

【案】

第2期瑞浪市市営住宅長寿命化計画

令和5年__月
(2023年__月)

瑞 浪 市

目 次

第1章 長寿命化計画の目的及び位置付け	1
第2章 本市の住宅概況	4
1. 将来の人口動向	4
2. 賃貸用住宅ストックの状況	4
第3章 市営住宅の現状把握	5
1. 既存資料収集整理	5
2. 現地調査	21
第4章 需要推計	24
1. 推計方法	24
2. 推計結果	27
3. 需要推計等を踏まえた管理戸数	28
第5章 長寿命化に関する基本方針	31
1. 市営住宅整備の基本方針	31
2. スtock状況の把握（定期点検及び日常点検）・修繕の実施・データ 管理に関する方針	31
3. スtockの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の 縮減に関する方針	32
第6章 事業手法の選定	33
1. 事業手法の整理	33
2. 事業手法の選定フロー	34
3. 1次判定（団地・住棟の事業手法の仮設定）	35
4. 2次判定	41
5. 3次判定	47
第7章 点検の実施方針	54
第8章 計画修繕の実施方針	55

第9章 改善事業の実施方針	56
1. 安全性確保型	56
2. 長寿命化型	56
3. 福祉対応型	56
4. 居住性向上型	56
第10章 長寿命化のための事業実施予定一覧	57
1. 計画期間内に実施する修繕管理・改善事業の内容	57
2. 計画修繕・改善事業の実施予定一覧	58
第11章 ライフサイクルコストとその縮減効果の算出	59
1. ライフサイクルコストの縮減効果の算定方法	59
2. ライフサイクルコストの縮減効果の算定結果	62
参考資料 団地別棟別ライフサイクルコストの縮減効果算出結果	63
参考資料 現地調査結果	77

※ 計画中の図表及び参考資料は、全て令和5年1月1日現在の情報に基づく。

第1章 長寿命化計画の目的及び位置付け

(1) 長寿命化計画及び改定の背景

市営住宅長寿命化計画は、市営住宅の状況やニーズ等を踏まえ、住棟毎に、集約、改善、修繕等の活用手法を定め、効率的に事業を実施することにより、良質なストックを効果的に長期活用するための方針を定めるものである。また、掲げた方針のもと、事業に伴う費用対効果を算出し、活用手法の選定を行うことで長寿命化による更新コストの削減と事業量の平準化等を図ることを目的とした計画である。

瑞浪市（以下「本市」という。）では、平成25年（2013年）3月に「瑞浪市市営住宅長寿命化計画」を策定し、この計画に基づき修繕・改善等を実施してきた。

一方で、市営住宅の8割程度が法定耐用年限を経過しており、それらの維持や更新が課題となっている。上位計画である「第6次瑞浪市総合計画」で想定する公営住宅等の需要へ適切に対応するための施策を検討するとともに、「瑞浪市公共施設等総合管理計画」とも整合を取りつつ、定期的な点検や予防保全的な修繕によりトータルコストの縮減を図っていく必要があることから、現行計画の実施状況を踏まえ、新たに「第2期瑞浪市市営住宅長寿命化計画」（以下「本計画」という。）を策定する。

(2) 長寿命化計画の目的

本市の市営住宅は、昭和33年から住宅に困窮する低所得者に対して良質な住宅を供給することを目的に建設されてきた。本市では、令和5年（2023年）1月1日時点において、市営住宅を384戸有している。これらの多くは、昭和30～40年代にかけて大量に供給されたものであることから、すでに耐用年数を超過している住宅や、躯体の補修が必要な住宅もみられる。しかし、そのすべてを一斉に更新することは、コスト面から不可能であるため、今ある住宅ストックを今後も長期的に活用するための取り組みを進めていく必要がある。

このような背景や今般の市営住宅を取り巻く社会情勢の変化を踏まえ、中長期的な視野で、市営住宅ストックの計画的・効率的な住宅更新や点検の強化、早期修繕を図るため、団地別住棟別の長寿命化のための維持管理等の事業・取組について定め、長寿命化による更新コストの削減と事業量の平準化を図るとともに、既存民間住宅を活用した借上げ公営住宅の供給や家賃補助も視野に入れ、持続可能な管理体制を整えることを目的とする。

※ 参考 市営住宅の長寿命化の必要性

「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）」（平成 28 年（2016 年）8 月国土交通省住宅局）より抜粋

（１）公営住宅の長寿命化の必要性

平成 18 年（2006 年）6 月、本格的な少子高齢社会、人口・世帯減少社会の到来を目前に控え、現在及び将来における国民の豊かな住生活を実現するため、住生活基本法が制定された。この住生活基本法の制定により、住宅セーフティネットの確保を図りつつ、健全な住宅市場を整備するとともに、国民の住生活の「質」の向上を図る政策への本格的な転換を図る道筋が示された。

国民の居住ニーズの多様化・高度化、人口・世帯減少社会の到来、環境制約の一層の高まり等様々な課題を抱える 21 世紀の我が国において、住生活基本法に掲げられた基本理念にのっとり、国民が真に豊かさを実感できる社会を実現するためには、住宅単体のみならず居住環境を含む住生活全般の「質」の向上を図るとともに、フローの住宅建設を重視した政策から良質なストックを将来世代へ継承していくことを主眼とした政策へ大きく舵を切っていくことが不可欠である。

このようなストック重視の社会的背景のもと、公営住宅等の分野については、厳しい財政状況下において、更新期を迎えつつある老朽化した大量の公営住宅等の効率的かつ円滑な更新を行い、公営住宅等の需要に的確に対応することが地方公共団体の課題となっている。公営住宅等の効率的かつ円滑な更新を実現する上で、公営住宅等の長寿命化を図り、ライフサイクルコストの縮減につなげていくことが重要である。

これらを踏まえ、公営住宅等においては、点検の強化及び早期の管理・修繕により更新コストの縮減をめざし、公営住宅等長寿命化計画の策定及びこれに基づく予防保全的管理、長寿命化に資する改善を推進していくため、平成 21 年（2009 年）3 月、公営住宅等長寿命化計画策定指針（以下「旧指針」という。）が策定された。

（２）政府全体の取組の動向

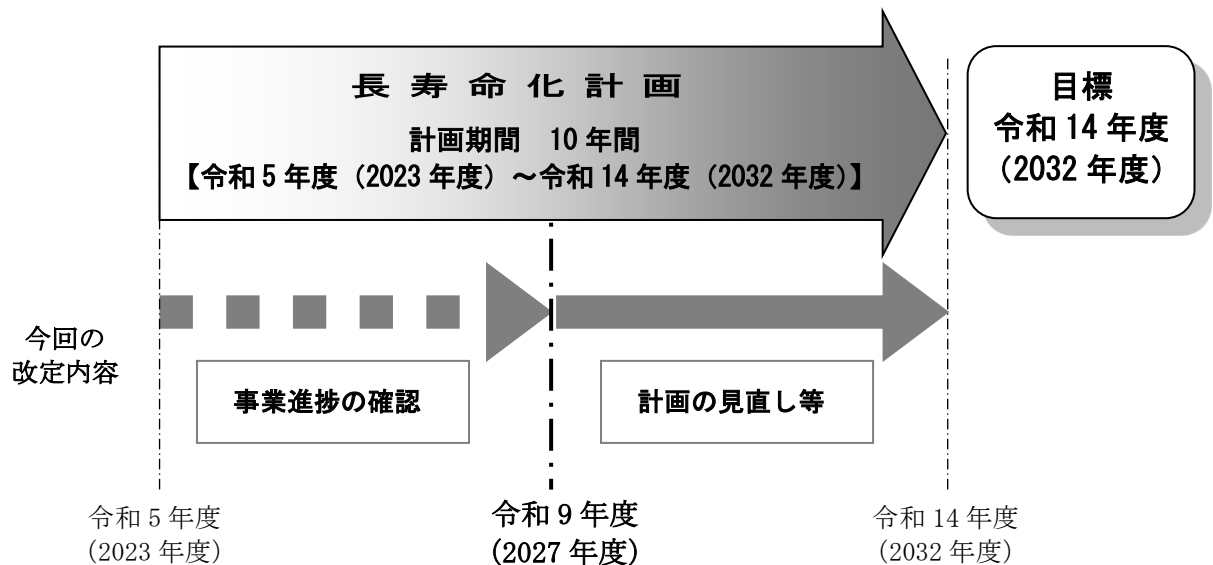
平成 21 年（2009 年）3 月の旧指針の策定以降、公営住宅を取り巻く住宅や公共施設等の全般的な取組として以下の計画等が策定されている。公営住宅等長寿命化計画の策定にあたっては、これらとの整合を意識する必要がある。

- 1) 住生活基本計画（全国計画）／国土交通省／令和 3 年（2021 年）3 月見直し
- 2) インフラ長寿命化基本計画／インフラ老朽化対策の推進に関する関係省庁連絡会議／平成 25 年（2013 年）11 月
- 3) 国土交通省インフラ長寿命化計画（行動計画）（第二期）／国土交通省／令和 3 年（2021 年）6 月
- 4) 公共施設等総合管理計画の策定にあたっての指針／総務省／令和 4 年（2022 年）4 月改訂
- 5) 社会資本整備審議会・交通政策審議会技術分科会技術部会における提言／令和 4 年（2022 年）12 月

(3) 計画期間

本計画は、令和5年度（2023年度）から令和14年度（2032年度）までの10年間の計画期間とする。

ただし、今後の事業の進捗状況や社会経済情勢の変化に応じて、適宜、見直しを行うものとする。



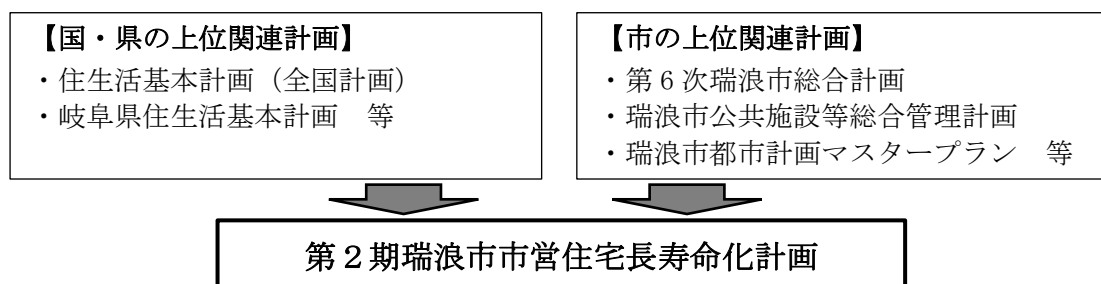
(4) 計画の対象

本計画の対象は、市営住宅9団地、78棟、384戸とする。

(5) 位置付け

本計画は、「住生活基本計画（全国計画）」、「岐阜県住生活基本計画」、「岐阜県高齢者居住安定確保計画」、「第6次瑞浪市総合計画」、「瑞浪市公共施設等総合管理計画」を上位関連計画とする本市の住宅事情に即した既存市営住宅等の保全計画であるため、それらの上位関連計画と整合を図り、現行計画を改定する。

なお、公営住宅等整備事業、公営住宅等ストック総合改善事業に係る社会資本整備総合交付金の交付等にあたっては、原則として公営住宅等長寿命化計画に基づいて行うことを要件としており、本計画は、当該事業に対する交付金の活用を前提としたものとなる。

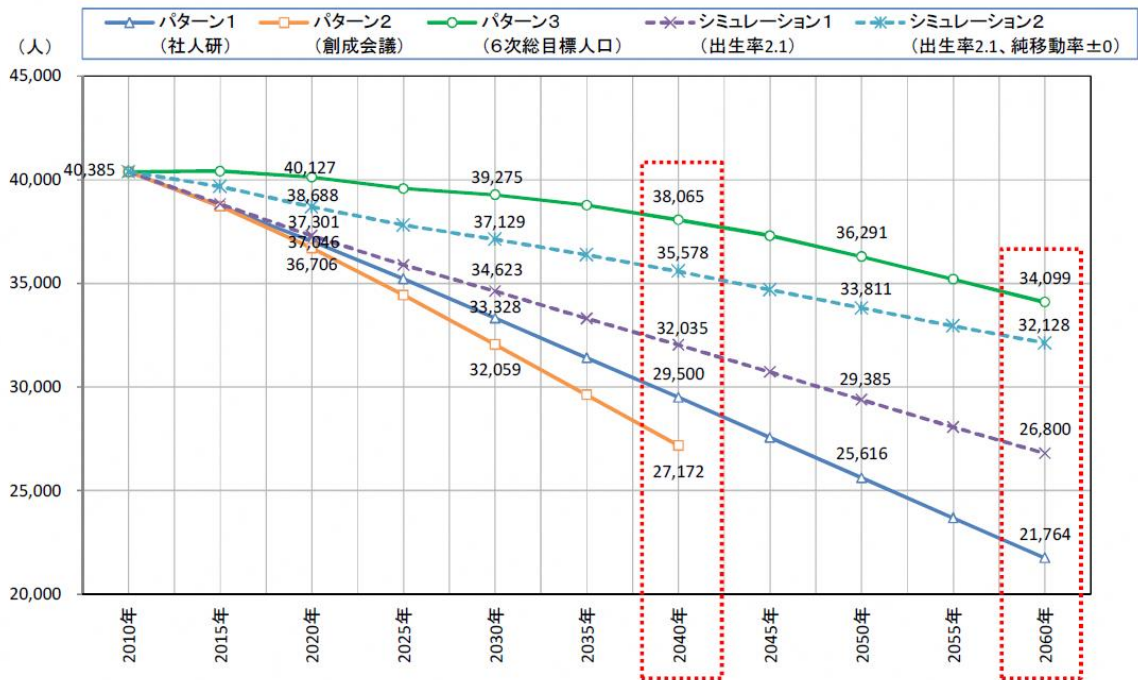


第2章 本市の住宅概況

1. 将来の人口動向

本市の将来人口は、「第2期瑞浪市まち・ひと・しごと創生総合戦略」（令和4年3月）において、令和42年（2060年）、3万4千人程度（パターン3）の人口を確保することが目標として掲げられている。

図 2-1 将来の人口動向（人口ビジョンより）



資料：第2期瑞浪市まち・ひと・しごと創生総合戦略

2. 賃貸用住宅ストックの状況

平成30年度（2018年度）の賃貸用住宅ストックは、住宅総数16,610戸に対して4,530戸と27.3%という状況である。また、賃貸用住宅ストックの空家率は25.8%という状況である。

表 2-1 賃貸用住宅ストックの状況

項	目	H30 値
住宅総数	㊦	16,610 戸
空家（住宅総数中）	㊩	2,700 戸
うち賃貸用住宅の空家（公営+民営）	㊵	1,170 戸
入居中の賃貸用住宅（公営+民営）	㊶	3,360 戸
住宅総数に占める賃貸用住宅の割合	$(\text{㊵} + \text{㊶}) \div \text{㊦}$	27.3%
賃貸用住宅の空家率（公営+民営）	$\text{㊵} \div (\text{㊵} + \text{㊶})$	25.8%

資料：平成30年住宅・土地統計調査

第3章 市営住宅の現状把握

1. 既存資料収集整理

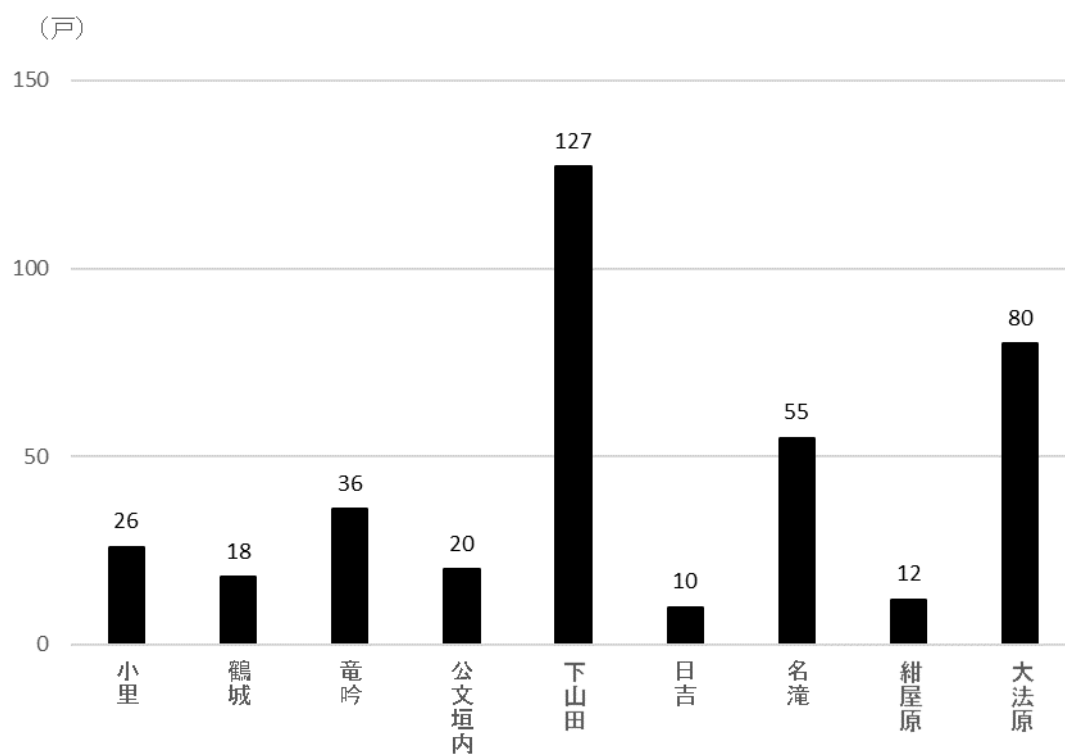
(1) 市営住宅の状況

本市では、令和5年（2023年）1月1日時点、市営住宅を9団地、78棟、384戸を管理している。団地の規模を管理戸数からみると10～127戸で、100戸以上の団地は下山田団地のみであり、中小規模の団地が多い状況である。

表3-1 市営住宅の基礎情報

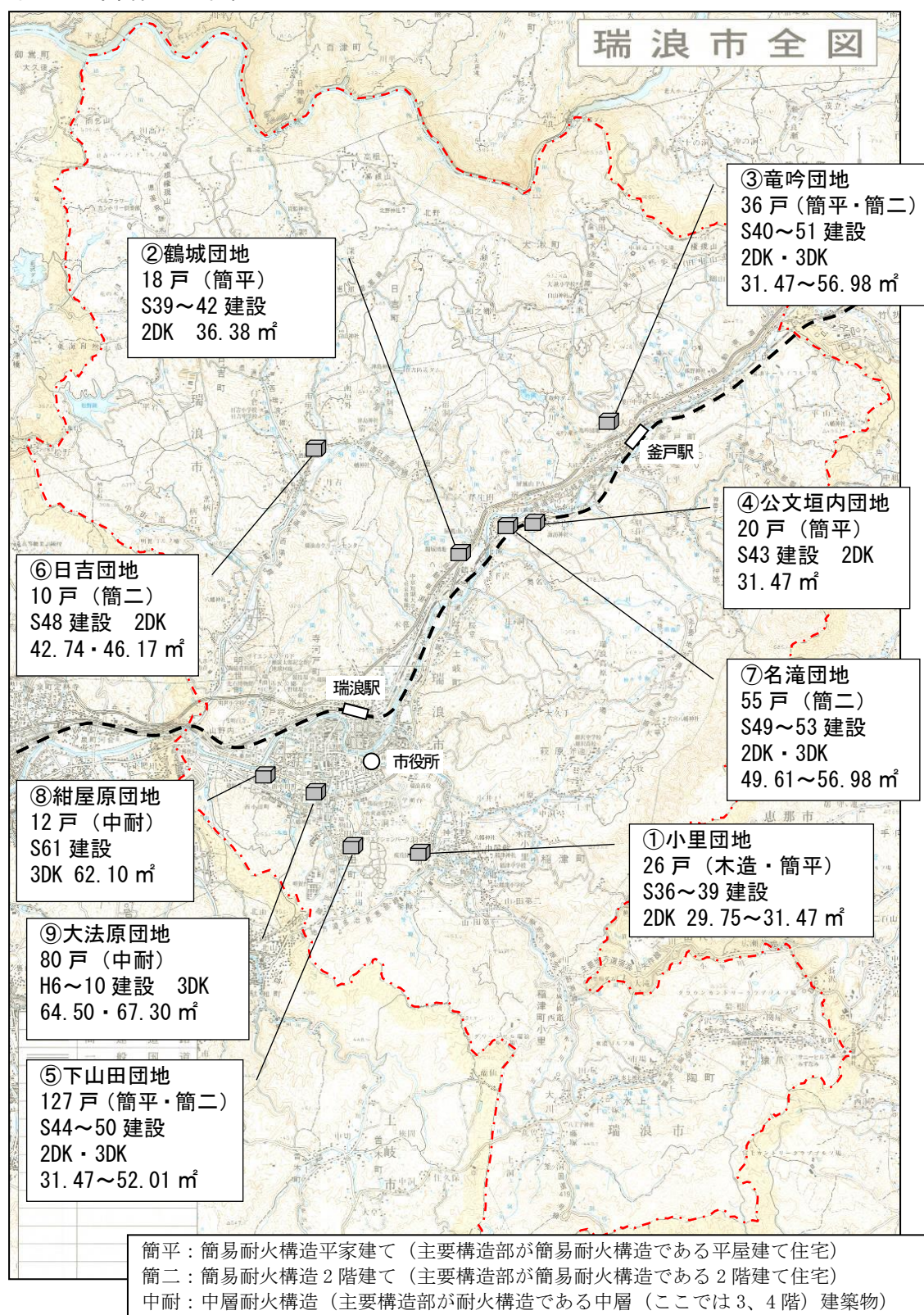
団地名	棟名	棟数(棟)	戸数(戸)	所在地	建設年度	備考
小里	D	3	6	稲津町小里1946番地の1	S36	募集停止
	E	2	6		S37	
	F	1	4		S38	
	G	3	10		S39	
鶴城	C	2	6	土岐町2777番地	S39	募集停止
	D	1	4		S40	
	E	2	8		S42	
竜吟	A	2	8	釜戸町1069番地の363	S40	募集停止
	B	2	8		S41	
	D	3	14		S42	
	E	1	3		S50	
	F	1	3		S51	
公文垣内	B	5	20	釜戸町586番地の1	S43	募集停止
下山田	B	4	20	山田町846番地の1	S44	
	C	5	20		S45	
	E	4	20		S46	
	G	4	20		S47	
	H	2	10		S47	
	I	3	15		S48	
	J	1	5		S48	
	K	3	10		S50	
	L	2	7		S50	
日吉	A	1	5	日吉町4087番地	S48	募集停止
	B	1	5		S48	
名滝	A	8	30	土岐町3568番地の1	S49	
	B	2	10		S49	
	C	3	10		S52	
	D	2	5		S53	
紺屋原	A	1	12	西小田町3丁目186番地	S61	
大法原	A	1	8	南小田町1丁目68番地	H6	
	B	1	24		H6	
	C	1	32		H8	
	D	1	16		H10	
総計		78	384			

図 3-1 団地別の戸数状況



本市の市営住宅の位置は以下のとおりであり、森林等が大半を占める市北部や東部を除き、概ね市全域に配置されている。

図 3-2 市営住宅の位置



(2) 構造・居住性

①構造

構造は、簡易耐火構造2階建て（以下「簡二」という。）（38.5%）が最も多く、次いで、簡易耐火構造平家建て（以下「簡平」という。）（35.9%）、中層耐火構造（以下「中耐」という。）（23.9%）の順である。

階数は、2階建て（38.6%）が最も多く、次いで平屋建て（平家）（37.5%）が多い状況である。3階以上の団地は、紺屋原団地と大法原団地の2団地である。

表 3-2 構造の状況

団地名	棟名	棟数(棟)	戸数(戸)	構造	階数	団地名	棟名	棟数(棟)	戸数(戸)	構造	階数
小里	D	3	6	木造	1	下山田	B	4	20	簡平	1
	E	2	6	簡平	1		C	5	20	簡平	1
	F	1	4	簡平	1		E	4	20	簡二	2
	G	3	10	簡平	1		G	4	20	簡二	2
鶴城	C	2	6	簡平	1		H	2	10	簡平	1
	D	1	4	簡平	1		I	3	15	簡二	2
	E	2	8	簡平	1		J	1	5	簡二	2
竜吟	A	2	8	簡平	1		K	3	10	簡二	2
	B	2	8	簡平	1		L	2	7	簡二	2
	D	3	14	簡平	1	日吉	A	1	5	簡二	2
	E	1	3	簡二	2		B	1	5	簡二	2
	F	1	3	簡二	2	名滝	A	8	30	簡二	2
公文垣内	B	5	20	簡平	1		B	2	10	簡二	2
							C	3	10	簡二	2
D							2	5	簡二	2	
紺屋原						A	1	12	中耐	3	
						大法原	A	1	8	中耐	4
B							1	24	中耐	4	
C							1	32	中耐	4	
D							1	16	中耐	4	

図 3-3 構造別状況

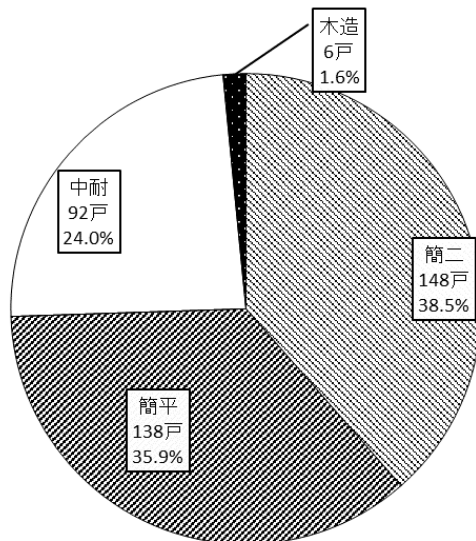
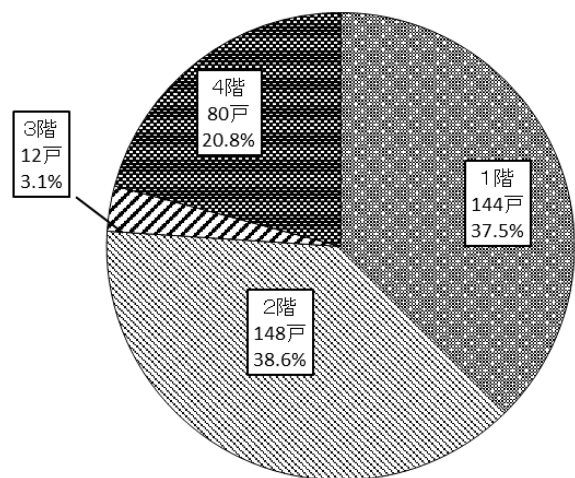


図 3-4 階数別状況



②居住性

居住性は、住宅の広さや間取り、施設設備、バリアフリー化対応などの状況について整理を行った。整理結果は以下のとおりである。

間取りは2K～3DKであり、2DK、3DKが主となっている。

給湯の形態は、大法原団地は二点給湯であり、その他の団地については、平成14年度（2002年度）より居住者の入替時期に順次浴室の給湯設備（一点給湯）を設置している。

バリアフリー化対応は、住戸内及び共用部ともに、すべての団地で対応していない。

排水施設は、小里団地、鶴城団地、竜吟団地、公文垣内団地は汲み取り、下山田団地、日吉団地、名滝団地、紺屋原団地、大法原団地は公共下水道である。

表 3-3 居住性の状況

団地名	棟名	住宅専用面積(㎡)	間取り	浴槽の有無※	給湯の形態	高齢化対応度合		エレベーター (3F以上)	排水施設
						住戸内 段差	共用部 の段差		
小里	D	29.75	2DK	—	居住者の入替時期に順次設置（浴室のみ（一点給湯））	×	×	—	汲み取り
	E	31.00	2DK	—		×	×	—	汲み取り
	F	31.47	2DK	—		×	×	—	汲み取り
	G	31.47	2DK	—		×	×	—	汲み取り
鶴城	C	36.38	2DK	—		×	×	—	汲み取り
	D	36.38	2DK	—		×	×	—	汲み取り
	E	36.38	2DK	—		×	×	—	汲み取り
竜吟	A	31.47	2DK	—		×	×	—	汲み取り
	B	31.47	2DK	—		×	×	—	汲み取り
	D	31.47	2DK	—		×	×	—	汲み取り
	E	49.61	2DK	—		×	×	—	汲み取り
	F	56.98	3DK	—		×	×	—	汲み取り
公文垣内	B	31.47	2DK	—		×	×	—	汲み取り
下山田	B	31.47	2DK	○		×	×	—	公共下水
	C	36.52	2DK	○		×	×	—	公共下水
	E	42.74	2DK	○		×	×	—	公共下水
	G	42.74	2DK	○		×	×	—	公共下水
	H	34.00	2DK	○		×	×	—	公共下水
	I	46.17	2DK	○		×	×	—	公共下水
	J	42.74	2DK	○		×	×	—	公共下水
	K	52.01	3DK	○		×	×	—	公共下水
日吉	A	46.17	2DK	—		×	×	—	公共下水
	B	42.74	2DK	—		×	×	—	公共下水
名滝	A	52.01	3DK	○		×	×	—	公共下水
	B	49.61	2DK	○		×	×	—	公共下水
	C	56.98	3DK	○		×	×	—	公共下水
	D	55.44	3DK	○		×	×	—	公共下水
紺屋原	A	62.10	3DK	○		×	×	×	公共下水
大法原	A	64.50	3DK	○	二点給湯	×	×	×	公共下水
	B	67.30	3DK	○		×	×	×	公共下水
	C	67.30	3DK	○		×	×	×	公共下水
	D	64.50	3DK	○		×	×	×	公共下水

※ 現在、募集を停止している団地住棟の浴槽の有無については「-」表示してある。

(3) 安全性（耐震性、避難の安全性）

耐震性は、新耐震以前の建物について、一部抽出で耐震診断を実施しており、PC造は安全性が確認されているものの、ブロック造については耐震性能が確保されていない状況である。

二方向避難については、該当する中耐の市営住宅すべてにバルコニーに避難器具等が整備されており、避難の安全性は確保されている状況である。

表 3-4 耐震性と避難の安全性（二方向避難）の状況

団地名	棟名	建築年度	構造		戸数 (戸)	耐震性		二方向 避難
						新耐震	耐震 診断	
小里	D	S36	木造	木造	6	—	— ※1	—
	E	S37	簡平	ブロック造	6	—	× ※2	—
	F	S38	簡平	ブロック造	4	—	× ※2	—
	G	S39	簡平	ブロック造	10	—	× ※2	—
鶴城	C	S39	簡平	ブロック造	6	—	× ※2	—
	D	S40	簡平	ブロック造	4	—	× ※2	—
	E	S42	簡平	ブロック造	8	—	× ※2	—
竜吟	A	S40	簡平	PC造	8	—	○ ※2	—
	B	S41	簡平	PC造	8	—	○ ※2	—
	D	S42	簡平	PC造	14	—	○ ※2	—
	E	S50	簡二	PC造	3	—	○ ※2	—
	F	S51	簡二	PC造	3	—	○ ※2	—
公文垣内	B	S43	簡平	PC造	20	—	○ ※2	—
下山田	B	S44	簡平	PC造	20	—	○ ※2	—
	C	S45	簡平	PC造	20	—	○ ※2	—
	E	S46	簡二	PC造	20	—	○ ※2	—
	G	S47	簡二	PC造	20	—	○ ※2	—
	H	S47	簡平	PC造	10	—	○ ※2	—
	I	S48	簡二	PC造	15	—	○ ※2	—
	J	S48	簡二	PC造	5	—	○ ※2	—
	K	S50	簡二	PC造	10	—	○ ※2	—
日吉	L	S50	簡二	PC造	7	—	○ ※2	—
	A	S48	簡二	PC造	5	—	○ ※2	—
名滝	B	S48	簡二	PC造	5	—	○ ※2	—
	A	S49	簡二	PC造	30	—	○ ※2	—
	B	S49	簡二	PC造	10	—	○ ※2	—
	C	S52	簡二	PC造	10	—	○ ※2	—
大法原	D	S53	簡二	PC造	5	—	○ ※2	—
	A	S61	中耐	鉄筋コンクリート造	12	○	—	○
	A	H6	中耐	鉄筋コンクリート造	8	○	—	○
	B	H6	中耐	鉄筋コンクリート造	24	○	—	○
紺屋原	C	H8	中耐	鉄筋コンクリート造	32	○	—	○
	D	H10	中耐	鉄筋コンクリート造	16	○	—	○

※1 老朽化の著しい木造については、耐震診断を実施しておらず「-」表示としてある。

※2 各タイプから抽出した住宅に対して耐震診断を実施した結果をもとに判断している。

(4) 入居者属性

①世帯人員

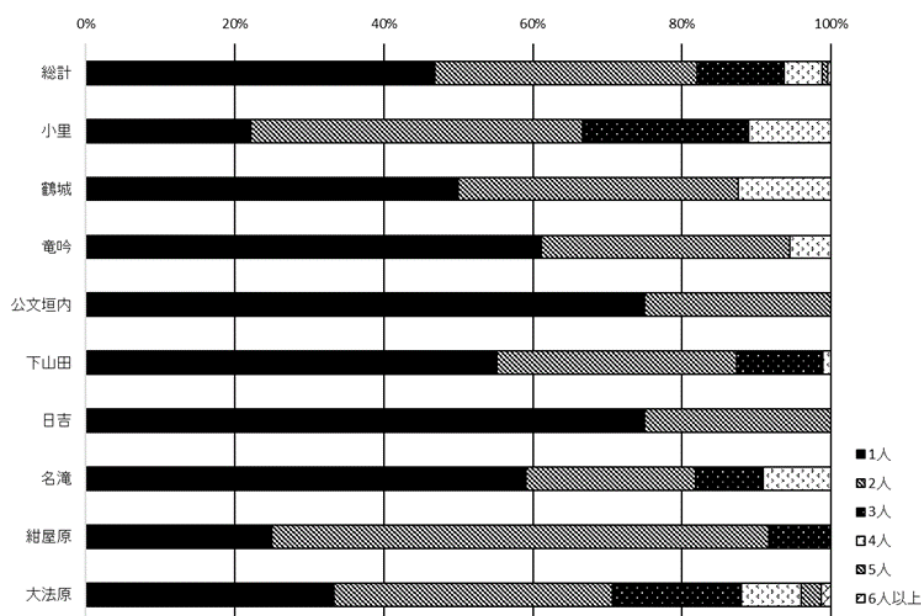
世帯人員をみると、「1人」(46.9%)が最も多く、次いで「2人」(35.1%)が多い状況である。およそ半数の団地で1人が多い状況となっている。

表 3-5 入居者の世帯人員状況

団地名	上段:戸数(戸)、下段:割合(%)						総計
	1人	2人	3人	4人	5人	6人以上	
小里	2 (22.2)	4 (44.4)	2 (22.2)	1 (11.1)	0 (0.0)	0 (0.0)	9 (100.0)
鶴城	4 (50.0)	3 (37.5)	0 (0.0)	1 (12.5)	0 (0.0)	0 (0.0)	8 (100.0)
竜吟	11 (61.1)	6 (33.3)	0 (0.0)	1 (5.6)	0 (0.0)	0 (0.0)	18 (100.0)
公文垣内	3 (75.0)	1 (25.0)	0 (0.0)	0 (0.0)	0 (0.0)	0 (0.0)	4 (100.0)
下山田	48 (55.2)	28 (32.2)	10 (11.5)	1 (1.1)	0 (0.0)	0 (0.0)	87 (100.0)
日吉	3 (75.0)	1 (25.0)	0 (0.0)	0 (0.0)	0 (0.0)	0 (0.0)	4 (100.0)
名滝	13 (59.1)	5 (22.7)	2 (9.1)	2 (9.1)	0 (0.0)	0 (0.0)	22 (100.0)
紺屋原	3 (25.0)	8 (66.7)	1 (8.3)	0 (0.0)	0 (0.0)	0 (0.0)	12 (100.0)
大法原	25 (33.3)	28 (37.3)	13 (17.3)	6 (8.0)	2 (2.7)	1 (1.3)	75 (100.0)
総計	112 (46.9)	84 (35.1)	28 (11.7)	12 (5.0)	2 (0.8)	1 (0.4)	239 (100.0)

※ 表中の数字の合計が 100.0%にならないのは、四捨五入の関係によるものである。

図 3-5 入居者の世帯人員状況



②世帯主の年齢

世帯主の年齢を区別にみると、「70～79歳」（31.4％）が最も多く、次いで「80歳以上」（23.4％）、「50～59歳」（18.0％）が多い状況である。

昨今の傾向として、単身の高齢者の申込みが多く、入居者が高齢化している状況である。

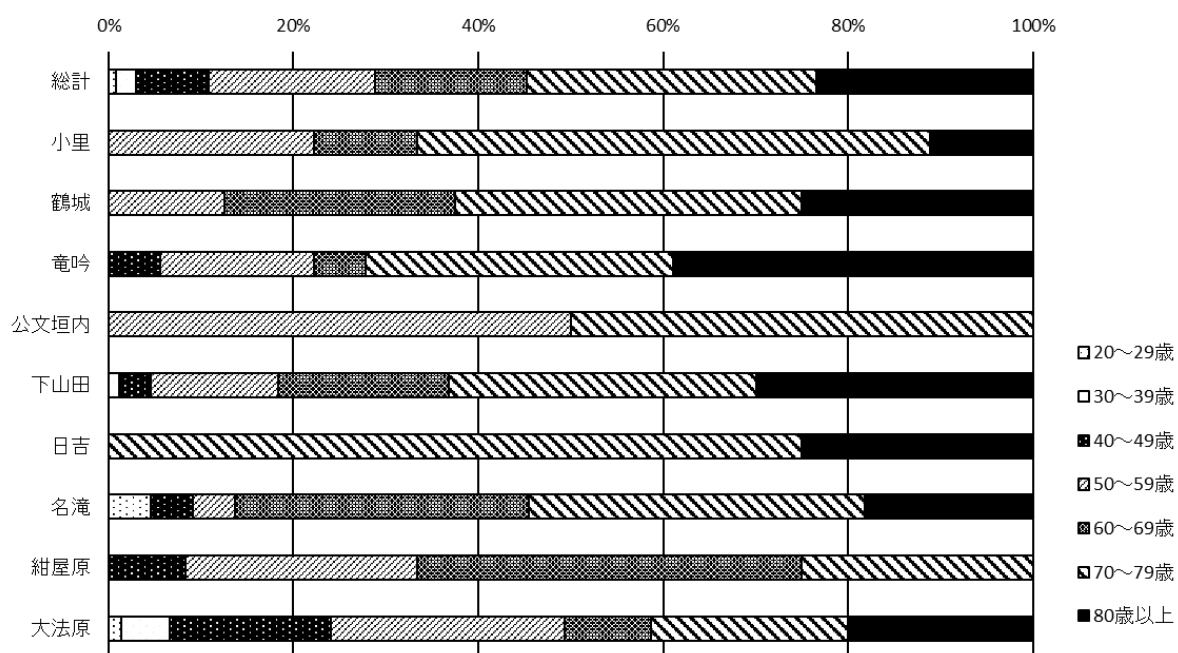
表 3-6 入居者の世帯主年齢の状況

上段：戸数（戸）、下段：割合（％）

団地名	20～29歳	30～39歳	40～49歳	50～59歳	60～69歳	70～79歳	80歳以上	総計
小里	0 (0.0)	0 (0.0)	0 (0.0)	2 (22.2)	1 (11.1)	5 (55.6)	1 (11.1)	9 (100.0)
鶴城	0 (0.0)	0 (0.0)	0 (0.0)	1 (12.5)	2 (25.0)	3 (37.5)	2 (25.0)	8 (100.0)
竜吟	0 (0.0)	0 (0.0)	1 (5.6)	3 (16.7)	1 (5.6)	6 (33.3)	7 (38.9)	18 (100.0)
公文垣内	0 (0.0)	0 (0.0)	0 (0.0)	2 (50.0)	0 (0.0)	2 (50.0)	0 (0.0)	4 (100.0)
下山田	0 (0.0)	1 (1.1)	3 (3.4)	12 (13.8)	16 (18.4)	29 (33.3)	26 (29.9)	87 (100.0)
日吉	0 (0.0)	0 (0.0)	0 (0.0)	0 (0.0)	0 (0.0)	3 (75.0)	1 (25.0)	4 (100.0)
名滝	1 (4.5)	0 (0.0)	1 (4.5)	1 (4.5)	7 (31.8)	8 (36.4)	4 (18.2)	22 (100.0)
紺屋原	0 (0.0)	0 (0.0)	1 (8.3)	3 (25.0)	5 (41.7)	3 (25.0)	0 (0.0)	12 (100.0)
大法原	1 (1.3)	4 (5.3)	13 (17.3)	19 (25.3)	7 (9.3)	16 (21.3)	15 (20.0)	75 (100.0)
総計	2 (0.8)	5 (2.1)	19 (7.9)	43 (18.0)	39 (16.3)	75 (31.4)	56 (23.4)	239 (100.0)

※ 表中の数字の合計が 100.0％にならないのは、四捨五入の関係によるものである。

図 3-6 入居者の世帯主年齢の状況



③世帯の収入及び収入超過の状況

世帯の収入状況をみると、各種控除額を考慮しなくとも入居の基準収入額を満たす収入分位Ⅳ以下の世帯は87.4%である。

団地別でみると、日吉団地（100.0%）及び竜吟団地（94.4%）、名滝団地（90.9%）並びに大原法団地（88.0%）が収入分位Ⅳ以下の世帯が多い状況である。また、収入分位Ⅷ以上の世帯は4.6%である。

表 3-7 入居者の世帯の収入分位状況

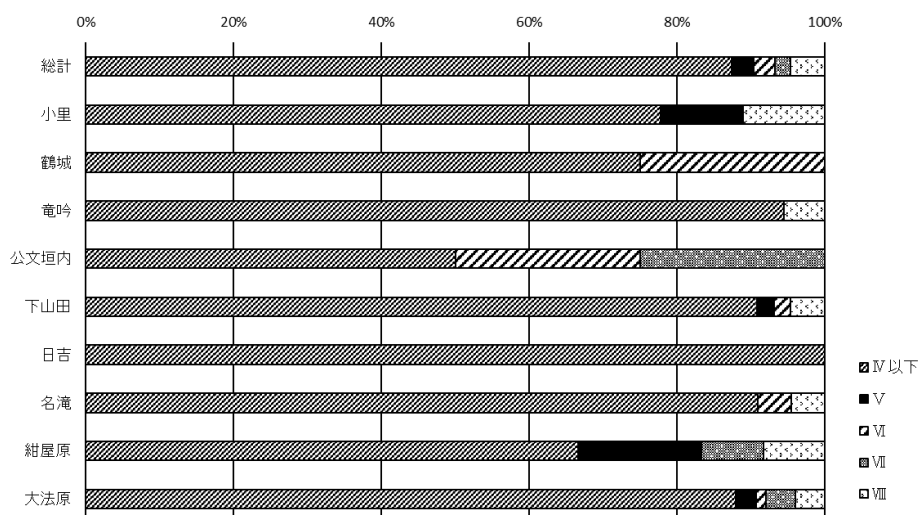
団地名	収入分位(月額)					総計
	Ⅳ以下 (0～ 158,000円)	Ⅴ (158,001～ 186,000円)	Ⅵ (186,001～ 214,000円)	Ⅶ (214,001～ 259,000円)	Ⅷ (259,001～ 313,000円)	
小里	7 (77.8)	1 (11.1)	0 (0.0)	0 (0.0)	1 (11.1)	9 (100.0)
鶴城	6 (75.0)	0 (0.0)	2 (25.0)	0 (0.0)	0 (0.0)	8 (100.0)
竜吟	17 (94.4)	0 (0.0)	0 (0.0)	0 (0.0)	1 (5.6)	18 (100.0)
公文垣内	2 (50.0)	0 (0.0)	1 (25.0)	1 (25.0)	0 (0.0)	4 (100.0)
下山田	79 (90.8)	2 (2.3)	2 (2.3)	0 (0.0)	4 (4.6)	87 (100.0)
日吉	4 (100.0)	0 (0.0)	0 (0.0)	0 (0.0)	0 (0.0)	4 (100.0)
名滝	20 (90.9)	0 (0.0)	1 (4.5)	0 (0.0)	1 (4.5)	22 (100.0)
紺屋原	8 (66.7)	2 (16.7)	0 (0.0)	1 (8.3)	1 (8.3)	12 (100.0)
大法原	66 (88.0)	2 (2.7)	1 (1.3)	3 (4.0)	3 (4.0)	75 (100.0)
総計	209 (87.4)	7 (2.9)	7 (2.9)	5 (2.1)	11 (4.6)	239 (100.0)

※ 入居の基準収入額は以下のとおりである。（同居・扶養など各種控除額含まない場合）

一般世帯（原則階層） 月額 158,000 円、裁量階層 月額 214,000 円

※ 表中の数字の合計が 100.0%にならないのは、四捨五入の関係によるものである。

図 3-7 入居者の世帯の収入分位状況



(5) 改善履歴

改善履歴は以下のとおりである。近年は、長寿命化型の改善事業と解体撤去工事を中心に行っている。また、集約事業は行われていない。

表 3-8 改善履歴

団地名	年度	改善内容	団地名	年度	改善内容
小里	H22	火災報知器設置工事	日吉	H12	屋根防水改修工事
	H23	ガス栓等取替え工事		H15	農業集落排水切替工事
	H23	漏電ブレーカー取付け工事		H22	火災報知器設置工事
	H25	解体撤去工事		H23	ガス栓等取替え工事
	H26	解体撤去工事		H23	漏電ブレーカー取付け工事
	H27	解体撤去工事	名滝	H18	屋根防水改修工事
鶴城	H22	火災報知器設置工事		H19	屋根防水改修工事
	H23	ガス栓等取替え工事		H20	耐震診断
	H23	漏電ブレーカー取付け工事		H21	下水道切替工事
	H27	解体撤去工事		H22	下水道切替工事
竜吟	H22	火災報知器設置工事		H22	火災報知器設置工事
	H22	東妻壁塗装工事		H23	ガス栓等取替え工事
	H23	ガス栓等取替え工事		H23	漏電ブレーカー取付け工事
	H23	漏電ブレーカー取付け工事	紺屋原	H22	火災報知器設置工事
	H26	屋根防水改修及び手摺補強工事		H23	流し排水管老朽化修繕工事
公文垣内	H22	火災報知器設置工事		H25	屋根防水及び給水設備改修工事
	H23	ガス栓等取替え工事		H26	外壁改修及び雑排水管修繕工事
	H23	漏電ブレーカー取付け工事		H27	受水槽改修工事
下山田	H14-17	屋根防水改修工事	大法原	H22	火災報知器設置工事
	H22	火災報知器設置工事		H24	防カビ対策工事
	H23	ガス栓等取替え工事		H28	A棟屋根及び外壁改修工事
	H23	漏電ブレーカー取付け工事		H30	B棟屋根及び外壁改修工事
	H27	電灯幹線改修工事(北エリア)		R1	C棟屋根及び外壁改修工事
	H28	電灯幹線改修工事(南西エリア)		R3	D棟屋根及び外壁改修工事
	H29	電灯幹線改修工事(南東エリア)			
	R3	屋根防水改修工事(一部)			

(6) 需要状況

①空家

空家は、住替えや用途廃止を控えているいわゆる政策空家（5 団地 110 戸）を除き、4 団地で 78 戸であり、空家率は 28.5%という状況である。中心市街地から離れた名滝団地の空家率が高く、中心市街地に近接した比較的建設年度が新しい紺屋原団地及び大法原団地の空家率は低い状況である。

表 3-9 入居及び空家の状況

団地名	総戸数 (戸)	募集停止 (戸)	入居可能 戸数 (戸)	うち入居 (戸)	入居率 (%)	うち空家 (戸)	空家率 (%)
小里	26	26	0	—	—	—	—
鶴城	18	18	0	—	—	—	—
竜吟	36	36	0	—	—	—	—
公文垣内	20	20	0	—	—	—	—
下山田	127	0	127	87	68.5	40	31.5
日吉	10	10	0	—	—	—	—
名滝	55	0	55	22	40.0	33	60.0
紺屋原	12	0	12	12	100.0	0	0.0
大法原	80	0	80	75	93.8	5	6.2
総計	384	110	274	196	71.5	78	28.5

②応募状況

募集戸数は、令和元年度（2019 年度）の 12 戸から微増傾向にあり、令和 3 年度（2021 年度）には 25 戸という状況である。

応募倍率は、令和 2 年度（2020 年度）以降は、1.0 倍以下という状況であり、傾向としては、中心市街地から離れた名滝団地や耐用年数が経過している下山田団地においては、単身での申込みが可能であることから年度によっては応募があり、また、中心市街地に近接した大法原団地にあっては、エレベーターが設置されていない影響から高層階の応募が少ない状況となっている。

表 3-10 募集及び応募状況

団地名	R元年度(2回募集)			R2年度(2回募集)			R3年度(4回募集)		
	募集 戸数	応募 戸数	応募 倍率	募集 戸数	応募 戸数	応募 倍率	募集 戸数	応募 戸数	応募 倍率
下山田	2	1	0.5	0	0	0.0	2	2	1.0
名滝	2	2	1.0	4	0	0.0	8	1	0.1
紺屋原	3	3	1.0	0	0	0.0	4	0	0.0
大法原	5	9	1.8	7	8	1.1	11	5	0.5
総計	12	15	1.3	11	8	0.7	25	8	0.3

※ 小里、鶴城、公文垣内、日吉、竜吟団地は募集していない。

(7) 立地状況

市営住宅の立地状況は以下のとおりである。竜吟団地、下山田団地、日吉団地は、バス停まで200m以内の立地環境である。

表 3-11 立地状況

団地名	建築年度	戸数 (戸)	学校区		立地 (駅距離等)	近隣施設(公益施設・生活利便施設・教育施設等の距離)
			小学校	中学校		
小里	S36 ～39	26	稲津小	瑞浪南中	稲津公民館前バス停 (1.5～2.0km未満)	稲津幼稚園(1.0～1.5km未満) 稲津小学校(2.0km以上) 瑞浪南中学校(1.5～2.0km未満) 瑞浪稲津郵便局(1.0～1.5km未満)
鶴城	S39 ～42	18	土岐小	瑞浪北中	鶴城バス停 (0.5km未満)	桔梗幼稚園(1.5～2.0km未満) 土岐小学校(1.5～2.0km未満) 瑞浪北中学校(2.0km以上) 瑞浪鶴城簡易郵便局(0.5～1.0km未満)
竜吟	S40 ～51	36	釜戸小	瑞浪北中	JR・釜戸駅 (1～1.5km未満) 竜吟団地前バス停※ (0.5km未満)	竜吟幼稚園(1.0～1.5km未満) 釜戸小学校(0.5～1.0km未満) 瑞浪北中学校(2.0km以上) 釜戸郵便局(1.0～1.5km未満)
公文垣内	S43	20	釜戸小	瑞浪北中	公文垣内バス停※ (0.5km未満)	竜吟幼稚園(2.0km以上) 釜戸小学校(2.0km以上) 瑞浪北中学校(2.0km以上) 釜戸郵便局(2.0km以上)
下山田	S44 ～50	127	瑞浪小	瑞浪中	山田団地口バス停 (0.5km未満)	一色幼稚園(1.0～1.5km未満) 瑞浪小学校(2.0km以上) 瑞浪中学校(1.0～1.5km未満) 瑞浪一色簡易郵便局(1.5～2.0km未満)
日吉	S48	10	日吉小	瑞浪北中	日吉コミュニティ センターバス停※ (0.5km未満)	日吉幼稚園(0.5km未満) 日吉小学校(1.0～1.5km未満) 瑞浪北中学校(2.0km以上) 日吉郵便局(0.5km未満)
名滝	S49 ～53	55	土岐小	瑞浪北中	名滝橋バス停※ (0.5～1.0km未満)	桔梗幼稚園(2.0km以上) 土岐小学校(2.0km以上) 瑞浪北中学校(2.0km以上) 瑞浪鶴城簡易郵便局(2.0km以上)
紺屋原	S61	12	瑞浪小	瑞浪中	JR・瑞浪駅 (1.5～2.0km未満) 紺屋原バス停※ (0.5km未満)	瑞浪幼稚園(1.0～1.5km未満) 瑞浪小学校(0.5～1.0km未満) 瑞浪中学校(2.0km以上) 和合郵便局(1.0～1.5km未満)
大法原	H6 ～10	80	瑞浪小	瑞浪中	JR・瑞浪駅 (1.5～2.0km未満) 上一色バス停 (0.5km未満)	一色幼稚園(0.5～1.0km未満) 瑞浪小学校(0.5～1.0km未満) 瑞浪中学校(1.0～1.5km未満) 瑞浪一色簡易郵便局(0.5～1.0km未満)

※ コミュニティバスのバス停(最寄りに東濃鉄道バス停がない。)

(8) 法規制等の状況

①法指定状況

市営住宅の法指定状況は右記のとおりである。下山田団地、紺屋原団地、大法原団地は住居系の用途地域内に立地、残りの6団地は用途地域外に立地している。指定建ぺい率並びに指定容積率をみると、すべての団地において60%、200%となっている。

また、立地適正化計画において、下山田団地、紺屋原団地、大法原団地については、居住誘導区域内であり、その他の団地は区域外に立地している。

なお、鶴城団地は敷地内の一部が土砂災害特別警戒区域に指定されている。

表 3-12 法指定状況

団地名	用途地域	立地適正化計画に基づく区域指定	備考
小里	無指定	区域外	
鶴城			一部土砂災害特別警戒区域
竜吟			
公文垣内			
下山田	第一種中高層住居専用地域	居住誘導区域	
日吉	無指定	区域外	
名滝			
紺屋原	第一種住居地域	居住誘導区域	
大法原	第一種中高層住居専用地域		

②最低居住面積水準の状況

住居規模として、2人世帯（30㎡未満）並びに3人世帯（40㎡未満）の最低居住面積水準を満たしていない住戸は、それぞれ6戸（1.6%）、138戸（35.9%）である。

団地別にみると、2人世帯の場合の最低居住面積水準未满是小里団地のみであり、3人世帯の場合、すべての団地において木造と簡平が該当している。

表 3-13 最低居住面積水準の状況

団地名	戸数 (戸)	2人世帯の場合		3人世帯の場合	
		(戸)	割合(%)	(戸)	割合(%)
小里	26	6	23.1	20	76.9
鶴城	18	0	0.0	18	100.0
竜吟	36	0	0.0	30	83.3
公文垣内	20	0	0.0	20	100.0
下山田	127	0	0.0	50	39.4
日吉	10	0	0.0	0	0.0
名滝	55	0	0.0	0	0.0
紺屋原	12	0	0.0	0	0.0
大法原	80	0	0.0	0	0.0
総計	384	6	23.1	138	35.9

世帯 人員 (人)	居住面積水準		備考(仮定条件)
	最低 (㎡)	誘導(一般型) (㎡)	
1	25	55	30歳以上の単身者
2	30	75	最低: 10㎡×世帯人員+10㎡
3	40	100	誘導: 25㎡×世帯人員+25㎡
4	47.5	118.75	4人以上は、上記に5%を控除
5	57	142.5	

資料：住宅・土地統計調査（H30年）

③老朽性

木造と簡平は、すべて耐用年数を超過している。簡二は、ごく一部で耐用年数を超過していないものの、ほぼすべて耐用年数を超過している。中耐は、すべて耐用年数を超過していない状況である。

表 3-14 建物の老朽状況

団地名	棟名	構造	建築年度	耐用年数(年)	経過年数(年)	耐用年数経過率(%)	耐用年数超過状況
小里	D	木造	S36	30	61	203.3	超過
	E	簡平	S37	30	60	200.0	超過
	F	簡平	S38	30	59	196.7	超過
	G	簡平	S39	30	58	193.3	超過
鶴城	C	簡平	S39	30	58	193.3	超過
	D	簡平	S40	30	57	190.0	超過
	E	簡平	S42	30	55	183.3	超過
竜吟	A	簡平	S40	30	57	190.0	超過
	B	簡平	S41	30	56	186.7	超過
	D	簡平	S42	30	55	183.3	超過
	E	簡二	S50	45	47	104.4	超過
	F	簡二	S51	45	46	102.2	超過
公文垣内	B	簡平	S43	30	54	180.0	超過
下山田	B	簡平	S44	30	53	176.7	超過
	C	簡平	S45	30	52	173.3	超過
	E	簡二	S46	45	51	113.3	超過
	G	簡二	S47	45	50	111.1	超過
	H	簡平	S47	30	50	166.7	超過
	I	簡二	S48	45	49	108.9	超過
	J	簡二	S48	45	49	108.9	超過
	K	簡二	S50	45	47	104.4	超過
	L	簡二	S50	45	47	104.4	超過
日吉	A	簡二	S48	45	49	108.9	超過
	B	簡二	S48	45	49	108.9	超過
名滝	A	簡二	S49	45	48	106.7	超過
	B	簡二	S49	45	48	106.7	超過
	C	簡二	S52	45	45	100.0	超過
	D	簡二	S53	45	44	97.8	未超過
紺屋原	A	中耐	S61	70	36	51.4	未超過
大法原	A	中耐	H6	70	28	40.0	未超過
	B	中耐	H6	70	28	40.0	未超過
	C	中耐	H8	70	26	37.1	未超過
	D	中耐	H10	70	24	34.3	未超過

※ 経過状況は令和4年度を基準に算出

(9) 構造別建設年度別戸数

構造別建設年度別（解体したものを除く）でみると、木造は昭和 36 年度、簡平は昭和 37～47 年度、簡二は昭和 46～53 年度、中耐は昭和 61～平成 10 年度に建設されている。簡平は昭和 39～45 年度、簡二は昭和 46～50 年度、中耐は平成 6 年度と 10 年度に多く建設されている。

表 3-15 構造別建設年度別戸数

上段:戸数(戸)、下段:割合(%)							
	昭和40年度 以前	昭和41～ 50年度	昭和51～ 60年度	昭和61～ 平成7年度	平成8～ 17年度	平成18年度 以降	合計
木造	6 (100.0)	0 (0.0)	0 (0.0)	0 (0.0)	0 (0.0)	0 (0.0)	6 (100.0)
簡平	38 (27.5)	100 (72.5)	0 (0.0)	0 (0.0)	0 (0.0)	0 (0.0)	138 (100.0)
簡二	0 (0.0)	130 (87.8)	18 (12.2)	0 (0.0)	0 (0.0)	0 (0.0)	148 (100.0)
中耐	0 (0.0)	0 (0.0)	0 (0.0)	44 (47.8)	48 (52.2)	0 (0.0)	92 (100.0)
合計	44 (11.5)	230 (59.9)	18 (4.7)	44 (11.5)	48 (12.5)	0 (0.0)	384 (100.0)

※ 表中の数字の合計が 100.0%にならないのは、四捨五入の関係によるものである。

(10) 構造別住戸専用面積別戸数

構造別住戸専用面積別（解体したものを除く）でみると、木造は 29.80～34.70 m²、簡平は 31.00～36.52 m²、簡二は 42.74～56.98 m²、中耐は 62.10～67.30 m²である。

この状況から、木造は 1、2 人世帯、簡平は 2 人世帯、簡二は 3、4 人世帯、中耐は 5 人世帯の規模水準となっていることがうかがえる。

表 3-16 構造別住戸専用面積別戸数

上段:戸数(戸)、下段:割合(%)							
	30m ² 未満	30～40m ²	40～50m ²	50～60m ²	60～70m ²	70m ² 以上	合計
昭和40年度 以前	6 (13.6)	38 (86.4)	0 (0.0)	0 (0.0)	0 (0.0)	0 (0.0)	44 (100.0)
昭和41～ 50年度	0 (0.0)	100 (43.5)	90 (39.1)	40 (17.4)	0 (0.0)	0 (0.0)	230 (100.0)
昭和51～ 60年度	0 (0.0)	0 (0.0)	3 (16.7)	15 (83.3)	0 (0.0)	0 (0.0)	18 (100.0)
昭和61～ 平成7年度	0 (0.0)	0 (0.0)	0 (0.0)	0 (0.0)	44 (100.0)	0 (0.0)	44 (100.0)
平成8～ 17年度	0 (0.0)	0 (0.0)	0 (0.0)	0 (0.0)	48 (100.0)	0 (0.0)	48 (100.0)
平成18年度 以降	0 -	0 -	0 -	0 -	0 -	0 -	0 (0.0)
合計	6 (1.6)	138 (35.9)	93 (24.2)	55 (14.3)	92 (24.0)	0 (0.0)	384 (100.0)

(11) 建設年度別住戸規模別戸数

建設年度別住戸規模別（解体したものを除く）でみると、昭和 40 年度以前は 29.80 ～36.38 ㎡、昭和 41～50 年度は 31.47～52.01 ㎡、昭和 51～60 年度は 55.44～56.98 ㎡、昭和 61～平成 7 年度は 62.10～67.30 ㎡、平成 8～17 年度は 64.50 ㎡～67.30 ㎡である。

この状況から、住戸規模の主流は、40 ㎡未満（昭和 50 年度以前）から 60～70 ㎡（昭和 61 年度以降）へと変化し、3 人未満世帯から 4 人以上のファミリー層を含めた居住水準の改善が図られてきたことがうかがえる。

表 3-17 建設年度別住戸規模別戸数

上段:戸数(戸)、下段:割合(%)							
	30㎡未満	30～40㎡	40～50㎡	50～60㎡	60～70㎡	70㎡以上	合計
昭和40年度 以前	6 (13.6)	38 (86.4)	0 (0.0)	0 (0.0)	0 (0.0)	0 (0.0)	44 (100.0)
昭和41～ 50年度	0 (0.0)	100 (43.5)	90 (39.1)	40 (17.4)	0 (0.0)	0 (0.0)	230 (100.0)
昭和51～ 60年度	0 (0.0)	0 (0.0)	3 (16.7)	15 (83.3)	0 (0.0)	0 (0.0)	18 (100.0)
昭和61～ 平成7年度	0 (0.0)	0 (0.0)	0 (0.0)	0 (0.0)	44 (100.0)	0 (0.0)	44 (100.0)
平成8～ 17年度	0 (0.0)	0 (0.0)	0 (0.0)	0 (0.0)	48 (100.0)	0 (0.0)	48 (100.0)
平成18年度 以降	0 —	0 —	0 —	0 —	0 —	0 —	0 (0.0)
合計	6 (1.6)	138 (35.9)	93 (24.2)	55 (14.3)	92 (24.0)	0 (0.0)	384 (100.0)

2. 現地調査

長寿命化改善事業を実施する住棟及び、全面的改善事業を実施する住棟について、住棟の種類（建設年度、構造等）を整理した上で、代表的な住棟をサンプルとしてライフサイクルコストを算出するため、現状の建物の仕上げや設備機器などの目視調査を実施した。

調査対象については、補助対象となる耐火建築物を基本として、建設年度や構造等に基礎的な前提条件を把握し、外観及び居住部の目視を主体として調査した。

【調査対象団地】

（１）名滝団地

《調査結果所見》

PC 工法による、現場建てこみ型共同住宅の 1 種であり、躯体が目立った劣化（ひび、風化など）は特に見受けられないが、目視による調査では、外壁仕上げ表面の劣化がかなり進行していると判断できた。経年劣化とよごれの付着がその主な点については、防水止水にかかわる部分の劣化（シールの劣化など）が多く見られた。特に、壁面の鉄筋が露出しているもの、コンクリート部材が破損しているものについては改善を検討する必要がある。

また、玄関の建具枠など、スチールを使用している部分は、入退去時に再塗装などの対応はされているが、継続的に居住している住戸については、対応していないものも多く、劣化も顕著であった。なかでも 2 階腰窓に設置している手摺など、躯体緊結個所は錆がかなり進行しているため、荷重をかけた場合の脱落、落下の危険があると想定される。

樹脂製の雨樋と取付金具はかなり劣化しており、脱落や漏水等に伴う被害も予想されるため、改善を検討する必要がある。

なお、近年の家電製品の普及に伴い、現行のアンペアでは生活に支障をきたす場面もあることから、電力幹線改修を行うことが必要である。

『今後の修繕対応について』

外壁・屋根の全面改修（防水・塗装の更新）並びに設備改修（配管等）を進める必要がある。他にも劣化度合いの高いもの（玄関ドア、雨樋、2 階腰窓手摺など）については順次改修を検討する。

（２）下山田団地

《調査結果所見》

PC 工法による、現場建てこみ型共同住宅の 1 種であり、躯体が目立った劣化（ひび、風化など）は特に見受けられないが、目視による調査では、外壁のうち、樋など水にかかる部分を中心にかなりの汚れがある。

サッシ周りのシーリングの劣化については、一部は既に欠落しており、機能していない為、対策を検討する必要がある。

軒裏部分について、外壁塗装の剥落箇所が多く、再塗装を検討する。

2 階腰窓の手摺について、入退去時に塗装修繕を行っているが、一部未対応の部分があり、これらについては、躯体との接合部分付近に錆を確認した。落下事故を未然に防止するべく、必要に応じて修繕を検討する。

『今後の修繕対応について』

外壁・屋根の全面改修（防水・塗装の更新）を検討する必要がある。他にも劣化度合いの高いもの（玄関ドア、雨樋、2 階腰窓手摺など）については必要に応じて改修を検討する。

（３）紺屋原団地

《調査結果所見》

住宅公団型 PC（又はハーフ PC）タイプ、あるいは現場打ちコンクリートとの混在型であり、外壁、屋根、スラブ等は PC であり、平成 25 年に屋根及び給水設備、平成 26 年（2014 年）に外壁及び排水設備、平成 27 年（2015 年）に受水槽が改修されているため、外観では目立った不具合は見られない。

しかし、長期維持を図るため、屋根防水工事及び外壁改修工事を計画的に行っていく必要がある。また、階段手摺をはじめ、鉄部には一部錆が浮いており、定期的に塗装するなどの継続的な改修が必要である。再塗装部分においても一部塗装が剥離している部分があることから、日常的な修繕を行うことにより長寿命化を図っていくことが必要である。

なお、近年の家電製品の普及に伴い、30 アンペアでは生活に支障をきたす場面もあることから、電力幹線改修を行うことが必要である。

『今後の修繕対応について』

- ・設備機器の取りかえ
- ・金物部分で傷みのあるところの取り替え、補修
- ・日常的な修繕
- ・電力幹線改修
- ・外壁改修、屋根防水改修

（４）大法原団地

《調査結果所見》

住宅公団型 PC（又はハーフ PC）タイプの共同住宅で現場組み立てによる建物であり、外壁、屋根、スラブ等は PC であるため、クラック等の劣化は見られなかった。

仕上げに関しても、下地である PC 板の精度、建てこみ状況も良好なため、現場打ち RC 施工の建物より劣化進度は少ない。平成 28 年（2016 年）から令和 3 年（2021 年）にかけて屋根及び外壁が改修されているため状態は良い。

一般的な設備機器など、保証期間（最長 10 年）を数年超えており、今後も設備機器、配管などの補修が増加すると考えられるため、年数回の点検管理を行い、使用に耐えない個所が出ないように、修繕を行うことが必要である。また、共用部分の修繕を計画的に行う必要がある。

なお、紺屋原団地と同様に、近年の家電製品の普及に伴い、30 アンペアでは生活に支障をきたす場面もあることから、電力幹線改修を行うことが必要である。

『今後の修繕対応について』

- ・設備機器の取りかえ
- ・日常的な修繕
- ・電力幹線改修
- ・共用部分の修繕

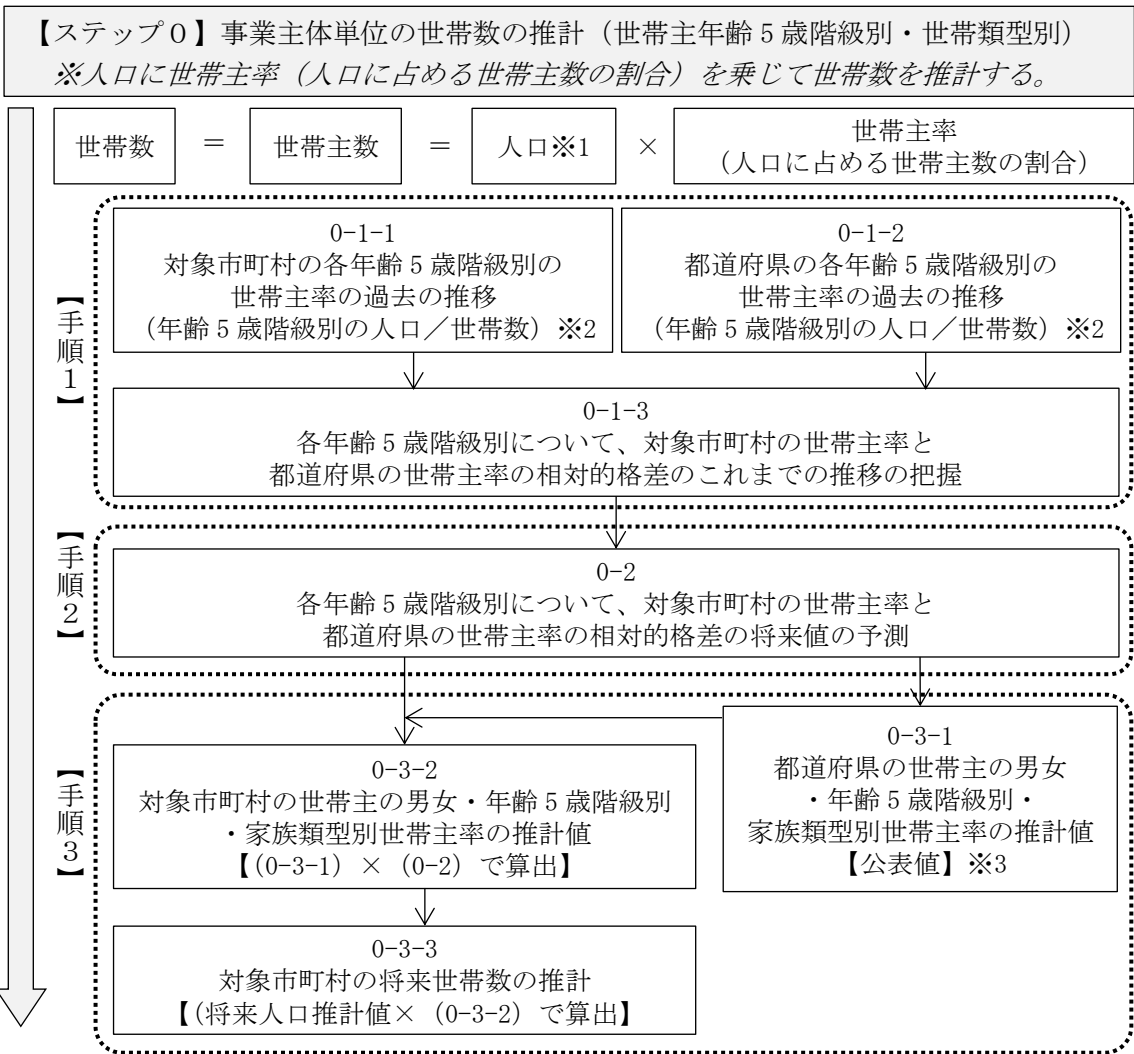
第4章 需要推計

1. 推計方法

改定指針に基づき、「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」）」を行い、民間賃貸住宅等も含めた全ての借家に居住する「著しい困窮年収未満の世帯数」を推計し、将来の公営住宅等の需要の見通しを算出する。

推計の流れは、以下のとおりである。

図4-1 将来のストック量の推計の流れ



※1 「日本の地域別将来推計人口」（国立社会保障・人口問題研究所、平成30年（2018年）3月推計）」の本市の男女・年齢（5歳）階級別データ

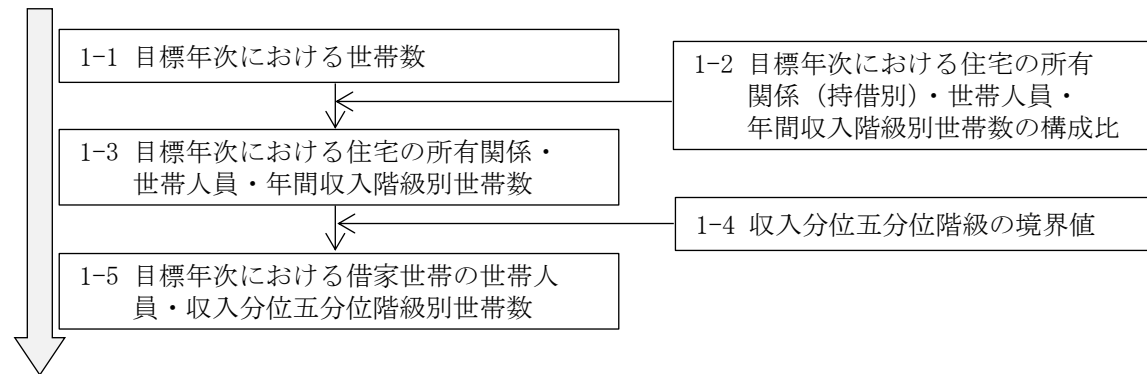
※2 国勢調査の本市の一般世帯数（世帯主年齢5歳階級別）及び人口（年齢5歳階級別）データ

※3 「日本の世帯数の将来推計（都道府県別推計）」（国立社会保障・人口問題研究所、平成31年（2019年）推計）」の岐阜県の世帯主の男女・年齢5歳階級別・家族類型別世帯主率データ

【ステップ１】借家世帯の世帯人員・収入分位別世帯数の推計

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

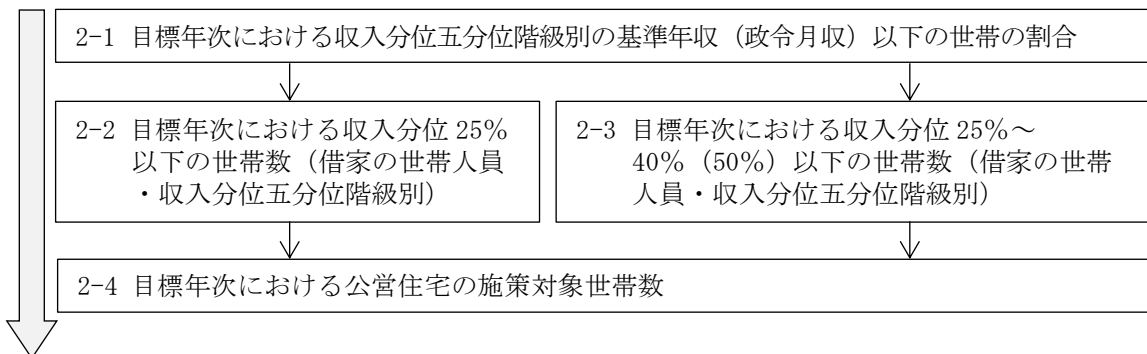
※将来のある時点（目標年次）の借家世帯の世帯人員・収入分位別世帯数を推計する。



【ステップ２】公営住宅収入基準を満たす世帯数のうち「公営住宅の施策対象世帯数」の推計

- 1) 基準年収以下の世帯の割合
 - ・本来階層：収入分位25%以下の世帯
 - ・裁量階層：収入分位40%（50%）以下の世帯
- 2) 本来階層の世帯数の推計
- 3) 裁量階層の世帯数の推計

※公営住宅の施策対象世帯数を推計する。



【ステップ3】公営住宅の施策対象世帯のうち「著しい困窮年収未満世帯数」の推計

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

※ 公営住宅の施策対象世帯のうち「著しい困窮年収未満世帯数」を推計する。

3-1 目標年次における民間賃貸住宅の1㎡あたりの家賃単価※4



3-2 目標年次における世帯人員別の最低居住面積水準（延床面積）を満たす民間賃貸住宅の1ヶ月あたりの家賃



3-3 目標年次における適正な家賃負担限度率の範囲で最低居住面積水準の民間賃貸住宅に居住するために必要な年収



3-4 必要年収未満の世帯数の割合



3-5 公営住宅の施策対象世帯のうち「著しい困窮年収未満世帯数」

※4 住宅・土地統計調査（H10年（1998年）、H15年（2003年）、H20年（2008年）、H25年（2013年）、H30年（2018年））より、本市の民営借家の1畳当たり家賃（平均）、1㎡当たり家賃（平均）の実績値データを入力

【ステップ4】「瑞浪市まち・ひと・しごと創生総合戦略」（令和4年3月）を反映した「著しい困窮年収未満世帯数」の推計

- 1) 「瑞浪市まち・ひと・しごと創生総合戦略」（令和4年3月）の目標人口

4-1 「日本の地域別将来推計人口」の本市の人口推計結果と「瑞浪市まち・ひと・しごと創生総合戦略」の人口推計結果との比率



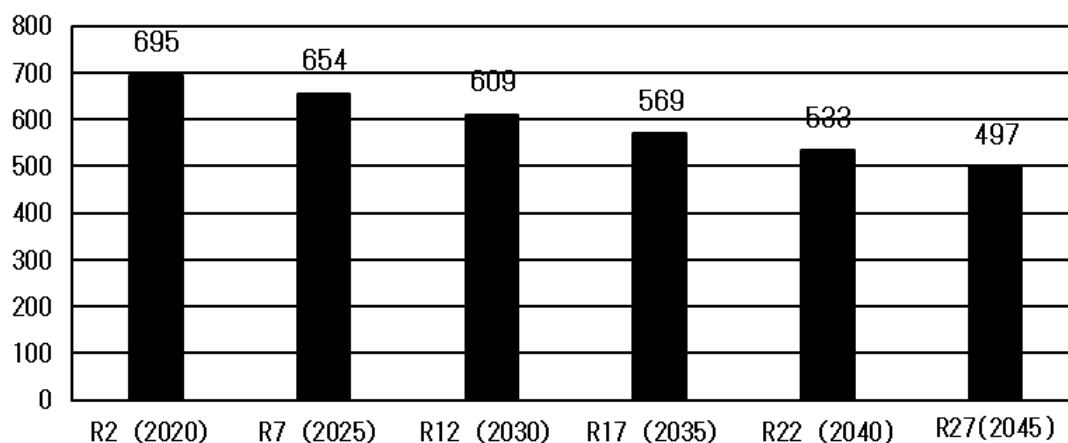
4-2 ステップ3で算出した推計プログラムの結果に乗じて算出

2. 推計結果

著しい困窮年収未満世帯の総数は、減少傾向と予測され、令和7年度（2025年度）の654世帯から令和27年度（2045年度）では497世帯と、今後20年間で157世帯減少すると推計された。

しかし、1人（60歳以上高齢者）は、令和7年度（2025年度）の229世帯から令和27年度（2045年度）では255世帯と今後20年間で26世帯増加し、占有率も令和27年度（2045年度）には半数を超えるものと予測される。一方で、2人世帯及び4人以上の世帯はその数、占有率ともに大幅に減少すると予測される。

図4-2 著しい困窮年収未満世帯の総数（単位：世帯）



■ 世帯数（単位：世帯）

	R2 (2020)	R7 (2025)	R12 (2030)	R17 (2035)	R22 (2040)	R27 (2045)
1人(60歳以上高齢者)	208	229	243	252	257	255
2人	159	143	125	111	99	86
3人	196	186	173	161	149	136
4人	103	76	55	38	26	20
5人	29	20	13	7	2	0
6人以上	0	0	0	0	0	0
合計	695	654	609	569	533	497

■ 構成割合

	R2 (2020)	R7 (2025)	R12 (2030)	R17 (2035)	R22 (2040)	R27 (2045)
1人(60歳以上高齢者)	29.9%	35.0%	39.9%	44.3%	48.2%	51.3%
2人	22.9%	21.9%	20.5%	19.5%	18.6%	17.3%
3人	28.2%	28.4%	28.4%	28.3%	28.0%	27.4%
4人	14.8%	11.6%	9.0%	6.7%	4.9%	4.0%
5人	4.2%	3.1%	2.1%	1.2%	0.4%	0.0%
6人以上	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
合計	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

3. 需要推計等を踏まえた管理戸数

(1) 求められる市営住宅の戸数

市営住宅の直近の応募倍率は、団地による偏りはあるものの、1.0 以下となっており、必要な戸数は概ね供給できている状況である。(P15 参照)

求められる市営住宅の戸数は、令和 2 年度（2020 年度）の著しい困窮年収未満世帯の総数に占める居住世帯の割合が、将来にわたり同じ傾向をたどると仮定して算出する。なお、算出結果は以下のとおりである。

計画期間中に求められる市営住宅の戸数は、199～228 戸と推計されている。令和 27 年度（2045 年度）は 173 戸と推計されており、中長期にわたっても約 180 戸は必要と考えられる。

表 4-1 求められる市営住宅の戸数

	R2 (2020)	R7 (2025)	R12 (2030)	R17 (2035)	R22 (2040)	R27 (2045)
著しい困窮年収未満世帯の総数 — ①	695 世帯	654 世帯	609 世帯	569 世帯	533 世帯	497 世帯
2021 年度の入居戸数 — ②	243 戸					
②÷① — ③	34.9%					
求められる市営住宅の戸数 ①×③		228 戸	213 戸	199 戸	186 戸	173 戸

(2) 低廉な家賃かつ一定の質を確保した民間賃貸用住宅の戸数

本市の賃貸用住宅（公営+民営）は、4,530 戸あり、そのうち約 3 割が空いている状況である。(P4 参照)

将来求められる市営住宅の戸数に対しては、「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅」と市営住宅を合わせて検討するものとする。

「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅」の戸数は、以下の 2 点を考慮して算出する。

【低廉な家賃】

本市の住宅扶助費一般基準上限額を考慮し、1 人世帯は 30,000 円未満、2 人以上の世帯については、40,000 円未満とする。(表 4-2)

【一定の質】

最低居住面積水準(※)を満たすとともに、耐震性が確保されていると考えられる昭和 56 年 6 月以降に建設されたストックとする。

※最低居住面積水準：1 人世帯は 25 m²、2 人以上の世帯は 30 m²（本市の平均世帯数が 2.49 人であることから 3 人と想定）

「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅」の戸数は154戸（表4-3 網掛け太字の合計に表4-4 網掛け太字を乗じた戸数）である。これに賃貸用住宅の空家率25.8%を考慮した40戸が、「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅」のうち著しい困窮年収未満世帯への提供を考えられるストックとする。この戸数は、将来的にも同数で推移すると仮定する。

表4-2 家賃・間代・地代等の支払額上限

級地	1人	2人	3～5人	6人	7人以上
2級地（本市が該当）	32,200円	39,000円	41,800円	45,000円	50,200円

資料：生活保護法による保護の基準早見表（令和4年度岐阜県版）

表4-3 延べ面積区分と家賃別でみた入居中の民間借家の状況（空家除く）

	1万円未満	1～2万円未満	2～3万円未満	3～4万円未満	4～6万円未満	6～8万円未満	8万円以上	不詳	総数
29㎡以下	0	330	30	60	240	30	0	20	710
30～49㎡以下	0	10	10	80	820	50	10	0	980
50～69㎡以下	0	0	20	20	420	510	10	20	1,000
70～99㎡以下	30	10	10	30	30	30	10	0	150
100㎡以上	20	20	0	10	40	10	10	0	110
入居中の民間借家数（空家除く）	50	370	70	200	1,550	630	40	40	2,950

資料：平成30年住宅・土地統計調査

表4-4 建設時期別でみた入居中の民間借家の状況（空家除く）

建設の時期	戸数	割合
昭和56年以前	210戸	7.1%
昭和57年以降	2,390戸	81.0%
不詳	350戸	11.9%
総数	2,950戸	100.0%

資料：平成30年住宅・土地統計調査

（3）需要推計等を踏まえた管理戸数

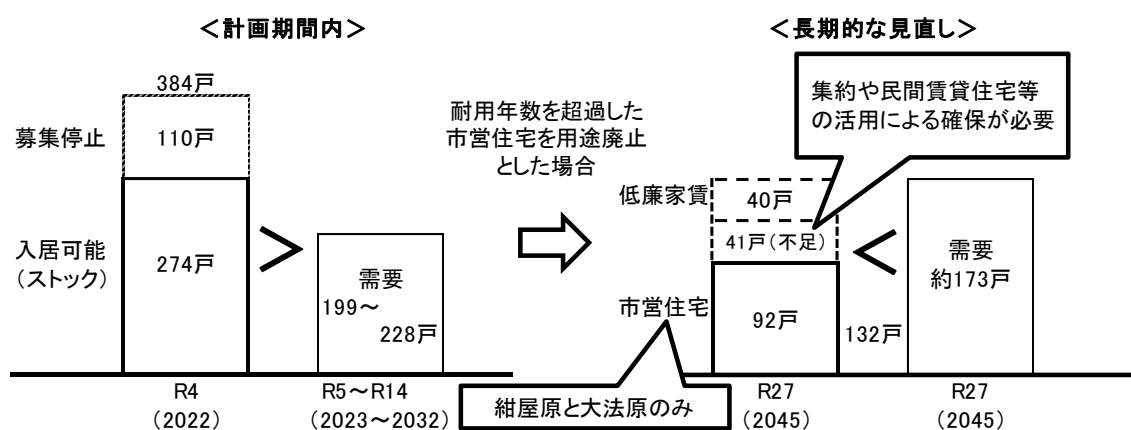
令和5年（2023年）1月1日時点の市営住宅の管理戸数は384戸であるが、そのうち110戸は居住者の安全性の問題から募集停止としており、現時点において入居可能戸数は274戸となっている。また、本市における「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅」のうち活用できるストックは40戸である。

計画期間中に求められる市営住宅の戸数は、199～228 戸と推計されていることから、令和 4 年度（2022 年度）における入居可能戸数 274 戸を計画期間中管理し、「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅」を活用することで、求められる市営住宅の戸数の対応は可能と判断できる。

また、長期（令和 27 年度（2045 年度））を見据えると、耐用年数を超過しないのは、紺屋原団地と大法原団地の計 92 戸ということとなり、「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅」（40 戸）を活用したとしても、41 戸不足することとなる。

この不足分については、借上げ住宅や家賃補助による民間賃貸住宅等の活用、下山田団地内における集約などによる供給を目指すこととする。

図 4-3 ストックと需要の状況



第5章 長寿命化に関する基本方針

1. 市営住宅整備の基本方針

本市における市営住宅整備の基本方針は以下のとおりである。

①計画的な市営住宅の整備・廃止

- ・市民ニーズや民間賃貸住宅市場を踏まえ、住宅に困窮する市民に対する住宅を確保する。
- ・継続的に活用が可能な市営住宅に対して、引き続き維持管理・改善等を実施する。また、機能向上のため個別改善を推進する。
- ・耐用年数を超過し、安全性が確保できない住棟については、計画的に用途廃止とする。その際、市営住宅の住替えによる優先的入居や民間賃貸住宅の斡旋などを行う。ただし、用途廃止により著しい困窮年収未満世帯に対して十分な供給ができない場合は、市営住宅の集約や民間賃貸住宅等の活用などにより対応するものとする。

②入居者のタイプ等に対応した住宅の提供

- ・バリアフリー化を推進し、高齢者世帯や障がい者世帯などが安心して住み続けられる住宅の供給に努める。
- ・居室の広さや子育て機能の確保など、若いファミリー層が定住や転入しやすい環境づくりに努める。

③公平かつ適正な市営住宅の管理の推進

- ・訪問による納付指導や催告書の送付など、家賃滞納者への取り組みを強化し、収納率の向上を図る
- ・収入超過者の退去を促し、高額所得者に対する明渡し請求を実施する。
- ・入居者同士が協力し快適に生活できるよう共同生活意識の啓発に努める。
- ・長期的な方針としては、民間賃貸住宅等を活用し効率化を図る。

2. ストック状況の把握（定期点検及び日常点検）・修繕の実施・データ管理に関する方針

市営住宅ストックの状態の把握及び日常的な維持管理の方針は以下のとおりである。

- ・既存ストックの日常的な保守点検により、状態の把握を行い、適切な維持管理を実施する。
- ・住棟単位の修繕履歴データを整理し、修繕履歴に基づいた修繕を実施する。

3. ストックの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の縮減に関する方針

市営住宅ストックの長寿命化及びライフサイクルコスト※の縮減に関する方針は以下のとおりである。

- ・対症療法型の維持管理から、予防保全的な維持管理及び耐久性の向上等を図る改善を実施することによって、市営住宅の長寿命化を図る。
- ・長寿命化により、修繕周期の延長によるライフサイクルコストの縮減を図る。
- ・定期点検を充実させ、建物の老朽化や劣化による事故等を未然に防ぐとともに、建物の長寿命化に向けて効率的な修繕又は改善工事の実施につなげる。
- ・市民ニーズや社会状況の変化を常に意識し、間取りや設備等に対して適切な改善を行い、機能的な長寿命化を図る。

※ 建物を企画・設計・建築し、その建物を維持管理して、最後に解体・廃棄するまでの、建物の全生涯に要する費用の総額。総略「LCC」。

第6章 事業手法の選定

1. 事業手法の整理

事業手法を設定する上で、公営住宅整備の手法について公営住宅整備事業等を整理すると以下のようになる。

表 6-1 公営住宅の事業手法の概要

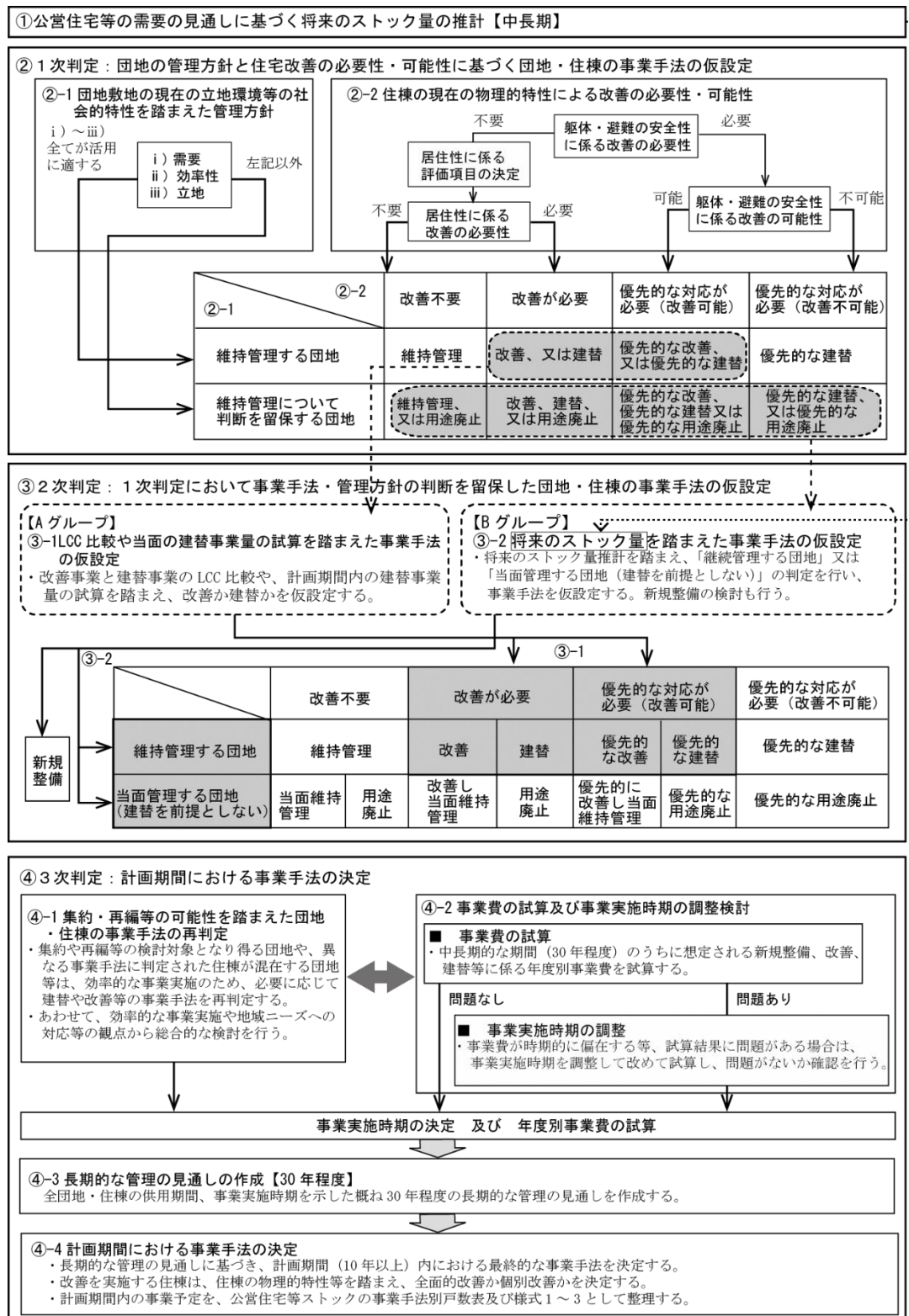
事業手法		内 容	備 考
維持管理		定期的な点検や修繕を行い、公営住宅等としての機能を維持するもの。	
公営住宅等ストック総合改善事業	個別改善	- 公営住宅等の居住水準の向上と総合的活用を図るため、規模増改善、住戸改善、共用部分改善及び屋外・外構改善を行う事業。 ・長寿命化型 / 劣化防止、耐久性向上及び維持管理の容易化のための設備等の改善を行うもの。 ・安全性確保型 / 耐震性、耐火性等の安全性を確保するための設備等の改善を行うもの。 ・福祉対応型 / 高齢者、障がい者等の居住の円滑化のための設備等の改善を行うもの。 ・居住性向上型 / 利便性、衛生、快適性等居住性の向上のための設備等の改善を行うもの。	- 概ね築10年以上が経過した公営住宅等が対象。 - 改善事業実施後、概ね10年間（家賃対策を実施する耐震改修実施住宅の場合は15年間、測量試験費を伴う改善事業の場合は概ね20年間）使用が可能なものであること。
	全面的改善	- 躯体以外の内装、設備棟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。	- 原則、建築後30年を経過した公営住宅等が対象。 - 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。
集約		現在ある公営住宅等を除却し、その土地に新たに公営住宅等を建設するもの。	公営住宅法第2条第15号に定めるもの。
用途廃止		標準管理期間を経過したもので、公営住宅としての機能を廃止すること。	【標準管理期間※】 木造、簡平 / 15～30年 簡二 / 22.5～45年 中耐 / 35～70年

※ 公営住宅建替事業の施行要件の一つに耐用年限の1/2を経過（公営住宅法第36条第2項）とあることから、標準管理期間は、公営住宅法施行令に基づく耐用年限をもとに、各構造の耐用年限の1/2から満了時までとした。

2. 事業手法の選定フロー

事業手法の選定は、以下の選定フローに基づき実施する。

図 6-1 事業手法の選定フロー



資料：公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）（H28年8月国土交通省住宅局）

3. 1次判定（団地・住棟の事業手法の仮設定）

以下の2段階の検討から、事業手法を仮設定する。

- （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の検討
- （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

（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の検討

【1次判定－1】

以下の評価項目のうち、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」、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」と仮設定する。

①判定内容

ア：【需要】応募状況と募集停止状況で判定する。

判定基準	判定結果
直近3年の平均応募倍率が70%以上	○
直近3年の平均応募倍率が70%未満 募集停止	×

イ：【効率性】集約事業の可能性等を基準として判定する。

判定基準	判定結果
用途地域内に立地している	○
用途地域未指定地に立地している	×

ウ：【立地】公共交通機関の利便性を基準として判定する。※

判定基準	判定結果
公共交通機関から0.5km未満にある	○
公共交通機関から0.5km以上離れている	×

※ 国土交通省「都市構造の評価に関するハンドブック」において、「高齢者の一般的な徒歩圏」とされる半径0.5kmを判定基準とする。

②判定結果

①のア～ウで全て○の場合は「継続管理する団地」、1つでも×がある場合は「継続管理について判断を留保する団地」とする。

判定の結果は、以下のとおりである。

【1次判定－1の判定結果】

判定結果	該当する団地
継続管理する団地	下山田団地、紺屋原団地、大法原団地
継続管理について 判断を留保する団地	小里団地、鶴城団地、竜吟団地、 公文垣内団地、日吉団地、名滝団地

(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

【1次判定－2】

以下の評価項目のうち、躯体の安全性及び避難の安全性が確保されていない場合は「優先的な対応が必要」とし、改善が可能か不可能かを判定する。

躯体の安全性及び避難の安全性が確保されている場合は居住性に係る評価を行う。

①判定内容

ア：【躯体の安全性】昭和56年（1981年）の建築基準法施行令（新耐震基準）への適合の有無で判定する。ただし、募集を停止している市営住宅については、居住者の安全性が確保できないと判断したものであるため×と判定する。

判定基準		判定結果
新耐震基準		○
旧耐震基準である、補強済又は耐震性有		●
	うち募集を停止中	×
旧耐震基準で耐震性無又は未診断		×

イ：【避難の安全性】二方向避難の有無で判定する。

判定基準		判定結果
二方向避難有		○
二方向避難無		×

ウ：【居住性】住棟・住戸の設備状況で判断する。

判定基準		判定結果
A	住戸専用面積が40㎡以上※	○
	住戸専用面積が40㎡未満	×
B	浴室有	○
	浴室無	×
C	全戸給湯有	○
	給湯無の住戸がある	×
D	し尿処理が水洗化されている	○
	し尿処理が水洗化されていない	×

※ 本市では、平均世帯人員が2.40人（令和3年版 瑞浪市統計書より）のため「夫婦＋子供1人」を想定し住生活基本計画（全国計画）より、3人世帯に必要な最低居住面積水準（延床面積）40㎡を判定基準とする。

②判定結果

①のア・イにおいて1つでも×がある場合は、改善の可能性によって「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）」とする。

「優先的な対応が必要（改善可能）」のうち、改善の必要性については、①のウにおいて1つでも×がある場合、「改善が必要」とする。また、「優先的な対応が必要（改善不可能）」と判定する住棟には、改善を実施することにより安全性に係る問題を解消できるが、居住性を著しく低下させるなど改善の実施が適切ではない場合も含める。

一方、安全性に問題がない場合も、ウの判定結果を踏まえ、改善の必要性の有無を判定する。

なお、すでに用途廃止に向けた取り組みが行われている場合は、改善不可能と判定する。

判定の結果は以下のとおりである。

【１次判定－２の判定結果】

判定結果	該当する団地
改善が不要	紺屋原団地、大法原団地
改善が必要	下山田団地、日吉団地、名滝団地
優先的な対応が必要 （改善可能）	該当なし
優先的な対応が必要 （改善不可能）	小里団地、鶴城団地、竜吟団地、公文垣内団地

図 6-2 1次判定の結果区分（団地・住棟の事業手法の仮設定）

		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)
1次判定－1	継続管理する団地	① 維持管理	② 改善、又は集約	③ 優先的な改善、 又は優先的な集約	④ 優先的な集約
		紺屋原団地 大法原団地	Aグループ 下山田団地		
	継続管理について判断を留保する団地	⑤ 維持管理、 又は用途廃止	⑥ 改善、集約、 又は用途廃止	⑦ 優先的な改善、 優先的な集約、 又は 優先的な用途廃止	⑧ 優先的な集約、 又は優先的な用途 廃止
			Bグループ 日吉団地 名滝団地		
					小里団地 鶴城団地 竜吟団地 公文垣内団地

Aグループ
維持管理する団地のうち、改善か集約
かの判断を留保する団地・住棟

Bグループ
維持管理について判断を留保する団地

表 6-2 1 次判定結果

団地名	棟名	棟数 (棟)	戸数(戸)	建設 年度	構造	一次判定①	一次判定②	一次判定結果	グループ 区分	
小里	D	3	6	26	S36	木造	判断を保留する団地	改善不可能	⑧優先的な建替、又は用途廃止	B
	E	2	6		S37	簡平		改善不可能	⑧優先的な建替、又は用途廃止	B
	F	1	4		S38	簡平		改善不可能	⑧優先的な建替、又は用途廃止	B
	G	3	10		S39	簡平		改善不可能	⑧優先的な建替、又は用途廃止	B
鶴城	C	2	6	18	S39	簡平	判断を保留する団地	改善不可能	⑧優先的な建替、又は用途廃止	B
	D	1	4		S40	簡平		改善不可能	⑧優先的な建替、又は用途廃止	B
	E	2	8		S42	簡平		改善不可能	⑧優先的な建替、又は用途廃止	B
竜吟	A	2	8	36	S40	簡平	判断を保留する団地	改善不可能	⑧優先的な建替、又は用途廃止	B
	B	2	8		S41	簡平		改善不可能	⑧優先的な建替、又は用途廃止	B
	D	3	14		S42	簡平		改善不可能	⑧優先的な建替、又は用途廃止	B
	E	1	3		S50	簡二		改善不可能	⑧優先的な建替、又は用途廃止	B
	F	1	3		S51	簡二		改善不可能	⑧優先的な建替、又は用途廃止	B
公文垣内	B	5	20	20	S43	簡平	判断を保留する団地	改善不可能	⑧優先的な建替、又は用途廃止	B
下山田	B	4	20	127	S44	簡平	維持管理する団地	改善必要	②改善、又は集約	A
	C	5	20		S45	簡平		改善必要	②改善、又は集約	A
	E	4	20		S46	簡二		改善必要	②改善、又は集約	A
	G	4	20		S47	簡二		改善必要	②改善、又は集約	A
	H	2	10		S47	簡平		改善必要	②改善、又は集約	A
	I	3	15		S48	簡二		改善必要	②改善、又は集約	A
	J	1	5		S48	簡二		改善必要	②改善、又は集約	A
	K	3	10		S50	簡二		改善必要	②改善、又は集約	A
	L	2	7		S50	簡二		改善必要	②改善、又は集約	A
日吉	A	1	5	10	S48	簡二	判断を保留する団地	改善必要	⑥改善、建替、又は用途廃止	B
	B	1	5		S48	簡二		改善必要	⑥改善、建替、又は用途廃止	B
名滝	A	8	30	55	S49	簡二	判断を保留する団地	改善必要	⑥改善、建替、又は用途廃止	B
	B	2	10		S49	簡二		改善必要	⑥改善、建替、又は用途廃止	B
	C	3	10		S52	簡二		改善必要	⑥改善、建替、又は用途廃止	B
	D	2	5		S53	簡二		改善必要	⑥改善、建替、又は用途廃止	B
紺屋原	A	1	12	12	S61	中耐	維持管理する団地	改善が不要	①維持管理	—
大法原	A	1	8	80	H6	中耐	維持管理する団地	改善が不要	①維持管理	—
	B	1	24		H6	中耐		改善が不要	①維持管理	—
	C	1	32		H8	中耐		改善が不要	①維持管理	—
	D	1	16		H10	中耐		改善が不要	①維持管理	—

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。

- (1) ライフサイクルコスト（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－1】
- (2) 将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定【2次判定－2】

(1) ライフサイクルコスト（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－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、改善か建替の判断を留保する団地・住棟）と判定された団地・住棟について、以下のとおり判定を行う。

①判定内容

- ア：優先的な対応が必要と評価した住棟全てを計画期間内に建替えると仮定して、建替事業量を試算する。
- イ：アで試算した建替事業量からAグループ全てを計画期間内に建替えることが可能かどうかを検討する。
- ウ：Aグループ全てを建替えることが困難な場合は、一部又は全ての住棟の集約時期を調整する。
- エ：計画期間内において、優先的な対応が必要については、「優先的な集約」「優先的な改善」、改善が必要な団地・住棟については、「集約」「改善」に分類する。

②判定結果

対象団地・住棟は、下山田団地の127戸が該当する。

計画期間中に求められる市営住宅の推計結果は199～228戸、募集停止の団地・住棟を除いた市営住宅ストックは274戸であることから、必要戸数は確保している状況である。

①のアにおいて、これらをすべて建替えた場合の費用は、1,274.3百万円である。また、イ・ウにおいて、アで試算した建替事業量から対象団地・住棟の一部または全てを計画期間内に集約するのは困難である。エにおいて、対象団地・住棟は、機能向上のための取り組みは必要なものの、その他の住戸性能について問題はなく、耐用年数は一部超過しているものの安全性は確保されており、計画期間内は改善して使用するものとする。なお、計画期間内の改善ポイントは外壁塗装、屋根防水、幹線設備の維持管理等の容易化である。

建替事業量及び判定の結果は以下のとおりである。

【建替事業量】

団地名	戸数	建替費用	算定根拠
下山田	127戸	1,274.3百万円	令和4年度標準建設費に基づき算出

【2次判定－1の判定結果】

判定結果	該当する団地
改善が必要な団地	下山田団地

（２）将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定【２次判定－２】

１次判定において、Ｂグループ（継続管理について判断を留保する団地）と判定された団地・住棟を対象として、以下のとおり判定を行う。

①判定内容

ア：該当する団地・住棟について、耐用年数と入居者募集停止状況を勘案し、将来的な活用にあたっての優先順位を決める。

イ：現在の管理戸数と将来のストック量を比較し、将来的なストックの過不足量を試算する。

ウ：将来的にストックが余剰すると見込まれる場合はアで定めた優先順位の低い団地・住棟から、イで試算した余剰分に見合う団地を「当面管理する団地（集約を前提としない）」とする。将来的にストックが不足すると見込まれる場合は、将来における公的賃貸住宅・民間ストック等との役割分担を検討した上で、市営住宅の新規整備について検討し、仮設定する。

エ：１次判定における（２）の物理的特性等に係る評価結果等を基に事業手法を仮設定する。

ア：【耐用年数】令和４年度（２０２２年度）時点における耐用年数の超過状況で判定する。

判定基準	判定結果
耐用年数未経過	○
耐用年数超過	×

イ：【入居者募集停止状況】募集の実施状況で判定する。

判定基準	判定結果
募集実施中	○
募集を停止中	×

②判定結果

優先順位については、住棟の耐用年数、入居者募集停止状況から、この両者に該当するものを優先順位A、いずれかに該当するものを優先順位B、これ以外を優先順位Cとした。

「第4章 3. 需要推計等を踏まえた管理戸数」を踏まえて、優先順位A（100戸）については「優先的な用途廃止」とし、入居者の状況及び移転先等に留意しつつ廃止していくものとする。

優先順位B（177戸）については、「改善」、「改善し当面維持管理」、「用途廃止」とする。名滝団地については、施設の安全性が確認できていること、「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅」の活用施策が整備されていないこと、用途廃止すると需要及び団地外への移転が困難な高齢者等の移転先確保に対応できないことから、中長期的に用途廃止としていくものの計画期間中は引き続き管理するものとする。特に下山田団地については、「改善」とし、継続管理しつつ、長期的には集約・再編等を検討する。

優先順位C（107戸）については、1次判定結果を踏まえて「維持管理」、「改善」、「改善し当面維持管理」に区分し、計画期間中は引き続き管理するものとする。

判定の結果は次のとおりである。

【2次判定－2の判定結果】

判定結果	該当する団地
維持管理	紺屋原団地、大法原団地
改善	下山田団地
集約	該当なし
優先的な改善	該当なし
優先的な集約	該当なし
当面維持管理	該当なし
用途廃止	竜吟団地、日吉団地
改善し当面維持管理	名滝団地
優先的に改善し当面維持管理	該当なし
優先的な用途廃止	小里団地、鶴城団地、公文垣内団地

表 6-3 2次判定の結果区分（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)
	維持管理		改善	集約	優先的な改善	優先的な集約	優先的な集約
継続管理する団地	紺屋原団地 大法原団地		下山田団地				
当面管理する団地 (集約を前提としない)	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
			名滝団地	竜吟団地 日吉団地			小里団地 鶴城団地 公文垣内団地

表 6-4 二次判定結果

団地名	棟名	棟数 (棟)	戸数(戸)		建設 年度	構造	二次判定①	二次判定②				二次判定結果
								募集停止	耐用年数 超過	優先順位	判定結果	
小里	D	3	6	26	S36	木造	—	停止中	超過	A	用途廃止	優先的な用途廃止
	E	2	6		S37	簡平	—	停止中	超過	A	用途廃止	優先的な用途廃止
	F	1	4		S38	簡平	—	停止中	超過	A	用途廃止	優先的な用途廃止
	G	3	10		S39	簡平	—	停止中	超過	A	用途廃止	優先的な用途廃止
鶴城	C	2	6	18	S39	簡平	—	停止中	超過	A	用途廃止	優先的な用途廃止
	D	1	4		S40	簡平	—	停止中	超過	A	用途廃止	優先的な用途廃止
	E	2	8		S42	簡平	—	停止中	超過	A	用途廃止	優先的な用途廃止
竜吟	A	2	8	36	S40	簡平	—	停止中	超過	A	用途廃止	優先的な用途廃止
	B	2	8		S41	簡平	—	停止中	超過	A	用途廃止	優先的な用途廃止
	D	3	14		S42	簡平	—	停止中	超過	A	用途廃止	優先的な用途廃止
	E	1	3		S50	簡二	—	停止中	超過	A	用途廃止	優先的な用途廃止
	F	1	3		S51	簡二	—	停止中	超過	A	用途廃止	優先的な用途廃止
公文垣内	B	5	20	20	S43	簡平	—	停止中	超過	A	用途廃止	優先的な用途廃止
下山田	B	4	20	127	S44	簡平	改善		超過	B	継続利用	改善
	C	5	20		S45	簡平	改善		超過	B	継続利用	改善
	E	4	20		S46	簡二	改善		超過	B	継続利用	改善
	G	4	20		S47	簡二	改善		超過	B	継続利用	改善
	H	2	10		S47	簡平	改善		超過	B	継続利用	改善
	I	3	15		S48	簡二	改善		超過	B	継続利用	改善
	J	1	5		S48	簡二	改善		超過	B	継続利用	改善
	K	3	10		S50	簡二	改善		超過	B	継続利用	改善
	L	2	7		S50	簡二	改善		超過	B	継続利用	改善
日吉	A	1	5	10	S48	簡二	—	停止中	超過	B	継続利用	用途廃止
	B	1	5		S48	簡二	—	停止中	超過	B	継続利用	用途廃止
名滝	A	8	30	55	S49	簡二	—		超過	B	継続利用	改善し当面維持管理
	B	2	10		S49	簡二	—		超過	B	継続利用	改善し当面維持管理
	C	3	10		S52	簡二	—		未経過	C	継続利用	改善し当面維持管理
	D	2	5		S53	簡二	—		未経過	C	継続利用	改善し当面維持管理
紺屋原	A	1	12	12	S61	中耐	—	—	—	C	—	維持管理
大法原	A	1	8	80	H6	中耐	—	—	—	C	—	維持管理
	B	1	24		H6	中耐	—	—	—	C	—	維持管理
	C	1	32		H8	中耐	—	—	—	C	—	維持管理
	D	1	16		H10	中耐	—	—	—	C	—	維持管理

5. 3次判定

以下の4段階の検討により、計画期間に実施する事業手法を決定する。

- (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
- (2) 事業費の試算及び事業実施時期の調整検討
- (3) 長期的な管理の見直し
- (4) 計画期間における事業手法の決定

(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

集約を行う場合の費用は、以下のモデルを想定すると約3.5億円が必要となる。

1次判定及び2次判定の結果から、下山田団地が、用途廃止と改善といった異なる事業手法に判定される住棟が混在する団地に該当するものの、集約を行う場合の費用及び需要と供給の状況から2次判定の結果を踏襲するものとする。ただし、長期を見据えた場合には、集約・再編等を検討するものとする。

また、竜吟団地と名滝団地においても、長期を見据えた場合には、集約・再編等を検討するものの、計画期間中は2次判定の結果を踏襲する。

【集約モデル】

- 構造 : 中耐
- 戸数 : 24戸/棟
- 階数 : 3階建て
- 住宅専用面積 : 60 m²/戸
 - ・ 著しい困窮年収未満世帯の構成状況は3人以下世帯が大半
 - ・ 継続管理の団地がすべて60 m²/戸以上
 - ・ 居住者負担を抑制（住戸専用面積を可能なかぎり抑制）

【建設費用の算定】

- 建設単価は、公営住宅の中層耐火3階建ての標準建設費（R4(2022)）を採用
 - ・ 標準建設費 : 17,340千円（94.0 m²）⇒約184.5千円/m²
 - ・ 廊下や階段等の共用部面積 : 住宅専用面積の3割（国基準(中層)より）
⇒標準床面積は78 m²
- 建設費用（戸当たり）
$$184.5 \text{ 千円/m}^2 \times 78 \text{ m}^2 = 14,391 \text{ 千円}$$
- 建設費用（棟当たり）
$$14,391 \text{ 千円} \times 24 \text{ 戸} = 345,384 \text{ 千円}$$

(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（20～30 年）のうちに想定される改善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、事業量及び事業費が時期的に偏在する等、試算結果に問題がある場合は将来にわたる事業実施が可能となるよう事業実施時期を調整し、改めて試算し問題がないか確認を行い、改善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する。

事業費の試算結果は以下のとおりである。事業費は、各住棟の改善事業にかかる事業費を修繕周期及び現在の修繕実施の予定に基づき算定した。ただし、中長期的な期間における事業費については、集約事業と用途廃止事業を考慮していない。これは、入居者の退去時期を勘案して行う必要があるものの、その時期が未定であるためである。

事業費を算出すると、年ごとに大きな差が生じるものの、平均すると、年約 30.9 百万円の費用が必要となるが、一部は国の交付金により市の負担分は減少する。

長期的な管理については、社会情勢の変化、本計画の進捗状況に合わせて見直す。

図 6-3 各年の修繕費（修繕実績に基づく概算費）

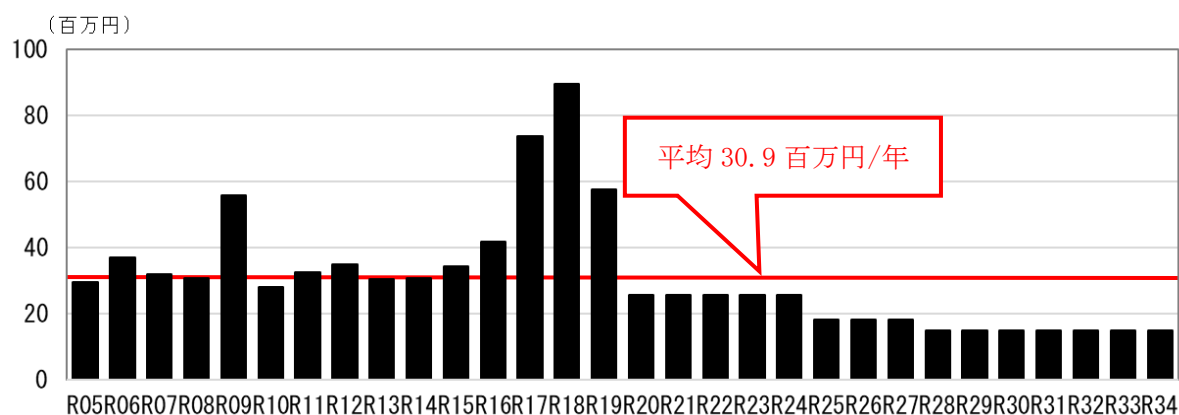


表6-5 国の改定指針における修繕費乗率

〈参考：修繕項目別の修繕費乗率〉															
修繕項目	修繕 周期	中耐階段室型				中耐片廊下型				高層					
		昭和45年 以前	昭和46年 ～昭和55	昭和56年 ～平成2年	平成3年 ～平成12	平成13年 ～平成22	平成23年 以降	平成3年 ～平成12	平成13年 ～平成22	平成23年 以降	昭和46年 ～昭和55	昭和56年 ～平成2年	平成3年 ～平成12	平成13年 ～平成22	平成23年 以降
1 屋上防水	12年	1.87%	1.42%	1.48%	1.43%	1.27%	1.25%	1.26%	1.23%	1.21%	0.73%	0.80%	0.81%	0.76%	0.77%
2 床防水	18年	1.53%	1.00%	0.85%	0.78%	0.69%	0.68%	0.89%	0.87%	0.86%	0.98%	0.89%	0.92%	0.86%	0.87%
3 外壁塗装等	18年	7.34%	5.05%	4.48%	4.10%	3.86%	3.80%	3.93%	4.06%	4.10%	5.26%	4.87%	4.74%	4.45%	4.62%
4 鉄部塗装等	6年	0.40%	0.25%	0.20%	0.16%	0.15%	0.14%	0.14%	0.13%	0.13%	0.19%	0.17%	0.14%	0.13%	0.13%
5-1 建具(玄関ドア、MB扉)	36年	3.13%	1.93%	1.59%	1.28%	1.13%	1.11%	1.05%	1.03%	1.02%	1.52%	1.30%	1.09%	1.02%	1.04%
5-2 建具(アルミサッシ)	36年	2.76%	1.70%	1.40%	1.55%	1.37%	1.35%	1.27%	1.25%	1.23%	1.34%	1.15%	1.32%	1.24%	1.25%
5-3 バルコニー手摺	36年	2.56%	1.73%	1.49%	1.46%	1.29%	1.27%	1.13%	1.11%	1.09%	1.26%	1.14%	1.17%	1.09%	1.11%
5-4 金物類	24年	0.81%	0.50%	0.41%	0.33%	0.29%	0.29%	0.27%	0.27%	0.26%	0.39%	0.34%	0.28%	0.26%	0.27%
7-1 給水管、給湯管	35年	6.21%	7.66%	6.30%	5.07%	4.49%	4.42%	4.18%	4.09%	4.03%	6.01%	5.18%	4.32%	4.05%	4.11%
7-2 貯水槽	25年	1.16%	0.72%	0.59%	0.48%	0.42%	0.41%	0.39%	0.38%	0.38%	0.56%	0.48%	0.40%	0.38%	0.38%
7-3 給水ポンプ	15年	1.16%	0.72%	0.59%	0.48%	0.42%	0.41%	0.39%	0.38%	0.38%	0.56%	0.48%	0.40%	0.38%	0.38%
8 排水設備	30年	3.54%	2.18%	1.80%	1.45%	1.28%	1.26%	1.19%	1.17%	1.15%	1.71%	1.48%	1.23%	1.15%	1.17%
9-1 ガス設備	30年	1.13%	0.69%	0.57%	0.46%	0.41%	0.40%	0.38%	0.37%	0.37%	0.55%	0.47%	0.39%	0.37%	0.37%
9-2 給湯器	15年	5.32%	3.28%	2.70%	2.17%	1.92%	1.89%	1.79%	1.75%	1.73%	2.57%	2.22%	1.85%	1.73%	1.76%
11-1 共用灯	15年	0.37%	0.23%	0.19%	0.15%	0.13%	0.13%	0.12%	0.12%	0.12%	0.18%	0.15%	0.13%	0.12%	0.12%
11-2 電力幹線・盤類	30年	2.33%	1.44%	1.18%	0.95%	0.84%	0.83%	0.78%	0.77%	0.76%	1.13%	0.97%	0.81%	0.76%	0.77%
11-3 避雷設備	40年										0.18%	0.15%	0.13%	0.12%	0.12%
12-1 電話設備	30年	0.38%	0.23%	0.19%	0.15%	0.14%	0.14%	0.13%	0.12%	0.12%	0.18%	0.16%	0.13%	0.12%	0.13%
12-2 テレビ共聴設備	15年	1.28%	0.79%	0.65%	0.52%	0.46%	0.46%	0.43%	0.42%	0.42%	0.62%	0.53%	0.44%	0.42%	0.42%
13-1 連結送水管	25年										0.21%	0.18%	0.15%	0.14%	0.14%
13-2 自火報設備	20年				1.31%	1.16%	1.14%	1.08%	1.05%	1.04%	1.55%	1.33%	1.11%	1.04%	1.06%
14-1 EV保守	1年	0.32%	0.20%	0.16%	0.13%	0.11%	0.11%	0.11%	0.10%	0.10%	0.15%	0.13%	0.11%	0.10%	0.11%
14-2 EV更新	30年	4.18%	2.57%	2.12%	1.71%	1.51%	1.49%	1.40%	1.38%	1.36%	2.02%	1.74%	1.45%	1.36%	1.38%
17-1 流し台	30年	3.21%	1.98%	1.63%	1.31%	1.16%	1.14%	1.08%	1.06%	1.04%	1.55%	1.34%	1.11%	1.05%	1.06%
17-2 浴室ユニット	25年			8.47%	6.82%	6.03%	5.94%	5.61%	5.50%	5.41%		6.95%	5.80%	5.44%	5.52%
17-3 レンジフード	20年			1.10%	0.89%	0.78%	0.77%	0.73%	0.71%	0.70%		0.90%	0.75%	0.71%	0.72%
17-4 24h換気	20年					0.14%	0.14%		0.13%	0.13%				0.13%	0.13%
18 経常修繕	1年	0.54%	0.38%			0.29%	0.29%	0.27%	0.27%	0.26%	0.30%	0.30%	0.28%	0.26%	0.27%

大法原

法屋原

(3) 長期的な管理の見通し

二次判定において「優先的な用途廃止」と判定した小里団地、鶴城団地、公文垣内団地については、入居者の状況及び移転先等に留意しつつ廃止していくものとする。

「用途廃止」と判定した竜吟団地、日吉団地、「改善」、「改善し当面維持管理」と判定した、下山田団地、名滝団地については、計画期間中は管理を継続するものの、改善実施状況等を見据え、中長期的に廃止していくものとする。

ただし、長期（令和 27 年度（2045 年度））で求められる市営住宅の推計結果は約 173 戸、供給可能なストックは耐用年数を超過しない市営住宅ストック 92 戸、低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅ストック 40 戸の計 132 戸であり、41 戸不足する。

この不足に対しては、市営住宅の集約や民間賃貸住宅等の活用などにより対応するものとする。

「維持管理」と判定した紺屋原住宅、大法原住宅については、今後も適切に維持管理していくものとする。

事業実施時期を次頁に示す。

表6ー6 事業実施スケジュール

団地名		建設 年度	構造	耐用 年数 (年)	経過 年数 (年)	耐用 年数 超過	戸数 (戸)	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
								R5 (2023)	R6 (2024)	R7 (2025)	R8 (2026)	R9 (2027)	R10 (2028)	R11 (2029)	R12 (2030)	R13 (2031)	R14 (2032)	R15 (2033)	R16 (2034)	R17 (2035)	R18 (2036)	R19 (2037)	R20 (2038)	R21 (2039)	R22 (2040)	R23 (2041)	R24 (2042)	R25 (2043)	R26 (2044)	R27 (2045)	R28 (2046)	R29 (2047)	R30 (2048)	R31 (2049)	R32 (2050)	R33 (2051)	R34 (2052)
小里	D	S36	木造	30	61	×	6																														
	E	S37	簡平	30	60	×	6																														
	F	S38	簡平	30	59	×	4																														
	G	S39	簡平	30	58	×	10			用途廃止時期については、居住者の入居状況により決定する。																											
鶴城	C	S39	簡平	30	58	×	6																														
	D	S40	簡平	30	57	×	4																														
	E	S42	簡平	30	55	×	8																														
竜吟	A	S40	簡平	30	57	×	8																														
	B	S41	簡平	30	56	×	8											用途廃止時期については、居住者の入居状況により決定する。																			
	D	S42	簡平	30	55	×	14																														
	E	S50	簡二	45	47	×	3																														
F	S51	簡二	45	46	×	3																															
公文垣内	B	S43	簡平	30	54	×	20			用途廃止時期については、居住者の入居状況により決定する。																											
	B	S44	簡平	30	53	×	20																														
下山田	C	S45	簡平	30	52	×	20																														
	E	S46	簡二	45	51	×	20																														
	G	S47	簡二	45	50	×	20																														
	H	S47	簡平	30	50	×	10											用途廃止及び集約立替の実施時期については、居住者の入居状況により決定する。																			
	I	S48	簡二	45	49	×	15																														
	J	S48	簡二	45	49	×	5																														
	K	S50	簡二	45	47	×	10																														
	L	S50	簡二	45	47	×	7																														
日吉	A	S48	簡二	45	49	×	5			用途廃止時期については、居住者の入居状況により決定する。																											
	B	S48	簡二	45	49	×	5																														
名滝	A	S49	簡二	45	48	×	30			電力幹線																											
	B	S49	簡二	45	48	×	10	屋上防水	屋上防水	電力幹線																											
	C	S52	簡二	45	45	×	10		屋上防水	電力幹線																											
	D	S53	簡二	45	44	○	5			電力幹線																											
紺屋原	A	S61	中耐	70	36	○	12				改修設計	屋上・外壁					電力幹線	屋上防水																			
	A	H6	中耐	70	28	○	8						電力・防水修繕						外壁改修																		
大法原	B	H6	中耐	70	28	○	24							電力・防水修繕						外壁改修																	
	C	H8	中耐	70	26	○	32								電力・防水修繕						外壁改修																
	D	H10	中耐	70	24	○	16									電力・防水修繕						外壁改修															

(4) 3次判定結果（計画期間における事業手法の決定）

①判定方法

（３）で検討した長期的な管理の見通しに基づき、計画期間内に実施を予定する事業（改善、用途廃止）を決定し、改善を実施する住棟は、住棟の物理的特性等を踏まえ、個別改善か全面的改善かを決定する。

②判定結果

計画期間内において維持管理するものについては、屋上防水や外壁改修、給湯器更新など改善事業で実施可能な事業については、個別改善事業で実施するものとする。

【3次判定の判定結果】

判定結果	該当する団地
計画修繕	該当なし
個別改善	下山田団地、名滝団地、紺屋原団地、大法原団地
全面的改善	該当なし
集約	該当なし
用途廃止	小里団地、鶴城団地、竜吟団地、公文垣内団地、日吉団地

(5) 団地別・住棟別事業手法の選定

1次判定から3次判定を踏まえ、計画期間内における事業手法別戸数は以下のとおりである。

表 6-7 公営住宅等ストックの事業手法別戸数

	該当する団地	計画期間内	長期的な見通し
必要管理戸数		199～228 戸	180 戸
維持管理予定戸数		274 戸	92 戸
うち計画修繕対応戸数		0 戸	0 戸
うち個別改善事業予定戸数	下山田団地、名滝団地	182 戸	92 戸
	紺屋原団地、大法原団地	92 戸	
集約		—	88 戸
民間賃貸住宅等の活用		—	
用途廃止予定戸数	小里団地、鶴城団地、竜吟団地 公文垣内団地、日吉団地	110 戸	292 戸

表6-8 3次判定結果

団地名	棟名	棟数 (棟)	戸数(戸)	建設 年度	構造	集約・再編成等 の可能性	長期的な 対応	三次評価 結果	参考-長期
小里	D	3	6	26	S36 木造	なし	用途廃止	用途廃止	用途廃止
	E	2	6		S37 簡平		用途廃止	用途廃止	用途廃止
	F	1	4		S38 簡平		用途廃止	用途廃止	用途廃止
	G	3	10		S39 簡平		用途廃止	用途廃止	用途廃止
鶴城	C	2	6	18	S39 簡平	なし	用途廃止	用途廃止	用途廃止
	D	1	4		S40 簡平		用途廃止	用途廃止	用途廃止
	E	2	8		S42 簡平		用途廃止	用途廃止	用途廃止
竜吟	A	2	8	36	S40 簡平	なし	用途廃止	用途廃止	用途廃止
	B	2	8		S41 簡平		用途廃止	用途廃止	用途廃止
	D	3	14		S42 簡平		用途廃止	用途廃止	用途廃止
	E	1	3		S50 簡二		用途廃止	用途廃止	用途廃止
公文垣内	F	1	3	20	S51 簡二	なし	用途廃止	用途廃止	用途廃止
	B	5	20		S43 簡平		用途廃止	用途廃止	用途廃止
下山田	B	4	20	127	S44 簡平	長期的には 可能性あり	建替 (集約)	個別改善	建替 (集約)
	C	5	20		S45 簡平			個別改善	
	E	4	20		S46 簡二			個別改善	
	G	4	20		S47 簡二			個別改善	
	H	2	10		S47 簡平			個別改善	
	I	3	15		S48 簡二			個別改善	
	J	1	5		S48 簡二			個別改善	
	K	3	10		S50 簡二			個別改善	
日吉	L	2	7	10	S50 簡二	なし	用途廃止	用途廃止	用途廃止
	A	1	5		S48 簡二			用途廃止	
名滝	B	1	5	55	S48 簡二	なし	用途廃止	個別改善	用途廃止
	A	8	30		S49 簡二			個別改善	
	B	2	10		S49 簡二			個別改善	
	C	3	10		S52 簡二			個別改善	
紺屋原	D	2	5	12	S53 簡二	なし	管理継続	個別改善	個別改善
	A	1	12		S61 中耐			個別改善	
大法原	A	1	8	80	H6 中耐	なし	管理継続	個別改善	個別改善
	B	1	24		H6 中耐			個別改善	
	C	1	32		H8 中耐			個別改善	
	D	1	16		H10 中耐			個別改善	

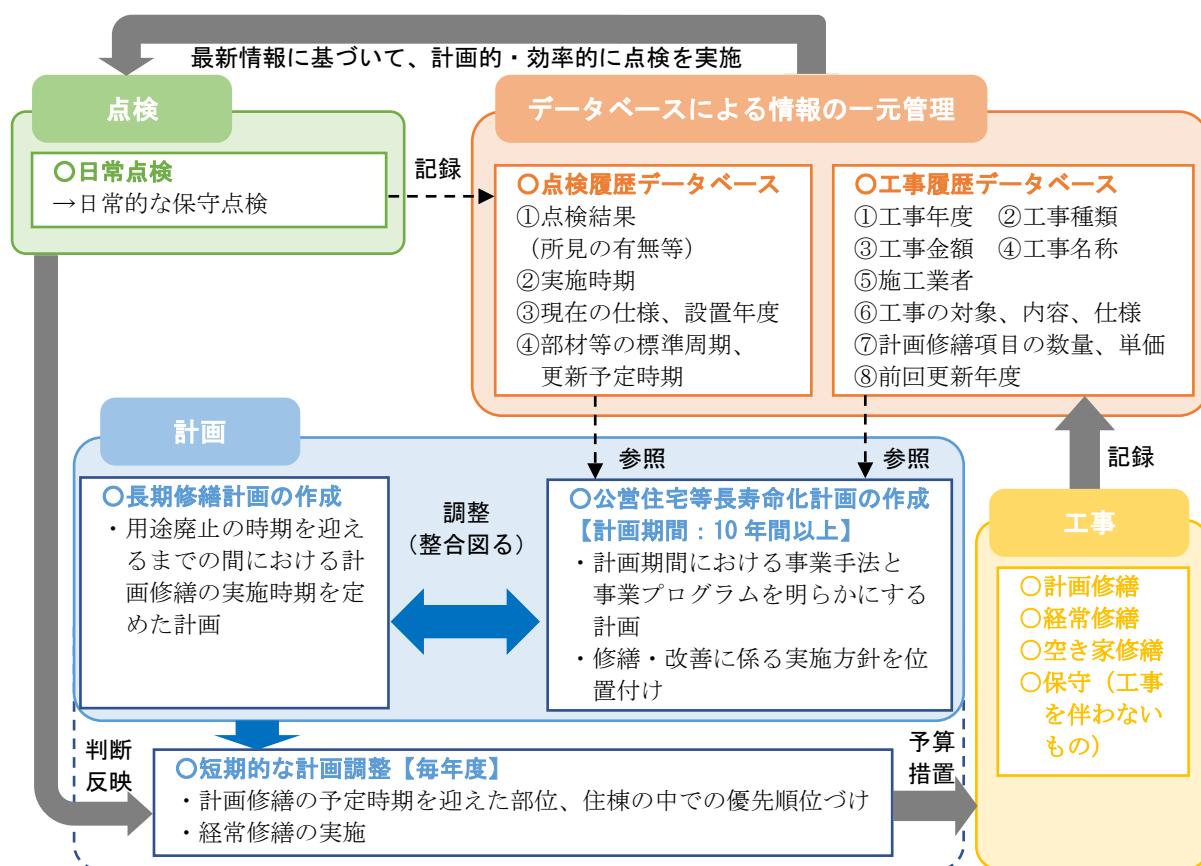
第7章 点検の実施方針

全ての市営住宅について、日常的な保守点検を継続して実施するとともに、点検・診断結果や対策履歴等の情報を記録し、次の点検・診断等へ活用する「メンテナンスサイクル」を構築し、建物の現状把握に努めるものとする。

日常点検の結果、不具合等があることが判明した場合は、詳細調査を実施するなど適切な対応を行い、建物の安全性を確保する。また、住戸内部については、居住者の入退去時等において点検を行う。

点検の結果はデータベースに記録し、修繕・維持管理の的確な実施や次回の点検・診断に活用していく。

図 7-1 市営住宅等のメンテナンスサイクル（イメージ図）



資料：公営住宅等維持管理データベース操作マニュアル

第8章 計画修繕の実施方針

点検の結果を踏まえ、優先的に実施すべき修繕内容を精査し、予防保全が必要な部位について優先的に修繕を行い、先送りが可能なものについては、他の修繕の必要性等を勘案しながら柔軟に対応する。

屋上防水や外壁塗装等の修繕のうち、改善事業で実施可能なものについては、可能な限り改善事業で実施し、建物の長寿命化を図る。

修繕内容によっては、同時に実施することでコスト縮減や居住者の負担軽減が図れることや、同一団地内で一斉に行うことでコスト縮減を図ることも考えられることから、修繕を実施する際には、他の修繕が実施可能であるか検討した上で実施するものとする。

修繕の内容は、履歴を整理し、データを蓄積し、次の点検や修繕に活かしていく。

表 8-1 修繕項目と修繕周期

項目	対応部位等	修繕周期※	実施団地
屋上防水	改修は原則として露出アスファルト防水で対応する	24年	名滝、紺屋原
外壁塗装	外壁塗装面をアクリルウレタン等に塗装する。原則として、外壁調査及び外壁補修を同時に実施する	18年	紺屋原、大法原
手摺	開放廊下・階段、バルコニーの手摺、防風スクリーン	36年	
共用部の内装	内部階段等の壁、床、天井等の張替え、塗替え	12年	大法原
幹線設備	引込開閉器、幹線（電灯、動力）等	30年	名滝、紺屋原、大法原

※ 修繕周期の年数は策定指針の修繕周期表に基づく。

第9章 改善事業の実施方針

計画期間内に実施する改善事業は、以下の方針に基づき実施する。

1. 安全性確保型

落下・転倒防止等生活事故防止に配慮した改善を行い、居住者の安全性を高める。

【具体例】2階腰窓手摺の取替 等

表 9-1 安全性確保型の改善事業の改善項目と改善周期

項目	対応部位等	修繕周期
2階腰窓手摺	開放廊下・階段、2階腰窓の手摺等をアルミ製手摺への取替えによる安全性の確保	36年

2. 長寿命化型

一定の居住性や安全性等が確保されており長期的な活用を図るべき住棟において、耐久性の向上や躯体への影響の低減、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。

【具体例】外壁仕上げの耐久性向上、屋上防水の耐久性向上、電気幹線の維持管理・更新の容易化 等

表 9-2 長寿命化型の改善事業の改善項目と改善周期

項目	対応部位等	修繕周期
外壁塗装等	外壁、バルコニー等の軒天（上げ裏）部分、外壁目地等の補修による耐久性向上	18年
屋上防水	屋上（保護防水）、庇天端等の修繕による耐久性向上	屋上（保護防水）：24年 庇天端：12年
幹線設備	住戸内の電気幹線の改修による維持管理・更新の容易化	30年

3. 福祉対応型

高齢者等が安全・安心して居住できるよう、バリアフリー化を進める。

【具体例】廊下、トイレ、風呂場の手摺設置、洋式便器への改良、中耐の住棟における一階部の段差解消 等

4. 居住性向上型

構造体や建具・内装等の老朽箇所の改善及び住戸住棟設備の機能向上を図り、居住性を向上させる。

【具体例】給湯設備の設置 等

第 10 章 長寿命化のための事業実施予定一覧

1. 計画期間内に実施する修繕管理・改善事業の内容

住棟別の活用手法判定において「個別改善」と判定した住棟を対象として、計画期間内に実施する改善事業についてその内容を整理する。

なお、計画期間内に新規整備事業、集約事業及び共同施設（集会所・遊具等）に係る事業を実施する団地及び住棟はない。

①居住性向上

構造体や建具・内装等の老朽箇所の改善、及び住戸設備の機能向上を図り、居住性を向上させる。

【実施内容】

- ・給湯設備の設置、電力幹線改修工事 等

②福祉対応

高齢者等が安全・安心に居住できるよう、加齢や運動機能の低下等に配慮した改善を行う。

【実施内容】

- ・廊下、トイレ、風呂に手摺の設置
- ・和式便器の洋式への改良
- ・水栓やドアノブのレバー型ハンドルへの交換
- ・中耐の住棟における 1 階部の段差解消 等

③長寿命化型

耐久性の向上や、躯体への影響の低減、維持管理の容易性向上の観点から、外壁・屋根、バルコニー設備等についての予防保全的な改善、共用給排水・ガス・電気幹線設備等の改善を行う。

【実施内容】

- ・外壁及び屋根、樋、排水設備の耐久性向上
- ・バルコニー及び共用部分の手摺のアルミ化
- ・埋込型から露出型への変更による電気幹線の維持管理・更新の容易化 等

2. 計画修繕・改善事業の実施予定一覧

【様式11】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名：瑞浪市

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

団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設 年度	次期点検時期		修繕・改善事業の内容										LCC 縮減効果 (千円/年)	備考
					法定 点検	法定点検に 準じた点検	R5	R5	R5	R5	R5	R5	R5	R5	R5	R5		
名滝	A	30	簡二	S49			R5										971.6	居住性向上、福祉 対応は随時
名滝	B	10	簡二	S49			R5										275.9	居住性向上、福祉 対応は随時
名滝	C	10	簡二	S52			R5										275.9	居住性向上、福祉 対応は随時
名滝	D	5	簡二	S53			R5										161.9	居住性向上、福祉 対応は随時
紺屋原	A	12	中耐	S61			R5										237.4	居住性向上、福祉 対応は随時
大法原	A	8	中耐	H6			R5										1,034.5	居住性向上、福祉 対応は随時
大法原	B	24	中耐	H6			R5										3,127.6	居住性向上、福祉 対応は随時
大法原	C	32	中耐	H8			R5										4,327.2	居住性向上、福祉 対応は随時
大法原	D	16	中耐	H10			R5										2,181.1	居住性向上、福祉 対応は随時

第 11 章 ライフサイクルコストとその縮減効果の算出

1. ライフサイクルコストの縮減効果の算出方法

以下、国が定める「ライフサイクルコスト算定プログラム」により算定された方法にて、LCC の縮減効果を算出する。

【算出の考え方】

- ・ 公営住宅等長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業を実施する場合、実施しない場合、それぞれの場合について評価期間中に要するコストを算出し、住棟単位で年あたりのコスト比較を行う。
- ・ 算出に際しては、戸あたりコストを基に当該住棟の住戸数分を積算して、住棟あたりのコストを算出する。
- ・ 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。

現時点以降の経過年数 a 年における

「将来の改善費、修繕費、除却費」 b の現在価値 $= b \times c$

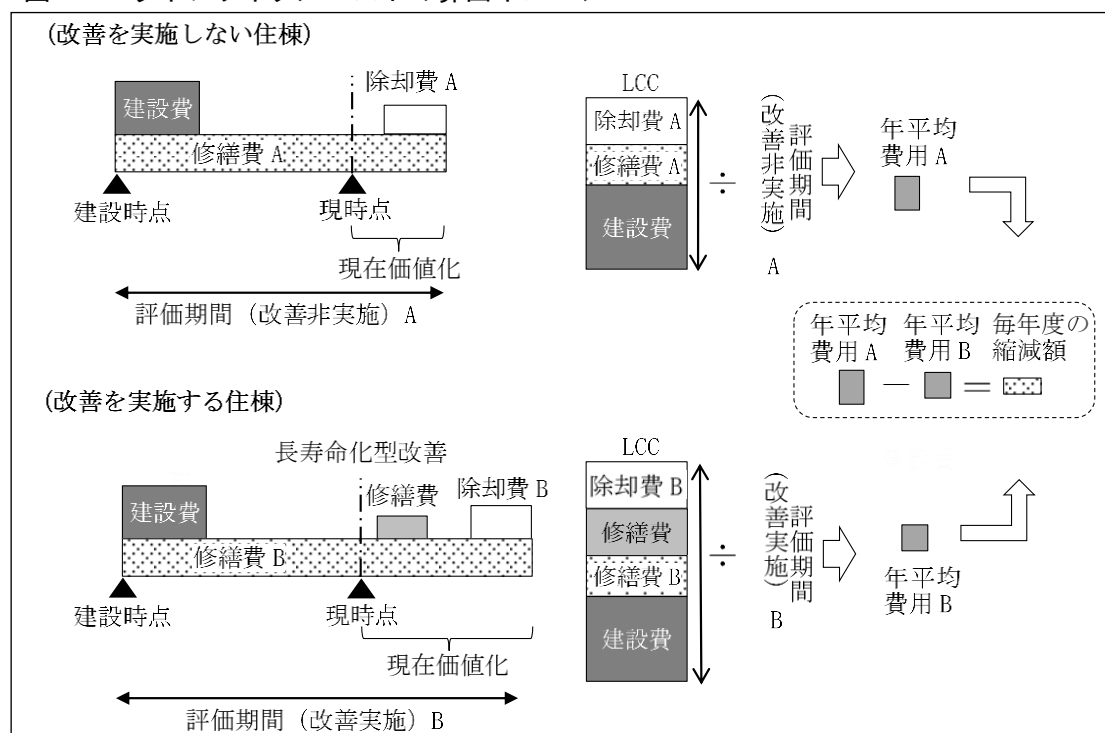
a : 現時点以降の経過年数

b : 将来の改善費、修繕費、除却費

c : 現在価値化係数 $c = 1 \div (1 + d)^a$

d : 社会的割引率 (0.04 (4%))

図 11-1 ライフサイクルコストの算出イメージ



【算出の手順※】

以下の手順でLCCの縮減効果を算出する。

＜計画前モデル＞

①評価期間（改善非実施）A

- ・長寿命化型改善事業を実施しない場合に想定される管理期間

②修繕費 A

- ・修繕費＝（当該住棟の建設費×修繕項目別の修繕費乗率）の累積額
- ・上記の修繕費算出式を用いて、建設時点から上記①評価期間（改善非実施）A末までの各年の修繕費を累積した費用とする。

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

$$\text{計画前LCC} = \frac{(\text{③建設費} + \text{②修繕費 A} + \text{④除却費 A})}{\text{①評価期間（改善非実施）A（単位：円／戸・年）}}$$

⑥計画期間（改善実施）B

- ・公営住宅等長寿命化計画に基づく改善事業（LCC算定対象）及び公営住宅等長寿命化計画の計画期間以降に想定される改善事業（LCC算定対象）

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。
- ・現時点以降の各年の修繕費については、現在価値化して算出する。

⑧長寿命化型改善費

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

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

<LCC縮減効果>

⑫年平均縮減額

・ 上記⑤、⑪より、

$$\text{年平均縮減額} = \text{⑤計画前LCC} - \text{⑪計画後LCC}$$

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、LCC縮減効果があると判断できる。

※ 簡平・簡二については既計画を基に算出。

2. ライフサイクルコストの縮減効果の算出結果

LCC の縮減効果を算出した結果、以下のように対象となる全ての住棟で長寿命化型改善の実施により LCC の削減効果があることが確認できた。

表 11-1 住棟別ライフサイクルコストの縮減効果

(令和5年(2023年)～令和14年(2032年))

団地名		戸数	建設年度	LCCの 縮減効果(千円/年)
名滝	A	30	S49	971.6
	B	10	S49	275.9
	C	10	S52	275.9
	D	5	S53	161.9
紺屋原	A	12	S61	237.4
大法原	A	8	H6	1,034.5
	B	24	H6	3,127.6
	C	32	H8	4,327.2
	D	16	H10	2,181.1

※ 改善非実施評価期間を47年、改善実施評価期間を70年とした。

参考資料

団地別棟別ライフサイクルコストの縮減効果算出結果

【名滝 A】

■住棟諸元

名滝団地		
A棟		
長寿命化型改善項目	費用	
屋根防水		円
外壁改修		円
電気幹線改修	101,000	円
給水設備		円
ガス改修		円
給湯器交換		円

■計画前モデル

	項目	費用等	備考
①	使用年数	40 年	
②	累積修繕費	4,806,698 円	現在価値化しない費用
③	建替工事費	12,136,104 円	
④	LCC(計画前)	423,570 円/年	

■計画後モデル

	項目	費用等	備考
⑤	使用年数	60 年	
⑥	累積修繕費	8,023,275 円	現在価値化しない費用
⑦	長寿命化型改善工事費	101,000 円	長寿命化型改善工事費の合計
⑧	立替工事費	12,136,104 円	
⑨	LCC(計画後)	337,673 円/年	

■LCC改善効果

	項目	費用等	備考
⑩	年平均改善額	85,897 円/年・戸	現在価値化しない費用
⑪	累積改善額 (70年・現在価値化)	1,943,291 円/戸	⑩年平均改善額について、将来コストを社会的割引率4%により現在価値化し、70年の累積改善額を算出
⑫	年平均改善額 (現在価値化)	32,388 円/年・戸	
	30戸/団地	971.6 千円/年・団地	

【名滝B】

■住棟諸元

名滝団地	
B棟	
長寿命化型改善項目	費用
屋根防水	763,000 円
外壁改修	円
電気幹線改修	101,000 円
給水設備	円
ガス改修	円
給湯器交換	円

■計画前モデル

	項目	費用等	備考
①	使用年数	40 年	
②	累積修繕費	4,806,698 円	現在価値化しない費用
③	建替工事費	12,136,104 円	
④	LCC(計画前)	423,570 円/年	

■計画後モデル

	項目	費用等	備考
⑤	使用年数	60 年	
⑥	累積修繕費	8,023,275 円	現在価値化しない費用
⑦	長寿命化型改善工事費	864,000 円	長寿命化型改善工事費の合計
⑧	立替工事費	12,136,104 円	
⑨	LCC(計画後)	350,390 円/年	

■LCC改善効果

	項目	費用等	備考
⑩	年平均改善額	73,180 円/年・戸	現在価値化しない費用
⑪	累積改善額 (70年・現在価値化)	1,655,596 円/戸	⑩年平均改善額について、将来コストを社会的割引率4%により現在価値化し、70年の累積改善額を算出
⑫	年平均改善額 (現在価値化)	27,593 円/年・戸	
	10戸/団地	275.9 千円/年・団地	

【名滝C】

■住棟諸元

名滝団地		
C棟		
長寿命化型改善項目	費用	
屋根防水	763,000	円
外壁改修		円
電気幹線改修	101,000	円
給水設備		円
ガス改修		円
給湯器交換		円

■計画前モデル

	項目	費用等	備考
①	使用年数	40 年	
②	累積修繕費	4,806,698 円	現在価値化しない費用
③	建替工事費	12,136,104 円	
④	LCC(計画前)	423,570 円/年	

■計画後モデル

	項目	費用等	備考
⑤	使用年数	60 年	
⑥	累積修繕費	8,023,275 円	現在価値化しない費用
⑦	長寿命化型改善工事費	864,000 円	長寿命化型改善工事費の合計
⑧	立替工事費	12,136,104 円	
⑨	LCC(計画後)	350,390 円/年	

■LCC改善効果

	項目	費用等	備考
⑩	年平均改善額	73,180 円/年・戸	現在価値化しない費用
⑪	累積改善額 (70年・現在価値化)	1,655,596 円/戸	⑩年平均改善額について、将来コストを社会的割引率4%により現在価値化し、70年の累積改善額を算出
⑫	年平均改善額 (現在価値化)	27,593 円/年・戸	
	10戸/団地	275.9 千円/年・団地	

【名滝D】

■住棟諸元

名滝団地		
D棟		
長寿命化型改善項目	費用	
屋根防水		円
外壁改修		円
電気幹線改修	101,000	円
給水設備		円
ガス改修		円
給湯器交換		円

■計画前モデル

	項目	費用等	備考
①	使用年数	40 年	
②	累積修繕費	4,806,698 円	現在価値化しない費用
③	建替工事費	12,136,104 円	
④	LCC(計画前)	423,570 円/年	

■計画後モデル

	項目	費用等	備考
⑤	使用年数	60 年	
⑥	累積修繕費	8,023,275 円	現在価値化しない費用
⑦	長寿命化型改善工事費	101,000 円	長寿命化型改善工事費の合計
⑧	立替工事費	12,136,104 円	
⑨	LCC(計画後)	337,673 円/年	

■LCC改善効果

	項目	費用等	備考
⑩	年平均改善額	85,897 円/年・戸	現在価値化しない費用
⑪	累積改善額 (70年・現在価値化)	1,943,291 円/戸	⑩年平均改善額について、将来コストを社会的割引率4%により現在価値化し、70年の累積改善額を算出
⑫	年平均改善額 (現在価値化)	32,388 円/年・戸	
	5戸/団地	161.9 千円/年・団地	

【紺屋原 A】

■住棟諸元

紺屋原団地	
A棟	
長寿命化型改善項目	費用
屋根防水	790,000 円
外壁改修	2,042,000 円
電気幹線改修	101,000 円
給水設備	円
ガス改修	円
給湯器交換	円

■計画前モデル

	項目	費用等	備考
①	使用年数	47 年	
②	累積修繕費	6,738,015 円	現在価値化しない費用
③	建替工事費	13,746,562 円	
④	LCC(計画前)	435,842 円/年	

■計画後モデル

	項目	費用等	備考
⑤	使用年数	70 年	
⑥	累積修繕費	9,686,226 円	現在価値化しない費用
⑦	長寿命化型改善工事費	2,933,000 円	長寿命化型改善工事費の合計
⑧	立替工事費	13,746,562 円	
⑨	LCC(計画後)	376,654 円/年	

■LCC改善効果

	項目	費用等	備考
⑩	年平均改善額	59,188 円/年・戸	現在価値化しない費用
⑪	累積改善額 (70年・現在価値化)	1,384,673 円/戸	⑩年平均改善額について、将来コストを社会的割引率4%により現在価値化し、70年の累積改善額を算出
⑫	年平均改善額 (現在価値化)	19,781 円/年・戸	
	12戸/団地	237.4 千円/年・団地	

【大法原 A】

■住棟諸元

団地名	大法原団地
住棟番号	A棟
戸数	8
構造	中耐階段室型
建設年度	H6
建設年代	H7
モデル住棟	H7中耐階段室型
経過年数	29

評価時点(和暦)
H35

■改善項目

項目	費用	改善実施時点の経過年数
全面的改善		
屋上防水		
床防水	184,310 円/戸	34 年
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		
貯水槽		
給水ポンプ		
排水設備		
ガス設備		
給湯器		
共用灯		
電力幹線・盤類	101,000 円/戸	34 年
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		
レンジフード		
24h換気		
経常修繕		
計	285,310 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	1	34 年
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		
貯水槽		
給水ポンプ		
排水設備		
ガス設備		
給湯器		
共用灯		
電力幹線・盤類	1	34 年
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		
レンジフード		
24h換気		
経常修繕		
計	2	—

除却費	3,295,000 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	47 年	長寿命化型改善事業を実施しない場合に想定される管理期間
②-1	修繕費A1(現時点まで)	3,425,797 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)	2,992,766 円	現時点+1年から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	6,418,563 円	②-1と②-2の合計
③	建設費(推定再建築費)	11,016,000 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	3,295,000 円	現時点における除却費
④-2	除却費の現在価値化係数	0.494 %	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B(現在価値化)	1,626,505 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)÷①)	405,555 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)	4,157,216 円	現時点+1年から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)	156,640 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)	7,426,372 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	285,310 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)	234,504 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)	11,016,000 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	3,295,000 円	現時点における除却費
⑩-2	除却費の現在価値化係数	0.200 %	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)	659,916 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)÷⑥)	276,240 円/戸・年	—

■LCC縮減効果

	項目	費用等	備考
⑫	年平均縮減額 ((⑤-⑪))	129,315 円/戸・年	—
⑬	住棟当たりの年平均縮減額(⑫×戸数)	1,034,518 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

【大法原 B】

■住棟諸元

団地名	大法原団地
住棟番号	B棟
戸数	24
構造	中耐階段室型
建設年度	H6
建設年代	H7
モデル住棟	H7中耐階段室型
経過年数	29

評価時点(和暦)
H35

■改善項目

項目	費用	改善実施時点の経過年数
全面的改善		
屋上防水		
床防水	184,310 円/戸	35 年
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		
貯水槽		
給水ポンプ		
排水設備		
ガス設備		
給湯器		
共用灯		
電力幹線・盤類	101,000 円/戸	35 年
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		
レンジフード		
24h換気		
経常修繕		
計	285,310 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	1	35 年
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		
貯水槽		
給水ポンプ		
排水設備		
ガス設備		
給湯器		
共用灯		
電力幹線・盤類	1	35 年
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		
レンジフード		
24h換気		
経常修繕		
計	2	—

除却費	3,421,000 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	47 年	長寿命化型改善事業を実施しない場合に想定される管理期間
②-1	修繕費A1(現時点まで)	3,425,797 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)	2,992,766 円	現時点+1年から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	6,418,563 円	②-1と②-2の合計
③	建設費(推定再建築費)	11,016,000 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	3,421,000 円	現時点における除却費
④-2	除却費の現在価値化係数	0.494 %	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B(現在価値化)	1,688,702 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)÷①)	406,878 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)	4,157,216 円	現時点+1年から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)	150,616 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)	7,432,397 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	285,310 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)	225,485 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)	11,016,000 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	3,421,000 円	現時点における除却費
⑩-2	除却費の現在価値化係数	0.200 %	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)	685,151 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)÷⑥)	276,558 円/戸・年	—

■LCC縮減効果

	項目	費用等	備考
⑫	年平均縮減額 (⑤-⑪)	130,320 円/戸・年	—
⑬	住棟当たりの年平均縮減額(⑫×戸数)	3,127,689 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

【大法原 C】

■住棟諸元

団地名	大法原団地
住棟番号	C棟
戸数	32
構造	中耐階段室型
建設年度	H8
建設年代	H7
モデル住棟	H7中耐階段室型
経過年数	27

評価時点(和暦)
H35

■改善項目

項目	費用	改善実施時点の経過年数
全面的改善		
屋上防水		
床防水	184,310 円/戸	34 年
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		
貯水槽		
給水ポンプ		
排水設備		
ガス設備		
給湯器		
共用灯		
電力幹線・盤類	101,000 円/戸	34 年
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		
レンジフード		
24h換気		
経常修繕		
計	285,310 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	1	34 年
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		
貯水槽		
給水ポンプ		
排水設備		
ガス設備		
給湯器		
共用灯		
電力幹線・盤類	1	34 年
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		
レンジフード		
24h換気		
経常修繕		
計	2	—

除却費	3,358,000 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	47 年	長寿命化型改善事業を実施しない場合に想定される管理期間
②-1	修繕費A1(現時点まで)	3,592,409 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)	3,037,796 円	現時点+1年から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	6,630,205 円	②-1と②-2の合計
③	建設費(推定再建築費)	11,802,000 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	3,358,000 円	現時点における除却費
④-2	除却費の現在価値化係数	0.456 %	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B(現在価値化)	1,532,547 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)÷①)	424,782 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)	4,191,211 円	現時点+1年から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)	155,156 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)	7,628,464 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	285,310 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)	216,812 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)	11,802,000 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	3,358,000 円	現時点における除却費
⑩-2	除却費の現在価値化係数	0.185 %	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)	621,795 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)÷⑥)	289,558 円/戸・年	—

■LCC縮減効果

	項目	費用等	備考
⑫	年平均縮減額 ((⑤-⑪))	135,224 円/戸・年	—
⑬	住棟当たりの年平均縮減額(⑫×戸数)	4,327,162 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

【大法原 D】

■住棟諸元

団地名	大法原団地
住棟番号	D棟
戸数	16
構造	中耐階段室型
建設年度	H10
建設年代	H7
モデル住棟	H7中耐階段室型
経過年数	25

評価時点(和暦)
H35

■改善項目

項目	費用	改善実施時点の経過年数
全面的改善		
屋上防水		
床防水	184,310 円/戸	33 年
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		
貯水槽		
給水ポンプ		
排水設備		
ガス設備		
給湯器		
共用灯		
電力幹線・盤類	101,000 円/戸	33 年
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		
レンジフード		
24h換気		
経常修繕		
計	285,310 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	1	33 年
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		
貯水槽		
給水ポンプ		
排水設備		
ガス設備		
給湯器		
共用灯		
電力幹線・盤類	1	33 年
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		
レンジフード		
24h換気		
経常修繕		
計	2	—

除却費	3,421,000 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	47 年	長寿命化型改善事業を実施しない場合に想定される管理期間
②-1	修繕費A1(現時点まで)	3,601,723 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)	2,953,453 円	現時点+1年から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	6,555,177 円	②-1と②-2の合計
③	建設費(推定再建築費)	12,094,600 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	3,421,000 円	現時点における除却費
④-2	除却費の現在価値化係数	0.422 %	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B(現在価値化)	1,443,509 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)÷①)	427,517 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)	4,046,289 円	現時点+1年から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)	152,887 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)	7,495,125 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	285,310 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)	208,473 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)	12,094,600 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	3,421,000 円	現時点における除却費
⑩-2	除却費の現在価値化係数	0.171 %	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)	585,670 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)÷⑥)	291,198 円/戸・年	—

■LCC縮減効果

	項目	費用等	備考
⑫	年平均縮減額 (⑤-⑪)	136,319 円/戸・年	—
⑬	住棟当たりの年平均縮減額(⑫×戸数)	2,181,098 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

参考資料 現地調査結果

1. 紺屋原団地

撮影部位	外観（妻側）	調査結果
		外壁改修が行われており、目立った不具合は見られない。
撮影部位	外観（ベランダ側）	調査結果
		外壁改修が行われており、目立った不具合は見られない。
撮影部位	外観（共用階段側）	調査結果
		階段手摺が鉄であり、かなり錆が浮いているため、塗装などの対策が必要である。

撮影部位	外観（共用階段側）	調査結果
		階段手摺が鉄であり、かなり錆が浮いているため、塗装などの対策が必要である。
撮影部位	屋上	調査結果
		屋上部分には目立った不具合は見られないが、長期維持を図るため、防水工事を行っていく必要がある。
撮影部位	屋上（排水）	調査結果
		屋上部分には目立った不具合は見られないが、長期維持を図るため、防水工事を行っていく必要がある。

撮影部位	外観（ベランダ側）	調査結果
		ベランダは、手摺鋼材の体色は目立つものの、機能的には問題はないと思われる。
撮影部位	物置	調査結果
		破損や劣化は特に見受けられず、良好な状態である。
撮影部位	駐輪場	調査結果
		錆の浮きや劣化が見受けられ、かなり傷んでいる。屋根の改修を行う必要がある。

撮影部位	フェンス	調査結果
		錆の浮きや汚れ、歪みが目立つが、機能的に不具合は見られない。
撮影部位	付属屋	調査結果
		蔦が伸びてきており、また屋根や足元の汚れは目立ってきているが、機能的に問題はないと思われる。

2. 大法原団地

撮影部位	外観（バルコニー側）	調査結果
		外壁改修が行われたばかりであり、目立った不具合は見られない。
撮影部位	外観（ベランダ側）	調査結果
		外壁改修が行われたばかりであり、目立った不具合は見られない。
撮影部位	バルコニー外壁	調査結果
		同上。PC 板継目のシールの硬化によるひび、隙間は確認できなかった。

撮影部位	外部物置	調査結果
		外部物置の一部は激しく塗装が剥離しているため、早急の改善が必要である。
撮影部位	付属建物	調査結果
		建物自体に不具合は見られないが、屋根の劣化が見られる。屋根の調査を行うとともに、葺き替えをする必要がある。
撮影部位	外部物置（車道側）	調査結果
		外壁には、特に目立った不具合は見られない。

撮影部位	外部物置（車道側）	調査結果
		屋根は多少の劣化が見られる。 屋根の調査をするとともに、塗装や補修をする必要がある。
撮影部位	外灯	調査結果
		外灯は、錆の浮きや汚れが目立つが、機能的に不具合は見られない。
撮影部位	集会所（屋根）	調査結果
		集会所は瓦屋根の状態、外壁の状態ともに良好であり、目立った汚れ等も少ない。

撮影部位	集会所（鉄柱）	調査結果
		集会所出入口の鉄柱は、かなり錆が浮いてきており、腐食が進行しないように、錆を落とし塗装を行う必要がある。

3. 下山田団地

撮影部位	外観	調査結果
		PC 板による住宅であり、外壁の汚れがかなり目立つ。後述するように外壁の剥落や鉄筋の露出が見えるため、必要に応じて外壁改修を検討する。
撮影部位	外観	調査結果
		PC 板による住宅であり、外壁の汚れがかなり目立つ。後述するように外壁の剥落や鉄筋の露出が見えるため、必要に応じて外壁改修を検討する。
撮影部位	縦樋	調査結果
		樋など水にかかる部分を中心に外壁にかなりの汚れがあり、必要に応じて改修を検討する。また、シーリングの劣化も著しい。

撮影部位	外壁（シール）	調査結果
		外壁又はサッシ回りのシールは硬化が進んでいるとともに一部は既に欠落しており、機能していない。必要に応じて対策を検討する。
撮影部位	軒裏（シール）	調査結果
		軒裏などでは、外壁塗装が剥落している箇所が多く見受けられる。再塗装を検討する必要がある。
撮影部位	外壁（塗装剥落）	調査結果
		外壁塗装が剥落している箇所が多く見受けられる。再塗装を検討する必要がある。

撮影部位	外壁（塗装剥落）	調査結果
		軒裏などでは、外壁塗装が剥落している箇所が多く見受けられる。再塗装を検討する必要がある。
撮影部位	2 階腰窓手摺（錆）	調査結果
		2 階腰窓手摺は、入退去時に塗装等の改修が行われているようだが、一部にはまだ対応されていないものがある。これらには鉄部の錆がみられ、特に接合部の錆による破損や落下事故等の危険があるため、必要に応じて改修を検討する。
撮影部位	集会場（外観）	調査結果
		外壁には、特に目立った不具合は見られない。

撮影部位	集会所（屋根）	調査結果
		折板屋根には、塗装の剥がれや錆などの腐食が見られる。屋根の調査を行うとともに、補修を検討することが必要である。
撮影部位	集会場（屋根）	調査結果
		集会場では、折板屋根の裏側が剥落している箇所が多く見受けられる。再塗装を検討する必要がある。

4. 名滝団地

撮影部位	外観	調査結果
		PC 板による住宅であり、外壁の汚れがかなり目立つ。後述するように外壁の剥落や鉄筋の露出が見えるため、必要に応じて外壁改修を検討する。
撮影部位	外観	調査結果
		PC 板による住宅であり、外壁の汚れがかなり目立つ。後述するように外壁の剥落や鉄筋の露出が見えるため、必要に応じて外壁改修を検討する。
撮影部位	軒裏（汚れ）	調査結果
		樋など水にかかる部分を中心に外壁にかなりの汚れがあり、必要に応じて改修を検討する。また、シーリングの劣化も著しい。

撮影部位	サッシ付近（シール）	調査結果
		外壁又はサッシ回りのシールは硬化が進んでいるとともに一部は既に欠落しており、機能していない。必要に応じて対策を検討する。
撮影部位	外壁（シール）	調査結果
		外壁又はサッシ回りのシールは硬化が進んでいるとともに一部は既に欠落しており、機能していない。必要に応じて対策を検討する。
撮影部位	外壁（鉄筋露出）	調査結果
		外壁について、鉄筋が露出している箇所がかなり見受けられた。P C板については、もともとのコンクリート被り厚が極めて薄いことから、今後もこのような事態が頻発することが考えられるため、簡易な補修ではなく、厚みのある再被覆を行うなどの対策を検討する。

撮影部位	軒裏（塗装剥離）	調査結果
		軒裏などでは、外壁塗装が剥離している箇所が多く見受けられる。再塗装を検討する必要がある。
撮影部位	外壁（塗装剥離）	調査結果
		外壁塗装が剥離している箇所が見受けられる。再塗装を検討する必要がある。
撮影部位	外壁（鉄筋露出）	調査結果
		外壁について、鉄筋が露出している箇所がかなり見受けられた。PC板については、もともとのコンクリート被り厚が極めて薄いことから、今後もこのような事態が頻発することが考えられるため、簡易な補修ではなく、厚みのある再被覆を行うなどの対策を検討する。

撮影部位	外壁（鉄筋露出）	調査結果
		外壁について、鉄筋が露出している箇所がかなり見受けられた。P C板については、もともとのコンクリート被り厚が極めて薄いことから、今後もこのような事態が頻発することが考えられるため、簡易な補修ではなく、厚みのある再被覆を行うなどの対策を検討する。
撮影部位	外壁（鉄筋露出）	調査結果
		外壁について、鉄筋が露出している箇所がかなり見受けられた。P C板については、もともとのコンクリート被り厚が極めて薄いことから、今後もこのような事態が頻発することが考えられるため、簡易な補修ではなく、厚みのある再被覆を行うなどの対策を検討する。
撮影部位	ベランダ手摺（錆）	調査結果
		ベランダ手摺は、入退去時に塗装等の改修が行われているようだが、一部にはまだ対応されていないものがある。これらには鉄部の錆がみられ、特に接合部の錆による破損や落下事故等の危険があるため、必要に応じて改修を検討する。

撮影部位	樋及び玄関	調査結果
		樋はかなり劣化が進んでいるとともに、取付金具の錆もひどく、軽い衝撃で破損しかねない状態にある。必要に応じて対策を検討する。
撮影部位	集会場（クラック）	調査結果
		外壁には、軽微なクラックがみられる。現状、それほど危険ではないが、クラックの状態を調査し、補修を検討することが必要である。
撮影部位	集会場（腐食及び破損）	調査結果
		折板屋根には、錆などの腐食や破損部が見られる。屋根防水は施しているが、腐食部分は未補修なため、補修を検討することが必要である。

撮影部位	集会所（塗装剥離）	調査結果
		集会場では、折板屋根の裏側の塗装が剥離している箇所が多く見受けられる。再塗装を検討する必要がある。