

府中市市営住宅長寿命化計画

令和 6 年 3 月

(令和 7 年 3 月 第 1 回変更)

広島県府中市

目次

第1章 計画の目的等	1
（1）計画の背景・目的	1
（2）計画の期間	1
（3）計画の位置づけ	2
第2章 公営住宅等の状況把握	3
（1）府中市の概要	3
（2）人口・世帯の動向と住宅事情等	4
（3）市営住宅ストックの状況	9
（4）市営住宅入居世帯の状況	17
（5）市営住宅の建替え等に係る従来の取組み	23
第3章 長寿命化に関する基本方針	24
（1）公営住宅等の需要見通しの推計	24
（2）市営住宅の整備の方針	27
（3）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	29
（4）点検結果に応じた適切な修繕等の方針	29
（5）修繕・改善事業等に活用できるデータ管理の方針	29
第4章 長寿命化計画の対象と事業手法の選定	30
（1）基本的な考え方	30
（2）事業手法の選定	33
第5章 手法別の実施方針	48
（1）点検の実施方針	48
（2）計画修繕の実施方針	49
（3）改善事業の実施方針	54
（4）建替事業の実施方針	55
第6章 ライフサイクルコストとその縮減効果の算出	57
（1）ライフサイクルコストとその縮減効果算出の考え方	57
（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	60
（3）LCCの算出結果	60
第7章 長寿命化のための事業実施予定一覧	61

第Ⅰ章 計画の目的等

(1) 計画の背景・目的

公営住宅等については、厳しい財政状況の下で、更新期を迎えつつある老朽化した大量のストックを効率的かつ円滑に更新を行い、また、住民の多様なニーズに対応したストックの整備を進めるとともに、適切に維持・管理を行っていくことが必要となっています。

国においては、2009年（平成21年）3月に策定した「公営住宅等長寿命化計画策定指針」を2016年（平成28年）8月に改定し、「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）」が公表されています。

府中市（以下「本市」という。）においては、市営住宅を30団地355戸管理していますが、既に耐用年限を経過した住宅が約7割を占めるなど住宅の老朽化が進んでおり、これらの市営住宅ストックの整備等を計画的に行う必要があります。

また、限られた財源の中で、市営住宅ストックの適切かつ効率的な維持管理と整備を進めるためには、予防保全的な維持管理を行うことにより、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つなげていくことが必要となっています。

本計画は、市営住宅ストックの現状と課題の把握、市営住宅ストックの活用及び長寿命化に資する修繕又は改善のあり方の検討に基づいて、府中市営住宅長寿命化計画を策定するもので、市営住宅ストックのライフサイクルコストの縮減を図りつつ、効率的かつ円滑な整備等と維持管理を推進することを目的とします。

(2) 計画の期間

本計画の期間は、令和6年度から令和15年度までの10年間とします。

なお、社会情勢の変化、事業の進捗状況に応じ、適宜見直しを行うものとします。

(3) 計画の位置づけ

本計画は、「第5次府中市総合計画（令和2年6月）」、「府中市住生活基本計画（令和5年3月）」を上位計画とし、「住生活基本計画（全国計画）」、「住生活基本計画（広島県計画）」及び「県営住宅再編5箇年計画（第3次）」などとの連携を図ります。

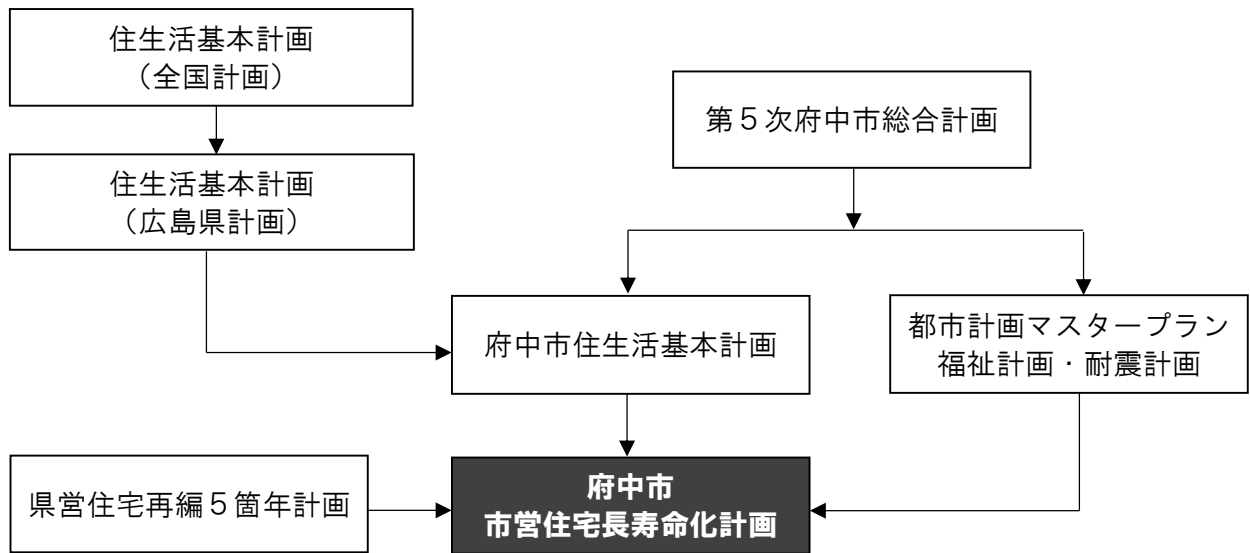


図 1-1 計画の位置づけ

第2章 公営住宅等の状況把握

(1) 府中市の概要

本市は、広島県の東南部内陸地帯に位置し、福山市、尾道市、三次市、庄原市、世羅町、神石高原町と接しています。

地形は、竜王山、岳山をはじめとした 400～700 メートルに及ぶ山々が起伏し、中央部から南部にかけて、瀬戸内海に注ぐ芦田川水系本流及びその支流、北部には日本海に注ぐ江の川水系上下川が流れ、陰陽の分水界を形成しています。

交通は、南部に国道 486 号、北部に国道 432 号が通過しているほか、ＪＲ福塩線が通っています。

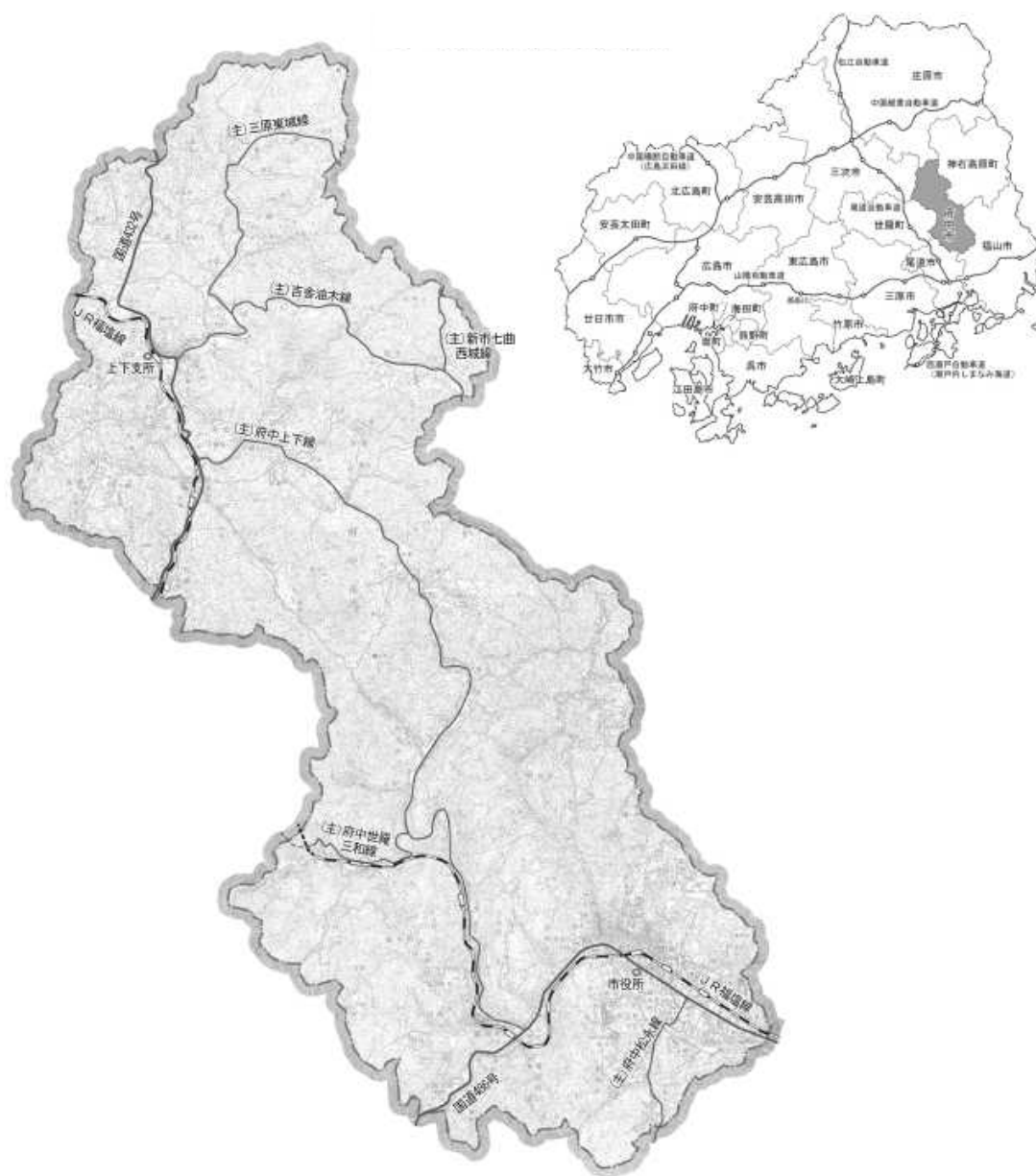


図 2-1 本市の位置と交通体系

(2) 人口・世帯の動向と住宅事情等

①人口の推移

2020年（令和2年）の人口は37,655人であり、1980年（昭和55年）（56.2千人）から67.1%にまで減少しており、今後も減少することが予測されています。

また、2020年（令和2年）の年齢3区分別人口割合は、年少人口（15歳未満）が10.4%、生産年齢人口（15～64歳）が51.2%、老年人口（65歳以上）が38.2%となっており、年少人口や生産年齢人口が減少している一方で、老年人口が増加しています。

本市の年少人口と生産年齢人口の割合は広島県や全国より下回っている一方で、老年人口の割合は上回っています。

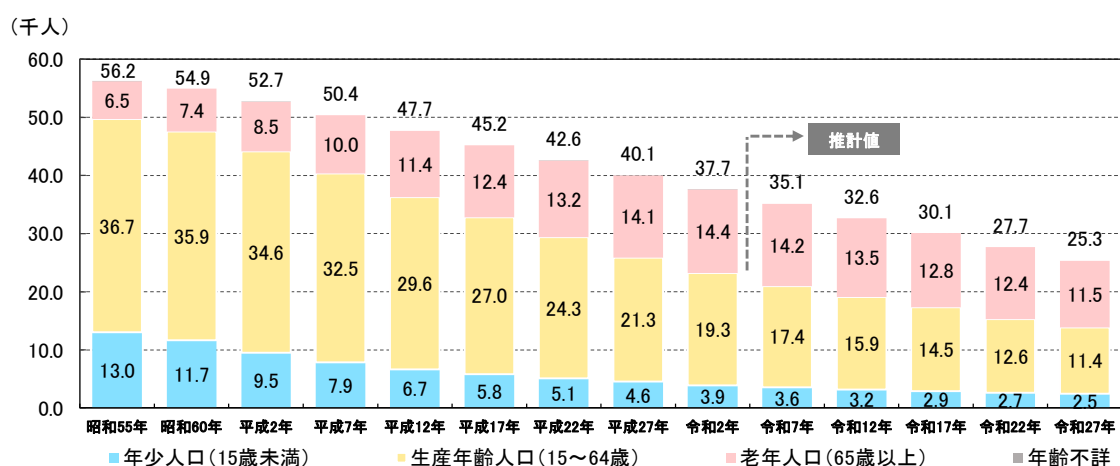


図 2-2 本市の人口動向

出典：令和2年まで(実績値)は総務省「国勢調査」、
令和7年以降(推計値)は国立社会保障・人口問題
研究所「日本の将来推計人口(平成30年推計)」

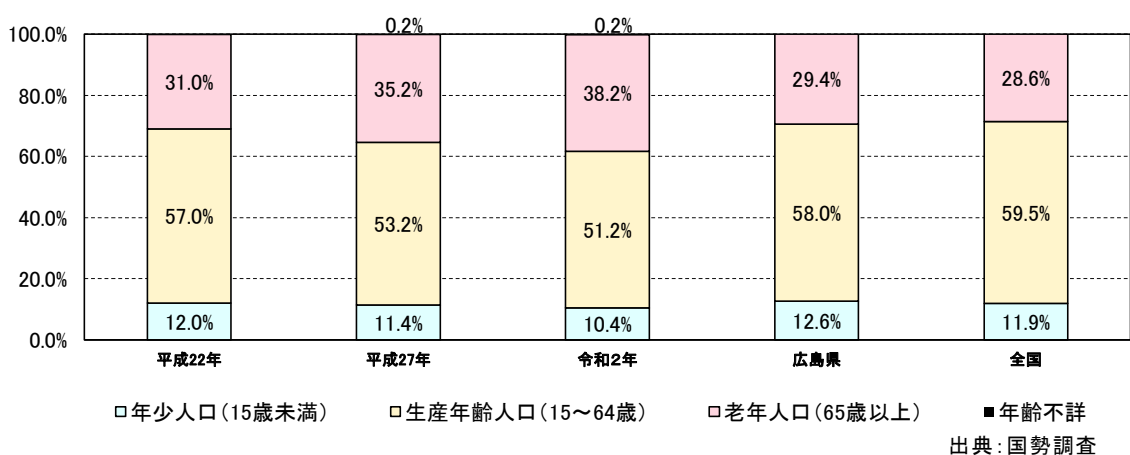


図 2-3 本市の人口の割合

②世帯数の推移

2020年（令和2年）の世帯数は15,030世帯であり、1995年（平成7年）の15,685世帯から95.8%とわずかに減少しています。一方で、2020年（令和2年）の1世帯当たりの人員は約2.5人であり、1985年（昭和60年）の約3.5人から1世帯あたりの人数は約1.0人減少しています。

家族類型の割合は、「単身世帯」（28.7%）が最も高く、次いで「夫婦と子どもからなる世帯」（23.2%）となっています。

また、本市の「夫婦のみの世帯」の割合（22.8%）は広島県（21.9%）、全国（18.4%）より高くなっています。

さらに、本市の「ひとり親と子どもからなる世帯」の割合（10.7%）も広島県（8.8%）、全国（9.6%）より高くなっています。

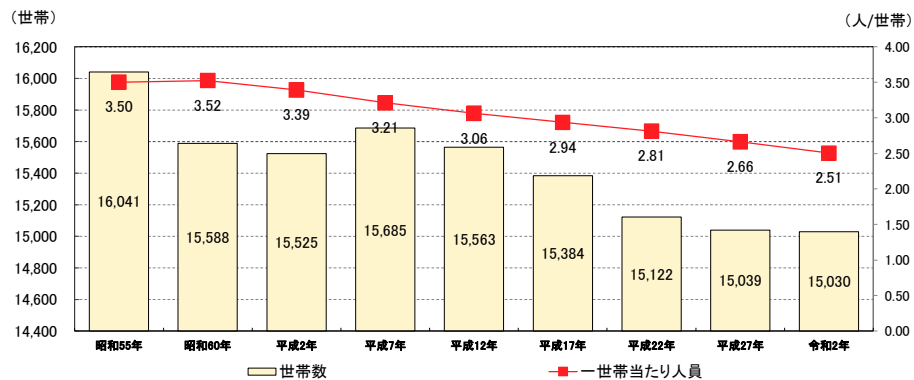


図 2-4 本市の世帯動向

出典：国勢調査

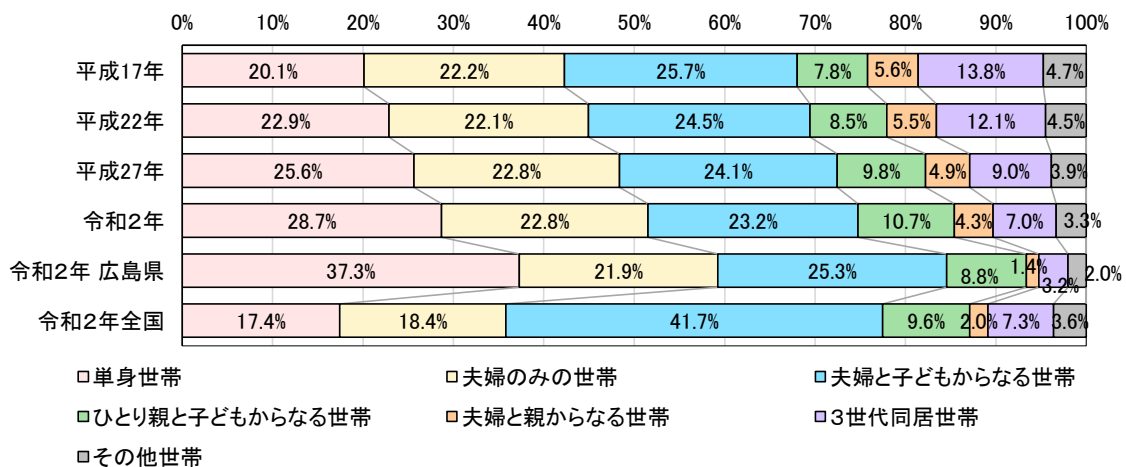
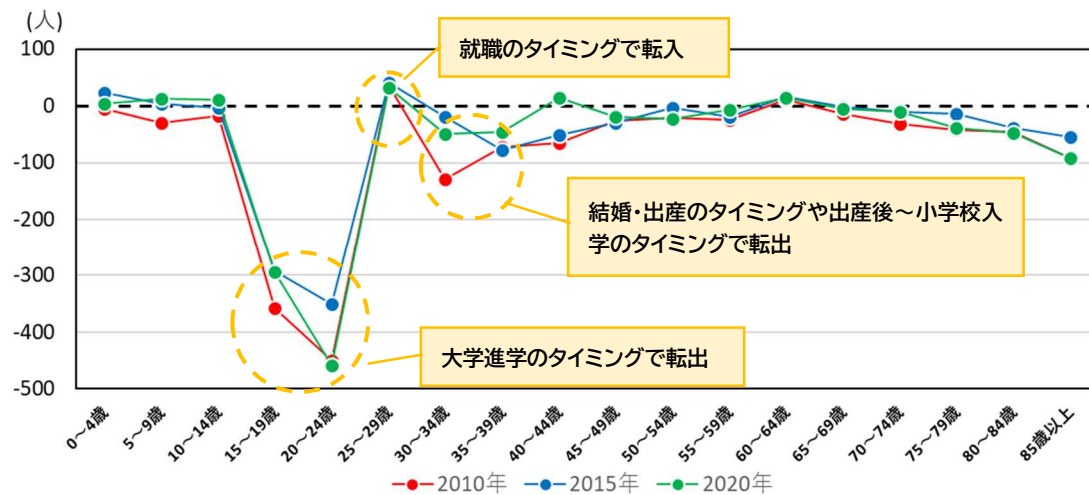


図 2-5 本市の家族類型の割合

出典：国勢調査

③年齢階級別の転入転出人口比率

人口動態をみると、就職場面（25～29 歳）でUIJ ターンなどによる転入がありながら、結婚・出産・子供の就学場面（30～34 歳）で転出しており、子育ての場（生活の場）として本市が選ばれていないという問題を抱えています。



※調査時に大学進学したものについて、抽出調査であるため、18～24 歳までを見ることにしています。

図 2-6 年齢階級別の転入転出人口比率

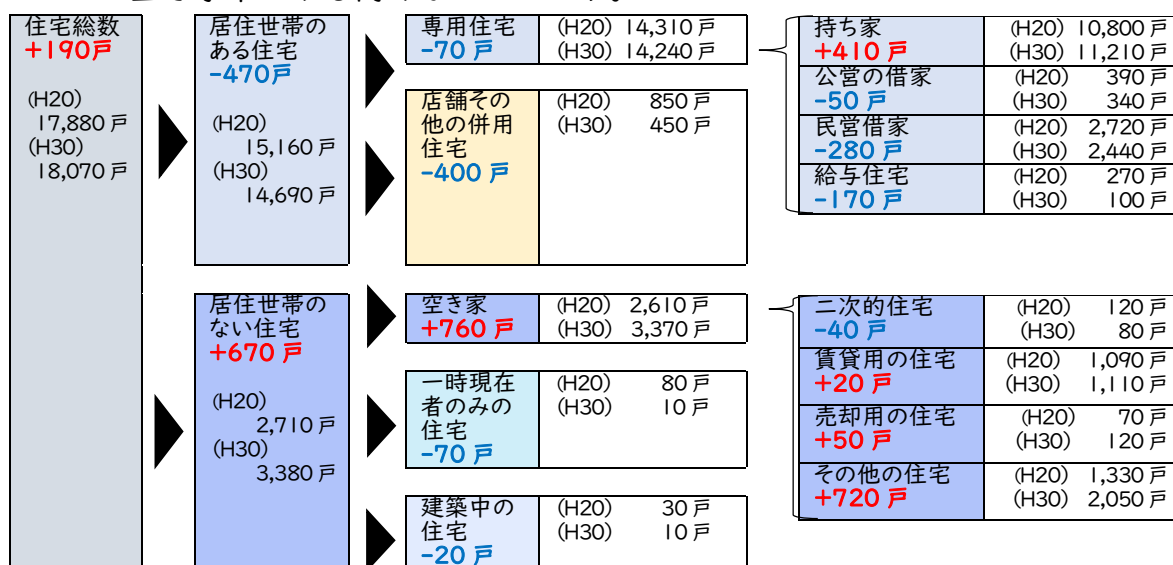
出典：国勢調査

④住宅ストックの概況

2018 年（平成 30 年）の住宅総数は 18,070 戸と、2008 年（平成 20 年）から 190 戸増加しており、そのうち居住世帯のある住宅は 14,690 戸と、2008 年（平成 20 年）から 470 戸減少しています。さらに、専用住宅をみると、持ち家が増加している一方で、借家と給与住宅が減少しています。

居住世帯のない空き家数は 3,370 戸あります。空き家のうち利用目的が不明確な空き家（その他の住宅）が 5 年間で 720 戸も増加しています。

本市の空き家率は増加傾向にあり、2013 年（平成 25 年）以降は広島や全国の空き家率よりも高くなっています。



※住宅・土地統計調査は抽出調査のため、各項目の内訳を足し合わせたものと合計が一致しない場合がある。

※給与住宅：社宅、公務員住宅等会社、団体、官公庁などが所有又は管理して、その職員を職務の都合上又は給与の一部として居住させている住宅

※一時現在者のみ住宅：昼間だけの使用等居住者が一人もいない住宅

※二次的住宅：週末や休暇時に避暑、避寒、保養などの目的で使用される住宅でふだんは人が住んでいない住宅及びふだん住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなったときに寝泊まりするなどたまに寝泊まりしている人がいる住宅

※その他の住宅：転勤、入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や取り壊すことになっている住宅など

図 2-7 住宅ストックの概況（平成 20 年と平成 30 年の比較）

出典：住宅・土地統計調査

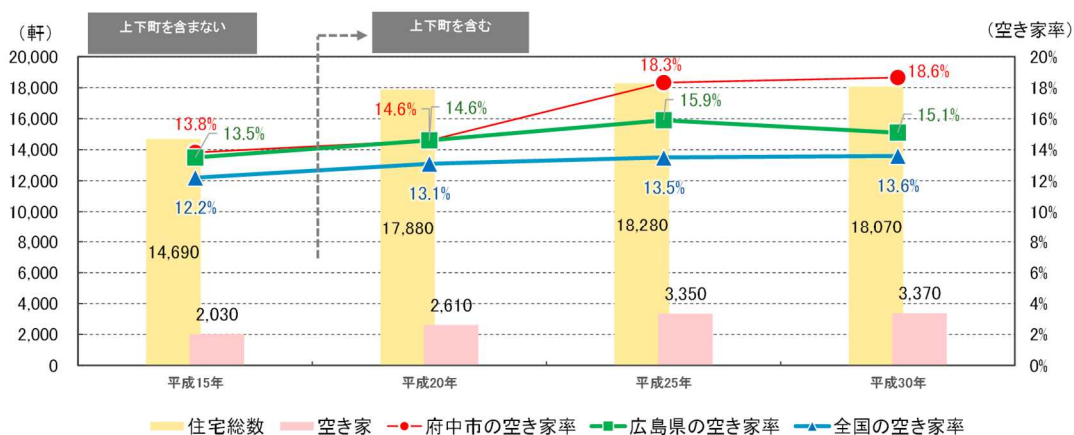


図 2-8 空き家数と空き家率の推移

出典：住宅・土地統計調査

⑤住宅の建て方

2018年（平成30年）の住宅の建て方の割合は、一戸建（約81.2%）が最も多く、次いで共同住宅1～2階建（7.8%）となっています。

本市の一戸建の割合は広島県、全国よりも高くなっている一方で、3階以上の共同住宅の割合が広島県、全国よりも低くなっています。

また、住宅の建て方の推移をみると、ほぼ横ばいとなっています。

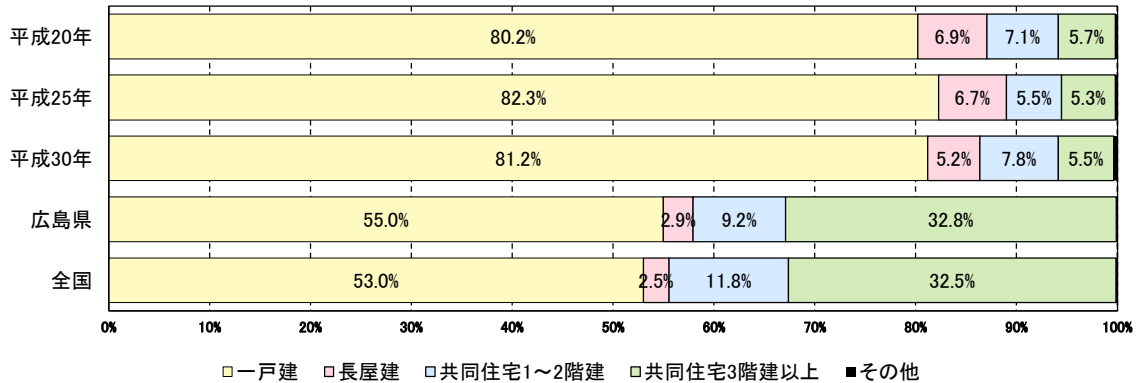


図 2-9 住宅の建て方

資料 住宅・土地統計調査

⑥住宅の建築時期

建築時期別住宅数の割合は、1970年（昭和45年）以前が25.4%と最も多く、次いで1971～1980年（昭和46年～昭和55年）が21.8%となっています。

本市の旧耐震基準1980年（昭和55年以前）の住宅の割合は、47.2%であり、広島県（28.2%）、全国（24.5%）を大きく上回っています。

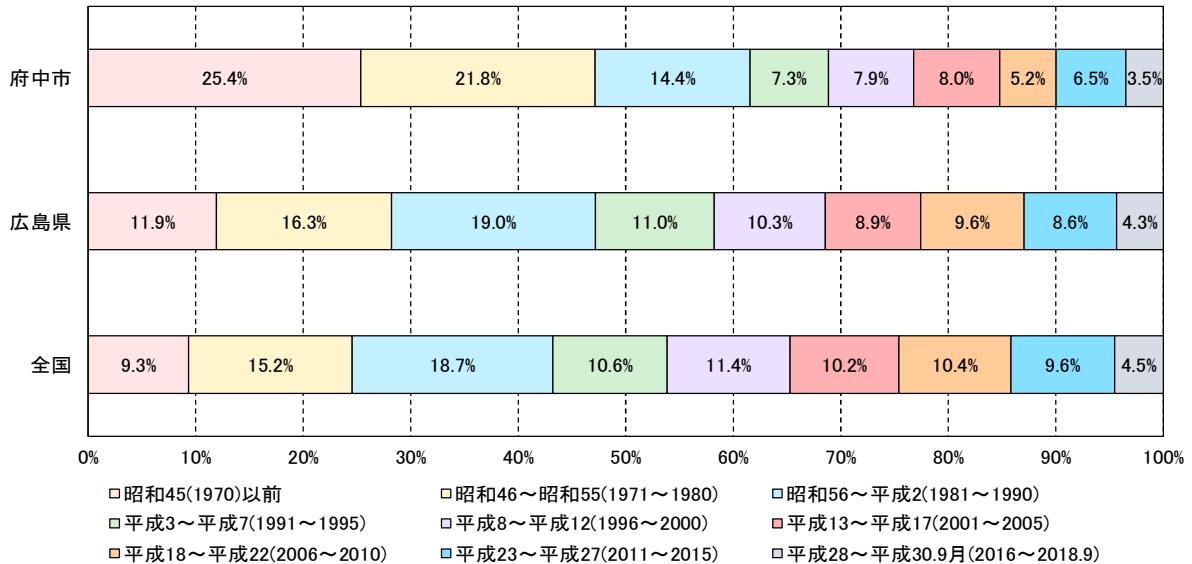


図 2-10 住宅の建築時期

資料 住宅・土地統計調査

(3) 市営住宅ストックの状況

① 公的賃貸住宅の管理戸数

本市においては、市営住宅を 30 団地 355 戸管理しています。このほか、広島県が管理する県営住宅が 2 団地 120 戸あり、公的賃貸住宅は合わせて 32 団地、475 戸となっています。

表 2-1 公的賃貸住宅管理戸数（令和 5 年 7 月現在）

	市営住宅		県営住宅		合計	
	団地	戸数	団地	戸数	団地	戸数
府中地域	19	183	2	120	21	303
上下地域	11	172	-	-	11	172
合計	30	355	2	120	32	475

② 市営住宅の概要

市営住宅の管理戸数を地域別にみると、府中地域が 19 団地 183 戸、上下地域が 11 団地 172 戸となっています。

種別管理戸数では、公営住宅 311 戸、特定公共賃貸住宅 44 戸となっています。

表 2-2 種別管理戸数（令和 5 年 7 月現在）

	公営住宅		特定公共賃貸住宅		合計	
	団地	戸数	団地	戸数	団地	戸数
府中地域	19	183	-	-	19	183
上下地域	9	128	2	44	11	172
合計	28	311	2	44	30	355

管理戸数別の団地数（団地規模）をみると、府中地域で規模の小さい団地が多い状況にあります。

表 2-3 管理戸数別団地数（令和 5 年 7 月現在）

	9 戸以下		10～19 戸以下		20～29 戸以下		30～39 戸以下		合計	
	団地	戸数	団地	戸数	団地	戸数	団地	戸数	団地	戸数
府中地域	14	52	2	34	1	24	2	73	19	183
上下地域	2	13	6	76	2	49	1	34	11	172
合計	16	65	8	110	3	73	3	107	30	355

表 2-4 市営住宅一覧（令和 5 年 7 月現在）

地域	番号	住宅名	棟名	建設年度	構造	階数	種別	管理戸数	備 考
府中地域	1	新町住宅		S28	木造	平家	公営	1	募集停止
	2	出口住宅		S30	木造	平家	公営	1	募集停止
	3	出口西住宅		S41(56)	簡耐	2 階	公営	4	募集停止
	4	目崎住宅		S27・28	木造	平家	公営	4	募集停止
	5	父石住宅		S31	木造	平家	公営	2	募集停止
	6	篠根住宅		S33	木造	平家	公営	4	募集停止
	7	本山住宅		S33	木造	平家	公営	6	募集停止
	8	元町山の神住宅		S32	木造	平家	公営	3	募集停止
	9	広谷住宅		S29	木造	平家	公営	4	募集停止
	10	中須くずま住宅		S33	木造	平家	公営	9	募集停止
	11	栗柄住宅		S30	木造	平家	公営	2	募集停止
	12	中須旭町住宅		S37～39	木造	平家	公営	37	募集停止
	13	見晴住宅		S41	木造	平家	公営	19	募集停止
	14	城山住宅		S42	木造	平家	公営	2	募集停止
	15	亀寿住宅		S47～49	簡耐	2 階	公営	36	
	16	三郎丸住宅		S48	簡耐	平家	公営	4	募集停止
	17	出口神田住宅		S56	簡耐	2 階	公営	6	募集停止
	18	高木第一住宅	1	S60	耐火	3 階	公営	6	
			2	S60	耐火	3 階	公営	6	
			3	S60	耐火	3 階	公営	12	
19		高木第二住宅	1	S62	耐火	3 階	公営	6	
	2		S62	耐火	3 階	公営	9		
小 計			-	-	-	-	-	183	
上下地域	1	極楽住宅		S42	木造	平家	公営	6	募集停止
	2	高原住宅		S42	木造	平家	公営	10	募集停止
	3・11	岩崎住宅	A	H11	耐火	3階	公営	8	
							特公	6	
			B	H13	耐火	2階	公営	8	
							特公	4	
	4	入田住宅		S47	簡耐	平家	公営	7	募集停止
	5	坊地1住宅		S52・53	簡耐	2階	公営	23	募集停止
	6	坊地2住宅		S57	簡耐	2階	公営	14	募集停止
	7	后住宅		S60	木造	2階	公営	10	
	8	井永住宅		S63～H3	木造	2階	公営	26	
	9	下野町住宅		H5～7	木造	2階	公営	16	
	10	下野町団地	1	H8	耐火	4階	特公	14	
			2	H9	耐火	4階	特公	20	
小 計			-	-	-	-	-	172	
合 計			-	-	-	-	-	355	

③市営住宅ストックの状況

種別割合は、公営住宅 87.6%、特定公共賃貸住宅 12.4%となっています。

府中地域は全て公営住宅、上下地域では公営住宅と特定公共賃貸住宅を管理しています。

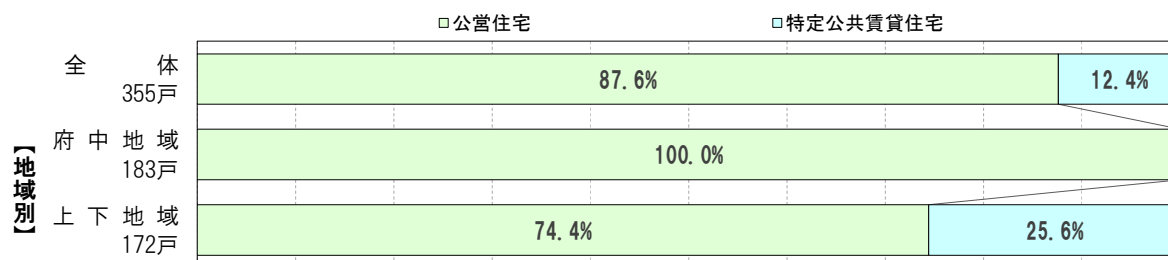


図 2-12 種別割合（令和 5 年 7 月現在）

構造別割合は、木造 45.6%、簡易耐火平家 3.1%、簡易耐火二階 23.4%、耐火構造 27.9%で、木造が半数弱を占めています。

府中地域では木造、上下地域では木造及び耐火構造の割合が高くなっています。

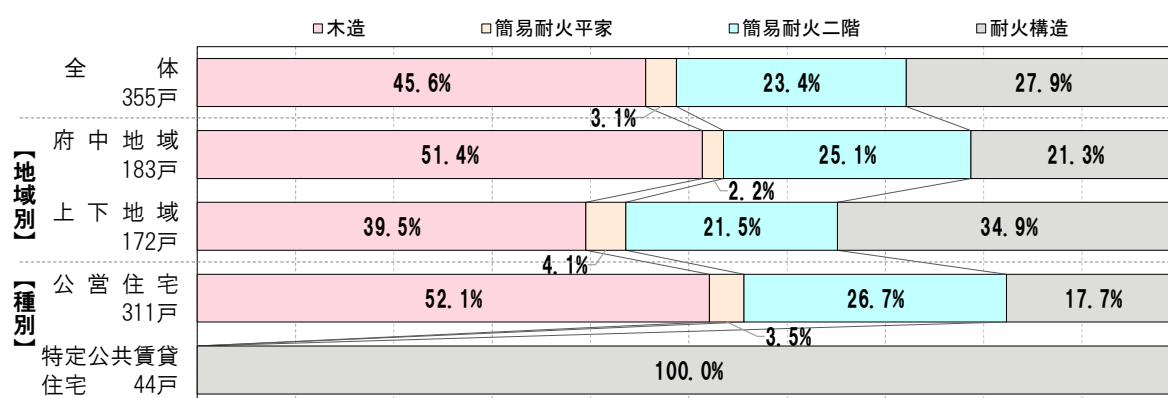


図 2-13 構造別割合（令和 5 年 7 月現在）

建設年度別割合は、昭和 48 年度以前（建設後 50 年以上経過）が 40.8%で最も高く、古い住宅が多い状況にあります。

次いで昭和 59～平成 5 年度（建設後 30～39 年経過）が 22.3%、平成 6～15 年度（同 20～29 年経過）が 20.3%、昭和 49～58 年度（同 40～49 年経過）が 16.6%、となっています。

地域別では、府中地域で昭和 48 年度以前、上下地域では平成 6～15 年度の割合が、それぞれ最も高くなっています。

構造別では、木造で昭和 48 年度以前が約 7 割を占めており、簡易耐火平家、同二階をみると昭和 58 年度以前のものとなっています。

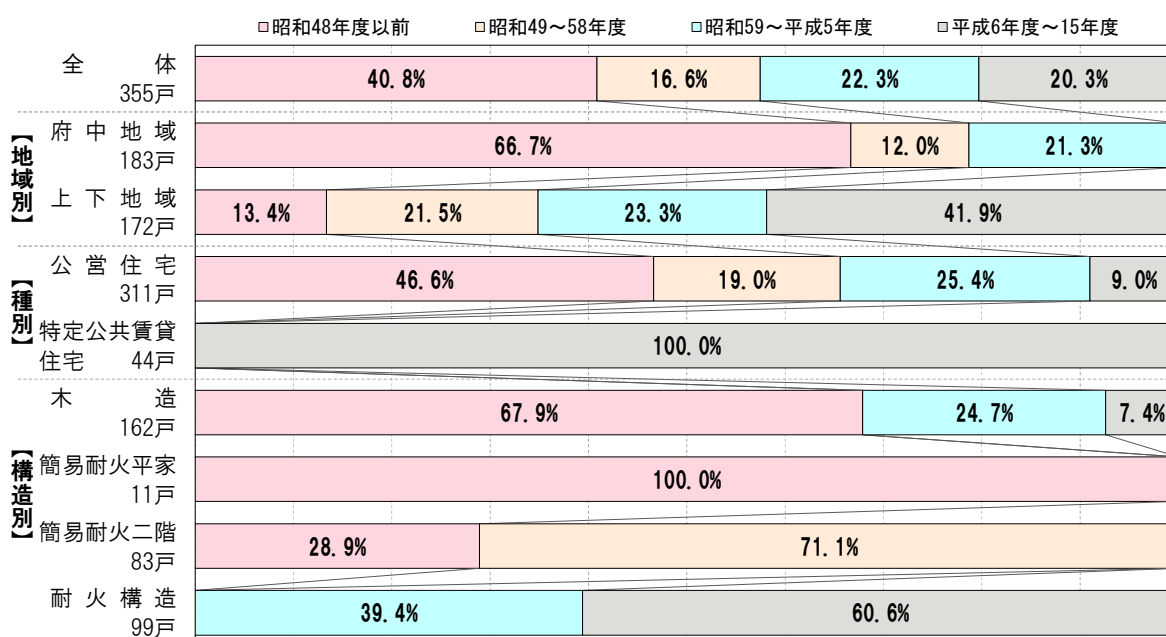


図 2-14 建設年度別割合（令和 5 年 7 月現在）

耐用年限経過状況をみると、令和5年度末に耐用年限を経過する住宅は 220 戸（62.0%）、耐用年限の 1/2 を経過する住宅は 75 戸（21.1%）で、合わせて 295 戸（83.1%）と多い状況にあります。

また、令和 15 年度末には、耐用年限を経過する住宅が 256 戸（72.1%）、耐用年限の 1/2 を経過する住宅が 73 戸（20.6%）、合わせて 329 戸（92.7%）と見込まれます。

地域別では、令和 15 年度末に耐用年限を経過する住宅をみると、府中地域で 144 戸（同地域管理戸数の 78.7%）、上下地域で 112 戸（同 65.1%）となるものと見込まれます。

表 2-5 地域別構造別市営住宅の耐用年限経過状況（令和 5 年 7 月現在）

		耐用 年限	管理 戸数	令和5年7月末			令和15年度		
				経過	1 / 2 経過	1 / 2 未経過	経過	1 / 2 経過	1 / 2 未経過
合計	合計 (割合)		355	220 62.0%	75 21.1%	60 16.9%	256 72.1%	73 20.6%	26 7.3%
	木造	30	162	150	12	0	162	0	0
	簡易耐火平家	30	11	11	0	0	11	0	0
	簡易耐火二階	45	83	59	24	0	83	0	0
	耐火構造	70	99	0	39	60	0	73	26
府中 地区	合計 (割合)		183	134 73.2%	49 26.8%	0 0.0%	144 78.7%	39 21.3%	0 0.0%
	木造	30	94	94	0	0	94	0	0
	簡易耐火平家	30	4	4	0	0	4	0	0
	簡易耐火二階	45	46	36	10	0	46	0	0
	耐火構造	70	39	0	39	0	0	39	0
上下 地区	合計 (割合)		172	86 50.0%	26 15.1%	60 34.9%	112 65.1%	34 19.8%	26 15.1%
	木造	30	68	56	12	0	68	0	0
	簡易耐火平家	30	7	7	0	0	7	0	0
	簡易耐火二階	45	37	23	14	0	37	0	0
	耐火構造	70	60	0	0	60	0	34	26

注：合計欄下段数値は割合

住戸専用面積別割合は、30～40 ㎡未満が 30.7%で最も高く、次いで 60～70 ㎡が 25.6%、40～50 ㎡未満が 23.1%の順となっています。

地域別では、府中地域で 30～40 ㎡未満の割合が約半数と高い状況にあります。

種別では、公営住宅で 30～40 ㎡未満が 35.0%で最も高くなっています。特定公共賃貸住宅は 40～50 ㎡未満が 68.2%と約 7 割を占めています。

構造別では、木造、簡易耐火平家で 30～40 ㎡未満が 6～7 割を占めています。建設年度別には、昭和 48 年度以前で 30～40 ㎡未満の割合が 75.2%と大半を占めており、建設時期が新しくなると、住戸規模も拡大する傾向にあります。

表 2-6 住生活基本計画（全国計画）で設定された住宅の面積に関する水準

区分	内容	面積(住戸専用面積・壁芯)
最低居住面積水準による必要面積	世帯人員に応じて、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㎡ ただし、29歳以下の場合、18㎡ ②2人以上の世帯 10㎡×世帯人員+10㎡
誘導居住面積水準による必要面積	世帯人員に応じて、豊かな住生活の実現の前提として多様なライフスタイルに対応するために必要と考えられる住宅の面積に関する水準	(以下の一般型、都市居住型参照)
都市居住型	都市の中心及びその周辺における共同住宅居住を想定したもの	①単身者40㎡ ただし、29歳以下の場合、37㎡ ②2人以上の世帯 20㎡×世帯人員+15㎡
一般型	都市の郊外及び都市部以外の一般地域における戸建住宅居住を想定したもの	①単身者55㎡ ただし、29歳以下の場合、50㎡ ②2人以上の世帯 25㎡×世帯人員+25㎡

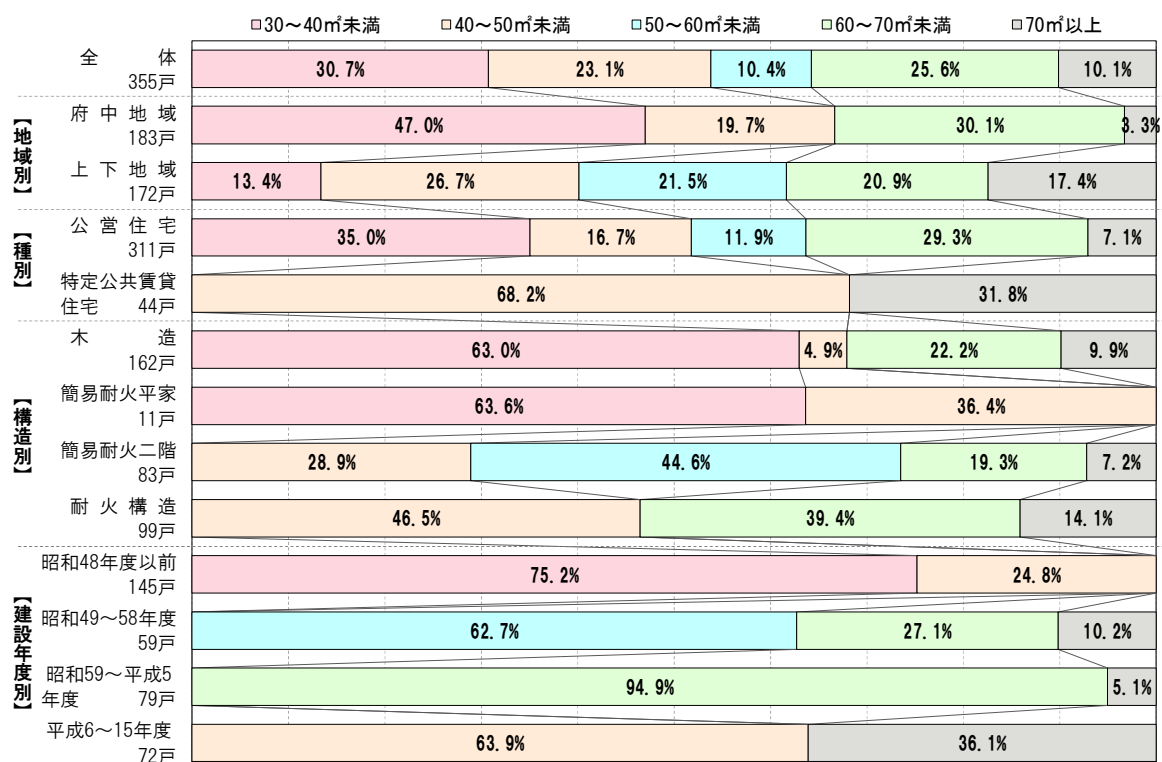


図 2-15 住戸専用面積別割合（令和 5 年 7 月現在）

設備等の状況について、募集停止中の住戸（168戸）を除いた187戸について把握しました。

3箇所（台所・浴室・洗面所）給湯設備の設置率は、72.7%となっています。トイレの水洗化率は100.0%であり、洋式便座の設置率は91.4%となっています。一方で、バリアフリー化率をみると、32.1%となっています。

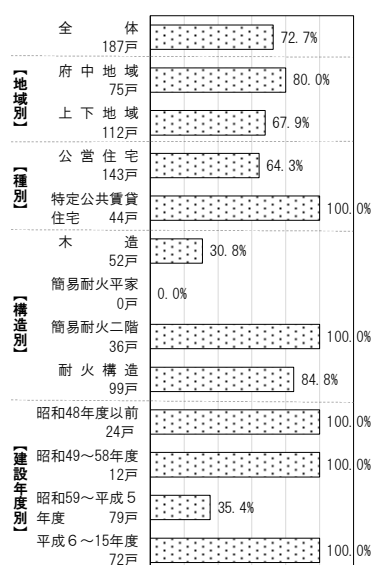


図 2-16 3箇所給湯設備の設置率

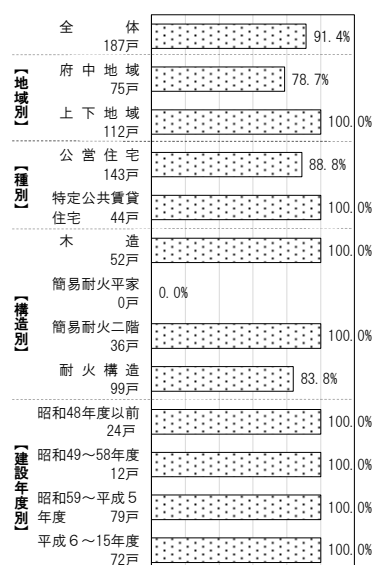


図 2-17 洋式便座の設置率

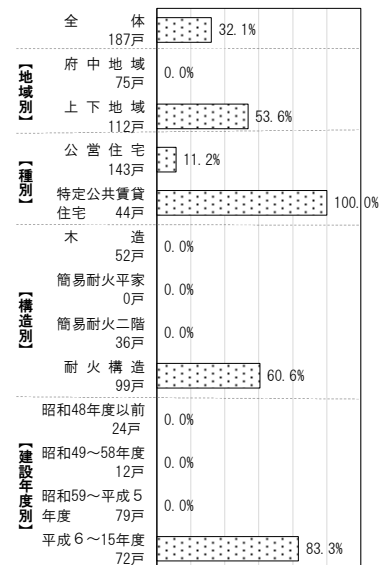


図 2-18 住戸内の段差解消率

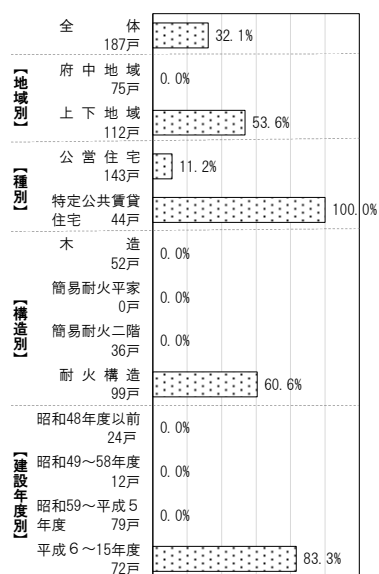


図 2-19 住戸内の手すり設置率

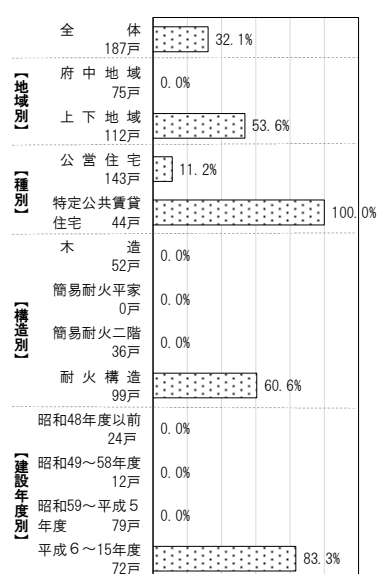


図 2-20 住戸内のバリアフリー化率

注：バリアフリー化率の基準は次のとおり。

- ・一定のバリアフリー化：住戸内手すり（トイレ、浴室）設置又は住戸内の段差解消に該当する住戸
- ・高度のバリアフリー化：住戸内手すり設置、住戸内の段差解消、車いすで通行可能な廊下幅（78cm以上）確保の全てに該当する住宅

(4) 市営住宅入居世帯の状況

①入居世帯の状況

世帯主の年齢別割合は、70 歳以上が 42.9%で最も高く、次いで 60～69 歳が 19.0%、50～59 歳が 14.6%などの順となっており、60 歳以上が合わせて 61.9%と約 6 割を占めています。

地域別にみると、府中地域、上下地域とも 70 歳以上の割合が高くなっています。

種別では、公営住宅で 70 歳以上の割合が 48.2%と高く、特定公共賃貸住宅では 49 歳以下の若年世代が 55.1%を占めています。

建設年度別では、建設時期が昭和 48 年度以前の古い住宅で、70 歳以上の高齢世帯主の割合が高い傾向にあります。

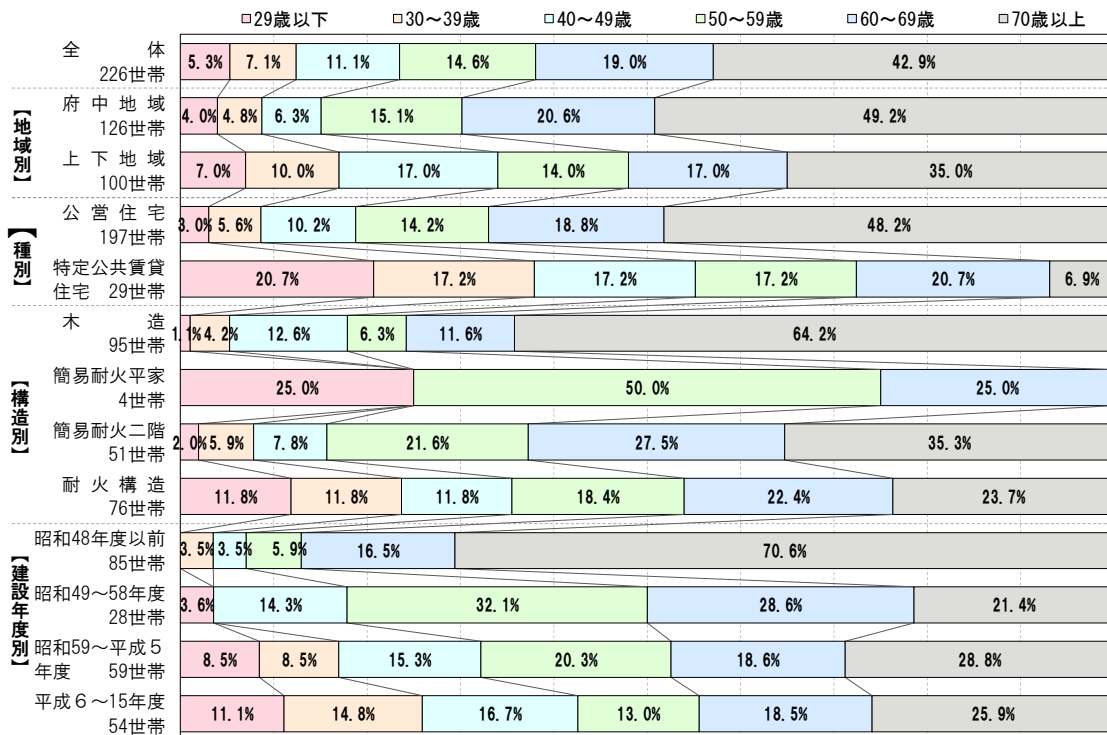


図 2-21 世帯主の年齢別割合（令和 5 年 7 月現在）

家族構成別割合は、高齢単身が 30.0%と最も高く、次いでひとり親と子が 19.7%、一般単身が 16.1%の順となっています。

また、高齢単身と高齢夫婦を合わせた高齢者のみの世帯割合は 40.8%と高い状況にあります。

地域別では、府中地域と上下地域どちらも高齢単身の割合が、最も高くなっています。

種別にみると、公営住宅で高齢単身、特定公共賃貸住宅では一般単身の割合が高くなっています。

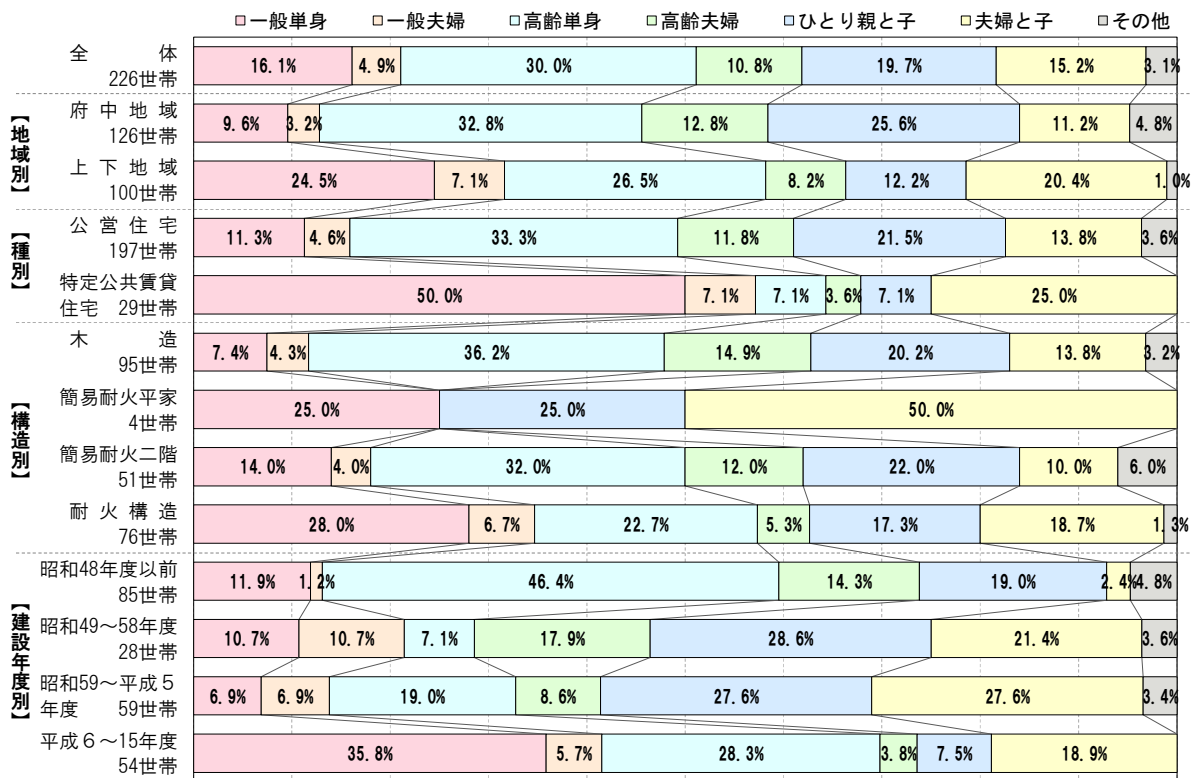


図 2-22 家族構成別割合（令和 5 年 7 月現在）

世帯人数別割合は、1人が46.0%、2人が32.6%、3人が11.6%、4人が5.4%、5人以上が4.5%となっており、1～2人の少人数世帯が78.6%と約8割を占めています。

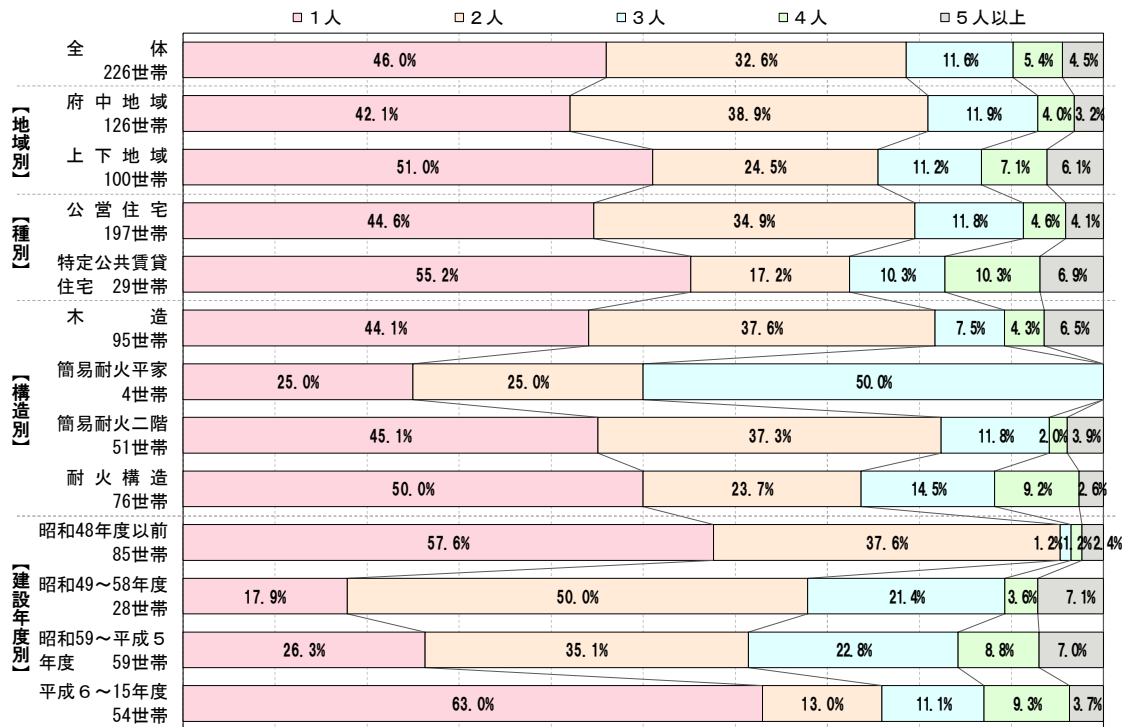


図 2-23 世帯人数別割合（令和 5 年 7 月現在）

②居住面積水準の状況

居住面積水準の状況は、最低居住面積水準未達の割合が 2.2%、最低居住面積水準以上誘導居住面積水準未達が 81.9%、誘導居住面積水準以上が 15.9% となっています。

地域別では、府中地域で居住面積水準が低い状況にあります。

最低居住面積水準未達の割合は、木造、昭和 48 年度以前の住宅で高く、居住面積水準が低い状況にあります。

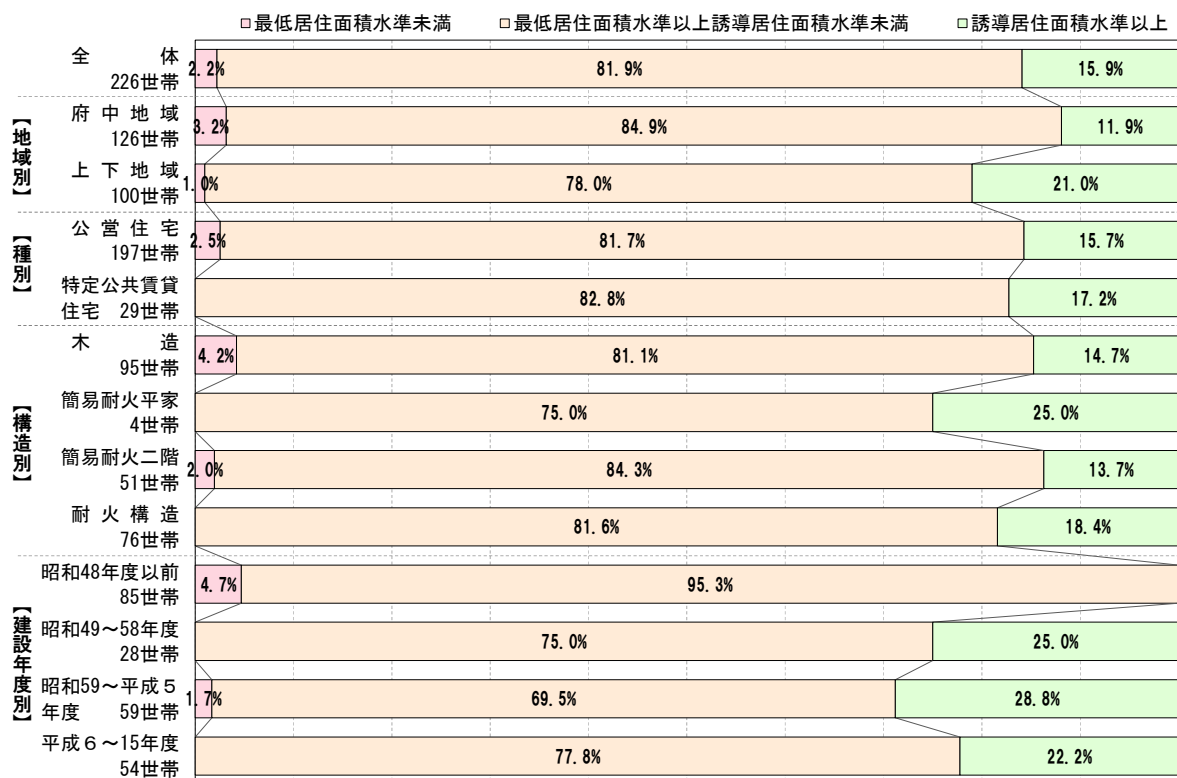


図 2-24 居住面積水準の状況（令和 5 年 7 月現在）

③入居世帯の収入状況

公営住宅に入居している世帯の収入状況は、収入分位1分位の世帯が81.2%を占めています。また、収入超過者等は11.2%となっています。

本市においては、収入超過者及び高額所得者に対し通知文の送付を行うとともに、高額所得者に対しては、お願い等をし、明け渡しを促しています。

表 2-7 収入分位別世帯数および割合（公営住宅）

	収入分位								合計	(世帯、%) うち超過収入者等
	1分位	2分位	3分位	4分位	5分位	6分位	7分位	8分位		
公営住宅	160	8	6	8	3	0	6	6	197	22
割合(%)	81.2%	4.1%	3.0%	4.1%	1.5%	0.0%	3.0%	3.0%	100.0%	11.2%

④市営住宅の空き家、募集・応募状況

市営住宅の空き家の現状をみると、募集停止中の空き家を除く空き家戸数は34戸、空き家率は18.2%となっています。

空き家率は、特定公共賃貸住宅が高く、管理戸数の約2割が空き家となっています。

表 2-8 空き家の現状（令和5年7月現在）

			管理戸数(戸)			空き家戸数(戸)	空き家率(%/年)
			戸数	募集停止中戸数	募集停止中を除く戸数		
全体			355	168	187	34	18.2%
内訳	地域別	府中地域	183	108	75	4	5.3%
		上下地域	172	60	112	30	26.8%
	種別	公営住宅	311	168	143	25	17.5%
		特定公共賃貸住宅	44	0	44	9	20.5%

表 2-9 新規空き家の発生状況（平成29年度～令和5年7月）

			管理戸数(戸)			新規空き家発生戸数(戸/5年)	空き家発生率(%/年)
			戸数	募集停止中戸数	募集停止中を除く戸数		
市全体	全体		355	168	187	55	5.9%
	公営住宅		311	168	143	44	6.2%
	特定公共賃貸住宅		44	0	44	11	5.0%
府中地区	全体		183	108	75	33	8.8%
	公営住宅		183	108	75	33	8.8%
	特定公共賃貸住宅		0	0	0	0	—
上下地区	全体		172	60	112	22	3.9%
	公営住宅		128	60	68	11	3.2%
	特定公共賃貸住宅		44	0	44	11	5.0%

市営住宅の平均応募倍率は 0.19 倍と低い状況にあります。

特定公共賃貸住宅では、0.12 倍と低くなっています。一方、府中地域の公営住宅では 0.82 倍と全体よりは高い状況にあります。

表 2-10 募集・応募状況（平成 29 年度～令和 5 年 7 月）

		戸数 (戸)	応募世帯数 (世帯)	平均 応募倍率
市 全 体	全体	251	47	0.19
	公営住宅	174	38	0.22
	特定公共賃貸住宅	77	9	0.12
府 中 地 区	全体	33	27	0.82
	公営住宅	33	27	0.82
	特定公共賃貸住宅	0	0	—
上 下 地 区	全体	218	20	0.09
	公営住宅	141	11	0.08
	特定公共賃貸住宅	77	9	0.12

(5) 市営住宅の建替え等に係る従来の取組み

①建替え等の実績

住宅の建替え等の実績については、出口西住宅について規模増改善を実施しています。

表 2-11 市営住宅の建替え等の実績

実施年	住宅名	実績内容
1981 年（昭和 56 年）	出口西住宅	規模増改善

②その他の住宅にかかる取組み

前回計画策定以降に実施した住宅にかかる取組み内容は、整備（12 棟）や改修（5 棟）、さらに大規模改修（9 棟）があげられます。

表 2-12 整備履歴

実施年	住宅名	実績内容
2018 年（平成 30 年）	亀寿住宅 1、3、5、6、8 号棟	トイレの洋式化
2019 年（平成 31 年）	亀寿住宅 2、5、8、10 号棟	トイレの洋式化
2020 年（令和 2 年）	高木第一住宅 1、2 号棟	3 点給湯化
2021 年（令和 3 年）	高木第一住宅 3 号棟	3 点給湯化
2022 年（令和 4 年）	高木第二住宅 1 号棟	3 点給湯化
2023 年（令和 5 年）	高木第二住宅 2 号棟	3 点給湯化

表 2-13 改修履歴

実施年	住宅名	実績内容
2020 年（令和 2 年）	高木第一住宅 1、2 号棟	バルコニー改修
2021 年（令和 3 年）	高木第一住宅 3 号棟	バルコニー改修
2022 年（令和 4 年）	高木第二住宅 1 号棟	バルコニー改修
2023 年（令和 5 年）	高木第二住宅 2 号棟	バルコニー改修

表 2-14 大規模修繕履歴

実施年	住宅名	実績内容
2018 年（平成 30 年）	亀寿住宅 1、2、6、7 号棟	屋上防水、外壁改修
2020 年（令和 2 年）	高木第一住宅 1、2 号棟	屋上防水、外壁改修
2021 年（令和 3 年）	高木第一住宅 3 棟	屋上防水、外壁改修
2022 年（令和 4 年）	高木第二住宅 1 棟	屋上防水、外壁改修
2023 年（令和 5 年）	高木第二住宅 2 棟	屋上防水、外壁改修

第3章 長寿命化に関する基本方針

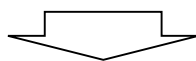
(1) 公営住宅等の需要見通しの推計

①推計方法

公営住宅等の需要見通しの推計（将来ストック推計）は、「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）（以下「策定指針」という。）に示されている考え方に基づき、国土技術政策総合研究所が令和3年10月8日に公開した「住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム」（以下「推計プログラム」という。）を利用して行いました。

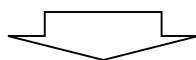
【ステップ1】 借家世帯の世帯人員・収入分位別世帯数の推計

- ①住宅所有関係・世帯人員・年間収入階級別世帯数の推計
- ②借家世帯の世帯人員・収入分位五分位階級別世帯数の推計



【ステップ2】 公営住宅収入基準を満たす世帯のうち「著しい困窮年収未満の世帯数」の推計

- ①基準年収以下の世帯の割合の推計
 - ・本来階層：収入分位25%以下の世帯（政令月収15.8万円以下）
 - ・裁量階層：収入分位40%以下の世帯（政令月収21.4万円以下）
- ②本来階層の世帯数の推計
- ③裁量階層の世帯数の推計



【ステップ3】 公営住宅の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

- ①最低居住面積水準の民間賃貸住宅の家賃水準の推計
- ②適正な家賃負担率の範囲で最低居住面積水準の民間賃貸住宅の入居に必要な年収の推計
- ③必要年収未満の世帯数の推計【借家の世帯人員・収入分位別】

図3-1 著しい困窮年収未満の世帯数の推計の流れ

1-①-3.〈借家世帯〉住宅の所有関係・年間収入階級・世帯人員別の主世帯数の推計 ・「借家世帯の住宅所有関係・年間収入階級・世帯人員別主世帯数の構成比」の推計方法	⇒	対数近似によるトレンド推計	を適用
1-②. 年間収入五分位階級の境界値と各収入分位階級別の世帯の構成割合の推計 ・「年間収入五分位階級の境界値」の推計方法	⇒	対数近似によるトレンド推計	を適用
2-①-1. 公営住宅収入基準 ・「本来階層の収入分位の上限値」 ・「裁量階層の収入分位の上限値」	⇒ ⇒	本来階層 : 政令月収 15.8 万円以下 裁量階層 : 政令月収 15.8 万円超 21.4 万円以下	
2-③. 単身世帯のうち対象とする世帯(世帯主年齢) ・本来階層及び裁量階層で対象とする「単身世帯の世帯主年齢」 ・本来階層及び裁量階層で対象とする「単身世帯の世帯数の割合」の推計方法	⇒ ⇒	60歳以上 を対象 対数近似によるトレンド推計	を適用
2-④. 夫婦のみ世帯のうち対象とする世帯(世帯主年齢) ・本来階層及び裁量階層で対象とする「夫婦のみ世帯の世帯主年齢」 ・本来階層及び裁量階層で対象とする「夫婦のみ世帯の世帯数の割合」の推計方法	⇒ ⇒	60歳以上 を対象 対数近似によるトレンド推計	を適用
2-⑤. 子育て世帯のうち対象とする世帯(子どもの年齢等) ・本来階層及び裁量階層で対象とする「子育て世帯の子どもの年齢等」 ・裁量階層で対象とする「子育て世帯の世帯数の割合」の推計方法	⇒ ⇒	子どもが6歳未満 を対象 対数近似によるトレンド推計	を適用
3-②. 著しい困窮年収世帯 ・採用する「著しい困窮年収世帯」の推計方法	⇒	地域毎の民間市場での家賃水準等を踏まえた必要年収未満世帯	を適用
・優先入居等を行っている場合の政令月収の基準 ・家賃負担限度率の設定における地域補正の考慮の有無	⇒ ⇒	優先入居等対象 : 政令月収 10.4 万円以下 地域補正を考慮する	を適用
A. 著しい困窮年収の世帯のうち、最低居住面積水準未満の世帯数の推計 ・最低居住面積水準達成率の推計にあたっての誘導居住面積水準達成世帯の扱い ・「高家賃負担以上の世帯の割合」の推計方法	⇒ ⇒	誘導居住面積水準達成世帯を除く 対数近似によるトレンド推計	を適用

図 3-2 推計条件

②推計結果

推計プログラムによる推計結果を以下に示します。

い) 将来人口及び一般世帯数

将来人口は、「日本の地域別将来人口」(国立社会保障・人口問題研究所(以下「社人研」という。))平成30(2018)年3月推計)の値を用い、一般世帯数については、上記の推計プログラムを用いて行いました。

表 3-1 将来人口の推計値

		2015年 (平成27年)	2020年 (令和2年)	2025年 (令和7年)	2030年 (令和12年)	2035年 (令和17年)	2040年 (令和22年)	2045年 (令和27年)
総人口		39,992	37,577	35,147	32,624	30,113	27,678	25,343
0～14歳	人口(人)	4,551	3,922	3,566	3,179	2,865	2,660	2,468
	構成割合(%)	11.4%	10.4%	10.1%	9.7%	9.5%	9.6%	9.7%
15～64歳	人口(人)	21,334	19,284	17,419	15,929	14,476	12,622	11,374
	構成割合(%)	53.3%	51.3%	49.6%	48.8%	48.1%	45.6%	44.9%
65歳以上	人口(人)	14,107	14,371	14,162	13,516	12,772	12,396	11,501
	構成割合(%)	35.3%	38.2%	40.3%	41.4%	42.4%	44.8%	45.4%

※年齢不詳の人口は除いています。

出典：2015(H27)年及び2020(R2)年は国勢調査、2025(R7)年以降は「日本の地域別将来推計人口(平成30(2018)年3月推計)」(社人研)による。

表 3-2 一般世帯数の推計結果

		2015年 (平成27年)	2020年 (令和2年)	2025年 (令和7年)	2030年 (令和12年)	2035年 (令和17年)	2040年 (令和22年)	2045年 (令和27年)
一般世帯数		14,989	14,283	13,462	12,567	11,600	10,640	9,713
世帯主の年齢	20歳未満	21	19	16	14	13	11	10
	20～24歳	256	248	226	202	179	160	136
	25～29歳	451	408	406	376	340	306	277
	30～34歳	547	489	436	435	406	367	335
	35～39歳	686	560	499	447	449	421	384
	40～44歳	983	770	620	550	496	501	472
	45～49歳	937	1,094	856	687	610	551	556
	50～54歳	1,025	953	1,119	877	703	623	562
	55～59歳	1,204	1,074	1,011	1,194	939	766	674
	60～64歳	1,572	1,289	1,159	1,106	1,312	1,014	809
	65～69歳	1,972	1,563	1,278	1,152	1,105	1,307	983
	70～74歳	1,655	1,847	1,469	1,199	1,084	1,042	1,216
	75～79歳	1,434	1,569	1,770	1,429	1,165	1,056	1,004
	80～84歳	1,262	1,206	1,334	1,525	1,240	1,014	928
	85歳以上	983	1,194	1,263	1,373	1,559	1,502	1,365

※年齢不詳の人口は除いています。

ii) 著しい困窮年収未満の世帯数等の推計結果

推計プログラムによる「公営住宅の入居資格世帯数」及び「著しい困窮年収未満の世帯数」の推計結果を以下に示します。

この結果、計画期間（2033年度央）としては、244世帯、将来的には177世帯の住宅ストックが必要となります。

表 3-3 世帯人員別の公営住宅入居資格世帯数

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	1,248	1,084	941	873	827	728	641
1人(60歳以上)	346	328	308	293	283	257	232
2人	456	404	357	329	310	268	232
3人	202	141	94	85	79	67	57
4人	104	66	39	26	18	8	2
5人	101	103	101	98	96	89	82
6人以上	38	41	42	41	41	38	36

※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

表 3-4 世帯人員別の著しい困窮年収未満の世帯数

		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) 市営住宅の整備の方針

本市では、市営住宅を 30 団地 355 戸管理しているほか、県営住宅 2 団地 120 戸が管理されており、公共賃貸住宅数は合わせて 32 団地 475 戸あります。

これらは、住宅に困窮する低額所得者、高齢者、障害者、子育て世帯やひとり親と子の世帯などの居住の安定を確保する役割を果たしてきましたが、人口減少や民間住宅が成熟するなか、必要とされる住宅数は減少しています。

今後は引き続き住宅困窮者の居住の安定を図るとともに、今日的な社会情勢による本市の課題に対応した市営住宅の供給を目指します。

①若年・子育て世帯の居住の支援

【課題】

公営住宅は、入居世帯のうち世帯主年齢 49 歳以下の若年・子育て世帯に該当する年代の世帯の割合は 18.8%で、若年・子育て世帯の居住を支援する役割を果たせておらず、また若年・子育て世帯の定住に寄与していません。

【方針】

公営住宅の新たな整備などによる若年・子育て世帯の居住の支援を図ります。

②老朽化、狭小な住宅の整序およびストック数の確保

【課題】

市営住宅のうち、木造、簡易耐火平家の住宅は大半が耐用年限を経過し、簡易耐火二階の住宅も 10 年後には耐用年限を経過するため、耐用年限を経過する住宅の割合は、10 年後には約 72.1%に達します。

また、住戸専用面積 40 m²未満の住宅が約 30%を占めるなど、老朽化、狭小な住宅が多い状況にあり、住環境が整った市営住宅の必要戸数を確保できなくなることが予想されます。

将来ストック量については、計画期間（2033 年央）では 244 世帯、将来的には令和 27(2045)年に 177 世帯の住宅ストックが必要になることが予測されています。

【方針】

老朽化、狭小な市営住宅の解体や集約、再編及び建替えなどにより公営住宅の必要戸数や面積を適切に確保します。

③市営住宅の質の水準

【課題】

募集停止中の住宅を除く市営住宅の設備等の状況をみると、トイレの水洗化率は100%と整備済みですが、3箇所（台所・浴室・洗面所）給湯設備の設置率（72.7%）、玄関周りの段差解消率（32.1%）、トイレや浴室の手すり設置率（32.1%）となっており、住宅の質が低い水準にあります。

【方針】

今のライフスタイルやバリアフリーに適応した住環境の充実を図り、一定の居住水準を確保します。

④高齢者等が暮らしやすい住宅ストックの形成

【課題】

市営住宅の入居世帯は、世帯主年齢60歳以上の世帯が61.9%、高齢者単身と高齢者夫婦を合わせた高齢者世帯の割合が40.8%を占めるなど高齢者の割合が特に高くなっており、高齢者単身や高齢者夫婦世帯に適応した住環境の整備や、安否確認体制の構築などが課題となっています。

【方針】

高齢者等が暮らしやすいよう居住を支援するとともに、福祉サービス機能を充実させます。

⑤市営住宅の適切な管理・活用・効率化

【課題】

市営住宅のうち、募集停止中を除く住宅の空き家発生率は、府中地域5.3%、上下地域26.8%で、上下地域で高くなっています。上下地域の特定公共賃貸住宅は44戸のうち20.5%が空き家となっています。また、管理戸数9戸以下の小規模な団地が16団地あり、全団地数の半数を占めています。

これらの小規模な団地は、団地内コミュニティを形成することが困難なこと、市街地・集落から離れている団地は日常生活の利便性の確保が難しいことなどの問題を抱えています。

【方針】

良質な市営住宅ストックのうち、空き家発生率の高い団地については市営住宅に対するニーズに適応した活用を図るとともに、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。

(3) 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

市営住宅ストックの状況を適切に把握するための点検に関する方針、点検結果に応じた適切な修繕等の方針、今後の修繕・改善事業等に活用できるよう適切なデータ管理の方針について、次のとおり設定します。

①市営住宅ストックの状況を適切に把握するための点検に関する方針

- ・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します。
- ・点検項目、劣化損傷の程度の評価は、概ね以下のとおりとします。

【主な点検項目】

- ①敷地および地盤、②建築物の外部、③屋上および屋根、④建築物の内部、⑤避難施設等、⑥「①～⑤」以外（床下換気など）

【劣化損傷の程度】

- A：概ね問題なし
- B：軽微な対応、経過観察
- C：不具合があるが範囲不明（要詳細調査）
- D：即、補修・改善を要する

(4) 点検結果に応じた適切な修繕等の方針

- ・点検の結果、「C：不具合があるが範囲不明（要詳細調査）」および「D：即、補修・改善を要する」となった部位等については、専門業者に委託して詳細調査を実施し、適切な修繕等を実施します。

(5) 修繕・改善事業等に活用できるデータ管理の方針

- ・「団地別」「住棟別」のカルテを作成し、公営住宅情報としてデータを管理します。
- ・カルテの記載事項は、概ね以下のとおりとします。

【団地カルテ】

- ①団地諸元：所在地、敷地面積、敷地所有形態、法規制、住棟数、戸数など
- ②供用施設：集会所・駐車場・駐輪場・ゴミ置き場・防火水槽・児童遊園等の有無など
- ③供給処理：給水方式、排水方式、汚水処理方式など
- ④団地の需要、高度利用の可能性、利便性など
- ⑤入居者の状況、周辺地域の状況など

【住棟カルテ】

- ①基本情報：住棟番号、建設年度、耐用年限、構造、階数、管理戸数、住戸専用面積など
- ②事業手法選定指標：躯体の安全性、避難の安全性、居住性など

【その他項目】

- ・配置図、目視点検リスト、点検による指摘写真など

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	・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	・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。 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	・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	・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。 ※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。

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。

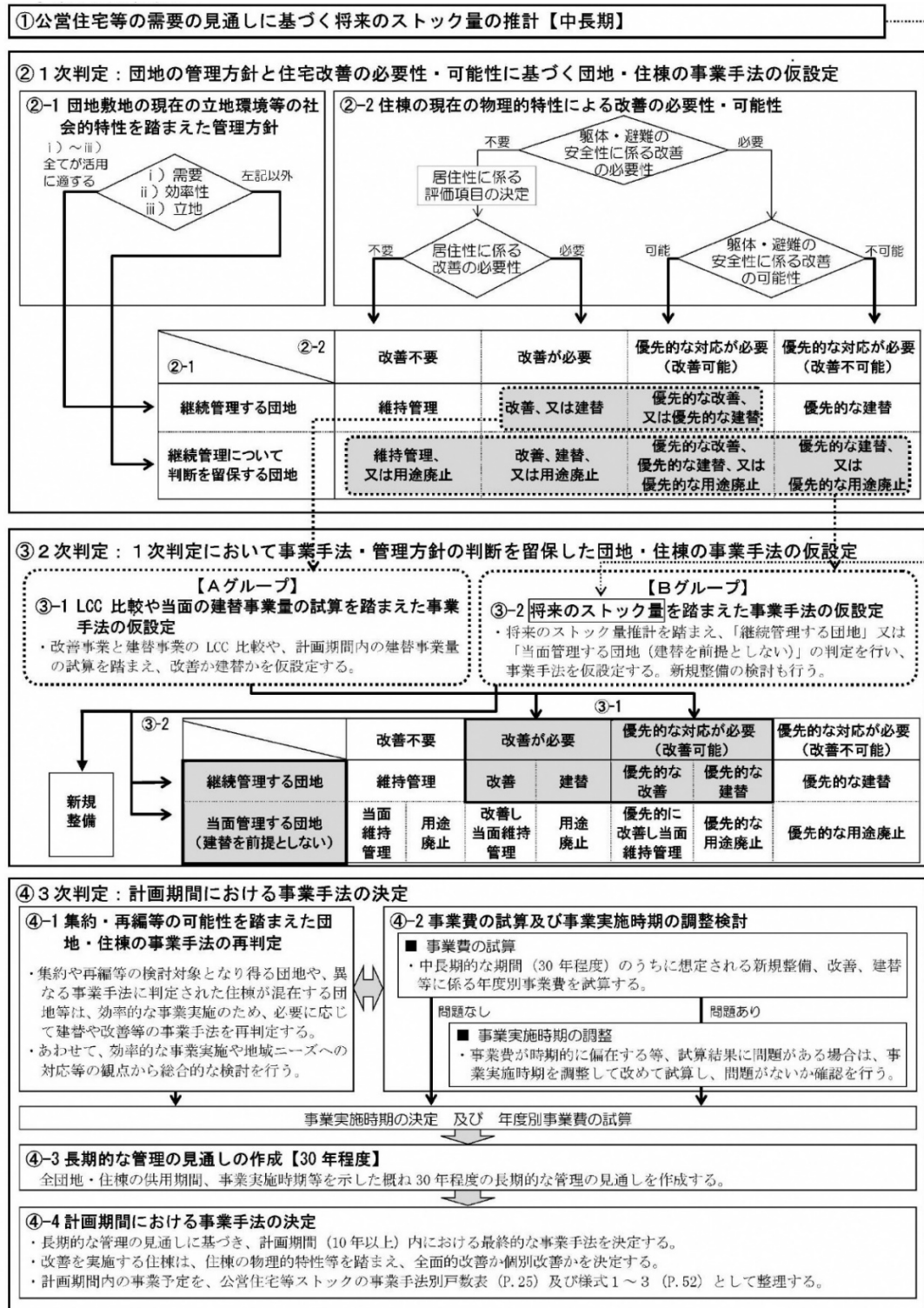


図 4-1 事業手法選定フロー

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

				現状値*1	推計値							
					計画期間							
				2015	2020	2025	2030	2033	2035	2040	2045	
時期(単位・年度)				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	小計	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		
		小計		307	307	247	247	211	211	175	159	
	③低家賃かつ一定の賃 が確保されたUR・公 社住宅等		小計	0	0	0	0	0	0	0	0	
④低家賃かつ一定の賃 が確保された民間賃貸 住宅等*2		低家賃かつ一定の賃が確保され 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)					-107	-91	-31	-46	-33	-43	-37	
＜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＞												

*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 年度末	2025 年度末	2030 年度末	2033 年度末	2035 年度末	2040 年度末	2045 年度末
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。

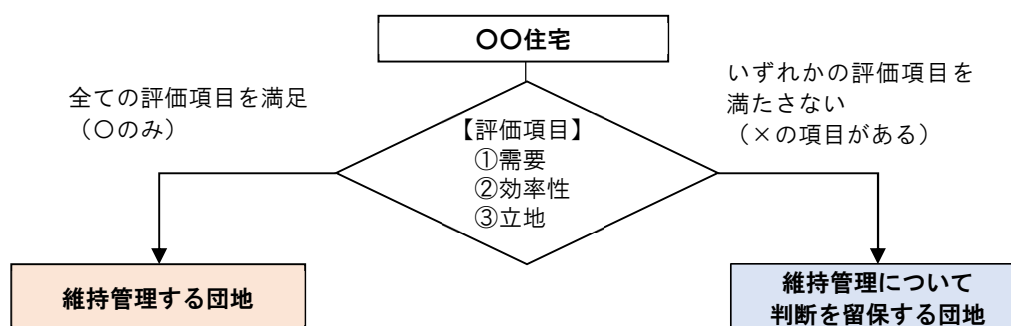


図 4-2 立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針の判定フロー

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	・ 令和 5 年 7 月 30 日時点の入居率から判断する。	【○】 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	・ 令和 1 年～令和 5 年の 5 年間の応募倍率の平均から判断する。	【○】 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して判断する。	【○】 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	需要性				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%	×	0.00	×	用途地域外	×	外	○	3	B
	井永4、7、9号棟	6	—	66.7%	○		×	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%	○	0.02	○	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%	×		○	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。

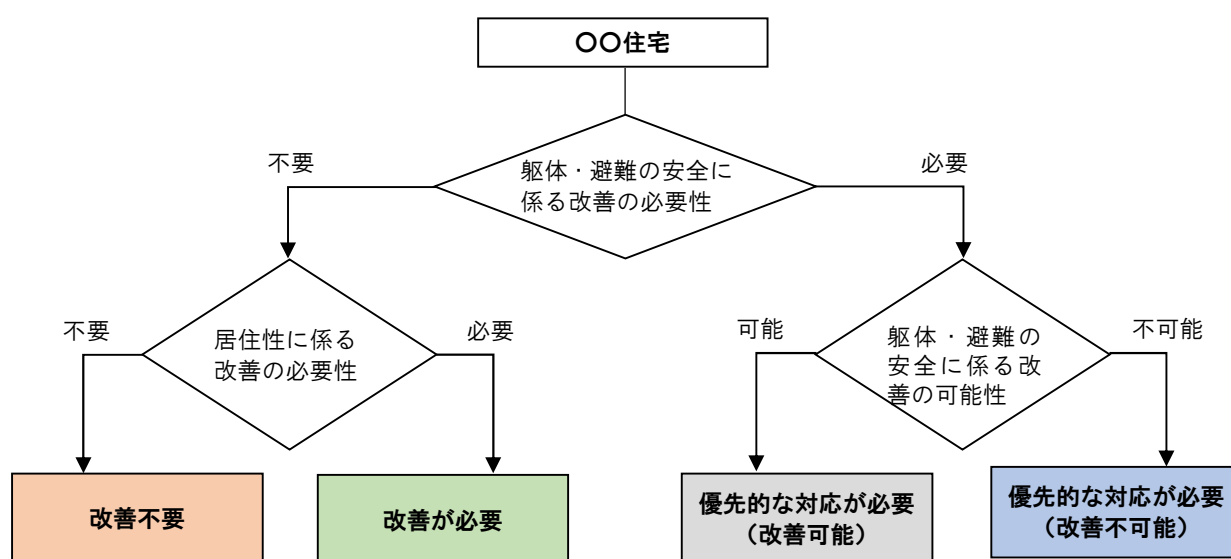


図 4-3 物理的特性による改善の必要性・可能性の判定フロー

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	・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。 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	・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	・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。 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	・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	・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 m²)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 m²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	・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	・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	・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							【必要性】評価	【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）				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）	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）											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	

③Ⅰ次判定結果(団地・住棟の事業手法の仮設定)

「Ⅰ次判定-①」及び「Ⅰ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 Ⅰ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
	◆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

Ⅰ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】

Ⅰ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】

Ⅰ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）A 201～204 301～302	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）B 201～204	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) 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	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			
		・岩崎B棟101～108(8)		・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		・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		⑬ 優先的な用途廃止	
		なし		なし		・出口西(4) ・出口神田(6) ・防地2(14)		なし		なし		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	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)	・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) A 201～204 301～302 (6) ・岩崎(特公) B 201～204 (4)	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(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	
	・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条に基づく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応を行います。

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応していきます。

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が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がある修繕のうち、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がある計画的な修繕。 ・ 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	屋上保護防水（下地調整、露出防水）	24 年
	撤去・新設	上露出防水（既存全面撤去、下地調整、露出防水）	24 年
	撤去・葺替	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	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
	塗替	外壁塗装（高圧洗浄、下地処理、仕上塗材塗り）	18 年
	打替	外壁目地シーリング材（既存撤去、下地処理、打替え）	18 年
	修繕	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） 同（硬質塩化ビニルライニング鋼管（コア継手））	20 年 35 年
排水管 （屋内）	取替	共用立管、専用枝管（配管用炭素鋼鋼管）（雑排水管）	20 年
	取替	同（配管用炭素鋼鋼管）（污水管）	30 年
	取替	同（タールエポキシ塗装鋼管）（雑排水管・污水管）	30 年
	取替	同（硬質塩化ビニル管）（雑排水管・污水管）	30 年
	取替	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	ガス管（屋内）（配管用炭素鋼鋼管）	30 年
	取替	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
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、ビート等）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
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	鋳鉄管	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		○			
④雨水樋	立て樋	取替	30年	ヒューム管	④		○			
⑤排水ポンプ	排水ポンプ	取替	30年	硬質塩化ビニル管	③		○			
		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
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・ブルボックス等	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	補修	20年		①			○	○	
	囲障（塀、フェンス等）、サイン（案内板）、遊具、ベンチ等	取替	20年		①	○			○	
	埋設排水管、排水樹等、※埋設給水管を除く	取替	20年		①		○			
②附属施設	自転車置場、ゴミ集積所	取替	20年		①				○	
	植栽	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	・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。 【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
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、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。 【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
福祉対応型	・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。 【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
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。 【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)
脱炭素社会対応型	・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】住戸内部・共用部等のLED化 等
子育て世帯支援型	・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。 【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

(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1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	3020 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	4020 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】

・ $LCC = ①\text{建設費} + ②\text{改善費} + ③\text{修繕費} + ④\text{除却費}$ [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末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末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 = $(\text{⑨建設費} + \text{⑧長寿命化型改善費} + \text{⑦修繕費 B} + \text{⑩除却費 B}) \div \text{⑥評価期間（改善実施）B}$ （単位：円／戸・年）

< L C C 縮減効果 >

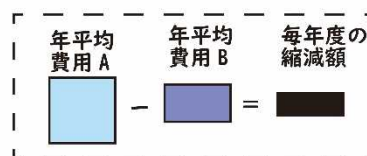
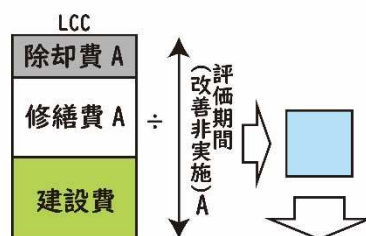
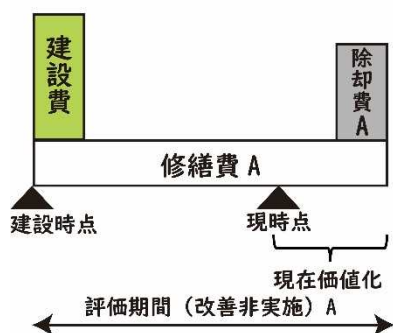
⑫年平均縮減額

- ・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

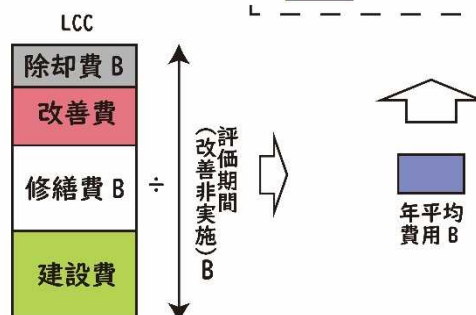
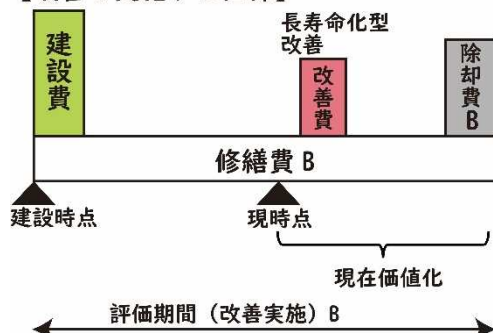
⑬住棟あたりの年平均縮減額

- ・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な実施します。

(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 地優賃 賃貸住宅 (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	令和11	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。

【様式２】新規整備事業及び建替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 地優賃
賃貸住宅 (公共供
給) 改良住宅 その他 ()

[illegible]

注) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。

【様式２】新規整備事業及び建替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（ ）

[illegible]

注) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。

【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）

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（ ）

[illegible]

注) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。

