

津島市公営住宅等長寿命化計画

令和5年9月

津 島 市

目 次

第 1 章	公営住宅等長寿命化計画の背景・目的	1
1.	背景と目的	1
2.	計画期間	2
3.	本計画の対象.....	2
4.	計画の位置付け.....	2
第 2 章	本市の公営住宅等の状況	3
1.	上位関連計画.....	3
2.	本市を取り巻く現状.....	10
3.	公営住宅等の現状.....	14
第 3 章	長寿命化に関する基本方針	33
1.	公営住宅等の長寿命化に関する基本的な考え方.....	33
2.	公営住宅等の長寿命化に関する基本方針.....	35
第 4 章	市営住宅の将来ストック量の推計	36
1.	市営住宅による要支援世帯数の推計.....	36
2.	市営住宅の需要の見通しに基づく将来ストック量の推計.....	40
第 5 章	公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定	48
1.	公営住宅等長寿命化計画の対象.....	48
2.	事業手法の選定.....	48
3.	1次判定	50
4.	2次判定	55
5.	3次判定	60
6.	事業手法の選定結果.....	66
第 6 章	実施方針の設定	72
1.	点検の実施方針.....	72
2.	計画修繕の実施方針.....	73
3.	改善事業の実施方針.....	73
4.	建替事業の実施方針.....	76
5.	用途廃止の実施方針.....	76
第 7 章	長寿命化のための事業実施予定一覧	77
第 8 章	ライフサイクルコスト（LCC）とその縮減効果の算出	83

第1章 公営住宅等長寿命化計画の背景・目的

1. 背景と目的

(1) 背景

公営住宅等は、住宅に困窮する低所得者層への住宅供給という役割を担っている。一方、本市における財政状況は依然として厳しい状況にあり、令和4年(2022)3月に改訂された「津島市公共施設等総合管理計画」では、公共施設の維持管理費は老朽化に伴いますます増大することから、計画期間中における本市の公共施設の縮減率が40%程度必要となることが示されている。

公営住宅等の管理にあたっては、予防保全的な管理・修繕等が建物の長寿命化に重要なことであると認識しつつも、厳しい財政状況等によって事後保全的な措置をとらざるを得ない状況が続いている。しかし、公営住宅等に関する長寿命化の視点を含めた効率的な更新計画等が必要であることから、国では、平成21年(2009)3月に「公営住宅等長寿命化計画策定指針」(以下、「旧指針」という。)を策定し、公営住宅等に関する長寿命化の視点を含めた効率的な更新計画等の必要性を示した。

これに伴い、本市では、平成25年(2013)1月に「津島市公営住宅再生整備計画(津島市公営住宅等長寿命化計画)」を策定し、本市の住宅施策を進めていくための基本的な方針として活用してきた。その後、「津島市公共施設等総合管理計画」の策定に伴い、市営住宅においては本市の身の丈にあった規模への見直しを図るため、「津島市市営住宅管理計画」を策定し、中長期的な視点から施設のあり方を再検討し、入居者の安全を確保する方針を掲げて、対策を講じているところである。

一方、国では政府全体の取組動向を踏まえ、旧指針を見直し、平成28年(2016)8月に「公営住宅等長寿命化計画策定指針(改定)」(以下、「国指針」という。)を策定した。

本市においては、平成25年(2013)1月に策定した「津島市公営住宅等長寿命化計画」が計画期間を満了することや国指針が改定されたことから「津島市公営住宅等長寿命化計画」を改訂する。

(2) 目的

本計画では、公営住宅等ストックの適切なマネジメントを行うべく、適切な点検、修繕、データ管理等の基本的な方針を定める。また、令和3年(2021)10月に国土交通省国土技術政策総合研究所が公開した「住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム(ストック推計プログラム)」を活用して、公営住宅等に対する将来的な需要見通しを検討し、公営住宅等の状況や各団地・住棟のあり方を考慮した上で、効率的・効果的な事業手法を選定するとともに、長寿命化のための事業実施予定一覧を作成することにより、長寿命化に資する予防保全的な管理や改善を計画的に推進しライフサイクルコスト(LCC)の縮減等をめざすことを目的とする。

2. 計画期間

本計画は、令和5年度（2023）を基準年次、令和14年度（2032）を目標年次とし、計画の内容は5年程度を目途に事業の進捗状況等を踏まえて見直しを行う。

ただし、社会情勢の変化に合わせて、適宜、見直しを行うものとする。

計画期間：令和5年度（2023）～令和14年度（2032）

3. 本計画の対象

本計画は、本市が管理する「市営住宅」、「改良住宅」の計2つの公営住宅等を対象とする。各住宅の概要と令和4年（2022）10月現在の管理戸数は、以下のとおりである。

表 1-1 本計画の対象

住宅の種類	団地数	棟数	戸数	住宅の概要
市営住宅	10	108	379	「公営住宅法」に基づく住宅で、住宅に困窮している世帯であり、かつ、低額所得者向けに低額な家賃で賃貸する住宅
改良住宅	16	120	369	住環境の改善を図るため実施した、「津島市小集落地区改良事業」に基づく津島市小集落地区改良住宅で、事業の施行に伴い住宅を失うこととなる従前の居住者のための代替住宅
計	26	228	748	—

4. 計画の位置付け

本計画は、「第5次津島市総合計画」（令和3年（2021）9月）、「津島市公共施設等総合管理計画」（令和4年（2022）3月）、津島市市営住宅管理計画（令和3年（2021）3月）を上位計画とし、「住生活基本計画（全国計画）」（令和3年（2021）3月改訂）、「愛知県住生活基本計画2030」（令和4年（2022）3月）等の内容も踏まえた上で、整合を図り、策定する。

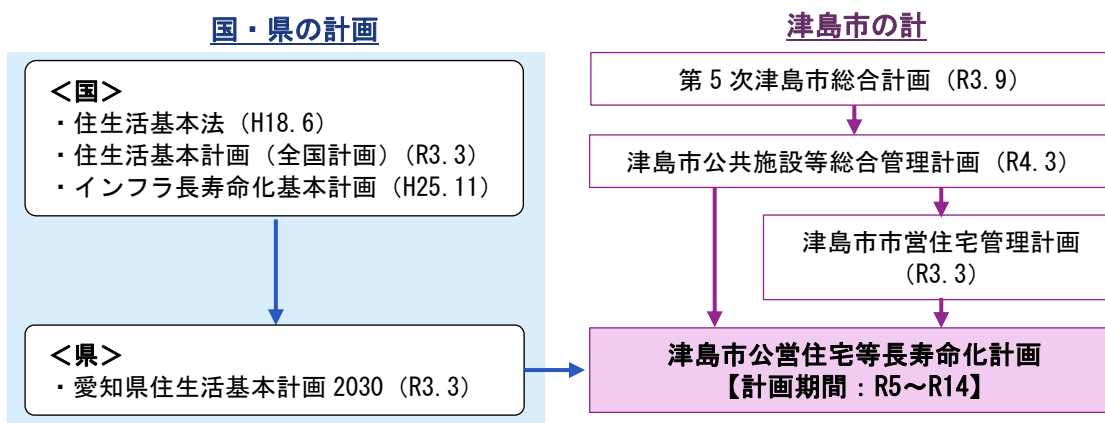


図 1-1 計画体系

第2章 本市の公営住宅等の状況

1. 上位関連計画

本計画の上位関連計画について、公営住宅等に係る記載内容を以下にまとめる。

① 住生活基本計画（全国計画）（令和3年（2021）3月改訂）		
▼公営住宅等に係る内容の抜粋		
目標	【居住者・コミュニティからの視点】 目標5 住宅確保要配慮者が安心して暮らせるセーフティネット機能の整備	
基本的な施策	<ul style="list-style-type: none"> ・住宅セーフティネットの中心的役割を担う公営住宅の計画的な建替え等や、バリアフリー化や長寿命化等のストック改善の推進 ・公営住宅の整備・管理を進めるにあたって、地域の実情や世帯の動向等を踏まえつつ、PPP/PFIも含め、民間事業者の様々なノウハウや技術の活用や世帯属性に応じた住戸の供給の推進 ・UR 賃貸住宅については、現行制度となる以前からの継続居住者等の居住の安定に配慮し、地域の実情に応じて公営住宅等の住宅セーフティネットの中心的役割を補う機能も果たしてきており、多様な世帯のニーズに応じた賃貸住宅の提供を進めるとともに、ストックの再生を推進し、多様な世帯が安心して住み続けられる環境を整備 ・国・地方それぞれにおいて、住宅・福祉部局の一体的・ワンストップ対応による公営住宅・セーフティネット登録住宅や、住居確保給付金等の生活困窮者自立支援、生活保護等に関する生活相談・支援体制の確保 	
住宅性能水準	1 基本的機能	(1) 居住室の構成等 ①各居住室の構成及び規模は、個人のプライバシー、家庭の団らん、接客、余暇活動等に配慮して、適正な水準を確保する。 ②専用の台所その他の家事スペース、便所（原則として水洗便所）、洗面所及び浴室を確保する。 ③世帯構成に対応した適正な規模の収納スペースを確保する。 (2) 共同住宅における共同施設 ①中高層住宅については、原則としてエレベーターを設置する。 ②バルコニー、玄関まわり、共用廊下等の適正な広さを確保する。 ③集会所、子供の遊び場等の設置及び駐車場の確保に努める。 ④自転車置場、ゴミ収集スペース等を確保する。
	2 居住性能	(1) 耐震性等 (2) 防火性 (3) 防犯性 (4) 耐久性 (5) 維持管理等への配慮 (6) 断熱性等 (7) 室内空気環境 (8) 採光等 (9) 遮音性 (10) 高齢者等への配慮 (11) その他
	3 外部性能	(1) 環境性能 (2) 外観等

居住環境 水準	(1)安全・安心	①地震・大規模な火災に対する安全性 ②自然災害に対する安全性 ③日常生活の安全性 ④環境阻害の防止
	(2)美しさ ・豊かさ	①緑 ②市街地の空間のゆとり・景観
	(3)持続性	①良好なコミュニティ及び市街地の持続性 ②環境負荷への配慮
	(4)日常生活を支える サービスへのアクセ スのしやすさ	①高齢者、子育て世帯等の各種生活サービスへの アクセスのしやすさ ②ユニバーサルデザイン
誘導居住 面積水準	(1)一般型誘導居住面 積水準	①単身者 55 m ² ②2人以上の世帯 25 m ² ×世帯人数+25 m ²
	(2)都市居住型誘導居 住面積水準	①単身者 40 m ² ②2人以上の世帯 20 m ² ×世帯人数+15 m ²
最低居住 面積水準	(1)単身者 25 m ² (2)2人以上の世帯 10 m ² ×世帯人数+10 m ²	
公営住宅 の供給の 目標量の 設定の 考え方	<p>1 公営住宅の供給の目標量は、新規の建設及び買取りの戸数、建替えによる建替え後の戸数、民間住宅等の借上げの戸数並びに既存公営住宅の空家募集の戸数を合計した戸数とし、居住の安定の確保を図るべき世帯に対し必要な住宅供給を行う観点から設定すること。なお、既存公営住宅の空家募集の戸数は、既存ストックを最大限有効活用する観点から、割増家賃の徴収や明渡請求など収入超過者・高額所得者対策の実施、世帯人数等に応じた住戸への住替えの促進、定期借家制度（期限付き入居）の活用等、公営住宅の管理の適正化に配慮の上、設定すること。</p> <p>2 当該都道府県の区域内における多様な住宅困窮者の居住の状況、民間賃貸住宅の需給、家賃等の市場の状況等の住宅事情を分析し、これを踏まえて、市場において自力では適正な水準の住宅を適正な負担で確保することが困難と見込まれ、公的な支援により居住の安定の確保を図るべき世帯の数を的確に把握すること。その上で、当該世帯の居住の安定の確保のため必要な公営住宅の供給の目標量を設定すること。</p> <p>3 公営住宅の整備及び管理に当たっては、耐震性の確保はもとより、省エネルギー性能、バリアフリー対応、耐久性等の確保を務めるとともに、世帯人数や身体状況等に応じた規模及び設備を備えたものとなるよう努めること。また、ストックの点検や修繕・維持補修を適切に行うとともに、老朽化した公営住宅のストックについては、個々のストックの状況や中長期的な需要の見通しを踏まえて、計画的な建替えや長寿命化に向けた改良等の措置を講ずること。さらに、公営住宅の整備・管理に際しては、地域の実情を踏まえつつ、PPP/PFI も含め、民間事業者の様々なノウハウや技術の活用を推進すること。</p>	

資料：住生活基本計画（全国計画）（令和3年（2021）3月） 抜粋

② 愛知県住生活基本計画（令和4年（2022）3月）

基本的な方針	<ul style="list-style-type: none"> ・方針1 安全・安心で『健やかな暮らし』をまもる ・方針2 良質で健全な『住まい』をすみつぐ ・方針3 魅力ある『豊かなまち』をはぐくむ
--------	--

▼公営住宅等に係る内容の抜粋

目標	<p>目標4 住宅確保要配慮者が安心して暮らせるセーフティネット機能の確保</p>
基本方針	<p>○公営住宅の適切な供給と管理</p> <ul style="list-style-type: none"> ・公営住宅においては、ストックの高経年化や居住者の高齢化が進む中、今後も住宅セーフティネットの中核としての役割を担うため、適切な供給と管理が重要になる。 ・供給に関しては、PFI手法の導入などを含め、計画的な建替・改善を推進するとともに、管理に関しては、適切に実施するほか、目的外使用を活用し、福祉施策と連携した孤立・孤独対策の取組などを柔軟に行う。
基本的な施策	<p>①民間活力の導入を含めた計画的な公営住宅の建替や改善</p> <ul style="list-style-type: none"> ・公営住宅の建替えにあたっては、高齢者世帯の増加など近年の世帯構成の変化を踏まえつつ、将来にわたって使い続けることも考慮した住戸タイプの検討など、地域の実情に応じた事業を推進する。 ・県及び公営住宅整備関連市町村が主体となり策定する「愛知県地域住宅計画」により、公営住宅の計画的な建替・改善を推進する。 <p>②公営住宅の管理の適正化や入居実態等に応じた柔軟な管理</p> <ul style="list-style-type: none"> ・所得が上昇するなどして入居条件を満たさなくなった入居者への退去の要求等、適切な管理を推進する。
公営住宅の適切な供給	<p>計画期間中の公営住宅募集戸数</p> <ul style="list-style-type: none"> ○現状値 29,819戸（2016年～2020年） ○目標値 56,000戸（2021年～2030年）

資料：愛知県住生活基本計画（令和4年（2022）3月 愛知県） 抜粋

③ 津島市第5次総合計画（令和3年（2021）9月）

将来都市像	～未来につなぐ～ 住んでみたい 住んでよかったまち 津島
まちづくりの目標	1. 子育てしやすいまち 2. 活力あるまち 3. 安心して暮らせるまち

▼公営住宅等に係る内容の抜粋

基本計画 （建築・住宅）	<p>○施策のめざす姿 安全性が確保された環境の中、市民が良好な住環境で良質な生活を営み、企業が効率の良い生産活動を実現している。</p> <p>○現状と課題 老朽化が進んだ公営住宅の取扱いが問題になっている。今後の人口減少を見据え、存廃を含め、公営住宅のあり方を検討する必要がある。</p> <p>○施策の方針 良好な公営住宅の提供</p> <ul style="list-style-type: none"> ・適切な修繕等を行うことで公営住宅の維持管理に努め、住宅に困窮する方に優良な居住環境を提供する。 ・老朽化が進んだ公営住宅では、その必要性を再検討し統廃合を進める。
-----------------	---

資料：津島市第5次総合計画（令和3年（2021）9月） 抜粋

④ 津島市公共施設等総合管理計画（令和4年（2022）3月改定）

基本方針	基本方針① 計画的な維持・更新 基本方針② 施設総量・配置の最適化 基本方針③ 公共サービスの効率化の推進
基本的な考え方	1) 点検・診断等の実施方針 ・定期点検の確実な実施による安全の確保と修繕が必要な箇所の確認 ・点検・診断作業の効率化や結果の活用 2) 維持管理・修繕・更新等の実施方針 ・事後保全型から予防保全型の維持管理への転換による長寿命化 ・省エネルギーや環境負荷に配慮した施設・設備の導入 3) 安全確保の実施方針 ・災害時の拠点施設を含め、計画的な修繕の実施による、安全性の確保 ・修繕により安全性を確保することが困難な施設は、廃止や更新を検討 4) 耐震化の実施方針 ・「津島市耐震改修促進計画」に基づく耐震化の推進 ・吊り天井などの非構造部材の耐震化 5) 長寿命化の実施方針 ・予防保全型の維持管理による施設の長寿命化 ・長寿命化に向けた個別施設計画の策定と計画の推進 6) 統合や廃止の推進方針 ・社会環境に応じた公共サービスの適正化を図るため、施設総量を縮減 ・施設類型や地区などの垣根を超えた転用、複合化、統合についての検討 7) 総合的かつ計画的な管理を実現するための体制の構築方針 ・公共施設等の最適化を図るための（仮称）公共施設等総合管理計画推進会議の設置 ・全庁を挙げての取組とするための職員研修などの実施 8) ユニバーサルデザイン化の推進方針 ・誰もが安心して利用できる施設整備の検討

▼公営住宅等に係る内容の抜粋

課題	・本市の公営住宅は施設数が 29 と多く、延床面積は公共建築物全体の約 21% と高い割合を占めている。 ・公営住宅は公共建築物として比較的早くから整備された施設であり、1950～1960 年代に建設された木造の施設は、特に老朽化が進行している。 ・入居者の多くが高齢者であり、バリアフリー化が求められている。 ・一部の施設は、廃止を決定しており、売却を含めた跡地の有効活用についての検討が必要である。
----	--

方針	<ul style="list-style-type: none"> ・「津島市市営住宅整備計画」を平成 24 年度に策定しており、計画に沿った施策を推進するとともに、計画の進捗に合わせて見直しを行う。 ・市営住宅のうち、又吉住宅（耐火）と蛭間住宅（耐火）以外は、老朽化が進行しており、耐用年数を考慮した上で、基本的に施設の廃止、集約化を図る。 ・改良住宅については、当面は必要な修繕を行いながら、今後のあり方などを検討する。 ・真に住宅に困窮する世帯に対して的確に市営住宅を供給するしくみを構築する。 ・廃止にあたっては、民間賃貸住宅の借り上げなども検討する。 ・すでに用途廃止した喜楽住宅や、城山住宅（耐火）をはじめ、老朽化等により今後廃止する住宅については、すみやかに除却する。 ・廃止後の跡地は売却を基本とするが、他用途の施設との複合化や、統合化の用地としての活用も検討する。
----	---

資料：津島市公共施設等総合管理計画（令和 4 年（2022）3 月 改定） 抜粋

⑤ 津島市市営住宅管理計画（令和3年（2021）3月）

▼公営住宅等に係る内容の抜粋

<p>老朽化などの現況</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・当市の市営住宅は、又吉耐火住宅や蛭間住宅の中層住宅では、まだ耐用年数を超過していないものの、昭和20年代から40年代に建設された低層住宅では、その全てで耐用年数を大幅に超過している。 ・それらの住宅においては、耐震性の不足から、地震や台風での倒壊が懸念されている。
<p>方針</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○維持管理費の抑制 <ul style="list-style-type: none"> ・新たな住宅の建築を抑制しつつ、身の丈に合った規模への縮小を図る。 ・耐用年数を超過していない又吉耐火住宅及び蛭間住宅は、今後も必要な維持管理を行いつつ、中長期的な視点から施設の在り方を検討する。 ・耐震性が低く、耐用年数を大幅に超過し老朽化が著しい住宅については、入居者の安全性の確保や修繕に係る経費の抑制を目的に、段階的に縮小、廃止する。 ○安全性の確保 <ul style="list-style-type: none"> ・倒壊等が懸念されるすべての住宅を対象に、速やかに移転に係る支援を実施することで、移転を希望する入居者の安全を確保する。 ・住宅の廃止の順番は、建築後の経過年数、入居状況、跡地の売却・利活用の容易さなどを総合的に勘案して、比較的短期に廃止が期待できる住宅を優先する。
<p>入居者への対応</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・段階的に縮小、廃止する住宅の入居者には、その所得状況に応じ、民間住宅や今後も維持管理を継続する市営住宅、あるいは新たに導入を検討する借上市営住宅への移転をお願いすることで、既存入居者の住宅を確保する。 ・市営住宅への住み替えに伴う家賃上昇の負担を軽減するため家賃補助等を検討する。

資料：津島市市営住宅管理計画（令和3年（2021）3月） 抜粋

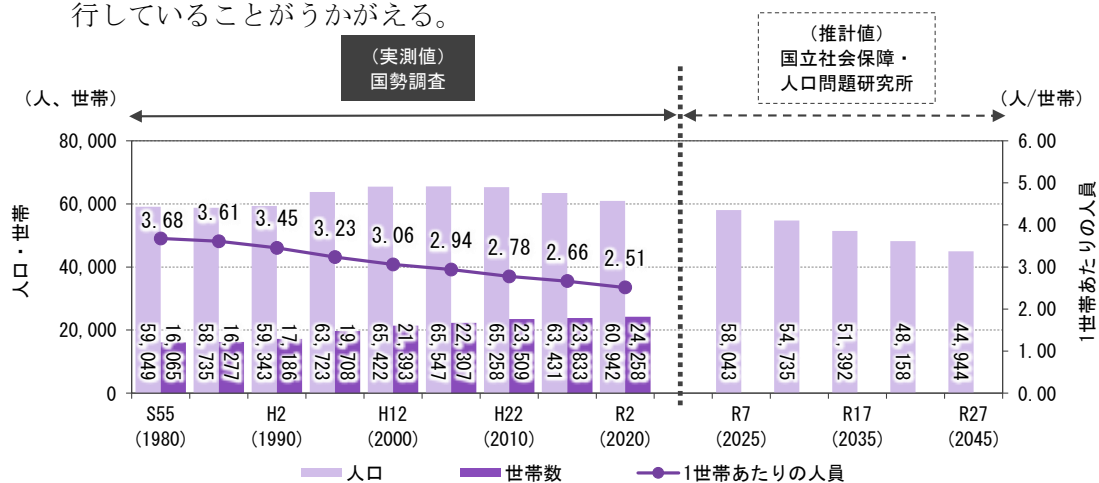
2. 本市を取り巻く現状

(1) 人口、世帯の状況

① 人口及び世帯の状況

国勢調査によると、本市の人口は令和2年（2020）時点で60,942人であり、平成17年（2005）の65,547人をピークに減少傾向にある。国立社会保障・人口問題研究所によると令和27年（2045）には44,944人まで減少すると推計されている。

世帯数は、令和2年（2020）時点で24,258世帯であり、年々増加している。1世帯当たりの人員は、昭和55年（1980）時点では3.68人/世帯であったが、令和2年（2020）時点では2.51人/世帯と3人/世帯を下回っており、世帯規模の縮小化が進行していることがうかがえる。



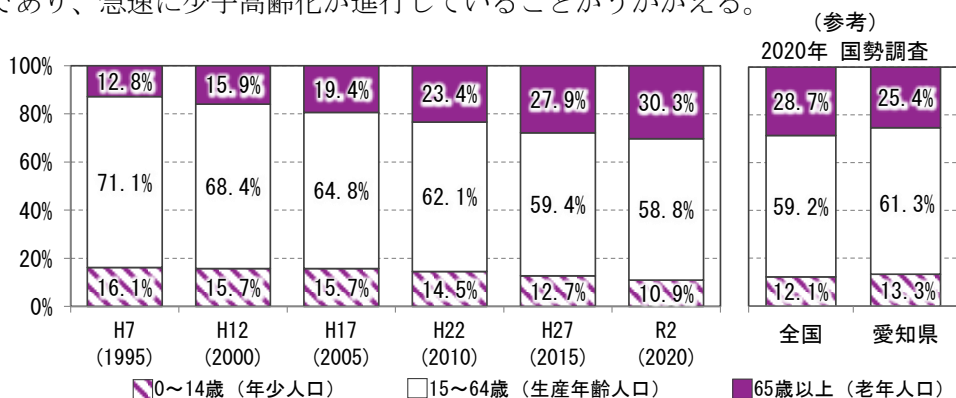
資料：(実測値)国勢調査、(推計値)国立社会保障・人口問題研究所

図2-1 人口と世帯数の推移

② 年齢階層3区分の推移

65歳以上の人口が占める割合を示す高齢化率は、令和2年（2020）時点で30.3%である。これは、全国平均の28.7%や県平均の25.4%と比較すると高い割合である。

平成7年（1995）では「65歳以上」が12.8%であるのに対して「0～14歳」は16.1%と年少人口が老年人口を上回っていたが、平成12年（2000）から逆転している。令和2年（2020）時点では「65歳以上」が30.3%であるのに対して「0～14歳」は10.9%であり、急速に少子高齢化が進行していることがうかがえる。



(参考)

2020年 国勢調査

資料：国勢調査

図2-2 年齢階層3区分の推移

③ 家族類型の状況

本市の一般世帯^{※1}数は、令和2年（2020）時点で24,212世帯、平成22年（2010）時点で23,484世帯であり、10年間で約700世帯増加した。

一般世帯の家族類型の構成比を平成22年（2010）と令和2年（2020）時点で比較すると、「核家族世帯」は63.2%から60.6%、「3世代からなる世帯」は9.9%から6.5%とともに減少している。一方で、「単独世帯」は22.8%から28.7%と増加しており、世帯数にすると10年間で約1,600世帯増加している。このことから、世帯の核家族化が進行していることがうかがえるとともに、単独世帯の増加が顕著である。

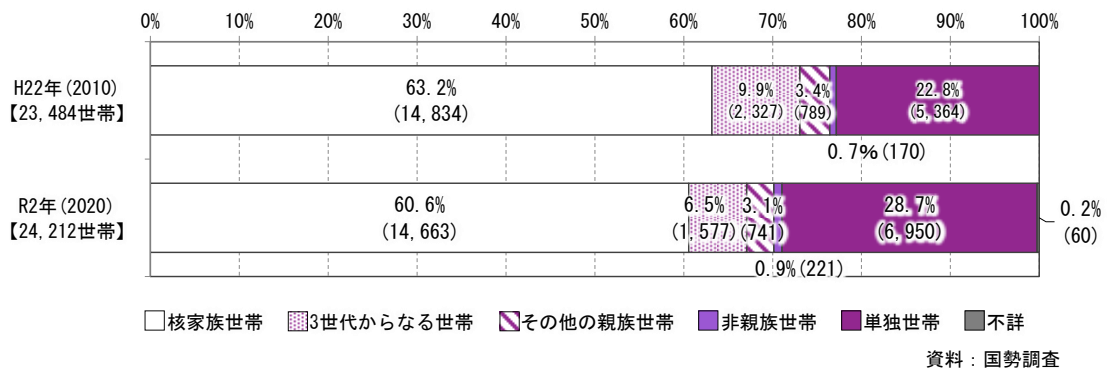


図 2-3 家族類型の構成比

※1 一般世帯：国勢調査では世帯を「一般世帯」と「施設等の世帯」に区分しており、一般世帯とは下記のことをいう。

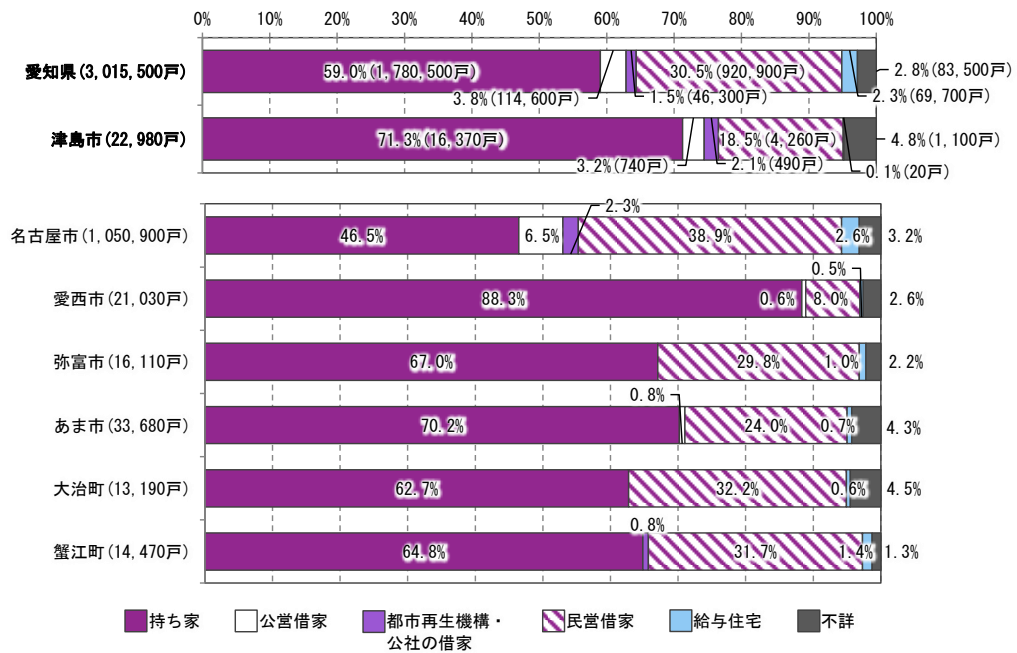
- ア 住居と生計を共にしている人の集まり又は一戸を構えて住んでいる単身者。ただし、これらの世帯と住居を共にする単身の住み込みの雇人については、人数に関係なく雇主の世帯に含めている
- イ 上記の世帯と住居を共にし、別に生計を維持している間借りの単身者又は下宿屋などに下宿している単身者
- ウ 会社・団体・商店・官公庁などの寄宿舍、独身寮などに居住している単身者

(2) 住宅の状況

① 住宅の所有関係の状況

本市の専用住宅※2数は22,980戸で、そのうち「持ち家」が16,370戸(71.3%)、
 民営借家が4,260戸(18.5%)、公営借家が740戸(3.2%)である。

県平均や名古屋市と比較すると「持ち家」は高い割合を占め、「民営借家」は低い
 割合を占めている。一方で、海部地域の他市町と比較すると平均的な水準である。



資料：平成30年住宅・土地統計調査
 ※（ ）内は専用住宅総数

図 2-4 住宅の所有関係の構成比

※2 専用住宅：住宅の種類はその用途により「専用住宅」と「店舗その他の併用住宅」に区別されている。専用住宅とは、居住の目的だけに建てられた住宅で、店舗、作業場、事務所など業務に使用するために設備された部分がない住宅のことをいう。

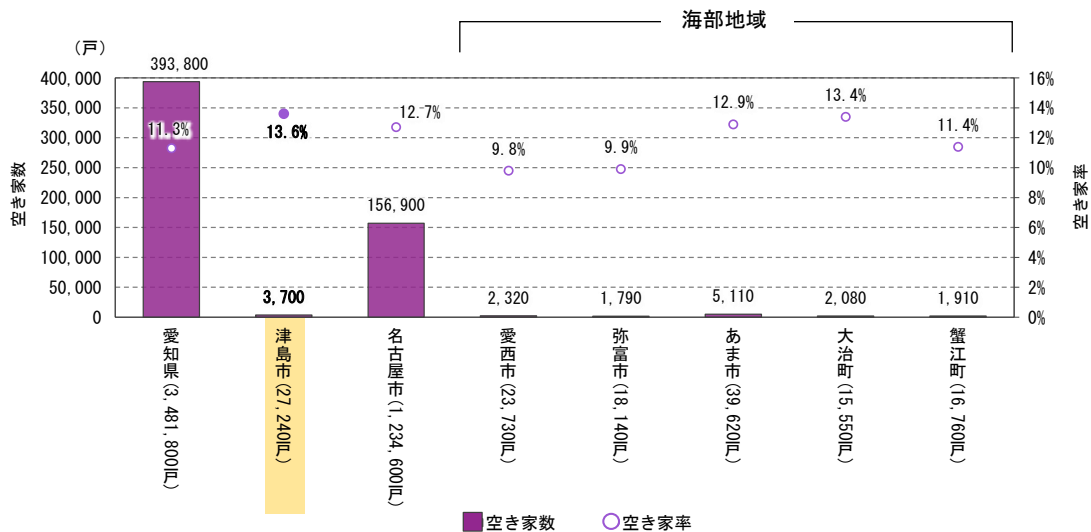
【注1】住宅・土地統計調査は、表章単位未満の位で四捨五入しているため、総数と内訳が必ずしも一致しない。
 (以下、同様とする。)

【注2】飛島村(海部地域内)は人口が1万5千人未満のため、住宅・土地統計調査対象外である。
 (以下、同様とする。)

② 住宅の空き家の状況

本市の住宅数は27,240戸で、そのうち「空き家^{※3}」は3,700戸（13.6%）である。空き家率は県平均（11.3%）や海部地域の他市町と比較しても平均的な水準となっている。

空き家の内訳は、「二次的住宅」が260戸（7.0%）、「売却用の住宅」が140戸（3.8%）、「その他の住宅」が1,590戸（42.9%）であり、これらの占める割合は県平均よりも高い。一方、「賃貸用の住宅」は1,720戸（46.3%）であり、県平均と比較すると低い割合である。



資料：平成30年住宅・土地統計調査
※（ ）内は住宅数の総計

図 2-5 住宅の空き家の状況

表 2-1 空き家の内訳

	総数	二次的住宅	賃貸用の住宅	売却用の住宅	その他の住宅
愛知県	393,800	7,200 1.8%	230,900 58.7%	13,100 3.3%	142,600 36.2%
津島市	3,700	260 7.0%	1,720 46.3%	140 3.8%	1,590 42.9%

資料：平成30年住宅・土地統計調査

※3 空き家の分類

- ・ 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（別荘）、ふだん人が住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなったときなど、たまに寝泊まりしている人がいる住宅
- ・ 賃貸用の住宅：新築・中古を問わず、賃貸のために空き家になっている住宅
- ・ 売却用の住宅：新築・中古を問わず、売却のために空き家となっている住宅
- ・ その他の住宅：上記以外の人が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのために居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など
(注：空き家の区分の判断が困難な住宅を含む。)

3. 公営住宅等の現状

(1) 公営住宅等の現状

① 公営住宅等の分布状況

本市の公営住宅等は、市内の広い地域に分布している。

市営住宅は市内の3地域（津島地域、神守地域、神島田地域）すべてに分布しており、耐火構造である又吉（耐）住宅と蛭間住宅はそれぞれ名鉄尾西線町方駅・名鉄津島線青塚駅といった利便性の良い場所に立地している。一方で、改良住宅は津島地域のみ立地しており、すべて津島駅付近に建設されている。

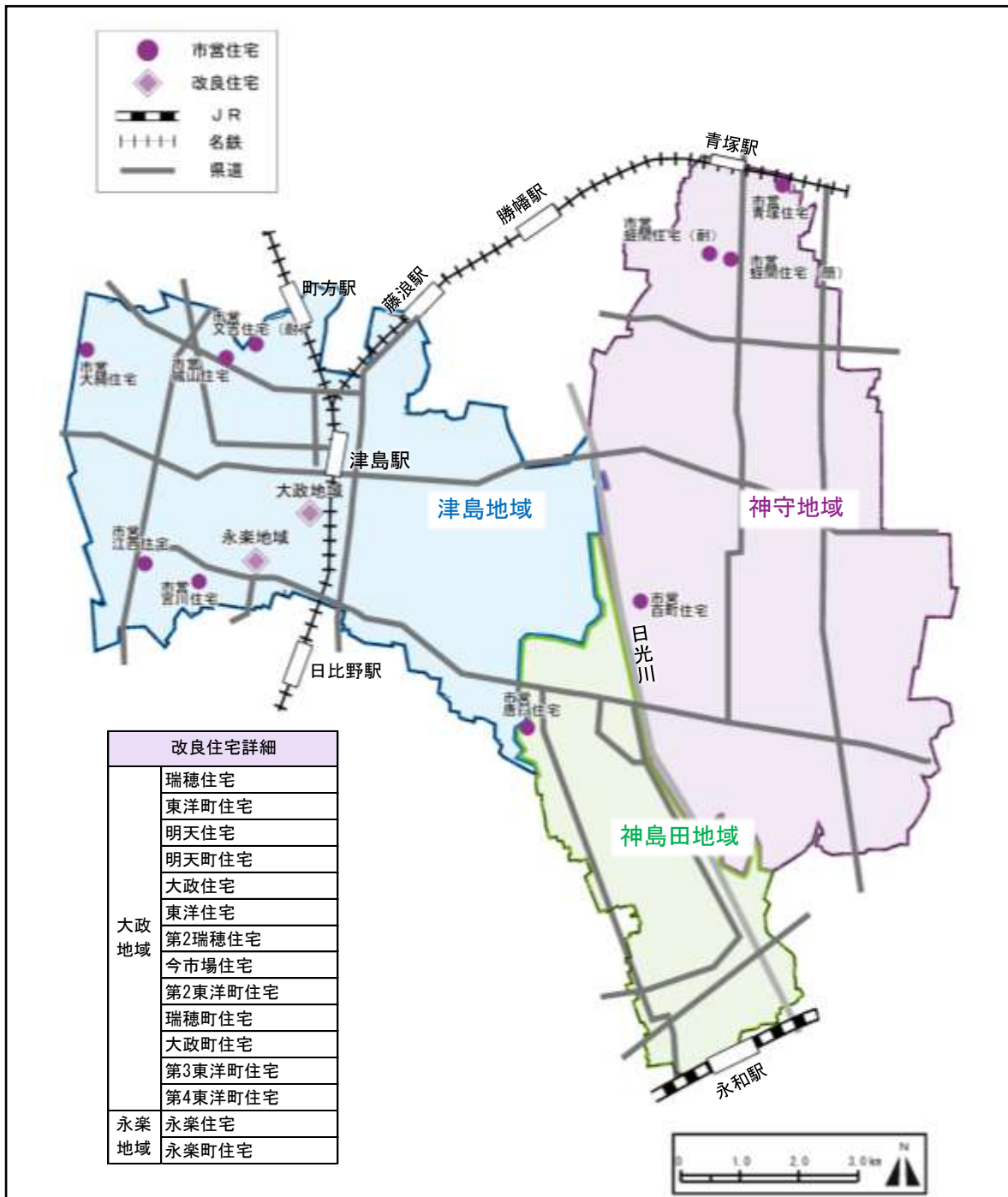


図 2-6 公営住宅等の位置図

② 公営住宅等の管理戸数

令和4年(2022)10月時点における本市の公営住宅等の管理戸数は748戸である。その内訳は、市営住宅が379戸、改良住宅が369戸であり、それぞれの住宅が半数ずつ占めている。

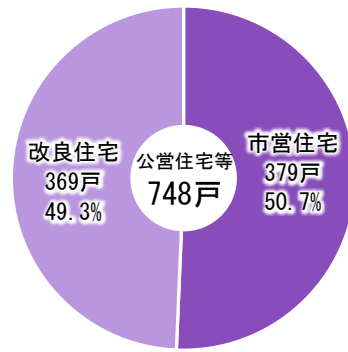


図2-7 公営住宅等の管理戸数

<市営住宅>

地域	住宅名・住棟名	建設年度	構造	階数	団地数	棟数	戸数	
津島	江西	1~8	S30	木造	1階	1	1	1
		9~24	S31	木造	1階		7	7
		51~56	S31	簡耐	2階		1	6
		71~72	S31	簡耐	1階		1	2
	宮川	A棟	S34	簡耐	1階	1	2	8
		1~20	S36	木造	1階		8	11
		22~42	S37	木造	1階		7	12
	大縄	A棟	S42	簡耐	1階	1	4	20
		B棟	S43	簡耐	1階		3	15
		C棟	S44	簡耐	1階		4	20
		城山(木)	S25	木造	1階	1	6	10
	又吉(耐)	S49	耐火	4階	1	1	16	
神守	蛭間(簡平)		S30	簡耐	1階	1	2	12
	青塚	C1~C10	S32	木造	1階	1	2	5
		B6~B15	S32	木造	1階		7	10
		A棟	S32	簡耐	2階		2	10
		B1~B5	S33	木造	1階		1	2
		D棟	S33	簡耐	1階		1	4
		C11~C20	S33	木造	1階		3	6
		S棟	S34	木造	1階		2	2
		F1~G5	S37	簡耐	1階		2	8
	蛭間	1棟	H3	耐火	4階	1	1	24
		2棟	H5	耐火	4階		1	24
	百町	A棟	S45	簡耐	1階	1	3	15
B棟		S46	簡耐	1階	5		15	
C棟		S47	簡耐	1階	5		15	
神島田	唐臼	A棟	S38	簡耐	1階	1	9	36
		B棟	S39	簡耐	1階		5	20
		C棟	S40	簡耐	1階		6	20
		D棟	S41	簡耐	1階		6	23
合計					10団地	108棟	379戸	

<改良住宅>

地域	団地・住宅名		建設年度	構造	階数	団地数	棟数	戸数
大政地域	瑞穂	1~8号	S58	簡耐	2階	1	4	8
		9~14号	S59	簡耐	2階		3	6
		15~28号	S60	簡耐	2階		7	14
		29~40号	S61	簡耐	2階		6	12
		41~52号	S62	簡耐	2階		6	12
	東洋町		S61	耐火	3階	1	1	15
	明天	1~16号	H8	簡耐	2階	1	8	16
		17~30号	H9	簡耐	2階		7	14
		31~36号	H10	簡耐	2階		3	6
	明天町		H8	耐火	5階	1	1	35
	大政	1~6号	H8	簡耐	2階	1	3	6
		7~20号	H9	簡耐	2階		7	14
		21~36号	H10	簡耐	2階		8	16
	東洋	1~10号	H8	簡耐	2階	1	5	10
		11~30号	H9	簡耐	2階		10	20
		31~34号	H10	簡耐	2階		2	4
		35~37号	H12	簡耐	2階		1	3
	第2瑞穂	1~24号	H9	簡耐	2階	1	12	24
		25/26号	H10	簡耐	2階		1	2
		27~32号	H12	簡耐	2階		3	6
今市場	1/2号	H9	簡耐	2階	1	1	2	
	3/4号	H10	簡耐	2階		1	2	
第2東洋町		H9	耐火	5階	1	1	30	
瑞穂町		H10	耐火	5階	1	1	25	
第2瑞穂町		H10	耐火	2階	1	1	4	
大政町		H10	耐火	2階	1	1	4	
第3東洋町		H10	耐火	2階	1	1	4	
第4東洋町		H10	耐火	2階	1	1	4	
永楽地域	永楽		H7	簡耐	2階	1	13	26
	永楽町		H8	耐火	5階	1	1	25
合計						16団地	120棟	369戸

③ 公営住宅等の構造

本市の公営住宅等の構造は、木造、簡易耐火造、耐火造があり、階数を考慮して、「木造」、「簡耐平屋」、「簡耐2階」、「低層耐火」、「中層耐火」の5つに区分する。これらの区分で管理戸数をみると、公営住宅等全体では簡耐平屋及び簡耐2階がともに約3割を占めている。

住宅の種類別にみると、市営住宅では簡耐平屋が約6割、木造と中層耐火が約2割、簡耐2階が1割未満である。一方、改良住宅では、簡耐2階が約6割、中層耐火が約4割、低層耐火が1割未満である。

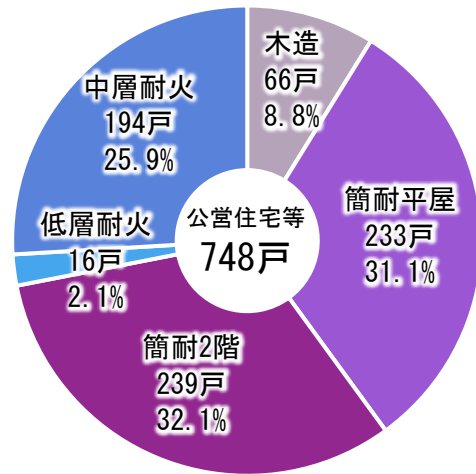


図 2-8 構造別管理戸数

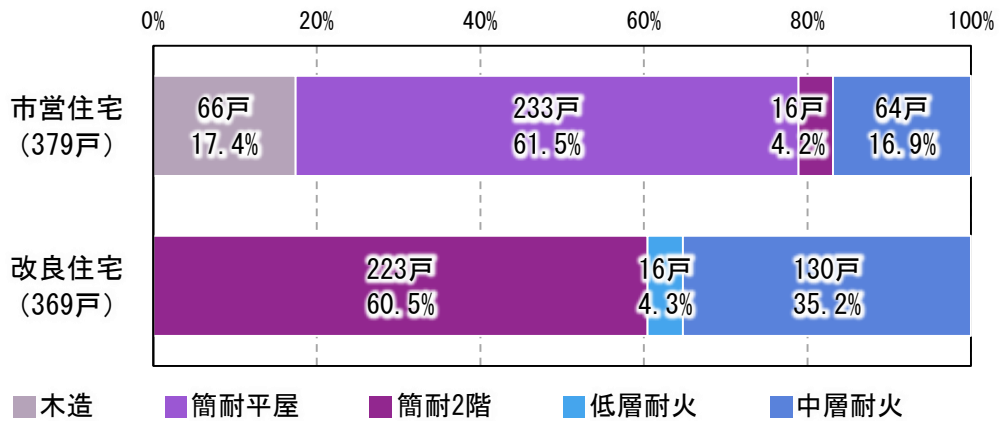


図 2-9 住宅の種類別の構造別管理戸数

④ 建設年度別

本市の公営住宅等の建設時期は、昭和 25 年（1950）に建設された市営住宅の城山（木）住宅が最も古い住棟である。市営住宅ではそれ以降、昭和 20 年代から 30 年代にかけて木造住宅、昭和 30 年代から 40 年代にかけて簡易耐火造、昭和 40 年代後期から平成初期にかけて耐火造が整備された。耐震基準をみると、旧耐震基準の住宅が約 9 割、新耐震基準の住宅が約 1 割を占めている。

改良住宅は昭和 50 年代から平成 10 年代にかけて簡易耐火造及び耐火造が整備され、すべてが新耐震基準の住宅である。

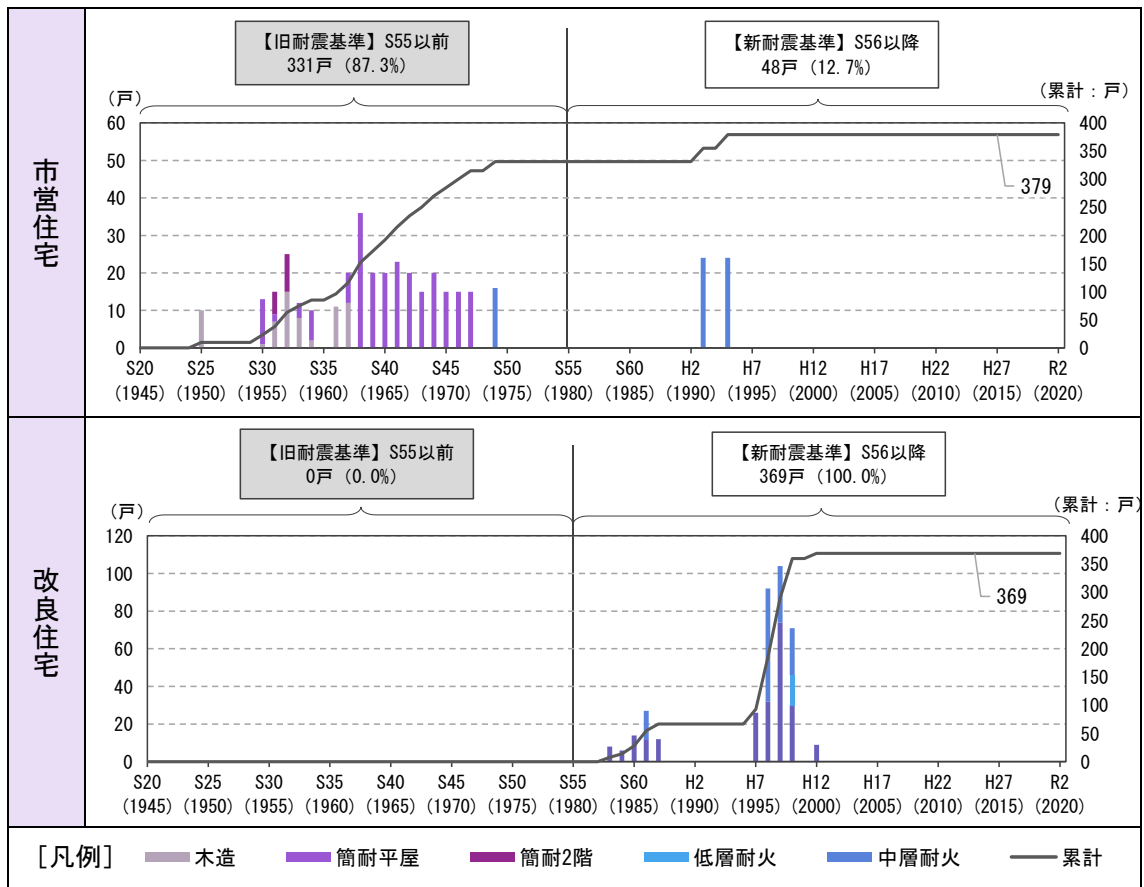


図 2-10 建設時期

⑤ 耐用年限の経過状況

本市の公営住宅等の耐用年限^{※4}の経過状況は、市営住宅では、約8割に当たる315戸がすでに耐用年限を超過しており、これらの住宅はすべて木造又は簡易耐火造である。

改良住宅では、すでに耐用年限を超過している住棟はないが、本計画期間内に約1割に当たる簡易耐火造の住棟52戸が耐用年限を迎えることとなる。

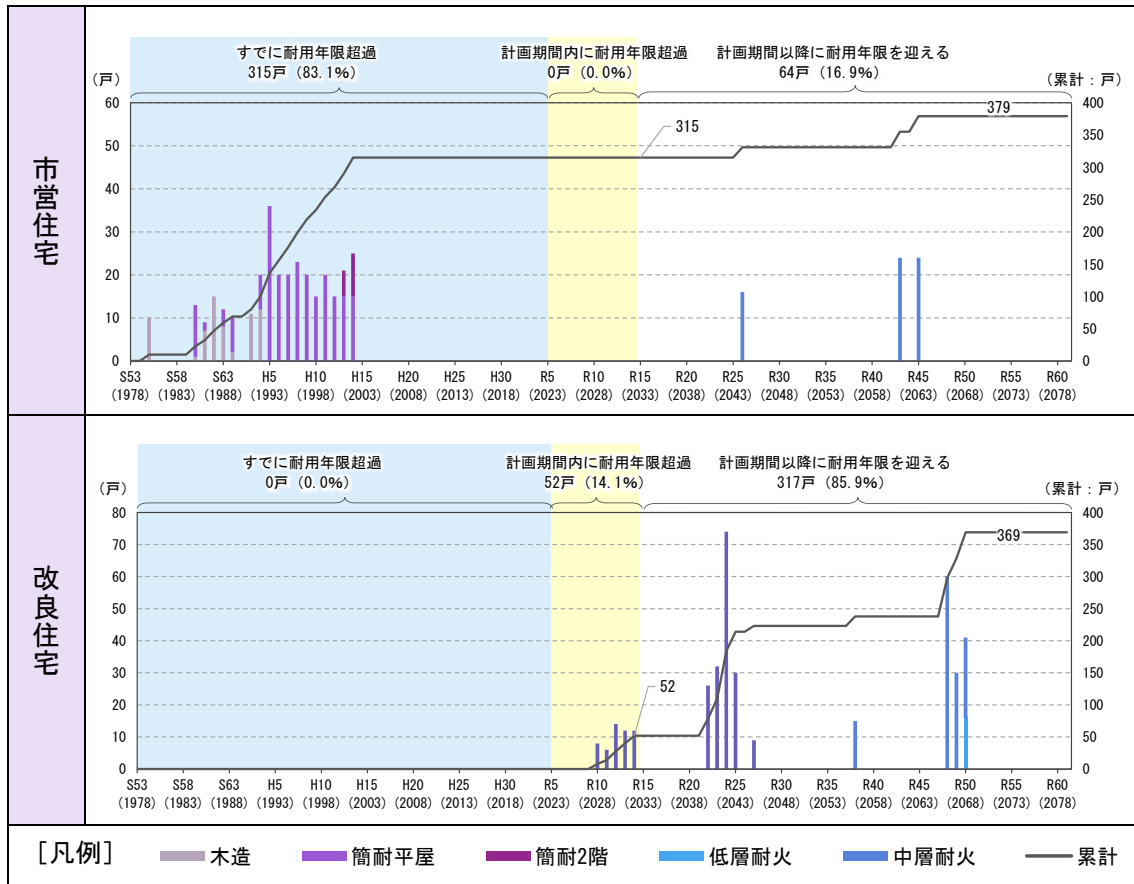


図 2-11 耐用年限の経過状況

※4 公営住宅等の耐用年限：公営住宅法施行令第13条に定める耐用年限は以下のとおりである。

住宅	耐用年限
耐火構造の住宅	70年
準耐火構造の住宅	45年
木造の住宅	30年

<市営住宅>

	木造・簡耐平屋 【30年】	簡耐2階 【45年】	耐火造 【70年】	合 計
すでに 耐用年限超過	299戸 ・江西(1~24, 71, 72) ・宮川 ・大縄 ・城山(木) ・蛭間(簡平) ・青塚 (C1~C20, B1~B10, D棟, S棟, F1~G5) ・百町 ・唐臼	16戸 ・江西(51~56) ・青塚(A棟)	—	315戸 (83.1%)
計画期間内に 耐用年限経過	—	—	—	—
計画期間以降 に耐用年限を 迎える	—	—	64戸 ・又吉(耐) ・蛭間	64戸 (16.9%)
合 計	299戸	16戸	64戸	379戸

<改良住宅>

	木造・簡耐平屋 【30年】	簡耐2階 【45年】	耐火造 【70年】	合 計
すでに 耐用年限超過	—	—	—	—
計画期間内に 耐用年限経過	—	52戸 ・瑞穂	—	52戸 (14.1%)
計画期間以降 に耐用年限を 迎える	—	171戸 ・明天 ・大政 ・東洋 ・第2瑞穂 ・今市場 ・永楽	146戸 ・東洋町 ・明天町 ・第2東洋町 ・瑞穂町 ・第2瑞穂町 ・大政町 ・第3東洋町 ・第4東洋町 ・永楽町	317戸 (85.9%)
合 計	—	223戸	146戸	369戸

※上記の表の【 】内の年数は耐用年限を示す。

(2) 入居者の状況

① 公営住宅等の入居状況

令和4年(2022)10月時点の入居率^{※5}は、現在も募集を行っている市営住宅の又吉(耐)、蛭間では入居率Ⅰが80%を上回っている。改良住宅は70%~100%の入居率であり、平均すると90%に上る。

政策空家は、耐用年限を超過した市営住宅で実施されている。

<市営住宅>

団地・住宅名	管理戸数	入居状況				
		入居戸数	空家戸数	政策空家	入居率Ⅰ	入居率Ⅱ
江西	16	9	—	7	56.2%	100.0%
宮川	31	17	—	14	54.8%	100.0%
大縄	55	26	—	29	47.3%	100.0%
城山(木)	10	1	—	9	10.0%	100.0%
又吉(耐)	16	13	3	—	81.2%	81.3%
蛭間(簡平)	12	2	—	10	16.7%	100.0%
青塚	47	21	—	26	44.7%	100.0%
蛭間	48	40	8	—	83.3%	83.3%
百町	45	19	—	26	42.2%	100.0%
唐臼	99	51	—	48	51.5%	100.0%
計	379	199	11	169	52.5%	94.8%

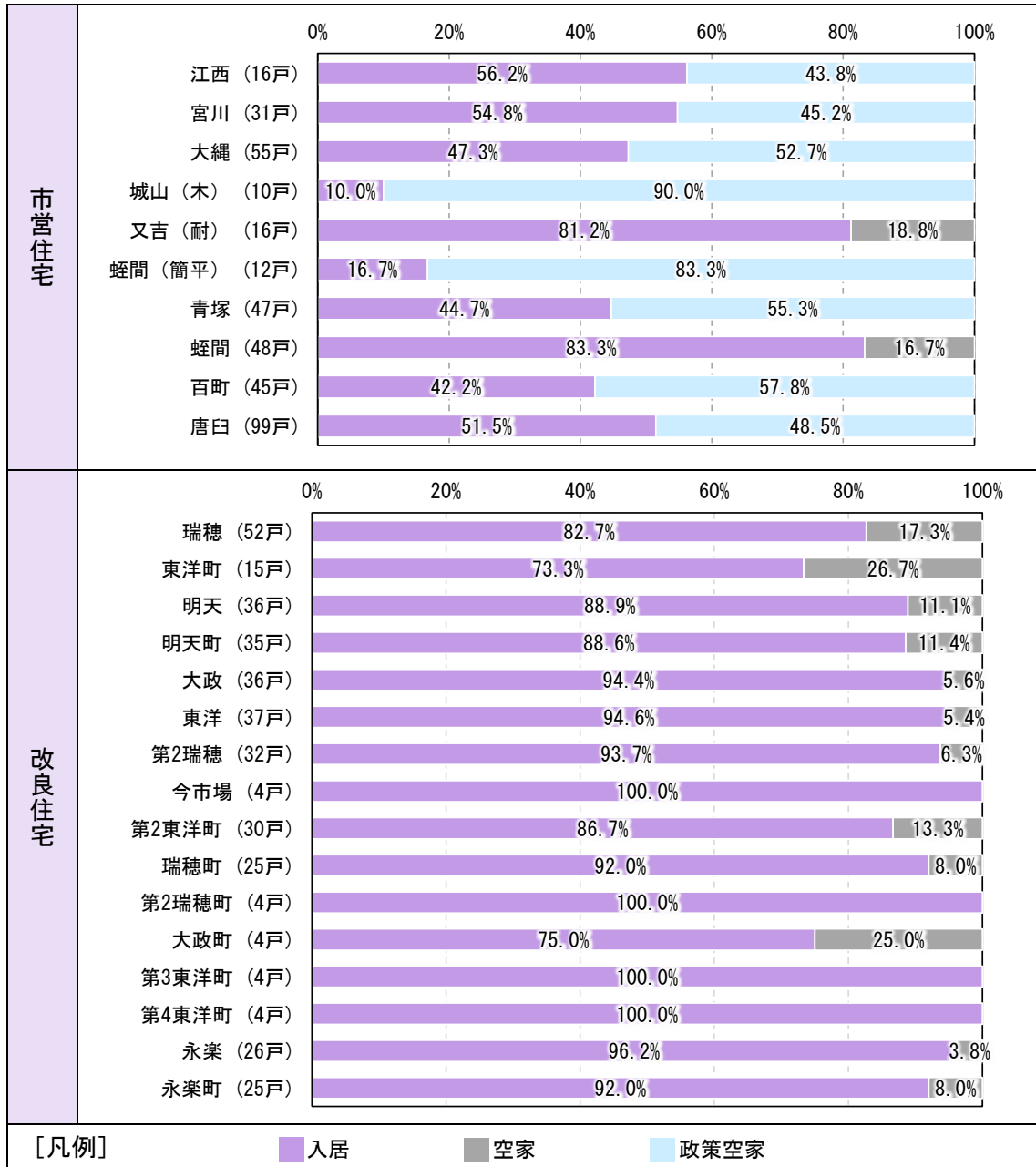
<改良住宅>

団地・住宅名	管理戸数	入居状況				
		入居戸数	空家戸数	政策空家	入居率Ⅰ	入居率Ⅱ
瑞穂	52	43	9	—	82.7%	82.7%
東洋町	15	11	4	—	73.3%	73.3%
明天	36	32	4	—	88.9%	88.9%
明天町	35	31	4	—	88.6%	88.6%
大政	36	34	2	—	94.4%	94.4%
東洋	37	35	2	—	94.6%	94.6%
第2瑞穂	32	30	2	—	93.7%	93.7%
今市場	4	4	—	—	100.0%	100.0%
第2東洋町	30	26	4	—	86.7%	86.7%
瑞穂町	25	23	2	—	92.0%	92.0%
第2瑞穂町	4	4	—	—	100.0%	100.0%
大政町	4	3	1	—	75.0%	75.0%
第3東洋町	4	4	—	—	100.0%	100.0%
第4東洋町	4	4	—	—	100.0%	100.0%
永楽	26	25	1	—	96.2%	96.2%
永楽町	25	23	2	—	92.0%	92.0%
計	369	332	37	—	90.0%	90.0%

※5 入居率の算出：(入居率Ⅰ) 管理戸数全体からみた入居率【入居率Ⅰ＝入居戸数÷管理戸数】
(入居率Ⅱ) 政策空家を考慮した入居率【入居率Ⅱ＝入居戸数÷(管理戸数－政策空家)】

<公営住宅等 全体>

	管理戸数	入居状況				
		入居戸数	空戸数	政策空家	入居率Ⅰ	入居率Ⅱ
公営住宅等 全体	748	531	48	169	71.0%	91.7%



※ () 内は管理戸数を示す。

図 2-12 公営住宅等の入居状況

② 公営住宅等の入居世帯の状況

入居世帯の構成^{※6}は、公営住宅等全体で、入居戸数 531 戸のうち、高齢単身世帯が 103 戸(19.4%)、高齢夫婦世帯が 53 戸(10.0%)、高齢者を含む世帯が 160 戸(30.1%)であり、合わせて半数以上の世帯に高齢者が入居している。

住宅の種類別にみると、市営住宅では高齢単身世帯が最も多く約 3 割を占めているのに対して、改良住宅ではその他の世帯が最も多く約 4 割を占め、次いで高齢者を含む世帯となっている。

ひとり親世帯の入居は、市営住宅で 5 戸(2.5%)であるが、すべて蛭間住宅の入居である。

<市営住宅>

団地・住宅名	入居戸数	世帯種別				
		高齢者のみの世帯		高齢者を含む世帯	ひとり親世帯	その他の世帯
		高齢単身世帯	高齢夫婦世帯			
江西	9	4	1	1	—	3
宮川	17	7	2	1	—	7
大縄	26	10	2	7	—	7
城山(木)	1	—	—	—	—	1
又吉(耐)	13	2	2	4	—	5
蛭間(簡平)	2	1	—	1	—	—
青塚	21	12	1	3	—	5
蛭間	40	7	—	10	5	18
百町	19	6	3	4	—	6
唐臼	51	17	8	15	—	11
計	199	66 (33.2%)	19 (9.5%)	46 (23.1%)	5 (2.5%)	63 (31.7%)

※6 入居世帯の構成

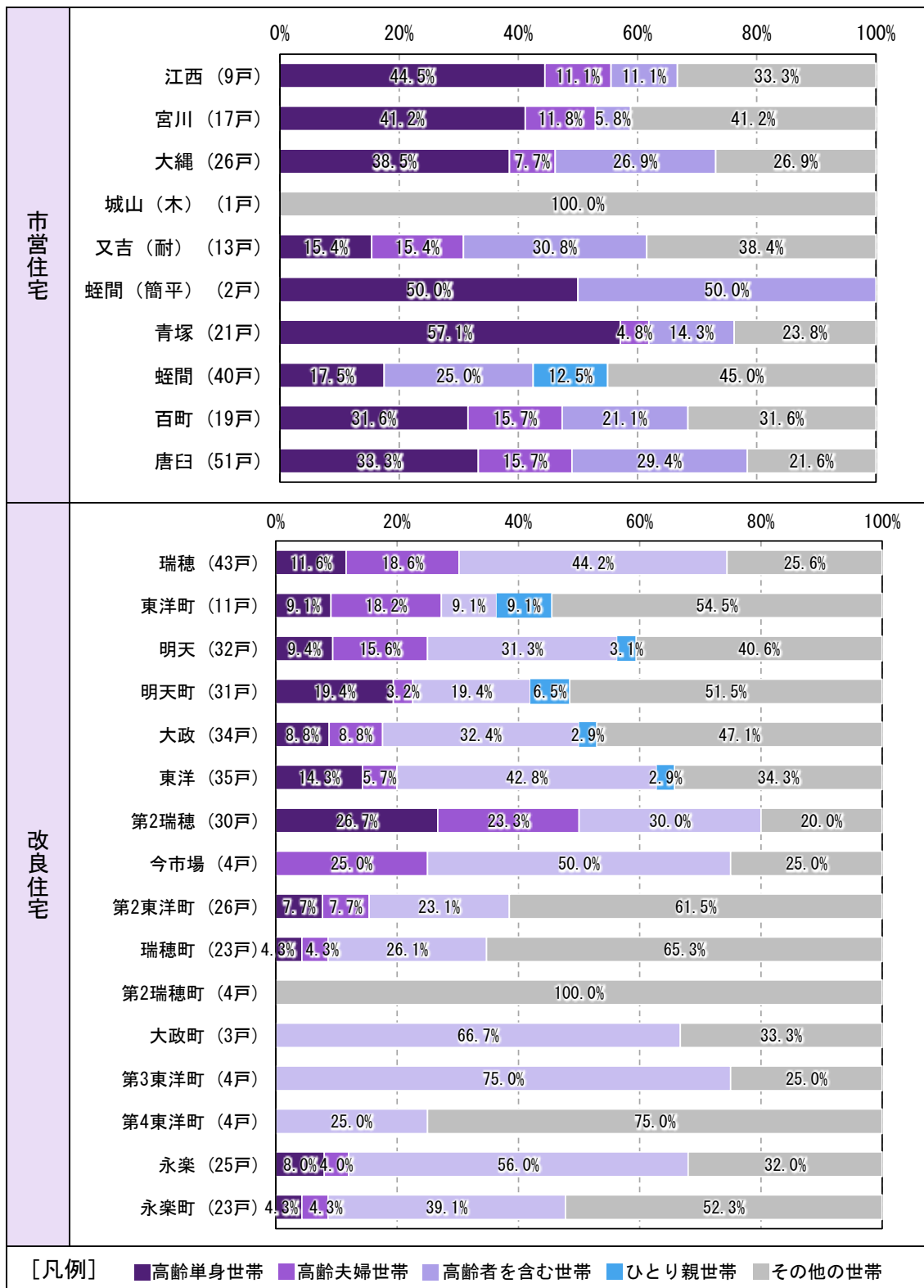
- ・ 高齢単身(世帯)：65歳以上のひとりのみの世帯
- ・ 高齢夫婦(世帯)：夫婦とも65歳以上の夫婦1組のみの世帯
- ・ 高齢者(を)含む(世帯)：上記以外で、65歳以上の人1人以上含む世帯
- ・ ひとり親(世帯)：ひとり親とその未婚の20歳未満の子どものみの世帯
- ・ その他(の世帯)：上記以外の世帯

<改良住宅>

団地・住宅名	入居戸数	世帯種別				
		高齢者のみの世帯		高齢者を 含む世帯	ひとり親 世帯	その他 世帯
		高齢単身 世帯	高齢夫婦 世帯			
瑞穂	43	5	8	19	—	11
東洋町	11	1	2	1	1	6
明天	32	3	5	10	1	13
明天町	31	6	1	6	2	16
大政	34	3	3	11	1	16
東洋	35	5	2	15	1	12
第2瑞穂	30	8	7	9	—	6
今市場	4	—	1	2	—	1
第2東洋町	26	2	2	6	—	16
瑞穂町	23	1	1	6	—	15
第2瑞穂町	4	—	—	—	—	4
大政町	3	—	—	2	—	1
第3東洋町	4	—	—	3	—	1
第4東洋町	4	—	—	1	—	3
永楽	25	2	1	14	—	8
永楽町	23	1	1	9	—	12
計	332	37 (11.1%)	34 (10.2%)	114 (34.3%)	6 (1.8%)	141 (42.6%)

<公営住宅等 全体>

公営住宅等 全体	入居戸数	入居状況				
		高齢単身	高齢夫婦	高齢者含む	ひとり親	その他
	531	103	53	160	11	204
		19.4%	10.0%	30.1%	2.1%	38.4%



※ () 内は入居戸数を示す。

図 2-13 入居世帯の構成

③ 最低居住面積水準別

市営住宅の住宅規模は、25～30 m²未満が最小であり、除却を予定している宮川住宅と青塚住宅が該当する。

最低居住面積水準^{※7}の状況は、江西住宅、宮川住宅、大縄住宅、青塚住宅、百町住宅、唐臼住宅の一部の世帯で最低居住面積水準を満たしていない状況となっている。耐火造の又吉（耐）住宅、蛭間住宅では50 m²以上の住戸面積が確保されており、最低居住面積水準を満たしている。

改良住宅の住宅規模は、すべての住棟で70 m²以上確保されており、入居しているすべての世帯で最低居住面積水準を満たしている。

<市営住宅>

※薄青色の網掛けは、最低居住面積水準以上の範囲を示す

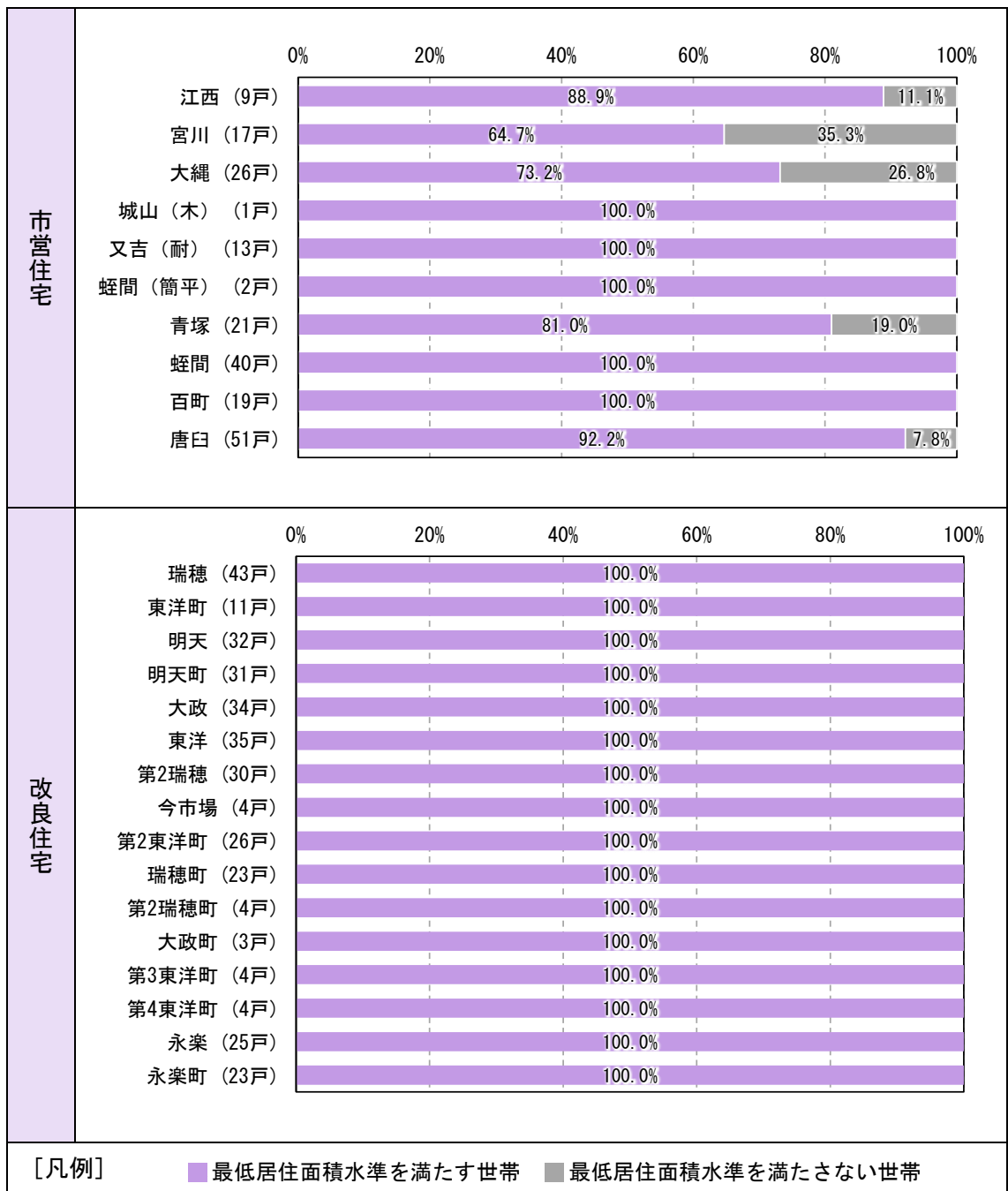
団地・住宅名	住戸面積	世帯人員								最低居住面積	
		1人	2人	3人	4人	5人	6人	7人	8人	水準以上	水準未満
江西	30 m ² ～ 40 m ² 未満	6	2	1	—	—	—	—	—	88.9%	11.1%
宮川	25 m ² ～ 30 m ² 未満	11	4	2	—	—	—	—	—	64.7%	35.3%
大縄	30 m ² ～ 40 m ² 未満	13	6	5	1	—	1	—	—	73.2%	26.8%
城山（木）	30 m ² ～ 40 m ² 未満	1	—	—	—	—	—	—	—	100.0%	—
又吉（耐）	50 m ² ～ 60 m ² 未満	6	7	—	—	—	—	—	—	100.0%	—
蛭間（簡平）	30 m ² ～ 40 m ² 未満	1	1	—	—	—	—	—	—	100.0%	—
青塚	25 m ² ～ 30 m ² 未満	17	2	2	—	—	—	—	—	81.0%	19.0%
蛭間	60 m ² ～ 70 m ² 未満	13	12	8	6	1	—	—	—	100.0%	—
百町	30 m ² ～ 40 m ² 未満	9	7	2	1	—	—	—	—	100.0%	—
唐臼	30 m ² ～ 40 m ² 未満	24	23	4	—	—	—	—	—	92.2%	7.8%

※7 最低居住面積水準：世帯人数に応じて、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

- ・ 単身者：25 m²
- ・ 2人以上の世帯：10 m² × 世帯人数 + 10 m²

<改良住宅>

団地・住宅名	住戸面積	世帯人員								最低居住面積	
		1人	2人	3人	4人	5人	6人	7人	8人	水準以上	水準未満
瑞穂	80 m ² ～ 90 m ² 未満	8	20	9	4	1	1	—	—	100.0%	—
東洋町	70 m ² ～ 80 m ² 未満	3	4	—	3	1	—	—	—	100.0%	—
明天	80 m ² ～ 90 m ² 未満	6	14	9	2	1	—	—	—	100.0%	—
明天町	90 m ² ～ 100 m ² 未満	10	14	2	5	—	—	—	—	100.0%	—
大政	80 m ² ～ 90 m ² 未満	7	14	4	5	4	—	—	—	100.0%	—
東洋	80 m ² ～ 90 m ² 未満	8	8	11	6	2	—	—	—	100.0%	—
第2 瑞穂	80 m ² ～ 90 m ² 未満	9	11	4	4	2	—	—	—	100.0%	—
今市場	80 m ² ～ 90 m ² 未満	—	1	3	—	—	—	—	—	100.0%	—
第2 東洋町	70 m ² ～ 80 m ² 未満	7	11	5	2	—	1	—	—	100.0%	—
瑞穂町	80 m ² ～ 90 m ² 未満	3	10	7	2	—	1	—	—	100.0%	—
第2 瑞穂町	80 m ² ～ 90 m ² 未満	1	2	1	—	—	—	—	—	100.0%	—
大政町	80 m ² ～ 90 m ² 未満	—	1	1	1	—	—	—	—	100.0%	—
第3 東洋町	80 m ² ～ 90 m ² 未満	—	—	3	1	—	—	—	—	100.0%	—
第4 東洋町	80 m ² ～ 90 m ² 未満	—	2	1	1	—	—	—	—	100.0%	—
永楽	80 m ² ～ 90 m ² 未満	3	11	8	2	—	1	—	—	100.0%	—
永楽町	90 m ² ～ 100 m ² 未満	3	8	4	5	3	—	—	—	100.0%	—



※ () 内は入居戸数を示す。

図 2-14 入居世帯の最低居住面積水準の状況

(3) 補修・修繕等の取組

公営住宅等に係る過去 10 年間の主な補修・修繕等の取組内容は以下のとおりである。
本市では、前計画に定められた改善事業の内容を一部変更し、耐火造の住宅を中心に順次進めている。

表 2-2 補修・修繕等の取組内容

実施年度	団地・住棟	補修・修繕内容等
H26 年度	市営：蛭間（H3）	屋根・外壁
H27 年度	市営：又吉（耐）	外壁・屋上防止実施設計
	市営：蛭間（H5）	屋根・外壁
H28 年度		
H29 年度	市営：又吉（耐）	外壁・屋上防水
	改良：東洋町	外壁・屋上防水実施設計
H30 年度	改良：東洋町	外壁・屋上防水
R1 年度		
R2 年度	市営：又吉（耐）	高架水槽取替
R3 年度	市営：蛭間（H3, H5）	給水設備改修
	改良：東洋町	受水槽取替
	改良：永楽町	エレベーター設備改修
R4 年度	市営：蛭間（H3, H5）	集会所屋根防水
	改良：明天町	外壁・屋上防水工事、 エレベーター設備改修
	改良：永楽町	外壁・屋上防水実施設計

(4) 老朽化住宅の入居者及び収入超過者・高額所得者に対する取組

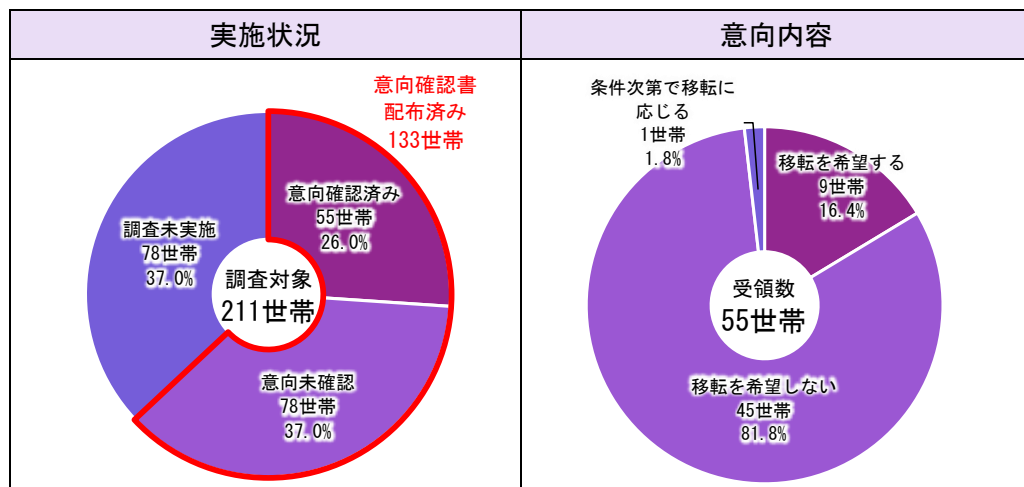
① 老朽化住宅からの住み替えに関する意向確認調査

本市の市営住宅のうち、昭和 20 年代から 40 年代に建設された住宅では、そのすべてで耐用年数を大幅に超過し老朽化が著しいことから、入居者の安全性の確保や修繕に係る経費の抑制を目的に、段階的に縮小、廃止している。

安全性の確保については、倒壊等が懸念されるすべての住宅（江西、宮川、大縄、城山（木）、蛭間（簡平）、青塚、百町、唐臼）を対象に、速やかに移転に係る支援を実施することで、移転を希望する入居者の安全を確保していく。

老朽化住宅の移転事業を検討するにあたり、用途廃止を検討している市営住宅の入居者に対し、住み替えに関する意向調査を令和 2 年（2020）より順次進めている。

令和 2 年（2020）8 月時点で、調査対象住宅（江西、宮川、大縄、城山（木）、蛭間（簡平）、青塚、百町、唐臼）211 世帯のうち、133 世帯には個別訪問又は窓口にて移転に関する説明及び意向確認書の配布を行い、そのうち 55 世帯から意向確認書を受領した。入居者の意向内容は図 2-15 のとおりである。意向を確認できた 55 世帯の中で、移転を希望する世帯は 16.4%と少なくほとんどの入居者が移転を希望していないことがうかがえる。



資料：津島市建設産業部都市計画課

図 2-15 令和 2 年（2020）8 月時点の調査状況

② 老朽化住宅から移転する際の移転先候補

移転を希望する入居者に対し、以下の 3 種類の住宅を移転先の候補としている。

○民間アパート等

民間のアパート、県営住宅、新たに住宅を購入、子供の世話になる予定等

○耐震性が確認されている既存の市営住宅

又吉（耐）住宅、蛭間住宅

○新たに提供する借上市営住宅

民間アパート等の空き部屋を市が借り上げ、市営住宅として提供するもの

③ 老朽化住宅に関する移転支援事業と収入超過者・高額所得者に対する取組

本市では、令和3年（2021）から移転を承諾した入居者に対し移転補償費を支給し順次移転を進めている。なお、収入超過者^{※8}や高額所得者^{※9}には住宅を明け渡す義務が生じることから補償内容に違いがある。収入超過者及び高額所得者への本市の取組と老朽化住宅に移転に関する補償内容は、以下のとおりである。

■一般入居者

移転先は民間アパート等、既存の市営住宅（又吉（耐）住宅・蛭間住宅）、借上市営住宅から選択することが可能で、移転先に応じて以下のとおり移転補償費を支給している。

また、既存の市営住宅又は借上市営住宅への移転については、現在の住宅の家賃と移転先の家賃との差額の一部補助（激変緩和措置）を実施している。

表 2-3 一般入居者への補償予定額及び予定される制限の適用一覧

	移転先	移転補償費	家賃補助	承継制限
一般入居者	県営住宅 民間アパート等	80万円 (早期 ^{※10} 120万円)	なし	—
	又吉（耐）住宅	60万円	あり	制限なし
	蛭間住宅	40万円		
	借上市営住宅	40万円		

■収入超過者

民間アパート等に限り移転が可能であり、以下のとおり移転補償費を支給している。なお、収入超過者に対しては、家賃決定通知書にて明け渡し義務があることを通知している。

表 2-4 収入超過者への補償予定額及び予定される制限の適用一覧

	移転先	移転補償費	家賃補助	承継制限
収入超過者	民間アパート等	80万円 (早期120万円)	なし	—
	県営住宅	移転不可		
	既存市営住宅	移転不可		
	借上市営住宅	移転不可		

※8 収入超過者：市営住宅に3年以上入居し、かつ、所得月額が158,000円（高齢者世帯や子育て世帯などの裁量階層については214,000円）を超過している入居者をいう。収入超過者には住宅を明け渡す努力義務がある。

※9 高額所得者：市営住宅に5年以上入居し、所得月額が2年以上連続で313,000円を超過している入居者をいう。高額所得者には速やかに住宅を明け渡す義務がある。

※10 早期移転：一般入居者及び収入超過者の民間アパート等への移転に限り、令和4年度（2022）までの移転には移転補償費40万円の上乗せ（80万円+40万円=120万円）を予定している。

■高額所得者

民間アパート等に限り移転が可能であるが、既に住宅を明け渡す義務があることから、移転補償費の支給は実施していない。

高額所得者に対しては、家賃決定通知書にて明け渡し義務があることを通知した上で来庁要請し、退去できない理由等の聞き取りを実施している。

表 2-5 高額所得者への補償予定額及び予定される制限の適用一覧

	移転先	移転補償費	家賃補助	承継制限
高額所得者	民間アパート等	なし	なし	—
	県営住宅	移転不可		
	既存市営住宅	移転不可		
	借上市営住宅	移転不可		

第3章 長寿命化に関する基本方針

本市の公営住宅等の現状や課題を踏まえて、長寿命化に関する考え方や基本方針を設定する。

1. 公営住宅等の長寿命化に関する基本的な考え方

考え方Ⅰ 既存住宅の長寿命化の実施

本市ではこれまで、市営住宅及び改良住宅の中層住宅を中心に屋根・屋上や外壁、エレベーター設備等に係る長寿命化型改善事業を実施し、維持管理を図ってきた。市営住宅の中層住宅では、本計画の計画期間以降に耐用年数を迎えるが、改良住宅では計画期間中に52戸（14.2%）、次期計画期間には132戸（35.8%）が耐用年数を迎えることとなり、今後更新又は改善を一斉に実施することが予想される。

今後も継続して維持管理を図る住棟においては、引き続き、適切な時期に計画的な改修を行っていく必要がある。また、長寿命化型改善事業などの比較的大規模な改善事業においては、財政負担への影響も大きいことから、定期的な点検や修繕の実施、費用対効果を検討した上で計画的な設備更新等を行うことが求められる。

- * 長寿命化に資する予防保全的な管理や改善を計画的に進め、既存住宅の性能の維持、安全性確保に向けた長寿命化を図る。

考え方Ⅱ 適切な供給戸数の確保

本市の人口は平成17年（2005）のピークを越えて減少傾向に転じており、少子高齢化の進展も相まってさらに減少していくことが予測される。

市営住宅においては、現在も募集を実施している市営住宅の又吉（耐）住宅・蛭間住宅で入居率が8割程度、応募倍率はここ10年で市営住宅では0～1倍と低倍率で推移している。本市には市が管理する公営住宅等の他に、愛知県が管理する県営住宅やUR賃貸住宅等が整備されていることも踏まえて、適正規模の住宅供給が求められる。

一方、改良住宅は入居率が9割であり、入居世帯の年齢は市営住宅と比べて低いことがうかがえる。応募倍率はここ10年で年度による変動はあるものの1倍以上を示しており、比較的需要があることがうかがえる。改良住宅の簡二は2戸1棟の独立した住宅が物置でつながっている形状となっており、駐車スペースも確保されているが、一部の住宅で老朽化が進んでいることや駐車スペースが狭小であることなどの課題がある。

- * 公営住宅等の需要へ適切に対応するため、将来ストック量の推計を再検討し、実情に見合った規模で住宅を適正に供給する。
- * 改良住宅においては、入居者の希望に応じて既存住宅の払い下げや住み替え等に対応するための体制づくりを構築していくことを検討する。

考え方Ⅲ 住み替え促進による安全確保と市営住宅の集約化

本市の市営住宅は、又吉（耐）住宅と蛭間住宅の中層住宅では、耐用年数が未経過であるが、昭和 20 年代から 40 年代にかけて建設された低層住宅では、そのすべてで耐用年数を大幅に超過している。また、それらの住宅においては、耐震性の不足から地震や台風などでの倒壊が懸念されている。

入居者の安全を確保するため、倒壊等が懸念されるすべての住宅を対象に、令和 3 年度から開始している移転支援を継続し、入居者へ移転を促すことが急務である。

- * 市営住宅入居者の安全を確保するため、老朽化が著しい住宅の入居者に住み替えを促進した上で、早期に老朽化住宅を解体し、市営住宅の集約化を図る。
- * 市営住宅入居者の住み替え先には民間賃貸住宅、今後も維持管理を継続する市営住宅、あるいは新たに導入を検討する借上市営住宅への移転など、入居者の所得状況等に応じて柔軟に対応していく。

2. 公営住宅等の長寿命化に関する基本方針

(1) ストックの現況把握・修繕の実施・データ管理

法定点検や日常点検等を確実に実施し、その点検結果に応じて適切に修繕等を行う。また、それらの結果を今後の修繕・改善事業等に活用できるように適切にデータを管理する。

基本方針

1 定期点検及び日常点検の実施

公営住宅等のすべての住棟で、法定点検を実施する。さらに、外観からの目視で容易に確認することが可能な部位などについては、日常点検を実施し、予防保全的な維持管理を行う。

2 点検結果等に基づく修繕の実施

点検結果及びデータベースなどの内容を踏まえ、建物の老朽化や事故などを未然に防ぐとともに、修繕や改善の効率的な実施を図り、予防保全的な維持管理を行う。

3 点検結果・修繕内容のデータ管理

本市で管理する公営住宅等の基礎的な情報を団地・住棟単位で整理した施設カルテを活用し、既存のデータベースを用いて住棟単位の修繕、改善などの履歴を随時確認できるように管理する。

(2) 改善事業の実施による長寿命化及びライフサイクルコスト（LCC）の縮減効果

対症療法的な維持管理から予防保全的な維持管理及び耐久性の向上を図る長寿命化型改善を実施することにより、ライフサイクルコスト（LCC）の縮減を実現する。

基本方針

- 予防保全的な維持管理及び耐久性の向上などを図る改善を実施することで、公営住宅等の長寿命化を図る。
- 仕様の水準向上など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り、ライフサイクルコスト（LCC）の縮減を図る。

第4章 市営住宅の将来ストック量の推計

将来にわたり、適正規模の公営住宅等の供給を図るために、ここでは本市の市営住宅の需要の見通しを検討する。

国指針では、公営住宅等の需要の見通しを検討するため、「ストック推計プログラム（将来の「著しい困窮年収未満の世帯数」の推計）」の活用が推奨されている。ストック推計プログラムは、国指針の改定とともに平成28年（2016）8月に公表されたが、令和3年（2021）10月に国から新たにストック推計プログラムを改良した「住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム」が公開された。

本計画では、「住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム」を基に将来の需要を踏まえた住宅確保要配慮者を推計し、将来における市営住宅の必要量を検討する。

1. 市営住宅による要支援世帯数の推計

市営住宅の供給にあたっては、真に住宅に困窮する者への的確な供給が強く求められていることから、「市営住宅による要支援世帯数」を推計する。

本計画における市営住宅による要支援世帯は、市営住宅の入居資格世帯のうち、特に経済的に困窮している「著しい困窮年収水準」未満の世帯とする。

著しい困窮年収水準未満の世帯とは？

市営住宅の入居資格世帯（本来階層及び裁量階層）のうち、自力では最低居住面積水準を達成することが著しく困難な年収である世帯のことをいう。

（1）推計方法

市営住宅による要支援世帯数の推計は、以下のステップ0～3によって算定する。

なお、算定された結果は、令和2年（2020）から5年ごとの時点（各目標時点）において、市営住宅だけでなく民間賃貸住宅等も含めたすべての借家に居住する要支援世帯数を示す。このため、公的賃貸住宅や民間賃貸住宅の活用など、地域の状況に応じた要支援世帯への対応を検討した上で、本市における将来の市営住宅のストック量を設定する必要がある。

ステップ0 本市の世帯数の推計（世帯主年齢5歳階級別）

世帯数の将来推計は、住宅確保要配慮者世帯数の推計の基礎となる。世帯数の推計には、国立社会保障・人口問題研究所（以下、「社人研」という。）で推計・公表しているデータを活用し、以下の内容について推計している。なお、推計には世帯主率法を用いる。

- ・愛知県における世帯数の推計は、社人研による2045年までの世帯数の将来推計を基に2045年の世帯数を推計
- ・本市の世帯数の推計は、本市の推計人口に岐阜県の世帯主率を適用することで推計

推計期間 2020年から2045年までの25年間、推計は5年ごとの時点（目標時点）

ステップ1 目標時点における借家世帯の年間収入五分位階級・世帯人員・住宅の所有の関係別の世帯数の推計

目標時点における借家に居住する世帯数について、年間収入五分位階級・世帯人員・住宅の所有の関係別に推計

目標時点における世帯数の推計結果

①目標時点における借家世帯の年間収入階級・世帯人員・住宅の所有の関係別の世帯数の構成割合の推計

②目標時点における借家世帯の年間収入階級・世帯人員・住宅の所有の関係別の世帯数の推計

③年間収入階級の年間収入五分位階級への変換比率の推計

④目標時点における借家世帯の年間収入五分位階級・世帯人員・住宅の所有の関係別の世帯数の推計

ステップ2 目標時点における公営住宅等の入居資格世帯数の推計

目標時点における借家世帯の年間収入五分位階級・世帯人員・住宅の所有関係別の世帯数のうち公営住宅等の入居資格世帯に該当する世帯数を推計
⇒ 推計された世帯数が公営住宅等に対する需要の最大値

①本来階層及び裁量階層の設定と目標時点における基準年収以下の世帯の割合の推計

②目標時点における本来階層の世帯数の推計

③目標時点における裁量階層の世帯数の推計

④目標時点における公営住宅等の入居資格世帯数の推計

ステップ3 目標時点における要支援世帯数（著しい困窮年収水準未満の世帯数）の推計

公営住宅等の入居資格世帯のうち、世帯の困窮度や居住面積水準、民間市場での家賃水準等を勘案して、公的な支援により居住の安定を確保すべき世帯数を推計

①著しい困窮年収水準の設定と目標時点における著しい困窮年収水準未満の世帯の割合の推計

②目標時点における著しい困窮年収水準未満の世帯数の推計

図4-1 公営住宅等の入居資格世帯数のうちの要支援世帯数の推計フロー

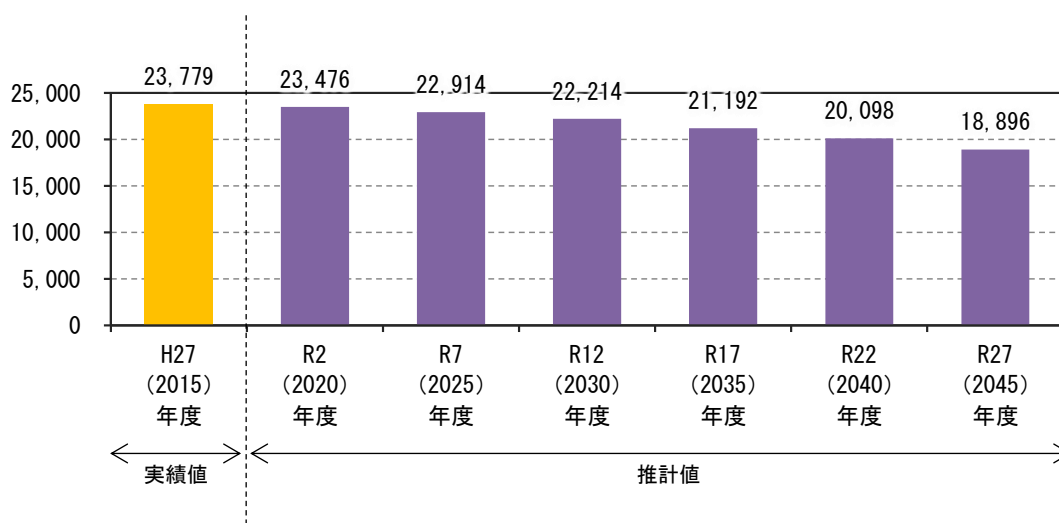
(2) 推計結果

① ステップ0：本市の世帯数の推計結果

本市の世帯数を推計すると、平成27年度(2015)時点では23,779世帯であるが、令和27年度(2045)時点では、平成27年度(2015)時点から2割減の18,896世帯となった。

表4-1 世帯数の推計結果

	H27 (2015) 年度	R2 (2020) 年度	R7 (2025) 年度	R12 (2030) 年度	R17 (2035) 年度	R22 (2040) 年度	R27 (2045) 年度
世帯数	23,779	23,476	22,914	22,214	21,192	20,098	18,896



② ステップ1～3：目標時点における「市営住宅の入居資格世帯数」及び「著しい困窮年収水準未満の世帯数」の推計結果

本市における「市営住宅の入居資格世帯数」及び「著しい困窮年収水準未満の世帯数」を推計すると、令和2年度(2020)時点では市営住宅の入居資格世帯数は2,900世帯であり、本市の世帯数23,779世帯の約12%を占める。そのうち、著しい困窮年収水準未満の世帯数は1,519世帯で、市営住宅の入居資格世帯の約5割を占める。令和27年度(2045)時点までは世帯数の減少とともに市営住宅の入居資格世帯数及び著しい困窮年収水準未満の世帯数も減少していき、令和27年度(2045)時点では市営住宅の入居資格世帯数が2,113世帯、そのうち著しい困窮年収水準未満の世帯数が1,106世帯と推計されている。

世帯人員別にみると、60歳以上の1人世帯の割合が年々増加し、令和27年度(2045)では3割以上を占める推計となっている。一方で、2人以上の世帯の割合は年々減少し令和17年度(2035)には7割を下回る推計となっている。

表 4-2 「市営住宅の入居資格世帯数」及び「著しい困窮年収水準未満の世帯数」の推計結果

	R2 (2020) 年度央	R7 (2025) 年度央	R12 (2030) 年度央	R17 (2035) 年度央	R22 (2040) 年度央	R27 (2045) 年度央
市営住宅の入居資格世帯数	2,900	2,747	2,602	2,437	2,277	2,113
著しい困窮年収水準未満の世帯数	1,519	1,451	1,378	1,285	1,196	1,106
(割合)	52.4%	52.8%	53.0%	52.7%	52.5%	52.3%

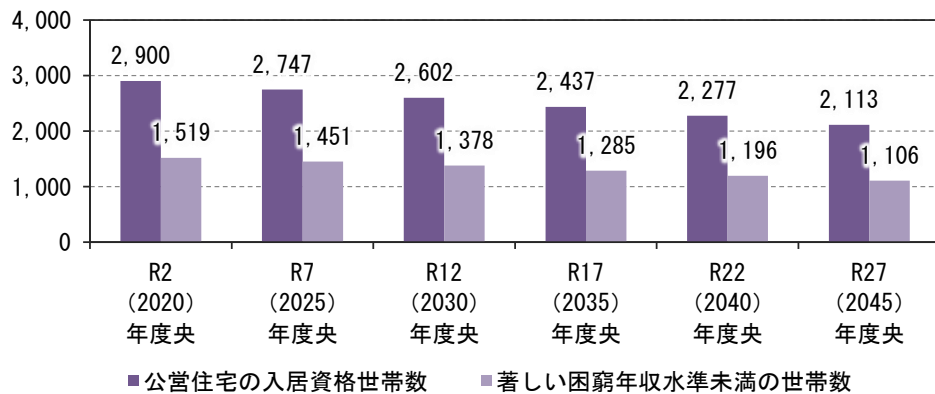
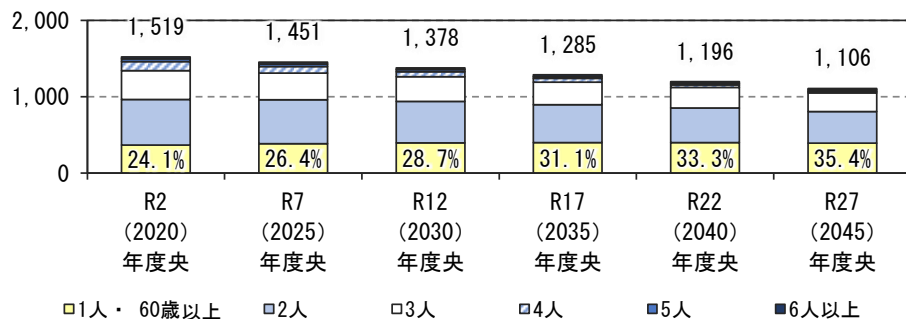


表 4-3 世帯人員別の著しい困窮年収未満の世帯数の内訳

		R2 (2020) 年度央	R7 (2025) 年度央	R12 (2030) 年度央	R17 (2035) 年度央	R22 (2040) 年度央	R27 (2045) 年度央
著しい困窮年収水準未満の世帯数		1,519	1,451	1,378	1,285	1,196	1,106
内訳	1人世帯・60歳以上	366	383	395	400	398	392
	(割合)	24.1%	26.4%	28.7%	31.1%	33.3%	35.4%
	2人以上世帯	1,153	1,068	983	885	798	714
	(割合)	75.9%	73.6%	71.3%	68.9%	66.7%	64.6%



2. 市営住宅の需要の見通しに基づく将来ストック量の推計

前述で推計された結果は、市営住宅だけでなく民間賃貸住宅等も含めたすべての借家に居住する「著しい困窮年収水準未達の世帯数」を示すため、民間賃貸住宅や高齢者向け住宅の活用等、地域に応じた「著しい困窮年収水準未達の世帯」への対応を検討した上で、将来の市営住宅のストック量を設定する必要がある。

このため、市営住宅だけでなく、公的賃貸住宅や民間賃貸住宅の活用等を検討した上で、本市における将来のストック量を推計する。

推計の手順は以下のとおりである。

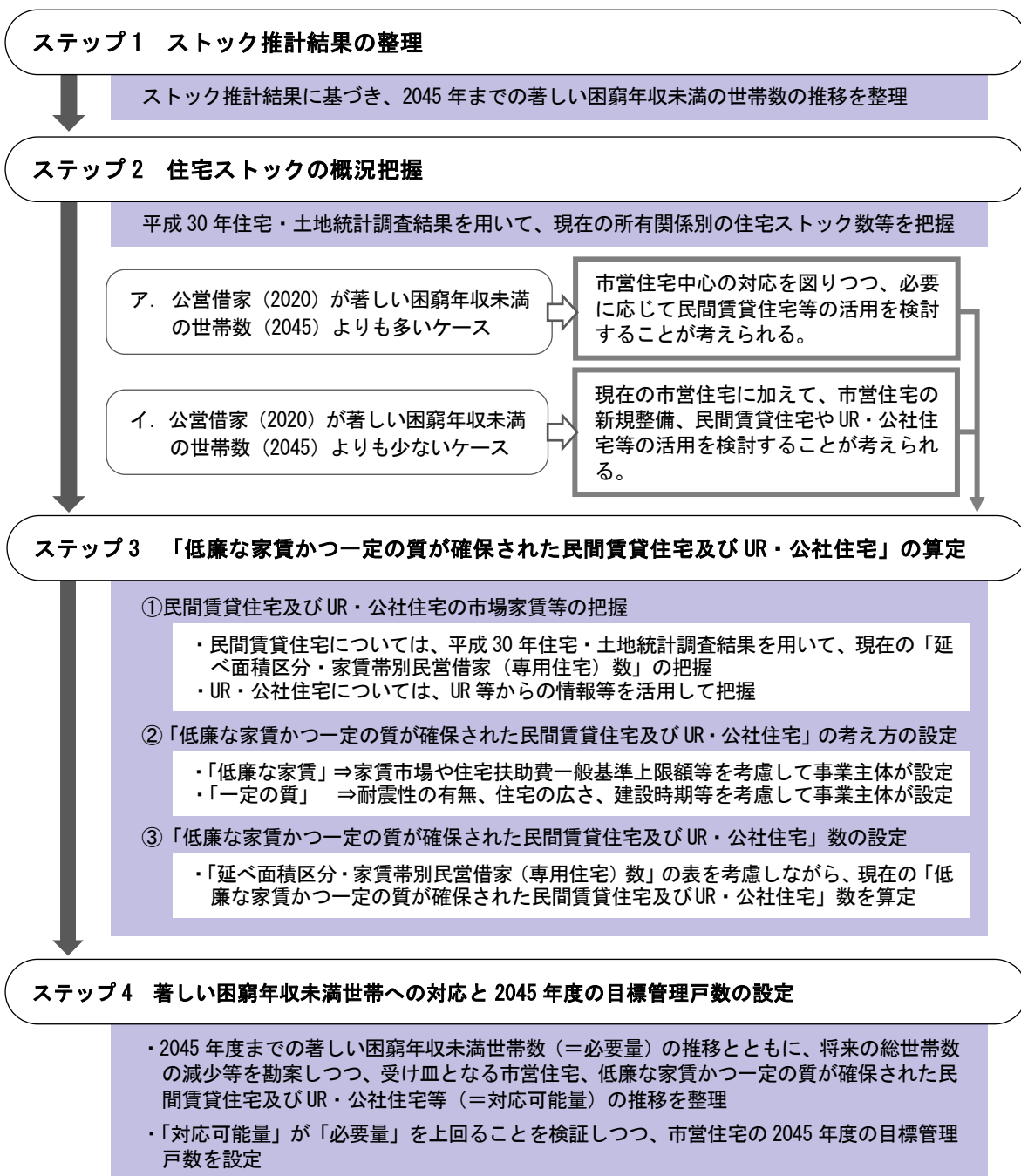


図4-2 将来の市営住宅ストック量の推計（設定）の考え方

(1) 本市における住宅確保要配慮者世帯数推計結果の整理

本市における住宅確保要配慮者世帯数推計の結果は、以下とおりである。

前述のとおり、令和2年度(2020)は著しい困窮年収水準未満の世帯数は1,519世帯であるが、令和27年度(2045)には1,106世帯となり、2020年度から約3割減少する見通しである。

表4-4 本市における住宅確保要配慮者世帯数推計結果

	R2 (2020) 年度央	R7 (2025) 年度央	R12 (2030) 年度央	R17 (2035) 年度央	R22 (2040) 年度央	R27 (2045) 年度央
総世帯数	23,476	22,914	22,214	21,192	20,098	18,896
著しい困窮年収水準 未満の世帯数	1,519	1,451	1,378	1,285	1,196	1,106

(2) 本市の住宅ストックの概況

平成30年住宅・土地統計調査によると、本市には公営の借家(市営住宅及び県営住宅)が740戸、民営借家が4,260戸あり、都市再生機構(UR)・公社の借家も490戸整備されている。

公営の借家が著しい困窮年収未満の世帯(令和27年度)よりも少ないため、現在の市営住宅や県営住宅に加えて、民間賃貸住宅やUR・公社の借家等の活用を検討する必要がある。

住宅総数 27,240 戸	
居住世帯あり	23,470 戸 (100.0%)
専用住宅	22,980 戸 (97.9%)
持ち家	16,370 戸 (71.2%)
公営の借家	740 戸 (3.2%)
都市再生機構(UR)・公社の借家	490 戸 (2.1%)
民営借家	4,260 戸 (18.2%)
給与住宅	20 戸 (0.1%)
店舗その他の併用住宅	480 戸 (2.0%)
居住世帯なし	3,780 戸 (100.0%)
空き家	3,700 戸 (97.9%)
・二次的住宅	260 戸 (7.0%)
・賃貸用の住宅	1,720 戸 (46.5%)
・売却用の住宅	140 戸 (3.7%)
・その他の住宅	1,590 戸 (43.0%)
一時現在者のみ	10 戸 (0.3%)
建築中	60 戸 (1.6%)

図4-3 本市の住宅ストックの概況

※注意※

- ・()内の%は「居住世帯のある住宅」に対する比率
- ・「一時現在者のみの住宅」とは、昼間だけ使用しているとか、何人かの人が交代で寝泊まりしているなど、そこに普段居住しているものが一人もいない住宅
- ・「二次的住宅」とは、別荘及び残業で遅くなった時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
- ・住宅・土地統計調査は、抽出調査のため、各項目の計や割合が一致しない場合や四捨五入の関係で一部合計が100%にならない場合がある

資料：平成30年住宅・土地統計調査

■ 本市における県営住宅の状況

本市には、愛知県が整備した県営住宅が 383 戸ある。「愛知県営住宅長寿命化計画（令和 2 年（2020）3 月）」では、「将来的に必要とされる県営住宅の施設総量については、管理戸数を今後 30 年間（2049 年度まで）で現状（2020 年 3 月現在：58,129 戸）より 1～2 割削減することを目標」としていることを踏まえ、本市の県営住宅も同じ条件で削減すると想定した場合、令和 31 年（2049）には 306 戸と推計される。

表 4-5 本市の県営住宅

住宅名	建設年度	構造階数	棟数	戸数	推計値					
					R7 (2025)	R12 (2030)	R17 (2035)	R22 (2040)	R27 (2045)	R32 (2050)
愛宕	H17	耐 7	1	42	41	39	38	36	35	34
	H23	耐 7	1	49	47	46	44	42	41	39
愛宕南	H27	耐 8	1	39	38	36	35	34	32	31
津島	S52	耐 4 耐 5	3	67	65	62	60	58	55	54
	H11	耐 3	1	18	17	17	16	16	15	14
唐臼	H2	耐 4	2	48	46	45	43	41	40	38
	H3	耐 4	2	48	46	45	43	41	40	38
	H4	耐 4	2	40	39	37	36	34	33	32
	H4	耐 4	2	32	31	30	29	28	26	26
合計			15	383	370	357	344	330	317	306

今後 30 年間（2049 年度まで）で現状より 2 割削減と想定
※各年度は按分により推計値を算定している

資料：愛知県住宅供給公社 ホームページ、愛知県営住宅長寿命化計画

(3) 「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅」数の算定

本市には、市が管理する公営住宅等と愛知県が管理する県営住宅の他に、UR 賃貸住宅や民間賃貸住宅等が整備されている。ここでは UR 賃貸住宅と民間賃貸住宅を対象として低廉な家賃かつ一定の質が確保された住宅数の算定を行うこととする。

① 本市における「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅」の考え方の設定

本市における「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅」の考え方で、以下の2点を考慮することとした。

- 低廉な家賃 …… 愛知県の住宅の住宅扶助費の限度額を考慮し、1人世帯は40,000円未満、2人以上の世帯^{*}は50,000円未満と設定
- 一定の質 …… 住宅面積は最低居住面積水準を考慮し、1人世帯は25㎡、2人以上の世帯^{*}は40㎡以上であることに加え、耐震性が確保されていると考えられる昭和56年(1981)以降に建設されたストックと設定

※2人以上世帯は、本市の平均世帯人員が2.51人/世帯であることから1世帯あたり約3人と想定する

表 4-6 愛知県の住宅扶助費の限度額

等級	1人	2人	3~5人	6人	7人以上
2級地	37,000円	44,000円	48,100円	52,000円	58,000円
3級地	36,000円	43,000円	46,600円	50,000円	56,000円

表 4-7 世帯人員別の最低居住面積水準

	1人/世帯	2人/世帯	3人/世帯	4人/世帯	5人/世帯
最低居住面積水準	25㎡	30㎡	40㎡	50㎡	60㎡

※算出方法：単身者は「25㎡」、2人以上の世帯は「10㎡×世帯人数+10㎡」

② 本市における「低廉な家賃かつ一定の質が確保されたUR賃貸住宅」数の算定

本市にはUR賃貸住宅が1団地6棟431戸整備されている。戸あたりの床面積からみると、すべての住棟で25㎡以上が確保されている。また、建設年度は6棟すべてが昭和44年度(1969)の旧耐震基準の建物である。そのうち、2~4号棟は耐震基準を満たし、6号棟は耐震改修済み、1・5号棟は耐震基準を満たしていない状況であるが、今後耐震改修を実施する予定であることから、431戸すべてが本市における「低廉な家賃かつ一定の質が確保されたUR賃貸住宅」と設定する。

表 4-8 本市の UR 賃貸住宅概況

住宅名	棟名	棟数	戸数	建設年度	構造階数	耐震状況		間取り (床面積)	戸数
						耐震基準	耐震改修		
津島	1	1	30	S44	耐 5	×	改修予定	1DK (28.12 m ²)	30
	2	1	70	S44	耐 5	○	—	1DK (28.12 m ²)	70
	3	1	30	S44	耐 5	○	—	1DK (25.06 m ²)	30
	4	1	30	S44	耐 5	○	—	1DK (25.06 m ²)	30
	5	1	207	S44	耐 8	×	改修予定	1DK (30.38 m ²)	80
								1DK (36.82 m ²)	14
								2DK (45.90 m ²)	110
								2LDK (61.83)	3
	6	1	64	S44	耐 5	×	改修済	2DK (45.90 m ²)	64
	合計	6	431						

資料：UR 都市機構

本市における「低廉な家賃かつ一定の質」を確保した UR 賃貸住宅
 網掛け部のストック = **431 戸**
 (【内訳】1人世帯向け：254 戸、2人以上世帯向け：177 戸)

③ 本市における「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅」数の算定

平成 30 年住宅・土地統計調査の公表データから得られる延べ面積・住宅の 1 か月あたり家賃別民間借家（専用住宅）数から、低廉な家賃及び最低居住面積水準を考慮した民間賃貸住宅の数は、1,070 戸と仮定する。そのうち、耐震性が確保されていると考えられる昭和 56 年（1981）以降に建設された民間借家率は 67.2%であることから、本市における「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅」を 719 戸（民間借家総数 4,260 戸に対して約 16.9%）と想定した。

表 4-9 民間賃貸住宅の延べ面積と 1 か月あたり家賃

延べ面積	家賃		29 m ² 以下	30～49 m ²	50～69 m ²	70～99 m ²	100～149 m ²	150 m ² 以上
	民間借家総数							
総数	4,260		590	1,630	1,420	440	160	10
0 円	10		-	-	-	10	-	-
10,000 円未満	10		-	-	-	-	10	-
10,000～20,000 円未満	30		30	-	-	-	-	-
20,000～30,000 円未満	330		140	80	90	20	-	-
30,000～40,000 円未満	560		170	300	90	-	10	-
40,000～50,000 円未満	1,010		140	410	290	140	30	-
50,000～60,000 円未満	1,010		60	430	410	80	40	-
60,000～70,000 円未満	640		20	170	310	150	-	-
70,000～80,000 円未満	310		-	100	150	20	20	10
80,000 円以上	210		-	80	60	10	50	-
不詳	140		40	60	30	-	10	-
家賃平均	・家賃 0 円含む	50,499 円	35,728 円	49,907 円	54,150 円	54,339 円	63,564 円	75,000 円
	・家賃 0 円含まない	50,612 円	35,728 円	49,907 円	54,150 円	55,491 円	63,564 円	75,000 円

資料：平成 30 年住宅・土地統計調査 第 131 表

本市における「低廉な家賃かつ一定の質」を確保した民間賃貸住宅
「網掛け部のストック：1,070 戸」×「S56 以降に建設された民間借家率：67.2%」 ÷ **719 戸**
（【内訳】1人世帯向け：255 戸、2人以上世帯向け：464 戸）

(4) 著しい困窮年収未満の世帯への対応と各目標時点の目標管理戸数の設定

本市では、県営住宅やUR賃貸住宅が整備されていることを踏まえ、目標管理戸数を60歳以上の単身世帯向け住宅及び2人以上世帯向け住宅別に推計した。

① 60歳以上の単身世帯向け住宅

住宅確保要配慮者世帯数推計結果より、令和27年(2045)における著しい困窮年収未満の60歳以上の単身世帯数は392世帯と推計された。一方で、低家賃かつ一定の質が確保された住宅は、令和2年(2020)時点でUR・公社住宅が254戸、民間賃貸住宅が255戸であるが、総世帯数の減少を考慮すると令和27年(2045)時点ではUR・公社住宅が204戸、民間賃貸住宅が205戸存するものと考えられる。

ストック推計結果と低家賃かつ一定の質が確保された住宅との差が本市における最低限必要な60歳以上単身向けの市営住宅の管理戸数であり、下表より現状の管理戸数で充足していることがうかがえる。

表 4-8 著しい困窮年収未満の60歳以上の単身世帯への対応と各目標時点の目標管理戸数

項目		年度	R2 (2020)	R5 (2023)	R7 (2025)	R12 (2030)	R14 (2032)	R15 (2033)	R17 (2035)	R22 (2040)	R24 (2042)	R25 (2043)	R27 (2045)
総世帯数			23,476	23,222	22,914	22,214	21,557	21,373	21,192	20,098	19,708	19,523	18,896
必要量	1. ストック推計結果 (著しい困窮年収未満の世帯数)		366	379	383	395	388	390	400	398	399	400	392
対応可能量	2. 低家賃かつ一定の質が確保された住宅	①UR・公社住宅	254	251	248	240	233	231	229	217	213	211	204
		②民間賃貸住宅	255	252	249	241	234	232	230	218	214	212	205
最低限必要な市営住宅 (1) - (2)			-143	-124	-114	-86	-79	-73	-59	-37	-28	-23	-17

② 2人以上世帯向け住宅

住宅確保要配慮者世帯数推計結果より、令和27年（2045）における著しい困窮年収未満の2人以上の世帯数は714世帯と推計された。一方で、低家賃かつ一定の質が確保された住宅は、令和2年（2020）時点でUR・公社住宅が177戸、民間賃貸住宅が464戸であるが、総世帯数の減少を考慮すると令和27年（2045）時点ではUR・公社住宅が142戸、民間賃貸住宅が373戸存するものと考えられる。また、県営住宅は令和2年（2020）時点では383戸であるが、愛知県営住宅長寿命化計画の内容を考慮すると令和27年（2045）時点では317戸存するものと考えられる。

ストック推計結果と低家賃かつ一定の質が確保された住宅との差が本市における最低限必要な2人以上向けの市営住宅の管理戸数であり、下表より本計画の基準年次である令和5年（2023）時点では93戸と推計された。令和4年（2022）10月時点の本市における市営住宅の管理戸数は379戸であり、市営住宅は充足していると考えられる。今後、市営住宅の老朽化住宅の縮小・解体が進み、又吉（耐）住宅と蛭間住宅のみとなった場合には管理戸数が将来的に64戸となると想定されるが、本推計からみると、現在管理している市営住宅と市内の低家賃かつ一定の質が確保された住宅のみで著しい困窮年収未満の世帯の受け皿は確保することが可能であると考えられる。

表4-9 著しい困窮年収未満の2人以上世帯への対応と各目標時点の目標管理戸数

項目		年度	R2	R5	R7	R12	R14	R15	R17	R22	R24	R25	R27
		(2020)	(2023)	(2025)	(2030)	(2032)	(2033)	(2035)	(2040)	(2042)	(2043)	(2045)	
総世帯数		23,476	23,222	22,914	22,214	21,557	21,373	21,192	20,098	19,708	19,523	18,896	
必要量	1. ストック推計結果 (著しい困窮年収未満の世帯数)	1,153	1,102	1,068	983	942	925	885	798	765	747	714	
対応可能量	2. 低家賃かつ一定の質が確保された住宅	①UR・公社住宅	177	175	173	167	163	161	160	152	149	147	142
		②民間賃貸住宅	464	459	453	439	426	422	419	397	389	386	373
	3. 県営住宅	383	375	370	357	351	349	344	330	325	322	317	
最低限必要な市営住宅 (1) - (2) - (3)		129	93	72	20	2	-7	-38	-81	-98	-108	-118	

※ア 総世帯数は、前述の将来の「著しい困窮年収水準未満の世帯数」の推計を算出する際に算出した推計値である。

イ 網掛けした年度は、「第5章 公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定」の中で示す短期、中期、長期の初年度及び最終年度であり、これらの推計値を算出するため、回帰直線を用いた。

ウ 「2. 低家賃かつ一定の質が確保された住宅」は総世帯数の現状を考慮して、各年度の推計値を算出した。

エ 県営住宅は入居条件や規模を考慮し、2人以上世帯向けの住宅であると想定し、P42「参考 本市における県営住宅の状況」で算定した推計値を設定した。

オ 最低限必要な市営住宅の算出方法は「ストック（著しい困窮年収水準未満の世帯数）推計結果」から「低家賃かつ一定の質が確保された住宅」と「県営住宅」を除いた値とした。

第5章 公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定

1. 公営住宅等長寿命化計画の対象

本計画に位置付ける対象住宅は、本市が管理する市営住宅（108棟379戸）、改良住宅（120棟369戸）とする。

2. 事業手法の選定

事業手法の選定は、公営住宅等の団地別・住棟別の状況を適切に把握し、中長期的な需要の見通しを踏まえて、団地・住棟の継続的な維持管理や建替事業、用途廃止等の管理方針を検討する。なお、事業手法の選定は、以下に示す判定項目及び選定フローにより行う。

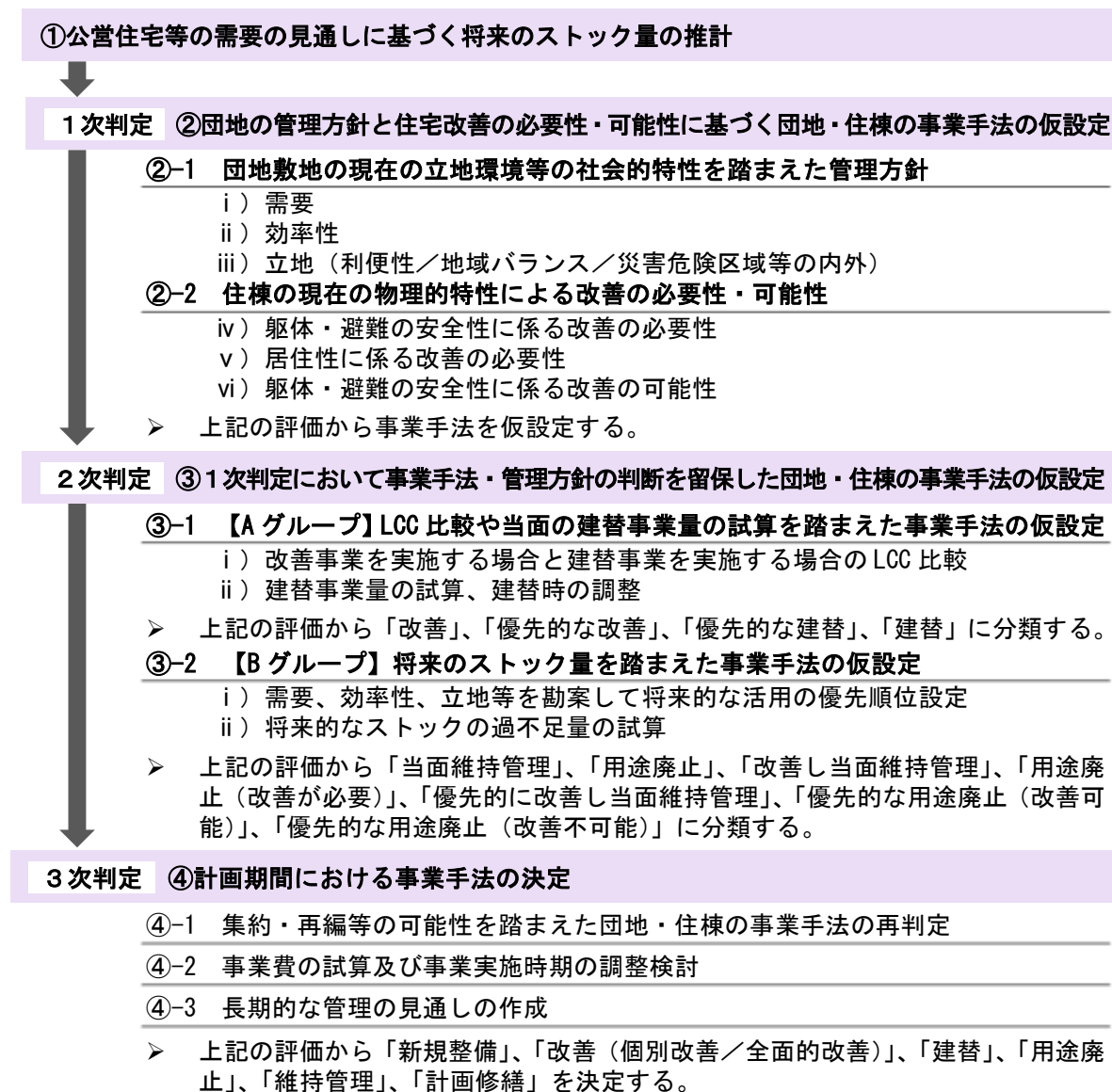
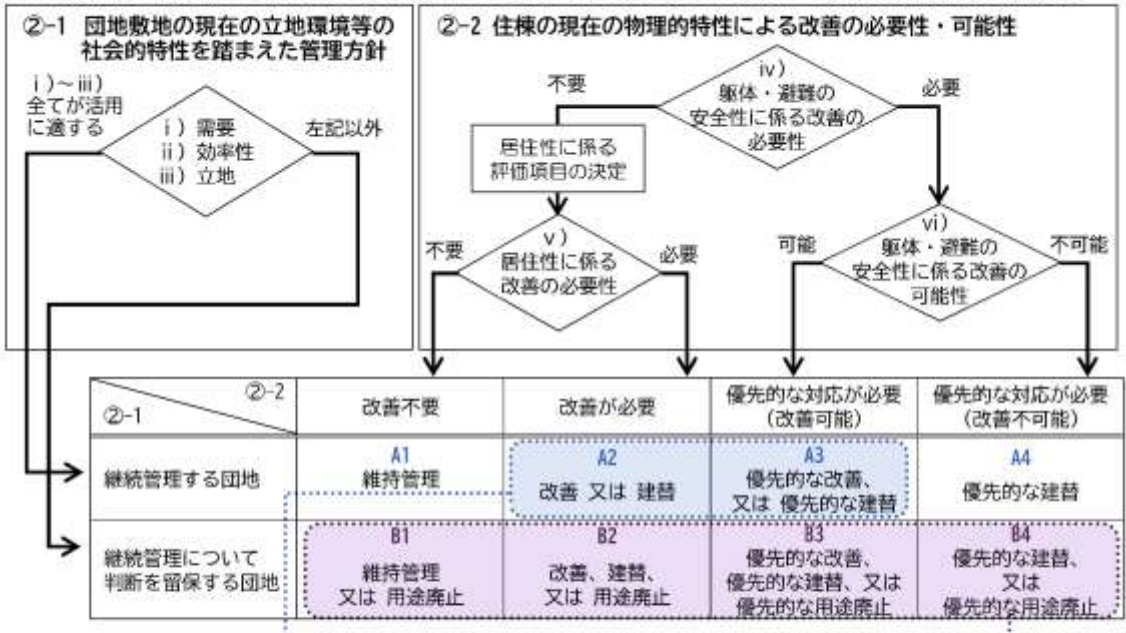


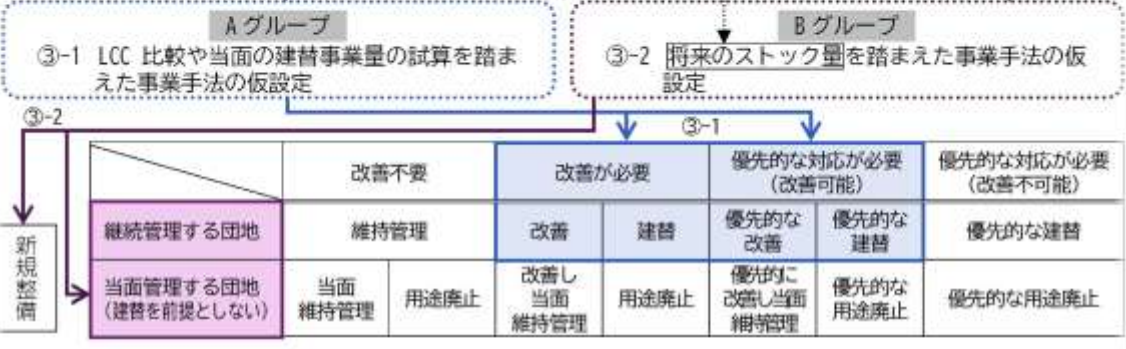
図5-1 事業手法の選定の判定項目

①公営住宅等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善の必要性・可能性に基づく団地・住棟の事業手法の仮設定



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・住棟の事業手法の仮設定



④3次判定：計画期間における事業手法の決定

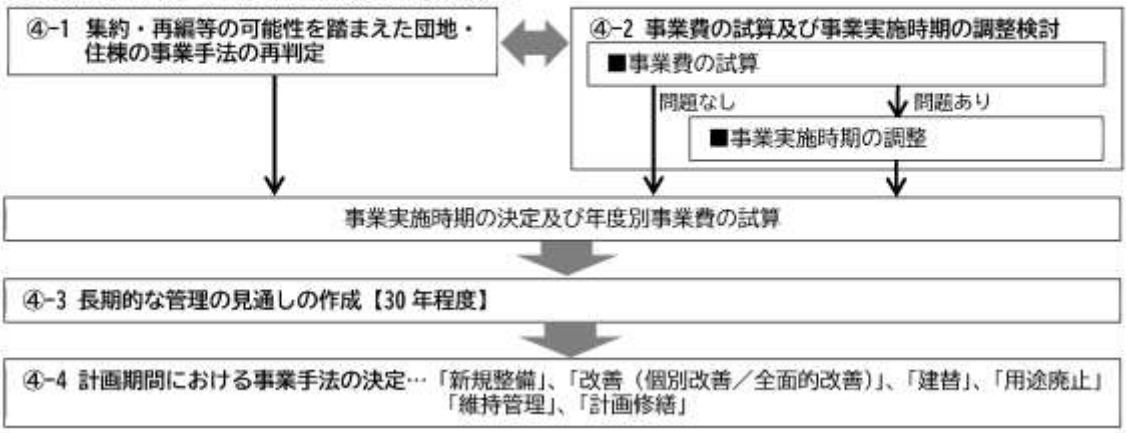


図 5-2 事業手法の選定フロー

3. 1次判定

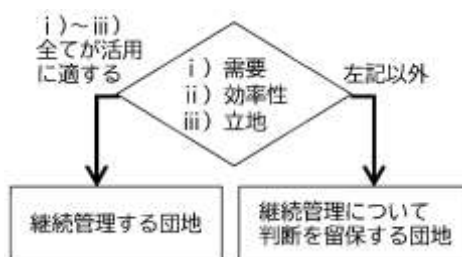
(団地の管理方針と住宅改善の必要性・可能性に基づく団地・住棟の事業手法の仮設定)

1次判定では、「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」と「住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性」の2段階の検討から事業手法を仮設定する。

(1) 1次判定-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

社会的特性に関わる現在の評価に基づき、将来的な管理方針を判定する。

i) 需要、ii) 効率性、iii) 立地のうち、すべ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」として仮設定し、それ以外の団地・住棟は「継続管理について判断を留保する団地」に区分する。



i) 需要

応募倍率及び空家率の状況等により需要を評価する。

判断基準	判定
以下のすべてに該当する場合 <ul style="list-style-type: none"> ・応募倍率が1.0倍未満 ・空家率が25%以上 ・周辺地区の世帯数が減少傾向 	× 不適
以下のいずれかに該当する場合 <ul style="list-style-type: none"> ・応募倍率が1.0倍以上 ・空家率が25%未満 ・周辺地区の世帯数が増加傾向 	○ 適合

ii) 効率性

敷地の高度利用の可能性等を検討し、建替事業の効率性を評価する。

判断基準	判定
以下のいずれかに該当する場合 <ul style="list-style-type: none"> ・用途地域が市街化調整区域 ・敷地規模が1,000㎡未満 ・敷地規模が1,000㎡以上2,000㎡未満で、形状が不整形（敷地内に大きな高低差を有する場合や、用途廃止や付け替えが不可能な道路や河川等がある場合を含む） ・取付道路の幅員が4mを確保することが不可能 	× 不適
取付道路の幅員が4mを確保でき、かつ、いずれかに該当する場合 <ul style="list-style-type: none"> ・用途地域が市街化区域 ・敷地規模が2,000㎡以上 ・敷地規模が1,000㎡以上2,000㎡未満で、かつ、形状が整形 	○ 適合

iii) 立地（利便性／地域バランス／災害危険区域等の内外）

利便性や地域バランスの確保の観点から、団地の継続管理の必要性について評価する。また、団地が土砂災害防止法等に基づき、災害の発生により住民又は身体に危害が生ずるおそれがあると認められる区域内に存しているかを評価する。

判断基準	判定
＊土砂災害特別警戒区域内に立地する場合 ＊土砂災害特別警戒区域外に立地し、かつ、以下のすべてに該当する場合 ・徒歩圏（800m）内に鉄道・バス等の公共交通機関がない ・徒歩圏（800m）内に公共公益施設がない ・徒歩圏（800m）内に隣接する団地がある	× 不適
土砂災害特別警戒区域外に立地し、かつ、以下のいずれかに該当する場合 ・徒歩圏（800m）内に鉄道・バス等の公共交通機関がある ・徒歩圏（800m）内に公共公益施設がある ・徒歩圏（800m）内に隣接する団地がない	○ 適合

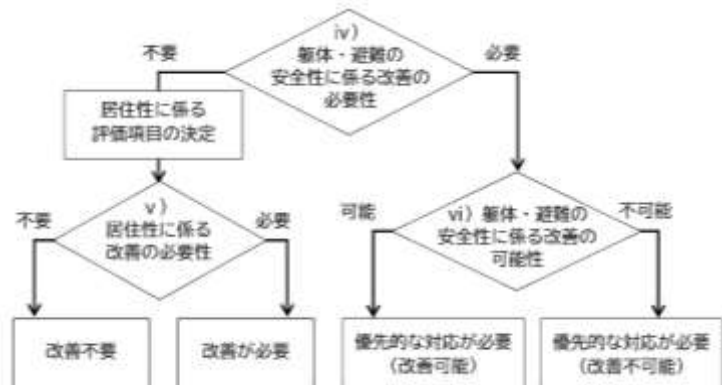
※土砂災害特別警戒区域内に立地する団地・住棟については、事業手法を決定する際に、再度、検討を行うこととする。

< 1次判定-1の判定結果 >

判断基準	判定結果
i) 需要、ii) 効率性、iii) 立地のすべての項目で「○：適合」の団地・住棟	継続管理する団地
上記以外	継続管理について判断を留保する団地

(2) 1次判定-2：住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性の検討

住棟の現在の物理的特性を評価し、住棟の改善の必要性や可能性を判定し、「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つに区分する。



iv) 躯体・避難の安全性に係る改善の必要性

① 躯体の安全性

耐震改修の必要性の有無を評価する。

判断基準	判定
耐震性に問題がある場合	× 不適
以下のいずれかに該当する場合 ・新耐震基準で設計・施工された ・旧耐震基準で設計・施工されたが、耐震性に問題なし ・旧耐震基準で設計・施工されたが、耐震補強を実施済み	○ 適合

② 避難の安全性

設計図書よりに二方向避難及び防火区画の確保の状況を評価する。

判断基準	判定
防火区画や二方向避難が確保されていない場合	× 不適
防火区画及び二方向避難ともに確保されている場合	○ 適合



< 躯体・避難の安全性に係る改善の必要性の判定結果 >

判断基準	判定結果
上記①躯体の安全性、②避難の安全性がともに「○：適合」の団地・住棟	『v) 居住性に係る改善の必要性』の評価へ
上記以外	『vi) 躯体・避難の安全性に係る改善の可能性』の評価へ

v) 居住性に係る改善の必要性

設計図書等により、住居性の現状及び改善の必要性を評価する。

判断基準		判定
a. 住戸面積	住戸面積が 40 m ² 以上の団地・住棟	○ 適合
	上記以外	× 不適
b. バリアフリー性	平成 3 年 (1991) 公営住宅等整備基準の改正以降に建設された団地・住棟	○ 適合
	上記以外	× 不適
c. 住戸内の設備状況	浴槽設備があり、浴室、台所、洗面所の 3 箇所で給湯が可能な団地・住棟	○ 適合
	上記以外	× 不適

vi) 躯体・避難の安全性に係る改善の可能性

「iv) 躯体・避難の安全性に係る改善の必要性」で耐震性に問題がある場合や、二方向避難及び防火区画が確保されていないと評価された団地・住棟については、改善の可能性を判断する。

判断基準	判定
未耐震住棟のうち、残耐用年数が10年未満の団地・住棟	× 不適
上記以外	○ 適合



< 1次判定-2の判定結果 >

判断基準		判定結果
v) 居住性に係る改善の必要性	a～cの判定がすべて「○：適合」の団地・住棟	改善不要
	a～cの判定が上記以外	改善が必要
vi) 躯体・避難の安全性に係る改善の可能性	判定が「○：適合」の団地・住棟	優先的な対応が必要 (改善可能)
	判定が「×：不適」の団地・住棟	優先的な対応が必要 (改善不可能)

(3) 1次判定の結果

1次判定 ①	1次判定 ②	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)
継続管理する団地	<p style="text-align: center;">【A1】</p> <p style="text-align: center;">維持管理</p>	<p style="text-align: center;">【A2】</p> <p style="text-align: center;">改善又は建替</p>	<p style="text-align: center;">【A3】</p> <p style="text-align: center;">優先的な改善、 又は 優先的な建替</p>	<p style="text-align: center;">【A4】</p> <p style="text-align: center;">優先的な建替</p>	
	<p>改良住宅</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 明天 ・ 明天町 ・ 大政 ・ 東洋 (1~30、35~37) ・ 第2 瑞穂 (1~26) ・ 第2 東洋町 ・ 瑞穂町 ・ 永楽 ・ 永楽町 	<p>市営住宅</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 又吉 (耐) <p>改良住宅</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 瑞穂 (9~53) 	-	<p>市営住宅</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 唐臼 	
継続管理について判断を留保する団地	<p style="text-align: center;">【B1】</p> <p style="text-align: center;">維持管理、 又は用途廃止</p>	<p style="text-align: center;">【B2】</p> <p style="text-align: center;">改善、建替、 又は用途廃止</p>	<p style="text-align: center;">【B3】</p> <p style="text-align: center;">優先的な改善、 優先的な建替、 又は優先的な 用途廃止</p>	<p style="text-align: center;">【B4】</p> <p style="text-align: center;">優先的な建替、 又は 優先的な用途廃止</p>	
	<p>市営住宅</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 蛭間 <p>改良住宅</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 東洋 (31~34) ・ 第2 瑞穂 (27~32) ・ 今市場 ・ 第2 瑞穂町 ・ 大政町 ・ 第3 東洋町 ・ 第4 東洋町 	<p>改良住宅</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 瑞穂 (1~8) ・ 東洋町 	-	<p>市営住宅</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 江西 ・ 宮川 ・ 大縄 ・ 城山 ・ 蛭間 (簡平) ・ 青塚 ・ 百町 	

4. 2次判定

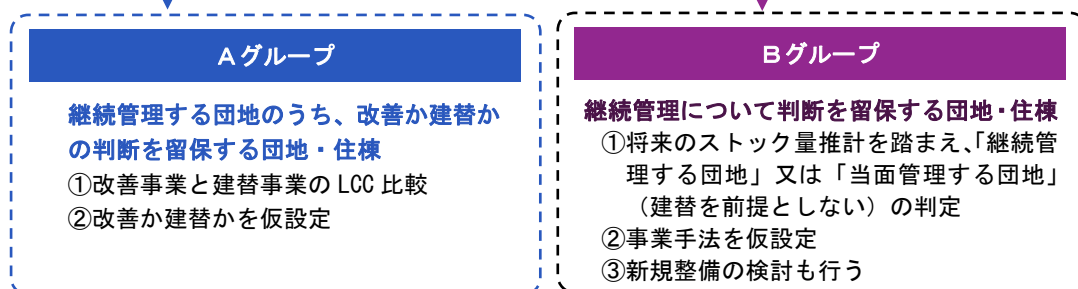
(1次判定において事業手法・管理方針の判断を留保した団地・住棟の事業手法の仮設定)

2次判定では、1次判定で事業手法・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する。

- ・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
- ・Bグループ：継続管理について判断を留保する団地・住棟

< 1次判定の検討結果に応じた事業手法の仮設定 >

1次判定 -① \ 1次判定 -②	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)
継続管理 する団地	【A1】 維持管理	【A2】 改善又は建替	【A3】 優先的な改善、 又は 優先的な建替	【A4】 優先的な建替
継続管理に ついて判断 を留保する 団地	【B1】 維持管理、 又は用途廃止	【B2】 改善、建替、 又は用途廃止	【B3】 優先的な改善、 優先的な建替、 又は 優先的な用途廃止	【B4】 優先的な建替、 又は 優先的な用途廃止



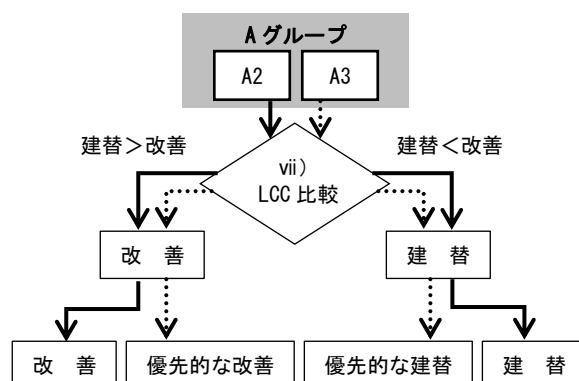
< 2次判定の検討結果に応じた事業手法の仮設定 >

	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)
継続管理 する団地	維持管理		改善	建替	優先的な 改善	優先的な 建替	優先的な建替
当面管理 する団地 (建替を前提 としない)	当面 維持 管理	用途 廃止	改善し 当面 維持管理	用途 廃止	優先的に 改善し 当面 維持管理	優先的な 用途廃止	優先的な 用途廃止

(1) 2次判定-1：ライフサイクルコスト（LCC）比較を踏まえた事業手法の仮設定の検討

<Aグループ：事業手法の仮設定方法>

1次判定でAグループと判定した団地・住棟について、改善事業を実施する場合と建替事業を実施する場合のライフサイクルコスト（LCC）の比較により、事業手法（改善又は建替）を仮設定する。



vii) ライフサイクルコスト（LCC）の比較

ライフサイクルコスト（LCC）は、改善事業を実施する場合と建替事業を実施する場合とで比較する。LCCの算出には、国指針で示されている「LCC算定プログラム」を用いる。

判断基準	判定
改善事業よりも建替事業を実施する方がLCCを縮減できる場合	「建替」と仮設定
建替事業よりも改善事業を実施する方がLCCを縮減できる場合	「改善」と仮設定

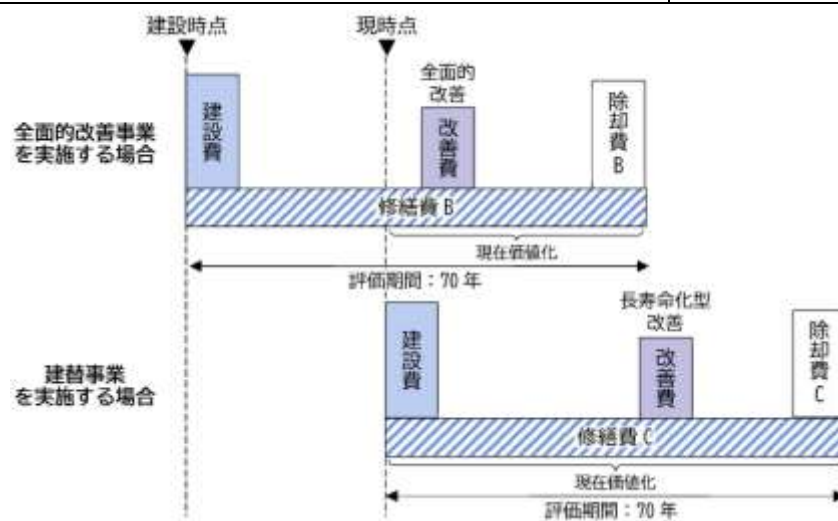


図5-3 LCC比較のイメージ図

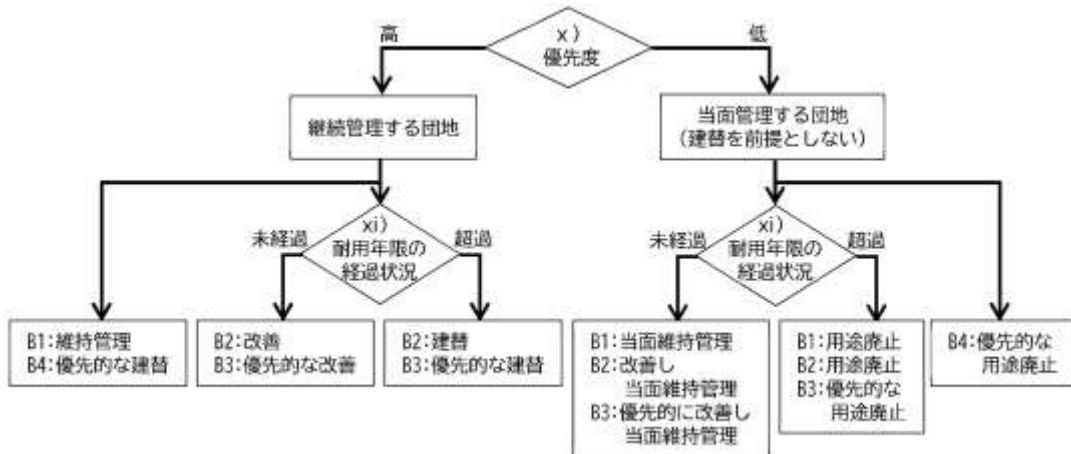
<2次判定-1の判定結果>

	判断基準	判定結果
1次判定の「A2」と仮設定した団地・住棟のうち、	「建替」と仮設定した団地・住棟	建替
	「改善」と仮設定した団地・住棟	改善
1次判定の「A3」と仮設定した団地・住棟のうち、	「建替」と仮設定した団地・住棟	優先的な建替
	「改善」と仮設定した団地・住棟	優先的な改善

(2) 2次判定-2：将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定の検討

<Bグループ：事業手法の仮設定方法>

1次判定でBグループと判定した団地・住棟について、住宅確保要配慮者世帯数推計を踏まえて将来的な活用の優先順位を検討し、将来にわたり「継続管理する団地」とするのか、又は将来的には他団地との集約等により用途廃止と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う。



■優先順位の設定

1次判定-1の評価項目であるi) 需要、ii) 効率性、iii) 立地等の社会的特性を勘案し、将来的な活用にあたっては以下のように優先順位を定めた。

判断基準	判定
1次判定-1の判定結果より、i) 需要、ii) 効率性、iii) 立地のすべての項目で「○：適合」の団地・住棟	1位
1次判定-1の判定結果より、i) 需要、ii) 効率性、iii) 立地のすべての項目で「×：不適」の団地・住棟	3位
上記以外	2位

viii) 優先度の設定

上記「優先順位の設定」に加えて、耐用年限の経過及び残耐用年数の状況を基に、優先度を設定した。

判断基準	判定
本計画の目標年次時点で、耐用年限が超過及び残耐用年数が5年以下の団地・住棟	優先度「高」
上記以外	優先度「低」



< 2次判定-2の判定結果 >

判断基準	判定結果
優先度「高」と判定された団地・住棟	継続管理する団地
優先度「低」と判定された団地・住棟	当面管理する団地 (建替を前提としない)

2次判定は、令和4年度(2022)時点での耐用年限の経過状況を考慮した上で、事業手法を仮設定した。

< 2次判定の判定結果 >

判断基準		判定結果	
2次判定-1の判定結果		優先的な建替	
		建替	
		優先的な改善	
		改善	
1次判定結果が「B1」の団地・住棟のうち、	2次判定-2の判定結果が「継続管理する団地」の団地・住棟	維持管理	
	2次判定-2の判定結果が「当面管理する団地(建替を前提としない)」	かつ、現時点で耐用年限が未経過の団地・住棟	当面維持管理
		かつ、現時点で耐用年限超過の団地・住棟	用途廃止
1次判定結果が「B2」の団地・住棟のうち、	2次判定-2の判定結果が「継続管理する団地」	かつ、現時点で耐用年限が未経過の団地・住棟	改善
		かつ、現時点で耐用年限超過の団地・住棟	建替
	2次判定-2の判定結果が「当面管理する団地(建替を前提としない)」	かつ、現時点で耐用年限が未経過の団地・住棟	改善し 当面維持管理
		かつ、現時点で耐用年限超過の団地・住棟	用途廃止
1次判定結果が「B3」の団地・住棟のうち、	2次判定-2の判定結果が「継続管理する団地」	かつ、現時点で耐用年限が未経過の団地・住棟	優先的な改善
		かつ、現時点で耐用年限超過の団地・住棟	優先的な建替
	2次判定-2の判定結果が「当面管理する団地(建替を前提としない)」	かつ、現時点で耐用年限が未経過の団地・住棟	優先的に改善し 当面維持管理
		かつ、現時点で耐用年限超過の団地・住棟	優先的な用途廃止
1次判定結果が「B4」の	2次判定-2の判定結果が「継続管理する団地」	優先的な建替	

団地・住棟のうち、	2次判定-2の判定結果が「当面管理する団地（建替を前提としない）」	優先的な用途廃止
-----------	-----------------------------------	----------

(3) 2次判定の結果

	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）	
	維持管理		改善	建替	優先的な改善	優先的な建替	優先的な建替	
継続管理する団地	市営住宅 ・蛭間 改良住宅 ・明天 ・明天町 ・大政 ・東洋 ・第2瑞穂 ・今市場 ・第2東洋町 ・瑞穂町 ・第2瑞穂町 ・大政町 ・第3東洋町 ・第4東洋町 ・永楽 ・永楽町		市営住宅 ・又吉（耐） 改良住宅 ・東洋町		改良住宅 ・瑞穂 （9～53）		市営住宅 ・唐臼	—
	当面管理する団地（建替を前提としない）	当面維持管理	用途廃止	改善し当面維持管理	用途廃止	優先的に改善し当面維持管理	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止
	—	—	改良住宅 ・瑞穂 （1～8）	—	—	市営住宅 ・江西 ・宮川 ・大縄 ・城山（木） ・蛭間（簡平） ・青塚 ・百町	—	

5. 3次判定

(計画期間における事業手法の決定)

3次判定では、1次・2次判定結果を踏まえて、集約や再編等の検討対象となり得る団地や、異なる事業手法に判定された結果が混在する団地などにおいては、効率的な事業実施のため、必要に応じて建替や改善等の手法を再判定し、計画期間内に実施する事業手法を決定する。

(1) 3次判定-1：集約・再編等の可能性を踏まえた団地・住棟の事業手法の再判定

■団地単位での効率的活用に関する検討

検討対象となり得る団地	検討内容
改善又は建替と判定された住棟が混在する団地	⇒より効果的な事業実施が可能となる場合は、見直しを検討
すべての住棟が改善と判断された団地	⇒事業実施時期の調整

■集約・再編等の可能性に関する検討

検討対象となり得る団地	検討内容
一定の地域において、「建替」と判断された中・小規模団地が複数ある場合	⇒当該地域の中に相応の規模を有する公有地がある場合には、公有地を活用した非現地建替を実施することを検討
利便性の高い駅前地域等において、「改善」と判断された単独住棟がある場合	⇒当該住棟は、別の団地に集約した上で、その敷地を民間事業者等に売却して他の用地へ転用することを検討

■まちづくりの視点

検討対象となり得る団地	検討内容
建替事業を行う場合	⇒地域ニーズに応じた医療・福祉施設や生活支援等の導入について検討

■地域単位の視点・他の事業主体等との連携の視点

検討対象となり得る団地	検討内容
<ul style="list-style-type: none"> 一定の地域において、複数の団地が存在する場合 県営住宅、市営住宅、UR・公社の借家等がある場合 	⇒他の住宅との敷地の交換等による効率的な事業実施や、地域におけるソーシャルミックス等を検討



<3次判定-1の判定結果>

団地内で改善や建替等と判定された住棟が混在する場合には、当該団地の建物の状態や地域内の既存ストックの状況を踏まえた上で、より効果的な活用が見込まれるよう適宜見直しを図った。

(2) 3次判定-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）における事業費を概算するため、想定される新規整備事業、改善事業、建替事業、用途廃止事業にかかる費用を試算し、今後の見通しを立てる。

<事業費の試算>

事業費を概算するため、以下の点に留意して試算する。

■改善事業

- ・「優先的な改善」と仮設定した団地・住棟は、可能な限り早期に事業着手する。
- ・原則、建設年代順に住棟ごとに改善事業を実施するものと仮定する。
- ・建設年代に応じた改善事業費を設定し、その額を積算する。

■建替事業

- ・「優先的な建替」と仮設定した団地・住棟は、可能な限り早期に事業着手する。
- ・「建替」と仮設定した住棟は法定耐用年限に達した時点で事業着手すると仮定する。

<事業実施時期の調整>

- ・事業費の試算の結果、一定の時期に事業費が集中するなど円滑に事業を実施することが困難と判断される場合等は、事業実施時期を調整する。

(3) 3次判定-3：長期的な管理の見通し

前述の3次判定-2で検討した事業実施時期を基に、全団地・住棟の供用期間、事業実施時期の見通しを示した、概ね30年程度の中長期的な管理の見通しを作成した。なお、災害危険区域等の区域内に立地する団地・住棟では、原則として、用途廃止又は改善事業を実施しない方針とした。

(4) 3次判定の結果

長期的な管理の見通し（概ね30年間）の期間区分

短期		中期		長期	
令和5年(2023)	～ 令和14年(2032)	令和15年(2033)	～ 令和24年(2042)	令和25年(2043)	～ 令和34年(2052)

<市営住宅>

住宅・住棟名		構造・階数	管理戸数	建設年度	1次判定	2次判定	3次判定				
							事業手法の再判定	長期的な管理の見通し			
								短期	中期	長期	
江西	1～8	木平	1	S30	B4	優先的な建替 又は 優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	—	用途廃止	—	—
	9～24	木平	7	S31	B4	優先的な建替 又は 優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	—	用途廃止	—	—
	51～56	簡二	6	S31	B4	優先的な建替 又は 優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	—	用途廃止	—	—
	71～72	簡平	2	S31	B4	優先的な建替 又は 優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	—	用途廃止	—	—
宮川	A棟	簡平	8	S34	B4	優先的な建替 又は 優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	—	用途廃止	—	—
	1～20	木平	11	S36	B4	優先的な建替 又は 優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	—	用途廃止	—	—
	22～42	木平	12	S37	B4	優先的な建替 又は 優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	—	用途廃止	—	—
大縄	A棟	簡平	20	S42	B4	優先的な建替 又は 優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	—	用途廃止	—	—
	B棟	簡平	15	S43	B4	優先的な建替 又は 優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	—	用途廃止	—	—
	C棟	簡平	20	S44	B4	優先的な建替 又は 優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	—	用途廃止	—	—
城山（木）		木平	10	S25	B4	優先的な建替 又は 優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	—	用途廃止	—	—
又吉（耐）		耐4	16	S49	A2	改善 又は 建替	改善	—	維持管理	維持管理	用途廃止

蛭間(簡平)		簡平	12	S30	B4	優先的な建替 又は 優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	—	用途廃止	—	—
青塚	C1~C10	木平	5	S32	B4	優先的な建替 又は 優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	—	用途廃止	—	—
	B6~B15	木平	10	S32	B4	優先的な建替 又は 優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	—	用途廃止	—	—
	A 棟	簡二	10	S32	B4	優先的な建替 又は 優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	—	用途廃止	—	—
	B1~B5	木平	2	S33	B4	優先的な建替 又は 優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	—	用途廃止	—	—
	D 棟	簡平	4	S33	B4	優先的な建替 又は 優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	—	用途廃止	—	—
	C11~C20	木平	6	S33	B4	優先的な建替 又は 優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	—	用途廃止	—	—
	S 棟	木平	2	S34	B4	優先的な建替 又は 優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	—	用途廃止	—	—
	F1~G5	簡平	8	S37	B4	優先的な建替 又は 優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	—	用途廃止	—	—
蛭間	1 棟	耐 4	24	H3	B1	維持管理 又は 用途廃止	維持管理	—	改善	維持管理	維持管理
	2 棟	耐 4	24	H5	B1	維持管理 又は 用途廃止	維持管理	—	改善	改善	維持管理
百町	A 棟	簡平	15	S45	B4	優先的な建替 又は 優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	—	用途廃止	—	—
	B 棟	簡平	15	S46	B4	優先的な建替 又は 優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	—	用途廃止	—	—
	C 棟	簡平	15	S47	B4	優先的な建替 又は 優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	—	用途廃止	—	—
唐臼	A 棟	簡平	36	S38	A4	優先的な建替	優先的な建替	ストック推計の結果 や本市では建替を実 施しない方針である ことを踏まえ、建物の	用途廃止	—	—
	B 棟	簡平	20	S39	A4	優先的な建替	優先的な建替		用途廃止	—	—

	C棟	簡平	20	S40	A4	優先的な建替	優先的な建替	状態が良好な団地へ集約していくことから用途廃止の方針とする。	用途廃止	—	—
	D棟	簡平	23	S41	A4	優先的な建替	優先的な建替		用途廃止	—	—

<改良住宅>

住宅・住棟名		構造・階数	管理戸数	建設年度	1次判定		2次判定	3次判定			
								事業手法の再判定	長期的な管理の見通し		
									短期	中期	長期
瑞穂	1~8号	簡二	8	S58	B2	改善、建替 又は 用途廃止	改善し 当面維持管理	—	改善	用途廃止	—
	9~14号	簡二	6	S59	A2	改善 又は 建替	優先的な改善	—	改善	用途廃止	—
	15~28号	簡二	14	S60	A2	改善 又は 建替	優先的な改善	—	改善	用途廃止	—
	29~40号	簡二	12	S61	A2	改善 又は 建替	優先的な改善	—	改善	用途廃止	—
	41~53号	簡二	12	S62	A2	改善 又は 建替	優先的な改善	—	改善	用途廃止	—
東洋町		耐3	15	S61	B2	改善、建替 又は 用途廃止	改善	—	改善	維持管理	維持管理
明天	1~16号	簡二	16	H8	A1	維持管理	維持管理	—	維持管理	改善	用途廃止
	17~30号	簡二	14	H9	A1	維持管理	維持管理	—	維持管理	改善	用途廃止
	31~36号	簡二	6	H10	A1	維持管理	維持管理	—	維持管理	改善	用途廃止
明天町		耐5	35	H8	A1	維持管理	維持管理	—	維持管理	維持管理	改善
大政	1~6号	簡二	6	H8	A1	維持管理	維持管理	—	維持管理	改善	用途廃止
	7~20号	簡二	14	H9	A1	維持管理	維持管理	—	維持管理	改善	用途廃止
	21~36号	簡二	16	H10	A1	維持管理	維持管理	—	維持管理	改善	用途廃止
東洋	1~10号	簡二	10	H8	A1	維持管理	維持管理	—	維持管理	改善	用途廃止

	11～30号	簡二	20	H9	A1	維持管理	維持管理	—	維持管理	改善	用途廃止
	31～34号	簡二	4	H10	B1	維持管理 又は 用途廃止	維持管理	—	維持管理	改善	用途廃止
	35～37号	簡二	3	H12	A1	維持管理	維持管理	—	維持管理	改善	用途廃止
第2 瑞穂	1～24号	簡二	24	H9	A1	維持管理	維持管理	—	維持管理	改善	用途廃止
	25/26号	簡二	2	H10	A1	維持管理	維持管理	—	維持管理	改善	用途廃止
	27～32号	簡二	6	H12	B1	維持管理 又は 用途廃止	維持管理	—	維持管理	改善	用途廃止
今市場	1/2号	簡二	2	H9	B1	維持管理 又は 用途廃止	維持管理	—	維持管理	改善	用途廃止
	3/4号	簡二	2	H10	B1	維持管理 又は 用途廃止	維持管理	—	維持管理	改善	用途廃止
第2 東洋町		耐5	30	H9	A1	維持管理	維持管理	—	維持管理	維持管理	改善
瑞穂町		耐5	25	H10	A1	維持管理	維持管理	—	改善	維持管理	改善
第2 瑞穂町		耐2	4	H10	B1	維持管理 又は 用途廃止	維持管理	—	改善	改善	維持管理
大政町		耐2	4	H10	B1	維持管理 又は 用途廃止	維持管理	—	改善	改善	維持管理
第3 東洋町		耐2	4	H10	B1	維持管理 又は 用途廃止	維持管理	—	改善	改善	維持管理
第4 東洋町		耐2	4	H10	B1	維持管理 又は 用途廃止	維持管理	—	改善	改善	維持管理
永楽		簡二	26	H7	A1	維持管理	維持管理	—	維持管理	改善	用途廃止
永楽町		耐5	25	H8	A1	維持管理	維持管理	—	維持管理	維持管理	改善

6. 事業手法の選定結果

長期的な管理の見通しの検討結果に基づき、団地別・住棟別に事業手法（新規整備、改善（個別改善、全面的改善）、建替、用途廃止、維持管理、計画修繕）を選定した。なお、事業手法の選定は、期間を10年ごとに短期、中期、長期に区分して行った。計画期間における事業手法別の戸数は以下のとおりである。

表 5-1 公営住宅等ストックの事業手法別戸数表

<市営住宅>

項目	1～5年目	6～10年目
公営住宅等管理戸数	379	379
・新規整備事業予定戸数	—	—
・維持管理予定戸数	379	64
うち、計画修繕対応戸数	—	—
うち、改善事業定戸数	64	64
個別改善事業予定戸数	64	64
全面的改善予定戸数	—	—
うち、その他戸数	315	—
・建替事業予定戸数	—	—
・用途廃止予定戸数	—	315

<改良住宅>

項目	1～5年目	6～10年目
公営住宅等管理戸数	369	369
・新規整備事業予定戸数	—	—
・維持管理予定戸数	369	369
うち、計画修繕対応戸数	—	—
うち、改善事業定戸数	317	171
個別改善事業予定戸数	317	171
全面的改善予定戸数	—	—
うち、その他戸数	52	198
・建替事業予定戸数	—	—
・用途廃止予定戸数	—	—

事業手法の選定結果の期間区分

短期		中期		長期	
令和5年 (2023)	～ 令和14年 (2032)	令和15年 (2033)	～ 令和24年 (2042)	令和25年 (2043)	～ 令和34年 (2052)

<市営住宅>

住宅・住棟名		構造・階数	管理戸数	建設年度	検討内容	事業手法の選定結果		
						短期	中期	長期
江西	1～8	木平	1	S30	現入居者が退去するまで 供用する	用途 廃止	—	—
	9～24	木平	7	S31		用途 廃止	—	—
	51～56	簡二	6	S31		用途 廃止	—	—
	71～72	簡平	2	S31		用途 廃止	—	—
宮川	A棟	簡平	8	S34	現入居者が退去するまで 供用する	用途 廃止	—	—
	1～20	木平	11	S36		用途 廃止	—	—
	22～42	木平	12	S37		用途 廃止	—	—
大縄	A棟	簡平	20	S42	現入居者が退去するまで 供用する	用途 廃止	—	—
	B棟	簡平	15	S43		用途 廃止	—	—
	C棟	簡平	20	S44		用途 廃止	—	—
城山(木)		木平	10	S25	現入居者が退去するまで 供用する	用途 廃止	—	—
又吉(耐)		耐4	16	S49	既に建物外部の長寿命化 型改善を実施したが、今後 も継続して活用するため に住戸内部の長寿命化型 改善を実施していく	個別 改善	維持 管理	用途 廃止
蛭間(簡平)		簡平	12	S30	現入居者が退去するまで 供用する	用途 廃止	—	—
青塚	C1～C10	木平	5	S32	現入居者が退去するまで 供用する	用途 廃止	—	—
	B6～B15	木平	10	S32		用途 廃止	—	—
	A棟	簡二	10	S32		用途 廃止	—	—
	B1～B5	木平	2	S33		用途 廃止	—	—
	D棟	簡平	4	S33		用途 廃止	—	—
	C11～C20	木平	6	S33		用途 廃止	—	—
	S棟	木平	2	S34		用途 廃止	—	—
	F1～G5	簡平	8	S37		用途 廃止	—	—

蛭間	1 棟	耐 4	24	H3	予防保全的な計画修繕を実施して、維持管理する	個別改善	維持管理	個別改善
	2 棟	耐 4	24	H5		個別改善	維持管理	個別改善
百町	A 棟	簡平	15	S45	現入居者が退去するまで供用する	用途廃止	—	—
	B 棟	簡平	15	S46		用途廃止	—	—
	C 棟	簡平	15	S47		用途廃止	—	—
唐臼	A 棟	簡平	36	S38	現入居者が退去するまで供用する	用途廃止	—	—
	B 棟	簡平	20	S39		用途廃止	—	—
	C 棟	簡平	20	S40		用途廃止	—	—
	D 棟	簡平	23	S41		用途廃止	—	—

<改良住宅>

住宅・住棟名		構造・階数	管理戸数	建設年度	検討内容	事業手法の選定結果		
						短期	中期	長期
瑞穂	1～8号	簡二	8	S58	近隣の既存ストックと比べると老朽化が進行していることから、近隣の既存ストックの活用を優先するため、改善事業は実施せず、当面維持管理とする。	維持管理	用途廃止	—
	9～14号	簡二	6	S59		維持管理	用途廃止	—
	15～28号	簡二	14	S60		維持管理	用途廃止	—
	29～40号	簡二	12	S61		維持管理	用途廃止	—
	41～53号	簡二	12	S62		維持管理	用途廃止	—
東洋町		耐 3	15	S61	既に建物外部の長寿命化型改善を実施したが、今後も継続して活用するために設備の長寿命化型改善を実施していく	個別改善	維持管理	維持管理
明天	1～16号	簡二	16	H8	予防保全的な計画修繕を実施して、維持管理する	個別改善	個別改善	用途廃止
	17～30号	簡二	14	H9		個別改善	個別改善	用途廃止
	31～36号	簡二	6	H10		個別改善	個別改善	用途廃止
明天町		耐 5	35	H8	予防保全的な計画修繕を実施して、維持管理する	個別改善	維持管理	個別改善
大政	1～6号	簡二	6	H8	予防保全的な計画修繕を実施して、維持管理する	個別改善	個別改善	用途廃止

	7～20号	簡二	14	H9		個別改善	個別改善	用途廃止
	21～36号	簡二	16	H10		個別改善	個別改善	用途廃止
東洋	1～10号	簡二	10	H8	予防保全的な計画修繕を実施して、維持管理する	個別改善	個別改善	用途廃止
	11～30号	簡二	20	H9		個別改善	個別改善	用途廃止
	31～34号	簡二	4	H10		個別改善	個別改善	用途廃止
	35～37号	簡二	3	H12		個別改善	個別改善	用途廃止
第2瑞穂	1～24号	簡二	24	H9	予防保全的な計画修繕を実施して、維持管理する	個別改善	個別改善	用途廃止
	25/26号	簡二	2	H10		個別改善	個別改善	用途廃止
	27～32号	簡二	6	H12		個別改善	個別改善	用途廃止
今市場	1/2号	簡二	2	H9	予防保全的な計画修繕を実施して、維持管理する	個別改善	個別改善	用途廃止
	3/4号	簡二	2	H10		個別改善	個別改善	用途廃止
第2東洋町		耐5	30	H9	予防保全的な計画修繕を実施して、維持管理する	個別改善	維持管理	個別改善
瑞穂町		耐5	25	H10	予防保全的な計画修繕を実施して、維持管理する	個別改善	維持管理	個別改善
第2瑞穂町		耐2	4	H10	予防保全的な計画修繕を実施して、維持管理する	個別改善	個別改善	維持管理
大政町		耐2	4	H10	予防保全的な計画修繕を実施して、維持管理する	個別改善	個別改善	維持管理
第3東洋町		耐2	4	H10	予防保全的な計画修繕を実施して、維持管理する	個別改善	個別改善	維持管理
第4東洋町		耐2	4	H10	予防保全的な計画修繕を実施して、維持管理する	個別改善	個別改善	維持管理
永楽		簡二	26	H7	予防保全的な計画修繕を実施して、維持管理する	個別改善	個別改善	用途廃止
永楽町		耐5	25	H8	予防保全的な計画修繕を実施して、維持管理する	個別改善	維持管理	個別改善

<中長期の事業手法別戸数>

・市営住宅

	短期	中期	長期
	R5～R14 (2023～2032)	R15～R24 (2033～2042)	R25～R34 (2043～2052)
建替	—	—	—

個別改善	64戸	—	—
維持管理	—	64戸	48戸
用途廃止	315戸	—	16戸
管理予定戸数	379戸	64戸	64戸

・改良住宅

	短期 R5～R14 (2023～2032)	中期 R15～R24 (2033～2042)	長期 R25～R34 (2043～2052)
建替	—	—	—
個別改善	317戸	187戸	115戸
維持管理	52戸	130戸	31戸
用途廃止	—	52戸	171戸
管理予定戸数	369戸	369戸	317戸

<参考：公営住宅等の事業手法の概要>

事業手法	内 容									
維持管理	公営住宅等の効用を維持するために行う点検・修繕等									
計画修繕	公営住宅等の効用を維持するために行う維持保守点検、経常修繕（経常的に必要な小規模な修繕）、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な修繕）等									
個別改善	<p>規模増改善、住戸改善、共用部分改善及び屋外・外構改善を行う事業</p> <p>要件 当該事業実施後、概ね 10 年間使用が可能なるものであること</p> <table border="1" data-bbox="347 651 566 1016"> <tr> <td data-bbox="347 651 566 741">居住性向上型</td> <td data-bbox="566 651 1342 741">利便性、衛生、快適性等居住性の向上のための設備等の改善</td> </tr> <tr> <td data-bbox="347 741 566 831">福祉対応型</td> <td data-bbox="566 741 1342 831">高齢者、障がい者等の居住の円滑化のための設備等の改善</td> </tr> <tr> <td data-bbox="347 831 566 920">安全性確保型</td> <td data-bbox="566 831 1342 920">耐震性、耐火性等安全性を確保するための設備等の改善</td> </tr> <tr> <td data-bbox="347 920 566 1016">長寿命化型</td> <td data-bbox="566 920 1342 1016">劣化防止、耐久性向上及び維持管理の容易化のための設備等の改善</td> </tr> </table>	居住性向上型	利便性、衛生、快適性等居住性の向上のための設備等の改善	福祉対応型	高齢者、障がい者等の居住の円滑化のための設備等の改善	安全性確保型	耐震性、耐火性等安全性を確保するための設備等の改善	長寿命化型	劣化防止、耐久性向上及び維持管理の容易化のための設備等の改善	
居住性向上型	利便性、衛生、快適性等居住性の向上のための設備等の改善									
福祉対応型	高齢者、障がい者等の居住の円滑化のための設備等の改善									
安全性確保型	耐震性、耐火性等安全性を確保するための設備等の改善									
長寿命化型	劣化防止、耐久性向上及び維持管理の容易化のための設備等の改善									
全面的改善	<ul style="list-style-type: none"> ・住棟単位又は団地単位で行われる全面的な改善又はこれに準ずる改善を行う事業 ・躯体以外の内装、設備等の住戸内部全体又は大部分にわたって行う住戸改善で、居住性向上型及び福祉対応型を行うもの ・共用部分改善で福祉対応型及び安全性確保型を行うもの ・屋外・外構改善で福祉対応型を行うもの <p>要件</p> <ul style="list-style-type: none"> ・原則として建設後 30 年を経過したものであること ・当該事業の実施後、概ね 30 年以上管理する予定のものであること 									
建替	既存の公営住宅等を除却し、その土地の全部又は一部の区域に新たに公営住宅等を建設するもの									
用途廃止	<p>標準管理期間を経過したもので、公営住宅等としての機能を廃止すること</p> <p>管理期間</p> <table border="1" data-bbox="710 1603 997 1715"> <tr> <td>木</td> <td>造</td> <td>15～30 年</td> </tr> <tr> <td>簡易耐火</td> <td>造</td> <td>22.5～45 年</td> </tr> <tr> <td>耐火</td> <td>造</td> <td>35～70 年</td> </tr> </table>	木	造	15～30 年	簡易耐火	造	22.5～45 年	耐火	造	35～70 年
木	造	15～30 年								
簡易耐火	造	22.5～45 年								
耐火	造	35～70 年								

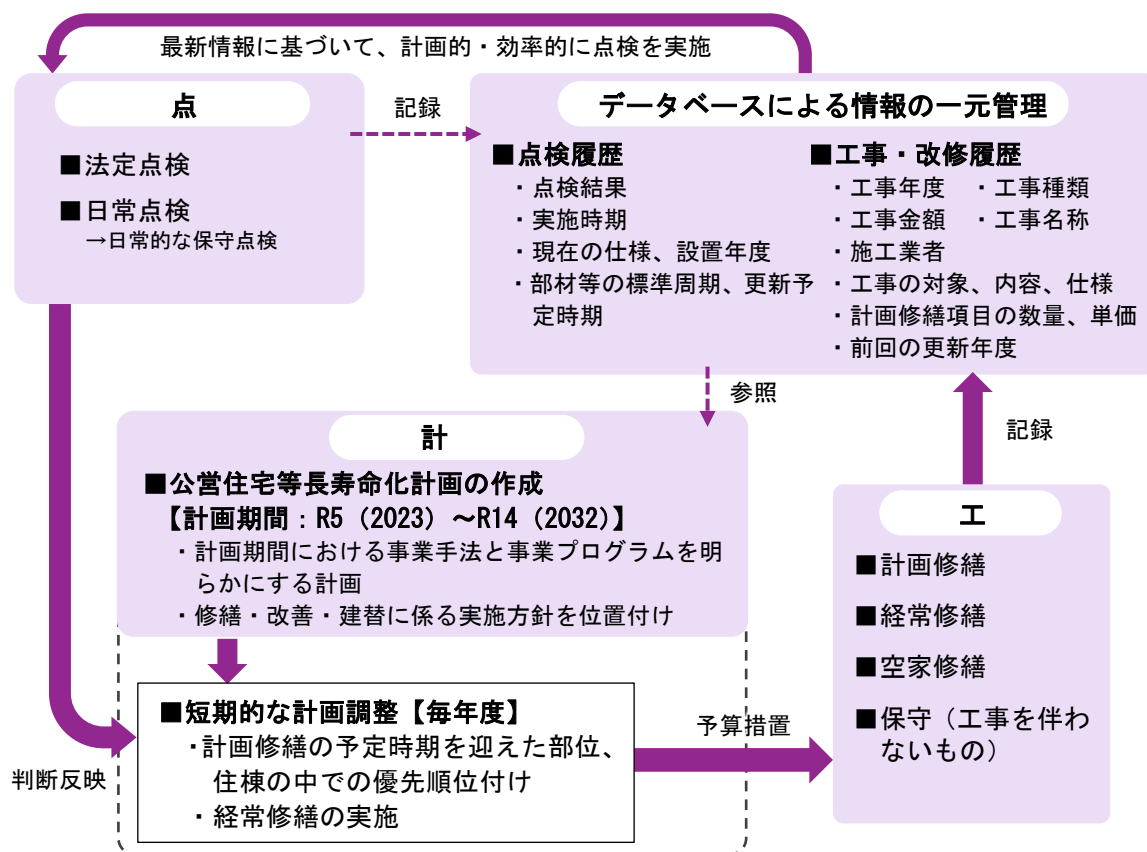
第6章 実施方針の設定

1. 点検の実施方針

法定点検は、引き続き法定に基づく適切な点検を実施する。

日常点検は、公営住宅等のすべての団地・住棟を対象に実施し、「公営住宅等日常点検マニュアル」（平成28年（2016）8月、国土交通省住宅局住宅総合管理課）に則り実施することを基本とする。その他、定期点検と合わせた実施や計画修繕の実施等、効率的に行う。

点検結果は、それぞれ施設カルテなどのデータベースに記録し、修繕・維持管理の的確実施や次回の点検に役立てる。



参考：公営住宅等維持管理データベース 操作マニュアル
(平成28年8月 国土交通省住宅局 住宅総合整備課)

図6-1 公営住宅等におけるメンテナンスサイクルのイメージ図

2. 計画修繕の実施方針

点検結果及びデータベース等の内容を踏まえて、予防保全的な観点から屋上防水や外壁塗装等の計画修繕を実施する。

公営住宅等を長期にわたって良好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て適時適切な修繕を計画的に実施していくことが必要である。これを確実に実行していくため、将来見込まれる修繕工事の内容・修繕時期・必要となる費用等についてあらかじめ想定し、今後長期修繕計画として定めることを検討する。

3. 改善事業の実施方針

改善事業は、団地・住棟に応じて、必要性・効果を考慮して実施する。

なお、災害危険区域等の指定状況に変化があった場合は、公営住宅等の指定状況を随時確認する。これにより災害危険区域等の区域内となった場合には、改善事業実施の対象外とする。

(1) 安全性確保型

非常時に円滑に避難できるよう避難設備や経路の整備・確保、防犯性、落下・転落防止等の生活事故防止に配慮した改善を行う。

計画期間内に予定する改善事業	エレベーター設備改修
----------------	------------

(2) 長寿命化型

一定の居住性や安全性が確保されており、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。

計画期間内に予定する改善事業	外壁塗装、雨水管改修、給水設備改修、 給水管取替、浴室防水、照明LED化
----------------	---

(3) 福祉対応型

高齢者が安心・安全に居住できるよう、バリアフリー化を進める。

計画期間内に予定する改善事業	該当する事業なし
----------------	----------

(4) 居住性向上型

住宅規模・間取りの改善や住戸・住棟設備の機能向上を行う。

計画期間内に予定する改善事業	給湯器取替、トイレ改修
----------------	-------------

表 6-1 改善事業の実施内容

※網掛けの事業は空き住戸が発生した時点で実施することを想定

住宅・住棟名		構造 階数	管理 戸数	建設 年度	改善事業	
市 営	又吉（耐）	耐 4	16	S49	<div style="border: 1px solid black; padding: 2px;">長寿命化型</div> <ul style="list-style-type: none"> ・給排水管取替 ・照明 LED 化（共有部、住戸内部） ・浴室防水 	
	蛭間	1号棟	耐 4	24	H3	<div style="border: 1px solid black; padding: 2px;">長寿命化型</div> <ul style="list-style-type: none"> ・給排水管取替 ・照明 LED 化（共有部、住戸内部、敷地内） ・浴室防水
		2号棟	耐 4	24	H5	<div style="border: 1px solid black; padding: 2px;">居住性向上型</div> <ul style="list-style-type: none"> ・給湯器取替
改 良	東洋町	耐 3	15	S61	<div style="border: 1px solid black; padding: 2px;">長寿命化型</div> <ul style="list-style-type: none"> ・給排水管取替 ・照明 LED 化（共有部、住戸内部、敷地内） ・給湯器取替 <div style="border: 1px solid black; padding: 2px;">居住性向上型</div>	
	明天	1～16号	簡二	16	H8	<div style="border: 1px solid black; padding: 2px;">長寿命化型</div> <ul style="list-style-type: none"> ・外壁・屋上防水改善 ・照明 LED 化
		17～30号	簡二	14	H9	<div style="border: 1px solid black; padding: 2px;">居住性向上型</div>
		31～36号	簡二	6	H10	<ul style="list-style-type: none"> ・給湯器取替
	明天町	耐 5	35	H8	<div style="border: 1px solid black; padding: 2px;">長寿命化型</div> <ul style="list-style-type: none"> ・給排水設備改修 （受水槽圧カタンク、送水ポンプ取替、排水 管改修） ・照明 LED 化（共有部、住戸内部、敷地内） ・給湯器取替 <div style="border: 1px solid black; padding: 2px;">居住性向上型</div>	
	大政	1～6号	簡二	6	H8	<div style="border: 1px solid black; padding: 2px;">長寿命化型</div> <ul style="list-style-type: none"> ・外壁・屋上防水改善 ・照明 LED 化
		7～20号	簡二	14	H9	<div style="border: 1px solid black; padding: 2px;">居住性向上型</div>
		21～36号	簡二	16	H10	<ul style="list-style-type: none"> ・給湯器取替
	東洋	1～10号	簡二	10	H8	<div style="border: 1px solid black; padding: 2px;">長寿命化型</div> <ul style="list-style-type: none"> ・外壁・屋上防水改善 ・照明 LED 化 <div style="border: 1px solid black; padding: 2px;">居住性向上型</div> <ul style="list-style-type: none"> ・給湯器取替
		11～30号	簡二	20	H9	
		31～34号	簡二	4	H10	
35～37号		簡二	3	H12		
第 2 瑞穂	1～24号	簡二	24	H9	<div style="border: 1px solid black; padding: 2px;">長寿命化型</div> <ul style="list-style-type: none"> ・外壁・屋上防水改善 ・照明 LED 化 	
	25～26号	簡二	2	H10	<div style="border: 1px solid black; padding: 2px;">居住性向上型</div>	
	27～32号	簡二	6	H12	<ul style="list-style-type: none"> ・給湯器取替 	
今市場	1/2号	簡二	2	H9	<div style="border: 1px solid black; padding: 2px;">長寿命化型</div> <ul style="list-style-type: none"> ・外壁・屋上防水改善 ・照明 LED 化 	

住宅・住棟名		構造階数	管理戸数	建設年度	改善事業
	3/4号	簡二	2	H10	<div style="border: 1px solid black; padding: 2px;">居住性向上型</div> <ul style="list-style-type: none"> ・給湯器取替
第2東洋町		耐5	30	H9	<div style="border: 1px solid black; padding: 2px;">長寿命化型</div> <ul style="list-style-type: none"> ・外壁・屋上防水改善 ・給排水設備改修 (受水槽圧カタンク・送水ポンプ取替、排水管改修) ・照明LED化(共有部、住戸内部、敷地内) <div style="border: 1px solid black; padding: 2px;">居住性向上型</div> <ul style="list-style-type: none"> ・給湯器取替 <div style="border: 1px solid black; padding: 2px;">安全性確保型</div> <ul style="list-style-type: none"> ・エレベーター設備改修
瑞穂町		耐5	25	H10	<div style="border: 1px solid black; padding: 2px;">長寿命化型</div> <ul style="list-style-type: none"> ・外壁・屋上防水改善 ・給排水設備改修 (受水槽圧カタンク・送水ポンプ取替、排水管改修) ・照明LED化(共有部、住戸内部、敷地内) <div style="border: 1px solid black; padding: 2px;">居住性向上型</div> <ul style="list-style-type: none"> ・給湯器取替 <div style="border: 1px solid black; padding: 2px;">安全性確保型</div> <ul style="list-style-type: none"> ・エレベーター設備改修
第2瑞穂町		耐2	4	H10	<div style="border: 1px solid black; padding: 2px;">長寿命化型</div> <ul style="list-style-type: none"> ・外壁・屋上防水改善 ・照明LED化(共有部、住戸内部、敷地内) <div style="border: 1px solid black; padding: 2px;">居住性向上型</div> <ul style="list-style-type: none"> ・給湯器取替
大政町		耐2	4	H10	<div style="border: 1px solid black; padding: 2px;">長寿命化型</div> <ul style="list-style-type: none"> ・外壁・屋上防水改善 ・照明LED化(共有部、住戸内部、敷地内) <div style="border: 1px solid black; padding: 2px;">居住性向上型</div> <ul style="list-style-type: none"> ・給湯器取替
第3東洋町		耐2	4	H10	<div style="border: 1px solid black; padding: 2px;">長寿命化型</div> <ul style="list-style-type: none"> ・外壁・屋上防水改善 ・照明LED化(共有部、住戸内部、敷地内) <div style="border: 1px solid black; padding: 2px;">居住性向上型</div> <ul style="list-style-type: none"> ・給湯器取替
第4東洋町		耐2	4	H10	<div style="border: 1px solid black; padding: 2px;">長寿命化型</div> <ul style="list-style-type: none"> ・外壁・屋上防水改善 ・照明LED化(共有部、住戸内部、敷地内) <div style="border: 1px solid black; padding: 2px;">居住性向上型</div> <ul style="list-style-type: none"> ・給湯器取替
永楽		簡二	26	H7	<div style="border: 1px solid black; padding: 2px;">長寿命化型</div> <ul style="list-style-type: none"> ・外壁・屋上防水改善 ・照明LED化 <div style="border: 1px solid black; padding: 2px;">居住性向上型</div> <ul style="list-style-type: none"> ・給湯器取替

住宅・住棟名		構造 階数	管理 戸数	建設 年度	改善事業
	永楽町	耐5	25	H8	<div style="border: 1px solid black; padding: 2px;">長寿命化型</div> <ul style="list-style-type: none"> ・外壁・屋上防水改善、排水管改修 ・照明LED化（共有部、住戸内部、敷地内） <div style="border: 1px solid black; padding: 2px;">居住性向上型</div> <ul style="list-style-type: none"> ・給湯器取替

4. 建替事業の実施方針

本計画の計画期間内は、新規整備による供給は行わず、現在供給している公営住宅等に対して適切かつ計画的な管理を行う。

ただし、今後、老朽化した住宅を順次除却していく中で、住宅確保要配慮者の需要に対して既存ストック量で対応できない場合や、社会経済情勢の変化などにより新たな供給が求められる場合には、改めて検討する。

5. 用途廃止の実施方針

耐用年数を超過した市営住宅の用途廃止は、建築後の経過年数、入居状況、跡地の売却・利活用の容易さなどを総合的に勘案して、比較的短期に廃止ができる住宅を優先して実施する。

第7章 長寿命化のための事業実施予定一覧

計画期間内に実施する長寿命化型改善事業等の実施予定は、以下のとおりである。

<市営住宅>

凡例 ●：長寿命化型改善事業、■：居住性向上型改善事業、▲安全性確保型

住宅・住棟名		構造・階数	管理戸数	建設年度	補修・改善事業等の内容													
					R5 (2023)	R6 (2024)	R7 (2025)	R8 (2026)	R9 (2027)	R10 (2028)	R11 (2029)	R12 (2030)	R13 (2031)	R14 (2032)				
江西	1～8	木平	1	S30	入居者が退去後、除却予定													
	9～24	木平	7	S31														
	51～56	簡二	6	S31														
	71～72	簡平	2	S31														
宮川	A棟	簡平	8	S34	入居者が退去後、除却予定													
	1～20	木平	11	S36														
	22～42	木平	12	S37														
大縄	A棟	簡平	20	S42	入居者が退去後、除却予定													
	B棟	簡平	15	S43														
	C棟	簡平	20	S44														
城山（木）		木平	10	S25	入居者が退去後、除却予定													
又吉（耐）		耐4	16	S49	●照明 LED化			←	空き住戸が発生した時点で浴室防水改修を実施（予定）			→						
蛭間（簡平）		簡平	12	S30	入居者が退去後、除却予定													

青塚	C1~C10	木平	5	S32	入居者が退去後、除却予定							
	B6~B15	木平	10	S32								
	A棟	簡二	10	S32								
	B1~B5	木平	2	S33								
	D棟	簡平	4	S33								
	C11~C20	木平	6	S33								
	S棟	木平	2	S34								
	F1~G5	簡平	8	S37								
蛭間	1棟	耐4	24	H3	●照明 LED化		←	空き住戸が発生した時点で浴室防水改修を実施（予定）	→		●給排水管取替 ■給湯器取替	
	2棟	耐4	24	H5	●照明 LED化		←	空き住戸が発生した時点で浴室防水改修を実施（予定）	→		●給排水管取替 ■給湯器取替	
百町	A棟	簡平	15	S45	入居者が退去後、除却予定							
	B棟	簡平	15	S46								
	C棟	簡平	15	S47								
唐臼	A棟	簡平	36	S38	入居者が退去後、除却予定							
	B棟	簡平	20	S39								

	C棟	簡平	20	S40	
	D棟	簡平	23	S41	

<改良住宅>

住宅・住棟名		構造・階数	管理戸数	建設年度	補修・改善事業等の内容										
					R5 (2023)	R6 (2024)	R7 (2025)	R8 (2026)	R9 (2027)	R10 (2028)	R11 (2029)	R12 (2030)	R13 (2031)	R14 (2032)	
瑞穂	1～8号	簡二	8	S58											
	9～14号	簡二	6	S59											
	15～28号	簡二	14	S60											
	29～40号	簡二	12	S61											
	41～53号	簡二	12	S62											
東洋町		耐3	15	S61		●照明 LED化					●排水管改修	●給水管取替 ■給湯器取替			
明天	1～16号	簡二	16	H8		●照明 LED化		← 空き住戸が発生した時点で改修を実施（予定） →							
	17～30号	簡二	14	H9		●照明 LED化		← 空き住戸が発生した時点で改修を実施（予定） →							
	31～36号	簡二	6	H10		●照明 LED化		← 空き住戸が発生した時点で改修を実施（予定） →							
明天町		耐5	35	H8		●照明 LED化	●排水管改修								●給水設備改修 ■給湯器取替

大政	1~6号	簡二	6	H8		●照明 LED 化		←							空き住戸が発生した時点で改修を実施（予定）	→
	7~20号	簡二	14	H9		●照明 LED 化		←							空き住戸が発生した時点で改修を実施（予定）	→
	21~36号	簡二	16	H10		●照明 LED 化		←							空き住戸が発生した時点で改修を実施（予定）	→
東洋	1~10号	簡二	10	H8		●照明 LED 化		←							空き住戸が発生した時点で改修を実施（予定）	→
	11~30号	簡二	20	H9		●照明 LED 化		←							空き住戸が発生した時点で改修を実施（予定）	→
	31~34号	簡二	4	H10		●照明 LED 化		←							空き住戸が発生した時点で改修を実施（予定）	→
	35~37号	簡二	3	H12		●照明 LED 化		←							空き住戸が発生した時点で改修を実施（予定）	→
第2瑞穂	1~24号	簡二	24	H9		●照明 LED 化		←							空き住戸が発生した時点で改修を実施（予定）	→
	25/26号	簡二	2	H10		●照明 LED 化		←							空き住戸が発生した時点で改修を実施（予定）	→
	27~32号	簡二	6	H12		●照明 LED 化		←							空き住戸が発生した時点で改修を実施（予定）	→
今市場	1/2号	簡二	2	H9		●照明 LED 化		←							空き住戸が発生した時点で改修を実施（予定）	→
	3/4号	簡二	2	H10		●照明 LED 化		←							空き住戸が発生した時点で改修を実施（予定）	→
第2東洋町		耐5	30	H9	▲エレベーター設備改修	●外壁・屋上防水改善(設計) ●排水管改修	●外壁・屋上防水改善 ●照明 LED 化									●給水設備改修 ■給湯器取替
瑞穂町		耐5	25	H10	▲エレベーター設備改修		●外壁・屋上防水改善	●排水管改修								●給水設備改修 ■給湯器取替
第2瑞穂町		耐2	4	H10			●照明 LED 化		●外壁・屋上防水改善							■給湯器取替
大政町		耐2	4	H10			●照明 LED 化			●外壁・屋上防水改善						■給湯器取替

第3 東洋町	耐2	4	H10			●照明 LED 化		●外壁・屋 上防水改 善					■給湯器取 替
第4 東洋町	耐2	4	H10			●照明 LED 化		●外壁・屋 上防水改 善					■給湯器取 替
永楽	簡二	26	H7			●照明 LED 化							
永楽町	耐5	25	H8	●外壁・屋 上防水改 善	●照明 LED 化		●排水管改 修						●給水設備 改修 ■給湯器取 替

第8章 ライフサイクルコスト（LCC）とその縮減効果の算出

（1）ライフサイクルコスト（LCC）算出の概要

ライフサイクルコスト（LCC）とその縮減効果の算出の目的は2つあり、①改善事業を実施するか建替事業を実施するか判断する際にライフサイクルコスト（LCC）の比較を行うため、②予防保全的な計画修繕等の計画的な実施により公営住宅等の長寿命化を図り、ライフサイクルコスト（LCC）の縮減につなげるために行うものである。

なお、本計画の計画期間内では、新規整備や建替事業、全面的改善を実施する団地・住棟の予定がないため、長寿命化型改善事業等を実施する公営住宅等を対象にライフサイクルコスト（LCC）の縮減効果を算出する。

表 8-1 ライフサイクルコスト（LCC）とライフサイクルコスト（LCC）の縮減効果の算定方法

項目	①ライフサイクルコスト（LCC）	②ライフサイクルコスト（LCC）の縮減効果
対象	新規設備及び建替事業を実施する公営住宅等を対象	改善事業又は全面的改善事業を実施する公営住宅等を対象
算定式	<p>LCC=建設費+改善費+修繕費+除却費 [単位：千円/棟・年]</p> <ul style="list-style-type: none"> ・建設費：当該住棟の建設時点に投資した建設工事費 ・改善費：想定される管理期間における改善事業費の見込み額から修繕費相当額を控除（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（※） ・修繕費：管理期間における修繕工事費の見込み額（※） ・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（※） <p>※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%）を適用して現在価値化する。</p>	<p>①計画前モデル（改善事業を実施しない場合）</p> $LCC(\text{計画前}) = \frac{(\text{建設費} + \text{修繕費 A} + \text{除却費 A})}{\text{評価期間}(\text{改善非実施})}$ <p>[単位：千円/棟・年]</p> <p>②計画後モデル（改善事業を実施する場合）</p> $LCC(\text{計画後}) = \frac{(\text{建設費} + \text{改善費} + \text{修繕費 B} + \text{除却費 B})}{\text{評価期間}(\text{改善実施})}$ <p>[単位：千円/棟・年]</p> <p>③1棟のLCC縮減効果</p> $LCC \text{ 縮減効果} = LCC(\text{計画前}) - LCC(\text{計画後})$ <p>[単位：千円/棟・年]</p> <ul style="list-style-type: none"> ・改善費：公営住宅等長寿命化計画に基づく改善事業費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費の総額から修繕費相当額を控除した額

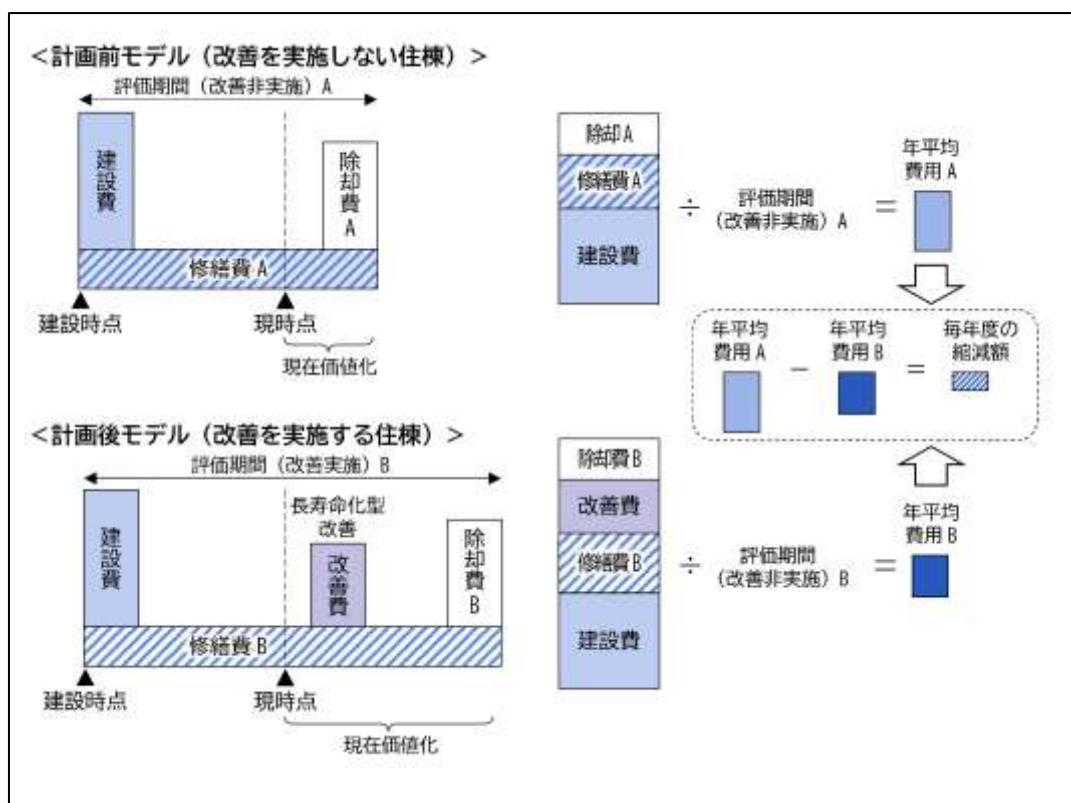


図 8-1 ライフサイクルコスト（LCC）の算出イメージ

参考：「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）」（平成 28 年（2016）8 月，国土交通省）

（2） ライフサイクルコスト（LCC）の縮減効果の算出方法

■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等を実施する場合としない場合、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う。
- 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する。
- 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以下のとおりである。

現時点以後の経過年数 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 : 現時点以後の経過年数
- 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

<計画前モデル（改善事業を実施しない場合）>

①評価期間（改善非実施）A

- ・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する。
- ・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する。

③建設費

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

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する。

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）A （単位：円/戸・年）

<計画後モデル（改善事業を実施する場合）>

⑥評価期間（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する。
- ・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する。

⑧改善費

- ・公営住宅等長寿命化計画に基づく長寿命化型等の改善事業費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長寿命化型等の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する。
- ・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等の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定すること（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。) に対応している。

- ・長寿命化型等の改善は現時点以後に行われるので、すべて現在価値化して算出する。

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する。

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する。

⑪計画後 LCC

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

<LCC 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 LCC - ⑪計画後 LCC

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の額であり、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する。年平均縮減額がプラスであれば、ライフサイクルコスト (LCC) 縮減効果があると判断できる。

参考 1 修繕費項目別の修繕費乗率

■中層階段室型

修繕項目	修繕周期	S45 以前	S45~S55	S56~H2	H3~H12	H13~H22	H23 以降
1. 屋上防水	12 年	1.87%	1.42%	1.48%	1.43%	1.27%	1.25%
2. 床防水	18 年	1.53%	1.00%	0.85%	0.78%	0.69%	0.68%
3. 外壁塗装等	18 年	7.34%	5.05%	4.48%	4.10%	3.86%	3.80%
4. 鉄部塗装等	6 年	0.40%	0.25%	0.20%	0.16%	0.15%	0.14%
5-1. 建具 (玄関ドア、MB 扉)	36 年	3.13%	1.93%	1.59%	1.28%	1.13%	1.11%
5-2. 建具 (アルミサッシ)	36 年	2.76%	1.70%	1.40%	1.55%	1.37%	1.35%
5-3. バルコニー手摺	36 年	2.56%	1.73%	1.49%	1.46%	1.29%	1.27%
5-4. 金物類	24 年	0.81%	0.50%	0.41%	0.33%	0.29%	0.29%
7-1. 給水管、給湯管	35 年	6.21%	7.66%	6.30%	5.07%	4.49%	4.42%
7-2. 貯水槽	25 年	1.16%	0.72%	0.59%	0.48%	0.42%	0.41%
7-3. 給水ポンプ	15 年	1.16%	0.72%	0.59%	0.48%	0.42%	0.41%
8. 排水設備	30 年	3.54%	2.18%	1.80%	1.45%	1.28%	1.26%
9-1. ガス設備	30 年	1.13%	0.69%	0.57%	0.46%	0.41%	0.40%
9-2. 給湯器	15 年	5.32%	3.28%	2.70%	2.17%	1.92%	1.89%
11-1. 共用灯	15 年	0.37%	0.23%	0.19%	0.15%	0.13%	0.13%
11-2. 電気幹線・盤類	30 年	2.33%	1.44%	1.18%	0.95%	0.84%	0.83%

修繕項目	修繕周期	S45 以前	S45～S55	S56～H2	H3～H12	H13～H22	H23 以降
11-3. 避雷設備	40 年						
12-1. 電話設備	30 年	0.38%	0.23%	0.19%	0.15%	0.14%	0.14%
12-2. テレビ共聴設備	15 年	1.28%	0.79%	0.65%	0.52%	0.46%	0.46%
13-1. 連結送水管	25 年						
13-2. 自火報設備	20 年				1.31%	1.16%	1.14%
14-1. EV 保守	1 年	0.32%	0.20%	0.16%	0.13%	0.11%	0.11%
14-2. EV 更新	30 年	4.18%	2.57%	2.12%	1.71%	1.51%	1.49%
17-1. 流し台	30 年	3.21%	1.98%	1.63%	1.31%	1.16%	1.14%
17-2. 浴室ユニット	25 年			8.47%	6.82%	6.03%	5.94%
17-3. レンジフード	20 年			1.10%	0.89%	0.78%	0.77%
17-4. 24h 換気	20 年					0.14%	0.14%
18. 経常修繕	1 年	0.54%	0.38%	0.36%	0.33%	0.29%	0.29%

■ 中層片廊下型

修繕項目	修繕周期	H3～H12	H13～H22	H23 以降
1. 屋上防水	12 年	1.26%	1.23%	1.21%
2. 床防水	18 年	0.89%	0.87%	0.86%
3. 外壁塗装等	18 年	3.93%	4.06%	4.10%
4. 鉄部塗装等	6 年	0.14%	0.13%	0.13%
5-1. 建具（玄関ドア、MB 扉）	36 年	1.05%	1.03%	1.02%
5-2. 建具（アルミサッシ）	36 年	1.27%	1.25%	1.23%
5-3. バルコニー手摺	36 年	1.13%	1.11%	1.09%
5-4. 金物類	24 年	0.27%	0.27%	0.26%
7-1. 給水管、給湯管	35 年	4.18%	4.09%	4.03%
7-2. 貯水槽	25 年	0.39%	0.38%	0.38%
7-3. 給水ポンプ	15 年	0.39%	0.38%	0.38%
8. 排水設備	30 年	1.19%	1.17%	1.15%
9-1. ガス設備	30 年	0.38%	0.37%	0.37%
9-2. 給湯器	15 年	1.79%	1.75%	1.73%
11-1. 共用灯	15 年	0.12%	0.12%	0.12%
11-2. 電気幹線・盤類	30 年	0.78%	0.77%	0.76%
11-3. 避雷設備	40 年			
12-1. 電話設備	30 年	0.13%	0.12%	0.12%
12-2. テレビ共聴設備	15 年	0.43%	0.42%	0.42%
13-1. 連結送水管	25 年			
13-2. 自火報設備	20 年	1.08%	1.05%	1.04%
14-1. EV 保守	1 年	0.11%	0.10%	0.10%
14-2. EV 更新	30 年	1.40%	1.38%	1.36%
17-1. 流し台	30 年	1.08%	1.06%	1.04%
17-2. 浴室ユニット	25 年	5.61%	5.50%	5.41%
17-3. レンジフード	20 年	0.73%	0.71%	0.70%
17-4. 24h 換気	20 年		0.13%	0.13%
18. 経常修繕	1 年	0.27%	0.27%	0.26%

参考2 ライフサイクルコスト（LCC）の算出例

【又吉（耐）住宅の場合】

- ・計画前モデル：使用年数 50 年
- ・計画後モデル：使用年数 70 年、改善工事費 5,120 千円/戸と仮定

■住棟諸元

団地名	又吉（耐）
住棟番号	—
戸数	16
構造	中層階段室型
建設年度	S49
建設年代	S50
モデル住棟	S50 中層階段室型
経過年数	48

□ : 入力欄
評価時点（和暦）
R5

■改善項目

項目	費用	改善実施時点の経過年数
給水管、給湯管	2,920,000 円/戸	54 年
共用灯	230,000 円/戸	50 年
浴室ユニット	920,000 円/戸	52 年
計	4,070,000 円/戸	—

■修繕項目

項目	改善項目と重複する修繕項目	修繕実施時点の経過年数
全面的改善		
屋上防水		
床防水		
外壁塗装等		
鉄部塗装等		
建具（玄関ドア、MB扉）		
建具（アルミサッシ）		
バルコニー手摺		
金物類		
給水管、給湯管	1	54 年
貯水槽		
給水ポンプ		
排水設備		
ガス設備		
給湯器		
共用灯	1	50 年
電力幹線・盤類		
避雷設備		
電話設備		
テレビ共聴設備		
連結送水管		
自火報設備		
EV 保守		
EV 更新		
流し台		
浴室ユニット	1	52 年
レンジフード		
24h 換気		
経常修繕		
計	4	—

■除却

除却費	1,000,000 円/戸
-----	---------------

■計画前モデル

	項目	費用等	備考
①	評価期間（改善非実施）A	50 年	長寿命化型改善事業等を実施しない場合に想定される管理期間
②-1	修繕費 A1（現時点まで）	4,054,940 円	現時点までの各年の修繕費を累積した費用
②-2	修繕費 A2（現時点から評価期間 A まで） （現在価値化）	57,264 円	現時点+1 から①評価期間（改善非実施）A までの各年の修繕費を現在価値化し累積した費用
②	修繕費 A	4,112,204 円	②-1 と②-2 の合計
③	建設費（推定再建築費）	5,434,440 円	建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第 23 条の率を乗じた額
④-1	除却費	1,000,000 円	現時点における除却費
④-2	除却費の現在価値化係数	0.962	①評価期間（改善非実施）A 末における現在価値化係数
④	除却費 A（現在価値化）	961,538 円	①評価期間（改善非実施）A 末における除却費
⑤	計画前 LCC（ $((②+③+④) \div ①)$ ）	210,164 円/戸・年	—

■計画後モデル

	項目	費用等	備考
⑥	評価期間（改善実施）B	70 年	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業（LCC 算定対象）及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業（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）
⑦-1	修繕費 B2（現時点から評価期間 B まで） （現在価値化）	850,067 円	現時点+1 から⑥評価期間（改善実施）B までの各年の修繕費を現在価値化し累積した費用
⑦-2	長寿命化型改善のうち計画修繕費相当分（現在価値化）	354,169 円	計画後に実施する長寿命化型改善のうち計画修繕相当分
⑦	累積修繕費 B（ $②-1+⑦-1-⑦-2$ ）	4,550,838 円	②-1 と⑦-1 の合計から⑦-2 を減じた額
⑧-1	長寿命化型改善費	4,070,000 円	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業費及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業費の総額、当該改善を複数回行う場合はそれらの合計費用
⑧	長寿命化型改善費（現在価値化）	3,439,058 円	⑧-1 長寿命化型縮減費を項目別の実施時点の経過年数に応じて現在価値化し、累積した費用
⑨	建設費（推定再建築費）	5,434,440 円	建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第 23 条の率を乗じた額
⑩-1	除却費	1,000,000 円	現時点における除却費
⑩-2	除却費の現在価値化係数	0.439	⑥評価期間（改善実施）B 末における現在価値化係数
⑩	除却費 B（現在価値化）	438,834 円	⑥評価期間（改善実施）B 末における除却費
⑪	計画後 LCC（ $((⑦+⑧+⑨+⑩) \div ⑥)$ ）	198,045 円/戸・年	—

■LCC 縮減効果

	項目	費用等	備考
⑫	年平均縮減額（ $⑤-⑪$ ）	12,118 円/戸・年	—
⑬	住棟当たりの年平均縮減額（ $⑫ \times$ 戸数）	193,894 円/棟・年	年平均縮減額がプラスであれば、LCC 縮減効果があると判断

(3) ライフサイクルコスト (LCC) 縮減効果

ライフサイクルコスト (LCC) 縮減効果を国指針に基づき算出した。その結果は、以下のとおりである。

計画期間及び計画期間以降に長寿命化型改善事業等を実施することにより、公営住宅等全体で1年あたり27,080千円のライフサイクルコスト (LCC) の縮減効果が期待される。

住宅・住棟名	構造・階数	管理戸数	建設年度	計画前モデル (改善事業を実施しない場合)					計画後モデル (改善事業を実施する場合)						LCC 縮減効果			
				①	②	③	④	⑤	⑥	⑦	⑧	⑨	⑩	⑪	⑫	⑬		
				評価期間 A (年)	修繕費 A (千円)	建設費 (千円)	除却費 A (千円)	計画前 LCC $\frac{(2+3+4)}{\div ①}$ (千円/戸・年)	評価期間 B (年)	累積修繕費 B (千円)	長寿命化型 改善費 (千円)	建設費 (千円)	除却費 B (千円)	計画後 LCC $\frac{(7+8+9+10)}{\div ⑥}$ (千円/戸・年)	年平均縮減額 $\frac{⑤-⑪}{(千円/戸・年)}$	棟あたりの 年平均縮減額 $\frac{⑫ \times \text{管理戸数}}{(千円/棟・年)}$		
市管	又吉 (耐)		耐4	16	S49	50	4,112	5,434	962	210	70	4,551	3,439	5,434	439	198	12	194
	蛭間	1棟	耐4	24	H3	50	5,356	8,100	494	279	70	4,954	3,873	8,100	225	245	34	815
		2棟	耐4	24	H5	50	6,236	9,729	456	328	70	5,725	3,556	9,729	208	275	54	1,293
改良	東洋町		耐3	15	S61	50	7,469	9,412	601	350	70	7,923	1,538	9,412	274	274	76	1,142
	明天	1~16号	簡二	16	H8	30	4,520	11,802	533	562	45	5,767	2,627	11,802	296	455	106	1,703
		17~30号	簡二	14	H9	30	4,550	11,981	513	568	45	5,735	2,627	11,981	285	458	110	1,536
		31~36号	簡二	6	H10	30	4,556	12,095	493	571	45	5,673	2,627	12,095	274	459	112	673
明天町		耐5	35	H8	50	6,655	12,978	406	401	70	6,918	1,620	12,978	185	310	91	3,176	

改良	大政	1~6号	簡二	6	H8	30	4,520	11,802	533	562	45	5,767	2,627	11,802	296	455	106	639
		7~20号	簡二	14	H9	30	4,550	11,981	513	568	45	5,735	2,627	11,981	285	458	110	1,536
		21~36号	簡二	16	H10	30	4,556	12,095	493	571	45	5,673	2,627	12,095	274	459	112	1,794
	東洋	1~10号	簡二	10	H8	30	4,520	11,802	533	562	45	5,767	2,627	11,802	296	455	106	1,065
		11~30号	簡二	20	H9	30	4,550	11,981	513	568	45	5,735	2,627	11,981	285	458	110	2,195
		31~34号	簡二	4	H10	30	4,556	12,095	493	571	45	5,673	2,627	12,095	274	459	112	449
		35~37号	簡二	3	H12	30	4,710	12,936	456	603	45	5,747	2,627	12,936	253	479	124	373
	第2瑞穂	1~24号	簡二	24	H9	30	4,550	11,981	513	568	45	5,735	2,627	11,981	285	458	110	2,633
		25/26号	簡二	2	H10	30	4,556	12,095	493	571	45	5,673	2,627	12,095	274	459	112	224
		27~32号	簡二	6	H12	30	4,710	12,936	456	603	45	5,747	2,627	12,936	253	479	124	745
	今市場	1/2号	簡二	2	H9	30	4,550	11,981	513	568	45	5,735	2,627	11,981	285	458	110	219
		3/4号	簡二	2	H10	30	4,556	12,095	493	571	45	5,673	2,627	12,095	274	459	112	224
改良	第2東洋町		耐5	30	H9	50	6,622	13,167	390	404	70	6,698	7,731	13,167	178	397	7	205
	瑞穂町		耐5	25	H10	50	6,558	13,292	375	405	70	6,617	7,105	13,292	171	388	16	404
	第2瑞穂町		耐2	4	H10	50	6,558	13,292	375	405	70	6,528	5,377	13,292	171	362	42	168
	大政町		耐2	4	H10	50	6,558	13,292	375	405	70	6,545	5,205	13,292	171	360	44	177
	第3東洋町		耐2	4	H10	50	6,558	13,292	375	405	70	6,528	5,377	13,292	171	362	42	168
	第4東洋町		耐2	4	H10	50	6,558	13,292	375	405	70	6,528	5,377	13,292	171	362	42	168

	永楽	簡二	26	H7	30	4,538	11,752	555	561	45	5,862	2,627	11,752	308	457	105	2,725
	永楽町	耐5	25	H8	50	6,655	12,978	406	401	70	6,755	6,911	12,978	185	393	17	437

津島市公営住宅等長寿命化計画

令和5年9月

津島市 建設産業部 都市計画課

〒496-8686 津島市立込町2丁目21番地

電話：(0567)24-1111（代）

FAX：(0567)24-9010