駒ヶ根市公営住宅等長寿命化計画

第３期

第1期　平成22年　2月
第2期　平成26年10月
第3期　令和　6年　2月

駒ヶ根市

アルプスがふたつ映えるまち
長野県 駒ヶ根市
Komagane City

目　　次

はじめに ・・・P　1

1　公営住宅等長寿命化計画の背景・目的・位置づけ ・・・P　7
(1)　背 景
(2)　目 的
(3)　位置付け

2　計画期間 ・・・P　8

3　公営住宅等ストックの状況 ・・・P　9
(1)　公営住宅等ストックの状況
(2)　公営住宅等の団地位置図
(3)　公営住宅の概要
(4)　改良住宅の概要

4　市営住宅入居者意向調査アンケート ・・・P　22
(1)　調査の目的と方法
(2)　アンケート集計結果
(3)　まとめ

5　公営住宅のストック状況と課題 ・・・P　31
(1)　住宅セーフティーネット機能の確保
(2)　市営住宅の高齢化社会への対応
(3)　市営住宅の住環境の向上
(4)　市営住宅の老朽化への対応

6　長寿命化に関する基本方針 ・・・P　33
(1)　安心して暮らせる住宅セーフティーネットの推進
(2)　安全性や利便性を考慮した公営住宅等の集約化
(3)　ストックの状態把握・修繕の実施・データ管理
(4)　長寿命化及びライフサイクルコストの縮減

７　公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定　・・・P　35

(1)　公営住宅の需要の見通しに基づく将来のストック量の推計【中長期】
(2)　対象
(2)　団地別・住棟別状況の把握
(3)　団地別・住棟別の事業手法の選定
(4)　ストック活用手法の選定フローによる選定結果

８　点検の実施方針　・・・P　71

９　計画修繕の実施方針　・・・P　72

10　改善事業の実施方針　・・・P　73

(1)　改善事業（個別改善事業、全面的改善事業）の基本方針
(2)　長寿命化型改善に関する基本的な考え方と意義・定義
(3)　改善事業の構成
(4)　団地ごとの方針
(5)　事業概要

11　公営住宅等における建替事業の実施方針　・・・P　78

12　長寿命化のための事業実施予定一覧　・・・P　79

13　ライフサイクルコストとその縮減効果の算出　・・・P　80

(1)　LCC算出の考え方
(2)　LCC算出の手順
(3)　LCC縮減効果

【様式１】計画修繕・改善事業の実施予定一覧　・・・P　84

【様式２】新規整備事業及び建替事業の実施予定一覧　・・・P 112

【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）　・・・P 113

はじめに

公営住宅の長寿命化の必要性

平成18年6月、本格的な少子高齢社会、人口・世帯減少社会の到来を目前に控え、現在及び将来における国民の豊かな住生活を実現するため、住生活基本法が制定されました。

居住ニーズの多様化、人口・世帯の減少、環境制約の一層の高まりなど様々な課題を抱える中、住生活基本法に掲げられた基本理念に沿って、真に豊かさを実感できる社会を実現するためには、住宅単体のみならず居住環境を含む住生活全般の「質」の向上を図るとともに、住宅建設を重視した政策から良質なストックを将来世代へ継承してくことが必要となります。

これにより住宅セーフティネットの確保を図りつつ、健全な住宅市場を整備するとともに、住生活の「質」の向上を図る政策への本格的な転換が図られました。

このようなストック重視の社会的背景のもと、公営住宅分野については、厳しい財政状況下において、更新期を迎えつつある老朽化した大量の公営住宅ストックの効率的かつ円滑な更新を行い、公営住宅の需要に的確に対応することが課題となっており、公営住宅ストックの更新を実現するうえで、公営住宅ストックの長寿命化を図り、ライフサイクルコストの縮減につなげていくことが重要となっています。

これらを踏まえ、公営住宅等においても、点検の強化及び早期の管理・修繕により更新コストの縮減を目指すため、公営住宅等長寿命化計画の策定及びこれに基づく予防保全的管理、長寿命化に資する改善を推進していくため、平成２１年３月、公営住宅等長寿命化計画策定指針（以下「旧指針」という。）が策定されました。

また、政府全体の取組の動向としては、平成２１年３月の旧指針の策定以降、公営住宅を取り巻く住宅や公共施設等の全般的な取組として以下の計画等が策定されており、公営住宅等長寿命化計画策定にあたっては、これらとの整合を意識する必要があるとしています。

1）住生活基本計画（全国計画）（※１）
「国土交通省　平成18年、改訂平成23年、改訂平成28年、改定令和3年」

2）インフラ長寿命化基本計画 （基本計画）（※2）
「インフラ老朽化対策の推進に関する関係省庁連絡会議　平成25年11月」

3）国土交通省インフラ長寿命化計画（行動計画）（※3）
「国土交通省　平成26年5月」

4）公共施設等総合管理計画の策定にあたっての指針（※4）
「総務省　平成26年4月、改訂平成30年2月」

5）社会資本整備審議会・交通政策審議会技術分科会部会における提言（※5）
「平成27年2月」

（※1）

○　住生活基本計画（全国計画）

（国土交通省　平成18年、改訂平成23年、改訂平成28年、令和3年3月）抜粋

令和3年3月に改定された「住生活基本計画（全国計画）」においては、以下の通り、都道府県が定める住生活基本計画において公営住宅の供給の目標量を定め、計画的な供給を図ることが位置付けられている。

＊ 公営住宅の供給の目標量は、新規の建設及び買取りの戸数、建替えによる建替え後の戸数、民間住宅等の借上げの戸数並びに既存公営住宅の空家募集の戸数を合計した戸数とし、居住の安定の確保を図るべき世帯に対し必要な住宅供給を行う観点から設定すること。

＊ 当該都道府県の区域内における多様な住宅困窮者の居住の状況、民間賃貸住宅の需給、家賃等の市場の状況等の住宅事情を分析し、これを踏まえて、市場において自力では適正な水準の住宅を適正な負担で確保することが困難と見込まれ、公的な支援により居住の安定の確保を図るべき世帯の数を的確に把握すること。その上で、当該世帯の居住の安定の確保のため必要な公営住宅の供給の目標量を設定すること。

＊ 公営住宅の整備及び管理に当たっては、耐震性の確保はもとより、省エネルギー性能、バリアフリー対応、耐久性等の確保に努めるとともに、世帯人数や身体状況等に応じた規模及び設備を備えたものとなるよう努めること。また、ストックの点検や修繕・維持補修を適切に行うとともに、老朽化した公営住宅のストックについては、個々のストックの状況や中長期的な需要の見通しを踏まえて、計画的な建替えや長寿命化に向けた改良等の措置を講ずること。さらに、公営住宅の整備・管理に際しては、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の活用を推進すること。

（※2）

○　インフラ長寿命化基本計画（基本計画）

「インフラ老朽化対策の推進に関する関係省庁連絡会議」（平成25年11月）抜粋

国や地方公共団体、その他民間企業等が管理するあらゆるインフラを対象に、個別施設毎の長寿命化計画を核としてメンテナンスサイクルを構築し、メンテナンスサイクルの実行や体制の構築等によりトータルコストを縮減・平準化を図り、産学官の連携により新技術を開発・メンテナンス産業を育成することを目的として、国や地方公共団体等が一丸となってインフラの戦略的な維持管理・更新等を推進するため、「インフラ長寿命化基本計画」（以下「基本計画」という。）が策定された。 ・ 自らが管理・所有するインフラについて、国が構築した体制や制度等も活用し、国やその他の各インフラの管理者と連携し、効率性にも配慮しながら適切に管理する。 ・ 出資等を行っている各インフラの管理者に対し、必要に応じて行動計画及び個別施設計画の策定等を要請し、インフラの安全や必要な機能を確保する。 ・ 過去に整備したインフラの状態、配置、利用状況、さらには人口動態、市町村合併の進展状況、財政状況等を総合的に勘案し、各々の団体が置かれた実情に応じて、インフラの維持管理・更新等を総合的かつ計画的に行う。 ・ データやノウハウの蓄積等、メンテナンスの高度化に向けた国の取組に協力し、国全体としての技術力の向上や、メンテナンス産業の発展に協力する。 なお、地方公共団体が策定する行動計画は、総務省が地方公共団体に対して策定を要請した「公共施設等総合管理計画」（以下「総合管理計画」という。）と同一である。さらに、各インフラの管理者は、行動計画に基づき、個別施設毎の具体の対応方針を定める計画として、個別施設毎の長寿命化計画を策定することが位置付けられている。

（※3）

〇　国土交通省インフラ長寿命化計画（行動計画）（国土交通省　平成26年5月）抜粋

国土交通省では、基本計画に基づき、国土交通省が管理・所管するあらゆるインフラの維持管理・更新等を着実に推進するための中長期的な取組の方向性を明らかにする計画として行動計画を策定しており、行動計画において、国土交通省は、各インフラの的確な維持管理・更新等が行なわれるよう体制や制度等を構築するという「所管者」の役割と、各事業等に係る法令等に基づき自らがインフラの「管理者」として的確な維持管理・更新等を実施する役割を担っている。 当計画における公営住宅等の分野に係る内容として以下が挙げられている。 ＊ 点検・診断／修繕更新等 ・ 地方公共団体が有効な点検・診断の基準、維持管理のためのマニュアル等を策定できるように必要な技術的支援を行う。 ＊ 基準類の整備 ・ 定期点検については、建築基準法令に基づき構造、建築設備等の調査項目、方法等が定められており、引き続き、法令に基づく適切な運用を推進する。 ＊ 情報基盤の整備と活用 ・ 平成26年度中に、地方公共団体が管理する個別の公営住宅毎の点検・維持管理や修繕計画に係る共通のデータベースのあり方について調査検討を進める。

（※4）

○　公共施設等総合管理計画の策定にあたっての指針

（総務省　平成26年4月、改訂平成30年2月）抜粋

過去に建設された公共施設等が、これから大量に更新時期を迎える一方で地方公共団体の財政は依然として厳しい状況にあることや人口減少等により今後の公共施設等の利用需要が変化していくことなど市町村合併後の施設全体の最適化を図る必要性があることを背景として、総務省は地方公共団体に対し、総合管理計画の策定を要請している（平成26年1月24日）。

これについては、地方公共団体が公共施設等の全体を把握し、長期的な視点をもって、更新・統廃合・長寿命化等を計画的に行うことにより、財政負担を軽減・平準化するとともに、公共施設等の最適な配置を実現することが求められるからとしている。

また、同省では、平成26年4月22日に「公共施設等総合管理計画の策定にあたっての策定指針」を発行したところ、平成29年9月末時点で99.1％の地方公共団体が公共施設等総合管理計画を策定している。

策定指針に示されている総合管理計画に記載すべき内容として以下が挙げられている。

＊ 公共施設等の現行及び将来の見通し

- 老朽化の状況や利用状況をはじめとした公共施設等の状況
- 総人口や年代別人口についての今後の見通し
- 公共施設等の維持管理・更新等に係る中長期的な経費の見込みやこれらの経費に充当可能な地方債・基金等見込み等

総合管理計画には、以下のような公共施設等の管理に関する基本的な考え方を記載することが位置付けられている。

＊点検・診断等の実施方針

＊維持管理・更新等の実施方針

＊安全確保の実施方針

＊耐震化の実施方針

＊長寿命化の実施方針

＊ユニバーサルデザイン化の推進方針

＊統合や廃止の推進方針

＊総合的かつ計画的な管理を実現するための体制の構築方針

（※5）

○　社会資本整備審議会・交通政策審議会技術分科会部会における提言

（平成27年2月）抜粋

平成24年7月に国土交通大臣から社会資本整備審議会及び交通政策審議会に、「今後の社会資本の維持管理・更新のあり方について」の諮問がなされた。それを受け、国土交通省や地方公共団体等が重点的に講ずべき具体的な施策が提言されている。平成27年2月には、「現場のための正確な情報の把握・蓄積」「情報の見える化」「情報の共有化」の３つの視点から今後の施策の方向性と実施すべき施策が示されている。これらのうち、「現場のための正確な情報の把握・蓄積」に向け、以下の施策を行うことが提言されている。

＊施設台帳等の確実な整備

＊点検結果等の記録の徹底

＊データ入力様式の標準化

＊社会資本情報の集約化・電子化

＊社会資本情報プラットフォームの構築

また、同年同月には、「市町村は、施設の管理者として、責任をもって自ら持続的に維持管理を実施できる組織体制を計画的に構築していくことが必要である」との観点から、市町村の体制強化が具体的施策の１つとして挙げられている。

長期的な視点に立った計画的な修繕の実施について

公営住宅等長寿命化計画の策定及びこれに基づく予防保全的管理、長寿命化に資する改善を着実に実施していくためには、長期的な視点に立った計画的な修繕を実施することが重要となります。

そのためには、

○　日常的な保守点検

○　水漏れ、外壁のひび割れ等、不特定の時期に発生する不具合に対しその都度実施する必要がある経常的な修繕

○　空家となった住戸に行う空家修繕

○　外壁塗装の塗り替え、屋根防水工事の実施等、周期的に実施する必要のある計画修繕など、予め想定される修繕事項を整理し、それらに計画的に取り組むことができるような実施体制・環境・資金を準備しておくことが必要となります。

1　公営住宅等長寿命化計画の背景・目的・位置付け

(1)　背　景

本市では、平成２６年度に**「駒ヶ根市公営住宅等長寿命化計画（第２期）」**を策定し、計画に基づき修繕・改善等を進めてきました。また、併せて策定した**「駒ヶ根市営住宅ストック総合活用計画（第２期）」**では、住宅ストックの財政負担の軽減を目的に、管理戸数を４０５戸から３３１戸に削減することを目標に事業を進めてきました。各々の計画期間が本年度終了することを受け、各計画の進捗状況を踏まえ、改めて、将来の市営住宅の需要を調査把握し、適切な手法選択のもとに、市営住宅を総合的に活用するため計画を見直す必要が生じています。また、平成28年度８月には国の「公営住宅等長寿命化計画策定指針」（以下、「国指針」）が改定されました。

本市では、令和５年４月１日現在、公営住宅７団地３６１戸（改良住宅２３戸除く）を管理しています。空き室がみられる住宅や耐用年数を超える住宅などが多くあることから、財政状況や災害対応等総合的な視点に立った活用が必要となっています。

平成２６年度策定の第２期計画では、経塚団地の建替、ふじやま団地の移管、白山団地・石川団地の用途廃止や各団地の外壁屋根改修・ユニットバス化等の長寿命化事業など計画の推進を図りました。管理戸数については、３３１戸に削減する計画としていましたが、財政状況や低廉な住宅の維持や住宅セーフティーネット等の入居者配慮の観点により削減は計画の６割程度となっています。

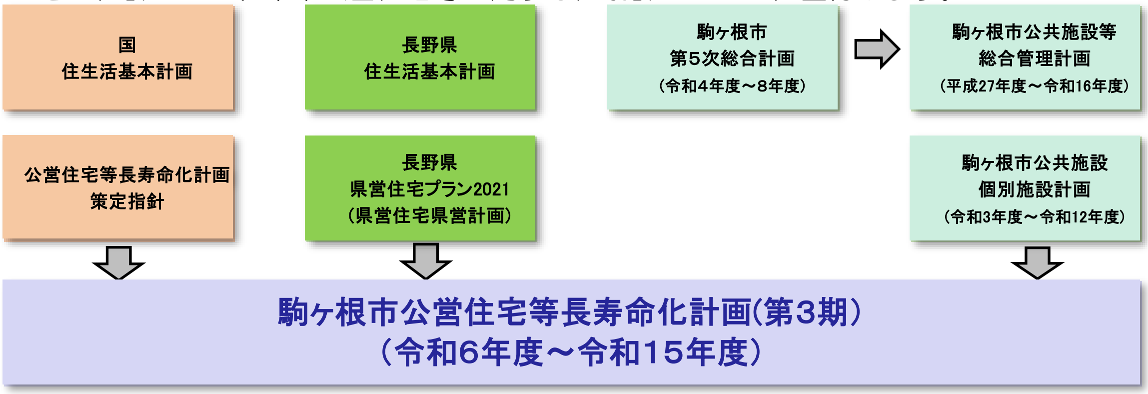
(2)　目　的

この状況を踏まえ、「国指針」に基づき、公営住宅ストックの適切なマネジメントと、長寿命化に資する予防保全的な管理を総合的に推進することを目的に、現在の２つの計画を統合した、**「駒ヶ根市公営住宅等長寿命化計画（第３期）」**を策定します。

予防保全的とは…
　建物の状態を定期的に点検・診断し、致命的欠陥が発現する前に対策を講じることにより、建物の老朽化や劣化による事故、災害を未然に防ぐとともに、耐久性の向上等を図る効率的な改善を実施することによって、建物の長寿命化を図ること等をいいます。

(3)　位置付け

本計画は、駒ヶ根市第5次総合計画、駒ヶ根市公共施設等総合管理計画及び個別施設計画を上位計画とし、本市公営住宅等に関する個別計画として位置付けます。



２　計画期間

第3期は、令和６年度から令和15年度までの10年間とします。

また、計画は社会情勢の変化、事業の進捗状況等に応じ見直しを行います。

※第1期（平成22年2月策定）、第２期（平成26年10月改定）

※第3期見直し　令和10年度予定

3　公営住宅等ストックの状況

(1) 公営住宅等ストックの状況

市内には公営住宅等のストックは令和５年４月1日現在、８団地67棟384戸あり、公営住宅が7団地64棟361戸、改良住宅が3棟23戸あります。

公営住宅のストックは、昭和33年から昭和50年までに準耐火構造（簡易耐火構造）平屋建てを35棟136戸建設し、昭和34年から昭和57年までに準耐火構造（簡易耐火構造）2階建てを23棟建133戸建設し、平成8年から平成28年までに中層耐火構造を6棟92戸建設し現在に至っています。

改良住宅のストックは、昭和45年から昭和47年までに4棟29戸建設し、1棟6戸を用途廃止後、現在に至っています。

(2) 公営住宅等の団地位置図

(3)　公営住宅の概要

①　公営住宅の概要

ａ　公営住宅の管理戸数

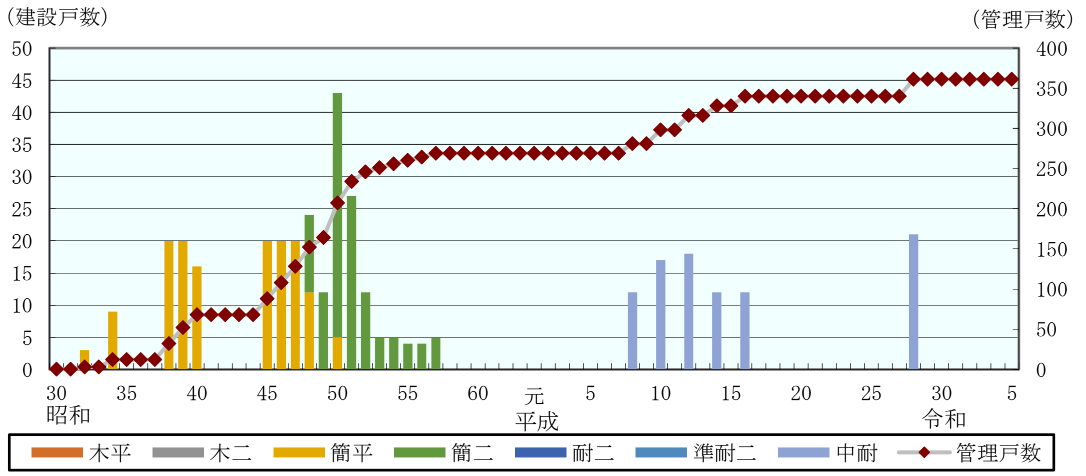
☆　建築年・構造別棟数（公営）　　　　（棟）

年度	低層木造		低層準耐火造（簡易耐火造）		低層耐火	中層耐火階段室型	中層耐火廊下型		その他の中層	高層６階～	計
	平屋建	２階建	平屋建	２階建				内EV設置			
S40年度以前			16	2							18
S41～S45年度			5								5
S46～S50年度			14	10							24
S51～S55年度				9							9
S56～H02年度				2							2
H03～H12年度							3				3
H13年度以降							2	1			3
計	0	0	35	23	0	0	5	1	0	0	64

☆　建築年・構造別戸数（公営）　　　　（戸）

年度	低層木造		低層準耐火造（簡易耐火造）		低層耐火	中層耐火階段室型	中層耐火廊下型		その他の中層	高層６階～	計
	平屋建	２階建	平屋建	２階建				内EV設置			
S40年度以前			59	9							68
S41～S45年度			20								20
S46～S50年度			57	62							119
S51～S55年度				53							53
S56～H02年度				9							9
H03～H12年度							47				47
H13年度以降							24	21			45
計	0	0	136	133	0	0	71	21	0	0	361

☆　公営住宅の構造別建設戸数と管理戸数の推移



b　公営住宅の居住水準

☆　構造・住戸規模別戸数（公営）　（戸）

専用面積	低層木造		低層準耐火造（簡易耐火造）		低層耐火	中層耐火階段室型	中層耐火廊下型		その他の中層	高層6階～	計
	平屋建	2階建	平屋建	2階建				内EV設置			
30㎡未満											0
30～40㎡			120	6							126
40～50㎡			13	14							27
50～60㎡				65			67	9			141
60～70㎡				48			4	12			64
70㎡以上			2	1							3
計	0	0	135	134	0	0	71	21	0	0	361

☆　建築年・住宅規模別戸数（公営）　（戸）

専用面積	S40年度以前	昭和41～45年度	昭和46～50年度	昭和51～55年度	昭和56～平成2年度	平成3～12年度	平成13年度以降	計
30㎡未満								0
30～40㎡	68	20	38					126
40～50㎡	5	22						27
50～60㎡			14	29		35	63	141
60～70㎡				26	22	4	12	64
70㎡以上	3							3
計	76	42	52	55	22	39	75	361

c　公営住宅の団地概要

☆　公営住宅の概要

団地名	所在地	建設年度	構造	規模	棟数	戸数	し尿処理	ガス施設	耐震性 有：○ 無：×	二方向避難状況 有：○ 無：×	防火区画界壁状況 有：○ 無：×	共同施設	土地所有区分	土地面積（㎡）	備考
経塚	経塚 15693-9 経塚 15693-8	H28	中耐	2DK	1	3	下	L集	○	○	○	集会所	市有	2,129.00	
		H28	中耐	2LDK		12	下	L集	○	○	○				
		H28	中耐	3DK		6	下	L集	○	○	○				
		計			1	21									
馬見塚	赤穂14-934	S38	簡平	2K	5	20	下	L	△	―	○	集会所	市有	7,709.95	
		S39	簡平	2K	6	20	下	L	△	―	○				
		S40	簡平	2K	4	16	下	L	△	―	○				
		計			15	56									

☆　公営住宅の概要

団地名	所在地	建設年度	構造	規模	棟数	戸数	し尿処理	ガス施設	耐震性 有：○ 無：×	二方向避難状況 有：○ 無：×	防火区画界壁状況 有：○ 無：×	共同施設	土地所有区分	土地面積（㎡）	備考
向ヶ丘	赤穂11671	S45	簡平	2DK	3	12	下	L	○	―	○	集会所	市有	8,659.15	
		S45	簡平	2K	2	8	下	L	○	―	○				
		S46	簡平	2DK	3	12	下	L	○	―	○				
		S46	簡平	2K	2	8	下	L	○	―	○				
		S47	簡平	2DK	3	12	下	L	○	―	○				
		S47	簡平	2K	2	8	下	L	○	―	○				
		計			15	60									
美里	赤穂11300-1 赤穂11268-1	S48	簡平	2DK	3	12	下	L集	○	―	○	集会所	市有	10,907.39	
		S48	簡二	2DK	2	12	下	L集	○	―	○				
		S49	簡二	2DK	2	12	下	L集	○	―	○				
		S50	簡二	2DK	2	12	下	L集	○	―	○				
		S51	簡二	3DK	1	8	下	L集	○	―	○				
		S52	簡二	3DK	2	12	下	L集	○	―	○				
		S53	簡二	3DK	1	5	下	L集	○	―	○				
		S54	簡二	3DK	1	5	下	L集	○	―	○				
		S55	簡二	3DK	1	4	下	L集	○	―	○				
		S56	簡二	3DK	1	4	下	L集	○	―	○				
		S57	簡二	3DK	1	5	下	L集	○	―	○				
		計			17	91									
千丈	赤穂8180-43 赤穂16715-1	S50	簡平	3K	1	5	下	L集	○	―	○	集会所	市有	14,993.29	
		S50	簡二	2DK	4	26	下	L集	○	―	○				
		S51	簡二	3DK	1	8	下	L集	○	―	○				
		S51	簡二	3K	2	11	下	L集	○	―	○				
		計			8	50									
東飯坂	飯坂一丁目　18-15 飯坂一丁目　24-1 飯坂一丁目　24-2 飯坂一丁目　25-15 飯坂一丁目　25-18	H8	中耐	2LDK	1	12	下	L集	○	○	○	集会所	市有	10,280.48	
		H10	中耐	2LDK	1	15	下	L集	○	○	○				
				3LDK		2	下	L集	○	○	○				
		H12	中耐	2LDK	1	6	下	L集	○	○	○				
				3DK		12	下	L集	○	○	○				
		H14	中耐	2LDK	1	8	下	L集	○	○	○				
				3DK		4	下	L集	○	○	○				
		H16	中耐	2LDK	1	8	下	L集	○	○	○				
				3DK		4	下	L集	○	○	○				
		計			5	71									
ふじやま	経塚15719-1	S33	簡平	4DKY	1	3	下	L	○	―	○	集会所	市有	2,592.67	
		S34	簡平	1DKY	1	2	下	L	○	―	○		市有		
		S34	簡平	4DKY		1	下	L	○	―	○		市有		
		S34	簡平	2DK	1	6	下	L	○	―	○		市有		
		計			3	12									
合　計					64	361									

② 公営住宅の耐用年限

公営住宅法により公営住宅の耐用年限は、木造・準耐火構造（簡易耐火構造）平屋建てが30年、準耐火構造（簡易耐火構造）2階建てが45年、耐火構造が70年と定められています。

また、法定建替えを行なえる条件の一つとして、「建替え事業により除却すべき公営住宅の大部分が耐用年限の2分の1を経過していること、または、その大部分につき公営住宅としての機能が災害その他の理由により相当程度低下していること。」としています。

当市の公営住宅ストックは、下表のように361戸中251戸の69.5%の住戸が耐用年限をすでに経過しています。

☆ 公営住宅の団地別住棟別耐用年限

凡例： 耐用年限1/2経過　耐用年限経過

団地名	棟数	戸数	住戸名	建設年度	構造	耐用年限	経過年数	中長期計画30年間																													
								長寿命化計画期間10年以上（計画期間10年）										以降の20年（計30年間）																			
								6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35
経塚	1	21	101～307	H28	中耐	70	7	7年経過							15					20					25					30					35		
馬見塚	15	56	1～4	S38	簡平	30	60	60年経過				65					70					75					80					85					90
			5～8	S38	簡平	30	60	60年経過				65					70					75					80					85					90
			9～12	S38	簡平	30	60	60年経過				65					70					75					80					85					90
			13～16	S38	簡平	30	60	60年経過				65					70					75					80					85					90
			17～20	S38	簡平	30	60	60年経過				65					70					75					80					85					90
			21～24	S39	簡平	30	59	59年経過					65					70					75					80					85				
			25～28	S39	簡平	30	59	59年経過					65					70					75					80					85				
			29～30	S39	簡平	30	59	59年経過					65					70					75					80					85				
			31～32	S39	簡平	30	59	59年経過					65					70					75					80					85				
			33～36	S39	簡平	30	59	59年経過					65					70					75					80					85				
			37～40	S39	簡平	30	59	59年経過					65					70					75					80					85				
			41～44	S40	簡平	30	58	58年経過						65					70					75					85					90			
			45～48	S40	簡平	30	58	58年経過						65					70					75					85					90			
			49～52	S40	簡平	30	58	58年経過						65					70					75					85					90			
			53～56	S40	簡平	30	58	58年経過						65					70					75					85					90			
向ヶ丘	15	60	1～4	S45	簡平	30	53	53年経過						60					65					70					75					80			
			5～8	S45	簡平	30	53	53年経過						60					65					70					75					80			
			9～12	S45	簡平	30	53	53年経過						60					65					70					75					80			
			13～16	S46	簡平	30	52	52年経過							60					65					70					75					80		
			17～20	S46	簡平	30	52	52年経過							60					65					70					75					80		
			21～24	S47	簡平	30	51	51年経過			55					60					65					70					75					80	
			25～28	S47	簡平	30	51	51年経過			55					60					65					70					75					80	
			29～32	S45	簡平	30	53	53年経過						60					65					70					75					80			
			33～36	S46	簡平	30	52	52年経過							60					65					70					75					80		
			37～40	S46	簡平	30	52	52年経過							60					65					70					75					80		
			41～44	S46	簡平	30	52	52年経過							60					65					70					75					80		
			45～48	S45	簡平	30	53	53年経過						60					65					70					75					80			
			49～52	S47	簡平	30	51	51年経過			55					60					65					70					75					80	
			53～56	S47	簡平	30	51	51年経過			55					60					65					70					75					80	
			57～60	S47	簡平	30	51	51年経過			55					60					65					70					75					80	

☆　公営住宅の団地別住棟別耐用年限

凡例：　耐用年限1/2経過　　耐用年限経過

団地名	棟数	戸数	住戸名	建設年度	構造	耐用年限	経過年数	中長期計画30年間																													
								長寿命化計画期間10年以上（計画期間10年）										以降の20年（計30年間）																			
								6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35
美里	17	91	1〜4	S48	簡平	30	50	50年経過				55					60					65					70					75					80
			5〜8	S48	簡平	30	50	50年経過				55					60					65					70					75					80
			9〜12	S48	簡平	30	50	50年経過				55					60					65					70					75					80
			14〜18	S57	簡二	45	41	41年経過			45					50					55					60					65					70	
			19〜23	S52	簡二	45	46	46年経過			50					55					60					65					70					75	
			24〜28	S54	簡二	45	44	44年経過					50					55					60					65					70				
			29〜33	S53	簡二	45	45	45年経過				50					55					60					65					70					75
			34〜40	S52	簡二	45	46	46年経過			50					55					60					65					70					75	
			41〜48	S51	簡二	45	47	47年経過							55					60					65					70					75		
			49〜54	S48	簡二	45	50	50年経過				55					60					65					70					75					80
			55〜60	S50	簡二	45	48	48年経過						55					60					65					70					75			
			61〜66	S48	簡二	45	50	50年経過				55					60					65					70					75					80
			67〜72	S50	簡二	45	48	48年経過						55					60					65					70					75			
			73〜78	S49	簡二	45	49	49年経過					55					60					65					70					75				
			79〜84	S49	簡二	45	49	49年経過					55					60					65					70					75				
			85〜88	S56	簡二	45	42	42年経過							50					55					60					65					70		
			89〜92	S55	簡二	45	43	43年経過						50					55					60					65					70			
千丈	8	50	1〜5	S50	簡平	30	48	48年経過						55					60					65					70					75			
			6〜13	S50	簡二	45	48	48年経過						55					60					65					70					75			
			14〜21	S50	簡二	45	48	48年経過						55					60					65					70					75			
			22〜26	S50	簡二	45	48	48年経過						55					60					65					70					75			
			27〜31	S50	簡二	45	48	48年経過						55					60					65					70					75			
			32〜39	S51	簡二	45	47	47年経過							55					60					65					70					75		
			40〜46	S51	簡二	45	47	47年経過							55					60					65					70					75		
			47〜50	S51	簡二	45	47	47年経過							55					60					65					70					75		
東飯坂	5	71	A101〜304	H8	中耐	70	27	27年経過							35					40					45					50					55		
			B101〜306	H10	中耐	70	25	25年経過				30					35					40					45					50					55
			C101〜306	H12	中耐	70	23	23年経過						30					35					40					45					50			
			D101〜304	H14	中耐	70	21	21年経過			25					30					35					40					45					50	
			E101〜304	H16	中耐	70	19	19年経過					25					30					35					40					45				
ふじやま	3	12	7・9・11	S33	簡平	30	65	65年経過				70					75					80					85					90					95
			13・15・17	S34	簡二	45	64	64年経過					70					75					80					85					90				
			19〜24	S34	簡二	45	64	64年経過					70					75					80					85					90				

③　設備等の整備状況

公営住宅ストックのうち全住戸で３箇所給湯設備（台所、洗面、浴室）が整備されています。

現在適用されている高齢化対応仕様に関する公営住宅整備基準は平成14年に改正されたものですが、令和5年3月31日時点で269戸が、この基準に適合しておりません。

☆　整備状況別戸数（公営）

	耐震性無し住戸未診断住戸込	二方向避難無し住戸	防火区画無し住戸	浴室無し住戸	3箇所給湯無し住戸	高齢化対応仕様整備住戸				浴槽有り・3箇所給湯有り・高齢化対応	中層EV無し住戸	中層バルコニー無し住戸
						未整備	公営住宅等整備基準を満たしているもの	公営住宅等建設整備基準に準じたもの	段差解消+手摺りのみ整備			
戸　数	56	0	0	0	0	269	56	36	0	56	59	0
総管理戸数に対する構成比（%）	16%	0%	0%	0%	0%	75%	16%	10%	0%	16%	16%	0%

3箇所給湯設備：浴室、台所及び洗面所へ給湯できる設備

④　居住世帯の状況（最低居住面積水準）

長野県住生活基本計画（平成18年策定　令和4年2月計画変更）には、住戸規模と世帯人員の関係から下記のように最低居住面積水準が定められています。

公営住宅において、この基準を下回る世帯は9世帯あります。

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、その面積（住戸専用面積・壁芯）は以下のとおりです。

a. 単身者　　　　　　25㎡
b. 2人以上の世帯　　　10㎡×世帯人数+10㎡

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

2　世帯人数（1の適用がある場合には適用後の世帯人数）が4人を超える場合は、上記の面積から5%を控除する。

3　次の場合には、上記の面積によらないことができる。
- 単身の学生、単身赴任者等であって比較的短期間の居住を前提とした面積が確保されている場合
- 適切な規模の共用の台所及び浴室があり各個室に専用のミニキッチン、水洗便所及び洗面所が確保され、上記の面積から共用化した機能・設備に相当する面積を減じた面積が個室部分で確保されている場合
- 既存住宅を活用する場合などで、地域における住宅事情を勘案して地方公共団体が住生活基本計画等に定める面積が確保されている場合。

☆　入居世帯と最低居住水準の状況（公営）

	最低居住面積水準未満	最低居住面積水準確保	総世帯数
世帯数	9	229	238
構成比	4%	96%	100%

⑤ 居住世帯の状況（世帯構成）

65歳以上の高齢者のいる世帯は総世帯数の56%にあたる134世帯あり、そのうちの71世帯は高齢者の単身者世帯です。また、身体障がい者世帯は15世帯あり母子・父子世帯は24世帯、外国人世帯は26世帯あります。

☆ 居住世帯の状況（世帯構成）

	高齢者同居世帯	高齢夫婦世帯	高齢単身者世帯	高齢者かつその他世帯	身体障がい者世帯	母子・父子世帯	外国人世帯	その他	総世帯数
世帯数	13	10	71	40	15	24	26	39	238
構成比	5%	4%	30%	17%	6%	10%	11%	17%	100%

高齢者：65歳以上の者

高齢者同居世帯：高齢者と高齢者以外の者が同居する世帯の者

高齢夫婦世帯：高齢者夫婦のみの世帯

⑥ 居住世帯の状況（収入状況）

公営住宅法の収入基準以内の世帯数と収入超過の世帯数は下表のとおりです。

☆ 世帯の収入状況

基準内	収入超過	裁量階層	高額所得者	総世帯数
37	25	176	0	238

公営住宅法の収入基準以内の世帯数と収入超過の世帯数

⑦　公営住宅の募集･応募状況

当市では、定期的な募集は行わず、入居者の退出による空家募集のみです。各団地の最近5年間の募集戸数に対する応募戸数は、下表のとおりです。倍率は平均1.3倍です。

☆　公営住宅の募集・応募状況

団地名	区　分	H30年度	H31年度	R2年度	R3年度	R4年度	平　均
経　塚	募集戸数	0	0	2	1	2	1
	応募戸数	0	0	10	3	6	3.8
	応募倍率	—	—	5.0倍	3.0倍	3.0倍	3.8倍
馬見塚	募集戸数	0	0	0	0	0	0
	応募戸数	0	0	0	0	0	0
	応募倍率	—	—	—	—	—	0.0倍
向ヶ丘	募集戸数	3	3	4	3	11	4.8
	応募戸数	6	1	2	4	2	3
	応募倍率	2.0倍	0.4倍	0.5倍	1.4倍	0.2倍	0.6倍
美　里	募集戸数	4	6	5	5	1	4.2
	応募戸数	3	3	2	5	1	2.8
	応募倍率	0.8倍	0.5倍	0.4倍	1.0倍	1.0倍	0.7倍
千　丈	募集戸数	0	3	4	11	4	4.4
	応募戸数	0	2	1	0	1	0.8
	応募倍率	—	0.7倍	0.3倍	0.0倍	0.3倍	0.2倍
東飯坂	募集戸数	4	4	8	6	3	5
	応募戸数	22	15	16	5	5	12.6
	応募倍率	5.5倍	3.8倍	2.0倍	0.9倍	1.7倍	2.5倍
ふじやま	募集戸数	0	0	0	0	0	0
	応募戸数	0	0	0	0	0	0
	応募倍率	—	—	—	—	—	0.0倍
合　計	募集戸数	7	10	18	21	20	15.2
	応募戸数	28	18	29	12	14	20.2
	応募倍率	4.0倍	1.8倍	1.7倍	0.6倍	0.7倍	1.3倍

※　常時募集戸数は1戸とし、期間を区切って数回の募集としているものは、その都度1戸と数える。
　年度中に空家住戸へ入居したものが同年度中に退去した結果、新たに行った募集は、同じ住戸でもその都度1戸と数える。

⑧　公営住宅の空き家状況

過去5年間において、1年を通して空き家となった住宅は下表のとおりです。令和4年度末の入居率は、361戸分の239戸で66.2%、政策空家を除く入居率は81.8%です。

☆　公営住宅の空家状況

団地名	区　分	H30年度	H31年度	R2年度	R3年度	R4年度	平　均
経　塚	総戸数	21	21	21	21	21	21
	空家戸数	0	0	1	0	1	(0.4)
	空家率	0.0%	0.0%	4.8%	0.0%	4.8%	1.9%
馬見塚	総戸数	56	56	56	56	56	56
	空家戸数	21	25	29	31	32	27.6
	空家率	37.5%	44.7%	51.8%	55.4%	57.2%	49.3%
向ヶ丘	総戸数	60	60	60	60	60	60
	空家戸数	11	16	14	18	19	15.6
	空家率	18.4%	26.7%	23.4%	30.0%	31.7%	26.0%
美　里	総戸数	91	91	91	91	91	91
	空家戸数	36	42	47	50	48	44.6
	空家率	39.6%	46.2%	51.7%	55.0%	52.8%	49.1%
千　丈	総戸数	50	50	50	50	50	50
	空家戸数	12	11	12	14	14	12.6
	空家率	24.0%	22.0%	24.0%	28.0%	28.0%	25.2%
東飯坂	総戸数	71	71	71	71	71	71
	空家戸数	1	1	2	1	1	1.2
	空家率	1.5%	1.5%	2.9%	1.5%	1.5%	1.8%
ふじやま	総戸数	12	12	12	12	12	12
	空家戸数	5	6	7	7	7	6.4
	空家率	41.7%	50.0%	58.4%	58.4%	58.4%	53.4%
合　計	総戸数	361	361	361	361	361	361
	空家戸数	86	101	112	121	122	108.4
	空家率	23.9%	28.0%	31.1%	33.6%	33.8%	30.1%

※　1年間を通しての長期空家戸数。
※　募集停止期間によるものは（　）書きとする。
※　政策空家　馬見塚、ふじやま、向ヶ丘一部、美里一部（計69戸）

⑨　従来の取組み

公営住宅に関わる主な改修工事等の経歴は下記の表のとおりです。

☆　改修工事の履歴

団地名	計画期間	改修年度	改修等の内容・対象住戸
経塚	第2期	H26	解体工事35戸
	〃	H28	RC造3階　1棟21戸建設
	〃	H29	集会所建設
馬見塚	第1期以前	H10	玄関ﾄﾞｱ取替19戸
	〃	H10	屋根葺き替え2棟
	〃	H11	屋根葺き替え2棟
	〃	H11	玄関ﾄﾞｱ取替20戸
	〃	H12	屋根葺き替え2棟
	〃	H12	玄関ﾄﾞｱ取替11戸
	〃	H13	屋根葺き替え3棟
	〃	H13	玄関ﾄﾞｱ取替9戸
	〃	H14	屋根葺き替え2棟
	〃	H15	屋根葺き替え3棟
	〃	H16	台所ｻｯｼ取替19戸
	〃	H17	台所サッシ取替、換気扇取付20戸
	〃	H17	妻側外壁改修3棟
	〃	H20	妻側外壁改修3棟
	第1期	H22	住宅解体1棟、駐車場整備
	〃	H23	公共下水道接続56戸
向ヶ丘	第1期以前	H15	浴室ｻｯｼ取替21戸
	〃	H16	浴室ｻｯｼ取替12戸
	〃	H17	南側外壁塗装5棟
	〃	H20	北側外壁塗装4棟
	〃	H20	公共下水道接続28戸、集会所1棟
	〃	H21	北側外壁塗装3棟
	〃	H21	公共下水道接続32戸
	第1期	H22	北側外壁塗装5棟
	〃	H23	北側外壁塗装3棟
	第2期	H26	屋根葺替1棟4戸（1～4号棟）
	〃	H27	屋根葺替1棟4戸（5～8号棟）
	〃	H28	屋根葺替1棟4戸（13～16号棟）
	〃	H29	屋根葺替1棟4戸（17～20号棟）
	〃	H29	UB等設置　２戸（13・20号棟）
	〃	H30	屋根葺替1棟4戸（21～24号棟）
	〃	H30	UB等設置　1戸（16号棟）
	〃	R01	屋根葺替2棟8戸（25～28・29～32号棟）
	〃	R01	UB等設置　2戸（14・18号棟）
	〃	R02	屋根葺替5棟20戸（33～36・45～48・49～52・53～56・57～60号棟）
	〃	R02	UB等設置　1戸（29号棟）
	〃	R03	屋根葺替1棟4戸（41～44号棟）
	〃	R03	UB等設置　1戸（17号棟）
	〃	R04	UB等設置　4戸（6・34・49・53号棟）
	〃	R05	解体工事　1棟4戸（9～12号棟）

※①：単費による改修経歴を示す。　　**※②：起債による改修経歴を示す。**

団地名	計画期間	改修年度	改修等の内容・対象住戸
美里	第1期以前	H13	ガス配管改修2棟
	〃	H13	ﾍﾞﾗﾝﾀﾞ塗装2棟
	〃	H14	ガス配管改修4棟
	〃	H14	ﾍﾞﾗﾝﾀﾞ塗装2棟
	〃	H15	ガス配管改修2棟
	〃	H15	ﾍﾞﾗﾝﾀﾞ塗装2棟
	〃	H16	ガス配管改修2棟
	〃	H16	ﾍﾞﾗﾝﾀﾞ塗装2棟
	〃	H16	外壁塗装3棟
	〃	H17	南側外壁塗装　平屋3棟
	〃	H17	ガス配管改修2棟
	〃	H17	ﾍﾞﾗﾝﾀﾞ塗装2棟
	〃	H17	南側外壁塗装　1棟
	〃	H18	南側外壁塗装　2棟
	〃	H18	ガス配管改修2棟
	〃	H19	南側外壁塗装　2棟
	〃	H19	ガス配管改修2棟
	〃	H20	南側外壁塗装　3棟
	〃	H20	ガス配管改修2棟
	〃	H21	南側外壁塗装　4棟
	第1期	H22	南側外壁塗装　2棟
	〃	H22	北側外壁塗装、屋根塗装1棟
	〃	H22	浴室換気扇設置34戸
	〃	H23	浴室換気扇設置32戸
	〃	H23	北側外壁塗装、屋根塗装2棟
	〃	H24	浴室換気扇設置23戸
	〃	H24	北側外壁塗装、屋根塗装2棟
	〃	H25	北側外壁塗装、屋根塗装2棟
	〃	H25	公共下水道接続91戸、集会所1棟
	第2期	H26	外壁屋根塗装(北側妻側)2棟11戸　(19～23・79～84号棟)
	〃	H27	外壁屋根塗装2棟10戸　(14～18・29～33号棟)
	〃	H28	外壁屋根塗装2棟9戸　(24～28・89～92号棟)
	〃	H29	外壁屋根塗装2棟8戸　(9～12・85～88号棟)
	〃	H29	UB等設置　2戸 (32・33号棟)
	〃	H30	外壁屋根塗装2棟8戸　(1～4・5～8号棟)
	〃	H30	UB等設置　1戸 (30号棟)
	〃	R01	UB等設置　1戸 (9号棟)
	〃	R02	UB等設置　1戸 (4号棟)
	〃	R02	※①　屋根災害復旧 (73～78号棟)
	〃	R03	UB等設置　1戸 (8号棟)
	〃	R04	UB等設置　4戸 (10・19・22・23号棟)
千丈	第1期	H22	ガス配管改修2棟
	〃	H22	公共下水道接続50戸
	〃	H24	浴室換気扇設置29戸
	〃	H25	浴室換気扇設置29戸
	第2期	H29	外壁屋根塗装4棟29戸　(屋根6～13号8戸)　(1～5・6～13・14～21・32～39号棟)
	〃	H30	外壁屋根塗装4棟26戸　(屋根14～21・32～39計16戸)　(14～21・22～26・27～31・32～39号棟
	〃	H30	UB等設置　1戸 (27号棟)
	〃	R01	外壁屋根塗装3棟31戸(屋根1～5、22～26、27～31計　15戸)　(22～26・27～31･40～46号棟)
	〃	R01	UB等設置　2戸 (28・44号棟)
	〃	R02	外壁屋根塗装2棟11戸　(40～46・47～50号棟)
	〃	R02	UB等設置　3戸 (16・26・29号棟)
	〃	R04	UB等設置　2戸 (23・46号棟)
	〃	R05	UB等設置　1戸 (49号棟)
東飯坂	第2期	H27	※①　外壁塗装A棟12戸　(北面階段室)
	〃	H27	※①　外壁塗装A棟12戸　(北面外壁)
	〃	R03	外壁塗装A棟12戸　(南面外壁他)
	〃	R03	外壁塗装B棟18戸
	〃	R04	外壁塗装C・D棟30戸
	〃	R05	外壁塗装E棟12戸
石川	第1期以前	H16	給水配管直圧改修20戸
白山	第1期以前	H10	玄関ﾄﾞｱ取替20戸
	第2期	H30	※②　解体工事6棟20戸
ふじやま	―	―	―

※①：単費による改修経歴を示す。　　**※②：起債による改修経歴を示す。**

(4) 改良住宅の概要

① 改良住宅の概要

a 改良住宅の管理戸数

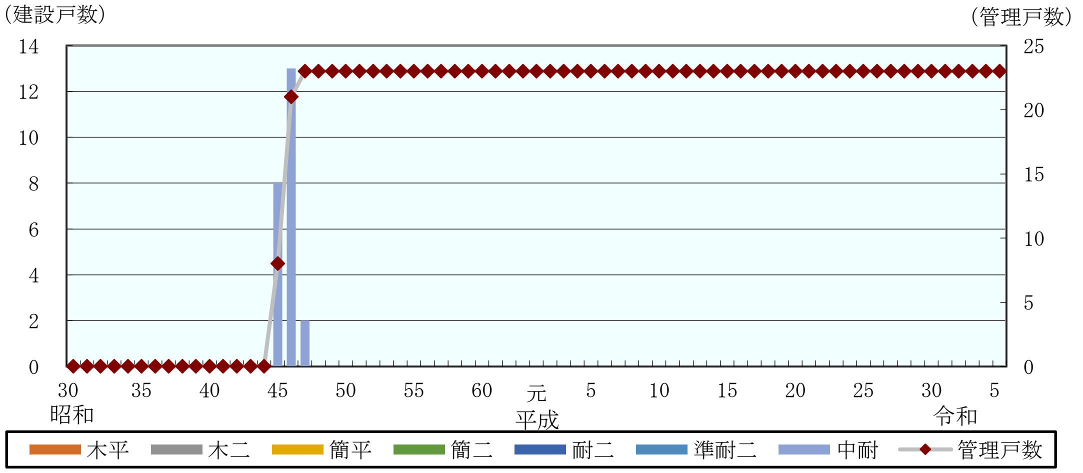
☆ 建築年・構造別棟数（改良住宅） （棟）

年度	低層木造		低層準耐火造（簡易耐火造）		低層耐火	中層耐火階段室型	中層耐火廊下型		その他の中層	高層6階～	計
	平屋建	2階建	平屋建	2階建				内EV設置			
S40年度以前											0
S41～S45年度						1					1
S46～S50年度						2					2
S51～S55年度											0
S56～H02年度											0
H03～H12年度											0
H13年度以降											0
計	0	0	0	0	0	3	0	0	0	0	3

☆ 建築年・構造別戸数（改良住宅） （戸）

年度	低層木造		低層準耐火造（簡易耐火造）		低層耐火	中層耐火階段室型	中層耐火廊下型		その他の中層	高層6階～	計
	平屋建	2階建	平屋建	2階建				内EV設置			
S40年度以前											0
S41～S45年度						8					8
S46～S50年度						15					15
S51～S55年度											0
S56～H02年度											0
H03～H12年度											0
H13年度以降											0
計	0	0	0	0	0	23	0	0	0	0	23

☆ 改良住宅の構造別建設戸数と管理戸数の推移



4　市営住宅入居者意向調査アンケート

(1)　調査の目的と方法

① 調査の目的

市営住宅入居者の住宅に対する評価、改善要望を把握し、「駒ヶ根市公営住宅等長寿命化計画　第３期」策定の参考資料とすることを目的とします。

② 調査期間

配布日を令和5年５月29日、回収期限を令和５年6月30日として調査を実施します。

③ 配布回収方法

配布方法は手作業による配布、回収方法は返信用封筒による回収とします。

④ 調査対象

市営住宅（7団地361戸）のうち令和5年5月29日現在、入居する全世帯（7団地238世帯）をアンケートの対象とします。

⑤ 質問項目

アンケート調査における質問項目は以下のとおりとします。

大項目	質問項目	目的
①回答者（団地・世帯）の状況	問1　回答者の団地 問2　世帯主の年齢 問3　世帯構成及び世帯人数	・団地別、年齢別、世帯別の集計を行うためです。
②居住する住宅の満足度	問4　住宅・周辺環境の満足度	・現状の満足度を把握することにより、長寿命化計画策定の基礎資料とします。
③改修希望箇所	問5　住宅の改善希望箇所	・②を踏まえ、具体的な改修希望を把握し改修、建替えの分類時の参考とします。
④改修・建替えの住宅使用料上昇の負担	問6　家賃上昇限度額（トータルリフォーム） 問7　家賃負担限度額（建替え）	・トータルリフォーム、建替えの家賃負担の意向を把握し、改修理由の基礎資料とします。
⑤今後の居住意向	問8　希望の間取り 問9　転居予定	・今後の建替え事業の整備方針の検討と住宅の需要動向の参考とします。
⑥その他	自由意見	

(2)　アンケート集計結果

① 回答者の団地

アンケートを238世帯に配布し、そのうち130世帯から回収し、回収率は約55%です。

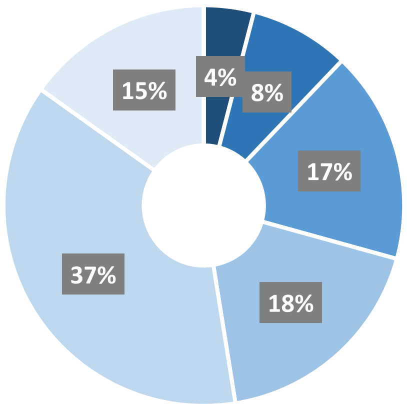
問1				
種別	団地名	配布数	回答者数	回収率
公営住宅	経塚	20	11	55%
公営住宅	馬見塚	24	16	67%
公営住宅	向ヶ丘	41	16	39%
公営住宅	美里	43	22	51%
公営住宅	千丈	36	20	56%
公営住宅	東飯坂	69	41	59%
公営住宅	ふじやま	5	3	60%
	不明	—	1	—
	合計	238	130	55%

② 世帯主の年代

世帯主の年代は「70歳代」の回答者が37%と最も多くなっています。また、「60歳代」以上の回答者が70%を占める一方、「40歳未満」の回答者は4%です。

(回答者数128)

問2	回答数	回答率
20歳代	0	0%
30歳代	5	4%
40歳代	10	8%
50歳代	22	17%
60歳代	24	18%
70歳代	48	37%
80歳以上	19	15%
未回答	2	—
合計	130	—



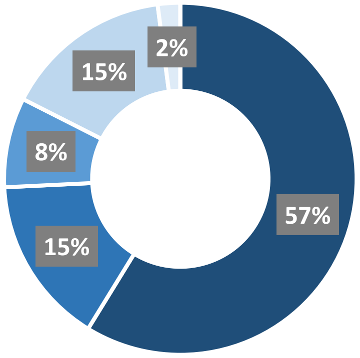
③ 世帯構成及び世帯人数

a 世帯構成

入居者の世帯構成は「単身（1人暮らし）」の回答者が57%と最も多くなっています。次いで「夫婦のみ」、「母親と子供（父親と子供）」の回答者がそれぞれ15%となっています。

（回答者数124）

問3	回収数	回答率
単身（１人暮らし）	74	57%
夫婦のみ	19	15%
夫婦と子供（２世帯）	10	8%
祖父母と親と子供（３世帯）	0	0%
母親と子供（父親と子供）	19	15%
その他	2	2%
未回答	6	―
合計	130	―

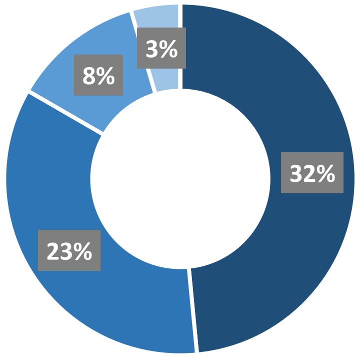


b 世帯人数

入居者の世帯人数は「1人」の割合が32%と最も多くなっています。

（回答者数85）

問3	回収数	回答率
1人	41	32%
2人	30	23%
3人	10	8%
4人	4	3%
5人	0	0%
6人以上	0	0%
未回答	45	―
合計	130	―



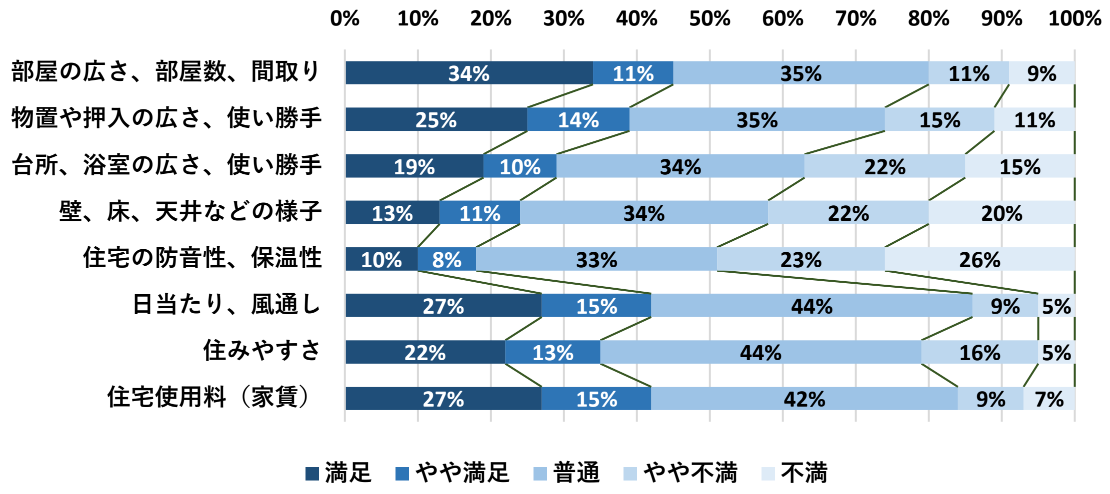
④ 住宅・周辺環境の満足度

ａ 住宅環境の満足度

「満足」、「やや満足」をあわせた割合が高かった項目は、高い順に「部屋の広さ、部屋数、間取り」45%、「住宅使用料（家賃）」42%、「日当たり、風通し」42%となっています。一方「不満」、「やや不満」をあわせた割合が高かった項目は、高い順に「住宅の防音性、保温性」49%、「壁、床、天井などの様子」42%、「台所、浴室の広さ、使い勝手」37%となっています。

問4 【住宅について】	満足	やや満足	普通	やや不満	不満	合計
部屋の広さ、部屋数、間取り	42	13	42	14	11	122
物置や押入の広さ、使い勝手	30	17	41	18	13	119
台所、浴室の広さ、使い勝手	23	12	42	27	18	122
壁、床、天井などの様子	16	13	43	27	24	123
住宅の防音性、保温性	12	10	41	29	32	124
日当たり、風通し	33	18	55	11	6	123
住みやすさ	27	16	54	19	6	122
住宅使用料（家賃）	34	18	52	11	9	124

問4 【住宅について】	満足	やや満足	普通	やや不満	不満	合計
部屋の広さ、部屋数、間取り	34%	11%	35%	11%	9%	100%
物置や押入の広さ、使い勝手	25%	14%	35%	15%	11%	100%
台所、浴室の広さ、使い勝手	19%	10%	34%	22%	15%	100%
壁、床、天井などの様子	13%	11%	34%	22%	20%	100%
住宅の防音性、保温性	10%	8%	33%	23%	26%	100%
日当たり、風通し	27%	15%	44%	9%	5%	100%
住みやすさ	22%	13%	44%	16%	5%	100%
住宅使用料（家賃）	27%	15%	42%	9%	7%	100%

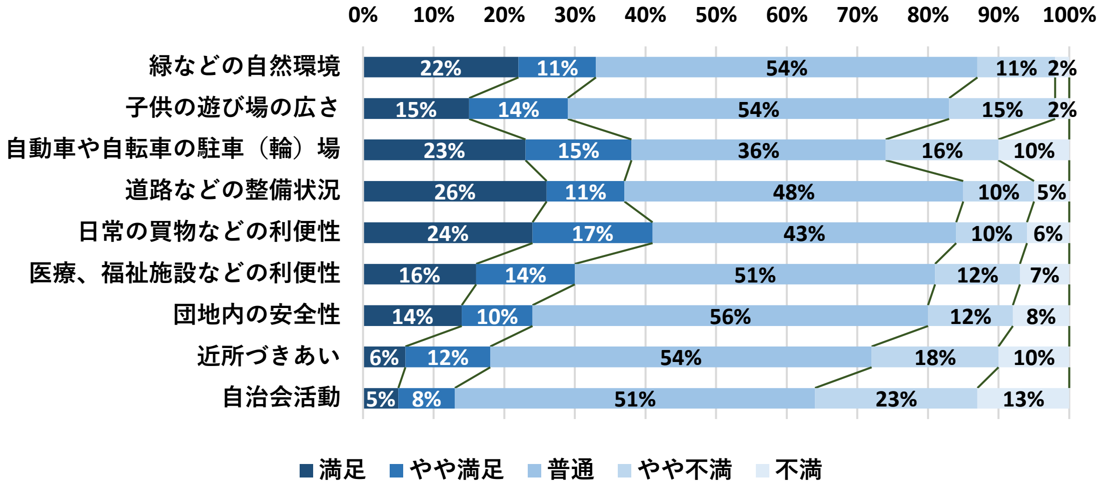


b 周辺環境の満足度

「満足」、「やや満足」をあわせた割合が高かった項目は、高い順に「日常の買物などの利便性」41％、「自動車や自転車の駐車（輪）場」38％、「道路などの整備状況」37％となっています。一方「不満」、「やや不満」をあわせた割合が高かった項目は、高い順に「自治会活動」36％、「近所づきあい」28％、「自動車や自転車の駐車（輪）場」26％となっています。

問4 【住宅の周辺について】	満足	やや満足	普通	やや不満	不満	合計
緑などの自然環境	27	13	66	13	3	122
子供の遊び場の広さ	17	15	60	16	2	110
自動車や自転車の駐車（輪）場	27	17	42	18	12	116
道路などの整備状況	30	13	56	12	6	117
日常の買物などの利便性	30	21	56	12	7	126
医療、福祉施設などの利便性	19	17	62	15	9	122
団地内の安全性	18	12	70	15	10	125
近所づきあい	8	15	66	22	13	124
自治会活動	6	10	62	28	16	122

問4 【住宅の周辺について】	満足	やや満足	普通	やや不満	不満	合計
緑などの自然環境	22%	11%	54%	11%	2%	100%
子供の遊び場の広さ	15%	14%	54%	15%	2%	100%
自動車や自転車の駐車（輪）場	23%	15%	36%	16%	10%	100%
道路などの整備状況	26%	11%	48%	10%	5%	100%
日常の買物などの利便性	24%	17%	43%	10%	6%	100%
医療、福祉施設などの利便性	16%	14%	51%	12%	7%	100%
団地内の安全性	14%	10%	56%	12%	8%	100%
近所づきあい	6%	12%	54%	18%	10%	100%
自治会活動	5%	8%	51%	23%	13%	100%



⑤ 住宅の改善希望箇所

改善希望箇所は「浴室（ユニットバス、給湯器設置）」の回答者が29人で全体の22%と最も多くなっています。次いで「洗濯スペース、洗面台」の回答者が21人で全体の16%、「住宅のトータルリフォーム」の回答者が15人で全体の12%となっています。

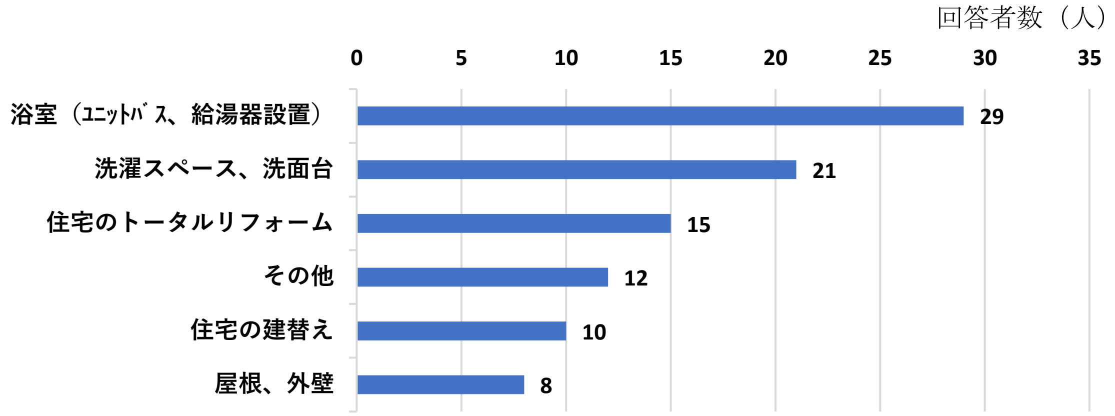
（回答者数63　回答数95）複数回答可

問5	経塚	馬見塚	向ヶ丘	美里	千丈	東飯坂	ふじやま	未回答	合計
回答者数	3	7	11	14	13	13	2	67	130
屋根、外壁	0	3	1	2	0	1	1	―	8
浴室（ﾕﾆｯﾄﾊﾞｽ、給湯器設置）	0	3	3	8	9	4	2	―	29
洗濯スペース、洗面台	1	2	6	4	4	3	1	―	21
住宅のトータルリフォーム	0	1	5	3	5	1	0	―	15
住宅の建替え	0	1	3	4	2	0	0	―	10
その他	2	0	0	1	2	7	0	―	12

団地別の改善希望箇所は「浴室（ユニットバス、給湯器設置）」の回答者が多い団地は、ふじやま団地の67%が最も多くなっています。次いで千丈団地の45%、美里団地の36%となっています。

問5　【団地別の割合※】	経塚	馬見塚	向ヶ丘	美里	千丈	東飯坂	ふじやま	未回答	合計
【問1アンケート回答者数】	11	16	16	22	20	41	3	1	130
屋根、外壁	0%	19%	6%	9%	0%	2%	33%	―	6%
浴室（ﾕﾆｯﾄﾊﾞｽ、給湯器設置）	0%	19%	19%	36%	45%	10%	67%	―	22%
洗濯スペース、洗面台	9%	13%	38%	18%	20%	7%	33%	―	16%
住宅のトータルリフォーム	0%	6%	31%	14%	25%	2%	0%	―	12%
住宅の建替え	0%	6%	19%	18%	10%	0%	0%	―	8%
その他	18%	0%	0%	5%	10%	17%	0%	―	9%

※各団地ごとのアンケート回答者数に対する割合

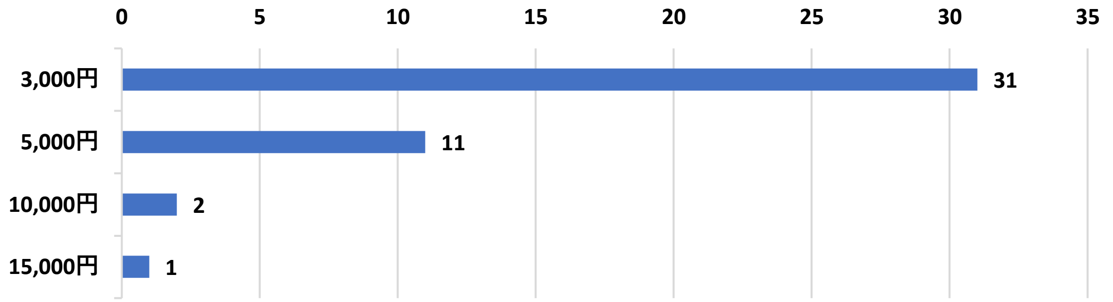


⑥ 家賃上昇限度額（トータルリフォーム）

⑤住宅の改善希望箇所で「住宅のトータルリフォーム」に未回答でも、トータルリフォームを行った場合の家賃増加を許容する回答者は、45人で全体の35％の人が許容すると回答しています。「3,000円」の回答者が31人と最も多く、全体の24％となっています。

（回答者数45）

問6	経塚	馬見塚	向ヶ丘	美里	千丈	東飯坂	ふじやま	未回答	合計
3, 000円	2	4	8	6	3	7	1	—	31
5, 000円	0	2	2	2	4	1	0	—	11
10, 000円	0	1	0	0	1	0	0	—	2
15, 000円	0	0	0	0	0	1	0	—	1
合計	2	7	10	8	8	9	1	85	130

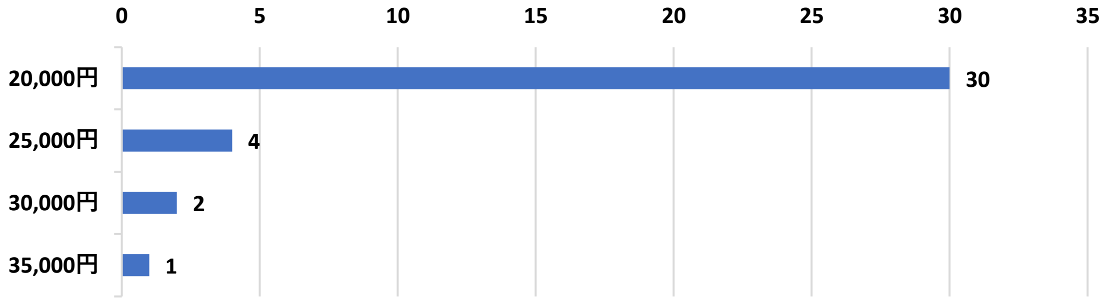


⑦ 家賃負担限度額（建替え）

⑤住宅の改善希望箇所で未回答でも、建替えを行った場合の、上昇する家賃負担をどの程度まで許容できるかの回答者は、37人で全体の28％の人が許容すると回答しています。「20,000円」の回答者が30人と最も多く、全体の23％となっています。

（回答者数37）

問7	経塚	馬見塚	向ヶ丘	美里	千丈	東飯坂	ふじやま	未回答	合計
20, 000円	0	5	8	4	5	8	0	—	30
25, 000円	0	0	2	2	0	0	0	—	4
30, 000円	1	0	0	0	1	0	0	—	2
35, 000円	0	0	0	1	0	0	0	—	1
合計	1	5	10	7	6	8	0	93	130

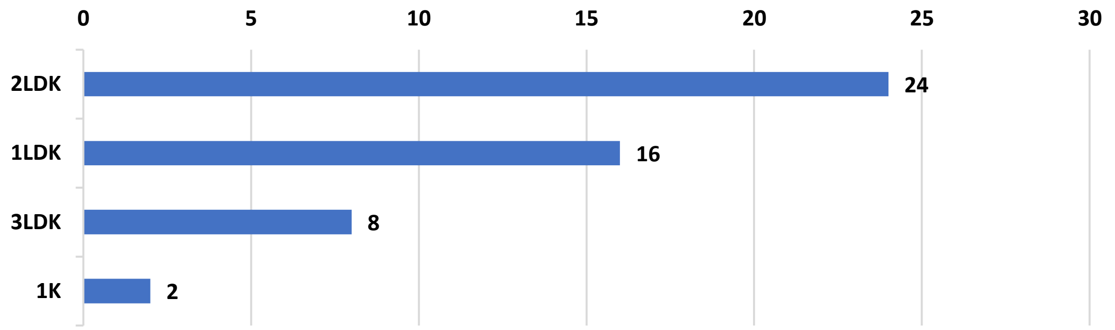


⑧ 希望の間取り

希望の間取りは、「2LDK」の回答者が24人と最も多く、全体の18%となっています。

（回答者数50）

問8	経塚	馬見塚	向ヶ丘	美里	千丈	東飯坂	ふじやま	未回答	合計
1K	0	0	0	0	1	1	0	—	2
1LDK	1	6	2	3	1	2	1	—	16
2LDK	0	3	4	7	3	6	1	—	24
3LDK	2	1	1	1	1	2	0	—	8
合計	3	10	7	11	6	11	2	80	130

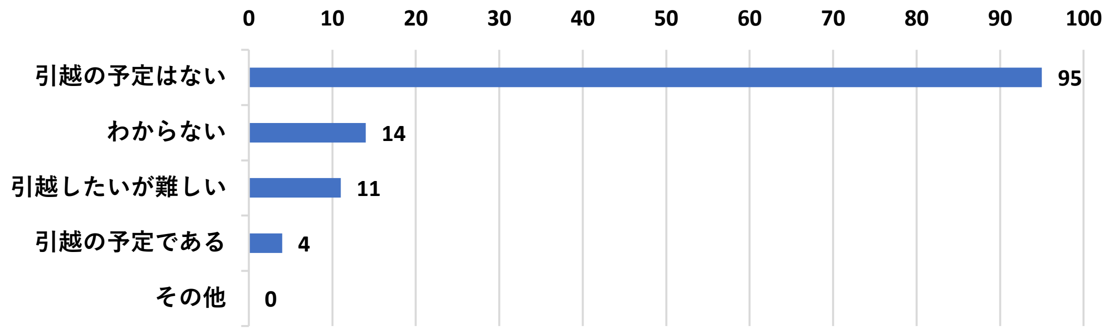


⑨ 転居予定

転居予定は、「引越の予定がない」と答えた人が95人と最も多く、全体の73%となっています。

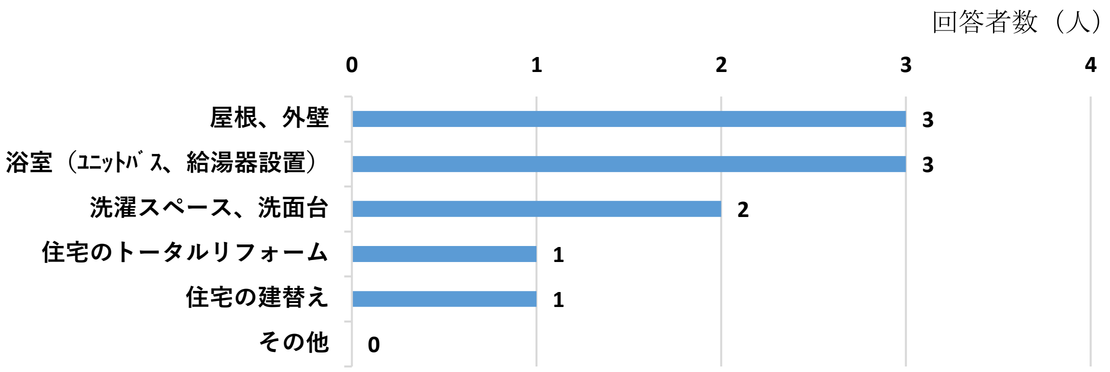
（回答者数124）

問9	経塚	馬見塚	向ヶ丘	美里	千丈	東飯坂	ふじやま	不明	未回答	合計
引越の予定である	2	1	0	0	1	0	0	—	—	4
引越したいが難しい	1	1	2	2	2	3	0	—	—	11
引越の予定はない	8	10	10	18	13	33	2	1	—	95
わからない	0	1	3	2	3	4	1	—	—	14
その他	0	0	0	0	0	0	0	—	—	0
合計	11	13	15	22	19	40	3	1	6	130

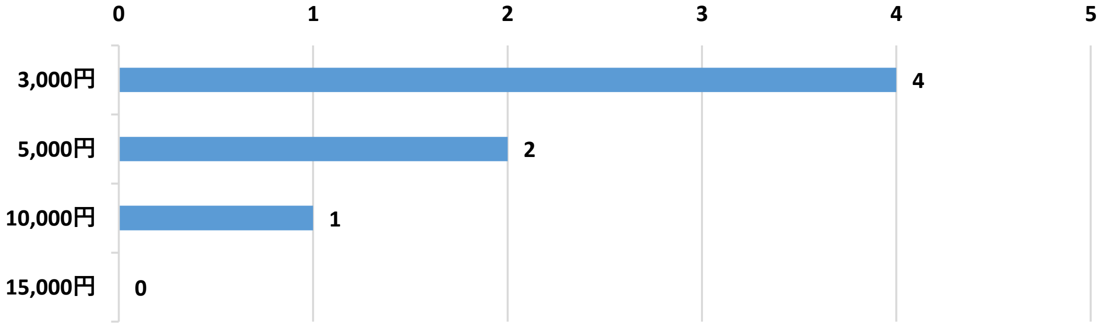


(3)　まとめ

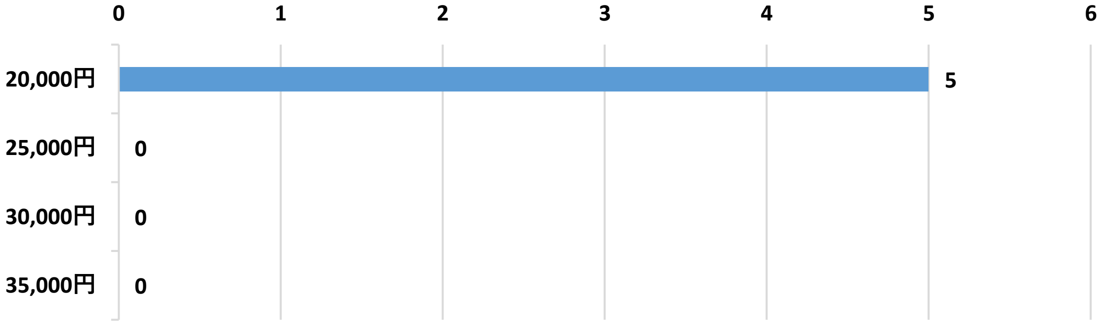
馬見塚団地について



住宅の改善希望箇所で「住宅のトータルリフォーム」に未回答でも、トータルリフォームを行った場合の家賃増加を許容すると答えた人は、7人で回答者数（馬見塚団地の回答数16人）の44%の人が許容すると回答しています。



住宅の改善希望箇所で未回答でも、建替えを行った場合の上昇する家賃負担をどの程度まで許容すると答えた人は、5人で回答者数（馬見塚団地の回答数16人）の31%の人が許容すると回答しています。



家賃増加を許容する人の割合（リフォーム）	
回答数/回収数　（%）	44%

家賃負担を許容する人の割合（建替え）	
回答数/回収数　（%）	31%

5　公営住宅のストック状況と課題

(1)　住宅セーフティーネット機能の確保

【現状】

- 「ストック総合活用計画」では、目標管理戸数を３３１戸としていましたが、移転等の調整に一定の期間を要したことから、現在、公営住宅７団地３６１戸を管理しています。入居希望者のニーズを把握しながら、誰もが安心して暮らせる住環境を創出するため、市営住宅を確保、供給することが必要です。

【課題】

- 入居希望者のニーズを把握しながら、誰もが安心して暮らせる住環境を創出するため、真に住宅を必要とする市営住宅を確保、供給することが必要です。

住宅セーフティーネット機能とは…
　住宅に困窮する低額所得者、高齢者、障がい者、子育て世帯、ひとり親世帯などへの居住の安定を確保するもの

(2)　市営住宅の高齢化社会への対応

【現状】

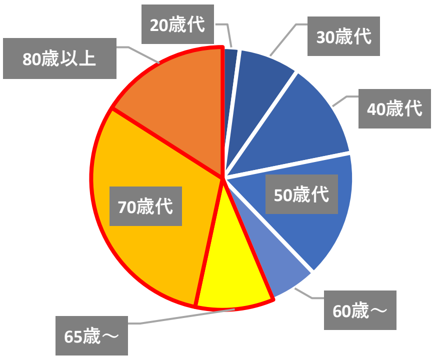
- 市営住宅入居者のうち、６割近くの世帯が高齢者入居世帯となっています。

世帯主の年代	
20歳代	5
30歳代	18
40歳代	29
50歳代	38
60歳～64歳	14
65歳～69歳	23
70歳代	73
80歳以上	38
合計	238

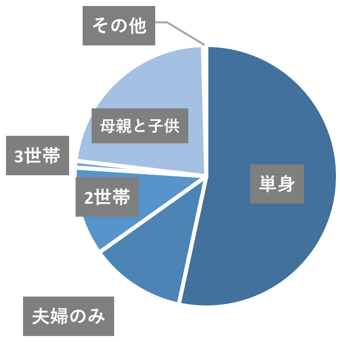
世帯構成	
単身（1人暮らし）	127
夫婦のみ	28
夫婦と子供（2世帯）	26
祖父母と親と子供（3世帯）	2
母親と子供（父親と子供）	54
その他　※1	1
合計	238

※1　姉妹

【世帯主の年代】



【世帯構成】



【課題】

- 今後も入居世帯の高齢化が進行することを踏まえ、バリアフリー化等の高齢化社会に対応したストックへの改善が必要です。

(3) 市営住宅の住環境の向上

【現状】

- 入居者アンケート結果で、住宅環境の満足度調査で、「不満」、「やや不満」を合わせた割合が高かった項目は、「住宅の防音性、保温性」が49%となっており建物の防音性、断熱性に不満を感じる意見が多くなっています。
  住宅の希望改善箇所は「浴室（ユニットバス、給湯器設置）」は１番目に回答数が多くなっています。

【課題】

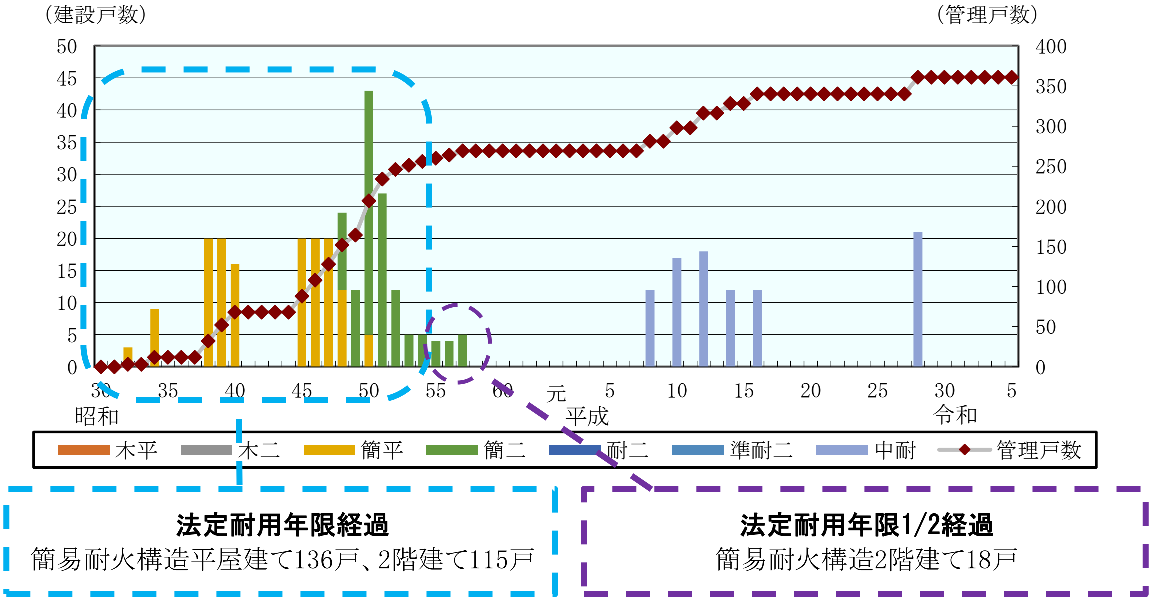
- アンケート結果等を踏まえて、住環境を向上することが必要です。

(4) 市営住宅の老朽化への対応

【現状】

- 公営住宅の361戸中251戸の69.5%がすでに耐用年限を経過しています。本計画の目標年次である令和15年度時点で、さらに18戸が耐用年限を迎え、74.5%が耐用年限を経過することとなります。
  入居者アンケート結果で、住宅の希望改善箇所は「住宅のトータルリフォーム」は３番目に回答数が多くなっています。また近年の厳しい財政状況の中では、既存のストックを有効に活用していく事が求められています。

☆　公営住宅の構造別建設戸数と管理戸数の推移



【課題】

- 限られた財政のなかで、計画的に維持管理、保全業務を行い、有効に活用することが必要です。

6　長寿命化に関する基本方針

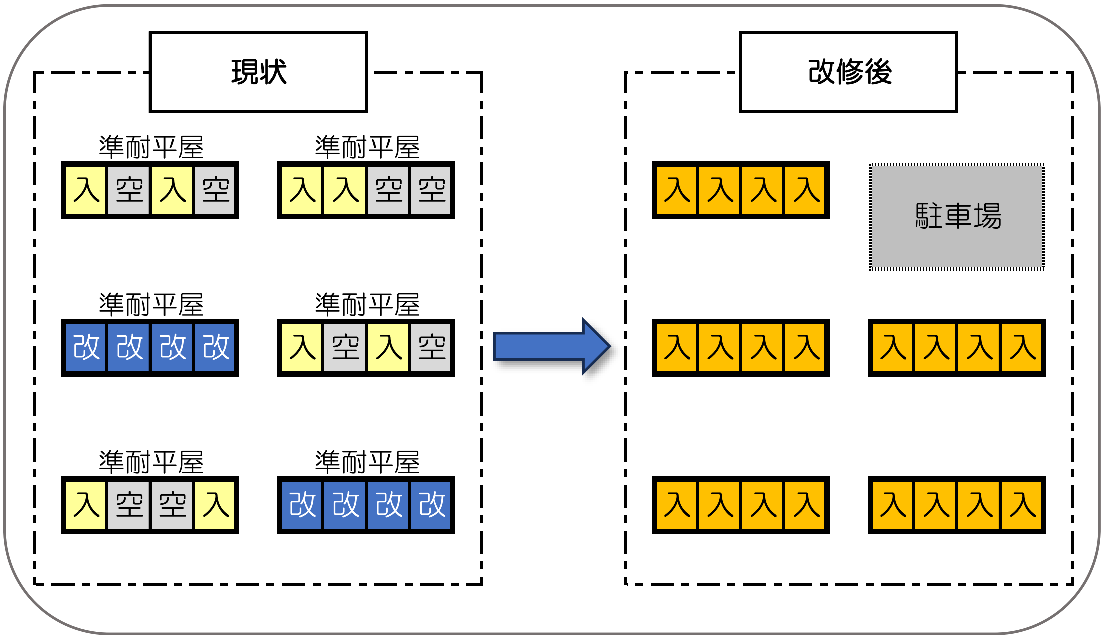
(1)　安心して暮らせる住宅セーフティーネットの推進

- 　将来にわたり、住宅困窮者や低額所得者に対する公営住宅等の役割を維持するため、適正なストックの更新、維持管理により実稼働ストックを確保します。
- 　住宅確保要配慮者世帯の対応については、市営住宅・県営住宅の公営住宅だけではなく、セーフティーネット住宅を含む民間賃貸住宅との連携などについても柔軟に対応していきます。
- 　住戸改善では、高齢者をはじめとした誰もが安心・安全に暮らせる環境づくりに向けて、福祉施策との連携に取り組むとともに、住居環境を整備します。 具体的にはハード面で老朽化した建物をトータルリフォームすることで段差解消、手すりの設置等を行います。ソフト面では、福祉部局との情報共有、セーフティーネット住宅との連携に取り組みます。

ハード面：　トータルリフォーム、段差解消、手すり等の設置
ソフト面：　福祉部局との情報共有、セーフティーネット住宅

(2)　安全性や利便性を考慮した公営住宅等の集約化

- 　真に困窮する世帯に対応する住宅セーフティネットの役割を果たすため、公営住宅等の適正かつ効率的な管理と入居者の安全を確保します。そのための取り組みのひとつとして、老朽化の著しい住宅では、入居者へ移転や住み替えを促進した上で、解体（除却）を実施し、利便性の高い公営住宅等への集約化を図ります。



(3) ストックの現況把握・修繕の実施・データ管理

- 法定点検や日常点検等を確実に実施し、その点検結果に応じて適切に修繕等を実施します。またそれらの結果を今後の修繕・改善事業等に活用できるように適切にデータを管理します。
  ① 定期点検及び日常点検の実施
  ② 点検結果等に基づく修繕の実施
  ③ 点検結果・修繕内容のデータ管理

(4) 長寿命化及びライフサイクルコストの縮減

- 対症療法型の維持管理から、予防保全的な維持管理及び耐久性の向上等を図る改善を実施することによって、公営住宅等の長寿命化を図ることとします。
- 仕様の水準向上等による耐久性の向上、予防保全的な維持管理の実践による修繕周期の延長などによってライフサイクルコストの縮減を図ります。
- 修繕標準周期に先だって定期点検を充実し、建物の老朽化や劣化による事故等を未然に防ぐとともに、修繕や改善の効率的な実施につなげていきます。

ライフサイクルコストとは…
建物を企画･設計･建築し、その建物を維持管理して、最後に解体･廃棄するまでの、建物の全生涯に要する費用の総額をいいます。

7　公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定

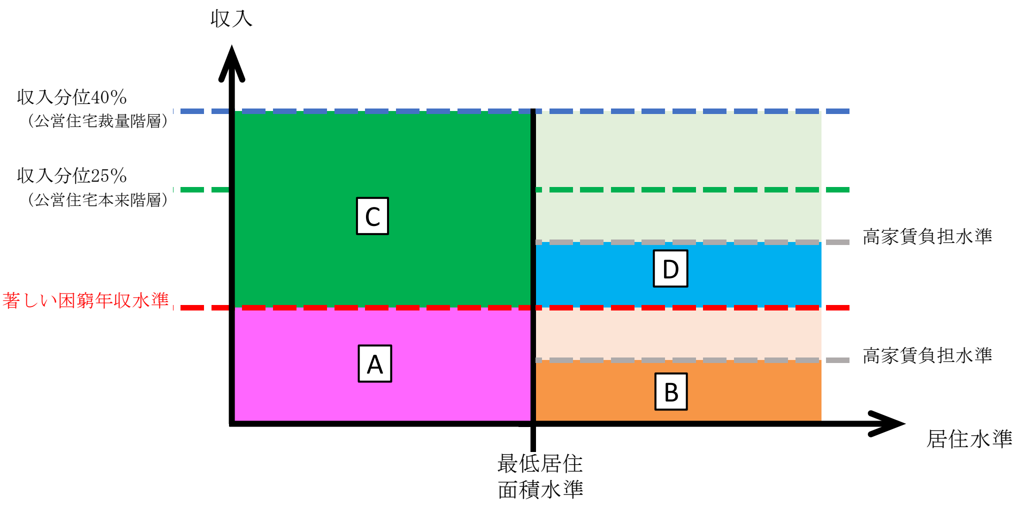
(1)　公営住宅等の需要の見通しに基づく将来のストック量の推計【中長期】

1）概要の考え方は次のとおりです。

公営住宅等の需要の見通しの検討にあたっては、まず、目標時点における世帯数等の推計を基に、「住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム【市区板】」※を活用し、10年後の公営住宅等による特定のニーズを有する住宅確保要配慮世帯数を推計します。

近年の厳しい財政状況のもとでは、公営住宅の量的拡大が困難なこと、一方、公営住宅入居資格世帯の全てが、公営住宅への入居ニーズを有しているとは限らないことから、公営住宅入居資格世帯のうち、住宅困窮度別の世帯数を算出し、公営住宅等の供給対象とすべき世帯を設定し、将来のストック数を推計することとします。

※国土交通省国土技術政策総合研究所の技術開発によるプログラム



【特定ニーズを有する住宅確保要配慮世帯】

A	「著しい困窮年収※1未満」かつ、「最低居住面積水準※2未満」の世帯
B	「著しい困窮年収未満」かつ、「最低居住面積水準以上」である世帯のうち、「高家賃負担率※3以上」の世帯
C	「著しい困窮年収以上」かつ、「最低居住面積水準未満」の世帯
D	「著しい困窮年収以上」かつ、「最低居住面積水準以上」である世帯のうち、「高家賃負担率以上」の世帯

※1　収入に占める家賃負担割合が一定（限度率）の範囲内で最低居住面積水準以上の借家に居住できない年収

※2　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

（1）単身者　25㎡　（2）2人以上の世帯　10㎡×世帯人数+10㎡

※3　年収200万円以下の世帯のうち、民間借家居住世帯における平均家賃負担率

2）検討内容の考え方は次のとおりです。

【ストック推計の流れ（「ストック推計プログラム」の基本的な流れ）】

【ステップ０】事業主体単位の世帯数の推計（世帯主年齢５歳階級別世帯類型別）

世帯数推計には、世帯主率法を用いる。世帯主率法とは、世帯数は世帯主数に等しいことを利用し、人口に世帯主率（人口に占める世帯主数の割合）を乗じることによって世帯主数、すなわち世帯数を求める手法である。

世帯数	＝	世帯主数	＝	人口	×	

国立社会保障・人口問題研究所（以下「社人研」という。）が推計・公表している『日本の地域別将来推計人口』（平成25 年3 月推計）において、市町村単位で、2045（令和27年）年まで５年ごとの、男女･年齢(5 歳)階級別人口が示されており、このデータを活用する。

将来の世帯主率については、『日本の世帯数の将来推計（都道府県別推計）』（2019 年推計）において、都道府県単位では2040（令和22 年）までの世帯主の男女・年齢5 歳階級別・家族類型別の将来世帯主率が公表されているが、市町村単位では将来世帯主率の値が公表されていない。そこで、市町村単位での将来世帯主率の設定にあたっては、対象とする市町村と当該市町村を含む都道府県の平均的な世帯主率との相対的な関係に着目し、将来の都道府県世帯主率をもとに対象市町村の世帯主率を推定して用いることとする。

０－１－１
対象市町村の各年齢5歳階級別の
世帯主率の過去の推移*1
（年齢5歳階級別の人口/世帯数で算定）

０－１－２
都道府県の各年齢5歳階級別の
世帯主率の過去の推移*1
（年齢5歳階級別の人口/世帯数で算定）

０－１－３ 各年齢5歳階級別について、対象市町村の世帯主率と
都道府県の世帯主率の相対的格差のこれまでの推移の把握

０－２　各年齢5歳階級別について、対象市町村の世帯主率と
都道府県の世帯主率の相対的格差の将来値の予測

０－３－１
都道府県の世帯主の男女・年齢5歳
階級別・家族類型別世帯主率の推計値*
２
【公表値】

○　男女・年齢階級別・家族類型別に、
対象市町村と都道府県の世帯主率の
相対的格差を推定
○　都道府県の世帯主率の将来推計値
（公表値）に、男女・年齢5歳階級別
・家族類型別の相対的格差を細か
に適用して推定

０－３－２
対象市町村の世帯主の男女・年齢5歳
階級別・家族類型別世帯主率の推計値
【（０－３－１）×（０－２）で算出】

０－３－３
対象市町村の将来世帯数の推計
【将来人口推計値*３×（０－３－２）で算出】

＜使用データ＞
*1：総務省『国勢調査』（平成12 年、17 年、22 年、27 年）
・対象市町村及び都道府県の年齢５歳階級別の人口・世帯数
*2：国立社会保障・人口問題研究所『日本の世帯数の将来推計（都道府県別推計）』
・世帯主の男女別 年齢5 歳階級別 家族類型別 世帯数 （2019年推計）
・世帯主の男女・年齢5 歳階級別・家族類型別世帯主率
*3：国立社会保障・人口問題研究所『日本の地域別将来推計人口』（2018年推計）
・男女･年齢(5 歳)階級別の推計結果

【ストック推計の流れ（「住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム【市区版】」の基本的な流れ）】

【ステップ１】　目標時点における借家世帯の年間収入五分位階級・世帯人員別の世帯数の推計
【ステップ２】　目標時点における公営住宅の入居資格世帯数の推計
【ステップ３】　目標時点における要支援世帯数の推計

【ステップ１】　目標時点における借家世帯の年間収入五分位階級・世帯人員別の世帯数の推計

- 目標時点における世帯数の推計結果（【ステップ０】の推計結果）
- ①　目標年次における借家世帯の年間収入階級・世帯人員別の世帯数の構成割合の推計
- ②　目標時点における借家世帯の年間収入階級・世帯人員別の世帯数の推計
- ③　年間収入階級の年間収入五分位階級への変換比率の推計
- ④　目標時点における借家世帯の年間収入五分位階級・世帯人員別の世帯数の推計

↓

【ステップ２】　目標時点における公営住宅の入居資格世帯数の推計

- ⑤　本来階層及び裁量階層の設定と目標時点における基準年収以下の世帯の割合の推計
- ⑥　目標時点における本来階層の世帯数の推計
- ⑦　目標時点における裁量階層の世帯数の推計
- ⑧　目標時点における公営住宅の入居資格世帯数の推計

↓

【ステップ３】　目標時点における要支援世帯数の推計

- ⑨　著しい困窮年収水準の設定と目標時点における著しい困窮年収水準未満の世帯の割合の推計
- ⑪　目標時点における新基準に基づく最低居住面積水準の未満率・達成率の推計
- ⑫　目標時点における高家賃負担率以上の世帯の割合の推計
- ⑩　目標時点における著しい困窮年収水準未満の世帯数の推計
- ⑬　目標時点における要支援世帯数の推計

公営住宅の入居資格世帯数のうち要支援世帯数の推計フロー

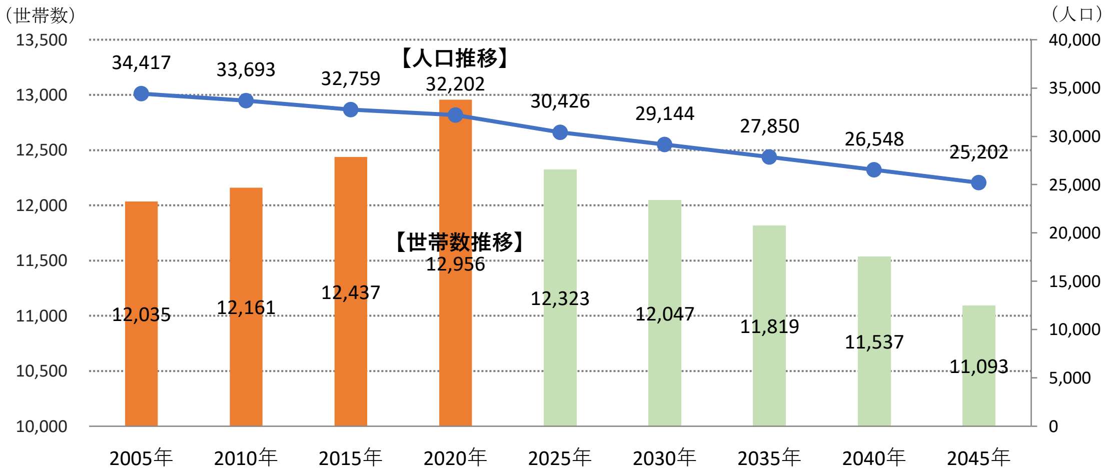
3）　【ステップ0】当市の世帯数の推計

①　当市の人口及び世帯数の推移

当市の人口及び世帯数の推移については、P36に記載された概要に基づき算定すると下表のとおりになります。

人口推移については、人口減少の推計となっており、世帯数の推移についても減少推計になっています。

☆　駒ヶ根市の人口・世帯数の推計



※　折れ線グラフは人口の推計、棒グラフは世帯数の推計

※　≪使用データ≫

*1：総務省「国勢調査」（平成12年、17年、22年、27年、令和2年）

・対象市町村及び都道府県の年齢5歳階級別の人口・世帯数

・駒ヶ根市の統計　令和3年度版（2021年版）及び第5次総合計画

*2：国立社会保障・人口問題研究所『日本の世帯数の将来推計（都道府県別推計）』

・世帯主の男女別 年齢5歳階級別 家族類型別 世帯数（2019年推計）

・世帯主の男女・年齢5歳階級別　家族類型別 世帯主率

*3：国立社会保障・人口問題研究所『日本の地域別将来推計人口』（2018年推計）

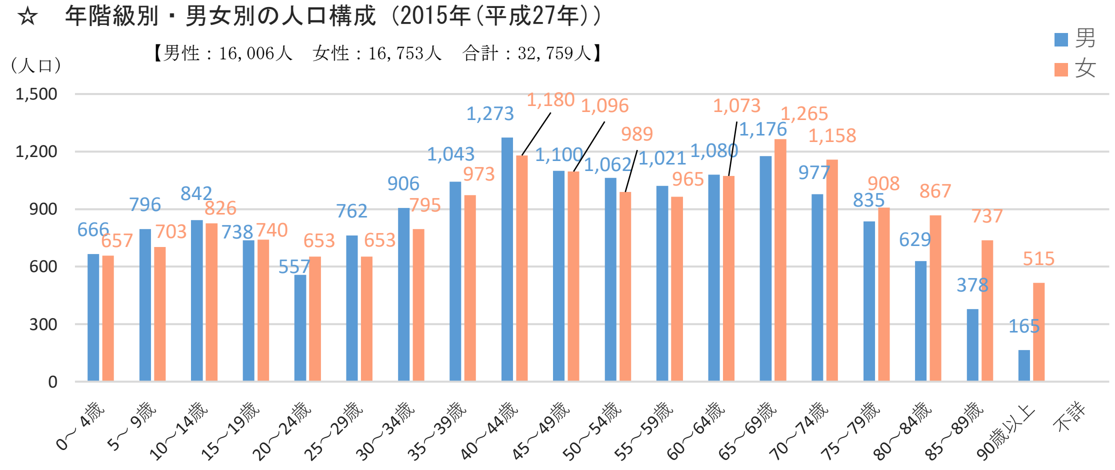
・男女・年齢（5歳）階級別の推計結果

② 当市の年齢階級別・男女別人口構成の推移

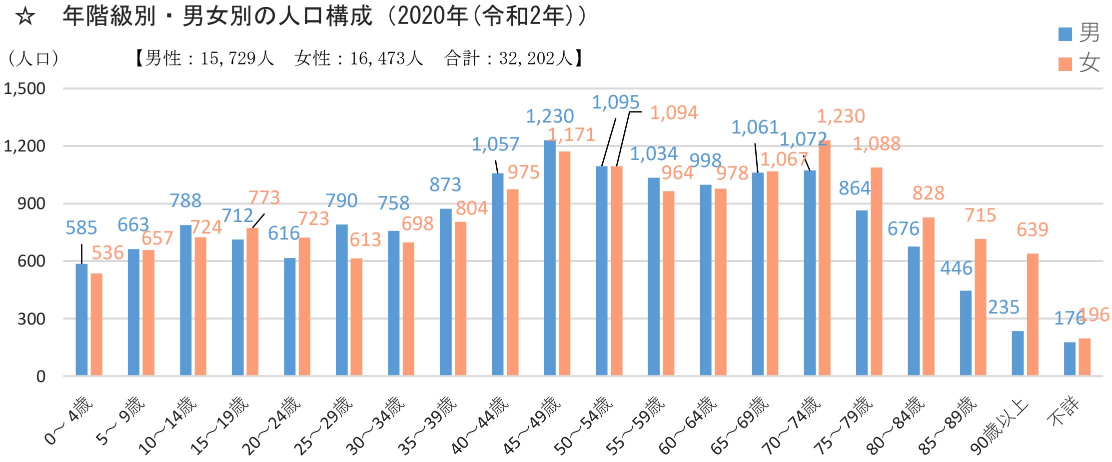
下表の年齢階級別・男女別の人口構成は、2015年（平成27年）、2020年（令和27）総務省　国勢調査資料、2045年（令和27年）国立社会保障・人勧問題研究所資料を基に階級別・男女別に分けたグラフになります。

当市の将来人口構成は、人口減少及び少子高齢化となっており、女性の高齢化が多くなっています。

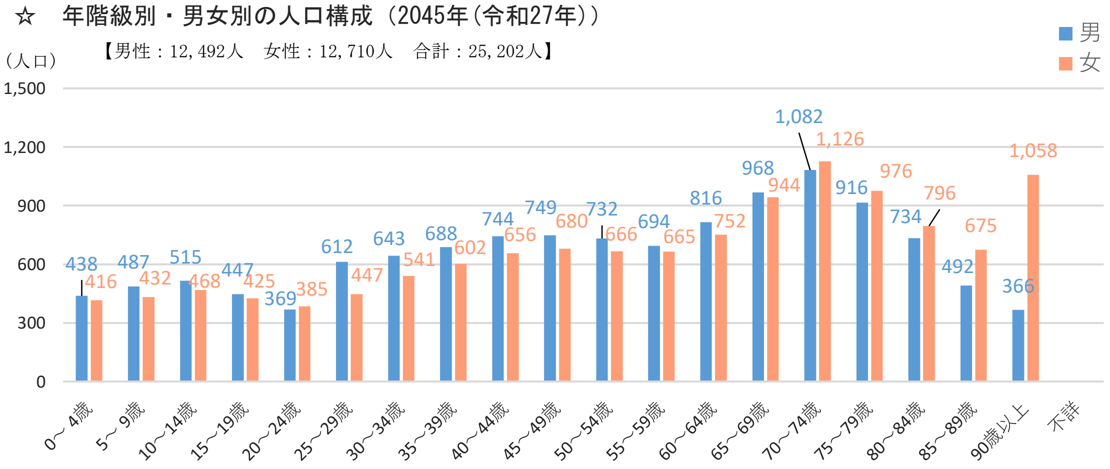
☆　年階級別・男女別の人口構成（2015年(平成27年)）



☆　年階級別・男女別の人口構成（2020年(令和2年)）



☆　年階級別・男女別の人口構成（2045年(令和27年)）



③　当市の年齢３区分別の人口構成の推移

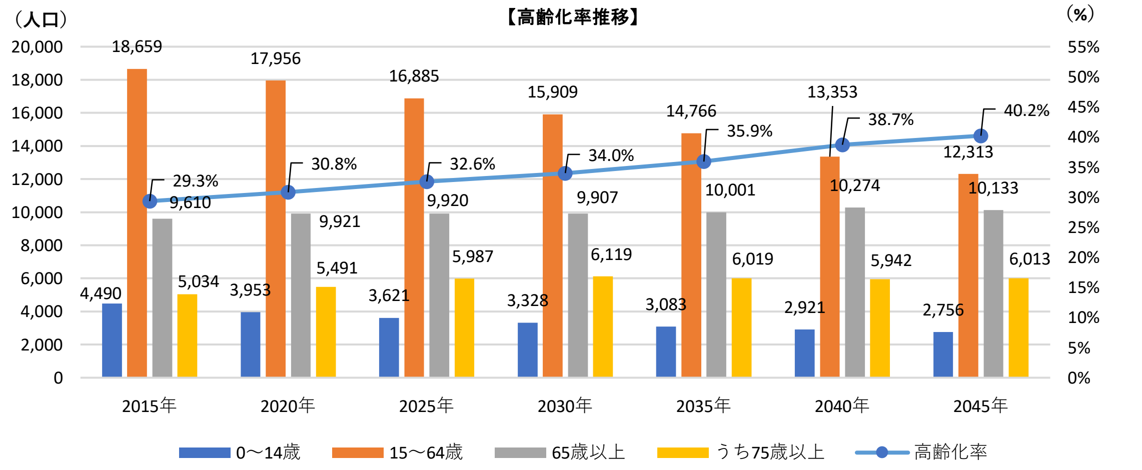
下表の年齢3区分別の人口構成は、年少人口及び生産年齢人口の割合が減少傾向であり、老年人口の割合は増加傾向となっているため、高齢化率が増加傾向となっています。

区分	2015年	2020年	2025年	2030年	2035年	2040年	2045年
人口総数	32,759	32,202	30,426	29,144	27,850	26,548	25,202
０～14歳（年少人口）	4,490 (13.7%)	3,953 (12.3%)	3,621 (11.9%)	3,328 (11.4%)	3,083 (11.1%)	2,921 (11.0%)	2,756 (10.9%)
15～64歳（生産年齢人口）	18,659 (57.0%)	17,956 (55.8%)	16,885 (55.5%)	15,909 (54.6%)	14,766 (53.0%)	13,353 (50.3%)	12,313 (48.9%)
65歳以上（老年人口）	9,610 (29.3%)	9,921 (30.8%)	9,920 (32.6%)	9,907 (34.0%)	10,001 (35.9%)	10,274 (38.7%)	10,133 (40.2%)
（うち75歳以上）	《5,034》 (15.4%)	《5,491》 (17.1%)	《5,987》 (19.7%)	《6,119》 (21.0%)	《6,019》 (21.6%)	《5,942》 (22.4%)	《6,013》 (23.9%)
高齢化率	29.3%	30.8%	32.6%	34.0%	35.9%	38.7%	40.2%
従属人口割合	75.6%	77.3%	80.2%	83.2%	88.6%	98.8%	104.7%
老年化指数	214.0%	251.0%	274.0%	297.7%	324.4%	351.7%	367.7%

用語の解説

年少人口	0～14歳の人口
生産年齢人口	15～64歳の人口
老年人口	65歳以上の人口
高齢化率	総人口に対する老年人口の比率 高齢化率=（老年人口÷総人口）×100
従属人口割合	年少人口と老年人口を和して従属人口（人口統計学より） その年齢層の人口が経済的及び社会的に生産年齢人口に依存している意味を表す。 従属人口=（（年少人口+老年人口）÷生産年齢人口）×100
老年化指数	高齢化を図る指標であり、年少人口に対する老年人口の比率 老年化指数=（老年人口÷年少人口）×100

☆　駒ヶ根市の人口構成の推移



④ 当市の世帯構成の推移

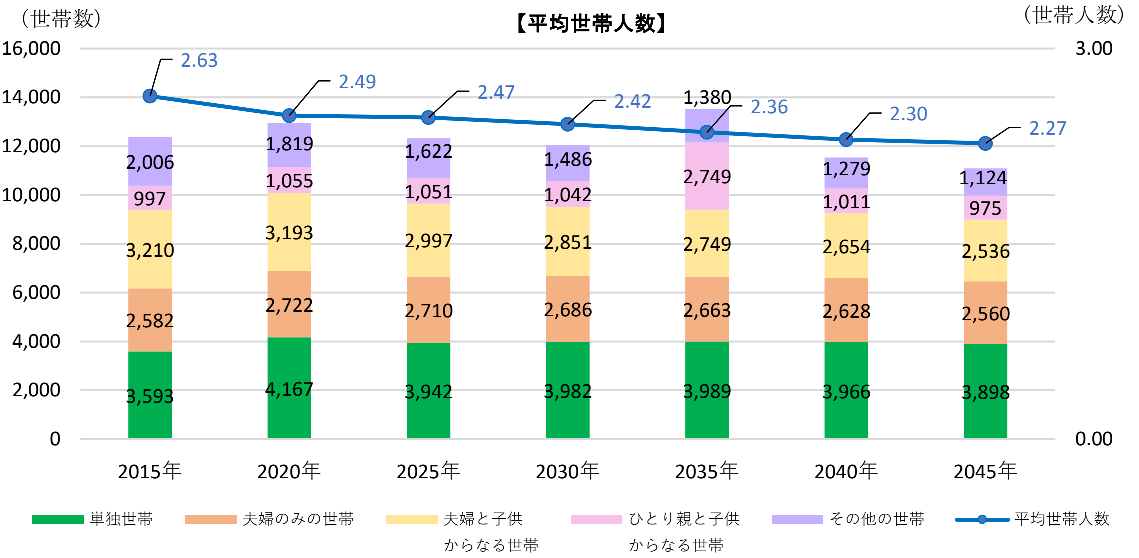
下表の世帯構成は、単独世帯、夫婦のみの世帯、ひとり親と子供からなる世帯が増加傾向で、夫婦と子供からなる世帯、その他の世帯が減少傾向となっています。また、平均世帯人数は減少傾向となっています。

区分	2015年	2020年	2025年	2030年	2035年	2040年	2045年
人口総数	32, 759	32, 202	30, 426	29, 144	27, 850	26, 548	25, 202
総世帯数	12, 437	12, 956	12, 323	12, 047	11, 819	11, 537	11, 093
単独世帯	3, 593 (28. 9%)	4, 167 (32. 2%)	3, 942 (32. 0%)	3, 982 (33. 1%)	3, 989 (33. 8%)	3, 966 (34. 4%)	3, 898 (35. 1%)
《うち65歳以上》	《1, 216》 (9. 8%)	《1, 372》 (10. 6%)	《1, 478》 (12. 0%)	《1, 568》 (13. 0%)	《1, 693》 (14. 3%)	《1, 847》 (16. 0%)	《1, 922》 (17. 3%)
夫婦のみの世帯	2, 582 (20. 8%)	2, 722 (21. 0%)	2, 710 (22. 0%)	2, 686 (22. 3%)	2, 663 (22. 5%)	2, 628 (22. 8%)	2, 560 (23. 1%)
《うち夫65歳以上 妻60歳以上》	《1, 630》 (13. 1%)	《2, 683》 (20. 7%)	《1, 739》 (14. 1%)	《1, 714》 (14. 2%)	《1, 730》 (14. 6%)	《1, 803》 (15. 6%)	《1, 807》 (16. 3%)
夫婦と子供からなる世帯	3, 210 (25. 8%)	3, 193 (24. 6%)	2, 997 (24. 3%)	2, 851 (23. 7%)	2, 749 (23. 3%)	2, 654 (23. 0%)	2, 536 (22. 9%)
ひとり親と子供からなる世帯	997 (8. 0%)	1, 055 (8. 1%)	1, 051 (8. 5%)	1, 042 (8. 6%)	2, 749 (23. 3%)	1, 011 (8. 8%)	975 (8. 8%)
その他の世帯	2, 006 (16. 1%)	1, 819 (14. 0%)	1, 622 (13. 2%)	1, 486 (12. 3%)	1, 380 (11. 7%)	1, 279 (11. 1%)	1, 124 (10. 1%)
平均世帯人数	2. 63	2. 49	2. 47	2. 42	2. 36	2. 30	2. 27

用語の解説

平均世帯人数	総人口に対する総世帯数の比率 平均世帯人数=総人口数÷総世帯数

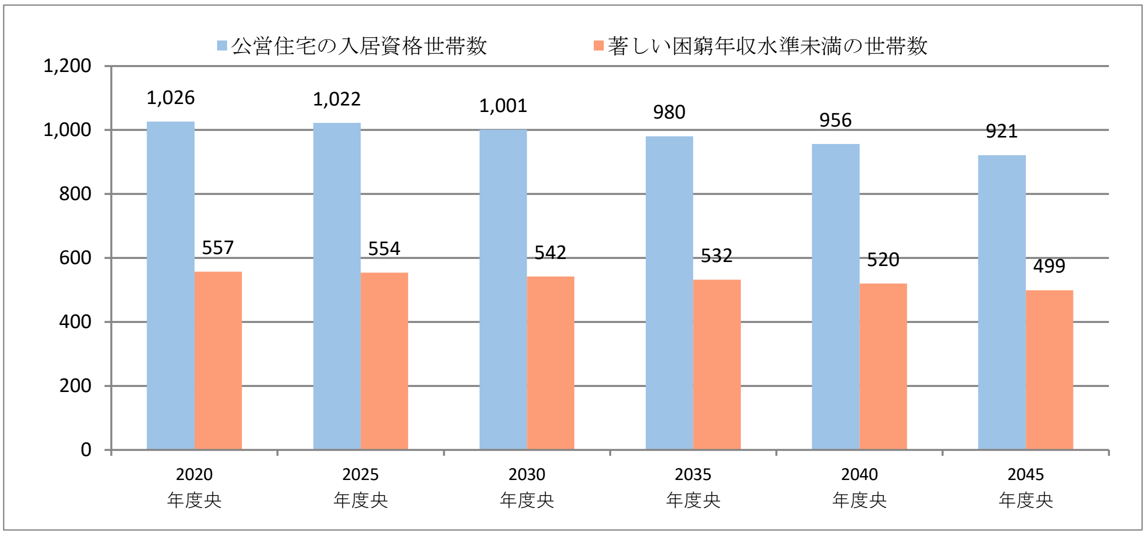
☆ 駒ヶ根市の世帯構成の推移



4）　【ステップ1】目標時点における借家世帯の年間収入五分位階級・世帯人員別の世帯数の推計及び【ステップ2】目標時点における公営住宅の入居資格世帯数の推計、【ステップ3】目標時点における要支援世帯数の推計については、国の推計プログラムを参考に算定することとします。

　当市の2020年度央から2045年度央までの「公営住宅の入居資格世帯数」及び「著しい困窮年収水準未満の世帯数」の推計結果は下表のとおりとなり、「公営住宅の入居資格世帯数」、「著しい困窮年収水準未満の世帯数」共に減少傾向となっております。

	2020 年度央	2025 年度央	2030 年度央	2035 年度央	2040 年度央	2045 年度央
公営住宅の入居資格世帯数	1, 026	1, 022	1, 001	980	956	921
著しい困窮年水準収未満の世帯数	557	554	542	532	520	499



■世帯人員別の公営住宅入居資格世帯数　（世帯）

	2020 年度央	2025 年度央	2030 年度央	2035 年度央	2040 年度央	2045 年度央
1人（60歳以上高齢者）	255	254	249	244	238	229
2人	306	305	298	292	285	274
3人	235	234	229	224	219	211
4人	160	159	156	153	149	144
5人	51	51	50	49	47	46
6人以上	19	19	19	18	18	17
合計	1, 026	1, 022	1, 001	980	956	921

■世帯人員別の著しい困窮年収世帯数　（世帯）

	2020 年度央	2025 年度央	2030 年度央	2035 年度央	2040 年度央	2045 年度央
1人（60歳以上高齢者）	101	100	98	96	94	90
2人	180	179	175	172	168	161
3人	136	136	133	130	127	122
4人	89	88	86	85	83	80
5人	41	41	40	39	38	37
6人以上	10	10	10	10	10	9
合計	557	554	542	532	520	499

「公営住宅入居資格世帯」を世帯年収、居住面積水準、家賃負担率の観点から区分した特定ニーズを有する住宅確保要配慮世帯の推計結果は下表のとおりとなります。

「著しい困窮年収水準」未満かつ「最低居住面積水準」以上である世帯のうち「高家賃負担率」以上の世帯割合が最も多く、全体の38%以上を占めております。この割合は2045年度央まで変わらない推計結果となっております。

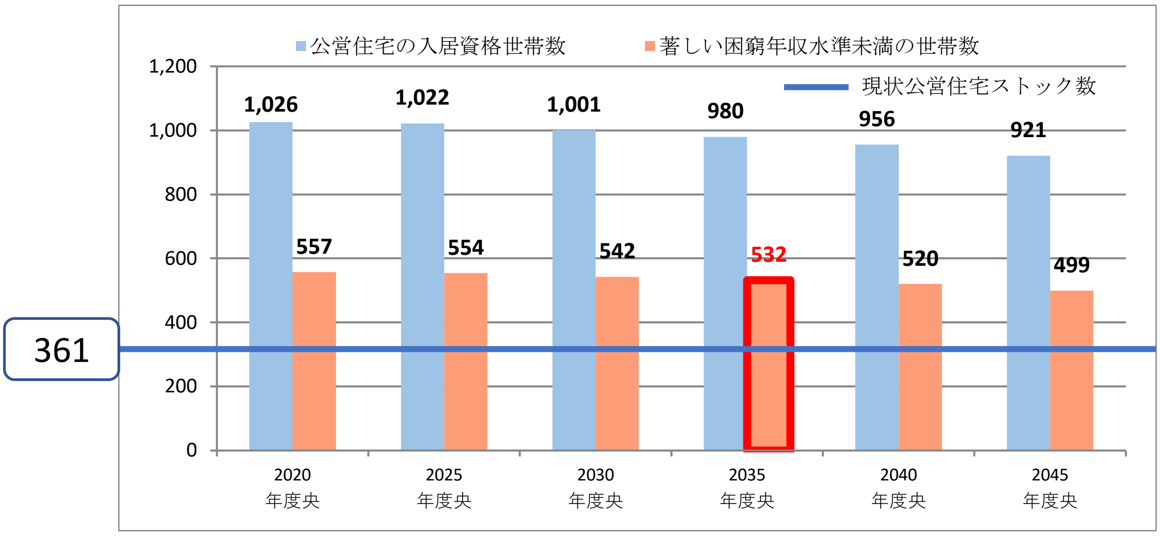
		2020年度央	2025年度央	2030年度央	2035年度央	2040年度央	2045年度央
「著しい困窮年収水準」未満かつ「最低居住面積水準」未満である世帯数	A	86	86	84	83	81	78
「著しい困窮年収水準」未満かつ「最低居住面積水準」以上である世帯のうち、「高家賃負担率」以上である世帯数	B	107	107	104	102	100	96
「著しい困窮年収水準」以上かつ「最低居住面積水準」未満である世帯数	C	63	63	61	60	59	56
「著しい困窮年収水準」以上かつ「最低居住面積水準」以上である世帯のうち、「高家賃負担率」以上である世帯数	D	19	19	18	18	18	17
A＋B　合計		193	193	188	185	181	174
A＋C　合計		149	149	145	143	140	134
A＋B＋C　合計		256	256	249	245	240	230
A～D　合計		275	275	267	263	258	247

【推計条件】

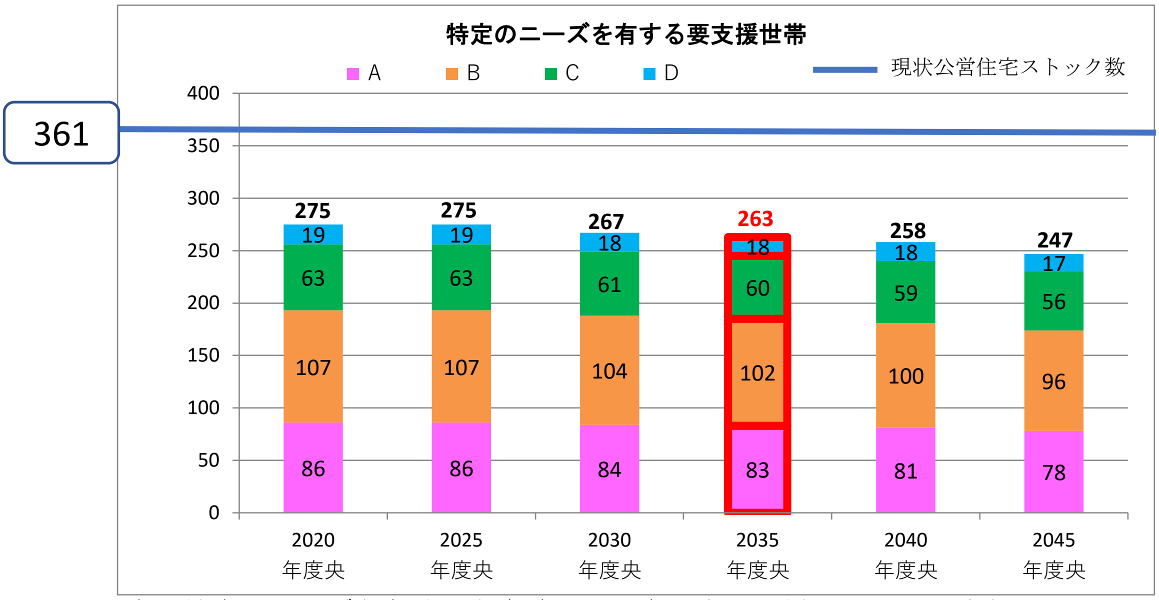
1－①－3．〈借家世帯〉住宅の所有関係・年間収入階級・世帯人員別の主世帯数の推計		
・「借家世帯の住宅所有関係・年間収入階級・世帯人員別主世帯数の構成比」の推計方法	⇒	直近値の固定適用による推計 を適用
1－②．年間収入五分位階級の境界値と各収入分位階級別の世帯の構成割合の推計		
・「年間収入五分位階級の境界値」の推計方法	⇒	直近実績値の固定適用による推計 を適用
2－①－1．公営住宅収入基準		
・「本来階層の収入分位の上限値」	⇒	本来階層 ：政令月収 15.8 万円以下
・「裁量階層の収入分位の上限値」	⇒	裁量階層 ：政令月収 15.8 万円超 21.4 万円以下
2－③．単身世帯のうち対象とする世帯（世帯主年齢）		
・本来階層及び裁量階層で対象とする 「単身世帯の世帯主年齢」	⇒	60歳以上 を対象
・本来階層及び裁量階層で対象とする「単身世帯の世帯数の割合」の推計方法	⇒	直近値の固定適用による推計 を適用
2－④．夫婦のみ世帯のうち対象とする世帯（世帯主年齢）		
・本来階層及び裁量階層で対象とする 「夫婦のみ世帯の世帯主年齢」	⇒	60歳以上 を対象
・本来階層及び裁量階層で対象とする「夫婦のみ世帯の世帯数の割合」の推計方法	⇒	直近値の固定適用による推計 を適用
2－⑤．子育て世帯のうち対象とする世帯（子どもの年齢等）		
・本来階層及び裁量階層で対象とする 「子育て世帯の子どもの年齢等」	⇒	子どもが６歳未満 を対象
・裁量階層で対象とする「子育て世帯の世帯数の割合」の推計方法	⇒	直近値の固定適用による推計 を適用
3－②．著しい困窮年収世帯		
・採用する「著しい困窮年収世帯」の推計方法	⇒	地域毎の民間市場での家賃水準等を踏まえた必要年収未満世帯 を適用
・優先入居等を行っている場合の政令月収の基準	⇒	優先入居等対象 ：政令月収 10.4 万円以下
・家賃負担限度率の設定における地域補正の考慮の有無	⇒	地域補正を考慮する を適用
A．著しい困窮年収の世帯のうち、最低居住面積水準未満の世帯数の推計		
・最低居住面積水準達成率の推計にあたっての誘導居住面積水準達成世帯の扱い	⇒	誘導居住面積水準達成世帯を除く を適用
・「高家賃負担以上の世帯の割合」の推計方法	⇒	直近値の固定適用による推計 を適用

5） 公営住宅等将来ストック数の推計

【ステップ1】から【ステップ3】で推計した結果を基に将来の必要ストック数を推計します。



当市においては、2023年（4月）現在、公営住宅ストックが361戸存在し、先に推計した著しい困窮年収水準未満世帯数の6割程度の水準となっています。



一方、特定のニーズを有する住宅確保要配慮世帯数に対しては、現時点でも上回る公営住宅ストック数が存在しています。

当市において、著しい困窮年収未満の世帯数は減少すると推計されていますが、10年後（2035年度）の532戸と既存ストック数361戸とを比較すると、公営住宅ストック数は6割程度となっています。

ただし、特定のニーズを有する住宅確保要配慮世帯数の推計結果と比較すると、公営住宅ストック数は1.3倍の水準にあることから、耐用年限の到来したストックは用途廃止も含めた対応を検討していくこととします。

6） 目標管理戸数の設定

①要支援世帯数について

近年の厳しい財政状況のもとで、公営住宅ストックの量的拡大や維持について困難となっており、市営住宅の縮減を目指していく必要があります。また、公営住宅等の供給にあたっては、真に住宅に困窮する者への的確な供給が強く求められるようになっています。一方で、公営住宅への入居者資格を有する世帯のすべてが公営住宅へのニーズを有しているとは限りません。

推計の結果、本市における居住水準や家賃負担率からみた特定ニーズを有する要支援世帯数は、目標年次である2035年（令和１７年度）以降も減少していくことが予想されています。2035年時点で要支援世帯数は263世帯と推計され、現状の公営住宅ストック数361戸は98戸上回り、市営住宅の供給戸数が充足していると推測されます。

ただし、この数値は下限値であり、近年頻発する豪雨による災害や、今後30年以内に発生するとされる南海トラフ地震において当市では震度6弱と予想され、被災者の緊急住宅として一定数確保する必要があります。また、入居申し込みの状況から、希望する団地に入居できない等、一定数需要があると見込まれ、防災の観点や人口減少の抑制対策として一定数の余裕をもった計画が望まれます。本計画では必要戸数の１割程度の32戸を緊急時対応の住宅等と見込んで目標設定をします。

市営住宅が対応する戸数		緊急時対応の戸数		目標管理戸数
263	＋	32	＝	295

②著しい困窮年収未満の世帯数について

目標年次である2035年（令和１７年度）の著しい困窮年収未満の世帯数は532世帯となっており、現状の公営住宅ストック数361戸は171戸下回ります。

不足する分については、県営住宅やセーフティーネット住宅を含む民間賃貸住宅との役割分担を強化していく中で、市営住宅の管理戸数の縮減を目指していく必要があります。2035年では、県営住宅28戸（経塚団地28戸、馬見塚団地44戸※募集停止）、駒ヶ根市のセーフティーネット住宅240戸、市の目標管理戸数293戸、合計すると563戸になり予想される著しい困窮年収未満の世帯数532戸を31戸上回る計画です。

市営住宅が対応する戸数		県営住宅が対応する戸数※1		セーフティーネット住宅が対応する戸数※2
295	＋	28	＋	240

2035年度 著しい困窮年収未満の世帯数		合計
532	＜	563

※1　経塚団地28戸、馬見塚団地44戸※募集停止（令和5年時点）
※2　セーフティーネット住宅情報提供システム（令和5年9月時点）

推計結果による市営住宅ストックの用途廃止を進めていきますが、社会経済情勢やニーズの実態に応じて、都度ストック数の最適化を検討して行きます。

③著しい困窮年収未満の世帯数の対応についてのフロー

ステップ1　将来の「著しい困窮年収未満世帯数」の推計

２０３５年度 ： ５３２世帯

※著しい困窮年収未満世帯
低い所得のために世帯構成に適した規模（最低居住面積水準）の住宅を自らの収入で、確保することができない借家世帯のことであり、将来人口・ 世帯数を基に推計。

ステップ2　将来の「要支援者世帯数」の推計

２０３５年度 ： ２６３世帯

※要支援者世帯数
世帯年収、居住面積水準、家賃負担率などの観点から区分した、公的な支援により居住の安定の確保を図るべき世帯。

ステップ3　目標管理戸数の設定

２０３５年度 ： ２９５世帯

※目標管理戸数
【要支援者世帯数２６３世帯】＋【緊急時対応戸数３２世帯】

※緊急時対応戸数
被災時等の緊急住宅として３２戸を設定。

ステップ4　「①市営住宅」＋「②県営住宅」＋「③セーフティネット住宅」数の把握

①市営住宅２９５戸 ②県営住宅２８戸 ③セーフティーネット住宅２４０戸

※②　経塚団地28戸、馬見塚団地44戸※募集停止（令和5年時点）

※③　セーフティーネット住宅情報提供システム登録戸数（令和5年9月時点）

ステップ5　「著しい困窮年収未満世帯」の対応に対する確認

５３２世帯＜５６３戸

【著しい困窮年収未満の世帯数532世帯】＜【市営住宅295戸＋県営住宅28戸＋セーフティネット住宅240戸＝563戸】

著しい困窮年収未満の世帯への対応は、市営住宅、県営住宅とセーフティーネット住宅を活用するものとし、これらを活用した場合、本市で最低限必要となる市営住宅は２６３戸と推計され、緊急時等に対応する住戸と合わせ、目標管理戸数を２９５戸としました。

(2) 対　象

本計画の対象は、計画策定期間に当市が管理する公営住宅等とします。

(3) 団地別・住棟別状況の把握

① 活用手法の選定に関係する項目

	項　　目	具体的指標	備　考
団地単位	a 需要	応募倍率、空家率　等	事業手法選定の1次判定②-1において使用
	b 効率性	高度利用の可能性（用途地域、指定容積率、日影規制、高度地区等）、団地の敷地規模及び形状　等	
	c 立地	・利便性（公共交通機関からの距離、公益施設・生活利便施設・教育施設等の距離等） ・地域バランス ・災害危険区域等の内外　等	
	d 入居者属性	入居者の年齢、収入　等	事業手法選定の3次判定④-1において使用
	e 周辺地域属性	周辺地域の状況　等	
	f 建替や大規模改善の際の仮住居の確保	隣接又は近接する公営住宅団地との連携の可能性　等	
住棟単位	a 躯体の安全性	耐震性、耐震診断の有無　等	事業手法選定の1次判定②-2において使用
	b 避難の安全性	二方向避難の確保状況　等	
	c 居住性	住戸面積、省エネルギー性、浴室の有無　等	

② 維持管理の計画に関係する項目

	分　類		項　　目
団地単位	現状	a 共用施設	集会所（数・面積）、駐車場（数・方式）、駐輪場、児童遊園、物置、ゴミ置場の有無
		b 供給処理	給水方式、排水方式、受電方式、ガス方式、TV方式
	履歴	c 点検履歴	法定点検（水質、浄化槽）等
		d 修繕履歴	受水槽防水等
		e 改善履歴	集会所、駐車所、下水道接続
住棟単位	仕様等	a 躯体・外装	外壁、屋根防水、バルコニー床、廊下・階段室床、バルコニー手摺、廊下・階段室手摺、窓サッシ、玄関扉
		b 設備	給水管（屋外、竪管）、雑排水管、汚水管、雨水管、ガス管
		c 機器	浴室タイプ、給湯器、流し台、洗面化粧台
	履歴	d 点検履歴	法定点検（EV、消火設備）等
		e 修繕履歴	外壁塗装、給水管取替等
		f 改善履歴	増築、2戸1改善、耐震改修等

下線：定期点検、日常点検の対象項目

(4) 団地別・住棟別の事業手法の選定

① 事業手法の選定フロー

事業手法の選定フローは次頁に示すとおりです。なお、この選定フローによらない場合には、以下の点を考慮した選定方法となるよう検討します。

- 中長期的な公営住宅等の需要見通しを踏まえ、団地の継続的な維持管理や建替事業、用途廃止などの管理方針を検討します。
- 改善事業により既存ストックの長寿命化を図ることを優先することとし、原則として、建替事業によらなければ安全性が確保されないなど改善事業による対応を取り得ない場合や、耐用年限を経過し躯体が著しく劣化しているなど改善事業よりも建替事業を実施する方がライフサイクルコスト（ＬＣＣ）縮減できる場合等に建替事業を選定することとします。
- 現行の耐震基準を満たさないなど、安全性の確保に課題のある団地・住棟の建替事業や改善事業（耐震改修事業等）については、優先的に実施することとします。
- 建替事業を選定する場合には、他の団地との集約・再編等についても検討します。

■事業手法選定のフロー

①公営住宅等の需要の見通しに基づく将来のストック量の推計【中長期】

②1次判定：団地の管理方針と住宅改善の必要性・可能性に基づく団地・住棟の事業手法の仮設定

②-1　団地敷地の現在の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針

i）～iii）全てが活用に適する

i）需要
ii）効率性
iii）立地

左記以外

②-2　住棟の現在物理的特性による改善の必要性・可能性

躯体・避難の安全性に係る改善：不要／必要

居住性に係る評価項目の決定

居住性に係る改善の必要性：不要／必要

躯体・避難の安全性に係る改善の可能性：可能／不可能

②-1 ＼ ②-2	改善不要	改善が必要	優先的な対応が必要（改善可能）	優先的な対応が必要（改善不可能）
継続管理する団地	維持管理	改善、又は建替	優先的な改善、又は優先的な建替	優先的な建替
継続管理について判断を保留する団地	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

③2次判定：1次判定において事業手法・管理方針の判断を保留した団地・住棟の事業手法の仮設定

【Aグループ】
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
・改善事業と建替事業のLCC比較や、計画期間内の建替事業量の試算を踏まえ、改善か建替かを仮設定する。

【Bグループ】
③-2　将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定
・将来のストック量推計を踏まえ、「継続管理する団地」又は「当面管理する団地（建替を前提としない）」の判定を行い、事業手法を仮設定する。新規整備の検討も行う。

③-1　③-2

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

④3次判定：計画期間における事業手法の決定

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
・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する。
・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う。

④-2　事業費の試算及び事業実施時期の調整検討
■事業費の試算
・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する。

問題なし　問題あり

■事業実施時期の調整
・事業費が時期的に偏在する等、試算結果に問題がある場合は、事業実施時期を調整して改めて試算し、問題がないか確認を行う。

事業実施時期の決定　及び年度別事業費の試算

④-3　長期的な管理の見通しの作成【３０年程度】
・全団地・住棟の供用期間、事業実施時期等を示した概ね３０年程度の長期的な管理の見通しを作成する

④-4　計画期間における事業手法の決定
・長期的な管理の見通しに基づき、計画期間（１０年以上）内における最終的な事業手法を決定する。
・改善を実施する住棟は、住棟の物理的特性等を踏まえ、全面的改善か個別改善かを決定する。
・計画期間内の事業予定を、公営住宅等ストックの事業手法別戸数表及び様式１～３として整理する。

②　１次判定：　団地の管理方針と住宅改善の必要性・可能性に基づく団地・住棟の事業手法の仮設定

１次判定では、以下の２段階の検討から事業手法を仮設定とします。

②-1　団地敷地の現在の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針

ａ　概要の考え方は次のとおりです。

- 社会的特性に係る現在の評価に基づき、団地の将来的な管理方針を判定します。
- 現在の団地の需要、効率性、立地を評価し、原則として、全ての評価項目が活用に適する場合は将来にわたり「継続管理する団地」と仮設定し、いずれかの評価項目が活用に適さない場合は、「継続管理について判断を留保する団地」とするが、活用に適する評価要素と活用に適さない評価要素が混在することが考えられるため、総合的に勘案して当該団地の将来的な管理方針を判定します。

例1　老朽化対応のため入居者募集を停止している（政策空家として確保している）ために空家率が高い団地であっても、近隣の団地の応募倍率が高く地域としての需要があると判断できる場合は「継続管理する団地」として判定します。

例2　利便性の悪い団地であっても、地域バランス上必要な団地である場合は、「継続管理する団地」として判定します。

例3　利便性の良い団地であっても、災害危険区域内に存する団地である場合は、当該団地を将来的に用途廃止する可能性があることから、「継続管理について判断を留保する団地」として判定します。

- 「継続管理について判断を留保する団地」は、２次判定において、将来のストック量推計を踏まえ、継続管理するか否かを検討することとします。

ｂ　需要、効率性、立地の考え方は次のとおりです。

（需要）

- 応募倍率及び空家率の状況等により需要を評価します。
- 応募倍率の高い団地や空家率の低い団地は、団地を継続管理することに適するものと考え、応募倍率が低く空家率が高い団地であっても、近隣の団地の状況等を踏まえて評価します。

（効率性）

- 敷地の高度利用の可能性等を検討し、建替事業の効率性を評価します。
- 団地に係る法規制（用途地域、指定容積率、日影規制、高度地区等）、団地の敷地規模及び形状等により高度利用の可能性等がある場合は、団地を継続管理することに適するものと評価とします。

（立地）

＊ 利便性

- 　利便性を評価する。鉄道・バス等の公共交通機関が近接している、公益施設や生活利便施設・教育施設等が近接しているなど利便性が高い場合は、団地を継続管理することに適するものと評価します。

＊ 地域バランス

- 　地域バランス確保の観点から、団地の継続管理の必要性について評価します。

＊ 災害危険区域等の内外

- 　団地が建築基準法第39条の災害危険区域及びその他法令等に基づき災害の発生により住民等の生命又は身体に危害が生ずるおそれがあると認められる区域内（以下「災害危険区域等」という。）に存しているかを評価します。
- 　災害危険区域等内にある場合は、個々の建物自体の安全性の確保の有無にかかわらず、公営住宅等として継続的に管理する上での適地としては扱わないこととします。

②-2　住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性

ａ　概要の考え方は次のとおりです。

- 　住棟の現在の物理的特性を評価し、住棟の改善の必要性や可能性を判定します。
- 　住棟の改善の必要性・可能性として、「改善不要」、「改善が必要」、「優先的な対応が必要（改善可能）」、「優先的な対応が必要（改善不可能）」の4区分に分類します。
- 　躯体の安全性及び避難の安全性に関する評価を行い、優先的な対応の必要性について判定することとします。躯体の安全性と避難の安全性が確保されていない場合、入居者の生命の安全等に直ちに係ることから、「優先的な対応が必要」と判定します。
- 　「優先的な対応が必要」と判定した住棟について、改善が可能か不可能かを判定し、「優先的な対応が必要（改善不可能）」と判定する住棟には、改善を実施することにより安全性に係る問題を解消することが可能ではあるが、居住性を著しく低下させるなど改善を実施することが適切ではないと判断する場合も含めます。一方、安全性に問題がない場合は、居住性に係る評価を行い、改善の必要性の有無を判定します。
- 一方、安全性に問題がない場合は、居住性に係る評価を行い、改善の必要性の有無を判定します。

b　検討内容の考え方は次のとおりです。

（躯体の安全性）

- 耐震改修の必要性の有無と、必要な場合の耐震改修の可能性を評価します。
- 評価の手法、評価の考え方は次のとおりです。
- 躯体の耐震性の判定は、次に従い行います。

ⅰ）　昭和56年の建築基準法施行令（新耐震基準）に基づき設計・施工された住棟については耐震性を有するものとします。

ⅱ）　新耐震基準に基づかない住棟で、既に耐震診断を行い耐震性が確認されたもの等については耐震性を有するものとします。ただし、耐震診断後の経年による躯体の劣化状況を踏まえ、必要に応じて、再度耐震性の有無を判断するものとします。

ⅲ）　新耐震基準に基づかない住棟で、耐震診断未実施のものについては、耐震診断により、耐震性の有無を確認します。

- 躯体の耐震性に問題はあるが耐震改修の実施が可能な住棟は、「優先的な対応が必要（改善可能）」として評価します。
- 躯体の耐震性に問題がないと判断された住棟は、居住性に係る改善の必要性を評価します。

（避難の安全性）

- 設計図書により二方向避難及び防火区画の確保の状況を評価し、確保されていない住棟については、改善による二方向避難及び防火区画の確保の可能性を判断します。
- 改善による確保が可能な場合には「優先的な対応が必要（改善可能）」、確保が困難な場合には「優先的な対応が必要（改善不可能）」として評価します。

（居住性）

- 設計図書等により、居住性の現状及び改善の必要性を評価します。

ⅰ）　住戸面積

ⅱ）　省エネルギー性

ⅲ）　バリアフリー性（住戸内、共用部分及び屋外）

ⅳ）　住戸内の設備状況：浴室の設置状況 等

- 居住性について課題がある場合は、原則、改善等を実施することが求められますが、残りの供用期間が短い場合等においては、建物の状況により改善等を実施しないことも検討していきます。

②-3　１次判定結果（団地・住棟の事業手法の仮設定）

ａ　概要の考え方は次のとおりです。

- ②-1および②-2の検討結果を総合的に勘案し、事業手法を仮設定する。
- 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、２次判定を行う。

　Ａグループ：　継続管理する団地のうち優先的な対応が必要（改善可能）な団地及び継続管理する団地のうち改善が必要な団地

　Ｂグループ：　継続管理について判断を留保する団地

ｂ　検討内容の考え方は次のとおりです。

- 事業手法の仮設定について、下表のような②-1と②-2の相互の関係性から、維持管理、改善、建替、用途廃止を仮設定します。

例）
- ②-1において「継続管理する団地」と評価され、②-2において躯体・避難の安全性に係る改善が不要と評価された住棟は、居住性に係わる改善の必要性の有無に応じて、「改善、又は建替」あるいは「維持管理」と仮設定します。
- ②-1において「継続管理する団地」と評価され、②-2において躯体・避難の安全性に係る改善が不可能と判断された住棟は、「優先的な建替」と仮設定します。
- ②-1と②-2の検討結果の関係から事業手法を仮設定できない場合として、以下の２つのグループに分けて検討します。

【Ａグループ】

＊　②-1においては「継続管理する団地」、②-2においては「優先的な対応が必要（改善可能）」又は「改善が必要」と評価し、ライフサイクルコスト（ＬＣＣ）や計画期間内の建替事業量を検討するため、改善か建替かの判断を留保する団地・住棟とします。２次判定においては「優先的な改善・建替」又は「改善・建替」の事業手法の仮設定を行います。

【Ｂグループ】

＊　「継続管理について判断を留保する団地」であり、原則、②-1の評価項目である需要、効率性、立地のいずれかの状況が活用に適さないと評価された団地とします。２次判定においては、将来にわたって「継続管理する団地」か、建替を前提とせず「当面管理する団地」等を改めて判定します。

■②－１及び②－２の検討結果に応じた事業手法の仮設定

②-1 ＼ ②-2	改善不要	改善が必要	優先的な対応が必要（改善可能）	優先的な対応が必要（改善不可能）
継続管理する団地	維持管理	改善、又は建替	優先的な改善、又は優先的な建替	優先的な建替
継続管理について判断を保留する団地	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

【Aグループ】
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

【Bグループ】
将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定

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（改善事業を実施するのか建替事業を実施するのか、将来にわたって継続管理するのか建替を前提とせず当面管理するのか）を留保した団地・住棟を対象として、以下の２段階の検討から事業手法を仮設定します。

③-1　ライフサイクルコスト（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を行います。

ａ　概要の考え方は次のとおりです。

１次判定において、Ａグループ（継続管理する団地のうち、改善か建替かの判断を留保する団地・住棟）と判定した団地・住棟について、改善事業を実施する場合と建替事業を実施する場合のライフサイクルコスト（ＬＣＣ）比較や、計画期間内での建替事業量試算により、事業手法（改善又は建替）を仮設定します。

ｂ　検討内容の考え方は次のとおりです。

【Ａグループの事業手法の仮設定方法（例示）】

- 改善事業を実施する場合と建替事業を実施する場合のライフサイクルコスト（ＬＣＣ）比較については、後述する算定方法（ライフサイクルコストとその縮減効果の算出）を利用します。原則として、改善事業よりも建替事業を実施する方がライフサイクルコスト（ＬＣＣ）の縮減できる場合に、事業手法を建替と仮設定します。
- 計画期間内の建替事業量試算による事業手法の仮設定は次のとおりとします。

ⅰ）　②-1において「継続管理する団地」、②-2において「優先的な対応が必要（改善可能）」又は「優先的な対応が必要（改善不可能）」と評価された住棟全てを計画期間内に建替えると仮定して、建替事業量を試算します。

ⅱ）　予算及び人員体制等を踏まえ、計画期間内に実施可能な建替事業量を別途試算します。

ⅲ）　「-1」及び「-2」で試算した建替事業量を比較し、Ａグループ全てを、計画期間内に建替えることが可能であるかを検討します。

ⅳ）　Ａグループ全てを建替えることが困難な場合は、一部又は全ての住棟の建替時期を調整し、計画期間内における「優先的な改善」「優先的な建替」「建替」「改善」に分類します。

③-2　将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定を行います。

ａ　概要の考え方は次のとおりです。

・　Ｂグループの団地を対象として、ストック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う。さらに、事業手法を仮設定します。
・　一方で、ストック推計や、将来における公的賃貸住宅・民間賃貸住宅等との役割分担を検討した上で、公営住宅の新規整備についても検討を行います。

ｂ　検討内容の考え方は次のとおりです。

【Ｂグループの管理方針等の仮設定方法（例示）】

ｉ）　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ます。
ⅱ）　現在の管理戸数と事業手法の選定フロー①で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します。
ⅲ）　例えば、将来的にストックが余剰すると見込まれる場合は、「ｉ」で定めた優先順位の低い団地・住棟から、「ⅱ」で試算した余剰分に見合う団地を「当面管理する団地（建替を前提としない）」とします。将来的にストックが不足すると見込まれる場合は、将来における公的賃貸住宅・民間賃貸住宅等との役割分担を検討したうえで、公営住宅の新規整備について検討し仮設定します。
ⅳ）　さらに、１次判定における②-2 の物理的特性等に係る評価結果等を基に事業手法を仮設定します。

③-3　2次判定結果（団地・住棟の事業手法の仮設定）

ａ　判定結果の考え方は次のとおりです。

・　③-1および③-2の検討結果を総合的に勘案し、Ａグループ、Ｂグループの団地・住棟の事業手法及び新規整備を仮設定します。

■③－１及び③－２の検討結果を踏まえた事業手法の仮設定

<table>
<tr><th></th><th colspan="2">改善不要</th><th colspan="2">改善が必要</th><th colspan="2">優先的な対応が必要
（改善可能）</th><th>優先的な対応が必要
（改善不可能）</th></tr>
<tr><td>継続管理する団地</td><td colspan="2">維持管理</td><td>改善</td><td>建替</td><td>優先的な
改善</td><td>優先的な
建替</td><td>優先的な建替</td></tr>
<tr><td>継続管理について
判断を保留する団地</td><td>当面
維持
監理</td><td>用途
廃止</td><td>改善し
当面維持
管理</td><td>用途
廃止</td><td>優先的に
改善し当面
維持管理</td><td>優先的な
用途廃止</td><td>優先的な用途廃止</td></tr>
</table>

④　３次判定：計画期間における事業手法の決定

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を行います。

ａ　概要の考え方は次のとおりです。

- 　１次・２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。

ｂ　検討内容の考え方は次のとおりです。

- 　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現するための総合的な検討を行います。
- 　さらに、後述する事業手法選定フロー④-2の「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します。

【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、例えば、大多数の住棟が建替であり一部の棟のみが改善と判定された場合、全ての住棟を建替えることで一層の有効利用が可能であれば、判定を変更するメリット・デメリットを整理した上で、判定見直しを行うことを考えます。

　また、事業実施時期の調整も行い、例えば、全ての住棟が改善として判定された団地において、建設時期や過去の修繕・改善実績等からは改善事業実施時期を分散させることが妥当と見える場合でも、同時期に工事発注することでコストダウンを図ることができる場合も検討します。

　このように、団地単位で判定結果を俯瞰し、より効率的な事業実施に向けた検討を行うこととします。

【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、例えば、一定の地域において建替と判定された中・小規模団地が複数ある場合、小規模団地を現地で建替えると有効利用に限界があることから、中規模団地に集約して有効利用を図ることが考えます。　また、当該地域の中に相応の規模を有する公有地が存する場合には、公有地を活用した非現地建替を実施することで、合理的な事業実施が可能となる場合も検討します。

- 　また、利便性の高い駅前地域等において改善と判断された単独住棟がある場合には、当該住棟は別団地に集約した上で、その敷地を民間事業者等に売却して他の用途へ転用することが地域の活性化に有効な場合もあり、一定の地域において複数の建替事業を実施する際には、事業実施の順序を工夫し、入居者の仮移転を減少させるこで、入居者の移転に伴う負担を軽減するとともに事業費の抑制を図ることが可能となる場合も検討します。
- 　このように、地域単位で判定結果を俯瞰し、再編・集約の可能性、事業実施時期等について検討を行います。

【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します。

ｉ）　まちづくりの視点

- 　建替事業を行う場合は、地域ニーズに応じた医療・福祉施設や生活支援施設等の導入について検討し、特に100戸以上の公営住宅団地の建替事業に際しては、原則として保育所等（保育所又は老人福祉法に定める施設もしくは、同法に定める事業の用に供する施設その他の高齢者の生活支援に資する施設）を併設することが国の補助の要件となっています。
- 　建替と判定された団地周辺において、住宅市街地総合整備事業が予定されている場合や、都市計画道路等のインフラ整備が予定されている場合等は、それらの整備事業と連携した団地の建替を検討します。
- 　団地の周辺道路の拡幅整備や地域に不足する公園・広場等の整備、地域の歩行者ネットワークの形成等をまちづくりの視点から検討します。

ⅱ）　地域単位の視点・他の事業主体等との連携の視点

- 　一定の地域において、複数の団地が存在する場合や、他の事業主体が管理する公営住宅や他の公的賃貸住宅が存する場合（県営住宅、市営住宅、ＵＲ賃貸住宅、公社住宅等が存する場合）は、他の住宅との敷地の交換等による効率的な事業実施や、地域におけるソーシャルミックス等を検討し、また、地域のニーズに応じた医療・福祉施設や生活支援施設等の導入に向けて、民間事業者等と調整し、事業の実施時期等を設定するよう検討します。

④-2　事業費の試算及び事業実施時期の調整検討をします。

ａ　概要の考え方は次のとおりです

- 　中長期的な期間（30年程度）のうちに想定される新規整備事業、改善事業、建替事業等に係る年度別事業費を試算し、今後の見通しを立てます。
- 　事業量及び事業費が時期的に偏在する等、試算結果に問題がある場合は、将来にわたる事業実施が可能となるよう事業実施時期を調整して、改めて試算し問題がないか確認を行います。

- これらの検討により、新規整備事業、改善事業、建替事業等の実施時期を決定するとともに、年度別事業費を試算します。

b　検討内容の考え方は次のとおりです。

【事業費の試算】

中長期的な期間（30年程度）における事業費を概算するため、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。必ずしも実施時期や事業費を精緻に設定する必要はなく、次のように仮定をおいて試算することを考えます。

《改善事業》

- 「優先的な改善」と仮設定した団地・住棟は、可能な限り早期に事業着手します。
- 原則、建設年代順に住棟ごとに改善事業を実施するものと仮定します。
- 建設年代に応じた改善事業費を設定し、その額を積算します。

例）　昭和50年代に建設した住棟の改善事業費は、一律○○○万円／棟と設定します。

《建替事業》

- 「優先的な建替」と仮設定した団地・住棟は、可能な限り早期に事業着手します。
- 「建替」と仮設定した住棟については、法定耐用年限に達した時点で事業着手すると仮定します。

【事業実施時期の調整】

- 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します。
- 将来的な予算確保が可能であるか、年度別の事業量が人員体制等の面で実状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年度別事業費を決定することとします。

④-3　長期的な管理の見通しの作成【30年程度】

a　概要の考え方は次のとおりです

- ④-2で決定した事業実施時期を基に、全団地・住棟の供用期間、事業実施時期の見通しを示した概ね30年程度の長期的な管理の見通しを作成します。

b　検討内容の考え方は次のとおりです。

- 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します。

- 記載する内容は、各団地・住棟の供用期間、事業（新規整備、改善、建替、用途廃止）の実施時期、及び④-2で概算した事業費等とします。
- 長期的な管理の見通しは、今後の社会情勢の変化や事業進捗を踏まえた見直しや具体化があることを前提としたものであり、公営住宅等長寿命化計画を検討するうえで基礎資料とするものとします。

④-4　計画期間における事業手法の決定

ａ　概要の考え方は次のとおりです

- 長期的な管理の見通しに基づき、計画期間（10年以上）内に実施を予定する事業（新規整備、改善、建替、用途廃止）を決定します。
- 改善を実施する住棟は、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します。

ｂ　検討内容の考え方は次のとおりです。

- 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。例えば、改善項目が多岐にわたるため一括して改善を行った方が効率的であると判断される場合には全面的改善を選択します。
  個別改善については、個別改善事業のうちどの改善メニュー（安全性確保型、長寿命化型、福祉対応型、居住性向上型）に該当するかを判断します。

(5) ストック活用手法の選定フローによる選定結果

☆ 公営住宅の団地別住棟別選定結果

団地名			経塚									
棟数			1									
戸数			21									
住戸名			101～307									
建設年度			H28									
構造			中耐									
耐用年数			70									
経過年数			7									
② 1次判定	②-1	需要の状況	○									
② 1次判定	②-1	効率性の状況	○									
② 1次判定	②-1 立地の状況	利便性	○									
② 1次判定	②-1 立地の状況	地域バランス	○									
② 1次判定	②-1 立地の状況	災害危険区域等の内外	対象外									
② 1次判定	②-1	②-1 判定	継続管理する団地									
② 1次判定	②-2	躯体の安全性 不要:○ 必要:×	○									
② 1次判定	②-2	避難の安全性 不要:○ 必要:×	○									
② 1次判定	②-2	居住性 不要:○ 必要:×	○									
② 1次判定	②-2	②-2 判定	改善不要									
② 1次判定		1次判定	維持管理									
③ 2次判定	③-1【Aグループ】 LCC縮減	改善事業	—									
③ 2次判定	③-1【Aグループ】 LCC縮減	建替事業	—									
③ 2次判定	③-1【Aグループ】	③-1 判定	—									
③ 2次判定	③-2【Bグループ】	需要、効率性、立地等	—									
③ 2次判定	③-2【Bグループ】	将来的なストックの過不足	—									
③ 2次判定	③-2【Bグループ】	③-2 判定	—									
③ 2次判定		2次判定	維持管理									
④ 3次判定	④-1	団地単位での効率的活用	○									
④ 3次判定	④-1	集約・再編等の可能性	○									
④ 3次判定	④-1	地域ニーズへの対応	○									
④ 3次判定	④-2	事業費試算への問題有無	○									
④ 3次判定	④-2	事業実施時期検討への問題有無	○									
④ 3次判定	④-3	長期的な管理計画（30年）作成の問題有無	○									
④ 3次判定	④-4	3次判定	個別改善 長寿命化型									

☆　公営住宅の団地別住棟別選定結果

団地名	馬見塚									
棟数	15									
戸数	56									
住戸名	1～4	5～8	9～12	13～16	17～20	21～24	25～28	23～30	31～32	33～36
建設年度	S38	S38	S38	S38	S38	S39	S39	S39	S39	S39
構造	簡平	簡平	簡平	簡平	簡平	簡平	簡平	簡平	簡平	簡平
耐用年数	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30
経過年数	60	60	60	60	60	59	59	59	59	59
② 1次判定 ②-1 需要の状況	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×
② 1次判定 ②-1 効率性の状況	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
② 1次判定 ②-1 立地の状況 利便性	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
② 1次判定 ②-1 立地の状況 地域バランス	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
② 1次判定 ②-1 立地の状況 災害危険区域等の内外	対象外	対象外	対象外	対象外	対象外	対象外	対象外	対象外	対象外	対象外
②-1 判定	継続管理について判断を保留する団地	継続管理について判断を保留する団地	継続管理について判断を保留する団地	継続管理について判断を保留する団地	継続管理について判断を保留する団地	継続管理について判断を保留する団地	継続管理について判断を保留する団地	継続管理について判断を保留する団地	継続管理について判断を保留する団地	継続管理について判断を保留する団地
②-2 躯体の安全性 不要:○ 必要:×	△※	△※	△※	△※	△※	△※	△※	△※	△※	△※
②-2 避難の安全性 不要:○ 必要:×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
②-2 居住性 不要:○ 必要:×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×
②-2 判定	優先的な対応が必要（改善可能）	優先的な対応が必要（改善可能）	優先的な対応が必要（改善可能）	優先的な対応が必要（改善可能）	優先的な対応が必要（改善可能）	優先的な対応が必要（改善可能）	優先的な対応が必要（改善可能）	優先的な対応が必要（改善可能）	優先的な対応が必要（改善可能）	優先的な対応が必要（改善可能）
1次判定	優先的な改善、優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な改善、優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な改善、優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な改善、優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な改善、優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な改善、優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な改善、優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な改善、優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な改善、優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な改善、優先的な建替、又は優先的な用途廃止
③ 2次判定 ③-1【Aグループ】 LCC縮減 改善事業	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
③ 2次判定 ③-1【Aグループ】 LCC縮減 建替事業	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
③-1 判定	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
③-2【Bグループ】 需要、効率性、立地等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
③-2【Bグループ】 将来的なストックの過不足	余剰	余剰	余剰	余剰	余剰	余剰	余剰	余剰	余剰	余剰
③-2 判定	当面管理する団地建替を前提としない	当面管理する団地建替を前提としない	当面管理する団地建替を前提としない	当面管理する団地建替を前提としない	当面管理する団地建替を前提としない	当面管理する団地建替を前提としない	当面管理する団地建替を前提としない	当面管理する団地建替を前提としない	当面管理する団地建替を前提としない	当面管理する団地建替を前提としない
2次判定	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止
④ 3次判定 ④-1 団地単位での効率的活用	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
④-1 集約・再編等の可能性	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
④-1 地域ニーズへの対応	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
④-2 事業費試算への問題有無	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×
④-2 事業実施時期検討への問題有無	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×
④-3 長期的な管理計画(30年)作成の問題有無	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
④-4 3次判定	用途廃止	用途廃止	用途廃止	用途廃止	用途廃止	用途廃止	用途廃止	用途廃止	用途廃止	用途廃止

※馬見塚団地・・・耐震未診断のため

☆　公営住宅の団地別住棟別選定結果

区分		項目									
団地名			馬見塚								
棟数			15								
戸数			56								
住戸名			37～40	41～44	45～48	49～52	53～56				
建設年度			S39	S40	S40	S40	S40				
構造			簡平	簡平	簡平	簡平	簡平				
耐用年数			70	70	70	70	70				
経過年数			59	58	58	58	58				
② 1次判定	②-1	需要の状況	×	×	×	×	×				
		効率性の状況	○	○	○	○	○				
		立地の状況 利便性	○	○	○	○	○				
		立地の状況 地域バランス	○	○	○	○	○				
		立地の状況 災害危険区域等の内外	対象外	対象外	対象外	対象外	対象外				
		②-1 判定	継続管理について判断を保留する団地	継続管理について判断を保留する団地	継続管理について判断を保留する団地	継続管理について判断を保留する団地	継続管理について判断を保留する団地				
	②-2	躯体の安全性 不要:○ 必要:×	△※	△※	△※	△※	△※				
		避難の安全性 不要:○ 必要:×	○	○	○	○	○				
		居住性 不要:○ 必要:×	×	×	×	×	×				
		②-2 判定	優先的な対応が必要（改善可能）	優先的な対応が必要（改善可能）	優先的な対応が必要（改善可能）	優先的な対応が必要（改善可能）	優先的な対応が必要（改善可能）				
	1次判定		優先的な改善、優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な改善、優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な改善、優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な改善、優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な改善、優先的な建替、又は優先的な用途廃止				
③ 2次判定	③-1【Aグループ】	LCC縮減 改善事業	―	―	―	―	―				
		LCC縮減 建替事業	―	―	―	―	―				
		③-1 判定	―	―	―	―	―				
	③-2【Bグループ】	需要、効率性、立地等	○	○	○	○	○				
		将来的なストックの過不足	余剰	―	―	―	―				
		③-2 判定	当面管理する団地建替を前提としない	維持管理する団地	維持管理する団地	維持管理する団地	維持管理する団地				
	2次判定		優先的な用途廃止	優先的な改善	優先的な改善	優先的な改善	優先的な改善				
④ 3次判定	④-1	団地単位での効率的活用	○	○	○	○	○				
		集約･再編等の可能性	○	○	○	○	○				
		地域ニーズへの対応	○	○	○	○	○				
	④-2	事業費試算への問題有無	×	○	○	○	○				
		事業実施時期検討への問題有無	×	○	○	○	○				
	④-3	長期的な管理計画(30年)作成の問題有無	○	○	○	○	○				
	④-4	3次判定	用途廃止	全面的改善	全面的改善	全面的改善	全面的改善				

※馬見塚団地･･･耐震未診断のため

☆　公営住宅の団地別住棟別選定結果

団地名		向ヶ丘									
棟数		15									
戸数		60									
住戸名		1〜4	5〜8	9〜12	13〜16	17〜20	21〜24	25〜28	29〜32	33〜36	37〜40
建設年度		S45	S45	S45	S46	S46	S47	S47	S45	S46	S46
構造		簡平	簡平	簡平	簡平	簡平	簡平	簡平	簡平	簡平	簡平
耐用年数		30	30	30	30	30	30	31	32	33	34
経過年数		53	53	53	52	52	51	51	53	52	52
② 1次判定 ②-1	需要の状況	○	○		○	○	○	○	○	○	○
② 1次判定 ②-1	効率性の状況	○	○		○	○	○	○	○	○	○
② 1次判定 ②-1 立地の状況	利便性	○	○		○	○	○	○	○	○	○
② 1次判定 ②-1 立地の状況	地域バランス	○	○		○	○	○	○	○	○	×
② 1次判定 ②-1 立地の状況	災害危険区域等の内外	対象外	対象外		対象外	対象外	対象外	対象外	対象外	対象外	対象外
② 1次判定	②-1 判定	継続管理する団地	継続管理する団地		継続管理する団地	継続管理する団地	継続管理する団地	継続管理する団地	継続管理する団地	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
② 1次判定 ②-2	躯体の安全性 不要:○ 必要:×	○	○		○	○	○	○	○	○	○
② 1次判定 ②-2	避難の安全性 不要:○ 必要:×	○	○		○	○	○	○	○	○	○
② 1次判定 ②-2	居住性 不要:○ 必要:×	×	×		×	×	×	×	×	×	×
② 1次判定	②-2 判定	改善が必要	改善が必要		改善が必要	改善が必要	改善が必要	改善が必要	改善が必要	改善が必要	改善が必要
② 1次判定	1次判定	改善、又は建替	改善、又は建替		改善、又は建替	改善、又は建替	改善、又は建替	改善、又は建替	改善、又は建替	改善、又は建替	改善、建替、又は用途廃止
③ 2次判定 ③-1【Aグループ】 LCC縮減	改善事業	○	○		○	○	○	○	○	○	—
③ 2次判定 ③-1【Aグループ】 LCC縮減	建替事業	×	×		×	×	×	×	×	×	—
③ 2次判定 ③-1【Aグループ】	③-1 判定	改善	改善		改善	改善	改善	改善	改善	改善	—
③ 2次判定 ③-2【Bグループ】	需要、効率性、立地等	—	—		—	—	—	—	—	—	○
③ 2次判定 ③-2【Bグループ】	将来的なストックの過不足	—	—		—	—	—	—	—	—	余剰
③ 2次判定 ③-2【Bグループ】	③-2 判定	維持管理する団地	維持管理する団地		維持管理する団地	維持管理する団地	維持管理する団地	維持管理する団地	維持管理する団地	維持管理する団地	当面管理する団地建替を前提としない
③ 2次判定	2次判定	改善	改善		改善	改善	改善	改善	改善	改善	用途廃止
④ 3次判定 ④-1	団地単位での効率的活用	○	○		○	○	○	○	○	○	○
④ 3次判定 ④-1	集約・再編等の可能性	○	○		○	○	○	○	○	○	○
④ 3次判定 ④-1	地域ニーズへの対応	○	○		○	○	○	○	○	○	○
④ 3次判定 ④-2	事業費試算への問題有無	○	○		○	○	○	○	○	○	○
④ 3次判定 ④-2	事業実施時期検討への問題有無	○	○		○	○	○	○	○	○	○
④ 3次判定 ④-3	長期的な管理計画(30年)作成の問題有無	○	○		○	○	○	○	○	○	○
④ 3次判定 ④-4	3次判定	個別改善 居住性向上型	個別改善 居住性向上型		個別改善 居住性向上型	個別改善 居住性向上型	個別改善 居住性向上型	個別改善 居住性向上型	個別改善 居住性向上型	個別改善 居住性向上型	用途廃止

☆　公営住宅の団地別住棟別選定結果

団地名			向ヶ丘									
棟数			15									
戸数			60									
住戸名			41～44	45～48	49～52	53～56	57～60					
建設年度			S46	S45	S47	S47	S47					
構造			簡平	簡平	簡平	簡平	簡平					
耐用年数			30	30	30	30	30					
経過年数			52	53	51	51	51					
② 1次判定	②-1	需要の状況	○	○	○	○	○					
		効率性の状況	○	○	○	○	○					
	立地の状況	利便性	○	○	○	○	○					
		地域バランス	○	○	○	○	○					
		災害危険区域等の内外	対象外	対象外	対象外	対象外	対象外					
		②-1 判定	継続管理する団地	継続管理する団地	継続管理する団地	継続管理する団地	継続管理する団地					
	②-2	躯体の安全性 不要:○ 必要:×	○	○	○	○	○					
		避難の安全性 不要:○ 必要:×	○	○	○	○	○					
		居住性 不要:○ 必要:×	×	×	×	×	×					
		②-2 判定	改善が必要	改善が必要	改善が必要	改善が必要	改善が必要					
	1次判定		改善、又は建替	改善、又は建替	改善、又は建替	改善、又は建替	改善、又は建替					
③ 2次判定	③-1【Aグループ】 LCC縮減	改善事業	○	○	○	○	○					
		建替事業	×	×	×	×	×					
		③-1 判定	改善	改善	改善	改善	改善					
	③-2【Bグループ】	需要、効率性、立地等	―	―	―	―	―					
		将来的なストックの過不足	―	―	―	―	―					
		③-2 判定	維持管理する団地	維持管理する団地	維持管理する団地	維持管理する団地	維持管理する団地					
	2次判定		改善	改善	改善	改善	改善					
④ 3次判定	④-1	団地単位での効率的活用	○	○	○	○	○					
		集約・再編等の可能性	○	○	○	○	○					
		地域ニーズへの対応	○	○	○	○	○					
	④-2	事業費試算への問題有無	○	○	○	○	○					
		事業実施時期検討への問題有無	○	○	○	○	○					
	④-3	長期的な管理計画(30年)作成の問題有無	○	○	○	○	○					
	④-4	3次判定	個別改善 居住性向上型	個別改善 居住性向上型	個別改善 居住性向上型	個別改善 居住性向上型	個別改善 居住性向上型					

☆　公営住宅の団地別住棟別選定結果

		団地名	美里									
		棟数	17									
		戸数	91									
		住戸名	1～4	5～8	9～12	14～18	19～23	24～28	29～33	34～40	41～48	49～54
		建設年度	S48	S48	S48	S57	S52	S54	S53	S52	S51	S48
		構造	簡平	簡平	簡平	簡平	簡平	簡平	簡平	簡平	簡平	簡平
		耐用年数	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30
		経過年数	50	50	50	41	46	44	45	46	47	50
② 1次判定	②-1	需要の状況	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	②-1	効率性の状況	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	②-1 立地の状況	利便性	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	②-1 立地の状況	地域バランス	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×
	②-1 立地の状況	災害危険区域等の内外	対象外	対象外	対象外	対象外	対象外	対象外	対象外	対象外	対象外	対象外
	②-1	②-1 判定	継続管理する団地	継続管理する団地	継続管理する団地	継続管理する団地	継続管理する団地	継続管理する団地	継続管理する団地	継続管理する団地	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
	②-2	躯体の安全性 不要:○ 必要:×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	②-2	避難の安全性 不要:○ 必要:×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	②-2	居住性 不要:○ 必要:×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×
	②-2	②-2 判定	改善が必要	改善が必要	改善が必要	改善が必要	改善が必要	改善が必要	改善が必要	改善が必要	改善が必要	改善が必要
		1次判定	改善、又は建替	改善、又は建替	改善、又は建替	改善、又は建替	改善、又は建替	改善、又は建替	改善、又は建替	改善、又は建替	改善、又は建替	改善、建替、又は用途廃止
③ 2次判定	③-1【Aグループ】 LCC縮減	改善事業	○	○	○	○	○	○	○	○	○	—
	③-1【Aグループ】 LCC縮減	建替事業	×	×	×	×	×	×	×	×	×	—
	③-1【Aグループ】	③-1 判定	改善	改善	改善	改善	改善	改善	改善	改善	改善	—
	③-2【Bグループ】	需要、効率性、立地等	—	—	—	—	—	—	—	—	—	○
	③-2【Bグループ】	将来的なストックの過不足	—	—	—	—	—	—	—	—	—	余剰
	③-2【Bグループ】	③-2 判定	維持管理する団地	維持管理する団地	維持管理する団地	維持管理する団地	維持管理する団地	維持管理する団地	維持管理する団地	維持管理する団地	維持管理する団地	当面管理する団地建替を前提としない
		2次判定	改善	改善	改善	改善	改善	改善	改善	改善	改善	用途廃止
④ 3次判定	④-1	団地単位での効率的活用	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	④-1	集約・再編等の可能性	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	④-1	地域ニーズへの対応	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	④-2	事業費試算への問題有無	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	④-2	事業実施時期検討への問題有無	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	④-3	長期的な管理計画(30年)作成の問題有無	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	④-4	3次判定	個別改善 居住性向上型	個別改善 居住性向上型	個別改善 居住性向上型	個別改善 居住性向上型	個別改善 居住性向上型	個別改善 居住性向上型	個別改善 居住性向上型	個別改善 居住性向上型	個別改善 居住性向上型	用途廃止

☆　公営住宅の団地別住棟別選定結果

区分	項目									
	団地名	美里								
	棟数	17								
	戸数	91								
	住戸名	55～60	61～66	67～72	73～78	79～84	85～88	89～92			
	建設年度	S50	S48	S50	S49	S49	S56	S56			
	構造	簡平	簡平	簡平	簡平	簡平	簡平	簡平			
	耐用年数	30	30	30	30	30	30	30			
	経過年数	48	50	48	49	49	42	42			
② 1次判定 ②－1	需要の状況	○	○	○	○	○	○	○			
② 1次判定 ②－1	効率性の状況	○	○	○	○	○	○	○			
② 1次判定 ②－1 立地の状況	利便性	○	○	○	○	○	○	○			
② 1次判定 ②－1 立地の状況	地域バランス	×	×	○	○	○	○	○			
② 1次判定 ②－1 立地の状況	災害危険区域等の内外	対象外	対象外	対象外	対象外	対象外	対象外	対象外			
② 1次判定	②-1　判定	継続管理について判断を保留する団地	継続管理について判断を保留する団地	継続管理する団地	継続管理する団地	継続管理する団地	継続管理する団地	継続管理する団地			
② 1次判定 ②－2	躯体の安全性 不要:○　必要:×	○	○	○	○	○	○	○			
② 1次判定 ②－2	避難の安全性 不要:○　必要:×	○	○	○	○	○	○	○			
② 1次判定 ②－2	居住性 不要:○　必要:×	×	×	×	×	×	×	×			
② 1次判定	②-2　判定	改善が必要	改善が必要	改善が必要	改善が必要	改善が必要	改善が必要	改善が必要			
② 1次判定	1次判定	改善、建替、又は用途廃止	改善、建替、又は用途廃止	改善、又は建替	改善、又は建替	改善、又は建替	改善、又は建替	改善、又は建替			
③ 2次判定 ③－1【Aグループ】 LCC縮減	改善事業	—	—	○	○	○	○	○			
③ 2次判定 ③－1【Aグループ】 LCC縮減	建替事業	—	—	×	×	×	×	×			
③ 2次判定 ③－1【Aグループ】	③-1　判定	—	—	改善	改善	改善	改善	改善			
③ 2次判定 ③－2【Bグループ】	需要、効率性、立地等	○	○	—	—	—	—	—			
③ 2次判定 ③－2【Bグループ】	将来的なストックの過不足	余剰	余剰	—	—	—	—	—			
③ 2次判定 ③－2【Bグループ】	③-2　判定	当面管理する団地建替を前提としない	当面管理する団地建替を前提としない	維持管理する団地	維持管理する団地	維持管理する団地	維持管理する団地	維持管理する団地			
③ 2次判定	2次判定	用途廃止	用途廃止	改善	改善	改善	改善	改善			
④ 3次判定 ④－1	団地単位での効率的活用	○	○	○	○	○	○	○			
④ 3次判定 ④－1	集約・再編等の可能性	○	○	○	○	○	○	○			
④ 3次判定 ④－1	地域ニーズへの対応	○	○	○	○	○	○	○			
④ 3次判定 ④－2	事業費試算への問題有無	○	○	○	○	○	○	○			
④ 3次判定 ④－2	事業実施時期検討への問題有無	○	○	○	○	○	○	○			
④ 3次判定 ④－3	長期的な管理計画(30年)作成の問題有無	○	○	○	○	○	○	○			
④ 3次判定 ④－4	3次判定	用途廃止	用途廃止	個別改善 居住性向上型	個別改善 居住性向上型	個別改善 居住性向上型	個別改善 居住性向上型	個別改善 居住性向上型			

☆　公営住宅の団地別住棟別選定結果

団地名	千丈									
棟数	8									
戸数	50									
住戸名	1～5	6～13	14～21	22～26	27～31	32～39	40～46	47～50		
建設年度	S50	S50	S50	S50	S50	S51	S51	S51		
構造	簡平	簡二	簡二	簡二	簡二	簡二	簡二	簡二		
耐用年数	30	30	30	30	30	30	30	30		
経過年数	48	48	48	48	48	47	47	47		
② 1次判定 ②-1 需要の状況	○	○	○	○	○	○	○	○		
② 1次判定 ②-1 効率性の状況	○	○	○	○	○	○	○	○		
② 1次判定 ②-1 立地の状況 利便性	○	○	○	○	○	○	○	○		
② 1次判定 ②-1 立地の状況 地域バランス	○	○	○	○	○	○	○	○		
② 1次判定 ②-1 立地の状況 災害危険区域等の内外	対象外	対象外	対象外	対象外	対象外	対象外	対象外	対象外		
②-1　判定	継続管理する団地	継続管理する団地	継続管理する団地	継続管理する団地	継続管理する団地	継続管理する団地	継続管理する団地	継続管理する団地		
②-2 躯体の安全性 不要:○　必要:×	○	○	○	○	○	○	○	○		
②-2 避難の安全性 不要:○　必要:×	○	○	○	○	○	○	○	○		
②-2 居住性 不要:○　必要:×	×	×	×	×	×	×	×	×		
②-2　判定	改善が必要	改善が必要	改善が必要	改善が必要	改善が必要	改善が必要	改善が必要	改善が必要		
1次判定	改善、又は建替	改善、又は建替	改善、又は建替	改善、又は建替	改善、又は建替	改善、又は建替	改善、又は建替	改善、又は建替		
③ 2次判定 ③-1【Aグループ】 LCC縮減 改善事業	○	○	○	○	○	○	○	○		
③ 2次判定 ③-1【Aグループ】 LCC縮減 建替事業	×	×	×	×	×	×	×	×		
③-1　判定	改善	改善	改善	改善	改善	改善	改善	改善		
③-2【Bグループ】 需要、効率性、立地等	—	—	—	—	—	—	—	—		
③-2【Bグループ】 将来的なストックの過不足	—	—	—	—	—	—	—	—		
③-2　判定	維持管理する団地	維持管理する団地	維持管理する団地	維持管理する団地	維持管理する団地	維持管理する団地	維持管理する団地	維持管理する団地		
2次判定	改善	改善	改善	改善	改善	改善	改善	改善		
④ 3次判定 ④-1 団地単位での効率的活用	○	○	○	○	○	○	○	○		
④ 3次判定 ④-1 集約・再編等の可能性	○	○	○	○	○	○	○	○		
④ 3次判定 ④-1 地域ニーズへの対応	○	○	○	○	○	○	○	○		
④-2 事業費試算への問題有無	○	○	○	○	○	○	○	○		
④-2 事業実施時期検討への問題有無	○	○	○	○	○	○	○	○		
④-3 長期的な管理計画(30年)作成の問題有無	○	○	○	○	○	○	○	○		
④-4 3次判定	個別改善 居住性向上型	個別改善 居住性向上型	個別改善 居住性向上型	個別改善 居住性向上型	個別改善 居住性向上型	個別改善 居住性向上型	個別改善 居住性向上型	個別改善 居住性向上型		

☆　公営住宅の団地別住棟別選定結果

団地名			東飯坂								
棟数			5								
戸数			71								
住戸名			A	B	C	D	E				
建設年度			H08	H10	H12	H14	H16				
構造			中耐	中耐	中耐	中耐	中耐				
耐用年数			70	70	70	70	70				
経過年数			27	25	23	21	19				
② 1次判定	②-1	需要の状況	○	○	○	○	○				
		効率性の状況	○	○	○	○	○				
		立地の状況 利便性	○	○	○	○	○				
		立地の状況 地域バランス	○	○	○	○	○				
		立地の状況 災害危険区域等の内外	対象外	対象外	対象外	対象外	対象外				
		②-1 判定	継続管理する団地	継続管理する団地	継続管理する団地	継続管理する団地	継続管理する団地				
	②-2	躯体の安全性 不要:○ 必要:×	○	○	○	○	○				
		避難の安全性 不要:○ 必要:×	○	○	○	○	○				
		居住性 不要:○ 必要:×	○	○	○	○	○				
		②-2 判定	改善不要	改善不要	改善不要	改善不要	改善不要				
	1次判定		維持管理	維持管理	維持管理	維持管理	維持管理				
③ 2次判定	③-1【Aグループ】	LCC縮減 改善事業	—	—	—	—	—				
		LCC縮減 建替事業	—	—	—	—	—				
		③-1 判定	—	—	—	—	—				
	③-2【Bグループ】	需要、効率性、立地等	—	—	—	—	—				
		将来的なストックの過不足	—	—	—	—	—				
		③-2 判定	維持管理する団地	維持管理する団地	維持管理する団地	維持管理する団地	維持管理する団地				
	2次判定		維持管理	維持管理	維持管理	維持管理	維持管理				
④ 3次判定	④-1	団地単位での効率的活用	○	○	○	○	○				
		集約・再編等の可能性	○	○	○	○	○				
		地域ニーズへの対応	○	○	○	○	○				
	④-2	事業費試算への問題有無	○	○	○	○	○				
		事業実施時期検討への問題有無	○	○	○	○	○				
	④-3	長期的な管理計画(30年)作成の問題有無	○	○	○	○	○				
	④-4	3次判定	個別改善 脱炭素社会対応型	個別改善 脱炭素社会対応型	個別改善 脱炭素社会対応型	個別改善 脱炭素社会対応型	個別改善 脱炭素社会対応型				

☆　公営住宅の団地別住棟別選定結果

区分		項目										
団地名			ふじやま									
棟数			3									
戸数			12									
住戸名			7, 9, 11	13、15、17	19～24							
建設年度			S33	S34	S34							
構造			簡平	簡平	簡平							
耐用年数			30	31	31							
経過年数			65	64	64							
②1次判定	②-1	需要の状況	×	×	×							
②1次判定	②-1	効率性の状況	○	○	○							
②1次判定	②-1 立地の状況	利便性	○	○	○							
②1次判定	②-1 立地の状況	地域バランス	×	×	×							
②1次判定	②-1 立地の状況	災害危険区域等の内外	対象外	対象外	対象外							
②1次判定	②-1	②-1 判定	継続管理について判断を保留する団地	継続管理について判断を保留する団地	継続管理について判断を保留する団地							
②1次判定	②-2	躯体の安全性 不要:○ 必要:×	○	○	○							
②1次判定	②-2	避難の安全性 不要:○ 必要:×	○	○	○							
②1次判定	②-2	居住性 不要:○ 必要:×	×	×	×							
②1次判定	②-2	②-2 判定	優先的な対応が必要(改善可能)	優先的な対応が必要(改善可能)	優先的な対応が必要(改善可能)							
②1次判定		1次判定	優先的な改善、優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な改善、優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な改善、優先的な建替、又は優先的な用途廃止							
③2次判定	③-1【Aグループ】LCC縮減	改善事業	—	—	—							
③2次判定	③-1【Aグループ】LCC縮減	建替事業	—	—	—							
③2次判定	③-1【Aグループ】	③-1 判定	—	—	—							
③2次判定	③-2【Bグループ】	需要、効率性、立地等	○	○	○							
③2次判定	③-2【Bグループ】	将来的なストックの過不足	—	—	—							
③2次判定	③-2【Bグループ】	③-2 判定	当面管理する団地建替を前提としない	当面管理する団地建替を前提としない	当面管理する団地建替を前提としない							
③2次判定		2次判定	当面維持管理	当面維持管理	当面維持管理							
④3次判定	④-1	団地単位での効率的活用	×	×	×							
④3次判定	④-1	集約・再編等の可能性	×	×	×							
④3次判定	④-1	地域ニーズへの対応	×	×	×							
④3次判定	④-2	事業費試算への問題有無	×	×	×							
④3次判定	④-2	事業実施時期検討への問題有無	×	×	×							
④3次判定	④-3	長期的な管理計画(30年)作成の問題有無	○	○	○							
④3次判定	④-4	3次判定	個別改善 長寿命化型	個別改善 長寿命化型	個別改善 長寿命化型							

当市の公営住宅長寿命化のための維持管理計画の対象は、下表の改善予定住棟とします。

対　　象	1～5年目	6～10年目	合計
市営住宅管理戸数	361 戸	351 戸	295 戸
・新規整備事業予定戸数	0 戸	0 戸	0 戸
・維持管理予定戸数	351 戸	295 戸	295 戸
うち計画修繕対応戸数	0 戸	0 戸	0 戸
うち改善事業対応戸数	90 戸	154 戸	244 戸
個別改善事業予定戸数	78 戸	150 戸	228 戸
全面的改善事業予定戸数	12 戸	4 戸	16 戸
うちその他戸数	戸	戸	51 戸
・建替事業予定戸数	0 戸	0 戸	0 戸
・用途廃止予定戸数	10 戸	56 戸	66 戸

注1）計画期間内の事業予定のみ記載

注2）5年単位での記載を基本とする。（概ね5年ごとの見直しを行うため）

団地別の維持管理計画の対象は、下表の改善予定住棟とします。

対　　象	合計	団地名
市営住宅管理戸数	361 戸	
・新規整備事業予定戸数	0 戸	
・維持管理予定戸数	295 戸	
うち計画修繕対応戸数	0 戸	
うち改善事業対応戸数	244 戸	
個別改善事業予定戸数	228 戸	向ヶ丘、美里、千丈、東飯坂
全面的改善事業予定戸数	16 戸	馬見塚
うちその他戸数	51 戸	経塚、美里、ふじやま
・建替事業予定戸数	0 戸	
・用途廃止予定戸数	66 戸	馬見塚、向ヶ丘、美里

8　点検の実施方針

定期点検及び日常点検の基本方針

公営住宅の長寿命化に向けて、予防保全の観点から定期的な点検等を行うことが重要であることから、建築基準法に基づく法定点検の対象外である住棟も含めて、定期的な点検の実施方針を位置付けることを検討し、さらに、定期的な点検のほかに、外観からの目視により容易に確認することが可能な部位等については、日常点検を行うことが望ましいことから、必要に応じて日常点検を行うことを検討します。

日常点検は、建築基準法12条で規定する有資格者以外の者(市の担当者等)による実施も可能な簡便なものとし、日常点検の結果、不具合等があることが判明した場合は、有資格者等の技術者に詳細調査を依頼する等の適切な対処を取ることとします。

点検結果については、データベース化し、計画的な修繕、維持管理に反映することとします。

また、その他、点検の実施方針の記載にあたっては、以下の点に留意することとします。

- 遊具、外構、自転車置き場等、法定点検の点検項目にはないが、公営住宅等の適切な維持管理のために状況を把握することが必要な対象については、日常点検において点検する。
- バルコニー等の入居者が専用的に使用する共用部分や、台所・浴室のガスホース等の専用部分のうち入居者の安全性に係る部位・部品等については、住宅内部に立ち入る必要があることから、定期点検や日常点検を実施することが困難であるため、入退去時には確実に点検を実施し、その点検記録を蓄積する。
- 昇降機については、平成28年２月に国土交通省住宅局建築指導課が公表した「昇降機の適切な維持管理に関する指針」「エレベーター保守・点検業務標準契約書」等を参考に、点検を実施することとします。

なお、日常点検は、年に一度程度、「公営住宅等日常点検マニュアル（平成28年８月国土交通省住宅局住宅総合整備課）」に則り実施することを基本とし、その他、定期的な点検と合わせた実施、計画修繕前の実施等、効率的に行うこととします。

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

9　計画修繕の実施方針

計画期間内に実施する計画修繕の基本方針

公営住宅等を長期にわたって良好に維持管理していくためには、建物の内外装・設備等の経年劣化に応じて適時適切な修繕を計画的に実施していくことが必要であり、これを確実に実行していくためには、将来見込まれる修繕工事の内容・修繕時期・必要となる費用等についてあらかじめ想定し、長期修繕計画を計画します。

長期修繕計画と公営住宅等長寿命化計画の役割については次のとおりとします。

長期修繕計画…　公営住宅等ストックが建替又は用途廃止の時期を迎えるまでの間における計画修繕の実施時期を定めた計画（30年以上）。将来的に必要となる計画修繕に係る費用の把握、効率的な計画修繕の実施に資する計画とします。

公営住宅等長寿命化計画…　計画期間（10年以上）における事業手法や実施内容を明らかにする計画。加えて、適切な維持管理による長寿命化を図るため、本指針に沿って、点検・修繕等の実施方針を位置付ける。

10　改善事業の実施方針

（1）改善事業（個別改善事業、全面的改善事業）の基本方針

計画期間内に実施する改善事業の実施方針及びその内容については、次のとおりとし、対象となる住棟・住戸での実施の可否を判断します。

A　居住性向上型

- 引き続き活用を図る昭和50年代建設のストックについて、住戸規模・間取りの改善や住戸住棟設備の機能向上を行い、居住性を向上させる。
（間取りの変更、電気容量のアップ、開口部のアルミサッシ化 等）

B　福祉対応型

- 引き続き活用を図る昭和50年代建設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、住戸内、共用部、屋外のバリアフリー化を進める。
（住戸内部・共用部の段差解消、浴室・トイレの高齢者対応、エレベーター設置 等）

C　安全性確保型

- 耐震性に課題のあるラーメン構造住棟の耐震改修により躯体安全性を高める。
非常時に円滑に避難できるよう避難設備や経路の整備・確保を行う。
防犯性や落下・転倒防止等生活事故防止に配慮した改善を行う。
（耐震改修、屋外通路等の避難経路の整備、防犯に配慮した建物部品の設置 等）

D　長寿命化型

- 一定の居住性や安全性等が確保されており長期的な活用を図るべき住棟において、耐久性の向上や、躯体の劣化の低減、維持管理の容易性向上の観点から予防保全的な改善を行う。
（外壁の断熱改修、給排水管の耐久性向上、住戸内配管の集約化 等）

E　脱炭素社会対応型

- 一定の居住性や安全性等が確保されており長期的な活用を図るべき住棟において、省エネルギー制向上、再生可能エネルギーの導入等、脱炭素社会への対応に配慮した改善を行う。
（内壁、最上階の天井等の断熱改修、省エネルギー性の高い設備への交換 等）

(2) 長寿命化型改善に関する基本的な考え方と意義・定義

従来の対症療法型の維持管理から、公営住宅等の建設年度、立地等を踏まえ、定期点検により現状を把握しながら、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、住宅の長寿命化が図られ、限られた予算の中で効率的な維持管理を実施することが可能となります。

長寿命化型改善の定義としては次のいずれかに該当する工事等※

a　従前の仕様等と比して耐久性が向上するものであること。

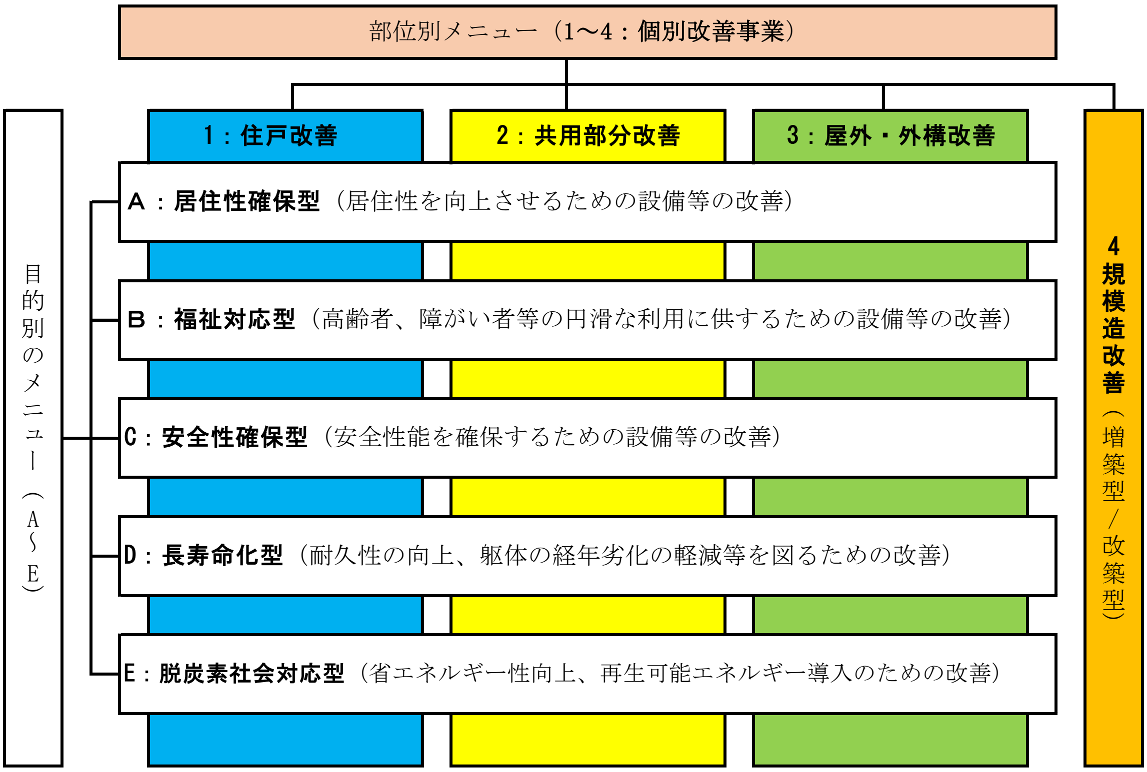
b　従前の仕様等と比して躯体への影響が低減されるものであること。

c　従前の仕様等と比して維持管理を容易にするものであること。

※　上記に該当しない事業（単なる設備更新等を含む）については長寿命化型改善事業の対象としない。

(3) 改善事業の構成

① 個別改善事業メニュー一覧



②全面的改善事業（※公営住宅のみ）

③公営住宅等長寿命化計画策定事業

④既存公営住宅の耐震改修に伴う入居者の移転事業

※全面的改善事業の実施要件のうち、共用部改善の安全性確保型については、最適改善手法評価により安全性が確保されていると認められている場合を除く。

② 公営住宅等ストック総合改善事業の対象項目の例示

	1：住戸改善	2：共用部分改善	3：屋外・外構改善
A：居住性向上	・間取りの改修 ・給湯設備の設置 ・電気容量のアップ 等	・給水方式の変更 ・地上デジタル放送対応（当該建物に起因する電波障害対策の既設共聴アンテナ等の改修も含む） ・交流スペースの設置 ・宅配ボックスの設置 等	・雨水貯留施設の設置 ・地上デジタル放送対応（当該建物に起因する電波障害対策の既設共用アンテナ等の改修も含む） ・集会所の増改築・追加整備 ・児童遊園の整備 ・交流スペースの設置 ・排水処理施設の整備 等
B：福祉対応	・住戸内部の段差解消 ・浴室、便所等への手摺の設置 ・浴槽、便器の高齢者対応 ・高齢者対応建具 ・流し台、洗面台更新 ・グループホームへの改良 等	・廊下、階段の手摺設置 ・中層EVの設置、機能向上 ・段差の解消 ・視聴覚障がい者誘導用ブロック等の設置 等	・屋外階段、集会所の便所・玄関への手摺の設置 ・屋外通路等の幅員確保 ・スロープの設置 ・電線の地中化 等
C：安全性確保	・台所壁の不燃化 ・避難経路の確保 ・住宅用防災警報機等の設置(※1) ・アスベストの除去等 ・ピッキングが困難な構造の玄関扉の錠、補助錠の設置、破壊が困難なガラスへの取替、防犯上有効な箇所への面格子等の防犯建物部品の設置（※3） ・防災・減災対策（※4） 等	・耐震改修（※2） ・外壁落下防止改修 ・バルコニーの手摺のアルミ化 ・防火区画 ・避難設備の設置 ・アスベストの除去等 ・EVかご内の防犯カメラ設置（※3）、防災キャビネット設置（※5） ・EV地震時管制運転装置、戸開走保護装置の設置又は主要機器耐震補強措置の実施・防災・減災対策（※4） 等	・屋外消火栓設置 ・集会所の外壁落下防止改修 ・避難経路となる屋外通路等の整備 ・屋外通路等の照明設備の照度確保（※3） ・ガス管の耐震性、耐食性向上 ・防犯上有効な塀、柵、垣、植栽の設置（※3） ・防災・減災対策（※4） 等
D：長寿命化	・浴室の防水性向上に資する工事 ・内壁の耐久性向上に資する工事 ・配管の耐久性向上に資する工事 等	・躯体、屋上、外壁、配管の耐久性向上 ・避難施設の耐久性向上 等	・配管の耐久性、耐食性向上に資する工事 等
E：脱炭素社会対応	・内壁・最上階の天井等の断熱 ・複層ガラス化、内窓の設置・交換 ・省エネルギー性能の高い設備への交換 等	・断熱化対応（断熱強化） ・再生可能エネルギー導入（太陽光発電設備、蓄電池、太陽熱温水器の設置等） ・省エネルギー性能の高い設備への交換 等	・集会所における省エネルギー性能の高い設備への交換 ・再生可能エネルギー導入（太陽光発電設備、蓄電池、太陽熱温水器の設置等） 等

※1 公営住宅への住宅用防災警報機等の設置については、「住宅用防災警報機及び住宅用防災報知設備の設置について（通知）（平成17年9月16日国住備発第50号）」を参照。

※2 公営住宅の耐震改修については、「公営住宅等の耐震化の推進について（平成18年4月28日国住備発第31号）」を参照。

※3 公営住宅の防犯性向上については、「共同住宅に係る防犯上の留意事項及び防犯に配慮した共同住宅に係る設計指針について（平成13年3月23日国住備発第110号）」を参照。

※4 公営住宅の防災・減災対策については、「公営住宅における安全対策の推進について」（令和3年2月8日国住備第119号）を参照。

※5 公営住宅の地震対策については「公共建築物におけるエレベーターの地震対策の実施について」（平成31年4月2日国住指第4294号）を参照。

③　長寿命化型改善の具体例

a　部位毎による整理

部　　位	概要（工事例）	備　　考
躯　　体	・躯体の耐久性を向上させる工事 ・躯体の中性化を防止する工事	
屋上及びこれに付随する部分(「屋上等」という)	・躯体の耐久性を向上させる工事 ・躯体の中性化を防止する工事	・屋根も含む ・塗装塗膜による工事も可
外　　壁	・外壁の断熱性を向上させる工事 ・外壁の防水性を向上させる工事 ・外壁の耐久性を向上させる工事 ・外壁の安全性を向上させる工事	・ベランダの内側も可 ・塗装塗膜による工事も可
内　　壁	・内壁の断熱性を向上させる工事 ・内壁の耐久性を向上させる工事 ・内壁コンクリートの中性化を防止する工事	・塗装塗膜による工事も可
給水管、排水管、汚水管、雨水管、ガス管、消火管	・管の耐食性を向上させる工事 ・管の耐久性を向上させる工事	・塗膜による工事も可
シーリング	・シーリング材の耐久性を向上させる工事	
浴　　室	・浴室の防水性を向上させる工事	
避難施設	・避難施設の耐久性を向上させる工事	
床下地材	・床下地材の耐久性を向上させる工事	・切分けが難しい場合、床下地材と併せ床仕上材を含めることも可

b　工事毎による整理

工　　事	概要（工事例）	備考
配管の集約化	・住戸内の配管を集約することで、維持管理・更新を容易にする工事 ・住戸内の配管を埋設型から露出型に変更することで、維持管理・更新を容易にする工事	
電気幹線	・住戸内の電気幹線を埋込型から露出型に変更することで、維持管理・更新を容易にする工事	

c　住宅履歴情報管理関係

工　　事	備考
ICタグ化による履歴情報の作成	・改善事業の実施にあわせ、部材等にICタグを設置することを想定

(4) 団地ごとの方針

計画期間内での団地ごとの事業方針は次のとおりです。

〇長寿命化計画　第3期　事業概要

	団地名	改修内容	現況戸数	改善実施戸数	整備後戸数
1	経塚	維持管理	21	0	21
2	馬見塚	縮小、全面的改善	56	16	16
3	向ヶ丘	縮小、個別改善	60	52	52
4	美里	縮小、個別改善	91	55	73
5	千丈	個別改善	50	50	50
6	東飯坂	個別改善	71	71	71
7	ふじやま	維持管理	12	0	12
合計			361	244	295

団地名	事業方針
経塚 ふじやま	・ 本期間内での改善事業の実施計画はありません。 ・ 継続的に維持管理していきます。
馬見塚	・ 老朽化、需要の低下した住戸の用途廃止を行います。 ・ 既存の躯体を活用し、内外装・設備を含め改修することで、建替えと比較した建設コストの削減、家賃上昇の抑制を図ります。
向ヶ丘 美里 千丈	・ 老朽化、需要の低下した住戸の用途廃止を行います。 ・ サッシの断熱化、ユニットバス改修することで、居住性の向上を図ります。
東飯坂	・ 共用部の電灯をLED化改修することで、消費電力の低下を図ります。

(5) 事業概要

① 全面的改善事業

トータルリフォーム・・・馬見塚団地　4棟16戸

② 個別改善事業

・住戸改善

ユニットバス改修・・・向ヶ丘、美里、千丈団地　3団地

サッシ断熱化改修・・・向ヶ丘、美里、千丈団地　3団地

・共用部改善

廊下のLED化・・・東飯坂団地　5棟

③ 用途廃止

・用途廃止・・・馬見塚団地11棟40戸、向ヶ丘団地2棟8戸、美里3棟18戸

11　建替事業の実施方針

建替事業の基本方針

　建替事業を行う予定の団地は現段階ではありませんが、当市では若者や子育て世帯の市外流出に歯止めをかけ、住民定住化を図る対策として、若い世帯・子育て世帯、高齢者、障がい者棟の多様なニーズを踏まえて、民間が経営する賃貸住宅の入室状況も考慮した、地域特性に応じた良質で多彩な公営住宅の建設について、建設年度、構造種別、設備等の状況、立地、空き家率、応募倍率等を総合的に勘案し、拠点地域の集約により、快適な住環境整備を進め、今後建替事業を実施するか検討していくこととします。

12　長寿命化のための事業実施予定一覧

住棟単位の修繕・改善事業等一覧

①　計画修繕・改善事業の実施予定一覧　＜住棟部分＞

【様式１】による。（P84参照）

②　新規整備事業及び建替事業の実施予定一覧

【様式２】による。（P112参照）

③　共同施設に係る事業の実施予定一覧　＜集会所・遊具等＞

【様式３】による。（P113参照）

13　ライフサイクルコストとその縮減効果の算出

(1)　ＬＣＣ算出の考え方

公営住宅等長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業を実施する場合、実施しない場合、それぞれの場合に想定される管理期間に要するコストを算出し、住棟単位で年当りのコスト比較を行います。

算出においては、戸当りコストを基に当該住宅の住戸数分を積算して、住棟当たりのコストを算出します。

(2)　ＬＣＣ算出の手順

＜計画前モデル＞

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であり、当市では、耐用年限として示されているものを基本とし、木造住宅は耐用年限30年、準耐火構造物の住宅は45年、耐火構造の住宅は耐用年限は70年を想定しています。

既に耐用年限を過ぎている住宅については、経過年数に10年を足した年数を評価期間Aとします。

②　修繕費Ａ

修繕費A＝（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。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）に乗じて算出することとします。（※）

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は、現在価値化して算出することとし、本市の過去実績値より、非木造建築物の除却工事費1㎡あたり55,000円として考えます。本市では概要住戸がありませんが、木造住宅については、「令和5年度における住宅局所管事業に係る標準建設費等について」に記載されている不良住宅等除却費を使用することとします。木造住宅又は木造建築物の除却工事費1㎡あたり31,000円、（※）

⑤　計画前ＬＣＣ

計画前ＬＣＣ＝（②修繕費Ａ＋③建設費＋④除却費Ａ）

÷評価期間（改善非実施）Ａ　（単位：円/戸・年）

＜計画後モデル＞

⑥　評価期間（改善実施）Ｂ

評価期間Bは木造・簡易耐火構造平屋建て等の住宅及び、耐火構造の住宅共に、長寿命化型改善事業実施時点から20年延長した場合を想定しています。（測量試験費の交付金を受けた場合の管理期間：概ね20年間使用可能なものであること）

⑦　修繕費Ｂ

修繕費B＝（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。（※）

⑧　改善費

公営住宅等長寿命化計画に基づく改善事業費及び公営住宅等長寿命化計画の計画期間以後に想定される改善事業費の総額から修繕費相当額を控除した額とする。(※)

⑨　建設費

計画前モデル③と同じ。

⑩　除却費Ｂ

計画前モデル④と同じ。

⑪　計画後ＬＣＣ

計画後ＬＣＣ＝（⑦修繕費Ｂ＋⑧長寿命化型改善工事費＋⑨建設費＋⑩除却費Ｂ）
÷⑥評価期間（改善実施）Ｂ　（単位：円/戸・年）

＜ＬＣＣ改善効果＞

⑫　年平均縮減額

上記⑤、⑪より、年平均改善額＝⑤計画前ＬＣＣ－⑪計画後ＬＣＣ

⑬　住棟あたりの年平均縮減額

上記⑫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、ＬＣＣ縮減効果があると判断できます。

※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％／年を適用して現在価値化する。現在価値化の算出式は次のとおりとします。

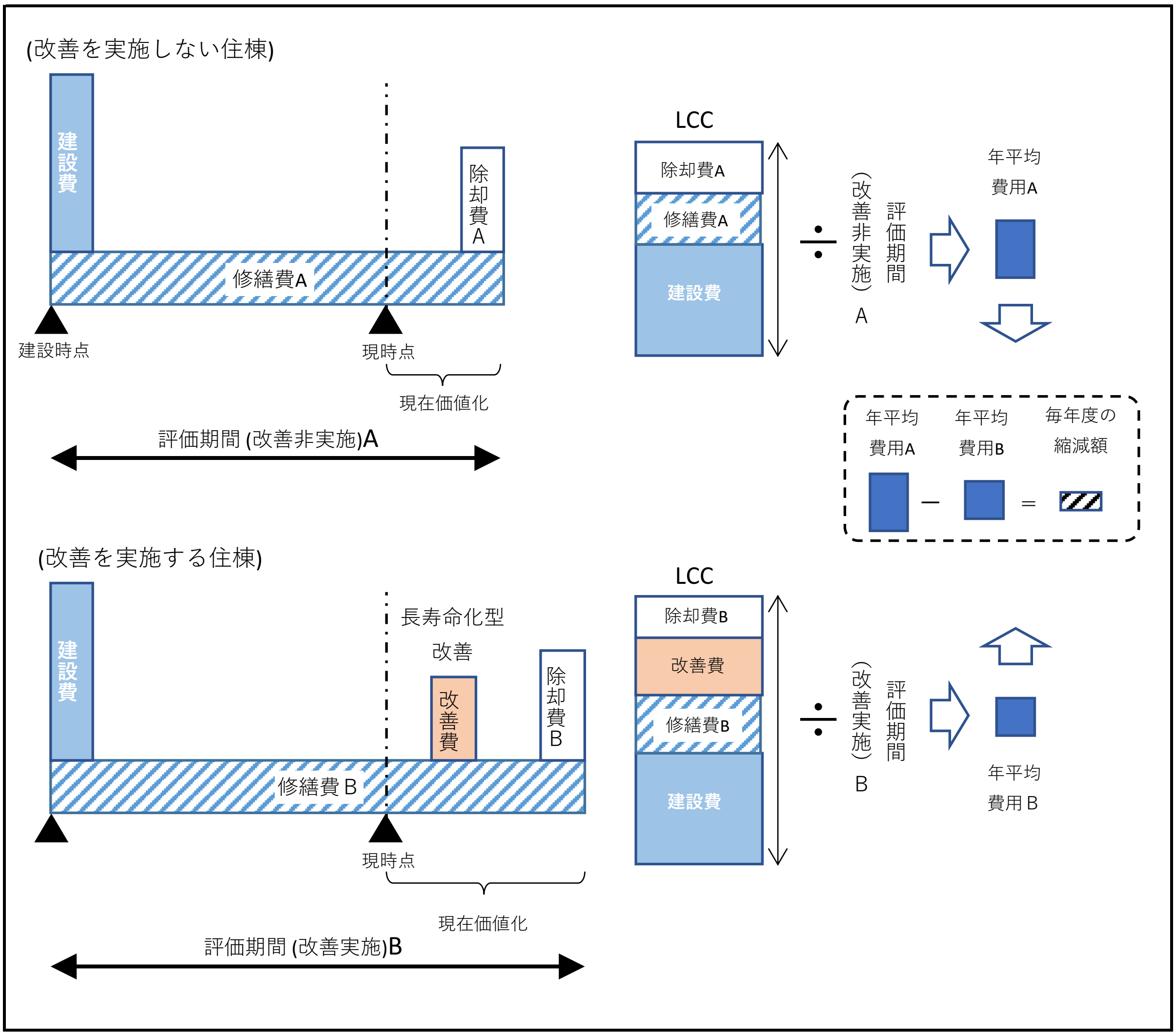
現時点以後の経過年数A年における「将来の改善費、修繕費、除却費」Bの現在価値＝B×ｃ

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÷（1＋ｄ）^{a}

ｄ：社会的割引率（0.04（4%））



ライフサイクルコストの算出イメージ

(3) LCC縮減効果

長寿命化型改善事業を実施する場合と実施しない場合を比較して、住棟当たりの年平均縮減額（LCC縮減効果）を算出した結果、いずれ住棟においても年平均縮減額はプラスであり、市営住宅全体のLCC縮減効果は【12，114千円/年】となります。

設定条件

平成21年3月国土交通省住宅局「公営住宅等長寿命化計画策定指針」及び平成28年8月国土交通省住宅局「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）」には、中耐住棟の使用年数100年を想定した修繕費が設定条件として示されています。市内の低層住宅に照合させるよう次表のとおりの設定条件として算出しました。

＜参考：修繕項目別の修繕費乗率＞

修繕項目	修繕周期	中層階段室型						中層片廊下型			高層				
		昭和45年以前	昭和46年～昭和55年	昭和56年～平成2年	平成3年～平成12年	平成13年～平成22年	平成23年以降	平成3年～平成12年	平成13年～平成22年	平成23年以降	昭和46年～昭和55年	昭和56年～平成2年	平成3年～平成12年	平成13年～平成22年	平成23年以降
1. 屋上防水	12年	1.87%	1.42%	1.48%	1.43%	1.27%	1.25%	1.26%	1.23%	1.21%	0.73%	0.80%	0.81%	0.76%	0.77%
2. 床防水	18年	1.53%	1.00%	0.85%	0.78%	0.69%	0.68%	0.89%	0.87%	0.86%	0.98%	0.89%	0.92%	0.86%	0.87%
3. 外壁塗装等	18年	7.34%	5.05%	4.48%	4.10%	3.86%	3.80%	3.93%	4.06%	4.10%	5.26%	4.87%	4.74%	4.45%	4.62%
4. 鉄部塗装等	6年	0.40%	0.25%	0.20%	0.16%	0.15%	0.14%	0.14%	0.13%	0.13%	0.19%	0.17%	0.14%	0.13%	0.13%
5-1. 建具(玄関ﾄﾞｱ,MB扉)	36年	3.13%	1.93%	1.59%	1.28%	1.13%	1.11%	1.05%	1.03%	1.02%	1.52%	1.30%	1.09%	1.02%	1.04%
5-2. 建具（ｱﾙﾐｻｯｼ）	36年	2.76%	1.70%	1.40%	1.55%	1.37%	1.35%	1.27%	1.25%	1.23%	1.34%	1.15%	1.32%	1.24%	1.25%
5-3. バルコニー手摺	36年	2.56%	1.73%	1.49%	1.46%	1.29%	1.27%	1.13%	1.11%	1.09%	1.26%	1.14%	1.17%	1.09%	1.11%
5-4. 金物類	24年	0.81%	0.50%	0.41%	0.33%	0.29%	0.29%	0.27%	0.27%	0.26%	0.39%	0.34%	0.28%	0.26%	0.27%
7-1. 給水管、給湯管	35年	6.21%	7.66%	6.30%	5.07%	4.49%	4.42%	4.18%	4.09%	4.03%	6.01%	5.18%	4.32%	4.05%	4.11%
7-2. 貯水槽	25年	1.16%	0.72%	0.59%	0.48%	0.42%	0.41%	0.39%	0.38%	0.38%	0.56%	0.48%	0.40%	0.38%	0.38%
7-3. 給水ポンプ	15年	1.16%	0.72%	0.59%	0.48%	0.42%	0.41%	0.39%	0.38%	0.38%	0.56%	0.48%	0.40%	0.38%	0.38%
8. 排水設備	30年	3.54%	2.18%	1.80%	1.45%	1.28%	1.26%	1.19%	1.17%	1.15%	1.71%	1.48%	1.23%	1.15%	1.17%
9-1. ガス設備	30年	1.13%	0.69%	0.57%	0.46%	0.41%	0.40%	0.38%	0.37%	0.37%	0.55%	0.47%	0.39%	0.37%	0.37%
9-2. 給湯器	15年	5.32%	3.28%	2.70%	2.17%	1.92%	1.89%	1.79%	1.75%	1.73%	2.57%	2.22%	1.85%	1.73%	1.76%
11-1. 共用灯	15年	0.37%	0.23%	0.19%	0.15%	0.13%	0.13%	0.12%	0.12%	0.12%	0.18%	0.15%	0.13%	0.12%	0.12%
11-2. 電力幹線・盤類	30年	2.33%	1.44%	1.18%	0.95%	0.84%	0.83%	0.78%	0.77%	0.76%	1.13%	0.97%	0.81%	0.76%	0.77%
11-3. 避雷設備	40年										0.18%	0.15%	0.13%	0.12%	0.12%
12-1. 電話設備	30年	0.38%	0.23%	0.19%	0.15%	0.14%	0.14%	0.13%	0.12%	0.12%	0.18%	0.16%	0.13%	0.12%	0.13%
12-2. テレビ共聴設備	15年	1.28%	0.79%	0.65%	0.52%	0.46%	0.46%	0.43%	0.42%	0.42%	0.62%	0.53%	0.44%	0.42%	0.42%
13-1. 連結送水管	25年										0.21%	0.18%	0.15%	0.14%	0.14%
13-2. 自火報設備	20年				1.31%	1.16%	1.14%	1.08%	1.05%	1.04%	1.55%	1.33%	1.11%	1.04%	1.06%
14-1. ＥＶ保守	1年	0.32%	0.20%	0.16%	0.13%	0.11%	0.11%	0.11%	0.10%	0.10%	0.15%	0.13%	0.11%	0.10%	0.11%
14-2. ＥＶ更新	30年	4.18%	2.57%	2.12%	1.71%	1.51%	1.49%	1.40%	1.38%	1.36%	2.02%	1.74%	1.45%	1.36%	1.38%
17-1. 流し台	30年	3.21%	1.98%	1.63%	1.31%	1.16%	1.14%	1.08%	1.06%	1.04%	1.55%	1.34%	1.11%	1.05%	1.06%
17-2. 浴室ﾕﾆｯﾄ	25年			8.47%	6.82%	6.03%	5.94%	5.61%	5.50%	5.41%		6.95%	5.80%	5.44%	5.52%
17-3. ﾚﾝｼﾞﾌｰﾄﾞ	20年			1.10%	0.89%	0.78%	0.77%	0.73%	0.71%	0.70%		0.90%	0.75%	0.71%	0.72%
17-4. 24h換気	20年					0.14%	0.14%		0.13%	0.13%				0.13%	0.13%
18. 経常修繕	1年	0.54%	0.38%	0.36%	0.33%	0.29%	0.29%	0.27%	0.27%	0.26%	0.30%	0.30%	0.28%	0.26%	0.27%

☆修繕費　低層（昭和45年以前）

修繕項目	経常修繕	屋上防水	外壁	鉄部塗装	給水管	排水管	ガス設備	給湯器	電力幹線・盤類	電話設備	共聴ｱﾝﾃﾅ	流し台
修繕費乗率	0.54%	1.87%	7.34%	0.40%	6.21%	3.54%	1.13%	5.32%	2.33%	0.38%	1.28%	3.21%
修繕周期	1年	12年	18年	6年	35年	30年	30年	15年	30年	30年	15年	30年

※上表の計画修繕項目は全て長寿命化型改善に該当しない（従前の仕様と比して性能が向上しない）と設定している

☆修繕費　低層（昭和46年～昭和55年）

修繕項目	経常修繕	屋上防水	外壁	鉄部塗装	給水管	排水管	ガス設備	給湯器	電力幹線・盤類	電話設備	共聴ｱﾝﾃﾅ	流し台
修繕費乗率	0.38%	1.42%	5.05%	0.25%	7.66%	2.18%	0.69%	3.28%	1.44%	0.23%	0.79%	1.98%
修繕周期	1年	12年	18年	6年	35年	30年	30年	15年	30年	30年	15年	30年

※上表の計画修繕項目は全て長寿命化型改善に該当しない（従前の仕様と比して性能が向上しない）と設定している