

笛吹市営住宅長寿命化計画

(令和3年度～令和12年度)



令和3年3月

笛吹市

目次

第1章 市営住宅長寿命化計画の背景・目的	1
1 背景	1
2 目的	1
3 計画の位置づけ	1
4 計画期間	1
第2章 市営住宅等の状況	2
1 笛吹市の概況	2
2 上位・関連計画の位置づけ	7
3 市営住宅の状況	9
第3章 長寿命化に関する基本方針	19
1 課題整理	19
2 基本方針	19
第4章 市営住宅長寿命化計画の対象と事業手法の選定	20
1 対象	20
2 団地別・住棟別の事業手法の選定	21
第5章 点検の実施方針	34
1 定期点検の実施方針	34
2 日常点検の実施方針	34
3 住戸内部における点検の実施方針	34
第6章 計画修繕の実施方針	35
1 基本方針	35
2 実施方針	35
第7章 改善事業の実施方針	40
1 基本方針	40
2 実施方針	40
第8章 長寿命化のための事業実施予定一覧	41
1 事業実施予定	41

第9章	ライフサイクルコストとその縮減効果の算出	45
1	ライフサイクルコスト（LCC）算出の基本的な考え方	45
2	LCCとその縮減効果の算出イメージ	45
3	LCC算出の手順	46
4	ライフサイクルコスト（LCC）とその縮減効果の算出結果	48

第1章 市営住宅長寿命化計画の背景・目的

1 背景

笛吹市（以下、「本市」という）では、昭和30年代から昭和50年代にかけて整備した市営住宅が耐用年数の2分の1を超過し、全356戸のうち64戸が耐用年数を超過しています。今後も更新時期を迎える住宅が増加するため、修繕や改善など長寿命化の視点を含めた効率的かつ効果的な更新計画が求められています。

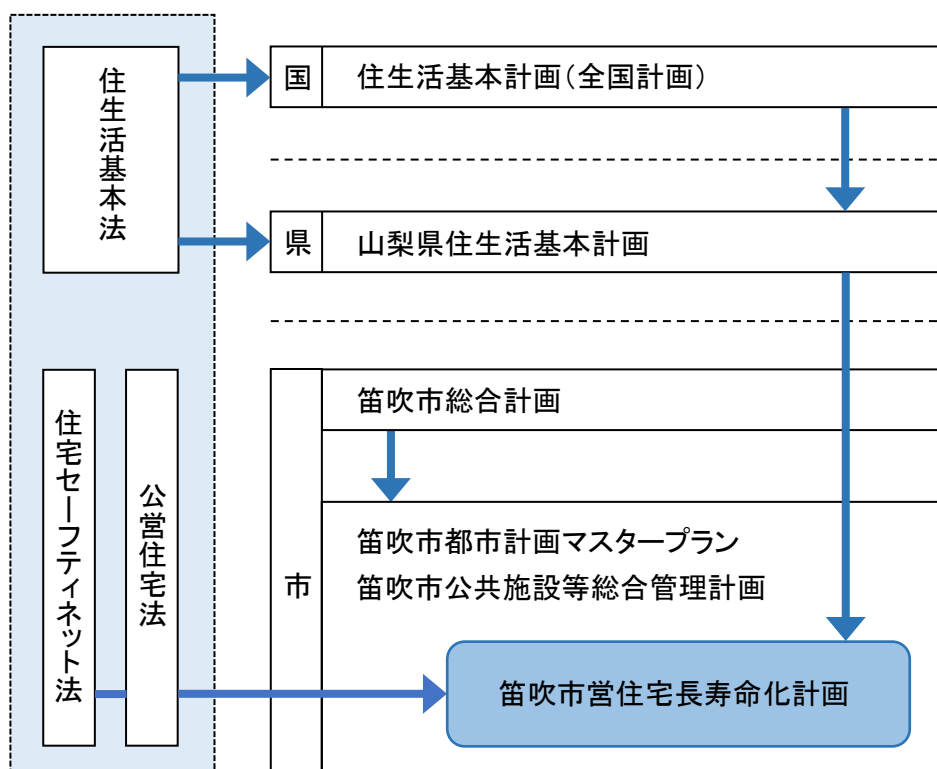
2 目的

本計画は、市営住宅の状況や将来的な需要見通しを踏まえた各団地のあり方を考慮したうえで団地別・住棟別の活用計画を定め、予防保全的な修繕や改善を計画的に推進し、ライフサイクルコスト縮減を目指します。

3 計画の位置づけ

本計画は、国・県の上位計画をはじめ、関連する各種計画との整合を図り、連携していくものとして位置づけます。

図1 計画の位置づけ



4 計画期間

計画期間は、2021（令和3）年度から2030（令和12）年度までの10年間（状況により見直し）とします。

第2章 市営住宅等の状況

1 笛吹市の概況

(1) 人口の推移

2019(令和元)年10月現在における本市の人口(住基台帳)は68,883人となっています。1970(昭和45)年から2005(平成17)年まで増加傾向を示していましたが、2010(平成22)年には減少に転じ、現在まで減少傾向を示しています。

(2) 年齢3区分別人口の推移

年齢3区分別人口の推移をみると、生産年齢人口は2000(平成12)年をピークに減少に転じ、年少人口は1960(昭和35)年から減少と微増を繰り返しながら減少傾向であり、老年人口は増加傾向で1995(平成7)年には老年人口が年少人口を上回り、少子高齢化が進んでいることが分かります。

図2 年齢3区分別人口の推移(総数には年齢不詳を含む)

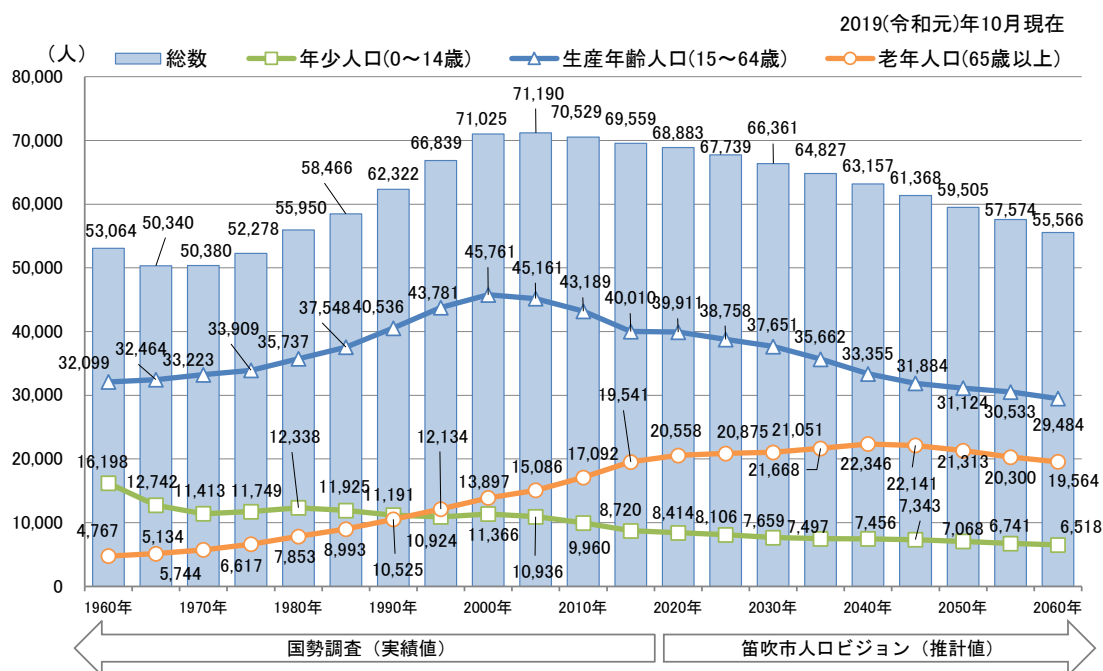
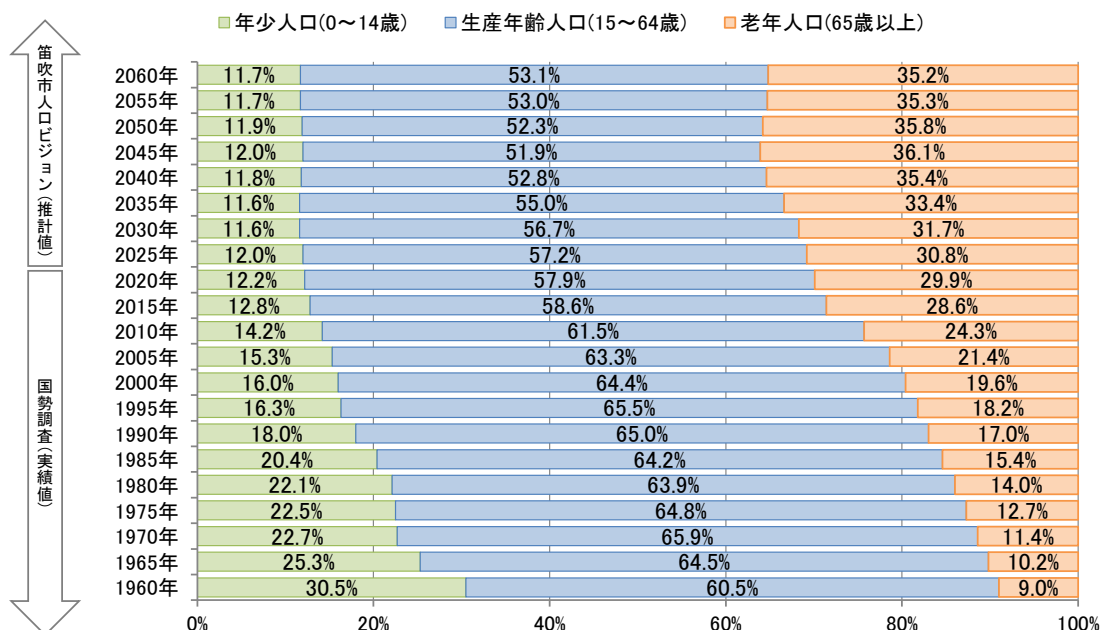


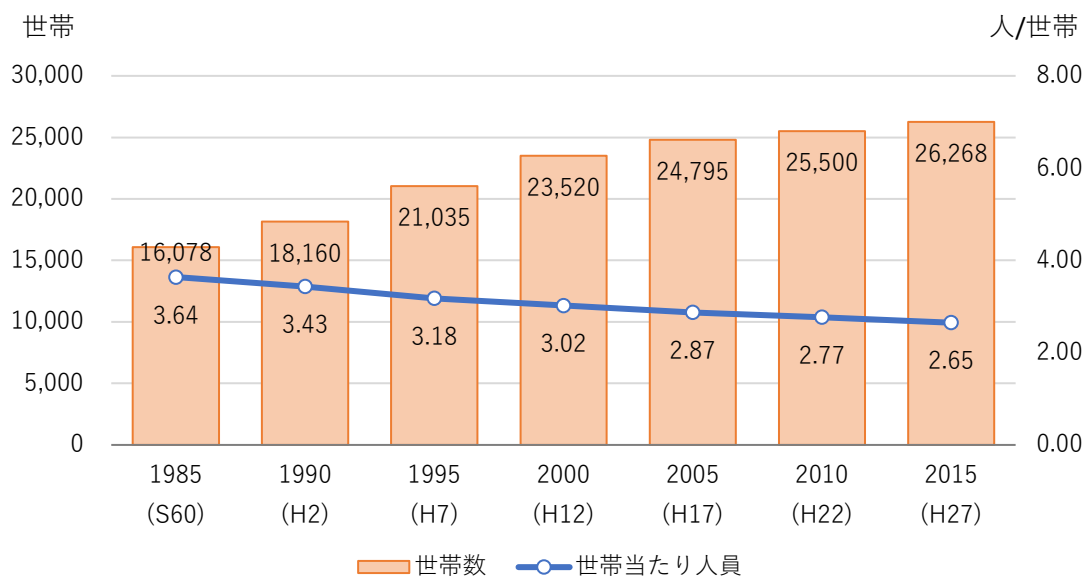
図3 年齢3区分別人口割合の推移



(3) 世帯数の推移

世帯数は1985（昭和60）年から増加傾向にあります。世帯当たり人員は減少傾向にあります。2015（平成27）年における世帯当たり人員は2.65人です。

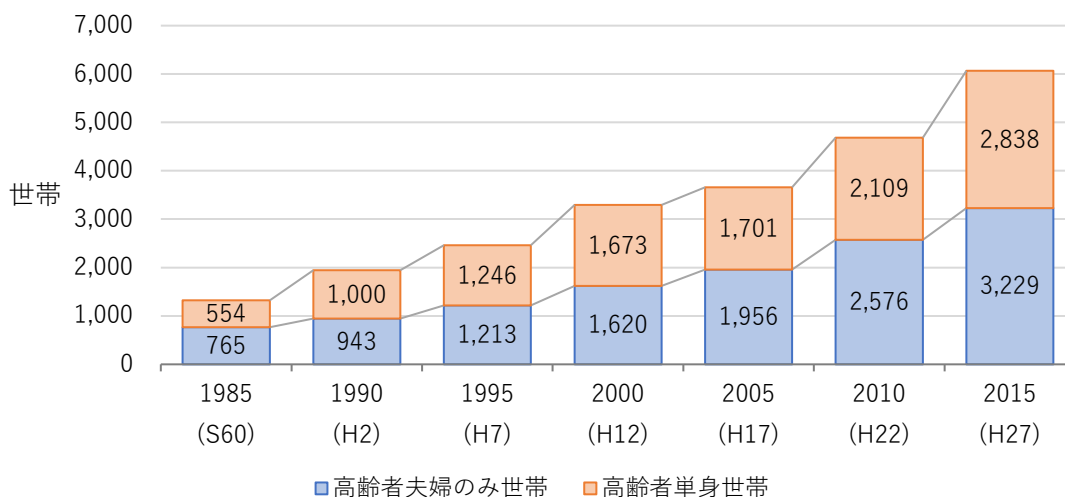
図4 世帯数の推移



(4) 高齢者世帯数の推移

2015（平成 27）年の高齢者夫婦のみ世帯は 3,229 世帯、高齢者単身世帯は 2,838 世帯であり、それぞれ増加傾向にあります。

図5 高齢者世帯数の推移



(5) 将来人口推計

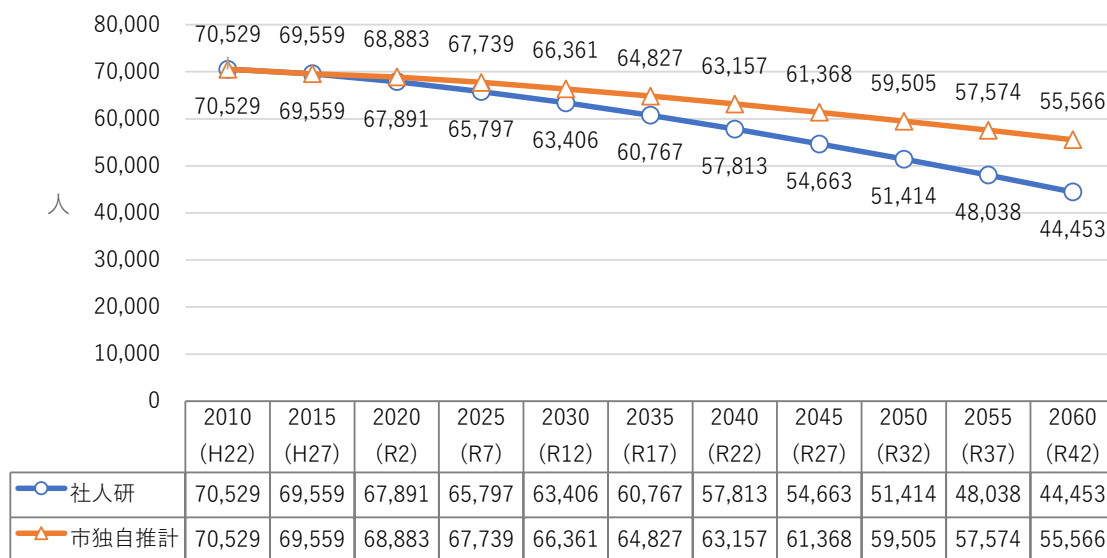
ア 国立社会保障・人口問題研究所による推計

国立社会保障・人口問題研究所（社人研）による推計では、人口減少が更に進み、2060（令和 42）年には約 44,000 人まで減少すると推計されています。

イ 笛吹市人口ビジョンによる推計

笛吹市人口ビジョンでは、若者の定住促進を目指し 2060（令和 42）年に人口規模約 55,000 人を目標としています。

図6 笛吹市における人口の将来展望



(6) 公的賃貸住宅の状況

表1 市営住宅一覧

2020(令和2)年7月末日現在

	団地名	木造棟数	木造戸数	非木造棟数	非木造戸数	備考
1	石和上平井第一団地	0棟	0戸	1棟	28戸	
2	石和四日市場団地	0棟	0戸	1棟	30戸	
3	石和中川東部団地 7号棟	0棟	0戸	1棟	6戸	
	石和中川東部団地 2~5号棟	0棟	0戸	4棟	16戸	
4	石和下平井団地	0棟	0戸	6棟	12戸	
5	石和駅前法利団地	5棟	5戸	0棟	0戸	
6	石和中川小石原団地	1棟	1戸	0棟	0戸	
7	石和上平井第三団地	0棟	0戸	2棟	12戸	
8	みさか桃源郷公園団地	0棟	0戸	2棟	8戸	
9	八代三反田団地	0棟	0戸	1棟	12戸	
10	八代村上団地	0棟	0戸	2棟	24戸	
11	八代久保田住宅	0棟	0戸	4棟	20戸	
12	八代森の上住宅	4棟	4戸	0棟	0戸	
13	八代高家住宅	2棟	2戸	0棟	0戸	
14	八代高家団地	0棟	0戸	1棟	12戸	
15	八代定住促進住宅	0棟	0戸	2棟	60戸	
16	いちのみや桃の里団地	0棟	0戸	1棟	24戸	
17	一宮東原団地	7棟	7戸	0棟	0戸	
18	一宮国分団地	6棟	6戸	0棟	0戸	
19	一宮塩田団地	0棟	0戸	1棟	4戸	
20	境川大坪団地	0棟	0戸	2棟	16戸	
21	春日居熊野堂団地	0棟	0戸	1棟	12戸	
22	春日居小松団地	0棟	0戸	2棟	18戸	
23	春日居寺本住宅	5棟	5戸	0棟	0戸	
24	芦川新井原団地	0棟	0戸	1棟	2戸	
25	芦川天神原団地	0棟	0戸	1棟	2戸	
26	芦川若者定住促進住宅	0棟	0戸	5棟	8戸	
	合計	30棟	30戸	41棟	326戸	

表2 県営住宅一覧

2020(令和2)年7月末日現在

	団地名	木造棟数	木造戸数	非木造棟数	非木造戸数	備考
1	県営御坂団地	0棟	0戸	3棟	71戸	
2	県営石和団地	0棟	0戸	3棟	64戸	
3	県営大坪団地	0棟	0戸	4棟	42戸	
4	県営八代団地	0棟	0戸	2棟	54戸	
5	県営一宮団地	0棟	0戸	4棟	104戸	
	合計	0棟	0戸	16棟	335戸	

図7 市営住宅の位置図



2 上位・関連計画の位置づけ

(1) 第二次笛吹市総合計画（2018(平成30)年4月～2026(令和8)年3月)

第二次笛吹市総合計画は本市全ての計画の最上位に位置付けられます。2018(平成30)年3月に策定しています。

ア 将来像

ハートフルタウン笛吹

～優しさあふれるまち～

- 人のみがきあげ
- 産業のみがきあげ
- 基盤のみがきあげ

本市に関わり合いを持つ一人ひとりが相互に協力し3つのみがきあげを通じまちの力を高めていき、本市の更なる躍進を目指しています。

イ 基本目標、施策の大綱

○幸せ実感 ころ豊かに暮らせるまち

- ・子育てしやすいまちづくり
- ・誰もが安心して暮らせるまちづくり
- ・人と文化を育むまちづくり

○幸せ実感 にぎわいあふれるまち

- ・再び訪れたいまちづくり
- ・実り豊かなブランド農林業づくり
- ・活力ある地域経済づくり
- ・移り暮らせる魅力あるまちづくり

○幸せ実感 100年続くまち

- ・将来を見据えた土地利用を推進するまちづくり
- ・安全、安心で災害に強いまちづくり
- ・快適な生活環境づくり
- ・市民が起点、地域社会を支える協働のまちづくり
- ・将来を見据えた行財政づくり

具体的な施策として市営住宅に関しては、長寿命化の推進と適切な維持管理、空き家の適正管理と利活用の促進が示されています。

(2) 笛吹市都市計画マスタープラン (2009(平成 21)年 3 月)

当初の目標年度(2028(令和 10)年度)の中間年次(2018(平成 30)年度)として 2021(令和 3)年 3 月に向けて見直しを行っています。

(3) 笛吹市公共施設等総合管理計画 (2017(平成 29)年 2 月)

ア 計画期間

2016(平成 28)年度から 2053(令和 35)年度までの 38 年間

イ 目標

公共施設の保有量を、2053(令和 35)年度までに「30%削減」を目標とします。

ウ 施設類型別の管理に関する基本方針 <市営住宅>

- 機能維持を目的とした観点から、施設の改修も含めた検討を行います。
- 経済情勢や住宅事情による需要の変化を踏まえながら、総量の適正化について検討を行います。
- 予防保全の考えに基づく改修等を計画的に行いながら、長寿命化を図り継続使用を考慮し、築 60 年以上の施設利用を目指し維持管理を図ります。
- 長寿命化対策は、3 年ごとに点検を実施し、必要に応じて最小限の修繕を行います。また、30 年ごとに大規模改造、20 年ごとに設備改修を行います。
- 木造構造で老朽化が進行している建物については、入居者の退去に併せて順次廃止し、取り壊しを行います。
- 廃止に伴い、必要戸数を確保する必要があることから、近接する市営住宅等を含めた統廃合による新設計画を検討します。
- 更新が必要な場合は PPP/PFI の導入の可能性や民間資本の活用など他の手段への転換を検討します。

3 市営住宅の状況

(1) 管理戸数の状況

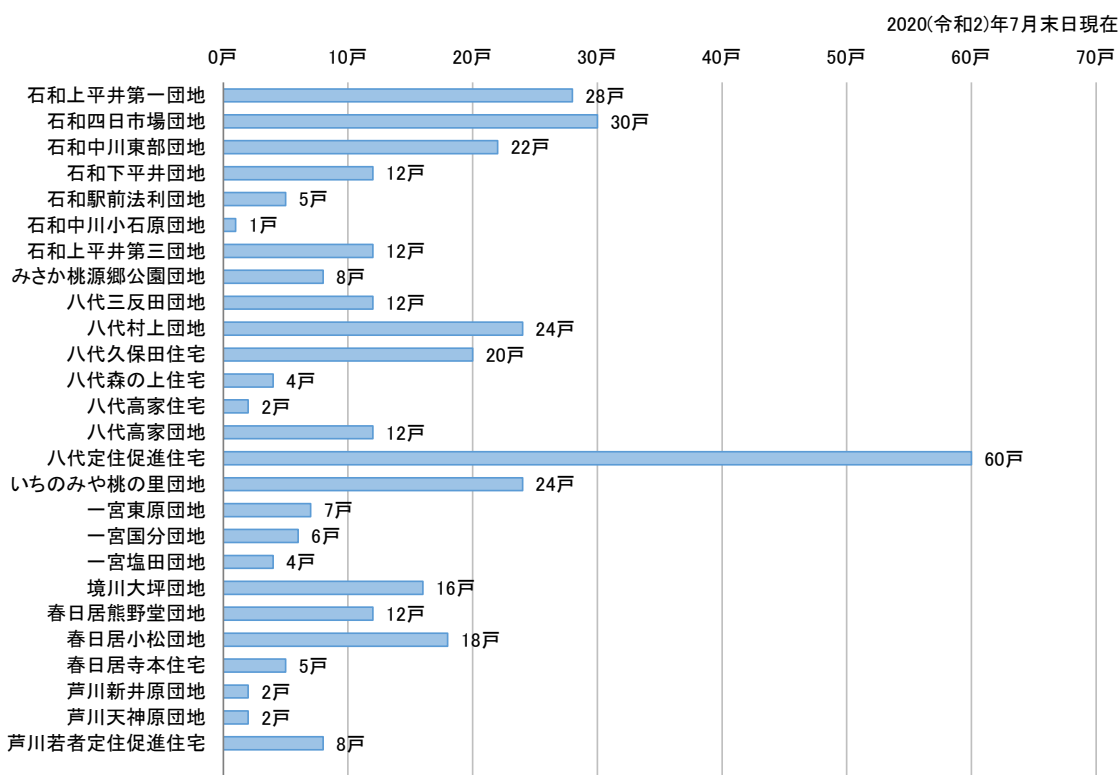
本市の市営住宅の管理戸数は356戸（71棟）です。うち公営住宅269戸、特定公共賃貸住宅19戸、定住促進住宅60戸、若者定住促進住宅8戸です。

表3 市営住宅と住棟の概要

2020(令和2)年7月末日現在														
地域	番号	団地名称	号棟	構造	建設年度	団地別棟数	管理戸数	入居戸数	間取り	閉鎖戸数	区分	経過年数	法定耐用年数	耐用年数残り
石和	1	石和上平井第一団地	小計			1棟	28戸	24戸		0戸				
			耐火4階	1998	1	24	21	3DK	0	公営	22	70	48	
			耐火4階	1998		4	3	3LDK	0	特公賃	22	70	48	
	2	石和四日市場団地	小計			1棟	30戸	29戸		0戸				
			耐火4階	2018	1	21	20	2DK	0	公営	2	70	68	
			耐火4階	2018		9	9	3DK	0	公営	2	70	68	
	3	石和中川東部団地	小計			5棟	22戸	10戸		0戸				
			7	耐火2階	1993	1	6	5	3DK	0	公営	27	70	43
			2	簡易耐火2階	1978	1	4	2	3K	0	公営	42	45	3
			3	簡易耐火2階	1978	1	4	1	3K	0	公営	42	45	3
			4	簡易耐火2階	1979	1	4	1	3K	0	公営	41	45	4
			5	簡易耐火2階	1979	1	4	1	3K	0	公営	41	45	4
	4	石和下平井団地	小計			6棟	12戸	11戸		0戸				
			1	簡易耐火平屋	1970	1	2	2	2K	0	公営	50	45	▲5
			2	簡易耐火平屋	1970	1	2	2	2K	0	公営	50	45	▲5
			3	簡易耐火平屋	1970	1	2	2	2K	0	公営	50	45	▲5
			4	簡易耐火平屋	1970	1	2	1	2K	0	公営	50	45	▲5
			5	簡易耐火平屋	1970	1	2	2	3K	0	公営	50	45	▲5
			6	簡易耐火平屋	1970	1	2	2	3K	0	公営	50	45	▲5
	5	石和駅前法利団地	小計			5棟	5戸	5戸		0戸				
			2	木造平屋	1952	1	1	1	2K	0	公営	68	30	▲38
			3	木造平屋	1952	1	1	1	2K	0	公営	68	30	▲38
			6	木造平屋	1952	1	1	1	2K	0	公営	68	30	▲38
			7	木造平屋	1952	1	1	1	2K	0	公営	68	30	▲38
	6	石和中川小石原団地	小計			1棟	1戸	1戸		0戸				
			1	木造平屋	1958	1	1	1	2K	0	公営	62	30	▲32
	7	石和上平井第三団地	小計			2棟	12戸	4戸		8戸				
			1	簡易耐火平屋	1969	1	6	2	2K	4	公営	51	45	▲6
8	みさか桃源郷公園団地	小計			2棟	8戸	6戸		0戸					
		1	耐火2階	2002	1	4	3	3LDK	0	公営	18	70	52	
八代	9	八代三反田団地	小計			1棟	12戸	7戸		0戸				
			耐火3階	1988	1	12	7	3DK	0	公営	32	70	38	
	10	八代村上団地	小計			2棟	24戸	24戸		0戸				
			1	耐火3階	1993	1	12	12	3DK	0	公営	27	70	43
	2	耐火3階	1993	1	12	12	3DK	0	公営	27	70	43		
			小計			4棟	20戸	10戸		10戸				
	11	八代久保田住宅	3	簡易耐火平屋	1978	1	4	0	2K	4	公営	42	45	3
			5	簡易耐火平屋	1977	1	6	2	2K	4	公営	43	45	2
			6	簡易耐火平屋	1973	1	6	4	2K	0	公営	47	45	▲2
			7	簡易耐火平屋	1973	1	4	4	3K	2	公営	47	45	▲2
	12	八代森の上住宅	小計			4棟	4戸	3戸		1戸				
			5	木造平屋	1961	1	1	0	2K	1	公営	59	30	▲29
			8	木造平屋	1961	1	1	1	2K	0	公営	59	30	▲29
			16	木造平屋	1961	1	1	1	2K	0	公営	59	30	▲29
	13	八代高家住宅	小計			2棟	2戸	2戸		0戸				
			1	木造平屋	1954	1	1	1	2K	0	公営	66	30	▲36
	4	木造平屋	1954	1	1	1	2K	0	公営	66	30	▲36		
			小計			1棟	12戸	10戸		0戸				
	14	八代高家団地	耐火3階	1997	1	12	10	3LDK	0	特公賃	23	70	47	
			小計			2棟	60戸	39戸		0戸				
	15	八代定住促進住宅	1	耐火5階	1989	1	30	20	3DK	0	定住促進	31	70	39
			2	耐火5階	1989	1	30	19	3DK	0	定住促進	31	70	39

地域	番号	団地名称	号棟	構造	建設年度	団地別棟数	管理戸数	入居戸数	間取り	閉鎖戸数	区分	経過年数	法定耐用年数	耐用年数残り	
一宮	16	いちのみや桃の里団地		小計		1棟	24戸	15戸		0戸					
			1	耐火4階	1987	1	24	15	3DK	0	公営	33	70	37	
	17	一宮東原団地		小計		7棟	7戸	7戸		0戸					
			1	木造平屋	1954	1	1	1	2K	0	公営	66	30	▲36	
			2	木造平屋	1954	1	1	1	2K	0	公営	66	30	▲36	
			3	木造平屋	1954	1	1	1	2K	0	公営	66	30	▲36	
			5	木造平屋	1954	1	1	1	2K	0	公営	66	30	▲36	
			7	木造平屋	1954	1	1	1	2K	0	公営	66	30	▲36	
			8	木造平屋	1954	1	1	1	2K	0	公営	66	30	▲36	
			9	木造平屋	1954	1	1	1	2K	0	公営	66	30	▲36	
	18	一宮国分団地		小計		6棟	6戸	6戸		0戸					
			2	木造平屋	1954	1	1	1	2K	0	公営	66	30	▲36	
			3	木造平屋	1954	1	1	1	2K	0	公営	66	30	▲36	
			4	木造平屋	1954	1	1	1	2K	0	公営	66	30	▲36	
			5	木造平屋	1954	1	1	1	2K	0	公営	66	30	▲36	
			7	木造平屋	1954	1	1	1	2K	0	公営	66	30	▲36	
			10	木造平屋	1954	1	1	1	2K	0	公営	66	30	▲36	
			19	一宮塩田団地		小計		1棟	4戸	2戸		2戸			
				簡易耐火2階	1980	1	4	2	3K	2	公営	40	45	5	
境川	20	境川大坪団地		小計		2棟	16戸	10戸		0戸					
			1	簡易耐火2階	1980	1	8	6	4K	0	公営	40	45	5	
			2	簡易耐火2階	1981	1	8	4	3K	0	公営	39	45	6	
春日居	21	春日居熊野堂団地		小計		1棟	12戸	10戸		0戸					
				耐火3階	1985	1	12	10	3DK	0	公営	35	70	35	
	22	春日居小松団地		小計		2棟	18戸	16戸		0戸					
			A	耐火3階	2000	1	12	11	3DK	0	公営	20	70	50	
			B	耐火3階	2000	1	3	2	2DK	0	公営	20	70	50	
					耐火3階	2000		3	3	3LDK	0	特公賃	20	70	50
	23	春日居寺本住宅		小計		5棟	5戸	4戸		1戸					
			2	木造平屋	1955	1	1	1	2K	0	公営	65	30	▲35	
			3	木造平屋	1955	1	1	1	2K	0	公営	65	30	▲35	
			6	木造平屋	1955	1	1	0	2K	1	公営	65	30	▲35	
			8	木造平屋	1955	1	1	1	2K	0	公営	65	30	▲35	
10	木造平屋	1955	1	1	1	2K	0	公営	65	30	▲35				
芦川	24	芦川新井原団地		小計		1棟	2戸	1戸		0戸					
				耐火2階	1988	1	2	1	3DK	0	公営	32	70	38	
	25	芦川天神原団地		小計		1棟	2戸	0戸		0戸					
				耐火2階	1987	1	2	0	3DK	0	公営	33	70	37	
	26	芦川若者定住促進住宅		小計		5棟	8戸	4戸		0戸					
				耐火2階	2001	1	1	1	3DK	0	若者定住促進	19	70	51	
				耐火2階	2001	1	2	1	3DK	0	若者定住促進	19	70	51	
				耐火2階	2001	1	2	0	3DK	0	若者定住促進	19	70	51	
			耐火2階	2001	1	2	1	3DK	0	若者定住促進	19	70	51		
	耐火2階	2001	1	1	1	3DK	0	若者定住促進	19	70	51				
合計（構造別）						30棟	30戸	28戸		2戸	公営	269戸			
						12棟	44戸	25戸		18戸	特公賃併設	19戸			
						7棟	36戸	17戸		2戸	定住促進	60戸			
						10棟	26戸	16戸		0戸	若者定住促進	8戸			
						7棟	78戸	67戸		0戸					
						3棟	82戸	68戸		0戸					
						2棟	60戸	39戸		0戸					
合計（26団地）				計		71棟	356戸	260戸		22戸	356戸				

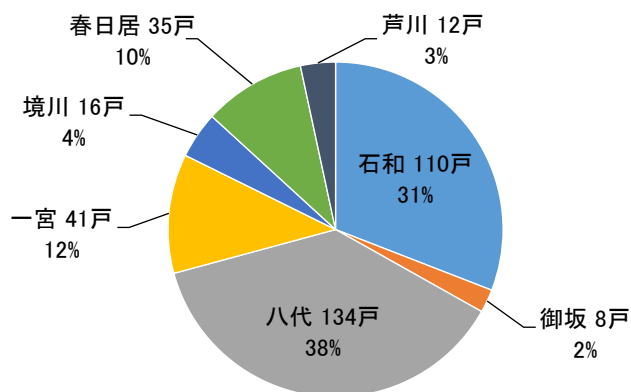
図8 団地別管理戸数 (356 戸)



(2) 地域別管理戸数

管理戸数について地域別にみると八代地区が 134 戸(38%)と最も多く、石和地区が 110 戸(31%)、一宮地区が 41 戸(12%)の順となっています。

図9 地域別管理戸数 (356 戸)



(3) 築年別・構造別管理戸数

市営住宅を築年別で見ると、築30年以上40年未満が120戸(34%)と最も多く、築20年以上30年未満が88戸(25%)、築40年以上50年未満が48戸(13%)の順となっています。

構造別にみると、中層耐火構造が246戸(69%)と最も多く、簡易耐火構造平屋が44戸(12%)、簡易耐火構造2階が36戸(10%)、木造30戸(9%)の順となっています。

図10 築年別管理戸数 (356戸)

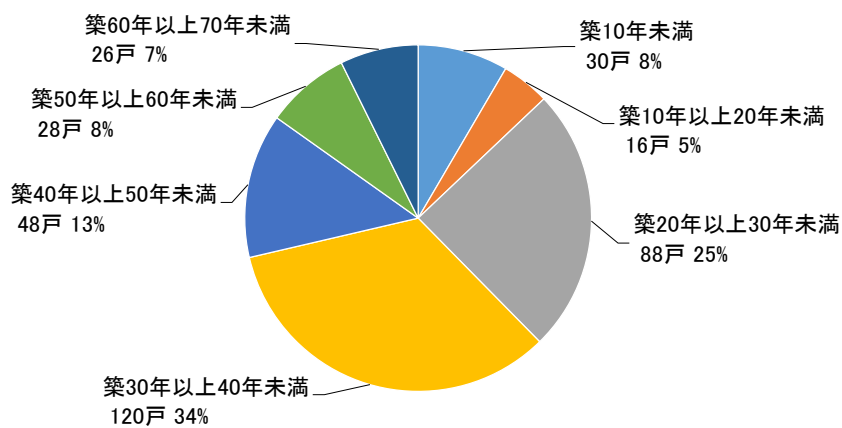
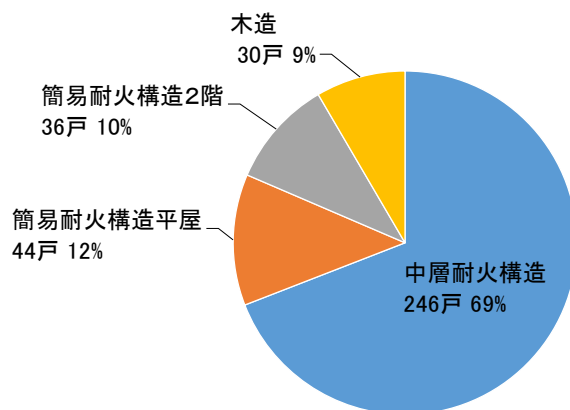


図11 構造別管理戸数 (356戸)



(4) 耐用年数経過状況

耐用年数経過状況(令和2年)をみると、耐用年数の1/2未満である住戸が234戸(66%)と半数以上を占めていますが、既に耐用年数の1/2を経過している住戸が58戸(16%)、既に耐用年数を経過している住戸が64戸(18%)となっています。

構造別耐用年数経過状況をみると、木造30戸(100%)、簡易耐火構造平屋34戸(77%)が既に耐用年数を経過しており、簡易耐火構造平屋10戸(23%)、簡易耐火構造2階36戸(100%)、中層耐火構造12戸(5%)が既に耐用年数の1/2を経過しています。また、耐用年数の1/2未満の住戸は、すべてが中層耐火構造234戸(95%)となっています。

図12 耐用年数経過状況 (356戸)

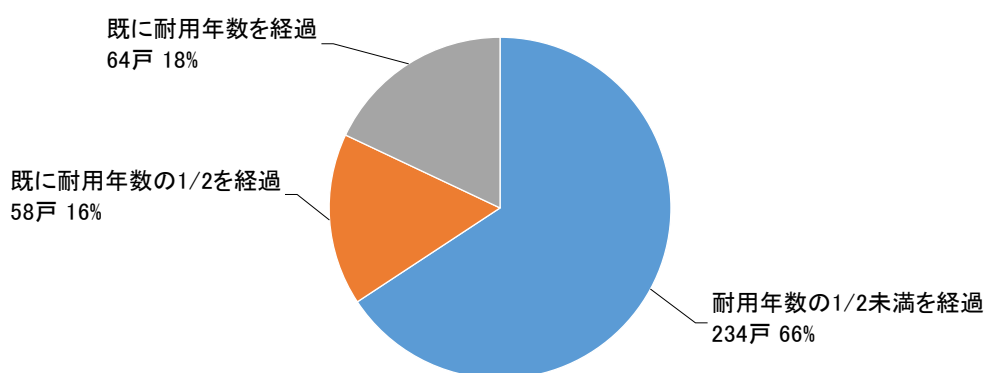
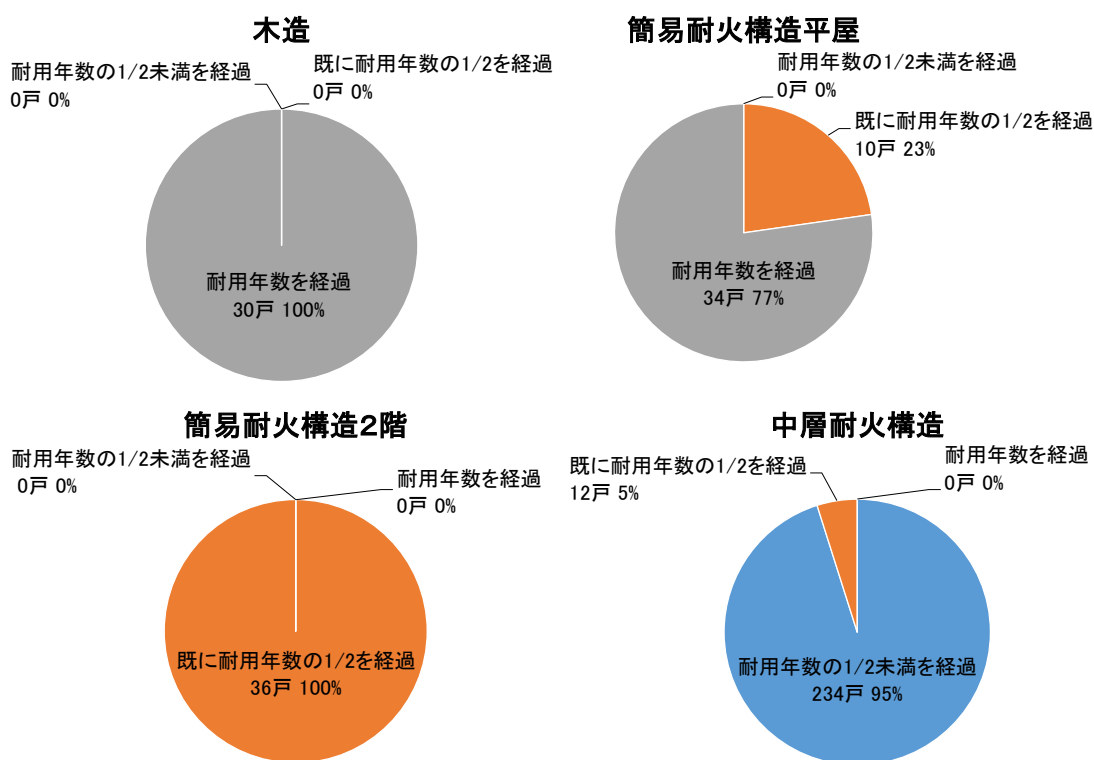


図13 構造別耐用年数経過状況 (356戸)



(5) 団地別の入居状況

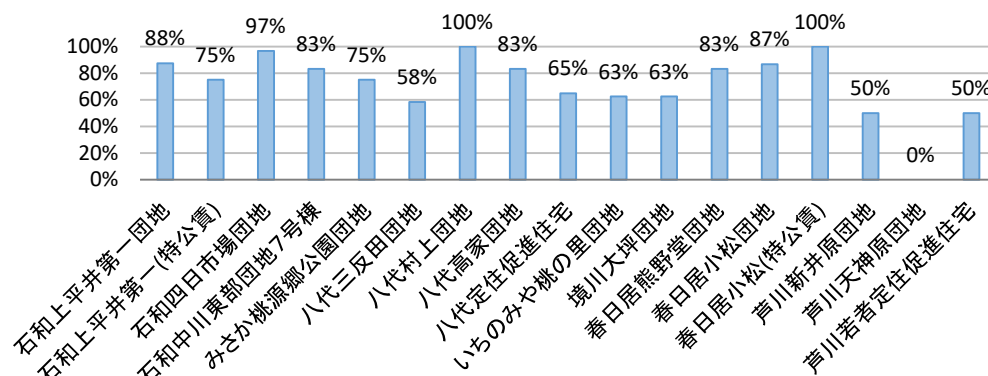
2020年(令和2)年7月末日現在、募集団地の管理戸数262戸に対し、空家戸数は62戸です。なお、石和中川東部団地2～5号棟、ほか11団地は募集停止しています。

表4 団地別の入居世帯数及び入居率

2020(令和2)年7月末日現在

番号	団地名	管理戸数	入居世帯数	空家戸数	入居率	備考
＜募集団地の入居状況＞						
1	石和上平井第一団地	24戸	21世帯	3戸	88%	
	石和上平井第一(特公賃)	4戸	3世帯	1戸	75%	
2	石和四日市場団地	30戸	29世帯	1戸	97%	
3	石和中川東部団地7号棟	6戸	5世帯	1戸	83%	
8	みさか桃源郷公園団地	8戸	6世帯	2戸	75%	
9	八代三反田団地	12戸	7世帯	5戸	58%	
10	八代村上団地	24戸	24世帯	0戸	100%	
14	八代高家団地	12戸	10世帯	2戸	83%	
15	八代定住促進住宅	60戸	39世帯	21戸	65%	
16	いちのみや桃の里団地	24戸	15世帯	9戸	63%	
20	境川大坪団地	16戸	10世帯	6戸	63%	
21	春日居熊野堂団地	12戸	10世帯	2戸	83%	
22	春日居小松団地	15戸	13世帯	2戸	87%	
	春日居小松(特公賃)	3戸	3世帯	0戸	100%	
24	芦川新井原団地	2戸	1世帯	1戸	50%	
25	芦川天神原団地	2戸	0世帯	2戸	0%	
26	芦川若者定住促進住宅	8戸	4世帯	4戸	50%	
	合計	262戸	200世帯	62戸	76%	
＜募集停止団地の入居状況＞						
3	石和中川東部団地2～5号棟	16戸	5世帯	11戸	31%	
4	石和下平井団地	12戸	11世帯	1戸	92%	
5	石和駅前法利団地	5戸	5世帯	0戸	100%	
6	石和中川小石原団地	1戸	1世帯	0戸	100%	
7	石和上平井第三団地	12戸	4世帯	8戸	33%	
11	八代久保田住宅	20戸	10世帯	10戸	50%	
12	八代森の上住宅	4戸	3世帯	1戸	75%	
13	八代高家住宅	2戸	2世帯	0戸	100%	
17	一宮東原団地	7戸	7世帯	0戸	100%	
18	一宮国分団地	6戸	6世帯	0戸	100%	
19	一宮塩田団地	4戸	2世帯	2戸	50%	
23	春日居寺本住宅	5戸	4世帯	1戸	80%	
	合計	94戸	60世帯	34戸	64%	

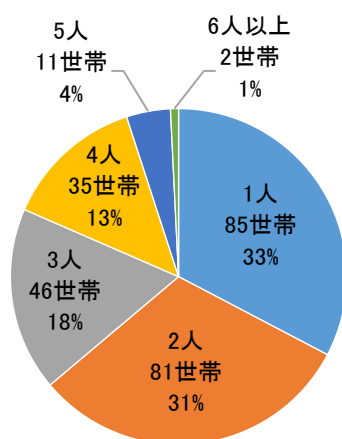
図14 募集団地別入居率



(6) 世帯人員別の世帯数

世帯人員別の世帯数をみると、1人世帯が85世帯(33%)と最も高く、次いで2人世帯が81世帯(31%)となっています。1人世帯及び2人世帯の小規模世帯が全体の約6割以上を占めています。

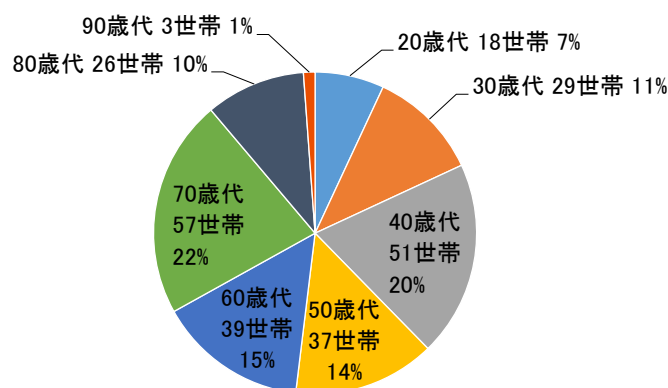
図15 世帯人員別の世帯数 (260世帯)



(7) 世帯主年齢層別の世帯数

世帯主年齢層別の世帯数をみると、70歳代が全体の57世帯(22%)と最も多く、次いで60歳代が39世帯(15%)となっています。60歳以上が125世帯(48%)、50歳以下が135世帯(52%)と約半数の割合です。

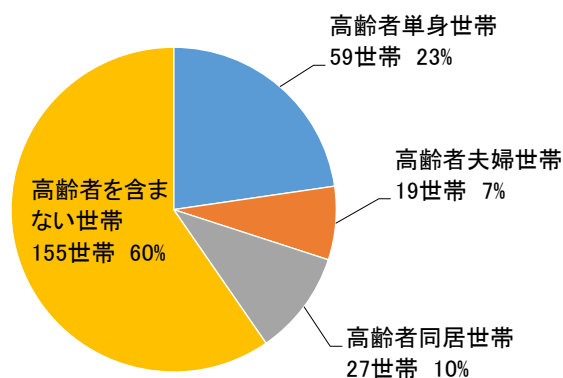
図16 世帯主年齢層別の世帯数 (260世帯)



(8) 高齢者を含む世帯数

高齢者（65歳以上）を含む世帯は全入居 260 世帯のうち 105 世帯(40%)を占めています。

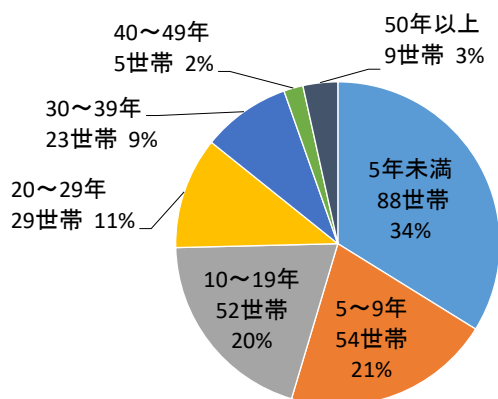
図17 高齢者（65歳以上）を含む世帯数



(9) 入居期間別の世帯数

入居期間別の世帯数をみると、5年未満が 88 世帯(34%)と最も多く、次いで5～9年が 54 世帯(21%)となっています。50年以上の長期居住している世帯は 9 世帯(3%)あります。

図18 入居期間別の世帯数（260世帯）



(10) 応募状況

市営住宅では、過去5年(平成27年度～令和元年度)で、平均40戸程度の空室が生じています。空室率は8.1%～24.1%で直近の令和元年度は20%を上回っています。

表5 直近5年間の募集戸数と空室数、空室率

募集年度	管理戸数 (戸)	募集停止 (戸)	募集数 (戸)	空室数 (戸)	空室率
平成27年度	367	32	335	28	8.4%
平成28年度	367	32	335	27	8.1%
平成29年度	356	33	323	32	9.9%
平成30年度	354	32	322	47	14.6%
令和元年度	362	34	328	79	24.1%

政策空家^{※1}を除く

(11) 市営住宅等の需要の見通し

「公営住宅等長寿命化計画策定指針(改定)平成28年8月【国土交通省住宅局総合整備課】」から公開された「ストック^{※2}推計プログラム(将来の「著しい困窮年収^{※3}未満の世帯数)の推計」により公的賃貸住宅を必要とする世帯数を推計します。

公営住宅収入基準を満たす世帯のうち、本来階層の世帯数^{※4}と裁量階層の世帯数^{※5}を求め、公営住宅の施策対象世帯数の推計を経て、著しい困窮年収未満の世帯割合から、「表6 著しい困窮年収未満の世帯数」を算出します。その算出結果をもとに、2020(令和2)年度を基準とした変動率から市営住宅の割合に基づき「表7 目標管理戸数」を設定します。

表6 著しい困窮年収未満の世帯数(国土交通省国土技術政策総合研究所プログラム)

	実績値		推計値			
	2015(H27) 年度	2020(R2) 年度	2025(R7) 年度	2030(R12) 年度	2035(R17) 年度	2040(R22) 年度
著しい困窮年収未満の世帯数	1,647	1,565	1,450	1,333	1,225	1,133
2020年度実績からの変動率	—	100.0%	92.7%	85.2%	78.3%	72.4%

※1 将来の建替えや災害時等の一時的な入居に備え政策的に空家とするもの。

※2 管理する既存の住宅

※3 適切な家賃負担割合で最低居住面積水準以上の民間賃貸住宅に居住することが著しく困難な年収

※4 政令で定める月収15.8万円以下の世帯数で、市営住宅の入居対象とする所得の範囲にある世帯

※5 政令で定める月収21.4万円以下の世帯数で、本来階層より高い所得でも特に居住の安定を図ることが必要とされる世帯(例:高齢者世帯、子育て世帯等)

表7 目標管理戸数

		実績値		推計値			
		2015(H27) 年度	2020(R2) 年度	2025(R7) 年度	2030(R12) 年度	2035(R17) 年度	2040(R22) 年度
市営住宅	目標管理戸数	367	356	330	300	280	260
	困窮世帯数に対する割合	—	22.7%	22.7%			
県営住宅	目標管理戸数	335	335	310	288	261	241
	困窮世帯数に対する割合	—	21.4%	21.4%			
民間賃貸住宅 その他	民間賃貸住宅・その他数	945	874	810	745	684	632
	困窮世帯数に対する割合	—	55.8%	55.8%			
著しい困窮年収未満の世帯数		1,647	1,565	1,450	1,333	1,225	1,133

※上表に示す「著しい困窮年収未満の世帯数」には、持ち家がある世帯や生活保護を受けている世帯も含まれています。推計値は2020(令和2)年度の市営住宅及び県営住宅、民間賃貸住宅の割合に基づいた率から算出しています。

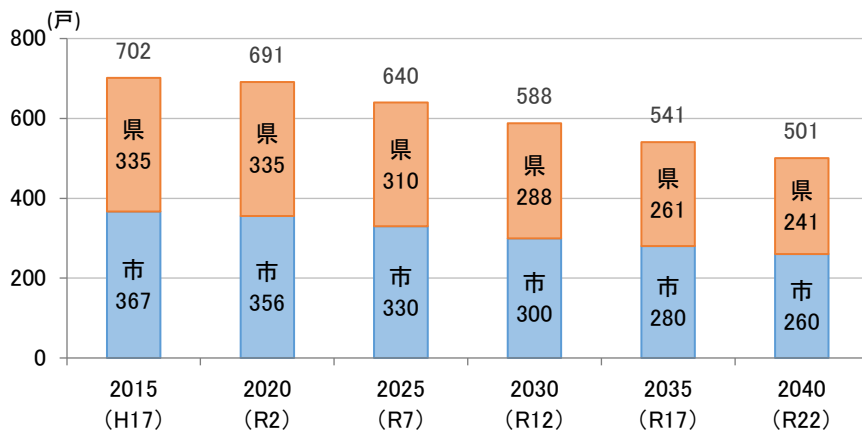
＜算出例＞ 2025(R7)年度 市営住宅の目標管理戸数の算出

2020(R2)年度の市営住宅の管理戸数 356 戸（著しい困窮年収未満の世帯数 1,565 世帯の約 22.7%）より、
 目標管理戸数 = (著しい困窮年収未満の世帯数 1,450 世帯) × (2020(R2)年度実績の割合 22.7%)
 = 329.15 …… 330 世帯

公的賃貸住宅の需用に対する供給の見通しについては、令和2年7月末日時点における笛吹市内の公的賃貸住宅(市営住宅 356 戸、県営住宅 335 戸)の構成比率(52%対48%)が将来も維持されるものと想定します。

本市における公的賃貸住宅の需用見通しは下図の通りです。

図19 本市における公的賃貸住宅を必要とする世帯数の予測



第3章 長寿命化に関する基本方針

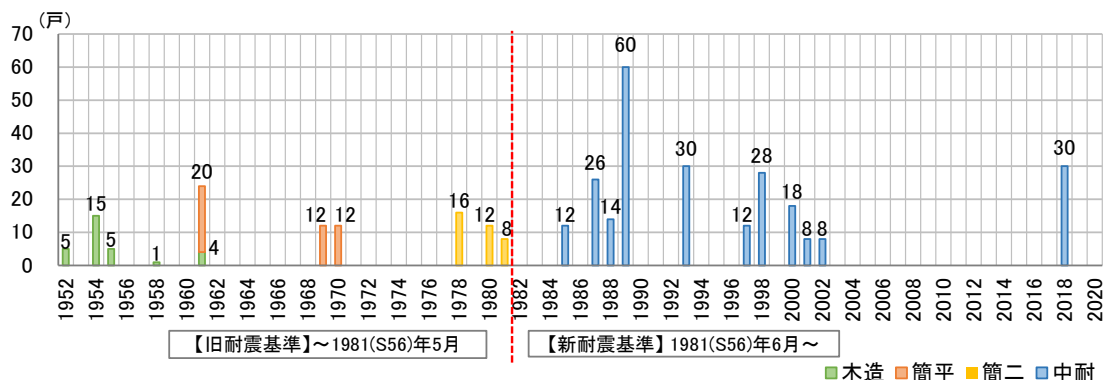
1 課題整理

(1) 耐用年数を超過した市営住宅への対応

2020(令和2)年7月末日時点で管理している市営住宅は356戸です。その内、木造、簡易耐火構造平屋、簡易耐火構造2階の全てが旧耐震基準(～1981(昭和56)年5月)時に建設されており、木造全てと簡易耐火構造平屋の一部は既に耐用年数を超過しています。これらは設備も古く、安全性や耐久性に問題があると考えられるため、生活に支障とならない設備改善の必要があります。

中層耐火構造は全て新耐震基準(1981(昭和56)年6月～)時に建設されており、現在まで各建物の維持保全工事を実施していますが、耐用年数である70年のなかで適切な時期に適切な改修等を行い建物の長寿命化を図り、市営住宅にかかるコストの抑制と平準化に努めます。

図20 建設年度別管理戸数



2 基本方針

(1) 既存ストックの長寿命化と適正な管理

市営住宅を長期的に維持管理していくという観点から、市営住宅ストックの長寿命化を推進し、老朽化した住宅の効率的・効果的な管理を行うことで、良質な住宅の供給を図ります。また、日常点検、修繕、改善等に関する計画的な適正管理によって維持管理に要する費用の縮減を目指すとともに、ライフサイクルコストに配慮した適正な耐久性の確保に努め、建物の長寿命化、将来にわたる管理コストの縮減を図ります。

(2) 利便性に配慮した市営住宅の適正配置

将来の人口減少を見据え、都市のコンパクト化が進められている中で、市営住宅においても、立地が悪く利便性が低い住宅の規模縮小や、利便性が高く需要が高い地域に市営住宅の整備を必要に応じて検討します。

第4章 市営住宅長寿命化計画の対象と事業手法の選定

1 対象

事業手法の選定を行なう対象は、以下の住宅とします。

表8 市営住宅一覧

番号	区分	団地名
1	公営・特公賃	石和上平井第一団地
2	公営	石和四日市場団地
3	公営	石和中川東部団地
4	公営	石和下平井団地
5	公営	石和駅前法利団地
6	公営	石和中川小石原団地
7	公営	石和上平井第三団地
8	公営	みさか桃源郷公園団地
9	公営	八代三反田団地
10	公営	八代村上団地
11	公営	八代久保田住宅
12	公営	八代森の上住宅
13	公営	八代高家住宅
14	特公賃	八代高家団地
15	定住促進	八代定住促進住宅
16	公営	いちのみや桃の里団地
17	公営	一宮東原団地
18	公営	一宮国分団地
19	公営	一宮塩田団地
20	公営	境川大坪団地
21	公営	春日居熊野堂団地
22	公営・特公賃	春日居小松団地
23	公営	春日居寺本住宅
24	公営	芦川新井原団地
25	公営	芦川天神原団地
26	若者定住促進	芦川若者定住促進住宅

2 団地別・住棟別の事業手法の選定

(1) 事業手法の概要

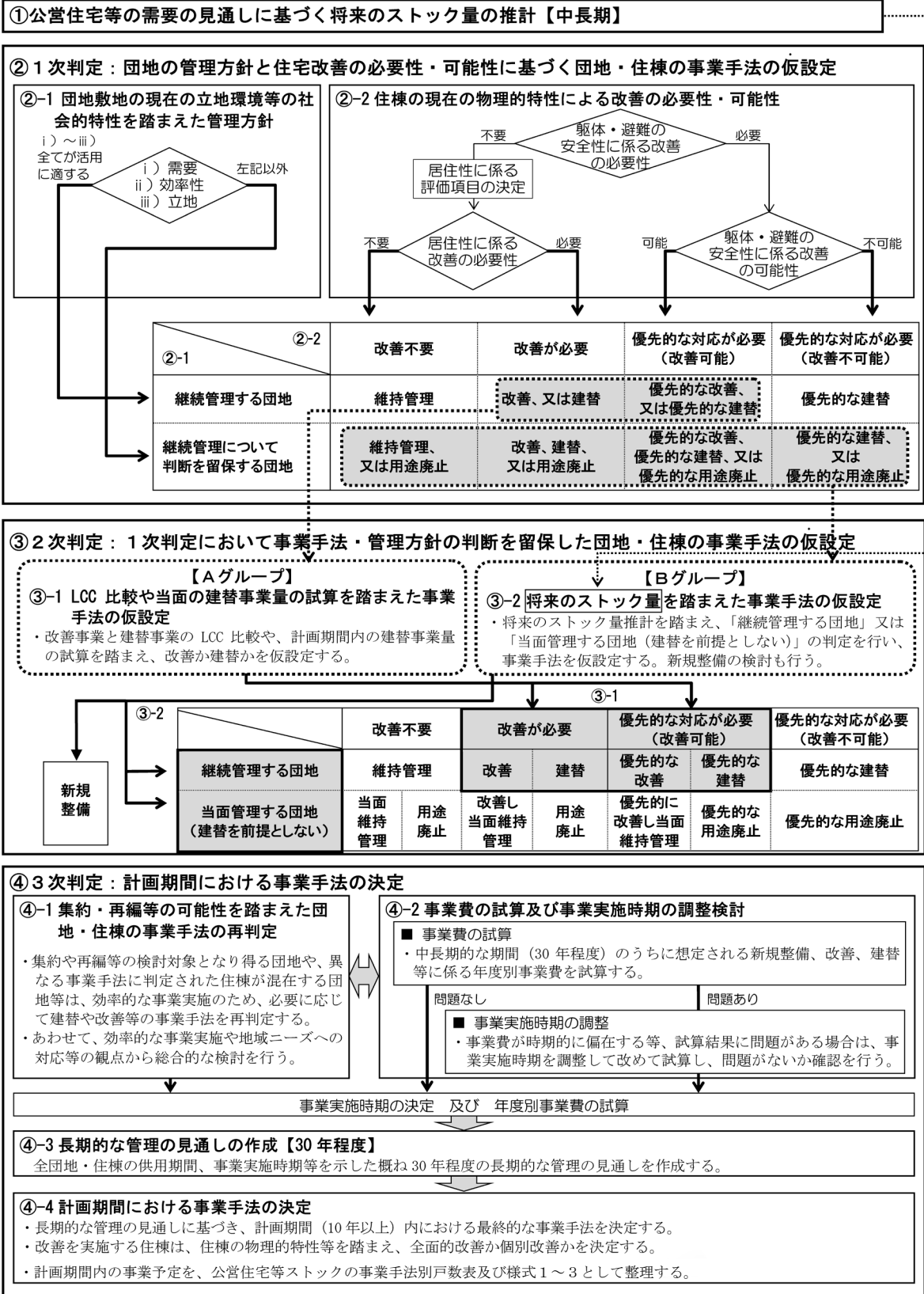
本計画で用いる事業手法の選定は、維持管理、改善、建替、用途廃止とし、基本的な考え方は以下に示す通りとします。

事業手法	基本的な考え方	
1 維持管理	<p>市営住宅として十分な機能を有するものや、用途廃止に向け必要最小限の維持保全をするもので、以下の方法により適切な維持・管理を行うものを本計画では「維持管理」とします。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・保守点検 ・経常修繕（経常的に必要となる小規模な修繕） ・計画修繕（対象部位ごとの修繕周期を基にした大規模な修繕） ・空家修繕等 	
2 改善	全面的改善	<p>市営住宅の住棟単位又は団地単位で行われる全面的な改善又はこれに準ずるものとし以下を含む改善を本計画では「全面的改善」とします。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) 居住性向上型・福祉対応型（内装、設備等住戸内部全体又は大部分にわたり行う住戸改善） 2) 福祉対応型・安全性確保型（エレベーター等共用部の改善） 3) 福祉対応型（屋外・外構改善 等）
	個別改善	<p>市営住宅の質の向上のために以下の改善・改修を個別に行うものとしします。特に長寿命化型改善を含むものは「改善(長寿命化型)」とします。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) 安全性確保型(外壁落下防止改修 等) 2) 福祉対応型（廊下、階段の手すり設置、スロープの設置、中層建物へのエレベーターの設置、誘導用ブロックの設置等） 3) 居住性向上型(外壁・最上階の天井等の断熱、3 箇所給湯等) 4) 長寿命化型（躯体・屋上・外壁の耐久性向上、配管の耐久性・耐食性の向上に資する工事 等）
3 建替	<p>現存する市営住宅を除却し、その敷地の全部または一部の区域に新たに市営住宅を建設するものを本計画では「建替」とします。</p> <p>計画においては、規模縮小を目的とした建替や、複数の団地を利便性が高い敷地に集約した建替とします。</p>	
4 用途廃止	<p>耐用年数を超過し、将来にわたり団地を継続管理することが不相当と判断される場合、市営住宅の用途を廃止後、建物を除却し、敷地売却又は他の用途へ有効に活用するものを本計画では「用途廃止」とします。</p>	

(2) 事業手法の選定フロー

事業手法の選定は、「公営住宅等長寿命化計画策定指針(改定)(平成28年8月)」に記載の「事業手法の選定フロー」に沿って進めます。

■事業手法の選定フロー



(3) 事業手法の判定基準

選定フロー及び判断基準に基づき、以下により判定を行います。

ア ①市営住宅の需要の見通しに基づく将来ストック量^{※6}の推計

「第2章 3. (11)市営住宅等の需要の見通し (P. 17)」より算定した下記の数値を念頭に、判定を行います。

計画期間 目標管理戸数：300 戸(2030 年度)

中長期 目標管理戸数：260 戸(2040 年度)

イ ②一次判定

②-1. 団地敷地の社会的特性

選定フローに基づき、需要、効率性、立地条件により、団地ごとに判定を行います。

【需要】

空き家率から団地・住棟の需要を評価します。

- ・空き家率・・・募集をしても申込が少ない住宅の需要を判定

【効率性】

敷地面積、用途地域、敷地形状等から高度利用の可能性を評価します。

- ・敷地規模・・・一般的に1階4戸、3階建ての中層耐火住宅を建てることのできる敷地面積1,000㎡を基準として判定
- ・敷地形状・・・整形か不整形か、高低差があるかないか、一体的な敷地であるかどうかにより判定

【立地】

生活環境等の利便性が高く、災害等の問題がないかを評価します。

- ・区域区分・・・ハザードマップ等で危険区域に含まれていないか判定
- ・生活利便性・・・交通施設である駅もしくはバス停までの距離、商業施設であるスーパーやコンビニまでの距離が徒歩圏の内か外かによって、日常生活における利便性の良さを判定

※6 管理する既存住宅の戸数

②-2. 住棟の物理的特性

選定フローに基づき、躯体の安全性、避難の安全性、居住性により評価し、住棟の改善の必要性や可能性を判定します。判定においては耐用年数経過年数も考慮して改善の必要性を判断します。

【躯体・避難の安全性に係る改善の必要性】

団地・住棟について、躯体の安全性、避難の安全性を判定し、改善が必要かどうかの判断を行います。

- ・ 躯体の安全性・・・耐震性の適否により判定
- ・ 避難の安全性・・・二方向避難、防火区画の適否により判定

【居住性に係る改善の必要性】

躯体の安全性、避難の安全性で改善が不要な場合、居住性に関する項目（浴室・ガス・トイレ・最低専有面積）についてそれぞれ評価し改善が必要かどうかの判断を行い、その上で、中高層のみエレベーター設置の有無によって判断します。

【耐用年数・経過年数に係る改善の可能性】

耐用年数・経過年数及び建物劣化状況（A：良好～D：劣化 段階評価）により判断を行います。

ウ 一次判定結果

②-1 社会的特性による判断、②-2 物理的特性による判断結果を総合的に勘案して事業手法（維持管理、改善、建替、用途廃止）を仮設定します。

事業手法が定まらない次の2グループの団地・住棟については、二次判定を行いません。

Aグループ：継続管理する団地のうち「優先的な改善」または「優先的な建替」が必要な団地

Bグループ：「優先的な建替」または「優先的な用途廃止」が必要な団地

表9 一次判定結果

	団地の概要						②-1 団地敷地の社会的特性											判定
	棟数	戸数	構造	建設年度	法定耐用年数	経過年数	i) 需要			ii) 効率性				iii) 立地				
							5年平均空家数	5年平均空家率	判定	敷地面積	借地率	敷地規模形状	判定	災害危険区域	生活利便性	判定		
1	石和上平井第一団地	1	24	中耐	H10	70	22	3	13.3%	○	2,360	0.0%	○	○	—	○	○	継続管理
	石和上平井第一団地(特公賃)	4	1					25.0%										
2	石和四日市場団地	1	30	中耐	H30	70	2	0	0.7%	○	3,251	0.0%	○	○	浸水	○	△	判断保留
3	石和中川東部団地7号棟	1	6	中耐	H5	70	27	0	6.7%	○	4,229	0.0%	○	○	—	△	△	判断保留
	石和中川東部団地2~5号棟	4	16	簡二	S53・S54	45	41・42	募集停止										
4	石和下平井団地	6	12	簡平	S45	45	50	募集停止		×	1,300	100.0%	○	×	—	○	○	判断保留
5	石和駅前法利団地	5	5	木造	S27	30	68	募集停止		×	1,064	0.0%	△	△	浸水	○	△	判断保留
6	石和中川小石原団地	1	1	木造	S33	30	62	募集停止		×	1,088	0.0%	○	○	—	○	○	判断保留
7	石和上平井第三団地	2	12	簡平	S44	45	51	募集停止		×	1,571	0.0%	○	○	—	○	○	判断保留
8	みさか桃源郷公園団地	2	8	中耐	H14	70	18	2	22.5%	○	1,266	0.0%	○	○	土石流	○	△	判断保留
9	八代三反田団地	1	12	中耐	S63	70	32	2	13.3%	○	2,163	0.0%	○	○	—	○	○	継続管理
10	八代村上団地	2	24	中耐	H5	70	27	1	3.3%	○	3,659	0.0%	○	○	—	○	○	継続管理
11	八代久保田住宅	4	20	簡平	S48~S53	45	47~42	募集停止		×	7,296	0.0%	×	×	土石流	×	×	判断保留
12	八代森の上住宅	4	4	木造	S36	30	59	募集停止		×	5,569	0.0%	○	○	—	×	×	判断保留
13	八代高家住宅	2	2	木造	S29	30	66	募集停止		×	1,078	100.0%	○	○	—	○	×	判断保留
14	八代高家団地	1	12	中耐	H9	70	23	4	30.0%	○	2,373	0.0%	○	○	—	○	○	継続管理
15	八代定住促進	2	60	中耐	H1	70	31	17	27.7%	○	8,196	0.0%	○	○	—	○	○	継続管理
16	いちのみや桃の里団地	1	24	中耐	S62	70	33	3	14.2%	○	4,046	0.0%	○	○	—	○	○	継続管理
17	一宮東原団地	7	7	木造	S29	30	66	募集停止		×	1,947	0.0%	○	○	—	○	○	判断保留
18	一宮国分団地	6	6	木造	S29	30	66	募集停止		×	2,284	0.0%	×	×	—	×	×	判断保留
19	一宮塩田団地	1	4	簡二	S55	45	40	募集停止		×	804	0.0%	×	×	—	×	×	判断保留
20	境川大坪団地	2	16	簡二	S55・S56	45	40・39	2	10.0%	○	2,240	0.0%	○	○	浸水	○	△	判断保留
21	春日居熊野堂団地	1	12	中耐	S60	70	35	1	11.7%	○	1,788	0.0%	○	○	浸水	○	△	判断保留
22	春日居小松団地	1	12	中耐	H12	70	20	0	1.7%	○	1,669	0.0%	○	○	浸水	○	△	判断保留
	春日居小松団地(特公賃)	3	中耐	H12	70	20	0	6.7%										
		3	中耐	H12	70	20	1	46.7%										
23	春日居寺本住宅	5	5	木造	S30	30	65	募集停止		×	1,474	0.0%	○	○	浸水	○	△	判断保留
24	芦川新井原団地	1	2	中耐	S63	70	32	1	50.0%	×	398	0.0%	×	×	崖崩れ	○	△	判断保留
25	芦川天神原団地	1	2	中耐	S62	70	33	2	80.0%	×	671	0.0%	×	×	土石流	×	×	判断保留
26	芦川若者定住促進住宅	5	8	中耐	H13	70	19	2	22.5%	○	3,034	0.0%	○	○	土石流	○	△	判断保留

②-2住棟の物理的特性											継続管理する団地				継続管理について判断を保留する団地					
安全性			居住性					耐用年数			判定	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	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	
躯体	避難	判定	浴室(専有・共用)	3箇所給湯(浴室・洗面・台所)	高齢化対応(バリアフリー)	専有面積(25㎡以上)	ELV(4階以上)	判定	残存年数	劣化状況										判定
○	○	○	有(専有)	○	×	○	×	○	48	A	○	改善不要	○							
○	○	○	有(専有)	○	○	○	○	○	68	A	○	改善不要				○				
○	○	○	有(専有)	×	×	○	—	△	65	B	○	改善必要				○				
×	—	×	—	—	—	—	—	×	3	C	×	改善不可能								○
○	—	○	—	—	—	—	—	○	-5	D	×	改善不要				○				
○	—	○	—	—	—	—	—	○	-38	D	×	改善不要				○				
○	—	○	—	—	—	—	—	○	-32	D	×	改善不要				○				
×	—	×	—	—	—	—	—	×	-6	D	×	改善不可能								○
○	○	○	有(専有)	×	×	○	—	△	52	C	△	改善必要			○					
○	○	○	有(専有)	×	×	○	—	△	38	C	△	改善必要				○				
○	○	○	有(専有)	×	×	○	—	△	43	C	△	改善必要			○					
○	—	○	—	—	—	—	—	○	-2	C	△	改善不要		Aグループ		○		Bグループ		
×	—	×	—	—	—	—	—	×	-29	D	×	改善不可能								○
○	—	○	—	—	—	—	—	○	-36	D	×	改善不要				○				
○	○	○	有(専有)	○	×	○	—	○	47	A	○	改善不要	○							
○	○	○	有(専有)	×	×	○	×	○	39	B	○	改善不要	○							
○	○	○	有(専有)	×	×	○	—	○	37	B	○	改善不要	○							
×	—	×	—	—	—	—	—	×	-36	D	×	改善不可能								○
○	—	○	—	—	—	—	—	○	-36	D	×	改善不要				○				
○	—	○	—	—	—	—	—	○	5	D	×	改善不要				○				
○	○	○	有(専有)	×	×	○	—	△	5	C	△	改善必要					○			
○	○	○	有(専有)	×	×	○	×	△	35	B	○	改善必要					○			
○	○	○	有(専有)	○	○	○	—	○	50	A	○	改善不要				○				
○	○	○	有(専有)	○	○	○	—	○	50	A	○	改善不要				○				
×	—	×	—	—	—	—	—	×	-35	D	×	改善不可能								○
○	○	○	有(専有)	○	×	○	—	○	38	B	○	改善不要				○				
○	○	○	有(専有)	○	×	○	—	○	37	B	○	改善不要				○				
○	○	○	有(専有)	○	×	○	—	○	51	B	○	改善不要				○				

エ ③二次判定

二次判定では、ライフサイクルコスト（以下「LCC^{※7}」と表記）及び建替事業量による判断により改善若しくは建替かを判定、また、将来ストック量による判断により継続管理か否かの判定を行います。

③-1. LCC比較や当面の建替事業量の試算を踏まえた事業手法の仮設定(Aグループ)

(ア)判定の考え方

- ・一次判定においてAグループとなった団地についてLCCを算出し、改善か建替かを判定します。（策定指針のLCCプログラムで判定しますが、多くの住棟で建設当時の建設工事費を把握できないことや、近年の建設単価を使用した場合正確な判定ができないことから、建設当時の標準建設費で代用します。）
- ・一次判定においてAグループとなった団地のうち、簡易耐火造の住棟については、LCC算定対象外であるため本判定は行わず、三次判定にて事業手法を判定します。

(イ)判定のための判断基準

- ・対象住棟が改善事業を実施する場合と建替事業を実施する場合のLCCを比較し、改善事業を実施する方がLCCを縮減できる場合に、事業手法を改善と仮設定します。

③-2. 将来ストック量を踏まえた事業手法の仮設定(Bグループ)

(ア)判定の考え方

- ・一次判定においてBグループとなった団地についてストック量推計を踏まえて判定します。

(イ)判定のための判断基準

- ・建替又は用途廃止候補の団地を対象として、ストック量推計を踏まえて将来的な活用の優先順位を検討し、将来にわたって「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）」とするのかの判定を行います。さらに、事業手法を仮設定します。
- ・木造住宅、簡易耐火造住宅については用途廃止とします。

※7 「ライフサイクルコスト」の略称で、建物が建てられてから、役割を終えるまでに必要な全ての費用

表10 二次判定結果

番号	団地名	構造	LCC 縮減効果 (千円/年・ 棟)	Aグループ				Bグループ			備考
				③-1LCC比較				③-2将来ストック量の確認			
				建替	改善	優先的な 建替	優先的な 改善	維持管理	当面 維持管理	新規整備	
2	石和四日市場団地	中耐	—					○			
3	石和中川東部団地	7号棟	中耐	—					○		
		2号棟	簡二	—					○		
		3号棟	簡二	—					○		
		4号棟	簡二	—					○		
		5号棟	簡二	—					○		
4	石和下平井団地	1号棟	簡平	—					○		
		2号棟	簡平	—					○		
		3号棟	簡平	—					○		
		4号棟	簡平	—					○		
		5号棟	簡平	—					○		
		6号棟	簡平	—					○		
5	石和駅前法利団地	2号棟	木造	—					○		
		3号棟	木造	—					○		
		6号棟	木造	—					○		
		7号棟	木造	—					○		
		8号棟	木造	—					○		
6	石和中川小石原団地	木造	—					○			
7	石和上平井第三団地	1号棟	簡平	—					○		
		2号棟	簡平	—					○		
8	みさか桃源郷公園団地	1号棟	中耐	448			○				
		2号棟	中耐	448			○				
9	八代三反田団地	中耐	—						○		
10	八代村上団地	1号棟	中耐	1,024						○	
		2号棟	中耐	1,024						○	
11	八代久保田住宅	3号棟	簡平	—						○	
		5号棟	簡平	—						○	
		6号棟	簡平	—						○	
		7号棟	簡平	—						○	
12	八代森の上住宅	5号棟	木造	—						○	
		8号棟	木造	—						○	
		16号棟	木造	—						○	
		17号棟	木造	—						○	
13	八代高家住宅	1号棟	木造	—						○	
		4号棟	木造	—						○	
17	一宮東原団地	1号棟	木造	—						○	
		2号棟	木造	—						○	
		3号棟	木造	—						○	
		5号棟	木造	—						○	
		7号棟	木造	—						○	
		8号棟	木造	—						○	
		9号棟	木造	—						○	
18	一宮国分団地	2号棟	木造	—						○	
		3号棟	木造	—						○	
		4号棟	木造	—						○	
		5号棟	木造	—						○	
		7号棟	木造	—						○	
		10号棟	木造	—						○	
19	一宮塩田団地	簡二	—						○		
20	境川大坪団地	1号棟	簡二	—						○	
		2号棟	簡二	—						○	
21	春日居熊野堂団地	中耐	—					○			
22	春日居小松団地	A	中耐	—					○		
		B	中耐	—					○		
23	春日居寺本住宅	2号棟	木造	—						○	
		3号棟	木造	—						○	
		6号棟	木造	—						○	
		8号棟	木造	—						○	
		10号棟	木造	—						○	
24	芦川新井原団地	中耐	—						○		
25	芦川天神原団地	中耐	—						○		
26	芦川若者定住促進住宅	中耐	—					○			

オ ④三次判定

三次判定においては、以下の3段階の検討により、計画期間に実施する事業手法を決定します。

④-1. 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

一次・二次判定結果を踏まえ、集約や再編等の検討対象となり得る団地や、異なる事業手法に判定された住棟が混在する団地等は、効率的な事業実施のため、必要に応じて建替や改善等の事業手法を再判定します。あわせて、効率的な事業実施や地域ニーズへの対応等の観点から総合的な検討を行います。

【団地単位での効率的活用に関する検討】

改善・建替と判定された住棟が混在する団地において、より効率的な事業実施が可能となる場合は判定の見直しを検討し、事業実施時期の調整も行います。

【集約・再編等の可能性に関する検討】

一定の地域において複数の団地が存在する場合等は、地域の実情を踏まえて集約・再編等の可能性を検討します。

【地域ニーズへの対応等の総合的な検討】

地域ニーズに応じた施設導入、地域におけるソーシャルミックス^{※8}の実現等のため、総合的な検討を行い、事業の内容や実施時期等を設定します。

④-2. 事業費の試算及び事業実施時期の調整検討

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

事業費の試算の結果、一定時期に事業が集中するなど円滑な事業実施が困難と判断される場合は、事業実施時期を調整します。

また、将来的な予算確保が可能であるか、事業量が人員体制等の面で実情と乖離していないか等を検討し、最終的に事業実施時期や事業量を決定します。

④-3. 長期的な管理の見通し

全団地・住棟の供用期間、事業実施時期等を示した30年間の長期スケジュールを示します。

※8 年齢、職業、所得水準などが異なる人々が同じ地区で交流して生活できるようにすること。

表 11 30年間の長期スケジュール

番号	団地名	住棟番号	2021 R3	2022 R4	2023 R5	2024 R6	2025 R7	2026 R8	2027 R9	2028 R10	2029 R11	2030 R12	2031 R13	2032 R14	2033 R15	2034 R16	2035 R17	2036 R18	2037 R19	2038 R20	2039 R21	2040 R22	2041 R23	2042 R24	2043 R25	2044 R26	2045 R27	2046 R28	2047 R29	2048 R30	2049 R31	2050 R32						
1	石和田平井第一団地																		全面的 改善 472,416																			
2	石和四日市場団地																				外壁・防水 65,970																	
3	石和伊川康部団地	7号棟 1-2号棟												建替 290,580/290,580					全面的 改善 72,006																			
5	石和駅前法和団地																																					
8	みさか鶴源郷公園団地	1号棟 2号棟		外壁・防水 格付水 18,912																			全面的 改善 52,804															
9	八代三反田団地																																					
10	八代村上団地	1号棟 2号棟									外壁・防水 格付水 51,516																											
14	八代高家団地																																					
15	八代霞住促進住宅	1号棟 2号棟																																				
16	いちのみやの里団地																																					
20	境川大坪団地	1号棟 2号棟																																				
21	春日居佃野堂団地																																					
22	春日居小松団地	A棟 B棟																																				
23	春日居寺本住宅																																					
24	芦川新井原団地																																					
25	芦川天神原団地																																					
26	芦川至青定住四連住宅																																					
事業費概算額(千円)			0	37,824	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	290,580/290,580/711,840/144,012/256,742/161,642/52,804/209,982/321,626/105,608	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0			

2031(令和13)年度から2040(令和22)年度には、築年数35年以上となる団地の全面改善事業などが集中します。また、2040(令和22)年度の目標管理戸数260戸に対し15戸程度の不足が生じるものと予測されます。管理戸数の減少に伴い、建替えや既存民間賃貸住宅の借上げ(住宅借上制度)及び住宅セーフティネット^{※9}等も検討し、目標管理戸数を確保します。建替えにあたっては、本計画で用いる事業手法の選定によるほか、民間事業者の様々なノウハウや技術を活用した民間活力による整備手法(PPP^{※10}/PFI^{※11}手法)についても積極的に検討を行います。

④-4. 計画期間で用いる事業手法の決定

計画期間(10年間)内は、退去に伴う用途廃止を行います。目標管理戸数が確保されることから建替えは行わず、みさか桃源郷公園団地と八代村上団地の2団地の改善事業とします。

表12 計画期間の事業手法

番号	事業実施団地	事業手法
6	石和中川小石原団地	用途廃止
7	石和上平井第三団地	用途廃止
8	みさか桃源郷公園団地	長寿命化型
10	八代村上団地	長寿命化型
11	八代久保田住宅	用途廃止
12	八代森の上住宅	用途廃止
13	八代高家住宅	用途廃止
17	一宮東原団地	用途廃止
18	一宮国分団地	用途廃止
19	一宮塩田団地	用途廃止

※9 「住宅セーフティネット制度」に基づき登録され、住宅確保要配慮者(高齢者、障害者、子育て世帯等)の入居を拒まない賃貸住宅

※10 「パブリック・プライベート・パートナーシップ」の略称で、官民が連携して公共サービスの提供を行う手法

※11 「プライベート・ファイナンス・イニシアティブ」の略称で、公共施設等の設計、建設、維持管理及び運営に、民間の資金とノウハウを活用し、公共サービスの提供を民間主導で行うこと。

カ 判定結果

一次判定から三次判定に基づく、団地別のストック活用方針を整理します。

表 13 団地別ストック活用方針

番号	団地名	区分	住棟番号	構造 階数	建設 年度	耐用年限	管理 棟数	管理 戸数	維持管理	改善				建替	用途廃止
										全面的 改善	長寿命 化型	居住性 向上型	福祉 対応型		
1	石和上平井第一団地	公営 特公賃		中耐4	H10	R50	1	24	24						
2	石和四日市場団地	公営		中耐4	H30	R70	1	30	30						
3	石和中川東部団地	公営	7号棟	中耐4	H5	R45	1	6	6						
4	石和下平井団地	公営	3～5号棟	簡二	S53・54	R5	4	16	16						
5	石和駒前法利団地	公営	1～6号棟	簡平	S45	H27	6	12	12						
6	石和中川小石原団地	公営	2～8号棟	木造1	S27	S57	5	5	5						
7	石和上平井第三団地	公営	1・2号棟	木造1	S33	S63	1	1	1						1
8	みさか桃源郷公園団地	公営	1・2号棟	簡平	S44	H26	2	12	12						12
9	八代三反田団地	公営		中耐2	H14	R54	2	8	8		8				
10	八代村上団地	公営		中耐3	S63	R40	1	12	12						
11	八代久保田住宅	公営	3～7号棟	中耐3	H5	R45	2	24	24		24				20
12	八代森の上住宅	公営	5～17号棟	簡平	S48～53	H30	4	20	20						4
13	八代高家住宅	公営	1・4号棟	木造1	S36	H3	4	4	4						4
14	八代高家団地	特公賃		木造1	S29	S59	2	2	2						2
15	八代定住促進住宅	定住促進		中耐3	H9	R49	1	12	12						
16	いちのみや桃の里団地	公営		中耐5	H1	R41	2	60	60						
17	一宮栗原団地	公営	1～9号棟	中耐4	S62	R39	1	24	24						7
18	一宮分団地	公営	2～10号棟	木造1	S29	S59	7	7	7						6
19	一宮塩田団地	公営		木造1	S29	S59	6	6	6						4
20	境川大坪団地	公営	1・2号棟	簡二	S55	R7	1	4	4						
21	春日居熊野堂団地	公営		簡二	S55・56	R7	2	16	16						
22	春日居小松団地	公営	A	簡二	S60	R37	1	12	12						
		公営	B	中耐3	H12	R52	1	12	12						
		特公賃		中耐3	H12	R52	1	3	3						
23	春日居寺本住宅	公営	2～10号棟	木造1	S30	S60	5	5	5						56
24	芦川新井原団地	公営		中耐2	S63	R40	1	2	2						
25	芦川天神原団地	公営		中耐2	S62	R39	1	2	2						
26	芦川若者定住促進住宅	若者定住		中耐2	H13	R53	5	8	8						0
		公営					63	269	181	0	32	0	0	0	0
		特公賃					1	19	19	0	0	0	0	0	0
		定住促進					2	60	60	0	0	0	0	0	0
		若者定住					5	8	8	0	0	0	0	0	0
		公営					71	356	268	0	32	0	0	0	56
		合計 (区分別)									213				
		合計 (26団地)									300				

市営住宅ストック事業手法別の予測戸数を以下に示します。

表14 市営住宅ストックの事業手法別予測戸数

		1年目	5年目	10年目	合計
市営住宅管理戸数		356戸	330戸	300戸	—
	新規整備事業予定戸数	0戸	0戸	0戸	0戸
	維持管理予定戸数	356戸	330戸	300戸	—
	うち計画修繕対応戸数	0戸	0戸	0戸	—
	うち改善事業予定戸数	0戸	8戸	24戸	32戸
	個別改善事業予定戸数	0戸	8戸	24戸	32戸
	全面的改善事業予定戸数	0戸	0戸	0戸	0戸
	うちその他戸数	356戸	322戸	276戸	—
	建替事業予定戸数	0戸	0戸	0戸	0戸
	用途廃止予定戸数	0戸	26戸	30戸	56戸

第5章 点検の実施方針

1 定期点検の実施方針

法定点検については、法令に基づく適切な点検を実施します。

法定点検の対象外の住棟においても、建築基準法第12条の規定に準じて法定点検と同様の点検を実施します。

2 日常点検の実施方針

市担当者において全ての住棟を対象に、専門業者等による定期点検の結果に基づいて現地を確認し、同時に入居者からの情報も収集することにより、計画修繕等の実施に繋げていきます。

3 住戸内部における点検の実施方針

住戸内の設備やバルコニー等の入居者が専用的に使用する共用部については、住戸内部に立ち入る必要があり、定期点検・日常点検としての実施が困難であるため、入退去時に点検を確実に実施します。

第6章 計画修繕の実施方針

1 基本方針

修繕の実施に当たっては、部位毎に定められている修繕周期を目安として、将来見込まれる修繕工事の内容や修繕時期、必要となる費用等についてあらかじめ想定します。また、定期点検、日常点検(自主点検)の結果を踏まえ、予防保全的な観点から計画修繕を実施します。

2 実施方針

(1) 経常修繕(小修繕)

当面管理するすべての市営住宅ストックにおいて、以下(2)で示す計画修繕の項目に含まれない個別の修繕工事を経常修繕項目とし、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。

なお、10年以内に建替・長寿命化改善あるいは用途廃止を予定する既存の住宅ストックについては、当面は経常修繕のみの対応とし、ストックの更新が終了した時点から以下(2)の計画修繕サイクルを開始します。

表15 経常修繕の実施方針

実施の判断	主な実施内容
日常点検等で状況を確認し、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■ 開放廊下・階段、バルコニーの手すり塗装■ 設備機器、縦樋・支持金物、架台、避難ハッチ、マンホール蓋、隔て板枠、物干し金物等の塗装■ 自転車置場、遊具、フェンスの塗装■ 住戸玄関ドア、メーターボックス扉、手すり、照明器具、設備機器、配電盤類等の塗装■ 水道メーターの取替■ 加圧給水ポンプ、浄化槽ブロアーのオーバーホール

(2) 計画修繕(大規模修繕)

計画修繕に位置づける工事は、公営住宅長寿命化計画策定指針において示される対象部位ごとの修繕周期を参考にすると共に、修繕周期が長くLCCを低減できる仕様への変更により修繕コストの低減も行います。

計画修繕の項目は多岐にわたりますが、長寿命化改善や空家の修繕等と連携することで効率的かつ計画的に実施するものとします。また、ストックの長寿命化により活用期間が長期となるため、適切な維持管理により必要な供給量(実稼働ストック数)を確保できるよう努めます。

また、大規模修繕の実施にあたっては長寿命化型維持管理を念頭におき、特に躯体や大型設備の安全性・機能性の維持に係る予防保全的な措置を優先します。これらについて、判断の基準と対応方法の考え方を以下に示します。

表16 計画修繕の必要性を判断する項目と基準(長寿命化型維持管理にかかる項目)

判断項目	判断基準	対応方法
外壁	建物躯体や外装仕上げ材等の劣化・損傷状況から防水性や安全性に問題が確認され、改修が必要である場合は要改修。	外壁改修 (防水性、耐久性、安全性の向上)
屋上防水	防水性に問題があり、改修が必要である場合は要改修。	屋上防水改修 (防水性、耐久性の向上)
設備関係	漏水や錆・腐食等で継続して使用するのに問題があり、改修が必要である場合は要改修。	給水管改修 (耐久性、耐食性の向上)

表17 修繕周期表

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、かぶせ工法	③			○		
④ 庇・笠木等防水	庇天端、笠木天端、パラベット天端・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・塩ビシート	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	18年	下地処理の上、耐候性塗装	⑦			○		
	(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、隔て板枠、物干金物等	塗替	18年	下地処理の上、耐候性塗装	⑦			○		
	屋外鉄骨階段、自転車置場、遊具、フェンス	塗替	18年	下地処理の上、耐候性塗装	⑦			○		
② 鉄部塗装(非雨掛かり部分)	(鋼製)住戸玄関ドア	塗替	18年	下地処理の上、耐候性塗装	⑦			○		
	(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	18年	下地処理の上、耐候性塗装	⑦			○		
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	○				
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	○				

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
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、スリーブキャップ等	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)	メータボックスの扉、パイプベースの扉等	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	36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	36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	36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	鋳鉄管	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	36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		○			
⑥ 浄化槽	浄化槽	修繕	5年	水中ポンプ・ブローア	⑦		○			
		取替	30年	FRP 製	⑦		○			
9. ガス設備										
① ガス管(屋内)	ガス管	取替	36年	配管用炭素鋼鋼管	⑥		○			
	ガスメーター	取替	10年	供給会社負担	—		○			
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		○			
10. 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		○			
11. 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	18年		③	○	○			
	非常用照明器具内蔵蓄電池	取替	6年		—	○	○			

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	参考文献	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 配電盤類	配電盤・ブルボックス等	取替	36年		③	○				
③ 幹線設備	引込開閉器、幹線(電灯、動力)等	取替	36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	36年		③	○				
12. 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	36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	18年		③				○	
③ 光ケーブル配線設備	住棟内ネットワーク	取替	18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	18年		③				○	
13. 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	○				
14. 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				○	
15. 立体駐車場設備										
① 自走式駐車場	プレハブ造(鉄骨増+ALC)	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				○	
16. 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			○	○	
	困障(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、排水樹等、※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					○
17. 仮設工事										
① 共通仮設		仮設	—	仮設事務所、資材置き場等	—					
② 直接仮設		仮設	—	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・洗面台	取替	36年		①				○	
	キッチン	取替	36年		⑦				○	
② 設備機器	分電盤	取替	18年		①		○			
	給湯・暖房器、バランス釜	取替	18年		①				○	
	換気扇	取替	18年		①				○	

参考文献凡例

- ① 公営住宅ストック総合活用計画(公共賃貸住宅ストック総合活用計画)の策定指針(案)
- ② UR賃貸住宅の長寿化に関する計画(独立行政法人都市再生機構/2014年4月)
- ③ 長期修繕計画標準様式、長期修繕計画作成ガイドライン・同コメント(国土交通省住宅局/2008年6月)
- ④ 建築編 マンションの維持修繕技術(平成19年度版)((社)高層住宅管理業協会/2007年10月)
- ⑤ 平成17年版 建築物のライフサイクルコスト 国土交通省大臣官房官庁営繕部監修(建築保全センター/2005年9月)
- ⑥ 長期修繕計画指導・コンサル制度 長期修繕計画作成の手引き((社)高層住宅管理業協会 マンション保全センター/2010年7月)
- ⑦ LC(ライフサイクル)評価、長期修繕計画、診断、資産評価、ER(エンジニアリング・レポート)のための建築物のライフサイクルマネジメント用データ集((社)ロングライフビル推進協会/平成26年3月)

第7章 改善事業の実施方針

1 基本方針

引き続き活用を図る市営住宅については、住棟の状況に応じた改善事業の必要性・効果を考慮し、改善事業類型ごとに以下の実施方針に基づき行います。

全面改善の実施にあたっては、中層耐火造についておおむね70年程度の活用を念頭に長寿命化を図るものとし、築36年を目途に行うものとします。

長寿命化型改善の実施にあたっては、事業の効率化のため修繕工事も同時に実施することを検討します。

表18 改善事業の類型別方針と内容

類型	方針	内容
①安全性確保型	耐震性を確保するための躯体改修、防犯性や落下・転倒防止など生活事故防止に配慮した改善を行う。	耐震改修、ピッキング対策済み玄関錠への交換、消火器具など防災設備の更新、屋外通路の照度の確保等
②長寿命化型	長期的な活用を図る団地・住棟において、耐久性の向上や躯体への影響の軽減、維持管理の容易性の観点から、計画修繕周期等に合わせた予防保全的な改善を行う。	外壁や屋根・屋上防水の耐久性の向上、給排水管の耐久性の向上等
③福祉対応型	引き続き活用を図るストックにおいて、高齢者・子育て世帯等が安全・安心して居住できるよう、住戸・共用部のバリアフリー化を進める。	住戸内部・共用部の段差の解消、手すり設置、浴室・トイレの高齢者対応等
④居住性向上型	引き続き活用を図るストックにおいて、現代的な居住性を確保するため、住戸・住棟設備の機能向上を行う。	給湯設備の設置、排水処理施設の整備（便所の水洗化）等

2 実施方針

改善事業の実施にあたっては、入居者募集を停止しない団地内において複数住棟が改善工事の対象となる場合、未改善住棟から改善済み住棟への円滑な住み替えが可能となるよう、複数年度に工事を分散し配慮します。同一団地内もしくは近隣の団地で適切な住戸が確保できない場合は、民間賃貸住宅等を活用した住み替えについても検討します。

本計画の期間内において改善事業を実施するストックは以下の通りとします。

表19 改善対象ストック

番号	計画期間内対象団地	住棟番号	実施内容	実施年
8	みさか桃源郷公園団地	1・2号棟	長寿命化型	2022(R4)
10	八代村上団地	1・2号棟	長寿命化型	2029(R11)

第8章 長寿命化のための事業実施予定一覧

1 事業実施予定

計画期間内に実施する計画修繕・改善・建替等の事業実施予定を整理し、以下の様式に示します。

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

【様式2】新規整備事業及び建替事業の実施予定一覧

【様式3】共同施設に係る事業の実施予定一覧（集会所、遊具等）

これらの事業費については、家賃収入等の管理費・建設費等が均衡するよう運営するとともに、社会資本整備総合交付金等の国庫補助金を活用します。

【様式2】新規整備事業及び建替事業の実施予定一覧

事業主体名： 笛吹市

住宅の区分： 公営住宅 特定公共賃貸住宅 定住促進住宅 若者定住促進住宅 地権買（公共供給） 改良住宅 その他（ ）

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

【様式3】共同施設に係る事業の実施予定一覧（集会所・遊具等）

事業主体名： 笛吹市

住宅の区分： 公営住宅 特定公共賃貸住宅 定住促進住宅 若者定住促進住宅 地権買（公共供給） 改良住宅 その他（ ）

団地名	共同施設名	建設年度	維持管理・改善事業の内容												備考
			次期点検時期		2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	
			法定点検 確じた点検	法定点検 確じた点検	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	
みさか 桃源郷公園団地	ゴミ置き場	H14				外壁改修 防水改修 (長寿命)									長寿命化型
八代村上団地	集会所	H5												外壁改修 防水改修 給排水改修 (長寿命)	長寿命化型

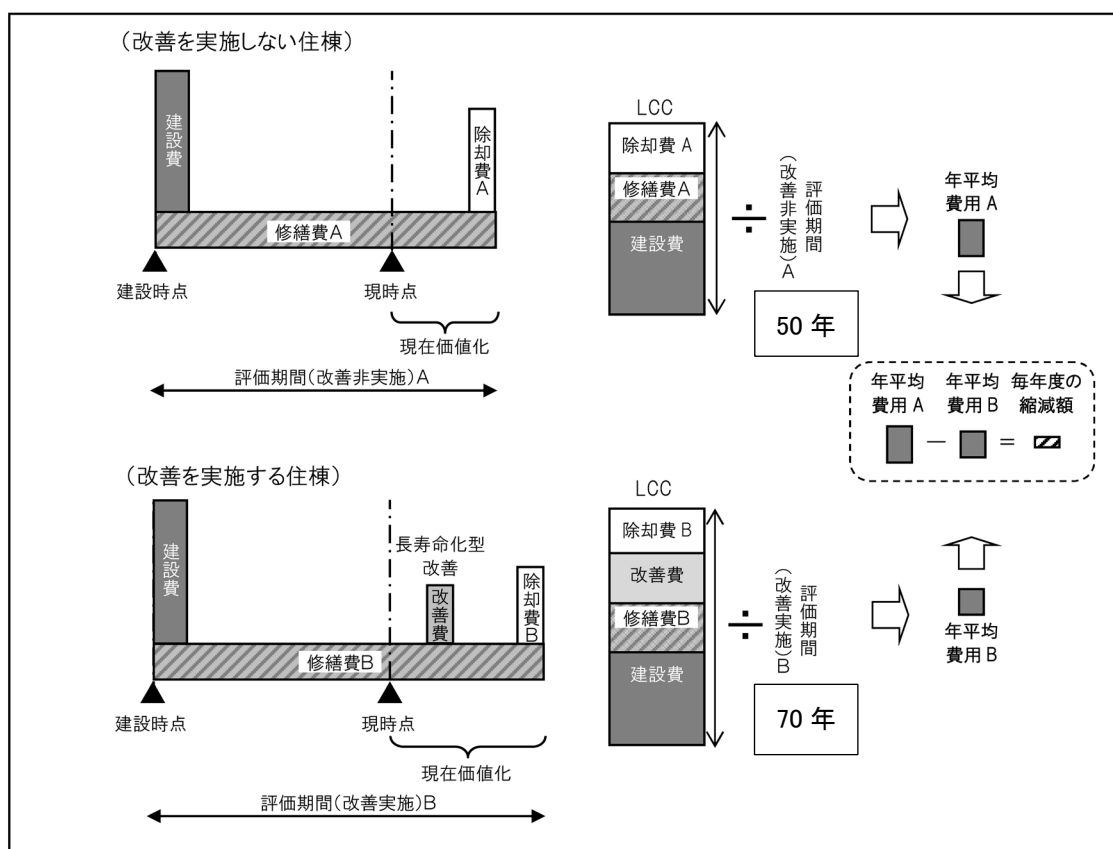
第9章 ライフサイクルコストとその縮減効果の算出

1 ライフサイクルコスト（LCC）算出の基本的な考え方

長寿命化型改善事業とした団地・住棟を対象に、長寿命化型改善を実施する場合と実施しない場合について、評価期間中に要するコストを算出し、住棟単位（戸当たりコスト×当該住棟の住戸数（2））で年当たりのコスト比較を行います。算出に係る根拠と数値は、国の公営住宅等長寿命化計画策定指針（2016（平成28）年8月改定）をもとに、条件整理や設定を行います。

指針における算出イメージは以下の通りです。

図21 LCC算出イメージ



2 LCCとその縮減効果の算出イメージ

(1) 1棟のLCC改善効果 = LCC (計画前) - LCC (計画後)

[単位 千円/棟・年]

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

※市営住宅長寿命化計画に基づく改善事業（LCC算定対象）を実施しない場合に想定される管理期間に要するコスト

[単位 千円/棟・年]

$$(3) \text{ 計画後 L C C} = \frac{(\text{建設費} + \text{修繕費} + \text{除却費}) \times \text{※}}{\text{評価期間 (改善実施)}}$$

※市営住宅長寿命化計画に基づく改善事業（L C C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）に要するコスト

[単位 千円/棟・年]

3 L C C算出の手順

計画前モデル

(1) 評価期間（改善非実施）A

ア 評価期間は、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とする。

イ 国の試算例を踏まえ、50年と設定する。

(2) 修繕費A

ア 修繕費 = (当該住棟の建設費 × 修繕項目別の修繕費乗率) の累積額

イ 建設時点から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。

ウ 修繕項目・修繕費乗率・修繕周期は国の試算例を参考とし、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。

※現在価値化は、指針に基づき社会的割引率（4%）を適用する。

(3) 建設費

推定再建築費 = 当該住棟の建設時点に投資した建設工事費

× 公営住宅法施行規則第23条の率

(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

(5) 計画前 L C C

計画前 L C C = (③建設費 + ②修繕費A + ④除却費A)

÷ ①評価期間（改善非実施）A

[単位 千円/棟・年]

計画後モデル

(1) 評価期間（改善実施）B

- ア 評価期間（改善実施）Bは、市営住宅長寿命化計画に基づく改善事業（LCC算定対象）及び当該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）とする。
- イ 長寿命化型改善を行ったことにより期待される延長年数を考慮して70年（20年延長）と設定する。

(2) 修繕費B

- ア 修繕費＝（当該住棟の建設費×修繕項目別の修繕費乗率）の累積額
- イ 建設時点から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。
- ウ 修繕項目・修繕費乗率・修繕周期は国の試算例を参考とし、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) 長寿命化型改善費

当該改善を複数回行う場合は、それらの合計費用とする。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。

(4) 建設費

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

(5) 除却費B

評価期間（改善実施）末に実施する除却工事費

(6) 計画後LCC

計画後LCC＝（⑨建設費＋⑧長寿命化型改善費＋⑦修繕費B＋⑩除却費B）
÷⑥評価期間（改善実施）B

[単位 千円/棟・年]

LCC縮減効果

(1) 年平均縮減額

年平均縮減額＝⑤計画前LCC－⑪計画後LCC

(2) 住棟当たりの年平均縮減額

以上より求めた年平均縮減額は、戸当たりの額であり、これに当該住棟の戸数分を積算して、住棟当たりの年平均縮減額を算出する。年平均縮減額がプラスであれば、LCC縮減効果があると判断する。

4 ライフサイクルコスト（LCC）とその縮減効果の算出結果

ライフサイクルコスト（LCC）の算出結果は以下のとおりである。

表20 算出の前提条件

評価期間	計画前（改善事業を実施しない）	使用年数 50 年
	計画後（改善事業を実施）	使用年数 70 年
改善事業における戸当たり工事費		建設当時の標準建設費

表21 ランニングコスト（LCC）の縮減効果【長寿命化事業】

番号	団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設年度	改善事業 予定年度	改善事業	改善事業を 実施しない 場合のLCC (円/戸・年)	改善事業を 実施した 場合のLCC (円/戸・年)	改善事業 実施による LCC縮減額 (円/戸・年)	1棟当たり の年平均 縮減額 (円/棟・年)
8	みさか 桃源郷公園団地	1	4	中耐2	2002(H14)	2022(R4)	長寿命化型	410,241	298,164	112,077	448,308
	みさか 桃源郷公園団地	2	4	中耐2	2002(H14)	2022(R4)	長寿命化型	410,241	298,164	112,077	448,308
10	八代村上団地	1	12	中耐3	1993(H5)	2029(R11)	長寿命化型	336,775	251,469	85,306	1,023,672
	八代村上団地	2	12	中耐3	1993(H5)	2029(R11)	長寿命化型	336,775	251,469	85,306	1,023,672
										合計	2,943,960

いずれの住棟においても年平均縮減額はプラスであり、ライフサイクルコスト（LCC）の縮減効果があると判断できます。

笛吹市営住宅長寿命化計画

令和3年3月

発行：笛吹市

編集：建設部 管理総務課

住所：〒406-8510 山梨県笛吹市石和町市部 777

電話：055-262-4111（代表） / F A X：055-262-4115

U R L： <https://www.city.fuefuki.yamanashi.jp/>