

第4章 長寿命化計画の対象と事業手法の選定

(1) 基本的な考え方

①長寿命化計画に位置づける対象

市営住宅長寿命化計画に位置づける対象は、本市が管理する30団地355戸とし、各団地について実施する事業手法を選定します。

②事業手法の実施区分

実施する事業手法は、「維持管理」「改善」「建替」「用途廃止」とします。

表4-1 事業手法の区分

事業手法	内容
維持管理	<ul style="list-style-type: none"> 市営住宅の性能や品質を維持するため、「保守点検」「経常修繕（実施時期を定めない小規模な修繕）」「計画修繕（実施時期を定めて実施する大規模修繕）」「空き家修繕（退去後の原状回復）」等の方法により、適切な維持・保全を行うものを【維持管理】とします。
改善	<ul style="list-style-type: none"> 市営住宅の性能や品質を維持・向上させるため、以下の改善や改修を個別に行うものを【改善】とします。 また、団地や棟単位で改修や改善を行う場合は【大規模改善】とします。 <ul style="list-style-type: none"> i) 居住性向上型：三点給湯化、トイレの洋式化 等 ii) 福祉対応型：住戸内の手すり設置、段差解消、共用部高齢者対応 等 iii) 安全性確保型：耐震改修、外壁改修 等 iv) 長寿命化型：外壁改修、屋上防水、配管改修 等 v) 脱炭素社会対応型：住戸内部・共用部等のLED化 等 vi) 子育て世帯支援型：子どもの転落防止措置 等
建替	<ul style="list-style-type: none"> 現在ある市営住宅を除却し、その敷地の全部または一部の区域に新たに市営住宅を建設するものを【建替】とします。 現在ある市営住宅を別の敷地に移転する場合や、別の市営住宅と併せて建設する統合建替や、市営住宅の用途を廃止し別の敷地で建設する非現地建替などについても【建替】とします。
用途廃止	<ul style="list-style-type: none"> 現在ある市営住宅の用途を廃止し、敷地を異なる用途に転換するものを【用途廃止】とします。 <p>※市営住宅等の将来的な需要増が見込まれない場合の総管理戸数の削減を含みます。</p>

③事業手法の選定フロー

事業手法の選定は、「公営住宅等長寿命化計画策定指針(改定)」の選定フローに準じて実施します。

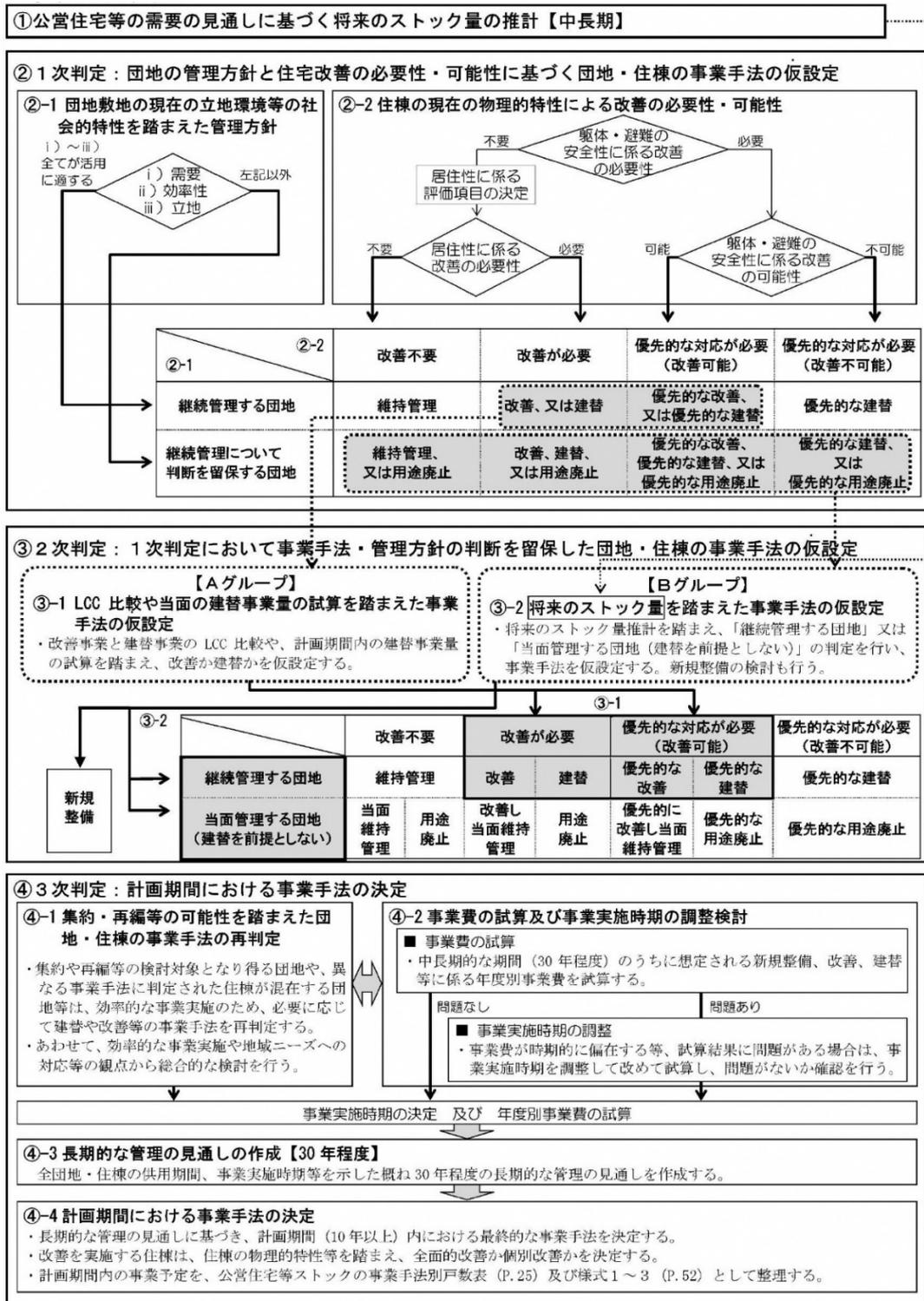


図 4-1 事業手法選定フロー

出典：「公営住宅等長寿命化計画策定指針(改定)」(平成28年8月国土交通省住宅局住宅総合整備課)

住宅ストック量は、公営住宅だけでなく、県営住宅や民間賃貸住宅等も含めた全ての借家に居住する「著しい困窮年収水準未満の世帯数」を示すものとなっています。

そのため、公営住宅として必要なストック量について、「公営住宅等長寿命化計画策定指針Q & A（平成 30 年 1 月）別添 01 公営住宅等の需要見通しに基づく将来のストック量の推計」に基づき推計を実施しました。

著しい困窮年収水準未満の世帯数の推移をみると、目標年次（2033 年）に 244 世帯、令和 27(2045)年に 177 世帯となっています。

一方で、募集停止中の住宅を対応ストック量から全戸除き、耐用年数を超過する住宅について段階的に利用停止した場合、著しい困窮年収水準未満の世帯数に対して対応ストック量が不足することが推測されます。また、募集停止中の住宅や耐用年数を超過した住宅の入居者を考慮した場合、さらに不足することが推測されます。

これらの状況等を踏まえ、耐用年数が超過する住宅の改善や建替、新設を行います。

表 4-2 公営住宅として必要なストック量

時期(単位・年度)		現状値*1	推計値							
			計画期間							
		2015	2020	2025	2030	2033	2035	2040	2045	
		H27	R2	R7	R12	R15	R17	R22	R27	
総世帯数(単位・世帯)		14,989	14,283	13,462	12,567	11,987	11,600	10,640	9,713	
ストック推計結果(著しい困窮年収未満の世帯数)(単位・世帯)			407	329	267	244	230	202	177	
対応ストック量(単位・戸)	公営住宅	①市営住宅	187	187	187	187	151	151	115	99
		1)公営住宅	143	143	143	143	107	107	71	55
		2)特定公共賃貸住宅	44	44	44	44	44	44	44	44
		②県営住宅	120	120	60	60	60	60	60	60
		小計	307	307	247	247	211	211	175	159
	③低家賃かつ一定の質が確保されたUR・公社住宅等	小計	0	0	0	0	0	0	0	
	④低家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅等*2	低家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅等【新耐震基準(S56以降)】	39	37	35	33	31	30	28	25
公営住宅(特定公共賃貸住宅を除く)と民間住宅(S56年以降)で対応した場合(マイナスは不足数)		<公営住宅と民間住宅(S56年以降)のストック数-著しい困窮年収水準未満の世帯数>	-107	-91	-31	-46	-33	-43	-37	

*1 民間賃貸住宅と著しい困窮年収未満の世帯が所有する持ち家については、平成30年住宅・土地統計調査の結果を現状値として想定している。

目標年次

※耐用年数を超過する住宅については令和 27(2045)年度までに段階を踏みながら用途廃止することを想定。

※令和 15 (2033) 年の数値は令和 12 (2030) 年と令和 17 (2035) 年の中間補間で算出

※県営住宅が 60 戸に減少することが決定しているが時期が未定のため仮として令和 7 年としている。

表 4-3 世帯人員別の著しい困窮年収世帯数(再掲)

	目標年次						
	2020 年度央	2025 年度央	2030 年度央	2033 年度央	2035 年度央	2040 年度央	2045 年度央
合計	407	329	267	244	230	202	177
1人(60歳以上)	99	93	87	82	79	71	64
2人	148	128	110	100	93	79	67
3人	62	26	1	0	0	0	0
4人	37	22	10	5	2	1	0
5人	42	41	39	37	36	33	29
6人以上	18	19	20	19	19	18	17

※令和 15 (2033) 年の数値は令和 12 (2030) 年と令和 17 (2035) 年の中間補間で算出

(2) 事業手法の選定

1) 1次判定

1次判定では、「団地敷地の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針」と「住棟の物理的特性による改善の必要性・可能性」から評価を行い、事業手法を仮設定します。

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【1次判定-①】

市営住宅の社会的特性に係る現在の評価として「需要」「効率性」「立地」の3項目により評価を行います。全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「継続管理について判断を留保する団地」とします。

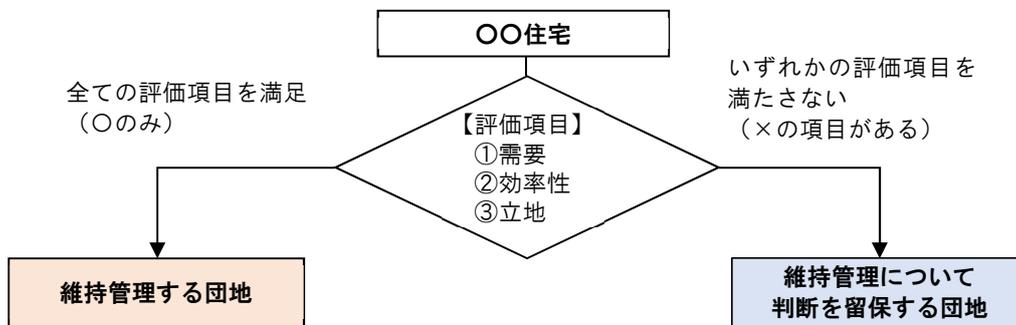


図 4-2 立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針の判定フロー

表 4-4 立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針の判定基準

評価項目	考え方	凡例
①需要	入居率	【○】入居率が61.46%以上 【×】入居率が61.46%未満 ※本市内の賃貸住宅の入居率が61.46%(住宅・土地統計調査H30)である。
	応募倍率	【○】5年間で応募があったものまたは、募集が無かったもの 【×】5年間で応募がなかったもの(応募倍率が0)または、募集が停止されているもの
②効率性	・居住誘導区域(府中地域)または用途地域内(上下地区)に立地している場合には、高度利用の可能性があると判断する。	【○】居住誘導区域または用途地域内 【×】居住誘導区域または用途地域外
③立地	・災害レッドゾーンに含まれない場所に立地している場合は立地が良いと判断する。	【○】災害レッドゾーン外 【×】災害レッドゾーン内

※災害レッドゾーンとは

建築物に損壊が生じ、住民等の生命または身体に著しい危害が生ずるおそれのあると認められる土地の区域であり、以下の5つの区域が指定されています。

- ・「建築基準法」に基づく災害危険区域
- ・「地すべり等防止法」に基づく地すべり防止区域
- ・「土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律」に基づく土砂災害特別警戒区域
- ・「急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律」に基づく急傾斜地崩壊危険区域
- ・浸水被害防止区域

表 4-5 1次判定①の結果

	団地名	管理戸数	募集停止状況	必要性			効率性		立地		×の数	判定結果	
				入居率	結果	応募倍率	結果	居住誘導区域または用途地域内外	結果	災害レッドゾーン			結果
	目崎1.2.6号棟	3	募集停止	100.0%	○	募集停止	×	居住誘導区域外	×	内	×	3	B
	目崎12号棟	1	募集停止	100.0%	○	募集停止	×	居住誘導区域外	×	外	○	2	B
	新町	1	募集停止	100.0%	○	募集停止	×	居住誘導区域外	×	内	×	3	B
	広谷	4	募集停止	50.0%	×	募集停止	×	居住誘導区域外	×	内	×	4	B
	出口	1	募集停止	100.0%	○	募集停止	×	居住誘導区域外	×	内	×	3	B
	栗柄	2	募集停止	50.0%	×	募集停止	×	居住誘導区域外	×	内	×	4	B
	父石	2	募集停止	50.0%	×	募集停止	×	居住誘導区域外	×	内	×	4	B
	元町山の神	3	募集停止	0.0%	×	募集停止	×	居住誘導区域外	×	内	×	4	B
	篠根	4	募集停止	50.0%	×	募集停止	×	居住誘導区域外	×	内	×	4	B
	本山	6	募集停止	66.7%	○	募集停止	×	居住誘導区域外	×	内	×	3	B
	中須くずま	9	募集停止	77.8%	○	募集停止	×	居住誘導区域内	○	外	○	1	B
	中須旭町1～33号棟	11	募集停止	54.5%	×	募集停止	×	居住誘導区域外	×	内	×	4	B
	中須旭町37～57号棟	10	募集停止	40.0%	×	募集停止	×	居住誘導区域外	×	内	×	4	B
	中須旭町58～77号棟	16	募集停止	25.0%	×	募集停止	×	居住誘導区域外	×	内	×	4	B
	見晴	19	募集停止	57.9%	×	募集停止	×	居住誘導区域内	○	外	○	2	B
	城山	2	募集停止	50.0%	×	募集停止	×	居住誘導区域外	×	内	×	4	B
	亀寿1～15号棟	12	—	100.0%	○	1.08	○	居住誘導区域外	×	内	×	2	B
	亀寿16～30号棟	12	—	91.7%	○	○	○	居住誘導区域外	×	内	×	2	B
	亀寿31～55号棟	12	—	91.7%	○	○	○	居住誘導区域外	×	内	×	2	B
	三郎丸	4	募集停止	25.0%	×	募集停止	×	居住誘導区域外	×	内	×	4	B
	出口西	4	募集停止	50.0%	×	募集停止	×	居住誘導区域外	×	内	×	4	B
	出口神田	6	募集停止	50.0%	×	募集停止	×	居住誘導区域外	×	内	×	4	B
	高木第1	24	—	91.7%	○	1.63	○	居住誘導区域内	○	外	○	0	A
	高木第2	15	—	100.0%	○	0.67	○	居住誘導区域内	○	外	○	0	A
	極楽	6	募集停止	66.7%	○	募集停止	×	用途地域内	○	外	○	1	B
	高原	10	募集停止	40.0%	×	募集停止	×	用途地域内	○	外	○	2	B
	入田	7	募集停止	57.1%	×	募集停止	×	用途地域内	○	外	○	2	B
	防地1	11	募集停止	36.4%	×	募集停止	×	用途地域外	×	内	×	4	B
	防地1	12	募集停止	25.0%	×	募集停止	×	用途地域外	×	内	×	4	B
	防地2	14	募集停止	35.7%	×	募集停止	×	用途地域外	×	内	×	4	B
	后	10	—	40.0%	×	0.00	×	用途地域外	×	内	×	4	B
	井永1～3号棟、5、6号棟	10	—	40.0%	×	×	×	用途地域外	×	外	○	3	B
	井永4、7、9号棟	6	—	66.7%	○	0.00	×	用途地域外	×	外	○	2	B
	井永8、10、11号棟	6	—	66.7%	○	×	×	用途地域外	×	外	○	2	B
	井永12、13号棟	4	—	50.0%	×	×	×	用途地域外	×	外	○	3	B
	下野町201～302号棟	4	—	100.0%	○	0.19	○	用途地域内	○	外	○	0	A
	下野町101～102号棟 401～602号棟	8	—	100.0%	○	○	○	用途地域内	○	外	○	0	A
	下野町701～802号棟	4	—	75.0%	○	○	○	用途地域内	○	外	○	0	A
	岩崎A棟101～108	8	—	87.5%	○	0.67	○	用途地域内	○	外	○	0	A
	岩崎B棟101～108	8	—	87.5%	○	0.57	○	用途地域内	○	外	○	0	A
	下野町(特公)101～102	2	—	100.0%	○	○	○	用途地域内	○	外	○	0	A
賃 特 貸 定 住 公 宅 共	下野町(特公)201～204 301～304 401～404	12	—	50.0%	×	0.02	○	用途地域内	○	外	○	1	B
	下野町(特公)103～104	2	—	100.0%	○	○	○	用途地域内	○	外	○	0	A
	下野町(特公)205～210 305～310 405～410	18	—	55.6%	×	○	○	用途地域内	○	外	○	1	B
	岩崎(特公)A201～204 301～302	6	—	100.0%	○	0.25	○	用途地域内	○	外	○	0	A
	岩崎(特公)B201～204	4	—	75.0%	○	0.63	○	用途地域内	○	外	○	0	A

②住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性【1次判定-②】

物理的特性による評価では、「躯体の安全性」「避難の安全性」の評価項目から改善の必要性について判定を行い、安全性に問題がなければ「居住性」から改善の必要性を判定します。また、「躯体の安全性」「避難の安全性」に問題があると判定された場合には、改善の可能性について判定を行います。

これらの判定を踏まえて、住棟を「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区分に分類します。

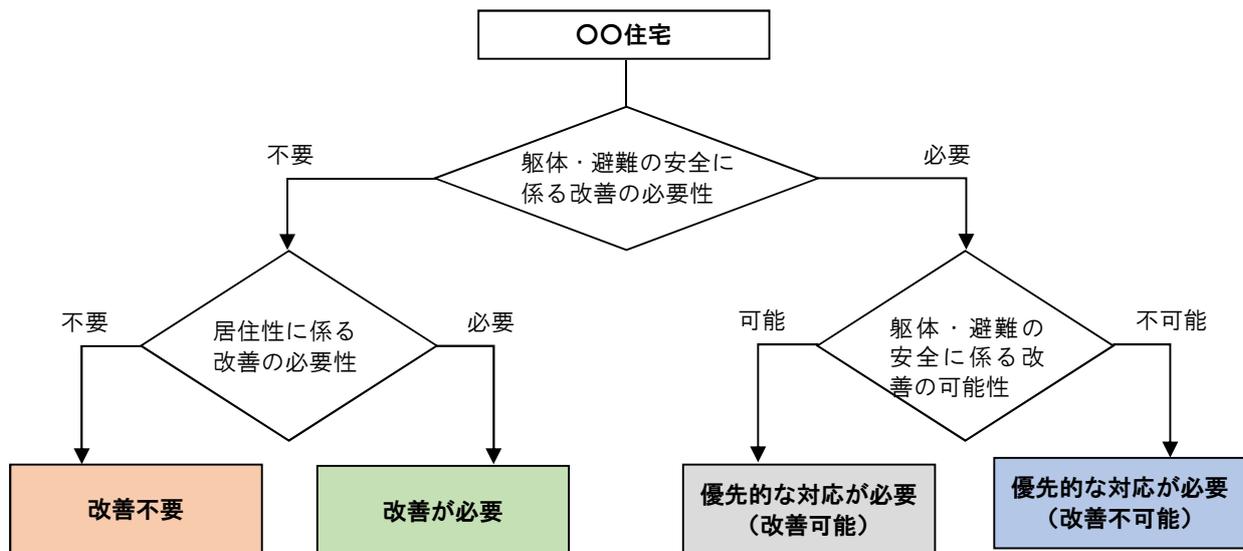


図 4-3 物理的特性による改善の必要性・可能性の判定フロー

表 4-6 住棟の物理的特性による改善の必要性・可能性の判定基準

指標		考え方
i 躯体の安全性	改善の必要性	<ul style="list-style-type: none"> ・新耐震基準(昭和 56 年)に基づき設計・施工された住棟、または、新耐震基準に基づかない住棟で、既に耐震診断を行い耐震性が確認されたものについては「○」(必要なし)と判定する。 ・次のいずれかに該当する場合は「×」(必要あり)と判定する。 <ol style="list-style-type: none"> 1)新耐震基準に基づかない住棟で、耐震診断未実施のもの 2)耐震診断により、耐震上問題ありと判定され耐震改修が未実施のもの
	改善の可能性	<ul style="list-style-type: none"> ・耐震上問題のある住棟で、適切な改修等を実施する場合は改善の「可能性あり」と判定する。 改善を行っても標準管理期間(改善後 10 年)以前に耐用期限を過ぎてしまう住棟は、改善の「可能性なし」と判定する。
ii 避難の安全性	改善の必要性	<ul style="list-style-type: none"> ・3階建て以上の住棟について、以下のいずれの項目も満たしている場合「○」(必要性なし)と判定する。 <ol style="list-style-type: none"> 1)階段、バルコニー等により二方向避難が確保されている 2)防火扉等により防火区画が確保されている ・上記に該当しない場合は「×」(必要性あり)と判定する。
	改善の可能性	<ul style="list-style-type: none"> ・避難の安全性に問題がある場合は、屋外階段の設置等により避難系を確保することとし、「改善の可能性あり」と判定する。
iii 居住性	①住戸面積	<ul style="list-style-type: none"> ・住棟内のすべての住戸で3人世帯の最低居住面積水準(40㎡)を確保している場合は「○」と判定する。 ・世帯規模に応じた型別供給を行っている場合、世帯区分に応じた最低居住面積水準が確保されていれば「○」と判定する。 ・上記以外の40㎡未満の住戸規模がある場合は「×」と判定する。
	②省エネルギー性	<ul style="list-style-type: none"> ・2001年(平成13年)住宅省エネ法の施行以後に建築された住棟である場合、一定の省エネルギー基準を満たすものとし「○」と判定する。 ・上記以外は「×」と判定する。
	③バリアフリー性	<ul style="list-style-type: none"> ・住戸内、共用部分および屋外においてバリアフリー化され、エレベーター(3階建て以上を対象)が設置されている場合、「○」と判定する。 ・上記に該当しない場合、「×」と判定する。
	④設備状況	<ul style="list-style-type: none"> ・浴槽、給排水設備に劣化が見られず、浴槽、給湯設備のいずれもある場合「○」と判定する。 ・浴槽、給排水設備に劣化は見られないが、浴槽、給湯設備のいずれかがない場合「×」と判定する。 ・浴槽、給排水設備に劣化が見られる場合「×」と判定する。

表 4-7 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

住宅名	管理戸数	募集状況	【必要性】躯体・避難の安全性に係る改善の必要性							【可能性】躯体・避難の安全性に係る改善の可能性				居住性							1次判定結果			
			避難の「改善の必要性」		耐震性		耐用年数（令和5年時点）			【必要性】評価	令和5年に改善したとしても10年以内に耐用年数を迎える住宅（令和14年時点）		【可能性】評価	①住戸面積		②省エネルギー性		③バリアフリー		④施設の状況			【居住性】評価	
			階数	結果①	耐震性	結果②	耐用年数	経過年数	結果③		経過年数	結果⑤		40㎡未満の住戸がない	結論	建設年度	結論	バリアフリー	結論	浴槽		3点給湯		結論
目崎1. 2. 6号棟	3	募集停止	○	必要なし	×	必要あり	30	71	必要あり	必要	81	可能性はなし	優先的な対応が必要（改善不可能）	躯体・避難の安全性に係る改善の可能性で判断する。	B	優先的な対応が必要（改善不可能）								
目崎12号棟	1	募集停止	○	必要なし	×	必要あり	30	70	必要あり	必要	80	可能性はなし	優先的な対応が必要（改善不可能）		B	優先的な対応が必要（改善不可能）								
新町	1	募集停止	○	必要なし	×	必要あり	30	70	必要あり	必要	80	可能性はなし	優先的な対応が必要（改善不可能）		B	優先的な対応が必要（改善不可能）								
広谷	4	募集停止	○	必要なし	×	必要あり	30	69	必要あり	必要	79	可能性はなし	優先的な対応が必要（改善不可能）		B	優先的な対応が必要（改善不可能）								
出口	1	募集停止	○	必要なし	×	必要あり	30	68	必要あり	必要	78	可能性はなし	優先的な対応が必要（改善不可能）		B	優先的な対応が必要（改善不可能）								
栗柄	2	募集停止	○	必要なし	×	必要あり	30	68	必要あり	必要	78	可能性はなし	優先的な対応が必要（改善不可能）		B	優先的な対応が必要（改善不可能）								
父石	2	募集停止	○	必要なし	○	必要なし	30	67	必要あり	必要	77	可能性はなし	優先的な対応が必要（改善不可能）		B	優先的な対応が必要（改善不可能）								
元町山の神	3	募集停止	○	必要なし	○	必要なし	30	66	必要あり	必要	76	可能性はなし	優先的な対応が必要（改善不可能）		B	優先的な対応が必要（改善不可能）								
篠根	4	募集停止	○	必要なし	○	必要なし	30	65	必要あり	必要	75	可能性はなし	優先的な対応が必要（改善不可能）		B	優先的な対応が必要（改善不可能）								
本山	6	募集停止	○	必要なし	○	必要なし	30	65	必要あり	必要	75	可能性はなし	優先的な対応が必要（改善不可能）		B	優先的な対応が必要（改善不可能）								
中須くずま	9	募集停止	○	必要なし	○	必要なし	30	65	必要あり	必要	75	可能性はなし	優先的な対応が必要（改善不可能）		B	優先的な対応が必要（改善不可能）								
中須旭町1～33号棟	11	募集停止	○	必要なし	○	必要なし	30	61	必要あり	必要	71	可能性はなし	優先的な対応が必要（改善不可能）		B	優先的な対応が必要（改善不可能）								
中須旭町37～57号棟	10	募集停止	○	必要なし	○	必要なし	30	60	必要あり	必要	70	可能性はなし	優先的な対応が必要（改善不可能）		B	優先的な対応が必要（改善不可能）								
中須旭町58～77号棟	16	募集停止	○	必要なし	○	必要なし	30	59	必要あり	必要	69	可能性はなし	優先的な対応が必要（改善不可能）		B	優先的な対応が必要（改善不可能）								
見晴	19	募集停止	○	必要なし	○	必要なし	30	57	必要あり	必要	67	可能性はなし	優先的な対応が必要（改善不可能）		B	優先的な対応が必要（改善不可能）								
城山	2	募集停止	○	必要なし	○	必要なし	30	56	必要あり	必要	66	可能性はなし	優先的な対応が必要（改善不可能）		B	優先的な対応が必要（改善不可能）								
亀寿1～15号棟	12	—	○	必要なし	○	必要なし	45	51	必要あり	必要	61	可能性はなし	優先的な対応が必要（改善不可能）		B	優先的な対応が必要（改善不可能）								
亀寿16～30号棟	12	—	○	必要なし	○	必要なし	45	50	必要あり	必要	60	可能性はなし	優先的な対応が必要（改善不可能）		B	優先的な対応が必要（改善不可能）								
亀寿31～55号棟	12	—	○	必要なし	○	必要なし	45	49	必要あり	必要	59	可能性はなし	優先的な対応が必要（改善不可能）		B	優先的な対応が必要（改善不可能）								
三郎丸	4	募集停止	○	必要なし	○	必要なし	30	50	必要あり	必要	60	可能性はなし	優先的な対応が必要（改善不可能）		B	優先的な対応が必要（改善不可能）								
出口西	4	募集停止	○	必要なし	○	必要なし	45	42	必要なし	不要	居住性に係る改善の必要性で判断する。	○	○		S56	×	×	×	○	-	×	改善が必要	B	改善が必要
出口神田	6	募集停止	○	必要なし	○	必要なし	45	42	必要なし	不要		○	○		S56	×	×	×	○	-	×	改善が必要	B	改善が必要
高木第1	24	—	○	必要なし	○	必要なし	70	37	必要なし	不要		○	○		S61	×	×	×	○	○	○	改善が必要	A	改善が必要
高木第2	15	—	○	必要なし	○	必要なし	70	36	必要なし	不要		○	○		S62	×	×	×	○	-	×	改善が必要	A	改善が必要
極楽	6	募集停止	○	必要なし	○	必要なし	30	56	必要あり	必要	66	可能性はなし	優先的な対応が必要（改善不可能）		躯体・避難の安全性に係る改善の可能性で判断する。	B	優先的な対応が必要（改善不可能）							
高原	10	募集停止	○	必要なし	○	必要なし	30	56	必要あり	必要	66	可能性はなし	優先的な対応が必要（改善不可能）			B	優先的な対応が必要（改善不可能）							
入田	7	募集停止	○	必要なし	○	必要なし	30	51	必要あり	必要	61	可能性はなし	優先的な対応が必要（改善不可能）			B	優先的な対応が必要（改善不可能）							
防地1	11	募集停止	○	必要なし	○	必要なし	45	46	必要あり	必要	56	可能性はなし	優先的な対応が必要（改善不可能）			B	優先的な対応が必要（改善不可能）							
防地1	12	募集停止	○	必要なし	○	必要なし	45	45	必要あり	必要	55	可能性はなし	優先的な対応が必要（改善不可能）	B	優先的な対応が必要（改善不可能）									
防地2	14	募集停止	○	必要なし	○	必要なし	45	41	必要なし	不要	居住性に係る改善の必要性で判断する。	○	○	S57	×	×	×	○	-	×	改善が必要	B	改善が必要	
后	10	—	○	必要なし	○	必要なし	30	38	必要あり	必要		48	可能性はなし	優先的な対応が必要（改善不可能）	B	優先的な対応が必要（改善不可能）								
井永1～3号棟、5、6号棟	10	—	○	必要なし	○	必要なし	30	35	必要あり	必要	45	可能性はなし	優先的な対応が必要（改善不可能）	躯体・避難の安全性に係る改善の可能性で判断する。	B	優先的な対応が必要（改善不可能）								
井永4、7、9号棟	6	—	○	必要なし	○	必要なし	30	34	必要あり	必要	44	可能性はなし	優先的な対応が必要（改善不可能）		B	優先的な対応が必要（改善不可能）								
井永8、10、11号棟	6	—	○	必要なし	○	必要なし	30	33	必要あり	必要	43	可能性はなし	優先的な対応が必要（改善不可能）		B	優先的な対応が必要（改善不可能）								
井永12、13号棟	4	—	○	必要なし	○	必要なし	30	32	必要あり	必要	42	可能性はなし	優先的な対応が必要（改善不可能）		B	優先的な対応が必要（改善不可能）								
下野町201～302号棟	4	—	○	必要なし	○	必要なし	30	30	必要あり	必要	40	可能性はなし	優先的な対応が必要（改善不可能）	A	優先的な対応が必要（改善不可能）									
下野町101～102号棟401～602号棟	8	—	○	必要なし	○	必要なし	30	29	必要なし	不要	居住性に係る改善の必要性で判断する。	○	○	H06	×	×	×	○	○	○	改善が必要	A	改善が必要	
下野町701～802号棟	4	—	○	必要なし	○	必要なし	30	28	必要なし	不要		○	○	H07	×	×	×	○	○	○	改善が必要	A	改善が必要	
岩崎A棟101～108	8	—	○	必要なし	○	必要なし	70	24	必要なし	不要		○	○	H11	×	○	○	○	○	○	改善が必要	A	改善が必要	
岩崎B棟101～108	8	—	○	必要なし	○	必要なし	70	22	必要なし	不要		○	○	H13	○	○	○	○	○	○	改善が不要	A	改善が不要	
下野町（特公）101～102	2	—	○	必要なし	○	必要なし	70	26	必要なし	不要		○	○	H8-H9	×	○	○	○	○	○	改善が必要	A	改善が必要	
下野町（特公）201～204 301～304 401～404	12	—	○	必要なし	○	必要なし	70	26	必要なし	不要		○	○	H8-H9	×	×	×	○	○	○	改善が必要	B	改善が必要	
下野町（特公）103～104	2	—	○	必要なし	○	必要なし	70	26	必要なし	不要		○	○	H8-H9	×	○	○	○	○	○	改善が必要	A	改善が必要	
下野町（特公）205～210 305～310 405～410	18	—	○	必要なし	○	必要なし	70	26	必要なし	不要		○	○	H8-H9	×	×	×	○	○	○	改善が必要	B	改善が必要	
岩崎（特公）A201～204 301～302	6	—	○	必要なし	○	必要なし	70	24	必要なし	不要		○	○	H11	×	×	×	○	○	○	改善が必要	A	改善が必要	
岩崎（特公）B201～204	4	—	○	必要なし	○	必要なし	70	22	必要なし	不要		○	○	H13	○	×	×	○	○	○	改善が必要	A	改善が必要	

③ 1次判定結果(団地・住棟の事業手法の仮設定)

「1次判定-①」及び「1次判定-②」の結果を総合的に勘案し、事業手法の仮設定をします。

表 4-8 1次判定結果(団地・住棟の事業手法の仮設定)

		(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)
(1) 団地敷地現在の立地環境等社会的特性を踏まえた管理方針	◆ 継続管理する団地 管理方針 A	① 維持管理	② 改善、又は建替	③ 優先的な改善、 又は優先的な建替	④ 優先的な改善、 又は優先的な建替
		・ 岩崎 B 棟 101 ~108 (8)	・ 高木第 1 (24) ・ 高木第 2 (15) ・ 下野町 101~102 号棟 401~602 号棟 (8) ・ 下野町 701~802 号棟 (4) ・ 岩崎 A 棟 101~108 (8) ・ 下野町(特公)101~102(2) ・ 下野町(特公)103~104(2) ・ 岩崎(特公) A 201~204 301~302 (6) ・ 岩崎(特公) B 201~204(4)	なし	・ 下野町 201~302 号棟 (4)
	計	8 戸	73 戸	なし	4 戸
(1) 団地敷地現在の立地環境等社会的特性を踏まえた管理方針	◆ 継続管理について判断を留保する団地 管理方針 B	⑤ 維持管理 又は用途廃止	⑥ 改善、建替、 又は用途廃止	⑦ 優先的な改善、 優先的な建替、又は優 先的な用途廃止	⑧ 優先的な建替、 又は優先的な用途廃止
		なし	・ 出口西 (4) ・ 出口神田 (6) ・ 防地 2 (14) ・ 下野町(特公) 201~204 301~304 401~404 (12) ・ 下野町(特公) 205~210 305~310 405~410 (18)	なし	・ 目崎 1. 2. 6 号棟 (3) ・ 目崎 12 号棟 (1) ・ 新町 (1) ・ 広谷 (4) ・ 出口 (1) ・ 栗柄 (2) ・ 父石 (2) ・ 元町山の神 (3) ・ 篠根 (4) ・ 本山 (6) ・ 中須くずま (9) ・ 中須旭町 1~33 号棟 (11) ・ 中須旭町 37~57 号棟 (10) ・ 中須旭町 58~77 号棟 (16) ・ 見晴 (19) ・ 城山 (2) ・ 亀寿 1~15 号棟 (12) ・ 亀寿 16~30 号棟 (12) ・ 亀寿 31~55 号棟 (12) ・ 三郎丸 (4) ・ 極楽 (6) ・ 高原 (10) ・ 入田 (7) ・ 防地 1 (11) ・ 防地 1 (12) ・ 后 (10) ・ 井永 1~3 号棟、5、6 号棟(10) ・ 井永 4、7、9 号棟 (6) ・ 井永 8、10、11 号棟 (6) ・ 井永 12、13 号棟地 (4)
	計	なし	54 戸	なし	216 戸

Aグループ

Bグループ

2) 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・住棟を対象として、以下の2段階の検討から事業手法を仮設定します。

①LCC 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【2次判定-①】

1次判定において、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）と判定された市営住宅について、事業手法（改善又は建替）を仮設定します。

◆判定内容

耐用年数が残り半分以上のものについては、既存ストックの有効活用を図る観点から「改善」とし、耐用年数が残り半分未満のものについては、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比較により判定します。

②将来ストック量を踏まえた事業手法の仮設定【2次判定-②】

1次判定において、Bグループ（継続管理について判断を留保する団地）と判定された市営住宅を対象として、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（建替を前提としない）」とするのかの判定を行い、事業手法を仮設定します。

◆判定内容

- ・既に耐用年数を超過している住宅については「優先的な用途廃止」と仮設定します。ただし、将来ストック量を見据え、災害レッドゾーンに含まれない住宅のうち将来的な活用の優先順位が高い住宅^{*}については「優先的な建替え」とします。
 - ・優先的な対応が必要（改善不可能）に分類されており、耐用年数が残っている住宅についても、将来的な活用の優先順位を考慮し、「優先的な用途廃止」または「優先的な建替え」に分類します。
 - ・耐用年数が残っている住棟のうち改善が必要な住棟かつ、将来的な活用の優先順位が高い住宅については「改善」と仮設定します。
- ^{*}効率性・立地の2項目に×がない住宅を優先順位が高い住宅とします。

◆将来ストック量の推計からみた中長期の管理戸数の見通しについて

計画期間（2030年度央）として著しい困窮年収未満世帯数は、推計結果から2030年度には267世帯、将来的には令和27(2045)年に177世帯と予測されています。

表 4-9 2次判定結果（団地・住棟の事業手法の仮設定）

住宅名	管理戸数	募集状況	令和5年時の経過状況			1次判定結果		2次判定-① 【Aグループ】			2次判定-② 【Bグループ】				判定理由	2次判定結果	
			耐用年数	経過年数	経過状況	①	②	耐用年数が半分以上残っている	LCC試算（円/戸・年）		LCC試算に基づく事業手法の仮設	需要	効率性	立地			将来ストック量推計による管理方針の判定
									改善	建替							
目崎1.2.6号棟	3	募集停止	30	71	経過	B	優先的な対応が必要（改善不可能）	2次判定-① 【Bグループ】 で判定する	×	×	×	×	耐用年限を超過しているため	優先的な用途廃止			
目崎12号棟	1	募集停止	30	70	経過	B	優先的な対応が必要（改善不可能）		×	×	○	×	耐用年限を超過しているため	優先的な用途廃止			
新町	1	募集停止	30	70	経過	B	優先的な対応が必要（改善不可能）		×	×	×	×	耐用年限を超過しているため	優先的な用途廃止			
広谷	4	募集停止	30	69	経過	B	優先的な対応が必要（改善不可能）		×	×	×	×	耐用年限を超過しているため	優先的な用途廃止			
出口	1	募集停止	30	68	経過	B	優先的な対応が必要（改善不可能）		×	×	×	×	耐用年限を超過しているため	優先的な用途廃止			
栗柄	2	募集停止	30	68	経過	B	優先的な対応が必要（改善不可能）		○	×	×	×	耐用年限を超過しているため	優先的な用途廃止			
父石	2	募集停止	30	67	経過	B	優先的な対応が必要（改善不可能）		×	×	×	×	耐用年限を超過しているため	優先的な用途廃止			
元町山の神	3	募集停止	30	66	経過	B	優先的な対応が必要（改善不可能）		×	×	×	×	耐用年限を超過しているため	優先的な用途廃止			
篠根	4	募集停止	30	65	経過	B	優先的な対応が必要（改善不可能）		○	×	×	×	耐用年限を超過しているため	優先的な用途廃止			
本山	6	募集停止	30	65	経過	B	優先的な対応が必要（改善不可能）		○	×	×	×	耐用年限を超過しているため	優先的な用途廃止			
中須くずま	9	募集停止	30	65	経過	B	優先的な対応が必要（改善不可能）		×	○	○	○	耐用年限を超過しているが、将来的な活用の優先順位が高いため	優先的な建替			
中須旭町1～33号棟	11	募集停止	30	61	経過	B	優先的な対応が必要（改善不可能）		×	×	×	×	耐用年限を超過しているため	優先的な用途廃止			
中須旭町37～57号棟	10	募集停止	30	60	経過	B	優先的な対応が必要（改善不可能）		×	×	×	×	耐用年限を超過しているため	優先的な用途廃止			
中須旭町58～77号棟	16	募集停止	30	59	経過	B	優先的な対応が必要（改善不可能）		×	×	×	×	耐用年限を超過しているため	優先的な用途廃止			
見晴	19	募集停止	30	57	経過	B	優先的な対応が必要（改善不可能）		○	○	○	○	耐用年限を超過しているが、将来的な活用の優先順位が高いため	優先的な建替			
城山	2	募集停止	30	56	経過	B	優先的な対応が必要（改善不可能）		○	×	×	×	耐用年限を超過しているため	優先的な用途廃止			
亀寿1～15号棟	12	—	45	51	経過	B	優先的な対応が必要（改善不可能）		×	×	×	×	耐用年限を超過しているため	優先的な用途廃止			
亀寿16～30号棟	12	—	45	50	経過	B	優先的な対応が必要（改善不可能）		×	×	×	×	耐用年限を超過しているため	優先的な用途廃止			
亀寿31～55号棟	12	—	45	49	経過	B	優先的な対応が必要（改善不可能）		×	×	×	×	耐用年限を超過しているため	優先的な用途廃止			
三郎丸	4	募集停止	30	50	経過	B	優先的な対応が必要（改善不可能）		×	×	×	×	耐用年限を超過しているため	優先的な用途廃止			
出口西	4	募集停止	45	42		B	改善が必要	×	×	×	×	1次判定で「改善が必要」で耐用年数が超過していないため	改善し当面維持管理				
出口神田	6	募集停止	45	42		B	改善が必要	×	×	×	×	1次判定で「改善が必要」で耐用年数が超過していないため	改善し当面維持管理				
高木第1	24	—	70	37		A	改善が必要		298611 円	297656 円	建替	2次判定-① 【Aグループ】 で判定する	耐用年限を超過しておらず、将来的な活用の優先順位が高いため	建替			
高木第2	15	—	70	36		A	改善が必要		304018 円	312248.011 円	改善		LCC判定の結果「改善」とする	改善			

住宅名	管理戸数	募集状況	令和5年時の経過状況			1次判定結果		2次判定-① 【Aグループ】				2次判定-② 【Bグループ】				判定理由	2次判定結果
			耐用年数	経過年数	経過状況	①	②	耐用年数が半分以上残っている	LCC試算(円/戸・年)		LCC試算に基づく事業手法の仮設	需要	効率性	立地	将来ストック量推計による管理方針の判定		
									改善	建替							
極楽	6	募集停止	30	56	経過	B	優先的な対応が必要(改善不可能)	2次判定-① 【Bグループ】 で判定する	×	○	○	○	耐用年限を超過しているが、将来的な活用の優先順位が高いため	優先的な建替			
高原	10	募集停止	30	56	経過	B	優先的な対応が必要(改善不可能)		×	○	○	○	耐用年限を超過しているが、将来的な活用の優先順位が高いため	優先的な建替			
入田	7	募集停止	30	51	経過	B	優先的な対応が必要(改善不可能)		×	○	○	○	耐用年限を超過しているが、将来的な活用の優先順位が高いため	優先的な建替			
防地1	11	募集停止	45	46	経過	B	優先的な対応が必要(改善不可能)		×	×	×	×	耐用年限を超過しているため	優先的な用途廃止			
防地1	12	募集停止	45	45	経過	B	優先的な対応が必要(改善不可能)		×	×	×	×	耐用年限を超過しているため	優先的な用途廃止			
防地2	14	募集停止	45	41		B	改善が必要		×	×	×	×	1次判定で「改善が必要」で耐用年数が超過していないため	改善し当面維持管理			
后	10	—	30	38	経過	B	優先的な対応が必要(改善不可能)		×	×	×	×	耐用年限を超過しているため	優先的な用途廃止			
井永1~3号棟、5、6号棟	10	—	30	35	経過	B	優先的な対応が必要(改善不可能)		×	×	○	×	耐用年限を超過しているため	優先的な用途廃止			
井永4、7、9号棟	6	—	30	34	経過	B	優先的な対応が必要(改善不可能)		×	×	○	×	耐用年限を超過しているため	優先的な用途廃止			
井永8、10、11号棟	6	—	30	33	経過	B	優先的な対応が必要(改善不可能)		×	×	○	×	耐用年限を超過しているため	優先的な用途廃止			
井永12、13号棟	4	—	30	32	経過	B	優先的な対応が必要(改善不可能)		×	×	○	×	耐用年限を超過しているため	優先的な用途廃止			
下野町201~302号棟	4	—	30	30	経過	A	優先的な対応が必要(改善不可能)	1次判定の結果を採用する				1次判定で「優先的な建替」であるため	優先的な建替				
下野町101~102号棟 401~602号棟	8	—	30	29		A	改善が必要		316258 円	322527.761 円	改善	2次判定-① 【Aグループ】 で判定する	LCC判定の結果「改善」とする	改善			
下野町701~802号棟	4	—	30	28		A	改善が必要		329677 円	334551.5826 円	改善		LCC判定の結果「改善」とする	改善			
岩崎A棟101~108	8	—	70	24		A	改善が必要	○	○	—	—		1次判定で「改善」で耐用年数が半分以上経過していないため	改善			
岩崎B棟101~108	8	—	70	22		A	改善が不要	1次判定の結果を採用する				1次判定で「維持管理」であるため	維持管理				
下野町(特公)101~102	2	—	70	26		A	改善が必要	○	○	—	—	2次判定-① 【Aグループ】 で判定する	1次判定で「改善」で耐用年数が半分以上経過していないため	改善			
下野町(特公)201~204 301~304 401~404	12	—	70	26		B	改善が必要	2次判定-① 【Bグループ】 で判定する				×	○	○	○	耐用年限を超過しておらず、将来的な活用の優先順位が高いため	改善
下野町(特公)103~104	2	—	70	26		A	改善が必要	○	○	—	—	2次判定-① 【Aグループ】 で判定する	1次判定で「改善」で耐用年数が半分以上経過していないため	改善			
下野町(特公)205~210 305~310 405~410	18	—	70	26		B	改善が必要	2次判定-① 【Bグループ】 で判定する				×	○	○	○	耐用年限を超過しておらず、将来的な活用の優先順位が高いため	改善
岩崎(特公)A201~204 301~302	6	—	70	24		A	改善が必要	○	○	—	—	2次判定-① 【Aグループ】 で判定する	1次判定で「改善」で耐用年数が半分以上経過していないため	改善			
岩崎(特公)B201~204	4	—	70	22		A	改善が必要	○	○	—	—		1次判定で「改善」で耐用年数が半分以上経過していないため	改善			

表 4-10 2次判定結果（団地・住棟の事業手法の仮設定）

		(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)
		[1] 維持管理	[2] 改善	[3] 建替	[4] 優先的な改善、	[5] 優先的な建替なし	[6] 優先的な建替
(1) 団地敷地現在の立地環境等社会的特性を踏まえた管理方針	継続管理する団地	・岩崎B棟 101～108 (8)	<ul style="list-style-type: none"> ・高木第2 (15) ・下野町 101～102号棟 401～602号棟 (8) ・下野町 701～802号棟 (4) ・岩崎A棟 101～108 (8) ・下野町(特公) 101～102 (2) ・下野町(特公) 201～204 301～304 401～404 (12) ・下野町(特公) 103～104 (2) ・下野町(特公) 205～210 305～310 405～410 (18) ・岩崎(特公) A 201～204 301～302 (6) ・岩崎(特公) B 201～204 (4) 	・高木第1 (24)	なし	なし	<ul style="list-style-type: none"> ・中須くずま (9) ・見晴 (19) ・極楽 (6) ・高原 (10) ・入田 (7) ・下野町 201～302号棟 (4)
	計	8戸	79戸	24	なし	なし	55戸
	継続管理について判断を留保する団地	[7] 当面維持管理	[8] 用途廃止	[9] 改善し当面維持管理	[10] 用途廃止	[11] 優先的に改善し、当面維持管理	[12] 優先的な用途廃止
	なし	なし	<ul style="list-style-type: none"> ・出口西 (4) ・出口神田 (6) ・防地2 (14) 	なし	なし	なし	<ul style="list-style-type: none"> ・目崎 1.2.6号棟 (3) ・目崎 12号棟 (1) ・新町 (1) ・広谷 (4) ・出口 (1) ・栗柄 (2) ・父石 (2) ・元町山の神 (3) ・篠根 (4) ・本山 (6) ・中須旭町 1～33号棟 (11) ・中須旭町 37～57号棟 (10) ・中須旭町 58～77号棟 (16) ・城山 (2) ・亀寿 1～15号棟 (12) ・亀寿 16～30号棟 (12) ・亀寿 31～55号棟 (12) ・三郎丸 (4) ・防地1 (11) ・防地1 (12) ・后 (10) ・井永 1～3号棟、5、6号棟 (10) ・井永 4、7、9号棟 (6) ・井永 8、10、11号棟 (6) ・井永 12、13号棟 (4)
計	なし	なし	24戸	なし	なし	なし	165戸

3) 3次判定

① 集約・再編等の可能性を踏まえた住宅・住棟の事業手法の再判定

1・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市営住宅や、異なる事業手法に判定された住棟が混在する住宅については、効率的な事業実施のため、必要に応じて事業手法の再判定を行います。さらに、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も行います。

②事業費の試算及び事業実施時期の調整検討

中長期的な期間（30年程度）のうちに想定される新規整備事業、改善事業、建替事業等に係る年度別事業費を試算し、今後の見通しを立てます。

事業量及び事業費が時期的に偏在する等、試算結果に問題がある場合は、将来にわたる事業実施が可能となるよう事業実施時期を調整して、改めて試算し問題がないか確認を行います。

これらの検討により、新規整備事業、改善事業、建替事業等の実施時期を決定するとともに、年度別事業費を試算します。

③長期的な管理の見通しの作成【30年程度】

長期的な管理の見通しに基づき、計画期間内に実施を予定する事業（新規整備、改善、建替、用途廃止）を決定します。

改善を実施する住棟は、住棟の物理的特性や改善履歴等を踏まえ、個別改善か全面的改善かを決定します。

④計画期間における事業手法の決定

長期的な管理の見通しに基づき、計画期間内に実施を予定する事業（新規整備、改善、建替、用途廃止）を決定します。

改善を実施する住宅は、住棟の物理的特性や改善履歴等を踏まえ、個別改善か全面的改善かを決定します。

表 4-11 長寿命化を図るべき市営住宅の戸数

対象	戸数（戸）
管理戸数	355
維持管理予定戸数	151
計画修繕対応戸数	103
改善事業予定戸数	36
個別改善事業予定戸数	36
全面的改善事業予定戸数	0
その他戸数	12
集約建替対象戸数	19
用途廃止予定戸数	185

表 4-12 3次判定結果

住宅名	管理戸数	募集状況	1次判定結果		2次判定結果	3次判定結果：計画期間における事業手法の決定	3次判定結果
			①	②			
目崎1.2.6号棟	3	募集停止	B	優先的な対応が必要 (改善不可能)	優先的な用途廃止	2次判定通り「優先的な用途廃止」とする。	優先的な用途廃止
目崎12号棟	1	募集停止	B	優先的な対応が必要 (改善不可能)	優先的な用途廃止	2次判定通り「優先的な用途廃止」とする。	優先的な用途廃止
新町	1	募集停止	B	優先的な対応が必要 (改善不可能)	優先的な用途廃止	2次判定通り「優先的な用途廃止」とする。	優先的な用途廃止
広谷	4	募集停止	B	優先的な対応が必要 (改善不可能)	優先的な用途廃止	2次判定通り「優先的な用途廃止」とする。	優先的な用途廃止
出口	1	募集停止	B	優先的な対応が必要 (改善不可能)	優先的な用途廃止	2次判定通り「優先的な用途廃止」とする。	優先的な用途廃止
栗柄	2	募集停止	B	優先的な対応が必要 (改善不可能)	優先的な用途廃止	2次判定通り「優先的な用途廃止」とする。	優先的な用途廃止
父石	2	募集停止	B	優先的な対応が必要 (改善不可能)	優先的な用途廃止	2次判定通り「優先的な用途廃止」とする。	優先的な用途廃止
元町山の神	3	募集停止	B	優先的な対応が必要 (改善不可能)	優先的な用途廃止	2次判定通り「優先的な用途廃止」とする。	優先的な用途廃止
篠根	4	募集停止	B	優先的な対応が必要 (改善不可能)	優先的な用途廃止	2次判定通り「優先的な用途廃止」とする。	優先的な用途廃止
本山	6	募集停止	B	優先的な対応が必要 (改善不可能)	優先的な用途廃止	2次判定通り「優先的な用途廃止」とする。	優先的な用途廃止
中須くずま	9	募集停止	B	優先的な対応が必要 (改善不可能)	優先的な建替	募集停止していることや、事業費の見通しを踏まえ「優先的な用途廃止」とする。	優先的な用途廃止
中須旭町1～33号棟	11	募集停止	B	優先的な対応が必要 (改善不可能)	優先的な用途廃止	2次判定通り「優先的な用途廃止」とする。	優先的な用途廃止
中須旭町37～57号棟	10	募集停止	B	優先的な対応が必要 (改善不可能)	優先的な用途廃止	2次判定通り「優先的な用途廃止」とする。	優先的な用途廃止
中須旭町58～77号棟	16	募集停止	B	優先的な対応が必要 (改善不可能)	優先的な用途廃止	2次判定通り「優先的な用途廃止」とする。	優先的な用途廃止
見晴	19	募集停止	B	優先的な対応が必要 (改善不可能)	優先的な建替	2次判定通り「優先的な建替」とする。	優先的な建替
城山	2	募集停止	B	優先的な対応が必要 (改善不可能)	優先的な用途廃止	2次判定通り「優先的な用途廃止」とする。	優先的な用途廃止
亀寿1～15号棟	12	—	B	優先的な対応が必要 (改善不可能)	優先的な用途廃止	事業費の見通しを踏まえ、他の建替を優先とするため次期計画見直しにおいて検討する。	優先的に改善し当面維持管理
亀寿16～30号棟	12	—	B	優先的な対応が必要 (改善不可能)	優先的な用途廃止	事業費の見通しを踏まえ、他の建替を優先とするため次期計画見直しにおいて検討する。	優先的に改善し当面維持管理
亀寿31～55号棟	12	—	B	優先的な対応が必要 (改善不可能)	優先的な用途廃止	事業費の見通しを踏まえ、他の建替を優先とするため次期計画見直しにおいて検討する。	優先的に改善し当面維持管理
三郎丸	4	募集停止	B	優先的な対応が必要 (改善不可能)	優先的な用途廃止	2次判定通り「優先的な用途廃止」とする。	優先的な用途廃止
出口西	4	募集停止	B	改善が必要	改善し当面維持管理	募集停止していることや、事業費の見通しを踏まえ「優先的な用途廃止」とする。	優先的な用途廃止
出口神田	6	募集停止	B	改善が必要	改善し当面維持管理	募集停止していることや、事業費の見通しを踏まえ「優先的な用途廃止」とする。	優先的な用途廃止
高木第1	24	—	A	改善が必要	建替	事業費の見通しを踏まえ、他の建替を優先とするため次期計画見直しにおいて検討する。	改善
高木第2	15	—	A	改善が必要	改善	2次判定通り「改善」とする。	改善

住宅名	管理戸数	募集状況	1次判定結果		2次判定結果	3次判定結果：計画期間における事業手法の決定	3次判定結果
			①	②			
極楽	6	募集停止	B	優先的な対応が必要 (改善不可能)	優先的な建替	募集停止していることや、事業費の見通しを踏まえ「優先的な用途廃止」とする。	優先的な用途廃止
高原	10	募集停止	B	優先的な対応が必要 (改善不可能)	優先的な建替	募集停止していることや、事業費の見通しを踏まえ「優先的な用途廃止」とする。	優先的な用途廃止
入田	7	募集停止	B	優先的な対応が必要 (改善不可能)	優先的な建替	募集停止していることや、事業費の見通しを踏まえ「優先的な用途廃止」とする。	優先的な用途廃止
防地1	11	募集停止	B	優先的な対応が必要 (改善不可能)	優先的な用途廃止	2次判定通り「優先的な用途廃止」とする。	優先的な用途廃止
防地1	12	募集停止	B	優先的な対応が必要 (改善不可能)	優先的な用途廃止	2次判定通り「優先的な用途廃止」とする。	優先的な用途廃止
防地2	14	募集停止	B	改善が必要	改善し当面維持管理	「改善し当面維持管理」と「優先的な用途廃止」が混在しているため「優先的な用途廃止」とする。	優先的な用途廃止
后	10	—	B	優先的な対応が必要 (改善不可能)	優先的な用途廃止	2次判定通り「優先的な用途廃止」とする。	優先的な用途廃止
井永1～3号棟5、6号棟	10	—	B	優先的な対応が必要 (改善不可能)	優先的な用途廃止	2次判定通り「優先的な用途廃止」とする。	優先的な用途廃止
井永4、7、9号棟	6	—	B	優先的な対応が必要 (改善不可能)	優先的な用途廃止	2次判定通り「優先的な用途廃止」とする。	優先的な用途廃止
井永8、10、11号棟	6	—	B	優先的な対応が必要 (改善不可能)	優先的な用途廃止	2次判定通り「優先的な用途廃止」とする。	優先的な用途廃止
井永12、13号棟	4	—	B	優先的な対応が必要 (改善不可能)	優先的な用途廃止	2次判定通り「優先的な用途廃止」とする。	優先的な用途廃止
下野町201～302号棟	4	—	A	優先的な対応が必要 (改善不可能)	優先的な建替	他の住棟と同時に建替を実施するため、次期計画見直しにおいて検討する。	優先的に改善し当面維持管理
下野町101～102号棟 401～602号棟	8	—	A	改善が必要	改善	2次判定通り「改善」とする。	改善
下野町701～802号棟	4	—	A	改善が必要	改善	2次判定通り「改善」とする。	改善
岩崎A棟101～108	8	—	A	改善が必要	改善	2次判定通り「改善」とする。	改善
岩崎B棟101～108	8	—	A	改善が不要	維持管理	2次判定通り「維持管理」とする。	維持管理
下野町(特公) 101～102	2	—	A	改善が必要	改善	2次判定通り「改善」とする。	改善
下野町(特公) 201～ 204 301～304 401 ～404	12	—	B	改善が必要	改善	2次判定通り「改善」とする。	改善
下野町(特公) 103～104	2	—	A	改善が必要	改善	2次判定通り「改善」とする。	改善
下野町(特公) 205～ 210 305～310 405～ 410	18	—	B	改善が必要	改善	2次判定通り「改善」とする。	改善
岩崎(特公) A 201～ 204 301～302	6	—	A	改善が必要	改善	2次判定通り「改善」とする。	改善
岩崎(特公) B 201～204	4	—	A	改善が必要	改善	2次判定通り「改善」とする。	改善

表 4-13 3次判定結果

維持管理	改善	建替	用途廃止
維持管理	改善	建替	優先的な用途廃止
・岩崎 B 棟 101~108 (8)	<ul style="list-style-type: none"> ・高木第 1 (24) ・高木第 2 (15) ・下野町 101~102 号棟 401~602 号棟 (8) ・下野町 701~802 号棟 (4) ・岩崎 A 棟 101~108 (8) ・下野町(特公)101~102 (2) 下野町(特公)201~204 301~304 401~404 (12) ・下野町(特公)103~104 (2) ・下野町(特公)205~210 305~310 405~410 (18) ・岩崎(特公)A201~204 301~302 (6) ・岩崎(特公)B201~204 (4) 	なし	<ul style="list-style-type: none"> ・目崎 1. 2. 6 号棟 (3) ・目崎 12 号棟 (1) ・新町 (1) ・広谷 (4) ・出口 (1) ・栗柄 (2) ・父石 (2) ・元町山の神 (3) ・篠根 (4) ・本山 (6) ・中須くずま (9) ・中須旭町 1~33 号(11) ・中須旭町 37~57 号 (10) ・中須旭町 58~77 号 (16) ・城山 (2) ・三郎丸 (4) ・出口西 (4) ・出口神田 (6) ・極楽 (6) ・高原 (10) ・入田 (7) ・防地 1 (11) ・防地 1 (12) ・防地 2 (14) ・后 (10) ・井永 1~3 号棟 5、6 号棟 (10) ・井永 4、7、9 号棟 (6) ・井永 8、10、11 号棟 (6) ・井永 12、13 号棟 (4)
	優先的改善し 当面維持管理	優先的な建替	
	<ul style="list-style-type: none"> ・亀寿 1~15 号棟 (12) ・亀寿 16~30 号棟 (12) ・亀寿 31~55 号棟 (12) ・下野町 201~302 号棟 (4) 	・見晴 (19)	

表 4-14 3次判定結果

	公営住宅	特定公共賃貸住宅	合計
管理戸数	311	44	355
維持管理	8	0	8
優先的に改善し当面維持管理	40	0	40
改善	59	44	103
優先的な建替	19	0	19
優先的な用途廃止	185	0	185

表 4-15 判定結果に基づき建替・用途廃止を行った場合の管理戸数

	公営住宅	特定公共賃貸住宅	合計
管理戸数 (R4年時点)	311	44	355
建替戸数 (建替前=建替後と仮定)	0	0	0
用途廃止戸数	185	0	185
管理戸数(建替等実施後)	126	44	170

第5章 手法別の実施方針

(1) 点検の実施方針

市営住宅の長寿命化入居者の安全性・居住性の確保を図るとともに、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ことから、建築基準法第12条に基づき適切な点検を実施します。

また、法定点検の対象外である住棟についても、建築基準法第12条の規定に準じて法定点検と同様の点検（併せて「定期点検」とします。）を実施します。

日常点検については、全ての住棟に対して、年に1回程度、「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ます。その他、定期点検と併せた実施、計画修繕前の実施等、効率的に実施します。

定期点検の結果は、それぞれの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るものとしします。

日常点検の結果により不具合等があることが判明した場合は、有資格者等による詳細調査を依頼する等の適切な対処を行います。

また、入退去時に室内点検を行い、不具合等について適切に対処していきます。

表 5-1 点検の実施方針

分類	点検箇所	実施方針
定期点検	・屋根 ・外壁 ・給排水管 等	・劣化の進行が団地・住棟の大規模な修繕や改善、更新に繋がる箇所については、経過年数や老朽度を勘案し、優先順位の高い棟から点検を行い、劣化状況の早期発見に努める。 ・建築物については3年ごと、設備については毎年を目途として実施する。
日常点検	・外構 等	・公営住宅等日常点検マニュアルに則り、年に1回程度実施することを基本とする。 ・外構等の目視による点検が可能な部位等については、年に1回程度、職員による日常点検を行う。
入居退去時の点検	・バルコニー ・台所・浴室 等	・居室専用部分等については定期点検や日常点検を行うことが困難なため、入退去時に点検を行う。

(2) 計画修繕の実施方針

① 修繕計画

市営住宅の住戸性能や居住環境を長期にわたって適切に維持していくため、策定指針に示される修繕周期や修繕項目を参考にしながら、日常的な保守点検、不特定の時期に発生する不具合に対応した経常修繕、周期的に対応する必要のある計画修繕（一般修繕・大規模修繕）を適時適切に実施します。

表 5-2 維持修繕等の内容の分類

分類		主な実施内容
保守点検		・ 消防設備の点検、受水槽の清掃等通常の住宅管理に必要な保守点検
経常修繕		・ 保守点検などの点検結果に基づく問題箇所の修繕。 ・ 水漏れ、外壁のひび割れ等、不特定の時期に発生する不具合に対して、その都度実施する修繕。 ・ 軽微な維持補修、また、退去となった空室の住戸内において、畳やクロス・襖の交換など実施する必要のある箇所における修繕。
計画修繕	一般修繕	・ 周期的に実施する必要のある修繕のうち、大規模修繕に比べ多額の費用を要さない修繕。 ・ 建具の改修、浴槽、流し等の改修、倉庫扉改修、外構補修など。
	大規模修繕	・ 周期的に実施する必要のある計画的な修繕。 ・ 屋上防水改修、外壁改修、給・配水管改修、ガス管改修、浴室改修、床下改修など多額の費用を要するもの。

② 大規模修繕計画

大規模修繕は、活用方針を個別改善（長寿命化を含む。）とした耐火構造及び簡易耐火二階の住棟を対象とし、屋上防水改修、外壁改修、給・排水管改修、ガス管改修について、修繕履歴、現地調査で把握した劣化状況（屋上防水、外壁）、事業の平準化等を考慮しながら、長期的な修繕計画を定め計画的に修繕を進めます。

表 5-3 修繕周期の設定

部位	工事区分	想定する修繕工事の部位・仕様	修繕周期
屋根	修繕 撤去・新設 撤去・葺替	屋上保護防水（下地調整、露出防水）	24年
		上露出防水（既存全面撤去、下地調整、露出防水）	24年
		傾斜屋根（既存全面撤去、下地補修、葺替え）	24年
外壁 バルコニー	補修 塗替 打替 修繕	コンクリート外壁補修（ひび割れ、欠損、鉄筋発錆等の補修）	18年
		外壁塗装（高圧洗浄、下地処理、仕上塗材塗り）	18年
		外壁目地シーリング材（既存撤去、下地処理、打替え）	18年
		バルコニー床（高圧洗浄、下地処理、塗膜防水等）	18年
給水管	取替	共用立管、専用枝管（硬質塩化ビニル管、亜鉛メッキ鋼管）	20年
		同（硬質塩化ビニルライニング鋼管（コア継手））	35年
排水管 （屋内）	取替 取替 取替 取替 取替	共用立管、専用枝管（配管用炭素鋼鋼管）（雑排水管）	20年
		同（配管用炭素鋼鋼管）（污水管）	30年
		同（タールエポキシ塗装鋼管）（雑排水管・污水管）	30年
		同（硬質塩化ビニル管）（雑排水管・污水管）	30年
		同（硬質塩化ビニルライニング鋼管）（雑排水管・污水管）	30年
ガス管	取替 取替	ガス管（屋内）（配管用炭素鋼鋼管）	30年
		ガス管（屋外）（配管用炭素鋼鋼管）	20年

参考：計画周期表（公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）平成28年8月より）

推定修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	想定する修繕工事の仕様	参考文献	修繕の目的				
						安全性の確保	供給処理機能の維持	劣化の軽減	利便性の確保	美観の維持
1 屋根防水										
①屋上防水 (保護防水)	屋上、塔屋、ルーフバルコニー	補修	12年	伸縮目地の打替、保護コンクリート部分補修	③		○			
		修繕	24年	下地調整の上、露出防水（かぶせ方式）	③		○			
②屋上防水 (露出防水)	屋上、塔屋	修繕	12年	塗膜防水の上保護塗装（かぶせ方式）	③		○			
		撤去・新設	24年	既存防水層全面撤去の上下地調整、露出アスファルト防水等	③		○			
③傾斜屋根	屋根	補修	12年	下地調整の上保護塗装	③		○			
		撤去・葺替	24年	既存屋根材を全面撤去の上下地補修、葺替え	③		○			
④庇・笠木等防水	庇天端、笠木天端、パラペット天端・アゴ、架台天端等	修繕	12年	高圧洗浄の下地調整、塗膜防水等	③		○			
2 床防水										
①バルコニー床防水	バルコニーの床（側溝、幅木を含む）	修繕	18年	高圧洗浄の上下地調整、塗膜防水等	②		○			
②開放廊下・階段等床防水	開放廊下・階段の床（側溝、巾木を含む）	修繕	18年	高圧洗浄の上下地調整、塗膜防水等	②		○			
3 外壁塗装等										
①コンクリート補修	外壁、屋根、床、手すり壁、軒天（上げ裏）、庇等（コンクリート、モルタル部分）	補修	18年	ひび割れ、浮き、欠損、鉄筋の発錆、モルタルの浮き等の補修	②	○	○			
②外壁塗装	外壁、手すり壁等	塗替	18年	高圧洗浄の上下地処理、仕上塗材塗り等	②	○	○	○		
③軒天塗装	開放廊下・階段、バルコニー等の軒天（上げ裏）部分	塗替	18年	高圧洗浄の上下地処理、仕上塗材塗り等	②	○	○	○		
④タイル張補修	外壁・手すり壁等	補修	18年	欠損、浮き、剥離、ひび割れの補修、洗浄	②	○	○	○		
⑤シーリング	外壁目地、建具周り、スリーブ周り、部材接合部等	打替	18年	既存シーリング材を全面撤去の上、下地処理、打替え	②	○	○			
4 鉄部塗装等										
①鉄部塗装 (雨掛かり部分)	(鋼製) 開放廊下・階段、バルコニーの手すり	塗替	6年	下地処理の上、塗装	—		○			
	(鋼製) 屋上フェンス、設備機器、立て樋・支持金物、架台、避難ハッチ、マンホール蓋、隔て板枠、物干金物等	塗替	6年	下地処理の上、塗装	—		○			
	屋外鉄骨階段、自転車置場、遊具、フェンス	塗替	6年	下地処理の上、塗装	—		○			
②鉄部塗装 (非雨掛かり部分)	(鋼製) 住戸玄関ドア	塗替	6年	下地処理の上、塗装	③		○			
	(鋼製) 共用部分ドア、メーターボックス扉、手すり、照明器具、設備機器、配電盤類、屋内消火栓箱等	塗替	6年	下地処理の上、塗装	③		○			
③非鉄部塗装	(アルミ製・ステンレス製等) サッシ、面格子、ドア、手すり、避難ハッチ、換気口等	清掃	18年	洗浄の上、コーティング	—		○			
	(ボード、樹脂、木製等) 隔て板・エアコンスリーブ・雨樋等	塗替	18年	下地処理の上、塗装	—		○			
5 建具・金物等										
①建具関係	住戸玄関ドア、共用部分ドア、自動ドア	点検・調整	12年	動作点検、金物（丁番、ドアチェック等）の取替等	③	○				
		取替	36年	撤去又はかぶせ工法	③	○				
	窓サッシ、面格子、網戸、シャッター	点検・調整	12年	動作点検、金物（戸車、クレセント、ビード等）の取替等	③	○				
		取替	36年	撤去又はかぶせ工法	③	○				

推定修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	想定する修繕工事の仕様	参照文献	修繕の目的				
						安全性の確保	供給処理機能の維持	劣化の軽減	利便性の確保	美観の維持
②手すり	開放廊下・階段、バルコニーの手すり、防風スクリーン	取替	36年	全部撤去の上、アルミ製手すりに取替	③	○				
③屋外鉄骨階段	屋外鉄骨階段	補修	12年	点検、腐食部板金溶接補修、踏板交換等	③	○				
		取替	36年	全部撤去の上、取替	③	○				
④金物類 (集合郵便受等)	集合郵便受、掲示板、宅配ロッカー等	取替	24年	取替	③				○	
	笠木、架台、マンホール蓋、階段ノンスリップ、避難ハッチ、タラップ、排水金物、室名札、立樋・支持金物、隔て板、物干金物、スリーブキャップ等	取替	24年	取替	③	○				
	屋上フェンス等	取替	36年	全部撤去の上、アルミ製フェンスに取替	③	○				
⑤金物類 (メーターボックス扉等)	メーターボックスの扉、パイプスペースの扉等	取替	36年	撤去又はかぶせ工法	③				○	
6 共用内部										
①共用内部	管理員室、集会室、内部廊下、内部階段等の壁、床、天井	張替・塗替	12年	床・壁・天井の塗替、張替等	③					○
	エントランスホール、エレベーターホールの壁、床、天井、	張替・塗替	12年	床・壁・天井の塗替等	③					○
7 給水設備										
①給水管	共用給水立て管 専用給水枝管	取替	20年	硬質塩化ビニル管 亜鉛メッキ鋼管	① ⑤	○				
		取替	35年	硬質塩化ビニルライニング鋼管(コア継手)	①	○				
		取替	40年	ステンレス鋼管	⑥	○				
	水道メーター	取替	8年	支給品	—	○				
②貯水槽	受水槽、高置水槽	取替	25年	FRP製	③	○				
③給水ポンプ	揚水ポンプ、加圧給水ポンプ、直結増圧ポンプ	補修	8年	オーバーホール	③	○				
		取替	15年		③	○				
8 排水設備										
①雑排水管 (屋内)	共用雑排水立て管 専用雑排水枝管	取替	20年	配管用炭素鋼鋼管	①	○				
		取替	30年	タールエポキシ塗装鋼管 排水用硬質塩化ビニルライニング鋼管 排水用硬質塩化ビニル管 耐火2層管	① ④ ⑤	○				
②汚水管 (屋内)	共用汚水立て管 専用汚水枝管	取替	30年	配管用炭素鋼鋼管 タールエポキシ塗装鋼管 排水用硬質塩化ビニルライニング鋼管 排水用硬質塩化ビニル管 耐火2層管	① ④ ⑤	○				
		取替	50年	鑄鉄管	①	○				
③排水管 (屋外)	屋外排水管	取替	25年	排水用硬質塩化ビニル管	①	○				
		取替	30年	ヒューム管	④	○				
④雨水樋	立て樋	取替	30年	硬質塩化ビニル管	③	○				
⑤排水ポンプ	排水ポンプ	補修	8年	オーバーホール	③	○				
		取替	15年		③	○				
9 ガス設備										
①ガス管 (屋内)	ガス管	取替	30年	配管用炭素鋼鋼管	⑥	○				
	ガスメーター	取替	10年		—	○				
②ガス管 (屋外)		取替	20年	配管用炭素鋼鋼管	①	○				
		取替	50年	被覆鋼管 ポリエチレン管	①	○				

推定修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	想定する修繕工事の仕様	参照文献	修繕の目的				
						安全性の確保	供給処理機能の維持	劣化の軽減	利便性の確保	美観の維持
10 空調換気設備										
①空調設備	管理室、集会室等のエアコン	取替	15年		③					○
②換気設備	管理員室、集会室、機械室、電気室換気扇、ダクト類、換気口、換気ガラリ	取替	15年		③	○				
11 電灯設備										
①電灯設備	共用廊下・エントランスホール等の照明器具、配線器具、非常照明、避難口・通路誘導灯、外灯等	取替	15年		③	○	○			
	非常用照明器具内蔵蓄電池	取替	4年～6年		-	○	○			
②配電盤類	配電盤・プルボックス等	取替	30年		③		○			
③幹線設備	引込開閉器、幹線（電灯、動力）等	取替	30年		③		○			
④避雷針設備	避雷突針・ポール・支持金物・導線・接地極等	取替	40年		③		○			
⑤自家発電設備	発電設備	取替	30年		③		○			
12 情報・通信設備										
①情報・通信設備	電話配電盤（MDF）、中間端子盤（IDF）等	取替	30年		③					○
②テレビ共聴設備	アンテナ、増幅器、分配機等 ※同軸ケーブルを除く	取替	15年		③					○
③光ケーブル配線設備	住棟内ネットワーク	取替	15年		③					○
④インターホン設備	インターホン設備、オートロック設備、住宅情報盤、防犯設備、配線等	取替	15年		③					○
13 消防用設備										
①屋内消火栓設備	消火栓ポンプ、消火管、ホース類、屋内消火栓箱等	取替	25年		③	○				
②自動火災報知設備	感知器、発信器、表示灯、音響装置、中継器、受信機等	取替	20年		③	○				
③連結送水管設備	送水口、放水口、消火管、消火隊専用栓箱等	取替	25年		③	○				
14 昇降機設備										
①昇降機	カゴ内装、扉、三方枠等	補修	15年		③					○
	全構成機器	取替	30年		③					○
15 立体駐車場設備										
①自走式駐車場	プレハブ造（鉄骨増+ALC）	補修	10年	鉄部塗装、車止め等の取替	③					○
		建替	30年	全部撤去の上建替	③					○
②機械式駐車場	2段方式、多段方式（昇降式、横行昇降式、ピット式）、垂直循環方式等	補修	5年	鉄部塗装、部品交換	③					○
		建替	20年	撤去、新設	③					○
16 外構・附属施設										
①外構	平面駐車場、車路・歩道等の舗装、側溝、排水溝 囲障（塀、フェンス等）、サイン（案内板）、遊具、ベンチ等 埋設排水管、排水樹等、※埋設給水管を除く	補修	20年		①			○	○	
		取替	20年		①	○				○
		取替	20年		①		○			
②附属施設	自転車置場、ゴミ集積所 植栽	取替	20年		①					○
		整備	20年		①					○

推定修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	想定する修繕工事の仕様	参照文献	修繕の目的				
						安全性の確保	供給処理機能の維持	劣化の軽減	利便性の確保	美観の維持
17 仮設工事										
①共通仮設		仮設	18年	仮設事務所、資材置き場等	—					
②直接仮設		仮設	18年	枠組足場、養生シート等	—					
18 専用部分										
①住設機器	浴室ユニット	取替	25年		①				○	
②設備機器	分電盤	取替	15年		①	○				
	給湯・暖房器、バランス釜	取替	15年		①				○	
	換気扇	取替	20年		①				○	

参照文献凡例

- ① 公営住宅ストック総合活用計画（公共賃貸住宅ストック総合活用計画）の策定指針（案）
- ② UR賃貸住宅の長寿命化に関する計画（UR／2014年4月）
- ③ 長期修繕計画標準様式、長期修繕計画作成ガイドライン・同コメント（国土交通省住宅局／2008年6月）
- ④ 建築編 マンションの維持修繕技術（平成19年度版）（（社）高層住宅管理業協会／2007年10月）
- ⑤ 平成17年版 建築物のライフサイクルコスト 国土交通省大臣官房官庁営繕部監修（建築保全センター／2005年9月）
- ⑥ 長期修繕計画指導・コンサル制度 長期修繕計画作成の手引き（（社）高層住宅管理業協会 マンション保全センター／2010年7月）

(3) 改善事業の実施方針

引き続き活用を図る市営住宅については、各住棟を長期的に活用することを考慮し、優先的に改善対象となっている住棟の整備を行います。

長寿命化型の改善事業を実施する場合は、必要性、効果を考慮したうえで、国の支援の活用を図りながら、計画的に実施します。

また、改善事業には、長寿命化型のほかに、福祉対応型、安全性確保型、居住性向上型、脱炭素社会対応型、子育て世帯支援型があり、入居者属性や住宅の特性等を考慮し、必要に応じた改善を行います。

表 5-4 改修事業の実施方針

区分	実施方針
安全性確保型	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・非常時に円滑に避難できるよう避難設備や経路の整備や確保を行う。 ・防犯性や落下や転倒防止等生活事故防止に配慮した改善を行う。 <p>【実施内容】耐震改修、屋外通路等の避難経路の整備や確保、防犯に配慮した建物部品の設置 等</p>
長寿命化型	<ul style="list-style-type: none"> ・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予防保全的な改善を行う。 <p>【実施内容】外壁改修、給排水管の耐久性向上、住戸内配管の集約化 等</p>
福祉対応型	<ul style="list-style-type: none"> ・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を進める。 <p>【実施内容】住戸内部・共用部の段差解消、エレベーター設置 等</p>
居住性向上型	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 <p>【実施内容】間取りの変更、電気容量のアップ、開口部のアルミサッシ化 等)</p>
脱炭素社会対応型	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 <p>【実施内容】住戸内部・共用部等のLED化 等</p>
子育て世帯支援型	<ul style="list-style-type: none"> ・子育て世帯の優先入居を行うための設備等の改善を行う。 <p>【実施内容】子どもの転落、転倒防止・キッズスペースの設置 等</p>

(4) 建替事業の実施方針

①建替えの基本方針

建替事業の実施に際しては、以下の実施方針に基づき、事業を推進します。

i) 市営住宅の集約化

分散立地している老朽化した小規模な団地については日常生活の利便性やコミュニティの形成も考慮したうえで再編を進め管理の効率化を図ります。

ii) バリアフリー化の推進

建替えを行う際には、手すりの設置、住宅内段差の解消、1階共用部分へのスロープの設置を行う等の対応により、住戸内及び共用部、敷地のバリアフリー化を図ります。

iii) 多様な住宅タイプの供給

市営住宅への入居世帯状況を踏まえ、住宅規模と世帯規模のミスマッチが生じないように、小規模世帯向け、ファミリー世帯向け等の様々なタイプの住宅の供給について検討します。

iv) 周辺景観や地球環境への配慮

建物外観や外構のデザインに関して、本市の豊かな自然環境と調和した景観の形成を図ります。

建替えを行う際には、地球環境への影響を最小限に抑えるため、日照や風通し等に配慮した住棟配置、省エネルギー性能の高い材料の選定等に努めます。

v) 入居者との合意形成

入居者の移転や工事の実施に伴う騒音や振動等の発生、住宅内への立ち入り等、入居者の生活に大きな影響を与える可能性があることについて事前に理解と協力を得るよう努めます。

建替えに伴い居住性や利便性が向上する一方で、家賃の上昇により、入居者の金銭的負担が大きくなることは避けられないことから、入居者との十分な合意形成を図ります。

vi) 子育て世帯向け

公営住宅入居資格がある子育て世帯やこれから子育てを考えている世帯などが優先的に入居できる市営住宅を整備することで、「子育てがしたい」、「もう一人子どもがほしい」という思いを叶え、安心して子育てが出来る環境づくりに努めます。

②建替えの実施方針

建替事業については、社会情勢の変化などによる公営住宅の需要の変化や改善事業の進捗状況を確認しながら、建替時期、戸数及び統廃合等に、部分的な用途廃止を含めて検討を行います。

なお、実施にあたっては、見晴住宅を優先的に取り組みます。

住生活基本計画に基づいて主に子育て世帯に対する支援として、公営住宅入居資格がある子育て世帯への支援を目的とした（仮）市営府中住宅を整備します。

表 5-5 建替計画のある住宅

住宅名	管理戸数	計 画
公営住宅	30 戸	—
見晴住宅	20 戸	新設
（仮）市営府中住宅（公営）	10 戸	場所は未定
特定公共賃貸住宅	10 戸	—
（仮）市営府中住宅（特公）	10 戸	場所は未定
合計	40 戸	—

第6章 ライフサイクルコストとその縮減効果の算出

(1) ライフサイクルコストとその縮減効果算出の考え方

①基本的な考え方

策定指針におけるライフサイクルコスト(LCC)の算出の考え方に基づき、新規整備及び建替事業を実施する市営住宅等についてはライフサイクルコストを算出し、長寿命化型改善事業を実施する市営住宅等については、ライフサイクルコストの縮減効果を算出します。

②ライフサイクルコスト(LCC)の算出

策定指針に基づき、以下の方法にてライフサイクルコストを算出します。

【算出の方法】

・ $LCC = ①建設費 + ②改善費 + ③修繕費 + ④除却費$ [単位 千円/棟・年]

- ①建設費：当該住棟の建設時点に投資した建設工事費
- ②改善費：想定される管理期間における改善工事費の見込み額から修繕費相当額を控除した額（改善事業を実施することにより不要となる修繕費を控除した額）
- ③修繕費：管理期間における修繕工事費の見込額
- ④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額

③ライフサイクルコスト(LCC)縮減効果の算定方法

【算出の考え方】

- ・ 公営住宅等長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業を実施する場合、実施しない場合、それぞれの場合について評価期間中に要するコストを算出し、住棟単位で年あたりのコスト比較を行います。
- ・ 算出に際しては、戸あたりコストを基に当該住棟の住戸数分を積算して、住棟あたりのコストを算出します。
- ・ 現時点以降、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%/年を適用して現在価値化する。現在価値化の算出式は、次の通りとします。

現時点以降の経過年数 a 年における「将来の改善費、修繕費、除却費」 b の現在価値 $= b \times c$

- a ：現時点以降の経過年数
- b ：将来の改善費、修繕費、除却費
- c ：現在価値化係数 $c = 1 \div (1 + d)^a$
- d ：社会的割引率 (0.04 (4%))

【算出の手順】

以下の手順でライフサイクルコスト（LCC）の縮減効果を算出します。

<計画前モデル>

①評価期間（改善非実施）A

- ・長寿命化型改善事業を実施しない場合に想定される管理期間

②修繕費A

- ・修繕費＝（当該住棟の建設費×修繕項目別の修繕費乗率）の累積額
- ・上記の修繕費算出式を用いて、建設時点から上記①評価期間（改善非実施）A までの各年の修繕費を累積した費用とします。
- ・現時点以後の各年の修繕費については、現在価値化して算出します。

③建設費

- ・推定再建築費＝当該住棟の建設時点に投資した建設工事費×公営住宅法施行規則第23条の率。ただし、当該住棟の建設時点に投資した建設工事費を把握できない場合は、建設当時の標準建設費で代用します。

④除却費A

- ・評価期間（改善非実施）末に実施する除却工事費
- ・評価期間（改善非実施）末の時期に応じて、現在価値化して算出します。

⑤計画前LCC

- ・計画前LCC＝（③建設費＋②修繕費A＋④除却費A）÷①評価期間（改善非実施）（単位：円戸・年）

<計画後モデル>

⑥計画期間（改善実施）B

- ・公営住宅等長寿命化計画に基づく改善事業（LCC算定対象）及び公営住宅等長寿命化計画の計画期間以後に想定される改善事業（LCC算定対象）を実施する場合に想定される管理期間（目標管理期間）

⑦修繕費B

- ・修繕費＝（当該住棟の建設費×修繕項目別の修繕費乗率）の累積額
- ・上記の修繕費算出式を用いて、建設時点から上記⑥評価期間（改善実施）B までの各年の修繕費を累積した費用とします。
- ・現時点以降の各年の修繕費については、現在価値化して算出します。

⑧長寿命化型改善費

- ・公営住宅等長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業費及び公営住宅等長寿命化計画の計画期間以降に想定される長寿命化型改善事業費の総額から修繕費相当額を控除した額。当該改善を複数回行う場合はそれらの合計費用とします。
- ・修繕費相当額の控除については、想定している長寿命化型改善項目に相当する「計画修繕項目の修繕費乗率を除いて修繕費を算出すること（当該計画修繕項目の修繕費乗率を除いた修繕費乗率を推定再建築費に乗じて修繕費を算定すること）で

対応しています。

- ・長寿命化型改善は現時点以後に行われるので、全て現在価値化して算出します。

⑨建設費

- ・推定再建築費（＝当該住棟の建設時点に投資した建設工事費×公営住宅法施行規則第 23 条の率）。ただし、当該住棟の建設時点に投資した建設工事費を把握できない場合は、建設当時の標準建設費で代用します。

⑩除却費 B

- ・評価期間（改善実施）末に実施する除却工事費
- ・評価期間（改善実施）末の時期に応じて、現在価値化して算出します。

⑪計画後 L C C

- ・計画後 L C C = (⑨建設費 + ⑧長寿命化型改善費 + ⑦修繕費 B + ⑩除却費 B) ÷ ⑥評価期間（改善実施）B（単位：円／戸・年）

< L C C 縮減効果 >

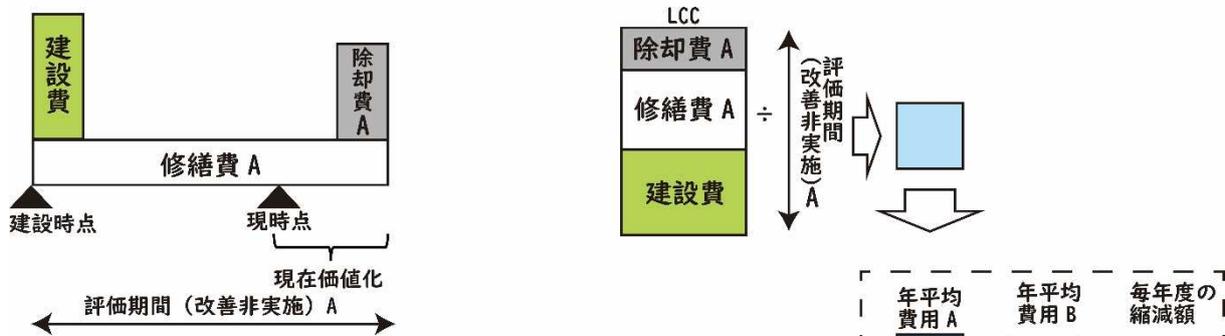
⑫年平均縮減額

- ・上記⑤、⑪より、年平均縮減額 = ⑤計画前 L C C - ⑪計画後 L C C

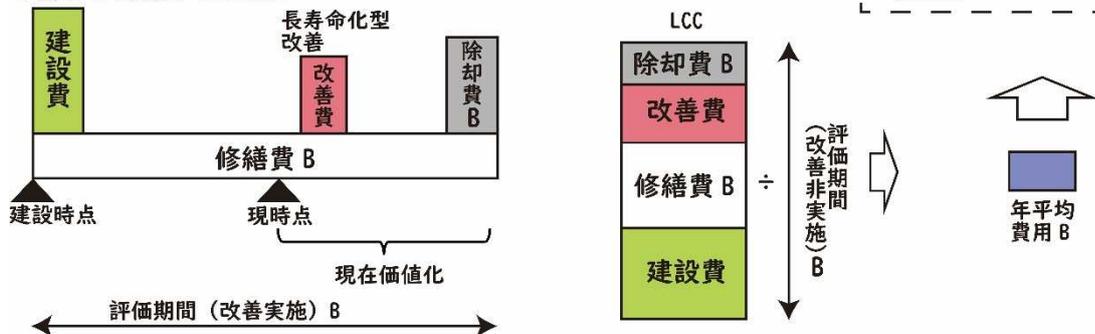
⑬住棟あたりの年平均縮減額

- ・以上より算出した年平均縮減額は戸あたり額であり、これに当該住棟の住戸数分を積算して、住棟あたりの年平均縮減額を算出します。年平均縮減額が+であれば、ライフサイクルコスト（L C C）縮減効果があると判断します。

【改善を実施しない住棟】



【改善を実施する住棟】



(2) 改善事業の実施による長寿命化およびライフサイクルコストの縮減に関する方針

市営住宅ストックの長寿命化を図るためには、建物の老朽化や劣化による事故、居住性の低下等を未然に防ぐ、予防保全的な維持管理が重要であることを踏まえ、改善事業の実施による長寿命化およびライフサイクルコストの縮減に関する方針を以下のとおり設定します。

① 予防保全による計画的な維持管理

- ・良質な住宅ストックについては、対処療法的な維持管理から、予防保全による長期の計画的な維持管理を図る改善を実施することによって、市営住宅の長寿命化を図ります。
- ・周期的に実施する必要がある修繕を計画的に実施します。

② 仕様のアップグレード等によるライフサイクルコストの縮減

- ・仕様のアップグレード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ってライフサイクルコストの縮減を図ります。
- ・空室となった住戸に対して修繕を実施します。
- ・適切な時期に調査・点検を行ったうえで、建物の安全性等が確認された場合には、予定していた計画修繕を延期します。

③ 定期点検の充実による修繕・改善の効率的な実施

- ・修繕標準周期に先だって定期点検を充実し、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。
- ・日常的な保守点検を実施します。
- ・建築基準法に基づく法定点検を定期的を実施します。

(3) LCCの算出結果

改善事業の実施を予定している住宅について、LCCを算出した結果、算定対象となった全ての住宅において縮減効果が得られました。

表 6-1 LCC 算出結果

地域	団地名	種別	建設年度	階数	管理戸数	改善前LCC (千円/年)	改善後LCC (千円/年)	LCC縮減効果 (千円/年)
府中	亀寿住宅	公営住宅	S47~49	2	36	4,444	3,763	681
	高木住宅1	公営住宅	S60	3	24	168,919	92,709	76,210
	高木住宅2	公営住宅	S62	3	15	108,966	80,379	28,587
上下	后住宅	公営住宅	S60	2	10	2,796	1,970	826
	井永住宅	公営住宅	S63~H3	2	26	9,436	8,029	1,408
	岩崎住宅	公営住宅 特公賃	H11・13	3・2	16	7,065	5,798	1,267
	下野町住宅	公営住宅	H5~7	2	16	17,641	15,327	2,314
	下野町団地	特公賃	H8・9	4	34	13,330	11,168	2,163
合計						332,597	219,142	113,455

第7章 長寿命化のための事業実施予定一覧

策定指針で示される以下の様式に基づき、計画期間内の事業実施予定を整理します。

【様式1】 計画修繕・改善事業の実施予定一覧

【様式2】 新規事業整備及び建替事業の実施予定一覧

【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）

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名： 府中市

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		修繕・改善事業の内容										LCC縮減効果(千円/年)	備考
					法定点検	法定点検に準じた点検	令和6年	令和7年	令和8年	令和9年	令和10年	令和11年	令和12年	令和13年	令和14年	令和15年		
高木第一住宅	1	6	耐火3階	S60				【設計】 給水管改修 排水管改修	【長寿命化】 給水管改修 排水管改修								19,053	
	2	6	耐火3階	S60				【設計】 給水管改修 排水管改修	【長寿命化】 給水管改修 排水管改修								19,053	
	3	12	耐火3階	S60				【設計】 給水管改修 排水管改修		【長寿命化】 給水管改修 排水管改修							38,105	
下野町住宅	1	4	木造2階	H5					【設計】 外壁改修 給水管改修 排水管改修	【長寿命化】 外壁改修 給水管改修 排水管改修							579	
	2	8	木造2階	H6					【設計】 外壁改修 給水管改修 排水管改修		【長寿命化】 外壁改修 給水管改修 排水管改修						1,157	
	3	4	木造2階	H7					【設計】 外壁改修 給水管改修 排水管改修			【長寿命化】 外壁改修 給水管改修 排水管改修					579	
下野町団地	4	14	耐火4階	H8									【設計】 外壁改修 バルコニー改修	【長寿命化】 外壁改修 バルコニー改修			891	
	5	20	耐火4階	H9									【設計】 外壁改修 バルコニー改修		【長寿命化】 外壁改修 バルコニー改修		1,272	
																	-	
																	-	
																	-	
																	-	
																	-	

注1) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。

注2) LCC縮減効果欄は、長寿命化型改善事業、又は全面的改善事業を実施する住棟に関して記載する。

