

諏訪市公営住宅等長寿命化計画

(改定版)



平成 30 年 3 月

諏訪市 建設部 都市計画課

目 次

序 章 計画策定にあたって	1
1 計画策定の背景と目的	1
(1) 背景	1
(2) 目的	1
2 計画の位置付け・計画期間	2
(1) 計画の位置付け	2
(2) 計画期間	2
第1章 諏訪市の公営住宅を取り巻く状況	3
1 人口・世帯の推移	3
(1) 年齢別人口構成	3
(2) 世帯状況	4
2 住宅事情	4
(1) 住宅所有関係別世帯数の推移	4
(2) 空き家の状況	6
3 公営住宅等の現況	7
(1) 公営住宅等の位置と概要	7
(2) 管理住棟の現況	8
(3) 入居者の状況	10
第2章 公営住宅等の基本方針と将来予測	11
1 将来予測・目標管理戸数の設定	11
(1) 世帯数の推計	11
(2) 公営住宅ストック量及び適正家賃必要年収未満の世帯数推計	11
(3) 目標管理戸数の設定	12
2 長寿命化に関する基本方針	13
(1) ストックの状況把握・修繕の実施・データ管理に関する方針	13
(2) 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	13
第3章 公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定	14
1 対象となる公営住宅等	14
2 団地別・住棟別状況の把握	14
(1) 団地別・住棟別の基礎的項目	14
(2) 団地別・住棟別事業手法の選定に必要な項目	14
(3) 維持管理の計画に必要な項目	14
3 団地別・住棟別事業手法の選定	15
(1) 事業手法選定の流れ	15
(2) 各団地・住棟ストックの事業手法の選定結果	16

(3) 事業手法の選定.....	17
第4章 公営住宅等における事業実施方針.....	18
1 点検の実施方針.....	18
2 計画修繕等の実施方針.....	18
(1) 計画修繕.....	18
(2) その他の修繕.....	18
3 改善事業の実施方針.....	19
4 建替事業の実施方針.....	19
5 長寿命化のための事業実施予定一覧.....	19
(1) 計画修繕・改善事業等の実施予定一覧<添付資料3>.....	19
(2) 建替事業の実施予定一覧<添付資料4>.....	19
(3) 共同施設に係る事業の実施予定一覧<添付資料5>.....	19
6 ライフサイクルコストとその縮減効果の算出.....	19
(1) ライフサイクルコスト（LCC）の算出方法.....	20

序 章 計画策定にあたって

1 計画策定の背景と目的

(1) 背景

平成 18 年 6 月に住生活基本法が制定され、住宅セーフティネットの確保を図りつつ、健全な住宅市場を整備するとともに、国民の住生活の「質」の向上を図る政策への本格的な転換を図る道筋が示され、諏訪市においても平成 22 年 3 月に「諏訪市公営住宅等長寿命化計画」を策定し、公営住宅等に関わる各種施策、事業などに取り組んでいます。

老朽化が進む大量の公営住宅ストックの効率的かつ円滑な更新を行い、公営住宅の需要に的確に対応することが課題となっており、その実現のために公営住宅ストックの長寿命化を図り、ライフサイクルコスト（LCC※1）の縮減をめざすためには、以下の点について取り組むことが重要とされています。

- ① 定期的な点検等の実施による早期修繕の実施
- ② 計画的な修繕による予防保全的管理の実施
- ③ 長寿命化に資する改善事業等の実施

また、住宅政策においては、人口・世帯数の減少、本格的な少子高齢社会への対応、既存住宅ストックの活用、住宅セーフティネットの再構築、公共施設の老朽化対応などの社会情勢の変化を踏まえた施策の推進が必要となっています。

(2) 目的

諏訪市の市営住宅は平成 29 年 4 月現在で、9 団地 228 戸を管理・運営しています（※2）。

このうち多くが更新期を迎えており、本年度より水戸代団地建替事業の建築工事に着手しておりますが、公営住宅ストックの効率的かつ円滑な更新を実現するうえで、ストックの長寿命化を図り、ライフサイクルコストの縮減につなげていくことが一層重要となっています。

平成 22 年に策定した「諏訪市公営住宅等長寿命化計画」について、国の「公営住宅等長寿命化計画策定指針（平成 28 年度改定）」を踏まえ、現計画の見直し及び関連計画との整合を図りながら、市営住宅の予防保全的な管理と長寿命化のための改善を推進することを目的として改定します。

※1：20 ページ参照

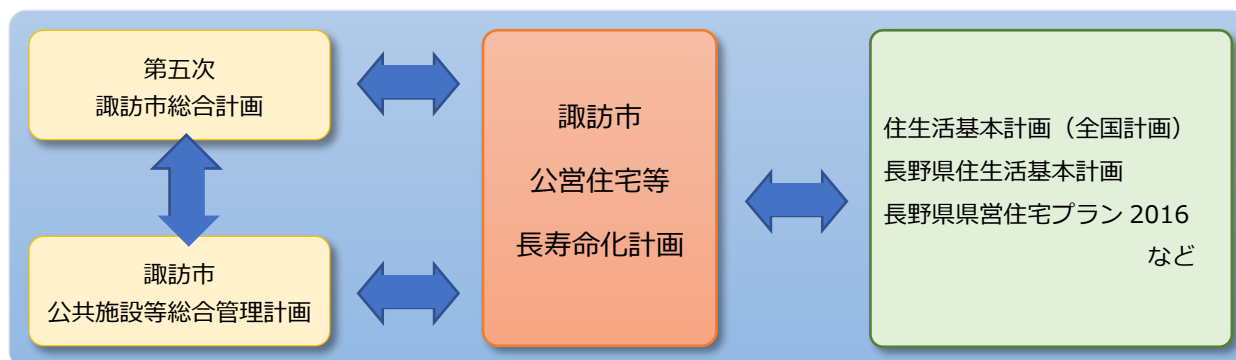
※2：二本松団地の市単独住宅 1 棟 4 戸は公営住宅法の適用を受けない市営住宅ですが、本計画では「公営住宅」に含むこととして計画します。

2 計画の位置付け・計画期間

(1) 計画の位置付け

本計画は、「第五次諏訪市総合計画」、「諏訪市公共施設等総合管理計画」、「長野県住生活基本計画」及び「長野県県営住宅プラン 2016」などと整合・調整を図り、既存公営住宅のストック活用を考慮し、安全で快適な住まいを長期的に確保するための公営住宅の長寿命化計画として位置付けます。

図表 計画の位置付け



(2) 計画期間

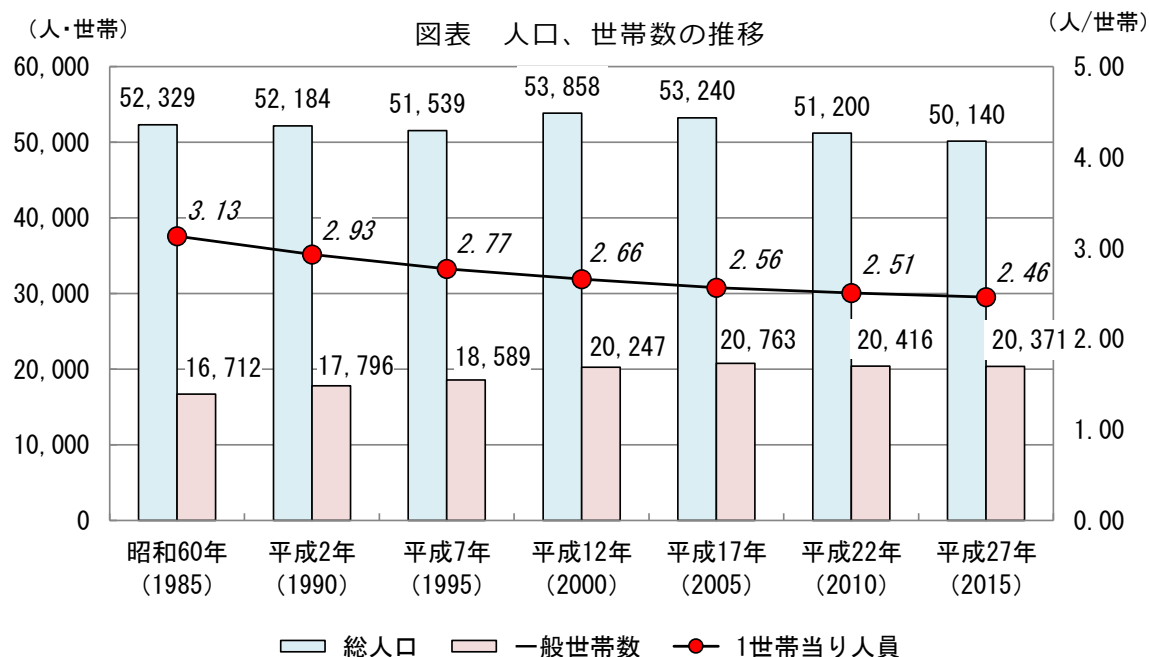
本計画は、平成 30 年（2018 年）からの 10 年間を計画期間とします。

また、社会情勢の変化、事業の進捗状況、建設関連技術の発展等に応じて概ね 5 年を目途に定期見直しを行うこととします。なお、法令、制度の改正により計画に影響が生じる場合は、速やかに見直しを行うこととします。

第1章 諏訪市の公営住宅を取り巻く状況

1 人口・世帯の推移

諏訪市の人口は平成12年以降減少傾向にあり、平成27年国勢調査では、50,140人となっています。また、平成27年の世帯数は20,371世帯、1世帯当たり人員は2.46人です。

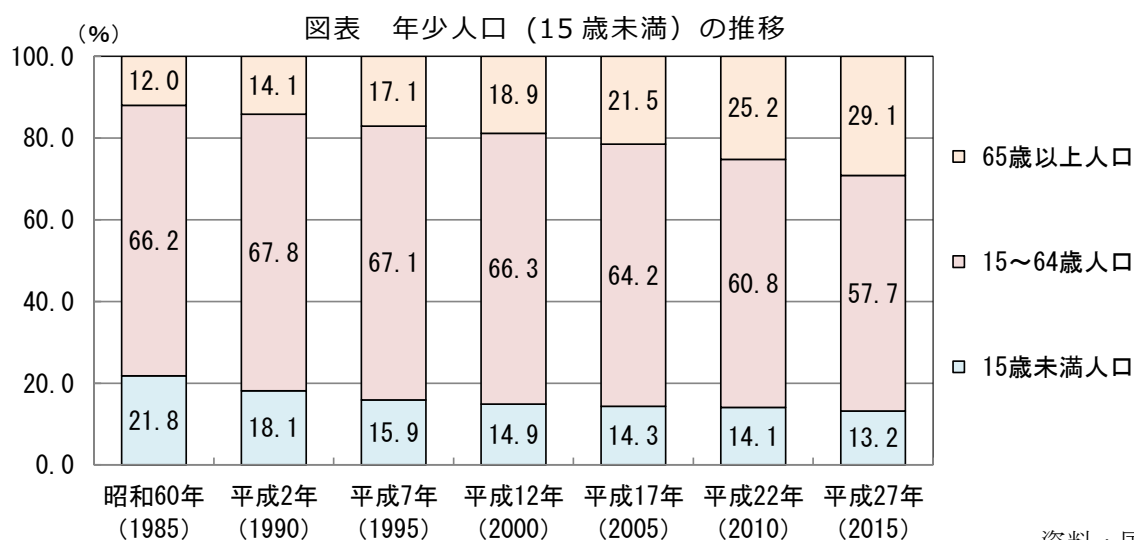


資料：国勢調査

(1) 年齢別人口構成

諏訪市の年齢別人口構成は、平成27年国勢調査による高齢化率（65歳以上人口率）は29.1%で、長野県全体（30.1%）より若干低くなっています。

また、年少人口比率は13.2%と減少傾向にあり、少子高齢化が進んでいます。



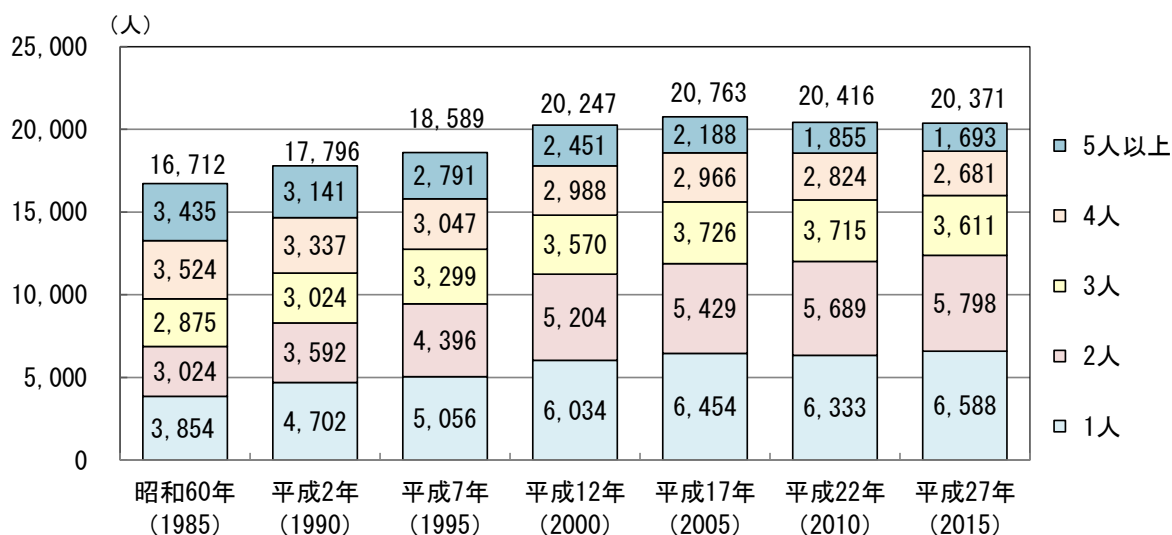
資料：国勢調査

(2) 世帯状況

国勢調査による諏訪市の世帯数は平成 17 年までは増加傾向にありましたが、その後は逡減傾向に転じ、平成 27 年の世帯数は 20,371 世帯となっています。

また、1 人～3 人世帯が増加し、4 人以上の世帯が減少していることから、世帯規模の縮小傾向がみられます。

図表 世帯構成の推移



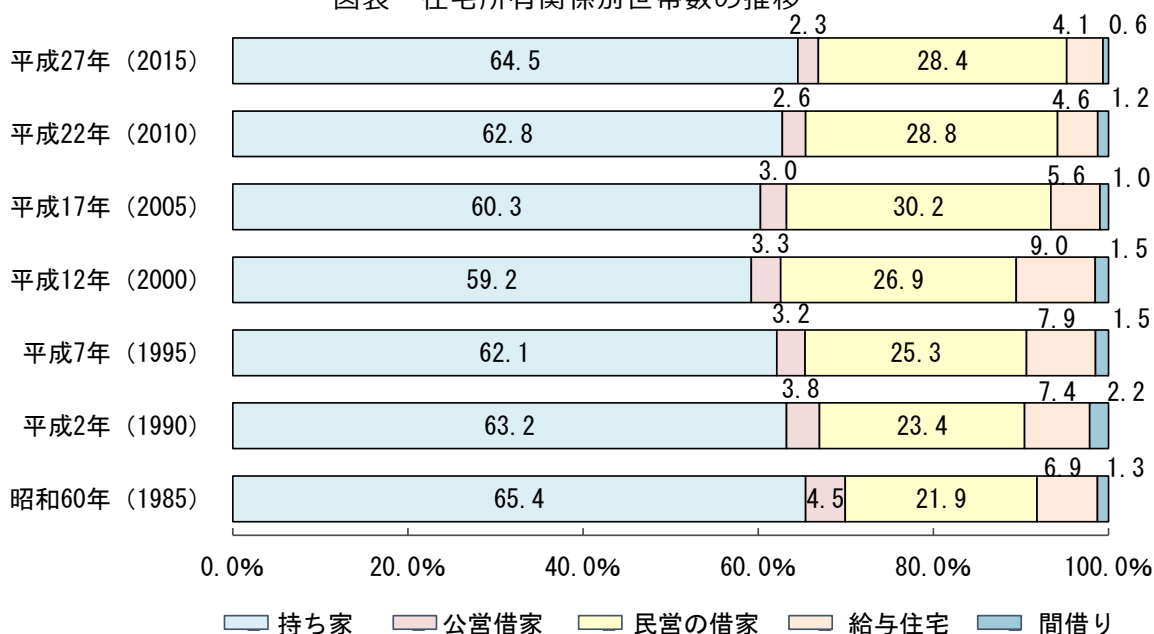
資料：国勢調査

2 住宅事情

(1) 住宅所有関係別世帯数の推移

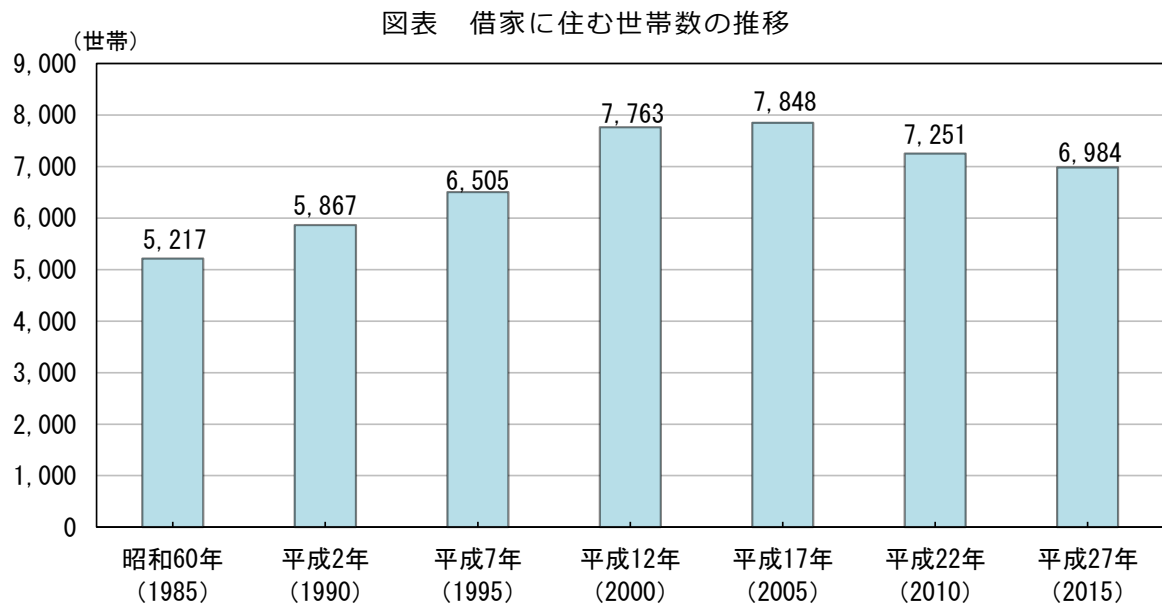
住宅所有関係別世帯構成をみると、平成 12 年まで持ち家率が減少しましたが、17 年以降増加傾向にあります。公営借家は減少傾向にありますが、民営借家は増加から横ばいの傾向を示しています。

図表 住宅所有関係別世帯数の推移



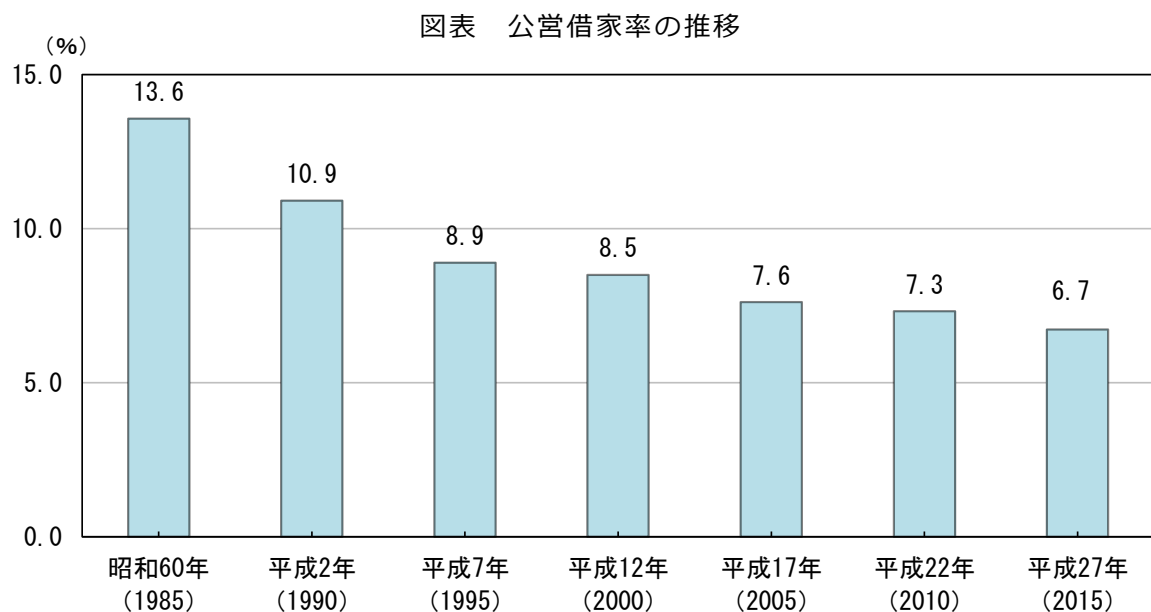
資料：国勢調査

借家に住む世帯数は、平成 17 年まで増加していましたが、22 年以降、減少傾向に転じました。



資料：国勢調査

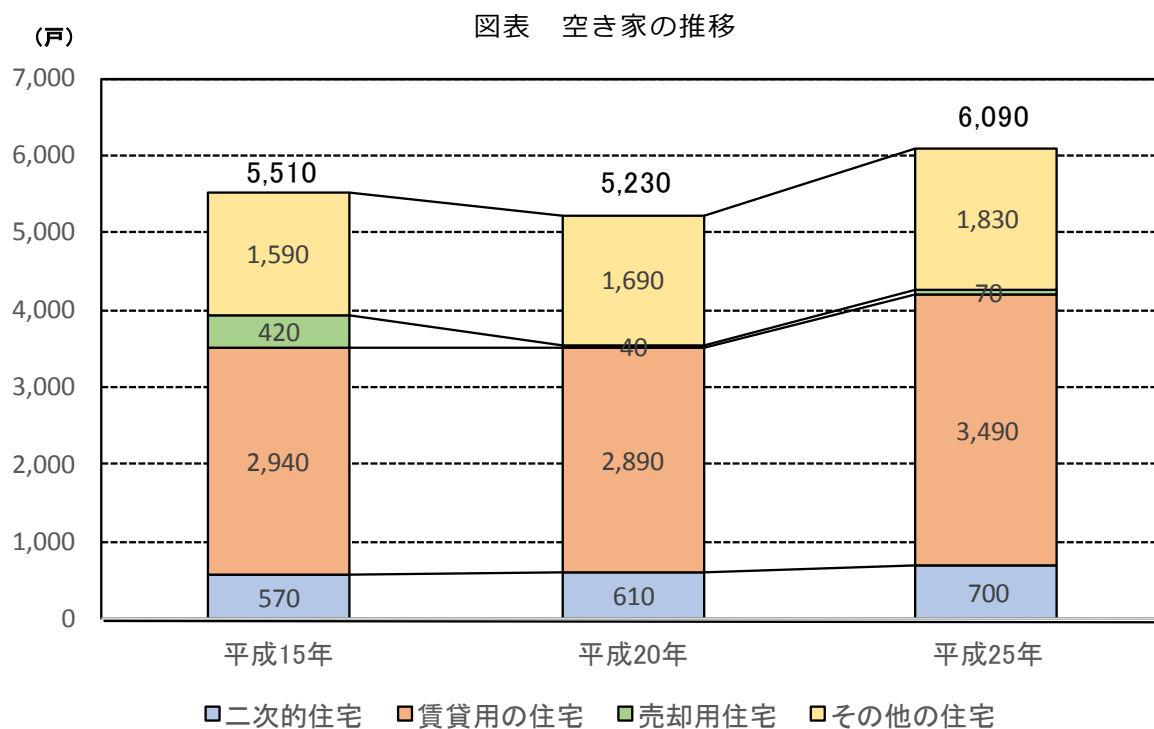
借家全体に占める公営借家率の推移をみると、一貫して減少傾向を示し、昭和 60 年の 13.6%が、平成 27 年の 6.7%と、30 年間に半減しています。



資料：国勢調査

(2) 空き家の状況

住宅・土地統計調査による空き家数は、平成25年6,090戸で平成20年に比べ増加しています。また、このうち賃貸用の住宅は3,490戸で、平成20年の2,890戸と比較して約2割増加しています。



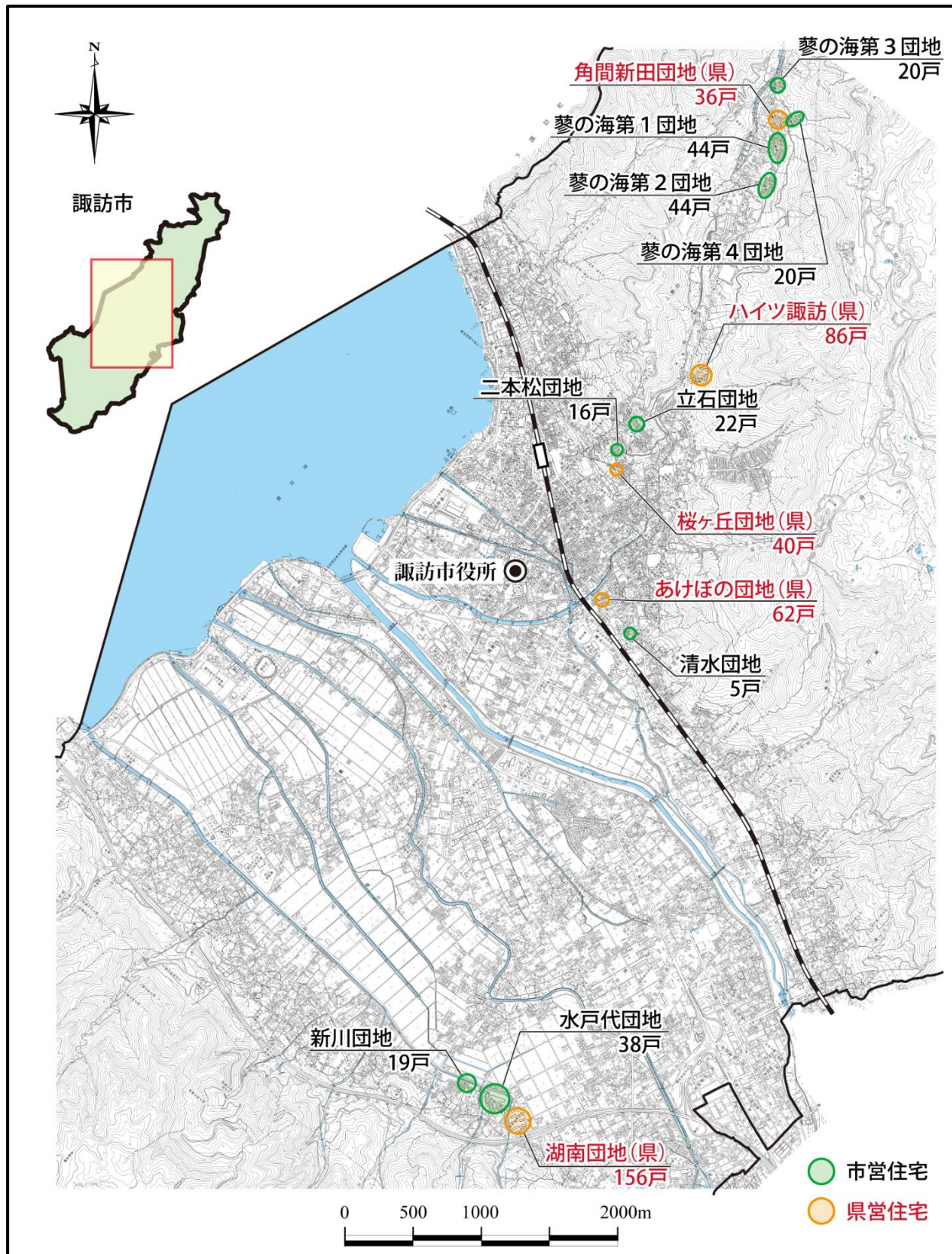
平成27年度に実施した空き家等の実態調査では、諏訪市内の空き家とみられる住宅は2,039戸となっています。

3 公営住宅等の現況

(1) 公営住宅等の位置と概要

諏訪市では、平成 29 年 4 月現在、9 団地、100 棟 228 戸の公営住宅等を管理しています。

図表 公営住宅の位置



図表 公営住宅等の概要

団 地 名		建 設 年 度	棟 数	戸 数
1	水戸代団地	昭和 39～41 年	11	38
2	清水団地	昭和 53 年	1	5
3	二本松団地	昭和 31～32 年	4	16
4	立石団地	昭和 29～30 年	5	22
5	夢の海第 1 団地	昭和 42～44 年	34	44
6	夢の海第 2 団地	昭和 45～47 年	28	44
7	夢の海第 3 団地	昭和 48～50 年	6	20
8	夢の海第 4 団地	昭和 51～55 年	4	20
9	新川団地	平成3～4年	7	19
合 計			100	228

(本計画の対象外：平成 30 年解体予定)

団 地 名		建 設 年 度	棟 数	戸 数
1	水戸代団地	昭和 39～41 年	5	14
9	新川団地	平成3～4年	7	19
合 計			12	33

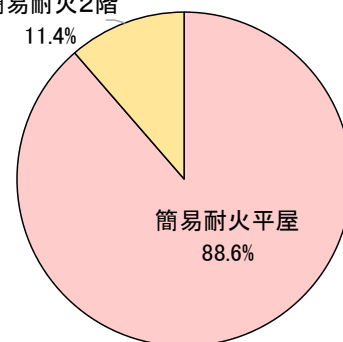
本計画は、上記の 9 団地 100 棟 228 戸に平成 29 年より実施している水戸代団地建替事業の対象である 19 棟 53 戸を加え、平成 30 年に解体予定の 12 棟 33 戸を除いた、8 団地 107 棟 248 戸を対象とします。市内には、この他に県営住宅が 5 団地 380 戸あります。

(2) 管理住棟の現況

① 構造別管理住棟数

管理住棟（建替事業分を除いた 88 棟 195 戸）を構造別にみると、簡易耐火構造平屋が 88.6%と全体の 9 割近くを占めています。それ以外では、簡易耐火構造 2 階が 11.4%となっています。

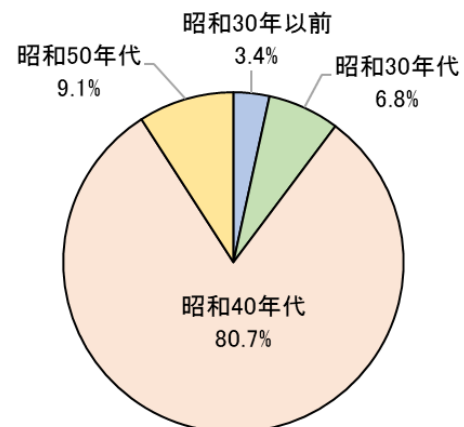
図表 構造別管理住棟数比率



② 建設年度別住棟数

管理住棟を建設年度別にみると、昭和 40 年代に建設されたものが 80.7%を占め、昭和 50 年代の建設が 9.1%、昭和 30 年代建設のものが 6.8%、昭和 30 年以前建設のものが 3.4%となっています。

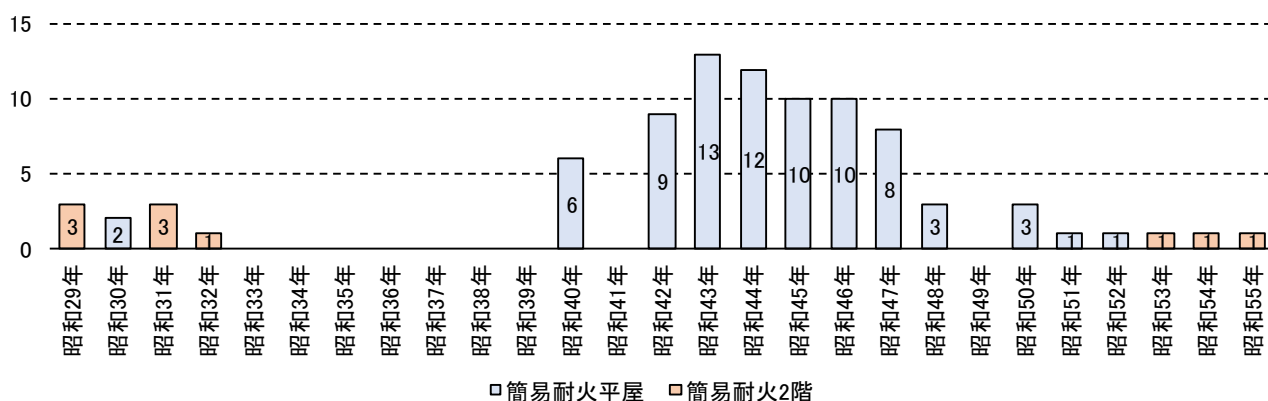
図表 建設年度住棟数比率



③ 建設年度別棟数

管理住棟を建設年度別にみると、昭和 40 年代の簡易耐火構造平屋が多く、昭和 29～32 年と昭和 53～55 年に簡易耐火構造 2 階の住宅が建設されています。

図表 建設年度別構造別棟数



④ 耐用年限経過状況

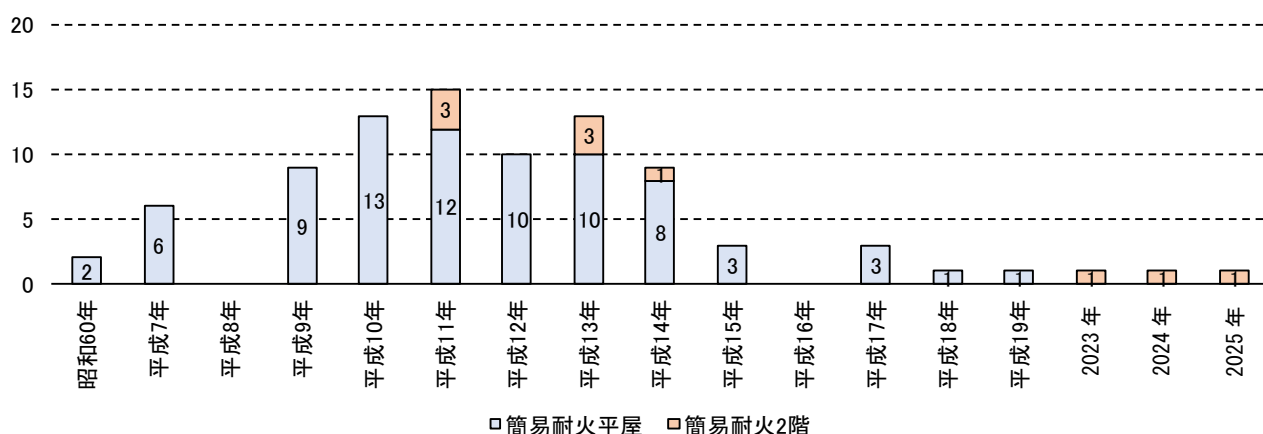
管理住棟の耐用年限経過状況は、全ての簡易耐火構造平屋は平成 19 年に経過しており、比較的新しい簡易耐火構造 2 階の住棟も 2025 年に耐用年限を迎えます。

このため、公営住宅ストックの効率的な運用には耐用年限と耐震性能に配慮した活用方法の選定が求められています。

図表 公営住宅の耐用年限

構 造	法定耐用年数
木造・簡易耐火構造平屋建て	30 年
簡易耐火構造 2 階建て	45 年
耐火構造	70 年

(耐用年限到達棟数)



(3) 入居者の状況

平成 29 年 8 月現在の入居状況を、以下に示します（新川団地 19 戸を除く）。

① 入居率

市営住宅の入居率は 67.9%ですが、団地別にみると、蓼の海第 4 団地が 25.0%と極端に低く、蓼の海第 1 団地も 50.0%となっています。一方、蓼の海第 3 団地が 90.0%、清水団地は 100%と高い入居率を示しています。

図表 団地別の状況

団地名	戸数	入居戸数	空き戸数	空き家率	入居率
水戸代※	38	31	7	18.4%	81.6%
清水	5	5	0	0.0%	100.0%
二本松※	16	10	6	37.5%	62.5%
立石※	22	17	5	22.7%	77.3%
蓼の海第 1 団地※	44	22	22	50.0%	50.0%
蓼の海第 2 団地	44	34	10	22.7%	77.3%
蓼の海第 3 団地	20	18	2	10.0%	90.0%
蓼の海第 4 団地※	20	5	15	75.0%	25.0%
合 計	209	142	67	32.1%	67.9%

※新規入居停止中の団地（蓼の海第 1・4 団地は一部のみ）

② 世帯人員

各団地の世帯人員をみると、清水団地をのぞいて単身世帯が最も多く、2人世帯が続きます。また、蓼の海第 4、清水、二本松団地では 4 人以上はみられません。5 人世帯は蓼の海第 3 団地で 1 世帯あるのみです。そのため各団地の世帯当たり人員は、清水団地のみ 2.6 人と 2 人を超えています、それ以外は 2 人未満にとどまっています。

市営住宅全体でみると、単身世帯が 80 世帯で最も多く、2 人以上の世帯数合計 62 を超えています。そのため、平均世帯当たり入居人員も 1.6 人になります。

図表 世帯人員

団地名	平均世帯当たり 入居人員	1人	2人	3人	4人	5人
水戸代	1.7	15	10	5	1	0
清水	2.6	0	2	3	0	0
二本松	1.8	5	2	3	0	0
立石	1.5	11	4	1	1	0
蓼の海第 1 団地	1.7	12	6	2	2	0
蓼の海第 2 団地	1.4	23	8	1	2	0
蓼の海第 3 団地	1.8	10	3	3	1	1
蓼の海第 4 団地	1.4	4	0	1	0	0
全 体	1.6	80	35	19	7	1

第2章 公営住宅等の基本方針と将来予測

1 将来予測・目標管理戸数の設定

県営住宅プラン2016などの関連計画との整合に留意して検討します。

(1) 世帯数の推計

諏訪市の将来世帯数（一般世帯数）については、国立社会保障・人口問題研究所の「日本の地域別将来推計人口（平成25年3月推計）」に基づき、ストック推計プログラム（国土交通省提供）を用いて推計しました。

図表 年齢(5歳)階級別世帯主の年齢推計

	2010年	2015年	2020年	2025年	2030年	2035年	2040年
総数	20,416	20,279	20,002	19,477	18,679	17,837	17,013
20歳未満	79	124	138	147	158	153	161
20～24歳	649	631	711	650	586	557	481
25～29歳	1,060	926	842	949	869	791	761
30～34歳	1,469	1,082	926	831	948	870	793
35～39歳	1,925	1,507	1,117	947	854	974	897
40～44歳	1,727	2,024	1,602	1,194	1,024	936	1,096
45～49歳	1,548	1,856	2,227	1,853	1,477	1,380	1,338
50～54歳	1,478	1,567	1,891	2,268	1,895	1,519	1,354
55～59歳	1,628	1,452	1,502	1,750	2,000	1,591	1,185
60～64歳	2,121	1,623	1,460	1,510	1,757	2,009	1,556
65～69歳	2,002	2,069	1,560	1,395	1,431	1,665	1,883
70～74歳	1,688	1,913	1,974	1,484	1,326	1,357	1,556
75～79歳	1,311	1,468	1,704	1,769	1,328	1,185	1,220
80～84歳	1,041	1,082	1,210	1,404	1,459	1,087	1,011
85歳以上	689	954	1,137	1,327	1,568	1,766	1,722

(2) 公営住宅ストック量及び適正家賃必要年収未満の世帯数推計

公営住宅等のストック量の想定見通し及び「公営住宅等長寿命化計画策定指針」により示されたプログラムを用いて、目標年次における借家に居住する適正家賃必要年収（※3）未満とされる世帯数を推計しました。

図表 「適正家賃必要年収未満」とされる世帯数の推計

	2015年	2020年	2025年	2030年	2035年	2040年
公営住宅ストック量想定	618	628	628	628	628	628
適正家賃必要年収未満の推計世帯数	2,500	2,395	2,259	2,166	2,032	1,911
ストック量/推計世帯数(%)	24.7	26.2	27.7	28.9	30.9	32.8

※3：適正な家賃負担率の範囲で賃貸住宅に居住するために必要とされる年収

(3) 目標管理戸数の設定

国土交通省提供の「セーフティネット供給量算出プログラム」により推計した平成38年（2026年）における諏訪市の住宅確保要配慮者世帯数（※4）及び、「長野県県営住宅プラン2016」において検討された公営住宅必要戸数から、本計画期間における諏訪市内の公営住宅等の目標管理戸数を設定します。

対象世帯（民間賃貸居住世帯）	世帯数
① 最低居住面積水準未満の借家に居住する著しい低年収の世帯	76
② 最低居住面積水準以上の借家に居住する著しい低年収の世帯のうち高額な家賃を負担する世帯	217
③ 最低居住面積水準未満の借家に居住する低年収の世帯	87
④ 最低居住面積水準以上の借家に居住する低年収の世帯のうち高額な家賃を負担する世帯	53
住宅確保要配慮者世帯数	433

10年後の要配慮者世帯数を毎年の新規募集（退去率6.3%）でカバー



諏訪市内の公営住宅等の目標管理戸数の設定	686
----------------------	-----

図表 目標管理戸数の設定

市全体	平成29年度末 公営住宅管理戸数	2027年 目標管理戸数	
	608戸	+78戸	686戸

公営住宅ストック量の想定見通し及び世帯数推計により算定された結果が、そのまま将来の公営住宅等ストック量の目標を示すものではないため、需要の有無・社会情勢の変化、上位・関連計画の見直しに合わせ、適宜目標管理戸数を検討していくこととします。

※4：低額所得、子育て世帯など住宅の確保に特に配慮を必要とされる世帯

2 長寿命化に関する基本方針

(1) ストックの状況把握・修繕の実施・データ管理に関する方針

- 例年実施している修繕箇所調査により建物の劣化状況を適切に把握し、状況に応じた計画的な修繕を行うことで対処療法型の維持管理から予防保全的な維持管理を実施します。また、耐久性の向上等を図る改善等の実施により公営住宅ストックの長寿命化を図ります。
- 日常的な保守点検の実施により建物の老朽化や劣化による事故等を未然に防ぎ、修繕や改善の効率的な実施につなげるほか、修繕を行う際には長寿命化を図る視点からの効果的な手法を検討します。
- 住宅管理データベース・台帳を活用し、団地、住棟、住戸単位の修繕・改善履歴データ等を整備し、住宅ストックに関する状況を適切に管理します。

(2) 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

昭和 40 年代に建設された市営住宅が一斉に更新時期を迎えていますが、複数団地の建替事業を並行して行うことは困難な状況にあります。このため、計画的な修繕・改善を行うことにより既存ストックの長寿命化を図るなど、効率的・効果的なストックマネジメントが求められています。

耐用年限を踏まえながら長寿命化によりライフサイクルコストの縮減を図ることが可能な市営住宅については、居住環境の改善及び計画的な修繕と点検により既存ストックの活用と維持管理を継続します。

改善事業等の実施によるライフサイクルコストの縮減に関する方針は、次の通りとします。

事業手法	ライフサイクルコストの縮減に関する方針
計画修繕	○屋根・外壁等の建築物の劣化を軽減させるための長寿命化塗装等により耐久性を向上 ○老朽化の進行により居住環境への影響が大きい給排水設備の修繕により、維持管理に対する負担を軽減
個別改善	○外装の耐久性向上に福祉対応型・居住性向上型改善による入居者ニーズを反映した長寿命化型改善
用途廃止	○耐震性能を有しない市営住宅のうち、将来的な活用の優先度の高くない団地又は住棟については段階的に廃止（他団地への集約・再編等を含む）することで維持管理費を低減

第3章 公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定

1 対象となる公営住宅等

事業手法選定の対象は、諏訪市が管理する市営住宅 248 戸及び附属する共同施設とします。

2 団地別・住棟別状況の把握

(1) 団地別・住棟別の基礎的項目

団地単位：敷地面積、所在地、戸数等 <添付資料 1 参照>

住棟単位：建設年度、構造、階数、戸数等 <添付資料 2 参照>

(2) 団地別・住棟別事業手法の選定に必要な項目

	項目	指標
団地単位	需要	●入居率により団地の需要を評価
	立地	●交通利便性・生活利便性を評価
	その他	●団地の敷地規模・形状地域バランスを評価 ●災害危険区域の指定等の社会的特性を評価
住棟単位	躯体の安全性	●耐震性の有無等
	居住性	●住戸面積、浴室の有無等
	その他	●避難の安全性、改修履歴等の有無

(3) 維持管理の計画に必要な項目

	分類	項目
団地単位	共同施設	●集会所（箇所）、駐車場（台）等
	供給処理	●給水方式、排水方式、ガス方式
	修繕等の履歴	●改善年度等
住棟単位	仕様・劣化状況等	●住棟形式、屋根、外装等
	修繕等の履歴	●改善内容、改善年度等
	その他	●その他維持管理に必要な情報

3 団地別・住棟別事業手法の選定

(1) 事業手法選定の流れ

事業手法選定の手順は、次の3つの判定をもとに決定します。

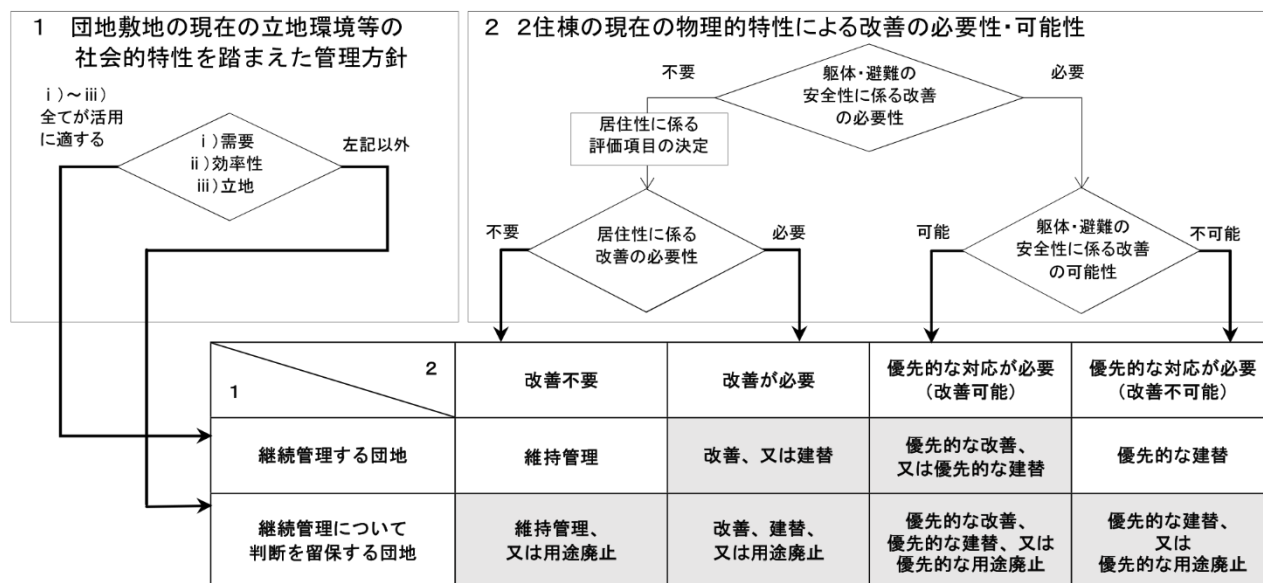
- 1次判定：団地の管理方針と住宅改善の必要性・可能性に基づく団地・住棟の事業手法を検討
 2次判定：1次判定をもとに、ライフサイクルコスト（LCC）比較等により事業手法を検討
 3次判定：計画期間における総合的検討による事業手法の選定

なお、現在建替事業を実施している水戸代団地については、計画通り建替えが完了するものとしてストック活用を行います。

① 1次判定

1次判定では、団地の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針について、需要・効率性・立地等の社会的特性に関する項目及び住棟の物理的特性による改善の必要性等について、躯体の安全性・居住性などに関する項目から、改善の要否とその優先度について判定・設定を行います。

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



② 2次判定

2次判定では、1次判定において事業手法・管理方針の判断を留保した団地・住棟を対象として、ライフサイクルコスト（LCC）比較や当面の建替事業量等の試算を踏まえた事業手法の検討及び将来のストック量を踏まえた事業手法の検討を進めます。

図表 2 次判定フロー

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



③ 3 次判定

3 次判定においては団地単位又は団地の一部を対象に、次の項目について総合的検討を行い、計画期間における住棟別の事業手法を選定します。

- 1) 地域ニーズ等を考慮した集約・再編等の可能性を踏まえ、団地・住棟の事業手法の検討
- 2) 効率的な整備を目的とした事業費の試算及び事業実施時期の調整
- 3) 他の事業主体との連携を含む長期的な管理の見通し

（2）各団地・住棟ストックの事業手法の選定結果

計画期間内における団地別・住棟別に事業手法を選定した結果は下記の通りです。

計画期間における建替は 47 戸、用途廃止は 56 戸を計画します。

公営住宅等ストックの事業手法別戸数表

手法		計画期間	1～5年目	6～10 年目	合 計
公営住宅等管理戸数			248	224	--
・新規整備事業予定戸数			0	0	0
・維持管理予定戸数			193	176	--
	うち計画修繕対応戸数		56	69	125
	うち改善事業予定戸数		6	0	6
	個別改善事業予定戸数		6	0	6
	うちその他戸数		131	107	--
・建替事業予定戸数			31	16	47
・用途廃止予定戸数			24	32	56

(3) 事業手法の選定

市営住宅ストックの事業手法の選定は、団地別及び住棟別の評価結果を踏まえ、維持管理、建替及び用途廃止の3手法とします。

図表 市営住宅ストックの事業手法

事業手法	手法の概要	
維持管理	○市営住宅の機能を維持するために行う保守点検により、経常修繕（経常的に必要となる小規模修繕）及び計画修繕（標準修繕周期等に基づき計画的に実施すべき修繕）等の対象として管理	
計画修繕	○長期的な活用を目的とした、市営住宅の居住性・耐久性等の維持・向上を図るために、予防保全的な修繕を計画	
個別改善	居住性向上型	○引き続き活用を図る昭和40年代建設のストックについて、住戸規模・間取りの改善や住戸住棟設備の機能向上により、居住性を向上
	福祉対応型	○高齢者等が安全・安心して居住できるよう、住戸内、共用部、屋外のバリアフリー化
	長寿命化型	○一定の居住性や安全性等が確保されており長期的な活用を図るべき住棟において、耐久性の向上、維持管理の容易性向上の観点から予防保全的に改善
その他	○入居が継続される住宅について、必要な点検等を継続	
建替	○市営住宅を除却し、その土地の全部又は一部の区域に新たに市営住宅を建設（用途廃止を行い他の団地への統合又は近隣適地へ新規建設する、いわゆる非現地建替えを含む） ○公営住宅の立地や物理的状況、周辺地域の課題等を考慮し、建替後の土地利用や道路・公園・広場等の整備方針、地域に貢献する公益施設・生活支援施設等の導入の方針、事業の実施順序・時期等について検討を行い建替事業を実施 ・標準管理期間：木造・簡易耐火構造平屋：30年 簡易耐火構造2階：45年 耐火構造：70年	
用途廃止	○利便性等の評価及び入居率が高くない又は耐震性能を有しない市営住宅については段階的に用途廃止 （維持管理・建替対象外の団地・住棟からの、他団地への集約・再編等を含む）	

第4章 公営住宅等における事業実施方針

1 点検の実施方針

建築基準法に基づく法定点検が必要となる団地はありませんが、住宅監理員（※5）による巡回及び職員が団地を訪問した際等の機会を用いて、外観目視により建物の点検・把握を行います。

日常的な点検については、毎年実施する修繕箇所調査及び「公営住宅等日常点検マニュアル（平成28年8月 国土交通省住宅局住宅総合整備課）」を参考とした計画修繕前の点検によることで、効率的に行うこととします。

点検等の結果は、それぞれデータベース・台帳に記録し、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。

※5：市営住宅及び共同施設の管理に関する事務等を行う都市計画課職員

2 計画修繕等の実施方針

耐用年限を踏まえ、一定の需要が見込まれる活用可能な市営住宅については、計画的な修繕による維持管理を継続します。

（1）計画修繕

点検の結果を踏まえ、適切な時期に予防保全的な修繕を行うことで、長期的な活用を目指します。

対象	居住環境の改善及びストックの長寿命化を図る必要のある住宅
実施方針	○標準修繕周期を踏まえた予防保全的な修繕を行うことで、居住性・耐久性等の維持・向上を図ります。 ○屋根、外壁、給排水設備を基本として、劣化の軽減及び利便性の維持を目指します。

（2）その他の修繕

計画修繕の対象となっていない住宅については、一般修繕によりストックの活用を行います。

対象	計画修繕を行わない住宅（入居が継続されている住宅）
実施方針	○毎年実施する修繕箇所調査の結果の内容を踏まえ、緊急的な修繕を実施します。 ○水漏れ、外壁のひび割れ（軽微なものを除く）等、不特定の時期に発生する不具合に対し、都度実施する必要がある経常的な修繕を実施します。 ○退去となった住宅において、入居募集に必要な修繕を実施します。

用途廃止（夢の海第1団地の一部、夢の海第4団地、立石団地）を行う住宅についても、入居が継続される住宅については、その他の修繕を行います。

3 改善事業の実施方針

引き続き活用を図る昭和 40 年代建設のストックについては、水戸代団地において実施した改善手法を参考として改善事業を実施します。

対象	改善後に需要が見込まれる住宅（蓼の海第 1 団地の一部）
実施方針	○長寿命化型：屋根・外壁の断熱改修、給排水管の耐久性向上・集約化 等 ○福祉対応型：住戸内部・共用部の段差解消、浴室・トイレの高齢者対応 等 ○居住性向上型：雪害対策、電気容量のアップ、開口部のアルミサッシ化 等

4 建替事業の実施方針

老朽化の進む団地のうち建設年度・構造・立地等を勘案し、優先度に応じた計画的な建替を行います。

対象	水戸代団地・二本松団地
実施方針	○地域単位での団地の公営住宅等の集約・再編を原則として、地域ニーズに沿った建替計画を検討します。 ○目標管理戸数から不足する住宅数を補うため、敷地の高度利用及び非現地建替も含めた効率的な事業計画を検討します。 ○県営住宅との連携及び P P P / P F I 手法について、地域の実情を踏まえた導入検討を行います。

計画的な建替事業の実施を優先するために、計画期間内の公営住宅の新規整備は見合わせます。

目標管理戸数から不足する住宅数については、県営住宅の整備状況や民間賃貸住宅の供給状況を勘案し、市内の空き家等の活用も含めた他の制度活用により補うことを検討します。

5 長寿命化のための事業実施予定一覧

（１）計画修繕・改善事業等の実施予定一覧＜添付資料 3＞

（２）建替事業の実施予定一覧＜添付資料 4＞

（３）共同施設に係る事業の実施予定一覧＜添付資料 5＞

6 ライフサイクルコストとその縮減効果の算出

計画的な修繕・改善事業を実施することで、公営住宅等の長寿命化とライフサイクルコスト（L C C）の縮減が可能となります。ライフサイクルコスト（L C C）の縮減効果を算出しその結果を添付資料 3 に記載します。

(1) ライフサイクルコスト（LCC）の算出方法

ライフサイクルコスト（LCC）の算出の基本的な考え方は以下の通りです。

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

● $LCC \text{の縮減効果} = LCC(\text{計面前}) - LCC(\text{計画後})$

- ・ 改善事業は、LCCの縮減効果があるものを実施します。

① $LCC(\text{計面前}) = (\text{建設費} + \text{修繕費} + \text{除却費}) \div \text{評価期間}(\text{改善非実施})$

- ・ 建設費：推定再建築費
- ・ 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
- ・ 除却費：評価期間（改善非実施）末に実施する除却工事費
- ・ 評価期間（改善非実施）：改善事業を実施しない場合に想定される管理期間。

② $LCC(\text{計画後}) = (\text{建設費} + \text{改善費} + \text{修繕費} + \text{除却費}) \div \text{評価期間}(\text{改善実施})$

- ・ 建設費：①と同じ。
- ・ 改善費：本計画に基づく改善事業費及び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
- ・ 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
- ・ 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）：本計画に基づく改善事業（LCC算定対象）及び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）

【公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）より抜粋】