

下田市営住宅長寿命化計画

令和3年3月

静岡県下田市

目 次

1.	はじめに.....	- 1 -
1-1.	計画策定の背景と目的.....	- 1 -
1-2.	計画の位置づけ.....	- 1 -
1-3.	計画期間.....	- 2 -
1-4.	対象となる市営住宅.....	- 2 -
1-5.	公営住宅等の整備における本計画の位置づけ.....	- 2 -
2.	公営住宅等ストックの状況整理.....	- 3 -
2-1.	下田市の概況.....	- 3 -
2-2.	市営住宅の状況.....	- 10 -
2-3.	需要推計.....	- 19 -
3.	長寿命化に関する基本方針.....	- 29 -
3-1.	ストックの状況把握（点検結果及び日常点検）・修繕の実施データ管理の方針.....	- 29 -
3-2.	改善事業の実施による長寿命化及びライフサイクルコストの縮減に関する方針.....	- 29 -
4.	事業手法の選定.....	- 30 -
4-1.	事業手法の整理.....	- 30 -
4-2.	事業手法の選定フロー.....	- 31 -
4-3.	1次判定（団地・住棟の事業手法の仮設定）.....	- 32 -
4-4.	2次判定.....	- 37 -
4-5.	3次判定.....	- 40 -
5.	点検の実施方針.....	- 44 -
6.	計画修繕の実施方針.....	- 45 -
7.	改善事業の実施方針.....	- 47 -
7-1.	居住性向上型.....	- 47 -
7-2.	福祉対応型.....	- 47 -
7-3.	安全性確保型.....	- 47 -
7-4.	長寿命化型.....	- 47 -
8.	建替事業の実施方針.....	- 47 -
9.	ライフサイクルコストとその縮減効果の算出.....	- 48 -
9-1.	ライフサイクルコストの縮減効果の算出方法.....	- 48 -
9-2.	ライフサイクルコストの縮減効果の算出結果.....	- 50 -
10.	長寿命化のための事業実施予定一覧.....	- 50 -

1. はじめに

1-1. 計画策定の背景と目的

(1) 計画策定の背景

下田市（以下、「本市」という。）では、平成28年に市営住宅の長期的な使用の考え方を明らかにし、効果的かつ効率的な維持管理を実現することを目的とし、下田市営住宅長寿命化計画を策定しました。この計画に基づき、個別改善等の事業を実施していますが、策定から一定期間が経過し、人口減少・高齢化が進み、財政状況も厳しくなっています。

そのため、これまで以上に市営住宅の効率的かつ円滑な更新を実現するために、長期的な視点に立ち、将来的な維持管理費用の低減に向けた既存の市営住宅の長寿命化を推進することが求められています。

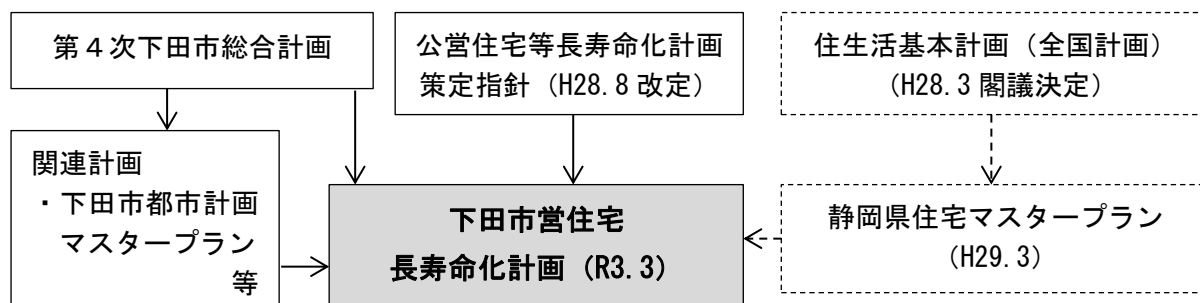
(2) 計画の目的

下田市営住宅長寿命化計画（以下、「本計画」という。）は、安全で快適な住宅の確保、予防的な点検を充実して長期的な維持管理を実現するとともに、高齢者世帯等の入居者に配慮した住宅とするための改善を実施するなど、今後の住宅に関して長期使用の考え方を明らかとすることで、現在管理している住宅について効果的かつ効率的な維持管理を実現することを目的とします。また、既存施設の長寿命化や適切な用途廃止等により、ライフサイクルコストの縮減及び事業費の平準化を図ることを目的とします。

1-2. 計画の位置づけ

本計画は、「第4次下田市総合計画」、「下田市都市計画マスタープラン」などとの整合を図るとともに、国土交通省住宅局が示した「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）」に準じ、市が管理する市営住宅を対象に、今後の市営住宅の活用や長寿命化を図るための計画とします。

■計画の位置づけ



1-3. 計画期間

本計画の計画期間は、令和3年度～令和12年度までの10年間とします。また、中長期の管理見通し期間を令和32年度とします。

ただし、社会情勢の変化、事業の進捗状況等に応じて、適宜計画を見直すものとします。

計画期間：令和3年度～令和12年度までの10年間（適宜計画を見直し）
中長期的な管理の見通し期間：令和3年度～令和32年度までの30年間

1-4. 対象となる市営住宅

令和2年3月31日現在、本市が管理する市営住宅3団地39棟101戸を、本計画の対象とします。

1-5. 公営住宅等の整備における本計画の位置づけ

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」と規定されています。

したがって、交付金、補助金の種別によらず、公営住宅等長寿命化計画は当該事業に対する補助の前提となる計画です。

2. 公営住宅等ストックの状況整理

2-1. 下田市の概況

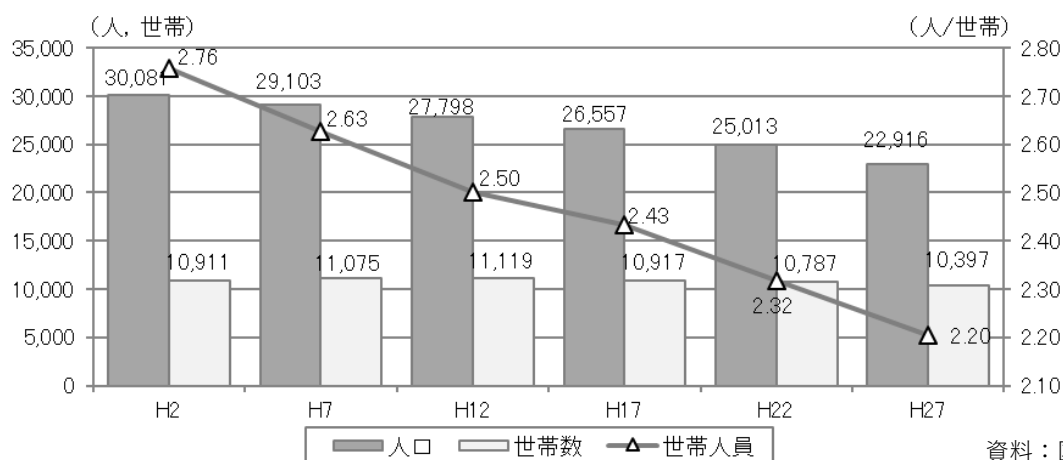
(1) 人口・世帯の状況

① 人口・世帯・世帯人員の推移

本市の人口は年々減少が続いており、平成2年は30,081人でしたが、平成27年は22,916人と、25年間で約7千人減少しています。世帯数は微増を続けていましたが、平成12年の11,119世帯をピークに減少し始め、平成27年は10,397世帯となっています。

世帯人員は減少を続けており、平成27年は2.20人/世帯となっています。

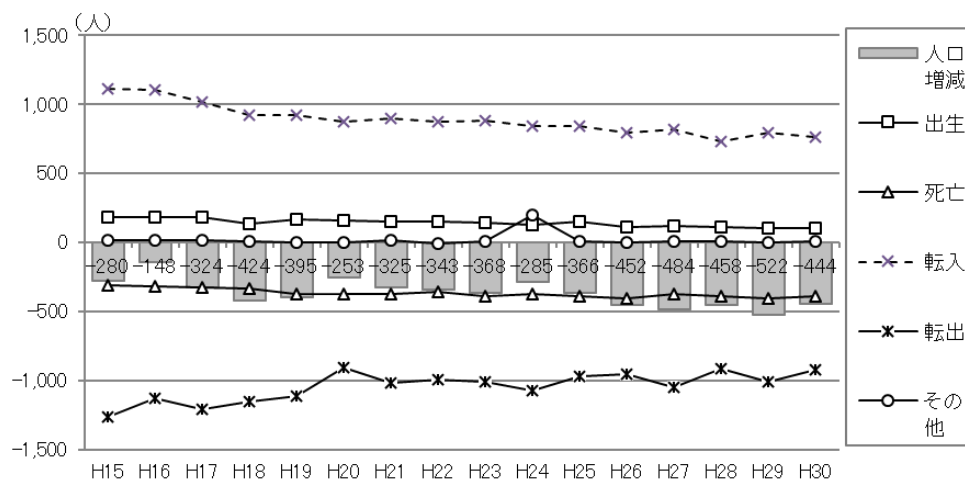
■人口・世帯・世帯人員の推移



② 人口動態

人口動態の推移をみると、死亡数が出生数を上回る自然減で、かつ転出数が転入数を上回る社会減の状況が続いており、本市では毎年約300～400人ずつ人口が減少しています。

■人口動態の推移



注) 各年度で計算

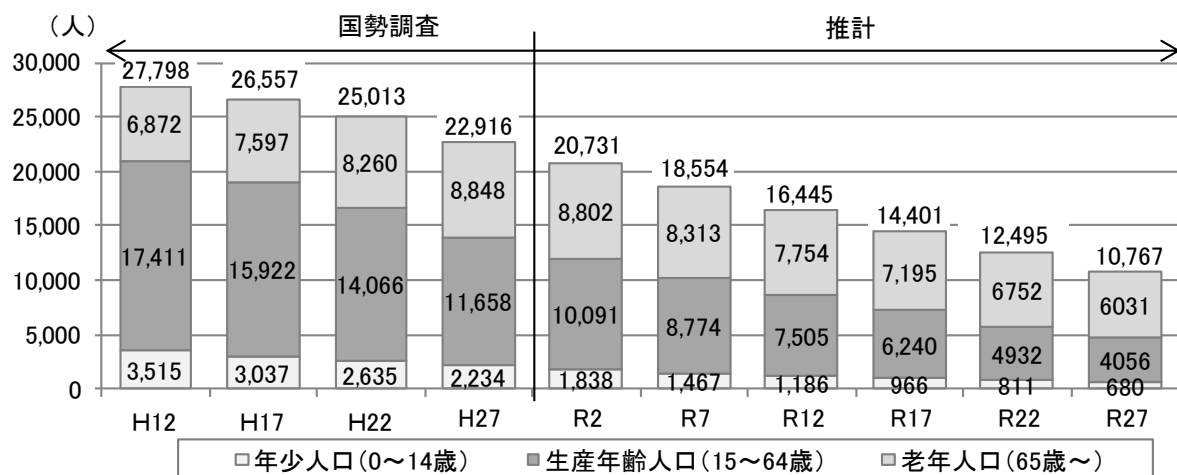
資料：下田市統計書（各年）

③ 年齢3区分別人口と将来人口

年齢3区分別の人口割合をみると、平成27年では年少人口が9.7%、生産年齢人口が50.9%、老年人口は38.6%となっており、人口の約3人に1人は65歳以上となっています。

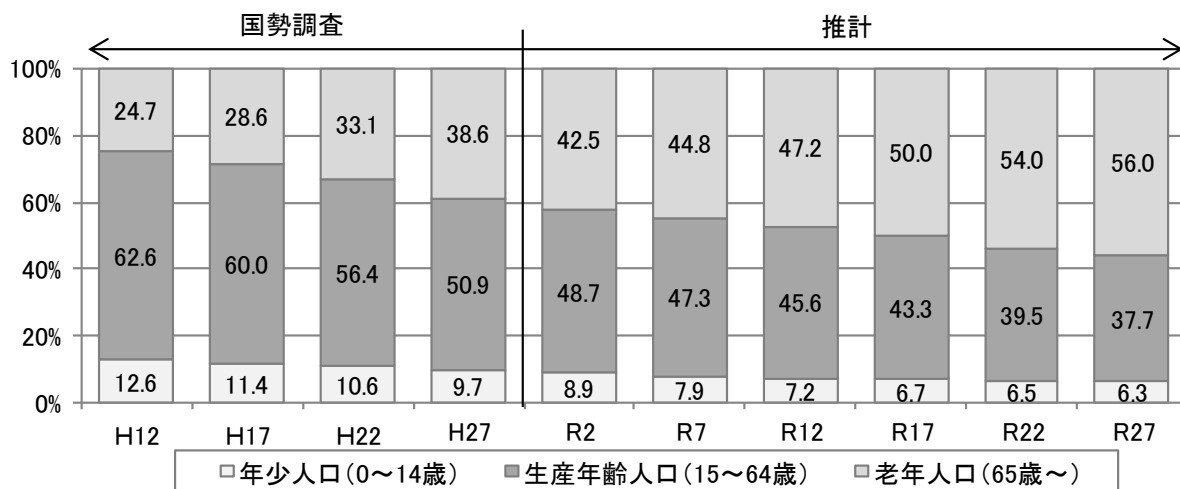
将来人口推計をみると、本市は人口減少が続き、令和7年には2万人を切り18,554人、令和27年には10,767人になると予測されています。また、高齢化も進み、老年人口割合は、令和17年には50.0%、令和27年には56.0%となると予測されています。

■年齢3区分別人口の推移と将来人口予測



資料：国勢調査、日本の地域別将来人口推計（国立社会保障・人口問題研究所：H30.3）

■年齢3区分別人口割合の推移と将来人口予測



注）四捨五入の関係で、合計数値が合わない場合がある

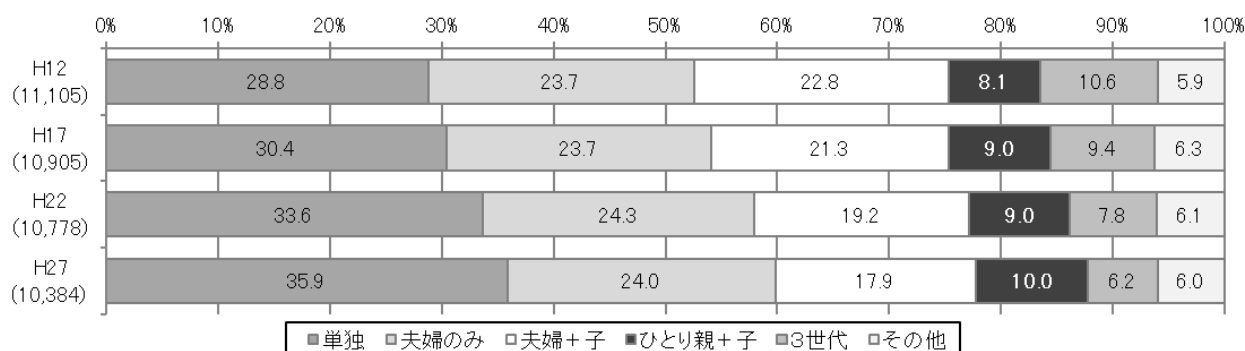
資料：国勢調査、日本の地域別将来人口推計（国立社会保障・人口問題研究所：H30.3）

④ 世帯構成

世帯構成をみると、平成27年では単独世帯が35.9%で最も多く、次いで夫婦のみ世帯が24.0%、夫婦+子世帯が17.9%と、全世帯の約3分の1が単独世帯となっています。

平成12年に比べて、単独世帯が多くなる一方で、夫婦+子世帯及び3世代世帯の割合は低くなっています。

■世帯構成の推移



注) 四捨五入の関係で、合計数値が合わない場合がある
資料：国勢調査

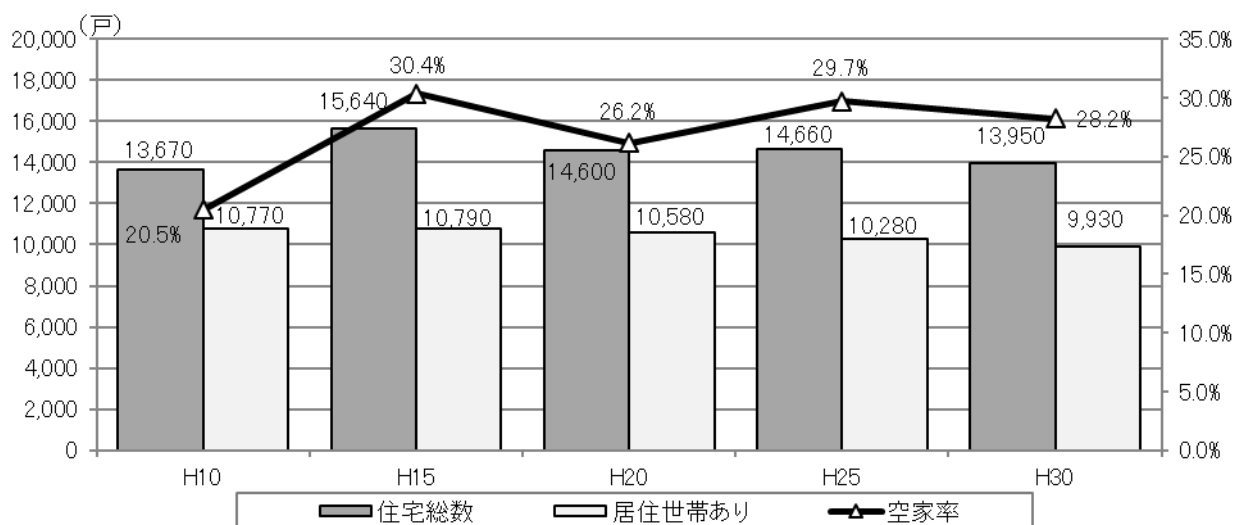
(2) 住宅ストックの状況

① 住宅総数と空家率の推移

住宅・土地統計調査における住宅総数の推移をみると、本市では平成15年に15,640戸でしたが、その後減少し、平成30年の住宅総数は13,950戸となっています。

空家率は、平成15年は30.4%でしたが、平成30年は28.2%と増減を繰り返しながら緩やかに減少しています。

■住宅総数と空家率の推移

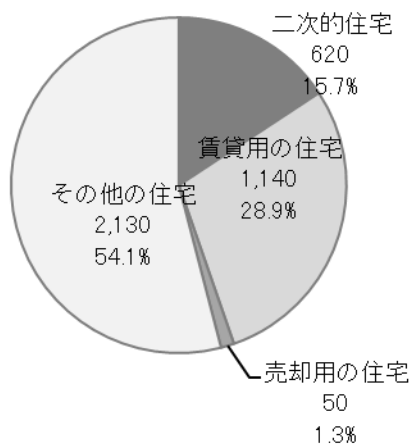


資料：住宅・土地統計調査

② 空家の内訳

平成30年における空家の内訳をみると、「その他の住宅」が2,130戸で最も多く、全体の半数以上を占めています。次いで賃貸用の住宅が1,140戸、別荘等の二次的住宅が620戸となっています。

■空家の内訳



- ・二次的住宅・・・以下の別荘及びその他を含むもの
別荘・・・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
その他・・・ふだん住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなったとき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
- ・賃貸用の住宅・・・新築・中古を問わず、賃貸のために空きになっている住宅
- ・売却用の住宅・・・新築・中古を問わず、売却のために空き家になっている住宅
- ・その他の住宅・・・上記以外の方が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など（注：空き家の区分の判断が困難な住宅を含む。）

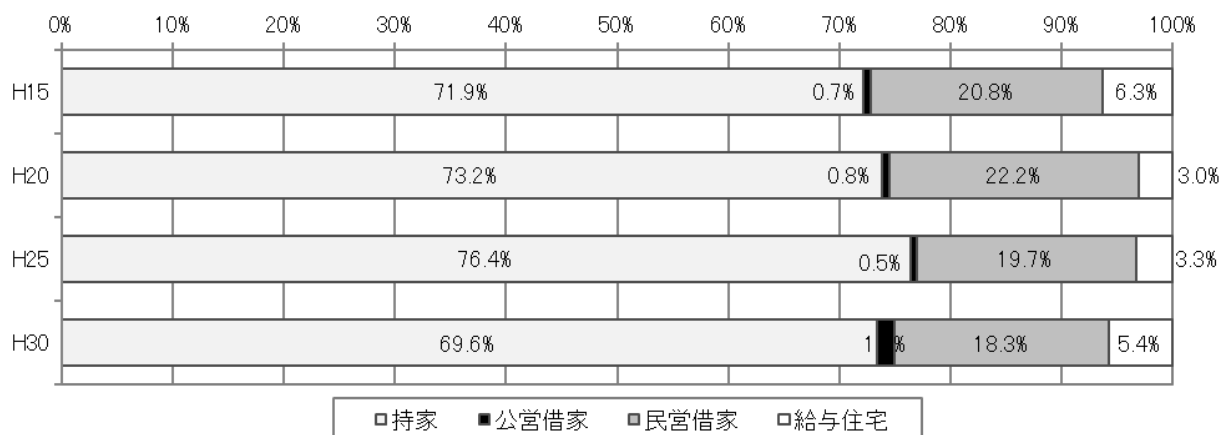
資料：住宅・土地統計調査

③ 住宅の所有の関係

住宅の所有の関係をみると、持家は平成25年まで増加傾向にありましたが、平成30年には69.6%まで減少しています。

民営借家は平成30年では18.3%と、平成25年度までに比べて減少しています。

■住宅の所有の関係



注) 四捨五入の関係で、合計数値が合わない場合がある

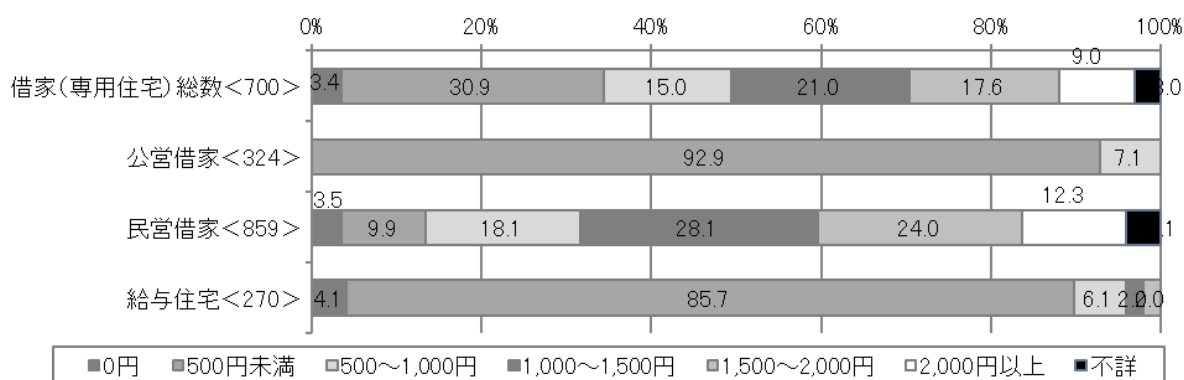
資料：住宅・土地統計調査

④ 家賃の状況

延べ面積 1 m²あたりの家賃の状況をみると、本市では借家全体の平均が700円/m²であり、所有関係別にみると、民営借家では859円/m²となっています。

民営借家の状況をみると、1,000～1,500円が28.1%で最も多く、次いで1,500～2,000円が24.0%、500～1,000円が18.1%となっています。

■延べ面積 1 m²あたりの家賃の状況



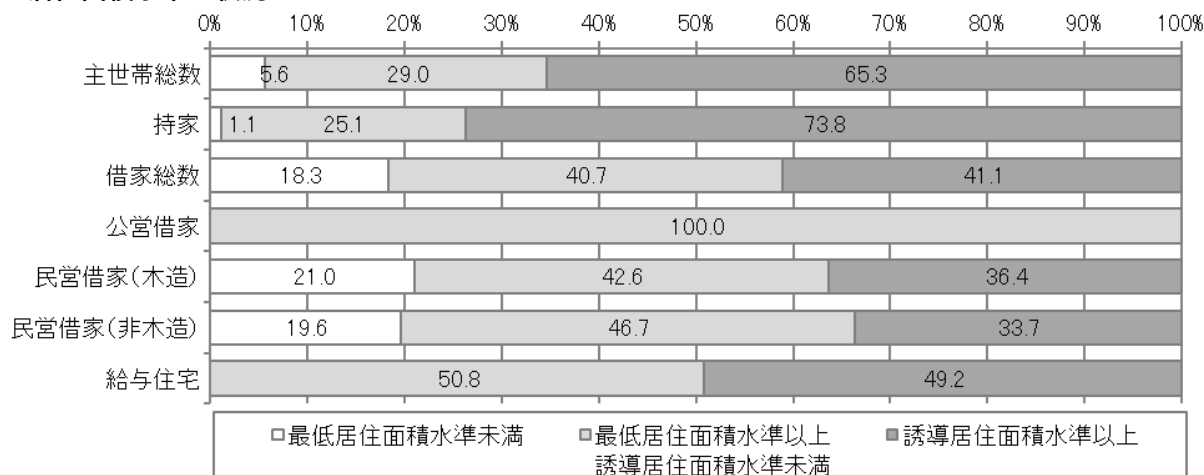
注) < >内の数値は平均値、四捨五入の関係で、合計数値が合わない場合がある
資料：住宅・土地統計調査 (H30)

⑤ 居住面積水準

居住面積水準の状況をみると、本市では最低居住面積水準未満の割合は5.6%しかなく、誘導居住面積水準以上が65.3%となっています。

所有関係別でみると、持家は最低居住面積水準未満の割合が1.1%であるのに対し、借家は18.3%と高く、特に、民営借家(木造)では21.0%、民営借家(非木造)では19.6%となっています。

■居住面積水準の状況



注) 四捨五入の関係で、合計数値が合わない場合がある
資料：住宅・土地統計調査 (H30)

(参考) 居住面積水準

住生活基本計画(全国計画)(H28)では、全ての世帯が世帯人数及びその特性に応じて、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戸規模等を備えた住宅を確保できることを目指すとしており、その規模が定められている。

○最低居住面積水準

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

○誘導居住面積水準

豊かな住生活の実現を前提として多様なライフスタイルに対応するために必要と考えられる住宅の面積に関する水準で、次の2区分からなる。

- ・都市居住型：都市の中心及びその周辺における共同住宅居住を想定したもの
- ・一般型：都市の郊外及び都市部以外の一般地域における戸建住宅を想定したもの

世帯人数	最低居住面積水準 (㎡)	誘導居住面積水準 (㎡)	
		都市居住型	一般型
1人	25	40	55
2人	30	55	75
3人	40	75	100
4人	50	95	125
5人	57	109	143
6人	67	128	166

(3) 上位計画・関連計画

① 第4次下田市総合計画 基本構想

まちづくりの基本理念	「下田を愛する、市民を始めとする幅広い人の参加により、本市の持つ自然や歴史、文化を活用し、市民一人ひとりが誇りを持って暮らすことのできるまちづくり」
将来都市像	自然と歴史を活かし、やすらぎと活力のある美しいまち
将来都市像の目指すもの	<ul style="list-style-type: none"> ・自然を活かすまち ・歴史を活かすまち ・やすらぎのあるまち ・活力のあるまち ・美しいまち

② 第4次下田市総合計画 基本計画

1-2-4住宅			
①現況と課題	<ul style="list-style-type: none"> ・耐震性のない市営住宅は、老朽化も進み、安全性を確保するための対策を講ずる必要があります。 ・耐震性のある市営住宅についても設備などの改修が必要となっています。 		
②基本目標	安心・安全な生活を守るため、市営住宅の整備や住宅の耐震化の支援を推進します。		
③目標値	数値系指標	現況	目標値
	市営住宅耐震化率	H21年度 44%	H27年度 46% H32年度 100%
④基本目標を実現するための施策	項目	内容	
	市営住宅の整備	<ul style="list-style-type: none"> ・下田市地域住宅計画に基づき老朽化した市営住宅を市民ニーズに対応した住宅に建て替え供給します。 ・下田市地域住宅計画に基づき市営住宅の改修を行います。 	

③ 下田市都市計画マスタープラン

都市づくりに向けた基本的な考え方	『市民一人ひとりが誇りを持てる都市づくり』
都市づくりのテーマ	「下田の歴史、自然、文化に親しみ、住んでいくくなる、また来たくなる都市をつくる」
都市づくりの基本目標	<ol style="list-style-type: none"> 1 働く場所や暮らす場所が安定した頼れるまち 「基礎」 2 安全・快適で暮らしたくなるまち 「機能」 3 市民が誇れる、交流人口が増えるまち 「魅力」 4 市民・事業者・行政が互いに手を取り合うまち 「地盤」

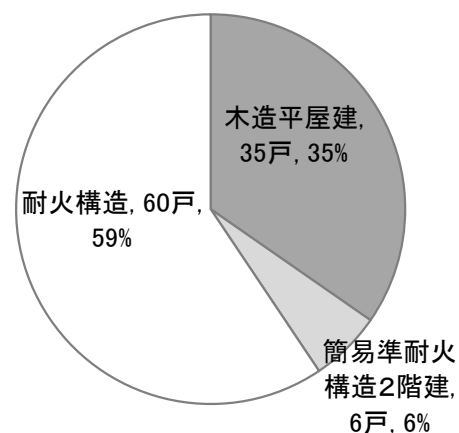
2-2. 市営住宅の状況

(1) 市営住宅の管理状況

① 市営住宅の概要

本市の市営住宅は、令和2年3月31日現在、3団地39棟101戸が管理されており、その内訳は、木造平屋建が1団地35棟35戸、簡易準耐火構造2階建が1団地1棟6戸、耐火構造が2団地3棟60戸となっています。なお、木造平屋建については老朽化が進んでいるため、入居募集は行われていません。

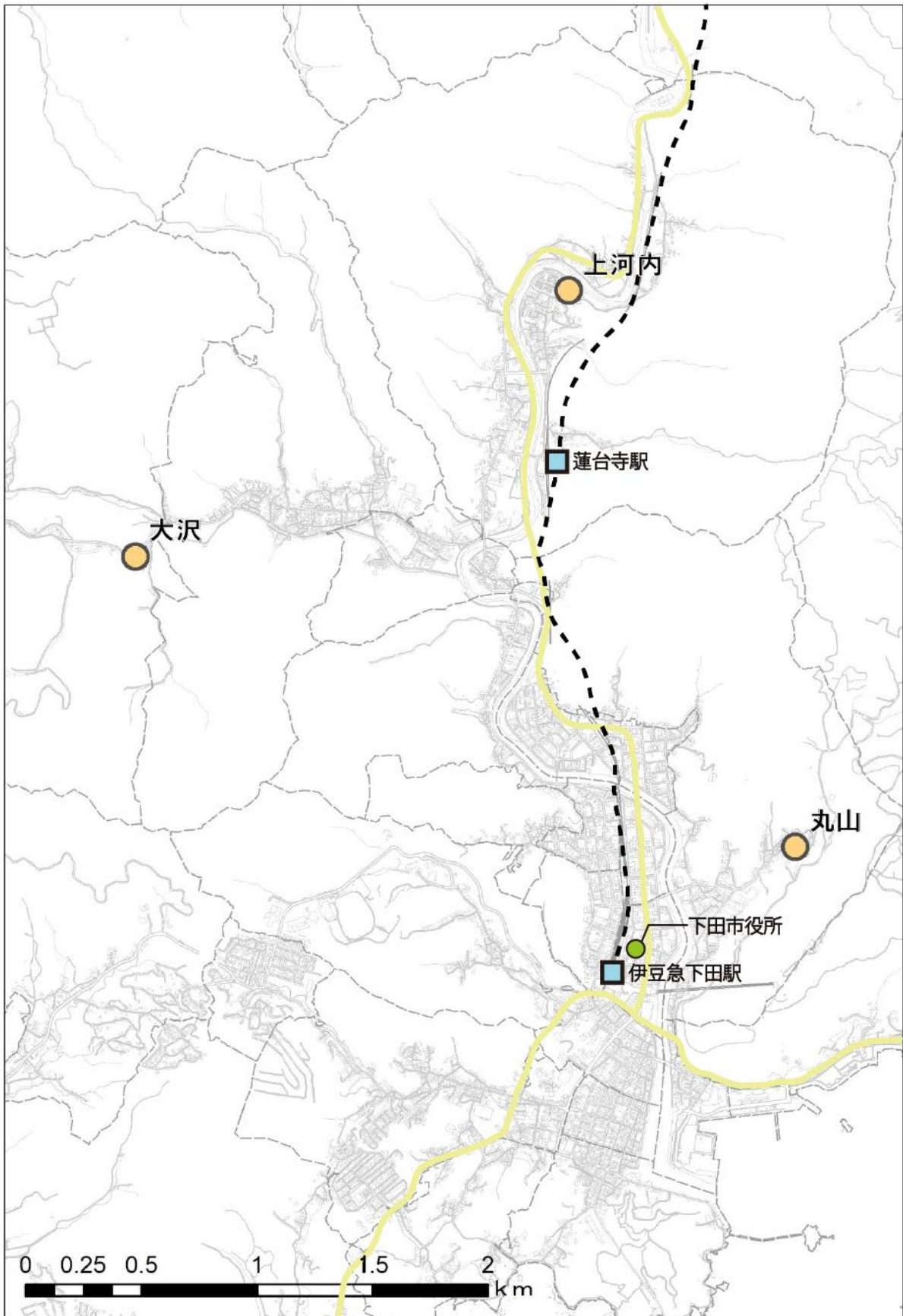
■構造別市営住宅の状況



■市営住宅一覧表 (R2.3.31 現在)

No.	住宅名 (団地)	敷地	建設 年度	構造・階数	棟数	管理 戸数	政策 空家	間取り	1戸当たり 床面積
1	丸山住宅	借地	S30	木造平屋	3	3	0	2K 戸建	30.70 m ²
			S31	木造平屋	2	2	1	2K 戸建	34.70 m ²
			S31	木造平屋	3	3	2	2K 戸建	28.30 m ²
			S32	木造平屋	6	6	2	2K 戸建	35.30 m ²
			S32	木造平屋	1	1	0	2K 戸建	28.30 m ²
			S34	木造平屋	10	10	5	2K 戸建	28.30 m ²
			S34	木造平屋	10	10	6	2K 戸建	28.90 m ²
2	上河内住宅	借地	S47	耐火構造 5 階 建(RC)	1	30		3DK	49.00 m ²
3	大沢住宅	市有地	S47	簡易準耐火造 2 階建(PC)	1	6	2	2DK	42.70 m ²
			H6	耐火構造 4 階 建(RC)	1	7		3LDK	72.70 m ²
						6		2DK	44.90 m ²
			H8	耐火構造 4 階 建(RC)	1	8		3LDK	70.90 m ²
9		3DK				65.00 m ²			
					39	101	18		

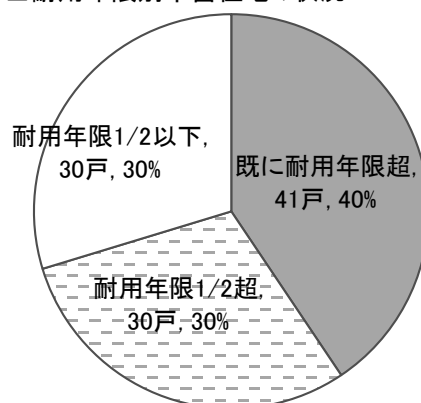
■住宅位置図



② 耐用年限の状況

木造平屋建、簡易準耐火構造2階建は既に耐用年限を超過しています。耐火構造のうち、上河内住宅は既に耐用年限の2分の1を超過していますが、大沢住宅は平成6年度及び8年度に建設されたものであり、計画期間内においても耐用年限の2分の1を超過しません。

■ 耐用年限別市営住宅の状況



■ 住棟別耐用年限の状況

団地名	部屋番号	棟数	戸数	階数	建設年度		構造	耐用年限	残り耐用年数	耐用年限及び耐用年限の1/2超過状況											耐用年限1/2超過年	耐用年限超過年
					西暦	和暦				2021 (R3)	2022 (R4)	2023 (R5)	2024 (R6)	2025 (R7)	2026 (R8)	2027 (R9)	2028 (R10)	2029 (R11)				
丸山住宅	101~110	3	3	1	1955	S30	木造	30	年限超	耐用年限超											1971	1986
	111~120	2	2	1	1956	S31	木造	30	年限超	耐用年限超											1972	1987
	211~220	3	3	1	1956	S31	木造	30	年限超	耐用年限超											1972	1987
	121~130	6	6	1	1957	S32	木造	30	年限超	耐用年限超											1973	1988
	221~230	1	1	1	1957	S32	木造	30	年限超	耐用年限超											1973	1988
	131~140	10	10	1	1959	S34	木造	30	年限超	耐用年限超											1975	1990
	231~240	10	10	1	1959	S34	木造	30	年限超	耐用年限超											1975	1990
上河内住宅	-	1	30	5	1972	S47	中耐	70	21											2008	2043	
大沢住宅	107~112	1	6	2	1972	S47	簡2	45	年限超	耐用年限超											1996	2018
	121~143	1	7	4	1994	H6	中耐	70	43												2030	2065
	211~216		6		1994	H6	中耐	70	43												2030	2065
	114~145		8		1996	H8	中耐	70	45												2032	2067
	217~239		9		1996	H8	中耐	70	45												2032	2067

■ 耐用年限1/2超 ■ 耐用年限超

公営住宅法では、構造別に耐用年限を定めている。

耐火構造	準耐火構造	木造
70年	45年	30年

注) 耐火構造：火災により耐力壁、柱、床、はり、屋根、階段などの部分が、建築基準法で定められた時間（30分～3時間）構造耐力上支障のある変形、溶解、破壊その他の損傷を生じないなど、火災による倒壊及び延焼を防止するための性能が満たされているもの。

準耐火構造：火災により耐力壁、柱、床、はり、屋根、階段などの部分が、建築基準法で定められた時間（原則30～45分）構造耐力上支障のある変形、溶解、破壊その他の損傷を生じないなど、火災による延焼を抑制するための性能が満たされているもの。

③ 建設時期別規模別の状況

建設時期別規模別の状況をみると、建設時期では昭和46～50年が36戸で最も多く、次いで昭和31～35年が32戸と、築40年以上となる昭和55年以前が71戸と全体の70%を占めています。

規模別でみると、40～50㎡が42戸で最も多く、次いで30㎡未満が23戸と、50㎡未満の住戸が77戸で全体の76%を占めています。

■建設時期別規模別の状況

	S25 ～30	S31 ～35	S36 ～40	S41 ～45	S46 ～50	S51 ～55	S56 ～60	S61 ～H2	H3 ～7	H8 ～12	H13 ～17	H18 ～22	H23 ～27	H28 ～R2	計
30㎡未満		23													23
30～40㎡	3	9													12
40～50㎡					36				6						42
50～60㎡															0
60～70㎡										9					9
70㎡以上									7	8					15
合計	3	32	0	0	36	0	0	0	13	17	0	0	0		101

④ 改善・修繕実績

近年、市営住宅における大規模な改善・修繕の実績は以下の通りです。

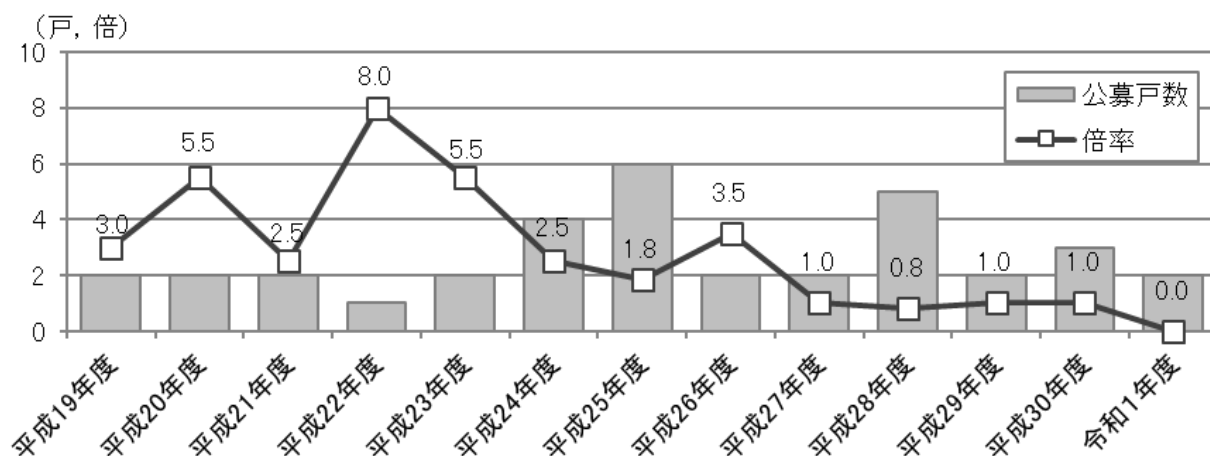
- ・平成20年度 火災報知器設置（36戸）
- ・平成21年度 火災報知器設置（72戸）
- ・平成24年度 上河内住宅改修（給排水設備・電気設備）（30戸）
- ・平成28年度 上河内、大沢市営住宅量水器取替修繕（60戸）
- ・平成28年度 上河内市営住宅ガス管修繕（30戸）
- ・平成29年度 上河内、大沢市営住宅手摺り設置工事（60戸）
- ・平成29年度 外部照明灯取替修繕（60戸）
- ・平成30年度 大沢市営住宅消防設備不良箇所修繕（30戸）
- ・平成30年度 上河内市営住宅ベランダ手摺り修繕（30戸）
- ・令和元年度 大沢市営住宅ガスボンベ庫引戸修繕（30戸）
- ・令和元年度 大沢市営住宅放流ポンプ修繕（30戸）

⑤ 応募状況

平成19～令和元年度における市営住宅への応募状況をみると、年間の公募戸数は平均2.7で、年間応募倍率は平均2.8倍となっています。

なお、入居者の決定は、住宅に困窮する度合いの高い者から入居者を決定しており、住宅困窮度の判定基準は、下田市営住宅管理委員会の意見を諮り定めています。

■市営住宅への応募状況



資料：下田市

⑥ 収入超過者・高額所得者への取組状況

収入超過者については、家賃決定で認定を受けた者に対し、文書により明け渡し努力義務が課せられていることを明記した通知書を送付しています。また、高額所得者は現在発生していませんが、条例に基づき明け渡し請求を行います。

(2) 入居者の状況

令和2年3月31日現在、市営住宅の入居者状況は以下の通りです。

① 空家数

政策空家としている丸山住宅、大沢住宅(PC)以外で、令和2年3月31日現在、空家は上河内住宅に7戸、大沢住宅(RC)に4戸発生しています。

■市営住宅の空家の状況 (R2.3.31 現在)

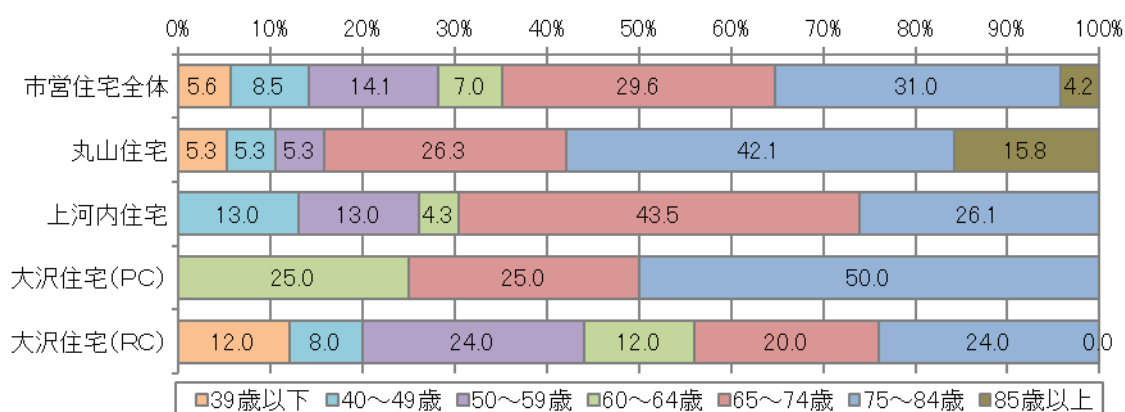
	建設年度	管理戸数	入居世帯数	空家	
					うち政策空家
丸山住宅	1995～1959	35	19	16	16
上河内住宅	1972	30	23	7	—
大沢住宅	P C	1972	6	4	2
	R C	1994・1996	30	25	4
合計	—	101	71	29	18

② 世帯主の年齢

世帯主の年齢をみると、「75～84歳」が31.0%で最も多く、次いで「65～74歳」が29.6%と、65歳以上が6割以上を占めています。

住宅別でみると、丸山住宅では8割以上、上河内住宅では6割以上が65歳以上となっています。

■世帯主の年齢



注) 四捨五入の関係で、合計数値が合わない場合がある

資料：下田市

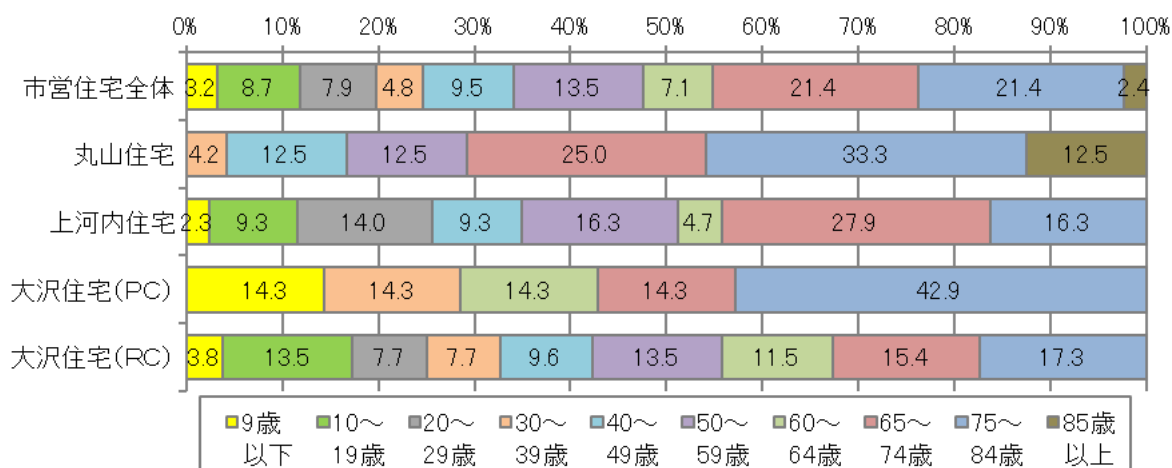
(3) 入居者の年齢

全入居者の年齢をみると、「65～74歳」と「75～84歳」が21.4%で最も多く、次いで「50～59歳」が13.5%となっています。

65歳以上でみると、全体の45.2%を占めており、高齢化が進んでいます。

住宅別でみると、丸山住宅では7割以上が65歳以上であるのに対し、大沢住宅（RC）では65歳以上は約3割となっています。

■入居者の年齢



注) 四捨五入の関係で、合計数値が合わない場合がある

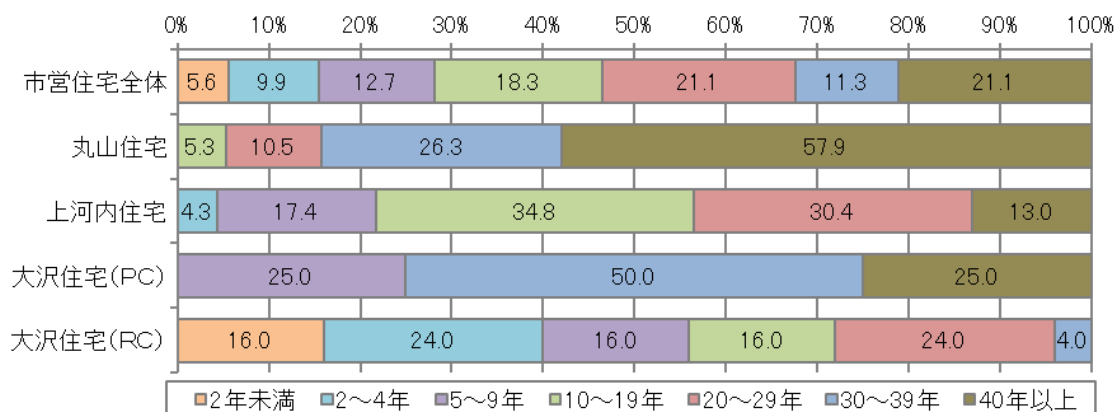
資料：下田市

(4) 入居期間

入居期間をみると、「20～29年」と「40年以上」が21.1%で最も多く、次いで「10～19年」が18.3%、「5～9年」が12.7%となっています。

住宅別でみると、丸山住宅及び大沢住宅（PC）では7割以上が30年以上であるのに対し、上河内住宅では5割以上、大沢住宅（RC）では9割以上が20年以下となっています。

■入居期間



注) 四捨五入の関係で、合計数値が合わない場合がある

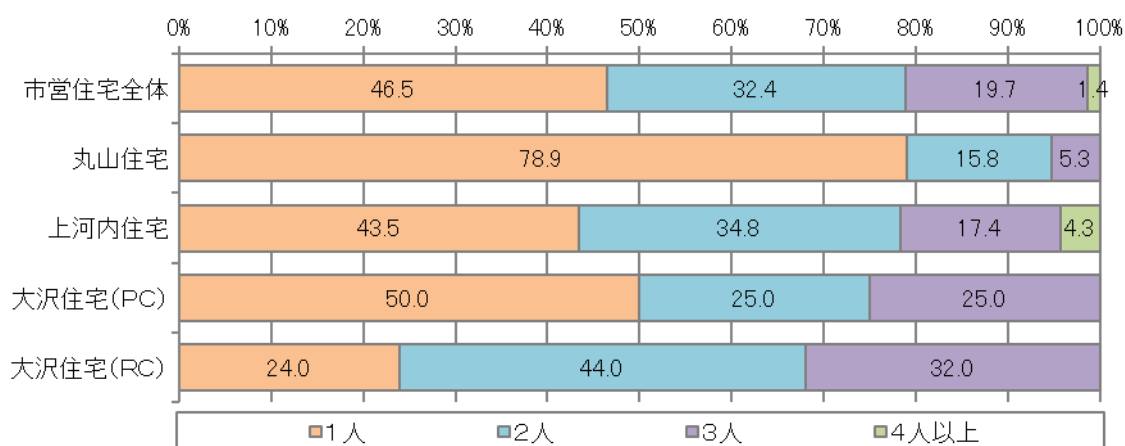
資料：下田市

(5) 世帯人数

世帯人数をみると、「1人」世帯が46.5%で最も多く、次いで「2人」世帯が32.4%となっています。

住宅別でみると、丸山住宅では約8割が1人世帯であるのに対し、大沢住宅（RC）では約7割以上が2～3人世帯となっています。

■世帯人数



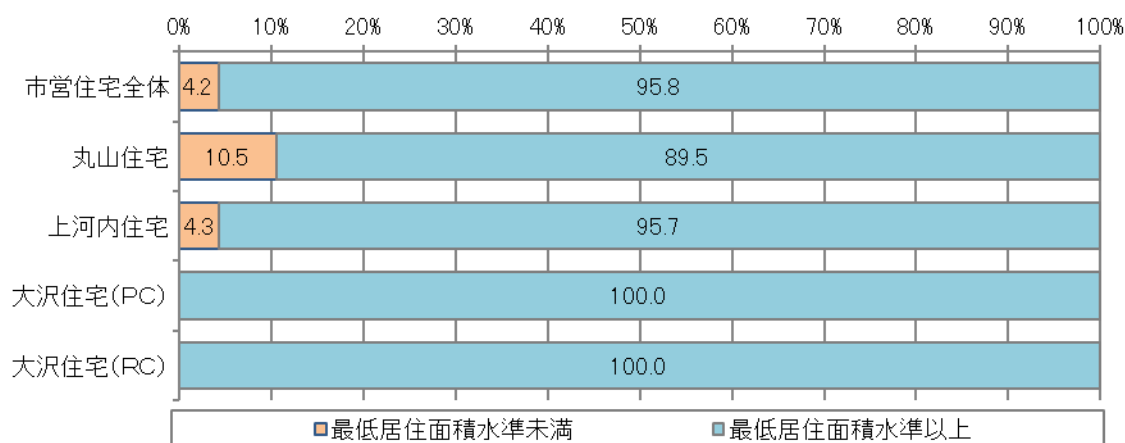
注) 四捨五入の関係で、合計数値が合わない場合がある
資料：下田市

(6) 居住面積水準

居住面積水準の状況をみると、市営住宅全体では4.2%が最低居住面積水準未満となっています。

住宅別でみると、最低居住面積水準の割合が最も高いのが丸山住宅で10.5%、次いで上河内住宅が4.3%となっています。大沢住宅（PC・RC）では最低居住面積水準未満世帯は発生していません。

■居住面積水準

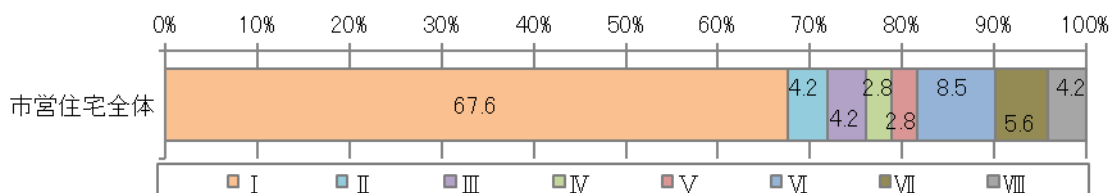


資料：下田市

(7) 収入状況

収入状況を見ると、67.6%が区分Ⅰであり、本来階層である区分Ⅰ～Ⅳの合計は78.8%となっています。

■収入状況



注) 四捨五入の関係で、合計数値が合わない場合がある

資料：下田市

(参考) 収入分位と家賃算定基礎額

収入分位		政令月収		家賃算定 基礎額	
		下限値	上限値		
I	0 ~ 10.0%	0円	104,000円	34,400円	本来 階層
II	10.0 ~ 15.0%	104,001円	123,000円	39,700円	
III	15.0 ~ 20.0%	123,001円	139,000円	45,400円	
IV	20.0 ~ 25.0%	139,001円	158,000円	51,200円	
V	25.0 ~ 32.5%	158,001円	186,000円	58,500円	裁量 階層
VI	32.5 ~ 40.0%	186,001円	214,000円	67,500円	
VII	40.0 ~ 50.0%	214,001円	259,000円	79,000円	
VIII	50.0% ~	259,001円		91,100円	

注) 収入分位：総務省の全国貯蓄動向調査の結果に基づき、世帯人員2人以上の世帯を収入順位に並べ、各世帯が下から何%の範囲に位置しているかを示した数値で、収入分位25%は収入の低い順から4分の1番目に該当する。

本来階層：特に居住の安定を図る必要のある者として別途定める裁量階層の対象層を除く、通常の公営住宅入居対象層をいう。

裁量階層：特に居住の安定を図る必要のある者として高齢者や障がい者など、本来の収入基準額を引き上げることができる対象層をいう。

2-3. 需要推計

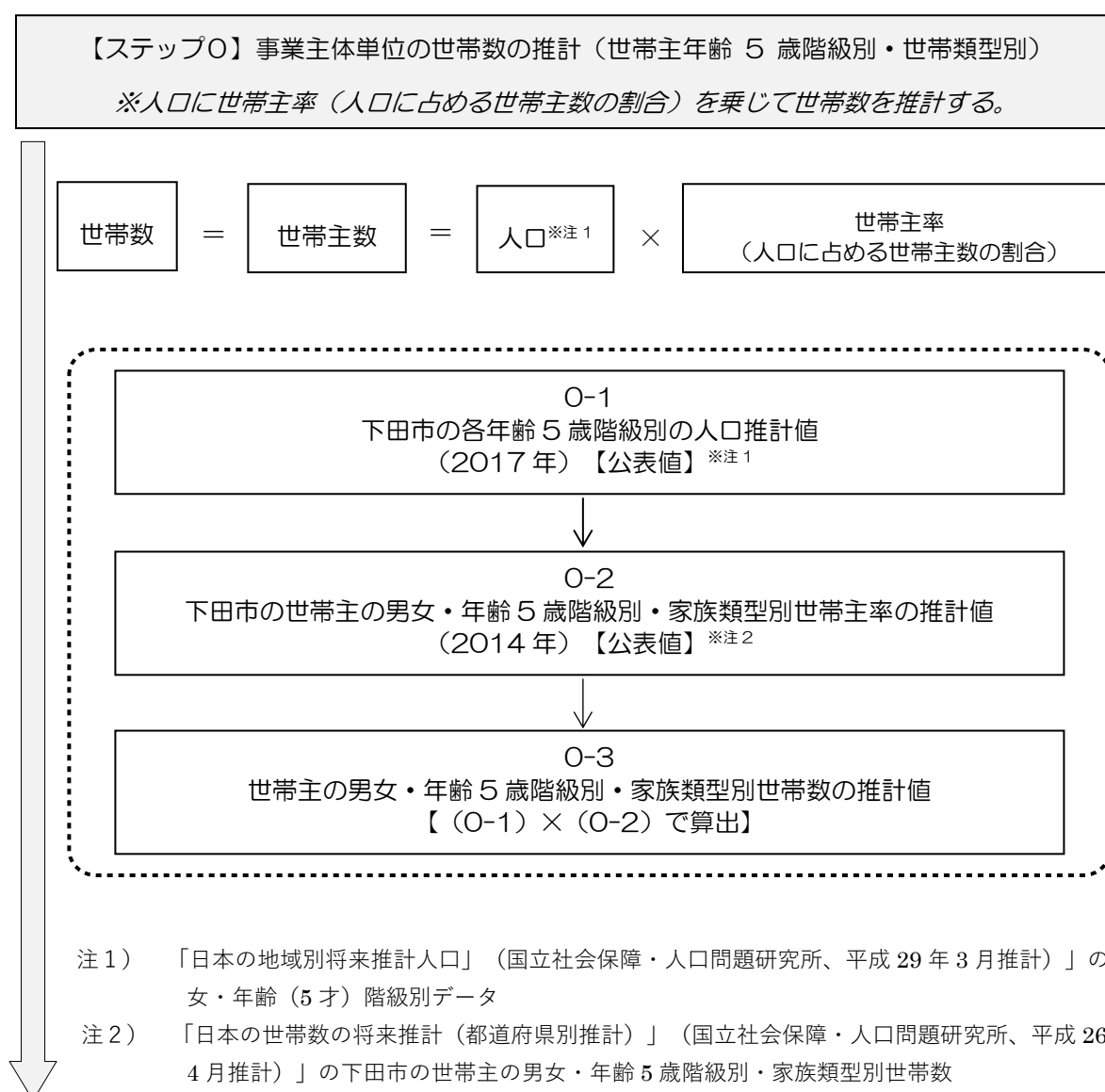
(1) 著しい困窮年収未満の世帯数の推計

① 推計方法

改定指針に基づき、「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）」を用いて、30年後における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」を推計し、将来の公営住宅等の需要の見通しを算出します。

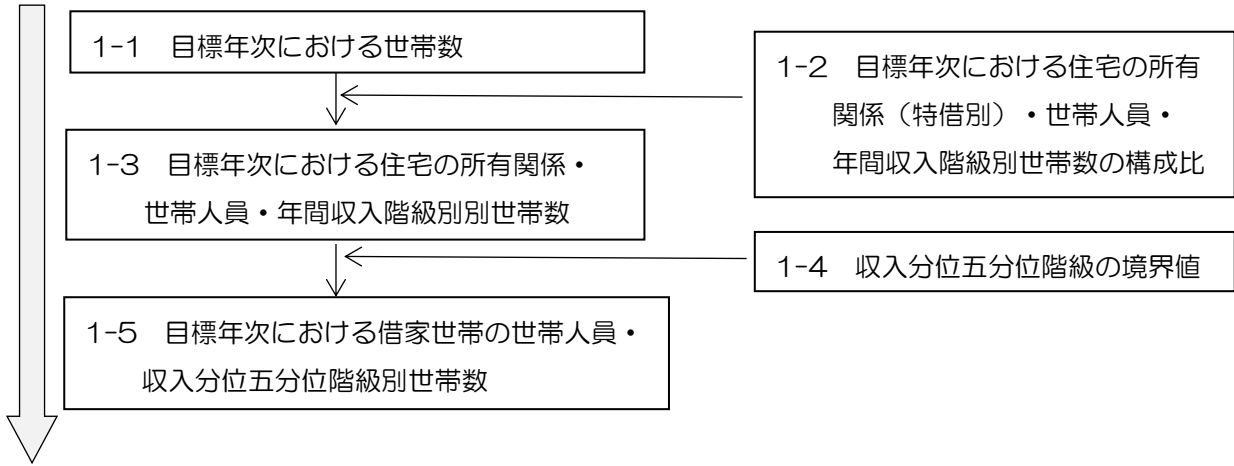
推計の流れは、以下のとおりです。

■将来のストック量の推計の流れ



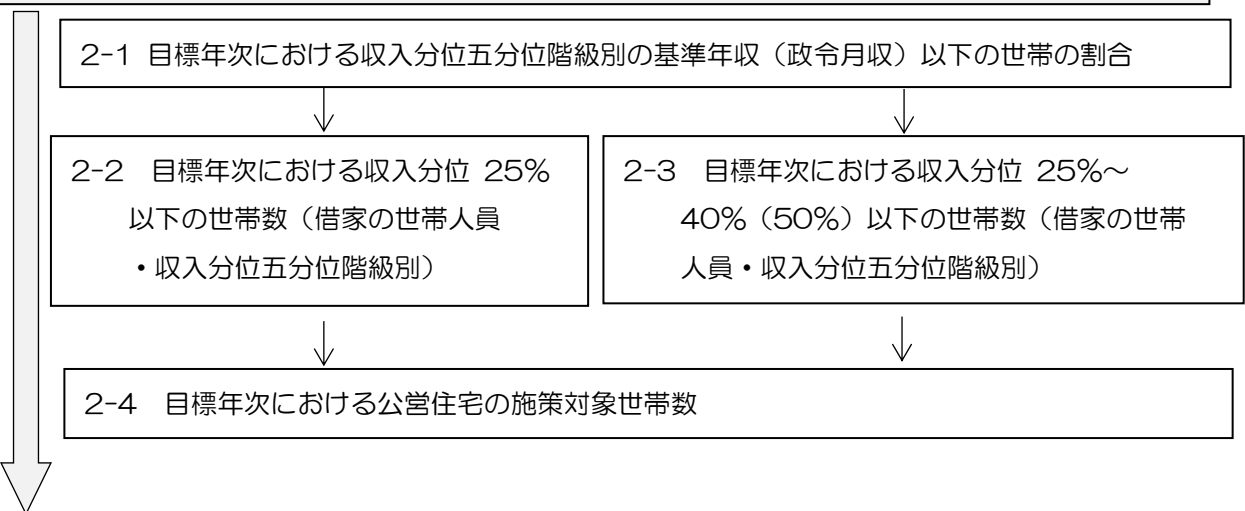
【ステップ1】 借家世帯の世帯人員・収入分位別世帯数の推計

- 1) 住宅所有関係・世帯人員・年間収入階級別世帯数の推計
- 2) 借家世帯の世帯人員・収入分位五分位階級別世帯数の推計



【ステップ2】 公営住宅収入基準を満たす世帯数のうち「公営住宅の施策対象世帯数」の推計

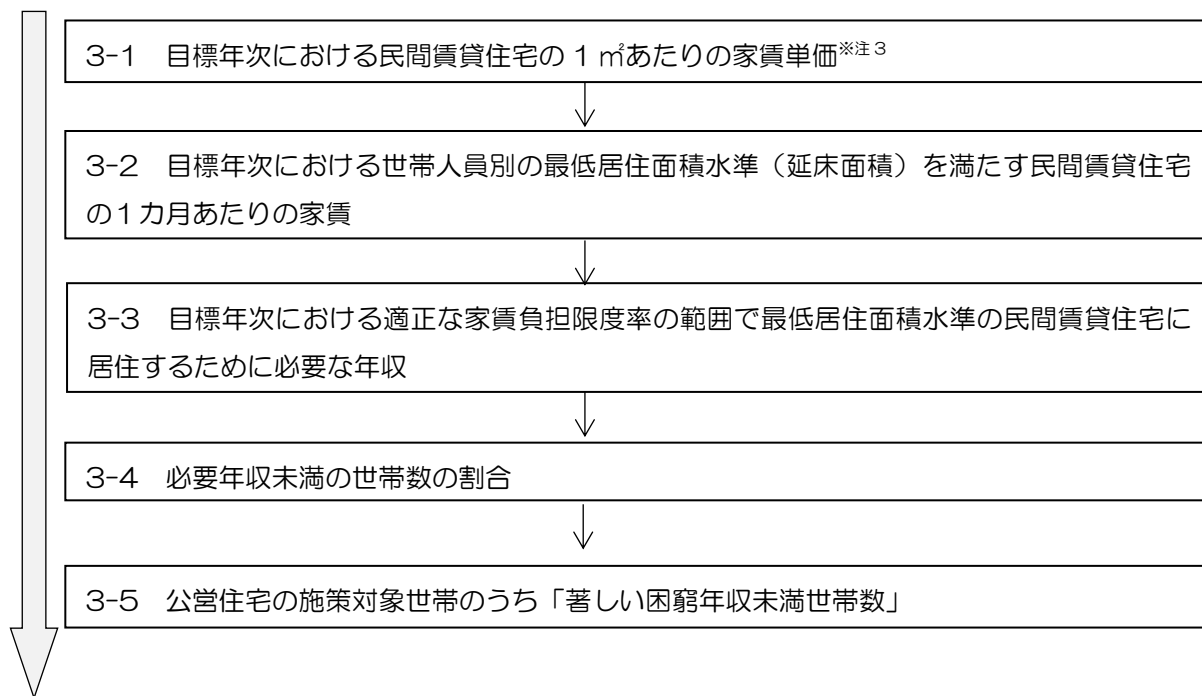
- 1) 基準年収以下の世帯の割合
 - ・本来階層：収入分位 25%以下の世帯
 - ・裁量階層：収入分位 40%（50%）以下の世帯
- 2) 本来階層の世帯数の推計
- 3) 裁量階層の世帯数の推計



【ステップ3】公営住宅の施策対象世帯のうち「著しい困窮年収未満世帯数」の推計

- 1) 最低居住面積水準の民間賃貸住宅の家賃水準の推計
- 2) 適正な家賃負担率の範囲で最低居住面積水準の民間賃貸住宅の入居に必要な年収の推計
- 3) 必要年収未満の世帯数の推計【借家の世帯人員・収入分位別】

※公営住宅の施策対象世帯のうち「著しい困窮年収未満世帯数」を推計する。

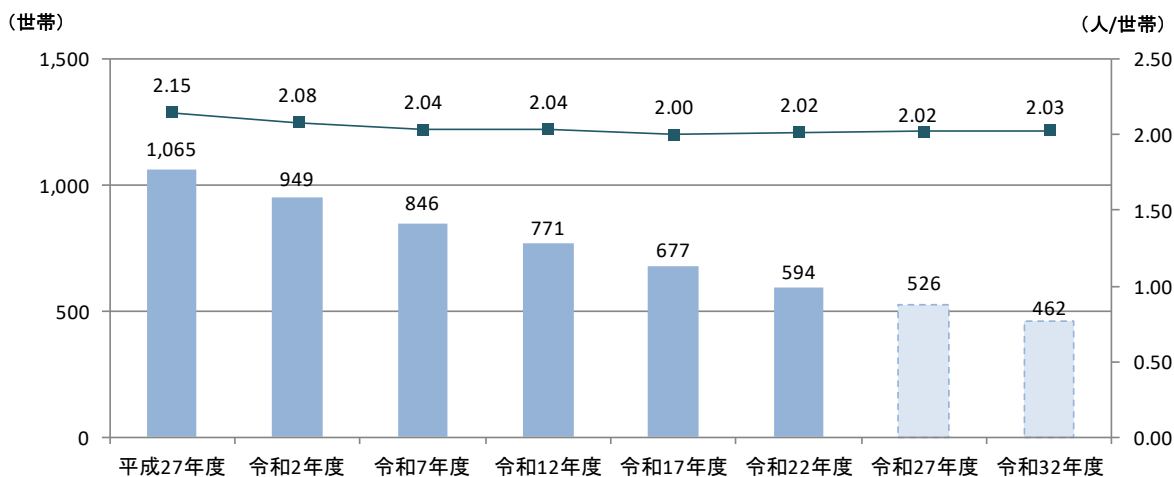


注3) 住宅・土地統計調査（平成10年、平成15年、平成20年、平成25年）より、本市の民間借家の1畳当たり家賃（平均）、1㎡当たり家賃（平均）の実績値データを入力

② 推計結果

著しい困窮年収未満世帯の総数は、平成27年度の1,065世帯から減少し、令和12年度に771世帯、令和32年度には462世帯へ減少すると推計されています。また、世帯人員数については、令和32年度に2.03人/世帯と推定されています。

■著しい困窮年収未満世帯の総数



※2045年・2050年は、趨勢による推計値。

※世帯人員数は、「6人以上」を「6人」として算出。

■世帯人員別著しい困窮年収未満世帯数

単位：世帯

	平成27年度	令和2年度	令和7年度	令和12年度	令和17年度	令和22年度
1人(60歳以上高齢者)	440	413	382	354	326	290
2人	304	277	252	227	195	167
3人	158	134	116	101	83	70
4人	80	47	22	15	5	1
5人	51	46	41	42	36	35
6人以上	32	32	32	32	31	30
合計	1,065	949	846	771	677	594

注) 小数点以下の端数処理により、合計が合わない場合がある。

■世帯人員別著しい困窮年収未満世帯の構成割合

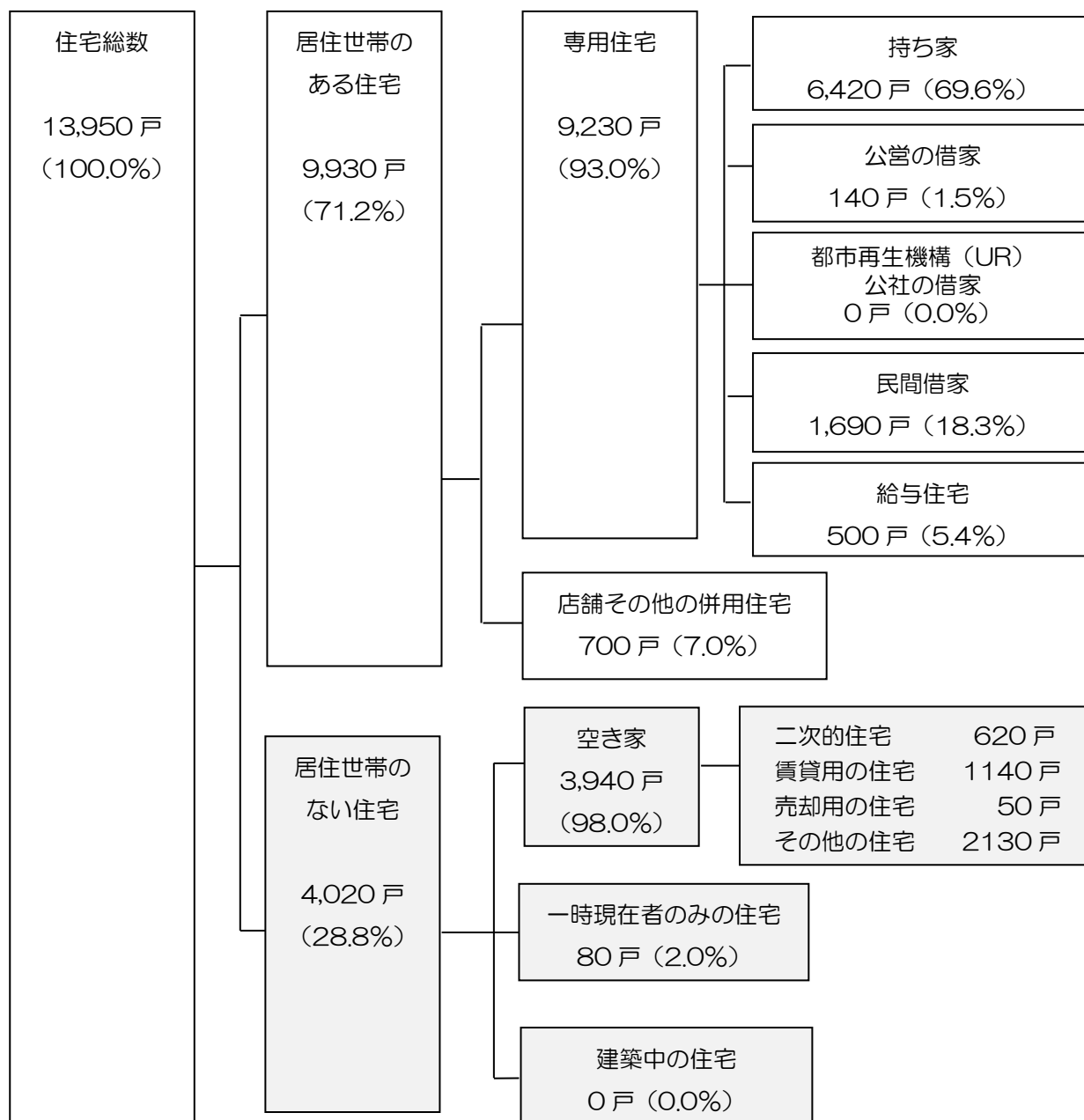
	平成27年度	令和2年度	令和7年度	令和12年度	令和17年度	令和22年度
1人(60歳以上高齢者)	41.3%	43.5%	45.2%	45.9%	48.2%	48.9%
2人	28.6%	29.2%	29.8%	29.5%	28.8%	28.1%
3人	14.8%	14.2%	13.7%	13.1%	12.3%	11.8%
4人	7.5%	4.9%	2.7%	2.0%	0.8%	0.2%
5人	4.7%	4.8%	4.8%	5.4%	5.3%	6.0%
6人以上	3.0%	3.4%	3.8%	4.1%	4.6%	5.1%
合計	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

(2) 需要推計等を踏まえた管理戸数

① 本市の住宅ストックの概況把握

本市の総住宅数は13,950戸で、うち居住のある世帯は9,930戸（71.2%）となっています。また居住のある専用住宅のうち、借家は公営 140戸（1.5%）、民間1,690戸（18.3%）となっています。

■本市の住宅ストックの概況



資料：住宅・土地統計調査

注) 四捨五入の関係、また統計が標本調査で数値に誤差を含んでいるため、合計が合わない場合がある。

注) 一時現在者のみの住宅は、昼間だけの使用や複数人が交代で寝泊まりしているなど、普段居住しているものが一人もいない住宅。

注) 二次的住宅は、普段住んでいる住宅とは別に、残業などでたまに寝泊まりしている人がいる住宅、別荘。

② 低廉な家賃かつ一定の質を確保された民間賃貸住宅等の戸数

将来に求められる市営住宅の戸数については、「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅等」と「市営住宅」を合わせて検討するものとします。

「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅等」の戸数は、以下の2点を考慮して算出します。

- | |
|--|
| (1) 低廉な家賃：2050年における本市の著しい困窮年収未満世帯あたりの人員は、2.03人であることに加え、住宅扶助費一般基準上限額を考慮し、45,000円未満を「低廉な家賃」とする。 |
| (2) 一定の質：住宅面積が25㎡以上(単身世帯の最低居住面積水準を上回るストック)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」とする。 |

■家賃・間代・地代等の支払額上限

級地	単身世帯	2人世帯	3人～5人世帯
3級地-1	37,200円	45,000円	48,300円

資料：下田市公式ホームページ 住居確保給付金
厚生労働省

■静岡県住宅マスタープランにおける「最低居住面積水準」

最低居住面積水準は、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。

その面積(住戸専用面積・壁芯)は、「住生活基本計画(全国計画)」に記されている住宅性能水準の基本的機能を満たすことを前提に、以下のとおり算定する。

- (1) 単身者 25㎡
- (2) 2人以上の世帯 $10\text{㎡} \times \text{世帯人数} + 10\text{㎡}$

注1 上記の式における世帯人数は、3歳未満の者は0.25人、3歳以上6歳未満の者は0.5人、6歳以上10歳未満の者は0.75人として算定する。ただし、これらにより算定された世帯人数が2人に満たない場合は2人とする。

- 2 世帯人数(注1の適用がある場合には適用後の世帯人数)が4人を超える場合は、上記の面積から5%を控除する。
- 3 次の場合には、上記の面積によらないことができる。
 - ① 単身の学生、単身赴任者等であって比較的短期間の居住を前提とした面積が確保されている場合
 - ② 適切な規模の共用の台所及び浴室があり、各個室に専用のミニキッチン、水洗便所及び洗面所が確保され、上記の面積から共用化した機能・設備に相当する面積を減じた面積が個室部分で確保されている場合

資料：静岡県住宅マスタープラン(平成29年3月)

低廉な家賃かつ最低居住面積水準に該当する民間賃貸住宅数は、民間借家のうち (2) ①、②を考慮し、以下の通りとなります。

■延べ床面積区分と家賃大別民間借家（平成 30 年現在）

	総数	1万円未満	1～2万円未満	2～3万円未満	3～4万円未満	4～5万円未満	5～6万円未満	6万円以上	不詳
29㎡以下	430	40	0	10	110	100	120	20	40
30～49㎡以下	670	0	0	10	100	140	210	190	20
50～69㎡以下	270	20	0	0	20	50	60	110	10
70～99㎡以下	110	20	0	0	20	30	20	30	0
100㎡以上	110	20	0	10	20	30	40	90	0
民営借家 (専用住宅)総数	1,690	90	0	30	270	340	440	440	70

注) 不詳を除く

■低廉な家賃かつ最低居住面積水準に該当する民間賃貸住宅（平成 30 年現在）

	総数	1万円未満	1～2万円未満	2～3万円未満	3～4万円未満	4～5万円未満	5～6万円未満	6万円以上
29㎡以下	22	7 (16.7%)	0 (16.7%)	2 (16.7%)	13 (12.0%)	0	0	0
30～49㎡以下	180	0 (100.0%)	0 (100.0%)	10 (100.0%)	100 (100.0%)	70 (50.0%)	0	0
50～69㎡以下	65	20 (100.0%)	0 (100.0%)	0 (100.0%)	20 (100.0%)	25 (50.0%)	0	0
70～99㎡以下	55	20 (100.0%)	0 (100.0%)	0 (100.0%)	20 (100.0%)	15 (50.0%)	0	0
100㎡以上	65	20 (100.0%)	0 (100.0%)	10 (100.0%)	20 (100.0%)	15 (50.0%)	0	0
計 (民営借家総数割合)	387 (22.9%)							

注) 住宅・土地統計調査では 29㎡以下の区分がないため、25～29㎡ (30㎡未満) の占める割合を 1/6 と設定

注) () カッコ内は総数比。

注) 不詳を除く

上記に加え、低廉な家賃に該当する賃貸用空き家数は以下の通りです。

■空き家の賃貸用住宅（平成 30 年現在）

空き家の賃貸用住宅	低廉家賃割合	低廉家賃に該当する賃貸用空き家
1,140 戸	22.9%	261 戸

注) 空き家の賃貸用住宅は、賃貸用の住宅のみの戸数を抽出。

注) 低廉家賃割合は、民間借家総数における低廉な家賃かつ最低居住面積水準に該当する民間住宅の割合。

低廉な家賃かつ一定の質（耐震性）が確保された民間賃貸住宅等は、低廉な家賃かつ最低居住面積水準に該当する民間賃貸住宅、空き家の賃貸用住宅に、それぞれ新耐震の民間借家率を乗じたものを合算し算出します。

■新耐震民間借家率（平成 30 年現在）

建設の時期	戸数(戸)	割合
総数	1,400	100.0%
1980 年(昭和 55 年)以前(旧耐震)	500	35.7%
1981 年(昭和 56 年)以降(新耐震)	900	64.3%

注) 不詳を除く。

資料：住宅・土地統計調査

低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅等

$$\begin{aligned}
 &= \text{低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅} \\
 &\quad + \text{低廉な家賃かつ一定の質が確保された賃貸用空き家} \\
 &= (387 \text{ 戸} \times 64.3\%) + (261 \text{ 戸} \times 64.3\%) \\
 &= \mathbf{249 \text{ 戸}} + \mathbf{168 \text{ 戸}} = \mathbf{416 \text{ 戸}}
 \end{aligned}$$

注) 四捨五入により合計値が合わない場合がある

以上により、「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅等」の戸数は416戸となります。これを、「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅等」のうち著しい困窮年収未満世帯への提供を考えられるストックとします。

(3) 公営住宅必要戸数（ストック数）と過不足の見通し

令和2年度時点の著しい困窮年収未満世帯数949世帯に対して、「低廉な家賃かつ一定の質が確保された賃貸住宅」は、市営住宅101戸、民間賃貸住宅416戸の合計515戸が存在しており、著しい困窮年収未満世帯に対応した住宅が50%以下になっています。今後著しい困窮年収未満世帯が減少していくことが予想されており、対応住宅（市営住宅、民間賃貸住宅）を今後も維持すると仮定した場合、令和32年には充足すると考えられます。

■著しい困窮年収未満世帯への対応総括表（全体）

時期(年度)		2015	2020	2025	2030	2035	2040	2045	2050	
		H27	R2	R7	R12	R17	R22	R27	R32	
1.総世帯数(世帯)		10,258	9,691	9,019	8,289	7,509	6,790	5,932	5,059	
2.ストック(著しい困窮年収未満世帯)推計結果(世帯)		1,065	949	846	771	677	594	526	462	
3 対 応 戸 数	公営住宅	県営	0	0	0	0	0	0	0	0
		市営	101	101	101	101	101	101	101	101
		計	101	101	101	101	101	101	101	101
	低家賃かつ質が確保されたUR・公社住宅等	UR・公社	-	-	-	-	-	-	-	-
		その他公的賃貸	-	-	-	-	-	-	-	-
		計	0	0	0	0	0	0	0	0
	低家賃かつ一定の質が担保された民間賃貸住宅等	民間賃貸住宅	249	249	249	249	249	249	249	249
		賃貸用の空き家	168	168	168	168	168	168	168	168
		計	416	416	416	416	416	416	416	416
	計		517	517	517	517	517	517	517	517
著しい困窮年収未満世帯に対する低家賃かつ一定の質が確保された住宅の充足状況		-548	-432	-328	-254	-160	-77	-9	55	
		48.6%	54.5%	61.2%	67.1%	76.4%	87.1%	98.3%	111.9%	

注) 1.総世帯数：「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改訂 H28.8・国土交通省）」の将来ストック量の推計（H22年を現状値として算出するもの）より算出。R27、R32は趨勢により算出。

注) 2.ストック（著しい困窮年収未満世帯）推計結果：「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改訂 H28.8・国土交通省）」のストック（著しい困窮年収未満世帯）推計より算出。R27、R32は趨勢により算出。

注) 県営住宅・市営住宅：現在の実績値で設定。将来値については、戸数を維持すると仮定。

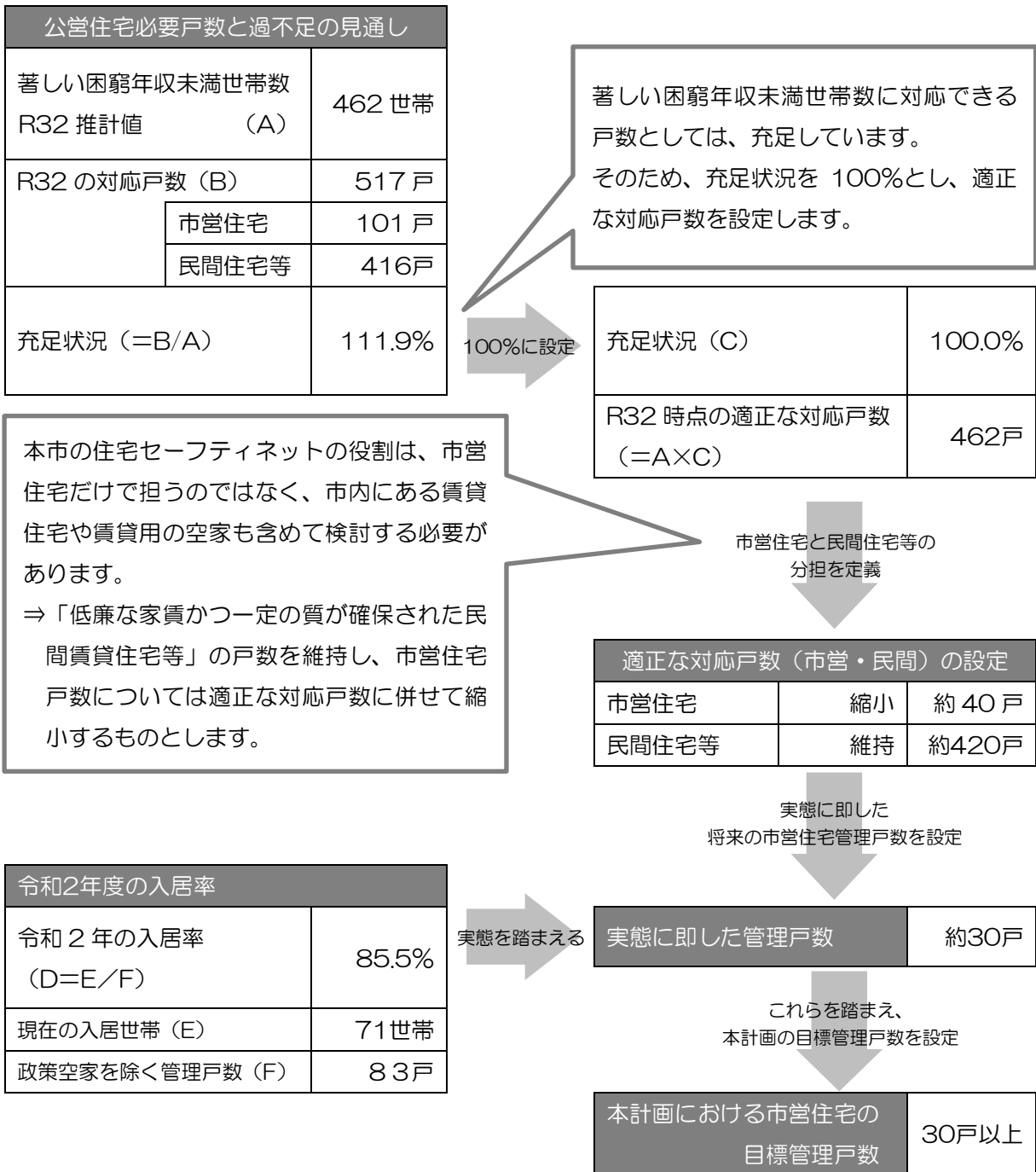
注) 民間賃貸住宅・賃貸用の空き家：(2)で算出した低廉な家賃かつ一定の質を確保した民間賃貸用住宅・賃貸用空き家の戸数。将来値については、戸数を維持すると仮定。

(4) 目標管理戸数の設定

著しい困窮年収未満世帯数に対応する住宅戸数は、令和32年時点で充足している状況にあります。本市の住宅セーフティネットの役割は、市営住宅だけで担うのではなく、市内にある賃貸住宅や賃貸用の空家も含めて検討する必要があります。

そのため、既存の「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅等」については戸数を維持し、市営住宅戸数については将来の充足状況を踏まえ、30戸（目標管理戸数）と設定します。

■目標管理戸数の設定の考え方



3. 長寿命化に関する基本方針

3-1. ストックの状況把握（点検結果及び日常点検）・修繕の実施データ管理の方針

(1) 定期点検及び日常点検、修繕の実施

既存ストックの定期的な点検及び日常的な点検により状態の把握を行い、適切な維持管理を実施します。また点検結果等に基づき、適切な修繕を行います。

(2) 点検結果や実施した修繕内容のデータ管理

点検結果や実施した修繕内容はデータベースに記録し、公営住宅等の着実かつ効率的・効果的な修繕・改善等に役立てていくとともに、次回点検・修繕等に向けた「メンテナンスサイクル」を構築します。

なお、上記(1)(2)の具体的な実施方針は、後章の「点検の実施方針」、「計画修繕の実施方針」で示します。

3-2. 改善事業の実施による長寿命化及びライフサイクルコストの縮減に関する方針

日常的な定期点検の充実により、現地での建物状況を常に確認し、修繕周期と照らし合わせながら、計画修繕や改善事業を実施し、事後保全型の維持管理を改め、予防保全的な維持管理を推進していきます。併せて、耐久性の向上等を図る改善を実施することにより、建物の長寿命化を図り、かつ良質な住宅ストックの確保に努めるとともに、ライフサイクルコストの縮減を図ります。また、他の修繕・改善事業との同時実施による事業の合理化に配慮し、コスト縮減を図ります。

また、今後の公営住宅事業については、建設時のインシヤルコストだけでなく、維持管理に必要なランニングコストも踏まえ、ライフサイクルコスト全体での比較を実施するとともに、建設廃材等の削減を踏まえ、長期間使用できる建物とし、適切な維持管理を進めていきます。

改善事業の具体的な内容は、後章の「改善事業の実施方針」で示します。

4. 事業手法の選定

4-1. 事業手法の整理

事業手法を設定する上で、公営住宅等整備の手法について整備事業等を整理すると以下のようなになる。

■公営住宅等の事業手法の概要

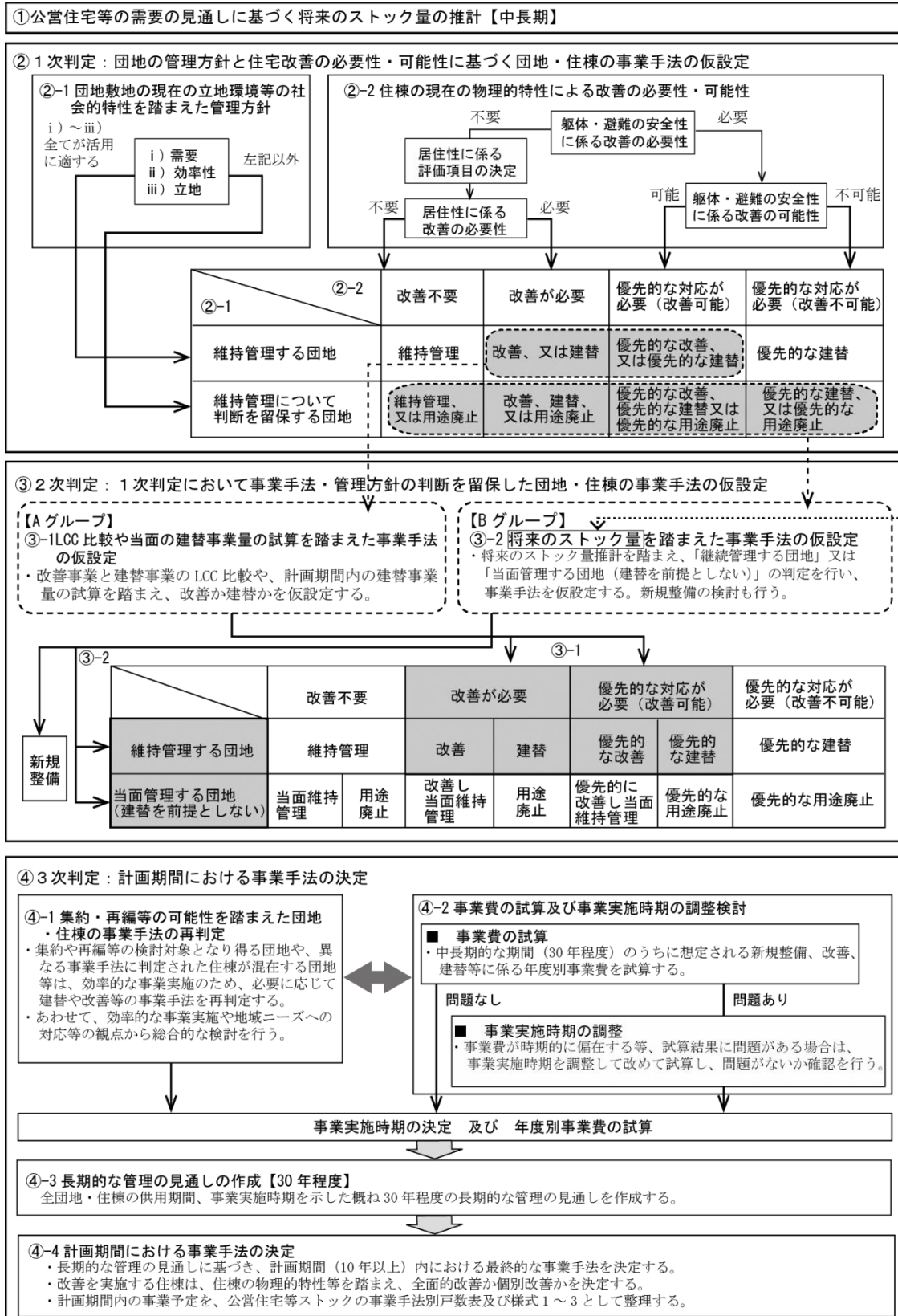
事業手法	内 容	備 考
建替	<ul style="list-style-type: none"> 公営住宅等を除去し、新たな公営住宅等を建設するもので、非現地建替を含む。 	<ul style="list-style-type: none"> 公営住宅法第2条第15号に定めるもの。 【標準管理期間】 耐火構造：35～70年 準耐火構造：22.5～45年 木造：15～30年
全面的改善	<ul style="list-style-type: none"> 躯体以外の内装、設備等住戸内部全体及び大部分にわたって行う住戸改善で、居住性向上型及び福祉対応型を行うもの。 共用部分改善で福祉対応型及び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。 	<ul style="list-style-type: none"> 原則、建築後30年を経過した公営住宅等が対象。 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。
個別改善	<ul style="list-style-type: none"> 公営住宅等の質の向上のために行う改善。 <ul style="list-style-type: none"> ●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 ●安全性確保型 耐震性、耐火性等安全性を確保するための設備等の改善 ●福祉対応型 高齢者、障がい者等の居住の円滑化のための設備等の改善 ●居住性向上型 利便性、衛生、快適性等居住性の向上のための設備等の改善 	<ul style="list-style-type: none"> 概ね築10年以上が経過した公営住宅等が対象。
維持保全	<ul style="list-style-type: none"> 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、計画修繕等。 	
用途廃止	<ul style="list-style-type: none"> 公営住宅等の用途を廃止する。 	

※公営住宅建替事業の施行要件の一つに耐用年限の1/2を経過（公営住宅法第36条第2項）とあることから、標準管理期間は、公営住宅法施行令に基づく耐用年限をもとに、各構造の耐用年限の1/2から満了時までとした。

4-2. 事業手法の選定フロー

事業手法の選定は、以下の選定フローに基づき実施する。

■事業手法の選定フロー



資料：公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）

4-3. 1次判定（団地・住棟の事業手法の仮設定）

以下の検討から、事業手法を仮設定する。

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

以下の評価項目のうち、全ての評価項目が活用に適する場合は「将来にわたり継続管理する団地」、いずれかの評価項目が活用に適さない場合は「継続管理について判断を留保する団地」と仮設定する。

■判定内容・判定結果

団地名		丸山	上河内	大沢		
需要	入居世帯	19	23	29		
	平均入居率	54%	77%	81%		
	政策空家	有 (団地募集停止)	無	有		
	・入居率が70%以上の団地…○ ・入居率が70%未満の団地…△ ・募集停止中の団地…×	×	○	○		
効率性	敷地権利	借地	借地	市有地		
	敷地規模 (㎡)	14,758	2,136	6,143		
	規模の相対順位	1	3	2		
	・市有地の団地…○ ・借地で敷地面積5,000㎡以上の団地…△ ・借地で敷地面積5,000㎡未満の団地…×	△	×	○		
立地	災害の危険性	土砂災害警戒区域	一部該当 (急傾斜地)	該当なし	一部該当(土石流) 該当(急傾斜地)	
		土砂災害特別警戒区域	一部該当 (急傾斜地)	該当なし	一部該当 (急傾斜地)	
		(河川)洪水浸水想定区域	該当なし	該当	該当なし	
	※土砂災害特別警戒区域、洪水浸水想定区域に該当していた場合、「災害の危険性あり」		災害の危険性あり	災害の危険性あり	災害の危険性あり	
	利便性	生活 便利 施設	鉄道駅	伊豆急下田駅 1.1km	蓮台寺駅 0.8km	蓮台寺駅 2.3km
			バス停	東本郷二丁目 0.9km	お吉ヶ淵 0.8km	大沢口 0.2km
			スーパーマーケット	業務スーパー 伊豆下田店 0.5km	マックスバリュ 伊豆下田店 3.1km	マックスバリュ 伊豆下田店 3.8km
	※鉄道駅、バス停、スーパーマーケットのうち、2施設が徒歩圏内(1km以内)の場合、「利便性が高い」		利便性高い	利便性高い	利便性低い	
	・災害の危険性がなく、利便性が高い…○ ・災害の危険性がなく、利便性が低い…△ ・災害の危険性があり、利便性が高い…△ ・災害の危険性があり、利便性が低い…×		△	△	×	
	判定		継続管理について 判断を留保する団地	継続管理について 判断を留保する団地	継続管理について 判断を留保する団地	

(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【1次判定-2】

以下の評価項目のうち、躯体の安全性及び避難の安全性が確保されていない場合は「優先的な対応が必要」とし、改善が可能か不可能かを判定する。

躯体の安全性及び避難の安全性が確保されている場合は居住性に係る評価を行う。

① 判定内容

ア：【躯体の安全性】昭和56年の建築基準法施行令（新耐震基準）への適合の有無、耐用年数超過状況で判定する。

判定基準	判定結果
新耐震基準	○
旧耐震基準だが、補強済又は耐震性有	○
旧耐震基準で耐震性無又は未診断	×
令和2年時点で耐用年数超過	×

イ：【避難の安全性】二方向避難の有無で判定する。

判定基準	判定結果
二方向避難有	○
ベランダに避難はしごは無いが、 隔て板を破って隣室に行くことが可能	△
二方向避難無	×

ウ：【居住性】住棟・住戸の設備状況で判定する。

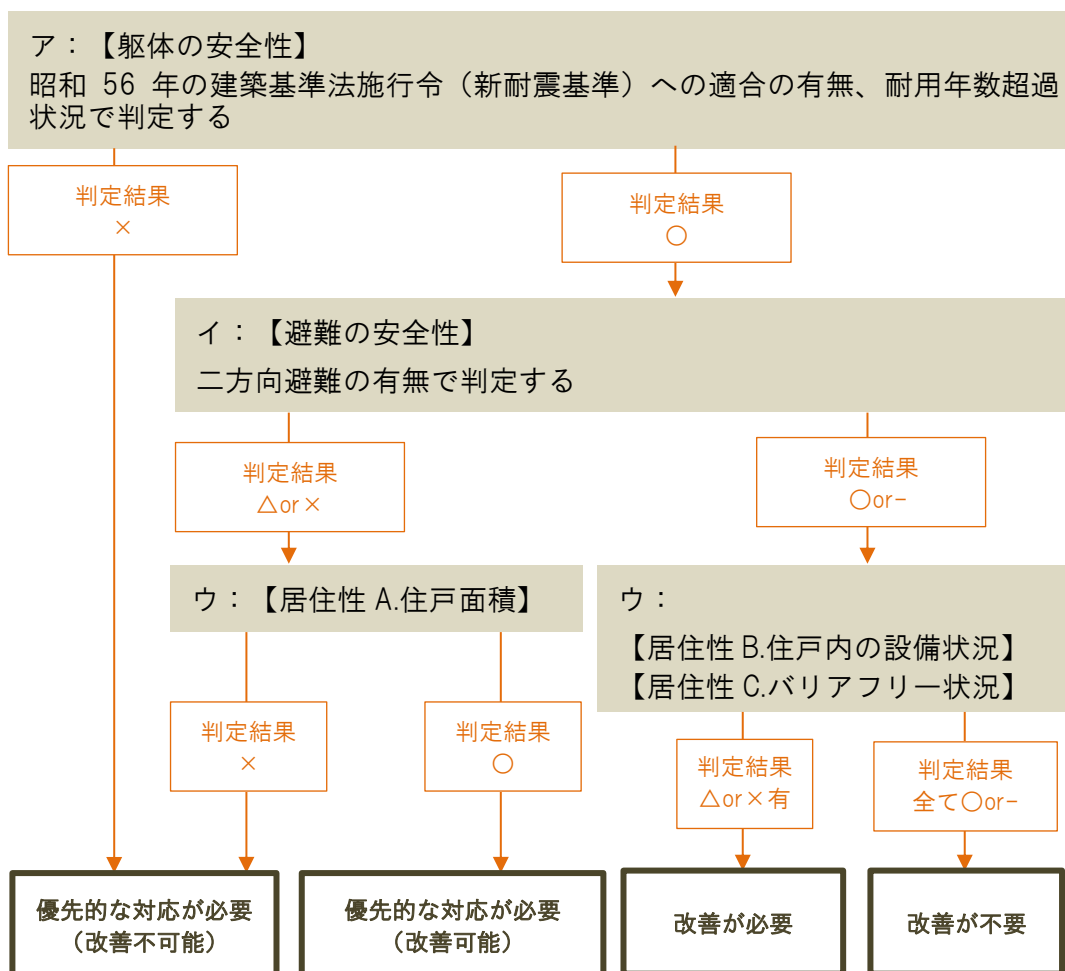
判定基準			判定結果
A	住戸面積	住戸専用面積が25㎡以上	○
		住戸専用面積が25㎡未満	×
B	住戸内の 設備状況	浴室有、3点給湯	○
		浴室有	△
		浴室無	×
C	バリアフリ ー状況	バリアフリー対応 【手摺設置（2階以上）、エレベーター設置（3階以上）】	○
		バリアフリー対応（一部） 【手摺設置（2階以上）、エレベーター設置（3階以上）のうち部分的に整備】	△
		バリアフリー未対応	×

② 判定結果

【躯体の安全性】において×がある住棟については、「優先的な対応が必要」と判定する。【躯体の安全性】において○があり、【避難の安全性】において△若しくは×がある住棟については、【居住性 A住戸面積】の判定を踏まえ、「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）」と判定する。

【避難の安全性】で○若しくは-の住棟については、【居住性 B住戸内の設備状況】【居住性 Cバリアフリー状況】の判定結果を踏まえ、「改善不要」、「改善が必要」と判定する。判定フローは以下のとおりである。

■判定フロー



判定結果	ア：躯体の安全性				イ：避難の安全性			ウA：住戸面積		ウB：住戸内の設備状況			ウC：バリアフリー状況	
	耐震基準	耐震診断	耐用年数	階数	二方向避難	床面積(m ² /戸)	浴室	3点給湯	階段	エレベーター	優先的に対応が必要(改善不可能)	優先的に対応が必要(改善不可能)	優先的に対応が必要(改善不可能)	優先的に対応が必要(改善不可能)
103	旧耐震	-	35年超過	×	1	-	-	×	-	-	-	-	-	優先的に対応が必要(改善不可能)
108	旧耐震	-	35年超過	×	1	-	-	×	-	-	-	-	-	優先的に対応が必要(改善不可能)
110	旧耐震	-	35年超過	×	1	-	-	○	-	-	-	-	-	優先的に対応が必要(改善不可能)
117	旧耐震	-	34年超過	×	1	-	-	○	-	-	-	-	-	優先的に対応が必要(改善不可能)
118	旧耐震	-	34年超過	×	1	-	-	○	-	-	-	-	-	優先的に対応が必要(改善不可能)
122	旧耐震	-	33年超過	×	1	-	-	○	-	-	-	-	-	優先的に対応が必要(改善不可能)
123	旧耐震	-	33年超過	×	1	-	-	○	-	-	-	-	-	優先的に対応が必要(改善不可能)
124	旧耐震	-	33年超過	×	1	-	-	○	-	-	-	-	-	優先的に対応が必要(改善不可能)
125	旧耐震	-	33年超過	×	1	-	-	○	-	-	-	-	-	優先的に対応が必要(改善不可能)
127	旧耐震	-	33年超過	×	1	-	-	○	-	-	-	-	-	優先的に対応が必要(改善不可能)
128	旧耐震	-	33年超過	×	1	-	-	○	-	-	-	-	-	優先的に対応が必要(改善不可能)
131	旧耐震	-	31年超過	×	1	-	-	○	-	-	-	-	-	優先的に対応が必要(改善不可能)
132	旧耐震	-	31年超過	×	1	-	-	○	-	-	-	-	-	優先的に対応が必要(改善不可能)
133	旧耐震	-	31年超過	×	1	-	-	○	-	-	-	-	-	優先的に対応が必要(改善不可能)
134	旧耐震	-	31年超過	×	1	-	-	○	-	-	-	-	-	優先的に対応が必要(改善不可能)
135	旧耐震	-	31年超過	×	1	-	-	○	-	-	-	-	-	優先的に対応が必要(改善不可能)
136	旧耐震	-	31年超過	×	1	-	-	○	-	-	-	-	-	優先的に対応が必要(改善不可能)
137	旧耐震	-	31年超過	×	1	-	-	○	-	-	-	-	-	優先的に対応が必要(改善不可能)
138	旧耐震	-	31年超過	×	1	-	-	○	-	-	-	-	-	優先的に対応が必要(改善不可能)
139	旧耐震	-	31年超過	×	1	-	-	○	-	-	-	-	-	優先的に対応が必要(改善不可能)
140	旧耐震	-	31年超過	×	1	-	-	○	-	-	-	-	-	優先的に対応が必要(改善不可能)
211	旧耐震	-	34年超過	×	1	-	-	○	-	-	-	-	-	優先的に対応が必要(改善不可能)
213	旧耐震	-	34年超過	×	1	-	-	○	-	-	-	-	-	優先的に対応が必要(改善不可能)
215	旧耐震	-	34年超過	×	1	-	-	○	-	-	-	-	-	優先的に対応が必要(改善不可能)
228	旧耐震	-	33年超過	×	1	-	-	○	-	-	-	-	-	優先的に対応が必要(改善不可能)
231	旧耐震	-	31年超過	×	1	-	-	○	-	-	-	-	-	優先的に対応が必要(改善不可能)
232	旧耐震	-	31年超過	×	1	-	-	○	-	-	-	-	-	優先的に対応が必要(改善不可能)
233	旧耐震	-	31年超過	×	1	-	-	○	-	-	-	-	-	優先的に対応が必要(改善不可能)
234	旧耐震	-	31年超過	×	1	-	-	○	-	-	-	-	-	優先的に対応が必要(改善不可能)
235	旧耐震	-	31年超過	×	1	-	-	○	-	-	-	-	-	優先的に対応が必要(改善不可能)
236	旧耐震	-	31年超過	×	1	-	-	○	-	-	-	-	-	優先的に対応が必要(改善不可能)
237	旧耐震	-	31年超過	×	1	-	-	○	-	-	-	-	-	優先的に対応が必要(改善不可能)
238	旧耐震	-	31年超過	×	1	-	-	○	-	-	-	-	-	優先的に対応が必要(改善不可能)
239	旧耐震	-	31年超過	×	1	-	-	○	-	-	-	-	-	優先的に対応が必要(改善不可能)
240	旧耐震	-	31年超過	×	1	-	-	○	-	-	-	-	-	優先的に対応が必要(改善不可能)
1	旧耐震	耐震性有	残り22年	○	5	二方向避難等確保	○	49.0	○	一部設置済	未設置	未設置	未設置	改善が必要
旧大沢	旧耐震	耐震性有	3年超過	×	2	2階以下	○	42.7	○	設置済み	未設置	未設置	未設置	優先的に対応が必要(改善不可能)
西側	新耐震	-	残り46年	○	4	二方向避難等確保	○	65/70.9	○	設置済み	設置済み	設置済み	設置済み	改善が必要
東側	新耐震	-	残り44年	○	4	二方向避難等確保	○	44.9/72.7	○	設置済み	設置済み	設置済み	設置済み	改善が必要

(3) 1次判定結果（団地・住棟の事業手法の仮設定）

(1) 及び (2) の結果を総合的に勘案し、事業手法の仮設定を行う。

■ 1次判定の結果区分（団地・住棟の事業手法の仮設定）

		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 ー 1	継続管理する団地	① 維持管理	② 改善、又は建替	③ 優先的な改善、又 は優先的な建替	④ 優先的な建替
			Aグループ		
	継続管理について判断を留保する団地	⑤ 維持管理、 又は用途廃止	⑥ 改善、建替、 又は用途廃止	⑦ 優先的な改善、 優先的な建替、 又は 優先的な用途廃止	⑧ 優先的な建替、 又は優先的な用途廃 止
			Bグループ		
			上河内 大沢（西側・東側）		丸山 大沢（旧大沢）

4-4. 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・住棟を対象として、以下の検討から事業手法を仮設定します。

(1) ライフサイクルコスト比較や当面の建替え事業量の試算を踏まえた事業手法の仮設定【2次判定-1】

1次判定において、Aグループ（継続管理する団地のうち、改善か建替えかの判断を留保する団地・住棟）と判定された団地・住棟について、次のとおり判定を行います。

① 判定内容（策定指針より）

ア：優先的な対応が必要と評価した住棟全てを計画期間内に建替えると仮定して、建替え事業量を試算する。

イ：計画期間内で実施可能な建替え事業量を試算する。

ウ：ア、イで試算した建替え事業量を比較し、Aグループ全てを計画期間内に建替えることが可能かどうかを検討する。

エ：Aグループ全てを建替えることが困難な場合は、一部又は全ての住棟の建替え時期を調整する。

オ：計画期間内における「優先的な建替え」「優先的な改善」「建替え」「改善」に分類する。

② 判定結果

Aグループと判定された団地・住棟がないため、判定をしないものとします。

(2) 将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定【2次判定－2】

1次判定において、Bグループ（継続管理について判断を留保する団地）と判定された団地・住棟を対象として、次のとおり判定を行います。

① 判定内容（策定指針より）

ア：該当する団地・住棟について、需要、効率性、立地等を勘案し、将来的な活用にあたっての優先順位を決める。
イ：現在の管理戸数と将来のストック量を比較し、将来的なストックの過不足量を試算する。
ウ：将来的にストックが余剰すると見込まれる場合はアで定めた優先順位の低い団地・住棟から、イで試算した余剰分に見合う団地を「当面管理する団地（建替えを前提としない）」とする。将来的にストックが不足すると見込まれる場合は、将来における公的賃貸住宅・民間ストック等との役割分担を検討した上で、公営住宅の新規整備について検討し、仮設定する。
エ：1次判定における（2）の物理的特性等に係る評価結果等を基に事業手法を仮設定する。

② 判定結果

現在の状況を踏まえ、「⑧優先的な建替、又は優先的な用途廃止」となっている丸山33戸、大沢（旧大沢）6戸については、募集停止（政策空家）している団地を優先的に廃止と検討します。また、効率性の状況を踏まえ、借地であり、敷地面積が比較的小さい上河内30戸についても用途廃止と検討します。

ただし、目標管理戸数は30戸であるものの、上河内30戸については廃止を見通しながら、改善し当面維持管理するものと検討します。

■判定の考え方（案）

	考え方【アについて】	廃止と仮定した戸数	維持と仮定した戸数	合計
	前提（2次判定－1までの管理戸数）			101戸
住棟の状況	優先順位の考え方①：1次判定において、「⑧優先的な建替、又は優先的な用途廃止」と仮設定した、丸山35戸、大沢（旧大沢）6戸を用途廃止したと仮定。【総管理戸数：101戸－41戸＝60戸】	39戸		60戸
効率性の状況	優先順位の考え方②：効率性が低い（借地かつ敷地面積が比較的小さい）上河内30戸を用途廃止したと仮定。【総管理戸数：60戸－30戸＝30戸】	30戸		30戸
	目標管理戸数			30戸

(3) 2次判定結果（団地・住棟の事業手法の仮設定）

(1) 及び (2) の検討結果を総合的に勘案し、A グループ、B グループの団地・住棟の事業手法を仮設定します。

■2次判定結果

	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	用途廃止	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							
当面維持管理する団地 (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
			上河内 大沢（西側・東側）				丸山 大沢（旧大沢）

4-5. 3次判定

以下の4段階の検討により、計画期間に実施する事業手法を決定する。

- (1) 集約・再編等の可能性を踏まえた団地・住棟の事業手法の再判定
- (2) 事業費の試算及び事業実施時期の調整検討
- (3) 長期的な管理の見通し
- (4) 計画期間における事業手法の決定

(1) 集約・再編等の可能性を踏まえた団地・住棟の事業手法の再判定

1次判定・2次判定結果から、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る住棟が混在する団地は無いことから、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は行わない。

(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）のうちに想定される改善事業等に係る年度別事業費を試算し、今後の見通しを立て、事業量及び事業費が時期的に偏在する等、試算結果に問題がある場合は将来にわたる事業実施が可能となるよう事業実施時期を調整し、改めて試算し問題がないか確認を行い、改善事業等の実施時期を決定するとともに、年度別事業費を試算する。

■事業費に係る設定条件

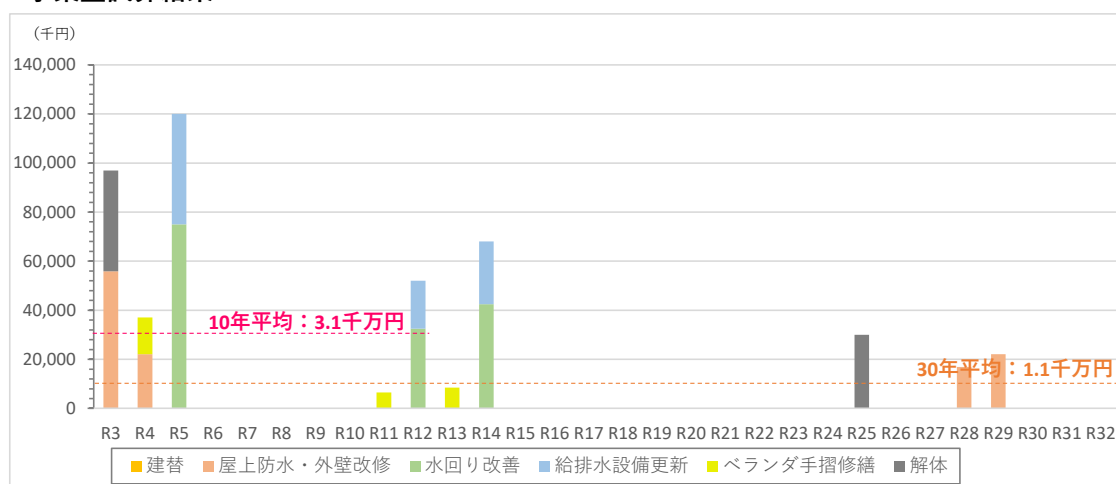
事業名	事業費（単価）	実施期間・条件
建替事業	19,000 千円/戸	建設から70年で実施
改善事業	水回り改善	2,500 千円/戸 建設から35年で実施
	給排水設備更新	1,500 千円/戸 建設から35年で実施
	屋上防水・外壁改修	1,300 千円/戸 耐用年数25年として実施（修繕状況に応じて必要に応じて省略）
	ベランダ手摺修繕	500 千円/戸 建設から35年で実施
解体	1,000 千円/戸	用途廃止の住棟に対して実施

① 事業費の試算

事業費を算出すると、年ごとに大きな差が生じるものの、平均すると約 2.5 千万円/年となります。内訳としては、建替事業で平均約 1.9 千万円、改善事業で平均約 1.3 千万円、撤去で平均約 0.1 千万円となります。

直近 10 ヶ年の平均事業費は約 3.1 千万円/年となり、令和 3 年～令和 5 年までは、個別改善周期を迎え、耐用年数超過住棟もあることから約 1 億円/年の事業費が集中しています。耐用年数や劣化状況、入退去の状況から実施時期を調整し平準化を図るとともに、継続的な予算の確保が必要となります。

■事業量試算結果

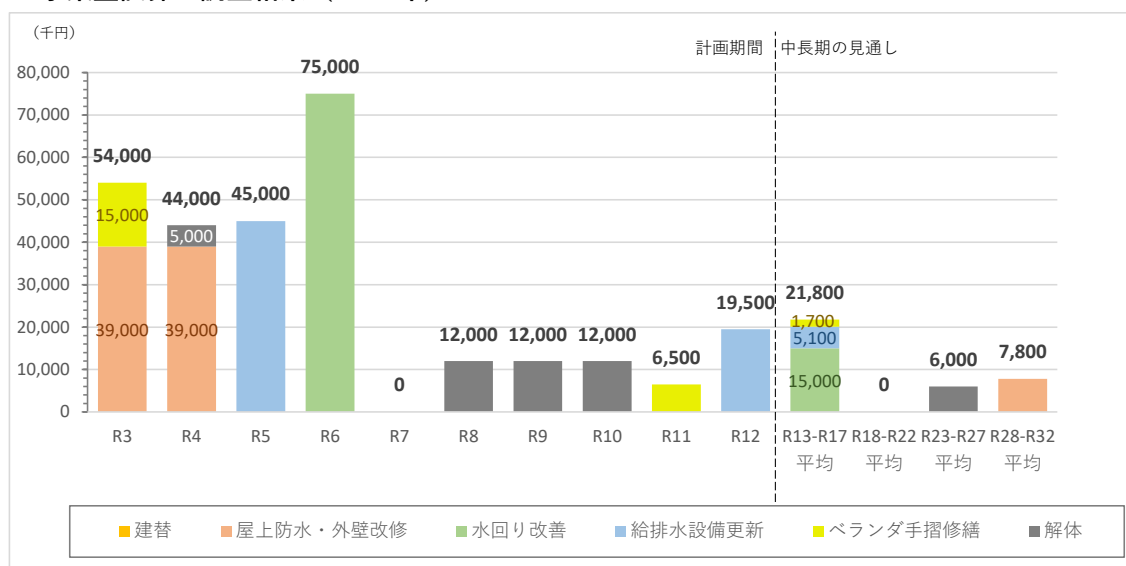


② 事業実施時期の調整

(2) での試算をもとに、事業実施時期を検討し、全団地・住棟の供用期間、事業実施時期の見通しを示した今後 10 年の中長期的な管理の見通しを示します。

調整の結果、概ね 1 億円の改善費用が継続して実施する必要があります。建替等については、令和 32 年以降に多くなることから、その先の計画を見据えながら、平準化を図る必要があります。

■事業量試算の調整結果 (10 年)



(3) 長期的な管理の見通し

外装 : 屋上防水・外壁改修 水回り : 水回り改善 給排水 : 給排水設備更新 ベラ改 : ベランダ手摺修繕 解体 : 解体

団地名	棟名	管理戸数	30年後 将来管理戸数 集約等も含む	建設年度	耐用年数	評価	計画期間										中長期													
							2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044
丸山	103	1	0	1955	30	用途廃止	解体 用途廃止※募集停止中																							
	108	1	0	1955	30	用途廃止	解体 用途廃止※募集停止中																							
	110	1	0	1955	30	用途廃止	解体 用途廃止※募集停止中																							
	117	1	0	1956	30	用途廃止	解体 用途廃止※募集停止中																							
	118	1	0	1956	30	用途廃止	解体 用途廃止※募集停止中																							
	122	1	0	1957	30	用途廃止	解体 用途廃止※募集停止中																							
	123	1	0	1957	30	用途廃止	解体 用途廃止※募集停止中																							
	124	1	0	1957	30	用途廃止	解体 用途廃止※募集停止中																							
	125	1	0	1957	30	用途廃止	解体 用途廃止※募集停止中																							
	127	1	0	1957	30	用途廃止	解体 用途廃止※募集停止中																							
	128	1	0	1957	30	用途廃止	解体 用途廃止※募集停止中																							
	131	1	0	1959	30	用途廃止	解体 用途廃止※募集停止中																							
	132	1	0	1959	30	用途廃止	解体 用途廃止※募集停止中																							
	133	1	0	1959	30	用途廃止	解体 用途廃止※募集停止中																							
	134	1	0	1959	30	用途廃止	解体 用途廃止※募集停止中																							
	135	1	0	1959	30	用途廃止	解体 用途廃止※募集停止中																							
	136	1	0	1959	30	用途廃止	解体 用途廃止※募集停止中																							
	137	1	0	1959	30	用途廃止	解体 用途廃止※募集停止中																							
	138	1	0	1959	30	用途廃止	解体 用途廃止※募集停止中																							
	139	1	0	1959	30	用途廃止	解体 用途廃止※募集停止中																							
	140	1	0	1959	30	用途廃止	解体 用途廃止※募集停止中																							
	211	1	0	1956	30	用途廃止	解体 用途廃止※募集停止中																							
	213	1	0	1956	30	用途廃止	解体 用途廃止※募集停止中																							
	215	1	0	1956	30	用途廃止	解体 用途廃止※募集停止中																							
228	1	0	1957	30	用途廃止	解体 用途廃止※募集停止中																								
231	1	0	1959	30	用途廃止	解体 用途廃止※募集停止中																								
232	1	0	1959	30	用途廃止	解体 用途廃止※募集停止中																								
233	1	0	1959	30	用途廃止	解体 用途廃止※募集停止中																								
234	1	0	1959	30	用途廃止	解体 用途廃止※募集停止中																								
235	1	0	1959	30	用途廃止	解体 用途廃止※募集停止中																								
236	1	0	1959	30	用途廃止	解体 用途廃止※募集停止中																								
237	1	0	1959	30	用途廃止	解体 用途廃止※募集停止中																								
238	1	0	1959	30	用途廃止	解体 用途廃止※募集停止中																								
239	1	0	1959	30	用途廃止	解体 用途廃止※募集停止中																								
240	1	0	1959	30	用途廃止	解体 用途廃止※募集停止中																								
上河内	1	30	0	1972	70	改善・当面維持	ベラ改	外装	給排水	水回り											解体 用途廃止※募集停止中									
大沢	旧大沢	6	0	1972	45	用途廃止	解体 用途廃止※募集停止中																							
	西側	17	17	1996	70	改善・維持	外装											ベラ改	給排水	水回り										
	東側	13	13	1994	70	改善・維持	外装											ベラ改	給排水	水回り										

(4) 計画期間における事業手法の決定

計画期間における事業手法について、下表の通り整理します。

■計画期間（10か年）における事業手法

事業手法		戸数	団地（住棟）名
維持管理		60戸	上河内（1）、大沢（西側、東側）
改善事業	長寿命化型	屋上防水・外壁改修	60戸 上河内（1）、大沢（西側、東側）
		給排水設備改修	43戸 上河内（1）、大沢（東側）
	居住性向上型	水回り改善	30戸 上河内（1）
	安全性確保型	ベランダ手摺修繕	30戸 上河内（1）
建替		0戸	—
用途廃止		41戸	丸山（103、108、110、117、118、122～125、127、128、131～140、211、213、215、228、231～240） 大沢（旧大沢）

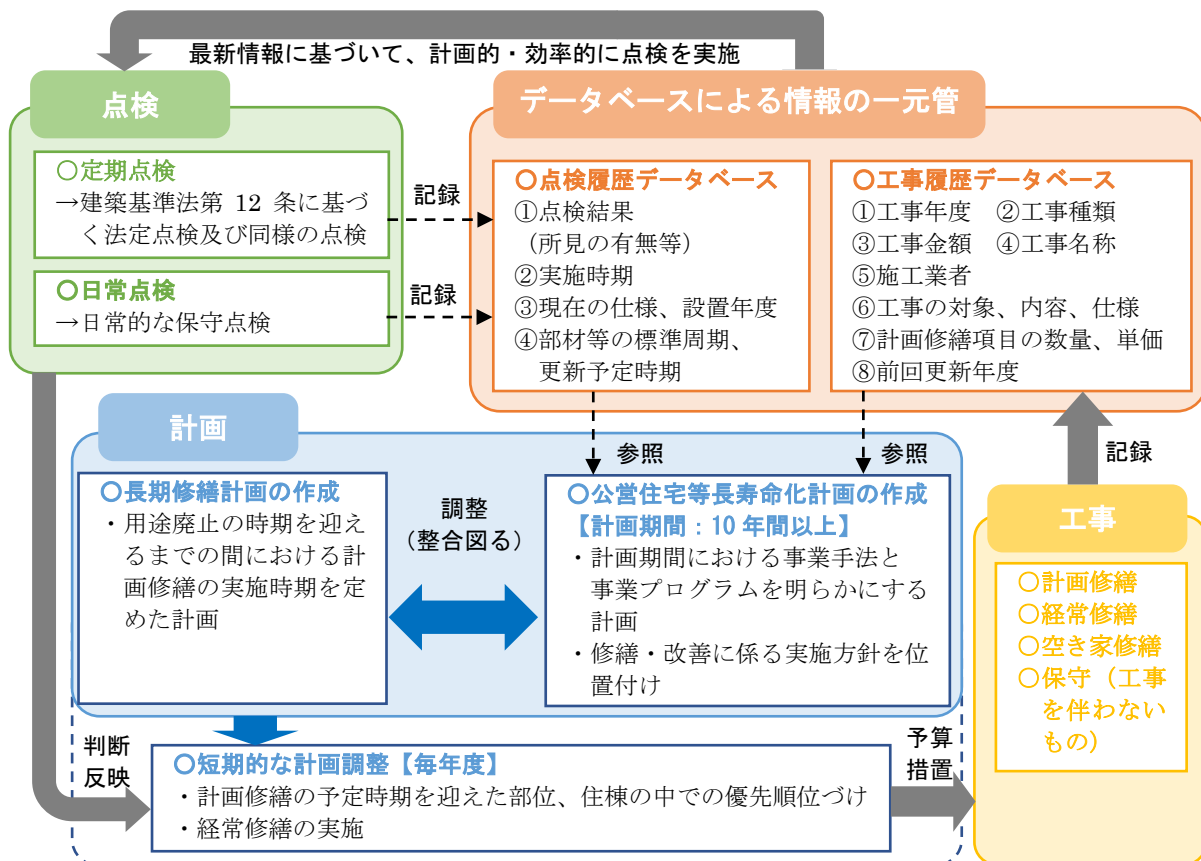
5. 点検の実施方針

全ての市営住宅（建築物、建築設備を含む）について、点検・診断が未実施の場合は早期に健全性を把握します。点検は建築基準法第12条に基づき実施し、点検・診断結果や対策履歴等の情報はデータベースに記録したうえで次の点検・診断等へ活用するメンテナンスサイクルを構築します。

定期点検対象外の施設においても、技術者による法定点検と同様の点検を実施します。

また、全ての住棟を対象に年に一度程度「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）」を参考に日常点検を実施します。点検の結果不具合等がある場合は、詳細調査の実施などの適切な対応を行います。なお、住戸内部については、居住者の入退去時等において確実に点検を行います。

■市営住宅等のメンテナンスサイクル（イメージ図）



資料：公営住宅等維持管理データベース操作マニュアル国土交通省

6. 計画修繕の実施方針

市営住宅を長期にわたり良好なストックとして維持管理していくためには、適切な時期に適切な修繕を実施する必要があります。

修繕の実施にあたっては、修繕周期を踏まえ、定期的な点検を行い、適切な時期に予防保全的な修繕を行うことで、居住性・安全性等の維持・向上を図るものとします。

特に、建物の主要部位（屋根、外壁、外部建具、台所、浴室、給排水設備、電気設備、ガス設備等）の周期的な計画修繕については、その劣化状況を踏まえるとともに、改善事業への該当可能性についての検討も行い、財政状況を勘案しながら効果的に実施します。

修繕の内容は、履歴を整理し、データを蓄積し、次の点検や修繕に活かします。

標準とする修繕周期年等を表に定めます。

■修繕周期表（その1）

項目	修繕項目	対応部位等	修繕周期
① 屋根防水	屋上防水(保護防水)	屋上、塔屋、ルーフバルコニー	修繕 24 年（補修 12 年）
	屋上防水(露出防水)	屋上、塔屋	撤去・新設 24 年（修繕 12 年）
	傾斜屋根	屋根	撤去・葺替 24 年（補修 12 年）
	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
② 床防水	バルコニー床防水	バルコニーの床（側溝、幅木を含む）	修繕 18 年
	開放廊下・階段等床防水	開放廊下・階段の床（側溝、巾木を含む）	修繕 18 年
③ 外壁塗装等	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
	外壁塗装	外壁、手すり壁等	塗替 18 年
	軒天塗装	開放廊下・階段、バルコニー等の軒天（上げ裏）部分	塗替 18 年
	タイル張補修	外壁・手すり壁 等	補修 18 年
	シーリング	外壁目地、建具周り、スリープ周り、部材接合部 等	打替 18 年
④ 鉄部塗装等	鉄部塗装 （雨掛かり部分）	（鋼製）開放廊下・階段、バルコニーの手すり、屋上フェンス、設備機器、立て樋・支持金物、架台、避難ハッチ、隔て板枠、物干金物等 屋外鉄骨階段	塗替 6 年
	鉄部塗装 （非雨掛かり部分）	（鋼製）住戸玄関ドア、共用部分ドア、メーターボックス扉、手すり、屋内消火栓箱 等	塗替 6 年
	非鉄部塗装	（アルミ製・ステンレス製等）サッシ、面格子、ドア、手すり、避難ハッチ、換気口等 （ポード、樹脂、木製等）隔て板・エアコンスリーブ・雨樋 等	清掃・塗替 6 年

■修繕周期表（その2）

項目	修繕項目	対応部位等		修繕周期
⑤ 建具・金物等	建具関係	住戸玄関ドア、共用部分ドア、窓サッシ、面格子、網戸、シャッター		取替 36 年（点検・調整 12 年）
	手すり	開放廊下・階段、バルコニーの手すり、防風スクリーン		取替 36 年
	屋外鉄骨階段	屋外鉄骨階段		取替 36 年（補修 12 年）
⑥ 給水設備	給水管	共用給水立て管 専用給水枝管	硬質塩化ビニル管 亜鉛メッキ鋼管	取替 20 年
			硬質塩化ビニルライニング鋼管（コア継手）	取替 35 年
	貯水槽	受水槽、高置水槽		取替 25 年
	給水ポンプ	揚水ポンプ、加圧給水ポンプ、直結増圧ポンプ		取替 15 年（補修 8 年）
⑦ 排水設備	雑排水管（屋内）	共用雑排水立て管 専用雑排水枝管	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 30 年
	汚水管（屋内）	共用汚水立て管 専用汚水枝管	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 30 年
	排水管（屋外）	屋外排水管	排水用硬質塩化ビニル管	取替 25 年
	雨水樋	立て樋		取替 30 年
	排水ポンプ	排水ポンプ		取替 15 年（補修 8 年）
⑧ ガス設備	ガス管（屋内）	ガス管	配管用炭素鋼鋼管	取替 30 年
		ガスメーター		取替 10 年
	ガス管（屋外）	配管用炭素鋼鋼管		取替 20 年
		被覆鋼管ポリエチレン		取替 50 年
⑨ 電灯設備等	電灯設備	共用廊下・エントランスホール等の照明器具、配線器具、非常照明、避難口・通路誘導灯、外灯等		取替 15 年
		非常用照明器具内蔵蓄電池		取替 4~6 年
	配電盤類	配電盤・プルボックス等		取替 30 年
	幹線設備	引込開閉器、幹線（電灯、動力）等		取替 30 年
	避雷針設備	避雷突針・ポール・支持金物・導線・接地極等		取替 40 年
⑩ 専用部分	住設機器	浴室ユニット		取替 25 年
	設備機器	分電盤		取替 15 年
		給湯・暖房器、バランス釜		取替 15 年
		換気扇		取替 20 年

7. 改善事業の実施方針

計画内に実施する改善事業は、以下の方針に基づき設定します。

7-1. 居住性向上型

- ・浴室、台所の設備機器の更新、給湯器の設置等の改修を行い、居住性の向上を図ります。

7-2. 福祉対応型

- ・高齢者が安全で安心して居住できるようにユニバーサルデザインの理念を取り入れた住環境、住戸内の設計を進めます。
- ・車椅子の動線に配慮し、エレベーター・スロープの設置、廊下幅の確保、玄関のハンガータイプ引き戸、室内（浴室、トイレ等も含む）においては床の段差解消、車椅子回転空間の確保、フリースペース付き流し台、レバーハンドル、手摺等を設置します。
- ・スロープ、共用廊下、室内に手摺を設置、床面に滑りにくい仕上材を使用し転倒防止に努めます。

7-3. 安全性確保型

- ・入居者が安全で安心して生活できるようにするため、腐食が進行しているバルコニー手摺をアルミ製に変更します。
- ・外壁のモルタル、爆裂について落下防止対策を講じます。
- ・防犯対応として、共用灯の適正照度・配置を考慮するとともに、高木などによる見通しの悪い場所を発生させない環境に配慮します。

7-4. 長寿命化型

- ・建替年度が確定している住棟以外は、長期的な活用を図るため耐久性の向上や、躯体への影響の低減、容易な維持管理のために仕様のグレードアップ等に努めます。
- ・外壁塗装、屋上防水層、給排水設備などの仕様は、耐久性の向上等を考慮します。

8. 建替事業の実施方針

本計画では建替えに位置づく市営住宅はありませんが、今後建替えを行う際には、以下の方針や新たな社会的要請に対応しつつ、良質な市営住宅ストックの更新を実施します。

- ・市営住宅への応募状況や社会的要請に配慮した供給を実施します。
- ・ユニバーサルデザインを積極的に導入し、適正な居住水準と安全性の高い住宅設備水準を備えた住宅ストックとします。
- ・福祉施策等との連携を考慮し、設計段階から関係機関と必要な施設等の協議を行います。
- ・低炭素社会の形成を目指し、省エネルギー型・環境共生型の住宅整備に務めます。

9. ライフサイクルコストとその縮減効果の算出

9-1. ライフサイクルコストの縮減効果の算出方法

以下、国が公表した「ライフサイクルコスト算定プログラム」を用いて、ライフサイクルコストの縮減効果を算出します。

【算出の考え方】

- ・公営住宅等長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業を実施する場合、実施しない場合、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。
- ・算出に際しては、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。

現時点以降の経過年数 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：現時点以降の経過年数

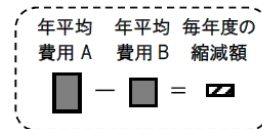
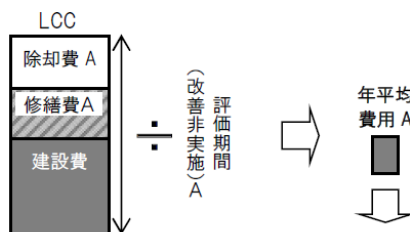
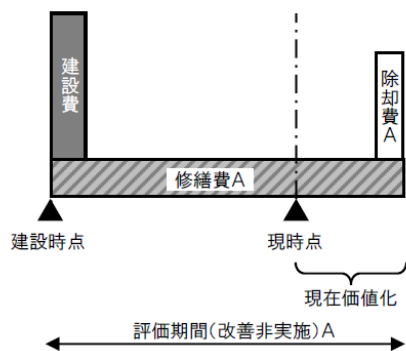
b：将来の改善費、修繕費、除却費

c：現在価値化係数 $c = 1 \div (1 + d)^a$

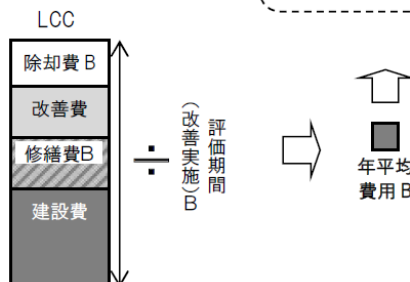
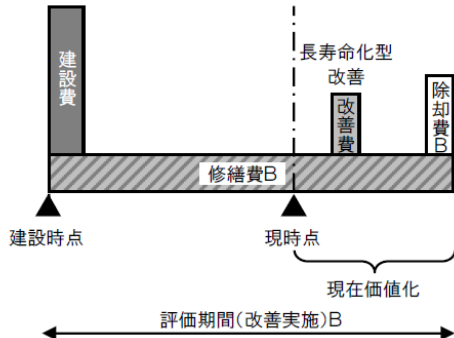
d：社会的割引率 (0.04 (4%))

■ ライフサイクルコストの算出イメージ

(改善を実施しない住棟)



(改善を実施する住棟)



【算出の手順】 以下の手順でライフサイクルコスト（LCC）の縮減効果を算出する。

計画前モデル	<p>①評価期間（改善非実施）A</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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《本計画においては、50年》 <p>②修繕費A</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・現時点以降の各年の修繕費については、現在価値化して算出する。 <p>③建設費</p> <ul style="list-style-type: none"> ・推定再建築費（＝当該住棟の建設当時の標準建設費×公営住宅法施行規則第23条の率）。 <p>④除却費A</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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。 <p>⑤計画前LCC（単位：円／戸・年）</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-top: 10px;"> $= (③建設費 + ②修繕費A + ④除却費A) \div ①評価期間(改善非実施)A$ </div>
計画後モデル	<p>⑥評価期間（改善実施）B</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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降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）《本計画においては、70年》 <p>⑦修繕費B</p> <ul style="list-style-type: none"> ・修繕費＝（当該住棟の建設費×修繕項目別の修繕費乗率）の累積額 ・上記の修繕費算出式を用いて、建設時点から上記⑥評価期間（改善実施）B末までの各年の修繕費を累積した費用とする。 ・現時点以降の各年の修繕費については、現在価値化して算出する。 <p>⑧長寿命化型改善費</p> <ul style="list-style-type: none"> ・公営住宅等長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業費及び公営住宅等長寿命化計画の計画期間以降に想定される長寿命化型改善事業費の総額から修繕費相当額を控除した額。当該改善を複数回行う場合はそれらの合計費用とする。 ・修繕費相当額の控除については、想定している長寿命化型改善項目に相当する「計画修繕項目の修繕費乗率」を除いて修繕費を算出すること（当該計画修繕項目の修繕費乗率を除いた修繕費乗率を推定再建築費に乗じて修繕費を算定すること）で対応している。 ・長寿命化型改善は現時点以降に行われるので、全て現在価値化して算出する。 <p>⑨建設費</p> <ul style="list-style-type: none"> ・推定再建築費（＝当該住棟の建設当時の標準建設費×公営住宅法施行規則第23条の率）。 <p>⑩除却費B</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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。 <p>⑪計画後LCC（単位：円／戸・年）</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-top: 10px;"> $= (⑨建設費 + ⑧長寿命化型改善費 + ⑦修繕費B + ⑩除却費B) \div ⑥評価期間(改善実施)B$ </div>
LCC縮減効果	<p>⑫年平均縮減額</p> <ul style="list-style-type: none"> ・上記⑤、⑪より、 <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-top: 10px;"> $\text{年平均縮減額} = ⑤\text{計画前LCC} - ⑪\text{計画後LCC}$ </div> <p>⑬住棟あたりの年平均縮減額</p> <ul style="list-style-type: none"> ・以上より算出した年平均縮減額は戸あたり額であり、これに当該住棟の住戸数分を積算して、住棟あたりの年平均縮減額を算出する。年平均縮減額が+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。

9-2. ライフサイクルコストの縮減効果の算出結果

ライフサイクルコストの縮減効果を算出した結果、次のように対象となる全ての住棟で長寿命化型改善の実施によりライフサイクルコストの削減効果があることを確認しました。

■改善事業の実施予定一覧及び LCC 縮減効果

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	改善事業の時期・内容	LCC縮減効果 (千円/年)
上河内	1	30	中耐	S47	2021年:ベランダ手摺修繕(安全性確保型) 2022年:屋上防水・外壁改修(長寿命化型) 2023年:給排水設備更新(長寿命化型) 2024年:水回り改善(居住性向上型)	1,285
大沢	西側	17	中耐	H8	2021年:屋上防水・外壁改修(長寿命化型)	1,687
大沢	東側	13	中耐	H6	2021年:屋上防水・外壁改修(長寿命化型) 2029年:ベランダ手摺修繕(安全性確保型) 2030年:給排水設備更新(長寿命化型)	1,210

10. 長寿命化のための事業実施予定一覧

長寿命化のための事業実施一覧として、次頁のとおり様式1～3を定めます。

【様式 1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名： 下田市

住宅の区分： 公営住宅 特定公共
賃貸住宅
(区分別) 改良住宅 その他 ()

団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設 年度	次期点検時期		修繕・改善事業の内容										LCC 削減効果 (千円/ 年)	備考
					法定点検	法定点検 準じた点検	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030		
上河内	1	30	中耐	1972			ベランダ手摺 修繕(安全性 確保型)	屋上防水・外 露設備(長寿 寿命型)	給排水設備更 新(長寿命 型)	水回り改善 (居住性向上 型)							1,285	
大沢	西側	17	中耐	1996			屋上防水・外 露設備(長寿 寿命型)										1,687	
大沢	東側	13	中耐	1994			屋上防水・外 露設備(長寿 寿命型)								ベランダ手摺 修繕(安全性 確保型)	給排水設備更 新(長寿命 型)	1,210	

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

【様式2】新規整備事業及び建替事業の実施予定一覧

事業主体名： 下田市

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

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期点検時期		新規又は建替整備予定年度	LCC (千円/年)	備考
					法定点検	法定点検に準じた点検			
該当なし									

【様式3】共同施設に係る事業の実施予定一覧（集会所・遊具等）

事業主体名： 下田市

住宅の区分： 公営住宅 特定公共
賃貸住宅 地庫等
(空室供給) 改良住宅 その他 ()

団地名	共同施設名	建設年度	次期点検時期 法定点検に 法定点検 乖じた点検	維持管理・改蓋事業の内容							備考		
				2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027		2028	2029
				該当なし									