

**那珂川市公営住宅長寿命化計画
(第二期)**

令和2年3月

那珂川市

目 次

第1章. 計画の目的と方針

1. 計画の目的	1
2. 計画策定の流れ	1
3. 計画の位置づけ	2
4. 計画の期間	2

第2章. 那珂川市の概要

1. 那珂川市の概況	3
2. 人口・世帯数等	4
3. 住宅事情	7

第3章. 公営住宅の概要

1. 公営住宅ストックの概要	11
2. 公営住宅入居世帯の状況	19

第4章. 長寿命化に関する基本方針

1. 上位関連計画の整理	22
2. 公営住宅に関する課題の整理	32
3. 長寿命化に関する基本方針	33

第5章. 計画の対象と事業手法の選定

1. 公営住宅ストック量の推計	36
2. 1次判定	40
3. 2次判定	75
4. 3次判定	77
5. 活用手法別戸数	79

第6章. 公営住宅長寿命化計画の実施方針

1. 点検の実施方針	82
2. 計画修繕の実施方針	83
3. 改善事業の実施方針	85
4. 建替事業の実施方針	87
5. 用途廃止の実施方針	87

第7章. 長寿命化のための事業実施予定一覧

88

第8章. ライフサイクルコストとその縮減効果

1. ライフサイクルコスト算出の基本的な考え方	91
2. ライフサイクルコスト縮減効果の算出の基本的な考え方	92
3. ライフサイクルコスト算出条件の設定	96
4. ライフサイクルコストと縮減効果	96



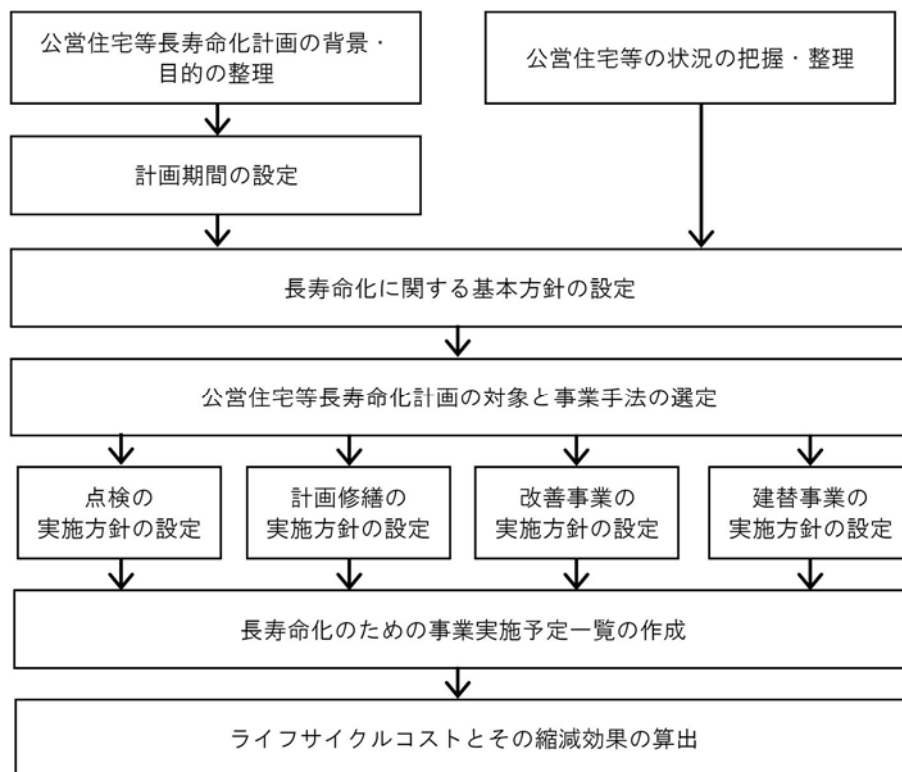
第1章 計画の目的と方針

1. 計画の目的

本計画は、那珂川市の財政状況を踏まえた効率的かつ円滑な更新を実現するための公営住宅の建替えや、長期的に活用するための長寿命化型改善、入居者が安心安全に居住するための改善や修繕など具体的な活用策を検討し、ストックの長寿命化及びライフサイクルコストの縮減に繋げるとともに、事業費の平準化を図ることで実施可能な計画を策定する事を目的とする。

2. 計画策定の流れ

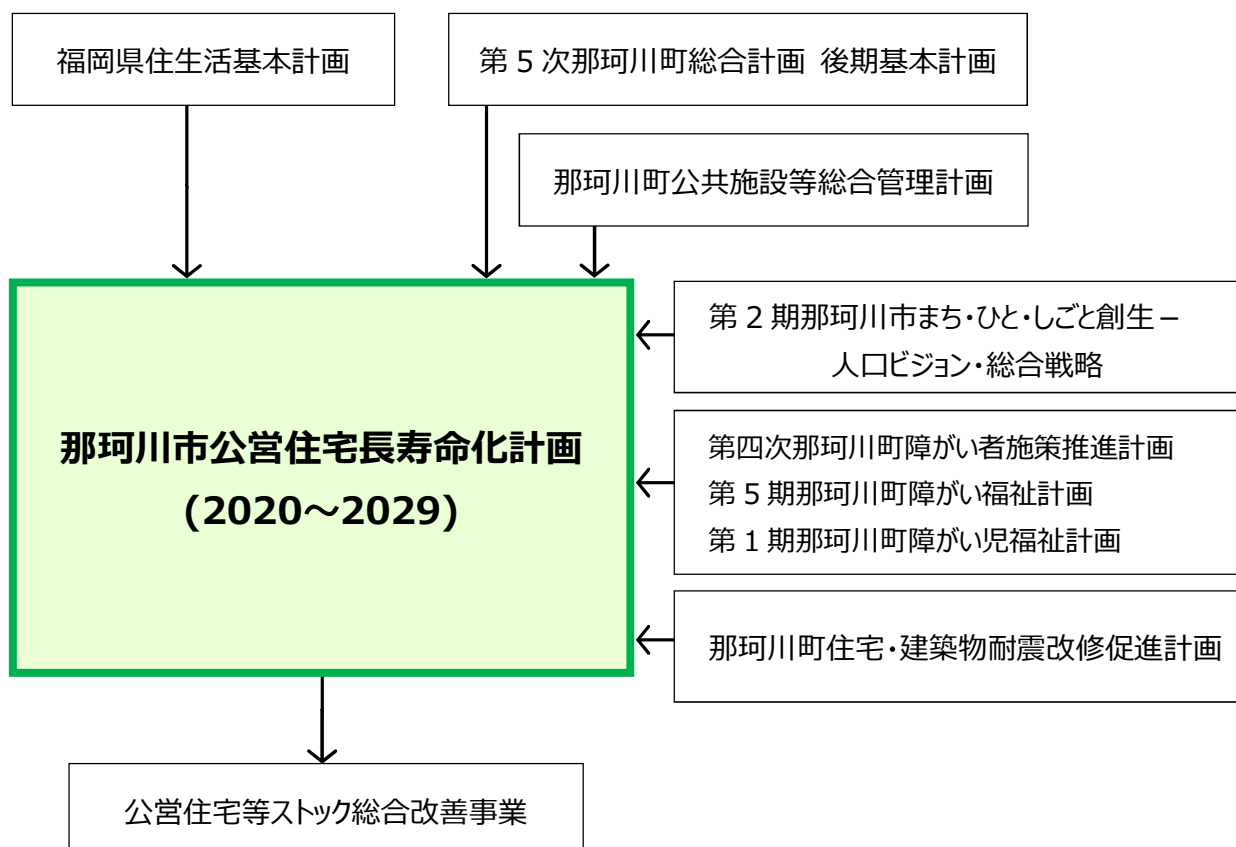
本計画は、「公営住宅等長寿命化計画策定指針 改定（国土交通省住宅局・平成 28 年 8 月）」に基づき行う。



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・平成 28 年 8 月）より

3. 計画の位置づけ

本計画は、「第5次那珂川市総合計画 後期基本計画」及び「福岡県住生活基本計画」を受け、那珂川市のまちづくり理念や福岡県の整備水準に沿いながら、関連計画を踏まえたものと位置づける。また、本計画は、「公営住宅等ストック総合改善事業」の整備計画として位置づけ、公営住宅の建替え、修繕・改善については、本計画に基づいて行うことを基本とする。



注) 計画の策定期間により、「那珂川町」と「那珂川市」になっている。

4. 計画の期間

本計画は、2020年度～2029年度の10年間を計画期間とし、前期を2020年度～2024年度、後期を2025年度～2029年度と区分する。

計画の内容については、2024年度に中間見直しを行うこととするが、今後の事業の進捗状況、社会経済状況の変化に応じて、適宜見直しを行うものとする。

目標年次	2029年度
計画期間	前期：2020年度から2024年度 後期：2025年度から2029年度



第2章 那珂川市の概要

1. 那珂川市の概況

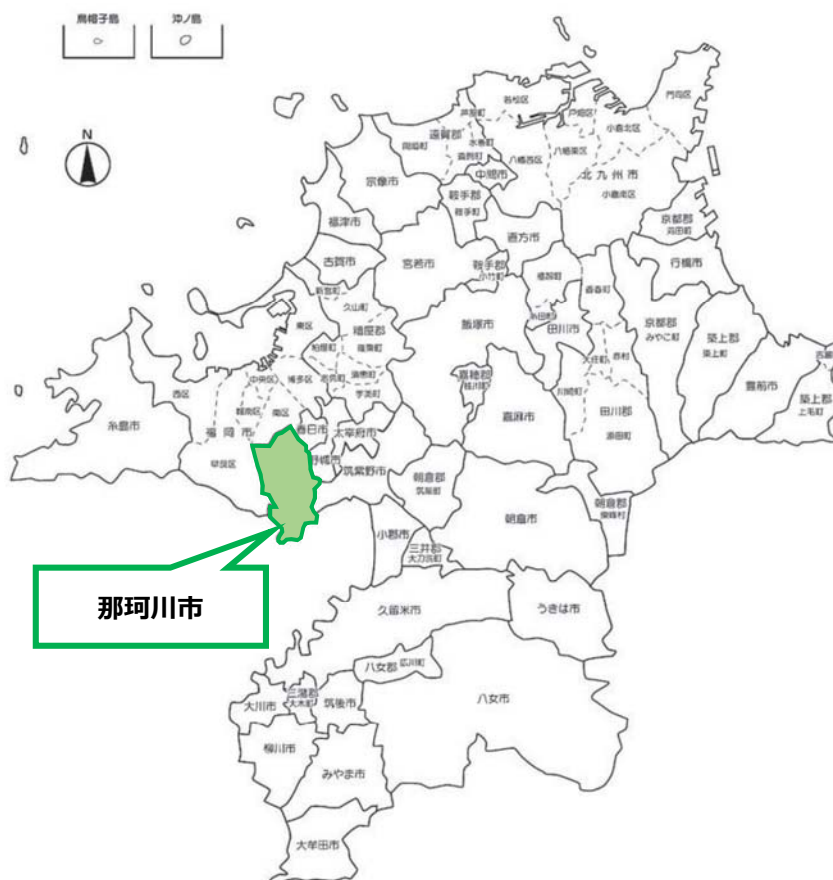
(1) 市の概要

本市は、福岡県の西部にあって大都市福岡市の都心部からわずか13kmのところ positionし、東部は春日市、大野城市、筑紫野市と、南部は佐賀県、北部・西部は福岡市に接し、南部は三方を脊振連山に囲まれ、ここに源を発する那珂川が町の中央を南北に貫流し博多湾に注いでいる。

(2) 市の沿革

明治22年(1889年)4月30日、町村制の施行によって南畑村、岩戸村、安德村の三村が誕生し、昭和31年(1956年)4月1日に市町村合併促進法に基づいて、この三村が合併して筑紫郡那珂川町が誕生した。

那珂川町発足当時の人口は8,948人でしたが、恵まれた自然環境や福岡市の都心部から至近の距離にあること等から人口は増加していき、町誕生から62年後の平成30年(2018年)10月1日に筑紫郡那珂川町は、那珂川市となった。



図－福岡県における本市の位置

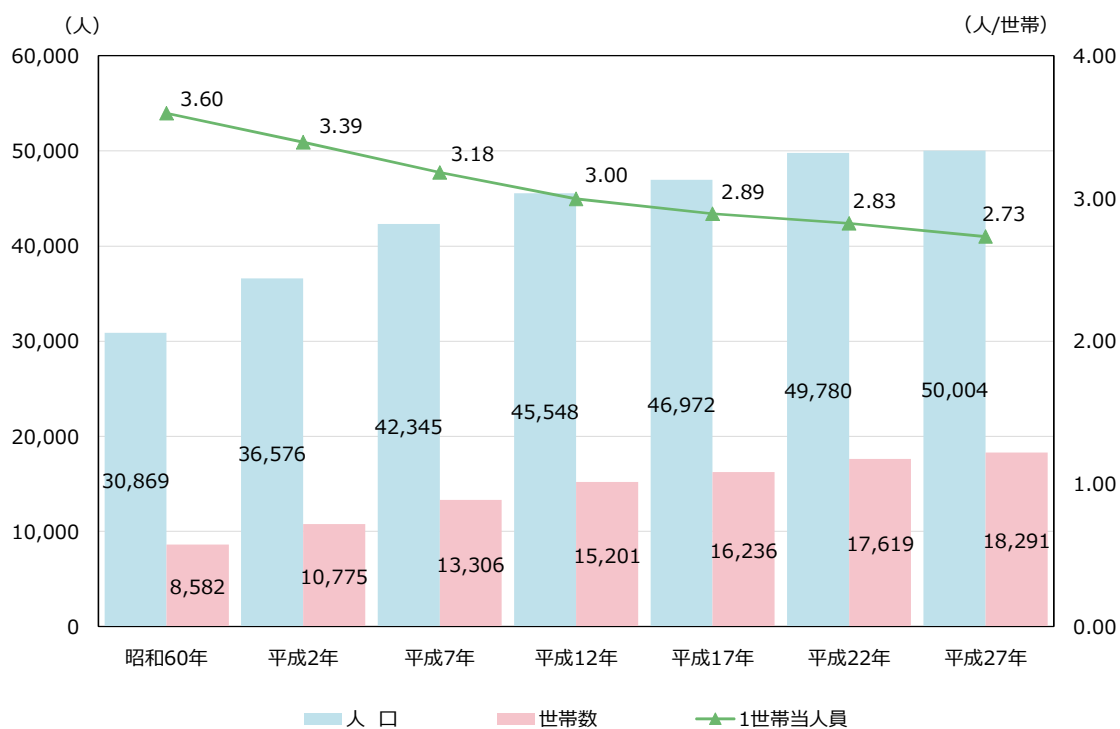
2. 人口・世帯数等

(1) 人口・世帯数

本市の人口は増加しており、平成 27 年の国勢調査では 50,004 人となっており、昭和 60 年から平成 27 年までの 30 年間で、約 1.6 倍増加している。

世帯数も増加しており、平成 27 年では 18,291 世帯となっており、30 年間で約 2.1 倍増加している。

一方、世帯当たり人員は年々減少しており、平成 27 年の国勢調査では、1 世帯当たり 2.73 人となっている。

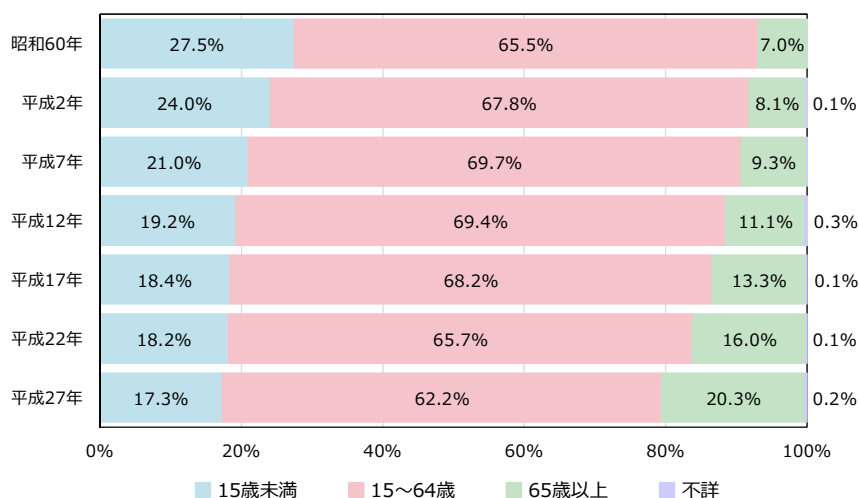


図－人口・世帯数の推移

資料：国勢調査

(2) 年齢別人口

年齢 3 区分別人口比の推移をみると、65 歳以上人口比の割合が年々増加し、ついに平成 27 年時点で 15 歳未満人口比を上回り、少子高齢化が徐々に進行している。

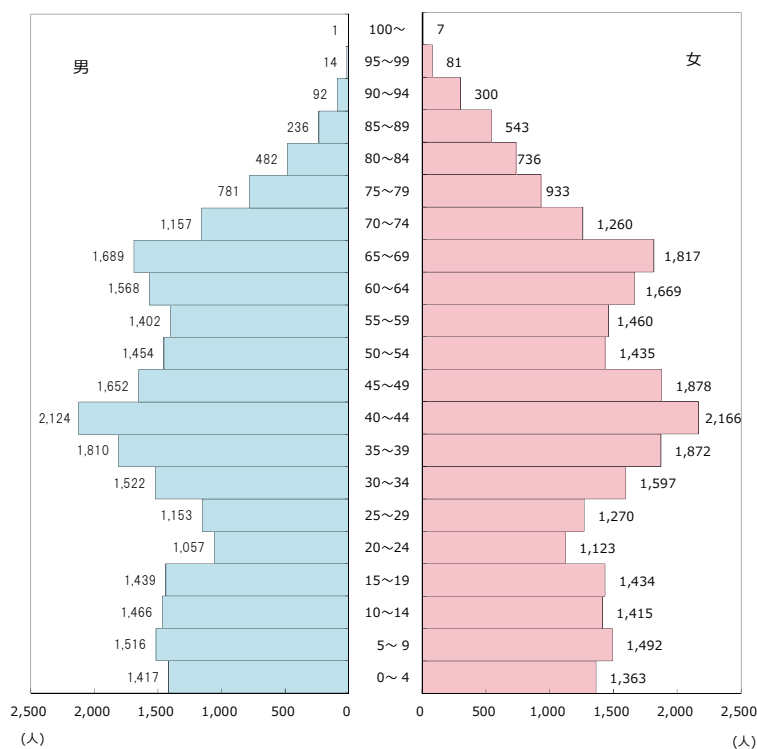


図－年齢 3 区分別人口比の推移

資料：国勢調査

平成 27 年の男女別の年齢別人口構成をみると、40 歳代と 60 歳代の山が大きい。また 20 歳代が極端に少なく、若年層の他都市への流出がうかがえる。

今後、団塊世代の高齢化が進行する一方、若年世代は少ないため、人口の急激な増加は見込めない。

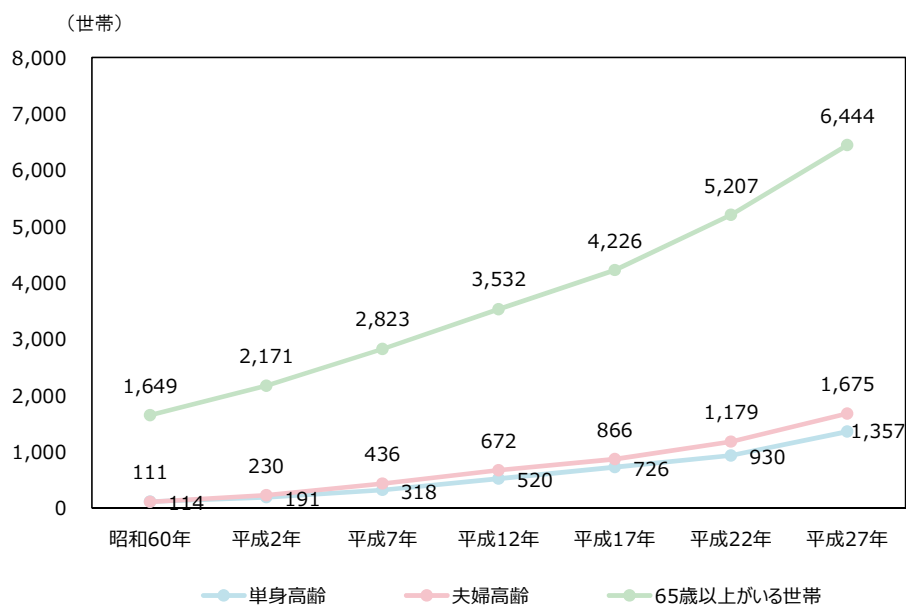


図－平成 27 年男女別年齢別人口構成

資料：H27 国勢調査

(3) 高齢者世帯の状況

本市の人口、世帯数が増加する中、高齢者世帯数も増加しており、30年間で単身高齢世帯は1,243世帯、夫婦高齢世帯は1,564世帯増加し、高齢者の小家族化が進行している。



図－高齢者世帯の推移

資料：国勢調査

※高齢者年齢は65歳以上としている。

3. 住宅事情

(1) 住宅着工数

本市の8年間の新設住宅着工数は、年平均 245 戸である。住宅着工数は、年ごとの変動が大きく、平成 25 年度と平成 30 年度では、約 3.5 倍の開きがある。

所有関係別の年平均着工数をみると、「持ち家」が最も多く全体の 4 割弱を占め、次いで「賃家」が 3 割半ば、「分譲住宅」が 2 割半ばとなっている。「給与住宅※」は 8 年間で 2 戸のみの建設である。

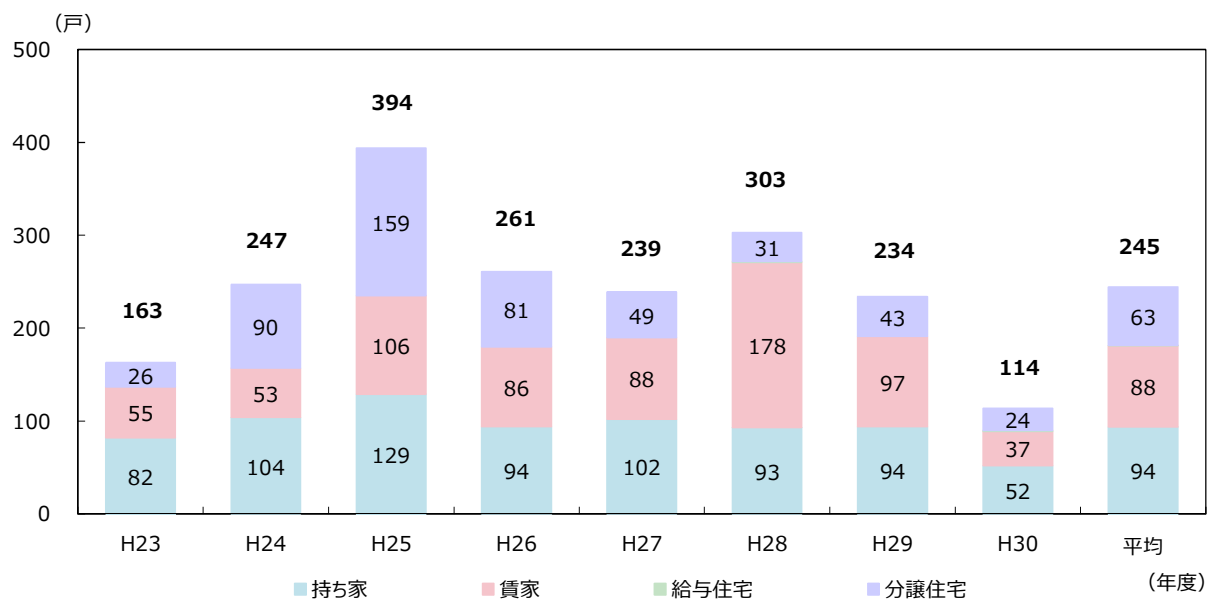


図 - 住宅着工戸数

表 - 住宅着工戸数

			平成23年度	平成24年度	平成25年度	平成26年度	平成27年度	平成28年度	平成29年度	平成30年度
那珂川市	戸数 (戸)	持ち家	82	104	129	94	102	93	94	52
		賃家	55	53	106	86	88	178	97	37
		給与住宅	0	0	0	0	0	1	0	1
		分譲住宅	26	90	159	81	49	31	43	24
		合計	163	247	394	261	239	303	234	114
	床面積 (㎡)	持ち家	9,711	12,317	15,308	11,330	12,189	11,199	11,596	5,784
		賃家	3,719	3,145	6,881	6,042	5,956	12,114	6,139	2,631
		給与住宅	0	0	0	0	0	168	0	138
		分譲住宅	2,622	8,535	16,123	8,243	5,088	3,232	4,562	2,316
	合計	16,052	23,997	38,312	25,615	23,233	26,713	22,297	10,869	
	戸当り床面積 (㎡/戸)	持ち家	118.4	118.4	118.7	120.5	119.5	120.4	123.4	111.2
		賃家	67.6	59.3	64.9	70.3	67.7	68.1	63.3	71.1
		給与住宅	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	168.0	0.0	138.0
分譲住宅		100.8	94.8	101.4	101.8	103.8	104.3	106.1	96.5	
合計	98.5	97.2	97.2	98.1	97.2	88.2	95.3	95.3		

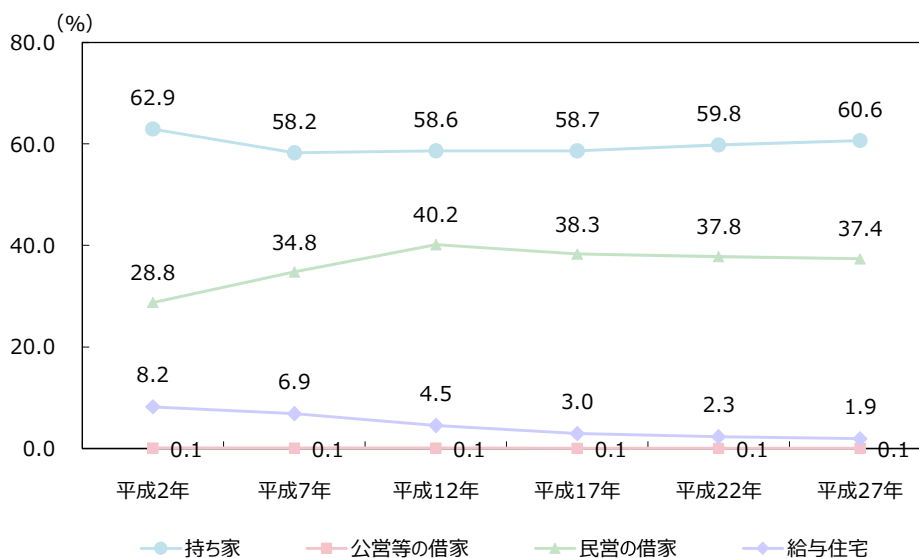
資料：建築着工統計調査 住宅着工統計

※給与住宅：勤務先の会社・官公庁。団体などの所有する住宅。

(2) 住宅所有関係別世帯の割合

主世帯における住宅所有関係別世帯の割合をみると、「持ち家」の割合が最も多く、6割を占めている。

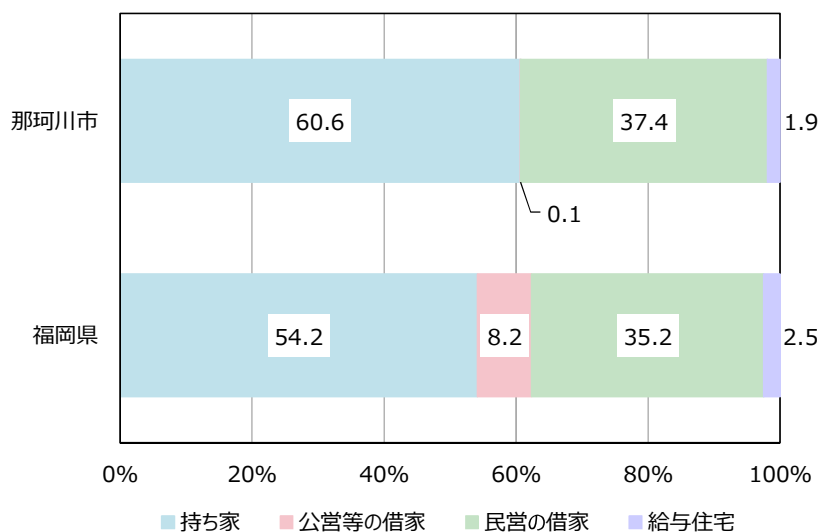
「持ち家」は増加傾向、「公営等の借家」は横ばい、「民営の借家」は平成12年までは増加していたがその後減少傾向、「給与住宅」は減少傾向にある。



図－主世帯における住宅所有関係別世帯の割合の推移

資料：国勢調査

平成27年の住宅所有関係別世帯の割合を、福岡県と比較すると、「持ち家」、「民営の借家」は本市が多く、「公営等の借家」、「給与住宅」は福岡県が多い。



図－那珂川市と福岡県の住宅所有関係別世帯の割合の比較

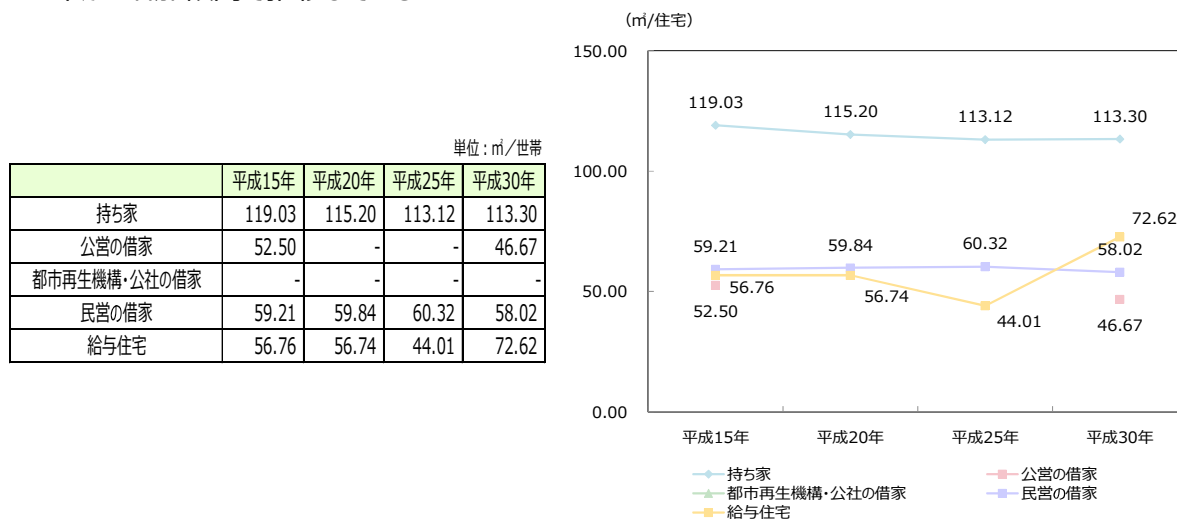
資料：H27 国勢調査

※主世帯：1住宅に居住する主な世帯（持主・借主）で、他には間借世帯がある。

(3) 住宅水準

1 住宅当たりの延べ面積をみると、「持ち家」が最も大きく、平成 30 年で 113.30 (㎡/世帯) となっており、横ばいで推移している。

「公営の借家」は平成 30 年で 46.67 (㎡/世帯)、「民営の借家」は平成 30 年で 58.02 (㎡/世帯) で平成 25 年から減少傾向、「給与住宅」は平成 30 年で 72.62 (㎡/世帯) で、平成 25 年から増加傾向で推移している。

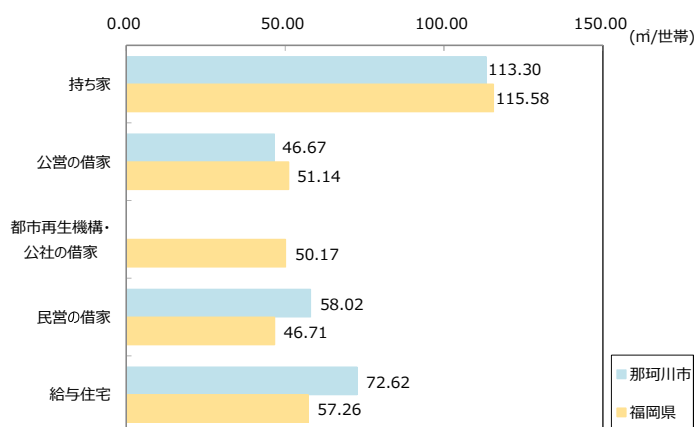


表・図－1 住宅当たり延べ面積の推移

資料：住宅・土地統計調査

※「公営の借家」の平成 20 年、平成 25 年、「都市再生機構・公社の借家」のデータは「-」で、「-」は調査又は集計したが該当数字がないもの、又は数字が得られないものを示す。

平成 30 年の 1 住宅当たりの延べ面積を福岡県と比較すると、「持ち家」、「公営等の借家」「都市再生機構・公社の借家」は福岡県の方が広く、「民営の借家」と「給与住宅」は本市の方が広い。



図－那珂川市と福岡県の住宅の規模の比較

資料：H30 住宅・土地統計調査

※都市再生機構・公社の借家の平成 30 年データは「-」で、「-」は調査又は集計したが該当数字がないもの、又は数字が得られないものを示す。

(4) 県内類似市町、福岡県・近隣都市の公営住宅等の世帯比率

本市の人口・世帯規模が類似している県内の市町において、管理している公営住宅等の世帯数比率をみると、本市は0.1%と最も低い比率となっている。

近隣都市との比較でも、本市は0.1%と最も低い比率となっている。

表－県内類似市町の公営住宅等の状況

自治体名	人口 (人)	世帯 (世帯)	市町村営住宅等 管理戸数 (戸数)	県営住宅 管理戸数 (戸数)	合計 管理戸数 (戸数)	公営住宅等の 世帯数比率 (%)
志免町	45,256	17,591	0	732	732	4.2
筑後市	48,339	17,379	501	372	873	5.0
田川市	48,441	20,955	4,980	841	5,821	27.8
那珂川市	50,004	18,291	12	0	12	0.1
朝倉市	52,444	19,088	588	293	881	4.6
直方市	57,146	23,281	1,583	1,359	2,942	12.6

資料：市町村営住宅等の数は、福岡県市町村要覧令和元年版
県営住宅の数は、H28年度版 福岡県統計年鑑（H31.3）

表－福岡県・近隣都市の公営住宅等の状況

自治体名	人口 (人)	世帯 (世帯)	市町村営住宅等 管理戸数 (戸数)	県営住宅 管理戸数 (戸数)	合計 管理戸数 (戸数)	公営住宅等の 世帯数比率 (%)
那珂川市	50,004	18,291	12	0	12	0.1
福岡市	1,538,681	764,820	31,694	4,313	36,007	4.7
筑紫野市	101,081	39,350	334	140	474	1.2
春日市	110,743	43,720	387	376	763	1.7
大野城市	99,525	39,885	120	234	354	0.9
福岡県	5,101,556	2,201,037	112,319	29,087	141,406	6.4

資料：市町村営住宅等の数は、福岡県市町村要覧令和元年版
県営住宅の数は、H28年度版 福岡県統計年鑑（H31.3）

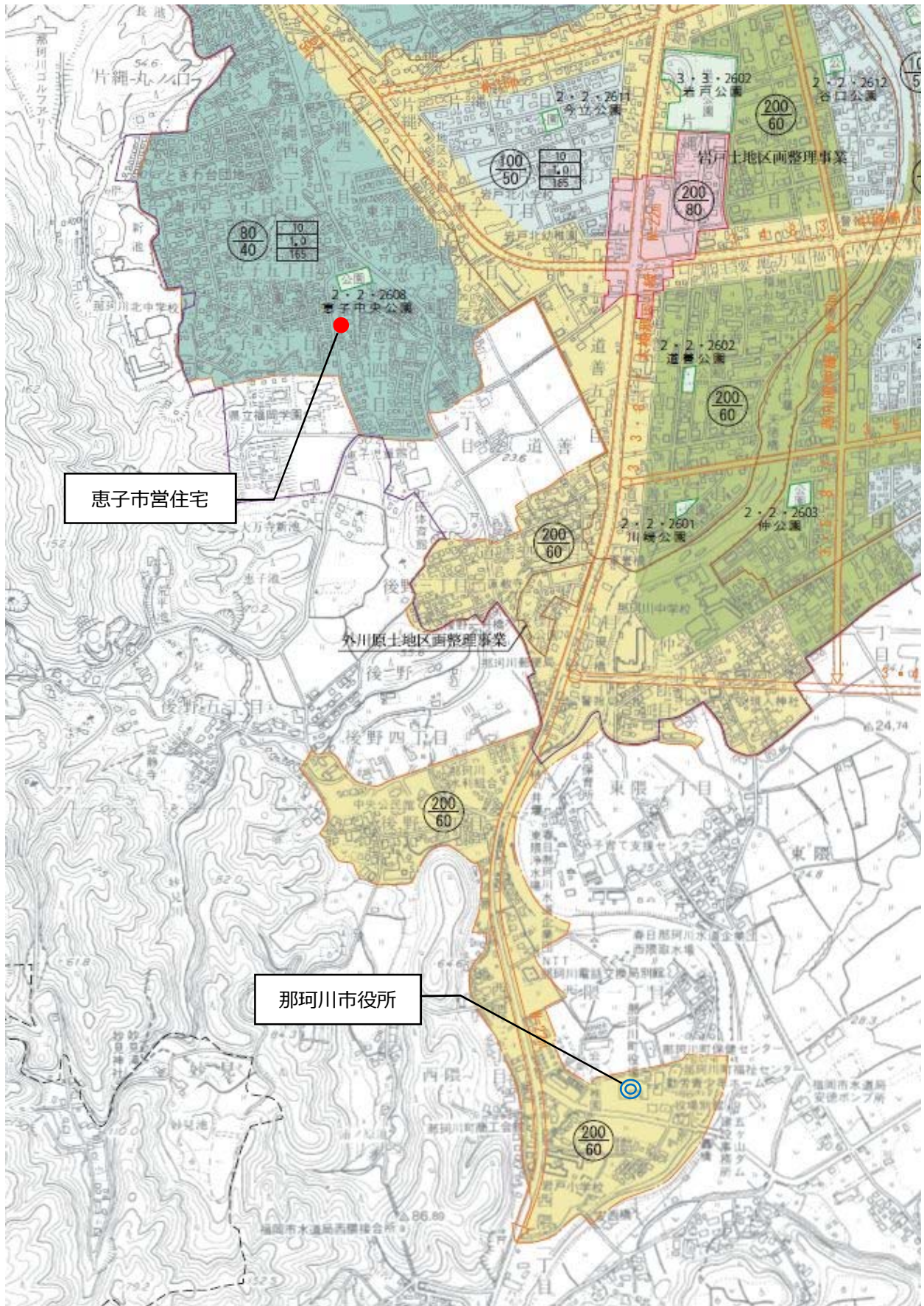


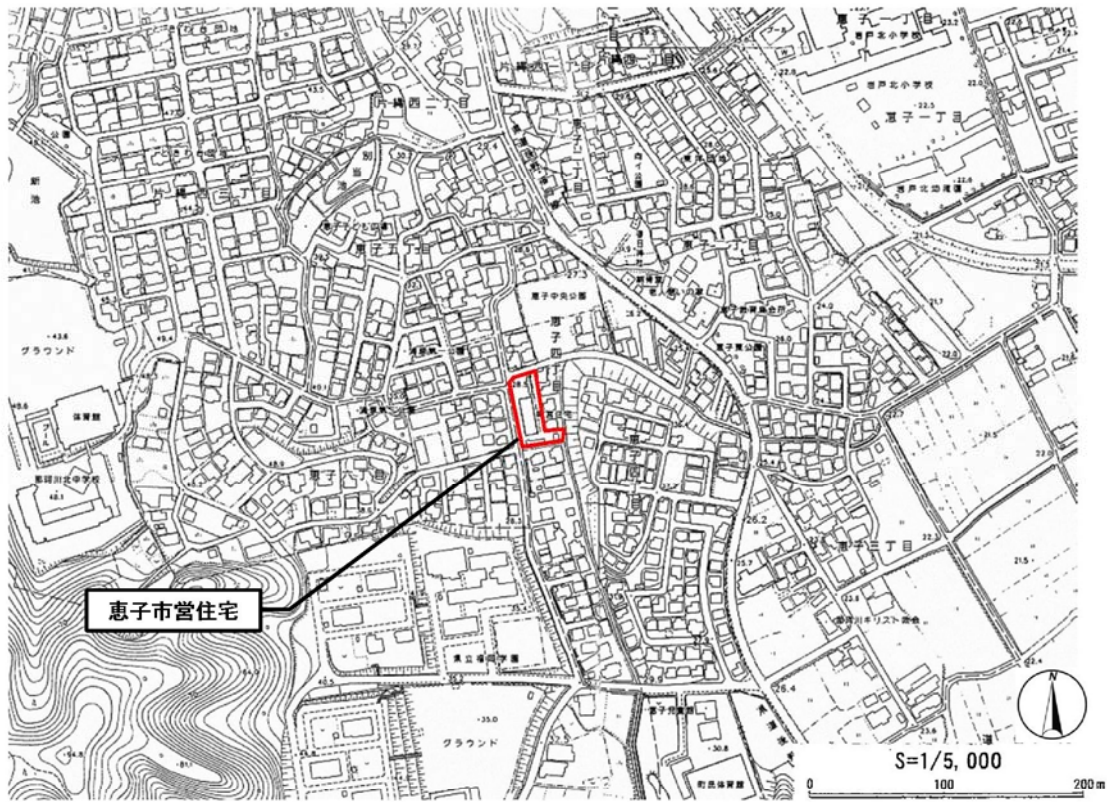
図 - 位置図

(3) 団地別・住棟別の状況

団地名		1. 恵子市営住宅						
敷地概要	所在地	那珂川市恵子4丁目16番1号						
	用途地域	第1種低層住居専用地域						
	敷地面積 (㎡)	1,190.00	容積率 (%) /法定建ぺい率		80/40			
	その他の地域地区規制	土砂災害警戒区域 (急傾斜地の崩壊)		接道 (m)		6m		
建物現況	住棟番号	建築年度	構造	階数	住戸タイプ	戸当床面積 (㎡)	戸数 (戸)	延床面積 (㎡)
	—	S51	中耐	3	3DK	51.19	12	669.00
	合計	—	—	—	—	—	12	669.00
	建築面積 (㎡)		223.00		建ぺい率 (%)		18.74%	
	延床面積 (㎡)		669.00		容積率 (%)		56.22%	
住戸改善履歴					環境改善履歴			
S52 新築建設工事 H6 屋上防水・外壁改修工事 H21 屋上防水・給排水設備改修工事 H22 外壁改修、外壁塗装、鉄部塗装、防水改修 H23 浴室床防水工事 H29 長寿命化対策工事 (内装・電気設備等)					H22 物置塗装、入口塀塗装 自転車置場屋根張替			
入居状況	入居戸数 (人)	9		入居率 (%)	75.0			
	入居人数 (人)	18		平均世帯人数 (人)	2.00			
	収入超過世帯数 (世帯)	2		空家戸数 (戸)	3			
	高齢者世帯数 (世帯)	4		(うち政策空家戸数)	3			

団地名	1. 恵子市営住宅
-----	-----------

配置図



施設現況	集会所	児童遊園	駐車場	自転車置場	消火栓	防火水槽	給水	ガス
	×	○	12台	○	○	○	受水槽 加圧ポンプ	LPG
	排水	ゴミ置場	し尿処理					
	公共下水道	○	公共下水道					

現地写真



中層耐火構造3階建（玄関側）



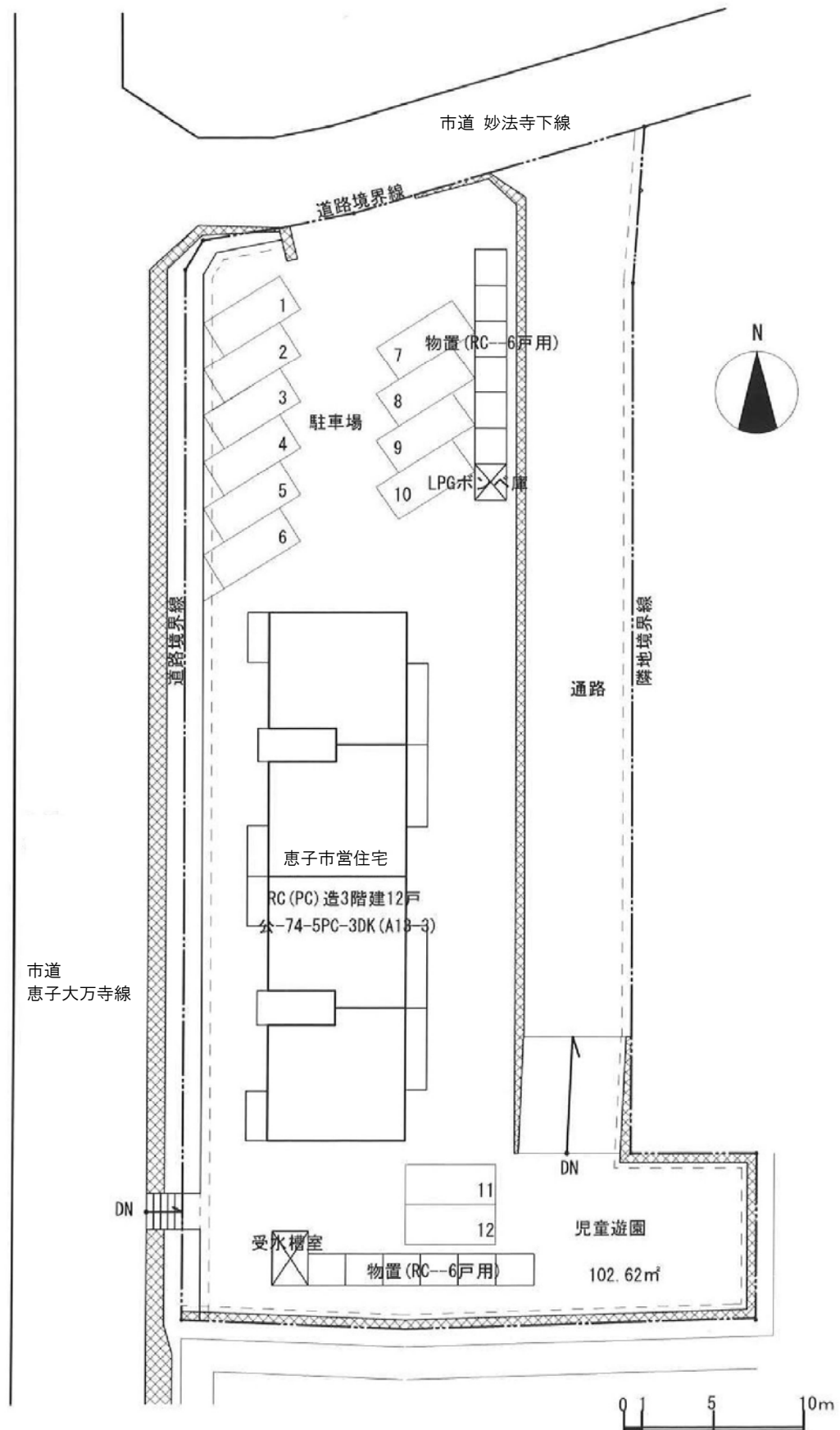
中層耐火構造3階建（ベランダ側）

団地名	1. 恵子市営住宅
-----	-----------

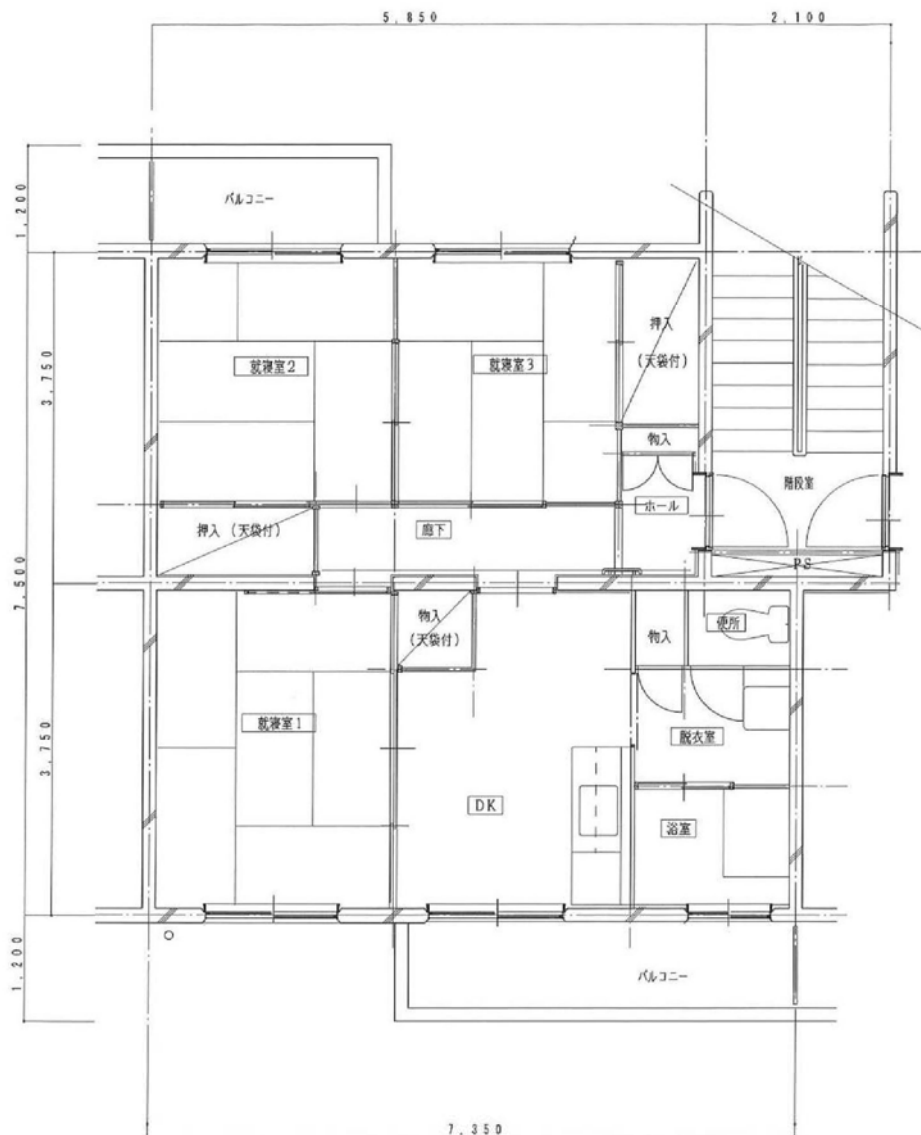
現地写真



■ 現況配置図



■ 住戸平面図



【住戸・住棟 概要】				
タイプ	3DK(専用部面積51.19㎡)		建設年度	昭和51年度(昭和52年竣工)
	外装			内装
屋上	PC板線防水の上 シート防水	H22修繕済	DK、廊下	床:フロア、天井:RCリソ 壁:RC面クロス、パネル面塗装
外壁	コンクリート打放しの上 複層塗材RE吹付	H22修繕済	和室	床:畳、天井:RCリソ 壁:RC面、パネル面ジュラク
軒天	コンクリート打放しの上 外装薄塗材E吹付	H22修繕済	洗面	床:防水下地塩ビフロア 壁、天井:マスキローラー塗
バルコニー	床:塩ビシート 手すり:アルミ	H22修繕済	便所	床:防水モルタル 壁、天井:マスキローラー塗
階段	床:塩ビシート 手すり:アルミ	H22修繕済	浴室	床:防水の上防水モルタル 壁、天井:マスキローラー塗

(4) 改善履歴

改善履歴は下記の通りとなっている。

表－改善履歴

年度	内容	
S52	住戸	新築建設工事
H6	住戸	屋上防水・外壁改修工事
H21	住戸	屋上防水・給排水設備改修工事
H22	住戸	外壁改修
	住戸	外壁塗装
	住戸	鉄部塗装
	環境	物置塗装
	住戸	防水改修
	環境	入口塀塗装
	環境	自転車置場屋根張替
H23	住戸	浴室床防水工事
H29	住戸	長寿命化対策工事（内装・電気設備等）

2. 公営住宅入居世帯の状況

(1) 入居状況

公営住宅管理戸数 12 戸に対して、入居戸数 9 戸、入居率 75.0%、空家数 3 戸、全て政策空家となっている。

表－入居状況

団地名	管理戸数	入居戸数	入居率	空家戸数	うち 政策空家戸数
	戸	戸	%	戸	戸
1. 恵子市営住宅	12	9	75.0	3	3

令和2年3月現在

※ 政策空家 老朽化した公営住宅の建替、住戸改善、用途廃止などを行うため、入居募集を停止している空家。

(2) 世帯主年齢

公営住宅入居世帯を世帯主年齢別にみると、50 歳代と 65 歳以上が最も多く 4 割半ば、次いで 40 歳代となっている。

表－世帯主年齢

団地名	29歳以下		30～39歳		40～49歳	
	世帯	%	世帯	%	世帯	%
1. 恵子市営住宅	0	0.0	0	0.0	1	11.1

団地名	50～59歳		60～64歳		65歳以上		合計	
	世帯	%	世帯	%	世帯	%	世帯	%
1. 恵子市営住宅	4	44.4	0	0.0	4	44.4	9	100.0

令和2年3月現在

(3) 世帯人員

公営住宅入居世帯の平均世帯人員は 2.00 人で、本市の平均世帯人員 2.73 人（H27 国勢調査）より少ない。

世帯人員別では、単身、2人世帯が最も多くそれぞれ 4 割半ばを占め、次いで 6 人以上が 1 割強を占めている。

表－世帯人員

団地名	世帯人員(世帯)						入居世帯数	入居者数	平均世帯人員
	1人	2人	3人	4人	5人	6人以上			
1. 恵子市営住宅	4	4	0	0	0	1	9	18	2.00
%	44.4	44.4	0.0	0.0	0.0	11.1	100.0	-	-

令和2年3月現在

(4) 高齢者がいる世帯

公営住宅入居世帯のうち 65 歳以上の高齢者がいる世帯数は 4 世帯で、4 割半ばを占めている。

表－高齢者がいる世帯

団地名	入居世帯数	高齢者がいる世帯数	高齢者がいる世帯率
	世帯	世帯	%
1. 恵子市営住宅	9	4	44.4

令和2年3月現在

(5) 入居期間

公営住宅入居世帯の入居期間をみると、20 年以上が最も多く 8 割弱、次いで 10～19 年が 2 割強となっている。

表－入居期間

団地名	～4年		5～9年		10～19年		20年以上		合計	
	世帯	%	世帯	%	世帯	%	世帯	%	世帯	%
1. 恵子市営住宅	0	0.0	0	0.0	2	22.2	7	77.8	9	100.0

令和2年3月現在

(6) 収入超過者

公営住宅入居世帯のうち、収入超過者は2世帯、22.2%で、高額所得者はいない。

表－収入超過者

団地名	管理戸数	入居世帯数	収入超過者数	収入超過者率	高額所得者数
	戸	世帯	世帯	%	世帯
1. 恵子市営住宅	12	9	2	22.2	0

令和2年3月現在

- ※ 収入超過者 公営住宅に引き続き3年以上入居していて、かつ、政令で定める基準を超える収入を有する者。家賃は、近傍同種の住宅の家賃を上限として設定される。
- ※ 高額所得者 公営住宅に引き続き5年以上入居していて、最近2年間引き続き政令で定める基準を超える高額の収入のある者。家賃は、近傍同種の住宅の家賃に設定される。

(7) 応募状況

公営住宅の過去10年間の募集及び応募戸数はない。

表－応募状況

団地名	2010年度			2011年度			2012年度			2013年度		
	募集戸数	応募戸数	倍率	募集戸数	応募戸数	倍率	募集戸数	応募戸数	倍率	募集戸数	応募戸数	倍率
1. 恵子市営住宅	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0

団地名	2014年度			2015年度			2016年度			2017年度		
	募集戸数	応募戸数	倍率	募集戸数	応募戸数	倍率	募集戸数	応募戸数	倍率	募集戸数	応募戸数	倍率
1. 恵子市営住宅	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0

団地名	2018年度			2019年度			合計		
	募集戸数	応募戸数	倍率	募集戸数	応募戸数	倍率	募集戸数	応募戸数	倍率
1. 恵子市営住宅	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0

令和2年3月現在



第4章 長寿命化に関する基本方針

1. 上位関連計画の整理

(1) 国の住宅政策

ここでは、国の住宅政策である「住生活基本計画（全国計画）」について整理する。

■ 住生活基本計画（全国計画）（平成28年3月）

（計画期間：2016年度～2025年度）

住生活基本計画（全国計画）は、「住生活基本法」（平成18年法律第61号）に基づき、国民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する基本的な計画として策定されている。計画においては、国民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する目標や基本的な施策などを定め、目標を達成するために必要な措置を講ずるよう努めることとされている。

①居住者からの視点	
目標	公営住宅に係わる基本的な施策
目標1 結婚・出産を希望する若年世帯・子育て世帯が安心して暮らせる住生活の実現	●子育て世帯等を対象とした公営住宅への優先入居、UR賃貸住宅等の家賃低廉化等により、公的賃貸住宅への入居を支援
目標2 高齢者が自立して暮らすことができる住生活の実現	●公的賃貸住宅団地の建替え等の機会をとらえた高齢者世帯・子育て世帯等の支援に資する施設等の地域拠点の形成
目標3 住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保	●公営住宅、UR賃貸住宅等の公的賃貸住宅を適切に供給。また、公営住宅の整備・管理について、地域の実情を踏まえつつ、PPP/PFIも含め、民間事業者の様々なノウハウや技術を活用 ●公的賃貸住宅団地の建替え等の適切な実施と、その機会をとらえた高齢者世帯・子育て世帯等の支援に資する施設等の地域の拠点の形成による居住環境の再生の推進
②住宅ストックからの視点	
目標4	住宅すごろくを超える新たな住宅循環システムの構築
目標5	建替えやリフォームによる安全で質の高い住宅ストックへの更新
目標6	急増する空き家の活用・除却の推進
③産業・地域からの視点	
目標7	強い経済の実現に貢献する住生活産業の成長
目標8	住宅地の魅力の維持・向上

(2) 福岡県の住宅施策

ここでは、福岡県の住宅施策として、「福岡県住生活基本計画」について整理する。

■ 福岡県住生活基本計画（平成29年3月）

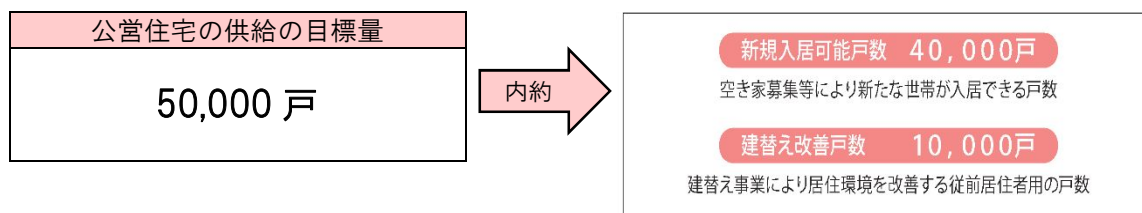
（計画期間：平成28年度～平成37年度）

【目指すべき住生活のすがた】

次世代につなぐ 人と環境にやさしい 心豊かな住生活

【施策の体系】

基本目標	公営住宅に関わる施策の展開
基本目標 1 多様なニーズに応える環境づくりと住宅セーフティネットの充実	政策目標 (1) 子育てしやすい住まいの確保 ②公的賃貸住宅への入居支援 政策目標 (2) 高齢者が安心できる住まいの確保 ①高齢者が安心して暮らせる住まいづくりの促進 政策目標 (3) 多様な居住ニーズに対応した住まいを選択できる環境整備 ①地域における移住・定住の促進 政策目標 (4) 住宅確保要配慮者の多様化に対応する重層的かつ柔軟な住宅セーフティネット※ ₁ の充実 ①公営住宅等の適切な整備と管理 ②公共賃貸住宅の運営主体間の連携強化 ③大規模災害後の被災者住宅確保の支援
基本目標 2 将来世代に継承できる良質な住宅ストックの形成	政策目標 (2) 既存住宅の質の向上 ①計画的な耐震化の促進 ②環境施策と連携したエコリフォームの促進 ③既存住宅のバリアフリー化の促進 ④既存住宅のリフォーム・リノベーション※ ₂ の促進 政策目標 (4) 良質な住宅の供給 ②省エネルギー性能の向上等に配慮した住宅の普及
基本目標 3 地域での豊かな住生活を実現できる良好な居住環境づくり	政策目標 (1) 多様な世帯や世代が共に暮らせる地域コミュニティの活性化 ②コミュニティ活性化を促進する担い手の育成 政策目標 (3) 利便性の高い居住環境づくり ②住宅団地の居住機能向上と再生の促進
基本目標 4 住情報提供や消費者利益の擁護の充実と住生活産業等の活性化	



誘導居住面積水準

- 一般型誘導居住面積水準
 - ① 単身者 55 m²
 - ② 2人以上の世帯 25 m² × 世帯人数 + 25 m²
- 都市居住型誘導居住面積水準
 - ① 単身者 40 m²
 - ② 2人以上の世帯 20 m² × 世帯人数 + 15 m²

誘導居住面積水準は、世帯人数に応じて、豊かな住生活の実現の前提として多様なライフスタイルに対応するために必要と考えられる住宅の面積に関する水準である。

最低居住面積水準

- 単身者 25 m²
- 2人以上の世帯 10 m² × 世帯人数 + 10 m²

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

※1「住宅セーフティネット」

住宅市場の中で自力では住宅を確保することが困難な者が、それぞれの所得、家族構成、身体状況等に適した住宅を確保できるような様々な仕組み。平成19年7月に「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律」（通称：住宅セーフティネット法）が施行された。

※2「リノベーション」

原状回復のための表面的な修繕、営繕、不具合箇所への部分的な対処を行うリフォームに対し、機能、価値の再生のための改修や、住まいの暮らし全体に対処した包括的な改修をリノベーションという。

(3) 那珂川市の上位・関連計画

ここでは、那珂川市の上位計画である、「第 5 次那珂川町総合計画 後期基本計画」や、関連計画である「那珂川町公共施設等総合管理計画」「第 2 期那珂川市まち・ひと・しごと創生－人口ビジョン・総合戦略」等について整理する。ただし、平成 30 年 10 月の市制施行以前に策定された計画については、原文のまま那珂川町とする。

■ 第 5 次那珂川町総合計画 後期基本計画（平成 28 年 3 月）

（計画期間：2016 年度～2021 年度）

【町の将来像】

自然と人がとけあう 活力あふれるまち なかがわ

【施策の体系】



【将来人口】

計画の目標年度である平成 32 年の人口を 50,714 人とすることを旨す。

《現状値における仮定》

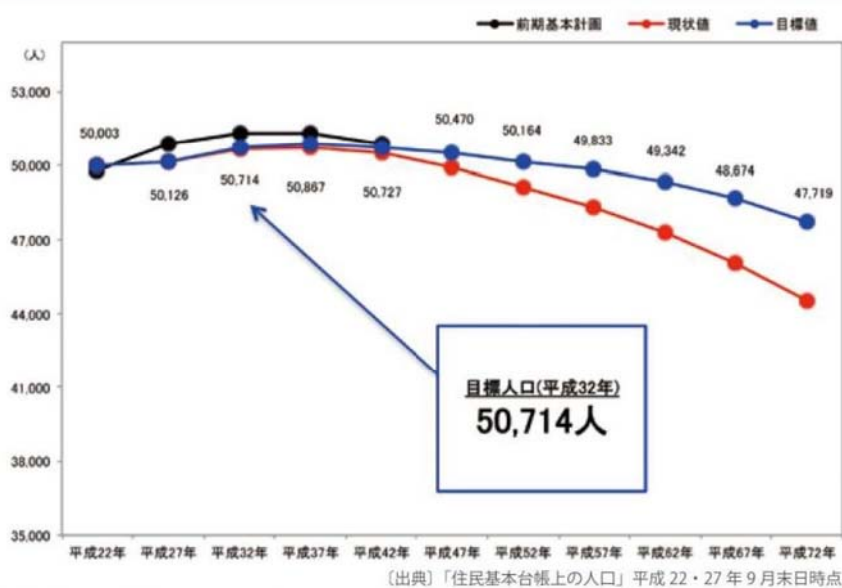
平成72年まで、平成20年から平成24年の合計特殊出生率「1.71」が継続すると仮定し、現在の移動率(社会増減)が均衡で推移すると仮定した場合

《目標値における仮定》

平成37年までに合計特殊出生率「1.8」に上昇し、さらに平成47年に「2.07」に上昇すると仮定し、現在の移動率(社会増減)が均衡で推移すると仮定した場合

※「1.8」…福岡県「子育てに関する県民意識調査」(2014.3)での県民の希望する子ども数に基づいた出生率

※「2.07」…国の長期ビジョンで示された、人口が超長期で均衡する出生率(人口置換水準)



【町営住宅についての記述】

施策大綱 4：活き活き暮らせる健やかなまちづくり

基本施策 5：幸せな暮らしを支える仕組みを充実する

施策の概要 6：生活保障の充実

基本目標 2：町営住宅の維持管理

入居者に快適な住環境を提供するため、「町営住宅長寿命化計画」に基づき、計画的に町営住宅の修繕などを行い、建物の維持管理を図る。

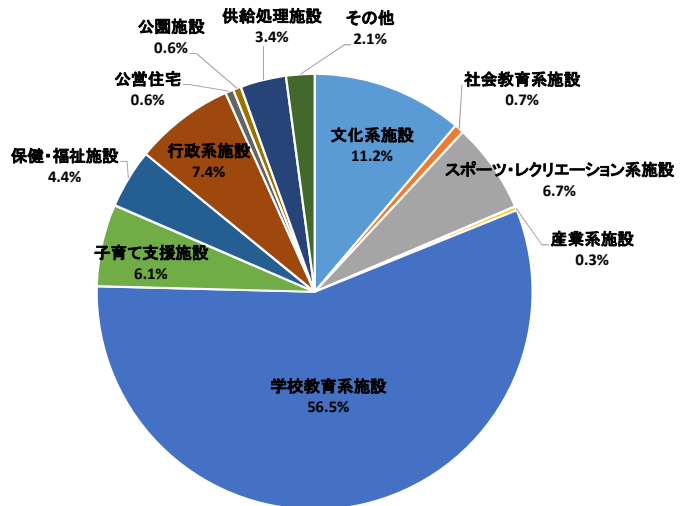
■ 那珂川町公共施設等総合管理計画（平成 29 年 3 月）

（計画期間：2017 年度～2056 年度）

【公共施設等の現況】

本町が保有する 94 施設は、全 285 棟、総延床面積は 114,048 m²となっている。

大分類の割合は、他自治体と同様に「学校教育系施設」が圧倒的に多いことが分かる。「公営住宅」は 1 箇所しかなく、他自治体に比べて非常に少ない割合である。



図：大分類別延床面積割合グラフ

【用途別の施設等の現況：公営住宅】

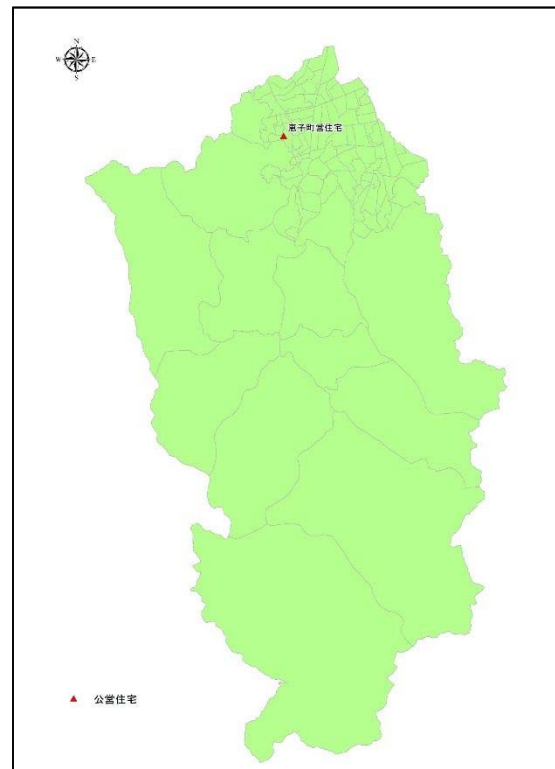
施設名	複合区分	代表建築年度	延床面積 (m ²)	代表構造	備考
恵子町営住宅	併設	1977	711.1	RC	

【概要】

町内唯一の公営住宅である。築 30 年を超え、老朽化が目立つが、長寿命化計画を策定済みである。

【課題等】

既存施設におけるエレベーターのセットやスロープ等の施設外部のバリアフリー化が困難であるため、長寿命化計画に基づく施設の改善を実施しながら、長寿社会対応・福祉対応を中心とした公営住宅整備計画の検討及び対策が課題である。



図：町営住宅 位置図

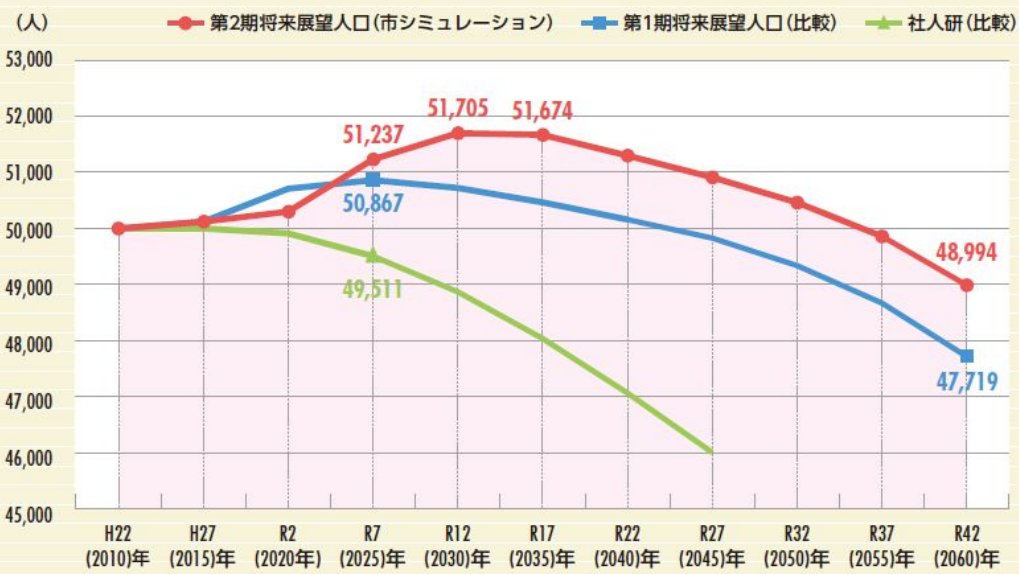
■ 第2期那珂川市まち・ひと・しごと創生－人口ビジョン・総合戦略（令和2年3月）

【第2期将来人口の展望】

第2期人口ビジョンの将来展望人口は、満足度の高い子育て支援の環境づくりと都市開発による都市圏からの若年層・若年世帯の移住を促進することで、合計特殊出生率2.07を目指し、中長期的な人口の展望として、令和12（2030）年には51,705人、令和42（2060）年には48,994人の人口規模を設定する。



【第2期将来展望人口の推移（社人研推計人口及び第1期将来展望人口との比較）】



■シナリオに基づく那珂川市の人口推計（住民基本台帳版）

	H22 (2010)年	H27 (2015)年	R2 (2020)年	R7 (2025)年	R12 (2030)年	R17 (2035)年	R22 (2040)年	R27 (2045)年	R32 (2050)年	R37 (2055)年	R42 (2060)年
社人研(比較)	50,003	50,004	49,917	49,511	48,875	48,041	47,070	46,010			
第1期将来展望人口(比較)	50,003	50,126	50,714	50,867	50,727	50,470	50,164	49,833	49,342	48,674	47,719
実績値 (各年10.1時点)	50,003	50,126									
第2期将来展望人口 (市シミュレーション)	50,003	50,126	50,305	51,237	51,705	51,674	51,304	50,916	50,467	49,864	48,994

■ 那珂川町営住宅長寿命化計画（平成 26 年 3 月）

（計画期間：2014 年度～2023 年度）

【長寿命化を図るべき公営住宅等】

対 象	合 計
公営住宅管理戸数	12 戸
・維持管理予定戸数	12 戸
うち修繕対応戸数	0 戸
うち改善予定戸数	12 戸
・解体（提案事業）予定戸数	0 戸
・建替予定戸数	0 戸
・用途廃止予定戸数	0 戸

【公営住宅等ストック総合改善事業の内容（○印のもの）】

	説明	1：住戸改善	2：共用部分改善	3：屋外・外構改善
A・居住性確保	引き続き活用を図る住宅のストックについて、住戸規模・間取りの改善や住戸・住棟整備の機能向上を行い、居住性を向上させる。	間取りの改修	○ 給水方式の変更	雨水貯留施設の設置
		給湯設備の設置	断熱化対応	地上デジタル放送対応
		電気容量のアップ	地上デジタル放送対応	集会所の整備・増改築
		外壁・最上階の天井等の断熱		児童遊園の整備
				排水処理施設の整備等
B・福祉対応	引き続き活用を図る中層のストックについて、高齢者等が安全・安心して居住できるように、住戸、共用部、屋外のバリアフリー化を進める。	○ 住戸内部の段差解消	○ 廊下、階段の手すり設置	屋外階段の手すりの設置
		○ 浴室、便所等への手すりの設置	中層EVの設置・機能向上	屋外通路等の幅員確保
		○ 浴槽、便器の高齢者対応	段差の解消	スロープの設置
		○ 流し台、洗面台更新等	視覚障害者誘導用ブロック等の設置等	電線の地中化等
C・安全性確保	耐震性に課題のあるラーメン構造住棟において耐震改修等により躯体安全性を高めるほか、非常時に円滑に避難できるように避難設備や経路の整備・確保を行う。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。	台所壁の不燃化	耐震改修	屋外消火栓設置
		避難通路の確保	外壁落下防止改修	避難経路となる屋外通路等の整備
		住宅用防災警報器等の設置	防火区画	屋外通路等の照明設備の照度確保
		アスベストの除去等	避難設備の設置	ガス管の耐震性・耐食性向上
		防犯建物部品の設置等	アスベストの除去等	防犯上有効な塀、柵、垣、植栽の設置等
			共用廊下等の照明設備の照度・省エネ・耐久性等確保	
D・長寿命化	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宅において、耐久性の向上や、躯体の影響への低減、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。	浴室の防水性向上に資する工事	○ 躯体・屋上・外壁・配管の耐久性向上	配管の耐久性・耐食性向上に資する工事等
		○ 内壁の断熱性向上・耐久性向上に資する工事	避難施設の耐久性向上等	
		配管の耐久性向上に資する工事等		

■ 第四次那珂川町障がい者施策推進計画 第5期那珂川町障がい福祉計画
 第1期那珂川町障がい児福祉計画 (平成30年3月)

【計画期間】

- 障がい者施策推進計画：2018年度～2023年度までの6か年
- 障がい福祉計画及び障がい児福祉計画：2018年度～2020年度までの3か年

【計画の施策体系】



【公営住宅に関する記述】

6.生活環境 (1) バリアフリー・ユニバーサルデザインの推進

「那珂川町福祉のまちづくり環境整備指針」に基づき、「高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律（バリアフリー新法）」や「福岡県福祉のまちづくり条例」の整備基準に適合するよう、歩道の整備や段差の解消、手すりの設置等、道路・公共施設のバリアフリー化を推進するとともに、すべての人々がいっそう安心して快適に生活できるよう、ユニバーサルデザインに配慮したまちづくりに取り組んでいく。

■ 那珂川町住宅・建築物耐震改修促進計画（平成 24 年 3 月）

（計画期間：住宅は 2020 年、特定建築物は 2015 年）

【耐震改修等の目標の設定】

1. 住宅

住宅については、2020 年度に新耐震基準に適合する住宅の割合を 95%にすることを目標として、住宅耐震改修の促進に取り組む。

○目標（2020 年度）

	総数	耐震性あり	耐震性なし	耐震化率
木造	10,854	10,032	822	92.4%
非木造	7,480	7,385	95	98.7%
計	18,334	17,417	917	95.0%

2. 特定建築物（多数の者が利用する建築物）

多数の者が利用する特定建築物については、国の基本方針及び県計画の目標設定(90%)を踏まえ、平成 27 年度までの耐震化の目標を 90%とする。

○目標（2015 年度）

	総数	耐震性あり	耐震性なし	耐震化率
公共建築物	21	21	0	100.0%
民間建築物	132	117	15	88.6%
計	153	138	15	90.1%

3. 町有建築物

町有建築物の中には、特定建築物の規模に満たないものでも避難場所となるなどの重要な建築物がある。町有建築物全体の耐震化の現状を整理すると下表のとおりであり、耐震化率は 100%である。

大規模地震時において、人的及び経済的被害を極力軽減する必要があるため、多くの町民が利用する町有建築物の耐震化を図ることは極めて重要であるといえる。

本町が有する建築物は、上表のように耐震化への対応が完了していることから、耐震性能の維持を図るほか、安全な避難施設等として有効に活用していくものとする。

○町有建築物の耐震化の現状

（単位：棟）

総数	新耐震建築物 (S56.6.1 以降) 耐震性あり	旧耐震建築物 (S56.5.31 以前)		耐震性の ある建築物	耐震化率
		耐震性あり	耐震性なし		
98	56	42	0	98	100.0%

2. 公営住宅に関する課題の整理

➤ 将来人口を見据えた公営住宅ストック

本市における公営住宅等比率（県営住宅含む）は、全世帯に対して 0.1%と、県内類似、近隣都市と比べて最も低い。また、持ち家と民営の借家比率は福岡県よりも高い。

これらのことから公営住宅については、将来の人口動態を見据えた管理戸数を設定した上で、社会的背景や市の財政状況及び住棟の今後の活用を勘案しながら、必要管理戸数の設定、現在の住棟の居住環境等の向上や長寿命化に向けた改善等が課題である。

➤ 安全性が求められる公営住宅

昭和 56 年以前の旧耐震基準で建てられた壁式構造の住棟で耐震性はあることとなっているが、地震等の災害による建物状態の安全性が課題となる。

➤ 長期的な視点に立った公営住宅の管理

建替えは入居者の経済的負担や、市の財政負担が大きくなることから、既存の住棟の状態を確認の上、長期的に活用できるような改善や修繕が課題である。

➤ 高齢化に対応した住環境整備

公営住宅において高齢者がいる世帯は 4 世帯で、4 割半ばの世帯に居住している。今後、高齢化は進行することから、高齢者、障がい者に対応した住戸及び住環境の整備、改善が課題である。

3. 長寿命化に関する基本方針

➤ スtock活用計画の基本的な方針

(1) 適切な整備手法による良好なStockの形成

住棟の状況や入居者ニーズ、将来の必要Stock数などを把握することで、建替えや改善などの適切な活用手法を検討し、良好な住宅Stockの形成を図る。

修繕周期表に基づき、大規模で多額の費用を要する外部改修や水回り及び配管の改修について長期的な修繕計画を講じる。

(2) 安全面への配慮

耐震性がある住棟であっても地震による躯体の損傷及び変形等の恐れがある。今後も災害等に備え、入居者が安全・安心に生活できるための整備に努める。

(3) バリアフリー化の推進

高齢者・障がい者が安心して暮らせるよう、段差解消などの住戸及び周辺を含めたバリアフリー化を推進する。

老朽化に伴う修繕・改善を行う場合は、ユニバーサルデザインを考慮した住宅整備に努める。

(4) 多様な世代に対応した住宅の確保

入居者の需要に対応した型別供給を行うことで、居住水準の向上を図る。また、多様な世帯で構成できるよう空家募集の際には入居基準を考慮し、コミュニティの維持・形成の支援を図る。

➤ Stockの状況把握（定期点検及び日常点検）・修繕の実施・データ管理に関する方針

入居者の安全を確保するため、法定点検（建築基準法第 12 条）と同等の定期点検や職員による日常点検等を行い、事故等の未然防止、不具合等の早期発見に努める。

定期点検は、標準的な点検周期に従って住棟単位で実施し、住宅の老朽化や劣化による事故等を未然に防ぐとともに、改善工事の効率的な実施を図る。

日常的に発生する不具合は、入居者の安全性や居住性に配慮し、修繕等で適切に対応する。

計画的な維持管理を行うため、団地、住棟単位の情報（敷地、住棟、改善履歴等）を整備し、日常的維持管理に利用する。

限られた公営住宅Stockを真に住宅に困窮している世帯へ供給できるよう、入居者管理の適正化に取り組む。

➤ 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

入居者からのクレームに対応した修繕から、予防保全的な改修及び耐久性向上などを図る改善を計画的に実施することで、住宅の長寿命化を図る。

屋上防水、外壁改修、水回り及び配管等の更新など仕様のグレードアップによる耐久性の向上を図る改善により、建物の延命化及び修繕周期の延長によるライフサイクルコストの縮減を図る。

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等を未然に防ぐとともに、修繕工事の効率的な実施を図る。



第5章 計画の対象と事業手法の選定

活用手法の選定フロー及び選定基準の標準的な考え方は、「必要性」、「経済性」、「効率性」、「容易性」の4つの視点を考慮する。

表：選定の視点

視 点	内 容
必 要 性	住棟の老朽化への対応や居住水準の改善及び需要への対応等の視点（選定指標：団地内設備、安全性、応募状況・空家率等）
経 済 性	過去に行われた投資効果の確保（選定指標：経過年数、改善履歴等）
効 率 性	土地の有効利用の可能性やまちづくりとの連携及び団地相互の連携による一体的整備の可能性等の視点（選定指標：敷地規模・形状、法規制、地域整備への貢献、団地相互の連携等）
容 易 性	周辺道路の整備状況や戻り入居（再入居）・仮住居の確保の可能性等の視点（選定指標：周辺道路等インフラの整備状況及び計画、戻り入居・仮住居の確保の容易さ等）

活用手法は、「建替」、「全面的改善」、「個別改善」、「修繕対応」の4つがあり、具体的には、以下のとおりである。

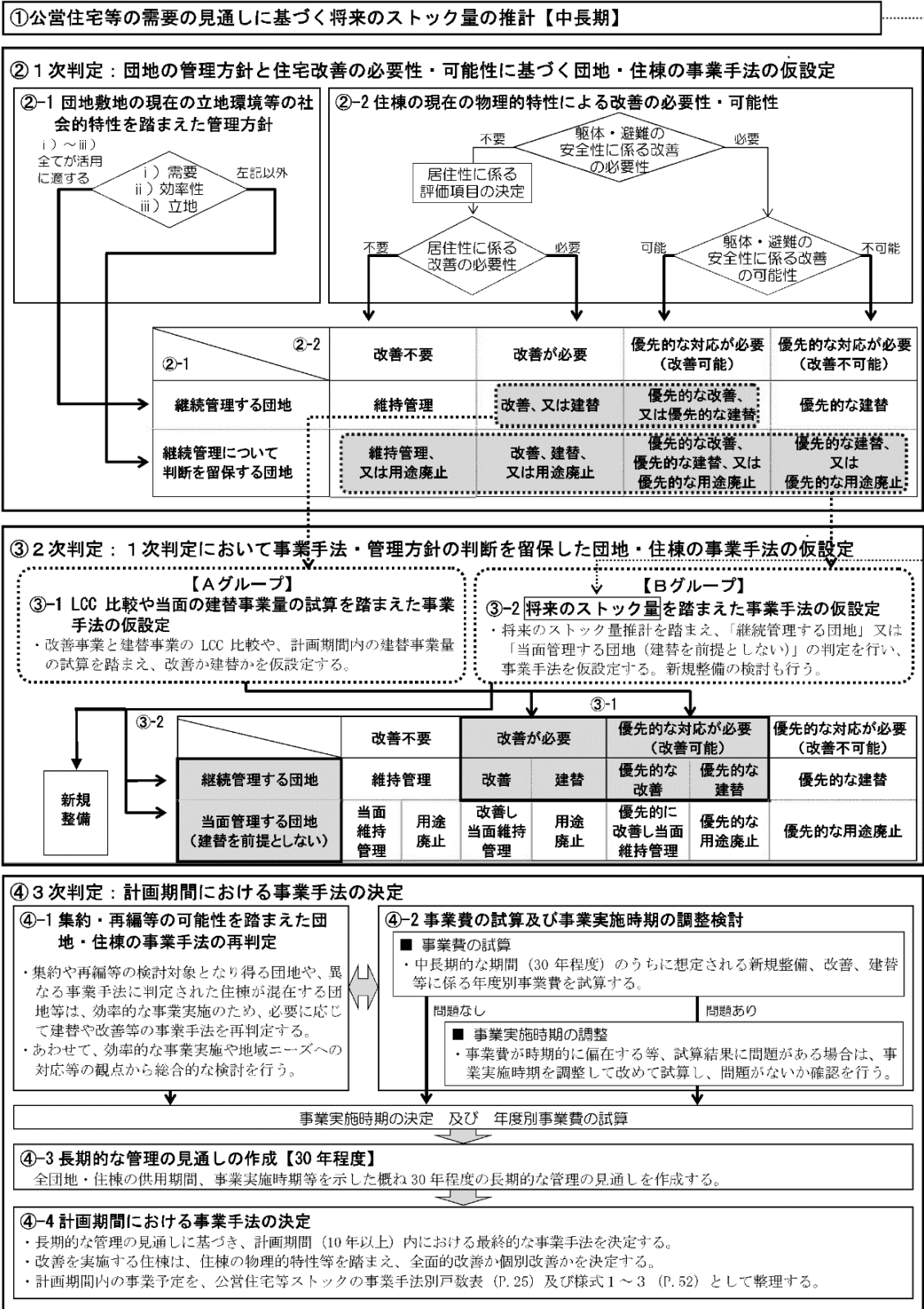
また、公営住宅の処分としては、「用途廃止」、「譲渡処分」、「事業主の変更」等がある。

表：活用手法

活 用 手 法	内 容
建 替	公営住宅を除去し、その土地の全部又は一部の区域に新たに公営住宅を建設するもの。（用途廃止を行い、他の団地への統合もしくは他の利便性の高い場所に新規建設するいわゆる非現地建替も含む。）
全 面 的 改 善	以下の項目を全て含み、住戸については躯体を残して全面的又はそれに類する改善を行うもの。 A. 住戸改善（居住性向上、福祉対応） B. 共用部改善（福祉対応、安全性確保） C. 屋外・外構部分（福祉対応）
個 別 改 善	公営住宅の質の向上のために、以下の項目について改善を行うもの。 A. 規模増改善（2戸を1戸、3戸を2戸、増築） B. 住戸改善（居住性向上、福祉対応、安全性確保、長寿命化） C. 共用部改善（居住性向上、福祉対応、安全性確保、長寿命化） D. 屋外・外構部分（居住性向上、福祉対応、安全性確保、長寿命化）
修 繕 対 応	公営住宅の効用を維持するために行う維持保守点検、経常修繕（経常的に必要になる小規模な修繕）、計画修繕（修繕周期等に基づき計画的に実施すべき大規模な修繕）等。

活用手法選定のフローについては、下図を基本として選定を行ったが、1次判定②-2で外観目視調査を実施した項目を追加して検討を行った。

■事業手法の選定フロー



図：手法選定フロー

出典：公営住宅等長寿命化計画策定指針 改定（H28.8 国土交通省住宅局住宅総合整備課）

1. 公営住宅ストック量の推計

本計画の計画年次は2029年であるが、「第2期那珂川市まち・ひと・しごと創生－人口ビジョン・総合戦略（R2.3）」の推計年次に準じて、中長期的な将来を見込み、2040年と2050年を公営住宅ストック数の推計を行った。

(1) 本市の将来世帯数

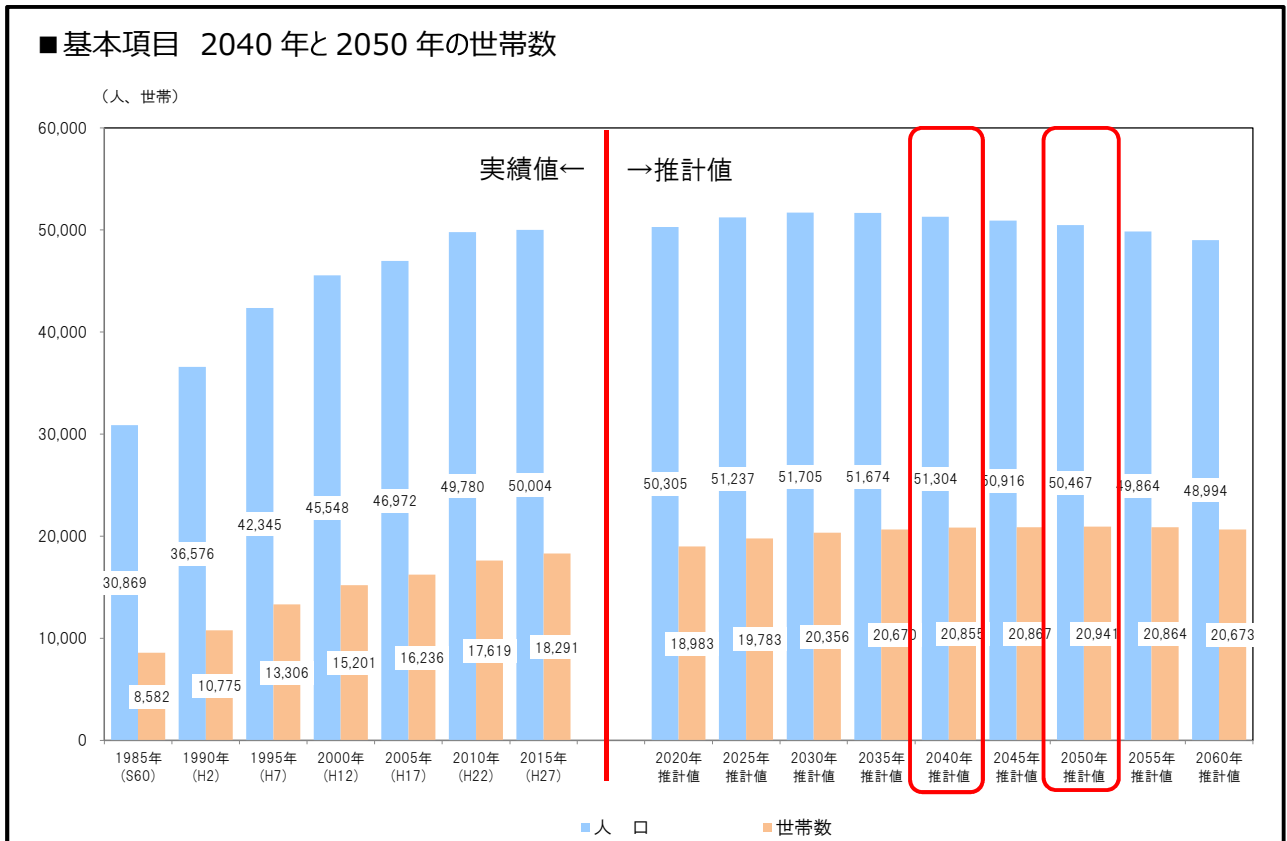
公営住宅の将来ストック数を検討する上で、本市の将来世帯数の設定が基本となる。

本市の将来世帯数は、「第2期那珂川市まち・ひと・しごと創生－人口ビジョン・総合戦略」が2020年（R2）3月に推計した将来人口を基に推計する。

「第2期那珂川市まち・ひと・しごと創生－人口ビジョン・総合戦略」での本市の将来人口は、2040年51,304人、2050年50,467人と推計されている。

世帯人員は、1985年（S60）から2015年（H27）までの国勢調査の結果を基に推計を行った結果、修正指数曲線式で、2040年は2.46人/世帯、2050年は2.41人/世帯とした。

世帯数は人口÷世帯人員で求め、2040年で **20,855世帯**（51,304人/2.46世帯）、2050年は **20,941世帯**（50,467人/2.41世帯）となる。



※人口：2015年（H27）まで国勢調査

2020年以降は第2期那珂川市まち・ひと・しごと創生－人口ビジョン・総合戦略推計値

世帯数：2015年（H27）まで国勢調査、2020年以降推計値

世帯人員：人口/世帯数

(2) 民営借家等世帯数

将来公営住宅へ入居する可能性のある民営借家等の世帯数を推計する。

住宅に住む一般世帯数の推計値は2015年（H27）国勢調査の割合で算出した。

■ 2040年、2050年の住宅に住む一般世帯数：2015年（H27）の割合97.5%で算出

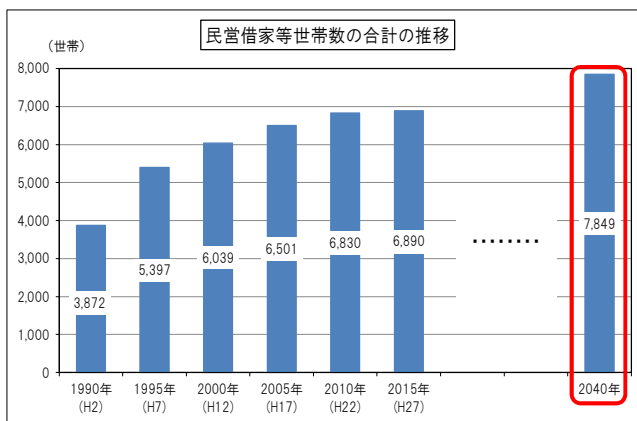
2015年（H27）国勢調査（世帯）		B/A	2040年	2050年
総世帯数：A	18,291	97.5%	20,855	20,941
住宅に住む一般世帯数：B	17,837		20,334	20,417
施設等の世帯数、住宅以外に住む世帯数	454	2.5%	521	524

上記の住宅に住む一般世帯数の推計値に2015年（H27）の国勢調査の民営借家等に入居している世帯割合を乗じることで算出する。

■ 2040年に民営借家等に居住する世帯数の推計値

7,849 世帯

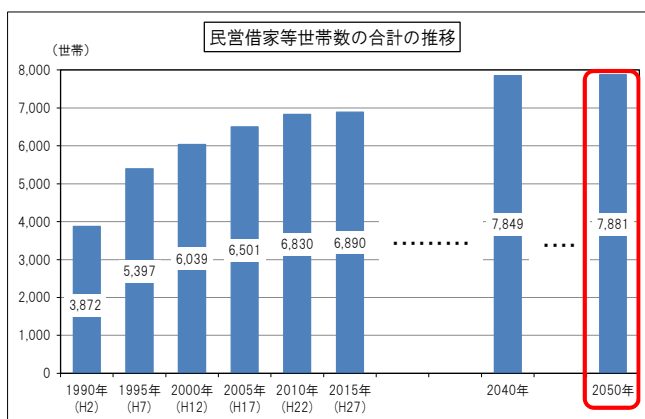
	民営借家	給与住宅	備考
世帯数	6,552	338	※2015（H27）国勢調査値
割合	36.7%	1.9%	※2015（H27）国勢調査値の住宅に住む一般世帯数17,837世帯に対する割合
2040年世帯数（推計）	$20,334 \times 0.367 = 7,463$ 世帯	$20,334 \times 0.019 = 386$ 世帯	※2040年住宅に住む一般世帯数（推計値）に割合を乗じた値
民営借家等世帯数の合計：7,849世帯			



■ 2050年に民営借家等に居住する世帯数の推計値

7,881 世帯

	民営借家	給与住宅	備考
世帯数	6,552	338	※2015（H27）国勢調査値
割合	36.7%	1.9%	※2015（H27）国勢調査値の住宅に住む一般世帯数17,837世帯に対する割合
2050年世帯数（推計）	$20,417 \times 0.367 = 7,493$ 世帯	$20,417 \times 0.019 = 388$ 世帯	※2050年住宅に住む一般世帯数（推計値）に割合を乗じた値
民営借家等世帯数の合計：7,881世帯			



※2015年（H27）国勢調査に基づく那珂川市の民営借家等世帯の割合から推計

(3) 要援護世帯数

算出された民営借家等世帯のうち、公営住宅で対応すべき、最低居住面積水準未満世帯かつ年収200万円未満世帯を算出する。要援護世帯数は、最低居住面積水準未満世帯かつ年収200万円未満世帯を対象とした。

■ 2040年の要援護世帯数の推計値

$$\begin{aligned}
 & \boxed{\text{今後発生する要援護世帯数}} = \boxed{\text{民営借家等世帯数}} \times \boxed{\text{最低居住面積水準未満世帯率}} \times \boxed{\text{年収200万円未満世帯率}} \\
 & \boxed{107 \text{ 世帯}} = \boxed{7,849 \text{ 世帯}} \times \boxed{6.5\% \text{ ※1}} \times \boxed{20.9\% \text{ ※2}}
 \end{aligned}$$

■ 2050年の要援護世帯数の推計値

$$\begin{aligned}
 & \boxed{\text{今後発生する要援護世帯数}} = \boxed{\text{民営借家等世帯数}} \times \boxed{\text{最低居住面積水準未満世帯率}} \times \boxed{\text{年収200万円未満世帯率}} \\
 & \boxed{107 \text{ 世帯}} = \boxed{7,881 \text{ 世帯}} \times \boxed{6.5\% \text{ ※1}} \times \boxed{20.9\% \text{ ※2}}
 \end{aligned}$$

※1 表－那珂川市の最低居住面積水準世帯

	世帯数	最低居住水準未満世帯数	最低居住水準未満世帯率
民営借家	6,300	420	6.7%
給与住宅	200	0	0.0%
合計	6,500	420	6.5%

※2 表－那珂川市の年収200万円未満の世帯

年収200万円未満の世帯数	
民営借家	1,320
給与住宅	40
合計	1,360
民営借家・給与住宅世帯数 (6,500世帯)に対する割合	20.9%

資料：2013年（H25）住宅・土地統計調査

※2013年（H25）住宅・土地統計調査における民営借家等世帯のうち最低居住面積水準世帯率の割合と年収200万円未満の世帯数の割合を、2040年、2050年それぞれの民営借家等に居住する世帯数に乗じて求めている。

(4) 公営住宅ストック数

現在の入居世帯数に今後発生する要援護世帯数を合わせると将来ストック数となる。ただし、現入居者のうち収入超過世帯 2 世帯については退去となるため除する。

■ 2040 年の公営住宅必要戸数

$$\boxed{\text{必要戸数}} = \left[\begin{array}{cc} 2020 \text{ 年} & - \\ \text{入居世帯数} & \text{収入超過世帯数} \end{array} \right] + \boxed{2040 \text{ 年要援護世帯数}}$$

$$\boxed{114 \text{ 戸}} = \left[\begin{array}{cc} (9 & - \\ & 2) \end{array} \right] + \boxed{107 \text{ 世帯}}$$

結果、2040 年の公営住宅必要戸数は 114 戸となる。

■ 2050 年の公営住宅必要戸数

$$\boxed{\text{必要戸数}} = \left[\begin{array}{cc} 2020 \text{ 年} & - \\ \text{入居世帯数} & \text{収入超過世帯数} \end{array} \right] + \boxed{2050 \text{ 年要援護世帯数}}$$

$$\boxed{114 \text{ 戸}} = \left[\begin{array}{cc} (9 & - \\ & 2) \end{array} \right] + \boxed{107 \text{ 世帯}}$$

結果、2050 年の公営住宅必要戸数は 114 戸となる。

※入居世帯数、収入超過世帯数は 2020 年 3 月現在の数字。

※収入超過世帯数は、高額所得世帯数を含む。

(2020 年 3 月現在、高額所得世帯数は 0)

※必要戸数は、収入超過世帯を除く現況入居世帯数に、2040 年、2050 年それぞれの要援護世帯数を加算して求めている。

2. 1次判定（団地の社会的特性、住棟の物理的特性による判定）

1次判定では、「①団地敷地の立地環境等の社会的特性による判定」、「②住棟の物理的特性による判定」の以下2段階で事業手法の仮設定を行った。また、「②住棟の物理的特性による判定」での詳細な判断は、現地で目視調査を実施した。

表：1次判定 ①団地敷地の立地環境等の社会的特性による判定の指標

判定項目	判定内容・選定基準	
① 経年変化による判定	公営住宅建替事業の施行の要件を基準に判定する。 ○：目標年度までに耐用年限の1/2を超過していない。 △：目標年度までに耐用年限の1/2を超過している。 ×：目標年度までに耐用年限を超過している。	
② 需要の判定	応募倍率及び空家率の状況等について判定する。 ○：応募倍率1倍以上若しくは空家率1割未満 -：期間内募集なし若しくは政策空家あり ×：応募倍率1倍未満かつ空家率1割以上	
③ 効率性の判定 （高度利用の 必要性及び可 能性の判定）	法定建替が可能となる敷地面積1,000㎡以上かつ都市計画区域を基準に判定する。	
	敷地面積	○：敷地面積1,000㎡以上 ×：敷地面積1,000㎡未満
	用途地域	○：都市計画区域内 -：都市計画区域なし ×：都市計画区域外
④ 立地の判定	利便性	○：利便性が良い ×：利便性が悪い
	地域バランス	○：問題なし ×：バランスが悪い
	災害危険区域等の 内外	○：危険区域外、警戒区域外（該当なし） △：警戒区域内 ×：危険区域内、特別警戒区域内

■ 1次判定①

■ 1次判定：①団地敷地の立地環境等の社会的特性判定

団地名	棟数	管理戸数	構造	建築年度		経過年数			需要				高度利用			
				和暦	西暦	耐用年限	2029経過年数	判定	募集倍率	判定	空家状況(入居率)	判定	敷地面積(m)	判定	都市計画区域	判定
1. 恵子市営住宅	1	12	中耐	SS1	1976	70	54	△	-	-	3戸 (政策空家3戸)	-	1,190	○	第1種低層住居 専用地域	○
						○：1/2以内 △：1/2超過 ×：耐用年限超過	○：応募倍率1倍以上 -：期間内募集なし ×：応募倍率1倍未満			○：空家率1割未満 -：政策空家 ×：空家率1割以上			○：1,000㎡以上 ×：1,000㎡未満		○：都市計画区域内 -：都市計画区域なし ×：都市計画区域外	

団地名	棟数	管理戸数	構造	建築年度		経過年数			立地					1次①判定結果	
				和暦	西暦	耐用年限	2029経過年数	判定	利便性	判定	地域バランス	判定	災害危険区域等		判定
1. 恵子市営住宅	1	12	中耐	SS1	1976	70	54	△	近隣に 公共交通機関、 公共施設あり	○	問題なし	○	土砂災害警戒区域 (急傾斜地の崩壊)	△	継続管理する団地
						○：1/2以内 △：1/2超過 ×：耐用年限超過	○：利便性が良い ×：利便性が悪い			○：問題なし ×：バランスが悪い		○：危険区域外、警戒区域外(該当なし) △：警戒区域内 ×：危険区域内、特別警戒区域内			

表：1 次判定 ②住棟の物理的特性による判定の指標

判定項目		判定内容・選定基準
① 安全 性 の 判 定	躯体の安全性の判定	○：建築年度が昭和 57 年以降若しくは、簡易耐震診断により耐震性が確認されたもの ●：昭和 56 年以前の建設であるが、壁式構造であり壁量も問題ないため、本計画では耐震性ありと判断する ×：建築年度が昭和 56 年以前で簡易耐震診断が行われていないもの
	二方向避難の確保	○：二方向避難あり ×：二方向避難なし
	建物避難経路の状況	○：階段幅員 90cm 以上で、階段蹴上 22cm 以下かつ踏面 21cm 以上 ×：階段幅員 90cm 未満若しくは、階段蹴上 22cm 以上または踏面 21cm 以下
	屋外避難施設の整備状況	屋外消火施設、屋外避難経路、避難経路の照明等 ○：問題なし △：陳腐化 ×：未整備
	バルコニー手摺の劣化状況 (長寿命化型の可能性を検討)	○：問題なし ×：サビ等問題あり －：バルコニーなし
② 居 住 性 の 判 定	居住水準（最低居住水準 3 人世帯で住戸面積 40 m ² 以上）	○：40 m ² 以上 ×：40 m ² 未満
	屋上防水 (長寿命化型の可能性を検討)	○：問題なし △：陳腐化 ×：不備
	外壁の劣化状況 (長寿命化型の可能性を検討)	○：問題なし △：軽微な剥離、軽微なひび割れ等あり ×：剥離、ひび割れ等あり
	3 箇所給湯 (台所、洗面所、風呂)	○：整備済 ×：未整備
	給水方式	直送：直送方式 地上：地上式受水槽 高置：高置水槽方式
	便所の水洗化	○：公共下水もしくは浄化槽 ×：汲み取り

判定項目		判定内容・選定基準
② 居住性 の 判定	雨水排水施設	○：問題なし △：陳腐化 ×：不備
	開口部の劣化	○：問題なし ×：腐食あり
	集会所	○：団地内若しくは近隣にある △：団地内にあるが劣化している ×：団地内にも近隣にもなし
	児童公園	○：団地内若しくは近隣にあり、施設も問題なし △：団地内にあるが、施設が老朽化している ×：団地内にも近隣にもなし
	駐車場	○：問題なし △：陳腐化 ×：不足
	駐輪場	○：問題なし △：陳腐化 ×：不足
③ 福祉 対応 の 判定	エレベーターの有無	○：整備済み △：陳腐化 －：3階建て以下 ×：未整備
	浴室、便所の手摺	○：設置済み ×：未設置
	共用部の手摺	○：設置済み △：設置済みであるが劣化している －：共用部がない ×：未設置
	エントランスの段差	○：問題なし ×：不備

■ 1次判定②

■ 1次判定：②住棟の物理的特性による判定

●：昭和56年以前の建設であるが平成18年度に耐震診断を実施しており、壁式構造であり壁量も問題ないため、耐震性あり

団地名	棟数	管理戸数	構造	建築年度		経過年数			安全性							居住性							
				和暦	西暦	耐用年限	2029経過年数	判定	躯体の安全性	二方向避難	建物避難経路	屋外消火施設	屋外避難経路	屋外避難経路照明	バルコニー手摺	居住水準40㎡以上	屋上防水	外壁劣化	3箇所給湯	給水方式	水洗化	雨水排水処理	
1. 恵子市営住宅	1	12	中耐	S51	1976	70	54	△	●	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	地上受水槽	○	○

団地名	棟数	管理戸数	構造	建築年度		経過年数			居住性						福祉対応					1次②判定結果
				和暦	西暦	耐用年限	2029経過年数	判定	開口部		集会所	児童公園	駐車場	駐輪場	EVA-カー	浴室手摺	便所手摺	共用部手摺	Eトラップ段差	
									ドア	窓										
1. 恵子市営住宅	1	12	中耐	S51	1976	70	54	△	○	○	×	△	○	△	-	○	○	○	×	改善が必要

劣化調査票

建築物の概要										調査箇所					判定	備考			
No.	1	-	1	施設名	恵子市営住宅			棟の名称	恵子市営住宅		【判定基準】 5:良好(修繕不要) 4:比較的良好(観察) 3:一部不良箇所(修繕を検討) 2:多数不良箇所(改修・改善計画が必要) 1:重度の不良(早急の対応が必要)					判定	備考		
所在地	恵子4丁目16-1									屋上・防水	屋上防水(ひび割れ、傷、隙間等)	5. 良好	4. 比較的良好	3. 一部不良	2. 多数不良	1. 重度の不良有	4		
竣工年度	西暦年	1976	築	43	年	所管課	人権政策課				パラペット(爆裂、クラック等)	5. 良好	4. 比較的良好	3. 一部不良	2. 多数不良	1. 重度の不良有	4		
用途	集合住宅				分類	公営住宅					パラペット下部シーリング(硬化状況)	5. 良好	4. 比較的良好	3. 一部不良	2. 多数不良	1. 重度の不良有	4		
構造	鉄筋コンクリート造										排水溝(排水状況、ドレインを含む)	5. 良好	4. 比較的良好	3. 一部不良	2. 多数不良	1. 重度の不良有	4		
階数	地上	3	階	地下		階	敷地面積	1,190.0			m ²	廊下、バルコニー等の屋根防水	5. 良好	4. 比較的良好	3. 一部不良	2. 多数不良	1. 重度の不良有	4	
延べ面積	669.0				m ²	建築面積	223.0		m ²		塔屋屋根(エレベーター機械室屋根等)	5. 良好	4. 比較的良好	3. 一部不良	2. 多数不良	1. 重度の不良有	-		
総合判定	評価	-			評点	-					★屋上・防水の総合判定	5. 良好	4. 比較的良好	3. 一部不良	2. 多数不良	1. 重度の不良有	4.0		
コメント	市営住宅のため、室内の調査は実施していません。									共用廊下・共用階段等	共用廊下の床(クラック、雨しみ等)	5. 良好	4. 比較的良好	3. 一部不良	2. 多数不良	1. 重度の不良有	4		
主な外部仕上	屋根	PC板金ゴテ・ジョイント部 シール防水+タイル吹付									共用廊下の壁(クラック、雨しみ等)	5. 良好	4. 比較的良好	3. 一部不良	2. 多数不良	1. 重度の不良有	4		
	外壁	アクリル系セラタイル吹付									共用廊下の天井(クラック、雨しみ等)	5. 良好	4. 比較的良好	3. 一部不良	2. 多数不良	1. 重度の不良有	4		
	床	タタミ(パネル下地)・合板、パネル素地・防水モルタル塗									共用廊下の幅員	5. 900mm以上	/			1. 900mm未満	5		
共用部内部仕上	壁	パネル(ジュラク)・マスチックローラー(CI法)									廊下天井設置の設備固定(照明、空調)	5. 良好	4. 比較的良好	3. 一部不良	2. 多数不良	1. 重度の不良有	5		
	天井	PC板素地・マスチックローラー(CI法)									自動ドア	5. 整備	/			3. 未整備	-		
消防設備	消火設備	<input checked="" type="checkbox"/> 消火器	<input type="checkbox"/> 屋内消火栓設備	<input type="checkbox"/> 移動式粉末消火設備							スロープ(手摺を含む)	5. 整備	/			3. 未整備	5		
		<input type="checkbox"/> 泡消火設備	<input type="checkbox"/> スプリンクラー設備	<input type="checkbox"/> その他()							段差解消(5mm以下)	5. 整備	/			3. 未整備	3	進入口に段差あり	
	警報設備	<input type="checkbox"/> 自動火災報知設備(火災報知器・感知器含む)	<input type="checkbox"/> その他(非常放送)								視覚障害者誘導用ブロック	5. 整備	/			3. 未整備	3		
	避難設備	<input type="checkbox"/> 避難器具(避難ハッチ・避難スロープ・簡易避難設備・その他())									通路用バリアフリー対応状況の判定	5. 整備	/			3. 未整備	3.7		
		<input type="checkbox"/> 誘導灯	<input type="checkbox"/> 非常用照明	<input type="checkbox"/> その他()							共用階段(床、段鼻、手摺等)	5. 良好	4. 比較的良好	3. 一部不良	2. 多数不良	1. 重度の不良有	3	階段支柱に錆あり	
	消火活動等の設備	<input type="checkbox"/> 排煙設備	<input type="checkbox"/> 連結送水管	<input type="checkbox"/> 非常用コンセント設備							共用階段幅員等	5. 蹴上220mm未満 踏面210mm以上		1. 蹴上220mm以上 踏面210mm未満		5			
給排水設備	給水方式	<input type="checkbox"/> 水道直結直圧	<input type="checkbox"/> 水道直結増圧	<input type="checkbox"/> 高地水槽方式	<input checked="" type="checkbox"/> 圧力タンク方式						エレベーター(3階建て以上の設置)	5. 良好	4. 比較的良好	3. 一部不良	2. 多数不良	1. 重度の不良有	-	設置なし	
	排水方式	<input checked="" type="checkbox"/> 公共下水道へ	<input type="checkbox"/> コミ・プラ 他へ	<input type="checkbox"/> 浄化槽を経て放流	<input type="checkbox"/> 汲み取り						★共用廊下・共用階段等の判定	5. 良好	4. 比較的良好	3. 一部不良	2. 多数不良	1. 重度の不良有	4.2		
その他の設備	昇降設備	<input type="checkbox"/> エレベーター	<input type="checkbox"/> エスカレーター	<input type="checkbox"/> ダムウェーター							管理室等の床、壁、天井等	5. 良好	4. 比較的良好	3. 一部不良	2. 多数不良	1. 重度の不良有	-		
	ガス設備	<input type="checkbox"/> 都市ガス	<input checked="" type="checkbox"/> プロパンガス							湯沸室等の床、壁、天井等	5. 良好	4. 比較的良好	3. 一部不良	2. 多数不良	1. 重度の不良有	-			
	その他	<input type="checkbox"/> 機械式駐車場	<input type="checkbox"/> キュービクル	<input type="checkbox"/> 近隣電波障害対策設備						倉庫等の床、壁、天井等	5. 良好	4. 比較的良好	3. 一部不良	2. 多数不良	1. 重度の不良有	-			
		<input type="checkbox"/> 空調機	<input type="checkbox"/> CATV	<input type="checkbox"/> 携帯電話アンテナ設備						E V 等	エレベーター出入口有効幅員(800mm以上)	5. 良好	/			3. 不備	3		
		<input type="checkbox"/> 避雷設備	<input type="checkbox"/> 太陽光パネル	<input type="checkbox"/> 防犯カメラ						エレベーター昇降ロビー(1,500mm以上)	5. 良好	/			3. 不備	3			
<input type="checkbox"/> 総合監視盤		<input type="checkbox"/> 濾過器	<input type="checkbox"/> ポンプ設備						★EV等バリアフリー対応状況の判定	5. 良好	/			3. 不備	3.0				
備考	●:設置あり									★内部①(共用部)の総合判定	5. 良好	4. 比較的良好	3. 一部不良	2. 多数不良	1. 重度の不良有	3.6			

調査箇所		【判定基準】 5:良好(修繕不要) 4:比較的良好(観察) 3:一部不良箇所(修繕を検討) 2:多数不良箇所(改修・改善計画が必要) 1:重度の不良(早急の対応が必要)					判定	備考	調査箇所		【判定基準】 5:良好(修繕不要) 4:比較的良好(観察) 3:一部不良箇所(修繕を検討) 2:多数不良箇所(改修・改善計画が必要) 1:重度の不良(早急の対応が必要)					判定	備考
内部 ② (共用部)	便所のドアの有無等	5. 有				3. 無	-		外部	外壁(仕上げの劣化)	5. 良好	4. 比較的良好	3. 一部不良	2. 多数不良	1. 重度の不良有	4	
	大便器の種類	5. 洋式				3. 和式	-			外壁(クラック、チョーキング等)	5. 良好	4. 比較的良好	3. 一部不良	2. 多数不良	1. 重度の不良有	4	
	大便器の洗浄方法	5. センサー式	4. スイッチ式			3. ハルプ式	-			外壁(爆裂、貫通クラック等)	5. 良好	4. 比較的良好	3. 一部不良	2. 多数不良	1. 重度の不良有	4	
	小便器洗浄方法等	5. センサー式				3. ハルプ式	-			☆外壁の判定	5. 良好	4. 比較的良好	3. 一部不良	2. 多数不良	1. 重度の不良有	4.0	
	福祉便房の有無	5. 有				3. 無	-			建具	5. 良好	4. 比較的良好	3. 一部不良	2. 多数不良	1. 重度の不良有	4	
	手洗い室(吐水方法)	5. センサー式				3. 手動式	-			建具廻りシーリング(硬化状況)	5. 良好	4. 比較的良好	3. 一部不良	2. 多数不良	1. 重度の不良有	4	
	☆便所等バリアフリー対応状況の判定	5. 良好				3. 不備	-			☆建具の判定	5. 良好	4. 比較的良好	3. 一部不良	2. 多数不良	1. 重度の不良有	4.0	
★内部②(共用部)の総合判定		5. 良好	4. 比較的良好	3. 一部不良	2. 多数不良	1. 重度の不良有	-		屋外廊下(床、壁、手摺等)	5. 良好	4. 比較的良好	3. 一部不良	2. 多数不良	1. 重度の不良有	-		
内部 ③ (居室等)	居室等の床(クラック、雨しみ等)	5. 良好	4. 比較的良好	3. 一部不良	2. 多数不良	1. 重度の不良有	-		非常階段・スロープ(床、段鼻、手摺等)	5. 良好	4. 比較的良好	3. 一部不良	2. 多数不良	1. 重度の不良有	-		
	居室等の内壁(クラック、雨しみ等)	5. 良好	4. 比較的良好	3. 一部不良	2. 多数不良	1. 重度の不良有	-		構造部の劣化	5. 良好	4. 比較的良好	3. 一部不良	2. 多数不良	1. 重度の不良有	4		
	居室等の天井(クラック、雨しみ等)	5. 良好	4. 比較的良好	3. 一部不良	2. 多数不良	1. 重度の不良有	-		階段・幅員等	階段(蹴上160mm以下、踏面300mm以上)	5. 有				3. 無	5	
	天井設置の設備固定(照明、空調)	5. 良好	4. 比較的良好	3. 一部不良	2. 多数不良	1. 重度の不良有	-		スロープ(幅員1200mm以上、手摺の有無)	5. 有				3. 無	3		
	☆居室等の判定	5. 良好	4. 比較的良好	3. 一部不良	2. 多数不良	1. 重度の不良有	-		出入口開口部(有効幅員800mm以上)	5. 有				3. 無	5		
	諸室等の床(クラック、雨しみ等)	5. 良好	4. 比較的良好	3. 一部不良	2. 多数不良	1. 重度の不良有	-		視覚障害者誘導用ブロック(有無)	5. 有				3. 無	-		
	諸室等の内壁(クラック、雨しみ等)	5. 良好	4. 比較的良好	3. 一部不良	2. 多数不良	1. 重度の不良有	-		☆階段等バリアフリー対応状況の判定	5. 整備	4. 一部整備			3. 未整備	4.3		
	諸室等の天井(クラック、雨しみ等)	5. 良好	4. 比較的良好	3. 一部不良	2. 多数不良	1. 重度の不良有	-		★外壁・外建具の総合判定		5. 良好	4. 比較的良好	3. 一部不良	2. 多数不良	1. 重度の不良有	4.1	
	天井設置の設備固定(照明、空調)	5. 良好	4. 比較的良好	3. 一部不良	2. 多数不良	1. 重度の不良有	-		敷地・地盤沈下等	5. 良好	4. 比較的良好	3. 一部不良	2. 多数不良	1. 重度の不良有	4		
	出入口	出入口有効幅員(800mm以上)	5. 整備			4. 一部整備	3. 未整備	-		駐車場等の外部照明設備	5. 良好	4. 比較的良好	3. 一部不良	2. 多数不良	1. 重度の不良有	4	
戸の構造(引戸等)	5. 整備			4. 一部整備	3. 未整備	-		鉄部の発錆	5. 良好	4. 比較的良好	3. 一部不良	2. 多数不良	1. 重度の不良有	3	駐輪場、遊具に錆あり		
屋内スロープ	5. 整備			4. 一部整備	3. 未整備	-		アクセス部	屋外低階段(床、段鼻、手摺等)	5. 良好	4. 比較的良好	3. 一部不良	2. 多数不良	1. 重度の不良有	-		
☆出入口等バリアフリー対応状況の判定		5. 整備			4. 一部整備	3. 未整備	-		屋外スロープ(床、手摺等)	5. 良好	4. 比較的良好	3. 一部不良	2. 多数不良	1. 重度の不良有	-		
★内部③(居室等)の総合判定		5. 良好	4. 比較的良好	3. 一部不良	2. 多数不良	1. 重度の不良有	-		庇(屋根仕上、支柱、漏水等)	5. 良好	4. 比較的良好	3. 一部不良	2. 多数不良	1. 重度の不良有	-		
内部 ④ (設備)	電気設備(地下・屋上含む)	5. 良好	4. 比較的良好	3. 一部不良	2. 多数不良	1. 重度の不良有	-		☆アクセス部の判定	5. 良好	4. 比較的良好	3. 一部不良	2. 多数不良	1. 重度の不良有	-		
	空調設備(機械室・室内機)	5. 良好	4. 比較的良好	3. 一部不良	2. 多数不良	1. 重度の不良有	-		階段等	階段(蹴上160mm以下、踏面300mm以上)	5. 良好				3. 不備	-	
	給排水設備(地下・屋上含む)	5. 良好	4. 比較的良好	3. 一部不良	2. 多数不良	1. 重度の不良有	-		スロープ(幅員1200mm以上、手摺の有無)	5. 良好				3. 不備	-		
	防火設備	5. 良好	4. 比較的良好	3. 一部不良	2. 多数不良	1. 重度の不良有	-		☆階段等バリアフリー対応状況の判定	5. 良好				3. 不備	-		
	★内部④(設備等)の総合判定		5. 良好	4. 比較的良好	3. 一部不良	2. 多数不良	1. 重度の不良有	-		★外構の総合判定		5. 良好	4. 比較的良好	3. 一部不良	2. 多数不良	1. 重度の不良有	3.7
★内部の総合判定		5. 良好	4. 比較的良好	3. 一部不良	2. 多数不良	1. 重度の不良有	3.6										

劣化状況等現場調査報告書添付写真

項 目 東側(ベランダ側)

写真番号
全景 - 1



項 目 北側

写真番号
全景 - 2



劣化状況等現場調査報告書添付写真

項 目 西側(玄関側)

写真番号
全景 - 3



項 目 南側

写真番号
全景 - 4



劣化状況等現場調査報告書添付写真

項 目 屋上全景

写真番号
屋上 - 1



項 目 排水ドレン周辺

写真番号
屋上 - 2



劣化状況等現場調査報告書添付写真

項 目 脱気筒

写真番号
屋上 - 3



項 目 東側

写真番号
屋上 - 4



劣化状況等現場調査報告書添付写真

項 目 防水シートの劣化

写真番号
屋上 - 5



項 目 防水シートの劣化、水たまり跡

写真番号
屋上 - 6



劣化状況等現場調査報告書添付写真

項 目 西側、建具

写真番号
外壁 - 1



項 目 西側、基礎部

写真番号
外壁 - 2



劣化状況等現場調査報告書添付写真

項 目 西側、基礎部

写真番号
外壁 - 3



項 目 西側、外壁

写真番号
外壁 - 4



劣化状況等現場調査報告書添付写真

項 目 西側、建具(アルミ)

写真番号
外壁 - 5



項 目 北側、基礎部

写真番号
外壁 - 6



劣化状況等現場調査報告書添付写真

項 目 東側、基礎部(軽微なひび割れ)

写真番号
外壁 - 7



項 目 東側、外壁

写真番号
外壁 - 8



劣化状況等現場調査報告書添付写真

項 目 1階進入口(手摺設置)

写真番号
外壁 - 9



項 目 1階進入口(段差あり)

写真番号
外壁 - 10



劣化状況等現場調査報告書添付写真

項目 屋上ハッチ

写真番号
外壁 - 11



項目 3階踊り場

写真番号
外壁 - 12



劣化状況等現場調査報告書添付写真

項 目 階段

写真番号
外壁 - 13



項 目 南側(外壁から錆汁)

写真番号
外壁 - 14



劣化状況等現場調査報告書添付写真

項 目 制御盤

写真番号
設備 - 1



項 目 屋外照明

写真番号
設備 - 2



劣化状況等現場調査報告書添付写真

項目 給湯器

写真番号
設備 - 3



項目 火災報知器

写真番号
設備 - 4



劣化状況等現場調査報告書添付写真

項 目 倉庫

写真番号
設備 - 5



項 目 駐車場(アスファルト舗装)

写真番号
設備 - 6



劣化状況等現場調査報告書添付写真

項 目 駐輪場(支柱に錆)

写真番号
設備 - 7



項 目 駐輪場(支柱、屋根)

写真番号
設備 - 8



劣化状況等現場調査報告書添付写真

項 目 受水槽、ポンプ室

写真番号
設備 - 9

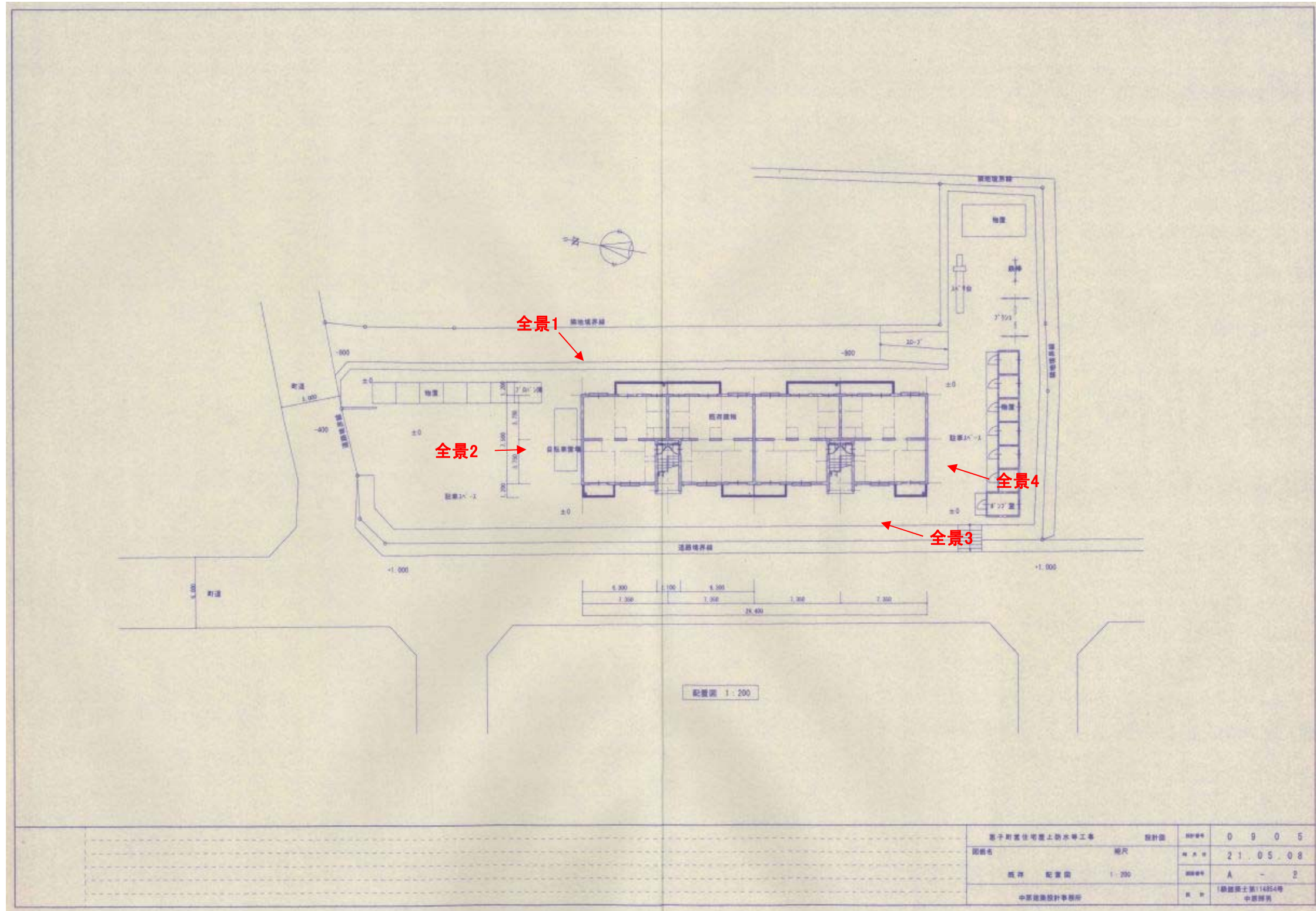


項 目 児童遊園(遊具の錆)

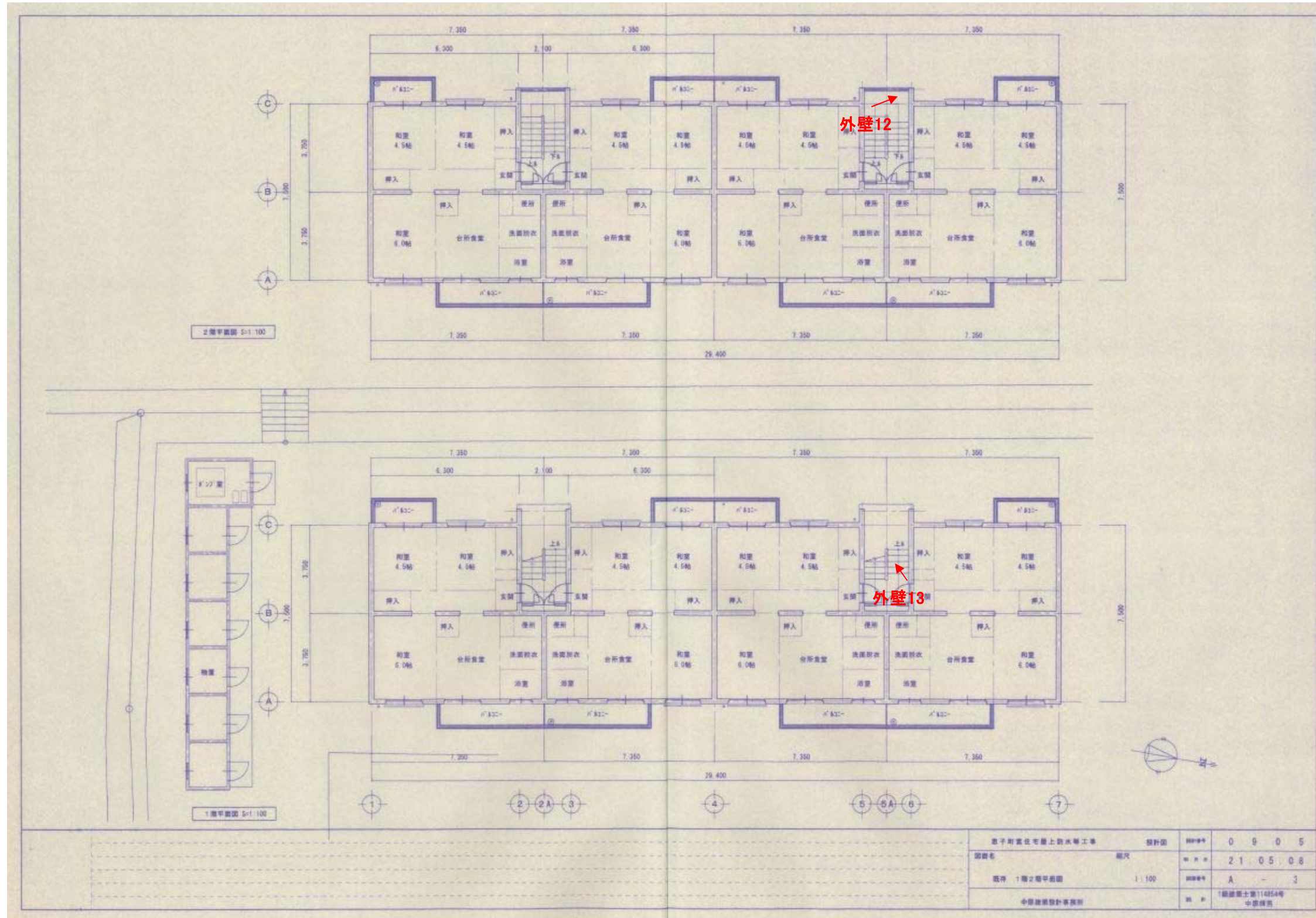
写真番号
設備 - 10



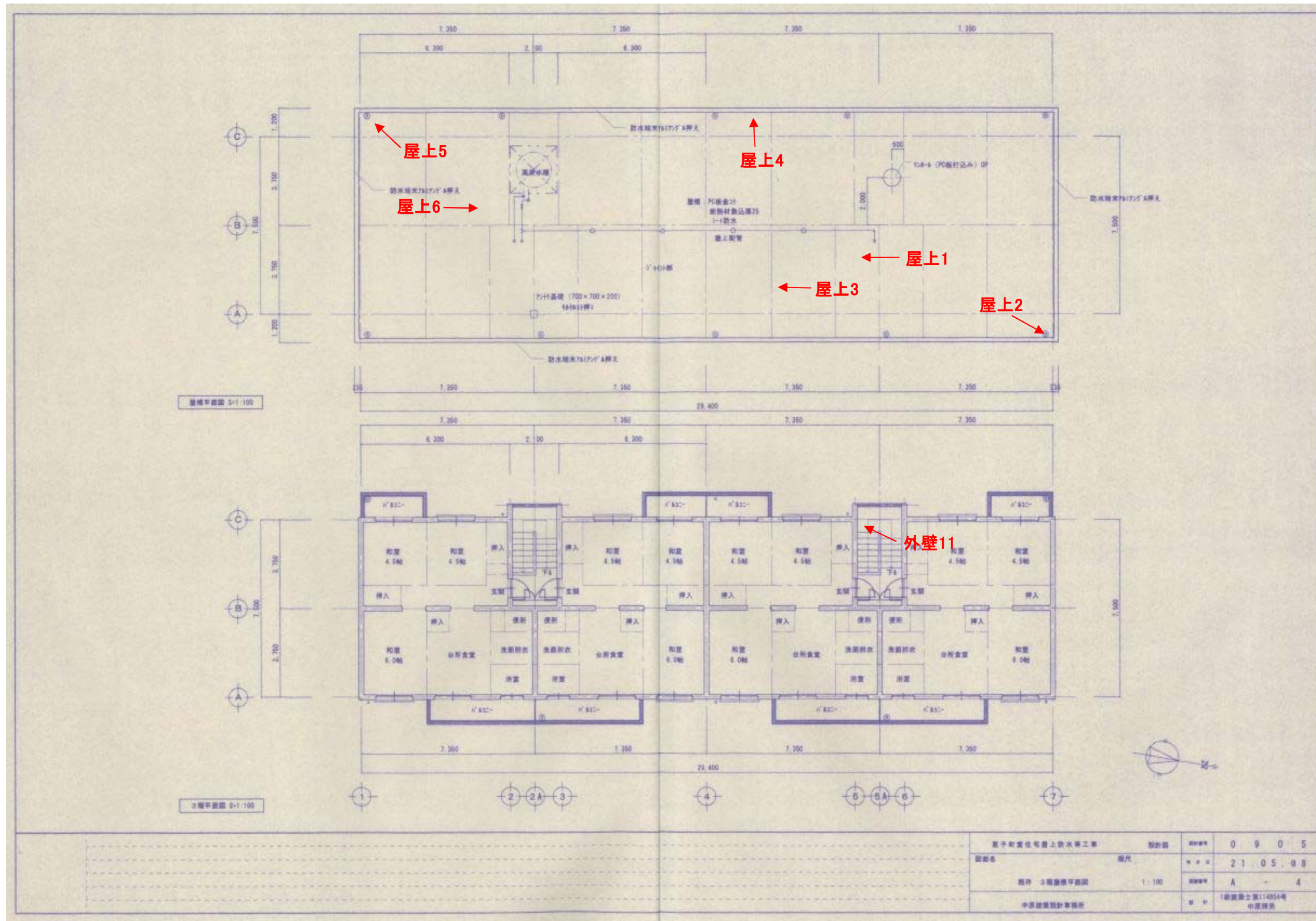
付近見取図・配置図



1階・2階 平面図

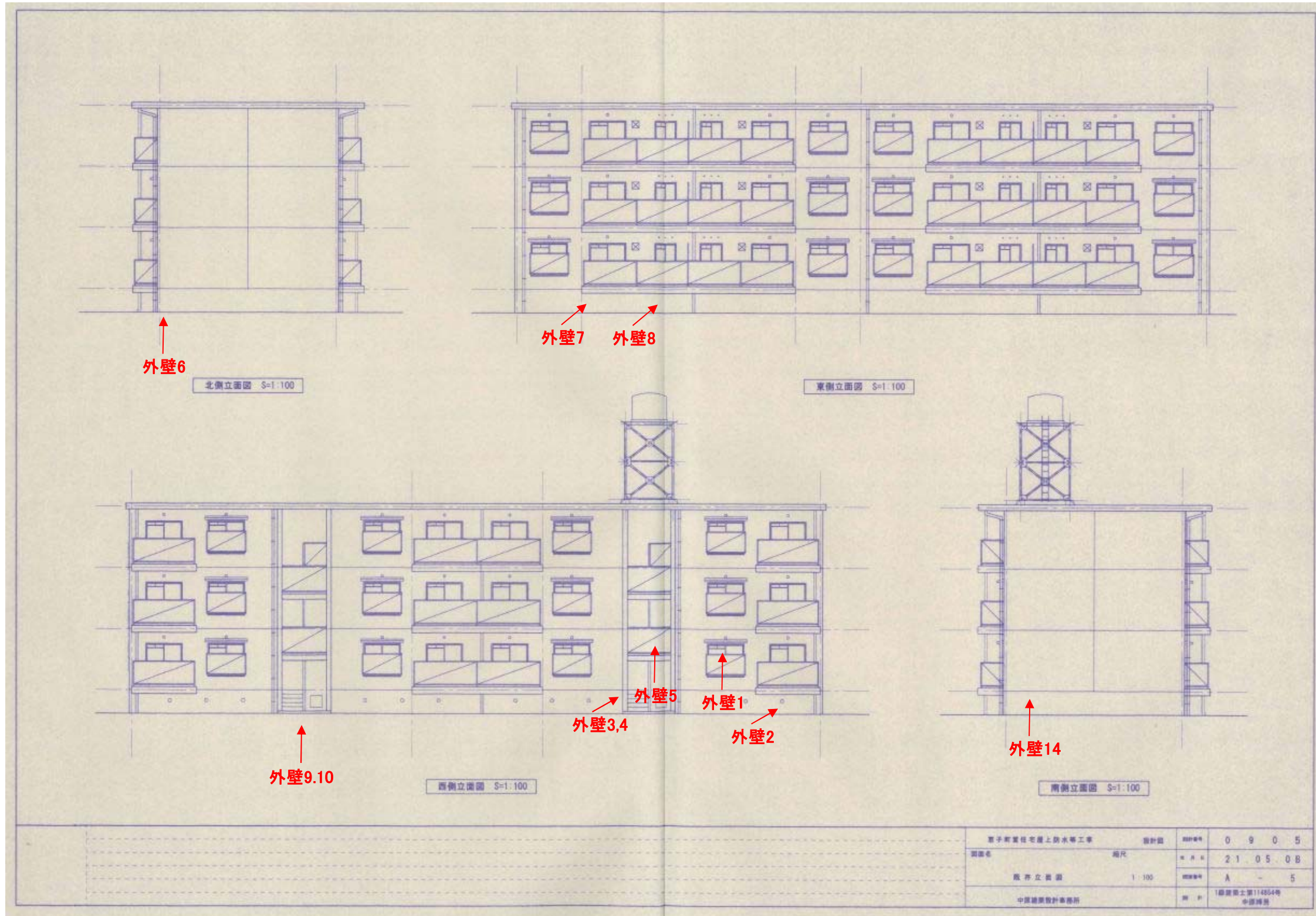


3階/R階 平面圖



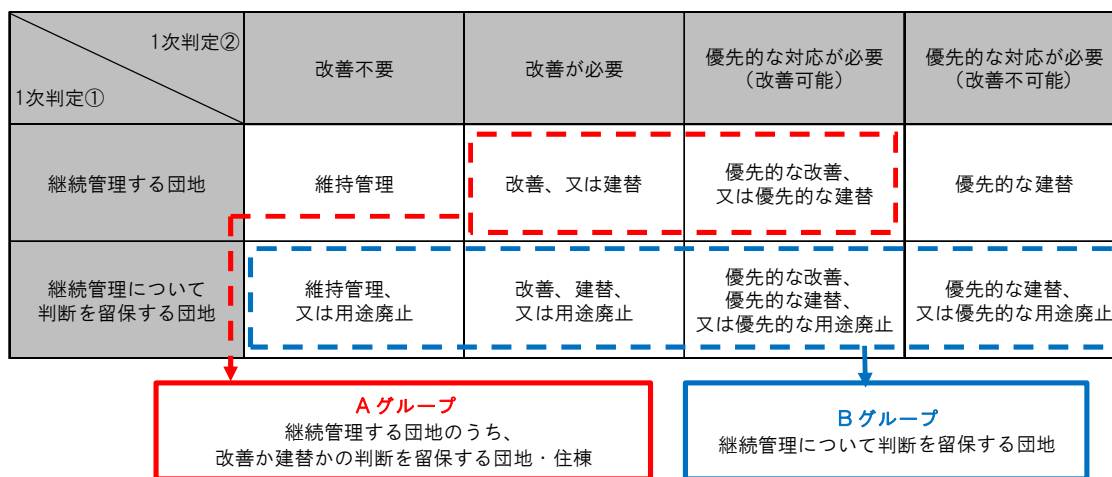
某子新實住宅屋上防水工程		設計圖	0905
圖號	層尺	縮尺	210508
條件	3階屋上平面圖	1:100	A-4
中原建築設計事務所		105號土庫114054號	中原建築

立面图



3. 2 次判定（1 次判定において事業手法・管理方針の判断を留保した団地・住棟の事業手法の仮設定）

2 次判定では、1 次判定において事業手法・管理方針の判断を留保した団地・住棟を対象として、「①ライフサイクルコスト（以降 LCC と記載）効果と建替事業試算による判定」、「②将来ストック量の過不足による判定」の以下 2 段階から事業手法の仮設定を行った。



図：1 次判定①及び②の検討結果に応じた事業手法の仮設定

表：2 次判定 ①LCC 効果と建替事業試算による判定の指標【Aグループ対象】

判定項目	判定内容・選定基準
LCC 改善効果	・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 を比較する。改善事業よりも建替事業を実施する方が LCC が縮減できる場合に、事業手法を建替と仮設定する。
建替事業試算	・1 次判定において、継続管理団地で優先的対応が必要と評価された団地について、計画期間内の建替事業を試算する。

表：2 次判定 ②将来ストック量の過不足による判定の指標【Bグループ対象】

判定項目	判定内容・選定基準
将来ストック量の過不足	・Bグループに該当する団地・住棟について、需要、効率性、立地等を勘案し、将来的な活用にあたっての優先順位を定める。 ・現在の管理戸数と推計した将来のストック量を比較し、将来的なストックの過不足量を試算する。

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)
	継続管理する団地	維持管理		改善	建替	優先的な改善	優先的な建替	優先的な建替
	当面管理する団地 (建替を前提としない)	当面維持管理	用途廃止	改善し 当面維持管理	用途廃止	優先的に改善し 当面維持管理	優先的な 用途廃止	優先的な用途廃止

図：2 次判定①及び②の検討結果を踏まえた事業手法の仮設定

■ 2次判定

■ 2次判定：1次判定において事業手法・管理方針の判断を留保した団地・住棟の事業手法

団地名	棟数	管理戸数	構造	建築年度		経過年数			1次判定結果		
				和暦	西暦	耐用年限	2029経過年数	判定	1次①判定結果	1次②判定結果	1次判定における仮設定
1. 恵子市営住宅	1	12	中耐	S51	1976	70	54	△	継続管理する団地	改善が必要	Aグループ 改善、又は建替

団地名	棟数	管理戸数	構造	建築年度		経過年数			2次①判定	2次②判定	2次判定における仮設定
				和暦	西暦	耐用年限	2029経過年数	判定	改善事業、建替事業の仮設定	将来ストック数の過不足	
									Aグループ対象	Bグループ対象	
1. 恵子市営住宅	1	12	中耐	S51	1976	70	54	△	改善が必要	—	改善

■ 2次判定における仮設定のまとめ

■ 2次判定：1次判定において事業手法・管理方針の判断を留保した団地・住棟の事業手法

団地名	棟数	管理戸数	構造	建築年度		経過年数			1次判定における仮設定	2次判定における仮設定
				和暦	西暦	耐用年限	2029経過年数	判定		
1. 恵子市営住宅	1	12	中耐	S51	1976	70	54	△	Aグループ 改善、又は建替	改善

4. 3次判定（計画期間における事業手法の決定）

3次判定では、1次判定及び2次判定による各住棟別の適用手法候補の判定過程を踏まえ、団地単位又は団地の一部を対象に総合的な検討を行い、最終判定を行った。なお、複合的な手法の適用も可とする。

表：3次判定の指標

判定項目	判定内容・選定基準
<p>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</p>	<p>以下に例示するように複数の視点から検討を行い、必要に応じて改善や建替等の事業手法を再判定するとともに、効率的な事業実施や地域ニーズへの対応等を実施するための総合的な検討を行う。</p> <p>さらに、「2. 事業費の試算及び事業実施時期の調整検討」を並行的に行い、再判定結果と事業費の試算結果を相互に調整し、事業実施の内容や時期等を設定する。</p> <p>【団地単位での効率的活用に関する検討】</p> <p>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する。また、事業実施時期の調整も行う。</p> <p>【集約・再編等の可能性に関する検討】</p> <p>一定の地域において複数の団地が存在する場合などは、地域の実情を踏まえて集約・再編などの可能性を検討する。</p> <p>【地域ニーズへの対応等の総合的な検討】</p> <p>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の実現等のため、次のような視点（例示）から総合的な検討を行い、事業の内容や実施時期等を設定する。</p> <p>①まちづくりの視点 ②地域単位の視点・他の事業主体等との連携の視点</p>
<p>2. 事業費の試算及び事業実施時期の調整検討</p>	<p>【事業費の試算】</p> <p>中長期的な期間（30年程度）内の全ての新規整備事業、改善事業、建替事業、用途廃止事業にかかる費用を試算する。</p> <p>【事業実施時期の調整】</p> <p>事業費の試算の結果、一定の時期に事業費が集中するなど円滑に事業を実施することが困難と判断される場合等は、事業実施時期を調整する。</p>
<p>3. 長期的な管理の見通しの作成 【30年程度】</p>	<p>概ね30年程度の長期的な管理の見通しは、全団地・住棟を対象として作成する。</p>
<p>4. 計画期間における事業手法の決定</p>	<p>概ね30年程度の長期的な管理の見通しのうち当初10年程度の間に改善を実施する住棟においては、住棟の物理的特性等を踏まえ、個別改善か全面的改善かを決定する。</p>

■ 3次判定（計画期間における事業手法）

団地名	構造	現在 管理 戸数	活用手法	計画 管理 戸数	活用内容
1. 恵子市営住宅	中耐	12	個別改善	12	<ul style="list-style-type: none"> ・修繕周期に伴い改善を行う。 【長寿命化型】屋上防水、外壁・軒天改修（15年周期） 給水管・排水管・ガス管の布設替え（35年周期） ・前計画を反映させ改善を行う。 【居住性向上型】給水方式変更 ・現地調査にて段差が見られたため改善を行う。 【福祉対応型】エントランス段差解消
	共同施設	-	個別改善	-	<ul style="list-style-type: none"> ・現地調査にて陳腐化が見られたため改善を行う。 【居住性向上型】児童公園遊具改修
		-	修繕対応 (単費)	-	<ul style="list-style-type: none"> ・現地調査にて陳腐化が見られたため修繕を行う。 【修繕】外部鉄部・工作物等（駐輪場・階段鉄柵）の塗装

5. 活用手法別戸数

対 象	前期計画 (2020~2024)	後期計画 (2025~2029)
管理戸数	12 戸	12 戸
新規整備事業予定戸数	0 戸	0 戸
維持管理予定戸数	12 戸	12 戸
うち計画修繕対応戸数	0 戸	0 戸
うち改善事業予定戸数	12 戸	12 戸
個別改善事業予定戸数	12 戸	12 戸
全面的改善事業予定戸数	0 戸	0 戸
うちその他戸数	0 戸	0 戸
建替事業予定戸数	0 戸	0 戸
用途廃止予定戸数	0 戸	0 戸

■ 事業スケジュール

団地名	管理戸数	構造	建築年度 (和暦) (西暦)	2029 経過 年数	活用手法	前期					後期					小計	合計					
						2020年度	2021年度	2022年度	2023年度	2024年度	2025年度	2026年度	2027年度	2028年度	2029年度							
1. 恵子市営住宅	12	中耐			個別改善				調査・設計	屋上防水 外壁・軒天改修 給水方式変更 エントリ段差解消			調査・設計					51,612				
								2,472		24,720		2,220	22,200									
	-	共同 施設	S51	1976	54	個別改善														550	54,802	
										調査・設計					調査・設計	児童公園遊具改 修	50	500				
					修繕対応 (雑費)				調査・設計	外部装部・工作物 等の塗装										2,640		
合計(調査・設計、工事費)						0	0	0	2,712	27,120	0	0	2,220	22,250	500						54,802	
うち補助事業						0	0	0	2,472	24,720	0	0	2,220	22,250	500						52,162	
交付金 (45%)						0	0	0	1,112	11,124	0	0	999	10,013	225							23,473
市負担金 (55%)						0	0	0	1,360	13,596	0	0	1,221	12,238	275							28,689
うち市単独事業						0	0	0	240	2,400	0	0	0	0	0							2,640
市負担金 合計						0	0	0	1,600	15,996	0	0	1,221	12,238	275							31,329

※ 調査・設計費は工事費の10%を見込む。

※ 工事費には共通費(諸経費等)、監理費、消費税(10%)を含む。

■ 概算事業費

団地名	現在管理戸数	構造	建築年度		長寿命化型				居住性向上型			福祉対応型	修繕対応		単位：千円	
			(和暦)	(西暦)	屋上防水	外壁・軒天改修	給水管 布設替え	排水管 布設替え	ガス管 布設替え	給水方式 変更	児童公園 遊具改修	エントランスの 段差解消	外部鉄部・工 作物等の塗装	工事費計		調査・設計費 (工事費の 10%)
1. 恵子市営住宅	12	中耐	SS1	1976	600	1,200	950	550	350	250	500	60	200	46,920	4,692	51,612
					(千円/戸)	(千円/戸)	(千円/戸)	(千円/戸)	(千円/戸)	(千円/式)	(千円/階段室)	(千円/戸)				
					7,200	14,400	11,400	6,600	4,200	3,000		120	2,400	49,820	4,982	54,802
	-	共同施設								500			500	50	550	
														240	2,640	
		合計			7,200	14,400	11,400	6,600	4,200	3,000	500	120	2,400	49,820	4,982	54,802

※ 調査・設計費は工事費の10%を見込む

種別	単価	
屋上防水	600 千円/戸	概略積算
外壁・軒天改修	1,200 千円/戸	概略積算
給水管布設替え	950 千円/戸	マンション再生マニュアル (国交省)
排水管布設替え	550 千円/戸	マンション再生マニュアル (国交省)
ガス管布設替え	350 千円/戸	マンション再生マニュアル (国交省)
給水方式変更	250 千円/戸	前計画
児童公園遊具改修	500 千円/式	見込み概算
エントランスの段差解消	60 千円/階段室	概略積算
外部鉄部・工作物等の塗装	200 千円/戸	前計画



第 6 章 公営住宅長寿命化計画の実施方針

1. 点検の実施方針

入居者の安全性確保、修繕コストの抑制と平準化を図るため、日常的な団地巡回による点検と定期的な点検を実施する。

入居者の安全に関わる不具合の確認、修繕計画策定上必要な建物劣化状況等を把握するため、以下の点検を実施する。

(1) 定期点検

全棟を対象として、法定点検（建築基準法第 12 条第 1 項及び第 3 項）と同等の調査を実施する。点検箇所、方法、周期についても法定点検と同様とする。

○ 点検箇所・方法

主に目視により、点検項目の破損、摩耗、変形、滅失等の有無等を確認し、公営住宅等の安全性及び居住性に関わる修繕の必要性等を判定する。

○ 点検周期

建築物の敷地及び構造は 3 年に 1 回、建築設備は年 1 回点検を行う。

参考) 建築基準法第 12 条（報告、検査等）

第六条第一項第一号に掲げる建築物で安全上、防火上又は衛生上特に重要であるものとして政令で定めるもの（国、都道府県及び建築主事を置く市町村の建築物（以下この項及び第三項において「国等の建築物という。」を除く。）及び当該政令で定めるもの以外の特定建築物（同号に掲げる建築物その他政令で定める建築物をいう。以下この条において同じ。）で特定行政庁が指定するもの（国等の建築物を除く。）の所有者（所有者と管理者が異なる場合においては、管理者。第三項において同じ。）は、これらの建築物の敷地、構造及び建築設備について、国土交通省令で定めるところにより、定期に、一級建築士若しくは二級建築士又は建築物調査員資格者証の交付を受けている者（次項及び次条第三項において「建築物調査員」という。）にその状況の調査（これらの建築物の敷地及び構造についての損傷、腐食その他の劣化の状況の点検を含み、これらの建築物の建築設備及び防火戸その他の政令で定める防火設備（以下「建築設備等」という。）についての第三項の検査を除く。）をさせて、その結果を特定行政庁に報告しなければならない。

2 略

3 特定建築設備等（昇降機及び特定建築物の昇降機以外の建築設備等をいう。以下この項及び次項において同じ。）で安全上、防火上又は衛生上特に重要であるものとして政令で定めるもの（国等の建築物に設けるものを除く。）及び当該政令で定めるもの以外の特定建築設備等で特定

行政庁が指定するもの（国等の建築物に設けるものを除く。）の所有者は、これらの特定建築設備等について、国土交通省令で定めるところにより、定期に、一級建築士若しくは二級建築士又は建築設備等検査員資格者証の交付を受けている者（次項及び第十二条の三第二項において「建築設備等検査員」という。）に検査（これらの特定建築設備等についての損傷、腐食その他の劣化の状況の点検を含む。）をさせて、その結果を特定行政庁に報告しなければならない。

(2) 日常点検

全棟を対象として、定期点検の他に日常的な保守点検を実施する。

日常点検は、市職員により年 1 回、「公営住宅等日常点検マニュアル（平成 28 年 8 月 国土交通省住宅局住宅総合整備課）」を参考に実施する。

定期点検、改善設計時の詳細劣化調査等と時期の調整等を行い、効率的に実施する。

2. 計画修繕の実施方針

長期的に公営住宅の管理を行うため、住棟や部品の耐用年限や劣化状況から、将来見込まれる修繕工事の内容等を明記した長期的修繕計画を作成し、計画的に修繕を実施する。

長期修繕計画に盛込む修繕は、大規模で多額の費用を要する、外部改修（屋上防水、外壁・軒天改修）、水回り改修（浴室、トイレ、キッチン）、配管等改修（給水管、排水管、ガス管）とする。

上記のように複数の修繕を同時に実施する等、効率的な実施に努める。

計画修繕は、予防保全、修繕コスト抑制の観点から、修繕周期、定期・日常点検の結果、日常的な不具合の発生状況等を踏まえ、確実に実施する。また、入居者の安全性に関わる修繕（外壁落下防止や避難設備等の更新）を最優先に実施する。

次頁に本計画で作成した、長期修繕計画を参考として記載する。この内容を基本に建替え時期まで適切に管理を行う。また本計画の見直しの際は、劣化の進行等を把握し、適正に長期修繕計画の見直しを行う。

■ 長期修繕計画（参考）

単位：千円

団地名	管理戸数	構造	建築年度		長期修繕計画期間					
			(和暦)	(西暦)	2020～2029 (長寿命化計画期間)		2030～2039 (次期長寿命化計画期間)		2040～2049	
					外部 給水方式・段差解消	配管等	維持管理	外部 水回り	維持管理	建替検討 (2046年)
1. 恵子市営住宅	12	中耐	S51	1976	27,192	24,420		43,200		

外部（15年周期）		水回り（20年周期）		配管等（35年周期）	
工種	単価（千円）	工種	単価（千円）	工種	単価（千円）
屋上防水	600	浴室	1,000	給水管	950
外壁・軒天改修	1,200	トイレ	200	排水管	550
		キッチン	600	ガス管	350
計	1,800	計	1,800	計	1,850

3. 改善事業の実施方針

ストックの維持と厳しい財政状況を考慮すると、ストックの耐用年限を全うさせることが不可欠であり、適切な改善を行う必要がある。

活用手法の個別改善の事業内容を実施し、適切な住宅ストックとして長期的な活用を進める。

(1) 長寿命化型改善

《実施方針》

長期的な活用を目指し、躯体の劣化影響への低減、耐久性の向上、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。屋上及び外壁の耐久性向上や配管の耐久性・耐食性向上に資する工事等が該当する。長寿命化型改善の仕様は、改善工事前に行われる改善設計で住棟の劣化調査を詳細に行い決定する。

《改善の内容》

- ・ 屋上防水（平場断熱材入りシート防水など）
- ・ 外壁・軒天改修（既存材料よりグレードアップした材料で吹き替え）
- ・ 給水管布設替え（塩ビライニング鋼管に交換やライニング更生など）
- ・ 排水管布設替え（塩ビライニング鋼管に交換やライニング更生など）
- ・ ガス管布設替え（ポリエチレン管やライニング鋼管などに交換）

(2) 居住性向上型改善

《実施方針》

住戸設備の機能向上、共同施設等の機能向上等、居住性向上のための改善を行う。これにより入居者の満足度の向上を図る。

《改善の内容》

- ・ 給水方式変更（直結増圧ポンプに交換、既存受水槽及び基礎、ポンプを撤去）
- ・ 児童公園遊具改修（劣化状況にある遊具への対応）

(3) 安全性確保型改善

既存の住棟において耐震性及び避難経路等の安全性に問題は無かった。よって、本計画期間内に安全性確保に関する改善は行わない。

(4) 福祉対応型改善

《実施方針》

高齢者等が安全・安心して居住できるよう、共用部及び屋外のバリアフリーを進める。

《改善の内容》

- ・ エントランスの段差解消（スロープ取り付け）

(5) 修繕対応（市単独費）

既存の住棟を長期的に良好な状態を保つためには、適切な管理、計画的なメンテナンスが必要である。劣化調査により外部鉄部・工作物などに錆が見られたため、塗装による修繕対応を行うこととする。

(6) 実施メニュー

以下に、本計画期間内に行う団地別の実施内容を示す。

■ 団地別修繕対応実施メニュー

団地名	長寿命化型					居住性向上型		福祉対応型	修繕対応
	屋上防水	外壁・軒天改修	給水管布設替え	排水管布設替え	ガス管布設替え	給水方式変更	児童公園遊具改修	エントランスの段差解消	外部鉄部・工作物等の塗装
1. 恵子市営住宅	○	○	○	○	○	○	○	○	○
改修理由	修繕周期 15年	修繕周期 15年	修繕周期 35年	修繕周期 35年	修繕周期 35年	前計画を反映	現地調査 陳腐化	現地調査 不備	現地調査 陳腐化

4. 建替事業の実施方針

市の将来ストック数においては、現在のストック数から見ると増やさざるを得ない推計値となる。ただし、民間の賃貸住宅や空家の活用など、市民のニーズや公営住宅としての必要性を勘案し対応していく。

本計画期間内には建替事業や新規団地事業は実施しないが、今後は必要に応じて検討することとする。

5. 用途廃止の実施方針

本計画期間内では既存の住棟に対し、予防保全を踏まえた適切な管理を行っていくため、用途廃止を行わないこととする。



第7章 長寿命化のための事業実施予定一覧

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名： 那珂川市

住宅の区分： 特定公共 地域買 賃貸住宅 (公共供給) 改良住宅 その他 ()

団地名	住棟番号	戸数	構造	建築年度	次期点検時期		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	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027			2028	2029			
恵子市営住宅	-	12	中耐	S51		2022						屋根防水、外壁・軒天改修(長寿命化) 給水方式変更(居住性向上) エレベータ段差解消(福祉対応)							183	居住性・福祉はLCC算定外	

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



第8章 ライフサイクルコストとその縮減効果

1. ライフサイクルコスト算出の基本的な考え方

長寿命化型改善事業を導入する住棟について、ライフサイクルコスト（以降LCCと記載）の改善効果を検証する。

考え方や算出根拠、数値は、「公営住宅等長寿命化計画策定指針 改定（H28.8）」をもとに、事例やこれまでの運用過程等を踏まえ設定する。

新規整備及び建替事業を実施する公営住宅等を対象としたLCCの算出の基本的な考え方は次のとおりである。

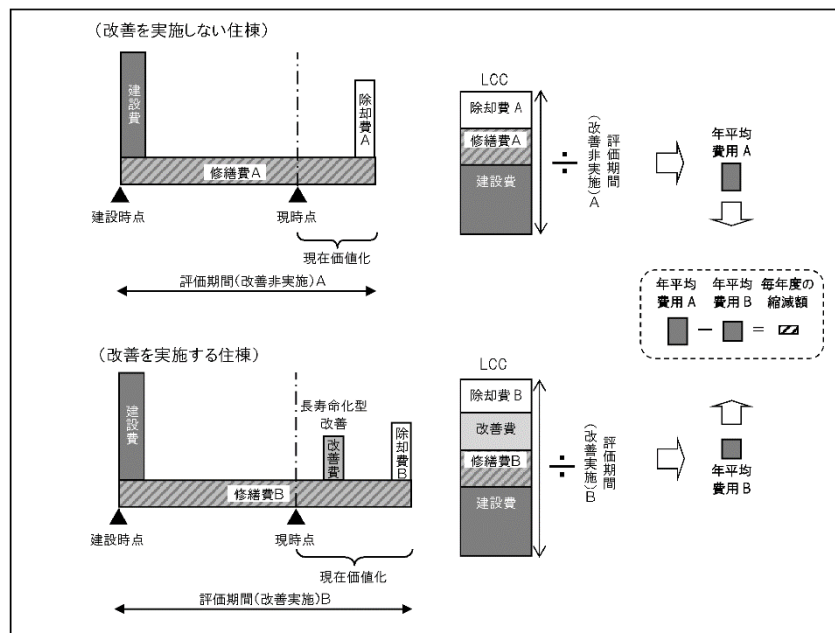
$$LCC = (\text{建設費} + \text{改善費} + \text{修繕費} + \text{除却費})$$

〔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（※1）（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（※2）
 - ・修繕費：管理期間における修繕工事費の見込み額（※2）。
長期修繕計画で設定している標準的な修繕項目・周期等に基づき修繕費を算定する。典型的な修繕計画モデルから得られる修繕費乗率を建設費に乗じて算定される累積修繕費で代用してもよい。
 - ・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（※2）
- ※1：修繕費相当額の控除方法については、後述する〈参考：LCCの縮減効果の算出例〉を参照のこと。事業主体の運用により独自の方法によって控除することも可能とするが、その場合は、その内容を明らかにする必要がある。
- ※2：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。

2. ライフサイクルコスト縮減効果の算出の基本的な考え方

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を対象としたライフサイクルコストの縮減効果の算出の基本的な考え方は次のとおりである。



図：ライフサイクルコストの算出イメージ

① 1棟のLCC縮減効果 = LCC（計画前） - LCC（計画後）

② LCC（計画前） =
$$\frac{(\text{建設費} + \text{修繕費} + \text{除却費}) \times 1}{\text{計画期間（改善非実施）}}$$
 [単位 千円/棟・年]

- ・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。
 - ・修繕費：建設後、評価期間（改善非実施）未までに実施した修繕工事費（※2）。
長期修繕計画で設定している標準的な修繕項目・周期等に基づき、修繕費を算定する。典型的な修繕計画モデルから得られる修繕費乗率を建設費（推定再建築費）に乗じて算定される累積修繕費で代用してもよい。
 - ・評価期間（改善非実施）：改善事業を実施しない場合に想定される管理期間。物理的な劣化や社会的価値の低下に伴い供用に適さない状態になるまでの管理期間といえるが、これまでの建替事業の実績を考慮し、建替前の平均的な供用期間（構造種別）を評価期間（改善非実施）としてもよい。
 - ・除却費：評価期間（改善非実施）末に実施する除却工事費（※2）。
- ※1：（建設費＋修繕費＋除却費）は公営住宅等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。
- ※2：現時点以後、将来に発生するコスト（将来の修繕費、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。

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

■ 算出の手順

以下の手順に示された①から⑤までの項目は、算出結果例として下記に示す。

<計面前モデル>

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) の累積額
- ・上記の修繕費算出式を用いて、建設時点から上記①評価期間 (改善非実施) A 末までの各年の修繕費を累積した費用とする。
- ・現時点以後の各年の修繕費については、現在価値化して算出する。

③ 建設費

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

④ 除却費 A

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

⑤ 計面前 L C C

- ・計面前 L C C (円/戸・年) = (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

<計画後モデル>

⑥ 評価期間 (改善実施) B

- ・公営住宅等長寿命化計画に基づく改善事業 (L C C 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 (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)

⑦ 修繕費 B

- ・修繕費 = (当該住棟の建設費 × 修繕項目別の修繕費乗率) の累積額
- ・上記の修繕費算出式を用いて、建設時点から上記⑥評価期間 (改善実施) B 末までの各年の修繕費を累積した費用とする。
- ・現時点以後の各年の修繕費については、現在価値化して算出する。

⑧ 長寿命化型改善工事費

- ・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後に想定される長寿命化型改善事業費の総額から修繕費相当額を控除した額。当該改善を複数回行う場合はそれらの合計費用とする。
- ・修繕費相当額の控除については、想定している長寿命化型改善項目に相当する「計画修繕項目の修繕費乗率」を除いて修繕費を算定すること（当該計画修繕項目の修繕費乗率を除いた修繕費乗率を推定再建築費に乗じて修繕費を算定すること）で対応している。
- ・長寿命化型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 計画後 L C C

- ・計画後 L C C（円／戸・年）＝（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

< L C C 改善効果 >

⑫ 年平均縮減額

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

⑬ 住棟あたりの年平均縮減額

- ・以上より算定した年平均縮減額は戸あたりの額であり、これに当該住棟の住戸数分を積算して、住棟あたりの年平均縮減額を算出する。年平均縮減額がプラスであれば、ライフサイクルコスト（L C C）縮減効果があると判断できる。

3. ライフサイクルコスト算出条件の設定

(1) ライフサイクルコスト改善効果の検証を行う対象住宅の設定

今回、LCCの改善効果の検証を行う対象住宅は、計画期間（2020年～2029年）内に実施予定の「長寿命化型改善」を対象とし検証を行う。また、11年以降に再度、長寿命化型改善を予定する場合は、その工事費も考慮する。

(2) 使用年数

① LCC（計画前）の評価期間（改善非実施）Aの設定

- ・LCC（計画前）の評価期間（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

<LCC（計画前）の評価期間（改善非実施）A>

長寿命化型改善を実施しない場合 = 耐火 50 年

② LCC（計画後）の評価期間（改善実施）Bの設定

- ・LCC（計画後）の評価期間（改善実施）B = 公営住宅等長寿命化計画に基づく改善事業（LCC算定対象）及び公営住宅等長寿命化計画の計画期間以後に想定される改善事業（LCC算定対象）を実施する場合に想定される管理期間（目標管理期間）

<LCC（計画後）の評価期間（改善実施）B>

長寿命化型改善を実施した場合 = 耐火 70 年（20 年延長）

4. ライフサイクルコストと縮減効果

計画期間内に長寿命化型個別改善事業を予定している住棟を対象に、試算を行った。

本試算では、計画前の使用年数を中層耐火構造で 50 年、計画後の使用年数を中層耐火構造で 70 年（20 年延長）とし、長寿命化型改善費を投入した。その結果、住棟当たりの年平均改善額はプラスになり、ライフサイクルコストの改善効果があることが検証された。

長寿命化型事業を実施することで、従来の対症療法型の維持管理から、定期的な点検でストック状況を把握し、適切な時期に予防保全的な修繕及び耐久性の向上等を図る改善を実施することで、公営住宅が長寿命化し、コスト縮減につながる事となる。

表 - LCC 試算結果

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	計画前LCC (千円/戸・年)	計画後LCC (千円/戸・年)	LCC縮減効果	
							戸当たり (千円/戸・年)	棟当たり (千円/棟・年)
恵子市営住宅	-	12	中耐	S51	287	271	15	183

那珂川市公営住宅長寿命化計画（第二期）

令和 2 年 3 月

作成者：那珂川市
