

# 帯広市市営住宅等長寿命化計画

平成 31 年 3 月

帯 広 市



<b>1. 計画の背景・目的・位置づけ</b> .....	<b>1</b>
(1) 計画の背景 .....	1
(2) 計画の目的 .....	1
(3) 計画の位置づけ .....	2
<b>2. 計画期間</b> .....	<b>2</b>
<b>3. 公営住宅等の状況</b> .....	<b>3</b>
(1) 公営住宅等供給の現状 .....	3
(2) 市営住宅等の整備の現状 .....	6
(3) 入居世帯の現状 .....	22
(4) 建物劣化の現状 .....	26
<b>4. 長寿命化に関する基本方針</b> .....	<b>28</b>
(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・データ管理 .....	28
(2) 長寿命化及びライフサイクルコストの縮減 .....	28
<b>5. 長寿命化計画の対象と事業手法の選定</b> .....	<b>29</b>
(1) 対象 .....	29
(2) 団地別・住棟別の事業手法の選定 .....	29
<b>6. 点検の実施方針</b> .....	<b>51</b>
(1) 定期点検の実施方針 .....	51
(2) 日常点検の実施方針 .....	51
(3) 住宅内部における点検の実施方針 .....	51
(4) 点検結果のデータベース化 .....	51
<b>7. 計画修繕の実施方針</b> .....	<b>52</b>
<b>8. 改善事業の実施方針</b> .....	<b>54</b>
<b>9. 建替事業の実施方針</b> .....	<b>56</b>
(1) 建替事業対象団地 .....	56
(2) 建替え後の整備水準 .....	56
(3) PPP/PFI 事業導入の検討 .....	56
<b>10. 長寿命化のための事業実施予定</b> .....	<b>57</b>
<b>11. ライフサイクルコストとその縮減効果</b> .....	<b>58</b>
(1) 建替事業におけるライフサイクルコストの算出 .....	58
(2) 市営住宅等長寿命化によるライフサイクルコスト縮減効果の算出 .....	59



# 1. 計画の背景・目的・位置づけ

## (1) 計画の背景

本市では、平成 16 年 3 月に市における総合的・体系的に住宅施策を推進するものとして「帯広市住宅マスタープランⅡ」及び「帯広市住宅マスタープランⅡ」の公営住宅等に関連する個別計画として「帯広市公共賃貸住宅ストック総合活用計画」を策定し、平成 21 年 3 月に両計画の中間見直しを行いました。平成 22 年 3 月には、国の地域住宅交付金制度改正に合わせ「帯広市市営住宅等長寿命化計画」を策定しました。

さらに、社会情勢や制度の変革期の中で帯広市の住生活の事情を踏まえ、これまでの住宅施策の取り組みの適切な継承に配慮しながら、市民の住生活の安定の確保及び向上を図るため、目標及び基本的な施策を掲げた「帯広市住生活基本計画」を平成 26 年 3 月に策定し、合わせて住生活基本計画に定める公営住宅の役割を果たすために「帯広市市営住宅等長寿命化計画(見直し版)」を策定しました。

その後、公営住宅等の分野において、国では、平成 28 年 8 月に「公営住宅等長寿命化計画策定指針(改定)」を公表し、事業手法の選定手法やライフサイクルコスト(以下、LCC)※等が見直されています。また、本市では、平成 29 年 2 月に「帯広市公共施設マネジメント計画」を策定し、公共施設等の長寿命化や施設総量の適正化などに取り組む基本的な方針や考え方をまとめています。

「帯広市市営住宅等長寿命化計画(見直し版)」は、平成 26 年度から平成 35 年度までの 10 年間を計画期間として取り組んできましたが、策定から 5 年が経過し策定指針の見直しも行われたことから、国や北海道との住宅政策の整合性を引続き図りつつ、人口減少や急速な少子高齢化の進行など社会情勢の変化や関連計画の見直し等に対応し、市営住宅等の適切な維持管理を進めるために、帯広市市営住宅等長寿命化計画の見直しを行うものです。

※ LCC(ライフサイクルコスト): 建設から用途廃止に至るまでの建築物の生涯コスト(建設の初期投資・維持管理などの運営管理費)

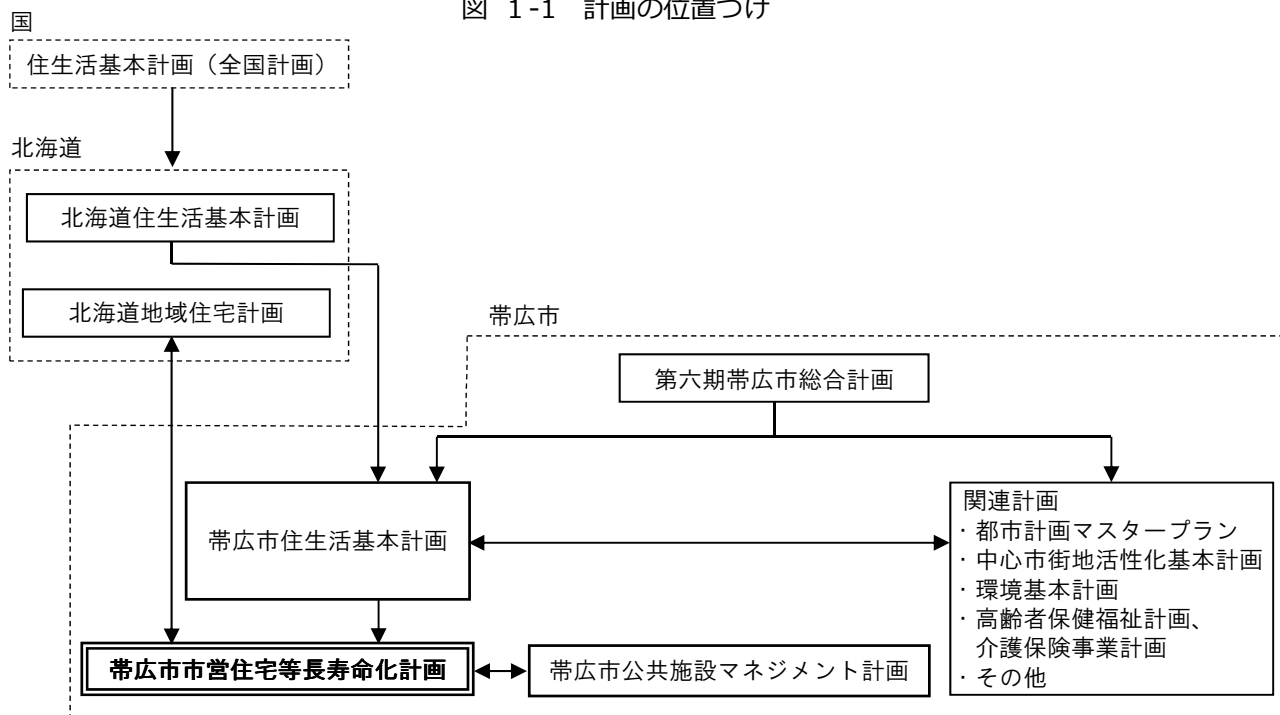
## (2) 計画の目的

帯広市市営住宅等長寿命化計画は、公営住宅等の将来的な需要見通しを踏まえた適切なマネジメント方針を定め、予防保全的な維持管理や改善等の計画的な実施により、施設の長寿命化を図り、ライフサイクルコストの縮減に繋げ、施設の有効活用と効率的かつ円滑な更新を実現することを目的としています。

### (3) 計画の位置づけ

帯広市市営住宅等長寿命化計画は、住宅施策の基本方針を示す「帯広市住生活基本計画」と、公共施設等マネジメントの考え方を示す「帯広市公共施設マネジメント計画」の公営住宅等に関連する個別の事業計画として位置づけられます。

図 1-1 計画の位置づけ



## 2. 計画期間

本計画は、帯広市住生活基本計画に即するとともに、計画期間を平成 31～40 年度の 10 年間とします。なお、社会情勢の変化や事業の進捗状況等に応じ、最低 5 年毎に見直しを行います。

### 3. 公営住宅等の状況

#### (1) 公営住宅等供給の現状

公的賃貸住宅は 3,793 戸、その内訳は、概ね北海道：帯広市：民間＝22：75：3 となっています。

公的賃貸住宅は、公営住宅法に基づく公営住宅など 6 種類に分類されます。

市が管理している公的賃貸住宅 2,838 戸のうち、201 戸は借上市営住宅です。

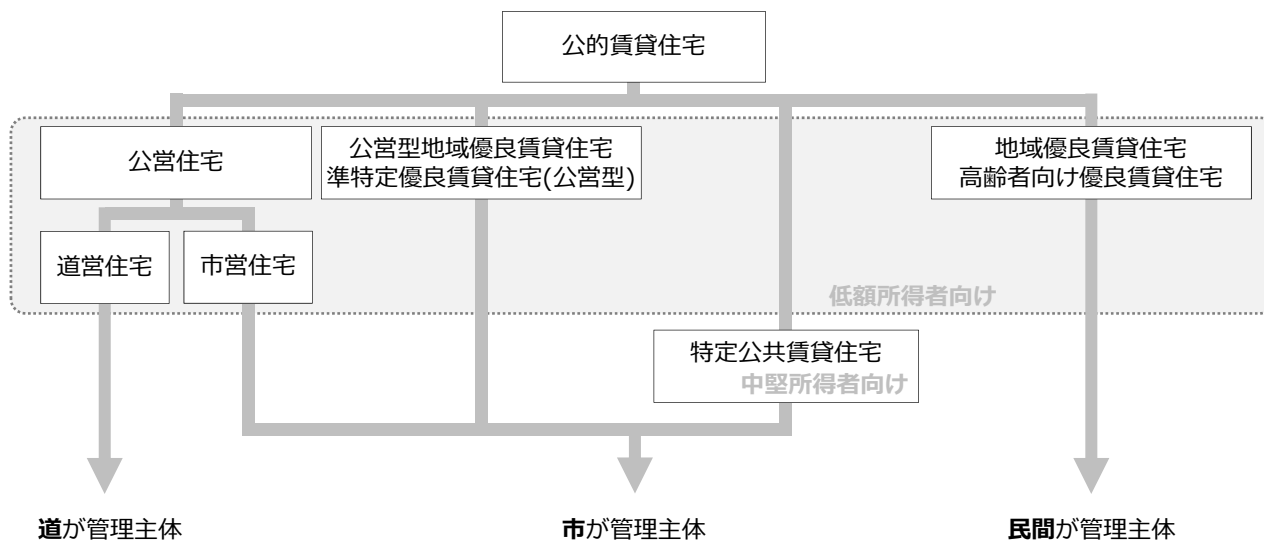
表 3-1 市内公的賃貸住宅一覧表

(単位：戸)

管理主体	公営住宅	うち借上	公営型 地域優良 賃貸住宅	準特定 優良賃貸 住宅 (公営型)	特定公共 賃貸住宅	地域優良 賃貸住宅	高齢者向け 優良賃貸 住宅	合計
北海道	827							827
帯広市	2,783	201	2	35	18			2,838
民間						102	26	128
合計	3,610	201	2	35	18	102	26	3,793

資料：帯広市調べ（平成 31 年 3 月末現在）

図 3-1 市内公的賃貸住宅一覧



- 公営住宅：公営住宅法に基づき、住宅に困窮する低額所得者に対して低廉な家賃で供給する住宅
- 公営型地域優良賃貸住宅：地域優良賃貸住宅制度要綱に基づき、公営住宅法に規定する入居者資格を満たす者に対して供給する住宅
- 準特定優良賃貸住宅（公営型）：準特定優良賃貸住宅制度要綱に基づき、公営住宅法に規定する入居者資格を満たす者に対して供給する住宅（現在廃止）
- 特定公共賃貸住宅：特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律に基づき、中堅所得者に対して供給する住宅
- 地域優良賃貸住宅：地域優良賃貸住宅制度要綱等に基づき、高齢者世帯、子育て世帯等居住の安定に特に配慮が必要な世帯に対して供給する住宅
- 高齢者向け優良賃貸住宅：高齢者の居住の安定確保に関する法律に基づき、民間事業者等が供給する高齢者向けの賃貸住宅（現在廃止）

表 3-2 市内公的賃貸住宅の団地別棟数・戸数

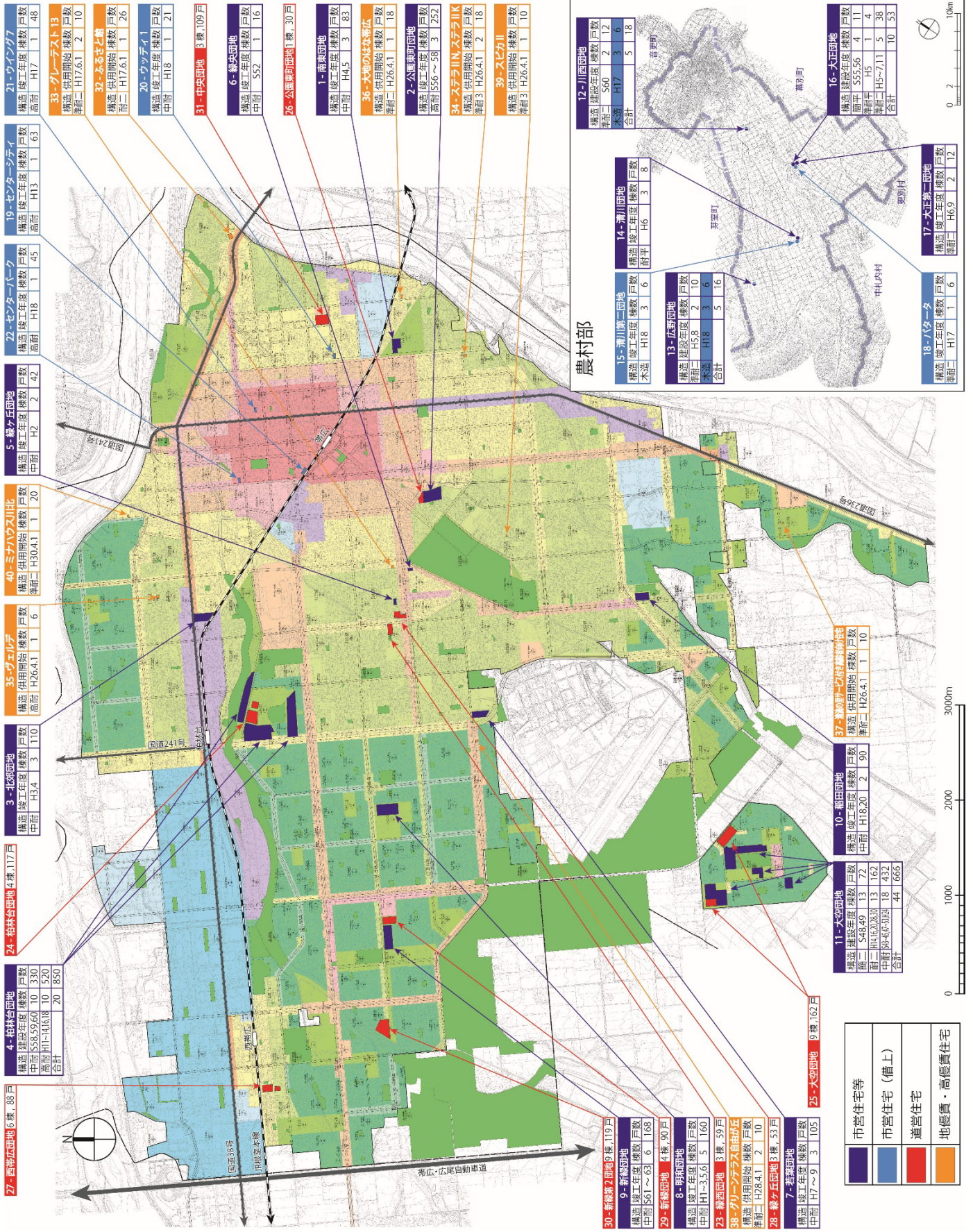
事業 主体	番 号	団地名	棟数	戸数								敷地面積 (㎡)	土地所有	
				公営住宅		公営型 地域 優良 賃貸 住宅	準特定 優良 賃貸 住宅 (公営型)	特定 公共 賃貸 住宅	地域優良賃貸住宅		高齢者 向け 優良 賃貸 住宅			
				うち 借上					子育て 世帯 向け	高齢者 世帯 向け				
帯 広 市	1	南東	3	83	83							11,823	市有地	
	2	公園東町	3	252	252							21,544	市有地	
	3	北郊	3	110	110							11,300	市有地	
	4	柏林台	20	850	814		20	16				105,172	市有地	
	5	緑ヶ丘	2	42	42							3,617	市有地	
	6	緑央	1	16	16							584	市有地	
	7	若葉	3	105	105							12,452	市有地	
	8	明和	5	160	160							23,075	市有地	
	9	新緑	6	168	168							20,883	市有地	
	10	稲田	2	90	90							13,149	市有地	
	11	大空	44	666	666							100,407	市有地	
	12	川西	5	18	18	6						4,578	市有地,民有地(借上)	
	13	広野	5	16	15	6			1			4,256	市有地,民有地(借上)	
	14	清川	3	8	8							4,847	市有地	
	15	清川第二	3	6	6	6						2,200	民有地(借上)	
	16	大正	10	53	47		5	1				12,676	市有地	
	17	大正第二	2	12			2	10				2,248	市有地	
	18	パタータ	1	6	6	6						600	民有地(借上)	
	19	センターシティ	1	63	63	63						2,000	民有地(借上)	
	20	ウッディ1	1	21	21	21						1,200	民有地(借上)	
	21	ウイング7	1	48	48	48						1,100	民有地(借上)	
	22	センターパーク	1	45	45	45						1,500	民有地(借上)	
小計			125	2,838	2,783	201	2	35	18	0	0	0	361,211	
北 海 道	23	緑西団地	3	59	59							5,200	道有地	
	24	柏林台団地	4	117	117							13,500	道有地(一部借地)	
	25	大空団地	9	162	162							29,300	道有地	
	26	公園東町団地	1	30	30							3,200	道有地	
	27	西帯広団地	6	88	88							10,800	道有地	
	28	緑ヶ丘団地	3	53	53							6,200	道有地	
	29	新緑団地	4	90	90							10,500	道有地	
	30	新緑第2団地	9	119	119							19,600	道有地	
	31	中央団地	3	109	109							14,500	道有地	
	小計			42	827	827	0	0	0	0	0	0	0	112,800
民 間	32	ふるさと館	1	26							26		民有地	
	33	グレーテスト13	2	10						10			民有地	
	34	ステラⅡN, ステラⅡK	2	18						18			民有地	
	35	ヴェルデ	1	6						6			民有地	
	36	大地のはな帯広	1	18							18		民有地	
	37	清流の里サービス付高齢者向け住宅	1	10							10		民有地	
	38	グリーンテラス自由が丘	2	10						10			民有地	
	39	スピカⅡ	1	10						10			民有地	
40	ミナハウス川北	1	20							20		民有地		
小計			12	128	0	0	0	0	54	48	26	0		
合計			179	3,793	3,610	201	2	35	18	54	48	26	474,011	

平成 31 年 3 月末現在



図 3-2

公的賃貸住宅



## (2) 市営住宅等の整備の現状

### a.構造、耐用年限

#### ①構造・建て方

本市は、木造、簡易耐火構造、準耐火構造、耐火構造の公的賃貸住宅 2,838 戸を管理しています。

2,838 戸のうち、2,655 戸、93.6%が耐火構造です。そのうち、中層（3～5階建）は1,557 戸で、耐火構造の 58.6%、全体では 54.9%を占めており、そのほとんどが階段室型となっています。高層は 928 戸で全体の 32.7%を占めており、全て片廊下型の住棟形式です。また、低層は平屋建てと 2階建てを合わせて 170 戸、全体の 6.0%を占めています。

簡易耐火構造は 83 戸、2.9%を占め、そのうち平屋建てが 11 戸、2階建てが 72 戸となっています。

準耐火構造は 82 戸、2.9%を占め、ほとんどが 2階建てとなっています。

木造は 18 戸、0.6%となっています。

図 3-3 構造別管理戸数の構成比

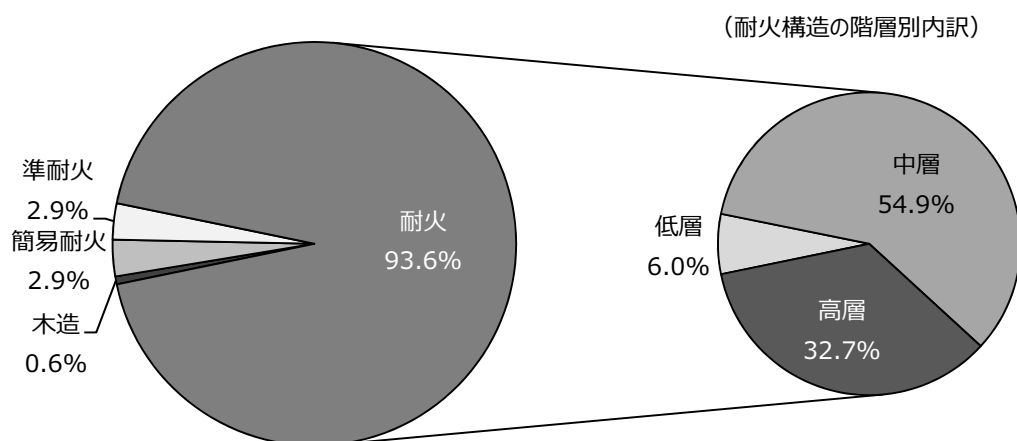


表 3-3 構造別建て方別戸数

(単位：戸)

	長屋建	階段室型	片廊下型	合計
木造	18 0.6%			18 0.6%
平屋建て	18 0.6%			18 0.6%
簡易耐火構造	83 2.9%			83 2.9%
平屋建て	11 0.4%			11 0.4%
2階建て	72 2.5%			72 2.5%
準耐火構造	4 0.1%	50 1.8%	28 1.0%	82 2.9%
平屋建て	4 0.1%			4 0.1%
2階建て		50 1.8%	28 1.0%	78 2.7%
耐火構造	8 0.3%	1,283 45.2%	1,364 48.1%	2,655 93.6%
平屋建て	8 0.3%			8 0.3%
2階建て		120 4.2%	42 1.5%	162 5.7%
中層（3～5F）		1,163 41.0%	394 13.9%	1,557 54.9%
高層（6～10F）			928 32.7%	928 32.7%
合計	113 4.0%	1,333 47.0%	1,392 49.0%	2,838 100.0%

平成 31 年 3 月末現在

## ②耐用年限

公営住宅の耐用年限は、耐火構造は 70 年、準耐火構造は 45 年、木造は 30 年となっており、その 1/2 を経過したものについて建替が可能とされています。また、「公営住宅法の一部を改正する法律等の運用について」（平成 8 年）により、簡易耐火構造の耐用年限は 2 階建てが 45 年、平屋建てが 30 年となっています。

平成 31 年 3 月末現在、市が管理している公的賃貸住宅 2,838 戸のうち、耐用年限の 1/2 を経過しているのは 961 戸で 33.9%を占めています。

今後現状のままだと、耐用年限の 1/2 を経過する住宅は 5 年後の平成 35 年度で 1,355 戸、47.7%、10 年後の平成 40 年度で 1,738 戸、61.2%となります。

構造別にみると、木造 18 戸は平成 17、18 年度の竣工であり、平成 33 年度に全戸が耐用年限の 1/2 を迎えます。

簡易耐火構造 83 戸は、昭和 56 年度までの竣工であり、全戸が耐用年限の 1/2 を経過しており、平成 31 年度にはすべてが耐用年限を経過します。

準耐火構造は、昭和 60 年度以降竣工しており、平成 20 年度から順次耐用年限の 1/2 を経過しはじめ、平成 40 年度にはすべてが耐用年限の 1/2 を経過します。

耐火構造は、昭和 43 年度以降竣工しており、全戸数 2,655 戸のうち、820 戸、全体の 28.9%が耐用年限の 1/2 を迎えています。本計画期間中も戸数は増加し 10 年後の平成 40 年度で

1,555戸、全体の54.8%となります。耐用年限は平成52年度から順次迎えていきます（昭和43～45年度に竣工した76戸については平成22～26年度に全面的改善を実施、全面的改善事業は竣工後30年活用する必要がある）。

表 3-4 竣工年度別構造別戸数

(単位：戸)

竣工年度	木造	簡易耐火	低層準耐火	低層耐火	中層耐火	高層耐火	合計
S40以前	0	0	0	0	0	0	0
S41～45	0	0	0	0	76	0	76
S46～50	0	72	0	0	176	0	248
S51～55	0	6	0	0	176	0	182
S56～60	0	5	12	0	330	252	599
S61～H2	0	0	0	0	280	0	280
H3以降	18	0	70	170	519	676	1,453
合計	18	83	82	170	1,557	928	2,838

平成31年3月末現在

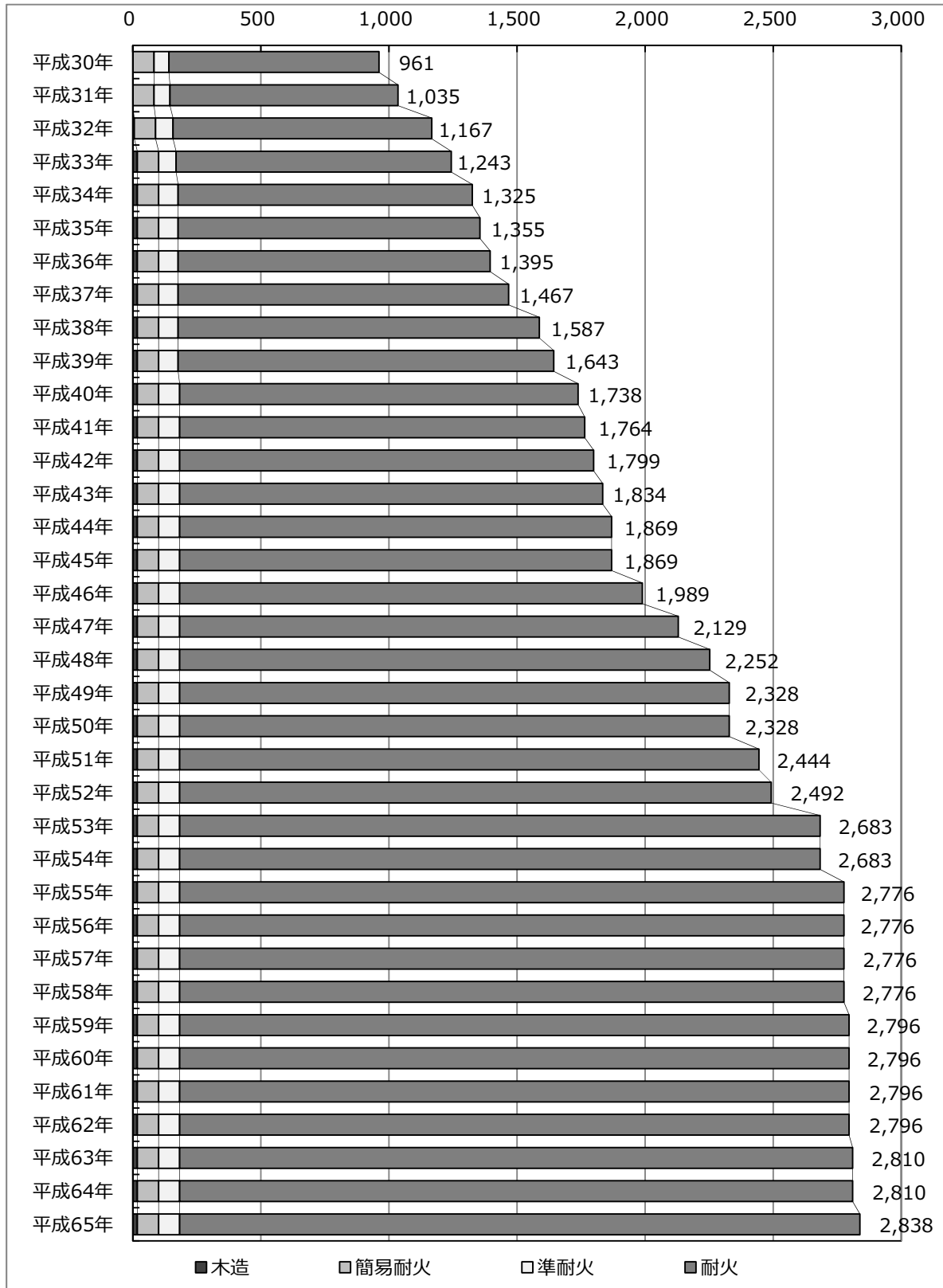
表 3-5 竣工年度別構造別棟数

(単位：棟)

竣工年度	木造	簡易耐火	低層準耐火	低層耐火	中層耐火	高層耐火	合計
S40以前	0	0	0	0	0	0	0
S41～45	0	0	0	0	3	0	3
S46～50	0	13	0	0	7	0	20
S51～55	0	2	0	0	8	0	10
S56～60	0	2	2	0	10	3	17
S61～H2	0	0	0	0	10	0	10
H3以降	9	0	11	16	16	13	65
合計	9	17	13	16	54	16	125

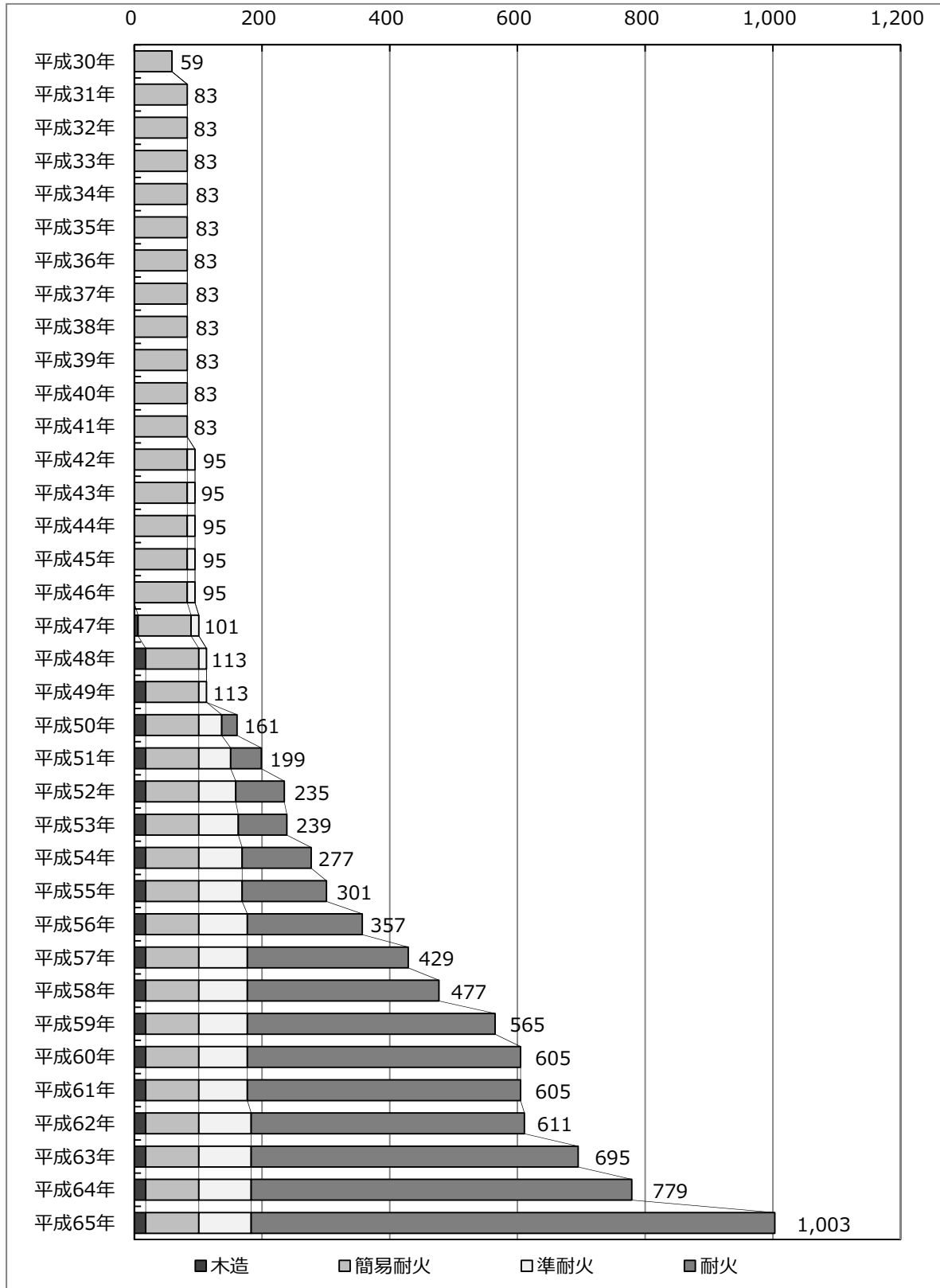
平成31年3月末現在

図 3-4 公的賃貸住宅の構造別年度別耐用年限 1/2 経過戸数（帯広市管理分）



平成 31 年 3 月末現在

(参考) 公的賃貸住宅の構造別年度別耐用年限経過戸数 (帯広市管理分)



平成 31 年 3 月末現在



## b.住戸内の整備状況

### ①住戸専用面積

住戸専用面積は「60～70㎡」が最も多く1,246戸、43.9%、次いで「70㎡～」709戸、25.0%、「50～60㎡」673戸、23.7%、「40～50㎡」210戸、7.4%となっています。また40㎡未満の住戸はありません。

構造別にみると、簡易耐火構造は「50～60㎡」が最も多く、70㎡以上の住宅はありません。木造、準耐火構造及び低層、中層、高層の耐火構造は共に「60～70㎡」が最も多くなっています。

竣工年度別にみると、昭和55年以前は「50～60㎡」が最も多く、昭和55～60年度に竣工した住戸は大半が「60～70㎡」です。昭和61年度以降は「70㎡～」が最も多くなっています。

表 3-7 住戸専用面積別構造別戸数

(単位：戸)

	木造	簡易耐火	低層準耐火	低層耐火	中層耐火	高層耐火	合計
30～40㎡	0	0	0	0	0	0	0
40～50㎡	0	32	14	9	118	37	210
50～60㎡	0	40	4	41	410	178	673
60～70㎡	10	11	48	64	636	477	1,246
70㎡～	8	0	16	56	393	236	709
合計	18	83	82	170	1,557	928	2,838

平成31年3月末現在

表 3-8 住戸専用面積別竣工年度別戸数

(単位：戸)

	S41～45	S46～50	S51～55	S56～60	S61～H2	H3以降	合計
30～40㎡	0	0	0	0	0	0	0
40～50㎡	6	80	8	0	0	116	210
50～60㎡	40	168	96	0	62	307	673
60～70㎡	10	0	78	597	59	502	1,246
70㎡～	20	0	0	2	159	528	709
合計	76	248	182	599	280	1,453	2,838

平成31年3月末現在



## ②浴室・浴槽・三箇所給湯

浴室未整備の住戸はありません。浴室に浴槽が設置されていない住戸は1,299戸であり、昭和47～平成2年度までに建設された住戸の大半が該当しています。また、三箇所給湯器が設置されていない住戸も浴槽が設置されていない住戸と同様となっています。浴槽及び三箇所給湯器の整備率は54.2%です。

表 3-9 浴槽・三箇所給湯未整備戸数

(単位：戸)

団地名			構造	建設年度	未整備戸数
公園東町団地			耐火構造7階建て	S54～56	252
柏林台団地 南町			耐火構造5階建て	S58～59	326
緑央団地			耐火構造3階建て	S52	16
明和団地			耐火構造3階建て	H1	30
			耐火構造4階建て	S63,H2	76
新緑団地			耐火構造3階建て	S60～62	72
			耐火構造4階建て	S60,S61	96
大空団地	4街区	藤	簡易耐火構造2階建て	S48,S49	58
		桜	簡易耐火構造2階建て	S49	14
		丘	耐火構造4階建て	S50～53	216
	虹	虹 R1～R5	耐火構造4階建て	S47～53	120
川西団地			準耐火構造2階建て	S60	12
大正団地			簡易耐火構造平屋建て	S55,S56	11
合計					1,299

平成31年3月末現在

### ③高齢者及び身障者適応住宅

本市では、以下の①～④を満たす住戸を高齢者及び身障者適応住宅としています。この条件を満たす住戸は1,843戸です。また、この他身障者向け住宅を41戸整備しており、合わせて1,884戸、全体の66.4%となっています。

#### 高齢者及び身障者適応住宅の基準

- ①便所及び浴室への手摺の設置
- ②共用階段への手摺の設置（片側以上）※2階以上が対象
- ③緊急通報警報プザーの設置（便所を含む2ヶ所以上）
- ④住戸内の段差解消（主要部分）

表 3-10 高齢者及び身障者対応住宅戸数

(単位：戸)

団地名	建設年度	戸数	実績 (S42-H30)		未整備住宅
			高齢者及び身障者対応住宅	身障者住宅	
南東	H3-H4	83	81	2	0
公園東町	S54-S56	252	252		0
北郊	H2-H3	110			110
柏林台	南町 S57-S59	330	326	4	0
	北町 H9-H13	360	162	12	186
	西町 H15-H17	160	156	4	0
緑ヶ丘	H1	42	42		0
緑央	S52	16	16		0
若葉	H6-H8	105	46	8	51
明和	S63-H5	160	50	4	106
新緑	S60-S62	168	168		0
稲田	H17-H19	90	88	2	0
大空	2街区 H13-H15	72	70	2	0
	3街区 S43-H30	138	136	2	0
	4街区 S48-S53	288			288
	5街区 H19	48	47	1	0
	虹 S47-S53	120			120
川西	S60	12	12		0
広野	H5-H8	10	5		5
清川	H6	8			8
大正	S55-H11	53	42		11
大正第2	H6-H9	12	6		6
川西	(借上) H17	6	6		0
広野	(借上) H18	6	6		0
清川第2	(借上) H18	6	6		0
パタータ	(借上) H17	6	6		0
センターシティ	(借上) H12	63			63
ウッディ1	(借上) H17	21	21		0
ウイング7	(借上) H17	48	48		0
センターパーク	(借上) H17	45	45		0
合計		2,838	1,843	41	954
				1,884 (66.4%)	

平成 31 年 3 月末現在

表 3-11 高齢者及び身障者対応住宅の内訳

(単位：戸)

団地名	建設年度	対応戸数	①便所及び浴室の手摺		②共用階段の手摺	③ブザー2ヶ所以上	④住戸内の段差解消
			便所	浴室			
南東	H3-H4	83	83	83	83	83	83
公園東町	S54-S56	252	252	252	252	252	252
北郊	H2-H3	0	110	110	110	74	0
柏林台	南町	S57-S59	330	330	330	330	330
	北町	H9-H13	174	360	360	360	176
	西町	H15-H17	160	160	160	160	160
緑ヶ丘	H1	42	42	42	42	42	42
緑央	S52	16	16	16	16	16	16
若葉	H6-H8	54	105	105	105	54	105
明和	S63-H5	54	160	160	160	140	54
新緑	S60-S62	168	168	168	168	168	168
稲田	H17-H19	90	90	90	90	90	90
大空	2街区	H13-H15	72	72	72	72	72
	3街区	S43-H30	138	138	138	138	110
	4街区	S48-S53	0	0	0	0	0
	5街区	H19	48	48	48	48	48
	虹	S47-S53	0	0	0	0	0
川西	S60	12	12	12	12	12	12
広野	H5-H8	5	10	10	10	5	10
清川	H6	0	8	8	0	0	8
大正	S55-H11	42	42	42	38*	42	42
大正第2	H6-H9	6	12	12	12	6	12
川西	(借上)	H17	6	6	6	-	6
広野	(借上)	H18	6	6	6	-	6
清川第2	(借上)	H18	6	6	6	-	6
パタータ	(借上)	H17	6	6	6	6	6
センターシティ	(借上)	H12	0	63	63	63	0
ウッディ1	(借上)	H17	21	21	21	21	21
ウイング7	(借上)	H17	48	48	48	48	48
センターパーク	(借上)	H17	45	45	45	45	45
合計		1,884	2,419	2,419	2,389	2,018	2,203

平成 31 年 3 月末現在

※平屋建ての 4 戸は対象外

## c. 共用部分の整備状況

### ① 階段室の手摺

共用階段の手摺は2階建て以上で階段室がある住棟を対象としており、全ての団地で設置しています。

### ② 共用玄関の段差

共用玄関に段差がない住棟は、パタータ、柏林台団地の一部、稲田団地、大空団地の一部、センターシティ、ウッディ1、センターパークとなっています。また、共用玄関に段差があるもののスロープを設置している住棟は、広野団地、公園東町団地、北郊団地、柏林台団地の一部、若葉団地、ウイング7です。

### ③ 雁木

雁木は、広野団地の準耐火構造2棟、柏林台団地の高層耐火構造10棟、明和団地及び稲田団地の中層耐火構造7棟の4団地19棟に設置しています。特に柏林台団地と明和団地では、雁木を利用し物置を併設しています。

### ④ エレベーター

エレベーターは、平屋建て及び2階建てを除く全70棟(2,485戸)のうち、29棟、41.4%(1,350戸、54.3%)で設置しています。

構造別にみると、高層耐火構造住棟では全てにエレベーターを設置しており、中層耐火構造住棟では13棟(422戸)に設置しています。5階建て住宅でエレベーターを設置していないのは、柏林台団地南町330戸のみです。

表 3-12 中高層エレベーター設置状況

(単位：棟、戸)

階数		EVなし		EVあり		合計	
中層	3階建	8	(178)			8	(178)
	4階建	23	(627)	5	(117)	28	(744)
	5階建	10	(330)	8	(305)	18	(635)
	小計	41	(1,135)	13	(422)	54	(1,557)
高層	6階以上			16	(928)	16	(928)
合計		41	(1,135)	29	(1,350)	70	(2,485)

平成31年3月末現在

表 3-13 団地別共用部の整備状況

構造	団地名	構造	建設年度	竣工年度	棟数	戸数	共用部手摺設置		共用玄関段差解消		雁木	E V
							階段室	廊下	スロープ	手摺設置		
木造	川西	木平	H17	H17	3	6	-	-	-	-	-	-
	広野	木平	H18	H18	3	6	-	-	-	-	-	-
	清川第二	木平	H18	H18	3	6	-	-	-	-	-	-
小計					9	18						
簡易耐火構造	大空	簡2	S48、49	S48、49	13	72	-	-	-	-	×	-
	大正	簡平	S55、56	S55、56	4	11	-	-	-	-	×	-
小計					17	83						
準耐火構造	川西	準耐2	S60	S60	2	12	○	-	×	○	×	×
	広野	準耐2	H5、8	H5、8	2	10	○	×	○	×	○	×
	大正	準耐平、2	H5~11	H5~11	6	42	○	○	×	○	×	×
	大正第二	準耐2	H6、9	H6、9	2	12	○	×	×	×	×	×
	パタータ	準耐2	H17	H17	1	6	○	○	-	-	×	×
小計					13	82						
耐火構造	南東	中耐4	H3、4	H4、5	3	83	○	-	×	○	×	×
	公園東町	高耐7	S54、55、56	S56、57、58	3	252	○	○	○	○	×	○
	北郊	中耐5	H2、3	H3、4	3	110	○	×	○	○	×	○
	柏林台	中耐5	S57~59	S58~60	10	330	○	○	×	○	×	×
		高耐10	H9~13	H11~14	6	360	○	○	○	○	○	○
		高耐8	H15,17	H16,18	4	160	○	○	-	-	○	○
	緑ヶ丘	中耐3	H1	H2	2	42	○	-	×	○	×	×
	緑央	中耐3	S52	S52	1	16	○	-	×	○	×	×
	若葉	中耐5	H6、7、8	H7、8、9	3	105	○	○	○	○	×	○
	明和	中耐3、4	S63~H5	H1~6	5	160	○	-	×	×	○	×
	新緑	中耐3、4	S60~62	S61~63	6	168	○	○	×	○	×	×
	稲田	中耐5	H17、19	H18、20	2	90	○	○	-	-	○	○
	大空	中耐4	S43~45、H23	S43~45、H24	4	96	○	○	-	-	×	○
		中耐4	S47~53	S47~53	14	336	○	○	×	×	×	×
		耐火2	H13~29	H14~30	13	162	○	○	-	-	×	-
	清川	耐火平屋	H6	H6	3	8	-	-	×	×	×	-
	センターシティ	高耐10	H12	H13	1	63	○	○	-	-	×	○
ウッディ1	中耐4	H17	H18	1	21	○	○	-	-	×	○	
ウイング7	高耐10	H17	H17	1	48	○	○	○	○	×	○	
センターパーク	高耐10	H17	H18	1	45	○	○	-	○	×	○	
小計					86	2,655						
合計					125	2,838						

平成 31 年 3 月末現在 ※柏林台団地、明和団地の身障者用住宅の玄関にはスロープ設置済

## d.屋外の整備状況

### ①駐車場

22 団地すべてにおいて駐車スペースを確保しており、建替等にあわせ順次整備を進めています。現在では、大空団地の一部（4 街区、虹街区）、緑央団地、川西団地の計 3 団地が駐車を整備しておらず、その他の団地では整備済みとなっています。

### ②駐輪場

駐輪場は、昭和 56 年度以降に竣工した団地から整備していますが、川西団地の一部（準耐火構造住棟）、明和団地及び清川団地については、未整備となっています。

### ③物置

物置は、全戸数 2,838 戸のうち、2,128 戸（75.0%）設置しています。

設置していない住宅は、大空団地の一部、緑央団地、公園東町団地、パタータの 4 団地となっています。

### ④公園（児童遊園）

児童遊園は、借上住宅を除き概ね整備されています。未整備の団地は稲田団地と大空団地の一部の街区となっています。

### ⑤集会所

集会所は、概ね 50 戸以上の 7 団地で整備しています。

表 3-14 団地別屋外の整備状況

構造	団地名	構造	建設年度	竣工年度	棟数	戸数	屋外の整備状況				
							駐車場	駐輪場	物置	公園	集会所
木造	川西	木平	H17	H17	3	6	01	○	○	×	×
	広野	木平	H18	H18	3	6	01	○	○	×	×
	清川第二	木平	H18	H18	3	6	01	○	○	×	×
小計					9	18					
簡易耐火構造	大空	簡2	S48、49	S48、49	13	72	02	×	△	△	×
	大正	簡平	S55、56	S55、56	4	11	01	×	○	○	○
小計					17	83					
準耐火構造	川西	準耐2	S60	S60	2	12	02	×	○	○	×
	広野	準耐2	H5、8	H5、8	2	10	01	○	○	○	×
	大正	準耐平、2	H5~11	H5~11	6	42	01	○	○	○	○
	大正第二	準耐2	H6、9	H6、9	2	12	01	○	○	○	×
	パタータ	準耐2	H17	H17	1	6	01	○	×	×	×
小計					13	82					
耐火構造	南東	中耐4	H3、4	H4、5	3	83	01	○	○	○	○
	公園東町	高耐7	S54~56	S56~58	3	252	01	○	×	○	×
	北郊	中耐5	H2、3	H3、4	3	110	01	○	○	○	○
	柏林台	中耐5、高耐8、10	S57~H17	S58~H18	20	850	01	△	○	○	×
	緑ヶ丘	中耐3	H1	H2	2	42	01	○	○	○	○
	緑央	中耐3	S52	S52	1	16	02	×	×	○	×
	若葉	中耐5	H6、7、8	H7、8、9	3	105	01	○	○	○	○
	明和	中耐3、4	S63~H5	H1~6	5	160	01	×	○	○	○
	新緑	中耐3、4	S60~62	S61~63	6	168	01	○	○	○	○
	稲田	中耐5	H17、19	H18、20	2	90	01	○	○	×	×
	大空	耐火2、中耐4	S43~H29	S43~H30	31	594	01,02	○	△	△	×
	清川	耐火平屋	H6	H6	3	8	01	×	○	○	×
	センターシティ	高耐10	H12	H13	1	63	01	○	○	○	×
	ウッディ1	中耐4	H17	H18	1	21	01	○	○	×	×
	ウイング7	高耐10	H17	H17	1	48	01	○	○	×	×
センターパーク	高耐10	H17	H18	1	45	01	○	○	×	×	
小計					86	2,655					
合計					125	2,838					

平成 31 年 3 月末現在

注：駐車場について、01：駐車場、02：駐車スペース を示す

## e.特定目的住宅の整備状況

### ①身障者（車椅子専用）住宅

昭和 61 年度以降に竣工した南東団地 2 戸、柏林台団地 20 戸、若葉団地 8 戸、明和団地 4 戸、稲田団地 2 戸、大空団地 5 戸の 6 団地 41 戸（1.4%）で整備しています。

構造別にみると、耐火構造でのみ整備しており、内訳は耐火構造 2 階建て 5 戸、中層耐火構造 20 戸、高層耐火構造 16 戸となっています。

### ②高齢者向け住宅

高齢者向け住宅は、センターシティで 21 戸整備しています。種別の内訳をみると、高齢単身向住宅（1LDK）は 9 戸、高齢世帯向け住宅（2LDK）は 12 戸となっています。

### ③母子世帯向け

母子世帯向け住宅は緑央団地で 16 戸整備しています。

### ④大家族世帯向け住宅

大家族向け住宅は柏林台団地 4 戸整備しています。

表 3-15 特定目的住宅の整備状況

(単位：戸)

種別	団地名	構造	戸数
身障者住宅	南東団地	中耐 4	2
	柏林台団地（南町）	中耐 5	4
	柏林台団地（北町）	高耐 10	12
	柏林台団地（西町）	高耐 8	4
	若葉団地	中耐 5	8
	明和団地	中耐 4	4
	稲田団地（R1、R2）	中耐 5	2
	大空団地（2 街区 3、6）	耐火 2	2
	大空団地（3 街区光 R-1）	耐火 2	2
	大空団地（5 街区 3）	耐火 2	1
	小計		41
高齢単身向住宅	センターシティ	高耐 10	9
高齢世帯向住宅	センターシティ	高耐 10	12
母子世帯向住宅	緑央団地	中耐 3	16
大家族向住宅	柏林台団地（南町）	中耐 5	2
	柏林台団地（北町）	高耐 10	2
合計			82

平成 31 年 3 月末現在



表 3-16 団地別型別戸数

(単位：戸)

構造	団地名	間取り	戸数	計
木造	川西	2LDK	2	6
		3LDK	4	
	広野	2LDK	4	6
		3LDK	2	
	清川第二	2LDK	4	6
		3LDK	2	
小計				18
簡易耐火構造	大空	2DK	40	72
		2LDK	4	
		3DK	28	
	大正	3LDK	11	11
小計				83
準耐火構造	川西	3LDK	12	12
	広野	2LDK	10	10
		1LDK	8	
	大正	2LDK	20	42
		3LDK	14	
		1LDK	8	
	大正第二	2LDK	4	12
		1LDK	2	
	パタータ	2LDK	2	6
		3LDK	2	
小計				82
耐火構造	南東	1LDK	12	83
		2LDK	40	
		3LDK	29	
		身障2LDK	2	
	公園東町	3DK	252	252
	北郊	1LDK	20	110
		2LDK	50	
		3LDK	40	
	柏林台	1LDK	65	850
		2DK	113	
		2LDK	170	
		3LDK	478	
		身障2LDK	19	
身障3LDK		1		
多家族4LDK	4			

構造	団地名	間取り	戸数	計
耐火構造	緑ヶ丘	2LDK	32	42
		3LDK	10	
緑央		2LDK	8	16
		3LDK	8	
若葉		1LDK	20	105
		2LDK	31	
		3LDK	46	
		身障2DK	4	
明和		2LDK	88	160
		3LDK	68	
		身障2LDK	4	
新緑		2LDK	47	168
		3LDK	121	
稲田		2DK	52	90
		2LDK	10	
		3LDK	26	
		身障2LDK	2	
大空		1LDK	46	594
		2DK	60	
		2LDK	86	
		3DK	240	
		3LDK	157	
		身障1LDK	2	
清川		2LDK	8	8
		身障2LDK	3	
センターシティ		1LDK	18	63
		2LDK	36	
		3LDK	9	
ウッディ1		1LDK	2	21
		2DK	2	
		2LDK	9	
ウイング7		1LDK	10	48
		2LDK	19	
		3LDK	19	
センターパーク		1LDK	9	45
		2LDK	9	
		3LDK	27	
小計				2,655
合計				2,838

・市営住宅総括表

間取り	戸数	備考
1LDK	222	(うち高齢単身 9 戸)
		(うち身障 2 戸)
2DK	279	(うち身障 4 戸)
		(うち母子 8 戸)
2LDK	719	(うち高齢世帯 12 戸)
		(うち身障 34 戸)
3DK	528	(うち母子 8 戸)
3LDK	1,086	(うち身障 1 戸)
4LDK	4	(うち多家族 4 戸)
合計	2,838	

平成 31 年 3 月末現在

### (3) 入居世帯の現状

#### a.入居率

平成 30 年 12 月末現在、市が管理している公的賃貸住宅管理戸数 2,838 戸のうち、入居世帯は 2,531 世帯であり、入居率は 89.2%となっています。大空団地では、建替事業に伴い対象住棟に空家が発生した場合、政策的に募集を停止していることから 100 戸超の空き住戸が発生しています。

種別にみると、公営住宅は 89.4%、特定公共賃貸住宅は 50.0%となっています。

表 3-17 市が管理している公的賃貸住宅の入居率

団地名		管理戸数	入居世帯	入居率
公営住宅 (公営型地域優良賃貸住宅, 準特定優良賃貸住宅(公営 型)含む)	南東	83	77	92.8%
	公園東町	252	244	96.8%
	北郊	110	108	98.2%
	柏林台	834	780	93.5%
	緑ヶ丘	42	40	95.2%
	緑央	16	11	68.8%
	若葉	90	102	97.1%
	明和	105	150	93.8%
	新緑	160	150	89.3%
	稲田	168	90	100.0%
	大空	666	504	75.7%
	川西	18	18	100.0%
	広野	15	14	93.3%
	清川	8	6	75.0%
	清川第二	6	5	83.3%
	大正	52	36	69.2%
	大正第二	12	9	75.0%
	パタータ	6	6	100.0%
	センターシティ	63	62	98.4%
	ウッディ1	21	21	100.0%
ウイング7	48	46	95.8%	
センターパーク	45	43	95.6%	
小計	2,820	2,522	89.4%	
特定公共賃貸住宅	柏林台	16	7	43.8%
	広野	1	1	100.0%
	大正	1	1	100.0%
	小計	18	9	50.0%
合計		2,838	2,531	89.2%

平成 30 年 12 月末現在

## b.高齢者世帯、子育て世帯

入居世帯のうち、高齢者世帯（世帯の中に60歳以上の高齢者がいる世帯）は1,601世帯で63.3%を占めています。また、子育て世帯（18歳未満の子どもがいる世帯）は525世帯で20.7%を占めています。

表 3-18 団地別高齢者世帯数・子育て世帯数

(単位：世帯)

団地名	入居世帯	高齢者世帯	子育て世帯	
公営住宅 (公営型地域優良賃貸住宅, 準特定優良賃貸住宅(公営 型)含む)	南東	77	36	21
	公園東町	244	179	28
	北郊	108	79	13
	柏林台	780	568	113
	緑ヶ丘	40	21	14
	緑央	11	0	11
	若葉	90	67	19
	明和	102	68	25
	新緑	150	66	49
	稲田	150	59	59
	大空	504	307	96
	川西	18	9	4
	広野	14	2	7
	清川	6	1	3
	清川第二	5	0	2
	大正	36	23	7
	大正第二	9	4	1
	パタータ	6	4	2
	センターシティ	62	45	9
	ウッディ1	21	9	6
ウイング7	46	24	21	
センターパーク	43	23	15	
小計	2,522	1,594	525	
特定公共賃貸住宅	柏林台	7	6	0
	広野	1	0	0
	大正	1	1	0
	小計	9	7	0
合計	2,531	1,601 63.3%	525 20.7%	

平成30年12月末現在

## c.世帯人員別世帯数

入居世帯2,531世帯の世帯人員別世帯数は、多い順に「単身世帯」42.2%、「2人世帯」33.9%、「3人世帯」14.9%、「4人世帯」6.4%となっており、1～2人の小規模世帯で76.1%を占めています。

高齢者世帯では、「単身世帯」が54.8%と過半を占め、「2人世帯」を加えると9割を超えます。

子育て世帯では、「3人世帯」が38.9%と最も多く、「3～4人世帯」で66.1%を占めます。

表 3-19 世帯人員別世帯数

(単位：世帯)

	単身世帯	2人世帯	3人世帯	4人世帯	5人世帯	6人世帯	7人世帯	8人世帯	合計
入居世帯	1,067 42.2%	858 33.9%	378 14.9%	162 6.4%	53 2.1%	9 0.4%	2 0.1%	2 0.1%	2,531 100.0%
高齢者世帯	878 54.8%	578 36.1%	123 7.7%	15 0.9%	6 0.4%	0 0.0%	1 0.1%	0 0.0%	1,601 100.0%
子育て世帯	0 0.0%	113 21.5%	204 38.9%	143 27.2%	52 9.9%	9 1.7%	2 0.4%	2 0.4%	525 100.0%

平成 30 年 12 月末現在

**d.収入階層別世帯数**

公営住宅入居世帯の収入階層別世帯は、I 分位が約 8 割となっています。また、V 分位以上の世帯は 7.6%となっています。

表 3-20 収入階層別世帯数（特公賃を除く）

(単位：世帯)

収入階層	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	合計
世帯数	2,066 81.9%	110 4.4%	82 3.3%	72 2.9%	72 2.9%	43 1.7%	31 1.2%	46 1.8%	2,522 100.0%

平成 30 年 12 月末現在

**e.最低居住面積水準達成状況**

入居世帯 2,531 世帯のうち、最低居住面積水準※未達の世帯は 13 世帯であり、割合としては 0.5%となっています。

表 3-21 最低居住面積水準の達成状況

(単位：世帯)

	単身世帯	2人世帯	3人世帯	4人世帯	5人世帯	6人世帯	7人世帯	8人世帯	合計
入居世帯	1,067 100.0%	858 100.0%	378 100.0%	162 100.0%	53 100.0%	9 100.0%	2 100.0%	2 100.0%	2,531 100.0%
最低居住面積水準以上	1,067 100.0%	858 100.0%	378 100.0%	162 100.0%	48 90.6%	5 55.6%	0 0.0%	0 0.0%	2,518 99.5%
最低居住面積水準未達	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	5 9.4%	4 44.4%	2 100.0%	2 100.0%	13 0.5%

平成 30 年 12 月末現在

※最低居住面積水準：すべての世帯において最低限度、確保されるべき居住水準

(1)単身者 25㎡

(2)2人以上の世帯 10㎡×世帯人数+10㎡

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

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

## f.募集・応募の状況

公営住宅の募集・応募の状況をみると、平成25～29年度の5年間で、年間平均143戸の募集に対し、約905世帯の応募があり、平均倍率は6.31倍となっています。

応募者は平成20年度以降毎年減少している状況であり、平成29年度は募集戸数が181戸と10年間で最多であるにもかかわらず、応募者数は620世帯と最少となっています。

表 3-22 募集・応募の状況

年度	平成25年度	平成26年度	平成27年度	平成28年度	平成29年度	平均
応募者数(世帯)	1,195	1,019	958	732	620	905
募集戸数(戸)	112	158	162	104	182	144
倍率	10.67	6.45	5.91	7.04	3.41	6.70

(参考)平成20～24年度の募集・応募の状況

年度	平成20年度	平成21年度	平成22年度	平成23年度	平成24年度	平均
応募者数(世帯)	1,770	1,449	1,416	1,395	1,282	1,462
募集戸数(戸)	112	101	98	107	110	106
倍率	15.80	14.35	14.45	13.04	11.65	13.85

## g.入居階

入居階別の入居率をみると、エレベーターが設置されていない4～5階の入居率が8割を下回っており、低層階(1、2階)や高層階(6階以上：全戸エレベーター設置)に比べ低くなっています。

特に高齢者世帯1,601世帯の入居状況をみると、低層階(1、2階)は高齢者世帯の48.2%、中階層(3～5階)は34.9%、高層階(6階以上)は16.9%となっており、エレベーターが設置されていない2階以上の住戸に入居している世帯は364世帯、22.7%を占めています。

表 3-23 入居階別入居世帯数

(単位：世帯)

	1階	2階		3階		4階		5階		6階以上	合計
		内EVなし	内EVなし	内EVなし	内EVなし	内EVなし	内EVなし				
管理戸数	707	599	400	479	280	425	226	236	66	392	2,838
入居世帯	622	541	346	427	234	350	157	215	52	376	2,531
入居率	88.0%	90.3%	86.5%	89.1%	83.6%	82.4%	69.5%	91.1%	78.8%	95.9%	89.2%

平成30年12月末現在

表 3-24 入居階別一般・高齢世帯数

(単位：世帯)

	1階	2階		3階		4階		5階		6階以上	合計
		内EVなし	内EVなし	内EVなし	内EVなし	内EVなし	内EVなし				
入居世帯	622 24.6%	541 21.4%	346 13.7%	427 16.9%	234 9.2%	350 13.8%	157 6.2%	215 8.5%	52 2.1%	376 14.9%	2,531 100.0%
一般世帯	181 19.5%	210 22.6%	157 16.9%	195 21.0%	141 15.2%	163 17.5%	101 10.9%	76 8.2%	26 2.8%	105 11.3%	930 100.0%
高齢者世帯	441 27.5%	331 20.7%	189 11.8%	232 14.5%	93 5.8%	187 11.7%	56 3.5%	139 8.7%	26 1.6%	271 16.9%	1,601 100.0%

平成30年12月末現在

## (4) 建物劣化の現状

### a.調査の目的

既存建築物の劣化による支障が生じた部位等に対して、その修繕措置（大規模修繕又は部分修繕）の判定を統一的・効率的に行うことにより、修繕の適正な実施に資することを目的とします。

### b.調査の内容

#### ①目視調査

調査対象は市が所有する平成 15 年度以前に竣工した 91 棟（H21～25 年度に全面的改善を実施した住棟を除く）とし、目視で老朽度を判定できる基準である「建築物修繕措置判定手法（財）建築保全センター」に準拠し、目視調査を実施しました。調査面の選定は劣化が最も多く認められた 1 面で行い、構造的な欠陥の有無の確認、外壁評価、塗装評価、シーリング評価及び屋根・屋上防水評価を行いました。

目視等調査の結果から、外壁については劣化の程度ごとに 4 段階に分類しました。（修繕の必要性が低いものから順に「A」～「C」、大規模修繕の必要があるものを「E（D）」とします。）

ランク「A」	当面補修の必要がない
ランク「B」	外壁、塗装の部分補修またはシーリング部の補修、屋根の部分修繕が必要な場合有
ランク「C」	外壁の塗装が劣化、全面塗装が必要。屋根の修繕が必要な場合有
ランク「E（D）」	外壁及び構造体が劣化、大規模修繕が必要。屋根の修繕が必要な場合有 (モルタル、タイル、板状の仕上げ外壁等のため構造体の劣化状況が確認できない)

#### ②詳細調査

目視等調査の結果により、劣化の程度が「E（D）」に分類された住棟を対象とし、コンクリートの中性化診断を実施しました。

中性化診断の結果から、中性化診断判定シートに示すとおり、劣化の程度ごとに軽度、中度、重度の 3 段階に分類しました。

詳細調査に用いる中性化診断の手順は、日本非破壊検査協会規格の「ドリル削孔粉を用いたコンクリート構造物の中性化深さ試験方法」に準拠し、1 棟において南面 3 箇所以上を測定し、その平均値を cm 単位に丸めた値をその住棟の中性化深さとします。

ドリル削孔については、樹脂モルタルによる補修を行いました。

表 3-25 建物劣化調査の概要

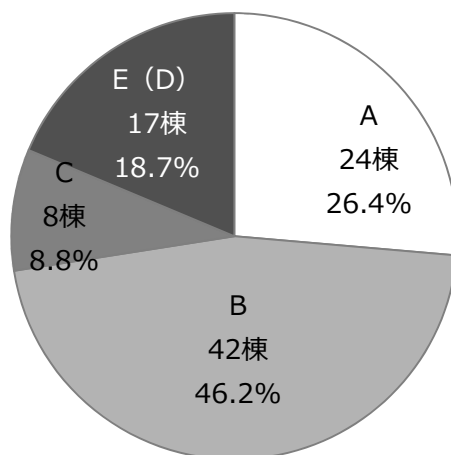
	①目視調査	②詳細調査
日時	平成 30 年 5 月 21 日（月）～25 日（金）	平成 30 年
調査時間	1 棟 30 分～1 時間程度	1 棟 1 時間程度

### c.調査結果

目視調査の対象住棟 91 棟のうち、「A」24 棟（26.4%）、「B」42 棟（46.2%）、「C」8 棟（8.8%）、「E (D)」17 棟（18.7%）となりました。そのうち、修繕の必要性がある「B」から「E (D)」ランクの住棟が 67 棟（73.6%）を占めています。

団地別の劣化状況をみると、「E (D)」ランク 17 棟のうち、8 棟（47.1%）を柏林台南町団地が占めており、次いで大空団地（藤、桜）が 7 棟（41.2%）となっています。また、団地別に個別にみると、前回調査時の「E (D)」ランクが、柏林台南町では 5 棟から 8 棟に増加、大空団地（藤、桜）では 1 棟から 7 棟に増加し、劣化が確実に進行しているため、修繕等を早急に検討する必要があります。

図 3-5 劣化度ランクの割合



### d.調査結果を踏まえた活用方針

目視調査で劣化度ランクが「E (D)」に判定された 17 棟について中性化試験を行い、中性化の進行度合いを「1（軽度）」、「2（中度）」、「3（重度）」の 3 段階に分類します。調査の結果、全住棟が「1（軽度）」であり、現時点での中性化による鉄筋腐食は少なく、早急な補修等の必要性は低いと考えられるものの、適切な対応を検討します。

表 3-26 目視調査、詳細調査の結果概要（詳細調査実施住棟のみ）

ID	団地名	棟名	構造	建設年度	外壁判定	塗装判定	外壁シロ グ判定	屋根・屋上 判定	劣化度 ランク	中性化 試験区分	
1	南東	南東 R 1	耐 4	H4	大規模修繕	維持保全	維持保全	維持保全	E (D)	1(軽度)	
2		南東 R 2	耐 4	H4	大規模修繕	維持保全	維持保全	維持保全	E (D)	1(軽度)	
10	柏林台（南町）	柏南 R 1	耐 5	S57	大規模修繕	部分修繕	維持保全	大規模修繕	E (D)	1(軽度)	
11		柏南 R 2	耐 5	S57	大規模修繕	維持保全	大規模修繕	大規模修繕	E (D)	1(軽度)	
12		柏南 R 3	耐 5	S57	大規模修繕	部分修繕	大規模修繕	大規模修繕	E (D)	1(軽度)	
13		柏南 R 4	耐 5	S57	大規模修繕	部分修繕	大規模修繕	大規模修繕	E (D)	1(軽度)	
14		柏南 R 5	耐 5	S58	大規模修繕	維持保全	大規模修繕	大規模修繕	E (D)	1(軽度)	
15		柏南 R 6	耐 5	S58	大規模修繕	維持保全	大規模修繕	大規模修繕	E (D)	1(軽度)	
18		柏南 R 9	耐 5	S59	大規模修繕	維持保全	大規模修繕	維持保全	E (D)	1(軽度)	
19		柏南 R 10	耐 5	S59	大規模修繕	維持保全	大規模修繕	大規模修繕	E (D)	1(軽度)	
47		大空（藤）	藤 02	簡二	S48	大規模修繕	維持保全	維持保全	部分修繕	E (D)	1(軽度)
50			藤 05	簡二	S48	大規模修繕	部分修繕	維持保全	維持保全	E (D)	1(軽度)
54	藤 09		簡二	S48	大規模修繕	部分修繕	維持保全	維持保全	E (D)	1(軽度)	
55	藤 10		簡二	S48	大規模修繕	部分修繕	維持保全	部分修繕	E (D)	1(軽度)	
56	大空（桜）	桜 01	簡二	S49	大規模修繕	維持保全	維持保全	部分修繕	E (D)	1(軽度)	
57		桜 02	簡二	S49	大規模修繕	部分修繕	維持保全	部分修繕	E (D)	1(軽度)	
58		桜 03	簡二	S49	大規模修繕	部分修繕	維持保全	大規模修繕	E (D)	1(軽度)	

## 4. 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・データ管理

#### a. 定期点検及び日常点検の実施

現在、市営住宅等の点検については、建築基準法に基づく法定点検のみとなっていますが、今後は法定点検外である住棟も含めて、定期点検を行います。

また、定期点検のほかに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、必要に応じて日常点検を行います。

日常点検における点検項目については、「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）」を参考に実施することとします。

#### b. 点検結果等に基づく修繕の実施

市営住宅等を長期にわたって良好に維持管理していくために、点検結果、修繕周期等を踏まえ、予防保全的な観点から、建物の内外装・設備等の計画修繕を効果的・効率的に実施します。

経年劣化に応じた適時適切な修繕を確実に実行するため、修繕周期に応じた将来見込まれる修繕工事の内容・修繕時期・費用等をあらかじめ想定することが重要です。そのため今後、30 年以上の長期的な計画期間である長期修繕計画の策定を検討します。

#### c. 点検結果や実施した修繕内容のデータ管理

点検結果や修繕等の内容については、団地単位で整理するとともに、詳細な修繕履歴データについては、戸別にも整備・管理し、随時、履歴を確認できる仕組みを保持します。

また、これらは市営住宅等の効果的・効率的な修繕・維持管理に役立てていくとともに、次回の点検では、これらの記録を活用するサイクルを構築します。

### (2) 長寿命化及びライフサイクルコストの縮減

予防保全的な保守点検・計画修繕及び耐久性の向上等を図る効果的・効率的な改善事業を実施します。これにより、建物の老朽化や劣化による事故等を未然に防ぐとともに、市営住宅等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。



## 5. 長寿命化計画の対象と事業手法の選定

### (1) 対象

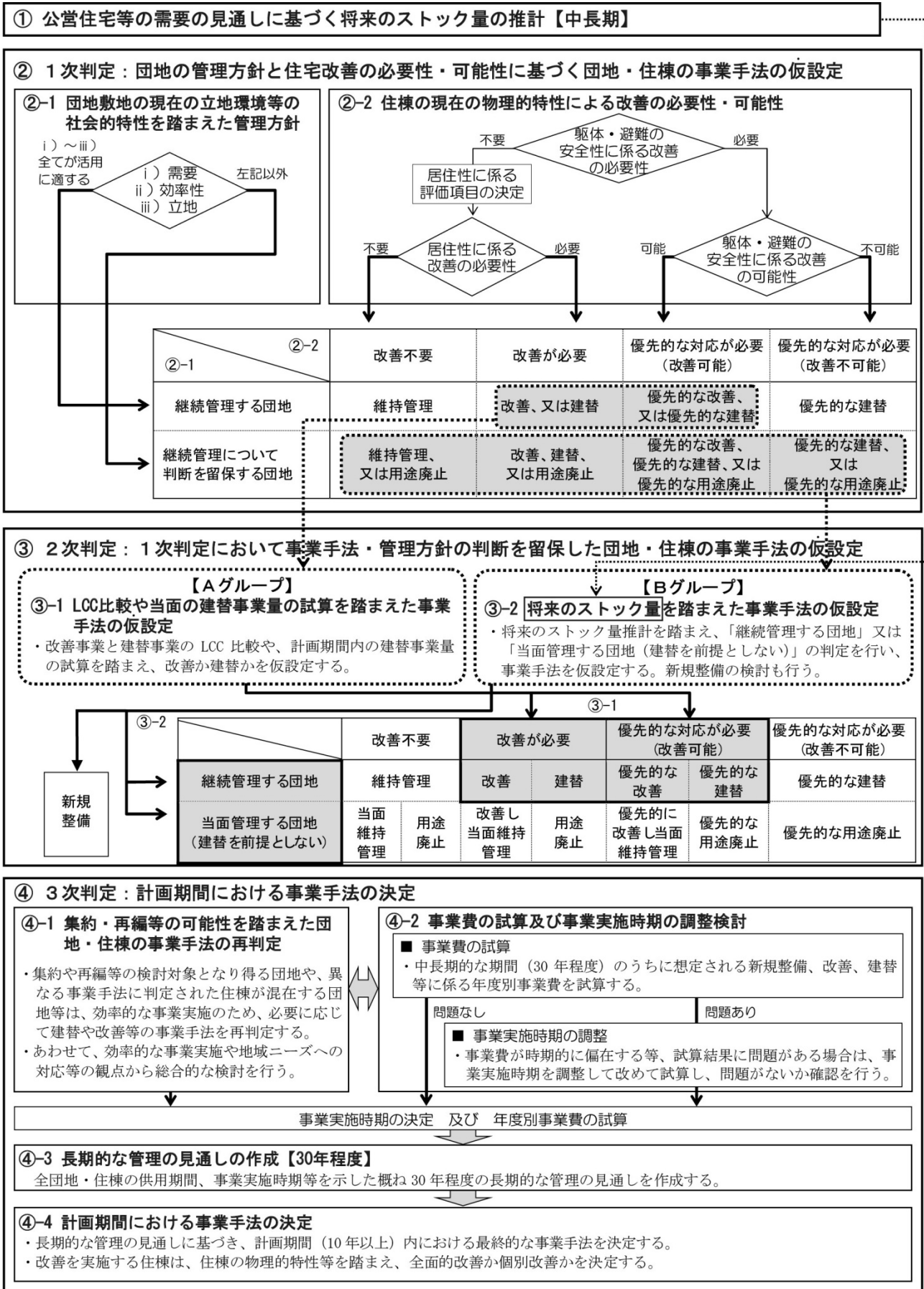
長寿命化計画に位置付ける対象の公的賃貸住宅は、平成 30 年度末時点で市が管理している 2,838 戸（公営住宅 2,820 戸、特定公共賃貸住宅 18 戸）とします。

また、市営住宅等団地内の集会所や児童遊園等の共同施設も対象とします。

### (2) 団地別・住棟別の事業手法の選定

上記の対象のうち、市営住宅等各住棟の活用手法の選定については、公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）（国土交通省 平成 28 年 8 月）に示された「事業手法の選定フロー」に沿って、選定を行います。

図 5-1 事業手法の選定フロー



## a.市営住宅等の需要の見通しに基づく将来のストック量の推計【中長期】

### ①著しい困窮年収未満の世帯数の推計

公営住宅等の需要の見通しについては、将来人口・世帯数等の推計を基に、低い所得のために世帯構成に適した規模（最低居住水準面積）の住宅を自らの収入で確保することが出来ない借家世帯（以下「著しい困窮年収未満の世帯数」）を推計します。

著しい困窮年収未満の世帯数の推計方法は、「ストック推計プログラム（国土交通省 平成 28 年 8 月）」を用いて算出することとします。

ストック推計プログラムによると、著しい困窮年収未満の世帯数は、平成 30 年以降増加する見込みとなっています。

図 5-2 著しい困窮年収未満の世帯数推計方法

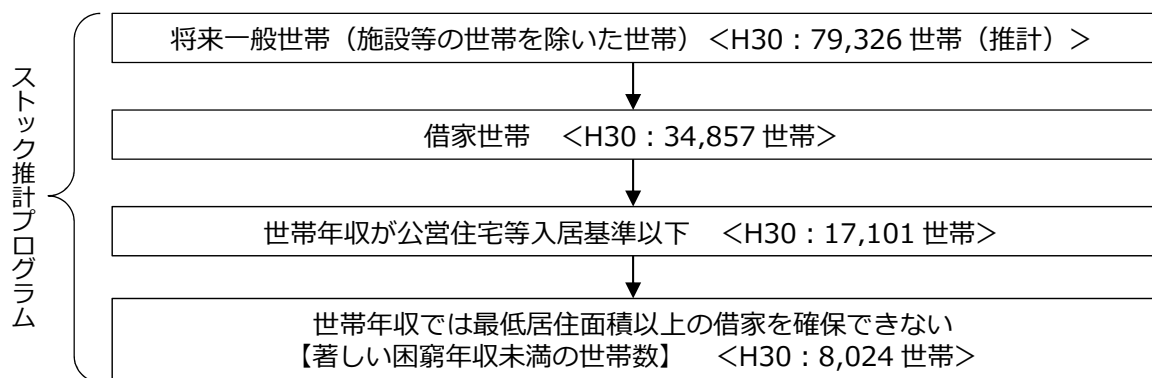
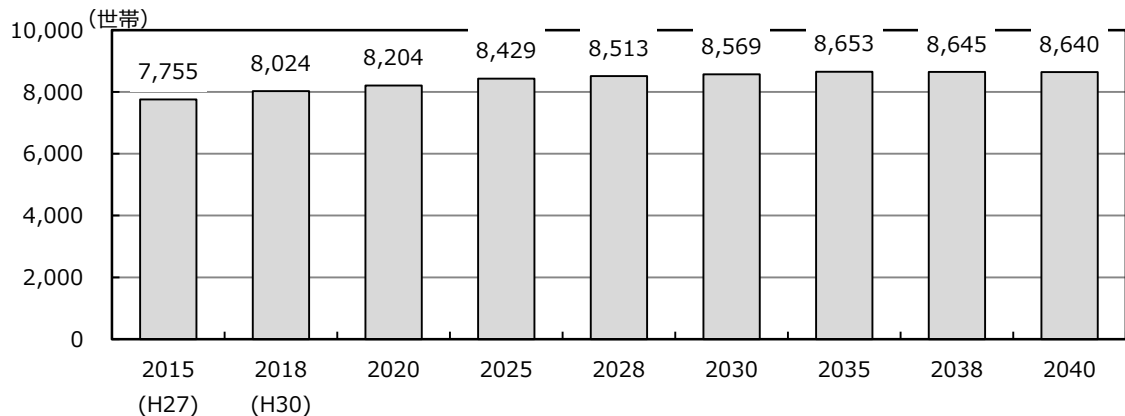


図 5-3 著しい困窮年収未満の世帯数の推計



※2018、2028、2038 年は案分

「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）」（国土交通省住宅局・平成 28 年 8 月）では、「ストック推計により算定される結果は、将来のある時点（目標年次）において、全ての借家（公営住宅等だけでなく民間賃貸住宅等も含めた借家）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等ストック量を示すものではない。このため、公営住宅等だけでなく、公的賃貸住宅やサービス付き高齢者向け住宅、民間賃貸住宅の活用等、地域の状況に応じた「著しい困窮年収未満世帯」への対応を検討した上で、将来の公営住宅等のストック量を設定する必要がある。」としています。

将来の市営住宅等のストック量については、市営住宅等の事業手法選定結果を踏まえて検討します。

## b. 1 次判定

### (団地の管理方針と住戸改善の必要性・可能性に基づく団地・住棟の事業手法の仮設定)

1 次判定は、以下の 2 段階の検討から事業手法を仮設定します。

#### 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

社会的特性に係る現在の評価に基づき、団地の将来的な管理方針を判定します。

#### ■ 検討内容 (判定基準)

下記 3 項目のうち全てが活用に適する場合は「継続管理する団地」とし、それ以外を「継続管理について判断を留保する団地」とします。

##### (需要)

- ・市営住宅等全体の入居率が 89.2%であることを踏まえ、入居率が 85%未満の場合、需要が低いと判定します。(大空団地は建替事業中であり、街区より入居率が異なることから街区単位とする。)

##### (効率性)

- ・団地敷地の用途地域が第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域、用途地域区域外の場合、高度利用が出来ないため、建替事業の効率性が低いとします。

##### (立地)

- ・災害危険区域内等（土砂災害警戒区域、洪水浸水想定区域等）にある場合は、市営住宅等の立地として適さないと判定します。ただし団地内に浸水想定深より高い建物がある場合、垂直避難（建物上階への避難）が可能であるため、継続管理が出来ます。
- ・用途地域区域外にある場合は、「継続管理について判断を留保する団地」とし、2 次判定で再度判定を行います。

表 5-1 「a. 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」 検討結果

団地名	検討内容								判定結果	
	需要		効率性		立地					
	入居率		用途		災害区域	最上階数	利便性 [市街化区域]			
南東	○	92.8%	○	一中高	△	浸水 2	4F	区域内	継続管理する団地	
公園東町	○	96.8%	○	一中高	○	-	7F	区域内	継続管理する団地	
北郊	○	98.2%	○	一住・準住	△	浸水 3,4	5F	区域内	継続管理する団地	
柏林台	○	92.6%	○	一中高・一住	△	浸水 1,2,3	10F	区域内	継続管理する団地	
緑ヶ丘	○	95.2%	○	二中高	○	-	3F	区域内	継続管理する団地	
緑央	×	68.8%	○	一住・二住	○	-	3F	区域内	継続管理について判断を留保する団地	
若葉	○	97.1%	○	二中高	○	-	5F	区域内	継続管理する団地	
明和	○	93.8%	○	一中高	△	浸水 1,2	4F	区域内	継続管理する団地	
新緑	○	89.3%	○	一中高	△	浸水 1,2	4F	区域内	継続管理する団地	
稲田	○	100.0%	○	二中高	○	-	5F	区域内	継続管理する団地	
大空	2 街区	○	97.2%	×	一低	○	-	4F	区域内	継続管理について判断を留保する団地
	3(空)街区	○	96.4%	×	一低					
	3(光)街区	○	93.6%	○	一中高					
	4 街区	×	56.9%	○	一中高					
	5 街区	○	95.8%	×	一低					
	虹	×	78.3%	○	一中高					
川西	○	100.0%	×	区域外	-	-	2F	区域外	継続管理について判断を留保する団地	
広野	○	93.8%	×	区域外	-	-	2F	区域外	継続管理について判断を留保する団地	
清川	×	75.0%	×	区域外	-	-	1F	区域外	継続管理について判断を留保する団地	
清川第二	×	83.3%	×	区域外	-	-	1F	区域外	継続管理について判断を留保する団地	
大正	×	69.8%	×	区域外	-	浸水 3	2F	区域外	継続管理について判断を留保する団地	
大正第二	×	75.0%	×	区域外	-	-	2F	区域外	継続管理について判断を留保する団地	
パタータ	○	100.0%	×	区域外	-	-	2F	区域外	継続管理について判断を留保する団地	
センターシティ	○	98.4%	○	商業	○	-	10F	区域内	継続管理する団地	
ウッディ1	○	100.0%	○	一住	△	浸水 1	4F	区域内	継続管理する団地	
ウイング7	○	95.8%	○	商業	△	浸水 2	10F	区域内	継続管理する団地	
センターパーク	○	95.6%	○	商業	△	浸水 3	10F	区域内	継続管理する団地	

※用途：一低…第一種低層住居専用地域 一中高・二中高…第一種（二種）中高層住居専用区域  
一住・二住・準住…第一種（二種／準）住居地域 商業…商業区域 区域外…用途地域区域外  
※立地 △：浸水区域内であるが、団地内で垂直避難（建物上階への避難）が可能  
※災害区域：浸水 1…想定浸水 0.5m未滿 浸水 2…同 0.5～1.0m未滿  
浸水 3…同 1.0～2.0m未滿 浸水 4…同 2.0～5.0m未滿

## ②住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性

住棟の現在の物理的特性を評価し、住棟の改善の必要性や可能性を判定します。

### ■検討内容（判定基準）

#### （躯体の安全性）

- ・耐震改修の必要性を判定し、耐震改修が必要な場合は、耐震改修実施の可能性を評価します。
  - ⇒・昭和56年の建築基準法施行令（新耐震基準）に基づき設計・施工された住棟については耐震性を有するものとします。
- ・新耐震基準に基づかない住棟については、全て耐震診断を行っており、必要に応じて耐震改修を行っています。
  - ⇒・公園東町団地（R1・R2号棟）は、平成11年度に耐震改修を実施済みです。

#### （避難の安全性の判定）

- ・設計図書により二方向避難、防火区画の確保の状況を判定します。
  - ⇒・2階以上の住戸はバルコニーが設置され、二方向避難が確保されています。
  - ・木造以外の住棟は、適切に防火区画が確保されています。
  - ⇒全住棟で二方向避難及び防火区画が確保されています。

#### （居住性の判定：躯体の安全性及び避難の安全性に問題がない場合）

- ・以下の項目について居住性の現状を評価し、改善の必要性を評価します。
  - ・住戸面積：40㎡以上
  - ・バリアフリー性：高齢者及び身障者対応住宅、エレベーター設置（3階以上）
  - ・住戸内設備：浴室・浴槽あり、3箇所以上給湯設置

上記の検討項目から、次のフローに示す4区分に分類します。

図 5-4 「 b. 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性」 検討フロー

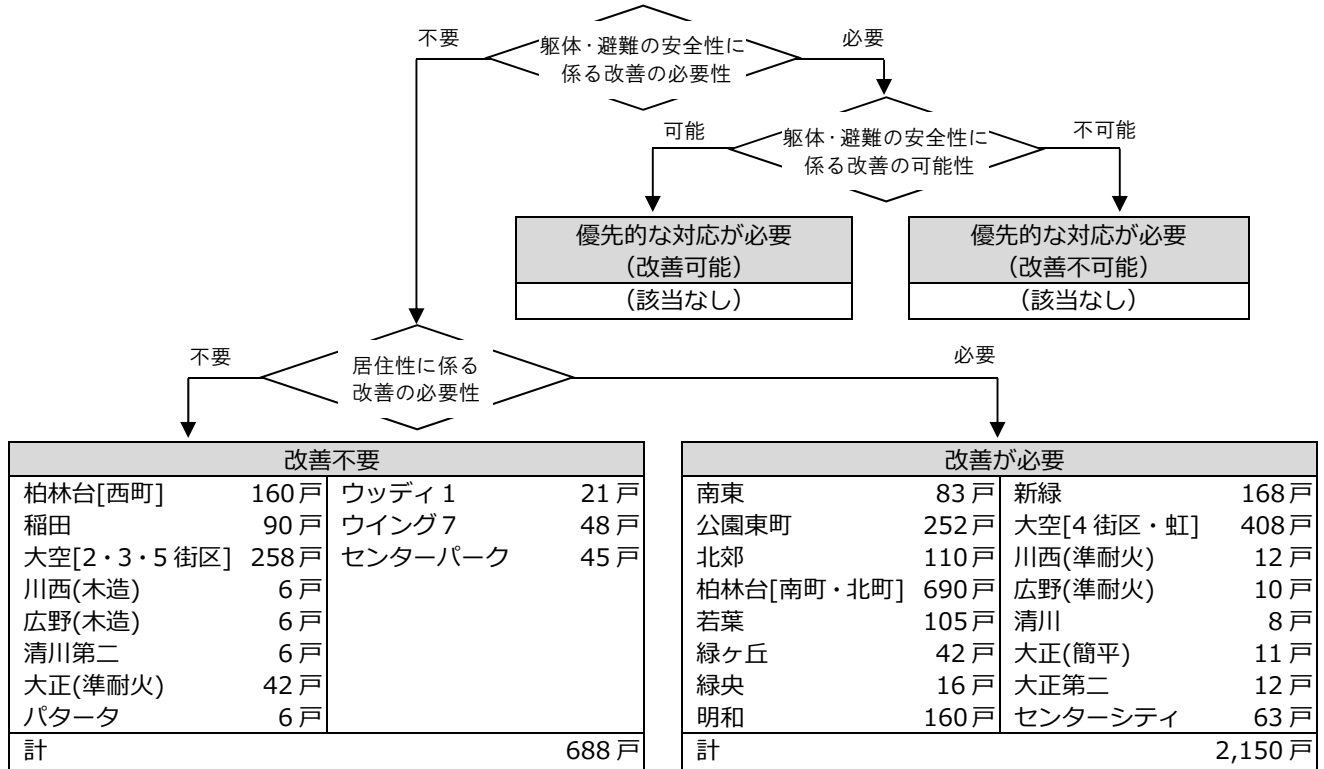


表 5-2 「b. 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性」検討結果

団地名	構造	建設年度	棟数	戸数	躯体		避難	居住性					判定結果	
					新旧	安全性	安全性	面積 40㎡ 以上	バリアフリー		設備			
									対応	EV	浴槽	3 給湯		
南東	中耐	H3,4	3	83	新	○	○	○	○	×	○	○	改善必要	
公園東町	高耐	S54-56	3	252	新旧	○	○	○	○	○	×	×	改善必要	
北郊	中耐	H2,3	3	110	新	○	○	○	×	○	○	○	改善必要	
柏林台	南町	中耐	S57-59	10	330	新	○	○	○	○	×	×	×	改善必要
	北町	高耐	H9-13	6	360	新	○	○	○	×	○	○	○	改善必要
	西町	高耐	H15,17	4	160	新	○	○	○	○	○	○	○	改善不要
			20	850										
緑ヶ丘	中耐	H1	2	42	新	○	○	○	○	×	○	○	改善必要	
緑央	中耐	S52	1	16	旧	○	○	○	○	×	×	×	改善必要	
若葉	中耐	H6-8	3	105	新	○	○	○	×	○	○	○	改善必要	
明和	中耐	S63-H2	3	110	新	○	○	○	×	×	×	×	改善必要	
		H4,5	2	50	新	○	○	○	○	×	○	○	改善必要	
新緑	中耐	S60-62	6	168	新	○	○	○	○	×	×	×	改善必要	
稲田	中耐	H17,19	2	90	新	○	○	○	○	○	○	○	改善不要	
大空	2・3(空)・5 街区	低耐	H13-29	13	162	新	○	○	○	○	-	○	○	改善不要
	3(光)街区	中耐	S43-45,H23	4	96	新旧	○	○	○	○	○	○	○	改善不要
	4(藤・桜)街区	簡二	S48,49	13	72	旧	○	○	○	×	-	×	×	改善必要
	4(丘)街区・虹	中耐	S47-53	14	336	旧	○	○	○	×	×	×	×	改善必要
			44	666										
川西	準耐火	S60	2	12	新	○	○	○	○	-	×	×	改善必要	
	木造	H17	3	6	新	○	○	○	○	-	○	○	改善不要	
			5	18										
広野	準耐火	H5,8	2	10	新	○	○	○	×	-	○	○	改善必要	
	木造	H18	3	6	新	○	○	○	○	-	○	○	改善不要	
			5	16										
清川	低耐	H6	3	8	新	○	○	○	×	-	○	○	改善必要	
清川第二	木造	H18	3	6	新	○	○	○	○	-	○	○	改善不要	
大正	簡平	S55,56	4	11	旧	○	○	○	×	-	×	×	改善必要	
	準耐火	H5-11	6	42	新	○	○	○	○	-	○	○	改善不要	
			10	53										
大正第二	準耐火	H6,9	2	12	新	○	○	○	×	-	○	○	改善必要	
パタータ	準耐火	H17	1	6	新	○	○	○	○	-	○	○	改善不要	
センターシティ	高耐	H12	1	63	新	○	○	○	×	○	○	○	改善必要	
ウッディ1	中耐	H17	1	21	新	○	○	○	○	○	○	○	改善不要	
ウイング7	高耐	H17	1	48	新	○	○	○	○	○	○	○	改善不要	
センターパーク	高耐	H17	1	45	新	○	○	○	○	○	○	○	改善不要	
合計			125	2,838										

エレベーター：3階以上の住棟が対象



### ③ 1次判定結果

「a. 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」及び「b. 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性」の検討結果を総合的に勘案し、事業手法を仮設定します。

図 5-5 1次判定結果：事業手法の仮設定

		b. 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性					
		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)		
a. 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	継続管理する団地	<b>維持管理</b>	<b>改善、又は建替</b>	<b>優先的な改善、又は優先的な建替</b>	<b>優先的な建替</b>		
		柏林台[西町]	4棟 160戸	南東	3棟 83戸	(該当なし)	(該当なし)
		稲田	2棟 90戸	公園東町	3棟 252戸	Aグループ	
		大空[3(光)街区]	4棟 96戸	北郊	3棟 110戸		
		ウッディ1	1棟 21戸	柏林台[南町・北町]	16棟 690戸		
		ウイング7	1棟 48戸	緑ヶ丘	2棟 42戸		
		センターパーク	1棟 45戸	若葉	3棟 105戸		
			明和	5棟 160戸			
			新緑	6棟 168戸			
			センターシティ	1棟 63戸			
	計	13棟 460戸	計	42棟 1,673戸			
継続管理について判断を留保する団地	<b>維持管理、又は用途廃止</b>	<b>改善、建替、又は用途廃止</b>	<b>優先的な改善、優先的な建替、又は優先的な用途廃止</b>	<b>優先的な建替、又は優先的な用途廃止</b>			
	大空[2・3(空)・5街区]	13棟 162戸	緑央	1棟 16戸	(該当なし)	(該当なし)	
	川西(木造)	3棟 6戸	大空[4街区・虹]	27棟 408戸	Bグループ		
	広野(木造)	3棟 6戸	川西(準耐火)	2棟 12戸			
	清川第二	3棟 6戸	広野(準耐火)	2棟 10戸			
	大正(準耐火)	6棟 42戸	清川	3棟 8戸			
	バタータ	1棟 6戸	大正(簡平)	4棟 11戸			
		大正第二	2棟 12戸				
	計	29棟 228戸	計	41棟 477戸			

上記の検討結果の関係から事業手法を仮設定できない場合として以下の2つのグループが挙げられます。

#### ・ Aグループ

「継続管理する団地」のうち、「優先的な対応が必要（改善可能）」又は「改善が必要」と評価された住棟については、改善か建替かの判断が留保されます。

そこで2次判定を実施し、「優先的な改善・建替」又は「改善・建替」の事業手法の仮設定を行います。

#### ・ Bグループ

「継続管理について判断を留保する団地」については、2次判定において、将来にわたって「継続管理する団地」か、建替を前提とせず「当面管理する団地」か等を改めて判定します。

## c. 2次判定

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

2次判定では、1次判定において事業手法・管理方針の判断を留保した団地・住棟を対象（A・Bグループ）として、以下の2段階の検討から事業手法を仮設定します。

#### ①LCC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

##### (1次判定：Aグループが対象)

1次判定において、Aグループと判定された42棟1,673戸については、建替事業と改善事業のライフサイクルコストの比較等を踏まえて、改善又は建替の事業手法を選定します。

#### ■検討内容（判定基準）

- ・平成30年度末時点で耐用年数を経過している住棟については、「改善」による長期的な活用が困難であるため、「建替」と仮設定します。  
⇒・該当なし
- ・平成30年度末時点で団地内全ての住棟の耐用年数が1/2未満の住棟（昭和59年度建設～）については、建替対象とならないため「改善」と仮設定します。  
⇒・南東団地、北郊団地、柏林台団地（北町）、緑ヶ丘団地、若葉団地、明和団地、新緑団地及びセンターシティは「改善」とします。
- ・平成30年度末時点で耐用年数を1/2経過する住棟がある団地については、建替事業と改善事業のライフサイクルコスト（LCC）を比較し、改善事業によるLCCの縮減効果がある場合は「改善」、そうでない場合は「建替」と仮設定します。  
⇒・公園東町団地は「改善」、柏林台団地（南町）は「建替」とします。  
※LCC算出方法・比較検討結果については、次頁を参照

表 5-3 2次判定「a. LCC等を踏まえた事業手法の仮設定」検討結果

団地名		構造	建設年度	棟数	戸数	H30末耐用年数	LCC縮減効果	判定結果
南東		中耐	H3,4	3	83	1/2未満	—	改善
公園東町		高耐	S54-56	3	252	1/2経過	あり	改善
北郊		中耐	H2,3	3	110	1/2未満	—	改善
柏林台	南町	中耐	S57-59	10	330	1/2未満 1/2経過	なし	建替
	北町	高耐	H9-13	6	360	1/2未満	—	改善
緑ヶ丘		中耐	H1	2	42	1/2未満	—	改善
若葉		中耐	H6-8	3	105	1/2未満	—	改善
明和		中耐	S63-H5	5	160	1/2未満	—	改善
新緑		中耐	S60-62	6	168	1/2未満	—	改善
センターシティ		高耐	H12	1	63	1/2未満	—	改善

## 〈ライフサイクルコスト（LCC）算出の基本的な考え方〉

LCCの算出方法については、「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）（国土交通省住宅局住宅総合整備課 平成28年8月）」で示された方法及び「LCC算定プログラム」を用いることとします。

LCC算出の基本的な考えは以下のとおりです。

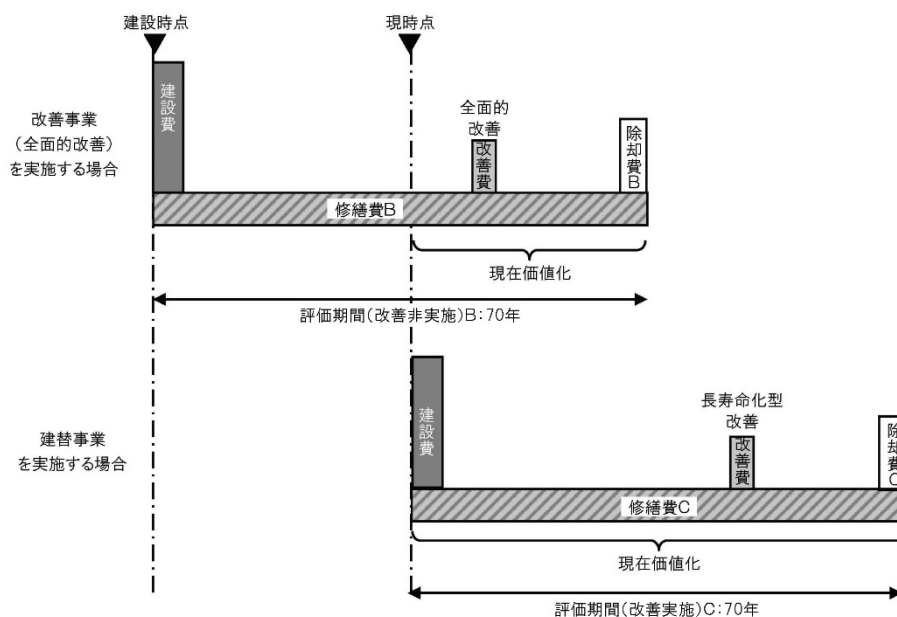
$$LCC = (\text{建設費} + \text{改善費} + \text{修繕費} + \text{除却費}) \quad [\text{単位 千円/棟・年}]$$

- ・建設費：当該住棟の建設時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（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（※）。
- ・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（※）

※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。

- ・対象住棟が改善事業を実施する場合と建替事業を実施する場合のライフサイクルコスト（LCC）を比較し、建替事業を実施する方がLCCを縮減できる場合に、事業手法を建替と仮定します。
- ・建替事業との比較対象とする改善事業は全面的改善事業とします。

## 〈建替事業と改善事業のLCCの比較対象イメージ図〉



出典：公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）Q&A 別添 02（国土交通省住宅局住宅総合整備課 平成30年1月）

### ■検討結果

下記の事例で検討した結果、1,100～1,400万円／戸以上の全面的改善を実施する場合に、全面的改善事業のLCCが建替事業のLCCを超えることとなりました。つまり、前述の金額以上の全面的改善事業を実施しなければ当該住棟を供用し続けることが困難な場合において、建替事業を選択することが合理的であることを示しています。

4階以上住棟の全面的改善事業はエレベーター設置が要件であり、その場合1,500万円／戸以上となることから、5階建てでエレベーターが設置されていない柏林台団地(南町)は「建替」と仮設定します。

一方で、エレベーターが設置されている公園東町団地については、1,100~1,400万円／戸以下の改善事業によって一定の居住性能を確保できることから「改善」と仮設定します。

建替と全面的改善のLCC比較結果

団地名	住棟名	建設年度	戸数	階数	EV	LCC (円／戸・年)		全面的改善費用 上限額 (円／戸)
						全面的改善	建替 (新住棟)	
公園東町	R1	S54	84	7	○	436,817	443,740	11,000,000
	R2	S55	84	7	○	440,742	443,740	11,000,000
	R3	S56	84	7	○	434,327	443,740	11,000,000
柏林台南町	R1	S57	40	5	×	430,529	432,836	14,000,000
	R2	S57	30	5	×	430,613	432,836	14,000,000
	R3	S57	40	5	×	427,047	432,836	14,000,000
	R4	S57	30	5	×	429,605	432,836	14,000,000
	R5	S58	30	5	×	425,924	432,836	14,000,000
	R6	S58	40	5	×	426,892	432,836	14,000,000
	R7	S59	30	5	×	425,904	432,836	13,500,000
	R8	S59	30	5	×	429,379	432,836	14,000,000
	R9	S59	30	5	×	426,041	432,836	11,000,000
	R10	S59	30	5	×	429,048	432,836	14,000,000

## ②将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定（1次判定：Bグループが対象）

1次判定において、Bグループと判定された70棟705戸については、ストック推計を踏まえた「継続管理する団地」、もしくは将来的な用途廃止を想定する「当面管理する団地（建替を前提としない）」と判定を行ったうえで、事業手法を仮設定します。

### ■検討内容（判定基準）

#### 【判定①】

- 対象住棟について、需要、効率性、立地等を勘案し、将来的な活用にあたって建替の必要性から「継続管理する団地」又は「当面管理する団地（建替を前提としない）」を定めます。

#### 【判定②】

- 「当面管理する団地（建替を前提としない）」と判定され、既に耐用年数を経過している住棟については「用途廃止」と仮設定します。それ以外の団地については、1次判定結果を踏まえて「改善し当面維持管理」もしくは「当面維持管理」とします。
- 「継続管理する団地」と判定された団地については、判定①で建替の必要性があると判定されていることから、既に耐用年数を経過している住棟がある場合は「建替」とします。それ以外の団地は、1次判定結果を踏まえて「維持管理」もしくは「改善」とします。

表 5-4 2次判定「b. 将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定」検討結果

団地名	構造	建設年度	棟数	戸数	建替の必要性	判定①	H30末耐用年数	判定②
緑央	中耐	S52	1	16	特になし	当面管理する団地	—	改善し当面維持管理
大空	2・3(空)・5街区 低耐	H13-29	13	162	500戸超の大規模団地 現在、老朽住宅の建替事業中	継続管理する団地	—	維持管理
	4街区・虹 簡二・中耐	S47-53	27	408			一部経過	建替
川西	準耐火	S60	2	12	農村部当該地域の公営住宅等需要の観点から必要 (借上住宅を除く※)	継続管理する団地	—	改善
	木造	H17	3	6			—	当面維持管理
広野	準耐火	H5,8	2	10	農村部当該地域の公営住宅等需要の観点から必要 (借上住宅を除く※)	継続管理する団地	—	改善
	木造	H18	3	6			—	当面維持管理
清川	低耐	H6	3	8	農村部当該地域の公営住宅等需要の観点から必要	継続管理する団地	—	改善
清川第二	木造	H18	3	6	特になし※	当面管理する団地	—	当面維持管理
大正	簡平	S55,56	4	11	農村部当該地域の公営住宅等需要の観点から必要	継続管理する団地	経過	建替
	準耐火	H5-11	6	42			—	維持管理
大正第二	準耐火	H6,9	2	12	農村部当該地域の公営住宅等需要の観点から必要	継続管理する団地	—	改善
バタータ	準耐火	H17	1	6	特になし※	当面管理する団地	—	当面維持管理

※借上住宅であり建替対象とはならないが、農村部当該地域の公営住宅等需要の観点から同等の戸数が必要（当該借上住宅については、借上期間終了時に個別対応）

## ③ 2次判定結果（事業手法の仮設定）

以上から、事業手法の仮設定は次頁のとおりです。

図 5-6 事業手法の仮設定（1・2次判定）

新規整備（該当なし）		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	<b>維持管理</b>		<b>改善</b>		<b>優先的な改善</b>	<b>優先的な建替</b>
	管理	柏林台[西町]	4棟 160戸	南東	3棟 83戸	（該当なし）	（該当なし）
	する	稲田	2棟 90戸	公園東町	3棟 252戸		
	団地	大空[2・3・5街区]	17棟 258戸	北郊	3棟 110戸		
		大正(準耐火)	6棟 42戸	柏林台[北町]	6棟 360戸		
		ウッディ1	1棟 21戸	緑ヶ丘	2棟 42戸		
		ウイング7	1棟 48戸	若葉	3棟 105戸		
		センターパーク	1棟 45戸	明和	5棟 160戸		
				新緑	6棟 168戸		
				川西(準耐火)	2棟 12戸		
				広野(準耐火)	2棟 10戸		
				清川	3棟 8戸		
				大正第二	2棟 12戸		
				センターシティ	1棟 63戸		
			計	41棟 1,385戸			
			<b>建替</b>	<b>優先的な建替</b>			
			柏林台[南町]	10棟 330戸	（該当なし）		
			大空[4街区・虹]	27棟 408戸			
			大正(簡平)	4棟 11戸			
	計	32棟 664戸	計	41棟 749戸			
当面		<b>当面維持管理</b>		<b>改善し当面維持管理</b>		<b>優先的に改善し 当面維持管理</b>	<b>優先的な用途廃止</b>
管理	川西(木造)	3棟 6戸	緑央	1棟 16戸	（該当なし）	（該当なし）	
する	広野(木造)	3棟 6戸					
団地	清川第二	3棟 6戸					
（建	パタータ	1棟 6戸					
替を	計	10棟 24戸	計	1棟 16戸			
前提							
とし							
ない）							
		<b>用途廃止</b>		<b>用途廃止</b>		<b>優先的な用途廃止</b>	
		（該当なし）		（該当なし）		（該当なし）	

表 5-5 事業手法の仮設定（1・2次判定 団地別）

団地名		構造	建設年度	棟数	戸数	事業手法の仮設定
南東		中耐	H3,4	3	83	改善
公園東町		高耐	S54-56	3	252	改善
北郊		中耐	H2,3	3	110	改善
柏林台	南町	中耐	S57-59	10	330	建替
	北町	高耐	H9-13	6	360	改善
	西町	高耐	H15,17	4	160	維持管理
緑ヶ丘		中耐	H1	2	42	改善
緑央		中耐	S52	1	16	改善し当面維持管理
若葉		中耐	H6-8	3	105	改善
明和		中耐	S63-H5	5	160	改善
新緑		中耐	S60-62	6	168	改善
稲田		中耐	H17,19	2	90	維持管理
大空	2・3・5 街区	低耐・中耐	S43-45,H13-29	17	258	維持管理
	4 街区・虹	簡二・中耐	S47-53	27	408	建替
川西		準耐火	S60	2	12	改善
		木造	H17	3	6	当面維持管理
広野		準耐火	H5,8	2	10	改善
		木造	H18	3	6	当面維持管理
清川		低耐	H6	3	8	改善
清川第二		木造	H18	3	6	当面維持管理
大正		簡平	S55,56	4	11	建替
		準耐火	H5-11	6	42	維持管理
大正第二		準耐火	H6,9	2	12	改善
パタータ		準耐火	H17	1	6	当面維持管理
センターシティ		高耐	H12	1	63	改善
ウッディ1		中耐	H17	1	21	維持管理
ウイング7		高耐	H17	1	48	維持管理
センターパーク		高耐	H17	1	45	維持管理
合計				125	2,838	

#### d. 3次判定（計画期間における事業手法の決定）

3次判定では、1次・2次判定を踏まえて、団地・住棟単位での集約・再編等の可能性、事業費の試算や長期的な管理の見通しについて検討をした上で、計画期間内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団地・住棟の事業手法の再判定

1次・2次判定を踏まえて、周辺の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については、効率的な事業の実施のため、必要に応じて事業手法の再判定をします。

#### ■検討内容（判定基準）

##### 【集約・再編等の可能性に関する検討】

- ・大空団地については、現在建替事業を進めており、入居済世帯数を考慮し集約化を進めます。集約化に伴い発生した用地については、地域内の活性化に資するべき活用を図ります。
- ・大正団地（簡平）については、1・2次判定結果が「建替」となりましたが、当該団地の他住棟や同一地区内にある大正第二団地への集約が可能であることから、当該住棟については用途廃止とします。

## ②事業費の試算及び事業実施時期の調整検討

中長期的な期間（30年）のうちに想定される事業等に係る事業費を試算し、事業量及び事業費が偏在しないよう実施時期を調整し、各事業の実施時期を決定します。

### ■検討内容（判定基準）

#### 【事業費の試算】

- ・中長期的な期間（30年間（2019～2048年度））における改善事業、建替事業、用途廃止事業にかかる費用を試算します。

#### 【事業実施時期の調整】

- ・一定の時期に事業費が集中するなど円滑に事業を実施することが困難と判断される場合等は実施時期を調整し、事業実施時期や年度別事業費を決定します。
  - ⇒ 1・2次判定結果が「建替」となった柏林台団地及び大空団地は合わせて738戸と多数であり、本計画期間内で全戸を建替えることは困難であるため、本計画期間だけでなく、次期計画期間までを考慮して事業を行うこととします。
  - ⇒ 改善事業においては、居住性のうちバリアフリー性能に資する改善、入居者の安全性及び住棟の長寿命化を図る改善を優先的に行うこととします。
    - ・1・2次判定結果が「改善」もしくは「改善し当面維持管理」となった住棟のうち、緑央団地については次期計画以降とします。（「改善」であるセンターシティについては、借上住宅であるため改善対象から除外）
    - ・1・2次判定結果が「維持管理」である大空団地（2街区）及び大正団地（準耐火）については、本計画期間に長寿命化を図る改善を行います。



### ③長期的な管理の見通しの作成

3次判定「b. 事業費の試算及び事業実施時期の調整検討」で決定した事業実施時期を基に、平成31～60年度までの長期的な管理の見通しを作成します。

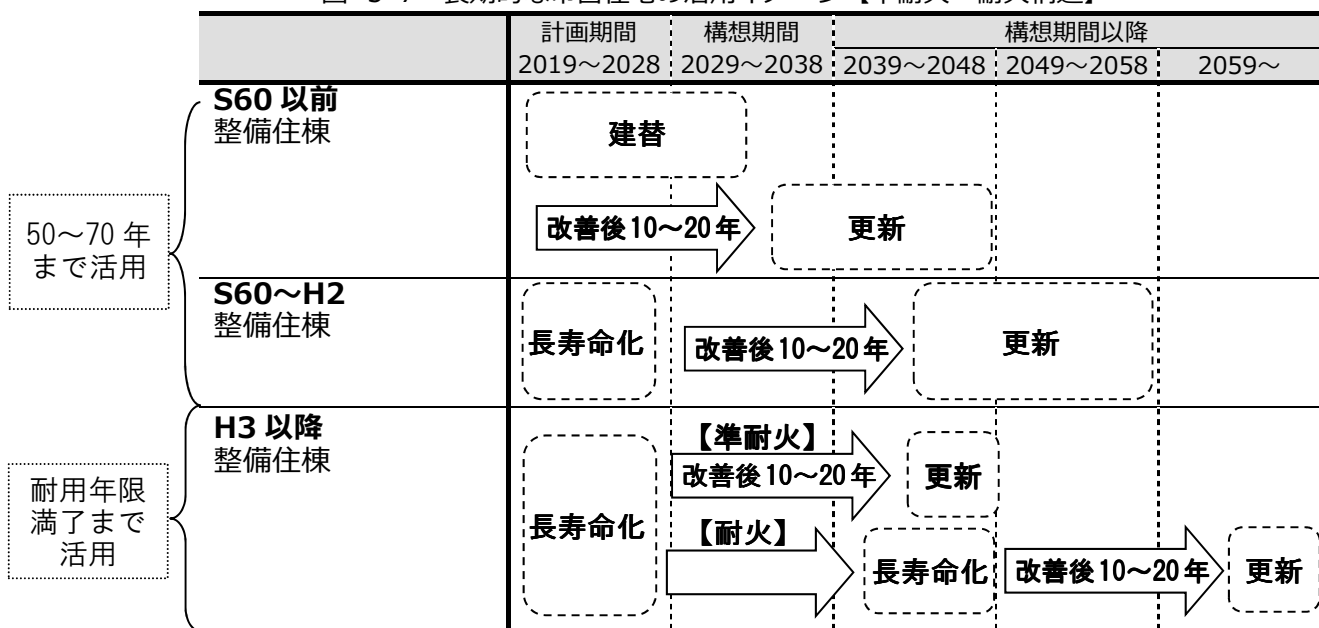
#### ■検討内容（判定基準）

- ・全団地・住棟を対象として、2019～2048年度までの長期的な管理の見通しを示します。
- ・長期的な管理の見通しは、3次判定②を踏まえ、以下の項目を示します。
  - ⇒ 各団地・住棟の供用期間、事業（改善、建替え、用途廃止）の実施時期
  - ・長期的な管理の見通しは、今後、本計画の見直しに合わせて社会情勢の変化、進捗状況等から見直すこととします。

- ・借上住宅については、借上期間終了時点で個別に対応することとします。
- ・簡易耐火構造住宅については、早急な建替・用途廃止を進めます。
- ・準耐火・耐火構造住宅等については、原則、1・2次判定結果を踏襲するものとし、以下の考え方で建替等の更新を進めていきます。

- ・概ね昭和60年度以前に整備された住宅
  - ⇒ 1・2次判定結果「建替」：計画期間～構想期間内で事業着手
  - ⇒ 1・2次判定結果「建替」以外：改善後10～20年経過（竣工後50～60年程度）時点で更新（建替・用途廃止）
- ・概ね昭和60～平成2年に整備された住宅
  - ⇒ 計画期間内に個別改善を実施し改善後10～20年経過（竣工後50～60年程度）時点で更新（建替・用途廃止）
- ・概ね平成3年以降に整備された住宅
  - ⇒ 適切に修繕・改善を行いながら耐用年限満了まで活用

図 5-7 長期的な市営住宅の活用イメージ【準耐火・耐火構造】



#### ④計画期間における事業手法の決定

3次判定「c. 長期的な管理の見通し」で定めた長期的な管理の見通しに基づき、本計画期間内に実施を予定する事業を決定します。

#### ■検討内容（判定基準）

- ・ 3次判定「③長期的な管理の見通し」で定めた長期的な管理の見通しに基づき、本計画期間内に改善を実施する住棟について、改善項目や効率性等から個別改善か全面的改善にするか判断します。  
⇒ ・ 本計画期間内に実施する住棟については、改善項目から個別改善とします。
- ・ 個別改善については、該当する改善メニュー（安全性確保型、長寿命化型、福祉対応型、居住性向上型）を判断します。  
⇒ ・ 改善項目に基づき、団地別に下表に示す改善メニューとします。

表 5-6 改善メニュー検討結果

団地名		構造	建設年度	棟数	戸数	改善項目	改善手法	個別改善メニュー
南東		中耐	H3,4	3	83	・外壁の耐久性向上	個別改善	・長寿命化型
公園東町		高耐	S54-56	3	252	・外壁の耐久性向上	個別改善	・長寿命化型
北郊		中耐	H2,3	3	110	・住戸内段差解消 ・手摺設置 ・緊急通報装置設置 ・エレベーター改修	個別改善	・福祉対応型 ・安全性確保型
柏林台	北町	高耐	H9-13	6	360	・屋上防水の耐久性向上 ・手摺設置 ・緊急通報装置設置	個別改善	・長寿命化型 ・福祉対応型
緑ヶ丘		中耐	H1	2	42	・外壁の耐久性向上	個別改善	・長寿命化型
若葉		中耐	H6-8	3	105	・屋上防水の耐久性向上 ・手摺設置 ・緊急通報装置設置 ・エレベーター改修	個別改善	・長寿命化型 ・福祉対応型 ・安全性確保型
明和		中耐	S63-H5	5	160	・外壁の耐久性向上 ・住戸内段差解消 ・手摺設置 ・緊急通報装置設置	個別改善	・長寿命化型 ・福祉対応型
新緑		中耐	S61-62	4	104	・外壁の耐久性向上	個別改善	・長寿命化型
大空	2街区	低耐	H13,15	6	72	・屋上防水の耐久性向上	個別改善	・長寿命化型
川西		準耐火	S60	2	12	・屋上防水の耐久性向上	個別改善	・長寿命化型
広野		準耐火	H5,8	2	10	・屋上防水の耐久性向上 ・手摺設置 ・緊急通報装置設置	個別改善	・長寿命化型 ・福祉対応型
清川		低耐	H6	3	8	・屋上防水の耐久性向上 ・手摺設置 ・緊急通報装置設置	個別改善	・長寿命化型 ・福祉対応型
大正		準耐火	H5-11	6	42	・屋上防水の耐久性向上	個別改善	・長寿命化型
大正第二		準耐火	H6,9	2	12	・屋上防水の耐久性向上 ・手摺設置 ・緊急通報装置設置	個別改善	・長寿命化型 ・福祉対応型
合 計				50	1,372			

以上から、本計画期間内における団地別住棟別の事業手法結果は以下のとおりとなります。

表 5-7 公営住宅等ストックの事業手法別戸数表

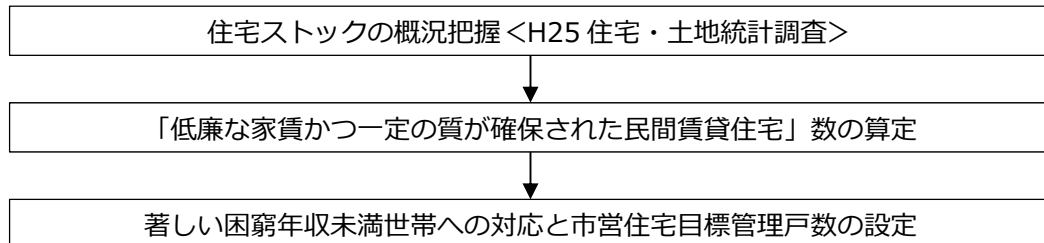
	1～5年目	6～10年目	合 計
市営住宅管理戸数	2,838 戸	2,944 戸	–
・新規整備事業予定戸数	0 戸	0 戸	0 戸
・維持管理予定戸数	2,766 戸	2,457 戸	–
うち計画修繕対応戸数	1,083 戸	1,276 戸	–
うち改善事業予定戸数	1,006 戸	991 戸	–
個別改善事業予定戸数	1,006 戸	991 戸	–
全面的改善事業予定戸数	0 戸	0 戸	–
うちその他戸数	677 戸	190 戸	–
・建替事業予定戸数	72 戸	476 戸	548 戸
・用途廃止予定戸数	0 戸	11 戸	11 戸

### e. 将来の市営住宅等ストック量の推計

著しい困窮年収未満の世帯数推計結果及び市営住宅等事業手法選定結果を踏まえ、将来の市営住宅等ストック量を推計します。

将来の市営住宅等ストックの推計方法は、「公営住宅等長寿命化計画策定指針Q&A（平成30年1月）別添01 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例」に沿って算出することとします。

図5-8 将来の市営住宅等ストック量の推計方法



#### ① 住宅ストックの概況把握

市内の住宅ストックは、右表のとおりです。

本市の借家は、公営の借家のほか、民営借家が27,730戸あります。またUR・公社の借家はありません。

表 5-8 住宅ストックの概況

種別	戸数	構成比
住宅総数	80,190	
居住世帯のある住宅	72,490	100.0%
専用住宅	70,660	97.5%
持ち家	36,890	50.9%
公営の借家	3,070	4.2%
UR・公社の借家	0	0.0%
民営借家	27,730	38.3%
給与住宅	2,830	3.9%
店舗その他の併用住宅	1,820	2.5%
居住世帯のない住宅	7,700	
空き家	7,380	
二次的住宅	130	
賃貸用の住宅	4,980	
売却用の住宅	160	
その他の住宅	2,110	
一時現在者のみの住宅	190	
建築中の住宅	130	

資料：平成25年住宅・土地統計調査

※推計であるため、各項目の合計は記載内容と一致しない

②「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅」数の算定

本市における「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅」として、次の2点を考慮することとします。

- i. 本市の住宅扶助費一般上限額を考慮し、2人世帯までは30,000円未満を、3人～5人世帯は40,000円未満を「低廉な家賃」とします。

参考：住宅扶助費一般基準上限額（15㎡超）

世帯人数	1人	2人	3～5人	6人	7人以上
限度額	30,000円	36,000円	39,000円	42,000円	47,000円

- ii. 最低居住面積水準を上回り、かつ耐震性が確保されていると考えられる昭和56年以降に建設されたストック（昭和56年以降に建設された民営借家率80.5%）を「一定の質」とします。

参考：世帯人数別最低居住面積（世帯が全て大人の場合）

世帯人数	1人	2人	3人	4人	5人	6人	7人
面積	25㎡	30㎡	40㎡	50㎡	60㎡	70㎡	80㎡

「表5-11 延べ面積区分・家賃帯別民営借家（専用住宅）数」から、上記を勘案すると、本市における「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅」は4,145世帯となります。

表5-9 延べ面積区分・家賃帯別民営借家（専用住宅）数

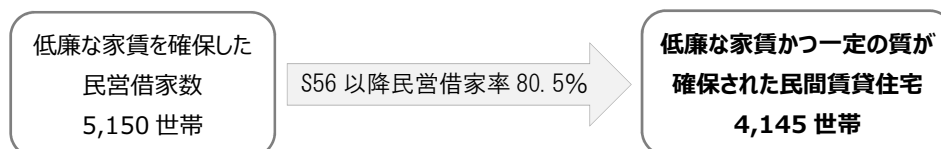
	総数	1万円未満	1～2万円	2～3万円	3～4万円	4～6万円	6～8万円	8万円以上
29㎡以下	4,980	0	280	1,400	1,890	1,180	210	0
	100.0%	0.0%	5.6%	28.1%	38.0%	23.7%	4.2%	0.0%
30～49㎡	11,360	100	90	1,000	3,800*	5,610	650	40
	100.0%	0.9%	0.8%	8.8%	33.5%	49.4%	5.7%	0.4%
50～69㎡	7,240	50	20	240	1,030	4,190	1,570	100
	100.0%	0.7%	0.3%	3.3%	14.2%	57.9%	21.7%	1.4%
70～99㎡	3,000	100	0	140	280	1,020	1,100	270
	100.0%	3.3%	0.0%	4.7%	9.3%	34.0%	36.7%	9.0%
100㎡以上	1,160	60	20	0	120	560	320	40
	100.0%	5.2%	1.7%	0.0%	10.3%	48.3%	27.6%	3.4%
民営借家 (専用住宅)総数	27,730	320	420	2,780	7,120	12,550	3,840	450
	100.0%	1.2%	1.5%	10.0%	25.7%	45.3%	13.8%	1.6%
<b>低廉な家賃を確保 した民営借家数</b>	<b>5,150</b>	310	130	1,380	3,330			

\*2人世帯は30㎡以上・36,000円以内、3人世帯は40㎡以上・39,000円以内であることから、3,800戸の50%

(1,900戸)を「低廉な家賃を確保した民営借家数」に算入

資料：平成25年住宅・土地統計調査

※不詳除く、推計であるため、各項目の合計は記載の総数と一致しない



### ③著しい困窮年収未満世帯への対応と市営住宅目標管理戸数の設定

市営住宅の必要数は、著しい困窮年収未満世帯数から「低家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅等」及び道営住宅戸数を差し引いた値であると想定すると、2018年の2,308戸から2038年では2,855戸(547戸増)まで増加し、現在の市営住宅計画戸数に対して188戸の不足が見込まれます。

このことから、本計画期間内の目標管理戸数は、現時点と同程度の戸数(約2,800戸:2018年度末2,838戸)を維持するものとし、2028年以降の市営住宅目標管理戸数については、本計画見直し時点(2023年)で再度設定することとします。

表 5-10 著しい困窮年収未満世帯への対応統括表

年度	現状		推 計					備 考		
	2018 (H30)	2020	2025	2028	2030	2035	2038			
一般世帯数	79,012	80,004	80,475	80,345	80,259	79,331	78,636			
著しい困窮年収未満の世帯数	8,024	8,204	8,429	8,513	8,569	8,653	8,645			
対応	公営住宅等	必要な市営住宅	2,308	2,389	2,524	2,616	2,678	2,819	2,855	著しい困窮年収未満の世帯数-(a+b)
		①市営住宅計画戸数	2,838	2,866	2,791	2,789	2,737	2,667	2,667	
		(計画戸数-必要戸数)	△530	△477	△267	△173	△59	▲152	▲188	△プラス ▲マイナス
		②道営住宅(a)	827	827	827	827	827	827	827	横ばい
	①+②	小 計	3,665	3,693	3,618	3,616	3,564	3,494	3,494	
	低家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅等(b)	地域優良賃貸住宅		166	226	226	226	226	226	
		民間賃貸住宅	4,145	4,069	4,094	4,087	4,082	4,034	3,997	H30はH25値、H30以降はH30における一般世帯数に対する割合(4,145/79,012)が維持されると仮定し、H30までの地域優良賃貸住宅128戸を除いた数
		うち地域優良賃貸住宅	128							
		賃貸用の空き家	744	753	758	757	756	747	740	H30は欄外参照、H30以降はH30における一般世帯数に対する割合(744/79,012)が維持されると想定
		小 計	4,889	4,988	5,078	5,070	5,064	5,007	4,963	
合 計		8,554	8,681	8,696	8,686	8,628	8,501	8,457		

※賃貸用の空き家(H30)の算出=A×B

A:H25 賃貸用空家数:4,980戸

B:民間賃貸住宅のうち、低家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅割合:14.9%(4,145÷27,730)

## 6. 点検の実施方針

### (1) 定期点検の実施方針

建築基準法に基づく法定点検については、今後も引き続き法令に基づく適切な点検を実施します。

加えて法定点検以外の対象住棟についても、法定点検同様の点検を実施します。

### (2) 日常点検の実施方針

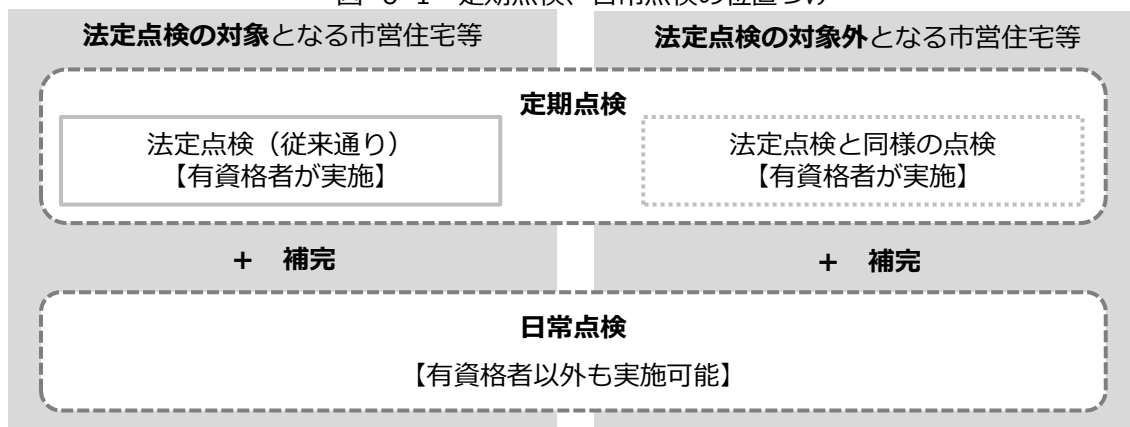
定期点検のほかに目視により容易に確認することが可能な部位については、必要に応じて日常点検の実施を行います。

日常点検は、年1回程度建築基準法12条で規定する有資格者以外の者が実施可能である簡便なものとし、点検項目については「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）」を参考とします。

また、法定点検の点検項目にないものの、市営住宅等の適切な維持管理のために状況を把握することが必要な箇所について、点検を行うこととします。

日常点検の結果、不具合等があることが判明した場合は、有資格者等に将来調査を依頼する等の適切な対応をします。

図 6-1 定期点検、日常点検の位置づけ



### (3) 住宅内部における点検の実施方針

住居内の設備やバルコニー劣化状況等の点検は、住宅内部に立ち入る必要があり定期点検・日常点検の実施が困難であることから、入居者が退去して空室となった際に、住戸内部・バルコニー等の点検を実施します。

### (4) 点検結果のデータベース化

定期点検、法定点検、入退去時に伴う住戸内部の点検結果については、データベースに記録し、修繕・維持管理の的確な実施や次回の点検に役立てることとします。

## 7. 計画修繕の実施方針

本市は、長期修繕計画を策定していませんが、定期的な劣化状況調査結果や次ページに示す修繕実施サイクルを勘案して、各団地の実施すべき修繕項目・実施時期を定めます。

計画修繕を実施する場合は、以下の点に考慮して効果的・効率的に進めます。

- ① 残りの供用期間が短い建替対象住棟は、原則、計画修繕を実施せず、他の住棟を優先して実施します。
- ② 計画修繕と改善事業が重複する住棟の項目については、相互の実施時期や関連性を把握した上で修繕か改善かを判断し実施します。
- ③ 計画修繕は、点検結果を踏まえて行うこととし、点検の結果、建物の安全性等が確認された場合は、修繕の実施時期を延期するなど柔軟に対応します。
- ④ 修繕を実施した際には、修繕内容について、既にシステム化している「帯広市公営住宅修繕管理システム」を活用しデータベース化とし、将来の修繕・改善等に向けた履歴を蓄積します。





## 8. 改善事業の実施方針

### a. 個別改善

引き続き活用を図るストックについて、福祉対応型改善を行うとともに、一定の居住性や安全性等が確保されており長期的な活用を図るべき住棟において、長寿命化型改善を実施します。

#### ①福祉対応型

引き続き活用を図るストックについて、高齢者等が安心して居住できるよう、住戸、共用部、屋外のバリアフリー化等をすすめます。

##### 【実施内容】

- ・住戸内部の段差解消・手摺設置
- ・共用部の手摺設置
- ・緊急通報装置の設置

#### ②安全性確保型

エレベーターの防犯性や安全性に配慮した改善をすすめます。

##### 【実施内容】

- ・E Vへの防犯カメラの設置
- ・E Vへの安全装置の設置

#### ③長寿命化型

一定の居住や安全性等が確保されており、長期的な活用を図るべき住棟において、耐久性の向上や躯体への影響の低減、維持管理の容易性向上の観点から予防保全的な改善を行います。

##### 【実施内容】

- ・屋上防水改修
- ・外壁改修

表 8-1 団地別計画期間内の改善項目（再掲）

団地名		構造	建設年度	棟数	戸数	改善項目	改善手法	個別改善メニュー
南東		中耐	H3,4	3	83	・外壁の耐久性向上	個別改善	・長寿命化型
公園東町		高耐	S54-56	3	252	・外壁の耐久性向上	個別改善	・長寿命化型
北郊		中耐	H2,3	3	110	・住戸内段差解消 ・手摺設置 ・緊急通報装置設置 ・エレベーター改修	個別改善	・福祉対応型 ・安全性確保型
柏林台	北町	高耐	H9-13	6	360	・屋上防水の耐久性向上 ・手摺設置 ・緊急通報装置設置	個別改善	・長寿命化型 ・福祉対応型
緑ヶ丘		中耐	H1	2	42	・外壁の耐久性向上	個別改善	・長寿命化型
若葉		中耐	H6-8	3	105	・屋上防水の耐久性向上 ・手摺設置 ・緊急通報装置設置 ・エレベーター改修	個別改善	・長寿命化型 ・福祉対応型 ・安全性確保型
明和		中耐	S63-H5	5	160	・外壁の耐久性向上 ・住戸内段差解消 ・手摺設置 ・緊急通報装置設置	個別改善	・長寿命化型 ・福祉対応型
新緑		中耐	S61-62	4	104	・外壁の耐久性向上	個別改善	・長寿命化型
大空	2街区	低耐	H13,15	6	72	・屋上防水の耐久性向上	個別改善	・長寿命化型
川西		準耐火	S60	2	12	・屋上防水の耐久性向上	個別改善	・長寿命化型
広野		準耐火	H5,8	2	10	・屋上防水の耐久性向上 ・手摺設置 ・緊急通報装置設置	個別改善	・長寿命化型 ・福祉対応型
清川		低耐	H6	3	8	・屋上防水の耐久性向上 ・手摺設置 ・緊急通報装置設置	個別改善	・長寿命化型 ・福祉対応型
大正		準耐火	H5-11	6	42	・屋上防水の耐久性向上	個別改善	・長寿命化型
大正第二		準耐火	H6,9	2	12	・屋上防水の耐久性向上 ・手摺設置 ・緊急通報装置設置	個別改善	・長寿命化型 ・福祉対応型
合 計				50	1,372			

## 9. 建替事業の実施方針

### (1) 建替事業対象団地

前述の「5. 長寿命化計画の対象と事業手法の選定」にて、本計画期間で「建替」となった大空団地、柏林台団地については、次に示す実施方針に基づき事業を進めます。

### (2) 建替え後の整備水準

建替えにあたっては、居住性能では「ユニバーサルデザインによるすべての人が安心して暮らせる住宅性能を確保する」こととします。

住環境等では、環境と共生した住環境の整備を図るため「帯広市型環境共生住宅」の趣旨に基づき、建替え時には、緑化や雨水の地下浸透、リサイクル、省エネ省資源に配慮した環境共生型の整備を検討することとし、また、本市が平成20年に「環境モデル都市」に選定されたことから、地球温暖化の原因となるCO<sub>2</sub>の削減のため、ストックの有効活用と長寿命化を図り、廃棄物の削減に取り組むとともに、建替え時には、環境にやさしいエネルギーの導入を検討します。

また、大規模団地の建替えでは、子育て世帯が安心して子育てできるよう、団地内の保育所の立地状況に配慮しながら整備を進めていきます。さらに、自動車社会に対応し、来客者や介護サービス等のための一定の駐車スペースを建替え等の際に確保していきます。

さらに、少子高齢社会を迎え、今後、公営住宅に対する需要の動向も変化することが想定されますが、そうした社会動向に対応した建替事業の実施方針も整理していきます。

### (3) PPP/PFI 事業導入の検討

効果的・効率的な整備を進めるために市の財政事情等を踏まえつつ、PPP/PFI等民間活力の導入可能性について検討します。

表9-1 直接供給及び民間活力の助成制度の概要

整備方式	建設費等補助	家賃の低廉化に要する費用に対する助成家賃対策助成	
		助成額	交付税
直接供給方式 買取方式	公共に対して市営住宅建設費の概ね45%	助成額 = (近傍同種家賃 - 入居者負担基準額) × 補助対象月数 × 概ね45%	土地を購入：20年間 公有地を活用：10年間
借上方式	民間事業者に対して共同施設整備費等の2/3 (うち国概ね45%)	※借上月割額が近傍同種の家賃の額を下回る場合は、上記の額から (近傍同種の住宅の家賃の額 - 借上月割額) × 補助対象月数を控除した額	借上期間に応じて交付される (上限20年間)
PFI型借上方式 <sup>※</sup>	民間事業者に対して市営住宅建設費の概ね45% (公共経由)	助成額 = (近傍同種家賃 - 入居者負担基準額) × 補助対象月数 × 概ね45%	10年間 ※土地の所有権等を新たに取得しない場合。土地の所有権等を新たに取得する場合は20年。

※借上住宅等の建設等を行い、一定期間維持又は管理した後に、地方公共団体が当該公営住宅等の所有権を取得する方式 (公営住宅整備事業等補助要領 第3第1項第三号)

資料：公営住宅の整備 (一般社団法人 日本住宅協会)、公営住宅整備事業等補助要領、公営住宅等家賃対策補助金交付要領、平成21年度住宅局関係予算決定概要 (国土交通省住宅局 平成20年12月) から抜粋・編集

## 10. 長寿命化のための事業実施予定

本計画期間に実施する建替え、個別改善、用途廃止等の事業実施予定を整理し、計画的に推進します。

なお、市営住宅等の需要、財政状況、定期的な点検による改善・修繕等対応の必要性等から、実施予定時期が変更した場合は、適宜見直しを行い、効果的・効率的な事業展開を図ります。

## 1 1. ライフサイクルコストとその縮減効果

### (1) 建替事業におけるライフサイクルコストの算出

建替事業を実施する市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）を算出し、長期的な見通しを把握します。

#### 〈LCC算出の基本的な考え方〉

LCCの算出は、公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）（国土交通省住宅局住宅総合整備課 平成28年8月）に合わせて公表されたLCC算定プログラムを活用します。

$$\text{LCC} = (\text{建設費} + \text{改善費} + \text{修繕費} + \text{除却費}) \quad [\text{単位 千円/棟・年}]$$

- ・ 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<sup>\*1</sup>（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（※）。プログラムにあ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。
- ・ 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：想定している長寿命化型改善項目に相当する「計画修繕項目の修繕費乗率」を除いて修繕費を算定すること（当該計画修繕項目の修繕費乗率を除いた修繕費乗率を推定再建築費に乗じて修繕費を算定すること）で対応する。

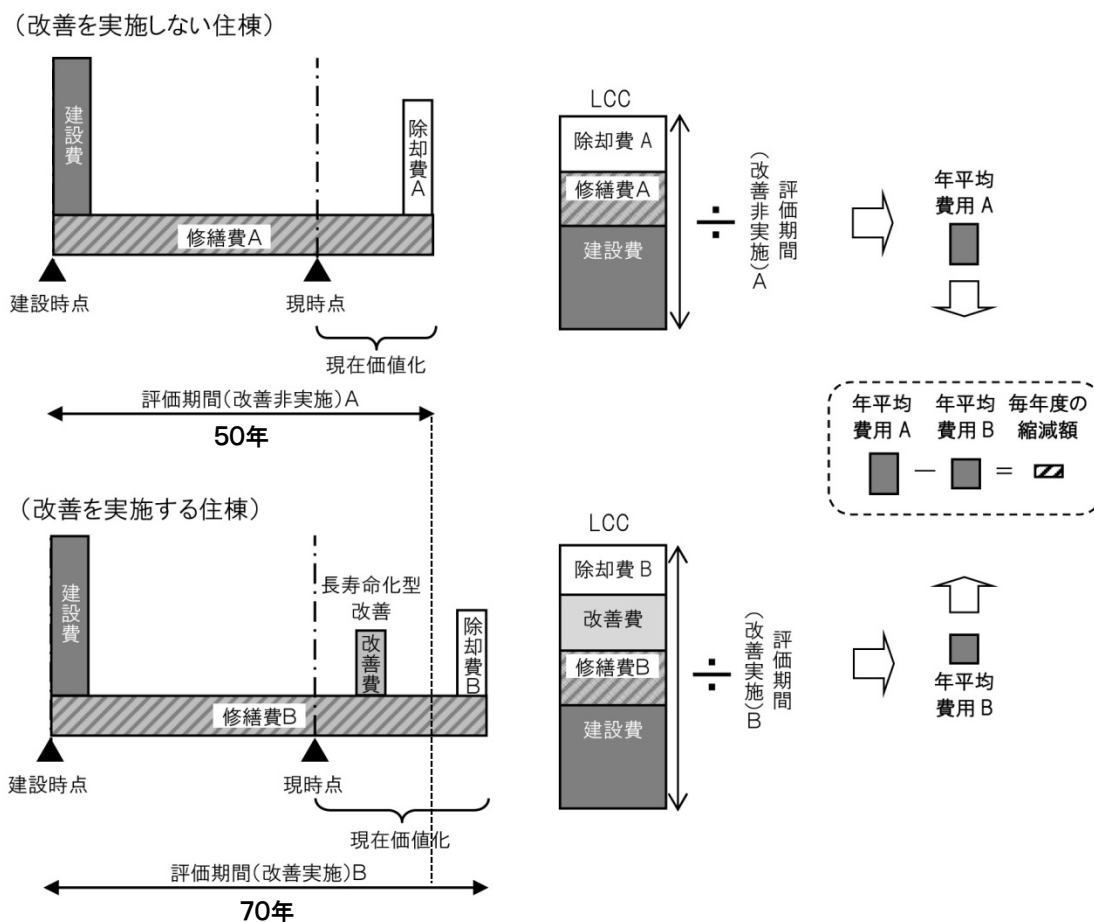
※現時点以後、将来に発生するコスト（将来の改善費、修繕費、除却費）については、社会的割引率（4%）を適用して現在価値化する。

## (2) 市営住宅等長寿命化によるライフサイクルコスト縮減効果の算出

計画期間においては、主に屋根改修、外壁改修等の長寿命化型改善を実施することを位置付けています。これらについて、長寿命化型改善を実施する場合、実施しない場合、それぞれの場合について建設時点から次回の建替えまでに要するコストを算出し、住棟単位で年当たりのコスト比較を行いました。その結果、年平均改善額がプラスであり、LCC縮減効果があると判断できます。

本計画に基づく、予防保全的な維持管理を実施することで、限られた予算の中で効率的な維持管理を実施することができます。

図 1 1-1 ライフサイクルコスト縮減効果の算出イメージ



出典：公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）（国土交通省住宅局住宅総合整備課 平成 28 年 8 月）

表 1 1 -1 L C C算出の例

■住棟諸元

団地名	南東
住棟番号	R 1
戸数	33
構造	中耐階段室型
建設年度	H4
建設年代	H7
モデル住棟	H7 中耐階段室型
経過年数	26

評価時点（和暦）
H30

■改善項目

項目	費用	改善実施時点の経過年数
全面的改善		
屋上防水		年
床防水		
外壁塗装等	1, 100, 000 円/戸	31 年
鉄部塗装等		
建具（玄関ドア、MB扉）		
建具（アルミサッシ）		
バルコニー手摺		
金物類		
給水管、給湯管		
貯水槽		
給水ポンプ		
排水設備		
ガス設備		
給湯器		
共用灯		
電力幹線・盤類		
避雷設備		
電話設備		
テレビ共聴設備		
連結送水管		
自火報設備		
E V保守		
E V更新		
流し台		
浴室ユニット		
レンジフード		
24h換気		
経常修繕		
計	1, 100, 000 円/戸	—



■計画前モデル

	項目	費用等	備考
①	評価期間（改善非実施）A	50 年	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
②-1	修繕費 A 1（現時点まで）	3,702,933 円	現時点までの各年の修繕費を累積した費用
②-2	修繕費 A 2（現時点から評価期間 A まで） （現在価値化）	3,581,872 円	現時点+1 年から①評価期間（改善非実施）A までの各年の修繕費を現在価値化し累積した費用
②	修繕費 A	7,284,805 円	②-1 と②-2 の合計
③	建設費（推定再建築費）	12,298,306 円	建設当時の建設費に公営住宅法施行規則第 23 条の率を乗じた額
④-1	除却費	2,500,000 円	現時点における除却費
④-2	除却費の現在価値化係数	0.390	①評価期間（改善非実施）A 末における現在価値化係数
④	除却費 A（現在価値化）	975,304 円	①評価期間（改善非実施）A 末における除却費
⑤	計画前 LCC（(②+③+④)÷①）	411,168 円/戸・年	—

■計画後モデル

	項目	費用等	備考
⑥	評価期間（改善実施）B	70 年	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業（LCC 算定対象）及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業（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）
⑦-1	修繕費 B 2（現時点から評価期間 B まで） （現在価値化）	4,489,698 円	現時点+1 年から⑥評価期間（改善実施）B までの各年の修繕費を現在価値化し累積した費用
⑦-2	長寿命化型改善のうち計画修繕費相当分 （現在価値化）	414,441 円	計画後に実施する長寿命化型改善のうち計画修繕相当分
⑦	累積修繕費 B（②-1+⑦-1-⑦-2）	7,778,190 円	②-1 と⑦-1 の合計から、⑦-2 を減じた額
⑧-1	長寿命化型改善費	1,100,000 円	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業費及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業費の総額、当該改善を複数回行う場合はそれらの合計費用
⑧	長寿命化型改善費（現在価値化）	904,120 円	⑧-1 長寿命化型縮減費を項目別の実施時点の経過年数に応じて現在価値化し、累積した費用
⑨	建設費（推定再建築費）	12,298,306 円	建設当時の建設費に公営住宅法施行規則第 23 条の率を乗じた額
⑩-1	除却費	2,500,000 円	現時点における除却費
⑩-2	除却費の現在価値化係数	0.178	⑥評価期間（改善実施）B 末における現在価値化係数
⑩	除却費 B（現在価値化）	445,116 円	⑥評価期間（改善実施）B 末における除却費
⑪	計画後 LCC（(⑦+⑧+⑨+⑩)÷⑥）	306,082 円/戸・年	—

■LCC 縮減効果

	項目	費用等	備考
⑫	年平均縮減額（⑤-⑪）	105,086 円/戸・年	—
⑬	住棟当たりの年平均縮減額（⑫×戸数）	3,467,852 円/棟・年	年平均縮減額がプラスであれば、LCC 縮減効果があると判断