

**延岡市営住宅長寿命化計画**  
**(素案)**  
**概要版**

平成 31 年 3 月  
(令和 年 月改訂)

延岡市

# 目 次

はじめに .....	1
計画の見直しにあたって .....	1
<b>1. 延岡市営住宅長寿命化計画の目的と位置づけ .....</b>	<b>2</b>
1-1.策定の背景と目的 .....	2
1-2.計画の位置づけ .....	2
1-3.計画の対象 .....	2
1-4.計画期間 .....	2
<b>2. 地域における住宅事情 .....</b>	<b>3</b>
2-1.人口・世帯等の動向 .....	3
2-2.延岡市の住宅事情 .....	4
2-3.延岡市の地域的特徴 .....	4
<b>3. 市営住宅ストックの概要及び状況 .....</b>	<b>5</b>
3-1.市営住宅のストック状況 .....	5
3-2.市営住宅の役割と課題 .....	7
3-3.今後の市営住宅の必要戸数 .....	8
<b>4. 長寿命化に関する基本方針 .....</b>	<b>9</b>
4-1.基本方針 .....	9
<b>5. 長寿命化計画の対象団地と事業手法の選定 .....</b>	<b>10</b>
<b>6. 事業実施方針（点検・修繕・改善・建替え） .....</b>	<b>12</b>
6-1.点検の実施方針 .....	12
6-2.計画修繕の実施方針 .....	12
6-3.改善の実施方針 .....	12
6-4.建替えの実施方針 .....	12
<b>7. 計画の推進にむけて .....</b>	<b>13</b>
7-1.国や宮崎県の住宅政策の動向に応じた計画の推進 .....	13
7-2.環境配慮や福祉対応など庁内関連部署等との連携 .....	13
7-3.多様な供給手法の検討 .....	13
7-4.入居者管理の適正化等 .....	13
<b>参考資料 .....</b>	<b>14</b>
用語の解説 .....	14

---

---

# はじめに

---

---

## 計画の見直しにあたって

延岡市では、令和 5 年 5 月 1 日現在で、2,435 戸の市営住宅を管理（指定管理含む）している。基本的には健康で文化的な住生活を営むことが困難な住宅困窮者に対して提供し、市民生活の安定と社会福祉の増進に寄与しているところである。

本市の市営住宅のうち、昭和 40 年代以前に建設されたストックが約 380 戸あり、建替え等の検討が必要となっているが、厳しい財政状況の中、ストック重視の社会背景のもと、市営住宅の効率的かつ円滑な更新が重要な視点となっている。そのため、平成 22 年 3 月に「延岡市営住宅長寿命化計画」を策定し、市営住宅を長期的に、良好に維持管理していく方針を定め、市営住宅ストックの長寿命化を図り、ライフサイクルコストの縮減に努めてきた。その中で、平成 28 年 8 月に国が「公営住宅等長寿命化計画策定指針」を改訂したことなどを踏まえ、平成 31 年 3 月に令和 10 年度までを計画期間とする新たな「延岡市営住宅長寿命化計画」として改正した。

また、本市では、令和 4 年 2 月に、所有する全ての公共施設・市有地について、長期的な視点を持って総合的かつ計画的に適切に管理を行うための基本計画である「延岡市公共施設維持管理計画」を改訂した。そこで市営住宅については、「原則として、市営住宅の新規建設（既存住宅の建替えは除く）は行わず、（以下、略）」、「市営住宅管理戸数が過剰にならないよう、長期的な視点を持って計画を実行」などの維持管理の視点と方向を示した。

以上を踏まえ、現行の計画が策定から 5 年が経過したことを踏まえ、社会経済情勢等の変化等を踏まえた計画に見直すものである。

### ■延岡市公共施設維持管理計画の概要（令和 3 年度改訂）

・将来における望ましい公共施設の在り方を探るとともに、最適かつ安全な公共施設の維持管理を実現するための基本方針として平成 25 年 3 月に策定した「公共施設維持管理方針」に基づき、市が保有する全ての公共施設・市有地について、長期的な視点をもって総合的かつ計画的に適切に管理を行うための基本計画である。

#### ＜市営住宅に関する維持管理の方針（抜粋）＞

- 原則、市営住宅の新規建設（既存住宅の建替えは除く）は行わず、地域の状況を踏まえ、新たな供給が必要となった場合は、既存の民間賃貸住宅の活用や民間活力を導入した事業手法の活用を検討する。
- 市営住宅管理戸数が過剰にならないよう、長期的な視点を持って計画を実行するとともに、予防保全的な維持管理及び耐久性の向上を図る改善を実施することにより、市営住宅等の長寿命化を図る。
- 高齢化の進展に対応すべく、既存住宅のバリアフリー化を進め、建替えを実施する住宅は全てバリアフリー仕様とし、エレベーターがない住棟については、エレベーター整備の配置計画を行う。

# 1. 延岡市営住宅長寿命化計画の目的と位置づけ

## 1-1. 策定の背景と目的

延岡市は、令和5年5月1日現在、54団地、2,435戸の市営住宅を管理している。

これらは昭和30年代から建設され、その後順次建替えを進めてきたが、中には昭和50年代前半に建設されたものもあり、近い将来これらも更新時期を迎えることが予想される。

しかしながら、厳しい財政状況のもとで、老朽化した大量の市営住宅ストックを円滑に更新するためには、事後保全から予防保全へと視点を変えて計画的に管理や修繕を行い、ストックの長寿命化を図ることで、ライフサイクルコストを縮減することが一層求められる。

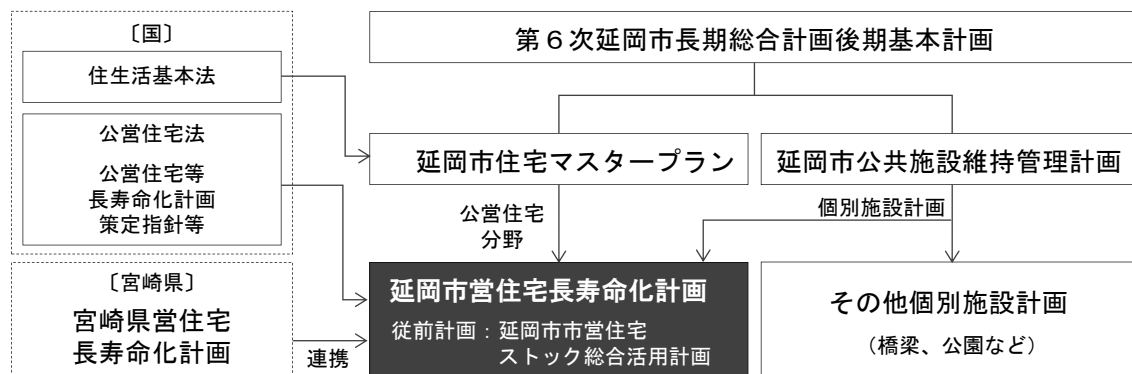
そのため、市営住宅等の安全で快適な住まいを長期間にわたって確保するため、予防保全的な観点から修繕や改善の計画を定め、計画的な改善等を実施することで、長寿命化による改修・更新コストの削減と事業量の平準化を図ることを目的とする。

## 1-2. 計画の位置づけ

- (1) 延岡市住宅マスタープラン（平成25年3月策定）を上位計画として位置づける。
- (2) 延岡市公共施設維持管理計画（令和4年2月改訂）の個別施設計画として位置づける。
- (3) 公営住宅整備事業及び準公営住宅整備事業は、本計画に基づいて行うものとする。

（出典：公営住宅整備事業等補助要領（平成8年8月30日建設省住備発第83号））

### ■ 計画の位置づけ



## 1-3. 計画の対象

計画の対象となるのは、以下の市営住宅とする。

- ① 公営住宅法に基づく延岡市内の全公営住宅(延岡市が事業主体であるもの)
- ② ①以外の延岡市内の公共賃貸住宅（延岡市が事業主体であるもの）

## 1-4. 計画期間

本計画の計画期間は、平成31年度から令和10年度までの10年間を計画期間とする。また、計画の内容は、社会情勢の変化及び事業の進捗状況に応じ、5年ごとに見直しを行うこととする。

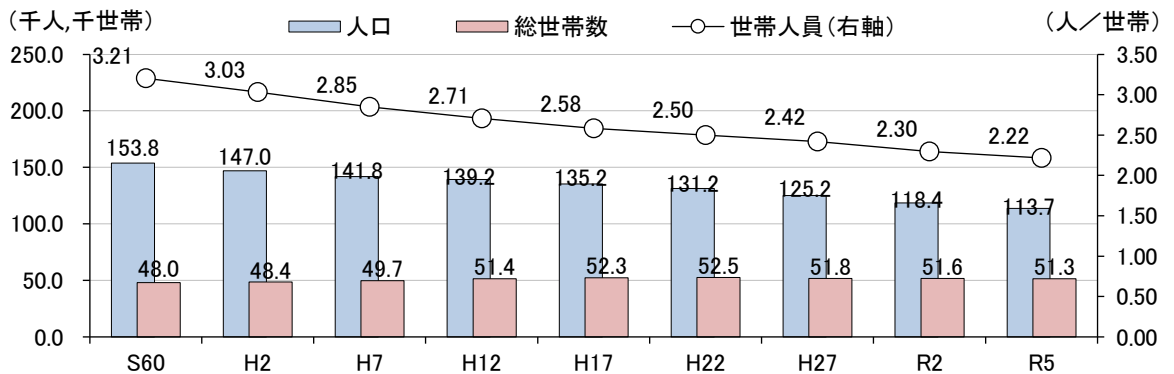
## 2. 地域における住宅事情

### 2-1.人口・世帯等の動向

#### (1) 人口・世帯の動向

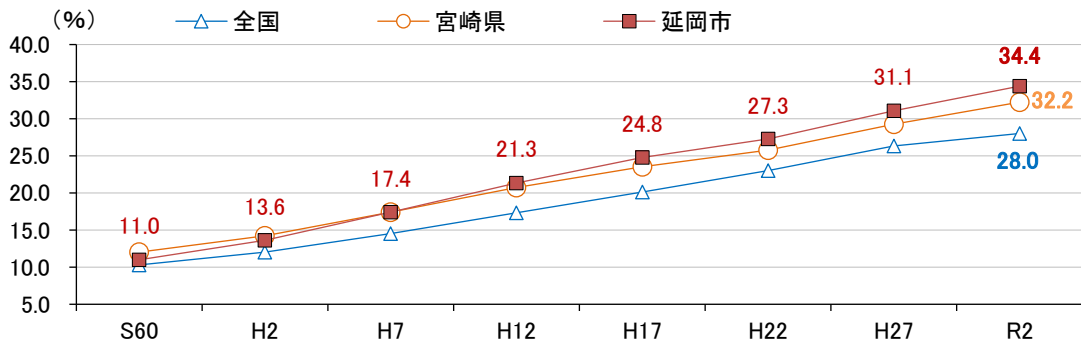
- 人口・世帯数ともに減少傾向が続いている。
- 高齢化率は国や県平均より高い割合で推移しており、今後も上昇することが予想される。
- 低所得世帯の割合が全国に比べて高く、住宅確保要配慮者への対応が引き続き必要と考えられる。

#### ■人口・世帯数の推移



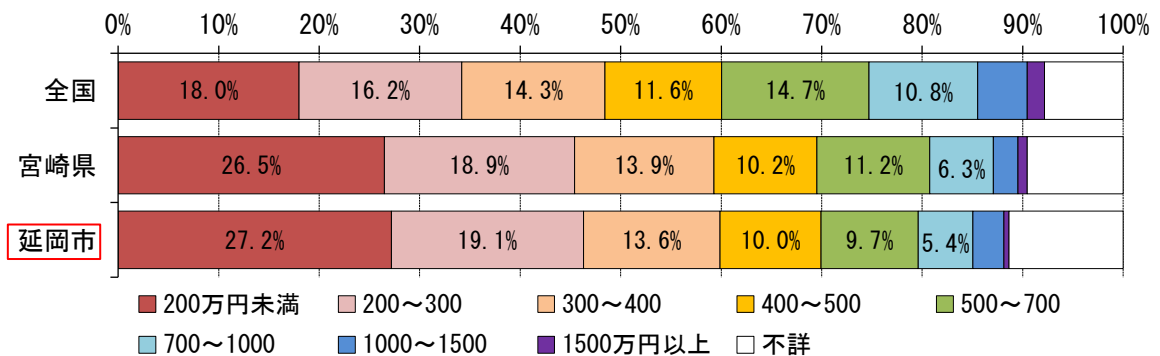
資料：国勢調査（S60～R2）、延岡市の統計（R5. 7. 1 現在）

#### ■高齢化率の推移



資料：国勢調査（S60～R2）

#### ■世帯の年間収入階層別構成比の比較

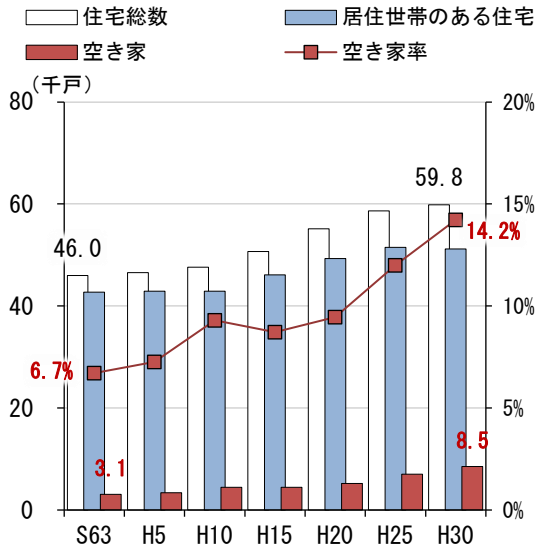


資料：住宅・土地統計調査（H30）

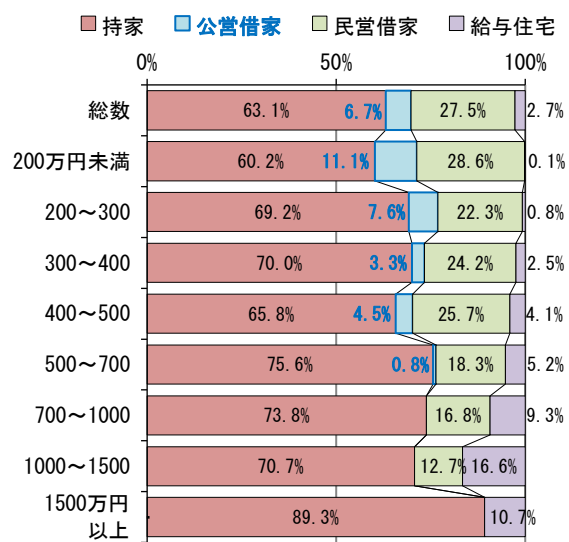
## 2-2.延岡市の住宅事情

- 住宅総数の増加に合わせて空き家も増加しており、民間住宅における空き家は今後も増加することが予想される。
- 所得が低くなるほど民営借家、公営借家の割合が高くなる傾向にある。特に200万円未満の世帯については、借家が大きな役割を果たしている。

■住宅・空家数の推移



■所得階層別住宅所有関係別世帯割合

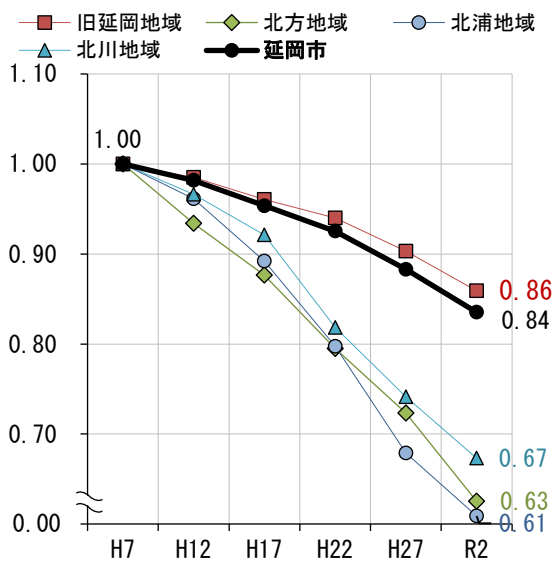


資料：住宅統計調査(S63・H5)、住宅・土地統計調査(H10～H30)

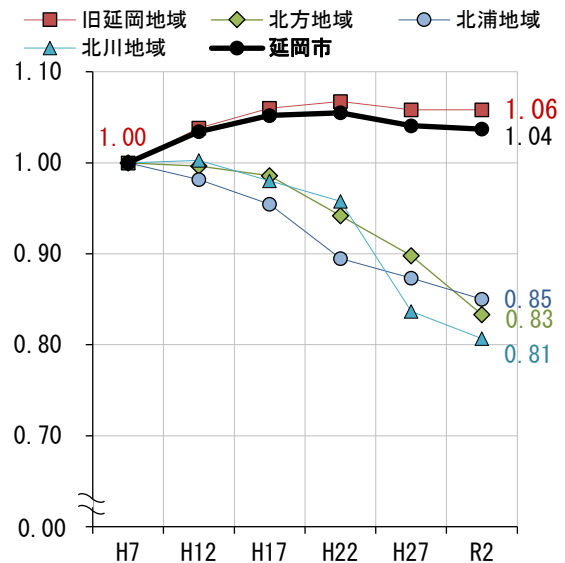
## 2-3.延岡市の地域的特徴

- 旧延岡地域に比較して、北方地域、北浦地域、北川地域では、人口と世帯数の減少が著しい。

■地域別人口の推移 (H7を1とした場合)



■地域別世帯数の推移 (H7を1とした場合)



資料：国勢調査(H7～R2)

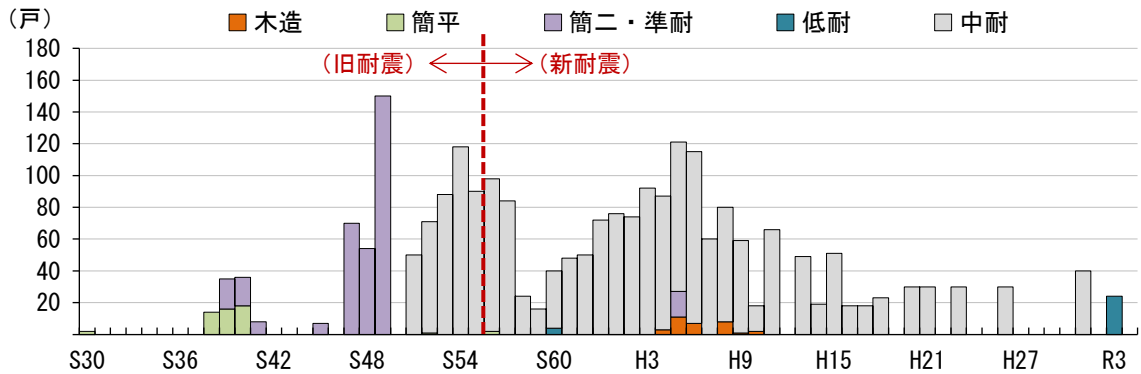
### 3. 市営住宅ストックの概要及び状況

#### 3-1.市営住宅のストック状況

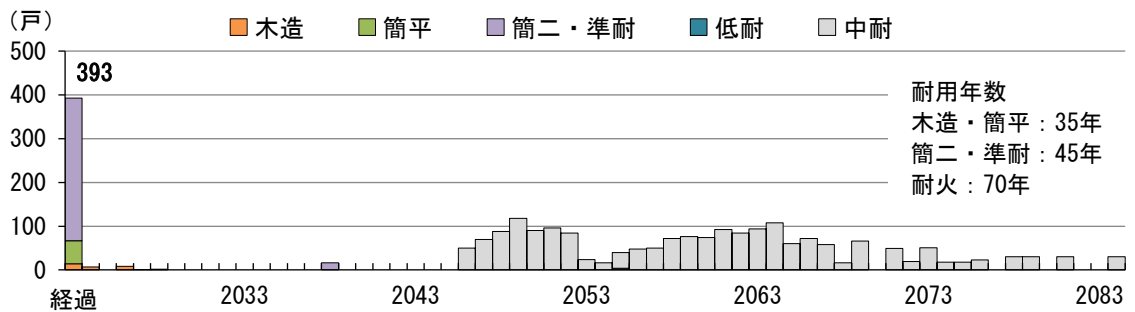
##### (1) 建築年別構造別ストックの状況

○管理戸数 2,435 戸のうち、現時点で耐用年を経過している住戸は 393 戸となっている。

##### ■ 建築年・構造別戸数



##### ■ 年次別耐用年経過住戸数



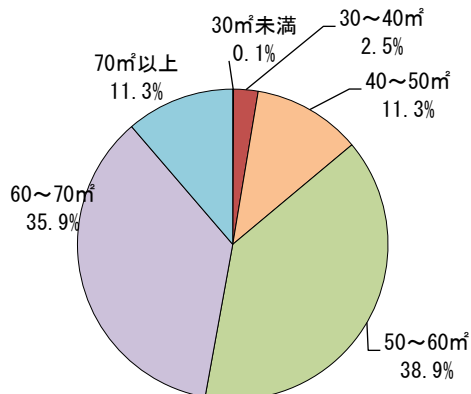
資料：課内資料（令和5年5月1日時点）

##### (2) 住戸別の状況

○住戸面積で多いのは、50～60 m<sup>2</sup> (38.9%) や 60～70 m<sup>2</sup> (35.9%) である。

○高齢化対応仕様整備の状況をみると、段差解消や手すり設置等のすべて整備した住戸は 1,065 戸となっている。

##### ■ 住戸面積別住宅戸数割合



##### ■ 高齢化対応仕様整備住戸の状況

	高齢化対応仕様整備住戸 段差解消、手すり、廊下・出入口幅 のうち満たす項目数			
	全て	2つ	1つ	未整備
戸数(戸)	1,065	18	986	366
総管理戸数に 対する構成比	43.7%	0.7%	40.5%	15.0%

資料：課内資料（令和5年5月1日時点）

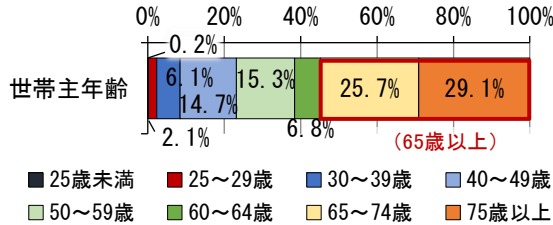
### (3) 居住世帯の状況

○居住世帯のうち、世帯主年齢 65 歳以上は 54.8%、高齢者がいる世帯は 57.8%を占めている。

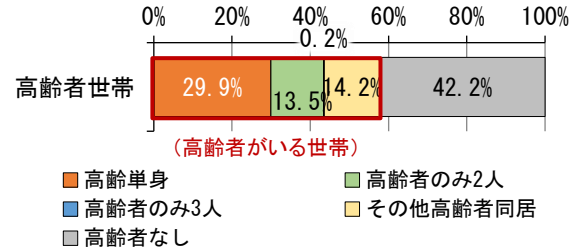
○世帯人員数をみると、小規模世帯（単身と 2 人）が 7 割以上を占めている。

○居住年数をみると、居住年数 10 年以上が 66.8%を占めている。

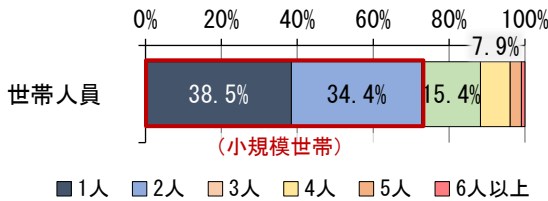
■世帯主年齢別割合



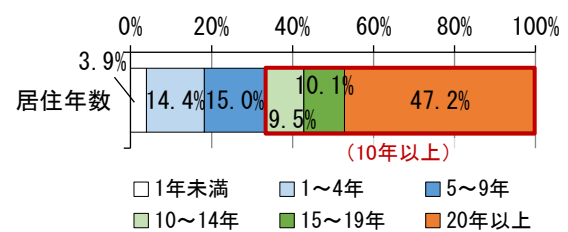
■高齢者世帯の状況



■世帯人員数



■居住年数



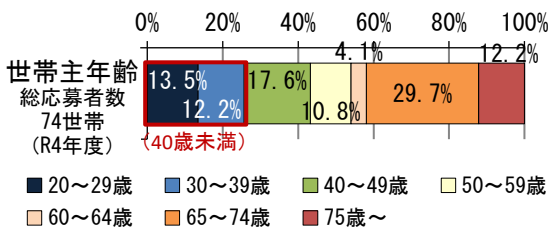
資料：庁内資料（令和 5 年 8 月末時点）

### (4) 応募世帯の状況

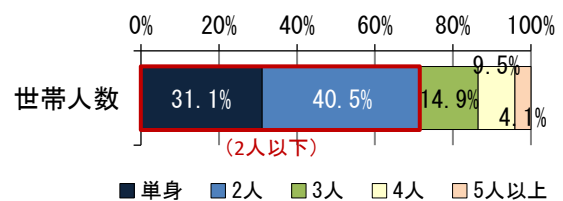
○応募者の世帯主年齢は 40 歳未満が約 25%となっており、世帯人数は 2 人以下が 7 割超を占めている。

○高齢単身世帯、高齢者のみ夫婦世帯、高齢者同居世帯の合計は約 5 割となっている。

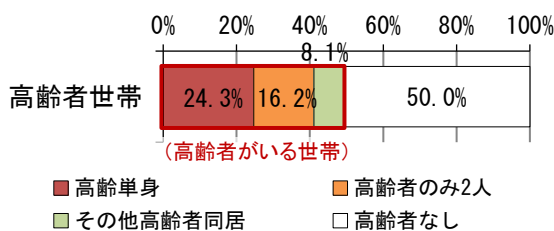
■応募世帯の世帯主年齢



■応募世帯の世帯人数



■応募世帯の高齢者の有無



資料：庁内資料（令和 5 年 8 月末時点）



## 3-2.市営住宅の役割と課題

### (1) 今後の市営住宅の役割

#### 求められる役割1：住宅に困窮する世帯に適切な住宅を適切な家賃で提供する役割

- ・住宅に困窮する低額所得世帯に対して、公共と民間の役割分担のもと、重層的な住宅セーフティネットを築く必要がある。

#### 求められる役割2：多様な住宅確保要配慮者に対応する役割

- ・高齢者、障がい者やひとり親世帯などの多様な住宅確保要配慮者が生活しやすい住宅供給を進める必要がある。

### (2) 今後の市営住宅の活用に関する課題

#### ①市営住宅ストックの安全性の確保

- ・日向灘地震及びそれに伴う津波などの大規模災害が発生しても人命・財産の被害を抑えることができるよう、耐震安全性の向上を図る必要がある。
- ・耐震性がない住宅や老朽化が著しい住宅については、建替えや用途廃止を視野に入れて計画を行う必要がある。

#### ②高齢化への対応

- ・住宅確保要配慮者が安全に暮らせるよう、バリアフリー化などニーズに合った住戸プランの提案を進めるとともに、福祉サービスとの連携など、今後も安全に安心して居住できる環境を整える検討も行う必要がある。
- ・エレベーターが無い中層住棟においては、ランニングコスト等を十分に考慮しながらエレベーター設置について検討を行うとともに、3階以上の住戸に居住する高齢者世帯を対象とした低層階への住替えなど、ソフト面の対策の拡充を検討する必要がある。

#### ③求められる居住ニーズへの対応

- ・若年世帯等のニーズが多い団地で長期に使用が可能な中層耐火構造の住棟については、内装や設備の更新など、現在の生活水準を踏まえた改善を進める必要がある。
- ・3点給湯がないなど設備水準等が低い住戸について、的確に対応する必要がある。
- ・市営住宅の省エネ性能の改善・向上を図る必要がある。
- ・ソフト面においても、地域の住宅事情などを考慮し、入居率向上に向け、市営住宅等の募集要件の緩和について検討する必要がある。

#### ④市営住宅の長寿命化への対応

- ・老朽度などストックの状況を的確に分析し、事業量の平準化を図る必要がある。
- ・予防保全の観点から定期点検等を充実するとともに、適切な修繕・改修により住宅の長寿命化を図る必要がある。

#### ⑤人口、世帯数の減少を踏まえた適正な管理戸数の確保

- ・「延岡市公共施設維持管理計画」において、今後40年間で床面積ベースでおおむね30%削減することが位置付けられていることから、住宅セーフティネット機能を維持しつつ、適正な管理戸数を検討する必要がある。

### 3-3. 今後の市営住宅の必要戸数

将来の需要の見通しを検討するため、将来の世帯数推計を行い、市営住宅の入居資格を有する世帯のうち著しい困窮年収水準未満の世帯（以下、「要支援世帯」）を推計した。推計は、国土交通省が提供する「世帯数推計支援プログラム」及び「住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム」を活用した。

#### (1) 将来の世帯数及び公営住宅施策対象世帯のうち著しい困窮年収未満の世帯数の推計

延岡市公共施設維持管理計画（令和3年度改訂）の計画期間である2060（令和42）年までの世帯数を推計したところ、2045（令和27）年には約37,600世帯になるとみられる。また、要支援世帯数は約3,300世帯になるとみられる。

##### ■ 将来の世帯数及び要支援世帯数の推計結果

	推計値						独自推計値		
	2020年 (R2)	2025年 (R7)	2030年 (R12)	2035年 (R17)	2040年 (R22)	2045年 (R27)	2050年 (R32)	2055年 (R37)	2060年 (R42)
総世帯数	50,265	48,271	46,024	43,420	40,518	37,562	35,880	33,504	31,128
要支援世帯数 (総世帯数に占める割合)	4,708 9.4%	4,388 9.1%	4,103 8.9%	3,825 8.8%	3,559 8.8%	3,302 8.8%	3,152 8.8%	2,943 8.8%	2,734 8.8%

※2050年以降の要支援世帯数は、2045以降総世帯数に占める要支援世帯数の割合が一定と仮定して算出

#### (2) 将来のストック量の設定

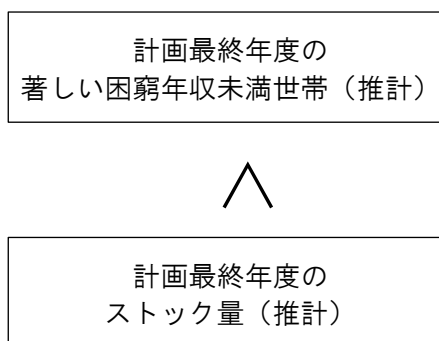
計画期間である2028（令和10）年の世帯数は46,923世帯、著しい困窮年収未満世帯数は4,217世帯と推計され、受け皿住宅が要支援世帯数を上回る見込みである。

このため、今後も要支援世帯数に相当する住宅を確保できる範囲で、市営住宅の管理戸数を30年程度で2,000戸まで縮減することを目指す。

本計画の計画期間最終年度にあたる2028（令和10）年度時点の市営住宅の管理戸数は、民間賃貸住宅等の供給の動向を踏まえつつ、2,365戸まで縮小することを目指す。

##### ■ 将来のストック量の設定

	計画期間
	2028年 (R10)
要支援世帯数	4,217
公営住宅	3,661
うち市営住宅	2,365
うち県営住宅	1,295
民間賃貸住宅	12,920
低家賃かつ一定の質が確保された民賃等	638
賃貸用の空き家	3,585
低家賃かつ一定の質が確保された住宅	177
受け皿住宅合計	4,475



※県営住宅戸数は、今後30年間は宮崎県営住宅長寿命化計画を踏まえて設定し、その後は一定と想定。

※低家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅は、著しい困窮年収未満世帯の2015年比と同等の割合で推移すると想定。

## 4. 長寿命化に関する基本方針

### 4-1. 基本方針

#### 基本方針1 将来人口の動向を踏まえた効率的・効果的な供給の方針

- ・今後の将来ストックの設定や本市の厳しい財政状況を勘案し、原則として、市営住宅の新規建設（既存住宅の建替えは除く）は行わず、地域の状況を踏まえ、新たな供給が必要となった場合は、既存の民間賃貸住宅の活用やPPP/PFIなどの民間活力を導入した事業手法の活用を検討する。
- ・人口・世帯数が減少傾向は将来的にも続くことが予想されることから、市営住宅管理戸数が過剰にならないよう、長期的な視点を持って計画を実行することとし、「3-5 今後の市営住宅の必要戸数」を踏まえ、令和5年5月1日現在の管理戸数2,435戸を今後30年で約2,000戸程度まで縮減していくことを目指す。

#### 基本方針2 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

##### ① 予防保全的な維持管理・改善の実施

- ・対症療法的な維持管理を改め、予防保全的な維持管理及び耐久性の向上を図る改善を実施することにより、市営住宅等の長寿命化を図る。なお、改善は、事業手法の選定フローに基づき住棟の状況に応じた事業を設定する。

##### ② 予防保全的な維持管理による修繕周期の延長

- ・耐久性向上のための改修工事や予防保全的な維持管理の実施による修繕周期の延長等によって、ライフサイクルコストの縮減を図る。

#### 基本方針3 快適で持続可能な居住環境の形成に関する方針

- ・高齢化の進展に対応すべく、既存住宅のバリアフリー化を進め、建替えを実施する住宅は全てバリアフリー仕様とする。また、エレベーターがない住棟については、ランニングコスト等を踏まえて、エレベーター整備の配置計画を行う。
- ・住戸プランは高齢単身者向け、高齢者のみの夫婦世帯向け、世帯人員2~3人の小規模世帯向け、世帯人員4人以上のファミリー向けの4種類を基本として供給を行うが、高齢単身世帯向け住戸とファミリー向けの一般住宅を混在させるなど、世帯型や年齢層が偏らないコミュニティの維持形成に資するような計画とする。

#### 基本方針4 ストックの状況把握及び日常の維持管理の方針

##### ① 市営住宅管理データの整理

- ・市営住宅の整備・管理データを住棟単位で整理する。また、市営住宅の住棟単位の修繕履歴データを整備し、随時、履歴確認、更新できる仕組みを整理することで、今後の市営住宅等の効果的・効率的な修繕・維持管理に役立てていく。

##### ② 市営住宅の定期点検・維持管理の実施

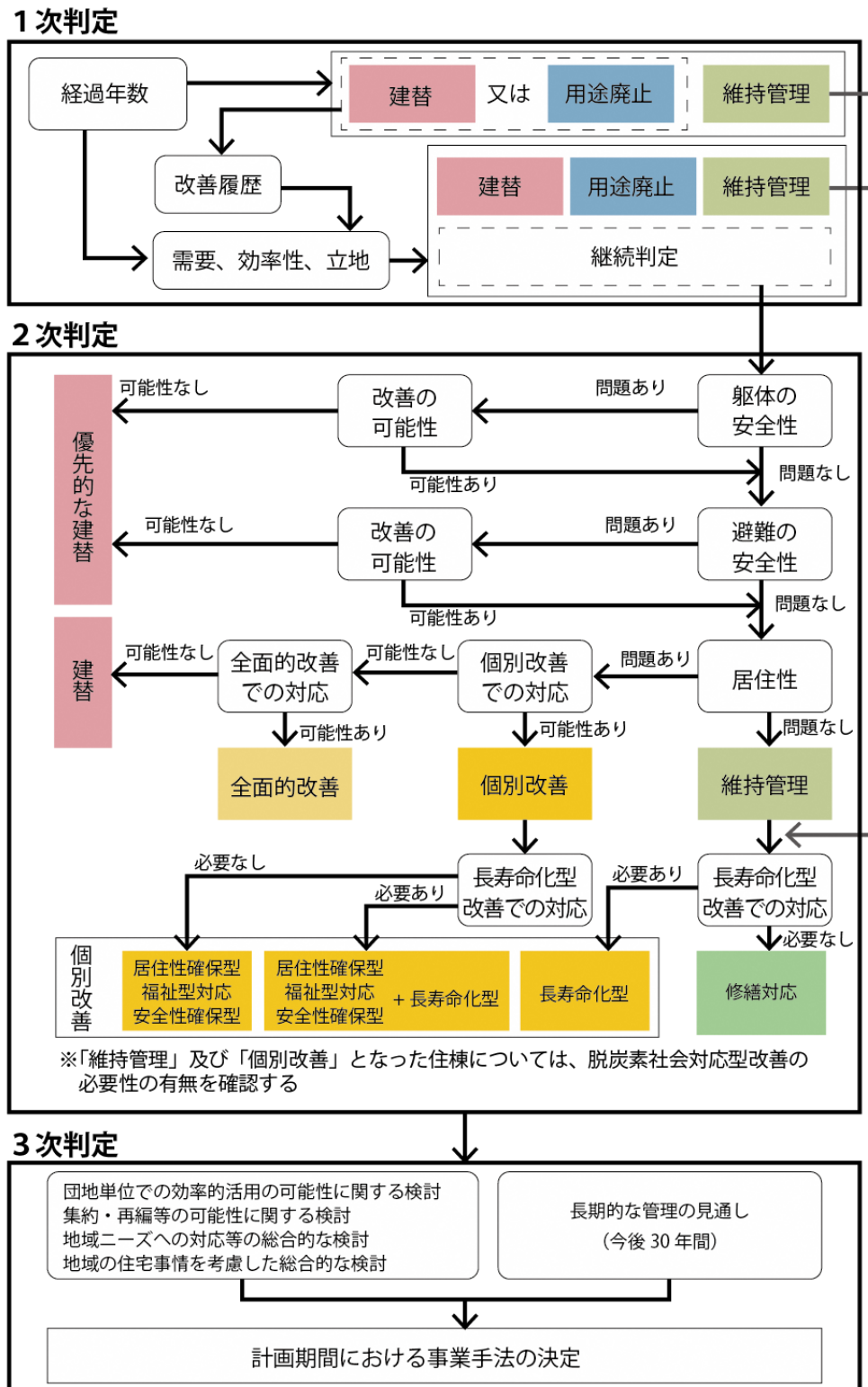
- ・市営住宅の定期点検を実施するとともに、予防保全的な維持管理を実施する。

# 5. 長寿命化計画の対象団地と事業手法の選定

## (1) 対象団地の選定フロー

これまで用いてきた事業手法の選定フローを基本にしつつ、「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改訂）（平成 28 年 8 月/国土交通省）」を参考として、以下の通り設定する。

### ■事業手法の選定フロー



※将来ストック量の推計に基づき設定する管理戸数の方向性との整合を図る

## (2) 事業手法別戸数

対象団地の選定フローに基づいて判定した結果、事業手法別戸数は以下の通りとなった。

### ■市営住宅等事業手法別戸数表

#### <市営住宅>

		合 計
10年後（令和10年）の目標市営住宅管理戸数 （特公賃、その他・単独除く）		2,360戸
	新規整備事業予定戸数	0戸
	維持管理予定戸数	2,156戸
	うち計画修繕対応戸数	432戸
	うち改善事業予定戸数	1,724戸
	個別改善事業予定戸数	1,690戸
	全面的改善事業予定戸数	0戸
	建替え事業予定戸数	204戸
用途廃止予定戸数		7戸

#### <特公賃>

		合 計
10年後（令和10年）の目標特公賃住宅管理戸数		21戸
	新規整備事業予定戸数	0戸
	維持管理予定戸数	21戸
	うち計画修繕対応戸数	0戸
	うち改善事業予定戸数	21戸
	個別改善事業予定戸数	21戸
	全面的改善事業予定戸数	0戸
	建替え事業予定戸数	0戸
用途廃止予定戸数		0戸

#### <その他・単独住宅>

		合 計
10年後（令和10年）の目標市営住宅管理戸数（その他・単独）		35戸
	新規整備事業予定戸数	0戸
	維持管理予定戸数	35戸
	うち計画修繕対応戸数	15戸
	うち改善事業予定戸数	20戸
	個別改善事業予定戸数	20戸
	全面的改善事業予定戸数	0戸
	建替え事業予定戸数	0戸
用途廃止又は譲渡予定戸数		12戸

## 6. 事業実施方針（点検・修繕・改善・建替え）

### 6-1.点検の実施方針

- ・市営住宅の長寿命化に向け、予防保全の観点から定期的な点検を行うこととする。点検の種類は、建築基準法に基づく法定点検、日常点検を基本とする。
- ・点検結果については、修繕履歴とあわせ、データ管理することとする。

### 6-2.計画修繕の実施方針

- ・維持管理とした住棟については、標準的な修繕周期を踏まえて定期的な点検を行い、適切な時期に予防保全的な修繕を行うことで、居住性・安全性等の維持・向上を図り、住棟の長期的な活用を図る。

### 6-3.改善の実施方針

- ・継続して維持管理を行う市営住宅ストックについては、適切な時期に躯体の長寿命化や福祉対応などの改善事業を実施する。
- ・今後は、高齢者や障がい者向けの住宅の確保に向けた低層階のバリアフリー化、メンテナンスの効率化や災害時の安定的な給水のための給水施設の改善、LED照明設置について新規の補助事業として導入を検討する。

### 6-4.建替えの実施方針

#### 少子・高齢社会や環境配慮に対応したストックを形成する

- ・少子・高齢社会への対応や環境への配慮、良好な景観形成など住宅施策における課題に応えるとともに、各種交付金制度の活用などにより効率的な事業実施に努める。
- ・一ヶ岡地区における市営住宅の ZEH-M 水準での建替を踏まえ、今後の市営住宅の建替においても、ZEH-M 水準や木質化など環境への配慮について積極的に検討する。など

#### 計画的な建替えをすすめ、事業量の平準化や財政負担の軽減に努める

- ・当面建替えが必要な準耐火構造住宅の建替え後は、外構の整備を含めた耐火構造住宅の建替えをすすめる。
- ・建替にあたっては、地域の実情を踏まえつつ PPP/PFI 手法の導入も検討するとともに、地域のニーズに応じた医療・福祉施設や生活支援施設等の導入について検討する。など

#### 人口減少への対応や集落機能の維持に配慮した集約・再編等を進める

- ・将来的には人口・世帯数の減少も見込まれるため、建替え後の市営住宅戸数が過剰にならないよう、他の団地との集約・再編等について検討するなど、長期的な視点を持って計画を実行する。

---

---

## 7. 計画の推進にむけて

---

---

### 7-1. 国や宮崎県の住宅政策の動向に応じた計画の推進

- ・国や宮崎県における制度や事業の枠組みが見直される可能性があることから、その動向に注視しながら計画を推進する。

### 7-2. 環境配慮や福祉対応など庁内関連部署等との連携

- ・住宅セーフティネット機能の確保に向け、宮崎県との連携はもとより、建替事業などを進める上で、環境配慮や福祉対応などについて、庁内関連部署等との連携に努める。
- ・環境配慮については、令和4年度に一ヶ岡地区が「脱炭素先行地域」に選定されていることから、脱炭素政策室と連携し、一ヶ岡D団地及び一ヶ岡E団地の集約建替を進める。

### 7-3. 多様な供給手法の検討

- ・建替事業にあたっては、従来の直接建設方式に加え、PFIなど民間活力を生かした整備手法など事業のライフサイクルコスト縮減につながる適切な整備手法を検討する。
- ・その他、民間賃貸住宅の借り上げなど、厳しい財政状況の中で、効果的な事業手法についても検討する。

### 7-4. 入居者管理の適正化等

#### (1) 入居者管理の適正化

- ・市営住宅等の入居者のうち、収入超過者及び高額所得者については、延岡市営住宅条例に基づき、通知や明け渡し要求など必要な措置を講じ、入居者の管理の適正化を図る。

#### (2) 入居要件の緩和の検討

- ・地域の住宅事情等を勘案しつつ、入居率の向上が必要な市営住宅団地において、若年単身世帯の入居など、入居要件の緩和等を検討する。
- ・高齢者や障がい者など、地域ニーズに応じた入居要件の緩和等を検討する。

#### (3) 円滑な事業推進に向けた取組の実施

- ・建替え等に伴う移転については、入居者の生活に影響を与える可能性が高いことから、事業の円滑な推進に向け、入居者の意向等を十分に把握するとともに、事業内容等について丁寧な説明に努める。

---

---

## 参考資料

---

---

### 用語の解説

#### か行 . . . . .

##### 改善

劣化した建物等の性能・機能を現状（初期の水準）と比較して向上させる行為。

##### 躯体

柱や床、壁、梁など建物の構造を支える骨組のこと。

##### 公営住宅

公営住宅法に基づき、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、住宅に困窮する低所得世帯に対して低廉な家賃で賃貸し、または転貸することにより、国民生活の安定と社会福祉の増進に寄与することを目的とし供給される住宅。

#### さ行 . . . . .

##### 修繕

劣化した部位・部材あるいは機器の性能・機能を、現状（初期の水準）あるいは実用上支障の無い状態まで回復させる行為。

##### 住宅確保要配慮者

低額所得者、被災者、高齢者、障がい者、子どもを育成する家庭、その他住宅の確保に特に配慮を要する者のこと。平成 19 年に「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律」が制定され、住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関し、基本方針の策定その他の住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する施策の基本となる事項等が定められた。

##### 新耐震基準

昭和 56 年 6 月に施行されたもので、震度 6 程度の地震でも倒壊しない強度が施されている建物などがこの基準に該当する。

##### ストック

本計画では、既に建築されている既存の住宅のことを指す。

##### ZEH（ネット ゼロ エネルギー ハウス）

太陽光発電による電力創出・省エネルギー設備の導入・外皮の高断熱利用などにより、生活で消費するエネルギーよりも生み出すエネルギーが上回る住宅のこと。通称ゼッチ。集合住宅の ZEH を「ZEH-M」という。

#### た行 . . . . .

##### 長寿命化

寿命が延びること、あるいは寿命を延ばすことを意味する表現。特に消耗品やインフラなどの耐久性を向上させ、長持ちするようになることを指す場合が多い。



## は行 . . . . .

### PFI (Private Finance Initiative)

公共施設等の建設、維持管理、運営等を民間の資金、経営能力及び技術的能力を活用することで、効率化やサービス向上を図る公共事業の手法をいう。

### PPP (Public Private Partnership)

公共サービスの提供に民間が参画する手法を幅広く捉えた概念で、民間資本や民間のノウハウを利用し、効率化や公共サービスの向上を目指すもの。PFI、指定管理者制度、包括的民間委託、自治体業務のアウトソーシングなども含まれる。

## や行 . . . . .

### 用途廃止

公共用財産の中で、用途目的を失っており、将来に渡っても公共の用に供する必要がない場合に、その利用目的をなくし、用途を廃止すること。用途を廃止することによって、売却や払い下げが可能になる。

## ら行 . . . . .

### ライフサイクルコスト (LCC)

建物が建設された時点から除却されるまでに要する建設、改善、修繕、除却に関するコストの総和のこと。