

新見市営住宅長寿命化計画

2020-2029

令和2年3月

岡山県新見市

目 次

第一章	計画の背景と位置づけ	5
第二章	市営住宅の現況	6
第三章	市営住宅事業の基本方針	13
第四章	計画の対象と事業手法の選定	18
第五章	定期点検の実施方針	28
第六章	計画修繕の実施方針	30
第七章	改善事業の実施方針	32
第八章	建替事業の実施方針	34
第九章	長寿命化のための事業実施予定（国様式）	37
第十章	維持管理コストとその縮減効果	39

第一章 計画の背景と位置づけ

(1) 計画の背景

本市では、市が供給する公的な賃貸住宅（公営住宅、特定公共賃貸住宅、改良住宅及び市単独住宅。以下「市営住宅」といいます。）の効率的かつ円滑な更新とライフサイクルコストの縮減を図るため、ストックの長寿命化に向けた予防保全的な維持管理の在り方を示す「新見市営住宅長寿命化計画」を平成 22 年 1 月に策定しています。その後の平成 28 年 4 月に第 1 回変更を行っていますが、計画期間は当初計画と同じく平成 32 年度（令和 2 年度）末までとしています。

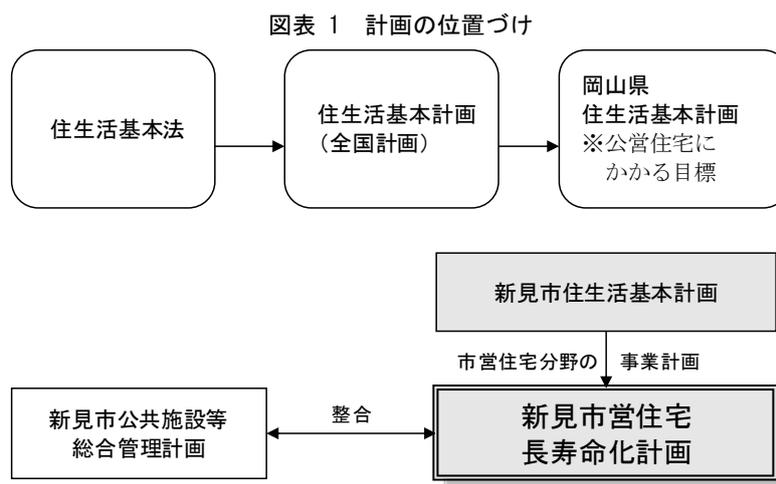
一方、平成 28 年 8 月には国の「公営住宅等長寿命化計画策定指針」が 7 年ぶりに改定され、本市においても平成 31 年 3 月に「新見市住生活基本計画」を策定し住宅確保要配慮者の居住の安定に向けた施策の方向を示していることから、市営住宅のストックマネジメントにおいても中長期的な視点に立った見直しが必要になっています。

(2) 策定の目的

本計画は、市営住宅の中長期的な維持管理方針を定めることにより、需要に即した供給量の確保、適切な維持管理とトータルコストの低減を図ることを目的に策定します。

(3) 計画の位置づけ

本計画は、市の住宅施策のマスタープランである「新見市住生活基本計画」の市営住宅分野における事業計画として位置づけるとともに、市有施設である市営住宅のストックマネジメントの指針として「新見市公共施設等総合管理計画」との整合を図るものとします。



(4) 計画期間

本計画の計画期間は令和 2 年度から令和 11 年度の 10 年間とします。

また、上位計画の改定や社会情勢の変化などの必要に応じて、中間年度における点検・見直しを行うものとします。

第二章 市営住宅の現況

(1) 団地の概況

① 団地の分布状況

市営住宅は市内に 32 団地あります。地域別には新見地域が 15 団地、大佐地域が 7 団地、神郷地域が 3 団地、哲多地域が 4 団地、哲西地域が 3 団地となっています。

図表 2 市営住宅団地の分布状況



② 各団地の概要

令和元年度末時点における市営住宅の管理戸数は 321 戸で、うち公営住宅が 260 戸、特公賃が 24 戸、改良住宅が 33 戸、市単独住宅が 4 戸です。

管理戸数が 10 戸を下回る小規模団地は新見地域に 11 団地、大佐地域に 4 団地、神郷地域に 2 団地、哲多地域に 3 団地、哲西地域に 2 団地あります。

図表 3 市営住宅団地の概要

地域	種別	団地名	所在地	建設年度	構造	棟数	戸数
新見(北)	公営住宅	朝倉団地	上市 878-1	S49	木	5	10
		横見第 1 団地	上市 877	S49	木	4	8
		横見第 2 団地	上市 1107	S41	木	1	2
	改良住宅	千屋団地(原市)	千屋 2059	S52	簡 2	4	8
		千屋団地(加勢坂)	千屋実 1231	S52	簡 2	2	4
新見(中央)	公営住宅	南高下団地	新見 1490-2	S43	木	5	9
			新見 1490-5	S45	簡平	3	10
		谷団地	西方 1000-1	S51	簡平	2	4
		谷第 2 団地	西方 3171-3	S56	簡 2	1	4
		高尾団地	高尾 520	S61	中耐	1	6
		西方団地	西方 851-3	H6	中耐	1	6
	改良住宅	金谷団地	金谷 619-9	S61, 62	中耐	3	36
		錦町団地	西方 123-1, 89	S47	簡 2	2	4
新見(南)	公営住宅	西方第 2 団地	西方 862-1	S50	簡 2	3	6
		唐松団地	唐松 3217, 3273-2, 3274-6	S47-S49	簡 2	6	34
		今見団地	正田 696-1	S56	中耐	1	12
大佐	公営住宅	天神団地	大佐永富 732	S54, 55	簡平	3	12
				S58	簡 2	2	4
				S62	木	4	4
		中曾団地	大佐永富 1902-4	S55	簡平	1	3
		光吉団地	大佐田治部 2525	S59	簡 2	2	6
				S62	木	1	2
	特定公共賃貸住宅	後山第 1 団地	大佐永富 1072-4	H6	木	12	12
		後山第 2 団地	大佐永富 1072-1	H8	木	6	6
		大井野団地	大佐大井野 1081	H8	木	1	2
		千谷団地	大佐小阪部 1237, 1241-1, 1273-2	H15, 16	木	12	12
神郷	公営住宅	神代第 1 団地	神郷下神代 3611	H3-H6	木	12	12
	特定公共賃貸住宅	新郷団地	神郷釜村 1177-1	H11	木	2	2
		神代第 2 団地	神郷下神代 3611	H7	木	2	2
哲多	公営住宅	土井団地	哲多町本郷 552-1	S56-S58	簡平	14	28
		守家団地	哲多町成松 1772-1	S63	木	4	8
	市単独住宅	萬歳団地	哲多町矢戸 642-2, 643-1	S46	木	2	3
		花木ハイツ	哲多町花木 161-1	S45	木	1	1
哲西	公営住宅	哲西中央団地	哲西町八鳥 1016-1	S56	中耐	2	24
	改良住宅	哲西住吉団地	哲西町上神代 2075	S48	簡 2	3	7
		哲西野原団地	哲西町大野部 21	S49	簡 2	2	4
総計						134	321

図表 4 【参考】市営住宅の種別

種別		根拠法	対象
市営住宅	公営住宅 (公営)	公営住宅法	住宅に困窮する低額所得者
	市単独住宅 (単独)	(なし)	
	改良住宅 (改良)	住宅地区改良法	住宅地区改良事業の実施に伴い住宅を失う従前居住者
	特定公共賃貸住宅 (特公賃)	特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律	公営住宅の入居対象外となる中堅所得者

図表 5 【参考】構造別の耐用年数 ※公営住宅法より

主要構造部		階数	耐用年数
非耐火	木	-	30年
	簡易耐火・準耐火	平屋建(簡平)	
		2階建(簡2)	
耐火		1~2階建(低耐)	70年
		3~5階建(中耐)	
		6階建以上(高耐)	

図表 6 【参考】居住面積水準 ※住生活基本計画(全国計画)より

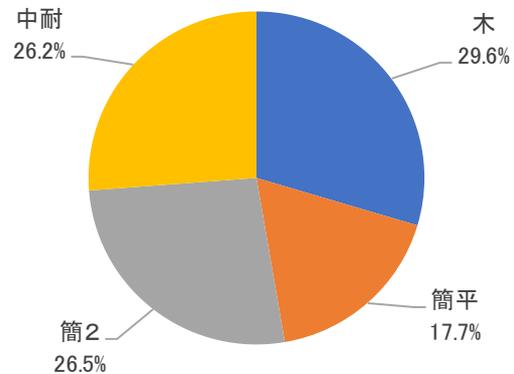
	最低居住面積水準	都市居住型 誘導居住面積水準	一般型 誘導居住面積水準
		(主に都市の中心及び周辺における共同住宅居住を想定)	(主に都市郊外及び一般地域における戸建住宅居住を想定)
単身者	25㎡	40㎡	55㎡
2人以上の世帯	10㎡×世帯人員+10㎡	20㎡×世帯人員+15㎡	25㎡×世帯人員+25㎡
備考	<input type="checkbox"/> 3歳未満の者を0.25人、3歳以上6歳未満の者を0.5人、6歳以上10歳未満の者を0.75人として算定する。(ただし、算定された世帯人数が2人に満たない場合は2人とする。) <input type="checkbox"/> 世帯人数が4人を超える場合は上記面積から5%を控除する。		

(2) 住宅ストックの概況

① 構造別の管理戸数

耐火構造でない住宅（木造・簡易耐火・準耐火構造）は全体の73.8%です。

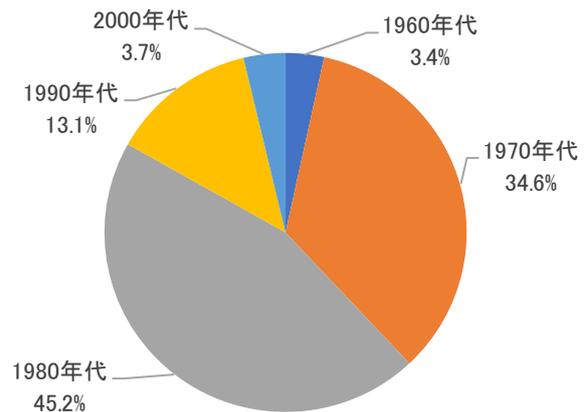
図表 7 構造別の管理戸数の割合



② 建設年代別の管理戸数

1980年代に建設された住宅が145戸（45.2%）で最も多く、次いで1970年代が111戸（34.6%）の順となっています。現存する最も古い住宅は昭和41（1966）年建設の横見第2団地です。

図表 8 建築年代別の管理戸数の割合

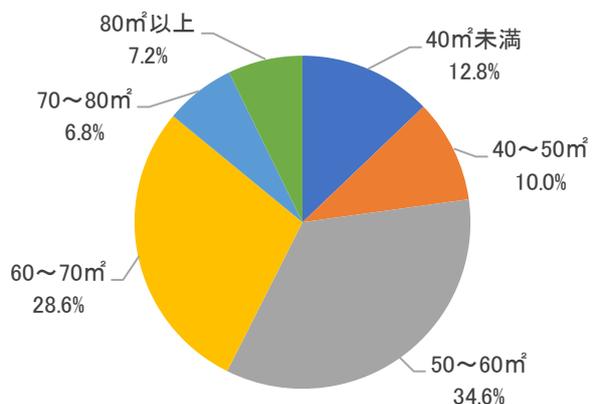


③ 住宅規模別の管理戸数

住戸の床面積では50㎡以上60㎡未満が111戸（34.6%）で最も多く、次いで60㎡以上70㎡未満の92戸（28.6%）です。

3人世帯の最低居住面積水準を下回る40㎡未満の住宅は41戸（12.8%）あります。

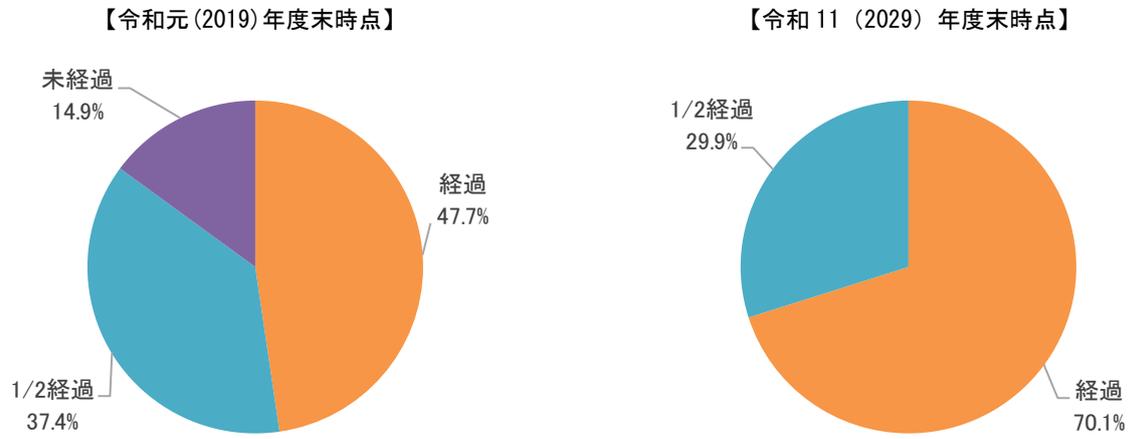
図表 9 住戸規模別の管理戸数の割合



④ 耐用年数の経過状況別の管理戸数

本計画の策定時点で法定の耐用年数を経過している住宅は 153 戸（47.7%）で、計画期間の終期までに耐用年数を迎える住宅は 225 戸（70.1%）です。

図表 10 耐用年数の経過状況と見込み



(3) 入居世帯の概況

① 入居状況

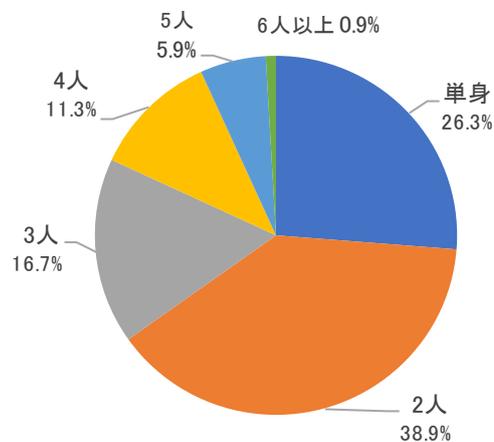
令和2年1月1日時点における市営住宅全体の入居世帯数は262世帯で入居者数は614人です。

種別ごとの内訳は公営住宅221世帯、特定公共賃貸住宅23世帯、改良住宅18世帯、市単独住宅0世帯となっています。

② 世帯人員別の入居世帯数

世帯人員は2人が86世帯(38.9%)で最も多く、次いで単身が58世帯(26.3%)となっています。

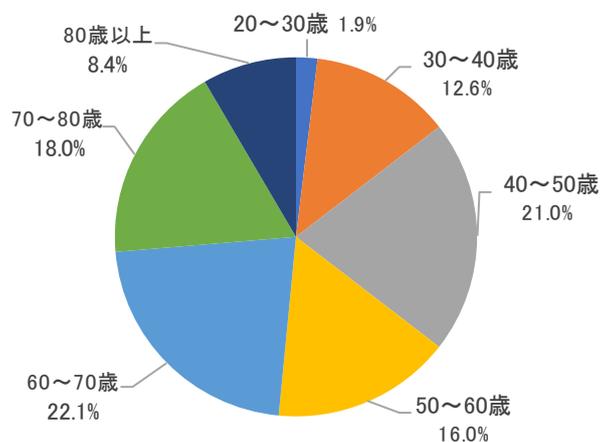
図表 11 世帯人員別入居世帯数（公営住宅）



③ 世帯主年齢別の入居世帯数

60歳代の世帯主が58世帯(22.1%)で最も多く、次いで40歳代が多くなっています。60歳代以上の世帯主は全体の48.5%です。

図表 12 世帯主年齢別入居世帯数



④ 空き家募集の実績

公営住宅及び市単独住宅における平成 25 年 4 月から令和元年 12 月の空き家募集戸数は延べ 86 戸、募集に対する申込戸数は延べ 83 戸、平均の倍率は 0.97 倍でした。

図表 13 年度別の空き家募集と応募状況（公営住宅及び市単独住宅）

年度	募集戸数	申込戸数	倍率
平成 25 年度	18	15	0.83
平成 26 年度	12	11	0.92
平成 27 年度	12	21	1.75
平成 28 年度	6	4	0.67
平成 29 年度	16	17	1.06
平成 30 年度	13	7	0.54
令和元年度	9	8	0.89
総計	86	83	0.97

地域別に応募状況をみると、新見・神郷地域では延べ倍率が 1.0 倍を超えているのに対し、大佐・哲西地域では 0.5 倍を下回っています。

図表 14 地域別の空き家募集と応募状況（公営住宅及び市単独住宅）

年度	募集戸数	申込戸数	倍率
新見	38	51	1.34
大佐	16	7	0.44
神郷	7	10	1.42
哲多	15	13	0.87
哲西	10	2	0.20
総計	86	83	0.97

なお、同期間中の特公賃の空き家募集は延べ 3 戸で、申込戸数は 3 戸でした。

第三章 市営住宅事業の基本方針

(1) 市営住宅の課題

新見市住生活基本計画（平成 31 年 3 月）では、市営住宅に係る課題として以下の 5 点を掲げています。

① 住宅セーフティネット機能の確保

本市では、市営住宅を 321 戸管理し、住宅に困窮する低額所得者、高齢者、子育て世帯等の居住の安定を図るための住宅として活用しており、今後も、必要な市営住宅数の確保、適切な維持管理と有効活用により、住宅セーフティネット機能を確保する必要があります。

② 老朽な市営住宅の整備

市営住宅は、老朽な住宅の割合が高く、これらの計画的、重点的な整備等により、住宅の質の向上を図る必要があります。

③ 高齢者等の居住の安定

入居世帯のうち、60 歳以上の高齢の世帯主は約 42%、高齢者世帯は約 32%で、特に新見地域で多くなっています。

このため、高齢者等が暮らしやすいよう、住棟、住戸のバリアフリー化を進めるとともに、福祉施策との連携等により、高齢者等の居住の安定を図る必要があります。

④ 子育て世帯の居住の支援

入居世帯のうち、子育て世帯は約 30%となっており、市営住宅が子育て世帯の住宅供給の役割を担っており、これらの世帯のニーズに応じた住宅の整備等により、子育て世帯の居住を支援する必要があります。

⑤ 長期的な需要見通しに対応した市営住宅の計画的な整備等

長期的な需要見通しに対応した良質な市営住宅ストックを確保するため、市営住宅の整備等を計画的に進める必要があります。

また、小規模な住宅団地の統合、建替えにおける土地の有効活用等により、管理の効率化を図る必要があります。

(2) 市営住宅の供給に関する基本方針（新見市住生活基本計画より）

新見市住生活基本計画（平成 31 年 3 月）で推計した短期的及び長期的な市営住宅の需給の見通しに基づき、本計画期間の終期となる令和 11(2029)年度末の必要戸数を 229 戸と見込みます。供給にあたっては、地域ごとの必要戸数を確保していくことを目標とします。

①短期的な需給見通し（平成 28(2016)年度末から令和 7(2025)年度末まで）

支援対象世帯数は、国土交通省から都道府県に提供された「公営住宅供給目標量設定支援プログラムH23ver. 2.1」（以下「支援プログラム」といいます。）を利用して推計しました。支援プログラムは都道府県向けに作成されているため、住宅・土地統計調査に新見市としてのデータが公表されていない場合は、岡山県の比率を代用するなどの手段を講じました。

推計の結果、推計期間中の空き家による供給戸数は 104 戸で、公営住宅必要戸数（91 戸）を充足するものと見込まれます。しかし、地域別にみると、新見地域で不足するものと見込まれます。

図表 15 公営住宅等の過不足状況の検討(平成 28(2016)～令和 7(2025)年度)

	要支援世帯数 ①	空き家による供給戸数			過不足状況 ②-①
		ストック数	空き家を活用するストック数	空き家発生見込戸数 ②	
新見市	91	321	207	104	13
新見地域	87	167	124	62	△25
大佐地域	1	63	28	14	13
神郷地域	0	16	12	6	6
哲多地域	1	40	8	4	3
哲西地域	2	35	35	18	16

注-1：空き家を活用するストックは、H28(2016)年度末時点で耐用年限未経過の公営住宅及び改良住宅とした。

・活用するストック数：公営住宅 174 戸、改良住宅 33 戸、計 207 戸

-2：空き家発生率は 5%/年と見込んだ。

-3：空き家発生見込戸数は次のように見込んだ。

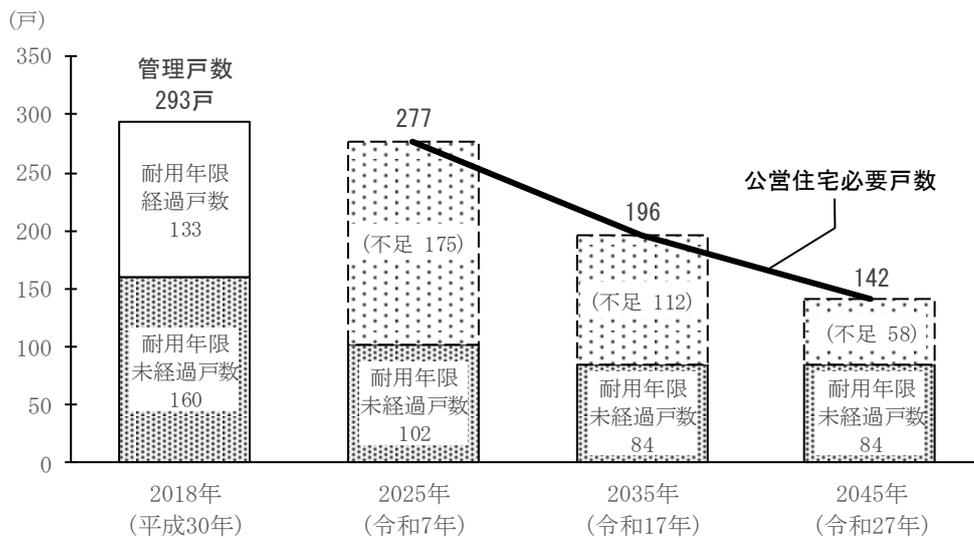
・空き家発生見込戸数：207 戸×0.05/年×10 年≒103 戸

②長期的な需給見通し（令和 7(2025)年度末から令和 27(2045)年度末まで）

公営住宅等の必要な世帯数（公営住宅施策対象世帯のうち自力では最低居住面積水準を達成することが著しく困難な年収未満の世帯数（以下「著しい困窮年収未満の世帯数」といいます。））は、策定指針に示されている考え方に基づき、国土交通省から提供された「ストック推計プログラム（市区版）」を利用して算出しました。

推計の結果、全市では、令和 7(2025)年で 180 戸程度、令和 27(2045)年で 110 戸程度、2045 年で 60 戸程度、市営住宅が不足するものと見込まれます。また、地域別には、哲西地域を除く各地域で不足が見込まれますが、必要戸数が多く見込まれる新見地域で、不足数が大きくなっています。

図表 16 公営住宅等必要戸数と耐用年限未経過の公営住宅等による過不足の見通し（全市）



注：管理戸数は、公営住宅及び改良住宅

図表 17 公営住宅等必要戸数と公営住宅等過不足の見通し

		現状の管理戸数	区分	2025年 (R7年)	2035年 (R17年)	2045年 (R27年)	過不足の見通し	
新見市		293 (321)	必要戸数	277	196	142	・短期、中・長期とも不足が見込まれる。	
			未経過戸数	102	84	84		
			過不足	△ 175	△ 112	△ 58		
地域別	新見地域	167 (167)	必要戸数	250	178	129	・短期、中・長期とも哲西地域は充足、その他の地域は不足が見込まれる。 ・新見地域において、不足数が大きい。 ・良質なストックを活用するとともに、建替等により新規住宅を確保する必要がある。	
				未経過戸数	68	60		60
				過不足	△ 182	△ 118		△ 69
	大佐地域	43 (63)	必要戸数	10	6	5		
				未経過戸数	10	0		0
				過不足	0	△ 6		△ 5
	神郷地域	12 (16)	必要戸数	2	1	1		
				未経過戸数	0	0		0
				過不足	△ 2	△ 1		△ 1
	哲多地域	36 (3640)	必要戸数	8	6	4		
				未経過戸数	0	0		0
				過不足	△ 8	△ 6		△ 4
哲西地域	35 (35)	必要戸数	7	5	3			
			未経過戸数	24	24	24		
			過不足	17	19	21		

注-1：現状は平成30(2018)年4月1日

-2：△は不足数

-3：管理戸数は公営住宅及び改良住宅の戸数（下段（）内数値は全管理戸数）、未経過戸数は耐用年限未経過の公営住宅及び改良住宅の戸数

(3) 市営住宅の長寿命化に関する基本方針

① ストックの状況把握・修繕の実施・データ管理に関する方針

設計性能を維持するための点検・修繕・データ管理にかかる方針は以下のとおりとします。

項目	対策
法定点検および日常点検の実施	<ul style="list-style-type: none"> 市営住宅の点検については「公営住宅等日常点検マニュアル（耐火準耐火編・木造編）」を参考に、必要な法定点検と日常点検を適宜実施します。
中長期的な見通しに立った計画修繕の実施	<ul style="list-style-type: none"> 長期にわたり活用可能な状態を維持し続けるためには、個別の修繕対応だけでなく、定期的な計画修繕により効率化を図っていく必要があります。 本市で管理する市営住宅ストックの住棟数は長期的には減少していく見込みですが、保有ストックの大規模修繕時期が将来的に集中しないよう、当面の改善事業や計画修繕の実施時期を調整して事業を平準化します。
点検結果や実施した修繕内容のデータ管理	<ul style="list-style-type: none"> 大規模修繕の周期により、工事部位によっては劣化度調査および日常点検の結果等で次回の大規模修繕での実施とする可能性があるため、市営住宅の現況カルテに修繕等履歴を記録し、以降の経常修繕や次回の大規模修繕に役立てます。 また、入退居管理との一元管理についても検討します。

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

(ア) 長寿命化による建替時期の平準化

住棟のライフサイクルに配慮し建替戸数のピークを平準化するとともに、戦略的な維持管理（前倒し改修・グレードアップ修繕）の実施によりストックの陳腐化・劣化を抑制することで、存続団地の管理にかかるトータルコストの低減を図ります。

具体的には、今後建設するストックにおいて約 20 年ごとに長寿命化改善（外壁・屋上防水の改修と必要に応じた水回り・建具等の更新）を実施し、耐用年数までの活用を図ります。

長寿命化型改善の対象ストックについては、費用対効果に見合った投資であるかどうかをライフサイクルコストに基づき判断するものとし、改善投資によりライフサイクルコストの改善が見込まれない場合は建替事業への変更を検討します。

また、長期的な需要変動へ対応するため、建替にあわせた規模縮小や用途廃止の妥当性については、耐用年限前における最後の改善時期において団地個別に判断するものとします。

(イ) ストックの状況にあわせた長寿命化対策

ストック個別の長寿命化対策にかかる指針として、以下のA～Cを定めます。

A 住宅の質の確保

項目	対策
耐久性・耐震性・断熱性 (省エネ性)	・構造躯体そのものを丈夫で適切な居住環境を維持する温熱環境にも配慮したものにする。
維持管理の容易性	・設備や配管を躯体に埋め込まない、点検口を確保するなど容易な維持管理ができる設置とする。
バリアフリー	・高齢者や障害者に配慮しつつ、誰にとっても使いやすいユニバーサルデザインに基づいた構造・設備とする。
住環境への配慮	・住戸内のみならず、住棟の共用部や団地内敷地においても安全かつ快適な環境の形成を図る。

B 計画的な維持管理

区分	基本方針	対策
維持管理計画	計画的に維持管理を実施するためには、新築時に維持管理計画を策定し、住宅の初期性能に対応した維持管理を計画的に進める。	<ul style="list-style-type: none"> ・維持管理の対象となる住宅の部分または設備について、点検の時期及び内容を定めた計画を策定する。 ・長期のメンテナンス不要部材等についても適切な期間ごとの点検を位置づける。
住宅修繕履歴記録の作成・保存	計画的な維持管理を可能とするため、住宅の新築／改修／修繕／点検時等において設計図書や施工内容等の情報が確実に蓄積され、いつでも活用できる仕組みを整備する。	・住宅の設計／施工／維持管理に関する情報を記録した住宅履歴のデータベースを整備する。

C 長寿命化にかかるライフサイクルコストの縮減

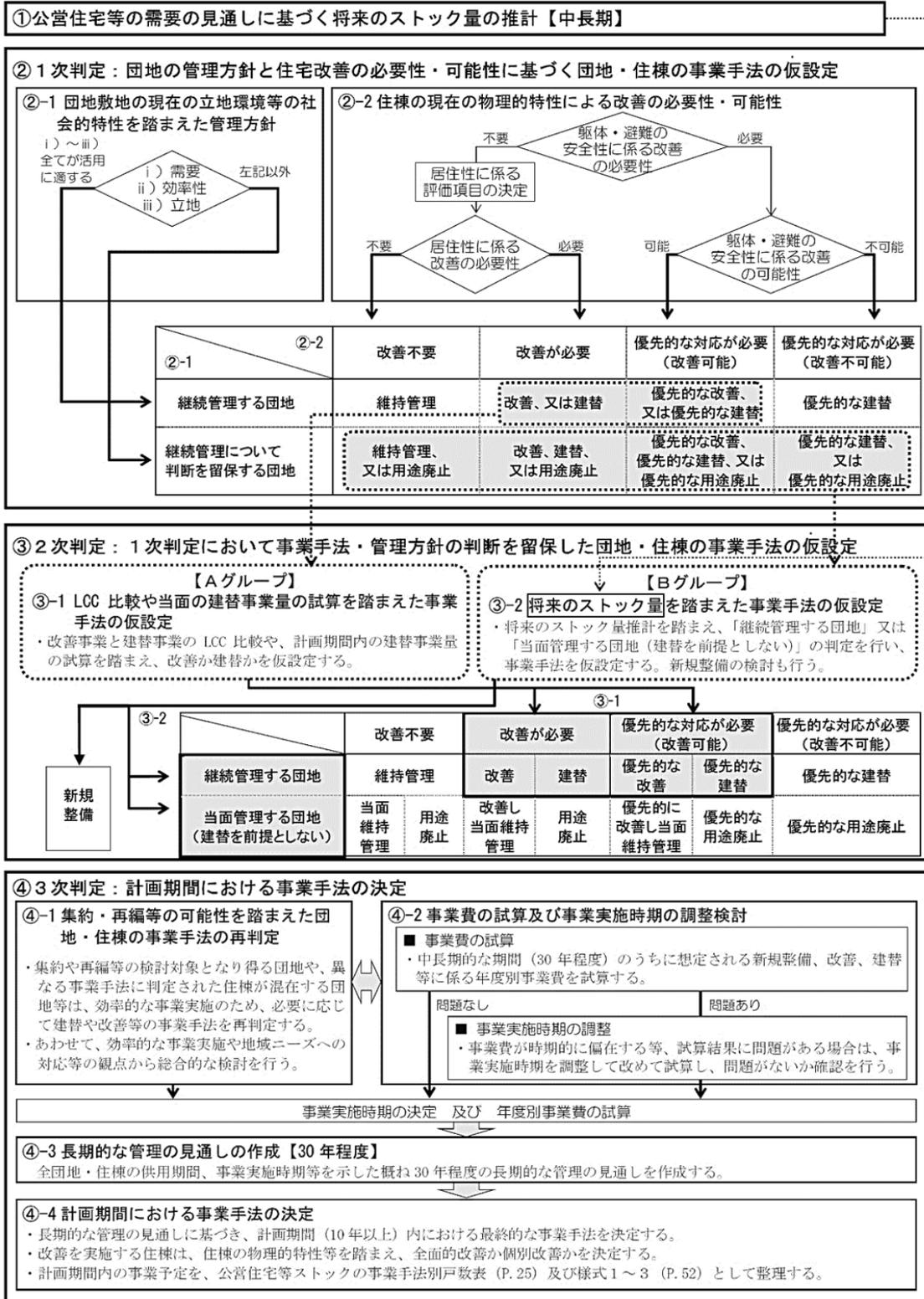
基本方針	対策
経年劣化による改善の必要性が明らかになる前（原則として新築時）に維持管理計画を立案し、老朽化に伴う居住性の低下等を未然に防ぐ予防保全的な措置を進める。	・従来の対症療法的な改善や維持管理から計画的な対策への転換、新築や改善時に長寿命素材（メンテナンス不要材や耐久性の高い材料）を導入するなど、ライフサイクルコストの縮減に努める。

第四章 計画の対象と事業手法の選定

(1) 選定の考え方

ストックの活用判定は、公営住宅等長寿命化計画策定指針（平成 28 年 8 月改定）で示す選定フローに即して行います。

図表 18 事業手法の選定フロー（公営住宅等長寿命化計画策定指針（平成 28 年 8 月改定）より）



(2) 1次判定

①団地の社会的特性による継続管理の方針

現在の団地の需要・効率性・立地を評価し、原則としてすべての評価項目が活用に適する場合に「継続管理する団地」と仮設定します。

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」とし、2次判定以降での判断とします。

図表 19 団地の社会的特性による判定項目と水準

判定の視点		項目	水準
①団地の社会的特性による継続管理の方針	団地の需要	入居率 応募倍率	<input type="checkbox"/> 入居率（政策空き家を除いた戸数に対する入居世帯数の割合）が80%未満の場合は× <input type="checkbox"/> 平成25年4月～令和元年7月の空き家募集（延べ35回）における平均の応募倍率が1.0倍未満の場合は× ※募集がなかった団地については同一地域の団地での平均応募倍率を準用
	敷地の効率性	敷地条件 用途地域	<input type="checkbox"/> 分散あるいは不整形でない一体的な敷地が1,000㎡未満の場合は×（公営住宅の法定建替要件） <input type="checkbox"/> 借地の場合は× <input type="checkbox"/> 低層系住居地域もしくは工業地域・工業専用地域の場合は×
	団地の立地	利便性 地域バランス 災害危険区域	<input type="checkbox"/> 最寄りのバス停まで徒歩5分（分速80mとして400m）を超える場合は× ※ただし小学校区内唯一の市営住宅団地である場合は○ <input type="checkbox"/> 敷地の一部でも土砂災害特別警戒区域（レッドゾーン）が指定されている場合は×

②ストックの物理的特性による改善の必要性／可能性

住宅ストックの状態から「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区分に分類します。

躯体の安全性・避難の安全性についていずれかの項目が「×」となった場合は「優先的な対応が必要」とし、居住性の項目に「×」がある場合は「改善が必要」とします。

図表 20 ストックの物理的特性による判定項目と水準

判定の視点		項目	水準
②ストックの物理的特性による改善の必要性／可能性	安全性(躯体)	耐震性 構造の劣化	<input type="checkbox"/> 旧耐震（昭和56年5月以前の建築）かつ耐震診断がNGもしくは未実施の場合は× <input type="checkbox"/> 旧耐震（昭和56年5月以前の建築）かつ耐震診断がOKでも耐震改修を行っていない場合は× <input type="checkbox"/> 目視で顕著な構造安全上の劣化が確認される場合は×
	安全性(避難)	防火区画 二方向避難	<input type="checkbox"/> 防火区画は原則整備済みとし、すべて○ <input type="checkbox"/> 3階建以上の集合住宅で、バルコニー方向の避難経路が確保されていない場合は×
	居住性	居住面積水準	<input type="checkbox"/> 住戸専用面積が40㎡未満の場合は× （※3人世帯の最低居住面積水準を下回る）
		給湯	<input type="checkbox"/> 浴室・台所・洗面の3点給湯が未整備の場合は×
		水洗便所	<input type="checkbox"/> 非水洗の場合は×
		結露等	<input type="checkbox"/> 平成11年の省エネルギー対策等級（一定の省エネルギー性能）に満たない場合は×
	高齢者等対応 (バリアフリー)	エレベーター	<input type="checkbox"/> 4階建以上の耐火住棟でエレベーターなしの場合は×
		共用部手すり 段差解消	<input type="checkbox"/> 共用部アプローチにスロープなしの場合は× <input type="checkbox"/> 共用階段に手すりなしの場合は×
		住戸内手すり 段差解消	<input type="checkbox"/> 居室間に20mm以上の段差がある場合は× <input type="checkbox"/> 便所・浴室に手すりがない場合は×
	経年劣化	住棟及び 共用部設備	<input type="checkbox"/> 劣化調査の結果、外壁・付帯施設もしくは屋外設備に著しい経年劣化が認められる場合は×

③ 1次判定結果

活用手法の判定結果は以下のとおりとなります。

表中の灰色部分に該当するストックについては、引き続き二次判定を実施します。

図表 21 1次判定の結果

	改善不要	改善が必要	優先的な対応が必要(改善可能)	優先的な対応が必要(改善不可能)	備考
	維持管理	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	
継続管理する団地	(なし)	金谷 後山第1 後山第2 千谷	(なし)	西方第2	長期的に管理する団地
グループA					
	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	
継続管理について判断を留保する団地	(なし)	谷第2 高尾 西方 今見 石蟹 天神 光吉 大井野 土井 神代第1 神代第2 新郷 哲西中央	(なし)	朝倉 横見第1 横見第2 千屋原市 千屋加勢坂 南高下 谷 錦町 唐松 天神 中曾 萬歳 花木ハイツ 哲西住吉 哲西野原	当面管理する団地(建替を前提としない)
グループB					

(3) 2次判定

① ライフサイクルコスト比較や当面の建替事業量の試算を踏まえた事業手法の仮設定

一次判定でグループAに選別されたストックについて、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（以下「LCC」という。）の比較や計画期間内での建替事業量の試算を行い、事業手法（改善又は建替）を仮設定します。

(ア) LCC 比較

すべてのストックについて LCC を算定し、長寿命化改善の投資効果が見込めるかどうかを確認します。

図表 22 LCC 比較による判定項目と水準

判定の視点	項目	水準
LCC 比較	一次判定①が「継続管理」	改善の必要性があるストックについて建て替える場合との LCC 比較を行い、長寿命化改善により LCC 縮減効果が見込まれる場合は「改善」、縮減効果が見込まれない場合は「建替」とする。
	一次判定①が「判断を留保」	改善の必要性があるストックについて建て替える場合との LCC 比較を行い、長寿命化改善により LCC 縮減効果が見込まれる場合は「改善して当面管理」、縮減効果が見込まれない場合は「用途廃止」とする。
	算定の条件	<p>【耐火造】改善事業費：300 万円／戸</p> <ul style="list-style-type: none"> 改善の内容は共通で以下のとおりとする。 <ul style="list-style-type: none"> ①屋上防水／床防水／外壁塗装／鉄部塗装／建具／バルコニー手摺 ②給水管／給湯管／排水設備／ガス設備／給湯器 ③共用灯／電力幹線・盤類 ④浴室ユニット／レンジフード／経常修繕 活用期間は改善前を 50 年、改善後（新築後）を 70 年とする。 <p>【簡易耐火造、木造】改善事業費：140 万円／戸</p> <ul style="list-style-type: none"> 改善の内容は共通で以下のとおりとする。 <ul style="list-style-type: none"> ①屋上防水／外壁塗装／鉄部塗装／建具／バルコニー手摺／金物 ②ガス設備／給湯器 ③浴室便所への手摺設置／経常修繕 2019 年度末時点で耐用年数を経過している場合、活用期間は改善前を <u>2020 年度末時点の建築後年数</u>、改善後（新築後）を <u>2020 年度末時点の建築後年数+10 年</u> とする。 2019 年度末時点で耐用年数を未経過の場合、活用期間は改善前を法定耐用年数、改善後（新築後）を法定耐用年数+10 年とする。

(イ) 計画期間内における建替事業の試算

LCC 算定結果に基づく事業（建替・改善）について、計画期間中の実施可能性を確認する。

図表 23 当面の事業量による判定項目と水準

判定の視点	項目	水準
当面の事業量	一次判定①の結果が「継続管理」のみ	<p>事業着手の優先度に基づきすべての「建替」「改善」を実施する場合に</p> <p>①計画期間の中で実施が見込めるストックを「優先的な建替」「優先的な改善」、②計画期間外での実施が見込まれるストックを「建替」「改善」とする。</p> <p>（※安全性にかかる要改善部位がある場合は優先とする）</p>

図表 24 (参考) LCC 算出の基本的な考え方

① 1 棟の LCC 縮減効果 = ② LCC (計画前) - ③ LCC (計画後) [単位：千円/棟・年]

② LCC (計画前) =
$$\frac{\text{建設費 A} + \text{修繕費 C1} + \text{除却費 D1}}{\text{評価期間 E1 (改善非実施)}}$$

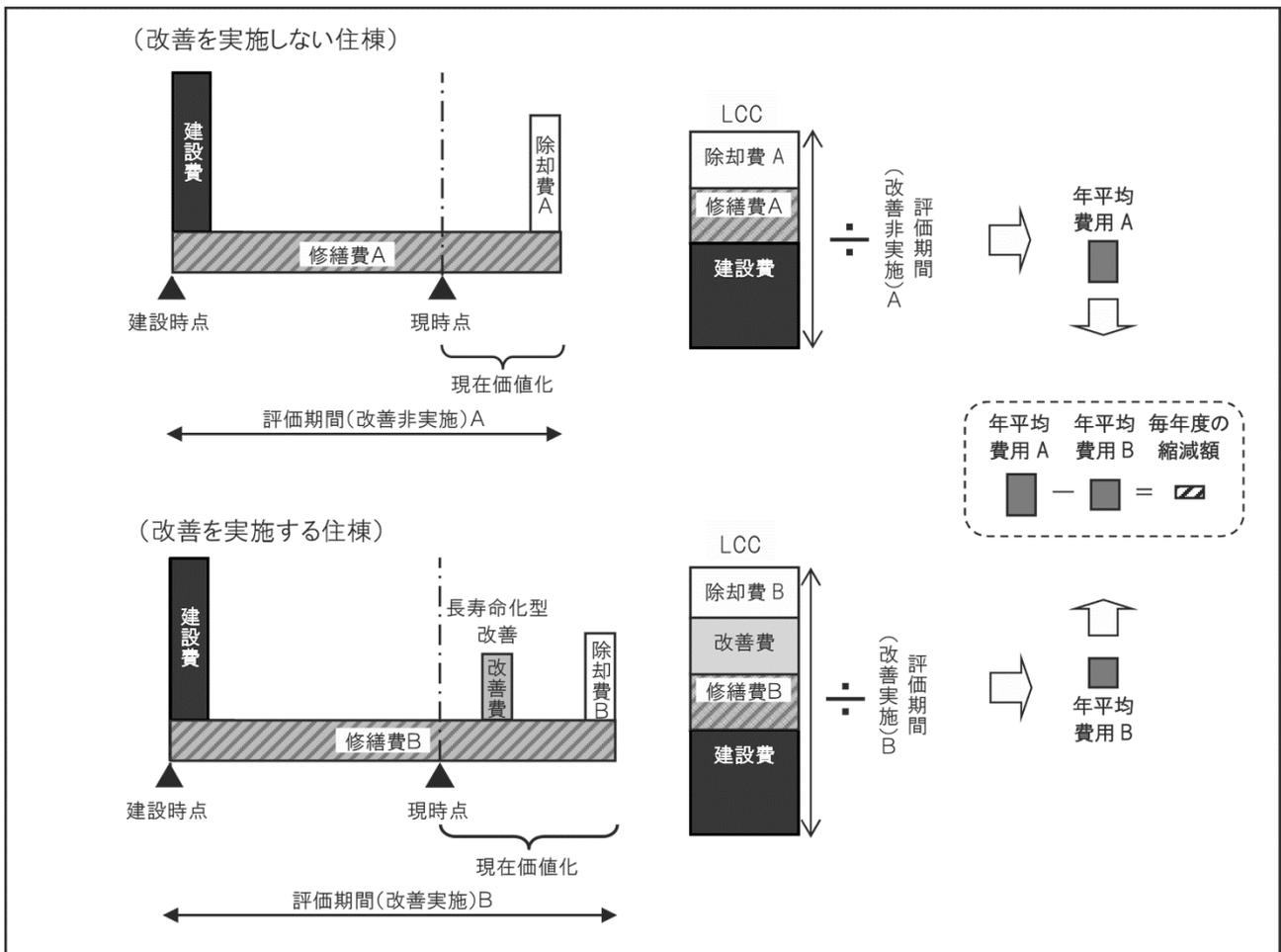
建設費 A： 当該住棟の建設時点に投資した建設工事費
 修繕費 C1： 建設後、評価期間（改善非実施）末までに実施した修繕工事費
 除却費 D1： 評価期間（改善非実施）末に実施する除却工事費
 評価期間 E1： 改善事業を実施しない場合に想定される管理期間

③ LCC (計画後) =
$$\frac{\text{建設費 A} + \text{改善費 B} + \text{修繕費 C2} + \text{除却費 D2}}{\text{評価期間 E2 (改善実施)}}$$

建設費 A： ②に同じ
 改善費 B： 公営住宅等長寿命化計画に基づく改善事業費及び公営住宅等長寿命化計画の計画期間以後に想定される改善事業費の総額から修繕費相当額を控除した額
 修繕費 C2： 建設後、評価期間（改善実施）末までに実施した修繕工事費
 除却費 D2： 評価期間（改善実施）末に実施する除却工事費
 評価期間 E2： 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）。

※将来発生が見込まれるコストについては社会的割引率（年 4%）を適用して現在価値化する。

図表 25 (参考) LCC とその縮減効果の比較イメージ



②将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定

1次判定でグループB（判断留保）に選別されたストックについて、公営住宅等の需要見込みを踏まえた将来的な活用の優先順位により、将来にわたって「継続管理する団地」とするのか、将来的には他団地との集約等により用途廃止することを想定する「当面管理する団地（建替を前提としない）」とするのかを判定し、さらに事業手法を仮設定します。

また、公営住宅の新規整備の必要性についても検討します。

（ア）市営住宅供給目標量

本計画の最終年度である令和11(2029)年度末における市営住宅の供給目標量は229戸であり、1次判定で「継続管理」としたストックだけで充足することは困難です。

（イ）長期的な市営住宅供給目標量の変動見込み

本市における公営住宅の需要は長期的には減少傾向が見込まれるものの、本計画期間においてははまだ需要が供給を上回る状況が発生していることから、1次判定で「判断留保」としたストックについても当面の管理継続が必要であるとともに、需要が低い公営併設の特公賃についても公営住宅需要への対応に用いていくことが考えられます。

図表 26 長期的な需要による判定項目と水準

判定の視点	項目	水準
長期的な需要	1次判定①の結果が「判断を留保」のみ	「継続管理」のストック数のみでは公営住宅の長期的な需要に対応できない場合、①団地個別の需要にかかわらず敷地の効率性・団地の立地等を勘案して「継続管理する団地」とするのか、あるいは②他団地との集約等により用途廃止することを想定する「当面管理する団地（建替を前提としない）」とするのか、もしくは③「用途廃止」とし公営住宅の新規整備を行うのかを判断する。

③ 2次判定結果

活用手法の判定結果は以下のとおりとなります。

引き続き、すべてのストックについて3次判定を行います。

図表 27 2次判定の結果

新規整備		改善不要		改善が必要		優先的な対応が必要 (改善可能)		優先的な 対応が必要 (改善不可能)
		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
(なし)	継続管理 する団地	(なし)		金谷 後山第1 後山第2 光吉 高尾 今見 守家 神代第1 西方 石蟹 千谷 谷第2 哲西中央 天神 土井	(なし)	(なし)	(なし)	横見第1 横見第2 西方第2 朝倉 唐松 南高下
	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	優先的な 用途廃止	優先的な 用途廃止
		(なし)	(なし)	光吉 新郷 神代第2 大井野	(なし)	(なし)	(なし)	花木ハイツ 錦町 千屋加勢坂 千屋原市 谷 中曽 哲西住吉 哲西野原 天神 萬歳

(4) 3次判定

①集約・再編等の可能性を踏まえた団地・住棟の事業手法の再判定

3次判定にあたっては、改良住宅や小規模な単独住宅といった団地個別の整備の経緯にも配慮しつつ、長寿命化の効果が高い団地への選択と集中を念頭に置き、おおむね下記の視点により検討します。

(ア) 団地単位での効率的活用

2次判定までで、同一団地内（同一敷地内）で異なる活用手法となった場合において、団地としての一体的な活用を実現するための見直しの必要性を点検します。

(イ) 団地の統廃合の可能性・必要性

2次判定の結果が建替もしくは用途廃止である団地について、地域の持続可能性や維持管理の効率性に配慮しつつ、立地や規模に応じた統合建替・集約や規模の適正化の可能性を検討します。

(ウ) 地域ニーズへの対応

2次判定の結果が用途廃止である団地について、地域の中学校区における唯一の市営住宅団地である場合は存続とします。また、改良住宅などの整備の経緯も含め、団地個別に存続の必要性を検討します。

(エ) 戸数減少への対応

建替・用途廃止によりストックの実稼働戸数が減少することに対応するため、建替を前提とせず当面管理（修繕対応）とするストックの選定を検討します。

②事業負担及び実施時期の調整

団地個別の整備の経緯にも配慮しつつ、長寿命化の効果が高い団地への選択と集中を念頭に置き、下記の視点により検討します。

(オ) 事業負担の想定

2次判定までの活用手法を基本とするが、ストック全体での事業費を適正化しつつ、事業ボリュームを平準化したスケジュールを実現するための見直しの必要性を点検します。

(カ) 事業実施時期の調整

都市計画事業等との連携、あるいは公共公益施設の建設、建替事業等との連携により事業量やコストを低減・平準化できる可能性を点検します。

③ 3次判定結果

計画期間内における市営住宅ストックの活用手法を以下のとおり想定します。

図表 28 団地別/ストック類型別の維持管理方針

本計画における活用方針	次期計画期間の見込み	団地・ストック
維持管理 (長寿命化型維持管理)	長寿命化改善	西方、金谷
維持管理 (修繕対応)	長寿命化改善	今見
	建替 (戸数移転あり)	西方第2、唐松
	用途廃止	谷第2、後山第2、 大井野、千谷、新郷
建替 (戸数移転あり)	維持管理 (長寿命化型維持管理)	朝倉、横見第1、 横見第2、南高下
長寿命化改善	維持管理 (長寿命化型維持管理)	高尾、天神(簡2/木)、 守家、神代第1、 神代第2、哲西中央
	建替 (戸数移転あり)	土井
	用途廃止	石蟹、光吉、 後山第1
用途廃止		千屋(原市/加勢坂)、 谷、錦町、 天神(簡平)、中曾、 萬歳、花木ハイツ、 哲西住吉、哲西野原

図表 29 事業手法の選定結果

		1～5年目	6～10年目	合計	
市営住宅管理戸数		321戸(期首) →302戸(期末)	302戸(期首) →256戸(期末)	321戸(期首) →256戸(期末)	
・新規整備事業	・新規整備事業予定戸数	0戸	0戸	0戸	
	・維持管理	・維持管理予定戸数	290戸	244戸	-
		うち長寿命化型維持管理戸数	128戸	142戸	-
		うち改善事業予定戸数	62戸	50戸	112戸
		個別改善事業予定戸数	62戸	50戸	112戸
		全面的改善事業予定戸数	0戸	0戸	0戸
	うち修繕対応戸数	100戸	52戸	-	
・建替	・建替事業予定戸数	19戸(建替前) →12戸(建替後)	20戸(建替前) →12戸(建替後)	39戸(建替前) →24戸(建替後)	
・用途廃止	・用途廃止予定戸数	12戸	38戸	50戸	

第五章 定期点検の実施方針

(1) 点検の実施方針

点検の対象は用途廃止をしていないすべての市営住宅ストックとします。

本計画期間内においては、法令に基づく点検（法定点検）と建築基準法第 12 条の規定に準じて実施する点検（12 条点検）をあわせた「定期点検」を原則として 3 ヶ年ごとに実施します。ただし、建替・改善事業や用途廃止の進捗状況に即して適宜スケジュールの見直しを行うものとします。

また、すべての住棟を対象に日常点検を実施します。日常点検は、年に一度を目処に実施することを基本とします。

(2) 点検項目

部位別、構造別の点検項目は以下のとおりとします。

図表 30 点検項目（建築物の外部）

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

* 塗り仕上げを除く。

図表 31 点検項目（屋上及び屋根）

構造	点検部位	点検項目	法定
木造	ア)屋根	■屋根の劣化及び損傷の状況	●
		■雨樋の劣化及び損傷の状況	
非木造	ア)屋上面、屋上回り	■屋上面の劣化及び損傷の状況	●
		■雨樋の劣化及び損傷の状況	
	イ)屋根	■屋根の劣化及び損傷の状況	●

図表 32 点検項目（避難施設等）

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

図表 33 建築設備に係る点検項目（木造）

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

図表 34 敷地及び地盤等に係る点検項目

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

第六章 計画修繕の実施方針

(1) 経常修繕の方針

当面管理するすべての市営住宅ストックにおいて、次項(2)の計画修繕項目に含まれない修繕工事を経常修繕項目とし、日常点検において必要が確認された場合は随時修繕を実施します。

図表 35 経常修繕の項目

実施時期	実施内容（対象部位等）	国指針の修繕周期
日常点検等で状況確認、必要に応じて随時実施	<ul style="list-style-type: none"> ・非常用照明器具内蔵蓄電池の取替 ・機械式駐車場の鉄部塗装、部品交換 	4～6年
	<ul style="list-style-type: none"> ・開放廊下・階段、バルコニーの手すり塗装 ・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、隔て板枠、物干金物等の塗装 ・自転車置き場、遊具、フェンスの塗装 ・住戸玄関ドア、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、屋内消火栓箱等の塗装 	6年
	<ul style="list-style-type: none"> ・水道メーターの取替 ・揚水ポンプ、加圧給水ポンプ、直結増圧ポンプ、排水ポンプのオーバーホール 	8年

(2) 計画修繕の方針

計画修繕については、国の策定指針において示される部位ごとの修繕周期を参考にしつつ、おおむね20年ごとにグレードアップ改善とあわせて実施します。また、改善と同様、60年目の大規模修繕は団地・ストックの存続見通しによって実施を判断するものとします。

なお、大規模改修の実施にあたっては事前調査（インスペクション）を実施し、各回での実施内容を判断するものとします。

図表 36 計画修繕の実施の方針

実施判断	実施内容（対象部位等）	国指針の修繕周期
①各回（20年ごと）の大規模改修で実施	<p>【改修・補修】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・屋上、塔屋、ルーフバルコニーの防水改修 ・傾斜屋根の補修 ・庇天端、笠木天端、パラペット天端・アゴ、架台天端等の修繕 ・住戸玄関ドア、共用部分ドア、自動ドアの点検・調整 ・窓サッシ、面格子、網戸、シャッターの点検・調整 ・屋外鉄骨階段の補修 ・管理員室、集会室、内部廊下、内部階段、エントランスホール、エレベーターホールの壁、床、天井、の張替・塗替 ・エレベーターカゴ内装、扉、三方枠等の補修 <p>【取替】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ポンプ（揚水、加圧給水、直結増圧、排水）の取替 ・管理室、集会室等のエアコン・換気システムの取替 ・機械室、電気室の換気扇、ダクト類、換気口、換気ガラの取替 ・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、外灯等の取替 ・アンテナ、増幅器、分配機等（同軸ケーブルを除く）、分電盤の取替 ・住棟内ネットワークの取替 ・インターホン設備、住宅情報盤、防犯設備、配線等の取替 ・給湯・暖房器、バランス釜の取替 	12～15年

実施判断	実施内容（対象部位等）	国指針の修繕周期
②改修前点検結果で第1回・第2回を判断	【改修・補修】 <ul style="list-style-type: none"> ・外壁、手すり壁等の塗替 ・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）の補修 ・外壁・手すり壁等タイル張の補修 ・外壁目地、建具周り、スリーブ周り、部材接合部等シーリング打替 ・バルコニーの床防水（側溝、幅木を含む）の修繕 ・開放廊下・階段の床防水（側溝、巾木を含む）の修繕 ・開放廊下・階段、バルコニー等の軒天（上げ裏）部分の塗替 ・（ボード、樹脂、木製等）隔て板・エアコンスリーブ・雨樋等の塗替 ・（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、換気口等の清掃 ・平面駐車場、車路・歩道等の舗装、側溝、排水溝の補修 	18～20年
	【取替】 <ul style="list-style-type: none"> ・給水管、雑排水管（屋内）、ガス管（屋外）、埋設排水管、排水桝等（埋設給水管を除く）の取替 ・換気扇、自動火災報知設備の取替 ・自転車置き場、ゴミ集積所の取替 ・囲障（塀、フェンス等）、サイン（案内板）、遊具、ベンチ等の取替 ・植栽の整備 	
③第2回（40年目）で実施	①各回（20年ごと）に実施する内容	12～15年
	②第1回（20年目）の改修前点検結果で第2回実施とした内容	18～20年
	【改修・補修】 <ul style="list-style-type: none"> ・屋上防水の改修、勾配屋根の葺き替え 【取替】 <ul style="list-style-type: none"> ・屋外建具・手すり等の取替 ・金物類、メーターボックス扉類の取替 ・受水槽、屋外配水管・枝管、縦樋、ガス管の取替 ・配電盤、自家発電設備、配電幹線の取替 ・電話配電盤・端子盤の取替 ・消火栓設備（屋内及び連結用）の取替 ・昇降機（エレベーター）の取替 ・浴室ユニットの取替 	24～36年
第3回（60年目）で実施	【取替】 <ul style="list-style-type: none"> ・給水管・汚水管・ガス管の取替 ・避雷針設備の取替 	40～50年
	①各回（15年ごと）に実施する内容	12～15年
	②第1回（20年目）の改修前点検結果で第1回実施とした内容	18～20年
事前調査で実施を判断	②第1回（20年目）の改修前点検結果で第2回実施とした内容	18～20年
	③第2回改修（40年目）で実施する内容	24～36年

第七章 改善事業の実施方針

(1) 改善事業の実施方針

個別の改善工事の内容は事前調査に基づき設定しますが、基本的な実施方針については下表の類型別実施方針に基づくものとします。なお、事業の効率化のため、計画修繕サイクルと連動し同時に実施することを基本とします。

図表 37 改善事業の類型ごとの実施方針と内容

類型	実施方針	工事内容
安全性確保型	防犯性や落下・転倒防止等生活事故防止に配慮した改善を行う。	<ul style="list-style-type: none"> ● 建具更新とあわせてピッキング対策済み玄関錠への交換 ● 消火設備など防災設備の更新 ● 屋外通路等の照度確保 等
福祉対応型	高齢者等が安全・安心して居住できるよう、住戸内・共用部・屋外のバリアフリー化を進める。	<ul style="list-style-type: none"> ● 高齢者対応浴室ユニットの設置 ● 住戸内手すりの設置 等
居住性向上型	住戸規模・間取りの改善や住戸住棟設備の機能向上を行い、居住性を向上させる。	<ul style="list-style-type: none"> ● 給湯器の設置 ● 流し台の更新 ● 建具（玄関ドア、アルミサッシ等）の更新 等
長寿命化型	一定の居住性や安全性等が確保されており長期的な活用を図るべき住棟において、耐久性の向上や、躯体の劣化の低減、維持管理の容易性向上の観点から予防保全的な改善を行う。	<ul style="list-style-type: none"> ● 屋上防水改修 ● 外壁再塗装 ● 外断熱改修 ● 給湯管・給水管、排水設備の更新 等

(2) 概算事業費

中長期的な事業負担の平準化を図るため、耐火造住棟と非耐火造住棟の別で改善工事の項目を設定し、概算の事業費を算出します。

図表 38 耐火造住棟の改善項目と概算事業費

項目	設定単価
屋上防水	200,000 円/戸
床防水	200,000 円/戸
外壁塗装等	500,000 円/戸
鉄部塗装等	50,000 円/戸
建具（玄関ドア、MB扉）	100,000 円/戸
建具（アルミサッシ）	200,000 円/戸
バルコニー手摺	100,000 円/戸
金物類	100,000 円/戸
給水管、給湯管	300,000 円/戸
排水設備	300,000 円/戸
ガス設備	50,000 円/戸
給湯器	200,000 円/戸
共用灯	10,000 円/戸
電力幹線・盤類	150,000 円/戸
流し台	100,000 円/戸
浴室ユニット	300,000 円/戸
レンジフード	100,000 円/戸
経常修繕	40,000 円/戸
計	3,000,000 円/戸

図表 39 非耐火造住棟の改善項目と概算事業費

項目	設定単価
屋上防水	200,000 円/戸
外壁塗装等	250,000 円/戸
鉄部塗装等	50,000 円/戸
建具（玄関ドア、MB扉）	100,000 円/戸
建具（アルミサッシ）	200,000 円/戸
バルコニー手摺	50,000 円/戸
金物類	100,000 円/戸
ガス設備	50,000 円/戸
給湯器	200,000 円/戸
風呂トイレ手すり設置	150,000 円/戸
経常修繕	50,000 円/戸
計	1,400,000 円/戸

(3) 計画期間における改善事業のスケジュール

次期計画期間以降の活用方針やストックの耐用年数にも配慮し、非耐火造住棟における長寿命化型・福祉対応型の改善を、おおむね建築年度の古い順に実施します。

計画期間の後半には耐火造住棟における長寿命化型改善にも着手しますが、「第八章 建替事業の実施方針」で示す工事時期にも配慮し、計画の中間見直しにおいて改めて実施時期・ボリュームの調整を行うものとします。

図表 40 計画期間中の改善・修繕スケジュール

団地名/建築年/構造 (種別・戸数)	改善・修繕事業の実施年度									
	令和2 (2020)	令和3 (2021)	令和4 (2022)	令和5 (2023)	令和6 (2024)	令和7 (2025)	令和8 (2026)	令和9 (2027)	令和10 (2028)	令和11 (2029)
土井/S56-58/簡平 (公営・28戸)	長寿命 化改善	維持管理								
天神/S58/簡2 (公営・4戸)	修繕 対応	長寿命 化改善	維持管理							
天神/S62/木 (公営・4戸)	修繕 対応	長寿命 化改善	維持管理							
石蟹/S57/簡2 (公営・4戸)	修繕対応		長寿命 化改善	維持管理						
守家/S63/木 (公営・8戸)	修繕対応		長寿命 化改善	維持管理						
神代第1/H3-6/木 (公営・12戸)	維持管理			長寿命 化改善	維持管理					
神代第2/H7/木 (特公賃・2戸)	維持管理			長寿命 化改善	維持管理					
後山第1/H6/木 (公営・12戸)	維持管理					長寿命 化改善	維持管理			
哲西中央/S56/中耐 (公営・24戸)	維持管理						長寿命化改善		維持管理	
高尾/S61/中耐 (公営・6戸)	維持管理									長寿命 化改善
光吉/S59/簡2 (公営・6戸)	維持管理									長寿命 化改善
光吉/S62/木 (公営・2戸)	修繕対応									長寿命 化改善

第八章 建替事業の実施方針

(1) 建替事業の実施方針

市営住宅団地の建替に際しては、以下のア～オそれぞれについて事業個別の検討を行います。

図表 41 建替事業の検討における基本的な考え方

項目	方針
ア 中長期的な需要の変動に即した供給と地域の持続可能性への配慮	<ul style="list-style-type: none"> ● 今後の人口動向や少子・高齢化の進行状況に応じて、市域において必要となるストックの将来像を見定め、民間賃貸住宅との役割分担（新たな住宅セーフティネット制度）の推進も念頭に置きながら、長期的に存続すべき団地のあり方を検討します。 ● 一方で、地域ごとのコミュニティや拠点の形成・維持の視点から、既存団地の建設の経緯や地域ごとの将来像に応じた団地のあり方を検討します。
イ 円滑な住み替えのための仮住居等の確保	<ul style="list-style-type: none"> ● 大規模な改修工事や建替事業の実施に際しては、適切な募集停止時期の設定や住み替え用住戸の確保、近接する別団地との連携により仮住居を確保します。 ● 非現地での建替など既存の市営住宅団地だけでは移転対応が困難となる場合は、民間賃貸ストック等も活用しつつ、入居可能な住宅の数を量的に確保していきます。
ウ 小規模団地の集約と連動した用途廃止や払下げ等の判断	<ul style="list-style-type: none"> ● 数戸程度の小規模な市営住宅団地については、管理の効率化とスケールメリット確保のため、ストックの更新時期にあわせた地域内での統廃合を検討します。 ● 移転をとまなう団地の統廃合においては、入居者の意向に基づき現状の住宅ストックを払い下げることもについても検討します。
エ 団地の更新と連動した地域のまちづくりに必要な施設や機能の確保	<ul style="list-style-type: none"> ● 市営住宅の建替に際しては、子育て支援施設や高齢者向け施設の併設などエリアごとに異なる住環境への需要に対し、関係機関と調整しながら対応を進めるとともに、必要に応じて施設の複合化や集約化を検討します。 ● 特に統合建替により戸数規模が大きな団地を建設する場合は、建替事業の構想時点から施設の需要や再配置にかかる方向性を把握し、調整に努めます。
オ 中長期的な管理の見通しに即した事業負担の平準化や民間活力の導入による財政負担の低減	<ul style="list-style-type: none"> ● 中長期的な管理の見通しに基づき、市営住宅ストックのライフサイクルにおける発生コストを平準化するように、実施時期や手法を検討します。 ● 行政サービスの向上と財政負担の平準化を行い、効率的な行財政運営の実現を図れるよう検討します。 ● 公共施設の整備・維持管理・運営において、民間の資金・経理能力・技術的ノウハウの活用を幅広く検討します。

(2) 計画期間における建替事業のスケジュール

本計画期間においては、公営住宅需要の展望とストックの耐用年数を考慮し、新見地区の老朽団地の建替を優先的に進めるものとします。まず計画期間の前半で南高下団地の建替事業を、後半で上市地区の3団地（朝倉・横見第1・横見第2）の建替事業を実施します。

南高下団地の建替では、入居世帯数の推移も考慮したうえで現状19戸から12戸への規模縮小を行うとともに、一部急傾斜地を含む現状敷地からの移転（非現地での建替）について、用途廃止を予定する錦町団地の跡地活用も含めて検討します。

上市地区の統合建替では、現在策定中の立地適正化計画とも連携を図りつつ、市中心部により近接する市有地での統合建替を検討するとともに、用途廃止を予定する千屋団地（原市・加勢坂）の受け皿としても活用します。

いずれの団地においても、従前居住者には単身高齢世帯など世帯規模の小さな入居者が多いことから、建替ストックにおいては1LDKや2DKなど世帯規模に応じた型別供給を行うことを検討します。

図表 42 計画期間中の建替スケジュール

団地名	建替事業の実施年度										次期計画期間
	令和2 (2020)	令和3 (2021)	令和4 (2022)	令和5 (2023)	令和6 (2024)	令和7 (2025)	令和8 (2026)	令和9 (2027)	令和10 (2028)	令和11 (2029)	
朝倉/S49/木 (公営・10戸) 横見第1/S49/木 (公営・8戸) 横見第2/S41/木 (公営・2戸)	-					基本 計画	基本 設計	実施 設計	12戸 建設	従前 住戸 除却	維持 管理
	修繕対応 ※移転対応										
南高下/S43/木 (公営・9戸) 南高下/S45/簡平 (公営・10戸)	-	基本 計画	基本 設計	実施 設計	12戸 建設	従前 住戸 除却	維持管理				
	修繕対応 ※移転対応										

(3) 計画期間における用途廃止のスケジュール

耐用年数を経過した木造・簡易耐火住宅については、空き家募集を停止し、自然退去や他の市営住宅等への住み替えを促進します。また、一部の団地においては、居住者の意向とあわせて譲渡の可能性を検討します。

市営住宅への継続入居を希望される世帯への対応については、同一もしくは近傍の団地で発生する空き住戸への住み替えを促進するとともに、不足する場合は民間賃貸住宅の借上も含めて検討します。

上記の取り組みにより、計画期間において9団地50戸の用途廃止をめざします。

図表 43 計画期間において用途廃止をめざすストック

区分	団地・住棟	区分	構造	建築年度	戸数
計画期間の前半を目処に用途廃止をめざすストック	錦町	改良	簡2	S42	4戸
	萬歳	市単独	木	S46	3戸
	花木ハイツ	市単独	木	S45	1戸
	哲西野原	改良	簡2	S49	4戸
計画期間の最終年度を目処に用途廃止をめざすストック	千屋(原市/加勢坂)	改良	簡2	S52	12戸
	谷	公営	簡平	S51	4戸
	天神	公営	簡平	S54-S55	12戸
	中曽	公営	簡平	S55	3戸
	哲西住吉	改良	簡2	S48	7戸
合計					50戸

第九章 長寿命化のための事業実施予定(国様式)

(1) 維持・改善にかかる事業

事業主体名:新見市

住宅の区分: 公営住宅 特定公共賃貸住宅 改良住宅 小集落住宅 市単独住宅 その他()

団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設 年度	維持・改善事業の内容											LCC 縮減効果 (千円/年・棟)	
					R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11			
土井	700	10	簡平	S56	長寿命 +福祉												1,071
土井	702	8	簡平	S58	長寿命 +福祉												951
土井	701	10	簡平	S57	長寿命 +福祉												1,090
天神	603	4	簡2	S58		長寿命 +福祉											318
天神	604	4	木	S62		長寿命 +福祉											400
石蟹	130	4	簡2	S57			長寿命 +福祉										311
守家	703	8	木	S63			長寿命 +福祉										788
神代第1	800	2	木	H3				長寿命 +福祉									201
神代第1	801	2	木	H3				長寿命 +福祉									201
神代第1	802	2	木	H4				長寿命 +福祉									216
神代第1	803	2	木	H4				長寿命 +福祉									216
神代第1	804	4	木	H6				長寿命 +福祉									533
後山第1	608	12	木	H6						長寿命 +福祉							1,599
哲西中央	900	24	中耐	S56								長寿命化改善					2,353
高尾	140	6	中耐	S61												長寿命 化改善	598
光吉	606	6	簡2	S59												長寿命 +福祉	478
光吉	607	2	木	S62												長寿命 +福祉	200

事業主体名:新見市

住宅の区分: 公営住宅 特定公共賃貸住宅 改良住宅 小集落住宅 市単独住宅 その他()

団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設 年度	維持・改善事業の内容											LCC 縮減効果 (千円/年・棟)	
					R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11			
神代第2	805	2	木	H7				長寿命 +福祉									284

(2) 建替にかかる事業

事業主体名:新見市

住宅の区分: 公営住宅 特定公共賃貸住宅 改良住宅 小集落住宅 市単独住宅 その他(準公営)

団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設 年度	維持・改善事業の内容										R12 以降
					R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	
朝倉	010	10	木	S49										12戸 建設	
横見第1	020	8	木	S49											
横見第2	030	2	木	S41											
南高下	040	9	木	S43					12戸 建設						
南高下	050	10	簡平	S45											

(3) 共同施設部分にかかる事業

事業主体名:新見市

住宅の区分: 公営住宅 特定公共賃貸住宅 改良住宅 小集落住宅 市単独住宅 その他()

団地名	共同施設名	建設 年度	共同施設部分にかかる事業の内容										R12 以降
			R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	
			(該当なし)										

第十章 維持管理コストとその縮減効果

(1) 新規整備及び建替住棟の LCC

■住棟諸元

団地名	南高下団地	評価時点(和暦) H31
住棟番号	1号棟	
戸数	12	
構造	中耐片廊下型	
建設年度	H31	
建設年代	H27	
モデル住棟	H27中耐片廊下型	
経過年数	0	

■改善項目

項目	費用	改善実施時点の経過年数
全面的改善		
屋上防水	200,000 円/戸	50 年
床防水	200,000 円/戸	50 年
外壁塗装等	500,000 円/戸	50 年
鉄部塗装等	50,000 円/戸	50 年
建具(玄関ドア、MB扉)	100,000 円/戸	50 年
建具(アルミサッシ)	200,000 円/戸	50 年
バルコニー手摺	100,000 円/戸	50 年
金物類	100,000 円/戸	50 年
給水管、給湯管	300,000 円/戸	50 年
貯水槽		
給水ポンプ		
排水設備	300,000 円/戸	50 年
ガス設備	50,000 円/戸	50 年
給湯器	200,000 円/戸	50 年
共用灯	10,000 円/戸	50 年
電力幹線・盤類	150,000 円/戸	50 年
流し台	100,000 円/戸	
浴室ユニット	300,000 円/戸	
レンジフード	100,000 円/戸	
避雷設備		
電話設備		
テレビ共聴設備		
連結送水管		
自火報設備		50 年
エレベーター保守		50 年
エレベーター更新		50 年
24時間換気		
経常修繕	40,000 円/戸	50 年
計	3,000,000 円/戸	—

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

■計画前モデル

	項目	費用等	備考
①	評価期間(改善非実施)A	50 年	長寿命化型改善事業を実施しない場合に想定される管理期間
②-1	修繕費A1(現時点まで)	0 円	現時点までの各年の修繕費を累積した費用
②-2	修繕費A2(現時点から評価期間Aまで) (現在価値化)	3,191,670 円	現時点+1年から①評価期間(改善非実施)Aまでの各年の修繕費を現在価値化し累積した費用
②	修繕費A	3,191,670 円	②-1と②-2の合計
③	建設費(推定再建築費)	14,910,000 円	建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額
④-1	除却費	1,000,000 円	現時点における除却費
④-2	除却費の現在価値化係数	0.141	①評価期間(改善非実施)A末における現在価値化係数
④	除却費B(現在価値化)	140,713 円	①評価期間(改善非実施)A末における除却費
⑤	計画前LCC ((②+③+④)÷①)	364,848 円/戸・年	—

第十章 維持管理コストとその縮減効果

■計画後モデル

	項目	費用等	備考
⑥	評価期間(改善実施)B	70年	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業(LCC算定対象)及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業(LCC算定対象)を実施する場合に想定される管理期間(目標管理期間)
⑦-1	修繕費B2(現時点から評価期間Bまで) (現在価値化)	3,441,978円	現時点+1年から⑥評価期間(改善実施)Bまでの各年の修繕費を現在価値化し累積した費用
⑦-2	長寿命化型改善のうち計画修繕費相当分 (現在価値化)	384,358円	計画後に実施する長寿命化型改善のうち計画修繕相当分
⑦	累積修繕費B ((⑦-1+⑦-1-⑦-2))	3,057,620円	②-1と⑦-1の合計から、⑦-2を減じた額
⑧-1	長寿命化型改善費	3,000,000円	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業費及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業費の総額、当該改善を複数回行う場合はそれらの合計費用
⑧	長寿命化型改善費(現在価値化)	851,782円	⑧-1長寿命化型縮減費を項目別の実施時点の経過年数に応じて現在価値化し、累積した費用
⑨	建設費(推定再建築費)	14,910,000円	建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額
⑩-1	除却費	1,000,000円	現時点における除却費
⑩-2	除却費の現在価値化係数	0.064	⑥評価期間(改善実施)B末における現在価値化係数
⑩	除却費B(現在価値化)	64,219円	⑥評価期間(改善実施)B末における除却費
⑪	計画後LCC ((⑦+⑧+⑨+⑩)÷⑥)	269,766円/戸・年	-

■LCC縮減効果

	項目	費用等	備考
⑫	年平均縮減額 (⑤-⑪)	95,082円/戸・年	-
⑬	住棟当たりの年平均縮減額(⑫×戸数)	1,140,980円/棟・年	年平均縮減額がプラスであれば、LCC縮減効果があると判断

(2) 改善住棟のLCC

第九章 長寿命化のための事業実施予定(国様式)「(1)維持・改善にかかる事業」に記載。



新見市営住宅長寿命化計画

2020-2029

発行 新見市建設部 都市整備課

〒718-8501

岡山県新見市新見 310 番地 3

電話 0867-72-6118