

# 中津市公営住宅等長寿命化計画

令和5年3月

中 津 市



# 中津市公営住宅等長寿命化計画

## 目次

1. 計画の背景・目的等について	1
(1) 背景・目的	1
(2) 位置付け	2
(3) 計画期間	2
(4) 対象	2
2. 中津市の公営住宅等を取り巻く状況について	6
(1) 中津市の人口・世帯	6
1) 人口・世帯の動向	6
2) 人口構成	7
(2) 中津市の住宅の状況	8
1) 住宅所有関係別世帯数の推移	8
2) 住宅建設の動向	10
(3) 公営住宅等の現状	11
1) 住宅種別管理戸数	11
2) 構造別管理戸数	12
3) 建設年度別管理戸数	14
4) 耐用年限経過状況	17
5) 入居者の状況	19
①入居者の推移	19
②世帯主の年代と世帯人員	20
(4) 公営住宅等の課題	22
1) 市の現状を踏まえた課題	22
①将来の人口等を踏まえた管理戸数の適正化	22
②民間の住宅市場を踏まえた管理戸数の適正化	22
2) 公営住宅等の現状を踏まえた課題	22
①周辺環境や地域の特性に応じた整備	22
②高齢世帯・多様な世帯の居住ニーズに対応した公営住宅等の整備	22
③公営住宅等の適切な維持管理	23
④長寿命化対策の検討	23
3. 長寿命化に関する基本方針	24
(1) ストックの状態の把握及び日常的な維持管理の方針	24
(2) 長寿命化及びライフサイクルコスト（LCC）の縮減に関する方針	24
(3) 目標管理戸数	24
4. 長寿命化を図るべき公営住宅等	25
(1) 対象	25

(2) 管理期間及び整備水準.....	25
①目標管理期間の設定.....	25
②検討すべき整備水準.....	26
<b>5. 事業手法の選定.....</b>	<b>27</b>
①ストック活用方法.....	27
②手法の選定基準.....	28
<b>6. 事業の実施方針.....</b>	<b>33</b>
(1) 点検の実施方針.....	33
(2) 長寿命化のための維持管理計画.....	33
①計画修繕.....	33
②個別改善（居住性向上型）.....	34
③個別改善（福祉対応型）.....	34
④個別改善（安全性確保型）.....	34
⑤個別改善（長寿命化型）.....	35
⑥個別改善（脱炭素社会対応型）.....	35
(3) 公営住宅等の建替計画の実施方針.....	36
1) 建替事業の実施方針.....	36
2) 建替事業にあたっての配慮事項.....	36
①高齢者等への配慮.....	36
②多様な居住ニーズへの対応.....	36
③保有資産の有効活用と維持管理コストの効率化.....	37
④地域のまちづくりへの貢献.....	37
3) 住棟単位の修繕・改善・建替事業等一覧.....	37
<b>7. 計画実現に向けて.....</b>	<b>45</b>
(1) 個別団地の実施計画の策定.....	45
(2) 事業推進体制の強化.....	45
(3) 居住者等との合意形成.....	45
(4) 事業費の縮減.....	46
①設計の標準化、改善メニューのパターン化.....	46
②事業の効率的な推進.....	46

# 1. 計画の背景・目的等について

## (1) 背景・目的

本市では、平成 24 年度に「中津市公営住宅等長寿命化計画」を策定し、公営住宅等の管理にあたっては、財政状況等を考慮し、予防保全的な管理・修繕、建物の長寿命化が重要であることを認識し、10 年間の公営住宅等における維持管理・改善・建替を計画的に進めてきました。

計画策定から 10 年が経過し、公営住宅等の老朽化や少子高齢化の進展、単身世帯やひとり親世帯の増加、新たな住宅セーフティネット制度（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の改正）の創設等、市営住宅を取り巻く状況は大きく変化しています。

また、平成 28 年 8 月には国土交通省住宅局にて「公営住宅等長寿命化計画策定指針」が改訂され、住宅だけでなく居住環境を含む住生活全般の「質」の向上を目指すこと、及び事業手法の選定に際して、将来推計人口・世帯総数等を踏まえた公営住宅等の需要見通しに基づく将来ストック量を推計し、計画を策定することが求められています。

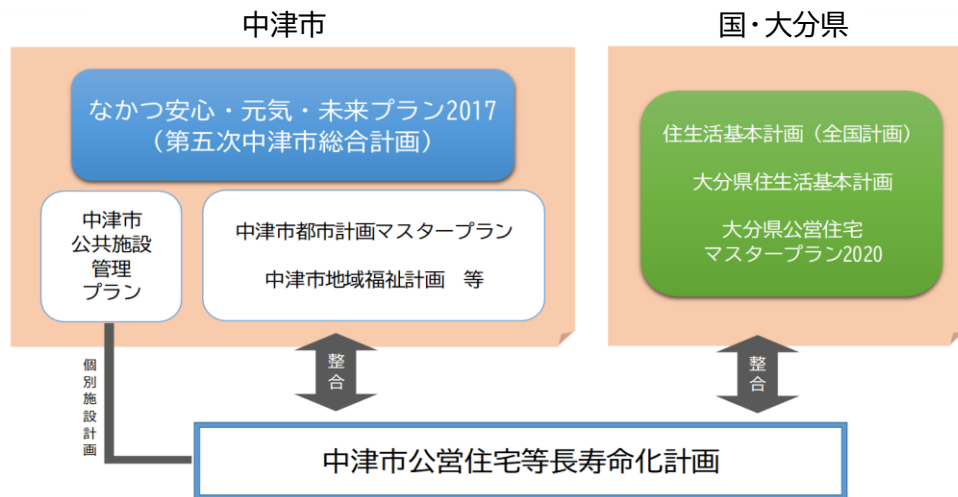
このように社会情勢が変化し、公営住宅等に対するニーズが多様化する中で、更新期を迎えつつある老朽化した大量の公営住宅等のストックの効率的かつ円滑な管理・修繕・更新等に、計画的かつ適切に対応していく必要があります。

本計画では、上位関連計画や関連法令、本市における各種計画との整合を図り、現行計画の見直しを行うことで、今後も公営住宅等の予防保全的な管理・修繕、建物の長寿命化を図りつつ、ライフサイクルコスト（LCC）の縮減に取り組み、公営住宅が社会情勢の変化やニーズの多様化に対応できることを目的とします。

## (2) 位置付け

本計画は、「なかつ安心・元気・未来プラン 2017（第五次中津市総合計画）」「大分県公営住宅マスタープラン 2020」等の上位・関連計画、都市計画や福祉計画等、関連する諸計画との整合を図りながら、「中津市公共施設管理プラン」の公営住宅施設における個別施設計画として位置づけます。

### ◆計画の位置付け



## (3) 計画期間

計画期間は、令和5年度から令和14年度までの10年間とします。

なお、計画内容については、社会情勢の変化、事業の進捗状況等に応じて少なくとも5年ごとに定期見直しを行うこととします。

## (4) 対象

本計画の対象は、令和5年3月時点で中津市が管理している公営住宅等1,246戸（公営住宅1,015戸、特定公共賃貸住宅（略称「特公賃住宅」）・地域優良賃貸住宅（略称「地優賃住宅」）61戸、改良住宅167戸、その他住宅3戸）を対象とします。

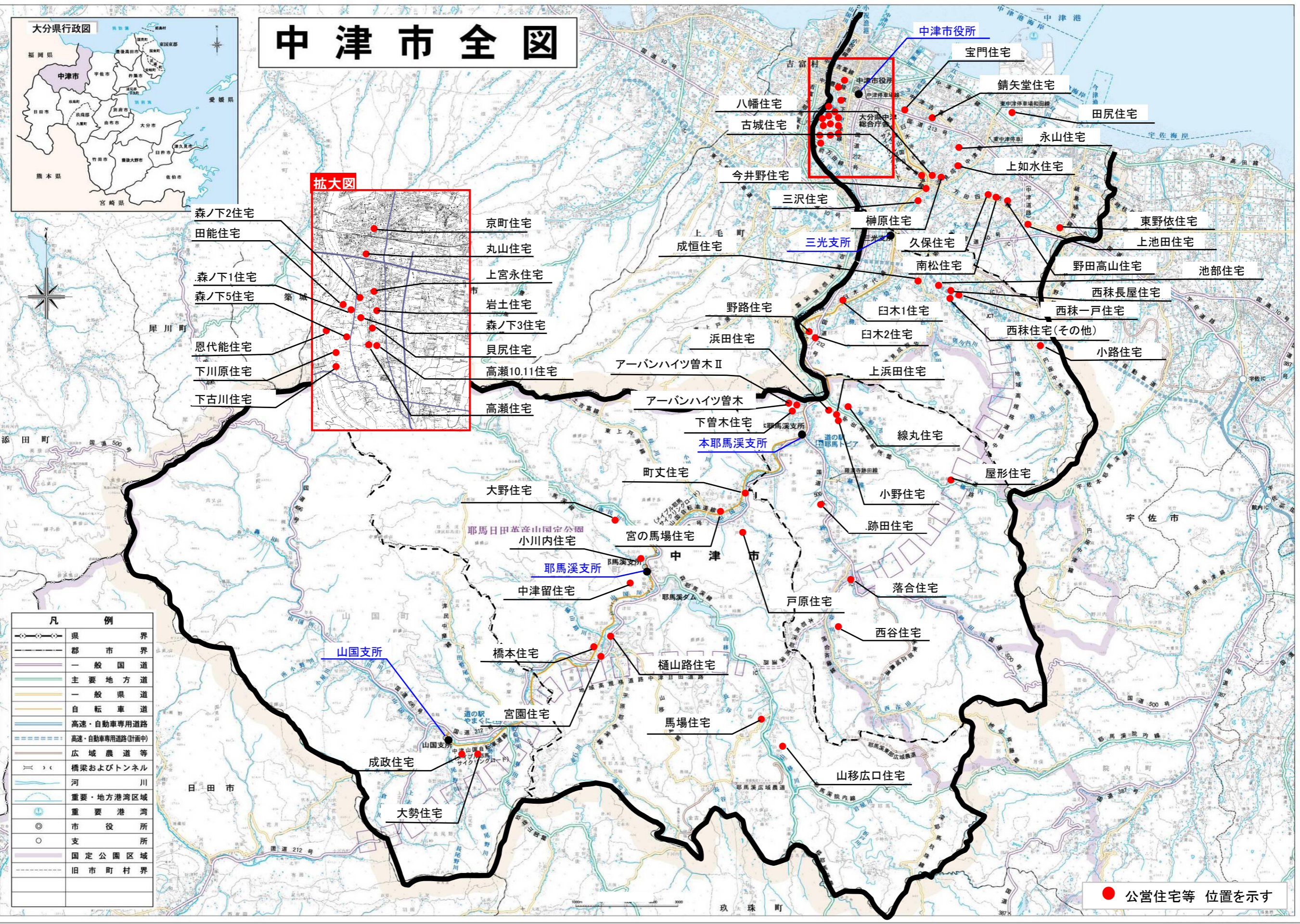
中津市公営住宅等 管理戸数	住宅	棟数	戸数
中津地区	33	161	868
三光地区	11	83	168
本耶馬溪地区	12	38	86
耶馬溪地区	11	31	77
山国地区	3	18	47
合計	70	331	1246

# 中津市全図



拡大図

凡 例	
—○—○—	県 界
—●—●—	郡 市 界
—	一 般 国 道
—	主 要 地 方 道
—	一 般 県 道
—	自 転 車 道
—	高 速・自 動 車 専 用 道 路
—	高 速・自 動 車 専 用 道 路 (計 画 中)
—	広 域 農 道 等
—	橋 梁 お よ び ト ン ネル
—	河 川
—	重 要・地 方 港 湾 区 域
—	重 要 港 湾
—	市 役 所
—	支 所
—	国 定 公 園 区 域
—	旧 市 町 村 界



● 公営住宅等 位置を示す

中津地区							
住宅名	所在地番	構造	階数	棟数	戸数	特記事項	
公営住宅							
1	八幡住宅	中津市大字大悟法787番地2	中層耐火	3	2	26	
2	永山住宅	中津市大字上如水145番地	耐火二階	2	2	28	
3	古城住宅	中津市大字永添820番地22	耐火二階	2	2	24	
4	三沢住宅	中津市大字大貞371番地92	耐火二階	2	3	34	
5	高瀬住宅	中津市大字高瀬277番地	耐火二階	2	2	22	
6	高瀬10・11号住宅	中津市大字高瀬295番地1	簡耐二階	2	3	15	
7	上如水住宅	中津市大字上如水975番地6	中層耐火	3	4	69	
8	榑原住宅 (18号~23号、S)	中津市大字中原378番地16 外	木造二階	2	16	32	
			耐火二階	2	1	10	
9	森ノ下1住宅	中津市大字高瀬1118番地1	簡耐二階	2	2	10	
10	森ノ下2住宅	中津市大字高瀬1098番地1	簡耐二階	2	2	11	
11	森ノ下3住宅	中津市大字高瀬1076番地1	簡耐二階	2	1	4	
12	森ノ下5住宅	中津市大字高瀬1000番地1	簡耐平屋	1	2	5	
13	野田高山住宅	中津市大字犬丸2187番地3 外	木造平屋	1	13	13	建設中
			簡耐平屋	1	6	12	
14	下川原住宅	中津市大字高瀬1205番地	簡耐平屋	1	5	20	
15	岩土住宅	中津市大字上宮永1013番地2	簡耐二階	2	2	16	
16	今井野住宅	中津市大字大貞316番地94	簡耐二階	2	2	16	
17	田尻住宅	中津市大字田尻1392番地1	簡耐二階	2	12	55	
18	東野依住宅	中津市大字野依813番地1	簡耐二階	2	1	5	
19	上池田住宅	中津市大字野依1179番地1	簡耐二階	2	1	5	
20	貝尻住宅	中津市大字高瀬311番地1	簡耐二階	2	4	15	
21	下古川住宅	中津市大字高瀬1418番地1 外	簡耐二階	2	11	42	
22	南松住宅	中津市大字福島2895番地	簡耐二階	2	3	12	
23	宝門住宅	中津市大字宮夫197番地1	中層耐火	4	4	72	
24	久保住宅	中津市大字北原127番地	簡耐二階	2	1	4	
25	田能住宅	中津市大字高瀬1320番地	簡耐二階	2	5	20	
26	恩代能住宅	中津市大字高瀬1883番地2	簡耐平屋	1	3	8	
27	丸山住宅	中津市丸山町78番地1	中層耐火	3	1	12	
28	上宮永住宅	中津市大字上宮永1258番地	中層耐火	3	3	40	
29	鏑矢堂住宅	中津市大字下池永747番地1	中層耐火	3	2	34	
改良住宅							
30	榑原住宅 (1号~17号)	中津市大字中原389番地 外	簡耐二階	2	25	114	
			簡耐平屋	1	7	21	
31	今井野住宅	中津市大字大貞316番地94	簡耐二階	2	4	32	
特公賃・地優賃住宅							
32	八幡住宅	中津市大字大悟法787番地2	中層耐火	3	-	2	公営と同棟
33	京町住宅	中津市1441番地2 (京町)	木造二階	2	4	8	
合計 (33住宅)					161	868	

三光地区							
住宅名	所在地番	構造	階数	棟数	戸数	特記事項	
公営住宅							
1	白木1住宅	中津市三光白木1078番地	簡耐平屋	1	8	33	
2	白木2住宅	中津市三光白木1633番地23	簡耐平屋	1	2	4	
3	西秣 (長屋) 住宅	中津市三光西秣553番地1 外	簡耐平屋	1	2	6	
4	西秣1戸住宅	中津市三光西秣569番地1	木造平屋	1	22	22	
5	成恒住宅	中津市三光成恒459番地	簡耐二階	2	7	32	
			簡耐平屋	1	4	20	
6	池部住宅	中津市三光西秣516番地	簡耐二階	2	4	17	
7	野路住宅	中津市三光白木1620番地	木造平屋	1	11	11	
8	小路住宅	中津市三光下深水676番地 外	木造平屋	1	10	10	



その他住宅							
9	西秣住宅	中津市三光西秣555番地2 外	簡耐平屋	1	3	3	
特公賃住宅							
10	野路住宅	中津市三光臼木1620番地	木造平屋	1	7	7	
11	小路住宅	中津市三光下深水676番地 外	木造平屋	1	3	3	
合計 (11住宅)					83	168	

本耶馬溪地区							
住宅名		所在地番	構造	階数	棟数	戸数	特記事項
公営住宅							
1	浜田住宅	中津市本耶馬溪町樋田398番地4	中層耐火	3	1	9	
2	跡田住宅	中津市本耶馬溪町跡田596番地1	簡耐二階	2	3	15	
3	西谷住宅	中津市本耶馬溪町西谷2831番地3	簡耐平屋	1	1	5	
4	落合住宅	中津市本耶馬溪町落合822番地	簡耐二階	2	2	10	
5	下曾木住宅	中津市本耶馬溪町曾木670番地4	簡耐二階	2	2	10	
6	小野住宅	中津市本耶馬溪町樋田442番地	木造平屋	1	3	6	
7	屋形住宅	中津市本耶馬溪町東屋形386番地2	木造平屋	1	5	10	
8	綿丸住宅	中津市本耶馬溪町下屋形994番地	木造平屋	1	6	6	
9	上浜田住宅	中津市本耶馬溪町樋田398番地1	木造平屋	1	4	4	
特公賃住宅							
10	アーバンハイツ曾木	中津市本耶馬溪町曾木126番地26	木造二階	2	4	4	
11	上浜田住宅	中津市本耶馬溪町樋田398番地1	木造平屋	1	2	2	
12	アーバンハイツ曾木Ⅱ	中津市本耶馬溪町曾木41番地2 外	木造平屋	1	5	5	
合計 (12住宅)					38	86	

耶馬溪地区							
住宅名		所在地番	構造	階数	棟数	戸数	特記事項
公営住宅							
1	中津留住宅	中津市耶馬溪町大字柿坂290番地2	木造平屋	1	4	8	
2	戸原住宅	中津市耶馬溪町大字戸原1420番地	簡耐平屋	1	1	5	
			簡耐二階	2	4	20	
3	宮の馬場住宅	中津市耶馬溪町大字平田1538番地	木造平屋	1	2	4	
4	橋本住宅	中津市耶馬溪町大字宮園11番地2	木造二階	2	2	4	
5	大野住宅	中津市耶馬溪町大字大野672番地	木造二階	2	3	6	
6	馬場住宅	中津市耶馬溪町大字山移3529番地	木造二階	2	1	2	
7	山移広口住宅	中津市耶馬溪町大字山移837番地4	木造二階	2	2	4	
8	小川内住宅	中津市耶馬溪町大字栃木288番地1	木造二階	2	2	4	
特公賃住宅							
9	樋山路住宅	中津市本耶馬溪町曾木126番地26	木造二階	2	2	4	
10	宮園住宅	中津市本耶馬溪町樋田398番地1	木造二階	2	4	8	
11	町丈住宅	中津市本耶馬溪町曾木41番地2 外	木造二階	2	4	8	
合計 (11住宅)					31	77	

山国地区							
住宅名		所在地番	構造	階数	棟数	戸数	特記事項
公営住宅							
1	大勢住宅	中津市山国町宇曾146番地	木造二階	2	10	20	
2	成政住宅	中津市山国町藤野木3番地	簡耐二階	2	3	17	
特公賃住宅							
3	大勢住宅	中津市山国町宇曾146番地	木造二階	2	5	10	
合計 (3住宅)					18	47	

## 2. 中津市の公営住宅等を取り巻く状況について

### (1) 中津市の人口・世帯

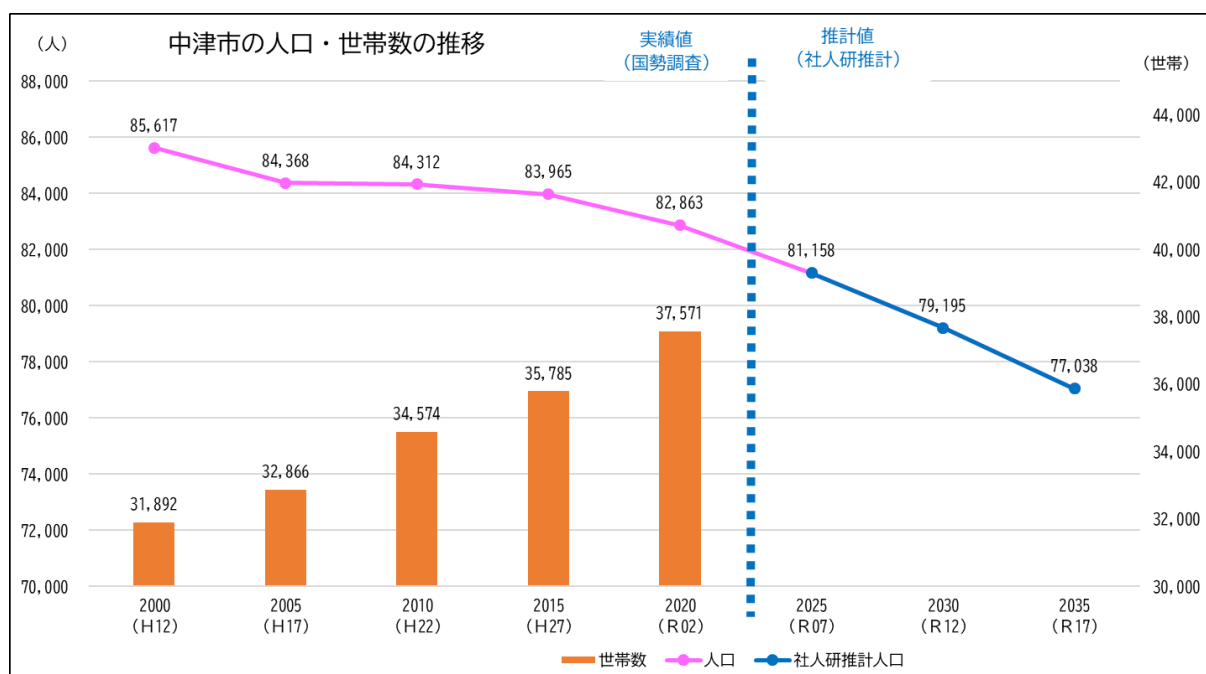
#### 1) 人口・世帯の動向

国勢調査によると、中津市の人口は昭和60年（1985年）の87,736人をピークに減少局面に転じ、平成12年～令和2年の20年間で2,754人（約3.2%）の減少となっています。

一方、世帯数では、平成12年～令和2年の20年間で、5,679世帯（約17.8%）の増加となっており、単身世帯の増加・核家族化の影響によるものと推測されます。

国立の研究機関である、国立社会保障・人口問題研究所が公表している、中津市の将来推計では、令和17年（2035年）には77,038人と8万人を割り込み、大きく減少する見込みと推計されています。

我が国は、超高齢化社会といえるほど少子高齢化が急速に進み、中津市においてもその局面が伺え、今後ますます進展していくものと推測されます。

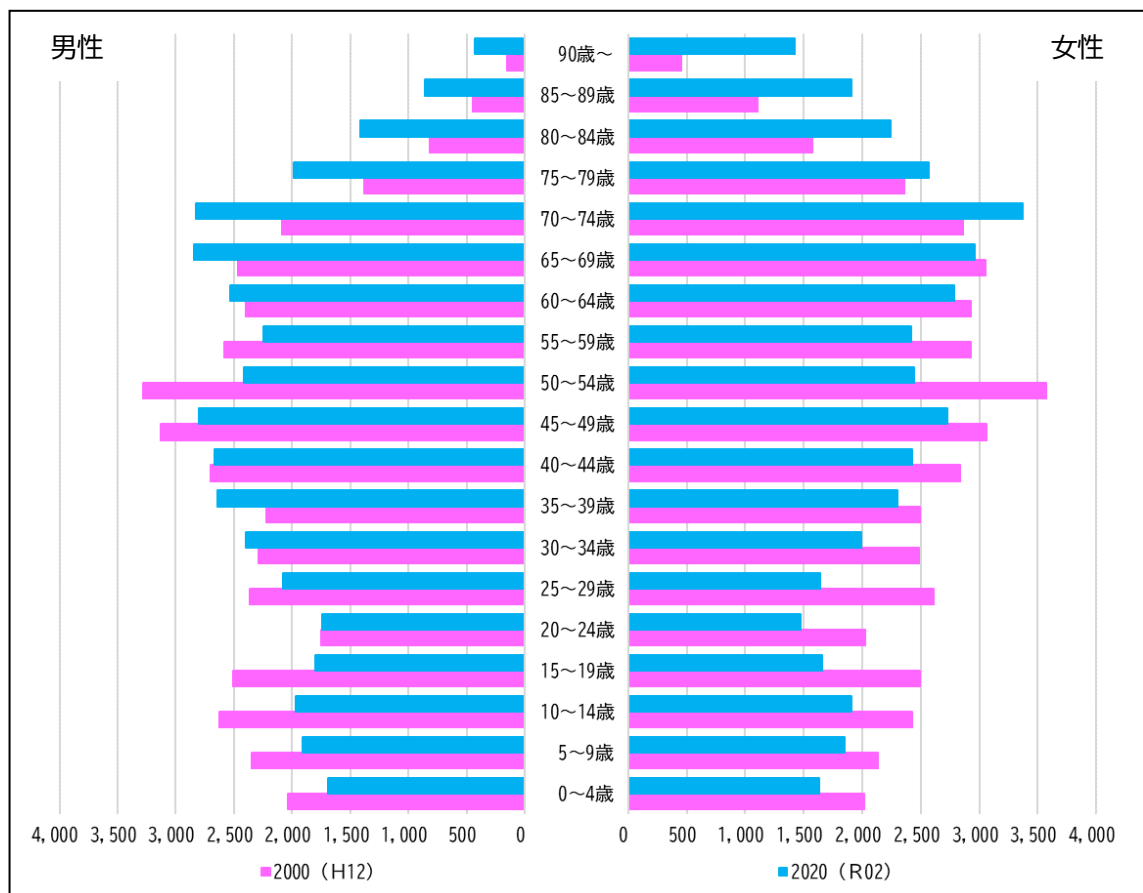


## 2) 人口構成

中津市の人口ピラミッドをみると、男女ともに60歳代～70歳代が最も多く、全年代の概ね1/4を占めています。

また、70歳以上の高齢層の割合は、平成12年（2000年）は22.1%でしたが、令和2年（2020年）には27.0%と20年間で約5ポイント増加している状況となっています。

一方、0～29歳の子供から若年層にかけては、平成12年は32.2%であったものが、令和2年には25.4%と20年間で約7ポイント減少している状況からも、少子高齢化が進んでいると推測されます。



資料：国勢調査

### ◆中津市の各年代構成比率の推移

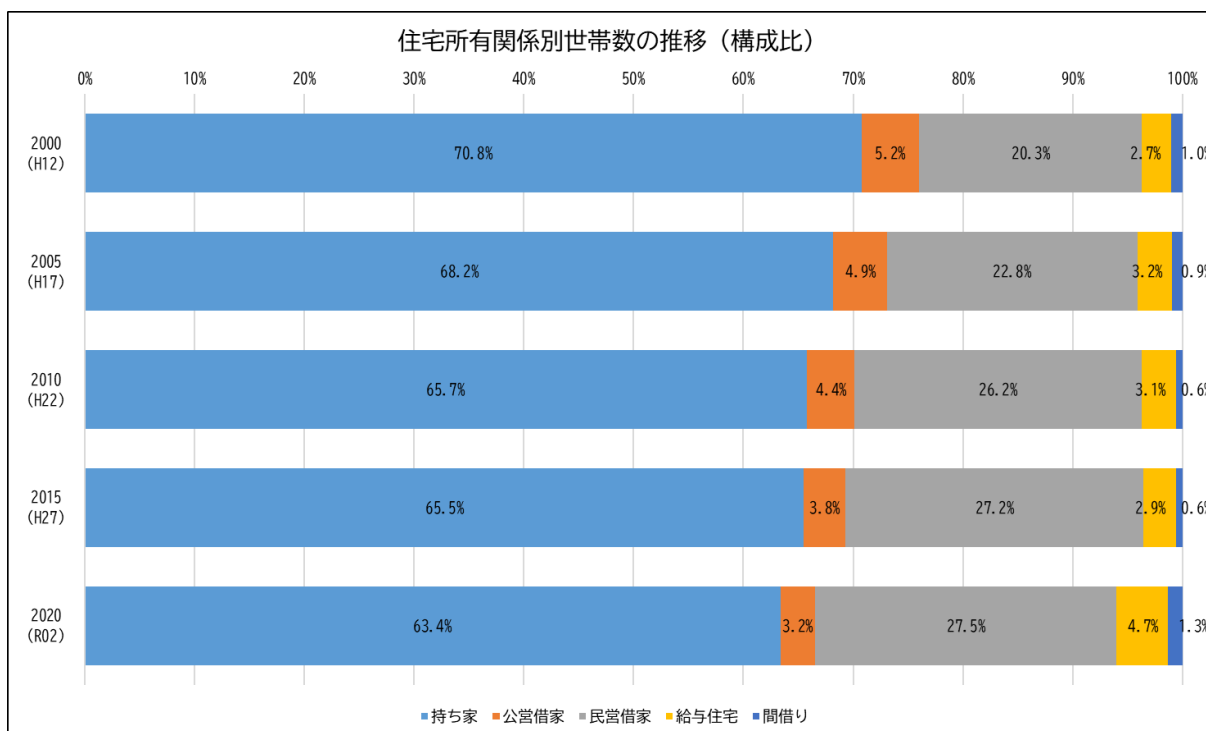
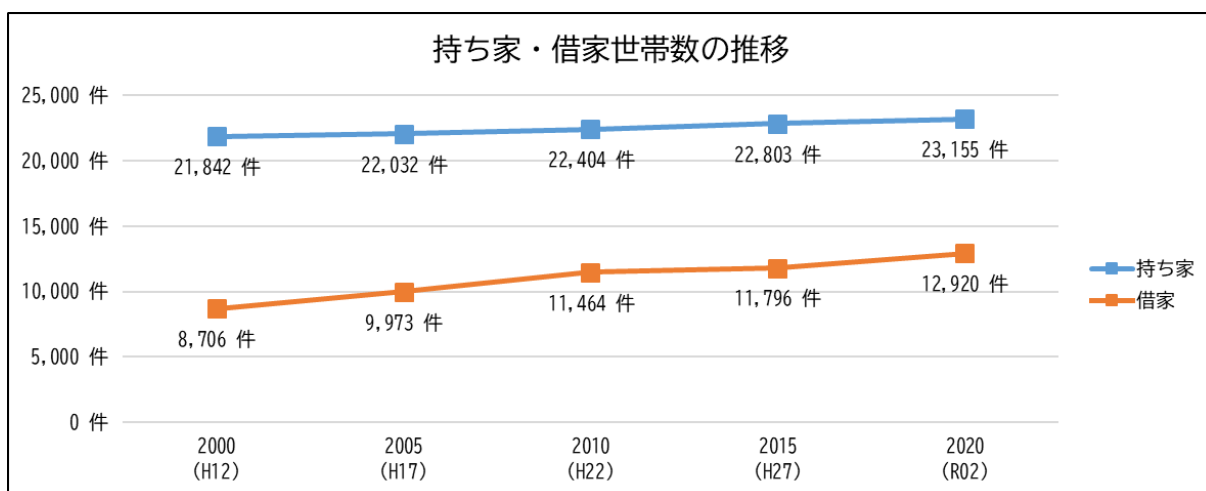
	0～9歳	10～19歳	20～29歳	30～39歳	40～49歳	50～59歳	60～69歳	70～79歳	80～89歳	90歳～
2000 (H12)	10.1%	11.8%	10.3%	11.1%	13.8%	14.6%	12.8%	10.2%	4.6%	7.3%
2010 (H22)	9.2%	9.4%	9.7%	12.8%	11.5%	13.7%	14.3%	11.1%	6.7%	5.6%
2020 (R2)	8.5%	8.7%	8.2%	11.1%	12.7%	11.3%	13.2%	12.8%	7.6%	6.6%

## (2) 中津市の住宅の状況

### 1) 住宅所有関係別世帯数の推移

中津市の住宅所有関係別世帯数は、国勢調査によると持ち家世帯、借家世帯数ともに増加していますが、持ち家世帯は20年間で1,313件の増加に対して借家世帯は4,214件と約3.2倍の増加となっています。

また、各年の住宅所有関係別世帯の割合では、特に民営借家の比率が年々増加の傾向にあります。

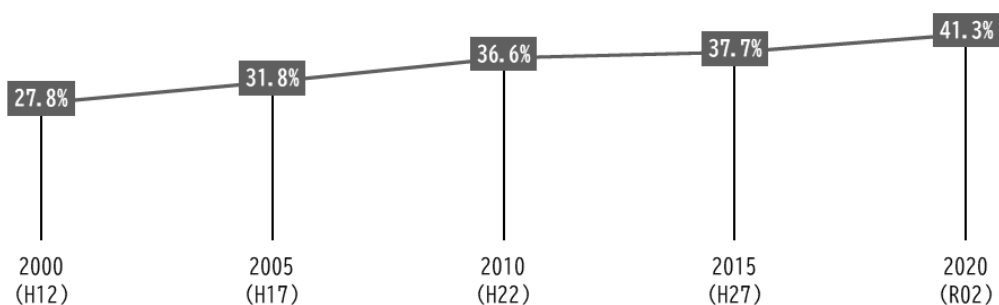


中津市全体の借家世帯割合（一般世帯数に占める借家世帯の割合）は、国勢調査によると年々増加しており、令和2年では約4割を占めています。

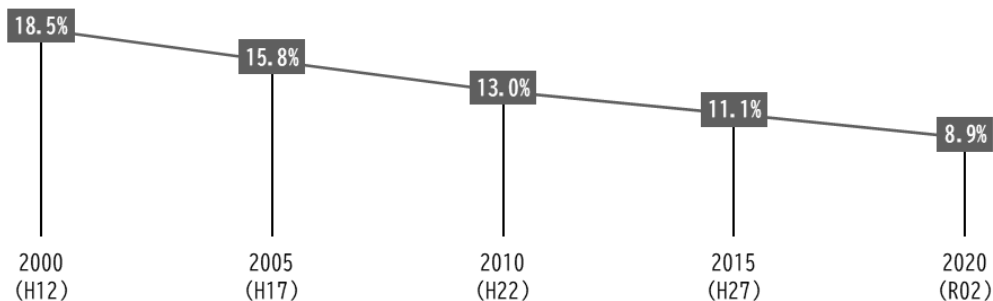
借家世帯を具体的に見てみますと、公営借家世帯の割合（借家世帯数に占める公営借家世帯数の割合）は年々減少しており、平成12年には18.5%であったものが、令和2年には、8.9%まで減少しています。

一方、民営借家世帯数は、平成12年に6,277世帯であったものが、令和2年には10,037世帯と著しく増加しています。

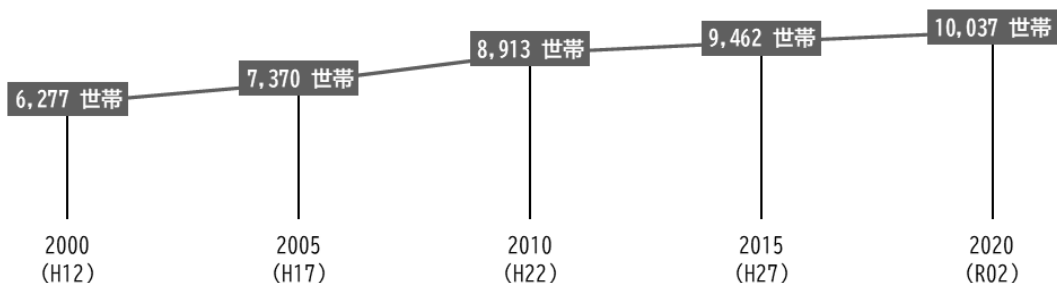
### 借家世帯割合推移



### 公営借家世帯割合推移



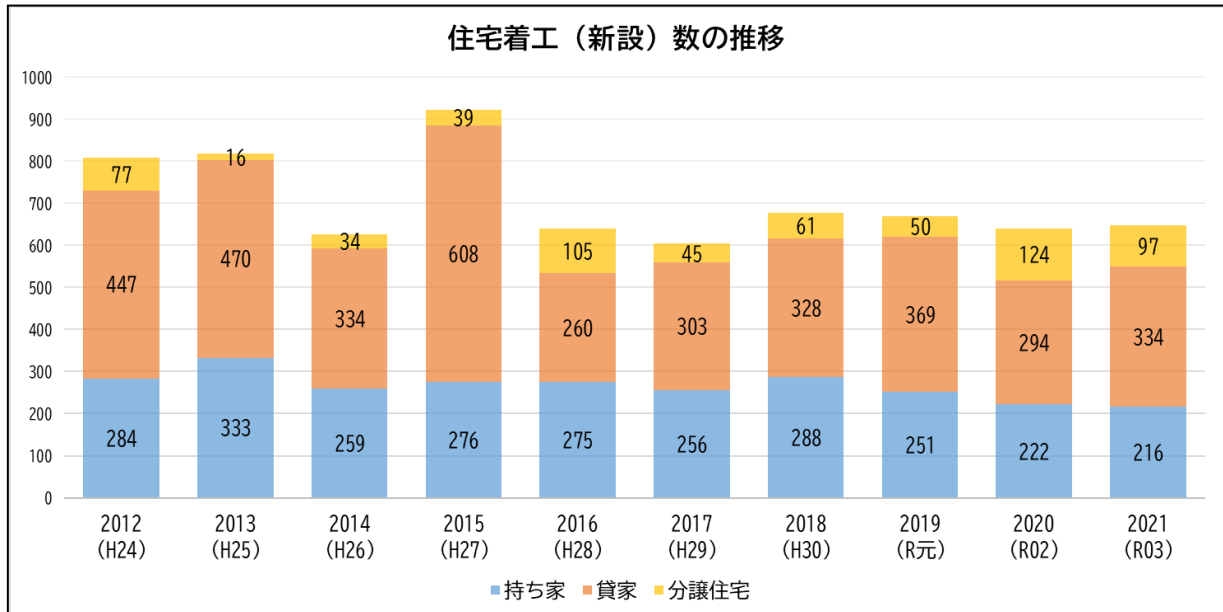
### 民営借家世帯数推移



## 2) 住宅建設の動向

平成 24 年以降の中津市の住宅着工（新設）数は、平成 27 年の 923 件を最大に、平均 700 件ほどとなっています。

持ち家は、毎年 200～300 件程度の着工数で、割合として全体の 30～40%を占めており、貸家は、最大 608 件、最小 260 件と幅がありますが、400 件前後の着工数となっており、割合として全体の 40～60%程度を占めています。



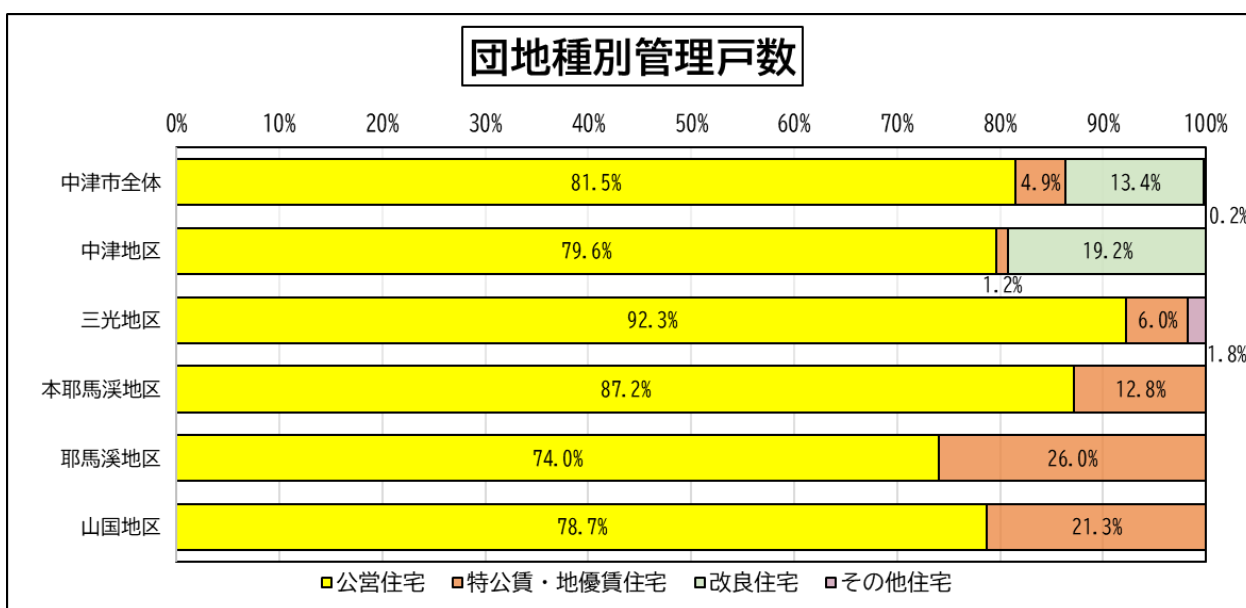
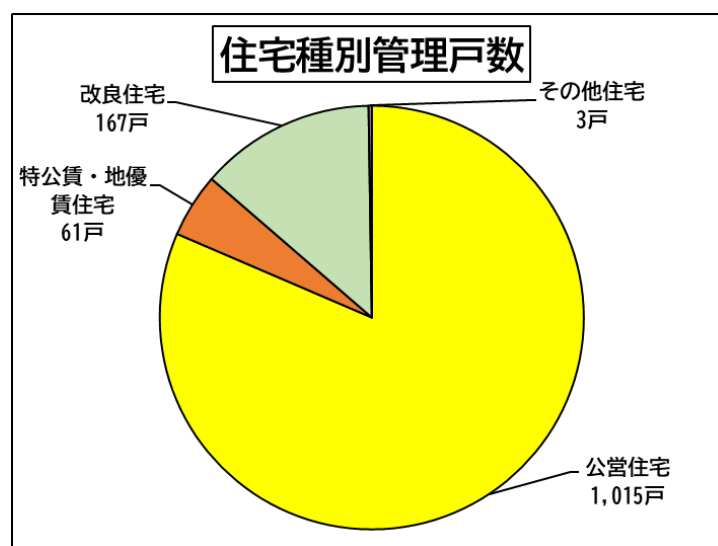
資料：建築着工統計調査

### (3) 公営住宅等の現状

#### 1) 住宅種別管理戸数

中津市の公営住宅等を種別で見ると、「公営住宅」が全体の81.5%を占めており、次いで「改良住宅」が13.4%、「特公賃住宅・地優賃住宅」が4.9%、「その他住宅」が0.2%となっています。

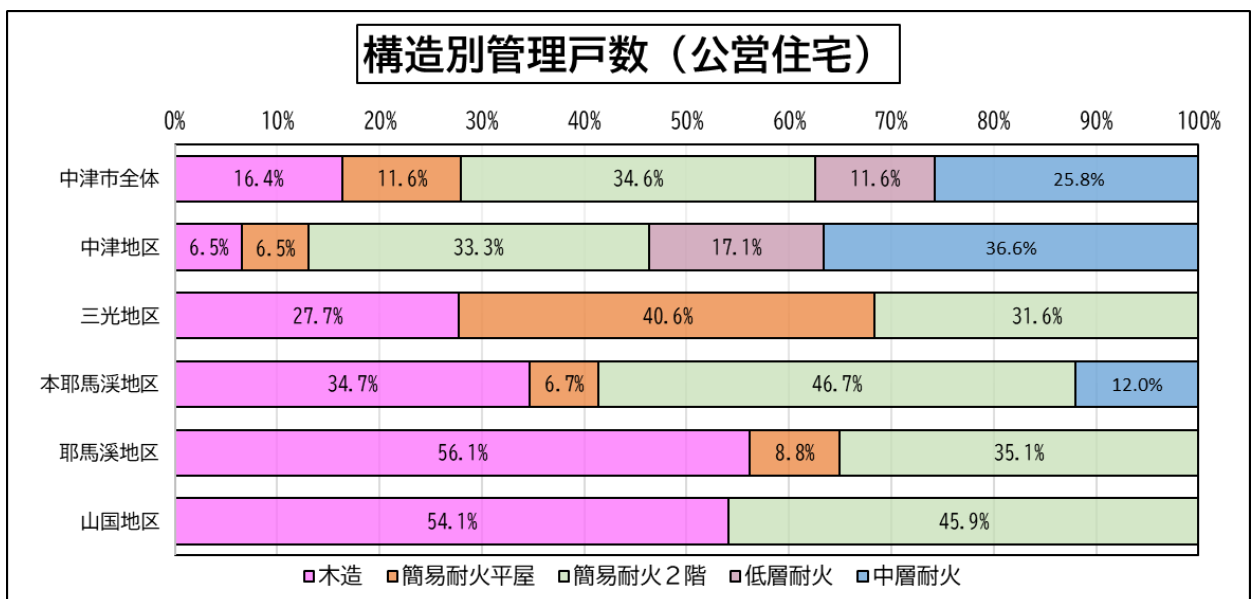
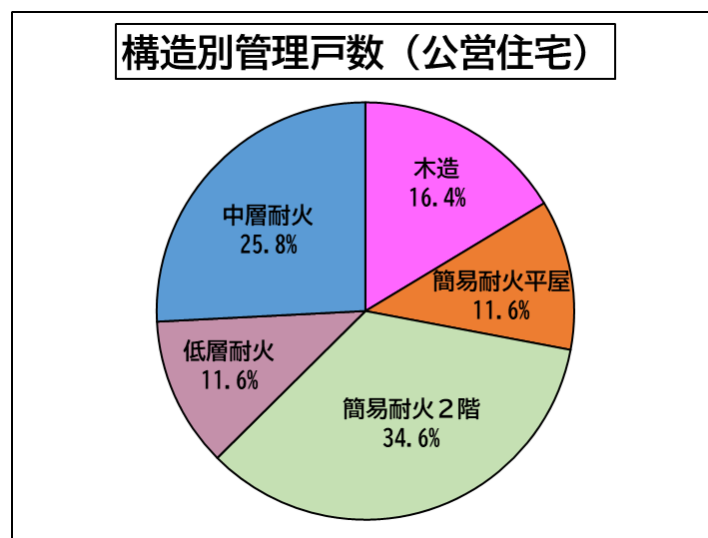
地区別の特徴としては、「改良住宅、地優賃住宅」は中津地区のみ、「その他住宅」は三光地区のみ、本耶馬溪地区、耶馬溪地区、山国地区では「特公賃住宅」の割合が比較的高い傾向となっています。



## 2) 構造別管理戸数

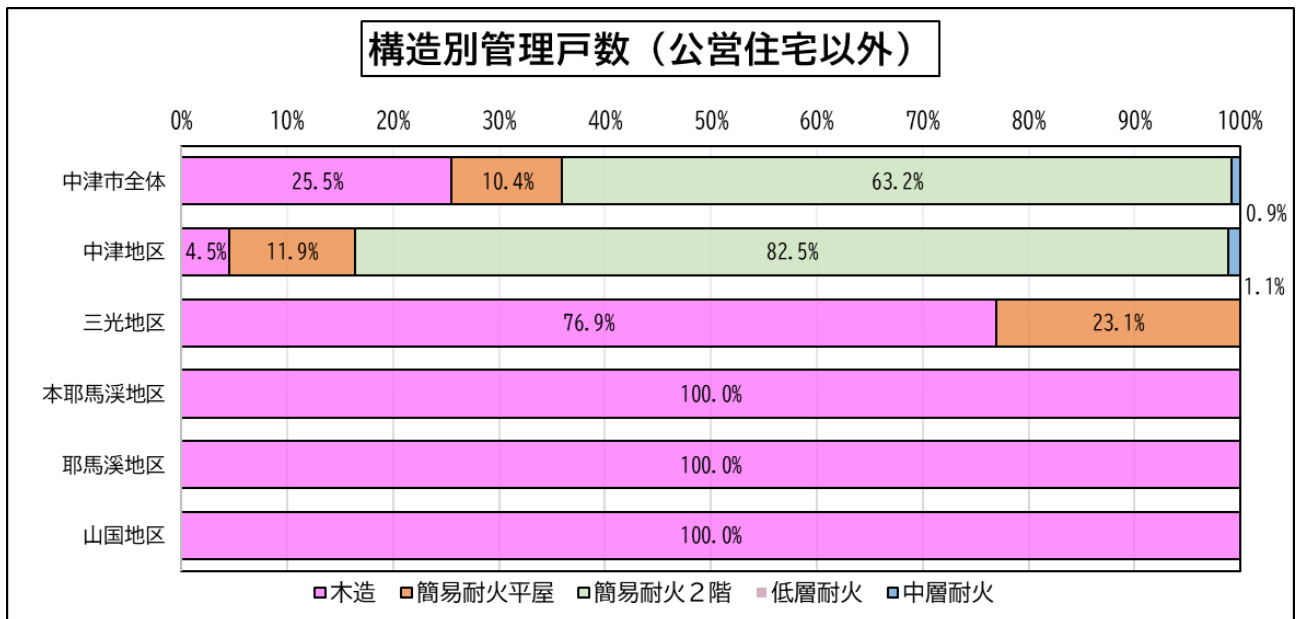
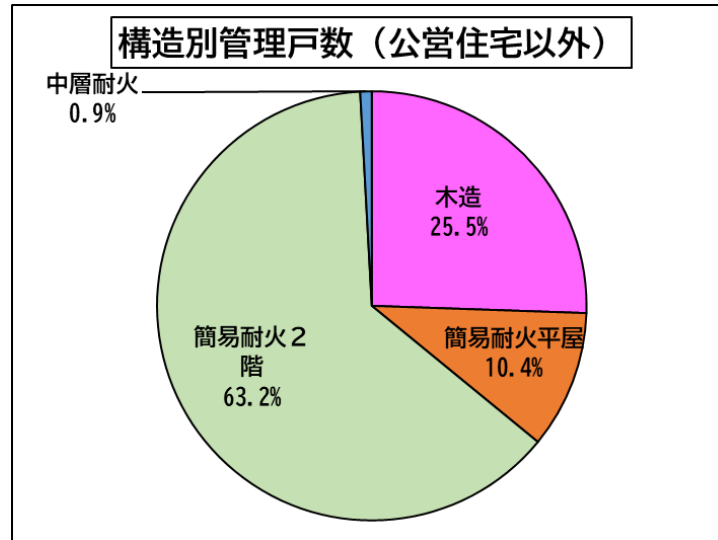
構造別で見ると、「公営住宅」は、簡易耐火（平屋、2階建て）構造が46.2%と最も多く、約半数を占め、次いで耐火（低層、中層）構造が37.4%、木造が16.4%となっています。

地区別の特徴としては、中津地区は耐火構造の占める割合が高く、三光地区、耶馬溪地区、山国地区には、耐火構造住宅はありません。三光地区、本耶馬溪地区は簡易耐火構造の占める割合が最も多く、耶馬溪地区、山国地区は木造と簡易耐火構造の割合が概ね半々の状況となっています。





「公営住宅以外」では、中津地区は簡易耐火構造の割合が高く、三光地区、本耶馬溪地区、耶馬溪地区、山国地区は木造の割合が高くなっています。

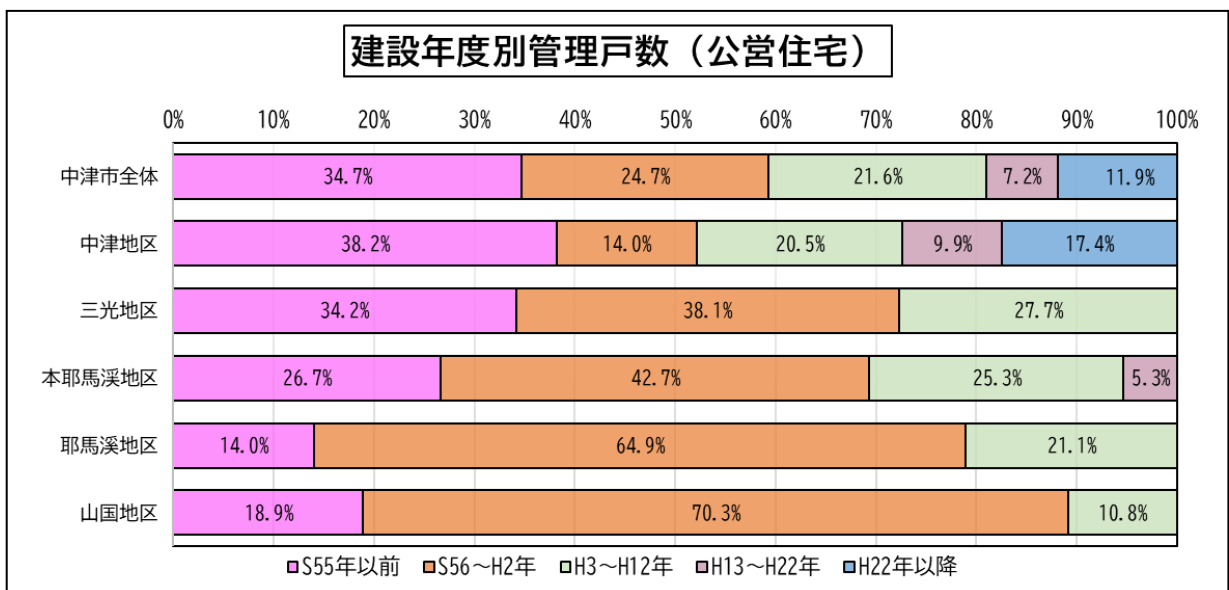
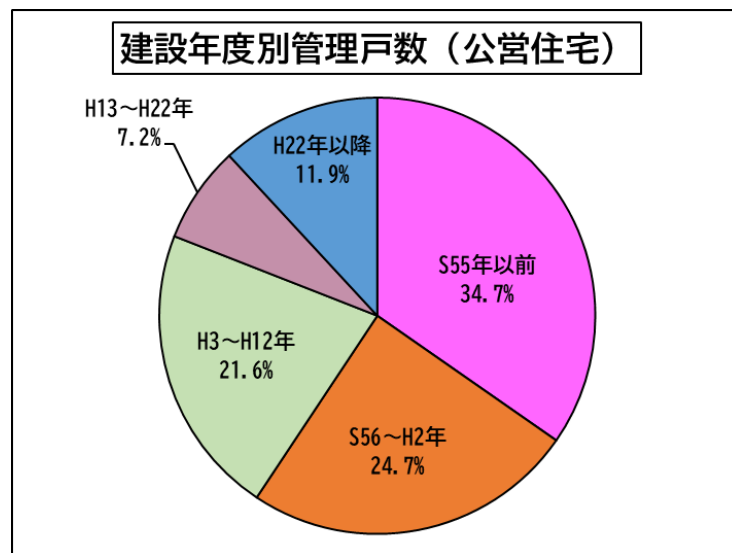


### 3) 建設年度別管理戸数

建設年度別に見てみると「公営住宅」は、建築基準法改定のあった昭和 55 年以前に建設された住宅が 34.7%、昭和 56～平成 2 年が 24.7%となっており、築 30 年を超える住宅が約 6 割を占めています。

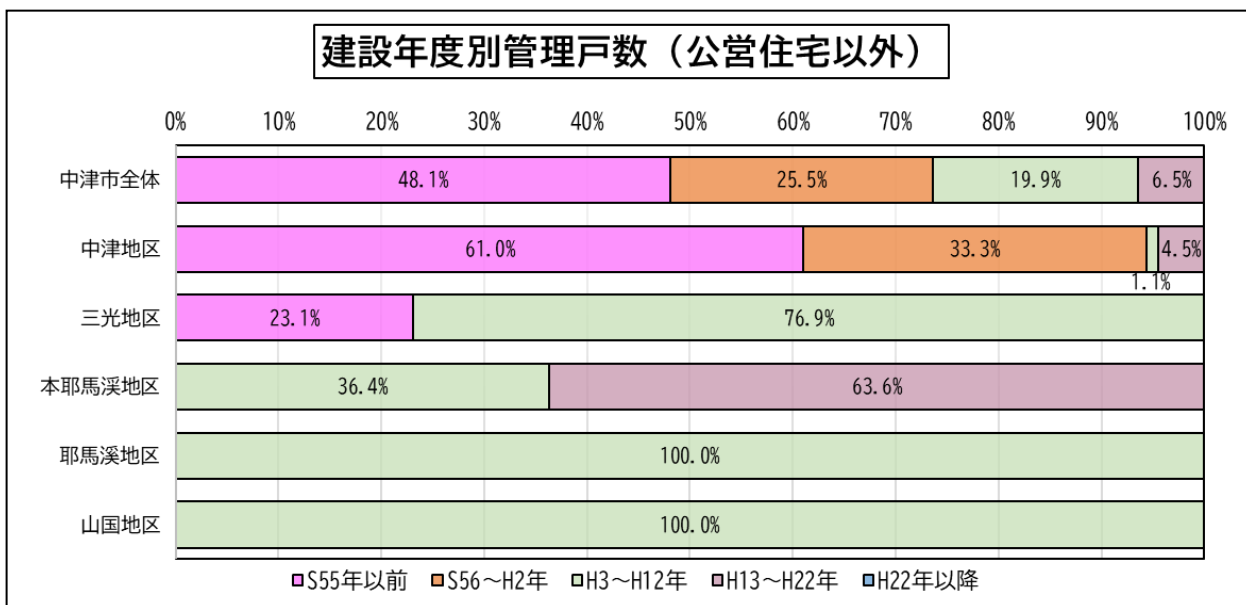
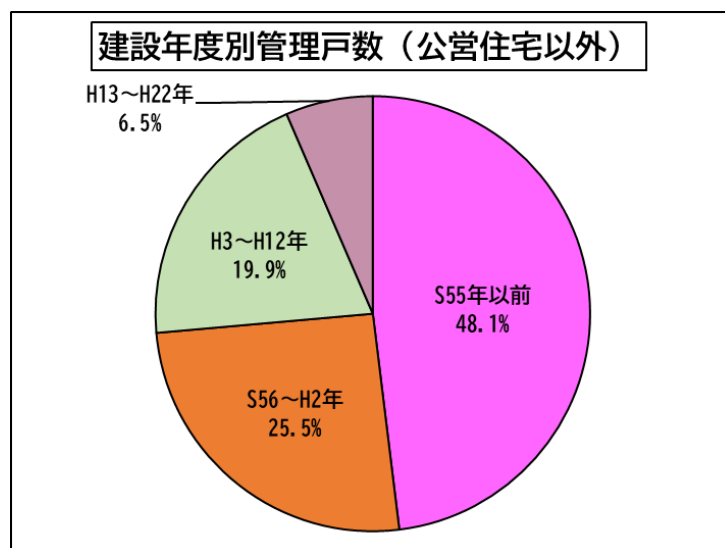
地区別では、中津地区は、昭和 55 年以前の割合が高く、三光・本耶馬溪・耶馬溪・山国地区は、昭和 56～平成 2 年に建設された住戸の割合が高くなっています。

また、築 30 年を超える平成 2 年までに建設された住戸は、三光・本耶馬溪地区は約 7 割、耶馬溪地区は約 8 割、山国地区は約 9 割と旧下毛地域にある公営住宅は、築 30 年を超える住宅の占める割合が高くなっています。

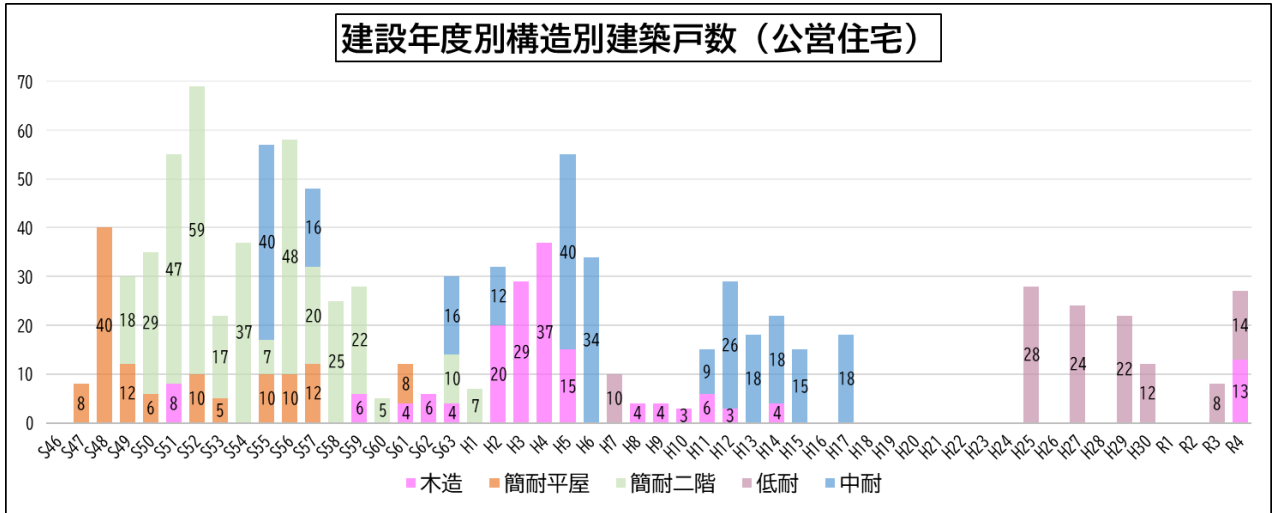


「公営住宅以外」は、昭和 55 年以前に建設された住宅が 48.1%と約半数を占めていますが、これは中津地区の「改良住宅」が要因となっています。

また、旧下毛地域にある「特公賃住宅」は、平成 3～12 年に建設された住宅の割合が高く、「公営住宅」と比較すると新しい住宅が多い傾向となっています。

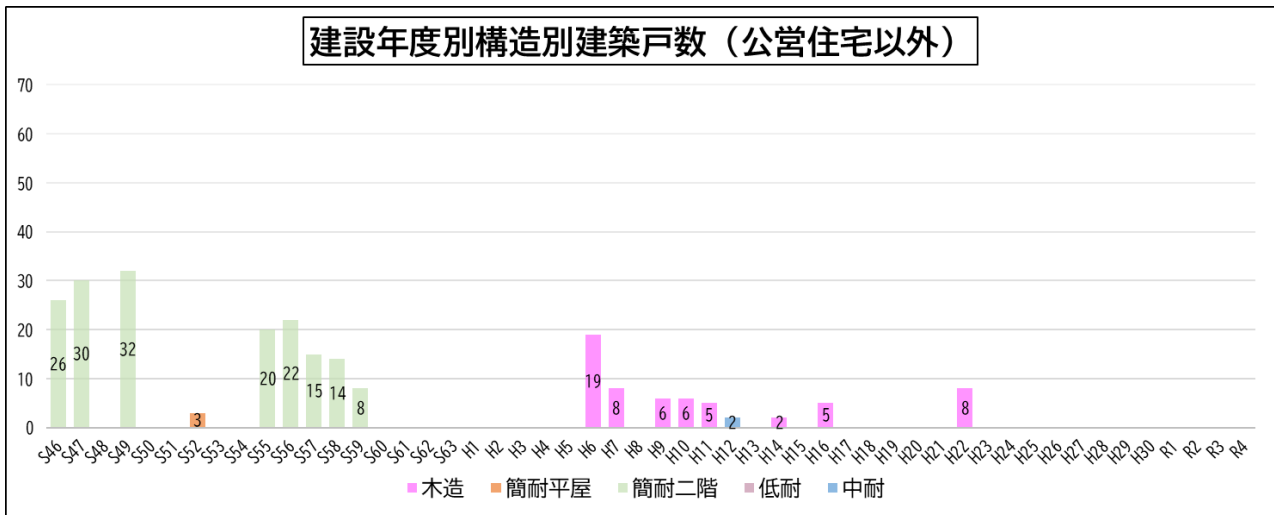


建設年度と構造別の関係性を見ると、「公営住宅」は、昭和後期（昭和 61 年）までは簡易耐火構造を中心に、平成初期～中期（平成 2～17 年）にかけては中層耐火構造と木造を中心に、平成後期（平成 25 年以降）～現在にかけては、低層耐火構造を中心に建設されています。



「公営住宅以外」は、公営住宅と同じく昭和後期（昭和 59 年）までは簡易耐火構造を中心に建設されており、平成初期～中期（平成 6～22 年）にかけては木造を中心に建設されています。

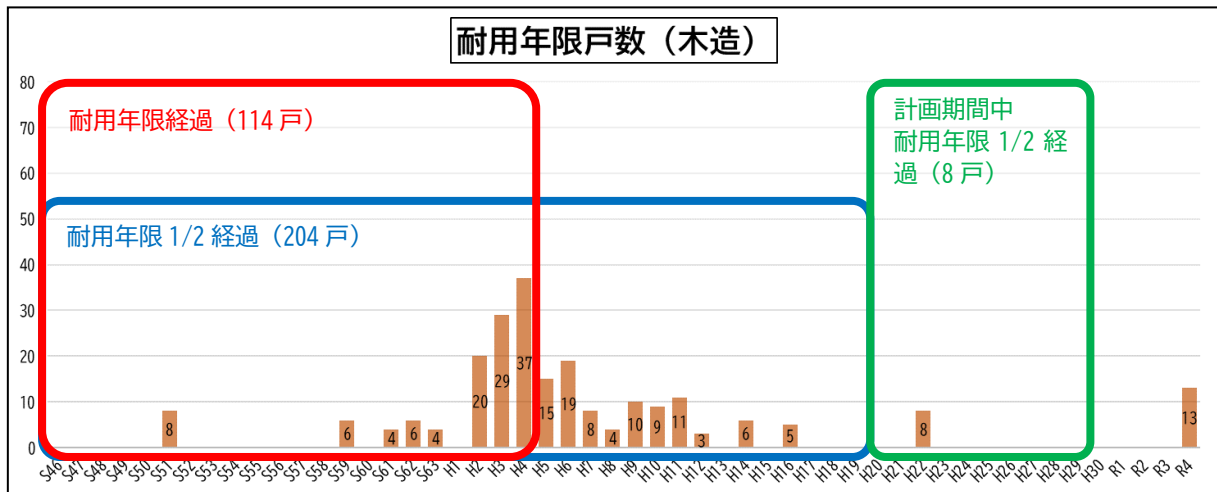
なお、平成後期（平成 23 年以降）～現在にかけては、建設がありません。



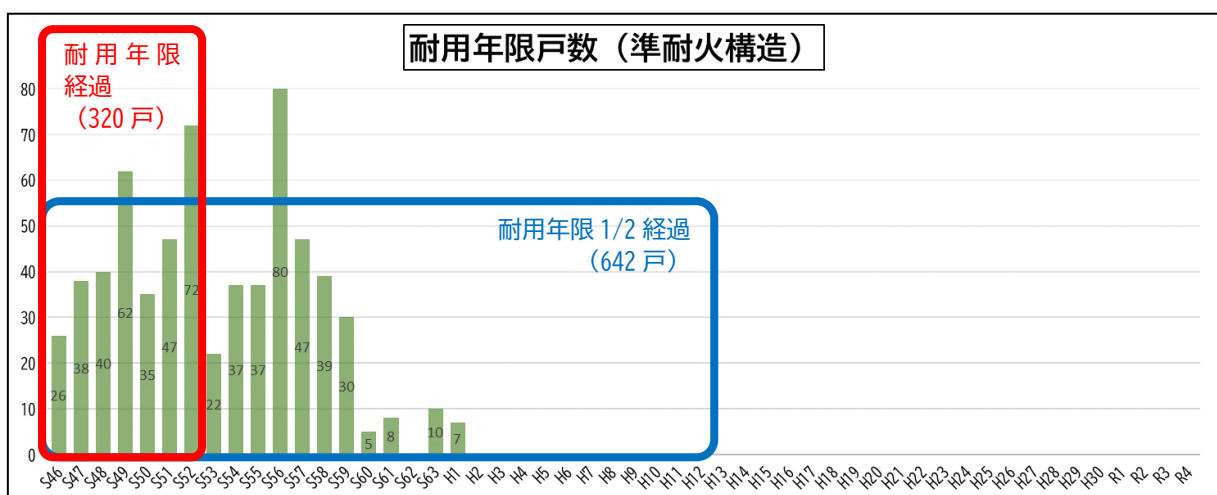
## 4) 耐用年限経過状況

構造別に耐用年限の状況を見てみると令和4年時点で「木造」では、耐用年限の1/2を経過している住宅は、木造全体（225戸）に対して約90%となっています。

また、耐用年限を経過している住宅は、木造全体に対して約50%の状況となっています。

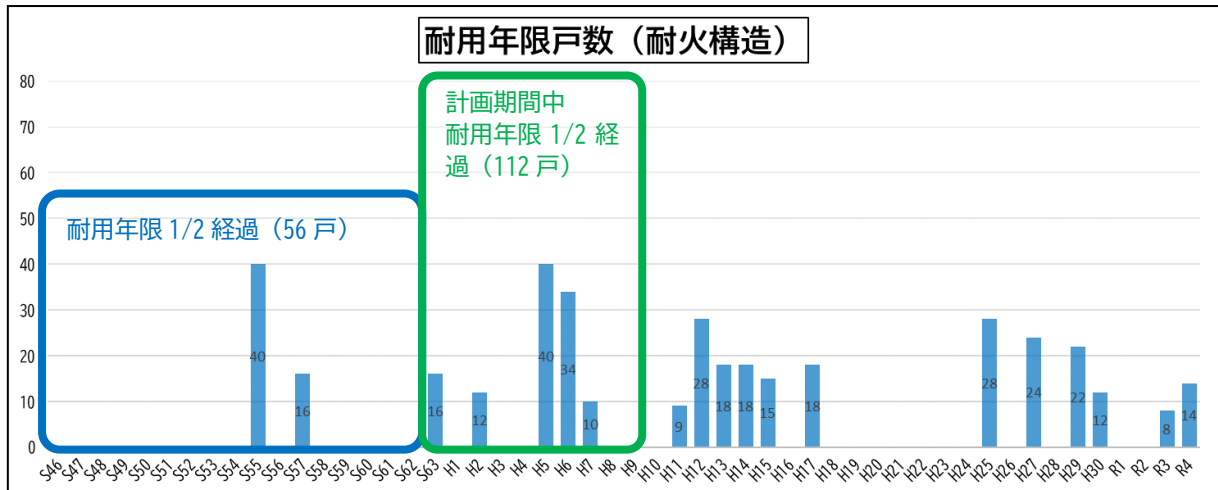


「準耐火構造」では、耐用年限の1/2を経過している住宅は、準耐火構造（642戸）全てが耐用年限1/2を経過しており、そのうち、耐用年限を経過している住宅は、320戸と約50%の状況となっています。



「耐火構造」では、耐用年限の1/2を経過している住宅は、耐火構造全体（382戸）に対して約15%の状況となっています。

耐火構造では、現在のところ耐用年限を経過している住宅はありませんが、本計画期間中に112戸が耐用年限の1/2を経過する状況となっており、耐火構造全体の約44%が本計画期間終了後に耐用年限の1/2を経過する見込みとなっています。



市営住宅全体（1,246戸）で見ると、全体の約70%に当たる902戸が耐用年限の1/2を経過している住宅となっており、加えて、本計画期間中に耐用年限の1/2を経過する住宅が120戸あり、その点を考慮すると約80%の住宅が耐用年限1/2を経過する住宅の見込みです。

また、全体の約35%が耐用年限を経過した住宅（434戸）となっています。

## 5) 入居者の状況

### ① 入居率の推移

市営住宅の入居率は、平成24年に82.0%でしたが、令和3年度では73.3%と約9ポイントの減少となっています。

種別で見ると、「公営住宅」は、10年間で11.1ポイントの減少となっていますが、「公営住宅以外」は、14.1ポイントの増加となっています。

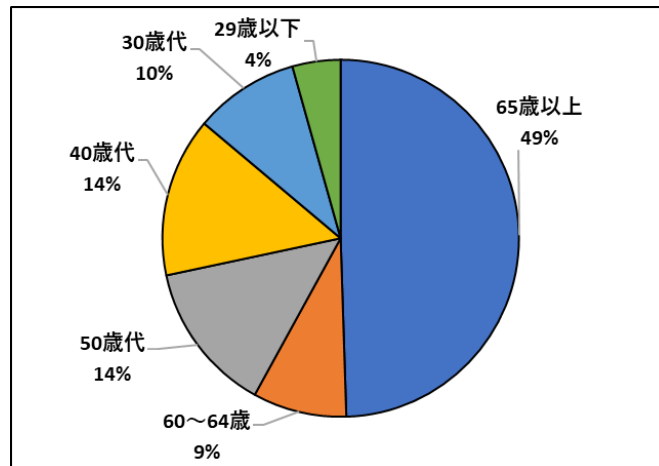
年度	管理戸数	入居戸数	空き戸数	入居率
H24	1,458	1,195	263	82.0%
H25	1,461	1,154	307	79.0%
H26	1,447	1,138	309	78.6%
H27	1,429	1,092	337	76.4%
H28	1,415	1,050	365	74.2%
H29	1,437	996	441	69.3%
H30	1,427	996	431	69.8%
R01	1,332	956	376	71.8%
R02	1,232	920	312	74.7%
R03	1,219	893	326	73.3%

年度	管理戸数	入居戸数	空き戸数	入居率
H24	1,308	1,099	209	84.0%
H25	1,311	1,067	244	81.4%
H26	1,297	1,052	245	81.1%
H27	1,279	1,011	268	79.0%
H28	1,267	974	293	76.9%
H29	1,289	923	366	71.6%
H30	1,279	928	351	72.6%
R01	1,188	887	301	74.7%
R02	1,168	868	300	74.3%
R03	1,155	843	312	73.0%

年度	管理戸数	入居戸数	空き戸数	入居率
H24	150	96	54	64.0%
H25	150	87	63	58.0%
H26	150	86	64	57.3%
H27	150	81	69	54.0%
H28	148	76	72	51.4%
H29	148	73	75	49.3%
H30	148	68	80	45.9%
R01	144	69	75	47.9%
R02	64	52	12	81.3%
R03	64	50	14	78.1%

## ② 世帯主の年代と世帯人員

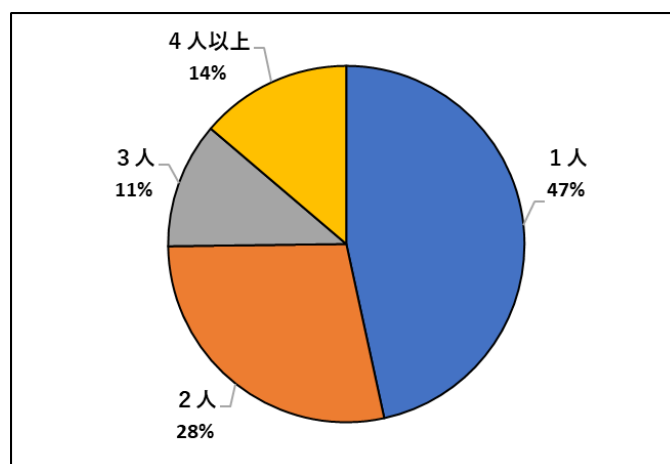
世帯主の年代別では、65歳以上の割合が、入居者全体の約半数（49%）となっています。次に、40歳代・50歳代が14%となっており、40代～50代を合わせると入居者全体の概ね1/4を占める割合となっています。



29歳以下	30歳代	40歳代	
39人	85人	129人	
50歳代	60～64歳	65歳以上	計
122人	76人	442人	893人

世帯主年代別  
(R4.3.31現在)

世帯人員別では、1人世帯の割合が、入居者全体の約半数（47%）となっています。次に、2人世帯が入居者全体の概ね1/4を占める割合（28%）となっており、2人以下の小規模世帯が全体の3/4を占めています。



1人世帯	2人世帯	3人世帯	4人以上の世帯	計
416世帯	252世帯	102世帯	123世帯	893世帯

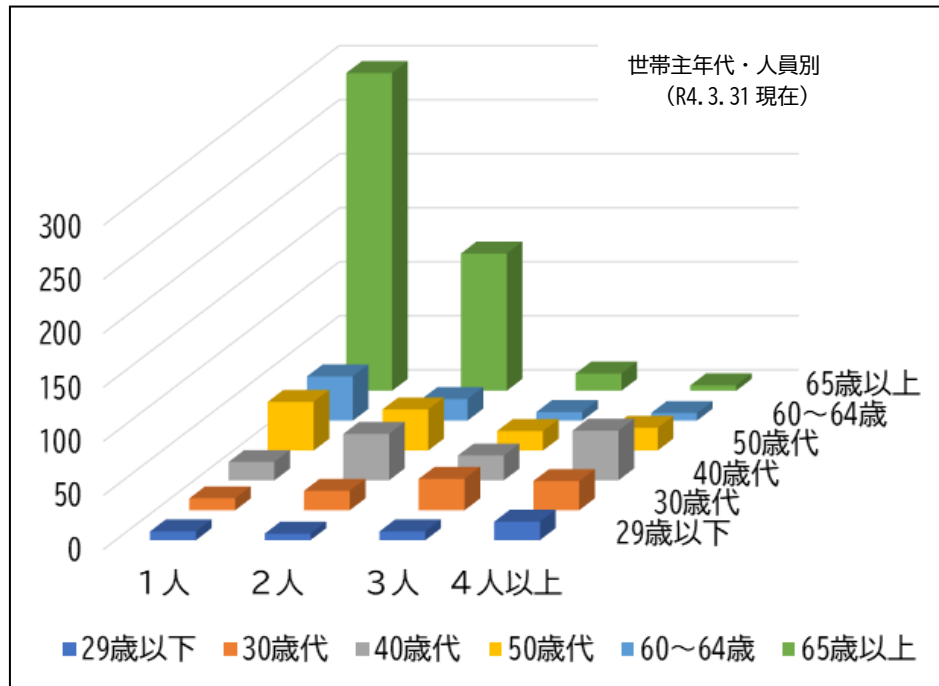
世帯人員別  
(R4.3.31現在)



世帯主の年代と世帯人員の関係をみると、「65歳以上の1人世帯（単身高齢者世帯）」が最も多く、入居者全体の1/3（約33%）を占めています。

次に、「65歳以上の2人世帯」が入居者全体の約15%を占め、単身高齢者世帯と合わせると入居者全体の約半数（約47%）を占めており、高齢者世代の入居が多くなっています。

1人世帯（単身者世帯）は、高齢になるほど占める割合が高くなり、子育て世代である30～40歳代では、3人以上の世帯の占める割合が高くなっています。



世帯主年代	世帯構成			
	1人世帯	2人世帯	3人世帯	4人以上の世帯
29歳以下	8	6	8	17
(構成比)	0.90%	0.67%	0.90%	1.90%
30歳代	11	18	29	27
(構成比)	1.23%	2.02%	3.25%	3.02%
40歳代	17	43	23	46
(構成比)	1.90%	4.82%	2.58%	5.15%
50歳代	45	38	18	21
(構成比)	5.04%	4.26%	2.02%	2.35%
60～64歳	41	20	8	7
(構成比)	4.59%	2.24%	0.90%	0.78%
65歳以上	294	127	16	5
(構成比)	32.92%	14.22%	1.79%	0.56%

## (4) 公営住宅等の課題

### 1) 市の現状を踏まえた課題

#### ① 将来の人口等を踏まえた管理戸数の適正化

中津市の人口推計の減少に伴い、公営住宅等入居世帯の減少が見込まれることから、公営住宅等においても管理戸数の削減や地域バランス等を踏まえ、団地の再編・集約化を進め、管理戸数の適正化を図る必要があります。

#### ② 民間の住宅市場を踏まえた管理戸数の適正化

中津市では企業立地が要因と推測される民間借家比率の増加や住宅建設の増加が見受けられますが、市街地と中山間地の住宅状況に乖離があることから、民間の住宅市場の動向を注視し、民間住宅の活用や将来における管理戸数の適正化を図る必要があります。

### 2) 公営住宅等の現状を踏まえた課題

#### ① 周辺環境や地域の特性に応じた整備

中津地区と旧下毛地域（三光、本耶馬溪、耶馬溪、山国地区）の公営住宅等のストック状況や入居者状況等は大きく異なっており、特に旧下毛地域（三光、本耶馬溪、耶馬溪、山国地区）では、民間住宅の建設が少なく、住み替え等も困難なことが予想されることから、定住維持の観点から公営住宅等の供給数に配慮する必要があります。

#### ② 高齢世帯・多様な世帯の居住ニーズに対応した公営住宅等の整備

少子高齢化の進展により、居住世帯の高齢化や高齢世帯の入居が増加しています。設備等について、建設時から改善されていない住宅も多く存在している現状から、居住スペース、設備、バリアフリー化等の改善を行っていく必要があります。併せて、住宅セーフティネットの観点から、多種多様な世帯のニーズに対応した住宅の確保・整備が必要となります。中津市では、大分県と連携して中津市居住支援ネットワーク会議を開催し、関係機関との課題の共有やつながりの強化を図るとともに、今後の対策について検討を進めていきます。

### ③ 公営住宅等の適切な維持管理

市内の公営住宅等は、耐用年限を経過している住宅が約 35%、耐用年限 1/2 を経過している住宅が約 70%と老朽化が進み、各住宅設備の修繕等も多発しています。

中長期的に活用できる住宅となるよう、予防保全的な改善による適切な維持管理を図り、管理コストの縮減に努める必要があります。

### ④ 長寿命化対策の検討

建替により、長寿命化が図られた団地もありますが、建替には多額の建設コストが必要となります。

小規模団地の統廃合による公営住宅等の効率化や財政負担の軽減に向けた整備時期の平準化を図るため、定期的な点検と修繕・改善の仕組み・体制を整える長寿命化対策の検討を行う必要があります。

### 3. 長寿命化に関する基本方針

#### (1) ストックの状態の把握及び日常的な維持管理の方針

- ◇ 管理する公営住宅等の整備・管理データ及び修繕履歴データを住棟単位で整備します。
- ◇ 過去の点検や対応の履歴等を記録し、随時確認できる仕組みを整備します。
- ◇ 建築基準法第 12 条に規定される「法定点検」の対象外住棟においても、技術者による法定点検と同様の点検（法定点検と合わせて「定期点検」とする。）を実施します。また、定期点検のほか、外観からの目視等により確認が可能な部位等については日常業務の中で点検を実施します。

#### (2) 長寿命化及びライフサイクルコスト（LCC）の縮減に関する方針

- ◇ 事後保全型の維持管理から予防保全的な維持管理の実施、また、耐久性の向上等を図る改善の実施により、公営住宅等のストックの長寿命化を図り、修繕・建替周期の延長による、LCC の縮減を図ります。
- ◇ 修繕標準周期に先立つ点検を行い、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ます。
- ◇ 老朽化した小規模団地を集約し、維持管理コストや団地の LCC の縮減を図ります。
- ◇ 建替にあたっては、メンテナンスのしやすさに配慮した設計・施工を行うとともに、長期使用に対応できる仕様を採用します。

#### (3) 目標管理戸数

上位計画である大分県公営住宅マスタープラン 2020 計画編(以下「マスタープラン」)において、公営住宅長寿命化計画策定指針の「ストック推計プログラム」を使用して将来のストック量の推計を行っていることから、本計画においてもマスタープランの目標供給戸数を参考に、本計画最終年度における目標管理戸数を設定します。

公営住宅等の管理戸数 (令和 5 年 3 月時点)	公営住宅等の目標管理戸数 (令和 14 年度末時点)
1,246 戸	1,041 戸

## 4. 長寿命化を図るべき公営住宅等

### (1) 対象

対象は、中津市が管理している公営住宅等全 1,246 戸とします。

### (2) 管理期間及び整備水準

#### ① 目標管理期間の設定

##### A) 中津市が管理する公営住宅等の状況

中津市の公営住宅等のうち、耐火構造の築年数は 0～42 年、簡易耐火構造 33～51 年、木造 0～46 年が経過しており、公営住宅法における耐用年限を既に経過している住棟が簡易耐火構造で 320 戸、木造は 114 戸となっています。

##### B) 目標管理期間

公営住宅法施行令第 13 条に基づく構造別の法定耐用年限を目標管理期間とします。

耐火構造	:	70 年
簡易耐火構造	:	45 年
木造	:	30 年

※ 法定耐用年限は上記のとおりですが、定期的な調査や点検等により躯体の状況等の現況を把握し、適切な修繕・改善を行うことで使用年数を伸ばすことができます。

## ② 検討すべき整備水準

関係法令等を踏まえ、検討すべき整備水準を以下のとおりとします。

		検討すべき整備水準
住戸規模		世帯人員3人の場合の最低居住面積水準(40㎡)以上 (ただし、単身向けの場合は25㎡以上)
住戸内部の 主な仕様	便所	◇洋式便器 ◇水洗又は簡易水洗
	浴室の状況	◇浴槽、風呂釜の設置 ◇シャワーの設置
	給湯設備	◇浴室、洗面、台所の3箇所給湯 ◇シングルレバー混合水栓 等
住戸内部の 主な仕様	高齢対応	◇高齢者対応型の浴槽、便器 ◇手すりの設置(玄関、浴室、便所、室内階段 その他) ◇ドアノブはレバーハンドル型 ◇シングルレバー混合水栓 等 *建替や全面的改善等の場合は、住戸内は段差のない構造とする。
共用部分	エレベーター	◇原則として中層以上(3階建て以上)の住棟にはエレベーターを設置する。 *なお、既存住棟の場合は、入居者負担増と受益戸数との関係を検討の上、設置するか否かを判断する。 ◇エレベーターは、改正法(H20.9.19公布)の基準に対応させる。 *戸開走行による挟まれ事故を防止 *地震の初期微動を感知して管制運転をする装置等 耐震/災害・緊急時対策
	高齢対応	◇階段、廊下への手すりの設置 ◇段差解消(スロープ等の設置)
	その他	◇共視聴設備 等
敷地内		◇敷地内通路の段差の解消 ◇階段やスロープ等への手すりの設置
その他		◇駐車場は、立地や入居者の車所有状況を考慮して設置する。 原則として1戸あたり1台のスペースを確保する。 ◇駐輪場は、立地や入居者の二輪車所有状況を考慮して設置する。

## 5. 事業手法の選定

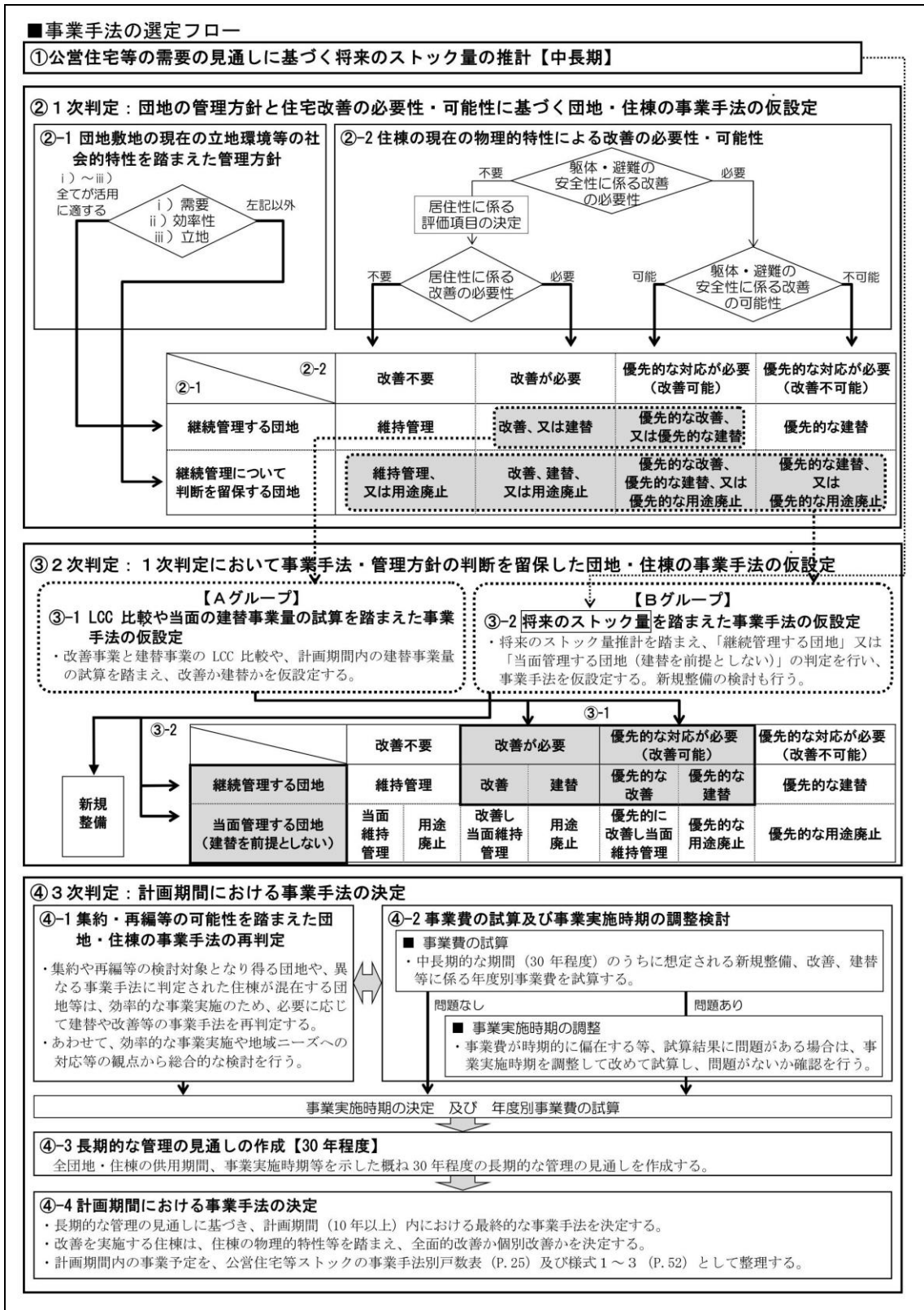
### ① スtock活用手法

Stock活用手法は、以下のとおりとします。

活用手法	概要	
建替	既設の公営住宅等を除却し、その土地の全部又は一部の区域に新たに公営住宅等を建設する。	
用途廃止	公営住宅等としての用途を廃止する。(他団地への集約化を含む。)	
維持管理	今後も公営住宅等として適切に維持管理を行う。	
修繕対応 (計画修繕)	標準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、公営住宅等の効用を維持し、長期的に活用する。	
個別改善	居住性向上型	住戸規模・間取りの改善や住戸・住棟設備の機能向上を行い、居住性を向上させる。
	福祉対応型	高齢者等が安心・安全に居住できるよう、住戸・共用部・屋外のバリアフリー化を進める。 (低層階もしくはエレベーター設置住棟を対象とする)
	安全性確保型	耐震性に課題のある住棟において、耐震改修等により躯体安全性を高めるほか、非常時に円滑に避難できるよう避難設備や経路の整備、確保を行う。また、防犯性や落下、転倒防止など生活事故の防止に配慮した改善を行う。
	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対して、耐久性の向上や躯体への影響の低減、維持管理の容易性向上の観点から予防保全的な改善を行う。
	脱炭素社会対応型	公営住宅等の省エネルギー性向上及び再生可能エネルギー導入のための設備等の改善を行う。
全面的改善	◇躯体以外の内装、設備等住戸内部全体または大部分にわたって行う住戸改善で、居住性向上型及び福祉対応型を行うもの。 ◇共用部分改善で福祉対応型(敷地条件等により可能な場合、中層住棟にエレベーターを設置する)及び安全性確保型を行うもの。 ◇屋外・外構改善で福祉対応型を行うもの。	

## ② 手法の選定基準

事業手法の選定にあたっては、下記公営住宅等長寿命化計画策定指針にもとづき、中津市独自の判定基準を用いて選定します。



資料：公営住宅等長寿命化計画策定指針（平成28年8月（改定））



## A) 一次判定の基準

一次判定では、団地の管理方針と住宅改善の必要性・可能性にもとづく団地・住棟の事業手法の選定を行います。

一次判定の判定項目と判定基準は以下のとおりとします。

### (一次判定 (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

判定項目	判定基準	
需要	入居率 応募倍率	<p>◇入居率は現在の入居率（令和4年4月1日時点）をみるものとし、 「入居率＝入居戸数÷（管理戸数－政策空き家戸数）×100」により算出する。</p> <p>◇応募倍率は令和元年度から令和3年度までの推移から判断する。 「応募倍率＝応募戸数÷入居戸数」</p> <p>⇒住棟ごとの入居率が80%を超える場合又は各年度の応募倍率の3ヵ年平均が1.0以上の場合「需要あり」と判定する。</p>
効率性	団地規模	<p>◇団地規模：敷地面積が1,000㎡以上の場合「○」</p> <p>⇒団地規模「○」の場合「効率性あり」、「×」の場合「効率性なし」と判定する。</p>
立地	利便性 地域バランス 災害危険区域	<p>◇利便性：商業施設から2km圏内に立地する場合は「○」</p> <p>◇地域バランス：支所管内については、中津地区と比べて民間賃貸住宅数が著しく少ないこと及び人口減少対策や地域振興策が必要であること等から「○」</p> <p>◇災害危険区域：土砂災害特別警戒区域に含まれている団地は「×」</p> <p>⇒利便性又は地域バランスが「○」であり、かつ災害危険区域に含まれていない住棟について、立地「○」と判定する。</p>

「需要あり」かつ「効率性あり」かつ「立地「○」」の場合を「継続管理する団地」とし、継続管理に該当しない場合は「継続管理について判断を留保する団地」とします。

(一次判定 (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

判定項目	判定基準	
耐用年限	目標管理期間	2032 年度末時点において目標管理期間を経過する住棟は「経過」と判断し、目標管理期間を経過しない住棟は「未経過」と判定する。
躯体の安全性	耐震性の有無	<p>◇新耐震基準にもとづいて設計・施工された住棟（S56 年以降建設）や、同基準にもとづかないもので、診断を行い既に耐震性が確認されたもの、さらに、設計図書や現況から、壁式構造の住棟やピロティがないラーメン構造のもの等、耐震性があると判断されるものは「耐震性あり」として「避難の安全性」の判定へ。</p> <p>◇それ以外のものは「耐震性なし」として、「優先的な対応が必要（改善不可能）」と判定する。</p>
避難の安全性	2 方向避難の確保 防火区画の確保	<p>◇設計図書、現況調査により、2 方向避難の確保状況を判断し、確保されている場合は「防火区画の確保」の判定へ。確保されていない場合は「優先的な対応が必要（改善不可能）」と判定する。</p> <p>◇設計図書、現況調査により、防火区画の確保状況を判断し、確保されている場合は「居住性に係る改善の必要性」の判定へ。確保されていない場合は「優先的な対応が必要（改善不可能）」と判定する。</p>
居住性に係る改善の必要性	居住性等の評価	<p>◇浴槽設置済みの場合「○」</p> <p>◇3 点給湯設置済みの場合「○」</p> <p>◇トイレ水洗化対応済みの場合「○」</p> <p>◇トイレ洋式化対応済みの場合「○」</p> <p>◇バリアフリー化（アプローチのバリアフリー化及び住戸内のバリアフリー化（2 カ所以上の手すりの設置・段差のない室内））対応済みの場合「○」</p> <p>⇒浴槽・3 点給湯・トイレ水洗化・トイレ洋式化・バリアフリー化の設備のうち、全て「○」である場合は「改善不要」、いずれかの設備がない場合は「改善が必要」と判定する。</p>

## B) 二次判定の基準

二次判定では、一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・住棟の事業手法の仮設定を行います。

Aグループ:一次判定において「継続管理する団地」かつ「改善が必要」と判定されたもの。

Bグループ:一次判定において「継続管理について判断を留保する団地」と判定されたもの。

### 【 Aグループ 】

LCC 比較や当面の建替事業量の試算を踏まえて事業手法を仮設定します。

改善事業を実施する場合と建替事業を実施する場合の LCC 比較や、計画期間内の建替事業量の試算を踏まえ、「改善」か「建替」を仮設定します。

### 【 Bグループ 】

将来のストック量を踏まえて事業手法を仮設定します。

将来のストック量推計を踏まえ「継続管理する団地」、「当面管理する団地（建替を前提としない）」又は「新規整備」の判定を行い、事業手法の仮設定を行います。

## C) 三次判定の基準

### 計画期間における事業手法の決定

三次判定では、一次判定・二次判定の結果を踏まえて、以下の4点について検討し、最終的なストック活用手法を選定します。

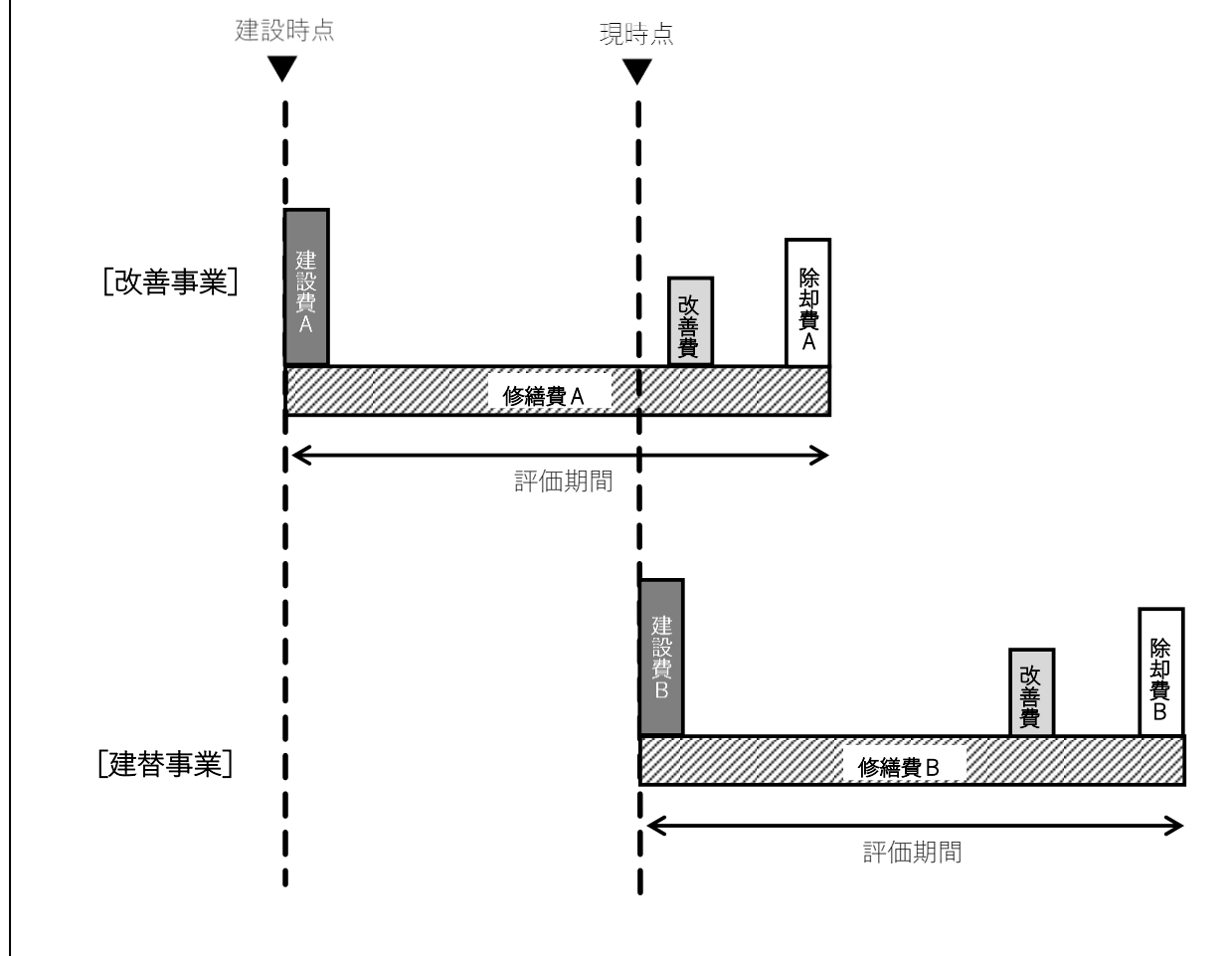
- ① 集約・再編等の可能性を踏まえた団地・住棟の事業手法の再判定
- ② 事業費の試算及び事業実施時期の調整検討
- ③ 長期的な管理の見通しの作成【30年程度】
- ④ 計画期間における事業手法の決定（10年）

[ライフサイクルコストの考え方]

LCCの比較とは、ある団地の「改善事業を実施する場合のLCC」と「建替事業を実施する場合のLCC」を比較して、どちらの方が費用の削減ができるのかをみるものである。

「改善事業を実施する場合のLCC」が「建替事業を実施する場合のLCC」より小さい場合は、事業手法を「改善」と仮設定する。

改善事業のLCCについては、長寿命化型改善事業や居住性向上型改善事業等の様々な個別改善事業を同時に実施することが考えられるが、建替事業のLCCとの比較に当たっては、改善事業のうち最も費用を要する全面的改善事業を実施するものとして仮定してLCCを算定し、どちらのLCCの方が有利かを明らかにする。



## 6. 事業の実施方針

### (1) 点検の実施方針

- ◇ 法定点検については、引き続き法令にもとづく適切な点検を実施します。
- ◇ 法定点検の対象外の住棟においては、建築基準法 12 条の規定に準じて法定点検と同様の点検（あわせて「定期点検」とする。）を実施します。
- ◇ 全ての住棟を対象に日常点検を実施します。  
日常点検は、年に一度程度「公営住宅等日常点検マニュアル（平成 28 年 8 月国土交通省住宅局住宅総合整備課）」に則り実施することを基本とし、その他、定期点検と合わせた実施や計画修繕前の実施等を効率的に行います。
- ◇ 定期点検の結果は、それぞれデータベースに記録し、修繕・維持管理の的確な実施や次回の点検に役立てます。

### (2) 長寿命化のための維持管理計画

#### ① 計画修繕

##### A) 実施方針

標準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、公営住宅等の役割に応じた機能を維持し、長期的に活用します。

##### B) 実施内容

- ◇ 定期点検の充実及び全棟への実施
- ◇ 標準修繕周期を踏まえた計画修繕の実施 等

## ② 個別改善（居住性向上型）

### A) 実施方針

今後も公営住宅等として活用を図るものについて、住戸規模・間取りの改善や住戸・住棟設備の機能向上を行い、居住性を向上させます。

### B) 主な実施内容

- ◇ 給湯設備の設置・改善
- ◇ 浴室のユニット化・洗面台の更新
- ◇ トイレの洋式化・水洗化 等

## ③ 個別改善（福祉対応型）

### A) 実施方針

今後も公営住宅等として活用を図るものについて、高齢者等が安心・安全に居住できるよう、住戸・共用部・屋外のバリアフリーを進めます。

### B) 主な実施内容

- ◇ 住戸内への手すり設置
- ◇ 共用部の段差解消
- ◇ 浴室のユニット化・洗面台の更新
- ◇ トイレの洋式化・水洗化 等

## ④ 個別改善（安全性確保型）

### A) 実施方針

耐震性に課題のある住棟において、耐震改修等により躯体安全性を高めるほか、非常時に円滑に避難できるよう避難設備や経路の整備、確保を行います。

また、防犯性や落下、転倒防止等、生活事故の防止に配慮した改善を行います。

### B) 主な実施内容

- ◇ 耐震性・避難経路については対応済
- ◇ 防犯・事故防止については適宜対応

## ⑤ 個別改善（長寿命化型）

### A) 実施方針

一定の居住性や安全性等が確保され、長期的な活用を図るべき住棟に対して、耐久性の向上や維持管理の容易性向上の観点から予防保全的な改善を行います。

### B) 主な実施内容

- ◇ 屋上防水
- ◇ 外壁改善
- ◇ 住戸の断熱性の向上
- ◇ 給排水管の改善 等

## ⑥ 個別改善（脱炭素社会対応型）

### A) 実施方針

公営住宅等の省エネルギー性向上及び再生可能エネルギー導入のための設備等の改善を行います。

### (3) 公営住宅等の建替計画の実施方針

公営住宅等のストックに関して、建替事業の実施方針を以下に示します。

#### 1) 建替事業の実施方針

- ◇ 一定の需要が継続的に見込める団地については、耐用年限及び実際の老朽度を勘案しつつ、建替を行います。
- ◇ 建替に伴う移転については、入居者の居住の安定に配慮し、適切な住み替え先の確保を図ります。
- ◇ 今後の建替にあたっては、長期間の使用に対応できる構造、工法、仕様の採用を検討します。
- ◇ 集約化が可能な住宅においては、建替用地を選定の上、まとまった敷地規模・戸数を確保することを基本とし、効率的な維持管理に資するよう努めます。
- ◇ 一方、地域によっては公営住宅等が借家の主要な役割を担っていることを踏まえ、建替後の供給戸数については需要の有無等の視点をもって慎重に検討します。
- ◇ 集約化・建替を行う場合は、地域の実情を踏まえ、公営住宅等を中心としたまちづくり・地域づくりの視点を持ち、設置場所・供給戸数・供給方法等を慎重に検討するものとします。

#### 2) 建替事業にあたっての配慮事項

##### ① 高齢者等への配慮

公営住宅等の入居者は、高齢単身者、高齢者夫婦世帯の比率が高く、今後その傾向はさらに高まると考えられます。そのため、建替事業を行う公営住宅では、共用部分や各住戸内のバリアフリー化を行い、高齢者等が安全・快適に暮らせる住宅として整備を図ります。

##### ② 多様な居住ニーズへの対応

公営住宅等には、高齢者から若年層まで多様な居住ニーズに対応することが望まれるため、世代等によるニーズの違いや社会情勢の変化にある程度応えられるよう、偏りが無い住戸タイプの提供を図ります。



### ③ 保有資産の有効活用と維持管理コストの効率化

- ◇ 公有資産を効率的かつ有効に活用することが求められており、公営住宅等のストックを社会的ニーズに適合するように的確かつ適切に管理することが大切です。
- ◇ 小規模な公営住宅等は、周辺の公営住宅等の整備に併せて用途廃止（統廃合）を行い、地域の防災性向上に役立つような広場等の用地として活用を検討し、活用できないものについては売却を図ります。

### ④ 地域のまちづくりへの貢献

- ◇ 公営住宅等の建替にあたっては、敷地周辺の緑化や建物形態の工夫により、周辺との景観の調和に配慮するとともに、健全な地域社会の形成に資する整備方策を検討します。
- ◇ 大規模な公営住宅等の建替については、建替における周辺環境への影響に配慮し、地域のまちづくりへの貢献を果たすべく計画を行います。

## 3) 住棟単位の修繕・改善・建替事業等一覧

今後の修繕・改善・建替・解体事業の実施に向け、事業費の平準化を行いました。次頁以降に住棟単位の修繕・改善に係る事業予定一覧（様式1）、建替に係る事業予定一覧（様式2）、共同施設部分に係る事業予定一覧（様式3）、用途廃止に係る事業予定一覧（様式4）を示します。

## 7. 計画実現に向けて

### (1) 個別団地の実施計画の策定

各団地の具体的なストック活用・維持管理にあたっては、本計画で策定した方針をもとに、周辺状況や敷地条件、住棟・住戸の状況の調査・分析等を十分に行った上で、個別団地の実施計画を策定する必要があります。

併せて、居住者の変化、周辺に不足している施設等の地域ニーズを把握しつつ、団地単体だけでなく総合的な市街地整備の観点や仮移転先となる住宅の確保等、円滑な事業の実現に向けた課題・対応方策を検討していくことが必要です。

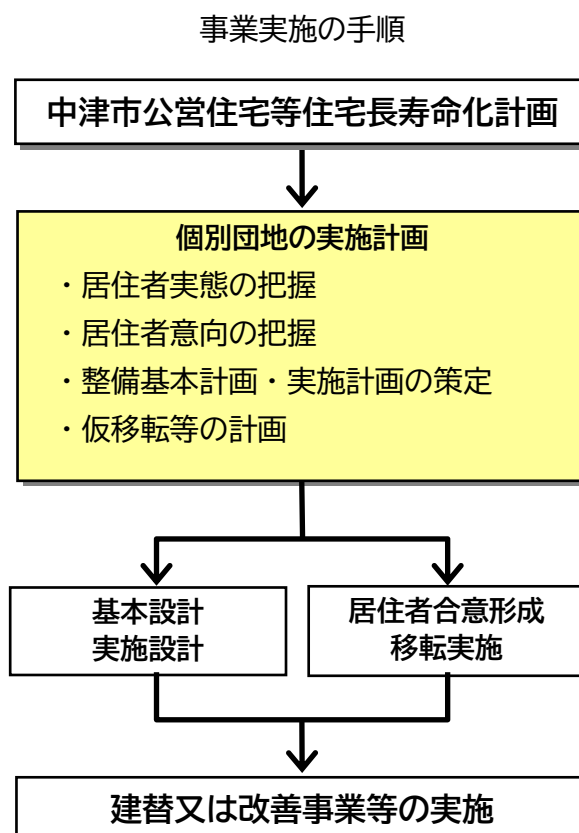
### (2) 事業推進体制の強化

予防保全的な取り組みにより公営住宅等の良好な居住環境を保全していくためには、建替事業に加え、定期点検や日常的な維持管理、修繕、改善等に関する事業の重要性が高まるとともに、これらに関わる業務量の増大が見込まれます。

従って、公営住宅等のストックに係る事業の効果的・効率的・継続的推進のため、担当職員や組織を確保する、点検・データ管理の事務分担を明確にする等、事業実施体制の強化を図ることが求められます。

### (3) 居住者等との合意形成

事業実施の過程では、居住者の理解と協力が重要であり、居住者に対する情報提供と居住者の要望の把握が必要となります。このため、居住者全体を対象とした綿密な事業説明会の実施、パンフレット配布等による事業説明等を行い、合意形成に努めます。



## (4) 事業費の縮減

計画をより効率的に推進するため、下記のような考え方のもと事業費縮減に努めます。

### ① 設計の標準化、改善メニューのパターン化

住宅需要を見据えた型別供給や規格部品の採用を図りつつ、設計の標準化を促進することにより、住宅の質の安定化とコスト縮減を図ります。

また、改善メニューをパターン化させ、設計や施工の効率化を図ることで事業費の縮減を図ります。さらに、入居者の仮移転が必要となる住戸内等の改善を行う場合は、住棟単位でまとめて行うのではなく、空き家になった時に随時行う等、事業実施のタイミングを工夫することで、事業費の縮減を図ります。

### ② 事業の効率的な推進

合意形成から施工まで含めた事業の進捗を適切に管理することで、事業費の縮減を効率的に推進します。