

岡山市営住宅等 長寿命化計画



令和5年3月
岡山市

1. 計画の背景・目的	1
1.1 背景	1
1.2 目的	1
1.3 計画の位置付け	1
1.4 計画期間	2
2. 市営住宅等を取り巻く状況	3
2.1 人口と世帯数	3
2.2 地域の住宅事情	6
3. 市営住宅等の状況	10
3.1 市営住宅等の概要	10
3.2 入居者の状況	18
3.3 維持管理状況	23
3.4 現状と課題の整理	25
4. 長寿命化に関する基本方針	26
4.1 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	26
4.2 改善事業の実施による長寿命化及びライフサイクルコストの縮減に関する方針	26
4.3 募集を停止しているストック（建物・土地）の有効活用に関する方針	27
5. 公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定手順	28
5.1 対象	28
5.2 団地別・住棟別の事業手法の選定フロー	28
5.3 市営住宅等の需要の見通しに基づく将来のストック量の推計【中長期】	30
6. 事業手法の選定	32
6.1 1次判定（社会的特性と物理的特性）	32
6.2 2次判定（LCC比較・当面の建替事業量）	40

6.3 3次判定（長期的な管理の見通し・計画期間における事業選定）	43
7. 点検の実施方針.....	45
7.1 定期点検の実施方針.....	45
7.2 日常点検の実施方針.....	45
7.3 その他の点検等.....	45
8. 計画修繕の実施方針	46
8.1 計画修繕の内容.....	46
8.2 修繕内容のデータベース化.....	46
8.3 長期修繕計画の策定.....	46
9. 改善事業の実施方針	47
10. 建替事業の実施方針.....	48

【表紙】

左上：北長瀬みずほ住座（令和2年度竣工）

右下：さくら住座（平成27,29年度竣工）

1. 計画の背景・目的

1.1 背景

本市の市営住宅等については、高度経済成長に伴う急速な人口増加を背景に、昭和40年代前半から50年代前半に整備されて竣工後40年以上経過したものが全住戸数の約半数を占めており、それ以前に整備されたものを含め建物本体や設備の老朽化が進み、バリアフリー化や耐震化に課題を抱えているものも存在している。

国においては、地方公共団体が、公営住宅等長寿命化計画の策定やこれに基づく予防保全的な維持管理、長寿命化に資する改善を推進していくため、平成21年3月、「公営住宅等長寿命化計画策定指針」を策定した。その後、関係省庁の連携により「公共施設等総合管理計画の策定にあたっての指針」（総務省・平成26年4月）等の共通的な計画・指針が定められ、これらの計画・指針を踏まえ、平成28年8月に「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）」を策定した。また、空き家・空き室が増加傾向にある民間住宅を活用した新たな住宅セーフティネット制度が平成29年度に創設され、住のセーフティネット機能の強化の取組みが進められている。

本市においては、国の指針に基づいて「岡山市営住宅等長寿命化計画」を策定し（平成26年2月策定、平成30年3月改定）、市営住宅等の長寿命化を推進しているところだが、前回の改定から5年が経過し、上位計画である「岡山市住生活基本計画」が令和4年3月に改定され、「市営住宅の適切な管理の推進」について改めて方向性が示されたことや、近年における災害の激甚化・頻発化や脱炭素社会実現への取組など社会情勢が大きく変化していることから、前回計画策定からの市営住宅等を取り巻く状況の変化や計画・事業の進捗状況等の検証を行い、本計画の改定を行うこととする。

1.2 目的

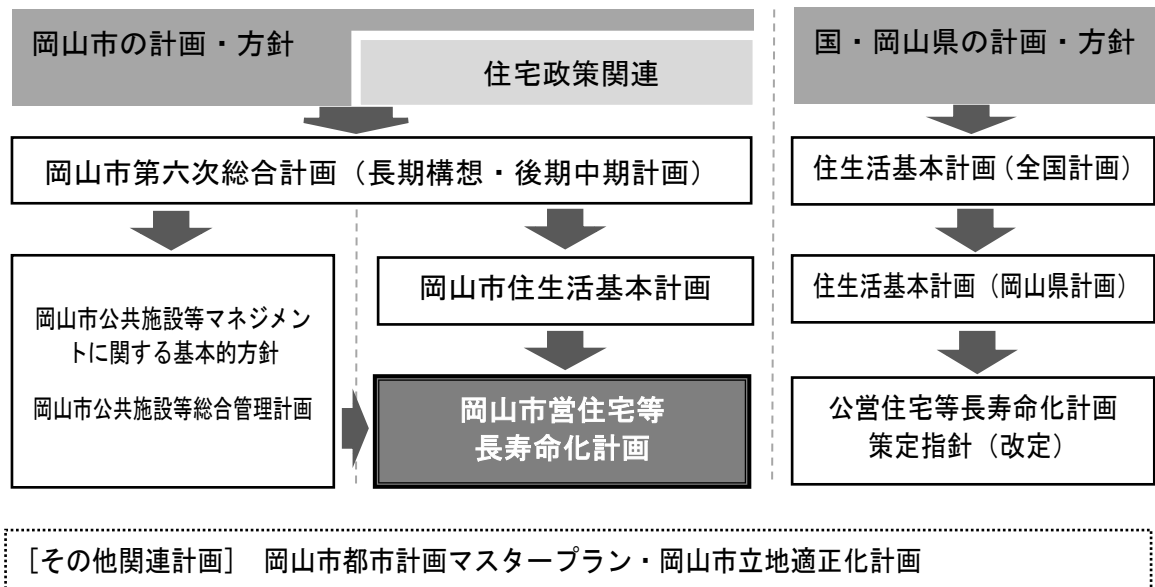
本計画は、中長期的な視点に立って、市営住宅等ストックの適切なマネジメントを行うべく、適切な点検、修繕、データ管理等を行い、市営住宅等の状況や将来的な需要見通しを踏まえた各団地のあり方を考慮した上で効率的・効果的な団地別・住棟別の事業方法を選定するとともに、長寿命化に資する予防保全的な管理や改善を計画的に推進し、ライフサイクルコスト（LCC）の縮減等を目指すものである。

なお、これらの目的の達成に向けて市営住宅等の長寿命化を推進することは、SDGs（持続可能な開発目標）17のゴールのうち「11 住み続けられるまちづくりを」の達成に寄与することとなる。

1.3 計画の位置付け

本計画は、市の最上位計画である「岡山市第六次総合計画（後期中期計画）」を踏まえて策定された「岡山市住生活基本計画」の下位計画となり、市営住宅等の整備等に関する実施計画として位置付けられるとともに、「岡山市公共施設等総合管理計画」の個別施設計画としても位置付けられている。

また、国・岡山県の関連諸計画等とも整合を図るとともに、今後の市営住宅等の再編・統合等に当たっては、本市の都市づくり・まちづくりの指針である「岡山市都市計画マスタープラン」及び「岡山市立地適正化計画」に沿って検討を行うこととする。



1.4 計画期間

本計画の期間は、平成 29 年度から令和 8 年度までの 10 年間とする。ただし計画の内容は、社会情勢の変化、国・岡山県の動向、各事業の進捗状況等に応じて、適宜見直しを行う。

2. 市営住宅等を取り巻く状況

2.1 人口と世帯数

(1) 人口・世帯数の推移

人口・世帯数は増加を続けているが、人口増加率は低下している。

本市の人口と世帯数は一貫して増加しており、2020（令和2）年には724,691人、327,620世帯となっている。

5年間の人口増加率をみると、1970（昭和45）年～1975（昭和50）年に10.9%増と高い増加率を示していたが徐々に低下し、2015（平成27）年～2020（令和2）年には0.7%増となっている。

一方、5年間の世帯数増加率をみると、1965（昭和40）年～1970（昭和45）年に18.5%増と高い増加率を示していたが徐々に低下し、2010（平成22）年～2015（平成27）年には4.3%増となっている。その後、2015（平成27）年～2020（令和2）年には、5.9%増とやや上昇している。

年齢別人口推移では、生産年齢人口と年少人口は減少、高齢者人口は増加し、2000（平成12）年に年少人口を上回っている。

本市の年齢別人口の推移をみると、15歳～65歳未満の生産年齢人口は2005（平成17）年の460,195人をピークに減り始め、2020（令和2）年には424,785人となっている。

また、15歳未満の年少人口は1980（昭和55）年の135,163人をピークに減り始め、2020（令和2）年には92,756人とピーク時の約2/3に減少している。

さらに、65歳以上の高齢者人口は一貫して増加しており、2000（平成12）年には年少人口を上回り、2020（令和2）年には185,732人となっている。

年齢別人口比率では、生産年齢人口比率はピークから低下し、年少人口比率は低下傾向、高齢者人口比率は上昇傾向が続いている。

本市の年齢別人口比率の推移をみると、生産年齢人口比率は増減していたが1995（平成7）年の69.2%から減少傾向が続き、2020（令和2）年には60.4%となっている。

また、年少人口比率は1960（昭和35）年の26.1%から減少傾向にあり、2020（令和2）年には13.2%と60年間でほぼ半減している。

さらに、高齢者人口比率は1960（昭和35）年の6.8%から一貫して増加し、2000（平成12）年には年少人口比率を上回り、2020（令和2）年には26.4%と60年間で4倍近く増加している。

表 2-1 人口・世帯数の推移

	1960年 (S35)	1965年 (S40)	1970年 (S45)	1975年 (S50)	1980年 (S55)	1985年 (S60)	1990年 (H2)
人口（人）	432,177	459,671	500,599	555,051	590,424	618,950	640,406
5年間の人口増加率	-	6.4%	8.9%	10.9%	6.4%	4.8%	3.5%
世帯数（世帯）	103,200	120,274	142,494	168,042	191,130	204,207	221,192
5年間の世帯数増加率	-	16.5%	18.5%	17.9%	13.7%	6.8%	8.3%
年少人口（人）	112,857	103,675	110,998	128,942	135,163	133,081	118,696
	(26.1%)	(22.6%)	(22.2%)	(23.2%)	(22.9%)	(21.5%)	(18.6%)
生産年齢人口（人）	289,937	321,011	347,311	375,235	395,250	418,298	442,613
	(67.1%)	(69.8%)	(69.4%)	(67.6%)	(67.0%)	(67.6%)	(69.2%)
高齢者人口（人）	29,383	34,985	42,290	50,727	59,797	67,368	78,469
	(6.8%)	(7.6%)	(8.4%)	(9.1%)	(10.1%)	(10.9%)	(12.3%)

	1995年 (H7)	2000年 (H12)	2005年 (H17)	2010年 (H22)	2015年 (H27)	2020年 (R2)
人口（人）	663,346	674,375	696,172	709,584	719,474	724,691
5年間の人口増加率	3.6%	1.7%	3.2%	1.9%	1.4%	0.7%
世帯数（世帯）	246,101	259,350	282,834	296,790	309,409	327,620
5年間の世帯数増加率	11.3%	5.4%	9.1%	4.9%	4.3%	5.9%
年少人口（人）	108,816	103,078	100,531	100,175	97,043	92,756
	(16.4%)	(15.3%)	(14.5%)	(14.3%)	(13.7%)	(13.2%)
生産年齢人口（人）	458,724	456,485	460,195	450,108	435,475	424,785
	(69.2%)	(67.7%)	(66.4%)	(64.2%)	(61.5%)	(60.4%)
高齢者人口（人）	95,247	114,670	132,262	151,140	175,013	185,732
	(14.4%)	(17.0%)	(19.1%)	(21.5%)	(24.7%)	(26.4%)

資料：国勢調査

(2) 将来人口フレーム

2045(令和 27)年の人口は現在より約 3.5 万人減少し 69 万人となり、
約 3 人に 1 人が高齢者となる。

本市の総人口は、将来的には減少に転じ、2045（令和 27）年には 69 万人となり、2020（令和 2）年より約 3 万 5 千人減少する見通しである。

その間、生産年齢人口比率（15 歳～ 64 歳人口の比率）と年少人口比率（0 歳～ 14 歳人口の比率）は低下し続ける見通しとなっている。

一方、高齢者人口比率（65 歳以上人口の比率）は上昇を続け、2045（令和 27）年には、2020（令和 2）年の 26.4%から 6.3%上昇し、32.7%となる見通しである。

さらに、2020（令和 2）年には、75 歳以上の後期高齢者人口の比率が 13.8%となり、65 歳から 74 歳までの前期高齢者人口の比率の 12.6%を既に上回っており、今後も比率は上昇する見通しである。

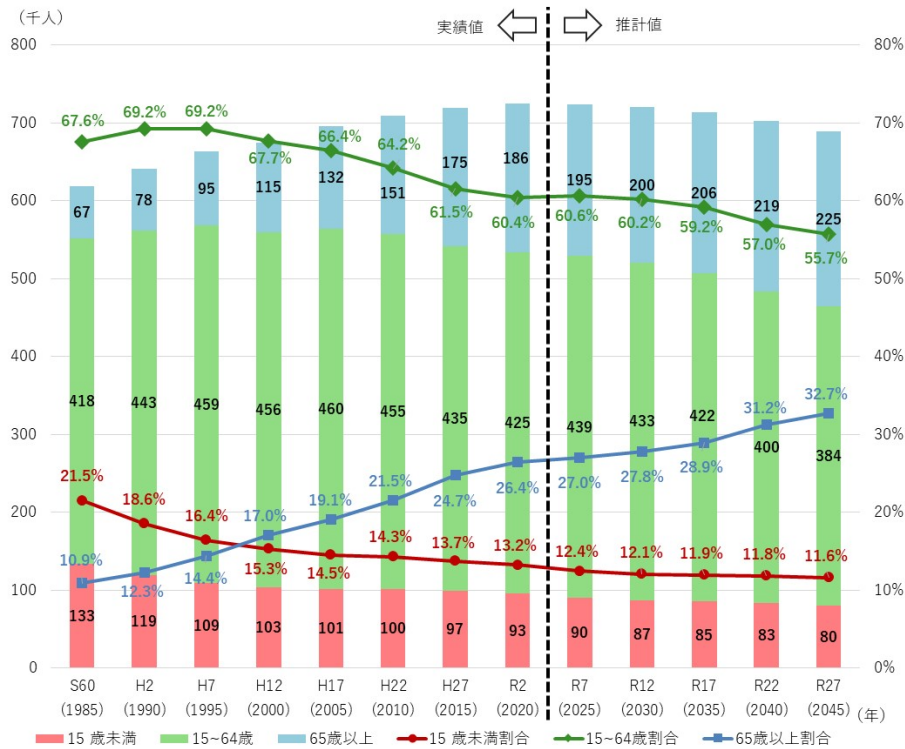


図 2-1 将来人口と人口構成比の見通し

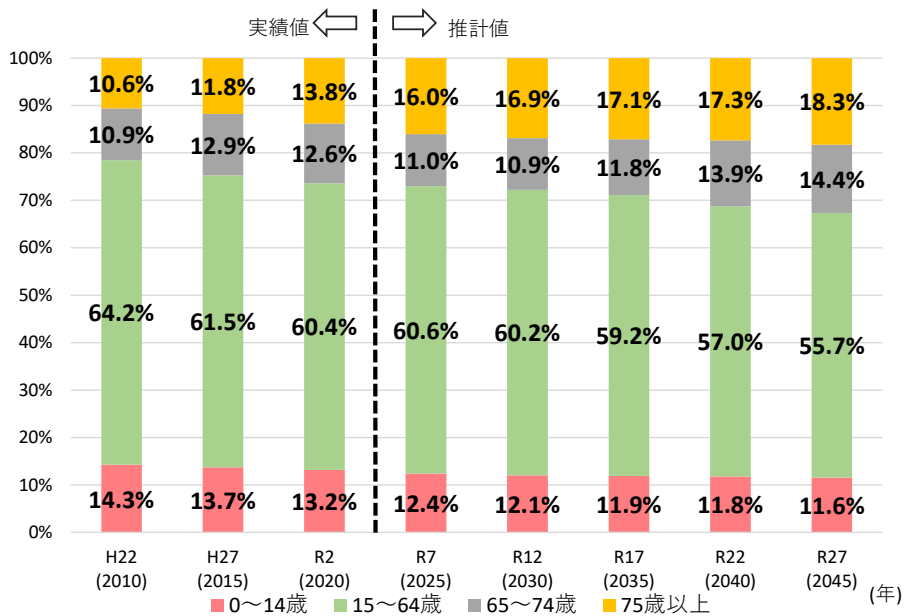


図 2-2 年齢4区分人口構成比の見通し

※令和2年までの人口数は国勢調査、令和7年以降の人口数は岡山市推計結果（推計値）をもとに作成。
 ※令和7年以降の推計値は、平成27年の国勢調査を基に推計。
 ※人口総数には年齢「不詳」を含む。ただし、人口比率は年齢「不詳」を除いて算出。

2.2 地域の住宅事情

(1) 所有関係別・世帯構成別の住宅数

住宅の所有関係は6割弱が持ち家、4割弱が民間借家であるが、岡山県や全国と比較して持ち家割合が低く、民間借家割合が高い。

本市の住宅の所有状況は、2018（平成30）年の持ち家割合は56.9%と、岡山県や全国と比較して低い割合となっている。逆に民間借家の割合は35.6%と、岡山県や全国と比較して高い割合となっている。公営・UR・公社の借家や給与借家の割合は約2.0%であり岡山県と同程度である。

高齢者のいる世帯の8割以上は持ち家に居住。単身世帯の6割弱が民間借家に居住。

世帯構成別に住宅の所有状況をみると、単身世帯では民間借家の割合が最も高く6割弱を占めており、岡山県や全国の割合より高くなっている。

夫婦のみ世帯や子供のいる世帯では、持ち家の割合が高く7割以上を占めているが、岡山県や全国の割合より若干低くなっている。

高齢者のいる世帯でも、持ち家の割合が高く8割以上を占めているが、岡山県の割合より若干低くなっている。

表 2-2 世帯構成別の住宅の所有関係

		持ち家	公営・UR・公社の借家	民間借家	給与借家	その他
岡山市	主世帯総数	56.9%	1.9%	35.6%	2.6%	3.0%
	単身世帯	31.1%	2.5%	57.7%	5.0%	3.8%
	夫婦のみ	74.1%	1.5%	22.8%	1.4%	0.2%
	子供のいる世帯	74.4%	1.7%	22.3%	1.1%	0.5%
	高齢者のいる世帯	83.1%	3.1%	13.5%	0.3%	0.1%
岡山県	主世帯総数	64.9%	2.5%	26.8%	2.2%	3.6%
	単身世帯	39.9%	3.9%	47.0%	4.0%	5.1%
	夫婦のみ	79.7%	1.7%	17.0%	1.4%	0.3%
	子供のいる世帯	77.5%	2.2%	18.3%	1.5%	0.4%
	高齢者のいる世帯	87.8%	2.8%	9.0%	0.3%	0.1%
全国	主世帯総数	61.2%	5.0%	28.5%	2.1%	3.3%
	単身世帯	35.7%	6.4%	48.6%	3.4%	5.9%
	夫婦のみ	75.6%	4.5%	18.3%	1.3%	0.3%
	子供のいる世帯	76.3%	2.9%	17.7%	1.5%	1.6%
	高齢者のいる世帯	82.1%	6.5%	11.1%	0.2%	0.2%

資料：平成30年住宅・土地統計調査

(2) 住宅の居住面積水準

専用住宅において、最低居住面積水準を満たして住まう世帯の割合は9割以上である。

最低居住面積水準※からみて、本市の専用住宅に住まう世帯の9割以上は水準を満たしているが、岡山県全体と比べてやや少なくなっている。住宅の所有関係別にみると、本市では持ち家や給与住宅の9割以上は面積水準を満たしているが、民営借家で面積水準を満たしている世帯の割合は比較的低くなっている。

また、借家の1住宅あたりの平均延べ面積は43.62㎡となっており、2～3人世帯向けの水準となっている。

表 2-3 最低居住面積水準からみた世帯数

岡山市	水準以上の世帯(世帯)	水準未満の世帯(世帯)	水準以上の世帯割合(%)	水準未満の世帯割合(%)
持ち家	176,900	1,500	99.2	0.8
公営借家	4,900	900	84.5	15.5
UR・会社の借家	200	0	100.0	0.0
民営借家	93,200	18,300	83.6	16.4
給与住宅	7,400	600	92.5	7.5
専用住宅合計	282,600	21,300	93.0	7.0

岡山県	水準以上の世帯(世帯)	水準未満の世帯(世帯)	水準以上の世帯割合(%)	水準未満の世帯割合(%)
持ち家	496,200	3,900	99.2	0.8
公営借家	16,100	2,500	86.6	13.4
UR・会社の借家	400	400	50.0	50.0
民営借家	173,000	33,500	83.8	16.2
給与住宅	15,300	1,700	90.0	10.0
専用住宅合計	701,000	42,000	94.3	5.7

注) 令和4年3月末時点における岡山市営住宅等の最低居住面積水準以上の世帯割合は97.7%

表 2-4 1住宅あたりの延べ面積

	持ち家 延べ面積(㎡/戸)	借家 延べ面積(㎡/戸)
岡山市	126.29	43.62
岡山県	133.24	47.65
全国	119.07	46.56

資料：平成30年住宅・土地統計調査

※最低居住面積水準(概要) 住生活基本計画(全国計画)(令和3年3月)

世帯人数に応じて、健康で文化的な住生活を営む基礎として必要不可欠な住宅の面積に関する水準。

(1) 単身者 25㎡ (2) 2人以上の世帯 10㎡×世帯人数+10㎡

注1 上記の式における世帯人数は、3歳未満の者は0.25人、3歳以上6歳未満の者は0.5人、6歳以上10歳未満の者は0.75人として算定。ただし、これらにより算定された世帯人数が2人に満たない場合は2人。

2 世帯人数(注1の適用がある場合には適用後の世帯人数)が4人を超える場合、上記の面積から5%を控除。

3 次の場合には、上記の面積によらないことができる。

①単身の学生、単身赴任者等であって比較的短期間の居住を前提とした面積が確保されている場合

②適切な規模の共用の台所及び浴室があり、各個室に専用のミニキッチン、水洗便所及び洗面所が確保され、上記の面積から共用化した機能・設備に相当する面積を減じた面積が個室部分で確保されている場合

③既存住宅を活用する場合などで、地域における住宅事情を勘案して地方公共団体が住生活基本計画等に定める面積が確保されている場合

(3) 空き家の状況

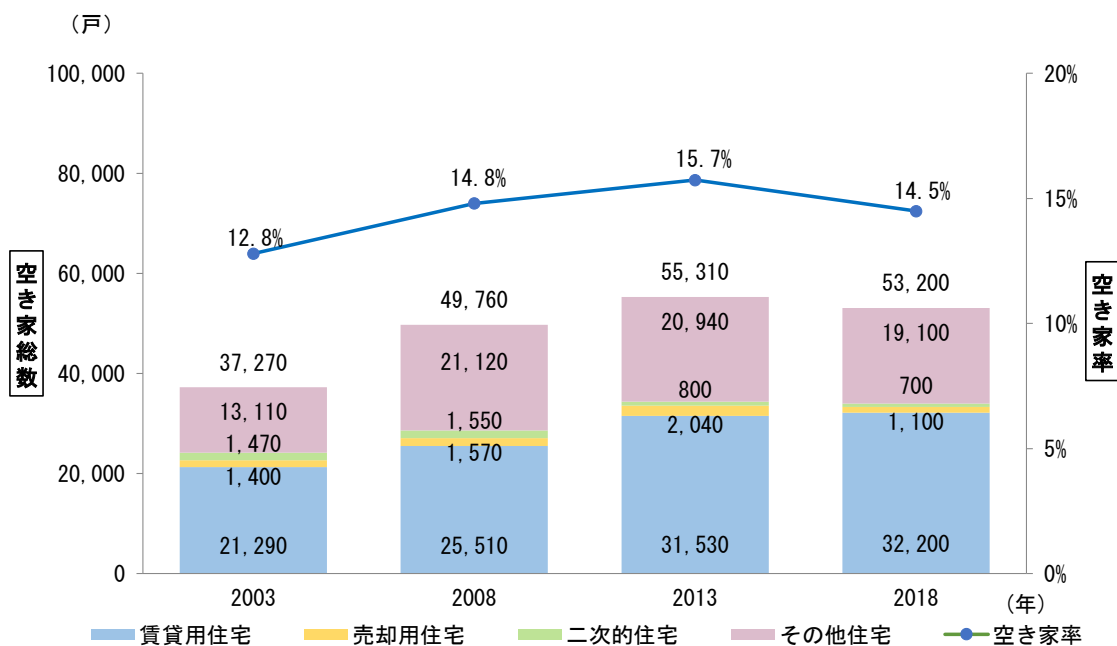
住宅総数は増加傾向で、世帯数の約 1.17 倍となっている。

本市の住宅総数は、住宅・土地統計調査（平成 30 年）では 367,200 戸となっている。これは 2013（平成 25）年と比べると約 1 万 5,000 戸増加しており、住宅総数は世帯数（313,200 世帯）の約 1.17 倍であり、住宅ストック数が世帯数を上回る傾向が続いている。

空き家総数は約 5.3 万戸、空き家率は 14.5%となっている。

本市の空き家総数は 2018（平成 30）年で 53,200 戸、空き家率は 14.5%であり、2003（平成 15）年の 37,270 戸から 15 年間で約 1.5 倍となっているが、2013（平成 25）年から減少に転じている。

空き家の内訳で最も多いのは「賃貸用住宅」で空き家総数の半数以上を占め、次いで「その他住宅」が 1/3 強を占めている。



※賃貸用住宅・売却用住宅：賃貸・売却のために空き家になっている住宅
 ※二次的住宅：別荘など、ふだんは人が住んでいない住宅
 ※その他住宅：長期にわたって不在の住宅や建替え等のため解体予定の住宅

資料：住宅・土地統計調査、岡山市住生活基本計画

図 2-3 用途別の空き家数の推移

空き家の「その他住宅」の1/3が「腐朽・破損あり」の住宅であり、
「腐朽・破損なし」の住宅は約4万戸である。

「その他住宅」のうち、「腐朽・破損あり」の住宅が占める割合は35.6%あり、「腐朽・破損なし」の住宅は38,700戸ある。

表 2-5 空き家の用途別の腐朽・破損あり状況

		総数（戸）	腐朽・破損（戸）		※割合（%）
			あり	なし	
岡山市	賃貸用住宅	32,200	7,300	24,900	22.7
	売却用住宅	1,200	300	900	25.0
	二次的住宅	700	100	600	14.3
	その他住宅	19,100	6,800	12,300	35.6
	総数	53,200	14,500	38,700	27.3
		総数（戸）	腐朽・破損（戸）		※割合（%）
			あり	なし	
岡山県	賃貸用住宅	62,200	11,900	50,300	19.1
	売却用住宅	3,300	900	2,500	27.3
	二次的住宅	3,600	300	3,300	8.3
	その他住宅	73,400	24,000	49,300	32.7
	総数	142,500	37,100	105,400	26.0
		総数（戸）	腐朽・破損（戸）		※割合（%）
			あり	なし	
全国	賃貸用住宅	4,327,200	805,900	3,521,300	18.6
	売却用住宅	293,200	45,900	247,400	15.7
	二次的住宅	381,000	39,500	341,400	10.4
	その他住宅	3,487,200	1,006,000	2,481,200	28.8
	総数	8,488,600	1,897,300	6,591,300	22.4

※「腐朽・破損あり」の「総数」に占める割合

資料：平成30年住宅・土地統計調査

3. 市営住宅等の状況

3.1 市営住宅等の概要

(1) 市営住宅等の種類と団地数・棟数・管理戸数（令和4年3月末時点）

本市における市営住宅等の内訳は、以下のとおりとなっている。

表 3-1 市営住宅等の一覧

市営住宅等の種類		戸数 (戸)	募集住戸	募集停止住戸	団地数 (団地)	棟数 (棟)
			[空家] (戸)	[空家] (戸)		
公営住宅	一般	5,007	4164 [656]	843 [496]	111	698
	シルバーハウジング	68	68 [3]	0 [0]	(2)	(2)
	下肢障害者向け	53	53 [3]	0 [0]	(15)	(19)
	小計	5,128	4285 [662]	843 [496]	111(17)	698(21)
特定公共賃貸住宅		14	14 [6]	0 [0]	(2)	1(1)
旧第3種住宅		8	0 [0]	8 [5]	2(1)	6
改良住宅		373	27 [2]	346 [177]	6	36(1)
合計		5,523	4326 [670]	1197 [678]	119(20)	741(23)

注：（ ）及び[]内の数字は内数である。

公 営 住 宅	公営住宅法に基づく住宅で、国及び地方公共団体が協力して、健康で文化的な生活を営むに足りる住宅を整備し、これを住宅に困窮する低所得者に対して低廉な家賃で賃貸するために整備した住宅。
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く住宅で、中堅所得者等の居住の用に供する居住環境が良好な賃貸住宅を供給するため、地方公共団体が直接建設を行い、賃貸している住宅。
旧第3種住宅	公営住宅法等に根拠を持たず、国の補助を受けずに、地方公共団体が起債などを財源として独自に建設する住宅。
改良住宅	住宅地区改良法に基づく住宅で、不良住宅が密集して、危険又は有害な状況にある地区を指定し、不良住宅を除去することに伴い、その居住する住宅を失い住宅に困窮すると認められる者に賃貸するために整備した住宅。

市営住宅等の団地数が最も多いのは東区の45団地であり、市内119団地のうち約4割を占めているが、そのうち33団地は久保地区や宿毛地区など市街化調整区域に立地している。

次いで多いのは北区の33団地であるが、そのうち6団地は富原地区などの市街化調整区域、8団地は御津・建部地区の都市計画区域外に立地している。

中区の30団地はすべて市街化区域内に立地しており、市街化区域の中では最も市営住宅等が集中している。

南区の市営住宅等は11団地であり、芳泉地区、新保地区、灘崎地区などに散在して立地している。

また、本市においては平成29年より土砂災害特別警戒区域が指定されており、同区域内に4団地が立地する等、災害想定エリア内に立地する団地が存在する。

表 3-2 市営住宅等立地状況

						災害想定エリア					
		市街化区域	市街化調整区域	都市計画区域外	計	土砂災害警戒区域	うち、土砂災害特別警戒区域	急傾斜地崩壊危険区域	洪水浸水想定区域※	うち、浸水想定深さ3m以上	津波浸水想定区域
北区	(戸)	959	98	100	1,157	29	16	0	366	31	0
	(団地)	19	6	8	33	5	1	0	9	2	0
中区	(戸)	2,677	0	0	2,677	609	124	0	657	0	60
	(団地)	30	0	0	30	2	1	0	23	0	1
東区	(戸)	393	276	0	669	56	4	16	340	0	71
	(団地)	12	33	0	45	5	1	1	26	0	7
南区	(戸)	999	21	0	1,020	27	2	0	937	0	962
	(団地)	8	3	0	11	4	1	0	4	0	5
合計	(戸)	5,121	395	100	5,523	721	146	16	2,300	31	1,093
	(団地)	69	42	8	119	16	4	1	62	2	13

※ 計画規模降雨（1年間にその規模を超える降雨が発生する確率が1/100～1/150の降雨）による浸水

(2) 市営住宅等の位置（令和4年3月末時点）

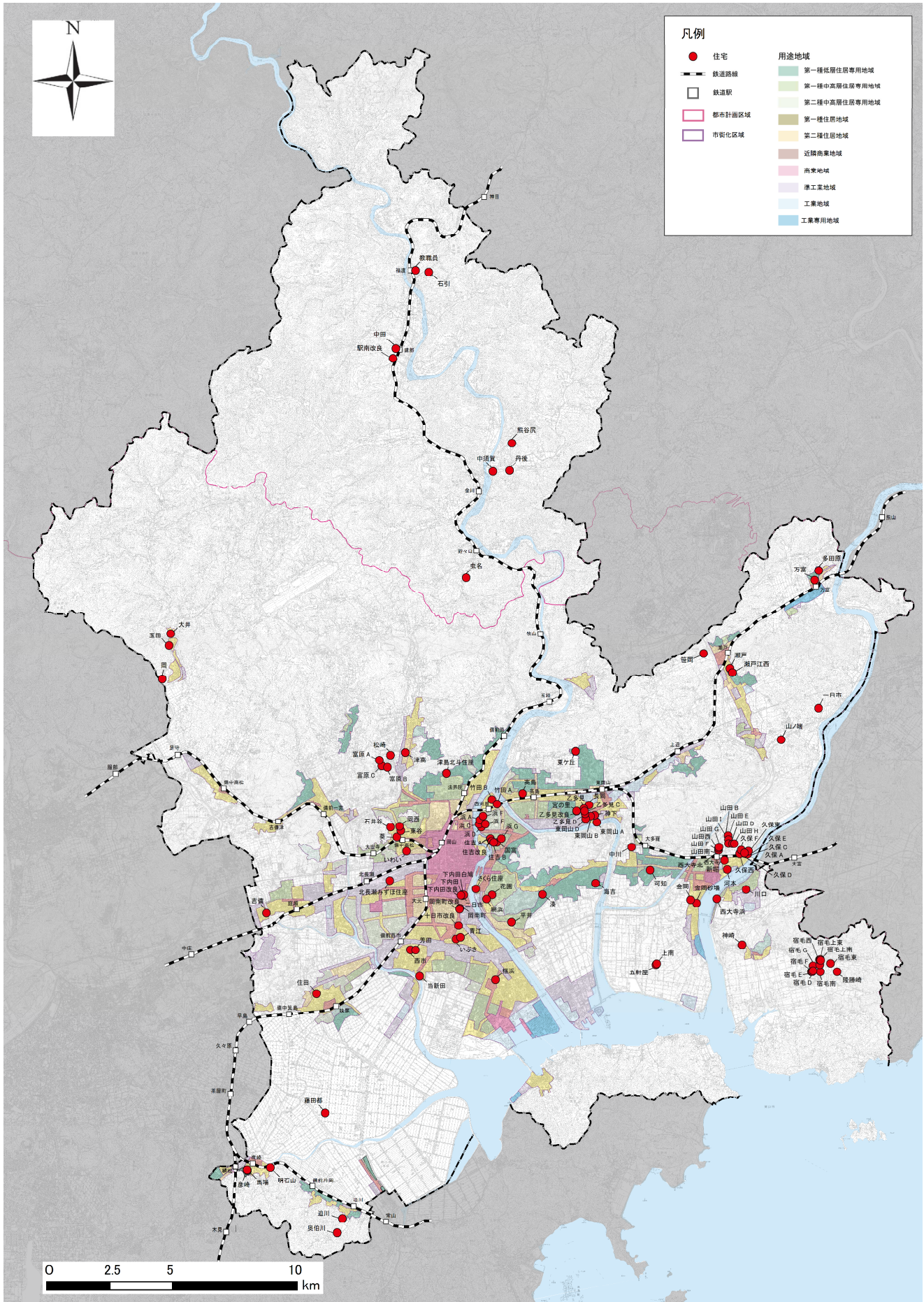


図 3-1 市営住宅等位置図

表 3-3 市営住宅等一覧

区	団地名	中学校区	竣工年度	棟数	戸数	構造※	戸数内訳	特記
北 区	北長瀬みずほ住座	桑田	R2	1	214	耐火高層	214	下肢障害 6
	青江	岡輝	S61, 62	2	44	耐火中層	44	下肢障害 2
	いぶき	岡輝	S50, 53	6	18	簡 2	18	
	岡南町	岡輝	S55	1	12	耐火中層	12	
	下内田	岡輝	S52	2	40	耐火中層	40	
	下内田白鳩の家	岡輝	S31	1	16	耐火中層	16	
	二日市	岡輝	S55	1	6	耐火中層	6	
	津島北斗住座	京山	H2, 4	10	31	簡 2	31	
	吉備	吉備	H14	1	15	耐火中層	15	
	葵	石井	S51	4	14	簡 2	14	
	石井谷	石井	S47, 63	3	30	簡 2	8	
						耐火中層	22	
	いわい	石井	S53	2	36	耐火中層	36	
	岡西	石井	S57, 58, 60, H2	17	72	簡 2	24	多人数 1
						耐火中層	48	
	東谷	石井	S54	5	36	耐火中層	36	
	津高	香和	S55	3	54	耐火中層	54	下肢障害 2
	松崎	香和	S47, 49	5	24	簡 2	24	
	富原 A	香和	S61	4	9	簡 2	9	
	富原 B	香和	S54, 58	8	19	簡 2	19	
	富原 C	香和	S54, 58	5	19	簡 2	19	
	岡	足守	S45, 46	4	20	簡 2	20	
	玉田	足守	S51	2	7	簡 2	7	
	大井	足守	S53	1	6	簡 2	6	
	熊谷尻	御津	S40	4	4	木造	4	
	丹後	御津	S43, 44, 46	5	22	簡平	22	
	中須賀	御津	S39, 40	15	15	木造	15	
	虫名	御津	S40	4	4	木造	4	
	石引	建部	S45	2	10	簡平	10	
	教職員	建部	S41	1	1	木造	1	旧 3 種
中田	建部	S45~47	6	29	簡平	29		
下内田改良	岡輝	S47~53, 56	13	269	簡 2	41	改良住宅	
					耐火中層	228		
十日市改良	岡輝	S50, 52	2	34	耐火中層	34	改良住宅	
岡南町改良	岡輝	S50	2	12	耐火中層	12	改良住宅	
駅南改良	建部	S46	7	15	簡 2	15	改良住宅	
中 区	網浜	東山	S45, 46, 48, 50, 54	27	130	簡平	20	
						簡 2	110	
	さくら住座	東山	H26, 29	2	176	耐火高層	176	下肢障害 6
	花園	東山	S59~61	5	46	耐火中層	46	
	平井	東山	S63, H1, 2	15	192	耐火中層	192	下肢障害 4・多人数 1
	国富	操山	S62	1	16	耐火中層	16	
	住吉 A	操山	H2	1	16	耐火低層	16	
	住吉 B	操山	S50, 60	5	21	簡 2	21	多人数 1
	竹田 A	操山	S46, 47	2	10	簡 2	10	
	竹田 B	操山	S48	2	13	簡 2	13	
	浜 A	操山	S63, H1	3	33	耐火中層	33	
	浜 C	操山	H8	1	6	耐火低層	6	
	浜 D	操山	S47	2	7	簡 2	7	
浜 E	操山	S49	4	20	簡 2	20		

区	団地名	中学校区	竣工年度	棟数	戸数	構造※	戸数内訳	特記
	浜F	操山	S50	2	11	簡2	11	
	浜G	操山	S50, 55	9	27	簡2	27	多人数2
	高島	高島	S39~41, 43~45, 49, 50	123	1005	簡平	205	下肢障害4
						簡2	340	
						耐火中層	460	
	長岡	竜操	S29, 30	4	8	木造	8	
	東ヶ丘	竜操	S46~51	54	603	簡2	243	
						耐火中層	360	
	乙多見	竜操	S46	1	5	簡2	5	
	乙多見C	竜操	S59	1	5	簡2	5	
	乙多見D	竜操	S60	1	12	耐火中層	12	下肢障害1
	宮の里	竜操	S57	2	6	簡2	6	
	神下	竜操	S48, 50	4	20	簡2	20	
	東岡山A	竜操	S63	1	12	耐火中層	12	
	東岡山B	竜操	S61, H2, 4	3	48	耐火中層	48	
	東岡山D	竜操	S52, 55	3	36	耐火中層	36	
	湊	操南	S52	6	90	耐火中層	90	下肢障害2
	海吉	富山	S58	4	60	耐火中層	60	下肢障害2
	乙多見改良	竜操	S51	4	16	簡2	16	改良住宅
	住吉改良	操山	S54~59	8	27	簡平	1	改良住宅
簡2						26		
東 区	可知	旭東	S52	3	7	簡2	7	
	中川	旭東	S34	6	9	木造	9	
	五軒屋	上南	S48, 53	2	4	簡平	2	
						簡2	2	
	上南	上南	S54~56	3	12	簡2	12	
	川口	西大寺	S28, 33	14	14	木造	14	
	河本	西大寺	S29, 31, 33, 41~43	26	36	木造	36	一部旧3種
	金岡	西大寺	S27~30	13	18	木造	18	
	金岡砂場	西大寺	S31	13	22	木造	22	
	西大寺北	西大寺	S52, 55	7	17	簡2	17	
	西大寺浜	西大寺	S33, 34, H3~5	14	51	木造	20	
						耐火中層	31	
	新堀	西大寺	S52	3	48	耐火中層	48	下肢障害4
	久保A	西大寺	H1	1	9	耐火中層	9	
	久保C	西大寺	H6	1	9	耐火中層	9	
	久保D	西大寺	S54, 55	4	16	簡2	16	
	久保E	西大寺	S55	3	10	簡2	10	
	久保F	西大寺	S55	3	14	簡2	14	
	久保西	西大寺	S51, 52	3	8	簡2	8	
	久保東	西大寺	S52, H9	3	8	簡2	5	
						耐火低層	3	
	山田B	西大寺	H1	1	16	耐火中層	16	
	山田D	西大寺	S53	1	2	簡2	2	
	山田E	西大寺	S50, 51, 53	3	8	簡平	3	
						簡2	5	
	山田F	西大寺	S52	3	9	簡2	9	
	山田G	西大寺	S56	3	8	簡2	8	
	山田H	西大寺	S58	1	3	簡2	3	
	山田I	西大寺	S58	2	9	簡2	9	
	山田西	西大寺	H6	2	8	耐火低層	8	
山田南	西大寺	S39	2	3	木造	3		
神崎	山南	H11	2	63	耐火中層	63	下肢障害2	

区	団地名	中学校区	竣工年度	棟数	戸数	構造※	戸数内訳	特記
	宿毛D	山南	S50	1	4	簡平	4	
	宿毛E	山南	S52	1	5	簡2	5	
	宿毛F	山南	S57	2	4	簡2	4	
	宿毛G	山南	S63	1	5	簡2	5	
	宿毛上東	山南	S45, 50	2	5	簡平	5	
	宿毛上南	山南	S49	3	4	簡平	4	
	宿毛西	山南	S39	2	3	木造	3	
	宿毛東	山南	H6	1	5	耐火中層	5	
	宿毛南	山南	H4	3	18	耐火中層	18	
	隆勝崎	山南	S52, 53	6	25	簡2	25	
	一日市	上道	S46	1	4	簡平	4	
	山ノ端	上道	S43	2	8	簡平	8	
	笹岡	瀬戸	S49	1	4	簡平	4	
	瀬戸	瀬戸	S55	2	24	耐火中層	24	
	瀬戸江西	瀬戸	S62	2	30	耐火中層	30	
	多田原	瀬戸	S42~45, 47	20	65	木造	8	
						簡平	57	
		万富	瀬戸	S38	13	15	木造	15
南区	当新田	芳泉	S33~39, 43	41	455	簡平	13	
						簡2	146	
						耐火中層	296	
	西市(*)	芳田	H5~8	13	320	耐火中層	172	下肢障害4、特公賃4
						耐火高層	148	下肢障害3、シムバ [®] -28
	芳田(*)	芳田	H9	2	160	耐火高層	160	下肢障害3・シムバ [®] -40、特公賃10
	福浜	福浜	H14	2	25	耐火低層	10	
						耐火中層	15	下肢障害2
	住田	妹尾	H12	1	18	耐火中層	18	下肢障害2
	藤田都	藤田	S38	1	2	木造	2	
	明石山	灘崎	S39	8	8	木造	8	
	馬場	灘崎	S37	7	10	木造	10	
奥迫川	灘崎	S42	5	10	木造	4		
					簡平	6		
迫川	灘崎	S39	5	10	木造	10		
彦崎	灘崎	S52	2	2	木造	2	旧3種	

* 特定公共賃貸住宅を含む

※木造：木造平家建

※簡平：簡易耐火（準耐火）構造平家建

※簡2：簡易耐火（準耐火）構造2階建

※耐火低層：耐火構造2階建

※耐火中層：耐火構造3～5階建

※耐火高層：耐火構造6階建以上

(3) 竣工年度別・構造別の建設戸数（令和4年3月末時点）

本市の市営住宅等は、昭和40年代前半から50年代前半に全体の約半分が整備されている。

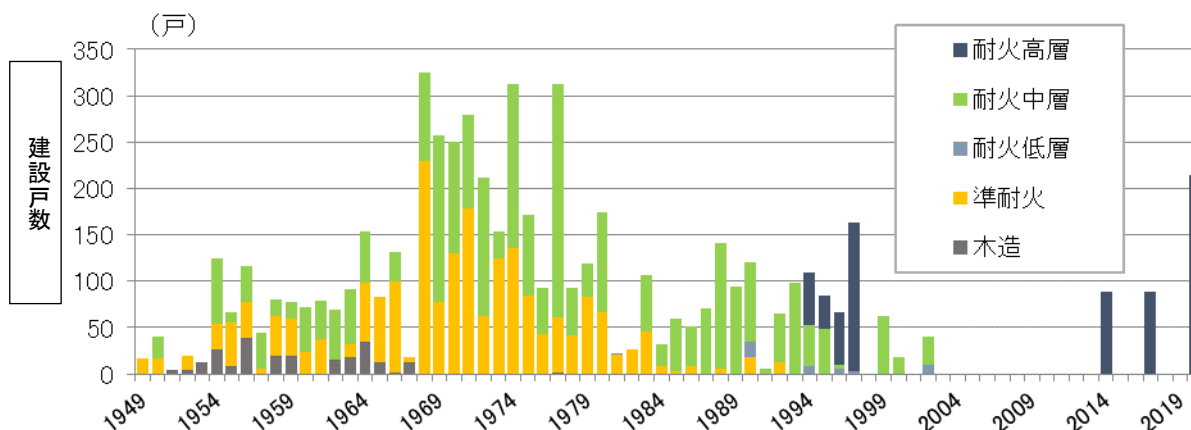


図 3-2 竣工年度別・構造別の建設戸数

公営住宅法第44条及び同法施行令第13条において、公営住宅等の耐用年限は、住宅の構造種別ごとに規定されており、また同法第36条第2号において、耐用年限の2分の1を経過した公営住宅等については、同法に基づいて建替事業を施行することができるとされている。本市の市営住宅等における耐用年限の経過状況は以下のとおりとなっている。

表 3-4 構造種別ごとの管理戸数・耐用年限

構造種別	管理戸数	耐用年限経過 戸数・割合		耐用年限の1/2経過 戸数・割合		耐用 年限
		戸数	割合	戸数	割合	
耐火構造（低層）	43	0	0%	0	0%	70年
耐火構造（中層）	2,722	0	0%	1,929	70.9%	
耐火構造（高層）	698	0	0%	0	0%	
準耐火構造	1,844	1,402	76.0%	1,844	100%	45年
木造	216	216	100%	216	100%	30年
合計	5,523	1,618	29.3%	3,989	72.2%	

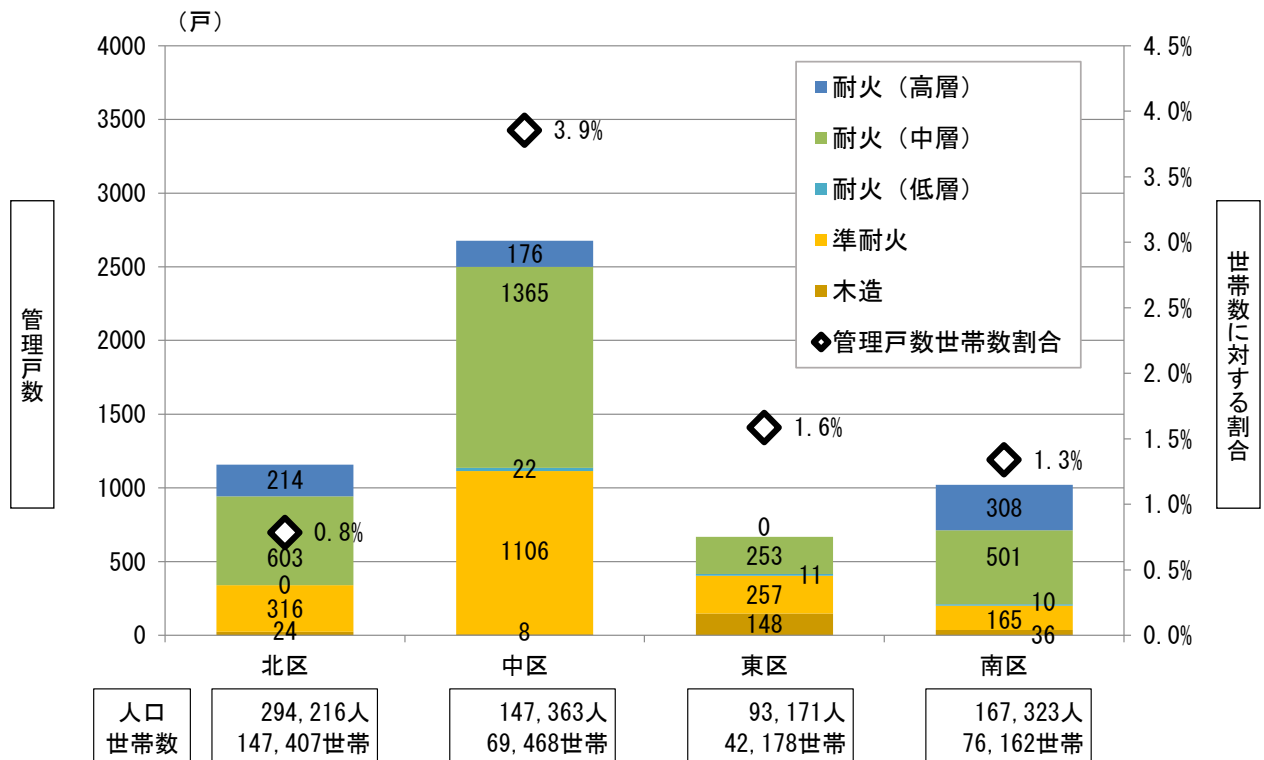
市営住宅等は老朽化が進んでいる。市営住宅等のうち、木造については全216戸の住宅が耐用年限を経過し、また準耐火構造については7割以上の1,402戸が耐用年限を経過している。以上の数を併せた1,618戸は全体の約3割となっており、さらに全体の約4割に当たる木造及び準耐火構造の全2,060戸が法定建替えを行えるだけの年限を経過している。

また、耐火構造の住宅においても、耐用年限は経過していないものの昭和30～40年代に建築された住宅を中心に老朽化・陳腐化が進んでいる。

(4) 区別・構造別の管理戸数（令和4年3月末時点）

各区の市営住宅等の管理戸数は以下のとおりである。

区別で見ると、中区は管理戸数が多く、世帯数に対する割合も高い。北区は世帯数に対する割合からすると管理戸数は少ない。東区・南区はほぼ同じぐらいの世帯数に対する割合で市営住宅等が整備されているが、東区は区内に散在しており、小規模な木造や準耐火構造の住宅の割合が高く、南区は限られたエリアに集中しており、大規模な耐火構造の住宅の割合が高い。



資料：住民基本台帳

図 3-3 各区の市営住宅等の管理戸数

3.2 入居者の状況

(1) 入居者の年齢構成（令和4年3月末時点）

入居者の年齢別世帯数は、70～79歳が最も多く1,356世帯あり、全体の32.7%を占めている。入居者が60歳以上の世帯数は全体の約7割を占めており、高齢化が進んでいる。

また、入居者の年齢別の世帯人員数をみると、70～79歳の一人世帯、次いで80～89歳の一人世帯が多くなっている。60歳以下では、40～49歳で一人世帯以外の世帯数の割合が若干高くなっている。

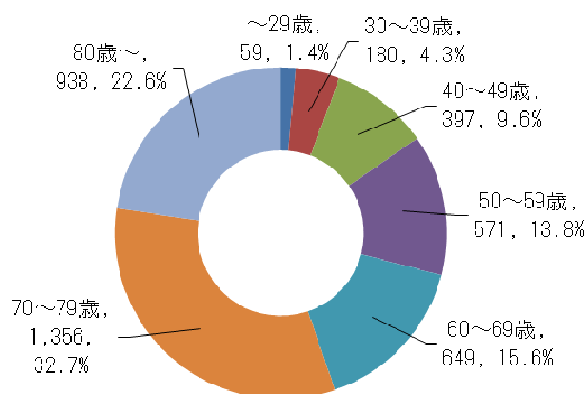


図 3-4 入居者の年齢構成

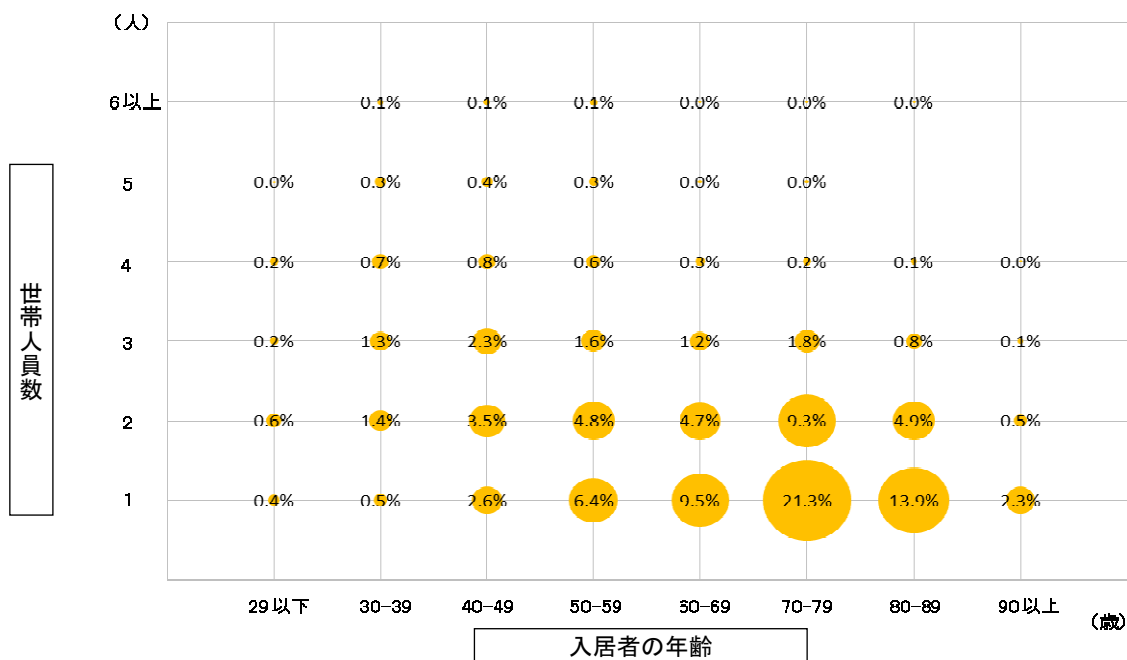


図 3-5 入居者の年齢と世帯人員数

(2) 当初入居日からの年数（令和4年3月末時点）

当初入居日からの年数は、10年未満が1,274世帯・30.7%と最も多くなっている。約半数は20年未満であるが、30年以上の長期間入居している世帯も36.7%存在し、2016年度末時点が34.8%であったことから、長期間入居の傾向が高くなっている。

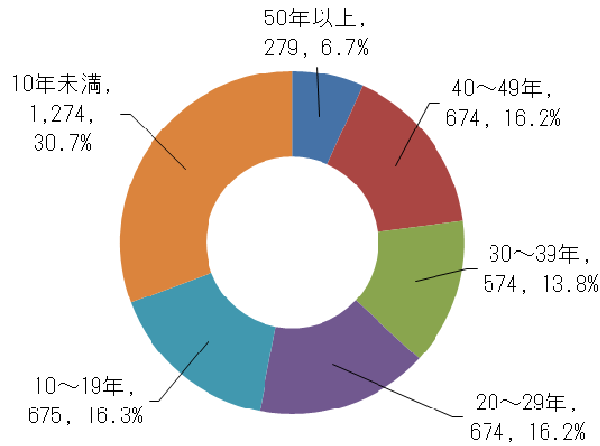


図 3-6 入居日からの年数

(3) 世帯人員構成（令和4年3月末時点）

世帯人員構成は、単身世帯が半数以上を占めている。単身世帯の割合が42.7%であった2007（平成19）年度時点から、14.1%増加している。

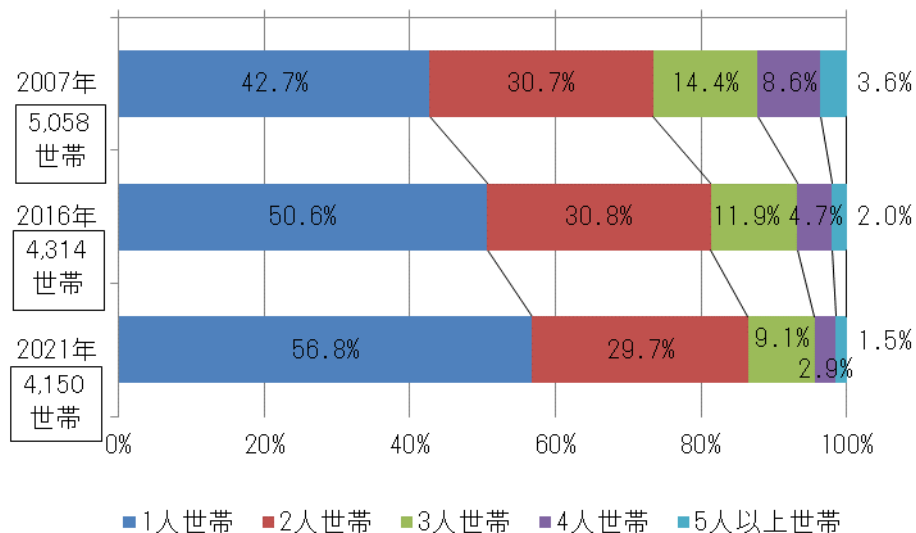


図 3-7 世帯人員構成

(4) 収入状況（令和4年3月末時点）

全4,150世帯のうち収入分位Ⅰは3,458世帯で83.3%となっている。また、全世帯の約75%にあたる3,478世帯は、ひとり親・高齢・単身・子育て・障害世帯が占めている。

表 3-5 収入状況

	全体	うち世帯類型別の状況					それ以外	
		ひとり親	高齢	単身	子育て	障害		
世帯数	4,150	3,478	219	2,492	2,370	153	552	672
収入分位Ⅰの世帯	3,458	3,073	208	2,279	2,110	123	509	385
	83.3%	88.4%	95.0%	91.5%	89.0%	80.4%	92.2%	57.3%
収入超過者の世帯	264	93	1	20	70	6	9	171
	6.4%	2.7%	0.5%	0.8%	3.0%	3.9%	1.6%	25.4%
高額所得者の世帯	2	2	0	1	1	0	0	0
	0.0%	0.1%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
その他の世帯	426	310	10	192	189	24	34	116
	10.3%	8.9%	4.6%	7.7%	8.0%	15.7%	6.2%	17.3%

※収入分位Ⅰの世帯：世帯収入を8つの分位に分け、最も収入が少ない世帯（政令月収が104,000円以下）

※収入超過者の世帯：市営住宅に引き続き3年以上入居し、かつ政令月収が入居収入基準を超える世帯

※高額所得者の世帯：市営住宅に引き続き5年以上入居し、かつ2年連続して政令月収が313,000円を超える世帯

※その他の世帯には特定公共賃貸住宅を含む

※世帯類型別の世帯数は重複してカウントしている

※「それ以外」は、「ひとり親」「高齢」「単身」「子育て」「障害」のいずれでもない世帯

(5) 募集と入居の状況（令和4年3月末時点）

1) 入居状況

竣工年度別入居率をみると、竣工年度による入居率の著しい差はなく、どの年度も約8割から9割の入居率となっている。

また、竣工年度別空家率をみると、竣工年度が古い住宅ほど空家率が高く、その多くが老朽化や移転先確保等で募集を停止している政策空家で占められている。

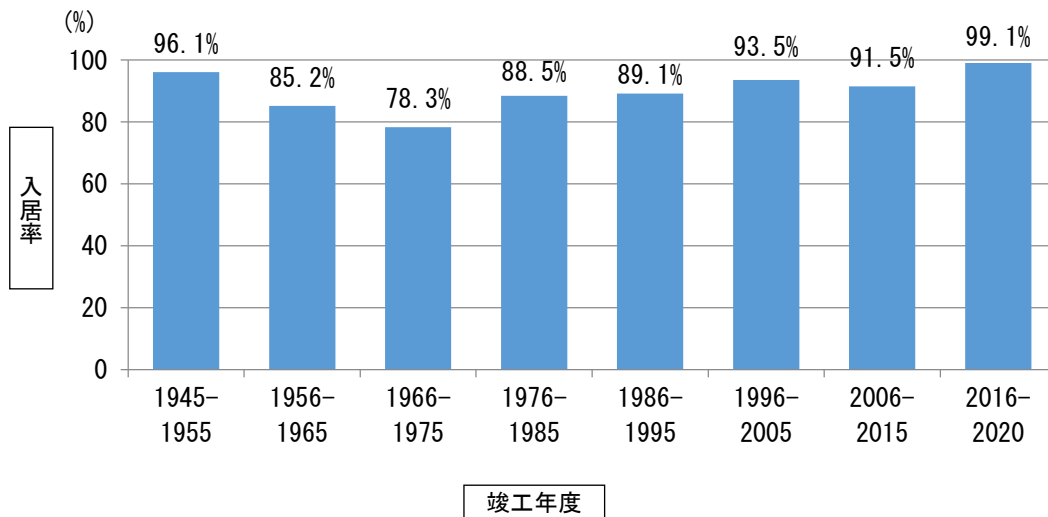
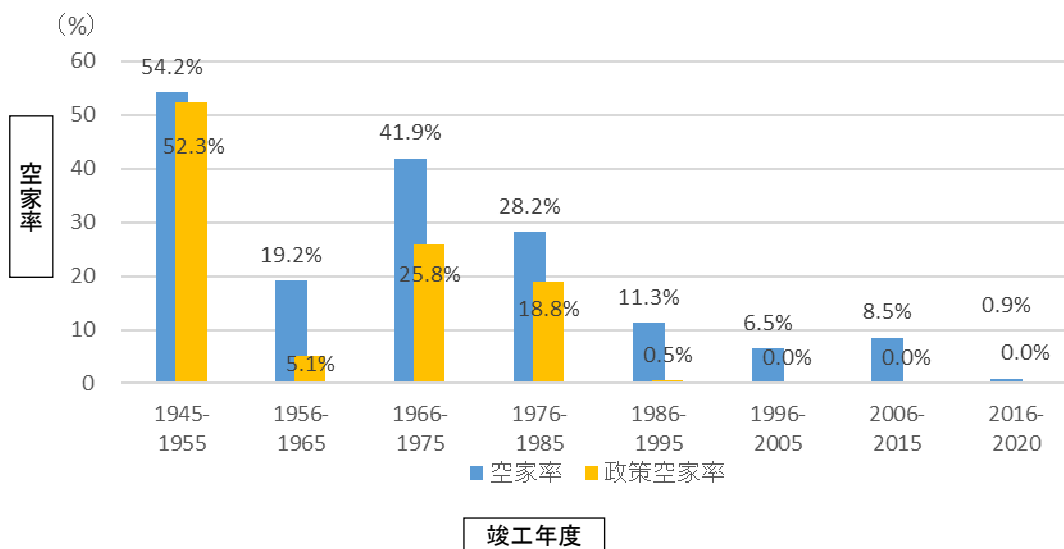


図 3-8 竣工年度別入居率



※政策空家：老朽化や移転先確保等のため募集を停止しているもの
 ※通常空家：空家のうち政策空家以外のもの
 ※入居率： $\frac{\{(\text{管理戸数} - \text{政策空家}) - \text{通常空家}\}}{\text{管理戸数} - \text{政策空家}}$
 ※空家率： $\frac{\text{政策空家} + \text{通常空家}}{\text{管理戸数}}$
 ※政策空家率：政策空家 ÷ 管理戸数

図 3-9 竣工年度別空家率

2) 応募状況

応募倍率を約 20 年間でみると減少傾向にあるが、2018 年からは、約 3 倍の水準で落ち着いている。

また、直近 5 年間の応募状況を住宅の竣工年度別にみると、新しい住宅ほど倍率が高い。一方、昭和 30～50 年代の応募倍率は相対的に低くなっている。

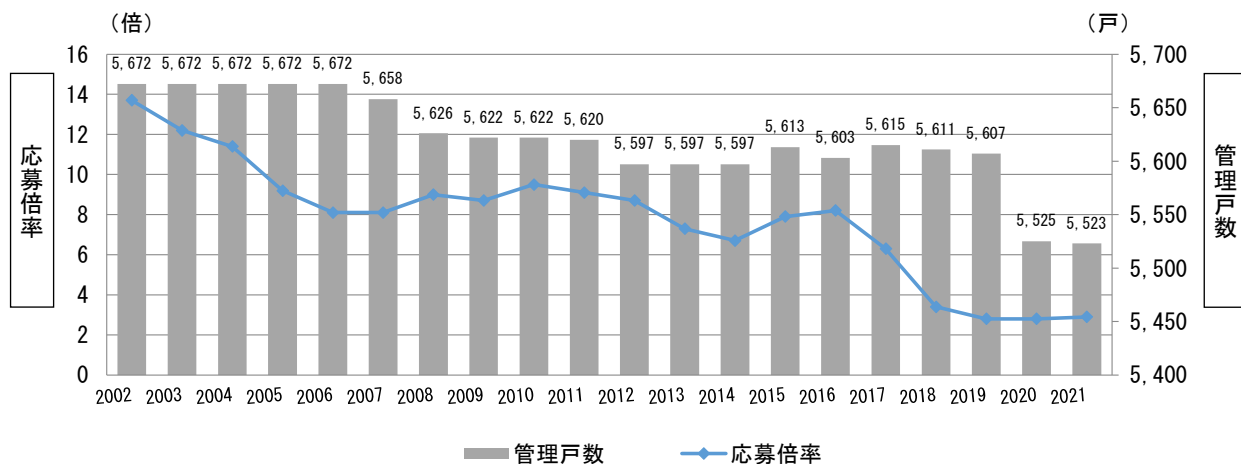


図 3-10 市営住宅等の管理戸数と応募倍率

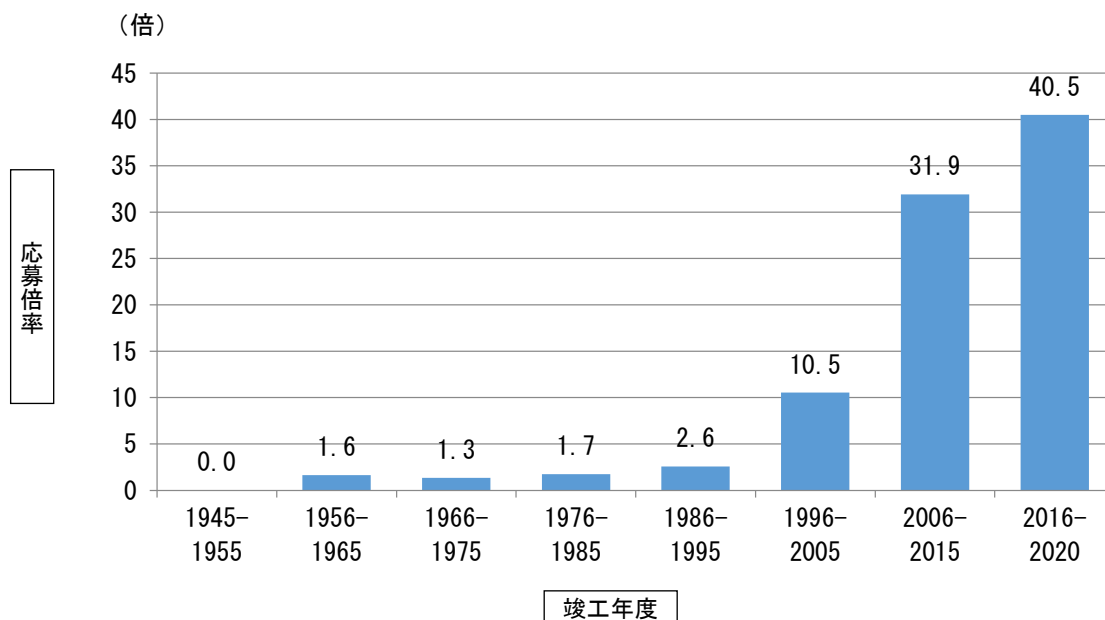
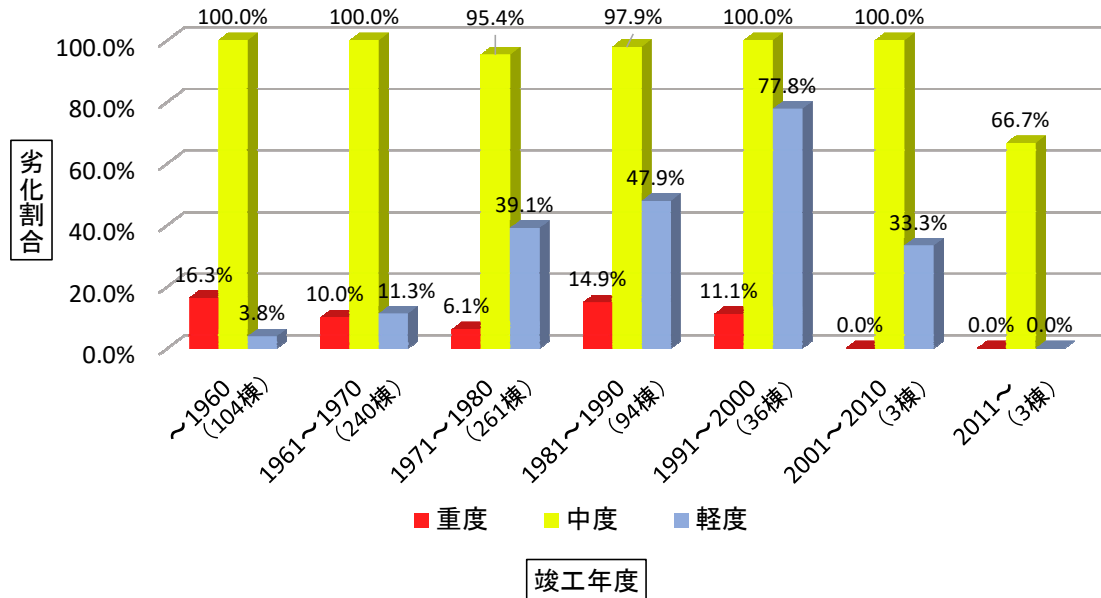


図 3-11 竣工年度別応募倍率

3.3 維持管理状況

(1) 劣化状況（令和4年3月末時点）

団地における市営住宅等及び附属施設のそれぞれの劣化状況をみると、竣工年度に関わらず多くの住宅において中度の劣化が生じている。また、竣工後約20年を経過した住宅では、重度の劣化もみられる状況である。



劣化状況：軽度—不良個所が一部にあり観察を要す
 中度—機能・美観が低下しており修繕等を要す
 重度—機能が失われており早急な対応を要す

劣化割合：各劣化が生じている棟数の割合

※団地毎に壁・屋根・附属施設等複数項目を確認したため劣化度は重複してカウントしている。

図 3-12 劣化状況

(2) 改修状況（令和4年3月末時点）

外壁（屋根含む）・電気幹線・下水道の改修工事については、竣工後、約40年前後で実施を進めている状況である。

表 3-6 改修状況

団地名	構造階数	竣工	改修年度	工種				備考
				外壁	幹線	下水道	その他	
住吉B	簡2	S50	S55				●	汚水施設改修
北長瀬みずほ住座		-	S57				●	浄化槽改修
東ヶ丘		-	S60				●	処理施設改修
金岡砂場	木平	S31	H5				●	排水改修
金岡		-	H5				●	排水改修
下内田改良	簡2、耐5	S47~S56	H14		●			
高島	簡2、耐4	S45	H14				●	屋上防水、目地改修
住吉B	簡2	S50~S60	H14				●	屋上塗替
東ヶ丘	耐5	S46	H14	●				
当新田	簡2	S34	H14				●	バルコニー手摺改修
網浜	簡平、簡2	S45~S54	H14				●	屋上塗替
蔵井三門	-	-	H15	●				
東ヶ丘	耐5	S46	H15		●			
当新田	耐3、耐4	S37、S39	H15				●	屋根防水
湊	耐3	S52	H16		●			
東ヶ丘	簡2、耐5	S46	H16	●	●			
当新田	耐3、耐4	S37、S39	H16	●				
花園	耐3	S59~S61	H16				●	屋根防水
高島	耐4	S44	H16	●				外壁等改修
湊	耐3	S52	H17		●			
当新田	耐4	S35、S38	H17				●	屋根防水
富原A	簡2	S61	H17				●	屋根防水
東ヶ丘	簡2、耐5	S46、S48、S49	H17	●	●		●	外壁塗装、外壁等改修、外壁シーリング、目地打ち替え
高島	簡2、耐4	S45、S48	H18	●			●	外壁等改修、屋根改修
東ヶ丘	簡2、耐5	S47、S49	H18	●	●			外壁塗装、外壁等改修
湊	耐3	S52	H18		●			
高島	簡2、耐4	S39~S49	H19	●	●		●	屋根改修、外壁等改修、建具改修アルミ化
東ヶ丘	簡2、耐5	S45、S46、S49	H19	●	●			外壁塗装、外壁シーリング改修、外壁等改修
高島	簡2、耐4	S40~S45	H20	●			●	外壁等改修、屋根改修建具改修アルミ化
東ヶ丘	簡2、耐5	S46、S49	H20	●	●			外壁シーリング改修、外壁塗装、外壁等改修
高島	簡2、耐5	S40~S44	H21	●			●	外壁等改修、建具改修アルミ化
東ヶ丘	簡2、耐5	S46、S49	H21	●	●		●	外壁塗装及び目地改修、外壁等改修
高島	耐4	S50	H22	●				外壁等改修
東ヶ丘	耐5	S49、S50	H22	●	●			外壁等改修
東ヶ丘	簡2	S48~S51	H23	●	●			
湊	耐3	S52	H23	●		●		
東ヶ丘(1期)	簡2、耐5	S46~S48	H23			●		
海吉(防水)	耐3	S58	H23				●	屋上防水
湊	耐3	S52	H24	●				
新堀	耐4	S52	H24	●	●			
東ヶ丘(2期)	簡2	S49	H24			●		
宮ノ里	簡2	S57	H24			●		
乙多見改良	簡2	S51	H24			●		
海吉(防水)	耐3	S58	H24				●	屋上防水
湊	耐3	S52	H25	●				
新堀	耐4	S52	H25	●				
いわい	耐3、耐4	S53	H25		●			
東ヶ丘(3期)	耐5	S49~S51	H25			●		
東ヶ丘	簡2	S49	H25				●	外壁塗装
東岡山B	耐3	S61	H25			●		
東岡山B	耐3	H 2	H25			●		
東岡山B	耐3	H 4	H25			●		
新堀	耐4	S52	H26	●				
いわい	耐3、耐4	S53	H26	●				
神下	簡2	S48、S50	H26			●		
東岡山D	耐3	S52、S55	H26		●			
東岡山D	耐3	S52、S55	H27	●				
東ヶ丘(4期)	耐4、耐5	S49~51	H27			●		
津高	耐3	S55	H27		●			
津高	耐3	S55	H28	●				
東谷	耐3、耐4	S54	H28	●	●			
東谷	耐3、耐4	S54	H29	●				
海吉	耐3	S58	H29		●			
東谷	耐4	S54	H30	●				
海吉	耐3	S58	H30		●			
笹岡	簡平	S49	H30			●		
海吉	耐3	S58	H31	●				
瀬戸	耐3	S55	H31	●				
高島	耐4	S43	H31		●			
海吉	耐3	S58	R2	●				
瀬戸	耐3	S55	R2	●				
高島	耐4	S43、S44	R2		●			
花園	耐3	S59	R3	●				
高島	耐4	S44	R3		●			
吉備	耐3	H14	R3			●		

3.4 現状と課題の整理

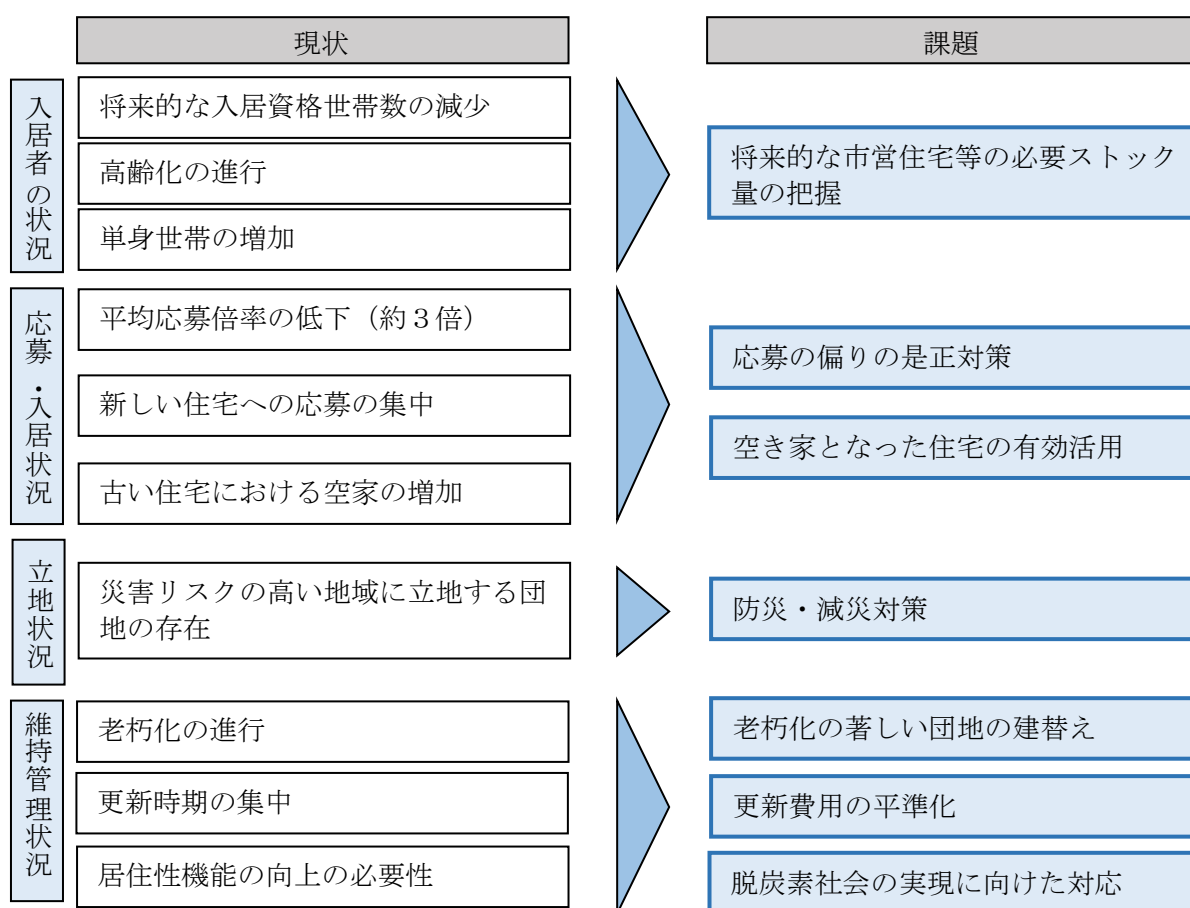
(1) 岡山市の人口に関する現状

- 人口・世帯数は増加を続けているが、人口増加率は低下している上、生産年齢人口と年少人口は減少し、高齢者人口の増加が進行している。
- 2045（令和27）年の人口は現在より約3.5万人減少して69万人となる見込みであり、人口減少局面を迎えている。

(2) 岡山市の住宅に関する現状

- 住宅の所有関係は、6割弱が持ち家、4割弱が民営借家であるが、岡山県や全国と比較して持ち家割合が低く、民営借家割合が高い。
- 専用住宅において、最低居住面積水準を満たして住まう世帯の割合は9割以上。
- 空き家数は約5万戸と高止まりしているものの、本市の住宅総数の増加傾向は続いており、世帯数の約1.17倍の住宅ストックがある。

(3) 岡山市の市営住宅等に関する現状と課題



4. 長寿命化に関する基本方針

4.1 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

市営住宅等の長寿命化に向けては、長期的な視点に立った計画的な修繕と点検の実施による予防保全的な管理が重要である。定期点検及び日常点検によるストックの状況把握は、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、修繕等の工事の効率的な実施にもつなげることができる。

<具体的な実施方針>

①定期点検及び日常点検の実施

建築基準法に基づく法定点検を実施するとともに、「公営住宅等日常点検マニュアル」（国土交通省住宅局）を参考に、各住棟の規模・構造等に応じて、外観目視等による日常点検を適宜実施する。

②点検結果等に基づく修繕の実施とデータ管理

定期点検等により把握した各住棟の状況をデータベース等に記録し、着実かつ効率的・効果的な修繕・維持管理に役立てる。

③データベース等の内容を踏まえた長期修繕計画づくり

予防保全的な観点から、点検結果及びデータベース等の内容に基づく計画的な修繕を実施するため、将来見込まれる修繕工事の内容・時期・費用等についてあらかじめ想定した長期修繕計画を定める。

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

4.1で示す点検、修繕、データ管理により、躯体等の長寿命化に資する日常的な維持管理等を行った上で、福祉対応の他、安全性、居住性、省エネルギー性が低い住宅等に対しては、改善事業（個別改善、全面的改善）を実施し、住宅性能の向上を図る必要がある。

予防保全的な維持管理・計画修繕等と改善事業の実施によりストックの長寿命化を図ることで、建替事業を基本とする短いサイクルでの更新に比べ、ライフサイクルコスト（LCC）の縮減につなげる。

<具体的な実施方針>

①予防保全的な維持管理・計画修繕の実施

予防保全を目的とした維持管理・計画修繕の実施により、LCCの縮減につなげる。

②長寿命化を図る改善事業の実施

改善事業の必要性・効果等を考慮し、各住棟の状況に応じた改善事業を選定・実施することでストックの長寿命化を図り、LCCの縮減につなげる。

4.3 募集を停止しているストック（建物・土地）の有効活用に関する方針

募集を停止している住戸等については、その状況に応じて有効な活用を図る必要がある。

これらのうち、使用可能な住戸については必要な修繕・改善を行うことにより、入居者の募集ができる状態となるよう努める。

一方で、著しい老朽化等により募集を停止している団地や住棟については、早期の用途廃止及び解体撤去により、敷地の売却や賃貸などの有効活用を検討する。

<具体的な実施方針>

①未修繕により募集を停止している住戸の修繕・改善

使用可能でありながら修繕等が間に合わず入居者募集ができていない住戸については、適切に修繕・改善を施すことにより、募集住戸数の維持・増加に努める。

②老朽化した募集停止団地・住棟の廃止・解体

今後改修や建替の可能性のない老朽化した募集停止団地や住棟については、用途廃止・解体撤去を実施し、跡地の売却や部分的な使用許可等による有効活用を図る。

5. 公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定手順

5.1 対象

この長寿命化計画の対象となる市営住宅等は、本市が所管する市営住宅（岡山市営住宅条例に基づく）、改良住宅（岡山市営改良住宅条例に基づく）、特定公共賃貸住宅（岡山市特定公共賃貸住宅条例に基づく）及びこれらに併設される集会所等の共同施設とする。

5.2 団地別・住棟別の事業手法の選定フロー

5.1 で対象とした市営住宅等について、以下のフロー（「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）」に示される事業手法選定フローに準拠）により事業手法を選定する。

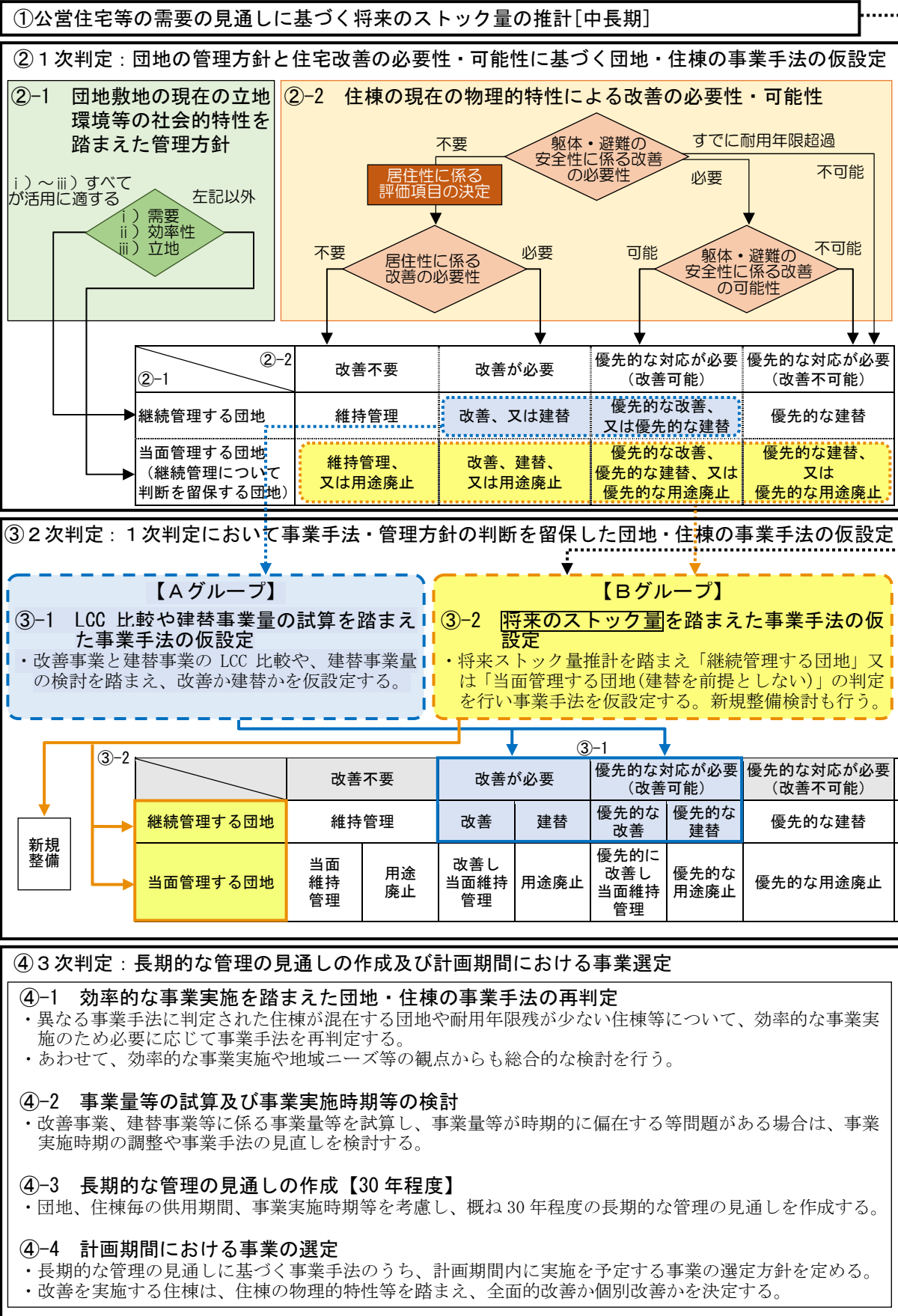


図 5-1 事業手法の選定フロー

5.3 市営住宅等の需要の見通しに基づく将来のストック量の推計【中長期】

5.2の事業選定フロー「①」で示す推計において、市営住宅等の需要の見通しの検討にあたっては、まず、本市が「岡山市第6次総合計画（後期中期計画）」において示した人口推計値をもとに、将来（30年程度の中長期）の時点における世帯数等を推計し、市営住宅の入居資格（本来階層及び裁量階層）世帯数を推計する。（国土交通省より示されている「ストック推計プログラム[住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム]を活用。）」さらに、その推計結果および現在の市営住宅等の入居戸数等から、将来の市営住宅等の必要ストック量を推計する。

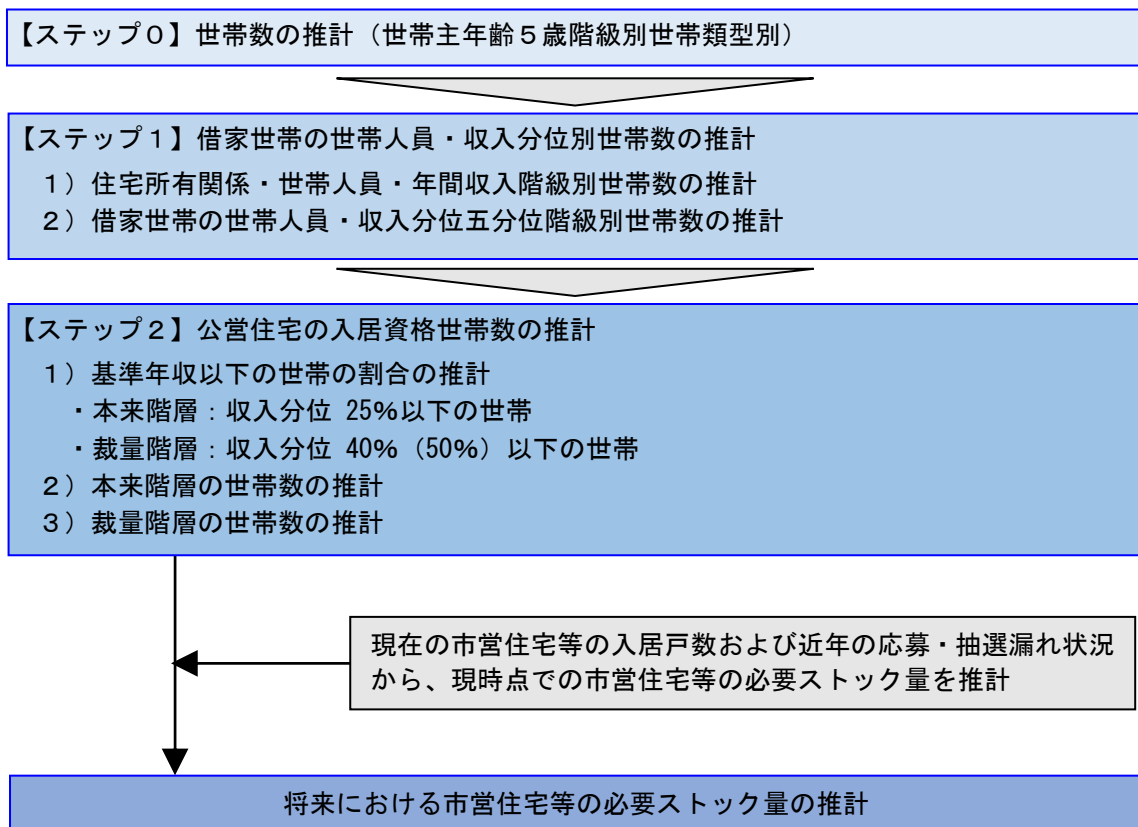


図 5-2 市営住宅等の需要の見通しに基づく将来のストック量の推計手順

図5-2に示す手順により、本市における市営住宅等の必要ストック量は、30年後(2051(令和33)年度)において約3,700戸と推計する。

表 5-1 30年後における市営住宅等の必要ストック量の推計結果

	時期(年度)	現在	30年後	30年後までの増減率
		2021	2051	
		R3	R33	
ストック プログラム 推計	総世帯数(単位・世帯)	322,168	328,227	1.9%
	借家世帯数(単位・世帯)	133,869	141,243	5.5%
	公営住宅の入居資格世帯数 (単位・世帯)	38,881	32,388	-16.7%
市営住宅の必要戸数(単位・世帯)		4,391	3,658	-16.7%

※国交省「住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム」により推計

※令和4年3月末時点の市営住宅の必要戸数を以下により推計

市営住宅入居戸数(4,175戸) + 抽選漏れ件数(216戸) = 4,391戸

(※抽選漏れ件数はH30~R3の計12回の平均値)

※公営住宅の入居資格世帯数の減少割合に応じて、市営住宅の必要戸数も減少するものと推計

本市においては、今後市営住宅等の計画的な建替、修繕及び改善工事の実施により、継続して使用可能な市営住宅等の確保を積極的に推進するとともに、使用可能な民間の住宅ストックを活用した住宅セーフティネット制度にも積極的に取組むことにより、住宅確保要配慮者の安定的な居住の確保に努める。

なお、市営住宅等の中には、根拠法令等により入居資格を有する者に対して入居戸数を保障しなければならない住宅(改良住宅)があり、市営住宅等のストック量や事業手法の検討において配慮する必要がある。

6. 事業手法の選定

6.1 1次判定（社会的特性と物理的特性）

- (1) 団地の管理方針と住宅改善の必要性・可能性に基づく団地・住棟の事業手法の仮設定
1次判定では、以下の2段階の検討から事業手法を設定する。

1) ②-1 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

事業手法の選定フロー「②-1」で示す、社会的特性（需要、効率性、立地）に係る現在の評価に基づき、団地の将来的な管理方針を判定する。原則として、これらすべての評価項目が活用に適する場合は将来にわたり「継続管理する団地」と仮設定し、いずれかの評価項目が活用に適さない場合は、「当面管理する団地（継続管理について判断を留保する団地）」とするが、個々の団地の状況にも留意し、総合的に勘案して当該団地の将来的な管理方針を判定する。

【i 需要】

- ・入居率及び応募倍率の状況等により需要を評価する。
- ・入居率の高い団地や空家募集に対して一定の応募がある団地は、団地を継続管理することに適するものと評価する。なお、入居率が低い等の団地であっても、近隣の団地の状況等を踏まえて評価する。
- ・入居戸数を保障しなければならない住宅（改良住宅）については、需要があると評価する。

○ 近年の入居率*の値によって以下の（イ）（ロ）（ハ）に分けて判定する。

*入居率：入居戸数÷管理戸数

イ：入居率が90%を超える場合には「需要がある」と判定する。

ロ：入居率が70%未満の場合には「需要がない」と判定する。

ハ：入居率が70～90%の場合には、近年の応募状況から需要が想定される場合（平均応募倍率1.0倍以上）には「需要がある」と判定し、それ以外は「需要がない」と判定する。

【ii 効率性】

- ・敷地の高度利用の可能性等を検討し、建替事業の効率性を評価する。
- ・団地に係る法規制（用途地域、指定容積率、高度地区等）、団地の敷地規模及び形状等により高度利用の可能性等がある場合は、団地を継続管理することに適するものと評価する。

○ 以下の条件を満たす場合に、「高度利用可能」とみなす。

イ：工業、工業専用及び第1種低層住居専用地域以外の用途地域で、敷地面積が2,000㎡以上（公営住宅法における法定建替え条件の2倍）、第1種低層住居専用地域では3,000㎡以上の敷地面積の場合は「高度利用可能」とみなす。

ただし、以下の場合には「高度利用不可能」とみなす。

◇ 敷地面積が2,000㎡以上であっても、明らかに土地利用しにくい地形条件の場合。

ロ：現況戸数確保を前提とした建替後の想定延床面積を算定し、建築基準法の容積率の制限を満足する場合は「高度利用可能」とみなす。

◇ 建替において想定するS I（スケルトン・インフィル）に対応した住宅を1DK、2DK、3DKなどの型別供給した場合の「想定住戸面積」を66㎡/戸とする。その根拠は以下のとおり。

- ・S I住宅を意図して、設計はアウトフレーム設計とする。
- ・1DK、2DK、3DKのタイプの専用部分面積（PS、アルコーブ等を含む）をそれぞれ下記のように想定する。

タイプ	面積計算（桁行寸法 x 張間寸法）
3DK	7.0m x 10.0m = 70㎡
2DK	5.4m x 10.0m = 54㎡
1DK	4.0m x 10.0m = 40㎡

- ・1DK、2DK、3DKのタイプを均等に作っていくと仮定して、戸数は1DK：2DK：3DK=1：1：1となるため、1戸当たり平均面積は $(70+54+40)/3 = 54.666\text{㎡} \approx 55\text{㎡}$
- ・共用部分や共用施設の割り増しを20%として、 $55 \times 1.2 = 66\text{㎡}$

◇ 建替後の想定延床面積は（想定住戸面積）×（現況管理戸数）とする。

【iii 立地】

・「岡山市立地適正化計画」における居住誘導区域の設定を参考に、以下の条件をもとに継続管理することに適するか否かを評価する。

- 鉄道駅より800m以内もしくは1時間1便（15便/日）程度のバス停留所より300m以内にあり、かつ、公共施設・医療施設・福祉施設・学校のいずれか一つ以上あれば利便性が高い団地とし、これ以外の団地は判断を留保することとする。
- 都市計画区域外及び市街化調整区域内の団地は判断を留保することとする。

・団地が災害リスクの高い地域等に立地する場合（部分的な場合を除く）は、個々の建物自体の安全性の確保の有無にかかわらず、市営住宅等として継続的に管理する上での適地としては扱わない。

- 土砂災害特別警戒区域・土砂災害警戒区域、急傾斜地崩壊危険区域、洪水浸水想定区域*（3m以上）および津波浸水想定区域（0.5m以上：部分的な場合を除く）内にあれば判断を留保することとする。

※計画規模降雨（1年間にその規模を超える降雨が発生する確率が1/100～1/150の降雨）による洪水浸水想定区域

・地域バランス確保の観点进行踏まえ、団地の継続管理の必要性や集約・統合の可能性等について検討する。

表 6-1 1次判定結果 (②-1)

継続管理する団地	青江	2棟	44戸	高島	123棟	1005戸
	北長瀬みずほ住座	1棟	214戸	東岡山B	3棟	48戸
	津島北斗住座	10棟	31戸	東岡山D	3棟	36戸
	いわい	2棟	36戸	湊	6棟	90戸
	津高	3棟	54戸	住吉改良	8棟	27戸
	下内田改良	13棟	269戸	新堀	3棟	48戸
	さくら住座	2棟	176戸	当新田	41棟	455戸
	平井	15棟	192戸	西市	13棟	320戸
	住吉B	5棟	21戸	芳田	2棟	160戸
	浜A	3棟	33戸	福浜	2棟	25戸
	浜E	4棟	20戸	住田	1棟	18戸
	浜G	9棟	27戸			
当面管理する団地 (継続管理について 判断を留保する団地)	いぶき	6棟	18戸	五軒屋	2棟	4戸
	岡南町	1棟	12戸	上南	3棟	12戸
	下内田	2棟	40戸	川口	14棟	14戸
	下内田白鳩の家	1棟	16戸	河本	26棟	36戸
	二日市	1棟	6戸	金岡	13棟	18戸
	吉備	1棟	15戸	金岡砂場	13棟	22戸
	葵	4棟	14戸	西大寺北	7棟	17戸
	石井谷	3棟	30戸	西大寺浜	14棟	51戸
	岡西	17棟	72戸	久保A	1棟	9戸
	東谷	5棟	36戸	久保C	1棟	9戸
	松崎	5棟	24戸	久保D	4棟	16戸
	富原A	4棟	9戸	久保E	3棟	10戸
	富原B	8棟	19戸	久保F	3棟	14戸
	富原C	5棟	19戸	久保西	3棟	8戸
	岡	4棟	20戸	久保東	3棟	8戸
	玉田	2棟	7戸	山田B	1棟	16戸
	大井	1棟	6戸	山田D	1棟	2戸
	熊谷尻	4棟	4戸	山田E	3棟	8戸
	丹後	5棟	22戸	山田F	3棟	9戸
	中須賀	15棟	15戸	山田G	3棟	8戸
	虫名	4棟	4戸	山田H	1棟	3戸
	石引	2棟	10戸	山田I	2棟	9戸
	教職員	1棟	1戸	山田西	2棟	8戸
	中田	6棟	29戸	山田南	2棟	3戸
	十日市改良	2棟	34戸	神崎	2棟	63戸
	岡南町改良	2棟	12戸	宿毛D	1棟	4戸
	駅南改良	7棟	15戸	宿毛E	1棟	5戸
	網浜	27棟	130戸	宿毛F	2棟	4戸
	花園	5棟	46戸	宿毛G	1棟	5戸
	国富	1棟	16戸	宿毛上東	2棟	5戸
	住吉A	1棟	16戸	宿毛上南	3棟	4戸
	竹田A	2棟	10戸	宿毛西	2棟	3戸
	竹田B	2棟	13戸	宿毛東	1棟	5戸
	浜C	1棟	6戸	宿毛南	3棟	18戸
	浜D	2棟	7戸	隆勝崎	6棟	25戸
	浜F	2棟	11戸	一日市	1棟	4戸
	長岡	4棟	8戸	山ノ端	2棟	8戸
	東ヶ丘	54棟	603戸	笹岡	1棟	4戸
	乙多見	1棟	5戸	瀬戸	2棟	24戸
	乙多見C	1棟	5戸	瀬戸江西	2棟	30戸
	乙多見D	1棟	12戸	多田原	20棟	65戸
	宮の里	2棟	6戸	万富	13棟	15戸
	神下	4棟	20戸	藤田都	1棟	2戸
	東岡山A	1棟	12戸	明石山	8棟	8戸
	海吉	4棟	60戸	馬場	7棟	10戸
	乙多見改良	4棟	16戸	奥迫川	5棟	10戸
	可知	3棟	7戸	迫川	5棟	10戸
	中川	6棟	9戸	彦崎	2棟	2戸

2) ②-2 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性

事業手法の選定フロー「②-2」で示す住棟の現在の物理的特性(耐用年限超過の有無・躯体の安全性・避難の安全性・居住性)を評価し、住棟の改善の必要性・可能性から、「改善不要」、「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)」の4区分に分類する。

【i 耐用年限超過の有無】

- ・すべての木造及び多くの簡易耐火(準耐火)構造の住棟は、すでに耐用年限を超過しており、安全性及び居住性の面から「優先的な対応が必要(改善不可能)」として評価する。

【ii-1 躯体の安全性】

- ・躯体の耐震性に問題があると判断され、かつ、耐震改修の実施が不可能な住棟は、「優先的な対応が必要(改善不可能)」と評価する(居住性を著しく低下させるなど改善を実施することが適切ではないと判断する場合も含める)。
- ・躯体の耐震性に問題があるが耐震改修の実施が可能な住棟は、「優先的な対応が必要(改善可能)」として評価する。

○ 耐震性の有無については、「岡山市有建築物の耐震化計画指針」において示した内容に基づき判断する。(令和4年3月末時点の市営住宅等の耐震化率91%)

【ii-2 避難の安全性】

- ・設計図書により防火区画及び二方向避難の確保の状況の評価し、確保されていない住棟については、改善による防火区画及び二方向避難の確保の可能性を判断する。
- ・改善による確保が可能な場合には「優先的な対応が必要(改善可能)」、確保が困難な場合には「優先的な対応が必要(改善不可能)」として評価する。

○ 避難安全性の判定基準は以下のとおりとする。

イ：防火区画については、新築時に建築基準法等の仕様で計画されているため、原則確保されているとする。

ロ：二方向避難については、新築時に建築基準法等の仕様に基づいて計画されているため、原則確保されていると判断するが、3階建て以上の住棟では、通常使用する住戸玄関の他にバルコニー・隣戸等を経由して避難できるもしくはバルコニー設置の固定式避難器具を使用して避難できる場合に、二方向避難が確保されているとする。

【iii 居住性】

- ・設計図書等により、居住性(住戸面積・省エネルギー性・バリアフリー性・住戸内の設備状況等)の現状及び改善の必要性を評価する。
- ・居住性について課題がある場合は、原則、改善等を実施するが、耐用年限までの期間が短い場合等においては、必要に応じて改善実施の要否を判断する。

○ 居住性判定の対象項目及び判定基準は次頁の表のとおりとする。

表 6-2 居住性の判定

判定項目	居住性有無の判定基準		居住性なしの場合の改善改修の可能性の判定の視点
住 棟	日照	住棟配置による日照を判定するが、これらに関しては計画時点で考慮されているため、特別な理由のない限り確保されているとする。	—
	経年劣化	点検等による躯体等の経年劣化の状況に基づき判定する。	耐震性に大きな影響を与えるような経年劣化がないものは外壁等の改修により改善可能と判定する。
住戸規模	最低居住面積水準で判断する。 最低居住面積水準： 3DK (3人世帯) 住戸面積 40 m ² 以上 2DK (2人世帯) 住戸面積 30 m ² 以上 (実際の居住人員によるミスマッチは考慮しない)		—
省エネルギー性	建築時の「住宅の省エネルギー基準」によって定められる断熱仕様の基準において、H25年基準を満たしているかどうかを判定する。 ・S55年基準 (旧省エネ基準) ・H4年基準 (新省エネ基準) ・H11年基準 (次世代省エネ基準) ・H25年基準 ・H28年基準 (建築物省エネ法)		断熱改修により改善可能と判定する。
住戸内部	浴室	有無を判定する。	浴槽の設置等が可能な場合、改善可能と判定する。
	3か所給湯	有無を判定する。	給湯器の設置等が可能な場合、改善可能と判定する。
	バリアフリー対応	高齢者が居住する住宅の設計に係る指針 (平成13年8月6日国土交通省)に基づき住戸内の段差について判定する。	間仕切り壁の変更、段差解消、ユニットバスの設置等の改修により改善可能と判定する。
共用部分	共用階段・共用廊下のバリアフリー対応	高齢者が居住する住宅の設計に係る指針に基づき、共用階段の勾配・手摺、共用廊下の幅員について指針に適合しているかどうかを判定する。	共用階段の勾配、廊下幅員が指針に適合している場合は、共用階段に手摺を設置することで改善可能と判定する。
	エレベーターの有無等	3階以上の住棟はエレベーターの有無を判定する。 また、既設エレベーターについては安全装置等 (既存不適格部分を含む) の有無を判定する。	エレベーター設置可能判断は以下による。 ・共用階段付近にシャフト用及びホール用のスペースがある。 ・付帯施設の位置変更、緑地の利用によりスペースが確保できる。 ・歩行者通路の付替は可、通過車両用の通路の付替は不可とする。 既設エレベーターの安全装置等は改修により改善可能と判断する。
	屋外のバリアフリー対応	団地の歩行者用入口又は駐車場から1階の住戸玄関までが、段差なく通行できるかどうかを判定する。	傾斜路の確保等により、段差の解消が図れる場合は改善可能とみなす。

表 6-3 1次判定結果 (②-2)

住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性						
改善不要	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)		
北長瀬みずほ 耐 1棟 214戸	青江	耐 2棟	44戸	いぶき	簡 5棟	16戸
住座	いぶき (S53)	簡 1棟	2戸	下内田改良	耐 6棟	178戸
さくら住座 耐 2棟 176戸	岡南町	耐 1棟	12戸	十日市改良	耐 2棟	34戸
	下内田	耐 2棟	40戸	岡南町改良	耐 2棟	12戸
	下内田白鳩	耐 1棟	16戸	高島	耐 17棟	428戸
	の家					
	二日市	耐 1棟	6戸			
	津島北斗住座	簡 10棟	31戸			
	吉備	耐 1棟	15戸			
	石井谷	耐 2棟	22戸			
	いわい	耐 2棟	36戸			
	岡西	簡 12棟	24戸			
	岡西	耐 5棟	48戸			
	東谷	耐 5棟	36戸			
	下内田改良 (S52)	耐 1棟	50戸			
	下内田改良 (S52~S56)	簡 4棟	30戸			
	津高	耐 3棟	54戸			
	富原A	簡 4棟	9戸			
	富原B	簡 8棟	19戸			
	富原C	簡 5棟	19戸			
	大井	簡 1棟	6戸			
	網浜 (S54)	簡 13棟	50戸			
	花園	耐 5棟	46戸			
	平井	耐 15棟	192戸			
	国富	耐 1棟	16戸			
	住吉A	耐 1棟	16戸			
	住吉B (S60)	簡 1棟	3戸			
	浜A	耐 3棟	33戸			
	浜C	耐 1棟	6戸			
	浜G (S55)	簡 3棟	8戸			
	高島 (S50)	耐 2棟	32戸			
	東ヶ丘	耐 17棟	360戸			
	乙多見C	簡 1棟	5戸			
	乙多見D	耐 1棟	12戸			
	宮の里	簡 2棟	6戸			
	東岡山A	耐 1棟	12戸			
	東岡山B	耐 3棟	48戸			
	東岡山D	耐 3棟	36戸			
	湊	耐 6棟	90戸			
	海吉	耐 4棟	60戸			
	住吉改良	簡 8棟	27戸			
	可知	簡 3棟	7戸			
	五軒屋 (S53)	簡 1棟	2戸			
	上南	簡 3棟	12戸			
	西大寺北	簡 7棟	17戸			
	西大寺浜	耐 3棟	31戸			
	新堀	耐 3棟	48戸			
	久保A	耐 1棟	9戸			
	久保C	耐 1棟	9戸			
	久保D	簡 4棟	16戸			
	久保E	簡 3棟	10戸			
	久保F	簡 3棟	14戸			
	久保西 (S52)	簡 2棟	5戸			
	久保東	簡 2棟	5戸			
	久保東	耐 1棟	3戸			
	山田B	耐 1棟	16戸			
	山田D	簡 1棟	2戸			
	山田E (S53)	簡 1棟	2戸			
	山田F	簡 3棟	9戸			
	山田G	簡 3棟	8戸			
	山田H	簡 1棟	3戸			
	山田I	簡 2棟	9戸			
	山田西	耐 2棟	8戸			
	神崎	耐 2棟	63戸			
	宿毛E	簡 1棟	5戸			
	宿毛F	簡 2棟	4戸			
	宿毛G	簡 1棟	5戸			
	宿毛東	耐 1棟	5戸			
	宿毛南	耐 3棟	18戸			
	隆勝崎	簡 6棟	25戸			
	瀬戸	耐 2棟	24戸			
	瀬戸江西	耐 2棟	30戸			
	当新田	耐 15棟	296戸			
	西市	耐 13棟	320戸			
	芳田	耐 2棟	160戸			
	福浜	耐 2棟	25戸			
	住田	耐 1棟	18戸			
				葵	簡 4棟	14戸
				石井谷	簡 1棟	8戸
				松崎	簡 5棟	24戸
				岡	簡 4棟	20戸
				玉田	簡 2棟	7戸
				熊谷尻	簡 4棟	4戸
				丹後	木 5棟	22戸
				中須賀	木 15棟	15戸
				虫名	木 4棟	4戸
				石引	木 2棟	10戸
				教職員	木 1棟	1戸
				中田	簡 6棟	29戸
				下内田改良	簡 2棟	11戸
				駅南改良	簡 7棟	15戸
				網浜	簡 14棟	80戸
				住吉B	簡 4棟	18戸
				竹田A	簡 2棟	10戸
				竹田B	簡 2棟	13戸
				浜D	簡 2棟	7戸
				浜E	簡 4棟	20戸
				浜F	簡 2棟	11戸
				浜G	簡 6棟	19戸
				高島	簡 104棟	545戸
				長岡	木 4棟	8戸
				東ヶ丘	簡 37棟	243戸
				乙多見	簡 1棟	5戸
				神下	簡 4棟	20戸
				乙多見改良	簡 4棟	16戸
				中川	木 6棟	9戸
				五軒屋	簡 1棟	2戸
				川口	木 14棟	14戸
				河本	木 26棟	36戸
				金岡	木 13棟	18戸
				金岡砂場	木 13棟	22戸
				西大寺浜	木 11棟	20戸
				久保西	簡 1棟	3戸
				山田E	簡 2棟	6戸
				山田南	簡 2棟	3戸
				宿毛D	木 1棟	4戸
				宿毛上東	簡 2棟	5戸
				宿毛上南	簡 3棟	4戸
				宿毛西	簡 2棟	3戸
				一日市	簡 1棟	4戸
				山ノ端	簡 2棟	8戸
				笹岡	簡 1棟	4戸
				多田原	木 6棟	8戸
				多田原	簡 14棟	57戸
				万富	木 13棟	15戸
				当新田	簡 26棟	159戸
				藤田都	木 1棟	2戸
				明石山	木 8棟	8戸
				馬場	木 7棟	10戸
				奥迫川	木 4棟	4戸
				奥迫川	簡 1棟	6戸
				迫川	木 5棟	10戸
				彦崎	木 2棟	2戸

3) 1次判定まとめ

現在の立地環境等の社会的特性及び物理的特性による管理方針及び事業手法は以下のとおり。

表 6-4 1次判定結果 (②-1、②-2まとめ)

住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性																		
継続管理する団地	改善不要		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)							
	維持管理		改善、又は建替				優先的な改善、又は建替				優先的な建替							
継続管理する団地	北長瀬みずほ 耐	1棟 214戸	青江	耐	2棟	44戸	高島 (S50)	耐	2棟	32戸	下内田改良	耐	6棟	178戸	下内田改良	簡	2棟	11戸
	住座		津島北斗住座	簡	10棟	31戸	東岡山B	耐	3棟	48戸	高島	耐	17棟	428戸	住吉B	簡	4棟	18戸
	さくら住座 耐	2棟 176戸	いわい	耐	2棟	36戸	東岡山D	耐	3棟	36戸					浜E	簡	4棟	20戸
			津高	耐	3棟	54戸	湊	耐	6棟	90戸					浜G	簡	6棟	19戸
			下内田改良 (S52)	耐	1棟	50戸	住吉改良	簡	8棟	27戸					高島	簡	104棟	545戸
			下内田改良 (S52~S56)	簡	4棟	30戸	新堀	簡	3棟	48戸					当新田	簡	26棟	159戸
			住吉B (S60)	簡	1棟	3戸	当新田	耐	15棟	296戸								
			浜G (S55)	簡	3棟	8戸	西市	耐	13棟	320戸								
			平井	耐	15棟	192戸	芳田	耐	2棟	160戸								
			浜A	耐	3棟	33戸	福浜	耐	2棟	25戸								
						住田	耐	1棟	18戸									
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	改善不要		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)							
	維持管理、又は用途廃止		改善、建替、又は用途廃止				優先的な改善、建替、又は用途廃止				優先的な建替、又は用途廃止							
	—		いぶき (S53)	簡	1棟	2戸	宿毛東	耐	1棟	5戸	十日市改良	耐	2棟	34戸	いぶき	簡	5棟	16戸
			岡南町	耐	1棟	12戸	宿毛南	耐	3棟	18戸	岡南町改良	耐	2棟	12戸	葵	簡	4棟	14戸
			下内田	耐	2棟	40戸	隆勝崎	簡	6棟	25戸					石井谷	簡	1棟	8戸
			下内田白鳩	耐	1棟	16戸	瀬戸	耐	2棟	24戸					松崎	簡	5棟	24戸
			の家				瀬戸江西	耐	2棟	30戸					岡	簡	4棟	20戸
			二日市	耐	1棟	6戸									玉田	簡	2棟	7戸
			吉備	耐	1棟	15戸									熊谷尻	木	4棟	4戸
			石井谷	耐	2棟	22戸									丹後	簡	5棟	22戸
		岡西	耐	12棟	24戸									中須賀	木	15棟	15戸	
		岡西	耐	5棟	48戸									虫名	木	4棟	4戸	
		東谷	耐	5棟	36戸									石引	簡	2棟	10戸	
		富原A	簡	4棟	9戸									教職員	木	1棟	1戸	
		富原B	簡	8棟	19戸									中田	簡	6棟	29戸	
		富原C	簡	5棟	19戸									駅南改良	簡	7棟	15戸	
		大井	簡	1棟	6戸									網浜	簡	14棟	80戸	
		網浜 (S54)	簡	13棟	50戸									竹田A	簡	2棟	10戸	
		花園	耐	5棟	46戸									竹田B	簡	2棟	13戸	
		国富	耐	1棟	16戸									浜D	簡	2棟	7戸	
		住吉A	耐	1棟	16戸									浜F	簡	2棟	11戸	
		浜C	耐	1棟	6戸									長岡	木	4棟	8戸	
		東ヶ丘	耐	17棟	360戸									東ヶ丘	簡	37棟	243戸	
		乙多見C	耐	1棟	5戸									乙多見	簡	1棟	5戸	
		乙多見D	耐	1棟	12戸									神下	簡	4棟	20戸	
		宮の里	簡	2棟	6戸									乙多見改良	簡	4棟	16戸	
		東岡山A	耐	1棟	12戸									中川	簡	6棟	9戸	
		海吉	耐	4棟	60戸									五軒屋	簡	1棟	2戸	
		可知	簡	3棟	7戸									川口	木	14棟	14戸	
		五軒屋 (S53)	簡	1棟	2戸									河本	木	26棟	36戸	
		上南	簡	3棟	12戸									金岡	木	13棟	18戸	
		西大寺北	簡	7棟	17戸									金岡砂場	木	13棟	22戸	
		西大寺浜	耐	3棟	31戸									西大寺浜	木	11棟	20戸	
		久保A	耐	1棟	9戸									久保西	簡	1棟	3戸	
		久保C	耐	1棟	9戸									山田E	簡	2棟	6戸	
		久保D	簡	4棟	16戸									山田南	木	2棟	3戸	
		久保E	簡	3棟	10戸									宿毛D	簡	1棟	4戸	
		久保F	簡	3棟	14戸									宿毛上東	簡	2棟	5戸	
		久保西 (S52)	簡	2棟	5戸									宿毛上南	簡	3棟	4戸	
		久保東	簡	2棟	5戸									宿毛西	簡	2棟	3戸	
		久保東	耐	1棟	3戸									一日市	簡	1棟	4戸	
		山田B	耐	1棟	16戸									山ノ端	簡	2棟	8戸	
		山田D	簡	1棟	2戸									笹岡	簡	1棟	4戸	
		山田E (S53)	簡	1棟	2戸									多田原	木	6棟	8戸	
		山田F	簡	3棟	9戸									多田原	簡	14棟	57戸	
		山田G	簡	3棟	8戸									万富	木	13棟	15戸	
		山田H	簡	1棟	3戸									藤田都	木	1棟	2戸	
		山田I	簡	2棟	9戸									明石山	木	8棟	8戸	
		山田西	耐	2棟	8戸									馬場	木	7棟	10戸	
		神崎	耐	2棟	63戸									奥迫川	木	4棟	4戸	
		宿毛E	簡	1棟	5戸									奥迫川	簡	1棟	6戸	
		宿毛F	簡	2棟	4戸									迫川	木	5棟	10戸	
		宿毛G	簡	1棟	5戸									彦崎	木	2棟	2戸	

表6-4に示す1次判定において、管理方針及び事業手法を仮設定できていないものを、図6-1に示すようにAグループとBグループに分類し、2次判定において引き続き、管理方針及び事業手法の仮設定について検討する。

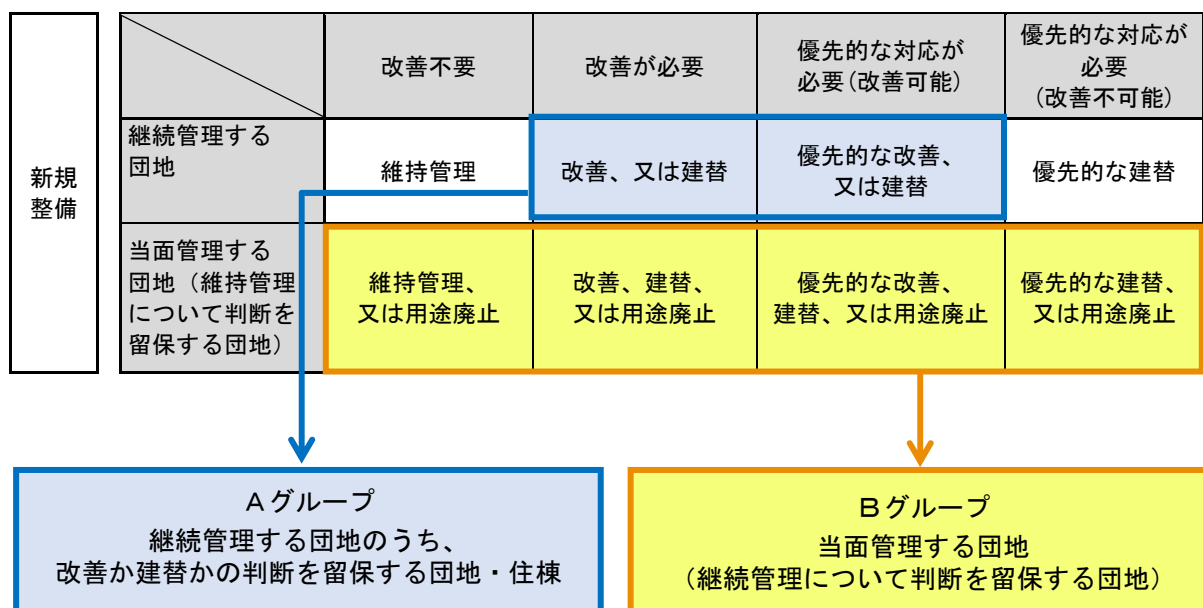


図 6-1 A・Bグループ分類

6.2 2次判定（LCC比較・当面の建替事業量）

- (1) 1次判定において管理方針・事業手法の判断を留保した団地・住棟の事業手法の仮設定
2次判定では、1次判定においてAグループおよびBグループに分類した団地・住棟を対象として、以下の2段階の検討により事業手法を仮設定する。

1) ③-1 ライフサイクルコスト（LCC）比較や当面の建替事業量の試算を踏まえた事業手法の仮設定【Aグループ】

事業手法の選定フロー「③-1」で示すAグループ（継続管理する団地のうち、改善か建替かの判断を留保する団地・住棟）と判定した団地・住棟について、改善事業を実施する場合と建替事業を実施する場合のライフサイクルコスト（LCC）比較や、当面の建替事業量試算により、事業手法（改善又は建替）を仮設定する。

原則として、改善事業よりも建替事業を実施するほうがLCCを縮減できる場合に、事業手法を建替と仮設定する。

【Aグループの事業手法の仮設定方法】

1. Aグループの住棟について、国土交通省配布のLCC算定プログラムを用いて改善事業と建替事業のLCC比較を行い、事業手法を仮設定する。
2. 事業手法の選定フロー「②-1」において「継続管理する団地」で、「②-2」において「優先的な対応が必要（改善可能）」及び「優先的な対応が必要（改善不可能）」と評価された住棟すべてを建替えると仮定して、建替事業量を試算する。
3. 「1.」及び「2.」で試算した建替事業量をもとに、Aグループすべてを建替えることが可能であるか検討する。
4. Aグループすべてを建替えることが困難な場合は、躯体・避難の安全性に係る改善を必要とする住棟を「優先的な建替」に、居住性に係る改善のみの団地を「改善」にそれぞれ仮設定する。

2) ③-2 将来のストック量を踏まえた管理方針・事業手法の仮設定【Bグループ】

事業手法の選定フロー「③-2」で示すBグループの団地を対象として、事業手法の選定フロー「①」のストック推計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「継続管理する団地」とするのか、将来的には他団地との集約等により用途廃止することを想定する「当面管理する団地」とするのかの判定を行い、事業手法を仮設定する。

【Bグループの管理方針等の仮設定方法】

1. Bグループに該当する団地・住棟について、社会的特性及び物理的特性を勘案し、将来的な活用にあたっての優先順位を定める。
2. 現在の管理戸数と事業手法の選定フロー「①」で推計した将来の必要ストック量を比較し、将来的なストックの過不足量を把握する。
3. 「継続管理する団地」を適切に維持管理することで、将来の必要ストック量を満足できるか検討を行い、その結果から、Bグループの団地・住棟を「当面管理する団地」のままとするのか、「継続管理する団地」に判定を変更する必要があるか判断する。
4. さらに、1次判定における事業手法の選定フロー「②-2」の物理的特性等に係る評価結果等をもとに事業手法を仮設定する。なお、すでに耐用年限を超過している住棟は「優先的な用途廃止」とし、耐用年限は超過していないが入居者のない住棟は「用途廃止」とする。

表 6-5 2次判定結果

	改善不要		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)	
	維持管理		改善	建替	優先的な改善		優先的な建替	
継続 管理 する 団地	北長瀬みずほ 耐 1棟 214戸	青江 耐 2棟 44戸	—	—	—	下内田改良 簡 2棟 11戸		
	住座	津島北斗住座 簡 10棟 31戸				住吉 B 簡 4棟 18戸		
	さくら住座 耐 2棟 176戸	いわい 耐 2棟 36戸				浜 E 簡 4棟 20戸		
		津高 耐 3棟 54戸				浜 G 簡 6棟 19戸		
		下内田改良 (S52) 耐 1棟 50戸			優先的な建替	高島 簡 104棟 545戸		
		下内田改良 (S52~S56) 簡 4棟 30戸			下内田改良 耐 6棟 178戸	当新田 簡 26棟 159戸		
		住吉 B (S60) 簡 1棟 3戸			高島 耐 17棟 428戸			
		浜 G (S55) 簡 3棟 8戸						
		平井 耐 15棟 192戸						
		浜 A 耐 3棟 33戸						
		高島 (S50) 耐 2棟 32戸						
		東岡山 B 耐 3棟 48戸						
		東岡山 D 耐 3棟 36戸						
		湊 耐 6棟 90戸						
		住吉改良 簡 8棟 27戸						
		新堀 耐 3棟 48戸						
		当新田 耐 15棟 296戸						
		西市 耐 13棟 320戸						
		芳田 耐 2棟 160戸						
		福浜 耐 2棟 25戸						
	住田 耐 1棟 18戸							
当面 管理 する 団地	当面維持管理	改善し、当面維持管理	用途廃止	優先的に改善し、当面維持管理	優先的な用途廃止			
	-	いぶき (S53) 簡 1棟 2戸	山田 H 簡 1棟 3戸	十日市改良 耐 2棟 34戸	いぶき 簡 5棟 16戸			
		岡南町 耐 1棟 12戸		岡南町改良 耐 2棟 12戸	葵 簡 4棟 14戸			
	用途廃止	下内田 耐 2棟 40戸			石井谷 簡 1棟 8戸			
	-	下内田白鳩 耐 1棟 16戸			松崎 簡 5棟 24戸			
		の家			岡 簡 4棟 20戸			
		二日市 耐 1棟 6戸			玉田 簡 2棟 7戸			
		吉備 耐 1棟 15戸			熊谷尻 木 4棟 4戸			
		石井谷 耐 2棟 22戸			丹後 簡 5棟 22戸			
		岡西 簡 12棟 24戸			中須賀 木 15棟 15戸			
		岡西 耐 5棟 48戸			虫名 木 4棟 4戸			
		東谷 耐 5棟 36戸			石引 簡 2棟 10戸			
		富原 A 簡 4棟 9戸			教職員 木 1棟 1戸			
		富原 B 簡 8棟 19戸			中田 簡 6棟 29戸			
		富原 C 簡 5棟 19戸			駅南改良 簡 7棟 15戸			
		大井 簡 1棟 6戸			網浜 簡 14棟 80戸			
		網浜 (S54) 簡 13棟 50戸			竹田 A 簡 2棟 10戸			
		花園 耐 5棟 46戸			竹田 B 簡 2棟 13戸			
		国富 耐 1棟 16戸			浜 D 簡 2棟 7戸			
		住吉 A 耐 1棟 16戸			浜 F 簡 2棟 11戸			
	浜 C 耐 1棟 6戸			長岡 木 4棟 8戸				
	東ヶ丘 耐 17棟 360戸			東ヶ丘 簡 37棟 243戸				
	乙多見 C 簡 1棟 5戸			乙多見 簡 1棟 5戸				
	乙多見 D 耐 1棟 12戸			神下 簡 4棟 20戸				
	宮の里 簡 2棟 6戸			乙多見改良 簡 4棟 16戸				
	東岡山 A 耐 1棟 12戸			中川 木 6棟 9戸				
	海吉 耐 4棟 60戸			五軒屋 簡 1棟 2戸				
	可知 簡 3棟 7戸			川口 木 14棟 14戸				
	五軒屋 (S53) 簡 1棟 2戸			河本 木 26棟 36戸				
	上南 簡 3棟 12戸			金岡 木 13棟 18戸				
	西大寺北 簡 7棟 17戸			金岡砂場 木 13棟 22戸				
	西大寺浜 耐 3棟 31戸			西大寺浜 木 11棟 20戸				
	久保 A 耐 1棟 9戸			久保西 簡 1棟 3戸				
	久保 C 耐 1棟 9戸			山田 E 簡 2棟 6戸				
	久保 D 簡 4棟 16戸			山田南 木 2棟 3戸				
	久保 E 簡 3棟 10戸			宿毛 D 簡 1棟 4戸				
	久保 F 簡 3棟 14戸			宿毛上東 簡 2棟 5戸				
	久保西 (S52) 簡 2棟 5戸			宿毛上南 簡 3棟 4戸				
	久保東 簡 2棟 5戸			宿毛西 木 2棟 3戸				
	久保東 耐 1棟 3戸			一日市 簡 1棟 4戸				
	山田 B 耐 1棟 16戸			山ノ端 簡 2棟 8戸				
	山田 D 簡 1棟 2戸			笹岡 簡 1棟 4戸				
	山田 E (S53) 簡 1棟 2戸			多田原 木 6棟 8戸				
	山田 F 簡 3棟 9戸			多田原 簡 14棟 57戸				
	山田 G 簡 3棟 8戸			万富 木 13棟 15戸				
	山田 I 簡 2棟 9戸			藤田都 木 1棟 2戸				
	山田西 耐 2棟 8戸			明石山 木 8棟 8戸				
	神崎 耐 2棟 63戸			馬場 木 7棟 10戸				
	宿毛 E 簡 1棟 5戸			奥迫川 木 4棟 4戸				
	宿毛 F 簡 2棟 4戸			奥迫川 簡 1棟 6戸				
	宿毛 G 簡 1棟 5戸			迫川 木 5棟 10戸				
	宿毛東 耐 1棟 5戸			彦崎 木 2棟 2戸				
	宿毛南 耐 3棟 18戸							
	隆勝崎 簡 6棟 25戸							
	瀬戸 耐 2棟 24戸							
	瀬戸江西 耐 2棟 30戸							

6.3 3次判定（長期的な管理の見通し・計画期間における事業選定）

(1) 3次判定における検討内容および手順

3次判定においては、集約・再編等の可能性も含め再判定を行い、長期的な管理の見通しを作成し、計画期間に実施する事業の選定方針を定める。

1次・2次判定結果を踏まえ、集約や再編等の検討対象となり得る団地や、異なる事業手法に判定された住棟が混在する団地および耐用年限まで残り少ない住棟等は、必要に応じて建替、改善および用途廃止等の事業手法を再判定する。

あわせて、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。

以下に、3次判定の検討手順を示す。

1) ④-1 効率的な事業実施等を踏まえた団地・住棟の事業手法の再判定

【検討内容】

- ・集約や再編等の検討対象となり得る団地や、住棟ごとに異なる構造の混在・耐用年限残の混在など、異なる事業手法に判定された住棟が混在する団地等は、効率的な事業実施のため、必要に応じて建替や改善等の事業手法を再判定する。また、継続管理する団地以外で耐用年限残が少ない住棟等についても、事業手法の再判定を検討する。

2) ④-2 事業量等の試算及び事業実施時期等の検討

【検討内容】

- ・長期的な期間（30年程度）に想定される改善事業、建替事業等に係る事業量等を試算し、事業量等が時期的に偏在する等問題がある場合は、事業実施時期の調整や事業手法の再検討を行う。

3) ④-3 長期的な管理の見通しの作成【30年程度】

【検討内容】

- ・事業手法選定フロー「④-2」をもとに、全団地・住棟について概ね30年程度の長期的な管理の見通しを作成する。
- ・長期的な管理の見通しは、今後の社会情勢の変化や事業進捗を踏まえた見直しや具体化があることを前提とする。

4) ④-4 計画期間における事業の選定

【検討内容】

- ・長期的な管理の見通しに基づく事業手法のうち、計画期間内に実施を予定する事業を選定するための方針を定める。
- ・改善を実施する住棟は、住棟の物理的特性等を踏まえ、全面的改善か個別改善かを決定する。

(2) 3次判定結果

全団地・住棟の長期的な管理の見通し（事業手法の選定）は、下表のとおり。

表 6-6 長期的な管理の見通し(事業手法の選定)

継続管理する団地			当面管理する団地			
建替	改善	維持管理	改善	当面維持管理し、用途廃止		
下内田改良 住吉B 浜E 浜G 高島 当新田	青江 津島北斗住座 いわい 津高 平井 浜A 東岡山B 東岡山D 湊 住吉改良 新堀 西市 芳田 福浜 住田	北長瀬みずほ住座 さくら住座	岡南町 下内田 二日市 吉備 石井谷(耐) 岡西(耐) 東谷 十日市改良 岡南町改良 駅南改良 花園 国富 住吉A 浜C 東ヶ丘(耐) 乙多見D 東岡山A 海吉 乙多見改良 西大寺浜(耐) 久保A 久保C 久保東(耐) 山田B 山田西 神崎 宿毛東 宿毛南 瀬戸 瀬戸江西	いぶき 下内田白鳩の家 葵 石井谷(簡) 岡西(簡) 松崎 富原A 富原B 富原C 岡 玉田 大井 熊谷尻 丹後 中須賀 虫名 石引 教職員 中田 網浜 竹田A 竹田B 浜D 浜F 長岡 東ヶ丘(簡) 乙多見 乙多見C 宮の里 神下	可知 中川 五軒屋 上南 川口 河本 金岡 金岡砂場 西大寺北 西大寺浜(木) 久保D 久保E 久保F 久保西 久保東(簡) 山田D 山田E 山田F 山田G 山田H 山田I 山田南 宿毛D 宿毛E 宿毛F 宿毛G 宿毛上東 宿毛上南 宿毛西 隆勝崎	一日市 山ノ端 笹岡 多田原 万富 藤田都 明石山 馬場 奥迫川 迫川 彦崎

(3) 計画期間における事業の選定

表6-6に示す長期的な管理の見通し（事業手法の選定）の中から、原則以下の方針に基づき、計画期間における事業の選定を順次進めていくものとする。

- 【建替事業】・・・1次判定の評価項目等をもとにした優先度の検証などから、次期建替え予定団地を選定
- 【改善事業】・・・竣工年度の古い団地から順次選定（個別改善とする）
- 【用途廃止】・・・すでに募集を停止している団地のうち、入居者がいなくなった団地を選定

7. 点検の実施方針

7.1 定期点検の実施方針

市営住宅等の長寿命化に向けて、予防保全の観点から定期的な点検等を行うことが重要であるため、建築基準法に基づく定期点検（法定点検）を、今後も引き続き適切に実施する。

また、法定点検対象外の住棟についても、必要に応じて法定点検に準じた点検（以下、法定点検と合わせて「定期点検」）を実施する。

7.2 日常点検の実施方針

定期点検のほかに目視により確認することが可能な部位については、必要に応じて日常点検を実施する。

日常点検は、建築基準法第 12 条で規定する有資格者以外の者による実施も可能な簡便なものとし、点検項目については「公営住宅等日常点検マニュアル（国土交通省住宅局住宅総合整備課平成 28 年 8 月）」を参考とする。

また、遊具、外構、自転車置き場等、法定点検の点検項目にはないが、市営住宅等の適切な維持管理のために状況を把握することが必要な箇所については、日常点検を行うものとする。

日常点検の結果、不具合等があることが判明した場合は、有資格者等の技術者に詳細調査を依頼する等の適切な対応を行う。

7.3 その他の点検等

バルコニー等の入居者が専用的に使用する共用部分や、台所・浴室のガスホース等の専用部分のうち入居者の安全性に係る部位・部品等については、住宅内部に立ち入る必要があることから、定期点検や日常点検を実施することが困難な場合があるため、入退去時には確実に点検を実施する。

これらの点検内容についてはデータベース化し、計画的な修繕、維持管理に反映する。

また、昇降機については、平成 28 年 2 月に国土交通省住宅局建築指導課が公表した「昇降機の適切な維持管理に関する指針」および「エレベーター保守・点検業務標準契約書」等を参考に、点検を実施するものとする。

8. 計画修繕の実施方針

8.1 計画修繕の内容

市営住宅等を長期にわたって良好に維持管理していくためには、建物の内外装・設備等の経年劣化に応じて修繕を行うことが必要である。特に、予防保全的な観点から、屋上防水や外壁塗装等の計画修繕を実施することが重要である。定期点検・日常点検や、岡山市市有建築物劣化調査（平成 27 年度）の結果を踏まえ、工事の効率化・コストの軽減を考慮しながら、外壁塗装・屋根防水を中心に、計画修繕を実施する。

8.2 修繕内容のデータベース化

修繕した内容のデータベース化を行い、履歴を蓄積することで、将来、修繕や改善等を効率的・効果的に実施できるようにする。

8.3 長期修繕計画の策定

適切な修繕を計画的に実施するため、将来見込まれる修繕工事の内容・修繕時期・必要となる費用等についてあらかじめ想定し、本計画の事業手法と整合を図りつつ、長期修繕計画の策定を行う。

9. 改善事業の実施方針

継続して維持管理を行う市営住宅等ストックについては、住棟の状況に応じた改善事業の必要性・効果を考慮し、以下の改善事業類型ごとの実施方針を定める。なお、安全面等で緊急を要する場合の他は竣工時期の古い団地から順に改善事業を実施する。

また、建替の方針とした団地であっても、概ね10年以上ストックの活用が見込め、安全性の確保、居住性の向上等の必要があると判断した団地においては改善事業を実施する。

①安全性確保型

- ・耐震性に課題のある住棟において、耐震改修により躯体安全性を高める。
- ・昇降機において、耐震対策等の措置により安全性を高める。

【実施内容】耐震改修、昇降機の安全装置の設置 等

②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等の観点から予防保全的な改修を行う。

【実施内容】外壁改修（屋上防水含む）、給排水管の耐久性向上等の実施 等

③居住性向上型

- ・引き続き活用を図るストックについて、住戸・住棟設備の機能向上を行い、居住性を向上させる。

【実施内容】電気幹線改修、排水処理施設の整備（下水道接続）、浴槽設置等の内部改善 等

④福祉対応型

- ・引き続き活用を図るストックについて、高齢者等が安全で安心して居住できるよう、住戸内、共用部、屋外のバリアフリー化を進める。

【実施内容】住戸内部・共用部の段差解消、浴室・トイレの高齢者対応、エレベーター設置・機能向上 等

⑤脱炭素社会対応型

- ・引き続き活用を図るストックについて、省エネ改修や再生可能エネルギー導入の検討を行い、脱炭素社会の実現に向けて取り組む。

【実施内容】照明のLED化、外壁等の断熱改修、太陽光発電設備の設置 等

10. 建替事業の実施方針

市営住宅等の建替にあたっては、周辺団地の集約・再編を積極的に図るとともに、人口減少社会、少子・高齢化、住宅確保要配慮者の多様化、防災・減災対策および脱炭素社会への対応など、求められる住宅政策課題の解決・実現に取り組むこととする。

具体的には、以下の視点を盛り込んで検討する。

(1) 維持管理費の低減・長寿命化対応

良質なストック形成を目指し、メンテナンス性の向上、将来の間取り変更等が可能なスケルトン・インフィル（S I）対応やユニバーサルデザインの採用など、維持管理費の低減や建物の長寿命化につながる仕様を検討する。

(2) 多様な入居者ニーズに対する住戸供給

単身世帯向け、2人世帯向け、ファミリー世帯向け等の多様な住戸設定を検討し、住戸形式により募集対象者の条件設定も検討する。また、入居者の身体状況の変化に対応できる設備改修等の可能性も併せて検討する。

(3) 併設施設の導入

大規模団地の建替にあたっては、子育て支援施設および高齢者福祉施設などの併設施設の導入を検討する。

(4) まちづくり・住環境への配慮

地域の特性を踏まえ、周辺の建物、街並みや景観などと調和した計画とするなど、まちづくりや住環境への配慮を行う。また、建替時に敷地の高度利用を図ることにより大きな余剰地が生じる場合は、地域のニーズや事業性を考慮し、医療施設、商業施設および民間住宅等の誘導によるまちづくりの可能性を検討する。

(5) 防災・減災対策

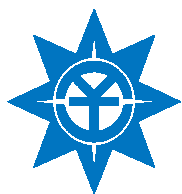
災害リスクの低い地域での建替および集約・再編等を計画し、地盤の嵩上げや住棟の中高層化・堅牢化等の対策を検討する。

(6) 脱炭素社会の実現に向けた対応

省エネ対応や再生可能エネルギー導入など、脱炭素社会の実現を目指した基準や仕様の採用を検討し、脱炭素社会の実現に向けて取り組む。

(7) 事業手法

P P P等の民間活力の導入など、事業内容に応じた効率的・効果的な手法を検討する。



岡山市営住宅等長寿命化計画

発行 令和5年3月

岡山市都市整備局住宅・建築部住宅課

〒700-8544 岡山市北区大供一丁目1番1号

電話番号 086-803-1466 (直通)

F A X 086-803-1879

電子メール juutaku@city.okayama.lg.jp