

大竹市営住宅等長寿命化計画

－ 計 画 書 －

令和 5 年 3 月 改訂

大竹市 建設部 都市計画課

目 次

第 1 章	計画の基本的事項	1
1	市営住宅等長寿命化計画の背景と目的	1
2	計画の位置づけ	1
3	計画期間	2
第 2 章	住宅事情等の整理	3
1	大竹市の概要	3
2	人口・世帯数の推移	4
3	住宅事情	6
第 3 章	市営住宅等の状況の把握・整理	12
1	市営住宅等の現状	12
2	市営住宅等入居世帯の現状	17
3	市営住宅等の維持管理等の状況	22
第 4 章	公営住宅等の需要見通しの推計	32
1	公営住宅等必要戸数の推計（将来のストック推計）	32
2	公営住宅等の過不足状況の検討	41
3	市営住宅管理戸数の設定	43
第 5 章	市営住宅等の課題	45
第 6 章	団地別・住棟別事業手法の選定	47
1	事業手法の選定のフロー	47
2	1 次判定	48
3	2 次判定	55
4	3 次判定	63
第 7 章	市営住宅等ストック活用計画	69
1	市営住宅等の整備、活用の目標	69
2	団地別・住棟別活用方針	73
第 8 章	市営住宅等長寿命化計画	78
1	長寿命化計画の目的と方針	78
2	点検の実施方針	80
3	計画修繕の実施方針	81
4	改善事業の実施方針	91
5	建替事業の実施方針	93
6	維持管理計画	94
7	長寿命化のための維持管理による効果	103

第1章 計画の基本的事項

1 市営住宅等長寿命化計画の背景と目的

(1) 背景

大竹市（以下「本市」という。）は、昭和29年の市制施行以来、人口増加に伴う住宅需要の増大などを背景に、多くの市営住宅等(注)を整備してきたが、このうち昭和30～40年代に建設し、既に耐用年数が経過している木造及び簡易耐火平屋構造の住宅が約2割を、昭和40～50年代前半に建設し、30年後に耐用年数を迎えつつある耐火構造の住宅が約7割を占めており、これらの更新を進める上では、近い将来多くの財政負担が必要となる。

一方、本市の人口は、昭和50年 38,457人をピークに減少が続き、令和2年には 26,319人となっており、人口減少、少子高齢化の進行などに伴い、市営住宅等を取り巻く環境は大きく変化している。

財政面においては、人口減少や少子高齢化の進行は社会保障関係経費の増加や税収などの減少を招く懸念があることなど、歳出に充てる一般財源の増額は困難な状況にあり、市営住宅等の維持管理、更新にあたっては、これまでの考え方を大きく転換させる必要がある。

これらのことから、市営住宅等の維持管理、更新においては、市営住宅等の将来見通しを踏まえた適切なストック量の確保、長期活用を図るべき住宅に係る予防保全の観点から維持管理、計画的な修繕、改善による長寿命化の実施によるライフサイクルコストの縮減など、効率的・効果的なストックマネジメントを行うことが求められている。

(2) 計画の目的

大竹市営住宅等長寿命化計画（以下「本計画」という。）は、市営住宅等の状況や将来的な需要見通しを踏まえた各団地のあり方を考慮した上で、効率的・効果的な団地別・住棟別の事業方法を選定するとともに、長寿命化のための事業計画を定めるもので、予防保全的な維持管理、計画的な修繕や改善等を通じてライフサイクルコスト（LCC）の縮減を図り、合わせて中長期的な視点から財政負担を軽減・平準化を図ることを目的とするものである。

2 計画の位置づけ

本計画は、「公営住宅等関連事業推進事業制度要綱」（国土交通省）第5に規定される「公営住宅ストック総合活用計画等」及び「公営住宅等ストック総合改善事業対象要綱」（国土交通省）第2第15号に規定される「公営住宅等長寿命化計画」として策定する。

本計画は、大竹市まちづくり基本計画、住生活基本計画（全国計画）、住生活基本計画（広島県計画）などの上位計画を受けるとともに、大竹市の関連計画との整合を図るものとする。

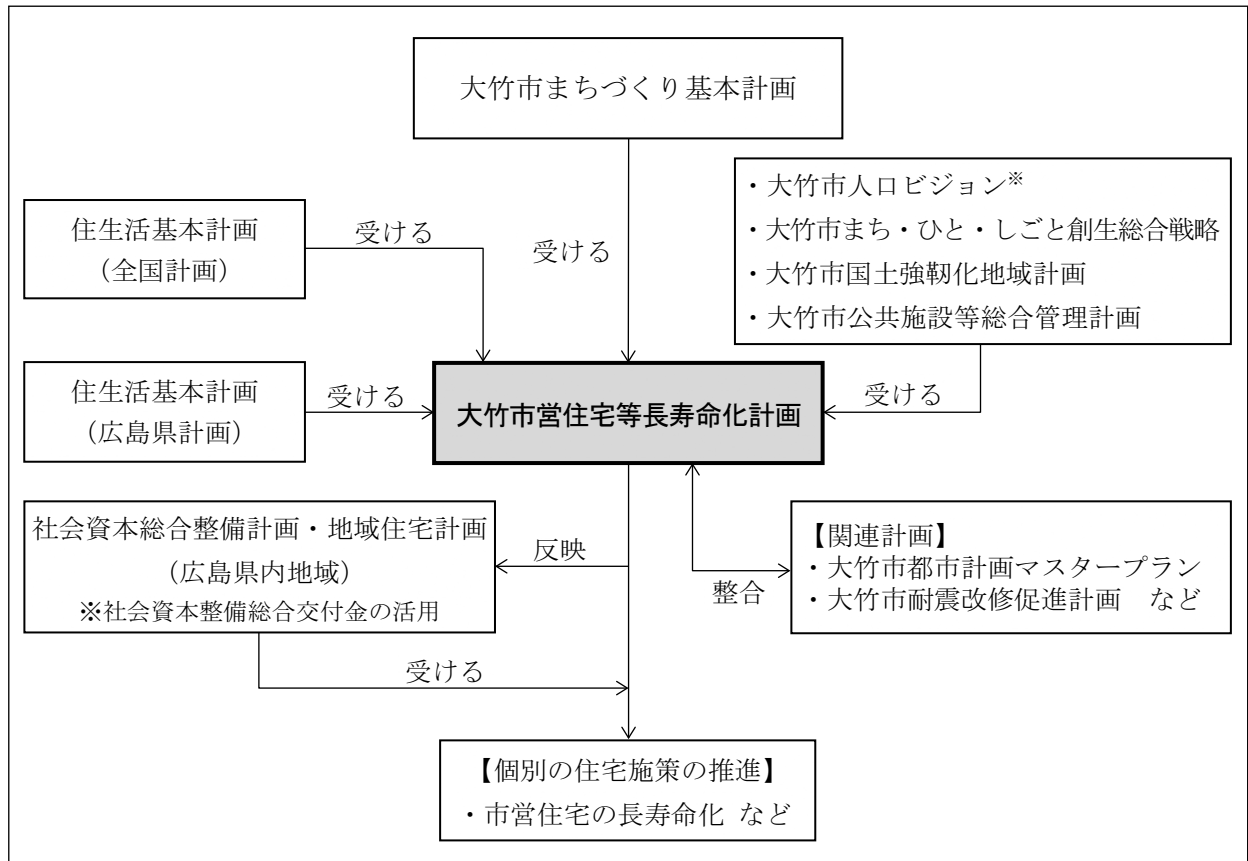
計画の策定は、「公営住宅等長寿命化計画策定指針（平成28年8月 国土交通省）」（以下「策定指針」という。）に沿って行う。

注：「市営住宅等」の定義は次のとおりである。（参照：大竹市営住宅設置及び管理条例など。）

市営住宅に特定公共賃貸住宅、共同施設（児童遊園、集会所など）及び共同施設として整備した駐車場などを含むものをいう。

ただし、「市営住宅」とは、市が建設、買取り又は借上げを行い、低額所得者に賃貸し、又は転貸するための住宅及びその附帯施設（公営住宅法の規定によらず市費に係るもの（単独住宅）を含む。）をいう。

【大竹市営住宅等長寿命化計画の位置づけ】



※ 市営住宅管理戸数の設定に使用した「住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム（ストック推計プログラム）（市区町村版）」国土交通省国土技術政策総合研究所は、過去の年齢5階級別の人口や世帯主の推移から将来の「著しい困窮年収未満の世帯」を推計するものである。大竹市人口ビジョンで目標設定された将来人口とは年齢構成等が異なるため、国立社会保障・人口問題研究所の人口推計を採用した。

3 計画期間

本計画は、市営住宅等の長期的（30年程度）な管理の見通しに基づき、事業実施計画として策定する。

計画期間は、上位・関連計画との整合に配慮するとともに、管理するストック全体の点検・修繕・改善サイクル等を勘案し、10年間で設定する。

また、社会情勢の変化、事業の進捗状況等に応じ、地域住宅計画の見直し等と連動して、概ね5年ごとに定期的に見直しを行うこととする。

計画期間：令和5(2023)年度～令和14(2032)年度

第2章 住宅事情等の整理

1 大竹市の概要

本市は、広島県の西端に位置しており、東は瀬戸内海に面し、北は廿日市市、南と西は小瀬川を挟んで山口県岩国市と和木町に接している。

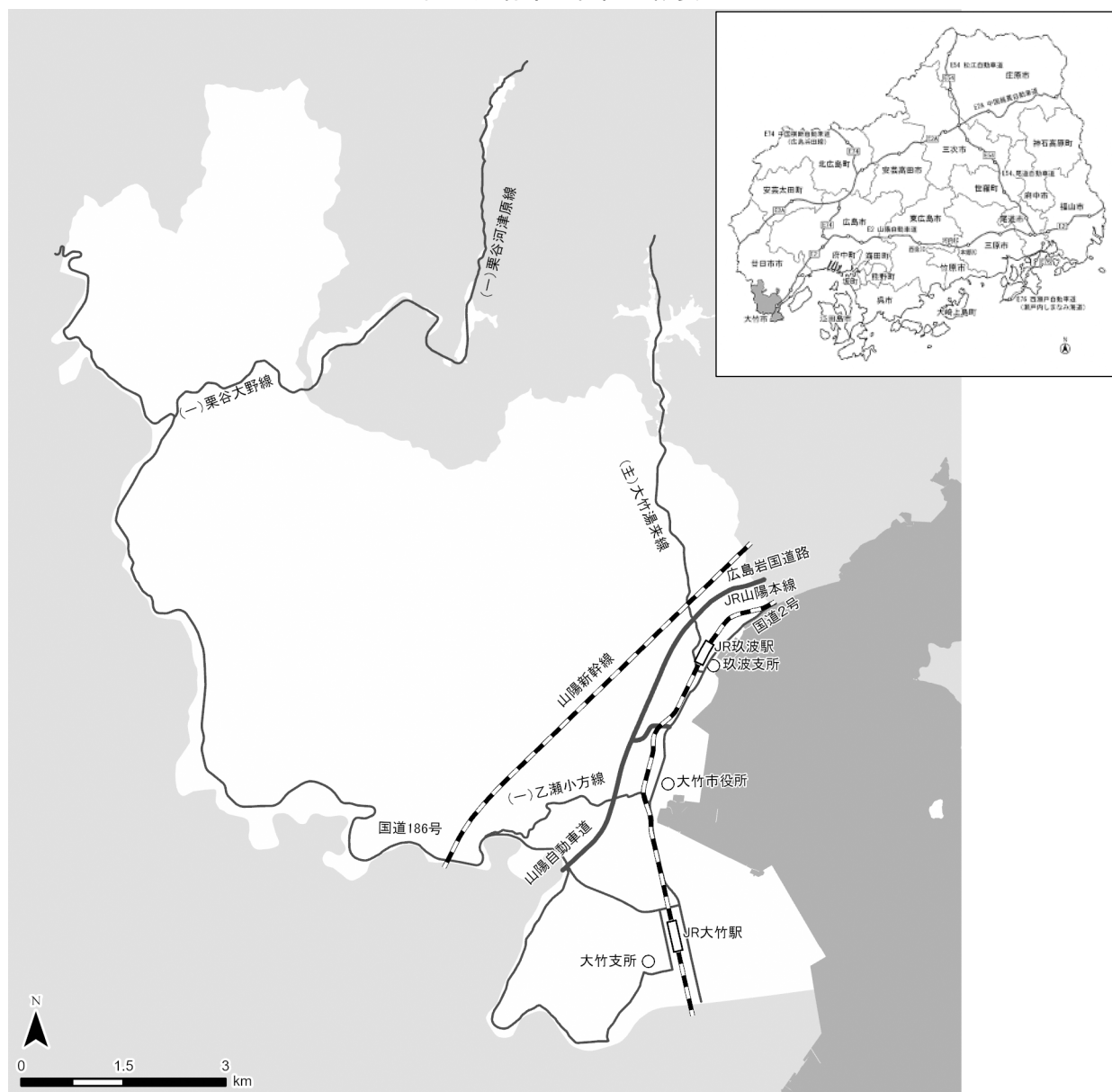
市域面積は 78.66km²で、美しい瀬戸内海、内陸部の雄大な山々など豊かな自然環境を有している。

地形は、海岸線近くまで山々が迫っており、沿岸部の平地部に市街地が、内陸部の谷筋に集落が形成されている。

市街地の土地利用は、臨海部に瀬戸内海有数の臨海工業地帯が形成され、J R 山陽本線大竹駅周辺、晴海地区埋立地などに商業地、沿岸部から山麓部に至る平地部に住宅地が形成されている。

交通体系は、J R 山陽本線、山陽自動車道、広島岩国道路、国道2号、同186号などの広域道路網等で形成されている。

図 大竹市の位置と概要



2 人口・世帯数の推移

(1) 総人口及び世帯数の推移

① 全市

本市の総人口は減少傾向にあり、令和2年において26,319人となっている。

総世帯数は平成22年以降減少しており、令和2年において11,591世帯となっている。

高齢者のいる世帯数は増加傾向にあり、一般世帯数に対する割合は令和2年において49.9%で、広島県を8.4ポイント上回っている。

表 人口・世帯数の推移

(人、世帯、人／世帯、%)

		H22 (2010)	H27 (2015)	R2 (2020)
大竹市	総人口	28,836	27,865	26,319
	総世帯数	11,851	11,749	11,591
	一般世帯			
	(A) 世帯数	11,834	11,730	11,568
	一世帯あたり人員	2.36	2.29	2.18
	(B) 高齢者のいる世帯数	5,368	5,779	5,778
割合 (B) ÷ (A)		45.4	49.3	49.9
広島県	総人口	2,860,750	2,843,990	2,799,702
	総世帯数	1,184,967	1,211,425	1,243,527
	一般世帯			
	(A) 世帯数	1,183,036	1,209,288	1,241,204
	一世帯あたり人員	2.36	2.29	2.20
	(B) 高齢者のいる世帯数	443,073	497,407	514,736
割合 (B) ÷ (A)		37.5	41.1	41.5

資料：国勢調査（各年10月1日時点、以下同様）

注：表中割合は、小数点以下第2位を四捨五入しているため、合計が100%にならない箇所がある。（以下同様）

② 地区別

総人口及び総世帯数の推移を地区別にみると、過去10年で総人口は各地区とも減少、総世帯数は大竹地区を除き、減少している。

表 地区別総人口及び総世帯数

(人、世帯)

	総人口			総世帯数		
	H22 (2010)	H27 (2015)	R2 (2020)	H22 (2010)	H27 (2015)	R2 (2020)
大竹地区	14,566	14,003	13,766	6,124	6,100	6,301
小方地区	8,249	8,298	7,394	3,510	3,554	3,234
玖波・松ヶ原地区	5,527	5,111	4,740	1,992	1,878	1,845
栗谷地区	494	453	419	225	217	211
合 計	28,836	27,865	26,319	11,851	11,749	11,591

資料：国勢調査

(2) 年齢別人口の推移

年齢三区分別人口割合をみると、年少人口及び生産年齢人口は低下、高齢人口は上昇しており、少子高齢化が進んでいる。

高齢人口割合（65歳以上の高齢者の割合）は、令和2年において35.8%で、広島県を6.4ポイント上回っている。

表 年齢三区分別人口及び割合

(人、%)

		大竹市			広島県		
		H22 (2010)	H27 (2015)	R 2 (2020)	H22 (2010)	H27 (2015)	R 2 (2020)
年 齢 三区分別 人 口	年少人口 (0～14歳)	3,218	3,130	2,859	386,810	375,890	353,792
	生産年齢人口 (15～64歳)	17,157	15,347	14,037	1,765,036	1,662,522	1,622,812
	高齢人口 (65歳以上)	8,377	9,261	9,423	676,660	774,440	823,098
	年齢不詳	84	127	－	32,244	31,138	－
	合 計	28,836	27,865	26,319	2,860,750	2,843,990	2,799,702
年 齢 三区分別 人口割合	年少人口 (0～14歳)	11.2	11.2	10.9	13.5	13.2	12.6
	生産年齢人口 (15～64歳)	59.5	55.1	53.3	61.7	58.5	58.0
	高齢人口 (65歳以上)	29.1	33.2	35.8	23.7	27.2	29.4

資料：国勢調査

(3) 家族類型別一般世帯数の推移

家族類型別一般世帯数の推移をみると、高齢夫婦世帯、高齢単身世帯、一般単身世帯は増加し、核家族世帯の一般夫婦世帯や夫婦と子の世帯、その他の親族世帯は減少している。

表 家族類型別一般世帯数の推移（大竹市）

(世帯、%)

			H22 (2010)		H27 (2015)		R 2 (2020)	
				割合		割合		割合
核家族 世 帯	夫婦 のみ	一般夫婦	1, 136	9. 6	970	8. 3	859	7. 4
		高齢夫婦	1, 764	14. 9	1, 935	16. 5	1, 971	17. 0
		計	2, 900	24. 5	2, 905	24. 8	2, 830	24. 4
	夫婦と子		3, 273	27. 7	3, 106	26. 5	2, 811	24. 3
	父又は母と子		1, 133	9. 6	1, 116	9. 5	1, 142	9. 9
	小 計		7, 306	61. 8	7, 127	60. 8	6, 783	58. 6
その他 の親族 世 帯	夫婦と親		256	2. 2	210	1. 8	173	1. 5
	夫婦と親と子		396	3. 3	285	2. 4	190	1. 6
	その他		355	3. 0	335	2. 9	307	2. 7
	小 計		1, 007	8. 5	830	7. 1	670	5. 8
単独 世帯	一般単身		2, 043	17. 3	2, 021	17. 2	2, 302	19. 9
	高齢単身		1, 437	12. 1	1, 680	14. 3	1, 758	15. 2
	小 計		3, 480	29. 4	3, 701	31. 5	4, 060	35. 1
非親族世帯			41	0. 3	58	0. 5	54	0. 5
家族類型不詳			－	－	14	0. 1	1	0. 0
合 計			11, 834	100. 0	11, 730	100. 0	11, 568	100. 0

資料：国勢調査

注：高齢夫婦はどちらか一方または夫婦とも65歳以上の夫婦のみの世帯、一般夫婦はこれを除いた夫婦のみの世帯、高齢単身は65歳以上の単身世帯、一般単身は65歳未満の単身世帯とした。

3 住宅事情

(1) 住宅ストックの状況

① 住宅総数

平成30年の住宅総数は13,710戸で、減少傾向にある。

空き家数は2,440戸、空き家率17.8%で、広島県（15.5%）と比べると高い状況にある。

表 住宅総数（大竹市）

	H20(2008)	H25(2013)	H30(2018)
住宅総数	12,940	14,160	13,710
居住世帯あり	11,150	11,540	11,270
居住世帯なし	1,790	2,610	2,440
一時現在者のみ	40	50	40
空き家	1,740	2,540	2,390
建築中	10	20	10

(戸) 表 空き家率の比較 (%)

	空き家戸数	率
大竹市	2,440	17.8
広島県	221,900	15.5
全 国	8,791,100	14.1

資料：住宅・土地統計調査

(平成30(2018)年)

資料：住宅・土地統計調査

注：抽出調査の表象値のため、数字の合計は必ずしも総数とは一致しない。（以下、同様）

② 住宅の建築時期

住宅の建築時期別主世帯数割合は、昭和46(1971)～55(1980)年が 18.4%で最も高く、次いで平成3(1991)～平成12(2000)年が 18.3%、昭和56(1981)～平成2(1990)年が 16.0%などの順となっている。

表 建築時期別主世帯数及び割合（大竹市）

(世帯、%)

	S 45 (1970) 以前	S 46 (1971) ～ S 55 (1980)	S 56 (1981) ～ H 2 (1990)	H 3 (1991) ～ H 12 (2000)	H 13 (2001) ～ H 22 (2010)	H 23 (2011) ～ H 27 (2015)	H 28 (2016) ～ H 30.9 (2018.9)	建築時期 不 詳	合計
主世帯数	1,630	2,100	1,830	2,090	1,310	860	810	790	11,420
割 合	14.3	18.4	16.0	18.3	11.5	7.5	7.1	6.9	100.0

資料：住宅・土地統計調査（平成30(2018)年）

③ 住宅の建て方・構造

住宅の建て方別主世帯数割合は、戸建て住宅67.5%、長屋建5.3%、共同住宅27.2%となっている。

また、構造別割合は、木造74.0%、非木造26.0%となっている。

表 住宅の建て方・構造別主世帯数及び割合（大竹市）（世帯、%）

		H20(2008)		H25(2013)		H30(2018)	
		主世帯数	割合	主世帯数	割合	主世帯数	割合
戸建て	木 造	7,050	63.3	7,450	64.5	7,210	64.0
	非木造	560	5.0	560	4.9	400	3.5
	小 計	7,610	68.3	8,010	69.4	7,610	67.5
長屋	木 造	550	4.9	520	4.5	310	2.8
	非木造	20	0.2	30	0.3	280	2.5
	小 計	570	5.1	550	4.8	590	5.3
共同住宅	木 造	290	2.6	200	1.7	810	7.2
	非木造	2,620	23.5	2,760	23.9	2,260	20.0
	小 計	2,910	26.1	2,960	25.6	3,070	27.2
その他	木 造	10	0.1	10	0.1	0	0.0
	非木造	40	0.4	10	0.1	0	0.0
	小 計	50	0.5	20	0.2	0	0.0
全 体	木 造	7,900	70.9	8,180	70.8	8,330	74.0
	非木造	3,240	29.1	3,360	29.2	2,940	26.0
	合 計	11,140	100.0	11,540	100.0	11,270	100.0

資料：住宅・土地統計調査

④ 住宅の所有関係

住宅の所有関係別主世帯数割合は、持ち家69.6%、公的借家6.4%、民営借家20.0%、給与住宅4.0%となっており、持ち家の割合が高い。

表 住宅の所有関係別主世帯数及び割合の推移（大竹市）（世帯、%）

	H22(2010)		H27(2015)		R2(2020)	
	主世帯数	割合	主世帯数	割合	主世帯数	割合
持ち家	7,357	63.8	7,669	68.4	7,671	69.6
公的借家	961	8.3	830	7.4	705	6.4
民営借家	2,137	18.5	2,183	19.5	2,216	20.0
給与住宅	1,084	9.4	528	4.7	443	4.0
合 計	11,539	100.0	11,210	100.0	11,035	100.0

資料：国勢調査

注：公的借家は、公営の借家、都市再生機構・公社の借家の合計（以下同様）

⑤ 住宅の規模

住宅の規模を一住宅あたり延べ面積でみると、全体100.87㎡、持ち家127.29㎡、借家52.91㎡で、借家で狭くなっている。

また、一人あたり居住室の畳数は、全体15.20畳、持ち家が17.31畳、借家10.21畳で、借家で狭い状況にある。

表 住宅の規模（大竹市） (㎡／住宅、畳／人)

	一住宅あたり延べ面積の推移			一人あたり居住室の畳数の推移		
	H20(2008)	H25(2013)	H30(2018)	H20(2008)	H25(2013)	H30(2018)
全 体	101.71	108.31	100.87	14.02	14.99	15.20
持ち家	129.28	135.44	127.29	16.33	17.22	17.31
借 家	49.58	54.25	52.91	8.71	9.32	10.21

資料：住宅・土地統計調査

⑥ 居住水準

住宅の所有関係別居住面積水準の状況は、持ち家で誘導居住面積水準以上の世帯割合が82.3%と高くなっている。

最低居住面積水準未達の世帯の割合は、公的借家と民営借家で比較的高くなっている。

表 住宅の所有関係別居住面積水準の状況（大竹市） (世帯、%)

所有関係	居住面積水準別主世帯数				所有関係毎の総数に対する割合		
	最低居住面積水準未満	最低居住面積水準以上 誘導居住面積水準未満	誘導居住面積水準以上	総 数	最低居住面積水準未満	最低居住面積水準以上 誘導居住面積水準未満	誘導居住面積水準以上
持ち家	20	1,250	5,900	7,170	0.3	17.4	82.3
公的借家	60	230	600	890	6.7	25.9	67.4
民営借家	500	1,310	850	2,660	18.8	49.2	32.0
給与住宅	90	170	140	400	22.5	42.5	35.0
全 体	670	2,960	7,490	11,120	6.0	26.6	67.4

資料：住宅・土地統計調査（平成30(2018)年）

表 居住面積水準別割合の比較 (%)

		総数	最低居住面積水準未満		最低居住面積水準以上 誘導居住面積水準未満		誘導居住面積水準以上	
			世帯数	割合	世帯数	割合	世帯数	割合
持ち家	大竹市	7,170	20	0.3	1,250	17.4	5,900	82.3
	広島県	742,600	5,400	0.7	171,000	23.0	566,200	76.3
	全 国	32,801,500	338,800	1.0	8,149,600	24.8	24,313,100	74.2
借家	大竹市	3,950	650	16.5	1,710	43.2	1,590	40.3
	広島県	431,800	67,100	15.5	221,200	51.3	143,500	33.2
	全 国	19,064,700	3,193,100	16.7	9,525,200	50.0	6,346,400	33.3
全体	大竹市	11,120	670	6.0	2,960	26.6	7,490	67.4
	広島県	1,174,400	72,500	6.2	392,200	33.4	709,700	60.4
	全 国	51,866,200	3,531,900	6.8	17,674,800	34.1	30,659,500	59.1

資料：住宅・土地統計調査（平成30(2018)年）

注：借家の世帯数には、給与住宅を含む

(2) 公的借家の状況の比較

① 公的借家率の状況

本市における公的借家に居住する主世帯数の割合は6.4%で、県内14市の中で最も高くなっている。

また、借家主世帯に占める公的借家主世帯数の割合は21.0%で、県内14市中第4位であり、借家における公的借家の比重が高い状況にある。

表 広島県内市町の公的借家主世帯数及び割合 (世帯、%)

	主世帯数 総 数 ①	住宅の所有関係別主世帯数					割合		
		持ち家	借 家 ②				借家率 ②/①	公的借家率	
				公的借家 ③	民営借家	給与住宅		対主世帯 総 数 ③/①	対借家 主世帯数 ③/②
広島県	1,201,910	749,593	452,317	37,342	373,113	41,862	37.6	3.1	8.3
広島市	540,320	292,689	247,631	18,356	206,436	22,839	45.8	3.4	7.4
呉 市	90,890	66,669	24,221	3,296	18,578	2,347	26.6	3.6	13.6
竹原市	10,180	7,887	2,293	546	1,461	286	22.5	5.4	23.8
三原市	37,353	27,510	9,843	1,456	7,338	1,049	26.4	3.9	14.8
尾道市	54,315	40,862	13,453	1,498	10,497	1,458	24.8	2.8	11.1
福山市	186,146	119,445	66,701	3,673	56,820	6,208	35.8	2.0	5.5
府中市	14,419	11,168	3,251	317	2,639	295	22.5	2.2	9.8
三次市	20,728	14,758	5,970	791	4,582	597	28.8	3.8	13.2
庄原市	13,345	10,300	3,045	751	2,004	290	22.8	5.6	24.7
大竹市	11,035	7,671	3,364	705	2,216	443	30.5	6.4	21.0
東広島市	87,480	50,293	37,187	1,075	33,338	2,774	42.5	1.2	2.9
廿日市市	46,158	34,444	11,714	1,775	9,170	769	25.4	3.8	15.2
安芸高田市	10,363	8,803	1,560	355	1,031	174	15.1	3.4	22.8
江田島市	9,586	7,726	1,860	364	1,042	454	19.4	3.8	19.6
府中町	21,163	12,659	8,504	92	7,760	652	40.2	0.4	1.1
海田町	12,471	6,962	5,509	391	4,731	387	44.2	3.1	7.1
熊野町	9,248	7,718	1,530	455	1,014	61	16.5	4.9	29.7
坂 町	4,958	3,821	1,137	414	597	126	22.9	8.4	36.4
安芸太田町	2,492	2,191	301	107	143	51	12.1	4.3	35.5
北広島町	7,029	5,658	1,371	257	875	239	19.5	3.7	18.7
大崎上島町	3,172	2,502	670	246	201	223	21.1	7.8	36.7
世羅町	5,842	4,973	869	234	545	90	14.9	4.0	26.9
神石高原町	3,217	2,884	333	188	95	50	10.4	5.8	56.5

資料：国勢調査（令和2（2020）年）

：公的借家は、公営の借家、都市再生機構・公社の借家の合計（以下同様）

② 公的借家に居住する高齢者世帯の状況

本市の公的借家に居住する主世帯のうち高齢者のいる世帯の割合は44.3%で、県内14市中第5位であり、高齢者のいる世帯数の割合が高い状況にある。

また、高齢単身世帯の割合は29.9%（14県内14市中5位）、高齢夫婦の割合は14.3%（14県内14市中1位）とそれぞれ高い状況にある。

表 公的借家に居住する高齢者主世帯数及び数割合 (世帯、%)

	公的借家 主世帯数	高齢者の居住の有無別主世帯数				割合			
		高齢者 のいな い世帯	高齢者のいる世帯			高齢者 のいな い世帯	高齢者のいる世帯		
			計	高齢 単身	高齢 夫婦		計	高齢 単身	高齢 夫婦
広島県	37,342	21,278	16,064	11,705	4,359	57.0	43.0	31.3	11.7
広島市	18,356	9,565	8,791	6,434	2,357	52.1	47.9	35.1	12.8
呉市	3,296	1,776	1,520	1,139	381	53.9	46.1	34.6	11.6
竹原市	546	300	246	176	70	54.9	45.1	32.2	12.8
三原市	1,456	805	651	453	198	55.3	44.7	31.1	13.6
尾道市	1,498	966	532	381	151	64.5	35.5	25.4	10.1
福山市	3,673	2,187	1,486	1,086	400	59.5	40.5	29.6	10.9
府中市	317	212	105	80	25	66.9	33.1	25.2	7.9
三次市	791	535	256	196	60	67.6	32.4	24.8	7.6
庄原市	751	520	231	167	64	69.2	30.8	22.2	8.5
大竹市	705	393	312	211	101	55.7	44.3	29.9	14.3
東広島市	1,075	739	336	249	87	68.7	31.3	23.2	8.1
廿日市市	1,775	1,214	561	401	160	68.4	31.6	22.6	9.0
安芸高田市	355	277	78	57	21	78.0	22.0	16.1	5.9
江田島市	364	227	137	107	30	62.4	37.6	29.4	8.2
府中町	92	43	49	35	14	46.7	53.3	38.0	15.2
海田町	391	238	153	87	66	60.9	39.1	22.3	16.9
熊野町	455	229	226	170	56	50.3	49.7	37.4	12.3
坂町	414	277	137	78	59	66.9	33.1	18.8	14.3
安芸太田町	107	84	23	17	6	78.5	21.5	15.9	5.6
北広島町	257	198	59	43	16	77.0	23.0	16.7	6.2
大崎上島町	246	165	81	59	22	67.1	32.9	24.0	8.9
世羅町	234	178	56	48	8	76.1	23.9	20.5	3.4
神石高原町	188	150	38	31	7	79.8	20.2	16.5	3.7

資料：国勢調査（令和2（2020）年）

注：高齢者のいる世帯は、65歳以上の世帯員のいる世帯。高齢単身は65歳以上の単独世帯、高齢夫婦は夫65歳以上、妻60歳以上の夫婦のみの世帯。

高齢者のいない世帯は、主世帯数より高齢者のいる世帯数を差し引き算出した。

(3) 住宅建設の動向

本市の新設住宅数は、近年100～300戸程度で推移しており、年度による変動が大きくなっている。

持ち家（持家及び分譲住宅）は、平成25年度223戸、平成26年度145戸と多く建設されている。
また、借家（貸家及び給与住宅）は令和元年度に307戸と多く建設されている。

表 新設住宅の戸数、床面積の推移（大竹市） (戸、㎡/戸)

	持ち家				借 家				全 体	
	持家		分譲住宅		貸家		給与住宅			
	戸数	一 戸 当たり 床面積	戸数	一 戸 当たり 床面積	戸数	一 戸 当たり 床面積	戸数	一 戸 当たり 床面積	戸数	一 戸 当たり 床面積
H19(2007)	65	124.98	15	107.8	193	36.77	0	-	273	61.68
H20(2008)	66	132.08	9	111.89	42	48.79	0	-	117	100.62
H21(2009)	56	133.02	4	104.5	22	40.18	0	-	82	106.72
H22(2010)	49	117.8	7	112.57	30	54.2	0	-	86	95.19
H23(2011)	79	126.9	27	108.44	32	47	0	-	138	104.76
H24(2012)	104	121.55	22	107.73	6	58.5	1	81.0	133	116.11
H25(2013)	132	120.26	91	101.68	75	52.43	0	-	298	97.51
H26(2014)	74	120.41	71	93.54	77	50.25	0	-	222	87.48
H27(2015)	60	119.35	49	106.71	28	56.36	9	81.11	146	100.67
H28(2016)	56	110.25	28	108.36	170	56.82	0	-	254	74.28
H29(2017)	40	114.75	42	106.26	93	43.26	0	-	175	74.72
H30(2018)	44	117.43	50	103.08	101	37.99	122	37.40	317	59.06
R 1 (2019)	65	116.86	31	104.97	105	37.25	202	33.22	403	53.28
R 2 (2020)	69	110.69	64	106.50	44	36.64	0	-	177	90.77
R 3 (2021)	56	113.00	44	110.30	22	45.00	0	-	122	99.75

資料：（H19～H28）建築統計※年度計

（H29～R 3）建築統計-住宅着工統計年報（着工新設住宅）※年度計

第3章 市営住宅等の状況の把握・整理

1 市営住宅等の現状

(1) 公共賃貸住宅の概要

本市は、15団地730戸の市営住宅等を管理している。

また、県営住宅が3団地230戸あり、公共賃貸住宅は合わせて18団地960戸である。

表 公共賃貸住宅管理戸数 (団地、戸)

	市営住宅等		県営住宅		合 計	
	団地数	管理戸数	団地数	管理戸数	団地数	管理戸数
公共賃貸住宅	15	730	3	230	18	960

注：令和5年4月1日見込み（以下同様）

(2) 市営住宅等の現状

① 種別

種別管理戸数は、公営住宅720戸、特定公共賃貸住宅2戸、公営住宅法の規定によらず市費に係るもの（以下「単独住宅」という。）8戸である。

表 種別管理戸数及び割合 (戸、%)

	公営住宅	特定公共 賃貸住宅	単独住宅	合 計
管理戸数	720	2	8	730
割 合	98.6	0.3	1.1	100.0

② 構造

構造別管理戸数は、木造121戸、簡易耐火平屋31戸、耐火構造578戸である。

表 構造別管理戸数及び割合 (戸、%)

	木 造	簡易耐火平屋	耐火構造	合 計
管理戸数	121	31	578	730
割 合	16.6	4.2	79.2	100.0

③ 建設時期

建設時期別管理戸数は、昭和47(1972)年度以前(建設後50年以上経過)290戸、昭和48(1973)～57(1982)年度(同40～49年経過)264戸、昭和58(1983)～平成4(1992)年度(同30～39年経過)40戸、平成5(1993)～14(2002)年度(同20～29年経過)56戸、平成15(2003)年度以降(同19年以下経過)80戸となっている。

木造、簡易耐火平屋は、全住戸が耐用年限である30年を大幅に過ぎており、対策を講じる必要がある。

表 建設時期別管理戸数及び割合

(戸、%)

	S 47(1972) 年度以前	S 48(1973) ～57(1982) 年度	S 58(1983) ～H4(1992) 年度	H 5 (1993) ～14(2002) 年度	H15(2003) 年度以降	合 計
管理戸数	290	264	40	56	80	730
割 合	39.6	36.2	5.5	7.7	11.0	100.0
構造別	木 造	121	－	－	－	121
管 理	簡易耐火平屋	31	－	－	－	31
戸 数	耐火構造	138	264	40	56	578

④ 耐用年限経過状況

耐用年限経過状況は、令和4(2022)年度末時点で耐用年限を経過している住宅は152戸(20.8%)、耐用年限未経過のうち同1/2を経過している住宅は442戸(60.6%)で、耐用年限の1/2を経過している住宅は合わせて594戸(81.4%)と多い状況にある。

また、計画期間末である令和14(2032)年度末には、耐用年限の1/2を経過する住宅が650戸(89.0%)と概ね9割となる見込みである。

長期的観点として30年後の令和34(2052)年度末における状況をみると、耐火構造の住宅578戸のうち約7割の402戸(69.6%)が耐用年限を超える見込みであり、必要な公営住宅数の確保に向けて計画的に対策を講じる必要がある。

表 構造別耐用年限経過状況

(戸、%)

構 造	耐用 年限	合計	令和4(2022)年度末			令和14(2032)年度末			令和34(2052)年度末		
			耐用年 限経過	同1/2 経過	同1/2 未経過	耐用年 限経過	同1/2 経過	同1/2 未経過	耐用年 限経過	同1/2 経過	同1/2 未経過
木 造	30	121	121	－	－	121	－	－	121	－	－
簡易耐火平屋	30	31	31	－	－	31	－	－	31	－	－
耐火構造	70	578	－	442	136	－	498	80	402	176	－
合 計	－	730	152	442	136	152	498	80	554	176	－
割合(%)	－	100.0	20.8	60.6	18.6	20.8	68.2	11.0	75.9	24.1	－

注-1：耐用年限は公営住宅法施行令第12条に示された年限で、簡易耐火平屋は木造相当としている。

-2：現状の管理戸数をスライドした場合

⑤ 設備等の整備状況

今後も長期的な運用が見込まれる耐火構造の住戸（20棟・578戸）における設備等の状況は下記のとおりである。

(7) 2箇所以上の手すりの設置状況

玄関手すり、便所手すり、浴室手すりのうち、2箇所以上に手すりが設置されている住戸は、474戸（全体の82.0%）である。

(4) 住戸内の床段差の状況

床段差の無い住戸（住戸内の段差解消）は、136戸（全体の23.5%）である。

(5) 住戸内の機械式換気設備の状況

機械式換気設備（換気扇）の設置状況は、以下のとおりである。

- ・浴室：136戸（全体の23.5%）
- ・台所：578戸（全体の100.0%）
- ・便所：136戸（全体の23.5%）

(エ) 住戸内の浴室形式の状況

各住戸の浴室形式は以下のとおりである。

- ・ユニットバス（浴槽あり）：282戸（全体の48.8%）
- ・在来工法（浴槽なし）：296戸（全体の51.2%）

(オ) 住戸内の給湯形式の状況

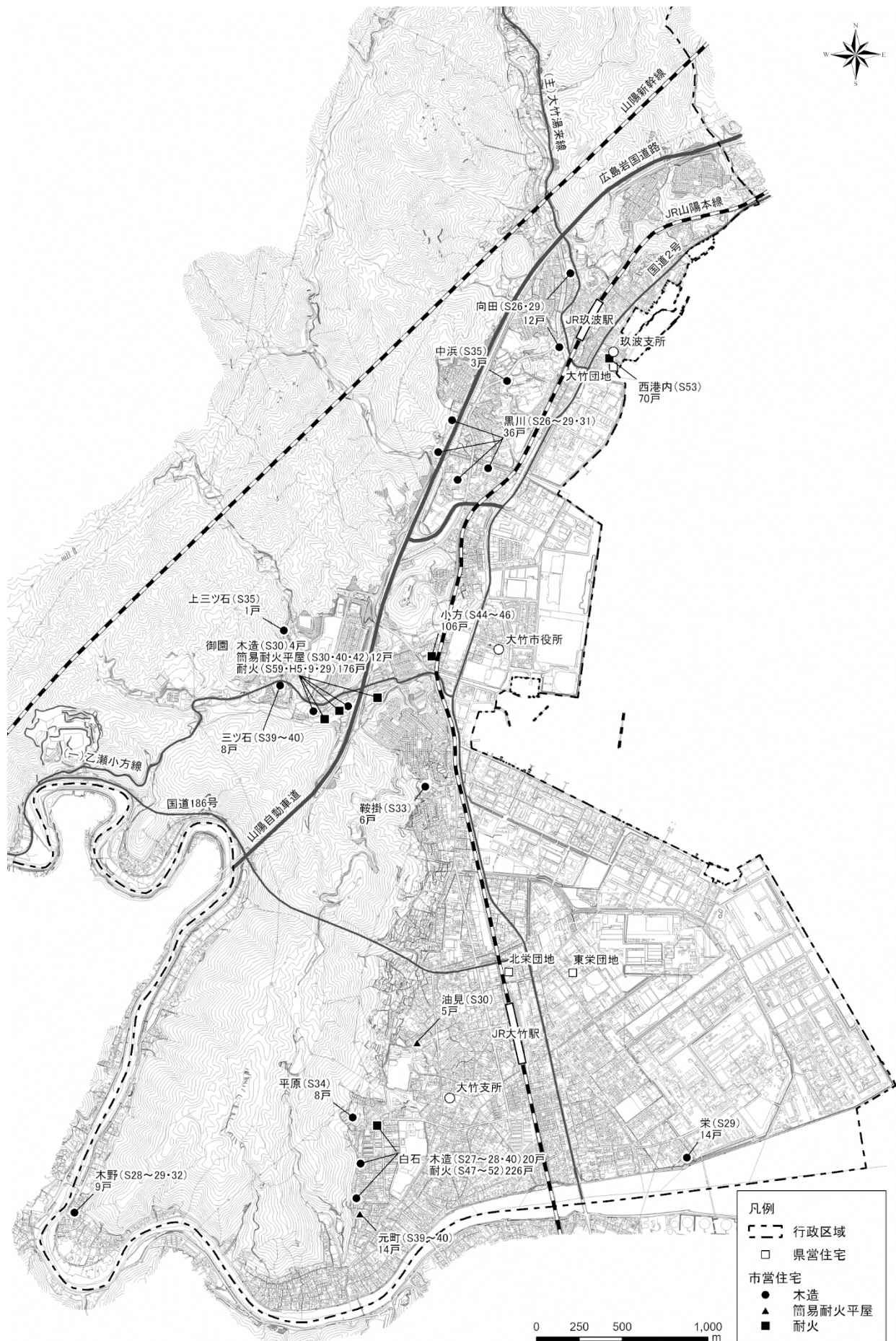
3点給湯（一つの給湯器で浴室・台所・洗面所の3か所を給湯する形式）を取り入れている住戸は、136戸（全体の23.5%）である。

表 市営住宅等一覧

番号	団地名	住棟	種別	構造	階数	建設年度	管理戸数 (戸)
2	西港内団地	1号	公営	耐火	5階	S53	20
		2号	公営	耐火	5階	S53	20
		3号	公営	耐火	5階	S53	30
3	向田団地	-	公営	木造	平屋	S26・29	12
4	中浜団地	-	公営	木造	平屋	S35	3
5	黒川団地	-	公営	木造	平屋	S26～29・31	32
		-	単独	木造	平屋	S27	4
6	小方団地	1号	公営	耐火	5階	S44	30
		2号	公営	耐火	5階	S46	20
		3号	公営	耐火	5階	S45	40
		4号	公営	耐火	4階	S46	16
7	御園団地	-	公営	木造	平屋	S30	4
		-	公営	簡易耐火	平屋	S30	4
		-	公営	簡易耐火	平屋	S40・42	8
		1号	公営	耐火	5階	S59	40
		4号	公営	耐火	4階	H5	24
		5号	公営	耐火	4階	H9	30
			特公賃				2
		6号	公営	耐火	8階	H29	80
8	上三ツ石団地	-	公営	木造	平屋	S35	1
9	三ツ石団地	-	公営	木造	平屋	S39～40	8
11	鞍掛団地	-	公営	木造	平屋	S33	6
12	油見団地	-	公営	簡易耐火	平屋	S30	5
13	白石団地	-	公営	木造	平屋	S27～28	16
		-	単独	木造	平屋	S28	1
		-	単独	木造	平屋	S40	3
		1号	公営	耐火	4階	S47	32
		2号	公営	耐火	4階	S48	32
		3号	公営	耐火	5階	S49	40
		4号	公営	耐火	5階	S50	20
		5号	公営	耐火	5階	S50	20
		6号	公営	耐火	5階	S51	30
		7号	公営	耐火	4階	S52	16
		8号	公営	耐火	5階	S52	20
		9号	公営	耐火	4階	S52	16
14	平原団地	-	公営	木造	平屋	S34	8
15	元町団地	-	公営	簡易耐火	平屋	S39～40	14
16	栄団地	-	公営	木造	平屋	S29	14
17	木野団地	-	公営	木造	平屋	S28～29・32	9
合 計							730

注：番号1及び10の団地は、用途廃止を行ったため欠番となっている。

図 市営住宅等の位置



2 市営住宅等入居世帯の現状

(1) 現在の空き家の状況

市営住宅等のうち募集停止中の住宅を除く578戸における空き家数は130戸、空き家率は22.5%となっている。

空き家率を建設年度別にみると、昭和47(1972)年以前が39.9%と特に高くなっている。

表 現在の空き家の状況

(戸, %)

		管理戸数			募集停止中 を除く住宅の 空き家戸数 ④	空き家率 ④/③*100
		全 管 理 戸 数 ①	募集停止 中の戸数 ②	募集停止中 を除く戸数 ③=①-②		
全 体		730	152	578	130	22.5
構 造	木 造	121	121	-	-	-
	簡易耐火平屋	31	31	-	-	-
	耐火構造	578	-	578	130	22.5
建 設 時 期 (年度)	昭和47(1972)以前	290	152	138	55	39.9
	昭和48(1973)～57(1982)	264	-	264	48	18.2
	昭和58(1983)～平成4(1992)	40	-	40	10	25.0
	平成5(1993)～14(2002)	56	-	56	8	14.3
	平成15(2003)以降	80	-	80	9	11.3

注-1：管理戸数は令和5年4月1日見込み、空き家戸数は令和4年12月末時点

-2：空き家戸数は、募集停止中の団地を除く。

(2) 入居世帯の状況

① 世帯主の年齢

世帯主の年齢別割合は、65歳以上が66.6%と6割を超えており、特に、木造、簡易耐火平屋、昭和47(1972)年以前の住宅で高い状況にある。

表 世帯主の年齢別世帯数及び割合

(世帯, %)

			入 居 世帯数	30歳 未満	30～ 39歳	40～ 49歳	50～ 59歳	60～ 64歳	65歳 以上
全 体		世帯数	512	11	24	45	53	38	341
		割 合	100.0	2.1	4.7	8.8	10.4	7.4	66.6
構 造	木 造	世帯数	58	0	0	1	2	4	51
		割 合	100.0	0	0	1.7	3.4	6.9	87.9
	簡易耐火平屋	世帯数	6	0	0	0	0	0	6
		割 合	100.0	0	0	0	0	0	100.0
	耐火構造	世帯数	448	11	24	44	51	34	284
		割 合	100.0	2.5	5.4	9.8	11.4	7.6	63.4
建 設 時 期 (年度)	昭和47(1972) 以前	世帯数	147	0	2	3	12	11	119
		割 合	100.0	0	1.4	2.0	8.2	7.5	81.0
	昭和48(1973)～ 57(1982)	世帯数	216	1	11	22	23	16	143
		割 合	100.0	0.5	5.1	10.2	10.6	7.4	66.2
	昭和58(1983)～ 平成4(1992)	世帯数	30	1	0	5	7	5	12
		割 合	100.0	3.3	0	16.7	23.3	16.7	40.0
	平成5(1993)～ 14(2002)	世帯数	48	3	6	7	8	5	19
		割 合	100.0	6.3	12.5	14.6	16.7	10.4	39.6
	平成15(2003) 以降	世帯数	71	6	5	8	3	1	48
		割 合	100.0	8.5	7.0	11.3	4.2	1.4	67.6

注-1：入居世帯の状況は令和4年12月末時点（以下同様）

-2：同居別世帯については、集計の重複を避けるため、名義人を代表の世帯主として集計を行った。
(以下同様)

② 高齢者のいる世帯

高齢者(注-1)のいる世帯割合は、高齢単身世帯が39.8%、高齢単身を除く高齢者のみの世帯が18.9%、高齢者ありの世帯が16.8%となっており、高齢者のいる世帯は、合わせて75.5%と高い。

また、高齢単身世帯、高齢者のみの世帯を合わせた割合をみると、木造で約7割、簡易耐火平屋で約8割、昭和47(1972)年以前で約7割と、高い状況にある。

表 高齢者のいる世帯数及び割合

(世帯、%)

			入居 世帯数	高齢単身 世帯	高齢者の みの世帯	高齢者あ りの世帯	高齢者な しの世帯
全 体		世帯数	512	204	97	86	125
		割 合	100.0	39.8	18.9	16.8	24.4
構 造	木 造	世帯数	58	22	19	16	1
		割 合	100.0	37.9	32.8	27.6	1.72
	簡易耐火平屋	世帯数	6	2	3	1	0
		割 合	100.0	33.3	50.0	16.7	0
	耐火構造	世帯数	448	180	75	69	124
		割 合	100.0	40.2	16.7	15.4	27.7
建 設 時 期 (年度)	昭和47(1972) 以前	世帯数	147	61	38	33	15
		割 合	100.0	41.5	25.9	22.4	10.2
	昭和48(1973)～ 57(1982)	世帯数	216	92	34	37	53
		割 合	100.0	42.6	15.7	17.1	24.5
	昭和58(1983)～ 平成4(1992)	世帯数	30	10	5	2	13
		割 合	100.0	33.3	16.7	6.7	43.3
	平成5(1993)～ 14(2002)	世帯数	48	11	5	10	22
		割 合	100.0	22.9	10.4	20.8	45.8
	平成15(2003) 以降	世帯数	71	30	15	4	22
		割 合	100.0	42.3	21.1	5.6	31.0

注-1：高齢者は60歳以上とした。

-2：高齢単身世帯は、60歳以上の単身世帯

-3：高齢者のみの世帯は、高齢単身を除き、全員が60歳以上の世帯

-4：高齢者ありの世帯は、高齢単身及び高齢者のみの世帯を除き、60歳以上の者がいる世帯

③ 世帯人数

世帯人数別割合は、1人が45.1%で最も高く、2人が36.7%、3人が13.9%、4人が2.9%、5人以上が1.4%で、1～2人の少人数世帯は合わせて81.8%と高くなっている。

表 世帯人数別世帯数及び割合

(世帯、%)

			入 居 世帯数	1 人	2 人	3 人	4 人	5人以上
全 体		世帯数	512	231	188	71	15	7
		割 合	100.0	45.1	36.7	13.9	2.9	1.4
構 造	木 造	世帯数	58	22	23	8	2	3
		割 合	100.0	37.9	39.7	13.8	3.4	5.2
	簡易耐火平屋	世帯数	6	2	3	1	0	0
		割 合	100.0	33.3	50.0	16.7	0.0	0.0
	耐火構造	世帯数	448	207	162	62	13	4
		割 合	100.0	46.2	36.2	13.8	2.9	0.9
建 設 期 (年度)	昭和47(1972) 以前	世帯数	147	69	52	20	3	3
		割 合	100.0	46.9	35.4	13.6	2.0	2.0
	昭和48(1973)～ 57(1982)	世帯数	216	104	80	21	8	3
		割 合	100.0	48.1	37.0	9.7	3.7	1.4
	昭和58(1983)～ 平成4(1992)	世帯数	30	11	14	5	0	0
		割 合	100.0	36.7	46.7	16.7	0.0	0.0
	平成5(1993)～ 14(2002)	世帯数	48	15	16	15	2	0
		割 合	100.0	31.3	33.3	31.3	4.2	0.0
	平成15(2003) 以降	世帯数	71	32	26	10	2	1
		割 合	100.0	45.1	36.6	14.1	2.8	1.4

④ 居住年数

居住年数別割合は、10年未満が41.8%、10～19年が17.2%、20～29年が10.7%、30～39年が10.9%、40年以上が19.3%で、20年以上が合わせて40.9%と、全体の4割となっている。

表 居住年数別世帯数及び割合

(世帯、%)

			入居 世帯数	10年 未満	10～ 19年	20～ 29年	30～ 39年	40年 以上
全 体		世帯数	512	214	88	55	56	99
		割 合	100.0	41.8	17.2	10.7	10.9	19.3
構 造	木 造	世帯数	58	0	2	6	12	38
		割 合	100.0	0.0	3.4	10.3	20.7	65.5
	簡易耐火平屋	世帯数	6	0	0	1	0	5
		割 合	100.0	0.0	0.0	16.7	0.0	83.3
	耐火構造	世帯数	448	214	86	48	44	56
		割 合	100.0	47.8	19.2	10.7	9.8	12.5
建 設 期 (年度)	昭和47(1972) 以前	世帯数	147	32	17	16	24	58
		割 合	100.0	21.8	11.6	10.9	16.3	39.5
	昭和48(1973)～ 57(1982)	世帯数	216	80	52	17	26	41
		割 合	100.0	37.0	24.1	7.9	12.0	19.0
	昭和58(1983)～ 平成4(1992)	世帯数	30	9	10	6	5	0
		割 合	100.0	30.0	33.3	20.0	16.7	0
	平成5(1993)～ 14(2002)	世帯数	48	23	9	16	0	0
		割 合	100.0	47.9	18.8	33.3	0.0	0.0
	平成15(2003) 以降	世帯数	71	70	0	0	1	0
		割 合	100.0	98.6	0.0	0.0	1.4	0.0

(3) 入居世帯の収入状況

① 収入状況

市営住宅等の収入分位（脚注）別世帯数割合は、1分位が79.4%と8割近くを占めている。また、収入超過者等は8.2%となっている。

表 収入分位別世帯数及び割合

(世帯、%)

	収入分位								合 計	収入超 過者等
	1分位 (～10%)	2分位 (10～15%)	3分位 (15～20%)	4分位 (20～25%)	5分位 (25～32.5%)	6分位 (32.5～40%)	7分位 (40～50%)	8分位 (50%～)		
世帯数	406	21	15	18	15	12	10	15	512	42
割合	79.4	4.1	2.9	3.5	2.9	2.3	2.0	2.9	100.0	8.2

注-1：収入分位別世帯数は、令和4年12月末時点

-2：特定公共賃貸住宅、単独住宅を含む。

② 収入超過者及び高額所得者への対応

本市においては、収入超過者及び高額所得者への対応として、通知文の送付を行うとともに、高額所得者に対しては、明け渡し請求を行っている。

脚注：収入分位とは、総務省の家計調査結果に基づいて、全国の2人以上世帯を収入の低い順に並べ、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のこと。

公営住宅の入居収入基準（入居申込みが可能な収入基準）は、世帯の収入分位に基づいて設定されており、本市においては、一般世帯（公営住宅が本来入居対象とする所得の範囲にある者）は収入分位25%以下（1～4分位）の世帯、裁量階層（一般世帯より高い所得を得ているが、特に居住の安定を図る必要がある者（高齢者、子育て世帯等））は収入分位25～40%（5～6分位）の世帯が該当する。

(4) 市営住宅等の募集・応募状況等

① 新規空き家の発生状況

耐火構造の市営住宅における平成29～令和3年度の5年間の新規空き家発生戸数は70戸、年間空き家発生率は2.4%である。

表 新規空き家の発生状況（平成29～令和3年度、耐火構造）

	管理戸数 ① (戸)	募集停止 中の管理 戸数 ② (戸)	募集停止 中を除く 管理戸数 ③=①-② (戸)	5年間の 新規空き 家発生戸 数 ④ (戸)	年 間 空き家 発生率 ④÷⑤÷③ (%)	備考
大竹地区	226	-	226	34	3.0	・白石団地
小方地区	282	-	282	31	2.2	・小方団地、御園団地
玖波地区	70	-	70	5	1.4	・西港内団地
合 計	578	-	578	70	2.4	

資料：市資料

注：市資料「退去戸数」を新規空き家発生戸数として算出

② 募集・応募状況

市営住宅等の平均応募倍率は0.8倍となっている。

地区別にみると、大竹地区0.6倍、小方地区1.0倍、玖波地区0.4倍となっており、小方地区が最も高い。

表 市営住宅等の募集・応募状況（令和元年度～3年度）（戸、世帯）

	令和元年度			令和2年度			令和3年度			合計		
	募 集 戸 数	応 募 世 帯 数	応 募 倍 率	募 集 戸 数	応 募 世 帯 数	応 募 倍 率	募 集 戸 数	応 募 世 帯 数	応 募 倍 率	募 集 戸 数	応 募 世 帯 数	応 募 倍 率
大竹地区	6	3	0.5	9	6	0.7	11	7	0.6	26	16	0.6
小方地区	14	21	1.5	23	28	1.2	26	15	0.6	63	64	1.0
玖波地区	4	5	1.3	6	1	0.2	13	3	0.2	23	9	0.4
合 計	24	29	3.3	38	35	2.1	50	25	1.4	112	89	0.8

資料：市資料

注-1：市資料「入居者数」を募集戸数、同「申込み人数」を応募世帯数として算出

注-2：大竹地区は白石団地、小方地区は小方団地及び御園団地、玖波地区は西港内団地

3 市営住宅等の維持管理等の状況

(1) 保守点検の状況

保守点検の実施状況は、次のとおりである。

表 市営住宅等の保守点検の実施状況

項 目	実施状況
日常点検	・敷地（外構・植樹等）、建物外部（屋根・庇・外壁等）、建物開口部（建具・換気口等）、共用部照明（廊下・外灯等）、給水設備（配管・量水器等）、避難経路（障害物・危険個所等）の巡視点検

点検名		回数	根拠法令等
定期点検	消防設備点検	年 2 回	消防法第17条
	簡易専用水道検査	年 1 回	水道法第34条の 2
	給水装置保守点検	年 3 回	水道法第34条
	貯水槽清掃消毒	年 1 回	水道法第34条の 2
	排水管保守点検	年 2 回	建築物における衛生的環境の確保に関する法律
	昇降機保守点検	年 4 回	建築基準法12条
	テレビ電波障害対策施設維持管理	年 1 回	民法第七〇九条
	特定建築物等の定期報告	年 1 回	建築基準法第12条
	児童遊園遊具点検	年 4 回	都市公園における遊具の安全確保に関する指針

注：法定点検を含む

(2) 修繕の状況

修繕の実施状況は、次のとおりである。

大規模修繕は、P. 25以降の表に記載した。

表 市営住宅等の修繕の実施状況

項 目	実施状況
修 繕	経常修繕 ・水廻り、建具、屋外付帯設備等の不定期に生じる支障に対し、適宜修繕 ・軽微な維持補修、退去修繕等
	計画修繕 ・保守点検等を踏まえ、屋上防水改修、外壁改修、給排水管改修などの大規模修繕を計画的に実施

(3) 整備等の状況

ア 市営住宅等の整備等に係る重点的な取組の考え方

市営住宅等の整備等に係る重点的な取組の考え方は、次のとおりである。

表 市営住宅等の整備等に係る重点的な取組の考え方

- | |
|---|
| <ul style="list-style-type: none">・ 住宅に困窮している低額所得者等のために、安定して効率的に供給できるよう市営住宅の長寿命化を図る。・ 安全確保のために老朽した市営住宅を除却する。 |
|---|

イ 市営住宅等の建替え等の実績

市営住宅等の建替え等の実績は、次のとおりである。

表 市営住宅等の建替えの実績

番号	団地名	住棟	種別	構造	階数	建設年度	管理戸数(戸)
7	御園団地	2号棟	公営	耐火	4階	昭和60年度	32
		3号棟	公営	耐火	4階	昭和60年度	24



道路整備に伴う建替の実施（団地内集約建替）

番号	団地名	住棟	種別	構造	階数	建設年度	管理戸数(戸)	実施年度	整備内容
7	御園団地	6号棟	公営	耐火	8階	平成29年度	80	平成29年度	・2DK（標準・シルバー） 56戸 2LDK 3戸 3DK 21戸

表 市営住宅等の用途廃止の実績

番号	団地名	種別	構造	階数	建設年度	管理戸数		解体戸数(戸)	解体年度
						当初(戸)	現在(戸)		
1	唐船浜団地	公営	簡易耐火	平屋	S41	14	－	14	H27・30
3	向田団地	公営	木造	平屋	S26・29	25	12	13	H26～28・R1
4	中浜団地	公営	木造	平屋	S35	7	3	4	H27～28
5	黒川団地	公営	木造	平屋	S26～29・31	59	32	27	H26～27・R1・R4 ※
		単独	木造	平屋	S27	5	4	1	
7	御園団地	公営	簡易耐火	平屋	S30・43	22	12	10	H25・27・30
		公営	木造	平屋	S31～32	8	4	4	
8	上三ツ石団地	公営	木造	平屋	S35	4	1	3	H27・R1
9	三ツ石団地	公営	木造	平屋	S39～40	24	8	16	H27・R4
10	飛石団地	公営	木造	平屋	S28	10	－	10	H27・30・R1
11	鞍掛団地	公営	木造	平屋	S33	8	6	2	H27・R1
12	油見団地	公営	簡易耐火	平屋	S30	16	5	11	R4
13	白石団地	公営	木造	平屋	S27～29	39	16	23	H26～27・29・R1～2
		単独	木造	平屋	S43	6	4	2	
14	平原団地	公営	木造	平屋	S34	14	8	6	H26～27・29
16	栄団地	公営	木造	平屋	S29	22	14	8	H25・27・29・R1
17	木野団地	公営	木造	平屋	S28・32	12	9	3	R1 ※

注：実績は、平成25年以降の内容について整理している。なお、黒川団地及び木野団地については、一部解体年度が不明のものも含む。

市営住宅等のうち耐火構造の住棟に対して実施した改善事業（大規模修繕）の実施状況は、下表のとおりである。

表 改善事業の実施状況（１／７）

番号		2		団地名		西港内団地																												(1 / 1)																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																											
棟名	種別	構造	階数	管理戸数	改善事業の部位		改善の履歴																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																						
							H9 1997	H10 1998	H11 1999	H12 2000	H13 2001	H14 2002	H15 2003	H16 2004	H17 2005	H18 2006	H19 2007	H20 2008	H21 2009	H22 2010	H23 2011	H24 2012	H25 2013	H26 2014	H27 2015	H28 2016	H29 2017	H30 2018	H31 2019	R2 2020	R3 2021	R4 2022																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																													
1号	公営	耐火	5	20	屋上防水																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																								

表 改善事業の実施状況（2／7）

番号		6		団地名		小方団地																												(1 / 2)			
棟名	種別	構造	階数	管理戸数	改善事業の部位		改善の履歴																														
							H9 1997	H10 1998	H11 1999	H12 2000	H13 2001	H14 2002	H15 2003	H16 2004	H17 2005	H18 2006	H19 2007	H20 2008	H21 2009	H22 2010	H23 2011	H24 2012	H25 2013	H26 2014	H27 2015	H28 2016	H29 2017	H30 2018	H31 2019	R2 2020	R3 2021	R4 2022					
1号	公営	耐火	5	30	屋上防水										●																						
					外壁															●																	
					バルコニー	防水															●																
						手すり															●																
					給水管	屋内																●															
						屋外																●															
					排水管	屋内																															
						屋外																															
					ガス管	屋内														●																	
						屋外													●																		
給水方式の変更																		●																			
住戸内手すり設置																												●									
浴室（ユニットバス）																																					
建設年度			1969年度		経過年数		28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53					

棟名	種別	構造	階数	管理戸数	改善事業の部位		改善の履歴																											
							H9 1997	H10 1998	H11 1999	H12 2000	H13 2001	H14 2002	H15 2003	H16 2004	H17 2005	H18 2006	H19 2007	H20 2008	H21 2009	H22 2010	H23 2011	H24 2012	H25 2013	H26 2014	H27 2015	H28 2016	H29 2017	H30 2018	H31 2019	R2 2020	R3 2021	R4 2022		
2号	公営	耐火	5	20	屋上防水															●														
					外壁																	●												
					バルコニー	防水																●												
						手すり																	●											
					給水管	屋内																	●											
						屋外																	●											
					排水管	屋内																												
						屋外																												
					ガス管	屋内														●														
						屋外													●															
給水方式の変更																		●																
住戸内手すり設置																												●						
浴室（ユニットバス）																																		
建設年度			1971年度		経過年数		26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51		

棟名	種別	構造	階数	管理戸数	改善事業の部位		改善の履歴																											
							H9 1997	H10 1998	H11 1999	H12 2000	H13 2001	H14 2002	H15 2003	H16 2004	H17 2005	H18 2006	H19 2007	H20 2008	H21 2009	H22 2010	H23 2011	H24 2012	H25 2013	H26 2014	H27 2015	H28 2016	H29 2017	H30 2018	H31 2019	R2 2020	R3 2021	R4 2022		
3号	公営	耐火	5	40	屋上防水															●														
					外壁																	●												
					バルコニー	防水																	●											
						手すり																	●											
					給水管	屋内																	●											
						屋外																	●											
					排水管	屋内																												
						屋外																												
					ガス管	屋内														●														
						屋外													●															
給水方式の変更																		●																
住戸内手すり設置																																		
浴室（ユニットバス）																																		
建設年度			1970年度		経過年数		27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52		

表 改善事業の実施状況（3／7）

番号		6		団地名		小方団地																												(2 / 2)	
棟名	種別	構造	階数	管理戸数	改善事業の部位		改善の履歴																												
							H9 1997	H10 1998	H11 1999	H12 2000	H13 2001	H14 2002	H15 2003	H16 2004	H17 2005	H18 2006	H19 2007	H20 2008	H21 2009	H22 2010	H23 2011	H24 2012	H25 2013	H26 2014	H27 2015	H28 2016	H29 2017	H30 2018	H31 2019	R2 2020	R3 2021	R4 2022			
4号	公営	耐火	4	16	屋上防水																		●												
					外壁																														
					バルコニー	防水																													
						手すり																													
					給水管	屋内																													
						屋外																													
					排水管	屋内																													
						屋外																													
					ガス管	屋内																													
						屋外																													
給水方式の変更																																			
住戸内手すり設置																																			
浴室（ユニットバス）																																			
建設年度			1971年度		経過年数		26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51			

番号		7		団地名		御園団地																												(1 / 2)	
棟名	種別	構造	階数	管理戸数	改善事業の部位		改善の履歴																												
							H9 1997	H10 1998	H11 1999	H12 2000	H13 2001	H14 2002	H15 2003	H16 2004	H17 2005	H18 2006	H19 2007	H20 2008	H21 2009	H22 2010	H23 2011	H24 2012	H25 2013	H26 2014	H27 2015	H28 2016	H29 2017	H30 2018	H31 2019	R2 2020	R3 2021	R4 2022			
1号	公営	耐火	5	40	屋上防水																		●												
					外壁																														
					バルコニー	防水																													
						手すり																													
					給水管	屋内																													
						屋外																													
					排水管	屋内																													
						屋外																													
					ガス管	屋内																													
						屋外																													
給水方式の変更																																			
住戸内手すり設置																																			
浴室（ユニットバス）																																			
建設年度			1984年度		経過年数		13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38			

棟名	種別	構造	階数	管理戸数	改善事業の部位		改善の履歴																											
							H9 1997	H10 1998	H11 1999	H12 2000	H13 2001	H14 2002	H15 2003	H16 2004	H17 2005	H18 2006	H19 2007	H20 2008	H21 2009	H22 2010	H23 2011	H24 2012	H25 2013	H26 2014	H27 2015	H28 2016	H29 2017	H30 2018	H31 2019	R2 2020	R3 2021	R4 2022		
4号	公営	耐火	4	24	屋上防水																													
					外壁																													
					バルコニー	防水																												
						手すり																												
					給水管	屋内																												
						屋外																												
					排水管	屋内																												
						屋外																												
					ガス管	屋内																												
						屋外																												
給水方式の変更																																		
住戸内手すり設置																																		
浴室（ユニットバス）																																		
建設年度			1993年度		経過年数		4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29		

表 改善事業の実施状況（４／７）

番号		7		団地名		御園団地																												(2 / 2)	
棟名	種別	構造	階数	管理戸数	改善事業の部位		改善の履歴																												
							H9 1997	H10 1998	H11 1999	H12 2000	H13 2001	H14 2002	H15 2003	H16 2004	H17 2005	H18 2006	H19 2007	H20 2008	H21 2009	H22 2010	H23 2011	H24 2012	H25 2013	H26 2014	H27 2015	H28 2016	H29 2017	H30 2018	H31 2019	R2 2020	R3 2021	R4 2022			
5号	公営・特公賃	耐火	4	32	屋上防水		竣工																												
					外壁		竣工																												
					バルコニー	防水	竣工																												
						手すり	竣工																												
					給水管	屋内	竣工																												
						屋外	竣工																												
					排水管	屋内	竣工																												
						屋外	竣工																												
					ガス管	屋内	竣工																												
						屋外	竣工																												
給水方式の変更		竣工																																	
住戸内手すり設置		竣工																												●					
浴室（ユニットバス）																																			
建設年度			1997年度		経過年数		0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25			

棟名	種別	構造	階数	管理戸数	改善事業の部位		改善の履歴																											
							H9 1997	H10 1998	H11 1999	H12 2000	H13 2001	H14 2002	H15 2003	H16 2004	H17 2005	H18 2006	H19 2007	H20 2008	H21 2009	H22 2010	H23 2011	H24 2012	H25 2013	H26 2014	H27 2015	H28 2016	H29 2017	H30 2018	H31 2019	R2 2020	R3 2021	R4 2022		
6号	公営	耐火	8	80	屋上防水																					竣工								
					外壁																						竣工							
					バルコニー	防水																					竣工							
						手すり																					竣工							
					給水管	屋内																					竣工							
						屋外																					竣工							
					排水管	屋内																					竣工							
						屋外																					竣工							
					ガス管	屋内																					竣工							
						屋外																					竣工							
給水方式の変更																						竣工												
住戸内手すり設置																						竣工												
浴室（ユニットバス）																						竣工												
建設年度			2017年度		エレベーター																			竣工										
				経過年数																				0	1	2	3	4	5					

番号		13		団地名		白石団地																												(1 / 4)	
棟名	種別	構造	階数	管理戸数	改善事業の部位		改善の履歴																												
							H9 1997	H10 1998	H11 1999	H12 2000	H13 2001	H14 2002	H15 2003	H16 2004	H17 2005	H18 2006	H19 2007	H20 2008	H21 2009	H22 2010	H23 2011	H24 2012	H25 2013	H26 2014	H27 2015	H28 2016	H29 2017	H30 2018	H31 2019	R2 2020	R3 2021	R4 2022			
1号	公営	耐火	4	32	屋上防水												●																		
					外壁		●																												
					バルコニー	防水													●																
						手すり													●																
					給水管	屋内															●														
						屋外															●														
					排水管	屋内																													
						屋外																													
					ガス管	屋内																													
						屋外																													
給水方式の変更														●																					
建設年度			1972年度		経過年数		25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50			

表 改善事業の実施状況（5／7）

番号		13		団地名		白石団地																												(2 / 4)			
棟名	種別	構造	階数	管理戸数	改善事業の部位		改善の履歴																														
							H9 1997	H10 1998	H11 1999	H12 2000	H13 2001	H14 2002	H15 2003	H16 2004	H17 2005	H18 2006	H19 2007	H20 2008	H21 2009	H22 2010	H23 2011	H24 2012	H25 2013	H26 2014	H27 2015	H28 2016	H29 2017	H30 2018	H31 2019	R2 2020	R3 2021	R4 2022					
2号	公営	耐火	4	32	屋上防水					●																				●							
					外壁					●																											
					バルコニー	防水				●																											
						手すり				●																											
					給水管	屋内																	●														
						屋外																	●														
					排水管	屋内																															
						屋外																															
					ガス管	屋内																															
						屋外																															
給水方式の変更																			●																		
住戸内手すり設置																																					
浴室（ユニットバス）																																					
建設年度			1973年度		経過年数		24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49					

棟名	種別	構造	階数	管理戸数	改善事業の部位		改善の履歴																												
							H9 1997	H10 1998	H11 1999	H12 2000	H13 2001	H14 2002	H15 2003	H16 2004	H17 2005	H18 2006	H19 2007	H20 2008	H21 2009	H22 2010	H23 2011	H24 2012	H25 2013	H26 2014	H27 2015	H28 2016	H29 2017	H30 2018	H31 2019	R2 2020	R3 2021	R4 2022			
3号	公営	耐火	5	40	屋上防水						●																			●					
					外壁						●																								
					バルコニー	防水					●																								
						手すり					●																								
					給水管	屋内																		●											
						屋外																		●											
					排水管	屋内																													
						屋外																													
					ガス管	屋内																													
						屋外																													
給水方式の変更																				●															
住戸内手すり設置																																			
浴室（ユニットバス）																																			
建設年度			1974年度		経過年数		23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48			

棟名	種別	構造	階数	管理戸数	改善事業の部位		改善の履歴																												
							H9 1997	H10 1998	H11 1999	H12 2000	H13 2001	H14 2002	H15 2003	H16 2004	H17 2005	H18 2006	H19 2007	H20 2008	H21 2009	H22 2010	H23 2011	H24 2012	H25 2013	H26 2014	H27 2015	H28 2016	H29 2017	H30 2018	H31 2019	R2 2020	R3 2021	R4 2022			
4号	公営	耐火	5	20	屋上防水							●																			●				
					外壁							●																							
					バルコニー	防水						●																							
						手すり						●																							
					給水管	屋内																				●									
						屋外																				●									
					排水管	屋内																													
						屋外																													
					ガス管	屋内																													
						屋外																													
給水方式の変更																					●														
住戸内手すり設置																																			
浴室（ユニットバス）																																			
建設年度			1975年度		経過年数		22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47			

表 改善事業の実施状況（6／7）

番号		13		団地名		白石団地																								(3 / 4)																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																						
棟名	種別	構造	階数	管理戸数	改善事業の部位		改善の履歴																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																													
							H9 1997	H10 1998	H11 1999	H12 2000	H13 2001	H14 2002	H15 2003	H16 2004	H17 2005	H18 2006	H19 2007	H20 2008	H21 2009	H22 2010	H23 2011	H24 2012	H25 2013	H26 2014	H27 2015	H28 2016	H29 2017	H30 2018	H31 2019	R2 2020	R3 2021	R4 2022																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																				
5号	公営	耐火	5	20	屋上防水																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																															</

表 改善事業の実施状況（7／7）

番号		13		団地名		白石団地																								(4 / 4)				
棟名	種別	構造	階数	管理戸数	改善事業の部位		改善の履歴																											
							H9 1997	H10 1998	H11 1999	H12 2000	H13 2001	H14 2002	H15 2003	H16 2004	H17 2005	H18 2006	H19 2007	H20 2008	H21 2009	H22 2010	H23 2011	H24 2012	H25 2013	H26 2014	H27 2015	H28 2016	H29 2017	H30 2018	H31 2019	R2 2020	R3 2021	R4 2022		
8号	公営	耐火	5	20	屋上防水				●																					●				
					外壁																										●			
					バルコニー	防水															●													
						手すり																●												
					給水管	屋内																						●						
						屋外																						●						
					排水管	屋内																												
						屋外																												
					ガス管	屋内																												
						屋外																												
給水方式の変更																								●										
住戸内手すり設置																																		
浴室（ユニットバス）																																		
建設年度			1977年度		経過年数		20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45		

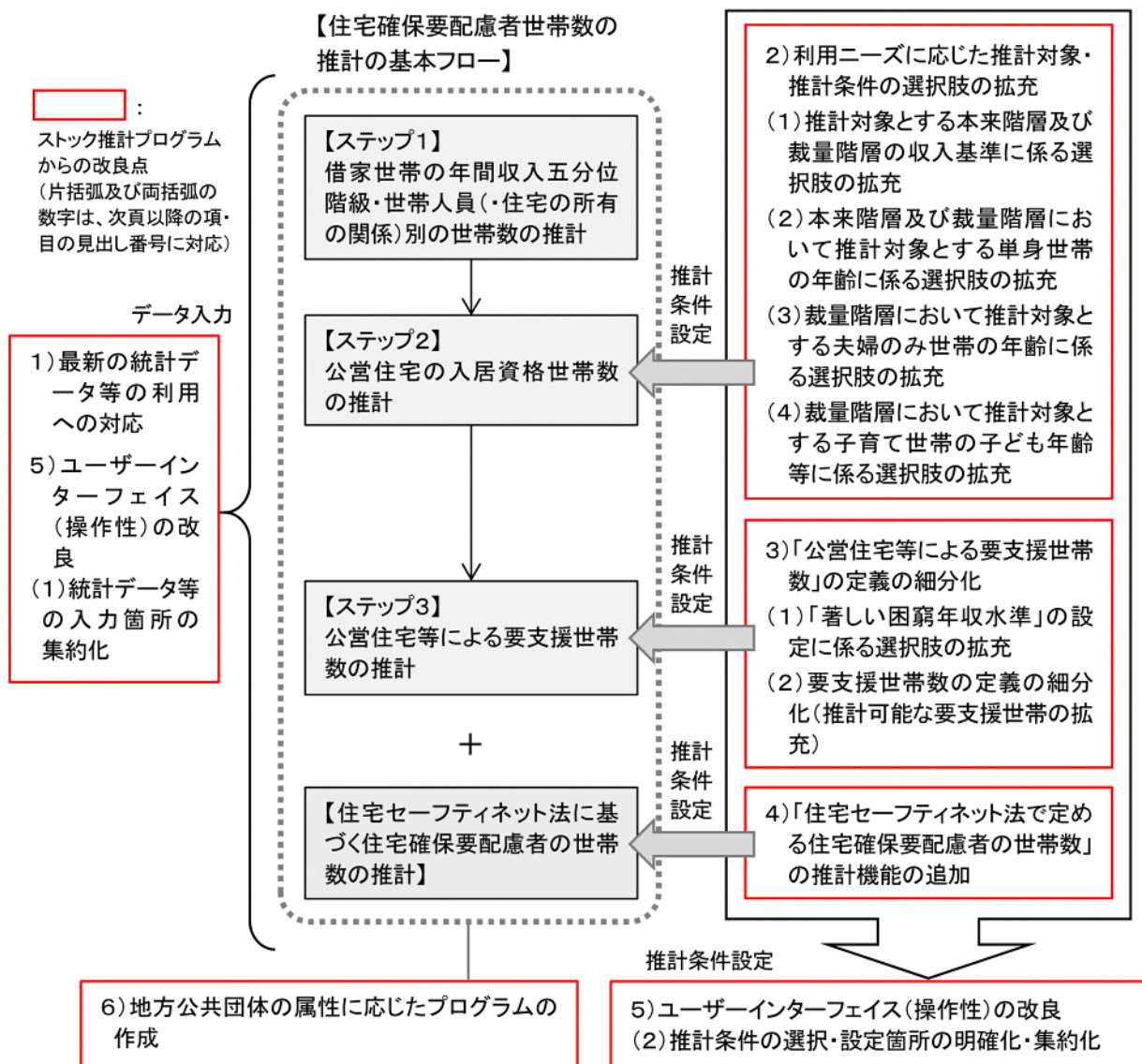
棟名	種別	構造	階数	管理戸数	改善事業の部位		改善の履歴																									
							H9 1997	H10 1998	H11 1999	H12 2000	H13 2001	H14 2002	H15 2003	H16 2004	H17 2005	H18 2006	H19 2007	H20 2008	H21 2009	H22 2010	H23 2011	H24 2012	H25 2013	H26 2014	H27 2015	H28 2016	H29 2017	H30 2018	H31 2019	R2 2020	R3 2021	R4 2022
9号	公営	耐火	4	16	屋上防水				●																					●		
					外壁																										●	
					バルコニー	防水																●										
						手すり																	●									
					給水管	屋内																							●			
						屋外																							●			
					排水管	屋内																										
						屋外																										
					ガス管	屋内																										
						屋外																										
給水方式の変更																										●						
住戸内手すり設置																										●						
浴室（ユニットバス）																																
建設年度			1977年度		経過年数		20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45

第4章 公営住宅等の需要見通しの推計

1 公営住宅等必要戸数の推計（将来のストック推計）

(1) 推計手法

公営住宅等の需要見通しの推計（将来のストック推計）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、（以下「策定指針」という。））に示されている考え方に基づき、国土交通省から提供された「ストック推計プログラム（市区版）」の改良版である「住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム（令和3年9月 国土技術政策総合研究所、（以下、「ストック推計プログラム」という。））」を使用して行った。



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手引き及び技術解説
（国土技術政策総合研究所 第1168号 2021年9月）

1) 最新の統計データ等の利用への対応

- ・最新の人口・世帯数推計の公表値や政府統計調査（基幹調査）のデータ（以下「統計データ等」という。）を用いた推計に対応している。「世帯数推計支援プログラム（改良版）」は次の i）から iii）、「住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム」は次の ii）から v）の統計データ等を主に用いる^{注2)}。

- i) 『日本の地域別将来推計人口』（平成 30 年（2018 年）3 月推計）』（国立社会保障・人口問題研究所）
- ii) 『日本の世帯数の将来推計（都道府県別推計）』（2019（平成 31）年推計）（国立社会保障・人口問題研究所）
- iii) 『平成 27 年（2015 年）国勢調査』（総務省統計局）
- iv) 『平成 30 年（2018 年）住宅・土地統計調査』（総務省統計局）
- v) 『平成 29 年度（2017 年度）～令和 2 年度（2020 年度）家計調査』（総務省統計局）

2) 利用ニーズに応じた推計対象・推計条件の選択肢の拡充

各地方公共団体において、地域の住宅事情、公営住宅需要の大きさ、政策上のニーズ等の地域の実情を踏まえた柔軟かつきめ細やかな推計が可能となるよう、推計対象・推計条件について次のような選択肢の拡充をしている。

（1）推計対象とする本来階層及び裁量階層の収入基準に係る選択肢の拡充

- ・公営住宅の入居収入基準は、公営住宅法第 23 条第 1 号及び同施行令第 6 条によると、次の金額を超えないこととされている。
 - i) 低額所得者の居住の安定を図るため必要なものとして政令で定める基準（月収 15 万 8 千円（収入分位 25%））を参酌して、事業主体が条例で定める金額（ii で定める基準以下）
 - ii) 入居者の心身の状況又は世帯構成、区域内の住宅事情その他の事情を勘案し、特に居住の安定を図る必要がある場合として条例で定める場合は、政令で規定する基準（月収 25 万 9 千円（収入分位 50%））を上限として、事業主体が条例で定める金額
- ・このため、ストック推計プログラムでは、本来階層及び裁量階層の入居収入基準について、標準的と考えられる次の政令月収（収入分位）を固定的に用いていた。
 - i) 本来階層：政令月収 15 万 8 千円（収入分位 25%）以下
 - ii) 裁量階層：政令月収 25 万 9 千円（収入分位 50%）以下
- ・一方、「住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム」では、地域の実情（各地方公共団体が条例で定めている金額）を踏まえた推計が可能となるよう、次の政令月収（収入分位）から選択できるようにしている。
 - i) 本来階層：政令月収 15 万 8 千円（収入分位 25%）、政令月収 13 万 9 千円（収入分位 20%）、政令月収 12 万 3 千円（収入分位 15%）、政令月収 10 万 4 千円（収入分位 10%）から選択
 - ii) 裁量階層：政令月収 25 万 9 千円（収入分位 50%）、政令月収 21 万 4 千円（収入分位 40%）、政令月収 18 万 6 千円（収入分位 32.5%）、15 万 8 千円（収入分位 25%）から選択

（2）本来階層及び裁量階層において推計対象とする単身世帯の年齢に係る選択肢の拡充

- ・本来階層及び裁量階層において推計対象とする単身世帯については、ストック推計プログラムでは、フロー推計プログラムに合わせて、世帯主年齢 60 歳以上の高齢単身世帯としていた^{注3)}。

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手引き及び技術解説
（国土技術政策総合研究所 第1168号 2021年9月）

- ・「住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム」では、地域の実情を踏まえた推計が可能となるよう、各地方公共団体において入居資格を有する単身者の年齢を 25 歳以上、30 歳以上、40 歳以上、50 歳以上、60 歳以上、75 歳以上から選択できるようにしている^{注4)}。

（３）裁量階層において推計対象とする夫婦のみ世帯の年齢に係る選択肢の拡充

- ・裁量階層において推計対象とする夫婦のみ世帯については、ストック推計プログラムでは、フロー推計プログラムに合わせて、世帯主年齢 60 歳以上の高齢夫婦のみ世帯としていた。
- ・「住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム」では、（２）と同様、地域の実情を踏まえた推計が可能となるよう、各地方公共団体において入居資格を有する世帯主年齢を 25 歳以上、30 歳以上、40 歳以上、50 歳以上、60 歳以上、75 歳以上から選択できるようにしている。

（４）裁量階層において推計対象とする子育て世帯の子ども年齢等に係る選択肢の拡充

- ・裁量階層において推計対象とする子育て世帯については、ストック推計プログラムでは、フロー推計プログラムに合わせて、6 歳未満の子どもがいる世帯を対象としていた。
- ・「住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム」では、地域の実情を踏まえた推計が可能となるよう、各地方公共団体において、入居資格を有する子どもの年齢を 6 歳未満、12 歳未満、15 歳未満、18 歳未満から選択できるようにしている。また、18 歳未満の子どもが 3 人以上いる、いわゆる多子世帯についても選択して推計できるようにしている^{注5)}。

3) 「公営住宅等による要支援世帯数」の定義の細分化

（１）「著しい困窮年収水準」の設定に係る選択肢の拡充

- ・近年の国及び地方公共団体の厳しい財政状況のもとでは、公営住宅ストックの量的拡大は困難となっており、公営住宅等の供給にあたっては、真に住宅に困窮する者への的確な供給が強く求められるようになってきている。一方で、公営住宅への入居者資格を有する世帯（以下、「公営住宅の入居資格世帯」という。）のすべてが公営住宅への入居ニーズを有しているとは限らない。このため、公営住宅の入居資格世帯のうち、公営住宅等による要支援世帯数（以下単に「要支援世帯数」ともいう。）を的確に推計することが求められる。
- ・ストック推計プログラムでは、「公営住宅の入居資格世帯」のうち、特に経済的に困窮している「著しい困窮年収水準」未満の世帯を要支援世帯と設定して、要支援世帯数を推計していた。なお、「著しい困窮年収水準」未満の世帯とは、各地域の民間賃貸住宅の市場家賃の実態等を踏まえ、「適正家賃負担限度率（第 7 期住宅建設 5 箇年計画で設定）の範囲で、住生活総合計画（全国計画）で定める最低居住面積水準を満たす面積の住宅（各地域の民間賃貸住宅の平均家賃単価（1 ㎡当たりの家賃）の住宅）に居住するために必要な年収に満たない世帯」と定義していた。
- ・「住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム」では、地域の実情を踏まえた推計が可能となるよう、「著しい困窮年収水準」の設定にあたっては、上記の従来の定義に加えて、各地方公共団体において公営住宅への優先入居や家賃減免等（以下「優先入居等」という。）を行う場合の収入水準を条例で定めている場合については、その対象となる月収の年収換算値を「著しい困窮年収水準」と設定できるようにしている。また、優先入居等の収入水準を定めていない場合については、政令月収 10.4 万円（収入分位 10%に相当）の年収換算値を用いることもできるようにしている。

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手引き及び技術解説
（国土技術政策総合研究所 第1168号 2021年9月）

(2) 推計結果

ア 将来人口、世帯数

(7) 将来人口

将来人口は、「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（以下「社人研」という。） 平成30年3月推計）の推計値を用いた。

推計値は、次表のとおりである。

表 将来人口の推計値

(人、%)

			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
総人口			27,865	26,460	24,912	23,348	21,774	20,211	18,702
年齢別人口	0～14歳	世帯数	3,130	2,931	2,696	2,441	2,227	2,086	1,932
		割合	11.2	11.1	10.8	10.5	10.2	10.3	10.3
	15～64歳	世帯数	15,430	13,903	12,801	11,958	10,958	9,804	9,143
		割合	55.4	52.5	51.4	51.2	50.3	48.5	48.9
	65歳以上	世帯数	9,305	9,626	9,415	8,949	8,589	8,321	7,627
		割合	33.4	36.4	37.8	38.3	39.5	41.2	40.8

注-1：「日本の地域別将来人口」（国立社会保障・人口問題研究所、平成30年3月推計）による。

-2：2015（平成27）年は国勢調査、令和2～27年は社人研推計値

(イ) 一般世帯数

一般世帯数の推計は、国土技術政策総合研究所より公開されている「ストック推計プログラム」の「Ⅰ.世帯数推計プログラム【市区町村版】」を利用して推計した。

推計結果は、次表のとおりである。

表 一般世帯数の推計結果

(世帯、%)

			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
一般世帯数			11,730	11,450	10,966	10,409	9,759	9,073	8,451
世帯類型別世帯数	一般単身	世帯数	1,751	1,708	1,635	1,518	1,394	1,339	1,240
		割合	14.9	14.9	14.9	14.6	14.3	14.8	14.7
	高齢単身	世帯数	1,954	2,065	2,105	2,131	2,120	1,999	1,895
		割合	16.7	18.0	19.2	20.5	21.7	22.0	22.4
	高齢夫婦	世帯数	2,280	2,241	2,113	1,994	1,874	1,700	1,580
		割合	19.4	19.6	19.3	19.2	19.2	18.7	18.7
	その他	世帯数	5,745	5,436	5,113	4,766	4,371	4,035	3,736
		割合	49.0	47.5	46.6	45.7	44.8	44.5	44.2

注-1：2015（平成27）年は国勢調査統計値、2020（令和2）年以降は推計値

-2：一般単身は60歳未満、高齢単身は60歳以上の単身者、高齢夫婦は世帯主が60歳以上の夫婦のみの世帯

イ 公営住宅等必要戸数（将来のストック推計）

公営住宅等必要戸数（将来のストック推計／著しい困窮年収水準未満の世帯数）は、『Ⅱ．住宅確保要配慮者世帯数推計プログラム』一般市版①（2003（H15）年以降合併等なし）を利用して推計した。

（7）推計の前提

① 推計の対象世帯

公営住宅収入基準は、本来階層15.8万円以下（収入分位25%以下の世帯）、裁量階層21.4万円以下（収入分位40%以下の世帯）とした。

単身世帯のうち対象とする世帯は、世帯主年齢60歳以上とした。

② 推計に用いる指標の推計方法

推計に用いるアルゴリズム（計算方法）については、統計データで得られる実績値に「対数近似式」をあてはめて、この関係を目録時点まで延長して将来値を推計する方法（対数近似によるトレンド推計の方法）とした。

<推計に用いる指標と採用した推計方法>

番号	設定する推計条件	選択肢（括弧内の○又は数値がデフォルト）
1	「借家世帯の年間収入階級・世帯人員・住宅の所有の関係別主世帯数の構成比」の推計方法	1. 対数近似によるトレンド推計（○） 2. 直近値の固定適用による推計
2	「年間収入五分位階級の境界値」の推計方法	1. 対数近似によるトレンド推計（○） 2. 直近値の固定適用による推計
3	「本来階層の年間収入五分位階級の上限值（収入基準）」	1. 政令月収 15.8 万円以下（収入分位 25%相当）（○） 2. 政令月収 13.9 万円以下（収入分位 20%相当） 3. 政令月収 12.3 万円以下（収入分位 15%相当） 4. 政令月収 10.4 万円以下（収入分位 10%相当）
4	「裁量階層の年間収入五分位階級の上限值（収入基準）」	1. 政令月収 25.9 万円以下（収入分位 50%相当） 2. 政令月収 21.4 万円以下（収入分位 40%相当）（○） 3. 政令月収 18.6 万円以下（収入分位 32.5%相当） 4. 政令月収 15.8 万円以下（収入分位 25%相当）
5	推計にあたっての「裁量階層」の扱い	1. 推計にあたって、裁量階層を含める（○） 2. 推計にあたって、裁量階層は除く
6	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」	1. 25 歳以上 2. 30 歳以上 3. 40 歳以上 4. 50 歳以上 5. 60 歳以上（○） 6. 75 歳以上
7	本来階層及び裁量階層で対象とする「単身世帯の世帯数の割合」の推計方法	1. 対数近似によるトレンド推計（○） 2. 直近値の固定適用による推計

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手引き及び技術解説
（国土技術政策総合研究所 第1168号 2021年9月）

番号	設定する推計条件	選択肢（括弧内の○又は数値がデフォルト）
8	裁量階層で対象とする「夫婦のみ世帯の世帯主年齢」	1. 25 歳以上 2. 30 歳以上 3. 40 歳以上 4. 50 歳以上 5. 60 歳以上（○） 6. 75 歳以上
9	裁量階層で対象とする「夫婦のみ世帯数の割合」の推計方法	1. 対数近似によるトレンド推計（○） 2. 直近値の固定適用による推計
10	裁量階層で対象とする「子育て世帯の子どもの年齢等」	1. 子どもが 6 歳未満（○） 2. 子どもが 12 歳未満 3. 子どもが 15 歳未満 4. 子どもが 18 歳未満 5. 18 歳未満の子どもが 3 人以上
11	裁量階層で対象とする「子育て世帯の世帯数の割合」の推計方法	1. 対数近似によるトレンド推計（○） 2. 直近値の固定適用による推計
12	優遇入居等を行っている場合の対象世帯の政令月収の基準	数値を入力（10.4 万円／月以下）※ ¹
13	優遇入居等の基準年収以下の世帯の割合の推計方法	1. 対数近似によるトレンド推計（○） 2. 直近値の固定適用による推計
14	家賃負担限度率の設定における地域補正の考慮の有無	1. 地域補正を考慮しない 2. 地域補正を考慮する（○） 公営住宅の家賃算定における各地方公共団体の「市町村立地係数」 ・【都道府県版】: 当該都道府県下の市町村の第 1 位と第 2 位の数値を入力（第 1 位:0.95、第 2 位:0.9） ・【政令市版】及び【一般市版】: 対象市の数値を入力（政令市:1.0、一般市:0.8）
15	地域毎の民間市場での家賃水準等を踏まえた必要年収未満の世帯の割合の推計方法	1. 対数近似によるトレンド推計（○） 2. 直近値の固定適用による推計
16	採用する「著しい困窮年収水準未満の世帯」の算出方法	1. 優遇入居等の基準年収以下の世帯 2. 地域毎の民間市場での家賃水準等を踏まえた必要年収未満世帯（○）
17	最低居住面積水準未満率の推計方法	1. 対数近似によるトレンド推計（○） 2. 直近値の固定適用による推計
18	最低居住面積水準達成率の推計にあたっての「誘導居住面積水準達成世帯」の扱い	1. 誘導居住面積水準達成世帯を含む 2. 誘導居住面積水準達成世帯を除く（○）
19	高家賃負担世帯率の推計方法	1. 対数近似によるトレンド推計（○） 2. 直近値の固定適用による推計

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手引き及び技術解説

（国土技術政策総合研究所 第1168号 2021年9月）

注：本市においては、優遇入居等（特定入居）の場合、収入水準を設けていないため、政令月収10.4万円の年収換算値を用いた。

番号	設定する推計条件	選択肢（括弧内の○又は数値がデフォルト）
20	対象とする「単身世帯の世帯主年齢」	0. 全世帯（○） 1. 25 歳以上 2. 30 歳以上 3. 40 歳以上 4. 50 歳以上 5. 60 歳以上 6. 75 歳以上
21	「単身世帯の世帯数の割合」の推計方法	1. 対数近似によるトレンド推計（○） 2. 直近値の固定適用による推計
22	「高齢夫婦のみ世帯の世帯数の割合」の推計方法	1. 対数近似によるトレンド推計（○） 2. 直近値の固定適用による推計
23	「子育て世帯の世帯数の割合」の推計方法	1. 対数近似によるトレンド推計（○） 2. 直近値の固定適用による推計
24	「外国人世帯の世帯数の割合」の推計方法	1. 対数近似によるトレンド推計（○） 2. 直近値の固定適用による推計

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手引き及び技術解説
（国土技術政策総合研究所 第1168号 2021年9月）

(イ) 推計結果

推計結果は、次のとおりである。

表 公営住宅等必要戸数（世帯数）の推計結果 （世帯、％）

		2020年 R 2 年	2025年 R 7 年	2030年 R 12 年	2035年 R 17 年	2040年 R 22 年	2045年 R 27 年
一般世帯数	世帯	11,450	10,966	10,409	9,759	9,073	8,451
公営住宅等必要戸数 （著しい困窮年収水準未満の世帯数）	世帯	805	775	739	689	638	593
	割合	7.0	7.0	7.1	7.1	7.0	7.0
参考	公営住宅の入居資格世帯数	世帯	1,653	1,563	1,465	1,359	1,249
		割合	14.4	14.3	14.1	13.9	13.7

注-1：各ケース上段は将来のストック推計値、下段は一般世帯数に対するストック推計値の割合

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

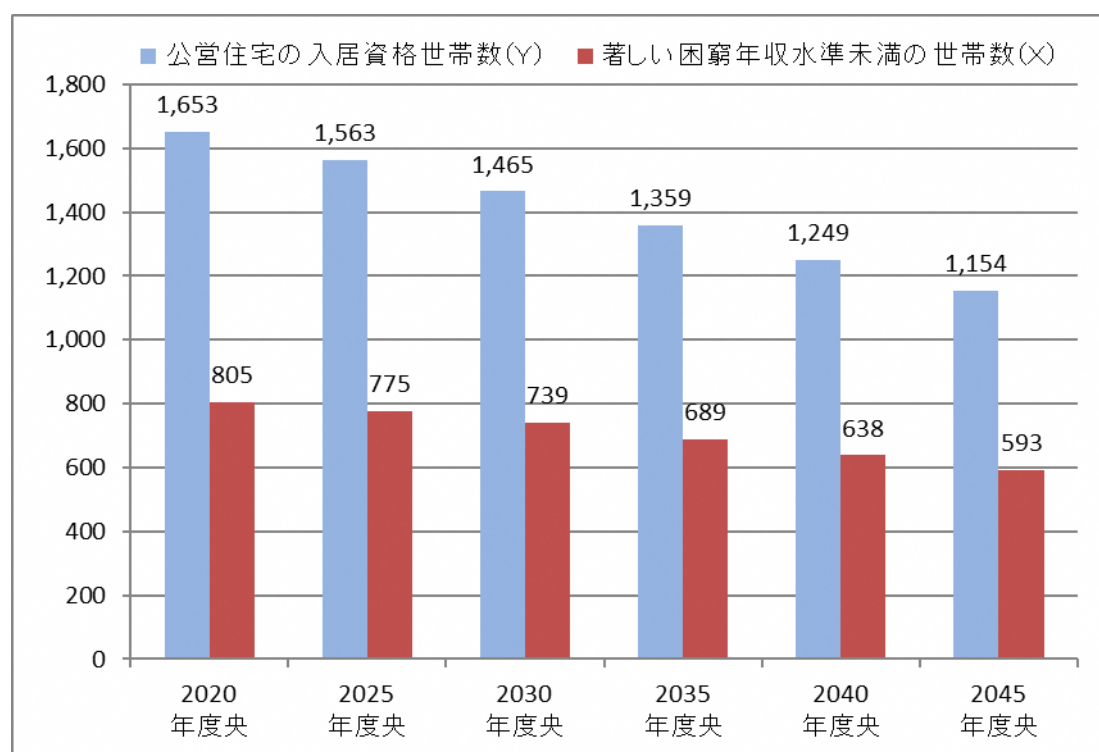


表 世帯人員別の公営住宅入居資格世帯数 (世帯)

	2020 年度	2025 年度	2030 年度	2035 年度	2040 年度	2045 年度
1人・60歳以上	451	458	456	446	430	413
2人	569	529	489	447	405	369
3人	283	255	228	202	179	159
4人	219	192	168	146	126	109
5人	95	93	90	86	80	76
6人以上	36	35	34	32	30	28
合計	1,653	1,563	1,465	1,359	1,249	1,154

表 世帯人員別の著しい困窮年収世帯数 (世帯)

	2020 年度	2025 年度	2030 年度	2035 年度	2040 年度	2045 年度
1人・60歳以上	170	182	189	190	189	186
2人	299	286	262	232	205	182
3人	145	134	122	110	98	88
4人	106	84	76	68	60	54
5人	55	59	61	61	60	58
6人以上	30	30	30	28	26	24
合計	805	775	739	689	638	593

<参考 広島県内各市の公的借家率の比較>

本市の公的借家率（主世帯総数に対する公的借家の割合）は 6.4%（2020（令和2）年国勢調査）で、広島県全体の公的借家率（3.1%）より高く、県内14市の中で最も高い状況にある。

表 広島県内各市の公的借家率（参考）（世帯、%）

	主世帯 総 数	住宅の所有関係別主世帯数					公的借家率	
		持ち家 世帯総数	借 家 主世帯数	借家の内訳			対主世帯 総 数	対 借 家 主世帯数
				公的借家	民営借家	給与住宅		
広島県	1,201,910	749,593	452,317	37,342	373,113	41,862	3.1	8.3
広島市	540,320	292,689	247,631	18,356	206,436	22,839	3.4	7.4
呉市	90,890	66,669	24,221	3,296	18,578	2,347	3.6	13.6
竹原市	10,180	7,887	2,293	546	1,461	286	5.4	23.8
三原市	37,353	27,510	9,843	1,456	7,338	1,049	3.9	14.8
尾道市	54,315	40,862	13,453	1,498	10,497	1,458	2.8	11.1
福山市	186,146	119,445	66,701	3,673	56,820	6,208	2.0	5.5
府中市	14,419	11,168	3,251	317	2,639	295	2.2	9.8
三次市	20,728	14,758	5,970	791	4,582	597	3.8	13.2
庄原市	13,345	10,300	3,045	751	2,004	290	5.6	24.7
大竹市	11,035	7,671	3,364	705	2,216	443	6.4	21.0
東広島市	87,480	50,293	37,187	1,075	33,338	2,774	1.2	2.9
廿日市市	46,158	34,444	11,714	1,775	9,170	769	3.8	15.2
安芸高田市	10,363	8,803	1,560	355	1,031	174	3.4	22.8
江田島市	9,586	7,726	1,860	364	1,042	454	3.8	19.6

注-1：2020（令和2）年国勢調査（第18-4表）による。

-2：公的借家は公営住宅の他、都市再生機構・公社の借家を含む。

-3：対借家主世帯数は借家の世帯数に対する公的借家の割合を示す。

一方、今回の推計による公営借家率（公営住宅等による要支援世帯数）は2025（令和7）～2045（令和27）年の間に 概ね7.1%で推移する見込みとなっている。

表 推計期間における公営借家率の推移（参考）（世帯、%）

			2025年 R7年	2030年 R12年	2035年 R17年	2040年 R22年	2045年 R27年
推 計 値	A：一般世帯数	世帯	10,966	10,409	9,759	9,073	8,451
	B：著しい困窮年収 未満の世帯数	世帯	775	739	689	638	593
		割合	7.1	7.1	7.1	7.0	7.0

注：割合は一般世帯数に占める著しい困窮年収未満の世帯数の割合を示す

2 公営住宅等の過不足状況の検討

将来における公営住宅等の過不足は、今後も長期的な運用を図る耐火構造の住棟の管理戸数を基に各年度における耐用年限未経過の公営住宅戸数から必要戸数を差し引いて求めた。

その結果、令和7（2025）年度から令和12（2030）年度までは30～70戸程度、令和17（2035）年度から令和27（2045）年度は110～140戸程度の余裕が生じるが、令和27（2045）年度においては、小方団地の耐用年限が経過するため、大きな過不足は発生しないものと見込まれる。

表 将来の公営住宅必要戸数（ストック数）と過不足の見通し（世帯、戸）

			2020年 R 2 年	2025年 R 7 年	2030年 R 12 年	2035年 R 17 年	2040年 R 22 年	2045年 R 27 年
① 公営住宅等必要戸数設定結果 （著しい困窮年収水準未満の世帯数）			805	775	739	689	638	593
② 耐用年限未経過の公営住宅数			806	806	806	806	776	596
公営住宅等過不足（②－①）			1	31	67	117	138	3
耐用年限 未経過の 公営住宅 数の内訳	市営住宅	西港内団地	70	70	70	70	70	70
		小方団地	106	106	106	106	76	0
		御園団地（注）	174	174	174	174	174	174
		白石団地	226	226	226	226	226	122
		計	576	576	576	576	546	366
	県営住宅	大竹住宅	60	60	60	60	60	60
		北栄住宅	110	110	110	110	110	110
		東栄住宅	60	60	60	60	60	60
		計	230	230	230	230	230	230
	合計		806	806	806	806	776	596

注-1：耐用年限は70年。

-2：御園団地は、特定公共賃貸住宅（2戸）を除く。

表 耐用年限未経過の住戸数

区分	住宅概要								耐用年限未経過戸数（戸）					
	団地名	住棟 番号	種別	構造	階数	管理 戸数	建設 年度	耐用 年数	2020 （R2）	2025 （R7）	2030 （R12）	2035 （R17）	2040 （R22）	2045 （R27）
市営 住宅	西港内団地	1号	公営	耐火	5階	20戸	1978	70	20	20	20	20	20	20
		2号	公営	耐火	5階	20戸	1978	70	20	20	20	20	20	20
		3号	公営	耐火	5階	30戸	1978	70	30	30	30	30	30	30
	小方団地	1号	公営	耐火	5階	30戸	1969	70	30	30	30	30	－	－
		2号	公営	耐火	5階	20戸	1971	70	20	20	20	20	20	－
		3号	公営	耐火	5階	40戸	1970	70	40	40	40	40	40	－
		4号	公営	耐火	4階	16戸	1971	70	16	16	16	16	16	－
	御園団地	1号	公営	耐火	5階	40戸	1984	70	40	40	40	40	40	40
		4号	公営	耐火	4階	24戸	1993	70	24	24	24	24	24	24
		5号	公営	耐火	4階	30戸	1997	70	30	30	30	30	30	30
		6号	公営	耐火	8階	80戸	2017	70	80	80	80	80	80	80
	白石団地	1号	公営	耐火	4階	32戸	1972	70	32	32	32	32	32	－
		2号	公営	耐火	4階	32戸	1973	70	32	32	32	32	32	－
		3号	公営	耐火	5階	40戸	1974	70	40	40	40	40	40	－
		4号	公営	耐火	5階	20戸	1975	70	20	20	20	20	20	20
		5号	公営	耐火	5階	20戸	1975	70	20	20	20	20	20	20
		6号	公営	耐火	5階	30戸	1976	70	30	30	30	30	30	30
		7号	公営	耐火	4階	16戸	1977	70	16	16	16	16	16	16
		8号	公営	耐火	5階	20戸	1977	70	20	20	20	20	20	20
		9号	公営	耐火	4階	16戸	1977	70	16	16	16	16	16	16
	計	－	－	－	－	576戸	－	－	576	576	576	576	546	366
県営	大竹住宅	1号	公営	耐火	5階	30戸	1975	70	30	30	30	30	30	30
		2号	公営	耐火	5階	30戸	1975	70	30	30	30	30	30	30
	北栄住宅	1号	公営	耐火	5階	30戸	1976	70	30	30	30	30	30	30
		2号	公営	耐火	5階	20戸	1976	70	20	20	20	20	20	20
		3号	公営	耐火	5階	30戸	1975	70	30	30	30	30	30	30
		4号	公営	耐火	5階	30戸	1975	70	30	30	30	30	30	30
	東栄住宅	1号	公営	耐火	5階	40戸	1978	70	40	40	40	40	40	40
		2号	公営	耐火	5階	20戸	1978	70	20	20	20	20	20	20
	計	－	－	－	－	230戸	－	－	230	230	230	230	230	230
合計		－	－	－	－	806戸	－	－	806	806	806	806	776	596

注：上記市営住宅の集計には御園団地5号棟の特定公共賃貸住宅（2戸）は含まれていない。

3 市営住宅管理戸数の設定

(1) 市営住宅管理戸数の設定

市営住宅管理戸数は、市営住宅等必要戸数を基に、市営住宅と県営住宅の割合、維持管理のために必要な空き家率等を考慮して設定した。

表 市営住宅管理戸数の設定

年度	2023年度 R5年度	2032年度 R14年度	2045年度 R27年度
市営住宅管理戸数	722 (578)	560	470

注-1：2023年度（ ）内は、募集停止中の市営住宅を除く管理戸数。

-2：単独住宅（8戸）は除き、特定公共賃貸住宅（2戸）は含む。

表 市営住宅管理戸数の設定

(戸)

年		2020年 R 2 年	2025年 R 7 年	2030年 R12年	2032年 R14年	2035年 R17年	2040年 R22年	2045年 R27年
① 必要戸数設定結果 (著しい困窮年収水準未満の世帯数)	戸(世帯)	805	775	739	711	689	638	593
② 市営住宅で確保する戸数 ※①の75%	戸(世帯)	604	581	554	533	517	479	445
③ 維持管理に必要な空き家数 ※②の5%	戸	30	29	28	27	26	24	22
④ 公営住宅以外の市営住宅数	戸	2	2	2	2	2	2	2
⑤ 市営住宅管理戸数 ※②+③+④	戸	636	612	584	562	545	505	469
⑥ 年度末管理戸数	戸	-	607	573	559	539	504	470
	(概数)戸	-	610	570	560	540	500	470

注-1：市営住宅で確保する戸数は、市営住宅：県営住宅を75：25として求めた。

-2：維持管理に必要な空き家数は、住み替え修繕、災害時など緊急時の対応などを考慮し、必要戸数の5%とした。

-3：公営住宅以外の市営住宅数は、御園5号棟の特定公共賃貸住宅。

-4：年度末の管理戸数は、各年（10月1日時点）の管理戸数を線形補間して算出した。

-5：令和14（2032）年の必要戸数設定結果は、令和2（2020）年～令和27（2045）年の必要戸数設定結果を基に、期間按分（線形補間）を行い算出した。

表 市営住宅割合の設定（公営住宅）

区分	全管理戸数		耐火構造管理戸数		入居世帯数		設定
	戸数	割合(%)	戸数	割合(%)	世帯数	割合(%)	割合(%)
市営住宅	730	76.0	576	71.5	507	73.9	75.0
県営住宅	230	24.0	230	28.5	179	26.1	25.0
合計	960	100.0	806	100.0	686	100.0	100.0

注-1：市営住宅は、特定公共賃貸住宅（耐火・2戸）、市単独住宅（8戸）を除く。

-2：市営住宅入居世帯数は、特定公共賃貸住宅（2世帯）、市単独住宅（3世帯）を除く。

(2) 市営住宅管理戸数の過不足状況の見通し

市営住宅管理戸数の必要戸数に対する過不足状況は、令和7（2025）年時点では30戸の不足が生じるが、概ね10年後の令和12（2030）年で余剰に転じ、それ以降、令和22（2040）年までは50戸程度までの余剰が続く。2045年以降は、耐火構造の市営住宅が順次耐用年限を超えるため、不足に転じる見込みである。

表 市営住宅管理戸数と耐用年限未経過住宅数との比較（過不足状況）（戸）

年	2025年 R7年	2030年 R12年	2032年 R14年	2035年 R17年	2040年 R22年	2045年 R27年
① 年度末管理戸数（概数）	610	570	560	540	500	470
② 耐用年限未経過住宅数	578	578	578	578	548	368
③ 過不足状況（②－①）	△32	8	18	38	48	△102

注：②は、特定公共賃貸住宅を含む。

参考までに、2045年以降の過不足状況を試算すると、次のとおりである。

表 市営住宅管理戸数と耐用年限未経過住宅数との比較（過不足状況）（戸）

年	2046年 R28年	2047年 R29年	2048年 R30年	2049年 R31年	2050年 R32年
① 年度末管理戸数	463	457	450	443	436
② 耐用年限未経過住宅数	328	298	246	176	176
③ 過不足状況（①－②）	△135	△159	△204	△267	△260

注-1：年度末管理戸数は、令和2（2020）～令和27（2045）年度の年度末管理戸数を線形補間し算出した。

-2：②は、特定公共賃貸住宅（2戸）を含む。

第5章 市営住宅等の課題

市営住宅等の状況を踏まえて、課題を列記すると次のとおりである

① 住宅セーフティネット機能の確保

本市は、市営住宅等730戸を管理し（令和5年4月1日見込み）、住宅に困窮する低額所得者、高齢者、障害者、子育て世帯等の居住の安定を図るための住宅として活用しており、今後も、市営住宅等の適切な維持・管理等により、住宅セーフティネット機能(注)の確保を図る必要がある。

② 老朽化した市営住宅等の整序等

木造及び簡易耐火構造の市営住宅等は、全市営住宅等の約21%を占めるが、これらは全て耐用年限を経過して老朽化している。

また、これらの住宅は、空き家率が約58%と6割近くになっており、居住環境の悪化、コミュニティ維持の困難化、安全・安心の確保の面での不安などの問題を抱えている。

このため、これらの住宅の整序と跡地の有効利用を進める必要がある。

③ 市営住宅等の維持管理・長寿命化

耐火構造の市営住宅は、既に耐用年限の1/2を経過した住宅の割合が約76%と高く、老朽化が進みつつある。

これらの住宅を長期間活用するためには、日常的な保守点検、建物の劣化状況等を踏まえた計画的な修繕の実施、中長期的な維持管理計画に基づいた適切な管理を行う必要がある。

また、今後、これらの住宅が集中的に更新時期を迎えるため、これらの長寿命化を図ることにより、財政負担の平準化を図りつつ、適切に活用する必要がある。

④ 市営住宅等の設備等の水準の向上

耐火構造の市営住宅の設備等の状況は、トイレは全住宅で水洗化され、洋式便器が設置されているが、住戸内の段差解消（整備率約23.5%）、3点給湯が可能な給湯設備の設置（整備率約23.5%）などは低い状況にあり、これらの設備等の整備、改善により、住宅の質の向上を図る必要がある。

⑤ 高齢者、障害者の居住の安定

市営住宅等の入居世帯については、60歳以上の高齢の世帯主の割合が約74%、60歳以上の高齢単身、高齢夫婦を合わせた高齢者世帯の割合が約59%と高い状況にある。

このため、高齢者、障害者が暮らしやすいよう、住棟、住戸のバリアフリー化を推進するとともに、福祉施策との連携等により、高齢者、障害者の居住の安定を図る必要がある。

⑥ 若者・子育て世帯の定住の促進

本市では、若者・子育て層の定住を図ることが重要課題のひとつとなっているが、市営住宅等の入居世帯のうち、世帯主年齢49歳以下の割合は約16%と低く、市営住宅等が必ずしも子育て世帯の受け皿となっていない状況にある。

このため、若者・子育て世帯のニーズに対応した市営住宅等の供給により、定住を促進する必要がある。

注：住宅セーフティネットとは、市場機能のみでは住宅を確保できない住民に対し、柔軟かつ公平に賃貸住宅や住宅資金を提供するなどの仕組みや制度等を総称したものをいう。

⑦ 公営住宅等の長期的な需要見通しへの対応

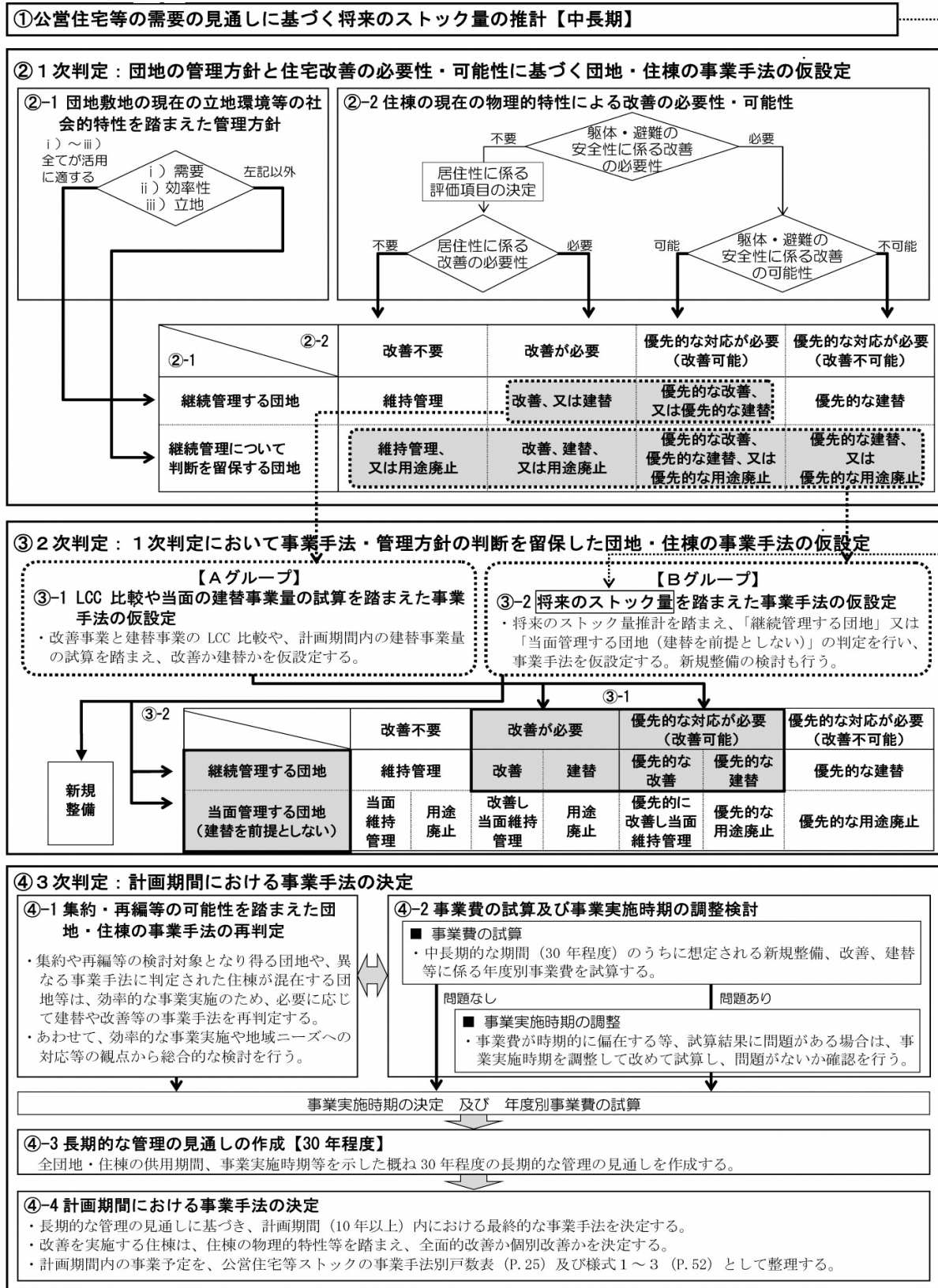
公営住宅等の需要に対する市営住宅ストック数は、概ね20年後までは充足した状況が維持されると見込まれるが、それ以降は、耐火構造のストックの耐用年限経過に伴い、不足数が拡大すると見込まれる。

このため、市営住宅需給の長期的な展望に基づいて、市営住宅等の建替を計画的に進め、良質なストックの確保を図る必要がある。

第6章 団地別・住棟別事業手法の選定

1 事業手法の選定のフロー

団地別・住棟別事業手法の選定は、募集停止中を除く団地・住棟を対象として行うこととし、策定指針を受け、下図に示すフローに沿って行った。



資料：「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）

2 1次判定

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

(以下、策定指針を基本とし、本市の実情に対応させて記述した。)

1次判定では、以下の2段階の検討から事業手法を仮設定する。

- (1) 団地敷地の現在の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針
- (2) 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性

(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

ア 概要

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 i) 需要、ii) 効率性、iii) 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。

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。

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。

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。

「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）。

イ 検討内容

(7) 需要

応募倍率及び空家率の状況等により需要を評価する。

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。

なお、応募倍率が低く空家率が高い団地であっても、近隣の団地の状況等を踏まえて評価する。

(4) 効率性

敷地の高度利用の可能性等を検討し、建替事業の効率性を評価する。

団地に係る法規制（用途地域、指定容積率等）、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とする。

(5) 立地

① 利便性

利便性を評価する。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。

② 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。

③ 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。）に立地しているかを判定する。

災害危険区域等内に立地している場合は、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。

具体的な判定基準は、次のとおりとした。（今回設定）

表 立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針の判定基準

指標		考え方
i) 需要の判定		・市営住宅の応募倍率が1倍以上又は空家率が10%未満である場合、需要「あり」(○)とする。
ii) 効率性の判定	① 有効利用の必要性	・以下の場合に、有効利用の必要性「あり」(○)とする。 ・住居系用途地域、近隣商業地域、商業地域及び準工業地域で容積率200%以上が指定されている場合
	② 有効利用の可能性	・以下の場合に、有効利用の可能性「あり」(○)とする。 ・敷地規模 1,000㎡以上(法定建替事業要件)で、かつ幅員が概ね5m以上の道路に接道していること。 ・公有地であること。
iii) 立地の判定	① 利便性	・役場、支所、小中学校、郵便局などの公共公益施設から概ね500m以内にある場合は適(○)、以遠にある場合「不適」(×)と評価する。
	② 地域バランス	・小学校区内に1団地しかない場合、地域の公営住宅等需要を支える団地として「適」(○)と評価する。
	③ 災害危険区域等	・敷地が土砂災害特別警戒区域に含まれる住棟は「不適」(×)と評価する 敷地のごく一部が含まれる場合は、要配慮(△)とする。

(2) 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性

ア 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。

イ 検討内容

(7) 躯体の安全性

躯体の安全性は、耐震性と外壁の劣化状況を評価する。

- ① 耐震性は、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。
 - a 昭和56年の建築基準法施行令（新耐震基準）に基づき設計・施工された住棟は、耐震性を有するものとする。
 - b 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。
 - c 新耐震基準に基づかない住棟で、耐震診断未実施のものは、問題ありとする。
- ② 外壁の劣化状況については、劣化が進行している住棟は、問題ありとする。

躯体の安全性に問題があると判断され、かつ、改善が不可能な住棟は、「優先的な対応が必要（改善不可能）」と評価する。

躯体の安全性に問題はあるが改善が可能な住棟は、「優先的な対応が必要（改善可能）」として評価する。

躯体の安全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。

(4) 避難の安全性

設計図書により二方向避難及び防火区画の確保の状況を評価し、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及び防火区画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。

(5) 居住性

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（＊今回は実施していない。）
- 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：浴室の設置状況 等

具体的な判定基準は、次のとおりである。

表 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性の判定基準（1／2）

判定指標		考え方
i)-1 躯体の安全性	① 安全性の評価	- 耐震診断の結果（簡易診断を含む。）、外壁の劣化度調査（現地調査）から判定を行うこととし、住棟が次のいずれかの事項に該当する場合は「問題あり」（×）とする。 ＜耐火構造＞ - 新耐震基準制定（昭和56年度）以前に建設された住棟で、耐震診断未実施のもの、又は耐震診断により耐震上問題ありと判定され、耐震改修未実施のもの。 - 外壁の劣化度調査により、次のいずれかに判定された住棟 以下に示す表「外壁劣化度判定の基準」において、Dと判定されたもの、またはCと判定されたが、経常修繕で対応できないもの。 注：木造、簡易耐火構造は該当なし（以下同じ）
	② 改善の可能性	＜耐火構造＞ - 耐震診断上問題のある住棟は、適切な改修等を実施することとし、改善の「可能性あり」（○）とする。 - ただし、次の場合は「可能性なし」（×）とする。 - ア 仮に令和9年度（計画期間の中間年）に改善を行っても、標準管理期間（改善後10年）以前に耐用年限を経過する住棟（耐火は昭和42年度以前に建設されたストック） - イ 簡易耐火二階（CB）の住棟（該当なし） - 外壁劣化度調査でC又はDと判定された住棟は、適切な改修等を実施することとし、改善の可能性については全て「可能性あり」（○）と判定する。
i)-2 避難の安全性	① 安全性の評価	3階建て以上の住棟について、二方向避難の確保状況及び防火区画の確保状況について評価する。 - 階段、バルコニー等により二方向避難が確保されている場合「問題なし」（○）とする。 - 防火戸等により防火区画が確保されている場合「問題なし」（○）とする。 （避難の安全性の評価は、躯体の安全性の評価で「問題あり」、改善の可能性の評価で「可能性なし」とした住棟を除く。）
	② 改善の可能性の評価	避難の安全性に問題がある場合は、屋外階段の設置等により避難経路を確保することとし、改善の可能性については、全て「可能性あり」（○）と判定する。

表 外壁劣化度判定の基準

判定	内 容
A	健全な状態または特に修繕は必要としない劣化・損傷であるもの
B	特に修繕は必要としない劣化・損傷ではあるが、その進行に注意が必要であるもの
C	躯体等に影響のある劣化・損傷が進行しており、改善（修繕等）が必要な状態であるもの
D	躯体等に影響のある劣化・損傷が著しく進行しており、優先的な改善（修繕等）が必要であると判断されるもの

表 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性の判定基準（2/2）

判定指標			考え方
ii) 居住性	① 省エネルギー性		・ 品確法の省エネルギー対策等級4（＊広島県基準）に適する場合「問題なし」(○)とする。
	② バリアフリー性	a スロープ設置	・ 共同住宅について、1階までスロープが設置されている（または段差がない）場合は「問題なし」(○)とする。
		b 階段室の手すり設置	・ 階段室に手すりが設置されている場合は「問題なし」(○)とする。
		c 住戸内の段差解消	・ 住戸内の段差が解消されている場合（原則として各室境界で5mm以下）は「問題なし」(○)とする。
		d 住戸内の手すり設置	・ 玄関、トイレ、浴室のうち、2箇所以上に手すりが設置されている場合は「問題なし」(○)とする。
		e 浴室形式	・ 浴室がユニットバスである場合は「問題なし」(○)とする。
		f エレベーターの有無	・ 3階建以上の住棟にエレベーターが設置されている場合は「問題なし」(○)とする。
	③ 設備		・ 台所、浴室、洗面所の3箇所について給湯が可能な場合は「問題なし」(○)とする。
	④ 住戸面積		・ 判定の指標は、次のとおりとした。 【住戸専用面積】 40㎡以上→個別改善 40㎡未満→全面的改善
		個別改善	・ 居住性に問題がある場合で、住戸専用面積40㎡以上の場合は、住戸規模の拡大（規模増改善）の必要はなく、個別改善とする。 （40㎡は3人世帯における最低居住面積水準、単身者の都市居住型誘導居住面積水準）
	全面的改善	・ 居住性に問題がある場合で、住戸専用面積40㎡未満の場合は、全面的改善とする。 ・ ただし、令和9年度（計画期間の中間年）に改善を行っても、標準管理期間（改善後30年）以前に耐用年限を経過する住棟（耐火は昭和62年度以前に建設された住棟）は「改善不可」(×)とする。	

(3) 1次判定結果（団地・住棟の事業手法の仮設定）

ア 概要

(1)及び(2)の検討結果を総合的に勘案し、事業手法を仮設定する。

事業手法が定まらない次の2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

イ 検討内容

事業手法の仮設定について、下表のような(1)と(2)の相互の関係性から、維持管理、改善、建替、用途廃止を仮設定する。

- 例)
- ・ (1)において「継続管理する団地」と評価され、(2)において躯体・避難の安全性に係る改善が不要と評価された住棟は、居住性に係わる改善の必要性の有無に応じて、「改善、又は建替」あるいは「維持管理」と仮設定する。
 - ・ (1)において「継続管理する団地」と評価され、(2)において躯体・避難の安全性に係る改善が不可能と判断された住棟は、「優先的な建替」と仮設定する。

(1)と(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】

(1)において「継続管理する団地」、(2)において「優先的な対応が必要（改善可能）」又は「改善が必要」と評価され、ライフサイクルコスト（以下「LCC」という。）や計画期間内の建替事業量を検討するため、改善か建替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」又は「改善・建替」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、(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、建替を前提とせず「当面管理する団地」か等を改めて判定する。

表 (1)及び(2)の検討結果に応じた事業手法の仮設定

(1) \ (2)	躯体・避難の安全性に係る改善の必要性			
	改善不要		改善が必要	
	居住性に係る改善の必要性		躯体・避難の安全性に係る改善の可能性	
	改善不要	改善が必要	改善可能	改善不可能
A：継続管理する団地	A1 維持管理	A2 改善又は建替	A3 優先的な改善 又は優先的な建替	A4 優先的な建替
B：継続管理について判断を留保する団地	B1 維持管理 又は用途廃止	B2 改善、建替 又は用途廃止	B3 優先的な改善、優先的な建替 又は優先的な用途廃止	B4 優先的な建替又は優先的な用途廃止
↓		↓		
Aグループ 継続管理する団地のうち、 改善か建替かの判断を留保する団地・住棟		Bグループ 継続管理について判断を留保する団地		

(4) 判定結果

1次判定の結果は、次表のとおりである。

表 1 次判定の結果

番 号	団地名	住棟概要							1 次判定			
		棟名	構造	階数	建設 年度	経過 年数	種別	管理 戸数 (戸)	社会的特性 評 価	物理的特性評価		事業手法の仮設定
										安全性の評価	居住性の 評 価	
2	西港内団地	1号	耐火	5	S53	44	公営	20	B:判断留保	-	改善が必要	B2:改善・建替又は用途廃止
		2号	耐火	5	S53	44	公営	20	A:維持管理	-	改善が必要	A2:改善又は建替
		3号	耐火	5	S53	44	公営	30	B:判断留保	-	改善が必要	B2:改善・建替又は用途廃止
6	小方団地	1号	耐火	5	S44	53	公営	30	B:判断留保	-	改善が必要	B2:改善・建替又は用途廃止
		2号	耐火	5	S46	51	公営	20	B:判断留保	-	改善が必要	B2:改善・建替又は用途廃止
		3号	耐火	5	S45	52	公営	40	B:判断留保	-	改善が必要	B2:改善・建替又は用途廃止
		4号	耐火	4	S46	51	公営	16	B:判断留保	-	改善が必要	B2:改善・建替又は用途廃止
7	御園団地	1号	耐火	5	S59	38	公営	40	B:判断留保	-	改善が必要	B2:改善・建替又は用途廃止
		4号	耐火	4	H5	29	公営	24	B:判断留保	-	改善が必要	B2:改善・建替又は用途廃止
		5号	耐火	4	H9	25	公営・特公賃	32	A:継続管理	-	改善が必要	A2:改善又は建替
		6号	耐火	8	H29	5	公営	80	A:継続管理	-	改善不要	A1:維持管理
13	白石団地	1号	耐火	4	S47	50	公営	32	B:判断留保	優先的対応が必要	改善が必要	B3:優先的改善・建替又は用途廃止
		2号	耐火	4	S48	49	公営	32	B:判断留保	優先的対応が必要	改善が必要	B3:優先的改善・建替又は用途廃止
		3号	耐火	5	S49	48	公営	40	B:判断留保	優先的対応が必要	改善が必要	B3:優先的改善・建替又は用途廃止
		4号	耐火	5	S50	47	公営	20	B:判断留保	優先的対応が必要	改善が必要	B3:優先的改善・建替又は用途廃止
		5号	耐火	5	S50	47	公営	20	B:判断留保	優先的対応が必要	改善が必要	B3:優先的改善・建替又は用途廃止
		6号	耐火	5	S51	46	公営	30	B:判断留保	優先的対応が必要	改善が必要	B3:優先的改善・建替又は用途廃止
		7号	耐火	4	S52	45	公営	16	A:継続管理	-	改善が必要	A2:改善又は建替
		8号	耐火	5	S52	45	公営	20	B:判断留保	-	改善が必要	B2:改善・建替又は用途廃止
		9号	耐火	4	S52	45	公営	16	A:継続管理	-	改善が必要	A2:改善又は建替

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（改善事業を実施するのか建替事業を実施するのか、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・住棟を対象として、以下の2段階の検討から事業手法を仮設定する。

(1) LCC比較や当面の建替事業量の試算を踏まえた事業手法の仮設定

ア 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。

イ 検討内容

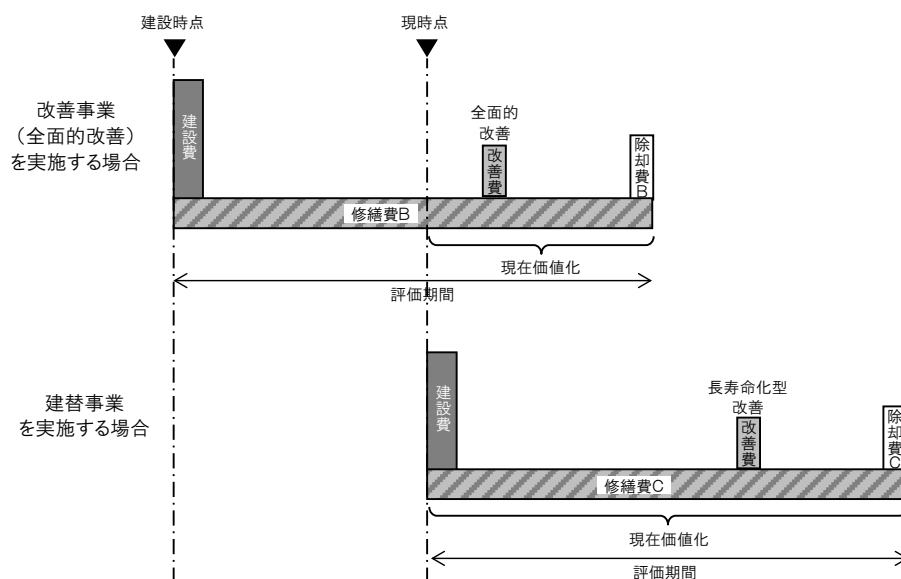
Aグループの事業手法の仮設定方法（例示）は、次のとおり。

- (ア) 改善事業を実施する場合と建替事業を実施する場合のLCC比較により、事業手法（改善又は建替）を仮設定する。
- (イ) 原則として、改善事業よりも建替事業を実施する方がLCCが縮減できる場合に、事業手法を建替と仮設定する。
- (ウ) 計画期間内の建替事業量試算による事業手法の仮設定は次のとおり行う。
 - a 1次判定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）」又は「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、建替事業量を試算する。
 - b 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事業量を別途試算する。
 - c a及びbで試算した建替事業量を比較し、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。
 - d 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時期を調整し、計画期間内における「優先的な建替」「優先的な改善」「建替」「改善」に分類する。

参考 建替事業の可否を判断するための改善事業とのLCC比較について

- 指針P. 36においては、「改善事業よりも建替事業を実施の方がライフサイクルコスト（LCC）が縮減できる場合に、事業手法を建替として仮設定する」と記載している。
- この場合の建替事業と改善事業の比較対象となるLCCは、下記の通り。
 - * 建替事業のLCCについては、現時点において建替えた場合を想定し、修繕費、改善費、除却費を全て現在価値化する。
 - * 改善事業のLCCについては、長寿命化型改善事業や居住性向上型改善事業等の様々な個別改善事業を同時に実施することが考えられる。しかし、建替事業のLCCとの比較にあたっては、改善事業のうち最も費用を要する全面的改善事業を実施するものと仮定してLCCを算定し、どちらのLCCの方が有利かを明らかにすれば良い。

【改善事業と建替事業のLCCの比較イメージ】



ウ LCC試算条件（改善事業の内容）

改善事業を実施する場合と建替事業を実施する場合のLCC比較に用いる改善事業の内容については、それぞれ以下のとおりとした。

（改善事業を実施する場合）全面的改善事業（個別改善事業【長寿命化型】・【居住性向上型】・【福祉対応型】）

（建替事業を実施する場合）個別改善事業【長寿命化型】

なお、全面的改善事業の内容は、以下の表に示す整備内容を想定するが、各住棟の改善履歴や現状を踏まえ、それぞれ必要な事業のみ実施する。特に長寿命化型改善事業については、過去に実施している住棟もあることから、除却年までに前回実施年度から35年以上経過することが見込まれる場合は、実施する。

表 個別改善事業【長寿命化型】の整備内容と設定単価

団地概要（経過年数の基準年度：2022年度）										個別改善【長寿命化型】（千円／戸）										
団地 番号	団地名	棟名	種別	構造	階 数	建設 年度	管理 戸数	経過 年数	残存 年数	屋上 防水	外壁	バルコニー 手すり	給水管		排水管		ガス管		浴室 ユニット	計
2	西港内団地	2号	公営	耐火	5	1978	20	44	26	300	1,300	300	350	300	250	300	150	300	788	4,338
7	御園団地	5号	公営 特公賃	耐火	4	1997	32	25	45	350	1,300	300	350	300	250	300	150	300	788	4,388
13	白石団地	7号	公営	耐火	4	1977	16	45	25	350	1,300	300	350	300	250	300	150	300	788	4,388
		9号	公営	耐火	4	1977	16	45	25	350	1,300	300	350	300	250	300	150	300	788	4,388

表 個別改善事業【居住性向上型】・【福祉対応型】の整備内容と設定単価

団地概要（経過年数の基準年度：2022年度）											個別改善【居住性向上型】・【福祉対応型】（千円／棟）			
団地番号	団地名	棟名	種別	構造	階数	建設年度	管理戸数	経過年数	残存年数	3点給湯の設置	住戸内の 段差解消	スロープ の設置	EV設置	計
2	西港内団地	2号	公営	耐火	5	1978	20	44	26	3,720	8,000	200	21,000	32,920
7	御園団地	5号	公営 特公賃	耐火	4	1997	32	25	45	-	-	-	10,500	10,500
13	白石団地	7号 9号	公営 公営	耐火 耐火	4 4	1977 1977	16 16	45 45	25 25	2,976 2,976	6,400 6,400	200 200	21,000 21,000	30,576 30,576

エ LCC試算条件（評価期間と改善事業の実施時期）

評価期間については、改善事業を実施する場合と建替事業を実施する場合のどちらにおいても、耐用年限の70年とした。

建替事業を実施する場合のLCC算出における個別改善（長寿命化型）の実施時期については、建設年度から35年経過した年とする。

改善事業を実施する場合にLCC算出における全面的改善事業の実施時期については、基本的に建設年度から35年経過した年とするが、築年数が35年以上の場合は、令和5年（2023）年に実施するものと見込んで算出を行う。また、改善履歴を踏まえ、個別改善（長寿命化型）の中で過去に実施済みの事業があれば、実施時期に反映する。

オ 判定結果

判定作業においては、指針に付属する「ライフサイクルコスト算定プログラム（H29年度版 任意入力版）」を使用して算出を行った。

その結果、すべての住棟において、改善事業より建替事業を実施する場合の方が、LCCが縮減できるため、事業手法の仮設定結果は「建替」となった。

表 LCC縮減効果の試算結果

番号	団地名	棟名	建設年度	構造	階数	種別	管理戸数(戸)	改善事業 LCC (円/戸・年)	建替事業 LCC (円/戸・年)	試算結果	事業手法の 仮設定結果
2	西港内 団地	2号	S53	耐火	5	公営	20	231,102	316,222	改善<建替	改善
7	御園 団地	5号	H9	耐火	4	公営・ 特公賃	32	279,890	313,630	改善<建替	改善
13	白石 団地	7号	S52	耐火	4	公営	16	226,458	316,403	改善<建替	改善
		9号	S52	耐火	4	公営	16	239,471	316,403	改善<建替	改善

(2) 将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定

ア 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。

イ 検討内容

Bグループの管理方針等の仮設定方法（例示）は次のとおり。

(ア) 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。

(イ) 現在の管理戸数と事業手法の選定フロー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。

(ウ) 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、(ア)で定めた優先順位の低い団地・住棟から、(イ)で試算した余剰分に見合う団地を「当面管理する団地（建替を前提としない）」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。

(エ) 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。

(ア)における将来的な活用にあたっての優先順位の評価基準は、以下のとおりとし、評点の合計によって優先順位づけを行う。なお、同点の場合は、残耐用年数や空家率を考慮する。

表 将来的な活用の可能性等の評価基準

判定項目	評価内容	評価基準	評点
i) 需要の判定	空家率	10%未満	3
		10%以上20%未満	2
		20%以上30%未満	1
		30%以上	0
ii) 効率性の判定	有効利用の必要性 (用途地域・容積率)	住居・商業系・準工かつ指定容積率200%以上	1
		住居・商業系・準工かつ指定容積率200%未満	0
	有効利用の可能性 (敷地面積・前面道路)	敷地1,000㎡以上・前面道路5.0m以上・制約事項なし	1
		上記でない場合	0
iii) 立地の判定	利便性	公共公益施設等の利用圏域500m以内	1
		公共公益施設等の利用圏域500m以外	0

(イ)において比較に用いる将来のストック量については、最も竣工年の古い小方団地が耐用年限に到達するR22（2040）年度の年度末管理戸数（概数）によるものとした。

ウ 判定結果

判定結果は、次表のとおりである。

表 将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定（Bグループ）

番号	団地名	棟名	戸数	評点 合計	将来のストック量を 踏まえた 管理方針の設定	物理的特性評価		事業手法の 仮設定結果
						安全性	居住性	
2	西港内 団地	1号	20	5	維持管理する	改善 不要	改善 が必要	改善
		3号	30	5	維持管理する	改善 不要	改善 が必要	改善
6	小方団地	1号	30	3	当面維持管理する (建替を前提としない)	改善 不要	改善 が必要	改善し当面維持管理する (建替を前提としない)
		2号	20	3	維持管理する	改善 不要	改善 が必要	改善
		3号	40	3	当面維持管理する (建替を前提としない)	改善 不要	改善 が必要	改善し当面維持管理する (建替を前提としない)
		4号	16	3	維持管理する	改善 不要	改善 が必要	改善
7	御園団地	1号	40	4	維持管理する	改善 不要	改善 が必要	改善
		4号	24	4	維持管理する	改善 不要	改善 が必要	改善
13	白石団地	1号	32	4	維持管理する	改善 が必要	改善 が必要	優先的な改善
		2号	32	4	維持管理する	改善 が必要	改善 が必要	優先的な改善
		3号	40	5	維持管理する	改善 が必要	改善 が必要	優先的な改善
		4号	20	5	維持管理する	改善 が必要	改善 が必要	優先的な改善
		5号	20	5	維持管理する	改善 が必要	改善 が必要	優先的な改善
		6号	30	5	維持管理する	改善 が必要	改善 が必要	優先的な改善
		8号	20	5	維持管理する	改善 不要	改善 が必要	改善

(3) 2次判定結果（団地・住棟の事業手法の仮設定）

(1)及び(2)の検討結果を総合的に勘案し、団地・住棟の事業手法及び新規整備を仮設定する。

表 (1)と(2)の検討結果を踏まえた事業手法の仮設定

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

(4) 判定結果

2次判定の結果は、次表のとおりである。

表 2 次判定の結果

番号	団地名	住棟概要						2 次判定			
		棟名	構造	階数	建設年度	種別	管理戸数(戸)	A グループ		B グループ	
								LCC比較	事業手法	事業手法	事業手法の仮設定結果
2	西港内団地	1号	耐火	5	S53	公営	20			改善	改善
		2号	耐火	5	S53	公営	20	改善<建替	改善		改善
		3号	耐火	5	S53	公営	30			改善	改善
6	小方団地	1号	耐火	5	S44	公営	30		改善し当面維持管理	改善し当面維持管理 (建替を前提としない)	
		2号	耐火	5	S46	公営	20		改善	改善	
		3号	耐火	5	S45	公営	40		改善し当面維持管理	改善し当面維持管理 (建替を前提としない)	
		4号	耐火	4	S46	公営	16		改善	改善	
7	御園団地	1号	耐火	5	S59	公営	40		改善	改善	
		4号	耐火	4	H5	公営	24		改善	改善	
		5号	耐火	4	H9	公営・特公賃	32	改善<建替	改善	改善	
		6号	耐火	8	H29	公営	80			維持管理	
13	白石団地	1号	耐火	4	S47	公営	32		優先的な改善	優先的な改善	
		2号	耐火	4	S48	公営	32		優先的な改善	優先的な改善	
		3号	耐火	5	S49	公営	40		優先的な改善	優先的な改善	
		4号	耐火	5	S50	公営	20		優先的な改善	優先的な改善	
		5号	耐火	5	S50	公営	20		優先的な改善	優先的な改善	
		6号	耐火	5	S51	公営	30		優先的な改善	優先的な改善	
		7号	耐火	4	S52	公営	16	改善<建替	改善	改善	
		8号	耐火	5	S52	公営	20		改善	改善	
		9号	耐火	4	S52	公営	16	改善<建替	改善	改善	

4 3次判定

－計画期間における事業手法の決定－

3次判定においては、以下の4段階の検討により計画期間に実施する事業手法を決定する。

(1) 集約・再編等の可能性を踏まえた団地・住棟の事業手法の再判定

ア 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。

イ 検討内容

以下に例示するように複数の視点から検討を行い、必要に応じて改善や建替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、次項「(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。

(7) 団地単位での効率的活用に関する検討

改善、建替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。

- ・ 大多数の住棟が建替の場合における全ての住棟を建替の場合のメリット・デメリットの整理と判定見直し
- ・ 事業実施時期の調整 など

(4) 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。

- ・ 一定の地域における複数の中・小規模団地の建替の場合の中規模団地への集約
- ・ 駅前等における単独住棟の別団地への集約と跡地の他用途への転用
- ・ 一定の地域における複数の建替事業の実施順序の工夫による入居者の仮移転の減少 など

(5) 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（例示）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。

① まちづくりの視点

- ・ 建替事業を行う場合における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の検討
- ・ 建替事業を行う場合における周辺の市街地整備事業、インフラ整備事業等との連携
- ・ 団地の周辺道路の拡幅整備、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の住環境整備の視点からの検討
- ・ 既存ストックの有効活用を通じた団地コミュニティの維持など幅広いまちづくりの視点からの検討

② 地域単位の視点・他の事業主体等との連携の視点

- ・一定の地域における複数団地、他の事業主体の公的賃貸住宅が存する場合の住宅との敷地の交換等による効率的な事業実施、ソーシャルミックス等の検討
- ・地域ニーズに応じた医療・福祉施設、生活支援施設等の導入に向けた民間事業者等との調整、事業実施時期等の設定 など

(2) 事業費の試算及び事業実施時期の調整検討

ア 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など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、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。

イ 検討内容

① 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、建設年代順に住棟ごとに改善事業を実施するものと仮定する。
- ・建設年代に応じた改善事業費を設定し、その額を積算する。

例）昭和40年代に建設した住棟の改善事業費は一律〇〇〇万円／棟 など

<建替事業>

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

② 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。

(3) 長期的な管理の見通しの作成【30年程度】

ア 概要

(2)-イで決定した事業実施時期を基に、耐火構造である団地・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。

イ 検討内容

記載内容は、各団地・住棟の供用期間、事業（新規整備、改善、建替、用途廃止）の実施時期、及び(2)-イ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。

ウ. 設定条件

改善事業（個別改善【長寿命化型】）の単価設定については、P. 97で示す概略工事費の設定に基づく。また、実施回数は基本的に1回、実施時期は建設年度から35年とするが、改善履歴を踏まえ過去に実施した事業があれば、前回実施時点から35年とする。ただし、改善事業の実施時期が用途廃止年より以降になる場合は、実施しないこととする。

建替時の建設費及び用途廃止時の解体費は、指針付属の「長期的な管理の見通し作成のプログラム」を踏まえ、以下のとおりとする。

- ・建設費：14,000千円／戸
- ・解体費：2,500千円／戸

(4) 計画期間における事業手法の決定

ア 概要

長期的な管理の見通しに基づき、計画期間内に実施を予定する事業（新規整備、改善、建替、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。

イ 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年程度の間に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、基本的に次頁に示す表「公営住宅等ストック総合改善事業の対象項目の例示」に該当する改善項目を基に、判断する。

表 公営住宅等ストック総合改善事業の対象項目の例示

	1：住戸改善	2：共用部分改善	3：屋外・外構改善
A：居住性向上	・間取りの改修 ・給湯設備の設置 ・電気容量のアップ 等	・給水方式の変更 ・地上デジタル放送対応（当該建物に起因する電波障害対策の既設共聴アンテナ等の改修も含む） ・交流ケーブルの設置 ・宅配ボックスの設置 等	・雨水貯留施設の設置 ・地上デジタル放送対応（当該建物に起因する電波障害対策の既設共聴アンテナ等の改修も含む） ・集会所の増改築・追加整備 ・児童遊園の整備 ・交流ケーブルの設置 ・排水処理施設の整備 等
B：福祉対応	・住戸内部の段差解消 ・浴室、便所等への手摺の設置 ・浴槽、便器の高齢者対応 ・高齢者対応建具 ・流し台、洗面台更新 ・グループホームへの改良 等	・廊下、階段の手摺設置 ・中層EVの設置・機能向上 ・段差の解消 ・視覚障害者誘導用ブロック等の設置 等	・屋外階段、集会所の便所・玄関への手摺の設置 ・屋外通路等の幅員確保 ・スロープの設置 ・電線の地中化 等
C：安全性確保	・台所壁の不燃化 ・避難経路の確保 ・住宅用防災警報器等の設置(*1) ・アスベストの除去等 ・ビッキングが困難な構造の玄関扉の錠、補助錠の設置、破壊が困難なガラスへの取替、防犯上有効な箇所への面格子等の防犯建物部品の設置(*3) ・防災・減災対策(*4) 等	・耐震改修(*2) ・外壁落下防止改修 ・バルコニーの手摺りのアルミ化 ・防火区画 ・避難設備の設置 ・アスベストの除去等 ・EVかご内の防犯カメラ設置(*3) ・EV地震時管制運転装置、戸開走行保護装置の設置又は主要機器耐震補強措置の実施 ・防災・減災対策(*4) 等	・屋外消火栓設置 ・集会所の外壁落下防止改修 ・避難経路となる屋外通路等の整備 ・屋外通路等の照明設備の照度確保(*3) ・ガス管の耐震性・耐食性向上 ・防犯上有効な塀、柵、垣、植栽の設置(*3) ・防災・減災対策(*4) 等
D：長寿命化	・浴室の防水性向上に資する工事 ・内壁の耐久性向上に資する工事 ・配管の耐久性向上に資する工事 等	・躯体・屋上・外壁・配管の耐久性向上 ・避難施設の耐久性向上 等	・配管の耐久性・耐食性向上に資する工事 等
E：脱炭素社会対応	・内壁・最上階の天井等の断熱 ・複層ガラス化、内窓の設置・交換 ・省エネルギー性能の高い設備への交換 等	・断熱化対応（断熱強化） ・再生可能エネルギー導入（太陽光発電設備、蓄電池、太陽熱温水器の設置等） 等	・集会所における省エネルギー性能の高い設備への交換 ・再生可能エネルギー導入（太陽光発電設備、蓄電池、太陽熱温水器の設置等） 等

*1 公営住宅への住宅用防災警報器等の設置については、「住宅用防災警報器及び住宅用防災報知設備の設置について（通知）（平成17年9月16日国住備第50号）」を参照。また、単なる更新は補助対象とならないことに注意。

*2 公営住宅の耐震改修については、「公営住宅等の耐震化の推進について（平成18年4月28日国住備第31号）」を参照。

*3 公営住宅の防犯性向上については、「共同住宅に係る防犯上の留意事項及び防犯に配慮した共同住宅に係る設計指針について（平成13年3月23日国住備発第110号）」を参照。

*4 公営住宅の防災・減災対策については、「公営住宅における安全対策の推進について」（令和3年2月8日国住備第119号）を参照。

(5) 判定結果

3次判定の結果は、次表のとおりである。

表 3 次判定の結果 (1/2)

番 号	団地名	住棟概要					2 次判定		3 次判定							
		棟名	構造	階数	建設年度	種別	管理戸数 (戸)	事業手法 仮 設 定	事業手法再判定				長期的事業費試算			計画期間における 事業手法の設定
									効 率 的 活 用	集 約 ・ 再 編	ま ち づ く り	事 業 連 携	概 略 事 業 費 (千円)	短 期 (R5 ～ R14) (千円)	中 期 (R15 ～ R24) (千円)	
2	西港内 団 地	1 号	耐火	5	S53	公営	20	改善	-	-	-	71,760	0	15,760	56,000	維持管理 ・計画期間中は維持管理とするが、将来的には、予防保全的な観点から個別改善（長寿命化）を行い、活用する。
		2 号	耐火	5	S53	公営	20	改善	-	-	-	71,760	0	15,760	56,000	
		3 号	耐火	5	S53	公営	30	改善	-	-	-	71,760	0	15,760	56,000	
6	小 方 団 地	1 号	耐火	5	S44	公営	30	改善し 当面管理	-	-	-	115,140	0	115,140	0	維持管理 ・将来的には、必要戸数に対する余剰が生じると見込まれ、他団地への統合を検討する。
		2 号	耐火	5	S46	公営	20	改善	-	-	-	76,760	0	76,760	0	
		3 号	耐火	5	S45	公営	40	改善し 当面管理	-	-	-	153,520	0	153,520	0	・将来的に、耐用年限経過に対応し、用途廃止する。
		4 号	耐火	4	S46	公営	16	改善	-	-	-	61,408	0	61,408	0	・計画期間中は維持管理とするが、耐用年限経過までは、予防保全的な観点から長寿命化型改善を行う。
7	御 園 地 団 地	1 号	耐火	5	S59	公営	40	改善	-	-	-	173,520	85,520	24,000	64,000	個別改善（福祉対応・長寿命化） ・浴室の高齢者対応などの必要な改善と長寿命化型改善を行い、活用する。
		4 号	耐火	4	H5	公営	24	改善	-	-	-	105,312	63,600	41,712	0	個別改善（長寿命化） ・予防保全的な観点から長寿命化型改善を行い、活用する。
		5 号	耐火	4	H9	公営・ 特公賃	32	改善	-	-	-	140,416	84,800	55,616	0	
		6 号	耐火	8	H29	公営	80	維持管理	-	-	-	339,040	0	0	339,040	維持管理 ・良質なストックであり、維持する。

注：概略事業費は、木造及び簡易耐火構造の用途廃止に伴う解体費を掲載していない。

表 3 次判定の結果 (2/2)

番 号	団地名	住棟概要						2 次判定		3 次判定							計画期間における 事業手法の設定
		棟名	構造	階数	建設 年度	種別	管理 戸数 (戸)	事業手法 仮 設 定	事業手法再判定				長期的事業費試算				
									効 率 的 活 用	集 約 ・ 再 編	ま ち づ く り	事 業 連 携	概略 事業費 (千円)	短期 (R5 ～R14) (千円)	中期 (R15 ～R24) (千円)	長期 (R25 ～R34) (千円)	
13	石 地 白 団	1 号	耐火	4	S 47	公営	32	優先的な 改善	-	-	-	-	178,816	64,000	114,816	0	個別改善 (長寿命化) ・劣化状況を踏まえ、優先的に長寿命 化型改善を行い、活用する。 ・将来的に、耐用年限経過に対応して 用途廃止する。この場合、必要戸数 確保のための建替用地としての活用 を検討する。
		2 号	耐火	4	S 48	公営	32	優先的な 改善	-	-	-	-	188,416	64,000	44,416	80,000	
		3 号	耐火	5	S 49	公営	40	優先的な 改善	-	-	-	-	235,520	80,000	55,520	100,000	
		4 号	耐火	5	S 50	公営	20	優先的な 改善	-	-	-	-	117,760	40,000	27,760	50,000	
		5 号	耐火	5	S 50	公営	20	優先的な 改善	-	-	-	-	117,760	40,000	27,760	50,000	
		6 号	耐火	5	S 51	公営	30	優先的な 改善	-	-	-	-	185,640	60,000	50,640	75,000	
		7 号	耐火	4	S 52	公営	16	改善	-	-	-	-	79,008	11,200	17,408	50,400	
		8 号	耐火	5	S 52	公営	20	改善	-	-	-	-	91,760	14,000	21,760	56,000	
		9 号	耐火	4	S 52	公営	16	改善	-	-	-	-	68,608	11,200	17,408	40,000	
-	建替											3,640,000	0	0	3,640,000	建替 ・将来的に、耐火構造の耐用年限経過 に対応し、必要戸数確保のための建 替を行う。 ・2050年を見据えて、260戸程度の建設 を想定する。 ・建替用地は今後検討する。	
合 計													6,283,684	618,320	952,924	4,712,440	

注：概略事業費は、木造及び簡易耐火構造の用途廃止に伴う解体費を掲載していない。

第7章 市営住宅等ストック活用計画

1 市営住宅等の整備、活用の目標

(1) 基本目標と役割

市民の豊かな住生活が実現されるためには、市民の多様な居住ニーズを満たす安全・安心で良質な住宅を適時・適切に選択できる住宅市場が形成されていること、市場において自力では適切な住宅を確保することが困難な者に対する住宅セーフティネット機能が構築されていることが必要である。

市営住宅等は、住宅を市場において自力で確保することが難しい低額所得者、高齢者、障害者、ひとり親・多子世帯等の子育て世帯、生活保護受給者、外国人、ホームレス等（住宅確保要配慮者）が、安心して暮らせる住宅を確保できるよう、県営住宅等の公的賃貸住宅と連携しながら適切な住宅を供給する住宅セーフティネットとしての役割を果たすもので、市民の住生活の安定の確保及び向上の促進に資することを基本目標とする。

市営住宅等の役割は、次のとおりである。

【市営住宅等の役割】

- | |
|---|
| ① 適正な規模、家賃の市営住宅等の供給による住宅に困窮する低額所得者等の居住の安定 |
| ② 高齢者、障害者の居住に配慮した市営住宅等の供給による住宅に困窮する高齢者、障害者の居住の安定 |
| ③ ひとり親・多子世帯等の子育て世帯のニーズに対応した市営住宅等の供給による子育て世帯の居住の支援 |
| ④ 上記のほか、生活保護受給者、外国人、ホームレス、DV被害者、犯罪被害者などの居住の場の提供 |

(2) 市営住宅等の管理戸数の目標

市営住宅等は、将来の市営住宅需要見通し、県営住宅等との連携などを考慮しながら、適切な住宅数を確保することとし、管理戸数の目標を次のとおりとする。

表 市営住宅等の管理戸数の目標

	現 状 2023(令和5)年度	目 標	
		2032(令和14)年度	2045(令和27)年度
市営住宅等の管理戸数	722戸 (578戸)	560戸	470戸

注-1：管理戸数は、令和5年4月1日見込み。

-2：現状の（）は、募集停止中の市営住宅等を除く管理戸数。

-3：単独住宅（8戸）は除き、特定公共賃貸住宅（2戸）は含む。

(3) 整備基準

市営住宅等の建設（新規建設、建替え）の際の整備基準は、「大竹市営住宅設置及び管理条例」に基づき、以下のとおりとする。

表 市営住宅等の整備基準

項 目		整備基準	技術的基準
快適で魅力ある地域社会の形成		○快適で魅力ある地域社会の形成に配慮する。	－
良好な居住環境の確保		○安全、衛生、美観等に配慮し入居者等が便利で快適に居住できるよう整備する。	－
費用の縮減への配慮		○建設及び維持管理費用の縮減に配慮する。	－
位置の選定		○防災、居住環境、日常生活の利便性を考慮して選定する。	－
敷地の安全等		○崖崩れ等に対する安全な措置を講じる。 ○雨水、汚水の排出又は処理するための施設を設ける。	－
住棟等の基準		○敷地内及び周辺地域の良好な居住環境の確保に配慮して配置する。	－
住宅	防火等	○防火、避難、防犯について、適切な措置を講じる。	－
	省エネ性	○住宅に係るエネルギー使用の合理化を適切に図るための措置を講じる。	・第５－１省エネルギー対策等級４
	遮音性	○住宅の床、外壁開口部の遮音性能を確保するための措置を講じる。	・第８－１重量床衝撃音対策等級２又はスラブ厚基準への適合及び第８－４透過損失等級（外壁開口部）等級２
	劣化の軽減	○構造耐力上主要な部分の劣化を軽減させるための措置を講じる。	・第３－１劣化対策等級３（木造等級２）
	維持管理への配慮	○給・排水及びガス設備配管の点検及び補修を容易に行うことができるための措置を講じる。	・第４－１維持管理対策等級（専用配管）、４－２同（共用配管）等級２
	規 模	○一戸の床面積は25㎡以上とする。	－
	附帯設備	○台所、水洗便所、洗面設備、浴室、テレビ受信設備、電話配線を設置する。 ○３箇所給湯（台所、洗面所、浴室）を確保する（＊）	－
	ホルムアルデヒド対策	○居室内の化学物質の発散による支障を防止するための措置を講じる。	・第６－１ホルムアルデヒド発散等級（特定建材）等級３
	高齢者等への配慮	専用部 ○高齢者等が日常生活を支障なく営むことができるための措置を講じる。	・第９－１高齢者等配慮対策（専用部分）等級３
		共用部 ○通行の用に供する共用部分には、高齢者等の移動の利便性及び安全性を確保するための措置を講じる。	・第９－２高齢者等配慮対策（共用部分）等級３
	附帯施設	駐車場 ○原則として設置率 100％以上（＊、実情に応じて設置）	－
		駐輪場 ○原則として設置率 100％以上（実情に応じて設置）	－
		物 置 ○利用しやすい位置に設置する。	－
		ごみ置場 ○利用しやすい位置に設置する。	－

表 市営住宅等の整備基準（続き）

項 目		整備基準	技術的基準
共同施設	集会所	○入居者の利便を確保した適切な位置・規模とする。	－
	児童遊園	○入居者の利便、安全を確保した適切な位置・規模とする。	－
	広場・緑地	○良好な居住環境の維持増進に資する位置・規模とする。	－
	通 路	○利便、安全、防災、環境保全等に支障がない規模、構造とする。 ○通路における階段には、補助手すり又は傾斜路を設置する。	－
多様かつ質の高い住宅の供給		○原則として、複数の住戸タイプを確保する（＊） ○大規模な団地では、障害者対応住宅を確保する（＊） ○ＬＥＤ照明の採用など、環境との共生に配慮する。（＊）	－

注-1：（＊）は、今回任意に記述した事項

-2：技術的基準は「住宅の品質確保の促進等に関する法律」（平成11年法律第81号）第3条第1項の規定に基づく評価方法基準（平成13年国土交通省告示第1347号）による。

(4) 市営住宅等ストック活用の基本方針

市営住宅等ストック活用の基本方針は、次のとおりとする。

① 市営住宅等の供給量の確保

住宅に困窮する低額所得者、高齢者、障害者、子育て世帯など多様な世帯の居住の安定を図るため、市営住宅等の供給量を確保する。

② 市営住宅等の質の維持・向上

老朽化した団地の建替え、市営住宅等の計画的な修繕、設備の更新等により、市営住宅等ストックの質の維持・向上を図る。

③ 市営住宅等の長寿命化

限られた財源の中で、市営住宅等ストックの有効かつ効果的な活用を図るため、予防保全的な維持管理、耐久性の向上等を図る改善を実施し、長寿命化及びライフサイクルコストの縮減を図る。

④ 高齢者、障害者に配慮した市営住宅等ストックの形成

住戸内の手すりの設置、使いやすい設備など、高齢者、障害者の居住に配慮した市営住宅等の整備等により、住宅に困窮する高齢者、障害者が安心して暮らせる住宅ストックを形成する。

⑤ 子育てしやすい市営住宅等の供給等

子育て世帯のニーズに対応した適切な規模、家賃の市営住宅等の供給、集会所、児童遊園等の共同施設の整備等により、子育てしやすい住宅ストックを確保する。

⑥ 市営住宅の管理の効率化

小規模に分散している団地、老朽化、遊休地化している団地の統廃合と跡地の有効活用等により、市営住宅の管理の効率化を図る。

⑦ 市営住宅の整備等における民間活力の活用

市営住宅ストックの維持管理、整備等を効率的、効果的に行うため、本市の実情を踏まえつつ、PPP／PFIを含め、民間のノウハウや技術の活用を図る。

2 団地別・住棟別活用方針

(1) 維持管理

計画期間中に改善等を行わない住棟については、計画的に修繕しながら、維持管理する。

表 維持管理対象団地・住棟

番号	団地名	住棟	種別	構造	階数	建設年度	管理戸数(戸)	方針
2	西港内団地	1号	公営	耐火	5階	S45	20	・計画的に修繕しながら、維持管理する。
		2号	公営	耐火	5階	S45	20	
		3号	公営	耐火	4階	S46	30	
6	小方団地	1号	公営	耐火	5階	S44	30	
		2号	公営	耐火	5階	S46	20	
		3号	公営	耐火	5階	S45	40	
		4号	公営	耐火	4階	S46	16	
7	御園団地	6号	公営	耐火	8階	H29	80	
3団地		-	-	-	-	-	256	-

(2) 個別改善

個別改善（長寿命化を含む。）の対象とした住棟については、居住性向上型、福祉対応型、安全性確保型、長寿命化型改善を行う。

ア 個別改善

居住性向上型、福祉対応型、安全性確保型のうち、必要な改善を行い、維持管理する。

表 個別改善対象団地・住棟

番号	団地名	住棟	種別	構造	階数	建設年度	管理戸数(戸)	方針
7	御園団地	1号	公営	耐火	5階	S44	30	住戸改善（福祉対応型）として、浴槽の高齢者対応を行う。
1団地		-	-	-	-	-	30	-

イ 個別改善・長寿命化

アの個別改善のほか、長寿命化型改善（屋上防水、外壁、給・排水管、ガス管改修）を行う。

表 個別改善・長寿命化対象団地・住棟

番号	団地名	住棟	種別	構造	階数	建設年度	管理戸数(戸)	方 針
7	御園団地	1号	公営	耐火	5階	S 59	40	次のうち、必要な事業を実施する。 【長寿命化型改善】 ・ 屋上防水改修 ・ 外壁改修 ・ 給水管改修 ・ 排水管改修 ・ ガス管改修 等
		4号	公営	耐火	4階	H 5	24	
		5号	公営	耐火	4階	H 9	32	
13	白石団地	1号	公営	耐火	4階	S 47	32	
		2号	公営	耐火	4階	S 48	32	
		3号	公営	耐火	5階	S 49	40	
		4号	公営	耐火	5階	S 50	20	
		5号	公営	耐火	5階	S 50	20	
		6号	公営	耐火	5階	S 51	30	
		7号	公営	耐火	4階	S 52	16	
		8号	公営	耐火	5階	S 52	20	
		9号	公営	耐火	4階	S 52	16	
2団地		-	-	-	-	-	322	-

参考 集会所の改善等の方針

集会所については、外壁改修を行う。

表 集会所の状況と改善等の方針

団地名	建設年度	玄関アプローチの状況	屋根、外壁の劣化状況	改善等の方針
西港内団地	S 54	・段差あり ・スロープ、手すりなし ・スペース的に改善可能	・屋根問題なし ・外壁劣化	・外壁を改修する。
小方団地	S 47	・段差あり ・スロープなし、手すりあり ・敷地形状からスロープ設置困難	・屋根、外壁とも問題なし	-
白石団地 (南側敷地)	S 51	・段差あり ・スロープ、手すりなし ・敷地形状からスロープ設置困難	・屋根問題なし ・外壁劣化	・外壁を改修する。
白石団地 (中央敷地)	S 52	・段差あり ・スロープ、手すりなし ・スペース的に改善可能	・屋根問題なし ・外壁劣化	・外壁を改修する。

参考 1 公営住宅等ストック総合改善事業の対象項目の例示（再掲）

	1：住戸改善	2：共用部分改善	3：屋外・外構改善
A：居住性向上	・間取りの改修 ・給湯設備の設置 ・電気容量のアップ	・給水方式の変更 ・地上デジタル放送対応（当該建物に起因する電波障害対策の既設共聴アンテナ等の改修も含む） ・交流スペースの設置 ・宅配ボックスの設置	・雨水貯留施設の設置 ・地上デジタル放送対応（当該建物に起因する電波障害対策の既設共聴アンテナ等の改修も含む） ・集会所の増改築・追加整備 ・児童遊園の整備 ・交流スペースの設置 ・排水処理施設の整備
B：福祉対応	・住戸内部の段差解消 ・浴室、便所等への手摺の設置 ・浴槽、便器の高齢者対応 ・高齢者対応建具 ・流し台、洗面台更新 ・グループホームへの改良	・廊下、階段の手摺設置 ・中層EVの設置・機能向上 ・段差の解消 ・視覚障害者誘導用ブロック等の設置	・屋外階段、集会所の便所・玄関への手摺の設置 ・屋外通路等の幅員確保 ・スロープの設置 ・電線の地中化
C：安全性確保	・台所壁の不燃化 ・避難経路の確保 ・住宅用防災警報器等の設置(*1) ・アスベストの除去等 ・ヒョッキンクが困難な構造の玄関扉の錠、補助錠の設置、破壊が困難なガラスへの取替、防犯上有効な箇所への面格子等の防犯建物部品の設置(*3) ・防災・減災対策(*4)	・耐震改修(*2) ・外壁落下防止改修 ・バルコニーの手摺りのアルミ化 ・防火区画 ・避難設備の設置 ・アスベストの除去等 ・EVかご内の防犯カメラ設置(*3) ・EV地震時管制運転装置、戸開走行保護装置の設置又は主要機器耐震補強措置の実施 ・防災・減災対策(*4)	・屋外消火栓設置 ・集会所の外壁落下防止改修 ・避難経路となる屋外通路等の整備 ・屋外通路等の照明設備の照度確保(*3) ・ガス管の耐震性・耐食性向上 ・防犯上有効な塀、柵、垣、植栽の設置(*3) ・防災・減災対策(*4)
D：長寿命化	・浴室の防水性向上に資する工事 ・内壁の耐久性向上に資する工事 ・配管の耐久性向上に資する工事	・躯体・屋上・外壁・配管の耐久性向上 ・避難施設の耐久性向上	・配管の耐久性・耐食性向上に資する工事
E：脱炭素社会対応	・内壁・最上階の天井等の断熱 ・複層ガラス化、内窓の設置・交換 ・省エネルギー性能の高い設備への交換	・断熱化対応（断熱強化） ・再生可能エネルギー導入（太陽光発電設備、蓄電池、太陽熱温水器の設置等）	・集会所における省エネルギー性能の高い設備への交換 ・再生可能エネルギー導入（太陽光発電設備、蓄電池、太陽熱温水器の設置等）

*1 公営住宅への住宅用防災警報器等の設置については、「住宅用防災警報器及び住宅用防災報知設備の設置について（通知）（平成17年9月16日国住備第50号）」を参照。また、単なる更新は補助対象とならないことに注意。

*2 公営住宅の耐震改修については、「公営住宅等の耐震化の推進について（平成18年4月28日国住備第31号）」を参照。

*3 公営住宅の防犯性向上については、「共同住宅に係る防犯上の留意事項及び防犯に配慮した共同住宅に係る設計指針について（平成13年3月23日国住備発第110号）」を参照。

*4 公営住宅の防災・減災対策については、「公営住宅における安全対策の推進について」（令和3年2月8日国住備第119号）を参照。

参考２ 長寿命化型改善の具体例

① 部位毎による整理

部 位	概要（工事例）	備 考
軀 体	・ 躯体の耐久性を向上させる工事 ・ 躯体の中性化を防止する工事	
屋上及びこれに附随する部分（「屋上等」という）	・ 屋上等の断熱性を向上させる工事 ・ 屋上等の防水性を向上させる工事 ・ 屋上等の耐久性を向上させる工事	・ 屋根も含む ・ 塗装・塗膜による工事も可
外 壁	・ 外壁の断熱性を向上させる工事 ・ 外壁の防水性を向上させる工事 ・ 外壁の耐久性を向上させる工事 ・ 外壁の安全性を向上させる工事	・ ベランダの内側も可 ・ 塗装・塗膜による工事も可
内 壁	・ 内壁の断熱性を向上させる工事 ・ 内壁の耐久性を向上させる工事 ・ 内壁コンクリートの中性化を防止する工事	・ 塗装・塗膜による工事も可
給水管・排水管・污水管・雨水管・ガス管・消火管	・ 管の耐食性を向上させる工事 ・ 管の耐久性を向上させる工事	・ 塗膜による工事も可
シーリング	・ シーリング材の耐久性を向上させる工事	
浴 室	・ 浴室の防水性を向上させる工事	
避難施設	・ 避難施設の耐久性を向上させる工事	
床下地材	・ 床下地の耐久性を向上させる工事	・ 切り分けが難しい場合、床下地材と併せ床仕上材を含めることも可

注：策定指針による。

② 工事毎による整理

工 事	概要（工事例）
配管の集約化	・ 住戸内の配管を集約することで、維持管理・更新を容易にする工事 ・ 住戸内の配管を押込型から露出型に変更することで、維持管理・更新を容易にする工事
電気幹線	・ 住戸内の電気幹線を埋込型から露出型に変更することで、維持管理・更新を容易にする工事

注：策定指針による。

(3) 建替え

計画期間中に建替えを実施する団地・住棟はなし。

(4) 用途廃止

老朽化した団地のうち建替えを行わない団地については、将来的に用途廃止する。

用途廃止の時期は、原則として住棟単位で空き家になった時点で対応することとし、当面維持する団地については、必要な修繕を実施する。

表 用途廃止対象団地・住棟（木造・簡易耐火構造のみ）

番号	団地名	住棟	種別	構造	階数	建設年度	管理戸数(戸)	方針
3	向田団地	-	公営	木造	平屋	S 26・29	12	・原則として、住棟単位で空き家になった時点で用途廃止する。 ・当面維持する団地については必要な修繕を実施する。
4	中浜団地	-	公営	木造	平屋	S 35	3	
5	黒川団地	-	公営	木造	平屋	S 26～29・31	32	
		-	単独	木造	平屋	S 27	4	
7	御園団地	-	公営	木造	平屋	S 30	4	
		-	公営	簡易耐火	平屋	S 30・40・42	12	
8	上三ツ石団地	-	公営	木造	平屋	S 35	1	
9	三ツ石団地	-	公営	木造	平屋	S 39～40	8	
11	鞍掛団地	-	公営	木造	平屋	S 33	6	
12	油見団地	-	公営	簡易耐火	平屋	S 30	5	
13	白石団地	-	公営	木造	平屋	S 27～28	16	
		-	単独	木造	平屋	S 28	1	
		-	単独	木造	平屋	S 40	3	
14	平原団地	-	公営	木造	平屋	S 34	8	
15	元町団地	-	公営	簡易耐火	平屋	S 39～40	14	
16	栄団地	-	公営	木造	平屋	S 29	14	
17	木野団地	-	公営	木造	平屋	S 28～32	9	
13団地		-	-	-	-	-	152	-

第8章 市営住宅等長寿命化計画

1 長寿命化計画の目的と方針

(1) 長寿命化計画の背景と目的

ア 背景

(7) 住宅セーフティネット機能の確保

本市は、市営住宅等 730戸を管理し（令和5年4月1日見込み）、住宅に困窮する低額所得者、高齢者、障害者、子育て世帯等の居住の安定を図るための住宅として活用しており、今後、市営住宅等の適切な維持・管理等により、住宅セーフティネット機能の確保を図る必要がある。

(4) 市営住宅等ストックの老朽化への対応

木造及び簡易耐火構造の市営住宅等は、全市営住宅等の約21%を占めるが、これらは全て耐用年限を経過していることから、居住者の移転、用途廃止を速やかに行う必要がある。

また、耐火構造の住宅についても、既に耐用年限の1/2を経過した住宅の割合が約76%と高く、老朽化が進んでいる。

このため、市営住宅等の計画的な整備等を進め、居住性、安全性の向上を図る必要がある。

(5) 市営住宅等の計画的な修繕等

限られた財源の中で、市営住宅等を長期間、有効かつ効率的に活用するとともに、良好な住環境を維持するためには、日常的な保守点検、建物の劣化状況等を踏まえた計画的な修繕の実施、中長期的な維持管理計画に基づいた適切な管理を行う必要がある。

また、昭和40年代後半から大量に建設した市営住宅等ストックが集中的に更新時期を迎えるため、これらの長寿命化を図ることにより、過度な財政負担を回避しつつ、適切に維持管理する必要がある。

イ 長寿命化計画の目的

(7) 市営住宅等ストックの有効活用

市営住宅等ストックを安全で快適な住まいとして長期間活用するため、修繕、改善等に係る長期的な方針を定め、計画的な維持管理を行う。

(4) 市営住宅等の質の向上

居住者が安全で快適に暮らせるよう、住棟、住戸の状況を踏まえて、居住性の向上、高齢者、障害者等の安全性の確保などを目的とした改善を計画的に進める。

(5) ライフサイクルコストの縮減

予防保全的な観点から、長寿命化改善などの計画を定め、長寿命化によるライフサイクルコスト（以下「LCC」という。）の縮減を図る。

(1) ストック更新の平準化

昭和40年代後半から大量に建設した市営住宅等ストックが集中的に更新時期を迎えるため、これらの長寿命化を図ることにより、過度な財政負担を回避しつつ、効率的に活用する。

(2) 計画期間

長寿命化計画の計画期間は、令和5（2023）年度から令和14（2032）年度までの10年間とする。

また、計画内容については、社会情勢の変化、事業の進捗状況等に応じ、概ね5年ごとに見直しを行うこととする。

(3) 長寿命化に関する基本的な方針

ア 市営住宅等ストックの状態の把握及び日常的な維持管理の方針

(7) 定期点検及び日常点検の実施

市営住宅等ストックの状態を適切に把握するため法定点検のほか、建築基準法第12条に基づく法定点検の対象外である住棟も含めて、定期的に点検（以下「定期点検」という。）を実施する。

また、外観からの目視により容易に確認することが可能な部位等に関する日常点検を実施する。

(4) 点検結果等に基づく修繕の実施

定期点検及び日常点検の結果に基づいて、必要に応じ、適切な修繕等を実施する。

(5) 点検結果や実施した修繕内容のデータ管理

点検結果、実施した修繕などをデータベース等に記録し、市営住宅等ストックの着実かつ効率的、効果的な修繕、維持管理に役立てる。

また、これらの点検等を通して把握した市営住宅等ストックの状況を、次回の点検等に活用するサイクルを構築する。

イ 改善事業の実施による長寿命化及びLCCの縮減に関する方針

市営住宅等の長寿命化及びLCCの縮減を図るため、予防保全的な維持管理の実施による修繕周期の延長、仕様のグレードアップ等による耐久性の向上を図る改善等を実施する。

また、定期点検により建物の老朽化、劣化等の状況を的確に把握し事故等を未然に防ぐとともに、効率的な修繕、改善を実施する。

2 点検の実施方針

法定点検については、引き続き、法令に基づく適切な点検を実施する。

法定点検の対象外の住棟においては、定期点検を実施する。

また、全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）に則り実施することを基本とし、その他、定期点検と合わせた実施、計画修繕前の実施等、効率的に行う。

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ものとする。

【実施内容】

- ・ 定期点検、日常点検の実施
- ・ データベースへの記録

3 計画修繕の実施方針

(1) 修繕計画の考え方

市営住宅等の住戸性能、居住環境を適切に維持するため、日常的な保守点検、不測の時期に生じる支障に対応した経常修繕、周期的に対応する必要のある一般修繕、大規模修繕を実施する。

表 維持修繕等の内容の分類

分 類		内 容
通常修繕	保守点検	・ 消防設備の点検、受水槽の清掃等通常の住宅管理に必要な保守点検
	経常修繕	・ 保守点検に伴う問題箇所の修繕（避難器具の交換等） ・ 水漏れ、外壁のひび割れ等、不測の時期に生じる支障に対するその都度の修繕 ・ 軽微な維持補修、退居修繕等
	一般修繕	・ 周期的に実施する必要のある修繕のうち、大規模修繕に比べ多額の費用を要さないもの（建具の改修、浴槽、流し等の改修、倉庫扉改修、外構補修等）
大規模修繕		・ 周期的に実施する必要のある修繕のうち、屋上防水改修、外壁改修、給・排水 管改修、ガス管改修、浴室改修、床下地改修等、多額の費用を要するもの

(2) 大規模修繕計画の検討

ア 修繕周期の設定

大規模修繕は、活用方針を維持管理、個別改善（長寿命化型含む）とした耐火構造の住棟を対象として、屋上防水改修、外壁改修、給水管改修、排水管改修、ガス管改修について、修繕周期、修繕履歴、現地調査で把握した劣化状況（屋上防水、外壁）、事業の平準化等を考慮しながら、長期的な修繕計画を定め、計画的に修繕を進める。

表 修繕周期の設定

部 位	工事区分	想定する修繕工事の部位・仕様	修繕 周期
屋 根	修繕	屋上保護防水（下地調整、露出防水）	24年
	撤去・新設	屋上露出防水（既存全面撤去、下地調整、露出防水）	24年
	撤去・葺替	傾斜屋根（既存全面撤去、下地補修、葺替え）	24年
外 壁 バルコ ニー	補修	コンクリート外壁補修（ひび割れ、欠損、鉄筋発錆等の補修）	18年
	塗替	外壁塗装（高圧洗浄、下地処理、仕上塗材塗り）	18年
	打替	外壁目地シーリング材（既存撤去、下地処理、打替え）	18年
	修繕	バルコニー床（高圧洗浄、下地処理、塗膜防水等）	18年
給水管	取替	共用立管、専用枝管（硬質塩化ビニル管、亜鉛メッキ鋼管）	20年
	取替	同（硬質塩化ビニルライニング鋼管（コア継手））	35年
排水管 （屋内）	取替	共用立管、専用枝管（配管用炭素鋼鋼管）（雑排水管）	20年
	取替	同（配管用炭素鋼鋼管）（污水管）	30年
	取替	同（タールエポキシ塗装鋼管）（雑排水管・污水管）	30年
	取替	同（硬質塩化ビニル管）（雑排水管・污水管）	30年
	取替	同（硬質塩化ビニルライニング鋼管）（雑排水管・污水管）	30年
ガス管	取替	ガス管（屋内）（配管用炭素鋼鋼管）	30年
	取替	ガス管（屋外）（配管用炭素鋼鋼管）	20年

注：策定指針の修繕周期表を基に主な修繕項目を抽出した。

イ 大規模修繕の対象住棟と優先順位の検討

(7) 検討対象住棟

大規模修繕は、計画期間中の活用方針を維持管理、個別改善とした耐火構造の住棟を対象とした。

(4) 優先順位の検討

計画期間中に実施する大規模修繕は、次の方法により優先順位を検討した上で設定した。

<屋上防水改修>

- ① 建設又は大規模修繕実施後の経過年数と劣化状況を考慮して優先度を判定する。
- ② 優先度「高」と判定した住棟を優先的に実施する。
- ③ 優先度「中」で、外壁改修の優先度を「高」と判定した住棟について、同時施工を基本として、優先的に実施する。

<外壁改修>

- ① 建設又は大規模修繕実施後の経過年数と劣化状況を考慮して優先度を判定する。
- ② 優先度「高」と判定した住棟について、屋上防水と同時施工を基本として優先的に実施する。
- ③ 優先度「中」と判定した住棟について、事業の平準化等に配慮しながら、整備時期を設定する。

<給水管改修>

- ① 建設後の経過年数を考慮して優先度を判定する。
- ② 優先度「高」「中」と判定した住棟について、優先的に実施する。

<排水管改修、ガス管改修>

- ① 建設後の経過年数を考慮して優先度を判定する。
- ② 優先度「高」「中」と判定した住棟を対象とし、屋上防水改修、外壁改修を実施する住棟については、同時施工を基本として実施する。

表 大規模修繕優先度の判定基準

部位		対象	修繕周期経過状況	劣化度	優先度	修繕周期
屋上防水 外壁	耐火構造		・未経過	A	低	<屋根・屋上防水> ・露出：24年 ・シングル葺等：24年 ・瓦葺き：30年以上 (評価しない)
				B	中	
				C・D	高	
			・経過1(修繕周期の1.5倍未満経過)	A	低	<外壁> ・塗装：18年
				B	中	
				C・D	高	
			・経過2(修繕周期の1.5倍以上経過)	A	低	
				B	高	
				C・D	高	
給水管 排水管	耐火構造		・未経過(30年未満)	—	低	・硬質塩ビ管：30年
			・経過1(30～39年経過)	—	中	
			・経過2(40年以上経過)	—	高	
ガス管	屋外	耐火構造	・未経過(20年未満)	—	低	・屋外ガス管：20年
			・経過1(20～29年経過)	—	中	
			・経過2(30年以上経過)	—	高	
	住棟内	耐火構造	・未経過(30年未満)	—	低	・屋内ガス管：30年
			・経過1(30～39年)	—	中	
			・経過2(40年以上経過)	—	高	

注-1：経過年数は、竣工又は大規模修繕実施後の経過年数で、平成29年度末時点

-2：劣化状況は、現地調査により判断した。判断基準はP.50の表「外壁劣化度判定の基準」のとおり。

ウ 大規模修繕の実施時期の設定

優先度の検討結果を踏まえて、劣化等に伴う事業の優先性、事業の効率化、各年度の事業量バランス等に配慮しながら、次のような考え方で実施時期を設定した。

- ① 屋上防水改修、外壁改修、給水方式の変更と給水管改修など、緊急性の高い事業は、原則とし前期に実施する。
- ② 前期又は後期の各期間内に、同一棟で外壁改修とその他の部位の改修を行う場合は、事業の効率化に配慮し、同一年に事業を実施する。
- ③ 同一棟で改修工事を複数年度実施する場合は、工事実施に伴う居住者の負担軽減に配慮し、2年間の間隔をおいて実施する。
- ④ 事業費の平準化に配慮する。

表 大規模修繕の優先度の検討（4／7）

番号	7	団地名	御園団地																									(2／2)							
棟名	5号		種別	公営・特公賃				構造	耐火		階数		4	管理戸数		32	建設年度		1997年度																
改善事業の部位			改善の履歴																								優先度の検討						計画期間中の 事業手法		
			H9 1997	H10 1998	H11 1999	H12 2000	H13 2001	H14 2002	H15 2003	H16 2004	H17 2005	H18 2006	H19 2007	H20 2008	H21 2009	H22 2010	H23 2011	H24 2012	H25 2013	H26 2014	H27 2015	H28 2016	H29 2017	H30 2018	H31 2019	R2 2020	R3 2021	R4 2022	工法・仕様等	修繕 周期	経過 年数	劣化 状況		優先度	整備 時期
屋上防水			竣工																										粘土瓦葺	24	25	B	中	－	個別改善 (長寿命化)
外壁			竣工																										耐候性塗料塗り	18	25	B	中	後期	
バルコニー	防水	竣工																											塗膜防水	18	25	－	中	－	
	手すり	竣工																											アルミニウム製建具	36	25	－	中	－	
給水管	屋内	竣工																											－	30	25	－	低	後期	
	屋外	竣工																											－	30	25	－	低	後期	
排水管	屋内	竣工																											－	30	25	－	低	－	
	屋外	竣工																											－	30	25	－	低	後期	
ガス管	屋内	竣工																											－	30	25	－	低	後期	
	屋外	竣工																											－	20	25	－	中	後期	
給水方式の変更			竣工																										－	－	－	－	－	－	
住戸内手すり設置			竣工																										－	－	－	－	－	－	
浴室（ユニットバス）																													浴室ユニット	25	25	－	中	－	
経過年数			0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25							

棟名	6号	種別	公営	構造	耐火	階数	8	管理戸数	80	建設年度	2017年度																							計画期間中の 事業手法	
改善事業の部位		改善の履歴																								優先度の検討									
		H9 1997	H10 1998	H11 1999	H12 2000	H13 2001	H14 2002	H15 2003	H16 2004	H17 2005	H18 2006	H19 2007	H20 2008	H21 2009	H22 2010	H23 2011	H24 2012	H25 2013	H26 2014	H27 2015	H28 2016	H29 2017	H30 2018	H31 2019	R2 2020	R3 2021	R4 2022	工法・仕様等	修繕 周期	経過 年数	劣化 状況	優先度	整備 時期		
屋上防水																													シート防水	24	5	B	低	-	維持管理
外壁																													耐候性塗料塗り	18	5	B	低	-	
バルコニー	防水																												塗膜防水	18	5	-	低	-	
	手すり																												アルミニウム製建具	36	5	-	低	-	
給水管	屋内																												-	30	5	-	低	-	
	屋外																												-	30	5	-	低	-	
排水管	屋内																												-	30	5	-	低	-	
	屋外																												-	30	5	-	低	-	
ガス管	屋内																												-	30	5	-	低	-	
	屋外																												-	20	5	-	低	-	
給水方式の変更																													-	-	-	-	-	-	
住戸内手すり設置																													-	-	-	-	-	-	
浴室（ユニットバス）																													浴室ユニット	25	5	-	低	-	
エレベーター																													全構成機器	30	5	-	低	-	
経過年数																													0	1	2	3	4	5	

番号		13		団地名		白石団地																																(1／4)	
棟名		1号		種別	公営			構造	耐火			階数			4	管理戸数		32	建設年度		1972年度										優先度の検討						計画期間中の 事業手法		
改善事業の部位				改善の履歴																								優先度の検討											
				H9 1997	H10 1998	H11 1999	H12 2000	H13 2001	H14 2002	H15 2003	H16 2004	H17 2005	H18 2006	H19 2007	H20 2008	H21 2009	H22 2010	H23 2011	H24 2012	H25 2013	H26 2014	H27 2015	H28 2016	H29 2017	H30 2018	H31 2019	R2 2020	R3 2021	R4 2022	工法・仕様等	修繕 周期	経過 年数	劣化 状況	優先度	整備 時期				
屋上防水																															ルーフィングシート（機械固定）	24	14	B	低	－			
外壁				●																											リシン吹付	18	25	B	中	前期			
バルコニー		防水																													塗膜防水	18	14	－	低	－			
		手すり																													アルミニウム製建具	36	14	－	低	－			
給水管		屋内																													耐衝撃塩化ビニル管	30	11	－	低	－			
		屋外																													硬質塩化ビニルライニング鋼管	30	11	－	低	－			
排水管		屋内																													－	30	50	－	高	－			
		屋外																													－	30	50	－	高	前期			
ガス管		屋内																													－	30	50	－	高	前期			
		屋外																													－	20	50	－	高	前期			
給水方式の変更														●																	直結給水方式	－	－	－	－	－			
住戸内手すり設置																															－	－	－	－	－	－			
浴室（ユニットバス）																															－	－	－	－	－	－			
経過年数				25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50										

表 大規模修繕の優先度の検討（7／7）

番号	13	団地名	白石団地																							(4／4)																
棟名	8号		種別	公営			構造	耐火		階数		5	管理戸数	20	建設年度	1977年度																										
改善事業の部位			改善の履歴																								優先度の検討						計画期間中の 事業手法									
			H9 1997	H10 1998	H11 1999	H12 2000	H13 2001	H14 2002	H15 2003	H16 2004	H17 2005	H18 2006	H19 2007	H20 2008	H21 2009	H22 2010	H23 2011	H24 2012	H25 2013	H26 2014	H27 2015	H28 2016	H29 2017	H30 2018	H31 2019	R2 2020	R3 2021	R4 2022	工法・仕様等	修繕 周期	経過 年数	劣化 状況		優先度	整備 時期							
屋上防水					●																					●		ルーフィングシート（機械固定）	24	1	A	低	－	個別改善 (長寿命化)								
外壁																									●		耐候性塗料塗り	18	1	A	低	－										
バルコニー	防水															●											塗膜防水	18	11	－	低	－										
	手すり															●											アルミニウム製建具	36	11	－	低	－										
給水管	屋内																					●					耐衝撃塩化ビニル管	30	5	－	低	－										
	屋外																					●					硬質塩化ビニルライニング鋼管	30	5	－	低	－										
排水管	屋内																										－	30	45	－	高	－										
	屋外																										－	30	45	－	高	前期										
ガス管	屋内																										－	30	45	－	高	前期										
	屋外																										－	20	45	－	高	前期										
給水方式の変更																						●					直結給水方式	－	－	－	－	－										
住戸内手すり設置																											－	－	－	－	－	－										
浴室（ユニットバス）																											浴室ユニット	25	45	－	高	－										
経過年数			20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45														

棟名	9号		種別	公営			構造	耐火		階数		4	管理戸数	16	建設年度	1977年度																										
改善事業の部位			改善の履歴																								優先度の検討						計画期間中の 事業手法									
			H9 1997	H10 1998	H11 1999	H12 2000	H13 2001	H14 2002	H15 2003	H16 2004	H17 2005	H18 2006	H19 2007	H20 2008	H21 2009	H22 2010	H23 2011	H24 2012	H25 2013	H26 2014	H27 2015	H28 2016	H29 2017	H30 2018	H31 2019	R2 2020	R3 2021	R4 2022	工法・仕様等	修繕 周期	経過 年数	劣化 状況		優先度	整備 時期							
屋上防水					●																						●	ルーフィングシート（機械固定）	24	0	A	低	－	個別改善 (長寿命化)								
外壁																										●	耐候性塗料塗り	18	0	A	低	－										
バルコニー	防水															●											塗膜防水	18	10	－	低	－										
	手すり															●											アルミニウム製建具	36	10	－	低	－										
給水管	屋内																					●					耐衝撃塩化ビニル管	30	4	－	低	－										
	屋外																					●					硬質塩化ビニルライニング鋼管	30	4	－	低	－										
排水管	屋内																										－	30	45	－	高	－										
	屋外																										－	30	45	－	高	後期										
ガス管	屋内																										－	30	45	－	高	後期										
	屋外																										－	20	45	－	高	後期										
給水方式の変更																							●				直結給水方式	－	－	－	－	－										
住戸内手すり設置																							●				－	－	－	－	－	－										
浴室（ユニットバス）																											浴室ユニット	25	45	－	高	－										
経過年数			20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45														

4 改善事業の実施方針

(1) 個別改善事業

ア 居住性向上型

日常生活における快適性を確保し、居住性の向上を図るための改善を行う。

【実施内容】

- ・給水方式の変更

イ 福祉対応型

高齢者等が安全で安心して暮らせるよう、高齢者等向けの改善を行う。

【実施内容】

- ・浴室への手すりの設置
- ・浴槽の高齢者対応

ウ 長寿命化型改善

長期的に活用すべき市営住宅等ストックについて、劣化の防止、耐久性の向上などの観点から予防保全的な改善を行う。

【実施内容】

- ・屋上防水のグレードアップ（断熱性、防水性、耐久性向上）
- ・外壁、バルコニー床のグレードアップ（断熱性、防水性、耐久性向上）
- ・給水管の取替え（耐久性向上）
- ・排水管の取替え（耐久性向上）
- ・ガス管の取替え（耐久性向上）

(2) 長寿命化型改善事業の方針

ア LCCの縮減

長寿命化工事は、大規模修繕を実施する住棟のうち、長寿命化型改善を実施した場合にLCCの縮減効果がある住棟について実施することとする。

イ 仕様のグレードアップ等による長寿命化

市営住宅等ストックの長寿命化を図り、LCCの縮減につなげていくため、屋上防水改修、外壁改修、給水管改修、排水管改修、ガス管改修等の大規模修繕工事については、従前の仕様に比して、耐久性の向上、躯体への影響の低減、維持管理の容易化などにつながるよう、仕様のグレードアップ等を図る。

ウ 予防保全措置による長寿命化

修繕周期に対応した計画修繕を実施することにより、予防保全措置を行うこととする。
また、長寿命化工事を実施した住棟は、実施後、国が示す適正修繕を実施する。

表 個別改善実施住棟と実施内容、実施時期

番号	団地名	住棟	種別	構造	階数	建設年度	管理戸数(戸)	個別改善		長寿命化型改善	
								内容	実施時期	部位	実施時期
2	西港内団地	集会所		耐火	平屋	S 54	1	－	－	・外壁	前期
7	御園団地	1号	公営	耐火	5階	S 59	40	・浴室の改善	前期	・給水管 ・排水管 ・ガス管	前期 後期
		4号	公営	耐火	4階	H 5	24	－	－	・外壁 ・給水管 ・排水管 ・ガス管	後期
		5号	公営・特公賃	耐火	4階	H 9	32	－	－	・外壁 ・給水管 ・排水管 ・ガス管	後期
13	白石団地	1号	公営	耐火	4階	S 47	32	－	－	・外壁 ・排水管 ・ガス管	前期
		2号	公営	耐火	4階	S 48	32				
		3号	公営	耐火	5階	S 49	40				
		4号	公営	耐火	5階	S 50	20				
		5号	公営	耐火	5階	S 50	20				
		6号	公営	耐火	5階	S 51	30	－	－	・屋上防水 ・外壁 ・排水管 ・ガス管	前期
		7号	公営	耐火	4階	S 52	16	－	－	・排水管 ・ガス管	前期
		8号	公営	耐火	5階	S 52	20				
		9号	公営	耐火	4階	S 52	16	－	－	・排水管 ・ガス管	後期
		集会所(南)	耐火	平屋	S 51	1	－	－	・外壁	前期	
集会所(中)	耐火	平屋	S 52	1	－	－	・外壁	前期			

5 建替事業の実施方針

(1) 計画期間中の実施方針

計画期間中に建替事業の対象となる団地はなし。

(2) 長期的な実施方針

概ね20年後には、耐火構造の市営住宅のうち小方団地、白石団地の住棟が順次耐用年限を経過し、概ね30年後には西港内団地が耐用年限に達するため、建替事業により、良質なストックを確保する。

建替事業の実施に向けては、次の事項に配慮しながら、計画的に準備を進める。

- ・日常生活の利便性の高い団地への統合による居住者の利便性の向上と管理の効率化
- ・建替事業を円滑に進めるための仮住居の確保
- ・民間活力の活用による効果的、効率的な事業の実施
- ・将来の建替え、統廃合を展望した市営住宅ストックの効率的な維持管理、計画修繕の実施

また、他の上位計画等により、上記方針に変更が必要となった場合は、再度方針整理を行い、他計画との整合を図る。

6 維持管理計画

(1) 計画期間中の改善事業等

計画期間中に実施する改善事業等については、事業の効率化、工事に伴う居住者への負担軽減等を考慮し、計画的に改善事業を実施する。

個別事業等の実施計画は、表「維持管理計画」（P. 101-102参照）に示す。

(2) 用途廃止

用途廃止の対象とした団地については、空き家が生じた時点で募集停止し、住棟単位で空き家になった時点で用途廃止する。

計画期間中の用途廃止、解体戸数は、主に木造住宅を対象とし、70戸程度を見込む。

表 用途廃止対象団地・住棟（木造・簡易耐火構造のみ）

番号	団地名	住棟	種別	構造	階数	建設年度	管理戸数(戸)	現状		計画期間中の実施見込み
								募集停止(戸)	空き家(戸)	
3	向田団地	-	公営	木造	平屋	S 26・29	12	12	3	・主に木造住宅を対象とし、70戸程度（公営65戸程度、単独5戸程度）を用途廃止、解体する。 ・令和5年度に油見団地（全5戸）の解体を予定する。
4	中浜団地	-	公営	木造	平屋	S 35	3	3	2	
5	黒川団地	-	公営	木造	平屋	S 26～29・31	32	32	15	
		-	単独	木造	平屋	S 27	4	4	1	
7	御園団地	-	公営	木造	平屋	S 30	4	4	4	
		-	公営	簡易耐火	平屋	S 30・40・42	12	12	9	
8	上三ツ石団地	-	公営	木造	平屋	S 35	1	1	0	
9	三ツ石団地	-	公営	木造	平屋	S 39～40	8	8	3	
11	鞍掛団地	-	公営	木造	平屋	S 33	6	6	4	
12	油見団地	-	公営	簡易耐火	平屋	S 30	5	5	5	
13	白石団地	-	公営	木造	平屋	S 27～28	16	16	10	
		-	単独	木造	平屋	S 28	1	1	1	
		-	単独	木造	平屋	S 40	3	3	3	
14	平原団地	-	公営	木造	平屋	S 34	8	8	6	
15	元町団地	-	公営	簡易耐火	平屋	S 39～40	14	14	11	
16	栄団地	-	公営	木造	平屋	S 29	14	14	9	
17	木野団地	-	公営	木造	平屋	S 28～32	9	9	2	
合計		-	-	-	-	-	152	152	88	-

(3) 事業手法別戸数

計画期間中の事業種別維持管理戸数は、次表のとおりである。

<公営住宅>

対 象		前 期 R 5～9 年度	後 期 R 10～14年度	合 計
管理戸数		720 戸	685 戸	720 戸
	新規整備事業予定戸数	- 戸	- 戸	- 戸
	維持管理予定戸数	685 戸	655 戸	655 戸
	うち計画修繕対応戸数	- 戸	- 戸	戸
	うち改善事業予定戸数	250 戸	112 戸 (40 戸)	322 戸
	個別改善事業予定戸数	250 戸	112 戸 (40 戸)	322 戸
	全面的改善事業予定戸数	- 戸	- 戸	- 戸
	うちその他戸数	435 戸	543 戸	333 戸
	建替事業予定戸数	- 戸	- 戸	- 戸
用途廃止予定戸数		35 戸	30 戸	65 戸

注-1：管理戸数は、前期、後期は計画期間当初、合計は前期と同値とした。

-2：前期、後期とも改善事業を実施する予定の住棟については、前期、後期とも戸数をカウントし、重複する戸数（後期の（ ）内の戸数）は、合計から差し引いた。

-3：その他戸数は、当該期間中の維持管理予定戸数－計画修繕対応戸数－改善事業予定戸数。

-4：用途廃止予定戸数は、単独住宅と合わせて年間7戸程度、計画期間中に70戸程度を見込む。

<特定公共賃貸住宅>

対 象		前 期 R 5～9 年度	後 期 R 10～14年度	合 計
管理戸数		2 戸	2 戸	2 戸
	新規整備事業予定戸数	- 戸	- 戸	- 戸
	維持管理予定戸数	2 戸	2 戸	2 戸
	うち計画修繕対応戸数	- 戸	- 戸	- 戸
	うち改善事業予定戸数	- 戸	2 戸	2 戸
	個別改善事業予定戸数	- 戸	2 戸	2 戸
	全面的改善事業予定戸数	- 戸	- 戸	- 戸
	うちその他戸数	2 戸	- 戸	- 戸
	建替事業予定戸数	- 戸	- 戸	- 戸
用途廃止予定戸数		- 戸	- 戸	- 戸

注-1：管理戸数は、前期、後期は計画期間当初、合計は前期と同値とした。

-2：その他戸数は、当該期間中の維持管理予定戸数－計画修繕対応戸数－改善事業予定戸数。

<単独住宅>

対 象	前 期 R 5～9年度	後 期 R10～14年度	合 計
管理戸数	8 戸	8 戸	8 戸
新規整備事業予定戸数	- 戸	- 戸	- 戸
維持管理予定戸数	8 戸	3 戸	3 戸
うち計画修繕対応戸数	- 戸	- 戸	- 戸
うち改善事業予定戸数	- 戸	- 戸	- 戸
個別改善事業予定戸数	- 戸	- 戸	- 戸
全面的改善事業予定戸数	- 戸	- 戸	- 戸
うちその他戸数	8 戸	3 戸	3 戸
建替事業予定戸数	- 戸	- 戸	- 戸
用途廃止予定戸数	- 戸	5 戸	5 戸

注-1：管理戸数は、前期、後期は計画期間当初、合計は前期と同値とした。

-2：その他戸数は、当該期間中の維持管理予定戸数－計画修繕対応戸数－改善事業予定戸数。

-4：用途廃止予定戸数は見込み。（公営住宅と合わせて計画期間中に70戸程度を見込む。）

<合 計>

対 象	前 期 R 5～9年度	後 期 R10～14年度	合 計
管理戸数	730 戸	695 戸	730 戸
新規整備事業予定戸数	- 戸	- 戸	- 戸
維持管理予定戸数	695 戸	660 戸	660 戸
うち計画修繕対応戸数	- 戸	- 戸	- 戸
うち改善事業予定戸数	250 戸	114 戸 (40 戸)	324 戸
個別改善事業予定戸数	250 戸	114 戸 (40 戸)	324 戸
全面的改善事業予定戸数	- 戸	- 戸	- 戸
うちその他戸数	445 戸	546 戸	336 戸
建替事業予定戸数	- 戸	- 戸	- 戸
用途廃止予定戸数	35 戸	35 戸	70 戸

注-1：管理戸数は、前期、後期は計画期間当初、合計は前期と同値とした。

-2：前期、後期とも改善事業を実施する予定の住棟については、前期、後期とも戸数をカウントし、重複する戸数（後期の（）内の戸数）は、合計から差し引いた。

-3：その他戸数は、当該期間中の維持管理予定戸数－計画修繕対応戸数－改善事業予定戸数。

-4：用途廃止予定戸数は、公営住宅と単独住宅を合わせて年間7戸程度、計画期間中に70戸程度を見込む。

(4) 概略工事費の設定

概略工事費の単価設定等の根拠は、以下のとおりで、前回設定されている工事費単価を基本に、建築工事費の上昇を1.2倍（注）と見込んで設定した。（以下の計算式では（補正）という。）

注：建築着工統計によるRC造工事費見込額の上昇率（広島県）

$$21.5\text{万円}/\text{m}^2\text{（H28年度）} \div 18.5\text{万円}/\text{m}^2\text{（H23年度）} = 1.162 \quad \text{約}1.2\text{倍と想定}$$

以下は参考であり、工法、工事費等について、実施の段階で具体的に検討する必要がある。

ア 個別改善

① 住戸内手すり設置 浴室とトイレに設置

・他都市の事例（130千円／戸程度）を参考に設定する。 約 200千円／戸

② バルコニー手すり・落下防護柵の改修

外壁改修を実施する住棟について、バルコニー手すり、落下防護柵が鉄製の場合は、アルミ製に更新する。

・バルコニー手すりの改修

・工事費単価（高さ 1.1m）：30千円／m（改修マニュアル38頁）

・戸当たり工事費：約 6m（手すり延長）／戸×30千円／m×1.2（補正）=216千円／戸

・落下防護柵の改修

・工事費単価：改修マニュアル（38頁）を参考に設定

・防護柵（窓面格子）：25千円／箇所（2.0×0.9m）

・2（箇所）／戸×25千円×1.2（補正）=60千円／戸

・合計 216千円／戸+60千円／戸=276千円／戸

約 300千円／戸

③ 浴室改善

浴室改善を実施する住棟について、従来の在来工法からユニットバス形式に更新する。

・戸当たり工事費：788千円／戸

（参考：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）423頁）

イ 大規模修繕（長寿命化型）

① 屋上防水改修

既存の露出防水工法から、合成高分子系ルーフィングシート防水断熱工法にグレードアップする。

・面積等想定：住戸面積：60㎡／戸（W 6m、D10m）、1層6戸

住棟幅：6m／戸×6戸=36m

住棟奥行：10m+2m（廊下、バルコニー部分）=12m

屋上面積：36m×12m=432㎡

立上部面積：（36m+12m）×2×0.5m（立上部高さ）=48㎡

・工事費単価：平場部15千円／㎡、立上り部11千円／㎡とする。

・工事費：432㎡×15千円／㎡+48㎡×11千円／㎡=7,008千円

- ・工事費単価：4階建： $7,008\text{千円} \div (6\text{戸} \div \text{階} \times 4\text{階}) \times 1.2(\text{補正}) = 350.4\text{千円} \div \text{戸}$
約 350千円／戸
- 5階建： $7,008\text{千円} \div (6\text{戸} \div \text{階} \times 5\text{階}) \times 1.2(\text{補正}) = 208.3\text{千円} \div \text{戸}$
約 300千円／戸
- 8階建： $7,008\text{千円} \div (6\text{戸} \div \text{階} \times 8\text{階}) \times 1.2(\text{補正}) = 175.2\text{千円} \div \text{戸}$
約 200千円／戸

② 外壁改修

- ・薄付け仕上げ塗材工法（リシン吹付等）から断熱仕上げ塗材工法にグレードアップする。
- ・工事費単価は、他都市の事例（1,000千円／戸程度）を参考に設定する。
約 1,200千円／戸

③ バルコニー床改修

外壁改修とあわせて、バルコニー床改修（シート防水）を行う。

工事費単価は、「改修によるマンションの再生手法に関するマニュアル」（平成16年6月国土交通省、以下「改修マニュアル」という。）29頁を参考に設定する。

- ・工事費単価： $7\text{千円} \div \text{m}^2$
- ・戸当たり工事費： $\text{約}10\text{m}^2 \div \text{戸} \times 7\text{千円} \div \text{m}^2 \times 1.2(\text{補正}) = 84\text{千円} \div \text{戸}$ 約 100千円／戸

④ 給水管改修

改修マニュアル（51頁）を参考に工事費単価を設定する。

工事費単価には、給水方式の変更に係る費用を含む。

- ・共用部：取替（硬質塩ビライニング鋼管）
 $300\text{千円} \div \text{戸} \times 1.2(\text{補正}) = 360\text{千円} \div \text{戸}$ 350千円／戸
- ・専用部：取替（露出、耐衝撃塩化ビニル管HI-VP化粧カバー）
 $250\text{千円} \div \text{戸} \times 1.2(\text{補正}) = 300\text{千円} \div \text{戸}$ 300千円／戸

⑤ 排水管改修

改修マニュアル（58頁）を参考に工事費単価を設定する。

- ・共用部：取替（立て管：排水用塩ビライニング鋼管、横主管：硬質塩ビ管、MD継手）
 $200\text{千円} \div \text{戸} \times 1.2(\text{補正}) = 240\text{千円} \div \text{戸}$ 350千円／戸
- ・専用部：取替（露出、耐衝撃塩化ビニル管HI-VP化粧カバー） 30千円／戸（注）
注：専用管は、給水管の工事費と同額とした。

⑥ ガス管改修

改修マニュアル（60頁）を参考に工事費単価を設定する。

- ・屋外埋設ガス管：取替（ガス用ポリエチレン管） 150千円／戸（屋内の1／2とした。）
 - ・屋内ガス管：取替（硬質塩化ビニル被覆鋼管） 300千円／戸
- 改修マニュアル60頁：150～350千円／戸→中間値 $\times 1.2(\text{補正})$ （300千円／戸）を採用

⑦ 設計費

屋上防水、外壁、給水管、排水管、ガス管の改修工事については、調査・設計費を別途設定するものとし、その費用は工事費の10%とする。

ウ 集会所の改善等

① 集会所アプローチの高齢者向け改善

- ・集会所入口まで、ステンレス製の手すり（両側）を設置する。
 - ・延長 5 m 程度、両側に設置、工事費 500 千円／棟と設定
- ・集会所アプローチにスロープを設置する。
 - ・整備面積 10 m² 程度、工事費 500 千円／棟と設定

約 500 千円／棟

約 500 千円／棟

② 外壁改修

クラック等の補修、外壁、庇裏の再塗装を行う。

- ・外壁面積 100 m² 程度、工事費単価 15 千円／m²（他都市事例）
- ・100 m² × 15 千円／m² = 1、500 千円

約 1、500 千円／棟

(5) 維持管理計画に基づく概算事業費

維持管理計画に基づく概算事業費は、次表のとおりである。

表 維持管理計画に基づく概算事業費

(千円)

種別	改善内容	事業費単価 金額 (千円)	前期					後期					計
			R5 (2023)	R6 (2024)	R7 (2025)	R8 (2026)	R9 (2027)	R10 (2028)	R11 (2029)	R12 (2030)	R13 (2031)	R14 (2032)	
公営住宅	8階	200 / 戸	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	5階	300 / 戸	9,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	9,000
	4階	350 / 戸	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	外壁改善	1,300 / 戸	0	83,200	78,000	65,000	0	0	0	31,200	0	41,600	299,000
	給水管改善	300 / 戸	0	0	0	0	12,000	0	0	7,200	0	9,600	28,800
	屋外	350 / 戸	0	0	0	0	14,000	0	0	8,400	0	11,200	33,600
	屋内	150 / 戸	0	9,600	9,000	7,500	10,800	2,400	0	3,600	0	4,800	47,700
	ガス管改善	300 / 戸	0	19,200	18,000	15,000	22,800	4,800	0	7,200	0	9,600	96,600
	排水管改善	300 / 戸	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	屋外	250 / 戸	0	16,000	15,000	12,500	19,000	4,000	0	6,000	0	8,000	80,500
集会所	浴室改善 【在来→UB】	788 / 戸	0	6,304	6,304	6,304	6,304	6,304	0	0	0	0	31,520
	手すり設置	500 / 棟	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	スロープ等設置	500 / 棟	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	外壁改善	1,500 / 棟	3,000	1,500	0	0	0	0	0	0	0	0	4,500
	設計費 (事業費の10%)		12,800	16,000	9,580	5,400	0	0	6,360	0	8,480	0	56,620
合計			24,800	151,804	135,884	111,704	84,904	17,504	6,360	63,600	8,480	84,800	689,840

注-1：設計監理費を含む。

-2：用途廃止に伴う解体費は、時期が不確定であり、計上していない。

-3：外壁改善は、外壁改修のほかバルコニー床改修もあわせて行う。

表 維持管理計画（１／２）

番号	団地名	棟名	建設 年度	構造	階数	種別	管理 戸数	計画期間 における 事業手法	改善部位と 対象項目	前期								後期								概算費用 （千円）	団地計 （千円）				
										R5（2023）年度		R6（2024）年度		R7（2025）年度		R8（2026）年度		R9（2027）年度		R10（2028）年度		R11（2029）年度		R12（2030）年度				R13（2031）年度		R14（2032）年度	
										整備内容 （改善の型）	事業費 （千円）	整備内容 （改善の型）	事業費 （千円）	整備内容 （改善の型）	事業費 （千円）	整備内容 （改善の型）	事業費 （千円）	整備内容 （改善の型）	事業費 （千円）	整備内容 （改善の型）	事業費 （千円）	整備内容 （改善の型）	事業費 （千円）	整備内容 （改善の型）	事業費 （千円）			整備内容 （改善の型）	事業費 （千円）	整備内容 （改善の型）	事業費 （千円）
2	西港内団地	1号	S53 (1978)	耐火	5	公営	20	維持管理	-																0	1,500					
		2号	S53 (1978)	耐火	5	公営	20	維持管理	-															0							
		3号	S53 (1978)	耐火	5	公営	20	維持管理	-															0							
		集会所	S53 (1978)	耐火	1	公営	-	-	集会所外壁改善 （共用部分改善）			集会所外壁 （長寿命化）	1,500											1,500							
6	小方団地	1号	S44 (1969)	耐火	5	公営	30	維持管理	-																0	0					
		2号	S46 (1971)	耐火	5	公営	20	維持管理	-																0						
		3号	S45 (1970)	耐火	5	公営	40	維持管理	-																0						
		4号	S46 (1971)	耐火	5	公営	16	維持管理	-																0						
		集会所	S47 (1972)	耐火	1	公営	-	-	-																0						
7	御園団地	1号	S59 (1984)	耐火	5	公営	40	個別改善 （福祉対応・ 長寿命化）	浴室改善【在来→UB】 （住戸改善）			浴室【在来→UB】 （長寿命化）	6,304	浴室【在来→UB】 （長寿命化）	6,304	浴室【在来→UB】 （長寿命化）	6,304	浴室【在来→UB】 （長寿命化）	6,304	浴室【在来→UB】 （長寿命化）	6,304						31,520	254,160			
									給水管改善【屋内】 （住戸改善）					設計	1,200	給水管【屋内】 （長寿命化）	12,000										13,200				
									給水管改善【屋外】 （共用部分改善）					設計	1,400	給水管【屋外】 （長寿命化）	14,000														15,400
									ガス管改善【屋内】 （住戸改善）					設計	600	ガス管【屋内】 （長寿命化）	6,000														6,600
									ガス管改善【屋外】 （共用部分改善）					設計	1,200	ガス管【屋外】 （長寿命化）	12,000														13,200
									排水管改善【屋外】 （共用部分改善）					設計	1,000	排水管【屋外】 （長寿命化）	10,000														11,000
		4号	H5 (1993)	耐火	4	公営	24	個別改善 （長寿命化）	外壁改善 （共用部分改善）											設計	3,120	外壁 （長寿命化）	31,200						34,320		
									給水管改善【屋内】 （住戸改善）													設計	720	給水管【屋内】 （長寿命化）	7,200						7,920
									給水管改善【屋外】 （共用部分改善）													設計	840	給水管【屋外】 （長寿命化）	8,400						9,240
									ガス管改善【屋内】 （住戸改善）													設計	360	ガス管【屋内】 （長寿命化）	3,600						3,960
									ガス管改善【屋外】 （共用部分改善）													設計	720	ガス管【屋外】 （長寿命化）	7,200						7,920
									排水管改善【屋外】 （共用部分改善）													設計	600	排水管【屋外】 （長寿命化）	6,000						6,600
		5号	H9 (1997)	耐火	4	公営 特公賃	32	個別改善 （長寿命化）	外壁改善 （共用部分改善）														設計	4,160	外壁 （長寿命化）	41,600	45,760				
									給水管改善【屋内】 （住戸改善）														設計	960	給水管【屋内】 （長寿命化）	9,600	10,560				
									給水管改善【屋外】 （共用部分改善）														設計	1,120	給水管【屋外】 （長寿命化）	11,200	12,320				
									ガス管改善【屋内】 （住戸改善）														設計	480	ガス管【屋内】 （長寿命化）	4,800	5,280				
									ガス管改善【屋外】 （共用部分改善）														設計	960	ガス管【屋外】 （長寿命化）	9,600	10,560				
									排水管改善【屋外】 （共用部分改善）														設計	800	排水管【屋外】 （長寿命化）	8,000	8,800				
		6号	H28 (2016)	耐火	8	公営	80	維持管理	-																0						
		集会所	R2 (2020)	耐火	1	公営	-	-	-																	0					

注：解体工事は除く。

表 維持管理計画（2／2）

番号	団地名	棟名	建設 年度	構造	階数	種別	管理 戸数	2次判定結果	改善部位と 対象項目	前期										後期										概算費用 （千円）	団地計 （千円）	
										R5（2023）年度		R6（2024）年度		R7（2025）年度		R8（2026）年度		R9（2027）年度		R10（2028）年度		R11（2029）年度		R12（2030）年度		R13（2031）年度		R14（2032）年度				
										整備内容 （改善の型）	事業費 （千円）	整備内容 （改善の型）	事業費 （千円）	整備内容 （改善の型）	事業費 （千円）	整備内容 （改善の型）	事業費 （千円）	整備内容 （改善の型）	事業費 （千円）	整備内容 （改善の型）	事業費 （千円）	整備内容 （改善の型）	事業費 （千円）	整備内容 （改善の型）	事業費 （千円）	整備内容 （改善の型）	事業費 （千円）	整備内容 （改善の型）	事業費 （千円）			
13	白石団地	1号	S47 (1972)	耐火	4	公営	32	個別改善 （長寿命化）	外壁改善 （共用部分改善）	設計	4,160	外壁 （長寿命化）	41,600														45,760	434,180				
									ガス管改善【屋内】 （住戸改善）	設計	480	ガス管【屋内】 （長寿命化）	4,800																	5,280		
									ガス管改善【屋外】 （共用部分改善）	設計	960	ガス管【屋外】 （長寿命化）	9,600																			10,560
									排水管改善【屋外】 （共用部分改善）	設計	800	排水管【屋外】 （長寿命化）	8,000																			8,800
		2号	S48 (1973)	耐火	4	公営	32	個別改善 （長寿命化）	外壁改善 （共用部分改善）	設計	4,160	外壁 （長寿命化）	41,600																45,760			
									ガス管改善【屋内】 （住戸改善）	設計	480	ガス管【屋内】 （長寿命化）	4,800																	5,280		
									ガス管改善【屋外】 （共用部分改善）	設計	960	ガス管【屋外】 （長寿命化）	9,600																	10,560		
									排水管改善【屋外】 （共用部分改善）	設計	800	排水管【屋外】 （長寿命化）	8,000																	8,800		
		3号	S49 (1974)	耐火	5	公営	40	個別改善 （長寿命化）	外壁改善 （共用部分改善）			設計	5,200	外壁 （長寿命化）	52,000														57,200			
									ガス管改善【屋内】 （住戸改善）			設計	600	ガス管【屋内】 （長寿命化）	6,000															6,600		
									ガス管改善【屋外】 （共用部分改善）			設計	1,200	ガス管【屋外】 （長寿命化）	12,000															13,200		
									排水管改善【屋外】 （共用部分改善）			設計	1,000	排水管【屋外】 （長寿命化）	10,000															11,000		
		4号	S50 (1975)	耐火	5	公営	20	個別改善 （長寿命化）	外壁改善 （共用部分改善）			設計	2,600	外壁 （長寿命化）	26,000														28,600			
									ガス管改善【屋内】 （住戸改善）			設計	300	ガス管【屋内】 （長寿命化）	3,000															3,300		
									ガス管改善【屋外】 （共用部分改善）			設計	600	ガス管【屋外】 （長寿命化）	6,000															6,600		
									排水管改善【屋外】 （共用部分改善）			設計	500	排水管【屋外】 （長寿命化）	5,000															5,500		
		5号	S50 (1975)	耐火	5	公営	20	個別改善 （長寿命化）	外壁改善 （共用部分改善）			設計	2,600		外壁 （長寿命化）	26,000													28,600			
									ガス管改善【屋内】 （住戸改善）			設計	300		ガス管【屋内】 （長寿命化）	3,000														3,300		
									ガス管改善【屋外】 （共用部分改善）			設計	600		ガス管【屋外】 （長寿命化）	6,000														6,600		
									排水管改善【屋外】 （共用部分改善）			設計	500		排水管【屋外】 （長寿命化）	5,000														5,500		
6号	S51 (1976)	耐火	5	公営	30	個別改善 （長寿命化）	屋上防水改善 （共用部分改善）	屋上防水 （長寿命化）	9,000																9,000							
							外壁改善 （共用部分改善）					設計	3,900	外壁 （長寿命化）	39,000													42,900				
							ガス管改善【屋内】 （住戸改善）					設計	450	ガス管【屋内】 （長寿命化）	4,500													4,950				
							ガス管改善【屋外】 （共用部分改善）					設計	900	ガス管【屋外】 （長寿命化）	9,000													9,900				
7号	S52 (1977)	耐火	4	公営	16	個別改善 （長寿命化）	排水管改善【屋外】 （共用部分改善）			設計	750	排水管【屋外】 （長寿命化）	7,500													8,250						
							ガス管改善【屋内】 （住戸改善）					設計	240			ガス管【屋内】 （長寿命化）	2,400											2,640				
							ガス管改善【屋外】 （共用部分改善）					設計	480			ガス管【屋外】 （長寿命化）	4,800											5,280				
							排水管改善【屋外】 （共用部分改善）					設計	400			排水管【屋外】 （長寿命化）	4,000											4,400				
8号	S52 (1977)	耐火	5	公営	20	個別改善 （長寿命化）	ガス管改善【屋内】 （住戸改善）					設計	240			ガス管【屋内】 （長寿命化）	2,400									2,640						
							ガス管改善【屋外】 （共用部分改善）					設計	600			ガス管【屋外】 （長寿命化）	6,000										6,600					
							排水管改善【屋外】 （共用部分改善）					設計	500			排水管【屋外】 （長寿命化）	5,000										5,500					
9号	S52 (1977)	耐火	4	公営	16	個別改善 （長寿命化）	ガス管改善【屋内】 （住戸改善）					設計	240			ガス管【屋内】 （長寿命化）	2,400								2,640							
							ガス管改善【屋外】 （共用部分改善）					設計	480			ガス管【屋外】 （長寿命化）	4,800										5,280					
							排水管改善【屋外】 （共用部分改善）					設計	400			排水管【屋外】 （長寿命化）	4,000										4,400					
集会所1	S51 (1976)	耐火	1	公営	-	-	集会所外壁改善 （屋外・外構改善）	集会所外壁 （長寿命化）	1,500															1,500								
集会所2	S51 (1976)	耐火	1	公営	-	-	集会所外壁改善 （屋外・外構改善）	集会所外壁 （長寿命化）	1,500															1,500								

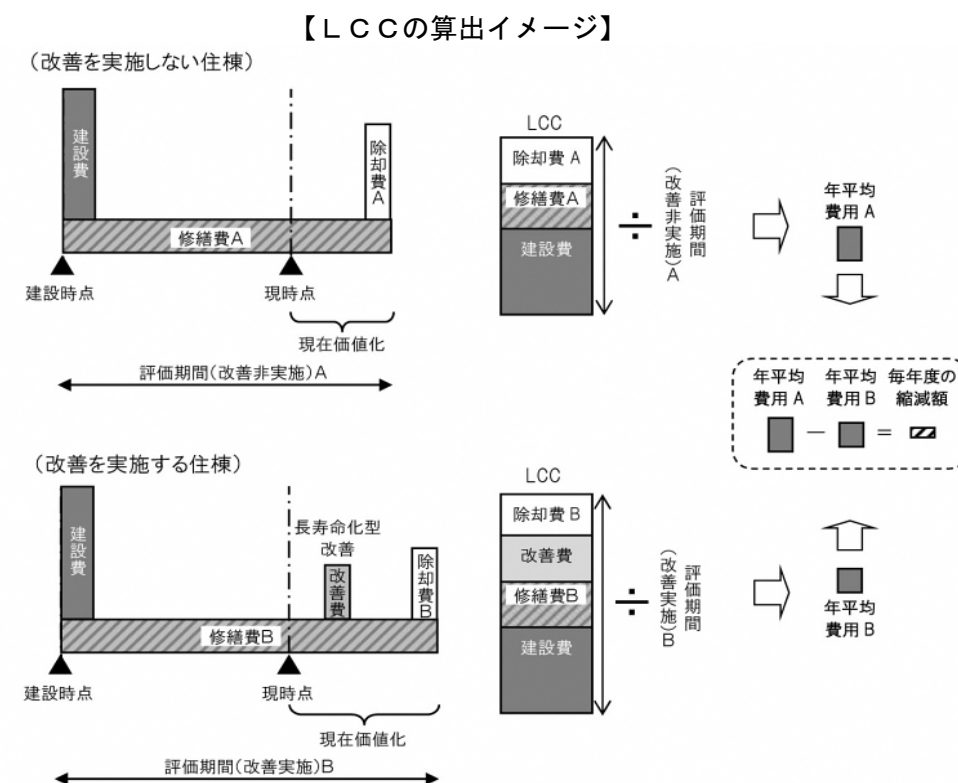
注：解体工事は除く。

7 長寿命化のための維持管理による効果

(1) LCCの考え方

ここでは、長寿命化型改善事業を実施する場合と実施しない場合について、建設時点から建替えまでに要するコスト（LCC）を算出し、住棟単位で年あたりのコスト比較を行うことにより、縮減効果の算出を行った。

算出にあたっては、策定指針に示されている考え方にに基づき、国土交通省から提供された「ライフサイクルコスト算定プログラム」を利用して推計した。



資料：策定指針による。

(2) LCC縮減効果の算出

ア LCC（計画前）の算出

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で、50年とした。

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
 - ・現時点以後の各年の修繕費については、現在価値化^{※1}して算出する。

③ 建設費

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

④ 除却費 A

- ・評価期間（改善非実施）A 末に実施する除却工事費
- ・評価期間（改善非実施）A 末の時期に応じて、現在価値化して算出する。

⑤ 計画前 LCC（単位：円／戸・年）

- ・ $LCC = (③\text{建設費} + ②\text{修繕費} A + ④\text{除却費} A) \div ①\text{評価期間（改善非実施）} A$

イ LCC（計画後）の算出

⑥ 評価期間（改善実施）B

- ・公営住宅等長寿命化計画に基づく改善事業（LCC 算定対象）及び公営住宅等長寿命化計画の計画期間以後に想定される改善事業（LCC 算定対象）を実施する場合に想定される管理期間（目標管理期間）で、70年とした。

⑦ 修繕費 B

- ・修繕費＝（当該住棟の建設費×修繕項目別の修繕費乗率）の累積額
- ・上記の修繕費算出式を用いて、建設時点から上記⑥評価期間（改善実施）B 末までの各年の修繕費を累積した費用とする。
- ・現時点以後の各年の修繕費については、現在価値化して算出する。

⑧ 長寿命化型改善費

- ・公営住宅等長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業費及び公営住宅等長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業費の総額から修繕費相当額を控除した額。当該改善を複数回行う場合はそれらの合計費用とする。
- ・修繕費相当額の控除については、想定している長寿命化型改善項目に相当する「計画修繕項目の修繕費乗率」を除いて修繕費を算定すること（当該計画修繕項目の修繕費乗率を除いた修繕費乗率を推定再建築費に乗じて修繕費を算定すること）で対応している。
- ・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）B 末に実施する除却工事費
- ・評価期間（改善実施）B 末の時期に応じて、現在価値化して算出する。

⑪ 計画後 LCC（単位：円／戸・年）

- ・ $LCC = (⑨\text{建設費} + ⑧\text{長寿命化型改善費} + ⑦\text{修繕費} B + ⑩\text{除却費} B) \div ⑥\text{評価期間（改善実施）} B$

ウ LCC 改善効果

⑫ 年平均改善額＝⑤計画前 LCC－⑪計画後 LCC

⑬ 住棟あたりの年平均縮減額

以上より算定した年平均縮減額は戸あたりの額であり、これに当該住棟の住戸数分を積算して、住棟あたりの年平均縮減額を算出する。年平均縮減額がプラスであれば、LCC 縮減効果があると判断する。

エ LCC縮減効果の算出結果

長寿命化型改善を実施する住棟についてLCC縮減効果を算出した結果、全ての住棟で縮減効果があるものと見込まれる。

表 LCC縮減効果の算出

番号	団地名	棟名	種別	構造	階数	建設年度	管理戸数(戸)	計画前LCC(円/戸・年)	計画後LCC(円/戸・年)	年平均縮減額	
										戸あたり(円/戸・年)	棟あたり(円/棟・年)
7	御園団地	1号	公営	耐火	5階	S59	40	400,732	290,764	109,968	4,398,720
		4号	公営	耐火	4階	H5	24	374,711	293,828	80,883	1,941,192
		5号	公営	耐火	4階	H9	32	456,971	349,165	107,806	3,449,792
13	白石団地	1号	公営	耐火	4階	S47	32	298,591	210,118	88,473	2,831,136
		2号	公営	耐火	4階	S48	32	264,948	182,773	82,175	2,629,600
		3号	公営	耐火	5階	S49	40	258,427	178,115	80,312	3,212,480
		4号	公営	耐火	5階	S50	20	328,689	261,207	67,482	1,349,640
		5号	公営	耐火	5階	S50	20	328,689	232,353	96,336	1,926,720
		6号	公営	耐火	5階	S51	30	362,150	284,925	77,225	2,316,750
		7号	公営	耐火	4階	S52	16	381,244	289,374	91,870	1,469,920
		8号	公営	耐火	5階	S52	20	381,244	290,205	91,039	1,820,780
		9号	公営	耐火	4階	S52	16	381,244	279,525	101,719	1,627,504

※1：現在価値化について（現在価値：将来における金額を現在に置き換えた金額）

現在価値：V

t年後の価値：V_t

社会的割引率：r（※2）

とすると

現在価値Vの1年後の価値は、 $V_1 = V \times (1 + r)$

同様にVのt年後の価値は、 $V_t = V \times (1 + r)^{(t - \text{基準年})}$

上記より、t年後の価値を現在の価値に換算する式は

$V = V_t / (1 + r)^{(t - \text{基準年})}$

よって、現在価値化係数をR_tとすると、 $V = V_t \times R_t$ より

$R_t = 1 / (1 + r)^{(t - \text{基準年})}$

となる。

現在価値化係数（R_t）の例：割引率4%の場合（策定指針による。）

現在からの年数	0年	1年	2年	3年	4年	5年
現在価値化係数 R _t	1	0.961538	0.924556	0.888996	0.854804	0.821927

※2：公共事業の評価における費用便益分析においては、費用や便益について、その発現時点による価値を揃えておく必要があり、その計算に「社会的割引率」が用いられる。「公共事業評価の費用便益分析に関する技術指針」（平成16年2月 国土交通省）では、社会的割引率が4%と定められており、例えば、物価変動が無いと仮定した場合、評価基準となる年度の1、000、000円の10年後、20年後における価値は次のとおりとなる。

10年後の価値：1、000、000 / 1.04¹⁰ ≒ 675、564円

20年後の価値：1、000、000 / 1.04²⁰ ≒ 456、387円

(3) L C C縮減等の効果の検証

本計画に基づいて、予防保全的な維持管理、長寿命化型改善等を実施することによる効果は、次のとおりである。

- ① 点検、修繕等に係る一元的な管理データを作成し、これに基づく定期点検、問題点に対応した適切な修繕、改善などを実施することにより、市営住宅等の質を維持し、安全性をより高めることができる。
- ② 長寿命化型改善を実施することにより、住棟・住戸の耐久性、維持管理の容易性が向上し、建物の長寿命化とL C Cの縮減を図ることができる。

大竹市営住宅等長寿命化計画 ー計画書ー （令和５年３月改訂）

発行年月：令和５年３月

発 行：大竹市 建設部 都市計画課 建築住宅係

〒739-0692 広島県大竹市小方１丁目11番１号

TEL／0827-59-2168 FAX／0827-57-7149

メールアドレス／toshikei@city.otake.hiroshima.jp