

多治見市公営住宅等長寿命化計画

(第2期：令和2～11年度)

令和2（2020）年3月策定

令和6（2024）年12月見直し

多治見市

1	公営住宅等長寿命化計画の目的及び位置付け	1
	(1) 背景・目的	
	(2) 計画期間	
	(3) 当該計画の位置づけ	
	(4) 本市上位計画との整合	
2	公営住宅等の状況	4
	(1) 団地別管理状況	
	(2) 建設年度別構造別管理状況	
	ア 建設年度別構造別戸数	
	イ 構造別管理戸数	
	ウ 建設年度別管理戸数	
	エ 構造別耐用年数	
	(3) 団地別住宅内設備状況	
	ア 団地別住戸内設備状況	
	イ バリアフリー化状況	
	(4) 入居者状況	
	ア 団地別入居状況	
	イ 団地別世帯人員状況	
	ウ 団地別入居者年齢別状況	
	エ 団地別世帯収入（月額所得）状況	
3	長寿命化に関する基本方針	17
	(1) ストックの状況把握（定期点検及び日常点検）、修繕の実施及びデータに関する方針	
	(2) 改善事業の実施による長寿命化及びライフサイクルコストの縮減に関する方針	
4	公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定	18
	(1) 対象	
	(2) 団地別及び住棟別状況の把握	
	(3) 団地別及び住棟別の事業手法の選定	
	ア 事業手法の選定フロー	
	イ 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	
	(ア) ストック推計結果	
	(イ) 民間借家戸数と市営住宅戸数の傾向	
	(ウ) ストック推計結果と民間借家及び市営住宅等戸数の傾向を踏まえた市営住宅の中長期の管理戸数の見通し	
	ウ 事業手法の整理	
	(4) 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・住棟の事業手法の設定	
	ア 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	
	イ 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性	
	ウ 1次判定結果	

- (5) 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・住棟の事業手法の設定
 - ア 将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定
 - イ 2次判定結果
 - ウ 1次及び2次判定結果
 - (6) 3次判定：計画期間における事業手法の決定
 - ア 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
 - (ア) 検討手法
 - (イ) 検討結果
 - (ウ) 集約化促進事業について
 - イ 事業費の試算及び事業実施時期の調整検討と長期的な管理の見通しの作成
 - (7) 計画期間における事業手法の決定
- | | | |
|---|-----------------------------------|----|
| 5 | 点検の実施方針・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ | 47 |
| 6 | 計画修繕の実施方針・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ | 48 |
| 7 | 改善事業の実施方針・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ | 49 |
| 8 | 長寿命化のための事業実施予定一覧・・・・・・・・・・・・・・・・ | 50 |
| 9 | ライフサイクルコストとその縮減効果の算出・・・・・・・・ | 51 |
- (1) 対象となる住棟
 - (2) ライフサイクルコストとその縮減効果の算出方法
 - (3) ライフサイクルコストとその縮減効果の算出

巻末資料

資料「団地諸元」

資料「計画期間内に実施する事業及びその事業費」

資料「中長期的な管理の見通しとその期間に実施予定の事業及びその事業費」

資料「【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧」

資料「【様式2】新規整備事業及び建替事業の実施予定一覧」

資料「【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）」

資料「住棟別ライフサイクルコスト（LCC）の算定」

1 公営住宅等長寿命化計画の目的及び位置付け

(1) 背景・目的

公営住宅等長寿命化計画は、公営住宅等の適切な点検や修繕、データ管理等を行い、その状況や将来的な需要見通しを踏まえた各団地の在り方を考慮したうえで、団地別及び住棟別に、効率的で効果的な事業手法を選定するとともに、事業実施予定一覧（中長期の事業実施見通し）を作成することにより、長寿命化に資する予防保全的な管理や改善を計画的に推進し、ライフサイクルコストの縮減を目指すものである。

当市では、平成 21（2009）年 3 月に策定した「多治見市営住宅長寿命化計画」が、令和 2（2020）年 3 月で計画期間を終えることを踏まえ、引き続き、当市公営住宅等の点検の強化及び早期の管理及び修繕により更新コストの縮減をめざし、予防保全的な管理、長寿命化に資する改善を推進してため、令和 2（2020）年度に公営住宅等長寿命化計画を策定する。

本計画は、平成 21（2009）年 3 月に策定され、平成 28（2016）年 8 月改定された「公営住宅等長寿命化計画策定指針」を参考にして作成する。

なお、ここでの「公営住宅等」とは、公営住宅法第 2 条第二号に規定する公営住宅並びに公営住宅法施行規則第 2 条及び第 4 条に規定する共同施設その他公営住宅の入居者の共同の福祉のために必要な施設をいう。

(2) 計画期間

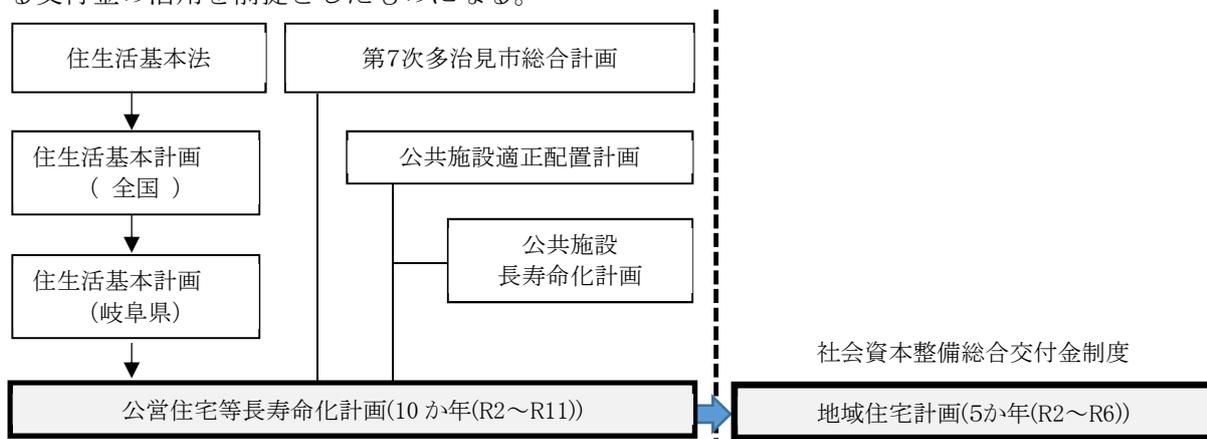
本計画は、令和 2（2020）年度を基準年次、令和 11（2029）年度を目標年次とした計画とする。

ただし、社会情勢等の変化や事業の進捗状況、地域住宅計画の改訂等に合わせて見直しを行うものとする。

(3) 当該計画の位置づけ

当該計画は、「住生活基本計画（全国計画）」及び「岐阜県住生活基本計画」の考え方や方針に基づき策定し、本市の最上位計画である「第 7 次多治見市総合計画」や、「多治見市公共施設適正配置計画」、「多治見市公共施設長寿命化計画」の下位計画に位置づける。

なお、公営住宅等ストック総合改善事業等に係る社会資本整備総合交付金の交付等に当たっては、原則として公営住宅等長寿命化計画に基づいて行うことを要件としており、本計画は当該事業に対する交付金の活用を前提としたものになる。



(4) 本市上位計画との整合

当該計画の上位計画には、「第7次多治見市総合計画」や、「多治見市公共施設適正配置計画」、「多治見市公共施設長寿命化計画」が存在し、「多治見市公営住宅長寿命化計画」は、これらの上位計画との整合を図り策定する。

上位計画のうち、本市では、公共施設の管理方針を示す計画として、平成31(2019)年2月に「多治見市公共施設適正配置計画」を策定している。

公共施設適正配置とは、公共施設における持続可能な行政サービスの提供のため、必要な機能は維持しつつ、公共施設の数や規模を将来の市の人口や財政規模に見合ったものにする取り組みのことである。

「多治見市公共施設適正配置計画」は、施設そのものではなく、その中にある機能に着目して優先度を明確にし、施設の老朽度や利用状況などの実態を踏まえて施設ごとに長寿命化、統合・複合化、転用、譲渡、廃止または現状維持などの方向性を定め、総合計画等と連動し、計画的に実施するものであり、本市の公営住宅等も適正配置の対象になっている。

本市の公営住宅等の大半は完成から40年以上経過しており、老朽化が進んでいる。また、平成31(2019)年時点での入居率は66.5%となっている。完成から相当の期間が経過した住宅では募集を停止しており、入居率が低い状況である。

これらのことから、老朽化した住宅は順次用途廃止及び解体することとしており、団地別の方向性や計画は次の表のとおりである。解体後の跡地は、公共施設の集約化・複合化用地として有効活用又は売却する方向性としている。

また、この計画は面積圧縮の目標値を設定しており、計画開始時の延床面積(55,059㎡)から40年後には88%圧縮(6,432㎡)することを目標としている。

表 団地ごとの方向性及び計画

団地名	計画					
	2019年度	2023年度	2031年度	2039年度	2047年度	2058年度
美坂	順次用途廃止し解体					
松坂	順次用途廃止し解体					
高田	順次用途廃止し解体					
高根(低層)	順次用途廃止し解体					
高根(中層)	長く使用するために適切に管理 耐用年数70年まで使用、その後順次用途廃止、解体					
高根(H30)	長く使用するために適切に管理 耐用年数30年まで使用、その後順次用途廃止、解体					
平園第2	順次用途廃止し解体					
南姫	順次用途廃止し解体					
草口住宅	順次用途廃止し解体					
西ヶ平住宅	順次用途廃止し解体					
旭ヶ丘第1	順次用途廃止し解体					
旭ヶ丘第3	順次用途廃止し解体					
旭ヶ丘第2(低層)	順次用途廃止し解体					
旭ヶ丘第2(中層)	長く使用するために適切に管理 耐用年数70年まで使用、その後順次用途廃止、解体					
向島住宅	順次用途廃止し解体					
平園第2	順次用途廃止し解体					
国京	長く使用するために適切に管理 耐用年数70年まで使用、その後順次用途廃止、解体					

参考：「多治見市公共施設適正配置計画」

2 公営住宅等の状況

(1) 団地別管理状況

本市では、平成 31 (2019) 年 3 月 31 日現在、市営住宅 1,140 戸を管理しており、団地別管理戸数と、耐用年数の経過等による募集の有無は以下のとおりとなっている。

(平成 31 (2019) 年 4 月 1 日現在)

No.	団地名	所在	建設年度	構造	棟数	戸数	募集
1	美坂団地	美坂町 7 丁目	S28～S29	特耐 2 階	4	20	無
2	松坂団地	松坂町 1 丁目	S29～S35	特耐 2 階 簡耐 2 階	8	32	無
3	高田団地	高田町 2 丁目	S32～S33	木造平屋	6	6	無
4	高根団地	高根町 3・4 丁目	S34～S35	簡耐平屋 簡耐 2 階	13	50	無
			S59～H4	中耐 4 階	5	120	有
			H30	木造平屋	3	12	無
5	平園第 2 団地	笠原町字平園	S35	木造平屋	1	1	無
6	南姫団地	姫町 1・2 丁目	S35～S42	簡耐平屋	26	113	無
7	草口住宅団地	笠原町字平下	S38～S41	木造平屋	3	5	無
			S38～S46	簡耐平屋 簡耐 2 階	17	69	無
8	西ヶ平住宅団地	笠原町字梅平	S43～S51	簡耐平屋 簡耐 2 階	23	97	無
9	旭ヶ丘第 1 団地	旭ヶ丘 5 丁目	S43～S44	簡耐平屋 簡耐 2 階	18	84	無
10	旭ヶ丘第 3 団地	旭ヶ丘 10 丁目	S45～S47	簡耐平屋 簡耐 2 階	24	137	無
11	旭ヶ丘第 2 団地	旭ヶ丘 8 丁目	S48～S50	簡耐 2 階	19	108	有
			S51～S56	中耐 4 階	10	224	有
12	向島住宅団地	笠原町字向嶋	S52～S55	簡耐 2 階	4	20	有
13	国京団地	姫町 6 丁目	H10	中耐 3 階	2	42	有
合計					186	1,140	

※ 構造の表記 特殊耐火：特耐 簡易耐火：簡耐 中層耐火：中耐

※ 平成 30 年度に建設した高根団地の住宅は、既入居者の移転専用である為、募集はしない。

(2) 建設年度別構造別管理状況

ア 建設年度別構造別戸数

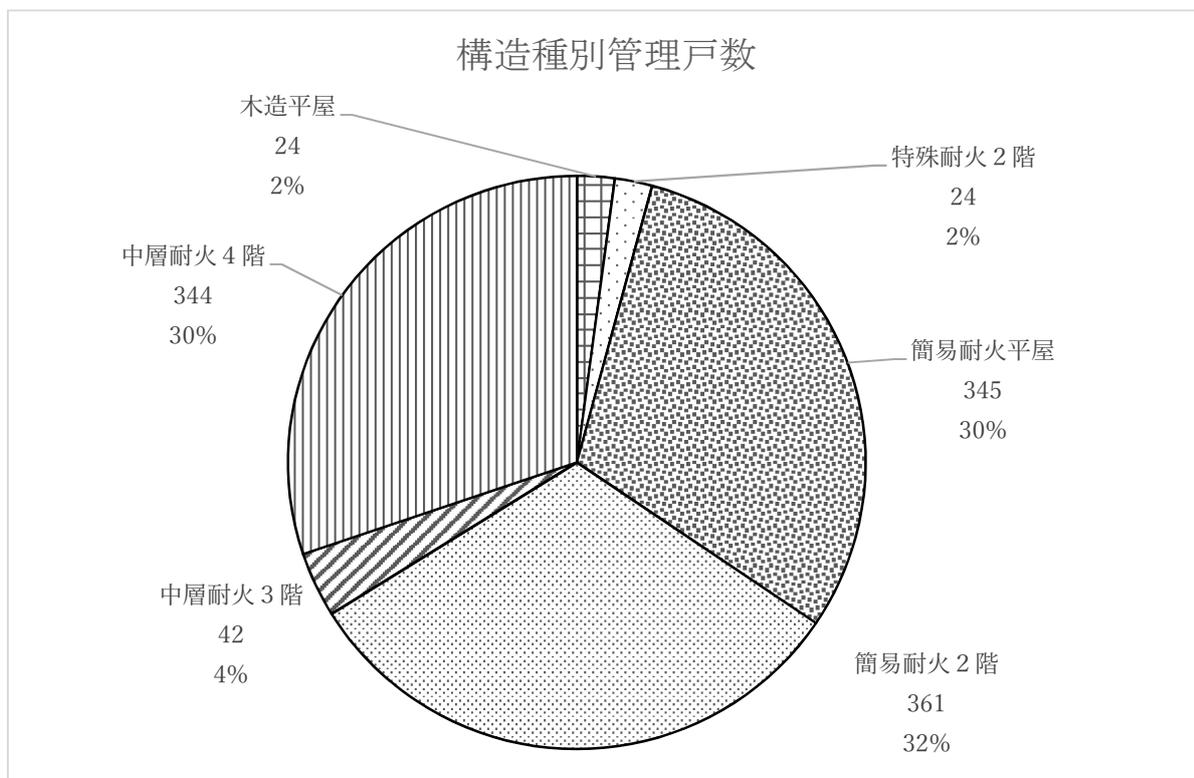
本市は、木造平屋、特殊耐火、簡易耐火及び中層耐火構造の市営住宅を管理しており、以下の表は、建設年度別、構造別の状況を示したものである。

(平成 31 (2019) 年 4 月 1 日現在)

建設年度	木造平屋 (30年)	特殊耐火2階 (45年)	簡易耐火平屋 (30年)	簡易耐火2階 (45年)	中層耐火3階 (70年)	中層耐火4階 (70年)	計 (戸)	団地
S28年度		8					8	美坂
S29年度		16					16	美坂・松坂
S30年度				16			16	松坂
S31年度				12			12	松坂
S32年度	2						2	高田
S33年度	4						4	高田
S34年度			24	8			32	高根
S35年度	1		28	6			35	平園第2・南姫・高根
S36年度			4				4	南姫
S37年度			6				6	南姫
S38年度	4		4				8	草口・南姫
S39年度			16				16	草口
S40年度			28				28	草口・南姫
S41年度	1		46				47	草口・南姫
S42年度			57				57	草口・南姫
S43年度			57				57	西ヶ平・旭ヶ丘第1
S44年度			54	12			66	西ヶ平・旭ヶ丘第1
S45年度			21	35			56	西ヶ平・旭ヶ丘第3
S46年度				63			63	旭ヶ丘第3・草口・西ヶ平
S47年度				53			53	西ヶ平・旭ヶ丘第3
S48年度				54			54	旭ヶ丘第2(O)
S49年度				40			40	旭ヶ丘第2(O)・西ヶ平
S50年度				34			34	旭ヶ丘第2(P)・西ヶ平
S51年度				8		48	56	旭ヶ丘第2中層1・2号棟・西ヶ平
S52年度				5		40	45	旭ヶ丘第2中層3・5号棟・向島
S53年度				5		32	37	旭ヶ丘第2中層6・7号棟・向島
S54年度				5		48	53	旭ヶ丘第2中層8・9号棟・向島
S55年度				5		24	29	旭ヶ丘第2中層10号棟・向島
S56年度						32	32	旭ヶ丘第2中層11号棟
S59年度						24	24	高根中層A棟
S61年度						24	24	高根中層B棟
S63年度						24	24	高根中層C棟
H2年度						24	24	高根中層D棟
H4年度						24	24	高根中層E棟
H10年度					42		42	国京
H30年度	12						12	高根
合計	24	24	345	361	42	344	1,140	

イ 構造別管理戸数

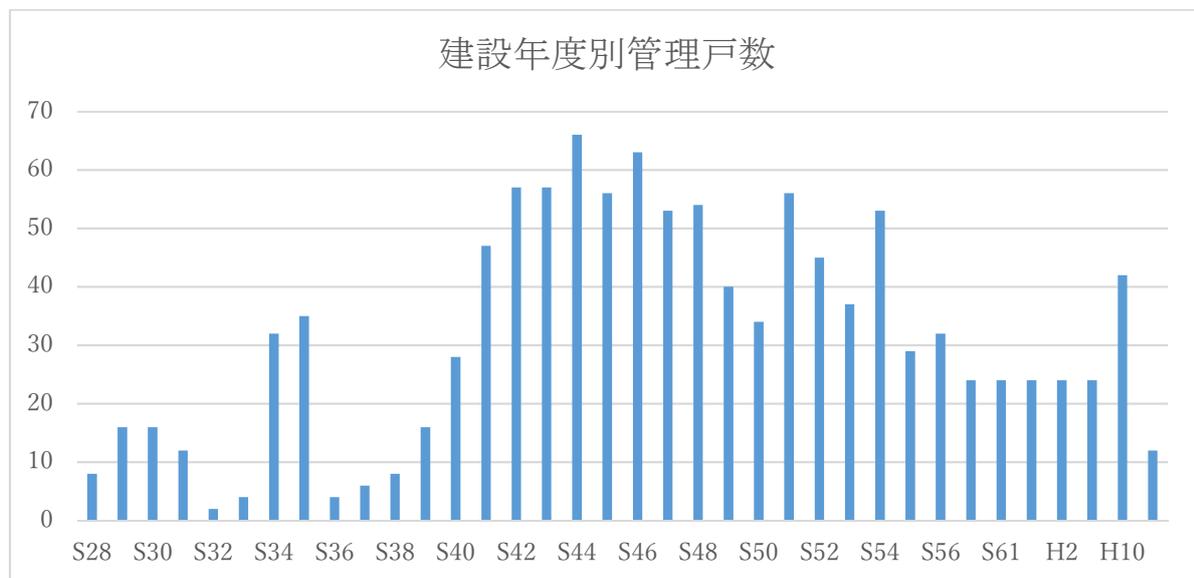
構造別の管理戸数は、中層耐火構造の住宅が 386 戸（約 34%）、簡易耐火構造及び特殊耐火構造が 730 戸（約 64%）、木造が 24 戸（2%）となっている。



ウ 建設年度別管理戸数

建設年度別の管理戸数は、「昭和 43 (1968) ～47 (1972) 年度」に建設された住戸が 295 戸（約 26%）と最も多く、次いで「昭和 48 (1973) ～52 (1977) 年度」に建設された住戸が 229 戸（約 20%）となっている。

平成 30 (2019) 年度には高根団地（低層）の集約促進を目的として、木造平屋を 3 棟 12 戸建設している。



エ 構造別耐用年数

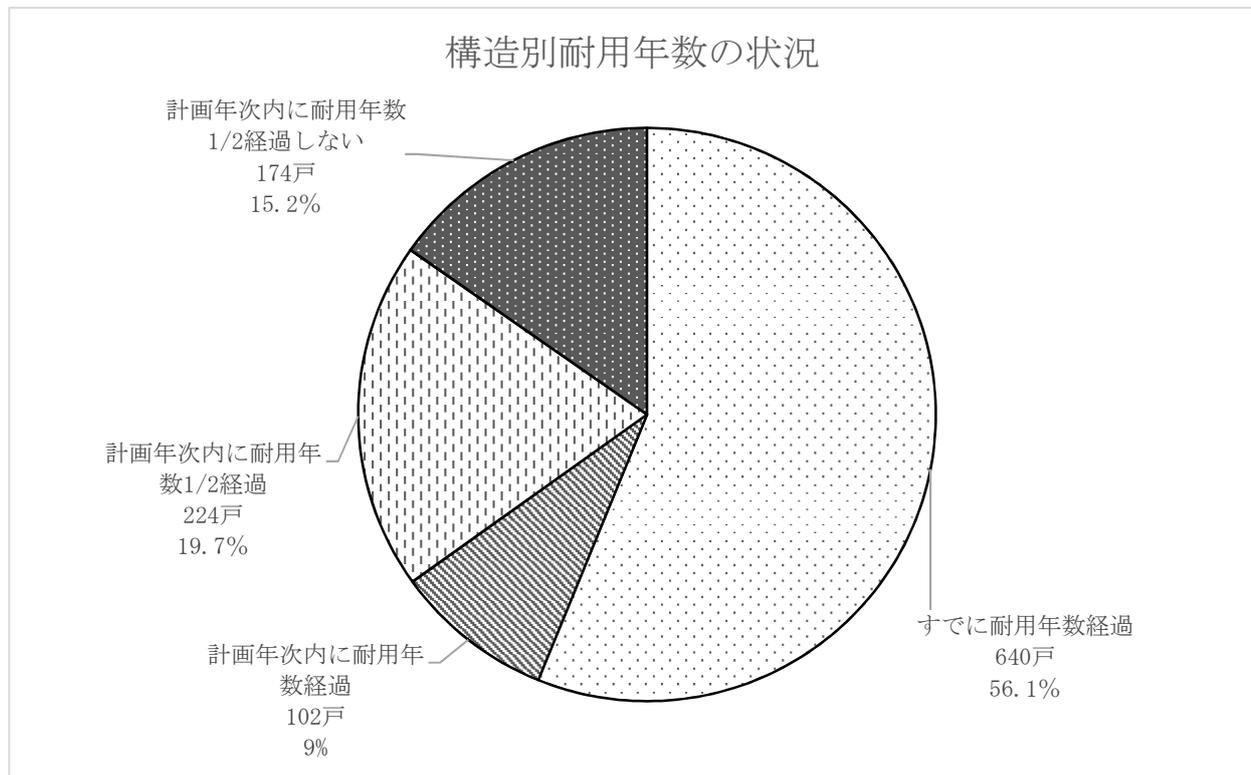
耐用年数の経過状況は、「すでに耐用年数経過」が640戸（56.1%）、「計画年次内に耐用年数経過」が102戸（9.0%）、「計画年次内に耐用年数1/2経過」が224戸（19.7%）となっており、今後10年で全体の65.1%の住宅が耐用年数を経過することになる。

また、木造、特殊耐火及び簡易耐火構造の建物は、平成30年度に建設した木造平屋12戸を除き、すべてが計画内に耐用年数を経過することになる。

（令和11（2029）年度末時点：戸）

構造 (耐用年数)	すでに 耐用年数経過	計画年次内に 耐用年数経過	計画年次内に 耐用年数1/2経過	計画年次内に 耐用年数1/2 経過しない	合計
木造平屋 簡耐平屋 (30年)	357	0	0	12	369
特耐2階 簡耐2階 (45年)	283	102	0	0	385
中耐 (70年)	0	0	224	162	386
合計	640	102	224	174	1,140
	56.1%	9.0%	19.7%	15.2%	100%
	65.1%				

構造別耐用年数の状況



(3) 団地別住宅内設備状況

ア 団地別住戸内設備状況

団地別の住戸内設備状況は、便所水洗化は13団地中8団地で整備している（うち旭ヶ丘第3団地は一部のみ）。

台所換気扇設置は13団地中3団地で整備しており、旭ヶ丘第2団地、高根団地、国京団地（いずれも中耐）及び平成30（2019）年度に建設した高根団地（木造平屋）で整備している。その他の団地では、入居者の負担で設置することとしている。

浴槽及び給湯器は13団地中3団地で整備しており、国京団地では建設時に全戸（42戸）整備している。

他の団地は、旭ヶ丘第2団地と高根団地（いずれも中層）のバリアフリー化整備が完了している住戸で整備している。

No.	団地名	建設年度	構造	住宅内設備			
				便所水洗化	換気扇	浴槽	給湯器
1	美坂団地	S28 ～S29	特耐2階	○	—	—	—
2	松坂団地	S29 ～S35	特耐2階 簡耐2階	○	—	—	—
3	高田団地	S32 ～S33	木造平屋	×	—	—	—
4	高根団地	S34 ～S35	簡耐平屋 簡耐2階	×	—	—	—
		S59 ～H4	中耐4階	○	○	バリアフリーのみ ○	バリアフリーのみ ○
		H30	木造平屋	○	○	○	—
5	平園第2団地	S35	木造平屋	○	—	—	—
6	南姫団地	S35 ～S42	簡耐平屋	×	—	—	—
7	草口住宅団地	S38 ～S41	木造平屋	×	—	—	—
		S38 ～S46	簡耐平屋 簡耐2階	×	—	—	—
8	西ヶ平住宅団地	S43 ～S51	簡耐平屋 簡耐2階	×	—	—	—
9	旭ヶ丘第1団地	S43 ～S44	簡耐平屋 簡耐2階	×	—	—	—
10	旭ヶ丘第3団地	S45 ～S47	簡耐平屋 簡耐2階	△	—	—	—
11	旭ヶ丘第2団地	S48 ～S50	簡耐2階	○	—	—	—
		S51 ～S56	中耐4階	○	○	バリアフリーのみ ○	バリアフリーのみ ○
12	向島住宅団地	S52 ～S55	簡耐2階	○	—	—	—
13	国京団地	H10	中耐3階	○	○	○	○

※ 凡例 「○」：整備済／「×」：未整備／「△」：一部のみ整備／「—」：入居者の負担で設置

イ バリアフリー化状況

バリアフリー化の状況は、13 団地中 3 団地で整備している。

旭ヶ丘第 2 団地と高根団地（いずれも中耐）の 1 階部分において毎年度合計 2 戸実施しており、既存の入居者が退去した際に、表 1 の改修工事を行っている。

平成 30（2019）年度までに、旭ヶ丘第 2 団地と高根団地で合計 18 戸整備しており、年度別実施状況は表 2 のとおりである。

なお、国京団地は建設時に全戸（42 戸）整備している。

表 1

改修箇所	改修内容
玄関	ドアノブ交換（レバー型ハンドル）
廊下	手摺設置
各居室等入口	段差解消
浴室	手摺設置・浴槽及び簀子設置
便所	手摺設置
水栓	水栓交換（レバー型ハンドル）

※ 平成 19（2007）及び 20（2008）年度は、表 1 の改修とは異なり、浴室をユニットバスに、ベランダから車いすで室内に入ることができるように昇降器具を取付けることができる改修をした。

表 2

平成 31（2019）年 3 月 31 日現在

実施年度	旭ヶ丘第 2 団地実施戸数	高根団地実施戸数
H19	2	0
H20	2	0
H24	0	2
H25	1	1
H26	1	1
H27	0	2
H28	0	2
H29	2	0
H30	0	2
合計	8	10

(4) 入居者状況

ア 団地別入居状況

団地別入居状況は、現在も募集を行っている高根団地（中耐）、旭ヶ丘第2団地、国京団地、向島住宅団地の入居率は70%を上回っている。

それ以外の団地では、募集を停止していることや、「多治見市公共施設適正配置計画」に基づき、団地の集約化を促進するための移転交渉を行っていることから、入居率は概ね60%を下回っている。

(平成31(2019)年3月31日現在)

No.	団地名	建設年度	構造	管理棟数	管理戸数	入居戸数	入居率
1	美坂団地	S28～S29	特耐2階	4	20	12	60%
2	松坂団地	S29～S35	特耐2階 簡耐2階	8	32	21	65.6%
3	高田団地	S32～S33	木造平屋	6	6	5	8.3%
4	高根団地	S34～S35	簡耐平屋 簡耐2階	13	50	20	42%
		S59～H4	中耐4階	5	120	100	83.3%
		H30	木造平屋	3	12	0	0%
5	平園第2団地	S35	木造平屋	1	1	1	100%
6	南姫団地	S35～S42	簡耐平屋	26	113	55	48.6%
7	草口住宅団地	S38～S46	木造平屋 簡耐平屋 簡耐2階	20	74	36	50%
8	西ヶ平住宅団地	S43～S51	簡耐平屋 簡耐2階	23	97	45	46.3%
9	旭ヶ丘第1団地	S43～S44	簡耐平屋 簡耐2階	18	84	33	41.6%
10	旭ヶ丘第3団地	S45～S47	簡耐平屋 簡耐2階	24	137	81	60.5%
11	旭ヶ丘第2団地	S48～S50	簡耐2階	19	108	98	90.7%
		S51～S56	中耐4階	10	224	164	73.2%
12	向島住宅団地	S52～S55	簡耐2階	4	20	20	100%
13	国京団地	H10	中耐3階	2	42	42	100%
合計				186	1,140	733	64.2%

イ 団地別世帯人員状況

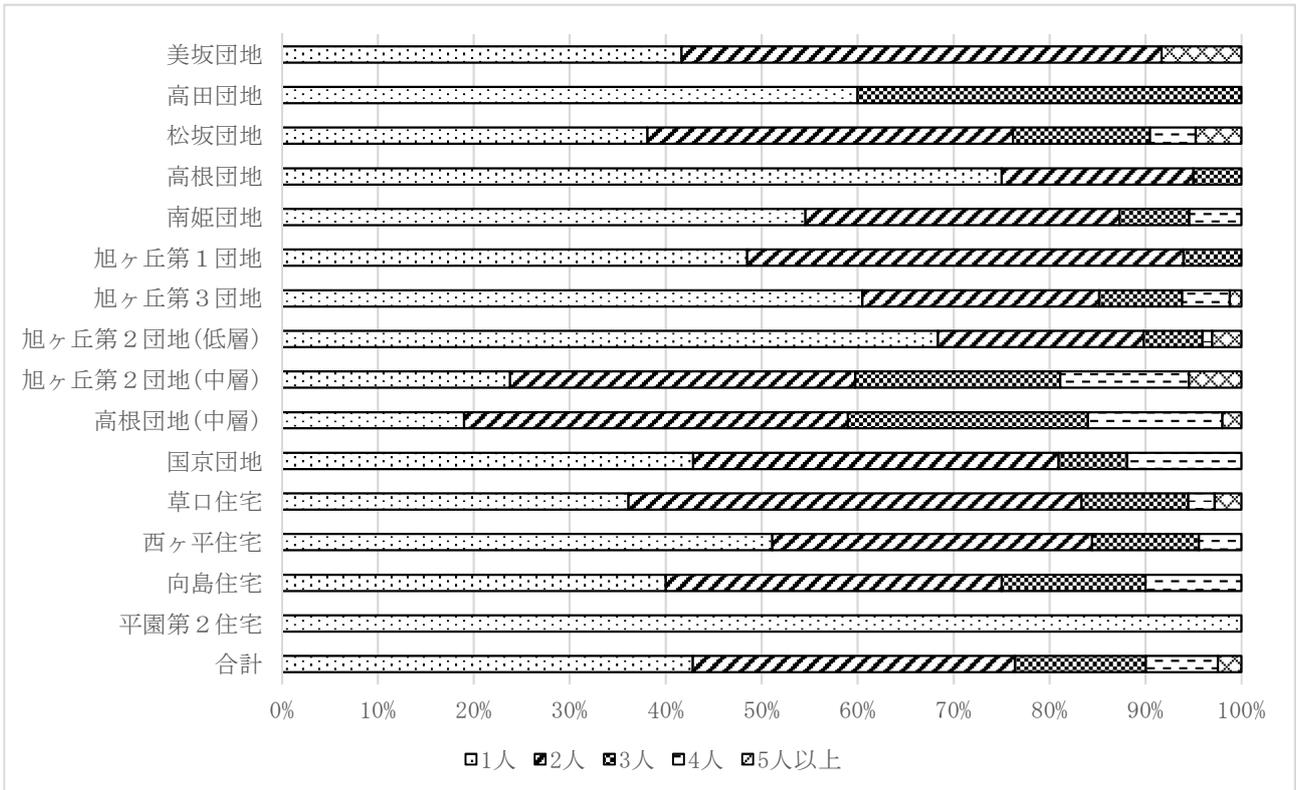
団地別の世帯人員は、「1人」(42.8%)が最も多く、次いで「2人」(33.6%)が多い状況である。
13団地中7団地で、1人世帯が50%を超える状況となっている。

(平成31(2019)年3月31日現在)

No.	団地名	世帯人員(世帯数)					合計
		1人	2人	3人	4人	5人	
1	美坂団地	5	6	0	0	1	12
2	松坂団地	8	8	3	1	1	21
3	高田団地	3	0	2	0	0	5
4	高根団地(低層)	15	4	1	0	0	20
	高根団地(中層)	19	40	25	14	2	100
	高根団地(低層H30)	0	0	0	0	0	0
5	平園第2団地	1	0	0	0	0	1
6	南姫団地	30	18	4	3	0	55
7	草口住宅団地	13	17	4	1	1	36
8	西ヶ平住宅団地	23	15	5	2	0	45
9	旭ヶ丘第1団地	16	15	2	0	0	33
10	旭ヶ丘第3団地	49	20	7	4	1	81
11	旭ヶ丘第2団地(低層)	67	21	6	1	3	98
	旭ヶ丘第2団地(中層)	39	59	35	22	9	164
12	向島住宅団地	8	7	3	2	0	20
13	国京団地	18	16	3	5	0	42
合計		314	246	100	55	18	733
		42.8%	33.6%	13.6%	7.5%	2.5%	100%

団地別世帯人員状況

(平成 31 (2019) 年 3 月 31 日現在)



ウ 団地別入居者年齢別状況

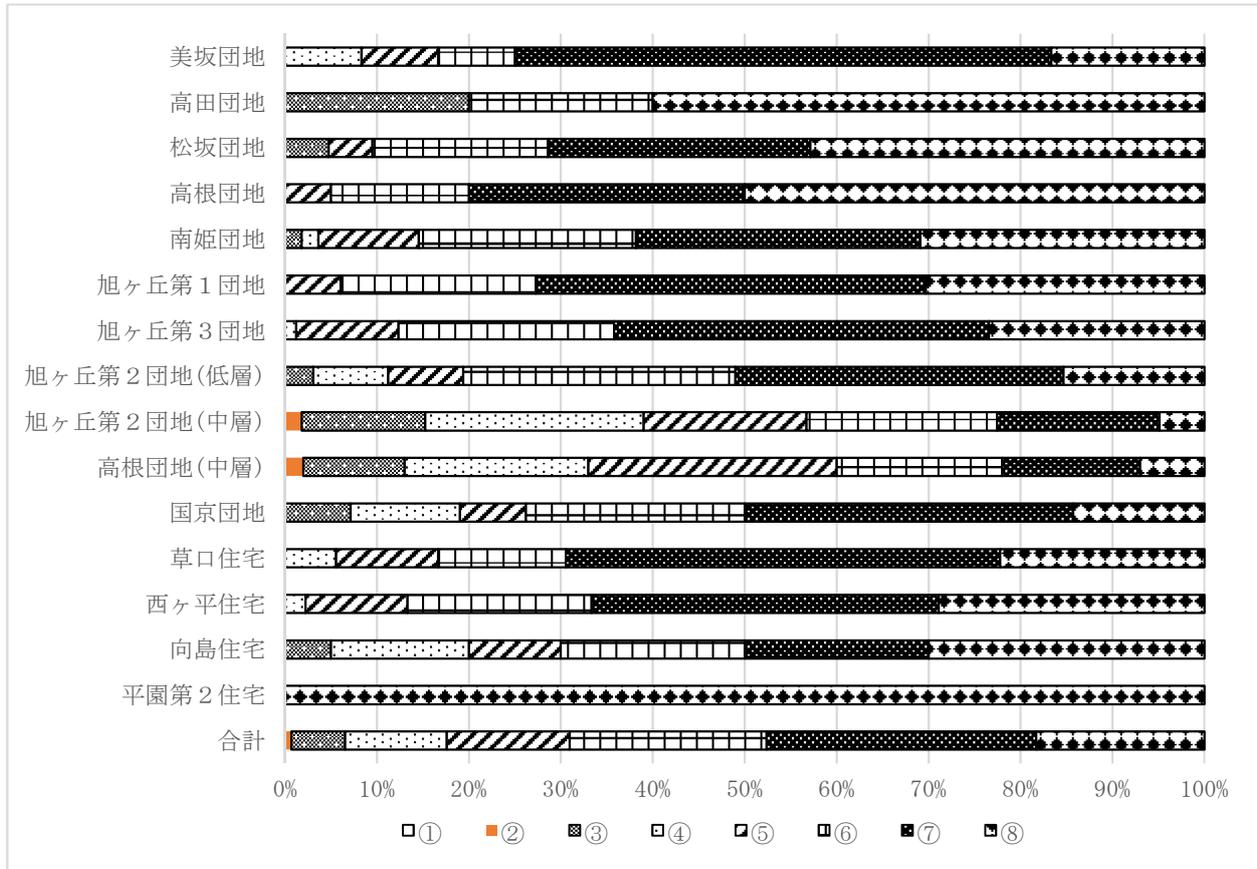
入居者（世帯主）の区分別年齢は、「70～79歳」（29.3%）が最も多く、次いで「60～69歳」（21.4%）、「80歳以上」（18.3%）が多い状況である。高根団地（中層）及び旭ヶ丘第2団地（中層）においては、「40～49歳」が最も多くなっている。

（平成31（2019）年3月31日現在）

No.	団地名	入居者（契約者）年齢（世帯数）								合計
		10～19歳	20～29歳	30～39歳	40～49歳	50～59歳	60～69歳	70～79歳	80歳以上	
1	美坂団地	0	0	0	1	1	1	7	2	12
2	松坂団地	0	0	1	0	1	4	6	9	21
3	高田団地	0	0	1	0	0	1	0	3	5
4	高根団地(低層)	0	0	0	0	1	3	6	10	20
	高根団地(中層)	0	2	11	20	27	18	15	7	100
	高根団地(低層 H30)	0	0	0	0	0	0	0	0	0
5	平園第2団地	0	0	0	0	0	0	0	1	1
6	南姫団地	0	0	1	1	6	13	17	17	55
7	草口住宅団地	0	0	0	2	4	5	17	8	36
8	西ヶ平住宅団地	0	0	0	1	5	9	17	13	45
9	旭ヶ丘第1団地	0	0	0	0	2	7	14	10	33
10	旭ヶ丘第3団地	0	0	0	1	9	19	33	19	81
11	旭ヶ丘第2団地(低層)	0	0	3	8	8	29	35	15	98
	旭ヶ丘第2団地(中層)	0	3	22	39	29	34	29	8	164
12	向島住宅団地	0	0	1	3	2	4	4	6	20
13	国京団地	0	0	3	5	3	10	15	6	42
合計		0	5	43	81	98	157	215	134	733
		0%	0.7%	5.9%	11.1%	13.4%	21.4%	29.3%	18.3%	100%

団地別入居者年齢別状況

(平成 31 (2019) 年 3 月 31 日現在)



年齢区分

- ① : 10~19 歳 ② : 20~29 歳 ③ : 30~39 歳 ④ : 40~49 歳 ⑤ : 50~59 歳
- ⑥ : 60~69 歳 ⑦ : 70~79 歳 ⑧ : 80 歳以上

エ 団地別世帯収入（月額所得）状況

団地別の世帯収入（月額所得）は、月額所得区分が「0円～158,000円」の世帯は全体の83.8%である。裁量階層の基準額上限となる214,000円まで含めると、全体の92.1%となる。高額所得者の基準額となる313,000円以上は全体の3.4%である。

（平成31（2019）年3月31日現在）

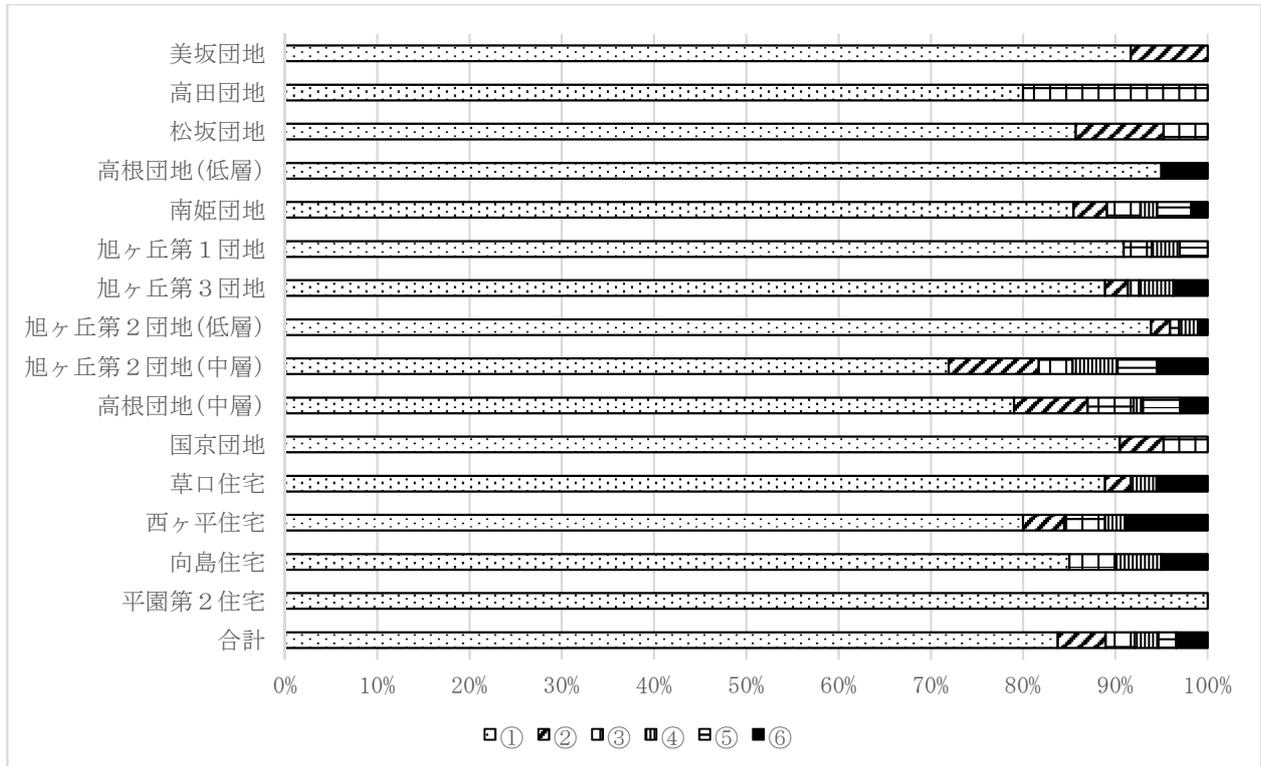
No.	団地名	月額所得区分（世帯数）						合計
		0 ≦ 158千円	158千円 < 186千円	186千円 < 214千円	214千円 < 259千円	259千円 < 313千円	313千円 <	
1	美坂団地	11	1	0	0	0	0	12
2	松坂団地	18	2	1	0	0	0	21
3	高田団地	4	0	1	0	0	0	5
4	高根団地(低層)	19	0	0	0	0	1	20
	高根団地(中層)	79	8	5	1	4	3	100
	高根団地(低層H30)	0	0	0	0	0	0	0
5	平園第2団地	1	0	0	0	0	0	1
6	南姫団地	47	2	2	1	2	1	55
7	草口住宅団地	32	1	0	1	0	2	36
8	西ヶ平住宅団地	36	2	2	1	0	4	45
9	旭ヶ丘第1団地	30	0	1	1	1	0	33
10	旭ヶ丘第3団地	72	2	1	3	0	3	81
11	旭ヶ丘第2団地(低層)	92	2	1	2	0	1	98
	旭ヶ丘第2団地(中層)	118	16	6	8	7	9	164
12	向島住宅団地	17	0	1	1	0	1	20
13	国京団地	38	2	2	0	0	0	42
合計		614	38	23	19	14	25	733
		83.8%	5.2%	3.1%	2.6%	1.9%	3.4%	100%
		92.1%						

※月額所得：年間の世帯の総所得金額から該当するすべての控除額を差し引いた金額を12で除して算出した金額

※裁量階層：入居者が身体障がい者である場合その他の特に居住の安定を図る必要があるものとして定めた範囲（多治見市営住宅管理条例第6条第1項第3号ア、イ）

団地別世帯収入（月額所得）状況

（平成 31（2019）年 3 月 31 日現在）



月額所得区分

- ①0 円～158,000 円 ②158,001 円～186,000 円 ③186,001 円～214,000 円
 ④214,001 円～259,000 円 ⑤259,001 円～312,999 円 ⑥313,000 円～

3 長寿命化に関する基本方針

(1) ストックの状況把握（定期点検及び日常点検）、修繕の実施及びデータに関する方針

ストックの状況を適切に把握するために、年1回の定期点検を継続的に実施する。併せて、目視により容易に確認することが可能な部位については、日常点検も実施する。

これらの点検を通して把握した公営住宅の状況をデータベース等に記録し、公営住宅の着実かつ効率的で効果的な維持管理及び修繕に役立てていく。

点検結果をもとに、予防保全的観点から、屋上防水や外壁塗装等の計画的修繕を進めていくとともに、建物の内外装や設備等の経年劣化に応じて、適時適切に修繕を実施していく。

さらに、点検及び修繕等の記録を、次回の点検等に活用していく。

(2) 改善事業の実施による長寿命化及びライフサイクルコストの縮減に関する方針

定期点検及び日常点検、修繕及びデータ管理により、長寿命化に資する日常的な維持管理及び長期修繕等を行ったうえで、安全性の確保、居住性の向上、福祉対応、躯体の長寿命化等のための改善事業を実施し、住宅性能の向上を図る。

予防保全的な維持管理及び計画修繕等改善事業の実施により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繋げる。

4 公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定

(1) 対象

本計画において、事業手法の選定をする際の対象とする団地及び住棟は、以下のとおりとする。

No.	団地名	建設年度	構造	管理棟数	管理戸数	集会所の有無
1	美坂団地	S28～S29	特耐2階	4	20	無
2	松坂団地	S29～S35	特耐2階 簡耐2階	8	32	無
3	高田団地	S32～S33	木造平屋	6	6	無
4	高根団地	S34～S35	簡耐平屋 簡耐2階	13	50	有
		S59～H4	中耐4階	5	120	有
		H30	木造平屋	3	12	有
5	平園第2団地	S35	木造平屋	1	1	無
6	南姫団地	S35～S42	簡耐平屋	26	113	有
7	草口住宅団地	S38～S46	木造平屋 簡耐平屋 簡耐2階	20	74	有
8	西ヶ平住宅団地	S43～S51	簡耐平屋 簡耐2階	23	97	有
9	旭ヶ丘第1団地	S43～S44	簡耐平屋 簡耐2階	18	84	有
10	旭ヶ丘第3団地	S45～S47	簡耐平屋 簡耐2階	24	137	有
11	旭ヶ丘第2団地	S48～S50	簡耐2階	19	108	有
		S51～S56	中耐4階	10	224	有
12	向島住宅団地	S52～S55	簡耐2階	4	20	無
13	国京団地	H10	中耐3階	2	42	有
合計				186	1,140	

(2) 団地別及び住棟別状況の把握

団地別及び住棟別の状況については、巻末資料「資料「団地諸元」」のとおりである。

(3) 団地別及び住棟別の事業手法の選定

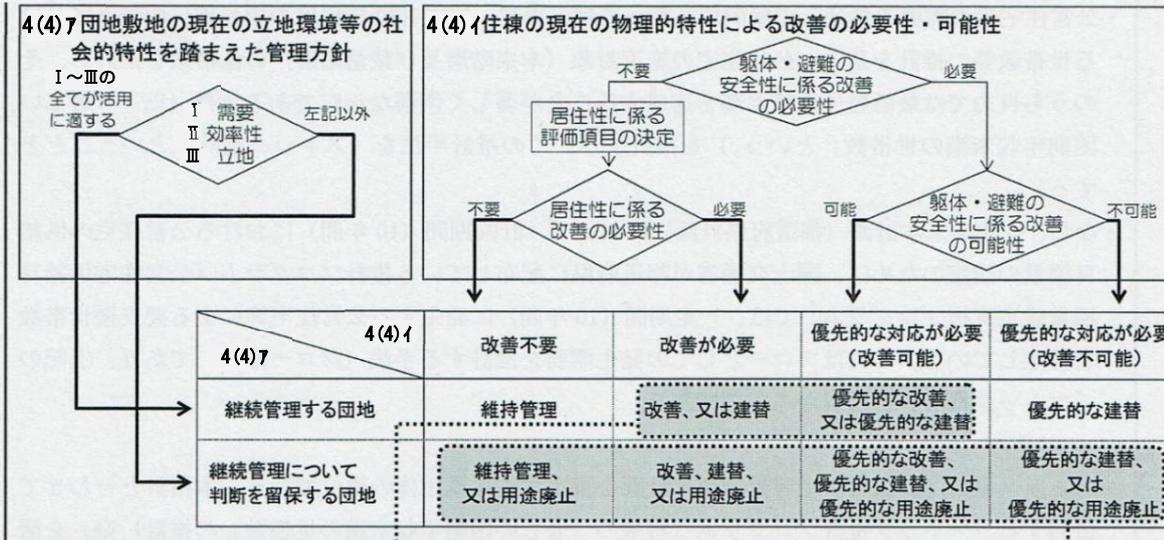
ア 事業手法の選定フロー

各団地及び住棟の事業手法の選定は、次の事業手法の選定フローに沿って行う。

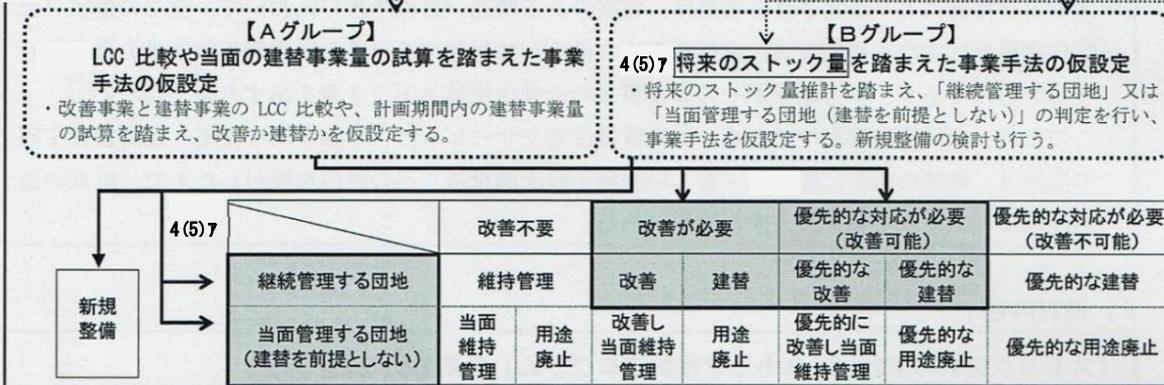
■事業手法の選定フロー

4(3)イ 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】

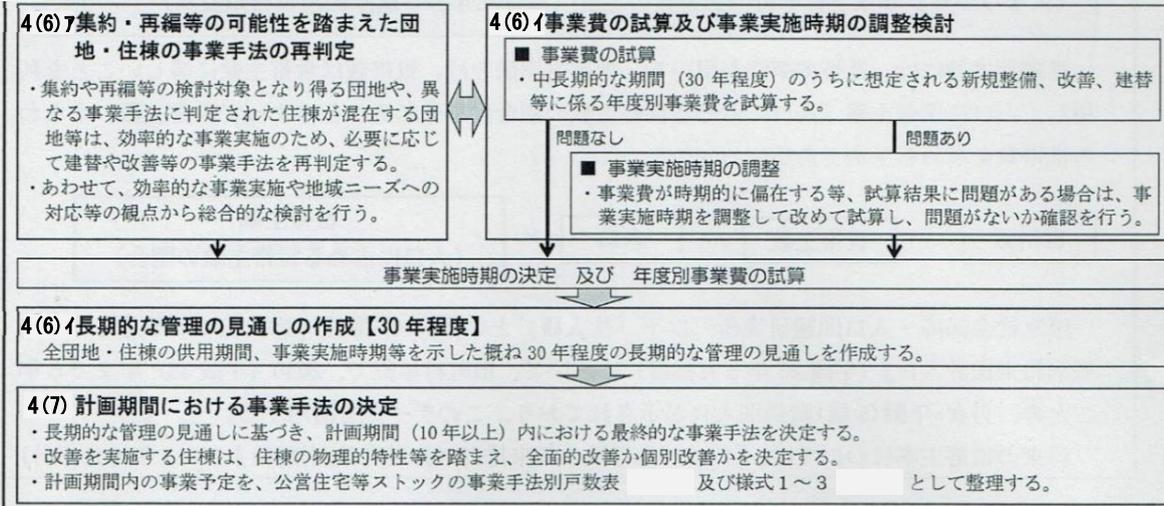
4(4) 1次判定：団地の管理方針と住宅改善の必要性・可能性に基づく団地・住棟の事業手法の仮設定



4(5) 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



4(6) 3次判定：計画期間における事業手法の決定



(参考：「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）平成28年8月」)

イ 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

公営住宅等の需要の見通しの検討にあたり、将来（30年後の長期：令和22（2040）年時点）の世帯数の推計を基に、公営住宅の施策対象（本来階層及び裁量階層）の世帯数を算出し、そのうち、自力では最低居住面積水準を達成することが著しく困難な年収である世帯（以下「著しい困窮年収未満の世帯数」という。）を把握する。

この推計では、住宅に困窮する世帯の把握と、近年の住宅ニーズに対応するために、単に公営住宅だけでなく、民間借家との役割分担を図る中で、そのストック量を推計するものである。

この手法を「ストック推計」といい、この推計には「ストック推計プログラム（将来の「著しい困窮年収未満の世帯数」の推計）※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」を用いる。

なお、推計により算定される結果は、令和22（2040）年において、すべての借家（公営住宅や民間借家等）に居住する「著しい困窮年収未満の世帯数」を示すものであり、推計結果がそのまま将来の公営住宅ストック量を示すものではなく、公営住宅、民間借家等で確保する必要があるものとする。

(ア) ストック推計結果

多治見市全体の世帯数の推計結果は表1のとおりとなった。多治見市全体の世帯総数は減少すると推計され、60歳以上においては、一部の区分で増加傾向になることが推計された。

将来の著しい困窮年収未満の世帯数の推計結果は表2及び表3のとおりとなり、令和22(2040)年度の著しい困窮年収未満の世帯推計数は2,488世帯となった。

著しい困窮年収未満の世帯数の世帯の総数においては、総数は減少すると推計され、構成割合で見ると、1人(60歳以上高齢者)はほぼ横ばい、2人世帯は増加すると推計された。

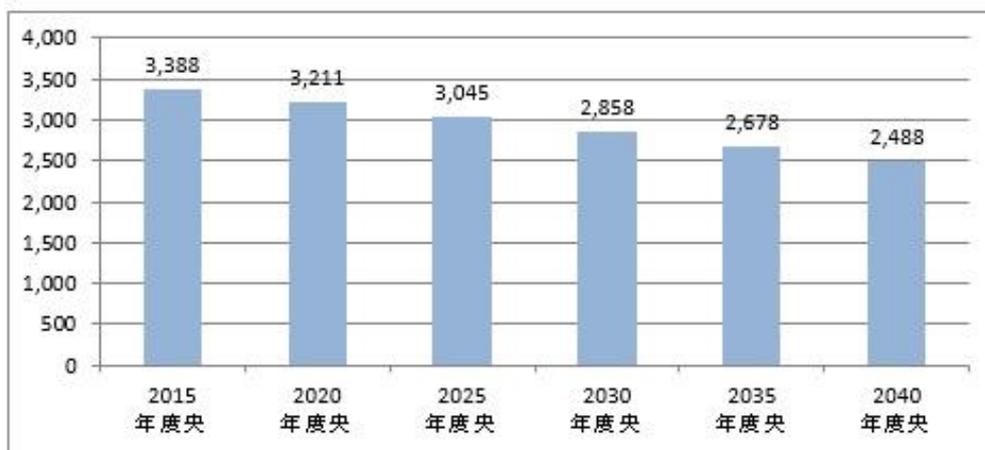
表1 多治見市全体の世帯数の推計結果

世帯主の年齢	2010年	2015年	2020年	2025年	2030年	2035年	2040年
総数	40,163	40,404	39,935	38,753	36,914	34,951	33,248
20歳未満	53	42	37	34	31	27	25
20～24歳	575	576	564	505	460	423	364
25～29歳	1,304	1,105	1,107	1,047	927	806	725
30～34歳	1,989	1,659	1,318	1,235	1,078	869	689
35～39歳	3,040	2,353	1,909	1,500	1,407	1,227	1,011
40～44歳	3,269	3,322	2,622	2,180	1,772	1,734	1,640
45～49歳	3,490	3,707	3,857	3,180	2,774	2,379	2,511
50～54歳	3,574	3,551	3,720	3,877	3,201	2,800	2,435
55～59歳	4,251	3,603	3,614	3,840	4,033	3,395	2,995
60～64歳	5,387	4,222	3,622	3,627	3,844	4,039	3,290
65～69歳	4,415	5,389	4,196	3,605	3,611	3,839	4,013
70～74歳	3,671	4,405	5,370	4,260	3,737	3,814	4,060
75～79歳	2,688	3,217	3,918	4,848	3,860	3,427	3,504
80～84歳	1,552	1,915	2,289	2,755	3,376	2,653	2,394
85歳以上	903	1,337	1,792	2,258	2,803	3,518	3,591

(参考：「ストック推計プログラム(国土交通省住宅局)」)

表2 著しい困窮年収未満の世帯数

	2015年度 年度央	2020年度 年度央	2025年度 年度央	2030年度 年度央	2035年度 年度央	2040年度 年度央
著しい困窮年収未満の世帯数	3,388	3,211	3,045	2,858	2,678	2,488



(参考：「ストック推計プログラム(国土交通省住宅局)」)

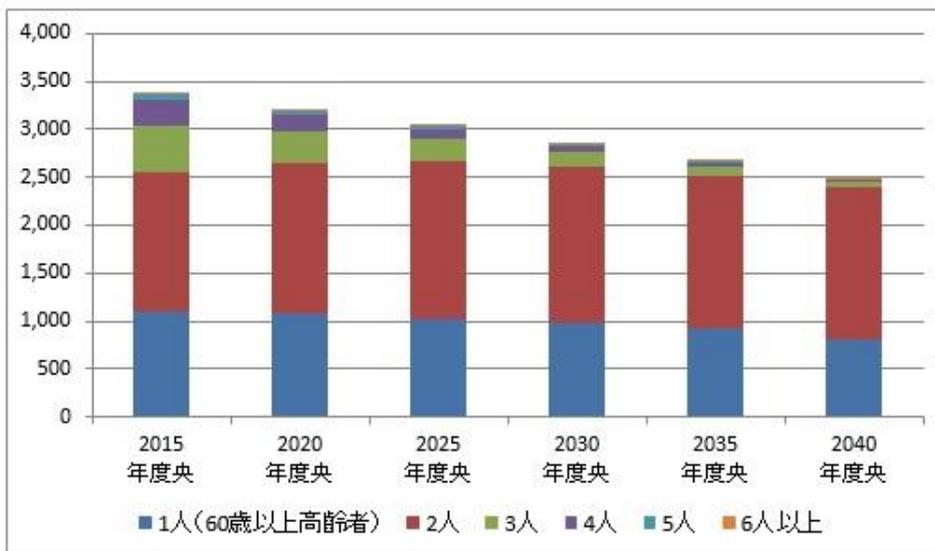
表3 世帯人員別著しい困窮年収未満の世帯数と構成割合

■世帯数

	2015 年度央	2020 年度央	2025 年度央	2030 年度央	2035 年度央	2040 年度央
1人(60歳以上高齢者)	1,109	1,082	1,031	982	926	815
2人	1,447	1,565	1,637	1,628	1,596	1,575
3人	478	333	224	147	90	59
4人	265	168	106	67	41	23
5人	74	53	38	27	18	11
6人以上	14	12	9	8	6	5
合計	3,388	3,211	3,045	2,858	2,678	2,488

■構成割合

	2015 年度央	2020 年度央	2025 年度央	2030 年度央	2035 年度央	2040 年度央
1人(60歳以上高齢者)	32.7%	33.7%	33.8%	34.4%	34.6%	32.8%
2人	42.7%	48.7%	53.8%	57.0%	59.6%	63.3%
3人	14.1%	10.4%	7.3%	5.1%	3.4%	2.4%
4人	7.8%	5.2%	3.5%	2.3%	1.5%	0.9%
5人	2.2%	1.6%	1.3%	1.0%	0.7%	0.4%
6人以上	0.4%	0.4%	0.3%	0.3%	0.2%	0.2%
合計	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%



【推計条件】

- 1-①. 世帯人員・収入・住宅所有関係別世帯数の推計
 - ・「世帯の年間収入階級・世帯人員・住宅の所有の関係別主世帯数の構成比」の推計方法
 - ⇒ C. 指数近似による推計 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
 - ⇒ C. 指数近似による推計 を適用
- 2-①a. 公営住宅収入基準
 - 本来階層 25%以下
 - ⇒ 裁量階層 25%以上 40% 以下
- 2-①. 世帯人員・収入階級別の公営住宅収入基準該当世帯の割合の推計
 - ・「年間収入五分位階級の境界値」の推計方法
 - ⇒ C. 指数近似による推計 を適用
- 2-④. 単身世帯のうち対象とする世帯(世帯主年齢)
 - ⇒ 60歳以上 を対象
- 3-①. 著しい困窮年収未満の世帯(必要年収未満世帯)の割合の推計
 - ・「年間収入五分位階級の境界値」の推計方法
 - ⇒ C. 指数近似による推計 を適用
 - ・「民間借家の1㎡当たり家賃」の推計方法
 - ⇒ c. 「指数近似」による推計値 を適用

(参考:「ストック推計プログラム(国土交通省住宅局)」)

(イ) 民間借家戸数と市営住宅戸数の傾向

住宅・土地統計調査によると、多治見市の民間借家戸数は、平成 25 (2013) 年には 5,440 戸で、その後、平成 30 (2018) 年には 6,000 戸に増加している。

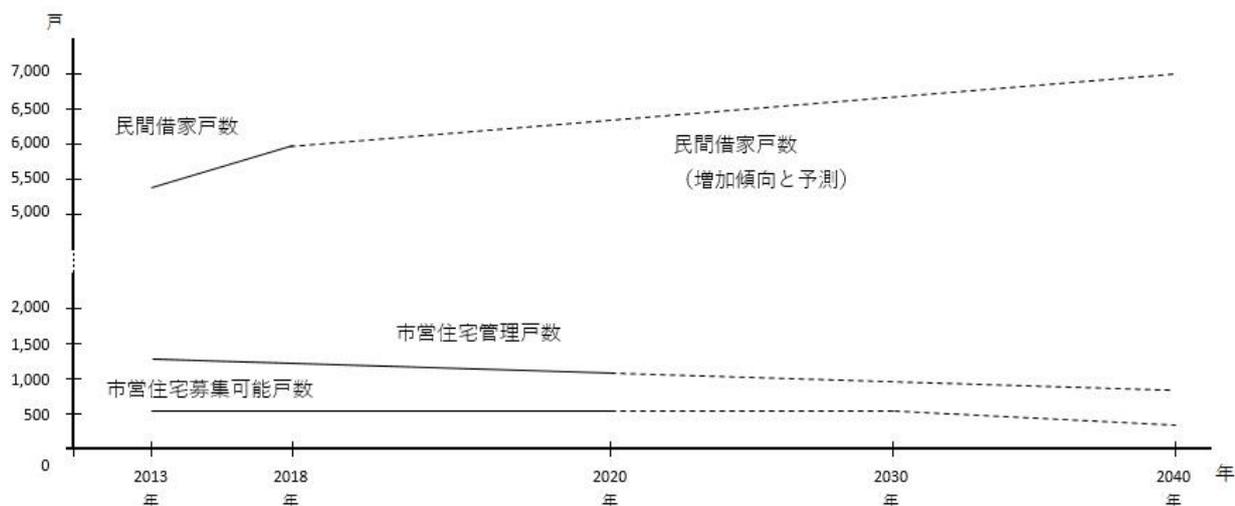
一方、市営住宅の管理戸数は、平成 25 (2013) 年には 1,204 戸であったが、耐用年数を経過し、居住者がいなくなった住棟は用途廃止及び解体を実施しており、平成 30 (2018) 年には 1,146 戸に減少し、翌年は 1,140 戸となっている。

今後、耐用年数を経過する市営住宅は、当該計画年次内ですでに耐用年数を経過している 614 戸に加えて計画終了時に経過する 128 戸で、合計 742 戸存在する。これは、昭和 30 (1955) 年から昭和 50 (1975) 年ごろまでに建設された低層住宅が耐用年数を経過する時期にあるためである。

本市では、「多治見市公共施設適正配置計画」において、令和 29 (2047) 年までには、耐用年数を経過した 742 戸の市営住宅を順次用途廃止及び解体とすることとしている。

令和 22 (2040) 年の市営住宅管理戸数は 526 戸となるが、令和 29 (2047) 年には 128 戸を用途廃止する必要があるため、令和 22 (2040) 年の管理戸数を 398 戸に設定する。

民間借家戸数・市営住宅管理戸数・市営住宅募集可能戸数の推移



(ウ) ストック推計結果と民間借家及び市営住宅等戸数の傾向を踏まえた市営住宅の中長期の管理戸数の見通し

「(ア) ストック推計結果」で示された著しい困窮年収未満の世帯数の推移において、令和 22 (2040) 年度時点の世帯数は 2,488 戸となっている。

現在、市営住宅管理戸数は 1,140 戸あるものの、当該計画終了時に 742 戸が耐用年数を経過し、用途廃止を行っていく予定であることから、令和 22 (2040) 年には 398 戸まで減少すると推測される。

また、現在、市内には県営住宅が 408 戸存在し、仮に令和 22 (2040) 年までこの戸数が維持されていたとしても、市内の県営住宅と市営住宅は合計で 806 戸である。著しい困窮年収未満の世帯数の一部をこれらで賄っており、今後もその必要があるが、充分ではない。

一方で、平成 25 (2013) 年から平成 30 (2018) 年にかけて民間借家戸数は増加傾向にあり、その戸数は平成 30 (2018) 年で約 6,000 戸とされている。

昨今の情勢に伴い、当市では厳しい財政運営を強いられており、今後もその状況は継続すると予測されることから、市営住宅を新規に建設することでストックを充足させることは現実的ではない。

そのため、今後も増加することが見込まれる民間借家や特別養護老人ホーム等の介護保険施設、当市の民間賃貸住宅家賃補助制度（民間借家に入居する世帯に対し補助金を交付する制度）を活用していくことで、不足分を補っていく。

なお、維持管理をしていく市営住宅については、住戸改善（浴槽及び風呂釜設置）や、入居条件緩和などの制度改正を進め、住環境や入居要件を改善することで、困窮者のためのストックづくりをしていく。

多治見市の著しい困窮年収未満の世帯数と公営住宅管理戸数及び民間賃貸住宅戸数

	平成 27 (2015) 年	令和 2 (2020) 年	令和 12 (2030) 年	令和 22 (2040) 年
著しい困窮年収 未満の世帯数	3,388	3,211	2,858	2,488
市営住宅 管理戸数	1,189	1,140 (2019 年)	526	398
県営住宅 管理戸数	408	408	408 (※1)	408 (※1)
民間借家 戸数	5,440 (2013 年)	6,000 (2018 年)	※2	※2

※1 平成 27 (2015) 年時点での管理戸数が令和 22 (2040) 年まで継続すると仮定する。

※2 民間借家を活用することで市営住宅及び県営住宅で不足するストックを補っていく。

ウ 事業手法の整理

事業手法を選定する上で、公営住宅整備事業の手法について整理すると、以下のようになる。

事業手法	内容
維持管理	定期点検及び日常点検を行い、必要に応じて、適時適切に修繕を実施し、公営住宅としての機能を維持するもの。
公営住宅等ストック総合改善事業	<p>規模増改善、住戸改善、共用部分改善及び屋外並びに外構改善を行うもの。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・居住性向上型 公営住宅等における利便性、衛生、快適性等居住性の向上のための設備等の改善 ・福祉対応型 高齢者、障がい者等の公営住宅等における居住の円滑化のための設備等の改善 ・安全性確保型 公営住宅等の耐震性、耐火性等安全性を確保するための設備等の改善 ・長寿命化型 公営住宅等の劣化防止、耐久性向上及び維持管理の容易化のための設備等の改善
	<p>躯体以外の内装、設備等住戸内部全体または大部分にわたって行う住戸改善で、居住性向上型及び福祉対応型を行うもの。</p> <p>共用部分改善で福祉対応型及び安全性確保型を行うもの。</p> <p>屋外・外構改善で福祉対応型を行うもの。</p>
建替	現在ある公営住宅を除去し、新たに建設するもの。
用途廃止	標準管理期間を経過したもので、公営住宅としての機能を廃止するもの。

(4) 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・住棟の事業手法の設定

1次判定では、ア及びイの2段階の検討から事業手法を仮設定する。

ア 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

アでは、次のⅠ～Ⅲの現在の団地の需要、効率性、立地を評価し、原則としてすべての評価項目が活用に適する場合は将来にわたり「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。

「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等を踏まえ、継続管理するか否かを検討する。

Ⅰ 需要

判定基準	判定
以下のいずれかに該当する場合 ・ 入居率が60%未満 ・ 募集停止している	×
以下のいずれかに該当する場合 ・ 入居率が60%以上 ・ 直近1年間の入居募集の結果、応募がある	○

Ⅱ 効率性

判定基準	判定
以下のいずれかに該当する場合 ・ 規模が3,000㎡未満の敷地 ・ 規模が3,000㎡以上であるが、形状が不整形な敷地 (敷地内に大きな高低差を有する場合や敷地幅が狭いなど) ・ 団地接続道路の最大幅員が4m未満	×
団地接続道路の最大幅員が4m以上確保でき、以下のすべてに該当する場合 ・ 規模が3,000㎡以上の敷地 ・ 形状が整形な敷地	○

Ⅲ 立地

判定基準	判定
以下に該当する場合 ・ 半径500m以内に公共交通機関の停留所または駅がない ・ 半径1,000m以内に主要な周辺施設が2つ未満である	×
以下に該当する場合 ・ 半径500m以内に公共交通機関の停留所または駅がある ・ 半径1,000m以内に主要な周辺施設が2つ以上ある	○

※1 教育施設等(幼稚園、保育園、小学校または中学校)、公共交通機関停留所(バス停及びJR停車駅)、商業施設(スーパーマーケット、コンビニ等)、金融機関(銀行、郵便局等)、病院とする。

判定結果は、以下のとおりである。

判定結果	該当する団地
継続管理する団地	高根（中層・低層 H30） 国京 旭ヶ丘第 2（中層）
継続管理について判断を留保する団地	美坂 高田 松坂 高根（低層 S34・S35） 南姫 旭ヶ丘第 1 旭ヶ丘第 2（低層） 旭ヶ丘第 3 草口住宅 西ヶ平住宅 向島住宅 平園第 2

イ 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性

イでは、次のⅠ～Ⅲの基準に基づき、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する。

まず、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。いずれかの評価項目が該当しない場合は、「優先的な対応が必要」と判定する。

次に、「優先的な対応が必要」と判定した住棟について、改善可能か不可能かを判定する。「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る。

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する。

なお、上記の判定において、住棟の残りの供用期間が短い場合や、すでに用途廃止に向けた取り組みが行われている場合は、改善等を実施しないことも考えられる。

Ⅰ 躯体の安全性

判定基準	判定
昭和 56 年の建築基準法施行令（新耐震基準）以前の基準により設計・施工された住棟であり、かつ以下のいずれかに該当する場合	×
<ul style="list-style-type: none"> 耐震性能がない又は除去予定があるため未診断である 外壁の剥離やクラック、平面形状や立面形状の不良がみられる 	
以下のいずれかに該当する団地	○
<ul style="list-style-type: none"> 昭和 56 年の建築基準法施行令（新耐震基準）に基づき設計・施工されている 新耐震基準に基づかない住棟だが、耐震性能していると判断している 	

Ⅱ 避難の安全性

判定基準	判定
<ul style="list-style-type: none"> 防火区画及び二方向非難が確保されていない 	×
<ul style="list-style-type: none"> 防火区画及び二方向避難が確保されている 	○

Ⅲ 居住性

判定基準	判定
以下のいずれかに該当する場合	×
<ul style="list-style-type: none"> 1戸当たりの専用面積が 2DK 以下は 39 m²以下、3K 以上は 50 m²以下 し尿処理が水洗化されていない 住棟に浴室がない 	
以下の全てに該当する場合	
<ul style="list-style-type: none"> 1戸当たりの専用面積が 2DK 以下は 39 m²以上、3K 以上は 50 m²以上 し尿処理が水洗化されている 住棟に浴室がある 	○

判定結果は以下のとおりである。

判定結果	該当する団地
改善不要	高根（中層・低層 H30） 旭ヶ丘第 2（中層・低層） 国京 向島住宅
改善が必要	旭ヶ丘第 1（簡二） 旭ヶ丘第 3（簡二 S45・S46・S47） 西ヶ平住宅（簡二） 草口（簡二）
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）	美坂 高田 松坂 高根（低層 S34・S35） 南姫 旭ヶ丘第 1（簡平） 旭ヶ丘第 3（簡平・簡二 S47 のうち 2 棟） 草口住宅（簡平） 西ヶ平住宅（簡平） 平園第 2

ウ 1次判定結果

1次判定の結果は以下のとおりである。

以下のうち、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・住棟をAグループ、継続管理について判断を留保する団地をBグループとし、事業手法が定まらない両グループに属する団地及び住棟については、2次判定を行う。

		1次判定ーイ			
		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）
1次判定ーア	継続管理する団地	維持管理 高根（中層・H30） 国京 旭ヶ丘第2（中層）	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留保する団地	維持管理、 又は用途廃止 旭ヶ丘第2（低層） 向島住宅	改善、建替、 又は用途廃止 旭ヶ丘第1（簡二） 旭ヶ丘第3 （簡二の一部） 草口住宅（簡二） 西ヶ平住宅（簡二）	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 美坂 高田 松坂 高根（低層 S34・S35） 南姫 旭ヶ丘第1（簡平） 旭ヶ丘第3（簡平・簡二） 草口住宅（木平・簡平） 西ヶ平住宅（簡平） 平園第2

1次判定結果詳細

団地名	建設年	構造	管理戸数	1次判定ーア				1次判定ーイ				1次判定結果
				I	II	III	判定結果	I	II	III	判定結果	
美坂	S28	特耐二	8	×	×	○	維持管理について判断を留保する団地	×	○	×	改善不可能	優先的な建替、又は優先的な用途廃止
	S29	特耐二	12	×	×	○	維持管理について判断を留保する団地	×	○	○	改善不可能	優先的な建替、又は優先的な用途廃止
高田	S32	木平	2	×	×	○	維持管理について判断を留保する団地	×	○	×	改善不可能	優先的な建替、又は優先的な用途廃止
	S33	木平	4	×	×	○	維持管理について判断を留保する団地	×	○	×	改善不可能	優先的な建替、又は優先的な用途廃止
松坂	S29	特耐二	4	×	×	○	維持管理について判断を留保する団地	×	○	○	改善不可能	優先的な建替、又は優先的な用途廃止
	S30	簡二	16	×	×	○	維持管理について判断を留保する団地	×	○	○	改善不可能	優先的な建替、又は優先的な用途廃止
	S31	簡二	12	×	×	○	維持管理について判断を留保する団地	×	○	×	改善不可能	優先的な建替、又は優先的な用途廃止
高根(低層)	S34	簡平	24	×	○	○	維持管理について判断を留保する団地	×	○	×	改善不可能	優先的な建替、又は優先的な用途廃止
	S34	簡二	8	×	○	○	維持管理について判断を留保する団地	×	○	×	改善不可能	優先的な建替、又は優先的な用途廃止
	S35	簡平	12	×	○	○	維持管理について判断を留保する団地	×	○	×	改善不可能	優先的な建替、又は優先的な用途廃止
	S35	簡二	6	×	○	○	維持管理について判断を留保する団地	×	○	×	改善不可能	優先的な建替、又は優先的な用途廃止
	H30	木平	12	○	○	○	維持管理する団地	○	○	○	改善不要	維持管理
高根(中層)	S59	中耐	24	○	○	○	維持管理する団地	○	○	○	改善不要	維持管理
	S61	中耐	24	○	○	○	維持管理する団地	○	○	○	改善不要	維持管理
	S63	中耐	24	○	○	○	維持管理する団地	○	○	○	改善不要	維持管理
	H2	中耐	24	○	○	○	維持管理する団地	○	○	○	改善不要	維持管理
	H4	中耐	24	○	○	○	維持管理する団地	○	○	○	改善不要	維持管理

団地名	建設年	構造	管理棟数	1次判定ーア				1次判定ーイ				判定結果
				I	II	III	判定結果	I	II	III	判定結果	
南姫	S35	簡平	16	×	×	○	維持管理について判断を留保する団地	×	○	×	改善不可能	優先的な建替、又は優先的な用途廃止
	S36	簡平	4	×	×	○	維持管理について判断を留保する団地	×	○	×	改善不可能	優先的な建替、又は優先的な用途廃止
	S37	簡平	6	×	×	○	維持管理について判断を留保する団地	×	○	×	改善不可能	優先的な建替、又は優先的な用途廃止
	S38	簡平	4	×	×	○	維持管理について判断を留保する団地	×	○	×	改善不可能	優先的な建替、又は優先的な用途廃止
	S40	簡平	16	×	×	○	維持管理について判断を留保する団地	×	○	○	改善不可能	優先的な建替、又は優先的な用途廃止
	S41	簡平	30	×	×	○	維持管理について判断を留保する団地	×	○	○	改善不可能	優先的な建替、又は優先的な用途廃止
	S42	簡平	37	×	×	○	維持管理について判断を留保する団地	×	○	○	改善不可能	優先的な建替、又は優先的な用途廃止
国京	H10	中耐	42	○	○	○	維持管理する団地	○	○	○	改善不要	維持管理
旭ヶ丘第1	S43	簡平	38	×	×	○	維持管理について判断を留保する団地	×	○	×	改善不可能	優先的な建替、又は優先的な用途廃止
	S44	簡平	34	×	×	○	維持管理について判断を留保する団地	×	○	×	改善不可能	優先的な建替、又は優先的な用途廃止
	S44	簡二	12	×	×	○	維持管理について判断を留保する団地	○	○	×	改善が必要	維持管理、又は用途廃止
旭ヶ丘第2(低層)	S48	簡二	54	○	×	○	維持管理について判断を留保する団地	○	○	○	改善不要	維持管理、又は用途廃止
	S49	簡二	30	○	×	○	維持管理について判断を留保する団地	○	○	○	改善不要	維持管理、又は用途廃止
	S50	簡二	24	○	×	○	維持管理について判断を留保する団地	○	○	○	改善不要	維持管理、又は用途廃止
旭ヶ丘第2(中層)	S51	中層	48	○	○	○	維持管理する団地	○	○	○	改善不要	維持管理
	S52	中層	40	○	○	○	維持管理する団地	○	○	○	改善不要	維持管理
	S53	中層	32	○	○	○	維持管理する団地	○	○	○	改善不要	維持管理
	S54	中層	48	○	○	○	維持管理する団地	○	○	○	改善不要	維持管理

団地名	建設年	構造	管理棟数	1次判定ーア				1次判定ーイ				判定結果
				I	II	III	判定結果	I	II	III	判定結果	
旭ヶ丘第2(中層)	S55	中層	24	○	○	○	維持管理する団地	○	○	○	改善不要	維持管理
	S56	中層	32	○	○	○	維持管理する団地	○	○	○	改善不要	維持管理
旭ヶ丘第3	S45	簡平	16	×	○	○	維持管理について判断を留保する団地	×	○	○	改善不可能	優先的な建替、又は優先的な用途廃止
	S45	簡二	30	×	○	○	維持管理について判断を留保する団地	○	○	○	改善不要	維持管理、又は用途廃止
	S46	簡二	48	×	○	○	維持管理について判断を留保する団地	○	○	○	改善不要	維持管理、又は用途廃止
	S47	簡二	43	×	○	○	維持管理について判断を留保する団地	×	○	○	改善不可能	優先的な建替、又は優先的な用途廃止
草口住宅	S38	木平	4	×	○	×	維持管理について判断を留保する団地	×	○	×	改善不可能	優先的な建替、又は優先的な用途廃止
	S39	簡平	16	×	○	×	維持管理について判断を留保する団地	×	○	×	改善不可能	優先的な建替、又は優先的な用途廃止
	S40	簡平	12	×	○	×	維持管理について判断を留保する団地	×	○	×	改善不可能	優先的な建替、又は優先的な用途廃止
	S41	木平	1	×	○	×	維持管理について判断を留保する団地	×	○	×	改善不可能	優先的な建替、又は優先的な用途廃止
	S41	簡平	16	×	○	×	維持管理について判断を留保する団地	×	○	×	改善不可能	優先的な建替、又は優先的な用途廃止
	S42	簡平	20	×	○	×	維持管理について判断を留保する団地	×	○	×	改善不可能	優先的な建替、又は優先的な用途廃止
	S46	簡二	5	×	○	×	維持管理について判断を留保する団地	○	○	×	改善が必要	維持管理、又は用途廃止
西ヶ平住宅	S43	簡平	19	×	○	×	維持管理について判断を留保する団地	×	○	×	改善不可能	優先的な建替、又は優先的な用途廃止
	S44	簡平	20	×	○	×	維持管理について判断を留保する団地	×	○	○	改善不可能	優先的な建替、又は優先的な用途廃止
	S45	簡平	5	×	○	×	維持管理について判断を留保する団地	×	○	×	改善不可能	優先的な建替、又は優先的な用途廃止
	S45	簡二	5	×	○	×	維持管理について判断を留保する団地	○	○	×	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止
	S46	簡二	10	×	○	×	維持管理について判断を留保する団地	○	○	×	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止

団地名	建設年	構造	管理棟数	1次判定ーア				1次判定ーイ				判定結果
				I	II	III	判定結果	I	II	III	判定結果	
西ヶ平住宅	S47	簡二	10	×	○	×	維持管理について判断を留保する団地	○	○	×	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止
	S49	簡二	10	×	○	×	維持管理について判断を留保する団地	○	○	×	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止
	S50	簡二	10	×	○	×	維持管理について判断を留保する団地	○	○	×	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止
	S51	簡二	8	×	○	×	維持管理について判断を留保する団地	○	○	×	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止
向島住宅	S52	簡二	5	○	×	○	維持管理について判断を留保する団地	○	○	○	改善不要	維持管理、又は用途廃止
	S53	簡二	5	○	×	○	維持管理について判断を留保する団地	○	○	○	改善不要	維持管理、又は用途廃止
	S54	簡二	5	○	×	○	維持管理について判断を留保する団地	○	○	○	改善不要	維持管理、又は用途廃止
	S55	簡二	5	○	×	○	維持管理について判断を留保する団地	○	○	○	改善不要	維持管理、又は用途廃止
平園第2	S35	木平	1	×	×	×	維持管理について判断を留保する団地	×	○	○	改善不可能	優先的な建替、又は優先的な用途廃止

(5) 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・住棟の事業手法の設定

ア 将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定

2次判定では、次のⅠ及びⅡの基準に基づき、1次判定において事業手法・管理方針の判断を留保した団地・住棟を対象として、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、事業手法を仮設定する。

Ⅰ 耐用年数状況

判定基準	判定結果
耐用年数未経過	○
耐用年数超過	×

Ⅱ 入居募集実施状況

判定基準	判定結果
募集実施中	○
募集停止	×

イ 2次判定結果

2次判定の結果は以下のとおりである。

判定結果	該当する団地
維持管理	高根（中層・低層 H31） 旭ヶ丘第2（中層） 国京
改善	-
建替	-
優先的な改善	-
優先的な建替	-
当面維持管理	旭ヶ丘第2（低層） 向島住宅
用途廃止	旭ヶ丘第1（簡二） 旭ヶ丘第3（簡二） 草口住宅（簡二） 西ヶ平住宅（簡二）
改善し当面維持管理	-
優先的に改善し当面維持管理	-
優先的な用途廃止	美坂 高田 松坂 高根（低層 S34・S35） 南姫 旭ヶ丘第1（簡平） 旭ヶ丘第3（簡平・簡二 S47） 草口住宅（木平・簡平） 西ヶ平住宅（簡平） 平園第2

ウ 1次及び2次判定結果

1次及び2次判定を踏まえた総合的な結果は以下のとおりである。

	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	用途 廃止	改善し当面 維持管理	用途 廃止	優先的な 改善	優先的な 建替	優先的な 建替
継続管理する団地	高根 (中層・H30) 国京 旭ヶ丘第2 (中層)						
継続管理について判断を留保する団地	旭ヶ丘第2 (低層) 向島住宅			旭ヶ丘第1 (簡二) 旭ヶ丘第3 (簡二) 草口住宅 (簡二) 西ヶ平住宅 (簡二)	優先的に 改善し、 当面維持 管理	優先的な 用途廃止	美坂 高田 松坂 高根 (低層 S34・S35) 南姫 旭ヶ丘第1 (簡平) 旭ヶ丘第3 (簡平・簡二 S47) 草口住宅 (木平・簡平) 西ヶ平住宅 (簡平) 平園第2

2次判定結果詳細

団地名	建設年	構造	管理戸数	2次判定		判定結果
				I	II	
美坂	S28	特耐二	8	×	×	優先的な用途廃止
	S29	特耐二	12	×	×	優先的な用途廃止
高田	S32	木平	2	×	×	優先的な用途廃止
	S33	木平	4	×	×	優先的な用途廃止
松坂	S29	特耐二	4	×	×	優先的な用途廃止
	S30	簡二	16	×	×	優先的な用途廃止
	S31	簡二	12	×	×	優先的な用途廃止
高根(低層)	S34	簡平	24	×	×	優先的な用途廃止
	S34	簡二	8	×	×	優先的な用途廃止
	S35	簡平	12	×	×	優先的な用途廃止
	S35	簡二	6	×	×	優先的な用途廃止
高根(中層)	H31	木平	12	○	×	維持管理※集約化促進の為、H30に移転先として建設
	S59	中耐	24	○	○	維持管理
	S61	中耐	24	○	○	維持管理
	S63	中耐	24	○	○	維持管理
	H2	中耐	24	○	○	維持管理
	H4	中耐	24	○	○	維持管理

団地名	建設年	構造	管理戸数	2次判定		判定結果
				I	II	
南姫	S35	簡平	16	×	×	優先的な用途廃止
	S36	簡平	4	×	×	優先的な用途廃止
	S37	簡平	6	×	×	優先的な用途廃止
	S38	簡平	4	×	×	優先的な用途廃止
	S40	簡平	16	×	×	優先的な用途廃止
	S41	簡平	30	×	×	優先的な用途廃止
	S42	簡平	37	×	×	優先的な用途廃止
国京	H10	中耐	42	○	○	維持管理
旭ヶ丘第1	S43	簡平	38	×	×	優先的な用途廃止
	S44	簡平	34	×	×	優先的な用途廃止
	S44	簡二	12	×	×	用途廃止
旭ヶ丘第2(低層)	S48	簡二	54	×	○	当面維持管理
	S49	簡二	30	×	○	当面維持管理
	S50	簡二	24	×	○	当面維持管理
旭ヶ丘第2(中層)	S51	中層	48	○	○	維持管理
	S52	中層	30	○	○	維持管理
	S53	中層	32	○	○	維持管理
	S54	中層	48	○	○	維持管理

団地名	建設年	構造	管理戸数	2次判定		判定結果
				I	II	
旭ヶ丘第2(中層)	S55	中層	24	○	○	維持管理
	S56	中層	32	○	○	維持管理
旭ヶ丘第3	S45	簡平	16	×	×	優先的な用途廃止
	S45	簡二	30	×	×	用途廃止
	S46	簡二	48	×	×	用途廃止
	S47	簡二	43	×	×	優先的な用途廃止
草口住宅	S38	木平	4	×	×	優先的な用途廃止
	S39	簡平	16	×	×	優先的な用途廃止
	S40	簡平	12	×	×	優先的な用途廃止
	S41	木平	1	×	×	優先的な用途廃止
	S41	簡平	16	×	×	優先的な用途廃止
	S42	簡平	20	×	×	優先的な用途廃止
	S46	簡二	5	×	×	用途廃止
	西ヶ平住宅	S43	簡平	19	×	×
S44		簡平	20	×	×	優先的な用途廃止
S45		簡平	5	×	×	優先的な用途廃止
S45		簡二	5	×	×	用途廃止
S46		簡二	10	×	×	用途廃止

団地名	建設年	構造	管理戸数	2次判定		判定結果
				I	II	
西ヶ平住宅	S47	簡二	10	×	×	用途廃止
	S49	簡二	10	×	×	用途廃止
	S50	簡二	10	×	×	用途廃止
	S51	簡二	8	×	×	用途廃止
向島住宅	S52	簡二	5	×	○	当面維持管理
	S53	簡二	5	×	○	当面維持管理
	S54	簡二	5	×	○	当面維持管理
	S55	簡二	5	×	○	当面維持管理
平園第2	S35	木平	1	×	×	優先的な用途廃止

(6) 3次判定：計画期間における事業手法の決定

ア 集約・再編等の可能性を踏まえた団地・住棟の事業手法の再判定

3次判定においては、1次及び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。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。

(ア) 検討手法

I 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する。また、事業実施時期の調整も行う。

II 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する。

III 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、総合的な検討を行い、事業の内容や実施時期等を設定する。

・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する。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する。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する。

・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する。

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。

IV 上位計画との整合性を踏まえた検討

上位計画である「公共施設適正配置計画」、「公共施設長寿命化計画」との整合性を踏まえて、建替、用途廃止の検討を行う。

(イ) 検討結果

当該計画の市の上位計画である「公共施設適正配置計画」、「公共施設長寿命化計画」において、耐用年数である70年まで使用することとしている「高根団地(中層・H30)」、「旭ヶ丘第2団地(中層)」、「国京団地」は、計画的に改善事業を実施する。その他の計画期間内に耐用年数を経過する団地は、2023年度までは現状維持とし、以降、入居状況を踏まえながら、順次、用途廃止し、解体することとする。

団地名	計画					
	2019年度	2023年度	2031年度	2039年度	2047年度	2058年度
美坂	順次用途廃止し解体					
松坂	順次用途廃止し解体					
高田	順次用途廃止し解体					
高根(低層)	順次用途廃止し解体					
高根(中層)	長く使用するために適切に管理 耐用年数70年まで使用、その後順次用途廃止、解体					
高根(H30)	長く使用するために適切に管理 耐用年数30年まで使用、その後順次用途廃止、解体					
平園第2	順次用途廃止し解体					
南姫	順次用途廃止し解体					
草口住宅	順次用途廃止し解体					
西ヶ平住宅	順次用途廃止し解体					
旭ヶ丘第1	順次用途廃止し解体					
旭ヶ丘第3	順次用途廃止し解体					
旭ヶ丘第2(低層)	順次用途廃止し解体					
旭ヶ丘第2(中層)	長く使用するために適切に管理 耐用年数70年まで使用、その後順次用途廃止、解体					
向島住宅	順次用途廃止し解体					
平園第2	順次用途廃止し解体					
国京	長く使用するために適切に管理 耐用年数70年まで使用、その後順次用途廃止、解体					

参考：「多治見市公共施設適正配置計画」

(ウ) 集約化促進事業について

現在管理する市営住宅は、老朽化が進み、住環境が悪く、耐震性にも問題があることから、住民への移転交渉を行い、耐震性があると確認されている安全なストックへの集約化を進めていたが、本市のストックが住民のニーズに合わない部分もあり、思うように進んでいない。

そのため、高根団地に市営住宅を建設し、集約化を促進するための事業を実施したところ、一定の成果はあったものの、課題もあった。

今後、課題を検討する中で、さらなる集約化を進めることが困難であると判断される場合には、その時点で、当該計画を修正することも必要であるとする。

参考

高根団地集約化促進事業 高根団地集約化促進住宅建設工事

【概要】

・総事業費	150,206,000 円
うち 測量調査業務委託費	3,996,000 円
建設費	146,210,000 円
・敷地面積	1,493.33 ㎡
・棟数及び戸数	3 棟 12 戸 (1DK : 10 戸・2DK : 2 戸)
・建物概要	
用途・構造・階数	長屋・木造・平家建
延べ面積	503.50 ㎡
工法	枠組壁工法 (ツーバーフォー工法)
設備	電気、TV 共聴アンテナ、上下水道、都市ガス
・戸室概要	
床	天然木化粧複合フローリング
壁	壁紙 石膏ボード
天井	壁紙 石膏ボード
建具	木製 吊り引き戸
	※ シックハウス対応品
ユニット	補助手摺 (玄関・広間、寝室、便所、洗面室・脱衣所) 長寿社会対応型浴室ユニット

イ 事業費の試算及び事業実施時期の調整検討と長期的な管理の見通しの作成

中長期的な期間（30年）のうちに想定される改善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る。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、将来にわたる事業が可能となるよう事業実施時期を調整する。これらの検討により、改善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する。

併せて、3次判定で検討した結果をもとに、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示す。

- ・計画期間内に実施する事業及びその事業費
 - …巻末資料「資料「計画期間内に実施する事業及びその事業費」」
- ・中長期的な管理の見通しとその期間に実施予定の事業及びその事業費
 - …巻末資料「資料「中長期的な管理の見通しとその期間に実施予定の事業及びその事業費」」

(7) 計画期間における事業手法の決定

1～3次判定を経て選定した団地別・住棟別の事業手法の結果を、下記の「公営住宅等ストックの事業手法別戸数表」に整理する。

表 公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
公営住宅管理戸数		1,140戸	1,140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	1,140戸	1,140戸	-
	うち計画修繕対応戸数	48戸	48戸	96戸
	うち改善事業予定戸数	35戸	10戸	45戸
	個別改善事業予定戸数	35戸	10戸	45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	1,057戸	1,082戸	-
	建替事業予定戸数	0戸	0戸	0戸
用途廃止予定戸数	0戸	0戸	0戸	

※ 計画期間内の事業予定のみ記載

また、計画期間内に実施する計画修繕・改善等の事業実施予定を整理するために、次の様式を作成した。

なお、「【様式2】新規整備事業及び建替事業の実施予定一覧」については、計画期間内に該当する事業がないため、該当なしとする。

巻末資料「資料 【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧」

巻末資料「資料 【様式2】新規整備事業及び建替事業の実施予定一覧」

巻末資料「資料 【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）」

5 点検の実施方針

法定点検については、引き続き法令に基づく適切な点検を実施する。

法定点検の対象外の住棟においては、建築基準法第 12 条の規定に準じて法定点検と同様の点検（あわせて「定期点検」とする）を実施する。

また、すべての住棟及び遊具、外構、倉庫、駐輪場を対象に日常点検を実施する。日常点検は、年に 1 度程度、「公営住宅等日常点検マニュアル（平成 28 年度 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、定期点検と併せた実施、計画修繕前の実施等、効率的に行う。

定期点検の結果は、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する。

6 計画修繕の実施方針

点検結果及びデータベース等の内容を踏まえ、予防保全的な観点から、屋上防水や外壁塗装等の計画修繕を実施する。

事業手法、実施内容及び時期については、公営住宅等長寿命化計画（10 か年）において定める。

また、当該計画中で長期的な管理の見通し（30 か年）を作成したため、長期的な計画修繕の実施については、これをもとに実施する。

なお、残りの供用期間が短く、用途廃止を予定している住棟においては、計画修繕を実施しないこととする。

7 改善事業の実施方針

住棟の状況に応じた改善事業の必要性・効果を考慮し、改善事業（個別改善）類型ごとの実施方針を以下のとおりとする。

	個別改善	実施方針	具体的な実施事業
(1)	長寿命化型	引き続き活用を図る中層耐火構造の団地において、耐久性の向上や、躯体の劣化の軽減、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。	屋上・ベランダ・浴室防水、外壁塗装 等
(2)	福祉対応型	引き続き活用を図る中層耐火構造の団地において、高齢者等が安全・安心して居住できるように、住戸内のバリアフリー化を進める。	住戸内部の段差解消、手すりの設置、ドアノブ等のレバーハンドルへの交換、浴室・トイレの高齢者対応 等
(3)	居住性向上型	引き続き活用を図る中層耐火構造の団地において、住戸設備の機能向上を行い、居住性を向上させる。	浴槽及び風呂釜の設置等
(4)	安全性確保型	落雷による機材の故障や火災等の発生するリスクを軽減するため、防災・減災対策を行う。	高根団地テレビ共聴設備移設工事

※令和7年度～11年度の実施箇所と実施時期

	個別改善	実施団地	実施箇所	実施時期
(1)	長寿命化型	高根（中層）団地 〃	D棟 E棟	令和7年度 令和9年度
(2)	福祉対応型	旭ヶ丘第2（中層）団地 高根（中層）団地	2戸/年	令和7年度～11年度
(3)	居住性向上型	旭ヶ丘第2（中層）団地 高根（中層）団地	5戸/年	令和7年度～11年度
(4)	安全性確保型	高根（中層）団地 高根団地（集約促進）	全棟 全棟	令和8年度

8 長寿命化のための事業実施予定一覧

いつどのような事業を実施するのか住棟単位であらかじめ計画上に位置付け、予防保全的な維持管理等を計画的に実施することが、公営住宅等長寿命化計画の目的の一つである。

計画期間内に実施する計画修繕・改善等の事業実施予定を整理するために、次の様式を作成した。

なお、「【様式2】新規整備事業及び建替事業の実施予定一覧」については、計画期間内に該当する事業がないため、該当なしとする。

巻末資料「資料 【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧」

巻末資料「資料 【様式2】新規整備事業及び建替事業の実施予定一覧」

巻末資料「資料 【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）」

9 ライフサイクルコストとその縮減効果の算出

予防保全的な計画修繕等の計画的な実施により、公営住宅等の長寿命化を図り、ライフサイクルコストの縮減に繋げるため、計画期間内に長寿命化改善事業を実施する公営住宅等については、ライフサイクルコストの縮減効果を算出する。

ライフサイクルコストの算出は、「公営住宅等長寿命化計画策定指針（平成 28 年 8 月改定）」をもとに、「ライフサイクルコスト算出プログラム」を用い実施する。

なお、ライフサイクルコスト算出の必要がある事業は下記のとおりである。

- ・長寿命化型改善事業
- ・全面的改善事業
- ・新規整備事業
- ・建替事業

(1) 対象となる住棟

住棟	実施事業	種別	実施時期
高根団地 B 棟	住棟及び付帯施設改修工事 (屋根防水・床防水・外壁塗装・鉄部塗装) ※E 棟付帯施設のみ令和 3 年度実施	長寿命	令和 3 年度
高根団地 C 棟		長寿命	令和 5 年度
高根団地 D 棟		長寿命	令和 7 年度
高根団地 E 棟		長寿命	令和 9 年度
旭ヶ丘第 2 団地 2・3・5・6 棟	付帯施設改修工事 (鉄部塗装等)	長寿命	令和 2 年度

(2) ライフサイクルコストとその縮減効果の算出方法

次のとおり、ライフサイクルコストとその縮減効果の算出方法を示す。（「公営住宅等長寿命化計画策定指針（平成 28 年 8 月改定）」より抜粋）

【解説】

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ライフサイクルコスト（LCC）の比較を行うため、また、予防保全的な計画修繕等の計画的な実施により公営住宅等の長寿命化を図り、ライフサイクルコスト（LCC）の縮減につなげるため、次のようにライフサイクルコスト（LCC）とその縮減効果の算出を行うこととする。

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「ライフサイクルコスト（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、「ライフサイクルコスト（LCC）の縮減効果」を算出する。

以下の算定方法によりライフサイクルコスト（LCC）を算出することを基本とするが、事業主体の運用により、これによらない方法によってを算出することも可能とする。その場合は、算出方法を明らかにする必要がある。

1) ライフサイクルコスト（LCC）の算出の基本的な考え方

新規整備及び建替事業を実施する公営住宅等を対象としたライフサイクルコスト（LCC）の算出の基本的な考え方は次の通りである。

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

〔単位 千円/棟・年〕

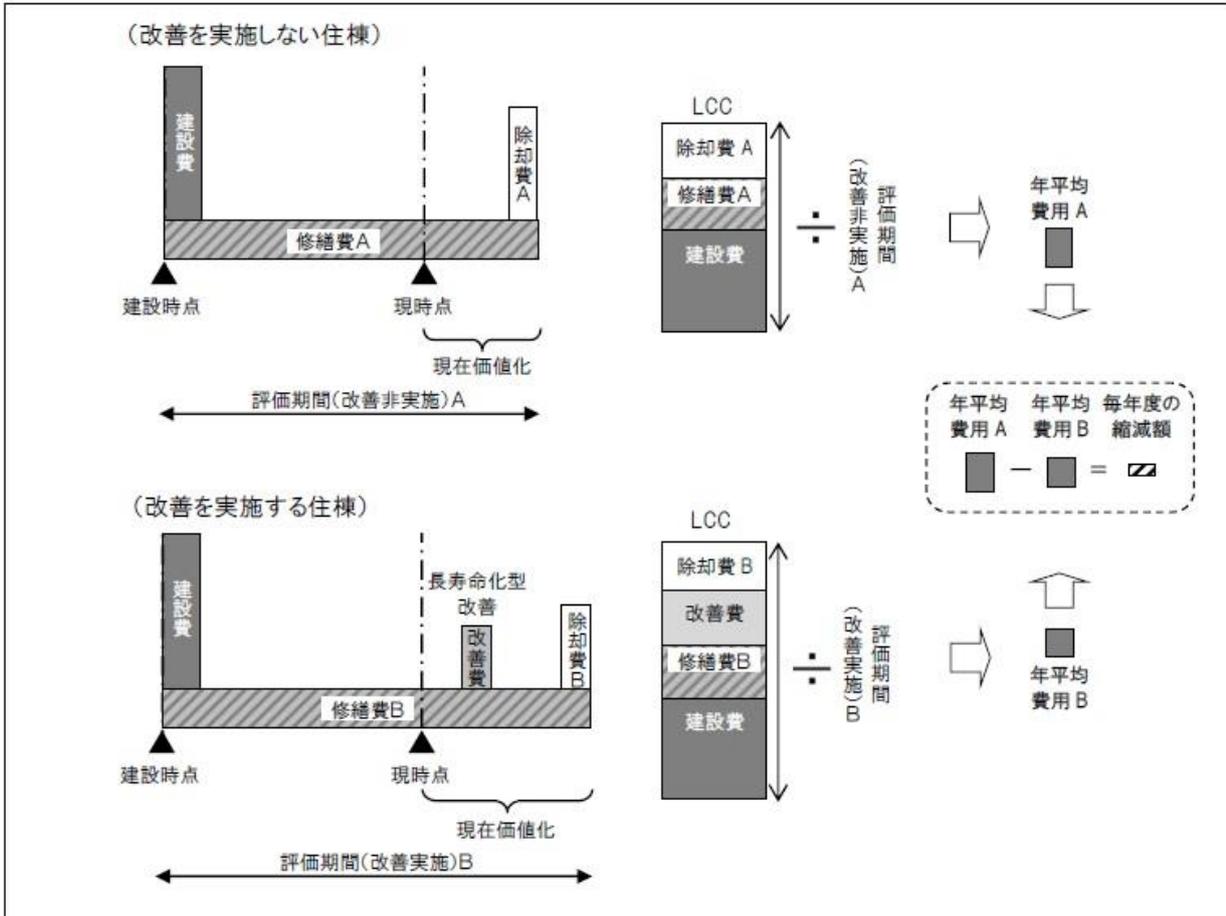
- 建設費：当該住棟の建設時点に投資した建設工事費
- 改善費：想定される管理期間における改善工事費の見込み額から修繕費相当額を控除*1（改善事業を実施することにより不要となる修繕費を控除）した額（※）
- 修繕費：管理期間における修繕工事費の見込み額（※）。長期修繕計画で設定している標準的な修繕項目・周期等に基づき修繕費を算定する。典型的な修繕計画モデルから得られる修繕費乗率を建設費に乗じて算定される累積修繕費で代用してもよい。
- 除却費：想定される管理期間が経過した後の除却工事費の見込み額（※）

*1：修繕費相当額の控除方法については、後述する〈参考：ライフサイクルコスト（LCC）の縮減効果の算出例〉を参照のこと。事業主体の運用により独自の方法によって控除することも可能とするが、その場合は、その内容を明らかにする必要がある。

※ 現時点以後、将来に発生するコスト（将来の改善費、修繕費、除却費）については、社会的割引率（4%）を適用して現在価値化する。

2) ライフサイクルコスト（LCC）の縮減効果の算出の基本的な考え方

長寿命化型改善事業又は全面的改善事業を実施する公営住宅等を対象としたライフサイクルコスト（LCC）の縮減効果の算出の基本的な考え方は次の通りである。



ライフサイクルコストの算出イメージ

① 1棟のLCC縮減効果 = LCC（計画前） - LCC（計画後）

〔単位 千円/棟・年〕

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

〔単位 千円/棟・年〕

* 2：（建設費＋修繕費＋除却費）は公営住宅等長寿命化計画に基づく改善事業（LCC算定対象）を実施しない場合に想定される管理期間に要するコスト。

- 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）。但し、当該住棟の建設時点に投資した建設工事費を把握できない場合は、建設当時の標準建設費で代用する。
- 修繕費：建設後、評価期間（改善非実施）末までに実施した修繕工事費（※）。長期修繕計画で設定している標準的な修繕項目・周期等に基づき、修繕費を算定する。典型的な修繕計画モデルから得られる修繕費乗率を建設費（推定再建築費）に乗じて算定される累積修繕費で代用してもよい。

- 評価期間（改善非実施）：改善事業を実施しない場合に想定される管理期間。物理的な劣化や社会的価値の低下に伴い供用に適さない状態になるまでの管理期間といえるが、これまでの建替事業の実績を考慮し、建替前の平均的な供用期間（構造種別）を評価期間（改善非実施）としてもよい。
- 除却費：評価期間（改善非実施）末に実施する除却工事費（※）。

$$\textcircled{3} \text{LCC (計画後)} = \frac{\text{(建設費+改善費+修繕費+除却費)}^{*3}}{\text{評価期間 (改善実施)}}$$

〔単位 千円/棟・年〕

※ 現時点以後、将来に発生するコスト（将来の修繕費、除却費）については、社会的割引率（4％）を適用して現在価値化する。

* 3：（建設費＋改善費＋修繕費＋除却費）は公営住宅等長寿命化計画に基づく改善事業（LCC算定対象）及び公営住宅等長寿命化計画の計画期間以後に想定される改善事業（LCC算定対象）を実施する場合に想定される管理期間（目標管理期間）に要するコスト。

- 建設費：②の記載と同じ
- 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* 4（※）
- 修繕費：建設後、評価期間（改善実施）末までに実施した修繕工事費（※）。以下、②の記載と同じ。
- 除却費：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）：公営住宅等長寿命化計画に基づく改善事業（LCC算定対象）及び公営住宅等長寿命化計画の計画期間以後に想定される改善事業（LCC算定対象）を実施する場合に想定される管理期間（目標管理期間）。

* 4：修繕費相当額の控除方法については、後述する〈参考：ライフサイクルコスト（LCC）の縮減効果の算出例〉を参照のこと。事業主体の運用により独自の方法によって控除することも可能とするが、その場合は、その内容を明らかにする必要がある。

※ 現時点以後、将来に発生するコスト（将来の改善、修繕、除却費）については、社会的割引率（4％）を適用して現在価値化する。

(「公営住宅等長寿命化計画策定指針(平成28年8月改定)」より抜粋)

<参考：修繕項目別の修繕費乗率>

修繕項目	修繕周期	中層階段変型			中層戸下型			高層							
		昭和45年 以前	昭和46年 ～昭和55年	平成13年 ～平成22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22年	平成23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(玄関ドア、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	2.66%	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.レンジフード	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.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%

(3) ライフサイクルコストとその縮減効果の算出

ライフサイクルコストとその縮減効果の算出対象となっている団地について、次のとおり算出した。算定した年平均縮減額は戸当たりの額に、当該住棟の住戸数分を積算して、住棟あたりの年平均縮減額を算出する。年平均縮減額がプラスであれば、ライフサイクルコスト縮減効果があると判断できる。

【算出条件】

- ・高根団地住棟及び付帯施設改修工事

計画前：使用年数 45 年（評価時点から）

計画後：使用年数 60 年（評価時点から）

長寿命化型改善工事費 2,104,600 円／戸を実施すると仮定

除去費 2,500,000 円／戸と仮定

- ・旭ヶ丘第2団地2・3・5・6棟付帯施設改修工事

計画前：使用年数 45 年（評価時点から）

計画後：使用年数 60 年（評価時点から）

長寿命化型改善工事費 95,900 円／戸を実施すると仮定

除去費 2及び3棟 83,000 円と仮定

5及び6棟 125,000 円と仮定

- ・判定結果

巻末資料「資料 「住棟別ライフサイクルコスト（LCC）の算定」