

枕崎市公営住宅等長寿命化計画

令和4年3月

鹿児島県 枕崎市

《 目 次 》

第1章 はじめに	1
1. 長寿命化計画の背景・目的.....	1
第2章 枕崎市の現況	3
1. 上位・関連計画の整理.....	3
2. 枕崎市の概要.....	8
3. 枕崎市の住宅事情の把握.....	11
第3章 枕崎市の公営住宅等ストックの状況	13
1. 公営住宅等の状況.....	13
2. 公営住宅等入居者の状況.....	28
3. 公営住宅等の問題点と課題の整理.....	40
第4章 長寿命化計画	41
1. 長寿命化に関する基本方針.....	41
2. 公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定.....	42
3. 点検の実施方針.....	65
4. 計画修繕の実施方針.....	68
5. 改善事業の実施方針.....	71
6. 建替事業の実施方針.....	72
7. 長寿命化のための事業実施予定一覧.....	73
8. ライフサイクルコストとその縮減効果.....	77

第1章 はじめに

1. 長寿命化計画の背景・目的

(1) 長寿命化計画の背景

枕崎市（以下、「本市」）では、令和3年度現在、378戸の公営住宅等を管理しているが、昭和40年代に建設された住棟などでは老朽化が進み、建替えや用途廃止を検討する必要がある。また、平成になって整備された住棟においては、今後も良好な住環境を維持し長期活用を図っていく必要がある。

これらを実現する為、平成25年に「市営住宅長寿命化計画」を策定し、公営住宅等の長寿命化を図るべく、効率的かつ効果的な事業手法を検討し、計画的に改善事業等を実施しているところであるものの、平成28年8月に国の「公営住宅等長寿命化計画策定指針」が改定され、また、財政状況、社会経済情勢や住民ニーズの変化に対応する計画の見直しが必要となっている。

(2) 長寿命化計画の目的

本計画では住棟毎に、建替え、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ことを目的とする。

また、事業に伴う費用対効果を算出し、活用手法の選定をおこない、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する。

(3) 長寿命化計画の対象及び計画期間

① 計画の対象

本計画は、令和3年6月30日現在において枕崎市が管理している公営住宅等19団地、88棟、378戸（公営住宅78棟、368戸、特定公共賃貸住宅（以下、「特公賃」）10棟、10戸）を対象とする。

② 計画期間

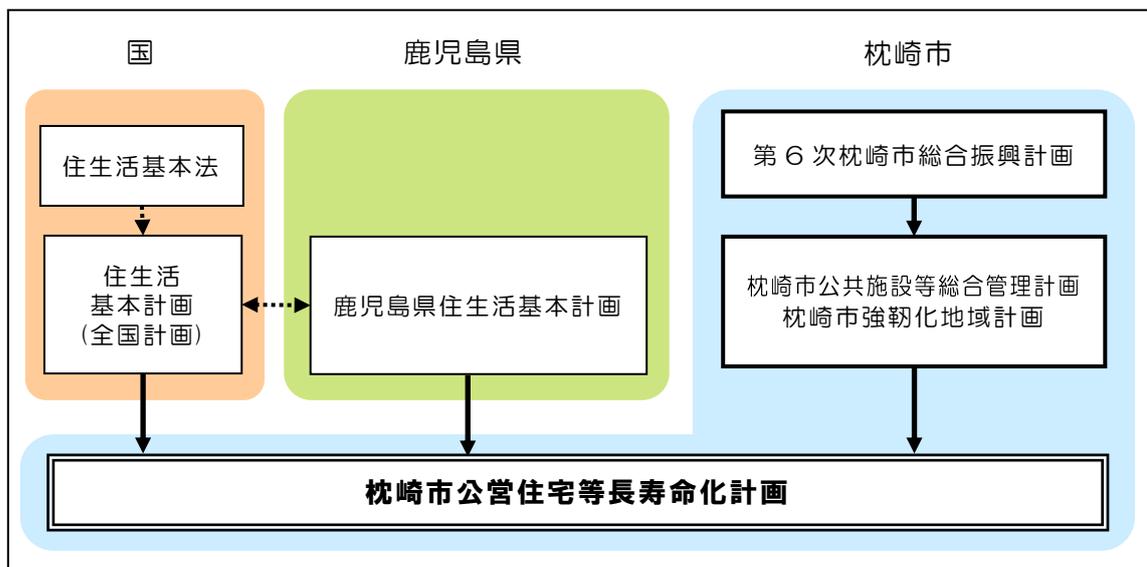
計画期間は令和4年度から令和13年度までの10年間とする。また、社会情勢の変化、事業の進捗状況等に応じて、概ね5年ごとに見直しを行う。

第2章 枕崎市の現況

1. 上位・関連計画の整理

(1) 計画の位置づけ

本計画は、第6次枕崎市総合振興計画を上位計画とし、その他関連計画との整合を図りながら、枕崎市公営住宅の長寿命化に関する計画を策定する。



(2) 関連計画

住生活基本計画（全国計画）	
策定主体	国
策定年月	令和3年3月19日
計画期間	令和3年度～令和12年度
施策の基本的な方針	<p>「社会環境の変化」の視点 目標1 新たな日常、DXの推進等 目標2 安全な住宅・住宅地の形成等</p> <p>「居住者・コミュニティ」の視点 目標3 子どもを産み育てやすい住まい 目標4 高齢者等が安心して暮らせるコミュニティ等 目標5 セーフティネット機能の整備</p> <p>「住宅ストック・産業」の視点 目標6 住宅循環システムの構築等 目標7 空き家の管理・除却・利活用 目標8 住生活産業の発展</p>
公営住宅等に係る基本的な施策	
<p>(1) 安全な住宅・住宅地の形成</p> <ul style="list-style-type: none"> 関係部局の連携を強化し、地域防災計画、立地適正化計画等を踏まえ、「豪雨災害等の危険性の高いエリアでの住宅立地を抑制」、「災害の危険性等地域の実情に応じて、安全な立地に誘導するとともに、既存住宅の移転を誘導」 住宅の耐風性等の向上、住宅・市街地の耐震性の向上 災害時にも居住継続が可能な住宅・住宅地のレジリエンス機能の向上 <p>(2) 災害発生時における被災者の住まいの早急な確保</p> <ul style="list-style-type: none"> 今ある既存住宅ストックの活用を重視して応急的な住まいを速やかに確保することを基本とし、公営住宅等の一時提供や賃貸型応急住宅の円滑な提供 <p>(3) 子育てしやすい居住環境の実現とまちづくり</p> <ul style="list-style-type: none"> 住宅団地での建替え等における子育て支援施設や公園・緑地等、コワーキングスペースの整備など、職住や職育が近接する環境の整備 地域のまちづくり方針と調和したコンパクトシティの推進とともに、建築協定や景観協定等を活用した良好な住環境や街なみ景観の形成等 <p>(4) 高齢者、障害者等が健康で安心して暮らせる住まいの確保</p> <ul style="list-style-type: none"> 改修、住替え、バリアフリー情報の提供等、高齢期に備えた適切な住まい選びの総合的な相談体制の推進 エレベーターの設置を含むバリアフリー性能やヒートショック対策等の観点を踏まえた良好な温熱環境を備えた住宅の整備、リフォームの促進 <p>(5) 支え合いで多世代が共生する持続可能で豊かなコミュニティの形成とまちづくり</p> <ul style="list-style-type: none"> 住宅団地での建替え等における医療福祉施設、高齢者支援施設、孤独・孤立対策にも資するコミュニティスペースの整備等、地域で高齢者世帯が暮らしやすい環境の整備 <p>(6) 住宅確保要配慮者（低額所得者、高齢者、障害者、外国人等）の住まいの確保</p> <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 緊急的な状況にも対応できるセーフティネット登録住宅の活用を推進。地方公共団体のニーズに応じた家賃低廉化の推進 <p>(7) 長寿命化に向けた適切な維持管理・修繕、老朽化マンションの再生の円滑化</p> <ul style="list-style-type: none"> 長期優良住宅の維持保全計画の実施など、住宅の計画的な点検・修繕及び履歴情報の保存を推進 耐震性・省エネルギー性能・バリアフリー性能等を向上させるリフォームや建替えによる、良好な温熱環境を備えた良質な住宅ストックへの更新 	

鹿児島県住生活基本計画	
策定主体	鹿児島県
策定年月	平成28年12月
計画期間	平成28年度～令和7年度
基本理念	「ゆとりと潤いのある住生活の実現」を目指して
住生活像	<ul style="list-style-type: none"> ① 安全で人にやさしい安心できる居住 ② 長く住み続けられる人と環境にやさしい居住 ③ 多様な居住ニーズに応じた豊かな居住
基本目標及び基本的な施策	<p><u>目標1 安全で安心できる住まいづくり</u></p> <p>▼ 人にやさしい安心できる住まいづくり</p> <p>施策1. 高齢者、障害者、子育て世帯などの居住の安定確保に向けた取り組みの促進</p> <p>施策2. 住宅困窮者の居住の安定確保に向けた取り組みの促進</p> <p>施策3. 住宅のバリアフリー化の促進</p> <p>▼ 安全な住まいづくり</p> <p>施策1. 居住の安全性の向上</p> <p>施策2. 安全で優良な宅地供給の促進</p> <p>施策3. 災害発生時の応急住宅供給体制の整備</p> <p><u>目標2 人と環境にやさしい長く住み続けられる住まいづくり、まちづくり</u></p> <p>▼ 環境や健康に配慮した住宅・住環境の整備・住宅の質の向上</p> <p>施策1. 環境・健康等に配慮した住宅の普及</p> <p>施策2. 木造住宅の振興</p> <p>施策3. 既存ストックの質の向上と適正管理</p> <p><u>目標3 地域の居住ニーズに応じた住宅・住環境の整備の推進</u></p> <p>▼ 人口定住・地域活性化に資する住宅・住環境の形成と機能向上</p> <p>施策1. 既成市街地における居住環境の改善</p> <p>施策2. 良好な街並みの保全・形成</p> <p>施策3. 住宅団地等の再生、再編とコミュニティの形成</p> <p>施策4. 市町村住宅政策の支援</p>
重点施策	<p><u>(重点施策1) 住宅セーフティネットの形成に向けた取り組み</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ・子育て支援型の賃貸住宅としての公営住宅、地域優良賃貸住宅等の活用を図る。 ・既存ストックの活用を含めたサービス付き高齢者向け住宅の普及促進を図る。 ・低額所得者、高齢者、障害者、子育て世帯等の住宅困窮者に対して、国の補助事業等による空き家を活用した民間賃貸住宅等への居住支援情報等の提供に鹿児島県居住支援協議会を通じて取り組む。 ・世帯人員の増減や身体機能の低下等の入居世帯の変化に対応した住み替えに対する研究などに取り組む。 ・子育て世帯向けの公営住宅への円滑な入居に対して、期限付き入居制度などの活用に取り組む。 <p><u>(重点施策2) 空き家を含めた既存ストックの有効活用・適正管理</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ・空家等対策計画に基づく空き家対策（空き家の利活用、除却）の促進に取り組む。 ・空き家対策に関する利活用取り組み事例や具体的な施策に関する情報提供を行う。 ・管理不全による特定空家等の増加を抑制するため、相談体制の整備や空き家の適正管理意識の啓発など必要な情報提供を行う。 <p><u>(重点施策3) 住宅団地等の居住機能の向上、再生、再編等</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ・公的賃貸住宅団地の建替等に併せた高齢者支援、子育て支援施設等の整備を図る。

第6次枕崎市総合振興計画（後期基本計画）	
策定主体	枕崎市
策定年月	基本構想：平成28年3月 後期基本計画：令和3年3月
計画期間	基本構想：平成28年度～令和7年度 後期基本計画：令和3年度～令和7年度
将来像	活力ある地場産業に支えられ、人情味あふれる安らぎと潤いのある枕崎市
住宅等について	<ul style="list-style-type: none"> ●公営住宅建替事業及び長寿命化事業の推進 ・公営住宅の建替えに当たっては、高齢者・障害者世帯向け住宅や子育て世帯向け住宅など、少子・高齢社会にも対応した多様なタイプの住宅の供給を推進する。 ・老朽化した木造住宅や狭あいな住宅については建替を推進し、耐用年数のある住宅については、長寿命化や居住水準の向上を図る。

枕崎市公共施設等総合管理計画	
策定主体	枕崎市
策定年月	平成30年5月改訂
計画期間	平成29年度から令和8年度
管理に関する基本方針・実施方針	<p>▼基本方針 （1）施設の適正配置 （2）長寿命化の推進 （3）不要な施設の整理</p> <p>▼実施方針</p> <p>（1）施設の適正配置 施設の利用状況、老朽化等を分析し、今後の保有の必要性を判断したうえで、集約化・複合化・用途変更や近隣自治体・民間の施設活用も視野に入れて検討し適正な配置を実施する。また、施設の更新等をする場合においては、必要となるライフサイクルコストを把握・分析し、PFIなど民間資本の活用も検討する。</p> <p>（2）施設の点検・診断 施設の安全性や耐久性に支障をきたすような劣化・損傷を把握するために、施設管理者による定期的な点検を実施し、施設の状況に応じ、診断を実施する。なお、点検・診断結果は記録管理し、施設の維持管理・老朽化対策に活用する。</p> <p>（3）維持管理・修繕・更新等 施設の維持管理・修繕については、劣化・損傷を早期発見し、修繕や予防保全型の維持管理を行うことで長寿命化を図る。大規模改修等の保全措置には多額の費用を必要とするため、施設の利用状況や改修等の緊急性・重要性を踏まえ実施時期を調整し、財政負担の平準化を図る。施設の更新については、まず他の既存施設の活用（集約化・複合化・用途変更）を検討した上で、必要と判断した場合に限り建替えを行う。</p> <p>（4）安全確保 劣化・損傷で利用に支障があると判断した施設については、立入禁止や利用休止など必要な安全対策を講じた上で、今後の利用の必要性を検討する。</p> <p>（5）耐震化 公共建築物の耐震化については、建物の規模や建築年度、利用状況を踏まえ、優先順位を検討し、耐震診断・耐震改修工事を計画的に進める。</p> <p>（6）長寿命化 予防保全型の維持管理を行うことで公共施設等の長寿命化を図り、ライフサイクルコストの縮減を図る。</p> <p>（7）ユニバーサルデザイン化の推進 障害の有無、男女、年齢等にかかわらず誰もが利用しやすいような施設への改修・更新を進めていき、社会環境の改善を図る。</p>
公営住宅の基本的な方針	<p>市営住宅は、平成24年度に策定された「市営住宅長寿命化計画」に基づき、維持する住宅においては、定期的に点検を行い、外壁改修や屋根防水などの予防保全型の維持管理による長寿命化を図る。</p> <p>建替えについては、今後の人口減少に伴う需要の減少、空き家の増加などの社会情勢を踏まえながら、地域のバランスを考慮した適正な住宅の供給を行う。</p>

枕崎市強靱化地域計画	
策定主体	枕崎市
策定年月	令和3年2月改訂
計画期間	令和2年度から令和6年度
基本目標	① 人命の保護が最大限図られること ② 市及び社会の重要な機能が致命的な障害を受けず維持されること ③ 市民の財産及び公共施設に係る被害の最小化が図られること ④ 迅速な復旧復興が図られること
住宅等について	<p>▼住宅・建築物の耐震化</p> <ul style="list-style-type: none"> 住宅・建築物の倒壊などによる多数の人的被害の発生を抑えるため、住宅、建築物の耐震化及びブロック塀等の安全対策を促進する。 <p>▼公共施設等の耐震化</p> <ul style="list-style-type: none"> 発災後の活動拠点となる公共施設等の被災による、避難や救助活動等の障害を防ぐため、公共施設等の耐震化を推進する。 <p>▼多数の人が利用する建築物の耐震化</p> <ul style="list-style-type: none"> 不特定多数の人が利用する建築物の倒壊による多数の人的被害を抑えるため、不特定多数の人が利用する建築物の耐震化を促進する。 <p>▼沿道建物の耐震化</p> <ul style="list-style-type: none"> 沿道建築物の複合的な倒壊による避難や応急対応への障害を防ぐため、沿道建築物の耐震化を促進する。 <p>▼一時滞在施設の確保、水・食料等の備蓄</p> <ul style="list-style-type: none"> 帰宅困難者の受け入れに必要な一時滞在施設の確保を図るとともに、当該施設における飲料水や食料等の備蓄を促進する。

2. 枕崎市の概要

(1) 位置・地勢等

本市は、薩摩半島の南西端に位置する南薩摩地域の中核都市であり、北西部を南さつま市、北東部を南九州市と接し、南部は黒潮が流れる東シナ海に面している。市域は、東西 12 km、南北 10 km で、面積 74.78 km² となっている。

また、地勢は、市の北部にある主峰蔵多山から東西に延びる周辺の山地と、花渡川流域の中央平地、および国見岳の南麓に広がる東西の両台地、それに枕崎漁港を中心とする海岸線に区分される。



図 位置図

(2) 社会経済的状况

① 人口・世帯数

本市は、令和 2 年時点で人口 20,033 人、世帯数 9,455 世帯となっている。人口は平成 2 年から約 9 千人減少し、世帯数においても平成 17 年をピークに減少している。

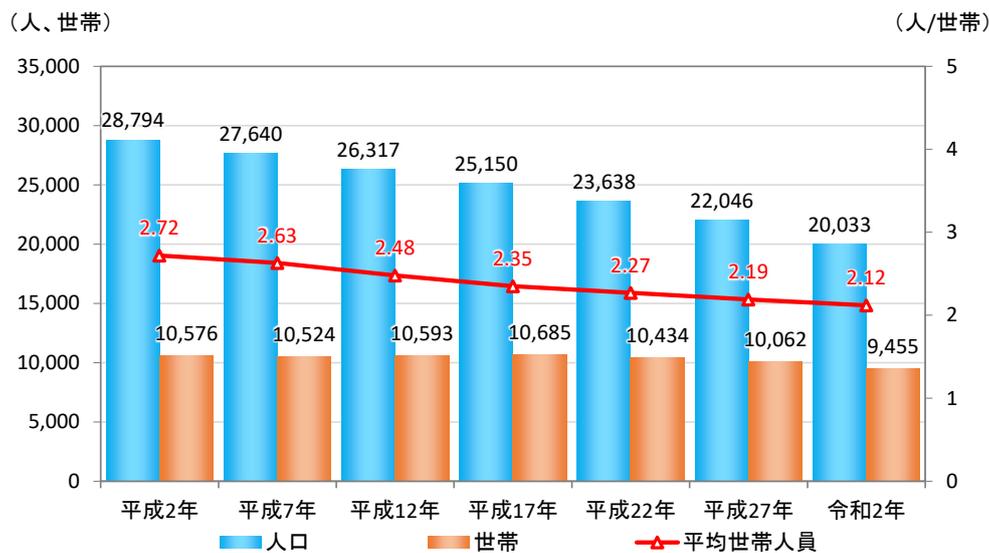


図 人口・世帯数の推移

[資料：国勢調査]

表 年齢別人口の比較

	平成2年	令和2年	増減
90歳以上	108	641	533
85-89歳	315	924	609
80-84歳	624	1,272	648
75-79歳	1,065	1,389	324
70-74歳	1,353	1,908	555
65-69歳	1,797	2,058	261
60-64歳	2,058	1,552	-506
55-59歳	2,068	1,299	-769
50-54歳	2,004	1,239	-765
45-49歳	1,812	1,064	-748
40-44歳	2,197	1,031	-1,166
35-39歳	2,208	870	-1,338
30-34歳	1,661	725	-936
25-29歳	1,287	620	-667
20-24歳	930	553	-377
15-19歳	1,682	805	-877
10-14歳	2,130	758	-1,372
5-9歳	1,950	706	-1,244
0-4歳	1,538	567	-971
計	28,787	19,981	-8,806

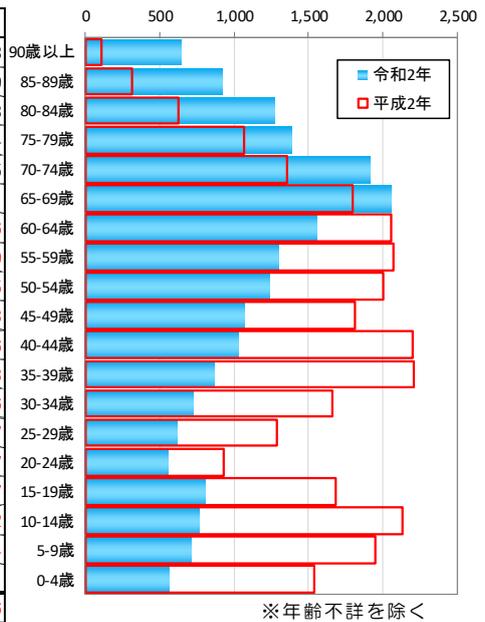


図 年齢別人口 [資料：国勢調査]

② 年齢別人口

本市の年齢別人口（5歳階級別人口）の状況を見ると、令和2年時点では、65～74歳の人口が多くなっている。

平成2年時点と比較すると、令和2年では65歳以上人口の増加、それ未満の人口は減少し、少子高齢化が進んでいる。

③ 就業構造（産業別就業人口）

本市の産業別就業人口をみると、平成27年時点で10,263人となっており、第1次産業が1,258人（12.3%）、第2次産業が2,454人（23.9%）、第3次産業が6,534人（63.6%）となっている。

推移をみると、第1次産業、第2次産業が減少し、第3次産業は増加傾向である。県平均の割合と比較すると、第1次、2次産業の割合が若干高い。

表 産業別就業人口の推移

(単位：人)

	平成2年	平成7年	平成12年	平成17年	平成22年	平成27年	鹿児島県 平成27年
第1次産業	2,326	2,024	1,670	1,643	1,413	1,258	70,249
第2次産業	3,600	3,876	3,422	3,040	2,677	2,454	143,838
第3次産業	6,941	6,979	7,004	7,144	6,799	6,534	525,606
分類不能	0	3	3	12	2	17	14,162
計	12,867	12,882	12,099	11,839	10,891	10,263	753,855

[資料：国勢調査]

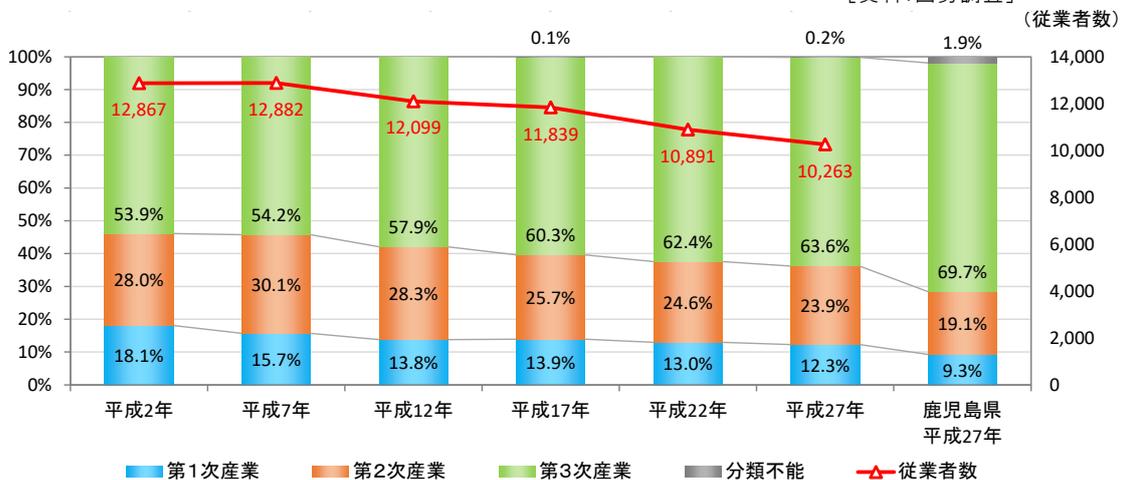


図 産業別就業人口の推移

(3) 高齢者の状況

① 高齢者人口の割合

本市の年齢別人口をみると、65歳以上の人口は平成2年では18.3%であったが、令和2年では40.9%となっており、高齢者の割合が大きく増加している。

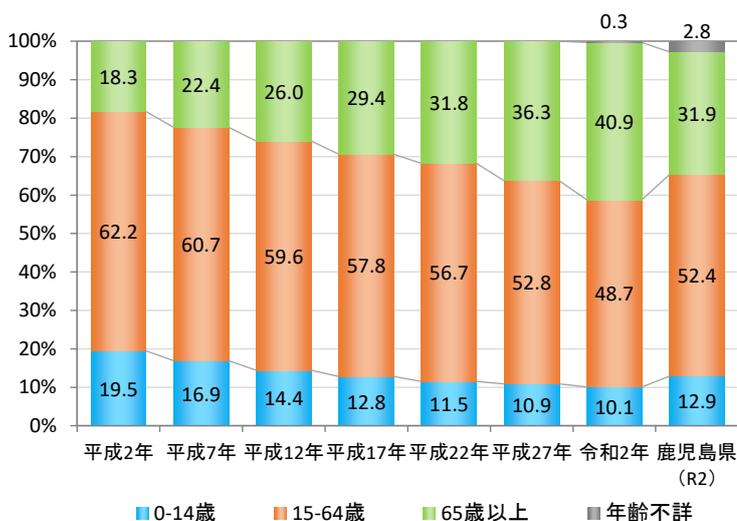


図 年齢別人口の推移

表 年齢別人口の推移

(単位：人)

	平成2年	平成7年	平成12年	平成17年	平成22年	平成27年	令和2年	鹿児島県 (R2)
年少人口 (0-14歳)	5,618	4,681	3,802	3,229	2,707	2,397	2,031	205,381
生産年齢人口 (15-64歳)	17,907	16,774	15,665	14,530	13,409	11,655	9,758	832,194
老年人口 (65歳以上)	5,262	6,185	6,850	7,391	7,522	7,992	8,192	505,891
年齢不詳	7	0	0	0	0	2	52	44,790
計	28,794	27,640	26,317	25,150	23,638	22,046	20,033	1,588,256

[資料：国勢調査]

② 高齢者世帯の現状

本市における65歳以上の高齢者のいる世帯の割合は、全世帯中56.7%となっており、全国平均40.5%、鹿児島県平均44.6%と比較しても高い水準となっている。また、高齢夫婦世帯は19.2%、高齢単身世帯は22.2%となっている。

表 65歳以上の高齢者世帯の状況

(単位：世帯)

	国		鹿児島県		枕崎市	
総世帯	55,830,154	100.0%	728,179	100.0%	9,455	100.0%
高齢者のいない世帯	33,175,123	59.5%	403,494	55.4%	4,090	43.3%
高齢者のいる世帯	22,655,031	40.5%	324,685	44.6%	5,365	56.7%
うち、高齢単身世帯	6,716,806	12.0%	119,020	16.3%	2,099	22.2%
うち、高齢夫婦世帯	6,533,895	11.7%	108,442	14.9%	1,819	19.2%
うち、高齢者同居世帯	9,404,330	16.8%	97,223	13.4%	1,447	15.3%

[資料：国勢調査（令和2年）]

3. 枕崎市の住宅事情の把握

(1) 建物の現況

① 本市の住宅戸数

住宅戸数は、令和2年現在で9,455戸、そのうち持ち家の割合は77.0%、次いで民間借家が12.5%となっている。

平成2年以降の推移をみると持ち家の割合が減少し、民間借家の割合が増加している。

鹿児島県と比較すると、持ち家の割合が高く、民間借家の割合が低い。

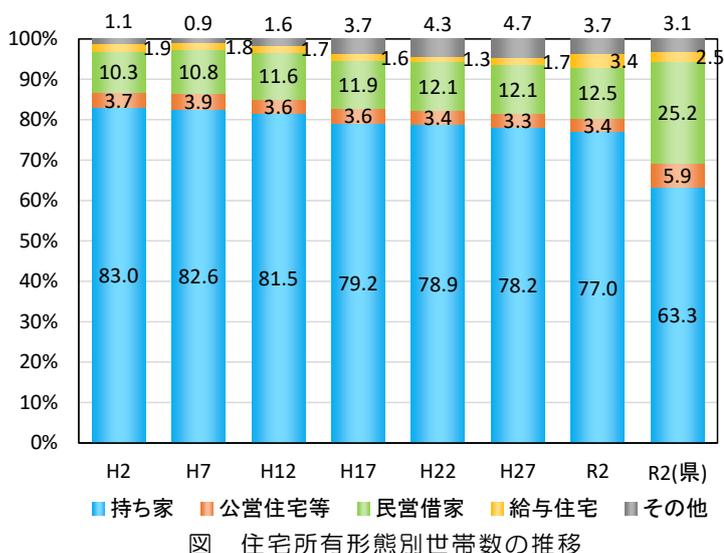


表 住宅所有形態別世帯数の推移

(単位: 世帯)

	平成2年	平成7年	平成12年	平成17年	平成22年	平成27年	令和2年	令和2年 (鹿児島県)
住宅に住む一般世帯	10,494	10,441	10,516	10,459	10,025	9,667	9,215	714,348
主世帯	10,461	10,417	10,414	10,286	9,973	9,589	9,110	706,050
借家								
持ち家	8,779	8,688	8,629	8,464	8,231	7,866	7,285	461,265
公営住宅等	391	406	379	382	352	335	320	42,664
民間借家	1,092	1,135	1,229	1,271	1,259	1,220	1,180	183,741
給与住宅	199	188	177	169	131	168	325	18,380
間借り	33	24	102	173	52	78	105	8,298
住宅以外に住む一般世帯	57	64	60	204	388	354	213	11,507
施設等の世帯	25	19	17	22	21	41	27	2,324
総計	10,576	10,524	10,593	10,685	10,434	10,062	9,455	728,179

[資料: 国勢調査]

第3章 枕崎市の公営住宅等ストックの状況

1. 公営住宅等の状況

(1) 公営住宅の管理戸数・立地

本市は、19 団地 378 戸の公営住宅等を管理している。

管理戸数を種類別にみると、公営住宅が全体の約 97%を占め、残りの約 3%は特公賃である。

構造別にみると、耐火構造が最も多く約 5 割を占めている。

表 種類構造別管理戸数 (単位：棟、戸)

種類	構造	棟数		戸数	
			割合		割合
公営	木造	16	18.2%	35	9.3%
	準平	23	26.0%	56	14.8%
	準二	18	20.5%	89	23.5%
	耐火	21	23.9%	188	49.8%
計		78	88.6%	368	97.4%
特公賃	木造	8	9.1%	8	2.1%
	耐火	2	2.3%	2	0.5%
計		10	11.4%	10	2.6%
合計		88	100.0%	378	100.0%

本計画において、公営住宅の種類、構造は次の通り表記する。

[種類]

- ・公営住宅…公営
- ・特定公共賃貸住宅…特公賃

[構造]

- ・木造…木造
- ・準耐火構造平屋建て…準平
- ・準耐火構造2階建て…準二
- ・耐火構造…耐火

資料：建設課 令和3年6月30日時点

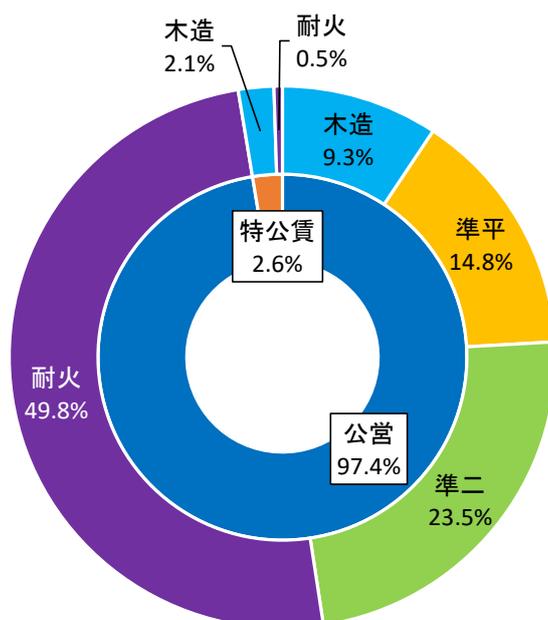


図 種類構造別管理戸数の割合

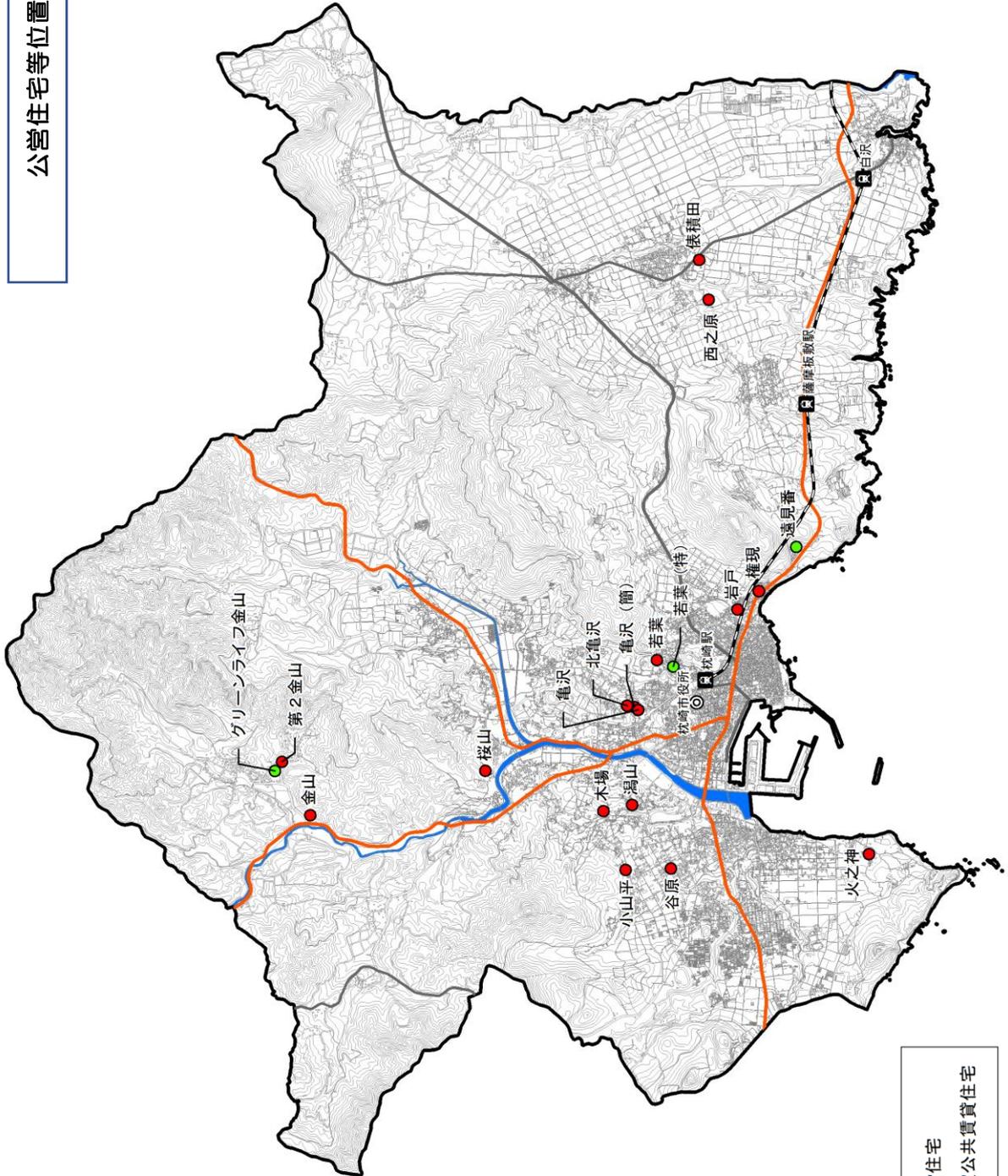
表 公営住宅等一覧表

令和3年6月30日現在

No.	団地名	建築年度		構造	経過 年数	階数	棟数	戸数	床面積 (㎡/戸)	敷地面積 (㎡)	備考
		和暦	西暦								
1	亀沢（簡）	S40	1965	準平	56	1	4	8	31.59	1,993.93	公営
		S40	1965	準平	56	1	4	8	37.18		公営
2	北亀沢	H3	1991	耐火	30	3	1	6	71.71	949.36	公営
3	亀沢	H3	1991	耐火	30	3	1	6	71.71	6,474.56	公営
		H4	1992	耐火	29	3	1	18	75.21		公営
		H5	1993	耐火	28	3	1	12	76.26		公営
		H6	1994	耐火	27	3	1	12	80.98		公営
4	若葉	S62	1987	木造	34	1	4	4	64.59	2,360.91	公営
		S63	1988	木造	33	1	2	2	66.24		公営
		S63	1988	木造	33	1	1	1	65.19		公営
		H1	1989	木造	32	1	2	2	66.24		公営
		H1	1989	木造	32	1	2	2	65.19		公営
5	岩戸	S63	1988	耐火	33	3	2	12	70.13	1,815.10	公営
6	権現	H1	1989	耐火	32	3	2	12	70.13	4,449.47	公営
		H2	1990	耐火	31	3	3	18	70.13		公営
7	潟山	H29	2017	木造	4	2	1	6	71.06	5,091.40	公営
		H29	2017	木造	4	2	1	4	95.83		公営
		R1	2019	木造	2	2	1	4	95.83		公営
		H30	2018	木造	3	2	1	6	67.09		公営
		H30	2018	木造	3	2	1	4	95.83		公営
8	金山	S54	1979	準二	42	2	1	4	64.19	2,603.19	公営
		S54	1979	準二	42	2	1	4	59.71		公営
9	桜山	S57	1982	耐火	39	3	1	12	70.13	7,822.78	公営
		S58	1983	耐火	38	3	1	12	70.13		公営
		S62	1987	耐火	34	3	1	6	72.42		公営
		S62	1987	耐火	34	3	1	6	70.13		公営
10	木場	S42	1967	準平	54	1	2	8	37.10	2,849.91	公営
		S42	1967	準平	54	1	3	12	31.50		公営
11	俵積田	H25	2013	耐火	8	2	2	8	91.62	1,590.75	公営
12	西之原	S56	1981	準二	40	2	1	5	66.42	3,165.93	公営
		S56	1981	準二	40	2	1	5	64.19		公営
		S61	1986	耐火	35	3	1	12	70.13		公営
13	谷原	S41	1966	準平	55	1	2	4	37.18	3,021.62	公営
		S41	1966	準平	55	1	8	16	31.59		公営
14	火之神	S43	1968	準二	53	2	1	6	43.03	8,869.09	公営
		S43	1968	準二	53	2	1	7	39.78		公営
		S44	1969	準二	52	2	1	5	43.03		公営
		S44	1969	準二	52	2	2	10	39.78		公営
		S52	1977	準二	44	2	1	7	55.47		公営
		S53	1978	準二	43	2	1	5	58.28		公営
		S53	1978	準二	43	2	5	21	62.92		公営
15	小山平	S55	1980	準二	41	2	1	5	66.43	2,469.33	公営
		S55	1980	準二	41	2	1	5	62.21		公営
16	第2金山	S59	1984	耐火	37	3	1	18	70.13	2,956.20	公営
		S60	1985	耐火	36	3	1	6	72.42		公営
								12	70.13		公営
公営住宅 計							78	368			
17	遠見番	H5	1993	木造	28	1	2	2	78.28	1,479.00	特公賃
		H6	1994	木造	27	1	2	2	79.42		特公賃
		H7	1995	木造	26	1	2	2	81.64		特公賃
18	若葉(特)	H8	1996	耐火	25	1	2	2	83.08	790.54	特公賃
19	グリーンライフ金山	H9	1997	木造	24	1	2	2	83.03	2,333.00	特公賃
特定公共賃貸住宅 計							10	10			
合 計							88	378			

資料：建設課

公営住宅等位置図



● 公営住宅
● 特定公共賃貸住宅

(2) 建築時期からみた状況

① 建築時期別の戸数

建築時期別にみると、昭和56年の新耐震基準制定以前に建築された住戸が135戸と全体の3割以上を占めており、公営住宅の準平や準二の住棟が該当する。

表 建築時期別管理戸数 (単位：戸、%)

	公営				特公賃		総計
	木造	準平	準二	耐火	木造	耐火	
～昭和45年		56	28				84
		14.9%	7.4%				22.3%
昭和46年～昭和55年			51				51
			13.5%				13.5%
昭和56年～平成2年	11		10	126			147
	2.9%		2.6%	33.4%			38.9%
平成3年～平成12年				54	8	2	64
				14.3%	2.1%	0.5%	16.9%
平成13年～平成22年							0.0%
平成23年～	24			8			32
	6.3%			2.1%			8.4%
合計	35	56	89	188	8	2	378

資料：建設課 令和3年6月30日時点

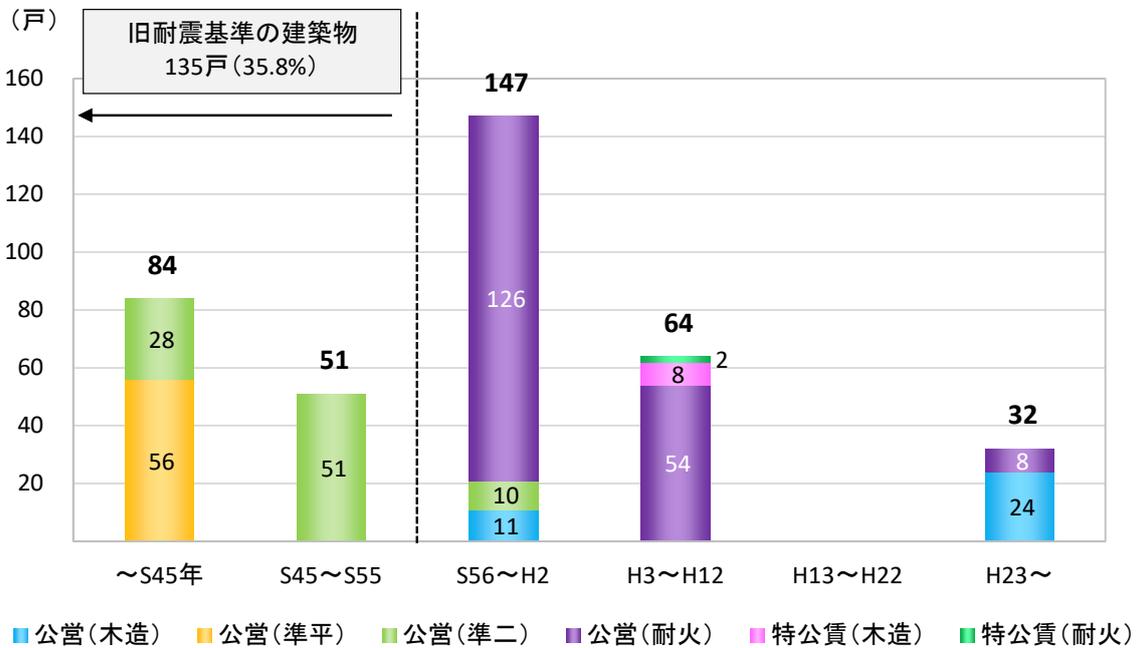


図 建築時期別管理戸数の推移

② 耐用年限経過状況

公営住宅では構造別に耐用年限が決まっており、その半分を経過した住宅については、良好な居住環境を持続するためにも現在の状況に応じて改善、建替え等の手法を検討することが必要である。

本市の公営住宅等の建築経過年数をみると、耐用年限の1/2を経過している住宅は224戸で全体の59.3%となっている。また、既に耐用年限を経過している住宅は95戸（25.2%）となっている。

構造別にみると、公営住宅の準平は全ての住宅で耐用年限を経過している状況である。

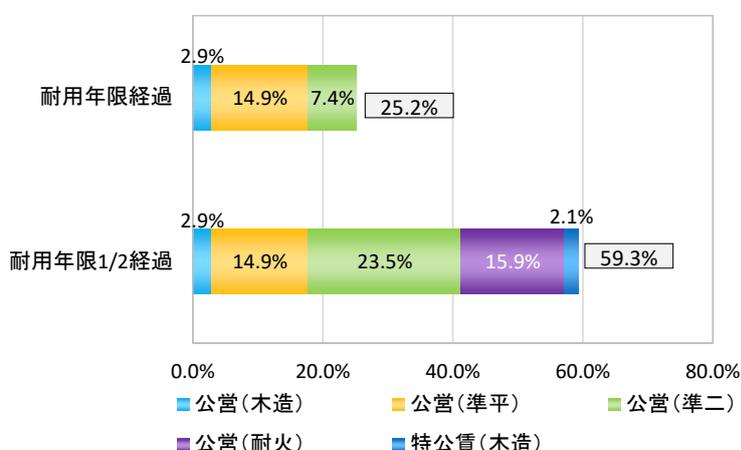


表 構造別耐用年限

構造	耐用年限
耐火構造の住宅【耐火】	70年
準耐火構造の住宅【準二】	45年
木造の住宅(耐火構造の住宅及び準耐火構造の住宅を除く)、準耐火構造平屋建ての住宅【木造】【準平】	30年

資料：公営住宅法施行令

図 総戸数に占める耐用年限を経過した戸数の割合

表 耐用年限の経過状況

(単位：戸、%)

	公営				特公賃		総計
	木造	準平	準二	耐火	木造	耐火	
耐用年限1/2未満	24			128		2	154
	6.3%			33.9%		0.5%	40.7%
耐用年限1/2以上 ～耐用年限未満			61	60	8		129
			16.1%	15.9%	2.1%		34.1%
耐用年限以上	11	56	28				95
	2.9%	14.9%	7.4%				25.2%
合計	35	56	89	188	8	2	378

資料：建設課 令和3年6月30日時点

表 団地別住棟別の耐用年限及び耐用年限の1/2の経過年

令和3年6月30日現在

No.	団地名	建築年度		構造	耐用年限	経過年数	残り耐用年限	戸数	耐用年限及び耐用年限の1/2の経過年											耐用年限の1/2経過年	耐用年限経過年	備考
		和暦	西暦						2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031				
1	亀沢(簡)	S40	1965	準平	30	56	-26	16											1980	1995	公営	
2	北亀沢	H3	1991	耐火	70	30	40	6											2026	2061	公営	
3	亀沢	H3	1991	耐火	70	30	40	6											2026	2061	公営	
		H4	1992	耐火	70	29	41	18											2027	2062	公営	
		H5	1993	耐火	70	28	42	12											2028	2063	公営	
		H6	1994	耐火	70	27	43	12											2029	2064	公営	
4	若葉	S62	1987	木造	30	34	-4	4											2002	2017	公営	
		S63	1988	木造	30	33	-3	3											2003	2018	公営	
		H1	1989	木造	30	32	-2	4											2004	2019	公営	
5	岩戸	S63	1988	耐火	70	33	37	12											2023	2058	公営	
6	権現	H1	1989	耐火	70	32	38	12											2024	2059	公営	
		H2	1990	耐火	70	31	39	18											2025	2060	公営	
7	湯山	H29	2017	木造	30	4	26	10											2032	2047	公営	
		R1	2019	木造	30	2	28	4											2034	2049	公営	
		H30	2018	木造	30	3	27	10											2033	2048	公営	
8	金山	S54	1979	準二	45	42	3	8											2002	2024	公営	
9	桜山	S57	1982	耐火	70	39	31	12											2017	2052	公営	
		S58	1983	耐火	70	38	32	12											2018	2053	公営	
		S62	1987	耐火	70	34	36	12											2022	2057	公営	
10	木場	S42	1967	準平	30	54	-24	20											1982	1997	公営	
11	猿積田	H25	2013	耐火	70	8	62	8											2048	2083	公営	
12	西之原	S56	1981	準二	45	40	5	10											2004	2026	公営	
		S61	1986	耐火	70	35	35	12											2021	2056	公営	
13	谷原	S41	1966	準平	30	55	-25	20											1981	1996	公営	
14	火之神	S43	1968	準二	45	53	-8	13											1991	2013	公営	
		S44	1969	準二	45	52	-7	15											1992	2014	公営	
		S52	1977	準二	45	44	1	7											2000	2022	公営	
		S53	1978	準二	45	43	2	26											2001	2023	公営	
15	小山平	S55	1980	準二	45	41	4	10											2003	2025	公営	
16	第2金山	S59	1984	耐火	70	37	33	18											2019	2054	公営	
		S60	1985	耐火	70	36	34	18											2020	2055	公営	
17	遠見番	H5	1993	木造	30	28	2	2											2008	2023	特公賃	
		H6	1994	木造	30	27	3	2											2009	2024	特公賃	
		H7	1995	木造	30	26	4	2											2010	2025	特公賃	
18	若葉(特)	H8	1996	耐火	70	25	45	2											2031	2066	特公賃	
19	グリーンライフ金山	H9	1997	木造	30	24	6	2											2012	2027	特公賃	
合 計								378														

~耐用年限1/2
 耐用年限1/2~耐用年限
 耐用年限経過

(3) 居住環境水準からみた状況

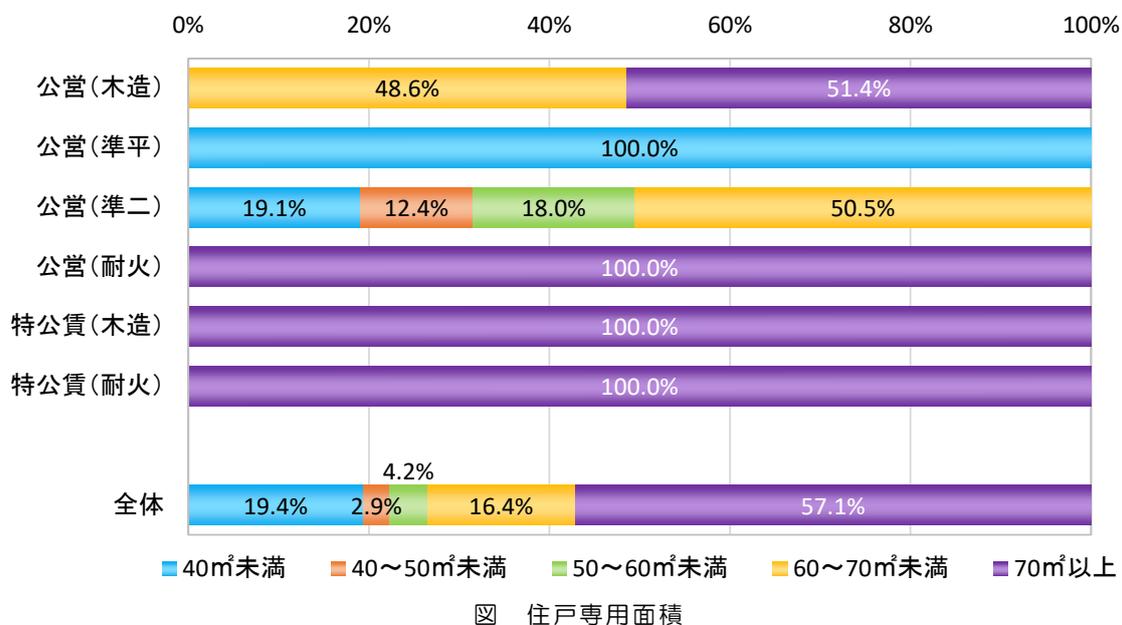
① 住戸専用面積

住戸専用面積の状況をみると、70㎡以上の住宅が多く、約6割を占めている。一方、40㎡未満の住宅は73戸（約2割）存在し、主に準平の住宅で多くなっている。

表 住戸規模別管理戸数 (単位：戸、%)

	公営				特公賃		総計
	木造	準平	準二	耐火	木造	耐火	
40㎡未満		56 14.9%	17 4.5%				73 19.4%
40～50㎡未満			11 2.9%				11 2.9%
50～60㎡未満			16 4.2%				16 4.2%
60～70㎡未満	17 4.5%		45 11.9%				62 16.4%
70㎡以上	18 4.8%			188 49.7%	8 2.1%	2 0.5%	216 57.1%
合計	35	56	89	188	8	2	378

資料：建設課 令和3年6月30日時点



② 施設整備状況

施設整備の状況をみると、「浴室」、「3点給湯」は約4割が未整備、「污水处理」は約3割が未整備、「高齢化対応仕様」は約8割が未整備の状況である。

団地別にみると、亀沢(簡)や金山、木場、谷原、火之神、小山平などの昭和40～50年代に建設された準平や準二の住宅で居住水準が低くなっている。

表 住宅設備の整備状況

(単位：戸)

種類	構造	管理戸数	浴室 整備戸数	3点給湯 整備戸数	污水处理施設 整備戸数	高齢化対応仕様 整備戸数
公営	木造	35	35	24	35	24
	準平	56	0	0	16	0
	準二	89	10	10	20	0
	耐火	188	188	188	188	62
特公賃	木造	8	8	8	8	2
	耐火	2	2	2	2	2
合計		378	243	232	269	90
整備率		-	64.3%	61.4%	71.2%	23.8%

資料：建設課 令和3年6月30日時点

表 住宅設備の整備状況(団地別)

(単位：戸)

団地別	管理戸数	浴室 整備戸数	3点給湯 整備戸数	污水处理施設 整備戸数	高齢化対応仕様 整備戸数
亀沢(簡)	16	0	0	16	0
北亀沢	6	6	6	6	6
亀沢	48	48	48	48	48
若葉	11	11	0	11	0
岩戸	12	12	12	12	0
権現	30	30	30	30	0
渦山	24	24	24	24	24
金山	8	0	0	0	0
桜山	36	36	36	36	0
木場	20	0	0	0	0
俵積田	8	8	8	8	8
西之原	22	22	22	22	0
谷原	20	0	0	0	0
火之神	61	0	0	0	0
小山平	10	0	0	10	0
第2金山	36	36	36	36	0
遠見番	6	6	6	6	0
若葉(特)	2	2	2	2	2
グリーンライフ金山	2	2	2	2	2
合計	378	243	232	269	90

資料：建設課 令和3年6月30日時点

※3点給湯：台所、浴室、洗面所の給湯を、1台のガス給湯器や電気温水器でまかなう仕組みのこと。

※高齢化対応仕様：共用通路等に、移動の利便性及び安全性の確保のため必要な補助手すり又は傾斜路が設けられているもの。

③ 最低居住面積水準未満世帯数

最低居住面積水準世帯数をみると、令和3年6月30日現在で最低居住面積水準を満たしていない世帯は1世帯となっている。

表 最低居住面積水準

世帯人員	住戸専用面積
1人	25 m ²
2人	30 m ²
3人	40 m ²
4人	50 m ²
5人	57 m ²
6人	67 m ²

資料：住生活基本計画(全国計画)

表 最低居住面積水準未満世帯

(単位：戸、%)

	公営				特公賃		総計
	木造	準平	準二	耐火	木造	耐火	
最低居住面積水準未満世帯		1					1
		2.8%					0.3%
入居世帯	34	36	49	171	6	2	298

資料：建設課 令和3年6月30日時点

(4) 現地調査

屋上・屋根、外壁等の劣化状況を把握するため、次の通り、団地・住棟別に外観目視調査を実施した。

① 調査概要

- ・対象団地：公営住宅、特定公共賃貸住宅 計19団地
- ・調査部位：外壁、屋上・屋根、バルコニー手すり
- ・調査時期：令和3年9月

② 調査結果

現地調査結果を以下に示す。

凡例

- :大きな問題はなし
- △ :注意が必要
- × :劣化が進んでいる
- × :特に注意が必要

表 現地調査結果

棟番号	建設年次	構造	階数	戸数	①外壁(階段室、庇含む)劣化状況		②屋上・屋根劣化状況		③階段室、バルコニー劣化状況	④バルコニー手摺アルミ化(○、×)	備考
					改善履歴	調査	改善履歴	調査	調査	調査	
①亀沢(簡)											
101 102	S40	準平	1	2	-	×	-	○	-	-	
103 105	S40	準平	1	2	-	×	-	△	-	-	
106 107	S40	準平	1	2	-	×	-	△	-	-	
108 109	S40	準平	1	2	-	×	-	○	-	-	
201 202	S40	準平	1	2	-	×	-	△	-	-	
203 205	S40	準平	1	2	-	×	-	△	-	-	
206 207	S40	準平	1	2	-	×	-	△	-	-	
208 209	S40	準平	1	2	-	×	-	△	-	-	
②北亀沢											
1	H3	耐火	3	6	R1	○	R1	○	○	○	
③亀沢											
2	H3	耐火	3	6	R1	○	R1	○	○	○	
3	H4	耐火	3	18	R2	○	R2	○	○	○	
4	H5	耐火	3	12	R2	○	R2	○	○	○	
5	H6	耐火	3	12	R3	工事中	R3	工事中	工事中	○	
④若葉											
101	S62	木造	1	1	-	○	-	△	-	-	
102	S62	木造	1	1	-	○	-	△	-	-	
103	S62	木造	1	1	-	○	-	△	-	-	
104	S62	木造	1	1	-	○	-	△	-	-	
105	S63	木造	1	1	-	○	-	△	-	-	
106	S63	木造	1	1	-	○	-	△	-	-	
107	S63	木造	1	1	-	○	-	△	-	-	
201	H1	木造	1	1	-	○	-	△	-	-	
202	H1	木造	1	1	-	○	-	△	-	-	
203	H1	木造	1	1	-	○	-	△	-	-	
204	H1	木造	1	1	-	○	-	△	-	-	
⑤岩戸											
1	S63	耐火	3	6	H29	○	H29	○	○	○	
2	S63	耐火	3	6	H29	○	H29	○	○	○	

表 現地調査結果

棟番号	建設年次	構造	階数	戸数	①外壁(階段室、 底含む)劣化状況		②屋上・屋根 劣化状況		③階段室、バルコ ニー劣化状況	④バルコニー手 摺アルミ化(○、 ×)	備考
					改善 履歴	調査	改善 履歴	調査	調査	調査	
⑥権現											
1	H1	耐火	3	6	H28	○	H28	○	○	○	
2	H1	耐火	3	6	H28	○	H28	○	○	○	
3	H2	耐火	3	6	H28	○	H28	○	○	○	
4	H2	耐火	3	6	H28	○	H28	○	○	○	
5	H2	耐火	3	6	H28	○	H28	○	○	○	
⑦湯山											
1	H29	木造	2	6	-	○	-	○	○	○	
2	H29	木造	2	4	-	○	-	○	○	○	
3	R1	木造	2	4	-	○	-	○	○	○	
4	H30	木造	2	6	-	○	-	○	○	○	
5	H30	木造	2	4	-	○	-	○	○	○	
⑧金山											
1	S54	準二	2	4	-	×	-	△	-	-	外壁: 全体的な経年劣化・ひび割れ・剥がれ、鉄筋爆裂(全体的)
2	S54	準二	2	4	-	×	-	△	-	-	外壁: 全体的な経年劣化・ひび割れ・剥がれ、鉄筋爆裂(全体的)
⑨桜山											
1	S57	耐火	3	12	H26	○	H26	○	○	○	
2	S58	耐火	3	12	H26	○	H26	○	△	○	バルコニーの柵が一部取れている
3	S62	耐火	3	6	H27	○	H27	○	○	○	
4	S62	耐火	3	6	H27	○	H27	○	○	○	
⑩木場											
101 ~104	S42	準平	1	4	-	△	H1 H2	△	-	-	
105 ~108	S42	準平	1	4	-	△	H1 H2	△	-	-	
201 ~204	S42	準平	1	4	-	△	H1 H2	△	-	-	
205 ~208	S42	準平	1	4	-	△	H1 H2	△	-	-	
209 ~212	S42	準平	1	4	-	△	H1 H2	△	-	-	
⑪檜積田											
1	H25	耐火	2	4	-	○	-	○	○	○	
2	H25	耐火	2	4	-	○	-	○	○	○	
⑫西之原											
1	S56	準二	2	5	H26	○	H26	○	-	-	
2	S56	準二	2	5	H26	○	H26	○	-	-	
3	S61	耐火	3	12	H27	○	H27	○	○	○	
⑬谷原											
101 102	S41	準平	1	2	-	×	-	△	-	-	
103 105	S41	準平	1	2	-	×	-	△	-	-	
201 202	S41	準平	1	2	-	×	-	△	-	-	
203 205	S41	準平	1	2	-	×	-	△	-	-	
206 207	S41	準平	1	2	-	×	-	△	-	-	
208 209	S41	準平	1	2	-	×	-	△	-	-	
210 211	S41	準平	1	2	-	×	-	△	-	-	
212 213	S41	準平	1	2	-	×	-	△	-	-	
215 216	S41	準平	1	2	-	×	-	△	-	-	
217 218	S41	準平	1	2	-	×	-	△	-	-	

表 現地調査結果

棟番号	建設年次	構造	階数	戸数	①外壁(階段室、 庇含む)劣化状況		②屋上・屋根 劣化状況		③階段室、バルコ ニー劣化状況	④バルコニー手 摺アルミ化(○、 ×)	備考
					改善 履歴	調査	改善 履歴	調査	調査	調査	
㊦火之神											
101	S43	準二	2	6	S57 S58	×	-	×	-	×	
102	S53	準二	2	3	-	×	-	×	△	○	外壁: 全体的な経年劣化・ひび割れ・剥がれ・汚れ、鉄筋爆裂(全体的) 屋上: 全体的な経年劣化が著しい、多数のひび割れ、鉄筋爆裂(2箇所)
103	S53	準二	2	3	-	×	-	×	△	○	外壁: 全体的な経年劣化・ひび割れ・剥がれ・汚れ、鉄筋爆裂(全体的) 屋上: 全体的な経年劣化が著しい、多数のひび割れ、鉄筋爆裂(3箇所)
105	S44	準二	2	5	S61 S62 S63	×	-	×	-	-	外壁: 全体的な経年劣化・ひび割れ・剥がれ・汚れ、鉄筋爆裂(5箇所) 屋上: 全体的な経年劣化が著しい、多数のひび割れ、鉄筋爆裂(1箇所)
201	S43	準二	2	7	S57 S58	×	-	×	-	-	
203	S53	準二	2	5	-	×	-	×	-	-	外壁: 全体的な経年劣化・ひび割れ・剥がれ・汚れ、鉄筋爆裂(全体的) 屋上: 全体的な経年劣化が著しい、多数のひび割れ、鉄筋爆裂(1箇所)
204	S44	準二	2	5	S61 S62 S63	×	-	×	-	-	屋上: 全体的な経年劣化が著しい、タラップの劣化 屋上のタラップが劣化し、折れかけている
205	S44	準二	2	5	S61 S62 S63	△	-	×	-	-	
206	S52	準二	2	7	H13	×	-	×	-	-	外壁: 全体的な経年劣化・ひび割れ・剥がれ・汚れ、鉄筋爆裂(全体的)
301	S53	準二	2	6	-	×	-	×	△	○	外壁: 全体的な経年劣化・ひび割れ・剥がれ・汚れ、鉄筋爆裂(全体的) 屋上: 全体的な経年劣化が著しい、一部ひび割れ、鉄筋爆裂(1箇所)
302	S53	準二	2	4	-	×	-	×	△	○	外壁: 全体的な経年劣化・ひび割れ・剥がれ・汚れ、鉄筋爆裂(全体的) 屋上: 全体的な経年劣化が著しい、一部ひび割れ、鉄筋爆裂(9箇所)
303	S53	準二	2	5	-	×	-	×	△	○	外壁: 全体的な経年劣化・ひび割れ・剥がれ・汚れ、鉄筋爆裂(全体的) 屋上: 全体的な経年劣化が著しい、多数ひび割れ・破損、鉄筋爆裂(2箇所)
㊦小山平											
101 ~105	S55	準二	2	5	-	×	H11	△	-	-	外壁: 全体的な経年劣化・ひび割れ・剥がれ・汚れ、鉄筋爆裂(1箇所)
201 ~205	S55	準二	2	5	-	×	H11	△	-	-	外壁: 全体的な経年劣化・ひび割れ・剥がれ・汚れ、鉄筋爆裂(10箇所以上)
㊦第2金山											
1	S59	耐火	3	18	H29	○	H29	○	○	○	
2	S60	耐火	3	18	H30	○	H30	○	○	○	
㊦遠見番											
101	H5	木造	1	1	-	△	-	△	-	-	
102	H5	木造	1	1	-	△	-	△	-	-	
201	H6	木造	1	1	-	△	-	△	-	-	
202	H6	木造	1	1	-	△	-	△	-	-	
301	H7	木造	1	1	-	△	-	△	-	-	
302	H7	木造	1	1	-	△	-	△	-	-	
㊦若葉(特)											
101	H8	耐火	1	1	-	△	-	△	-	-	
102	H8	耐火	1	1	-	△	-	△	-	-	
㊦グリーンライフ金山											
1	H9	木造	1	1	-	○	-	△	-	-	
2	H9	木造	1	1	-	○	-	△	-	-	

現地調査の結果、建築年の古い（昭和40～50年代）準平や準二の住宅では、外壁のひび割れや鉄筋爆裂等の劣化が確認でき、老朽化が進んでいることが分かった。

一方で、近年、改善事業を進めている住棟では、良好な状態で管理されており、計画的に改善事業を進めているところである。

現地調査の結果、「×（劣化が進んでいる）」、「**×**（特に注意が必要）」と判断された団地について、以下に整理する。

(ア) 亀沢（簡）団地

昭和 40 年建設、準平、8 棟 16 戸

建築後 50 年以上が経過し、外壁は全体的にひび割れが発生し、一部鉄筋爆裂などがみられ、老朽化が進んでいる。また、団地内通路で水が湧き出ている状況がみられ、コケが生え滑りやすくなっている。



(イ) 金山団地

昭和 54 年建設、準二、2 棟 8 戸

建築後 40 年以上が経過し、軒裏では広い範囲で鉄筋爆裂などがみられ、外壁の崩落の危険性が高まっている。



(ウ) 谷原団地

昭和 41 年建設、準平、10 棟 20 戸

建築後 50 年以上が経過し、全体的にひび割れがみられ、一部鉄筋爆裂も確認できた。



(I) 火之神団地

昭和 43～53 年建設、準二、12 棟 61 戸

建築後 40 年以上が経過し、全体的にひび割れや鉄筋爆裂等の劣化が進行している。また、屋外のタラップはサビている状況がみられ、腐食し折れそうなものもあった。



(オ) 小山平団地

昭和 55 年建設、準二、2 棟 10 戸

建築後 40 年以上が経過し、外壁は鉄筋爆裂等が多く発生しており老朽化が進んでいる。



2. 公営住宅等入居者の状況

(1) 入居状況

令和3年6月30日時点において、公営住宅等の入居率は78.8%となっており、空き家が80戸（うち、政策空き家が35戸）となっている。

政策空き家を除く入居率は86.9%となっており、公営住宅の準二で入居率が低くなっている。

表 入居状況

(単位：戸、%)

	公営				特公賃		総計
	木造	準平	準二	耐火	木造	耐火	
管理戸数	35	56	89	188	8	2	378
入居戸数	34	36	49	171	6	2	298
空家	空家戸数	1	4	21	17	2	45
	政策空家戸数		16	19			35
	計	1	20	40	17	2	80
入居率	97.1%	64.3%	55.1%	91.0%	75.0%	100.0%	78.8%
政策空家を除く入居率	97.1%	90.0%	70.0%	91.0%	75.0%	100.0%	86.9%

資料：建設課 令和3年6月30日時点

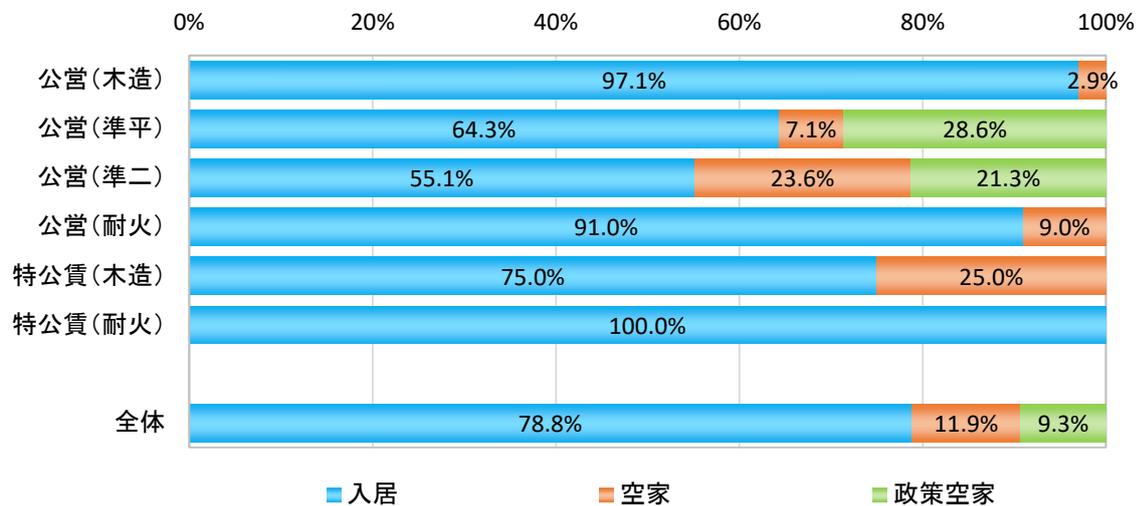


図 入居状況

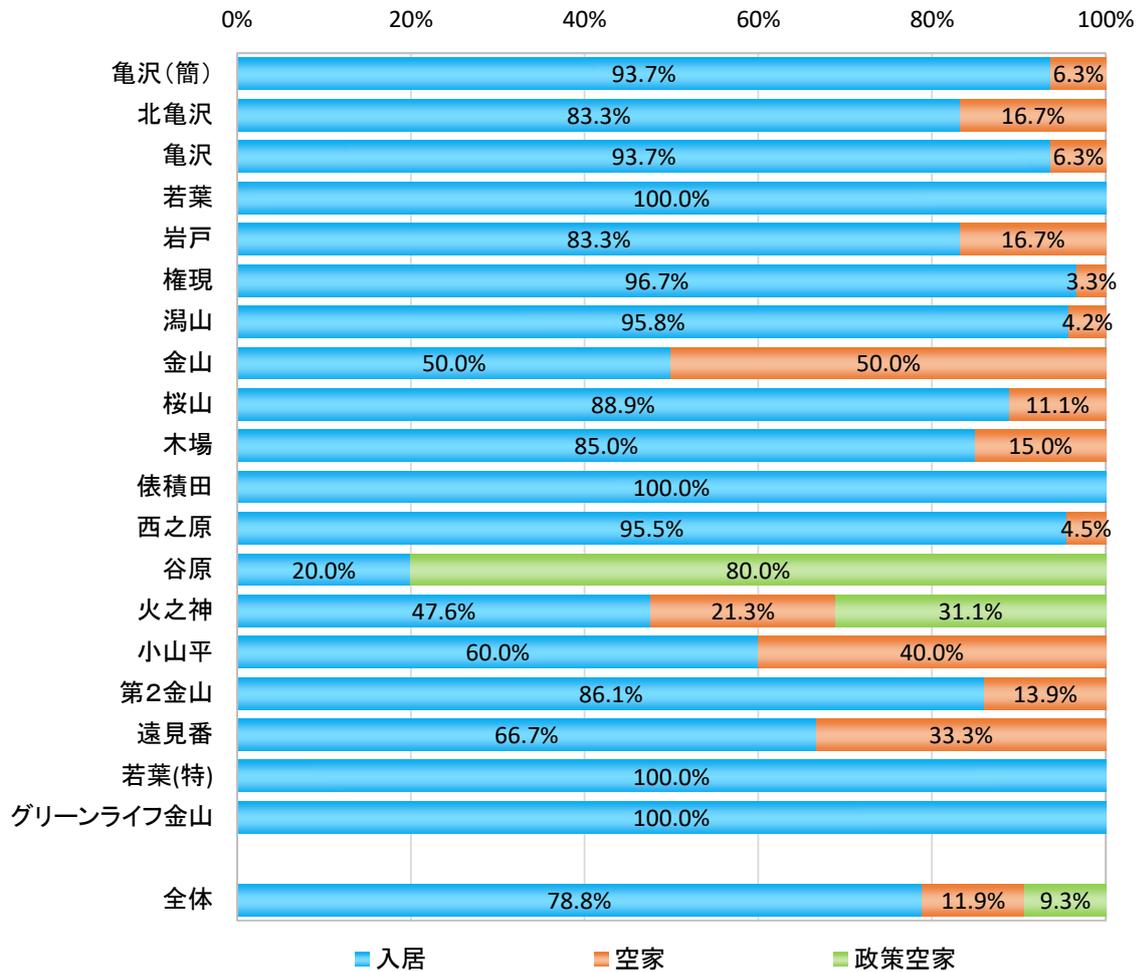


図 団地別入居状況

(2) 入居者の居住年数

居住年数は、5年未満と25年以上がそれぞれ約3割と多く、次いで5～10年未満、20～25年未満がそれぞれ1割程度で続いている。

また、20年以上居住の世帯は121世帯（40.6%）となっており、特に公営住宅の準平や準二などで長期居住の割合が高くなっている。

表 居住年数 (単位：世帯、%)

	公営				特公賃		総計	割合
	木造	準平	準二	耐火	木造	耐火		
5年未満	26	3	5	49	3	1	87	29.2%
5～10年未満	2	1	5	29	2	1	40	13.4%
10～15年未満	1	4	6	15			26	8.7%
15～20年未満	1	2	9	12			24	8.1%
20～25年未満		4	5	21	1		31	10.4%
25年以上	4	22	19	45			90	30.2%
合計	34	36	49	171	6	2	298	100.0%

資料：建設課 令和3年6月30日時点

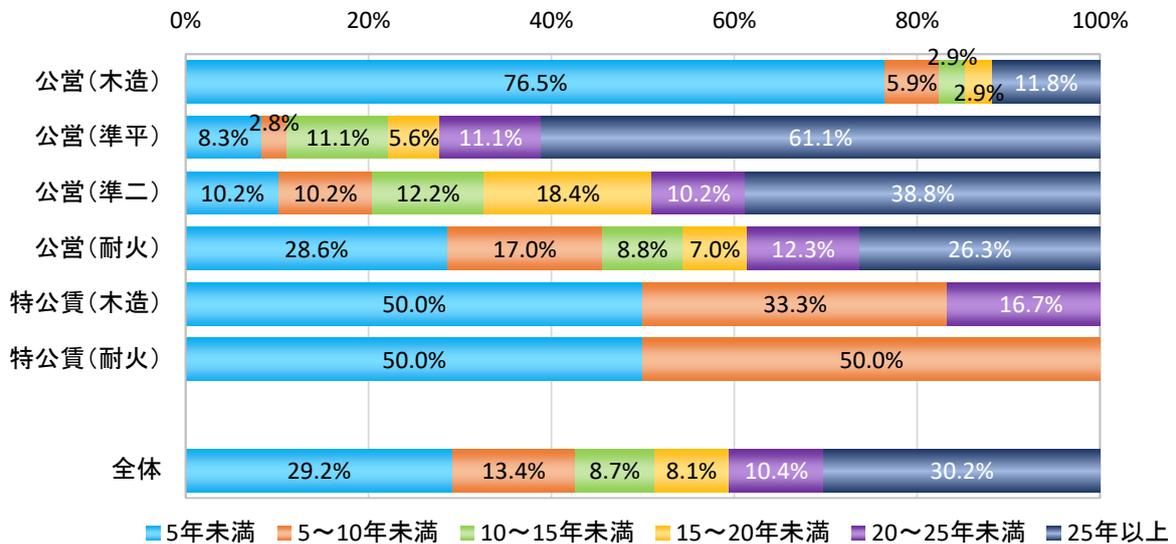


図 居住年数

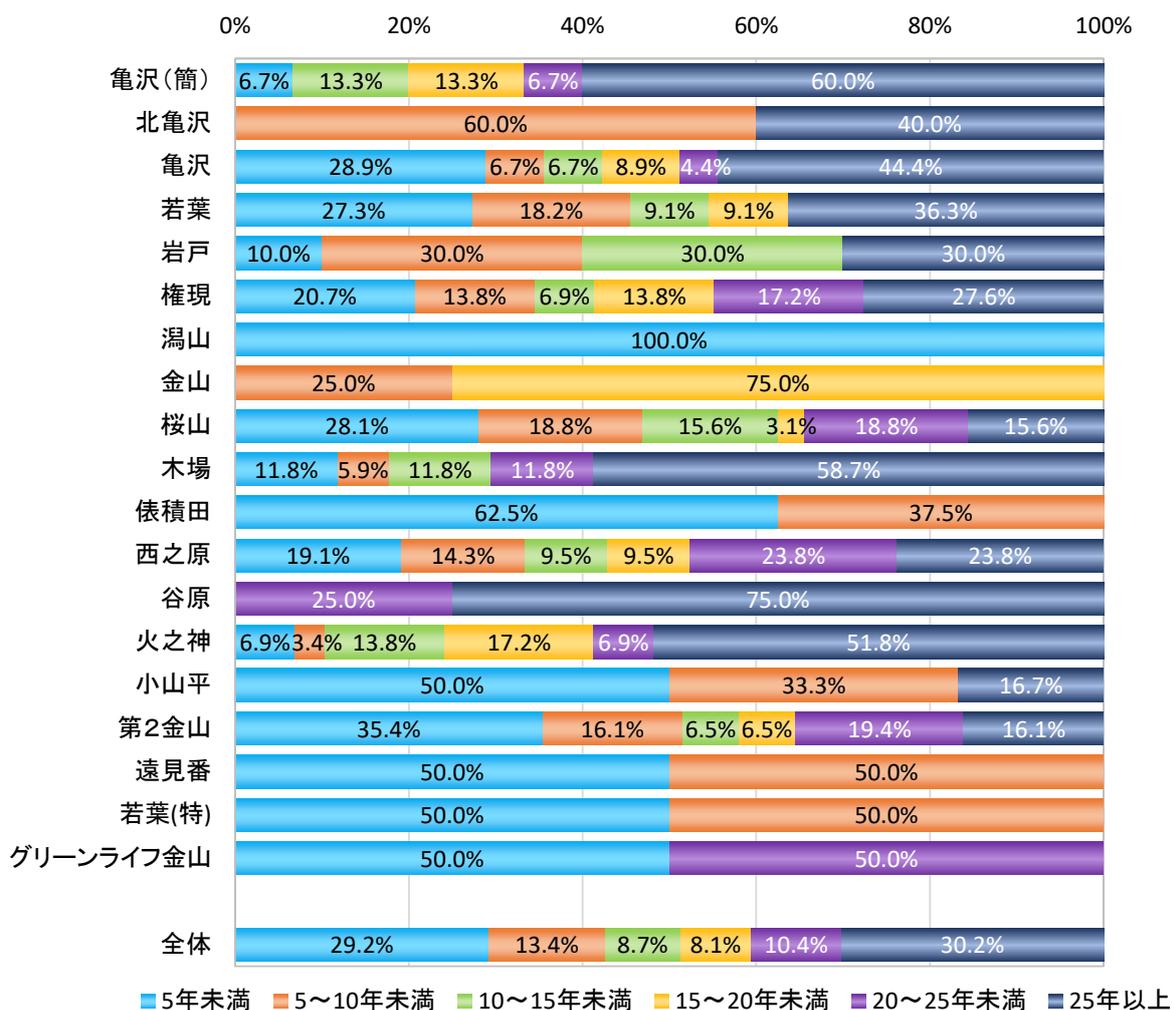


図 団地別居住年数

(3) 世帯主年齢

世帯主の年齢構成は、60歳代が最も多く26.1%、次いで70歳代の24.9%、50歳代の13.8%となっている。

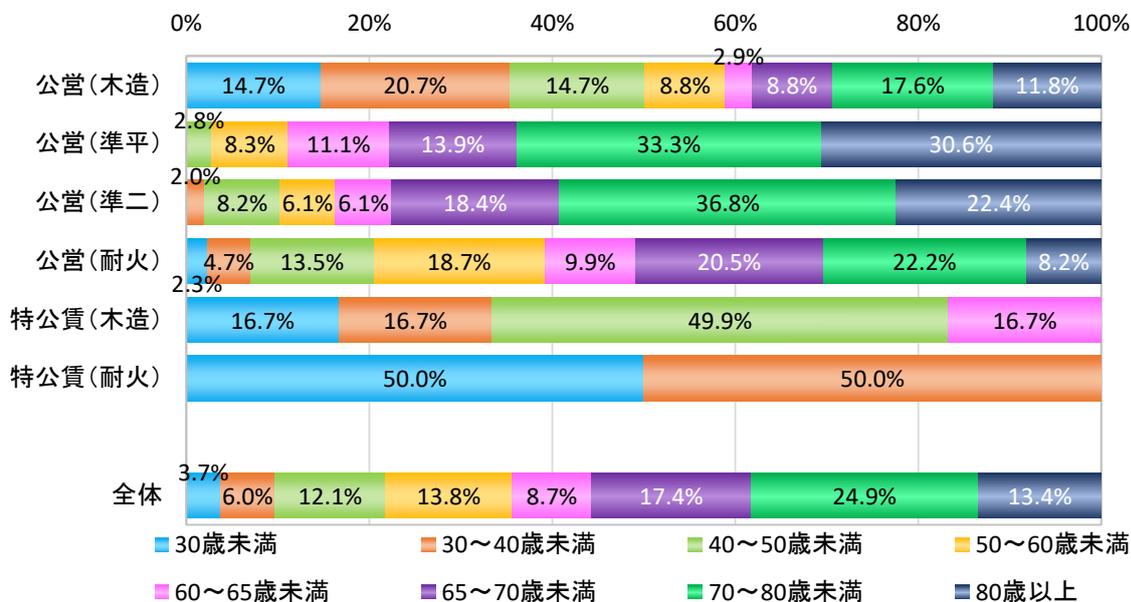
また、65歳以上の高齢者が世帯主である割合は55.7%となっている。

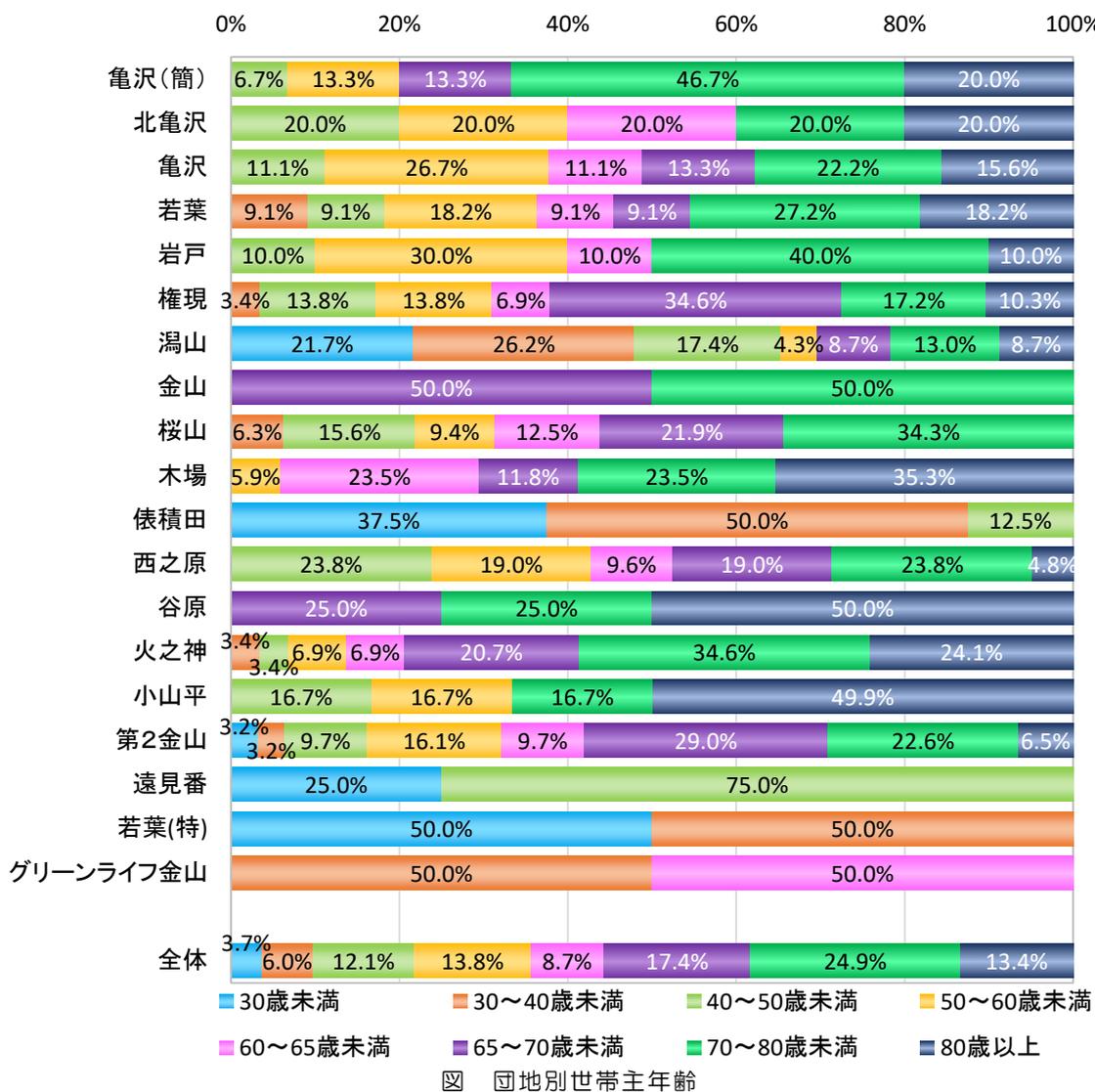
構造別にみると、公営住宅の準平や準二で高齢者が世帯主である割合が高くなっている。

表 世帯主年齢 (単位：世帯、%)

	公営				特公賃		総計	割合
	木造	準平	準二	耐火	木造	耐火		
30歳未満	5			4	1	1	11	3.7%
30～40歳未満	7		1	8	1	1	18	6.0%
40～50歳未満	5	1	4	23	3		36	12.1%
50～60歳未満	3	3	3	32			41	13.8%
60～65歳未満	1	4	3	17	1		26	8.7%
65～70歳未満	3	5	9	35			52	17.4%
70～80歳未満	6	12	18	38			74	24.9%
80歳以上	4	11	11	14			40	13.4%
合計	34	36	49	171	6	2	298	100.0%

資料：建設課 令和3年6月30日時点





(4) 世帯人員

世帯人員構成をみると、1人暮らしの世帯が48.7%（145世帯）と最も多く、次いで2人暮らしが29.9%（89世帯）、3人暮らしが13.4%（40世帯）となっており、1～2人の小規模世帯が全体の約8割を占めている。

表 世帯人員 (単位：世帯、%)

	公営				特公賃		総計	割合
	木造	準平	準二	耐火	木造	耐火		
1人	9	24	28	84			145	48.7%
2人	6	11	16	54	1	1	89	29.9%
3人	11	1	2	23	3		40	13.4%
4人	6		3	4	2		15	5.0%
5人	2			4		1	7	2.3%
6人以上				2			2	0.7%
合計	34	36	49	171	6	2	298	100.0%

資料：建設課 令和3年6月30日時点

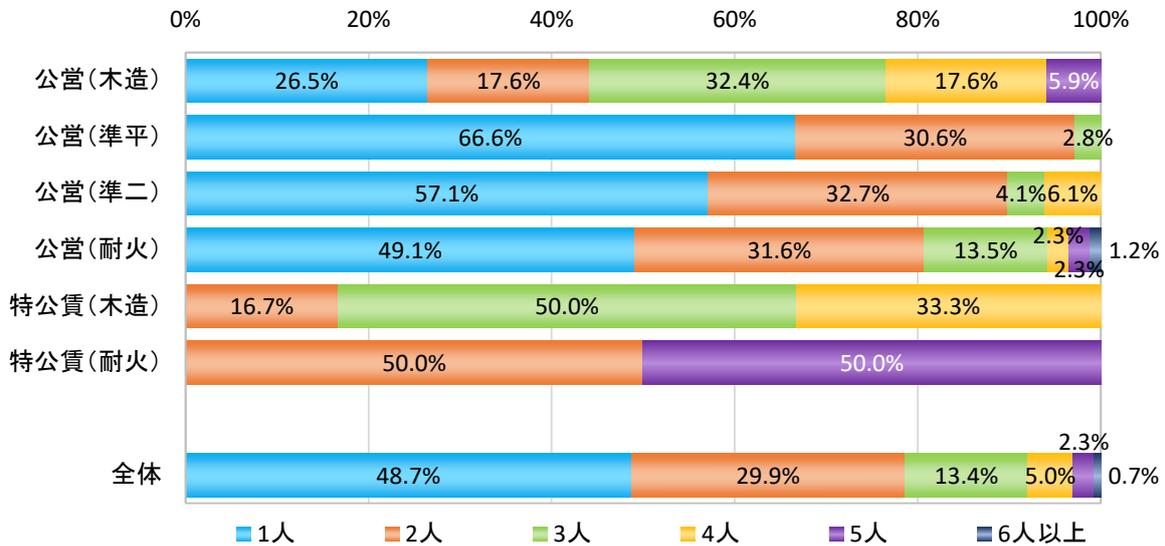


図 世帯人員

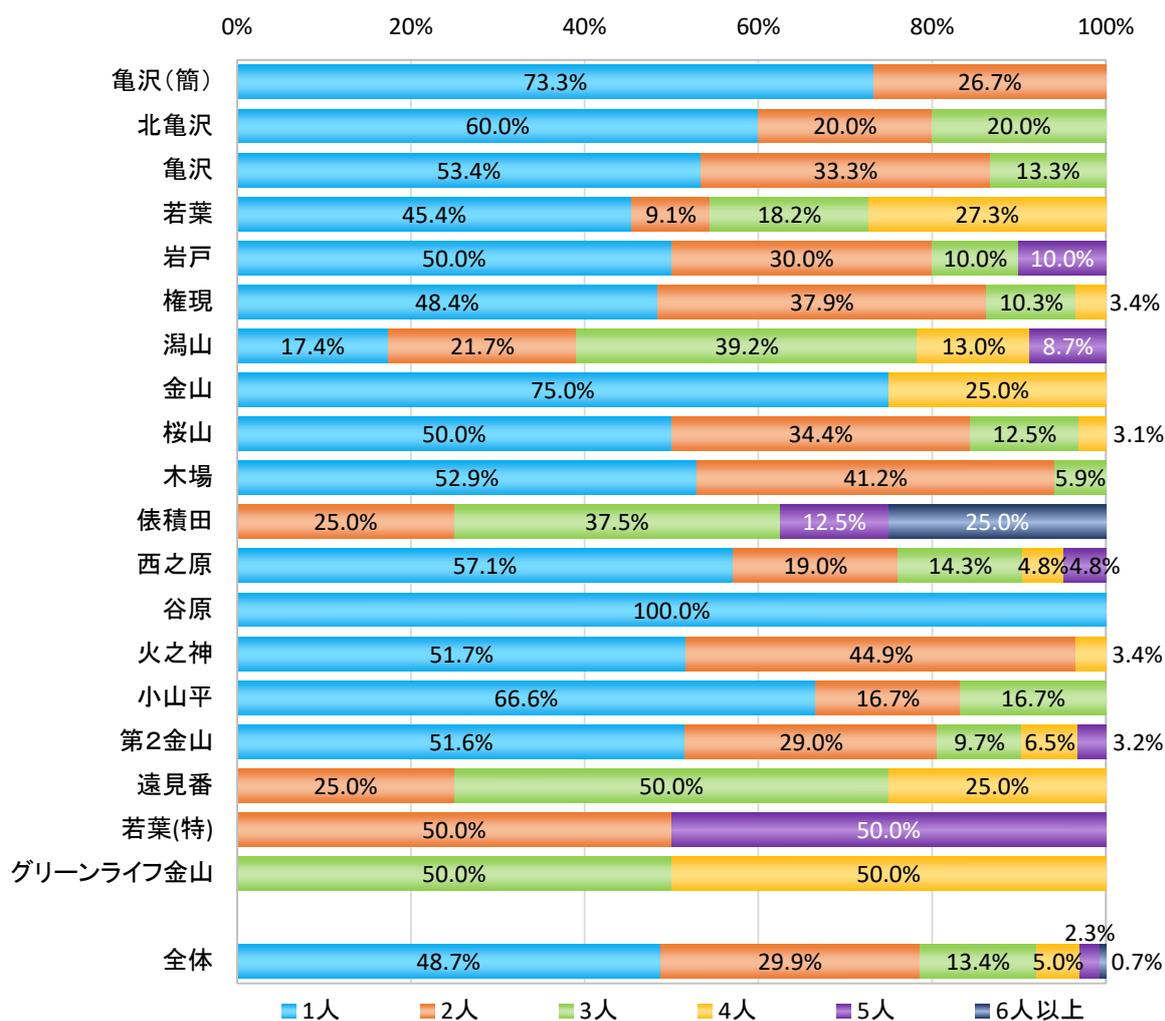


図 団地別世帯人員

(5) 高齢者を含む世帯数

65歳以上の高齢者を含む世帯数は5割以上となっており、公営住宅の準平や準二で高齢者を含む世帯の割合が高い。

また、高齢単身世帯は113世帯(37.9%)、高齢夫婦世帯は20世帯(6.7%)、高齢者を含む世帯は34世帯(11.4%)となっている。

表 高齢者を含む世帯 (単位：世帯、%)

	公営				特公賃		総計	割合
	木造	準平	準二	耐火	木造	耐火		
高齢単身世帯	8	20	23	62			113	37.9%
高齢夫婦世帯	1	4	6	9			20	6.7%
高齢者を含む世帯	4	4	9	17			34	11.4%
高齢者のいない世帯	21	8	11	83	6	2	131	44.0%
合計	34	36	49	171	6	2	298	100.0%

資料：建設課 令和3年6月30日時点

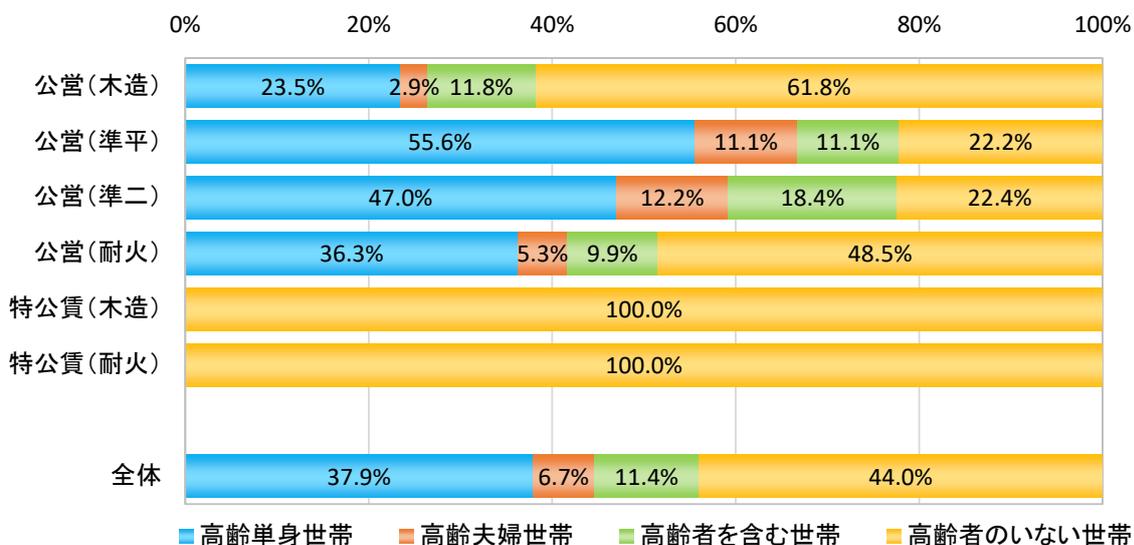


図 高齢者を含む世帯数

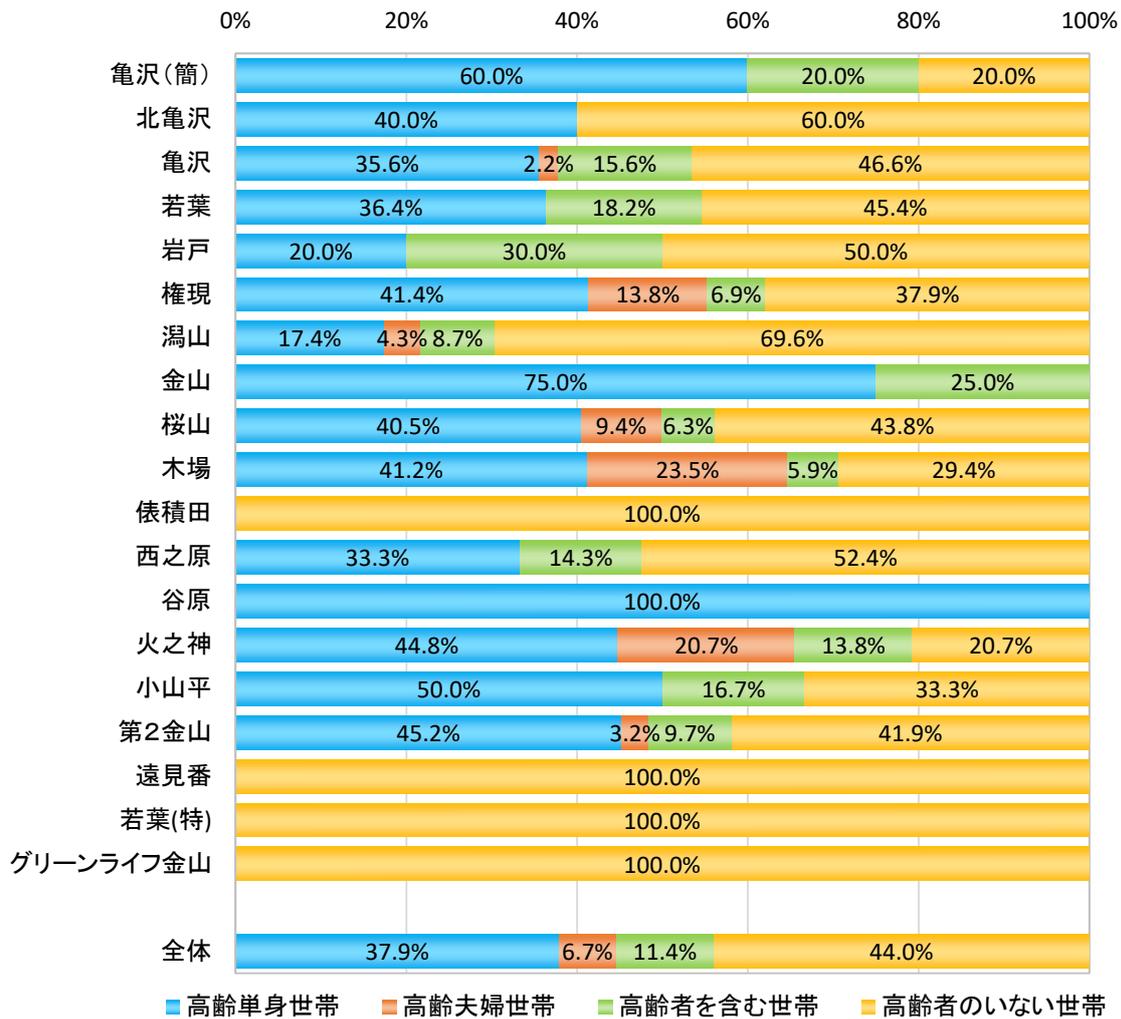


図 団地別高齢者を含む世帯数

(6) 入居応募状況

入居応募状況は、平成27年度～令和元年度までの過去5年間で平均21.8件/年となっている。特に公営住宅の耐火や木造において応募が多い。

表 応募状況 (単位：件)

	公 営				特 公 賃		総 計
	木 造	準 平	準 二	耐 火	木 造	耐 火	
平成27年度		2	2	8	1		13
平成28年度	2	1	1	6	2	1	13
平成29年度	24	1	2	9	1		37
平成30年度	14		2	12	1		29
令和元年度				16	1		17
合 計	40	4	7	51	6	1	109
年 平 均	8.0	0.8	1.4	10.2	1.2	0.2	21.8

資料：建設課 令和3年6月30日時点

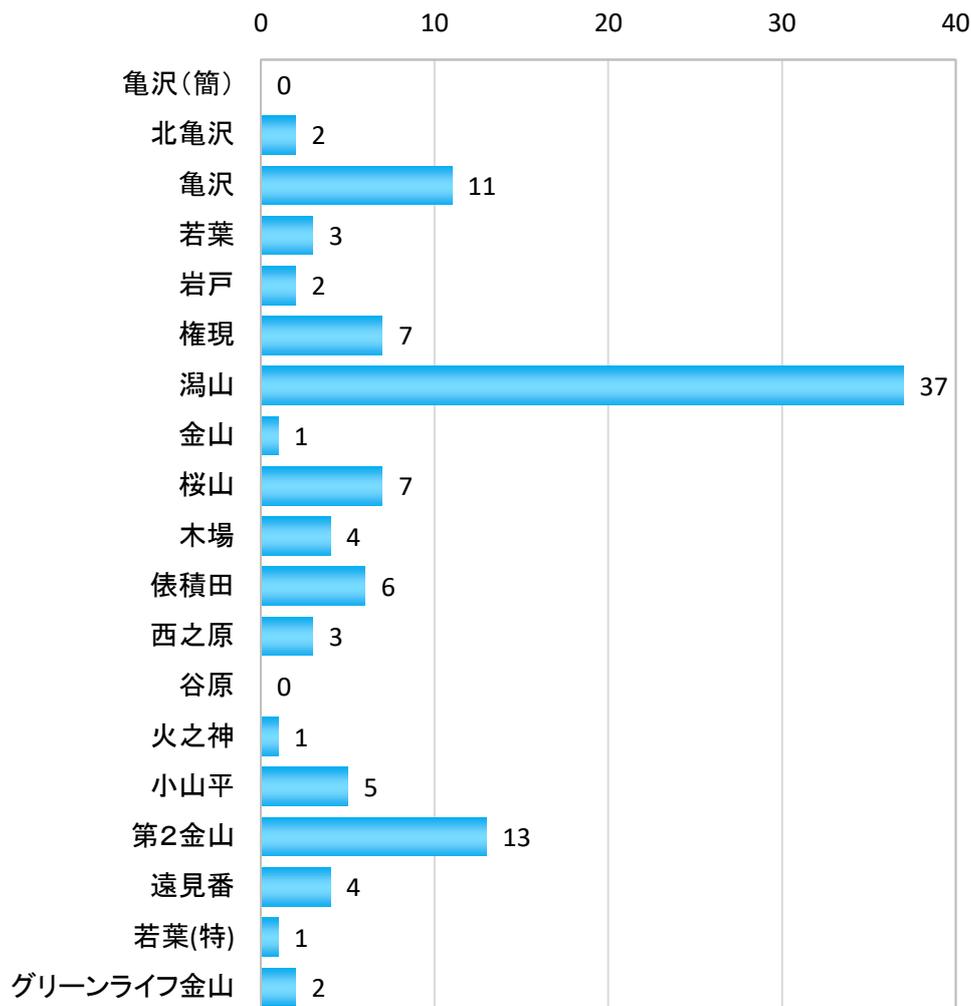


図 過去5年間の団地別応募状況（平成27年～令和元年）

(7) 入居者の収入の状況

入居者の政令月收入額¹⁾は、一般階層にあたる158千円までの世帯が257世帯(88.6%)、入居収入基準を超える214千円以上の世帯が16世帯(5.5%)となっている。

表 収入状況 (単位：世帯、%)

	公営				総計	割合
	木造	準平	準二	耐火		
0～104千円未満	25	31	42	126	224	77.3%
104～123千円未満		1	1	10	12	4.1%
123～139千円未満	2	1	2	5	10	3.4%
139～158千円未満	2	2	1	6	11	3.8%
158～186千円未満	1			10	11	3.8%
186～214千円未満	2		1	3	6	2.1%
214～259千円未満	1		1		2	0.7%
259千円以上	1	1	1	11	14	4.8%
合計	34	36	49	171	290	100.0%

資料：建設課 令和3年6月30日時点

※特公賃は入居にかかる収入基準が異なるため、集計から除外している

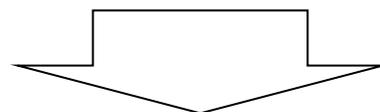
¹⁾ 政令月收入額：公営住宅等の家賃決定、入居収入基準の判定等に用いる額

$$= ([\text{世帯の年間総所得額}] - [\text{公営住宅法施行令に定める控除額}]) \div 12 \text{ ヶ月}$$

3. 公営住宅等の問題点と課題の整理

これまでの公営住宅等の現状及び公営住宅等長寿命化への課題を整理する。

項目	現状及び問題点	公営住宅等長寿命化への課題
管理状況	<ul style="list-style-type: none"> ●政策空家を除く入居率は86.9%。 ●空き家は80戸あり、うち35戸が政策空家。 ●入居応募状況は約22世帯/年程度である。 	<ul style="list-style-type: none"> ■今後の人口減少等を見据えた適正な管理戸数の把握と、必要戸数の確保が必要である。 ■入居対象者のニーズに対応した公営住宅の適正な管理が必要である。
建築時期	<ul style="list-style-type: none"> ●耐用年限の1/2を超えている住棟は全体の約6割、耐用年限を既に経過している住棟は約3割。 ●建築後40年以上経過する団地において、外壁や屋上などの劣化が進行。 	<ul style="list-style-type: none"> ■耐用年限を経過する住棟の今後の活用手法を検討し、適切な管理が必要である。 ■建物の長寿命化のため屋根や外壁等の計画的な改善が必要である。
居住環境水準	<ul style="list-style-type: none"> ●浴室、3点給湯の整備率は約6割。 ●汚水処理施設の整備率は約7割。 ●高齢化対応仕様は約2割。 	<ul style="list-style-type: none"> ■入居者のニーズに合った、居住性向上やバリアフリー化の対応が必要である。
入居者の状況	<ul style="list-style-type: none"> ●世帯主は60～70代が多い。 ●世帯人員は1～2人世帯が多い。 ●高齢者を含む世帯は5割以上。 ●入居収入基準を超える214千円以上の世帯が5.5%。 	<ul style="list-style-type: none"> ■高齢者向け住宅の適切な確保が必要である。 ■収入超過者に対する適切な対応が必要である。



< 基本的な対応方針の整理 >

1. 今後の人口減少・少子高齢化を踏まえ、中長期的な公営住宅の必要戸数を把握する。また、建物の更新・管理を計画的に行うことでコストの削減を図る。
2. 高齢者や障がい者等が安全に安心して住み続けることができる住宅の確保、居住環境の整備を検討する。
3. 改修の際は、居住者のニーズに合った居住性向上やバリアフリー化を推進する。

第4章 長寿命化計画

1. 長寿命化に関する基本方針

(1) ストックの状況把握・修繕の実施・データ管理に関する方針

公営住宅ストックの状況を適切に把握するためには、定期点検や日常点検を確実に実施することが重要であり、点検結果に応じた適切な修繕等を実施し、その結果を今後の修繕・改善事業等に活用できるようにデータ管理する。

- 定期点検及び日常点検の実施
- 点検結果等に基づく修繕の実施
- 点検結果や実施した修繕内容のデータ管理

(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の縮減に関する方針

点検、修繕、データ管理により、長寿命化に資する日常的な維持管理及び長期修繕等を行った上で、安全性、居住性、省エネルギー性が低い住宅等に対しては、安全性の確保、居住性の向上、省エネルギー対応、福祉対応、躯体の長寿命化等を図るため、改善事業を実施し、住宅性能の向上を図る必要がある。

予防保全的な維持管理・計画修繕等と改善事業の実施により公営住宅等ストックの長寿命化を図り、建替事業を基本とする短いサイクルでの更新を改めて、ライフサイクルコストの縮減に努める。

2. 公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定

(1) 対象

本市で管理する、公営住宅等 19 団地 88 棟 378 戸を対象とし、事業手法の選定を行う。

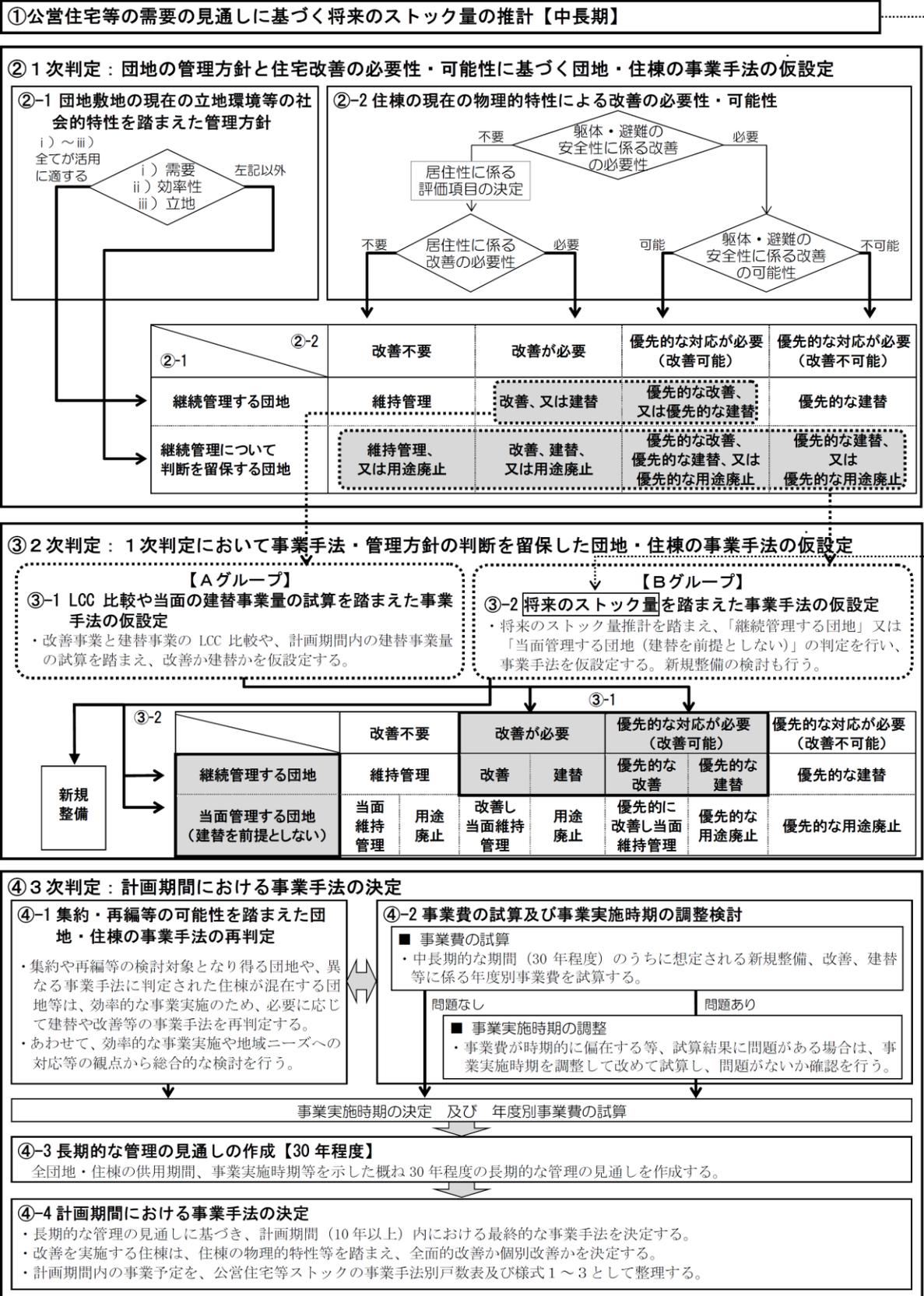
令和3年6月30日現在

No.	団地名	所在地	建築年度		構造	棟数	戸数	床面積 (㎡/戸)	敷地面積 (㎡)	備考
			和暦	西暦						
1	亀沢(簡)	明和町74番地	S40	1965	準平	4	8	31.59	1,993.93	公営
			S40	1965	準平	4	8	37.18		公営
2	北亀沢	明和町270番地	H3	1991	耐火	1	6	71.71	949.36	公営
3	亀沢	明和町62,75番地	H3	1991	耐火	1	6	71.71	6,474.56	公営
			H4	1992	耐火	1	18	75.21		公営
			H5	1993	耐火	1	12	76.26		公営
			H6	1994	耐火	1	12	80.98		公営
4	若葉	若葉町90,95番地	S62	1987	木造	4	4	64.59	2,360.91	公営
			S63	1988	木造	2	2	66.24		公営
			S63	1988	木造	1	1	65.19		公営
			H1	1989	木造	2	2	66.24		公営
			H1	1989	木造	2	2	65.19		公営
5	岩戸	岩戸町526番地	S63	1988	耐火	2	12	70.13	1,815.10	公営
6	権現	岩戸町410,407,405番地	H1	1989	耐火	2	12	70.13	4,449.47	公営
			H2	1990	耐火	3	18	70.13		公営
7	湯山	岩崎町83番地	H29	2017	木造	1	6	71.06	5,091.40	公営
			H29	2017	木造	1	4	95.83		公営
			R1	2019	木造	1	4	95.83		公営
			H30	2018	木造	1	6	67.09		公営
			H30	2018	木造	1	4	95.83		公営
8	金山	金山町16番地	S54	1979	準二	1	4	64.19	2,603.19	公営
			S54	1979	準二	1	4	59.71		公営
9	桜山	桜山町540-1,540番地	S57	1982	耐火	1	12	70.13	7,822.78	公営
			S58	1983	耐火	1	12	70.13		公営
			S62	1987	耐火	1	6	72.42		公営
			S62	1987	耐火	1	6	70.13		公営
10	木場	木場町70番地	S42	1967	準平	2	8	37.10	2,849.91	公営
			S42	1967	準平	3	12	31.50		公営
11	俵積田	別府西町399番地	H25	2013	耐火	2	8	91.62	1,590.75	公営
12	西之原	別府西町630番地	S56	1981	準二	1	5	66.42	3,165.93	公営
			S56	1981	準二	1	5	64.19		公営
			S61	1986	耐火	1	12	70.13		公営
13	谷原	立神北町463番地	S41	1966	準平	2	4	37.18	3,021.62	公営
			S41	1966	準平	8	16	31.59		公営
14	火之神	火之神273,247,277番地	S43	1968	準二	1	6	43.03	8,869.09	公営
			S43	1968	準二	1	7	39.78		公営
			S44	1969	準二	1	5	43.03		公営
			S44	1969	準二	2	10	39.78		公営
			S52	1977	準二	1	7	55.47		公営
			S53	1978	準二	1	5	58.28		公営
			S53	1978	準二	5	21	62.92		公営
15	小山平	園見本町267番地	S55	1980	準二	1	5	66.43	2,469.33	公営
			S55	1980	準二	1	5	62.21		公営
16	第2金山	金山町472番地	S59	1984	耐火	1	18	70.13	2,956.20	公営
			S60	1985	耐火	1	18	70.13、72.42		公営
17	遠見番	岩戸町307,308,310,311,312,313番地	H5	1993	木造	2	2	78.28	1,479.00	特公賃
			H6	1994	木造	2	2	79.42		特公賃
			H7	1995	木造	2	2	81.64		特公賃
18	若葉(特)	若葉町166,167番地	H8	1996	耐火	2	2	83.08	790.54	特公賃
19	グリーンライフ金山	田布川町471番地	H9	1997	木造	2	2	83.03	2,333.00	特公賃
合 計						88	378			

資料：建設課

(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 平成28年8月（国土交通省住宅局）」（以下、「国の指針」）に示されている以下のフローに基づいて行う。



資料：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）

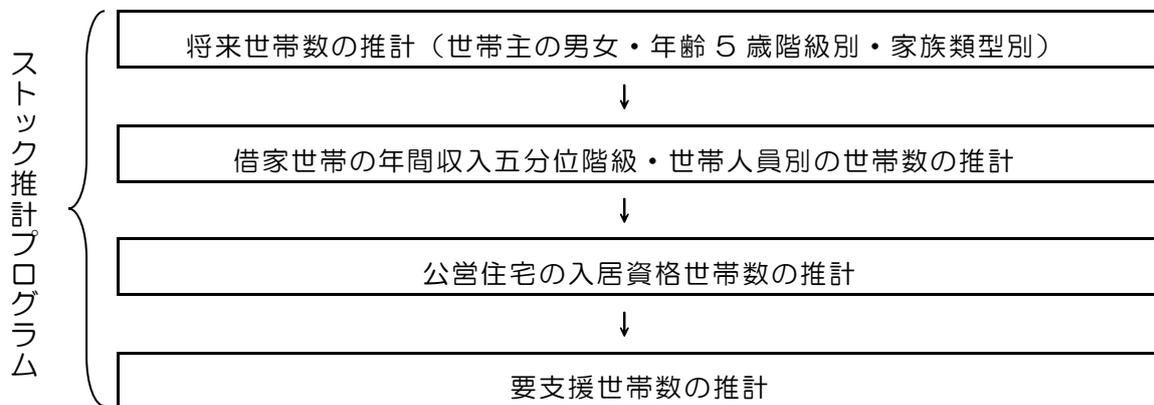
(3) 事業手法の選定フローの概要及び検討内容

① 公営住宅等の需要の見通しに基づく将来ストック量の推計

概要

- ◇ 公営住宅等の需要の見通しの検討にあたっては、将来（30年程度の中長期）の時点における世帯数等の推計を基に、公営住宅の施策対象（本来階層及び裁量階層）の世帯数を推計し、そ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数（以下「著しい困窮年収未満の世帯数」という。）を推計する。
- ◇ 推計するにあたり、国土交通省国土技術政策総合研究所の技術開発によるプログラム「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）」を用いて算出する。
- ◇ ストック推計により算定される結果は、将来のある時点（目標年次）において、全ての借家（公営住宅等だけでなく民間賃貸住宅等も含めた借家）に居住する「著しい困窮年収未満の世帯数」を示すものであり、推計結果がそのまま将来の公営住宅等ストック量を示すものではない。
- ◇ このため、公営住宅等だけでなく、公的賃貸住宅やサービス付き高齢者向け住宅、民間賃貸住宅の活用等、地域の状況に応じた「著しい困窮年収未満の世帯数」への対応を検討した上で、将来の公営住宅等のストック量を設定する必要がある。

■ 著しい困窮年収未満の世帯数の推計方法



《使用データ》

- ・ 総務省統計局『国勢調査』（平成7～27年）
- ・ // 『住宅・土地統計調査』（平成10～30年）
- ・ 国立社会保障・人口問題研究所『日本の地域別将来推計人口』（平成30年推計）
- ・ // 『日本の世帯数の将来推計（都道府県別推計）』（2019年推計）

国土交通省国土技術政策総合研究所の技術開発によるプログラムである「ストック推計プログラム（令和3年9月）」を用いて、公営住宅等が対応すべき「著しい困窮年収未達の世帯数」を求めると以下の表のように推計される。

■ 著しい困窮年収未達の世帯数（推計）及び公営住宅の管理戸数の推移

	令和3年	令和7年	令和12年	令和17年	令和22年	令和27年	備考
公営住宅の施策対象世帯数	933	899	843	784	717	651	
著しい困窮年収未達の世帯数	361	351	332	311	285	257	
増減率	100.0%	97.3%	92.0%	86.2%	79.0%	71.2%	
公営住宅等の管理戸数 （県営住宅を除く）	378	357	336	315	294	272	著しい困窮年収未達の世帯数の増減率を基に、公営住宅の必要戸数を算出すると、令和27年の管理戸数は262戸となる。
公営住宅	368	347	326	305	284	262	
特定公共賃貸住宅	10	10	10	10	10	10	
県営住宅	42	42	42	42	42	42	特定公共賃貸住宅及び県営住宅については、現在の管理戸数を維持すると想定する。
【参考】							
将来人口の推計	19,665*	18,480	16,706	14,968	13,265	11,612	国立社会保障・人口問題研究所（平成30年推計）より
増減率	-	100.0%	90.4%	81.0%	71.8%	62.8%	
将来世帯数の推計	9,527*	8,902	8,186	7,475	6,689	5,955	国立社会保障・人口問題研究所（平成30年推計）より推計
増減率	-	100.0%	92.0%	84.0%	75.1%	66.9%	

*人口、世帯数は、令和3年5月1日時点の「鹿児島県の人口移動調査（推計人口）」より

*公営住宅（特定公共賃貸住宅を除く）＜著しい困窮年収未達の世帯数となっている点については、県営住宅にて補っていくと想定

著しい困窮年収未達の世帯数は、令和3年度では361世帯、令和27年では257世帯と推計され、今後減少することが予測される。さらに本市における将来の人口減少及び財政状況を想定すると、公営住宅の管理戸数は、段階的に削減していく必要がある。ただし、公営住宅は住宅セーフティネットとしての役割に加え、民間賃貸住宅に入居できない高齢者向け住宅としての役割や、災害などの緊急時対応の役割を担うことを考慮する必要がある。

このようなことから、本計画期間の最終年である令和13年度においては、最低330戸程度（令和3年より50戸程度削減）は確保することを前提に、事業手法の選定を行う。

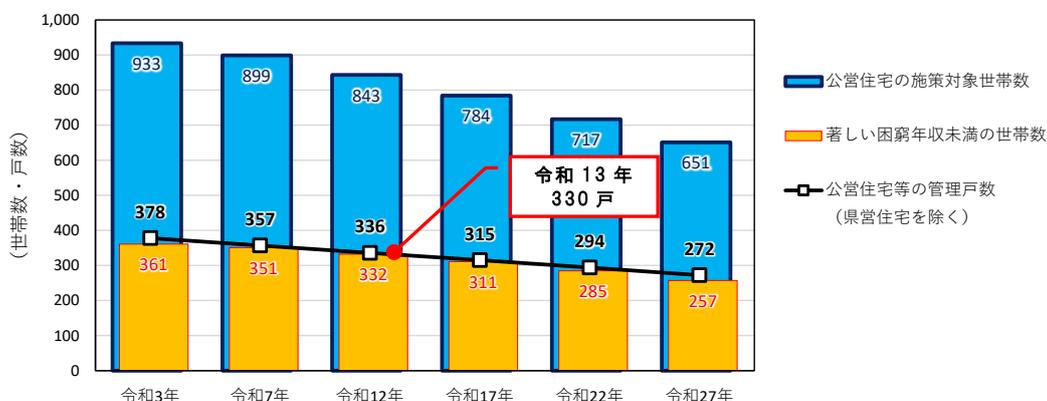


図 公営住宅等の管理戸数、著しい困窮年収未達の世帯数（推計）の推移

② 1次判定

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

②-1 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

概要
<ul style="list-style-type: none"> 社会的特性に係る現在の評価に基づき、団地の将来的な管理方針を判定する。 現在の団地の需要、効率性、立地を評価し、原則として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する。 活用に適する評価要素と活用に適さない評価要素が混在することが考えられるが、総合的に勘案して当該団地の将来的な管理方針を判定する。 <p>例1：老朽化対応のため入居者募集を停止している（政策空家として確保している）ために空家率が高い団地であっても、近隣の団地の応募倍率が高く、地域としての需要があると判断できる場合は継続管理する団地として判定する。</p> <p>例2：利便性の悪い団地であっても、地域バランス上必要な団地である場合は、継続管理する団地として判定する。</p> <p>例3：利便性の良い団地であっても、災害危険区域内に存する団地である場合は、当該団地を将来的に用途廃止する可能性があることから、継続管理について判断を留保する団地として判定する。</p> <ul style="list-style-type: none"> 継続管理について判断を留保する団地は、2次判定において、将来のストック量推計を踏まえ、継続管理するか否かを検討する（事業手法の選定フローの③-2）。

検討内容																
<p>■需要</p> <ul style="list-style-type: none"> 応募倍率及び空家率の状況等により需要を評価する。 応募倍率の高い団地や空家率の低い団地は、団地を継続管理することに適するものと評価する。 																
判定基準	<p>1. 空き家が2戸以上で、かつ、応募者世帯が1世帯未満の場合は、需要が低いと判断し、それ以外は需要があると判断する。</p> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <tr> <td rowspan="2" style="background-color: #cccccc;">空き家</td> <td style="background-color: #cccccc;">2戸以上</td> <td style="background-color: #cccccc;">低</td> <td style="background-color: #cccccc;">高</td> </tr> <tr> <td style="background-color: #cccccc;">1戸以下</td> <td style="background-color: #cccccc;">高</td> <td style="background-color: #cccccc;">高</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="background-color: #cccccc;"></td> <td style="background-color: #cccccc;">1世帯未満</td> <td style="background-color: #cccccc;">1世帯以上</td> </tr> <tr> <td colspan="4" style="background-color: #cccccc; text-align: center;">応募状況(年平均)</td> </tr> </table>	空き家	2戸以上	低	高	1戸以下	高	高			1世帯未満	1世帯以上	応募状況(年平均)			
空き家	2戸以上		低	高												
	1戸以下	高	高													
		1世帯未満	1世帯以上													
応募状況(年平均)																

■ 効率性

- ・ 敷地の高度利用の可能性等を検討し、建替え事業の効率性を評価する。
- ・ 団地に係る法規制（用途地域、指定容積率、高度地区等）、団地の敷地規模及び形状等により高度利用の可能性等がある場合は、団地を継続管理することに適するものと評価する。

判定基準

1. 敷地規模が 1,000 m²以上で利用しやすい形状であること
2. 接道の状況などから、建替え・継続管理の効率性がよいこと
上記を満たす場合に効率性があると判断する。

■ 立地

▽ 利便性

- ・ 鉄道・バス等の公共交通機関が近接している、公益施設や生活利便施設・教育施設等が近接しているなど利便性が高い場合は、団地を継続管理することに適するものと評価する。

判定基準

1. 公共交通施設（バス停、駅）から 500m 圏内
2. 生活利便施設（役所、教育施設、商業施設など）から 500m 圏内
上記 2 つのうち、1 つでも満たす場合に利便性が高いと判断する。

▽ 地域バランス

- ・ 地域バランス確保の観点から、団地の継続管理の必要性について評価する。例えば、ある一定のエリア内に存する唯一の団地である場合は、地域の公営住宅等の需要を支える団地として継続管理することが考えられる。

判定基準

1. 人口分布や周辺の他団地とのバランスを考慮し、継続管理する団地を判断する。

▽ 災害危険区域等の内外

- ・ 団地が建築基準法第 39 条の災害危険区域及びその他法令等に基づき災害の発生により住民等の生命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（以下「災害危険区域等」という。）に存しているかを評価する。
- ・ 災害危険区域等内にある場合は、個々の建物自体の安全性の確保の有無にかかわらず、公営住宅等として継続的に管理する上での適地としては扱わない。

判定基準

1. 団地敷地が災害危険区域等（土砂災害警戒区域、浸水想定区域（洪水、津波）など）の区域内の場合は、継続管理について判断を留保する団地と判断する。

②-2 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性

概要

- ・ 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する。
- ・ 住棟の改善の必要性・可能性として、**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区分に分類する。
- ・ まず、**躯体の安全性**及び**避難の安全性**に関する評価を行い、優先的な対応の必要性について判定する。躯体の安全性と避難の安全性が確保されていない場合、入居者の生命の安全等に直ちに係ることから、**優先的な対応が必要**と判定する。
- ・ 次に、**優先的な対応が必要**と判定した住棟について、**改善が可能か不可能か**を判定する。**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することが可能ではあるが、居住性を著しく低下させるなど**改善を実施することが適切ではないと判断する場合**も含める。
- ・ 一方、安全性に問題がない場合は、**居住性**に係る評価を行い、**改善の必要性の有無**を判定する。

検討内容

■ 躯体の安全性

- ・ 耐震改修の必要性の有無と、必要な場合の耐震改修の可能性を評価する。
 - 1) **昭和 56 年の建築基準法施行令（新耐震基準）**に基づき設計・施工された住棟については耐震性を有するものとする。
 - 2) 新耐震基準に基づかない住棟で、**既に耐震診断を行い耐震性が確認されたもの**等については耐震性を有するものとする。ただし、耐震診断後の経年による躯体の劣化状況を踏まえ、必要に応じて、再度耐震性の有無を判断するものとする。
 - 3) 新耐震基準に基づかない住棟で、耐震診断未実施のものについては、**耐震診断**により、耐震性の有無を確認する。
- ・ **耐震性に問題があると判断され、かつ、耐震改修の実施が不可能な住棟は、優先的な対応が必要（改善不可能）**と評価する（居住性を著しく低下させるなど改善を実施することが適切ではないと判断する場合も含める）。
- ・ 躯体の耐震性に問題はあるが**耐震改修の実施が可能**な住棟は、**優先的な対応が必要**（**改善可能**）として評価する。
- ・ 躯体の耐震性に問題がないと判断された住棟は、居住性に係る改善の必要性の評価を行う。

判定基準

1. 新耐震基準以前である昭和 55 年以前建築の住宅は、躯体の安全性に問題がある可能性があるとして判断する。
2. 耐震診断未実施の住棟は、今後、耐震診断を実施する必要があるが、準平構造は〔改善不可能〕、準二構造は〔改善可能〕と判断とする。

■避難の安全性

- ・ 設計図書により**二方向避難**の状況を評価し、確保されていない住棟については、改善による二方向避難の確保の可能性を判断する。
- ・ 改善による確保が可能な場合には**優先的な対応が必要（改善可能）**、確保が困難な場合には**優先的な対応が必要（改善不可能）**として評価する。

判定基準

1. 二方向避難が確保されている（2階建て以上の共同住宅を対象）

■居住性

- ・ 設計図書等により、居住性の現状及び改善の必要性を評価する。
 - 1) 住戸面積
 - 2) 省エネルギー性
 - 3) バリアフリー性（住戸内、共用部分及び屋外）
 - 4) 住戸内の設備状況（浴室、**3点給湯**の設置状況等）
- ・ 居住性について課題がある場合は、原則、改善等を実施することが求められるが、例えば、残りの供用期間が短い場合等においては、事業主体の判断により改善等を実施しないことも考えられる。

判定基準

1. 浴室の整備状況
 2. 3点給湯の整備状況
 3. 汚水処理施設（農業集落排水、合併浄化槽など）の整備状況
 4. 高齢化対応仕様の整備状況
- 上記4つを全て満たす場合に居住性があると判断する。

1次判定結果

- ②-1 及び②-2 の検討結果を総合的に勘案し、事業手法を仮設定する。
- 事業手法が定まっていない次の2つのグループの団地・住棟については、2次判定を行う。
 Aグループ：継続管理する団地のうち**優先的な対応が必要（改善可能）な団地**及び継続管理する団地のうち**改善が必要な団地**
 Bグループ：**継続管理について判断を留保する団地**

- 事業手法の仮設定について、下表のような②-1 と②-2 の相互の関係性から、**維持管理**、**改善**、**建替え**、**用途廃止**を仮設定する。
- ②-1 と②-2 の検討結果の関係から事業手法を仮設定できない場合として、以下の2つのグループが考えられる。

【Aグループ】

②-1 において**継続管理する団地**、②-2 において**優先的な対応が必要（改善可能）**または**改善が必要**と評価され、ライフサイクルコスト（LCC）や計画期間内の建替え事業量を検討するため、改善か建替えかの判断を留保する団地・住棟である。2次判定において**優先的な改善・建替え**または**改善・建替え**の事業手法の仮設定を行う。

【Bグループ】

継続管理について判断を留保する団地であり、原則、②-1 の評価項目である**需要**、**効率性**、**立地**のいずれかの状況が活用に適さないと評価された団地である。2次判定において、将来にわたって**継続管理する団地**か、建替えを前提とせず**当面管理する団地**か等を改めて判定する。

②-1 \ ②-2	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	【維持管理】	【改善】 【建替え】	【優先的な改善】 【優先的な建替え】	【優先的な建替え】
継続管理について判断を留保する団地	【維持管理】 【用途廃止】	【改善】 【建替え】 【用途廃止】	【優先的な改善】 【優先的な建替え】 【優先的な用途廃止】	【優先的な建替え】 【優先的な用途廃止】

Aグループ
継続管理する団地のうち、
改善か建替え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

③ 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、『③-1 ライフサイクルコスト比較や当面の建替え事業量の試算を踏まえた事業手法の仮設定』と『③-2 将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定』の2段階の検討から事業手法を仮設定する。

③-1 ライフサイクルコスト比較や当面の建替え事業量の試算を踏まえた事業手法の仮設定

概 要

- 1次判定において、Aグループ（継続管理する団地のうち、改善か建替えかの判断を留保する団地・住棟）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え事業を実施する場合のライフサイクルコスト比較**や、**計画期間内での建替え事業量試算**により、事業手法（**改善**または**建替え**）を仮設定する。

検討内容

【Aグループの事業手法の仮設定方法】

- 改善事業を実施する場合と建替え事業を実施する場合のライフサイクルコスト比較については、後述する算定方法（4-8 ライフサイクルコストとその縮減効果の算出）を利用する。原則として、**改善事業よりも建替え事業を実施の方がライフサイクルコストの縮減ができる場合**に、事業手法を**建替え**と仮設定する。
- 計画期間内の建替え事業量試算による事業手法の仮設定は次の通り行う。
 - ②-1 において**継続管理する団地**、②-2 において**優先的な対応が必要（改善可能）**または**優先的な対応が必要（改善不可能）**と評価された**住棟全てを計画期間内に建替える**と仮定して、**建替え事業量を試算**する。
 - 予算及び人員体制等を踏まえ、**計画期間内に実施可能な建替え事業量を別途試算**する。
 - 「1）」及び「2）」で試算した建替え事業量を比較し、**Aグループ全てを、計画期間内に建替えることが可能**であるかを検討する。
 - 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建替え時期を調整し計画期間内における**優先的な建替え**、**優先的な改善**、**建替え**、**改善**に分類する。

判定基準

- 1次判定の結果、Aグループと判定された団地・住棟は、ライフサイクルコスト比較を行い、事業手法（建替えまたは改善）を判断する。
- 上記の結果、建替えと判定された場合については、計画期間内の建替え事業費を試算し、計画期間内に実現可能かを判断する。

③-2 将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定

概要

- ・ Bグループの団地を対象として、ストック推計を踏まえて将来的な活用の優先順位を検討し、将来にわたって継続管理する団地とするのか、将来的には他団地との集約等により用途廃止することを想定する当面管理する団地（建替えを前提としない）とするのかの判定を行う。さらに、事業手法を仮設定する。
- ・ 一方で、ストック推計や、将来における公的賃貸住宅・民間賃貸住宅等との役割分担を検討した上で、公営住宅の新規整備についても検討を行う。

検討内容

【Bグループの管理方針等の仮設定方法】

- 1) Bグループに該当する団地・住棟について、需要、効率性、立地等を勘案し、将来的な活用にあたっての優先順位を定める。
- 2) 現在の管理戸数と事業手法の選定フロー①で推計した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。
- 3) 例えば、将来的にストックが余剰すると見込まれる場合は、「1)」で定めた優先順位の低い団地・住棟から、「2)」で試算した余剰分に見合う団地を当面管理する団地（建替えを前提としない）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・民間賃貸住宅等との役割分担を検討した上で、公営住宅の新規整備について検討し、仮設定する。
- 4) さらに、1次判定における②-2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。

判定基準

1. Bグループの団地・住棟は、耐用年限や敷地条件を総合的に判断し、耐用年限を既に経過し、かつ団地の敷地条件（効率性・立地）が悪い場合は優先度が低いとする。それ以外は優先度が高いと判断する。
2. 優先度が高い住棟（継続管理する団地）で、改善と建替えの判定が必要な場合は、ライフサイクルコスト比較を行い、事業手法（建替えまたは改善）を判断する。

2次判定結果

- ③-1 及び③-2 の検討結果を総合的に勘案し、Aグループ、Bグループの団地・住棟の事業手法及び新規整備を仮設定する。

新規 整備			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		Aグループ		
	改善	建替え					優先的な 改善	優先的な 建替え	
	維持管理 について 判断を留保 する団地	B グループ	継続管理 する団地	維持管理		改善	建替え	優先的な 改善	優先的な 建替え
当面管理 する団地 (建替えを 前提としない)			当面は 維持 管理	用途廃止	改善し 当面は 維持管理	用途廃止	優先的に 改善し 当面は 維持管理	優先的な 用途廃止	優先的な 用途廃止

④ 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、『④-1 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』と『④-2 事業費の試算及び事業実施時期の調整検討』と『④-3 長期的な管理の見通しの作成【30年程度】』と『④-4 計画期間における事業手法の決定』の4段階の検討から事業手法を仮設定する。

④-1 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

概要

- 1次、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が混在する団地**等は、効率的な事業実施のため、必要に応じて建替えや改善等の**事業手法を再判定**する。
- 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う。

検討内容

- 複数の視点から検討を行い、必要に応じて改善や建替え等の事業手法を再判定するとともに、効率的な事業実施や地域ニーズへの対応等を実現するための総合的な検討を行う。
- さらに、後述する『④-2 事業費の試算及び事業実施時期の調整検討』を並行的に行い、再判定結果と事業費の試算結果を相互に調整し、事業実施の内容や時期等を設定する。

■団地単位での効率的活用に関する検討

- 改善、建替えと判定された住棟が混在する団地において、より効率的な事業実施が可能となる場合は判定の見直しを検討する。例えば、大多数の住棟が建替えであり一部の棟のみが改善と判定された場合、全ての住棟を建替えることで一層の有効利用が可能であれば、判定を変更するメリット・デメリットを整理した上で、判定見直しを行うことが考えられる。
- また、事業実施時期の調整も行う。例えば、全ての住棟が改善として判定された団地において、建築時期や過去の修繕・改善実績等からは改善事業実施時期を分散させることが妥当と見える場合でも、同時期に工事発注することでコストダウンを図ることができる場合もある。
- このように、団地単位で判定結果を俯瞰し、より効率的な事業実施に向けた検討を行う。

■集約・再編等の可能性に関する検討

- ・ 一定の地域において複数の団地が存在する場合等は、地域の実情を踏まえて集約・再編等の可能性を検討する。
- ・ 例えば、一定の地域において建替えと判定された中・小規模団地が複数ある場合、小規模団地を現地で建替えると有効利用に限界があることから、中規模団地に集約して有効利用を図ることが考えられる。また、当該地域の中に相応の規模を有する公有地が存する場合には、公有地を活用した非現地建替えを実施することで、合理的な事業実施が可能となる場合もある。
- ・ また、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には、当該住棟は別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途へ転用することが地域の活性化に有効な場合もある。
- ・ 一定の地域において複数の建替え事業を実施する際には、事業実施の順序を工夫し、入居者の仮移転を減少させることで、入居者の移転に伴う負担を軽減するとともに事業費の抑制を図ることが可能となる場合もある。
- ・ このように、地域単位で判定結果を俯瞰し、再編・集約の可能性、事業実施時期等について検討を行う。

■地域ニーズへの対応等の総合的な検討

- ・ 地域ニーズに応じた施設導入、地域におけるソーシャルミックスの実現等のため、次のような視点から総合的な検討を行い、事業の内容や実施時期等を設定する。

▽まちづくりの視点

- ・ 建替え事業を行う場合は、地域ニーズに応じた医療・福祉施設や生活支援施設等の導入について検討する。特に、100戸以上の公営住宅団地の建替え事業に際しては、原則として保育所等（保育所又は老人福祉法に定める施設若しくは同法に定める事業の用に供する施設その他の高齢者の生活支援に資する施設）を併設することが国の補助の要件となっている。
- ・ 建替え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、都市計画道路等のインフラ整備が予定されている場合等は、それらの整備事業と連携した団地の建替えを検討する。
- ・ 団地の周辺道路の拡幅整備や地域に不足する公園・広場等の整備、地域の歩行者ネットワークの形成等をまちづくりの視点から検討する。

▽地域単位の視点・他の事業主体等との連携の視点

- ・ 一定の地域において、複数の団地が存在する場合や、他の事業主体が管理する公営住宅や他の公的賃貸住宅が存する場合（県営住宅、市営住宅、UR賃貸住宅、公社住宅等が存する場合は、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）を検討する。
- ・ また、地域のニーズに応じた医療・福祉施設や生活支援施設等の導入に向けて、民間事業者等と調整し、事業の実施時期等を設定する。

④-2 事業費の試算及び事業実施時期の調整検討

概 要

- ・ 中長期的な期間（30年程度）のうちに想定される新規整備事業、改善事業、建替え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る。
- ・ 事業量及び事業費が時期的に偏在する等、試算結果に問題がある場合は、将来にわたる事業実施が可能となるよう事業実施時期を調整して、改めて試算し問題がないか確認を行う。
- ・ これらの検討により、新規整備事業、改善事業、建替え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。

検討内容

■事業費の試算

- ・ 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、中長期的な期間（30年程度）内の全ての新規整備事業、改善事業、建替え事業、用途廃止事業にかかる費用を試算する。必ずしも実施時期や事業費を精緻に設定する必要はなく、次のように仮定をにおいて試算することが考えられる。

▽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、建築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。
- ・ 建築年代に応じた改善事業費を設定し、その額を積算する。

例）昭和40年代に建築した住棟の改善事業費は、一律〇〇万円／棟と設定する。

▽建替え事業

- ・ 「優先的な建替え」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。
- ・ 「建替え」と仮設定した住棟については、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。
- ・ 将来的な予算確保が可能であるか、年度別の事業量が人員体制等の面で実状と乖離していないか等を検討し、最終的に事業実施時期や年度別事業費を決定する。

④-3 長期的な管理の見通しの作成【30年程度】

概要

- ④-2 で決定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年程度の長期的な管理の見通しを作成する。

検討内容

- 概ね30年程度の長期的な管理の見通しは、全団地・住棟を対象として作成する。
- 記載する内容は、各団地・住棟の供用期間、事業（新規整備、改善、建替え、用途廃止）の実施時期、及び④-2で概算した事業費等とする。
- 長期的な管理の見通しは、今後の社会情勢の変化や事業進捗を踏まえた見直しや具体化があることを前提としたものであり、公営住宅等長寿命化計画を検討する上で基礎資料とするものである。

④-4 計画期間における事業手法の決定

概要

- 長期的な管理の見通しに基づき、計画期間（10年以上）内に実施を予定する事業（新規整備、改善、建替え、用途廃止）を決定する。
- 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。

検討内容

- 概ね30年程度の長期的な管理の見通しのうち当初10年程度の間改善を実施する住棟においては、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。例えば、改善項目が多岐にわたるため一括して改善を行った方が効率的であると判断される場合には全面的改善を選択する。個別改善については、個別改善事業のうち、どの改善メニュー（安全性確保型、長寿命化型、福祉対応型、居住性向上型）に該当するかを判断する。改善事業の実施方針については、後述する（4-5 改善事業の実施方針）ので参照されたい。
- 決定した事業（新規整備、改善（個別改善、全面的改善）、建替え、用途廃止）、及び維持管理、計画修繕（後述する4-4 計画修繕の実施方針）について、公営住宅等ストックの事業手法別戸数表として整理する。
- 新規整備、建替え、長寿命化型改善又は全面的改善については、後述するライフサイクルコスト（LCC）の算出（4-8 ライフサイクルコストとその縮減効果）結果を記載する。

(4) 事業手法の選定結果

事業手法の選定結果は次の通りである。

No.	団地名	基礎データ						3次判定結果 【令和13年時点 (本計画期間)】	3次判定結果 【令和22年時点】	備考
		構造	階数	棟数	戸数	建築年				
						和暦	西暦			
1	亀沢(簡)	準平	1	4	8	S40	1965	当面は維持管理	優先的な建替え	公営
		準平	1	4	8	S40	1965	当面は維持管理	優先的な建替え	公営
2	北亀沢	耐火	3	1	6	H3	1991	維持管理	改善	公営
3	亀沢	耐火	3	1	6	H3	1991	維持管理	改善	公営
		耐火	3	1	18	H4	1992	維持管理	改善	公営
		耐火	3	1	12	H5	1993	維持管理	改善	公営
		耐火	3	1	12	H6	1994	維持管理	改善	公営
4	若葉	木造	1	4	4	S62	1987	改善	維持管理	公営
		木造	1	2	2	S63	1988	改善	維持管理	公営
		木造	1	1	1	S63	1988	改善	維持管理	公営
		木造	1	2	2	H1	1989	改善	維持管理	公営
		木造	1	2	2	H1	1989	改善	維持管理	公営
5	岩戸	耐火	3	2	12	S63	1988	維持管理	改善	公営
6	権現	耐火	3	2	12	H1	1989	維持管理	改善	公営
		耐火	3	3	18	H2	1990	維持管理	改善	公営
7	渦山	木造	2	1	6	H29	2017	維持管理	維持管理	公営
		木造	2	1	4	H29	2017	維持管理	維持管理	公営
		木造	2	1	4	R1	2019	維持管理	維持管理	公営
		木造	2	1	6	H30	2018	維持管理	維持管理	公営
		木造	2	1	4	H30	2018	維持管理	維持管理	公営
8	金山	準二	2	1	4	S54	1979	優先的な用途廃止		公営
		準二	2	1	4	S54	1979	優先的な用途廃止		公営
9	桜山	耐火	3	1	12	S57	1982	維持管理	改善	公営
		耐火	3	1	12	S58	1983	維持管理	改善	公営
		耐火	3	1	6	S62	1987	維持管理	改善	公営
		耐火	3	1	6	S62	1987	維持管理	改善	公営
10	木場	準平	1	2	8	S42	1967	当面は維持管理	優先的な用途廃止	公営
		準平	1	3	12	S42	1967	当面は維持管理	優先的な用途廃止	公営
11	俵積田	耐火	2	2	8	H25	2013	維持管理	改善	公営
12	西之原	準二	2	1	5	S56	1981	維持管理	改善	公営
		準二	2	1	5	S56	1981	維持管理	改善	公営
		耐火	3	1	12	S61	1986	改善	改善	公営
13	谷原	準平	1	2	4	S41	1966	優先的な建替え	維持管理	公営
		準平	1	8	16	S41	1966	優先的な建替え	維持管理	公営
14	火之神	準二	2	1	6	S43	1968	用途廃止		公営
		準二	2	1	7	S43	1968	用途廃止		公営
		準二	2	1	5	S44	1969	用途廃止		公営
		準二	2	2	10	S44	1969	用途廃止		公営
		準二	2	1	7	S52	1977	当面は維持管理	用途廃止	公営
		準二	2	1	5	S53	1978	当面は維持管理	用途廃止	公営
		準二	2	2	10	S53	1978	当面は維持管理	用途廃止	公営
		準二	2	3	11	S53	1978	改善	維持管理	公営
15	小山平	準二	2	1	5	S55	1980	優先的な改善	維持管理	公営
		準二	2	1	5	S55	1980	優先的な改善	維持管理	公営
16	第2金山	耐火	3	1	18	S59	1984	維持管理	改善	公営
		耐火	3	1	18	S60	1985	維持管理	改善	公営
17	遠見番	木造	1	2	2	H5	1993	改善	維持管理	特公賃
		木造	1	2	2	H6	1994	改善	維持管理	特公賃
		木造	1	2	2	H7	1995	改善	維持管理	特公賃
18	若葉(特)	耐火	1	2	2	H8	1996	改善	維持管理	特公賃
19	グリーンライフ金山	木造	1	2	2	H9	1997	改善	維持管理	特公賃

・事業手法別戸数表【全体】

	R3年現在	計画期間		計画期間 合計
		1～5年目	6～10年目	
公営住宅等管理戸数	378	378	342	378
・維持管理予定戸数	-	253	321	232
・改善事業予定戸数	-	69	21	90
・建替事業予定戸数	-	20	0	20
・用途廃止予定戸数	-	36	0	36
用途廃止後の管理戸数	-	342	342	342

・事業手法別戸数表【公営住宅】

	R3年現在	計画期間		計画期間 合計
		1～5年目	6～10年目	
公営住宅等管理戸数	368	368	332	368
・維持管理予定戸数	-	243	321	232
・改善事業予定戸数	-	69	11	80
・建替事業予定戸数	-	20	0	20
・用途廃止予定戸数	-	36	0	36
用途廃止後の管理戸数	-	332	332	332

・事業手法別戸数表【特定公共賃貸住宅】

	R3年現在	計画期間		計画期間 合計
		1～5年目	6～10年目	
公営住宅等管理戸数	10	10	10	10
・維持管理予定戸数	-	10	0	0
・改善事業予定戸数	-	0	10	10
・建替事業予定戸数	-	0	0	0
・用途廃止予定戸数	-	0	0	0
用途廃止後の管理戸数	-	10	10	10

注1) 計画期間内の事業予定のみ記載。

注2) 特定公共賃貸住宅等について、公営住宅とは別に作成することも可能。

注3) 5年単位での記載を基本とする（概ね5年ごとの見直しを行うため。）

(5) 事業スケジュール

事業判定結果に基づき、各団地・棟におけるこれまでの改善履歴および現地調査結果をふまえ、事業スケジュールを次の通り予定する。

凡例	
	耐用年限1/2未満
	耐用年限1/2以上～耐用年限未満
	耐用年限経過
→	改善後20年経過
→	建築後20年経過

種類	No.	団地名	基礎データ		3次判定結果	改善履歴																	計画期間 (R4～R13)										計画期間以降																												
			構造	階数		棟数	戸数	建築年	【本計画期間】																																																				
			2012年	2013年		2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年																													
公営	1	亀沢 (筒)	準平	1	4	8	S40	当面は維持管理																																																					
			準平	1	4	8	S40	当面は維持管理																																																					
	2	北亀沢	耐火	3	1	6	H3	維持管理																	3点給湯										外壁・屋根										内部改修																
	3	亀沢	耐火	3	1	6	H3	維持管理																	3点給湯										外壁・屋根										内部改修																
			耐火	3	1	18	H4	維持管理																	3点給湯										外壁・屋根										内部改修																
			耐火	3	1	12	H5	維持管理																	外壁・屋根																				内部改修																
			耐火	3	1	12	H6	維持管理																	外壁・屋根																				内部改修																
	4	若葉	木造	1	4	4	S62	改善																																																					
			木造	1	2	2	S63	改善																																																					
			木造	1	1	1	S63	改善																																																					
			木造	1	2	2	H1	改善																																																					
			木造	1	2	2	H1	改善																																																					
	5	岩戸	耐火	3	2	12	S63	維持管理																	3点給湯										外壁・屋根										内部改修																
	6	権現	耐火	3	2	12	H1	維持管理																	3点給湯										外壁・屋根										内部改修																
			耐火	3	3	18	H2	維持管理																	3点給湯										外壁・屋根										内部改修																
	7	潟山	木造	2	1	6	H29	維持管理																	建設																																				
			木造	2	1	4	H29	維持管理																											建設																										
			木造	2	1	4	R1	維持管理																											建設																										
			木造	2	1	6	H30	維持管理																	建設																																				
			木造	2	1	4	H30	維持管理																	建設																																				
	8	金山	準二	2	1	4	S54	優先的な用途廃止																	用途廃止																																				
			準二	2	1	4	S54	優先的な用途廃止																	用途廃止																																				
	9	桜山	耐火	3	1	12	S57	維持管理																	3点給湯										外壁・屋根										内部改修																
			耐火	3	1	12	S58	維持管理																	外壁・屋根										3点給湯										内部改修																
			耐火	3	1	6	S62	維持管理																	3点給湯										外壁・屋根										内部改修																
			耐火	3	1	6	S62	維持管理																	3点給湯										外壁・屋根										内部改修																
	10	木場	準平	1	2	8	S42	当面は維持管理																	外壁・屋根																																				
			準平	1	3	12	S42	当面は維持管理																	外壁・屋根										用途廃止																										
	11	依積田	耐火	2	2	8	H25	維持管理																	建設										外壁・屋根																										
	12	西之原	準二	2	1	5	S56	維持管理																	外壁・屋根										3点給湯										内部改修																
			準二	2	1	5	S56	維持管理																	外壁・屋根										3点給湯										内部改修																
			耐火	3	1	12	S61	改善																	外壁・屋根										3点給湯										高架水槽 (直轄式)										内部改修						

3. 点検の実施方針

(1) 点検の実施方針

点検の充実は、建物の老朽化や劣化による事故等を未然に防ぐとともに、修繕等の工事の効率的な実施にもつなげることができる。点検の実施方針を次のとおり設定する。

① 定期点検

- ・ 建築基準法に基づく法定点検に準じた点検を実施する。

② 日常点検

- ・ 年に一回程度、「公営住宅等日常点検マニュアル（平成 28 年8月 国土交通省住宅局住宅総合整備課）」に基づいて、有資格者以外による実施も可能な簡便なものとして日常点検を実施する。
- ・ 定期点検と合わせた実施や計画修繕前の実施等、効率的に行う。
- ・ 住棟以外（遊具、自転車置場等）のものについても点検し、状況を把握する。

③ その他

- ・ 入居者が専用的に使用する共用部分や住宅内の設備等、定期点検や日常点検では把握することが困難な部位については、入居者の退去時に確実な点検を実施する。
- ・ 点検の記録はデータベース化し、修繕・維持管理の効率的な実施に向け、有効なメンテナンスサイクルの構築を図る。

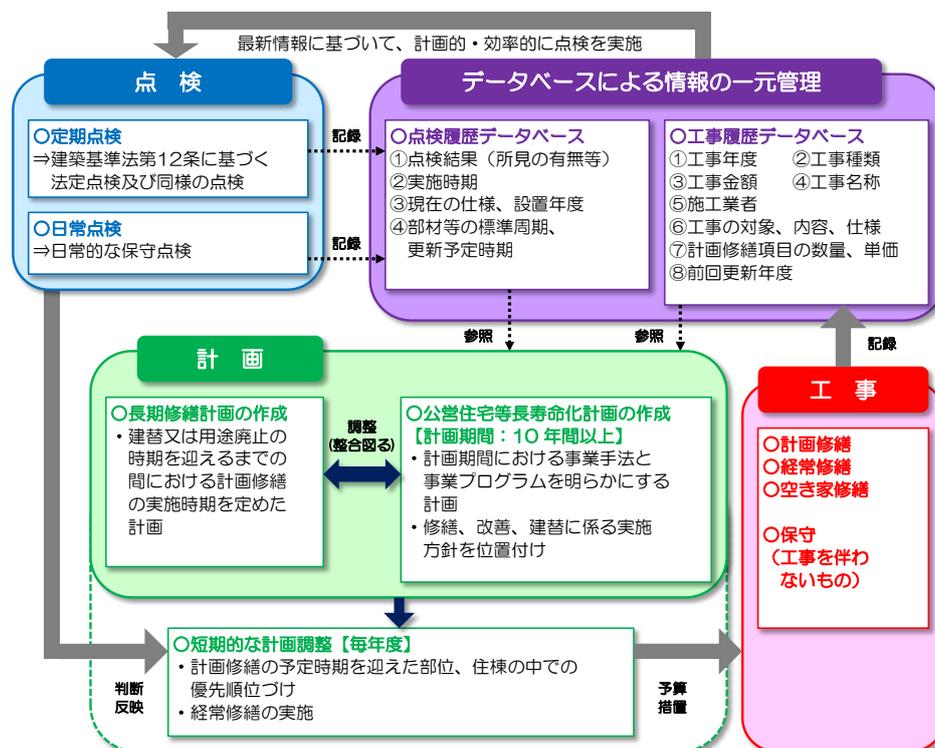


図 メンテナンスサイクル (イメージ図)

(2) 日常点検項目一覧

日常点検の点検項目として、「公営住宅等日常点検マニュアル（平成 28 年 8 月 国土交通省住宅局住宅総合整備課）」における耐火・準耐火構造の調査項目を整理する。

■建築物

1. 敷地及び地盤

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

2. 建築物の外部

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

3. 屋上及び屋根

点検部位	点検項目	法定点検対象
ア) 屋上面、 屋上回り	■屋上面の劣化及び損傷の状況 ■雨樋の劣化及び損傷の状況	
イ) 屋根	■屋根の劣化及び損傷の状況	

4. 避難施設等

点検部位	点検項目	法定点検対象
ア) 廊下 (共用廊下)	■物品の放置の状況	
	■手すりの劣化及び損傷の状況	
	■床の劣化及び損傷の状況	
	■壁・柱・梁の劣化及び損傷の状況	
	■天井・軒裏の劣化及び損傷の状況	
イ) 出入口	■物品の放置の状況	
ウ) バルコニー	■手すり等の劣化及び損傷の状況	
	■物品の放置の状況	
	■隔て板、物干し金物等の劣化及び損傷の状況	
	■床・壁・柱・梁・天井の劣化及び損傷の状況	
エ) 階段	■物品の放置の状況	
	■階段各部の劣化及び損傷の状況	

■ 建築設備

1. 給水設備及び排水設備

点検部位	点検項目	法定点検対象
ア) 飲料用配管及び排水配管 (隠蔽部分及び埋設部分を除く)	■配管の腐食及び漏水の状況	
イ) 給水タンク等、給水ポンプ	■給水タンク等の腐食及び漏水の状況	西之原団地3号棟
ウ) 排水設備 (隠蔽部分及び埋設部分を除く)	■屋内雑排水管、污水管、雨水管の腐食及び漏水の状況	

4. 計画修繕の実施方針

点検結果及びデータベースの内容を踏まえ、適切な時期に予防保全的な観点から計画的に修繕していくため、次のように実施方針を設定する。

①計画修繕の内容と実施時期

- ・計画修繕は、「部位別修繕周期一覧【参考】」を参考に内容と実施時期を検討し、必要性の高いものから順に実施するよう調整を行う。

②工事の効率化・コストの軽減

- ・工事の効率化・コスト削減を図るため、工事時期の近い修繕項目や建設年代の近い住棟の工事実施時期の調整及び、改善事業への集約等の計画を行う。

③優先順位や実情を踏まえた修繕の実施

- ・点検の結果、他の住棟と比較して劣化が進行していない住棟については、修繕時期を延期するなど、実情を十分に踏まえた計画とする。

④修繕内容のデータベース管理

- ・修繕した内容は点検記録とともにデータベース化し、将来の修繕や改善等の実施に向けて有効に活用できるよう適切に管理する。

■ 部位別修繕周期一覧【参考】

推定修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	想定する修繕工事の仕様	参照文献	修繕の目的				
						安全性の確保	供給処理機能の維持	劣化の軽減	利便性の確保	美観の維持
1. 屋根防水										
①屋上防水 (保護防水)	屋上、塔屋、ルーフバルコニー	補修	12年	伸縮目地の打替、保護コンクリート部分補修	③			○		
		修繕	24年	下地調整の上、露出防水(かぶせ方式)	③			○		
②屋上防水 (露出防水)	屋上、塔屋	修繕	12年	塗膜防水の上、保護塗装(かぶせ方式)	③			○		
		撤去・新設	24年	既存防水層全面撤去の上、下地調整、露出アスファルト防水等	③			○		
③傾斜屋根	屋根	補修	12年	下地調整の上、保護塗装	③			○		
		撤去・葺替	24年	既存屋根材を全面撤去の上、下地補修、葺替	③			○		
④庇・笠木等防水	庇天端、笠木天端、バラベツ天端・アゴ、架台天端等	修繕	12年	高圧洗浄の下地調整、塗膜防水等	③			○		
2. 床防水										
①バルコニー床防水	バルコニーの床(側溝、幅木を含む)	修繕	18年	高圧洗浄の上、下地調整、塗膜防水等	②			○		
②開放廊下・階段等床防水	開放廊下・階段の床(側溝、幅木を含む)	修繕	18年	高圧洗浄の上、下地調整、塗膜防水等	②			○		
3. 外壁塗装等										
①コンクリート補修	外壁、屋根、床、手すり壁、軒天(上げ裏)、庇等(コンクリート、モルタル部分)	補修	18年	ひび割れ、浮き、欠損、鉄筋の発錆、モルタルの浮き等の補修	②	○		○		
②外壁塗装	外壁、手すり壁等	塗替	18年	高圧洗浄の上、下地処理、仕上塗材塗り等	②	○		○		○
③軒天塗装	開放廊下・階段、バルコニー等の軒天(上げ裏)部分	塗替	18年	高圧洗浄の上、下地処理、仕上塗材塗り等	②	○		○		○
④タイル張補修	外壁・手すり壁等	補修	18年	欠損、浮き、剥離、ひび割れの補修、洗浄	②	○		○		○
⑤シーリング	外壁目地、建具周り、スリーブ周り、部材接合部等	打替	18年	既存シーリング材を全面撤去の上、下地処理、打替	②	○		○		

推定修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	想定する修繕工事の仕様	参照文献	修繕の目的				
						安全性の確保	供給処理機能の維持	劣化の軽減	利便性の確保	美観の維持
4. 鉄部塗装等										
①鉄部塗装 (雨掛かり部分)	(鋼製)開放廊下・階段、バルコニーの手すり	塗替	6年	下地処理の上、塗装	-		○			
	(鋼製)屋上フェンス、設備機器、立て樋・支持金物、架台、避難ハッチ、マンホール蓋、隔て板枠、物干金物等	塗替	6年	下地処理の上、塗装	-		○			
	屋外鉄骨階段、自転車置場、遊具、フェンス	塗替	6年	下地処理の上、塗装	-		○			
②鉄部塗装 (非雨掛かり部分)	(鋼製)住戸玄関ドア	塗替	6年	下地処理の上、塗装	③		○			
	(鋼製)共用部分ドア、メーターボックス扉、手すり、照明器具、設備機器、配電盤類、屋内消火栓箱等	塗替	6年	下地処理の上、塗装	③		○			
③非鉄部塗装	(アルミ製・ステンレス製等)サッシ、面格子、ドア、手すり、避難ハッチ、換気口等	清掃	18年	洗浄の上、コーティング	-		○			
	(ボード、樹脂、木製等)隔て板・エアコンスリーブ・雨樋等	塗替	18年	下地処理の上、塗装	-		○			
5. 建具・金物等										
①建具関係	住戸玄関ドア、共用部分ドア、自動ドア	点検・調整	12年	動作点検、金物(丁番、ドアチェック等)の取替等	③	○				
		取替	36年	撤去又はかぶせ工法	③	○				
	窓サッシ、面格子、網戸、シャッター	点検・調整	12年	動作点検、金物(戸車、クレセント、ピート等)の取替等	③	○				
		取替	36年	撤去又はかぶせ工法	③	○				
②手すり	開放廊下・階段、バルコニーの手すり、防風スクリーン	取替	36年	全部撤去の上、アルミ製手すりに取替	③	○				
③屋外鉄骨階段	屋外鉄骨階段	補修	12年	点検、腐食部板金溶接補修、踏板交換等	③	○				
		取替	36年	全部撤去の上、取替	③	○				
④金物類 (集合郵便受等)	集合郵便受、掲示板、宅配ロッカー等	取替	24年	取替	③				○	
	笠木、架台、マンホール蓋、階段ノンスリップ、避難ハッチ、タラップ、排水金物、室名札、立樋・支持金物、隔て板、物干金物、スリーブキャップ等	取替	24年	取替	③	○				
	屋上フェンス等	取替	36年	全部撤去の上、アルミ製フェンスに取替	③	○				
⑤金物類 (メーターボックス扉等)	メーターボックスの扉、パイプスペースの扉等	取替	36年	撤去又はかぶせ工法	③				○	
6. 共用内部										
①共用内部	管理員室、集会室、内部廊下、内部階段等の壁、床、天井	張替・塗替	12年	床・壁・天井の塗替、張替等	③					○
	エントランスホール、エレベーターホールの壁、床、天井	張替・塗替	12年	床・壁・天井の塗替等	③					○
7. 給水設備										
①給水管	共用給水立て管 専用給水枝管	取替	20年	硬質塩化ビニル管垂鉛メッキ鋼管	① ⑤		○			
		取替	35年	硬質塩化ビニルライニング鋼管 (コア継手)	①		○			
		取替	40年	ステンレス鋼管	⑥		○			
②貯水槽	水道メーター 受水槽、高置水槽	取替	8年	支給品	-		○			
		取替	25年	FRP製	③		○			
③給水ポンプ	揚水ポンプ、加圧給水ポンプ、直結増圧ポンプ	補修	8年	オーバーホール	③		○			
		取替	15年		③		○			
8. 排水設備										
①雑排水管 (屋内)	共用雑排水立て管 専用雑排水枝管	取替	20年	配管用炭素鋼鋼管	①		○			
		取替	30年	タールエポキシ塗装鋼管 排水用硬質塩化ビニルライニング鋼管 排水用硬質塩化ビニル管 耐火2層管	① ④ ⑤		○			
②汚水管 (屋内)	共用汚水立て管 専用汚水枝管	取替	30年	配管用炭素鋼鋼管 タールエポキシ塗装鋼管 排水用硬質塩化ビニルライニング鋼管 排水用硬質塩化ビニル管 耐火2層管	① ④ ⑤		○			
③排水管 (屋外)	屋外排水管	取替	50年	鑄鉄管	①		○			
		取替	25年	排水用硬質塩化ビニル管	①		○			
④雨水樋	立て樋	取替	30年	ヒューム管	④		○			
		取替	30年	硬質塩化ビニル管	③		○			
⑤排水ポンプ	排水ポンプ	補修	8年	オーバーホール	③		○			
		取替	15年		③		○			

推定修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	想定する修繕工事の仕様	参照文献	修繕の目的				
						安全性の確保	供給処理機能の維持	劣化の軽減	利便性の確保	美観の維持
9. ガス設備										
①ガス管 (屋内)	ガス管	取替	30年	配管用炭素鋼鋼管	⑥	○				
	ガスメーター	取替	10年		—	○				
②ガス管 (屋外)		取替	20年	配管用炭素鋼鋼管	①	○				
		取替	50年	被覆鋼管 ポリエチレン管	①	○				
10. 空調換気設備										
①空調設備	管理室、集会室等のエアコン	取替	15年		③				○	
②換気設備	管理員室、集会室、機械室、電気室換気扇、ダクト類、換気口、換気ガラリ	取替	15年		③	○				
11. 電灯設備										
①電灯設備	共用廊下・エントランスホール等の照明器具、配線器具、非常照明、避難口・通路誘導灯、外灯等	取替	15年		③	○	○			
	非常用照明器具内蔵蓄電池	取替	4年～6年		—	○	○			
②配電盤類	配電盤・プルボックス等	取替	30年		③	○				
③幹線設備	引込開閉器、幹線(電灯、動力)等	取替	30年		③	○				
④避雷針設備	避雷突針・ポール・支持金物・導線・接地極等	取替	40年		③	○				
⑤自家発電設備	発電設備	取替	30年		③	○				
12. 情報・通信設備										
①情報・通信設備	電話配電盤(MDF)、中間端子盤(IDF)等	取替	30年		③				○	
②テレビ共聴設備	アンテナ、増幅器、分配機等 ※同軸ケーブルを除く	取替	15年		③				○	
③光ケーブル配線設備	住棟内ネットワーク	取替	15年		③				○	
④インターホン設備	インターホン設備、オートロック設備、住宅情報盤、防犯設備、配線等	取替	15年		③				○	
13. 消防用設備										
①屋内消火栓設備	消火栓ポンプ、消火管、ホース類、屋内消火栓箱等	取替	25年		③	○				
②自動火災報知設備	感知器、発信器、表示灯、音響装置、中継器、受信機等	取替	20年		③	○				
③連結送水管設備	送水口、放水口、消火管、消火隊専用栓箱等	取替	25年		③	○				
14. 昇降機設備										
①昇降機	カゴ内装、扉、三方枠等	補修	15年		③				○	
	全構成機器	取替	30年		③				○	
15. 立体駐車場設備										
①自走式駐車場	プレハブ造(鉄骨増+ALC)	補修	10年	鉄部塗装、車止め等の取替	③				○	
		建替	30年	全部撤去の上、建替	③				○	
②機械式駐車場	2段方式、多段方式(昇降式、横行昇降式、ピット式)、垂直循環方式等	補修	5年	鉄部塗装、部品交換	③				○	
		建替	20年	撤去、新設	③				○	
16. 外構・附属施設										
①外構	平面駐車場、車路・歩道等の舗装、側溝、排水溝	補修	20年		①			○	○	
	囲障(塀、フェンス等)、サイン(案内板)、遊具、ベンチ等	取替	20年		①	○			○	
	埋設排水管、排水樹等 ※埋設給水管を除く	取替	20年		①		○			
②附属施設	自転車置場、ゴミ集積所 植栽	取替 整備	20年 20年		① ①				○ ○	
17. 仮設工事										
①共通仮設		仮設	18年	仮設事務所、資材置き場等	—					
②直接仮設		仮設	18年	枠組足場、養生シート等	—					
18. 専用部分										
①住設機器	浴室ユニット	取替	25年		①				○	
	分電盤	取替	15年		①	○				
②設備機器	給湯・暖房器、バランス釜	取替	15年		①				○	
	換気扇	取替	20年		①				○	

※参照文献凡例

- ①公営住宅ストック総合活用計画(公共賃貸住宅ストック総合活用計画)の策定指針(案)
- ②UR賃貸住宅の長寿命化に関する計画(UR/2014年4月)
- ③長期修繕計画標準様式、長期修繕計画作成ガイドライン・同コメント(国土交通省住宅局/2008年6月)
- ④建築編マンションの維持修繕技術(平成19年度版)((社)高層住宅管理業協会/2007年10月)
- ⑤平成17年版建築物のライフサイクルコスト国土交通省大臣官房官庁営繕部監修(建築保全センター/2005年9月)
- ⑥長期修繕計画指導・コンサル制度長期修繕計画作成の手引き((社)高層住宅管理業協会マンション保全センター/2010年7月)

5. 改善事業の実施方針

改善事業は、住棟の状況に応じ必要性・効果を考慮して実施する。改善事業類型毎の実施方針を示す。

【安全性確保型】

【実施方針】

- 特に耐震性に課題がある住棟はないと考えられるものの、今後必要性が生じた場合、耐震改修等の必要性を確認して躯体安全性を確保するほか、非常時に円滑に避難できるよう避難設備や経路の維持、充実を図る。

【実施・検討内容】

- 耐震診断、耐震補強（必要に応じ） 等

【長寿命化型】

【実施方針】

- 長期的な活用を図るべき住棟に対して、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。

【実施・検討内容】

- 外壁の耐久性向上、屋上等の防水性向上、シーリング改修工事、鉄部等塗装工事、給排水設備改修工事（共用部） 等

【福祉対応型】

【実施方針】

- 今後建替え時等や可能な場所においては高齢者等が安心・安全に居住できるよう、住戸・共用部・屋外のバリアフリー化を進める。また、高齢者等への対応として中層階から低層階への住み替え誘導を検討する。
- 建替え時にはEVの効果的な設置を検討する。

【実施・検討内容】

- 住戸内部・共用部の手すり設置及び段差解消、EV 設置工事 等

【居住性向上型】

【実施方針】

- 今後も公営住宅等として活用を図るものについて、住戸・住棟設備の機能向上等を行い、居住性の向上を図る。

【実施・検討内容】

- 浴室設置・改修工事、給湯器の設置・更新、電気容量のアップ、畳更新
流し台更新、合併浄化槽設置 等

6. 建替事業の実施方針

建替事業の実施方針を以下に示す。

①誰もが住みやすい住環境の整備

- ・住戸内の必要箇所における手すりの設置、床面の段差解消、共用部分のスロープ設置等により、住戸内及び共用部、敷地のバリアフリー化を推進し、高齢者や障がい者を含めた誰もが住みやすい住宅の整備を図る。
- ・高齢者世帯とファミリー世帯など多様な世代が住まい、交流でき、安心して暮らすことができる公営住宅整備を検討する。

②入居者との合意形成

- ・入居者の移転や工事の実施に伴う騒音や振動等の発生、住宅内への立ち入り等、入居者の生活に大きな影響を与える可能性があることについて事前に理解と協力を得るよう努める。
- ・建替えに伴い居住性や利便性が向上する一方で、家賃の上昇により、入居者の金銭的負担が大きくなることは避けられないことから、入居者との十分な合意形成を図る。

③まちづくりの視点

- ・建替事業の実施とあわせて、周辺地域の市民が利用できるような公共空間の創出や医療・福祉施設、生活支援施設等の導入など地域のまちづくりの観点も取り入れながら検討する。

【様式2】新規整備事業及び建替事業の実施予定一覧

事業主体名： 枕崎市

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	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			
谷原	101 102	2	準平	S41	-	R3	R4~R7	8,710	令和5年に2棟8戸 令和7年に2棟12 戸 建替え予定
谷原	103 105	2	準平	S41	-	R3			
谷原	201 202	2	準平	S41	-	R3			
谷原	203 205	2	準平	S41	-	R3			
谷原	206 207	2	準平	S41	-	R3			
谷原	208 209	2	準平	S41	-	R3			
谷原	210 211	2	準平	S41	-	R3			
谷原	212 213	2	準平	S41	-	R3			
谷原	215 216	2	準平	S41	-	R3			
谷原	217 218	2	準平	S41	-	R3			

注) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。

【様式3】共同施設に係る事業の実施予定一覧（集会所・遊具等）

事業主体名： 枕崎市

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

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	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12		R13		
			該当無し														

注) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。

8. ライフサイクルコストとその縮減効果

公営住宅等長寿命化計画策定指針（平成 28 年 8 月改訂）に基づき、新規整備事業及び建替事業を実施する住棟についてはライフサイクルコストを算出し、長寿命化型改善事業又は全面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の縮減効果を算出する。

(1) ライフサイクルコストの算出の基本的な考え方

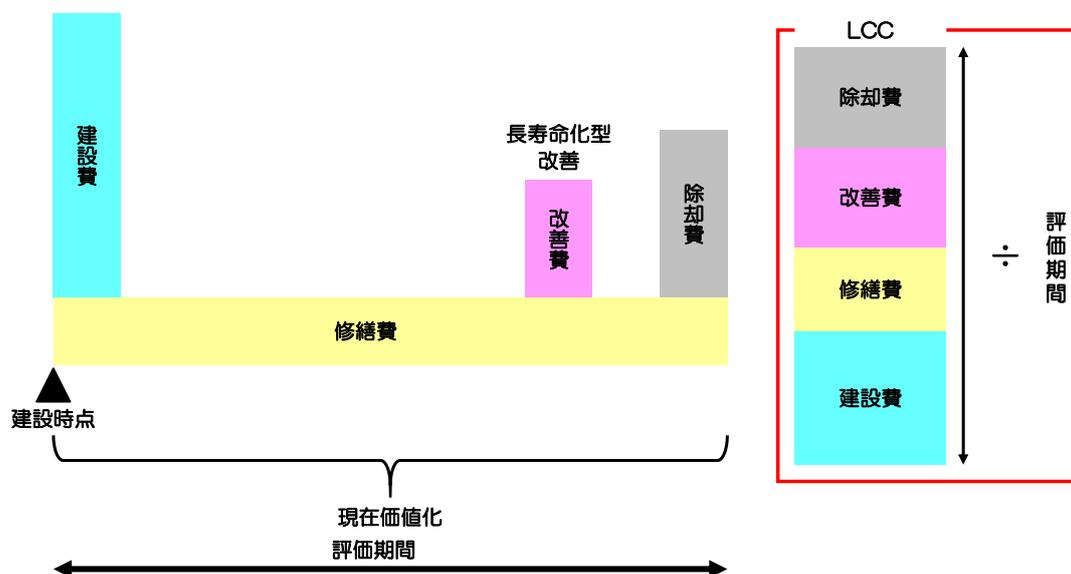
新規整備事業及び建替事業のライフサイクルコストは「建設」、「改善」、「修繕」、「除却」に要するコストを考慮して算出する。

$$LCC = (\text{建設費} + \text{改善費} + \text{修繕費} + \text{除却費}) / \text{評価期間} \quad [\text{単位 千円/棟・年}]$$

- 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工事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。
- 評価期間：建設から除却までの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。

■ ライフサイクルコストの算出のイメージ



(2) ライフサイクルコストの縮減効果の算出の基本的な考え方

長寿命化型改善事業及び全面改善事業によるライフサイクルコストの縮減効果は、改善事業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、住棟単位で年当りのコスト比較を行う。

① 1棟のLCC縮減効果 = ②LCC（計画前） - ③LCC（計画後）

②LCC（計画前） = （建設費 + 修繕費 + 除却費） / 評価期間（改善非実施）

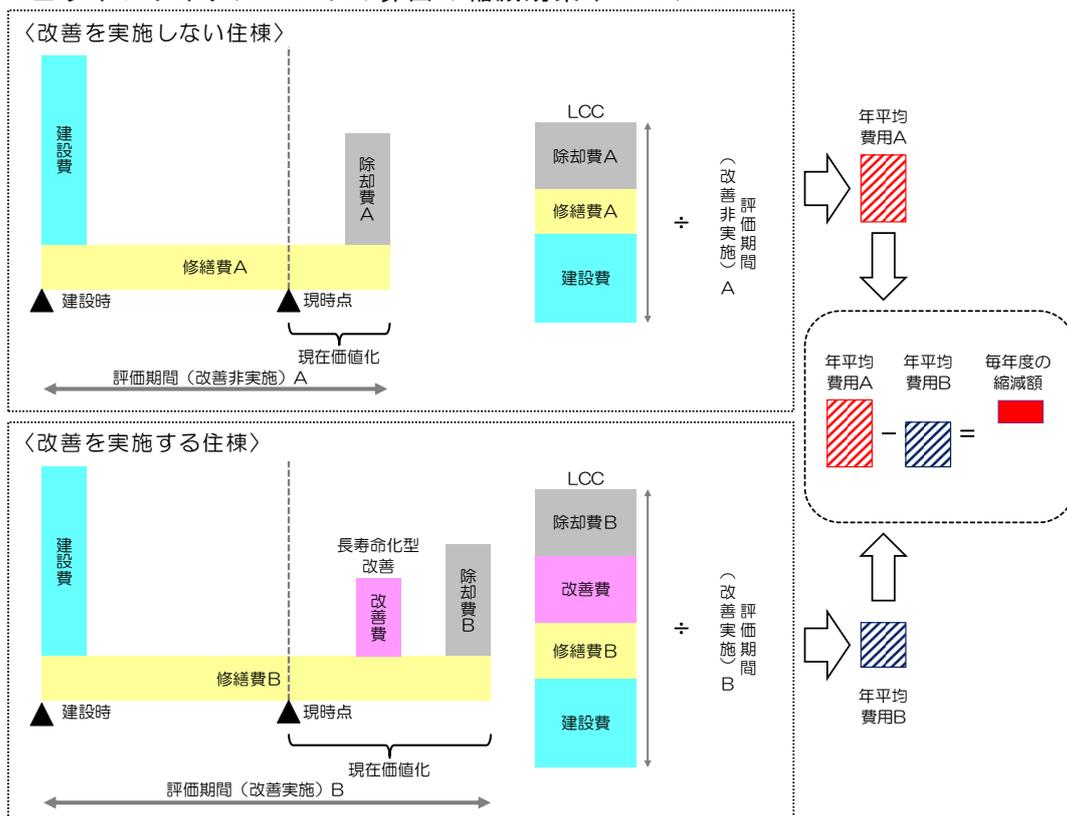
③LCC（計画後） = （建設費 + 改善費 + 修繕費 + 除却費） / 評価期間（改善実施）

〔単位 千円/棟・年〕

- 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。
- 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、評価期間末までに実施した修繕工事費。
- 除却費：評価期間末に実施する除却工事費。
- 評価期間：改善を実施しない場合と改善を実施する場合の建設から除却までの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。

■ ライフサイクルコストの算出の縮減効果イメージ



(3) ライフサイクルコストの算出結果

ライフサイクルコストとその縮減効果の算出結果は下記の通りとなる。

■ 建替事業を実施する住棟のライフサイクルコスト

(単位:千円)

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	ライフサイクルコスト		備考
					(戸あたり)	(棟あたり)	
谷原	101~218	20	準平	S41	436	8,710	令和5年に8戸 令和7年に12戸 建替え予定

■ 長寿命化型改善事業を実施する住棟のライフサイクルコストの縮減効果

(単位:千円)

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	LCC縮減効果 [年平均縮減額]		備考
					(戸あたり)	(棟あたり)	
火之神	102	3	準二	S53	16	48	
	103	3	準二	S53	16	48	
	303	5	準二	S53	16	79	
小山平	101~105	5	準二	S55	16	82	
	201~205	5	準二	S55	16	82	
若葉	101	1	木造	S62	34	34	
	102	1	木造	S62	34	34	
	103	1	木造	S62	34	34	
	104	1	木造	S62	34	34	
	105	1	木造	S63	38	38	
	106	1	木造	S63	38	38	
	107	1	木造	S63	38	38	
	201	1	木造	H1	36	36	
	202	1	木造	H1	36	36	
	203	1	木造	H1	36	36	
遠見番	101	1	木造	H5	58	58	特公賃
	102	1	木造	H5	58	58	特公賃
	201	1	木造	H6	48	48	特公賃
	202	1	木造	H6	48	48	特公賃
	301	1	木造	H7	51	51	特公賃
	302	1	木造	H7	51	51	特公賃
若葉(特)	101	1	耐火	H8	83	83	特公賃
	102	1	耐火	H8	83	83	特公賃
グリーンライフ 金山	1	1	木造	H9	60	60	特公賃
	2	1	木造	H9	60	60	特公賃
					平均	合計	
					41	1,333	