

赤穂市営住宅長寿命化計画

赤 穂 市

平成 25 年 3 月

(令和 5 年 3 月改定)

目 次

1 市営住宅等長寿命化計画の背景及び目的	1
1-1 計画策定の背景と目的	1
1-2 計画の位置づけ	1
1-3 計画の対象	2
1-4 計画の期間	2
2 赤穂市の人口・住宅等の概要	3
2-1 人口・世帯数の推移	3
2-2 住宅の状況	6
3 市営住宅等のストックの状況	9
3-1 市営住宅の供給状況	9
3-2 市営住宅ストックの現況	11
3-3 入居者の状況	28
3-4 市営住宅空家募集の状況	33
3-5 市内の他の公共賃貸住宅の状況	34
3-6 住宅ストックに関する課題	34
4 長寿命化に関する基本方針	36
4-1 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	36
4-2 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	36
5 市営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定	37
5-1 計画の対象	37
5-2 公営住宅等ストックの事業手法	37
5-3 将来のストック量の推計	39
5-4 事業手法の判定	44
6 点検の実施方針	59
7 計画修繕の実施方針	62
8 改善事業の実施方針	63
9 建替事業の実施方針	63
10 長寿命化のための事業実施予定	63
11 ライフサイクルコスト（LCC）とその縮減効果の算出	68
12 計画の実現に向けて	74

1 市営住宅等長寿命化計画の背景及び目的

1-1 計画策定の背景と目的

平成 18 年、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。

住生活基本法の基本理念に則り、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、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求められている。

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。

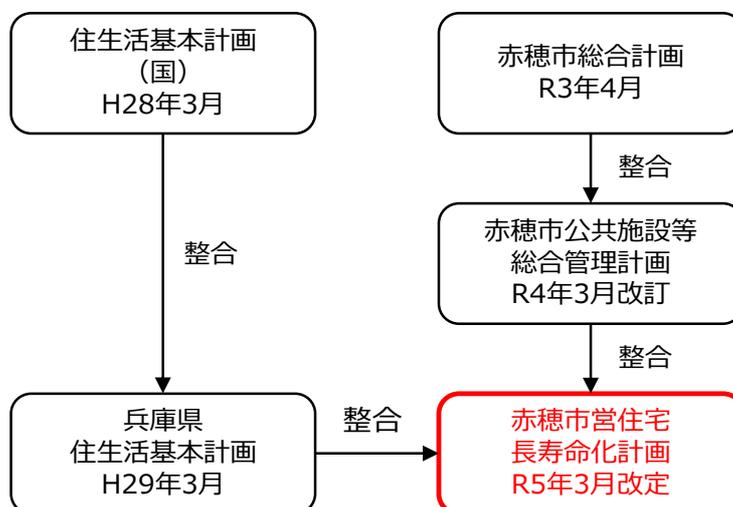
これらを踏まえ、本市においては「赤穂市営住宅長寿命化計画」を平成 25 年 3 月に策定し、中長期的な展望に基づいた市営住宅事業を展開してきたところである。

この計画期間が令和 4 年度に終了することに加え、「公営住宅等長寿命化計画策定指針」が平成 28 年 8 月に改定されたことを受け、この指針に基づき、団地別、住棟別に予防保全的及び長期的な維持管理計画を定めることにより、公営住宅等の維持管理事業及び機能の更新・改善事業の効率化、平準化並びにライフサイクルコストの縮減を図るとともに、供給方法やその具体的な実施方針等について策定するものである。

1-2 計画の位置づけ

本計画は、本市の最上位計画である「赤穂市総合計画」との整合を図るとともに、公共施設等のマネジメントに関する上位計画である「赤穂市公共施設等総合管理計画」の市営住宅に関する個別施設計画として策定するものである。

図表 1-1 計画の位置づけ



1-3 計画の対象

本計画に位置づける公営住宅等は次のとおりである。

図表 1-2 計画の対象住宅等

(R4年4月時点)

団地名	構造	階数	建て方	棟番号 (または住戸 番号)	棟数	戸数	住戸 タイプ	建設 年度※	経過 年数	耐用 年数	令和4年4月時点の経過状況		
											耐用年数 経過	耐用年数 1/2経過	耐用年数 1/2未満
湯の内 (木造は2戸1棟が空家になり次第随時解体)					45	133					133戸		
	木造	平屋建	2戸1棟	1-10	5	10	2K	S42	55	30	10戸		
	木造	平屋建	2戸1棟	22-25 28-45 48-51	13	26		S43	54	30	26戸		
	木造	平屋建	2戸1棟	52-55 58-65 68-73 80-85	12	24		S44	53	30	24戸		
	簡易耐火	平屋建	長屋	86-97	3	12	2DK	S46	51	30	12戸		
	簡易耐火	平屋建	長屋	98-117	4	20		S47	50	30	20戸		
	簡易耐火	平屋建	長屋	118-141	4	24		S48	49	30	24戸		
	簡易耐火	平屋建	長屋	142-149 151-159	4	17		S49	48	30	17戸		
浜市					1	4					4戸		
	簡易耐火	平屋建	長屋	1-4	1	4	3DK	S51	46	30	4戸		
有年橋原					4	15					15戸		
	簡易耐火	平屋建	長屋	1-4	1	4	3DK	S51	46	30	4戸		
	簡易耐火	平屋建	長屋	5-8	1	4		S52	45	30	4戸		
	簡易耐火	平屋建	長屋	9-12	1	4		S53	44	30	4戸		
	簡易耐火	平屋建	長屋	13-15	1	3		S56	41	30	3戸		
塩屋西					2	32						32戸	
	中層耐火	4階建	階段室型	1号棟	1	16	3DK	S55	42	70	16戸		
	中層耐火	4階建	階段室型	2号棟	1	16		S55	42	70	16戸		
塩屋					10	207					125戸	82戸	
	中層耐火	3-4階建	階段室型	A棟	1	21	2DK 3DK 4DK	S61	36	70	21戸		
	中層耐火	3-4階建	階段室型	B棟	1	21		S61	36	70	21戸		
	中層耐火	3-4階建	階段室型	C棟	1	19		S62	35	70	19戸		
	中層耐火	3-4階建	階段室型	D棟	1	23		S62	35	70	23戸		
	中層耐火	3-4階建	階段室型	E棟	1	26		S63	34	70	26戸		
	中層耐火	3-4階建	階段室型	F棟	1	15		S63	34	70	15戸		
	中層耐火	5階建	階段室型	G等	1	20		H1	33	70		20戸	
	中層耐火	3-4階建	階段室型	H棟	1	22		H1	33	70		22戸	
	中層耐火	3-4階建	階段室型	I棟	1	18		H2	32	70		18戸	
	中層耐火	3-4階建	階段室型	J棟	1	22		H2	32	70		22戸	
坂越高谷					3	42						42戸	
	中層耐火	3階建	階段室型	1号棟	1	12	2DK 3DK	H5	29	70		12戸	
	中層耐火	3階建	階段室型	2号棟	1	12		H5	29	70		12戸	
	中層耐火	3階建	階段室型	3号棟	1	18		H6	28	70		18戸	
千鳥					3	173						173戸	
	高層耐火	7階建	廊下型	1号棟	1	55	2LDK 2LDK (大) 3DK	H8	26	70		55戸	
	高層耐火	6階建	廊下型	2号棟	1	47		H10	24	70		47戸	
	高層耐火	6階建	廊下型	3号棟	1	71		H12 H14 H16	18-22	70		71戸	
合計					68	606					152戸	157戸	297戸
構成比 (戸数)						100%					25%	26%	49%

※：建設年度は竣工年を示す

1-4 計画の期間

本計画の計画期間は、令和5年度から令和14年度までの10年間とする。

なお、今後の社会情勢の変化や国、県の動向、上位計画の見直し等を踏まえ、計画期間内であっても適宜見直しを行うものとする。

2 赤穂市の人口・住宅等の概要

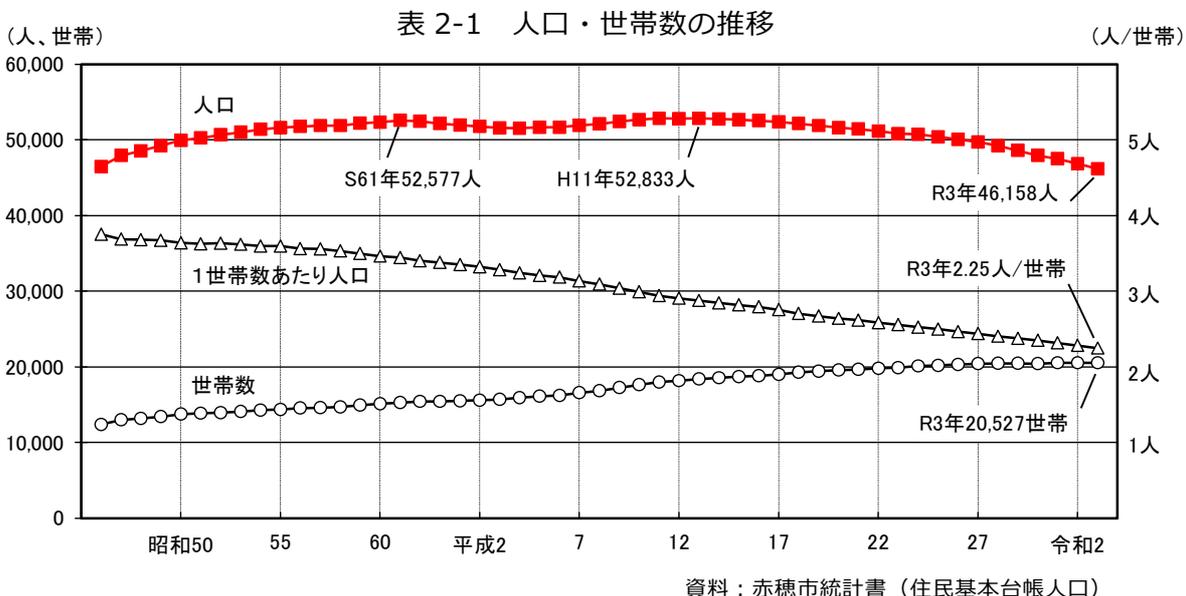
2-1 人口・世帯数の推移

(1) 人口・世帯数の推移

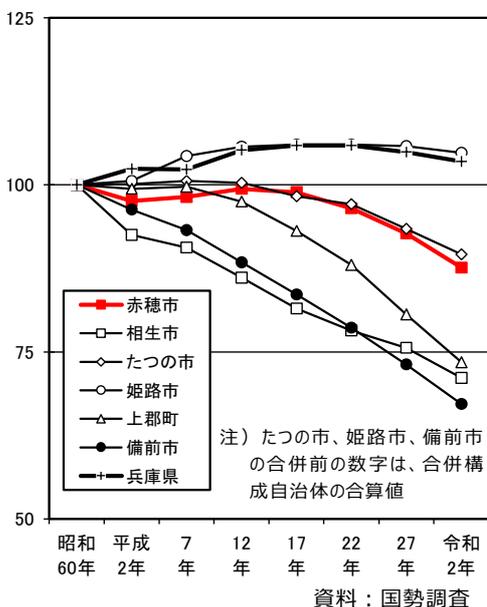
本市の人口は、昭和 51 年に 5 万人を越えて以降、微増、微減を繰り返し、平成 11 年に 52,833 人と最大になったが、その後減少傾向となり、令和 3 年では 46,158 人となっている。世帯数は一貫して緩やかであるが増加しつづけ、令和 3 年に 20,527 世帯となった。その結果、1 世帯あたり人口は減少し続け令和 3 年には 2.25 人/世帯となっている。

昭和 60 年からの人口の伸びを周辺都市と比較すると、人口は相生市、備前市、上郡町が約 25%以上減少する中、赤穂市は約 10%の減少となっている。

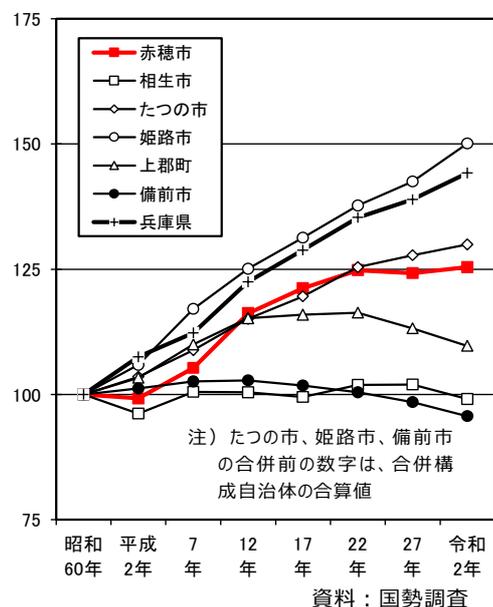
昭和 60 年からの世帯数の伸びを周辺都市と比較すると、相生市、備前市が横ばい傾向の中、赤穂市は増加傾向となっている。



図表 2-2 人口の伸び（昭和 60 年を 100）



図表 2-3 世帯の伸び（昭和 60 年を 100）

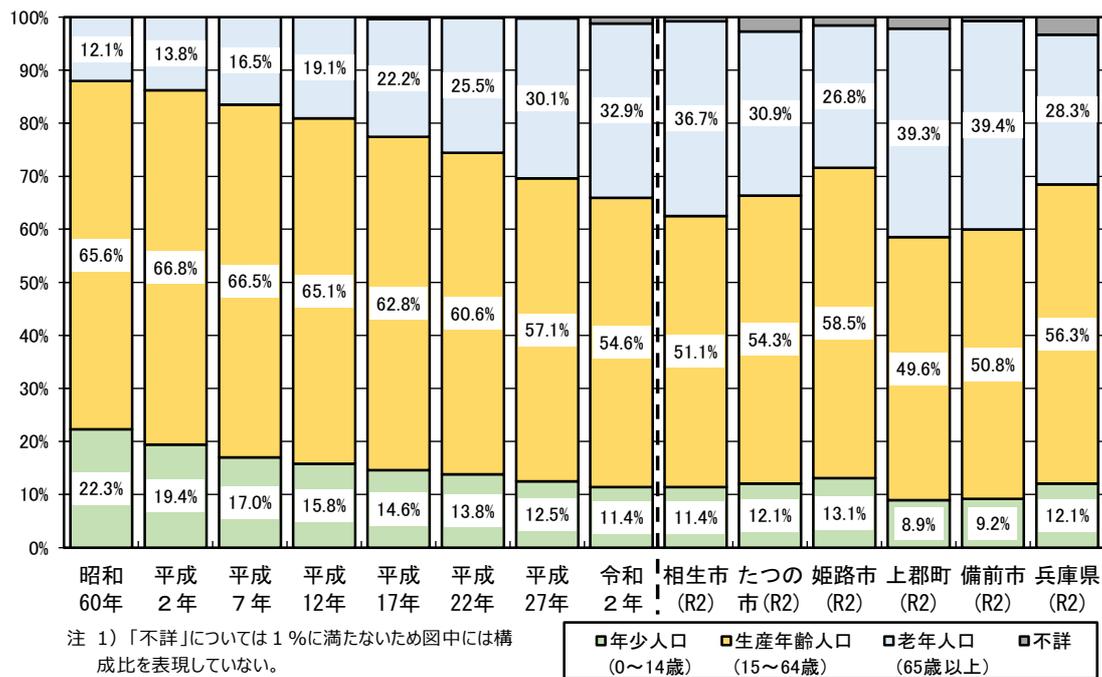


(2) 年齢構成

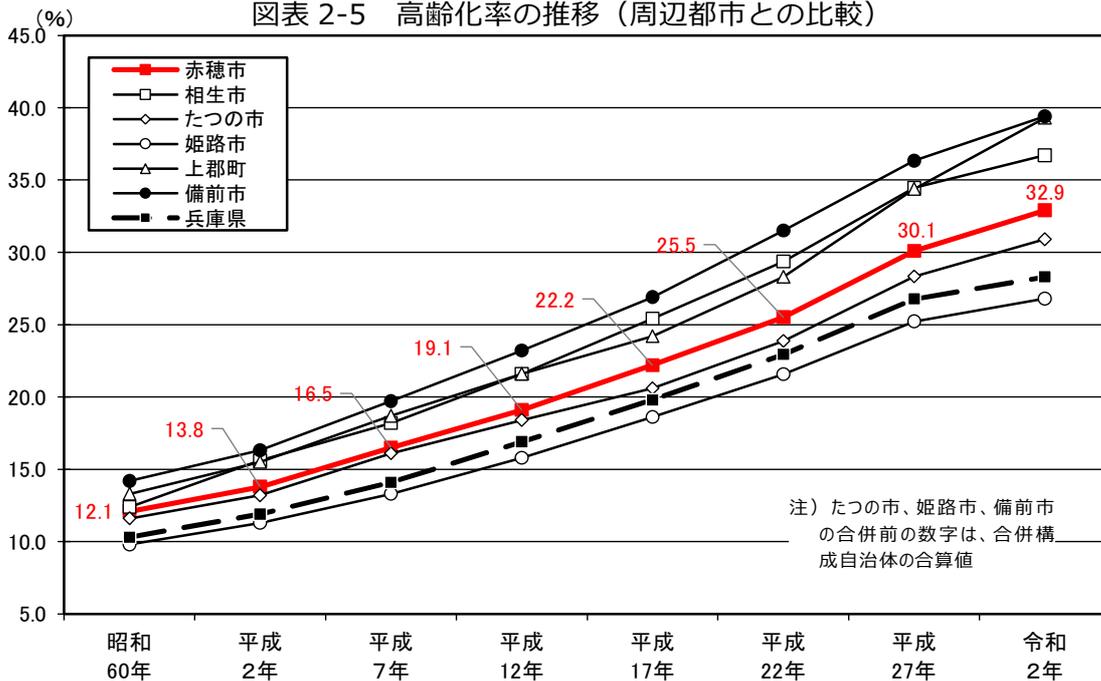
年齢階層別の人口構成をみると、0～14歳の年少人口の割合は、昭和60年の22.3%から減少を続け、令和2年には11.4%となった。また、15～64歳の生産年齢人口の割合は、昭和60年の65.6%から令和2年には54.6%へと減少している。

一方で、65歳以上の老年人口の割合は増加し続け、令和2年時点の高齢化率（65歳以上の老年人口の割合）は32.9%となっている。

図表 2-4 年齢別人口構成比（赤穂市の推移と周辺都市比較）



図表 2-5 高齢化率の推移（周辺都市との比較）

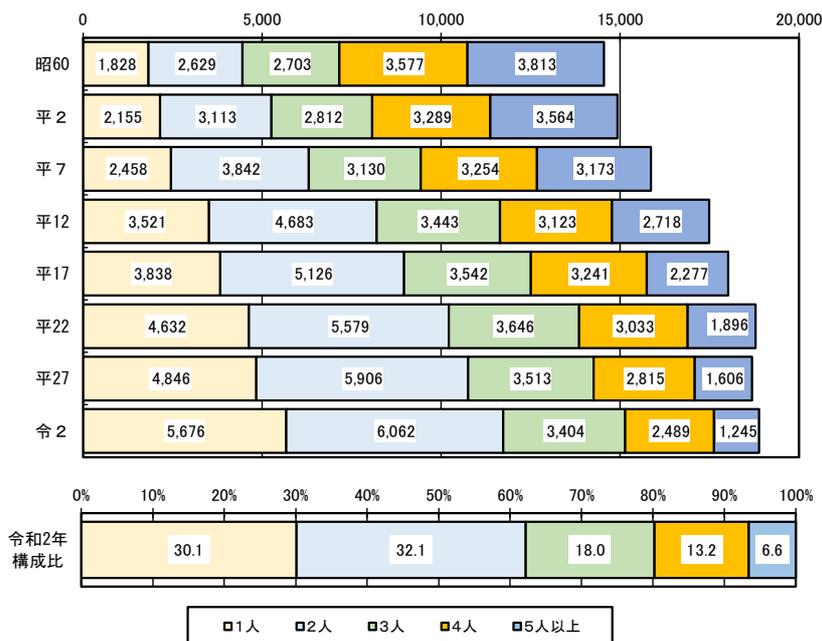


(3) 世帯構成

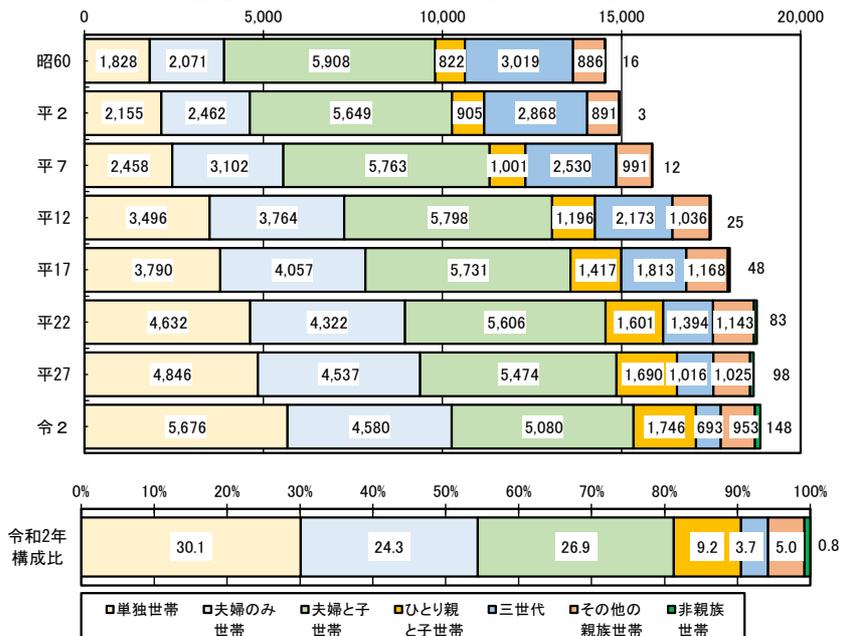
世帯人員別世帯数をみると、世帯数の増加と同調して1人～2人世帯が増加する一方、3人以上の世帯が減少する傾向にあり、令和2年では1人又は2人の小規模世帯が全体の6割以上を占めている。

家族類型別の世帯数をみると、単身世帯、夫婦のみ世帯、ひとり親と子世帯が増加し、夫婦と子世帯が減少する傾向にあり、令和2年では、単身世帯が30%、夫婦のみ世帯が24%を占めている。

図表 2-6 世帯人員別世帯数の推移



図表 2-7 家族類型別世帯数の推移



※三世代：「夫婦、子供と両親から成る世帯」「夫婦、子供とひとり親から成る世帯」「夫婦、子供、親と他の親族から成る世帯」の計とした。

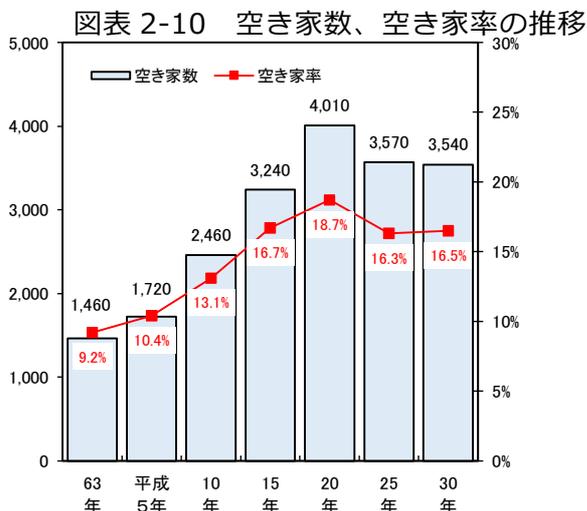
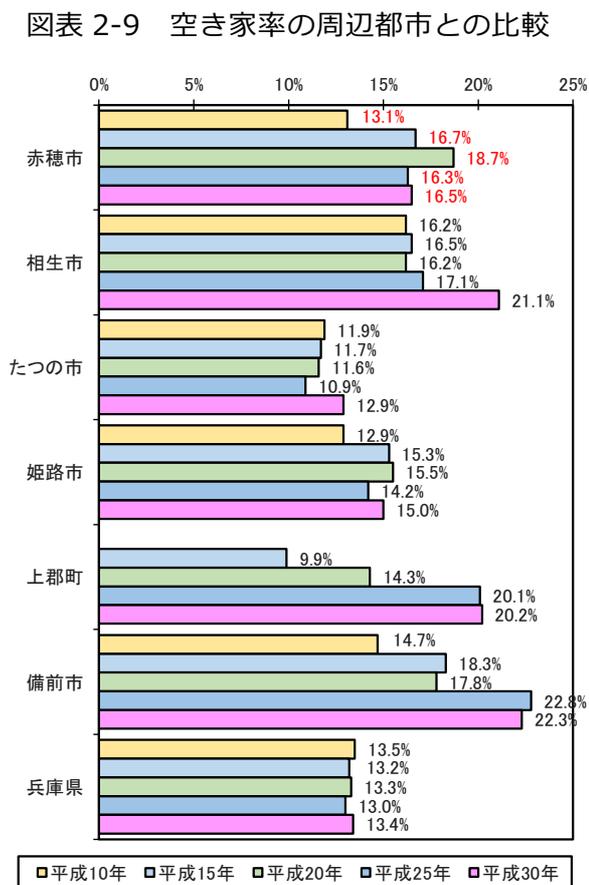
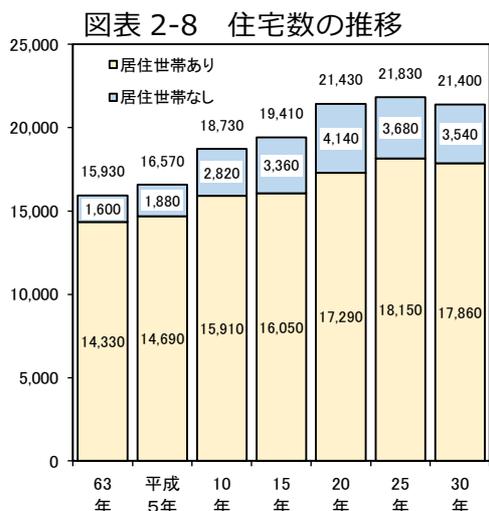
2-2 住宅の状況

(1) 住宅総数・空き家率の推移

住宅・土地統計調査によると、本市の住宅数は増加を続け、平成 25 年には約 2 万 2 千戸となったが、平成 30 年にやや減少し約 2 万 1 千戸になっている。

居住世帯のない住宅のうち空き家についてみると、昭和 63 年以降、平成 20 年まで空き家数、空き家率ともに増加していたが、その後減少に転じ、平成 30 年に空き家数約 3.5 千戸、空き家率 16.5%となっている。

空き家率を周辺都市と比較すると、相生市とたつの市は平成 25 年から平成 30 年の 5 年間で空き家率は増加傾向であるが、赤穂市、姫路市、上郡町、備前市は横ばいである。



資料：住宅・土地統計調査

図表 2-11 住宅の内訳の定義（出典：住宅・土地統計調査）

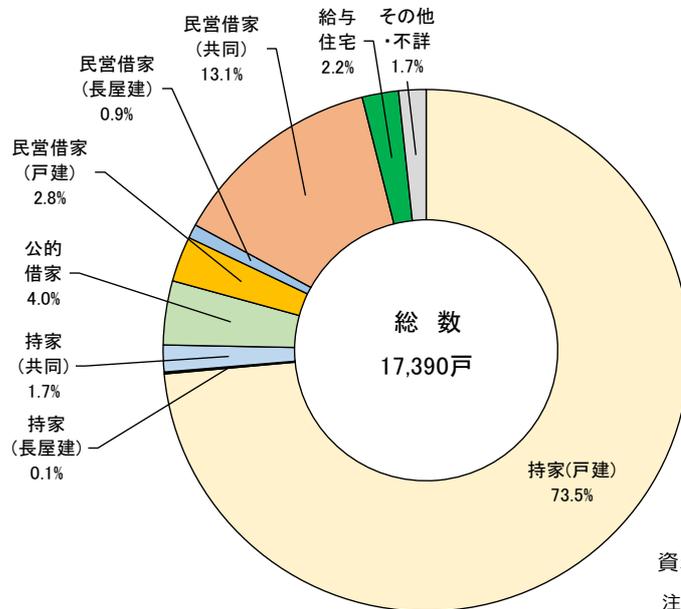
住宅	居住世帯のある住宅		
	居住世帯のない住宅	一時現在者のみの住宅	昼間だけ使用しているとか、何人かの人が交代で寝泊りしているなど、そこには普段居住している者が一人も居ない住宅
	空き家	二次的住宅	別荘、普段住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなったときに寝泊りするなど、たまに寝泊りしている人がいる住宅
		賃貸用の住宅	新築・中古を問わず、賃貸のために空家になっている住宅
		売却用の住宅	新築・中古を問わず、売買のために空家になっている住宅
		その他の住宅	上記以外の方が住んでいない住宅で、例えば転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅等（空き家の区分の判断が困難な住宅も含む）
	建築中の住宅		住宅として建築中のもので棟上が終わっているが戸締りができないもの

(2) 住宅タイプ

住宅の建て方と所有関係をあわせた、建て方別所有関係別住宅戸数の割合を見ると、持家（戸建）は74%を占める。持家ではほとんどが戸建てとなっている。

民営借家（共同）が13%、公的借家が4%、民営借家（戸建）が3%と続く。

図表 2-12 建て方別所有関係別住宅数構成比



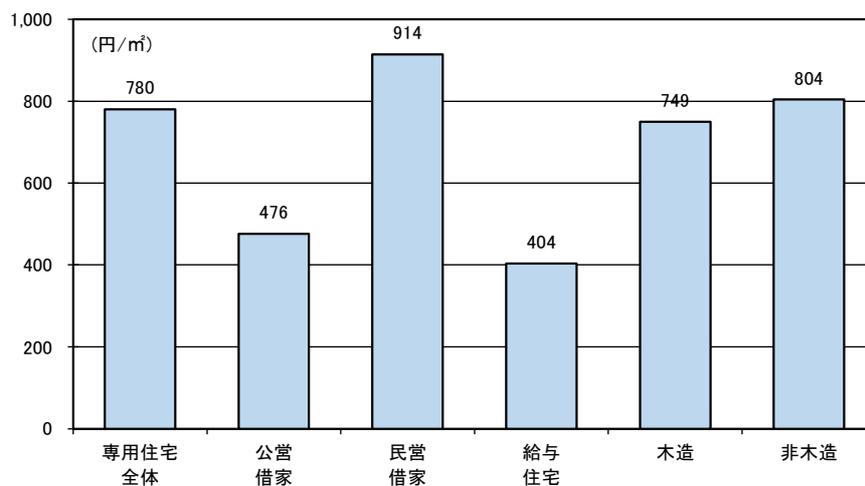
資料：住宅・土地統計調査（平成 30 年）

注）四捨五入のため構成比の合計は 100%にならない。

(3) 家賃

専用住宅全体平均で 780 円/㎡、所有関係別にみると、民営借家で 914 円/㎡、公営借家で 476 円/㎡で、公営借家は民営借家の半額程度である。構造別にみると、木造では 749 円/㎡、非木造では 804 円/㎡と、非木造が木造に比較してやや高額となっている。

図表 2-13 所有関係別構造別 1㎡当たり家賃の平均



資料：住宅・土地統計調査（平成 30 年）

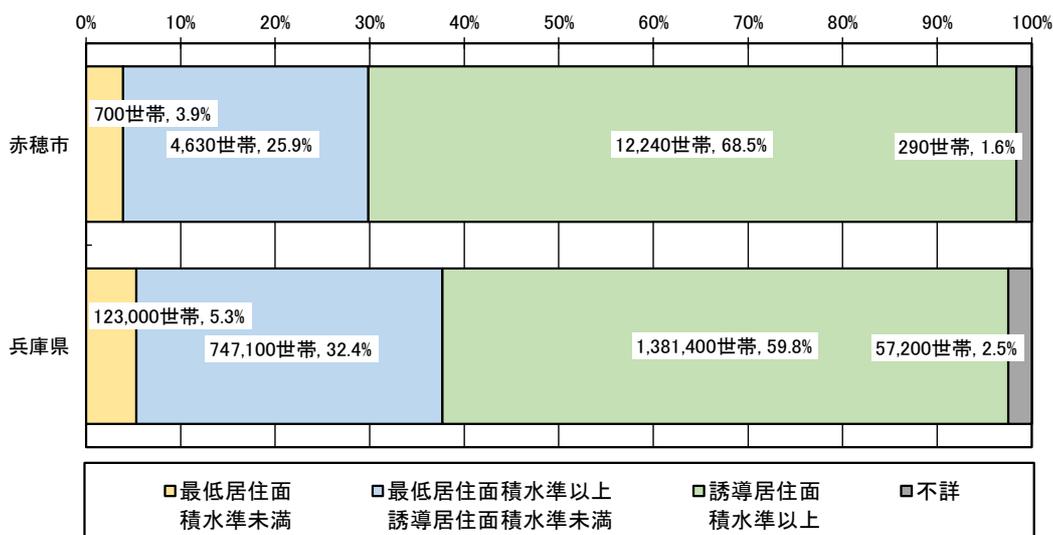
(4) 居住面積水準

最低居住面積水準未満の世帯数は、平成 30 年時点で 3.9%、700 世帯で、兵庫県平均 (5.3%) よりも低く、居住水準は高い。

所有関係別に最低居住面積水準未満の世帯の割合を見ると、赤穂市では民営借家(非木造)の最低居住面積水準未満世帯数割合が他の所有関係よりも高くなっている。

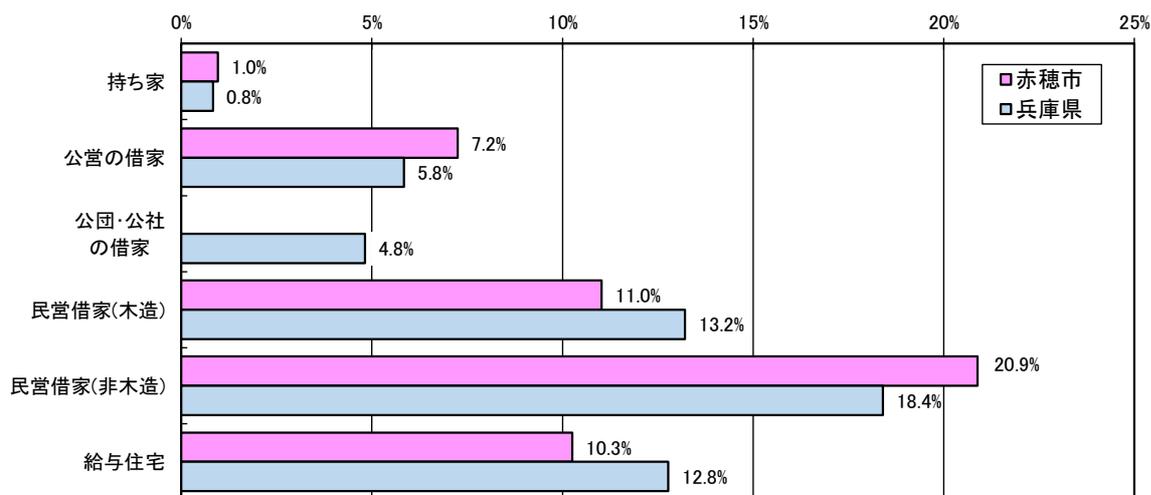
民営借家(木造)と給与住宅における最低居住面積水準未満の世帯割合は、兵庫県平均に比べて低い。

図表 2-14 居住面積水準別世帯数の割合



資料：住宅・土地統計調査（平成 30 年）

図表 2-15 所有関係別の最低居住面積水準未満世帯数の割合



資料：住宅・土地統計調査（平成 30 年）

3 市営住宅等のストックの状況

3-1 市営住宅の供給状況

<昭和 25 年に最初の市営木造団地建設、昭和 45 年まで木造団地の建設が続く>

本市においては、最初の市営住宅が昭和 25 年に御崎住宅で 11 戸（木造）、上仮屋住宅で 4 戸（木造）が引揚者住宅として建設され、昭和 40 年までに 11 団地 292 戸（木造）が建設された。

<第 1 期住宅建設五箇年計画による住宅供給（昭和 41 年から 45 年）>

その後、昭和 41 年から始まった第 1 期住宅建設五箇年計画に基づき、千鳥住宅、湯の内住宅で計 172 戸の木造住宅が建設された。湯の内住宅については、現存し、活用されている。

<第 2 期～第 4 期住宅建設五箇年計画（昭和 46 年から 60 年）>

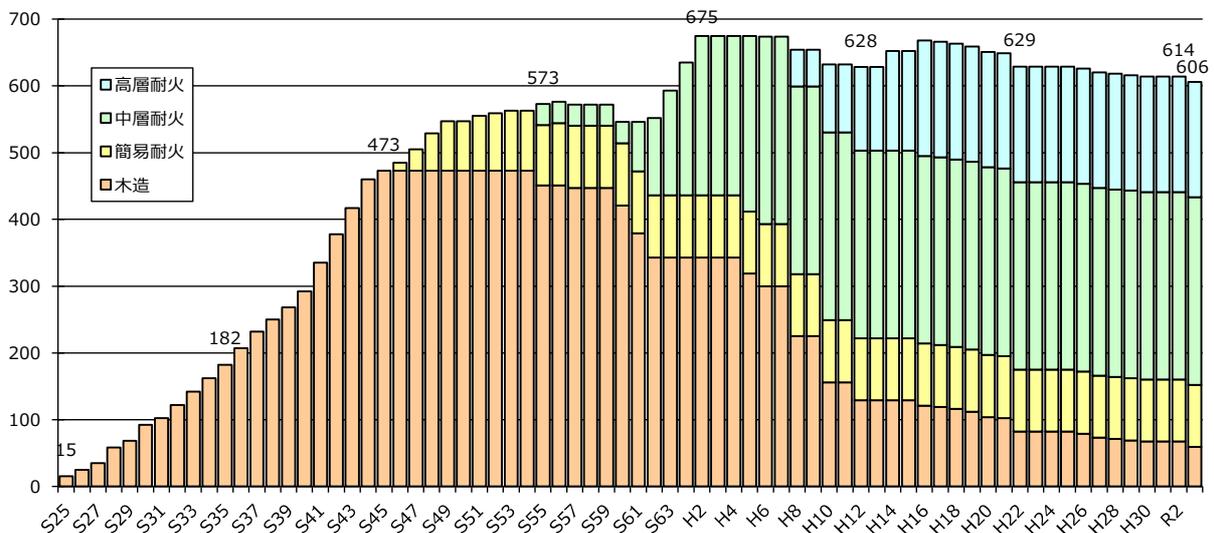
第 2 期から第 4 期住宅建設五箇年計画にもとづき、簡易耐火（平屋）が、湯の内住宅、浜市住宅、有年橋原住宅の 3 団地で計 93 戸が建設された。これらの住宅は、その多くが現存し活用されている。住戸面積は、湯の内住宅で約 36～44 ㎡、浜市住宅で約 48 ㎡、有年橋原住宅で約 48～58 ㎡と、年々、面積が拡大している。

昭和 55 年には、塩屋西住宅で中層耐火の建設が行われ、住戸面積約 54～57 ㎡と広くなり、4 階建て、3DK、浴室あり、ベランダ付きの住宅が供給された。

<第 5 期住宅建設五箇年計画以降（昭和 61 年から令和 3 年）>

昭和 61 年代以降は、建設事業から建替事業に移行し、塩屋住宅、坂越高谷住宅は、中層耐火構造で合計 249 戸が建設整備された。さらに、千鳥住宅は、高層耐火構造で合計 173 戸が建設整備された。

図表 3-1 市営住宅の管理戸数の推移（昭和 25 年から令和 3 年）



3-2 市営住宅ストックの現況

(1) 管理戸数

図表 3-3 管理戸数一覧

団地名	構造	階数	建て方	棟番号又は 住戸番号	棟数	戸数	住戸 タイプ	建設 年度※	経過 年数	耐用 年数	令和4年4月時点の経過状況			
											耐用年数 経過	耐用年数 1/2経過	耐用年数 1/2未満	
湯の内					45	133戸						133戸		
	木造	平屋建	2戸1棟	1-10	5	10戸	2K	S42	55	30		10戸		
	木造	平屋建	2戸1棟	22-25 28-45 48-51	13	26戸		S43	54	30		26戸		
	木造	平屋建	2戸1棟	52-55 58-65 68-73 80-85	12	24戸		S44	53	30		24戸		
	簡易耐火	平屋建	長屋	86-97	3	12戸	2DK	S46	51	30		12戸		
	簡易耐火	平屋建	長屋	98-117	4	20戸		S47	50	30		20戸		
	簡易耐火	平屋建	長屋	118-141	4	24戸		S48	49	30		24戸		
	簡易耐火	平屋建	長屋	142-149 151-159	4	17戸		S49	48	30		17戸		
浜市					1	4戸						4戸		
	簡易耐火	平屋建	長屋	1-4	1	4戸	3DK	S51	46	30		4戸		
有年橋原					4	15戸						15戸		
	簡易耐火	平屋建	長屋	1-4	1	4戸	3DK	S51	46	30		4戸		
	簡易耐火	平屋建	長屋	5-8	1	4戸		S52	45	30		4戸		
	簡易耐火	平屋建	長屋	9-12	1	4戸		S53	44	30		4戸		
	簡易耐火	平屋建	長屋	13-15	1	3戸		S56	41	30		3戸		
塩屋西					2	32戸							32戸	
	中層耐火	4階建	階段室型	1号棟	1	16戸	3DK	S55	42	70		16戸		
	中層耐火	4階建	階段室型	2号棟	1	16戸		S55	42	70		16戸		
塩屋					10	207戸						125戸	82戸	
	中層耐火	3-4階建	階段室型	A棟	1	21戸	2DK	S61	36	70		21戸		
	中層耐火	3-4階建	階段室型	B棟	1	21戸	3DK	S61	36	70		21戸		
	中層耐火	3-4階建	階段室型	C棟	1	19戸	4DK	S62	35	70		19戸		
	中層耐火	3-4階建	階段室型	D棟	1	23戸		S62	35	70		23戸		
	中層耐火	3-4階建	階段室型	E棟	1	26戸		S63	34	70		26戸		
	中層耐火	3-4階建	階段室型	F棟	1	15戸		S63	34	70		15戸		
	中層耐火	5階建	階段室型	G棟	1	20戸		H1	33	70			20戸	
	中層耐火	3-4階建	階段室型	H棟	1	22戸		H1	33	70			22戸	
	中層耐火	3-4階建	階段室型	I棟	1	18戸		H2	32	70			18戸	
	中層耐火	3-4階建	階段室型	J棟	1	22戸		H2	32	70			22戸	
坂越高谷					3	42戸								42戸
	中層耐火	3階建	階段室型	1号棟	1	12戸	2DK	H5	29	70			12戸	
	中層耐火	3階建	階段室型	2号棟	1	12戸	3DK	H5	29	70			12戸	
	中層耐火	3階建	階段室型	3号棟	1	18戸		H6	28	70			18戸	
千鳥					3	173戸								173戸
	高層耐火	7階建	廊下型	1号棟	1	55戸	2LDK	H8	26	70			55戸	
	高層耐火	6階建	廊下型	2号棟	1	47戸	2LDK (大)	H10	24	70			47戸	
	高層耐火	6階建	廊下型	3号棟	1	71戸	3DK	H12 H14 H16	18-22	70			71戸	
合計					68	606戸						152戸	157戸	297戸
構成比(戸数)						100%						25%	26%	49%

※：建設年度は竣工年を示す（以下、本報告書では同様）。

図表 3-4 建設年度別構造別棟数及び戸数

建設年度	木造 (平屋建)		簡易耐火 (平屋建)		中層耐火 階段室型		高層耐火 (6・7階)		合計			
	棟数	戸数	棟数	戸数	棟数	戸数	棟数	戸数	棟数	構成比	戸数	構成比
S40年度以前									0	0%	0	0%
S41～S45年度	30	60							30	44%	60	10%
S46～S50年度			15	73					15	22%	73	12%
S51～S55年度			4	16	2	32			6	9%	48	8%
S56～S60年度			1	3					1	1%	3	0%
S61～H2年度					10	207			10	15%	207	34%
H3年度以降					3	42	3	173	6	9%	215	35%
計	30	60	20	92	15	281	3	173	68	100%	606	100%
	44%	10%	29%	15%	22%	46%	4%	29%	100%		100%	

注) 四捨五入のため構成比の合計は 100%にならない場合がある。

(R4年4月時点)

図表 3-5 構造別住戸規模別戸数

住戸規模	構造	木造	簡易耐火 (平屋建)	中層耐火 (階段室 型)	高層耐火 (6・7階)	合計	
						戸数	構成比
30㎡未満						0	0%
30㎡以上40㎡未満		60	56			116	19%
40㎡以上50㎡未満			33	40		73	12%
50㎡以上60㎡未満			3	134	36	173	29%
60㎡以上70㎡未満				107	137	244	40%
70㎡以上						0	0%
計		60	92	281	173	606	100%

注) 四捨五入のため構成比の合計は 100%にならない場合がある。(R4年4月時点)

図表 3-6 建設年度別住戸規模別戸数

住戸規模	建設年度	S40年度 以前	S40～ S45 年度	S46～ S50 年度	S51～ S55 年度	S56～ S60 年度	S60～ H2 年度	H3 年度 以降	合計	
									戸数	構成比
30㎡未満									0	0%
30㎡以上40㎡未満			60	56					116	19%
40㎡以上50㎡未満				17	16		40		73	12%
50㎡以上60㎡未満					32	3	94	44	173	29%
60㎡以上70㎡未満							73	171	244	40%
70㎡以上									0	0%
計		0	60	73	48	3	207	215	606	100%
		0%	10%	12%	8%	0%	34%	35%	100%	

注) 四捨五入のため構成比の合計は 100%にならない場合がある。

(R4年4月時点)

図表 3-7 団地別建築諸元

諸元	竣工 年度	棟数	戸数	敷地 面積 (㎡)	現行 建ぺい率 (%)	指定 建ぺい率 (%)	現行 容積率 (%)	指定 容積率 (%)
湯の内	S42～49	45	133	34,502	16.6%	60%	16.6%	200%
浜市	S51	1	4	840	24.5%	60%	24.5%	200%
有年檜原	S51-56	4	15	3,487	23.7%	60%	23.7%	200%
塩屋西	S55	2	32	4,439	18.2%	60%	44.4%	200%
塩屋	S61～H2	10	207	27,003	17.2%	60%	56.8%	200%
坂越高谷	H5・6	3	42	4,852	31.4%	60%	67.8%	200%
千鳥	H8～16	3	173	12,403	23.8%	60%	119.8%	200%
合計		68	606	87,526	19.1%	60%	48.2%	200%

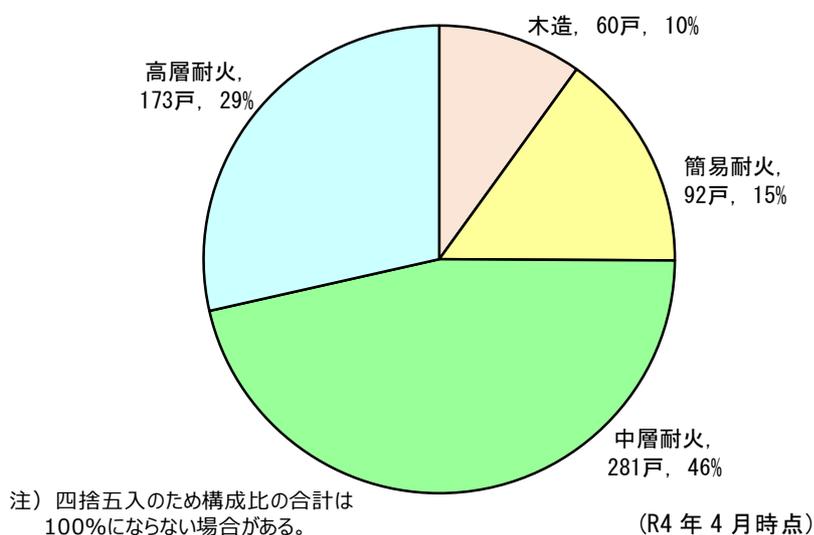
注) 四捨五入のため構成比の合計は 100%にならない場合がある。

(R4年4月時点)

②構造

市営住宅ストックの構造は、中層耐火（3～5階）が281戸（46%）と最も多く、次いで、高層耐火173戸（29%）、簡易耐火は92戸（15%）となる。木造は60戸（10%）である。

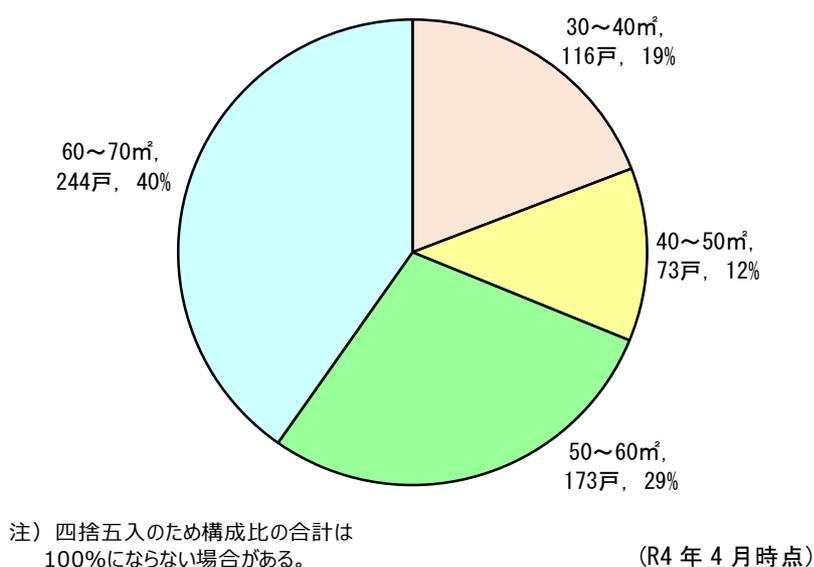
図表 3-11 構造別管理戸数



③住戸面積

市営住宅ストックの住戸面積は、60～70㎡未満が40%と最も多く、次いで、50～60㎡未満29%、30～40㎡未満19%、40～50㎡未満12%となっている。

図表 3-12 住戸面積別管理戸数



(2) 設備（浴室、給湯）・高齢化対応・エレベーター・バルコニー

「浴室なし」の住戸は該当なし。「3箇所給湯なし」の住戸は433戸（71.5%）である。ただし、坂越高谷の42戸は2箇所給湯（浴室、台所）である。高齢化未対応の住戸は391戸（64.5%）、専有面積39㎡未満の住戸は92戸（15.2%）、中層住宅でエレベーターのない住戸は281戸（46.4%）、中層住宅でバルコニーのない住戸は該当なしとなっている。

図表 3-13 整備状況別戸数

団地	整備水準 住戸数	浴室	給湯	高齢化対応		専有面積 39㎡未満 住戸数	浴室有・3 箇所給湯 あり・高齢 化対応・ 39㎡以上 の住戸	中層EVな し住戸数	中層 バルコ ニーなし 住戸数
		浴室なし 住戸数	3箇所 給湯なし 住戸数	未整備	段差解消 +手すりの み整備				
湯の内	133		133	133		92			
浜市	4		4	4					
有年檜原	15		15	15					
塩屋西	32		32	32				32	
塩屋	207		207	207				207	
坂越高谷	42		※42		42			42	
千鳥	173				173		173		
合計	606	0	433	391	215	92	173	281	0
構成比	100.0%	0.0%	71.5%	64.5%	35.5%	15.2%	28.5%	46.4%	0.0%

※2箇所給湯

(R4年4月時点)

(3) 耐震性

市営住宅ストックのうち中高層住宅は4団地18棟、このうち昭和56年（新耐震基準）以前の建物は、塩屋西住宅の1団地2棟である。

塩屋西住宅の耐震診断結果は、各階、各方向ともIs値（構造耐震指標：0.6以上が目標耐震性能）は0.6を上回り、また、各階とも壁量が十分にあり、強度が高く、目標耐震性能を満たしている。

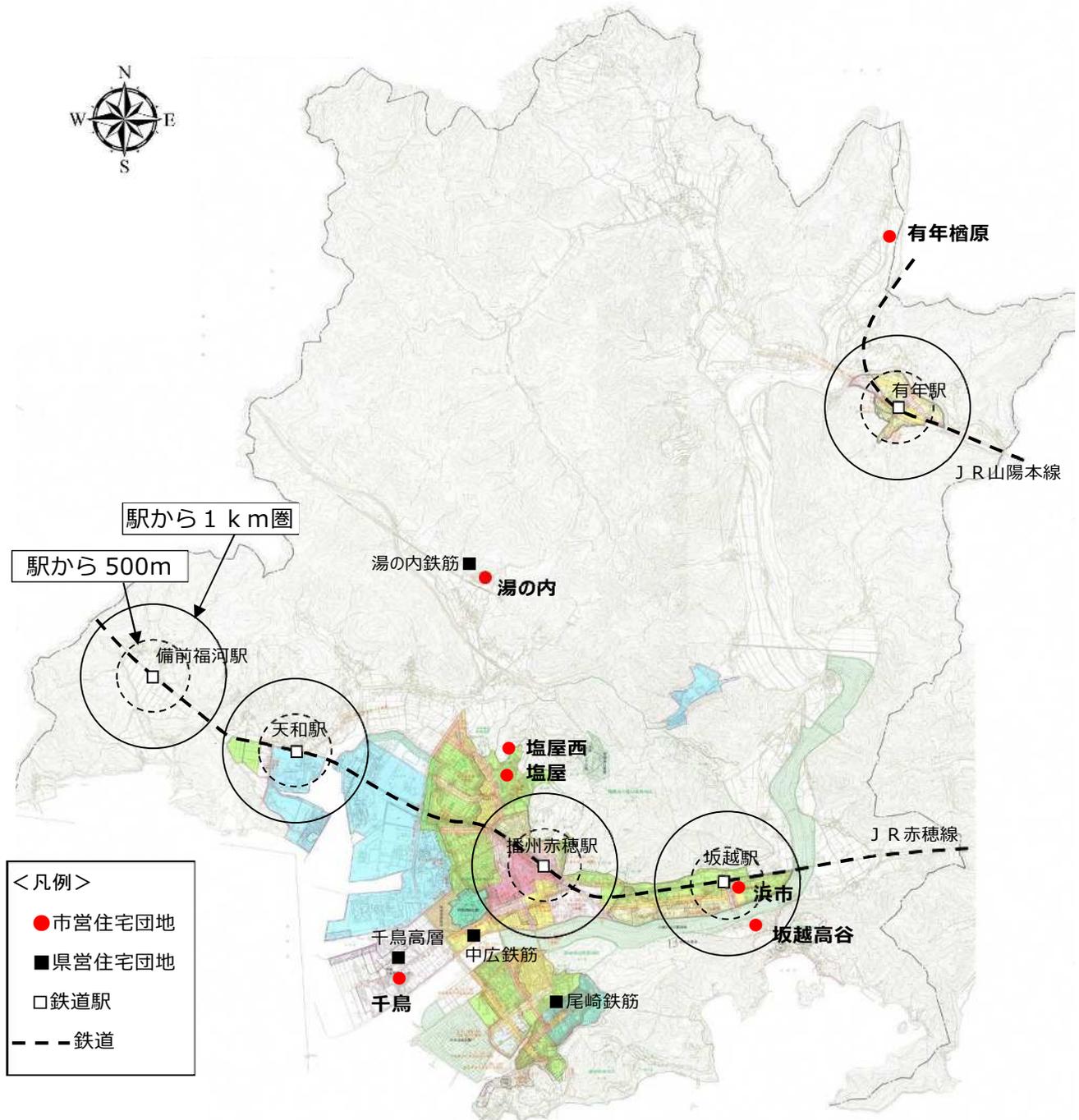
図表 3-14 各階各方向のIs値（塩屋西住宅）

階数	1号棟		2号棟	
	X方向	Y方向	X方向	Y方向
4 F	2.26	3.37	2.55	3.80
3 F	1.84	1.50	1.67	2.38
2 F	1.26	1.57	1.34	1.92
1 F	1.17	1.52	1.22	1.59

(4) 立地条件

市営住宅ストックの立地条件をみると、鉄道駅 500m圏内に 1 団地（浜市）、鉄道駅 1km圏内に 1 団地（坂越高谷）がある。また、それ以外の 5 団地のうち、2 団地（湯の内、有年橋原）は市街化調整区域に位置する。

図表 3-15 市営住宅団地の立地条件



■ 各団地外観写真

＜湯の内＞木造

- ・構造と戸数 木造 60戸
- ・建設年度 昭和42～44年度
- ・住戸面積 31.8～36.3㎡



＜湯の内＞1～10号、10戸
・昭和42年度 31.8㎡



＜湯の内＞22～25号、28～45号、
48～51号、26戸
・昭和43年度 36.3㎡



＜湯の内＞52～55号、58～65号、
68～73号、80～85号、24戸
・昭和44年度 36.3㎡

■ 各団地外観写真

＜湯の内＞簡易耐火

- ・ 構造と戸数 簡易耐火 73 戸
- ・ 建設年度 昭和 46～49 年度
- ・ 住戸面積 36.5～44.9 ㎡

＜湯の内＞ 86～97 号、12 戸
・ 昭和 46 年度 36.5 ㎡



＜湯の内＞ 98～117 号、20 戸
・ 昭和 47 年度 36.5 ㎡



＜湯の内＞ 118～141 号、24 戸
・ 昭和 48 年度 39.4 ㎡



■ 各団地外観写真

<湯の内> 142~149号、151~159号、17戸
・昭和49年度 44.9㎡



<浜市>
・構造と戸数 簡易耐火4戸
・建設年度 昭和51年度
・住戸面積 48.2㎡

<浜市> 4戸
・昭和51年 48.2㎡)



<有年檜原>
・構造と戸数 簡易耐火15戸
・建設年度 昭和51~56年度
・住戸面積 48.2~58.3㎡

<有年檜原> 1~4号、4戸
・昭和51年度 48.2㎡



■ 各団地外観写真

<有年檜原> 5~8号、4戸
・昭和52年度 48.2㎡



<有年檜原> 9~12号、4戸
・昭和53年度 48.2㎡



<有年檜原> 13~15号、3戸
・昭和56年度 58.3㎡



■ 各団地外観写真

<塩屋西>

- ・構造と戸数 中層耐火 32 戸
- ・建設年度 昭和 55 年度
- ・住戸面積 54.7~57.2 m²

- <塩屋西> 1号棟 16 戸
- ・昭和 55 年度 57.2 m²



- <塩屋西> 2号棟 16 戸
- ・昭和 55 年度 54.7 m²

<塩屋>

- ・構造と戸数 中層耐火 207 戸
- ・建設年度 昭和 61~平成 2 年度
- ・住戸面積 46.7~69.1 m²

- <塩屋> A棟、21 戸
- ・昭和 61 年度 46.7~65.9 m²



■ 各団地外観写真

<塩屋> B棟、21戸
・昭和61年度 48.9~69.1㎡



<塩屋> C棟、19戸
・昭和62年度 46.8~65.9㎡



<塩屋> D棟、23戸
・昭和62年度 46.8~65.9㎡



■ 各団地外観写真

<塩屋> E棟、26戸
・昭和63年度 46.8~65.9㎡



<塩屋> F棟、15戸
・昭和63年度 48.9~69.1㎡



<塩屋> G棟、20戸
・平成元年度 48.9~69.1㎡



■ 各団地外観写真

<塩屋> H棟、22戸
・平成元年度 46.8~65.9㎡



<塩屋> I棟、18戸
・平成2年度 46.8~65.9㎡



<塩屋> J棟、22戸
・平成2年度 48.9~69.1㎡



■ 各団地外観写真

<坂越高谷>

- ・ 構造と戸数 中層耐火 42 戸
- ・ 建設年度 平成 5・6 年度
- ・ 住戸面積 58.1~68.7 ㎡

<坂越高谷> 1号棟、12戸

- ・ 平成 5 年度 58.1~65.0 ㎡



<坂越高谷> 2号棟、12戸

- ・ 平成 5 年度 58.1~68.7 ㎡



<坂越高谷> 3号棟、18戸

- ・ 平成 6 年度 58.1~68.7 ㎡

■ 各団地外観写真

<千鳥>

- ・ 構造と戸数 高層耐火 173 戸
- ・ 建設年度 平成 8~16 年度
- ・ 住戸面積 52.5~64.4 m²

<千鳥> 1号棟、55 戸

- ・ 平成 8 年度 52.7~64.4 m²



<千鳥> 2号棟、47 戸

- ・ 平成 10 年度 52.5~64.2 m²



<千鳥> 3号棟、71 戸

- ・ 平成 12、14、16 年度
- ・ 52.6~64.2 m²



(5) 共同施設等

公営住宅等長寿命化計画に位置付ける共同施設として次の集会所がある。また、一部団地においては自走式平面駐車場を備えている。

図表 3-16 集会所

団地名	構造	床面積㎡	建設年度	建築後年数
湯の内	木造	104.67	S44	53年
塩屋西	R C	64.80	S55	42年
塩屋	R C	150.69	S62	35年
坂越高谷	R C	70.47	H6	28年

図表 3-17 駐車場

団地名	構造	収容台数
塩屋	自走平面	185台
坂越高谷	自走平面	42台
千鳥	自走平面	173台

湯の内団地集会場



塩屋西団地集会所



塩屋団地集会所



坂越高谷団地集会所



3-3 入居者の状況

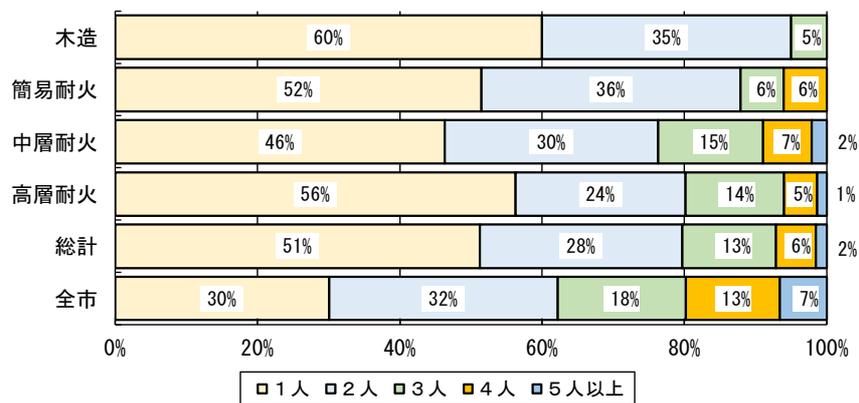
市営住宅入居者の現状を以下の通り、住棟構造の別に把握した。(R4年8月現在、入居者697人、入居世帯394世帯)

・木造	湯の内住宅
・簡易耐火	湯の内住宅、浜市住宅、有年檜原住宅
・中層耐火	塩屋西住宅、塩屋住宅、坂越高谷住宅
・高層耐火	千鳥住宅

(1) 世帯人員

市営住宅全体の世帯人員別世帯数をみると、1人世帯が51%、2人世帯が28%であり、あわせて79%となっている。赤穂市全体と比較すると、1人世帯と2人世帯を合わせた割合は62%で17ポイント高い。住棟構造別には、木造と高層耐火の団地において1人世帯が多い。

図表 3-18 世帯人員別世帯数



(R4年8月時点)

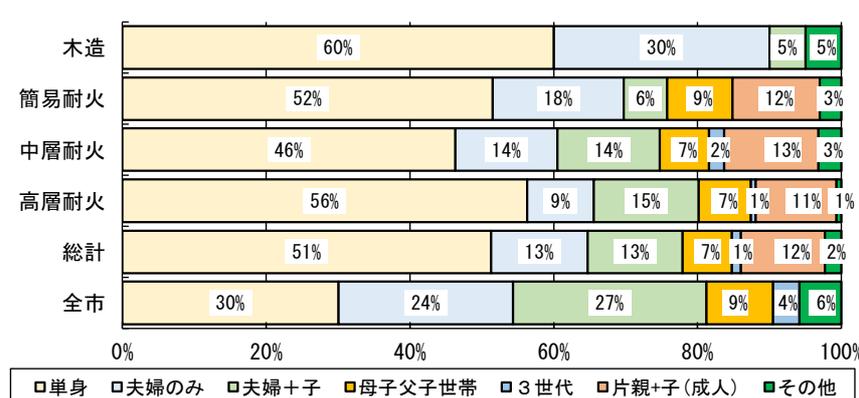
注1) 全市はR2国勢調査による。

注2) 四捨五入のため構成比の合計は100%にならない場合がある。

(2) 居住家族タイプ

居住家族タイプをみると、単身世帯が51%を占め、全市平均の単身世帯率30%よりも相当高い割合となっている。特に木造では60%と高く、高層耐火で56%、簡易耐火でも52%と半数近くを占める。一方で、夫婦のみ世帯、夫婦+子世帯といった家族タイプが、全市と比較すると割合が少ない。

図表 3-19 世帯人員別世帯数



(R4年8月時点)

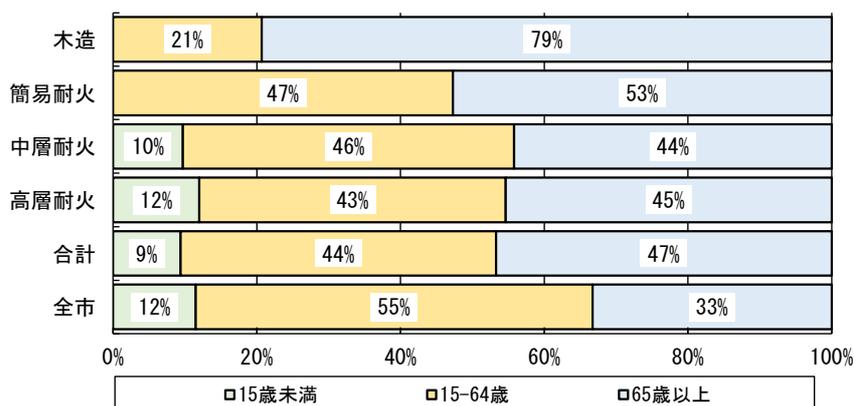
注1) 全市はR2国勢調査による。従って国勢調査と入居者調査による類型の対照は以下の通り(左が国勢調査)
 単身世帯→単身
 夫婦のみ→夫婦のみ
 夫婦+子→夫婦+子
 ひとり親と子
 →母子父子世帯
 三世帯→3世代
 その他の親族世帯
 →その他及び
 片親+子(成人)

注2) 四捨五入のため構成比の合計は100%にならない場合がある。

(3) 年齢別人口

市営住宅全体では、市平均と比較して高齢者の比率が高くなっている。住棟構造別に見ると、木造では高齢化が著しく進み、高齢者の割合が79%になっている。また、簡易耐火も高齢者の割合が53%となっており、木造と簡易耐火においては15歳未満の入居者がいない状況である。

図表 3-20 年齢別人口



(R4年8月時点)

注1) 全市はR2国勢調査による。

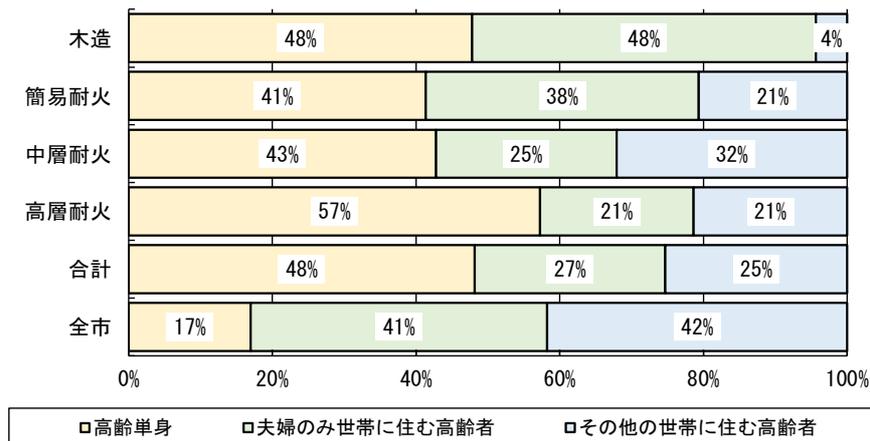
注2) 四捨五入のため構成比の合計は100%にならない場合がある。

(4) 高齢者の居住状況

入居者のうち高齢者（65歳以上、325人）の居住状況を見ると、単身者が48%、夫婦のみ世帯が27%、合わせて75%の高齢者が2人以下で居住している。

全市では、単身が17%、夫婦のみ世帯に住む高齢者が41%と、単身者は少なく夫婦のみ世帯に住む高齢者が多い。

図表 3-21 高齢者の居住状況



(R4年8月時点)

注1) 全市はR2国勢調査による。

注2) 四捨五入のため構成比の合計は100%にならない場合がある。

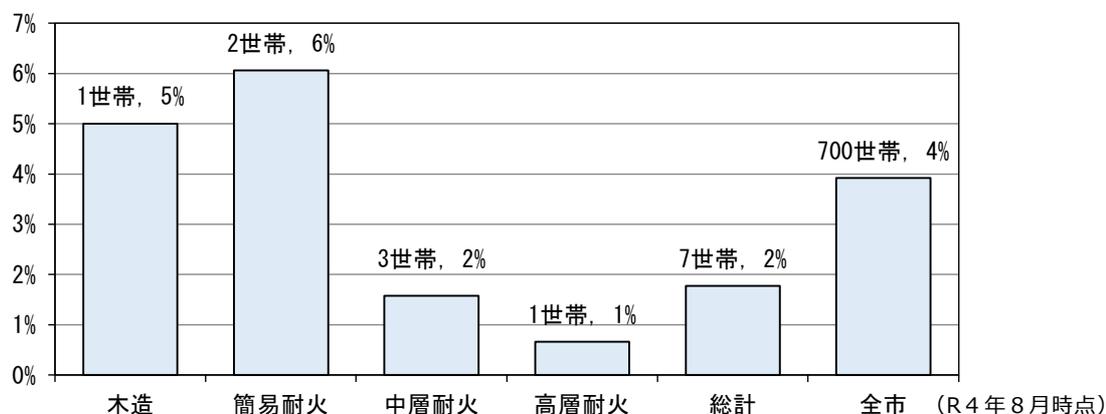
(5) 居住水準

市営住宅入居世帯の居住水準（子どもに係る世帯人数の換算なしで算定）は、最低居住面積水準未满是 7 世帯（2%）で市平均（4%）よりも最低居住面積水準未満の世帯比率は低くなっている。

住棟構造別にみると、最低居住面積水準未満世帯の割合が高いのは、簡易耐火で 2 世帯（6%）、次いで、木造の 1 世帯（5%）、中層耐火の 3 世帯（2%）、高層耐火の 1 世帯（1%）となっている。

なお、世帯人数別に適正な住戸面積の住宅に住み替えを行うと、6 人世帯未満の世帯は、最低居住面積水準を確保できる見込みである。

図表 3-22 最低居住面積水準未満世帯の数



図表 3-23 世帯人数別世帯数と最低居住面積水準を確保できる住戸数

世帯人員	1人	2人	3人	4人	5人	6人	7人
市営住宅に住む世帯数	203世帯	113世帯	52世帯	20世帯	5世帯	0世帯	1世帯
最低居住面積水準	25㎡	30㎡	40㎡	50㎡	60㎡	70㎡	80㎡
最低居住面積水準を確保できる市営住宅のストック戸数	606戸 (25㎡以上の住戸数)	606戸 (30㎡以上の住戸数)	490戸 (40㎡以上の住戸数)	417戸 (50㎡以上の住戸数)	244戸 (60㎡以上の住戸数)	0戸 (70㎡以上の住戸数)	0戸 (80㎡以上の住戸数)

市営住宅ストック数の住戸面積別内訳	合計	606 戸
	30㎡未満	0 戸
	30～40㎡	116 戸
	40～50㎡	73 戸
	50～60㎡	173 戸
	60～70㎡	244 戸
	70㎡以上	0 戸
	60㎡以上	244 戸
	50㎡以上	417 戸
	40㎡以上	490 戸

（最低居住面積水準、都市型居住面積水準について）

- 居住面積水準：住宅ストックの質の向上を誘導する上での指針として、国が住生活基本法に基づいて住生活基本計画において定めているもの。
- 最低居住面積水準：世帯人数に応じて健康で文化的な住生活の基礎として必要不可欠な住宅の面積に関する水準。具体的には以下のとおり。
 - ・最低居住面積水準（単身者：25㎡、2人以上の世帯：10㎡×世帯人数+10㎡）
- 都市居住型誘導居住面積水準：世帯人数に応じて豊かな住生活の実現の前提として多様なライフスタイルに対応するために必要と考えられる住宅の面積に関する水準。都心とその周辺での共同住宅居住を想定。具体的には以下のとおり。
 - ・都市居住型誘導居住面積水準（単身者：40㎡、2人以上の世帯：20㎡×世帯人数+15㎡）

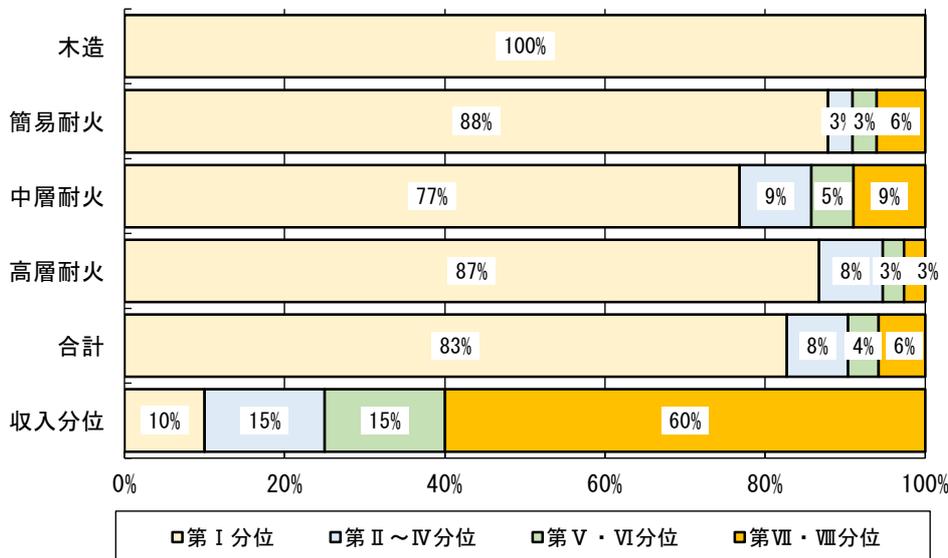
(6) 収入分位

市営住宅入居者の収入分位をみると、第Ⅰ分位（104千円以下）が83%を占める。

住棟構造別にみると、木造で第Ⅰ分位が100%と高くなっている。中層耐火では、第Ⅶ・Ⅷ分位（入居者世帯の収入(月収)214,001円以上）が比較的多い。

図表 3-24 入居者世帯収入の収入分位

(参考) 収入分位と入居者世帯の収入



収入分位	入居者世帯の収入(月額)
第Ⅰ分位	0-10%
第Ⅱ分位	10-15%
第Ⅲ分位	15-20%
第Ⅳ分位	20-25%
第Ⅴ分位	25-32.5%
第Ⅵ分位	32.5-40%
第Ⅶ分位	40-50%
第Ⅷ分位	50%～

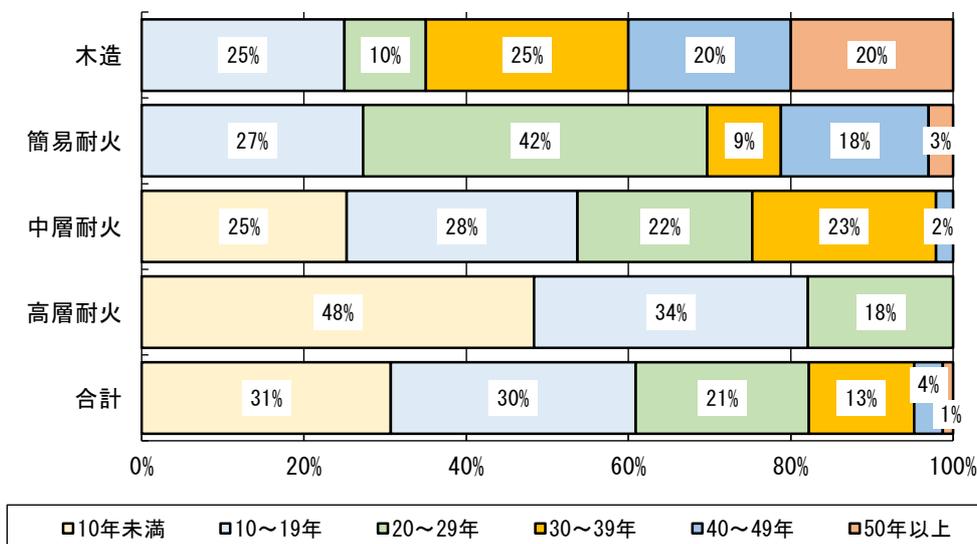
注) 四捨五入のため構成比の合計は100%にならない場合がある。

(R4年8月時点)

(7) 入居期間年数

市営住宅入居者の入居期間年数をみると、10年未満が31%、10～19年が30%と一番多い層となっている。高層耐火では、建築後年数が18～26年と市営住宅の中では比較的新しいこともあり、入居期間年数10年未満の世帯が48%を占める。木造は市営住宅全体に比べてやや入居期間年数長い世帯が多い。

図表 3-25 入居期間年数



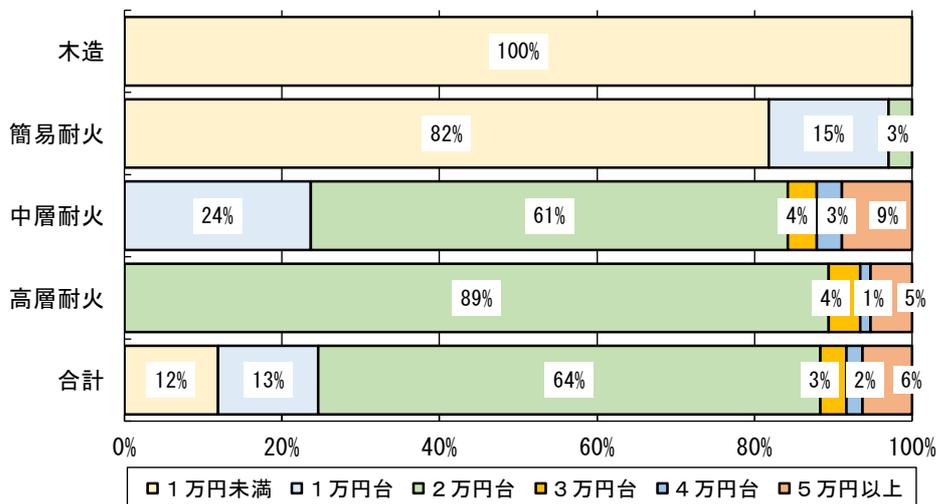
(R4年8月時点)

注) 四捨五入のため構成比の合計は100%にならない場合がある。

(8) 家賃水準

入居者の家賃水準は2万円台が中心である。住棟構造別には、木造・簡易耐火は1万円未満が中心となる。中層耐火・高層耐火では2万円台が中心となり、5万円以上の家賃の入居者も見られる。

図表 3-26 家賃水準



(R4年8月時点)

注) 四捨五入のため構成比の合計は100%にならない場合がある。

(9) 収入超過者・高額所得者

令和4年度の収入超過者は29世帯、高額所得者は2世帯である。

なお、収入超過者に対しては明渡し努力が課せられることを明記した収入認定書を通知し所得に応じて割増家賃を徴収し、高額所得者に対しては明渡し請求の対象となることを明記した収入認定書及び明渡し請求を通知し近傍同種の住宅の家賃を徴収している。

- <認定基準>
- 収入超過者：収入認定額 158,000 円(旧令 200,000 円) (裁量階層 214,000 円 (旧令 268,000 円)) 以上、3 年以上入居
 - 高額所得者：収入認定額 313,000 円(旧令 397,000 円)以上が 2 年以上、5 年以上入居 (旧令：H21.4.12 以前に入居した者)
- <明渡し>
- 収入超過者：入居者は明け渡すように努めなければならない
 - 高額所得者：入居者は明け渡し義務があり、市は期限を定めて明渡しを請求できる
- <割増家賃>
- 収入超過者：近傍同種住宅家賃以下で収入に応じた割増賃料
 - 高額所得者：近傍同種住宅家賃 (明渡し請求を受けて期限が到来した場合は近傍同種住宅家賃の 2 倍以下で定めることができる)

図表 3-27 収入超過者と高額所得者 (R4年8月時点) の世帯数

住棟構造	一般	一般 (3年未満)	一般 (裁量階層)	高額所得者	収入超過者	総計
木造	20	0	0	0	0	20
簡易耐火	30	0	0	0	3	33
中層耐火	142	21	4	2	21	190
高層耐火	115	28	3	0	5	151
総計	307	49	7	2	29	394

3-4 市営住宅空家募集の状況

過去5年間の市営住宅の年平均募集戸数 108 戸、平均応募者（申込者から辞退等を除いた実質申込者）16 世帯、平均応募倍率は 0.2 倍となっている。

応募倍率を団地別にみると、千鳥で 0.1~0.4 倍、塩屋で 0.1~0.2 倍、坂越高谷で 0.1~0.4 倍、塩屋西では応募なしとなっている。

令和3年度から坂越高谷、塩屋西、塩屋は随時募集となっている。また、湯の内、浜市、有年檜原は募集を停止している。

中層耐火・高層耐火のストック戸数 454 戸、5 年間平均で空家募集戸数 108 件あり、年平均の空家募集率（年平均空家募集戸数÷ストック戸数）は 24%となっている。

図表 3-28 空家募集状況

団地	平成29年度			平成30年度			令和元年度			令和2年度			令和3年度			平均（5年間）		
	募集戸数	応募者	応募倍率	募集戸数	応募者	応募倍率	募集戸数	応募者	応募倍率	募集戸数	応募者	応募倍率	募集戸数	応募者	応募倍率	募集戸数	応募者	応募倍率
坂越高谷	14	1	0.1	17	1	0.1	19	1	0.1	21	4	0.2	11	4	0.4	16	2	0.1
千鳥	36	11	0.3	29	11	0.4	34	13	0.4	27	5	0.2	27	3	0.1	31	9	0.3
塩屋西	12	0	0.0	12	0	0.0	12	0	0.0	12	0	0.0	3	0	0.0	10	0	0.0
塩屋	47	5	0.1	58	7	0.1	60	4	0.1	59	5	0.1	30	6	0.2	51	5	0.1
計	109	17	0.2	116	19	0.2	125	18	0.1	119	14	0.1	71	13	0.2	108	16	0.2

応募者（申込者から辞退等を除いた実質応募者）

応募倍率（応募者／募集戸数）

令和3年度から千鳥団地以外は随時募集となっている。

図表 3-29 管理戸数と空室状況（令和4年8月時点）

団地名	構造	管理戸数	空き戸数	空家率(空き戸数/管理戸数)	備考
湯の内	木造	60	40	67%	募集停止
湯の内	簡易耐火	73	46	63%	募集停止
浜市	簡易耐火	4	2	50%	募集停止
有年檜原	簡易耐火	15	11	73%	募集停止
塩屋西	中層耐火	32	15	47%	随時募集
塩屋	中層耐火	207	62	30%	随時募集
坂越高谷	中層耐火	42	14	33%	随時募集
千鳥	高層耐火	173	22	13%	定期募集
合計		606	212	35%	

3-5 市内の他の公共賃貸住宅の状況

市営住宅のほかに市内に立地する公共賃貸住宅としては、県営住宅4団地412戸がある。

図表 3-30 市内の他の公共賃貸住宅の管理戸数（県営住宅 R4.4.1 時点）

団地名	所在	隣接市営住宅	構造	戸数	EV有無
尾崎鉄筋	尾崎字本水尾 3104-5		中層耐火5階建3棟	90戸	あり※
中広鉄筋	中広1070、1077- 3		中層耐火4階建3棟 3階建1棟	71戸	なし
千鳥高層	中広1576番地 32,74	千鳥住宅	高層耐火8階建3棟	216戸	あり
湯の内鉄筋	大津652番地-3	湯の内住宅	中層耐火4階建1棟	35戸	あり
県営住宅計			中層耐火8棟 高層耐火3棟 計 11棟	196戸 216戸 412戸	

※尾崎鉄筋のEVは階段室への外付け（後付け）のため各住戸へは半階分の階段昇降が必要。

3-6 住宅ストックに関する課題

(1) 市営住宅ストックの状況

・木造	1 団地	30 棟	60 戸	（湯の内）
・簡易耐火	3 団地	20 棟	92 戸	（湯の内、浜市、有年檜原）
・中層耐火	3 団地	15 棟	281 戸	（塩屋西、塩屋、坂越高谷）
・高層耐火	1 団地	3 棟	173 戸	（千鳥）
合計	7 団地	68 棟	606 戸	（湯の内住宅には木造と簡易耐火を含む）

(2) 住宅性能の向上

○居住性能

- ・市営住宅は全ての住戸に浴室スペースが設置されている。ただし、3箇所給湯または2箇所給湯設備のない団地は、千鳥、坂越高谷を除く5団地391戸となっている。

○高齢化対応

<共用部分>

- ・中高層耐火4団地454戸のうち、エレベーターの設置されている団地は高層耐火（千鳥）の1団地173戸。中層耐火3団地15棟281戸は全て階段室型で、いずれもエレベーターは設置されていない。
- ・また、中層耐火3団地15棟281戸のうち、1階住戸へのアクセスがバリアフリー化されているのは、2団地（塩屋、坂越高谷）13棟69戸ある。塩屋西は1階部分（8戸）でも階段アクセスとなる。
- ・当面は、日常生活に身体機能上の制限を受ける入居者に対しては下層階への住み替えを認めるなどソフト対策と、共用階段、廊下への手すりの設置を進める。将来的には、整備費

用とバリアフリー化される戸数との関係や、利用者の利便性等、効率性を鑑みながらエレベーターを設置し、住戸に至る経路のバリアフリー化を進める。

<住戸内>

- ・住戸内が高齢化対応されている住戸（段差の解消、トイレ等の手すり設置など）は、2団地 215 戸（千鳥、坂越高谷）で対応されている。千鳥では車椅子対応型住戸も供給されている。今後は必要に応じて、車椅子対応型住戸の増設を検討する。住戸内部の手すり設置については、介護保険などの活用により、入居者による対応を図る。

○居住水準の向上

- ・居住世帯のうち最低居住面積水準未達の世帯は、7 世帯（2%）あるが、広い市営住宅への住み替えにより 6 世帯は解消することができる。なお、残りの 1 世帯は 6 人以上の世帯であり、現在管理している市営住宅において最低居住面積水準（6 人の場合、70 m²）以上の住戸がないことから、最低居住面積水準未達を解消することが困難である。

(3) 住棟の適切な維持管理

- ・近年の空家募集の平均応募倍率は約 0.2 倍（平均応募者数 16 人/年）と一定の需要はあるので、将来においても市営住宅を適切に供給する必要がある。
- ・しかし、団地によっては過去数年応募がない団地（塩屋西）もあるので、有効活用についての検討を行う。
- ・一方、建物の建設年をみると、木造・簡易耐火については、全て耐用年を超過している。
- ・また、中層耐火は建設後 42 年～28 年を経過しており、高層耐火は建設後 26 年～18 年を経過している。
- ・市営住宅を耐用年数まで長期にわたり入居者が快適に暮らせるよう活用するため、それぞれの住棟別に活用方針を見極め、適切に維持保全を図る必要がある。

4 長寿命化に関する基本方針

4-1 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

- ・市営住宅の整備・管理データ、修繕履歴データを住棟単位で記録し、常に内容を確認できるしくみを整理する。
- ・市営住宅の定期的な点検の実施や予防保全的な維持管理を実施するための体制を整備する。

4-2 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

- ・予防保全的な維持管理や計画修繕及び耐久性の向上等を図る改善事業を実施することにより、公営住宅等の長寿命化を図る。
- ・上記の取組等により、住棟の適切な維持を図るとともに、住棟の使用年数や修繕周期の延長等によってライフサイクルコストの縮減を図る。

5 市営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定

5-1 計画の対象

本計画の対象住宅は、赤穂市が管理している7団地・68棟・606戸の市営住宅（附属する集会所等も含む。）とする。

5-2 公営住宅等ストックの事業手法

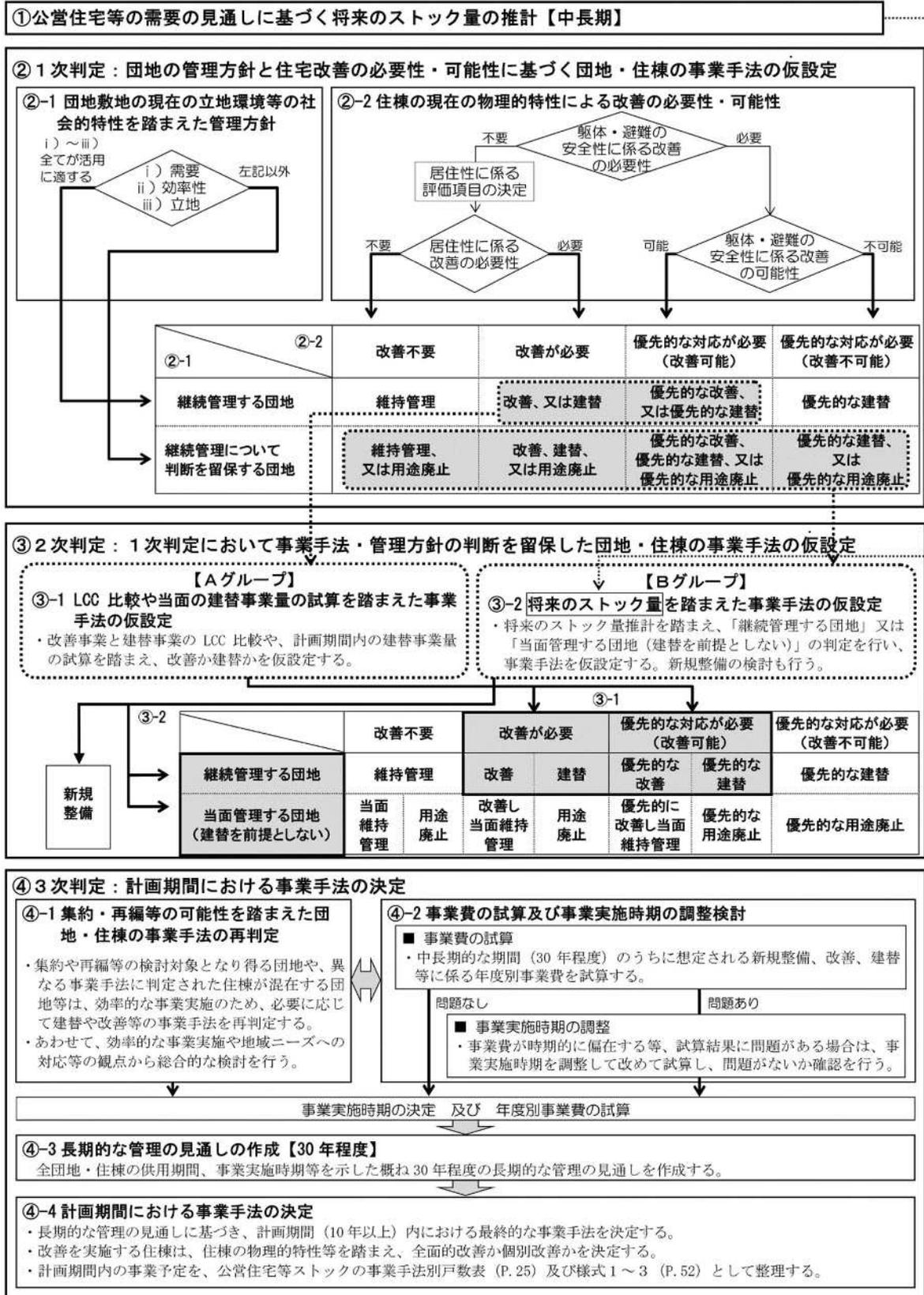
市営住宅の既存ストックの事業手法には、建替え、全面的改善、個別改善、修繕、用途廃止の5種類がある。それぞれの内容は以下のとおりである。

図表 5-1 公営住宅等ストックの事業手法

事業手法	内容
建替え	<ul style="list-style-type: none"> ・既設の市営住宅を除却して、その土地の全部又は一部の区域に新たに市営住宅を建設する。 ・取り壊した団地を別の場所に新設する場合は非現地建替という。
維持管理	<ul style="list-style-type: none"> ・今後とも市営住宅として適切に維持管理を実施するもの。
全面的改善	<ul style="list-style-type: none"> ・躯体を残して住戸内を現在の生活様式に適合する設備及び仕様に改善する。
個別改善	<ul style="list-style-type: none"> ・市営住宅の質の向上のために、以下の事項のうち必要な改善を行う。 ＜居住性向上型＞ ・引き続き市営住宅として活用を図るストックについて、住戸規模・間取りの改善や住戸・住棟設備の機能向上を行い、居住性を向上させる。 ＜福祉対応型＞ ・引き続き市営住宅として活用を図るストックについて、高齢者等が安全で安心して居住できるよう、住戸・共用部・屋外のバリアフリー化を進める。 ＜安全性確保型＞ ・耐震性に課題のある住棟において耐震改修等により躯体安全性を高めるほか、非常時に円滑に避難できるよう避難設備や経路の整備、確保を行う。加えて防犯性や落下、転倒防止など生活事故防止に配慮した改善を行う。 ＜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。
計画修繕	<ul style="list-style-type: none"> ・標準修繕周期を踏まえて定期的な点検を行い、適切な時期に予防保全的な修繕を行うことで、居住性・安全性等の維持・向上を図り、市営住宅の効用を維持し長期的に活用する。
用途廃止	<ul style="list-style-type: none"> ・市営住宅としての用途を廃止する。（他団地への集約化を含む。）

公営住宅等の事業手法の選定にあたっては、「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）平成 28 年 8 月 国土交通省住宅局住宅総合整備課」に示されている事業手法選定フローを参考に判断する。

図表 5-2 公営住宅等ストックの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）27p 掲載フロー図

5-3 将来のストック量の推計

(1) ストック推計手法（著しい困窮年収未満の世帯数の推計）

本市における著しい困窮年収未満の世帯数の推計は、国土交通省国土技術政策総合研究所の「住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム」に基づき、次に示す Step 0～3 の手順に従って行う。

図表 5-3 住宅確保要配慮世帯（著しい困窮年収未満世帯数）の推計フロー



■ Step 0 本市の世帯数の推計（世帯主年齢 5 歳階級別世帯類型別）

世帯数推計には、世帯主率法を用いる。世帯主率法とは、世帯数は世帯主数に等しいことを利用し、人口に世帯主率（人口に占める世帯主数の割合）を乗じることによって世帯主数、すなわち世帯数を求める手法である。

$$\boxed{\text{世帯数}} = \boxed{\text{世帯主数}} = \boxed{\text{人口}} \times \boxed{\text{世帯主率 (人口に占める世帯主数の割合)}}$$

国立社会保障・人口問題研究所（以下「社人研」という。）が推計・公表している「日本の地域別将来推計人口」（平成 30 年 3 月推計）において、市町村単位で、令和 27 年まで 5 年ごとの、男女・年齢（5 歳）階級別人口が示されており、このデータを活用する。

将来の世帯主率については、「日本の世帯数の将来推計（都道府県別推計）」（平成 31 年推計）において、都道府県単位では令和 22 年までの世帯主の男女・年齢 5 歳階級別・家族類型別の将来世帯主率が公表されているが、市町村単位では将来世帯主率の値が公表されていない。そこで、市町村の将来世帯主率の設定にあたっては、国勢調査（総務省統計局）データから都道府県と市町村の年齢 5 歳階級別の人口・世帯数の関係をもとに、都道府県の世帯主率を市町村別に補正して推計する。

【使用データ】

*1：総務省「国勢調査」（平成 7 年、12 年、17 年、22 年、27 年）

○対象市町村及び都道府県の年齢 5 歳階級別の人口・世帯数

*2：国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計（都道府県別推計）」

○世帯主の男女別 年齢 5 歳階級別家族類型別世帯数（平成 31 年推計）

○世帯主の男女・年齢 5 歳階級別・家族類型別世帯主率

*3：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 3 月推計）

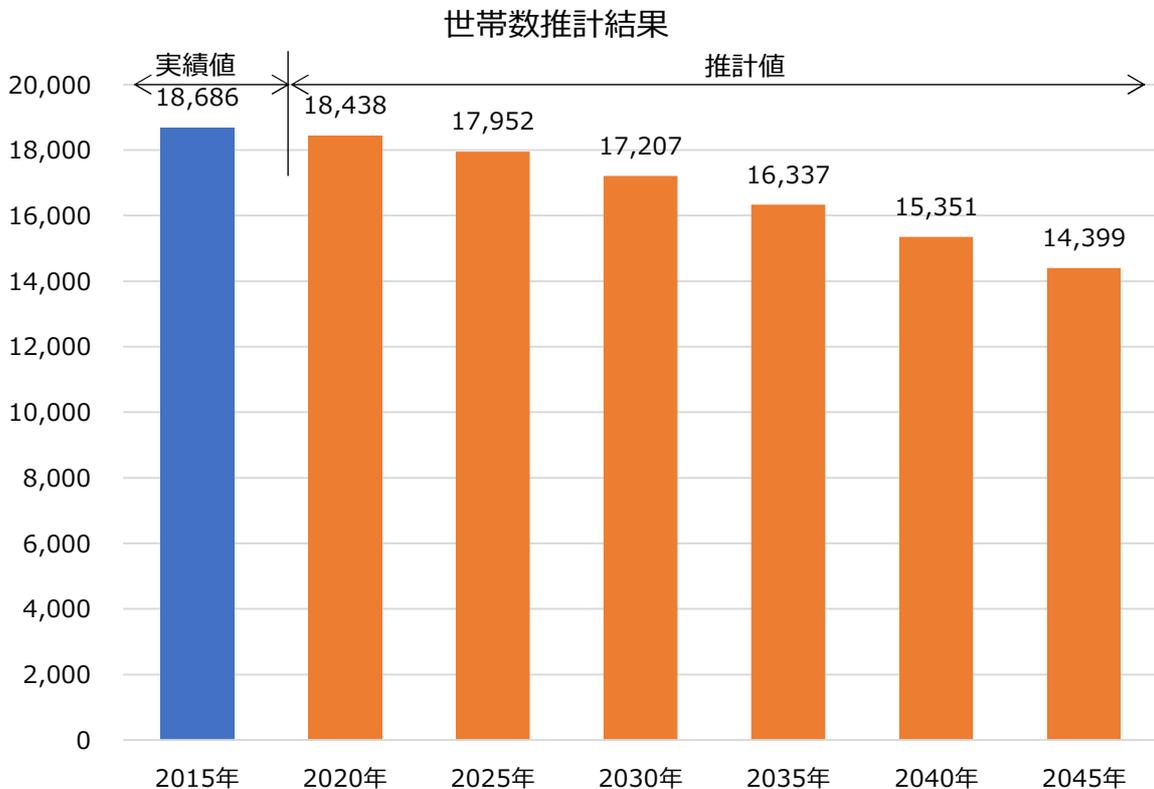
○男女・年齢（5 歳）階級別の推計結果

資料：住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラムの利用の手引き及び技術解説（国土交通省国土技術政策総合研究所）から抜粋編集

「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）」による将来人口をベースに年齢別世帯主率を乗じることによって将来の世帯主年齢別世帯数を推計した結果は以下のとおりである。

図表 5-4 本市の令和 27 年（2045 年）までの将来世帯数の推計結果

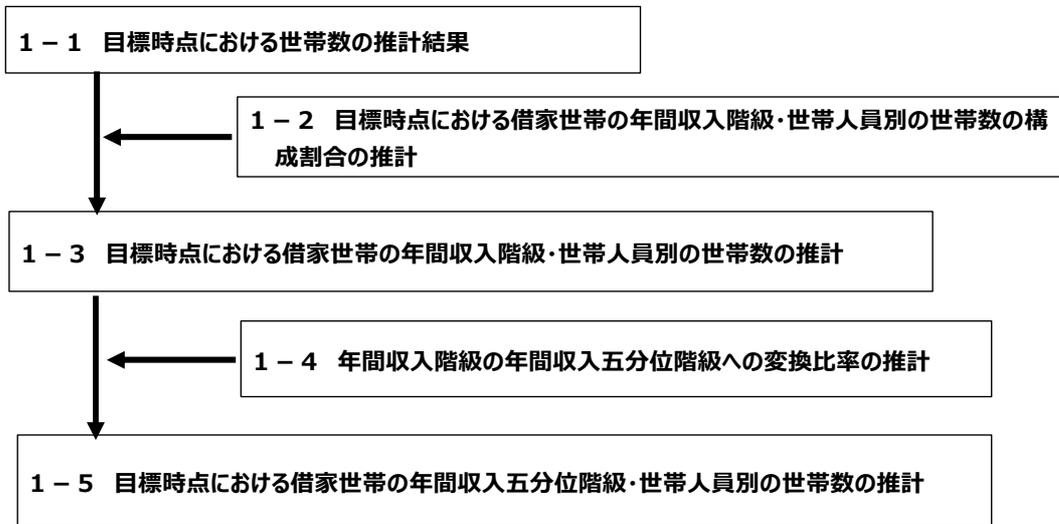
世帯主の年齢	実績値	推計値					
	2015年 H27年	2020年 R2年	2025年 R7年	2030年 R12年	2035年 R17年	2040年 R22年	2045年 R27年
総数	18,686	18,438	17,952	17,207	16,337	15,351	14,399
20歳未満	135	124	115	102	94	83	77
20～24歳	438	469	424	362	333	303	258
25～29歳	694	571	613	535	463	417	372
30～34歳	831	800	658	697	609	526	483
35～39歳	1,075	936	895	735	789	692	609
40～44歳	1,462	1,253	1,062	1,000	825	880	774
45～49歳	1,376	1,472	1,239	1,043	973	799	853
50～54歳	1,396	1,434	1,543	1,307	1,091	1,017	838
55～59歳	1,428	1,409	1,467	1,596	1,347	1,143	1,056
60～64歳	1,846	1,520	1,526	1,616	1,767	1,478	1,237
65～69歳	2,278	1,836	1,513	1,524	1,621	1,768	1,451
70～74歳	1,893	2,235	1,803	1,483	1,499	1,588	1,708
75～79歳	1,592	1,784	2,144	1,746	1,448	1,475	1,565
80～84歳	1,276	1,345	1,522	1,837	1,507	1,254	1,302
85歳以上	965	1,250	1,427	1,624	1,972	1,928	1,817



「住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム 国土交通省国土技術政策総合研究所」による推計結果

■ Step 1 目標時点における借家世帯の年間収入五分位階級・世帯人員別の世帯数の推計

目標時点の借家世帯の年間収入五分位階級・世帯人員別の世帯数を推計する。



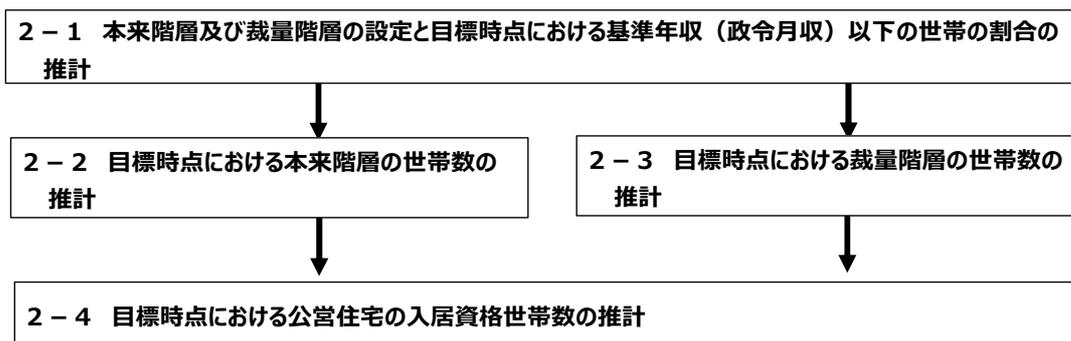
【使用データ】

*1：住宅・土地統計調査（総務省統計局）（平成 15 年、20 年、25 年、30 年）

*2：国勢調査（平成 7 年、12 年、17 年、22 年、27 年）

■ Step 2 目標時点における公営住宅の入居資格世帯数の推計

- ・本来階層：※⁴ 収入分位 25%以下の世帯
 - ・裁量階層：収入分位 25～40%以下の世帯
 - ・本来階層及び裁量階層で対象とする「単身世帯の世帯主年齢」：60 歳以上を対象
 - ・本来階層及び裁量階層で対象とする「夫婦のみ世帯の世帯主年齢」：60 歳以上を対象
 - ・本来階層及び裁量階層で対象とする「子育て世帯の子どもの年齢等」：子どもが 6 歳未満を対象
- 目標時点の公営住宅の入居資格世帯数を推計する。



※⁴ 収入分位：総務省による家計調査の結果に基づいて、全世帯を収入順位に並べ、各世帯が下から何%の範囲に位置しているかを示した数値。

■ Step 3 目標時点における公営住宅の入居資格世帯数のうち著しい困窮年収水準未満の世帯数の推計

目標時点の公営住宅の入居資格世帯数のうち、著しい困窮年収水準未満の世帯数を推計する。

3-1 著しい困窮年収水準の設定と目標時点における著しい困窮年収水準未満の世帯の割合の推計



3-2 目標時点における著しい困窮年収水準未満の世帯数の推計

【使用データ】

*1：住宅・土地統計調査（総務省統計局）（平成15年、20年、25年、30年）

*2：国勢調査（平成7年、12年、17年、22年、27年）

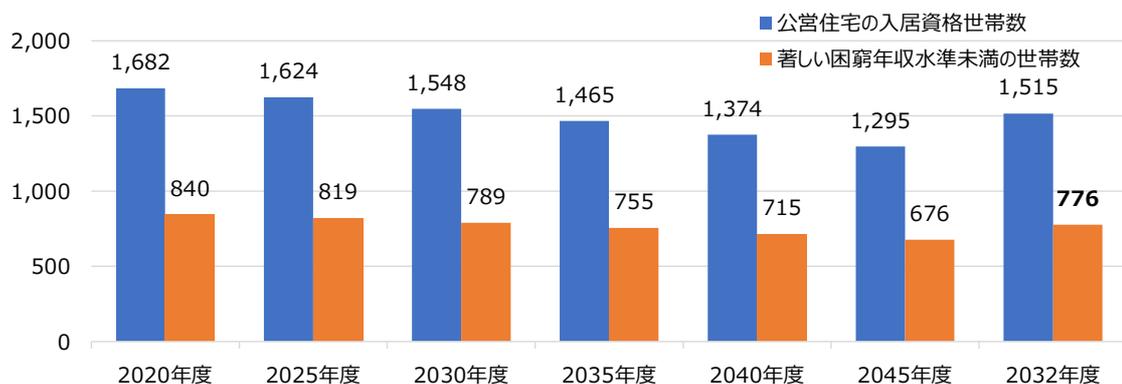
(2) 推計結果

① 著しい困窮年収未満の世帯の推計結果

住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラムを用いて推計した本市における著しい困窮年収未満の世帯数は年々減少していくと見込まれ、目標時点の令和14年度（2032年度）には776世帯になると推計される。

図表 5-5 著しい困窮年収水準未満の世帯の推計結果

項目	推計年度							直線補間 ※年度央10月	2032年度央 R14年度央
	2020年度央 R2年度央	2025年度央 R7年度央	2030年度央 R12年度央	2035年度央 R17年度央	2040年度央 R22年度央	2045年度央 R27年度央			
公営住宅の入居資格世帯数	1,682	1,624	1,548	1,465	1,374	1,295		1,515	
著しい困窮年収水準未満の世帯数	840	819	789	755	715	676		776	
内訳 1人・60歳以上	254	267	273	275	271	265	▶	274	
2人	255	255	250	242	232	219		247	
3人	136	114	95	78	63	50		88	
4人	134	120	109	99	91	86		105	
5人	44	45	44	43	41	39		44	
6人以上	17	18	18	18	18	17		18	



(3) 将来ストック供給量（目標戸数）

ストック推計により、本計画期間最終年度（令和 14 年度末）における「著しい困窮年収未満世帯（住宅確保用配慮世帯）」は 776 世帯と予測され、その後も減少する見込みとなっている。

これら世帯への対応は、市営住宅と併せて県営住宅や民間賃貸住宅等において対応することになるが、著しい困窮年収未満世帯が入居できる民間賃貸住宅等がない可能性を考慮し、ここでは、市営住宅と県営住宅で住居を確保することを目標とする。

令和 4 年 3 月末現在の赤穂市内の市営住宅（606 戸）と県営住宅（412 戸）の総戸数は 1,018 戸であり、令和 14 年度末の「著しい困窮年収未満世帯（住宅確保用配慮世帯）」776 世帯に対して現時点において 242 戸上回っている。

このことを踏まえ、今後、県営住宅の動向（今後 10 年間は現有戸数を維持管理するとされている。）を踏まえながら、市営住宅については、劣化状況等に合わせた適切な管理、計画修繕やニーズ等に対応した改善事業により、既存ストックを最大限に有効活用していくことにより、適切なストックの確保に努めるものとする。

図表 5-6 公営住宅の供給量

区分	現在戸数 (R4 年度)	将来戸数 (R14 年度)	備考
市営住宅	606 戸	364 戸以上	R14 年度推計 住宅確保要配慮世帯は 776 世帯の見込み
県営住宅	412 戸	412 戸	
合計	1,018 戸	776 戸以上	

将来戸数に対する過不足戸数（1,018-776 戸）= 242 戸の余裕あり。

県営住宅においては「今後 10 年間は現有戸数を維持管理する」とされていることから、市営住宅の管理戸数については、住宅確保要配慮世帯 776 世帯から県営住宅戸数 412 戸を減じて **364 戸以上確保**することとする。

5-4 事業手法の判定

(1) 1次判定

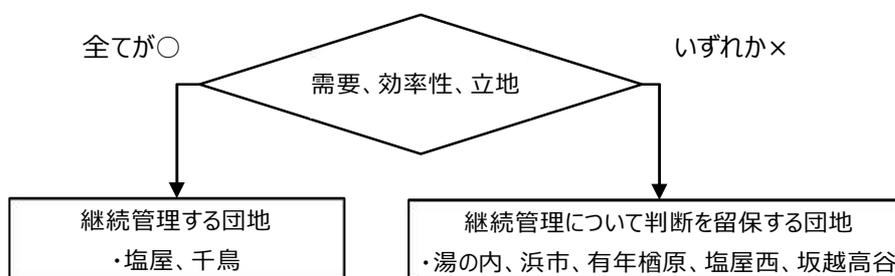
① 団地敷地の現在の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針

現在の団地の需要・効率性・立地を評価し、原則としてすべての評価項目が活用に適する場合に「継続管理する団地」と仮設定する。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。

図表 5-7 団地の社会的特性による判定項目と水準

項目	内容	判断水準	評価
団地の需要	空き家率	空き家率（市営団地の平均空き家率 35%未満）	○
		空き家率（市営団地の平均空き家率 35%以上）	×
	応募状況	応募あり（過去5年間に応募がある場合）	○
		応募なし（過去5年間に応募なし又は募集停止）	×
敷地の効率性	敷地面積	市が所有する1,000㎡以上の一体的な土地の場合	○
		市が所有する1,000㎡未満の一体的な土地の場合 ※公営住宅法における建替事業の施行要件 1,000㎡以上	×
	都市計画区域	市街化区域に立地（中高層住宅の建設が可能）	○
		市街化調整区域に立地（中高層住宅の建設が困難）	×
立地条件	土砂災害	土砂災害警戒区域外	○
		土砂災害警戒区域（レッド、イエロー）に該当、継続管理に適さない。	×

図表 5-8 団地の社会的特性による判定<フロー②-1>



図表 5-9 団地の社会的特性による判定結果<フロー②-1>

項目 団地	団地の需要		敷地の効率性		立地条件	×の有無	社会的特性による判定
	空き家率% 35%未満	応募状況	敷地面積㎡	都市計画区域	土砂災害区域		
湯の内	65 ×	なし ×	34,501 ○	市街化調整 ×	イエロー ×	4項目×	判断留保
浜市	50 ×	なし ×	840 ×	第1種住居 ○	該当なし ○	3項目×	判断留保
有年橋原	73 ×	なし ×	3,487 ○	市街化調整 ×	イエロー ×	4項目×	判断留保
塩屋西	47 ×	なし ×	4,439 ○	第1種中高層住居専用 ○	該当なし ○	2項目×	判断留保
塩屋	30 ○	5件 ○	27,003 ○	第1種中高層住居専用 ○	該当なし ○	×なし	継続管理
坂越高谷	33 ○	2件 ○	4,852 ○	市街化調整 ×	該当なし ○	1項目×	判断留保
千鳥	13 ○	9件 ○	12,403 ○	準工業 ○	該当なし ○	×なし	継続管理

②住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性

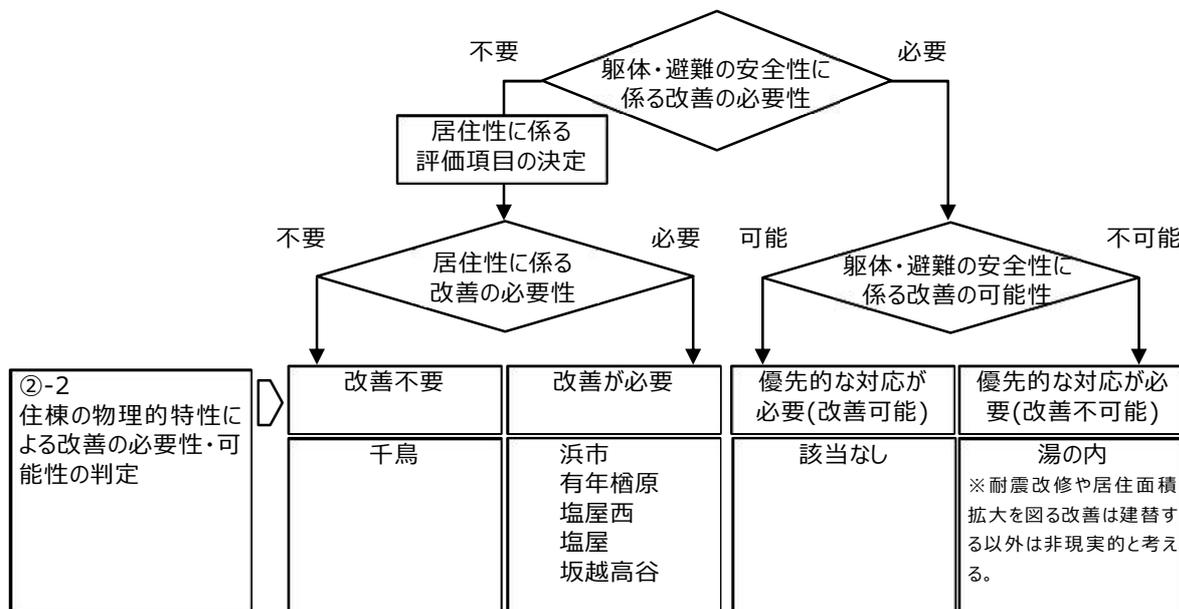
住棟の現在の物理的特性を評価し、住棟の改善の必要性や可能性を判定する。

住棟の評価は「躯体・避難の安全性」「居住性」について、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。

図表 5-10 住棟の物理的特性による改善の必要性・可能性の判定項目と水準

項目	内容	判断水準	評価
躯体・避難の安全性	躯体の耐震性	新耐震基準に基づき建設され耐震性を有する住棟 旧耐震基準の建物で耐震診断の結果、耐震性を有する住棟、又は耐震改修済の住棟 旧耐震基準の建物で耐震性に問題があるが耐震改修不可能とされている住棟	○改善不要 ○改善不要 ×改善不可能
	避難の安全性	二方向避難又は防火区画が確保されている住棟 二方向避難又は防火区画が確保されていないが改善可能な住棟 二方向避難又は防火区画が確保されていないが改善不可能な住棟	○改善不要 ×改善可能 ×改善不可能
居住性（住戸内）	住戸面積	40㎡以上の場合（3人世帯の最低居住水準を確保） 40㎡未満の場合	○改善不要 ×改善不可能
	浴槽の設置	浴槽あり 浴槽なし	○改善不要 ×改善必要
	3点給湯	3点給湯（台所、洗面所、浴室）の設置あり 3点給湯設置なし（2点給湯も含む）	○改善不要 ×改善必要
	浴室、トイレ手すり設置	手すり設置あり 手すり設置なし	○改善不要 ×改善必要
居住性（共用部）	EVの設置	エレベーターあり 6階建て以上の建物でエレベーターなし（該当なし）	○改善不要 ×改善必要
	階段等手すり設置	あり なし	○改善不要 ×改善必要
	1階スロープ設置	あり なし	○改善不要 ×改善必要

図表 5-11 住棟の物理的特性による判定<フロー②-2>



図表 5-12 住棟の物理的特性による判定結果<フロー②-2>

項目 団地	躯体・避難の安全性		居住性（住戸内）			
	耐震性	二方向避難又は防火区画	住戸面積 40 m ² 以上	浴槽の有無	3点給湯	浴室・トイレ手摺設置
湯の内 (木造)	なし × 不能	有 ○	40 m ² 未満 × 不能	なし ×	なし ×	なし ×
湯の内 (簡易耐火)	有 ○	有 ○	56/73 戸 は 40 m ² 未 満 × 不能	なし ×	なし ×	なし ×
浜市	有 ○	有 ○	40 m ² 以上 ○	なし ×	なし ×	なし ×
有年櫛原	有 ○	有 ○	40 m ² 以上 ○	なし ×	なし ×	なし ×
塩屋西	有 ○	有 ○	40 m ² 以上 ○	なし ×	なし ×	なし ×
塩屋	有 ○	有 ○	40 m ² 以上 ○	有 ○	なし ×	なし ×
坂越高谷	有 ○	有 ○	40 m ² 以上 ○	有 ○	2点 ×	有 ○
千鳥	有 ○	有 ○	40 m ² 以上 ○	有 ○	3点 ○	有 ○

項目 団地	居住性（共用部）			安全性	居住性（住戸内）		物理的特性による 判定
	エレベーター 設置	階段等 手摺設置	1階スロープ 設置	耐震性 改善の 可能性	住戸面積 改善の 可能性	他項目 (3点給湯 等)改善の 必要性	
湯の内 (木造)	不要 -	不要 -	なし ×	不可能	不可能	必要	優先的な対応が必要 (改善不可能)
湯の内 (簡易耐火)	不要 -	不要 -	なし ×	不要	不可能	必要	優先的な対応が必要 (改善不可能)
浜市	不要 -	不要 -	なし ×	不要	不要	必要	改善が必要
有年櫛原	不要 -	不要 -	なし ×	不要	不要	必要	改善が必要
塩屋西	不要 -	有 ○	なし ×	不要	不要	必要	改善が必要
塩屋	不要 -	有 ○	有 ○	不要	不要	必要	改善が必要
坂越高谷	不要 -	有 ○	有 ○	不要	不要	必要	改善が必要
千鳥	有 ○	有 ○	有 ○	不要	不要	不要	改善不要

③ 1次判定結果

「社会的特性による判定基準」の結果から「継続管理する団地」と「継続管理について判断を留保する団地」に分類する。

また、「物理的特性による判定基準」の結果から「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）」に分類する。

ここで、「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）」及び「Bグループ（継続管理について判断を留保する団地）」については、引き続き2次判定を実施し、それ以外は3次判定に進む。

1次判定の結果、千鳥団地は3次判定に進み、塩屋団地は2次判定（Aグループ）、これら以外の団地は2次判定（Bグループ）へ進む。

図表 5-13 1次判定結果の整理

社会的特性 \ 物理的特性	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 ※ 3次判定に進む	改善、又は建替	優先的な改善、又は 優先的な建替
継続管理について 判断を留保する団地	維持管理、 又は用途廃止	改善、建替、 又は用途廃止	優先的な改善、優 先的な建替、又は優 先的な用途廃止	優先的な建替、又は 優先的な用途廃止

<p style="text-align: center;">Aグループ 継続管理する団地のうち、改善か建替かの判断を 留保する団地・住棟 ・塩屋</p>	<p style="text-align: center;">Bグループ 継続管理について判断を留保する団地 ・湯の内、浜市、有年橋原、塩屋西、坂越高谷</p>
---	--

2次判定に進む。

図表 5-14 1次判定結果

団地	管理戸数	構造	階数	社会的特性の判定	物理的特性の判定	1次判定結果
湯の内	60	木造	1	継続管理について判断を留保する団地	優先的な対応が必要（改善不可能）	優先的な建替、又は優先的な用途廃止 2次判定へ進む（Bグループ）
湯の内	73	簡易耐火	1	継続管理について判断を留保する団地	優先的な対応が必要（改善不可能）	優先的な建替、又は優先的な用途廃止 2次判定へ進む（Bグループ）
浜市	4	簡易耐火	1	継続管理について判断を留保する団地	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止 2次判定へ進む（Bグループ）
有年橋原	15	簡易耐火	1	継続管理について判断を留保する団地	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止 2次判定へ進む（Bグループ）
塩屋西	32	中層耐火	4	継続管理について判断を留保する団地	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止 2次判定へ進む（Bグループ）
塩屋	207	中層耐火	3～5	継続管理する団地	改善が必要	改善、又は建替 2次判定へ進む（Aグループ）
坂越高谷	42	中層耐火	3	継続管理について判断を留保する団地	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止 2次判定へ進む（Bグループ）
千鳥	173	高層耐火	6～7	継続管理する団地	改善不要	維持管理 3次判定へ進む

(2) 2次判定

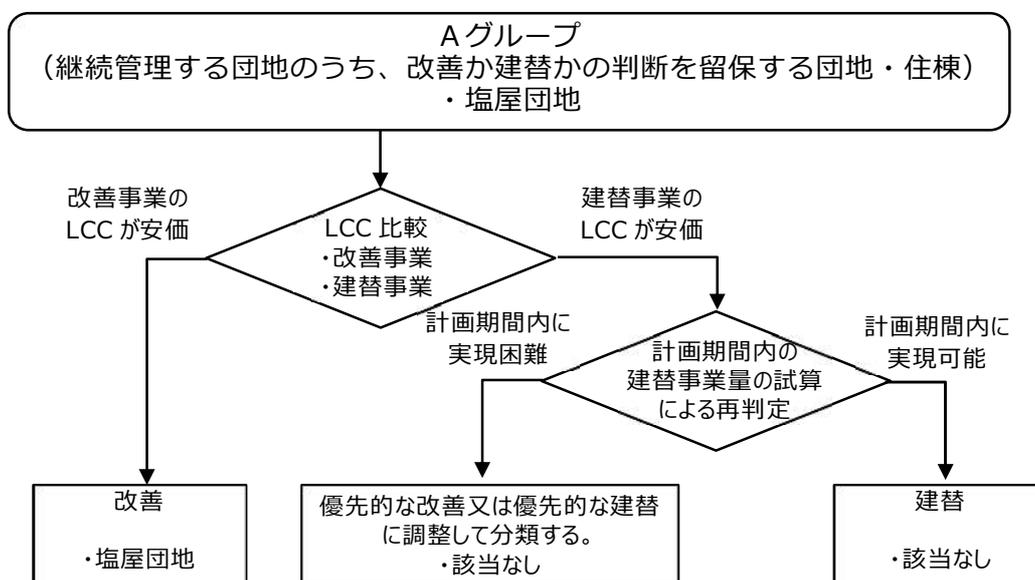
2次判定では、1次判定において事業手法・管理方針の判断（改善事業を実施するか、建替事業を実施するか、将来にわたって継続管理するのか建替を前提とせず当面管理するのか）を留保した団地・住棟を対象に、2段階の検討から事業手法を仮設定する。

①LCC 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（1次判定：Aグループが対象）

1次判定において、Aグループ（継続管理する団地のうち、改善か建替かの判断を留保する団地・住棟）と判定した団地・住棟について、改善事業を実施する場合と建替事業を実施する場合のライフサイクルコスト（LCC）比較や、計画期間内での建替事業量試算により、事業手法（改善又は建替）を仮設定する。

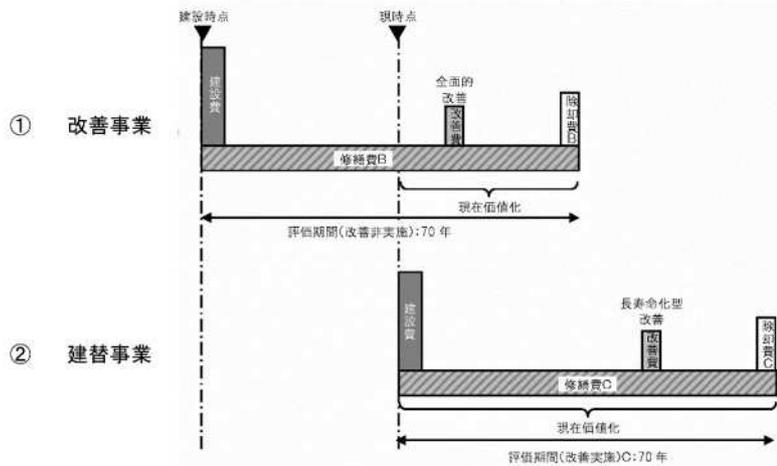
Aグループに該当する団地は塩屋団地である。この塩屋団地について必要な改善事業を行うと想定した場合と建替を行った場合のLCCを試算すると、改善事業の方が縮減効果を見込めることから、ここでは「改善」と仮設定する。

図表 5-15 Aグループの事業手法（改善又は建替）の判定<フロー③-1>



■改善事業と建替事業のLCC比較の考え方

- 改善事業を実施する場合のLCC = (建設費 + 修繕費 + 全面的改善費 + 除却費) / 建設～築後70年までの使用年数
 - ・全面的改善事業を実施し、築後70年まで使用した場合の年当たりのコストを算出する。
 - ・全面的改善事業は、「躯体以外の内装、設備等住戸内全体又は大部分にわたって行う住戸改善」とし、実施時期は築後40年目とする。
- 建替事業を実施する場合のLCC = (建設費 + 修繕費 + 長寿命化型改善費 + 除却費) / 建設～築後70年までの使用年数
 - ・現時点(令和4年度)で建替事業を実施し、築後70年まで使用した場合の年当たりコストを算出する。
 - ・長寿命化型改善の実施時期は築後40年目とする。



改善事業と建替事業のLCC評価期間等のイメージ図

図表 5-16 1次判定Aグループにおけるライフサイクルコスト(LCC)比較

団地名	棟名	戸数	構造	評価期間(年)	検討ケース	①累積修繕費(円/戸)	②改善費(円/戸)	③建設費(円/戸)	④除却費(円/戸)	⑤LCC(円/戸・年)Σ(①~④)/70年	⑥年平均LCC縮減額(円/戸・年)建替⑤-改善⑤	⑦住棟当たり年平均LCC縮減額(円/棟・年)⑥×戸数
塩屋	A棟 A,B棟は同一構造	21	中耐階段室型	70	改善事業	5,699,928	2,465,255	9,197,700	802,780	259,509	3,243	68,095
					建替事業	2,663,484	873,773	14,620,000	235,390	262,752		
塩屋	B棟 A,B棟は同一構造	21	中耐階段室型	70	改善事業	5,699,928	2,465,255	9,197,700	802,780	259,509	3,243	68,095
					建替事業	2,663,484	873,773	14,620,000	235,390	262,752		
塩屋	C棟	19	中耐階段室型	70	改善事業	5,578,720	2,370,438	9,055,100	771,904	253,945	8,807	167,332
					建替事業	2,663,484	873,773	14,620,000	235,390	262,752		
塩屋	D棟	23	中耐階段室型	70	改善事業	5,578,720	2,370,438	9,055,100	771,904	253,945	8,807	202,560
					建替事業	2,663,484	873,773	14,620,000	235,390	262,752		
塩屋	E棟	26	中耐階段室型	70	改善事業	5,088,966	2,279,267	8,342,100	742,215	235,036	27,716	720,608
					建替事業	2,663,484	873,773	14,620,000	235,390	262,752		
塩屋	F棟	15	中耐階段室型	70	改善事業	5,088,966	2,279,267	8,342,100	742,215	235,036	27,716	415,735
					建替事業	2,663,484	873,773	14,620,000	235,390	262,752		
塩屋	G棟	20	中耐階段室型	70	改善事業	4,705,505	2,191,603	7,789,600	713,668	220,005	42,747	854,934
					建替事業	2,663,484	873,773	14,620,000	235,390	262,752		
塩屋	H棟 H,J棟は同一構造	22	中耐階段室型	70	改善事業	4,705,505	2,191,603	7,789,600	713,668	220,005	42,747	940,428
					建替事業	2,663,484	873,773	14,620,000	235,390	262,752		
塩屋	I棟	18	中耐階段室型	70	改善事業	4,588,478	2,107,311	7,670,400	686,219	215,034	47,718	858,918
					建替事業	2,663,484	873,773	14,620,000	235,390	262,752		
塩屋	J棟 H,J棟は同一構造	22	中耐階段室型	70	改善事業	4,705,505	2,191,603	7,789,600	713,668	220,005	42,747	940,428
					建替事業	2,663,484	873,773	14,620,000	235,390	262,752		
合計	建替事業に比較して改善事業のほうがライフサイクルコスト(LCC)が安価である。										255,488	5,237,133

②将来ストック量を踏まえた事業手法の仮設定（1次判定：Bグループが対象）

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）と判定した団地・住棟について、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（建替を前提としない）」とするのかの判定を実施し、さらに、事業手法を仮設定する。

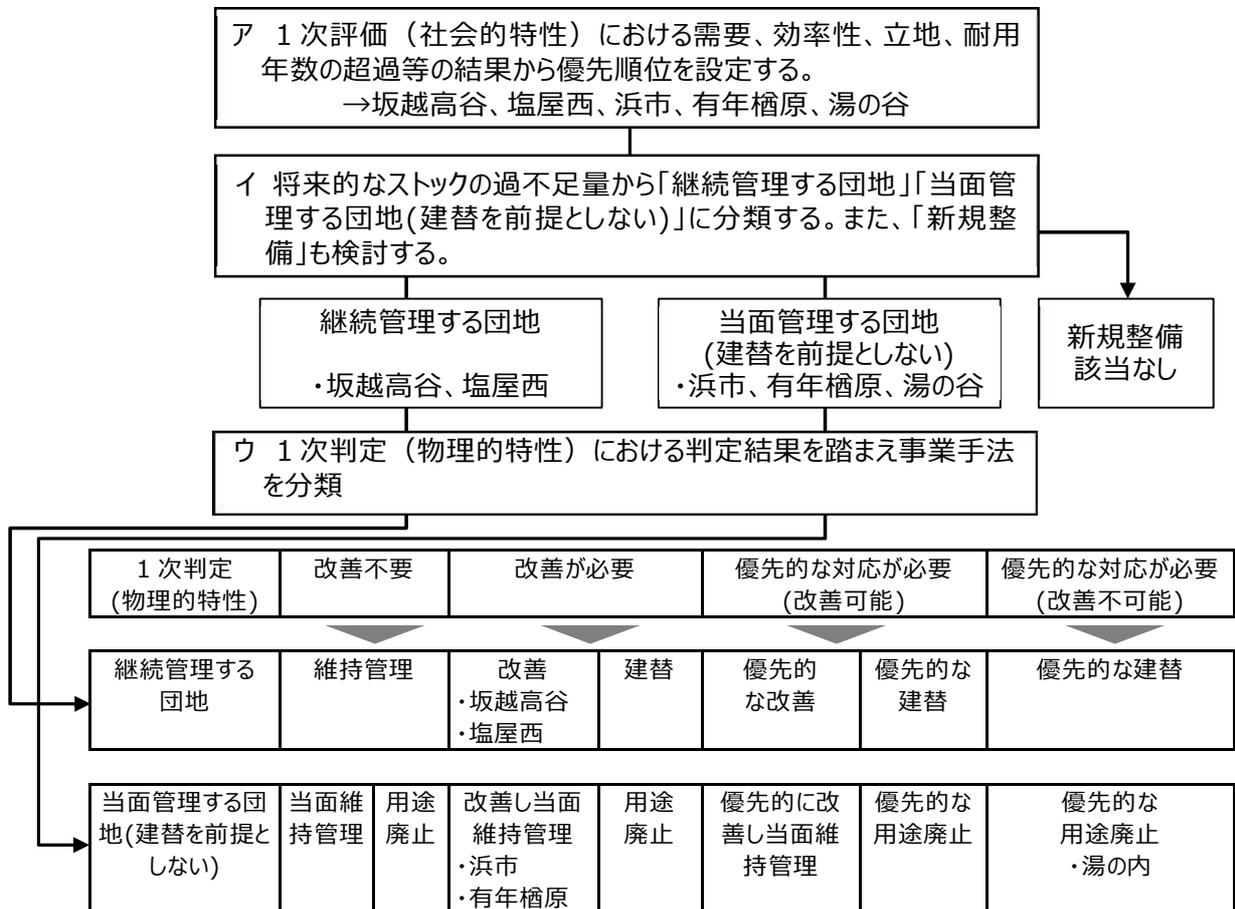
Bグループに該当する団地・住棟について、需要、効率性、立地等を勘案し、将来的な活用にあたっての優先順位を定める。

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。将来的にストックが余剰すると見込まれる場合、定めた優先順位の低い団地や住棟から、試算した余剰分に見合う団地を「当面管理する団地（建替を前提としない）」とする。

さらに、1次判定の物理的特性による判定結果を踏まえ、「当面維持管理」「用途廃止」「改善し当面維持管理」「優先的に改善し当面維持管理」「優先的な用途廃止」に分類する。

なお、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うえで、公営住宅の「新規整備」について検討し、仮設定する。

図表 5-17 Bグループにおける2次判定<フロー③-2>



ア 優先順位の設定（Bグループ）

耐用年数が超過していない団地の優先順位が高いと考える。

次に1次評価（社会的特性）における需要、効率性、立地の結果から、土砂災害警戒区域内に位置する「継続管理に適さない」と判断した団地より、「継続管理について判断を留保する団地」の優先順位が高いと考える。さらに、「×の数」が少ないほど優先順位が高いこととする。

図表 5-18 優先順位の設定（Bグループの団地）〈フロー③-2〉

団地	管理戸数	構造	階数	耐用年数	経過年数	耐用年数超過	社会的特性の判定(×の数)	優先順位
湯の内	60	木造	1	30	53 ～55	超過	4	6
湯の内	73	簡易耐火	1	30	48 ～51	超過	4	5
浜市	4	簡易耐火	1	30	46	超過	3	3
有年 檜原	15	簡易耐火	1	30	41 ～46	超過	4	4
塩屋西	32	中層耐火	4	70	42	超過していない	2	2
坂越 高谷	42	中層耐火	3	70	28 ～29	超過していない	1	1

イ 将来的なストックの過不足量からみた分類分け

現在の市営住宅の管理戸数 606 戸に対して、将来の市営住宅の目標戸数は 364 戸以上（5-3(3) 目標戸数参照）と設定しており、将来の余剰分は 242 戸未満（=606-364 戸）となる。

将来も継続管理する団地は、1次判定において「継続管理する団地」とした千鳥団地（173 戸）、塩屋団地（207 戸）があげられる。

ここで、前述の優先順位が 1 位と 2 位であり耐用年数を超過していない坂越高谷団地（42 戸）、塩屋西団地（32 戸）は「継続管理する団地」に設定する。

この結果、継続管理する団地の合計は 454 戸（千鳥 173+塩屋 207+坂越高谷 42+塩屋西 32 戸）になり、将来の市営住宅の目標戸数（364 戸以上）を確保できる。これら以外の団地（湯の内、浜市、有年檜原）は「当面管理する団地（建替を前提としない）」とする。

(3) 3次判定

3次判定では、1次・2次判定結果を踏まえ、次の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と決定
- ② 事業費の試算
- ③ 長期的な管理の見通し作成（30年程度）
- ④ 計画期間における事業実施時期及び事業手法の決定

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

ア 団地単位での効率的活用に関する検討

2次判定の結果、同一団地内で異なる事業手法となった場合において、団地としての一体的な活用を実現するための事業手法の見直しの必要性を点検する。

- 2次判定の結果、同一団地内で異なる事業手法となった場合（該当なし）

イ 集約・再編等の可能性に関する検討

2次判定の結果、建替又は用途廃止である団地について、地域の持続可能性や維持管理の効率性に配慮しつつ、立地や規模に応じた統合建替・集約の可能性を検討する。

- 2次判定の結果、一定の地域（近隣）において建替又は用途廃止となった場合（該当なし）

ウ 地域のまちづくりとの整合性の検討

建替と判定された団地周辺において、住宅市街地総合整備事業が予定されている場合や、都市計画道路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を検討する。

- 2次判定の結果、建替となった場合（該当なし）

図表 5-21 1次・2次判定結果を踏まえた3次判定①事業手法の設定

団地	管理戸数	構造	階数	耐用年数	経過年数	管理区分	3次判定結果	事業手法	備考
湯の内	60	木造	1	30	53～55	当面管理(建替を前提としない)	優先的な用途廃止	用途廃止	入居募集停止中
湯の内	73	簡易耐火	1	30	48～51	当面管理(建替を前提としない)	優先的な用途廃止	用途廃止	入居募集停止中
浜市	4	簡易耐火	1	30	46	当面管理(建替を前提としない)	用途廃止	用途廃止	入居募集停止中
有年橋原	15	簡易耐火	1	30	41～46	当面管理(建替を前提としない)	用途廃止	用途廃止	入居募集停止中
塩屋西	32	中層耐火	4	70	42	継続管理	改善	個別改善(長寿命化+居住性)	入居募集中(随時)
塩屋	207	中層耐火	3～5	70	32～36	継続管理	改善	個別改善(長寿命化+居住性)	入居募集中(随時)
坂越高谷	42	中層耐火	3	70	28～29	継続管理	改善	個別改善(長寿命化+居住性)	入居募集中(随時)
千鳥	173	高層耐火	6～7	70	18～26	維持管理	改善	個別改善(長寿命化)	入居募集中(定期)

②事業実施時期の調整検討

中長期的な期間（30年程度）のうちに想定される改善事業等に係る実施時期を検討し、時期的に偏在する等問題がある場合は将来にわたって事業実施が可能となるよう事業実施時期を調整し、計画期間（10年）における改善事業等の実施時期を検討する。

【事業実施時期の考え方】

・市営住宅の目標管理戸数を現行の606戸から364戸以上にする方針であることから、計画期間内に新たな整備事業を実施しないことを前提とする。【新規整備なし】

●修繕対応

・標準修繕周期を踏まえて定期的な点検を行い、適切な時期に予防保全的な修繕を行うことで、居住性・安全性等の維持・向上を図り、長期的に活用する。

【実施内容】定期点検の充実、標準周期を踏まえた経常修繕の実施

●居住性向上型

・引き続き市営住宅として活用を図るストックについて、住戸・住棟設備の機能向上を行い、居住性を向上させる。【実施内容】電気容量の引き上げ、浴槽の交換、3点給湯改善

●安全性確保型

・非常時に円滑に避難できるよう避難経路の整備・確保を行う。

【実施内容】避難ハッチの取替え、共用灯の取替え

●長寿命化型

・一定の居住性や安全性等が確保され、長期的に市営住宅として活用を図るストックについて、修繕周期を超えている住棟の改善を推進する。躯体への影響の低減、耐久性の向上、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。

【実施内容】屋上・屋根防水改修、外壁等改修、給排水管改修

【事業実施時期の調整】

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

③長期的な管理の見通しの作成【30年程度】

・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。（図表5-22参照）

図表 5-22 長期的な管理の見通し（その1）

団地名	構造	階数	建て方	棟番号又は 住戸番号	棟 数	管理 戸数	建設 年度	経過 年数	耐用 年数	計画年次									
										1 R5 2023	2 R6 2024	3 R7 2025	4 R8 2026	5 R9 2027	6 R10 2028	7 R11 2029	8 R12 2030	9 R13 2031	10 R14 2032
湯の内	木造	2戸1棟	2戸1棟	1-10、22-25、28-45、 48-51、52-55、58-65、 68-73、80-85	30	60	S42 ~ S44	53 ~ 55	30	用途廃止を前年に管理する。(公営空室への住み替え促進、1棟の全世帯退去で廃止(撤廃))									
				86-97、98-117、118- 141、142-149、151-159			48 ~ 51	30	用途廃止を前年に管理する。(公営空室への住み替え促進、1棟の全世帯退去で廃止(撤廃))										
	簡易耐火	長屋	長屋	1-4	1	4	S51 ~ S56	41 ~ 46	30	用途廃止を視野に入れ、必要に応じて修繕対応を行う。									
				1-4、5-8、9-12、13-15	4	15	用途廃止を視野に入れ、必要に応じて修繕対応を行う。												
湯屋	中層耐火	4階建	階段室型	1号棟	1	16	S55	42	70	経常修繕(管理期間中)、なお、選別/リフト交換、共用灯交換については管理期間中随時実施									
		4階建	階段室型	2号棟	1	16	S55	42	70	経常修繕(管理期間中)、なお、選別/リフト交換、共用灯交換、浴槽交換は管理期間中随時実施									
		3-4階建	階段室型	A棟	1	21	S61	36	70	給排水管改修、3点 給湯改修									
		3-4階建	階段室型	B棟	1	21	S61	36	70	給排水管改修、3点 給湯改修									
		3-4階建	階段室型	C棟	1	19	S62	35	70	給排水管改修、3点 給湯改修									
		3-4階建	階段室型	D棟	1	23	S62	35	70	給排水管改修、3点 給湯改修									
	中層耐火	3-4階建	階段室型	E棟	1	26	S63	34	70	給排水管改修、3点 給湯改修									
		3-4階建	階段室型	F棟	1	15	S63	34	70	給排水管改修、3点 給湯改修									
		5階建	階段室型	G等	1	20	H1	33	70	給排水管改修、3点 給湯改修									
		3-4階建	階段室型	H棟	1	22	H1	33	70	給排水管改修、3点 給湯改修									
		3-4階建	階段室型	I棟	1	18	H2	32	70	給排水管改修、3点 給湯改修									
		3-4階建	階段室型	J棟	1	22	H2	32	70	給排水管改修、3点 給湯改修									
坂越高台	中層耐火	3階建	階段室型	1号棟	1	12	H5	29	70	経常修繕(管理期間中)、なお、選別/リフト交換、共用灯交換については管理期間中随時実施									
		3階建	階段室型	2号棟	1	12	H5	29	70	経常修繕(管理期間中)、なお、選別/リフト交換、共用灯交換については管理期間中随時実施									
		3階建	階段室型	3号棟	1	18	H6	28	70	経常修繕(管理期間中)、なお、選別/リフト交換、共用灯交換については管理期間中随時実施									
千鳥	高層耐火	7階建	廊下型	1号棟	1	55	H8	26	70	外壁改修、屋根防 水補修									
		6階建	廊下型	2号棟	1	47	H10	24	70	外壁改修詳細調査 水補修									
		6階建	廊下型	3号棟	1	71	H12 ~ H16	18 ~ 22	70	外壁改修詳細調査 水補修									
		6階建	廊下型	3号棟	1	71	H12 ~ H16	18 ~ 22	70	外壁改修、屋根防 水補修									

図表 5-22 長期的な管理の見通し (その2)

団地名	構造	階数	建つ方	棟番号又は 住戸番号	管理 戸数	計画年次													
						建設 年度	経過 年数	耐用 年数	11 R15 2033	12 R16 2034	13 R17 2035	14 R18 2036	15 R19 2037	16 R20 2038	17 R21 2039	18 R22 2040	19 R23 2041	20 R24 2042	
湯の内	木造	平屋建 2戸1棟	2戸1棟	1-10、22-25、28-45、 48-51、52-55、58-65、 68-73、80-85	60	S42 ~44	53 ~55	30	用途廃止を前倒し管理する。(公営空室への住み替え促進、1棟の全世帯退去で廃止(後継却))										
									用途廃止を前倒し管理する。(公営空室への住み替え促進、1棟の全世帯退去で廃止(後継却))										
	簡易耐火	平屋建 長屋	長屋	141、142-149、151-159	15	S46 ~49	48 ~51	30	用途廃止を前倒し管理する。(公営空室への住み替え促進、1棟の全世帯退去で廃止(後継却))										
浜市	簡易耐火	平屋建 長屋	長屋	1-4	4	S51 ~56	41 ~46	30	用途廃止を前倒し管理する。(公営空室への住み替え促進、1棟の全世帯退去で廃止(後継却))										
有年廊原	簡易耐火	平屋建 長屋	長屋	1-4、5-8、9-12、13-15	4	S51 ~56	41 ~46	30	用途廃止を前倒し管理する。(公営空室への住み替え促進、1棟の全世帯退去で廃止(後継却))										
堀屋西	中層耐火	4階建	階段室型	1号棟	1	S55	42	70	経常修繕(管理期間中)、なお、選別/リフト交換、共用灯交換については管理期間中随時実施										
		4階建	階段室型	2号棟	1	S55	42	70	経常修繕(管理期間中)、なお、選別/リフト交換、共用灯交換、浴槽交換は管理期間中随時実施										
	3-4階建	階段室型	A棟	A棟	1	21	S61	36	70	経常修繕(管理期間中)、なお、選別/リフト交換、共用灯交換、浴槽交換は管理期間中随時実施									
			B棟	B棟	1	21	S61	36	70	経常修繕(管理期間中)、なお、選別/リフト交換、共用灯交換、浴槽交換は管理期間中随時実施									
			C棟	C棟	1	19	S62	35	70	経常修繕(管理期間中)、なお、選別/リフト交換、共用灯交換、浴槽交換は管理期間中随時実施									
			D棟	D棟	1	23	S62	35	70	経常修繕(管理期間中)、なお、選別/リフト交換、共用灯交換、浴槽交換は管理期間中随時実施									
			E棟	E棟	1	26	S63	34	70	経常修繕(管理期間中)、なお、選別/リフト交換、共用灯交換、浴槽交換は管理期間中随時実施									
			F棟	F棟	1	15	S63	34	70	経常修繕(管理期間中)、なお、選別/リフト交換、共用灯交換、浴槽交換は管理期間中随時実施									
			G等	G等	1	20	H1	33	70	経常修繕(管理期間中)、なお、選別/リフト交換、共用灯交換、浴槽交換は管理期間中随時実施									
			H棟	H棟	1	22	H1	33	70	経常修繕(管理期間中)、なお、選別/リフト交換、共用灯交換、浴槽交換は管理期間中随時実施									
中層耐火	3-4階建	階段室型	I棟	I棟	1	H2	32	70	経常修繕(管理期間中)、なお、選別/リフト交換、共用灯交換、浴槽交換は管理期間中随時実施										
									経常修繕(管理期間中)、なお、選別/リフト交換、共用灯交換、浴槽交換は管理期間中随時実施										
坂越高谷	中層耐火	3階建	階段室型	1号棟	1	H5	29	70	経常修繕(管理期間中)、なお、選別/リフト交換、共用灯交換、浴槽交換は管理期間中随時実施										
		3階建	階段室型	2号棟	1	H5	29	70	経常修繕(管理期間中)、なお、選別/リフト交換、共用灯交換、浴槽交換は管理期間中随時実施										
		3階建	階段室型	3号棟	1	H6	28	70	経常修繕(管理期間中)、なお、選別/リフト交換、共用灯交換、浴槽交換は管理期間中随時実施										
千鳥	高層耐火	7階建	廊下型	1号棟	1	H8	26	70	経常修繕(管理期間中)、なお、選別/リフト交換、共用灯交換、浴槽交換は管理期間中随時実施										
									経常修繕(管理期間中)、なお、選別/リフト交換、共用灯交換、浴槽交換は管理期間中随時実施										
									経常修繕(管理期間中)、なお、選別/リフト交換、共用灯交換、浴槽交換は管理期間中随時実施										
									経常修繕(管理期間中)、なお、選別/リフト交換、共用灯交換、浴槽交換は管理期間中随時実施										

図表 5-22 長期的な管理の見通し (その3)

回地名	団地名	構造	階数	建つ方	棟番号又は 住戸番号	棟 戸数	計画年次			耐用 年数	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30							
							建設 年度	経過 年数	竣工 年数																		
湯の内	木造	平屋建 2戸1棟	2戸1棟	1-10、22-25、28-45、 48-51、52-55、58-65、 68-73、80-85	30	60	S42 ~44	53 ~55		R25 2043	R26 2044	R27 2045	R28 2046	R29 2047	R30 2048	R31 2049	R32 2050	R33 2051	R34 2052								
							平屋建 長屋	15	S46 48 ~49	48 ~51																	
	簡易耐火	平屋建 長屋	長屋	1-4、142-149、151-159	30	73	S51 ~56	41 ~46																			
							1-4	4	S51 ~56	41 ~46																	
浜市	簡易耐火	平屋建 長屋	長屋	1-4	4	4	S51 ~56	41 ~46																			
有年橋原	簡易耐火	平屋建 長屋	長屋	1-4、5-8、9-12、13-15	4	15	S51 ~56	41 ~46																			
堀屋西	中層耐火	4階建	階段室型	1号棟	1	16	S55	42																			
							2号棟	1	16	S55	42																
							1号、2号棟(共通)																				
							3-4階建	A棟	1	21	S61	36															
							3-4階建	B棟	1	21	S61	36															
							3-4階建	C棟	1	19	S62	35															
	中層耐火	3-4階建	階段室型	D棟	1	23	S62	35	70																		
										3-4階建	E棟	1	26	S63	34												
										3-4階建	F棟	1	15	S63	34												
										5階建	G等	1	20	H1	33												
										3-4階建	H棟	1	22	H1	33												
										3-4階建	I棟	1	18	H2	32												
坂越高台	中層耐火	3-4階建	階段室型	J棟	1	22	H2	32																			
							1号~3号棟(共通)																				
							3階建	1号棟	1	12	H5	29															
							3階建	2号棟	1	12	H5	29															
							3階建	3号棟	1	18	H6	28															
							1号~3号棟(共通)																				
	高層耐火	7階建	廊下型	1号棟	1	55	H8	26	70																		
										2号棟	1	47	H10	24													
										3号棟	1	71	H12 ~16	18 ~22													
										1号~3号棟(共通)																	
										EV更新																	
										EV更新																	

④計画期間における事業実施時期及び事業手法の決定

- ・長期的な管理の見通しに基づき、計画期間（10年間）内の事業実施時期及び実施を予定する事業は次のとおりである。

図表 5-23 計画期間内（10年間）における改善事業の計画

団地	管理戸数	構造	住棟名	居住性向上型	安全性確保型	長寿命化型	備考
湯の内	60	木造平屋	30棟	用途廃止を前提とし、必要に応じて修繕対応する。 空家となった棟については、順次除却する。			入居募集停止中 政策空家として 管理
	73	簡易耐火	15棟				
浜市	4	簡易耐火	1棟	用途廃止を視野に入れ必要に応じて修繕対応する。			入居募集停止中 全世帯退去で用 途廃止検討
有年 檜原	15	簡易耐火	1～4 号棟	用途廃止を視野に入れ必要に応じて修繕対応する。			入居募集停止中 全世帯退去で用 途廃止検討
塩屋西	32	中層耐火	1、2 号棟	電気容量引上げ	なし	屋根防水、外壁塗装、給排水管改修	入居募集(随時)
塩屋	207	中層耐火	A～J 棟	浴槽交換 3点給湯改善	なし	給排水管改修	入居募集(随時)
坂越 高谷	42	中層耐火	1～3 号棟	3点給湯改善	なし	給排水管改修	入居募集(随時)
千鳥	173	高層耐火	1～3 号棟	なし	なし	外壁塗装、屋根防水	入居募集(定期)

- ・また、市営住宅ストックの事業手法別戸数表は次のとおりである。

図表 5-24 公営住宅等ストックの事業手法戸数表

対象	計画(R5～ 14年度)	備考
市営住宅等管理戸数	606戸	令和4年度管理戸数 606戸
新規整備事業予定戸数	0戸	
維持管理予定戸数	454戸	
うち計画修繕対応戸数	0戸	
うち改善事業予定戸数	454戸	
個別改善事業予定戸数	454戸	塩屋西 32、塩屋 207、坂越高谷 42、千鳥 173
全面的改善事業予定戸数	0戸	
うちその他戸数	0戸	
建替事業予定戸数	0戸	
用途廃止予定戸数	152戸	湯の内 133、浜市 4、有年檜原 15

6 点検の実施方針

(1) 点検の実施方針

法令に基づく適切な点検を実施する。法定点検対象外の住棟においては建築基準法第 12 条の規定に準じて点検を実施する（併せて「定期点検」とする）。

また、すべての住棟を対象に日常点検を実施する。日常点検は、年に一度を目処に「公営住宅等日常点検マニュアル（耐火・準耐火構造編）」（2016 年 8 月）に則って実施することを基本とする。

定期点検の結果は、それぞれ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に役立てることとする。

これら情報の管理については、「公営住宅等維持管理データベース」を活用する。

(2) 点検の実施内容

①実施体制

日常点検は公営住宅等の事業主体の担当者等が現場において目視で行うことができる範囲の内容とする。なお、備品の携帯や車両の運転、万が一のトラブル時の対応を想定し、複数人で実施することを原則とする。

改善事業や大規模修繕事業の実施に向けた事前調査（インスペクション）等と連動するなど効率化を図るとともに、日常点検については原則として本市職員で実施できるようマンパワの確保に努める。

②事前準備

日常点検を行う際には、前回の点検時に「所見あり」とされた箇所と内容を事前に確認する。前回点検時に「経過観察」とされた箇所の劣化進行の程度や、修繕済みの箇所の経過状況を重点的に点検する。

また、最後の修繕記録とあわせ、前回の点検実施後に発見あるいは入居者等より指摘された不具合、今後の計画修繕工事の予定等も事前に確認する。

③点検項目一覧

図表 6-1 建築物の外部に係る点検項目（耐火・準耐火造）

点検部位	点検項目	法定
ア) 基礎	■地盤沈下等による不陸、傾斜等の状況	●
	■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	

図表 6-2 屋上及び屋根に係る点検項目（耐火・準耐火造）

点検部位	点検項目	法定
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	●

図表 6-3 避難施設等に係る点検項目（耐火・準耐火造）

点検部位	点検項目	法定
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	●

図表 6-4 建築設備に係る点検項目（耐火・準耐火造）

点検部位	点検項目	法定
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	●
ウ) 排水設備（隠蔽部分及び埋設部分を除く。）	■ 屋内雑排水管、汚水管、雨水管の腐食及び漏水の状況	

図表 6-5 敷地及び地盤等に係る点検項目

点検部位	点検項目	法定
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	

7 計画修繕の実施方針

(1) 計画修繕項目

計画修繕に位置づける工事は、国の策定指針において示される部位ごとの修繕周期を参考にしつつ、赤穂市公共施設等総合管理計画で示す維持管理・修繕の基本方針に基づくものとする。また、長寿命化改善事業を実施する住棟については個別改修・補修と同時施行を検討するなど、効率的な実施を図る。

図表 7-1 耐火住棟における計画修繕サイクルの考え方

実施の判断	主な実施項目	
	改修・補修	取替
第1回 大規模修繕※(修繕周期から個別改修・補修の時期を集約)	<ul style="list-style-type: none"> ■ 屋上、塔屋、ルーパルコニーの防水改修 ■ 傾斜屋根の補修 ■ 庇天端、笠木天端、パラペット天端・アゴ、架台天端等の修繕 ■ 外壁、手すり壁等の塗替 ■ 外壁目地、建具周り、スリーブ周り、部材接合部等シーリング打替 ■ (ボード、樹脂、木製等) 隔て板・エアコンスリーブ・雨樋等の塗替 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 自動火災検知・報知設備の取替 ■ ポンプ(揚水、加圧給水、直結増圧、排水)の取替 ■ ガスメーター、給湯・暖房器、バランス釜の取替
第2回 大規模修繕(長寿命化型改善事業との同時実施を検討)	<ul style="list-style-type: none"> ■ バルコニーの床防水(側溝、幅木を含む)の修繕 ■ 開放廊下・階段の床防水(側溝、巾木を含む)の修繕 ■ 開放廊下・階段、バルコニー等の軒天(上げ裏)部分の塗替 ■ 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)の補修 ■ 外壁・手すり壁等タイル張の補修 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 給水管、雑排水管(屋内)、ガス管(屋外)、埋設排水管、排水桝等(埋設給水管を除く)の取替
第3回 大規模修繕(長期の需要見込みに基づき実施を判断)	<ul style="list-style-type: none"> ■ 屋上防水の改修、勾配屋根の葺替 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 屋外建具・手すり、屋外鉄骨階段、屋上フェンス等の取替 ■ 受水槽、屋外配水管・枝管、縦樋、ガス管の取替 ■ 昇降機(エレベーター)の取替 ■ 給水管・汚水管・ガス管の取替

(2) 経常修繕項目

すべての市営住宅ストックにおいて、(1)の計画修繕項目に含まれない個別の修繕工事を経常修繕項目とする。また、法定点検及び日常点検において対応が必要な場合、随時修繕を実施する。

図表 7-2 経常修繕の項目

実施時期	実施内容(対象部位等)	修繕周期
日常点検等で状況確認、必要に応じて随時実施	<ul style="list-style-type: none"> ■ 非常用照明器具内蔵蓄電池の取替 ■ 機械式駐車場の鉄部塗装、部品交換 	4~6年
	<ul style="list-style-type: none"> ■ 開放廊下・階段、バルコニーの手すり塗装 ■ 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、物干金物等の塗装 ■ 屋外鉄骨階段、自転車置場、遊具、フェンスの塗装 ■ 住戸玄関ドア、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、屋内消火栓箱等の塗装 	6年程度
	<ul style="list-style-type: none"> ■ 水道メーターの取替 ■ 揚水ポンプ、加圧給水ポンプ、直結増圧ポンプ、排水ポンプのオーバーホール 	8年程度

8 改善事業の実施方針

引き続き活用を図る市営住宅については、各住棟を長期的に活用することを念頭に、優先的に改善対象となっている住棟の整備を行う。以下に示す長寿命化型の改善事業の必要性、効果を考慮した上で、公営住宅等ストック総合改善事業などの国の支援の活用を図りながら、計画的に改善事業を実施する。

また、改善事業には、長寿命化型の改善以外に、福祉対応型、安全性確保型、居住性向上型があり、入居者属性や住宅の特性等を考慮し、必要に応じた改善を行う。

図表 8-1 改善事業の実施方針

区分	実施方針
長寿命化型	一定の居住性や安全性が確保されており長期的な活用を図るべき住棟において、外壁・屋上の断熱性や防水性などの機能向上、給排水管の耐久性向上、共用部照明のLED照明への取り換えなどを実施し、部材や設備の耐久性向上を図る。
福祉対応型	入居者が安全・安心して居住できるよう、老朽化した流し台や洗面台を更新する。
安全性確保型	建物の安全性向上のために、外壁の調査を実施し、剥落するおそれのある外壁材の落下防止改修を実施する。また、更新時期を迎えつつあるエレベーターについては、地震時管制運転装置等が設置されたエレベーターに更新し、地震発生時における安全性を高める。
居住性向上型	居住性を向上させるため、防水性能が不足している浴室の改修（防水パネル設置など）や必要に応じて給水方式（高架水槽から増圧ポンプ）の変更を実施し、住戸の機能向上を図る。

9 建替事業の実施方針

本計画において建替事業の対象団地は該当なし。

10 長寿命化のための事業実施予定

計画期間内に実施する計画修繕・改善・建替え等の事業実施予定を、次の様式により整理した。

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

【様式2】新規整備事業及び建替え事業の実施予定一覧

【様式3】共同施設に係る事業の実施予定一覧（集会所・遊具等）

図表 10-1 【様式 1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧（その 1）

【様式 1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧（その 1）

事業主体名： 赤穂市

住宅の区分： 公営住宅 特定公共 地価賃（公 改良住宅 その他（ ）
賃貸住宅 共済給）

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 着いた点検	R5 2023	R6 2024	R7 2025	R8 2026	R9 2027	R10 2028	R11 2029	R12 2030	R13 2031	R14 2032				
塩屋西	1号棟	16	RC造	S55		R5													1,607	
塩屋西	2号棟	16	RC造	S55		R5													1,607	
塩屋	A棟	21	RC造	S61		R6													2,239	浴槽交換(居住性)は随 時実施
塩屋	B棟	21	RC造	S61		R6													2,239	浴槽交換(居住性)は随 時実施
塩屋	C棟	19	RC造	S62		R7													1,980	浴槽交換(居住性)は随 時実施
塩屋	D棟	23	RC造	S62		R7													2,396	浴槽交換(居住性)は随 時実施
塩屋	E棟	26	RC造	S63		R8													2,497	浴槽交換(居住性)は随 時実施
塩屋	F棟	15	RC造	S63		R8													1,441	浴槽交換(居住性)は随 時実施
塩屋	G等	20	RC造	H1		R9													1,792	浴槽交換(居住性)は随 時実施
塩屋	H棟	22	RC造	H1		R9													1,971	浴槽交換(居住性)は随 時実施
塩屋	I棟	18	RC造	H2		R10													1,575	浴槽交換(居住性)は随 時実施
塩屋	J棟	22	RC造	H2		R10													1,925	浴槽交換(居住性)は随 時実施

注 1) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。
注 2) L C C 縮減効果欄は、長寿命化型改善事業、又は全面的改善事業を実施する住棟に関して記載する。

図表 10-1 【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧（その2）

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧（その2）

事業主体名： 赤穂市

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

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 2023	R6 2024	R7 2025	R8 2026	R9 2027	R10 2028	R11 2029	R12 2030	R13 2031	R14 2032					
坂越高谷	1号棟	12	RC造	H5		R5													給排水管改修 (長寿命、3点 給湯改善(居住 性))	1,211	
坂越高谷	2号棟	12	RC造	H5		R5													給排水管改修 (長寿命、3点 給湯改善(居住 性))	1,211	
坂越高谷	3号棟	18	RC造	H6		R6													給排水管改修 (長寿命、3点 給湯改善(居住 性))	2,001	
千鳥	1号棟	55	RC造	H8		R6													外壁改修(長 寿命)、屋根 防水補修	7,487	
千鳥	2号棟	47	RC造	H10		R6													外壁改修(長 寿命)、屋根 防水補修	6,431	
千鳥	3号棟	71	RC造	H12 H14 H16		R6													外壁改修(長 寿命)、屋根 防水補修	10,497	3号棟はH12、H14、H16年 度に順次建設、LCC縮減効 果はH12年度建築で評価

注1) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。

注2) LCC縮減効果欄は、長寿命化型改善事業、又は全面的改善事業を実施する住棟に関して記載する。

図表 10-3 【様式 3】共同施設に係る事業の実施予定一覧（集会所・遊具等）

【様式 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： 赤穂市

住宅の区分： 公営住宅

特定公共 地優賃 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	R5 2023	R6 2024	R7 2025	R8 2026	R9 2027	R10 2028	R11 2029	R12 2030	R13 2031	R14 2032				
塩屋西	集会所	S55		R5														1号棟と同時に実施
塩屋	集会所	S62		R7														J棟と同時に実施
坂越高谷	集会所	H6		R6														3号棟と同時に実施

注) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。

11 ライフサイクルコスト（LCC）とその縮減効果の算出

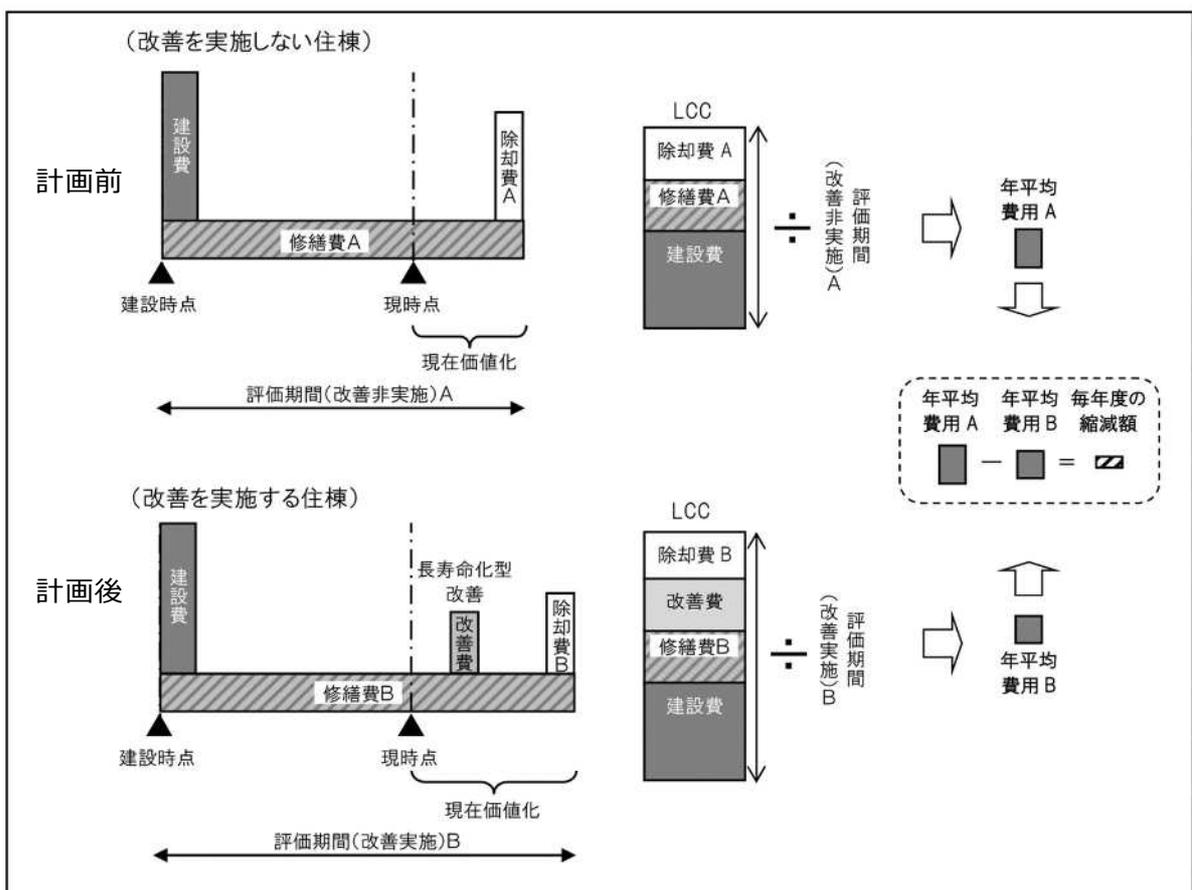
計画期間内に長寿命化型改善事業を実施する予定の市営住宅について、住棟ごとに LCC を算出し、予防保全的な管理を実施することの効果算出する。

※「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）／平成 28 年 8 月／国土交通省住宅局住宅総合整備課（以下、「策定指針」）」の「11.ライフサイクルコストとその縮減効果の算出」に示す LCC の縮減効果を算定するためのプログラムを用いて試算する。

(1) ライフサイクルコスト縮減効果の算出の基本的な考え方

LCC 縮減効果の算出は、策定指針に基づき次の考え方を基本とする。

図表 11-1 ライフサイクルコスト縮減効果の算出イメージ



■ 1 棟の LCC 縮減効果 = LCC (計画前) - LCC (計画後) (単位：千円/棟・年)

■ LCC (計画前) =
$$\frac{\text{建設費} + \text{修繕費} + \text{除却費}}{\text{評価期間 (改善非実施)}} \quad (\text{単位：千円/棟・年})$$

■ LCC (計画後) =
$$\frac{\text{建設費} + \text{改善費} + \text{修繕費} + \text{除却費}}{\text{評価期間 (改善実施)}} \quad (\text{単位：千円/棟・年})$$

(2) LCC算出の考え方

<計画前 改善を実施しない場合>

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（50年）

②修繕費A

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

※現在価値化の算出（現時点以後、将来に発生するコスト（将来の修繕費、除却費）については、社会的割引率（4%）を適用して次の数式により現在価値化する。

bの現在価値 = $b \times c$ （現在価値化係数）

a：現時点以後の経過年数

b：将来の改善費、修繕費、除却費

c：現在価値化 $c = 1 \div (1 + d)^a$

d：社会的割引率 4%

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改善を実施しない住棟のLCC = (③ + ② + ④) ÷ ① 単位：円/戸・年

<計画後 改善を実施する場合>

⑥評価期間（改善実施）B

- ・市営住宅長寿命化計画に基づく改善事業（LCC算定対象）及び市営住宅長寿命化計画の計画期間以後に想定される改善事業（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 70年）

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改善費

- ・市営住宅長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業費及び市営住宅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）で対応する。
- ・長寿命化型改善は現時点以後に行われるので、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改善を実施する住棟の LCC = (⑨ + ⑧ + ⑦ + ⑩) ÷ ⑥ 単位：円/戸・年

<LCC 縮減効果の算定>

⑫年平均縮減額

- ・年平均縮減額 = ⑤（計画前 改善を実施しない場合） - ⑪（計画後 改善を実施した場合）

⑬住棟あたりの年平均縮減額

- ・以上に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。
- ・年平均縮減額が正の値であれば、「LCC 縮減効果あり」と判断する。

図表 11-2 修繕項目別の修繕費乗率（策定指針 59p より）

修繕項目	修繕 周期	中耐階段室型										中耐片廊下型					高層												
		S40中耐 階段室型		S60中耐 階段室型		H7中耐階 段室型		H17中耐 階段室型		H27中耐 階段室型		H7中耐片 廊下型		H17中耐 片廊下型		H27中耐 片廊下型		S50高層		S60高層		H7高層		H17高層		H27高層			
1	屋上防水	12年	1.88%	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	7.37%	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%	0.14%	0.13%	0.19%	0.17%	0.14%	0.13%	0.13%													
5-1	建具（玄関ドア、MB扉）	36年	3.14%	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	2.77%	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	2.57%	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	6.23%	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	1.17%	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	1.17%	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	3.55%	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	5.34%	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	2.34%	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																											
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																											
13-2	自火報設備	20年																											
14-1	E V 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	E V 更新	30年	4.19%	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	3.22%	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																											
17-3	リフト	20年																											
17-4	24h換気	20年																											
18	経常修繕	1年	0.55%	0.38%	0.36%	0.33%	0.29%	0.29%	0.27%	0.27%	0.26%	0.30%	0.30%	0.28%	0.26%	0.27%													

図表 11-3 修繕項目別の修繕費単価

修繕項目	修繕 周期	補正前 単価	単位	出典	物価 補正	補正1	補正2	補正3	補正4	補正5	補正後 単価
1	屋上防水	12年	7.65 千円/㎡ (施工面積)	④	1.22	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	9.33
2	床防水	18年	5.00 千円/㎡ (施工面積)	④	1.22	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	6.10
3	外壁塗装等	18年	6.10 千円/㎡ (施工面積)	④	1.22	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	7.44
4	鉄部塗装等	6年	15.56 千円/戸	④	1.22	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	18.98
5-1	建具 (玄関ドア、MB扉)	36年	127.40 千円/戸	③	1.16	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	147.78
5-2	建具 (アルミサッシ)	36年	13.50 千円/㎡ (開口部面積)	③	1.16	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	15.66
5-3	バルコニー手摺	36年	16.20 千円/m (手摺延長)	④	1.22	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	19.76
5-4	金物類	24年	31.15 千円/戸	④	1.22	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	38.00
7-1	給水管、給湯管	35年	480.53 千円/戸	④	1.22	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	586.25
7-2	貯水槽	25年	1,800.00 千円/基	④	1.22	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	2,196.00
7-3	給水ポンプ	15年	1,800.00 千円/基	④	1.22	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	2,196.00
8	排水設備	30年	136.97 千円/戸	④	1.22	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	167.10
9-1	ガス設備	30年	53.00 千円/戸	⑤	1.16	1.37	1.00	1.00	1.00	1.00	84.18
9-2	給湯器	15年	186.00 千円/戸	⑧	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.35	251.10
11-1	共用灯	15年	14.36 千円/戸	④	1.22	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	17.52
11-2	電力幹線・盤類	30年	102.00 千円/戸	⑤	1.16	1.00	1.17	1.00	1.00	1.00	138.45
11-3	避雷設備	40年	560.00 千円/基	④	1.22	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	683.20
12-1	電話設備	30年	16.00 千円/戸	⑤	1.16	1.00	1.00	1.08	1.00	1.00	20.08
12-2	テレビ共聴設備	15年	54.00 千円/戸	⑤	1.16	1.00	1.00	1.08	1.00	1.00	67.76
13-1	連結送水管	25年	20.00 千円/戸	⑤	1.16	1.37	1.00	1.00	1.00	1.00	31.77
13-2	自火報設備	20年	140.00 千円/戸	⑤	1.16	1.00	1.17	1.00	1.00	1.00	190.04
14-1	E V保守	1年	600.00 千円/基	⑨	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	600.00
14-2	E V更新	30年	6,462.50 千円/基	④	1.22	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	7,884.25
17-1	流し台	30年	130.52 千円/戸	③	1.16	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	151.40
17-2	浴室ユニット	25年	583.40 千円/戸	⑧	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.35	787.59
17-3	レンジフード	20年	75.80 千円/戸	⑧	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.35	102.33
17-4	24h換気	20年	14.92 千円/戸	④	1.22	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	18.20
18	経常修繕	1年	35.00 千円/戸	⑨	1.00	1.00	1.00	1.00	1.09	1.00	38.11

文献 番号	出版年度	物価 補正 係数	出典文献名
①	H18	1.16	長寿命化計画策定指針(H18データ)
②	H20	1.04	建築物のL C評価用データ集(第4版:H20)
③	H17	1.16	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)
④	H23	1.22	改修工事(集合住宅)のマクロ的価格傾向に関する研究(その5)(財)建設物価調査会 総合研究所
⑤	H16	1.16	修繕積立金算出マニュアル(2004年)
⑥	H22	1.21	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)
⑦	H26	1.02	改修工事(集合住宅)のマクロ的価格傾向に関する研究(その6)(一財)建設物価調査会 総合研究所
⑧	H27	1.00	積算資料ポケット版リフォーム編2016 (一般財団法人 経済調査会)
⑨	H27	1.00	その他

補正1 規模(戸数等)補正	補正係数 =	$\sqrt{(30\text{戸}/\text{住戸数})}$
補正2 規模(戸数等)補正	補正係数 =	$\sqrt{\sqrt{(30\text{戸}/\text{住戸数})}}$
補正3 規模(戸数等)補正	補正係数 =	$\sqrt{\sqrt{\sqrt{(30\text{戸}/\text{住戸数})}}$
補正4 住戸規模補正	補正係数 =	$(\text{住戸専用面積}+44\text{m}^2) / (65\text{m}^2+44\text{m}^2)$
補正5 諸経費率	補正係数 =	1.35 = 諸経費率(25%) × 消費税(8%)

資料：ライフサイクルコスト算定プログラム バックデータ格納情報から

■ 除却費 (令和4年度における住宅局所管事業に係る標準建設費等による)

- ・ 木造建築物の除却工事費単価 28,000 円/㎡
- ・ 非木造建築物の除却工事費単価 41,000 円/㎡

(3) ライフサイクルコスト（LCC）縮減効果の算定

計画期間内に長寿命化型改善事業を予定する住棟について、各住棟のライフサイクルコストを算出した結果は下表のとおりである。全ての団地において縮減効果があることが確認できる。

図表 11-3 各住棟別の LCC 及びその縮減効果一覧

団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設 年度	①計画前LCC (改善前) 円/戸・年	②計画後LCC (改善後) 円/戸・年	③LCC縮減額 (①-②) 円/戸・年	④住棟の縮減額 (③×戸数/1000) 千円/棟・年
塩屋西	1号棟	16	RC造	S55	326,209	225,789	100,421	1,607
	2号棟	16	RC造	S55	326,209	225,789	100,421	1,607
塩屋	A棟	21	RC造	S61	364,064	257,445	106,619	2,239
	B棟	21	RC造	S61	364,064	257,445	106,619	2,239
	C棟	19	RC造	S62	355,784	251,598	104,186	1,980
	D棟	23	RC造	S62	355,784	251,598	104,186	2,396
	E棟	26	RC造	S63	327,085	231,037	96,048	2,497
	F棟	15	RC造	S63	327,085	231,037	96,048	1,441
	G等	20	RC造	H1	304,465	214,862	89,603	1,792
	H棟	22	RC造	H1	304,465	214,862	89,603	1,971
	I棟	18	RC造	H2	297,300	209,819	87,480	1,575
	J棟	22	RC造	H2	297,300	209,819	87,480	1,925
坂越高谷	1号棟	12	RC造	H5	342,477	241,584	100,893	1,211
	2号棟	12	RC造	H5	342,477	241,584	100,893	1,211
	3号棟	18	RC造	H6	379,984	268,789	111,194	2,001
千鳥	1号棟	55	RC造	H8	438,407	302,287	136,119	7,487
	2号棟	47	RC造	H10	442,581	305,749	136,832	6,431
	3号棟	71	RC造	H12	482,551	334,709	147,842	10,497

ライフサイクルコスト算定プログラムによる LCC 算出結果を整理

12 計画の実現に向けて

(1) 住宅団地の活用

①適切な維持管理

- ・住宅施設は年数の経過とともに老朽化、設備等の陳腐化が進んでいくが、適切な維持管理を実施し、計画的に改善していくことで、住宅施設の寿命を延ばすことが容易となり、長期的には建物コストの圧縮につながる事となる。
- ・前項での検討でも明らかなように、今後、市営住宅において、これまで検討した計画を適切に進めることで、ライフサイクルコストの縮減効果（LCC縮減効果）があると判断できた。
- ・今後は、検討した計画に基づき、適切な建物管理を進めるとともに、補修履歴等維持保全状況を記録し、市営住宅施設の現状を常に把握し、適切な維持管理を進めていくことが、必要である。

②用途廃止団地の適切な管理

- ・今回の計画で湯の内住宅の木造（60戸）に加え、湯の内住宅の簡易耐火（73戸）、浜市住宅の簡易耐火（4戸）、有年檜原住宅の簡易耐火（15戸）の計152戸を「用途廃止」としている。
- ・湯の内住宅は、すでに政策的に空家化を進めており、木造住宅において用途廃止・解体が順次進んでいる。
- ・浜市住宅及び有年檜原住宅においては、構造上の問題はみられないが、耐用年数を超えているため、用途廃止を視野に入れ「事後保全型」の修繕により管理を行う。

③塩屋西団地の活用

- ・塩屋西団地は昭和55年に建設され、中高層住宅の中では最も建築年が古く、耐用年数の1/2を経過している。加えて、立地や設備の面においても他の中高層住宅より劣っていることから、空家募集の応募がない状況である。
- ・そこで、既存ストックを有効に活用し、地域再生を支援するため、団地内居住者や地域住民のためのコミュニティ活動拠点やNPO等による高齢者見守り活動拠点、子育てサークル・子育て相談等の活動拠点として住宅の一部を活用するなど、市営住宅の目的外使用の検討が考えられる。また、高齢化が進む中で、高齢者が安心して生活できるようバリアフリー化を推進し、高齢者世帯向けの特定目的住宅とすることも考えられる。

(2) 高齢化等への対応

①グループホームや介護施設などへの活用

- ・平成 8 年の公営住宅法改正により、社会福祉法人によるグループホームとしての公営住宅の利用などの規定が整備され、制度的に明確化された。また、平成 21 年には国土交通省と厚生労働省の連名で「障害者の住まいの場の確保のための福祉部局と住宅部局の連携」が通知され、公営住宅でのグループホーム等の活用が記されている。
- ・こうした制度の確立も踏まえ、本市でも福祉関係部局等との連携を図りながら、空家募集や住宅管理面で支障のない範囲で、グループホーム等の施設活用の検討も考えられる。

②入居者の見守り活動など福祉との連携の強化

- ・入居者の高齢化が進みつつあり、さらに、高齢単身者も増加する傾向にあると考えられる。高齢者世帯の生活状況の把握を行い、必要に応じた見守り活動を進める必要がある。
- ・そのためには、庁内関係機関との連携や、地域団体、高齢者等の支援団体との協働を進め、多様で重層的な見守りや相談などの実施が重要であり、安心して暮らせる住宅団地づくりのためには住宅管理と福祉の連携を強化していく必要がある。

以上