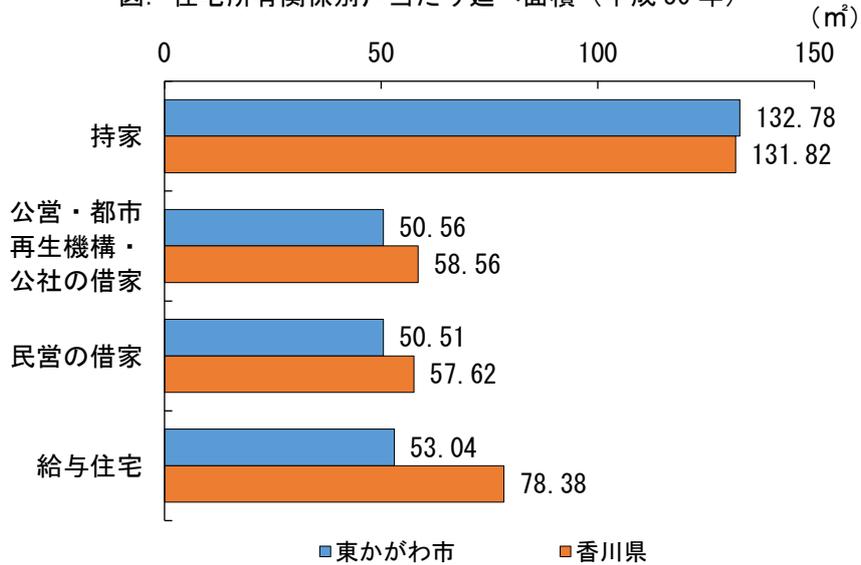
		住宅所有関係別世帯数				間借り	住宅以外に住む一般世帯
		主世帯	持家	公営・都市再生機構・公社の借家	民営の借家		
東かがわ市	世帯数	11,602	10,132	292	1,062	116	167
	割合	100.0%	87.3%	2.5%	9.2%	1.0%	—
香川県	世帯数	395,423	280,630	11,386	90,014	13,393	6,458
	割合	100.0%	71.0%	2.9%	22.8%	3.4%	—
高松市	世帯数	183,652	117,042	5,486	52,980	8,144	1,529
	割合	100.0%	63.7%	3.0%	28.8%	4.4%	—
丸亀市	世帯数	44,327	31,417	1,054	10,580	1,276	883
	割合	100.0%	70.9%	2.4%	23.9%	2.9%	—
坂出市	世帯数	20,435	15,363	476	4,050	546	489
	割合	100.0%	75.2%	2.3%	19.8%	2.7%	—
善通寺市	世帯数	12,797	8,536	426	3,317	518	169
	割合	100.0%	66.7%	3.3%	25.9%	4.0%	—
観音寺市	世帯数	22,249	17,127	720	3,865	537	411
	割合	100.0%	77.0%	3.2%	17.4%	2.4%	—
さぬき市	世帯数	19,136	15,320	581	2,960	275	144
	割合	100.0%	80.1%	3.0%	15.5%	1.4%	—
三豊市	世帯数	22,368	19,581	362	2,194	231	446
	割合	100.0%	87.5%	1.6%	9.8%	1.0%	—
引田	世帯数	2,465	2,254	105	80	26	39
	割合	100.0%	91.4%	4.3%	3.2%	1.1%	—
白鳥	世帯数	4,008	3,441	63	456	48	39
	割合	100.0%	85.9%	1.6%	11.4%	1.2%	—
大内	世帯数	5,129	4,437	124	526	42	54
	割合	100.0%	86.5%	2.4%	10.3%	0.8%	—

資料：国勢調査

### ③ 住宅所有関係別戸当たり面積の割合と居住水準の状況

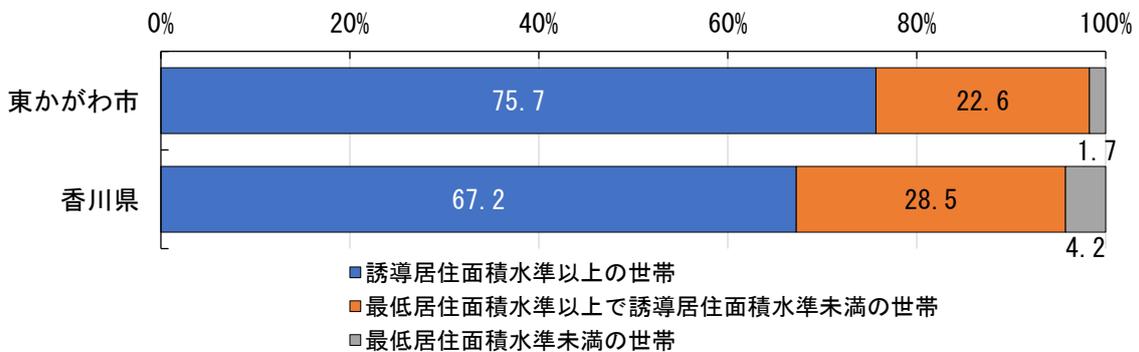
- ・所有関係別戸当たり延べ面積をみると、持家は 132.78 m<sup>2</sup>、それ以外は約 50 m<sup>2</sup>となっており、持家以外は県平均と比べて低くなっている。
- ・居住水準の達成状況をみると、75.7%の世帯が誘導居住面積水準を満たし、県平均と比べ高くなっており、最低居住面積水準に満たない世帯の割合は1.7%と低くなっている。

図. 住宅所有関係別戸当たり延べ面積（平成 30 年）



資料：住宅・土地統計調査

図. 居住水準の状況（平成 30 年）



資料：住宅・土地統計調査

注) 誘導居住面積水準：世帯人数に応じて、豊かな住生活の実現の前提として、多様なライフスタイルに対応するために必要と考えられる住宅の面積に関する水準

最低居住面積水準：世帯人数に応じて、健康で文化的な住生活の基本として必要不可欠な住宅の面積に関する水準

参考表. 居住面積水準(住生活基本計画)

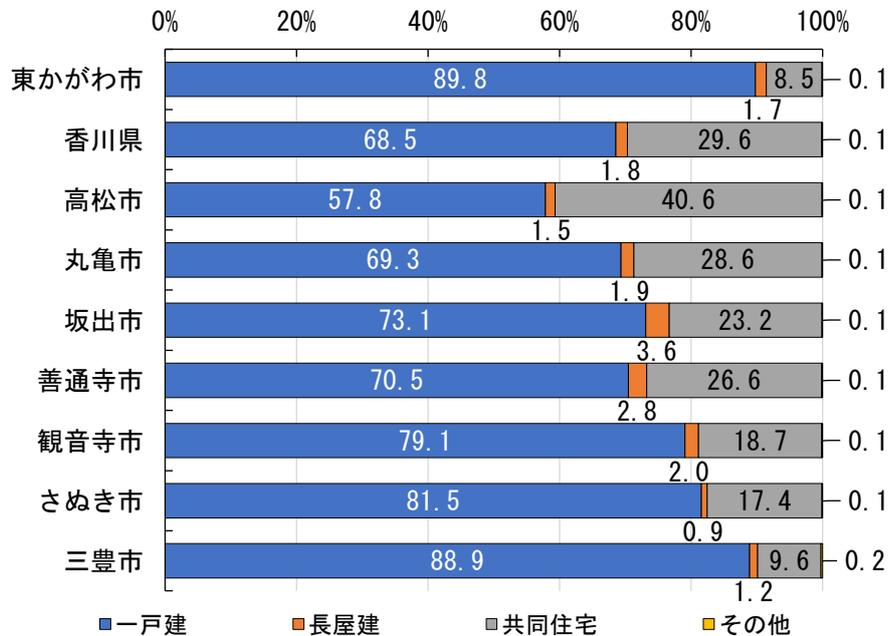
世帯人数	居住面積水準 (m <sup>2</sup> )					
	1人	2人	3人	4人	5人	6人
誘導居住面積水準(都市居住型)	40	55	75	95	115	135
最低居住面積水準	25	30	40	50	60	70

資料：住宅・土地統計調査

#### ④ 住宅の建て方別世帯数

- ・令和2年の本市の住宅の建て方別世帯数割合は、一戸建が89.8%と多く、他市と比較しても高い。共同住宅の割合は8.5%で他市と比較して低くなっている。

図. 住宅の建て方別世帯数割合（令和2年）



資料：国勢調査

表. 住宅の建て方別世帯数（令和2年）

（世帯）

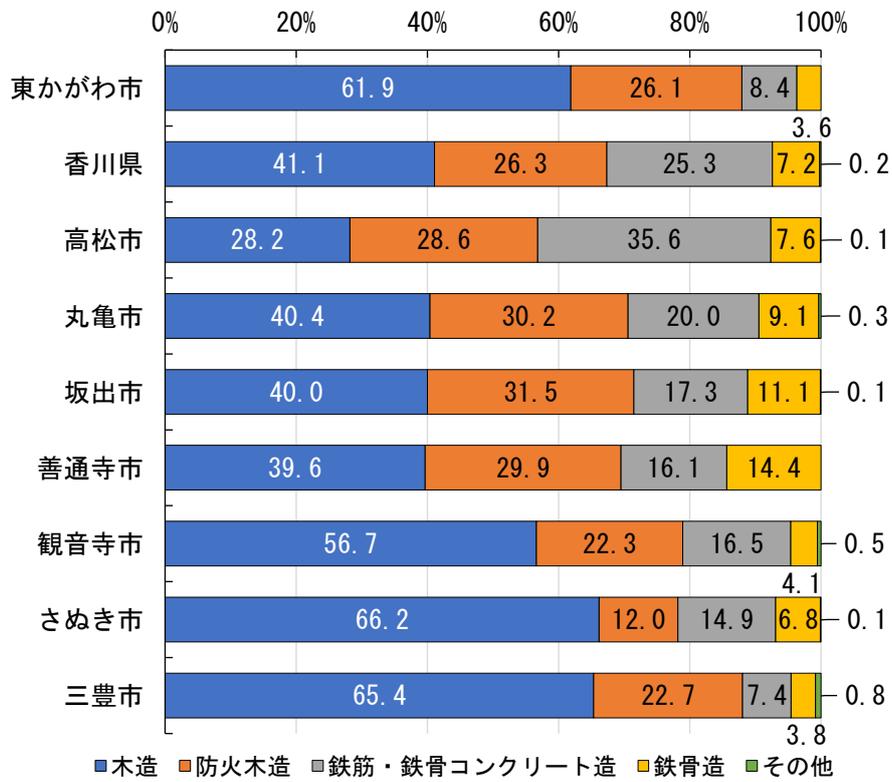
		一戸建	長屋建	共同住宅	その他	合計
東かがわ市	世帯数	10,522	196	991	11	11,720
	割合	89.8%	1.7%	8.5%	0.1%	100.0%
香川県	世帯数	273,878	7,083	118,133	510	399,604
	割合	68.5%	1.8%	29.6%	0.1%	100.0%
高松市	世帯数	107,337	2,767	75,295	216	185,615
	割合	57.8%	1.5%	40.6%	0.1%	100.0%
丸亀市	世帯数	31,020	863	12,801	50	44,734
	割合	69.3%	1.9%	28.6%	0.1%	100.0%
坂出市	世帯数	15,150	736	4,809	23	20,718
	割合	73.1%	3.6%	23.2%	0.1%	100.0%
善通寺市	世帯数	9,103	359	3,440	18	12,920
	割合	70.5%	2.8%	26.6%	0.1%	100.0%
観音寺市	世帯数	17,787	460	4,213	31	22,491
	割合	79.1%	2.0%	18.7%	0.1%	100.0%
さぬき市	世帯数	15,721	176	3,362	21	19,280
	割合	81.5%	0.9%	17.4%	0.1%	100.0%
三豊市	世帯数	20,073	280	2,177	54	22,584
	割合	88.9%	1.2%	9.6%	0.2%	100.0%

資料：国勢調査

### ⑤ 構造別住宅数

- ・平成 30 年の構造別住宅数割合は、木造が 61.9%と最も多く、次いで防火木造が 26.1%となっている。他市と比較すると木造割合が高い傾向にある。

図. 構造別住宅数割合（平成 30 年）

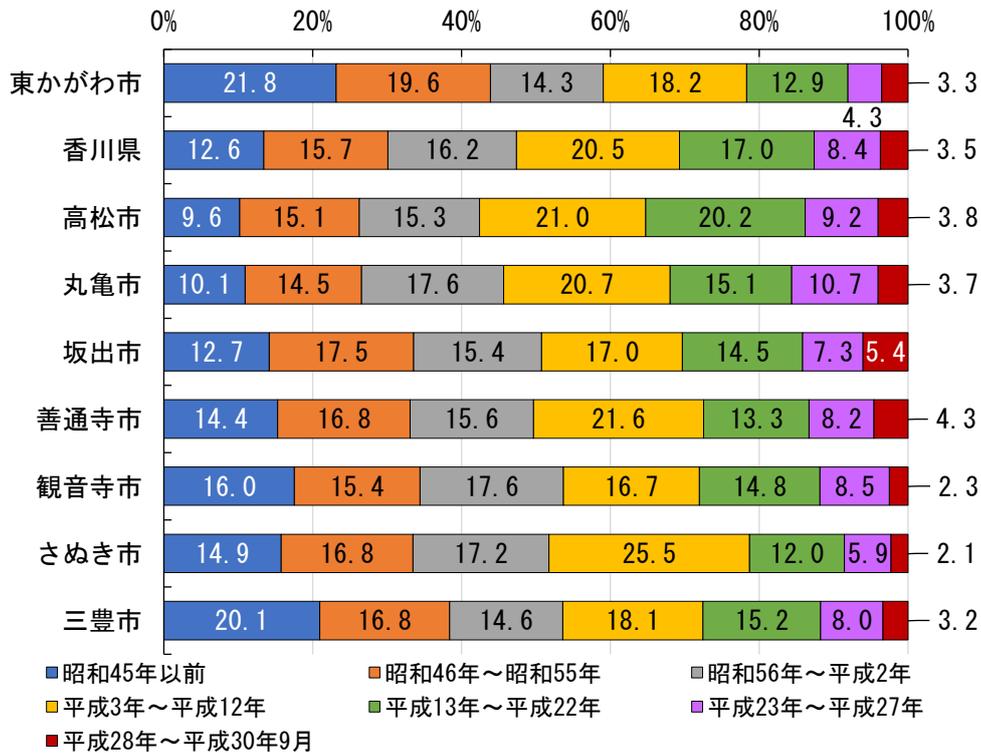


資料：住宅・土地統計調査

## ⑥ 建築時期別住宅数

- ・昭和45年以前、昭和46年～昭和55年、平成3年～平成12年にかけて建築された住宅の割合が高い。また、本市では建築基準法の新耐震基準（昭和56年）適用以前に建築された住宅の比率が約4割を占め、他市と比較して高くなっている。
- ・昭和55年以前に建築された住宅については、木造が全体の約3／4を占める。

図. 建築時期別住宅数割合（平成30年）



資料：住宅・土地統計調査

表. 建築時期別構造別住宅数（平成30年）

（戸）

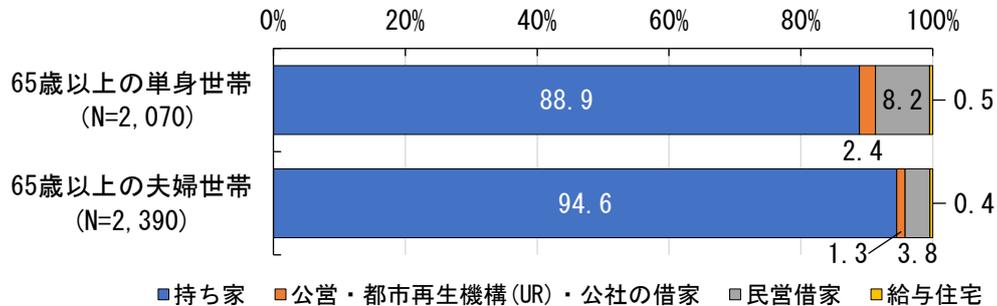
		木造（防火木造を除く）	防火木造	鉄筋・鉄骨コンクリート造	鉄骨造	その他	合計
		昭和45年以前	住宅数	2,230	410	40	20
	割合	82.6%	15.2%	1.5%	0.7%	-	100.0%
昭和46年～昭和55年	住宅数	1,670	520	170	60	-	2,420
	割合	69.0%	21.5%	7.0%	2.5%	-	100.0%
昭和56年～平成2年	住宅数	1,230	330	140	80	-	1,770
	割合	69.5%	18.6%	7.9%	4.5%	-	100.0%
平成3年～平成12年	住宅数	1,130	730	250	140	-	2,250
	割合	50.2%	32.4%	11.1%	6.2%	-	100.0%
平成13年～平成22年	住宅数	710	640	220	10	-	1,590
	割合	44.7%	40.3%	13.8%	0.6%	-	100.0%
平成23年～平成27年	住宅数	190	280	50	20	-	530
	割合	35.8%	52.8%	9.4%	3.8%	-	100.0%
平成28年～平成30年9月	住宅数	90	190	30	110	-	410
	割合	22.0%	46.3%	7.3%	26.8%	-	100.0%
合計	住宅数	7,660	3,230	1,040	450	-	12,370
	割合	61.9%	26.1%	8.4%	3.6%	-	100.0%

資料：住宅・土地統計調査

### ⑦ 高齢者単身・夫婦世帯の居住状況

- ・高齢者単身世帯、夫婦世帯ともに大半は持家に居住しているが、単身世帯は8.2%、夫婦世帯は3.8%が民営借家に居住している。

図. 高齢者単身・夫婦世帯の居住する住宅の所有状況（平成30年）

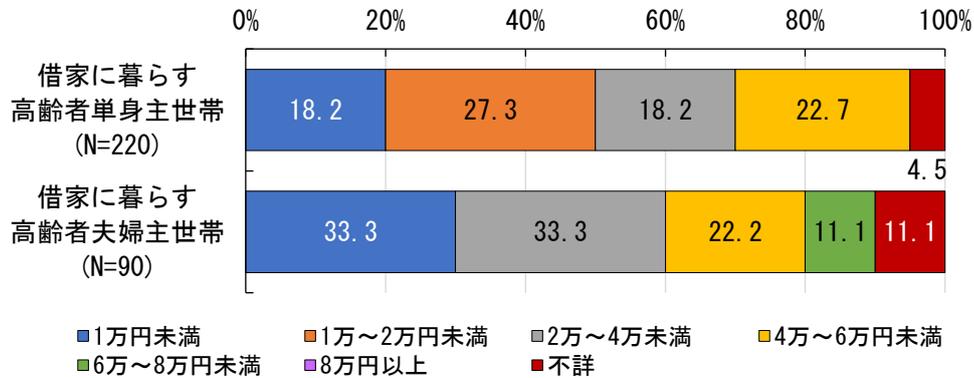


資料：住宅・土地統計調査

### ⑧ 借家に暮らす高齢者単身・夫婦世帯の家賃状況

- ・高齢者単身世帯では家賃1万～2万円未満が27.3%と最も多く、次いで家賃4万～6万円未満（22.7%）が多くなっている。夫婦世帯では1万円未満と2～4万円未満がそれぞれ33.3%となっている。

図. 借家に暮らす高齢者単身・夫婦世帯の家賃状況（平成30年）



資料：住宅・土地統計調査

### ⑨ 住宅の高齢者設備の状況

- ・長屋、共同住宅に比べると、一戸建は半数以上が何らかの高齢者のための設備があるが、高齢者のための設備はない住宅も41.3%となっている。
- ・設備の内容としては、住宅内の手すりが高い割合を占めている。

表. 住宅の高齢者設備の状況（平成30年）

（戸）

		総住宅数	高齢者のための設備がある					高齢者のための設備はない
			住宅内の手すり設置	またぎやすい高さの浴槽	廊下などが車いすで通行可能な幅	段差のない屋内	道路から玄関まで車いすで通行可能	
一戸建	住宅数	10,540	5,350	2,390	2,100	2,120	1,150	4,350
	割合	100.0%	50.8%	22.7%	19.9%	20.1%	10.9%	41.3%
長屋	住宅数	280	70	40	30	40	20	190
	割合	100.0%	25.0%	14.3%	10.7%	14.3%	7.1%	67.9%
共同住宅	住宅数	1,230	210	40	120	80	50	810
	割合	100.0%	17.1%	3.3%	9.8%	6.5%	4.1%	65.9%

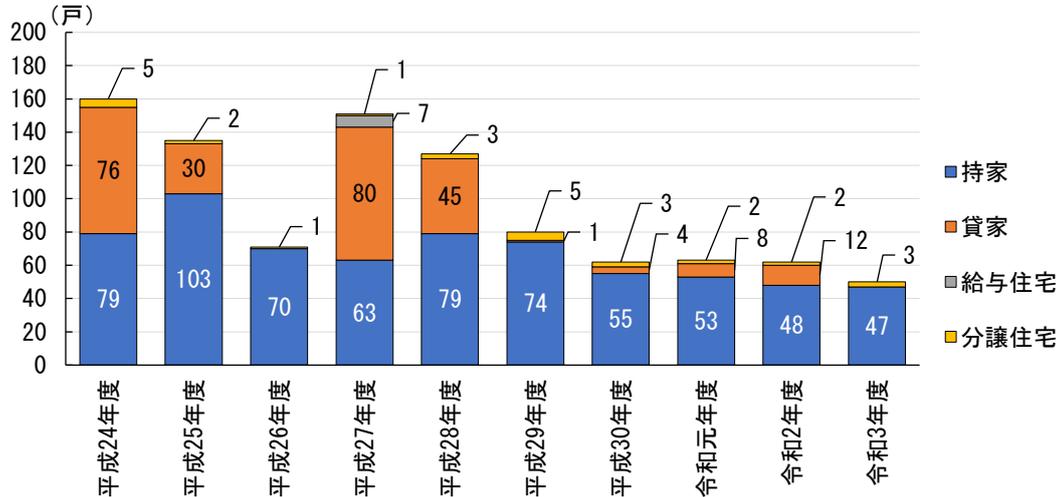
資料：住宅・土地統計調査

### (3) 住宅の建設動向

#### ① 住宅新設着工戸数

・本市における住宅の新設着工戸数は、長期的に見ると減少傾向にある。内訳を見ると多くが持家となっている。

図. 住宅新設着工戸数



資料：建築統計年報

表. 住宅新設着工戸数

(戸)

		平成24年度	平成25年度	平成26年度	平成27年度	平成28年度	平成29年度	平成30年度	令和元年度	令和2年度	令和3年度
持家	住宅数	79	103	70	63	79	74	55	53	48	47
	割合	49.4%	76.3%	98.6%	41.7%	62.2%	92.5%	88.7%	84.1%	77.4%	94.0%
貸家	住宅数	76	30	0	80	45	1	4	8	12	0
	割合	47.5%	22.2%	0.0%	53.0%	35.4%	1.3%	6.5%	12.7%	19.4%	0.0%
給与住宅	住宅数	0	0	0	7	0	0	0	0	0	0
	割合	0.0%	0.0%	0.0%	4.6%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
分譲住宅	住宅数	5	2	1	1	3	5	3	2	2	3
	割合	3.1%	1.5%	1.4%	0.7%	2.4%	6.3%	4.8%	3.2%	3.2%	6.0%
合計	住宅数	160	135	71	151	127	80	62	63	62	50
	割合	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

資料：建築統計年報

#### ② 新設住宅の戸当たり延べ面積

・令和3年度の新設住宅における戸当たり面積は、持家が112㎡、分譲住宅100㎡となっている。持家は110㎡～130㎡、分譲住宅は100㎡～130㎡で推移しており、貸家は40㎡～60㎡がほとんどである。

表. 新設住宅の戸当たり延べ面積

(㎡)

	平成24年度	平成25年度	平成26年度	平成27年度	平成28年度	平成29年度	平成30年度	令和元年度	令和2年度	令和3年度
持家	126	121	116	119	120	124	119	117	115	112
貸家	53	54	-	56	57	144	42	57	46	-
給与住宅	-	-	-	42	-	-	-	-	-	-
分譲住宅	114	112	128	123	121	112	104	108	104	100

資料：建築統計年報

## (4) 公営住宅の管理運営に関する課題

- ・市の概況や住宅事情、市営住宅の現況等を踏まえ、公営住宅の管理運営に関する課題を以下のように整理する。

### ① 住宅の長寿命化と質の確保

- ・耐火住棟をはじめ、耐用年数まで一定の期間を有する住棟については、長期的な活用を目指し、外壁改修をはじめとした長寿命化改善を適切に進める必要がある。
- ・入居者の高齢化が進んでおり、共有部分の高齢化対応仕様の確保等を進める必要がある。
- ・随時見まわり、点検、修繕を行い、公営住宅等の適切な維持管理を進める必要がある。

### ② 耐用年数を超過した住宅への対応

- ・既に耐用年数を超過しており、本計画で用途廃止等と判定された住棟については、空き住戸の公募は行わないこととする。また、入居中の住戸については経常修繕のみの対応とし、入居者の退去に伴い、速やかに除却する必要がある。

### ③ 公営住宅等による住宅セーフティネット機能の向上

- ・著しい困窮年収未満世帯への対応として公営住宅等への入居推進や、セーフティネット住宅の紹介等、セーフティネット機能の向上を図ることが求められる。

### ④ 需要の見通しに立った供給方針の再検討

- ・本市は、今後も人口・世帯数の減少が続き、それに伴い、公営住宅等を必要とする世帯も減少することが予測される。また近年、住宅市場においては空家が増加していることも踏まえた上で、最新の将来人口予測や住宅市場の状況を確認し、計画改定にあわせて公営住宅等需要にかかる展望を見直し、それに応じた事業手法を検討していくことが重要となる。
- ・特に改良住宅、特定公共賃貸住宅、単独住宅については、近年応募倍率が1.0倍を下回っていることから、耐用年数が超過したものについては募集停止とし、今後も活用が可能な住棟については、住宅市場の動向を十分調査した上で、必要に応じて家賃や入居要件の見直しや、民間事業者等による管理など住宅需要の見通しを考慮した活用方策を検討していく。

### 【今後の展開（案）】

公営住宅等のストックを検討していく上で、公営住宅以外について、以下に現状を整理する。

住宅種別	現状
改良住宅	<ul style="list-style-type: none"><li>・近年の応募倍率 0.3 倍。</li><li>・昭和 50 年代の簡易耐火造二階建が主体であり、計画内においても耐用年数が経過するものも存在。</li><li>・この 10 年以内に改善実施済みの住棟が多く、本計画では維持管理判定。</li></ul>
特定公共賃貸住宅	<ul style="list-style-type: none"><li>・近年の応募なし。</li><li>・耐火造が主体。残耐用年数は半分程度。</li><li>・公営住宅との混在住棟、特公賃のみの住棟あり。</li></ul>
単独住宅	<ul style="list-style-type: none"><li>・近年の応募倍率 0.3 倍。</li><li>・簡 2 住棟が主体。残耐用年数は半分程度。</li></ul>

上記を踏まえると、

- ・「改良住宅」については、耐用年数を超過するものも存在することから、今後の地域需要などを鑑みながら、将来的に用途廃止としていくことも視野に入れて取り組んでいく必要があると考えられる。
- ・「特定公共賃貸住宅」については、耐火造であり耐用年数が残存することから、維持活用する方向で検討を進める。なお、「特定公共賃貸住宅」として現時点での需要がない状況から様々な視点からの活用を検討する必要がある。検討案としては、「目的外使用」、「用途変更」、「民間事業者による運営管理」、「売却」等が考えられる。
- ・「単独住宅」については、耐用年数が残存することから、維持活用する方向で検討を進める。



## 東かがわ市公営住宅等長寿命化計画

---

策 定：令和5年2月

編 集：東かがわ市役所 事業部 都市整備課

〒769-2792 東かがわ市湊1847番地1

TEL:(0879)26-1304 FAX:(0879)26-1344