

関市公営住宅等長寿命化計画 (改定)

令和4年3月
(令和4年9月変更)

関市

目 次

第1章	公営住宅等長寿命化計画改定の背景・目的	1
1	背景と目的.....	1
2	計画期間.....	1
3	本計画の対象.....	2
4	計画の位置付け.....	2
第2章	本市の概況と公営住宅等の現状	3
1	上位計画.....	3
2	本市を取り巻く現状.....	9
3	公営住宅等の現状.....	14
5	居住者アンケート調査の結果.....	35
6	公営住宅等現地調査の結果.....	42
第3章	長寿命化に関する基本方針	45
1	公営住宅等の長寿命化に関する基本的な考え方.....	45
2	公営住宅等の長寿命化に関する基本方針.....	47
第4章	公営住宅等の将来ストック量の推計	48
1	公営住宅等による要支援世帯数の推計.....	48
2	市営住宅の需要の見通しに基づく将来のストック量の推計.....	51
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	56
1	事業手法の選定.....	56
2	事業手法の選定.....	56
3	1次判定.....	58
4	2次判定.....	63
5	3次判定.....	68
6	事業手法の選定の結果.....	76
第6章	実施方針の設定	83
1	点検の実施方針.....	83
2	計画修繕の実施方針.....	84
3	改善事業の実施方針.....	84
4	建替事業の実施方針.....	85
第7章	長寿命化のための事業実施予定一覧	86
第8章	ライフサイクルコスト（LCC）とその縮減効果の算出	93

第1章 公営住宅等長寿命化計画改定の背景・目的

1 背景と目的

(1) 背景

本市では、平成21年(2009)4月に「関市住生活基本計画」を策定し、住生活基本法に基づき策定された国、県の計画に則しつつ、本市の住宅施策を進めていくための基本的な方針として活用してきた。一方、国では平成21年(2009)3月に「公営住宅等長寿命化計画策定指針」(以下、「旧指針」という。)を策定し、公営住宅等に関する長寿命化の視点を含めた効率的な更新計画等の必要性を示した。これに伴い、本市では、平成25年(2013)3月に「関市公営住宅等長寿命化計画」(以下、「前計画」という。)を策定し、公営住宅等ストックの活用計画を定め、長期的な視点をもって長寿命化のための維持管理を図ってきたところである。なお、計画期間は令和5年(2023)3月に満了する。

公営住宅等の管理にあたっては、予防保全的な管理・修繕等が建物の長寿命化に重要なことと認識しつつも、厳しい財政状況等によって事後保全的な措置を取らざるを得ない状況である。そのような中、国では政府全体の取組動向を踏まえ、点検やデータ管理、事業手法の選定方法やライフサイクルコスト(LCC)^{※1}算定方法等の内容を見直し、平成28年(2016)8月に「公営住宅等長寿命化計画策定指針(改定)」(以下、「国指針」という。)を策定し、令和3年(2021)10月には将来の需要を踏まえた住宅確保要配慮者^{※2}の居住安定に係る計画策定を支援する「住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム」が公開された。

これらの状況を踏まえ、本市では「関市公営住宅等長寿命化計画」を改定する。

(2) 目的

本計画では、公営住宅等ストックの適切なマネジメントを行うべく、適切な点検、修繕、データ管理等の基本的な方針を定める。また、「住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム」を活用して、公営住宅等の状況や公営住宅等に対する将来的な需要見通しを検討し、各団地・住棟のあり方を考慮した上で、効率的・効果的な事業手法を選定するとともに、長寿命化のための事業実施予定一覧を作成することにより長寿命化に資する予防保全的な管理や改善を計画的に推進し、ライフサイクルコスト(LCC)の縮減等をめざすことを目的とする。

2 計画期間

本市は、令和4年度(2022)を基準年次、令和13年度(2031)を目標年次とし、計画の内容は5年程度を目途に事業の進捗状況等を踏まえて見直す。ただし、社会情勢の変化に合わせて、適宜、見直しを行うものとする。

計画期間：令和4年度(2022)～令和13年度(2031)

※1 ライフサイクルコスト(LCC)：建物の計画・設計・施工から、その建物の維持管理、最終的な解体・廃棄までに要する費用の総額をいう。

※2 住宅確保要配慮者：低額所得者、被災者、高齢者、障がい者、子育て世帯等の住宅の確保に特に配慮を要する者をいう

3 本計画の対象

本市が管理する住宅には、市営住宅、特定公共賃貸住宅、教職員住宅^{※3}、就業貸付住宅^{※4}がある。

本計画に位置付ける対象住宅は、国民生活の安定と社会福祉の増進に寄与することを目的として建設された「市営住宅」、「特定公共賃貸住宅」（以下、「特公賃住宅」という。）の2つの公営住宅等を対象とする。各住宅の概要と令和3年（2021）9月時点の管理戸数は、以下のとおりである。

表 1-1 本市の公営住宅等の概要

住宅の種類	団地数	棟数	戸数	住宅の概要
市営住宅	32	176	692	「公営住宅法」に基づき、国の補助等により市が建設し、低額所得者向けに低額な家賃で賃貸する住宅
特公賃住宅	7	26	26	「特定公共賃貸住宅、特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律」に基づき建設し、中堅所得者世帯を対象に賃貸する住宅
計	39	202	718	—

4 本計画の位置付け

本計画は、「関市第5次総合計画」（平成30年（2018）4月）、「関市公共施設等総合管理計画」（平成28年（2016）3月）及び「公共施設等総合管理計画」の一部として位置付けられている「関市公共施設再配置計画」（平成28年（2016）3月）を上位計画とし、「住生活基本計画（全国計画）」（令和3年（2021）3月改訂）、「岐阜県住生活基本計画」（平成29年（2017）3月）等の内容も踏まえた上で、整合を図り、策定する。

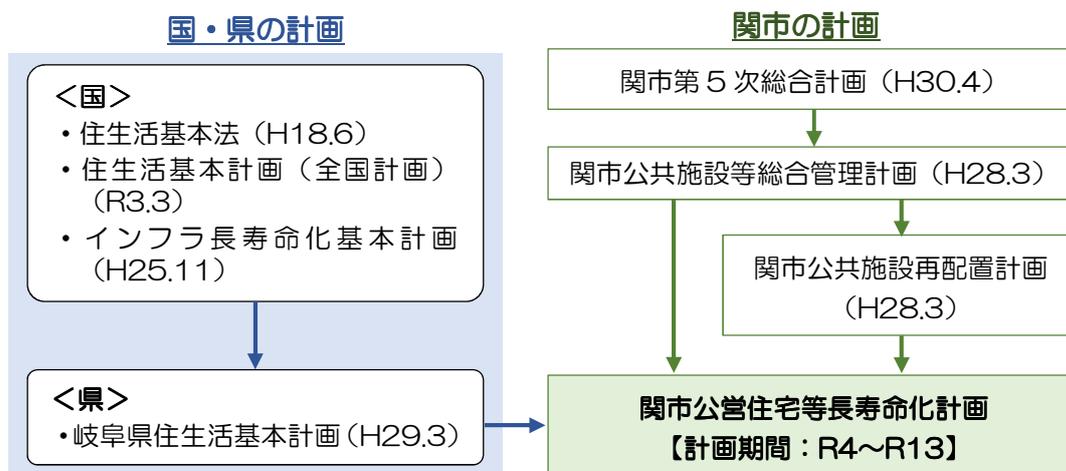


図 1-1 計画体系

※3 教職員住宅 : 公共学校共済組合の組合員のうち、関市立の学校に勤務する教職員並びにその同居の家族及び関市立の学校に勤務することになる教職員並びに同居の家族等が入居する住宅をいう。

※4 就業者貸付住宅 : 農林業その他産業就業者を誘致し、安定した労働力を確保するために設置した住宅をいう。

第2章 本市の概況と公営住宅等の現状

1 上位計画

本計画の上位計画について、公営住宅等に係る記載内容を以下にまとめる。

① 住生活基本計画（全国計画）（令和3年（2021）3月改訂）		
▼公営住宅等に係る内容の抜粋		
目標	【居住者・コミュニティからの視点】 目標5 住宅確保要配慮者が安心して暮らせるセーフティネット機能の整備	
基本的な施策	<ul style="list-style-type: none"> 住宅セーフティネットの中心的役割を担う公営住宅の計画的な建替え等や、バリアフリー化や長寿命化等のストック改善の推進 公営住宅の整備・管理を進めるにあたって、地域の実情や世帯の動向等を踏まえつつ、PPP/PFI も含め、民間事業者の様々なノウハウや技術の活用や世帯属性に応じた住戸の供給の推進 UR 賃貸住宅については、現行制度となる以前からの継続居住者等の居住の安定に配慮し、地域の実情に応じて公営住宅等の住宅セーフティネットの中心的役割を補う機能も果たしてきており、多様な世帯のニーズに応じた賃貸住宅の提供を進めるとともに、ストックの再生を推進し、多様な世帯が安心して住み続けられる環境を整備 国・地方それぞれにおいて、住宅・福祉部局の一体的・ワンストップ対応による公営住宅・セーフティネット登録住宅や、住居確保給付金等の生活困窮者自立支援、生活保護等に関する生活相談・支援体制の確保 	
住宅性能水準	1 基本的機能	(1) 居住室の構成等 ①各居住室の構成及び規模は、個人のプライバシー、家庭の団らん、接客、余暇活動等に配慮して、適正な水準を確保する。 ②専用の台所その他の家事スペース、便所（原則として水洗便所）、洗面所及び浴室を確保する。 ③世帯構成に対応した適正な規模の収納スペースを確保する。 (2) 共同住宅における共同施設 ①中高層住宅については、原則としてエレベーターを設置する。 ②バルコニー、玄関まわり、共用廊下等の適正な広さを確保する。 ③集会所、子供の遊び場等の設置及び駐車場の確保に努める。 ④自転車置場、ゴミ収集スペース等を確保する。
	2 居住性能	(1)耐震性等 (2)防火性 (3)防犯性 (4)耐久性 (5)維持管理等への配慮 (6)断熱性等 (7)室内空気環境 (8)採光等 (9)遮音性 (10)高齢者等への配慮 (11)その他
	3 外部性能	(1)環境性能 (2)外観等

居住環境 水準	(1)安全・安心	①地震・大規模な火災に対する安全性 ②自然災害に対する安全性 ③日常生活の安全性 ④環境阻害の防止
	(2)美しさ ・豊かさ	①緑 ②市街地の空間のゆとり・景観
	(3)持続性	①良好なコミュニティ及び市街地の持続性 ②環境負荷への配慮
	(4)日常生活を 支えるサービス へのアクセスの しやすさ	①高齢者、子育て世帯等の各種生活サービスへのアクセスのしやすさ ②ユニバーサルデザイン
誘導居住 面積水準	(1)一般型誘導 居住面積水準	①単身者 55㎡ ②2人以上の世帯 25㎡×世帯人数+25㎡
	(2)都市居住 型誘導居住面 積水準	①単身者 40㎡ ②2人以上の世帯 20㎡×世帯人数+15㎡
最低居住 面積水準	(1)単身者 25㎡ (2)2人以上の世帯 10㎡×世帯人数+10㎡	
公営住宅 の供給の 目標量の 設定の 考え方	<p>1 公営住宅の供給の目標量は、新規の建設及び買取りの戸数、建替えによる建替え後の戸数、民間住宅等の借上げの戸数並びに既存公営住宅の空家募集の戸数を合計した戸数とし、居住の安定の確保を図るべき世帯に対し必要な住宅供給を行う観点から設定すること。なお、既存公営住宅の空家募集の戸数は、既存ストックを最大限有効活用する観点から、割増家賃の徴収や明渡請求など収入超過者・高額所得者対策の実施、世帯人数等に応じた住戸への住替えの促進、定期借家制度（期限付き入居）の活用等、公営住宅の管理の適正化に配慮の上、設定すること。</p> <p>2 当該都道府県の区域内における多様な住宅困窮者の居住の状況、民間賃貸住宅の需給、家賃等の市場の状況等の住宅事情を分析し、これを踏まえて、市場において自力では適正な水準の住宅を適正な負担で確保することが困難と見込まれ、公的な支援により居住の安定の確保を図るべき世帯の数を的確に把握すること。その上で、当該世帯の居住の安定の確保のため必要な公営住宅の供給の目標量を設定すること。</p> <p>3 公営住宅の整備及び管理に当たっては、耐震性の確保はもとより、省エネルギー性能、バリアフリー対応、耐久性等の確保を努めるとともに、世帯人数や身体状況等に応じた規模及び設備を備えたものとなるよう努めること。また、ストックの点検や修繕・維持補修を適切に行うとともに、老朽化した公営住宅のストックについては、個々のストックの状況や中長期的な需要の見通しを踏まえて、計画的な建替えや長寿命化に向けた改良等の措置を講ずること。さらに、公営住宅の整備・管理に際しては、地域の実情を踏まえつつ、PPP/PFIも含め、民間事業者の様々なノウハウや技術の活用を推進すること。</p>	

資料：住生活基本計画（全国計画）（令和3年3月19日） 抜粋

② 岐阜県住生活基本計画（平成 29 年（2017）3 月）

<p>基本的方針</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・豊かな住生活を支える住宅・居住環境の整備 ・安全・安心で良質な住宅を選択できる住宅市場の形成 ・住宅セーフティネットの構築
<p>▼公営住宅等に係る内容の抜粋</p>	
<p>基本的な施策</p>	<p>○子育て世帯が望む住宅を選択・確保できる環境の整備</p> <ul style="list-style-type: none"> ・子育て世帯等を対象とした公営住宅の優先入居等により、公的賃貸住宅への入居支援を促進する。 <p>○公営住宅等公的賃貸住宅の適切な供給</p> <ul style="list-style-type: none"> ・市場において自力では適正な水準の住宅を確保することのできない低額所得者等に対して、公平かつ的確に公営住宅を供給する。 ・公営住宅等の計画的な修繕による長期使用を進めるとともに、買取・借上制度を活用しつつ効率的な供給を図る。 ・既存ストックの有効活用を図りつつ、公営住宅制度を補完する重層的な住宅セーフティネットの構築を図るため、地域住宅協議会の活動等を通じて、各種公的賃貸住宅制度の一体的運用やストック間の柔軟な利活用等を円滑に行う。 <p style="text-align: right;">等</p>
<p>公営住宅の役割・あり方</p>	<ol style="list-style-type: none"> ①多様な住宅確保要配慮者に対応した住宅セーフティネットの中心的な役割 ②都市環境・防災上の地域への貢献 ③地域課題に対応した居住機能の確保 ④地域コミュニティ形成の場や生活サービス利用の場としての役割
<p>公営住宅の供給目標量</p>	<ol style="list-style-type: none"> ①今後 10 年間の公的な支援による居住の安定を図るべき世帯数 <div style="border: 1px solid black; padding: 2px; display: inline-block;">要支援世帯数 : 10 年間で 14,800 世帯</div> ②公営住宅により供給する予定の住戸数 <div style="border: 1px solid black; padding: 2px; display: inline-block;">公営住宅供給目標量 : 10 年間で 13,600 戸</div> ③公的賃貸住宅等により供給する予定の住戸数 <div style="border: 1px solid black; padding: 2px; display: inline-block;">要支援世帯に対応可能な戸数 : 10 年間で 14,900 戸</div>
<p>市町村の役割</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・県民に最も身近な行政主体として、住宅セーフティネットの基幹をなす公営住宅の適正な供給・管理など、地域の気候風土や住文化、住宅事情などの特性やニーズに応じたきめ細やかな施策の実施 ・地域の住宅需要などを把握するための調査・研究を行い、市町村住宅計画等を策定し、自主的・自立的な施策の立案・展開

資料：岐阜県住生活基本計画（平成 29 年（2017）3 月 岐阜県） 抜粋

③ 関市第5次総合計画（平成30年（2018）4月）

将来都市像	<p>「産業」を鍛え、「学び」を伸ばし、「文化」を磨き、 未来を切り拓く「協働」のまち ～# Smart SEKlism～</p>
まちづくりの基本政策	<p>政策1 地域全体で「人」を支える 政策2 明日を担う「人」を育てる 政策3 「まち」を共に創る 政策4 「まち」に活力を生む 政策5 安心な「暮らし」を守る 政策6 快適な「暮らし」を造る 政策7 持続可能な行財政運営を行う</p>

▼公営住宅等に係る内容の抜粋

基本計画	<p>政策 46 財産管理</p> <p>現状・課題</p> <p>(4) 市営住宅の適正管理</p> <p>市営住宅は、低所得者に居住を提供するセーフティネットとしての役割があります。その一方で、昭和30年代から昭和50年代に集中して建設しているため、今後多くの住宅が耐用年限を超過します。そのため、長期的な視点をもって、改修や長寿命化を実施する必要があります。</p> <p>取組</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 公営住宅・特定公共賃貸住宅の管理 ・ 計画的修繕等による長寿命化
------	--

資料：関市第5次総合計画（平成30年（2018）4月） 抜粋

④ 関市公共施設等総合管理計画（平成 28 年（2016）3 月）

全体方針	<p>全体方針 1 数値目標を定め、公共施設の削減を図る</p> <p>全体方針 2 維持更新投資の優先順位づけを行う</p> <p>全体方針 3 施設階層別のエリア別、用途別マネジメントを推進する</p> <p>全体方針 4 複合化・多機能化による地域拠点の整備を図る</p> <p>全体方針 5 長寿命化による財政負担の平準化、保全費用の縮減を図る</p> <p>全体方針 6 PPP 型事業手法の活用を位置付ける</p>
------	---

▼公営住宅等に係る内容の抜粋

全体方針	<p>【全体方針 1 数値目標を定め、公共施設の削減を図る】</p> <p>1) 公共施設の削減</p> <p>削減目標：平成 75 年度（2063 年度）までに、公共施設の延床面積を 35%削減します。</p> <p>○老朽化した、空き家の多い市営住宅を廃止します。</p>	
現状及び公共施設等の管理に向けた課題	現状	<ul style="list-style-type: none"> ・昭和 39 年以降、毎年 1 棟以上整備され、築後 40 年以上が経過している住宅が 17.1%と多く、築後 30～40 年の住宅とあわせると 41.1%となる。 ・関地域、武芸川地域以外の地域では、すべて住戸数が 10 戸以下となっており、特に上之保地域ではすべて 5 戸以下の小規模な住宅となっている。 ・政策空き家以外では、板取地域、上之保地域で空き家が多い。 ・減価償却を除く実質のコストは、家賃収入により賄うことができている。
	課題	<ul style="list-style-type: none"> ・築後 30 年以上の建物も多いため、適切な維持管理とともに、今後の施設改修・改修に備える必要がある。
管理に関する基本的な方針	<p>1. 施設数が多く、老朽化も進んでいることから、適切な維持管理により長寿命化を図るとともに、民間活力の導入による、維持管理コストの削減を図ります。</p> <p>2. 住戸数の少ない施設、入居率が低い施設については廃止を前提とし、施設量の削減を図ります。他の施設については、更新時の社会情勢を踏まえ、更新の必要性を検討します。</p>	

資料：関市公共施設等総合管理計画（平成 28 年（2016）3 月） 抜粋

⑤ 関市公共施設再配置計画（平成 28 年（2016）3 月）

※全体方針は、「関市公共施設等総合管理計画」と同様

▼公営住宅等に係る内容の抜粋

全体方針	※「関市公共施設等総合管理計画」の『現状及び公共施設等の管理に向けた課題』と同様
現状及び公共施設再配置に向けた課題	※「関市公共施設等総合管理計画」の『現状及び公共施設等の管理に向けた課題』と同様
再配置方針	※「関市公共施設等総合管理計画」の『管理に関する基本的な方針』と同様
再配置計画	<ul style="list-style-type: none"> ・老朽化により政策空き家となっている雄飛ヶ丘、竜泰寺、藤谷、第2藤谷住宅、また安全性の観点から募集を停止している中之保住宅は、早期に廃止することとします。 ・住宅については、家賃補助制度を検討することで民間賃貸住宅での代替が可能となることや民間施設が少ない中山間地域においては、空き家の活用を図ることで民間賃貸住宅の代替や定住促進にも繋がると考えられます。 ・住宅は、必要な時のみに利用する他の公共施設とは違い、入居者が生活している施設であることから再配置を行う際は、入居者の転居に対する対応や時間が必要となります。こうしたことから、立地条件等を考慮し各地域の拠点となる岩下、北天神、洞戸山根、板取門出南、武芸川小知野、富之保岩井ノ上に集約し、特定公共賃貸住宅や就業者貸付住宅とも複合化することで段階的な廃止による施設量の削減と入居者への配慮を図ることとします。
実施計画	<p>(1) 市街地エリア</p> <ul style="list-style-type: none"> ・雄飛ヶ丘住宅、竜泰寺住宅、桐谷住宅、藤谷住宅、第2藤谷住宅については、政策空き家となっていることから第Ⅰ期間中（平成28年（2016）～平成39年（2027））に廃止します。 ・その他の施設については、当面維持します。 <p>(2) 西ウイング</p> <ul style="list-style-type: none"> ・板取白谷住宅、板取門出北住宅については、老朽化も進んでいることから廃止し、板取門出南住宅に集約化を図ります。 ・その他の施設については、当面維持します。 <p>(3) 東ウイング</p> <ul style="list-style-type: none"> ・安全性の観点から募集を停止している中之保住宅、老朽化が進んでいる中之保若栗住宅、上之保先谷住宅については廃止し、富之保岩井ノ上特定公共賃貸住宅へ集約化を図ります。 ・その他の施設については、当面維持します。

資料：関市公共施設再配置計画（平成 28 年（2016）3 月） 抜粋

2 本市を取り巻く現状

(1) 人口、世帯の状況

① 人口、世帯の推移

国勢調査によると、本市の人口は令和2年（2020）時点で85,283人であり、平成17年（2005）の92,597人をピークに減少傾向にある。国立社会保障・人口問題研究所によると2045年には65,378人と推計されている。

世帯数は、令和2年（2020）時点で33,438世帯であり、年々増加している。1世帯あたりの人員は、昭和55年（1980）時点では4.00人/世帯であったが、令和2年（2020）時点では2.55人/世帯と3人/世帯を下回っており、世帯規模の縮小化が進行していることがうかがえる。

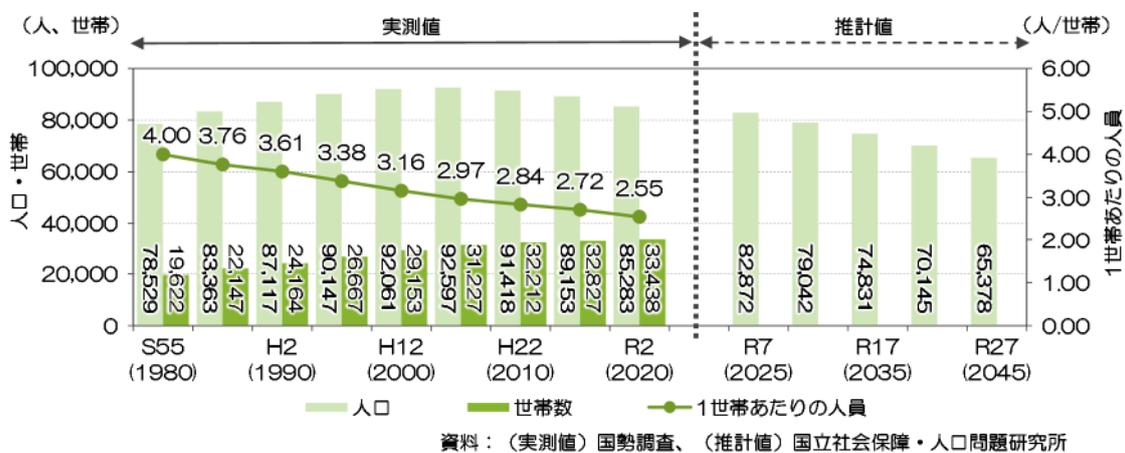


図2-1 人口と世帯数の推移

② 年齢階層3区分の推移

65歳以上の人口を占める割合を示す高齢化率は、令和2年（2020）時点で30.8%である。これは全国平均の28.7%や岐阜県平均の30.6%と比較すると高い割合である。

平成7年（1995）では「65歳以上」が15.4%であるのに対して「0～14歳」は17.4%と年少人口が老年人口を上回っていたが、平成12年（2000）から逆転して以降、急速に少子高齢化が進行していることがうかがえる。

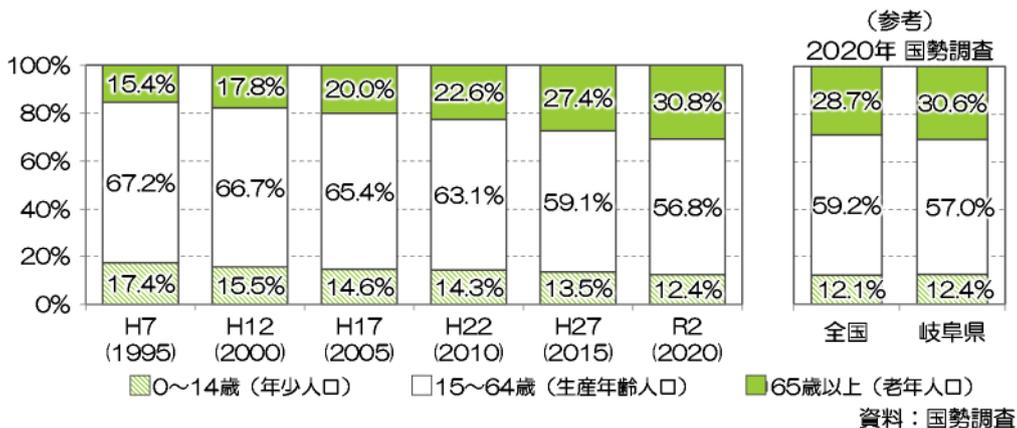


図2-2 年齢階層3区分の推移

③ 地域別の人口、世帯

地域別の人口は、令和2年(2020)時点で、関地域が72,854人で最も多く、次いで武芸川地域が5,539人、武儀地域が2,840人、洞戸地域が1,783人、上之保地域が1,351人、板取地域が916人である。

ここ20年間の人口増加率の推移をみると、いずれの地域も減少傾向にあり、増加率も大きく低下している。特に、板取地域ではここ20年間の増加率が-10%から-20%、武儀、上之保地域では平成27年(2015)から令和2年(2020)の増加率が-10%を下回っており、人口減少が加速していることがうかがえる。

一方、世帯数は、令和2年(2020)時点で、関地域が28,831世帯で最も多く、次いで武芸川地域が1,898世帯、武儀地域が1,064世帯、洞戸地域が634世帯、上之保地域が567、板取地域が444世帯である。

人口と同様に、ここ20年間の世帯増加率の推移をみると、関、武芸川地域は増加傾向にあるものの、増加率は低下している。これ以外の地域では減少傾向にあり、特に板取、武儀、上之保地域では平成27年(2015)から令和2年(2020)の増加率が-10%前後まで低下している。

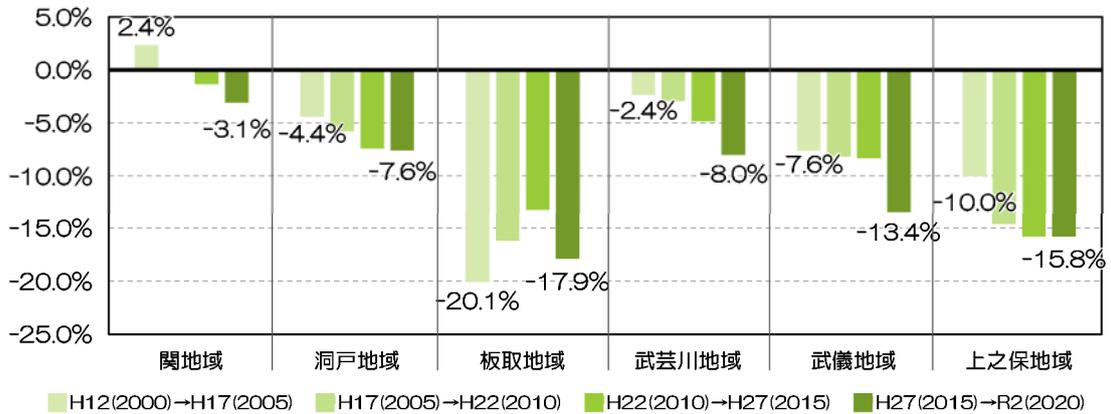


図 2-3 地域別の人口増加率



図 2-4 地域別の世帯増加率

④ 家族類型の状況

本市の一般世帯^{※5}数は、令和2年（2020）時点で33,358世帯、平成22年（2010）時点で32,134世帯であり、10年間で約1,200世帯増加した。

一般世帯の家族類型の構成比を平成22年（2010）と令和2年（2020）時点で比較すると、「核家族世帯」は57.3%から58.6%で1.3ポイント増加し、約1,100世帯増加した。同様に、「単独世帯」は23.8%から28.5%で4.7ポイント増加し、約1,900世帯増加している。一方で「3世代からなる世帯」は13.5%から8.2%と5.3ポイントの減少となっており、約1,600世帯減少している。このことから、世帯の核家族化が進行していることがうかがえるとともに、単独世帯の増加が顕著である。

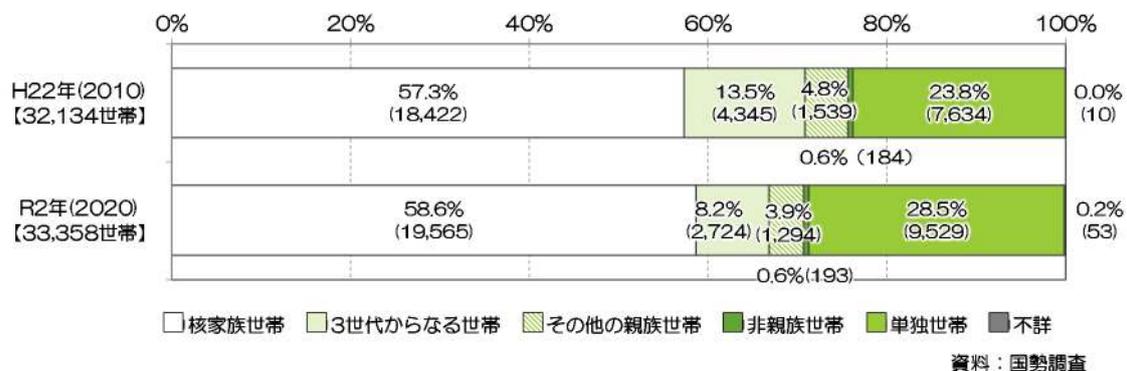


図2-5 家族類型の構成比

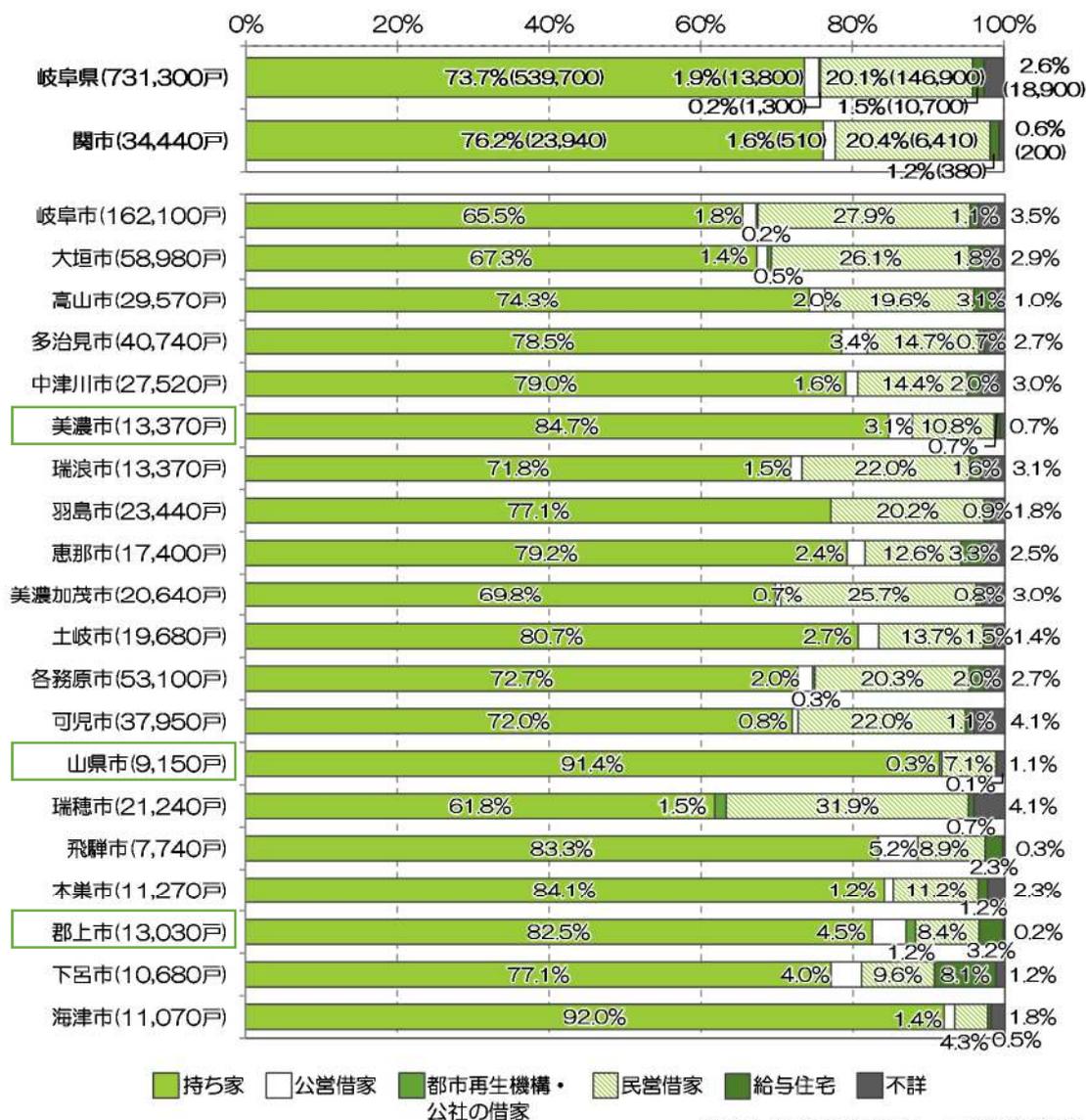
※5 一般世帯：世帯の種類は「一般世帯」と「施設等の世帯」に区分しており、一般世帯とは下記のことをいう。

- ア 住居と生計を共にしている人の集まり又は一戸を構えて住んでいる単身者。ただし、これらの世帯と住居を共にする単身の住み込みの雇人については、人数に関係なく雇主の世帯に含めている
- イ 上記の世帯と住居を共にし、別に生計を維持している間借りの単身者又は下宿屋などに下宿している単身者
- ウ 会社・団体・商店・官公庁などの寄宿舎・独身寮などに居住している単身者

(2) 住宅の状況

① 住宅の所有関係の状況

本市の専用住宅^{※6}数は、34,440戸で、そのうち「持ち家」が23,940戸（76.2%）、民営借家が6,410戸（20.4%）、公営借家が510戸（1.6%）である。県平均と比較すると、「持ち家」はやや高い割合を占めているが、近隣の美濃市、山口市、郡上市と比較すると低い割合であり、「民営借家」及び「公営借家」は県平均と同程度の水準である。



資料：平成30年住宅・土地統計調査
※（ ）内は専用住宅総数

図 2-6 住宅の所有関係の構成比

※6 専用住宅：居住の目的だけに建てられた住宅で、店舗、作業場、事務所など業務に使用するために設備された部分がない住宅

※注 住宅・土地統計調査は、表章単位未満の位で四捨五入しているため、総数と内訳が必ずしも一致しない。（以下、同様とする。）

② 住宅の空き家の状況

本市の住宅数は37,670戸で、そのうち「空き家」※7は5,430戸(14.4%)である。空き家率は県平均(15.6%)や近隣の美濃市、山県市、郡上市と比べるとやや低い割合となっている。

空き家の内訳は、「二次的住宅」が490戸(9.0%)、「売却用の住宅」が180戸(3.3%)、「その他の住宅」が2,690戸(49.6%)であり、これらの占める割合は県平均よりも高い。一方、「賃貸用の住宅」は2,070戸(38.1%)であり、県平均と比較すると低い割合である。

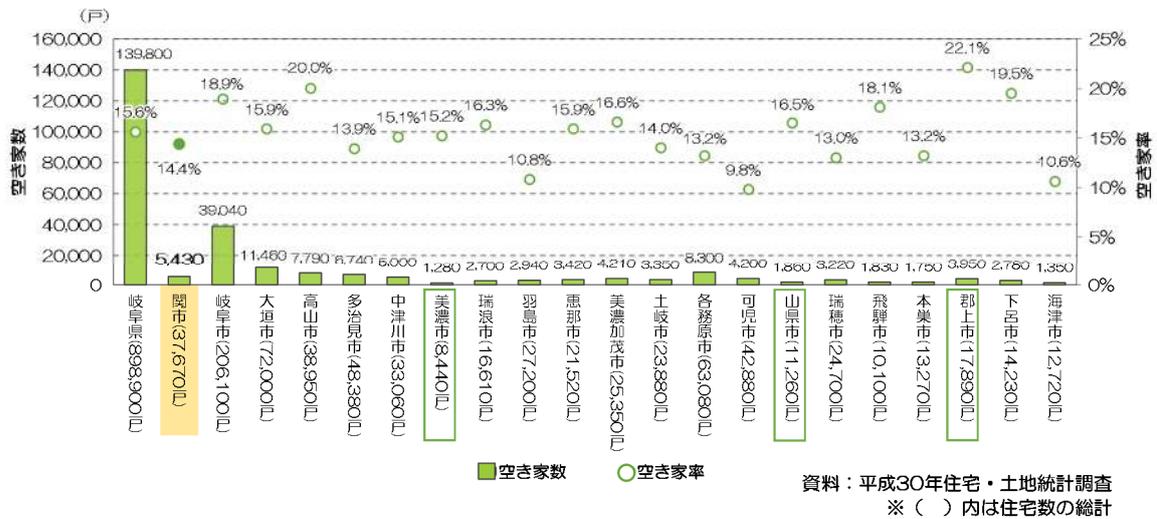


図 2-7 住宅の空き家の状況

表 2-1 空き家の内訳

	総数	二次的住宅	賃貸用の住宅	売却用の住宅	その他の住宅
岐阜県	139,800	8,400 戸 6.0%	64,100 戸 45.8%	3,900 戸 2.8%	63,500 戸 45.4%
関市	5,430	490 戸 9.0%	2,070 戸 38.1%	180 戸 3.3%	2,690 戸 49.6%

資料：平成 30 年住宅・土地統計調査

※7 空き家の分類

- ・二次的住宅：週末や休暇時に避暑・避寒・保養などの目的で使用される住宅で、ふだんは人が住んでいない住宅(別荘)、ふだん人が住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなったときなど、たまに寝泊まりしている人がいる住宅
- ・賃貸用の住宅：新築・中古を問わず、賃貸のための空き家になっている住宅
- ・売却用の住宅：新築・中古を問わず、売却のための空き家となっている住宅
- ・その他の住宅：上記以外の人々が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのために居住世帯が長年にわたって不在の住宅や建替えなどのために取り壊すことになっている住宅など

3 公営住宅等の現状

(1) 公営住宅等の状況

① 公営住宅等の分布状況

本市の公営住宅等は、市内全域に広く分布している。関、武芸川地域の都市部には、集合住宅型や長屋形式の建物が複数棟立ち並び、比較的規模の大きな団地が立地している。一方、洞戸、板取、武儀、上之保地域の郊外部は、戸建て住宅型が供給されており、10戸以下の小規模団地が点在している。特に、上之保地域ではすべての団地が5戸以下となっている。

なお、特公賃住宅は、洞戸、板取、武儀、上之保地域のみに立地している。

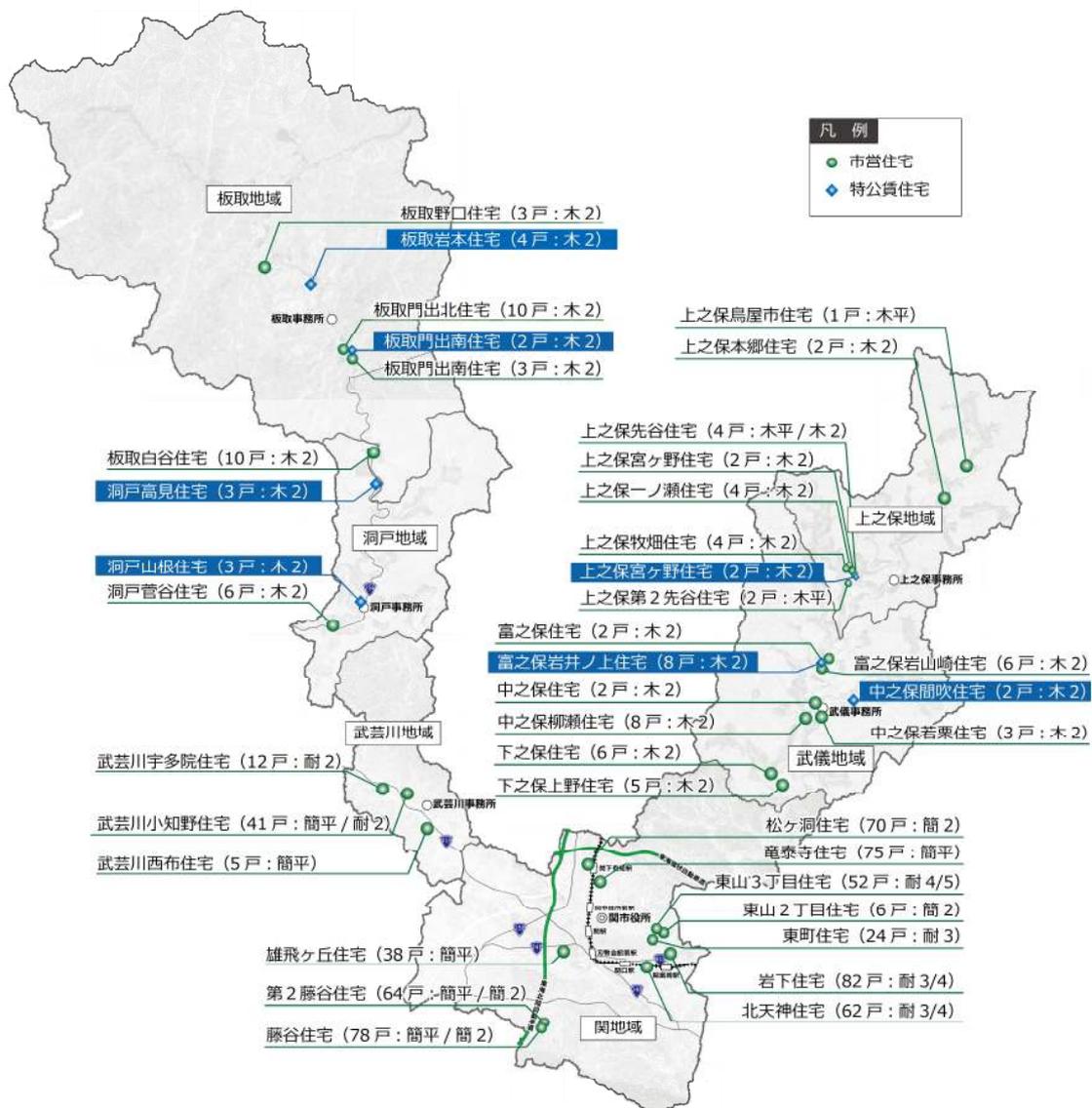


図 2-8 公営住宅等の配置図

② 公営住宅等の管理戸数

令和3年(2021)9月時点における本市の公営住宅等の管理戸数は、718戸である。その内訳は、市営住宅が692戸、特公賃住宅が26戸であり、市営住宅が全体のほとんどを占めている。

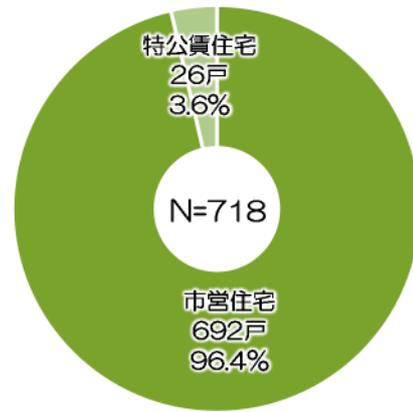


図 2-9 公営住宅等の管理戸数

<市営住宅>

地域	団地・住宅名	建設年度	構造	階数	団地数	棟数	戸数	
20	東町	1号棟	S49	耐火	3階	1	1	12
		2号棟	S57	耐火	3階		1	12
	東山2丁目		S51	簡易耐火	2階	1	2	6
	東山3丁目	1号棟	H9	耐火	4階	1	1	16
		2号棟	H12	耐火	4階		1	16
		3号棟	H11	耐火	5階		1	20
	岩下	1号棟	H2	耐火	4階	1	1	16
		2号棟	H3	耐火	4階		1	16
		3号棟	H4	耐火	4階		1	16
		4号棟	H7	耐火	3階		1	18
		5号棟	H5	耐火	4階		1	16
	雄飛ヶ丘	S38	S38	簡易耐火	1階	1	5	20
		S39	S39	簡易耐火	1階		2	8
		S40	S40	簡易耐火	1階		3	10
	竜泰寺	S42	S42	簡易耐火	1階	1	5	25
		S43	S43	簡易耐火	1階		7	25
		S44	S44	簡易耐火	1階		5	25
	藤谷	S41	S41	簡易耐火	1階	1	4	21
		S45	S45	簡易耐火	1階		5	25
		S46-1	S46	簡易耐火	2階		4	16
S46-2		S46	簡易耐火	1階	2		8	
S47		S47	簡易耐火	1階	2		8	
第2藤谷	S47	S47	簡易耐火	2階	1	3	16	
	S48-1	S48	簡易耐火	2階		3	16	
	S48-2	S48	簡易耐火	1階		2	8	

地域	団地・住宅名		建設年度	構造	階数	団地数	棟数	戸数
関	第2 藤谷	S49	S49	簡易耐火	2階	—	3	14
		S50	S50	簡易耐火	2階		2	10
	松ヶ洞	S52	S52	簡易耐火	2階	1	3	10
		S53	S53	簡易耐火	2階		4	19
		S54	S54	簡易耐火	2階		4	17
		S55	S55	簡易耐火	2階		4	16
		S56	S56	簡易耐火	2階		2	8
	北天神	1号棟	S58	耐火	3階	1	1	6
		2号棟	S59	耐火	4階		1	16
		3号棟	S60	耐火	4階		1	16
		4号棟	S61	耐火	3階		1	6
		5号棟	S62	耐火	3階		1	6
		6号棟	S63	耐火	3階		1	6
		7号棟	H1	耐火	3階		1	6
小計						10	93	551
洞戸	洞戸菅谷	1/2/3号棟	H5	木造	2階	1	3	3
		4/5/6号棟	H6	木造	2階		3	3
	小計						1	6
板取	板取白谷	A/B/C/D/E棟	S53	木造	2階	1	5	5
		F/G/H棟	S55	木造	2階		3	3
		I/J棟	S59	木造	2階		2	2
	板取門出南	K/L/M棟	H3	木造	2階	1	3	3
	板取門出北	A/B/C/D/E棟	S54	木造	2階	1	5	5
		F/G/H棟	S57	木造	2階		3	3
		I/J棟	S58	木造	2階		2	2
	板取野口	A/B/C棟	H13	木造	2階	1	3	3
小計						4	26	26
武芸川	武芸川西布		S55	簡易耐火	1階	1	1	5
	武芸川小知野	A-1棟	S60	簡易耐火	1階	1	2	6
		A-2棟	S61	簡易耐火	1階		2	6
		B棟	H8	準耐火	1階		3	9
		C棟	H10	耐火	2階		1	10
		D棟	H11	耐火	2階		1	10
	武芸川宇多院		H14	耐火	2階	1	2	12
小計						3	12	58

地域	団地・住宅名		建設年度	構造	階数	団地数	棟数	戸数
武儀	中之保	A/B棟	S57	木造	2階	1	2	2
	中之保 若栗	A/B棟	S58	木造	2階	1	2	2
		C棟	S59	木造	2階		1	1
	下之保	A棟	S59	木造	2階	1	1	1
		B/C/D/E棟	S60	木造	2階		4	4
		F棟	S61	木造	2階		1	1
	富之保	A/B棟	S61	木造	2階	1	2	2
	下之保 上野	A/B棟	S62	木造	2階	1	1	2
		C/D/E棟	S63	木造	2階		1	3
	中之保 柳瀬	A/B棟	S61	木造	2階	1	1	2
		C/D棟	S62	木造	2階		1	2
		E/F棟	S63	木造	2階		1	2
		G/H棟	H1	木造	2階		1	2
	富之保 岩山崎	A/B棟	H3	木造	2階	1	1	2
C/D/E/F棟		H4	木造	2階	2		4	
小計						7	22	32
上之保	上之保 先谷	1/2号棟	S58	木造	2階	1	2	2
		3/4号棟	S59	木造	1階		2	2
	上之保 一ノ瀬	5/6号棟	S63	木造	2階	1	1	2
		7/8号棟	H1	木造	2階		1	2
	上之保 牧畑	9/10号棟	H1	木造	2階	1	2	2
		11/12号棟	H2	木造	2階		2	2
	上之保 宮ヶ野	13/14号棟	H4	木造	2階	1	2	2
	上之保 本郷	17/18号棟	H7	木造	2階	1	2	2
	上之保 第2先谷	1/2号棟	H6	木造	1階	1	2	2
	上之保鳥屋市		H3	木造	1階	1	1	1
小計						7	17	19
合計						32	176	692

<特公賃住宅>

地域	団地・住宅名		建設年度	構造	階数	団地数	棟数	戸数
洞戸	洞戸山根	1/2/3号棟	H7	木造	2階	1	3	3
	洞戸高見	1/2/3号棟	H8	木造	2階	1	3	3
板取	板取門出南	I/II棟	H5	木造	2階	1	2	2
	板取岩本	A/B棟	H6	木造	2階	1	2	2
		C/D棟	H8	木造	2階		2	2
武儀	中之保間吹	A/B棟	H7	木造	2階	1	2	2
	富之保岩井ノ上	A/B/C/D/E棟	H8	木造	2階	1	5	5
		F/G棟	H10	木造	2階		2	2
		H/I/J棟	H11	木造	2階		3	3
上之保	上之保宮ヶ野	15/16号棟	H5	木造	2階	1	2	2
合計						7	26	26

<公営住宅等 全体>

		団地数	棟数	戸数
公営住宅等 全体		39	202	718

③ 構造別

本市の公営住宅等の構造は、木造、簡易耐火造・準耐火造、耐火造があり、階数を考慮して、「木造」、「簡耐平屋・準耐平屋」、「簡耐2階」、「低層耐火」、「中層耐火」の5つに区分する。これらの区分で管理戸数をみると、公営住宅等全体では中層耐火が最も多く全体の約3割を占め、次いで簡耐平屋・準耐平屋、簡耐2階の順に多い。

住宅の種類別にみると、市営住宅では木造が約1割、簡耐平屋・準耐平屋と中層耐火が約3割、簡耐2階が約2割、低層耐火が1割未満と構造形態が幅広いが、一方で、特公賃住宅はすべて木造である。

市営住宅の構造を地域別にみると、関及び武芸川地域の都市部では木造はなく、関地域で中層耐火が約4割、武芸川地域で低層耐火が約6割を占め、それ以外を簡易耐火造・準耐火造が占める。一方で、洞戸、板取、武儀、上之保地域の郊外部は木造のみである。

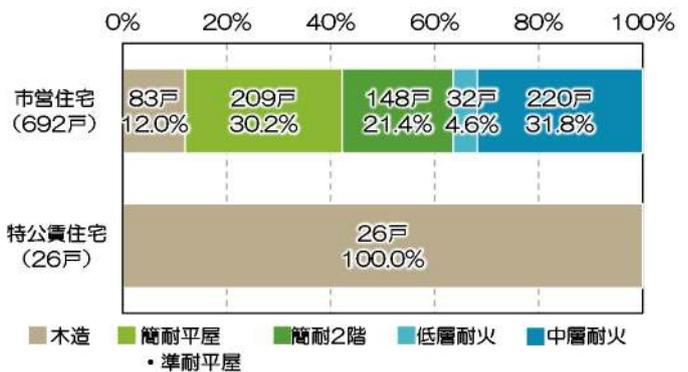
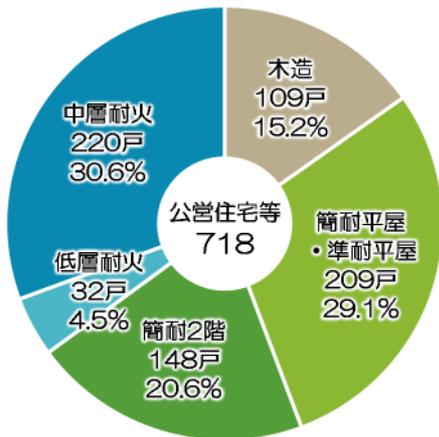


図 2-10 構造別管理戸数

図 2-11 住宅の種類別の構造別管理戸数

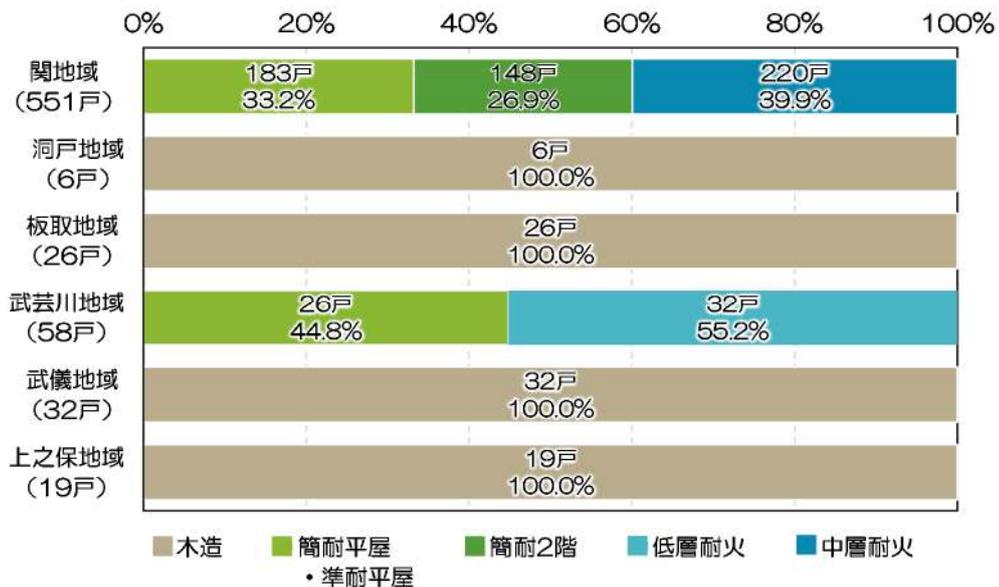


図 2-12 地域別の構造別管理戸数 (市営住宅)

④ 建設年度別

本市の公営住宅等の建設時期は、昭和 38 年（1963）に建設された市営住宅の雄飛ヶ丘住宅が最も古い住棟である。市営住宅は、それ以降、昭和 50 年代にかけて簡易耐火造を中心に整備され、昭和 50 年代後半以降からは木造住宅と耐火造を中心に整備された。耐震基準をみると、旧耐震基準と新耐震基準の住棟が半数ずつ占めている。

特公賃住宅は、平成 5 年（1993）以降に整備されており、すべての住棟が新耐震基準で整備された木造住宅である。

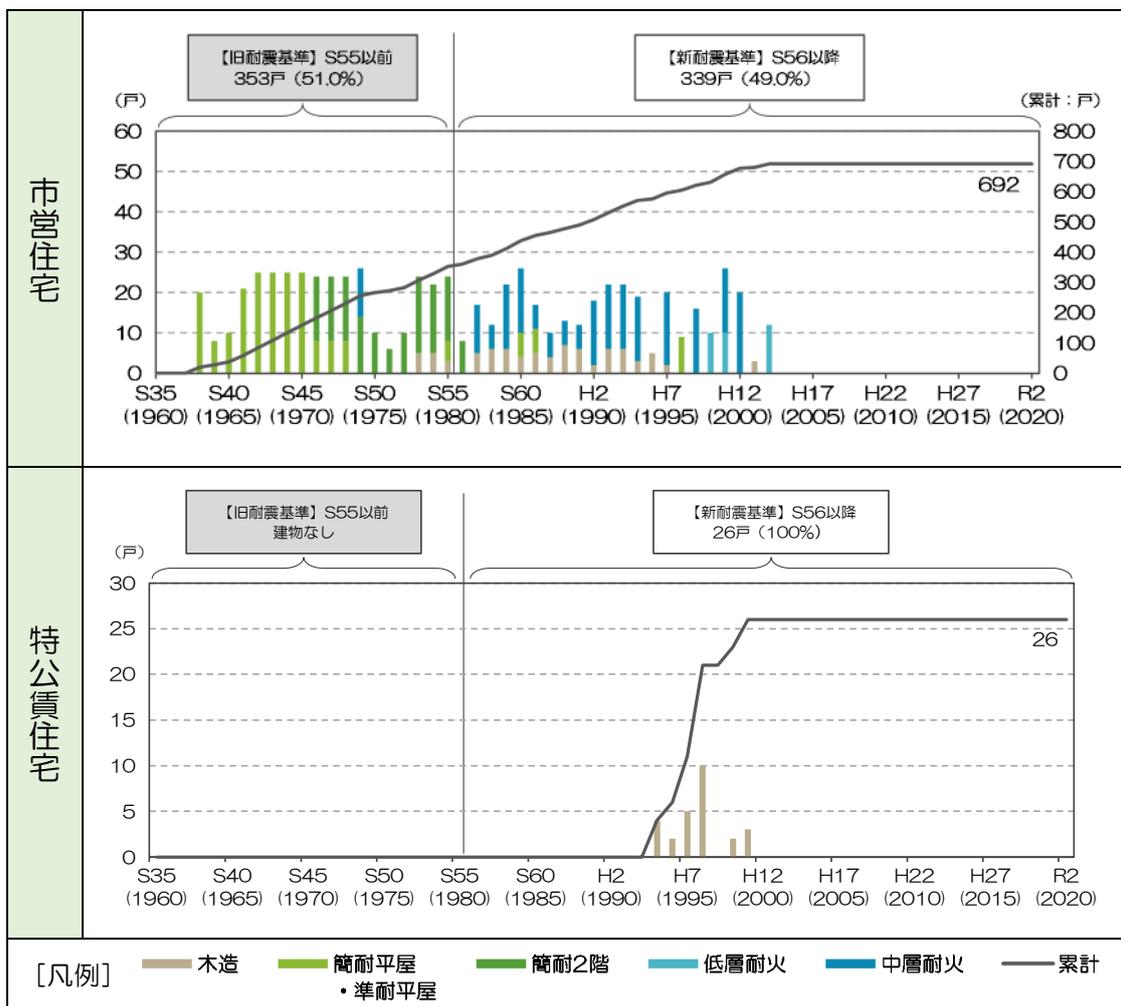


図 2-13 建設時期

⑤ 耐用年限の経過状況別

本市の公営住宅等の耐用年限^{※8}の経過状況は、市営住宅では半数に当たる342戸がすでに耐用年限を超過し、本計画期間内でさらに98戸（14.2%）が耐用年限を迎えることとなる。これらの住棟は、すべて木造と簡易耐火造である。本計画以降は、令和34年以降に耐火造の住棟で順次耐用年限を迎えることとなり、住棟の更新の時期が一定期間の間に集中していることがうかがえる。

特公賃住宅では、すでに耐用年限を超過した住棟はないが、本計画期間内にすべての住棟が耐用年限を迎えることとなる。

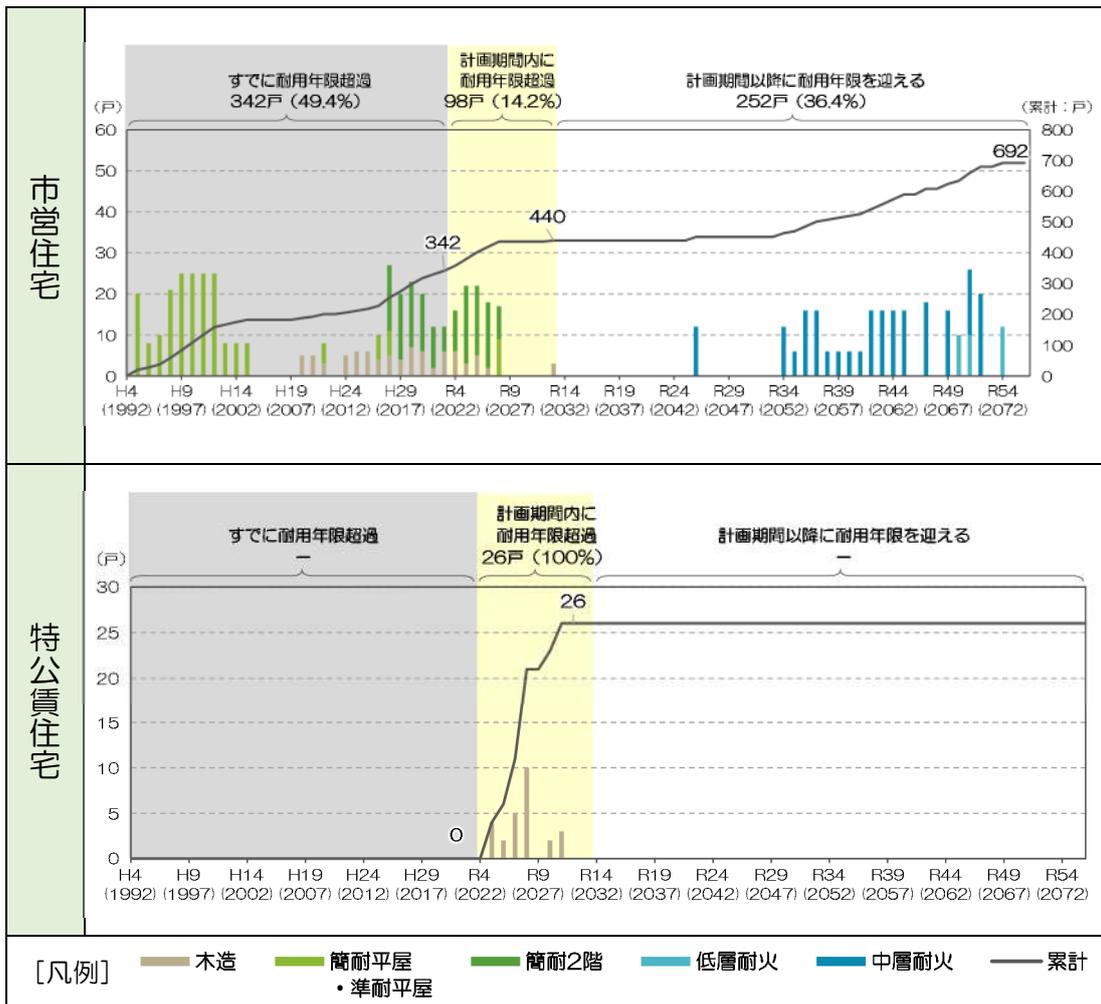


図 2-14 耐用年限の経過状況

※8 公営住宅等の耐用年限：公営住宅法施行令第13条に定める耐用年限は以下のとおり

住宅	耐用年限
耐火構造の住宅	70年
準耐火構造の住宅	45年
木造の住宅	30年

<市営住宅>

構造 【耐用年限】 超過状況	木造、簡耐平屋・準耐平屋 【30年】	簡耐2階 【45年】	耐火造 【70年】	合計
すでに 耐用年限超過	264戸 ・雄飛ヶ丘 ・竜泰寺 ・藤谷 (S41,S45, S46-2,S47) ・第2藤谷 (S48-2) ・板取白谷 ・板取門出南 ・板取門出北 ・武芸川西布 ・武芸川小知野 (A棟) ・中之保 ・中之保若栗 ・下之保 ・富之保 ・下之保上野 ・中之保柳瀬 ・富之保岩山崎 (A,B棟) ・上之保先谷 ・上之保一ノ瀬 ・上之保牧畑 ・上之保鳥屋市	78戸 ・東山2丁目 ・藤谷(S46-1) ・第2藤谷 (S47,S48-1, S49,S50)	—	342戸 (49.4%)
計画期間内に 耐用年限超過	28戸 ・洞戸菅谷 ・板取野口 ・武芸川小知野(B棟) ・富之保岩山崎(C,D,E,F棟) ・上之保宮ヶ野 ・上之保本郷 ・上之保第2先谷	70戸 ・松ヶ洞	—	98戸 (14.2%)
計画期間以降に 耐用年限を迎える	—	—	252戸 ・東町 ・東山3丁目 ・岩下 ・北天神 ・武芸川小知野 (C,D棟) ・武芸川宇多院	252戸 (36.4%)
合計	292戸	148戸	252戸	692戸

<特公賃住宅>

構造 【耐用年限】 超過状況	木造、簡耐平屋・準耐平屋 【30年】	簡耐2階 【45年】	耐火造 【70年】	合計
すでに 耐用年限超過	—	—	—	—
計画期間内に 耐用年限超過	26戸 ・洞戸山根 ・洞戸高見 ・板取門出南 ・板取岩本 ・中之保間吹 ・富之保岩井ノ上 ・上之保宮ヶ野	—	—	26戸 (100%)
計画期間以降に 耐用年限を迎える	—	—	—	—
合計	26戸	—	—	26戸

⑥ 災害危険区域等の指定状況

本市が管理する公営住宅等における災害危険区域等の指定状況は、以下のとおりである。

建築基準法第 39 条で定められている「災害危険区域」は関市全域で定められていない。

土砂災害警戒区域は、指定区域内に多数の住棟が立地しており、特に雄飛ヶ丘住宅、竜泰寺住宅、洞戸菅谷住宅、上之保鳥屋市住宅は土砂災害特別警戒区域内（レッドゾーン）に立地している。

洪水浸水想定区域は、板取、武芸川、武儀地域の住棟が指定区域内に立地している。

【災害危険区域等の定義】

■災害危険区域

建築基準法第 39 条の規定に基づき、地方公共団体は、津波、高潮、出水等による危険の著しい区域を災害危険区域として条例で指定し、居住の用に供する建築の禁止等、建築物の建築に関する制限で災害防止上必要なものを当該条例で定めることができる制度。

■土砂災害警戒区域

指定種類はがけ崩れ（急傾斜地の崩壊）、土石流、地すべりの 3 つがあり、指定区分は以下の 2 つある。

・土砂災害特別警戒区域（通称：レッドゾーン）

建物が破壊され、住民に大きな被害が生じるおそれがある区域

・土砂災害警戒区域（通称：イエローゾーン）

土砂災害のおそれがある区域

■洪水浸水想定区域

水防法に基づき、県が管理する洪水により相当な損害を生ずるおそれのある洪水予報河川や水位周知河川等において、河川が氾濫した場合に浸水が想定される区域。浸水深及び浸水範囲は想定規模により異なり、「L1」は河川整備において基本となる降雨、「L2」は想定し得る最大規模の降雨と区分されている。

<市営住宅>

地域	住宅名	災害危険区域等の指定状況		
		土砂災害警戒区域	洪水浸水想定区域	
			L1 規模	L2 規模
関	東町	—	—	—
	東山2丁目	—	—	—
	東山3丁目	土砂災害警戒区域	—	—
	岩下	—	—	—
	雄飛ヶ丘	土砂災害特別警戒区域	—	—
	竜泰寺	土砂災害特別警戒区域	—	—
	藤谷	—	—	—
	第2藤谷	—	—	—
	松ヶ洞	—	—	—
	北天神	—	—	—
洞戸	洞戸菅谷	土砂災害特別警戒区域	—	—
板取	板取白谷	土砂災害警戒区域	—	●
	板取門出南	土砂災害警戒区域	—	●
	板取門出北	土砂災害警戒区域	●	●
	板取野口	—	—	●
武芸川	武芸川西布	—	—	●
	武芸川小知野	土砂災害警戒区域	—	—
	武芸川宇多院	—	●	●
武儀	中之保	土砂災害特別警戒区域	●	●
	中之保若栗	—	●	●
	下之保	土砂災害警戒区域	●	●
	富之保	—	●	●
	下之保上野	—	—	—
	中之保柳瀬	—	●	●
	富之保岩山崎	土砂災害警戒区域	●	●
上之保	上之保先谷	—	—	—
	上之保一ノ瀬	土砂災害警戒区域	—	—
	上之保牧畑	土砂災害警戒区域	—	—
	上之保宮ヶ野	—	—	—
	上之保本郷	—	—	—
	上之保第2先谷	土砂災害警戒区域	—	—
	上之保鳥屋市	土砂災害特別警戒区域	●	●

<特公賃住宅>

住宅名	災害危険区域等の指定状況		
	土砂災害警戒区域	洪水浸水想定区域	
		L1 規模	L2 規模
洞戸山根	—	●	●
洞戸高見	土砂災害警戒区域	—	—
板取門出南	土砂災害警戒区域	●	●
板取岩本	土砂災害警戒区域	●	●
中之保間吹	土砂災害警戒区域	—	●
富之保岩井ノ上	—	●	●
上之保宮ヶ野	—	—	—

(2) 入居者の状況

① 入居状況

令和3年(2021)9月時点の入居率^{※9}は、政策空家を考慮した入居率Ⅱの場合は公営住宅等全体で約8割である。住宅の種類別にみると、市営住宅で82.8%、特公賃住宅で69.2%である。

市営住宅の入居率Ⅱを地域別にみると、本市の中心部に位置する関地域では88.5%と最も高く、一方で板取地域では53.8%と最も低い。

政策空家は、耐用年限を超過した関地域の雄飛ヶ丘住宅、竜泰寺住宅、藤谷住宅、第2藤谷住宅で実施しており、市営住宅の1割以上を占める。

<市営住宅>

地域	団地・住宅名	管理戸数	入居状況				
			入居戸数	空戸数	政策空家	入居率Ⅰ	入居率Ⅱ
関	東町	24	22	2	0	91.7%	91.7%
	東山2丁目	6	5	1	0	83.3%	83.3%
	東山3丁目	52	46	6	0	88.5%	88.5%
	岩下	82	68	14	0	82.9%	82.9%
	雄飛ヶ丘	38	14	0	24	36.8%	100%
	竜泰寺	75	32	0	43	42.7%	100%
	藤谷	78	33	0	45	42.3%	100%
	第2藤谷	64	26	0	38	40.6%	100%
	松ヶ洞	70	57	13	0	81.4%	81.4%
	北天神	62	52	10	0	83.9%	83.9%
	計	551	355	46	150	64.4%	88.5%
洞戸	洞戸菅谷	6	4	2	0	66.7%	66.7%
	計	6	4	2	0	66.7%	66.7%
板取	板取白谷	10	3	7	0	30.0%	30.0%
	板取門出南	3	1	2	0	33.3%	33.3%
	板取門出北	10	8	2	0	80.0%	80.0%
	板取野口	3	2	1	0	66.7%	66.7%
	計	26	14	12	0	53.8%	53.8%
武芸川	武芸川西布	5	3	2	0	60.0%	60.0%
	武芸川小知野	41	27	14	0	65.9%	65.9%
	武芸川宇多院	12	7	5	0	58.3%	58.3%
	計	58	37	21	0	63.8%	63.8%

※9 入居率の算出：(入居率Ⅰ) 管理戸数全体からみた入居率【入居率Ⅰ＝入居戸数÷管理戸数】
 (入居率Ⅱ) 政策空家を考慮した入居率【入居率Ⅱ＝入居戸数÷(管理戸数－政策空家)】

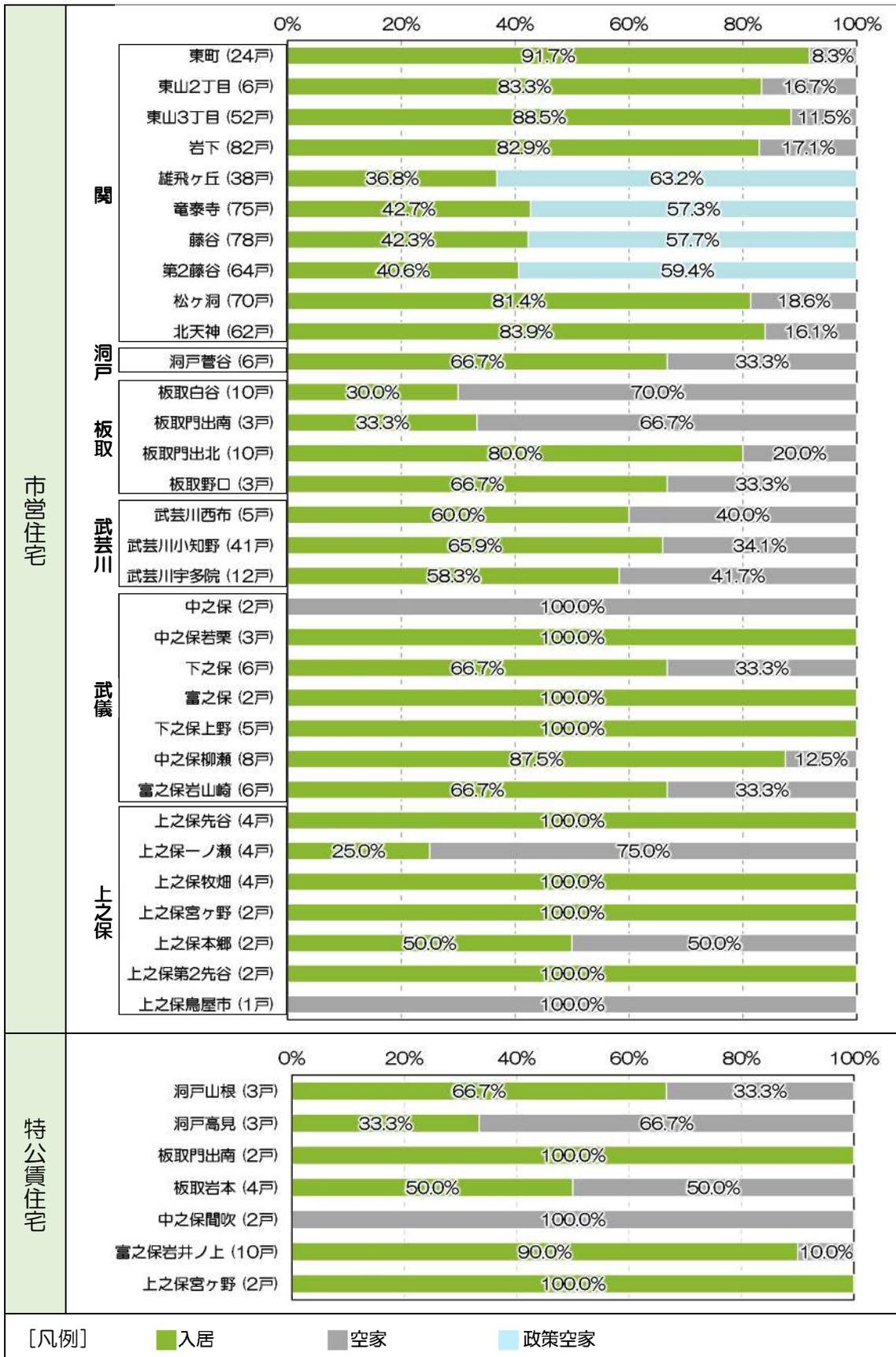
地域	団地・住宅名	管理戸数	入居状況				
			入居戸数	空戸数	政策空家	入居率Ⅰ	入居率Ⅱ
武儀	中之保	2	0	2	0	0.0%	0.0%
	中之保若栗	3	3	0	0	100%	100%
	下之保	6	4	2	0	66.7%	66.7%
	富之保	2	2	0	0	100%	100%
	下之保上野	5	5	0	0	100%	100%
	中之保柳瀬	8	7	1	0	87.5%	87.5%
	富之保岩山崎	6	4	2	0	66.7%	66.7%
	計	32	25	7	0	78.1%	78.1%
上之保	上之保先谷	4	4	0	0	100%	100%
	上之保一ノ瀬	4	1	3	0	25.0%	25.0%
	上之保牧畑	4	4	0	0	100%	100%
	上之保宮ヶ野	2	2	0	0	100%	100%
	上之保本郷	2	1	1	0	50.0%	50.0%
	上之保第2先谷	2	2	0	0	100%	100%
	上之保鳥屋市	1	0	1	0	0.0%	0.0%
	計	19	14	5	0	73.7%	73.7%
計	692	449	93	150	64.9%	82.8%	

<特公賃住宅>

地域	団地・住宅名	管理戸数	入居状況				
			入居戸数	空戸数	政策空家	入居率Ⅰ	入居率Ⅱ
洞戸	洞戸山根	3	2	1	0	66.7%	66.7%
	洞戸高見	3	1	2	0	33.3%	33.3%
板取	板取門出南	2	2	0	0	100%	100%
	板取岩本	4	2	2	0	50.0%	50.0%
武儀	中之保間吹	2	0	2	0	0.0%	0.0%
	富之保岩井ノ上	10	9	1	0	90.0%	90.0%
上之保	上之保宮ヶ野	2	2	0	0	100%	100%
計	26	18	8	8	0	69.2%	69.2%

<公営住宅等 全体>

	管理戸数	入居状況				
		入居戸数	空戸数	政策空家	入居率Ⅰ	入居率Ⅱ
公営住宅等 全体	718	467	101	150	65.0%	82.2%



※ () 内は管理戸数を示す

図 2-15 公営住宅等の入居状況

② 入居世帯構成別

入居世帯の構成^{※10}は、市営住宅では入居戸数 449 戸のうち、高齢単身世帯が 131 世帯（29.2%）、高齢夫婦世帯が 28 戸（6.2%）、高齢者を含む世帯が 68 世帯（15.1%）であり、合わせて半数の世帯に高齢者が入居している。高齢単身世帯は、関地域で 3 割以上と特に高い割合を占めており、雄飛ヶ丘住宅で 85.8%、藤谷住宅で 57.5%である。なお、現時点で単身入居が可能な住宅は、東町住宅と松ヶ洞住宅である。

ひとり親世帯の入居は、市営住宅で 44 世帯（9.8%）あり、管理戸数 10 戸以上の団地の中で高い割合を占めるのは、東山 3 丁目住宅で 30.4%、岩下住宅で 17.6%である。

<市営住宅>

地域	団地・住宅名	入居戸数	入居世帯種別				
			高齢単身	高齢夫婦	高齢者含む	ひとり親	その他
関	東町	22	11	3	2	—	6
	東山 2 丁目	5	2	1	1	—	1
	東山 3 丁目	46	2	1	9	14	20
	岩下	68	13	6	12	12	25
	雄飛ヶ丘	14	12	1	1	—	—
	竜泰寺	32	16	2	6	—	8
	藤谷	33	19	—	2	—	12
	第 2 藤谷	26	12	1	3	1	9
	松ヶ洞	57	23	3	8	5	18
	北天神	52	7	3	9	3	30
	計	355	117	21	53	35	129
			33.0%	5.9%	14.9%	9.9%	36.3%
洞戸	洞戸菅谷	4	—	—	—	—	4
	計	4	—	—	—	—	4
			—	—	—	—	100%
板取	板取白谷	3	—	1	2	—	—
	板取門出南	1	—	1	—	—	—
	板取門出北	8	3	1	—	1	3
	板取野口	2	—	—	—	—	2
	計	14	3	3	2	1	5
			21.4%	21.4%	14.3%	7.1%	35.8%

※10 入居世帯の構成

- ・高齢単身（世帯）：65 歳以上のひとりのみの世帯
- ・高齢夫婦（世帯）：夫婦とも 65 歳以上の夫婦 1 組のみの世帯
- ・高齢者（を）含む（世帯）：上記以外で、65 歳以上の人 1 人以上含む世帯
- ・ひとり親（世帯）：ひとり親とその未婚の 20 歳未満の子どものみの世帯
- ・その他（の世帯）：上記以外の世帯

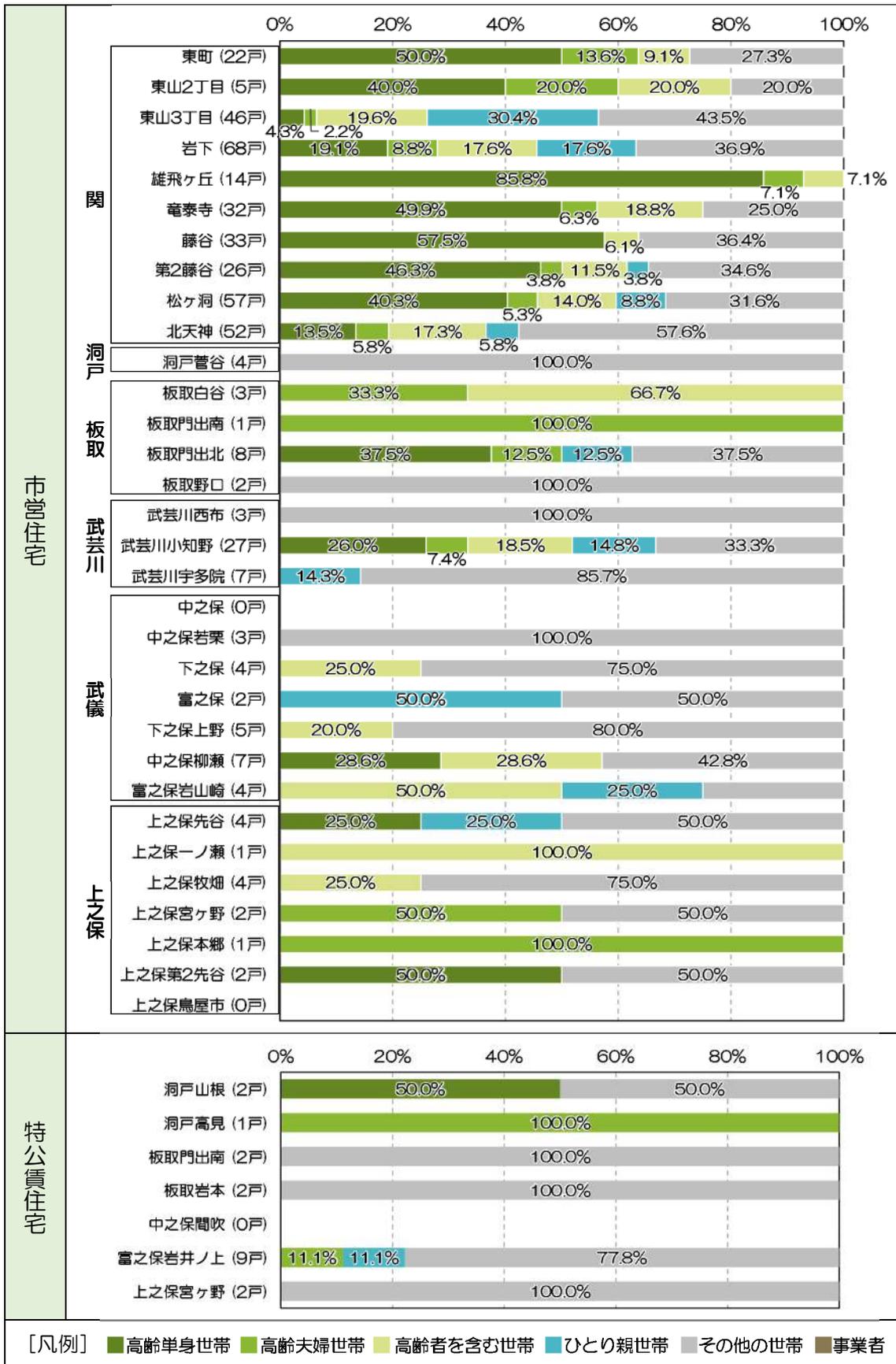
地域	団地・住宅名	入居戸数	入居状況				
			高齢単身	高齢夫婦	高齢者含む	ひとり親	その他
武芸川	武芸川西布	3	—	—	—	—	3
	武芸川小知野	27	7	2	5	4	9
	武芸川宇多院	7	—	—	—	1	6
	計	37	7	2	5	5	18
			18.9%	5.4%	13.5%	13.5%	48.7%
武儀	中之保	0	—	—	—	—	—
	中之保若栗	3	—	—	—	—	3
	下之保	4	—	—	1	—	3
	富之保	2	—	—	—	1	1
	下之保上野	5	—	—	1	—	4
	中之保柳瀬	7	2	—	2	—	3
	富之保岩山崎	4	—	—	2	1	1
計	25	2	—	6	2	15	
			8.0%	—	24.0%	8.0%	60.0%
上之保	上之保先谷	4	1	—	—	1	2
	上之保一ノ瀬	1	—	—	1	—	—
	上之保牧畑	4	—	—	1	—	3
	上之保宮ヶ野	2	—	1	—	—	1
	上之保本郷	1	—	1	—	—	—
	上之保第2先谷	2	1	—	—	—	1
	上之保鳥屋市	0	—	—	—	—	—
	計	14	2	2	2	1	7
			14.3%	14.3%	14.3%	7.1%	50.0%
計	449	131	28	68	44	178	
		29.2%	6.2%	15.1%	9.8%	39.7%	

<特公賃住宅>

地域	団地・住宅名	入居戸数	入居状況				
			高齢単身	高齢夫婦	高齢者含む	ひとり親	その他
洞戸	洞戸山根	2	1	—	—	—	1
	洞戸高見	1	—	1	—	—	—
板取	板取門出南	2	—	—	—	—	2
	板取岩本	2	—	—	—	—	2
武儀	中之保間吹	0	—	—	—	—	—
	富之保岩井ノ上	9	—	1	—	1	7
上之保	上之保宮ヶ野	2	—	—	—	—	2
計	18	1	2	—	1	14	
		5.6%	11.1%	—	5.6%	77.7%	

<公営住宅等 全体>

公営住宅等 全体	入居戸数	入居状況				
		高齢単身	高齢夫婦	高齢者含む	ひとり親	その他
	467	132	30	68	45	192
		28.3%	6.4%	14.6%	9.6%	41.1%



[凡例] ■高齢単身世帯 ■高齢夫婦世帯 ■高齢者を含む世帯 ■ひとり親世帯 ■その他の世帯 ■事業者

※ () 内は入居戸数を示す。

図 2-16 入居世帯の構成

③ 最低居住面積水準別

市営住宅の住宅規模は、30㎡～40㎡未満が最小であり、除却予定している雄飛ヶ丘住宅、竜泰寺住宅、藤谷住宅と上之保第2先谷住宅が該当する。戸建て住宅型が供給されている洞戸、板取、武儀、上之保地域の住棟は、上之保第2先谷を除いては60㎡以上が確保されている。

最低居住面積水準^{※11}の状況は、雄飛ヶ丘住宅を除く関地域のすべての住棟と武芸川西布住宅、上之保第2先谷住宅の一部の世帯で最低居住面積水準を満たしていない状況となっている。

特公賃住宅の住宅規模は、すべての住棟で80㎡以上確保されており、入居しているすべての世帯で最低居住面積水準を満たしている。

<市営住宅>

※薄青色の網掛けは、最低居住面積水準以上の範囲を示す。

地域	団地・住宅名	住戸面積	世帯人員								最低居住面積	
			1人	2人	3人	4人	5人	6人	7人	8人	水準以上	水準未満
関	東町	40㎡～ 50㎡未満	17	4	—	1	—	—	—	—	95.5%	4.5%
	東山2丁目	50㎡～ 60㎡未満	2	2	—	—	1	—	—	—	80.0%	20.0%
	東山3丁目	60㎡～ 70㎡未満	5	18	12	5	4	—	1	1	95.6%	4.4%
	岩下	40㎡～ 50㎡未満	18	25	20	5	—	—	—	—	92.6%	7.4%
	雄飛ヶ丘	30㎡～ 40㎡未満	12	2	—	—	—	—	—	—	100%	—
	竜泰寺	30㎡～ 40㎡未満	22	8	1	1	—	—	—	—	93.8%	6.2%
	藤谷	30㎡～ 40㎡未満	24	6	2	1	—	—	—	—	90.9%	9.1%
	第2藤谷	40㎡～ 50㎡未満	14	5	6	1	—	—	—	—	96.2%	3.8%
	松ヶ洞	50㎡～ 60㎡未満	31	15	8	2	1	—	—	—	98.2%	1.8%
	北天神	60㎡～ 70㎡未満	16	23	11	1	—	—	1	—	98.1%	1.9%
洞戸	洞戸菅谷	70㎡～ 80㎡未満	1	1	—	2	—	—	—	—	100%	—
板取	板取白谷	60㎡～ 70㎡未満	—	2	1	—	—	—	—	—	100%	—
	板取門出南	80㎡～ 90㎡未満	—	1	—	—	—	—	—	—	100%	—
	板取門出北	60㎡～ 70㎡未満	3	3	1	1	—	—	—	—	100%	—
	板取野口	80㎡～ 90㎡未満	—	—	—	1	1	—	—	—	100%	—

※11 最低居住面積水準：世帯人数に応じて、健康で文化的な住生活を営む基礎として必要不可欠な住宅の面積に関する水準

- 単身者：25㎡
- 2人以上の世帯：10㎡×世帯人数+10㎡

地域	団地・住宅名	住戸面積	世帯人員								最低居住面積	
			1人	2人	3人	4人	5人	6人	7人	8人	水準以上	水準未満
武芸川	武芸川西布	50㎡～ 60㎡未満	1	—	1	—	1	—	—	—	66.7%	33.3%
	武芸川小知野	60㎡～ 70㎡未満	7	11	5	3	1	—	—	—	100%	—
	武芸川宇多院	50㎡～ 60㎡未満	—	5	—	2	—	—	—	—	100%	—
武儀	中之保	70㎡～ 80㎡未満	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	中之保若栗	70㎡～ 80㎡未満	1	1	1	—	—	—	—	—	100%	—
	下之保	70㎡～ 80㎡未満	1	1	—	1	1	—	—	—	100%	—
	富之保	70㎡～ 80㎡未満	—	1	1	—	—	—	—	—	100%	—
	下之保上野	70㎡～ 80㎡未満	1	2	1	1	—	—	—	—	100%	—
	中之保柳瀬	70㎡～ 80㎡未満	2	1	1	1	2	—	—	—	100%	—
	富之保岩山崎	70㎡～ 80㎡未満	—	3	1	—	—	—	—	—	100%	—
上之保	上之保先谷	70㎡～ 80㎡未満	1	1	2	—	—	—	—	—	100%	—
	上之保一之瀬	70㎡～ 80㎡未満	—	1	—	—	—	—	—	—	100%	—
	上之保牧畑	70㎡～ 80㎡未満	—	2	1	1	—	—	—	—	100%	—
	上之保宮ヶ野	70㎡～ 80㎡未満	—	1	—	1	—	—	—	—	100%	—
	上之保本郷	70㎡～ 80㎡未満	—	1	—	—	—	—	—	—	100%	—
	上之保第2先谷	30㎡～ 40㎡未満	1	—	—	—	1	—	—	—	50.0%	50.0%
	上之保烏屋市	60㎡～ 70㎡未満	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—

＜特公賃住宅＞

※薄青色の網掛けは、最低居住面積水準以上の範囲を示す。

地域	団地・住宅名	住戸面積	世帯人員								最低居住面積	
			1人	2人	3人	4人	5人	6人	7人	8人	水準以上	水準未満
洞戸	洞戸山根	80㎡～ 90㎡未満	1	—	—	—	—	1	—	—	100%	—
	洞戸高見	80㎡～ 90㎡未満	—	1	—	—	—	—	—	—	100%	—
板取	板取門出南	80㎡～ 90㎡未満	—	—	1	1	—	—	—	—	100%	—
	板取岩本	80㎡～ 90㎡未満	1	1	—	—	—	—	—	—	100%	—
武儀	中之保間吹	90㎡～ 100㎡未満	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	富之保岩井ノ上	90㎡～ 100㎡未満	1	2	1	5	—	—	—	—	100%	—
上之保	上之保宮ヶ野	80㎡～ 90㎡未満	—	—	—	—	2	—	—	—	100%	—



※ () 内は入居戸数を示す。

図 2-17 入居世帯の最低居住面積水準の状況

(3) 補修・修繕等の取組

公営住宅等に関わる過去 10 年間の主な補修・修繕等の取組状況は、以下のとおりである。本市では、前計画に定めてた改善事業を順次進めており、一部計画内容を変更し、照明改修や浴室改修を追加して実施している。なお、浴室改修については、空き住戸が発生した住棟から順次行っている。

表 2-2 補修・修繕等の取組内容

実施年度	団地・住棟	補修・修繕内容
H25 (2013)	岩下住宅 (4 号棟)	屋根改修
H26 (2014)	東町住宅	屋上防水、外壁改修
	武芸川小知野住宅 (A 棟)	屋根塗装
H27 (2015)	北天神住宅 (1 号棟)	屋上防水、外壁改修、照明改修
	東山 2 丁目住宅	屋上防水、外壁改修
	北天神住宅 (2 号棟)	屋上防水、外壁改修
H28 (2016)	北天神住宅 (2、6、7 号棟)	照明改修
	北天神住宅 (3、4、5 号棟)	屋上防水、外壁改修、照明改修
H29 (2017)	東町住宅	照明改修
	岩下住宅 (1、2 号棟)	外壁改修
	北天神住宅 (6、7 号棟)	屋上防水、外壁改修
H30 (2018)	岩下住宅 (1 号棟)	照明改修、浴室改修
	岩下住宅 (2 号棟)	照明改修
	岩下住宅 (3、4、5 号棟)	外壁改修
H31 (R1) (2019)	岩下住宅 (1 号棟)	屋根改修、浴室改修
	岩下住宅 (2 号棟)	浴室改修
	岩下住宅 (3、4、5 号棟)	照明改修
	武芸川小知野住宅 (B、C、D 棟)	外壁改修
R2 (2020)	東山 3 丁目住宅 (1 号棟)	屋上防水、外壁改修
	岩下住宅	浴室改修
	北天神住宅	浴室改修
	武芸川小知野住宅 (C、D 棟)	照明改修
R3 (2021)	東山 3 丁目住宅 (2 号棟)	屋上防水、外壁改修
	岩下住宅	浴室改修
	岩下住宅 (5 号棟)	屋根改修
	岩下住宅	浴室改修
	北天神住宅	浴室改修

5 居住者アンケート調査の結果

(1) 調査概要

① 調査の目的

本調査は、平成 25 年（2013）3 月策定の「関市公営住宅等長寿命化計画」を改定する上で、住宅の状況や住み替え意向等を把握し、各住棟の事業手法を決定するための基礎資料とすることを目的とする。

② 調査対象

関市が管理する市営住宅及び特公賃住宅の入居者

③ 調査期間

令和 3 年（2021）10 月 26 日（火）から同年 11 月 12 日（金）まで

④ 調査方法

郵送による調査票の配布・回収

⑤ 配布数と回収率

配布数	回収数	回収率
466 件	286 件	61.4%

※以下、グラフに用いている「N」は各質問の回答数を示す。

(2) 調査結果

① 回答者の属性

- ・ 世帯主の年齢は、65歳以上の高齢者が4割以上を占める。
- ・ 世帯主の職業は、「会社員（民間企業）」が37.2%と最も多く、次いで「パート・アルバイト」が19.2%となっている。一方で、「無職」との回答も35.7%を占める。
- ・ 同居している家族の構成は、「単身世帯」が38.2%と最も多い。核家族に当たる世帯の合計は半数以上を占めており、世帯規模が小さいことがうかがえる。
- ・ 入居年数は、10年以上の長期入居者が約7割を占める。

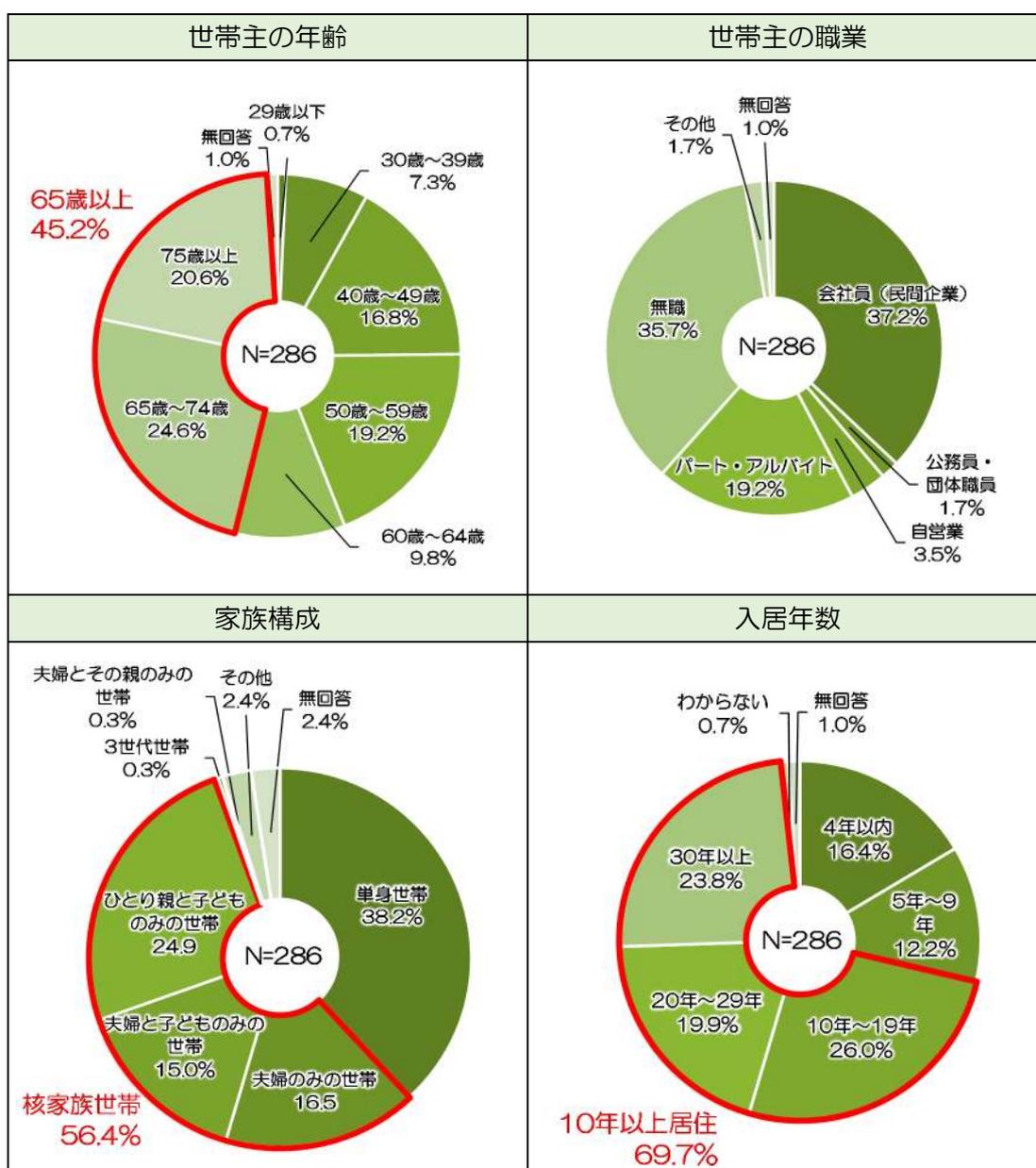


図 2-18 回答者の属性

② 住まいの満足度

- ・ 住まいの満足度は、「広さ、部屋の数」、「間取り」、「押入れ等の収納スペース」などの室内に関することや、「日当たりや風通し」、「家賃」に対して満足度が高く、一方で「台所の設備」、「浴室の設備」、「便所の設備」の水回りや、「電気やコンセントの設備」、「遮音性や断熱性」に不満を感じていることがうかがえる。
- ・ 住まいの総合評価は、「満足」（9.4%）、「やや満足」（19.6%）を合わせると29.0%であり、一方で、「不満」（8.4%）、「やや不満」（16.4%）は合わせて24.8%となっている。

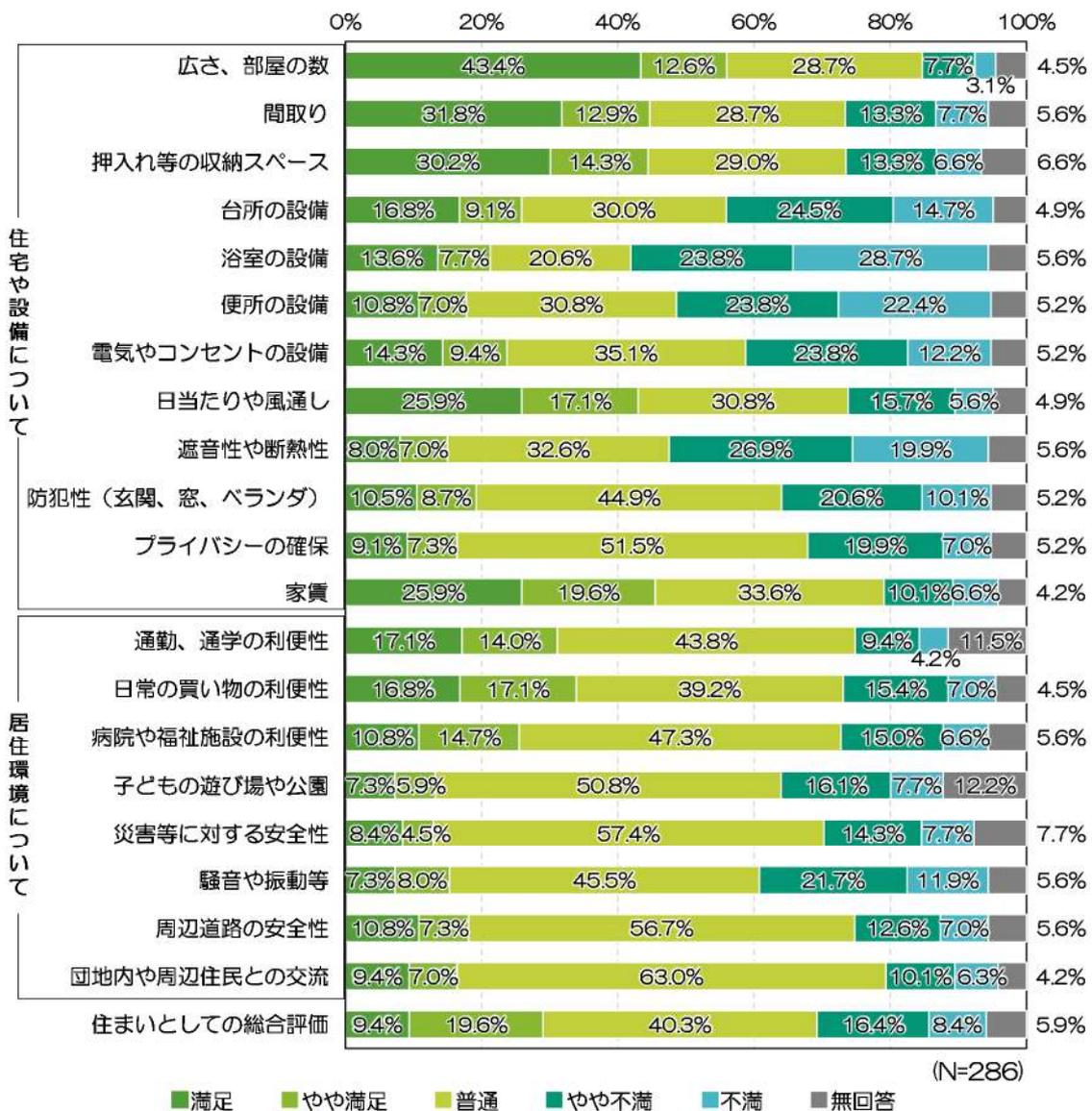


図 2-19 住まいの満足度

③ 住まいへの不満

- ・ 建物の劣化状況等で不満を感じているところは、「住戸内の床下でぐらついているところがある」が34.3%と最も多く、次いで「建具の開閉がしづらい」(32.2%)となっている。一方、「その他」が27.3%と3割近くを占め、その内容には、床のきしみや歪みなどの内装に関する意見や、結露やカビによる劣化に関する意見が多くみられた。
- ・ 設備や内装等で不満に感じる場所は、「室内に結露やカビが発生したところがある」が53.8%と最も多く、唯一半数以上の回答があった。『1.建物の劣化状況等について』の「その他」の回答の中でも結露やカビによる劣化に関する意見が多くみられており、結露やカビの発生に対して不満を感じている入居者が多数いることがうかがえる。一方で、「住戸内に段差が多い」(17.8%)や「エレベーターがない」(13.3%)等のバリアフリーに関する項目については、比較的回答が少ない傾向がうかがえる。

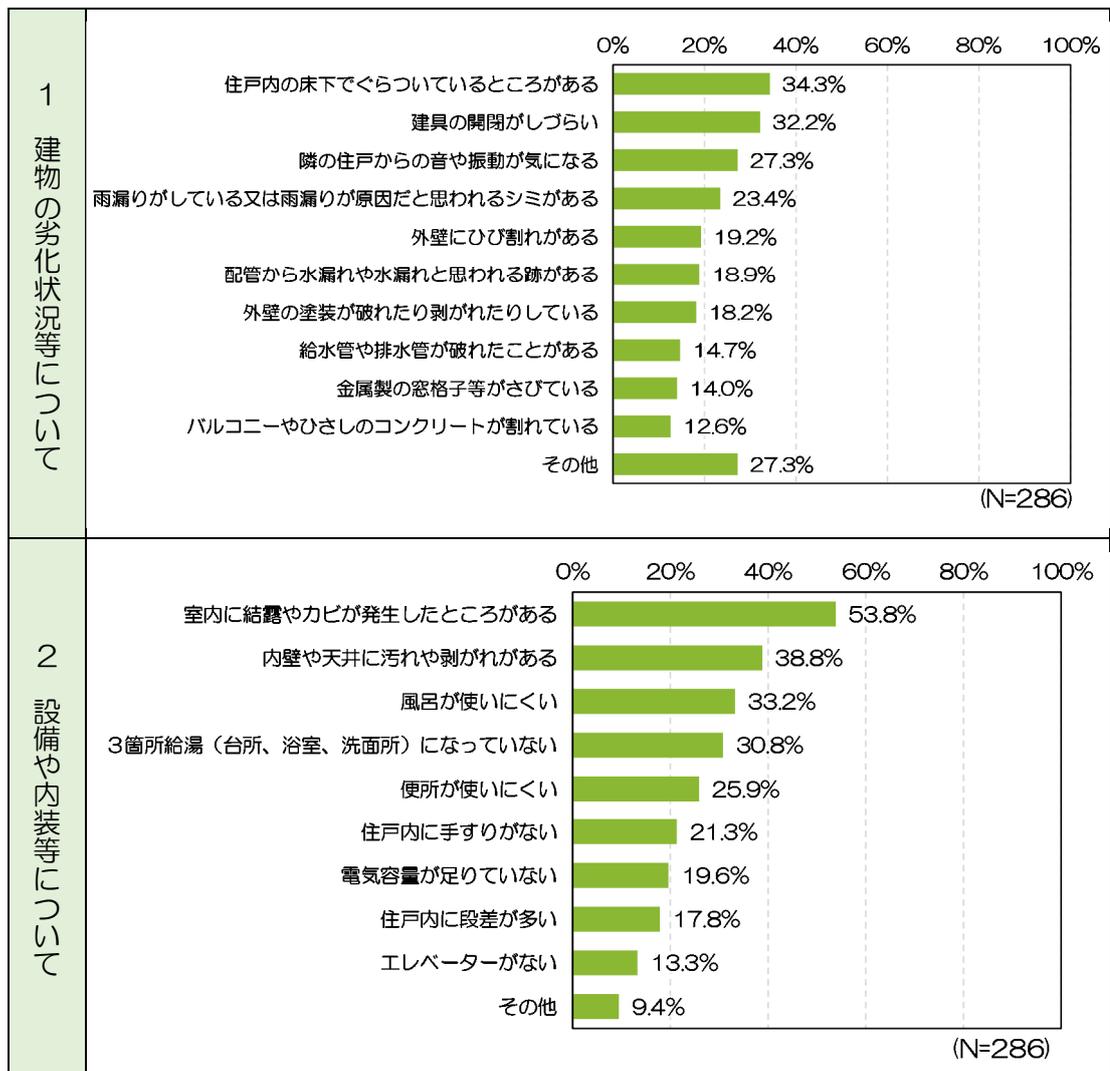


図 2-20 住まいの現状

④ 住み替え意向・理由

- ・ 住み替え意向は、「将来もずっとこの住宅に住み続けたいと考えている」が44.2%と最も多く、次いで「現時点ではわからない」が33.2%である一方で、「いずれこの住宅から転出したいと考えている」は15.0%にとどまり、住み替えを考えている入居者は少ないことがうかがえる。
- ・ 現在の住宅から転出したい理由は、「住戸が老朽化している」が44.2%と最も多く、他の項目に比べて回答が集中している。また、本市の公営住宅等では1戸につき1台分の駐車場を供給しているが、「駐車場がない、又は足りない」との意見が「いずれ親や子どものところへ行く」と同率で2番に多くなっており、2割程度の回答がある。
- ・ 他の住宅に移る際に希望する住宅は、「持ち家」が27.9%、「民間賃貸住宅」が14.0%である。一方で「まだわからない」が34.8%で最も多くなっており、具体的な転出先の住宅については未定である入居者が多いことがうかがえる。

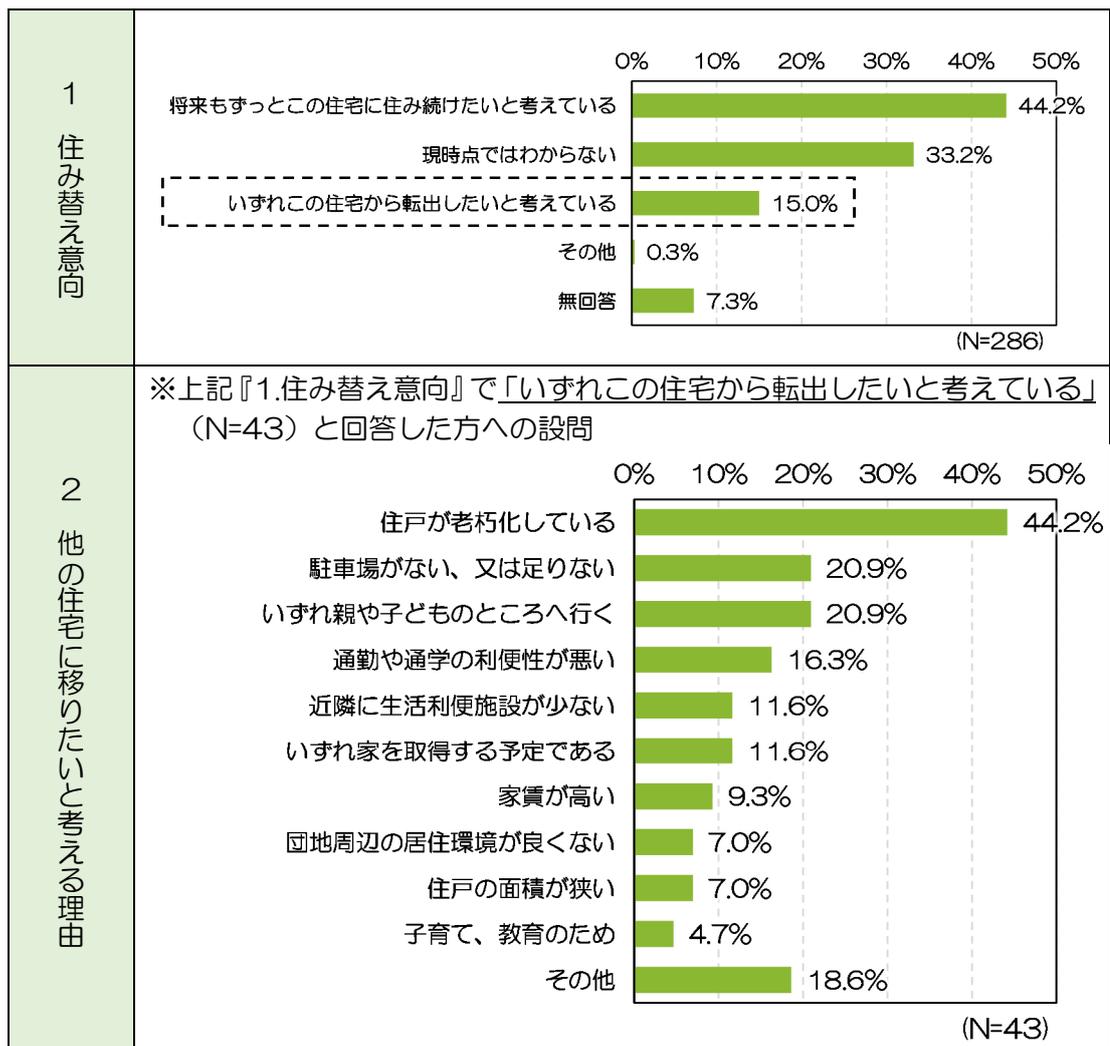


図 2-21 住み替え意向・理由①

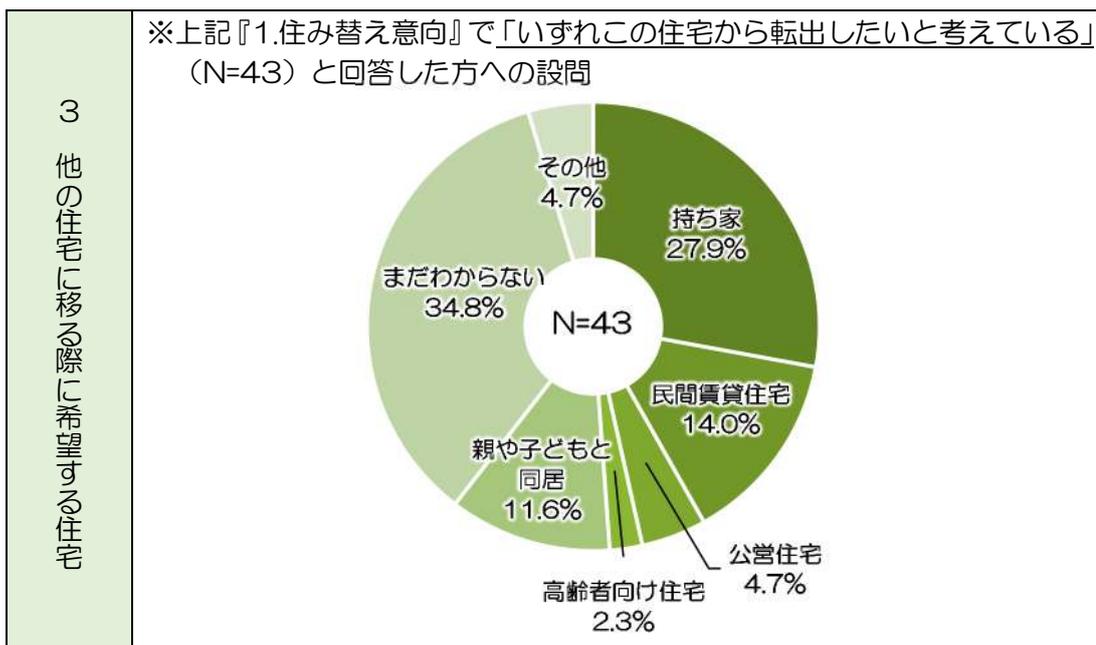


図 2-22 住み替え意向・理由②

⑤ 必要な改善内容

- ・ 現在住んでいる住宅の改善希望は、「建物や住戸内部、設備等の部分的な修繕や改善が必要」が58.7%と最も多いが、一方で「全体的に老朽化しているため、建替えが必要」は7.3%にとどまり、建替えよりも修繕や改善を望む意見が多数であることがうかがえる。
- ・ 入居者が必要だと考える改善内容は、「結露や湿気への対策」(64.3%)が最も多く、次いで「流し台、便所、洗面台等の更新」(62.5%)であり、上位2項目は6割以上を占めている。また、回答は内装や設備に関する項目が上位を占め、屋根や外壁等の屋外に関する項目が下位となっている傾向がうかがえる。

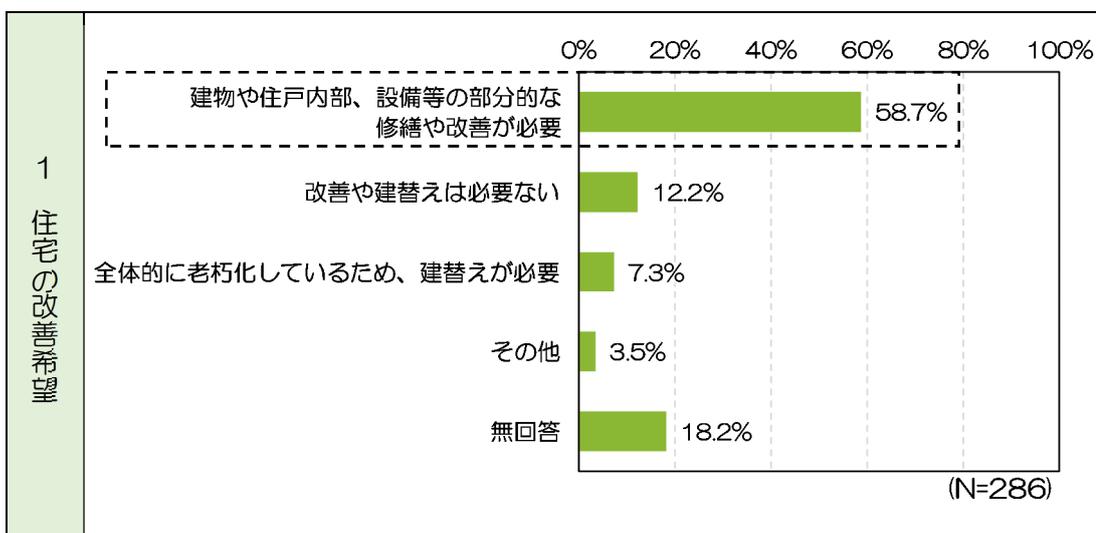


図 2-23 必要な改善内容①

※上記『1.住宅の改善希望』で「建物や住戸内部、設備等の部分的な修繕や改善が必要」(N=168)と回答した方への設問

2 必要な改善内容

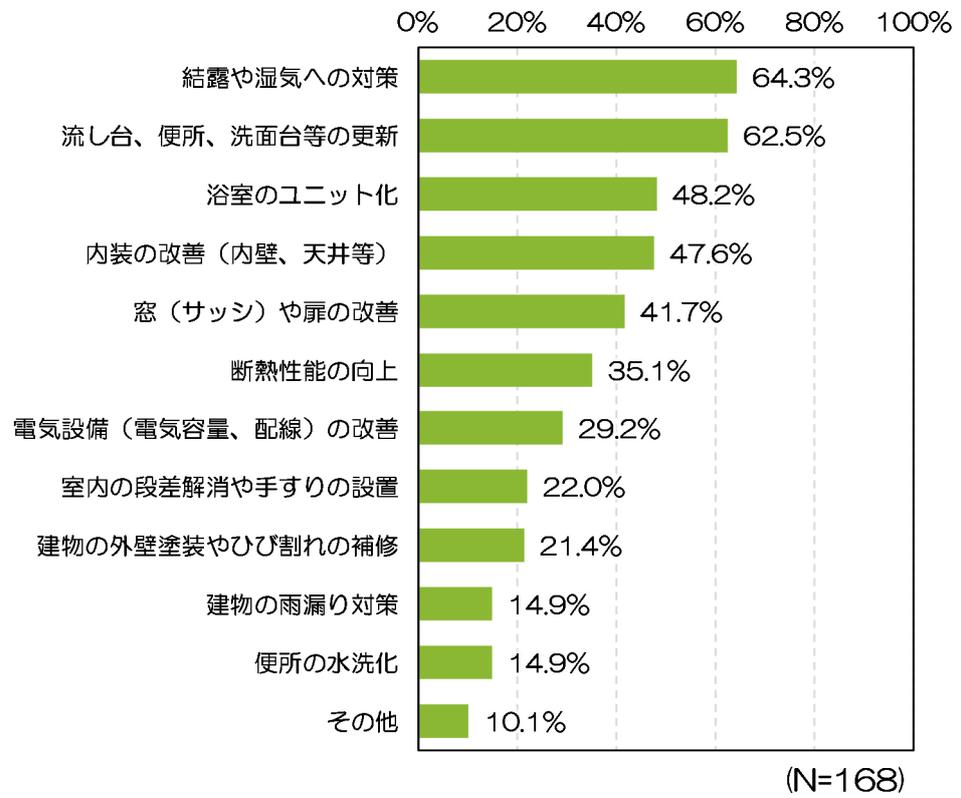


図 2-24 必要な改善内容②

6 公営住宅等現地調査の結果

(1) 調査概要

① 現地調査の概要

本調査は、本市が管理する公営住宅等の建物の劣化状況を把握するため、屋根・屋上、外壁、給排水管等の建物外部の状況等を現地にて目視で確認し、建物の健全度算定の基礎的な資料とすることを目的とする。健全度算定に必要な内部仕上げ、電気設備、機械設備の項目については、経過年数による評価を基本とした。なお、劣化状況調査票や健全度の算定は、「学校施設の長寿命化計画策定に係る解説書」（平成29年（2017）3月、文部科学省）を参考とした。

② 調査対象

本調査の対象は、耐火造または簡易耐火造・準耐火造であり、かつ、令和3年（2021）時点で耐用年限を超過していない団地・住棟とした。

調査対象として抽出した団地・住棟は、以下のとおりである。

- | | |
|---------|---|
| （関地域） | <ul style="list-style-type: none"> ・ 東町 ・ 東山3丁目 ・ 岩下 ・ 松ヶ洞 ・ 北天神 |
| （武芸川地域） | <ul style="list-style-type: none"> ・ 武芸川小知野（B,C,D棟） ・ 武芸川宇多院 |

③ 調査期間

令和3年（2021）11月

④ 調査の項目

建築基準法第12条に基づく定期報告の点検項目を参考として、劣化状況調査票に基づき、調査項目を設定した。

部位	仕様 (該当する項目にチェック)	工事履歴 (部位の更新)		劣化状況 (複数回答可)	特記事項	評価
		年度	工事内容			
1 屋根 屋上	<input type="checkbox"/> アスファルト保護防水 <input type="checkbox"/> アスファルト露出防水 <input type="checkbox"/> シート防水、塗膜防水 <input type="checkbox"/> 勾配屋根(長尺金属板、折板) <input type="checkbox"/> 勾配屋根(スレート、瓦類) <input type="checkbox"/> その他の屋根()			<input type="checkbox"/> 降雨時に雨漏りがある <input type="checkbox"/> 天井等に雨漏り痕がある <input type="checkbox"/> 防水層に膨れ・破れ等がある <input type="checkbox"/> 屋根葺材に錆・損傷がある <input type="checkbox"/> 樋やルーフトレインを目視点検できない <input type="checkbox"/> 既存点検等で指摘がある		
2 外壁	<input type="checkbox"/> 塗仕上げ <input type="checkbox"/> タイル張り、石張り <input type="checkbox"/> 金属系パネル <input type="checkbox"/> コンクリート系パネル(ALC等) <input type="checkbox"/> その他の外壁() <input type="checkbox"/> アルミ製サッシ <input type="checkbox"/> 鋼製サッシ <input type="checkbox"/> 断熱サッシ、省エネガラス			<input type="checkbox"/> 鉄筋が見えているところがある <input type="checkbox"/> 外壁から漏水がある <input type="checkbox"/> 塗装の剥がれ <input type="checkbox"/> タイルや石が剥がれている <input type="checkbox"/> 大きな亀裂がある <input type="checkbox"/> 窓・ドアの廻りで漏水がある <input type="checkbox"/> 窓・ドアに錆・腐食・変形がある <input type="checkbox"/> 外部手すり等の錆・腐朽 <input type="checkbox"/> 既存点検等で指摘がある		

図2-25 劣化状況調査（屋根・屋上、外壁）

⑤ 評価基準と健全度の算定

<評価基準>

本調査は、A、B、C、Dの4段階で評価し、屋根・屋上、外壁は目視状況により行い、内部仕上げ、電気設備、機械設備は部位の全面的な改修年からの経過年数を基本として行った。

評価がC又はD判定の部位については、修繕や改修が必要となる。

■屋根・屋上、外壁

(目視による評価)

評価	基準
A	概ね良好
B	部分的に劣化 (安全上、機能上、問題なし)
C	広範囲に劣化 (安全上、機能上、不具合発生の兆し)
D	早急に対応する必要がある (安全上、機能上、問題あり)(躯体の耐久性に影響を与えている)(設備が故障し施設運営に支障を与えている)等

■内部仕上げ、電気設備、機械設備

(経過年数による評価)

評価	基準
A	20年未満
B	20~40年未満
C	40年以上
D	経過年数に関わらず著しい劣化事象がある場合

<健全度の算定>

健全度とは、調査時点での当該建物の健全度を相対的に示す指標であり、各建物の5つの部位について劣化状況を上記の4段階で評価し、100点満点で数値化した評価指標である。「部位の評価点」と「部位のコスト配分」を下表のように定め、健全度を100点満点で算定した。

健全度は、数値が小さいほど劣化が進んでいることを示し、40点未満の建物では優先的に長寿命化型改善事業を実施することが望ましいとされる。

a. 部位の評価点

	評価点
A	100
B	75
C	40
D	10

b. 部位のコスト配分

	コスト配分
1 屋根・屋上	5.1
2 外壁	17.2
3 内部仕上げ	22.4
4 電気設備	8.0
5 機械設備	7.3
計	60

c. 健全度

$$\text{総和 (部位の評価点} \times \text{部位のコスト配分)} \div 60$$

※100点満点にするためにコスト配分の合計値(=60)で除する

参考：「学校施設の長寿命化計画策定に係る解説書」(平成29年(2017)3月,文部科学省)

(2) 調査結果

今回、調査対象とした団地・住棟では、健全度が40点未満のものはなかったが、松ヶ洞住宅や東町住宅1号棟では平均を大きく下回る60点以下であり、優先的に改善事業を実施する必要があると考えられる。その他の団地・住棟では、近年、長寿命化型改善事業を実施した建物も多く、屋根・屋上及び外壁ではA又はB判定の評価となっており、建物が良好に管理されていることがうかがえる。

表 2-3 健全度評価の結果一覧

団地名	住棟名	構造・階数	建設年度	健全度評価					健全度
				1 屋根・屋上	2 外壁	3 内部	4 電気	5 設備	
東町	1号棟	耐火3階	S49	B	B	C	C	C	53
	2号棟	耐火3階	S57	B	B	B	B	B	75
東山3丁目	1号棟	耐火4階	H9	A	A	B	B	B	84
	2号棟	耐火4階	H12	B	B	B	B	B	75
	3号棟	耐火5階	H11	B	B	B	B	B	75
岩下	1号棟	耐火4階	H2	B	B	B	B	B	75
	2号棟	耐火4階	H3	B	B	B	B	B	75
	3号棟	耐火4階	H4	B	B	B	B	B	75
	4号棟	耐火3階	H7	B	B	B	B	B	75
	5号棟	耐火4階	H5	B	B	B	B	B	75
松ヶ洞	S52	簡耐2階	S52	B	B	C	C	C	53
	S53	簡耐2階	S53	B	B	C	C	C	53
	S54	簡耐2階	S54	B	C	C	C	C	43
	S55	簡耐2階	S55	B	B	C	C	C	53
	S56	簡耐2階	S56	B	B	C	C	C	53
北天神	1号棟	耐火3階	S58	A	B	B	B	B	77
	2号棟	耐火4階	S59	A	B	B	B	B	77
	3号棟	耐火4階	S60	A	B	B	B	B	77
	4号棟	耐火3階	S61	A	B	B	B	B	77
	5号棟	耐火3階	S62	A	B	B	B	B	77
	6号棟	耐火3階	S63	A	B	B	B	B	77
	7号棟	耐火3階	H1	A	B	B	B	B	77
武芸川小知野	B棟	準耐平屋	H8	B	A	B	B	B	82
	C棟	耐火2階	H10	A	A	B	B	B	84
	D棟	耐火2階	H11	A	A	B	B	B	84
武芸川宇多院	—	耐火2階	H14	A	A	A	A	A	100

平均 72.3

【凡例】 □ : A (概ね良好)、■ : B (部分的に劣化)、■ : C (広範囲に劣化)、■ : D (早急に対応する必要がある)

第3章 長寿命化に関する基本方針

1 公営住宅等の長寿命化に関する基本的な考え方

考え方1 既存住宅の長寿命化の実施

本市では、これまで前計画に基づき、屋根・屋上、外壁を中心に長寿命化型改善事業を実施している。改善事業の対象とした耐火造の住棟については、一定の整備が進められてきた。

一方、経年劣化から給水管、排水管、給湯管等の給排水設備の更新も想定されるが、これらの工事は財政負担へ与える影響が大きいことから、定期的な点検や修繕、費用対効果を検討した上で計画的な設備更新を行うことが求められる。

また、入居率は、市営住宅全体で約8割となっているが、地域別にみると、関地域で88.5%、武芸川地域で63.8%、中山間地域である西ウイングで56.3%、東ウイングで76.5%となっており、地域によっては空き住戸が多いため、適正規模の供給が求められる。



- 長寿命化に資する予防保全的な管理や改善を計画的に進め、既存住宅の性能の維持、安全性の確保に向けた長寿命化を図る。
- 公営住宅等の需要へ適切に対応するため、必要なストックを需要推計により再検討し、実情に見合った良質な住宅を必要な戸数だけ無駄なく適正に供給する。

考え方2 高齢者や障がい者が安全・安心に生活できるユニバーサルデザインに配慮した住環境整備・住宅改善等を行う住宅セーフティネット^{※12}機能の確保

公営住宅等は、低所得者に居住を供給する住宅セーフティネットとしての役割がある。本市の市営住宅の入居者のうち、高齢単身及び高齢夫婦、高齢者を含む世帯は、全体の半数を占めており、また、居住者アンケート結果からは将来的にも「住み続けたい」との意向の入居者も4割以上いることから、今後も市営住宅に対する需要があるものと予想される。

高齢者世帯が増加していくことに対応して、既存の公営住宅等ストックを活用して、高齢者世帯が安心して暮らせるように住宅を改善し、必要な戸数を確保することが求められている。



- 今後、高齢者をはじめ、障がい者、ひとり親世帯、被生活保護世帯、外国人等、住宅確保に際して特に配慮が必要な住宅確保要配慮者に対して、公営住宅等は安心して暮らせる住宅セーフティネットとしての役割を高めるとともに、それぞれの状況に応じたハード・ソフト面でのきめ細やかな対応を進める。

※12 住宅セーフティネット：住宅を確保することが困難な者に対してその居住を支援するしくみをいう。

考え方3 安全性の確保と集約化の促進

本市の公営住宅等は、昭和30年代後半から継続して整備が進められ、市内の公共施設全体の約1割を占めている。計画期間内までに耐用年限を迎える住棟は、市営住宅で約6割以上(440戸/692戸)、特公賃住宅はすべて(26戸/26戸)となっており、老朽化の進行による安全性や衛生上の不具合がみられる。

また、耐用年限を迎える建物の構造は、すべて木造と簡易耐火造・準耐火造であり、用途廃止となる住棟の更新が喫緊の課題となっている。

これらの施設整備には、多額の費用を要し、またその時期が一定期間に集中することから、本市の財政への影響は避けられない状況である。



- 住宅入居者の安全確保と適正かつ効率的に住宅を管理するため、老朽化の著しい住宅では入居者の住み替えを促進した上で、老朽住宅の解体を実施する。また、立地条件や残耐用年数などを考慮して各地域の拠点となる既存市営住宅に集約化を図ることを目指す。
- 特公賃住宅や就業者貸付住宅とも複合化することで段階的な廃止による施設量の削減と入居者への配慮を図る。

考え方4 地域特性を生かした良質で多様な住宅の確保

公営住宅等を含め、公共施設等の維持管理を取り巻く環境もここ数年で大きく変化している。公営住宅等においては、維持管理コストの削減を図るための手段のひとつとして、民間賃貸住宅との連携など柔軟な対応についても検討を進めることが求められる。

これまで、世帯の縮小化により増加傾向にあった世帯数は、今後は人口減少とともに減少していくことが予測される。一方で、高齢者等の住宅確保要配慮者は今後増加することが見込まれることから、住宅セーフティネットの役割は、公営住宅等だけでなく、民間賃貸住宅市場においても対応していくことが求められる。また、民間賃貸住宅が少ない中山間地域では、空き家の活用を図ることで民間賃貸住宅の代替や定住促進にも繋がるため、市街地と中山間地域のそれぞれにおいて求められる良質で多様な住宅を確保する必要がある。



- 公営住宅等の長寿命化と適切な管理に加えて、民間賃貸住宅への入居支援につながるような家賃補助制度の検討や住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅の登録推進等、民間賃貸住宅と連携した住宅確保要配慮者の居住の安定の確保に向けた取組を進める。

2 公営住宅等の長寿命化に関する基本方針

(1) ストックの現況把握・修繕の実施・データ管理

法定点検や日常点検等を確実に実施し、その点検結果に応じて適切に修繕等を実施する。また、それらの結果を今後の修繕・改善事業等に活用できるように適切にデータを管理する。

基本方針

1 定期点検及び日常点検の実施

公営住宅等のすべての住棟で、法定点検を実施する。さらに、外観からの目視で容易に確認することが可能な部位などについては、日常点検を実施し、予防保全的な維持管理を行う。

2 点検結果等に基づく修繕の実施

点検結果及びデータベースなどの内容を踏まえ、建物の老朽化や事故などを未然に防ぐとともに、修繕や改善の効率的な実施を図り、予防保全的な維持管理を行う。

3 点検結果・修繕内容のデータ管理

本市で管理する公営住宅等の基礎的な情報を団地・住棟単位で整理した施設カルテを活用し、既存のデータベースを用いて住棟単位の修繕、改善などの履歴を随時確認できるように管理する。

(2) 改善事業の実施による長寿命化及びライフサイクルコスト（LCC）の縮減

対症療法的な維持管理から予防保全的な維持管理及び耐久性の向上を図る長寿命化型改善を実施することにより、ライフサイクルコスト（LCC）の縮減を実現する。

基本方針

- ▶ 予防保全的な維持管理及び耐久性の向上などを図る改善を実施することで、公営住宅等の長寿命化を図る。
- ▶ 仕様の水準向上などによる耐久性の向上、予防保全的な維持管理の実践による修繕周期の延長などにより、ライフサイクルコスト（LCC）の縮減を図る。

第4章 市営住宅の将来ストック量の推計

将来にわたり、適正規模の公営住宅等の供給を図るために、ここでは本市の市営住宅の需要の見通しを検討する。

国指針では、公営住宅等の需要の見通しを検討するため、「ストック推計プログラム（将来の「著しい困窮年収未満の世帯数」の推計）」の活用が推奨されている。ストック推計プログラムは、国指針の改定とともに平成28年（2016）8月に公表されたが、令和3年（2021）10月に国から新たにストック推計プログラムを改良した「住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム」が公開された。

本計画では、「住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム」を基に将来の需要を踏まえた住宅確保要配慮者の推計し、将来における市営住宅の必要量を検討する。

1 公営住宅等による要支援世帯数の推計

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ていることから、「公営住宅等による要支援世帯数」を推計する。

本計画における公営住宅等による要支援世帯は、市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」未満の世帯とする。

著しい困窮年収水準未満の世帯とは？

公営住宅等の入居資格世帯（本来階層及び裁量階層）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のことをいう。

（1）推計方法

公営住宅等による要支援世帯数の推計は、以下のステップ0～3によって算定する。

なお、算定された結果は、2020年から5年ごとの時点（各目標時点）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すべての借家に居住する要支援世帯数を示す。このため、公的賃貸住宅や民間賃貸住宅の活用など、地域の状況に応じた要支援世帯への対応を検討した上で、本市における将来の市営住宅のストック量を設定する必要がある。

ステップ0 関市の世帯数の推計（世帯主年齢5歳階級別）

世帯数の将来推計は、住宅確保要配慮者世帯数の推計の基礎となる。世帯数の推計には、国立社会保障・人口問題研究所（以下、「社人研」という。）で推計・公表しているデータを活用し、以下の内容について推計している。なお、推計には世帯主率法を用いる。

- ・岐阜県における世帯数の推計は、社人研による2045年までの世帯数の将来推計を基に2045年の世帯数を推計
- ・関市の世帯数の推計は、関市の推計人口に岐阜県の世帯主率を適用することで推計

推計期間 2020年から2045年までの25年間、推計は5年ごとの時点（目標時点）

ステップ1 目標時点における借家世帯の年間収入五分位階級・世帯人員・住宅の所有の関係別の世帯数の推計

目標時点における借家に居住する世帯数について、年間収入五分位階級・世帯人員・住宅の所有の関係別に推計

目標時点における世帯数の推計結果

②目標時点における借家世帯の年間収入階級・世帯人員・住宅の所有の関係別の世帯数の推計

④目標時点における借家世帯の年間収入五分位階級・世帯人員・住宅の所有の関係別の世帯数の推計

①目標時点における借家世帯の年間収入階級・世帯人員・住宅の所有の関係別の世帯数の構成割合の推計

③年間収入階級の年間収入五分位階級への変換比率の推計

ステップ2 目標時点における公営住宅等の入居資格世帯数の推計

目標時点における借家世帯の年間収入五分位階級・世帯人員・住宅の所有関係別の世帯数のうち公営住宅等の入居資格世帯に該当する世帯数を推計
⇒ 推計された世帯数が公営住宅等に対する需要の最大値

①本来階層及び裁量階層の設定と目標時点における基準年収以下の世帯の割合の推計

②目標時点における本来階層の世帯数の推計

③目標時点における裁量階層の世帯数の推計

④目標時点における公営住宅等の入居資格世帯数の推計

ステップ3 目標時点における要支援世帯数（著しい困窮年収水準未満の世帯数）の推計

公営住宅等の入居資格世帯のうち、世帯の困窮度や居住面積水準、民間市場での家賃水準等を勘案して、公的な支援により居住の安定を確保すべき世帯数を推計

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

②目標時点における著しい困窮年収水準未満の世帯数の推計

図 4-1 公営住宅等の入居資格世帯数のうちの要支援世帯数の推計フロー

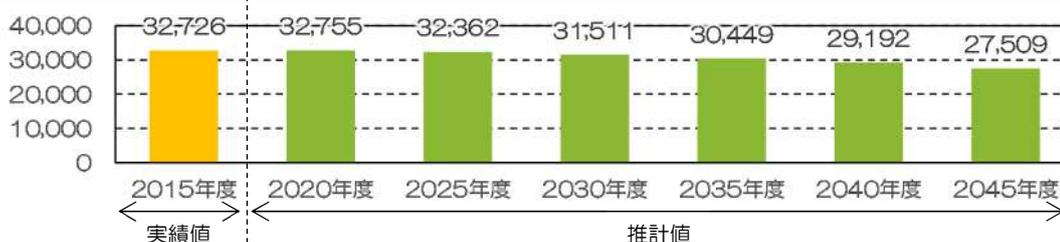
(2) 推計結果

① ステップ0：本市の世帯数の推計結果

本市の世帯数を推計すると、2015 年度時点では 32,726 世帯であるが、2040 年度時点で 3 万世帯を下回り、2045 年度時点では 2015 年度時点から 2 割減の 27,509 世帯となった。

表 4-1 世帯数の推計結果

	2015 年度	2020 年度	2025 年度	2030 年度	2035 年度	2040 年度	2045 年度
世帯数	32,726	32,755	32,362	31,511	30,449	29,192	27,509



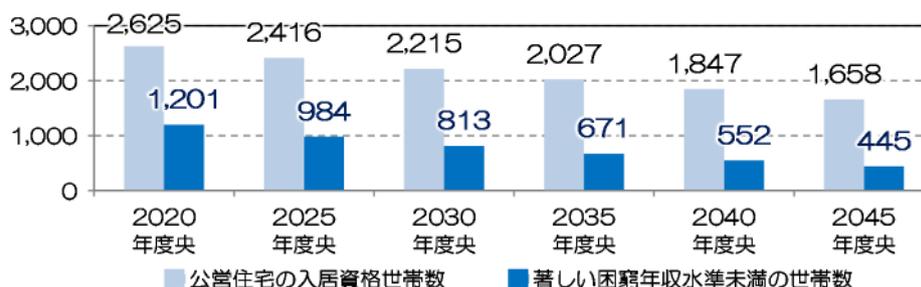
② ステップ1～3：目標時点における「公営住宅等の入居資格世帯数」及び「著しい困窮年収水準未満の世帯数」の推計結果

本市における「公営住宅等の入居資格世帯数」及び「著しい困窮年収水準未満の世帯数」を推計すると、2020 年度時点では公営住宅等の入居資格世帯数は 2,625 世帯であり、本市の世帯数 32,755 世帯の約 8%を占める。そのうち、著しい困窮年収水準未満の世帯数は 1,201 世帯で、公営住宅等の入居資格世帯の 4 割強を占める。

2045 年度時点までは世帯数の減少とともに公営住宅等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も減少していき、2045 年度時点では公営住宅等の入居資格世帯数が 1,658 世帯、そのうち著しい困窮年収水準未満の世帯数が 445 世帯と推計されている。

表 4-2 「公営住宅等の入居資格世帯数」及び「著しい困窮年収水準未満の世帯数」の推計結果

	2020 年度	2025 年度	2030 年度	2035 年度	2040 年度	2045 年度
公営住宅等の 入居資格世帯数	2,625	2,416	2,215	2,027	1,847	1,658
著しい困窮年収 水準未満の世帯数 (割合)	1,201 45.8%	984 40.7%	813 36.7%	671 33.1%	552 29.9%	445 26.8%



2 市営住宅の需要の見通しに基づく将来のストック量の推計

前述で推計された結果は、公営住宅等だけでなく民間賃貸住宅等も含めたすべての借家に居住する「著しい困窮年収水準未達の世帯数」を示すため、民間賃貸住宅や高齢者向け住宅の活用等、地域に応じた「著しい困窮年収水準未達の世帯」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。

このため、公営住宅等だけでなく、公的賃貸住宅や民間賃貸住宅の活用等を検討した上で、本市における将来のストック量を推計する。

推計の手順は以下のとおりである。

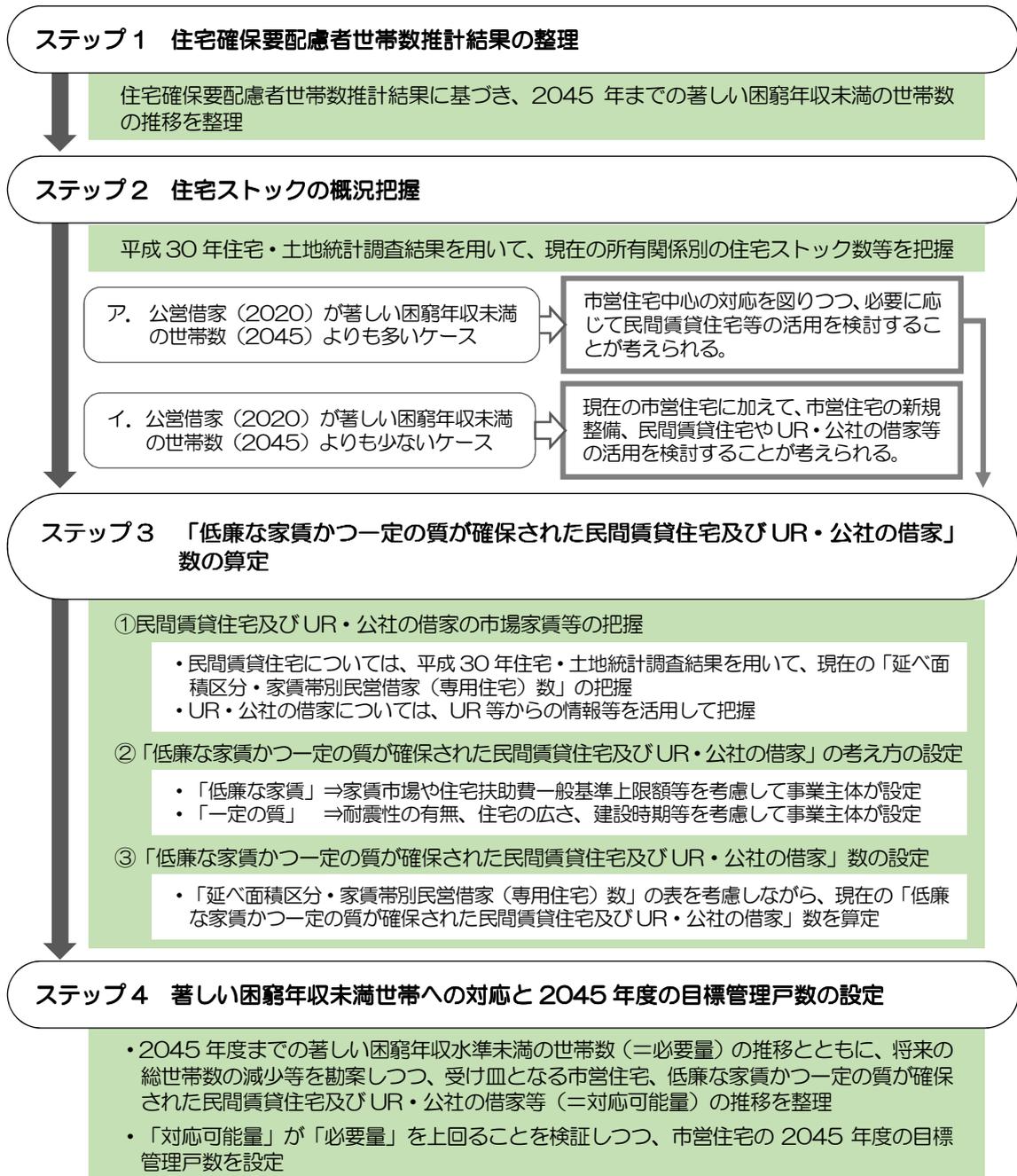


図4-2 将来の市営住宅ストック量の推計（設定）の考え方

(1) 本市における住宅確保要配慮者世帯数推計結果の整理

本市における住宅確保要配慮者世帯数推計の結果は、以下とおりである。

前述のとおり、2020年度は著しい困窮年収水準未満の世帯数は1,201世帯であるが、2045年度には445世帯となり、2020年度から約6割減少する見通しとなっている。

表 4-3 本市における住宅確保要配慮者世帯数推計結果

	2020年度	2025年度	2030年度	2035年度	2040年度	2045年度
総世帯数	32,726	32,755	32,362	31,511	30,449	29,192
著しい困窮年収水準未満の世帯数	1,201	984	813	671	552	445

(2) 本市の住宅ストックの概況

本市は約32,000世帯が居住する地方都市である。平成30年住宅・土地統計調査によると、本市には公営の借家（公営住宅）として市営510戸（県営なし）、民営借家が6,410戸あるものの、UR・公社の借家は整備されていない。

住宅総数 37,670戸	
居住世帯あり	32,170戸 (100%)
専用住宅	31,440戸 (97.7%)
持ち家	23,940戸 (76.1%)
公営の借家	510戸 (1.6%)
都市再生機構(UR)・公社の借家	- (-)
民営借家	6,410戸 (20.4%)
給与住宅	380戸 (1.2%)
店舗その他の併用住宅	730戸 (2.3%)
居住世帯なし	5,500戸 (100%)
空き家	5,430戸 (96.1%)
・二次的住宅	490戸 (29.1%)
・賃貸用の住宅	2,070戸 (10.7%)
・売却用の住宅	180戸 (0.2%)
・その他の住宅	2,690戸 (60.0%)
一時現在者のみ	60戸 (3.6%)
建築中	20戸 (0.3%)

図 4-3 本市の住宅ストックの概況

※ 注意 ※

- ・（ ）内の％は構成比を示す
- ・「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ものが一人もいない住宅
- ・「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
- ・住宅・土地統計調査は、抽出調査のため、各項目の計や割合が一致しない場合や四捨五入の関係で一部合計が100%にならない場合がある

資料：平成30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

本市にはUR・公社の借家は整備されていないことから、民間賃貸住宅（民間借家）のみを対象として低廉な家賃かつ一定の質が確保された住宅の算定を行う。

① 本市における「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅」の考え方の設定

本市における「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅」の考え方として、以下の2点を考慮することとした。

- ・低廉な家賃 … 岐阜県の住宅の住宅扶助費の限度額を考慮し、1人世帯は30,000円未満、2人以上の世帯は40,000円未満と設定
- ・一定の質 …… 住宅面積は最低居住面積水準を考慮し、1人世帯は25㎡、2人以上の世帯は40㎡（本市の平均世帯人員が2.54人/世帯であることから1世帯あたり約3人と想定）以上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）以降に建設されたストックと設定

表 4-4 岐阜県の住宅扶助費の限度額

等級	1人	2人	3~5人	6人	7人以上
2級地	32,200円	39,000円	41,800円	45,000円	50,200円
3級地	29,000円	35,000円	37,700円	41,000円	45,200円

表 4-5 世帯人員別の最低居住面積水準

	1人/世帯	2人/世帯	3人/世帯	4人/世帯	5人/世帯
最低居住面積水準	25㎡	30㎡	40㎡	50㎡	60㎡

② 本市における「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅」数の算定

平成30年住宅・土地統計調査の公表データから得られる延べ面積・住宅の1か月あたり家賃別民間借家（専用住宅）数から、低廉な家賃及び最低居住面積水準を考慮した民間賃貸住宅の数は、420戸と仮定する。そのうち、耐震性が確保されていると考えられる昭和56年（1981）以降に建設された民間借家率は93.5%であることから、本市における「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅」を393戸（民間借家総数6,410戸に対して約6.1%）と想定した。

表 4-6 延床面積別 1 か月当たり家賃別民間借家（専用住宅）数

延床面積	家賃	民間借家 総数	29㎡	30～	50～	70～	100～	150㎡
			以下	49㎡	69㎡	99㎡	149㎡	以上
総数		6,410	1,790	2,180	1,970	300	80	80
0円		90	-	-	50	-	20	20
10,000円未満		10	-	10	-	-	-	-
10,000～20,000円未満		50	50	-	-	-	-	-
20,000～30,000円未満		500	370	70	20	20	10	-
30,000～40,000円未満		1,890	950	750	150	40	-	10
40,000～50,000円未満		1,660	310	790	510	40	10	-
50,000～60,000円未満		1,510	100	450	840	110	-	10
60,000～70,000円未満		590	-	120	380	50	20	20
70,000～80,000円未満		50	-	-	10	30	-	-
80,000円以上		30	-	-	-	10	-	20
不詳		40	20	-	10	-	10	-
家賃 平均	・家賃0円含む	43,205円	34,274円	42,969円	50,169円	52,583円	29,887円	52,551円
	・家賃0円含まない	43,797円	34,274円	42,969円	51,448円	52,583円	43,462円	65,279円

資料：平成 30 年住宅・土地統計調査 第 131 表

関市における「低廉な家賃かつ一定の質」を確保した民間賃貸住宅
「網掛け部のストック：420戸」×「S56以降に建設された民間借家率：93.5%」≒393
戸

(4) 著しい困窮年収水準未満の世帯への対応と各目標時点の目標管理戸数の設定

住宅確保要配慮者世帯数推計結果より、2045 年度時点における著しい困窮年収水準未満の世帯数は 445 世帯と推計された。一方で、「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅」は 2020 年度時点では 393 戸であるが、総世帯数の減少を考慮すると 2045 年度時点では 330 戸存するものと考えられる。よって、その差 115 戸が本市における最低限必要な市営住宅の管理戸数であると推計した。

表 4-7 著しい困窮年収水準未満の世帯への対応と各目標時点の目標管理戸数

項目 \ 年度	R2 (2020)	R4 (2022)	R7 (2025)	R12 (2030)	R13 (2031)	R14 (2032)	R17 (2035)	R22 (2040)	R23 (2041)	R24 (2042)	R27 (2045)
総世帯数 (単位：世帯)	32,755	32,838	32,362	31,511	30,945	30,735	30,449	29,192	28,842	28,632	27,509
a.ストック(著しい困窮年収水準未満の世帯数)推計結果 (単位：世帯)	1,201	1,091	984	813	823	793	671	552	524	494	445
b.低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅 (単位：戸)	393	394	388	378	371	369	365	350	346	343	330
(a-b) 最低限必要な市営住宅 (単位：戸)	808	697	596	435	452	424	306	202	178	151	115

※ア 総世帯数は、前述の将来の「著しい困窮年収水準未満の世帯数」の推計を算出する際に算出した推計値である。

イ 網掛けした年度は、「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」の中で示す短期、中期、長期の初年度及び最終年度であり、これらの推計値を算出するため、回帰直線を用いた。

ウ 「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅」のうち、民間賃貸住宅は総世帯数の現状を考慮して推計値を算出している。

エ 最低限必要な市営住宅の算出方法は「ストック(著しい困窮年収水準未満の世帯数)推計結果」から「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅等」を除いた値とした。

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

1 公営住宅等長寿命化計画の対象

本計画に位置付ける対象住宅は、本市が管理する市営住宅（176棟 692戸）、特公賃住宅（26棟 26戸）とする。

2 事業手法の選定

事業手法の選定は、公営住宅等の団地別・住棟別の状況を適切に把握し、中長期的な需要の見通しを踏まえて、団地・住棟の継続的な維持管理や建替事業、用途廃止等の管理方針を検討する。なお、事業手法の選定は、以下に示す判定項目及び判定フローにより行う。

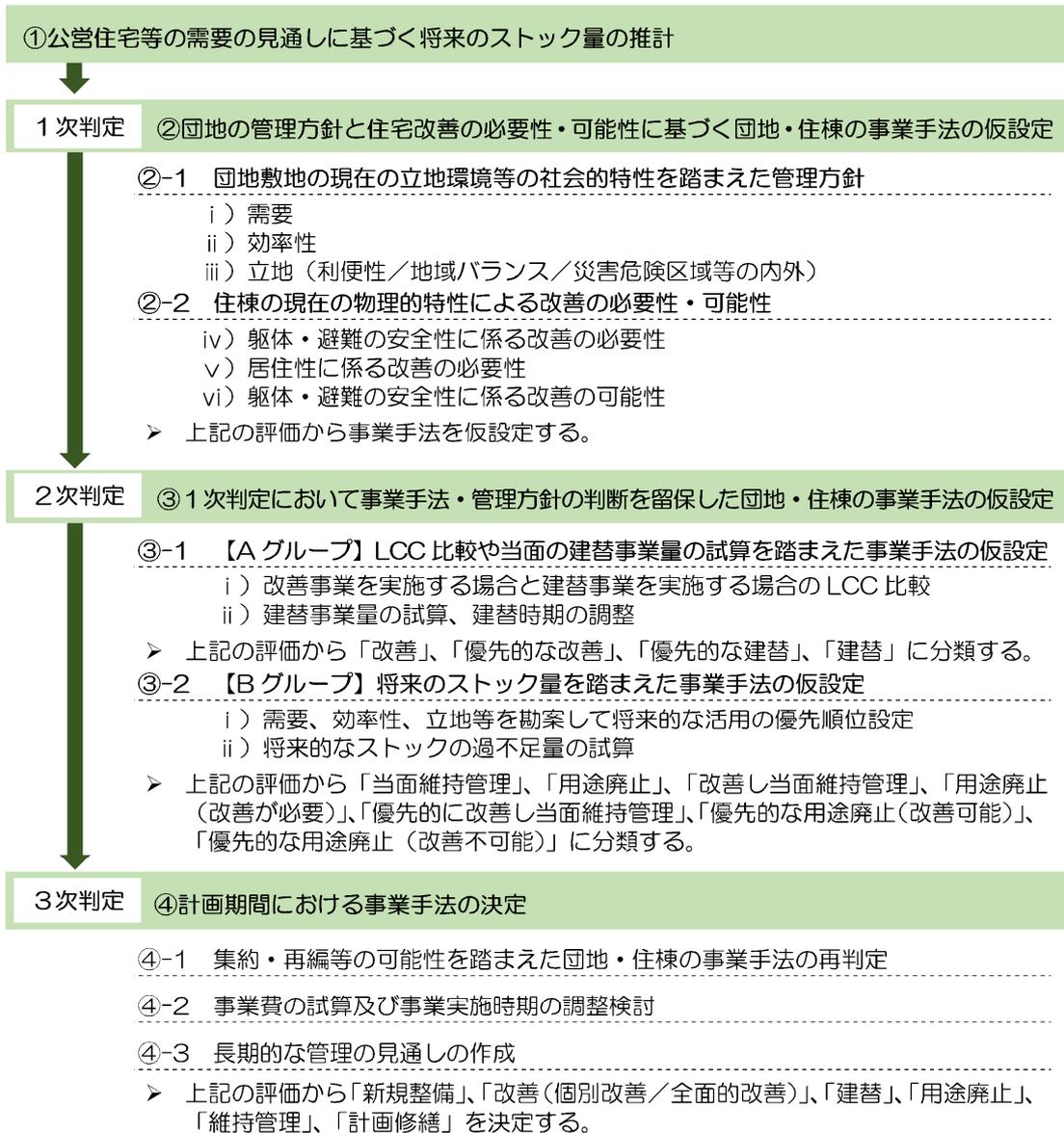
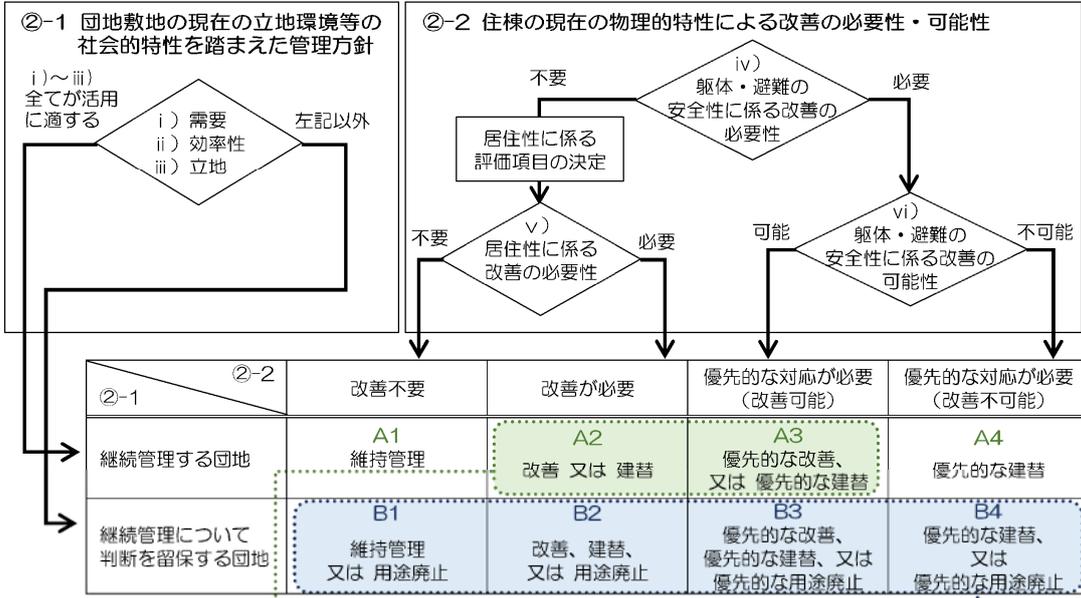


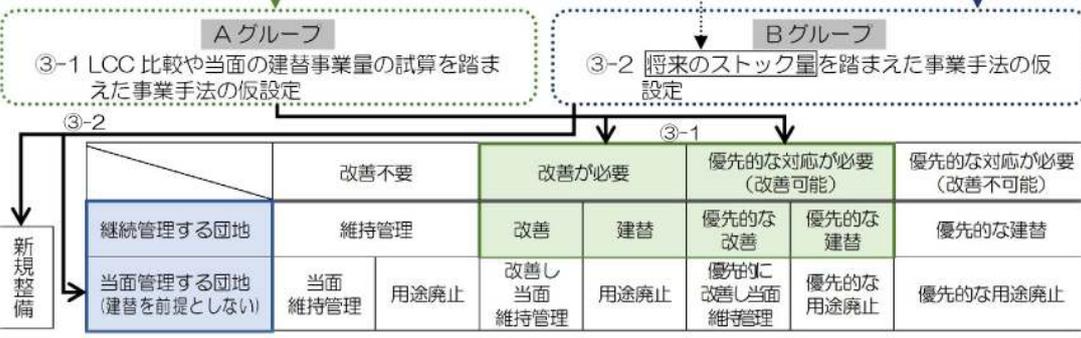
図 5-1 事業手法の選定の判定項目

①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【中長期】

②1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



③2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



④3次判定：計画期間における事業手法の決定

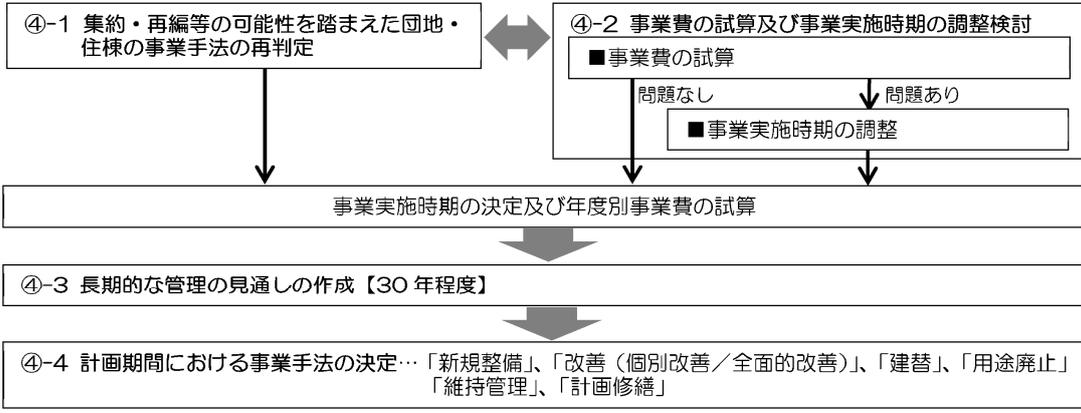


図5-2 事業手法の選定フロー

3 1次判定

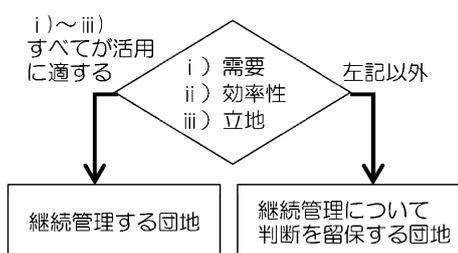
(団地の管理方針と住宅改善の必要性・可能性に基づく団地・住棟の事業手法の仮設定)

1次判定では、「団地敷地の現在の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針」と「住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性」の2段階の検討から事業手法を仮設定する。

(1) 1次判定-1：団地敷地の現在の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針

社会的特性に関わる現在の評価に基づき、将来的な管理方針を判定する。

i) 需要、ii) 効率性、iii) 立地のうち、すべ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」として仮設定し、それ以外の団地・住棟は「継続管理について判断を留保する団地」に区分する。



i) 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。

判断基準	判定
以下のすべてに該当する場合 <ul style="list-style-type: none"> ・応募倍率が 1.0 未満 ・空家率が 25%以上 ・周辺地区の世帯数が減少傾向 	× 不適
以下のいずれかに該当する場合 <ul style="list-style-type: none"> ・応募倍率が 1.0 倍以上 ・空家率が 25%未満 ・周辺地区の世帯数が増加傾向 	○ 適合

ii) 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。

判断基準	判定
以下のいずれかに該当する場合 <ul style="list-style-type: none"> ・用途地域が市街化調整区域 ・敷地規模が 1,000 m²未満 ・敷地規模が 1,000 m²以上 2,000 m²未満で、形状が不整形（敷地内に大きな高低差を有する場合や、用途廃止や付け替えが不可能な道路や河川等がある場合を含む） ・取付道路の幅員が 4m を確保することが不可能 	× 不適
取付道路の幅員が 4m を確保でき、かつ、いずれかに該当する場合 <ul style="list-style-type: none"> ・用途地域が市街化区域 ・敷地規模が 2,000 m²以上 ・敷地規模が 1,000 m²以上 2,000 m²未満で、かつ、形状が整形 	○ 適合

iii) 立地（利便性／地域バランス／災害危険区域等の内外）

利便性や地域バランスの確保の観点から、団地の継続管理の必要性について評価する。また、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に存しているかを評価する。

判断基準	判定
＊災害危険区域、土砂災害特別警戒区域、洪水浸水想定区域（以下、これら3つ区域を合わせて「災害危険区域等」という。）の区域内に立地する場合 ＊災害危険区域等の区域外に立地し、かつ、以下のすべてに該当する場合 ・徒歩圏（800m）内に鉄道・バス等の公共交通機関がない ・徒歩圏（800m）内に公共公益施設がない ・徒歩圏（800m）内に隣接する団地がある	× 不適
災害危険区域等の区域外に立地し、かつ、以下のいずれかに該当する場合 ・徒歩圏（800m）内に鉄道・バス等の公共交通機関がある ・徒歩圏（800m）内に公共公益施設がある ・徒歩圏（800m）内に隣接する団地がない	○ 適合

※災害危険区域等の区域内に立地する団地・住棟については、事業手法を決定する際に、再度、検討を行うこととする。

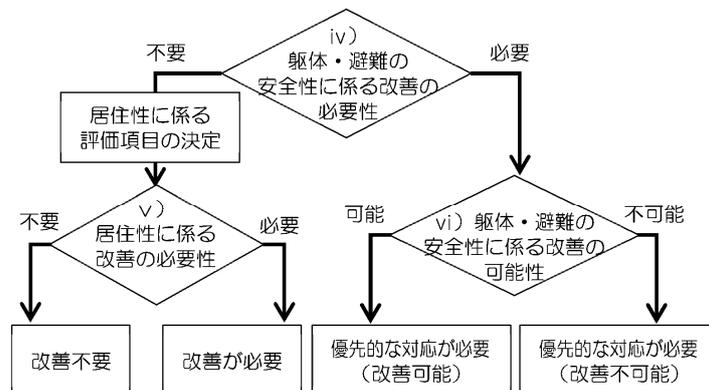


< 1次判定-1の判定結果 >

判断基準	判定結果
i) 需要、ii) 効率性、iii) 立地のすべての項目で「○：適合」の団地・住棟	継続管理する団地
上記以外	継続管理について判断を留保する団地

(2) 1次判定-2：住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性の検討

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し、「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つに区分する。



iv) 躯体・避難の安全性に係る改善の必要性

① 躯体の安全性

耐震改修の必要性の有無を評価する。

判断基準	判定
耐震性に問題がある場合	× 不適
以下のいずれかに該当する場合 ・新耐震基準で設計・施工された ・旧耐震基準で設計・施工されたが、耐震性に問題なし ・旧耐震基準で設計・施工されたが、耐震補強を実施済み	○ 適合

② 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する。

判断基準	判定
防火区画や二方向避難が確保されていない場合	× 不適
防火区画及び二方向避難ともに確保されている場合	○ 適合



< 躯体・避難の安全性に係る改善の必要性の判定結果 >

判断基準	判定結果
上記①躯体の安全性、②避難の安全性がともに「○：適合」の団地・住棟	『v) 居住性に係る改善の必要性』の評価へ
上記以外	『vi) 躯体・避難の安全性に係る改善の可能性』の評価へ

v) 居住性に係る改善の必要性

設計図書等により、住居性の現状及び改善の必要性を評価する。

判断基準		判定
a. 住戸面積	住戸面積が 40 m ² 以上の団地・住棟	○ 適合
	上記以外	× 不適
b. バリアフリー性	平成 3 年（1991）公営住宅等整備基準の改正以降に建設された団地・住棟	○ 適合
	上記以外	× 不適
c. 住戸内の設備状況	浴槽設備があり、浴室、台所、洗面所の 3 箇所 で給湯が可能な団地・住棟	○ 適合
	上記以外	× 不適

vi) 躯体・避難の安全性に係る改善の可能性

「iv) 躯体・避難の安全性に係る改善の必要性」で耐震性に問題がある場合や、二方向避難及び防火区画が確保されていないと評価された団地・住棟については、改善の可能性を判断する。

判断基準	判定
未耐震住棟のうち、残耐用年数が10年未満の団地・住棟	× 不適
上記以外	○ 適合



<1次判定-2の判定結果>

判断基準		判定結果
v) 居住性に係る改善の必要性	a～cの判定がすべて「○：適合」の団地・住棟	改善不要
	a～cの判定が上記以外	改善が必要
vi) 躯体・避難の安全性に係る改善の可能性	判定が「○：適合」の団地・住棟	優先的な対応が必要 (改善可能)
	判定が「×：不適」の団地・住棟	優先的な対応が必要 (改善不可能)

(3) 1次判定の結果

1次判定 -②	改善不要	改善が必要	優先的な対応が必要 (改善可能)	優先的な対応が必要 (改善不可能)
1次判定 -①	【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
	市営住宅 <ul style="list-style-type: none"> ・岩下(2,4号棟) ・武芸川小知野(B~D棟) 特公賃住宅 <ul style="list-style-type: none"> ・上之保宮ヶ野 	市営住宅 <ul style="list-style-type: none"> ・東町 ・岩下(1号棟) ・松ヶ洞(S53~S56) ・北天神 ・中之保柳瀬(A,B棟) 	—	—
継続管理する団地	【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
	市営住宅 <ul style="list-style-type: none"> ・東山3丁目 ・岩下(3,5号棟) ・洞戸菅谷 ・板取門出南 ・板取野口 ・武芸川宇多院 ・富之保岩山崎 ・上之保宮ヶ野 ・上之保本郷 ・上之保鳥屋市 特公賃住宅 <ul style="list-style-type: none"> ・洞戸山根 ・洞戸高見 ・板取門出南 ・板取岩本 ・中之保間吹 ・富之保岩井ノ上 	市営住宅 <ul style="list-style-type: none"> ・東山2丁目 ・藤谷 ・第2藤谷 ・松ヶ洞(S52) ・板取白谷 ・板取門出北 ・武芸川西布 ・武芸川小知野(A棟) ・中之保 ・中之保若栗 ・下之保 ・富之保 ・下之保上野 ・中之保柳瀬(C~H棟) ・上之保先谷 ・上之保一ノ瀬 ・上之保牧畑 ・上之保第2先谷 	—	市営住宅 <ul style="list-style-type: none"> ・雄飛ヶ丘 ・竜泰寺
継続管理について判断を留保する団地				

注：()内は住棟名を示す

4 2次判定

(1次判定において事業手法・管理方針の判断を留保した団地・住棟の事業手法の仮設定)

2次判定では、1次判定で事業手法・管理方針の判断を留保した団地・住棟を対象として、以下の2段階の検討から事業手法を仮設定する。

- ・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・住棟

< 1次判定の検討結果に応じた事業手法の仮設定 >

1次判定 -② 1次判定 -①	改善不要	改善が必要	優先的な対応が必要 (改善可能)	優先的な対応が必要 (改善不可能)
継続管理 する団地	【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
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



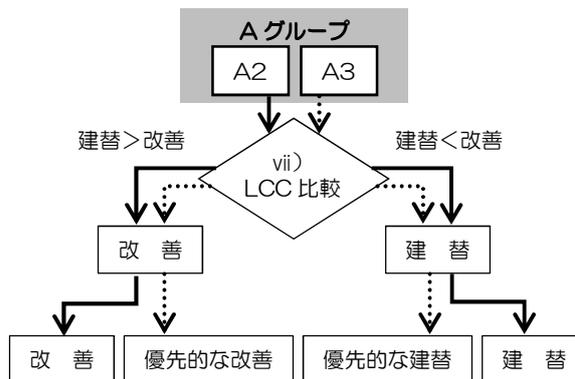
< 2次判定の検討結果に応じた事業手法の仮設定 >

	改善不要		改善が必要		優先的な対応が必要 (改善可能)		優先的な対応 が必要 (改善不可能)
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
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

(1) 2次判定-1：ライフサイクルコスト（LCC）比較を踏まえた事業手法の仮設定の検討

<Aグループ：事業手法の仮設定方法>

1次判定でAグループと判定した団地・住棟について、改善事業を実施する場合と建替事業を実施する場合のライフサイクルコスト（LCC）の比較により、事業手法（改善又は建替）を仮設定する。



vii) ライフサイクルコスト（LCC）の比較

ライフサイクルコスト（LCC）は、改善事業を実施する場合と建替事業を実施する場合とで比較する。LCCの算出には、国指針で示されている「LCC算定プログラム」を用いる。

判断基準	判定
改善事業よりも建替事業を実施する方がLCCを縮減できる場合	「建替」と仮設定
建替事業よりも改善事業を実施する方がLCCを縮減できる場合	「改善」と仮設定

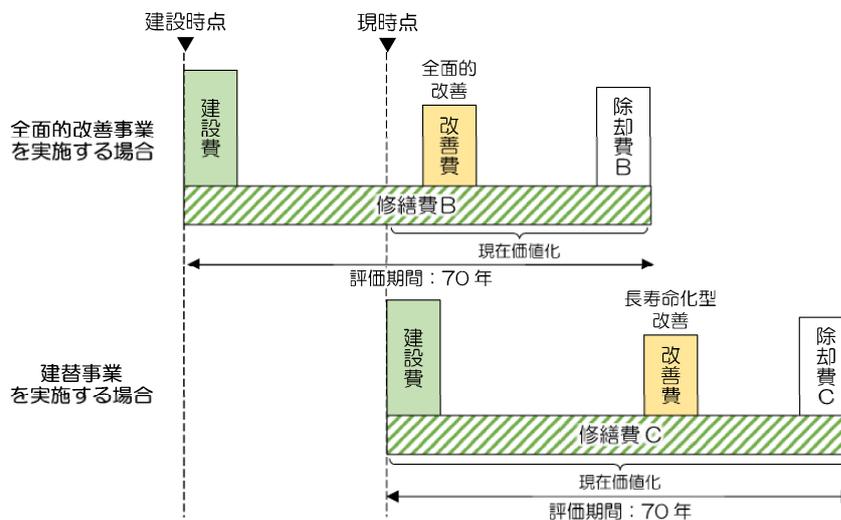


図 5-3 LCC 比較のイメージ図

<2次判定-1の判定結果>

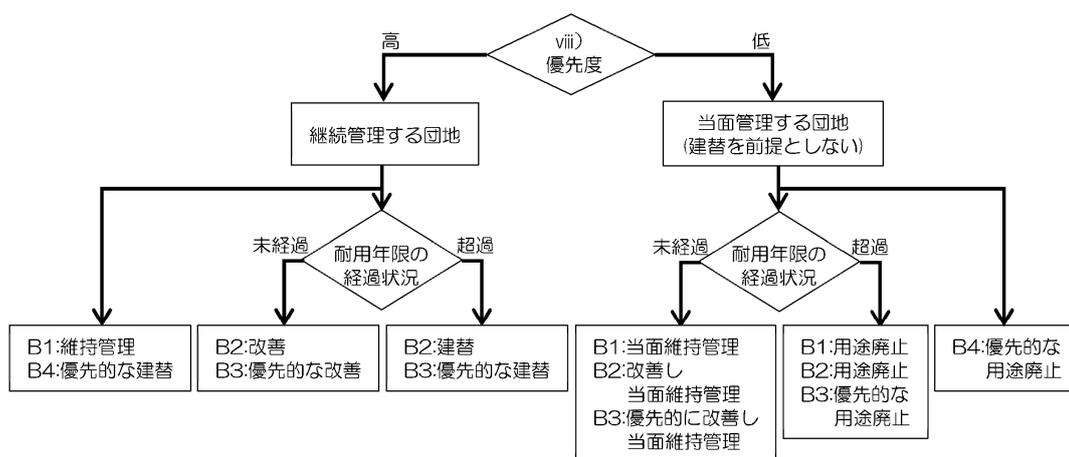
判断基準	判定結果	
1次判定の「A2」と仮設定した団地・住棟のうち、	「建替」と仮設定した団地・住棟	建替
	「改善」と仮設定した団地・住棟	改善
1次判定の「A3」と仮設定した団地・住棟のうち、	「建替」と仮設定した団地・住棟	優先的な建替
	「改善」と仮設定した団地・住棟	優先的な改善

(2) 2次判定-2：将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定の検討

<Bグループ：事業手法の仮設定方法>

1次判定でBグループと判定した団地・住棟について、住宅確保要配慮者世帯推計を踏まえて将来的な活用の優先順位を検討し、将来にわたり「継続管理する団地」とするのか、又は将来的には他団地との集約等により用途廃止と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。



■優先順位の設定

1次判定-1の評価項目であるi) 需要、ii) 効率性、iii) 立地等の社会的特性を勘案し、将来的な活用にあたっては以下のように優先順位を定めた。

判断基準	判定
1次判定-1の判定結果より、i) 需要、ii) 効率性、iii) 立地のすべての項目で「○：適合」の団地・住棟	1位
1次判定-1の判定結果より、i) 需要、ii) 効率性、iii) 立地のすべての項目で「×：不適」の団地・住棟	3位
上記以外	2位

viii) 優先度の設定

上記「優先順位の設定」に加えて、耐用年限の経過及び残耐用年数の状況を基に、優先度を設定した。

判断基準	判定
本計画の目標年次時点で、耐用年限が超過及び残耐用年数が5年以下の団地・住棟	優先度 「高」
上記以外	優先度 「低」



< 2次判定-2の判定結果 >

判断基準	判定結果
優先度「高」と判定された団地・住棟	継続管理する団地
優先度「低」と判定された団地・住棟	当面管理する団地 (建替を前提としない)

2次判定は、令和4年度(2022)時点での耐用年限の経過状況を考慮した上で、事業手法を仮設定した。

< 2次判定の判定結果 >

判断基準		判定結果	
2次判定-1の判定結果		優先的な建替	
		建替	
		優先的な改善	
		改善	
1次判定結果が「B1」の団地・住棟のうち、	2次判定-2の判定結果が「継続管理する団地」の団地・住棟	維持管理	
	2次判定-2の判定結果が「当面管理する団地(建替を前提としない)」	かつ、現時点で耐用年限が未経過の団地・住棟 当面維持管理	
	かつ、現時点で耐用年限超過の団地・住棟	用途廃止	
1次判定結果が「B2」の団地・住棟のうち、	2次判定-2の判定結果が「継続管理する団地」	かつ、現時点で耐用年限が未経過の団地・住棟	改善
		かつ、現時点で耐用年限超過の団地・住棟	建替
	2次判定-2の判定結果が「当面管理する団地(建替を前提としない)」	かつ、現時点で耐用年限が未経過の団地・住棟	改善し 当面維持管理
		かつ、現時点で耐用年限超過の団地・住棟	用途廃止
1次判定結果が「B3」の団地・住棟のうち、	2次判定-2の判定結果が「継続管理する団地」	かつ、現時点で耐用年限が未経過の団地・住棟	優先的な改善
		かつ、現時点で耐用年限超過の団地・住棟	優先的な建替
	2次判定-2の判定結果が「当面管理する団地(建替を前提としない)」	かつ、現時点で耐用年限が未経過の団地・住棟	優先的に改善し 当面維持管理
		かつ、現時点で耐用年限超過の団地・住棟	優先的な用途廃止
1次判定結果が「B4」の団地・住棟のうち、	2次判定-2の判定結果が「継続管理する団地」	優先的な建替	
	2次判定-2の判定結果が「当面管理する団地(建替を前提としない)」	優先的な用途廃止	

(3) 2次判定の結果

	改善不要		改善が必要		優先的な対応が必要 (改善可能)		優先的な対応が必要 (改善不可能)
	維持管理		改善	建替	優先的な改善	優先的な建替	優先的な建替
継続管理する団地	市営住宅 ・東山3丁目(1号棟) ・岩下(2~5号棟) ・武芸川小知野(B~D棟)		市営住宅 ・東町 ・岩下(1号棟) ・松ヶ洞(S53~S56) ・北天神	市営住宅 ・中之保柳瀬(A,B棟)	—	—	—
	特公賃住宅 ・上之保宮ヶ野						
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
	市営住宅 ・東山3丁目(2,3号棟) ・洞戸菅谷 ・板取野口 ・武芸川宇多院 ・富之保岩山崎(C~F棟)	市営住宅 ・板取門出南 ・富之保岩山崎(A,B棟) ・上之保宮ヶ野 ・上之保本郷 ・上之保鳥屋市	市営住宅 ・松ヶ洞(S52)	市営住宅 ・東山2丁目 ・藤谷 ・第2藤谷 ・板取白谷 ・板取門出北 ・武芸川西布 ・武芸川小知野(A棟) ・中之保 ・中之保若栗 ・下之保 ・富之保 ・下之保上野 ・中之保柳瀬(C~H棟) ・上之保先谷 ・上之保一ノ瀬 ・上之保牧畑 ・上之保第2先谷	—	—	市営住宅 ・雄飛ヶ丘 ・竜泰寺

5 3次判定

(計画期間における事業手法の決定)

3次判定では、1次・2次判定結果を踏まえて、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結果が混在する団地などにおいては、効率的な事業実施のため、必要に応じて建替や改善等の手法を再判定し、計画期間内に実施する事業手法を決定する。

(1) 3次判定-1：集約・再編等の可能性を踏まえた団地・住棟の事業手法の再判定

■団地単位での効率的活用に関する検討

検討対象となり得る団地	検討内容
改善、又は建替と判定された住棟が混在する団地	⇒より効果的な事業実施が可能となる場合は、見直しを検討
すべての住棟が改善と判断された団地	⇒事業実施時期の調整

■集約・再編等の可能性に関する検討

検討対象となり得る団地	検討内容
一定の地域において、「建替」と判断された中・小規模団地が複数ある場合	⇒当該地域の中に相応の規模を有する公有地がある場合には、公有地を活用した非現地建替を実施することを検討
利便性の高い駅前地域等において、「改善」と判断された単独住棟がある場合	⇒当該住棟は、別の団地に集約した上で、その敷地を民間事業者等に売却して他の用地へ転用することを検討

■まちづくりの視点

検討対象となり得る団地	検討内容
建替事業を行う場合	⇒地域ニーズに応じた医療・福祉施設や生活支援等の導入について検討

■地域単位の視点・他の事業主体等との連携の視点

検討対象となり得る団地	検討内容
<ul style="list-style-type: none"> 一定の地域において、複数の団地が存在する場合 県営住宅、市営住宅、UR・公社の借家等がある場合 	⇒他の住宅との敷地の交換等による効率的な事業実施や、地域におけるソーシャルミックス等を検討



<3次判定-1の判定結果>

団地内で改善や建替等と判定された住棟が混在する場合には、当該団地の建物の状態や地域内の既存ストックの状況を踏まえた上で、より効果的な活用が見込まれるよう適宜見直しを図った。

(2) 3次判定-2：事業費の試算及び事業実施時期の調整検討

中長期的な期間（30年程度）における事業費を概算するため、想定される新規整備事業、改善事業、建替事業、用途廃止事業にかかる費用を試算し、今後の見通しを立てる。

<事業費の試算>

事業費を概算するため、以下の点に留意して試算する。

■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。

■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」と仮設定した住棟は法定耐用年限に達した時点で事業着手すると仮定する。

<事業実施時期の調整>

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

(3) 3次判定-3：長期的な管理の見通し

前述の3次判定-2で検討した事業実施時期を基に、全団地・住棟の供用期間、事業実施時期の見通しを示した、概ね30年程度の中長期的な管理の見通しを作成した。なお、災害危険区域等の区域内に立地する団地・住棟では、原則として、「用途廃止」とする。

(4) 3次判定の結果

長期的な管理の見通し（概ね30年間）の期間区分

短期	中期	長期
令和4年(2022) ~ 令和13年(2031)	令和14年(2032) ~ 令和23年(2041)	令和24年(2042) ~ 令和33年(2051)

<市営住宅>

地域	住宅・住棟名		構造・階数	管理戸数	建設年度	1次判定	2次判定	3次判定			
								事業手法の再判定	長期的な管理の見通し		
									短期	中期	長期
関	東町	1号棟	耐3	12	S49	A2 改善、又は建替	改善	—	改善	維持管理	用途廃止
		2号棟	耐3	12	S57	A2 改善、又は建替	改善	—	改善	維持管理	維持管理
	東山2丁目	—	簡2	6	S51	B2 改善、建替、又は用途廃止	用途廃止	—	用途廃止	—	—
	東山3丁目	1号棟	耐4	16	H9	B1 維持管理、又は用途廃止	維持管理	—	維持管理	改善	維持管理
		2号棟	耐4	16	H12	B1 維持管理、又は用途廃止	当面維持管理	—	維持管理	改善	維持管理
		3号棟	耐5	20	H11	B1 維持管理、又は用途廃止	当面維持管理	—	維持管理	改善	維持管理
	岩下	1号棟	耐4	16	H2	A2 改善、又は建替	改善	—	改善	維持管理	維持管理
		2号棟	耐4	16	H3	A1 維持管理	維持管理	—	改善	維持管理	維持管理
		3号棟	耐4	16	H4	B1 維持管理、又は用途廃止	維持管理	—	維持管理	改善	維持管理
		4号棟	耐3	18	H7	A1 維持管理	維持管理	—	維持管理	改善	維持管理
		5号棟	耐4	16	H5	B1 維持管理、又は用途廃止	維持管理	—	維持管理	改善	維持管理
	雄飛ヶ丘	S38	簡平	20	S38	B4 優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	—	用途廃止	—	—
		S39	簡平	8	S39	B4 優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	—	用途廃止	—	—
S40		簡平	10	S40	B4 優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	—	用途廃止	—	—	

関	竜泰寺	S42	簡平	25	S42	B4	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	—	用途廃止	—	—	
		S43	簡平	25	S43	B4	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	—	用途廃止	—	—	
		S44	簡平	25	S44	B4	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	—	用途廃止	—	—	
	藤谷	S41	簡平	21	S41	B2	改善、建替、又は用途廃止	用途廃止	—	用途廃止	—	—	
		S45	簡平	25	S45	B2	改善、建替、又は用途廃止	用途廃止	—	用途廃止	—	—	
		S46-1	簡2	16	S46	B2	改善、建替、又は用途廃止	用途廃止	—	用途廃止	—	—	
		S46-2	簡平	8	S46	B2	改善、建替、又は用途廃止	用途廃止	—	用途廃止	—	—	
		S47	簡平	8	S47	B2	改善、建替、又は用途廃止	用途廃止	—	用途廃止	—	—	
	第2 藤谷	S47	簡2	16	S47	B2	改善、建替、又は用途廃止	用途廃止	—	用途廃止	—	—	
		S48-1	簡2	16	S48	B2	改善、建替、又は用途廃止	用途廃止	—	用途廃止	—	—	
		S48-2	簡平	8	S48	B2	改善、建替、又は用途廃止	用途廃止	—	用途廃止	—	—	
		S49	簡2	14	S49	B2	改善、建替、又は用途廃止	用途廃止	—	用途廃止	—	—	
		S50	簡2	10	S50	B2	改善、建替、又は用途廃止	用途廃止	—	用途廃止	—	—	
	松ヶ洞	S52	簡2	10	S52	B2	改善、建替、又は用途廃止	改善し 当面維持管理	—	改善	用途廃止	—	
		S53	簡2	19	S53	A2	改善、又は建替	改善	—	改善	用途廃止	—	
		S54	簡2	17	S54	A2	改善、又は建替	改善	—	改善	用途廃止	—	
		S55	簡2	16	S55	A2	改善、又は建替	改善	—	改善	用途廃止	—	
		S56	簡2	8	S56	A2	改善、又は建替	改善	—	改善	用途廃止	—	
	関	北天神	1号棟	耐3	6	S58	A2	改善、又は建替	改善	—	改善	維持管理	維持管理
			2号棟	耐4	16	S59	A2	改善、又は建替	改善	—	改善	維持管理	維持管理

		3号棟	耐4	16	S60	A2	改善、又は建替	改善	—	改善	維持管理	維持管理
		4号棟	耐3	6	S61	A2	改善、又は建替	改善	—	改善	維持管理	維持管理
		5号棟	耐3	6	S62	A2	改善、又は建替	改善	—	改善	維持管理	維持管理
		6号棟	耐3	6	S63	A2	改善、又は建替	改善	—	改善	維持管理	維持管理
		7号棟	耐3	6	H1	A2	改善、又は建替	改善	—	改善	維持管理	維持管理
洞戸	洞戸菅谷	1/2/3号棟	木2	3	H5	B1	維持管理、 又は用途廃止	当面維持管理	—	維持管理	用途廃止	—
		4/5/6号棟	木2	3	H6	B1	維持管理、 又は用途廃止	当面維持管理	—	維持管理	用途廃止	—
板取	板取白谷	A/B/C/D/E棟	木2	5	S53	B2	改善、建替、 又は用途廃止	用途廃止	—	用途廃止	—	—
		F/G/H棟	木2	3	S55	B2	改善、建替、 又は用途廃止	用途廃止	—	用途廃止	—	—
		I/J棟	木2	2	S59	B2	改善、建替、 又は用途廃止	用途廃止	—	用途廃止	—	—
	板取門出南	K/L/M棟	木2	3	H3	B1	維持管理、 又は用途廃止	用途廃止	同一敷地内に立地する 門出南特公賃住宅と一 体で有効的に活用する ことから、当面維持管 理する方針とする。	維持管理	用途廃止	—
	板取門出北	A/B/C/D/E棟	木2	5	S54	B2	改善、建替、 又は用途廃止	用途廃止	—	用途廃止	—	—
		F/G/H棟	木2	3	S57	B2	改善、建替、 又は用途廃止	用途廃止	—	用途廃止	—	—
		I/J棟	木2	2	S58	B2	改善、建替、 又は用途廃止	用途廃止	—	用途廃止	—	—
	板取野口	A/B/C棟	木2	3	H13	B1	維持管理、 又は用途廃止	当面維持管理	—	維持管理	用途廃止	—
	武芸川	武芸川西布	—	簡平	5	S55	B2	改善、建替、 又は用途廃止	用途廃止	—	用途廃止	—
武芸川小知野		A棟(1-6)	簡平	6	S60	B2	改善、建替、 又は用途廃止	用途廃止	—	用途廃止	—	—
		A棟(7-12)	簡平	6	S61	B2	改善、建替、 又は用途廃止	用途廃止	—	用途廃止	—	—

		B棟	準平	9	H8	A1	維持管理	維持管理	—	維持管理	改善	用途廃止	
		C棟	耐2	10	H10	A1	維持管理	維持管理	—	維持管理	改善	維持管理	
		D棟	耐2	10	H11	A1	維持管理	維持管理	—	維持管理	改善	維持管理	
	武芸川宇多院	A/B棟	耐2	12	H14	B1	維持管理、 又は用途廃止	当面維持管理	—	改善	維持管理	改善	
武儀	中之保	A/B棟	木2	2	S57	B2	改善、建替、 又は用途廃止	用途廃止	—	用途廃止	—	—	
	中之保若栗	A/B棟	木2	2	S57	B2	改善、建替、 又は用途廃止	用途廃止	—	用途廃止	—	—	
		C棟	木2	1	S59	B2	改善、建替、 又は用途廃止	用途廃止	—	用途廃止	—	—	
	下之保	A棟	木2	1	S59	B2	改善、建替、 又は用途廃止	用途廃止	—	用途廃止	—	—	
		B/C/D/E棟	木2	4	S60	B2	改善、建替、 又は用途廃止	用途廃止	—	用途廃止	—	—	
		F棟	木2	1	S61	B2	改善、建替、 又は用途廃止	用途廃止	—	用途廃止	—	—	
	富之保	A/B棟	木2	2	S61	B2	改善、建替、 又は用途廃止	用途廃止	—	用途廃止	—	—	
	下之保上野	A/B棟	木2	2	S62	B2	改善、建替、 又は用途廃止	用途廃止	—	用途廃止	—	—	
		C/D/E棟	木2	3	S63	B2	改善、建替、 又は用途廃止	用途廃止	—	用途廃止	—	—	
武儀	中之保柳瀬	A/B棟	木2	2	S61	A2	改善、又は建替	建替		団地単位で有効的に活用することから、当該住宅のみ建替を行うことはせず、用途廃止する方針とする。	用途廃止	—	—
		C/D棟	木2	2	S62	B2	改善、建替、 又は用途廃止	用途廃止	—	用途廃止	—	—	
		E/F棟	木2	2	S63	B2	改善、建替、 又は用途廃止	用途廃止	—	用途廃止	—	—	
		G/H棟	木2	2	H1	B2	改善、建替、 又は用途廃止	用途廃止	—	用途廃止	—	—	

上之保	富之保岩山崎	A/B棟	木2	2	H3	B1	維持管理、 又は用途廃止	用途廃止	—	用途廃止	—	—
		C/D/E/F棟	木2	4	H4	B1	維持管理、 又は用途廃止	当面維持管理	—	維持管理	用途廃止	—
	上之保先谷	1/2号棟	木2	2	S58	B2	改善、建替、 又は用途廃止	用途廃止	—	用途廃止	—	—
		3/4号棟	木平	2	S59	B2	改善、建替、 又は用途廃止	用途廃止	—	用途廃止	—	—
	上之保一ノ瀬	5/6号棟	木2	2	S63	B2	改善、建替、 又は用途廃止	用途廃止	—	用途廃止	—	—
		7/8号棟	木2	2	H1	B2	改善、建替、 又は用途廃止	用途廃止	—	用途廃止	—	—
	上之保牧畑	9/10号棟	木2	2	H1	B2	改善、建替、 又は用途廃止	用途廃止	—	用途廃止	—	—
		11/12号棟	木2	2	H2	B2	改善、建替、 又は用途廃止	用途廃止	—	用途廃止	—	—
	上之保宮ヶ野	13/14号棟	木2	2	H4	B1	維持管理、 又は用途廃止	当面維持管理	—	維持管理	用途廃止	—
	上之保本郷	17/18号棟	木2	2	H7	B1	維持管理、 又は用途廃止	当面維持管理	—	維持管理	用途廃止	—
上之保第2先谷	1/2号棟	木平	2	H6	B2	改善、建替、 又は用途廃止	改善し 当面維持管理	—	維持管理	用途廃止	—	
上之保鳥屋市	—	木平	1	H3	B1	維持管理、 又は用途廃止	用途廃止	—	用途廃止	—	—	

<特公賃住宅>

地域	住宅・住棟名		構造・階数	管理戸数	建設年度	1次判定	2次判定	3次判定				
								事業手法の再判定	事業手法の選定結果			
									短期	中期	長期	
洞戸	洞戸山根	1/2/3号棟	木2	3	H7	B1	維持管理、 又は用途廃止	当面維持管理	—	維持管理	用途廃止	—
	洞戸高見	1/2/3号棟	木2	3	H8	B1	維持管理、 又は用途廃止	当面維持管理	—	維持管理	用途廃止	—
板取	板取門出南	I/II棟	木2	2	H5	B1	維持管理、 又は用途廃止	当面維持管理	—	維持管理	用途廃止	—

	板取岩本	A/B棟	木2	2	H6	B1	維持管理、 又は用途廃止	当面維持管理	—	維持管理	用途廃止	—	
		C/D棟	木2	2	H8	B1	維持管理、 又は用途廃止	当面維持管理	—	維持管理	用途廃止	—	
武儀	中之保間吹	A/B棟	木2	2	H7	B1	維持管理、 又は用途廃止	当面維持管理	—	維持管理	用途廃止	—	
		富之保 岩井ノ上	A/B/C/D/E棟	木2	5	H8	B1	維持管理、 又は用途廃止	当面維持管理	—	維持管理	用途廃止	—
			F/G棟	木2	2	H10	B1	維持管理、 又は用途廃止	当面維持管理	—	維持管理	用途廃止	—
		H/I/J棟	木2	3	H11	B1	維持管理、 又は用途廃止	当面維持管理	—	維持管理	用途廃止	—	
上之保	上之保宮ヶ野	15/16号棟	木2	2	H5	A1	維持管理	維持管理	—	維持管理	用途廃止	—	

6 事業手法の選定の結果

長期的な管理の見通しの検討結果に基づき、団地別・住棟別に事業手法（新規整備、改善（個別改善、全面的改善）、建替、用途廃止、維持管理、計画修繕）を選定した。なお、事業手法の選定は、期間を10年ごとに短期、中期、長期に区分して行った。本計画書55ページの「表4-7 著しい困窮年収水準未達の世帯への対応と各目標時点の目標管理戸数」と比較すると、計画期間内の事業手法別の戸数は692戸であり、2031年の目標戸数452戸を上回る戸数を維持できる結果となった。

計画期間における事業手法別の戸数は以下のとおりである。

表5-1 公営住宅等ストックの事業手法別戸数表

<市営住宅>

項目	1～5年目	6～10年目
公営住宅等管理戸数	692	692
・新規整備事業予定戸数	—	—
・維持管理予定戸数	437	353
うち、計画修繕対応戸数	44	84
うち、改善事業定戸数	278	192
個別改善事業予定戸数	278	192
全面的改善予定戸数	—	—
うち、その他戸数	115	77
・建替事業予定戸数	—	—
・用途廃止予定戸数	255	339

<特公賃住宅>

項目	1～5年目	6～10年目
公営住宅等管理戸数	26	26
・新規整備事業予定戸数	—	—
・維持管理予定戸数	26	26
うち、計画修繕対応戸数	—	—
うち、改善事業定戸数	—	—
個別改善事業予定戸数	—	—
全面的改善予定戸数	—	—
うち、その他戸数	26	26
・建替事業予定戸数	—	—
・用途廃止予定戸数	—	—

事業手法の選定結果の期間区分

短期		中期		長期	
令和 4 年 (2022)	～ 令和 13 年 (2031)	令和 14 年 (2032)	～ 令和 23 年 (2041)	令和 24 年 (2042)	～ 令和 33 年 (2051)

<市営住宅>

地域	住宅・住棟名		構造・階数	管理戸数	建設年度	検討内容	事業手法の選定結果		
							短期	中期	長期
関	東町	1号棟	耐3	12	S49	長寿命化型改善を実施し、今後も継続して活用する	個別改善	維持管理	用途廃止
		2号棟	耐3	12	S57		個別改善	維持管理	維持管理
	東山2丁目	—	簡2	6	S51	現入居者が退去するまで供用する	用途廃止	—	—
	東山3丁目	1号棟	耐4	16	H9	予防保全的な計画修繕を実施して、維持管理する	個別改善	維持管理	個別改善
		2号棟	耐4	16	H12		個別改善	維持管理	個別改善
		3号棟	耐5	20	H11		個別改善	維持管理	個別改善
	岩下	1号棟	耐4	16	H2	長寿命化型改善を実施し、今後も継続して活用する	個別改善	維持管理	個別改善
		2号棟	耐4	16	H3		個別改善	維持管理	個別改善
		3号棟	耐4	16	H4	予防保全的な計画修繕を実施して、維持管理する	個別改善	維持管理	個別改善
		4号棟	耐3	18	H7		個別改善	維持管理	個別改善
		5号棟	耐4	16	H5		個別改善	維持管理	個別改善
	雄飛ヶ丘	S38	簡平	20	S38	現入居者が退去するまで供用する	用途廃止	—	—
		S39	簡平	8	S39		用途廃止	—	—
		S40	簡平	10	S40		用途廃止	—	—
	竜泰寺	S42	簡平	25	S42	現入居者が退去するまで供用する	用途廃止	—	—
		S43	簡平	25	S43		用途廃止	—	—
		S44	簡平	25	S44		用途廃止	—	—
	藤谷	S41	簡平	21	S41	現入居者が退去するまで供用する	用途廃止	—	—
		S45	簡平	25	S45		用途廃止	—	—
		S46-1	簡2	16	S46		用途廃止	—	—
S46-2		簡平	8	S46	用途廃止		—	—	
S47		簡平	8	S47	用途廃止		—	—	

関	第2 藤谷	S47	簡2	16	S47	現入居者が退去するまで供用する	用途廃止	—	—	
		S48-1	簡2	16	S48		用途廃止	—	—	
		S48-2	簡平	8	S48		用途廃止	—	—	
		S49	簡2	14	S49		用途廃止	—	—	
		S50	簡2	10	S50		用途廃止	—	—	
	松ヶ洞	S52	簡2	10	S52	長寿命化型改善を実施し、当面活用する	個別改善	用途廃止	—	
		S53	簡2	19	S53		個別改善	用途廃止	—	
		S54	簡2	17	S54		個別改善	用途廃止	—	
		S55	簡2	16	S55		個別改善	用途廃止	—	
		S56	簡2	8	S56		個別改善	用途廃止	—	
	北天神	1号棟	耐3	6	S58	長寿命化型改善を実施し、今後も継続して活用する	個別改善	維持管理	維持管理	
		2号棟	耐4	16	S59		個別改善	維持管理	維持管理	
		3号棟	耐4	16	S60		個別改善	維持管理	維持管理	
		4号棟	耐3	6	S61		個別改善	維持管理	維持管理	
		5号棟	耐3	6	S62		個別改善	維持管理	維持管理	
		6号棟	耐3	6	S63		個別改善	維持管理	個別改善	
		7号棟	耐3	6	H1		個別改善	維持管理	個別改善	
	洞戸	洞戸菅谷	1/2/3号棟	木2	3	H5	当面維持管理する	維持管理	用途廃止	—
			4/5/6号棟	木2	3	H6		維持管理	用途廃止	—
	板取	板取白谷	A/B/C/D/E棟	木2	5	S53	現入居者が退去するまで供用する。	用途廃止	—	—
			F/F/H棟	木2	3	S55		用途廃止	—	—
I/J棟			木2	2	S59	用途廃止		—	—	
板取門出南		K/L/M棟	木2	3	H3	地域内の住宅供給戸数を確保するため、同一敷地内に立地する板取門出南特公賃住宅と一体として当面維持管理する。	維持管理	用途廃止	—	
板取門出北		A/B/C/D/E棟	木2	5	S54	現入居者が退去するまで供用する。	用途廃止	—	—	
		F/G/H棟	木2	3	S57		用途廃止	—	—	
		I/J棟	木2	2	S58		用途廃止	—	—	
板取野口		A/B/C棟	木2	3	H13	当面維持管理する	維持管理	用途廃止	—	
武	武芸川西布	—	簡平	5	S55	現入居者が退去するまで供用する。	用途廃止	—	—	

武芸川 小知野	A棟 (1-6)	簡平	6	S60	現入居者が退去するまで供用する。	用途廃止	—	—	
	A棟 (7-12)	簡平	6	S61		用途廃止	—	—	
	B棟	準平	9	H8	当面維持管理する	維持管理	用途廃止	—	
	C棟	耐2	10	H10	予防保全的な計画修繕を実施して、維持管理する	維持管理	個別改善	維持管理	
	D棟	耐2	10	H11		維持管理	個別改善	維持管理	
武芸川 宇多院	A/B棟	耐2	12	H14	予防保全的な計画修繕を実施して、維持管理する	個別改善	維持管理	個別改善	
武儀	中之保	A/B棟	木2	2	S57	現入居者が退去するまで供用する。	用途廃止	—	—
	中之保 若栗	A/B棟	木2	2	S57	現入居者が退去するまで供用する。	用途廃止	—	—
		C棟	木2	1	S59		用途廃止	—	—
	下之保	A棟	木2	1	S59	現入居者が退去するまで供用する。	用途廃止	—	—
		B/C/D/ E棟	木2	4	S60		用途廃止	—	—
		F棟	木2	1	S61		用途廃止	—	—
	富之保	A/B棟	木2	2	S61	現入居者が退去するまで供用する。	用途廃止	—	—
	下之保 上野	A/B棟	木2	2	S62	現入居者が退去するまで供用する。	用途廃止	—	—
		C/D/E 棟	木2	3	S63		用途廃止	—	—
	中之保 柳瀬	A/B棟	木2	2	S61	現入居者が退去するまで供用する。	用途廃止	—	—
		C/D棟	木2	2	S62		用途廃止	—	—
		E/F棟	木2	2	S63		用途廃止	—	—
		G/H棟	木2	2	H1		用途廃止	—	—
	富之保 岩山崎	A/B棟	木2	2	H3	現入居者が退去するまで供用する。	用途廃止	—	—
C/D/E/ F棟		木2	4	H4	当面維持管理する	維持管理	用途廃止	—	
上之保	上之保 先谷	1/2 号棟	木2	2	S58	現入居者が退去するまで供用する。	用途廃止	—	—
		3/4 号棟	木平	2	S59		用途廃止	—	—
	上之保 一ノ瀬	5/6 号棟	木2	2	S63	現入居者が退去するまで供用する。	用途廃止	—	—
		7/8 号棟	木2	2	H1		用途廃止	—	—
上之保	上之保 牧畑	9/10 号棟	木2	2	H1	現入居者が退去するまで供用する。	用途廃止	—	—
		11/12 号棟	木2	2	H2		用途廃止	—	—
	上之保 宮ヶ野	13/14 号棟	木2	2	H4	当面維持管理する	維持管理	用途廃止	—

上之保 本郷	17/18 号棟	木2	2	H7	当面維持管理する	維持管理	用途廃止	—
上之保 第2先谷	1/2 号棟	木平	2	H6	小規模団地であることから、個別改善は実施せず、当面維持管理する	個別改善	用途廃止	—
上之保 鳥屋市	—	木平	1	H3	現入居者が退去するまで供用する。	用途廃止	—	—

<特公賃住宅>

地域	住宅・住棟名		構造・階数	管理戸数	建設年度	検討内容	事業手法の選定結果		
							短期	中期	長期
洞戸	洞戸山根	1/2/3号棟	木2	3	H7	当面維持管理する	維持管理	用途廃止	—
	洞戸高見	1/2/3号棟	木2	3	H8	当面維持管理する	維持管理	用途廃止	—
板取	板取門出南	I/II棟	木2	2	H5	当面維持管理する	維持管理	用途廃止	—
	板取岩本	A/B棟	木2	2	H6	当面維持管理する	維持管理	用途廃止	—
		C/D棟	木2	2	H8		維持管理	用途廃止	—
武儀	中之保間吹	A/B棟	木2	2	H7	当面維持管理する	維持管理	用途廃止	—
	富之保岩井ノ上	A/B/C/D/E棟	木2	5	H8	当面維持管理する	維持管理	用途廃止	—
		F/G棟	木2	2	H10		維持管理	用途廃止	—
		H/I/J棟	木2	3	H11		維持管理	用途廃止	—
上之保	上之保宮ヶ野	15/16号棟	木2	2	H5	当面維持管理する	維持管理	用途廃止	—

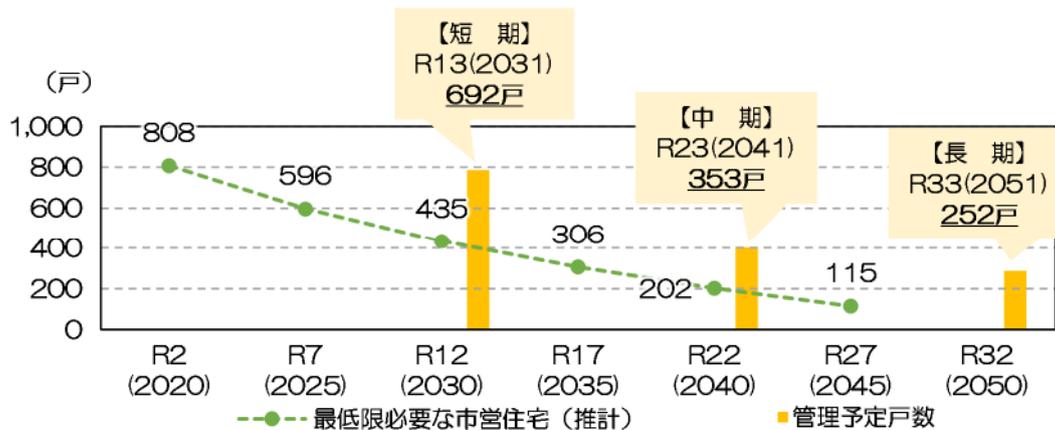
<中長期の事業手法別戸数>

・市営住宅

	短期	中期	長期
	R4 ~R13 (2022~2031)	R14~R23 (2032~2041)	R24~R33 (2042~2051)
建替	—	—	—
個別改善	302戸	20戸	158戸
維持管理	51戸	232戸	82戸
用途廃止	339戸	101戸	12戸
管理予定戸数	692戸	353戸	252戸

参考「最低限必要な市営住宅」の戸数と事業手法の選定による「管理予定戸数」

事業手法の選定により団地・住棟別の短期、中期、長期の事業手法が決定し、各時期における管理予定戸数が算出された。これに伴い、第4章（本計画書55ページの「表4-7 著しい困窮年収水準未達の世帯への対応と各目標時点の目標管理戸数」）で検討した本市における最低限必要な市営住宅の戸数と比較すると、各時点において、管理予定戸数が最低限必要な市営住宅の戸数を確保している。



・特公賃住宅

	短期	中期	長期
	R4 ~R13 (2022~2031)	R14~R23 (2032~2041)	R24~R33 (2042~2051)
建替	—	—	—
個別改善	0戸	0戸	0戸
維持管理	26戸	0戸	0戸
用途廃止	0戸	26戸	0戸
管理予定戸数	26戸	26戸	0戸

<参考：公営住宅等の事業手法の概要>

事業手法	内 容
維持管理	公営住宅等の効用を維持するもの
計画修繕	公営住宅等の効用を維持するために行う維持保守点検、経常修繕（経常的に必要な小規模な修繕）、計画修繕（修繕周期等に基づき計画的に実施すべき大規模な修繕）等
個別改善	<p>規模増改善、住戸改善、共用部分改善及び屋外・外構改善を行う事業</p> <p>要件 当該事業実施後、概ね 10 年間使用が可能なものであること</p>
居住性向上型	利便性、衛生、快適性、居住性の向上のための設備等の改善
福祉対応型	高齢者、障がい者等の公営住宅等における居住の円滑化のための設備等の改善
安全性確保型	耐震性、耐火性等の安全性を確保するための設備等の改善
長寿命化型	劣化防止、耐久性向上及び維持管理の容易化のための設備等の改善
全面的改善	<ul style="list-style-type: none"> ・住棟単位又は団地単位で行われる全面的な改善又はこれに準ずる改善を行う事業 ・躯体以外の内装、設備等の住戸内部全体又は大部分にわたって行う住戸改善で、居住性向上型及び福祉対応型を行うもの ・共用部分改善で福祉対応型及び安全性確保型を行うもの ・屋外・外構改善で福祉対応型を行うもの <p>要件</p> <ul style="list-style-type: none"> ・原則として建設後 30 年を経過したものであること ・当該事業の実施後、概ね 30 年以上管理する予定のものであること
建替	既存の公営住宅等を除却し、その土地の全部又は一部の区域に新たに公営住宅等を建設するもの
用途廃止	<p>標準管理期間を経過したもので、公営住宅等としての機能を廃止すること</p> <p>管理期間</p> <p>木 造：15～30 年</p> <p>簡易耐火造：22.5～45 年</p> <p>耐 火 造：35～70 年</p>

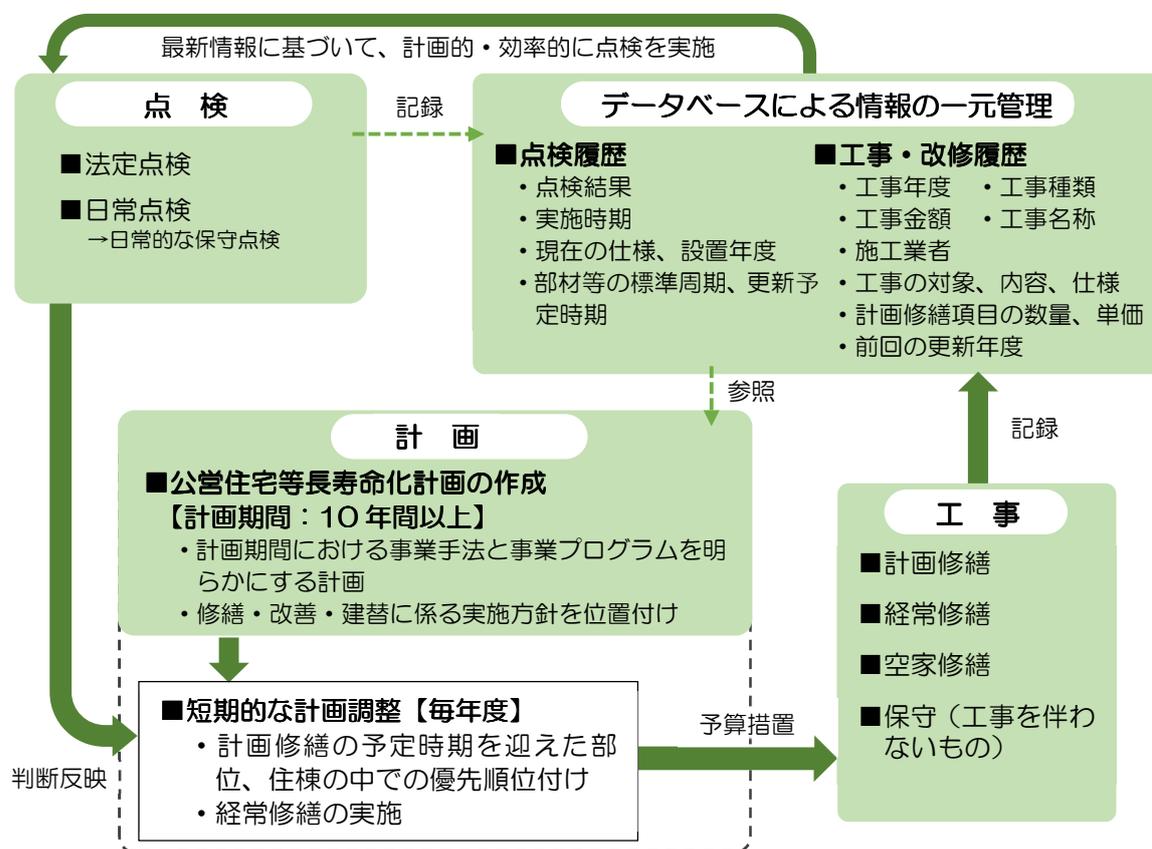
第6章 実施方針の設定

1 点検の実施方針

法定点検は、引き続き法定に基づく適切な点検を実施する。

日常点検は、公営住宅等のすべての団地・住棟を対象に実施し、「公営住宅等日常点検マニュアル」（平成28年（2016）8月，国土交通省住宅局住宅総合管理課）に則り実施することを基本とする。なお、実施する際は、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。

点検結果は、それぞれ施設カルテなどのデータベースに記録し、修繕・維持管理の的確実施や次回の点検に役立てる。



参考：公営住宅等維持管理データベース 操作マニュアル
(平成28年8月 国土交通省住宅局 住宅総合整備課)

図6-1 公営住宅等におけるメンテナンスサイクルのイメージ図

2 計画修繕の実施方針

点検結果及びデータベース等の内容を踏まえて、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。

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、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る。これを確実に実行していくため、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、今後長期修繕計画として定めることを検討する。

3 改善事業の実施方針

改善事業は、団地・住棟に応じて、必要性・効果を考慮して実施する。

なお、災害危険区域等の指定状況に変化があった場合は、公営住宅等の指定状況を随時確認する。これにより災害危険区域等の区域内となった場合には、改善事業実施の対象外とする。

(1) 安全性確保型

非常時に円滑に避難できるよう避難設備や経路の整備・確保、防犯性、落下・転落防止等の生活事故防止に配慮した改善を行う。

計画期間内に予定する改善事業	該当する事業なし
----------------	----------

(2) 長寿命化型

一定の居住性や安全性が確保されており、長期的な活用を図るべき住棟において、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。

計画期間内に予定する改善事業	・屋根・屋上、外壁の耐久性向上 ・照明 LED 化
----------------	------------------------------

(3) 福祉対応型

高齢者が安心・安全に居住できるよう、バリアフリー化を進める。

計画期間内に予定する改善事業	該当する事業なし
----------------	----------

(4) 居住性向上型

住宅規模・間取りの改善や住戸・住棟設備の機能向上を行う。

計画期間内に予定する改善事業	・浴室改修
----------------	-------

表 6-1 改善事業の実施内容

地域	住宅・住棟名		構造・階数	管理戸数	建設年度	改善事業
関	東町	1号棟	耐3	12	S49	<u>長寿命化型</u> ・外壁の耐久性向上
		2号棟	耐3	12	S57	<u>居住性向上型</u> ・浴室改修
	東山3丁目	1号棟	耐4	16	H9	<u>長寿命化型</u> ・照明LED化
		2号棟	耐4	16	H12	
		3号棟	耐5	20	H11	<u>長寿命化型</u> ・屋上・外壁の耐久性向上 ・照明LED化
	岩下	1号棟	耐4	16	H2	<u>居住性向上型</u> ・浴室改修
		2号棟	耐4	16	H3	<u>長寿命化型</u> ・屋上の耐久性向上
		3号棟	耐4	16	H4	<u>居住性向上型</u> ・浴室改修
		4号棟	耐3	18	H7	<u>居住性向上型</u>
		5号棟	耐4	16	H5	・浴室改修
	松ヶ洞	S52	簡2	10	S52	
		S53	簡2	19	S53	
		S54	簡2	17	S54	<u>長寿命化型</u> ・外壁の耐久性向上
		S55	簡2	16	S55	
		S56	簡2	8	S56	
	北天神	1号棟	耐3	6	S58	
		2号棟	耐4	16	S59	
		3号棟	耐4	16	S60	<u>長寿命化型</u> ・屋上・外壁の耐久性向上
		4号棟	耐3	6	S61	
		5号棟	耐3	6	S62	<u>居住性向上型</u> ・浴室改修
6号棟		耐3	6	S63		
7号棟		耐3	6	H1		
武芸川	武芸川 宇多院	A/B棟	耐2	12	H14	<u>長寿命化型</u> ・外壁の耐久性向上 ・照明LED化

4 建替事業の実施方針

本計画の計画期間内は、新規整備による供給は行わず、現在供給している公営住宅等に対して適切かつ計画的な管理を行う。

ただし、今後、老朽化した住宅を順次除却していく中で、住宅確保要配慮者の需要に対して既存ストック量で対応できない場合や、社会経済情勢の変化などにより新たな供給が求められる場合には、改めて検討する。

第7章 長寿命化のための事業実施予定一覧

計画期間内に実施する長寿命化型改善事業等の実施予定は、以下のとおりである。

<市営住宅>

凡例 ●：長寿命化型改善事業、■：居住性向上型改善事業

地域	住宅・住棟名		構造・階数	管理戸数	建設年度	補修・改善事業等の内容											
						R4 (2022)	R5 (2023)	R6 (2024)	R7 (2025)	R8 (2026)	R9 (2027)	R10 (2028)	R11 (2029)	R12 (2030)	R13 (2031)		
関	東町	1号棟	耐3	12	S49	←-----					■浴室改修	●外壁塗装				----->	
		2号棟	耐3	12	S57	←-----					■浴室改修	●外壁塗装				----->	
	東山 2丁目	—	簡2	6	S51	入居者が退去後、除却予定											
	東山 3丁目	1号棟	耐4	16	H9	●照明改修											
		2号棟	耐4	16	H12	●照明改修											
		3号棟	耐5	20	H11	●屋根改修 ●外壁塗装	●照明改修										
	岩下	1号棟	耐4	16	H2	←-----						■浴室改修					----->
		2号棟	耐4	16	H3	←-----			●屋根改修			■浴室改修					----->
		3号棟	耐4	16	H4	←-----			●屋根改修			■浴室改修					----->
		4号棟	耐3	18	H7	←-----						■浴室改修					----->
		5号棟	耐4	16	H5	←-----						■浴室改修					----->
	雄飛ヶ丘	S38	簡平	20	S38	入居者が退去後、除却予定											
		S39	簡平	8	S39												
S40		簡平	10	S40													

関	竜泰寺	S42	簡平	25	S42	入居者が退去後、除却予定									
		S43	簡平	25	S43										
		S44	簡平	25	S44										
	藤谷	S41	簡平	21	S41	入居者が退去後、除却予定									
		S45	簡平	25	S45										
		S46-1	簡2	16	S46										
		S46-2	簡平	8	S46										
		S47	簡平	8	S47										
	第2藤谷	S47	簡2	16	S47	入居者が退去後、除却予定									
		S48-1	簡2	16	S48										
		S48-2	簡平	8	S48										
		S49	簡2	14	S49										
		S50	簡2	10	S50										
	松ヶ洞	S52	簡2	10	S52					●外壁塗装					
		S53	簡2	19	S53				●外壁塗装						
S54		簡2	17	S54		●外壁塗装									
S55		簡2	16	S55					●外壁塗装						
S56		簡2	8	S56						●外壁塗装					
関	北天神	1号棟	耐3	6	S58	←						●屋上防水 ●外壁塗装			→

■浴室改修

武芸川	武芸川西布	—	簡平	5	S55	入居者が退去後、除却予定									
	武芸川小知野	A棟(1-6)	簡平	6	S60	入居者が退去後、除却予定									
		A棟(7-12)	簡平	6	S61										
		B棟	準平	9	H8										
		C棟	耐2	10	H10										
	D棟	耐2	10	H11											
武芸川宇多院	A/B棟	耐2	12	H14					●外壁塗装						
武儀	中之保	A/B棟	木2	2	S57	入居者が退去後、除却予定									
	中之保若栗	A/B棟	木2	2	S58	入居者が退去後、除却予定									
		C棟	木2	1	S59										
	下之保	A棟	木2	1	S59	入居者が退去後、除却予定									
		B/C/D/E棟	木2	4	S60										
		F棟	木2	1	S61										
富之保	A/B棟	木2	2	S61	入居者が退去後、除却予定										
武儀	下之保上野	A/B棟	木2	2	S62	入居者が退去後、除却予定									
		C/D/E棟	木2	3	S63										
	中之保柳瀬	A/B棟	木2	2	S61	入居者が退去後、除却予定									
		C/D棟	木2	2	S62										
		E/F棟	木2	2	S63										
		G/H棟	木2	2	H1										

第8章 ライフサイクルコスト（LCC）とその縮減効果の算出

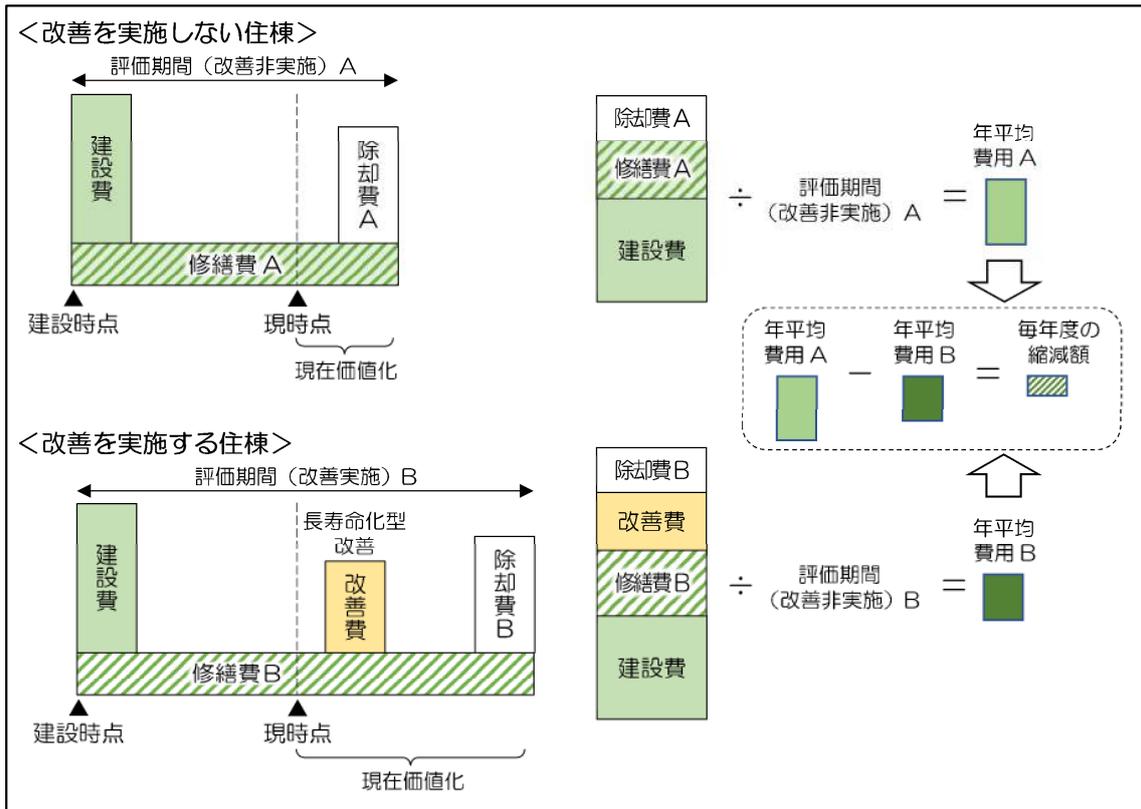
（1）ライフサイクルコスト（LCC）算出の概要

ライフサイクルコスト（LCC）とその縮減効果の算出の目的は2つあり、①改善事業を実施するか建替事業を実施するか判断する際にライフサイクルコスト（LCC）の比較を行うため、②予防保全的な計画修繕等の計画的な実施により公営住宅等の長寿命化を図り、ライフサイクルコスト（LCC）の縮減につなげるために行うものである。

なお、本計画の計画期間内では、新規整備や建替事業、全面的改善を実施する団地・住棟の予定がないため、長寿命化型改善事業等を実施する公営住宅等を対象にライフサイクルコスト（LCC）の縮減効果を算出する。

表8-1 ライフサイクルコスト（LCC）とライフサイクルコスト（LCC）の縮減効果の算定方法

項目	①ライフサイクルコスト（LCC）	②ライフサイクルコスト（LCC）の縮減効果
対象	新規設備及び建替事業を実施する公営住宅等を対象	改善事業又は全面的改善事業を実施する公営住宅等を対象
算定式	<p>LCC＝建設費＋改善費＋修繕費＋除却費 [単位：千円/棟・年]</p> <ul style="list-style-type: none"> 建設費：当該住棟の建設時点で投資した建設工事費 改善費：想定される管理期間における改善事業費の見込み額から修繕費相当額を控除（改善事業を実施することにより不要となる修繕費を控除）した額（※） 修繕費：管理期間における修繕工事費の見込み額（※） 除却費：想定される管理期間が経過した後の除却工事費の見込み額（※） <p>※現時点以降、将来に発生するコスト（将来の改善費、修繕費、除却費）については、社会的割引率（4%）を適用して現在価値化する。</p>	<p>①計画前モデル（改善事業を実施しない場合）</p> $LCC(\text{計画前}) = \frac{(\text{建設費} + \text{修繕費A} + \text{除却費A})}{\text{評価期間}(\text{改善非実施})}$ <p>[単位：千円/棟・年]</p> <p>②計画後モデル（改善事業を実施する場合）</p> $LCC(\text{計画後}) = \frac{(\text{建設費} + \text{改善費} + \text{修繕費B} + \text{除却費B})}{\text{評価期間}(\text{改善実施})}$ <p>[単位：千円/棟・年]</p> <p>③1棟のLCC縮減効果</p> $LCC\text{縮減効果} = LCC(\text{計画前}) - LCC(\text{計画後})$ <p>[単位：千円/棟・年]</p> <ul style="list-style-type: none"> 改善費：公営住宅等長寿命化計画に基づく改善事業費及び公営住宅等長寿命化計画の計画期間以後に想定される改善事業費の総額から修繕費相当額を控除した額



参考：「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）」（平成 28 年（2016）8 月,国土交通省）

図 8-1 ライフサイクルコスト（LCC）の算出イメージ

（2）ライフサイクルコスト（LCC）の縮減効果の算出方法

■算出の考え方

- ・ 公営住宅等長寿命化計画に基づく改善事業を実施する場合としない場合、それぞれの場合について評価期間中に要するコストを算出し、住棟単位で年あたりのコスト比較を行う。
- ・ 戸あたりコストを基に当該住棟の住戸数分を積算して、住棟あたりのコストを算出する。
- ・ 現時点以降、将来に発生するコスト（将来の改善費、修繕費、除却費）については、社会的割引率 4%/年を適用して現在価値化する。現在価値化の算出式は次のとおりである。

現時点以後の経過年数 a 年における「将来の改善費、修繕費、除却費」b の現在価値 = $b \times c$

- a：現時点以後の経過年数
- b：将来の改善費、修繕費、除却費
- c：現在価値化係数 $c = 1 \div (1 + d)^a$
- d：社会的割引率 0.04（4%）

■算出の手順

<計画前モデル>

①評価期間（改善非実施）A

- ・改善事業を実施しない場合に想定される管理期間

②修繕費 A

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

③建設費

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

④除却費 A

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

⑤計画前 LCC

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

<計画後モデル>

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）

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改善費

- ・公営住宅等長寿命化計画に基づく長寿命化型等の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等の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。

- ・長寿命化型等の改善は現時点以後に行われるので、すべて現在価値化して算出する。

⑨建設費

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

⑩除却費 B

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

⑪計画後 LCC

- ・計画後 LCC = (⑨建設費 + ⑧改善費 + ⑦修繕費 B + ⑩除却費 B) ÷ ⑥評価期間(改善実施) B (単位: 円/戸・年)

<LCC 縮減効果>

⑫年平均縮減額

- ・上記⑤、⑪より、年平均縮減額 = ⑤計画前 LCC - ⑪計画後 LCC

⑬住棟あたりの年平均縮減額

- ・以上より算出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、ライフサイクルコスト(LCC)縮減効果があると判断できる。

参考1 修繕費項目別の修繕費乗率

■中層階段室型

修繕項目	修繕周期	S45以前	S45~S55	S56~H2	H3~H12	H13~H22	H23以降
1.屋上防水	12年	1.87%	1.42%	1.48%	1.43%	1.27%	1.25%
2.床防水	18年	1.53%	1.00%	0.85%	0.78%	0.69%	0.68%
3.外壁塗装等	18年	7.34%	5.05%	4.48%	4.10%	3.86%	3.80%
4.鉄部塗装等	6年	0.40%	0.25%	0.20%	0.16%	0.15%	0.14%
5-1.建具(玄関ドア、MB扉)	36年	3.13%	1.93%	1.59%	1.28%	1.13%	1.11%
5-2.建具(アルミサッシ)	36年	2.76%	1.70%	1.40%	1.55%	1.37%	1.35%
5-3.バルコニー手摺	36年	2.56%	1.73%	1.49%	1.46%	1.29%	1.27%
5-4.金物類	24年	0.81%	0.50%	0.41%	0.33%	0.29%	0.29%
7-1.給水管、給湯管	35年	6.21%	7.66%	6.30%	5.07%	4.49%	4.42%
7-2.貯水槽	25年	1.16%	0.72%	0.59%	0.48%	0.42%	0.41%
7-3.給水ポンプ	15年	1.16%	0.72%	0.59%	0.48%	0.42%	0.41%
8.排水設備	30年	3.54%	2.18%	1.80%	1.45%	1.28%	1.26%

修繕項目	修繕周期	S45以前	S45~ S55	S56~H2	H3~H12	H13~H22	H23以降
9-1.ガス設備	30年	1.13%	0.69%	0.57%	0.46%	0.41%	0.40%
9-2.給湯器	15年	5.32%	3.28%	2.70%	2.17%	1.92%	1.89%
11-1.共用灯	15年	0.37%	0.23%	0.19%	0.15%	0.13%	0.13%
11-2.電気幹線・盤類	30年	2.33%	1.44%	1.18%	0.95%	0.84%	0.83%
11-3.避雷設備	40年						
12-1.電話設備	30年	0.38%	0.23%	0.19%	0.15%	0.14%	0.14%
12-2.テレビ共聴設備	15年	1.28%	0.79%	0.65%	0.52%	0.46%	0.46%
13-1.連結送水管	25年						
13-2.自火報設備	20年				1.31%	1.16%	1.14%
14-1.EV 保守	1年	0.32%	0.20%	0.16%	0.13%	0.11%	0.11%
14-2.EV 更新	30年	4.18%	2.57%	2.12%	1.71%	1.51%	1.49%
17-1.流し台	30年	3.21%	1.98%	1.63%	1.31%	1.16%	1.14%
17-2.浴室ユニット	25年			8.47%	6.82%	6.03%	5.94%
17-3.レンジフード	20年			1.10%	0.89%	0.78%	0.77%
17-4.24h 換気	20年					0.14%	0.14%
18.経常修繕	1年	0.54%	0.38%	0.36%	0.33%	0.29%	0.29%

■中層片廊下型

修繕項目	修繕周期	H3~H12	H13~H22	H23以降
1.屋上防水	12年	1.26%	1.23%	1.21%
2.床防水	18年	0.89%	0.87%	0.86%
3.外壁塗装等	18年	3.93%	4.06%	4.10%
4.鉄部塗装等	6年	0.14%	0.13%	0.13%
5-1.建具（玄関ドア、MB扉）	36年	1.05%	1.03%	1.02%
5-2.建具（アルミサッシ）	36年	1.27%	1.25%	1.23%
5-3.バルコニー手摺	36年	1.13%	1.11%	1.09%
5-4.金物類	24年	0.27%	0.27%	0.26%
7-1.給水管、給湯管	35年	4.18%	4.09%	4.03%
7-2.貯水槽	25年	0.39%	0.38%	0.38%
7-3.給水ポンプ	15年	0.39%	0.38%	0.38%
8.排水設備	30年	1.19%	1.17%	1.15%
9-1.ガス設備	30年	0.38%	0.37%	0.37%
9-2.給湯器	15年	1.79%	1.75%	1.73%
11-1.共用灯	15年	0.12%	0.12%	0.12%
11-2.電気幹線・盤類	30年	0.78%	0.77%	0.76%
11-3.避雷設備	40年			
12-1.電話設備	30年	0.13%	0.12%	0.12%
12-2.テレビ共聴設備	15年	0.43%	0.42%	0.42%
13-1.連結送水管	25年			
13-2.自火報設備	20年	1.08%	1.05%	1.04%
14-1.EV 保守	1年	0.11%	0.10%	0.10%
14-2.EV 更新	30年	1.40%	1.38%	1.36%
17-1.流し台	30年	1.08%	1.06%	1.04%
17-2.浴室ユニット	25年	5.61%	5.50%	5.41%
17-3.レンジフード	20年	0.73%	0.71%	0.70%
17-4.24h 換気	20年		0.13%	0.13%

修繕項目	修繕周期	H3~H12	H13~H22	H23以降
18.経常修繕	1年	0.27%	0.27%	0.26%

参考2 ライフサイクルコスト（LCC）の算出例

【北天神住宅 1号棟の場合】

- ・計画前モデル：使用年数 50年
- ・計画後モデル：使用年数 70年、改善工事費 2,726千円/戸と仮定

■住棟諸元

団地名	北天神
住棟番号	1号棟
戸数	6
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	38

□：入力欄

評価時点（和暦）
R3

■改善項目

項目	費用	改善実施時点の経過年数
屋上防水	793,000 円/戸	46年
外壁塗装等	1,013,000 円/戸	46年
浴室ユニット	920,000 円/戸	48年
計	2,726,000 円/戸	—

■修繕項目

項目	改善項目と重複する修繕項目	修繕実施時点の経過年数
全面的改善		
屋上防水	1	46年
床防水		
外壁塗装等	1	46年
鉄部塗装等		
建具(玄関ドア,MB扉)		
建具(アルミサッシ)		
バルコニー手摺		
金物類		
給水管、給湯管		
貯水槽		
給水ポンプ		
排水設備		
ガス設備		
給湯器		
共用灯		
電力幹線・盤類		
避雷設備		
電話設備		
テレビ共聴設備		
連結送水管		
自火報設備		
EV保守		
EV更新		
流し台		
浴室ユニット	1	48年
レンジフード		
24h換気		
経常修繕		
計	3	—

■除却

除却費	1,000,000 円/戸
-----	---------------

■計画前モデル

	項目	費用等	備考
①	評価期間（改善非実施）A	50 年	長寿命化型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）	6,036,654 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）	1,373,278 円	現時点+1 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	7,409,932 円	②-1 と②-2 の合計
③	建設費（推定再建築費）	9,269,000 円	建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第 32 条の率を乗じた額
④-1	除却費	1,000,000 円	現時点における除却費
④-2	除却費の現在価値化係数	0.625	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 A（現在価値化）	624,597 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）	346,071 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降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）	2,209,806 円	現時点+1 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）	934,032 円	計画後に実施する長寿命化型改善のうち計画修繕相当分
⑦	累積修繕費 B（②-1+⑦-1-⑦-2）	7,312,428 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	2,726,000 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）	1,941,146 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）	9,269,000 円	建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第 23 条の率を乗じた額
⑩-1	除却費	1,000,000 円	現時点における除却費
⑩-2	除却費の現在価値化係数	0.285	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）	2,85,058 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）	2,68,680 円/戸・年	—

■LCC 縮減効果

	項目	費用等	備考
⑫	年平均縮減額（⑤-⑪）	77,390 円/戸・年	—

⑬	住棟当たりの年平均縮減額(⑫×戸数)	464,341 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
---	--------------------	---------------	------------------------------

(3) ライフサイクルコスト (LCC) 縮減効果

ライフサイクルコスト (LCC) の縮減効果を国指針に基づき算出した。その結果は、以下のとおりである。

計画期間及び計画期間以降に長寿命化型等改善事業を実施することにより、公営住宅等全体で1年あたり20,945千円のライフサイクルコスト (LCC) の縮減効果が期待される。

注) 千円未満の値を四捨五入しているため、合計値が合わない場合がある。

住宅名	住棟名	構造・階数	管理戸数	建設年度	計画前モデル (改善事業を実施しない場合)					計画後モデル (改善事業を実施する場合)						LCC 縮減効果	
					① 評価期間A (年)	② 修繕費A (千円)	③ 建設費 (千円)	④ 除却費A (千円)	⑤ 計画前LCC $(②+③+④) \div ①$ (千円/戸・年)	⑥ 評価期間B (年)	⑦ 累積修繕費B (千円)	⑧ 長寿命化型 改善費 (千円)	⑨ 建設費 (千円)	⑩ 除却費B (千円)	⑪ 計画後LCC $(⑦+⑧+⑨+⑩) \div ⑥$ (千円/戸・年)	⑫ 年平均縮減額 $⑤-⑪$ (千円/戸・年)	⑬ 棟あたりの 年平均縮減額 $⑫ \times \text{管理戸数}$ (千円/棟・年)
東町	1号棟	耐3	12	S49	50	4,101	5,434	889	208	70	4,625	1,159	5,434	406	166	42	509
	2号棟	耐3	12	S57	50	7,268	9,024	650	339	70	7,291	1,159	9,024	296	254	85	1,020
東山 3丁目	1号棟	耐4	16	H9	50	6,344	13,167	361	397	70	6,653	703	13,167	165	296	102	1,630
	2号棟	耐4	16	H12	50	6,804	12,936	321	401	70	7,102	553	12,936	146	296	105	1,680
	3号棟	耐5	20	H11	50	6,739	12,496	333	391	70	6,896	1,933	12,496	152	307	85	1,691
岩下	1号棟	耐4	16	H2	50	5,838	7,990	475	286	70	5,737	1,043	7,990	217	214	72	1,151
	2号棟	耐4	16	H3	50	5,192	8,100	456	275	70	5,045	1,673	8,100	208	215	60	965
	3号棟	耐4	16	H4	50	5,487	8,733	439	293	70	5,314	1,656	8,733	200	227	66	1,056
	4号棟	耐3	18	H7	50	6,961	11,752	390	382	70	6,800	1,104	11,752	178	283	99	1,580
	5号棟	耐4	16	H5	50	5,993	9,729	422	323	70	5,902	1,027	9,729	193	241	82	1,479

関市公営住宅等長寿命化計画（改定）

令和4年3月

関市 管財部管財課