

第2期伊勢市営住宅等長寿命化計画

令和6年2月

伊 勢 市

目 次

第 1 章	長寿命化計画の目的及び位置づけ	1
1	市営住宅等長寿命化計画の背景・目的	1
2	計画の期間	1
3	計画の対象	1
4	計画の位置付け	2
5	上位・関連計画における市営住宅等の施策の方向性	2
6	第 1 期計画の振り返り	4
第 2 章	市営住宅の概況と需要の見通し	5
1	市営住宅等の状況	5
2	市営住宅等の入居の状況	19
3	市営住宅等の需要の見通し	24
第 3 章	長寿命化に関する基本方針	28
1	ストックの状況把握・修繕の実施・データの管理に関する方針	28
2	改善事業の実施による長寿命化及びLCCの縮減に関する方針	28
3	市営住宅等の総合的な活用に関する方針	29
第 4 章	市営住宅等長寿命化計画の事業手法の選定	30
1	基本的な考え方	30
2	1 次判定	32
3	2 次判定	37
4	3 次判定	40
第 5 章	各種実施方針	46
1	点検の実施方針	46
2	計画修繕の実施方針	47
3	改善事業の実施方針	52
4	建替え事業の実施方針	53

第6章	LCC縮減効果の算定	54
1	算定にあたっての基本的な考え方	54
2	住棟別縮減効果の算定	56
第7章	長寿命化のための事業実施予定一覧	57
1	様式1	57
2	様式2	58
3	様式3	59

第1章 長寿命化計画の目的及び位置づけ

1 市営住宅等長寿命化計画の背景・目的

本市では、令和5年（2023年）4月時点で、40 団地 996 戸（市営住宅 38 団地 960 戸（特定公共賃貸住宅 6 戸を含む）、改良住宅 2 団地 36 戸）の市営住宅等を保有しています。

これらの団地は、8割が昭和50年代までに建設されたもので、既に40年以上が経過しており、限られた財源下による計画的な老朽化対策が課題となっています。

また、人口減少や少子高齢化の進行など、社会構造の加速度的な変化、あるいは社会福祉の観点から、市営住宅を含む賃貸住宅等では、住宅セーフティネット機能としての役割・重要性が増してきています。

本市では、平成25年度（2013年度）に「伊勢市営住宅等長寿命化計画」を策定し、市営住宅等の建替・改善・維持保全などの計画的な管理を進めてきました。しかしながら、年数の経過とともに進行し続ける老朽化への対応や、時代ニーズ・人口構造の変化に応じた良質なストックを提供する観点から、これまで以上にメリハリのある効果的かつ持続的な市営住宅等の運営を進めていくことが求められています。

そのため、市営住宅等の将来のあるべき姿を展望しつつ、引き続き、既存ストックの長寿命化対策とセーフティネット機能の充実を図ることを目的として、現行計画を継承しつつ、国が策定した「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）（平成28年8月 国土交通省住宅局）」（以下、「指針」という。）に基づき、新たに令和6年度（2024年度）を初年度とする「第2期伊勢市営住宅等長寿命化計画」（以下、「本計画」という。）を策定することとしました。

2 計画の期間

本計画の期間は、令和6年度（2024年度）から令和15年度（2033年度）までの10年間とします。但し、社会情勢の変化や施策の進捗状況等に応じて、計画期間の途中であっても、適宜、見直しを行うこととします。

3 計画の対象

本計画の対象は、令和5年（2023年）4月1日現在において、本市が保有する40 団地 996 戸（市営住宅 38 団地 960 戸（特定公共賃貸住宅 6 戸を含む）、改良住宅 2 団地 36 戸）の市営住宅等と、これら団地内に整備された各共同施設とします。

4 計画の位置付け

本計画は、国や県の住生活基本計画、市総合計画、都市計画マスタープラン等を上位・関連計画として、本市の住宅事情に即した市営住宅等の計画的な建替・改善等、有効な活用方策について定めるものです。

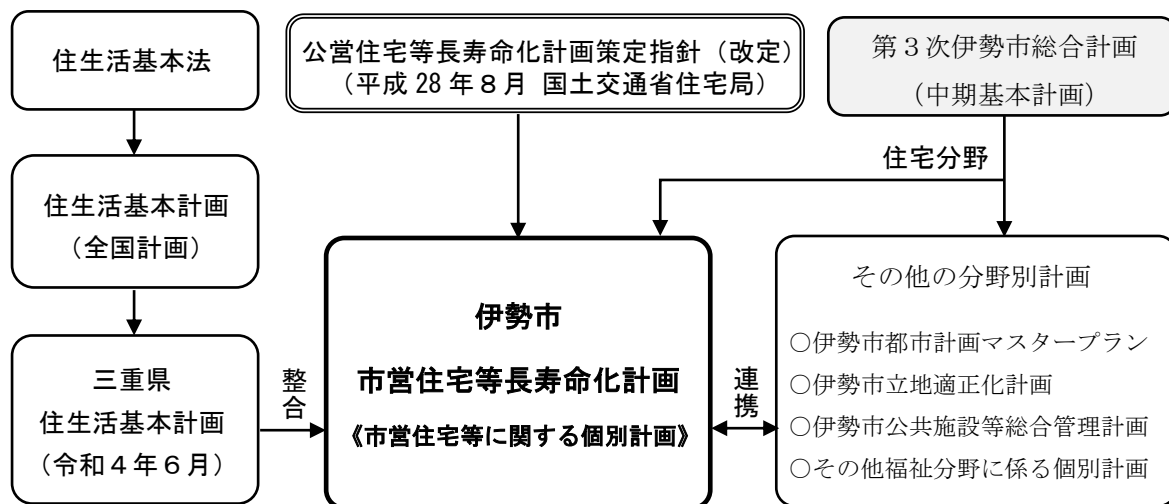


図 1-1 計画の位置づけ

5 上位・関連計画における市営住宅等の施策の方向性

本計画の主な上位・関連計画として、以下の 4 つの計画における市営住宅等を取り巻く施策の方向性について整理します。

(1) 第 3 次伊勢市総合計画（中期基本計画）（令和 4 年 7 月）

【分野別計画】分野 7 [都市基盤]・施策 5 「住宅」

施策方針 市民が住んでいたいと感じる住環境の整備を推進します。

市営住宅等に関する方針

市営住宅については、老朽化が進んでいることから、効率的な管理をしながら、長寿命化を図っていきます。

耐震性のない木造住宅については、地震等による倒壊のおそれがあることから、耐震化を推進するとともに、居住の見込みがない場合は除却を促すなど、地震等による被害を最小限とするための取り組みを進めていきます。

(2) 伊勢市都市マスタープラン全体構想 Ver. 3.0 (令和元年7月)

【分野別都市づくりの方針】5[住宅・住環境]

方針	市民と協力し、伊勢市の一つ一つの住まいから始まる、より快適な住宅づくり、住環境づくり、まちなみづくりに取り組みます。 また今後の成熟社会にむけて、高齢者や障害者が自立した生活を送れるように福祉施設と連携した住まいづくりを進めるなど、多様な市営住宅を供給し、またそれと合わせて既存の施設については長寿命化を図ることで、豊かで効率的な都市づくりに貢献します。
----	---

市営住宅等に関する方針

(市営住宅の管理・運営) ●市営住宅の適正な管理を進めます。 ●民間とも協力した多様な供給方式を検討します。 ●成熟社会へ向けて市営住宅の機能の多様化を図ります。 ●既存施設については、更新コストの削減を図るため、点検の強化や計画的かつ予防保全的な修繕による市営住宅の長寿命化を進めます。

(3) 伊勢市立地適正化計画 (令和5年3月)

【都市づくりの理念】市民の安全な暮らしと伝統を守り育む集約型都市

都市づくりの方針	方針1：若い世代にとって魅力的な都市 方針2：高齢者が安心して暮らせる便利な都市
----------	--

居住誘導区域から除外する区域の考え方

(自然環境等の保全の観点から法的に居住の制限のある区域) ・自然公園特別地域 ・保安林 (災害リスクの高い区域) ・急傾斜地崩壊危険区域 ・土砂災害特別警戒区域 ・洪水浸水想定(想定最大)の浸水深3.0m以上の範囲 ・家屋倒壊等氾濫想定区域(氾濫流・河岸浸食) ・津波浸水想定(理論上最大)の浸水深2.0m以上の範囲 (産業振興を図る区域) ・工業専用地域 (人口の集積性が低く、徒歩・公共交通による生活利便性が低い区域) ・昼間時の運行本数が1便/時以上の駅又はバス停の利用圏域外にあって、現在の人口密度が20人/ha未満のエリア ・昼間時の運行本数が1便/時以上の駅又はバス停の利用圏域外にあって、「医療」「福祉」「商業」「子育て施設」「金融(銀行等)」のうち、徒歩圏に複数の機能が立地していないエリア

(4) 伊勢市公共施設等総合管理計画（改訂版）（令和5年12月）

【公共施設の管理に関する基本的な考え方】

基本 方針

- 保有総量を抑制し、更新・維持管理費用を縮減する。
- ライフサイクルコストを考慮した長寿命化を行う。
- 指定管理者制度や PPP/PFI などの民間活力を活用する。
- 市民の安全・安心を担保する管理に努める。

施設類型別基本方針＜市営住宅＞

- 「伊勢市営住宅等長寿命化計画」の基本方針に沿って、施設の総合管理を行います。
- 施設の定期的な点検により、状態の把握を行い、適切な維持管理を実施します。
- 住棟単位の修繕履歴データを整理し、修繕履歴に基づく的確な修繕・改善を実施します。
- 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り、施設の長寿命化及びライフサイクルコストの縮減を図ります。
- 施設の長寿命化にあたっては、高齢者や障がい者等に配慮するとともに、居住者ニーズを考慮して、居住性や安全性の向上に努めます。
- 老朽化が進み、耐震性が確保されていない施設については、居住者の住み替え支援を行いつつ、用途廃止を行っていきます。
- 用途廃止によって、目標管理戸数を下回る場合においては、民間賃貸住宅事業者等と連携して、市営住宅等に加え民間賃貸住宅の活用による住宅セーフティネット策の導入を図っていきます。ただし、民間賃貸住宅の活用が困難な場合においては、計画的な更新（統合等）についても検討していきます。

6

第1期計画の振り返り

平成25年度（2013年度）に策定した第1期計画では、主に、耐用年数を経過していない市営住宅等の計画修繕及び個別改善を実施するとともに、耐震性能を有さない市営住宅等の用途廃止を進めてきました。

計画修繕については、概ね計画どおりに進めることができ、また、外壁改修や屋上防水工事などの個別改善についても、耐火構造の市営住宅等を中心に、10年間で20事業（※事業費約335,000千円）を行うなど、概ね計画どおりに進めることができました。しかしながら、耐震性能を有さない市営住宅等の用途廃止については、居住者の住み替えが思うように進まなかったことなどから、一部、計画どおりに事業を進めることができない状況となりました。

第2期計画では、居住者の安全面や維持管理に要する財政負担などを勘案しながら、市営住宅等の募集停止や用途廃止を進めていくとともに、引き続き、耐用年数を経過していない市営住宅等の計画的な維持管理に努めていくことが必要と考えられます。

第2章 市営住宅の概況と需要の見通し

1 市営住宅等の状況

(1) 管理状況

本市の市営住宅等は、令和5年（2023年）4月現在、175棟996戸となっています。

構造別にみると、簡平、簡二が多く、全体の8割を占めています。

表 2-1 管理住宅一覧

令和5年4月

団地名	建築年度(年)	住棟数(棟)	戸数(戸)	構造	耐用年限 (年)	残存期間 (年)
中村団地	昭和46～47	9	39	簡平	30	-22
	昭和46	2	10	簡二	45	-7
	昭和47	1	24	中耐4	70	19
桜が丘団地	昭和40	4	20	簡平	30	-28
倭A団地	昭和56	1	24	中耐4	70	28
倭B団地	昭和57	1	24	中耐4	70	29
倭C団地	昭和60	1	30	中耐5	70	32
倭隠岡団地	昭和63	1	16	中耐4	70	35
一之木団地	昭和41	5	19	簡平	30	-27
一之木第2団地	昭和60	1	12	中耐3	70	32
浦口団地	平成5～6	2	33	中耐3	70	40
宮中横団地	平成13	2	18	中耐3	70	48
高倉団地	平成元	1	12	中耐3	70	36
二俣団地	平成16	1	20	中耐4	70	51
	平成18	1	18	中耐3	70	53
万所団地	平成11	1	24	中耐3	70	46
竹ヶ鼻第1団地	平成7～8	2	28	中耐4	70	42
竹ヶ鼻第2団地	昭和55、58	2	10	簡二	45	2
大湊団地	昭和48	4	22	簡二	45	-5
	昭和48	1	24	中耐3	70	20
黒瀬第1団地	平成元	4	8	簡二	45	11
黒瀬第2団地	昭和51	1	5	簡二	45	-2
黒瀬第3団地	昭和60	4	8	簡二	45	7
黒瀬改良団地	昭和55～57	12	24	簡二	45	2
勢田団地	昭和30	2	12	簡平	30	-38
旭団地	平成9	1	24	中耐4	70	44
	平成10	1	12	中耐3	70	45
やすらぎ団地	昭和50	4	8	簡平	30	-18
西豊浜団地	昭和49、51～52	8	40	簡平	30	-19
	昭和53～54	6	36	簡二	45	0
	昭和49、51～52	3	54	中耐3	70	21
栗野団地	昭和43～45	15	71	簡平	30	-25
	昭和44～45	4	18	簡二	45	-9
月見ヶ丘団地	昭和42	5	18	簡平	30	-26
朝熊第1団地	平成3～4	10	20	簡二	45	13
朝熊第2団地	昭和52	8	16	簡平	30	-16
朝熊第3団地	昭和59	5	10	簡二	45	6
朝熊改良住宅	昭和53	6	12	簡二	45	0
リバーサイドせせらぎ	平成13	1	41	高耐6	70	48
横世古住宅	昭和30	2	12	簡平	30	-38
下小俣住宅	昭和41	4	16	簡平	30	-27
北明野住宅	昭和43～44	9	42	簡平	30	-25
相合住宅	昭和46	3	18	簡二	45	-7
御門団地	昭和30	5	5	木造	30	-38
西団地	昭和37	3	3	木造	30	-31
今一色団地	昭和38	3	10	簡平	30	-30
五十鈴川団地	昭和59	2	16	簡二	45	6
高向団地	昭和62	1	10	低耐2	70	34
合計		175	996			

(2) 共用施設

各団地の共用施設の状況は次のとおりです。

表 2-2 共用施設一覧 (1/2)

令和5年4月

団地名	住棟名	建設 年度	共用施設					
			集会所	駐車場		駐輪場	公園・遊具	物置
中村団地		S46, 47	—	○	32区画	○ (52～75号)	○ (遊具なし)	○ (52～75号)
桜が丘団地		S40	—	—	—	—	—	—
倭A団地		S56	—	○	78区画	○ (3箇所)	—	○
倭B団地		S57						
倭C団地		S60						
倭隠岡団地		S63	○	○	16区画	○	○ (遊具なし)	—
一之木団地		S41	—	○	14区画	—	—	—
一之木第2団地		S60	—	—	—	○	—	○
浦口団地	東棟	H5	—	○	33区画	○	—	—
	西棟	H6						
宮中横団地	西棟	H13	—	○	18区画	○	○ (遊具なし)	—
	東棟							
高倉団地		H1	—	○	12区画	○	—	—
二俣団地	西棟	H16	—	○	38区画	○	○ (遊具なし)	—
	東棟	H18						
万所団地		H11	○	○	24区画	○	○ (遊具なし)	—
竹ヶ鼻第1団地	東棟	H7	—	○	28区画	○	—	—
	西棟	H8						
竹ヶ鼻第2団地		S55, 58	—	○	10区画	—	—	○
大湊団地		S48	○	○	63区画	○	○ (遊具なし)	○ (24～48号)
黒瀬第1団地		H1	—	○	21区画 (黒瀬第1, 2, 3団地共用)	—	—	○
黒瀬第2団地		S51	—	○		—	—	○
黒瀬第3団地		S60	—	○		—	—	○
勢田団地		S30	—	—	—	—	—	—
旭団地	東棟	H9	—	○	36区画 (特公賃旭団地共用)	○	—	—
	西棟	H10						
やすらぎ団地		S50	—	—	—	—	○ (遊具なし)	—
西豊浜団地		S49, 51～54	○	○	148区画	—	○ (遊具なし)	○ (20～74号)
粟野団地		S43～45	○	○	51区画	—	○ (遊具なし)	—
月見ヶ丘団地		S42	—	○	16区画 使用不可4区画	—	—	—
朝熊第1団地		H3, 4	—	○	28区画 (朝熊第3団地と共用)	—	—	○
朝熊第2団地		S52	—	—	—	—	—	—

表 2-2 共用施設一覧 (2/2)

団地名		建設 年度	共用施設					
			集会所	駐車場		駐輪場	公園・遊具	物置
朝熊第3団地		S59	—	○	28区画 (朝熊第1団地と共用)	—	—	○
リバーサイド せせらぎ		H13	○	○	27区画	○	○ (遊具なし)	—
横世古住宅	竹棟	S30	—	—	—	—	—	—
	梅棟	S29						
下小俣住宅		S41	—	—	—	—	○ (遊具なし)	—
北明野住宅		S43	○	—	—	—	○ (遊具なし)	—
相合住宅		S46	—	—	—	—	—	—
御門団地		S30	—	—	—	—	—	—
西団地		S37	—	—	—	—	—	—
今一色団地		S38	—	—	—	—	—	—
五十鈴川団地	A棟	S59	—	○	22区画	—	—	○
	B棟	S59						
	C棟	S59						
高向団地		S62	—	○	10区画	○	—	○

【特定公共賃貸住宅】

団地名		建設 年度	共用施設					
			集会所	駐車場		駐輪場	公園・遊具	物置
旭団地	西棟	H10	—	○	36区画 (市営住宅旭団地共用)	○	—	—

【改良住宅】

団地名		建設 年度	共用施設					
			集会所	駐車場		駐輪場	公園・遊具	物置
黒瀬改良住宅		S55～57	—	—	—	—	—	○
朝熊改良住宅		S53	—	—	—	—	—	○

資料：住宅政策課

(3) 敷地状況

本市の市営住宅等のうち、「一之木第2団地」「高倉団地」「竹ヶ鼻第2団地」「勢田団地」「高向団地」の5団地については、法定建替の要件となる敷地面積1,000㎡未満となっています。また、用途地域は、比較的 second 種中高層地域に指定されている団地が多く、建ぺい率/容積率は、概ね 60/200%となっています。

表 2-3 敷地の概要

令和5年4月

団地名	敷地面積 (㎡)	用途地域	建ぺい率/ 容積率(%)	高度地区
中村団地	9,180.00	第一種低層住居専用地域	50/100	未指定
桜が丘団地	1,725.00	第一種低層住居専用地域	50/100	未指定
倭A団地	1,905.15	第二種中高層住居専用地域	60/200	未指定
倭B団地	1,905.14	第二種中高層住居専用地域	60/200	未指定
倭C団地	2,341.90	第二種中高層住居専用地域	60/200	未指定
倭隠岡団地	3,837.04	第二種中高層住居専用地域	60/200	未指定
一之木団地	2,092.38	第二種中高層住居専用地域	60/200	未指定
一之木第2団地	723.00	第二種中高層住居専用地域	60/200	未指定
浦口団地	3,048.00	第一種中高層住居専用地域	60/200	未指定
宮中横団地	2,708.09	第一種中高層住居専用地域	60/200	未指定
高倉団地	965.87	第一種中高層住居専用地域	60/200	未指定
二俣団地	3,732.05	第一種中高層住居専用地域	60/200	未指定
万所団地	3,662.91	第一種住居地域	60/200	未指定
竹ヶ鼻第1団地	2,423.02	第一種住居地域	60/200	未指定
竹ヶ鼻第2団地	756.79	無指定(特定用途制限地域)	60/200	未指定
大湊団地	7,210.77	第一種住居地域	60/200	未指定
黒瀬第1団地	1,681.79	第二種中高層住居専用地域	60/200	未指定
黒瀬第2団地	695.70	第二種中高層住居専用地域	60/200	未指定
黒瀬第3団地	1,348.00	第二種中高層住居専用地域	60/200	未指定
黒瀬改良団地	1,065.96	第二種中高層住居専用地域	60/200	未指定
勢田団地	724.20	第二種中高層住居専用地域	60/200	未指定
旭団地	2,952.00	無指定(特定用途制限地域)	60(40)/200	未指定
やすらぎ団地	11,618.00	無指定(特定用途制限地域)	60(40)/200	未指定
西豊浜団地	17,725.06	無指定(特定用途制限地域)	60/200	未指定
栗野団地	11,718.00	無指定(特定用途制限地域)	60/200	未指定
月見ヶ丘団地	6,627.00	第一種低層住居専用地域	50/100	未指定
朝熊第1団地	2,810.30	無指定(特定用途制限地域)	60/200	未指定
朝熊第2団地	2,211.28	無指定(特定用途制限地域)	60/200	未指定
朝熊第3団地	3,771.00	無指定(特定用途制限地域)	60/200	未指定
朝熊改良住宅	2,093.55	無指定(特定用途制限地域)	60/200	未指定
リバーサイドせせらぎ	3,385.00	無指定(特定用途制限地域)	60/200	未指定
横世古住宅	2,098.69	第二種中高層住居専用地域	60/200	未指定
下小俣住宅	2,945.76	第一種中高層住居専用地域	60/200	未指定
北明野住宅	6,404.15	無指定(特定用途制限地域)	60/200	未指定
相合住宅	1,697.77	第一種住居地域	60/200	未指定
御門団地	1,620.35	無指定(特定用途制限地域)	70/200	未指定
西団地	1,982.00	無指定(特定用途制限地域)	70/200	未指定
今一色団地	1,150.90	無指定(特定用途制限地域)	70/200	未指定
五十鈴川団地	1,677.66	無指定(特定用途制限地域)	70/200	未指定
高向団地	981.81	無指定(特定用途制限地域)	60/200	未指定
合 計	139,203.04			

注) () の数値は、風致地区による。

(4) 配置状況

本市の市営住宅等は、市内全域にわたり供給されており、100戸を超える西豊浜団地は本市北部に立地し、次に多い栗野団地は本市西部に立地しています。

令和5年4月

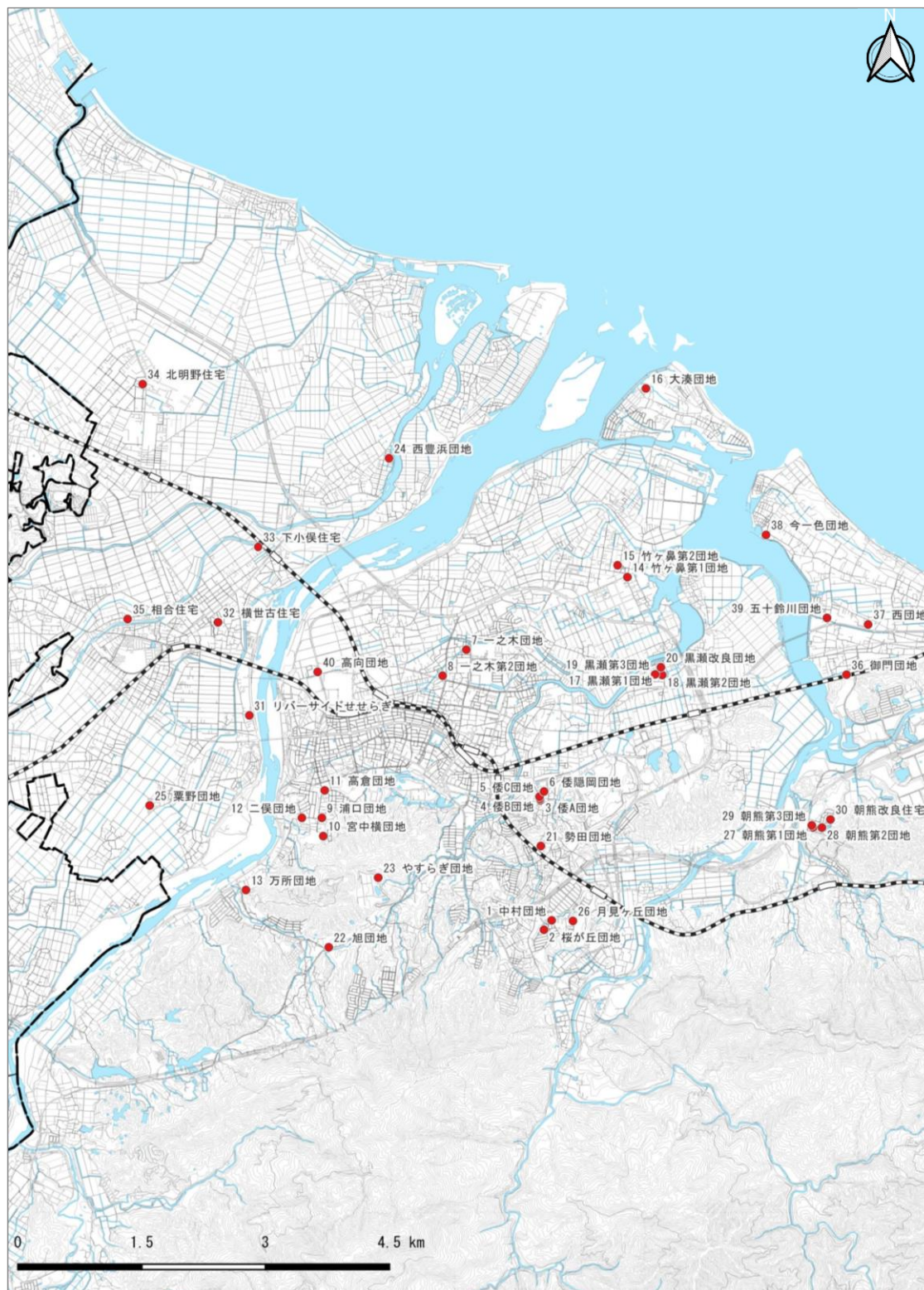


図 2-1 市営住宅等位置図

(5) 立地環境（周辺利便施設との立地）

本市の市営住宅等の立地環境は、以下のとおりです。

市営住宅等の日常生活施設等への徒歩圏域をもとに利便性を評価したところ、教育・福祉施設は約8割の市営住宅等の徒歩圏内に立地しており、また、医療施設は約7割、商業施設は約6割が市営住宅等の徒歩圏内に立地しています。公共交通機関（駅またはバス停）では、「大湊団地」が徒歩圏域外となっています。

表 2-4 団地・住宅別立地状況（利便性評価基礎資料）

令和5年4月

団地名	教育施設	商業施設	医療施設	福祉施設	駅・バス停
中村団地	○	×	○	○	○
桜が丘団地	○	×	○	○	○
倭A団地	○	○	○	○	○
倭B団地	○	○	○	○	○
倭C団地	○	○	○	○	○
倭隠岡団地	○	○	○	○	○
一之木団地	○	○	○	○	○
一之木第2団地	○	○	○	○	○
浦口団地	○	○	○	○	○
宮中横団地	○	○	○	○	○
高倉団地	○	○	○	○	○
二俣団地	○	○	○	○	○
万所団地	×	○	×	○	○
竹ヶ鼻第1団地	○	○	○	○	○
竹ヶ鼻第2団地	○	○	○	○	○
大湊団地	×	×	×	×	×
黒瀬第1団地	○	○	○	○	○
黒瀬第2団地	○	○	○	○	○
黒瀬第3団地	○	○	○	○	○
黒瀬改良団地	○	○	○	○	○
勢田団地	○	×	○	○	○
旭団地	○	×	×	○	○
やすらぎ団地	○	○	○	○	○
西豊浜団地	○	×	○	○	○
栗野団地	○	×	×	○	○
月見ヶ丘団地	○	×	○	○	○
朝熊第1団地	○	×	×	×	○
朝熊第2団地	○	×	×	×	○
朝熊第3団地	○	×	×	×	○
朝熊改良住宅	×	×	×	×	○
リバーサイドせせらぎ	○	○	×	○	○
横世古住宅	○	○	○	○	○
下小俣住宅	○	○	○	×	○
北明野住宅	×	×	×	×	○
相合住宅	○	○	○	○	○
御門団地	○	○	○	○	○
西団地	○	○	○	○	○
今一色団地	×	×	×	×	○
五十鈴川団地	×	○	○	○	○
高向団地	×	○	○	○	○

注）商業施設は、大規模小売店舗立地法第5条における届出一覧より。

注）医療施設は、内科・外科・総合病院のみ抽出。

注）福祉施設は、高齢者福祉施設、保育施設。

注）各徒歩圏は、「都市構造の評価に関するハンドブック（平成26年 国土交通省）」より半径800m、バス停は半径300mで設定。

(6) 災害の危険性

本市の市営住宅等のうち、万所団地の一部が土砂災害特別警戒区域（急傾斜）に含まれており、また、いくつかの市営住宅等が0.5m以上の浸水想定区域内に立地しています。特に、一之木団地、西豊浜団地では、すべての水害（津波、洪水、高潮、内水）に対して、0.5m以上の浸水が想定されています。

表 2-5 団地・住宅別立地状況（危険性評価基礎資料）

令和5年4月

団地名	土砂災害特別警戒区域		津波	洪水	高潮	内水
	急傾斜	土石流				
中村団地	○	○	○	○	○	○
桜が丘団地	○	○	○	○	○	○
倭A団地	○	○	○	○	○	○
倭B団地	○	○	○	○	○	○
倭C団地	○	○	○	○	○	○
倭隠岡団地	○	○	○	○	○	○
一之木団地	○	○	×	×	×	×
一之木第2団地	○	○	×	×	×	○
浦口団地	○	○	○	○	○	○
宮中横団地	○	○	○	○	○	○
高倉団地	○	○	○	×	○	○
二俣団地	○	○	○	○	○	○
万所団地	△	○	○	×	○	○
竹ヶ鼻第1団地	○	○	×	×	×	○
竹ヶ鼻第2団地	○	○	×	×	×	○
大湊団地	○	○	×	○	×	○
黒瀬第1団地	○	○	×	×	×	○
黒瀬第2団地	○	○	×	×	×	○
黒瀬第3団地	○	○	×	×	×	○
黒瀬改良団地	○	○	×	×	×	○
勢田団地	○	○	○	○	○	○
旭団地	○	○	○	○	○	○
やすらぎ団地	○	○	○	○	○	○
西豊浜団地	○	○	×	×	×	△
栗野団地	○	○	○	×	×	○
月見ヶ丘団地	○	○	○	○	○	○
朝熊第1団地	○	○	×	○	×	×
朝熊第2団地	○	○	×	○	○	○
朝熊第3団地	○	○	×	○	×	×
朝熊改良住宅	○	○	○	○	○	○
リバーサイドせせらぎ	○	○	○	×	×	○
横世古住宅	○	○	○	×	○	○
下小俣住宅	○	○	○	×	×	○
北明野住宅	○	○	○	○	○	○
相合住宅	○	○	○	×	○	○
御門団地	○	○	×	○	×	○
西団地	○	○	×	○	×	○
今一色団地	○	○	×	○	×	○
五十鈴川団地	○	○	×	○	×	○
高向団地	○	○	○	×	○	○

注) 津波、洪水、高潮、内水ともに、浸水深0.5m以上を「×」として評価。

注) 「△」は、一部該当する住棟がある場合。

(7) 居住性

本市では、すべての住戸で、1人世帯に必要な最低居住面積（延床面積 25 m²以上）を満たしていますが、浴槽が設置されている住戸は約 50%、3 点給湯が整備されている住戸は約 25%となっています。その他、何らかの高齢者対応がされている住棟（バリアフリー化）は 175 棟中 31 棟であり、水洗トイレが整備された住棟は 175 棟中 82 棟となっています。

表 2-6 居住性の状況

令和 5 年 4 月

団地名	構造	住棟数 (棟)	戸数 (戸)	戸当たり面積 (m ²)	浴槽	給湯	B F	W C
中村団地	簡平	9	39	33.99～37.69	×	×	×	×
	簡二	2	10	42.74	×	×	×	×
	中耐 4	1	24	50.81	×	×	○	○
桜が丘団地	簡平	4	20	32.18～36.71	×	×	×	×
倭 A 団地	中耐 4	1	24	58.28	○	×	○	○
倭 B 団地	中耐 4	1	24	58.28	○	×	○	○
倭 C 団地	中耐 5	1	30	67.27	○	×	○	○
倭隠岡団地	中耐 4	1	16	69.87	○	○	○	○
一之木団地	簡平	5	19	32.17～37.00	×	×	×	○
一之木第 2 団地	中耐 3	1	12	67.27	○	×	○	○
浦口団地	中耐 3	2	33	53.39～80.78	○	○	○	○
宮中横団地	中耐 3	2	18	66.91～82.27	○	○	○	○
高倉団地	中耐 3	1	12	69.87	○	○	○	○
二俣団地	中耐 4	1	20	68.39～80.69	○	○	○	○
	中耐 3	1	18	65.39～77.69	○	○	○	○
万所団地	中耐 3	1	24	66.16～81.88	○	○	○	○
竹ヶ鼻第 1 団地	中耐 4	2	28	50.06～70.26	○	○	○	○
竹ヶ鼻第 2 団地	簡二	2	10	63.13	○	×	×	○
大湊団地	簡二	4	22	46.17	×	×	×	○
	中耐 3	1	24	50.69	×	×	○	○
黒瀬第 1 団地	簡二	4	8	62.29	○	×	×	○
黒瀬第 2 団地	簡二	1	5	49.61	×	×	×	○
黒瀬第 3 団地	簡二	4	8	62.29	×	×	×	○
黒瀬改良団地	簡二	12	24	60.29～73.19	○	×	×	△
勢田団地	簡平	2	12	39.60	×	×	×	×
旭団地	中耐 4	1	24	67.94～83.47	○	○	○	○
	中耐 3	1	12	63.05～78.71	○	○	○	○
やすらぎ団地	簡平	4	8	46.17	×	×	×	×
西豊浜団地	簡平	8	40	41.57～46.17	×	×	△	○
	簡二	6	36	49.61	×	×	×	○
	中耐 3	3	54	54.05	×	×	○	○
栗野団地	簡平	15	71	33.99～37.69	×	×	×	×
	簡二	4	18	39.50～42.74	×	×	×	×
月見ヶ丘団地	簡平	5	18	33.99～37.69	×	×	×	×
朝熊第 1 団地	簡二	10	20	68.31	○	×	×	×
朝熊第 2 団地	簡平	8	16	46.17	×	×	×	×
朝熊第 3 団地	簡二	5	10	62.29	×	×	×	×
朝熊改良住宅	簡二	6	12	54.82	○	×	×	×
リバーサイドせせらぎ	高耐 6	1	41	52.95	○	○	○	○
横世古住宅	簡平	2	12	34.65～42.90	×	×	×	×
下小俣住宅	簡平	4	16	32.05～36.47	×	×	×	○
北明野住宅	簡平	9	42	33.99～37.69	×	×	×	○
相合住宅	簡二	3	18	42.74	×	×	×	○
御門団地	木造	5	5	34.65	×	×	×	×
西団地	木造	3	3	36.30	×	×	×	×
今一色団地	簡平	3	10	37.30	×	×	×	○
五十鈴川団地	簡二	2	16	64.92～67.95	×	×	×	○
高向団地	低耐 2	1	10	66.02	○	○	×	○

注) 給湯は「3 点給湯」、B F は「バリアフリー」、W C は「トイレの水洗化」をそれぞれ指します。

注) B F は、E V の設置、高齢者仕様の住戸、車いす対応住戸がある団地を「○」としています。

注) 「△」は、一部該当する住棟がある場合。

(8) 躯体の安全性

各団地の躯体の安全性について、耐震性能と二方向避難、防火区画の有無の面からみると、耐震性能については、簡平構造の5団地と木造の2団地で耐震基準が満たされておりませんが、二方向避難及び防火区画については、設置が義務付けられている建築物のすべてで確保されている状況です。

表 2-7 躯体の安全性の状況

令和5年4月

団地名	建築年度(年)	住棟数(棟)	構造	耐震性能	二方向避難	防火区画
中村団地	昭和 46～47	9	簡平	○	不要	不要
	昭和 46	2	簡二	○	不要	不要
	昭和 47	1	中耐 4	○	○	○
桜が丘団地	昭和 40	4	簡平	×	不要	不要
倭 A 団地	昭和 56	1	中耐 4	○	○	○
倭 B 団地	昭和 57	1	中耐 4	○	○	○
倭 C 団地	昭和 60	1	中耐 5	○	○	○
倭隠岡団地	昭和 63	1	中耐 4	○	○	○
一之木団地	昭和 41	5	簡平	×	不要	不要
一之木第 2 団地	昭和 60	1	中耐 3	○	○	○
浦口団地	平成 5～6	2	中耐 3	○	○	○
宮中横団地	平成 13	2	中耐 3	○	○	○
高倉団地	平成 元	1	中耐 3	○	○	○
二俣団地	平成 16	1	中耐 4	○	○	○
	平成 18	1	中耐 3	○	○	○
万所団地	平成 11	1	中耐 3	○	○	○
竹ヶ鼻第 1 団地	平成 7～8	2	中耐 4	○	○	○
竹ヶ鼻第 2 団地	昭和 55、58	2	簡二	○	不要	不要
大湊団地	昭和 48	4	簡二	○	不要	不要
	昭和 48	1	中耐 3	○	○	○
黒瀬第 1 団地	平成 元	4	簡二	○	不要	不要
黒瀬第 2 団地	昭和 51	1	簡二	○	不要	不要
黒瀬第 3 団地	昭和 60	4	簡二	○	不要	不要
黒瀬改良団地	昭和 55～57	12	簡二	○	不要	不要
勢田団地	昭和 30	2	簡平	×	不要	不要
旭団地	平成 9	1	中耐 4	○	○	○
	平成 10	1	中耐 3	○	○	○
やすらぎ団地	昭和 50	4	簡平	○	不要	不要
西豊浜団地	昭和 49、51～52	8	簡平	○	不要	不要
	昭和 53～54	6	簡二	○	不要	不要
	昭和 49、51～52	3	中耐 3	○	○	○
栗野団地	昭和 43～45	15	簡平	○	不要	不要
	昭和 44～45	4	簡二	○	不要	不要
月見ヶ丘団地	昭和 42	5	簡平	○	不要	不要
朝熊第 1 団地	平成 3～4	10	簡二	○	不要	不要
朝熊第 2 団地	昭和 52	8	簡平	○	不要	不要
朝熊第 3 団地	昭和 59	5	簡二	○	不要	不要
朝熊改良住宅	昭和 53	6	簡二	○	不要	不要
リバーサイドせせらぎ	平成 13	1	高耐 6	○	○	○
横世古住宅	昭和 30	2	簡平	×	不要	不要
下小俣住宅	昭和 41	4	簡平	×	不要	不要
北明野住宅	昭和 43～44	9	簡平	○	不要	不要
相合住宅	昭和 46	3	簡二	○	不要	不要
御門団地	昭和 30	5	木造	×	不要	不要
西団地	昭和 37	3	木造	×	不要	不要
今一色団地	昭和 38	3	簡平	×	不要	不要
五十鈴川団地	昭和 59	2	簡二	○	不要	不要
高向団地	昭和 62	1	低耐 2	○	不要	不要

(9) 修繕・改善の状況

近年の市営住宅等の主な修繕・改善工事は以下のとおりであり、外壁塗装工事や屋上防水工事を定期的実施している他、一部団地において、高齢者仕様改善工事等も実施している状況です。

表 2-8 近年の主な修繕・改善の状況

年度	区分
平成 20 年度 (2008 年度)	中村団地屋根改修工事 5 棟【1～5 号棟】
平成 21 年度 (2009 年度)	中村団地屋根改修工事 3 棟【6～7 号棟、11 号棟】
平成 22 年度 (2010 年度)	中村団地屋根改修工事【8～10 号棟】
平成 23 年度 (2011 年度)	倭隠岡団地・一之木第 2 団地高齢者仕様改善工事
平成 24 年度 (2012 年度)	高倉団地高齢者仕様改善工事
	北明野屋根改修工事【1～3 棟】
平成 25 年度 (2013 年度)	中村団地サッシ取替工事【1～11 棟】
	大湊団地サッシ取替工事
	北明野屋根改修工事【4～9 棟 簡平 13～43 号室】
平成 26 年度 (2014 年度)	竹ヶ鼻第 2 団地外壁塗装改修工事
平成 27 年度 (2015 年度)	倭 A B 団地受水槽改修工事
	大湊団地外壁塗装・屋上防水工事 (中耐)
	西豊浜団地屋根改修工事【14～15 棟】
平成 28 年度 (2016 年度)	西豊浜団地屋根改修工事【10～13 棟】
	西豊浜団地外壁塗装・屋上防水工事【中耐 1 棟】
	西豊浜団地屋根改修工事【5～9 棟】
	西豊浜団地屋上防水ほか改修工事【10～13 棟】
平成 29 年度 (2017 年度)	中村団地外壁塗装・屋上防水工事【中耐】
	西豊浜団地外壁塗装・屋上防水工事【中耐 2～3 棟】
	栗野団地屋根・シーリング改修工事【3 棟、5 棟、6 棟】
平成 30 年度 (2018 年度)	栗野団地屋根改修工事【8～9 棟、13 棟、18～19 棟】
令和元年度 (2019 年度)	栗野団地屋根・シーリング改修、外壁塗装工事【4・12・17 棟】
	黒瀬第 3 団地屋根・シーリング改修、外壁塗装工事【簡二 1～2 号室】
令和 2 年度 (2020 年度)	黒瀬第 3 団地屋根・シーリング改修、外壁塗装工事【簡二 3～9 号室】
	黒瀬第 1 団地屋根・シーリング改修、外壁塗装工事【簡二 1～9 号室】
令和 3 年度 (2021 年度)	倭隠岡団地屋根・シーリング改修、外壁塗装工事
	五十鈴川団地屋根改修・外壁塗装工事【2 号棟】
令和 4 年度 (2022 年度)	旭団地 (東館) 屋根改修・外壁塗装工事
	五十鈴川団地屋根改修・外壁塗装工事
令和 5 年度 (2023 年度) 予定	倭 A 団地屋根等改修工事
	竹ヶ鼻第 2 団地屋根等改修工事
	旭団地 (西館) 屋根等改修工事

(10) 劣化の状況

本計画を策定するにあたり、各団地・住棟の劣化状況を把握するため、現地調査を実施しました。

調査は、耐火構造及び簡易耐火構造それぞれの代表住棟を選定したうえで、各住棟の建物外部、屋上・屋根、バルコニーなどを対象に、外観目視により劣化・損傷状況について確認を行いました。

調査の結果は、以下のとおりです。

表 2-9 住棟別劣化状況

団地名	建物構造	建築年度	状況
倭A団地	中耐	S 56	・バルコニー軒裏鉄筋露出 ・屋上防水シートの一部劣化（素地の露出）
一之木第2団地	中耐	S 60	・外壁のチョーキング、軽微な浮き ・バルコニー軒裏の雨漏り跡
二俣団地	中耐	H16	・外壁の軽微なクラック、錆汁
竹ヶ鼻第1団地	中耐	H 7	・外壁の一部クラック、塗膜剥離 ・シーリングの劣化、一部破損
大湊団地	中耐	S 48	・バルコニー軒裏鉄筋露出、雨漏り跡 ・シーリングの劣化、ひび割れ
黒瀬第3団地	簡二	S 60	・概ね問題なし（改修済み）
西豊浜団地	中耐	S 49	・バルコニー軒裏鉄筋露出、雨漏り跡 ・シーリングの剥離
朝熊第3団地	簡二	S 59	・外壁の汚れ、全体劣化 ・シーリングの劣化・ひび割れ、排水管の破損
高向団地	低耐	S 62	・外壁のチョーキング、部分クラック ・配水管の塗膜劣化

住棟名	損傷・劣化状況	
倭A団地	 バルコニー軒裏鉄筋露出	 屋上防水シートの一部劣化（素地の露出）
一之木第2団地	 外壁のチョーキング	 バルコニー軒裏の雨漏り跡

住棟名	損傷・劣化状況	
二俣団地	 外壁の軽微なクラック	 外壁の錆汁
竹ヶ鼻第1団地	 外壁のクラック	 シーリングの劣化、一部破損
大湊団地	 バルコニー軒裏鉄筋露出	 バルコニー軒裏鉄筋露出
	 シーリングの劣化	 シーリングのひび割れ
黒瀬第3団地	 再塗装済み	 配水管取替済み

住棟名	損傷・劣化状況	
西豊浜団地	 バルコニー軒裏の鉄筋露出、雨漏り跡	 バルコニー軒裏の雨漏り跡
	 シーリングの剥離	 屋上防水シート張替済み
朝熊第3 団地	 外壁の汚れ・全体劣化	 外壁の汚れ・全体劣化
	 シーリングの劣化、ひび割れ	 配水管の損傷
高向団地	 外壁のチョーキング	 配水管の塗膜劣化

(11) 公的・民間賃貸住宅の状況

平成 30 年（2018 年）の総務省「住宅土地統計調査」による、本市の公的・民間賃貸住宅の建設年別の状況は以下のとおりです。

表 2-10 市内の公的・民間賃貸住宅等の状況

	総数	持ち家	借家	公営借家	民営借家	給与住宅
総数	49,670	38,290	10,570	620	9,470	470
1970 年以前	5,870	5,480	380	20	370	-
1971～1980 年	7,970	6,990	980	170	790	10
1981～1990 年	7,450	6,270	1,180	280	840	60
1991～2000 年	8,850	6,140	2,710	140	2,380	180
2001～2010 年	9,970	7,330	2,650	-	2,500	150
2011～2015 年	3,380	2,650	720	-	680	40
2016～2018 年 9 月	1,410	1,160	250	-	250	-

注) 住宅・土地統計調査は、1 位を四捨五入して 10 位までを有効数字としており、総数に「不詳」を含むことから、総数と内訳の合計が一致しません。

資料 住宅・土地統計調査（平成 30 年度）

また、平成 20 年（2008 年）と平成 30 年（2018 年）の空家の状況は以下のとおりです。

平成 20 年（2008 年）における住宅の空家総数は 7,110 戸、空家率は 12.7%でしたが、平成 30 年（2018 年）では空家総数が 9,380 戸、空家率が 15.9%と多くなっています。

表 2-11 市内の公的・民間賃貸住宅等の状況

区分	平成 20 年 (2008 年)	平成 30 年 (2018 年)
住宅総数 a	56,150	59,050
空家（住宅総数中） b	7,110	9,380
うち賃貸用住宅の空家（公営+民営） c	2,280	3,170
入居中の賃貸用住宅（公営+民営） d	10,550	10,570
住宅総数のうちの空家率 $b \div a$	12.7%	15.9%
賃貸用住宅の空家率（公営+民営） $c \div (c + d)$	17.8%	23.1%

注) 住宅・土地統計調査は、1 位を四捨五入して 10 位までを有効数字としており、総数に「不詳」を含むことから、総数と内訳の合計が一致しません。

資料 住宅・土地統計調査

(1) 団地別の入居状況

市営住宅等の令和5年(2023年)8月現在の入居者は1,021人で、入居率は61.9%となっています。また、簡易耐火構造及び木造のうち10団地で新規募集を停止しています。

表 2-12 入居の状況

令和5年8月

団地名	住棟数 (棟)	構造	戸数 (戸)	入居世帯 (世帯)	入居率 (%)	入居者数 (人)	備考
中村団地	9	簡平	39	40	54.8	63	
	2	簡二	10				
	1	中耐4	24				
桜が丘団地	4	簡平	20	8	40.0	11	募集停止
倭A団地	1	中耐4	24	16	66.7	34	
倭B団地	1	中耐4	24	18	75.0	36	
倭C団地	1	中耐5	30	23	76.7	39	
倭隠岡団地	1	中耐4	16	12	75.0	19	
一之木団地	5	簡平	19	9	47.4	11	募集停止
一之木第2団地	1	中耐3	12	8	66.7	13	
浦口団地	2	中耐3	33	26	78.8	54	
宮中横団地	2	中耐3	18	17	94.4	22	
高倉団地	1	中耐3	12	8	66.7	18	
二俣団地	1	中耐4	20	37	97.4	61	
	1	中耐3	18				
万所団地	1	中耐3	24	19	79.2	28	
竹ヶ鼻第1団地	2	中耐4	28	20	71.4	36	
竹ヶ鼻第2団地	2	簡二	10	8	80.0	13	
大湊団地	4	簡二	22	29	63.0	48	
	1	中耐3	24				
黒瀬第1団地	4	簡二	8	4	50.0	8	
黒瀬第2団地	1	簡二	5	2	40.0	6	
黒瀬第3団地	4	簡二	8	3	37.5	9	
黒瀬改良団地	12	簡二	24	12	50.0	19	
勢田団地	2	簡平	12	2	16.7	2	募集停止
旭団地	1	中耐4	24	25	69.4	48	
	1	中耐3	12				
やすらぎ団地	4	簡平	8	5	62.5	10	募集停止
西豊浜団地	8	簡平	40	65	50.0	103	
	6	簡二	36				
	3	中耐3	54				
栗野団地	15	簡平	71	42	47.2	62	
	4	簡二	18				
月見ヶ丘団地	5	簡平	18	6	33.3	11	募集停止
朝熊第1団地	10	簡二	20	11	55.0	17	
朝熊第2団地	8	簡平	16	9	56.3	15	
朝熊第3団地	5	簡二	10	7	70.0	11	
朝熊改良住宅	6	簡二	12	11	91.7	13	
リバーサイドせせらぎ	1	高耐6	41	40	97.6	45	
横世古住宅	2	簡平	12	1	8.3	2	募集停止
下小俣住宅	4	簡平	16	4	25.0	7	募集停止
北明野住宅	9	簡平	42	30	71.4	43	
相合住宅	3	簡二	18	12	66.7	24	
御門団地	5	木造	5	4	80.0	7	募集停止
西団地	3	木造	3	2	66.7	3	募集停止
今一色団地	3	簡平	10	3	30.0	5	募集停止
五十鈴川団地	2	簡二	16	11	68.8	21	
高向団地	1	低耐2	10	8	80.0	24	
	175		996	617	61.9	1,021	

(2) 入居者の年齢構成と1世帯あたり人員

入居者の年齢構成をみると、65歳以上の入居者が530人と全体の約半数を占めています。特に、西豊浜団地や栗野団地、リバーサイドせせらぎで多くなっています。また、19歳以下の入居者は、二俣団地で17人、旭団地で16人と比較的多い状況となっています。

表 2-13 入居者の年齢区分、世帯人員の状況

令和5年8月

団地名	戸数 (戸)	構造	入居世数 (世帯)	入居者数 (人)	入居者の年齢区分			1世帯 あたり 人員
					0～19歳	20～64歳	65歳以上	
中村団地	39	簡平	40	63	1	24	38	1.58
	10	簡二						
	24	中耐4						
桜が丘団地	20	簡平	8	11	1	4	6	1.38
倭A団地	24	中耐4	16	34	3	20	11	2.13
倭B団地	24	中耐4	18	36	0	21	15	2.00
倭C団地	30	中耐5	23	39	0	17	22	1.70
倭隠岡団地	16	中耐4	12	19	2	10	7	1.67
一之木団地	19	簡平	9	11	0	3	8	1.22
一之木第2団地	12	中耐3	8	13	0	8	5	1.63
浦口団地	33	中耐3	26	54	7	26	21	2.08
宮中横団地	18	中耐3	17	22	2	3	17	1.29
高倉団地	12	中耐3	8	18	6	7	5	2.25
二俣団地	20	中耐4	37	61	17	20	24	1.65
	18	中耐3						
万所団地	24	中耐3	19	28	2	7	19	1.47
竹ヶ鼻第1団地	28	中耐4	20	36	3	19	14	1.80
竹ヶ鼻第2団地	10	簡二	8	13	0	6	7	1.63
大湊団地	22	簡二	29	48	2	19	27	1.66
	24	中耐3						
黒瀬第1団地	8	簡二	4	8	2	4	2	2.00
黒瀬第2団地	5	簡二	2	6	0	3	3	3.00
黒瀬第3団地	8	簡二	3	9	2	4	3	3.00
黒瀬改良団地	24	簡二	12	19	2	6	11	1.58
勢田団地	12	簡平	2	2	0	0	2	1.00
旭団地	24	中耐4	25	48	16	16	16	1.92
	12	中耐3						
やすらぎ団地	8	簡平	5	10	0	3	7	2.00
西豊浜団地	40	簡平	65	103	6	45	52	1.58
	36	簡二						
	54	中耐3						
栗野団地	71	簡平	42	62	0	19	43	1.47
	18	簡二						
月見ヶ丘団地	18	簡平	6	11	0	5	6	1.83
朝熊第1団地	20	簡二	11	17	1	7	9	1.55
朝熊第2団地	16	簡平	9	15	2	5	8	1.67
朝熊第3団地	10	簡二	7	11	0	8	3	1.57
朝熊改良住宅	12	簡二	11	13	0	7	6	1.18
リバーサイドせせらぎ	41	高耐6	40	45	0	3	42	1.13
横世古住宅	12	簡平	1	2	0	1	1	2.00
下小俣住宅	16	簡平	4	7	0	3	4	1.75
北明野住宅	42	簡平	30	43	0	15	28	1.43
相合住宅	18	簡二	12	24	1	9	14	2.00
御門団地	5	木造	4	7	1	1	5	1.75
西団地	3	木造	2	3	0	0	3	1.50
今一色団地	10	簡平	3	5	0	1	4	1.67
五十鈴川団地	16	簡二	11	21	0	13	8	1.91
高向団地	10	低耐2	8	24	1	18	5	3.00
	996		617	1,021	80	410	531	1.65

(3) 家族人数別世帯数

入居者の家族人数別世帯数をみると、1人世帯が331世帯と全体の約半数を占めており、西豊浜団地及びリバーサイドせせらぎでそれぞれ35世帯と多くなっています。また、2人世帯は197世帯であり、西豊浜団地で22世帯と多くなっています。

表 2-14 家族人数別世帯数の状況

令和5年8月

団地名	戸数 (戸)	構造	入居世数 (世帯)	入居者数 (人)	入居者の家族人数別世帯数			
					1人	2人	3人	4人以上
中村団地	39	簡平	40	63	21	15	4	0
	10	簡二						
	24	中耐4						
桜が丘団地	20	簡平	8	11	6	1	1	0
倭A団地	24	中耐4	16	34	5	8	1	2
倭B団地	24	中耐4	18	36	5	8	5	0
倭C団地	30	中耐5	23	39	9	12	2	0
倭隠岡団地	16	中耐4	12	19	6	5	1	0
一之木団地	19	簡平	9	11	8	0	1	0
一之木第2団地	12	中耐3	8	13	4	3	1	0
浦口団地	33	中耐3	26	54	9	6	11	0
宮中横団地	18	中耐3	17	22	13	3	1	0
高倉団地	12	中耐3	8	18	2	3	2	1
二俣団地	20	中耐4	37	61	22	8	6	1
	18	中耐3						
万所団地	24	中耐3	19	28	12	5	2	0
竹ヶ鼻第1団地	28	中耐4	20	36	7	11	1	1
竹ヶ鼻第2団地	10	簡二	8	13	3	5	0	0
大湊団地	22	簡二	29	48	16	11	0	2
	24	中耐3						
黒瀬第1団地	8	簡二	4	8	2	1	0	1
黒瀬第2団地	5	簡二	2	6	1	0	0	1
黒瀬第3団地	8	簡二	3	9	0	2	0	1
黒瀬改良団地	24	簡二	12	19	7	3	2	0
勢田団地	12	簡平	2	2	2	0	0	0
旭団地	24	中耐4	25	48	14	2	7	2
	12	中耐3						
やすらぎ団地	8	簡平	5	10	1	3	1	0
西豊浜団地	40	簡平	65	103	35	22	8	0
	36	簡二						
	54	中耐3						
栗野団地	71	簡平	42	62	26	12	4	0
	18	簡二						
月見ヶ丘団地	18	簡平	6	11	3	1	2	0
朝熊第1団地	20	簡二	11	17	6	4	1	0
朝熊第2団地	16	簡平	9	15	5	3	0	1
朝熊第3団地	10	簡二	7	11	3	4	0	0
朝熊改良住宅	12	簡二	11	13	9	2	0	0
リバーサイドせせらぎ	41	高耐6	40	45	35	5	0	0
横世古住宅	12	簡平	1	2	0	1	0	0
下小俣住宅	16	簡平	4	7	1	3	0	0
北明野住宅	42	簡平	30	43	19	9	2	0
相合住宅	18	簡二	12	24	5	4	2	1
御門団地	5	木造	4	7	1	3	0	0
西団地	3	木造	2	3	1	1	0	0
今一色団地	10	簡平	3	5	1	2	0	0
五十鈴川団地	16	簡二	11	21	5	2	4	0
高向団地	10	低耐2	8	24	1	4	2	1
	996		617	1,021	331	197	74	15

(4) 高齢者世帯数の状況

高齢者の単身世帯数は 260 世帯で全体の約 40%を占めており、耐火構造の団地では、リバーサイドせせらぎと宮中横団地での入居割合が高くなっています。また、85 歳以上の高齢者単身世帯は、リバーサイドせせらぎで 8 人と、比較的多い状況となっています。

表 2-15 高齢者世帯数の状況

令和 5 年 8 月

団地名	戸数 (戸)	構造	入居世数 (世帯)	高齢者単身世帯数 (人)				割合 (%)
				合計	65～74 歳	75～84 歳	85 歳以上	
中村団地	39	簡平	40	16	5	9	2	40.00
	10	簡二						
	24	中耐 4						
桜が丘団地	20	簡平	8	5	2	3	0	62.50
倭 A 団地	24	中耐 4	16	2	1	1	0	12.50
倭 B 団地	24	中耐 4	18	5	4	1	0	27.78
倭 C 団地	30	中耐 5	23	6	4	2	0	26.09
倭隠岡団地	16	中耐 4	12	4	2	2	0	33.33
一之木団地	19	簡平	9	6	1	1	4	66.67
一之木第 2 団地	12	中耐 3	8	1	0	0	1	12.50
浦口団地	33	中耐 3	26	8	5	3	0	30.77
宮中横団地	18	中耐 3	17	12	6	6	0	70.59
高倉団地	12	中耐 3	8	1	0	1	0	12.50
二俣団地	20	中耐 4	37	17	8	7	2	45.95
	18	中耐 3						
万所団地	24	中耐 3	19	10	7	3	0	52.63
竹ヶ鼻第 1 団地	28	中耐 4	20	5	3	2	0	25.00
竹ヶ鼻第 2 団地	10	簡二	8	2	2	0	0	25.00
大湊団地	22	簡二	29	12	3	9	0	41.38
	24	中耐 3						
黒瀬第 1 団地	8	簡二	4	1	1	0	0	25.00
黒瀬第 2 団地	5	簡二	2	1	1	0	0	50.00
黒瀬第 3 団地	8	簡二	3	0	0	0	0	0.00
黒瀬改良団地	24	簡二	12	7	2	2	3	58.33
勢田団地	12	簡平	2	2	1	0	1	100.00
旭団地	24	中耐 4	25	13	5	7	1	52.00
	12	中耐 3						
やすらぎ団地	8	簡平	5	1	0	1	0	20.00
西豊浜団地	40	簡平	65	25	11	11	3	38.46
	36	簡二						
	54	中耐 3						
栗野団地	71	簡平	42	23	12	9	2	54.76
	18	簡二						
月見ヶ丘団地	18	簡平	6	3	1	0	2	50.00
朝熊第 1 団地	20	簡二	11	4	1	2	1	36.36
朝熊第 2 団地	16	簡平	9	4	2	2	0	44.44
朝熊第 3 団地	10	簡二	7	1	1	0	0	14.29
朝熊改良住宅	12	簡二	11	5	2	3	0	45.45
リバーサイドせせらぎ	41	高耐 6	40	32	10	14	8	80.00
横世古住宅	12	簡平	1	0	0	0	0	0.00
下小俣住宅	16	簡平	4	1	1	0	0	25.00
北明野住宅	42	簡平	30	17	7	7	3	56.67
相合住宅	18	簡二	12	4	1	3	0	33.33
御門団地	5	木造	4	0	0	0	0	0.00
西団地	3	木造	2	1	0	1	0	50.00
今一色団地	10	簡平	3	1	0	1	0	33.33
五十鈴川団地	16	簡二	11	1	1	0	0	9.09
高向団地	10	低耐 2	8	1	1	0	0	12.50
	996		617	260	114	113	33	42.14

（５）居住年数

入居者の居住年数をみると、「30年以上」が29.7%と最も高い割合を占めており、次いで「10年以上20年未満」26.3%、「20年以上30年未満」20.7%、「5年以上10年未満」12.0%、「5年未満」11.3%となっています。

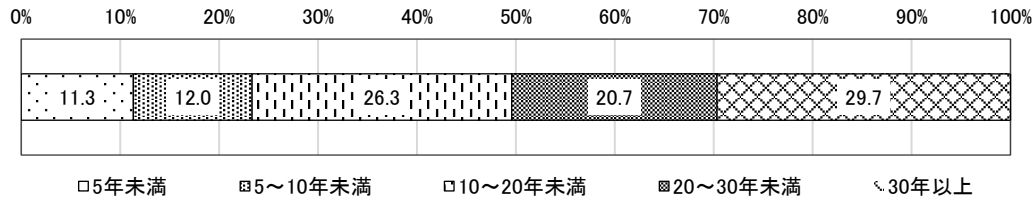


図 2-2 市営住宅入居者の居住年数

資料：市調べ

（６）募集・応募の状況

市営住宅等の平成 25 年（2013 年）から令和 4 年（2022 年）までの 10 年間の応募倍率の推移をみると、平成 27 年（2015 年）までは倍率 2.0 を上回っていましたが、平成 28 年（2016 年）以降は 2.0 を下回り、令和 4 年（2022 年）時点の応募倍率は 1.04 となっています。

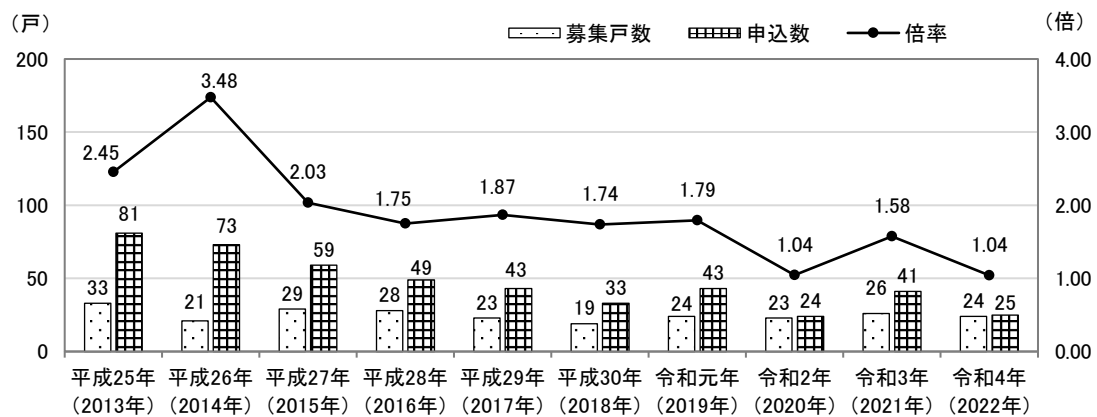


図 2-3 市営住宅の応募倍率の推移

資料：市調べ

（７）収入超過者・高額所得者に対する取組状況

市営住宅に入居する者で、入居中に収入が増加し、収入超過となった者には、法により明け渡し努力義務が、また、更に一定の要件に達した者には高額所得者として明け渡し義務が課せられています。

現在、市では、収入超過者及び高額所得者と認定された者に対して、努力義務請求等を行い、市営住宅の適正な管理を実施しています。

(1) 市営住宅等の需要を把握するための要支援世帯数の推計方法

ここでは、本市の将来の市営住宅等の需要を把握するため、指針に基づき、国土交通省国土技術政策総合研究所等の技術開発による「住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム」を用いて、令和27年度（2045年度）までの要支援世帯数の推計を行います。

推計方法は、以下のフローに従い実施します。



資料：住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラムの利用手引き及び技術解説
(国土技術政策総合研究所) 令和3年9月

(2) 世帯数の推計【STEP0】

推計の結果、本市の将来の総世帯数は減少傾向であり、令和2年度（2020年度）と令和27年度（2045年度）を比べると、全体で7,249世帯減少することが予測されています。

表 2-16 世帯数の推計結果

単位：世帯

世帯主の年齢	2020年	2025年	2030年	2035年	2040年	2045年
総数	50,408	49,492	48,272	46,826	45,061	43,159
20歳未満	272	255	240	227	207	196
20～24歳	1,206	1,124	1,039	971	908	812
25～29歳	1,618	1,630	1,530	1,392	1,293	1,201
30～34歳	2,336	2,221	2,242	2,125	1,966	1,858
35～39歳	2,731	2,560	2,411	2,424	2,265	2,077
40～44歳	3,396	2,991	2,807	2,632	2,659	2,500
45～49歳	4,470	3,721	3,282	3,048	2,864	2,909
50～54歳	4,075	4,528	3,792	3,309	3,061	2,866
55～59歳	4,323	4,321	4,857	4,074	3,642	3,365
60～64歳	4,442	4,565	4,599	5,187	4,293	3,786
65～69歳	4,762	4,358	4,492	4,549	5,095	4,114
70～74歳	5,521	4,524	4,131	4,257	4,301	4,717
75～79歳	4,378	5,150	4,266	3,898	4,032	4,016
80～84歳	3,500	3,696	4,396	3,675	3,378	3,540
85歳以上	3,378	3,849	4,188	5,057	5,099	5,203

資料：「推計プログラム」より

(3) 借家世帯の世帯人員・収入分位※別世帯数の推計【STEP1】

借家世帯数は、今後25年間で約1,700世帯減少すると予測されており、収入分位別では、第Ⅴ分位以外は、いずれも減少するものと予測されています。

表 2-17 借家世帯の世帯人員・収入分位別世帯数の推計結果

(2020年度末)

単位：世帯

世帯人員	第Ⅰ分位	第Ⅱ分位	第Ⅲ分位	第Ⅳ分位	第Ⅴ分位	合計
1人	3,353	1,186	903	639	508	6,589
2人	660	425	669	342	163	2,259
3人	516	192	163	147	92	1,110
4人	201	128	201	280	67	877
5人	2	23	57	41	43	166
6人以上	11	5	6	60	25	107
合計	4,743	1,959	1,999	1,509	898	11,108

(2045年度末)

単位：世帯

世帯人員	第Ⅰ分位	第Ⅱ分位	第Ⅲ分位	第Ⅳ分位	第Ⅴ分位	合計
1人	3,116	1,201	695	798	611	6,421
2人	221	223	598	393	209	1,644
3人	410	135	0	0	62	607
4人	137	73	111	151	9	481
5人	0	1	5	15	66	87
6人以上	11	6	9	72	37	135
合計	3,895	1,639	1,418	1,429	994	9,375

資料：「推計プログラム」より

※収入分位とは、総務省「家計調査」によるもので、世帯を年間収入の低いものから高いものへ順に並べ、5等分した5つのグループのことで、年間収入の低い順に第Ⅰ、第Ⅱ、第Ⅲ、第Ⅳ、及び第Ⅴ分位階級という。

(4) 市営住宅の入居資格世帯数の推計【STEP2】

市営住宅の入居資格世帯数は、今後 25 年間で約 23.7%減少すると予測されています。

表 2-18 市営住宅の入居資格世帯数の推計結果

(2020 年度央)

単位：世帯

世帯人員	第Ⅰ分位	第Ⅱ分位	第Ⅲ分位	第Ⅳ分位	第Ⅴ分位	合計
1 人	911	322	66	0	0	1,299
2 人	660	423	345	0	0	1,428
3 人	516	192	98	0	0	806
4 人	201	128	168	25	0	522
5 人	2	23	57	9	0	91
6 人以上	11	5	6	27	0	49
合 計	2,301	1,093	740	61	0	4,195

(2045 年度央)

単位：世帯

世帯人員	第Ⅰ分位	第Ⅱ分位	第Ⅲ分位	第Ⅳ分位	第Ⅴ分位	合計
1 人	873	337	91	0	0	1,301
2 人	221	223	493	0	0	937
3 人	410	135	0	0	0	545
4 人	137	73	104	23	0	337
5 人	0	1	5	5	0	11
6 人以上	11	6	9	43	0	69
合 計	1,652	775	702	71	0	3,200

資料：「推計プログラム」より

(5) 市営住宅の入居資格世帯のうち著しい困窮年収水準未満世帯数の推計【STEP3-1】

著しい困窮年収未満世帯の総数は、今後 25 年間で約 25%減少すると予測され、令和 27 年度（2045 年度）に 1,610 世帯となると予測されています。

表 2-19 市営住宅の入居資格世帯のうち著しい困窮年収水準未満世帯数の推計結果

(2020 年度央)

単位：世帯

世帯人員	第Ⅰ分位	第Ⅱ分位	第Ⅲ分位	第Ⅳ分位	第Ⅴ分位	合計
1 人	541	0	0	0	0	541
2 人	583	0	0	0	0	583
3 人	516	69	0	0	0	585
4 人	201	128	0	0	0	329
5 人	2	23	13	0	0	38
6 人以上	11	5	4	0	0	20
合 計	1,854	225	17	0	0	2,096

(2045 年度央)

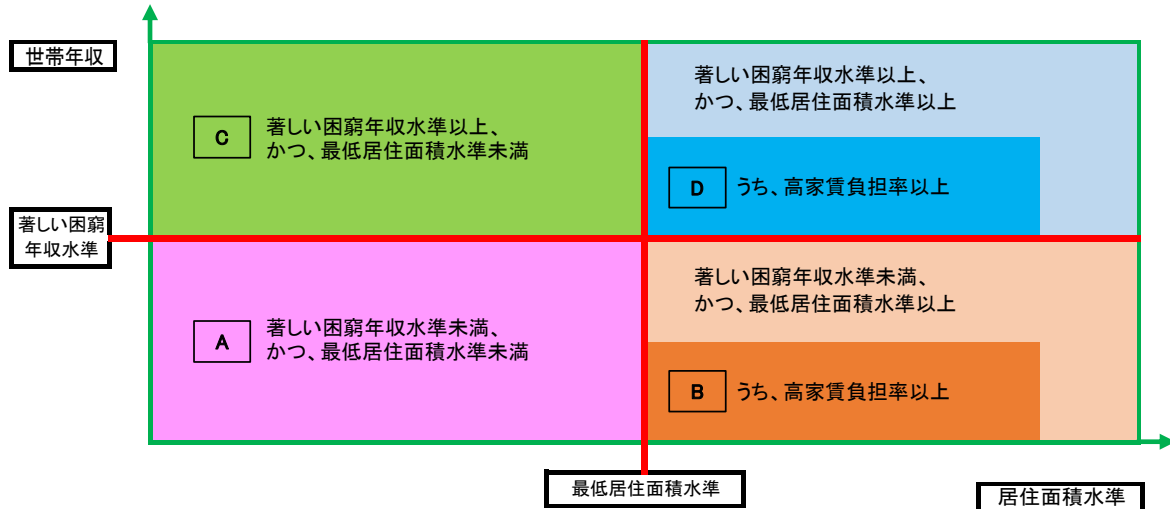
単位：世帯

世帯人員	第Ⅰ分位	第Ⅱ分位	第Ⅲ分位	第Ⅳ分位	第Ⅴ分位	合計
1 人	631	0	0	0	0	631
2 人	221	0	0	0	0	221
3 人	410	86	0	0	0	496
4 人	137	73	22	0	0	232
5 人	0	1	3	0	0	4
6 人以上	11	6	9	0	0	26
合 計	1,410	166	34	0	0	1,610

資料：「推計プログラム」より

（６）要支援世帯数の推計（需要量）【STEP3-2】

「住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム」では、特定のニーズを有する要支援世帯数は以下のとおり定義されています。



- A：世帯の収入階層が低く、最低居住面積水準未満の狭い住宅に居住しているため、最も優先度が高い類型。
 B：最低居住面積水準以上の広い住宅に居住しているが、Aと同等の低額所得階層であり、高家賃負担率以上となっているため、優先度が高い類型。
 C：著しい困窮年収水準以上の収入階層であるが、最低居住面積水準未満の住宅に居住しているため、優先度が高い類型。
 D：著しい困窮年収水準以上の収入階層で、最低居住面積水準以上の住宅に居住しているが、高家賃負担率以上となっている類型。

資料：住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラムの利用手引き及び技術解説（国土技術政策総合研究所）
 令和３年９月

図 2-4 特定のニーズを有する要支援世帯の４類型

推計の結果、本市の令和 27 年度（2045 年度）における特定のニーズを有する要支援世帯数は 567 世帯であり、そのうち、著しい困窮年収水準未満世帯数は 362 世帯、最低居住面積水準未満世帯数は 364 世帯と推計されました。

また、著しい困窮年収水準未満であり、かつ、最低居住面積水準未満である世帯数は 199 世帯で、全体の約 35%となっています。

表 2-20 要支援世帯数の推計結果

単位：世帯

類型		2020 年度	2045 年度
著しい困窮年収水準未満であり、かつ、最低居住面積水準未満である世帯数	A	226	199
著しい困窮年収水準未満であり、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	399	163
著しい困窮年収水準以上であり、かつ、最低居住面積水準未満である世帯数	C	202	165
著しい困窮年収水準以上であり、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	117	40
合計		944	567

資料：「推計プログラム」より

第3章 長寿命化に関する基本方針

市営住宅は、住宅確保要配慮者に対するセーフティネット機能の観点から重要となるものであり、適切な維持管理に努め、安全で快適な環境を長期にわたり維持し、効果的かつ総合的な活用を図っていくことが求められます。

そのため、本市では、以下の各方針に基づき、市営住宅等の総合的な活用並びに長寿命化対策を進めていきます。

1 ストックの状況把握・修繕の実施・データの管理に関する方針

(1) ストックの状況把握に関する方針

既存の市営住宅の定期的かつ日常的な点検を行うことで、ストックの最新の状況把握を行います。また、入退去時を利用して、住戸内部の点検を実施し、ストックの状況把握に努めることとします。

(2) 修繕の実施方針

定期点検や日常点検の結果を踏まえ、劣化が判明した部位については、計画的な修繕を行うなど、予防保全的な維持管理を進めていきます。

(3) データ管理に関する方針

ストックの仕様・現況が確実に蓄積され活用できるよう、設計/施工/維持管理に関する上表を記録した住宅履歴データベースを整備・管理し、次回点検時及び本計画見直し時等に活用していきます。

2 改善事業の実施による長寿命化及びLCCの縮減に関する方針

従来の対処療法的な改善や維持管理から計画的な対策への転換、新築や改善時に長寿命化素材（メンテナンス不要材や耐久性の高い材料）を導入するなど、ライフサイクルコスト（以下、「LCC」という。）の縮減に努め、老朽化に伴う機能低下等を未然に防ぐ予防保全的な措置を進めます。また、今後の人口動態の変化を見据えながら、入居者の居住性の向上や福祉対応を図る改善事業を実施することで、既存ストックの住宅性能の向上を図ります。

（１）市営住宅等の長期利用の推進と入居者の安全性・居住水準の確保

市営住宅等を長く利用するため、耐火構造の各団地・住棟を中心に、長寿命化型改善事業による長寿命化の推進と良質なストックの維持・形成を図ります。

また、市営住宅等の経過年数や老朽化の状況等を踏まえ、計画修繕・改善・建替・用途廃止など、今後の適切な管理のあり方を選定・実施していくことで、入居者の安全性を確保します。

（２）高齢者や障がい者及び子育て世帯等に対応した住環境の整備

入居者の高齢化等に対応するため、福祉対応型改善事業による計画的なバリアフリー化、高齢者や障がい者及び子育て世帯等の居住・生活を支えるための施設・サービス等の整備による安全性向上に努めます。

（３）入居者の適正化

真に住宅に困窮する世帯が入居できるように、収入超過者等に対し、明け渡しについての努力義務請求を行うなど、明け渡しについての適切な対応を図ります。

また、ひとり親世帯、障がい者等のいる世帯などが入居できるよう、適正な入居を推進していきます。

第4章 市営住宅等長寿命化計画の事業手法の選定

1 基本的な考え方

(1) 事業手法の種類

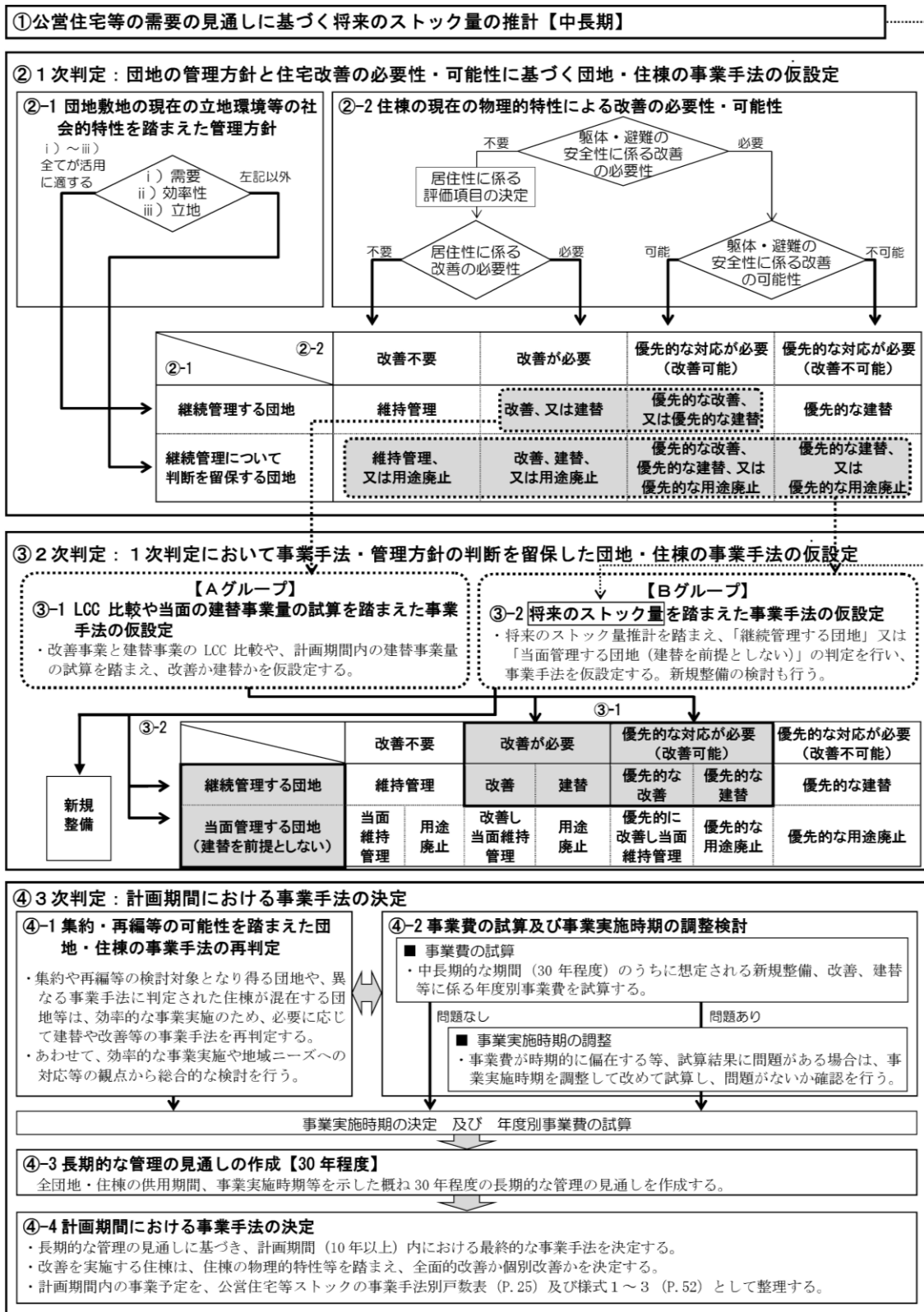
本計画で用いる事業手法の選定は、建替、用途廃止、改善（個別改善・全面的改善）、維持管理とし、基本的な考え方は以下に示すとおりとなります。

表 4-1 事業手法の設定にあたっての基本的な考え方

事業手法	基本的な考え方
建替	現存する市営住宅等を除却し、その敷地の全部または一部の区域に新たに市営住宅等を建設するものを本計画では「建替」とする。 建替戸数分を他の建替団地で建設する場合や、他の利便性が高い敷地に他の団地の戸数分と集約して新規建設する場合など、現存する団地の敷地では用途廃止をし、他の敷地に新たに建設するものを本計画では「集約建替」とする。
用途廃止	将来にわたり団地を継続管理することが不適当と判断される場合、市営住宅等の用途を廃止し、敷地を他の用途へ有効に活用するものを本計画では「用途廃止」とする。
全面改善	住戸については、躯体を残して全面的又はそれに準ずる改善を行うものを本計画では「全面改善」とする。 ①住戸改善（居住性向上、高齢者対応） ②共用部分改善（高齢者対応、安全性確保） ③屋外・外構部分（高齢者対応）
個別改善	全面改善によらず、市営住宅等の質の向上のために以下の改善・改修を個別に行うものを本計画では「個別改善」とする。特に長寿命化型改善を含むものについては「個別改善（長寿命化型）」とする。 ①安全性確保型（外壁落下防止改修 等） ②長寿命化型（躯体・屋上・外壁の耐久性向上、配管の耐久性・耐食性の向上に資する工事 等） ③福祉対応型（廊下、階段の手すり設置、スロープの設置、中層建物へのエレベーターの設置、誘導用ブロック等の設置 等） ④居住性向上型（外壁・最上階の天井等の断熱、電気容量のアップ 等）
維持管理	市営住宅等の効用を維持するため、以下の方法により適切な維持・管理を行うものを本計画では「維持管理」とする。 ・保守点検 ・経常修繕（経常的に必要となる小規模な修繕） ・計画修繕 ・空き家修繕 等

(2) 選定の流れ

市営住宅等の事業手法は、以下のフローに沿って選定します。



資料：公営住宅長寿命化計画策定指針（改定）平成 28 年 8 月 国土交通省住宅局

図 4-1 事業手法の選定フロー

1 次判定は、図 4-1 の選定フローに従い、団地敷地の立地環境と物理的特性による改善の必要性から事業手法の仮設定を行います。

(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の検討

指針では、「住宅敷地の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針を検討するための指標として、需要・効率性・立地状況の3つの観点が表示されています。

本市では、このうち、効率性と立地状況の観点に基づき、以下の評価指標を設定したうえで、図 4-1 の選定フローに従い、管理方針の仮設定を行います。

① 効率性

表 4-2 効率性を判定する項目と基準

判定項目	判定基準
用途地域	・用地地域無指定または第一種低層住宅専用地域に指定されている場合は高度利用の可能性が低いとみなし「×」とする。
敷地面積	・公営住宅法の建替要件（敷地面積 1,000 m ² 以上）を満たさないものは、建替え事業の効率性が低いとみなし「×」とする。

② 立地

表 4-3 立地を判定する項目と基準

判定項目	判定基準
利便性	・市営住宅等から公共公益施設（教育施設、商業施設、医療施設、福祉施設）、鉄道駅までの距離が半径 800m [※] （おおむね徒歩 10 分）を超える場合は、利便性が低いとみなし「×」とする。 ・市営住宅等からバス停までの距離が半径 300m [※] （おおむね徒歩 4 分）を超える場合は、利便性が低いとみなし「×」とする。
地域バランス	・同一中学校区内に複数の市営住宅等である場合は、地域毎の居住事情に対する配慮がそれほど必要ではないとみなし「×」とする。
災害の危険性	・敷地の一部もしくは全体が、土砂災害特別警戒区域内である場合、また、津波、洪水、高潮、内水の浸水深予測が 0.5m 以上の区域に含まれる場合は、安全性に配慮が必要とみなし「×」とする。

※日常生活の利便性を評価するための徒歩圏域は、「都市構造の評価に関するハンドブック（平成 26 年 8 月 国土交通省都市局都市計画課）」より、公共公益施設及び鉄道駅は半径 800m、バス停は半径 300m と定義されている。

<判定の結果（管理方針の仮設定）>

判定結果は、以下のとおりであり、需要、効率性、立地の判定基準をすべて満たす団地はないことから、指針に基づき、すべての団地を「維持管理について判断を留保する住宅」として設定（仮設定）を行います。

表 4-4 団地の立地環境等の社会的特性に係る評価結果

	効率性		立地											
	用途地域	敷地面積	利便性					地域バランス	安全性					
			教育施設	商業施設	医療施設	福祉施設	駅バス停		急傾斜	土石流	津波	洪水	高潮	内水
中村団地	×	○	○	×	○	○	○	×	○	○	○	○	○	○
桜が丘団地	×	○	○	×	○	○	○	×	○	○	○	○	○	○
倭A団地	○	○	○	○	○	○	○	×	○	○	○	○	○	○
倭B団地	○	○	○	○	○	○	○	×	○	○	○	○	○	○
倭C団地	○	○	○	○	○	○	○	×	○	○	○	○	○	○
倭隠岡団地	○	○	○	○	○	○	○	×	○	○	○	○	○	○
一之木団地	○	○	○	○	○	○	○	×	○	○	×	×	×	×
一之木第2団地	○	×	○	○	○	○	○	×	○	○	×	×	×	○
浦口団地	○	○	○	○	○	○	○	×	○	○	○	○	○	○
宮中横団地	○	○	○	○	○	○	○	×	○	○	○	○	○	○
高倉団地	○	×	○	○	○	○	○	×	○	○	○	×	○	○
二俣団地	○	○	○	○	○	○	○	×	○	○	○	○	○	○
万所団地	○	○	×	○	×	○	○	×	△	○	○	×	○	○
竹ヶ鼻第1団地	○	○	○	○	○	○	○	×	○	○	×	×	×	○
竹ヶ鼻第2団地	×	×	○	○	○	○	○	×	○	○	×	×	×	○
大湊団地	○	○	×	×	×	×	×	×	○	○	×	○	×	○
黒瀬第1団地	○	○	○	○	○	○	○	×	○	○	×	×	×	○
黒瀬第2団地	○	×	○	○	○	○	○	×	○	○	×	×	×	○
黒瀬第3団地	○	○	○	○	○	○	○	×	○	○	×	×	×	○
黒瀬改良団地	○	○	○	○	○	○	○	×	○	○	×	×	×	○
勢田団地	○	×	○	×	○	○	○	×	○	○	○	○	○	○
旭団地	×	○	○	×	×	○	○	×	○	○	○	○	○	○
やすらぎ団地	×	○	○	○	○	○	○	×	○	○	○	○	○	○
西豊浜団地	×	○	○	×	○	○	○	○	○	○	×	×	×	△
栗野団地	×	○	○	×	×	○	○	○	○	○	○	×	×	○
月見ヶ丘団地	×	○	○	×	○	○	○	×	○	○	○	○	○	○
朝熊第1団地	×	○	○	×	×	×	○	×	○	○	×	○	×	×
朝熊第2団地	×	○	○	×	×	×	○	×	○	○	×	○	○	○
朝熊第3団地	×	○	○	×	×	×	○	×	○	○	×	○	×	×
朝熊改良住宅	×	○	×	×	×	×	○	×	○	○	○	○	○	○
リバーサイドせせらぎ	×	○	○	○	×	○	○	×	○	○	○	×	×	○
横世古住宅	○	○	○	○	○	○	○	×	○	○	○	×	○	○
下小俣住宅	○	○	○	○	○	×	○	×	○	○	○	×	×	○
北明野住宅	×	○	×	×	×	×	○	×	○	○	○	○	○	○
相合住宅	○	○	○	○	○	○	○	×	○	○	○	×	○	○
御門団地	×	○	○	○	○	○	○	×	○	○	×	○	×	○
西団地	×	○	○	○	○	○	○	×	○	○	×	○	×	○
今一色団地	×	○	×	×	×	×	○	×	○	○	×	○	×	○
五十鈴川団地	×	○	×	○	○	○	○	×	○	○	×	○	×	○
高向団地	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	×	○	○

(2) 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性の検討

次に、指針では、「住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性を検討するための指標として、躯体及び避難の安全性と居住性の3つの観点が示されています。

本市では、上記3つの観点に対して、以下の評価指標を設定したうえで、図4-1の選定フローに従い、管理方針の仮設定を行います。

① 躯体の安全性

表 4-5 躯体の安全性を判定する項目と基準

判定項目	判定基準
耐震性	・耐震性能が満たされていない住棟は、安全性に劣るとみなし「×」とする。
老朽化度	・現地踏査の結果、顕著な老朽化の進行が見られた住棟は、安全性に劣るとみなし「×」とする。 ・現地踏査を実施していない住棟は、現地踏査を実施した住棟の老朽化状況を踏まえ、建設年代や構造などを鑑み、老朽化度の判定を行う。

② 避難の安全性

表 4-6 避難の安全性を判定する項目と基準

判定項目	判定基準
二方向避難の設置	・火災時の避難を行うための二方向避難が設置されていない住棟は、避難の安全性に劣るとみなし「×」とする。
防火区画の設置	・火災時の延焼拡大を防止するための防火区画が設置されていない住棟は、避難の安全性に劣るとみなし「×」とする。

③ 居住性

表 4-7 居住性を判定する項目と基準

判定項目	判定基準
住戸面積	・住戸面積が1人世帯に必要な最低居住面積水準(25㎡)未満の場合は、居住性に劣るとみなし「×」とする。
浴槽の設置	・浴室に浴槽が設置されていない住棟は、居住性に劣るとみなし「×」とする。
3点給湯の設置	・3点給湯が設置されていない住棟は、居住性に劣るとみなし「×」とする。
トイレの水洗化	・水洗トイレが整備されていない住棟は、居住性に劣るとみなし「×」とする。

<判定の結果（管理方針の仮設定）>

判定の結果、改善不要（維持管理、又は用途廃止）と判定された団地は、倭隠岡団地、浦口団地、宮中横団地、二俣団地、万所団地、竹ヶ鼻第1団地、旭団地、リバーサイドせせらぎの計8団地13棟であり、優先的な対応（優先的な改善、建替、又は用途廃止）が必要と判定された団地は、桜が丘団地、倭A団地など22団地99棟となりました。また、改善が必要（改善、建替、又は用途廃止）と判定された団地は、一之木第2団地、竹ヶ鼻第2団地など10団地63棟となりました。

表 4-8 1次判定結果（事業手法の仮設定）

住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性					
各団地の社会的特性による管理方針		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	Aグループ 改善、又は建替	優先的な改善、 又は優先的な建替	優先的な建替
		住棟数 〇 棟	住棟数 〇 棟	住棟数 〇 棟	住棟数 〇 棟
	維持管理 について 判断を留 保する団 地	Bグループ 維持管理、 又は用途廃止	改善、建替、 又は用途廃止	優先的な改善、 優先的な建替、又は 優先的な用途廃止	優先的な建替、又は 優先的な用途廃止
		住棟数 13 棟	住棟数 63 棟	住棟数 99 棟	住棟数 〇 棟

表 4-9 住棟の物理的特性に係る評価結果

団地名	構造	住棟数 (棟)	安全性				居住性				判定結果
			耐震	老朽	避難	防火	住戸	浴槽	給湯	水洗	
中村団地	簡平	9	○	—	—	—	×	×	×	×	改善、建替、 又は用途廃止
	簡二	2	○	—	—	—	×	×	×	×	
	中耐4	1	○	—	○	○	×	×	○	○	
桜が丘団地	簡平	4	×	—	—	—	×	×	×	×	優先的な改善、建替、 又は用途廃止
倭A団地	中耐4	1	○	×	○	○	○	×	○	○	
倭B団地	中耐4	1	○	—	○	○	○	×	○	○	改善、建替、 又は用途廃止
倭C団地	中耐5	1	○	—	○	○	○	×	○	○	
倭隠岡団地	中耐4	1	○	—	○	○	○	○	○	○	
一之木団地	簡平	5	×	—	—	—	×	×	×	○	優先的な改善、建替、 又は用途廃止
一之木第2団地	中耐3	1	○	○	○	○	○	×	○	○	改善、建替、 又は用途廃止
浦口団地	中耐3	2	○	—	○	○	○	○	○	○	維持管理、 又は用途廃止
宮中横団地	中耐3	2	○	—	○	○	○	○	○	○	
高倉団地	中耐3	1	○	×	○	○	○	○	○	○	優先的な改善、建替、 又は用途廃止
二俣団地	中耐4	1	○	○	○	○	○	○	○	○	維持管理、 又は用途廃止
	中耐3	1	○	○	○	○	○	○	○	○	
万所団地	中耐3	1	○	—	○	○	○	○	○	○	
竹ヶ鼻第1団地	中耐4	2	○	○	○	○	○	○	○	○	改善、建替、 又は用途廃止
竹ヶ鼻第2団地	簡二	2	○	—	—	—	○	×	×	○	
大湊団地	簡二	4	○	—	—	—	×	×	×	○	優先的な改善、建替、 又は用途廃止
	中耐3	1	○	×	○	○	×	×	○	○	
黒瀬第1団地	簡二	4	○	—	—	—	○	×	×	○	改善、建替、 又は用途廃止
黒瀬第2団地	簡二	1	○	—	—	—	×	×	×	○	
黒瀬第3団地	簡二	4	○	○	—	—	×	×	×	○	
黒瀬改良団地	簡二	12	○	—	—	—	○	×	×	×	
勢田団地	簡平	2	×	—	—	—	×	×	×	×	優先的な改善、建替、 又は用途廃止
旭団地	中耐4	1	○	—	○	○	○	○	○	○	維持管理、 又は用途廃止
	中耐3	1	○	—	○	○	○	○	○	○	
やすらぎ団地	簡平	4	○	—	—	—	×	×	×	×	改善、建替、 又は用途廃止
西豊浜団地	簡平	8	○	—	—	—	×	×	△	○	
	簡二	6	○	—	—	—	×	×	×	○	
	中耐3	3	○	○	○	○	×	×	○	○	
栗野団地	簡平	15	○	—	—	—	×	×	×	×	
	簡二	4	○	—	—	—	×	×	×	×	
月見ヶ丘団地	簡平	5	○	—	—	—	×	×	×	×	
朝熊第1団地	簡二	10	○	—	—	—	○	×	×	×	
朝熊第2団地	簡平	8	○	—	—	—	×	×	×	×	
朝熊第3団地	簡二	5	○	×	—	—	×	×	×	×	優先的な改善、建替、 又は用途廃止
朝熊改良住宅	簡二	6	○	—	—	—	○	×	×	×	改善、建替、 又は用途廃止
リバーサイドせせらぎ	高耐6	1	○	—	○	○	○	○	○	○	維持管理、 又は用途廃止
横世古住宅	簡平	2	×	—	—	—	×	×	×	×	優先的な改善、建替、 又は用途廃止
下小俣住宅	簡平	4	×	—	—	—	×	×	×	○	
北明野住宅	簡平	9	○	—	—	—	○	×	×	○	改善、建替、 又は用途廃止
相合住宅	簡二	3	○	—	—	—	×	×	×	○	
御門団地	木造	5	×	—	—	—	×	×	×	×	優先的な改善、建替、 又は用途廃止
西団地	木造	3	×	—	—	—	×	×	×	×	
今一色団地	簡平	3	×	—	—	—	×	×	×	○	
五十鈴川団地	簡二	2	○	—	—	—	×	×	×	○	改善、建替、 又は用途廃止
高向団地	低耐2	1	○	○	—	—	○	○	×	○	

2 次判定は、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、建替えを前提とせず当面管理するのか）を留保した住宅・住棟を対象として、以下の 2 段階の検討から事業手法の仮設定を行うこととされています。

■ 2 次判定の検討手順

- ① ライフサイクルコスト比較や当面の建替事業量の試算を踏まえた事業手法の仮設定
- ② 将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定

（１）ライフサイクルコスト比較や建替事業量の試算を踏まえた事業手法の仮設定

指針では、「1 次判定において、A グループ（継続管理する住宅のうち、改善か建替えかの判断を留保する住宅・住棟）と判定した住宅・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 L C C 比較や、計画期間内での建替事業量試算により、事業手法（改善又は建替え）を仮設定すること」とされています。

本計画では、1 次判定において A グループと判定された住宅・住棟がないことから、L C C 比較や建替事業量の試算を踏まえた事業手法の仮設定は行わないこととなります。

（２）将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定

次に、1 次判定において B グループと判定した住宅については、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「継続管理する住宅」とするのか、将来的には他住宅との集約等により用途廃止することを想定する「当面管理する住宅（建替えを前提としない）」とするのかを判定します。

ここで、第 2 章で検討した「市営住宅等の今後の需要の見通し」では、将来（2045 年度）の要支援世帯数が 567 世帯と推計されており、現在の本市の市営住宅等のストック数（996 戸）と比べると、約 60% 程度の需要になると考えられます。そのため、維持管理に係る財政負担の軽減を図る観点から、居住者の住み替えに配慮しつつ、耐用年限を経過した住棟や耐震性が確保されていない住棟の計画的な用途廃止を進めることが重要と考えられます。

また、本市では、「伊勢市公共施設総合管理計画」を策定しており、その中で、今後の公共建築物の管理に関する基本的な考え方として、保有総量を抑制し、更新・維持管理費用を縮減すること、また、老朽化が進み、耐震性が確保されていない公共施設については、居住者の住み替え支援を行いつつ、用途廃止を行っていくなどの方向性が定められており、市営住宅等に関しても、以下の各団地の計画的な用途廃止が掲げられています。

■入居者の退去後に用途廃止を予定している団地

用途廃止検討対象団地				
・桜が丘団地	・一之木団地	・勢田団地	・やすらぎ団地	・月見ヶ丘団地
・横世古団地	・下小俣団地	・御門団地	・西団地	・今一色団地

本２次判定では、将来のストックの見通しと関連計画における市営住宅等の今後の方向性を踏まえ、上記各団地・住棟を「当面管理する団地（建替えを前提としない）」に分類したうえで、１次判定結果に基づき、事業手法を「優先的な用途廃止」または「用途廃止」と判定します。また、その他の団地・住棟については、既に耐用年限を経過している簡易耐火構造は、上記の用途廃止後に、段階的に用途廃止を見据える団地・住棟とし、「当面管理する団地（建替えを前提としない）」に分類したうえで、事業手法を「用途廃止」と判定します。耐火構造の各団地・住棟と耐用年限を超過していない各簡易耐火構造の団地・住棟については、改善事業を実施することで耐用年限まで長寿命化を図る団地・住棟と位置付け、「継続管理する団地」に分類したうえで、１次判定結果に基づき、事業手法を「優先的な改善」、「改善」または「維持管理」と判定します。

木造住棟は、すべて耐震性能を有していないため、「当面管理する団地（建替えを前提としない）」に分類したうえで、１次判定結果に基づき「優先的な用途廃止」と判定します。

以上の考え方による２次判定結果は以下のとおりとなり、将来的に用途廃止を行う住戸数（用途廃止及び優先的な用途廃止）は 452 戸となり、現在の供給戸数 996 戸からこれら住戸数を差し引いた残りの 544 戸が将来的に継続管理する住戸数と試算されました。

表 4-10 ２次判定結果（事業手法の仮設定）

１次判定の結果	改善不要		改善が必要		優先的な対応が必要 （改善可能）	優先的な対応が必要 （改善不可能）
	維持管理、 又は用途廃止		改善、建替、 又は用途廃止		優先的な改善、 優先的な建替、又は 優先的な用途廃止	優先的な建替、又は 優先的な用途廃止
	住棟数	13 棟	住棟数	63 棟	住棟数 102 棟	住棟数 0 棟

継続管理する 住宅	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
	13 棟		40 棟	0 棟	10 棟	0 棟	0 棟
	234 戸		186 戸	0 戸	124 戸	0 戸	0 戸
当面管理する 住宅（建替えを 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
	0 棟	0 棟	0 棟	75 棟	0 棟	37 棟	0 棟
	0 戸	0 戸	0 戸	329 戸	0 戸	123 戸	0 戸
合 計	13 棟		115 棟		47 棟		0 棟
	234 戸		515 戸		247 戸		0 戸

表 4-11 事業手法の 2 次判定結果

団地名	構造	住棟数 (棟)	住戸数 (戸)	1 次判定結果	2 次判定結果	
中村団地	簡平	9	39	改善、建替、 又は用途廃止	当面管理する団地	用途廃止
	簡二	2	10			
	中耐 4	1	24	改善、建替、 又は用途廃止	継続管理する団地	改善
桜が丘団地	簡平	4	20	優先的な改善、建 替、又は用途廃止	当面管理する団地	優先的な用途廃止
倭 A 団地	中耐 4	1	24		継続管理する団地	優先的な改善
倭 B 団地	中耐 4	1	24			
倭 C 団地	中耐 5	1	30			
倭隠岡団地	中耐 4	1	16	維持管理、 又は用途廃止		維持管理
一之木団地	簡平	5	19	優先的な改善、建 替、又は用途廃止	当面管理する団地	優先的な用途廃止
一之木第 2 団地	中耐 3	1	12	改善、建替、 又は用途廃止	継続管理する団地	改善
浦口団地	中耐 3	2	33	維持管理、 又は用途廃止		維持管理
宮中横団地	中耐 3	2	18			優先的な改善
高倉団地	中耐 3	1	12	優先的な改善、建 替、又は用途廃止		維持管理
二俣団地	中耐 4	1	20	維持管理、 又は用途廃止		
	中耐 3	1	18			
万所団地	中耐 3	1	24			
竹ヶ鼻第 1 団地	中耐 4	2	28			
竹ヶ鼻第 2 団地	簡二	2	10	改善、建替、 又は用途廃止	改善	
大湊団地	簡二	4	22	優先的な改善、建 替、又は用途廃止	当面管理する団地	用途廃止
	中耐 3	1	24		継続管理する団地	優先的な改善
黒瀬第 1 団地	簡二	4	8	改善、建替、 又は用途廃止		改善
黒瀬第 2 団地	簡二	1	5		当面管理する団地	用途廃止
黒瀬第 3 団地	簡二	4	8		継続管理する団地	改善
黒瀬改良団地	簡二	12	24			
勢田団地	簡平	2	12	優先的な改善、建 替、又は用途廃止	当面管理する団地	優先的な用途廃止
旭団地	中耐 4	1	24	維持管理、 又は用途廃止	継続管理する団地	維持管理
	中耐 3	1	12			
やすらぎ団地	簡平	4	8	優先的な改善、建 替、又は用途廃止	当面管理する団地	優先的な用途廃止
西豊浜団地	簡平	8	40			用途廃止
	簡二	6	36		継続管理する団地	改善
	中耐 3	3	54			
栗野団地	簡平	15	71	改善、建替、 又は用途廃止	当面管理する団地	用途廃止
	簡二	4	18			優先的な用途廃止
月見ヶ丘団地	簡平	5	18	優先的な改善、建 替、又は用途廃止		
朝熊第 1 団地	簡二	10	20	改善、建替、 又は用途廃止	継続管理する団地	改善
朝熊第 2 団地	簡平	8	16	優先的な改善、建 替、又は用途廃止	当面管理する団地	用途廃止
朝熊第 3 団地	簡二	5	10		継続管理する団地	優先的な改善
朝熊改良住宅	簡二	6	12		当面管理する団地	用途廃止
リバーサイドせせらぎ	高耐 6	1	41	維持管理、 又は用途廃止	継続管理する団地	維持管理
横世古住宅	簡平	2	12	優先的な改善、建 替、又は用途廃止	当面管理する団地	優先的な用途廃止
下小俣住宅	簡平	4	16			用途廃止
北明野住宅	簡平	9	42			
相合住宅	簡二	3	18			優先的な用途廃止
御門団地	木造	5	5			
西団地	木造	3	3			
今一色団地	簡平	3	10	改善、建替、 又は用途廃止	継続管理する団地	改善
五十鈴川団地	簡二	2	16			
高向団地	低耐 2	1	10			

3次判定では、事業の効率性や地域ニーズ、財政面などから総合的な検討を行い、計画期間に実施する事業手法を決定します。

(1) 集約・再編等の可能性を踏まえた住宅・住棟の事業手法の再判定

指針では、「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の観点から総合的な検討を行うこと」とされています。

そのため、本3次判定では、2次判定で「用途廃止」と判定された簡易耐火構造の各団地・住棟のうち、比較的損傷・劣化が少なく、引き続き、活用が想定される団地・住棟については、地域バランスや災害時における仮設住宅としての活用等を考慮し、「継続管理する団地」に分類したうえで、事業手法を「改善」と判定します。

また、改良住宅についても、整備の趣旨・目的等を勘案し、「継続管理する団地」に分類したうえで、上記同様、事業手法を「改善」と判定します。

その他、これまで一度も改善事業を実施していない耐火構造の各団地・住棟については、経過年数とともに老朽化の進行が懸念されることから、ここでは、「継続管理する団地」のうち「優先的な改善」を行う団地・住棟と判定し、計画的な対応を行っていくこととします。

以上の考え方に基づく3次判定の結果は以下のとおりであり、維持管理や改善を行いながら、継続管理する団地・住棟は29団地98棟（683戸）、また、将来的に用途廃止を行う団地・住棟は14団地77棟（313戸）となり、将来（2045年度）の要支援世帯数（567世帯）に対して、116戸の余剰ストックが確保できる見込みとなります。

表 4-12 3次判定結果（事業手法の設定）

継続管理する住宅	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
	4 棟		73 棟	0 棟	21 棟	0 棟	0 棟
	76 戸		303 戸	0 戸	304 戸	0 戸	0 戸
当面管理する住宅（建替えを前提としない）	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
	0 棟	0 棟	0 棟	40 棟	0 棟	37 棟	0 棟
	0 戸	0 戸	0 戸	190 戸	0 戸	123 戸	0 戸
合 計	4 棟		113 棟		58 棟		0 棟
	76 戸		493 戸		427 戸		0 戸

表 4-13 事業手法の3次判定結果

団地名	構造	住棟数 (棟)	住戸数 (戸)	2 次判定結果		3 次判定結果	
中村団地	簡平	9	39	当面管理	用途廃止	当面管理	用途廃止
	簡二	2	10			継続管理	改善
	中耐 4	1	24	継続管理	改善	継続管理	改善
桜が丘団地	簡平	4	20	当面管理	優先的な用途廃止	当面管理	優先的な用途廃止
倭A団地	中耐 4	1	24	継続管理	優先的な改善	継続管理	維持管理
倭B団地	中耐 4	1	24				優先的な改善
倭C団地	中耐 5	1	30		維持管理		維持管理
倭隠岡団地	中耐 4	1	16				
一之木団地	簡平	5	19	当面管理	優先的な用途廃止	当面管理	優先的な用途廃止
一之木第 2 団地	中耐 3	1	12	継続管理	改善	継続管理	優先的な改善
浦口団地	中耐 3	2	33		維持管理		
宮中横団地	中耐 3	2	18		優先的な改善	継続管理	優先的な改善
高倉団地	中耐 3	1	12				
二俣団地	中耐 4	1	20		維持管理	継続管理	優先的な改善
	中耐 3	1	18				
万所団地	中耐 3	1	24				
竹ヶ鼻第 1 団地	中耐 4	2	28		改善	継続管理	改善
竹ヶ鼻第 2 団地	簡二	2	10	当面管理	用途廃止	当面管理	用途廃止
大湊団地	簡二	4	22	継続管理	優先的な改善	継続管理	優先的な改善
	中耐 3	1	24		改善		改善
黒瀬第 1 団地	簡二	4	8	当面管理	用途廃止	継続管理	改善
黒瀬第 2 団地	簡二	1	5	継続管理	改善	継続管理	改善
黒瀬第 3 団地	簡二	4	8				
黒瀬改良団地	簡二	12	24				
勢田団地	簡平	2	12	当面管理	優先的な用途廃止	当面管理	優先的な用途廃止
旭団地	中耐 4	1	24	継続管理	維持管理	継続管理	維持管理
	中耐 3	1	12				
やすらぎ団地	簡平	4	8	当面管理	優先的な用途廃止	当面管理	優先的な用途廃止
西豊浜団地	簡平	8	40		用途廃止		用途廃止
	簡二	6	36		継続管理	改善	
	中耐 3	3	54	継続管理	改善	継続管理	改善
栗野団地	簡平	15	71	当面管理	用途廃止	当面管理	用途廃止
	簡二	4	18		優先的な用途廃止		優先的な用途廃止
月見ヶ丘団地	簡平	5	18				
朝熊第 1 団地	簡二	10	20	継続管理	改善	継続管理	改善
朝熊第 2 団地	簡平	8	16	当面管理	用途廃止	継続管理	改善
朝熊第 3 団地	簡二	5	10	継続管理	優先的な改善	継続管理	優先的な改善
朝熊改良住宅	簡二	6	12	当面管理	用途廃止	継続管理	改善
リバーサイドせせらぎ	高耐 6	1	41	継続管理	維持管理	継続管理	優先的な改善
横世古住宅	簡平	2	12	当面管理	優先的な用途廃止	当面管理	優先的な用途廃止
下小俣住宅	簡平	4	16				
北明野住宅	簡平	9	42		用途廃止	継続管理	改善
相合住宅	簡二	3	18				
御門団地	木造	5	5		優先的な用途廃止	当面管理	優先的な用途廃止
西団地	木造	3	3				
今一色団地	簡平	3	10				
五十鈴川団地	簡二	2	16	継続管理	改善	継続管理	改善
高向団地	低耐 2	1	10			継続管理	優先的な改善

※ 箇所は2次判定からの変更箇所を表す。

※倭A団地は令和5年度（2023年度）、旭団地は令和4年度（2022年度）～令和5年度（2023年度）に外壁塗装と屋上防水工事を実施予定のため、「維持管理」とする。

(2) 事業費の試算及び事業実施時期の調整検討

指針では、次に、「中長期的な期間（30 年程度）のうちに想定される新規整備事業、改善事業、建替事業等に係る年度別事業費を試算し、今後の見通しを立て、事業量及び事業費が時期的に偏在する等、試算結果に問題がある場合は将来にわたる事業実施が可能となるよう事業実施時期等を調整すること」とされています。

本計画では、新規整備事業は想定していないことから、3 次判定で改善と判定された各住棟の改善事業費及び耐用年限における用途廃止・建替事業費、さらに、用途廃止と判定された各住棟の用途廃止事業費をもとに、30 年間の事業費試算を行います。

事業費試算にあたっては、以下の考え方に基づくこととします。

- ① 改善事業の初回の実施年度は、これまでの改善事業実施年度＋各改善周期で設定することを原則とし、これまでに改善履歴がないものは、整備年度＋各改善周期によって令和 6 年度（2024 年度）以降に出現する年度において設定します。
- ② 但し、「優先的な改善」と判定されたものは、計画期間（2024 年度～2033 年度）に 1 回以上の改善事業を実施することとし、「改善」と判定されたものは、計画期間以降（2034 年度以降）より改善事業を実施することとします。ここで、「優先的な改善」と判断された住棟において、今後 10 年以内に 1 度も対策時期が出現しない場合は、計画期間の最終年度である令和 15 年度（2033 年度）に 1 回目の改善事業が発生すると想定します。
- ③ 「優先的な改善」または「改善」を行う住棟は、改善事業により耐用年限まで延命化させた後、耐用年限で用途廃止・建替えを行うことを想定します。但し、簡易耐火構造の各住棟は、既に耐用年限を超えている、または計画期間内に耐用年限を迎えるものが多くなっていますが、現時点で建替えまたは用途廃止などの方針が未定であることから、ここでは、修繕周期に基づき、今後 30 年間、計画的な改善事業を実施するものと想定します。
- ④ 「優先的な改善」または「改善」を行う耐火構造の各住棟において、用途廃止・建替えを行う年度の 10 年以内に発生する改善事業については、費用対効果の観点から、実施しないこととします。
- ⑤ 「用途廃止」を行う住棟は、既に耐用年限を超過していることから、計画期間（2024 年度～2033 年度）で用途廃止を完了する想定とします。なお、対策は、「優先的な用途廃止」と判定された住棟を計画期間の前半 5 年間で、「用途廃止」と判定された住棟を計画期間の後半 5 年間で実施することとし、単年度あたりの対策住棟数は、対象住棟数を、それぞれ 5 年間で除した数を目安とします。また、対策の優先順位は、耐用年限に対する経過年数を考慮することとします。

⑥ 「維持管理」を行う住棟は、計画期間以降（2034 年度以降）より、各改善周期に基づき改善事業を実施することとします。

⑦ 改善事業は、陸屋根構造の各住棟については「外壁塗装」と「屋上防水」、その他の屋根構造の各住棟については「外壁塗装」と「屋根改修」をそれぞれ想定します。また、各事業の実施周期は、指針で示されている修繕周期表をもとに、同時施工を基本的な考え方として 15 年と設定します。なお、これまでの補修工事の中で外壁塗装・屋上防水または屋根改修工事のいずれか一方のみしか実施していない場合は、これまでに他方の改善履歴がないものとし、整備年度＋各改善周期によって令和 6 年度（2024 年度）以降に出現する年度において改修工事を設定することとします。

⑧ 事業費を試算するための原単位は、市のこれまでの工事实績や他市事例等から以下のとおりとします。

表 4-14 各原単位の設定

事業種別	内容	原単位	備考
改善事業	外壁塗装＋屋上防水	15,800 円/㎡	倭 A 団地工事实績より
	外壁塗装＋屋根改修	25,300 円/㎡	旭団地工事实績より
用途廃止	簡易耐火構造	50,000 円/㎡	他市事例をもとに設定
	耐火構造	68,000 円/㎡	〃
	木造	9,000 円/㎡	〃
建替事業	耐火構造	264,000 円/㎡	〃

＜年度別事業費の試算結果＞

試算結果は以下のとおりであり、今後 30 年間に必要となる総費用は 4,447,294 千円と試算され、そのうち、用途廃止に 590,871 千円、改善・建替え事業に 3,856,423 千円の費用が必要であると試算されました。また、改善・建替え事業費のうち、改善事業に必要な費用が 1,149,913 千円、建替えに必要な費用が 2,706,510 千円と試算されました。

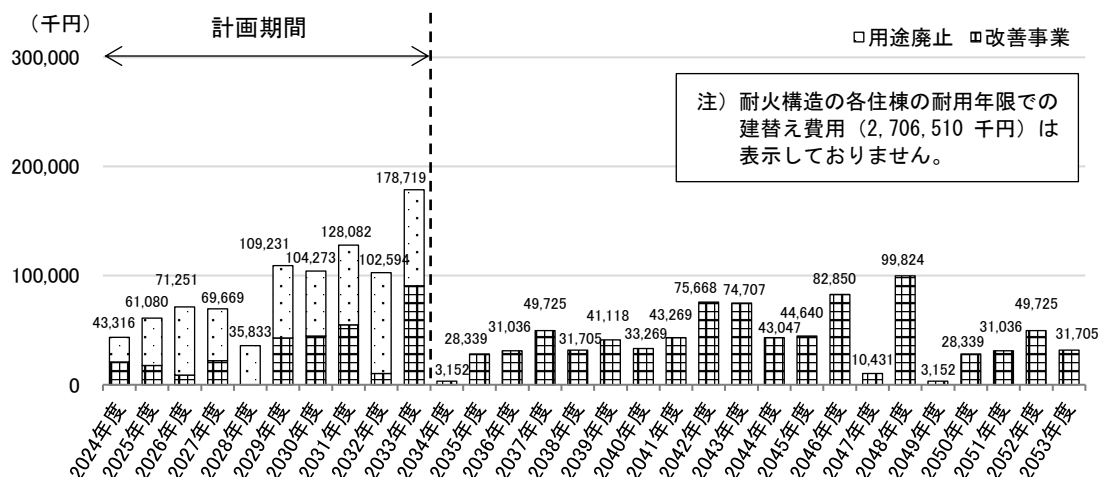


図 4-2 今後 30 年間の事業費試算結果（調整前）

(3) 30年間の長期的な管理の見通しの作成

前述の試算結果をもとに、市の財源や各住宅の居住状況などを考慮し、以下の考え方に基
づき、事業実施時期等の再調整を行い、今後30年間の長期的な管理の見通しを作成します。

① 用途廃止は、「優先的な用途廃止」と判定された団地・住棟の用途廃止を今後10年間
(計画期間)で実施し、「用途廃止」と判定された団地・住棟については、計画期間以降、
次の10年間(2034年度～2043年度)で実施することとします。また、単年度あたりの対
策住棟数は、市の事業計画を勘案するとともに、対象住棟数を対策期間(10年間)で除し
た数を目安とします。なお、対策順位は、居住者の入居状況や住み替え状況を勘案する他、
耐用年限に対する経過年数を考慮します。

② 改善事業については、「優先的な改善」と判定された団地・住棟のうち、耐火構造の改
善事業を今後10年間(計画期間)で実施し、簡易耐火構造の改善事業を令和16年度(2034
年度)に実施します。また、耐火構造の対策順位は、市の事業計画を勘案する他、耐用年
限に対する経過年数を考慮します。

「改善」と判定された団地・住棟については、計画期間以降より、順次実施することと
し、実施時期は、これまでの改善事業実施年度＋各改善周期、または、これまでに改善履
歴がないものは、整備年度＋各改善周期によって令和16年度(2024年度)以降に出現す
る年度において設定します。

<年度別事業費の再試算結果(30年間の長期的な管理の見通し)>

以上の再調整により、今後30年間の長期見通しと計画期間にかかる概算費用を試算した
結果、30年間で同じく4,431,535千円の費用が必要と試算され、また、計画期間(今後10
年間)では508,843千円の費用が必要となるものと試算されました。

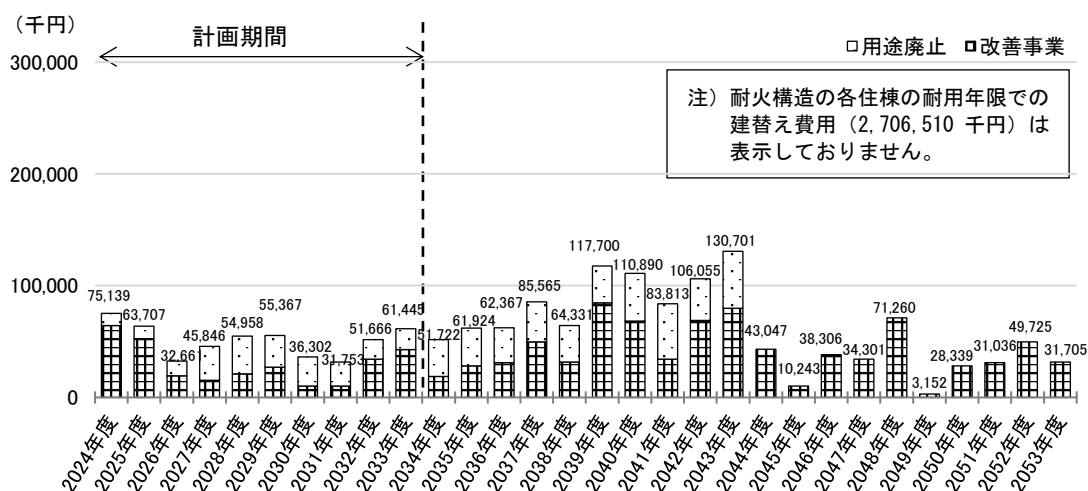


図 4-3 今後30年間の事業費試算結果(調整後)(長期的な管理の見通し)

(4) 計画期間における事業手法の決定

以上の検討結果より、計画期間において、用途廃止や改善事業等を実施する住戸数は以下のとおりとなります。

表 4-15 市営住宅等ストックの事業手法別戸数表

		1～5年目	6～10年目	合 計
市営住宅等管理戸数		996 戸	934 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	934 戸	873 戸	—
	うち計画修繕対応戸数	761 戸	752 戸	1,513 戸
	うち改善事業予定戸数	173 戸	121 戸	294 戸
	個別改善事業予定戸数	173 戸	121 戸	294 戸
	全面的改善事業予定戸数	0 戸	0 戸	0 戸
	うちその他戸数	0 戸	0 戸	0 戸
	・建替事業予定戸数	0 戸	0 戸	0 戸
	・用途廃止予定戸数	62 戸	61 戸	123 戸

注) 計画修繕対応戸数は、1～5年目と6～10年目で重複して計上しているものを含みます。

第5章 各種実施方針

1

点検の実施方針

国の「インフラ長寿命化基本計画及び行動計画」では、全対象施設に対する点検・診断を実施し、その結果に基づく必要な対策を行うとともに、点検・診断結果や対策履歴等の情報を記録し、次の点検・診断等へ活用する「メンテナンスサイクル」を構築することとされています。

本市では、以下に従い、定期的な日常点検等を実施していきます。

（１）定期点検及び日常点検

定期点検は、建築基準法第12条の規定に準じ、適切な時期に建築物及び建築設備の点検（以下「定期点検」という。）を実施します。

また、すべての住棟を対象とし、その点検内容は「公営住宅等日常点検マニュアル（国土交通省住宅局住宅総合整備課：平成28年8月）」に基づき実施します。

昇降機や貯水槽、遊具などの重要かつ専門的な設備点検については、原則、専門職による点検を実施します。

なお、定期点検の結果は、修繕・個別改善、維持管理などの計画見直しや次回の点検の実施方針に役立てられるよう、データベースに登録・集計を行い、状況の確認や劣化状況の分析が可能な状態とします。

（２）その他、状況把握することが必要な施設の日常点検

住戸内部などの建築基準法点検外については、入居者による日常的な点検や空き家発生時の点検をもとに劣化状況の早期発見、効率的な修繕の実施に努めます。

（３）入退去時に確実に必要とする箇所の点検の実施方針

住戸内部で専用的に使用するバルコニーや台所・浴室などの専用部分については、住戸内部に立ち入り確認する必要があることから、定期点検や日常点検の実施が難しいため、入居前に確実に点検を実施し、その点検記録を蓄積するものとします。

住棟・住宅や共同施設を長期にわたって良好に維持管理していくためには、点検結果を踏まえた予防保全的な観点から、劣化状況に応じた計画的な修繕を実施することが必要です。

そのため、本市では、以下の方針に基づき、各住宅の計画的な修繕を実施していきます。

（１）経常修繕の実施方針

当面維持管理する市営住宅ストックにおいて、計画修繕の項目に含まれない個別の修繕工事を経常修繕項目とし、点検において修繕の必要性がある場合、随時修繕を実施します。

なお、10 年以内に用途廃止または建替・長寿命化改善を予定する住宅については、当面は経常修繕のみの対応とします。

（２）計画修繕の実施方針

計画修繕は、国の指針に示されている修繕周期表を参考に、市の財政状況に合わせ、的確かつ柔軟な修繕対応を行います。

また、定期点検や日常点検の結果を踏まえつつ、改善事業や空家修繕等と連携することで効率的に工事を実施・コストの低減化に努めることとします。

表 5-1 修繕周期表

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

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

推定修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	想定する修繕工事の仕様	参考文献	修繕の目的				
						安全性の確保	供給処理機能の維持	劣化の軽減	利便性の確保	美観の維持
10 空調換気設備										
①空調設備	管理室、集会室等のエアコン	取替	15年		③				○	
②換気設備	管理員室、集会室、機械室、電気室換気扇、ダクト類、換気口、換気ガラリ	取替	15年		③		○			
11 電灯設備										
①電灯設備	共用廊下・エントランスホール等の照明器具、配線器具、非常照明、避難口・通路誘導灯、外灯等	取替	15年		③	○	○			
	非常用照明器具内蔵蓄電池	取替	4年～6年		—	○	○			
②配電盤類	配電盤・ブルボックス等	取替	30年		③		○			
③幹線設備	引込開閉器、幹線（電灯、動力）等	取替	30年		③		○			
④避雷針設備	避雷突針・ポール・支持金物・導線・接地極等	取替	40年		③		○			
⑤自家発電設備	発電設備	取替	30年		③		○			
12 情報・通信設備										
①情報・通信設備	電話配電盤（MDF）、中間端子盤（IDF）等	取替	30年		③				○	
②テレビ共聴設備	アンテナ、増幅器、分配機等 ※同軸ケーブルを除く	取替	15年		③				○	
③光ケーブル配線設備	住棟内ネットワーク	取替	15年		③				○	
④インターホン設備	インターホン設備、オートロック設備、住宅情報盤、防犯設備、配線等	取替	15年		③				○	
13 消防用設備										
①屋内消火栓設備	消火栓ポンプ、消火管、ホース類、屋内消火栓箱等	取替	25年		③	○				
②自動火災報知設備	感知器、発信器、表示灯、音響装置、中継器、受信機等	取替	20年		③	○				
③連結送水管設備	送水口、放水口、消火管、消火隊専用栓箱等	取替	25年		③	○				
14 昇降機設備										
①昇降機	カゴ内装、扉、三方枠等	補修	15年		③				○	
	全構成機器	取替	30年		③				○	
15 立体駐車場設備										
①自走式駐車場	プレハブ造（鉄骨増＋ALC）	補修	10年	鉄部塗装、車止め等の取替	③				○	
		建替	30年	全部撤去の上建替	③				○	
②機械式駐車場	2段方式、多段方式（昇降式、横行昇降式、ビット式）、垂直循環方式等	補修	5年	鉄部塗装、部品交換	③				○	
		建替	20年	撤去、新設	③				○	
16 外構・附属施設										
①外構	平面駐車場、車路・歩道等の舗装、側溝、排水溝	補修	20年		①			○	○	
	囲障（塀、フェンス等）、サイン（案内板）、遊具、ベンチ等	取替	20年		①	○			○	
	埋設排水管、排水樹等、※埋設給水管を除く	取替	20年		①		○			
	自転車置場、ゴミ集積所	取替	20年		①				○	
②附属施設	植栽	整備	20年		①					○

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

資料 公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）平成28年8月国土交通省住宅局

参照文献リスト

- ① 公営住宅ストック総合活用計画（公共賃貸住宅ストック総合活用計画）の策定指針（案）
- ② UR賃貸住宅の長寿命化に関する計画（UR／2014年4月）
- ③ 長期修繕計画標準様式、長期修繕計画作成ガイドライン・同コメント（国土交通省住宅局／2008年6月改訂）
- ④ 建築編 マンションの維持修繕技術（平成19年度版）（（社）高層住宅管理業協会／2007年10月）
- ⑤平成17年版建築物のライフサイクルコスト 国土交通省大臣官房官庁営繕部監修（建築保全センター／2005年9月）
- ⑥長期修繕計画指導・コンサル制度 長期修繕計画作成の手引き（（社）高層住宅管理業協会マンション保全センター／2010年7月）

公営住宅等ストック総合改善事業は、以下の5つの類型が示されており、状況に応じた改善事業を実施することとされています。

表 5-2 個別改善の内容

種別	内容
居住性向上型	居住性を向上させるための設備等の改善 (間取り改修、給湯設備の設置等)
福祉対応型	高齢者、障がい者等の円滑な利用に供するための設備等の改善 (段差解消、浴室・トイレの高齢者対応、流し台・洗面台の改修、E Vの設置等)
安全性確保型	安全性能を確保するための設備等の改善 (耐震改修、台所壁の不燃化、避難路の確保、防犯に配慮した建物部品の設置等)
長寿命化型	耐久性の向上、躯体の経年劣化の軽減等を図るための改善 (耐久性の向上を伴う外壁・内壁・屋上・配管・浴室の改修等)
脱炭素社会対応型	脱炭素社会対応を目的とした性能水準の向上を図るための改善 (断熱化対応、再生可能エネルギーの導入、省エネルギー設備への交換等)

本市では、計画期間（10年間）において、躯体の長寿命化に重点をおいた個別改善事業を中心に取り組んでいきますが、将来的には、高齢者や障がい者及び子育て世帯等に配慮した居住性向上型や福祉対応型の改善事業に取り組むことで、入居者の居住水準と安全性の向上に努めます。

本計画期間内において建替事業は実施せず、民間賃貸住宅も含めて、住宅確保要配慮者世帯に向けた安定的な住まいの確保を行い、それでも不足する場合は、以下の実施方針に基づき対応します。

（１）地域ニーズに応じた医療・福祉施設や生活支援施設などの導入検討

建替事業を検討する際、市営住宅等の立地や物理的状況、住宅周辺の地域ニーズを考慮し、必要に応じて、保育園及び認定こども園などの子育て支援施設や高齢者支援施設、生活利便施設などの導入について検討を行います。

また、地域ニーズに応じた支援施設機能を導入することで、市営住宅用地を活用した地域貢献や地域コミュニティの活性化などを促進する計画を検討します。

（２）地域の実情に応じた民間活力の積極的な導入検討

民間資本やノウハウを活用した PPP/PFI 事業を通じて、官民連携による公共施設の建設、維持管理、運営についても検討を行います。

（３）地域単位での市営住宅の集約・再編などの検討

市営住宅の立地や需要が低い住宅については、入居者の退去や住み替えの状況などを踏まえつつ、必要に応じて、現在、市が保有する市営住宅ストックの中で、敷地条件や立地状況、需要などの住宅の管理方針が良好な場所への集約や再編が可能であるかなどについて検討を行います。

第6章 LCC縮減効果の算定

指針では、改善事業を実施するか建替事業を実施するか判断する際に、また、公営住宅の長寿命化対策による財政面の効果を把握する観点から、以下の要件に該当する場合は、LCCの算出またはその縮減効果を算定することとされています。

■ 指針による算出・算定要件

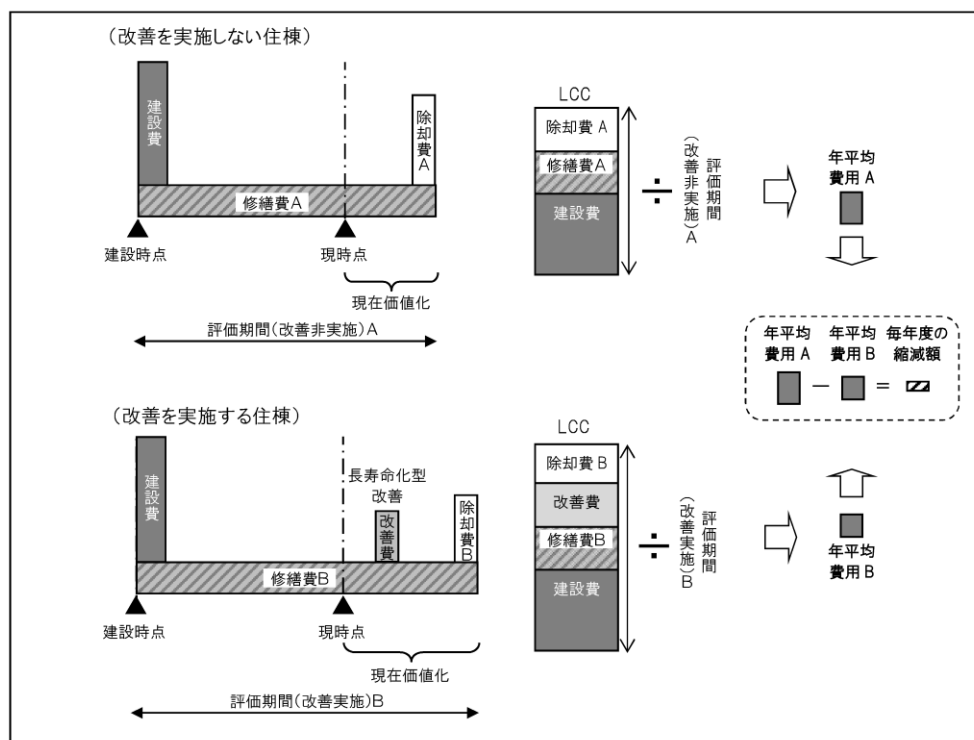
- (1) 新規整備及び建替事業を実施する公営住宅等については、建設、改善、修繕、除却に要するコストを考慮したLCCを算出する。
- (2) 計画期間内に長寿命化型改善事業、又は全面的改善事業を実施する公営住宅等については、LCCの縮減効果を算定する。

資料 公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）平成28年8月国土交通省住宅局

本計画では、計画期間での建替えは行わず、優先的な改善が必要と判定された12団地16棟について改善事業を行う予定としていることから、これら各住棟を対象に、LCCの縮減効果を算定します。

1 算定にあたっての基本的な考え方

LCC縮減効果の算定は、指針に基づき以下の考え方を基本的な考え方とします。



資料 公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）平成28年8月国土交通省住宅局

ここに、各用語等の解説は以下のとおりとなります。

■ 各用語の解説と算定の手順

<改善を実施しない場合>

- ① 評価期間（改善非実施）A：これまでの一般的な建替より実績 50 年を基準とする。
 - ・長寿命化型改善事業を実施しない場合に想定される管理期間
- ② 修繕費 A
 - ・修繕費＝（当該住棟の建設費×修繕項目別の修繕費乗率^{※1}）の累積額
 - ・上記の修繕費算出式を用いて、建設時点から上記①評価期間（改善非実施）A 末までの各年の修繕費を累積した費用とする。
 - ・現時点以後の各年の修繕費については、現在価値化して算出する。
- ③ 建設費
 - ・推定再建築費
（＝当該住棟の建設時に投資した建設工事費×公営住宅法施行規則第 23 条の率）。
 - ・ただし、当該住棟の建設時に投資した建設工事費を把握できない場合は、建設当時の標準建設費で代用する。
- ④ 除却費 A
 - ・評価期間（改善非実施）末に実施する除却工事費
 - ・評価期間（改善非実施）末の時期に応じて、現在価値化して算出する。
- ⑤ 改善を実施しない住棟の L C C ＝ $\frac{③+②+④}{①}$ 単位：円/戸・年

<改善を実施する場合>

- ⑥ 計画期間（改善実施）B：：耐用年限まで長寿命化させる考え方により 70 年とする。
 - ・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^{※1}）の累積額
 - ・上記の修繕費算出式を用いて、建設時点から上記⑥評価期間（改善実施）B 末までの各年の修繕費を累積した費用とする。
 - ・現時点以降の各年の修繕費については、現在価値化して算出する。
- ⑧ 改善費
 - ・公営住宅等長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業費及び公営住宅等長寿命化計画の計画期間以降に想定される長寿命化型改善事業費の総額から修繕費相当額を控除した額。当該改善を複数回行う場合はそれらの合計費用とする。
 - ・修繕費相当額の控除については、想定している長寿命化型改善項目に相当する「計画修繕項目の修繕費乗率^{※1}を除いて算出すること（当該計画修繕項目の修繕費乗率^{※1}を除いた修繕費乗率^{※1}を推定再建築費に乗じて修繕費を算定すること）で対応する。
 - ・長寿命化型改善は現時点以後に行われるので、全て現在価値化して算出する。

⑨ 建設費

- ・推定再建築費

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

- ・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。

⑩ 除却費B

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

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

<LCC縮減効果の算定>

⑫ 年平均縮減額

- ・年平均縮減額＝⑤（改善を実施しない場合）－⑪（改善を実施した場合）

⑬ 住棟あたりの年平均縮減額

- ・以上より算出した年平均縮減額は戸あたり額であり、これに当該住棟の住戸数分を積算して、住棟あたりの年平均縮減額を算出する。年平均縮減額が＋であれば、「LCC縮減効果あり」と判断する。

※1 修繕費乗率とは、指針59頁に示された各割合のことを指す。

資料 指針をもとに作成

2

住棟別縮減効果の算定

以上の考え方に基づき算定した各住棟の縮減額は以下のとおりとなり、長寿命化型改善事業によって、年間約26,500千円の縮減効果が期待される結果となりました。

表6-1 各住棟別のLCC及びその縮減効果一覧

単位：円/年

団地	住棟名	戸数 (戸)	LCC		LCC縮減額 (①－②)
			改善しない場合①	改善する場合②	
倭B団地	—	24	8,207,826	6,187,355	2,020,471
倭C団地	—	30	10,382,118	7,790,278	2,591,840
一之木第2団地	—	12	4,152,847	3,116,111	1,036,736
浦口団地	東棟	12	3,941,243	2,916,671	1,024,572
	西棟	21	7,718,034	5,715,726	2,002,308
宮中横団地	西棟	9	3,518,741	2,584,704	934,037
	東棟	9	3,518,741	2,584,704	934,037
高倉団地	—	12	3,523,914	2,621,057	902,857
二俣団地	西棟	20	7,149,723	5,236,092	1,913,631
	東棟	18	5,882,211	4,298,820	1,583,391
万所団地	—	24	9,572,959	7,062,991	2,509,968
竹ヶ鼻第1団地	東棟	20	7,765,163	5,749,090	2,016,073
	西棟	8	3,093,767	2,288,174	805,593
大湊団地（中耐）	—	24	5,040,068	3,871,806	1,168,262
リバーサイドせせらぎ	—	41	16,029,822	11,774,761	4,255,061
高向団地	—	10	3,404,298	2,545,818	858,480
合計		294	102,901,475	76,344,158	26,557,317

第7章 長寿命化のための事業実施予定一覧

これまでの検討結果より、計画期間内に実施する改善事業等は次のとおりとなります。

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名： 三重県伊勢市

住宅の区分： 特定公共
賃貸住宅 公営住宅 改善住宅 その他（ ）

団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設 年度	次期点検時期		修繕・改善事業の内容										LCC 縮減効果 (千円/ 棟・年)	備考
					法定点検	法定点検に 準じた点検	2024 (R6)	2025 (R7)	2026 (R8)	2027 (R9)	2028 (R10)	2029 (R11)	2030 (R12)	2031 (R13)	2032 (R14)	2033 (R15)		
倭B団地	—	24	中耐4	1982			外壁屋上 (長寿命)										2,020	
倭C団地	—	30	中耐5	1985			外壁屋上 (長寿命)										2,592	
一之木第2団地	—	12	中耐3	1985				外壁屋上 (長寿命)									1,037	
浦口団地	東棟	12	中耐3	1993						外壁屋上 (長寿命)							1,025	
浦口団地	西棟	21	中耐3	1994							外壁屋上 (長寿命)						2,002	
宮中横団地	西棟	9	中耐3	2001										外壁屋上 (長寿命)			934	
宮中横団地	東棟	9	中耐3	2001											外壁屋上 (長寿命)		934	
高倉団地	—	12	中耐3	1989				外壁屋上 (長寿命)									903	
二俣団地	西棟	20	中耐4	2004												外壁屋上 (長寿命)	1,914	
二俣団地	東棟	18	中耐3	2006												外壁屋上 (長寿命)	1,583	
万所団地	—	24	中耐3	1999								外壁屋上 (長寿命)					2,510	
竹ヶ鼻第1団地	東棟	20	中耐4	1995					外壁屋上 (長寿命)								2,016	
竹ヶ鼻第1団地	西棟	8	中耐4	1996					外壁屋上 (長寿命)								806	
大湊団地 (中耐)	—	24	中耐3	1973					外壁屋上 (長寿命)								1,168	
リバーサイド せせらぎ	—	41	高耐6	2001												外壁屋上 (長寿命)	4,255	
高向団地	—	10	低耐2	1987			外壁屋上 (長寿命)										858	

【様式２】新規整備事業及び建替事業の実施予定一覧

事業主体名： 三重県伊勢市

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

[illegible]

第2期伊勢市営住宅等長寿命化計画
(令和6年度～令和15年度)

発行年月 / 令和6年2月

発 行 / 伊勢市

編 集 / 伊勢市都市整備部住宅政策課