

東松島市公営住宅等長寿命化計画

改定版

2019年（平成31年）2月

東松島市

目次

序章 公営住宅等長寿命化計画の背景・目的等	1
(1) 計画の背景・目的	1
(2) 計画の位置づけ	1
第1章 公営住宅等ストックの状況	3
1 東松島市の人口及び世帯の状況	3
2 市営住宅の管理状況	5
3 市営住宅入居者の状況	11
第2章 入居者意識調査	15
1 意識調査の概要	15
2 意識調査の結果	16
(1) 市営住宅に対する意識調査	16
(2) 災害公営住宅に対する意識調査	23
第3章 公営住宅等ストックの課題	27
第4章 長寿命化に関する基本方針	28
第5章 公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定	29
1 対象となる公営住宅等	29
2 将来ストック数の設定	31
3 団地別・住棟別事業手法の選定	38
(1) 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【1次判定】	38
(2) 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】	42
(3) 計画期間における事業手法の決定【3次判定】	45
第6章 劣化状況の把握	47
第7章 点検の実施方針	57
1 点検の実施方針	57
(1) 基本的な方針	57
(2) 点検実施の体制等	57
2 対象部位と点検項目	57

第8章 計画修繕の実施方針.....	60
1 計画修繕の実施方針.....	60
(1) 基本的な方針.....	60
(2) 計画修繕の実施方針.....	60
2 対象項目別の修繕周期.....	60
第9章 改善事業の実施方針.....	63
1 改善事業の実施方針.....	63
(1) 基本的な方針.....	63
2 団地別・住棟別改善事業の方針.....	64
(1) 団地別・住棟別改善事業の方針.....	64
(2) 団地別・住棟別改善計画.....	64
第10章 建替事業、用途廃止及び譲渡の方針.....	65
1 建替事業の方針.....	65
2 用途廃止の方針.....	65
3 譲渡の方針.....	65
第11章 長寿命化のための事業実施予定.....	66
第12章 ライフサイクルコストとその縮減効果の算出.....	72
(資料) ライフサイクルコストの算出根拠.....	74

序章 公営住宅等長寿命化計画の背景・目的等

(1) 計画の背景・目的

ア 計画改定の背景

東松島市は、平成 17 年 4 月 1 日に旧矢本町と旧鳴瀬町が合併し、平成 19 年 3 月に策定した「東松島市総合計画」のもとで各種のまちづくりを進めてきた。しかし、平成 23 年 3 月 11 日に発生した東日本大震災はこれまでに経験したことのない被害をもたらした。その後、平成 23 年 12 月に「東松島市復興まちづくり計画」を策定し、復旧・復興を目指した取組とともに、将来的な発展に向けたまちづくりの一環として、内陸部や高台への防災集団移転とともに、公営住宅等の整備を進めてきた。

東松島市では平成 30 年 11 月 1 日現在、市営住宅 8 団地（399 戸）、災害公営住宅 20 団地（1,101 戸）を管理している。このうち市営住宅 3 団地 171 戸（木造 59 戸、準耐火 112 戸）が耐用年数（木造 30 年、準耐火 45 年）を経過するなど老朽化が進んでおり、安心・快適な住生活を確保する観点から適切な対応を図ることが課題となっている。

また、今後ますます高齢化の進行が見込まれることなど社会経済情勢の変化等を踏まえ、居住に配慮すべき困窮者等のための住宅受け皿の確保が求められることから、計画的・効率的に公営住宅及び共同施設等のストックを更新していくための計画が必要となっている。

イ 計画改定の目的

本計画は、東松島市が平成 22 年 3 月に策定した「東松島市公営住宅等長寿命化計画」において対象とする建物が東日本大震災の影響により減少し、またその後の災害公営住宅建設により総管理戸数が増加したことから、現状を反映した計画への見直しを行なうものである。

また、東松島市が管理する公営住宅及び共同施設等のストックにおいて、計画的な予防保全による維持管理を推進することにより長寿命化とライフサイクルコストの縮減を図り、かつ、将来の需要の見通しに基づく効率的かつ円滑なストックの更新を推進するなどの適切なマネジメントにより、公営住宅等の良好な居住環境を確保することを目的として本計画を策定するものである。

(2) 計画の位置づけ

ア 計画の位置づけ

本計画は、「東松島市第 2 次総合計画（平成 28 年 1 月）」を上位計画、「東松島市公共施設等総合管理計画（平成 29 年 3 月）」を関連計画として策定するものである。また、策定に当たっては、「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）（平成 28 年、国土交通省）」に即して公営住宅等の計画的な管理・修繕等の対策の推進内容について定めるものである。

なお、公営住宅整備事業等補助要領（平成 8 年 8 月 30 日建設省住備発第 83 号）において、「公営住宅整備事業及び準公営住宅整備事業は、公営住宅等長寿命化計画に基づいて行われるものであること」と規定されることから、本計画は、当該事業に対する交付金や補助金の前提となるものである。

イ 計画の期間

東松島市が管理する公営住宅等の管理・修繕等の事業化を着実に推進するためには、一定程度の計画期間を確保する必要があることから、本計画における計画期間を平成 31 年度（2019 年度）から平成 40 年度（2028 年度）までの 10 年間とする。

なお、本計画に基づく事業の実施状況や今後の財政事情を取り巻く社会変化等を勘案し、適宜計画の見直しを図るものとする。

第1章 公営住宅等ストックの状況

公営住宅等ストックの現状と動向を把握するため、公営住宅等を取り巻く東松島市の人口及び世帯の状況、市営住宅の管理状況、市営住宅入居者の状況について整理する。

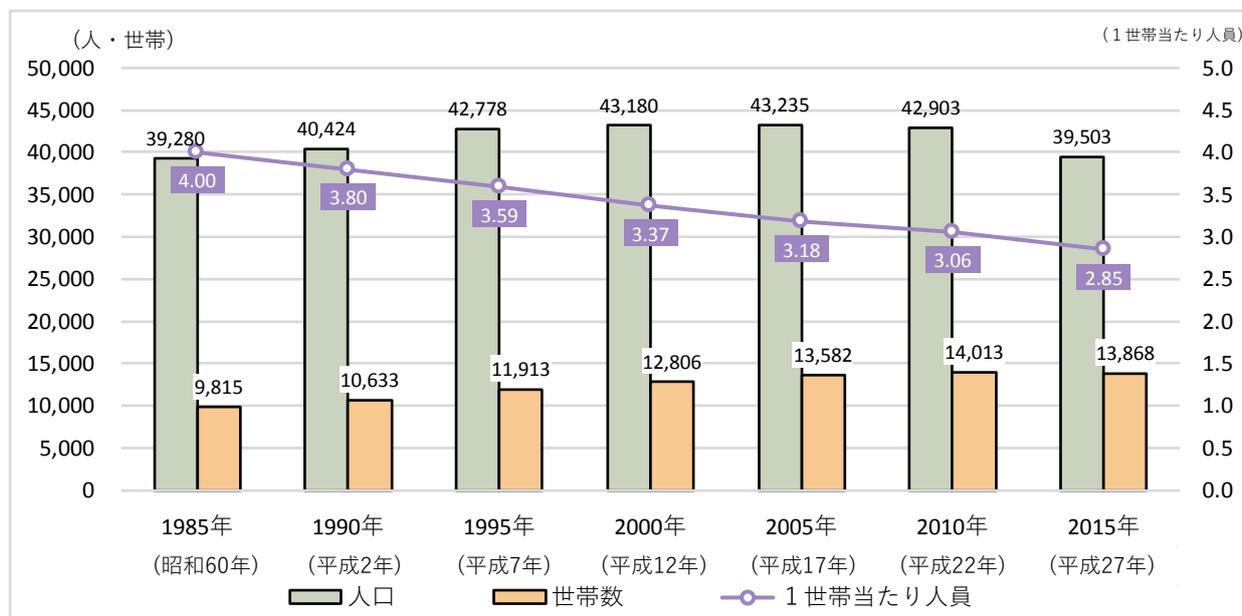
1 東松島市の人口及び世帯の状況

ア 人口と世帯の推移

東松島市の人口は、平成27年現在39,503人であり、東日本大震災が発生する前年に当たる平成22年の42,903人から3,400人の大幅な減少となっている。

一方、世帯数は平成27年現在13,868世帯であり、同様に平成22年の14,013世帯から145世帯の微減となっている。その結果として、世帯当たり人員は3.06人から2.85人へと減少している。

図表1 人口と世帯の推移



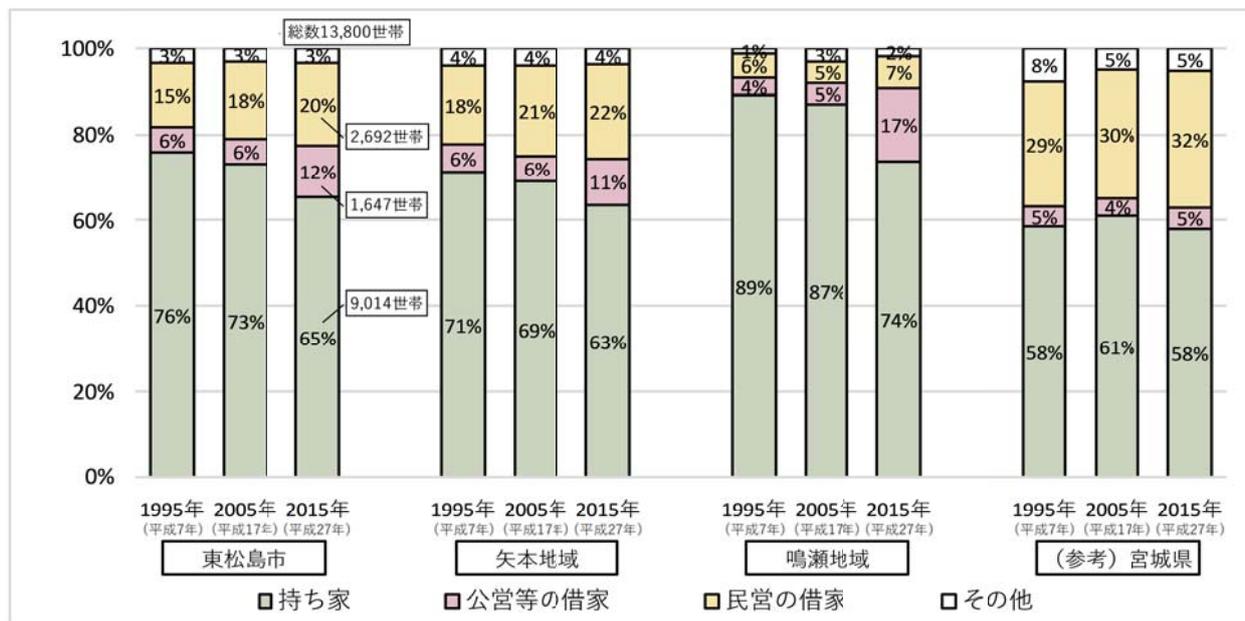
【出典】国勢調査（総務省統計局） ※各年10月1日現在

イ 住宅の所有関係別にみた世帯（構成比）の推移

平成27年現在、世帯が居住する住宅で最も多いのは、「持ち家」の9,014世帯（全世帯の約65%）であり、これに「公営等の借家」の1,647世帯（同12%）、「民営の借家」の2,692世帯（同20%）と続いている。

平成17年から平成27年にかけての最近10年間の傾向をみると、「民営の借家」の全世帯に占める割合が約15%から約20%へと継続的に上昇している。また、「公営等の借家」については、東日本大震災の発生後の復旧・復興対策として災害公営住宅が多数供給されたことにより、全世帯に占めるその割合はそれまでの約6%から約12%へと大きく上昇している。

図表2 住宅の所有関係別にみた世帯（構成比）の推移



【出典】 国勢調査（総務省統計局） ※各年10月1日現在

2 市営住宅の管理状況

ア 団地の所在地、敷地面積等の状況

《市営住宅について》

平成30年11月1日現在、計8団地399戸を管理しており、その所在地は矢本地域に5団地276戸（約69%）、鳴瀬地域に3団地123戸（約31%）となっている。

このうち、矢本地域の北浦アパート及び下浦住宅、鳴瀬地域の牛網別当住宅及び小野駅前住宅については、JR仙石線各駅の概ね徒歩圏にあり交通利便性が比較的高い立地性を有している。

また、立地する地域の法規制については、用途地域の指定（商業地域、第一種住居地域）のある地域に5団地251戸（約63%）、用途地域の指定のない地域に3団地148戸（約37%）が立地している。

建設年度については、昭和年代（昭和28年～昭和58年）の建設が5団地299戸（約75%）、平成年代（平成6年～平成18年）の建設が3団地100戸（約25%）となっている。

※（ ）内は、総管理戸数399戸を100%とした場合の比率を示す。

図表3 《市営住宅》所在地、敷地面積等の状況

番号	住宅名	所在地	敷地面積 (㎡)	法規制	建設年度	管理戸数	入居戸数
1	北浦アパート	矢本字栄町18(1号館)、 寿町1(2号館)	2,266.20	商業地域	昭和28 (1953)	32	21
2	牛網別当住宅 (別当住宅集会所)	牛網字別当19-6(戸建)、 関下27(長屋)	11,348.90	第一種住居地域	昭和38～48 (1963～1973)	59	44
3	小松住宅	小松字上前柳268-5	6,281.80	用途地域の指定のない地域	昭和39～43 (1964～1968)	92	38
4	小野新道住宅	小野字中央28-17	3,978.20	第一種住居地域	昭和41～43 (1966～1968)	20	18
5	下浦住宅	矢本字下浦191	2,266.20	第一種住居地域	昭和47～48 (1972～1973)	72	58
				第一種住居地域	昭和58(1983)	24	19
6	五味倉住宅	大曲字前畑57-2	6,772.40	用途地域の指定のない地域	平成6～9 (1994～1997)	48	46
7	川前住宅	赤井字川前三番169-13	2,072.60	用途地域の指定のない地域	平成16(2004)	8	8
8	小野駅前住宅	牛網字駅前一丁目53-1(100番 代号室)、54-1(200番代号 室)、58-1(300番代号室)	7,782.90	第一種住居地域	平成16～18 (2004～2006)	44	43
計			42,769.20			399	295

平成30年11月1日現在

《災害公営住宅について》

平成30年11月1日現在、計17団地1,101戸を管理しており（柳の目西住宅は整備中）、その所在地は矢本地域に9団地806戸（約73%）、鳴瀬地域に8団地295戸（約27%）となっている。

このうち、矢本地域のあおい住宅、柳の目東住宅、柳の目西住宅（整備中）など、また、鳴瀬地域の小野駅前各住宅及び野蒜ヶ丘住宅については、JR仙石線各駅の概ね徒歩圏にあり交通利便性が比較的高い立地性を有している。

また、立地する地域の法規制については、用途地域の指定（第一種低層住居専用地域、第一種住居地域、第二種住居地域、準工業地域）のある地域に7団地195戸（約18%）が立地し、その他団地は用途地域の指定のない地域に立地している。

建設年度については、平成25～26年度の建設が7団地321戸（約29%）、平成27～28年度の建設が9団地510戸（約46%）、平成29～30年度の建設が2団地270戸（約25%）となっている。

※（ ）内は、総管理戸数1,101戸を100%とした場合の比率を示す。

図表4 《災害公営住宅》所在地、敷地面積等の状況

番号	住宅名	所在地	敷地面積 (㎡)	法規制	建設年度	管理戸数	入居戸数
1	小野中央住宅	小野字中央3-1	2,321.00	準工業地域	平成25(2013)	21	19
2	小野駅前北住宅	牛網字駅前1-47-1(100番代 号室)1-47-6(200番代号室)1- 46-1(300番代号室)	3,858.71	第一種住居地域	平成25 (2013)	23	22
3	小松南住宅 (小松南住宅集会所)	小松字谷地170-1	19,729.76	用途地域の指定のない地域	平成25 (2013)	156	153
4	川前二住宅	赤井川前二255-1	1,896.02	第一種住居地域	平成25(2013)	16	16
5	川前四番住宅	赤井川前四番139-1	6,345.78	第一種低層住居専用地域	平成25(2013)	38	33
6	あおい住宅 (あおい住宅集会所)	【Ⅰ期】あおい1-1-1～1-3- 10(戸建)、1-8-6(2戸1)	8,066.33	第一種住居地域	平成26 (2014)	47	47
		【Ⅱ期】あおい2-4-1	7,927.46	用途地域の指定のない地域	平成27(2015)	77	73
		【Ⅲ、Ⅳ期】あおい1-4-1～2- 1-8、2-2-1～3-6-1、3-8-1(2 戸1、D棟)	31,972.42	用途地域の指定のない地域	平成28 (2016)	147	145
		【Ⅳ期】あおい1-9-1(2戸1、B 棟)、あおい2-6-1(2戸1、C 棟)		用途地域の指定のない地域	平成28 (2016)	36	34
7	町浦住宅	矢本字町浦142	2,202.30	第二種住居地域	平成26(2014)	20	19
8	矢本西住宅	矢本字二反走330-1～331- 16	6,778.20	用途地域の指定のない地域	平成27 (2015)	40	39
9	小野駅前東住宅	牛網字駅前東50-1～54-5	6,194.18	用途地域の指定のない地域	平成27(2015)	29	28
10	室浜住宅	宮戸字鹿島1-3-7～22	2,541.00	用途地域の指定のない地域	平成27(2015)	13	12
11	大浜住宅	宮戸字大浜台7-11～7-15	1,059.30	用途地域の指定のない地域	平成27(2015)	5	5
12	月浜住宅	宮戸字月浜1-2-22～25	792.00	用途地域の指定のない地域	平成27(2015)	4	4
13	柳の目東住宅 (柳の目東住宅集会所)	赤井字南一158-1～74	40,162.76	用途地域の指定のない地域	平成27 (2015)	85	84
14	小野駅前南住宅	牛網字駅前2-33-1	6,042.20	第一種住居地域	平成27(2015)	30	30
15	沢田前住宅	小松字沢田前2-2～45-33	9,753.00	用途地域の指定のない地域	平成27(2015)	44	39
16	野蒜ヶ丘住宅 (野蒜ヶ丘住宅中央集会所)	【Ⅰ期】野蒜ヶ丘1-14-1(低 層集合)、野蒜ヶ丘3-21-1～ 3-25-13	15,921.42	用途地域の指定のない地域	平成29 (2017)	82	71
		【Ⅱ期】野蒜ヶ丘2-13-9(低層 集合)、2-7-1～2-16-9	17,771.35	用途地域の指定のない地域	平成29 (2017)	88	79
17	柳の目西住宅（整備中）	赤井字南一123～125-4	1,835.28	用途地域の指定のない地域	平成30(2018)	100	
計			193,170.47			1,101	952

平成30年11月1日現在

イ 団地の構造、住戸形式等の状況

《市営住宅について》

住宅の構造をみると、全8団地のうち、木造住宅は牛網別当住宅・五味倉住宅など4団地・159戸（全管理戸数399戸の約40%）、準耐火住宅は小松住宅・小野新道住宅の2団地・159戸（同約28%）、耐火住宅は北浦アパート・下浦住宅の2団地・128戸（同約32%）となっている。

また、住戸形式・規模をみると、昭和50年代後半から平成年代にかけて建設された下浦住宅4号棟・五味倉住宅・川前住宅・小野駅前住宅においては、4Kもしくは3LDK以上の住戸形式で、戸当たり延床面積が60～80㎡程度の住戸（全管理戸数399戸の約31%）が確保されている。しかし、それ以前に建設されたその他住宅は、2Kもしくは3K程度の住戸形式で戸当たり延床面積が30～45㎡にとどまる低水準の住戸が占めている。

図表5 《市営住宅》構造、住戸形式等の状況

番号	住宅名	部屋番号 棟番号	構造	階数	棟数 (棟)	管理戸数 (戸)	住戸形式	戸当たり延床 面積 (㎡)
1	北浦アパート	1～2号館	耐火	4F	2	32	4K	72.8
2	牛網別当住宅 (別当住宅集会所)	1～64号	木造	1F	25	59	2K、3K	31.3～39.4
3	小松住宅	1～92	準耐火	1F	22	92	2K、3K	32.1～37.3
4	小野新道住宅	1～27号	準耐火	1F	5	20	2K、3K	31.4～36.5
5	下浦住宅	1～3号棟	耐火	4F	3	72	3K	43.5～44.6
		4号棟	耐火	4F	1	24	3K、4K	60.5～72.2
6	五味倉住宅	101～224	木造	2F	24	48	3K、4K	66.0～77.0
7	川前住宅	101～108	木造	2F	4	8	4K	78.1
8	小野駅前住宅	101～314	木造	1F、2F	31	44	3DK、4DK、 2LDK、3LDK	77.0～80.0
計					117	399		

平成30年11月1日現在

《災害公営住宅について》

住宅の構造をみると、全17団地のうち、RC構造の住宅は小野中央住宅・あおい住宅の一部・町浦住宅の3団地・118戸（全管理戸数1,101戸の約11%）であり、その他は木造か軽量鉄骨造による平屋住宅もしくは2階建て住宅が主体となっている。

全管理戸数のすべてが平成25年度以降に建設された住宅であり、住戸形式は多様な家族構成に対応した1LDKから4LDKまでの住戸が用意されている。また、戸当たり延床面積は概ねすべての住戸において40～80㎡程度の居住面積水準が確保されている。

図表6 《災害公営住宅》構造、住戸形式等の状況

番号	住宅名	部屋番号 棟番号	構造	階数	棟数 (棟)	管理戸数 (戸)	住戸形式	戸当たり延床 面積 (㎡)
1	小野中央住宅		RC	5F	1	21	2LDK、3LDK	60.2～72.1
2	小野駅前北住宅		木造	1F、2F	14	23	1LDK、2LDK、 3LDK	40.5～80.0
3	小松南住宅 (小松南住宅集会所)		軽量鉄骨造	3F	12	156	1LDK、2LDK、 3LDK	39.7～70.0
4	川前二住宅		軽量鉄骨造	2F	2	16	2LDK、3LDK	64.4～73.2
5	川前四番住宅		軽量鉄骨造	1F、2F	6	38	1LDK、2LDK、 3LDK	40.0～74.7
6	あおい住宅 (あおい住宅集会所)		木造	1F、2F	39	47	1LDK、2LDK、 3LDK、4K	40.5～79.4
			RC	5F	2	77	1LDK、2LDK、 3LDK	46.1～72.2
			木造 軽量鉄骨造	1F、2F 1F	138	147	1LDK、2LDK、 3LDK、4LDK	63.4～79.4
			木造 軽量鉄骨造	1F、2F 1F	18	36		40.5～76.1
7	町浦住宅		RC	2F	2	20	1LDK、2LDK	50.6～66.6
8	矢本西住宅		木造	1F、2F	39	40	1LDK、2LDK、 3LDK、4LDK	41.1～81.1
9	小野駅前東住宅		木造	1F	28	29	1LDK、2LDK、 3LDK、4LDK	39.3～74.3
10	室浜住宅		木造	1F	13	13	2LDK、3LDK	69.5～74.5
11	大浜住宅		木造	1F	5	5	2LDK、3LDK	69.5～74.5
12	月浜住宅		木造	1F	4	4	2LDK、3LDK	69.5～74.5
13	柳の目東住宅 (柳の目東住宅集会所)		軽量鉄骨造	1F、2F	73	85	1LDK、2LDK、 3LDK、4LDK	41.7～78.8
14	小野駅前南住宅		木造	1F、2F	30	30	2LDK、3LDK、 4LDK	63.7～78.6
15	沢田前住宅		木造	1F、2F	44	44	2LDK、3LDK	63.4～77.5
16	野蒜ヶ丘住宅 (野蒜ヶ丘住宅中央集会所)		木造 軽量鉄骨造	1F、2F 1F	66	82	1LDK、2LDK、 3LDK、4LDK	41.4～81.2
			木造 軽量鉄骨造	1F、2F 1F	81	88	1LDK、2LDK、 3LDK、4LDK	41.4～81.2
17	柳の目西住宅 (整備中)		木造	1F、2F	100	100	1LDK、2LDK、 3LDK、4LDK	46.4～83.1
計					717	1,101		

平成30年11月1日現在

ウ 団地の共用施設、供給処理等の状況

《市営住宅について》

共用施設の状況を見ると、全8団地のうち、集会室・集会所を設置しているのは小松住宅・牛網別当住宅・下浦住宅の3団地、公園・児童遊園を設置しているのは下浦住宅・五味倉住宅など4団地、また、駐車場を設置しているのは下浦住宅・小野駅前住宅など4団地となっている。

供給処理のうち給水設備の状況を見ると、北浦アパート・下浦住宅では受水槽（高架）を設置しており、その他の団地では上水道に直結している。排水設備の状況を見ると、牛網別当住宅・小松住宅では汲取り、川前住宅では浄化槽、その他の団地では公共下水道となっている。ガス設備の状況を見ると、北浦アパート・下浦住宅・川前住宅・小野駅前住宅で集中LPガスを設置しており、その他4団地では個別LPを設置している。

高齢者等対応の状況を見ると、北浦アパート・下浦住宅では階段室に手すりを設置しており、その他4団地についても玄関や浴室等に手すりを設置している。なお、エレベーターやスロープは設置していない。

図表7 《市営住宅》共用施設、供給処理等の状況

番号	住宅名	共用施設				供給処理等				高齢者等対応		
		集会室・集会所 (㎡)	公園 児童遊園	駐車場	駐輪場	給水	排水	ガス	3箇所 給湯	手すり 等	エレベーター (基)	スロープ
1	北浦アパート	-	-	-	-	受水槽 (高架)	公共下水道	集中LP	有	有	-	-
2	牛網別当住宅 (別当住宅集会所)	有 41.47	-	-	-	上水道直結	汲取り	個別LP	-	-	-	-
3	小松住宅	有	有	有	-	上水道直結	汲取り	個別LP	-	-	-	-
4	小野新道住宅	-	-	-	-	上水道直結	公共下水道	個別LP	-	-	-	-
5	下浦住宅	有	有	有	-	受水槽 (高架)	公共下水道	集中LP	-	有	-	-
					-	受水槽 (高架)			-	有	-	-
6	五味倉住宅	-	有	-	-	上水道直結	公共下水道	個別LP	有	有	-	-
7	川前住宅	-	有	有	-	上水道直結	浄化槽	集中LP	有	有	-	-
8	小野駅前住宅	-	-	有	-	上水道直結	公共下水道	集中LP	有	有	-	-

平成30年11月1日現在

《災害公営住宅について》

共用施設の状況を見ると、全17団地（整備中の柳の目西住宅を含む）のうち、集会室・集会所を設置しているのは小松南住宅・あおい住宅・野蒜ヶ丘住宅など5団地、公園・児童遊園を設置しているのは小松南住宅・あおい住宅・柳の目東住宅など5団地となっている。また、駐車場は17団地すべてに設置しており、駐輪場は小松南住宅・あおい住宅など6団地に設置している。

供給処理のうち給水設備の状況を見ると、小松南住宅では受水槽（地上）を設置しており、その他の団地では上水道に直結している。排水設備の状況を見ると、17 団地すべてが公共下水道となっている。ガス設備の状況を見ると、矢本西住宅・沢田前住宅など 5 団地で個別 LP ガスを設置しており、その他 12 団地では集中 LP を設置している。

高齢者等対応の状況を見ると、17 団地すべてにおいて手すりやスロープを設置している。なお、エレベーターについては、5 階建ての小野中央住宅（1 棟）・あおい住宅の一部（2 棟）、3 階建ての小松南住宅（12 棟）においてそれぞれ 1 棟当たり 1 基を設置している。

図表 8 《災害公営住宅》共用施設、供給処理等の状況

番号	住宅名	共用施設				供給処理等				高齢者等対応		
		集会室・ 集会所 (㎡)	公園 児童遊園	駐車場	駐輪場	給水	排水	ガス	3箇所 給湯	手すり 等	エレベ ーター (基)	スロ ープ
1	小野中央住宅	-	-	有	有	上水道直結	公共下水道	集中LP	有	有	1基	有
2	小野駅前北住宅	-	-	有	-	上水道直結	公共下水道	集中LP	有	有		有
3	小松南住宅 (小松南住宅集会所)	170.07	有	有	有	受水槽 (地上)	公共下水道	集中LP	有	有	12基	有
4	川前二住宅	-	-	有	有	上水道直結	公共下水道	集中LP	有	有	-	有
5	川前四番住宅	-	-	有	有	上水道直結	公共下水道	集中LP	有	有	-	有
6	あおい住宅 (あおい住宅集会所)	-	-	有	-	上水道直結	公共下水道	集中LP	有	有	-	有
		254.18	有	有	有	上水道直結	公共下水道	集中LP	有	有	2基	有
		-	-	有	-	上水道直結	公共下水道	集中LP	有	有	-	有
		-	-	有	-	上水道直結	公共下水道	集中LP	有	有	-	有
7	町浦住宅	-	-	有	有	上水道直結	公共下水道	集中LP	有	有	-	有
8	矢本西住宅	-	-	有	-	上水道直結	公共下水道	個別LP	有	有	-	有
9	小野駅前東住宅	-	-	有	-	上水道直結	公共下水道	集中LP	有	有	-	有
10	室浜住宅	-	-	有	-	上水道直結	公共下水道	個別LP	有	有	-	有
11	大浜住宅	-	-	有	-	上水道直結	公共下水道	個別LP	有	有	-	有
12	月浜住宅	-	-	有	-	上水道直結	公共下水道	個別LP	有	有	-	有
13	柳の目東住宅 (柳の目東住宅集会所)	142.66	有	有	-	上水道直結	公共下水道	集中LP	有	有	-	有
14	小野駅前南住宅	-	-	有	-	上水道直結	公共下水道	集中LP	有	有	-	有
15	沢田前住宅	-	有	有	-	上水道直結	公共下水道	個別LP	有	有	-	有
16	野蒜ヶ丘住宅 (野蒜ヶ丘住宅中央集会所)	-	-	有	-	上水道直結	公共下水道	集中LP	有	有	-	有
		221.1	-	有	-	上水道直結	公共下水道	集中LP	有	有	-	有
17	柳の目西住宅（整備中）	221.93	有	有	-	上水道直結	公共下水道	集中LP	有	有	-	有

平成30年11月1日現在

3 市営住宅入居者の状況

ア 入居世帯における世帯主の年齢

平成30年11月1日現在、市営住宅に入居する世帯について世帯主の年齢をみると、市営住宅全体では60～69歳が75世帯（25.4%）、70～79歳が45世帯（15.3%）、80歳以上が23世帯（7.8%）と高齢化が進んでおり、世帯主が60歳以上の世帯は全世帯の約5割（48.5%）、70歳以上の世帯は全世帯の約2割（23.1%）を占めている。

世帯主の年齢が70歳以上の世帯を団地別にみると、牛網別当住宅44世帯のうち14世帯（31.8%）、小松住宅38世帯のうち13世帯（34.2%）を占めており、いずれも入居世帯の3割以上が70歳を超える高齢の世帯主で構成されている。

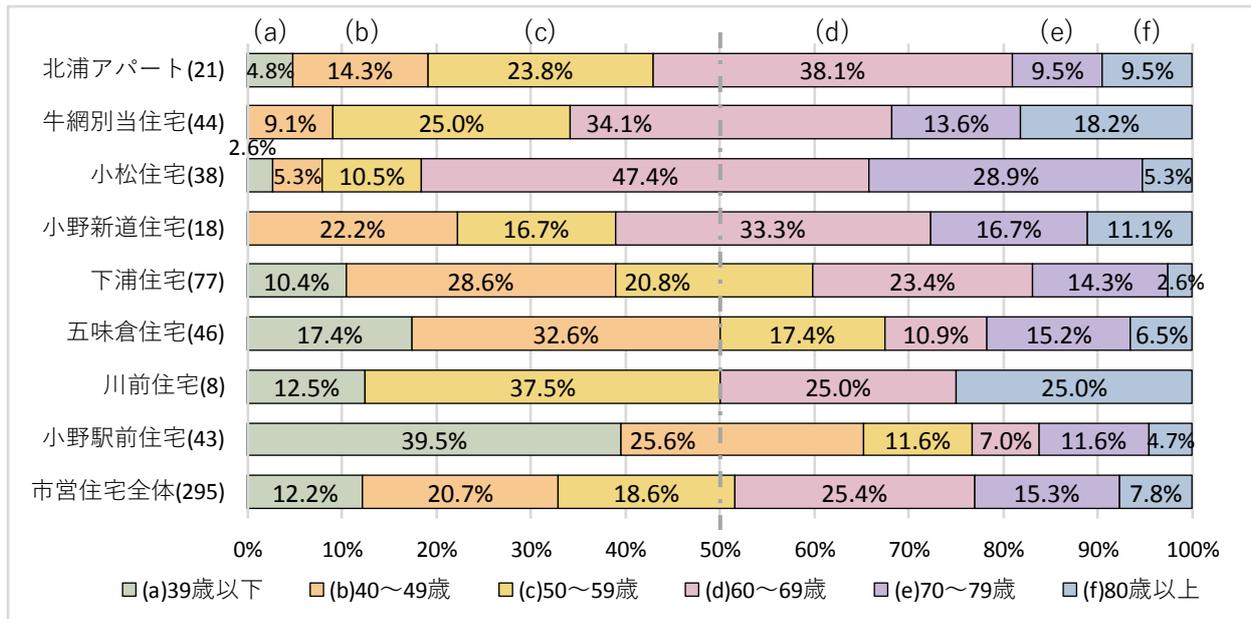
一方、世帯主の年齢が50歳未満の世帯を団地別にみると、五味倉住宅46世帯のうち23世帯（50.0%）、小野駅前住宅43世帯のうち28世帯（65.1%）を占めており、いずれも入居世帯の半数以上が30～40歳代の比較的年齢層の若い世帯主で構成されている。

図表9 《市営住宅》入居世帯における世帯主の年齢（単位：世帯）

番号	住宅名	39歳以下	40～49歳	50～59歳	60～69歳	70～79歳	80歳以上	合計
1	北浦アパート							
	1号棟	0	2	4	2	1	0	9
	2号棟	1	1	1	6	1	2	12
2	牛網別当住宅	0	4	11	15	6	8	44
3	小松住宅	1	2	4	18	11	2	38
4	小野新道住宅	0	4	3	6	3	2	18
5	下浦住宅							
	1号棟	2	7	5	6	0	1	21
	2号棟	2	5	2	5	3	1	18
	3号棟	2	4	3	4	6	0	19
	4号棟	2	6	6	3	2	0	19
6	五味倉住宅	8	15	8	5	7	3	46
7	川前住宅	1	0	3	2	0	2	8
8	小野駅前住宅	17	11	5	3	5	2	43
計		36	61	55	75	45	23	295

平成30年11月1日現在

図表 10 《市営住宅》入居世帯における世帯主の年齢（構成比）



図表 11 《災害公営住宅》入居世帯における世帯主の年齢（単位：世帯）

番号	住宅名	39歳以下	40～49歳	50～59歳	60～69歳	70～79歳	80歳以上	合計	
1	小野中央住宅	3	3	1	4	4	4	19	
2	小野駅前北住宅	4	4	1	2	9	2	22	
3	小松南住宅	17	26	25	36	34	15	153	
4	川前二住宅	1	6	3	3	0	3	16	
5	川前四番住宅	10	9	6	3	3	2	33	
6	あおい住宅	I期	5	7	4	12	11	8	47
		II期	1	5	11	23	20	13	73
		III、IV期	13	14	19	41	42	16	145
		IV期	10	11	4	5	2	2	34
7	町浦住宅	1	1	2	5	7	3	19	
8	矢本西住宅	3	3	3	15	8	7	39	
9	小野駅前東住宅	4	2	2	8	7	5	28	
10	室浜住宅	0	0	0	3	3	6	12	
11	大浜住宅	1	1	0	0	2	1	5	
12	月浜住宅	1	0	0	1	1	1	4	
13	柳の目東住宅	14	15	19	18	10	8	84	
14	小野駅前南住宅	5	4	3	10	5	3	30	
15	沢田前住宅	5	6	5	13	7	3	39	
16	野蒜ヶ丘住宅	I期	4	7	8	19	20	13	71
		II期	5	10	14	17	21	12	79
17	柳の目西住宅（整備中）							0	
計		107	134	130	238	216	127	952	

平成30年11月1日現在

イ 入居世帯における家族構成

平成30年11月1日現在、市営住宅に入居する世帯について家族構成をみると、市営住宅全体では単身世帯が107世帯（36.3%）、夫婦のみ世帯が26世帯（8.8%）、夫婦と子の世帯が59世帯（20.0%）、ひとり親と子の世帯が86世帯（29.2%）となっている。単身世帯が全世帯の3割以上を占め、また、ひとり親と子の世帯が全世帯の約3割を占めている。

単身世帯を団地別にみると、牛網別当住宅44世帯のうち24世帯（54.5%）、小松住宅38世帯のうち19世帯（50.0%）を占めており、いずれも入居世帯の半数以上が単身世帯で構成されている。

一方、夫婦と子（18歳未満）について団地別にみると、五味倉住宅46世帯のうち7世帯（15.2%）、小野駅前住宅43世帯のうち12世帯（27.9%）を占めており、夫婦と子（18歳未満）の割合が比較的高くなっている。

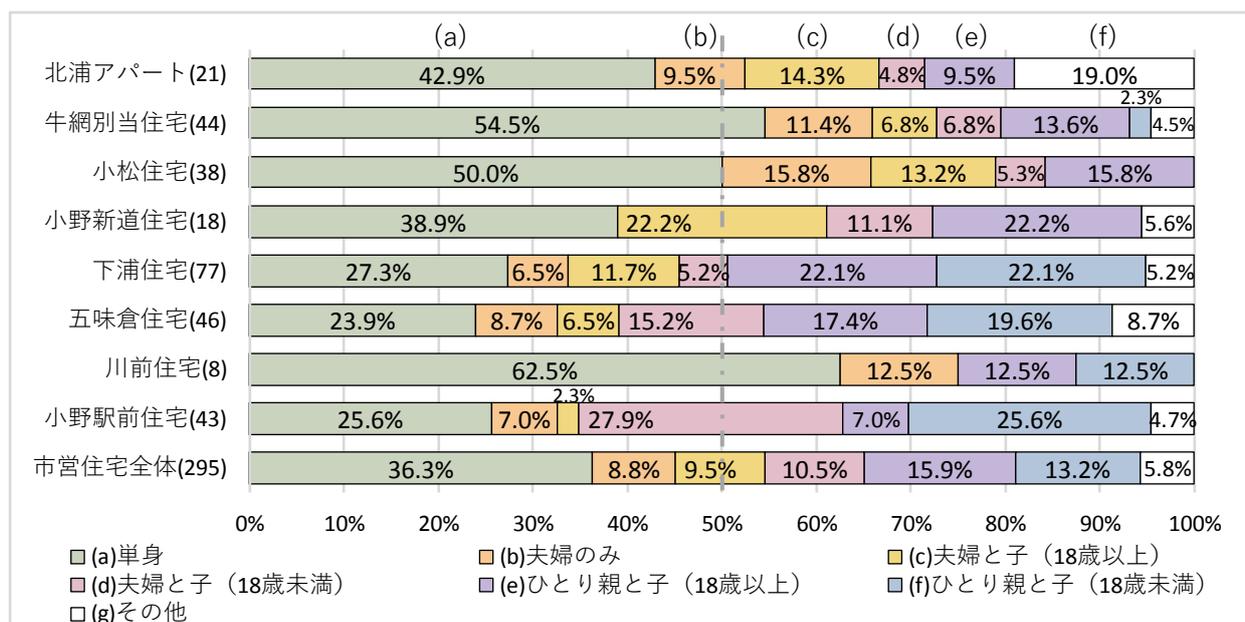
また、ひとり親と子（18歳未満）について団地別にみると、下浦住宅77世帯のうち17世帯（22.1%）、五味倉住宅46世帯のうち9世帯（19.6%）、小野駅前住宅43世帯のうち11世帯（25.6%）を占めており、ひとり親と子（18歳未満）の割合が比較的高くなっている。

図表12 《市営住宅》入居世帯における家族構成（単位：世帯）

番号	住宅名	単身	夫婦のみ	夫婦と子（18歳以上）	夫婦と子（18歳未満）	ひとり親と子（18歳以上）	ひとり親と子（18歳未満）	その他	合計
1	北浦アパート								
	1号棟	3	1	3	0	1	0	1	9
	2号棟	6	1	0	1	1	0	3	12
2	牛網別当住宅	24	5	3	3	6	1	2	44
3	小松住宅	19	6	5	2	6	0	0	38
4	小野新道住宅	7	0	4	2	4	0	1	18
5	下浦住宅								
	1号棟	3	1	2	0	6	8	1	21
	2号棟	5	1	4	0	4	3	1	18
	3号棟	8	2	0	1	4	2	2	19
	4号棟	5	1	3	3	3	4	0	19
6	五味倉住宅	11	4	3	7	8	9	4	46
7	川前住宅	5	1	0	0	1	1	0	8
8	小野駅前住宅	11	3	1	12	3	11	2	43
計		107	26	28	31	47	39	17	295

平成30年11月1日現在

図表 13 《市営住宅》入居世帯における家族構成（構成比）



図表 14 《災害公営住宅》入居世帯における家族構成（単位：世帯）

番号	住宅名	単身	夫婦のみ	夫婦と子 (18歳以上)	夫婦と子 (18歳未満)	ひとり親と子 (18歳以上)	ひとり親と子 (18歳未満)	その他	合計	
1	小野中央住宅	7	4	2	3	1	1	1	19	
2	小野駅前北住宅	5	3	0	4	3	3	4	22	
3	小松南住宅	77	20	5	14	23	4	10	153	
4	川前二住宅	5	1	0	2	1	5	2	16	
5	川前四番住宅	8	1	1	7	7	8	1	33	
6	あおい住宅	I期	14	8	5	4	6	3	7	47
		II期	50	6	3	1	7	1	5	73
		III、IV期	47	39	9	12	19	7	12	145
		IV期	11	1	2	10	3	2	5	34
7	町浦住宅	17	1	0	0	0	0	1	19	
8	矢本西住宅	16	13	2	2	3	2	1	39	
9	小野駅前東住宅	16	2	1	2	3	2	2	28	
10	室浜住宅	3	6	1	0	0	0	2	12	
11	大浜住宅	1	2	1	1	0	0	0	5	
12	月浜住宅	0	0	0	0	1	0	3	4	
13	柳の目東住宅	26	14	6	12	6	7	13	84	
14	小野駅前南住宅	7	5	0	8	7	2	1	30	
15	沢田前住宅	12	3	3	5	7	2	7	39	
16	野蒜ヶ丘住宅	I期	30	14	6	1	10	5	5	71
		II期	26	23	8	5	7	2	8	79
17	柳の目西住宅（整備中）								0	
計		378	166	55	93	114	56	90	952	

平成30年11月1日現在

第2章 入居者意識調査

現在居住する住宅の居住環境や今後の居留意識、修繕・改善要望や住宅整備のあり方に対する意見・要望等を把握し、計画への反映を図るため、市営住宅及び災害公営住宅に入居する世帯の世帯主を対象として意識調査を実施した。

1 意識調査の概要

ア 意識調査の実施要領

意識調査の対象者及び実施方法等については以下の通りとした。

図表 15 意識調査の実施要領

調査対象	(1)市営住宅に居住する世帯の世帯主 289 世帯 (2)災害公営住宅に居住する世帯の世帯主 936 世帯
調査方法	郵送によるアンケートの配布・回収
記入方式	無記名回答方式
調査期間	平成 30 年 10 月 1 日 (月) ～ 10 月 15 日 (月)

イ アンケートの回収結果

意識調査を実施した結果、アンケートの回収状況は以下の通りであった。

図表 16 調査票の回収結果

調査対象	配布数 (世帯)	回収数 (世帯)	回収率
(1)市営住宅	289	178	61.6 %
(2)災害公営住宅	936	552	59.0 %
合計	1,225	730	59.6 %

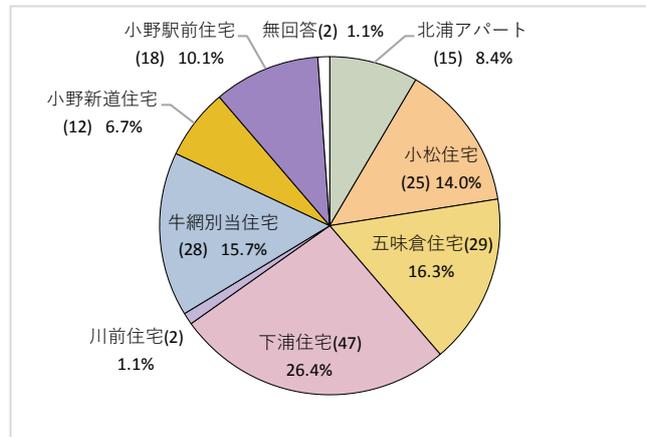
2 意識調査の結果

(1) 市営住宅に対する意識調査

1) 居住団地

「どちらの公営住宅へお住まいですか」との問いに対し、「下浦住宅 (26.4%)」との回答が最も多く、次いで「五味倉住宅 (16.3%)」、「牛網別当住宅 (15.7%)」、「小松住宅 (14.0%)」となっている。

図表 17 居住団地 (N=178)

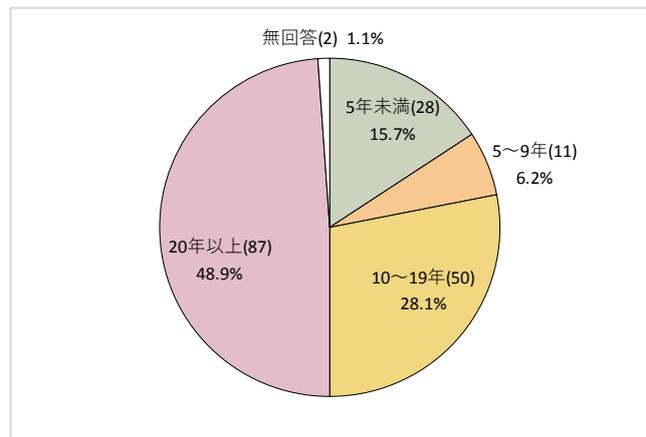


2) 居住年数

「現在の住宅にお住まいになって何年になりますか」との問いに対し、「20年以上 (48.9%)」との回答が最も多く、次いで「10～19年 (28.1%)」となっている。

20年以上の長期の居住者が全体の半数を占めている。

図表 18 居住年数 (N=178)

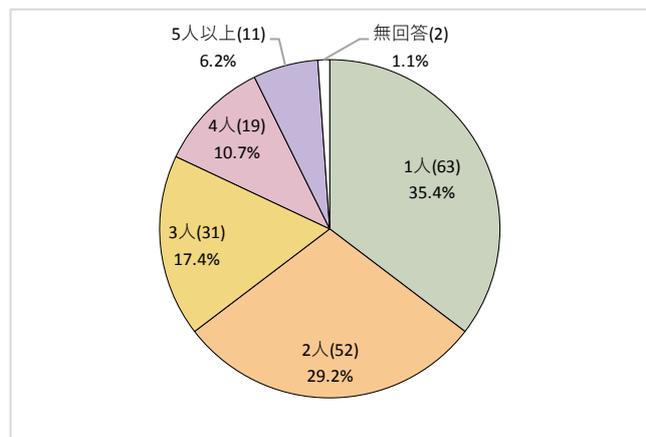


3) 家族の人数

「何人家族ですか」との問いに対し、「1人 (35.4%)」との回答が最も多く、次いで「2人 (29.2%)」、「3人 (17.4%)」となっている。

単身もしくは夫婦のみ家族など2人以下の家族が全体の6割以上を占めている。

図表 19 家族の人数 (N=178)

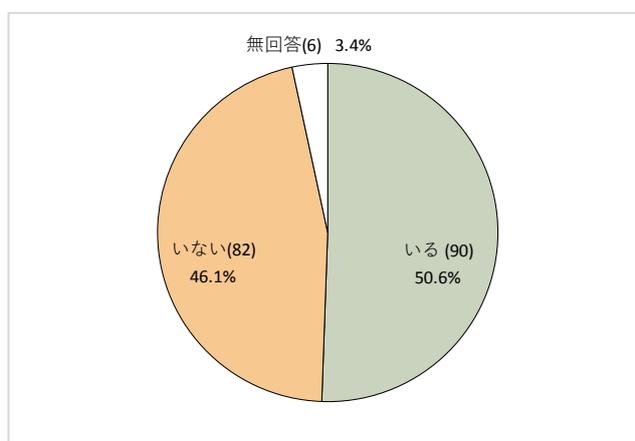


4) 60歳以上の高齢者の有無

「ご家族の中に60歳以上の高齢者の方はいますか」との問いに対し、「いる(50.6%)」、「いない(46.1%)」となっている。

65歳以上の高齢者のいる世帯が全体の半数を占めている。

図表 20 60歳以上の高齢者の有無 (N=178)

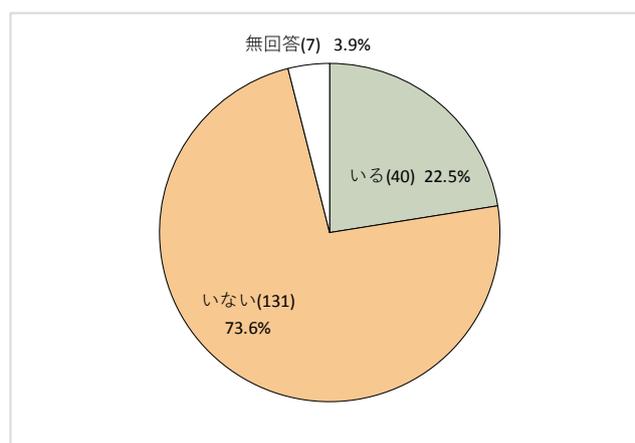


5) 18歳以下の子供の有無

「ご家族の中に18歳以下のお子さんはいますか」との問いに対し、「いる(22.5%)」、「いない(73.6%)」となっている。

18歳以下の子供のいる世帯は全体の2割程度にとどまっている。

図表 21 18歳以下の子供の有無 (N=178)

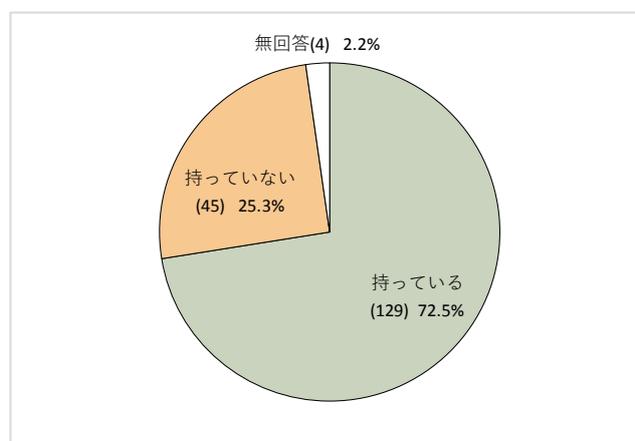


6) 自家用車の有無

「現在、自家用車をお持ちですか」との問いに対し、「持っている(72.5%)」、「持っていない(25.3%)」となっている。

自家用車を持っている世帯が全体の7割以上を占めている。

図表 22 自家用車の有無 (N=178)



7) 住宅に対する満足度

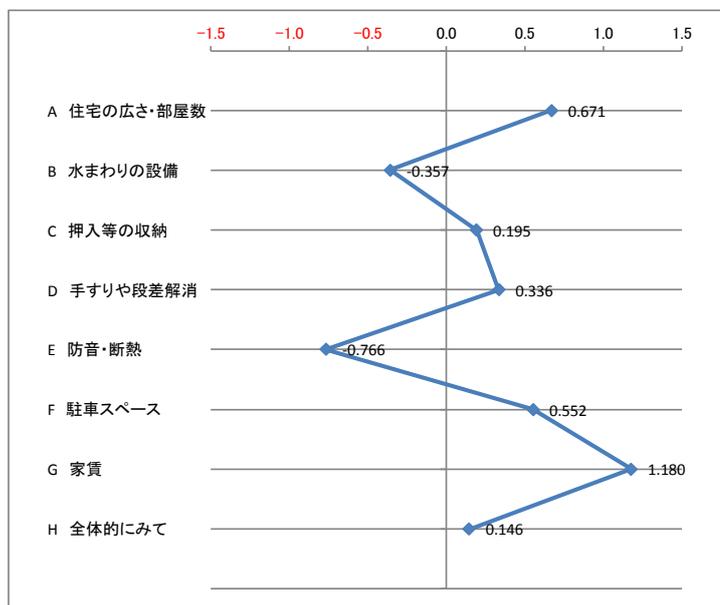
「現在お住まいの住宅についてどう思いますか」との問いに対し、満足度の高いものとして「家賃

(1.180)」、「住宅の広さ・部屋数 (0.671)」、「駐車スペース (0.552)」が挙げられている。

一方、満足度の低いものとして「防音・断熱 (-0.766)」、「水まわりの設備 (-0.357)」が挙げられている。

「全体的にみて (0.146)」、「おむね満足との評価になっているが、満足度の高いものと低いものとの開きが目立っている。

図表 23 住宅に対する満足度



※ () 内の数値は、回答者による「満足度」(下記の数式に基づく評価指標)。

$$\text{「満足度」} = \frac{\{(\text{満足}) \times 2 \text{ 点} + (\text{やや満足}) \times 1 \text{ 点} + (\text{やや不満}) \times (-1) \text{ 点} + (\text{不満}) \times (-2) \text{ 点}\}}{\{(\text{回答総数}) - (\text{無回答数})\}}$$

8) 今後の居住意向

「今後も現在の住宅にお住まいになりたいですか」との問いに対し、「今後も住み続けたい(48.9%)」となっており、全体の半数は現住居での居住継続を望んでいる。

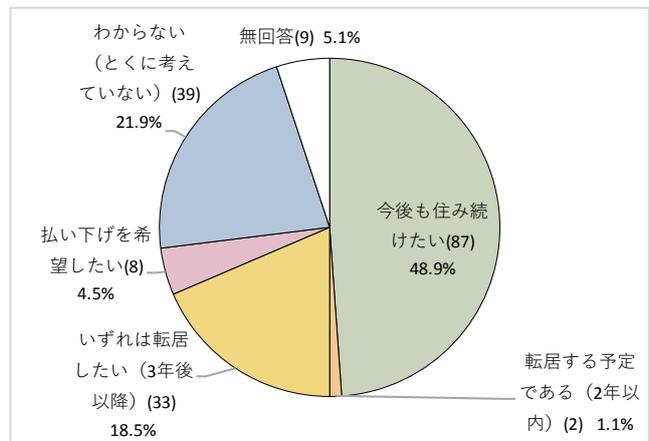
一方、「転居する予定である(2年以内)(1.1%)」、「いずれは転居したい(3年後以降)(18.5%)」となっており、全体の約2割は現住居からの転出を予定もしくは希望している。

また、約2割の方は、今後について「わからない(とくに考えていない)(21.9%)」としている。

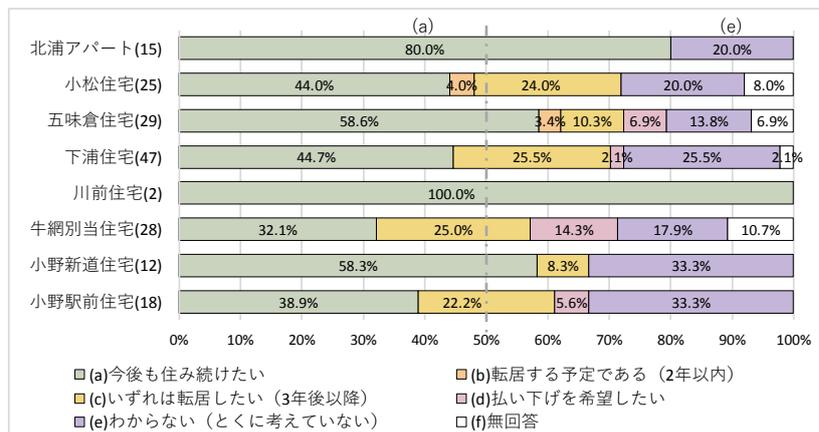
団地別にみると、「今後も住み続けたい」との回答は、北浦アパート(80.0%)や五味倉住宅(58.6%)、小野新道住宅(58.3%)で居住者の過半数を超えている。(※川前住宅は回答者数が少ないため、上記評価から除く。)

また、市営住宅のうち、耐用年数を経過もしくは耐用年数間近の団地に着目すると、「転居する予定である(2年以内)」方と「いずれは転居したい(3年後以降)」方を合わせ、転居意向を持つ居住者が牛網別当住宅(25.0%)、小松住宅(28.0%)でそれぞれ3割弱みられるが、北浦アパートでは現時点で転居意向を持つ居住者はいない。

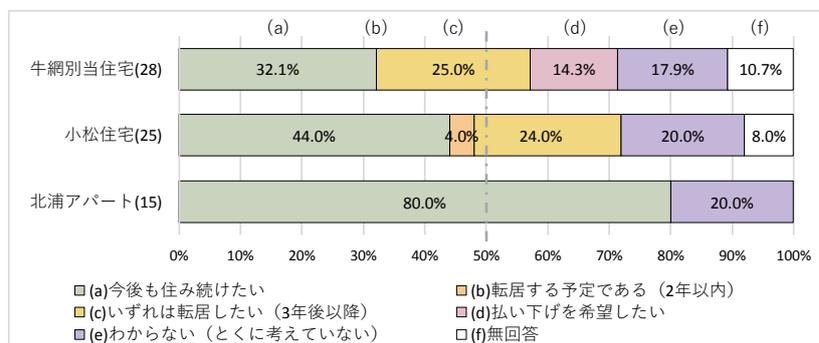
図表 24 今後の居住意向 (N=178)



図表 25 団地別にみた今後の居住意向



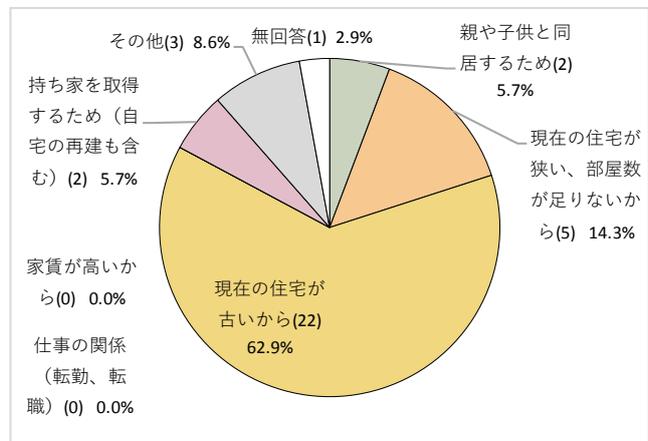
図表 26 耐用年数を経過もしくは耐用年数間近の団地における今後の居住意向



9) 転居する理由

「転居する予定である、あるいは、いずれは転居したい理由は何ですか」との問いに対し、「現在の住宅が古いから (62.9%)」との回答が最も多く、次いで「現在の住宅が狭い、部屋数が足りないから (14.3%)」となっている。

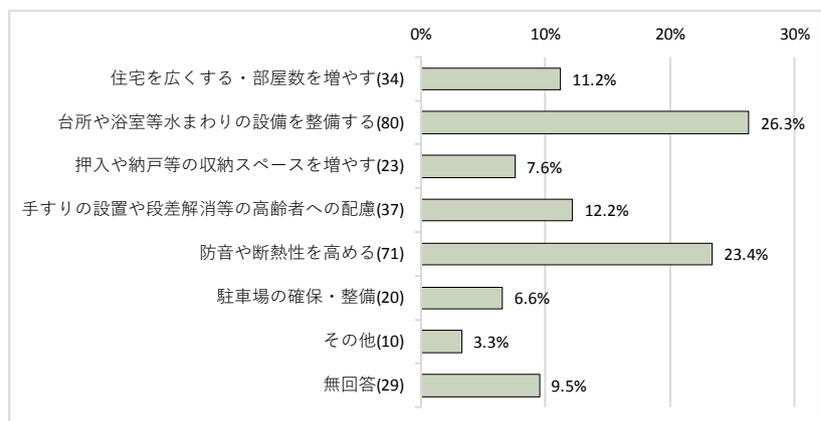
図表 27 転居する理由 (N=35)



10) 住宅整備で重要なこと

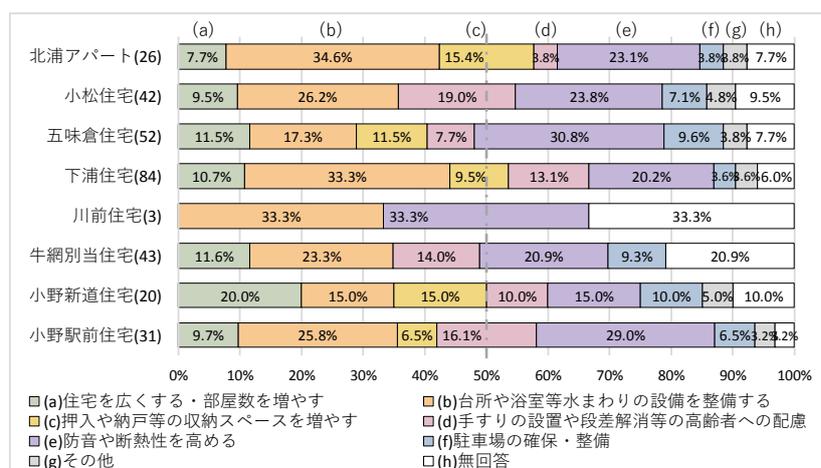
「将来、公営住宅の整備・改善や建て替えなどを進める際に、どのようなことが重要だとお考えですか」(2つまで回答)との問いに対し、「台所や浴室等水まわりの設備を整備する (26.3%)」を挙げる方が最も多く、次いで「防音や断熱性を高める (23.4%)」が挙げられている。

図表 28 住宅整備で重要なこと



団地別にみると、「台所や浴室等水まわりの設備を整備する」ことが重要との回答は、北浦アパート (34.6%) や下浦住宅 (33.3%)、小松住宅 (26.2%) など、また、「防音や断熱性を高める」ことが重要との回答は、五味倉住宅 (30.8%) や小野駅前住宅 (29.0%) などで比較的多くなっている。

図表 29 団地別にみた住宅整備で重要なこと



(※川前住宅は回答者数が少ないため、上記評価から除く。)

11) 住宅整備に伴う家賃引き上げについて

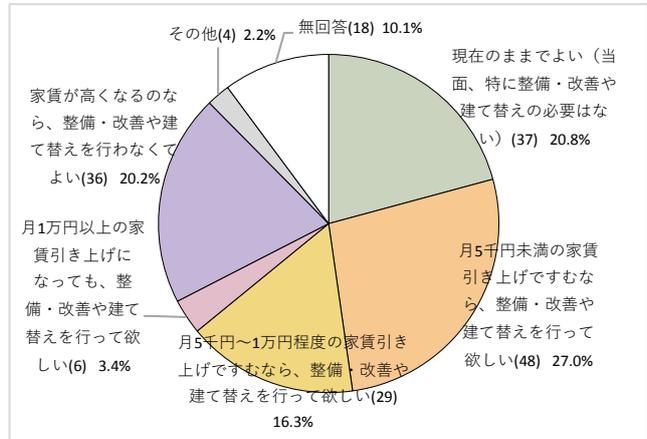
「整備・改善や建て替えを行った場合、住宅の家賃などが多少高くなることがありますが、このことについてどのようにお考えですか」との問いに対し、「現在のままでよい(20.8%)」、「家賃が高くなるのなら、整備・改善や建て替えて替えてほしい(20.2%)」となっている。

一方、家賃引き上げの額にもよるが、「整備・改善や建て替えて行って欲しい(46.6%)」という方も全体の半数近くを占めている。

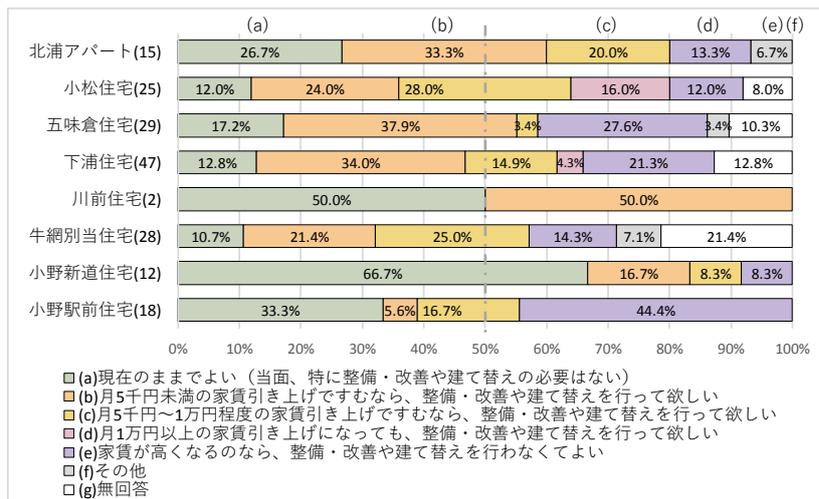
団地別にみると、「現在のままでよい」との回答は、小野新道住宅(66.7%)や小野駅前住宅(33.3%)などで多くなっている。

一方、家賃引き上げの額にもよるが、「整備・改善や建て替えて行って欲しい」との回答は、小松住宅(68.0%)や北浦アパート(53.3%)、下浦住宅(53.2%)などで多くなっている。(※川前住宅は回答者数が少ないため、上記評価から除く。)

図表 30 住宅整備に伴う家賃引き上げへの意見 (N=178)



図表 31 団地別にみた住宅整備に伴う家賃引き上げへの意見

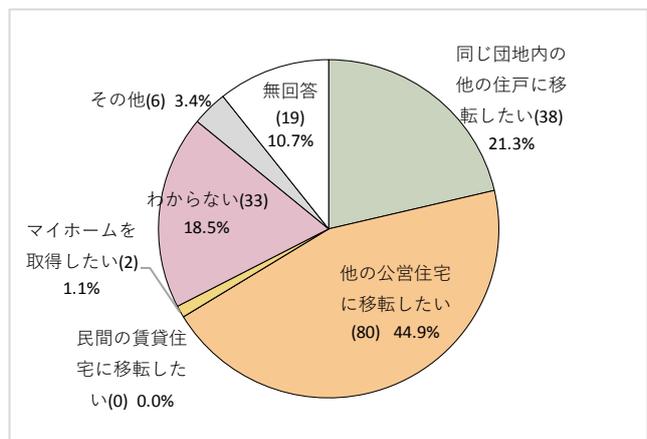


12) 現住宅に住めなくなった場合の意向

「現在お住まいの住宅に住めなくなった場合どうしますか」との問いに対し、「同じ団地内の他の住戸に移転したい(21.3%)」、「他の公営住宅に移転したい(44.9%)」となっており、全体の6割以上は、引き続きいずれかの公営住宅への居住を希望している。

一方、「わからない(18.5%)」もしくは「無回答(10.7%)」の方も全体の約3割を占めている。

図表 32 現住宅に住めなくなった場合の意向 (N=178)

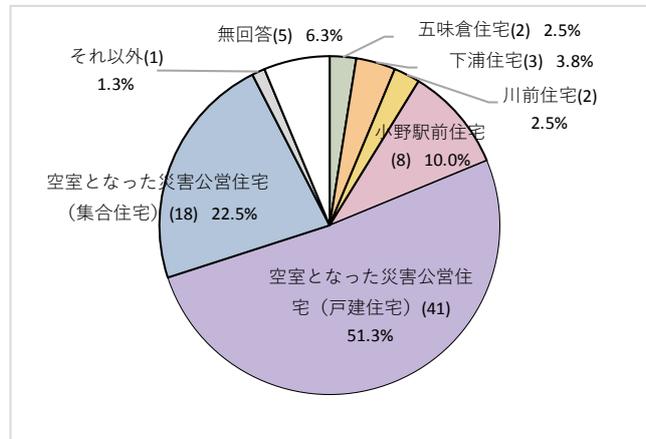


13) 希望する移転先の住宅

「他の公営住宅に移転したいと回答した方におたずねします。移転したい住宅はどこですか」との問いに対し、「空室となった災害公営住宅（戸建住宅）（51.3%）」、「空室となった災害公営住宅（集合住宅）（22.5%）」となっている。

全体の7割以上が、空室となった災害公営住宅への移転を希望している。

図表 33 希望する移転先の住宅 (N=80)

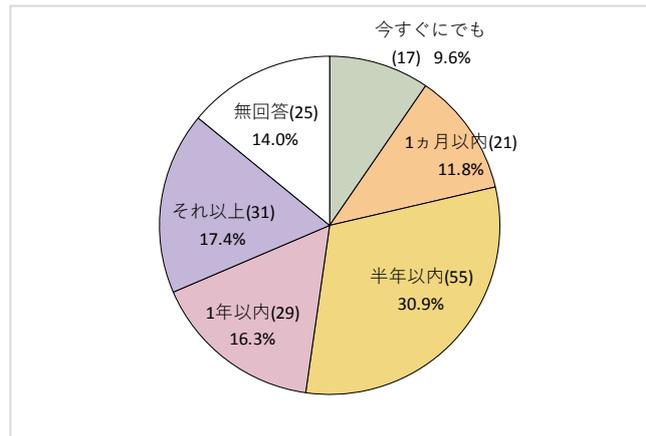


14) 移転までに必要な期間

「現在お住まいの住宅から移転が必要となった場合、どの程度の期間で移転ができますか」との問いに対し、「今すぐにも（9.6%）」、「1ヵ月以内（11.8%）」、「半年以内（33.9%）」、「1年以内（16.3%）」となっている。

移転が必要となった場合、全体の約7割が1年以内の移転が可能だと考えている。

図表 34 移転までに必要な期間 (N=178)

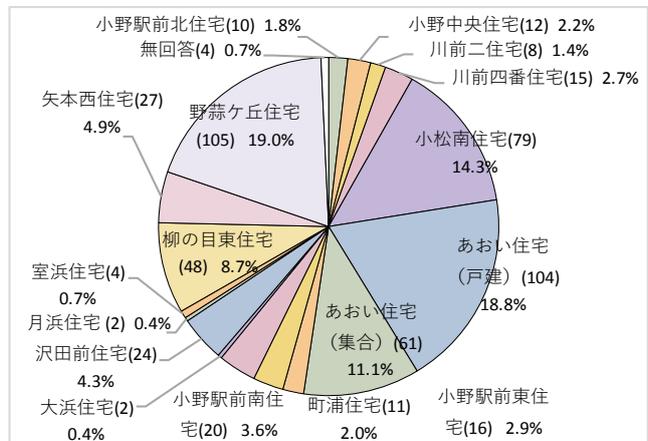


(2) 災害公営住宅に対する意識調査

1) 居住団地

「どちらの公営住宅へお住まいですか」との問いに対し、「野蒜ヶ丘住宅 (19.0%)」との回答が最も多く、次いで「あおい住宅 (戸建) (18.8%)」、「小松南住宅 (14.3%)」、「あおい住宅 (集合) (11.1%)」となっている。

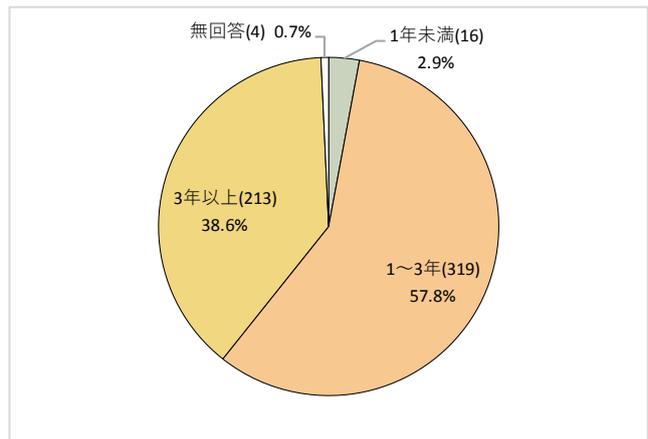
図表 35 居住団地 (N=552)



2) 居住年数

「現在の住宅にお住まいになって何年になりますか」との問いに対し、「1年未満 (2.9%)」、「1~3年 (57.8%)」、「3年以上 (38.6%)」となっている。

図表 36 居住年数 (N=552)

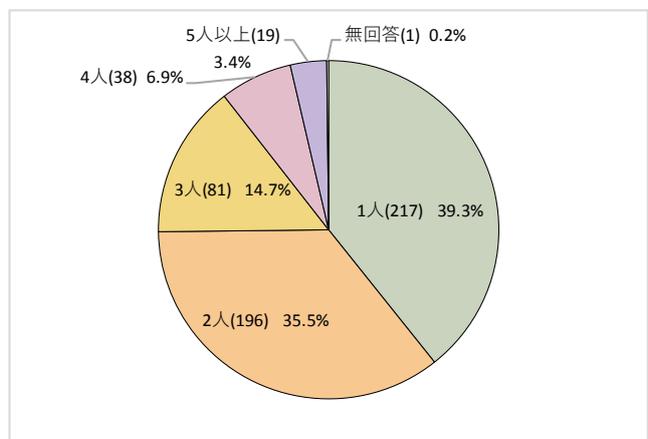


3) 家族の人数

「何人家族ですか」との問いに対し、「1人 (39.3%)」との回答が最も多く、次いで「2人 (35.5%)」、「3人 (14.7%)」となっている。

単身もしくは夫婦のみ家族など2人以下の家族が全体の7割以上を占めている。

図表 37 家族の人数 (N=552)

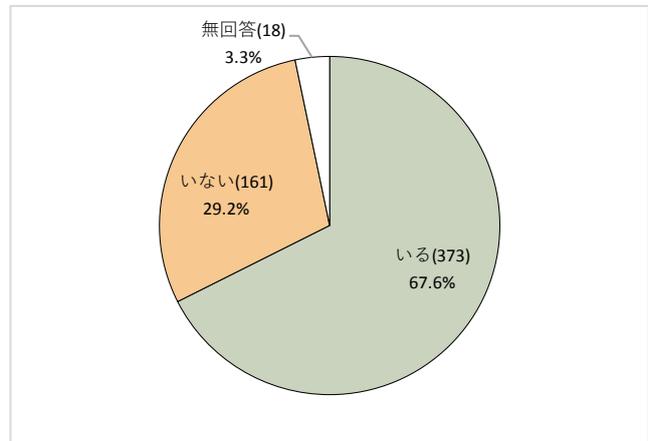


4) 60歳以上の高齢者の有無

「ご家族の中に60歳以上の高齢者の方はいますか」との問いに対し、「いる(67.6%)」、「いない(29.2%)」となっている。

65歳以上の高齢者のいる世帯が全体の7割弱を占めている。

図表 38 60歳以上の高齢者の有無 (N=552)

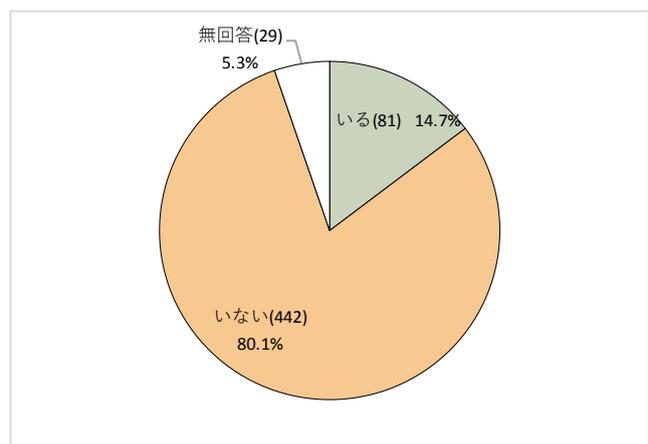


5) 18歳以下の子供の有無

「ご家族の中に18歳以下のお子さんはいますか」との問いに対し、「いる(14.7%)」、「いない(80.1%)」となっている。

18歳以下の子供のいない世帯が全体の8割を占めている。

図表 39 18歳以下の子供の有無 (N=552)

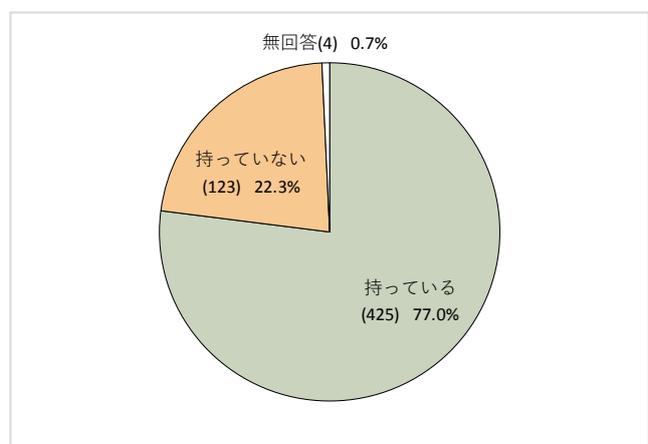


6) 自家用車の有無

「現在、自家用車をお持ちですか」との問いに対し、「持っている(77.0%)」、「持っていない(22.3%)」となっている。

自家用車を持っている世帯が全体の8割弱を占めている。

図表 40 自家用車の有無 (N=552)



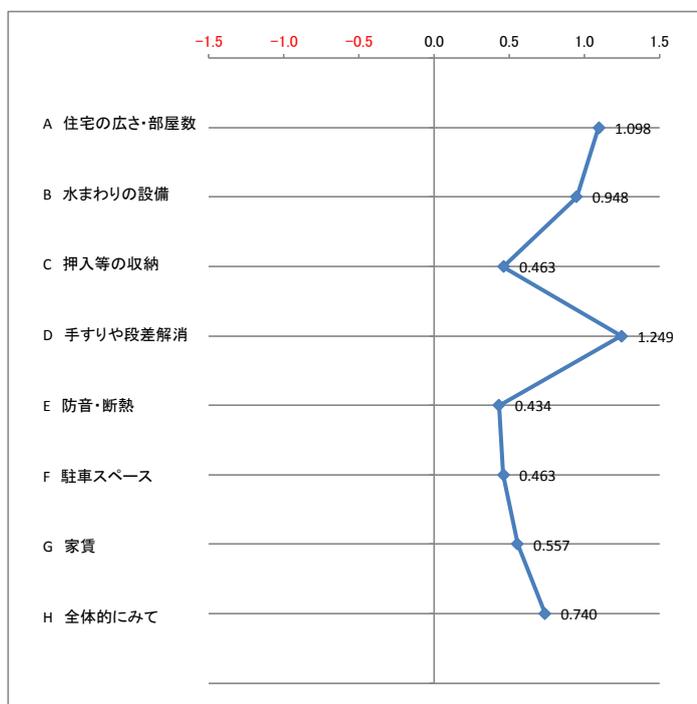
7) 住宅に対する満足度

「現在お住まいの住宅についてどう思いますか」との問いに対し、満足度の高いものとして「手すりや段差解消 (1.249)」、「住宅の広さ・部屋数 (1.098)」、「水まわりの設備 (0.948)」が挙げられている。

一方、満足度の低いものとして「防音・断熱 (0.434)」、「押入等の収納 (0.463)」、「駐車スペース (0.463)」が挙げられている。

「全体的にみて (0.740)」、「おおむね満足との評価になっている。

図表 41 住宅に対する満足度



※ () 内の数値は、回答者による「満足度」(下記の数式に基づく評価指標)。

$$\text{満足度} = \frac{\{(\text{満足}) \times 2 \text{点} + (\text{やや満足}) \times 1 \text{点} + (\text{やや不満}) \times (-1) \text{点} + (\text{不満}) \times (-2) \text{点}\}}{\{(\text{回答総数}) - (\text{無回答数})\}}$$

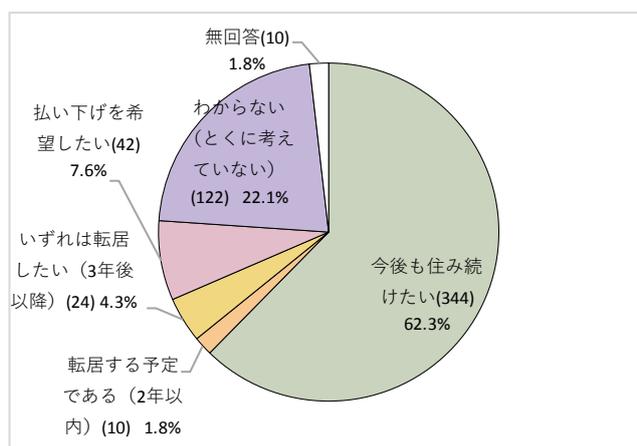
8) 今後の居留意向

「今後も現在の住宅にお住まいになりたいですか」との問いに対し、「今後も住み続けたい (62.3%)」となっており、全体の約6割は現住居での居住継続を望んでいる。

一方、「転居する予定である (2年以内) (1.8%)」、「いずれは転居したい (3年後以降) (4.3%)」となっており、現住居からの転出を予定もしくは希望している方は全体の1割に満たない。

また、約2割の方は、今後について「わからない (とくに考えていない) (22.1%)」としている。

図表 42 今後の居留意向 (N=552)

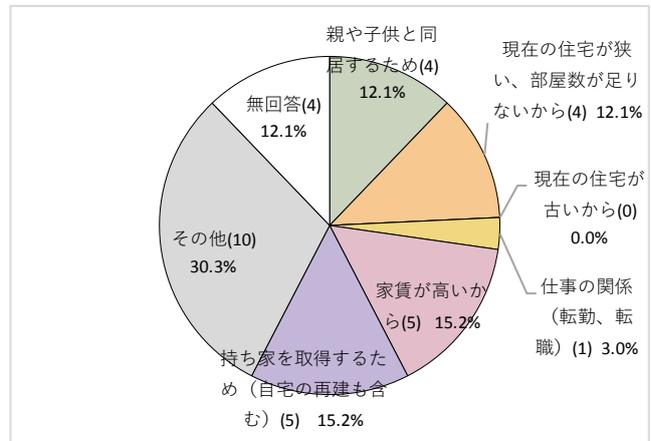


9) 転居する理由

「転居する予定である、あるいは、いずれは転居したい理由は何ですか」との問いに対し、「家賃が高いから (15.2%)」、「持ち家を取得するため (自宅の再建も含む) (15.2%)」、「親や子供と同居するため (12.1%)」などの回答となっている。

「その他 (30.3)」も比較的多く、住環境や人間関係などの理由から転居を希望する方がみられる。

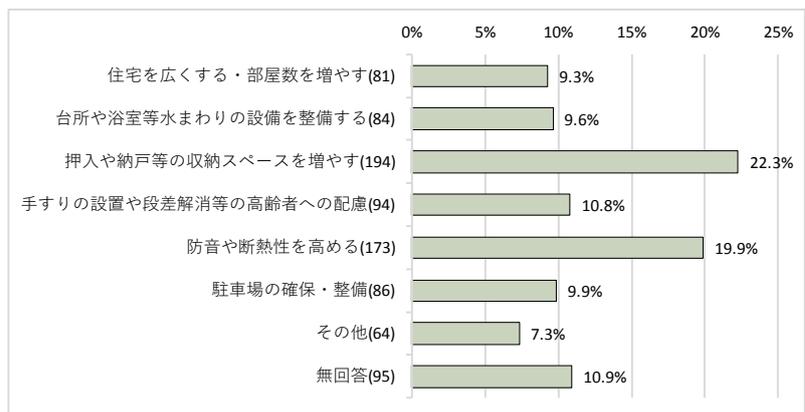
図表 43 転居する理由 (N=33)



10) 住宅整備で重要なこと

「将来、公営住宅の整備・改善や建て替えなどを進める際に、どのようなことが重要だとお考えですか」(2つまで回答)との問いに対し、「押入や納戸等の収納スペースを増やす (22.3%)」を挙げる方が最も多く、次いで「防音や断熱性を高める (19.9%)」、「手すりの設置や段差解消等の高齢者への配慮 (10.8%)」が挙げられている。

図表 44 住宅整備で重要なこと

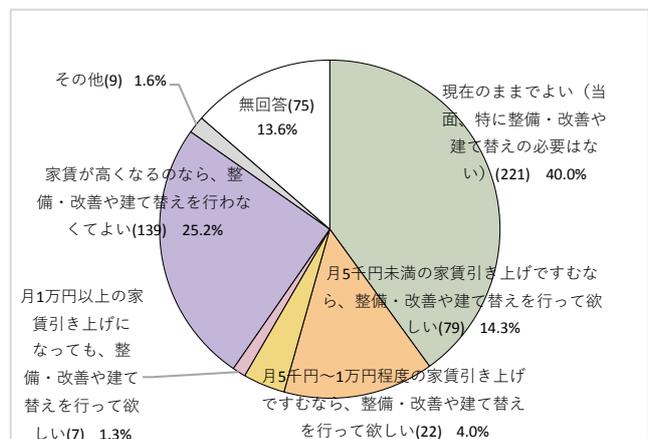


11) 住宅整備に伴う家賃引き上げについて

「整備・改善や建て替えを行った場合、住宅の家賃などが多少高くなる場合がありますが、このことについてどのようにお考えですか」との問いに対し、「現在のままでよい (40.0%)」、「家賃が高くなるのなら、整備・改善や建て替えを行わなくてよい (25.2%)」となっている。

一方、家賃引き上げの額によっては「整備・改善や建て替えを行って欲しい (19.6%)」という方は全体の2割程度となっている。

図表 45 住宅整備に伴う家賃引き上げについて (N=552)



第3章 公営住宅等ストックの課題

公営住宅等の管理状況及び入居者意識調査の結果を踏まえ、公営住宅等ストックの課題を以下の通り整理する。

1) 公営住宅等の現状を踏まえた課題

- ・市営住宅のうち、北浦アパートについては、耐用年数（耐火、70年）が近づいており老朽化にともなう劣化が著しくなっていることから、建替又は用途廃止を検討する必要がある。
- ・既に耐用年数を経過している牛網別当住宅（木造、30年）及び小松住宅（準耐火、45年）については、既に耐用年数を経過し老朽化が進んでいることから、現敷地の立地性を踏まえると用途廃止とすることが望ましい。
- ・小野新道住宅についても耐用年数（準耐火、45年）を経過しているが、平成23年度の災害復旧工事により修繕が図られたことから、住宅困窮世帯の需要に対応するため引き続き維持管理が求められる。
- ・下浦住宅については、各住棟の屋上や外壁など躯体の劣化状況を踏まえ、耐用年数（耐火、70年）までの有効活用が可能となるよう、予防保全的な改善に取り組む必要がある。
- ・災害公営住宅を含めたその他住宅についても、建設後経過年数に応じた定期的な修繕が望まれる。

2) 入居世帯の現状を踏まえた課題

- ・市営住宅のうち牛網別当住宅及び小松住宅をはじめとする住宅では、全体的に高齢の世帯主（単身高齢者や高齢夫婦のみ世帯）が多くを占めているが、今後も引き続き活用を図るべき住宅については、高齢者等が安心して居住できるようバリアフリー化が必要である。
- ・ひとり親と子（18歳未満）の世帯も数多くみられることから、世帯構成に応じた居住水準や団地単位での世代バランスにも配慮しつつ、子育て環境としての安全性や住宅周辺における防犯性の確保が望まれる。

3) 入居者の意識を踏まえた課題

- ・市営住宅入居者の意識としては、「今後も住み続けたい」（約49%）と考える方が半数を占める。現状の評価としては、「台所や浴室等水回り」（約26%）、「防音や断熱性」（約23%）の改善を求める意見が多い。
- ・「他の公営住宅に移転したい」と回答した方が希望する移転先としては、「空き家となった災害公営住宅」（約74%）を挙げる方が多くなっている。
- ・災害公営住宅入居者の意識としては、「今後も住み続けたい」（約62%）と考える方が多数を占め、「わからない」（約22%）との回答も目立つ。「払下げを希望する」（約8%）方もみられる。
- ・災害公営住宅から「転居する予定である、あるいは、いずれは転居したい」と回答した方が転居を希望する理由としては、「家賃が高いから」、「持家を取得するため（自宅の再建も含む）」（ともに約15%）、「親や子供と同居するため」、「現在の住宅が狭い、部屋数が足りないから」（ともに約12%）となっている。
- ・以上のような入居者の意識を踏まえた住宅の改善など、適切な対応が求められる。

第4章 長寿命化に関する基本方針

前章の課題を踏まえ、公営住宅等の長寿命化に関する基本方針を以下の通り設定する。

1) ストックの状況把握、修繕の実施、データ管理に関する方針

○ストックの状態把握の方針

公営住宅等の有効活用を図るためには、建物の経年劣化による躯体の劣化や入居者の意識にみられるような居住性の低下などに対して、予防保全的な対策を計画的に実施していくことが重要である。

このため、ストックの状況を把握する定期点検を継続的に実施するとともに、団地・住棟ごとの修繕・改善履歴を一元的に管理する仕組みとして維持管理データベースを作成し、その適切な管理・運用に努める。

○日常的な維持管理の方針

団地・住棟ごとの定期点検を実施することにより、建物の老朽化や劣化に伴う問題点の早期発見に努めるとともに、居住の安全性や快適性などの面で支障が生じないように日常的な維持管理に取り組む。

2) 長寿命化及びライフサイクルコストの縮減に関する方針

○長寿命化に関する方針

団地・住棟ごとの日常的な維持管理に加え、耐用年数までの耐久性を維持・向上させていくため、これまでの修繕・改善履歴を踏まえ建物の経年劣化に応じた適時適切な対策を実施することにより、公営住宅等の長寿命化を図る。

なお、長寿命化に当たっては、入居者の一時転居や再入居など事業実施に伴う必要な対策や周辺環境に対する影響等について十分配慮する。

○ライフサイクルコストの縮減に関する方針

団地・住棟ごとに見込まれる修繕内容、修繕周期を考慮した修繕実施時期、必要となる費用等を勘案した修繕計画を策定し効率的に実施することにより、公営住宅等の今後の維持管理に要するライフサイクルコストについて縮減を図る。

第5章 公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定

災害公営住宅を新たなストックとして加えた上で、本計画に位置づける対象住宅を決定し、公営住宅必要量の推計と需給状況を確認の上、将来ストック数を設定する。また、対象住宅の団地別・住棟別の状況を踏まえ、事業手法を選定する。

1 対象となる公営住宅等

長寿命化・維持修繕の検討を図るべき公営住宅等を抽出し、その概要（住戸、共用部分、屋外・外構に係る外壁・屋根・供給処理等に関する改善・修繕履歴など）について整理する。

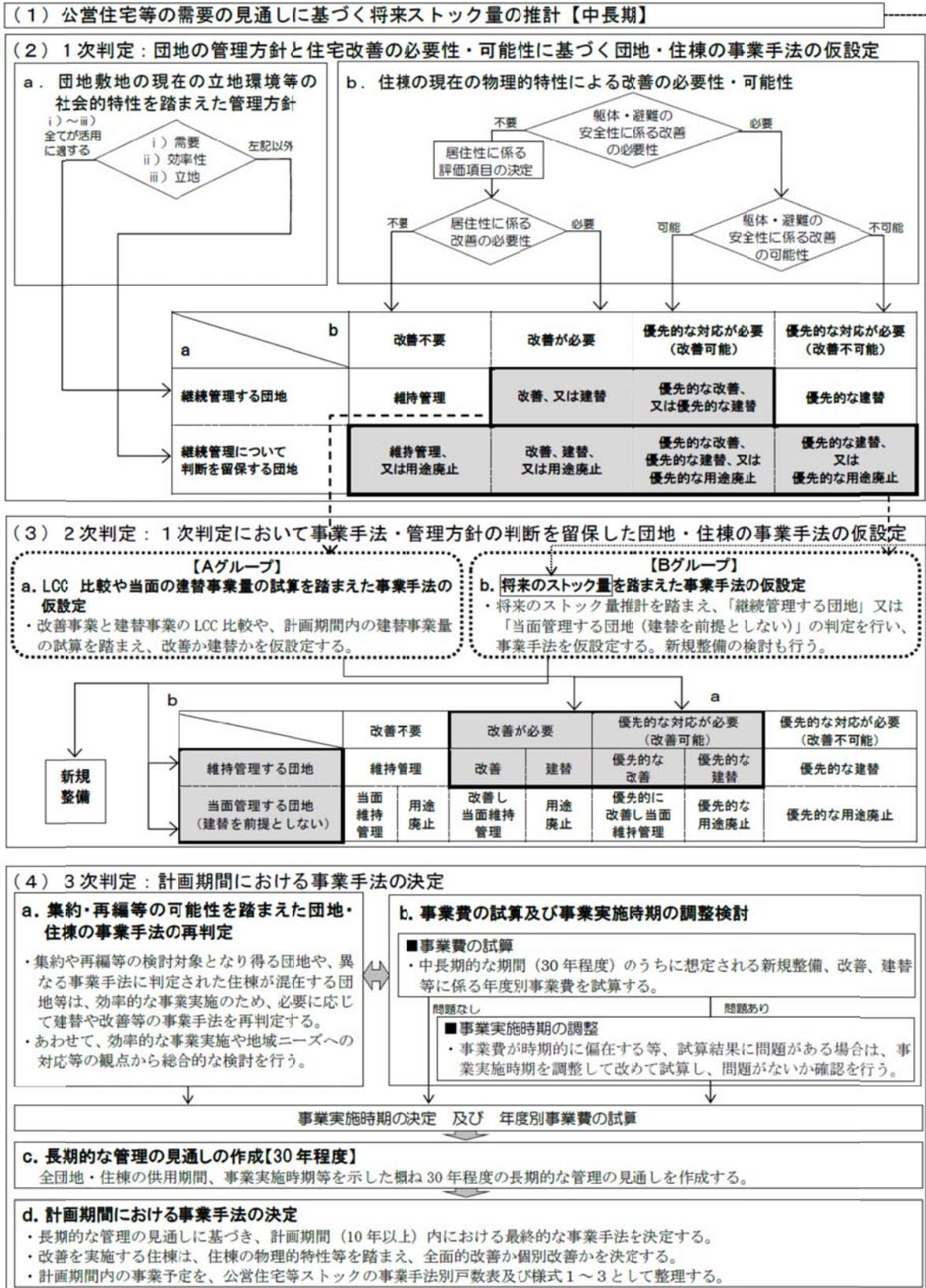
図表 46 主要な修繕履歴一覧（下浦住宅）

実施年度	住棟	修繕履歴											
		屋上防水		外壁塗装等		給排水設備		電気設備		ガス設備		その他	
平成20年度	1号棟							階段灯修繕	457,170	コック交換	220,800		
								MDF 盤交換	236,250				
	2号棟			東面外壁防水修繕	299,250					コック交換	163,200	物置場修繕	204,750
	3号棟									コック交換	211,200		
	4号棟									コック交換	230,400		
平成21年度	1号棟											物置場修繕	225,750
	2号棟	屋上防水修繕	294,000	東面外壁防水修繕	210,000							物置場修繕等	147,000
	3号棟											物置場修繕等	147,000
	4号棟			北面外壁防水修繕	324,345							T V 設備不良修繕	119,280
	共通					受水層給水管修理	100,800						
平成22年度	2号棟			北面外壁防水修繕	210,000							T V 設備不良修繕	109,830
				防水修繕	113,400								
	共通			防水修繕	229,110								
平成23年度	4号棟				排水管修繕	198,922							
平成24年度	4号棟					ゴミ置き場給水修理	128,100	外灯修繕	162,225				
						給水配管他修繕	293,265					駐輪場劣化改修	195,300
	共通					水抜栓交換修繕	136,185					集会所前外灯交換	128,415
						受水槽ポンプ修繕	451,500					駐輪場センサーライト	212,100
						漏水調査他修繕	123,375						
平成25年度	1号棟					高架水槽排水修繕	132,300					T V 設備不良修繕	393,750
	2号棟							分電盤交換	243,600				
	3号棟							分電盤交換	440,160			T V 設備不良修繕	126,420
平成26年度	共通				滅菌装置ポンプ修理	261,360	電気設備修理	389,340			機械室引込柱撤去	120,604	
計		294,000		1,386,105		1,825,807		1,928,745		825,600		2,130,199	
平成22～26年度（現計画前期5か年）		0		552,510		1,725,007		1,235,325		0		1,286,419	

※一般会計住宅管理費より10万円以上の支出額を抽出。但し、住戸単位での修繕、災害復旧修繕は除く。

なお、事業手法の選定にあたっては、「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）（平成28年8月、国土交通省）」の「事業手法の選定フロー」に基づき、団地・住棟別に事業手法の判定を行うものとする。

図表 47 事業手法の選定フロー（「公営住宅等長寿命化計画策定指針(改定)」より）



2 将来ストック数の設定

「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）」におけるストック推計プログラム等を用いて「著しい困窮年収未満の世帯数」を推計し、公的賃貸住宅及び民間賃貸住宅の活用等、「著しい困窮年収未満世帯」への対応を検討した上で、将来の公営住宅等のストック量を設定する。

ア 著しい困窮年収未満の世帯数推計の概要

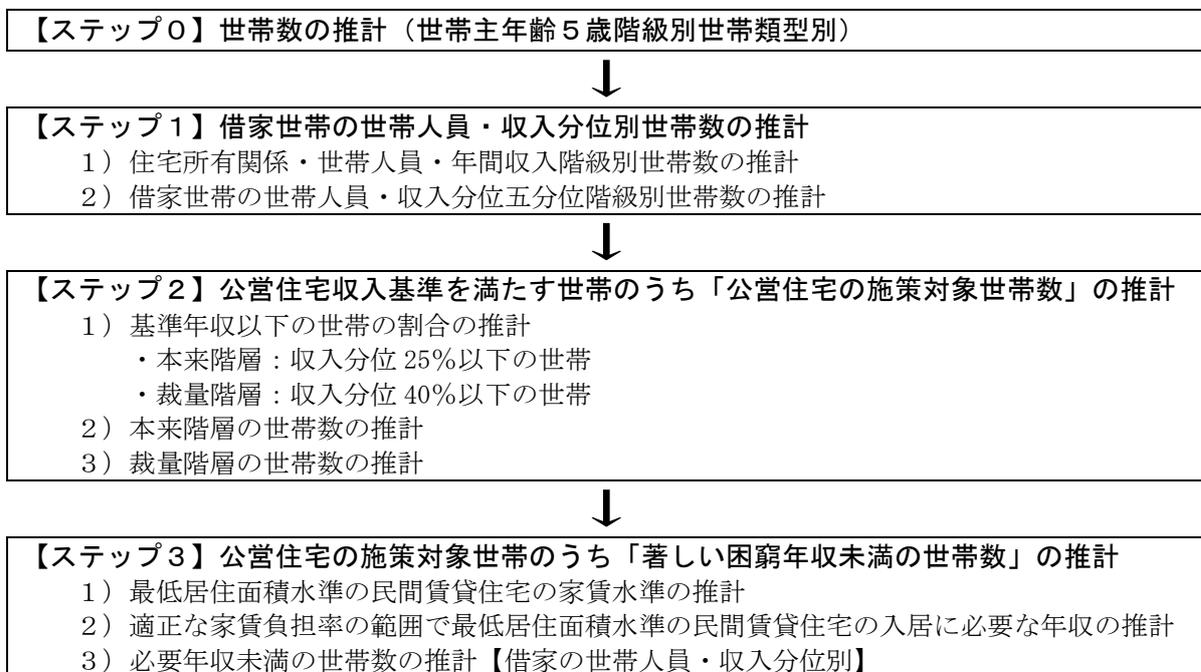
公営住宅等の需要の見通しに基づく将来のストック数を推計する。推計にあたっては、中長期にわたる世帯数等の推移見通しをもとに、公営住宅等による施策対象（本来階層及び裁量階層）の世帯数を推計し、そのうち自力では最低居住面積水準を達成することが著しく困難な年収である世帯（以下「著しい困窮年収未満の世帯数」という。）に基づき、将来の公営住宅等のストック量を検討する。

なお、「著しい困窮年収未満の世帯数」は、将来のある時点（目標年次）において、全ての借家（公営住宅等だけでなく民間賃貸住宅等も含めた借家）に居住する世帯数を示すものであり、推計結果がそのまま将来の公営住宅等ストック数を示すものではない。

イ 著しい困窮年収未満の世帯数推計の流れ

「著しい困窮年収未満の世帯数」の推計には、世帯主率法を用いる。世帯主率法とは、人口に世帯主率（人口に占める世帯主数の割合）を乗じることによって世帯主数、すなわち世帯数を求める手法である。

図表 48 著しい困窮年収未満の世帯数推計の流れ

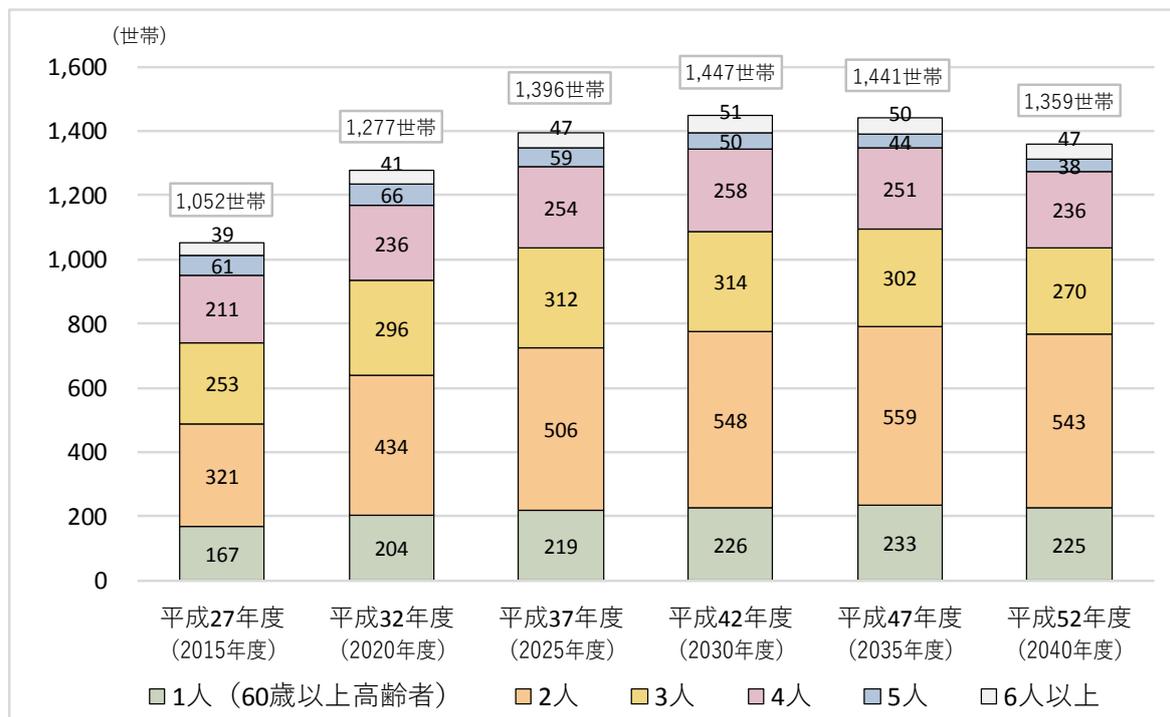


ウ 著しい困窮年収未満の世帯数の推計結果

公営住宅等の需要として「著しい困窮年収未満の世帯数」について推計した結果、平成37年度（2025年度）において1,396世帯、平成42年度（2030年度）において1,447世帯が公営住宅等による施策の対象となる見通しである。

なお、中長期にわたる見通しとしては、平成42年度（2030年度）をピークとして、その後は総世帯数の減少等の影響と相まって「著しい困窮年収未満の世帯数」は緩やかに減少傾向に転じ、平成52年度（2040年度）における公営住宅等による施策の対象は1,359世帯となる見通しである。

図表 49 公営住宅施策対象世帯のうち「著しい困窮年収未満の世帯数（世帯人員別）」



著しい困窮年収未満の世帯数推計について

【概要】

- ・公営住宅等の需要の見通しの検討にあたり、まず、将来（30年程度の中長期）の時点における世帯数等の推計を基に、公営住宅の施策対象（本来階層及び裁量階層）の世帯数を推計し、そのうち自力では最低居住面積水準を達成することが著しく困難な年収である世帯を「著しい困窮年収未満の世帯数」として推計するものである。

【推計結果の捉え方】

- ・ストック推計により算定される結果は、将来のある時点（目標年次）において、公営住宅等だけでなく民間賃貸住宅等も含めた全ての借家に居住する「著しい困窮年収未満の世帯数」を示すものであり、推計結果がそのまま将来の公営住宅等ストック量を示すものではない。
- ・このため、公営住宅等だけではなく、公的賃貸住宅やサービス付き高齢者向け住宅、民間賃貸住宅の活用等、市の状況に応じた「著しい困窮年収未満世帯」への対応を検討した上で、将来の公営住宅等のストック量を設定する必要がある。

エ 公営住宅等の需要の見通しに基づく将来のストック量の推計

推計した「著しい困窮年収未満の世帯数」は、将来のある時点（目標年次）において、全ての借家（公営住宅等だけでなく民間賃貸住宅等も含めた借家）に居住する著しい困窮年収未満の世帯数を示すものであり、推計結果がそのまま将来の公営住宅等ストック量を示すものではない。

このため、著しい困窮年収未満の世帯数への対応を検討したうえで、公営住宅等の将来のストック量（市営住宅等管理戸数の目標）を設定する。

1) 東松島市におけるストック推計結果の整理

東松島市において「著しい困窮年収未満の世帯数」の推計を行なった結果は次のとおりである。

「著しい困窮年収未満の世帯数」は今後増加を続けるが、平成42年度（2030年度）の1,447世帯をピークとしてその後は減少し、平成52年度（2040年度）には1,359世帯（平成27年度（2015年度）比29%増）となる見通しである。

図表 50 東松島市におけるストック推計結果

時期〔年度〕	平成27 (2015)	平成32 (2020)	平成37 (2025)	平成42 (2030)	平成47 (2035)	平成52 (2040)
総世帯数〔世帯〕	13,042	13,462	13,009	12,524	11,929	11,360
	100%	103%	100%	96%	91%	87%
著しい困窮年収未満 の世帯数〔世帯〕	1,052	1,277	1,396	1,447	1,441	1,359
	100%	121%	133%	138%	137%	129%

※上段：世帯数の実数、下段：平成27年度（2015年度）の世帯数を100%とした場合の指標。

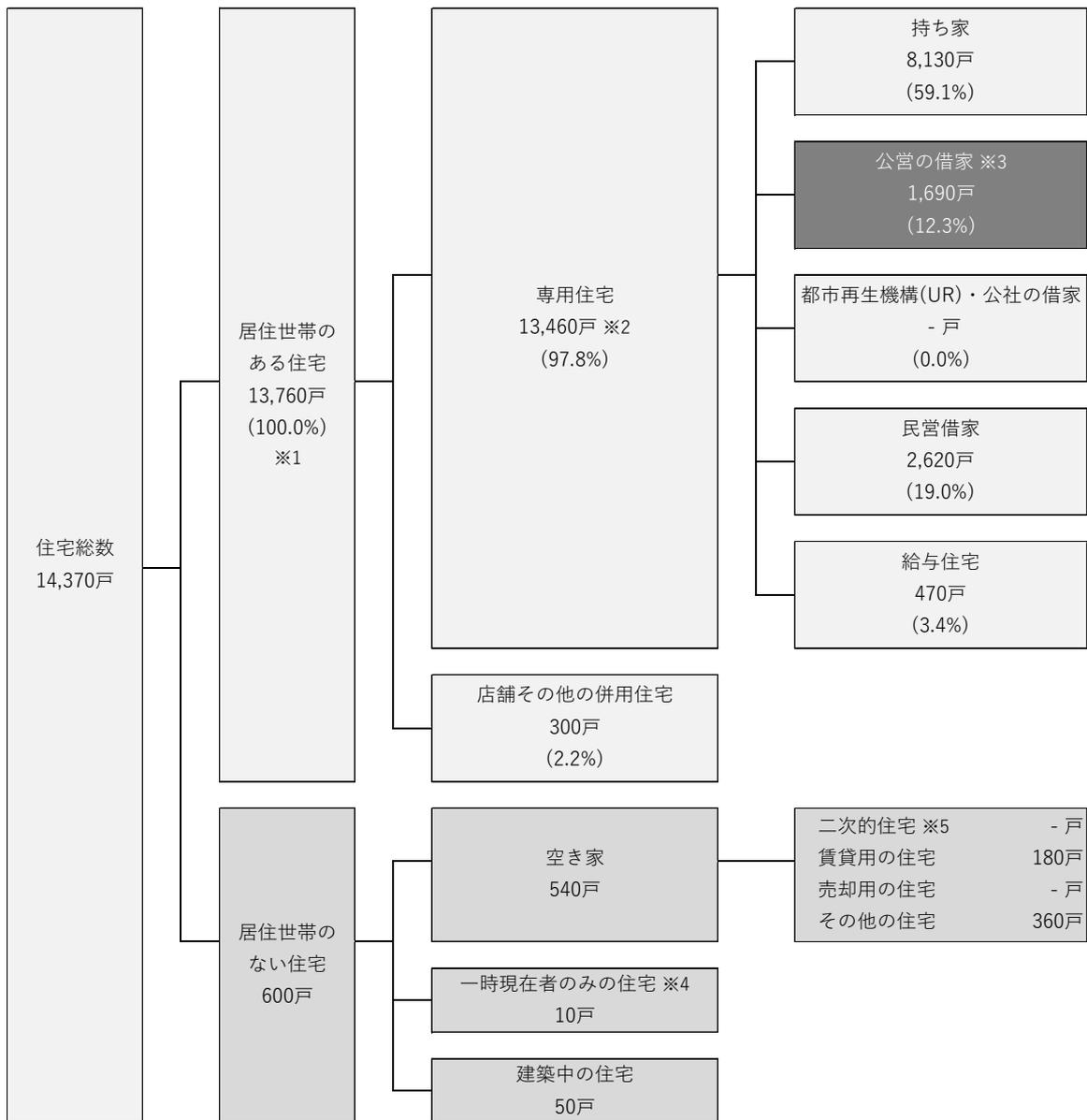
※平成27年度（2015年度）の総世帯数は、推計プログラム上の現況値であり、統計上の実績とは異なる。

2) 東松島市の住宅ストックの概況の把握

「平成25年住宅・土地統計調査」によると、東松島市には13,760世帯が居住するが、公営の借家（公営住宅等）は市営住宅が399戸、災害公営住宅が1,101戸、県営住宅が190戸（公営の借家1,690戸：居住世帯のある住宅に対するストック比率＝12.3%）となっている。

また、民営借家（民間賃貸住宅）は2,620戸となっている。

図表 51 東松島市の住宅ストックの概況



※1：()内の％は「居住世帯のある住宅」に対する比率。

※2：住宅の所有の関係「不詳」を含む。

※3：「公営の借家」の戸数は、住宅・土地統計調査によらず平成30年度時点の管理戸数（建設中を含む）とした。

※4：「一時現在者のみの住宅」とは、昼間だけ使用しているとか、何人かの人が交代で寝泊まりしているなど、そこに普段居住している者が一人もいない住宅。

※5：「二次的住宅」とは、別荘及び残業で遅くなった時に寝泊まりするなど、たまに寝泊まりしている人がいる住宅。

※6：住宅の所有の関係「不詳」を含むため、また、四捨五入の関係により、合計値が100%にならない場合がある。

【資料】平成25年住宅・土地統計調査

3) 「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅」数の算定

東松島市における「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅」数を算定する。

①東松島市の民間賃貸住宅の市場家賃等の把握

「平成 25 年住宅・土地統計調査」の結果を用いて、「延べ面積区分・家賃帯別民間借家（専用住宅）数」を把握する（「図表 53」参照）。

②東松島市における「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅」の考え方の設定

東松島市における「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅」として、次の 2 点を考慮する。

ア) 東松島市の住宅扶助費一般基準上限額を考慮し、1人世帯は 30,000 円以下、2人以上の世帯については 40,000 円以下を「低廉な家賃」と考える。

イ) 住宅面積が 30 m²以上（1人世帯の最低居住面積水準 25 m²を上回るストックを対象）であることに加えて、耐震性が確保されていると考えられる昭和 56 年（1981 年）以降に建設されたストックを「一定の質」と考える。

図表 52 東松島市の住宅扶助費一般基準上限額

級地	1人	2人	3～5人	6人	7人
3級地	35,000円	42,000円	46,000円	49,000円	55,000円

③東松島市における「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅」数の算定

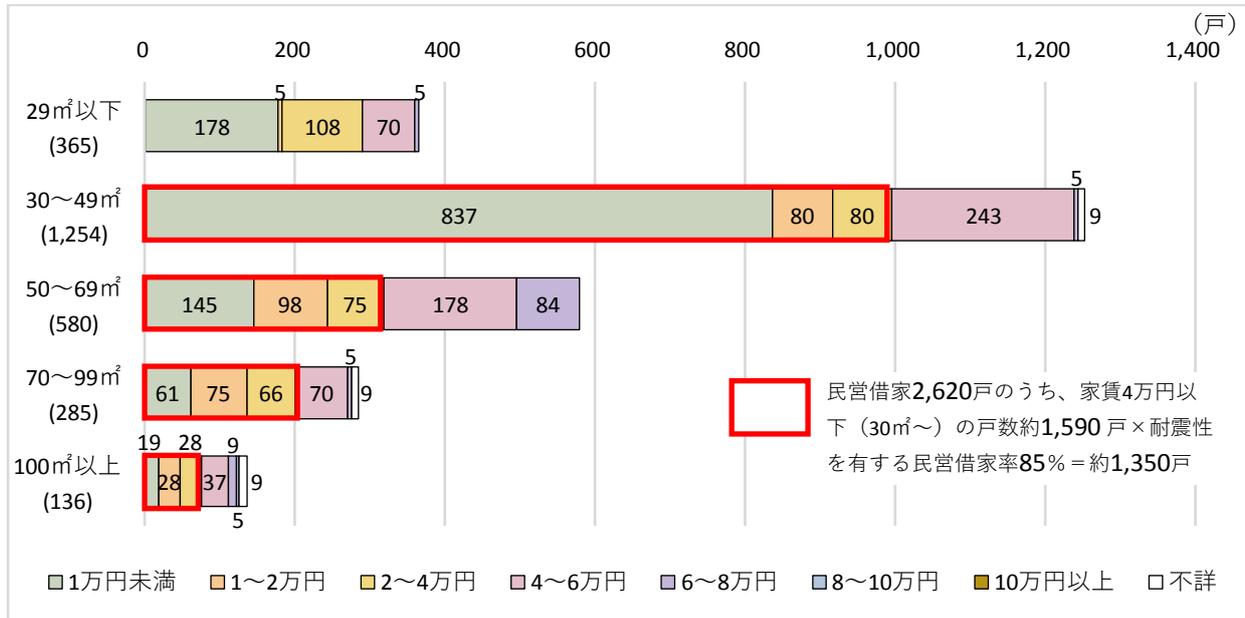
「平成 25 年住宅・土地統計調査」の結果から得られる「延べ面積区分・家賃帯別民間借家（専用住宅）」数（「図表 53」参照）を勘案し、以下の算定方法により東松島市における「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅」数を約 1,350 戸とする。

$$\begin{aligned} & \text{「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅」数} \\ & = \left(\begin{aligned} & \text{家賃 2 万円 (30~49 m}^2\text{) 以下の住宅 【917 戸】} \\ & + \text{家賃 2~4 万円 (30~49 m}^2\text{) の住宅 【80 戸】} \\ & + \text{家賃 4 万円 (50 m}^2\text{~) 以下の住宅 【594 戸】} \end{aligned} \right) \\ & \times \text{耐震性を有する民間借家率}^* \text{【85\%】} \\ & = \text{【約 1,350 戸】} \end{aligned}$$

※ 昭和 56 年（新耐震基準）以降に建設された民間借家は民間借家全体の約 75%（平成 25 年住宅・土地統計調査による）を占めており、それ以前に建設された住宅であっても、耐震診断や耐震改修等を実施することにより居住の安全性に支障のない民間借家を民間借家全体の 10%程度確保することを目指す、民間借家全体で最大約 85%が耐震性を有するものと想定される。

図表 53 「延べ面積区分・家賃帯別民間借家（専用住宅）」数に基づく

「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅」数の算定



【資料】住宅・土地統計調査（総務省統計局） ※平成25年10月1日現在

4) 著しい困窮年収未満世帯への対応と将来管理戸数の目標

平成 52 年度（2040 年度）において、「著しい困窮年収未満世帯」は約 1,360 世帯と推計される一方、「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅」は賃貸用の空き家を加えて約 1,300 戸と推計され、公営住宅等約 1,400 戸とあわせた約 2,700 戸により、上記「著しい困窮年収未満世帯」約 1,360 世帯に対し十分対応可能となる見通しである。

このような見通しのもと、平成 32 年度（2020 年度）時点の市営住宅 399 戸、災害公営住宅 1,101 戸について、平成 52 年度（2040 年度）における管理戸数は市営住宅 148 戸、災害公営住宅 1,101 戸を目標とする。

なお、災害公営住宅においては、入居者意識調査の結果より全居住者の約 8%（約 40 世帯）の方が払下げを希望しているが、払下げ実施の可能性については、「著しい困窮年収未満の世帯」への対応状況を踏まえ検討していくものとする。

図表 54 著しい困窮年収未満世帯への対応（総括表）

		現状値	推計値					備考		
時期〔年度〕		平成27 (2015)	平成32 (2020)	平成37 (2025)	平成42 (2030)	平成47 (2035)	平成52 (2040)			
1.総世帯数〔世帯〕		13,042	13,462	13,009	12,524	11,929	11,360	2020～2040年にかけて約15%減。		
2.著しい困窮年収未満の世帯数〔世帯〕 【A】		1,052	1,277	1,396	1,447	1,441	1,359			
3.対応住宅数〔戸〕	公営住宅等	市営住宅	399	399	248	216	196	148	2023年まで：牛網別当住宅59戸及び小松住宅92戸の用途廃止を想定。 2028年まで：北浦アパート32戸の用途廃止を想定。 2033年まで：小野新道住宅20戸の用途廃止を想定。 2038年まで：五味倉住宅48戸の用途廃止を想定。	
		災害公営住宅	648	1,101	1,101	1,101	1,101	1,101		払下げの可能性については、「著しい困窮年収未満の世帯」への対応状況を勘案のうえ検討する。
		県営住宅	190	170	158	150	150	150		
		小計	1,237	1,670	1,507	1,467	1,447	1,399		
	低廉な家賃かつ一定の質が確保されたUR・公社住宅等	UR住宅	0	0	0	0	0	0		
		公社住宅	0	0	0	0	0	0		
		その他公的賃貸	0	0	0	0	0	0		
		小計	0	0	0	0	0	0		
	低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅	民間賃貸住宅	1,350	1,350	1,300	1,250	1,200	1,150	総世帯数の減少に連動し、2020～2040年にかけて約15%減。	
		賃貸用の空き家	180	180	175	170	160	150	総世帯数の減少に連動し、2020～2040年にかけて約15%減。	
		小計	1,530	1,530	1,475	1,420	1,360	1,300		
	対応住宅数合計【B】		2,767	3,200	2,982	2,887	2,807	2,699		
	対応住宅数の充足状況【B-A】		1,715	1,923	1,586	1,440	1,366	1,340		

3 団地別・住棟別事業手法の選定

「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）」の「事業手法の選定フロー」（図表 47 参照）に基づき、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）、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）、3 次判定（計画期間における事業手法の決定）を行い、判定結果をもとに長期的な管理の見通しを作成した上で、計画期間における活用手法を決定する。

（1）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【1 次判定】

1 次判定は、以下の（ア）、（イ）の 2 段階の検討から事業手法を仮設定する。

（ア）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

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。

検討内容（判定基準）

【需要】

- ・空家率の状況等により需要を評価する。
- ・入居率が 70%未満の団地は需要が低いと判定する。
- ・応募倍率（平成 24～28 年度の平均値）が 1.0 未満の団地は需要が低いと判定する。
- ・募集停止（又は未実施）の団地は需要判定の対象外（需要なし）とする。

【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。
- ・対象団地のうち用途地域が指定されている団地は効率性が高いものと判定する。
- ・対象団地のうち敷地規模が 10,000 m²以上の団地は効率性が高いものと判定する。

【立地】

- ・対象団地のうち利便性が高い（交通機関、生活利便施設等が近接する）場合は、公営住宅立地として適していると判定する。
- ・災害危険区域等内にある場合は、公営住宅立地として適さないと判定する。

上記 3 項目のうち、全ての項目において活用に適する場合は「（Ⅰ）継続管理する団地」とし、それ以外を「（Ⅱ）継続管理について判断を留保する団地」とする。

図表 55 1次判定(ア)の検討結果

番号	住宅名	建設年度	構造	階数	需要					効率性			立地			1次判定(ア)判定結果
					管理戸数	入居戸数	入居率	応募倍率	判定	用途地域	敷地面積	判定	利便性	災害危険区域等の指定	判定	
1	北浦アパート	昭和28(1953)	耐火	4F	32	21	65.6%	募集停止		商業地域	2,266.20	○	矢本駅徒歩圏内	無し	○	(Ⅱ)継続管理について判断を留保する団地
2	牛網別当住宅	昭和38~48(1963~1973)	木造	1F	59	44	74.6%	募集停止		第一種住居地域	11,348.90	○	陸前小野駅徒歩圏内	無し	○	(Ⅱ)継続管理について判断を留保する団地
3	小松住宅	昭和39~43(1964~1968)	準耐火	1F	92	38	41.3%	募集停止		用途地域の指定のない地域	6,281.80			無し		(Ⅱ)継続管理について判断を留保する団地
4	小野新道住宅	昭和41~43(1966~1968)	準耐火	1F	20	18	90.0%	5.0	○	第一種住居地域	3,978.20	○		無し		(Ⅱ)継続管理について判断を留保する団地
5	下浦住宅(1~3号棟)	昭和47~48(1972~1973)	耐火	4F	72	58	80.6%	4.9	○	第一種住居地域	2,266.20	○	東矢本駅徒歩圏内	無し	○	(Ⅰ)継続管理する団地
	下浦住宅(4号棟)	昭和58(1983)	耐火	4F	24	19	79.2%	4.0	○				東矢本駅徒歩圏内	無し	○	(Ⅰ)継続管理する団地
6	五味倉住宅	平成6~9(1994~1997)	木造	2F	48	46	95.8%	10.4	○	用途地域の指定のない地域	6,772.40		東矢本駅徒歩圏内	無し	○	(Ⅱ)継続管理について判断を留保する団地
7	川前住宅	平成16(2004)	木造	2F	8	8	100.0%	17.0	○	用途地域の指定のない地域	2,072.60		陸前赤井駅徒歩圏内	無し	○	(Ⅱ)継続管理について判断を留保する団地
8	小野駅前住宅	平成16~18(2004~2006)	木造	1F、2F	44	43	97.7%	6.8	○	第一種住居地域	7,782.90	○	陸前小野駅徒歩圏内	無し	○	(Ⅰ)継続管理する団地

平成30年11月1日現在

※「需要」のうち「応募倍率」は、平成24~28年度の平均値。

(イ) 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性

住棟の現在の物理的特性を評価し、住棟の改善の必要性や可能性を判定する。

検討内容(判定基準)

【躯体の安全性】

- ・昭和56年の建築基準法施行令(新耐震基準)に基づき設計・施工された住棟については耐震性を有するものとする。
- ・新耐震基準に基づかない住棟で、既に診断を行い耐震性が確認されたものについては耐震性を有するものとする。

【避難の安全性】

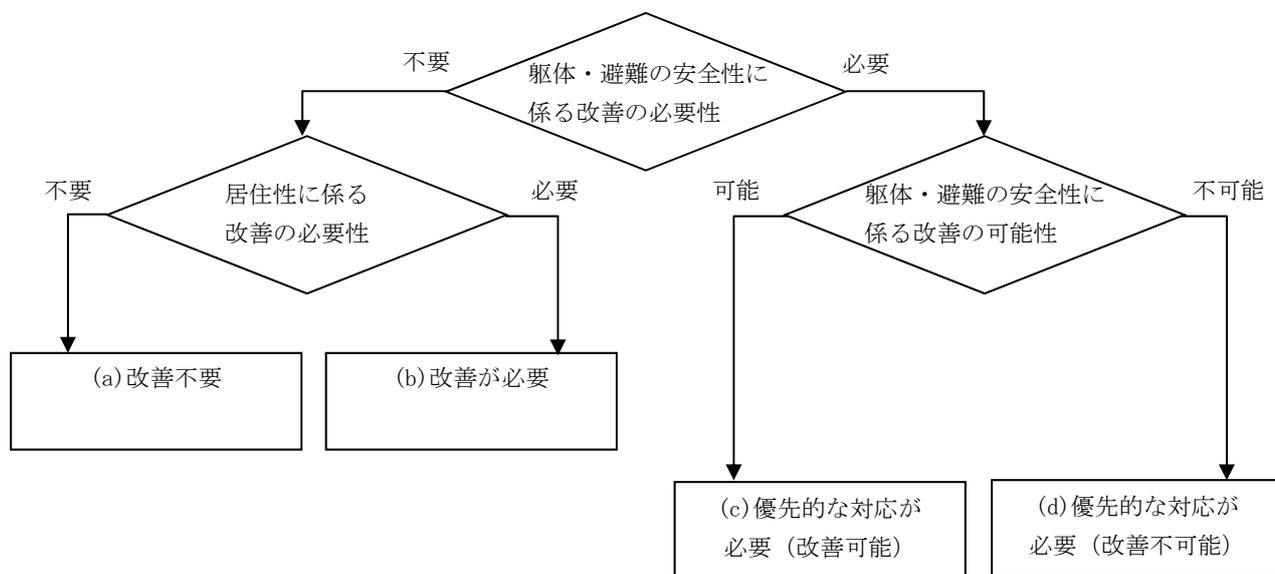
- ・設計図書により二方向避難、防火区画の確保の状況を判定する。

【居住性】(※躯体の安全性及び避難の安全性に問題がない場合)

- ・以下の項目について居住性の現状を評価する。
 - ⇒住戸面積：40㎡以上(単身者用は25㎡以上)
 - ⇒バリアフリー性：住戸内、共用部分及び屋外
 - ⇒住戸内の設備状況：浴室設置、便所水洗化、3箇所給湯設置

上記の検討項目から、次のフローに示す4区分に分類する。

図表 56 1次判定(イ)の検討フロー



図表 57 1次判定(イ)の検討結果

番号	住宅名	構造	階数	躯体の安全性			避難の安全性		居住性							1次判定 (イ) 判定結果	
				建設 年度	耐震性 の有無	判定	2方向 避難	判定	住戸面積		バリアフリー性		住戸内設備				
									面積	判定	設備	判定	浴室	水洗化	3給湯		判定
1	北浦アパート	耐火	4F	昭和28 (1953)			可	○	72.8㎡	○	階段 手すり		有り	済	有り	○	(c)優先的な対応が必要 (改善可能)
2	牛網別当住宅	木造	1F	昭和38~48 (1963~1973)			可	○	31.3~ 39.4㎡		無し		有り	未 (汲取り)	無し		(d)優先的な対応が必要 (改善不可能)
3	小松住宅	準耐火	1F	昭和39~43 (1964~1968)			可	○	32.1~ 37.3㎡		無し		有り	済	無し		(d)優先的な対応が必要 (改善不可能)
4	小野新道住宅	準耐火	1F	昭和41~43 (1966~1968)			可	○	31.4~ 36.5㎡		無し		有り	済	無し		(c)優先的な対応が必要 (改善可能)
5	下浦住宅 (1~3号棟)	耐火	4F	昭和47~48 (1972~1973)	要耐震化		可	○	43.5~ 44.6㎡	○	階段 手すり		有り	済	無し		(c)優先的な対応が必要 (改善可能)
	下浦住宅 (4号棟)	耐火	4F	昭和58 (1983)	有り	○	可	○	60.5~ 72.2㎡	○	階段 手すり		有り	済	無し		(b)改善が必要
6	五味倉住宅	木造	2F	平成6~9 (1994~1997)	有り	○	可	○	66.0~ 77.0㎡	○	浴室等 手すり		有り	済	有り	○	(a)改善不要
7	川前住宅	木造	2F	平成16 (2004)	有り	○	可	○	78.1㎡	○	浴室等 手すり		有り	済 (浄化槽)	有り	○	(a)改善不要
8	小野駅前住宅	木造	1F、 2F	平成16~18 (2004~2006)	有り	○	可	○	77.0~ 80.0㎡	○	浴室等 手すり		有り	済	有り	○	(a)改善不要

平成30年11月1日現在

(ウ) 1次判定結果のまとめ

以上の「1次判定(ア)」(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)及び「1次判定(イ)」(住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性)の検討結果に基づき、下表の通り事業手法を仮設定する。

なお、下表に示す「Aグループ」、「Bグループ」については、引き続き「2次判定」を実施する。

図表 58 1次判定結果の分類

1次判定(イ) 1次判定(ア)	(a)改善不要	(b)改善が必要	(c)優先的な対応が必要(改善可能)	(d)優先的な対応が必要(改善不可能)
	(I)継続管理する団地	継続管理	改善、又は建替	優先的な改善、 又は優先的な建替
(II)継続管理について判断を留保する団地	維持管理、 又は用途廃止	改善、建替、 又は用途廃止	優先的な改善、 優先的な建替、又は 優先的な用途廃止	優先的な建替、又は 優先的な用途廃止

Aグループ 「(I)継続管理する団地」のうち、「(b)改善が必要」又は「(c)優先的な対応が必要(改善可能)」と評価された住棟については、改善か建替えかの判断を留保する。そのうえで、引き続き「2次判定」を実施し、「改善」か「建替」のいずれかの事業手法について改めて判定を行う。

Bグループ 「(II)継続管理について判断を留保する団地」については、引き続き「2次判定」を実施し、「継続管理する団地」か「当面管理する団地(建替を前提としない)」のいずれかの事業手法について改めて判定を行う。

図表 59 1次判定結果のまとめ(事業手法の仮設定)

1次判定(イ) 1次判定(ア)	(a)改善不要	(b)改善が必要	(c)優先的な対応が必要(改善可能)	(d)優先的な対応が必要(改善不可能)
	(I)継続管理する団地	継続管理	改善、又は建替	優先的な改善、 又は優先的な建替
○小野駅前住宅		■下浦住宅(4号棟)	■下浦住宅(1~3号棟)	(該当なし)
(II)継続管理について判断を留保する団地	維持管理、 又は用途廃止	改善、建替、 又は用途廃止	優先的な改善、 優先的な建替、又は 優先的な用途廃止	優先的な建替、又は 優先的な用途廃止
	○五味倉住宅 ○川前住宅	(該当なし)	■北浦アパート □小野新道住宅	○牛網別当住宅 □小松住宅

凡例：■耐火 □準耐火 ○木造

(2) 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】

2次判定では、1次判定において事業手法・管理方針の判断を留保した団地・住棟（Aグループ、Bグループ）を対象として、以下の(ア)、(イ)の2段階の検討から事業手法を仮設定する。

(ア) 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

1次判定において「Aグループ」と判定された団地については、ライフサイクルコスト（LCC）の比較により、「改善」か「建替」のいずれかの事業手法について改めて判定を行う。

検討対象団地

- ・下浦住宅（96戸）

検討内容（判定基準）

- ・対象住棟が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を比較し、建替事業を実施する方がLCCを縮減できる場合に、事業手法を建替と仮設定する。
- ・LCCの算出については、「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）（国土交通省 平成28年8月）で示された方法及び「LCC算定プログラム」を用いる。

$$LCC = (\text{建設費} + \text{改善費} + \text{修繕費} + \text{除却費})$$

検討対象団地である下浦住宅についてLCCを算出した結果をもとに、全面的改善事業を実施した場合と建替事業を実施した場合のLCCを比較する（図表-60、算出根拠は74ページ以降を参照）。

下浦住宅の1号棟から4号棟までのすべての住棟において、全面的改善事業を実施した場合のLCCの方が、建替事業を実施した場合のLCCよりも縮減することが可能である。

これを踏まえ、検討対象団地の判定結果を「改善」と仮設定する。

図表-60 ライフサイクルコストの比較

	建築年	階数	戸数	経過年数 (2018年時点)	全面的改善事業を 実施した場合の LCC (千円/戸・年)	建替事業を 実施した場合の LCC (千円/戸・年)	2次判定：ア)
下浦住宅 1号棟	昭和47 (1972)	4	24	46	204	273	改善
下浦住宅 2号棟	昭和48 (1973)	4	24	45	185	273	改善
下浦住宅 3号棟	昭和48 (1973)	4	24	45	184	273	改善
下浦住宅 4号棟	昭和58 (1983)	4	24	35	269	273	改善

(イ) 将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定

1次判定において「Bグループ」と判定された団地については、「将来ストック数の設定」(31～37 ページ参照)を踏まえ、「継続管理する団地」か、将来的な用途廃止を想定する「当面管理する団地(建替を前提としない)」のいずれかの事業手法について改めて判定を行う。

検討内容(判定基準)

- ・対象団地について、需要、効率性、立地等を勘案し、将来的な活用にあたって建替の重要性から「継続管理する団地」、又は「当面管理する団地(建替を前提としない)」を判定する。〔2次判定(イ)－①〕
- ・「当面管理する団地(建替を前提としない)」と判定され「改善が必要」である団地・住棟のうち、既に耐用年数を経過している住棟については「用途廃止」とする。また、それ以外は「当面維持管理」とする。〔2次判定(イ)－②〕

以上の検討結果より、需要、効率性、立地等を勘案し活用を図るべき団地については「当面維持管理」、また、それ以外については「用途廃止」と仮設定する。

図表 61 1次・2次判定結果のまとめ

番号	住宅名	1次判定 (ア) 判定結果	1次判定 (イ) 判定結果	2次判定 (ア) 判定結果	2次判定 (イ)－① 判定結果	2次判定 (イ)－② 判定結果
1	北浦アパート	(Ⅱ)継続管理について判断を留保する団地	(c)優先的な対応が必要(改善可能)		当面管理する団地 (建替を前提としない)	用途廃止
2	牛網別当住宅	(Ⅱ)継続管理について判断を留保する団地	(d)優先的な対応が必要(改善不可能)		当面管理する団地 (建替を前提としない)	用途廃止
3	小松住宅	(Ⅱ)継続管理について判断を留保する団地	(d)優先的な対応が必要(改善不可能)		当面管理する団地 (建替を前提としない)	用途廃止
4	小野新道住宅	(Ⅱ)継続管理について判断を留保する団地	(c)優先的な対応が必要(改善可能)		当面管理する団地 (建替を前提としない)	当面維持管理 (災害復旧実施済み)
5	下浦住宅 (1～3号棟)	(Ⅰ)継続管理する団地	(c)優先的な対応が必要(改善可能)	改善		
	下浦住宅 (4号棟)	(Ⅰ)継続管理する団地	(b)改善が必要	改善		
6	五味倉住宅	(Ⅱ)継続管理について判断を留保する団地	(a)改善不要		当面管理する団地 (建替を前提としない)	当面維持管理
7	川前住宅	(Ⅱ)継続管理について判断を留保する団地	(a)改善不要		当面管理する団地 (建替を前提としない)	当面維持管理
8	小野駅前住宅	(Ⅰ)継続管理する団地	(a)改善不要		継続管理する団地	

(ウ) 1次・2次判定結果のまとめ

以上の「1次判定」及び「2次判定」を踏まえ、判定結果を以下の通り設定する。

図表 62 1次・2次判定結果のまとめ（事業手法の仮設定）

	(a) 改善不要	(b) 改善が必要	(c) 優先的な対応が必要（改善可能）	(d) 優先的な対応が必要（改善不可能）
(Ⅰ) 継続管理する団地	継続管理	改善	優先的な改善	優先的な建替
	○小野駅前住宅	■下浦住宅（4号棟）	■下浦住宅（1～3号棟、要耐震改修）	（該当なし）
		建替	優先的な建替	
		（該当なし）	（該当なし）	
(Ⅱ) 継続管理について判断を留保する団地	当面維持管理	改善し 当面維持管理	優先的に改善し 当面維持管理	優先的な用途廃止
	○五味倉住宅 ○川前住宅	（該当なし）	□小野新道住宅 （災害復旧実施済み）	○牛網別当住宅 □小松住宅
	用途廃止	用途廃止	優先的な用途廃止	
	（該当なし）	（該当なし）	■北浦アパート	
(新規整備)	（該当なし）			

凡例：■耐火 □準耐火 ○木造

(3) 計画期間における事業手法の決定【3次判定】

3次判定では、1次判定及び2次判定の結果を踏まえ、以下の(ア)～(エ)の4段階の検討により、計画期間において実施する事業手法を決定する。

(ア) 集約・再編等の可能性を踏まえた団地・住棟の事業手法の再判定

集約や再編等の検討の対象となり得る住宅や、異なる事業手法に判定された住棟が混在する住宅について、効率的な事業実施への対応等の観点から総合的な検討を行う。

- ・「将来ストック数の設定」(31～37ページ)を踏まえ、既存住宅について当面維持管理もしくは住宅単位での改善事業(下浦住宅が検討対象)を実施していくことが望ましいことから、住宅の集約や再編等の事業手法については検討しない。
- ・なお、下浦住宅については効率的な事業実施のため、修繕工事等の整備水準の確保や入居者の仮移転等への対応を含め、全棟を一体的にみた事業効果を確保しつつ改善事業の実施に取り組む必要がある。

(イ) 事業費の試算及び事業実施時期の調整検討

今後想定される改善等に係る年度別事業費を試算し、住棟単位での事業の効率化を図るとともに事業量及び事業費が特定の年度に集中しないよう、事業実施時期を調整する(64ページ、「図表 69 団地別・住棟別の年次事業計画(改善事業の実施時期及び概算事業費の想定)」を参照)。

(ウ) 長期的な管理の見通しの作成

前項(イ)で決定した事業実施時期に基づき、全住棟の供用期間、事業実施時期等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(67ページ、「図表 70 【市営住宅】長期的な管理の見通し(長期修繕計画)」を参照)。

(エ) 計画期間における事業手法の決定

前項(ウ)の長期的な管理の見通しに基づき、計画期間(平成31年度(2019年度)から平成40年度(2028年度)まで)に実施する事業(改善事業、用途廃止)を決定する。

なお、改善を実施する住宅(下浦住宅が検討対象)については、住棟の物理的特性等を踏まえ、全面的改善の実施を検討する。

以上の検討結果を踏まえ、市営住宅 8 団地 399 戸を対象とした計画期間における事業手法別の戸数を以下の通り設定する。

- ・下浦住宅については、全面的改善事業を予定する。実施時期は、計画 1～5 年目に 1 号棟から 4 号棟までのすべての住棟（計 96 戸）において同事業に着手し、4 号棟（24 戸）のみ計画 6～10 年目まで同事業を継続する。
- ・牛網別当住宅（59 戸）及び小松住宅（92 戸）については、計画 1～5 年目での用途廃止を予定し、北浦アパート（32 戸）については、計画 6～10 年目での用途廃止を予定する。なお、計画 1～5 年目における北浦アパートは用途廃止前の管理期間にあることから、維持管理予定戸数のうちその他戸数と位置づける。
- ・上記以外の住宅については、計画修繕対応戸数とする。
- ・本計画期間において新規整備事業、建替事業は予定しない。

なお、災害公営住宅 17 団地 1,101 戸については、すべて維持管理予定戸数のうちの計画修繕対応戸数（下記図表の対象外）とする。

図表 63 公営住宅等ストックの事業手法別戸数表《市営住宅》

	1～5年目	6～10年目	合 計
公営住宅等管理戸数	399 戸	248 戸	
・ 新規整備事業予定戸数	0 戸	0 戸	0 戸
・ 維持管理予定戸数	248 戸	216 戸	464 戸
うち計画修繕対応戸数	120 戸	192 戸	312 戸
うち改善事業予定戸数	96 戸	24 戸	120 戸
個別改善事業予定戸数	0 戸	0 戸	0 戸
全面的改善事業予定戸数	96 戸	24 戸	120 戸
うちその他戸数	32 戸	0 戸	32 戸
・ 建替事業予定戸数	0 戸	0 戸	0 戸
・ 用途廃止予定戸数	151 戸	32 戸	183 戸

※表中「合計」の値は、5年単位（1～5年目、6～10年目）の各種事業等予定の延べ戸数を示す。

※個別改善は、安全性確保型、長寿命化型、福祉対応型、居住性向上型のうち、該当する改善メニューを選択し実施するもの。本計画期間の対象住宅は無い。

※全面的改善は、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実施するもの。本計画期間の対象住宅は下浦住宅（6～10年目は4号棟のみ）。

第6章 劣化状況の把握

対象住宅について、現地調査（空き住戸内の調査を含む）を行い、劣化状況を把握し、計画策定の基礎資料とした。

ア 調査の目的

建物を維持管理し、住宅ストックとして有効に活用していくためには、既存建物の劣化等の状況を把握し、効率的な改善方法や改善時期を判断することが必要となる。

そのため、公営住宅等の劣化の傾向や維持保全に向けた課題や特性、団地や住棟ごとの状況等について、建物の劣化状況や居住性を把握することを目的として調査を実施した。

イ 調査の視点と方法

○調査の視点

本計画における改善事業内容の検討に向けた調査として、公営住宅等ストック総合改善事業の対象項目を中心に調査を実施する。また、本計画において社会資本整備総合交付金の対象となる長寿命化型改善に向けては、対応の可能性の有無を含めて調査を実施した。

○調査の方法

団地ごとに築年数、住戸タイプ等を踏まえ主要な住棟を抽出し、施設の躯体、主要設備等の状況を目視等により調査した。

調査対象団地及び主な調査項目は以下の通りとする。

図表 64 現地調査の対象団地

公営住宅の区分		住宅名	調査箇所
既設市営住宅	耐火	・北浦アパート（1号棟） ・下浦住宅（2号棟、4号棟）	外観、屋上、住戸内
	準耐火	・小松住宅 ・小野新道住宅	外観、住戸内
	木造	・牛網別当住宅 ・五味倉住宅 ・川前住宅 ・小野駅前住宅	外観、住戸内
災害公営住宅	耐火	・小野中央住宅	外観、屋上、住戸内
	木造	・小野駅前北住宅	外観、住戸内

図表 65 現地調査における主な調査項目

調査区分	主な調査項目
躯体の劣化状況	・亀裂、錆水、部材の剥落等外壁の劣化状況及び改善の必要性の有無 ・屋上防水の劣化状況及び改善の必要性の有無 等
室内の劣化状況	・窓枠、サッシ、室内の建具の状況、壁や床の状況、台所、トイレ、浴室などの室内の設備状況 等
居住性	・居室の広さ、日照や通風、トイレや浴室の設備による居住性 ・玄関、廊下、階段、トイレ等のバリアフリー化の状況 ・建物全体の汚れや植栽の状況等による建物の美観状況 等

ウ 調査結果の概要

住宅の劣化状況等について、以下の通り要点及び課題を整理する。

図表 66 住宅別の劣化状況等の要点及び課題

住宅名称 (建設年度)	劣化状況等の要点及び課題
北浦アパート1号棟 (昭和 28 年度)	<ul style="list-style-type: none"> カーテンウォールシーリング打替工事、屋上手摺改修工事(ともに平成 19 年度)が実施されている。また、階段室手摺外取付工事(平成 21 年度)が実施されている。 外壁や屋上等については修繕が実施されているものの、階段室壁面の亀裂や鉄部塗装の剥がれなど老朽化にともなう劣化が著しくなっている。 建設後 65 年が経過し、躯体・住戸内ともに全体的な劣化が著しくなっており、現居住者の生活環境に支障がないよう引き続き維持管理が必要である。
牛網別当住宅 (昭和 38～ 48 年度)	<ul style="list-style-type: none"> 既に住宅の耐用年数を大幅に経過しており、全体的に老朽化に伴う劣化が著しくなっている。 現居住者の居留意向に応じた維持管理が必要である。
小松住宅 (昭和 39～ 43 年度)	<ul style="list-style-type: none"> 住宅の耐用年数を経過したところであり、全体的に老朽化に伴う劣化が著しくなっている。 現居住者の居留意向に応じた維持管理が必要である。
小野新道住宅 (昭和 41～ 年度 43 年度)	<ul style="list-style-type: none"> 平成 23 年度に災害復旧工事として、外壁の高圧洗浄及び吹付け、アルミ建具への更新、床下汚泥除去・消毒のうえ居室・台所・浴室・各種設備の更新が行われている。 玄関の段差や住戸内から浴室への段差が大きく、いずれも手摺の設置はされていないことから、バリアフリー化が必要となっている。
下浦住宅2号棟 (昭和 48 年度)	<ul style="list-style-type: none"> 屋上防水シートの歪みや階段室天井の剥離・鉄筋露出、各種建具等の鉄部の錆びなど老朽化に伴う劣化が著しくなっている。(階段室については、手摺外取付工事(平成 21 年度)を実施済み。) 建設後 45 年が経過し、躯体・住戸内ともに全体的な劣化が著しくなっており、住宅機能の予防保全のために計画的な修繕が必要となっている。また、供給処理設備などの経年劣化が懸念される。 特に、安全性確保の面で耐震補強やアスベスト改修が必要である(1～3 号棟は旧耐震構造、2～3 号棟は天井にアスベストあり。)
下浦住宅4号棟 (昭和 58 年度)	<ul style="list-style-type: none"> 屋上防水アスファルトや外壁のひび割れなど老朽化にともなう劣化が著しくなっている。(階段室については、手摺外取付工事(平成 21 年度)が実施されている。) 建設後 35 年が経過し、躯体・住戸内ともに全体的な劣化が著しくなっており、予防保全の観点から計画的な修繕が必要となっている。また、供給処理設備などについても経年劣化が懸念される。
五味倉住宅 (平成 6～9 年度)	<ul style="list-style-type: none"> 外壁に激しいひび割れが生じている住宅や、外壁の表面結露が著しい住宅がみられ、維持管理対策が必要である。(今後 5～10 年で耐用年数を迎える。)
川前住宅 (平成 16 年度)	<ul style="list-style-type: none"> 老朽化に伴う目立った支障は認められないが、引き続き計画的な維持管理が望まれる。(概ね耐用年数の半ばを経過することから、修繕が必要である。)
小野駅前住宅 (平成 16～ 18 年度)	<ul style="list-style-type: none"> 住戸内は段差がなく、浴室には手摺も設置されているが、玄関も含めて住戸全体のバリアフリー化には至っておらず、高齢者居住の際の対策が必要である。
小野中央住宅 (災害公営住宅、 平成 25 年度)	<ul style="list-style-type: none"> 建設後 5 年が経過し、屋上目地に劣化が生じた箇所が一部あるが、他に支障は認められない。予防保全的な観点から、今後定期的な修繕が望まれる。
小野駅前北住宅 (災害公営住宅、 平成 25 年度)	<ul style="list-style-type: none"> 建設後 5 年が経過し、特に支障は認められない。予防保全的な観点から、今後定期的な修繕が望まれる。

図表 67 現地調査の概要（躯体及び室内の劣化状況等の写真）

北浦アパート1号棟(昭和 28 年度建設)		
		
北浦アパートの前面(カーテンウォール)	階段室1階入口	階段室の手摺(取付工事済み)
		
階段室床の擦り減り劣化	外壁柱の亀裂、破損した外灯の処置	階段室内壁の塗装剥がれ、結露跡汚れ
		
屋上の手摺(改修工事済み)	屋上外壁の塗装剥がれ	住戸内(老朽化の著しい流し台)
		
住戸内(老朽化が著しい浴室)	二戸一改造後の玄関扉	閉鎖側の旧玄関扉跡
		
簡易給水施設	LPガス貯蔵庫	メーターボックス

牛網別当住宅(昭和 38～48 年度建設)



4戸建ての平屋住宅



木造一戸建ての平屋住宅



外壁が改修された住宅



段差の大きな玄関



老朽化した流し台



水洗化されていないトイレ

小松住宅(昭和 39～43 年度建設)



傾斜地に建つ準耐火住宅群



玄関脇の給湯器、浴室に通じる勝手口



外壁の亀裂、ひび割れ



玄関脇のトイレ



台所脇の浴室



政策空き家となった住居

小野新道住宅(昭和 41～43 年度建設)



災害復旧工事が実施された準耐火住宅



段差の大きな玄関(手摺なし)



修繕済みの居室内



勝手口に通じる台所と浴室(段差あり)



給水管とガス管、汚水処理設備



空き家となっている住居

下浦住宅2号棟(昭和 48 年度建設)



下浦住宅2号棟の全景



階段室入口(手摺あり、スロープなし)



階段室入口(コンクリート亀裂、手摺破損)



階段室入口(庇の破損、塗装剥がれ)



階段室天井の剥離、鉄筋露出



雨水が窓枠から外壁に浸潤している状態

(※次ページへ続く。)

下浦住宅2号棟(昭和48年度建設) (※前ページからの続き)



壁面(バルコニー)のひび割れ



屋上防水シートの歪み(一部塗膜修繕)



老朽化した高架水槽



錆びが著しい窓の安全柵



バルコニー庇の剥離、鉄筋露出



バルコニー庇の剥離、鉄筋露出



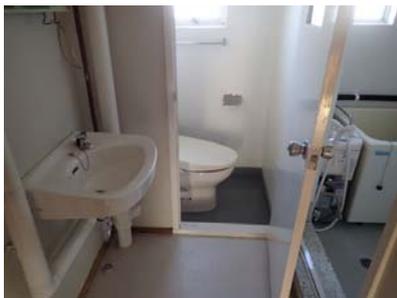
鉄部塗装が剥離したバルコニー手摺



玄関上がり框の段差



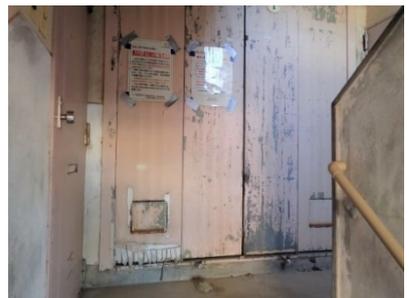
住戸内(流し台、3か所給湯ではない)



住戸内(浴室、トイレ、洗面)



住戸内(6畳和室のアルミサッシ)



老朽化したパイプスペース扉



錆びが著しい水道メーター検針盤



雨水排水管カバーの錆び、破損



錆びが著しい屋外倉庫

下浦住宅4号棟(昭和58年度建設)



下浦住宅4号棟の全景



階段室壁の塗装剥がれ



汚水排水管の塗装剥がれ、錆び



外壁の塗装剥離、ひび割れ



屋上アスファルト防水のひび割れ



老朽化した高架水槽



住戸内(フローリング床の破損)



住戸内(老朽化した流し台)



整備された敷地境界の樹木と芝生

五味倉住宅(平成6~9年度建設)



五味倉住宅の全景



外壁のひび割れ



外壁ひび割れの補修跡



窓枠の結露跡と外壁の塗装剥がれ



表面結露によって生じた外壁の汚れ



リサイクルステーションと児童遊園

川前住宅(平成16年度建設)



川前住宅の前景



玄関とスロープ



外壁に設置されたガス給湯器



基礎部分に生じたコンクリート剥離



住戸別に設置された物置



LPガス容器置場

小野駅前住宅(平成 16～18 年度建設)



二戸建て・木造二階住宅



木造平屋住宅



玄関の段差(手摺、スロープなし)



手摺付きユニットバス



住戸内(流し台)



洗面所(流し台、浴室とともに3か所給湯)

小野中央住宅(災害公営住宅、平成 25 年度建設)



小野中央住宅の全景



玄関ホールと車椅子対応スロープ



エレベーターホール(バリアフリー)



バルコニー手摺とアルミサッシ



屋上のソーラーパネル



屋上目地の劣化箇所

小野駅前北住宅(災害公営住宅、平成 25 年度建設)



二戸建て・木造平屋住宅



二戸建て・木造二階住宅



段差のない玄関とスロープ



手摺付きユニットバス



流し台



住戸別に設置された駐車場と物置

第7章 点検の実施方針

事業手法の選定において、引き続き維持管理を予定する住宅を対象として、定期点検や日常点検等の実施方針を設定する。

1 点検の実施方針

(1) 基本的な方針

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、建築基準法12条の規定に準じて法定点検と同様の点検（あわせて「定期点検」とする）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や計画修繕前の実施など効率的に行う。

(2) 点検実施の体制等

日常点検は、公営住宅等の事業主体の担当者等が現場で目視にて行える範囲の内容とし、備品の携帯や車両の運転、万が一のトラブル時の対応を想定し、複数人数で実施する。

日常点検を行う際には、前回の点検時に「所見あり」とされた箇所と内容を事前に確認する。

前回点検時に「経過観察」とされた箇所については、劣化事象の進行程度や、既に修繕済みの箇所についてはその後の経過を重点的に点検できるようにする。

また、前回の点検実施後に発見された不具合（入居者からの通報含む）や修繕の記録、今後の計画修繕工事の予定等も事前に確認しておく。

2 対象部位と点検項目

日常点検は、「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）」を踏まえ、以下の対象部位別の点検項目に従い検討する。

I 敷地及び地盤

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

II 建築物の外部

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

III 屋上及び屋根

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

IV 避難施設等

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

V 給水設備及び排水設備

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

第8章 計画修繕の実施方針

事業手法の選定において、引き続き維持管理を予定する住宅を対象として、必要な計画修繕等の実施方針を設定する。

1 計画修繕の実施方針

(1) 基本的な方針

公営住宅等を長期にわたって良好に維持管理していくためには、予防保全的な観点から、屋上防水や外壁塗装等の計画修繕を実施することが重要である。建物の内外装・設備等の経年劣化に応じて適時適切な修繕を計画的に実施していくことが必要であり、これを確実に実行していくためには、将来見込まれる修繕工事の内容、修繕時期、必要となる費用等についてあらかじめ想定し、長期的視点に立って修繕計画を定める必要がある。

なお、長期修繕計画と公営住宅等長寿命化計画のそれぞれの役割は次の通りであり、公営住宅等長寿命化計画において判定される事業手法は、長期修繕計画に反映させ、以後における計画修繕の実施時期について必要に応じて見直しを図る必要がある。

長期修繕計画	公営住宅等ストックが建替又は用途廃止の時期を迎えるまでの間における計画修繕の実施時期を定めた計画（30年以上）。将来的に必要となる計画修繕に係る費用の把握、効率的な計画修繕の実施に資する。
公営住宅等長寿命化計画	計画期間（10年以上）における事業手法や実施内容を明らかにする計画。加えて、適切な維持管理による長寿命化を図るため、「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）」（平成28年、国土交通省）に沿って、点検・修繕等の実施方針を位置付ける。

(2) 計画修繕の実施方針

公営住宅等長寿命化計画では、計画修繕の実施方針を以下のように設定する。

- ①修繕項目別の修繕周期表を参考に、計画修繕の内容と実施時期を検討する。
- ②これまでの工事履歴（工事内容と実施時期）や日常的な点検結果を踏まえ工事時期を調整する等、工事の効率化・コストの軽減等を図る。
- ③計画修繕の実施に当たっては、住宅老朽化の程度や居住者ニーズ等の実情を踏まえ、工事実施の優先順位等を検討する。
- ④計画修繕の実施結果等については、維持管理データベースにその履歴を蓄積し、計画の進捗管理に反映する。

2 対象項目別の修繕周期

計画修繕の実施は、「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）」（平成28年、国土交通省）を踏まえ、以下の対象項目別の修繕周期に従い検討する。（主要な修繕項目を抜粋記載）

I 屋上防水

修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	修繕工事の仕様
①屋上防水 (保護防水)	屋上、塔屋、ルーフバルコニー	補修	12年	伸縮目地の打替、保護コンクリート部分補修
		修繕	24年	下地調整の上、露出防水（かぶせ方式）
②屋上防水 (露出防水)	屋上、塔屋	修繕	12年	塗膜防水の上保護塗装（かぶせ方式）
		撤去・新設	24年	既存防水層全面撤去の上下地調整、露出アスファルト防水等
③庇・笠木等防水	庇天端、笠木天端、パラペット天端・アゴ、架台天端等	修繕	12年	高圧洗浄の下地調整、塗膜防水等

II 外壁塗装等

修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	修繕工事の仕様
①コンクリート補修	外壁、屋根、床、手すり壁、軒天（上げ裏）、庇等（コンクリート、モルタル部分）	補修	18年	ひび割れ、浮き、欠損、鉄筋の発錆、モルタルの浮き等の補修
②外壁塗装	外壁、手すり壁等	塗替	18年	高圧洗浄の上下地処理、仕上塗材塗り等
③シーリング	外壁目地、建具周り、スリーブ周り、部材接合部等	打替	18年	既存シーリング材を全面撤去の上、下地処理、打替え

III 給水設備

修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	修繕工事の仕様
①給水管	共用給水立て管 専用給水枝管	取替	20年	硬質塩化ビニル管 亜鉛メッキ鋼管
		取替	35年	硬質塩化ビニルライニング鋼管 (コア継手)
		取替	40年	ステンレス鋼管
	水道メーター	取替	8年	支給品
②貯水槽	受水槽、高置水槽	取替	25年	FRP製
③給水ポンプ	揚水ポンプ、加圧給水ポンプ、直結増圧ポンプ	補修	8年	オーバーホール
		取替	15年	

IV 排水設備

修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	修繕工事の仕様
①雑排水管 (屋内)	共用雑排水立て管 専用雑排水枝管	取替	20年	配管用炭素鋼鋼管
		取替	30年	タールエポキシ塗装鋼管 排水用硬質塩化ビニルライニング鋼管 排水用硬質塩化ビニル管 耐火2層管
②汚水管 (屋内)	共用汚水立て管 専用汚水枝管	取替	30年	配管用炭素鋼鋼管 タールエポキシ塗装鋼管 排水用硬質塩化ビニルライニング鋼管 排水用硬質塩化ビニル管 耐火2層管
		取替	50年	鑄鉄管
③排水管 (屋外)	屋外排水管	取替	25年	排水用硬質塩化ビニル管
		取替	30年	ヒューム管
④排水ポンプ	排水ポンプ	補修	8年	オーバーホール
		取替	15年	

V ガス設備

修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	修繕工事の仕様
①ガス管 (屋内)	ガス管	取替	30年	配管用炭素鋼鋼管
	ガスメーター	取替	10年	
②ガス管 (屋外)		取替	20年	配管用炭素鋼鋼管
		取替	50年	被覆鋼管 ポリエチレン管

第9章 改善事業の実施方針

改善事業の検討対象となる団地の住戸、共用部分、屋外、外構について、居住性の向上、福祉対応、安全性の確保、長寿命化の観点から、団地別改善事業の方針を設定する。

1 改善事業の実施方針

(1) 基本的な方針

改善事業に当たっては、以下の方針により住棟の状況に応じた改善整備の必要性や効果等を勘案のうえ実施を検討する。

①居住性向上型	引き続き活用を図る住宅について、住戸・住棟設備の機能向上を行い、居住性を向上させる。 ・開口部の更新（アルミサッシ等） ・住戸内の改善 など
②福祉対応型	引き続き活用を図る住宅について、高齢者等が安心して居住できるよう、住戸内、共用部、屋外のバリアフリー化を進める。 ・住戸内部、共用部の段差解消 ・浴室、トイレの高齢者対応 など
③安全性確保型	引き続き活用を図る住宅について、耐震診断の結果を踏まえ住戸・住棟の安全性を維持するとともに、修繕等整備の際には耐震性を確保する。また、防犯性や落下・転倒防止等生活事故防止に配慮した改善を行う。 ・耐震性の確保 ・防犯、事故防止に配慮した設備・建物部品の設置 など
④長寿命化型	一定の居住性や安全性等が確保され長期的な活用を図るべき住棟において、耐久性の向上や躯体の劣化の低減、維持管理の容易性向上の観点から予防保全的な改善を行う。 ・屋上防水、外壁塗装等による住棟の耐久性向上 ・給水設備、排水設備、ガス設備の耐久性向上 など

第10章 建替事業、用途廃止及び譲渡の方針

1 建替事業の方針

本計画では、将来ストック数の見通しのもと、事業手法として「建替」が望ましいと判定された住宅がないことから、本計画期間（2019年度～2028年度）において建替事業の実施は想定しないものとする。

2 用途廃止の方針

建設後の経過年数が長期に及び、老朽化が顕著で住居機能を維持することが困難な住宅については、入居者の居留意向等に配慮しつつ、用途廃止に向けた対応に努めるものとし、転居を希望する世帯に対しては、改善事業実施後の市営住宅や災害公営住宅の空き住戸など他の公営住宅等への移転を順次促進していくものとする。

用途廃止に向けては、将来ストック数の見通しに立って概ね下記のような実施段階を設け対応していくこととする。

1) 用途廃止の実施段階

- ・本計画期間（2019年度～2028年度）
2023年まで：牛網別当住宅 59戸及び小松住宅 92戸の用途廃止を想定する。
2028年まで：北浦アパート 32戸の用途廃止を想定する。
- ・中長期的な見通し（2029年度～2038年度）
2033年まで：小野新道住宅 20戸の用途廃止を想定する。
2038年まで：五味倉住宅 48戸の用途廃止を想定する。

2) 用途廃止に伴う概算事業費

(住宅名)	(戸数)	(戸当り延床面積)	(解体費用単価)	(用途廃止事業費)
牛網別当住宅	: 59戸	× 35.4 m ² /戸	× 12千円/m ²	= 約 25,000千円
小松住宅	: 92戸	× 34.7 m ² /戸	× 12千円/m ²	= 約 38,300千円
北浦アパート	: 32戸	× 72.8 m ² /戸	× 25千円/m ²	= 約 58,200千円
小野新道住宅	: 20戸	× 34.0 m ² /戸	× 12千円/m ²	= 約 8,100千円
五味倉住宅	: 48戸	× 71.5 m ² /戸	× 12千円/m ²	= 約 41,200千円

※住宅別の戸当り延床面積は、全戸当り延床面積の中央値とした。

※解体費用単価を、木造：12千円/m²、耐火：25千円/m²とした。

3 譲渡の方針

災害公営住宅においては、入居者意識調査の結果より全居住者の約8%（約40世帯）の方が払下げを希望している。

これに対し、当面は「著しい困窮年収未満の世帯」への対応を優先するものとし、今後の譲渡（払下げ）の可能性については、「著しい困窮年収未満の世帯」への対応状況を踏まえ、将来ストック数の見通しを勘案のうえ検討していくものとする。

第 1 1 章 長寿命化のための事業実施予定

公営住宅等の予防保全的な対策など必要な維持管理を計画的に進めていくため、概ね 30 年程度の中長期的な見通しに立ち、計画期間内に実施すべき計画修繕・改善事業等の実施予定を設定する。

1) 長期的な管理の見通し（長期修繕計画）〔2019 年度～2050 年度〕

今後概ね 30 年程度の展望として、以下の通り「長期的な管理の見通し（長期修繕計画）」を設定する。

【市営住宅】長期的な管理の見通し（長期修繕計画）

【災害公営住宅】長期的な管理の見通し（長期修繕計画）

2) 計画修繕・改善事業の実施予定〔2019 年度～2028 年度〕

「長期的な管理の見通し（長期修繕計画）」を踏まえ、本計画期間 10 年（2019 年度～2028 年度）を対象として、以下の通り「計画修繕・改善事業の実施予定」等を設定する。

【様式 1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

【様式 2】新規整備事業及び建替事業の実施予定一覧

【様式 3】共同施設に係る事業の実施予定一覧（集会所・遊具等）

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名： 宮城県東松島市

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

団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設 年度	次期点検時期 法定点検 した点検	修繕・改善事業の内容										LOCC 総算効果 (千円/年)	備考		
						2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028				
下浦住宅	1号棟	24	RC造	S47	2020	給水外部改修(長寿命)						防水・外壁・その他各種設備改修(長寿命化) 耐震補強(安全性確保) 住戸内各種改修(居住性向上)						1,253	耐震補強はLOCC算定に含 まない。
下浦住宅	2号棟	24	RC造	S48	2020	給水外部改修(長寿命)		防水・外壁・その他各種設備改修(長寿命化) 耐震補強(安全性確保) 天井アスベスト改修(安全性確保) 住戸内各種改修(居住性向上)										972	耐震補強及びアスベスト 改修はLOCC算定に含ま ない。
下浦住宅	3号棟	24	RC造	S48	2020	給水外部改修(長寿命)		防水・外壁・その他各種設備改修(長寿命化) 耐震補強(安全性確保) 天井アスベスト改修(安全性確保) 住戸内各種改修(居住性向上)										989	耐震補強及びアスベスト 改修はLOCC算定に含ま ない。
下浦住宅	4号棟	24	RC造	S58	2020	給水外部改修(長寿命)									防水・外壁・その他各種設備改修(長寿命化) 住戸内各種改修(居住性向上)			2,444	

第12章 ライフサイクルコストとその縮減効果の算出

全面的改善事業を実施する下浦住宅について、住棟ごとの建設・改善・修繕・除却に要する経費を考慮したライフサイクルコスト（LCC）及びその縮減効果の算出を行い、同事業を実施することによる効果を把握する。

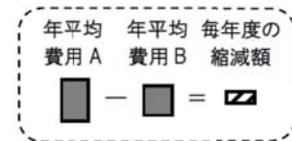
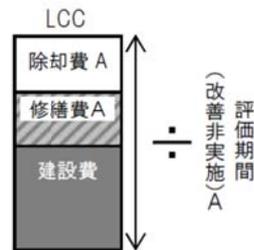
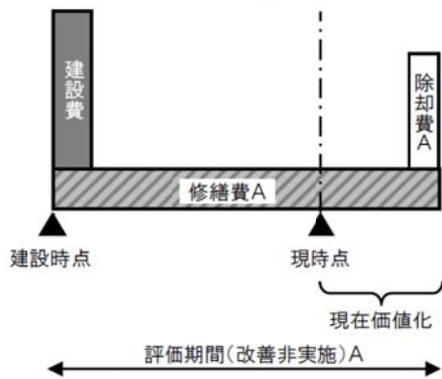
ライフサイクルコスト（LCC）及びその縮減効果の算出

$LCC = (\text{建設費} + \text{改善費} + \text{修繕費} + \text{除却費})$

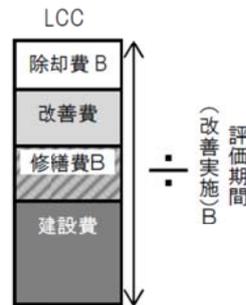
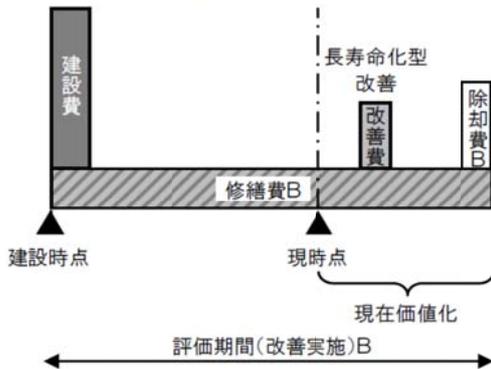
$LCC \text{縮減効果} = LCC (\text{計画前}) - LCC (\text{計画後})$

住棟当たり年平均縮減額：年平均LCC（計画前）－ 年平均LCC（計画後）> 0
であれば縮減効果があると判断

（改善を実施しない住棟）



（改善を実施する住棟）



下浦住宅におけるライフサイクルコスト（LCC）縮減効果の算出結果については以下の通りである（算出根拠は74ページ以降を参照）。

この結果により、改善事業を実施しない（評価期間50年）場合に比べて、全面的改善事業を実施した（評価期間70年）方が、既存ストックの活用を図りつつLCCの縮減が可能である。

図表 72 ライフサイクルコスト縮減効果の算出結果《下浦住宅》

	建築年	階数	戸数	経過年数 (2018年時点)	修繕項目（実施時期）					計画前 LCC (千円/戸・年)	計画後 LCC (千円/戸・年)	年平均 縮減額 (千円/戸・年)	LCC 縮減効果 (千円/棟・年)
					屋上 防水	外壁 塗装等	給水 設備	排水 設備	その他				
下浦住宅 1号棟	昭和 47年	4	24	46	○ 2023	○ 2023	○ 2020	○ 2023	○	256	204	52	1,253
下浦住宅 2号棟	昭和 48年	4	24	45	○ 2021	○ 2021	○ 2020	○ 2021	○	226	185	41	972
下浦住宅 3号棟	昭和 48年	4	24	45	○ 2022	○ 2022	○ 2020	○ 2022	○	226	184	41	989
下浦住宅 4号棟	昭和 58年	4	24	35	○ 2024	○ 2024	○ 2020	○ 2024	○	370	269	102	2,444

(資料) ライフサイクルコストの算出根拠

下浦住宅 1号棟 (全面的改善事業)

■住棟諸元

団地名	下浦住宅
住棟番号	1号棟
戸数	24
構造	中耐階段室型
建設年度	S47
建設年代	S50
モデル住棟	S50中耐階段室型
経過年数	46

評価時点(和暦)
H30

■改善項目

項目 ※[]内は修繕周期	費用	改善実施時点の経過年数
全面的改善		
屋上防水 [12年]	133,000 円/戸	51 年
床防水 [18年]	76,000 円/戸	51 年
外壁塗装等 [18年]	397,000 円/戸	51 年
鉄部塗装等 [6年]	19,000 円/戸	51 年
建具(玄関ドア、MB扉) [36年]	148,000 円/戸	51 年
建具(アルミサッシ) [36年]	130,000 円/戸	51 年
バルコニー手摺 [36年]	133,000 円/戸	51 年
金物類 [24年]	38,000 円/戸	51 年
給水管、給湯管 [35年]	586,000 円/戸	48 年
貯水槽 [25年]	92,000 円/戸	48 年
給水ポンプ [15年]	92,000 円/戸	48 年
排水設備 [30年]	167,000 円/戸	51 年
ガス設備 [30年]	69,000 円/戸	51 年
給湯器 [15年]	251,000 円/戸	51 年
共用灯 [15年]	18,000 円/戸	51 年
電力幹線・盤類 [30年]	125,000 円/戸	51 年
避雷設備		
電話設備 [30年]		
テレビ共聴設備 [15年]		
連結送水管		
自火報設備		
EV保守		
EV更新		
流し台 [30年]	151,000 円/戸	51 年
浴室ユニット [25年] (単価:S60建設モデルを適用)	788,000 円/戸	51 年
レンジフード [20年] (単価:S60建設モデルを適用)	102,000 円/戸	51 年
24h換気 [20年] (単価:S60建設モデルを適用)	18,000 円/戸	51 年
経常修繕 [1年]		
計	3,533,000 円/戸	—
棟全体計	84,792,000 円/棟	

※各種改善項目の戸当たり費用の単価は、「公営住宅等長寿命化計画策定指針(平成28年8月改訂)」に関する「公営住宅等長寿命化計画策定指針Q&A(平成30年1月)」の別添資料に示されている建設モデル別のバックデータを参考とした。

(除却費単価の設定)

解体撤去費用(全国平均)【A】	【A】=14,000,000円/棟
延床面積(全国平均)【B】	【B】=563m ² /棟
除却費単価(全国平均)【C】	【C】=【A】/【B】=24,867円/m ²

【出典】公共施設等の解体撤去事業に関する調査結果(平成25年12月、総務省自治財政局地方債課)

※ライフサイクルコスト(LCC)算出においては、上記を踏まえ「除却費単価」を25,000円/m²(延床面積)と設定。

■計画前モデル			
	項目	費用等	備考
①	評価期間(改善非実施)A	50年	長寿命化型改善事業を実施しない場合に想定される管理期間
②-1	修繕費A1(現時点まで)	4,819,650円	現時点までの各年の修繕費を累積した費用
②-2	修繕費A2(現時点から評価期間Aまで) (現在価値化)	269,680円	現時点+1年から①評価期間(改善非実施)Aまでの各年の修繕費を現在価値化し累積した費用
②	修繕費A	5,089,330円	②-1と②-2の合計
③	建設費(推定再建築費)	6,758,400円	建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額
④-1	除却費	1,125,000円	現時点における除却費
④-2	除却費の現在価値化係数	0.855%	①評価期間(改善非実施)A末における現在価値化係数
④	除却費B(現在価値化)	961,655円	①評価期間(改善非実施)A末における除却費
⑤	計画前LCC ((②+③+④)÷①)	256,188円/戸・年	—
■計画後モデル			
	項目	費用等	備考
⑥	評価期間(改善実施)B	70年	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業(LCC算定対象)及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業(LCC算定対象)を実施する場合に想定される管理期間(目標管理期間)
⑦-1	修繕費B2(現時点から評価期間Bまで) (現在価値化)	1,146,184円	現時点+1年から⑥評価期間(改善実施)Bまでの各年の修繕費を現在価値化し累積した費用
⑦-2	長寿命化型改善のうち計画修繕費相当分 (現在価値化)	1,867,354円	計画後に実施する長寿命化型改善のうち計画修繕相当分
⑦	累積修繕費B (②-1+⑦-1-⑦-2)	4,098,481円	②-1と⑦-1の合計から、⑦-2を減じた額
⑧-1	長寿命化型改善費	3,533,000円	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業費及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業費の総額、当該改善を複数回行う場合はそれらの合計費用
⑧	長寿命化型改善費(現在価値化)	2,982,893円	⑧-1長寿命化型縮減費を項目別の実施時点の経過年数に応じて現在価値化し、累積した費用
⑨	建設費(推定再建築費)	6,758,400円	建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額
⑩-1	除却費	1,125,000円	現時点における除却費
⑩-2	除却費の現在価値化係数	0.390%	⑥評価期間(改善実施)B末における現在価値化係数
⑩	除却費B(現在価値化)	438,887円	⑥評価期間(改善実施)B末における除却費
⑪	計画後LCC ((⑦+⑧+⑨+⑩)÷⑥)	203,981円/戸・年	—
■LCC縮減効果			
	項目	費用等	備考
⑫	年平均縮減額 (⑤-⑪)	52,207円/戸・年	—
⑬	住棟当たりの年平均縮減額(⑫×戸数)	1,252,964円/棟・年	年平均縮減額がプラスであれば、LCC縮減効果があると判断

下浦住宅1号棟（建替事業）

■住棟諸元

団地名	下浦住宅
住棟番号	1号棟
戸数	24
構造	中耐片廊下型
建設年度	H30
建設年代	H27
モデル住棟	H27中耐片廊下型
経過年数	0

評価時点(和暦)
H30

■改善項目

項目 ※[]内は修繕周期	費用	改善実施時点の経過年数
全面的改善		
屋上防水〔12年〕	133,000 円/戸	35 年
床防水〔18年〕	76,000 円/戸	35 年
外壁塗装等〔18年〕	397,000 円/戸	35 年
鉄部塗装等〔6年〕		
建具(玄関ドア、MB扉)〔36年〕		
建具(アルミサッシ)〔36年〕		
バルコニー手摺〔36年〕		
金物類〔24年〕		
給水管、給湯管〔35年〕	586,000 円/戸	35 年
貯水槽〔25年〕		
給水ポンプ〔15年〕	92,000 円/戸	35 年
排水設備〔30年〕	167,000 円/戸	35 年
ガス設備〔30年〕	69,000 円/戸	35 年
給湯器〔15年〕		
共用灯〔15年〕		
電力幹線・盤類〔30年〕	125,000 円/戸	35 年
避雷設備		
電話設備〔30年〕		
テレビ共聴設備〔15年〕		
連結送水管		
自火報設備		
EV保守		
EV更新		
流し台〔30年〕		
浴室ユニット〔25年〕(単価:S60建設モデルを適用)		
レンジフード〔20年〕(単価:S60建設モデルを適用)		
24h換気〔20年〕(単価:S60建設モデルを適用)		
経常修繕〔1年〕		
計	1,645,000 円/戸	—
棟全体計	39,480,000 円/棟	

※各種改善項目の戸当たり費用の単価は、「公営住宅等長寿命化計画策定指針(平成28年8月改訂)」に関する「公営住宅等長寿命化計画策定指針Q&A(平成30年1月)」の別添資料に示されている建設モデル別のバックデータを参考とした。

(除却費単価の設定)

解体撤去費用(全国平均)【A】	【A】=14,000,000円/棟
延床面積(全国平均)【B】	【B】=563m ² /棟
除却費単価(全国平均)【C】	【C】=【A】/【B】=24,867円/m ²

【出典】公共施設等の解体撤去事業に関する調査結果(平成25年12月、総務省自治財政局地方債課)

※ライフサイクルコスト(LCC)算出においては、上記を踏まえ「除却費単価」を25,000円/m²(延床面積)と設定。

■計画後モデル			
	項目	費用等	備考
⑥	評価期間(改善実施)B	70年	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業(LCC算定対象)及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業(LCC算定対象)を実施する場合に想定される管理期間(目標管理期間)
⑦-1	修繕費B2(現時点から評価期間Bまで) (現在価値化)	3,591,130円	現時点+1年から⑥評価期間(改善実施)Bまでの各年の修繕費を現在価値化し累積した費用
⑦-2	長寿命化型改善のうち計画修繕費相当分 (現在価値化)	506,961円	計画後に実施する長寿命化型改善のうち計画修繕相当分
⑦	累積修繕費B (②-1+⑦-1-⑦-2)	3,084,169円	②-1と⑦-1の合計から、⑦-2を減じた額
⑧-1	長寿命化型改善費	1,645,000円	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業費及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業費の総額、当該改善を複数回行う場合はそれらの合計費用
⑧	長寿命化型改善費(現在価値化)	416,868円	⑧-1長寿命化型縮減費を項目別の実施時点の経過年数に応じて現在価値化し、累積した費用
⑨	建設費(推定再建築費)	15,556,100円	建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額
⑩-1	除却費	1,125,000円	現時点における除却費
⑩-2	除却費の現在価値化係数	0.064%	⑥評価期間(改善実施)B末における現在価値化係数
⑩	除却費B(現在価値化)	72,247円	⑥評価期間(改善実施)B末における除却費
⑪	計画後LCC ((⑦+⑧+⑨+⑩)÷⑥)	273,277円/戸・年	—

下浦住宅2号棟（全面的改善事業）

■住棟諸元

団地名	下浦住宅
住棟番号	2号棟
戸数	24
構造	中耐階段室型
建設年度	S48
建設年代	S50
モデル住棟	S50中耐階段室型
経過年数	45

評価時点(和暦)
H30

■改善項目

項目 ※〔 〕内は修繕周期	費用	改善実施時点の経過年数
全面的改善		
屋上防水〔12年〕	133,000 円/戸	48 年
床防水〔18年〕	76,000 円/戸	48 年
外壁塗装等〔18年〕	397,000 円/戸	48 年
鉄部塗装等〔6年〕	19,000 円/戸	48 年
建具(玄関ドア、MB扉)〔36年〕	148,000 円/戸	48 年
建具(アルミサッシ)〔36年〕	130,000 円/戸	48 年
バルコニー手摺〔36年〕	133,000 円/戸	48 年
金物類〔24年〕	38,000 円/戸	48 年
給水管、給湯管〔35年〕	586,000 円/戸	47 年
貯水槽〔25年〕	92,000 円/戸	47 年
給水ポンプ〔15年〕	92,000 円/戸	47 年
排水設備〔30年〕	167,000 円/戸	48 年
ガス設備〔30年〕	69,000 円/戸	48 年
給湯器〔15年〕	251,000 円/戸	48 年
共用灯〔15年〕	18,000 円/戸	48 年
電力幹線・盤類〔30年〕	125,000 円/戸	48 年
避雷設備		
電話設備〔30年〕		
テレビ共聴設備〔15年〕		
連結送水管		
自火報設備		
EV保守		
EV更新		
流し台〔30年〕	151,000 円/戸	48 年
浴室ユニット〔25年〕(単価:S60建設モデルを適用)	788,000 円/戸	48 年
レンジフード〔20年〕(単価:S60建設モデルを適用)	102,000 円/戸	48 年
24h換気〔20年〕(単価:S60建設モデルを適用)	18,000 円/戸	48 年
経常修繕〔1年〕		
計	3,533,000 円/戸	—
棟全体計	84,792,000 円/棟	

※各種改善項目の戸当たり費用の単価は、「公営住宅等長寿命化計画策定指針(平成28年8月改訂)」に関する「公営住宅等長寿命化計画策定指針Q&A(平成30年1月)」の別添資料に示されている建設モデル別のバックデータを参考とした。

(除却費単価の設定)

解体撤去費用(全国平均)【A】	【A】=14,000,000円/棟
延床面積(全国平均)【B】	【B】=563m ² /棟
除却費単価(全国平均)【C】	【C】=【A】/【B】=24,867円/m ²

【出典】公共施設等の解体撤去事業に関する調査結果(平成25年12月、総務省自治財政局地方債課)

※ライフサイクルコスト(LCC)算出においては、上記を踏まえ「除却費単価」を25,000円/m²(延床面積)と設定。

■計画前モデル			
	項目	費用等	備考
①	評価期間(改善非実施)A	50年	長寿命化型改善事業を実施しない場合に想定される管理期間
②-1	修繕費A1(現時点まで)	4,194,766円	現時点までの各年の修繕費を累積した費用
②-2	修繕費A2(現時点から評価期間Aまで) (現在価値化)	248,431円	現時点+1年から①評価期間(改善非実施)Aまでの各年の修繕費を現在価値化し累積した費用
②	修繕費A	4,443,196円	②-1と②-2の合計
③	建設費(推定再建築費)	5,913,560円	建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額
④-1	除却費	1,125,000円	現時点における除却費
④-2	除却費の現在価値化係数	0.822%	①評価期間(改善非実施)A末における現在価値化係数
④	除却費B(現在価値化)	924,668円	①評価期間(改善非実施)A末における除却費
⑤	計画前LCC ((②+③+④)÷①)	225,628円/戸・年	—
■計画後モデル			
	項目	費用等	備考
⑥	評価期間(改善実施)B	70年	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業(LCC算定対象)及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業(LCC算定対象)を実施する場合に想定される管理期間(目標管理期間)
⑦-1	修繕費B2(現時点から評価期間Bまで) (現在価値化)	985,869円	現時点+1年から⑥評価期間(改善実施)Bまでの各年の修繕費を現在価値化し累積した費用
⑦-2	長寿命化型改善のうち計画修繕費相当分 (現在価値化)	1,726,653円	計画後に実施する長寿命化型改善のうち計画修繕相当分
⑦	累積修繕費B (②-1+⑦-1-⑦-2)	3,453,982円	②-1と⑦-1の合計から、⑦-2を減じた額
⑧-1	長寿命化型改善費	3,533,000円	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業費及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業費の総額、当該改善を複数回行う場合はそれらの合計費用
⑧	長寿命化型改善費(現在価値化)	3,168,205円	⑧-1長寿命化型縮減費を項目別の実施時点の経過年数に応じて現在価値化し、累積した費用
⑨	建設費(推定再建築費)	5,913,560円	建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額
⑩-1	除却費	1,125,000円	現時点における除却費
⑩-2	除却費の現在価値化係数	0.375%	⑥評価期間(改善実施)B末における現在価値化係数
⑩	除却費B(現在価値化)	422,006円	⑥評価期間(改善実施)B末における除却費
⑪	計画後LCC ((⑦+⑧+⑨+⑩)÷⑥)	185,111円/戸・年	—
■LCC縮減効果			
	項目	費用等	備考
⑫	年平均縮減額 (⑤-⑪)	40,518円/戸・年	—
⑬	住棟当たりの年平均縮減額(⑫×戸数)	972,425円/棟・年	年平均縮減額がプラスであれば、LCC縮減効果があると判断

下浦住宅2号棟（建替事業）

■住棟諸元

団地名	下浦住宅
住棟番号	2号棟
戸数	24
構造	中耐片廊下型
建設年度	H30
建設年代	H27
モデル住棟	H27中耐片廊下型
経過年数	0

評価時点(和暦)
H30

■改善項目

項目 ※[]内は修繕周期	費用	改善実施時点の経過年数
全面的改善		
屋上防水〔12年〕	133,000 円/戸	35 年
床防水〔18年〕	76,000 円/戸	35 年
外壁塗装等〔18年〕	397,000 円/戸	35 年
鉄部塗装等〔6年〕		
建具(玄関ドア、MB扉)〔36年〕		
建具(アルミサッシ)〔36年〕		
バルコニー手摺〔36年〕		
金物類〔24年〕		
給水管、給湯管〔35年〕	586,000 円/戸	35 年
貯水槽〔25年〕		
給水ポンプ〔15年〕	92,000 円/戸	35 年
排水設備〔30年〕	167,000 円/戸	35 年
ガス設備〔30年〕	69,000 円/戸	35 年
給湯器〔15年〕		
共用灯〔15年〕		
電力幹線・盤類〔30年〕	125,000 円/戸	35 年
避雷設備		
電話設備〔30年〕		
テレビ共聴設備〔15年〕		
連結送水管		
自火報設備		
EV保守		
EV更新		
流し台〔30年〕		
浴室ユニット〔25年〕(単価:S60建設モデルを適用)		
レンジフード〔20年〕(単価:S60建設モデルを適用)		
24h換気〔20年〕(単価:S60建設モデルを適用)		
経常修繕〔1年〕		
計	1,645,000 円/戸	—
棟全体計	39,480,000 円/棟	

※各種改善項目の戸当たり費用の単価は、「公営住宅等長寿命化計画策定指針(平成28年8月改訂)」に関する「公営住宅等長寿命化計画策定指針Q&A(平成30年1月)」の別添資料に示されている建設モデル別のバックデータを参考とした。

(除却費単価の設定)

解体撤去費用(全国平均)【A】	【A】=14,000,000円/棟
延床面積(全国平均)【B】	【B】=563㎡/棟
除却費単価(全国平均)【C】	【C】=【A】/【B】=24,867円/㎡

【出典】公共施設等の解体撤去事業に関する調査結果(平成25年12月、総務省自治財政局地方債課)

※ライフサイクルコスト(LCC)算出においては、上記を踏まえ「除却費単価」を25,000円/㎡(延床面積)と設定。

■計画後モデル			
	項目	費用等	備考
⑥	評価期間(改善実施)B	70年	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業(LCC算定対象)及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業(LCC算定対象)を実施する場合に想定される管理期間(目標管理期間)
⑦-1	修繕費B2(現時点から評価期間Bまで) (現在価値化)	3,591,130円	現時点+1年から⑥評価期間(改善実施)Bまでの各年の修繕費を現在価値化し累積した費用
⑦-2	長寿命化型改善のうち計画修繕費相当分 (現在価値化)	506,961円	計画後に実施する長寿命化型改善のうち計画修繕相当分
⑦	累積修繕費B (②-1+⑦-1-⑦-2)	3,084,169円	②-1と⑦-1の合計から、⑦-2を減じた額
⑧-1	長寿命化型改善費	1,645,000円	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業費及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業費の総額、当該改善を複数回行う場合はそれらの合計費用
⑧	長寿命化型改善費(現在価値化)	416,868円	⑧-1長寿命化型縮減費を項目別の実施時点の経過年数に応じて現在価値化し、累積した費用
⑨	建設費(推定再建築費)	15,556,100円	建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額
⑩-1	除却費	1,125,000円	現時点における除却費
⑩-2	除却費の現在価値化係数	0.064%	⑥評価期間(改善実施)B末における現在価値化係数
⑩	除却費B(現在価値化)	72,247円	⑥評価期間(改善実施)B末における除却費
⑪	計画後LCC ((⑦+⑧+⑨+⑩)÷⑥)	273,277円/戸・年	—

下浦住宅3号棟（全面的改善事業）

■住棟諸元

団地名	下浦住宅
住棟番号	3号棟
戸数	24
構造	中耐階段室型
建設年度	S48
建設年代	S50
モデル住棟	S50中耐階段室型
経過年数	45

評価時点(和暦)
H30

■改善項目

項目 ※〔 〕内は修繕周期	費用	改善実施時点の経過年数
全面的改善		
屋上防水〔12年〕	133,000 円/戸	49 年
床防水〔18年〕	76,000 円/戸	49 年
外壁塗装等〔18年〕	397,000 円/戸	49 年
鉄部塗装等〔6年〕	19,000 円/戸	49 年
建具(玄関ドア、MB扉)〔36年〕	148,000 円/戸	49 年
建具(アルミサッシ)〔36年〕	130,000 円/戸	49 年
バルコニー手摺〔36年〕	133,000 円/戸	49 年
金物類〔24年〕	38,000 円/戸	49 年
給水管、給湯管〔35年〕	586,000 円/戸	47 年
貯水槽〔25年〕	92,000 円/戸	47 年
給水ポンプ〔15年〕	92,000 円/戸	47 年
排水設備〔30年〕	167,000 円/戸	49 年
ガス設備〔30年〕	69,000 円/戸	49 年
給湯器〔15年〕	251,000 円/戸	49 年
共用灯〔15年〕	18,000 円/戸	49 年
電力幹線・盤類〔30年〕	125,000 円/戸	49 年
避雷設備		
電話設備〔30年〕		
テレビ共聴設備〔15年〕		
連結送水管		
自火報設備		
EV保守		
EV更新		
流し台〔30年〕	151,000 円/戸	49 年
浴室ユニット〔25年〕(単価:S60建設モデルを適用)	788,000 円/戸	49 年
レンジフード〔20年〕(単価:S60建設モデルを適用)	102,000 円/戸	49 年
24h換気〔20年〕(単価:S60建設モデルを適用)	18,000 円/戸	49 年
経常修繕〔1年〕		
計	3,533,000 円/戸	—
棟全体計	84,792,000 円/棟	

※各種改善項目の戸当たり費用の単価は、「公営住宅等長寿命化計画策定指針(平成28年8月改訂)」に関する「公営住宅等長寿命化計画策定指針Q&A(平成30年1月)」の別添資料に示されている建設モデル別のバックデータを参考とした。

(除却費単価の設定)

解体撤去費用(全国平均)【A】	【A】=14,000,000円/棟
延床面積(全国平均)【B】	【B】=563m ² /棟
除却費単価(全国平均)【C】	【C】=【A】/【B】=24,867円/m ²

【出典】公共施設等の解体撤去事業に関する調査結果(平成25年12月、総務省自治財政局地方債課)

※ライフサイクルコスト(LCC)算出においては、上記を踏まえ「除却費単価」を25,000円/m²(延床面積)と設定。

■計画前モデル			
	項目	費用等	備考
①	評価期間(改善非実施)A	50年	長寿命化型改善事業を実施しない場合に想定される管理期間
②-1	修繕費A1(現時点まで)	4,194,766円	現時点までの各年の修繕費を累積した費用
②-2	修繕費A2(現時点から評価期間Aまで) (現在価値化)	248,431円	現時点+1年から①評価期間(改善非実施)Aまでの各年の修繕費を現在価値化し累積した費用
②	修繕費A	4,443,196円	②-1と②-2の合計
③	建設費(推定再建築費)	5,913,560円	建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額
④-1	除却費	1,125,000円	現時点における除却費
④-2	除却費の現在価値化係数	0.822%	①評価期間(改善非実施)A末における現在価値化係数
④	除却費B(現在価値化)	924,668円	①評価期間(改善非実施)A末における除却費
⑤	計画前LCC ((②+③+④)÷①)	225,628円/戸・年	—
■計画後モデル			
	項目	費用等	備考
⑥	評価期間(改善実施)B	70年	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業(LCC算定対象)及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業(LCC算定対象)を実施する場合に想定される管理期間(目標管理期間)
⑦-1	修繕費B2(現時点から評価期間Bまで) (現在価値化)	985,869円	現時点+1年から⑥評価期間(改善実施)Bまでの各年の修繕費を現在価値化し累積した費用
⑦-2	長寿命化型改善のうち計画修繕費相当分 (現在価値化)	1,679,379円	計画後に実施する長寿命化型改善のうち計画修繕相当分
⑦	累積修繕費B (②-1+⑦-1-⑦-2)	3,501,256円	②-1と⑦-1の合計から、⑦-2を減じた額
⑧-1	長寿命化型改善費	3,533,000円	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業費及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業費の総額、当該改善を複数回行う場合はそれらの合計費用
⑧	長寿命化型改善費(現在価値化)	3,073,732円	⑧-1長寿命化型縮減費を項目別の実施時点の経過年数に応じて現在価値化し、累積した費用
⑨	建設費(推定再建築費)	5,913,560円	建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額
⑩-1	除却費	1,125,000円	現時点における除却費
⑩-2	除却費の現在価値化係数	0.375%	⑥評価期間(改善実施)B末における現在価値化係数
⑩	除却費B(現在価値化)	422,006円	⑥評価期間(改善実施)B末における除却費
⑪	計画後LCC ((⑦+⑧+⑨+⑩)÷⑥)	184,436円/戸・年	—
■LCC縮減効果			
	項目	費用等	備考
⑫	年平均縮減額 (⑤-⑪)	41,192円/戸・年	—
⑬	住棟当たりの年平均縮減額(⑫×戸数)	988,608円/棟・年	年平均縮減額がプラスであれば、LCC縮減効果があると判断

下浦住宅3号棟（建替事業）

■住棟諸元

団地名	下浦住宅
住棟番号	3号棟
戸数	24
構造	中耐片廊下型
建設年度	H30
建設年代	H27
モデル住棟	H27中耐片廊下型
経過年数	0

評価時点(和暦)
H30

■改善項目

項目 ※[]内は修繕周期	費用	改善実施時点の経過年数
全面的改善		
屋上防水〔12年〕	133,000 円/戸	35 年
床防水〔18年〕	76,000 円/戸	35 年
外壁塗装等〔18年〕	397,000 円/戸	35 年
鉄部塗装等〔6年〕		
建具(玄関ドア、MB扉)〔36年〕		
建具(アルミサッシ)〔36年〕		
バルコニー手摺〔36年〕		
金物類〔24年〕		
給水管、給湯管〔35年〕	586,000 円/戸	35 年
貯水槽〔25年〕		
給水ポンプ〔15年〕	92,000 円/戸	35 年
排水設備〔30年〕	167,000 円/戸	35 年
ガス設備〔30年〕	69,000 円/戸	35 年
給湯器〔15年〕		
共用灯〔15年〕		
電力幹線・盤類〔30年〕	125,000 円/戸	35 年
避雷設備		
電話設備〔30年〕		
テレビ共聴設備〔15年〕		
連結送水管		
自火報設備		
EV保守		
EV更新		
流し台〔30年〕		
浴室ユニット〔25年〕(単価:S60建設モデルを適用)		
レンジフード〔20年〕(単価:S60建設モデルを適用)		
24h換気〔20年〕(単価:S60建設モデルを適用)		
経常修繕〔1年〕		
計	1,645,000 円/戸	—
棟全体計	39,480,000 円/棟	

※各種改善項目の戸当たり費用の単価は、「公営住宅等長寿命化計画策定指針(平成28年8月改訂)」に関する「公営住宅等長寿命化計画策定指針Q&A(平成30年1月)」の別添資料に示されている建設モデル別のバックデータを参考とした。

(除却費単価の設定)

解体撤去費用(全国平均)【A】	【A】=14,000,000円/棟
延床面積(全国平均)【B】	【B】=563m ² /棟
除却費単価(全国平均)【C】	【C】=【A】/【B】=24,867円/m ²

【出典】公共施設等の解体撤去事業に関する調査結果(平成25年12月、総務省自治財政局地方債課)

※ライフサイクルコスト(LCC)算出においては、上記を踏まえ「除却費単価」を25,000円/m²(延床面積)と設定。

■計画後モデル			
	項目	費用等	備考
⑥	評価期間(改善実施)B	70年	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業(LCC算定対象)及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業(LCC算定対象)を実施する場合に想定される管理期間(目標管理期間)
⑦-1	修繕費B2(現時点から評価期間Bまで) (現在価値化)	3,591,130円	現時点+1年から⑥評価期間(改善実施)Bまでの各年の修繕費を現在価値化し累積した費用
⑦-2	長寿命化型改善のうち計画修繕費相当分 (現在価値化)	506,961円	計画後に実施する長寿命化型改善のうち計画修繕相当分
⑦	累積修繕費B (②-1+⑦-1-⑦-2)	3,084,169円	②-1と⑦-1の合計から、⑦-2を減じた額
⑧-1	長寿命化型改善費	1,645,000円	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業費及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業費の総額、当該改善を複数回行う場合はそれらの合計費用
⑧	長寿命化型改善費(現在価値化)	416,868円	⑧-1長寿命化型縮減費を項目別の実施時点の経過年数に応じて現在価値化し、累積した費用
⑨	建設費(推定再建築費)	15,556,100円	建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額
⑩-1	除却費	1,125,000円	現時点における除却費
⑩-2	除却費の現在価値化係数	0.064%	⑥評価期間(改善実施)B末における現在価値化係数
⑩	除却費B(現在価値化)	72,247円	⑥評価期間(改善実施)B末における除却費
⑪	計画後LCC ((⑦+⑧+⑨+⑩)÷⑥)	273,277円/戸・年	—

下浦住宅4号棟（全面的改善事業）

■住棟諸元

団地名	下浦住宅
住棟番号	4号棟
戸数	24
構造	中耐階段室型
建設年度	S58
建設年代	S60
モデル住棟	S60中耐階段室型
経過年数	35

評価時点(和暦)
H30

■改善項目

項目 ※〔 〕内は修繕周期	費用	改善実施時点の経過年数
全面的改善		
屋上防水〔12年〕	180,000 円/戸	41 年
床防水〔18年〕	79,000 円/戸	41 年
外壁塗装等〔18年〕	435,000 円/戸	41 年
鉄部塗装等〔6年〕	19,000 円/戸	41 年
建具(玄関ドア、MB扉)〔36年〕	148,000 円/戸	41 年
建具(アルミサッシ)〔36年〕	130,000 円/戸	41 年
バルコニー手摺〔36年〕	139,000 円/戸	41 年
金物類〔24年〕	38,000 円/戸	41 年
給水管、給湯管〔35年〕	586,000 円/戸	41 年
貯水槽〔25年〕	92,000 円/戸	37 年
給水ポンプ〔15年〕	92,000 円/戸	37 年
排水設備〔30年〕	167,000 円/戸	37 年
ガス設備〔30年〕	69,000 円/戸	41 年
給湯器〔15年〕	251,000 円/戸	41 年
共用灯〔15年〕	18,000 円/戸	41 年
電力幹線・盤類〔30年〕	125,000 円/戸	41 年
避雷設備		
電話設備〔30年〕		
テレビ共聴設備〔15年〕		
連結送水管		
自火報設備		
EV保守		
EV更新		
流し台〔30年〕	151,000 円/戸	41 年
浴室ユニット〔25年〕(単価:S60建設モデルを適用)	788,000 円/戸	41 年
レンジフード〔20年〕(単価:S60建設モデルを適用)	102,000 円/戸	41 年
24h換気〔20年〕(単価:S60建設モデルを適用)	18,000 円/戸	41 年
経常修繕〔1年〕		
計	3,627,000 円/戸	—
棟全体計	87,048,000 円/棟	

※各種改善項目の戸当たり費用の単価は、「公営住宅等長寿命化計画策定指針(平成28年8月改訂)」に関する「公営住宅等長寿命化計画策定指針Q&A(平成30年1月)」の別添資料に示されている建設モデル別のバックデータを参考とした。

(除却費単価の設定)

解体撤去費用(全国平均)【A】	【A】= 14,000,000円/棟
延床面積(全国平均)【B】	【B】= 563m ² /棟
除却費単価(全国平均)【C】	【C】= 【A】/【B】= 24,867円/m ²

【出典】公共施設等の解体撤去事業に関する調査結果(平成25年12月、総務省自治財政局地方債課)

※ライフサイクルコスト(LCC)算出においては、上記を踏まえ「除却費単価」を25,000円/m²(延床面積)と設定。

■計面前モデル			
	項目	費用等	備考
①	評価期間(改善非実施)A	50年	長寿命化型改善事業を実施しない場合に想定される管理期間
②-1	修繕費A1(現時点まで)	5,207,333円	現時点までの各年の修繕費を累積した費用
②-2	修繕費A2(現時点から評価期間Aまで) (現在価値化)	2,500,685円	現時点+1年から①評価期間(改善非実施)Aまでの各年の修繕費を現在価値化し累積した費用
②	修繕費A	7,708,018円	②-1と②-2の合計
③	建設費(推定再建築費)	9,910,700円	建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額
④-1	除却費	1,625,000円	現時点における除却費
④-2	除却費の現在価値化係数	0.555%	①評価期間(改善非実施)A末における現在価値化係数
④	除却費B(現在価値化)	902,305円	①評価期間(改善非実施)A末における除却費
⑤	計面前LCC ((②+③+④)÷①)	370,420円/戸・年	—
■計画後モデル			
	項目	費用等	備考
⑥	評価期間(改善実施)B	70年	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業(LCC算定対象)及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業(LCC算定対象)を実施する場合に想定される管理期間(目標管理期間)
⑦-1	修繕費B2(現時点から評価期間Bまで) (現在価値化)	3,295,840円	現時点+1年から⑥評価期間(改善実施)Bまでの各年の修繕費を現在価値化し累積した費用
⑦-2	長寿命化型改善のうち計画修繕費相当分 (現在価値化)	2,939,264円	計画後に実施する長寿命化型改善のうち計画修繕相当分
⑦	累積修繕費B (②-1+⑦-1-⑦-2)	5,563,909円	②-1と⑦-1の合計から、⑦-2を減じた額
⑧-1	長寿命化型改善費	3,627,000円	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業費及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業費の総額、当該改善を複数回行う場合はそれらの合計費用
⑧	長寿命化型改善費(現在価値化)	2,913,590円	⑧-1長寿命化型縮減費を項目別の実施時点の経過年数に応じて現在価値化し、累積した費用
⑨	建設費(推定再建築費)	9,910,700円	建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額
⑩-1	除却費	1,625,000円	現時点における除却費
⑩-2	除却費の現在価値化係数	0.253%	⑥評価期間(改善実施)B末における現在価値化係数
⑩	除却費B(現在価値化)	411,800円	⑥評価期間(改善実施)B末における除却費
⑪	計画後LCC ((⑦+⑧+⑨+⑩)÷⑥)	268,571円/戸・年	—
■LCC縮減効果			
	項目	費用等	備考
⑫	年平均縮減額 (⑤-⑪)	101,849円/戸・年	—
⑬	住棟当たりの年平均縮減額(⑫×戸数)	2,444,377円/棟・年	年平均縮減額がプラスであれば、LCC縮減効果があると判断

下浦住宅4号棟（建替事業）

■住棟諸元

団地名	下浦住宅
住棟番号	4号棟
戸数	24
構造	中耐片廊下型
建設年度	H30
建設年代	H27
モデル住棟	H27中耐片廊下型
経過年数	0

評価時点(和暦)
H30

■改善項目

項目 ※〔 〕内は修繕周期	費用	改善実施時点の経過年数
全面的改善		
屋上防水〔12年〕	180,000 円/戸	35 年
床防水〔18年〕	79,000 円/戸	35 年
外壁塗装等〔18年〕	435,000 円/戸	35 年
鉄部塗装等〔6年〕		
建具(玄関ドア、MB扉)〔36年〕		
建具(アルミサッシ)〔36年〕		
バルコニー手摺〔36年〕		
金物類〔24年〕		
給水管、給湯管〔35年〕	586,000 円/戸	35 年
貯水槽〔25年〕		
給水ポンプ〔15年〕	92,000 円/戸	35 年
排水設備〔30年〕	167,000 円/戸	35 年
ガス設備〔30年〕	69,000 円/戸	35 年
給湯器〔15年〕		
共用灯〔15年〕		
電力幹線・盤類〔30年〕	125,000 円/戸	35 年
避雷設備		
電話設備〔30年〕		
テレビ共聴設備〔15年〕		
連結送水管		
自火報設備		
EV保守		
EV更新		
流し台〔30年〕		
浴室ユニット〔25年〕(単価:S60建設モデルを適用)		
レンジフード〔20年〕(単価:S60建設モデルを適用)		
24h換気〔20年〕(単価:S60建設モデルを適用)		
経常修繕〔1年〕		
計	1,733,000 円/戸	—
棟全体計	41,592,000 円/棟	

※各種改善項目の戸当たり費用の単価は、「公営住宅等長寿命化計画策定指針(平成28年8月改訂)」に関する「公営住宅等長寿命化計画策定指針Q&A(平成30年1月)」の別添資料に示されている建設モデル別のバックデータを参考とした。

(除却費単価の設定)

解体撤去費用(全国平均)【A】	【A】=14,000,000円/棟
延床面積(全国平均)【B】	【B】=563m ² /棟
除却費単価(全国平均)【C】	【C】=【A】/【B】=24,867円/m ²

【出典】公共施設等の解体撤去事業に関する調査結果(平成25年12月、総務省自治財政局地方債課)

※ライフサイクルコスト(LCC)算出においては、上記を踏まえ「除却費単価」を25,000円/m²(延床面積)と設定。

■計画後モデル			
	項目	費用等	備考
⑥	評価期間(改善実施)B	70年	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業(LCC算定対象)及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業(LCC算定対象)を実施する場合に想定される管理期間(目標管理期間)
⑦-1	修繕費B2(現時点から評価期間Bまで) (現在価値化)	3,522,144円	現時点+1年から⑥評価期間(改善実施)Bまでの各年の修繕費を現在価値化し累積した費用
⑦-2	長寿命化型改善のうち計画修繕費相当分 (現在価値化)	506,961円	計画後に実施する長寿命化型改善のうち計画修繕相当分
⑦	累積修繕費B (②-1+⑦-1-⑦-2)	3,015,182円	②-1と⑦-1の合計から、⑦-2を減じた額
⑧-1	長寿命化型改善費	1,733,000円	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業費及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業費の総額、当該改善を複数回行う場合はそれらの合計費用
⑧	長寿命化型改善費(現在価値化)	439,169円	⑧-1長寿命化型縮減費を項目別の実施時点の経過年数に応じて現在価値化し、累積した費用
⑨	建設費(推定再建築費)	15,556,100円	建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額
⑩-1	除却費	1,625,000円	現時点における除却費
⑩-2	除却費の現在価値化係数	0.064%	⑥評価期間(改善実施)B末における現在価値化係数
⑩	除却費B(現在価値化)	104,357円	⑥評価期間(改善実施)B末における除却費
⑪	計画後LCC ((⑦+⑧+⑨+⑩)÷⑥)	273,069円/戸・年	—

東松島市公営住宅等長寿命化計画

2019年（平成31年）2月改訂

発行／東松島市 建設部 建築住宅課

〒981-0303 宮城県東松島市小野字新宮前5番地

電話番号：0225-82-1111（代表）

ファクス：0225-87-3119