

紀の川市公営住宅等長寿命化計画



令和3年3月

紀の川市

目 次

1	公営住宅等ストックについて	1
1-1	公営住宅等長寿命化計画の背景・目的の整理	1
1-2	計画期間の設定	1
1-3	上位・関連計画の整理と計画の位置づけ	2
1-4	住宅事情の整理	4
1-5	公営住宅等の状況把握・整理	11
1-6	現地調査の実施及び取りまとめ	30
2	長寿命化に関する基本方針の設定	32
2-1	公営住宅等に関する課題の整理	32
2-2	長寿命化に関する基本方針	34
3	公営住宅等寿命化計画の対象と事業手法の選定	36
3-1	計画の対象	36
3-2	事業手法の選定	37
4	事業の実施方針	59
4-1	点検の実施方針の設定	60
4-2	計画修繕の実施方針の設定	60
4-3	改善事業（個別改善事業、全面的改善事業）の実施方針の設定	64
4-4	建替事業の実施方針の設定	66
5	長寿命化のための事業実施予定の整理	67
6	ライフサイクルコストとその縮減効果の算出	71
6-1	LCC縮減効果の算出の基本的な考え方	71
6-2	LCC及び住棟別縮減効果の算定	73

1

公営住宅等ストックについて

1-1 公営住宅等長寿命化計画の背景・目的の整理

(1) 背景

本市の市営住宅は、昭和 28 年から建設が始まり、昭和 50 年代に建設されたものがほとんどで、昭和 60 年以降、新規の建設はおこなわれておらず、令和 2 年 4 月現在、公営住宅法に基づく公営住宅 173 戸と改良住宅 205 戸の合計 378 戸を管理している。

これら市営住宅については、平成 24 年 2 月に策定された「紀の川市公営住宅等長寿命化計画」に基づき、市営住宅の用途廃止・改善・維持保全等を実施してきたが、計画策定から一定期間が経過していることから、改めて市内の住宅事情や市営住宅のストックの状況を把握し、計画の見直しを図る必要がある。

また、国においても平成 28 年 8 月に「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）」（以下、「改定指針」という。）を策定し、市営住宅の長寿命化への取り組みを通じたライフサイクルコスト（維持管理費用）の縮減のために、以下の観点での取り組みの強化が求められている。

- ①定期的な点検等の確実な実施やその結果を踏まえた早期の修繕の実施
- ②計画的な修繕による予防保全的管理の実施
- ③長寿命化に資する改善事業の実施

(2) 目的

本計画は、現在保有している市営住宅の適切な維持管理を行うために、適切な点検、修繕、データ管理等を行い、市営住宅の状況や将来的な需要見通しを踏まえ、効率的・効果的な維持管理の方針を定め、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の縮減等を目指す。

1-2 計画期間の設定

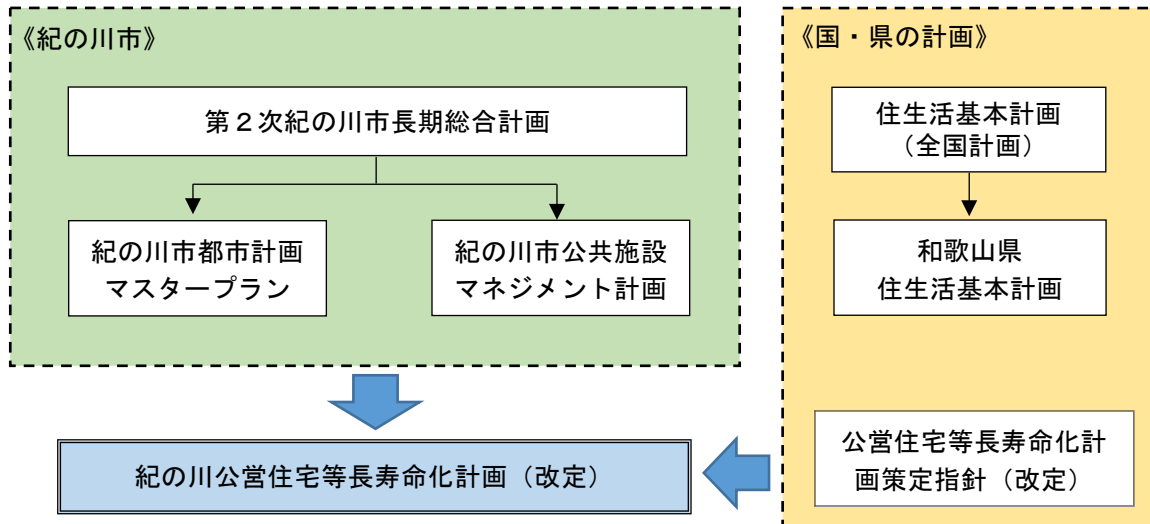
計画の期間は、令和 3 年度から令和 12 年度までの 10 年間とする。

ただし、計画期間の途中であっても、社会情勢の変化や施策の進捗状況及び他計画の動向などに応じて見直しを行うこととする。

1-3 上位・関連計画の整理と計画の位置づけ

(1) 計画の位置づけ

本計画は、「第2次紀の川市長期総合計画」を受け、本市のまちづくりの理念や公共施設の最適配置の方針に沿いながら、各種関連計画との整合を図ったものとする。



(2) 上位・関連計画の整理

現在改定中である「紀の川市都市計画マスタープラン」を除く「和歌山県住生活基本計画」、「第2次紀の川市長期総合計画」等の上位・関連計画における公営住宅等に関する内容等について整理することで、本計画の策定に向けた方向性等を明らかにする。

1) 和歌山県住生活基本計画（H27.3改定）

和歌山県住生活基本計画では、高齢者・障害者の安全・安心居住の確保、住宅困窮者に対するセーフティネットの構築、公営住宅の供給と有効活用が掲げられている。

- ・ 高齢者・障害者の安全・安心居住の確保
⇒ 高齢者や障害者が住み慣れた住宅において自立生活を送るため、既存住宅において居住者の状況に応じた段差解消、手すり設置などのリフォームを推進します。
- ・ 住宅困窮者に対するセーフティネットの構築
⇒ 真に住宅に困窮する低額所得者に対しては、公営住宅への入居により安定居住の確保を図ります。
- ・ 公営住宅の供給と有効活用
⇒ 低額所得者などの真に住宅に困窮する世帯に的確に供給するために、収入超過者・高額所得者対策を実施するとともに、入居承認の的確な審査を実施します。また、住宅の困窮世帯や世帯の状況を勘案した入居の実施についても検討します。

2) 第2次紀の川市長期総合計画（H30.3改定）

第2次紀の川市長期総合計画は、「基本構想」「基本計画」「実施計画」で構成し、基本構想では、

『人が行き交い 自然の恵みあふれる 住みよいまち』

を将来像としている。

基本計画では、5つの政策目標のうち「4. 都市基盤・生活環境」の中で「土地の有効利用と住みよい都市環境の整備」の一環として、市営住宅に関し次のとおりとしている。

【現状】（本計画策定時点）

2020（令和2）年4月時点で管理する市営住宅378戸のうち約47.4%が耐用年限を経過しており、施設設備や機能面で老朽化が進んでいるが、耐震性は確保されている。

【課題】

市営住宅の建替・用途廃止などを検討していくとともに、今後のあり方や方向性の検討が必要である。

【主な取り組み方針】

市営住宅の建替えや用途廃止などを検討するとともに、保全する住宅については「公営住宅等長寿命化計画」に基づく改修工事などを行い、適正な維持管理に努めることとする。

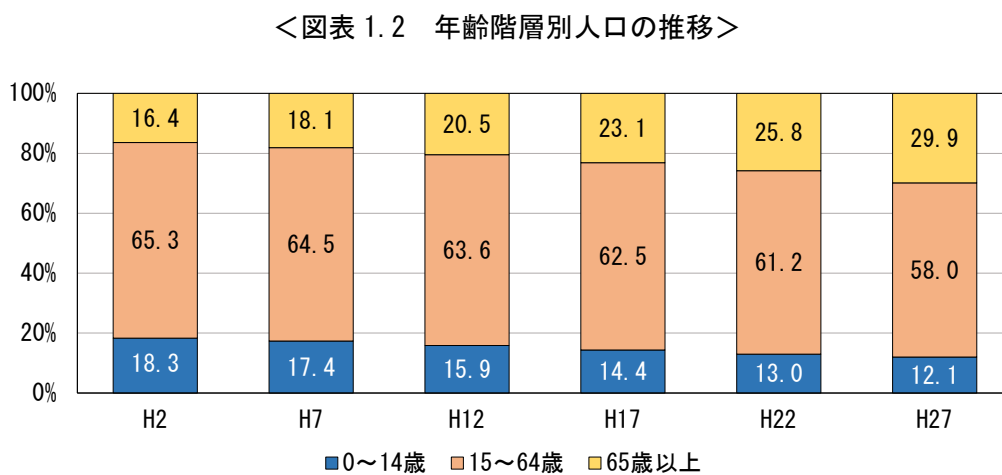
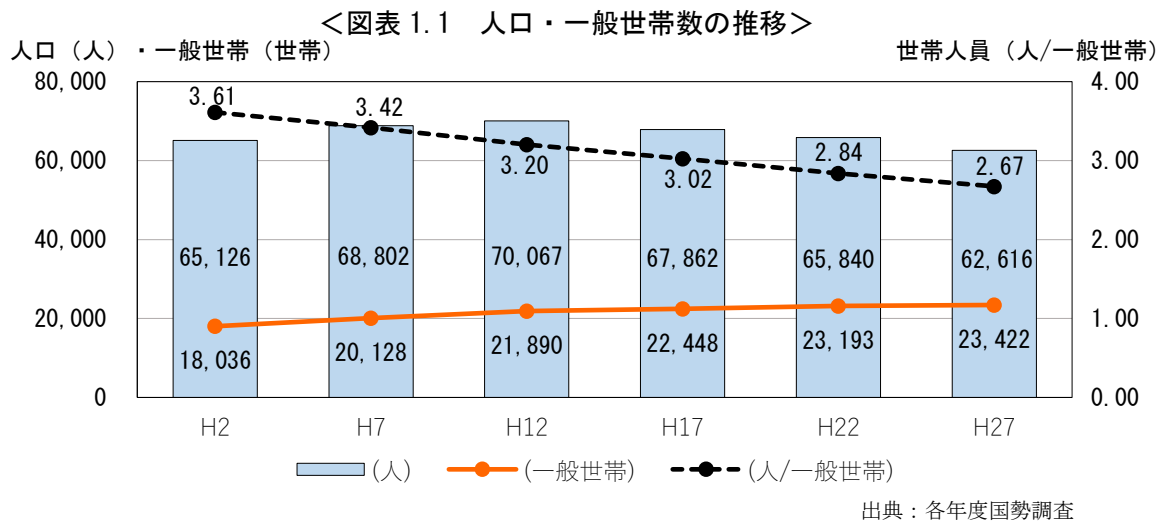
3) 紀の川市公共施設マネジメント計画（H28.3改定）

総合的かつ統括的な観点で本市が保有する公共施設の現状と課題を分析し、市民に提供する施設サービスの水準を適切に維持するため、施設保有量の見直しや計画的な保全による施設の長寿命化など、保有する公共施設を適切に維持管理し、有効活用を図る公共施設の最適化のために取り組んでいる。

1-4 住宅事情の整理

(1) 人口・世帯等の動向

- ・人口は、平成12年をピークに減少傾向。
- ・0～14歳及び15～64歳は減少、65歳以上は増加が続いており、少子高齢化が進行。
- ・一般世帯数は、鈍化傾向にあるものの増加が続いており、世帯人員は、一貫して減少傾向。
- ・65歳以上がいる世帯は約半数、高齢者夫婦世帯（夫65歳以上、妻60歳以上の夫婦1組のみの一般世帯）は14.8%と和歌山県を若干上回る。
- ・65歳以上がいる世帯数は10年間で1.14倍、高齢者夫婦世帯数は1.32倍に増加。



<図表 1.3 住宅に住む高齢者世帯の状況（平成 27 年）>

		一般世帯	住宅に住む一般世帯	住宅に住む 65 歳以上が いる一般世帯	住宅に住む高齢者 夫婦世帯 (一般世帯)
和歌山県	戸	391,465	386,685	193,042	56,523
	%	100.0	98.8	49.3	14.4
紀の川市	戸	23,422	23,259	12,034	3,471
	%	100.0	99.3	51.4	14.8

出典：H27 国勢調査

<図表 1.4 住宅に住む高齢者世帯の推移>

		H17	H22	H27	H27/H17
一般世帯数	戸	22,448	23,193	23,422	1.04
	%	100.0	100.0	100.0	—
住宅に住む世帯数	戸	22,271	23,065	23,259	1.04
	%	99.2	99.4	99.3	—
住宅に住む 65 歳以上 が いる世帯数	戸	10,534	11,227	12,034	1.14
	%	46.9	48.4	51.4	—
住宅に住む高齢者夫 婦世帯数	戸	2,621	3,002	3,471	1.32
	%	11.7	12.9	14.8	—

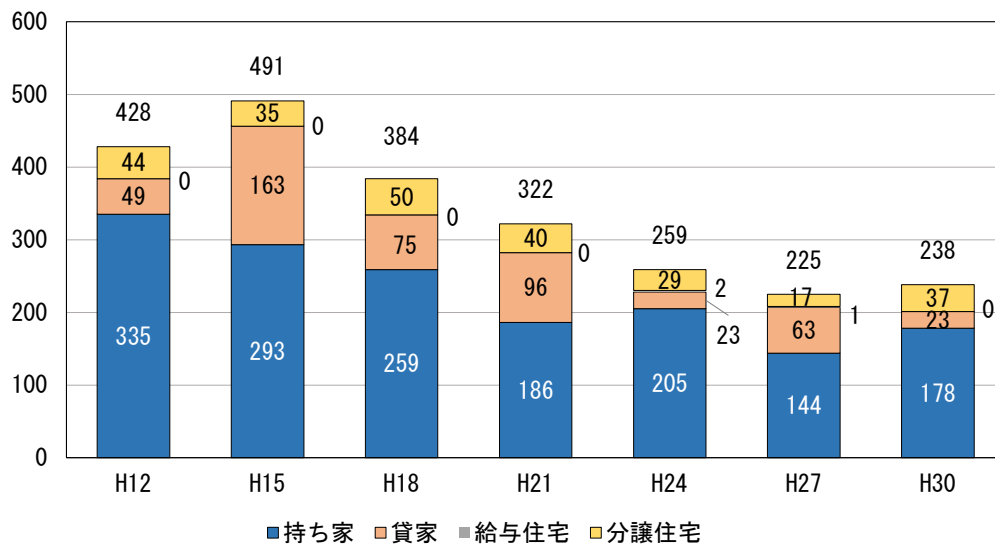
出典：各年国勢調査

(2) 住宅ストックの状況

1) 住宅着工件数

- ・住宅着工件数は、平成 30 年には若干増加しているものの、平成 15 年以降減少傾向。
- ・所有関係別には、各年とも持ち家が多く、次いで貸家、分譲住宅となっているが、平成 24 年及び平成 30 年では分譲住宅が貸家を上回っている。

<図表 1.5 所有関係別住宅着工件数の推移>



出典：各年「和歌山県統計年鑑」

2) 住宅の所有関係

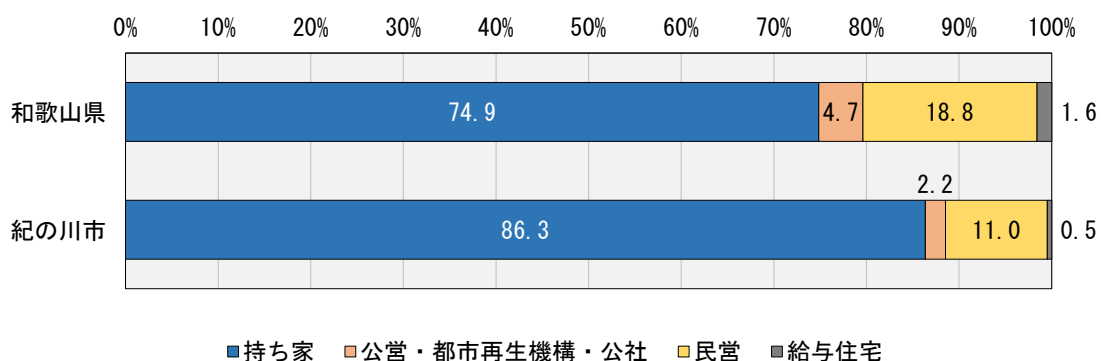
- ・本市の住宅に居住する主世帯数は増加傾向。
- ・このうち、持ち家に居住する世帯数は増加傾向にあるものの、主世帯に占める割合は、若干減少している。
- ・借家に居住する世帯数は、民営借家で増加傾向となっている。
- ・平成 27 年時点で和歌山県と比較すると、持ち家に居住する世帯の割合は、県を 11.4 ポイント上回っている一方で、民営借家では 7.8 ポイント、公営・都市再生機構・公社では 2.5 ポイント下回っている。
- ・高齢者世帯では、持ち家で和歌山県より 5.5 ポイント上回っている一方、民営借家では 2.9 ポイント、公営・都市再生機構・公社では 2.3 ポイント下回っている。

<図表 1.6 住宅に居住する主世帯の所有関係別の推移>

		H12	H17	H22	H27	
主世帯	戸	21,607	22,104	22,879	23,157	
	%	100.0	100.0	100.0	100.0	
持ち家	戸	18,852	19,324	19,732	19,994	
	%	87.2	87.4	86.2	86.3	
借家	公営・都市再生機構・公社	戸	674	639	606	505
		%	3.1	2.9	2.6	2.2
	民営	戸	1,908	2,020	2,417	2,545
		%	8.8	9.1	10.6	11.0
	給与住宅	戸	173	121	124	113
		%	0.8	0.5	0.5	0.5

出典：各年国勢調査

<図表 1.7 住宅に居住する主世帯の所有関係別の和歌山県との比較（平成 27 年）>



出典：H27 国勢調査

<図表 1.8 住宅に居住する高齢者世帯の所有関係（平成 27 年）>

	主世帯				間借	合計
	持ち家	公営・都市再生機構・公社の借家	民営借家	給与住宅		
和歌山県	戸	51,439	2,037	2,796	106	56,523
	%	91.0	3.6	4.9	0.2	100.0
紀の川市	戸	3,349	44	70	4	3,471
	%	96.5	1.3	2.0	0.1	100.0

出典：H27 国勢調査

3) 家賃

- ・本市では、借家における1か月当たりの家賃・間代は38,612円と和歌山県の42,718円より4,106円安くなっている。
- ・1か月当たりの共益費・管理費についても、本市では3,824円と、和歌山県の4,255円より431円安くなっている。
- ・本市では、民営借家における家賃・間代は42,284円と公営借家の16,576円と比較して2.55倍となっている。
- ・なお、和歌山県においては、民営借家における家賃・間代は48,948円と公営借家の16,320円と比較して3.00倍となっている。

<図表 1.9 住宅の家賃・間代及び共益費・管理費の所有関係別の比較（平成30年）>

		総数	公営の借家	都市再生機構 ・公社の借家	民営借家	給与住宅
家賃・間代 (円/月)	和歌山県	42,718	16,320	33,019	48,948	25,925
	紀の川市	38,612	16,576	26,000	42,284	28,200
共益費・管理費 (円/月)	和歌山県	4,255	2,739	3,244	4,629	4,383
	紀の川市	3,824	1,479	5,000	4,153	4,366

出典：H30 住宅・土地統計調査

4) 住宅規模

- ・本市の持ち家住宅の規模が140.30㎡と和歌山県より大きく、平均の住宅規模についても、126.97㎡と和歌山県より21.25㎡大きい。
- ・借家については、48.79㎡と和歌山県の50.91㎡より小さく、特に、公営の借家については、43.02㎡と和歌山県の54.29㎡より11.27㎡小さい。

<図表 1.10 住宅の戸当たり面積の所有関係別の比較（平成30年）>

	総住宅 (㎡)	持ち家 (㎡)	借家 (㎡)	公営の 借家	都市再生 機構・公 社の借家	民営借家	給与住宅
和歌山県	105.72	124.39	50.91	54.29	40.79	50.16	54.02
紀の川市	126.97	140.30	48.79	43.02	—	49.75	49.10

出典：H30 住宅・土地統計調査

5) 居住水準

- ・本市では、最低居住面積水準未達の住宅に居住する世帯は、主世帯総数の3.2%に該当する750戸となっている。
- ・このうち借家に居住する世帯は2.1%（480戸）、持ち家に居住する世帯は1.2%（270戸）となっている。
- ・誘導居住面積水準未達の住宅に居住する世帯は、都市居住型で7.0%（1,630戸）、一般型で19.8%（4,590戸）となっている。
- ・都市居住型では借家が6.8%（1,570戸）と大部分を占め、一般型では、持ち家が17.6%（4,070戸）と大部分を占めている。

<図表 1.11 居住水準未達の住宅に居住する世帯の状況（平成30年）>

	主世帯	最低居住面積水準未達の世帯		誘導居住面積水準未達の世帯			
				都市居住型		一般型	
	戸	戸	%	戸	%	戸	%
主世帯総数	23,150	750	3.2	1,630	7.0	4,590	19.8
持ち家	19,700	270	1.2	70	0.3	4,070	17.6
借家	3,360	480	2.1	1,570	6.8	520	2.2
公営借家	410	60	0.3	220	1.0	50	0.2
都市再生機構・公社借家	20	20	0.1	20	0.1	-	0.0
民営借家	2,840	410	1.8	1,290	5.6	460	2.0
給与住宅	90	-	0.0	40	0.2	10	0.0

出典：住宅・土地統計調査

《参考：居住面積水準》

国民の住生活の安定の確保及び向上の促進が図られるよう、住生活基本法に基づき、「住生活基本計画（全国計画）」に定められた住宅の面積に関する水準。

<図表 1.12 誘導居住面積水準と最低居住面積水準>

		世帯人数別の住戸専用面積（単位：㎡）	
		単身	2人以上
誘導居住面積水準	一般型	55	25×世帯人数+25
	都市居住型	40	20×世帯人数+15
最低居住面積水準		25	10×世帯人数+10

(3) 県内各都市の公営住宅等の状況

- ・総住宅数に対する公営借家住宅数の比率は、本市では1.5%と和歌山県や岩出市を除く県内各市より低くなっている。
- ・公営借家の1人当たり居住室の畳数については、借家住宅総数では和歌山県及び、岩出市、海南市を除く他市を上回っており、一戸建てでは和歌山県及び他市より低くなっている。また、長屋建及び共同住宅では、和歌山県及び他市を上回っている。
- ・公営借家に居住する高齢者居住世帯の割合は、本市では45.5%と橋本市、海南市に次いで3番目に高く、和歌山県よりも高い値となっている。

※公営借家は、公営住宅及び都市再生機構、公社の借家

<図表 1.13 県内各市の公営借家住宅の状況（平成30年）>

	和歌山県	紀の川市	和歌山市	海南市	橋本市	有田市	御坊市	田辺市	新宮市	岩出市
総住宅数 (戸)	485,200	27,580	185,810	25,460	27,840	12,590	11,780	40,600	16,900	24,590
公営借家数 (戸)	13,900	410	4,770	510	560	410	640	1,770	700	290
公営借家の世帯数比 (%)	2.9	1.5	2.6	2.0	2.0	3.3	5.4	4.4	4.1	1.2

出典：H30 住宅・土地統計調査

<図表 1.14 公営借家住宅の1人当たり居住室の畳数（平成30年）>

	和歌山県	紀の川市	和歌山市	海南市	橋本市	有田市	御坊市	田辺市	新宮市	岩出市
総数(畳)	11.02	12.04	11.30	11.55	10.52	8.87	9.81	10.59	9.75	13.96
一戸建(畳)	11.53	6.50	12.33	9.94	11.29	19.50	-	9.42	11.19	-
長屋建(畳)	10.50	14.36	10.67	9.41	10.15	4.45	10.82	10.64	14.35	-
共同住宅(畳)	11.09	12.04	11.32	12.38	10.77	10.53	8.79	11.41	8.74	13.96

出典：H30 住宅・土地統計調査

<図表 1.15 県内市の公営借家居住高齢者世帯の状況（和歌山県市部）：平成30年>

	和歌山県	紀の川市	和歌山市	海南市	橋本市	有田市	御坊市	田辺市	新宮市	岩出市
総世帯数 (世帯)	14,600	440	5,330	510	560	410	640	1,900	700	290
高齢者世帯数 (世帯)	6,000	200	2,410	270	310	170	190	540	290	60
高齢者世帯数比 (%)	41.1	45.5	45.2	52.9	55.4	41.5	29.7	28.4	41.4	20.7

出典：H30 住宅・土地統計調査

1-5 公営住宅等の状況把握・整理

(1) ストックの概要

・本市の市営住宅は、令和2年4月1日現在、28団地、124棟、378戸となっている。

<図表 1.16 団地別・住棟別基本的事項>

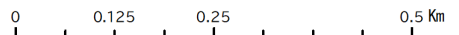
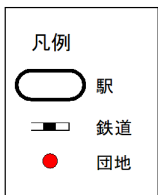
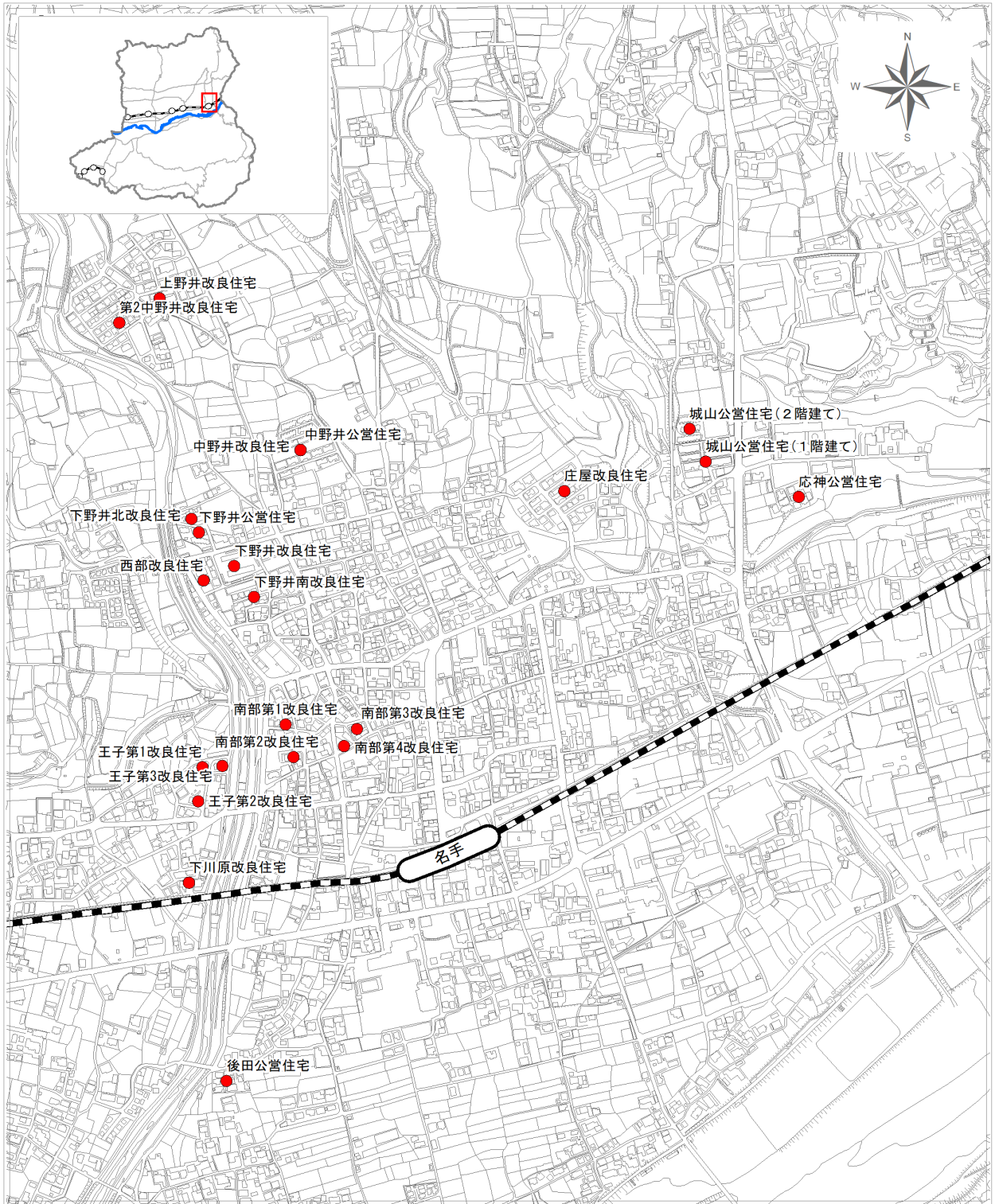
		団地単位				住棟単位								
		建築面積 (㎡)	延べ面積 (㎡)	敷地面積 (㎡)	住所	棟数	戸数	建設 年度	構造	階数	棟数	戸数	戸当たり専用 面積 (㎡)	
公営住宅	応神公営住宅	371.9	371.9	1,441.0	名手市場 979 ほか	6	9	S28年	木造	1	3	3	28.10	
								S32年	木造	1	3	6	28.10	
	後田公営住宅	365.3	365.3	1,694.4	後田 108-1	7	11	S32年	木造	1	7	11	28.10	
	城山(南)公営住宅	1,899.3	2,412.6	7,385.0	名手市場 996 ほか	7	40	S40年	簡平	1	4	20	31.50	
								S41年	簡平	1	3	20	31.50	
	城山(北)公営住宅					3	20	S52年	簡二	2	3	20	54.24	
	下野井公営住宅	386.3	689.4	1,206.7	名手市場 1365-2 ほか	3	14	S48年	簡二	2	3	14	45.90	
	中野井公営住宅(※)	606.4	1,120.0	3,566.8	名手市場 1277	4	20	S49年	簡二	2	4	20	50.76	
	井田公営住宅	1,730.9	1,730.9	7,639.0	井田 70 ほか	12	51	S39年	簡平	1	2	10	31.47	
								S40年	簡平	1	6	21	31.47	
	S41年							簡平	1	4	20	31.47		
鍛冶町公営住宅	—	634.7	634.7	粉河 4882	4	6	S29年	木造	1	4	6	28.00		
東町公営住宅	—	83.0	155.5	粉河 1936	2	2	S35年	木造	2	2	2	58.00		
小計	—	7,407.8	23,723.1	—	48	173	—	—	—	48	173	—		
改良住宅	下野井改良住宅	363.0	922.3	3,920.1	名手市場 1363-1 ほか	3	54	S47年	中耐	3	1	18	42.52	
		351.5	910.5					S47年	中耐	3	1	18	42.52	
		422.5	1,094.0					S49年	中耐	3	1	18	49.23	
	下野井南改良住宅	308.6	430.8	751.9	名手市場 1362-3 ほか	3	6	S50年	簡二	2	2	4	71.80	
								S55年	簡二	2	1	2	71.80	
	下野井北改良住宅	411.4	574.4	1,350.8	名手市場 1348-1	4	8	S51年	簡二	2	4	8	71.80	
	中野井改良住宅	1,337.1	1,866.7	4,283.5	名手市場 1277 ほか	13	26	S50年	簡二	2	7	14	71.80	
									S51年	簡二	2	1	2	71.80
									S52年	簡二	2	5	10	71.80
	第2中野井改良住宅	1,234.6	1,734.9	3,810.5	名手市場 1239-26 ほか 名手市場 1255-5	12	24	S55年	簡二	2	11	22	71.80	
								S58年	簡二	2	1	2	77.65	
	上野井改良住宅	514.3	718.0	1,762.5	名手市場 1228-12 名手市場 1228-13	5	10	S53年	簡二	2	4	8	71.80	
								S54年	簡二	2	1	2	71.80	
	西部改良住宅	102.9	143.6	244.4	名手市場 1368-4	1	2	S57年	簡二	2	1	2	71.80	
	南部第1改良住宅	157.9	237.9	377.3	名手市場 1519-2	1	3	S57年	簡二	2	1	3	79.29	
	南部第2改良住宅	154.3	215.4	430.2	名手市場 1516-1	1	3	S56年	簡二	2	1	3	71.80	
	南部第3改良住宅	142.9	222.9	424.8	名手市場 1495-2	1		S58年	簡二	2		1	64.30	
									S58年	簡二	2		2	79.29
	南部第4改良住宅	105.3	158.6	401.1	名手市場 1516-14	1	2	S56年	簡二	2	1	2	79.29	
	王子第1改良住宅	105.3	158.6	453.2	名手市場 1530-2	1	2	S59年	簡二	2	1	2	79.29	
	王子第2改良住宅	105.3	158.6	350.9	名手市場 1530-6	1	2	S60年	簡二	2	1	2	79.29	
	王子第3改良住宅	105.3	158.6	504.7	名手市場 1530-1	1	2	S59年	簡二	2	1	2	79.29	
庄屋改良住宅	1,234.2	1,723.2	3,358.3	名手市場 774-1 ほか	12	24	S53年	簡二	2	9	18	71.80		
								S54年	簡二	2	2	4	71.80	
								S55年	簡二	2	1	2	71.80	
下川原改良住宅	102.9	143.6	431.6	名手市場 1546-7	1	2	S54年	簡二	2	1	2	71.80		
古和田改良住宅	410.7	670.6	2,059.0	北大井 499-1	3	6	S49年	簡二	2	3	6	55.88		
西井阪(北)改良住宅	684.5	1,117.7	1,875.8	下井阪 472-1 ほか	9	20	S49年	簡二	2	9	20	55.88		
西井阪(南)改良住宅	216.6	355.7	717.9	下井阪 16-1 ほか	3	6	S51年	簡二	2	3	6	59.28		
小計	8,571.1	13,716.6	27,508.5	—	76	205	—	—	—	76	205	—		
合計	—	21,124.4	51,231.6	—	124	378	—	—	—	124	378	—		

(※) 面積は、中野井改良E棟を含む

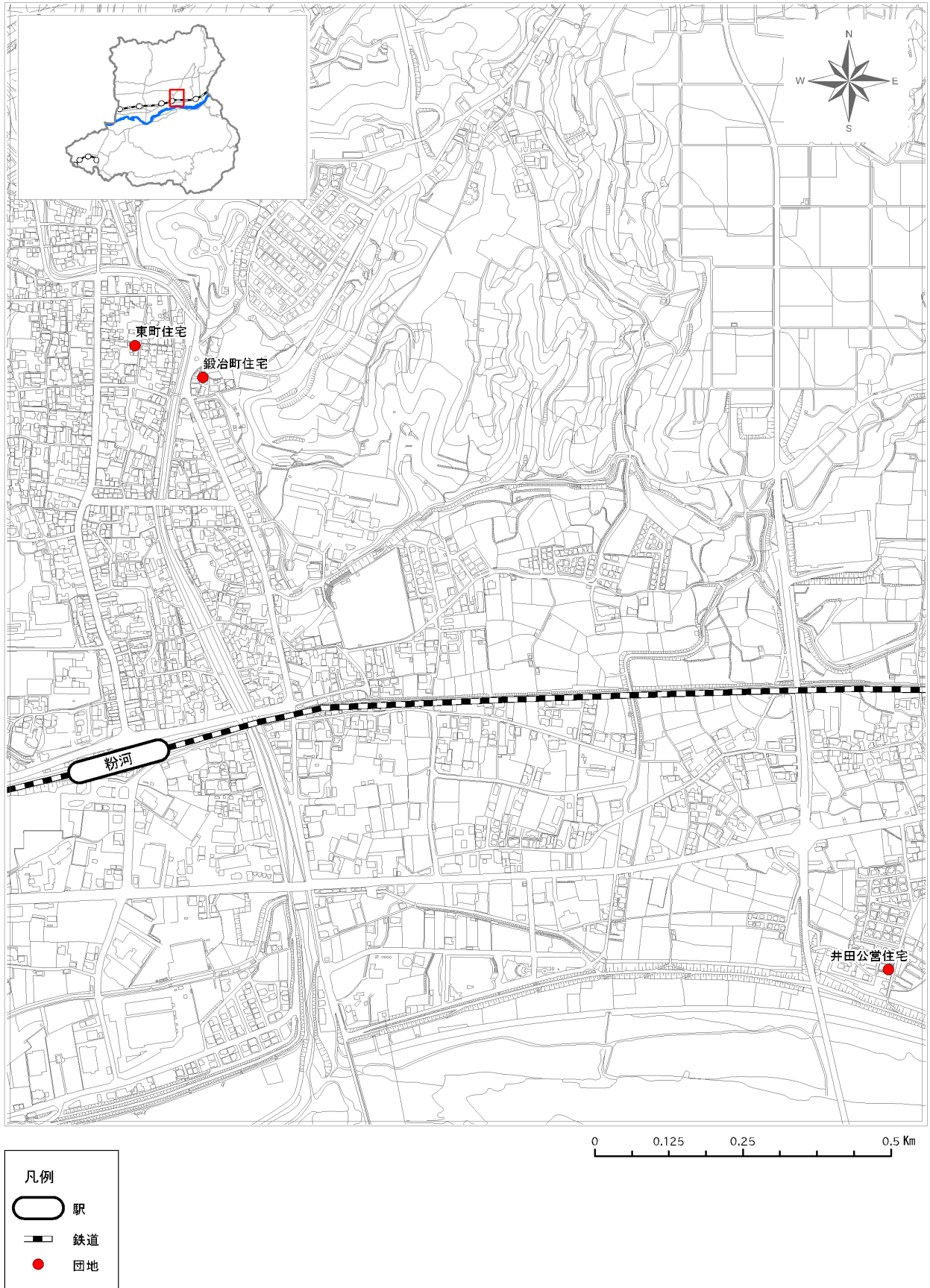
簡二：簡易耐火2階 簡平：簡易耐火平屋 中耐：中層耐火 木造：木造平屋

出典：市資料

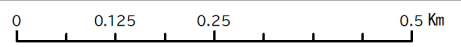
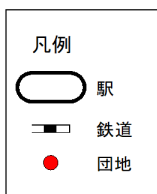
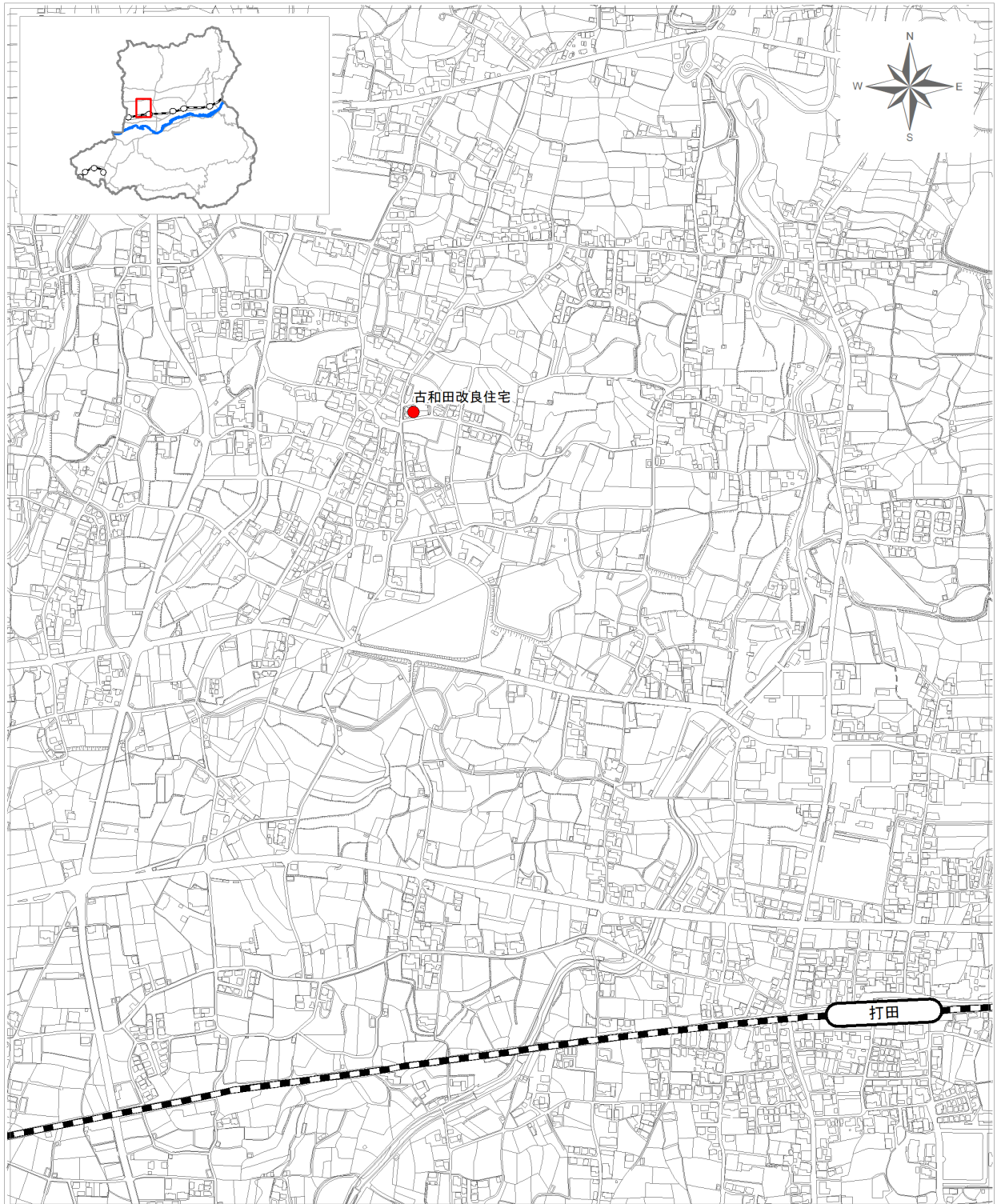
<図表 1.17 市営住宅位置図 (1)>



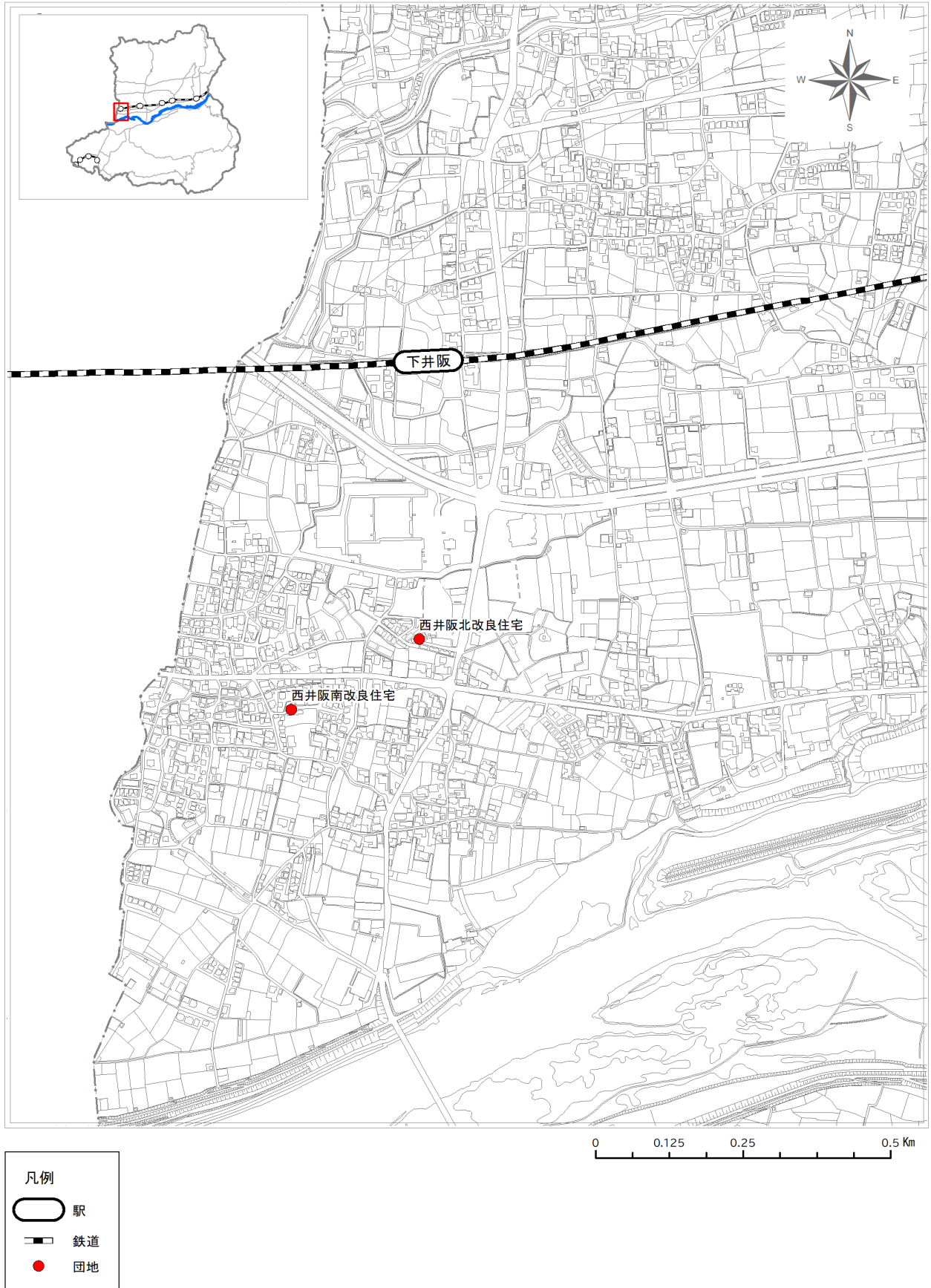
<図表 1.18 市営住宅位置図 (2)>



<図表 1.19 市営住宅位置図 (3)>



<図表 1.20 市営住宅位置図 (4)>



(2) 耐用年限経過状況

- ・既に耐用年限を超過している戸数は、総住宅数の約半数の 179 戸 (47.4%)。
- ・今後 10 年の計画期間中に耐用年限を超過する戸数は 145 戸 (38.4%) と、計画期間末に耐用年限を超過する戸数は合わせて 324 戸 (85.7%) となる。
- ・公営住宅では、総戸数 173 戸のうち 153 戸 (88.4%) が既に耐用年限を超過しており、全戸数が計画期間中に耐用年限を超過する。
- ・改良住宅では、既に耐用年限を超過している戸数は 26 戸 (12.7%) となっているが、計画期間中に耐用年限を超過する戸数は 125 戸 (61.0%) となっており、計画期間末に耐用年限を超過する戸数は合わせて 151 戸 (73.7%) となる。
- ・なお、全ての住宅が、現在までに耐用年限の 1/2 を超過している。

《参考》公営住宅法施行令では、構造別に耐用年限を以下のとおり定めている。

<図表 1.21 構造別耐用年限>

構造	耐用年限
木造、簡易耐火構造平屋建の住宅	30 年
準耐火構造、簡易耐火構造二階建の住宅	45 年
耐火構造の住宅	70 年

出典：「公営住宅法の一部改正する法律等の運用について」（平成 8 年）

<図表 1.22 耐用年限経過状況>

	建設年度	構造	棟数 (棟)	戸数 (戸)	経過 年数 (年)	耐用 年限 (年)	耐用年限 超過戸数 (戸) ①	計画期間中 に耐用年限 を超過する 戸数 (戸) ②	計画期間末 に耐用年限 を超過する 戸数 (戸) ①+②	耐用年限の 1/2 を超過 している住宅	
											和暦
公営住宅	応神公営住宅	S28年	1953	木造	3	3	67	30	3	3	○
		S32年	1957	木造	3	6	63	30	6	6	○
	後田公営住宅	S32年	1957	木造	7	11	63	30	11	11	○
	城山(南)公営住宅	S40年	1965	簡平	4	20	55	45	20	20	○
		S41年	1966	簡平	3	20	54	45	20	20	○
	城山(北)公営住宅	S52年	1977	簡二	3	20	43	45	20	20	○
	下野井公営住宅	S48年	1973	簡二	3	14	47	45	14	14	○
	中野井公営住宅	S49年	1974	簡二	4	20	46	45	20	20	○
	井田公営住宅	S39年	1964	簡平	2	10	56	45	10	10	○
		S40年	1965	簡平	6	21	55	45	21	21	○
		S41年	1966	簡平	4	20	54	45	20	20	○
	鍛冶町公営住宅	S29年	1954	木造	4	6	66	30	6	6	○
東町公営住宅	S35年	1960	木造	2	2	60	30	2	2	○	
小計	—	—	—	48	173	—	—	153	20	173	—
改良住宅	下野井改良住宅	S47年	1972	中耐	1	18	48	70			○
		S47年	1972	中耐	1	18	48	70			○
		S49年	1974	中耐	1	18	46	70			○
	下野井南改良住宅	S50年	1975	簡二	2	4	45	45	4	4	○
		S55年	1980	簡二	1	2	40	45	2	2	○
	下野井北改良住宅	S51年	1976	簡二	4	8	44	45	8	8	○
	中野井改良住宅	S50年	1975	簡二	7	14	45	45	14	14	○
		S51年	1976	簡二	1	2	44	45	2	2	○
		S52年	1977	簡二	5	10	43	45	10	10	○
	第2中野井改良住宅	S55年	1980	簡二	11	22	40	45	22	22	○
		S58年	1983	簡二	1	2	37	45	2	2	○
	上野井改良住宅	S53年	1978	簡二	4	8	42	45	8	8	○
		S54年	1979	簡二	1	2	41	45	2	2	○
	西部改良住宅	S57年	1982	簡二	1	2	38	45	2	2	○
	南部第1改良住宅	S57年	1982	簡二	1	3	38	45	3	3	○
	南部第2改良住宅	S56年	1981	簡二	1	3	39	45	3	3	○
	南部第3改良住宅	S58年	1983	簡二	1	1	37	45	1	1	○
		S58年	1983	簡二		2	37	45	2	2	○
	南部第4改良住宅	S56年	1981	簡二	1	2	39	45	2	2	○
	王子第1改良住宅	S59年	1984	簡二	1	2	36	45	2	2	○
	王子第2改良住宅	S60年	1985	簡二	1	2	35	45	2	2	○
	王子第3改良住宅	S59年	1984	簡二	1	2	36	45	2	2	○
	庄屋改良住宅	S53年	1978	簡二	9	18	42	45	18	18	○
		S54年	1979	簡二	2	4	41	45	4	4	○
		S55年	1980	簡二	1	2	40	45	2	2	○
	下川原改良住宅	S54年	1979	簡二	1	2	41	45	2	2	○
	古和田改良住宅	S49年	1974	簡二	3	6	46	45	6	6	○
西井阪(北)改良住宅	S49年	1974	簡二	9	20	46	45	20	20	○	
西井阪(南)改良住宅	S51年	1976	簡二	3	6	44	45	6	6	○	
小計	—	—	—	76	205	—	—	26	125	151	—
合計	—	—	—	124	378	—	—	179	145	324	—

簡二：簡易耐火2階 簡平：簡易耐火平屋 中耐：中層耐火 木造：木造平屋

出典：市資料

(3) 公営住宅等の立地状況

- ・公営住宅、改良住宅とも全て都市計画区域内に立地しており、特定用途制限地域となる農住共生地区内に立地している（農住共生地区は建蔽率 70%、容積率 200%）。
- ・近接地における公共施設等（幼稚園・保育所、小学校、中学校、市役所・支所、鉄道駅、バス停）の立地状況は下表のとおり（近接地とは、以下の徒歩圏の範囲内とする）。

公共施設等	徒歩圏
公共施設等（鉄道駅、バス停以外）	一般的な徒歩圏 800m
鉄道駅	徒歩圏 800m
バス停	徒歩圏 300m

出典：「都市構造の評価に関するハンドブック」（H26.8 国土交通省都市局都市計画課）

<図表 1.23 団地周辺施設立地状況>

		半径 800m 内					半径 300m 内
		幼稚園 保育園	小学校	中学校	市役所 ・支所	鉄道駅	バス停
公営住宅	応神公営住宅	○	×	○	○	○	○
	後田公営住宅	×	○	×	○	○	×
	城山（南）公営住宅	○	×	○	○	○	○
	城山（北）公営住宅	○	×	○	○	○	○
	下野井公営住宅	○	○	×	×	○	○
	中野井公営住宅	○	×	×	×	○	○
	井田公営住宅	×	×	×	○	×	×
	鍛冶町公営住宅	○	○	×	×	○	○
	東町公営住宅	×	○	×	×	○	○
改良住宅	下野井改良住宅	○	○	×	×	○	○
	下野井南改良住宅	○	○	×	○	○	○
	下野井北改良住宅	○	○	×	×	○	○
	中野井改良住宅	○	×	×	×	○	
	第2中野井改良住宅	○	×	×	×	×	○
	上野井改良住宅	○	×	×	×	×	○
	西部改良住宅	○	○	×	×	○	○
	南部第1改良住宅	○	○	×	○	○	○
	南部第2改良住宅	○	○	×	○	○	○
	南部第3改良住宅	○	○	×	○	○	○
	南部第4改良住宅	○	○	×	○	○	○
	王子第1改良住宅	○	○	×	○	○	○
	王子第2改良住宅	○	○	×	○	○	○
	王子第3改良住宅	○	○	×	○	○	○
	庄屋改良住宅	○	×	○	○	○	○
	下川原改良住宅	○	○	×	○	○	○
	古和田改良住宅	○	○	×	○	×	×
	西井阪（北）改良住宅	○	×	×	×	○	○
西井阪（南）改良住宅	○	×	×	×	○	×	

○：近接地に立地している／×：近接地に立地していない

※施設との関係位置図は資料編に掲載する。

(4) 安全性確保の状況

- ・木造及び簡易耐火平屋の住棟については、1階部分からの二方向避難が可能であり、避難安全性に問題は無い。
- ・簡易耐火2階建ての共同住宅は、2階の居室総面積が200㎡以下であり、2階にはベランダが設置されていることから、二方向避難に関する安全性が確保されている（建築基準法施行令121条）。
- ・下野井改良住宅については、3階建てとなっているため避難安全性は他と比較すれば低いものの、外階段の他に隣家に出られるベランダが設置されており、避難の安全性は確保されている。
- ・新耐震基準で建築された住棟は9棟（全棟数の7.3%）21戸（全戸数の5.6%）となっており、市営住宅の大半が旧耐震基準のものとなっている。しかし、市営住宅全体の85棟（全棟数の68.5%）256戸（全戸数の67.7%）については、耐震診断の結果、耐震性ありと判定されている。
- ・土砂災害の危険ある区域（土石流危険区域（区域/溪流）、地すべり危険箇所、急傾斜地崩壊危険区域（区域/箇所））に立地している団地は無い。
- ・井田公営住宅は、浸水想定区域内（2.0～5.0m）に立地している。

<図表 1.24 躯体の安全性の状況>

	棟数	戸数	建設年度	耐震基準	耐震診断結果	避難の安全性	災害危険性		
							土砂災害	浸水	
公営住宅	応神公営住宅	3	3	S28年	旧	×	○	○	○
		3	6	S32年	旧	×	○	○	○
	後田公営住宅	7	11	S32年	旧	×	○	○	○
	城山（南）公営住宅	4	20	S40年	旧	×	○	○	○
		3	20	S41年	旧	×	○	○	○
	城山（北）公営住宅	3	20	S52年	旧	○	○	○	○
	下野井公営住宅	3	14	S48年	旧	△※1	○	○	○
	中野井公営住宅	4	20	S49年	旧	○	○	○	○
	井田公営住宅	2	10	S39年	旧	×	○	○	×
		6	21	S40年	旧	×	○	○	×
		4	20	S41年	旧	×	○	○	×
	鍛冶町公営住宅	4	6	S29年	旧	×	○	○	○
	東町公営住宅	2	2	S35年	旧	×	○	○	○
小計	48	173	—	—	—	—	—	—	
改良住宅	下野井改良住宅	1	18	S47年	旧	○	○	○	○
		1	18	S47年	旧	○	○	○	○
		1	18	S49年	旧	○	○	○	○
	下野井南改良住宅	2	4	S50年	旧	○	○	○	○
		1	2	S55年	旧	○	○	○	○
	下野井北改良住宅	4	8	S51年	旧	○	○	○	○
	中野井改良住宅	7	14	S50年	旧	○	○	○	○
		1	2	S51年	旧	○	○	○	○
		5	10	S52年	旧	○	○	○	○
	第2中野井改良住宅	11	22	S55年	旧	○	○	○	○
		1	2	S58年	新	○※2	○	○	○
	上野井改良住宅	4	8	S53年	旧	○	○	○	○
		1	2	S54年	旧	○	○	○	○
	西部改良住宅	1	2	S57年	新	○※2	○	○	○
	南部第1改良住宅	1	3	S57年	新	○※2	○	○	○
	南部第2改良住宅	1	3	S56年	新	○※2	○	○	○
	南部第3改良住宅	1	1	S58年	新	○※2	○	○	○
			2	S58年	新	○※2	○	○	○
	南部第4改良住宅	1	2	S56年	新	○※2	○	○	○
	王子第1改良住宅	1	2	S59年	新	○※2	○	○	○
	王子第2改良住宅	1	2	S60年	新	○※2	○	○	○
	王子第3改良住宅	1	2	S59年	新	○※2	○	○	○
	庄屋改良住宅	9	18	S53年	旧	○	○	○	○
2		4	S54年	旧	○	○	○	○	
1		2	S55年	旧	○	○	○	○	
下川原改良住宅	1	2	S54年	旧	○	○	○	○	
古和田改良住宅	3	6	S49年	旧	○	○	○	○	
西井阪（北）改良住宅	9	20	S49年	旧	○	○	○	○	
西井阪（南）改良住宅	3	6	S51年	旧	○	○	○	○	
小計	76	205	—	—	—	—	—	—	
合計	124	378	—	—	—	—	—	—	

※1：3棟のうち1棟は耐震性なし
 ※2：新基準のため、耐震性あり

出典：市資料

(5) 共用・供給処理施設の状況

1) 共用施設の状況

- ・集会場は8団地（公営住宅で4団地、改良住宅で4団地）で有している。
 - ・駐車場は17団地（公営住宅で7団地、改良住宅で10団地）で有している。
 - ・駐輪場は3団地（公営住宅で0団地、改良住宅で3団地）で有している。
 - ・公園・広場は8団地（公営住宅で1団地、改良住宅で7団地）で有している。
- なお、下野井南改良住宅及び西部改良住宅では下野井改良住宅と、第2中野井改良住宅では上野井改良住宅と、公園・広場を共用している。

<図表 1.25 共用施設の状況>

(○：施設あり ×：施設なし)

		集会場	駐車場	駐輪場	公園・広場
公営住宅	応神公営住宅	○	○	×	×
	後田公営住宅	×	○	×	×
	城山（南）公営住宅	○	○	×	×
	城山（北）公営住宅	○	○	×	×
	下野井公営住宅	×	○	×	×
	中野井公営住宅	×	○	×	×
	井田公営住宅	○	○	×	○
	鍛冶町公営住宅	×	×	×	×
	東町公営住宅	×	×	×	×
改良住宅	下野井改良住宅	○	○	○	○
	下野井南改良住宅	○	○	×	○（下野井改良住宅と共有）
	下野井北改良住宅	×	○	×	×
	中野井改良住宅	×	○	×	×
	第2中野井改良住宅	○	○	×	○（上野井改良住宅と共有）
	上野井改良住宅	○	○	×	○
	西部改良住宅	×	○	×	○（下野井改良住宅と共有）
	南部第1改良住宅	×	○	×	×
	南部第2改良住宅	×	×	×	×
	南部第3改良住宅	×	×	×	×
	南部第4改良住宅	×	×	×	×
	王子第1改良住宅	×	×	×	×
	王子第2改良住宅	×	×	×	×
	王子第3改良住宅	×	×	×	×
	庄屋改良住宅	×	○	×	○
	下川原改良住宅	×	×	×	×
	古和田改良住宅	×	○	○	×
西井阪（北）改良住宅	×	×	○	○	
西井阪（南）改良住宅	×	×	×	×	

出典：市資料

2) 供給処理施設の状況

- ・全ての市営住宅で、給水方式は直圧方式、受電方式は個別受電方式、ガス供給方式はプロパンガスとなっている。
- ・排水については、直接排水方式の団地と浄化槽を設置している団地があり、浄化槽設置団地では、一部を除きほとんどの団地でトイレは水洗化されている。
なお、水洗化率は、公営住宅で31%、改良住宅で73%、市営住宅全体では54%に止まっている。

<図表 1.26 供給処理施設の状況>

		戸数	給水方式	排水方式	受電方式	ガス供給方式	トイレ水洗化戸数(戸)	水洗化率(%)	
公営住宅	応神公営住宅	9	直圧方式	直接排水	個別受電方式	プロパンガス		0	
	後田公営住宅	11						0	
	城山(南)公営住宅	40						0	
	城山(北)公営住宅	20		浄化槽			20	100	
	下野井公営住宅	14					14	100	
	中野井公営住宅	20					20	100	
	井田公営住宅	51		直接排水					0
	鍛冶町公営住宅	6						0	
	東町公営住宅	2						0	
小計	173	—	—	—	—	54	31		
改良住宅	下野井改良住宅	54	直圧方式	浄化槽	個別受電方式	プロパンガス	54	100	
	下野井南改良住宅	6		直接排水と浄化槽			4	67	
	下野井北改良住宅	8		浄化槽			8	100	
	中野井改良住宅	26					26	100	
	第2中野井改良住宅	24		直接排水と浄化槽			22	92	
	上野井改良住宅	10		浄化槽			10	100	
	西部改良住宅	2		直接排水					0
	南部第1改良住宅	3						0	
	南部第2改良住宅	3						0	
	南部第3改良住宅	3						0	
	南部第4改良住宅	2						0	
	王子第1改良住宅	2						0	
	王子第2改良住宅	2						0	
	王子第3改良住宅	2						0	
	庄屋改良住宅	24					浄化槽	24	100
	下川原改良住宅	2					2	100	
	古和田改良住宅	6		直接排水					0
	西井阪(北)改良住宅	20						0	
	西井阪(南)改良住宅	6						0	
小計	205	—	—	—	—	150	73		
合計	378	—	—	—	—	204	54		

出典：市資料

(6) 居住性確保の状況

- ・本市の市営住宅は、下野井改良住宅（3階建て）を除いて平屋又は2階建てであり、E Vの設置されている団地はない。
- ・建物内のバリアフリー化については、全ての団地・住棟において未対応となっている。
- ・下野井改良住宅において、階段に手すりが設置されている以外は、団地内通路等のバリアフリー化は未対応となっている。
- ・居住環境については、平成30年度以降、以下の整備が実施されている。

団地名	居住環境整備内容
下野井公営住宅	6 給湯器設置（風呂及び台所へ配管）
中野井公営住宅	5 給湯器設置（風呂及び台所へ配管）
下野井改良住宅	4 バランス釜式浴槽設置及び瞬間湯沸かし器（台所）設置

(7) 公営住宅等の入居者の状況

1) 入居状況

- ・管理戸数に対する入居率は、公営住宅で 52.6%、改良住宅で 71.7%となっており、市営住宅全体では 63.0%となっている。
- ・昭和 20 年、30 年代に建築された木造、簡易耐火平屋造及び打田地区改良住宅は公募していないため、それらの住棟を除いた入居率は、公営住宅が 68.5%、改良住宅が 74.0%、市営住宅全体では 72.7%となっている。
- ・現在管理している市営住宅から、公募していない住棟を除いた入居対象住宅戸数は 227 戸となっており、このうちの空家は 62 戸（空家率 27.3%）となっている。

<図表 1.27 入居状況>

	戸数	管理戸数	入居戸数	入居者数	入居率	入居対象住宅						
						戸数	空家	空家率				
公営住宅	応神公営住宅	3	9	6	9	66.7%	S20年代、S30年代建築の木造、簡平で耐用年限経過済により除却予定 住み替え要綱により公募しない					
		6										
	後田公営住宅	11	11	8	17	72.7%						
	城山（南）公営住宅	20	40	18	27	45.0%						
		20										
	城山（北）公営住宅	20	20	15	20	75.0%				20	5	25.0%
	下野井公営住宅	14	14	8	11	57.1%				14	6	42.9%
	中野井公営住宅	20	20	14	22	70.0%				20	6	30.0%
	井田公営住宅	10	51	18	28	35.3%						
		21										
20												
鍛冶町公営住宅	6	6	2	3	33.3%							
東町公営住宅	2	2	2	3	100.0%							
小計	173	173	91	140	52.6%	54	17	31.5%				
改良住宅	下野井改良住宅	18	54	42	55	77.8%	54	12	22.2%			
		18										
		18										
	下野井南改良住宅	4	6	6	14	100.0%	6	0	0.0%			
		2										
	下野井北改良住宅	8	8	5	8	62.5%	8	3	37.5%			
	中野井改良住宅	14	26	17	39	65.4%	26	9	34.6%			
		2										
		10										
	第2中野井改良住宅	22	24	18	38	75.0%	24	6	25.0%			
		2										
	上野井改良住宅	8	10	7	19	70.0%	10	3	30.0%			
		2										
	西部改良住宅	2	2	1	1	50.0%	2	1	50.0%			
	南部第1改良住宅	3	3	3	7	100.0%	3	0	0.0%			
	南部第2改良住宅	3	3	0	0	0.0%	3	3	100.0%			
	南部第3改良住宅	1	3	1	1	33.3%	1	2	66.7%			
		2										
	南部第4改良住宅	2	2	2	4	100.0%	2	0	0.0%			
	王子第1改良住宅	2	2	2	3	100.0%	2	0	0.0%			
	王子第2改良住宅	2	2	2	4	100.0%	2	0	0.0%			
	王子第3改良住宅	2	2	2	3	100.0%	2	0	0.0%			
	庄屋改良住宅	18	24	18	35	75.0%	24	6	25.0%			
4												
2												
下川原改良住宅	2	2	2	2	100.0%	2	0	0.0%				
古和田改良住宅	6	6	3	5	50.0%	旧打田町時から退去後除却していく方針 公募しない						
西井阪（北）改良住宅	20	20	11	17	55.0%							
西井阪（南）改良住宅	6	6	5	9	83.3%							
小計	205	205	147	264	71.7%	173	45	26.0%				
合計	378	378	238	404	63.0%	227	62	27.3%				

出典：市資料

2) 募集・応募状況

- ・平成23年から平成31年（令和元年）までの9年間の平均募集戸数は4.6戸/年となっており、対する平均応募件数は8.8件/年で応募率は193%となっている。

<図表 1.28 年間募集・応募状況>

年度	募集戸数 (戸)	応募件数 (件)	応募率 (%)
H23	9	12	133%
H24	5	10	200%
H25	7	16	229%
H26	8	14	175%
H27	7	6	86%
H28	4	7	175%
H29	3	4	133%
H30	5	10	200%
H31 (R1)	1	4	400%
平均	4.6	8.8	193%

出典：市資料

3) 入居世帯の状況

- ・入居者のいる市営住宅 238 戸のうち「契約者が 65 歳以上」の戸数は 139 戸（58.4%）、
「70 歳以上の者がいる世帯」の戸数は 119 戸（50.0%）となっている。
- ・改良住宅と比較して、公営住宅の方が「契約者が 65 歳以上」及び「70 歳以上の者がい
る世帯」の割合がともに高くなっている。
- ・生活保護を受給している人が居住する世帯の割合は、公営住宅で 8.8%、改良住宅で
12.2%、市営住宅全体 10.9%となっている。

<図表 1.29 入居世帯の状況>

	入居 戸数	契約者が 65 歳以上		70 歳以上の者がいる世帯		生活保護		
		戸数	割合	戸数	割合	戸数	割合	
公営住宅	応神公営住宅	6	6	100.0%	5	83.3%	0	0.0%
	後田公営住宅	8	5	62.5%	5	62.5%	1	12.5%
	城山（南）公営住宅	18	13	72.2%	14	77.8%	0	0.0%
	城山（北）公営住宅	15	10	66.7%	8	53.3%	1	6.7%
	下野井公営住宅	8	4	50.0%	2	25.0%	0	0.0%
	中野井公営住宅	14	8	57.1%	6	42.9%	2	14.3%
	井田公営住宅	18	13	72.2%	10	55.6%	4	22.2%
	鍛冶町公営住宅	2	1	50.0%	1	50.0%	0	0.0%
	東町公営住宅	2	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
	小計	91	60	65.9%	51	56.0%	8	8.8%
改良住宅	下野井改良住宅	42	23	54.8%	19	45.2%	7	16.7%
	下野井南改良住宅	6	3	50.0%	2	33.3%	1	16.7%
	下野井北改良住宅	5	0	0.0%	0	0.0%	1	20.0%
	中野井改良住宅	17	11	64.7%	11	64.7%	2	11.8%
	第 2 中野井改良住宅	18	8	44.4%	6	33.3%	1	5.6%
	上野井改良住宅	7	4	57.1%	5	71.4%	0	0.0%
	西部改良住宅	1	1	100.0%	0	0.0%	0	0.0%
	南部第 1 改良住宅	3	2	66.7%	2	66.7%	0	0.0%
	南部第 2 改良住宅	0	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
	南部第 3 改良住宅	1	1	100.0%	1	100.0%	0	0.0%
	南部第 4 改良住宅	2	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
	王子第 1 改良住宅	2	2	100.0%	2	100.0%	0	0.0%
	王子第 2 改良住宅	2	1	50.0%	0	0.0%	0	0.0%
	王子第 3 改良住宅	2	1	50.0%	1	50.0%	1	50.0%
	庄屋改良住宅	18	8	44.4%	7	38.9%	2	11.1%
	下川原改良住宅	2	2	100.0%	2	100.0%	0	0.0%
	古和田改良住宅	3	2	66.7%	2	66.7%	1	33.3%
	西井阪（北）改良住宅	11	7	63.6%	7	63.6%	1	9.1%
西井阪（南）改良住宅	5	3	60.0%	1	20.0%	1	20.0%	
小計	147	79	53.7%	68	46.3%	18	12.2%	
合計	238	139	58.4%	119	50.0%	26	10.9%	

出典：市資料

4) 収入別世帯数の状況

・入居者のいる市営住宅 238 戸のうち 8 割以上が 1 分位（10%以下）となっており、収入超過戸数は 0 戸となっている。

<図表 1.30 収入別世帯数の状況>

	戸数	管理戸数	入居戸数	収入分位						収入超過戸数	近傍同種家賃以上(戸数)	
				1分位(10%)	2分位(15%)	3分位(20%)	4分位(25%)	5分位(25%)	31万3千円以上			
公営住宅	応神公営住宅	3	9	6	3	0	0	0	0	0	0	0
		6			3	0	0	0	0	0	0	0
	後田公営住宅	11	11	8	8	0	0	0	0	0	0	0
	城山(南)公営住宅	20	40	18	6	0	0	0	0	0	0	0
		20			11	0	0	0	1	0	0	0
	城山(北)公営住宅	20	20	15	13	0	0	1	1	0	0	0
	下野井公営住宅	14	14	8	6	0	1	1	0	0	0	0
	中野井公営住宅	20	20	14	12	0	0	0	2	0	0	1
	井田公営住宅	10	51	18	3	0	0	0	1	0	0	1
		21			7	0	0	0	1	0	0	1
		20			5	0	0	0	1	0	0	0
鍛冶町公営住宅	6	6	2	2	0	0	0	0	0	0	0	
東町公営住宅	2	2	2	2	0	0	0	0	0	0	0	
小計	173	173	91	81	0	1	2	7	0	0	3	
	戸数	管理戸数	入居戸数	収入分位						収入超過戸数	限度額家賃以上(戸数)	
改良住宅	下野井改良住宅	18	54	42	14	0	0	1	0	0	0	
					12	0	0	0	1	0	0	
					12	0	0	1	1	0	0	
	下野井南改良住宅	4	6	6	4	0	0	0	0	0	0	
		2			1	0	0	0	1	0	0	
	下野井北改良住宅	8	8	5	3	0	0	0	2	0	0	
	中野井改良住宅	14	26	17	4	0	0	1	2	0	0	
		2			2	0	0	0	0	0		
		10			6	1	0	0	1	0	0	
	第2中野井改良住宅	22	24	18	14	0	0	0	4	0	0	
		2			0	0	0	0	0	0		
	上野井改良住宅	8	10	7	4	0	0	0	1	0	0	
		2			2	0	0	0	0	0		
	西部改良住宅	2	2	1	1	0	0	0	0	0	0	
	南部第1改良住宅	3	3	3	2	0	0	0	1	0	0	
	南部第2改良住宅	3	3	0	0	0	0	0	0	0	0	
	南部第3改良住宅	1	3	1	1	0	0	0	0	0	0	
		2			0	0	0	0	0	0		
	南部第4改良住宅	2	2	2	1	0	0	0	1	0	0	
	王子第1改良住宅	2	2	2	1	0	0	0	1	0	0	
	王子第2改良住宅	2	2	2	2	0	0	0	0	0	0	
	王子第3改良住宅	2	2	2	2	0	0	0	0	0	0	
	庄屋改良住宅	18	24	18	6	1	1	0	5	0	0	
		4			0	1	1	0	1	0	0	
		2			2	0	0	0	0	0		
	下川原改良住宅	2	2	2	2	0	0	0	0	0	0	
	古和田改良住宅	6	6	3	3	0	0	0	0	0	0	
西井阪(北)改良住宅	20	20	11	8	0	0	0	1	0	0	2	
西井阪(南)改良住宅	6	6	5	4	0	0	0	1	0	0	0	
小計	205	205	147	113	3	2	3	24	0	0	2	
合計	378	378	238	194	3	3	5	31	0	0	5	

出典：市資料

(8) 公営住宅等の点検履歴及び改善履歴

- ・本市の市営住宅では、浄化槽・消化設備等の法定点検および任意点検が定期的に行われている。
- ・改善については、近年では該当する履歴が無い。
- ・平成23年から令和2年の間の改修及び修繕履歴を整理すると、下表のとおりとなる。

<図表 1.31 修繕履歴>

		H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	H31	R2
公営住宅	城山（北）公営住宅				外部改修						修繕
	中野井公営住宅	浄化槽敷地排水・フェンス・舗装工事									修繕
	井田公営住宅	屋根塗装									
改良住宅	下野井改良住宅			外部改修				駐車場整備			修繕
	中野井改良住宅									屋根防水改修	
	第2中野井改良住宅	浄化槽改修									
	上野井改良住宅	浄化槽改修							屋根防水改修		
	王子第1改良住宅										
	庄屋改良住宅										屋根防水改修
	古和田改良住宅								シャッター取り付け		

出典：市資料

1-6 現地調査の実施及び取りまとめ

既存建築物の劣化による支障が生じた部位等を把握し、修繕の適正な実施に資することを目的として、市管理住宅を対象とした外観目視による劣化状況調査を実施した。

なお、用途廃止及び解体が決まっている団地については、調査の対象としないこととした。

(1) 調査・判定方法

調査は「公営住宅等日常点検マニュアル」に基づき実施し、点検・調査の評価・判定は、「施設管理者のための建築物の簡易な劣化判定ハンドブック（平成31（2019）年度版 一般財団法人建築保全センター）」を参考に、以下に示す判定基準を目安に、点検部位別の判定を行ったうえで、各住棟ごとの総合判定を行った。

＜図表 1.32 点検・調査の評価・判定の目安＞

劣化判定	判定の目安
A	概ね良好
B	部分的に劣化（安全上、機能上、問題なし） 経過観察
C	広範囲に劣化（安全上、機能上、不具合発生の兆し） 劣化の進行（緊急性は低いが、計画的な修繕が望ましい）
D	早急に対応する必要がある（安全上、機能上、問題がある） （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）

なお、判定にあたっては、「敷地及び地盤」及び建築物の主要構造部材が含まれる「建築物の外部」、「屋上及び屋根」、「避難施設等」ごとに点検部位別判定結果のうち、最も低い判定結果を適用することとした。

＜図表 1.33 調査・点検部位＞

調査項目	部材・部位
①敷地及び地盤 (団地単位)	地盤、敷地、通路、塀、擁壁、工作物、電気設備、通路・車路、附属施設
②建築物の外部 (住棟単位)	基礎、土台、外壁躯体、外壁仕上げ材、窓等、建具、金物類
③屋上及び屋根 (住棟単位)	屋上、屋根
④避難施設等 (住棟単位)	廊下、出入口、バルコニー、階段
⑤建築設備 (住棟単位)	給水・排水設備

(2) 調査結果

外観目視による劣化状況調査の結果、「C」（広範囲に劣化・劣化の進行）及び「D」（早急に対応する必要がある）と判定された項目がある住棟について、概要を以下に示す。

<図表 1.34 劣化状況判定結果（C 評価）>

団地・住棟名		住棟	調査項目	損傷状況
公営住宅	城山（北）公営住宅	B	②建築物の外部	・ 供用部ドアに損傷、変形
	下野井公営住宅		①敷地及び地盤	・ 格子フェンスに損傷、腐食、塗膜剥離 ・ 塀に損傷、き裂
		1	④避難施設等	・ 天井の鉄筋露出
		2	④避難施設等	・ 天井の爆裂、鉄筋露出
	中野井公営住宅		①敷地及び地盤	・ 擁壁のき裂
		A	②建築物の外部	・ 供用部ドアのガラス損傷
		B	②建築物の外部	・ 窓の損傷
			④避難施設等	・ 天井の爆裂、鉄筋露出
		C	③屋上及び屋根	・ 雨樋の雨水管破損、塗膜剥離
	D	③屋上及び屋根	・ 雨樋の金具サビ、劣化剥離、破損	
改良住宅	下野井北改良住宅	4	⑤建築設備	・ 飲料用配管及び排水配管の保護材破裂
	中野井改良住宅	4	②建築物の外部	・ 供用部ドアの破損
		9	②建築物の外部	・ 基礎のクラック大 ・ 土台が大きく沈下し、クラックが発生 ・ サッシ等の破損
		10	③屋上及び屋根	・ 雨樋のサビ、塗装剥離、破損
	第2中野井改良住宅	11	②建築物の外部	・ 窓のガラス割れ
	西部改良住宅		①敷地及び地盤	・ 塀の鉄筋剥き出し
	南部第2改良住宅	1	③屋上及び屋根	・ トタン屋根の腐食進行
			⑤建築設備	・ 給湯管一部亀裂、損傷
	南部第3改良住宅	1	⑤建築設備	・ 飲料用配管及び排水配管の破損
	王子第3改良住宅	1	⑤建築設備	・ 飲料用配管及び排水配管の取付金具にサビ有
庄屋改良住宅		①敷地及び地盤	・ 擁壁に亀裂による隙間、損傷、鉄筋剥き出し	
	2	③屋上及び屋根	・ 雨樋の破損	
	3	③屋上及び屋根	・ 雨樋の塗装剥離、破損	

<図表 1.35 劣化状況判定結果（D 評価）>

団地・住棟名		住棟	調査項目	損傷状況
改良住宅	中野井改良住宅	5	⑤建築設備	・ 飲料用配管及び排水配管の破損

調査の結果、中野井改良住宅5棟において、給・排水設備に著しい破損が見られ、早急に対応する必要があると認められたため、「D」と判定された。

他の住棟、部位については、「D」（早急に対応する必要がある）と判定された部位は無いものの、劣化の進行や損傷が見られた部位については、調査結果を踏まえた計画的な修繕が必要となる。

2

長寿命化に関する基本方針の設定

2-1 公営住宅等に関する課題の整理

(1) 今後の人口・世帯の動向への対応

本市の人口は減少傾向が続いている一方、少子高齢化が進行している。また、世帯数は緩やかに増加しており、世帯人員は一貫して減少している。

平成30年住宅・土地統計調査では、本市の総住宅数に対する公営借家住宅数の比率は岩出市を除く県内他市より低くなっており、また、和歌山県全体と比較しても低くなっている。

公営住宅等は、住宅セーフティネットとして重要な位置づけであることから、本市においては、今後の需要動向を見定めながら現在のストック数を基本的に維持するとともに、耐用年限を経過した住棟の長寿命化に向けた改善及び居住環境などの向上、あるいは建替えを行っていくことが必要である。

(2) 高齢化に対応した住戸及び住環境整備

65歳以上がいる世帯や高齢者夫婦世帯（夫65歳以上、妻60歳以上の夫婦1組のみの一般世帯）は増加が続いている。また、公営借家に居住する高齢者居住世帯の割合は、和歌山県全体より高くなっている。

今後、さらなる高齢化の進行が予想されることから、バリアフリーを考慮した高齢者が住みやすい住戸の供給とともに、居住環境等の向上に向けた改善を推進していくことが必要となる。

(3) 耐用年限を超えた市営住宅への適切な対応

耐用年限を超過している戸数は、既に総住宅数の約半数の179戸（47.4%）となっており、また、計画期間である令和12年度までには下野井改良住宅を除くすべての住宅で耐用年限を経過する。

これらの住宅については耐震性を有するため、長寿命化を行いながら、安全性及び居住性、必要性、経済性、効率性、容易性などを判断しながら、計画的に建替事業を検討することが必要である。

なお、下野井改良住宅についても、すでに耐用年限の1/2を経過しており、長期的に有効活用していくためには、計画的な修繕及び外壁改修、屋上防水等の予防保全的な改修により、長寿命化を図る必要がある。

(4) 現地調査結果等に基づく計画修繕

本計画策定における目視調査の結果、中野井改良住宅5棟において、給・排水設備に著しい破損が見られた他、劣化の進行や損傷などが他の団地・住棟でも認められる状況となっている。

したがって、定期的な点検の実施によって、躯体の耐久性に影響を与える劣化状況や安全上又は機能上の問題が認められた場合には、速やかな対応を図るとともに、耐用年限を迎えるまで、安全性、居住性等を考慮しながら、計画的に修繕を行っていくことが必要である。

2-2 長寿命化に関する基本方針

市営住宅は、市民生活のセーフティネットとして、現在に至るまで効果的に機能してきたものの、今後は、社会情勢の変化や既存市営住宅ストックの老朽化、陳腐化など様々な問題への対応が必要とされている。

これまで果たしてきた役割を維持していくためには、供給量の確保とともに、良質な住宅への転換が求められており、予防保全的な維持管理、計画修繕及び改善事業の実施により、市営住宅の長寿命化を図ることにより、従来型の短いサイクルでの更新に比べ、ライフサイクルコスト（LCC）の縮減につながることを期待される。

以上から、本計画における市営住宅に関する方針を整理して以下に示す。

（1）良好な住宅ストック形成の方針

- ・点検を通して住宅の状況を適切に把握することで、適切な事業手法を検討し、良好な住宅ストックの形成を図る。
- ・耐用年限経過住宅は、居住者ニーズや社会的ニーズに対応しながら、長寿命化計画により効率的かつ計画的な更新を図る。
- ・計画期間終了後、建設されてからの経過年数が耐用年限以下の住宅は下野井改良住宅のみであることから、計画的な修繕及び外壁改修、屋上防水等の予防保全的な改修により長寿命化を図り、良好な住宅ストックの維持を図る。
- ・既に耐用年限を経過した住宅のうち、敷地条件及び効率的な維持管理の面から建替えが困難な団地は、用途廃止もしくは非現地による集約建替えを検討する。

（2）住宅ストックの状態把握及び日常的な維持管理の方針

- ・市営住宅等維持管理データベースの活用等により、団地・住棟単位の情報等のデータベースを構築し、日常的な点検及び維持管理を適時適切に行う。
- ・住棟の修繕履歴データ及び改定指針で示される修繕周期表等を活用し、次回修繕時期の確認を行う。

（3）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

- ・入居者からの要望等に対応した修繕から、予防保全的な修繕及び耐久性向上などを行う改善を計画的に実施することで、住宅の長寿命化を図る。
- ・標準的な修繕周期に従って住棟単位で定期点検を実施し、住宅の老朽化や劣化による事故などを未然に防ぐとともに、修繕工事の効率的な実施を図る。

(4) 多様なニーズに対応した居住環境の整備方針

- ・ファミリー世帯だけでなく、今後増加が予想される高齢単身、高齢夫婦世帯などに対応できるよう、世帯構成に応じた適切な住戸規模の住宅供給（型別供給）を図ることで、多様な年代によるコミュニティの形成を支援する。
- ・高齢者や障害者が安心して暮らせるよう、改善事業による住戸及び周辺環境を含めたバリアフリー化を推進する。

3

公営住宅等寿命化計画の対象と事業手法の選定

3-1 計画の対象

本計画の対象とする市営住宅は、本市が直接建設し管理する以下に示す住宅とする。
令和2年4月1日現在、本市の市営住宅は28団地、124棟、378戸となっている。

＜図表 3.1 団地別・住棟別基本的事項（再掲）＞

		団地単位						住棟単位					
		建築面積 (㎡)	延べ面積 (㎡)	敷地面積 (㎡)	住所	棟数	戸数	建設 年度	構造	階数	棟数	戸数	戸当たり専用 面積 (㎡)
公営住宅	応神公営住宅	371.9	371.9	1,441.0	名手市場 979 ほか	6	9	S28年	木造	1	3	3	28.10
	後田公営住宅	365.3	365.3	1,694.4	後田 108-1	7	11	S32年	木造	1	7	11	28.10
	城山（南）公営住宅	1,899.3	2,412.6	7,385.0	名手市場 996 ほか	7	40	S40年	簡平	1	4	20	31.50
	城山（北）公営住宅							S41年	簡平	1	3	20	31.50
	下野井公営住宅	386.3	689.4	1,206.7	名手市場 1365-2 ほか	3	14	S48年	簡二	2	3	14	45.90
	中野井公営住宅（※）	606.4	1,120.0	3,566.8	名手市場 1277	4	20	S49年	簡二	2	4	20	50.76
	井田公営住宅	1,730.9	1,730.9	7,639.0	井田 70 ほか	12	51	S39年	簡平	1	2	10	31.47
								S40年	簡平	1	6	21	31.47
								S41年	簡平	1	4	20	31.47
								S29年	木造	1	4	6	28.00
							S35年	木造	2	2	2	58.00	
	小計	—	7,407.8	23,723.1	—	48	173	—	—	—	48	173	—
改良住宅	下野井改良住宅	363.0	922.3	3,920.1	名手市場 1363-1 ほか	3	54	S47年	中耐	3	1	18	42.52
		351.5	910.5					S47年	中耐	3	1	18	42.52
		422.5	1,094.0					S49年	中耐	3	1	18	49.23
	下野井南改良住宅	308.6	430.8	751.9	名手市場 1362-3 ほか	3	6	S50年	簡二	2	2	4	71.80
	下野井北改良住宅	411.4	574.4	1,350.8	名手市場 1348-1	4	8	S55年	簡二	2	1	2	71.80
	中野井改良住宅	1,337.1	1,866.7	4,283.5	名手市場 1277 ほか	13	26	S51年	簡二	2	4	8	71.80
								S50年	簡二	2	7	14	71.80
	第2中野井改良住宅	1,234.6	1,734.9	3,810.5	名手市場 1239-26 ほか 名手市場 1255-5	12	24	S51年	簡二	2	1	2	71.80
								S52年	簡二	2	5	10	71.80
	上野井改良住宅	514.3	718.0	1,762.5	名手市場 1228-12 名手市場 1228-13	5	10	S55年	簡二	2	11	22	71.80
								S58年	簡二	2	1	2	77.65
	西部改良住宅	102.9	143.6	244.4	名手市場 1368-4	1	2	S53年	簡二	2	4	8	71.80
	南部第1改良住宅	157.9	237.9	377.3	名手市場 1519-2	1	3	S54年	簡二	2	1	2	71.80
	南部第2改良住宅	154.3	215.4	430.2	名手市場 1516-1	1	3	S57年	簡二	2	1	3	79.29
	南部第3改良住宅	142.9	222.9	424.8	名手市場 1495-2	1	2	S56年	簡二	2	1	3	71.80
								S58年	簡二	2	1	1	64.30
	南部第4改良住宅	105.3	158.6	401.1	名手市場 1516-14	1	2	S58年	簡二	2	2	2	79.29
	王子第1改良住宅	105.3	158.6	453.2	名手市場 1530-2	1	2	S56年	簡二	2	1	2	79.29
	王子第2改良住宅	105.3	158.6	350.9	名手市場 1530-6	1	2	S59年	簡二	2	1	2	79.29
	王子第3改良住宅	105.3	158.6	504.7	名手市場 1530-1	1	2	S60年	簡二	2	1	2	79.29
	庄屋改良住宅	1,234.2	1,723.2	3,358.3	名手市場 774-1 ほか	12	24	S53年	簡二	2	9	18	71.80
								S54年	簡二	2	2	4	71.80
S55年								簡二	2	1	2	71.80	
下川原改良住宅	102.9	143.6	431.6	名手市場 1546-7	1	2	S54年	簡二	2	1	2	71.80	
古和田改良住宅	410.7	670.6	2,059.0	北大井 499-1	3	6	S49年	簡二	2	3	6	55.88	
西井阪（北）改良住宅	684.5	1,117.7	1,875.8	下井阪 472-1 ほか	9	20	S49年	簡二	2	9	20	55.88	
西井阪（南）改良住宅	216.6	355.7	717.9	下井阪 16-1 ほか	3	6	S51年	簡二	2	3	6	59.28	
	小計	8,571.1	13,716.6	27,508.5	—	76	205	—	—	—	76	205	—
	合計	—	21,124.4	51,231.6	—	124	378	—	—	—	124	378	—

（※）面積は、中野井改良E棟を含む

簡二：簡易耐火2階 簡平：簡易耐火平屋 中耐：中層耐火 木造：木造平屋

出典：市資料

3-2 事業手法の選定

(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

公営住宅等（市営住宅）の需要の見通しを検討するため、対象となる世帯及びこれに対応する住戸の考え方を整理するとともに、中長期における将来世帯数の推計を行った。

なお、推計手法については、前回計画で用いた市営住宅の需要予測の手法を参考に用いることとした。

1) ストック数の考え方

本市では、令和2年4月1日現在、28団地、124棟、378戸の市営住宅を管理している。

＜図表 3.2 市営住宅の現況＞

	団地数	棟数	管理戸数
公営住宅	9	48	173
改良住宅	19	76	205
合計	28	124	378

紀の川市公共施設マネジメント計画（平成28年）において、「公共建築物（一般建築物）保有量を40年間で35%縮減する」と目標を設定している。

管理戸数を同様に削減するものと設定し、将来も引き続き削減が行われるものとして計画期間終了時点での市営住宅戸数を推計した場合、以下の通りとなる。

＜図表 3.3 将来管理戸数の推移＞

	2020年 (R2)	2030年 (R12)
紀の川市市営住宅 管理戸数（戸）	378	345
削減割合	—	約9%

2) 市営住宅等の需要

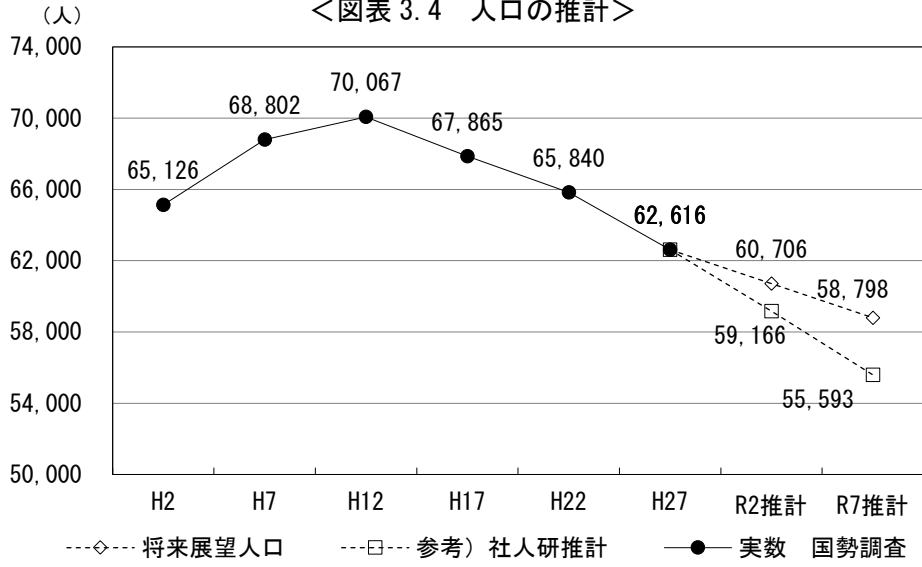
① 人口・世帯数の状況

紀の川市の人口は、平成12年をピークとして減少しており、平成27年の国勢調査では62,616人となっている。

紀の川市まち・ひと・しごと創生人口ビジョン（令和2年3月改訂）においては、令和7年の将来展望人口を58,798と推計している。

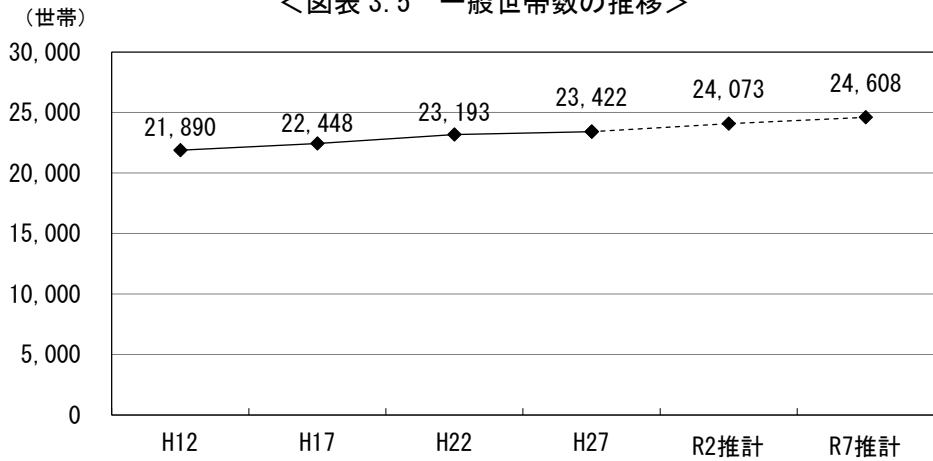
一方、一般世帯数については増加が続いており、世帯人員は、減少傾向が続いている。また、世帯人数別の世帯数の推移を見ると、世帯人員4人以上の世帯が急激に減少している一方で、世帯人員1人及び世帯人員2人の世帯が増えている。

<図表 3.4 人口の推計>



※(実数 国勢調査)の将来推計値は直線補間による

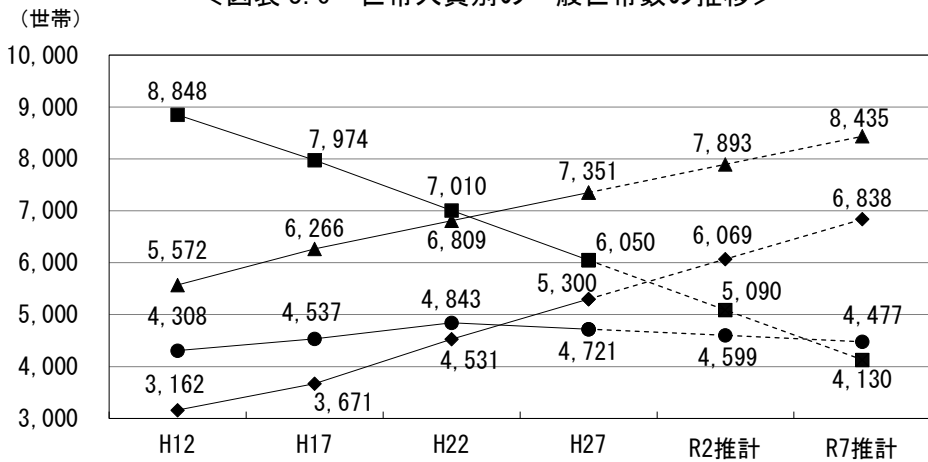
<図表 3.5 一般世帯数の推移>



※将来推計値は最小二乗法推計(1次関数)による

出典: 国勢調査

<図表 3.6 世帯人員別の一般世帯数の推移>



◆ 世帯人員が1人 ▲ 世帯人員が2人 ● 世帯人員が3人 ■ 世帯人員が4人以上

※将来推計値は最小二乗法推計(1次関数)による

出典: 国勢調査

本市では、平成 12 年をピークに人口が減少に転じ、一般世帯人員も平成 12 年以降減少傾向となっている。公営・公団の世帯人員についても、平成 12 年以前から減少が続いており、一般世帯人員に占める公営・公団の世帯人員割合は、平成 27 年で 1.62%となっており、今後、さらに減少することが予想される。

住宅所有関係別の世帯数については、市全体の世帯数が増加しているなか、公営・公団の世帯数は減少が続いており、一般世帯に占める割合は平成 27 年で 2.16%となっており、今後も減少することが予想される。

<図表 3.7 住宅所有関係別の世帯人員推移>

	H7	H12	H17	H22	H27	R2 推計	R7 推計	R12 推計
一般世帯人員	68,347	69,413	67,027	64,944	61,649	60,916	59,130	57,343
住宅に住む一般世帯人員	68,114	69,164	66,708	64,713	61,318	60,590	58,786	56,982
持家	62,110	62,639	60,260	57,980	55,082	53,999	52,128	50,256
借家								
公営・公団	1,898	1,701	1,551	1,335	1,000	848	632	416
民営・給与	3,905	4,419	4,472	4,992	4,993	5,381	5,656	5,931
民営借家	3,480	4,019	4,186	4,728	4,788	5,238	5,570	5,903
給与住宅	425	400	286	264	205	143	86	28
間借り	201	405	425	406	243	362	370	379
住宅以外に住む一般世帯人員	233	249	319	231	331	326	344	362
一般世帯人員に対する公営・公団の割合	2.78%	2.45%	2.31%	2.06%	1.62%	1.39%	1.07%	0.73%

※将来推計値は最小二乗法推計（1次関数）による

出典：国勢調査

<図表 3.8 住宅所有関係別の世帯数の推移>

	H7	H12	H17	H22	H27	R2 推計	R7 推計	R12 推計
一般世帯	20,128	21,890	22,448	23,193	23,422	24,583	25,372	26,162
住宅に住む一般世帯	19,996	21,765	22,271	23,065	23,259	24,419	25,201	25,984
持家	17,551	18,852	19,324	19,732	19,994	20,821	21,397	21,974
借家								
公営・公団	703	674	639	606	505	486	439	393
民営・給与	1,659	2,081	2,141	2,541	2,658	2,953	3,199	3,445
民営借家	1,494	1,908	2,020	2,417	2,545	2,860	3,121	3,383
給与住宅	165	173	121	124	113	93	78	63
間借り	83	158	167	186	102	159	166	172
住宅以外に住む一般世帯	132	125	177	128	163	165	171	178
一般世帯に対する公営・公団の割合	3.49%	3.08%	2.85%	2.61%	2.16%	1.98%	1.73%	1.50%

※将来推計値は最小二乗法推計（1次関数）による

出典：国勢調査

② 令和 12 年の需要予測

国勢調査結果による、公営・公団世帯人員及び世帯数の推移を用いた令和 12 年の推計値は、世帯人員 416 人、世帯数 393 世帯となっている。

これを、令和 2 年 4 月 1 日時点における市営住宅の居住者人口・戸数を用いて補正すると、10 年後の推計居住者人口・戸数は以下の通りとなる。

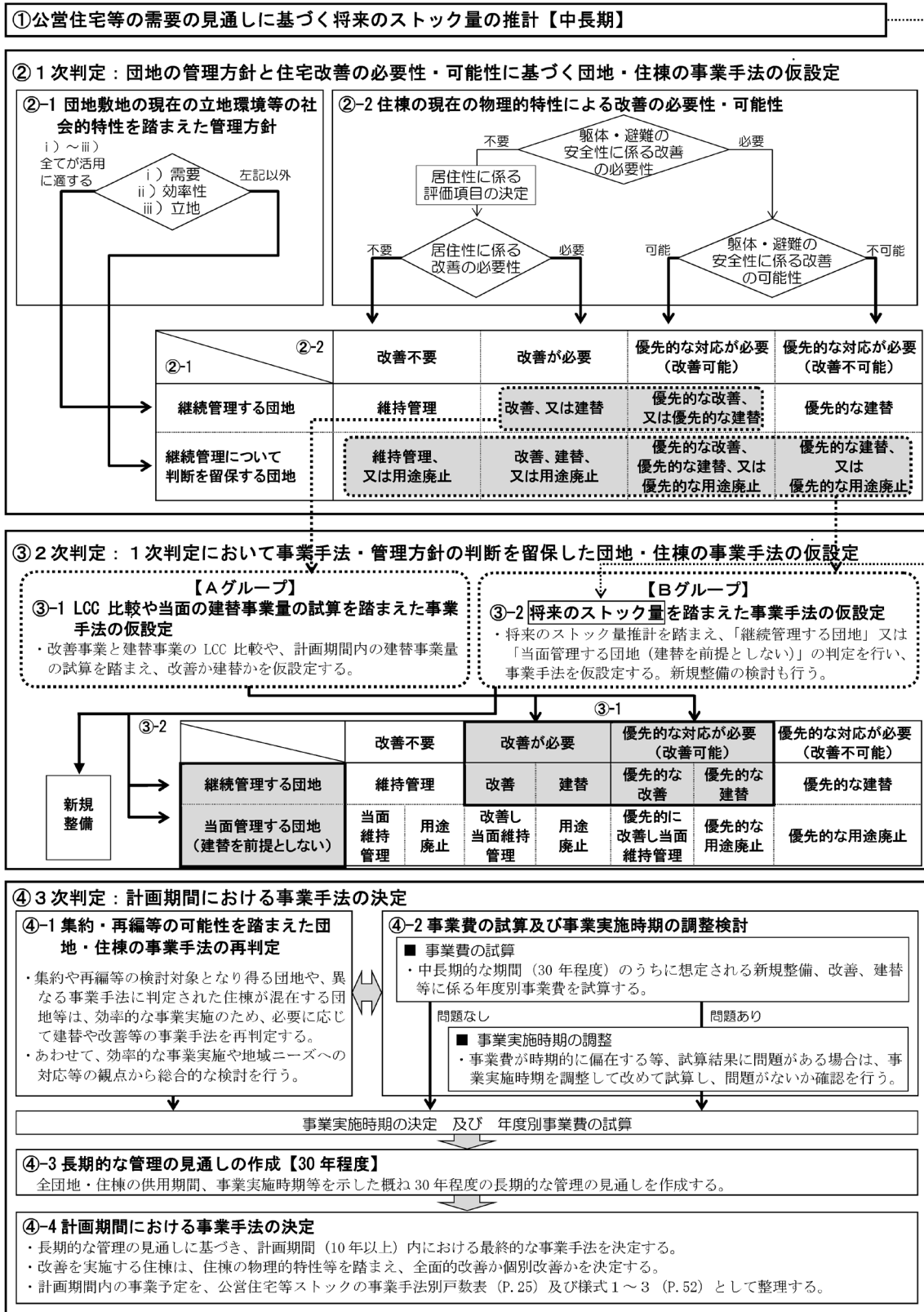
<図表 3.9 令和 12 年の需要予測>

	居住者人口 (人)	居住世帯数 (世帯)
R2 推計	848	486
R2 実績	404	238
R12 推計	416	393
R12 推計 (R2 実績値による補正)	198	193

(2) 選定方法

改定指針において示される選定フロー（以下参照）により、令和12年度までの本市の市営住宅における団地の管理方針と、住棟の改善の必要性・可能性に基づく団地・住棟の事業手法の検討を行うこととする。

<図表 3.10 活用手法の選定フロー>



出典：公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）

(3) 選定結果

1) 1次判定

1次判定では、団地の管理方針と住棟の改善の必要性・可能性に基づく団地・住棟の事業手法の仮設定を行うため、以下の2段階の検討を行った。

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

需要、効率性、立地を評価し、全ての評価項目が活用に適する場合は、将来にわたり「継続管理する団地」と仮設定し、いずれかの評価項目が活用に適さない場合は「継続管理について判断を保留する団地」とした。

<図表 3.11 判定基準（団地の社会的特性）>

項目	判定手法	
需要	<ul style="list-style-type: none"> ・ 標管理期間における構造別耐用年限目の超過状況を判定する。 <ul style="list-style-type: none"> ○：計画期間終了時点で構造別の耐用年限を超過していない団地 △：計画期間内に構造別の耐用年限を超過する団地 ×：計画期間開始時点で構造別の耐用年限を超過している団地及び ・ 需要が高い団地かどうかを判定する。 <ul style="list-style-type: none"> ○：空家率が25%未満の団地 ×：上記以外 	
効率性	<ul style="list-style-type: none"> ・ 建替を想定した場合、一定規模以上の団地でなければ非効率となるため、敷地規模が適当かどうかを基準とする。 <ul style="list-style-type: none"> ○：敷地面積2,000㎡以上の団地 ×：上記以外 	
立地	利便性	<ul style="list-style-type: none"> ・ 公共交通機関が近接し、利便性が高い団地は継続管理することに適するものと評価する <ul style="list-style-type: none"> ○：鉄道駅（800m以内）又はバス停（300m以内）が近接している団地は、継続管理することに適するものと評価する。 ×：上記以外
	災害危険区域等の内外	<ul style="list-style-type: none"> ・ 災害危険区域（土石流危険区域、急傾斜地崩壊危険区域、浸水想定区域）に該当する団地は、市営住宅として適しないと判定する。 <ul style="list-style-type: none"> ○：災害危険区域外 ×：災害危険区域内
判定結果	管理方針	維持管理：需要、効率性、立地の全てが○ 判断を保留：上記以外

現在の市営住宅の需要、効率性、立地の社会的特性を踏まえた管理方針について検討を行った結果を以下に示す。

＜図表 3.12 団地の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針＞

団地名	建設年度		構造	棟数	戸数	需要		効率性	立地				判定結果	
	和暦	西暦				耐用年限	空家率		敷地規模	利便性	災害危険区域			管理方針
											土石流危険区域	急傾斜地崩壊危険区域	浸水想定区域	
公営住宅	応神公営住宅	S28年	1953	木造	3	3	×	×	×	○	○	○	○	判断を保留
		S32年	1957	木造	3	6	×	×	×	○	○	○	○	判断を保留
	後田公営住宅	S32年	1957	木造	7	11	×	×	×	○	○	○	○	判断を保留
	城山（南）公営住宅	S40年	1965	簡平	4	20	×	×	○	○	○	○	○	判断を保留
		S41年	1966	簡平	3	20	×	×	○	○	○	○	○	判断を保留
	城山（北）公営住宅	S52年	1977	簡二	3	20	△	×	○	○	○	○	○	判断を保留
	下野井公営住宅	S48年	1973	簡二	2	11	×	×	×	○	○	○	○	判断を保留
				簡二	1	3	×	×	×	○	○	○	○	判断を保留
	中野井公営住宅	S49年	1974	簡二	4	20	×	×	○	○	○	○	○	判断を保留
	井田公営住宅	S39年	1964	簡平	2	10	×	×	○	×	○	○	×	判断を保留
		S40年	1965	簡平	6	21	×	×	○	×	○	○	×	判断を保留
		S41年	1966	簡平	4	20	×	×	○	×	○	○	×	判断を保留
鍛冶町公営住宅	S29年	1954	木造	4	6	×	×	×	○	○	○	○	判断を保留	
東町公営住宅	S35年	1960	木造	2	2	×	×	×	○	○	○	○	判断を保留	
改良住宅	下野井改良住宅	S47年	1972	中耐	1	18	○	○	○	○	○	○	○	維持管理
		S47年	1972	中耐	1	18	○	○	○	○	○	○	○	維持管理
		S49年	1974	中耐	1	18	○	○	○	○	○	○	○	維持管理
	下野井南改良住宅	S50年	1975	簡二	2	4	△	○	×	○	○	○	○	判断を保留
		S55年	1980	簡二	1	2	△	○	×	○	○	○	○	判断を保留
	下野井北改良住宅	S51年	1976	簡二	4	8	△	×	×	○	○	○	○	判断を保留
	中野井改良住宅	S50年	1975	簡二	7	14	△	×	○	○	○	○	○	判断を保留
		S51年	1976	簡二	1	2	△	×	○	○	○	○	○	判断を保留
		S52年	1977	簡二	5	10	△	×	○	○	○	○	○	判断を保留
	第2中野井改良住宅	S55年	1980	簡二	11	22	△	×	○	○	○	○	○	判断を保留
		S58年	1983	簡二	1	2	△	×	○	○	○	○	○	判断を保留
	上野井改良住宅	S53年	1978	簡二	4	8	△	×	×	○	○	○	○	判断を保留
		S54年	1979	簡二	1	2	△	×	×	○	○	○	○	判断を保留
	西部改良住宅	S57年	1982	簡二	1	2	△	×	×	○	○	○	○	判断を保留
	南部第1改良住宅	S57年	1982	簡二	1	3	△	○	×	○	○	○	○	判断を保留
	南部第2改良住宅	S56年	1981	簡二	1	3	△	×	×	○	○	○	○	判断を保留
	南部第3改良住宅	S58年	1983	簡二	1	1	△	×	×	○	○	○	○	判断を保留
		S58年	1983	簡二		2	△	×	×	○	○	○	○	判断を保留
	南部第4改良住宅	S56年	1981	簡二	1	2	△	○	×	○	○	○	○	判断を保留
	王子第1改良住宅	S59年	1984	簡二	1	2	△	○	×	○	○	○	○	判断を保留
	王子第2改良住宅	S60年	1985	簡二	1	2	△	○	×	○	○	○	○	判断を保留
	王子第3改良住宅	S59年	1984	簡二	1	2	△	○	×	○	○	○	○	判断を保留
	庄屋改良住宅	S53年	1978	簡二	9	18	△	×	○	○	○	○	○	判断を保留
S54年		1979	簡二	2	4	△	×	○	○	○	○	○	判断を保留	
S55年		1980	簡二	1	2	△	×	○	○	○	○	○	判断を保留	
下川原改良住宅	S54年	1979	簡二	1	2	△	○	×	○	○	○	○	判断を保留	
古和田改良住宅	S49年	1974	簡二	3	6	×	×	○	×	○	○	○	判断を保留	
西井阪（北）改良住宅	S49年	1974	簡二	9	20	×	×	×	○	○	○	○	判断を保留	
西井阪（南）改良住宅	S51年	1976	簡二	3	6	△	×	×	○	○	○	○	判断を保留	

② 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性

住棟の改善の必要性・可能性として、改定指針の方針に従い、「改善不要」、「改善が必要」、「優先的な対応が必要（改善可能）」、「優先的な対応が必要（改善不可能）」の4区分に分類した。

＜図表 3.13 判定基準（住棟の物理的特性）＞

項目	判定基準	
躯体・避難の安全性に係る改善の必要性	躯体の安全性	<ul style="list-style-type: none"> ・ 建築基準法の新耐震基準（昭和 56 年 6 月 1 日施行）への適合状況を基準とする。 ○：新耐震基準施行後に建設された住棟及び耐震診断で耐震性を確認し新耐震基準に適合する住棟 ×：耐震診断で耐震性を確認し不適合の住棟
	避難の安全性	<ul style="list-style-type: none"> ・ 二方向避難が可能ではない住棟は、改善の必要があるものと評価する。 ○：避難の安全性が確保されている住棟 ×：避難の安全性が確保されていない住棟
	<ul style="list-style-type: none"> ・ 耐震性が確保されていない住棟で昭和 56 年以前に建築された木造住棟については、耐震性の確保が困難なことから改善不可能と評価する。 	
居住性に係る改善の必要性	<ul style="list-style-type: none"> ・ 「居住性の確保（給湯設備、便所水洗化、駐車場、駐輪場）」、「福祉対応（共用部の段差、室内の段差）」について対応状況を評価し、改善の必要性を判断する。 ○：改善の必要性なし ×：改善の必要性あり 	
判定結果	改善の必要性・可能性	<ul style="list-style-type: none"> ・ 改善不要：全ての項目で問題なし又は整備済みの場合。 ・ 改善が必要：躯体・避難の安全性に係る項目で問題が無く、居住性に係る改善の必要性に一つでも問題がある場合。 ・ 優先的な対応が必要（改善可能）：躯体・避難の安全性に係る項目で問題が有るものの改善が可能である場合。 ・ 優先的な対応が必要（改善不可能）：躯体・避難の安全性に係る項目で問題が有り、改善が不可能である場合。

住棟の物理的特性による改善の必要性・可能性について検討を行った結果を以下に示す。

<図表 3.14 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性>

団地名	建設年度		構造	棟数	戸数	安全性		居住性			福祉対応		判定結果 改善の 必要性・可能性	
	和暦	西暦				耐震性	二方向 避難	給湯 設備	便所 水洗化	駐車場 駐輪場	共用部 段差	室内 段差		
公営住宅	応神公営住宅	S28年	1953	木造	3	3	×	○	×	×	○	×	×	優先的な対応が必要 (改善不可能)
		S32年	1957	木造	3	6	×	○	×	×	○	×	×	優先的な対応が必要 (改善不可能)
	後田公営住宅	S32年	1957	木造	7	11	×	○	×	×	○	×	×	優先的な対応が必要 (改善不可能)
	城山(南)公営住宅	S40年	1965	簡平	4	20	×	○	×	×	○	×	×	優先的な対応が必要 (改善不可能)
		S41年	1966	簡平	3	20	×	○	×	×	○	×	×	優先的な対応が必要 (改善不可能)
	城山(北)公営住宅	S52年	1977	簡二	3	20	○	○	×	○	○	×	×	改善が必要
	下野井公営住宅(※1)	S48年	1973	簡二	2	11	○	○	○	○	○	×	×	改善が必要
					1	3	×	○	○	○	○	×	×	優先的な対応が必要 (改善不可能)
	中野井公営住宅	S49年	1974	簡二	4	20	○	○	○	○	○	×	×	改善が必要
	井田公営住宅	S39年	1964	簡平	2	10	×	○	×	×	○	×	×	優先的な対応が必要 (改善不可能)
		S40年	1965	簡平	6	21	×	○	×	×	○	×	×	優先的な対応が必要 (改善不可能)
		S41年	1966	簡平	4	20	×	○	×	×	○	×	×	優先的な対応が必要 (改善不可能)
鍛冶町公営住宅	S29年	1954	木造	4	6	×	○	×	×	×	×	×	優先的な対応が必要 (改善不可能)	
東町公営住宅	S35年	1960	木造	2	2	×	○	×	×	×	×	×	優先的な対応が必要 (改善不可能)	
改良住宅	下野井改良住宅	S47年	1972	中耐	1	18	○	○	○	○	○	×	×	改善が必要
		S47年	1972	中耐	1	18	○	○	○	○	○	×	×	改善が必要
		S49年	1974	中耐	1	18	○	○	○	○	○	×	×	改善が必要
	下野井南改良住宅	S50年	1975	簡二	2	4	○	○	×	○	○	×	×	改善が必要
		S55年	1980	簡二	1	2	○	○	×	×	○	×	×	改善が必要
	下野井北改良住宅	S51年	1976	簡二	4	8	○	○	×	○	○	×	×	改善が必要
	中野井改良住宅	S50年	1975	簡二	7	14	○	○	×	○	○	×	×	改善が必要
		S51年	1976	簡二	1	2	○	○	×	○	○	×	×	改善が必要
		S52年	1977	簡二	5	10	○	○	×	○	○	×	×	改善が必要
	第2中野井改良住宅	S55年	1980	簡二	11	22	○	○	×	○	○	×	×	改善が必要
		S58年	1983	簡二	1	2	○	○	×	×	○	×	×	改善が必要
	上野井改良住宅	S53年	1978	簡二	4	8	○	○	×	○	○	×	×	改善が必要
		S54年	1979	簡二	1	2	○	○	×	○	○	×	×	改善が必要
	西部改良住宅	S57年	1982	簡二	1	2	○	○	×	×	○	×	×	改善が必要
	南部第1改良住宅	S57年	1982	簡二	1	3	○	○	×	×	○	×	×	改善が必要
	南部第2改良住宅	S56年	1981	簡二	1	3	○	○	×	×	○	×	×	改善が必要
	南部第3改良住宅	S58年	1983	簡二	1	1	○	○	×	×	○	×	×	改善が必要
		S58年	1983	簡二		2	○	○	×	×	○	×	×	改善が必要
	南部第4改良住宅	S56年	1981	簡二	1	2	○	○	×	×	○	×	×	改善が必要
	王子第1改良住宅	S59年	1984	簡二	1	2	○	○	×	×	○	×	×	改善が必要
	王子第2改良住宅	S60年	1985	簡二	1	2	○	○	×	×	○	×	×	改善が必要
	王子第3改良住宅	S59年	1984	簡二	1	2	○	○	×	×	○	×	×	改善が必要
	庄屋改良住宅	S53年	1978	簡二	9	18	○	○	×	○	○	×	×	改善が必要
		S54年	1979	簡二	2	4	○	○	×	○	○	×	×	改善が必要
		S55年	1980	簡二	1	2	○	○	×	○	○	×	×	改善が必要
	下川原改良住宅	S54年	1979	簡二	1	2	○	○	×	○	×	×	×	改善が必要
	古和田改良住宅	S49年	1974	簡二	3	6	○	○	×	×	○	×	×	改善が必要
西井阪(北)改良住宅	S49年	1974	簡二	9	20	○	○	×	×	○	×	×	改善が必要	
西井阪(南)改良住宅	S51年	1976	簡二	3	6	○	○	×	×	×	×	×	改善が必要	

(※1) 3棟のうち1棟は耐震性なし

③ 1次判定における事業手法の仮設定

現在の市営住宅の社会的特性を踏まえた管理方針及び住棟の物理的特性による改善の必要性・可能性について検討を行った結果、仮設定した事業手法を以下に示す。

＜図表 3.15 1次判定結果：事業手法の仮設定＞

住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性					
		改善不要	改善が必要	優先的な対応が必要（改善可能）	優先的な対応が必要（改善不可能）
団地の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針	継続管理する団地	維持管理	Aグループ 改善、又は建替	優先的な改善、又は優先的な建替	優先的な建替
		住棟数 0 棟 住戸数 0 戸	住棟数 3 棟 住戸数 54 戸	住棟数 0 棟 住戸数 0 戸	住棟数 0 棟 住戸数 0 戸
維持管理について判断を保留	維持管理について判断を保留	Bグループ 維持管理、又は用途廃止	改善、建替、又は用途廃止	優先的な改善、優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な建替、又は優先的な用途廃止
		住棟数 0 棟 住戸数 0 戸	住棟数 82 棟 住戸数 202 戸	住棟数 0 棟 住戸数 0 戸	住棟数 39 棟 住戸数 122 戸

上記の検討結果から直ちに事業手法を仮設定できない場合として、以下の2つのグループが挙げられる。

Aグループ

継続管理する団地のうち改善が必要な団地及び優先的な対応が必要（改善可能）な団地については、改善か建替かの判断が保留される。

そこで、2次判定を実施し、「優先的な改善・建替」又は「改善・建替」の事業手法の仮設定を行う。

Bグループ

継続管理について判断を保留する団地については、2次判定において、将来にわたって「継続管理する団地」か、建替を前提とせず「当面管理する団地」かを改めて判定を行う。

2) 2次判定

① 2次判定の考え方

2次判定では、1次判定において事業手法・管理方針の判断を保留した団地・住棟を対象（A・Bグループ）として、以下の2段階の検討を行い、事業手法の仮設定を行う。

② 2次判定結果

i) Aグループ

改定指針では、「一次判定において、Aグループ（継続管理する団地のうち、改善か建替かの判断を保留する団地・住棟）と判定した団地・住棟について、改善事業を実施する場合と建替事業を実施する場合のライフサイクルコスト（LCC）比較や、計画期間内での建替事業量試算により、事業手法（改善又は建替）を仮設定すること」とされている。

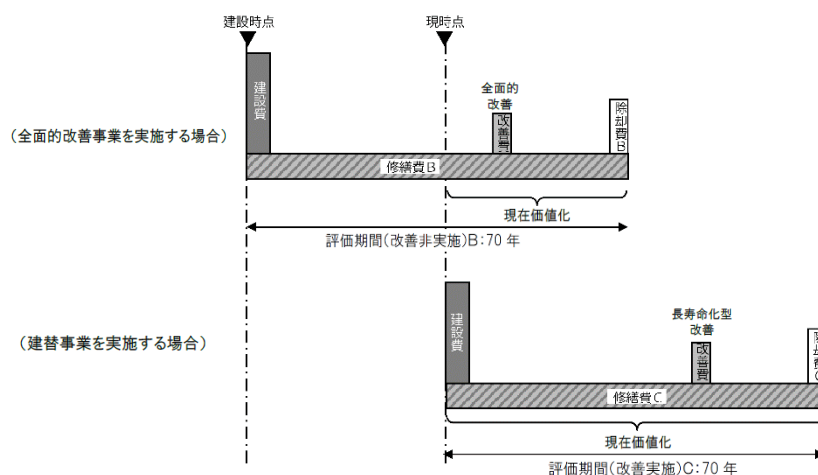
従って、本計画における1次判定でAグループと判定された下野井改良住宅（3棟54戸）について、ライフサイクルコスト（LCC）の比較により、改善又は建替の事業手法の仮設定を行う。

LCCの算出の基本的な考え方については、改定指針及び「公営住宅等長寿命化計画策定指針Q&A（平成30年1月）」を基に、以下の通り設定する。

$LCC = (\text{建設費} + \text{改善費} + \text{修繕費} + \text{除却費})$ [単位 千円/棟・年]

- ・建設費：当該住棟の建設時点に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工事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（※）

※現時点以後、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。



■建替事業と改善事業のLCCの比較対象

出典：「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）（平成28年8月）」
「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）Q&A（平成30年1月）」

判定を行う条件および事業費、以下のとおり設定する。

■条件および事業費の設定

- ・改善事業は全面的改善とし、事業費は「和歌山県営住宅長寿命化計画」（以下、県計画という。）における事例を参考に、建築費の2/3と設定する。
- ・全面的改善及び建替事業は本計画期間開始時（R3年）に行うと設定。
- ・建替事業費は推定再建築費（標準建設費×公営住宅法施行規則第23条の率）を用いる。
- ・建替事業を実施するLCC算定モデルでは、評価期間中に「屋上防水」「外壁改修」を対象とする長寿命化型改善を行うこととし、事業費は県計画における概算事業費単価を参考に以下のとおり設定する。

外壁塗装：750（千円/戸）、屋上防水：420（千円/戸）

1次判定においてAグループと判定された下野井改良住宅（3棟54戸）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とでLCCを算出して比較した結果、改善を実施した方がLCCの縮減が可能であるため、仮設定は「改善」とする。

<図表 3.16 Aグループ（LCCを踏まえた事業手法の仮設定）検討結果>

団地名	建設年度		構造	棟数	戸数	LCC（千円/棟・年）		判定結果
	和暦	西暦				建替事業	改善事業	
下野井改良住宅	S47年	1972	中耐	1	18	4,394	4,248	改善
	S47年	1972	中耐	1	18	4,394	4,248	改善
	S49年	1974	中耐	1	18	4,394	4,248	改善

ii) Bグループ

1次判定において「Bグループ」と判定された団地については、将来的な活用の可能性を踏まえ、「継続管理する団地」とするか、将来的な用途廃止を想定する「当面管理する団地」とするかの判定を行い、事業手法の仮設定を行う。

Bグループのうち「改善が必要」な団地（82棟202戸）については、耐震基準を満たしているため、長寿命化計画に伴う改善を行い、「改善し当面維持管理」とする。

また、Bグループのうち「優先的な対応が必要（改善不可能）」な団地（39棟122戸）については、耐震性がなく耐震改修も不可能であることから、「用途廃止」と仮設定する。

＜図表 3.17 Bグループ（改善が必要）検討結果＞

団地名		建設年度		構造	棟数	戸数	判定結果
		和暦	西暦				
公営住宅	城山（北）公営住宅	S52年	1977	簡二	3	20	改善し当面維持管理
	下野井公営住宅	S48年	1973	簡二	2	11	改善し当面維持管理
	中野井公営住宅	S49年	1974	簡二	4	20	改善し当面維持管理
改良住宅	下野井南改良住宅	S50年	1975	簡二	2	4	改善し当面維持管理
		S55年	1980	簡二	1	2	改善し当面維持管理
	下野井北改良住宅	S51年	1976	簡二	4	8	改善し当面維持管理
	中野井改良住宅	S50年	1975	簡二	7	14	改善し当面維持管理
		S51年	1976	簡二	1	2	改善し当面維持管理
		S52年	1977	簡二	5	10	改善し当面維持管理
	第2中野井改良住宅	S55年	1980	簡二	11	22	改善し当面維持管理
		S58年	1983	簡二	1	2	改善し当面維持管理
	上野井改良住宅	S53年	1978	簡二	4	8	改善し当面維持管理
		S54年	1979	簡二	1	2	改善し当面維持管理
	西部改良住宅	S57年	1982	簡二	1	2	改善し当面維持管理
	南部第1改良住宅	S57年	1982	簡二	1	3	改善し当面維持管理
	南部第2改良住宅	S56年	1981	簡二	1	3	改善し当面維持管理
	南部第3改良住宅	S58年	1983	簡二	1	1	改善し当面維持管理
		S58年	1983	簡二		2	改善し当面維持管理
	南部第4改良住宅	S56年	1981	簡二	1	2	改善し当面維持管理
	王子第1改良住宅	S59年	1984	簡二	1	2	改善し当面維持管理
	王子第2改良住宅	S60年	1985	簡二	1	2	改善し当面維持管理
	王子第3改良住宅	S59年	1984	簡二	1	2	改善し当面維持管理
	庄屋改良住宅	S53年	1978	簡二	9	18	改善し当面維持管理
		S54年	1979	簡二	2	4	改善し当面維持管理
		S55年	1980	簡二	1	2	改善し当面維持管理
	下川原改良住宅	S54年	1979	簡二	1	2	改善し当面維持管理
古和田改良住宅	S49年	1974	簡二	3	6	改善し当面維持管理	
西井阪（北）改良住宅	S49年	1974	簡二	9	20	改善し当面維持管理	
西井阪（南）改良住宅	S51年	1976	簡二	3	6	改善し当面維持管理	

＜図表 3.18 Bグループ（優先的な対応が必要（改善不可能））検討結果＞

団地名		建設年度		構造	棟数	戸数	判定結果
		和暦	西暦				
公営住宅	応神公営住宅	S28年	1953	木造	3	3	用途廃止
		S32年	1957	木造	3	6	用途廃止
	後田公営住宅	S32年	1957	木造	7	11	用途廃止
	城山（南）公営住宅	S40年	1965	簡平	4	20	用途廃止
		S41年	1966	簡平	3	20	用途廃止
	下野井公営住宅	S48年	1973	簡二	1	3	用途廃止
	井田公営住宅	S39年	1964	簡平	2	10	用途廃止
		S40年	1965	簡平	6	21	用途廃止
		S41年	1966	簡平	4	20	用途廃止
	鍛冶町公営住宅	S29年	1954	木造	4	6	用途廃止
東町公営住宅	S35年	1960	木造	2	2	用途廃止	

上記の判定の結果を整理して、以下に示す。

<図表 3.19 2次判定検討結果（まとめ）>

	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	
新規 整備 (該当 なし)	継続管理する 団地							
	住棟数（棟）	0	3	0	0	0	0	
	住戸数（戸）	0	54	0	0	0	0	
	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
	住棟数（棟）	0	0	82	0	0	0	39
	住戸数（戸）	0	0	202	0	0	0	122

3) 3次判定

① 3次判定の考え方

3次判定では、1次・2次判定を踏まえて、団地単位での集約・再編等の可能性、事業費の試算や長期的な管理の見通しについて検討をした上で、計画期間内に実施する事業手法の決定を行う。

② 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

紀の川市公共施設マネジメント計画（平成28年）において、「公共建築物（一般建築物）保有量を40年間で35%縮減する」と目標を設定している。

したがって、紀の川市住宅マスタープラン（平成20年）において、用途廃止又は一般公営住宅への転用する方針が示されている古和田改良住宅及び西井阪（北）改良住宅、西井阪（南）改良住宅については、計画通り、現在の居住者が退去後、除却するものとし、「用途廃止」とする。

また、2次判定において、浸水想定区域に立地する井田公営住宅とともに、耐震性がなく耐震改修も不可能な公営住宅を用途廃止とした結果、公営住宅の約7割（122戸）が用途廃止となった。しかし、現入居者の居住の確保や、将来の需要に対応するためにも、今後も一定数の住戸が必要となる。よって、災害危険区域等に立地する団地については移転建替、狭小敷地における小規模団地については、中規模団地に集約するなど非現地での統合建替とする。

なお、2次判定で用途廃止とした団地のうち、敷地面積が2,000㎡以上で建替を想定した場合の効率性が認められる団地（城山（南）公営住宅）については、用途廃止後の跡地を非現地建替用地として有効活用するものとし、活用方針については、次期計画で検討することとする。

<図表 3.20 再判定となる公営住宅（2次判定⇒3次判定）>

団地名	2次判定	3次判定-i)
応神公営住宅	用途廃止	用途廃止（統合建替）
後田公営住宅	用途廃止	用途廃止（統合建替）
城山（南）公営住宅	用途廃止	用途廃止 （跡地を建替用地として活用）
下野井公営住宅（耐震性なし）	用途廃止	用途廃止（統合建替）
井田公営住宅	用途廃止	用途廃止（移転建替）
鍛冶町公営住宅	用途廃止	用途廃止（統合建替）
東町公営住宅	用途廃止	用途廃止（統合建替）

<図表 3.21 再判定となる改良住宅（2次判定⇒3次判定）>

団地名	2次判定	3次判定-i)
古和田改良住宅	改善し当面維持管理	用途廃止
西井阪（北）改良住宅	改善し当面維持管理	用途廃止
西井阪（南）改良住宅	改善し当面維持管理	用途廃止

上記の検討結果を整理して、以下に示す。

<図表 3.22 3次判定検討結果>

団地名		建設年度		構造	棟数	戸数	2次判定結果	3次判定結果
		和暦	西暦					
公営住宅	応神公営住宅	S28年	1953	木造	3	3	用途廃止	用途廃止(統合建替)
		S32年	1957	木造	3	6	用途廃止	用途廃止(統合建替)
	後田公営住宅	S32年	1957	木造	7	11	用途廃止	用途廃止(統合建替)
	城山(南)公営住宅	S40年	1965	簡平	4	20	用途廃止	建替用地
		S41年	1966	簡平	3	20	用途廃止	建替用地
	城山(北)公営住宅	S52年	1977	簡二	3	20	改善し当面維持管理	改善し当面維持管理
	下野井公営住宅	S48年	1973	簡二	2	11	改善し当面維持管理	改善し当面維持管理
		S48年	1973	簡二	1	3	用途廃止	用途廃止
	中野井公営住宅	S49年	1974	簡二	4	20	改善し当面維持管理	改善し当面維持管理
	井田公営住宅	S39年	1964	簡平	2	10	用途廃止	用途廃止(移転建替)
		S40年	1965	簡平	6	21	用途廃止	用途廃止(移転建替)
		S41年	1966	簡平	4	20	用途廃止	用途廃止(移転建替)
鍛冶町公営住宅	S29年	1954	木造	4	6	用途廃止	用途廃止(統合建替)	
東町公営住宅	S35年	1960	木造	2	2	用途廃止	用途廃止(統合建替)	
改良住宅	下野井改良住宅	S47年	1972	中耐	1	18	改善	改善
		S47年	1972	中耐	1	18	改善	改善
		S49年	1974	中耐	1	18	改善	改善
	下野井南改良住宅	S50年	1975	簡二	2	4	改善し当面維持管理	改善し当面維持管理
		S55年	1980	簡二	1	2	改善し当面維持管理	改善し当面維持管理
	下野井北改良住宅	S51年	1976	簡二	4	8	改善し当面維持管理	改善し当面維持管理
	中野井改良住宅	S50年	1975	簡二	7	14	改善し当面維持管理	改善し当面維持管理
		S51年	1976	簡二	1	2	改善し当面維持管理	改善し当面維持管理
		S52年	1977	簡二	5	10	改善し当面維持管理	改善し当面維持管理
	第2中野井改良住宅	S55年	1980	簡二	11	22	改善し当面維持管理	改善し当面維持管理
		S58年	1983	簡二	1	2	改善し当面維持管理	改善し当面維持管理
	上野井改良住宅	S53年	1978	簡二	4	8	改善し当面維持管理	改善し当面維持管理
		S54年	1979	簡二	1	2	改善し当面維持管理	改善し当面維持管理
	西部改良住宅	S57年	1982	簡二	1	2	改善し当面維持管理	改善し当面維持管理
	南部第1改良住宅	S57年	1982	簡二	1	3	改善し当面維持管理	改善し当面維持管理
	南部第2改良住宅	S56年	1981	簡二	1	3	改善し当面維持管理	改善し当面維持管理
	南部第3改良住宅	S58年	1983	簡二	1	1	改善し当面維持管理	改善し当面維持管理
		S58年	1983	簡二		2	改善し当面維持管理	改善し当面維持管理
	南部第4改良住宅	S56年	1981	簡二	1	2	改善し当面維持管理	改善し当面維持管理
	王子第1改良住宅	S59年	1984	簡二	1	2	改善し当面維持管理	改善し当面維持管理
	王子第2改良住宅	S60年	1985	簡二	1	2	改善し当面維持管理	改善し当面維持管理
	王子第3改良住宅	S59年	1984	簡二	1	2	改善し当面維持管理	改善し当面維持管理
	庄屋改良住宅	S53年	1978	簡二	9	18	改善し当面維持管理	改善し当面維持管理
S54年		1979	簡二	2	4	改善し当面維持管理	改善し当面維持管理	
S55年		1980	簡二	1	2	改善し当面維持管理	改善し当面維持管理	
下川原改良住宅	S54年	1979	簡二	1	2	改善し当面維持管理	改善し当面維持管理	
古和田改良住宅	S49年	1974	簡二	3	6	改善し当面維持管理	用途廃止	
西井阪(北)改良住宅	S49年	1974	簡二	9	20	改善し当面維持管理	用途廃止	
西井阪(南)改良住宅	S51年	1976	簡二	3	6	改善し当面維持管理	用途廃止	

：「②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」において判定内容が変更

③ 長期的な管理の見通し

中長期的な期間（30年程度）のうちに想定される新規整備事業、改善事業、建替事業等に係る年度別事業費を試算し今後の見通しを立て、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。

i) 事業費試算のための考え方（条件設定）

改善事業については、概ね実施が予想される外壁塗装及び屋上防水を想定し、実施周期は、改定指針に示された修繕周期に基づき、外壁塗装18年、屋上防水12年とし、建設年及び過去の修繕時期を勘案し、今後30年間の修繕時期を設定する。

その際、用途廃止及び建替事業を実施する住棟については、事業実施前の計画期間内には改善事業を実施しないこととする。

また、用途廃止及び建替事業は、「公営住宅及び改良住宅の建替えの推進について」（平成4年6月30日付け建設省住宅総務課長等通達）を参考に、防災の安全性、建築の安全性・劣化度、設備の安全性・劣化度それぞれの項目にあげられたすべての調査事項に係る分析結果を総合的に判断して、相当程度の劣化の進行が認められるものから用途廃止及び建替事業を検討するものとし、市営住宅の集約に係る計画を検討する期間や、住民の仮移転先の確保等を考慮し、次期計画期間以降に実施するものとする。

ただし、2次判定において用途廃止とした、浸水想定区域に立地する井田公営住宅や、耐震性がなく耐震改修も不可能な公営住宅については、住民の安全確保に緊急性が求められるため、計画期間内での用途廃止及び非現地での移転建替及び統合建替を行うものとする。なお、建替団地の規模については、用途廃止する公営住宅の現在の入居状況から、2棟60戸を想定し、事業実施時期については、用地の選定や設計に係る準備期間を考慮して、計画期間半ばを想定する。

ii) 事業費の設定

事業費を試算するための原単位は、改定指針における試算例や、県計画における概算事業費を参考に、以下のとおり設定する。

<図表 3.23 原単位の設定>

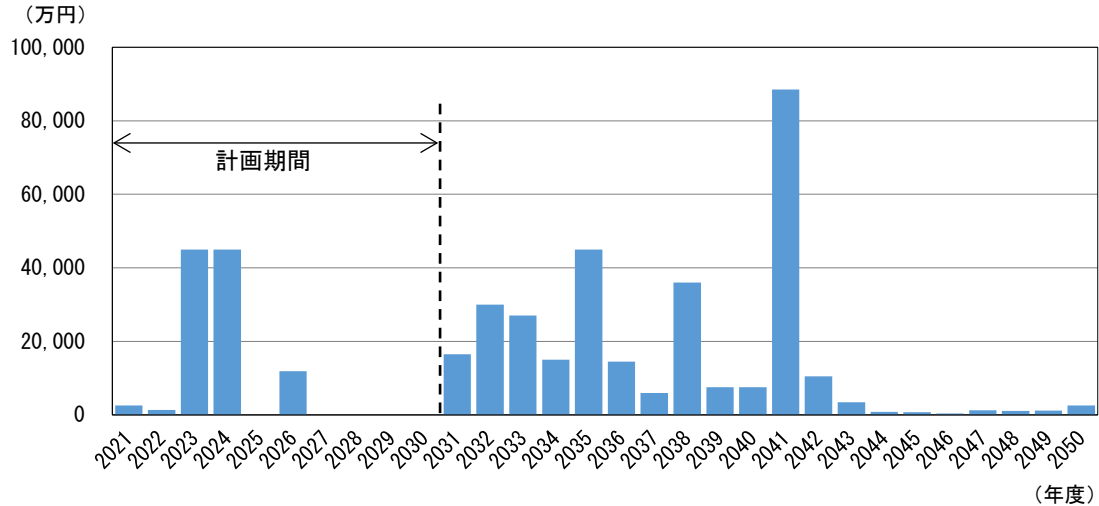
工事種別	構造	原単位 (万円/戸)
	改善事業	外壁塗装
	屋上防水	42.0
建替事業		1,500.0
用途廃止		100.0

iii) 年度別事業費の試算結果

試算結果は以下に示すとおり、次期計画期間内及びその次の計画期間初年度に建替・用途廃止事業が集中する結果となり、現在の財政事情やマンパワー等を考えると、一斉に事業を実施することは困難である。

このため、建替時期の分散や修繕周期の見直し等、単年度あたりの事業量の低減・平準化を図ることを目的とした検討が必要となる。

<図表 3.24 今後 30 年間の事業費試算結果>



iv) 事業実施時期の再検討

前述の試算結果を踏まえたうえで、本市の市営住宅の将来にわたる継続的な事業の実施の観点から、以下の基本条件を新たに設定し、事業実施時期等の再検討を行う。

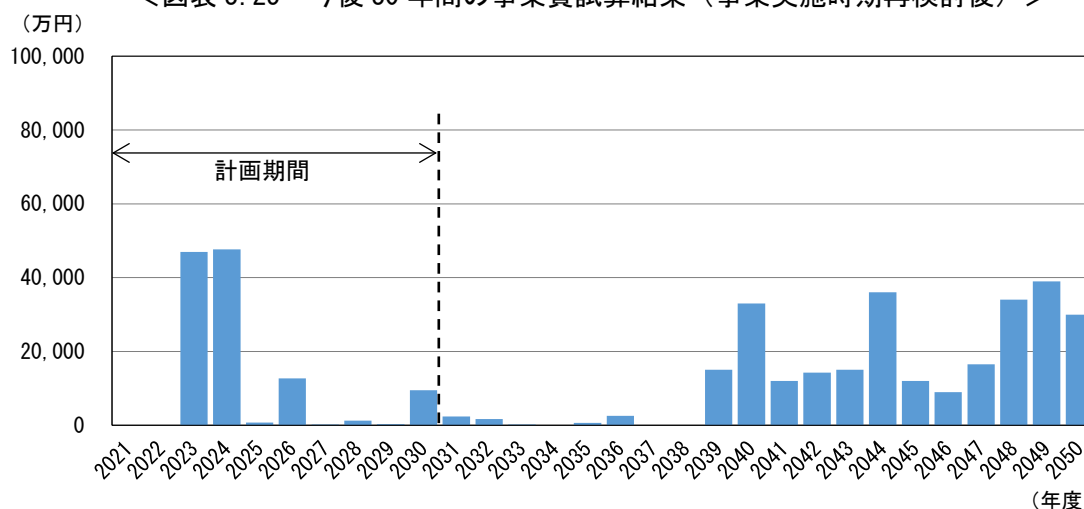
■事業実施時期再検討の基本条件

- ・住棟ごとに改善事業の実施時期が同一団地内で近接する場合は、施工性を考慮し、極力同一年度を実施するよう配慮する。
- ・現在管理中の住棟は耐用年限まで管理・運用することを原則とし、耐用年限を超えるものから「公営住宅及び改良住宅の建替への推進について」(平成4年6月30日付け建設省住宅総務課長等通達)を参考に、防災の安全性、建築の安全性・劣化度、設備の安全性・劣化度それぞれの項目にあげられたすべての調査事項に係る分析結果を総合的に判断し、相当程度の劣化の進行が認められないものについては、継続的な活用に向けた事業時期を設定する。
- ・城山(南)公営住宅については、敷地の効率的な活用を図るため、次期計画の建替用地とする。
- ・井田公営住宅については、浸水想定区域(2.0~5.0m)に含まれることから、早期の除却実施を図るものとする。

v) 長期的な管理の見通し

これまでの検討結果をもとに、本市における全団地・住棟の供用期間、事業実施時期の見通しを示した概ね 30 年程度の長期的な管理の見通しを以下に示す。

＜図表 3.25 今後 30 年間の事業費試算結果（事業実施時期再検討後）＞



検討の結果、2040 年以降に建替事業により多くの費用が発生すると予想されることから、将来における本市の財源等の見込みを勘案したうえで、修繕周期の見直しや建替事業の分散や厳選等による事業量の低減・平準化を検討することが必要となる。

なお、建物の長寿命化を図っていくなかでも、防災の安全性、建築の安全性・劣化度、設備の安全性・劣化度それぞれの項目にあげられたすべての調査事項に係る分析結果を総合的に判断し、劣化の進行が認められる住棟から用途廃止及び建替事業を検討する。

さらに、本市の全ての市営住宅は耐用年限の 1/2 を経過しており、建物の老朽化による部材の劣化や破損箇所等が多く、日常的な修繕が必要であるため、修繕の迅速な対応とともに入居者へのサービス向上を図り、建替事業等の市営住宅の再編を検討する職員体制を確保するため、将来的に、修繕及び各種保守点検、駐車場管理等の行政判断が不要な事務・事実行為については、指定管理者制度の導入を検討していくこととする。

<図表 3.26 市営住宅管理の見通し（令和3（2021）～12（2030）年度）>

（単位：万円）

団地名	建設年度		構造	棟数	戸数	年度										
	和暦	西暦				2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	
公営住宅	応神公営住宅	S28年	1953	木造	3	3						300				
		S32年	1957	木造	3	6						600				
	後田公営住宅	S32年	1957	木造	7	11						1,100				
	城山（南）公営住宅	S40年	1965	簡平	4	20						2,000				
		S41年	1966	簡平	3	20						2,000				
	城山（北）公営住宅	S52年	1977	簡二	3	20						840				
	下野井公営住宅	S48年	1973	簡二	2	11			1,287							
		S48年	1973	簡二	1	3										
	中野井公営住宅	S49年	1974	簡二	4	20				2,340						
	井田公営住宅	S39年	1964	簡平	2	10						1,000				
		S40年	1965	簡平	6	21						2,100				
		S41年	1966	簡平	4	20						2,000				
	鍛冶町公営住宅	S29年	1954	木造	4	6						600				
東町公営住宅	S35年	1960	木造	2	2						200					
（仮称）集約建替住宅	—	—	—	1	30			45,000								
	—	—	—	1	30				45,000							
改良住宅	下野井改良住宅	S47年	1972	中耐	1	18										2,106
		S47年	1972	中耐	1	18										2,106
		S49年	1974	中耐	1	18										2,106
	下野井南改良住宅	S50年	1975	簡二	2	4					468					
		S55年	1980	簡二	1	2					234					
	下野井北改良住宅	S51年	1976	簡二	4	8				336						
	中野井改良住宅	S50年	1975	簡二	7	14			588							
		S51年	1976	簡二	1	2			84							
		S52年	1977	簡二	5	10										
	第2中野井改良住宅	S55年	1980	簡二	11	22							924			
		S58年	1983	簡二	1	2							84			
	上野井改良住宅	S53年	1978	簡二	4	8										
		S54年	1979	簡二	1	2										
	西部改良住宅	S57年	1982	簡二	1	2										84
	南部第1改良住宅	S57年	1982	簡二	1	3										126
	南部第2改良住宅	S56年	1981	簡二	1	3								126		
	南部第3改良住宅	S58年	1983	簡二	1	1										126
		S58年	1983	簡二	1	2										
	南部第4改良住宅	S56年	1981	簡二	1	2								84		
	王子第1改良住宅	S59年	1984	簡二	1	2										
	王子第2改良住宅	S60年	1985	簡二	1	2										
	王子第3改良住宅	S59年	1984	簡二	1	2										
	庄屋改良住宅	S53年	1978	簡二	9	18										
S54年		1979	簡二	2	4											
S55年		1980	簡二	1	2											
下川原改良住宅	S54年	1979	簡二	1	2							234				
古和田改良住宅	S49年	1974	簡二	3	6										600	
西井阪（北）改良住宅	S49年	1974	簡二	9	20										2,000	
西井阪（南）改良住宅	S51年	1976	簡二	3	6										600	
合計						0	0	46,959	47,676	702	12,740	234	1,218	336	9,518	
外壁塗装（■）						0	0	825	1,500	450	0	84	0	0	4,050	
屋上防水（■）						0	0	1,134	1,176	252	840	150	1,218	336	2,268	
建替（■）						0	0	45,000	45,000	0	0	0	0	0	0	
用途廃止（■）						0	0	0	0	0	11,900	0	0	0	3,200	

（※）下野井公営住宅の用途廃止に関わる事業費は2020年度に計上されている。

④ 計画期間内における事業実施の検討

長期的な管理の見通しに基づき、計画期間（10 年間）内に実施を予定する事業は以下のとおりとなる。

<図表 3.27 計画期間内における市営住宅の事業手法>

団地名	建設年度		構造	棟数	戸数	1～5 年目 (2021 年～2025 年)	6～10 年目 (2026 年～2030 年)	
	和暦	西暦						
公営住宅	応神公営住宅	S28 年	1953	木造	3	3	計画修繕	用途廃止 (統合建替)
		S32 年	1957	木造	3	6	計画修繕	用途廃止 (統合建替)
	後田公営住宅	S32 年	1957	木造	7	11	計画修繕	用途廃止 (統合建替)
	城山 (南) 公営住宅	S40 年	1965	簡平	4	20	計画修繕	用途廃止 (統合建替)
		S41 年	1966	簡平	3	20	計画修繕	用途廃止 (統合建替)
	城山 (北) 公営住宅	S52 年	1977	簡二	3	20	計画修繕	個別改善
	下野井公営住宅	S48 年	1973	簡二	2	11	個別改善	計画修繕
		S48 年	1973	簡二	1	3	用途廃止	
	中野井公営住宅	S49 年	1974	簡二	4	20	個別改善	計画修繕
	井田公営住宅	S39 年	1964	簡平	2	10	計画修繕	用途廃止 (移転建替)
		S40 年	1965	簡平	6	21	計画修繕	用途廃止 (移転建替)
		S41 年	1966	簡平	4	20	計画修繕	用途廃止 (移転建替)
	鍛冶町公営住宅	S29 年	1954	木造	4	6	計画修繕	用途廃止 (統合建替)
東町公営住宅	S35 年	1960	木造	2	2	計画修繕	用途廃止 (統合建替)	
(仮称) 集約建替住宅	—	—	—	1	30	非現地建替	計画修繕	
	—	—	—	1	30	非現地建替	計画修繕	
改良住宅	下野井改良住宅	S47 年	1972	中耐	1	18	計画修繕	個別改善
		S47 年	1972	中耐	1	18	計画修繕	個別改善
		S49 年	1974	中耐	1	18	計画修繕	個別改善
	下野井南改良住宅	S50 年	1975	簡二	2	4	個別改善	計画修繕
		S55 年	1980	簡二	1	2	個別改善	計画修繕
	下野井北改良住宅	S51 年	1976	簡二	4	8	個別改善	計画修繕
	中野井改良住宅	S50 年	1975	簡二	7	14	個別改善	計画修繕
		S51 年	1976	簡二	1	2	個別改善	計画修繕
		S52 年	1977	簡二	5	10	計画修繕	計画修繕
	第 2 中野井改良住宅	S55 年	1980	簡二	11	22	計画修繕	個別改善
		S58 年	1983	簡二	1	2	計画修繕	個別改善
	上野井改良住宅	S53 年	1978	簡二	4	8	計画修繕	計画修繕
		S54 年	1979	簡二	1	2	計画修繕	計画修繕
	西部改良住宅	S57 年	1982	簡二	1	2	計画修繕	個別改善
	南部第 1 改良住宅	S57 年	1982	簡二	1	3	計画修繕	個別改善
	南部第 2 改良住宅	S56 年	1981	簡二	1	3	計画修繕	個別改善
	南部第 3 改良住宅	S58 年	1983	簡二	1	1	計画修繕	個別改善
		S58 年	1983	簡二		2	計画修繕	個別改善
	南部第 4 改良住宅	S56 年	1981	簡二	1	2	計画修繕	個別改善
	王子第 1 改良住宅	S59 年	1984	簡二	1	2	計画修繕	計画修繕
	王子第 2 改良住宅	S60 年	1985	簡二	1	2	計画修繕	計画修繕
	王子第 3 改良住宅	S59 年	1984	簡二	1	2	計画修繕	計画修繕
	庄屋改良住宅	S53 年	1978	簡二	9	18	計画修繕	計画修繕
S54 年		1979	簡二	2	4	計画修繕	計画修繕	
S55 年		1980	簡二	1	2	計画修繕	計画修繕	
下川原改良住宅	S54 年	1979	簡二	1	2	計画修繕	個別改善	
古和田改良住宅	S49 年	1974	簡二	3	6	計画修繕	用途廃止	
西井阪 (北) 改良住宅	S49 年	1974	簡二	9	20	計画修繕	用途廃止	
西井阪 (南) 改良住宅	S51 年	1976	簡二	3	6	計画修繕	用途廃止	

凡例：個別改善 (■)、建替 (■)、用途廃止 (■) (※) 用途廃止後の跡地について、集約建替用地としての活用を検討する。

<図表 3.28 市営住宅の事業手法別戸数>

対象	1～5年目 (2021年～2025年)	6～10年目 (2026年～2030年)
市営住宅管理戸数	438 戸	435 戸
継続管理予定戸数	375 戸	284 戸
うち計画修繕予定戸数	314 戸	171 戸
うち改善事業予定戸数	61 戸	113 戸
全面的改善事業予定戸数	0 戸	0 戸
個別改善事業予定戸数	61 戸	113 戸
建替事業予定戸数 (※)	60 戸	0 戸
用途廃止予定戸数	3 戸	151 戸

※2028年に用途廃止を予定している公営住宅（応神、後田、城山南、井田、鍛冶町、東町）の非現地建替えとして計画。

4

事業の実施方針

前項で検討した、計画期間（10年間）内に実施する事業計画は以下の通りとなり、各事業手法の実施方針を整理して、次頁以降に示す。

＜図表 4.1 計画期間内における市営住宅の事業手法（再掲）＞

団地名		建設年度		構造	棟数	戸数	1～5年目 (2021年～2025年)	6～10年目 (2026年～2030年)
		和暦	西暦					
公営住宅	応神公営住宅	S28年	1953	木造	3	3	計画修繕	用途廃止（統合建替）
		S32年	1957	木造	3	6	計画修繕	用途廃止（統合建替）
	後田公営住宅	S32年	1957	木造	7	11	計画修繕	用途廃止（統合建替）
	城山（南）公営住宅	S40年	1965	簡平	4	20	計画修繕	用途廃止（統合建替）
		S41年	1966	簡平	3	20	計画修繕	用途廃止（統合建替）
	城山（北）公営住宅	S52年	1977	簡二	3	20	計画修繕	個別改善
	下野井公営住宅	S48年	1973	簡二	2	11	個別改善	計画修繕
		S48年	1973	簡二	1	3	用途廃止	
	中野井公営住宅	S49年	1974	簡二	4	20	個別改善	計画修繕
	井田公営住宅	S39年	1964	簡平	2	10	計画修繕	用途廃止（移転建替）
		S40年	1965	簡平	6	21	計画修繕	用途廃止（移転建替）
		S41年	1966	簡平	4	20	計画修繕	用途廃止（移転建替）
	鍛冶町公営住宅	S29年	1954	木造	4	6	計画修繕	用途廃止（統合建替）
東町公営住宅	S35年	1960	木造	2	2	計画修繕	用途廃止（統合建替）	
（仮称）集約建替住宅	—	—	—	1	30	非現地建替	計画修繕	
	—	—	—	1	30	非現地建替	計画修繕	
改良住宅	下野井改良住宅	S47年	1972	中耐	1	18	計画修繕	個別改善
		S47年	1972	中耐	1	18	計画修繕	個別改善
		S49年	1974	中耐	1	18	計画修繕	個別改善
	下野井南改良住宅	S50年	1975	簡二	2	4	個別改善	計画修繕
		S55年	1980	簡二	1	2	個別改善	計画修繕
	下野井北改良住宅	S51年	1976	簡二	4	8	個別改善	計画修繕
	中野井改良住宅	S50年	1975	簡二	7	14	個別改善	計画修繕
		S51年	1976	簡二	1	2	個別改善	計画修繕
		S52年	1977	簡二	5	10	計画修繕	計画修繕
	第2中野井改良住宅	S55年	1980	簡二	11	22	計画修繕	個別改善
		S58年	1983	簡二	1	2	計画修繕	個別改善
	上野井改良住宅	S53年	1978	簡二	4	8	計画修繕	計画修繕
		S54年	1979	簡二	1	2	計画修繕	計画修繕
	西部改良住宅	S57年	1982	簡二	1	2	計画修繕	個別改善
	南部第1改良住宅	S57年	1982	簡二	1	3	計画修繕	個別改善
	南部第2改良住宅	S56年	1981	簡二	1	3	計画修繕	個別改善
	南部第3改良住宅	S58年	1983	簡二	1	1	計画修繕	個別改善
		S58年	1983	簡二		2	計画修繕	個別改善
	南部第4改良住宅	S56年	1981	簡二	1	2	計画修繕	個別改善
	王子第1改良住宅	S59年	1984	簡二	1	2	計画修繕	計画修繕
	王子第2改良住宅	S60年	1985	簡二	1	2	計画修繕	計画修繕
	王子第3改良住宅	S59年	1984	簡二	1	2	計画修繕	計画修繕
	庄屋改良住宅	S53年	1978	簡二	9	18	計画修繕	計画修繕
S54年		1979	簡二	2	4	計画修繕	計画修繕	
S55年		1980	簡二	1	2	計画修繕	計画修繕	
下川原改良住宅	S54年	1979	簡二	1	2	計画修繕	個別改善	
古和田改良住宅	S49年	1974	簡二	3	6	計画修繕	用途廃止	
西井阪（北）改良住宅	S49年	1974	簡二	9	20	計画修繕	用途廃止	
西井阪（南）改良住宅	S51年	1976	簡二	3	6	計画修繕	用途廃止	

凡例：個別改善（■）、建替（■）、用途廃止（■） ※用途廃止後の跡地について、集約建替用地としての活用を検討する。

4-1 点検の実施方針の設定

市営住宅の状況を的確に把握し、効率的に管理するため、団地・住棟の状況や点検・修繕履歴のデータを整備・分析し、中長期的視点から団地別の方向性を定め、計画期間中の修繕等や維持管理業務を実施する。

<点検の実施方針>

引き続き、法令に基づく適切な点検を実施する（法定点検の対象外の住棟においては、建築基準法 12 条の規定に準じて法定点検と同様の点検を実施する）とともに、全ての住棟を対象とした日常点検を実施する。日常点検は、年に一度程度、「公営住宅等日常点検マニュアル（平成 28 年 8 月 国土交通省住宅局住宅総合整備課）」に則り実施することを基本とし、その他、定期点検と合わせた実施、計画修繕前の実施等、効率的に行っていく。

また、定期点検の結果は、それぞれデータベースに記録し、修繕・維持管理の的確な実施や次回の点検に役立てることとする。

4-2 計画修繕の実施方針の設定

計画修繕は、経年劣化により老朽化した設備等を原状回復する工事を対象とし、従前の仕様等に比べて耐久性等の向上が図られる工事内容は、個別改善（長寿命化型）により対応することとする。

建物を長期にわたって良好に維持管理していくためには、点検結果等を踏まえた予防保全的な観点から屋上防水や外壁塗装等の修繕や、建物の設備等の劣化状況に応じた修繕を計画的に実施することが必要となる。

そのため、改定指針に示されている修繕項目と周期を参考に、本市の財政状況を勘案しつつ、適時適正かつ柔軟な修繕対応を図ることとする。

なお、屋上防水や外壁塗装等の修繕のうち、改善事業で実施可能なものについては可能な限り改善事業で実施し、建物の長寿命化を図るものとする。

また、用途廃止対象住棟は、原則として計画修繕は実施せず、他の住棟を優先して実施することとする。

修繕の内容は、次回の点検や修繕に活用できるよう、点検結果と同様に、履歴の整理や修繕データの蓄積を行うこととする。

<図表 4.2 改定指針に基づく項目・部位別修繕周期一覧 (1/4) >

推定修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	想定する修繕工事の仕様	参照文献	修繕の目的				
						安全性の確保	供給処理機能の維持	劣化の軽減	利便性の確保	美観の維持
1 屋根防水										
①屋上防水 (保護防水)	屋上、塔屋、ルーフバルコニー	補修	12年	伸縮目地の打替、保護コンクリート部分補修	③			○		
		修繕	24年	下地調整の上、露出防水(かぶせ方式)	③			○		
②屋上防水 (露出防水)	屋上、塔屋	修繕	12年	塗膜防水の上保護塗装(かぶせ方式)	③			○		
		撤去・新設	24年	既存防水層全面撤去の上下地調整、露出アスファルト防水等	③			○		
③傾斜屋根	屋根	補修	12年	下地調整の上保護塗装	③			○		
		撤去・葺替	24年	既存屋根材を全面撤去の上下地補修、葺替え	③			○		
④庇・笠木等防水	庇天端、笠木天端、パラペット天端・アゴ、架台天端等	修繕	12年	高圧洗浄の下地調整、塗膜防水等	③			○		
2 床防水										
①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	高圧洗浄の上下地調整、塗膜防水等	②			○		
②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	高圧洗浄の上下地調整、塗膜防水等	②			○		
3 外壁塗装等										
①コンクリート補修	外壁、屋根、床、手すり壁、軒天(上げ裏)、庇等(コンクリート、モルタル部分)	補修	18年	ひび割れ、浮き、欠損、鉄筋の発錆、モルタルの浮き等の補修	②	○		○		
②外壁塗装	外壁、手すり壁等	塗替	18年	高圧洗浄の上下地処理、仕上塗材塗り等	②	○		○		○
③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	高圧洗浄の上下地処理、仕上塗材塗り等	②	○		○		○
④タイル張補修	外壁・手すり壁等	補修	18年	欠損、浮き、剥離、ひび割れの補修、洗浄	②	○		○		○
⑤シーリング	外壁目地、建具周り、スリーブ周り、部材接合部等	打替	18年	既存シーリング材を全面撤去の上、下地処理、打替え	②	○		○		
4 鉄部塗装等										
①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	塗替	6年	下地処理の上、塗装	—			○		
	(鋼製)屋上フェンス、設備機器、立て樋・支持金物、架台、避難ハッチ、マンホール蓋、隔て板柵、物干金物等	塗替	6年	下地処理の上、塗装	—			○		
	屋外鉄骨階段、自転車置場、遊具、フェンス	塗替	6年	下地処理の上、塗装	—			○		
②鉄部塗装 (非雨掛かり部分)	(鋼製)住戸玄関ドア	塗替	6年	下地処理の上、塗装	③			○		
	(鋼製)共用部分ドア、メーターボックス扉、手すり、照明器具、設備機器、配電盤類、屋内消火栓箱等	塗替	6年	下地処理の上、塗装	③			○		
③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	清掃	18年	洗浄の上、コーティング	—			○		
	(ボード、樹脂、木製等)隔て板・エアコンスリーブ・雨樋等	塗替	18年	下地処理の上、塗装	—			○		
5 建具・金物等										
①建具関係	住戸玄関ドア、共用部分ドア、自動ドア	点検・調整	12年	動作点検、金物(丁番、ドアチェック等)の取替等	③	○				
		取替	36年	撤去又はかぶせ工法	③	○				
	窓サッシ、面格子、網戸、シャッター	点検・調整	12年	動作点検、金物(戸車、クレセント、ビート等)の取替等	③	○				
		取替	36年	撤去又はかぶせ工法	③	○				

<図表 4.3 改定指針に基づく項目・部位別修繕周期一覧 (2/4) >

推定修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	想定する修繕工事の仕様	参照文献	修繕の目的				
						安全性の確保	供給処理機能の維持	劣化の軽減	利便性の確保	美観の維持
②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	全部撤去の上、アルミ製手すりに取替	③	○				
③屋外鉄骨階段	屋外鉄骨階段	補修	12年	点検、腐食部板金溶接補修、踏板交換等	③	○				
		取替	36年	全部撤去の上、取替	③	○				
④金物類 (集合郵便受等)	集合郵便受、掲示板、宅配ロッカー等	取替	24年	取替	③				○	
	笠木、架台、マンホール蓋、階段ノンスリップ、避難ハッチ、タラップ、排水金物、室名札、立樋・支持金物、隔て板、物干金物、スリープキャップ等	取替	24年	取替	③	○				
	屋上フェンス等	取替	36年	全部撤去の上、アルミ製フェンスに取替	③	○				
⑤金物類 (メータボックス扉等)	メーターボックスの扉、パイプスペースの扉等	取替	36年	撤去又はかぶせ工法	③				○	
6 共用内部										
①共用内部	管理員室、集会室、内部廊下、内部階段等の壁、床、天井	張替・塗替	12年	床・壁・天井の塗替、張替等	③					○
	エントランスホール、エレベーターホール等の壁、床、天井、	張替・塗替	12年	床・壁・天井の塗替等	③					○
7 給水設備										
①給水管	共用給水立て管 専用給水枝管	取替	20年	硬質塩化ビニル管 亜鉛メッキ鋼管	① ⑤	○				
		取替	35年	硬質塩化ビニルライニング鋼管(コア継手)	①	○				
		取替	40年	ステンレス鋼管	⑥	○				
	水道メーター	取替	8年	支給品	—	○				
②貯水槽	受水槽、高置水槽	取替	25年	FRP製	③	○				
③給水ポンプ	揚水ポンプ、加圧給水ポンプ、直結増圧ポンプ	補修	8年	オーバーホール	③	○				
		取替	15年		③	○				
8 排水設備										
①雑排水管 (屋内)	共用雑排水立て管 専用雑排水枝管	取替	20年	配管用炭素鋼鋼管	①	○				
		取替	30年	タールエポキシ塗装鋼管 排水用硬質塩化ビニルライニング鋼管 排水用硬質塩化ビニル管 耐火2層管	① ④ ⑤	○				
②汚水管 (屋内)	共用汚水立て管 専用汚水枝管	取替	30年	配管用炭素鋼鋼管 タールエポキシ塗装鋼管 排水用硬質塩化ビニルライニング鋼管 排水用硬質塩化ビニル管 耐火2層管	① ④ ⑤	○				
		取替	50年	鑄鉄管	①	○				
③排水管 (屋外)	屋外排水管	取替	25年	排水用硬質塩化ビニル管	①	○				
		取替	30年	ヒューム管	④	○				
④雨水樋	立て樋	取替	30年	硬質塩化ビニル管	③	○				
⑤排水ポンプ	排水ポンプ	補修	8年	オーバーホール	③	○				
		取替	15年		③	○				
9 ガス設備										
①ガス管 (屋内)	ガス管	取替	30年	配管用炭素鋼鋼管	⑥	○				
	ガスメーター	取替	10年		—	○				
②ガス管 (屋外)		取替	20年	配管用炭素鋼鋼管	①	○				
		取替	50年	被覆鋼管 ポリエチレン管	①	○				

<図表 4.4 改定指針に基づく項目・部位別修繕周期一覧 (3/4) >

推定修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	想定する修繕工事の仕様	参照文献	修繕の目的				
						安全性の確保	供給処理機能の維持	劣化の軽減	利便性の確保	美観の維持
1 0 空調換気設備										
①空調設備	管理室、集会室等のエアコン	取替	15年		③					○
②換気設備	管理員室、集会室、機械室、電気室換気扇、ダクト類、換気口、換気ガラリ	取替	15年		③	○				
1 1 電灯設備										
①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		③	○	○			
	非常用照明器具内蔵蓄電池	取替	4年～6年		—	○	○			
②配電盤類	配電盤・プルボックス等	取替	30年		③		○			
③幹線設備	引込開閉器、幹線（電灯、動力）等	取替	30年		③		○			
④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		③		○			
⑤自家発電設備	発電設備	取替	30年		③		○			
1 2 情報・通信設備										
①情報・通信設備	電話配電盤（MDF）、中間端子盤（IDF）等	取替	30年		③					○
②テレビ共聴設備	アンテナ、増幅器、分配機等 ※同軸ケーブルを除く	取替	15年		③					○
③光ケーブル配線設備	住棟内ネットワーク	取替	15年		③					○
④インターホン設備	インターホン設備、オートロック設備、住宅情報盤、防犯設備、配線等	取替	15年		③					○
1 3 消防用設備										
①屋内消火栓設備	消火栓ポンプ、消火管、ホース類、屋内消火栓箱等	取替	25年		③	○				
②自動火災報知設備	感知器、発信器、表示灯、音響装置、中継器、受信機等	取替	20年		③	○				
③連結送水管設備	送水口、放水口、消火管、消火隊専用栓箱等	取替	25年		③	○				
1 4 昇降機設備										
①昇降機	カゴ内装、扉、三方枠等	補修	15年		③					○
	全構成機器	取替	30年		③					○
1 5 立体駐車場設備										
①自走式駐車場	プレハブ造（鉄骨増+A L C）	補修	10年	鉄部塗装、車止め等の取替	③					○
		建替	30年	全部撤去の上建替	③					○
②機械式駐車場	2段方式、多段方式（昇降式、横行昇降式、ビット式）、垂直循環方式等	補修	5年	鉄部塗装、部品交換	③					○
		建替	20年	撤去、新設	③					○
1 6 外構・附属施設										
①外構	平面駐車場、車路・歩道等の舗装、側溝、排水溝	補修	20年		①			○	○	
	囲障（塀、フェンス等）、サイン（案内板）、遊具、ベンチ等	取替	20年		①	○				○
	埋設排水管、排水柵等、※埋設給水管を除く	取替	20年		①		○			
②附属施設	自転車置場、ゴミ集積所	取替	20年		①					○
	植栽	整備	20年		①					○

<図表 4.5 改定指針に基づく項目・部位別修繕周期一覧 (4/4) >

推定修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	想定する修繕工事の仕様	参照文献	修繕の目的				
						安全性の確保	供給処理機能の維持	劣化の軽減	利便性の確保	美観の維持
17 仮設工事										
①共通仮設		仮設	18年	仮設事務所、資材置き場等	-					
②直接仮設		仮設	18年	枠組足場、養生シート等	-					
18 専用部分										
①住設機器	浴室ユニット	取替	25年		①				○	
②設備機器	分電盤	取替	15年		①		○			
	給湯・暖房器、バランス釜	取替	15年		①				○	
	換気扇	取替	20年		①				○	

4-3 改善事業（個別改善事業、全面的改善事業）の実施方針の設定

大規模な団地において、部分的改善により整備水準を満たすことができず、躯体を残して住戸改善（居住性向上、高齢者対応）、共用部分改善（高齢者対応、安全性確保）、屋外・外構部分改善（高齢者対応）について全面的又はそれに準ずる改善が必要と判断される場合は、全面的改善を行うこととする。

本市の市営住宅は小規模住棟が多く、使用年数や事業費及び利用効率の点から判断すると、合理的な投資効率とは言えないため、本計画では行わないものとする。

個別改善については、改定指針において示される以下の4つの類型を基本とし、住棟の現在の物理的特性により改善メニューを判断することとする。

<図表 4.6 改善の型式及び実施内容>

改善型式	実施内容
安全性確保型	躯体の安全性、防火性、避難施設、避難経路等の改善を行い、住戸内及び共用部の安全性を確保する。
長寿命化型	長期的な活用を目指し、耐久性の向上、躯体の劣化低減、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。
福祉対応型	高齢者等が安心して居住できるよう、住戸内、共用部、屋外のバリアフリー化を推進する。
居住性向上型	構造体や建具の老朽性改善や住戸設備の機能向上を行い、居住性を向上させる（省エネ、エコ対応型の改善を含む）。

本計画で個別改善と判定した住棟においては、用途廃止又は建替えを行うまで健全にストック活用を図るため、シェルターとしての役割を担う屋根や外壁の維持を優先するものとし、耐久性の向上や躯体の劣化低減、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長寿命化型改善を実施することとする。

また、居住性の整備水準を満たしていない場合で、部分的改善により対応が可能なものについては、住棟の状況に応じた各改善事業の必要性・効果を考慮し、「安全性確保型」「居住性確保型」「福祉対応型」の改善を実施することとする。

【安全性確保型】

個別改善と判定された住宅は全て耐震性を有するため、長寿命化を行いながら、安全性及び居住性、必要性、経済性、効率性、容易性などを判断しながら、計画的に改善事業を検討することが必要である。

また、本計画策定における目視調査の結果、中野井改良住宅5棟において、給・排水設備に著しい破損が見られた他、劣化の進行や損傷などが他の団地・住棟でも認められる状況となっている。

したがって、長寿命化型改善を実施する住棟において躯体の耐久性に影響を与える劣化状況や安全上又は機能上の問題が認められた場合、併せて安全性確保型の改善を実施するものとする。

【福祉対応型】

本市の市営住宅においては、下野井改良住宅に階段手すりが設置されている以外、バリアフリー化は未対応となっているものの、今後、さらなる高齢化の進行が予想されるなか、バリアフリーを考慮した高齢者が住みやすい住戸の供給が求められている。

福祉対応型改善としては住戸内段差解消、1階住戸へのスロープ設置など、幅広い実施内容が考えられるものの、事業量に限度がある中、実施内容や時期等については、本計画期間で検討し、早期の実施を目指すこととする。

【居住性向上型】

本市の市営住宅には、水回り設備の不備など居住性に問題がある住棟が多いものの、下野井公営住宅や中野井公営住宅への給湯器設置、下野井改良住宅へのバランス釜式浴槽設置及び瞬間湯沸かし器設置など、改善を図っているところである。

引き続き、居住性向上に資する改善を実施していくものの、事業量に限度がある中、実施内容や時期等については、本計画期間で検討し、早期かつ効率的な事業実施を目指すこととする。

4-4 建替事業の実施方針の設定

浸水想定区域に立地する井田公営住宅や、耐震性がなく耐震改修も不可能な公営住宅については、住民の安全確保に緊急性が求められるため、計画期間内での用途廃止及び非現地での移転建替及び統合建替を行うものとし、建替団地の規模については、用途廃止する公営住宅の現在の入居状況から2棟60戸を想定し、事業実施時期については、用地の選定や設計に係る準備期間を考慮して、計画期間半ばを想定する。

上記以外の耐震性が確保されている住棟については、耐用年限まで有効に活用することとし、将来において建替を実施する住棟においても、長寿命化型改善を必要に応じて実施することとし、本計画期間内において、「建替」・「改善」を実施しない住棟については、修繕対応による「維持管理」を行うこととする。なお、建替事業の実施時期については、入居者状況及び建替え意向、市営住宅等の応募状況、財政状況等を踏まえ、建替え戸数等の見直しを行ったうえで次期計画にて検討することとし、敷地条件及び効率的な維持管理の面から建替えが困難な団地については、用途廃止もしくは非現地による集約建替えを検討することとする。

5

長寿命化のための事業実施予定の整理

個別改善とされた住棟について、計画期間内の令和3年度から令和12年度の10年間に実施する改善事業を事業量の平準化を考慮し、【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧及び【様式2】建替事業の実施予定一覧に示すとおり整理した。

また、長寿命化を図るための事業として屋上防水及び外壁塗装を想定し、事業費を試算するための原単位は、県計画における概算事業費を参考に設定した。

＜図表 5.1 原単位の設定（再掲）＞

工事種別	構造	原単位 (万円/戸)
改善事業	外壁塗装	75.0
	屋上防水	42.0
建替事業		1,500.0
用途廃止		100.0

本計画に盛り込んだ事業について、事業化が困難となった場合や延期する場合等には計画の見直しを行い、様式への記載内容も変更することとする。

以下に、計画期間内の事業実施予定を示す。

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体： 紀の川市

住宅の区分： 公営住宅 特定公共住宅 地優賃住宅 改良住宅 賃貸住宅 (公共供給) 住宅 その他 ()

団地名	住棟	戸数 (戸)	構造	建設 年度 (年度)	次期定期点検時期		修繕・改善事業の内容										LCC縮減 効果 (千円/年)	備考		
					法定 点検	法定点検に 準じた点検	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12				
城山 (北) 公営住宅	3	20	簡二	S52		R4													2,011	長寿命型改善
下野井公営住宅	1	6	簡二	S48		R4				①② 702									242	長寿命型改善
下野井公営住宅	1	5	簡二	S48		R4				①② 585									202	長寿命型改善
中野井公営住宅	4	20	簡二	S49		R4				①② 2,340									794	

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体： 紀の川市

住宅の区分： 公営住宅 特定公共住宅 地優賃住宅 改良住宅 賃貸住宅 (公共供給) 住宅 その他 ()

団地名	住棟	戸数 (戸)	構造	建設 年度 (年度)	次期定期点検時期		修繕・改善事業の内容										LCC縮減 効果 (千円/年)	備考		
					法定 点検	法定点検に 準じた点検	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12				
下野井改良住宅	1	18	中耐	S47		R5												①② 2,106	874	長寿命型改善
下野井改良住宅	1	18	中耐	S47		R5												①② 2,106	874	長寿命型改善
下野井改良住宅	1	18	中耐	S49		R5												①② 2,106	752	長寿命型改善
下野井南改良住宅	2	4	簡二	S50		R5				①② 486									222	長寿命型改善
下野井南改良住宅	1	2	簡二	S55		R5				①② 234									132	長寿命型改善
下野井北改良住宅	4	8	簡二	S51		R5				② 336									502	長寿命型改善
中野井改良住宅	7	14	簡二	S50		R5				② 588									768	長寿命型改善
中野井改良住宅	1	2	簡二	S51		R5				② 84									121	長寿命型改善
第2中野井改良住宅	11	22	簡二	S55		R5								② 924					1,370	長寿命型改善
第2中野井改良住宅	1	2	簡二	S58		R5								② 84					131	長寿命型改善
西部改良住宅	1	2	簡二	S57		R5									② 84				129	長寿命型改善
南部第1改良住宅	1	3	簡二	S57		R5									② 126				193	長寿命型改善
南部第2改良住宅	1	3	簡二	S56		R5								② 126					194	長寿命型改善
南部第3改良住宅	1	3	簡二	S58		R5										② 126			197	長寿命型改善
南部第4改良住宅	1	2	簡二	S56		R5									② 84				130	長寿命型改善
下川原改良住宅	1	2	簡二	S54		R5								①② 234					125	長寿命型改善

※予算措置に伴い、事業の前倒し等変更する場合あり。

①：外壁改修工事 ②：屋上防水改修工事 (下段は概算事業費 (千円/棟) (改定指針の算定方法による))

【様式2】建替事業の実施予定一覧

事業主体名： 紀の川市

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

団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設 年度	次期点検時期		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			
(仮称) 集約建替住宅	1棟	30	中耐	R5		R6	R5	7,411	
(仮称) 集約建替住宅	2棟	30	中耐	R6		R7	R6	7,411	

※2028年に用途廃止を予定している公営住宅（応神、後田、城山南、井田、鍛冶町、東町）の非現地建替住宅として建設を予定しており、戸数及び構造、建設年度は仮に設定して算出。

【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： 紀の川市

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

団地名	共同施設名	建設年度 (年度)	次期点検時期		維持管理・改善事業の内容										備考										
			法定点検	法定点検に 準じた点検	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12											
城山(北)公営住宅	集会場 駐車場	S52		R4											長寿命化 型改善										
下野井公営住宅	駐車場	S48		R4																					
下野井公営住宅	駐車場	S48		R4																					
中野井公営住宅	駐車場	S49		R4																					

【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： 紀の川市

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

団地名	共同施設名	建設年度 (年度)	次期点検時期		維持管理・改善事業の内容										備考											
			法定点検	法定点検に 準じた点検	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12												
下野井改良住宅	集会場 駐車場	S47		R5																						
下野井改良住宅	集会場 駐車場	S47		R5																						
下野井改良住宅	集会場 駐車場	S49		R5																						
下野井南改良住宅	集会場 駐車場	S50		R5	※下野井改良住宅と共有、下野井改良住宅の長寿命化型改善事業と併せて実施																					
下野井南改良住宅	集会場 駐車場	S55		R5	※下野井改良住宅と共有、下野井改良住宅の長寿命化型改善事業と併せて実施																					
下野井北改良住宅	駐車場	S51		R5																						
中野井改良住宅	駐車場	S50		R5																						
中野井改良住宅	駐車場	S51		R5																						
第2中野井改良住宅	集会場 駐車場 公園・広場	S55		R5																						
第2中野井改良住宅	集会場 駐車場 公園・広場	S55		R5																						
西部改良住宅	駐車場	S57		R5	※下野井改良住宅と共有、下野井改良住宅の長寿命化型改善事業と併せて実施																					
南部第1改良住宅	駐車場	S57		R5																						
南部第2改良住宅	なし	S56		R5																						
南部第3改良住宅	なし	S58		R5																						
南部第4改良住宅	なし	S56		R5																						
下川原改良住宅	なし	S54		R5																						

※共同施設の長寿命化（更新）は、付属する住棟の改善に併せて実施する。

6

ライフサイクルコストとその縮減効果の算出

改定指針において、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（以下、「LCC」という。）の比較を行うため、また、予防保全的な計画修繕等の計画的な実施により市営住宅の長寿命化を図り、LCCの縮減につなげるため、以下のようにLCCとその縮減効果の算出を行うこととされている。

<改定指針によるLCCの算定要件>

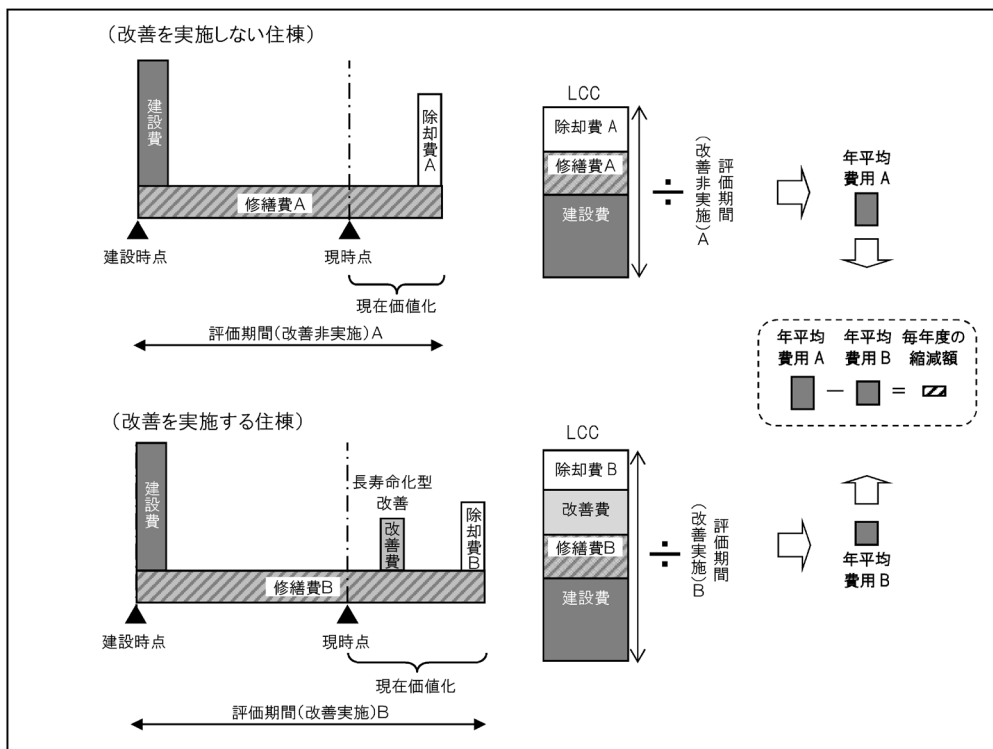
- (1) 新規整備及び建替事業を実施する公営住宅等については、建設、改善、修繕、除却に要するコストを考慮したLCCを算出する。
- (2) 計画期間内に長寿命化型改善事業、又は全面的改善事業を実施する公営住宅等については、LCCの縮減効果を算出する。

出典：公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）平成28年8月国土交通省住宅局

本計画では、計画期間における新規整備や全面的改善事業の予定がないことから、長寿命化型改善事業及び建替事業の実施を予定する団地・住棟に対して、LCC及びその縮減効果を算出する。

6-1 LCC縮減効果の算出の基本的な考え方

LCCの縮減効果の算出は、改定指針に基づき、以下の考え方を基本的な考え方とする。



出典：公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）平成28年8月国土交通省住宅局

各用語等の解説は以下のとおりとなる。

■ 各用語の解説と算定の手順

<改善を実施しない場合>

① 評価期間（改善非実施）A

・長寿命化型改善事業を実施しない場合に想定される管理期間

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^{※1}）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、当該住棟の建設時に投資した建設工事費を把握できない場合は、建設当時の標準建設費で代用する。

④ 除却費A

・評価期間（改善非実施）末に実施する除却工事費

・評価期間（改善非実施）末の時期に応じて、現在価値化して算出する。

⑤ 改善を実施しない住棟のLCC = $\frac{③+②+④}{①}$ 単位：円/戸・年

<改善を実施する場合>

⑥ 計画期間（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^{※1}）の累積額

・上記の修繕費算出式を用いて、建設時点から上記⑥評価期間（改善実施）B末までの各年の修繕費を累積した費用とする。

・現時点以降の各年の修繕費については、現在価値化して算出する。

⑧ 改善費

・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^{※1}を除いて算出すること（当該計画修繕項目の修繕費乗率^{※1}を除いた修繕費乗率^{※1}を推定再建築費に乗じて修繕費を算定すること）で対応する。

・長寿命化型改善は現時点以後に行われるので、全て現在価値化して算出する。

⑨ 建設費

- ・推定再建築費

(＝当該住棟の建設時点に投資した建設工事費×公営住宅法施行規則第23条の率)。

- ・ただし、当該住棟の建設時点に投資した建設工事費を把握できない場合は、建設当時の標準建設費で代用する。

⑩ 除却費B

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

⑪ 改善を実施する住棟のLCC = $\frac{⑨+⑧+⑦+⑩}{⑥}$ 単位：円/戸・年

<LCC縮減効果の算定>

⑫ 年平均縮減額

- ・年平均縮減額＝⑤（改善を実施しない場合）－⑪（改善を実施した場合）

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、「LCC縮減効果あり」と判断する。

6-2 LCC及び住棟別縮減効果の算定

以上の考え方にに基づき、長寿命化型改善事業を実施した場合の各住棟別のLCCとその縮減効果及び建替事業を実施した場合のLCCは、以下のとおりとなる。

算定には「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）（国土交通省住宅局住宅総合整備課平成28年8月）」及び「公営住宅等長寿命化計画策定指針Q&A（平成30年1月）」で示される上述の方法に従い、「LCC算定プログラム」を用いた。

なお、「LCC算定プログラム」に設定が無い簡易耐火構造の住棟については、中層耐火構造階段室型における建設費（推定再建築費）及び修繕費乗率を用いた。

また、建替事業のLCCについては、2028年に用途廃止を予定している公営住宅（応神、後田、城山南、井田、鍛冶町、東町）の非現地建替住宅としての建設を想定し、団地規模については、現在の入居状況から2棟60戸、事業実施時期については、用地の選定や設計に係る準備期間を考慮して、2023年及び2024年に1棟ずつ建設するものとして算定した。

<図表 6.1 各住棟別のLCC及びその縮減効果一覧（長寿命化型改善事業）>

	建設年度		構造	棟数	戸数	<計画前モデル>				<計画後モデル>					<LCC改善効果>	
	和暦	西暦				①評価期間（改善非実施）50年				⑥評価期間（改善非実施）70年					⑫ 年平均縮減額 (⑤-⑪) (千円/戸・年)	⑬ 住棟当たりの 年平均縮減額 (⑬×戸数) (千円/棟・年)
						②	③	④	⑤	⑦	⑧	⑨	⑩	⑪		
						修繕費 A	建設費 (推定再建築費)	除却費B(現 在価値化)	計画前LCC ((②+③+④) ÷50) (千円/戸・年)	累積修繕費B	長寿命化型 改善費 (現在価値化)	建設費 (推定再建築費)	除却費B (現在価値化)	計画後LCC ((⑦+⑧+⑨ +⑩)÷70) (千円/戸・年)		
城山（北）公営住宅	S52	1977	簡二	3	20	6,410	8,615	760	316	5,173	925	8,615	347	215	101	2,011
下野井公営住宅	S48	1973	簡二	1	6	4,125	5,466	889	210	4,932	1,040	5,466	406	169	40	242
	S48	1973	簡二	1	5	4,125	5,466	889	210	4,932	1,040	5,466	406	169	40	202
中野井公営住宅	S49	1974	簡二	4	20	4,001	5,313	855	203	4,755	1,000	5,313	390	164	40	794
下野井改良住宅	S47	1972	中耐	1	18	4,708	6,226	925	237	5,764	790	6,226	422	189	49	874
	S47	1972	中耐	1	18	4,708	6,226	925	237	5,764	790	6,226	422	189	49	874
	S49	1974	中耐	1	18	4,001	5,313	855	203	4,817	790	5,313	390	162	42	752
下野井南改良住宅	S50	1975	簡二	2	4	5,426	7,222	822	269	6,412	962	7,222	375	214	56	222
	S55	1980	簡二	1	2	6,124	8,358	676	303	6,983	962	8,358	308	237	66	132
下野井北改良住宅	S51	1976	簡二	4	8	6,070	8,118	790	300	7,101	1,000	8,118	361	237	63	502
中野井改良住宅	S50	1975	簡二	7	14	5,426	7,222	822	269	6,381	1,040	7,222	375	215	55	768
	S51	1976	簡二	1	2	5,426	8,118	822	287	6,310	1,082	8,118	375	227	60	121
第2中野井改良住宅	S55	1980	簡二	11	22	5,426	8,358	822	292	6,315	1,040	8,358	375	230	62	1,370
	S58	1983	簡二	1	2	5,426	9,055	822	306	6,796	1,170	9,055	375	241	65	131
西部改良住宅	S57	1982	簡二	1	2	5,426	8,813	822	301	6,310	1,082	8,813	375	237	64	129
南部第1改良住宅	S57	1982	簡二	1	3	5,426	8,813	822	301	6,310	1,082	8,813	375	237	64	193
南部第2改良住宅	S56	1981	簡二	1	3	5,426	8,883	822	303	6,306	1,082	8,883	375	238	65	194
南部第3改良住宅	S58	1983	簡二	1	3	5,426	9,055	822	306	6,277	1,125	9,055	375	240	66	197
南部第4改良住宅	S56	1981	簡二	1	2	5,426	8,883	822	303	6,306	1,082	8,883	375	238	65	130
下川原改良住宅	S54	1979	簡二	1	2	5,426	8,410	822	293	6,312	1,040	8,410	375	231	63	125

<図表 6.2 各住棟別のLCC一覧（建替事業）>

	建設年度		構造	棟数	戸数	＜計画後モデル＞					
	和暦	西暦				⑥評価期間（改善非実施）70年					—
						⑦	⑧	⑨	⑩	⑪	
					累積修繕費B	長寿命化型 改善費 (現在価値化)	建設費 (推定再建築費)	除却費B (現在価値化)	計画後LCC ((⑦+⑧+⑨ +⑩)÷70) (千円/戸・年)	計画後LCC ((⑦+⑧+⑨ +⑩)÷70) (千円/棟・年)	
(仮称) 集約建替住宅	R5	2023	中耐	1	30	3,035	633	13,560	64	247	7,411
	R6	2024	中耐	1	30	3,035	633	13,560	64	247	7,411

※2028年に用途廃止を予定している公営住宅（応神、後田、城山南、井田、鍛冶町、東町）の非現地建替住宅として建設を予定しており、戸数及び構造、建設年度は仮に設定して算出。