

第4章 長寿命化計画の対象と事業手法の選定

(1) 基本的な考え方

① 事業手法の実施区分

実施する事業手法は、「維持管理」「改善」「建替」「用途廃止」とします。

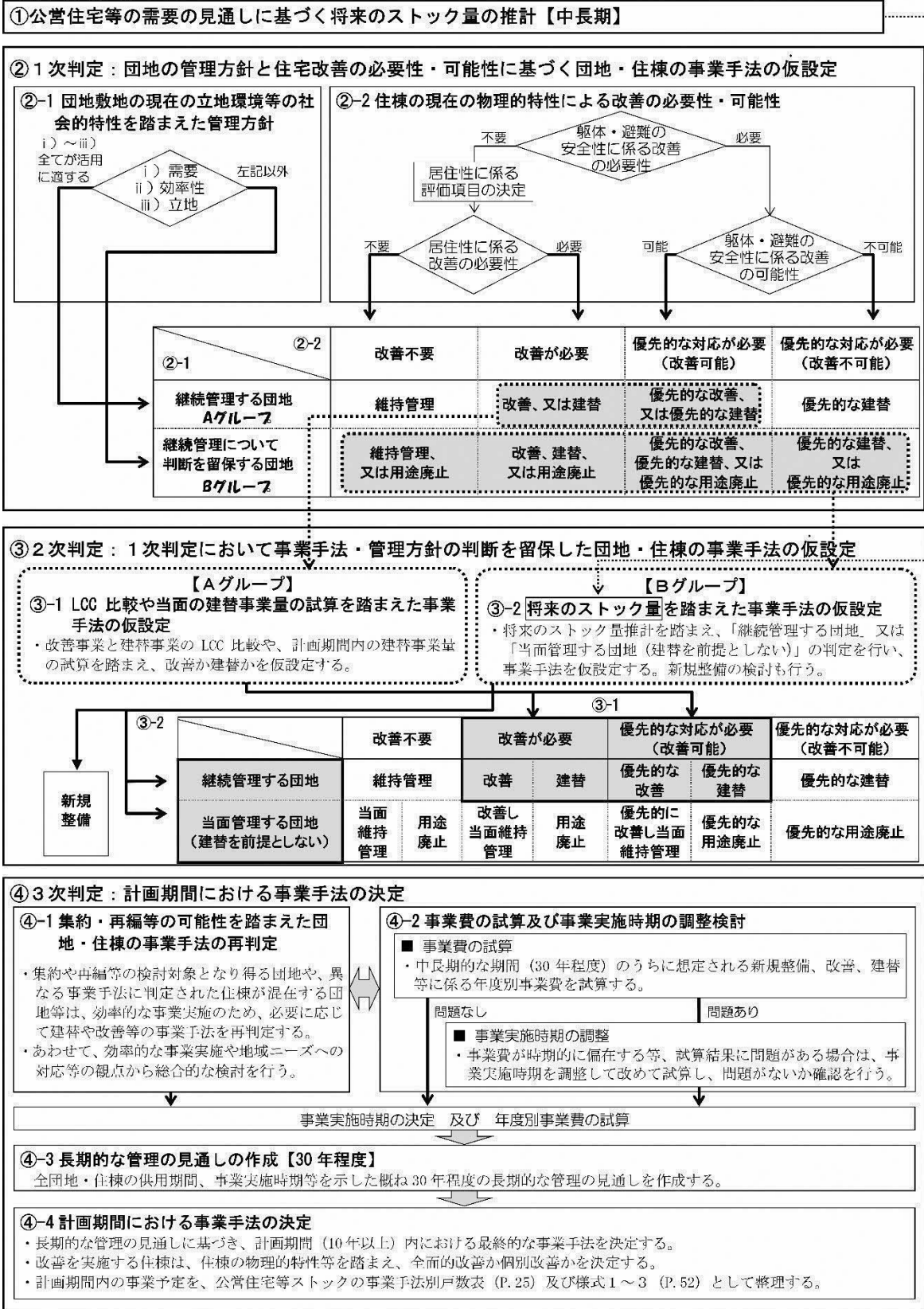
【事業手法の区分】

事業手法	内 容
維持管理	<ul style="list-style-type: none"> 公営住宅等の性能や品質を維持するため、「保守点検」「経常修繕（実施時期を定めない小規模な修繕）」「計画修繕（実施時期を定めて実施する大規模修繕）」「空き家修繕（退去後の原状回復）」等の方法により、適切な維持・保全を行うものを【維持管理】とします。
改善	<ul style="list-style-type: none"> 公営住宅等の性能や品質を維持・向上させるため、以下の改善や改修を個別に行うものを【改善】とします。 また、団地や棟単位で改修や改善を行う場合は【大規模改善】とします。 <ul style="list-style-type: none"> i) 居住性向上型：三点給湯化、トイレの洋式化 等 ii) 福祉対応型：住戸内の手すり設置、段差解消、共用部高齢者対応 等 iii) 安全性確保型：耐震改修、外壁改修 等 iv) 長寿命化型：外壁改修、屋上防水、配管改修 等
建替	<ul style="list-style-type: none"> 現在ある公営住宅等を除却し、その敷地の全部または一部の区域に新たに市営住宅を建設するものを【建替】とします。 現在ある公営住宅等を別の敷地に移転する場合や、別の公営住宅等と併せて建設する統合建替や、公営住宅等の用途を廃止し別の敷地で建設する非現地建替などについても【建替】とします。
用途廃止	<ul style="list-style-type: none"> 現在ある公営住宅等を除却し、その用途を廃止するものを【用途廃止】とします。

② 事業手法の選定フロー

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

■事業手法の選定フロー



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

(2) 公営住宅等の需要見通しと必要管理戸数の設定

公営住宅の必要管理戸数の設定にあたっては、「公営住宅等長寿命化計画策定指針(改定)」(平成 28 年 8 月 国土交通省住宅局住宅総合整備課)に示されている考え方に基づき、今後、概ね 30 年間の公営住宅等の需要の見通しに基づく住宅ストック量を確認した上で、国の住生活基本計画において示されている、将来の公営住宅需要の推計方法を用いて推計を行い設定しました。

①公営住宅等の需要見通しに基づく住宅ストック量の推計

「公営住宅等長寿命化計画策定指針(改定)」の考え方に基づき、「住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム」(令和 3 年 10 月 国土技術政策総合研究所)を用いて、概ね 30 年間の公営住宅等の需要を推計し、住宅ストック量を確認。

②目標年次における公営住宅の需要推計

- i) 住生活基本計画(全国計画)の考え方に基づき、「公営住宅供給目標量設定支援プログラム」を用いて、目標年次における公営住宅の需要(新たに公営住宅を必要とする要支援世帯)を推計。
- ii) 市営および県営の公営住宅の空き家率等を踏まえ、目標年次までの公営住宅の供給可能戸数を算出
- iii) i)の需要推計結果と ii)の供給可能戸数を比較し、必要管理戸数を設定

① 公営住宅等の需要見通しに基づく住宅ストック量の推計

公営住宅等の需要見通しの推計（将来ストック推計）は、「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）」に示されている考え方にに基づき、「住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム」を利用して行いました。その結果、2050年度には著しい困窮年収水準未満の世帯が3,686世帯存在すると予測されます。

※著しい困窮年収水準未満の世帯：世帯年収と地域の民営借家市場の実態から、自力で最低居住面積水準を達成すること（適切な家賃負担割合で最低居住面積水準以上の民間賃貸住宅を確保すること）が著しく困難な年収未満（月収104,000円未満）の世帯。

【著しい困窮年収水準未満の世帯数】

	2020 (R2) 年度央	2025 (R7) 年度央	2030 (R12) 年度央	2035 (R17) 年度央	2040 (R22) 年度央	2045 (R27) 年度央	2050 (R32) 年度央
1人・60歳以上	785	826	852	865	862	848	827
2人	1,308	1,400	1,453	1,496	1,529	1,528	1,490
3人	837	666	509	386	285	207	201
4人	824	681	674	668	662	645	629
5人	375	355	344	345	360	370	361
6人以上	121	147	163	173	180	182	178
合計	4,249	4,075	3,995	3,934	3,879	3,780	3,686

※2020年度～2045年度は「住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム」による推計値。
 ※2050年度の数値は、2020年度～2045年の傾向を基にした推計値。

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

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

その結果、現在のストック量を維持すれば、令和32年（2050）には対応可能なストック量が3,789戸となり著しい困窮年収水準未満世帯数の3,686戸を上回るため、十分なストック量があることが確認されました。

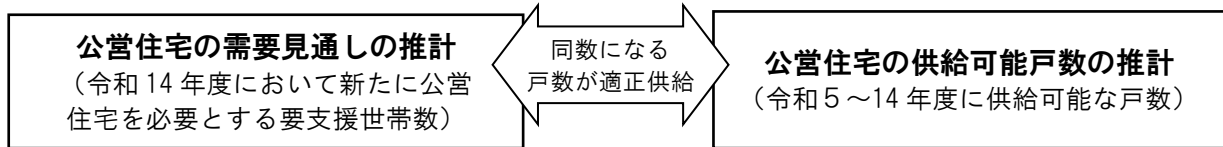
【著しい困窮年収水準未満の世帯数】

		現状値	推計値						
			計画期間						
時期(単位・年度)		2015	2020	2025	2030	2035	2040	2045	2050
		H27	R2	R7	R12	R17	R22	R27	R32
総世帯数(単位・世帯)		59,945	61,154	61,992	62,054	62,150	62,126	61,023	60,640
ストック(著しい困窮年収未満の世帯数)推計結果(単位・世帯)			4,249	4,075	3,995	3,934	3,879	3,780	3,686
対応ストック量 (単位・戸)	①市営	1,392 ^{*1}	1,392	1,390	1,390	1,390	1,390	1,390	1,390
	②県営	944	944	944	944	944	944	944	944
	小計	2,336	2,336	2,334	2,334	2,334	2,334	2,334	2,334
	③低家賃かつ一定の質が確保されたUR・公社住宅等	UR等公的賃貸	30	30	30	30	30	30	30
④低家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅等	民間賃貸住宅	1,409	1,437	1,457	1,459	1,461	1,460	1,434	1,425

※1：令和7年度内に小田住宅内の2住戸について用途廃止する計画。

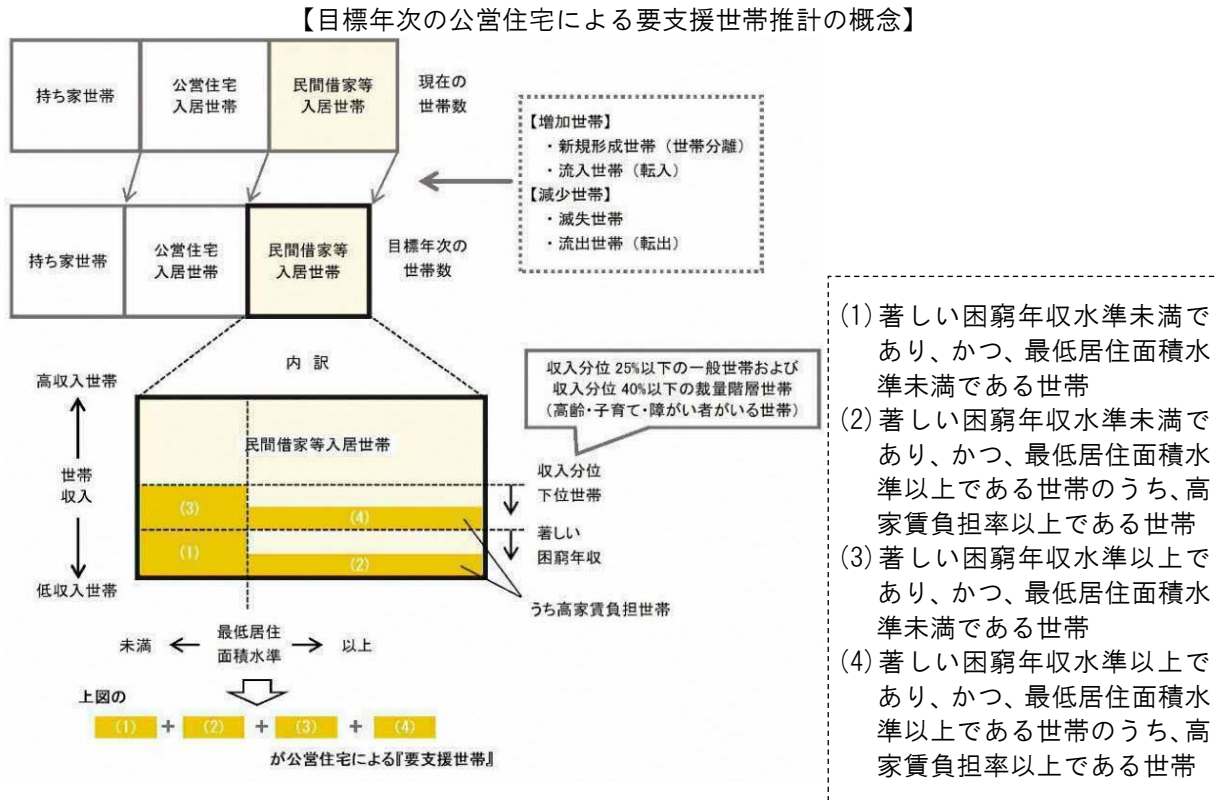
② 公営住宅の必要管理戸数の設定

公営住宅の必要管理戸数は、住生活基本計画（全国計画）で示されている手法を用いて、「i 要支援世帯の推計」と「ii 公営住宅による供給可能戸数の推計」を行い、両者のバランスから適正な管理戸数を設定しました。



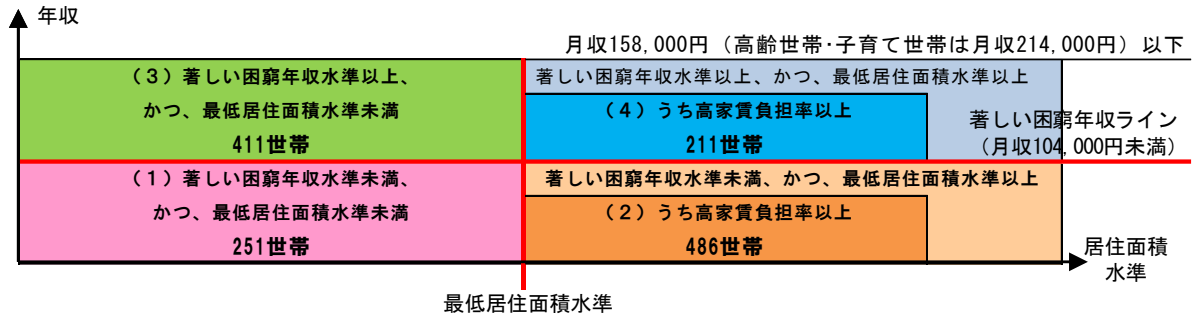
i) 要支援世帯の推計

公営住宅の需要の推計においては、目標年次における民間借家等（民間借家、公団・公社住宅、給与住宅）に居住する世帯で、公営住宅の入居対象世帯（収入分位が下位の世帯）を対象とし、「公営住宅供給目標量設定支援プログラム」を用いて、下記の要件に該当する新たに公営住宅を必要とする要支援世帯数を算出しました。



算出の結果、目標年次令和14年度(2032)においては、新たに公営住宅を必要とする要支援世帯は1,359世帯存在すると推計されます。この世帯について、計画期間(令和5年度～14年度)の10年間で県営または市営の公営住宅で新たに対応することが必要となります。

【目標年次における要支援世帯の推計結果】



※(1)+(2)+(3)+(4) = 251世帯 + 486世帯 + 411世帯 + 211世帯 = 1,359世帯

【最低居住面積水準】

	1人	2人	3～5人	6人	7人以上
最低居住面積水準	25㎡	30㎡	40～60㎡	70㎡	80㎡以上

※最低居住面積水準による必要面積：単身者25㎡以上、2人以上＝世帯人員×10㎡+10㎡

出典：住生活基本計画(全国計画)

※高家賃負担率：年収200万円以下の世帯のうち、民営借家居住世帯における平均家賃負担率。

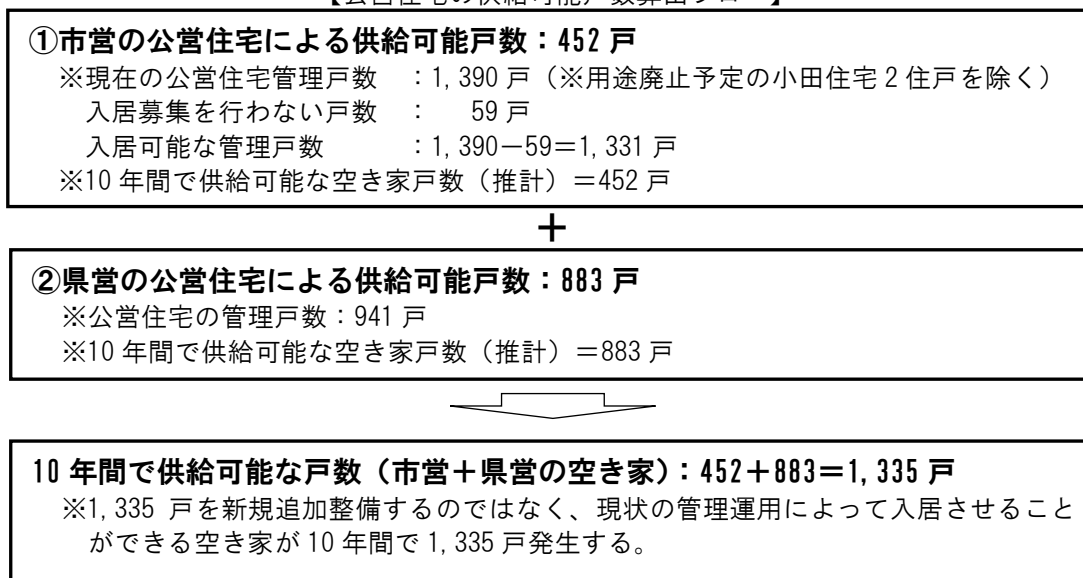
		設定年収	平均家賃	平均負担率	
	～	200万円	1,500,000	38,004	30.4%
200万円	～	300万円	2,500,000	44,003	21.1%
300万円	～	400万円	3,500,000	47,190	16.2%
400万円	～	500万円	4,500,000	50,813	13.6%
500万円	～	700万円	6,000,000	52,702	10.5%
700万円	～	1000万円	8,500,000	58,626	8.3%
1000万円	～				

出典：「公営住宅供給目標量設定支援プログラム」により算出

ii) 公営住宅等による供給可能戸数の推計

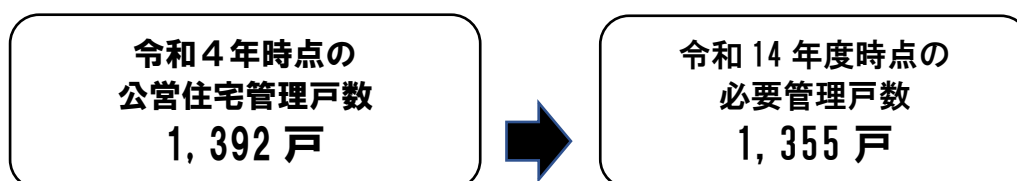
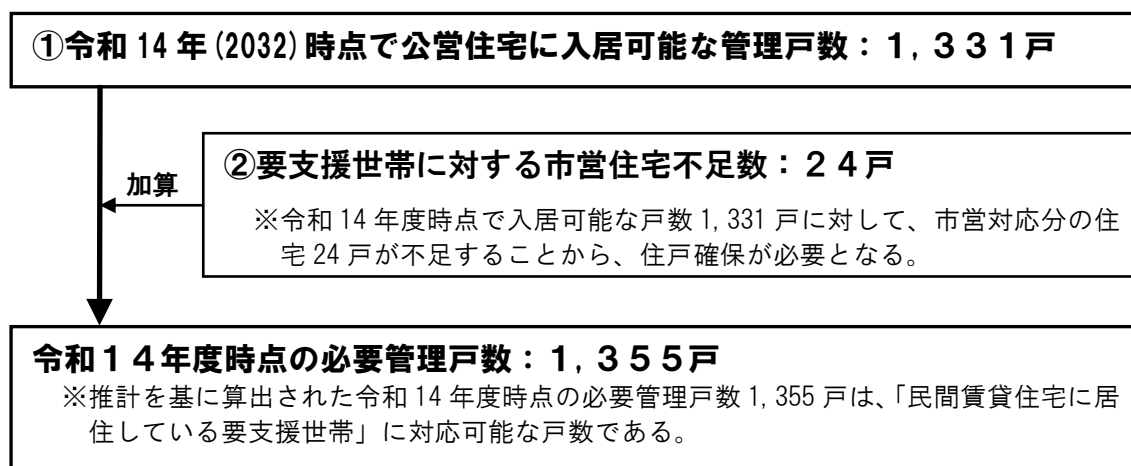
「1) 要支援世帯数の推計」に対して、計画期間（令和5年度～令和14年度）の10年間に供給できる公営住宅戸数を算出しました。その結果、計画期間においては、市営及び県営の公営住宅では、1,335戸が新たに入居可能となります。

【公営住宅の供給可能戸数算出フロー】



iii) 公営住宅必要管理戸数の設定

新たに公営住宅を必要とする要支援世帯数1,359戸に対して、供給可能な戸数が1,335戸であり、24戸が不足する結果となりました。目標年次においては、引き続き管理を行う1,331戸に、目標年次の要支援世帯数に対して不足する24戸を加えた、1,355戸を必要管理戸数とします。



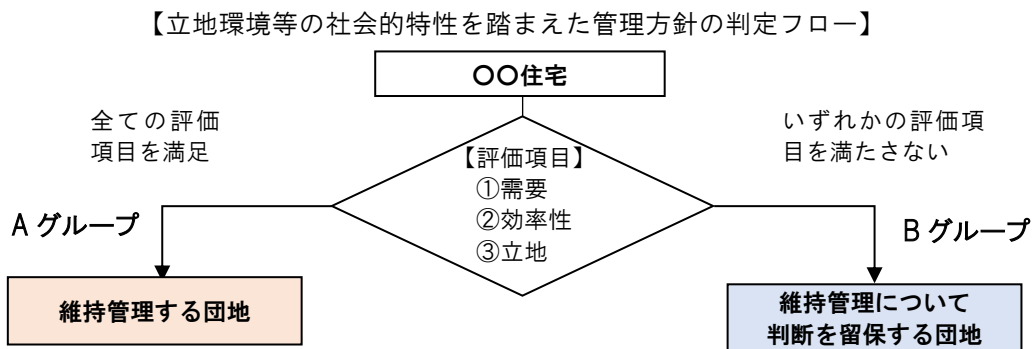
(3) 事業手法の選定

① 1次判定

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

i) 団地敷地の現在の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針【1次判定①】

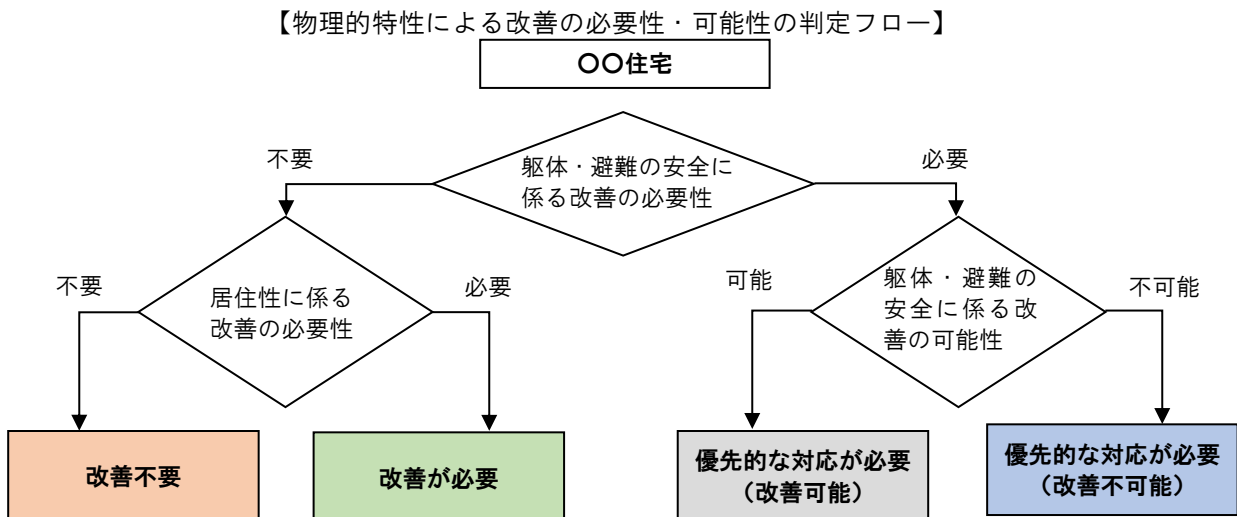
公営住宅等の社会的特性に係る現在の評価として「需要」「効率性」「立地」の3項目により評価を行います。全ての評価項目が活用に適する場合は将来にわたり「継続管理する団地」と仮設定し、いずれかの評価項目が活用に適さない場合は「継続管理について判断を留保する団地」とします。



ii) 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性【1次判定②】

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

これらの判定を踏まえて、住棟を「改善不要」「改善が必要」「優先的な対応が必要（改善可能）」「優先的な対応が必要（改善不可能）」の4区分に分類します。



iii) 1次判定の結果

「団地敷地の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針」と「住棟の物理的特性による改善の必要性・可能性」の判定結果から、各住棟について以下のように1次判定の結果を整理します。

1次判定において、Aグループ、またはBグループに分類される住棟については2次判定を行い、それ以外の住棟については3次判定を行います。

Aグループ：維持管理する団地のうち「改善、または建替」および「優先的な改善、または優先的な建替」の判断を留保する住棟

Bグループ：維持管理について留保する判断を留保する団地

1次判定の結果、次頁のように整理されます。

【1次判定結果】

		住棟の物理的特性による改善の必要性・可能性の判定			
		改善不要 ①	改善が必要 ②	優先的な対応が必要 (改善可能) ③	優先的な対応が必要 (改善不可能) ④
団地敷地の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針による判定	維持管理する 団地【A】	維持管理	改善、又は建替	優先的な改善、又は 優先的な建替	優先的な建替
	該当する 団地名	Aグループ		該当なし	
	維持管理につ いて判断を留 保する団地 【B】	維持管理、 又は用途廃止	改善、建替、又は用途廃止	優先的な改善、優先 的な建替、又は優先 的な用途廃止	優先的な建替、又は優先的な用 途廃止
該当する 団地名	(9団地：219戸) 有原住宅(60戸) パークタウン住宅(80戸) 八幡住宅(6戸) 八幡原住宅(6戸)【特】 多岐住宅(6戸) 山内住宅(24戸) 上分住宅(19戸) 直江新川中央住宅2(12戸) 直江東住宅(6戸)	(45団地：1,121戸) 日吉住宅(9戸) 祥雲荘住宅(60戸) 天神住宅(80戸) 古志住宅(24戸) 小山住宅(48戸) 一の谷住宅(72戸) 大津住宅1・2(48戸) 大津西谷住宅(72戸) 荒茅住宅(30戸) 美談住宅2~5(48戸) 小伊津住宅(24戸) 鳴竹住宅(72戸) 小境住宅(40戸) 駅南住宅(12戸) 駅南住宅(18戸)【特】 菅沢住宅(4戸)【特】 おおくら(8戸)【定】 ふるかわ(4戸)【定】 まきど(4戸)【定】 きたはま(4戸)【定】 栗原住宅(6戸) 反辺町住宅(8戸)【特】 反辺住宅(5戸)【山】 沖代住宅(47戸) 鶴見住宅(16戸) 南ヶ丘住宅(16戸) 久村住宅(28戸) 久村宮ノ前住宅(8戸) 越堂住宅(6戸) 高木住宅(6戸)【山】 鶴見住宅(12戸)【特】 常楽寺住宅(60戸) 夕日ヶ丘住宅(36戸) 夕日ヶ丘住宅(24戸)【特】 小松原住宅3(6戸) エスポワール小松(8戸)【定】 大井住宅(12戸) 直江住宅(26戸) 直江杉沢住宅(24戸) 直江新川中央住宅1(12戸) 7クイ-コ-ポ-ラスひかわ(28戸)【特】 直江杉沢住宅(12戸)【特】 メゾン神立住宅(6戸)【定】 7クイ-コ-ポ-ラスひかわ(28戸)【定】	該当なし	(15団地：255戸) 真幸ヶ丘住宅(40戸) 浜山住宅(24戸) 大津住宅3(2戸) 塩の原住宅(18戸)【改】 美談住宅1(6戸) 牧戸住宅(70戸) 宮内住宅(4戸) 小田住宅(10戸) 高木住宅(4戸) 小松原住宅1~2,4(26戸) 湖西住宅(15戸) 新生北住宅(4戸) 新生南住宅(10戸) 久木西住宅(10戸) 久木東住宅(12戸)	

※表中 の4団地は判定が重複する団地を示す。

② 2次判定

1次判定において事業手法・管理方針の判断を留保した団地・住棟を対象として、以下の2段階の検討から事業手法を仮設定します。

i) LCC比較や当面の建替事業量の試算を踏まえた事業手法の仮設定【2次判定一①】

1次判定において、Aグループ（継続管理する団地のうち、改善か建替かの判断を留保する団地・住棟）と判定された公営住宅等は、LCC比較等を踏まえて事業手法（改善又は建替）を仮設定することになりますが、該当する公営住宅等はありませんでした。

ii) 将来ストック量を踏まえた事業手法の仮設定【2次判定一②】

現在の公営住宅の管理戸数は1,392戸であり、必要管理戸数(1,355戸)を考慮すると現在のストック量を維持する必要があります。

よって、全ての住宅を将来にわたって「継続管理する団地」とし、事業手法を仮設定します。

2次判定結果は1次判定と同様の結果になりました。

③ 3次判定

3次判定では、1次判定結果および2次判定結果に、個別の団地や住宅ストック以外の要因を考慮したうえで、計画期間における団地別・住棟別の事業手法を決定します。

i) 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

1次および2次判定結果を踏まえ、集約や再編等の検討対象となり得る団地や、異なる事業手法に判定された住棟の混在する団地等は、効率的な事業実施のため、必要に応じて建替や改善等の事業手法を再判定します。

あわせて、効率的な事業実施や地域ニーズへの対応等の観点から総合的な検討を行います。

【団地単位での効率化】

多数の住棟が建替える中で一部の棟のみが改善と判断された場合は、全てを建替えることによる有効活用の可能性の検討を行います。また、全住棟が改善と判断された団地において、改善事業実施時期を分散させることが妥当な場合でも、同時期発注によるコストダウンの可能性の検討も行います。

【集約・再編等の可能性】

一定の地域において複数の建替と判定された中・小規模団地が存在する場合、小規模団地を建替えると有効活用に限界があるため、中規模団地に集約し有効活用を図り、利便性の高い中心市街地において改善と判定された団地がある場合は、当該住棟を別団地に集約したうえで、民間事業者への売却や、地域の実情を踏まえた集約・再編等の可能性の検討を行います。

【地域ニーズへの対応】

100戸以上の団地の建替時に、原則として保育所・老人福祉法に定める施設等を併設することが国の補助条件となっていることを考慮し、建替と判定された団地周辺において、住宅市街地総合整備事業が予定されている場合や都市計画道路のインフラ整備が予定されている場合は、それらと連携した団地の建替の検討を行います。

また、一定の地域において複数の建替と判定された団地が存在する場合、他の事業主体の団地（UR賃貸、公社住宅等）との敷地の交換による効率的な事業実施等の検討も行います。

ii) 事業費の試算および事業実施時期の調整検討

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

事業量および事業費が時期的に偏在する場合は、将来にわたる事業実施が可能となるよう事業実施期間を調整して、改めて試算し問題がないか確認を行います。

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

【事業費の試算】

概ね30年間で必要となる事業費としては、以下を想定し、事業費の試算を行います。

○改善事業

- ・「優先的な改善」と仮設定した住棟は、可能な限り早期に事業着手します。
- ・経過年数と構造に応じて、必要性の高いものから改善事業を実施するものと仮定します。
- ・改善内容については、屋根及び外壁、屋上防水の改善等の長寿命化を図る改善、給湯設備の整備や下水道への接続等の居住性の向上を図る改善について実施するものとします。

○建替事業

- ・「優先的な建替」と仮設定した住棟は、可能な限り早期に事業着手します。
- ・「建替」と仮設定した住棟については、経過年数と構造に応じて必要性の高いものから順に建替事業に着手するものとします。
- ・建替え時に必要に応じて減少させる等、適正管理戸数との調整を図るものとします。

【事業実施時期等の調整】

一定の時期に事業が集中する等円滑に事業を実施することが困難と判断されるものについて事業実施時期を調整します。

【3次判定結果】

維持管理	改善	建替
(9団地:219戸) 有原住宅(60戸) パークタウン住宅(80戸) 八幡住宅(6戸) 八幡原住宅(6戸)[特] 多岐住宅(6戸) 山内住宅(24戸) 上分住宅(19戸) 直江新川中央住宅2(12戸) 直江東住宅(6戸)	(43団地:1,123戸) 日吉住宅(9戸) 祥雲荘住宅(60戸) 天神住宅(80戸) 古志住宅(24戸) 小山住宅(48戸) 一の谷住宅(72戸) 大津住宅(50戸) 大津西谷住宅(72戸) 荒茅住宅(30戸) 美談住宅(54戸) 小伊津住宅(24戸) 鳴竹住宅(72戸) 小境住宅(40戸) 駅南住宅(12戸) 駅南住宅(18戸)[特] 菅沢住宅(4戸)[特] おおくら(8戸)[定] ふるかわ(4戸)[定] まきど(4戸)[定] きたはま(4戸)[定] 栗原住宅(6戸) 反辺町住宅(8戸)[特] 反辺住宅(5戸)[山] 沖代住宅(47戸) 鶴見住宅(16戸) 南ヶ丘住宅(16戸) 久村住宅(28戸) 久村宮ノ前住宅(8戸) 越堂住宅(6戸) 高木住宅(6戸)[山] 鶴見住宅(12戸)[特] 常楽寺住宅(60戸) 夕日ヶ丘住宅(36戸) 夕日ヶ丘住宅(24戸)[特] エスポワール小松(8戸)[定] 大井住宅(12戸) 直江住宅(26戸) 直江杉沢住宅(24戸) 直江新川中央住宅1(12戸) アクティコーポラスひかわ(28戸)[特] 直江杉沢住宅(12戸)[特] メゾン神立住宅(6戸)[定] アクティコーポラスひかわ(28戸)[定]	(13団地:253戸) 真幸ヶ丘住宅(40戸) 浜山住宅(24戸) 塩の原住宅(18戸)[改] 牧戸住宅(70戸) 宮内住宅(4戸) 小田住宅(10戸) 高木住宅(4戸) 小松原住宅(32戸) 湖西住宅(15戸) 新生北住宅(4戸) 新生南住宅(10戸) 久木西住宅(10戸) 久木東住宅(12戸)

※表中 の2団地は判定が重複する団地を示す。

※表中 の3団地は2次判定と3次判定で団地内の住棟で結果の変更があった団地を示す。

大津住宅…2戸(建替→改善)

美談住宅…6戸(建替→改善)

小松原住宅…6戸(改善→建替)

④ 団地別住棟別の活用手法

3次判定の結果を踏まえ、各種法別の市営住宅ストックの管理戸数を以下のとおりとします。

対象	公営住宅	特定公共 賃貸住宅	小集落 改良住宅	山村住宅	定住促進 住宅	合計
管理戸数	1,392	112	18	11	62	1,595
維持管理	213	6	0	0	0	219
改 善	944	106	0	11	62	1,123
建替予定	198	0	18	0	0	216
用途廃止予定	37	0	0	0	0	37

	管理戸数 (R4時点)	建替による 減少戸数	用途廃止戸数	管理戸数 (建替等実施後)
公営住宅	1,392	35	2	1,355
特定公共賃貸住宅	112	0	0	112
小集落改良住宅	18	0	0	18
山村住宅	11	0	0	11
定住促進住宅	62	0	0	62
総 計	1,595	35	2	1,558

第5章 手法別の実施方針

(1) 点検の実施方針

公営住宅等のストックの状況を適切に把握するため、定期点検や日常点検、入退去時の点検を実施していきます。また、点検結果に応じた詳細調査と適切な修繕等の実施、さらに、今後の修繕・改善事業等に活用できるよう適切な電子データ管理を行っていきます。

① 定期点検及び日常点検の実施方針

【定期点検】

- ・ 建築基準法第12条に基づく定期点検を、3年に1回実施し、そのうち外壁の仕上げがモルタル塗りの住棟については、定期点検の4回に一度外壁の全面打診、または赤外線による調査を実施します。また、法定点検対象外の住棟や集会所なども同様な点検を実施します。

- ・ 点検項目、劣化損傷の程度の評価は、概ね以下のとおりとします。

i) 主な点検項目

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

ii) 劣化損傷の程度

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

【日常点検】

- ・ 目視により確認することが可能な部位等については、1年に1回日常点検を実施します。
- ・ 点検は、公営住宅等日常点検マニュアルに基づき実施します。

【入退去時点検】

- ・ バルコニーや住戸内の専用部分については、定期点検や日常点検を行うことが困難であるため、入退去時に点検を行います。

② 点検結果に応じた適切な修繕等の実施

- ・ 定期点検の結果、「C：不具合があるが範囲不明（要詳細調査）」および「D：即、補修・改善を要する」となった部位等や、日常点検、入退去時点検時に不具合や詳細な調査が必要となった部位については、専門業者に委託して詳細調査を実施し、その調査結果に基づき適切な修繕等を実施します。

③ 修繕・改善事業等に活用できるデータの管理

・「団地別」「住棟別」のカルテを作成し、公営住宅情報として電子データにより効率的な運用管理に努めます。カルテには、住宅の基本情報や点検・修繕履歴などを記録し、計画的な修繕・改善事業に活用します。

・カルテの記載事項は、概ね以下のとおりとします。

i) 団地カルテ

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

ii) 住棟カルテ

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

iii) その他項目

・配置図、目視点検リスト、点検による指摘写真、修繕・改善履歴など

(2) 計画修繕の実施方針

公営住宅等の住戸性能や居住環境を長期にわたって良好に維持していくため、公営住宅等長寿命化計画策定指針（平成 28 年 8 月 国土交通省住宅局）に示される修繕周期や修繕項目を参考にしながら、点検結果や建物の内外装・設備等の経年劣化に応じて、通常修繕（経常修繕・一般修繕）や計画修繕（大規模修繕）を適時適切に実施します。

少額の修繕は管理を委託している島根県住宅供給公社が行い、計画修繕（大規模修繕）等は市が行うことで、迅速かつ効率的に実施していきます。

令和 2 年度（2020）から、長期に渡り継続して入居する世帯の住戸については、住戸内の修繕要望調査を行い、老朽化している床壁等の修繕を計画的に実施しています。

令和 2 年度（2020）は、入居から 45 年以上経過している 17 世帯、令和 3 年度（2021）は入居から 35 年以上経過している 22 世帯について、住戸内の修繕を行いました。

令和 4 年度は入居から 30 年以上経過している世帯について行い、令和 5 年度以降も引き続き実施していきます。

【維持修繕等の内容の分類】

分類		主な実施内容
通常修繕	経常修繕	<ul style="list-style-type: none"> ・保守点検などの点検結果に基づく問題箇所の修繕。 ・水漏れ、外壁のひび割れ等、不特定の時期に発生する不具合に対して、その都度実施する修繕。 ・軽微な維持補修、また、退去となった空室の住戸内において、畳やクロス・襖の交換など実施する必要がある箇所における修繕。 ・修繕費が 50 万円以上の工事は市が実施し、50 万円未満は管理を委託している島根県住宅供給公社が実施。 ・長期入居者住戸の老朽修繕を令和 5 年度から令和 8 年度まで実施。
	一般修繕	<ul style="list-style-type: none"> ・周期的に実施する必要がある修繕のうち、大規模修繕に比べ多額の費用を要さない修繕。 ・建具の改修、浴槽、流し等の改修、倉庫扉改修、外構補修など。
計画修繕 （大規模修繕）		<ul style="list-style-type: none"> ・周期的に実施する必要がある計画的な修繕。 ・屋上防水改修、外壁改修、給・配水管改修、ガス管改修、浴室改修、床下改修など多額の費用を要するもの。

(3) 改善事業の実施方針

計画期間における公営住宅の入居の需要見通しに対して、現在、受入れが可能なストック量を保有していることから、計画期間の前期は、対応が急がれる改善事業等を優先的に実施します。

団地・住棟の状況に応じた改善事業の必要性・効果を考慮し、改善事業類型毎の実施方針を以下のとおりとします。

なお、本計画期間中においては、長寿命化型を基本に改善事業を実施していきます。

また、用途廃止および建替が行われるまでの間、当面維持管理を行う住戸については、通常修繕に併せて居住性向上や福祉対応を検討します。

【改善事業の実施方針】

改善の類型	方針	主な実施内容
居住性向上型	・居住性の確保・向上を図るため、住戸規模・間取りの改善や住戸住棟設備の機能向上を行う。	①給水施設の機能改善 (給水圧力の向上)
福祉対応型	・高齢者などが安全・安心して居住できるよう、住戸内、共用部などのバリアフリー化を進める。	②階段手すり設置 ③トイレの洋式化
安全性確保型	・躯体の安全性を高めるための耐震改修、円滑で安全な避難経路の確保、防犯性や落下・転倒防止など生活事故防止に配慮した改善。	④エレベーター改修
長寿命化型	・居住性や安全性等が確保され長期的な活用を図る住棟について、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。	⑤外壁の改修 ⑥屋上防水改修

【改善事業の実施スケジュール】

地域	団地名	建設年度	管理戸数	改善内容	年度										
					R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	
出雲地域	有原住宅	H20	30	④			④								
		H24	30	④			④								
	真幸ヶ丘住宅	S34	20	②	②										
		S35	20	②	②										
	古志住宅	S45	24	①						①					
	小山住宅	S48	24	①				①							
		S50	24	①				①							
	浜山住宅	S52	24	②	②										
	一の谷住宅	S53	24	①⑤⑥			⑤⑥		①						
		S54	24	①⑤⑥		⑤⑥			①						
		S55	24	①⑤⑥	⑤⑥				①						
	大津住宅	S56	24	①									①		
		S57	24	①									①		
	大津西谷住宅	S59	24	⑤⑥				⑤⑥							
		S60	24	⑤⑥					⑤⑥						
		S61	24	⑤⑥						⑤⑥					
パークタウン住宅	H15	40	④		④										
	H17	40	④		④										
塩の原住宅	S48	18			②										
平田地域	美談住宅	S58	6	②		②									
		S59	8*	②		②									
	小境住宅	S54	10	②③	③	②									
		S55	10	②③	③	②									
		S56	6	②③		②③									
		S57	6	②③		②③									
		S58	4	②③		②③									
	S58	4	②		②										
おおくら	H6	8	⑤									⑤			
ふるかわ	H7	4	⑤										⑤		
まきど	H7	4	⑤										⑤		
佐田地域	宮内住宅	S62	4	②	②										
多伎地域	沖代住宅	S51	16	⑤⑥								⑤⑥			
		S52	15	⑤⑥									⑤⑥		
	S53	16	⑤⑥										⑤⑥		
鶴見住宅	S53	16	⑤⑥							⑤⑥					
大社地域	小松原住宅	S51	10	②	②										
		S52	12	②	②										
		S55	6	②	②										
	H1	4	②	②											
エスポワール小松	H5	8	⑤								⑤				
斐川地域	湖西住宅	S39	5	②		②									
		S40	5	②		②									
		S40	5	②		②									
	直江住宅	S62	12	②		②									
		H1	14	②		②									
直江新川中央住宅	H13	12	④	④											

※8戸のうち4戸が対象

- ①給水施設の機能改善(給水圧力の向上)
- ②階段手すり設置
- ③トイレの洋式化
- ④エレベーター改修
- ⑤外壁の改修
- ⑥屋上防水改修

(4) 建替事業の実施方針

① 建替の基本方針

i) 適正な公営住宅等の整備水準の確保

建替事業の実施にあたっては、住戸規模、高齢者対応水準、省エネルギー水準、環境対策等、公営住宅法に求められる「住宅の品質確保の促進等に関する法律の評価基準」を満たす性能を確保します。

また、駐車場については、高齢化が進行する状況を考慮し、来客用や福祉用の駐車場の確保に努めます。

ii) 統合による建替の検討

建替にあたっては、小規模な住宅団地などで現地建替が効果的でないと判断される場合は、統合による建替を検討していきます。また、各地域の公営住宅等戸数の需要バランスにも考慮します。

② その他、建替・用途廃止住宅に関する方針

非現地建替する場合は、新住宅の建替が完了し、旧住宅からの既存入居者の移転が完了した後、速やかに解体除却を行うことを検討します。

④ 建替事業の実施方針

建替事業については、社会情勢の変化などによる公営住宅の需要の変化や改善事業の進捗状況を確認しながら、概ね5年後、本計画を見直す際に、公営住宅の需要見通しの検証を行い、建替時期、戸数及び統廃合等に、部分的な用途廃止を含めて検討を行います。

なお、実施にあたっては、牧戸、湖西、新生北、新生南団地を優先的に取り組みます。

【優先的に建替を実施する団地】

地域	管理区分	団地名	管理戸数	構造	階数	建設年度	実施方針
平田	公営	牧戸	70	簡易耐火	1	S46~49	現地建替
斐川	公営	湖西	15	簡易耐火	2	S39・40	湖西、新生北、新生南を統合建替。
		新生北	4	簡易耐火	1	S41	
		新生南	10	簡易耐火	1	S43	
総計			99	-			

【建替を計画している団地】

地域	管理区分	団地名	管理戸数	構造	階数	建設年度	実施方針
出雲	公営	真幸ヶ丘	40	簡易耐火	2	S34・35	計画を見直す際に検討
	改良	塩の原	18	簡易耐火	2	S48	
	公営	浜山	24	簡易耐火	2	S52	
佐田	公営	宮内	4	木造	2	S62	
多伎	公営	小田	10	簡易耐火	1	S46	
		高木	4	簡易耐火	1	S47	
大社	公営	小松原	32	簡易耐火	2	S51・52・55・H元	
斐川	公営	久木西	10	簡易耐火	1	S46	
		久木東	12	簡易耐火	1	S47	
総計			154	-			

第6章 ライフサイクルコストとその縮減効果の算出

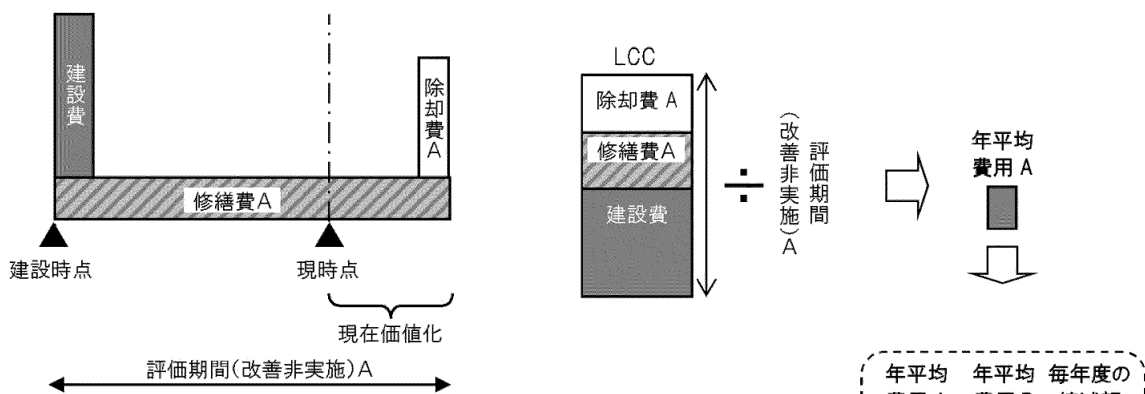
計画期間内に長寿命化型改善事業を実施する住棟については、「ライフサイクルコスト（LCC）算定プログラム」に基づき、ライフサイクルコスト（以下、「LCC」といいます。）の縮減効果を算出します。

(1) LCCの算出方法

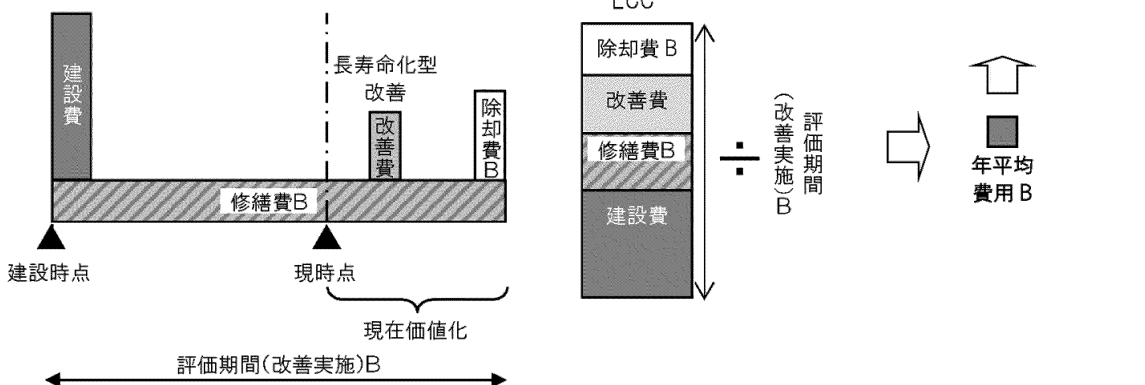
長寿命化型改善事業によるLCCの縮減効果は、「長寿命化型改善を実施する場合」と「実施しない場合」について、それぞれ建設から除却までに要するコストを算出し、住棟単位の年平均費用で比較を行います。

なお、LCC縮減効果は、「長寿命化型改善を実施する場合」のLCCが「長寿命化型改善を実施しない場合」のLCCを下回った場合に、改善によるLCCの縮減効果があると判定されます。

(改善を実施しない住棟)



(改善を実施する住棟)



① 1棟のLCC縮減効果＝②LCC（計画前）－③LCC（計画後）

〔単位 千円/棟・年〕

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

〔単位 千円/棟・年〕

*（建設費＋修繕費＋除却費）は公営住宅等長寿命化計画に基づく改善事業（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（改善非実施）末までに実施した修繕工事費（※）
- ・除却費：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）：改善事業を実施しない場合に想定される管理期間

※現時点以後、将来に発生するコスト（将来の修繕費、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。

$$\text{③LCC（計画後）} = \frac{\text{（建設費＋改善費＋修繕費＋除却費）}^*}{\text{評価期間（改善実施）}}$$

〔単位 千円/棟・年〕

*（建設費＋改善費＋修繕費＋除却費）は公営住宅等長寿命化計画に基づく改善事業（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）に要するコスト。

- ・建設費：②の記載と同じ
- ・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（※）
- ・修繕費：建設後、評価期間（改善実施）末までに実施した修繕工事費（※）
- ・除却費：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）：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）

※現時点以後、将来に発生するコスト（将来の修繕費、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。

(2) LCCの算出結果

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

【改善事業によるLCCの算出結果】

地域	団地名	種別	建設年度	階数	管理戸数	改善前LCC (千円/年)	改善後LCC (千円/年)	LCC縮減効果 (千円/年)
出雲地域	一の谷住宅	公営住宅	S53~55	4	72	24,837	20,601	4,236
	大津西谷住宅	公営住宅	S59~61	3	72	21,104	19,163	1,941
平田地域	おおくら	定住促進賃貸住宅	H6	2	8	3,100	2,288	812
	ふるかわ	定住促進賃貸住宅	H7	2	4	1,609	1,186	423
	まきど	定住促進賃貸住宅	H7	2	4	1,609	1,186	423
多伎地域	沖代住宅	公営住宅	S51~53	4	47	16,468	12,898	3,570
	鶴見住宅	公営住宅	S53	4	16	5,627	4,611	1,016
大社地域	エスポワール小松	定住促進賃貸住宅	H5	2	8	3,100	2,288	812
合計						77,454	64,221	13,233

※算出時の評価期間は、改善前50年、改善後70年として設定。

第7章 長寿命化のための事業実施予定一覧

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

【様式1】 計画修繕・改善事業の実施予定一覧

【様式2】 新規事業整備及び建替事業の実施予定一覧

【様式3】 共同施設に係る事業の実施予定一覧（集会所・遊具等）

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名： 出雲市

住宅の区分： 公営住宅 特定公共 地価課 賃貸住宅 (公共債) 改良住宅 その他 ()

団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設 年度	次期点検時期		修繕・改善事業の内容										LCC 縮減効果 (千円/年)	備考	
					法定点検	法定点検に 準じた点検	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14			
有原住宅	1～2	60	耐火構造	H20・24	R5				エレベータ改修 (安全性確保)										
真幸ヶ丘住宅	1～2	40	簡易耐火二階	S34・35		R5	階段手すり設置 (高齢者対応)												
古志住宅		24	耐火構造	S45	R5							給水設備 (居住性)							
小山住宅	2～3	48	耐火構造	S48・50	R5					給水設備 (居住性)									
浜山住宅		24	簡易耐火二階	S52		R5	階段手すり設置 (高齢者対応)												
一の谷住宅	1～3	72	耐火構造	S53～55	R5		外壁改修・ 屋上防水 (長寿命化)	外壁改修・ 屋上防水 (長寿命化)	外壁改修・ 屋上防水 (長寿命化)		給水設備 (居住性)							4,236	
大津住宅	1～3	50	耐火構造 簡易耐火平家	S56・57 S57	R5									給水設備 (居住性)					
大津西谷住宅	1～3	72	耐火構造	S59～61	R5				外壁改修・ 屋上防水 (長寿命化)	外壁改修・ 屋上防水 (長寿命化)	外壁改修・ 屋上防水 (長寿命化)							1,941	
パークタウン住宅	1～4	80	耐火構造	H15・17	R5			エレベータ改修 (安全性確保)											
美談住宅	1～5	54	簡易耐火平家 簡易耐火二階 耐火構造	S57 S58 S59～61	R5			階段手すり設置 (高齢者対応)											
小境住宅	1～6	40	簡易耐火二階 耐火構造	S54～58 S58		R5	トイレ洋式化 (高齢者対応)	階段手すり設置 トイレ洋式化 (高齢者対応)											
宮内住宅		4	木造	S62		R5	階段手すり設置 (高齢者対応)												
沖代住宅	1～3	47	耐火構造	S51～53	R5								外壁改修・ 屋上防水 (長寿命化)	外壁改修・ 屋上防水 (長寿命化)	外壁改修・ 屋上防水 (長寿命化)			3,570	
鶴見住宅	1	16	耐火構造	S53	R5							外壁改修・ 屋上防水 (長寿命化)						1,016	

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名： 出雲市

住宅の区分： 公営住宅 特定公共
賃貸住宅 地価課
(公共債) 改良住宅 その他 ()

団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設 年度	次期点検時期		修繕・改善事業の内容										LCC 縮減効果 (千円/年)	備考	
					法定点検	法定点検に 準じた点検	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14			
小松原住宅	1~4	32	簡易耐火二階 木造	S51・52・55 H元		R5	階段手すり設置 (高齢者対応)												
湖西住宅		15	簡易耐火二階	S39・40		R5	階段手すり設置 (高齢者対応)												
直江住宅	1~2	26	耐火 構造	S62・H元	R5		階段手すり設置 (高齢者対応)												
直江新川中央 住宅	1~2	24	耐火 構造	H13・14		R5	エレベータ改修 (安全性確保)												
塩の原住宅	1~9	18	簡易耐火二階	S48		R5	階段手すり設置 (高齢者対応)												

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名： 出雲市

住宅の区分： 公営住宅 特定公共
賃貸住宅 地価課
(公共用務) 改良住宅 その他 (定住促進賃貸住宅)

団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設 年度	次期点検時期		修繕・改善事業の内容										LCC 縮減効果 (千円/年)	備考			
					法定点検	法定点検に 準じた点検	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14					
おおくら		8	準耐火 構造	H6		R5											外壁改修 (長寿命化)		812		
ふるかわ		4	準耐火 構造	H7		R5												外壁改修 (長寿命化)		423	
まきど		4	準耐火 構造	H7		R5												外壁改修 (長寿命化)		423	
エスポワール小松		8	準耐火 構造	H5		R5											外壁改修 (長寿命化)		812		

【様式2】新規整備事業及び建替事業の実施予定一覧

事業主体名： 出雲市

住宅の区分： 公営住宅 特定公共 地優賃 (公共供給) 改良住宅 その他 ()

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期点検時期		新規又は建替整備予定年度	LCC (千円/年)	備考
					法定点検	法定点検に準じた点検			
牧戸住宅	西1~3 新1~2	70	簡易耐火平家	S46~49			R10以降	35,463	
湖西住宅		15	簡易耐火二階	S39・40			R10以降	7,599	新生北・南住宅と統合。
新生北住宅		4	簡易耐火平家	S41			R10以降	2,026	湖西・新生南住宅と統合。
新生南住宅		10	簡易耐火平家	S43			R10以降	5,066	湖西・新生北住宅と統合。
真幸ヶ丘住宅	1~2	40	簡易耐火二階	S34・35			R15以降	20,265	
塩の原住宅		18	簡易耐火二階	S48			R15以降	9,119	
浜山住宅		24	簡易耐火二階	S52			R15以降	12,159	
宮内住宅		4	木造	S62			R15以降	2,736	
小田住宅		10	簡易耐火平家	S46			R15以降	5,066	
高木住宅	1	4	簡易耐火平家	S47			R15以降	2,026	
小松原住宅	1~4	32	簡易耐火二階 木造	S51・52・55 H元			R15以降	16,212	
久木西住宅		10	簡易耐火平家	S46			R15以降	5,066	
久木東住宅		12	簡易耐火平家	S47			R15以降	6,079	

【様式3】共同施設に係る事業の実施予定一覧（集会所・遊具等）

事業主体名： 出雲市

住宅の区分： 公営住宅 特定公共
賃貸住宅 地優賃
（公共供給） 改良住宅 その他（ ）

団地名	共同施設名	建設年度	次期点検時期		維持管理・改善事業の内容										備考		
			法定点検	法定点検に 準じた点検	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14			
			維持管理・改善事業の該当なし														

注) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。