

総社市公営住宅等長寿命化計画（改定） -概要版-

令和7年3月 総社市

1. 計画の目的

総社市では、令和6年度には1965年度から2021年度までに建設された計335戸の公営住宅等を管理し、入居率（平均値）は約68%である。一方、約71%が耐用年数を経過、約92%が耐用年数の1/2を経過して老朽化が進んでおり、今後も市の財政状況等を踏まえた安全・安心な居住環境の確保が必要である。

そこで、良質な公営住宅等の形成及び長期活用を図るため「指針」に基づき、長寿命化及びライフサイクルコストの縮減につなげ、事業の平準化を図ることで計画的な公営住宅等の長寿命化計画として、令和6年度に平成26年度総社市公営住宅等長寿命化計画を改定し、令和16年度までの10年間を計画期間とした「総社市公営住宅等長寿命化計画（改定）」を定める。

2. 計画の期間

本計画の計画期間は、10年間（令和7年度～16年度）とし、社会情勢の変化や各事業の進捗を勘案して、適宜見直しを行う。

3. 計画の対象

本計画に位置付ける対象住宅は公営住宅等（入居可能戸数335戸）とする。

4. 市営住宅の現状

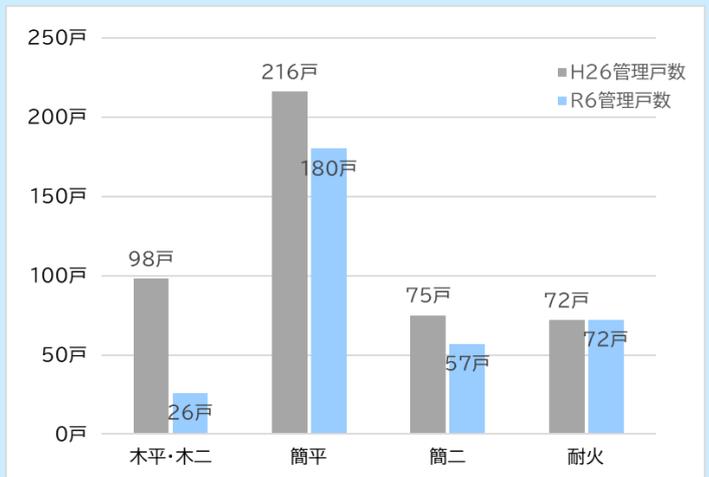
4-1. 構造別の建設戸数・耐用年数

公営住宅等の構造では、最も耐用年数がある 70 年の耐火（耐火構造・鉄筋）が 72 戸。

木平・木二・簡平（木造平屋・木造二階・簡易耐火平屋等）は耐用年数 30 年であり、木平・木二が 26 戸、簡平が最も多く 180 戸、簡二（準耐火構造・簡易耐火二階・S 造等）は耐用年数 45 年であり 57 戸。

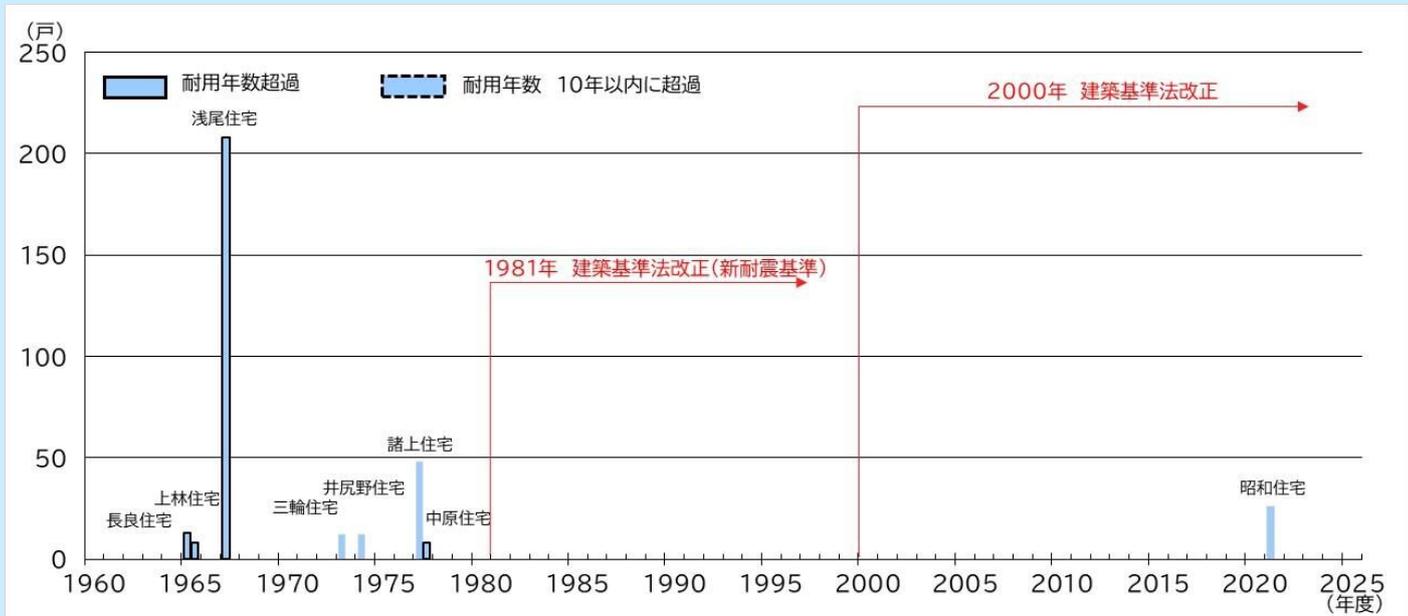
本市では 263 戸が 30 年又は 45 年の耐用年数となり、約 8 割が構造的にも災害に弱い住宅となる。

図には、令和 6 年度と平成 26 年度の戸数を示す。



4-2. 公営住宅等の建築年度と耐用年数超過の状況

1965 年度に建築された長良住宅と上林住宅、1967 年度に建築された浅尾住宅、1977 年度に建築された中原住宅は耐用年数を超過する。また、昭和住宅以外は全て 1981 年の新耐震基準以前のの建物であり、建築年数からも多くの住宅が災害に弱い住宅となる。



備考：1981 年改正概要…昭和 53 年宮城県沖地震後、耐震設計基準が大幅に改正。

：2000 年改正概要…一般構造に関する基準の性能規定化や構造強度に係る基準の整備、防火に関する基準の性能規定化等が行われた。

5. 市営住宅の課題

5-1. 老朽化等による安全性の確保、改修・修繕の必要性を判断する定期的な点検

市営住宅は多くが老朽化しており、入居率は低い。

5-2. 公営住宅等の長寿命化による対応

耐用年数を超過した住宅は用途廃止（除却）を予定とする。また、それ以外の住宅は、改善（長寿命化）や維持管理を行う予定。

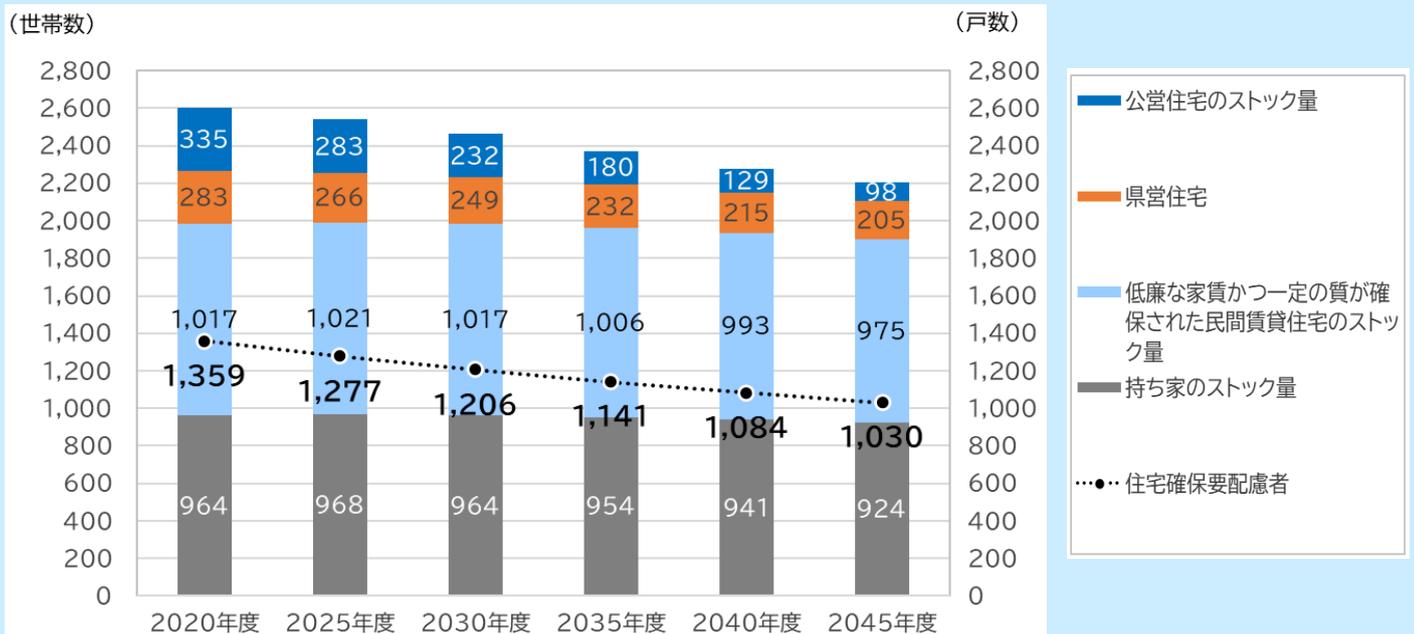
5-3. 財政負担軽減への対応

耐用年数を踏まえて全ての事業を数年で行うには、本市の財政への負担が集中するため、費用の平準化に取り組む。

6. 事業手法の選定

6-1. 将来ストック量の推計に基づく公営住宅等の管理方針

ストック推計により算出した結果、2045年度のストック量は1,030戸であり、公営住宅等は303戸となり、公営住宅等が不足するが、民間賃貸住宅等の活用によって総数2,202戸となり、十分に需要を満たす結果となった。



6-2. 事業手法の選定結果

集約・再編等の判定、事業の実施時期の調整検討、長期的な管理の見通し、計画期間における事業手法について検討し、最終的な事業手法として、長期的な管理の見通しに基づき、計画期間内（今後10年間）、中期、長期での実施予定の事業手法を以下に示す。

団地名	総戸数	計画期間	中期、長期
諸上住宅	48	改善	耐用年数まで使用
浅尾住宅	208	維持管理（集約・用途廃止の準備）	建替または集約（用途廃止）
井尻野住宅	12	改善	耐用年数まで使用
中原住宅	8	維持管理（集約・用途廃止の準備）	建替または集約（用途廃止）
三輪住宅	12	改善	耐用年数まで使用
上林住宅	8	維持管理（集約・用途廃止の準備）	建替または集約（用途廃止）
長良住宅	13	維持管理（集約・用途廃止の準備）	建替または集約（用途廃止）
昭和住宅	26	維持管理	2021年度建築であり新しいため耐用年数まで使用

7. 実施方針の検討

7-1. 点検の実施方針

公営住宅は、引き続き建築基準法第12条に基づく法定点検（3年以内ごと等）や、日常点検（建築基準法第12条で規定する有資格者以外の者による簡便なもの）を行い、結果は、修繕・維持管理の的確な実施や次回の点検に役立てる。

7-2. 維持管理（計画修繕）の実施方針

本計画の計画期間に該当する浅尾、中原、上林、長良住宅について、一定期間の使用に耐え得るよう予防保全的な修繕を行うことで、居住性・安全性の維持を図り、長期的な活用を図る。

7-3. 改善事業の実施方針

本計画の計画期間に該当する諸上、井尻野、三輪住宅について、外壁・屋根の耐久性向上や給排水管や受水槽・給水ポンプの耐久性向上などを想定しているため、以下を実施方針（案）とする。

長寿命化型・・・外壁・屋根・柱等の主要構造部の耐久性向上、給排水管や受水槽の耐久性向上等
福祉対応型・・・室内・室外の段差解消、手すり設置、エレベーターの設置、洋式トイレ化等
居住性向上型・・・浴室・キッチン・洗面・トイレ・床等の改修、間取りの変更等
安全性確保型・・・耐震改修、防犯に配慮した建物部品の設置、エレベーター改修、バリアフリー対応等

7-4. 建替事業等の実施方針

本計画の計画期間に該当する建替事業はない。