

---

# 伊東市市営住宅長寿命化計画

---

(第 二 次)

令和 3 年 3 月

(令和 8 年 2 月改訂)

伊 東 市



# 目 次

■ 序章 計画の目的と構成	1
序-1 計画策定の背景と目的	
序-2 計画の期間	
序-3 計画の位置付け	
■ 1章 市営住宅の現状	3
1-1 住宅ストックの状況	
1-2 耐用年限経過状況	
1-3 空室の状況	
1-4 高齢者世帯の状況	
1-5 修繕料の状況	
1-6 改良履歴の状況	
■ 2章 市営住宅の課題	13
2-1 公営住宅ストック・住環境の課題	
2-2 入居状況からみた課題	
■ 3章 長寿命化に関する基本方針	16
3-1 公営住宅ストック活用の基本方針	
3-2 長寿命化に関する方針	
3-3 供給目標戸数	
■ 4章 公営住宅ストック活用手法の選定	24
4-1 対象住宅の概要	
4-2 活用手法の区分	
4-3 1次判定	
4-4 2次判定	
4-5 3次判定	
■ 5章 点検の実施方針	54
5-1 点検の基本方針	
5-2 定期点検	
5-3 日常点検	
■ 6章 修繕の実施方針	60
6-1 修繕の考え方	
6-2 修繕の実施方針	
■ 7章 改良の実施方針	62
7-1 改良の基本方針	
7-2 長寿命化による効果	
■ 8章 ライフサイクルコスト（LCC）と縮減効果の算出	68
8-1 ライフサイクルコスト（LCC）の算出方法	
8-2 ライフサイクルコスト（LCC）縮減効果の算出	
■ 9章 コミュニティの長寿命化	75
9-1 見守りの視点の重要性	
9-2 長寿命化に向けた見守り	
■ 参考資料	
住宅に関連する本市の統計データ	資-1



---

## 序章 計画の目的と構成

---

### 序－１ 計画策定の背景と目的

本市では、平成２５年３月に平成２５年度から平成３４年度（令和４年度）までの１０年間の計画期間とする「伊東市市営住宅長寿命化計画」を策定し、この計画に基づいて市営住宅の管理・運營業務を実施しています。

この間、入居者の高齢化、核家族化の進行等、公営住宅を取り巻く社会的状況は大きく変化し、市営住宅に対する需要の変化や新たなニーズ等への対応が求められています。また、厳しい財政状況下において、耐用年限を経過した住宅の効率的かつ円滑な更新を行うとともに、ライフサイクルコスト（ＬＣＣ）縮減の観点を踏まえての住宅ストックの長寿命化を図ることが重要とされています。

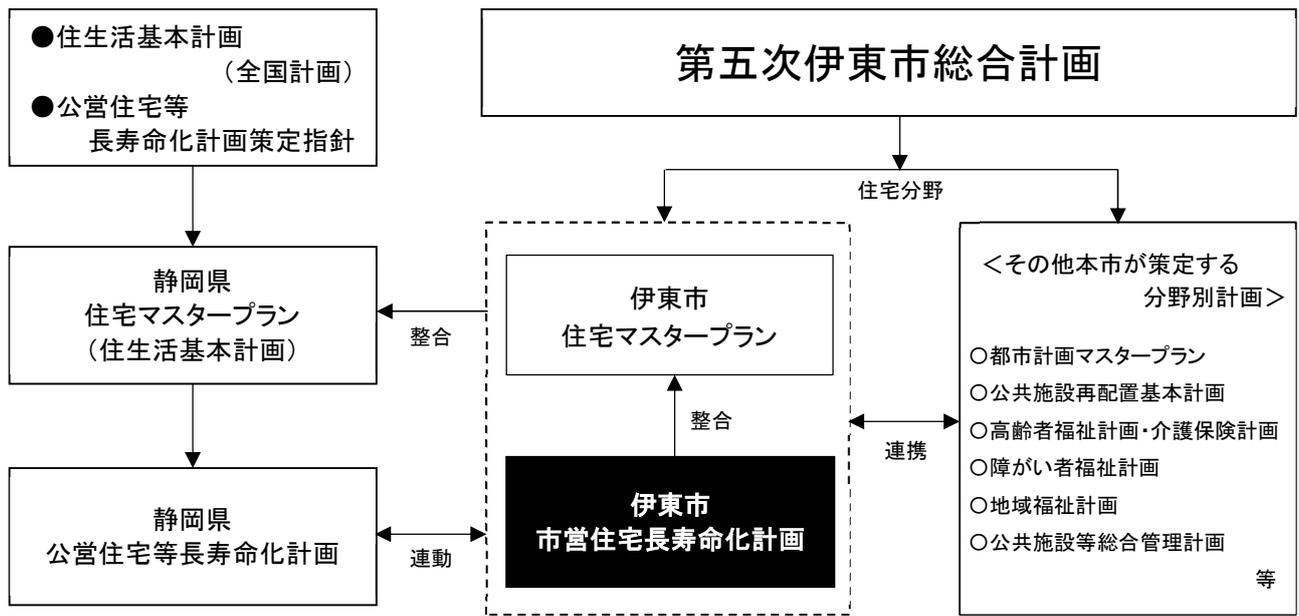
本計画は、上述の背景や、平成２８年３月に改定された住生活基本計画（国土交通省）及び同年８月に改定された公営住宅等長寿命化計画策定指針（国土交通省）を踏まえ、現行の「伊東市市営住宅長寿命化計画」を見直すとともに、計画期間を２年間繰り上げ、新たに本市市営住宅の安全・快適な住環境を長期間にわたって維持・確保するために策定するものです。

### 序－２ 計画の期間

本計画の期間は、令和３年（２０２１年）度から令和１２年（２０３０年）度までの１０年間とし、本市の住宅・住環境をとりまく状況等の変化に応じて、適宜、見直しを行うこととします。

### 序－3 計画の位置付け

本計画は、第五次伊東市総合計画を上位計画として静岡県住宅マスタープラン（住生活基本計画）及び伊東市住宅マスタープランとの整合を踏まえ、伊東市都市計画マスタープラン等の分野別計画との連携を図って策定する計画であり、今後10年間における本市の市営住宅施策を定めるものと位置付けます（図－序. 3. 1 参照）。



図－序. 3. 1 計画の位置付け

# 1章 市営住宅の現状

## 1-1 住宅ストックの状況

### (1) 市営住宅の概要

令和2年3月31日現在における市営住宅の管理戸数は、14住宅、102棟の1,040戸です(表-1.1.2参照)。

これらのうち、中層耐火構造住宅は昭和40年代に3住宅、6棟の150戸、昭和50年代に4住宅、21棟の448戸、昭和60年以降に5住宅、13棟の284戸が建てられており、平成に入って整備された4住宅、11棟の254戸は、住戸面積にある程度ゆとりがあります。

一方、耐用年限を超過した一戸建て木造住宅の5住宅、41棟の41戸及び簡易耐火構造住宅の4住宅、21棟の117戸(表-1.1.3参照)は、全体的に老朽化が著しい状態にあります。

なお、地域別では、多くの市営住宅が小室地域と伊東地域に立地しています(図-1.2.2参照)。

表-1.1.1 市営住宅一覧

(令和2年3月31日現在)

住宅名称	建設年月日	構造・階数	耐用年限	管理戸数	床面積(m <sup>2</sup> )	
猪山住宅	1号棟	S47. 3. 31	中層耐火構造5階	2041年(R23)	40	47.50
	2号棟	S48. 3. 31	中層耐火構造3階	2042年(R24)	18	49.00
赤坂住宅	第1	S26. 3. 31	木造平屋	1980年(S55)	1	34.71
		S27. 3. 31	〃	1981年(S56)	1	35.53
	1号棟	S57. 9. 31	中層耐火構造3階	2052年(R34)	18	66.41
城星住宅	第1	H11. 10. 20	中層耐火構造3階	2069年(R51)	2	44.23
					4	62.72
					6	72.52
					3	73.24
	第2	S30. 3. 31	木造平屋	1984年(S59)	9	36.36
	第3	S31. 3. 25	〃	1985年(S60)	3	34.71
	第4	S32. 3. 25	〃	1986年(S61)	5	34.71
	第5	S32. 3. 25	〃	1986年(S61)	4	28.09
	第6	S33. 3. 25	〃	1987年(S62)	2	34.71
第7	S34. 6. 30	〃	1989年(H元)	5	28.09	
災害	S34. 3. 31	〃	1988年(S63)	3	28.09	
逆川住宅	第1	S28. 3. 31	木造平屋	1982年(S57)	3	35.53
	第2	S29. 3. 31	〃	1983年(S58)	1	35.53
	第3	S33. 3. 25	〃	1987年(S62)	1	34.71
山田住宅	1号棟	S46. 3. 31	中層耐火構造4階	2040年(R22)	16	46.10
	2号棟	S46. 3. 31	〃	2040年(R22)	16	44.33
	3号棟	H17. 12. 20	〃	2075年(R57)	24	43.80
					16	64.05
第1	S43. 3. 31	簡易耐火構造2階	2012年(H24)	4	39.59	
八幡野住宅	—	S29. 3. 31	木造平屋	1983年(S58)	2	28.92
富戸住宅	—	S29. 3. 31	木造平屋	1983年(S58)	1	28.92

※ 耐用年数：中層耐火構造70年、簡易耐火構造45年及び木造30年

表-1.1.1 市営住宅一覧

(令和2年3月31日現在)

住宅名称		建設年月日	構造・階数	耐用年限	管理戸数	床面積 (㎡)
長門洞住宅	A 棟	H 9. 10. 30	中層耐火構造 3階	2067 年 (R49)	2	48. 19
					6	58. 47
					4	75. 45
	B 棟	H10. 11. 25	中層耐火構造 5階	2068 年 (R50)	9	69. 56
					8	43. 96
					5	58. 47
					6	75. 45
					1 0	69. 56
城平住宅	1号棟	S56. 2. 28	中層耐火構造 5階	2050 年 (R32)	2 0	66. 41
	A 棟	H 3. 3. 15	"	2060 年 (R42)	2 4	63. 13
					4	68. 80
	B 棟	H 4. 6. 17	"	2062 年 (R44)	1 5	65. 11
					2	35. 72
	C 棟	H 5. 3. 31	"	2062 年 (R44)	1 1	65. 17
					8	68. 18
					4	54. 18
	D 棟	H 6. 10. 31	"	2064 年 (R46)	2	35. 72
					8	71. 05
	E 棟	H 7. 10. 31	中層耐火構造 4階	2065 年 (R47)	1 1	67. 74
					2	35. 72
	F 棟	H 7. 10. 31	中層耐火構造 4階	2065 年 (R47)	1 5	68. 04
8					54. 18	
G 棟	H 8. 10. 31	"	2066 年 (R48)	2	35. 72	
				1 5	68. 04	
					8	54. 18
					2	35. 72
					8	65. 11
諏訪の入住宅	—	S43. 3. 31	簡易耐火構造 2階	2012 年 (H24)	5	50. 16
田代住宅	第 1	S43. 3. 31	簡易耐火構造 2階	2012 年 (H24)	1 5	42. 92
					1 5	39. 59
	第 2	S44. 3. 31	"	2013 年 (H25)	1 5	43. 29
					8	39. 96
第 3	S45. 3. 31	"	2014 年 (H26)	1 3	43. 29	
				1 8	39. 96	
新山住宅	第 1	S48. 3. 31	簡易耐火構造 2階	2017 年 (H29)	1 4	46. 18
					1 0	39. 50
	A 棟	S49. 3. 27	中層耐火構造 5階	2043 年 (R25)	4 0	52. 06
	B 棟	S50. 3. 8	"	2044 年 (R26)	2 0	48. 74
	C 棟	S49. 3. 27	"	2043 年 (R25)	2 0	48. 74
	D 棟	S50. 3. 8	"	2044 年 (R26)	4 0	52. 06
	E 棟	S51. 2. 18	"	2045 年 (R27)	3 0	52. 06
F 棟	S51. 2. 18	"	2045 年 (R27)	2 0	48. 74	
角折住宅	A 棟	S52. 3. 25	中層耐火構造 5階	2046 年 (R28)	4 0	62. 05
	B 棟	S52. 3. 25	"	2046 年 (R28)	2 0	57. 39
	C 棟	S53. 2. 20	"	2047 年 (R29)	2 0	59. 69
	D 棟	S53. 2. 20	"	2047 年 (R29)	4 0	62. 05
	E 棟	S54. 2. 28	"	2048 年 (R30)	4 0	65. 13
	F 棟	S54. 2. 28	"	2048 年 (R30)	2 0	65. 13
	G 棟	S54. 2. 28	"	2048 年 (R30)	2 0	62. 05
	H 棟	S54. 2. 28	"	2048 年 (R30)	4 0	62. 05
	I 棟	S55. 2. 28	"	2049 年 (R31)	4 0	62. 05
	J 棟	S55. 2. 28	"	2049 年 (R31)	2 0	66. 41
城ノ木戸住宅	1号棟	S63. 3. 25	中層耐火構造 3階	2057 年 (R39)	1 8	72. 16
	2号棟	S63. 3. 25	"	2057 年 (R39)	1 2	73. 33

※ (戸数×各住棟床面積の合計) / 全戸数 = 55.96 ㎡/戸

表－1.1.2 住宅・住棟別管理戸数一覧

(令和2年3月31日現在)

住宅名称	構造	棟数(棟)	管理戸数(戸)
1 猪山住宅	中層耐火構造	2	58
2 赤坂住宅	木造	2	2
	中層耐火構造	6	18
3 城星住宅	木造	31	31
	中層耐火構造	1	15
4 逆川住宅	木造	5	5
5 山田住宅	簡易耐火構造	1	4
	中層耐火構造	3	72
6 八幡野住宅	木造	2	2
7 富戸住宅	木造	1	1
8 長門洞住宅	中層耐火構造	2	50
9 城平住宅	中層耐火構造	8	169
10 諏訪の入住宅	簡易耐火構造	1	5
11 田代住宅	簡易耐火構造	15	84
12 新山住宅	簡易耐火構造	4	24
	中層耐火構造	6	170
13 角折住宅	中層耐火構造	10	300
14 城ノ木戸住宅	中層耐火構造	2	30
合計		102	1,040

表－1.1.3 構造別管理戸数一覧

(令和2年3月31日現在)

構造	棟数(棟)	管理戸数(戸)
1 木造	41	41
2 簡易耐火構造	21	117
3 中層耐火構造	40	882
合計	102	1,040

## (2) 県営住宅の概要

本市には2団地、7棟の県営住宅が建設されており、合わせて126戸を有しています(表-1.1.4参照)。

表-1.1.4 県営住宅一覧 (令和2年3月31日現在)

団地名称	棟数	竣工年度	構造	耐用年限	戸数	床面積(㎡)	間取り
伊東団地	3	S58	中層耐火構造4階	2053年(R35)	72	62.7	6・6・6和・DK
川奈団地	4	H9	中層耐火構造3階	2067年(R49)	12	74.1	6和・洋・洋・LDK
		〃	〃	2067年(R49)	24	76.1	〃
		H11	〃	2069年(R51)	18	70.9	〃
計	7				126		

資料：静岡県公営住宅課

## 1-2 耐用年限経過状況

令和2年3月31日現在において耐用年限を経過している市営住宅は、木造と簡易耐火構造の全ての住宅で、合計158戸となります(図-1.2.1参照)。

なお、中層耐火構造住宅882戸のうち、令和12年度までに耐用年限の1/2を経過する住宅(戸数)は新たに121戸となりますが、耐用年限を経過する住宅はありません。

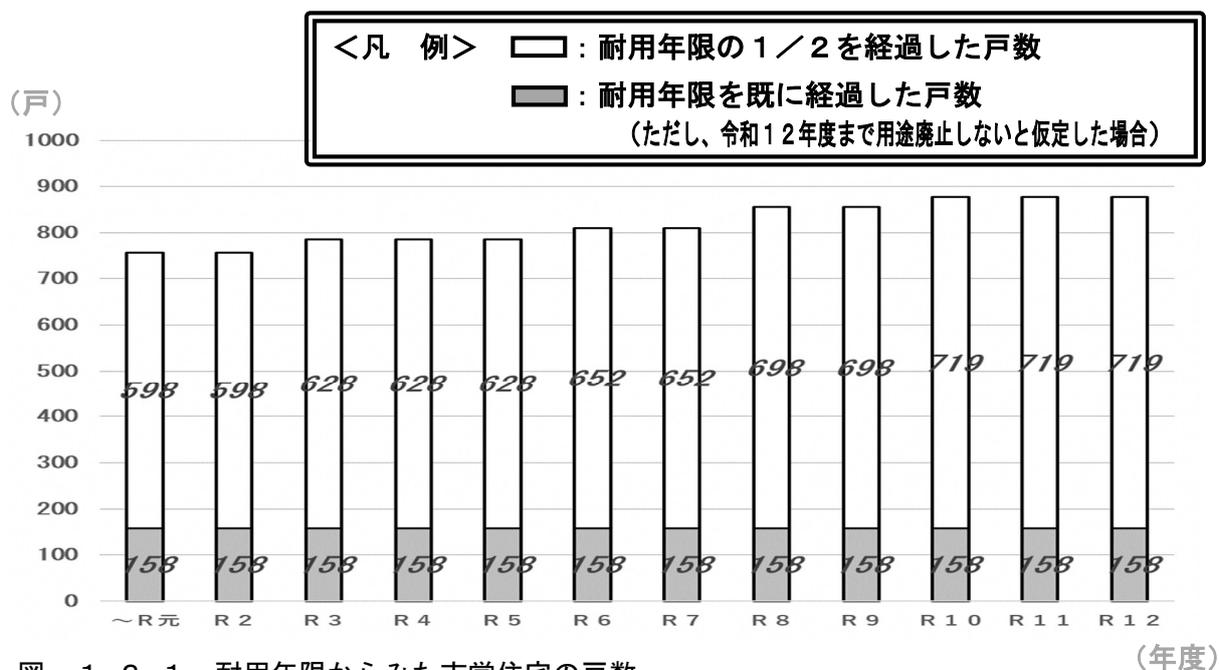


図-1.2.1 耐用年限からみた市営住宅の戸数

※ 令和12年度までに新たに耐用年限の1/2を経過する住宅(戸数)は、24戸(城平住宅A棟) + 46戸(城平住宅B・C棟) + 21戸(城平住宅D棟) + 30戸(城ノ木戸住宅1・2号棟) = 121戸

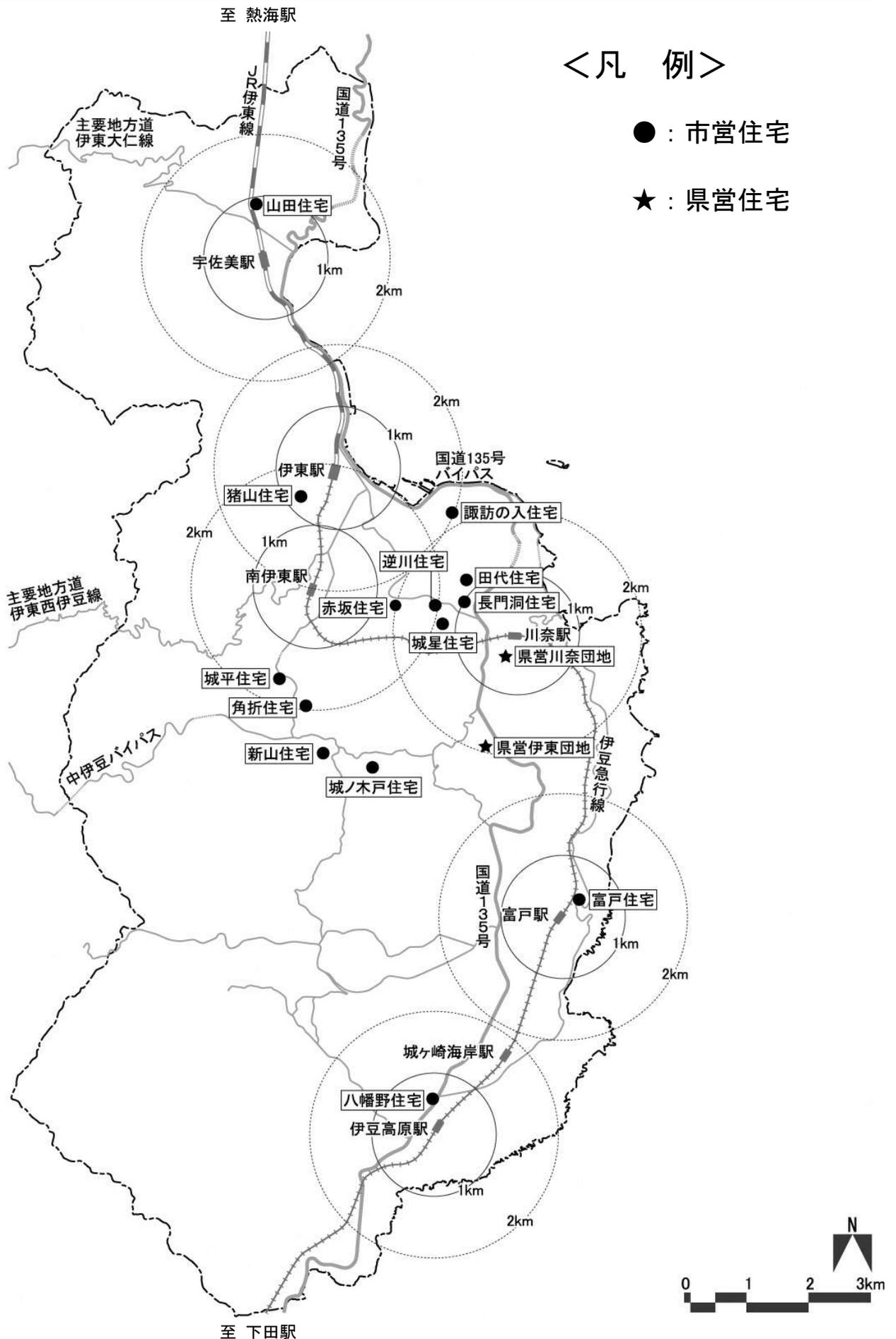


図-1.2.2 市内における公営住宅位置図

### 1-3 空室の状況

木造及び簡易耐火構造住宅の管理戸数及び空室数は、用途廃止後の解体・撤去によって徐々に減少しており、令和2年3月31日現在における空室率は48.1%となっています(表-1.3.1参照)。現在は、これらの住宅の全てが耐用年限を経過しており、空室(空家)になったものから順次、用途廃止を行った上で解体・撤去を進めています。

一方、中層耐火構造住宅の管理戸数882戸に対して、空室は年間30戸程度の割合で増えています(表-1.3.2参照)。

高齢単身者用住戸について、平成以降に建設された新しい住宅には入居待機世帯がいますが、昭和期に整備された住宅を希望する入居待機世帯は極めて少ない傾向にあります(表-1.3.3参照)。

表-1.3.1 入居募集を行っていない住宅の空室動向(各年度末時点)

種別	年度	H25	H26	H27	H28	H29	H30	R元
		木造	管理戸数(単位:戸)	76	76	48	48	43
	空室数(単位:戸)	29	30	3	7	3	2	4
	空室率	38.2%	39.5%	6.3%	14.6%	7.0%	4.9%	9.8%
簡易耐火構造	管理戸数(単位:戸)	146	146	146	146	127	117	117
	空室数(単位:戸)	71	76	81	87	74	69	72
	空室率	48.6%	52.1%	55.5%	59.6%	58.3%	59.0%	61.5%
合計	管理戸数(単位:戸)	222	222	194	194	170	158	158
	空室数(単位:戸)	100	106	84	94	77	71	76
	空室率	45.0%	47.7%	43.3%	48.5%	45.3%	44.9%	48.1

表-1.3.2 入居募集を行っている住宅の空室動向(各年度末時点)

種別	年度	H25	H26	H27	H28	H29	H30	R元
		中層耐火構造	管理戸数(単位:戸)	882	882	882	882	882
	空室数(単位:戸)	93	123	156	187	225	244	283
	空室率	10.5%	13.9%	17.7%	21.2%	25.5%	27.7%	32.1%

表-1.3.3 高齢単身者用住戸の空室動向(各年度末時点)

種別	年度	H25	H26	H27	H28	H29	H30	R元
		高齢単身者用住戸	管理戸数(単位:戸)	138	138	138	138	138
	空室数(単位:戸)	7	10	11	18	31	32	36
	空室率	5.1%	7.2%	8.0%	13.0%	22.5%	23.2%	26.1%

## 1-4 高齢者世帯の状況

令和2年3月31日現在における高齢者世帯の状況は、表-1.4.1のとおりです。

表-1.4.1 高齢者世帯と入居戸数の状況

(令和2年3月31日現在)

住宅名	戸数 (戸)	人数 (人)	入居 戸数 (戸)	空室 (戸)	高齢者世帯数(上段)と割合(世帯数/入居戸数、下段)			
					世帯主 高齢者世帯	全世帯員 高齢者世帯	65歳未満 単身世帯	高齢者 単身世帯
猪山	58	33	20	38	11	10	4	9
					55.0%	50.0%	20.0%	45.0%
赤坂	20	26	15	5	6	5	2	4
					40.0%	33.3%	13.3%	26.7%
城星	46	76	44	2	31	24	7	16
					70.5%	54.5%	15.9%	36.4%
逆川	5	6	5	0	5	5	0	4
					100.0%	100.0%	0.0%	80.0%
山田	76	89	59	17	41	36	7	28
					69.5%	61.0%	11.9%	47.5%
八幡野	2	0	0	2	0	0	0	0
					-	-	-	-
富戸	1	1	1	0	0	0	1	0
					0.0%	0.0%	100.0%	0.0%
長門洞	50	65	39	11	25	22	6	17
					64.1%	56.4%	15.4%	43.6%
城平	169	239	139	30	93	71	12	51
					66.9%	51.1%	8.6%	36.7%
諏訪の入	5	6	3	2	3	1	0	1
					100.0%	33.3%	0.0%	33.3%
田代	84	38	27	57	22	17	3	14
					81.5%	63.0%	11.1%	51.9%
新山	194	201	114	80	75	56	16	40
					65.8%	49.1%	14.0%	35.1%
角折	300	394	190	110	92	68	24	49
					48.4%	35.8%	12.6%	25.8%
城ノ木戸	30	57	25	5	12	8	4	5
					48.0%	32.0%	16.0%	20.0%
合計	1,040	1,231	681	359	416	323	86	238
					61.1%	47.4%	12.6%	34.9%

## 1-5 修繕料の状況

修繕料の状況は、表-1.5.1のとおりです。

表-1.5.1 これまでの修繕料支出一覧

(単位：円)

住宅名	棟	構造	建設年度	管理戸数	平成24年度	平成25年度	平成26年度	平成27年度	平成28年度	平成29年度	平成30年度	総計
猪山	1号棟	中層耐火造5F	S46	40	298,765	380,940	163,986	98,064	125,603	100,224	9,180	1,176,762
	2号棟	中層耐火造3F	S47	18	4,410	282,765	0	0	0	27,648	30,240	345,063
	共用部	—	—	—	904,818	56,910	1,945,004	34,560	1,103,328	604,800	1,847,664	6,497,084
赤坂	戸建	木造平屋	S25~26	2	58,800	0	97,740	0	0	0	0	156,540
	1号棟	中層耐火造3F	S57	18	642,903	487,670	163,571	828,360	700,188	2,887,272	750,526	6,460,490
	共用部	—	—	—	1,923,600	1,797,600	916,920	0	0	28,080	117,720	4,783,920
城星	戸建	木造平屋	S29~S34	31	674,730	156,450	191,677	297,627	234,943	118,800	1,983,960	3,658,187
	第1	中層耐火造3F	H11	15	1,383,627	601,118	2,501,010	488,712	358,871	915,580	118,260	6,367,178
	共用部	—	—	—	67,570	36,540	384,134	165,272	334,972	464,042	403,380	1,855,910
逆川	戸建	木造平屋	S27~28,32	5	143,430	61,740	1,580,904	54,864	216,000	68,040	237,060	2,362,038
山田	第1	簡易耐火造2F	S42	4	0	9,450	0	101,088	3,240	0	3,780	117,558
	1号棟	中層耐火造4F	S45	16	15,498	133,980	152,820	180,792	27,733	179,280	50,652	740,755
	2号棟	中層耐火造4F	S45	16	65,100	7,560	150,420	428,760	131,794	95,040	119,556	998,230
	3号棟	中層耐火造4F	H17	40	81,827	139,597	374,322	486,119	1,437,497	853,538	756,200	4,129,100
	共用部	—	—	—	937,650	23,835	0	3,240	0	54,432	0	1,019,157
八幡野	戸建	木造平屋	S28	2	0	0	0	0	0	0	0	0
富戸	戸建	木造平屋	S28	1	0	0	0	0	0	0	0	0
長門洞	A棟	中層耐火造3F	H9	21	386,630	110,775	1,352,973	1,493,014	909,294	1,413,090	2,626,848	8,292,624
	B棟	中層耐火造5F	H10	29	577,662	341,028	1,143,003	2,560,366	1,303,018	1,006,968	2,232,424	9,164,469
	共用部	—	—	—	31,080	894,443	86,616	231,500	3,780	239,980	45,900	1,533,299
城平	1号棟	中層耐火造5F	S55	20	392,868	303,190	12,204	246,542	1,103,347	404,352	162,842	2,625,345
	A棟	中層耐火造5F	H2	24	572,890	471,550	52,790	142,222	271,350	161,676	101,844	1,774,322
	B棟	中層耐火造5F	H4	21	48,594	564,782	100,570	69,595	340,199	335,948	275,682	1,735,370
	C棟	中層耐火造5F	H4	25	1,051,993	763,049	843,894	558,464	380,082	997,488	104,112	4,699,082
	D棟	中層耐火造5F	H6	21	43,814	169,880	27,097	44,279	507,123	111,240	8,640	912,073
	E棟	中層耐火造4F	H7	25	374,358	67,599	586,602	1,061,717	242,903	380,433	227,552	2,941,164
	F棟	中層耐火造4F	H8	25	726,293	498,065	497,527	277,255	1,008,464	160,077	117,694	3,285,375
	G棟	中層耐火造4F	H8	8	112,560	31,500	32,400	220,212	18,360	22,680	146,894	584,606
	共用部	—	—	—	247,065	322,350	1,311,552	268,920	254,988	42,120	9,083,874	11,530,869
諏訪の入	—	簡易耐火造2F	S42	5	36,750	0	0	0	0	0	72,360	109,110
田代	第1~3	簡易耐火造2F	S42~44	84	724,590	149,625	560,217	614,844	478,460	1,195,020	855,252	4,578,008
新山	第1	簡易耐火造2F	S47	24	1,381,676	217,657	872,105	234,252	229,425	133,920	36,180	3,105,215
	A棟	中層耐火造5F	S48	40	210,945	290,640	87,177	759,908	539,759	735,135	599,994	3,223,558
	B棟	中層耐火造5F	S49	20	241,929	58,485	125,712	16,848	667,850	380,970	86,400	1,578,194
	C棟	中層耐火造5F	S48	20	410,828	26,460	42,120	1,454,726	640,509	72,900	65,880	2,713,423
	D棟	中層耐火造5F	S49	40	687,048	102,984	475,567	245,868	602,780	832,220	57,240	3,003,707
	E棟	中層耐火造5F	S50	30	570,691	68,040	829,598	291,301	99,108	1,438,446	9,450	3,306,634
	F棟	中層耐火造5F	S50	20	277,662	12,141	344,671	83,160	191,219	11,124	0	919,977
	共用部	—	—	—	932,190	1,233,708	298,728	813,240	112,914	847,800	85,320	4,323,900
角折	A棟	中層耐火造5F	S51	40	793,842	487,720	1,313,402	358,951	1,226,343	775,200	875,286	5,830,744
	B棟	中層耐火造5F	S51	20	42,365	208,550	110,669	2,102,688	826,216	598,938	546,012	4,435,438
	C棟	中層耐火造5F	S52	20	252,915	60,900	241,790	436,643	1,263,369	465,660	76,302	2,797,579
	D棟	中層耐火造5F	S52	40	505,284	730,445	1,146,564	24,213	18,954	1,489,436	585,618	4,500,514
	E棟	中層耐火造5F	S53	40	732,405	271,426	2,850,110	1,669,712	348,248	488,039	29,764	6,389,704
	F棟	中層耐火造5F	S53	20	84,987	500,353	700,357	497,491	740,424	122,904	113,659	2,760,175
	G棟	中層耐火造5F	S53	20	677,197	348,121	813,887	51,948	31,621	331,220	936,144	3,190,138
	H棟	中層耐火造5F	S53	40	645,510	1,383,749	817,667	574,581	404,106	437,032	540,302	4,802,947
	I棟	中層耐火造5F	S54	40	988,675	862,500	196,041	730,576	1,012,211	565,364	429,462	4,784,829
	J棟	中層耐火造5F	S54	20	462,068	474,249	0	427,528	462,787	370,828	537,300	2,734,760
	共用部	—	—	—	2,669,465	763,930	1,442,880	853,416	78,300	402,280	416,556	6,626,827
城ノ木戸	1号棟	中層耐火造3F	S62	18	934,330	313,840	2,015,068	66,720	2,841,933	284,450	88,128	6,544,469
	2号棟	中層耐火造3F	S62	12	7,613	172,788	171,893	219,424	18,968	2,174,219	126,565	2,891,470
	共用部	—	—	—	106,050	347,907	59,400	172,800	37,288	336,960	355,320	1,415,725
合計				1,040	26,145,550	17,800,584	30,185,359	23,042,382	23,889,869	26,162,893	29,086,978	176,313,615



表-1.6.1 これまでの改良履歴一覧

住宅名称	号棟	戸数	竣工年度	耐用年数 (年限)	平成																														令和	
					10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	元	2									
新山	B棟	20	S49	70 (R26)	ス H30 遊 H30	屋 R1		摺 R3 浄 H28	浄 H29	浄 H30 給 R15			ガ R18 警 H28		電 H30 給 ※4	壁 R6														警 R9 遊 R19			電 R12			
	C棟	20	S48	70 (R25)	ス H30 遊 H30	屋 R1		摺 R3 浄 H28	浄 H29	浄 H30 給 R15			ガ R18 警 H28		給 ※4	壁 R6 電 R1													警 R9 遊 R19			電 R12				
	D棟	40	S49	70 (R26)	ス H30 遊 H30			摺 R3 浄 H28	浄 H29	浄 H30	給 R16		ガ R18 警 H28			給 ※4	屋 R12	壁 R8							電 R6				警 R9			電 R12				
	E棟	30	S50	70 (R27)	ス H30 郵 H30 遊 H30			浄 H28	浄 H29	浄 H30	給 R16		ガ R18 警 H28			給 ※4			壁 R9							電 R7			警 R9			電 R12				
	F棟	20	S50	70 (R27)	ス H30 遊 H30	屋 R1 摺 R2		浄 H28	浄 H29	浄 H30	給 R16		ガ R18 警 H28			給 ※4									壁 R10			電 R8	警 R9			電 R12				
角折	A棟	40	S51	70 (R28)	郵 H30	ス R元	屋 R2			ス R5			警 H28		摺 R10										屋 R16		壁 R13	電 R9	警 R10 給 ※8							
	B棟	20	S51	70 (R28)			ス R2			ス R5 郵 R5			警 H28	屋 R9 摺 R9														壁 R14 電 R9	警 R10 給 ※8							
	C棟	20	S52	70 (R29)	遊 H30		ス R2			ス R5 郵 R5		屋 R7	警 H28			摺 R11												壁 R14	電 R10 警 R10 給 ※8							
	D棟	40	S52	70 (R29)			ス R2			ス R5 郵 R5			警 H28		屋 R10		摺 R12 他 ※5													壁 R15 電 R10 警 R10 給 ※8						
	E棟	40	S53	70 (R30)		屋 R1	屋 R2 ス R2		屋 R4	ス R5 遊 R5 郵 R5	遊 R6	駐 R17	警 H28																壁 R15 警 R10 給 ※8	電 R11						
	F棟	20	S53	70 (R30)			ス R2	屋 R3		ス R5 郵 R5			警 H28																	壁 R15 警 R10 給 ※8	電 R11					
	G棟	20	S53	70 (R30)			ス R2			ス R5 郵 R5		屋 R7	警 H28		遊 R10															警 R10 給 ※8	壁 R16	電 R12				
	H棟	40	S53	70 (R30)			ス R2			ス R5 郵 R5			警 H28	駐 R19												屋 R15 壁 R10			警 R9	給 ※8			電 R12			
	I棟	40	S54	70 (R31)	遊 H30		ス R2			ス R5	屋 R6	給 R17	警 H28														壁 R12	警 R9								
	J棟	20	S54	70 (R31)			ス R2			ス R5	屋 R6	給 R17	警 H28														壁 R11	警 R9								
城ノ木戸	1号棟	18	S62	70 (R39)																								屋 R20 壁 R15			警 R12					
	2号棟	12	S62	70 (R39)																									屋 R21 壁 R16			警 R12				

※ 凡例については、前ページ記載のとおり。

## 2章 市営住宅の課題

### 2-1 公営住宅ストック・住環境の課題

#### (1) 老朽化が進む木造及び簡易耐火構造住宅への対応

令和2年3月31日現在、木造及び簡易耐火構造住宅については、全ての住宅が耐用年限を経過しています。

また、台風等による大雨・暴風の被害が甚大になっている近年の実態や、大規模地震の発生が懸念されている中、市営住宅の管理運営のみならず、第三者に対する被害発生を防ぐためにも、老朽化が進む木造及び簡易耐火構造住宅への早急な対応を進める必要があります。

#### (2) 公営住宅ストックの効果的な活用

令和2年3月31日現在、管理戸数1,040戸のうち、現行の伊東市市営住宅長寿命化計画により用途廃止の方針が示されている住戸（15戸、内訳は下記の※を参照）と耐用年限超過の住戸（158戸－15戸＝143戸）を除く、「新規入居募集対象の住戸」は882戸です。このうち空室数は283戸あり、空室率は32.1％となっています（表－1.3.2参照）。

一方、市営住宅への入居待機世帯数は87世帯あり、このうち、内装や設備等の修繕が終了すれば入居する世帯が18世帯あります。

このため、内装や設備等の小規模な修繕により入居可能となる住戸について優先的に整備を行う等により、公営住宅ストックを解消するとともに効果的に活用することが必要です。

※ 赤坂住宅（2戸）＋逆川住宅（5戸）  
 ＋八幡野住宅（2戸）＋富戸住宅（1戸）  
 ＋諏訪の入住宅（5戸）＝15戸

#### (3) 単身者を含む高齢者世帯が自立した生活ができる住宅の確保

令和2年3月31日現在、入居募集が可能な882戸のうち、高齢単身者向けの住戸は138戸あり、平成25年度末には、このうちの131戸（94.9％）に入居がりましたが、令和元年度末では102戸への入居（73.9％）となっています（表－1.3.3参照）。

一方、令和2年3月31日現在、高齢単身者の入居待機世帯数は54世帯であり、入居の希望が築年数の浅い住宅等に偏り、風呂釜・浴槽等に初期投資を要する住宅への入居は敬遠されています。

このため、家族用住宅の低層階を高齢単身者住戸に対応可能とするなど、入居要件の緩和や住居改良により、単身者を含む高齢者世帯が自立した生活ができる住宅を確保することが必要です。

#### **(4) 計画的で効率的な住宅管理の推進**

令和2年3月31日現在、本市が管理する市営住宅の中には約3割の空室があり、市民サービスや家賃収入がない状況であるという視点から、公営住宅ストックを効率的に活用できていない状態にあります。

このため、老朽化した住宅からの住み替えにつながるような住戸改良や修繕を計画的に実施することで、市営住宅の集約を推進する必要があります。

#### **(5) 若者世帯が入居したくなる住宅の確保**

令和2年3月31日現在、入居待機している87世帯のうち、比較的、築年数が浅く人気のある住宅への入居を希望している30代以下の入居待機世帯数は13世帯（18.8%）であり、これに対して空室の多い新山住宅や角折住宅等には新規入居の応募が非常に少ない状況です。実際に入居見学に来ても敬遠することの多い状況も踏まえて、特に浴室や台所等の水回りを改善することで、多くの子どもたちが遊び回り、大人たちも互いに集い合う賑やかで活気があり、若者世帯が入居したくなる住宅を確保する必要があります。

## 2-2 入居状況からみた課題

### (1) 高齢単身者の入居要件の見直し

令和2年3月31日現在、高齢単身者の受け入れを対象としている住宅の入居率は約8割となっており、高齢単身者への対応は一見して充足しているように見られますが、人気の高い住宅には多くの入居待機世帯があり、高齢化の進展によるこのような需要は今後も続くことが予想されます。

このため、高齢単身者の入居を促進させる目的で、中層耐火構造住宅の低層階については高齢単身者の入居申込みを許容する等、入居要件の見直しを図る必要があります。

### (2) 適正入居の促進

令和2年3月31日現在、入居世帯681世帯のうち、入居後に入居要件の一つとなる収入基準を超えている収入超過世帯は75世帯（11.0%）となっています。

このため、入居需要に対して、真に住宅に困窮している世帯の入居を促進する必要があります。

### (3) 住み替えに向けた誘導

耐用年限を超えている木造住宅及び簡易耐火構造住宅において入居を継続している状況は、安全性や良好な住環境を維持するための費用対効果の観点からも課題の一つとなっています。このため、他の市営住宅等への住み替えを早急に進める必要があります。

また、家賃が高くなること等を理由に住み替えを躊躇する入居者も多くあるため、住み替えを進めるための枠組み作りについて、新たな手法を検討・導入する必要があります。

## 3章 長寿命化に関する基本方針

### 3-1 公営住宅ストック活用の基本方針

#### (1) 本市における公営住宅の役割

- ・住宅に困窮する低額所得者に対し、低廉な家賃の住宅を供給すること。
- ・住宅に困窮する高齢者や障がい者等に対し、良好な住環境を備えた住宅を供給すること。

#### (2) ストック活用の基本的な考え方

##### ア 居住水準の向上

既存の公営住宅ストックのうち、老朽化等により内装や設備が不備なものについては、住戸改良又は建替え等により、居住水準の向上を図ることとします。

##### イ 円滑なストックの更新

既存の公営住宅ストックにおいて、木造住宅と簡易耐火構造住宅は既に耐用年限を過ぎており、中層耐火構造住宅も、本計画期間内に多くの住宅が耐用年限の1/2を過ぎることとなります。

このような中、公営住宅ストックの計画的な改良や維持保全を行い、必要に応じて建替えを検討することとします。

#### (3) ストック活用の基本方針

##### ア 狭小老朽化住宅の用途廃止

市営住宅の中には、狭小な敷地に立地し老朽化が進行している住棟があります。公営住宅の維持管理を安全かつ効率的に行うため、これらの住宅は用途廃止する方針として、空室となった時点から次の入居者を募集しないこととします。

## イ 高齢化に対応した住居個別改良

高齢単身者や高齢者世帯の増加を背景として、高齢者向け住宅の需要が高まっています。本市では、これまでも高齢単身者向け住宅の確保に取り組んできましたが、今後は、更に高齢化対応を図る必要があることから、福祉対応や居住性向上に資する住戸を計画的に改良していきます。

## ウ 住宅困窮世帯への的確な供給

真に住宅に困窮する公営住宅への入居を希望する低額所得者世帯に対し、低廉な家賃の住宅を供給するために、収入超過者等への適切な対応に努めます。

また、災害等により住宅被害を受けた住宅困窮者世帯に対しても、緊急的に一時使用等の対応を図ります。

## エ 社会情勢に応じた住宅施策への配慮

家族形態やライフスタイルの変化に合わせて、住戸形式や付属設備及び付帯施設を整備・改良することで、高齢者や障がい者だけでなく、若者世代や働き世代、そして子供たち等が安全・安心に暮らすことができるように、室内における設備・内装類及び共用部等のユニバーサルデザイン化を推進します。

さらに、心身の健康被害を受けない建材の使用や自然エネルギーの活用及び建設資材のリサイクル化など、環境に配慮した住宅ストックの整備・維持保全を推進します。

## 3-2 長寿命化に関する方針

### (1) ストックの状況把握及び日常的な維持管理の方針

公営住宅を適切にストックマネジメントしていくために、公営住宅ストックの状況を把握した上で、長寿命化のための中長期的な維持管理計画を策定し、定期点検及び修繕・改良等といった予防や保全的な維持管理を推進します。

#### ア 公営住宅管理データの整理

公営住宅の住棟単位別の管理データや、定期点検、修繕・改良等の実施履歴データを整理し、随時、履歴等を確認できる仕組みの構築に努めます。

#### イ 公営住宅の定期点検・維持管理の実施

公営住宅の管理データを有効に活用する中で、定期点検を実施するとともに、住棟毎に予防や保全的な維持管理を効率的に実施します。

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

公営住宅ストックの長寿命化を図るためには、建物の老朽化及び劣化に対する予防や保全的な維持管理を実施することが重要です。このため、予防や保全の観点に基づく日常的な保守点検や計画修繕及び改良事業の実施により、公営住宅ストックの長寿命化を図ることで、ライフサイクルコスト(LCC)の縮減につなげます。

#### ア 予防や保全的修繕の実施

耐久性の向上等を図る改良及び予防や保全的な維持管理を実施することにより、公営住宅ストックの長寿命化及びライフサイクルコスト(LCC)の縮減を図ります。

#### イ 保守点検等の充実

日常的な保守点検や定期点検の実施により、事故等の未然防止と共に計画的な修繕や改良の実施を推進します。

### 3-3 供給目標戸数

#### (1) 公営住宅施策対象世帯数等

本市における公営住宅施策対象世帯数は、静岡県公営住宅等長寿命化計画（平成31年3月）において715世帯（715戸）であり、このうち市内の県営住宅による供給が126戸あるため、市営住宅としての公営住宅施策対象世帯数（必要な市営住宅の供給戸数）は589世帯（589戸）

令和2年3月31日現在、市内の公営住宅管理戸数（供給数）は表-3.3.1のとおり1,166戸です。

また、本市における公営住宅施策対象世帯数は表-3.3.2のとおり715世帯（715戸）で、静岡県では令和8年度（2028年度）まで市内の県営住宅（伊東団地及び川奈団地）126戸を供給することとしているため、市営住宅としての公営住宅施策対象世帯数は表-3.3.3のとおり、この126戸を差し引いた589世帯（589戸）となります。

令和2年3月31日現在、市営住宅への入居世帯数は681世帯で、このうち75世帯が収入超過世帯であることから、表-3.3.4のとおり、これを差し引いた606世帯が市営住宅に真に入居が必要な世帯数となります。また、県営住宅への入居世帯数は103世帯であり、市営住宅への入居世帯数との合計値709世帯は、本市における公営住宅施策対象世帯数の計算値である715世帯に近い値となります。

表-3.3.1 市内の公営住宅管理戸数の現状（令和2年3月31日現在）

番号	項目	管理戸数（戸）
①	市内の市営住宅管理戸数	1,040
②	市内の県営住宅管理戸数	126
	合計	1,166

表-3.3.2 本市における公営住宅施策対象世帯数

（静岡県公営住宅等長寿命化計画、H31.3、静岡県）

番号	項目	世帯数（世帯）
①	最低居住面積水準未満かつ著しい困窮年収未満	184
②	最低居住面積水準以上かつ著しい困窮年収未満 うち高家賃負担率以上	323
③	最低居住面積水準未満かつ著しい困窮年収以上	208
	合計	715

表－3.3.3 市営住宅としての公営住宅施策対象世帯数 (令和2年3月31日現在)

番号	項 目	世帯数 (世帯)
①	市内に必要な公営住宅施策対象世帯数	715
②	市内で静岡県が供給する公営住宅施策対象世帯数 (県営住宅)	126
	市営住宅としての公営住宅施策対象世帯数 (①－②)	589

表－3.3.4 市営住宅の現入居世帯のうち真に入居が必要な世帯数

(令和2年3月31日現在)

番号	項 目	世帯数 (世帯)
①	市営住宅への入居世帯数	681
②	入居世帯のうち収入超過世帯	75
	市営住宅の現入居世帯のうち真に入居が必要な世帯 (①－②)	606

## (2) 市営住宅の状況

**令和2年3月31日現在で、耐用年限を経過している住宅は158戸**

令和2年3月31日現在、現行の伊東市市営住宅長寿命化計画により用途廃止の方針が示されている15戸(2-1(2)参照)を含めて、耐用年限が経過している住宅は158戸(図-1.2.1参照)あり、これらの住戸については新たな入居は募集していません。

## (3) 市営住宅の管理戸数目標

**令和12年度における管理戸数目標は、882戸**

本市における公営住宅施策対象世帯のうち、市営住宅で供給する必要住戸は589世帯(589戸、表-3.3.3参照)となりますが、市営住宅はセーフティネットとしての役割を持つことから、災害等により住宅被害を受けた世帯、突然の失業等、多様な住宅困窮者への対応が必要であり、そのためには一定程度の空室の確保が必要となります。

一方、耐用年限（中層耐火構造の耐用年数は70年）を迎えるまでに20年以上の期間がある住宅は882戸（図-1.2.1参照）であり、今後10年間となる本計画期間の間は、適切に維持管理していくことが大切となります。

そこで、10年後の令和12年度における市営住宅の管理戸数目標は、本計画の初年度（令和3年度）に耐用年限を20年以上残している住宅戸数である882戸と想定します。

入居戸数については、前ページに示した「市営住宅としての公営住宅施策対象世帯数」の589世帯（589戸）に、約2割（118世帯（118戸））の余裕を加えた707世帯（707戸）と想定します。

なお、この管理戸数目標は、人口の減少傾向が進む中、現在入居している681世帯に比べてやや多い水準となります。

この結果、令和12年度における空室数は175戸（882戸－707戸、管理戸数の約20%）となり、令和元年度における老朽空家を含む空室359戸（管理戸数の約35%）に比べて減少することとなります。

表-3.3.5 市営住宅の管理戸数

項 目	年 度	令和元年（2019年）度	令和12年（2030年）度
市営住宅管理戸数<A>		1,040戸	882戸
入居戸数		681世帯	707世帯
空室<B>（B/A）		359戸（約35%）	175戸（約20%）

- ※ ①令和12年度の管理戸数は、目標値を表わす。  
 ②令和12年度の入居戸数は、入居可能戸数を表わす。

## 《参考》本市における著しい困窮年収未満の世帯数とストック量の比較

### 1 必要量の推計

#### (1) 著しい困窮年収未満世帯の算出

- ・ 国土交通省のプログラムに、社会保障・人口問題研究所の推計値や国勢調査及び住宅・土地統計調査から必要な実績値を入力して、著しい困窮年収未満世帯の推計値を算出した。

### 2 対応ストック量の推計

#### (1) 公営住宅の想定

- ・ 市営住宅のストック量は、現状値を平成30年における882戸（「管理戸数1,052戸」－「募集止めの戸数170戸」＝882戸）として、令和12年度まで維持する想定とした。
- ・ 県営住宅のストック量は、令和8年度まで現在の戸数を供給することとされていることから、現行の126戸とした。

#### (2) 低家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅（低廉賃貸住宅）

- ・ 低廉賃貸住宅の計算では、1人世帯（床面積30～49㎡以下）が家賃3万円以下（H30：100戸）及び2人以上世帯（床面積50㎡以上）が家賃4万円以下（H30：480戸）とした。
- ・ 一定の質を確保する住宅の計算は、昭和56年以降に建設された住宅の割合（H30：65%）を乗じたものとした。

例) H30の現状値は、住宅・土地統計調査の結果に基づく。

$$\text{H30の計算式：}(100\text{戸}+480\text{戸})\times 0.65=377\text{戸}$$

- ・ 一定の質を確保する住宅（H30：377戸）が民間賃貸住宅の総数（H30：4,960戸）に占める割合（ $377\text{戸}/4,960\text{戸}=7.6\%\Rightarrow 8\%$ ）は、将来の民間賃貸住宅の推計値においても同じ割合で続くものとして推計を行った。
- ・ 賃貸用の空家は、平成30年の住宅・土地統計調査に基づく「賃貸用の空家（H30：3,380戸）」が、将来においても民間賃貸住宅の推計変動と同率で推移するものとし、民間賃貸住宅総数に占める低廉賃貸住宅の割合（8%）と同程度の低廉な賃貸用の空家が発生しているとして、低廉な空家数（ $\text{H30：}3,380\text{戸}\times 7.6\%=257\text{戸}$ ）を算出した。

#### (3) 持ち家

- ・ 対応ストックとなる持ち家（H30：3,057戸）は、平成30年の住宅・土地統計調査に基づく持ち家戸数（21,600戸）のうち、総世帯数に対する著しい困窮年収未満世帯の住宅割合を乗じて算出した。

### 3 対応ストック量の合計と市内対応ストック量のゆとり

- ・ 対応ストック量の合計は、平成30年度の約4,800戸から令和12年度までには約2,600戸に減少するが、著しい困窮年収未満世帯に対する市内対応ストック量のゆとりは増加すると推計した。

#### ■本市における著しい困窮年収未満の世帯数と対応ストック量の比較

区分		統計値		現状値	計画期間			推計値		
								中長期		
年度		2010	2015	2018	2020	2025	2030	2035	2040	
		H22	H27	H30	R2	R7	R12	R17	R22	
総世帯数(単位:世帯)		30,581	29,906	29,067	28,508	26,634	24,410	22,286	20,728	
著しい困窮年収未満の世帯数 ＝公営住宅施策対象世帯数(単位:世帯)【A】		—	4,545	4,114	3,827	3,123	2,510	1,992	1,599	
総世帯数に占める割合(単位:%)		—	15.2	14.2	13.4	11.7	10.3	8.9	7.7	
対応 ストック 量(戸)	公営住宅	市営住宅	1,111	1,076	1,040	1,040	961	882	882	850
		県営住宅	126	126	126	126	126	126	126	126
		小計	1,237	1,202	1,166	1,166	1,087	1,008	1,008	976
	UR・公社住宅等		0	0	0	0	0	0	0	0
	低家賃かつ 一定の質が 確保された 民間賃貸住宅	民間賃貸住宅			377	383	358	328	300	279
		賃貸用の空家			185	182	170	156	143	133
		持ち家			3,057	2,832	2,311	1,857	1,474	1,183
	対応ストック量の合計【B】				4,785	4,563	3,926	3,349	2,925	2,603
	対応ストック量のゆとり 【B】－【A】				671	736	803	839	933	1,004

## 4章 公営住宅ストック活用手法の選定

### 4-1 対象住宅の概要

公営住宅ストック活用手法の選定において対象とする住宅は、表-4.1.1のとおり、令和2年3月31日時点で管理している14住宅、102棟の1,040戸とします。

表-4.1.1 公営住宅ストック活用手法の選定対象とする住宅一覧

住宅名称	所在地	建設年度	棟数 (棟)	戸数 (戸)	構造	敷地面積 (㎡)
猪山	松原	S46~47	2	58	中層耐火構造	7,193
赤坂	岡	S25~26	2	2	木造	13,862
		S57	6	18	中層耐火構造	
城星	玖須美元和田	S29~34	31	31	木造	17,382
		H11	1	15	中層耐火構造	
逆川	玖須美元和田	S27~32	5	5	木造	6,423
山田	宇佐美	H17	1	40	中層耐火構造	4,859
		S42	1	4	簡易耐火構造	
		S45	2	32	中層耐火構造	
八幡野	八幡野	S28	2	2	木造	661
富戸	富戸	S28	1	1	木造	540
長門洞	川奈	H9~10	2	50	中層耐火構造	5,666
城平	鎌田	S55、H2・4・6~8	8	169	中層耐火構造	11,109
諏訪の入	新井	S42	1	5	簡易耐火構造	1,099
田代	玖須美元和田	S42~44	15	84	簡易耐火構造	12,089
新山	荻	S47	4	24	簡易耐火構造	12,040
		S48~50	6	170	中層耐火構造	
角折	荻	S51~54	10	300	中層耐火構造	33,856
城ノ木戸	荻	S62	2	30	中層耐火構造	5,699
14住宅			102	1,040		

## 4-2 活用手法の区分

### (1) 活用手法の区分

住宅別・住棟別の公営住宅活用手法は、表-4.2.1に示したように「建替」、「改良（全面的改良又は個別改良）」、「維持管理」及び「用途廃止」に分類されます。

表-4.2.1 住宅別・住棟別の公営住宅活用手法一覧

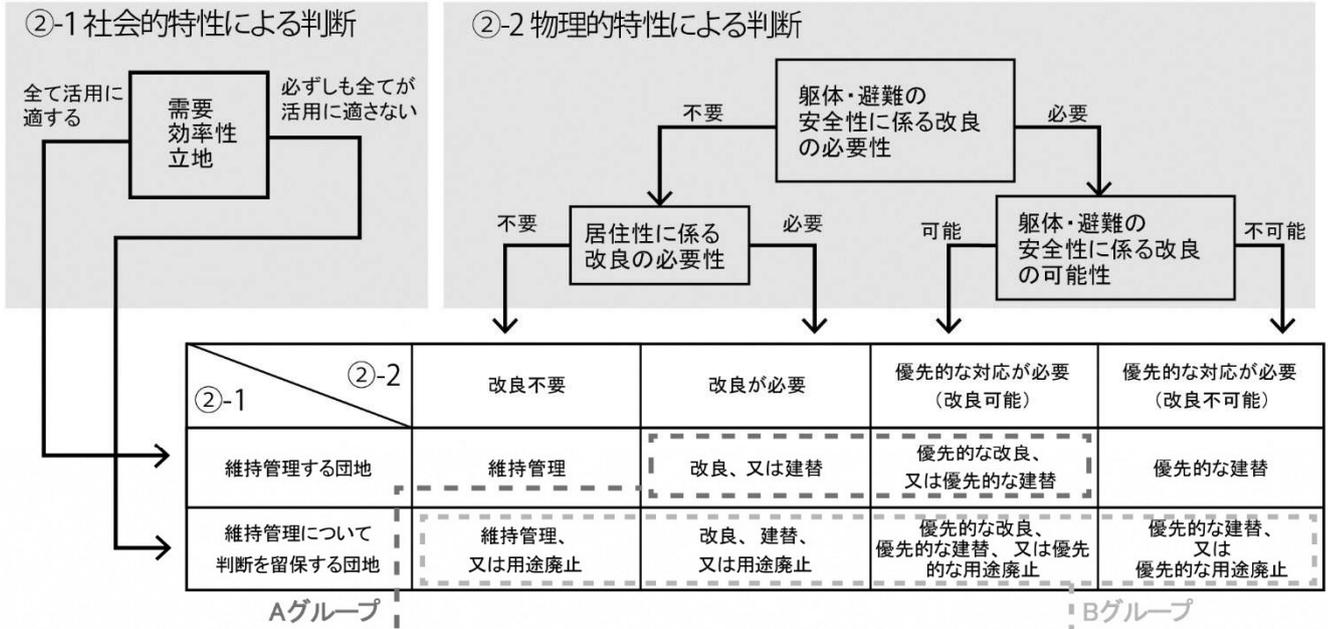
手 法		内 容
建	替	1 公営住宅を除去し、その土地の全部又は一部の区域に新たに公営住宅を建設するもの（用途廃止を行い、他の住宅への統合又は他の利便性の高い場所に新規に建設する「非現地建替」及び「統合建替」を含む。） 2 標準管理期間 木造平屋：30年、簡易耐火構造2階建：45年及び中層耐火構造：70年
改良	全面的改良	1 以下の事項を全て含み、住戸については、く体を残して全面的又はそれに準ずる改良を行うもの (1) 住戸改良（居住性向上、高齢者対応及び子育て世帯対応等） (2) 共用部分改良（高齢者対応及び安全性確保等） (3) 屋外・外構部分改良（高齢者対応等） 2 標準管理期間 改良後30年
	個別改良	1 公営住宅の質の向上のために、以下の項目について改良を行うもの (1) 規模増改良（2戸を1戸又は3戸を1戸及び増築等） (2) 住戸改良 ア 居住性向上（設備改修等） イ 高齢者対応（間取り変更、段差解消、断熱性向上、高齢者対応建具の設置、手摺設置、情報化対応等） ウ 安全性確保（避難経路確保、不燃化等） (3) 共用部分改良 ア 居住性向上（設備改修等） イ 高齢者対応（段差解消、断熱性向上、手摺設置、情報化対応、エレベーター設置等） ウ 安全性確保（耐震改善、外壁落下防止改修、防火区画・避難設備設置等） エ 住環境向上（景観の向上等） (4) 屋外・外構改良 ア 居住性向上（設備改修等） イ 高齢者対応（段差解消、幅員確保、情報化対応等） ウ 安全性確保（屋外消火栓設置等） エ 住環境向上（共同施設改良、景観の向上等） 2 標準管理期間 改良後10年以上
	維持管理	1 公営住宅の性能・品質を維持するために行う点検及び修繕 (1) 保守点検 (2) 経常修繕（経常的に必要となる小規模修繕） (3) 計画修繕（修繕周期等に基づき計画的に実施すべき大規模修繕） (4) 空室修繕（退去後の原状回復） 等
	用途廃止	1 標準管理期間を経過したもので、公営住宅としての機能を廃止すること。

## (2) 事業手法選定の流れ

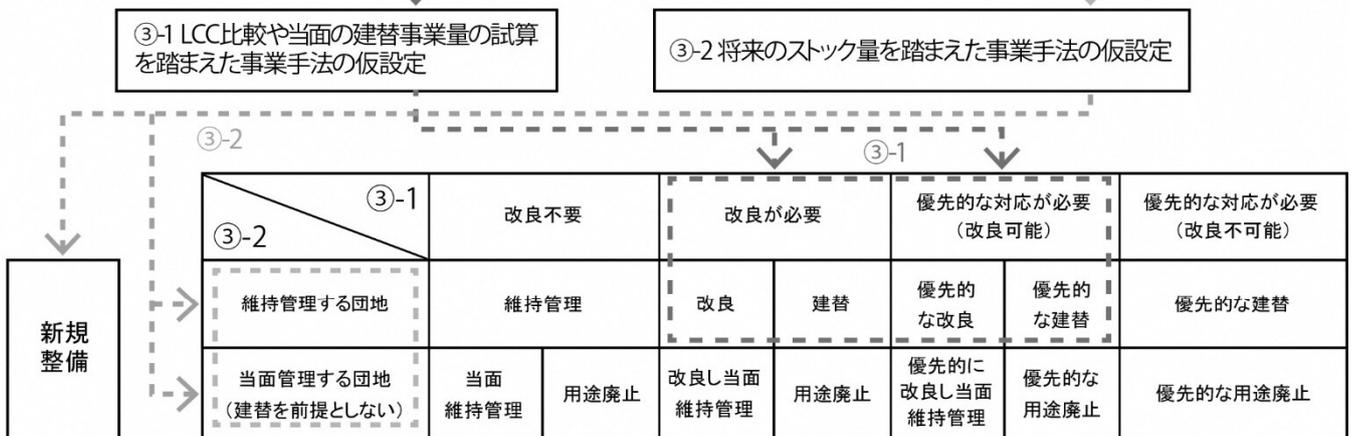
各住宅・住棟における事業手法は、図-4.2.1のフローに沿って選定します。

### ①公営住宅などの需要の見通しに基づく将来のストック量の推計【中長期】

### ②1次判定:団地の管理方針と住宅改良の必要性・可能性に基づく整備事業手法の仮設定



### ③2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・住棟の事業手法を仮設定



### ④3次判定:計画期間における事業手法の設定

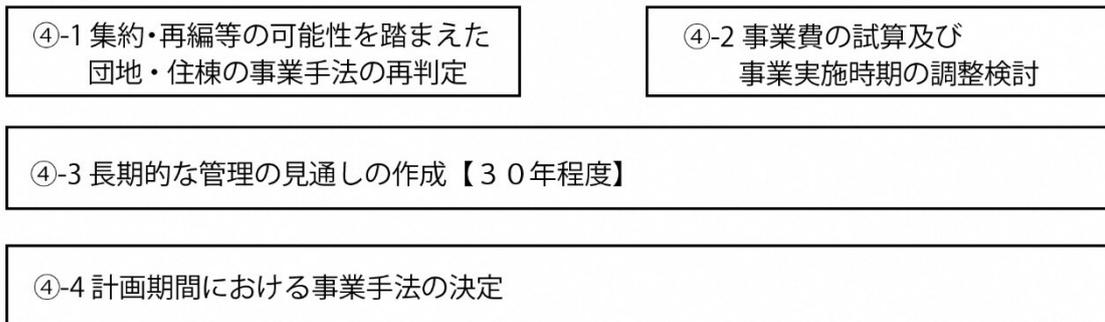


図-4.2.1 事業手法選定フロー

参考：公営住宅等長寿命化計画策定指針(平成28年8月、国土交通省)

## 4-3 1次判定

### (1) 住宅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

住棟の「需要」、「効率性」及び「立地」について評価し、問題がないものを「継続管理する住宅（全て活用に適する住宅）」、一方で、いずれかの条件が不備のものを「継続管理について判断を留保する住宅（必ずしも全てが活用に適さない住宅）」と判定します。

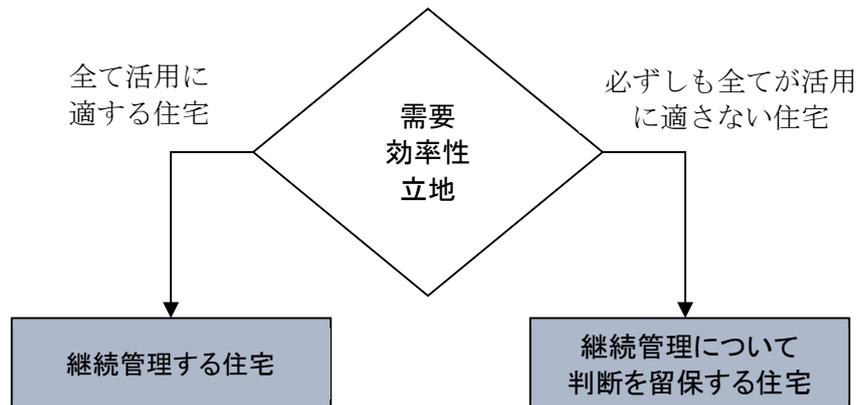


図-4.3.1 1次判定のうち社会的特性を踏まえた判定フロー図

### <1次判定のうち社会的特性を踏まえた判定>

#### ア 需 要

⇒ 令和2年3月31日現在の入居率（現在、新規入居を募集している住棟を対象として、入居している戸数÷住棟の総戸数にて算出）を使用して判定する。

- ・ 住棟ごとの入居率が90%以上の場合には当該住棟への需要があると判断し「○」、75～90%未満は「△」、75%未満は「×」と判定します。

⇒入居待機世帯の実態を使用して判定する。

- ・ 平成24年度から30年度までの7年間において、入居待機世帯が居た住棟は需要があると判断し「○」、入居待機世帯が居なかった住棟は需要がないと判断し「×」と判定します。

#### イ 効 率 性

⇒各住棟が立地する敷地形状・高度利用について判定する。

- ・ 面積、不整形・分散敷地や傾斜地といった利用困難な地形的条件、かつ、建物の高度利用が不可能な条件に合致する場合は「×」と判定し（※赤坂住宅1号棟は斜面を利用した設計であるため「△」とする。）、敷地面積が広く（3,000㎡以上）平地又は緩傾斜地で、建物の高度利用が可能な場合には「○」と判定します。

## ウ 立 地

⇒公共交通機関を利用した生活移動の利便性について評価する。

- ・ 住棟から鉄道駅まで1 km以内又はバス停留所まで500 m以内の場合は「○」、該当しない場合は「×」と判定します。

⇒地域バランス（おおむね同一中学校区のエリア内にあるか）を確認する。

- ・ 住宅を管理する上で、地域バランスの観点から住宅の必要性を評価します。おおむね同一の中学校区のエリア内に他の公営住宅がある場合は「○」、隣接する中学校区にある場合は「△」、それ以外の場合は「×」と判定します。

⇒災害危険区域等を確認する。

- ・ 建築基準法第39条に規定される災害危険区域に指定されていない区域は「○」、指定されている区域は「×」と判定します。

表－４．３．１ １次判定のうち社会的特性を踏まえた判定結果

住宅名称	構造階数	建設年度 (棟名称)	管理戸数の状況(戸数)				ア 需 要			
			棟別 戸数	新規入居 対象戸数	入居 戸数	空室	入居率	入居率 の評価	7年間の 入居申込	需 要 判 定
猪山	耐5	S46:1号棟	40	40	12	28	30%	×	○	×
	耐3	S47:2号棟	18	18	9	9	50%	×	○	×
赤坂	木1	S25～26	2	0	2	0	-	-	×	×
	耐3	S57:1号棟	18	18	14	4	78%	△	○	○
城星	木1	S29～34	31	0	30	1	-	-	×	×
	耐3	H11:第1	15	15	15	0	100%	○	○	○
逆川	木1	S27～32	5	0	5	0	-	-	×	×
山田	簡2	S42:第1	4	0	2	2	-	-	×	×
		S45:1号棟	16	16	11	5	69%	×	○	×
	耐4	S45:2号棟	16	16	9	7	57%	×	○	×
		H17:3号棟	40	40	37	3	93%	○	○	○
八幡野	木1	S28	2	0	0	2	-	-	×	×
富戸	木1	S28	1	0	1	0	-	-	×	×
長門洞	耐3	H9:A棟	21	21	19	2	90%	○	○	○
	耐5	H10:B棟	29	29	20	9	69%	×	○	×
城平	耐5	S55:1号棟	20	20	19	1	95%	○	○	○
		H2:A棟	24	24	20	4	83%	△	○	○
		H4:B棟	21	21	18	3	86%	△	○	○
		H4:C棟	25	25	18	7	72%	×	○	×
		H6:D棟	21	21	18	3	86%	△	○	○
	耐4	H7:E棟	25	25	18	7	72%	×	○	×
		H8:F棟	25	25	21	4	84%	△	○	○
		H8:G棟	8	8	7	1	88%	△	○	○
諏訪の入	簡2	S42:一	5	0	3	2	-	-	×	×
田代	簡2	S42～44	84	0	27	57	-	-	×	×
新山	簡2	S47:第1	24	24	13	11	54%	×	×	×
	耐5	S48:A棟	40	40	26	14	65%	×	○	×
		S49:B棟	20	20	13	7	65%	×	○	×
		S48:C棟	20	20	12	8	60%	×	○	×
		S49:D棟	40	40	21	19	53%	×	○	×
		S50:E棟	30	30	22	8	73%	×	○	×
		S50:F棟	20	20	9	11	45%	×	○	×
角折	耐5	S51:A棟	40	40	25	15	63%	×	○	×
		S51:B棟	20	20	14	6	70%	×	○	×
		S52:C棟	20	20	12	8	60%	×	○	×
		S52:D棟	40	40	28	12	70%	×	○	×
		S53:E棟	40	40	31	9	78%	△	○	○
		S53:F棟	20	20	9	11	45%	×	○	×
		S53:G棟	20	20	9	11	45%	×	○	×
		S53:H棟	40	40	29	11	73%	×	○	×
		S54:I棟	40	40	26	14	65%	×	○	×
		S54:J棟	20	20	11	9	55%	×	○	×
城ノ木戸	耐3	S62:1号棟	18	18	15	3	83%	△	○	○
		S62:2号棟	12	12	10	2	83%	△	○	○
合 計			1,040	906	690	350				

表－4.3.1 1次判定のうち社会的特性を踏まえた判定結果

住宅名称	構造階数	建設年度 (棟名称)	イ 効 率 性			ウ 立 地			
			敷地形状	高度利用	効率性 判 定	駅・バス停 までの距離	地 域 バランス	災 害 危険区域	立 地 判 定
猪山	耐5	S46:1号棟	斜面地	可	×	○	△	○	○
	耐3	S47:2号棟	斜面地	可	×	○	△	○	○
赤坂	木1	S25～26	斜面地	不可	×	○	○	○	○
	耐3	S57:1号棟	斜面地	不可	△	○	○	○	○
城星	木1	S29～34	○	可	○	○	○	○	○
	耐3	H11:第1	○	可	○	○	○	○	○
逆川	木1	S27～32	狭小	不可	×	○	○	○	○
山田	簡2	S42:第1	狭小	不可	×	○	△	○	○
		S45:1号棟	○	可	○	○	△	○	○
	耐4	S45:2号棟	○	可	○	○	△	○	○
		H17:3号棟	○	可	○	○	△	○	○
八幡野	木1	S28	狭小	不可	×	○	○	○	○
富戸	木1	S28	狭小	不可	×	○	○	○	○
長門洞	耐3	H9:A棟	○	可	○	○	○	○	○
	耐5	H10:B棟	○	可	○	○	○	○	○
城平	耐5	S55:1号棟	緩傾斜	可	○	○	○	○	○
		H2:A棟	緩傾斜	可	○	○	○	○	○
		H4:B棟	緩傾斜	可	○	○	○	○	○
		H4:C棟	緩傾斜	可	○	○	○	○	○
		H6:D棟	緩傾斜	可	○	○	○	○	○
	耐4	H7:E棟	緩傾斜	可	○	○	○	○	○
		H8:F棟	緩傾斜	可	○	○	○	○	○
		H8:G棟	緩傾斜	可	○	○	○	○	○
諏訪の入	簡2	S42:一	狭小	不可	×	○	○	○	○
田代	簡2	S42～44	緩傾斜	可	○	×	○	○	×
新山	簡2	S47:第1	○	可	○	○	○	○	○
	耐5	S48:A棟	○	可	○	○	○	○	○
		S49:B棟	○	可	○	○	○	○	○
		S48:C棟	○	可	○	○	○	○	○
		S49:D棟	○	可	○	○	○	○	○
		S50:E棟	○	可	○	○	○	○	○
		S50:F棟	○	可	○	○	○	○	○
角折	耐5	S51:A棟	○	可	○	○	○	○	○
		S51:B棟	○	可	○	○	○	○	○
		S52:C棟	○	可	○	○	○	○	○
		S52:D棟	○	可	○	○	○	○	○
		S53:E棟	○	可	○	○	○	○	○
		S53:F棟	○	可	○	○	○	○	○
		S53:G棟	○	可	○	○	○	○	○
		S53:H棟	○	可	○	○	○	○	○
		S54:I棟	○	可	○	○	○	○	○
		S54:J棟	○	可	○	○	○	○	○
城ノ木戸	耐3	S62:1号棟	○	可	○	○	○	○	○
		S62:2号棟	○	可	○	○	○	○	○

※ 地域バランスについては、代表的なものを記述。

表-4.3.1 1次判定のうち社会的特性を踏まえた判定結果

住宅名称	構造階数	建設年度 (棟名称)	棟別戸数	検討内容の判定			管理方針の判断
				① 需要判定	② 効率性判定	③ 立地判定	
猪山	耐5	S46:1号棟	40	×	×	○	判断留保
	耐3	S47:2号棟	18	×	×	○	判断留保
赤坂	木1	S25~26	2	×	×	○	判断留保
	耐3	S57:1号棟	18	○	△	○	継続管理
城星	木1	S29~34	31	×	○	○	判断留保
	耐3	H11:第1	15	○	○	○	継続管理
逆川	木1	S27~32	5	×	×	○	判断留保
山田	簡2	S42:第1	4	×	×	○	判断留保
	耐4	S45:1号棟	16	×	○	○	判断留保
		S45:2号棟	16	×	○	○	判断留保
		H17:3号棟	40	○	○	○	継続管理
八幡野	木1	S28	2	×	×	○	判断留保
富戸	木1	S28	1	×	×	○	判断留保
長門洞	耐3	H9:A棟	21	○	○	○	継続管理
	耐5	H10:B棟	29	×	○	○	判断留保
城平	耐5	S55:1号棟	20	○	○	○	継続管理
		H2:A棟	24	○	○	○	継続管理
		H4:B棟	21	○	○	○	継続管理
		H4:C棟	25	×	○	○	判断留保
		H6:D棟	21	○	○	○	継続管理
	耐4	H7:E棟	25	×	○	○	判断留保
		H8:F棟	25	○	○	○	継続管理
		H8:G棟	8	○	○	○	継続管理
諏訪の入	簡2	S42:一	5	×	×	○	判断留保
田代	簡2	S42~44	84	×	○	×	判断留保
新山	簡2	S47:第1	24	×	○	○	判断留保
	耐5	S48:A棟	40	×	○	○	判断留保
		S49:B棟	20	×	○	○	判断留保
		S48:C棟	20	×	○	○	判断留保
		S49:D棟	40	×	○	○	判断留保
		S50:E棟	30	×	○	○	判断留保
		S50:F棟	20	×	○	○	判断留保
角折	耐5	S51:A棟	40	×	○	○	判断留保
		S51:B棟	20	×	○	○	判断留保
		S52:C棟	20	×	○	○	判断留保
		S52:D棟	40	×	○	○	判断留保
		S53:E棟	40	○	○	○	継続管理
		S53:F棟	20	×	○	○	判断留保
		S53:G棟	20	×	○	○	判断留保
		S53:H棟	40	×	○	○	判断留保
		S54:I棟	40	×	○	○	判断留保
		S54:J棟	20	×	○	○	判断留保
城ノ木戸	耐3	S62:1号棟	18	○	○	○	継続管理
		S62:2号棟	12	○	○	○	継続管理

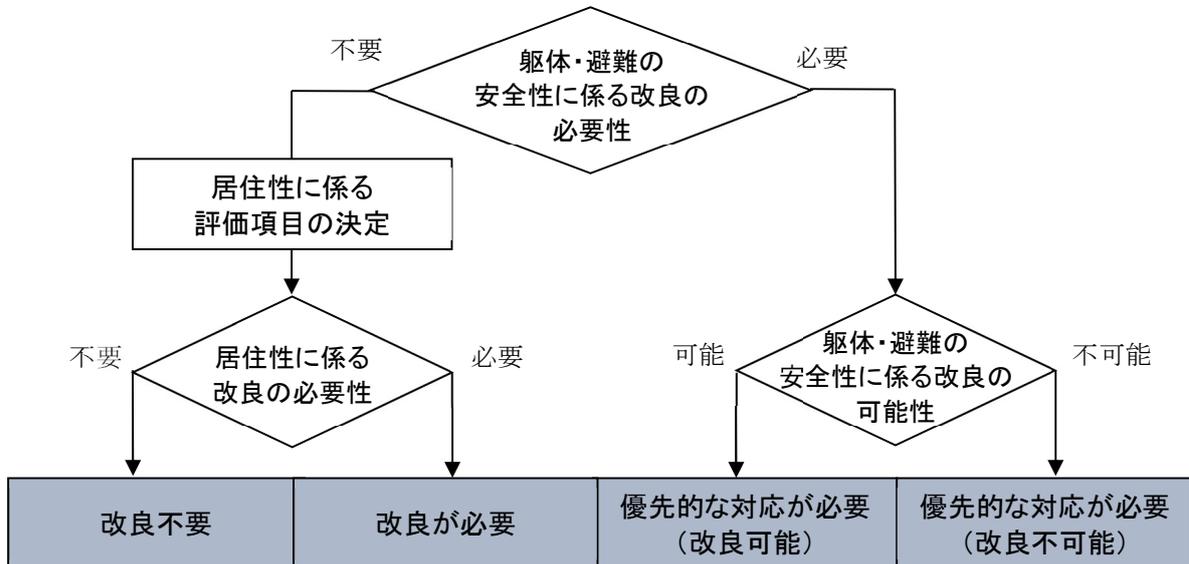
合計 1,040

表－４．３．２ １次判定のうち社会的特性を踏まえた住棟別判定結果

継続管理する住宅	赤坂住宅（１号棟）、城星住宅（第１）、山田住宅（３号棟）、長門洞住宅（Ａ棟）、城平住宅（１号棟）、城平住宅（Ａ～Ｂ・Ｄ・Ｆ～Ｇ棟）、角折住宅（Ｅ棟）、城ノ木戸住宅（１・２号棟）
継続管理について判断を留保する住宅	猪山住宅（１・２号棟）、赤坂住宅（木造）、城星住宅（木造）、逆川住宅（木造）、山田住宅（簡易耐火構造）、山田住宅（１・２号棟）、八幡野住宅（木造）、富戸住宅（木造）、長門洞住宅（Ｂ棟）、城平住宅（Ｃ・Ｅ棟）、諏訪の入住宅（簡易耐火構造）、田代住宅（簡易耐火構造）、新山住宅（簡易耐火構造）、新山住宅（Ａ～Ｆ棟）、角折住宅（Ａ～Ｄ・Ｆ～Ｊ棟）

## (2) 住棟における現在の物理的特性を踏まえた改良の必要性・可能性

住棟の「躯体・避難の安全性」、「居住性」及び「改良周期」について評価し、改良の必要性の有無及び優先的な対応が必要な場合の対応の可能性の有無を判定します。



図－4.3.2 1次判定のうち物理的特性を踏まえた判定フロー図

## < 1次判定のうち物理的特性を踏まえた判定 >

### ア 躯体・避難の安全性

⇒ 躯体の耐震性について判定する。

- 耐震性が確認されている住棟については「○」、耐震性が不足しているが改良可能な住棟は「△」、耐震性が不足し改良不能な住棟は「×」と判定します。

⇒ 防火区画・二方向避難を判定する。

- 3階以上の住棟を対象として、防火区画・二方向避難を確認し、両方とも確保されていれば「○」、いずれかを満たしていない場合は「×」と判定します（※赤坂住宅1号棟については、階数は3階であるが、避難の高さとしては2階であるため確保できているものとする。）。

### イ 居住性

⇒ 居住面積水準にかかる住戸規模を判定する。

- 住棟内の全ての住戸で3人世帯における最低居住面積水準（40㎡）を確保している場合は「○」、確保できていない場合は「×」と判定します。

⇒便所の水洗又は非水洗について判定する。

- ・ 便所が水洗化されている場合は「○」とし、されていない場合は「×」と判定します。

⇒風呂釜・浴槽及び給湯器等の設備の初期投資について判定する。

- ・ 水回りが完備されている場合は「○」、浴室が整備されている場合は「△」、風呂釜、給湯器等を持ち込みの場合は「×」と判定します（ただし、入居募集していない住宅の評価は除きます。）。

⇒エレベーターの有無について判定する。

- ・ 3階以上の建物でエレベーターのある場合は「○」、ない場合は「×」とし、3階未満の住宅の場合は「△」と判定します。

## ウ 居住性に係る改良の必要性(改良周期)

⇒外壁、屋上（屋根）防水及び設備（配管）の改修について判定する。

- ・ 計画期間内が全て改良周期内に収まっており、点検においても問題がない場合は「○」、計画期間内に改良期間を迎える場合は「△」、現段階で改良周期を超過している又は点検において改良が必要な場合は「×」と判定します。

表-4.3.3 1次判定のうち物理的特性を踏まえた判定結果

住宅名称	構造階数	建設年度 (棟名称)	棟別戸数 (戸)	耐用年数 (年)	ア 躯体・避難の安全性			イ 居住性	
					耐震性	防火区画 二方向避難	安全性 評価	住居規模 40㎡超	便所 水洗
猪山	耐5	S46:1号棟	40	70	○	○	○	○	○
	耐3	S47:2号棟	18	70	○	○	○	○	○
赤坂	木1	S25~26	2	30	×	-	×	×	×
	耐3	S57:1号棟	18	70	○	○	○	○	○
城星	木1	S29~34	31	30	×	-	×	×	×
	耐3	H11:第1	15	70	○	○	○	○	○
逆川	木1	S27~32	5	30	×	-	×	×	×
山田	簡2	S42:第1	4	45	×	-	×	×	×
	耐4	S45:1号棟	16	70	○	○	○	○	○
		S45:2号棟	16	70	○	○	○	○	○
		H17:3号棟	40	70	○	○	○	○	○
八幡野	木1	S28	2	30	×	-	×	×	
富戸	木1	S28	1	30	×	-	×	×	
長門洞	耐3	H9:A棟	21	70	○	○	○	○	○
	耐5	H10:B棟	29	70	○	○	○	○	○
城平	耐5	S55:1号棟	20	70	○	○	○	○	○
		H2:A棟	24	70	○	○	○	○	○
		H4:B棟	21	70	○	○	○	○	○
		H4:C棟	25	70	○	○	○	○	○
		H6:D棟	21	70	○	○	○	○	○
	耐4	H7:E棟	25	70	○	○	○	○	○
		H8:F棟	25	70	○	○	○	○	○
		H8:G棟	8	70	○	○	○	○	○
諏訪の入	簡2	S42:—	5	45	×	-	×	○	
田代	簡2	S42~44	84	45	×	-	×	○	
新山	簡2	S47:第1	24	45	×	-	×	○	○
	耐5	S48:A棟	40	70	○	○	○	○	○
		S49:B棟	20	70	○	○	○	○	○
		S48:C棟	20	70	○	○	○	○	○
		S49:D棟	40	70	○	○	○	○	○
		S50:E棟	30	70	○	○	○	○	○
		S50:F棟	20	70	○	○	○	○	○
角折	耐5	S51:A棟	40	70	○	○	○	○	○
		S51:B棟	20	70	○	○	○	○	○
		S52:C棟	20	70	○	○	○	○	○
		S52:D棟	40	70	○	○	○	○	○
		S53:E棟	40	70	○	○	○	○	○
		S53:F棟	20	70	○	○	○	○	○
		S53:G棟	20	70	○	○	○	○	○
		S53:H棟	40	70	○	○	○	○	○
		S54:I棟	40	70	○	○	○	○	○
		S54:J棟	20	70	○	○	○	○	○
城ノ木戸	耐3	S62:1号棟	18	70	○	○	○	○	○
		S62:2号棟	12	70	○	○	○	○	○

合計 1,040

表-4.3.3 1次判定のうち物理的特性を踏まえた判定結果

住宅名称	構造階数	建設年度 (棟名称)	イ 居住性		ウ 改良の必要性			ストック改善判断
			風呂釜 等設備	エレベ ーター	外 壁	屋上・屋根 防 水	設 備 (配 管)	
猪山	耐5	S46:1号棟	×	×	×	×	×	改良が必要
	耐3	S47:2号棟	×	×	×	△	×	改良が必要
赤坂	木1	S25~26	—	—	—	—	—	優先対応(改良不可能)
	耐3	S57:1号棟	△	△	○	○	×	改良が必要
城星	木1	S29~34	—	—	—	—	—	優先対応(改良不可能)
	耐3	H11:第1	○	×	×	×	×	改良が必要
逆川	木1	S27~32	—	—	—	—	—	優先対応(改良不可能)
山田	簡2	S42:第1	—	—	—	—	—	優先対応(改良不可能)
	耐4	S45:1号棟	×	×	○	○	×	改良が必要
		S45:2号棟	×	×	○	○	×	改良が必要
		H17:3号棟	○	○	△	△	△	改良が必要
八幡野	木1	S28	—	—	—	—	優先対応(改良不可能)	
富戸	木1	S28	—	—	—	—	優先対応(改良不可能)	
長門洞	耐3	H9:A棟	○	×	×	×	×	改良が必要
	耐5	H10:B棟	○	○	×	×	×	改良が必要
城平	耐5	S55:1号棟	△	×	△	△	×	改良が必要
		H2:A棟	○	×	○	○	×	改良が必要
		H4:B棟	○	×	○	○	×	改良が必要
		H4:C棟	○	×	○	○	×	改良が必要
		H6:D棟	○	×	○	○	×	改良が必要
	耐4	H7:E棟	○	×	×	×	×	改良が必要
		H8:F棟	○	×	×	×	×	改良が必要
		H8:G棟	○	×	×	×	×	改良が必要
諏訪の入	簡2	S42:—	—	—	—	—	優先対応(改良不可能)	
田代	簡2	S42~44	—	—	—	—	優先対応(改良不可能)	
新山	簡2	S47:第1	—	—	—	—	—	優先対応(改良不可能)
	耐5	S48:A棟	×	×	△	×	×	改良が必要
		S49:B棟	×	×	△	×	×	改良が必要
		S48:C棟	×	×	△	×	×	改良が必要
		S49:D棟	×	×	△	△	×	改良が必要
		S50:E棟	×	×	△	×	×	改良が必要
		S50:F棟	×	×	△	×	×	改良が必要
角折	耐5	S51:A棟	△	×	○	△	×	改良が必要
		S51:B棟	△	×	○	×	×	改良が必要
		S52:C棟	△	×	○	×	×	改良が必要
		S52:D棟	△	×	○	×	×	改良が必要
		S53:E棟	△	×	○	×	×	改良が必要
		S53:F棟	△	×	○	×	×	改良が必要
		S53:G棟	△	×	○	×	×	改良が必要
		S53:H棟	△	×	△	△	×	改良が必要
		S54:I棟	△	×	△	×	×	改良が必要
		S54:J棟	△	×	△	×	×	改良が必要
城ノ木戸	耐3	S62:1号棟	△	×	○	○	×	改良が必要
		S62:2号棟	△	×	○	○	×	改良が必要

表－４．３．４ １次判定のうち物理的特性を踏まえた住棟別判定結果

居住性に係る改良の必要性	改良不要	なし
	改良が必要	猪山住宅（１・２号棟）、赤坂住宅（１号棟）、城星住宅（第１）、山田住宅（１・２号棟）、山田住宅（３号棟）、長門洞住宅（Ａ・Ｂ棟）、城平住宅（１号棟）、城平住宅（Ａ～Ｇ棟）、新山住宅（Ａ～Ｆ棟）、角折住宅（Ａ～Ｊ棟）、城ノ木戸住宅（１・２号棟）
躯体・避難の安全性に係る改良の可能性	優先的な対応が必要（改良可能）	なし
	優先的な対応が必要（改良不可能）	赤坂住宅（木造）、城星住宅（木造）、逆川住宅（木造）、山田住宅（簡易耐火構造）、八幡野住宅（木造）、富戸住宅（木造）、諏訪の入住宅（簡易耐火構造）、田代住宅（簡易耐火構造）、新山住宅（簡易耐火構造）

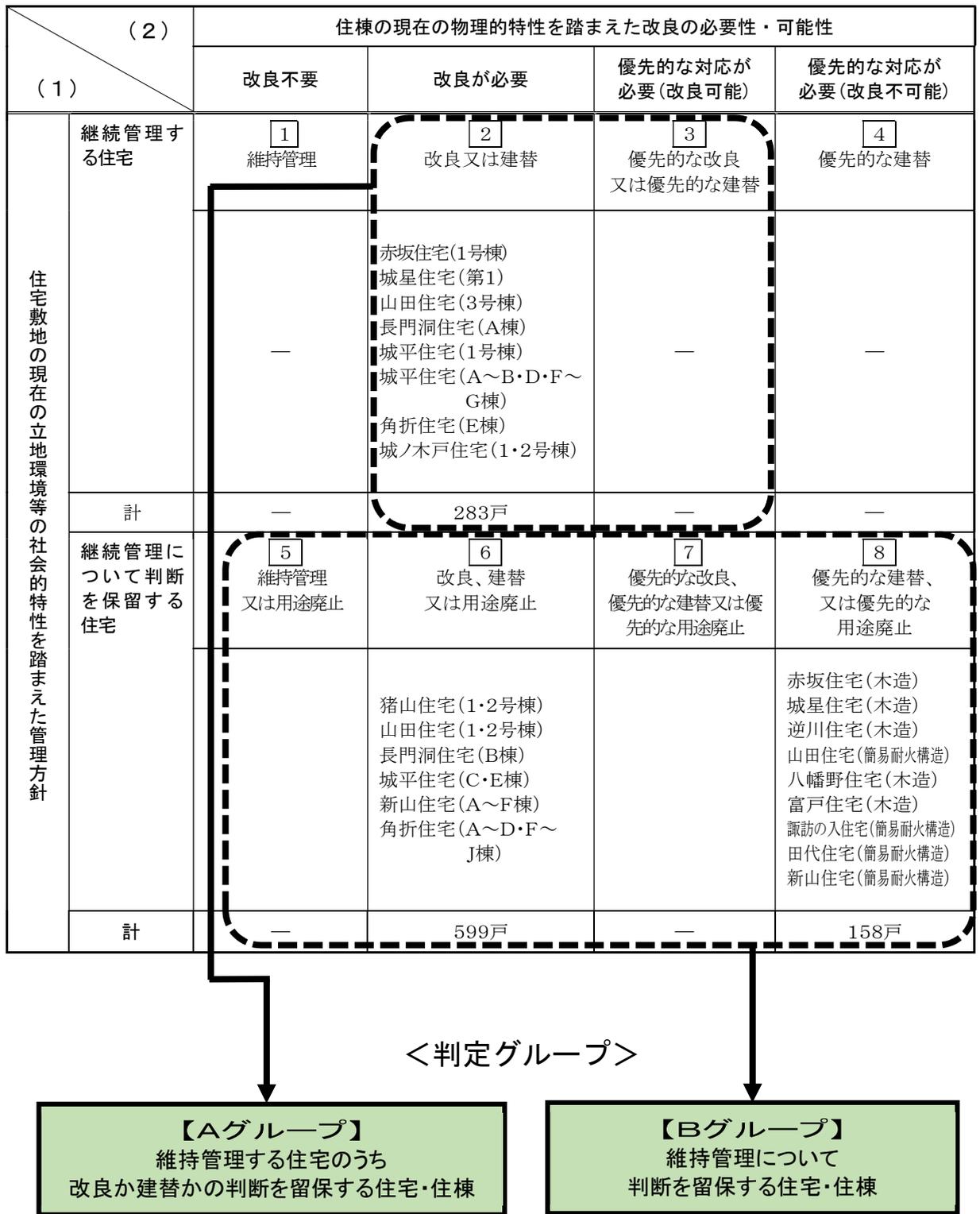


図-4.3.3 1次判定の結果区分（住宅・住棟の事業手法の仮設定）

表-4.3.5 1次判定結果総括表

住宅名称	構造 階数	建設年度 (棟名称)	棟別戸数 (戸)	管理方針 の判断	ストック改善判断	1次判定結果	判定 グループ
猪山	耐5	S46:1号棟	40	判断留保	改良が必要	6 改良・建替・用途廃止	B
	耐3	S47:2号棟	18	判断留保	改良が必要	6 改良・建替・用途廃止	B
赤坂	木1	S25~26	2	判断留保	優先対応(改良不可能)	8 【優先】建替・用途廃止	B
	耐3	S57:1号棟	18	継続管理	改良が必要	2 改良・建替	A
城星	木1	S29~34	31	判断留保	優先対応(改良不可能)	8 【優先】建替・用途廃止	B
	耐3	H11:第1	15	継続管理	改良が必要	2 改良・建替	A
逆川	木1	S27~32	5	判断留保	優先対応(改良不可能)	8 【優先】建替・用途廃止	B
山田	簡2	S42:第1	4	判断留保	優先対応(改良不可能)	8 【優先】建替・用途廃止	B
	耐4	S45:1号棟	16	判断留保	改良が必要	6 改良・建替・用途廃止	B
		S45:2号棟	16	判断留保	改良が必要	6 改良・建替・用途廃止	B
		H17:3号棟	40	継続管理	改良が必要	2 改良・建替	A
八幡野	木1	S28	2	判断留保	優先対応(改良不可能)	8 【優先】建替・用途廃止	B
富戸	木1	S28	1	判断留保	優先対応(改良不可能)	8 【優先】建替・用途廃止	B
長門洞	耐3	H9:A棟	21	継続管理	改良が必要	2 改良・建替	A
	耐5	H10:B棟	29	判断留保	改良が必要	6 改良・建替・用途廃止	B
城平	耐5	S55:1号棟	20	継続管理	改良が必要	2 改良・建替	A
		H2:A棟	24	継続管理	改良が必要	2 改良・建替	A
		H4:B棟	21	継続管理	改良が必要	2 改良・建替	A
		H4:C棟	25	判断留保	改良が必要	6 改良・建替・用途廃止	B
		H6:D棟	21	継続管理	改良が必要	2 改良・建替	A
	耐4	H7:E棟	25	判断留保	改良が必要	6 改良・建替・用途廃止	B
		H8:F棟	25	継続管理	改良が必要	2 改良・建替	A
		H8:G棟	8	継続管理	改良が必要	2 改良・建替	A
諏訪の入	簡2	S42:一	5	判断留保	優先対応(改良不可能)	8 【優先】建替・用途廃止	B
田代	簡2	S42~44	84	判断留保	優先対応(改良不可能)	8 【優先】建替・用途廃止	B
新山	簡2	S47:第1	24	判断留保	優先対応(改良不可能)	8 【優先】建替・用途廃止	B
	耐5	S48:A棟	40	判断留保	改良が必要	6 改良・建替・用途廃止	B
		S49:B棟	20	判断留保	改良が必要	6 改良・建替・用途廃止	B
		S48:C棟	20	判断留保	改良が必要	6 改良・建替・用途廃止	B
		S49:D棟	40	判断留保	改良が必要	6 改良・建替・用途廃止	B
		S50:E棟	30	判断留保	改良が必要	6 改良・建替・用途廃止	B
		S50:F棟	20	判断留保	改良が必要	6 改良・建替・用途廃止	B
角折	耐5	S51:A棟	40	判断留保	改良が必要	6 改良・建替・用途廃止	B
		S51:B棟	20	判断留保	改良が必要	6 改良・建替・用途廃止	B
		S52:C棟	20	判断留保	改良が必要	6 改良・建替・用途廃止	B
		S52:D棟	40	判断留保	改良が必要	6 改良・建替・用途廃止	B
		S53:E棟	40	継続管理	改良が必要	2 改良・建替	A
		S53:F棟	20	判断留保	改良が必要	6 改良・建替・用途廃止	B
		S53:G棟	20	判断留保	改良が必要	6 改良・建替・用途廃止	B
		S53:H棟	40	判断留保	改良が必要	6 改良・建替・用途廃止	B
		S54:I棟	40	判断留保	改良が必要	6 改良・建替・用途廃止	B
		S54:J棟	20	判断留保	改良が必要	6 改良・建替・用途廃止	B
城ノ木戸	耐3	S62:1号棟	18	継続管理	改良が必要	2 改良・建替	A
		S62:2号棟	12	継続管理	改良が必要	2 改良・建替	A

合計 1,040

## 4-4 2次判定

1次判定において判断を留保した住宅・住棟を対象として、Aグループ及びBグループそれぞれの検討から事業手法を判定します。

### (1) Aグループ事業手法の判定

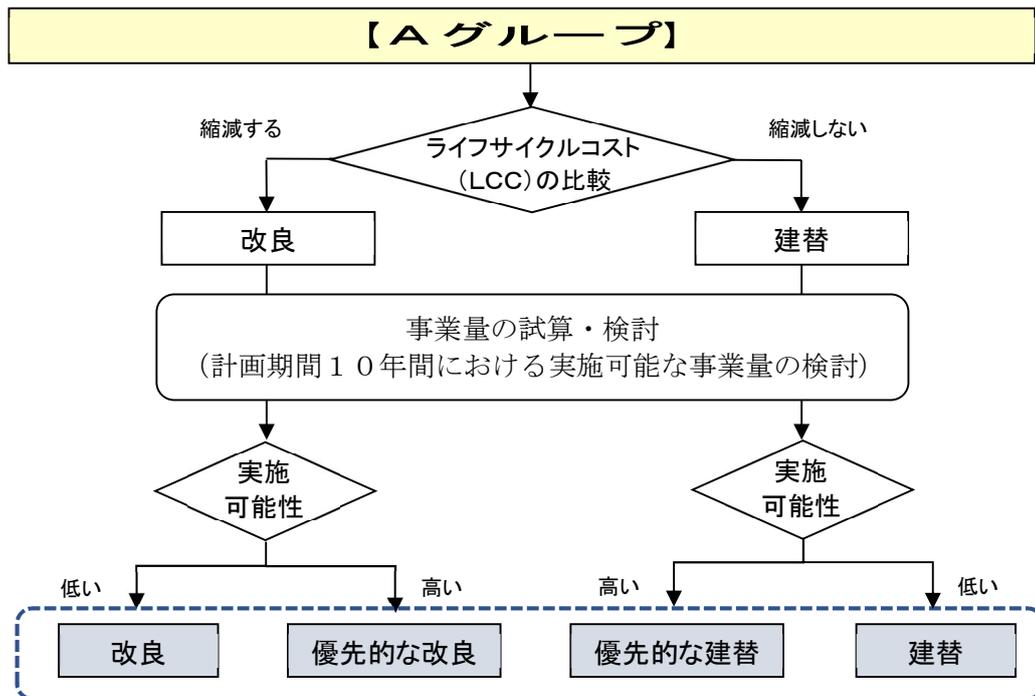


図-4.4.1 2次判定のうちAグループ事業手法の判定フロー図

## <2次判定のうちAグループ事業手法の判定>

### ア ライフサイクルコスト(LCC)の比較

⇒ 改良事業を実施した場合と建替事業を実施した場合のライフサイクルコスト（LCC）の縮減を比較

- ・ 耐用年数を70年として改良事業を実施した場合（①）と、建替事業を実施した場合（②）のライフサイクルコスト（LCC）を比較し、LCCの少ない方の事業手法を採用します。
- ・ 費用算出について、現在の建物の建築時費用は国土交通省が示している標準費用を採用し、建替時の建築費用は本市市営住宅の最新の実績に基づいて算出します（建替：市営長門洞住宅B棟+市営山田住宅3号棟）/2≒1,850万円/戸）。
- ・ 建替は、建替をした方が改良するよりもライフサイクルコスト（LCC）が下回る住棟（表-4.4.1の「ア ライフサイクルコスト（LCC）の比較」欄において①改良-②建替の値がプラスとなる住棟）について位置付けます。

## イ 実現可能性の検討

⇒改良周期等を基に、実施の可能性を検討

- ・ 上記の「ア ライフサイクルコスト（LCC）の比較」において判定された“改良”又は“建替”に対して、改良周期や住宅の現状を踏まえ、現実的な改良又は建替ができるのかを検討し、計画期間10年間の間に実施を位置付けることが可能と判断されるものを「優先的な改良」又は「優先的な建替」とし、それ以外は「改良」又は「建替」とします。

表-4.4.1 2次判定結果総括表（Aグループ）

住宅名称	構造階数	建設年度 (棟名称)	棟別戸数 (戸)	1次判定結果	判定 グループ	ライフサイクルコスト(LCC)の比較			
						①改良	②建替	①-②	
猪山	耐5	S46:1号棟	40	6	改良・建替・用途廃止	B	130,653	282,610	-151,957
	耐3	S47:2号棟	18	6	改良・建替・用途廃止	B	166,506	282,610	-116,104
赤坂	木1	S25~26	2	8	【優先】建替・用途廃止	B			
	耐3	S57:1号棟	18	2	改良・建替	A	215,555	282,610	-67,055
城星	木1	S29~34	31	8	【優先】建替・用途廃止	B			
	耐3	H11:第1	15	2	改良・建替	A	254,369	282,610	-28,241
逆川	木1	S27~32	5	8	【優先】建替・用途廃止	B			
山田	簡2	S42:第1	4	8	【優先】建替・用途廃止	B			
	耐4	S45:1号棟	16	6	改良・建替・用途廃止	B	140,867	282,610	-141,743
		S45:2号棟	16	6	改良・建替・用途廃止	B	140,867	282,610	-141,743
		H17:3号棟	40	2	改良・建替	A	220,183	282,610	-62,427
八幡野	木1	S28	2	8	【優先】建替・用途廃止	B			
富戸	木1	S28	1	8	【優先】建替・用途廃止	B			
長門洞	耐3	H9:A棟	21	2	改良・建替	A	248,845	282,610	-33,765
	耐5	H10:B棟	29	6	改良・建替・用途廃止	B	248,571	282,610	-34,039
城平	耐5	S55:1号棟	20	2	改良・建替	A	209,220	282,610	-73,390
		H2:A棟	24	2	改良・建替	A	177,808	282,610	-104,802
		H4:B棟	21	2	改良・建替	A	183,108	282,610	-99,502
		H4:C棟	25	6	改良・建替・用途廃止	B	183,108	282,610	-99,502
		H6:D棟	21	2	改良・建替	A	225,566	282,610	-57,044
	耐4	H7:E棟	25	6	改良・建替・用途廃止	B	236,712	282,610	-45,898
		H8:F棟	25	2	改良・建替	A	234,793	282,610	-47,817
		H8:G棟	8	2	改良・建替	A	234,827	282,610	-47,783
諏訪の入	簡2	S42:一	5	8	【優先】建替・用途廃止	B			
田代	簡2	S42~44	84	8	【優先】建替・用途廃止	B			
新山	簡2	S47:第1	24	8	【優先】建替・用途廃止	B			
	耐5	S48:A棟	40	6	改良・建替・用途廃止	B	144,887	282,610	-137,723
		S49:B棟	20	6	改良・建替・用途廃止	B	141,420	282,610	-141,190
		S48:C棟	20	6	改良・建替・用途廃止	B	144,887	282,610	-137,723
		S49:D棟	40	6	改良・建替・用途廃止	B	141,375	282,610	-141,235
		S50:E棟	30	6	改良・建替・用途廃止	B	187,132	282,610	-95,478
		S50:F棟	20	6	改良・建替・用途廃止	B	187,065	282,610	-95,545
角折	耐5	S51:A棟	40	6	改良・建替・用途廃止	B	207,830	282,610	-74,780
		S51:B棟	20	6	改良・建替・用途廃止	B	207,876	282,610	-74,734
		S52:C棟	20	6	改良・建替・用途廃止	B	220,033	282,610	-62,577
		S52:D棟	40	6	改良・建替・用途廃止	B	220,033	282,610	-62,577
		S53:E棟	40	2	改良・建替	A	221,983	282,610	-60,627
		S53:F棟	20	6	改良・建替・用途廃止	B	221,983	282,610	-60,627
		S53:G棟	20	6	改良・建替・用途廃止	B	221,922	282,610	-60,688
		S53:H棟	40	6	改良・建替・用途廃止	B	221,903	282,610	-60,707
		S54:I棟	40	6	改良・建替・用途廃止	B	211,638	282,610	-70,972
		S54:J棟	20	6	改良・建替・用途廃止	B	211,638	282,610	-70,972
城ノ木戸	耐3	S62:1号棟	18	2	改良・建替	A	209,576	282,610	-73,034
		S62:2号棟	12	2	改良・建替	A	209,576	282,610	-73,034

合計 1,040

※ Bグループにおけるライフサイクルコスト(LCC)の比較結果も表記した。

表-4.4.1 2次判定結果総括表（Aグループ）

住宅名称	構造階数	建設年度 (棟名称)	棟別戸数 (戸)	1次判定結果	判定 グループ	イ 実現可能性		2次判定結果 (Aグループ)	
						事業手法	実施の可能性		
猪山	耐5	S46:1号棟	40	6	改良・建替・用途廃止	B			
	耐3	S47:2号棟	18	6	改良・建替・用途廃止	B			
赤坂	木1	S25~26	2	8	【優先】建替・用途廃止	B			
	耐3	S57:1号棟	18	2	改良・建替	A	改良	優先	優先的な改良
城星	木1	S29~34	31	8	【優先】建替・用途廃止	B			
	耐3	H11:第1	15	2	改良・建替	A	改良	優先	優先的な改良
逆川	木1	S27~32	5	8	【優先】建替・用途廃止	B			
山田	簡2	S42:第1	4	8	【優先】建替・用途廃止	B			
	耐4	S45:1号棟	16	6	改良・建替・用途廃止	B			
		S45:2号棟	16	6	改良・建替・用途廃止	B			
		H17:3号棟	40	2	改良・建替	A	改良	優先	優先的な改良
八幡野	木1	S28	2	8	【優先】建替・用途廃止	B			
富戸	木1	S28	1	8	【優先】建替・用途廃止	B			
長門洞	耐3	H9:A棟	21	2	改良・建替	A	改良	優先	優先的な改良
	耐5	H10:B棟	29	6	改良・建替・用途廃止	B			
城平	耐5	S55:1号棟	20	2	改良・建替	A	改良	優先	優先的な改良
		H2:A棟	24	2	改良・建替	A	改良	優先	優先的な改良
		H4:B棟	21	2	改良・建替	A	改良		改良
		H4:C棟	25	6	改良・建替・用途廃止	B			
		H6:D棟	21	2	改良・建替	A	改良		改良
	耐4	H7:E棟	25	6	改良・建替・用途廃止	B			
		H8:F棟	25	2	改良・建替	A	改良	優先	優先的な改良
		H8:G棟	8	2	改良・建替	A	改良	優先	優先的な改良
諏訪の入	簡2	S42:一	5	8	【優先】建替・用途廃止	B			
田代	簡2	S42~44	84	8	【優先】建替・用途廃止	B			
新山	簡2	S47:第1	24	8	【優先】建替・用途廃止	B			
	耐5	S48:A棟	40	6	改良・建替・用途廃止	B			
		S49:B棟	20	6	改良・建替・用途廃止	B			
		S48:C棟	20	6	改良・建替・用途廃止	B			
		S49:D棟	40	6	改良・建替・用途廃止	B			
		S50:E棟	30	6	改良・建替・用途廃止	B			
		S50:F棟	20	6	改良・建替・用途廃止	B			
角折	耐5	S51:A棟	40	6	改良・建替・用途廃止	B			
		S51:B棟	20	6	改良・建替・用途廃止	B			
		S52:C棟	20	6	改良・建替・用途廃止	B			
		S52:D棟	40	6	改良・建替・用途廃止	B			
		S53:E棟	40	2	改良・建替	A	改良	優先	優先的な改良
		S53:F棟	20	6	改良・建替・用途廃止	B			
		S53:G棟	20	6	改良・建替・用途廃止	B			
		S53:H棟	40	6	改良・建替・用途廃止	B			
		S54:I棟	40	6	改良・建替・用途廃止	B			
S54:J棟	20	6	改良・建替・用途廃止	B					
城ノ木戸	耐3	S62:1号棟	18	2	改良・建替	A	改良		改良
		S62:2号棟	12	2	改良・建替	A	改良		改良

合計 1,040

表－４．４．２ ２次判定のうちＡグループの判定結果

ライフサイクルコスト（ＬＣＣ）が縮減する。	改 良	城平住宅（Ｂ・Ｄ棟）、 城ノ木戸住宅（１・２号棟）
	優先的な改良	赤坂住宅（１号棟）、城星住宅（第１）、山田住宅（３号棟）、 長門洞住宅（Ａ棟）、城平住宅（１号棟）、 城平住宅（Ａ・Ｆ～Ｇ棟）、角折住宅（Ｅ棟）
ライフサイクルコスト（ＬＣＣ）が縮減しない。	優先的な建替	なし。
	建 替	なし。

## (2) Bグループ事業手法の判定

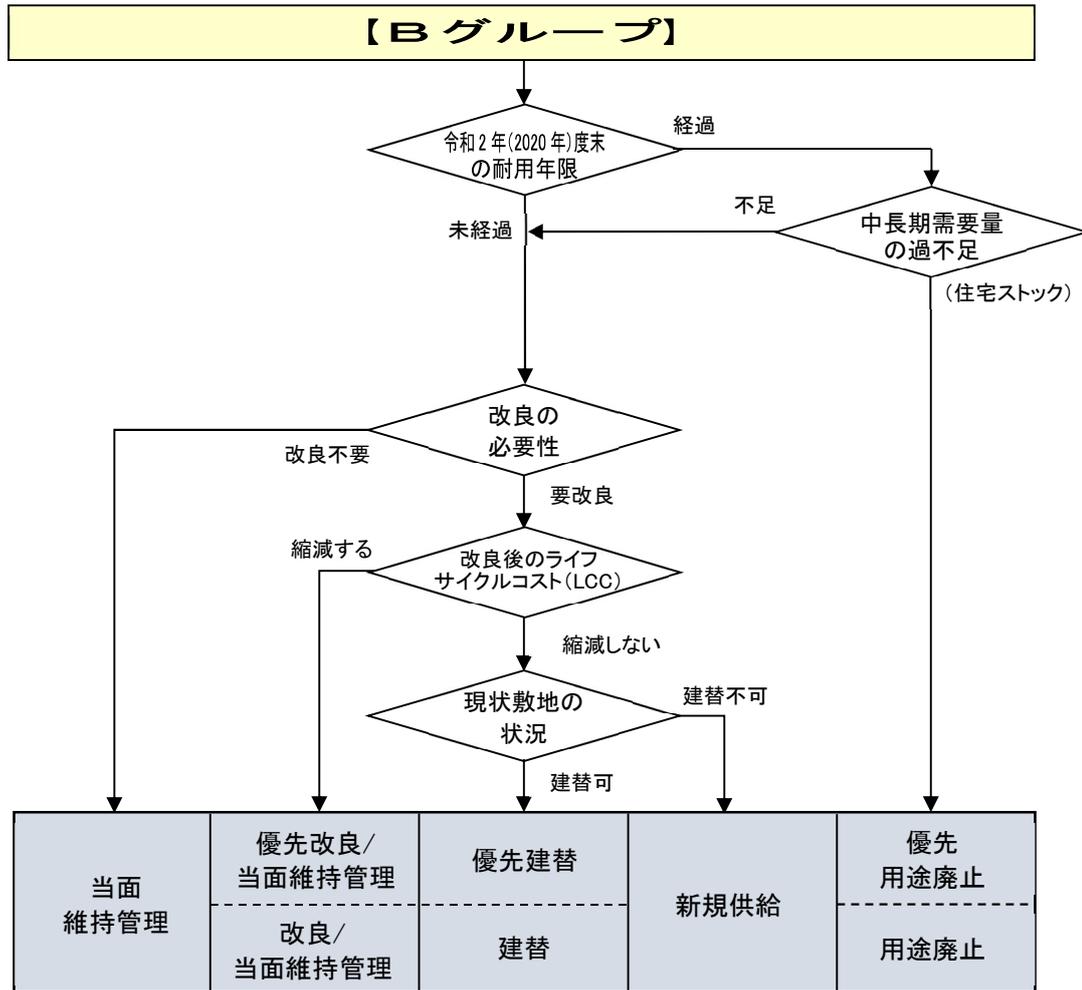


図-4.4.2 2次判定のうちBグループ事業手法の判定フロー図

## &lt;2次判定のうちBグループ事業手法の判定&gt;

## ア 中長期需要量の過不足確認

⇒これまでの需要と将来の供給目標から過不足を確認

- ・ 計画期間内に耐用年限を迎えない882戸に対して、市営住宅に求められると想定される需要戸数は589戸であり、中長期の需要量は不足していない状況です。
- ・ 耐用年限に関しては、令和2年度末において既に耐用年限を経過している住棟は「経過」とし、未だ経過していない住棟は「未経過」と判定します。
- ・ 耐震診断に関しては、耐震診断が不可能な住棟は「不可能」とし、可能な住棟は「可能」と判定します。

## イ 改良の必要性

⇒計画期間内に改良が必要か否かを確認

- ・ 修繕周期と住宅の現状を踏まえた対応の必要性を考慮し、改良周期を基に改良の必要のある住棟を「有」とし、改良が不要な住棟（当面は維持管理で対応）を「－」と判定します。

## ウ ライフサイクルコスト(LCC)の比較

⇒ 改良事業を実施した場合と建替事業を実施した場合のライフサイクルコスト（LCC）の縮減を比較

- ・ 耐用年数を70年として改良事業を実施した場合（①）と、建替事業を実施した場合（②）のライフサイクルコスト（LCC）を比較し、LCCの少ない方の事業手法を採用します。
- ・ 費用算出について、現在の建物の建築時費用は国土交通省が示している標準費用を採用し、建替時の建築費用は本市市営住宅の最新の実績に基づいて算出します（建替：（市営長門洞住宅B棟＋市営山田住宅3号棟）/2≒1,850万円／戸）。
- ・ 比較結果は、表－4.4.1にAグループの結果とともに表記しました。
- ・ 建替は、建替をした方が改良するよりもライフサイクルコスト（LCC）が下回る住棟（表－4.4.1の「ア ライフサイクルコスト（LCC）の比較」欄において①改良－②建替の値がプラスとなる住棟）について位置付けます。

## エ 実現可能性の検討

⇒改良周期等を基に、実施の可能性を検討

- ・ 上記の「ウ ライフサイクルコスト（LCC）の比較」において判定された“改良”又は“建替”に対して、改良周期や住宅の現状を踏まえ、現実的な改良又は建替ができるのかを検討し、計画期間10年間の間に実施を位置付けることが可能と判断されるものを「優先的な改良」又は「優先的な建替」とし、それ以外は「改良」又は「建替」とします。

表-4.4.3 2次判定結果総括表（Bグループ）

住宅名称	構造階数	建設年度 (棟名称)	棟別戸数 (戸)	判定 グループ	ア 中長期需要量		イ 改善の 必要性	エ 実現可能性		2次判定結果 (Bグループ)
					耐用年限	耐震改修		事業手法	実施の可能性	
猪山	耐5	S46:1号棟	40	B	未経過	可能	有	改良	優先	優先改良/当面維持管理
	耐3	S47:2号棟	18	B	未経過	可能	有	改良	優先	優先改良/当面維持管理
赤坂	木1	S25~26	2	B	経過	不可能	—	—	—	優先用途廃止
	耐3	S57:1号棟	18	A						
城星	木1	S29~34	31	B	経過	不可能	—	—	—	優先用途廃止
	耐3	H11:第1	15	A						
逆川	木1	S27~32	5	B	経過	不可能	—	—	—	優先用途廃止
山田	簡2	S42:第1	4	B	経過	不可能	—	—	—	優先用途廃止
	耐4	S45:1号棟	16	B	未経過	可能	有	改良	優先	優先改良/当面維持管理
		S45:2号棟	16	B	未経過	可能	有	改良	優先	優先改良/当面維持管理
		H17:3号棟	40	A						
八幡野	木1	S28	2	B	経過	不可能	—	—	—	優先用途廃止
富戸	木1	S28	1	B	経過	不可能	—	—	—	優先用途廃止
長門洞	耐3	H9:A棟	21	A						
	耐5	H10:B棟	29	B	未経過	可能	有	改良	優先	優先改良/当面維持管理
城平	耐5	S55:1号棟	20	A						
		H2:A棟	24	A						
		H4:B棟	21	A						
		H4:C棟	25	B	未経過	可能	有	改良		
	耐4	H7:E棟	25	B	未経過	可能	有	改良	優先	優先改良/当面維持管理
		H8:F棟	25	A						
		H8:G棟	8	A						
諏訪の入	簡2	S42:—	5	B	経過	不可能	—	—	—	優先用途廃止
田代	簡2	S42~44	84	B	経過	不可能	—	—	—	優先用途廃止
新山	簡2	S47:第1	24	B	経過	不可能	—	—	—	優先用途廃止
	耐5	S48:A棟	40	B	未経過	可能	有	改良	優先	優先改良/当面維持管理
		S49:B棟	20	B	未経過	可能	有	改良	優先	優先改良/当面維持管理
		S48:C棟	20	B	未経過	可能	有	改良	優先	優先改良/当面維持管理
		S49:D棟	40	B	未経過	可能	有	改良	優先	優先改良/当面維持管理
		S50:E棟	30	B	未経過	可能	有	改良	優先	優先改良/当面維持管理
S50:F棟	20	B	未経過	可能	有	改良	優先	優先改良/当面維持管理		
角折	耐5	S51:A棟	40	B	未経過	可能	有	改良	優先	優先改良/当面維持管理
		S51:B棟	20	B	未経過	可能	有	改良	優先	優先改良/当面維持管理
		S52:C棟	20	B	未経過	可能	有	改良	優先	優先改良/当面維持管理
		S52:D棟	40	B	未経過	可能	有	改良	優先	優先改良/当面維持管理
		S53:E棟	40	A						
		S53:F棟	20	B	未経過	可能	有	改良	優先	優先改良/当面維持管理
		S53:G棟	20	B	未経過	可能	有	改良	優先	優先改良/当面維持管理
		S53:H棟	40	B	未経過	可能	有	改良	優先	優先改良/当面維持管理
		S54:I棟	40	B	未経過	可能	有	改良	優先	優先改良/当面維持管理
S54:J棟	20	B	未経過	可能	有	改良	優先	優先改良/当面維持管理		
城ノ木戸	耐3	S62:1号棟	18	A						
		S62:2号棟	12	A						

合計 1,040

※ ライフサイクルコスト（LCC）の比較については、表-4.4.1に表記

表－４．４．４ ２次判定のうちＢグループの判定結果

当面維持管理	なし。
優先改良／当面維持管理	猪山住宅（１・２号棟）、山田住宅（１・２号棟）、 長門洞住宅（Ｂ棟）、城平住宅（Ｅ棟）、 新山住宅（Ａ～Ｆ棟）、角折住宅（Ａ～Ｄ・Ｆ～Ｊ棟）
改良／当面維持管理	城平住宅（Ｃ棟）
優先建替	なし。
建替	なし。
新規供給	なし。
優先用途廃止	赤坂住宅（木造）、城星住宅（木造）、逆川住宅（木造）、 山田住宅（簡易耐火構造）、八幡野住宅（木造）、富戸住宅（木造）、 諏訪の入住宅（簡易耐火構造）、田代住宅（簡易耐火構造）、 新山住宅（簡易耐火構造）
用途廃止	なし。

表－4.4.5 1次判定及び2次判定結果総括表

住宅名称	構造階数	建設年度 (棟名称)	棟別戸数 (戸)	1次判定結果	判定 グループ	2次判定結果	
猪山	耐5	S46:1号棟	40	6	改良・建替・用途廃止	B	優先改良／当面維持管理
	耐3	S47:2号棟	18	6	改良・建替・用途廃止	B	優先改良／当面維持管理
赤坂	木1	S25～26	2	8	【優先】建替・用途廃止	B	優先用途廃止
	耐3	S57:1号棟	18	2	改良・建替	A	優先的な改良
城星	木1	S29～34	31	8	【優先】建替・用途廃止	B	優先用途廃止
	耐3	H11:第1	15	2	改良・建替	A	優先的な改良
逆川	木1	S27～32	5	8	【優先】建替・用途廃止	B	優先用途廃止
山田	簡2	S42:第1	4	8	【優先】建替・用途廃止	B	優先用途廃止
	耐4	S45:1号棟	16	6	改良・建替・用途廃止	B	優先改良／当面維持管理
		S45:2号棟	16	6	改良・建替・用途廃止	B	優先改良／当面維持管理
		H17:3号棟	40	2	改良・建替	A	優先的な改良
八幡野	木1	S28	2	8	【優先】建替・用途廃止	B	優先用途廃止
富戸	木1	S28	1	8	【優先】建替・用途廃止	B	優先用途廃止
長門洞	耐3	H9:A棟	21	2	改良・建替	A	優先的な改良
	耐5	H10:B棟	29	6	改良・建替・用途廃止	B	優先改良／当面維持管理
城平	耐5	S55:1号棟	20	2	改良・建替	A	優先的な改良
		H2:A棟	24	2	改良・建替	A	優先的な改良
		H4:B棟	21	2	改良・建替	A	改良
		H4:C棟	25	6	改良・建替・用途廃止	B	改良／当面維持管理
		H6:D棟	21	2	改良・建替	A	改良
	耐4	H7:E棟	25	6	改良・建替・用途廃止	B	優先改良／当面維持管理
		H8:F棟	25	2	改良・建替	A	優先的な改良
		H8:G棟	8	2	改良・建替	A	優先的な改良
諏訪の入	簡2	S42:一	5	8	【優先】建替・用途廃止	B	優先用途廃止
田代	簡2	S42～44	84	8	【優先】建替・用途廃止	B	優先用途廃止
新山	簡2	S47:第1	24	8	【優先】建替・用途廃止	B	優先用途廃止
	耐5	S48:A棟	40	6	改良・建替・用途廃止	B	優先改良／当面維持管理
		S49:B棟	20	6	改良・建替・用途廃止	B	優先改良／当面維持管理
		S48:C棟	20	6	改良・建替・用途廃止	B	優先改良／当面維持管理
		S49:D棟	40	6	改良・建替・用途廃止	B	優先改良／当面維持管理
		S50:E棟	30	6	改良・建替・用途廃止	B	優先改良／当面維持管理
		S50:F棟	20	6	改良・建替・用途廃止	B	優先改良／当面維持管理
角折	耐5	S51:A棟	40	6	改良・建替・用途廃止	B	優先改良／当面維持管理
		S51:B棟	20	6	改良・建替・用途廃止	B	優先改良／当面維持管理
		S52:C棟	20	6	改良・建替・用途廃止	B	優先改良／当面維持管理
		S52:D棟	40	6	改良・建替・用途廃止	B	優先改良／当面維持管理
		S53:E棟	40	2	改良・建替	A	優先的な改良
		S53:F棟	20	6	改良・建替・用途廃止	B	優先改良／当面維持管理
		S53:G棟	20	6	改良・建替・用途廃止	B	優先改良／当面維持管理
		S53:H棟	40	6	改良・建替・用途廃止	B	優先改良／当面維持管理
		S54:I棟	40	6	改良・建替・用途廃止	B	優先改良／当面維持管理
		S54:J棟	20	6	改良・建替・用途廃止	B	優先改良／当面維持管理
城ノ木戸	耐3	S62:1号棟	18	2	改良・建替	A	改良
		S62:2号棟	12	2	改良・建替	A	改良

合計 1,040

## 4-5 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次判定及び2次判定の結果を踏まえ、集約や再編等の検討対象となり得る住宅や、異なる事業手法に判定された住棟が混在する住宅では、効率的な事業実施のため必要に応じて建替、改良等の事業手法を再判定します。

あわせて、地域のニーズへの対応等の観点から総合的な判定を行います。

#### ア 建替・再編等の事業手法の再検討

⇒混在する手法や効率的手法の見直し

- ・ 同一住宅内において建替や改良が混在する手法となっている場合には、再判定します。
- ・ 検討の結果、手法が変わらない住棟については「○」、手法を見直す住棟については「見直し」と判定します。
- ・ なお、改良となっている住宅・住棟については、発注の段階で効率的になる発注方法について検討・調整します。

### (2) 事業費の試算及び事業実施時期の調整検討並びに長期的な維持管理の見通し

#### 【中期:20年及び長期:30年程度】

中長期的な期間（20年から30年程度）に想定される新規整備、改良、建替等についての維持管理の見通しは、下記のとおりとなります。

#### ア 20年後までの取り組み方針

⇒耐用年限を基に20年後までの取り組みについて検討

- ・ 20年後において、耐用年限内の住宅は850戸あります（表-4.5.1参照）。これまで実施してきた改良内容は建物の外壁や屋上・屋根の改修が中心で、設備機器類の更新や改良はほとんど行ってきませんでしたので、公営住宅ストックを効率良く活用していくことを目的として、設備機器類の交換、更新又は改良を進めていきます。
- ・ 用途廃止の方針を示している住宅については、他の市営住宅や民間賃貸住宅への住み替えを促進する取り組みを進めます。また、用途廃止後の市有地については、売却を含めた活用方針を検討します。

## イ 30年後までの取り組み方針

⇒耐用年限を基に30年後までの取り組みについて検討

- ・ 新山住宅及び角折住宅等が耐用年限を迎えるため、10年程度の耐用年限の延長を目指すのか、または段階的な建替を目指すのかで事業量や費用が大きく変動することとなり、これらの課題については次期計画以降で検討することとします。

表－４．５．１ ３次判定結果総括表

住宅名称	構造階数	建設年度 (棟名称)	棟別戸数 (戸)	ア 手法の 再検討	３次判定結果	20年後 管理戸数 (戸)	30年後 管理戸数 (戸)	課 題
猪山	耐5	S46:1号棟	40	○	優先改良／当面維持管理	40		建替えは難しく、土地活用が課題。
	耐3	S47:2号棟	18	○	優先改良／当面維持管理	18		
赤坂	木1	S25～26	2	○	優先用途廃止			土地活用が課題。
	耐3	S57:1号棟	18	○	優先的な改良	18	18	
城星	木1	S29～34	31	○	優先用途廃止			土地活用が課題。
	耐3	H11:第1	15	○	優先的な改良	15	15	
逆川	木1	S27～32	5	○	優先用途廃止			
山田	簡2	S42:第1	4	○	優先用途廃止			土地活用が課題。 20年後以降の対応が求められる。
		S45:1号棟	16	○	優先改良／当面維持管理			
	耐4	S45:2号棟 H17:3号棟	16 40	○ ○	優先改良／当面維持管理 優先的な改良	40	40	
八幡野	木1	S28	2	○	優先用途廃止			土地の整理が課題。
富戸	木1	S28	1	○	優先用途廃止			土地活用が課題。
長門洞	耐3	H9:A棟	21	○	優先的な改良	21	21	
	耐5	H10:B棟	29	○	優先改良／当面維持管理	29	29	
城平	耐5	S55:1号棟	20	○	優先的な改良	20		30年後以降の対応が求められる。
		H2:A棟	24	○	優先的な改良	24	24	
		H4:B棟	21	○	改良	21	21	
		H4:C棟	25	○	改良／当面維持管理	25	25	
		H6:D棟	21	○	改良	21	21	
	耐4	H7:E棟	25	○	優先改良／当面維持管理	25	25	
		H8:F棟 H8:G棟	25 8	○ ○	優先的な改良 優先的な改良	25 8	25 8	
諏訪の入	簡2	S42:一	5	○	優先用途廃止			土地活用が課題。
田代	簡2	S42～44	84	○	優先用途廃止			土地活用が課題。
新山	簡2	S47:第1	24	○	優先用途廃止			20年後以降に角折住宅と合わせて、住宅再編の検討が求められる。
	耐5	S48:A棟	40	○	優先改良／当面維持管理	40		
		S49:B棟	20	○	優先改良／当面維持管理	20		
		S48:C棟	20	○	優先改良／当面維持管理	20		
		S49:D棟	40	○	優先改良／当面維持管理	40		
		S50:E棟	30	○	優先改良／当面維持管理	30		
S50:F棟	20	○	優先改良／当面維持管理	20				
角折	耐5	S51:A棟	40	○	優先改良／当面維持管理	40		20年後以降に新山住宅と合わせて、住宅再編の検討が求められる。
		S51:B棟	20	○	優先改良／当面維持管理	20		
		S52:C棟	20	○	優先改良／当面維持管理	20		
		S52:D棟	40	○	優先改良／当面維持管理	40		
		S53:E棟	40	○	優先的な改良	40		
		S53:F棟	20	○	優先改良／当面維持管理	20		
		S53:G棟	20	○	優先改良／当面維持管理	20		
		S53:H棟	40	○	優先改良／当面維持管理	40		
		S54:I棟	40	○	優先改良／当面維持管理	40		
S54:J棟	20	○	優先改良／当面維持管理	20				
城ノ木戸	耐3	S62:1号棟	18	○	改良	18	18	
		S62:2号棟	12	○	改良	12	12	
合 計			1,040			850	302	

1次判定から3次判定までを実施したことにより選定された、公営住宅ストック活用手法に基づく事業手法別戸数は、表－4.5.2のとおりです。

表－4.5.2 公営住宅ストックの事業手法別戸数一覧表（令和3年度から12年度まで）

各戸数	年数	1～5年目 (前期)	6～10年目 (後期)	総計	計画期間末 の管理戸数
市営住宅管理戸数		1,040戸	961戸	－	882戸
新規整備事業予定戸数		0戸	0戸	0戸	
維持管理予定戸数		882戸	882戸	－	
うち改良事業予定戸数		730戸	757戸	1,487戸	
個別改良事業予定戸数		730戸	757戸	1,487戸	
全面的改良事業予定戸数		0戸	0戸	0戸	
建替事業予定戸数		0戸	0戸	0戸	
用途廃止予定戸数		79戸	79戸	158戸	

注 各戸数の説明は、下記のとおりです。

- ・市営住宅管理戸数 …………… 用途廃止を行うことによる、管理戸数の変化を表わします。
- ・新規整備事業予定戸数 …… 新たに建設する住棟の戸数を表わします。
- ・維持管理予定戸数 …………… 耐用年限を経過しない中層耐火構造住棟の対象戸数を表わします。
- ・改良事業予定戸数 …………… 改良（比較的大規模な改修）を実施する対象戸数を表わします。
- ・個別改良事業予定戸数 …… 改良事業のうち、個別的に実施する対象戸数を表わします。
- ・全面的改良事業予定戸数 …… 改良事業のうち、住棟全体に渡って実施する対象戸数を表わします。
- ・建替事業予定戸数 …………… 建替えを実施する住棟の戸数を表わします。
- ・用途廃止予定戸数 …………… 用途廃止を目指す戸数を表わします。

## 5章 点検の実施方針

### 5-1 点検の基本方針

国は、全対象施設に対する点検・診断を実施し、その結果に基づいて必要な対策を行うとともに、点検・診断結果や対策履歴等の情報を記録し、次の点検・診断等に活用するための「メンテナンスサイクル」を構築することとしています。

本市においても、耐用年限を迎えていない全ての住棟を対象に定期点検と日常点検を実施します。このうち、定期点検は原則として3年に一度の割合で実施するものとし、建築基準法第12条の規定と同程度の適切な内容の点検とします。

一方、日常点検は、年に一度程度を目安として、「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）に照らして、適切な点検を実施することを基本とします（表-5.4.1～8参照）。また、住戸内部については、入居者の退去時等において点検を行うものとしします。

なお、エレベーターの点検は、「昇降機の適切な維持管理に関する指針」（平成28年2月、国土交通省住宅局建築指導課）等を参考として、適切に維持管理を行います。

各点検を実施した結果、不具合等が判明した場合には詳細調査を実施する等、適切な対応を行い建物等の安全性を確保します。

定期点検及び日常点検の結果は、修繕・維持管理の計画見直しや次回以降の点検の実施方針に役立てられるように、逐次データベースに記録して集計・分析が可能な状態としておきます。

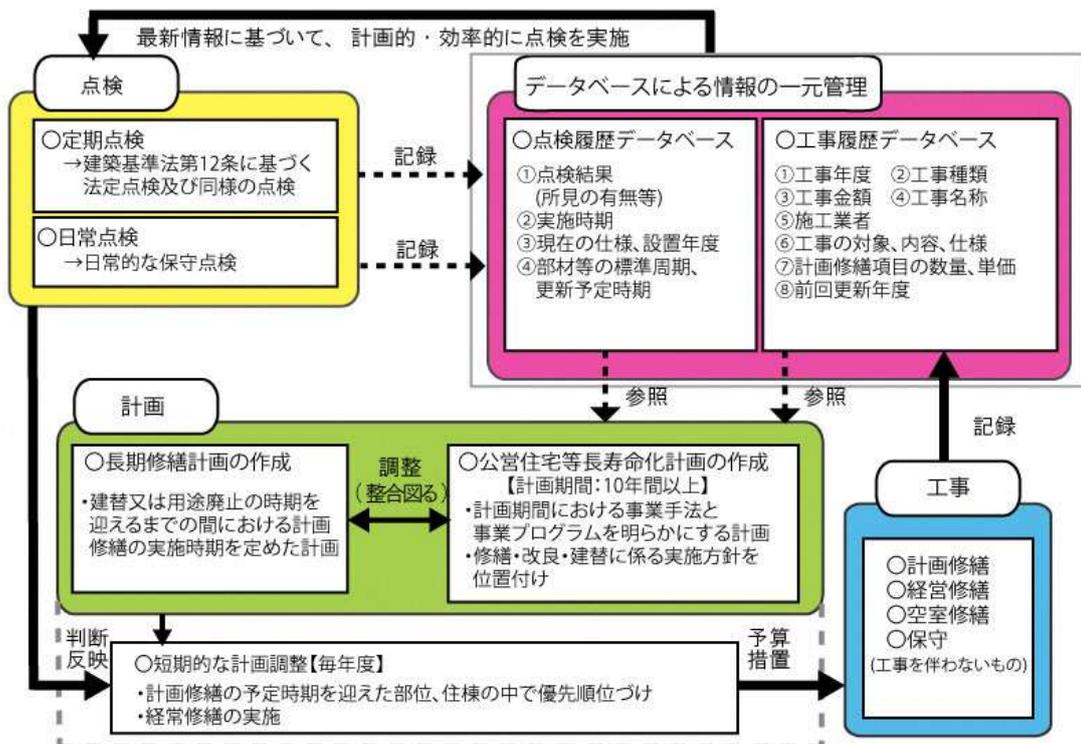


図-5.1.1 市営住宅等のメンテナンスサイクル（イメージ図）

## 5-2 定期点検

### (1) 定期点検のスケジュール

定期点検は原則として3年に一度の割合で実施するものとし、スケジュールは表-5.2.1のとおりとします。

表-5.2.1 定期点検スケジュール一覧

実施年度	実施対象とする住宅	棟及び戸数
令和3年度、令和6年度、 令和9年度及び令和12 年度	・山田住宅（3棟、72戸） ・角折住宅（10棟、300戸）	13棟 372戸
令和4年度、令和7年度 及び令和10年度	・赤坂住宅（6棟、18戸） ・長門洞住宅（2棟、50戸） ・新山住宅（6棟、170戸）	14棟 238戸
令和5年度、令和8年度 及び令和11年度	・猪山住宅（2棟、58戸） ・城星第1住宅（1棟、15戸） ・城平住宅（8棟、169戸） ・城ノ木戸住宅（2棟、30戸）	13棟 272戸

### (2) 定期点検の体制

定期点検には複数人で当たることとし、必要に応じて専門職に依頼して実施します。

なお、専門的な視点が必要なエレベーター、飲料水の貯水槽・加圧設備等については、専門職による点検を原則とします。

## 5-3 日常点検

### (1) 日常点検の体制

日常点検は担当者が目視で点検出来る範囲とし、可能な限り複数人で実施することを原則とします。

また、必要に応じて入居者等から聞き取り調査を行い、多角的に情報収集を行います。

### (2) 日常定期項目一覧

対象施設の部位及び構造別住宅ストックについての日常点検は、「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）による日常点検項目を参考に行うこととし、以下に点検項目一覧を示します。

表-5.4.1 敷地及び地盤等に関する点検項目（全般）

部 位	確 認 す る 項 目	法定点検
(ア) 地盤	地盤沈下等による不陸、傾斜等の状況	○
(イ) 敷地	敷地内の排水の状況	○
(ウ) 敷地内の通路	敷地内の通路の支障物の状況	○
(エ) 塀	組積造の塀、補強コンクリートブロック造の塀等の劣化及び損傷の状況	○
	金属フェンス等の劣化及び損傷の状況	
(オ) 擁壁	擁壁の劣化及び損傷の状況	○
	擁壁の水抜きパイプの維持保全の状況	○
(カ) 屋外工作物	遊具、ベンチ等の劣化及び損傷の状況	
(キ) 屋外電気設備	外灯の不具合、劣化及び損傷の状況	
(ク) 通路・車路	平面駐車場の劣化及び損傷の状況	
	車路・歩道、スロープ、屋外階段の劣化及び損傷の状況	
(ケ) 付属施設	自転車置場、ゴミ集積所等の劣化及び損傷の状況	

表－５．４．２ 建築物の外部に係る点検項目（耐火・簡易耐火構造）

部 位	確 認 す る 項 目	法定点検
(ア) 基礎	基礎の沈下等の状況	○
	基礎の劣化及び損傷の状況	○
(イ) 土台	土台の沈下等の状況	○
	土台の劣化及び損傷の状況	○
(ウ) 外壁（躯体等）	木造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況	○
	補強コンクリートブロック造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況	○
	プレキャスト鉄筋コンクリート造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況	○
(エ) 外壁 （外壁仕上げ材等）	鉄筋コンクリート造及び鉄骨鉄筋コンクリート造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況	○
	塗り仕上げ、タイル、石貼り等（乾式工法によるものを除く。）、モルタル等の劣化及び損傷の状況	○ （塗仕上げ除く）
	金属系パネルの劣化及び損傷の状況	○
	コンクリート系パネルの劣化及び損傷の状況	○
(オ) 外壁 （窓サッシ等）	窯業系サイディングの劣化及び損傷の状況	○
	シーリングの劣化及び損傷の状況	○
(カ) 建具	サッシ等の劣化及び損傷の状況	○
	共用部ドア、住戸玄関ドアの劣化及び損傷の状況	○
(キ) 金物類	シャッター（防火シャッター含む。）、メーターボックス扉、パイプスペース扉等の枠及び建具の劣化及び損傷の状況	○
	落下防護庇の劣化及び損傷の状況	○
	集合郵便受、掲示板、室名札等の劣化及び損傷の状況	○

表－５．４．３ 屋上及び屋根に係る点検項目（耐火・簡易耐火構造）

部 位	確 認 す る 項 目	法定点検
(ア) 屋上面 屋上回り	屋上面の劣化及び損傷の状況	○
	雨樋の劣化及び損傷の状況	○
(イ) 屋根	屋根の劣化及び損傷の状況	○

表－５．４．４ 建築設備に係る点検項目（耐火・簡易耐火構造）

部 位	確 認 す る 項 目	法定点検
(ア) 飲料用配管及び排水配管 （隠蔽部分及び埋設部分を除く。）	配管の腐食及び漏水の状況	○
(イ) 給水タンク、給水ポンプ等	給水タンク等の腐食及び漏水の状況	○
(ウ) 排水設備 （隠蔽部分及び埋設部分を除く。）	屋内雑排水管、汚水管、雨水管の腐食及び漏水の状況	○

表－５．４．５ 避難施設に係る点検項目（耐火・簡易耐火構造）

部 位	確 認 す る 項 目	法定点検
(ア) 廊下（共用廊下）	物品の放置の状況	○
	手すりの劣化及び損傷の状況	
	床の劣化及び損傷の状況	
	壁・柱・梁の劣化及び損傷の状況	
	天井・軒裏の劣化及び損傷の状況	
(イ) 出入口	物品の放置の状況	○
(ウ) バルコニー	手すり等の劣化及び損傷の状況	○
	物品の放置の状況	○
	隔て板、物干し金物等の劣化及び損傷の状況	
	床・壁・柱・梁・天井の劣化及び損傷の状況	
(エ) 階段	物品の放置の状況	○
	階段各部の劣化及び損傷の状況	○

表－５．４．６ 建築物外部に係る点検項目（木造）

部 位	確 認 す る 項 目	法定点検
(ア) 基礎	基礎の沈下等の状況	○
	基礎の劣化及び損傷の状況	○
(イ) 土台	土台の沈下等の状況	○
	土台の劣化及び損傷の状況	○
(ウ) 外壁（躯体等）	木造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況	○
(エ) 外壁 （外壁仕上げ材等）	金属系パネルの劣化及び損傷の状況	○
	窯業系サイディングの劣化及び損傷の状況	
	シーリングの劣化及び損傷の状況	
(オ) 外壁 （窓サッシ等）	サッシ等の劣化及び損傷の状況	○
(カ) 建具	住戸玄関ドアの劣化及び損傷の状況	

表－５．４．７ 屋上及び屋根に係る点検項目（木造）

部 位	確 認 す る 項 目	法定点検
(ア) 屋根	屋根の劣化及び損傷の状況	○
	雨樋の劣化及び損傷の状況	

表－５．４．８ 建築設備に係る点検項目（木造）

部 位	確 認 す る 項 目	法定点検
(ア) 飲料用配管及び排水配管 (隠蔽部分及び埋設部分を除く。)	配管の腐食及び漏水の状況。	○
(イ) 排水設備 (隠蔽部分及び埋設部分を除く。)	屋内雑排水管、汚水管、雨水管の腐食及び漏水の状況。	

## 6章 修繕の実施方針

---

### 6-1 修繕の考え方

修繕は、機能を同程度の状態に復元する水準のものを原則とし、機能を向上させる「改良」とは区別するものとします。

修繕の内容は、事前に予定を立てることで予算を確保して実施する「計画修繕」と、日常的に発生する不具合や故障等に対応する「日常的修繕（経常修繕）」に分けて考えます。

建物を長期に渡って良好な状態に維持管理していくためには、建物の内外装・設備等の経年劣化に応じた適切な修繕を、緊急性等に配慮して実施することが大切です。

### 6-2 修繕の実施方針

#### (1) 計画修繕

- ・ 比較的小規模な工事として実施するものを、計画修繕の一つとして位置付けます。  
なお、工事の内容によっては、同一住宅内で一斉に行うことでコスト縮減や入居者への負担軽減が図られることも考えられることから、この点について検討した上で実施します。
- ・ また、空室を減らすためには、住戸の内装や設備類の修繕を実施して新規入居を促す必要がありますが、現状では、退去後の修繕戸数が退去戸数に追いついていない状況が続いています。このため、新規入居に向けた内装や設備類の修繕も「計画修繕」として位置付け、毎年度実施します。
- ・ 「計画修繕」の内容は、点検結果と同様に履歴の整理や修繕データとして蓄積し、次の点検や修繕の実施に活かすものとします。
- ・ 第4章における事業手法選定の判定結果に基づき、用途廃止の対象となった住棟については、既に耐用年限を迎えていることを踏まえ、原則として「計画修繕」は実施しない方針とします。

#### (2) 日常的修繕（経常修繕）

- ・ 「日常的修繕（経常修繕）」については、限られた予算内で効果的に実施する必要があるため、緊急性、公平性や必要性に配慮しながら実施します。
- ・ 入居者との関係が極めて深い作業となるため、入居者と十分に連絡を取り合うことにより、入居者が本当に必要としている修繕内容を正確に把握した上で実施する必要があります。

- ・ 「日常的修繕（経常修繕）」の内容も、点検結果と同様に履歴の整理や修繕データとして蓄積し、次の点検や修繕に活かすものとします。

### （３）計画修繕項目

機能を同程度の状態に復元する水準のもので、修繕量がある程度まとまった場合に、工事としての実施が想定される主な計画修繕項目を表－６．１．１に示しました。

表－６．１．１ 工事としての実施が想定される計画修繕項目

部 位	計 画 修 繕 項 目
建物本体	空室の改修 屋上防水の改修 階段室ノンスリップの改修 等
付属工作物	集合郵便受の改修 階段室手摺りの改修 等
外 構	幼児遊園内の遊具及び休憩施設の改修 敷地内の休憩施設の改修 屋外倉庫の改修 駐車場の整備又は改修 駐輪場の整備又は改修 法面の整備又は改修 排水溝の改修 転落防止柵の改修 通路等舗装の改修 等
避難施設	避難ハッチの改修 等
設 備	浄化槽の改修 受水槽の改修 高置水槽の改修 揚水ポンプ室の改修 ガス管の改修 分電盤の改修 火災警報器の交換 共用灯（外灯、防犯灯等）のLED化 不稼働施設の解体・撤去 等

## 7章 改良の実施方針

### 7-1 改良の基本方針

本計画における長寿命化のための改良は、20年後及び30年後の将来において、過去の建設時期の集中により耐用年数に基づいた建替サイクルを維持することが困難となる見通しに立ち、維持管理する全ての住宅について、下表の「④長寿命化型」に関連する事業を優先して、計画的に実施します。

長寿命化型改良の実施に当たっては、中層耐火構造住宅についておおむね70年程度の活用を念頭に延命を図るものとし、事業の効率化のため修繕も同時に実施することを検討した上で進めます。

一方、空室の多くなっている角折住宅及び新山住宅等については、住戸内や共用部のユニバーサルデザイン化や浴室のユニット化といった、「③福祉対応型」や「②居住性確保型」等も同時に実施することを検討します。

表-7.1.1 改良の類型別方針と内容

類 型	方 針	内 容
①安全性確保型	地震時に安全な電気設備類の改修、防犯性及び落下・転倒防止等、生活事故防止に配慮した改良を行う。	<ul style="list-style-type: none"> <li>感震分電盤への交換</li> <li>ピッキング対策済み玄関錠への交換、消火器具等防災設備の新設及び屋外通路の照度の確保 等</li> </ul>
②居住性確保型	現代的な居住性を確保するため、住戸内の改修や住棟設備の機能向上に配慮した改良を行う。	<ul style="list-style-type: none"> <li>浴室のユニット化及び給湯設備の設置</li> <li>給・排水管、給・排水処理施設の改良 等</li> </ul>
③福祉対応型	高齢者や子育て世帯等が安心・安全に居住できるよう、住戸内や共用部のユニバーサルデザイン化に配慮した改良を行う。	<ul style="list-style-type: none"> <li>住戸内及び共用部の段差解消、手すり設置、浴室・便所等の高齢者対応 等</li> </ul>
④長寿命化型	長期的な活用を図る住宅・住棟において、耐久性の向上や躯体への影響の軽減、維持管理の容易性の観点から、計画修繕周期等に合わせた予防や保全に配慮した改良を行う。	<ul style="list-style-type: none"> <li>住宅建物の外壁や屋根・屋上防水の耐久性の向上及び給・排水管の耐久性の向上</li> <li>集会場の外壁、屋根、内装及び設備類の改良 等</li> </ul>

表-7.1.2に住宅別の主な改良概要を、また表-7.1.3に年度別改良事業計画を、それぞれ示しました。

表-7.1.2 住宅別の主な改良概要

住宅名称	①安全性確保型	②居住性確保型	③福祉対応型	④長寿命化型
猪山住宅	—	●給・排水管の改良 ●屋外排水柵の改良	—	●外壁塗装の改良 ●集会場の改良
赤坂住宅	—	●給・排水管の改良 ●屋外排水柵の改良	—	—
城星住宅	—	—	—	●外壁塗装の改良 ●屋根防水の改良
山田住宅	—	●給・排水管の改良	—	●外壁塗装の改良 ●屋根防水の改良
長門洞 住宅	—	—	—	●外壁塗装の改良 ●屋根防水の改良 ●集会場の改良
城平住宅	—	●給・排水管の改良	—	●外壁塗装の改良 ●屋根防水の改良 ●集会場の改良
新山住宅	—	●給・排水管の改良 ●浴室のユニット化 及び給湯設備の設置	●外構のユニバーサルデザイン化 ●住戸内のユニバーサルデザイン化	●集会場の改良
角折住宅	●感震分電盤への交換	●給・排水管の改良 ●屋外排水柵の改良 ●浴室のユニット化 及び給湯設備の設置	●外構のユニバーサルデザイン化 ●住戸内のユニバーサルデザイン化	●集会場の改良
城ノ木戸 住宅	—	—	—	●集会場の改良

表－7.1.3 年度別改良事業計画

住宅名称	住棟 番号	戸数	年 度				
			令和3年度	令和4年度	令和5年度	令和6年度	令和7年度
猪山	1号棟	40				共排水	
	2号棟	18				共排水	
赤坂	1号棟	18					
城星	第1	15					
山田	1号棟	16		共給水・共排水			
	2号棟	16		共給水・共排水			
	3号棟	40					
長門洞	A棟	21			外壁・屋根		
	B棟	29				外壁・屋根	
城平	1号棟	20			共排水		
	A棟	24				共排水	
	B棟	21					
	C棟	25					
	D棟	21					
	E棟	25	外壁・屋根				
	F棟	25		外壁・屋根			
G棟	8			外壁・屋根			
新山	A棟	40					
	B棟	20					
	C棟	20					
	D棟	40					住戸
	E棟	30					
	F棟	20					
角折	A棟	40	住戸	住戸			共排水
	B棟	20		住戸			
	C棟	20			住戸		
	D棟	40			住戸		
	E棟	40				住戸	住戸
	F棟	20					
	G棟	20					
	H棟	40					
	I棟	40	分電盤				
	J棟	20		分電盤			
城ノ木戸	1号棟	18					
	2号棟	12					

<凡例> 外壁：外壁改良 屋根：屋根改良 住戸：住戸個別改良  
分電盤：分電盤改良 共給水：共用給水管改良 共排水：共用排水管改良

表－7.1.3 年度別改良事業計画

年		度			戸数	住棟 番号	住宅名称
令和8年度	令和9年度	令和10年度	令和11年度	令和12年度			
					40	1号棟	猪山
					18	2号棟	
					18	1号棟	赤坂
			外壁・屋根		15	第1	城星
					16	1号棟	山田
					16	2号棟	
				外壁・屋根	40	3号棟	
					21	A棟	長門洞
					29	B棟	
					20	1号棟	城平
					24	A棟	
					21	B棟	
					25	C棟	
					21	D棟	
					25	E棟	
					25	F棟	
					8	G棟	
共給水・共排水					40	A棟	新山
	共給水・共排水				20	B棟	
住戸		共給水・共排水			20	C棟	
住戸	住戸		共給水・共排水		40	D棟	
	住戸	住戸		共給水・共排水	30	E棟	
		住戸			20	F棟	
共給水					40	A棟	角折
	共給水・共排水				20	B棟	
		共給水・共排水			20	C棟	
			共給水・共排水		40	D棟	
住戸				共給水・共排水	40	E棟	
住戸	住戸				20	F棟	
	住戸	住戸			20	G棟	
		住戸			40	H棟	
		住戸	住戸		40	I棟	
			住戸		20	J棟	
					18	1号棟	城ノ木戸
					12	2号棟	

室給水：室内給水管改良

室排水：室内排水管改良

排水柵：屋外排水柵改良

## 7-2 長寿命化による効果

### (1) コストの縮減

壊れたら直すといった、従来の対症療法的な維持管理の手法から、本計画に合わせて予定している定期点検及び日常点検を実施することでストックの状況を的確に把握します。

また、修繕・改良周期を考慮する手法に転換することで、適切な時期に予防や保全的な修繕又は耐久性や性能の向上等を図る長寿命化型改良を実施することにより、市営住宅の長寿命化が図られコストの縮減につながります。

さらに、このことにより計画修繕や改良を集中的かつ計画的に実施することで、日常的修繕（経常修繕）に充てるコストの縮減にも大いにつながります。

### (2) ストックの安全性の確保

定期点検及び日常点検の実施に基づき、適切に予防や保全的な修繕及び改良を実施することで、ストックの安全性の確保につながります。

### (3) 効率的な維持管理の成果

建設年度や立地特性等を踏まえたストック活用計画を基に、適切な長寿命化対策を実施することで、限られた予算の中で効率的な維持管理の成果につながります。

### (4) 入居者の満足度の向上

定期点検及び日常点検の実施によるストックの状況把握と、予防や保全的な修繕及び改良の実施により、入居者の満足度の向上が期待できます。

### (5) ストックのうちの空室の有効活用

計画修繕として入居前における住戸内の修繕を円滑に進めることで、ストックのうちの空室が減少して入居待機世帯の早期解消が進み、入居者の増加による市民サービスの向上や家賃収入の増加、そして自治会の円滑な運営等につながります。

### (6) 高齢単身者や若者世代が集う住環境整備

高齢単身者が自立した生活ができる住宅の確保として、住戸内や共用部のユニバーサルデザイン化、風呂釜・浴槽や給湯設備の設置及び入居要件の緩和として家族用住宅の低層階への入居申し込みの拡充等を進めることで、高齢単身者の入居待機世帯数解消につながります。

また、水回りを中心とした住戸内の個別改良を進めることで、若者世帯が入居したくなる環境が整い、高齢者から子どもまでの多様な世代が集う良好な住環境の形成につながります。

#### **(7) 入居者の集約による集中した維持管理**

耐用年限を超えている木造及び簡易耐火構造住宅を用途廃止することにより、これらの住戸への入居者を集約（又は住み替え）することで、集中した維持管理が実現できます。

また、老朽化した住宅がなくなることで、台風等による大雨や暴風による市営住宅の被害発生低減のみならず、第三者に対する被害発生も減ることで、安全性の向上が確保されます。

## 8章 ライフサイクルコスト(LCC)と縮減効果の算出

### 8-1 ライフサイクルコスト(LCC)の算出方法

#### (1) 算出方法の概要

新規整備及び建替事業を実施する公営住宅等を対象としたライフサイクルコスト(LCC)算出の基本的な考え方は、次のとおりです。

$$LCC = (\text{建設費} + \text{改良費} + \text{修繕費} + \text{除却費}) \quad [\text{単位 千円/棟} \cdot \text{年}]$$

- ・建設費： 当該住棟の建設時に投資した建設工事費
- ・改良費： 想定される管理期間における改良工事費の見込み額から、修繕費相当額を控除(改良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(※)
- ・修繕費： 管理期間における修繕工事費の見込み額(※)で、長期修繕計画で設定している標準的な修繕項目・周期等に基づく修繕費
- ・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み額(※)

※ 将来に発生するコスト(将来の改良費、修繕費及び除却費)については、社会的割引率(4%)を適用して現在価値化する。

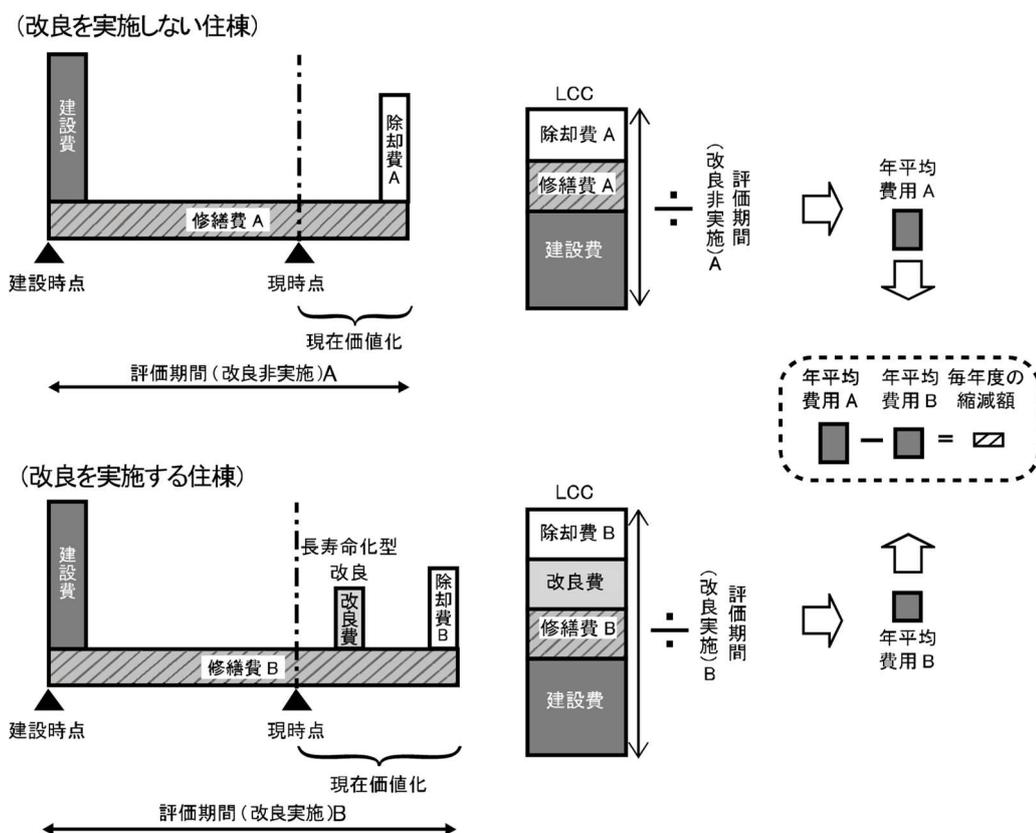


図-8.1.1 ライフサイクルコスト(LCC)の算出イメージ

$$\textcircled{1} \text{ 1棟のLCC縮減効果} = \text{LCC (計画前)} - \text{LCC (計画後)}$$

〔単位 千円／棟・年〕

$$\textcircled{2} \text{ LCC (計画前)} = \frac{\text{(建設費+修繕費+除却費)}^{*2}}{\text{評価期間 (改良非実施)}}$$

〔単位 千円／棟・年〕

\*2: (建設費+修繕費+除却費)は、市営住宅長寿命化計画に基づく改良事業(LCC算定対象)を実施しない場合に想定される管理期間に要するコスト

- ・建設費: 推定再建築費
- ・修繕費: 建設後、評価期間(改良非実施)末までに実施した修繕工事費(※)
- ・評価期間(改良非実施): 改良事業を実施しない場合に想定される管理期間
- ・除却費: 評価期間(改良非実施)末に実施する除却工事費(※)

※ 現時点以後、将来に発生するコスト(将来の修繕費及び除却費)については、社会的割引率(4%)を適用して現在価値化する。

$$\textcircled{3} \text{ LCC (計画後)} = \frac{\text{(建設費+改良費+修繕費+除却費)}^{*3}}{\text{評価期間 (改良実施)}}$$

〔単位 千円／棟・年〕

\*3: (建設費+改良費+修繕費+除却費)は、市営住宅長寿命化計画に基づく改良事業(LCC算定対象)及び市営住宅長寿命化計画の計画期間以後に想定される改良事業(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)に要するコスト

- ・建設費: ②の記載と同じ
- ・改良費: 市営住宅長寿命化計画に基づく改良事業費及び市営住宅長寿命化計画の計画期間以後に想定される改良事業費の総額から修繕費相当額を控除した額(※)
- ・修繕費: 建設後、評価期間(改良実施)末までに実施した修繕工事費(※)で、以下②の記載と同じ。
- ・除却費: 評価期間(改良実施)末に実施する除却工事費(※)
- ・評価期間(改良実施): 市営住宅長寿命化計画に基づく改良事業(LCC算定対象)及び市営住宅長寿命化計画の計画期間以後に想定される改良事業(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)

※ 現時点以後、将来に発生するコスト(将来の修繕費及び除却費)については、社会的割引率(4%)を適用して現在価値化する。

## 8-2 ライフサイクルコスト(LCC)縮減効果の算出

表-8.2.1 ライフサイクルコスト(LCC)縮減効果の算出結果①

団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設 年度	次期点検時期		計画修繕・改良事業の内容												LCC 縮減効果 (千円/年)	備考			
					法定点検 期	法定点検 期に 達した点検	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12							
猪山住宅	1号棟	40									共排水									2,340			
猪山住宅	2号棟	18									共排水										1,348		
赤坂住宅	1号棟	18																			2,098		
城星住宅	第1	15																			680		
山田住宅	1号棟	16									共給水・ 共排水											1,040	
山田住宅	2号棟	16									共給水・ 共排水											1,040	
山田住宅	3号棟	40																				5,083	
長門河住宅	A棟	21																				2,828	
長門河住宅	B棟	29																				3,968	
城平住宅	1号棟	20																				1,989	
城平住宅	A棟	24																				2,459	
城平住宅	B棟	21																					
城平住宅	C棟	25																					

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、長寿化型改良事業、又は全面的改良事業を実施する住棟について記載する。



表－8.2.3 ライフサイクルコスト（LCC）縮減効果の算出結果③

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期点検時期		計画修繕・改良事業の内容										LCC縮減効果 (千円/年)	備考	
					法定点検	法定点検に 準じた点検	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12			
角折住宅	C棟	20								住戸								1,243	
角折住宅	D棟	40								住戸								2,494	
角折住宅	E棟	40									住戸	住戸						1,941	
角折住宅	F棟	20										住戸	住戸					924	
角折住宅	G棟	20											住戸	住戸				901	
角折住宅	H棟	40												住戸	住戸			1,851	
角折住宅	I棟	40														分電盤		1,693	
角折住宅	J棟	20															分電盤	872	
城ノ木戸住宅	1号棟	18																	
城ノ木戸住宅	2号棟	12																	

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、長寿命化型改良事業、又は全面的改良事業を実施する住棟について記載する。





## 9章 コミュニティの長寿命化

### 9-1 見守りの視点の重要性

#### (1) 高齢世帯の増加から多世代居住へ

市営住宅に限らず、高齢化の進行と世帯統合（親と子が別々に暮らす世帯と一緒に暮らすようになること。）が実現しづらい社会状況を背景として、市営住宅のような公営住宅には経済的な弱者や身寄りの少ない方を受入れていく性格があることから、入居者の高齢単身化が進みやすい状況にあり、実際に高齢単身者や高齢者のみの世帯が増えていきます。

一方、若者世代は市営住宅を敬遠する傾向があり、特に昭和期に建設された純日本風の間取り、ユニットバスではない風呂釜と浴槽の浴室、給湯器の付いていない台所等が若者世帯のし好に合わないことが考えられ、このように若者世帯が入居しないことが、高齢単身者や高齢者のみの世帯が増える要因の一つになっています。

幅広い世代の入居が進み、多くの交流が生まれる良好な住環境とするため、若者世代が望む住居への改良等を実施する必要があります。

#### (2) 維持管理活動の重要性

市営住宅内の環境維持活動として、多くの市営住宅では定期的な一斉清掃活動を行っています。また、住宅の敷地内には緑や花壇が配置されている場所が多くあり、娯楽の一つとして花の植替えが行われています。

一方、個人主義の台頭等の社会的な動向を背景として、このような活動が縮小化するケースは少なくありません。若者世代が全体一斉活動を敬遠したり、参加する代わりに一定の費用（出不足金）を払うことで参加と見なしてもらおうケースの増加、そして自治会への未加入等、コミュニティ（自治会）活動の希薄化が進んでいます。

一斉清掃活動等の定期的な集まりは、住宅の良好な環境維持のためだけでなく、お互いの健康確認や御近所づきあいの一端としても重要な役割を持っています。市営住宅のような共同生活の場では、コミュニティ（自治会）活動は必要不可欠であり、若者世代から高齢世代までの全ての入居者が積極的に参加・活動することで、市営住宅全体の長寿命化を担う大きな力となるものと考えます。

このため、入居者のみでは手が回り切れない植栽の剪定、草刈り作業等に関しては、入居者の自主的な活動を補完する観点から支援する必要があります。

### (3) 孤立化・孤独死の防止

高齢単身者の増加や御近所づきあいの希薄化を背景として、高齢単身者、高齢者世帯等が孤立化し、結果として、孤独死という最悪の事態を引き起こす機会が増えてきました。

お一人で亡くなることを防ぐのは難しいことですが、御存命の間、近所との豊かな関係の中で生活していく上で、住宅内の様々な見守りは、これまで以上に重要なものになります。市営住宅を長期間、良好な状態で利用していくためには、孤立化・孤独死を防ぐ見守りを継続して行う必要があります。

## 9-2 長寿命化に向けた見守り

### (1) 高齢者は長寿命化の担い手

増加している高齢単身者や高齢者世帯といった入居者の高齢化を、市営住宅にとっての課題と捉えるよりも、むしろ一斉清掃活動や日々の見守り、そしてコミュニティ（自治会）活動で活躍してもらって長寿命化の担い手の中心となっただけのもので期待します。

高齢者が、長年の生活や経験の中で培ってきた知識や技術、そして社交性をいかすことで、コミュニティ（自治会）の長寿命化につながります。

### (2) コミュニティ活動の推進

定期的に行われる一斉清掃、お茶会等の活動は、コミュニティ（自治会）の長寿命化又は継続的な施設維持活動としての大切な見守り活動であり、このことが住宅の良好な環境維持につながります。

