

諏訪市公営住宅等長寿命化計画

(改定版)



平成 30 年 3 月

(令和 7 年 3 月中間見直し)

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
(3) 本計画の対象施設	2
第1章 諏訪市の公営住宅を取り巻く状況	3
1 人口・世帯数の推移	3
(1) 年齢三階層別人口	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	13
1 将来予測・目標管理戸数の設定	13
(1) 世帯数の推計	13
(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	13
(3) 目標管理戸数の設定	14
2 長寿命化に関する基本方針	15
(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	15
(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	15
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	16
1 対象となる公営住宅等	16
2 団地別・住棟別状況の把握	16
(1) 団地別・住棟別の基礎的項目	16
(2) 団地別・住棟別事業手法の選定に必要な項目	16
(3) 維持管理の計画に必要な項目	16
3 団地別・住棟別事業手法の選定	17
(1) 事業手法選定の流れ	17

(2) 各団地・住棟ストックの事業手法の選定結果	18
(3) 事業手法の選定	21
第4章 公営住宅等における事業実施方針	22
1 点検の実施方針	22
2 計画修繕等の実施方針	22
(1) 計画修繕	22
(2) その他の修繕	22
3 改善事業の実施方針	23
4 建替事業の実施方針	23
5 長寿命化のための事業実施予定一覧	23
(1) 計画修繕・改善事業等の実施予定一覧<添付資料3>	23
(2) 建替事業の実施予定一覧<添付資料4>	23
(3) 共同施設に係る事業の実施予定一覧<添付資料5>	23
6 ライフサイクルコストとその縮減効果の算出	24
(1) ライフサイクルコスト(LCC)の算出方法	24
(2) 住棟別ライフサイクルコスト削減効果等試算一覧表	25
第5章 対象となる市営住宅等の事業実施計画	29

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 30 年 3 月に「諏訪市公営住宅等長寿命化計画」を改訂し、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、令和 7 年 3 月現在で 7 団地 213 戸を管理・運営しています。

本計画は、平成 30 年 3 月に策定した「諏訪市公営住宅等長寿命化計画」について、人口減少下における今後の公営住宅等のあり方や「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改訂）」（平成 28 年 8 月国土交通省住宅局住宅総合整備課）及び「県営住宅プラン 2021」等を踏まえ、現行計画の評価と見直しを行うものとします。

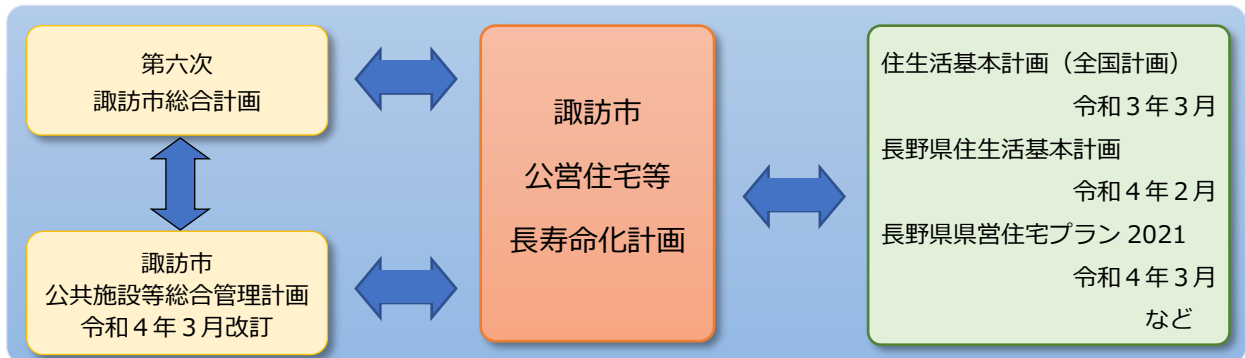
※1：ライフサイクルコスト（life-cycle cost）とは、建築物（市営住宅及びそれに関連する施設）を対象に、建築物の建設から運用（ランニングコスト）及び修繕・補修、解体及び使用資材の廃棄に至るまでの、建物の発生から消滅に至る過程での費用総額（トータルコスト）をいう。

2 計画の位置付け・計画期間

(1) 計画の位置付け

本計画は、「第六次諏訪市総合計画」、「諏訪市公共施設等総合管理計画（令和4年3月改訂）」、「長野県住生活基本計画（令和4年2月）」及び「長野県営住宅プラン 2021（令和4年3月）」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年度（2018年）から令和9年度（2027年）までの10年間を計画期間とします。

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。

(3) 本計画の対象施設

市営住宅7団地93棟213戸とします。（計画対象：市単住宅を含む、*印は別敷地を含む）

団地名	敷地面積 (㎡)	棟数 (棟)	戸数 (戸)	団地名	敷地面積 (㎡)	棟数 (棟)	戸数 (戸)
立 石	3,281.56※	5	22	蓼の海第1	13,761.21※	24	29
水 戸 代	10,992.06	25	77	蓼の海第2	14,463.00※	28	44
清 水	595.12	1	5	蓼の海第3	4,619.78※	6	20
二 本 松	1,910.94※	4	16				

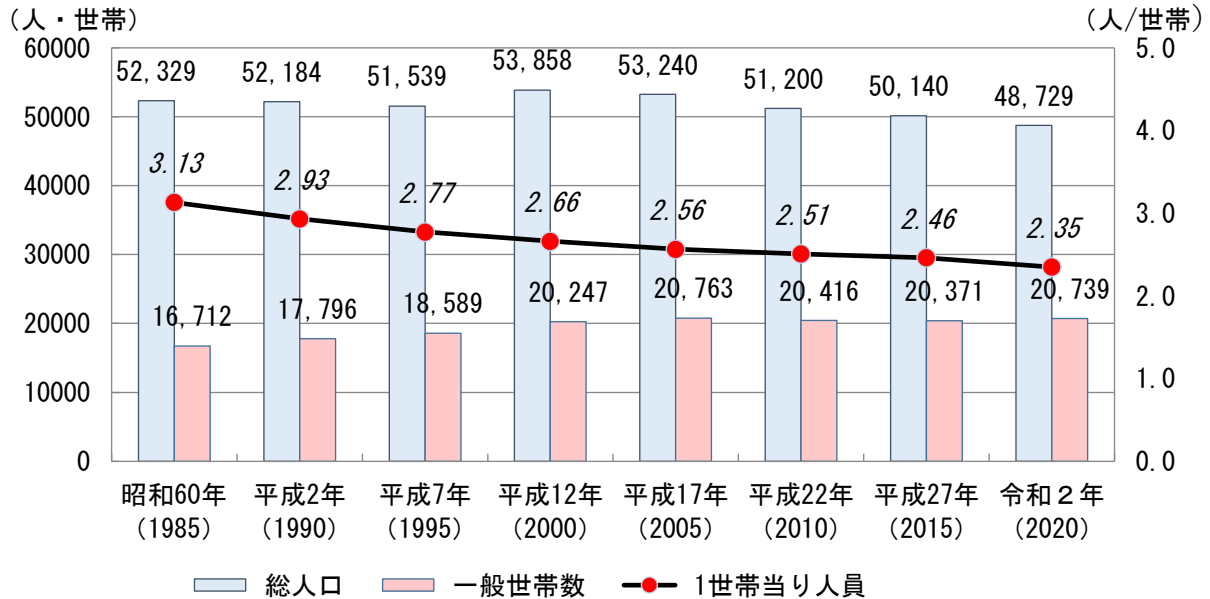
※1 令和6年度に蓼の海第4団地（2棟）除却後、用途廃止とするため、蓼の海第4団地は対象外とする。

第1章 諏訪市の公営住宅を取り巻く状況

1 人口・世帯数の推移

諏訪市の人口は平成12年以降減少傾向にあり、令和2年国勢調査では、48,729人となっています。また、令和2年の世帯数は20,739世帯、1世帯当たり人員は2.35人です。

図表 人口・世帯数の推移

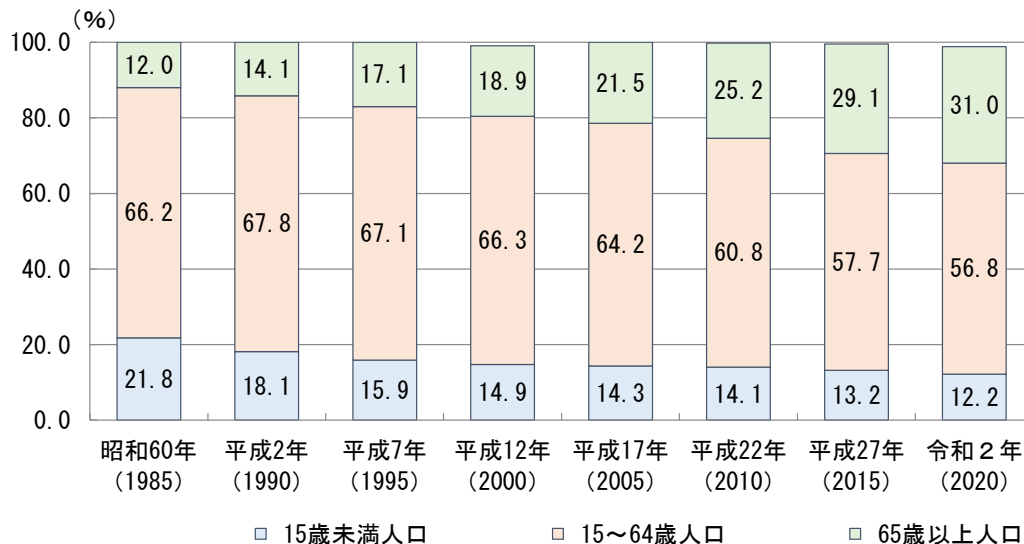


(1) 年齢三階層別人口

諏訪市の年齢別人口構成は、令和2年国勢調査による高齢化率(65歳以上人口率)で31.0%となっており、長野県全体(32.0%)より若干低くなっています。

また、年少人口比率は、令和2年で12.2%と減少傾向にあり、少子高齢化が進んでいます。

図表 年齢三階層別人口割合の推移

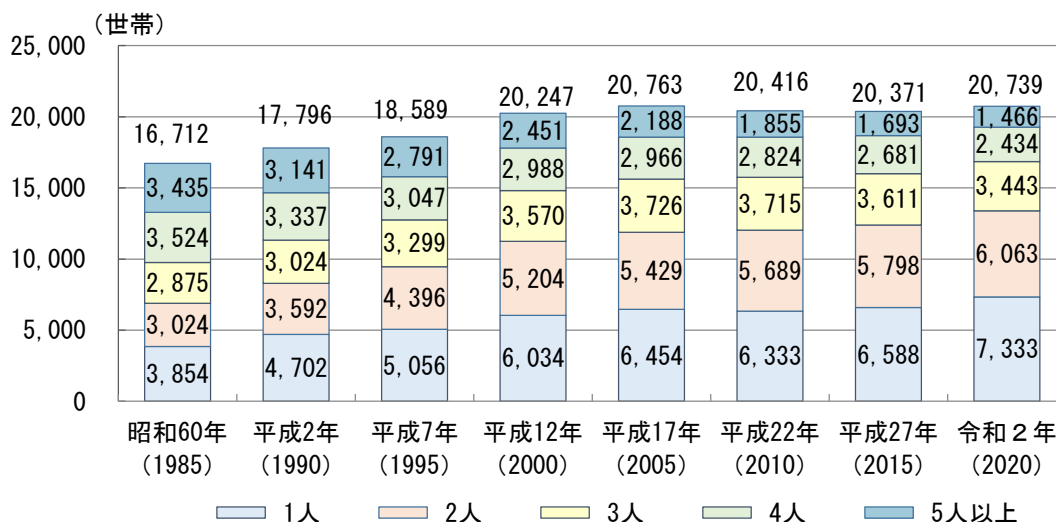


(2) 世帯状況

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、その後は多少の増減はあるもののほぼ横ばいで推移し、令和2年の世帯数は20,739世帯となっています。

また、1人～2人世帯が増加し、3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



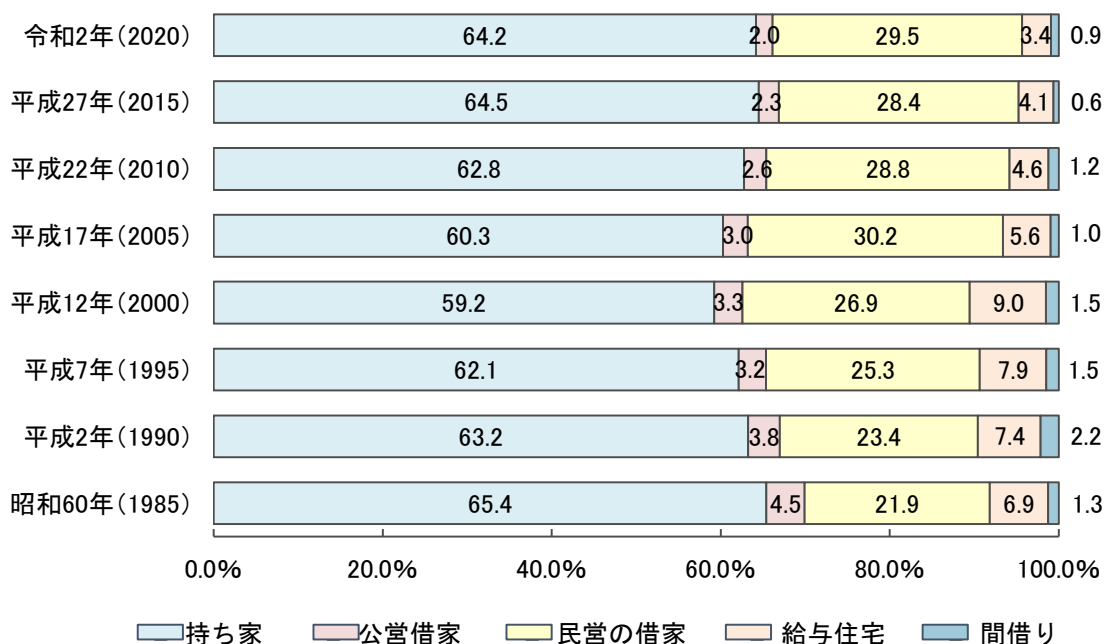
資料：国勢調査

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数の構成比をみると、持ち家率は平成12年までは減少していましたが、17年以降増加傾向に転じ、令和2年には、64.2%となっています。公営借家は減少傾向にあります。民間借家は増加から横ばいの傾向で、令和2年には、29.5%となっています。

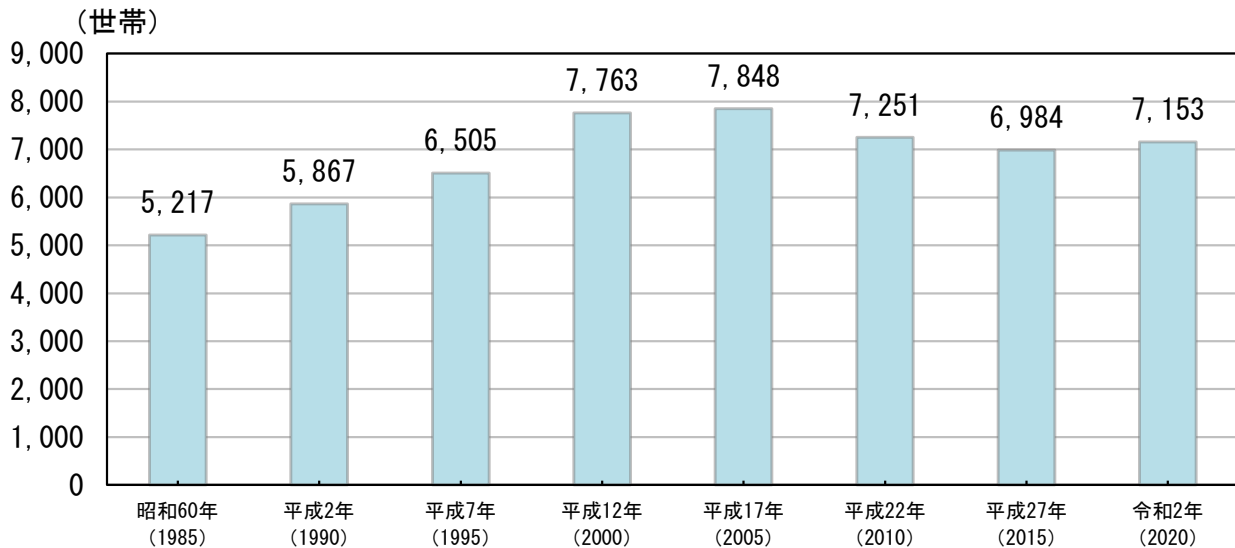
図表 住宅所有関係別世帯数の推移



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、平成 22 年以降、減少傾向に転じました。しかし、令和 2 年には再び上昇し、7,153 世帯となっています。

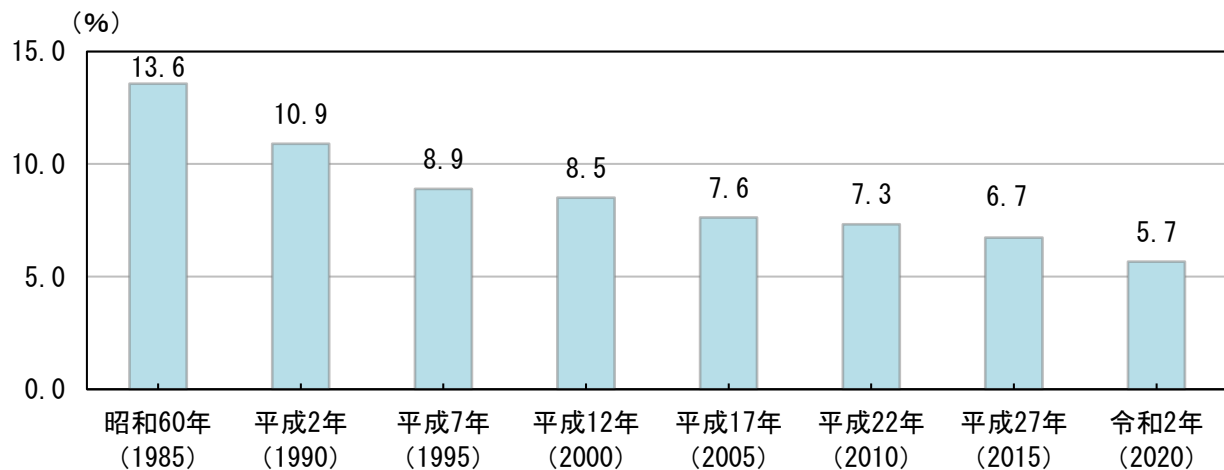
図表 借家に住む世帯数の推移



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続け、昭和 60 年の 13.6% が、平成 27 年では 6.7% と 30 年間で半減し、令和 2 年には 5.7% となっています。

図表 公営借家率の推移

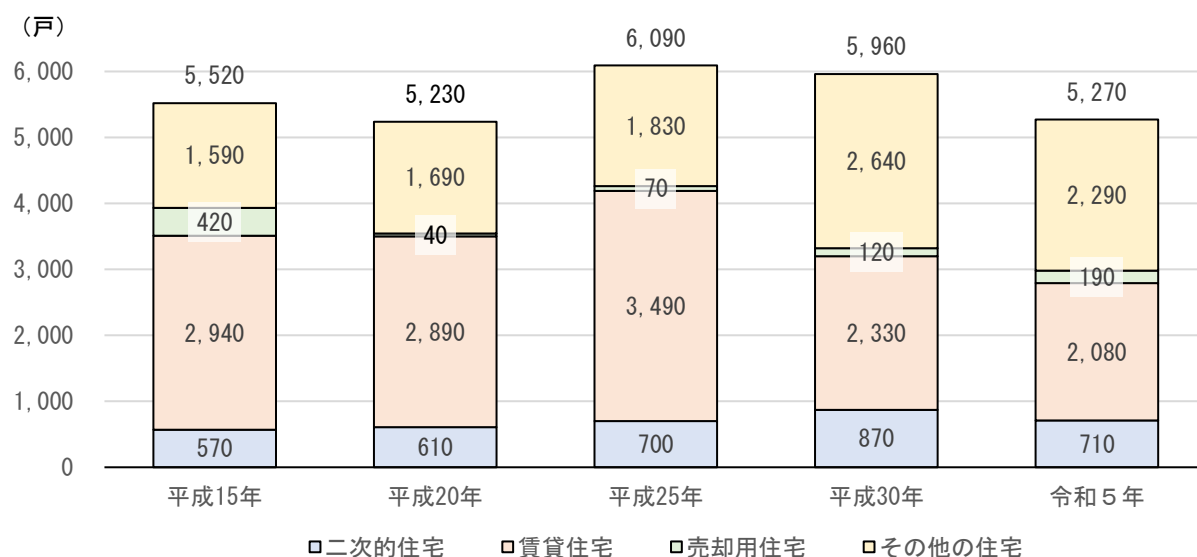


資料：国勢調査

(2) 空き家の状況

住宅・土地統計調査による令和5年時点の空き家数は5,270戸で、15年前の平成20年に比べほぼ同数ですが、その間平成25年の6,090戸を頂点として、おおむね800戸程度の変動がみられます。また、このうち令和5年の賃貸用の住宅は2,080戸で、平成15年の2,940戸と比較すると、20年の間に約3割減少している状況です。

図表 空き家の推移



資料：住宅・土地統計調査

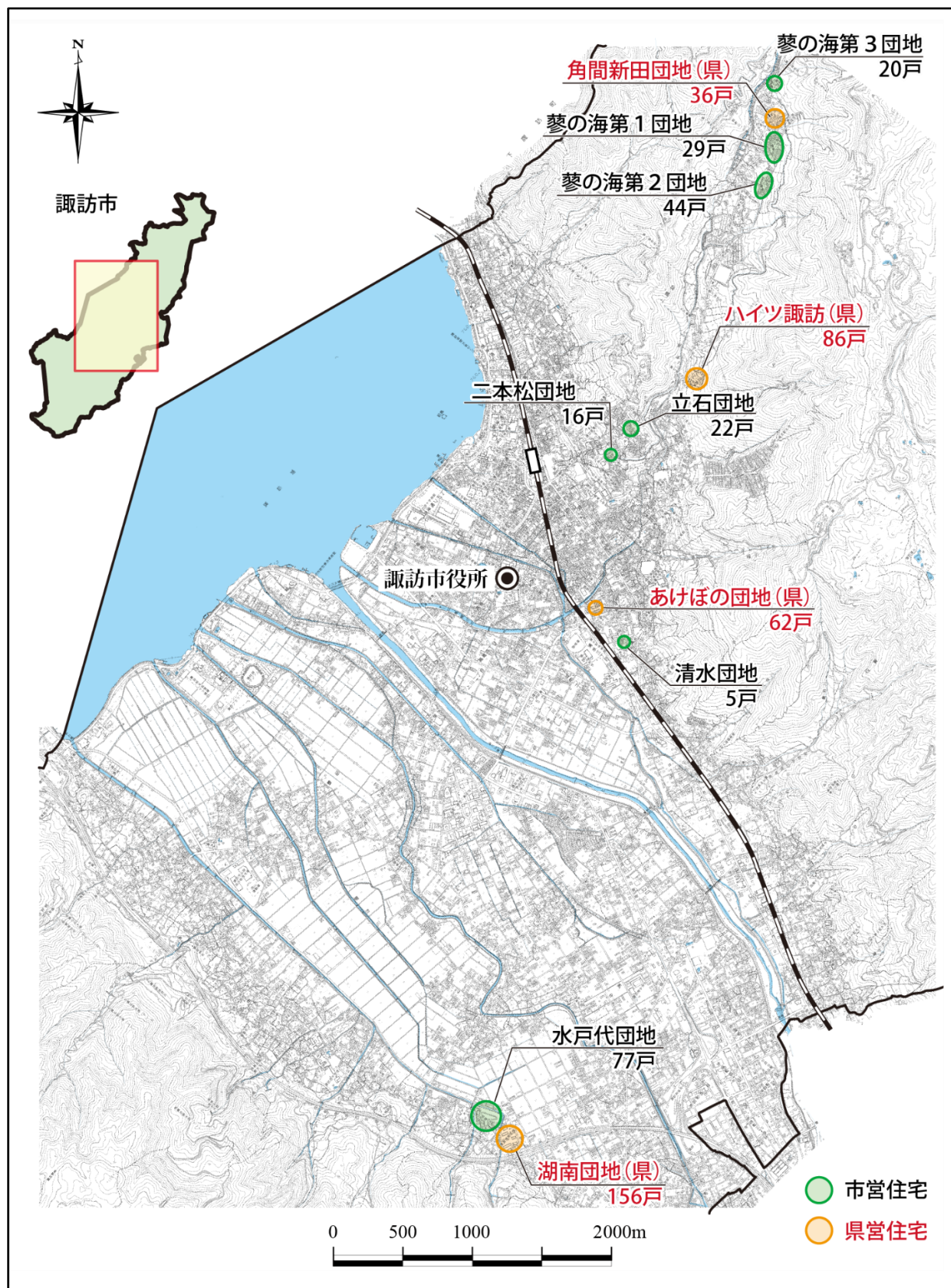
なお、諏訪市空き家等対策計画（第2期）における、空き家実態の追加調査（令和4年に実施）では、市内の空き家とみられる住宅は1,276戸となっています。

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、令和7年3月現在、7団地、93棟213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・40 年、平成 29 年～令和 2 年	25	77
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	24	29
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
合 計			93	213

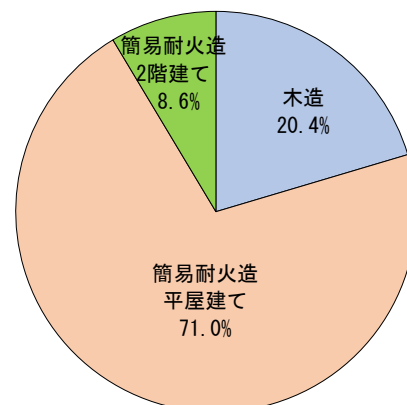
本計画は、上記の 7 団地 93 棟 213 戸を対象とします。市内には、この他に県営住宅が 4 団地 340 戸あります。

(2) 管理住棟の現況

① 構造別管理住棟数

対象となる住棟 93 棟を構造別にみると、簡易耐火構造平屋建てが 71.0%を占めています。それ以外では、簡易耐火構造 2 階建てが 8.6%、2010 年以降に建てられた木造は全体の 20.4%となっています。

図表 構造別管理住棟数比率

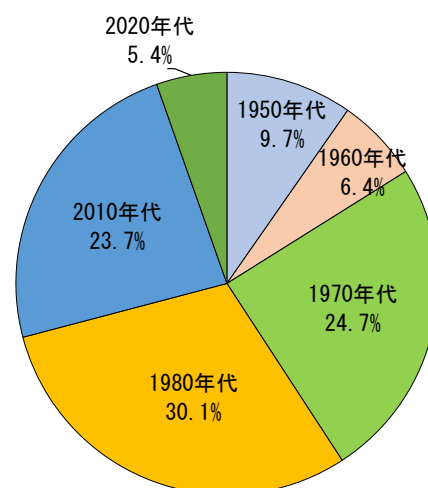


② 建設年度別管理住棟数

対象となる住棟を建設年度別にみると、1980 年代に建設されたもの（大規模改修を実施したものは大規模改修年次をこの対象年とした）が 30.1%を占め、1970 年代の建設が 24.7%、1960 年代以前のものが 16.1%を占めています。

一方、2010 年以降に建設された住棟は、全体の 29.1%の構成となっています。

図表 建設年度別管理住棟数比率

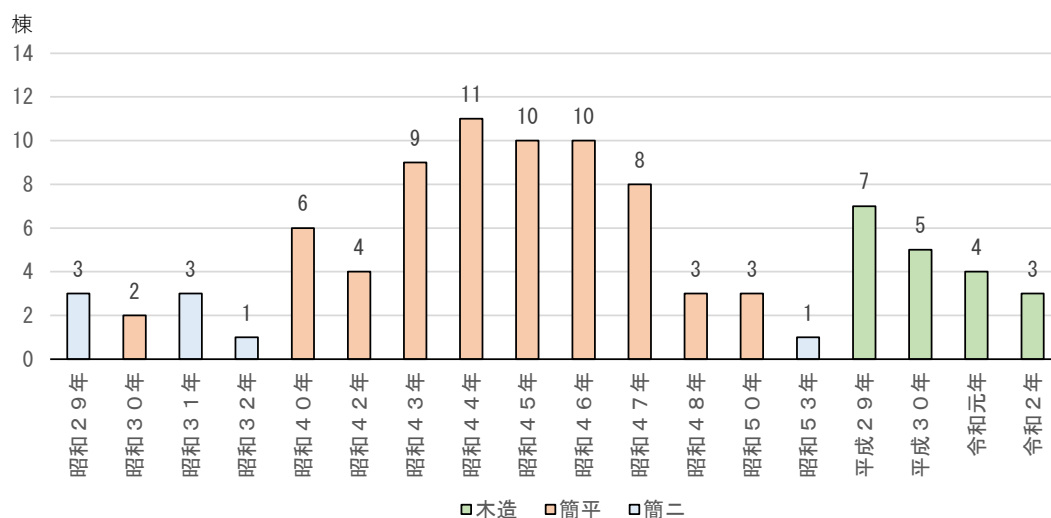


③ 建設年度別構造別管理住棟数

管理住棟を建設年度別にみると、昭和 29 年（1954 年）、昭和 31 年～32 年（1956 年～1957 年）、昭和 53 年（1978 年）に簡易耐火構造 2 階建ての住宅が建設されています。また、昭和 30 年（1955 年）、昭和 40 年～50 年（1965 年～1975 年）に簡易耐火構造平屋建ての住宅が建設されています。

その後平成 29 年（2017 年）以降は、木造住宅が建設されています。

図表 建設年度別構造別管理住棟数



④ 耐用年限経過状況

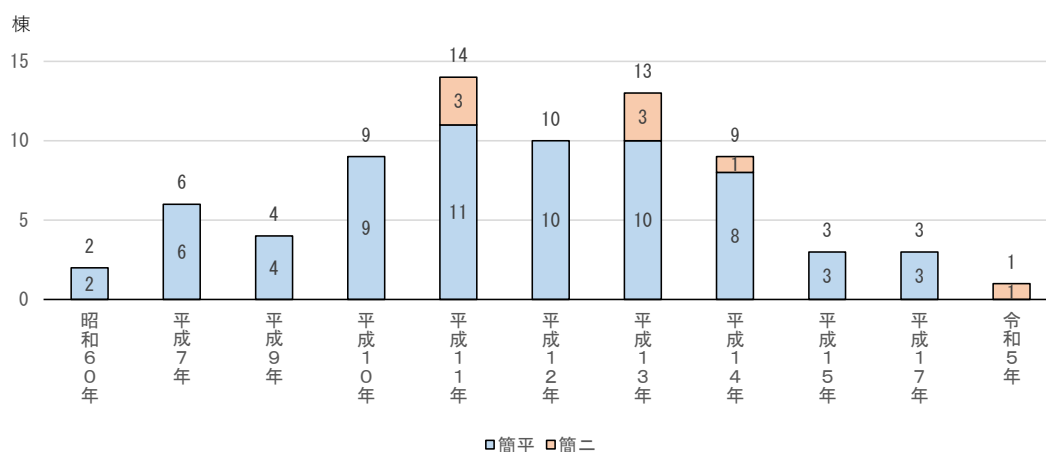
管理住棟の耐用年限経過状況は、全ての簡易耐火構造平屋建ての住棟は平成 17 年に経過しており、比較的新しい簡易耐火構造 2 階建ての住棟も令和 5 年に耐用年限を迎えます。

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

図表 耐用年限到達棟数



(3) 入居者の状況

令和6年10月末現在の入居状況を、以下に示します。

① 入居率

市営住宅全体の入居率は71.4%ですが、団地別にみると、蓼の海第2団地が50.0%と最も低く、次いで立石団地が54.5%、二本松団地が56.2%と50%台の入居率となっています。

一方、水戸代団地が94.8%、清水団地は80.0%と高い入居率となっています。

図表 団地別の状況

団地名	管理戸数	入居戸数	空き戸数	空き家率	入居率
立石※	22	12	10	45.5%	54.5%
水戸代	77	73	4	5.2%	94.8%
清水	5	4	1	20.0%	80.0%
二本松※	16	9	7	43.8%	56.2%
蓼の海第1※	29	19	10	34.5%	65.5%
蓼の海第2	44	22	22	50.0%	50.0%
蓼の海第3	20	13	7	35.0%	65.0%
合 計	213	152	61	28.6%	71.4%

※新規入居停止中の団地(蓼の海第1団地は一部のみ入居停止中)

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、次いで2人世帯が続きます。また、清水団地、二本松団地、蓼の海第1団地、蓼の海第2団地では4人以上はみられません。

5人世帯は水戸代団地と蓼の海第3団地で各1世帯あるのみです。

そのため各団地の世帯人員は3人未満にとどまっており、平均世帯人員は、全体で1.68人/世帯で、最も多い清水団地が2.75人/世帯、最も少ない蓼の海第2団地が1.27人/世帯となっています。

市営住宅全体でみると、単身世帯が89世帯（58.6%）で最も多く、2人以上の世帯数合計63世帯（41.4%）を上まわっています。

図表 世帯人員の状況

団地名	平均世帯人員 (人/世帯)	1人 (世帯)	2人 (世帯)	3人 (世帯)	4人 (世帯)	5人 (世帯)
立石	1.58	8	2	1	1	0
水戸代	1.77	42	14	10	6	1
清水	2.75	0	1	3	0	0
二本松	1.44	6	2	1	0	0
蓼の海第1	1.58	11	5	3	0	0
蓼の海第2	1.27	16	6	0	0	0
蓼の海第3	2.00	6	3	3	0	1
全 体	1.68	89	33	21	7	2
		58.6%	21.7%	13.8%	4.6%	1.3%

③ 世帯主年齢

市営住宅全体の世帯主の年齢は、65歳以上が最も多く全体の67.1%、次いで50～59歳が14.5%となっており、世帯主が高齢化している状況です。

図表 世帯主年齢の状況

団地名	30歳未満 (世帯)	30～39歳 (世帯)	40～49歳 (世帯)	50～59歳 (世帯)	60～64歳 (世帯)	65歳以上 (世帯)
立石	0	0	0	2	1	9
水戸代	3	7	7	10	4	42
清水	0	0	3	1	0	0
二本松	0	0	0	0	0	9
蓼の海第1	0	0	1	3	0	15
蓼の海第2	0	0	0	5	0	17
蓼の海第3	0	0	1	1	1	10
計	3	7	12	22	6	102
構成比	2.0%	4.6%	7.9%	14.5%	3.9%	67.1%

④ 収入超過・高額所得世帯の状況

令和6年10月末現在、市営住宅全体で、収入超過世帯は7世帯、高額所得世帯は1世帯となっています。

表 収入超過・高額所得世帯の状況

団地名	収入超過世帯	高額所得世帯
立石	1世帯	0世帯
水戸代	5世帯	0世帯
清水	0世帯	0世帯
二本松	0世帯	0世帯
夢の海第1	0世帯	0世帯
夢の海第2	1世帯	1世帯
夢の海第3	0世帯	0世帯
計	7世帯	1世帯

⑤ 入居者募集の状況

各団地の募集及び応募状況は下表のとおりで、市営住宅全体では、令和4年度で募集に対して2.8倍の応募となっていますが、令和3年度、令和5年度では、募集に対して1.0倍の応募に留まっています。

なお、団地別では、水戸代団地の応募が令和5年度を除き募集定員を上回る状況になっていますが、他は募集数が少ない（又は募集無し）なかで、応募者がいない状況となっています。

表 入居者募集の状況

団地名	令和元年度		令和2年度		令和3年度		令和4年度		令和5年度	
	募集総数	応募総数	募集総数	応募総数	募集総数	応募総数	募集総数	応募総数	募集総数	応募総数
立石	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
水戸代	17	29	12	33	6	8	3	11	6	6
清水	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0
二本松	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
夢の海第1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
夢の海第2	2	0	2	0	2	0	0	0	0	0
夢の海第3	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0
計	20	30	14	33	8	8	4	11	6	6
倍 率	1.5		2.4		1.0		2.8		1.0	

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 2021 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 30 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

	2015 年度	2020 年度	2025 年度	2030 年度	2035 年度	2040 年度	2045 年度
総数	20,371	21,519	22,426	21,890	22,262	22,511	22,460
20 歳未満	124	120	117	109	107	102	102
20～24 歳	554	615	589	535	509	489	442
25～29 歳	1,016	956	1,094	1,010	963	912	880
30～34 歳	1,160	1,140	1,071	1,167	1,126	1,081	1,023
35～39 歳	1,409	1,198	1,182	1,076	1,239	1,212	1,175
40～44 歳	1,910	1,620	1,375	1,292	1,252	1,461	1,432
45～49 歳	1,718	2,124	1,812	1,452	1,450	1,420	1,654
50～54 歳	1,575	1,939	2,376	1,909	1,612	1,594	1,552
55～59 歳	1,531	1,719	2,102	2,408	2,051	1,736	1,668
60～64 歳	1,663	1,609	1,789	2,068	2,500	2,093	1,720
65～69 歳	2,143	1,764	1,702	1,804	2,212	2,650	2,155
70～74 歳	1,968	2,198	1,804	1,647	1,830	2,246	2,633
75～79 歳	1,523	1,922	2,172	1,708	1,649	1,829	2,212
80～84 歳	1,088	1,331	1,682	1,831	1,505	1,447	1,606
85 歳以上	989	1,263	1,559	1,875	2,257	2,239	2,205

(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

		2020 年度	2025 年度	2030 年度	2035 年度	2040 年度	2045 年度
公営住宅ストック量想定	計	628	553	553	553	553	553
	県営 市営	380 248	340 213	340 213	340 213	340 213	340 213
適正家賃必要年収未満の推計世帯数		1,312	1,319	1,252	1,244	1,235	1,214
ストック量/推計世帯数(%)		47.9	41.9	44.2	44.5	44.8	45.6

※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」により推計した令和2年度(2020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2021」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。

※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

図表 住宅確保要配慮者世帯数(県資料より)

対象世帯(民間賃貸居住世帯)	平成27年度時点 (当初計画時)	令和2年度時点 (本計画時)
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	86
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	220
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	112
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	73
住宅確保要配慮者世帯数	433	491

10年後(令和12年度)の要配慮者世帯数を毎年の新規募集(令和2年度時点退去率 県7.67%・市7.02%)でカバー



図表 要配慮者世帯カバー必要戸数(県資料より)

要配慮者世帯カバー必要戸数	令和7年度 (当初計画時)	令和12年度 (本計画時)
	686	663

令和7年度と令和12年度の戸数を基にトレンド推計を行い、令和9年度の目標管理戸数(要配慮者世帯カバー必要戸数)を算出



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	令和9年度 目標管理戸数	
	608戸	+69戸	677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。

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症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が低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 213 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

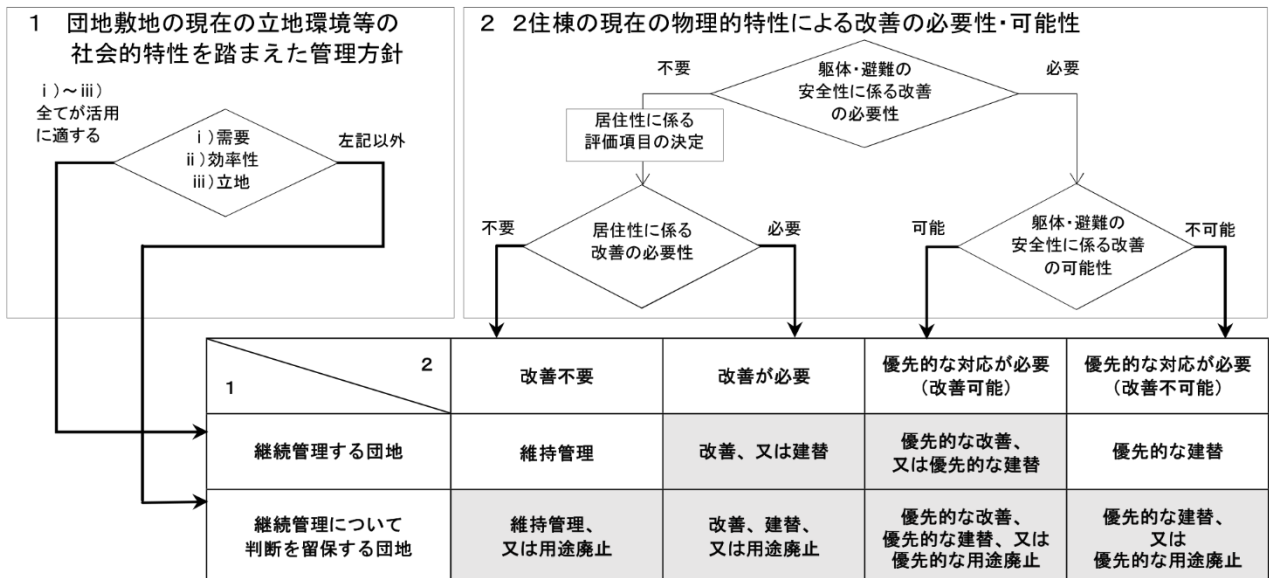
事業手法選定の手順は、次の3つの判定をもとに決定します。

- 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

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

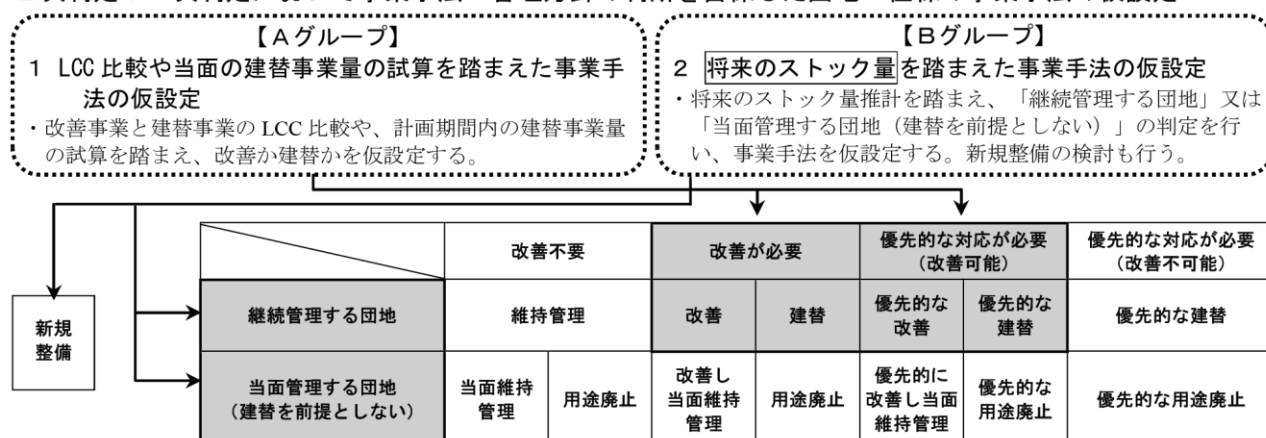


② 2次判定

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 (H30～R6) において建替を 53 戸、用途廃止を 35 戸実施しました。

計画期間 (R7～R9) において建替を 38 戸予定します。

公営住宅等ストックの事業手法別戸数表

手法		計画期間	1～7年目 (H30～R6)	8～10 年目 (R7～R9)	合 計
公営住宅等管理戸数			248	213	—
・新規整備事業予定戸数			0	0	0
・維持管理予定戸数			160	175	—
	うち計画修繕対応戸数		0	0	0
	うち改善事業予定戸数		70	31	101
	個別改善事業予定戸数		70	31	101
	うちその他戸数		90	144	—
	・建替事業予定戸数		53	38	91
・用途廃止予定戸数			35	0	35

公営住宅等ストックの事業手法別戸数表（内訳）

団地名	住棟番号	1～7年目【H30(2018)～R6(2024)】					8～10年目【R7(2025)～R9(2027)】				
		計画修繕 (戸)	改善事業 (戸)	その他 (戸)	建替事業 (戸)	用途廃止 (戸)	計画修繕 (戸)	改善事業 (戸)	その他 (戸)	建替事業 (戸)	用途廃止 (戸)
水戸代	ap		4						4		
	aq			4				4			
	ar			4				4			
	as			4				4			
	at			4				4			
	au			4				4			
	A-3a				3 (H29)				3		
	A-3b				3 (H29)				3		
	A-4a				4 (H29)				4		
	B-2b				2 (H29)				2		
	C-4				4 (H29)				4		
	D-3 a				3 (H29)				3		
	D-3b				3 (H29)				3		
	A-2a				2				2		
	A-2b				2				2		
	B-2a				2				2		
	D-3c				3				3		
	D-3d				3				3		
	D-2a				2				2		
	D-2b				2				2		
	A-4b				4				4		
	A-3c				3				3		
	A-3d				3				3		
	D-2c				2				2		
	D-3e				3				3		
清水			5						5		
二本松	(イ)			4						4	
	(ロ)			4						4	
	(ハ)			4						4	
	(市単)			4						4	
立石	(A)			6						6	
	(B)			6						6	
	(C)			4						4	
	(D)			4						4	
	(E)			2						2	
夢の海第1	(1)			1					1		
	(2)			1					1		
	(3)					1					
	(4)					1					
	(5)					1					
	(6)					2					
	(7)					1					
	(8)			1					1		
	(9)			2					2		
	(10)			1					1		
	(11)			1					1		
	(12)			1					1		
	(13)			2					2		
	(14)					1					
	(15)			1					1		
	(16)			1					1		
	(17)			1					1		
	(18)			1					1		
	(19)			1					1		
	(20)					2					
	(21)					2					
	(22)					2					

団地名	住棟番号	1～7年目【H30(2018)～R6(2024)】					8～10年目【R7(2025)～R9(2027)】				
		計画修繕 (戸)	改善事業 (戸)	その他 (戸)	建替事業 (戸)	用途廃止 (戸)	計画修繕 (戸)	改善事業 (戸)	その他 (戸)	建替事業 (戸)	用途廃止 (戸)
夢の海第1	(23)		1						1		
	(24)		2						2		
	(26)		1						1		
	(27)		1						1		
	(28)		1						1		
	(29)		1						1		
	(30)		1						1		
	(31)		1						1		
	(32)		1						1		
	(33)					2					
	(34)		2						2		
	(35)		2						2		
夢の海第2	(1)		2						2		
	(2)		1						1		
	(3)		2						2		
	(4)			1				1			
	(5)			1				1			
	(6)			1				1			
	(7)			2				2			
	(8)			2				2			
	(9)			2				2			
	(10)			2				2			
	(11)		2						2		
	(12)		1						1		
	(13)		2						2		
	(14)		2						2		
	(15)		1						1		
	(16)		1						1		
	(17)		2						2		
	(18)		2						2		
	(19)		2						2		
	(20)		2						2		
	(21)		2						2		
	(22)		2						2		
	(23)		2						2		
	(24)		1						1		
	(25)		1						1		
	(26)		1						1		
	(27)		1						1		
	(28)		1						1		
夢の海第3	(A)			2					2		
	(B)			4					4		
	(C)		5						5		
	(D)		5						5		
	(E)		2						2		
	(F)		2						2		
夢の海第4	(a)					5					
	(b)					5					
	(c)					5					
	(d)					5					
計		0	70	90	53	35	0	31	144	38	0
合 計		248					213				

(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を図る
	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	<p>○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）</p> <p>○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</p> <p>・標準管理期間：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</p>	
用途廃止	<p>○利便性等の評価及び入居率が低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</p> <p>（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）</p>	

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）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(夢の海第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・立石団地
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え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PPP/PFI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（LCC）の縮減が可能となります。ライフサイクルコスト（LCC）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

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

- ・ 改善事業は、LCCの縮減効果があるものを実施します。

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

- ・ 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】

(2) 住棟別ライフサイクルコスト削減効果等試算一覧表

団地・住棟状況																	計画前モデル				計画後モデル					LCC改善効果				住棟当たり 年平均改善額 (千円/棟・年)
番号	団地名	棟数	管理戸数	種別	棟名	築年数	建設年度	構造	階数	①耐用年数 (年)	②累積修繕費 (千円/戸)	(建設費)	③建築工事費 (千円/戸)	④LCC (円/戸・年) 修繕費と工事費を 加算した値	⑤耐用年数 (年)	⑥累積修繕費 (千円/戸)	⑦長寿命化型 改善工事費(千円/戸)	⑧建築工事費 (千円/戸)	⑨LCC (円/戸・年) 修繕費と工事費を 加算した値	⑩年平均 改善額 (円/戸・年)	⑪累積改善額 (円)	⑫年平均改善額・現在価値化 (円/戸・年)								
1	立石	1	6	公営A		70	1954	簡二	2	令和7～9年度立石団地と二本松団地は統合建替事業を実施予定のため、LCC試算対象外とする												2,321	49,484	900	4					
2	立石	1	6	公営B		70	1954	簡二	2	令和7～9年度立石団地と二本松団地は統合建替事業を実施予定のため、LCC試算対象外とする												20,529	437,650	6,252	25					
3	立石	1	4	公営C		70	1954	簡二	2	令和7～9年度立石団地と二本松団地は統合建替事業を実施予定のため、LCC試算対象外とする												22,251	474,355	6,777	27					
4	立石	1	4	公営D		69	1955	簡平	1	令和7～9年度立石団地と二本松団地は統合建替事業を実施予定のため、LCC試算対象外とする												22,251	474,355	6,777	27					
5	立石	1	2	公営E		69	1955	簡平	1	令和7～9年度立石団地と二本松団地は統合建替事業を実施予定のため、LCC試算対象外とする												2,321	49,484	900	4					
1	水戸代	1	4	公営ap		60	1964	簡平	1	45	1,856	16,956	4,239	142,763	55	935	2,148	4,239	140,442	2,321	49,484	900	4							
2	水戸代	1	4	公営aq		60	1964	簡平	1	60	1,856	16,956	4,239	108,902	70	935	500	4,239	88,373	20,529	437,650	6,252	25							
3	水戸代	1	4	公営ar		59	1965	簡平	1	59	1,856	16,956	4,239	110,624	70	935	500	4,239	88,373	22,251	474,355	6,777	27							
4	水戸代	1	4	公営as		59	1965	簡平	1	59	1,856	16,956	4,239	110,624	70	935	500	4,239	88,373	22,251	474,355	6,777	27							
5	水戸代	1	4	公営at		59	1965	簡平	1	59	1,856	16,956	4,239	110,624	70	935	500	4,239	88,373	22,251	474,355	6,777	27							
6	水戸代	1	4	公営au		59	1965	簡平	1	59	1,856	16,956	4,239	110,624	70	935	500	4,239	88,373	22,251	474,355	6,777	27							
7	水戸代	1	4	公営A-4a		7	2017	木造	1	30	997	16,956	4,239	180,619	40	748	2,148	4,239	186,510	△ 5,891	△ 111,942	△ 2,799	—							
8	水戸代	1	3	公営A-3a		7	2017	木造	1	30	1,724	16,956	5,652	251,965	40	998	2,148	5,652	226,010	25,955	493,214	12,330	37							
9	水戸代	1	3	公営A-3b		7	2017	木造	1	30	1,724	16,956	5,652	251,675	40	998	2,148	5,652	226,037	25,638	487,187	12,180	37							
10	水戸代	1	2	公営B-2b		7	2017	木造	1	30	2,586	16,956	8,478	379,256	40	1,496	2,148	8,478	308,867	70,390	1,337,575	33,439	67							
11	水戸代	1	4	公営C-4		7	2017	木造	1	30	1,293	16,956	4,239	193,859	40	748	2,148	4,239	188,834	5,025	95,481	2,387	10							
12	水戸代	1	3	公営D-3a		7	2017	木造	1	30	1,724	16,956	5,652	255,326	40	998	2,148	5,652	229,398	25,928	492,700	12,317	37							
13	水戸代	1	3	公営D-3b		7	2017	木造	1	30	1,724	16,956	5,652	255,326	40	998	2,148	5,652	229,398	25,928	492,700	12,317	37							
14	水戸代	1	3	公営D-3c		6	2018	木造	1	30	1,724	16,956	5,652	245,868	40	998	2,148	5,652	229,398	16,470	312,967	7,824	23							
15	水戸代	1	2	公営A-2a		6	2018	木造	1	30	2,586	16,956	8,478	368,801	40	1,496	2,148	8,478	303,059	65,742	1,249,265	31,232	62							
16	水戸代	1	2	公営A-2b		6	2018	木造	1	30	2,586	16,956	8,478	374,899	40	1,496	2,148	8,478	303,059	71,940	1,365,136	34,128	68							
17	水戸代	1	3	公営A-3c		5	2019	木造	1	30	1,724	16,956	5,652	251,965	40	998	2,148	5,652	226,037	25,928	492,700	12,317	37							
18	水戸代	1	3	公営A-3d		4	2020	木造	1	30	1,724	16,956	5,652	253,998	40	998	2,148	5,652	226,037	27,961	531,323	13,283	40							
19	水戸代	1	4	公営A-4b		5	2019	木造	1	30	1,293	16,956	4,239	184,401	40	748	2,148	4,239	186,510	△ 2,109	△ 40,078	△ 1,002	—							
20	水戸代	1	2	公営B-2a		6	2018	木造	1	30	2,586	16,956	8,478	378,260	40	1,496	2,148	8,478	303,059	75,201	1,428,998	35,725	71							
21	水戸代	1	2	公営D-2a		6	2018	木造	2	30	2,586	16,956	8,478	378,260	40	1,496	2,148	8,478	312,518	65,742	1,249,265	31,232	62							
22	水戸代	1	2	公営D-2b		5	2019	木造	2	30	4,026	16,956	8,478	426,265	40	1,870	2,148	8,478	321,848	104,418	1,984,190	49,605	99							
23	水戸代	1	2	公営D-2c		4	2020	木造	2	30	4,026	16,956	8,478	426,265	40	1,870	2,148	8,478	321,848	104,418	1,984,190	49,605	99							
24	水戸代	1	3	公営D-3d		5	2019	木造	2	30	2,684	16,956	5,652	287,330	40	1,246	2,148	5,652	235,618	51,712	982,649	24,566	74							
25	水戸代	1	3	公営D-3e		4	2020	木造	2	30	1,724	16,956	5,652	260,402	40	998	2,148	5,652	229,398	31,004	589,149	14,729	44							

団地・住棟状況										計画前モデル				計画後モデル				LCC改善効果				住棟当たり 年平均改善額 (千円/棟・年)	
番号	団地名	棟数	管理戸数	種別	棟名	築年数	建設年度	構造	階数	①耐用年数 (年)	②累積修繕費 (千円/戸)	(建設費)	③建替工事費 (千円/戸)	④LCC (円/戸・年) 解体仮置込み	⑤耐用年数 (年)	⑥累積修繕費 (千円/戸)	⑦最善寿命化型 改善工事費(千円/戸)	⑧建替工事費 (千円/戸)	⑨LCC (円/戸・年) 解体仮置込み	⑩年平均 改善額 (円/戸・年)	⑪累積改善額 (円)	⑫年平均改善額・現在価値 (円/戸・年)	
1	清水	1	5	公営	53-1・53-2・53-3・53-5・53-6	46	1978	簡二	2	45	1,587	18,120	3,624	125,069	55	799	2,148	3,624	134,010	△ 8,941	△ 190,610	△ 3,466	—
1	二本松	1	4	公営	132・133・134・135	68	1956	簡二	2	45	令和7～9年度立石団地と二本松団地は統合建替事業を実施予定のため、LCC試算対象外とする												
2	二本松	1	4	公営	136・137・138・139	68	1956	簡二	2	45	令和7～9年度立石団地と二本松団地は統合建替事業を実施予定のため、LCC試算対象外とする												
3	二本松	1	4	公営	144・145・146・147	68	1956	簡二	2	45	令和7～9年度立石団地と二本松団地は統合建替事業を実施予定のため、LCC試算対象外とする												
4	二本松 (市庫)	1	4	公営	市庫-1・市庫-2・市庫-3・市庫-4	67	1957	簡二	2	45	令和7～9年度立石団地と二本松団地は統合建替事業を実施予定のため、LCC試算対象外とする												
1	夢の海第一	1	1	公営	42-2	57	1967	簡平	1	45	7,424	16,956	16,956	545,282	55	3,739	2,328	16,956	422,106	123,176	2,625,895	47,744	48
2	夢の海第一	1	1	公営	42-4	57	1967	簡平	1	45	8,131	16,956	16,956	567,053	55	3,739	2,148	16,956	418,833	148,219	3,159,787	57,451	57
8	夢の海第一	1	1	公営	43-25・43-26	57	1967	簡平	1	45	8,131	16,956	16,956	560,994	55	3,739	2,148	16,956	424,892	136,102	2,901,470	52,754	53
9	夢の海第一	1	2	公営	42-18	57	1967	簡平	1	45	4,066	16,956	8,478	282,249	55	1,870	2,148	8,478	230,696	51,553	1,099,026	19,982	40
10	夢の海第一	1	1	公営	43-19・43-20	56	1968	簡平	1	45	9,310	16,956	16,956	587,182	55	3,739	2,148	16,956	418,833	168,349	3,588,904	65,253	65
11	夢の海第一	1	1	公営	43-2	56	1968	簡平	1	45	9,310	16,956	16,956	587,182	55	3,739	2,148	16,956	418,833	168,349	3,588,904	65,253	65
12	夢の海第一	1	1	公営	43-3	56	1968	簡平	1	45	9,310	16,956	16,956	587,182	55	3,739	2,148	16,956	418,833	168,349	3,588,904	65,253	65
13	夢の海第一	1	2	公営	43-6	56	1968	簡平	1	45	4,655	16,956	8,478	295,343	55	1,870	2,148	8,478	230,696	64,647	1,378,164	25,058	50
15	夢の海第一	1	1	公営	43-11	56	1968	簡平	1	45	9,310	16,956	16,956	587,182	55	3,739	2,148	16,956	418,833	168,349	3,588,904	65,253	65
16	夢の海第一	1	1	公営	43-14	56	1968	簡平	1	45	9,310	16,956	16,956	587,182	55	3,739	2,148	16,956	418,833	168,349	3,588,904	65,253	65
17	夢の海第一	1	1	公営	43-16	56	1968	簡平	1	45	7,424	16,956	16,956	545,282	55	3,739	2,148	16,956	418,833	126,448	2,695,663	49,012	49
18	夢の海第一	1	1	公営	43-17	56	1968	簡平	1	45	8,131	16,956	16,956	560,994	55	3,739	2,148	16,956	418,833	142,161	3,030,629	55,102	55
19	夢の海第一	1	1	公営	43-19	56	1968	簡平	1	45	8,131	16,956	16,956	560,678	55	3,739	2,148	16,956	418,833	141,845	3,023,889	54,980	55
23	夢の海第一	1	1	公営	44-21・44-22	55	1969	簡平	1	45	7,424	16,956	16,956	545,281	55	3,739	2,148	16,956	418,517	126,764	2,702,392	49,134	49
24	夢の海第一	1	2	公営	43-21・43-22	55	1969	簡平	1	45	3,712	16,956	8,478	274,392	55	1,870	2,148	8,478	230,695	43,697	931,544	16,937	34
26	夢の海第一	1	1	公営	43-23・43-24	55	1969	簡平	1	45	7,424	16,956	16,956	544,965	55	3,739	2,148	16,956	418,833	126,133	2,688,935	48,890	49
27	夢の海第一	1	1	公営	44-25・44-26	55	1969	簡平	1	45	7,424	16,956	16,956	544,966	55	3,739	2,148	16,956	418,517	126,449	2,695,674	49,012	49
28	夢の海第一	1	1	公営	44-14	55	1969	簡平	1	45	7,424	16,956	16,956	544,966	55	3,739	2,148	16,956	418,518	126,448	2,695,663	49,012	49
29	夢の海第一	1	1	公営	44-15	55	1969	簡平	1	45	7,424	16,956	16,956	544,966	55	3,739	2,148	16,956	418,518	126,448	2,695,663	49,012	49
30	夢の海第一	1	1	公営	44-18	55	1969	簡平	1	45	7,424	16,956	16,956	544,966	55	3,739	2,148	16,956	418,518	126,448	2,695,663	49,012	49
31	夢の海第一	1	1	公営	44-19	55	1969	簡平	1	45	7,424	16,956	16,956	545,281	55	3,739	2,148	16,956	418,518	126,763	2,702,381	49,134	49
32	夢の海第一	1	1	公営	43-7/43-18	55	1969	簡平	1	45	7,424	16,956	16,956	544,966	55	3,739	2,148	16,956	418,833	126,133	2,688,945	48,890	49
34	夢の海第一	1	2	公営	44-9	55	1969	簡平	1	45	3,712	16,956	8,478	274,077	55	1,870	2,148	8,478	230,380	43,697	931,544	16,937	34
35	夢の海第一	1	2	公営	44-11	55	1969	簡平	1	45	3,712	16,956	8,478	274,623	55	1,870	2,148	8,478	230,380	44,242	943,175	17,149	34

団地・住棟状況										計画前モデル				計画後モデル				LCC改善効果			住棟当たり 年平均改善額 (千円/棟・年)		
番号	団地名	棟数	管理戸数	種別	棟名	築年数	建設年度	構造	階数	①耐用年数 (年)	②累積修繕費 (千円/戸)	(建設費)	③建替工事費 (千円/戸)	④LCC (円/戸・年) 解体組換え込み	⑤耐用年数 (年)	⑥累積修繕費 (千円/戸)	⑦最寿命化型 改善工事費(千 円/戸)	⑧建替工事費 (千円/戸)	⑨LCC (円/戸・年) 解体組換え込み	⑩年平均 改善額 (円/戸・年)		⑪累積改善額 (円)	⑫年平均改善 額・現在価値 (円/戸・年)
1	夢の海第二	1	2	公営	45-1・45-2	54	1970	簡平	1	45	3,712	16,956	8,478	274,623	55	1,870	2,148	8,478	230,926	43,697	931,544	16,937	34
2	夢の海第二	1	1	公営	45-3	54	1970	簡平	1	45	7,424	16,956	16,956	545,512	55	3,739	2,148	16,956	419,063	126,448	2,695,663	49,012	49
3	夢の海第二	1	2	公営	45-5・45-6	54	1970	簡平	1	45	3,712	16,956	8,478	274,623	55	1,870	2,148	8,478	230,926	43,697	931,544	16,937	34
4	夢の海第二	1	1	公営	45-7	54	1970	簡平	1	54	7,424	16,956	16,956	455,215	70	3,739	500	16,956	306,521	148,694	3,169,905	45,284	45
5	夢の海第二	1	1	公営	45-9	54	1970	簡平	1	54	7,424	16,956	16,956	455,215	70	3,739	500	16,956	306,521	148,694	3,169,905	45,284	45
6	夢の海第二	1	1	公営	45-11	54	1970	簡平	1	54	7,424	16,956	16,956	454,809	70	3,739	500	16,956	306,521	148,288	3,161,254	45,161	45
7	夢の海第二	1	2	公営	45-13・45-14	54	1970	簡平	1	54	3,712	16,956	8,478	229,069	70	1,870	500	8,478	158,293	70,776	1,508,816	21,555	43
8	夢の海第二	1	2	公営	45-15・45-16	54	1970	簡平	1	54	3,712	16,956	8,478	229,069	70	1,870	500	8,478	158,293	70,776	1,508,816	21,555	43
9	夢の海第二	1	2	公営	45-17・45-18	54	1970	簡平	1	54	3,712	16,956	8,478	229,069	70	1,870	500	8,478	158,293	70,776	1,508,816	21,555	43
10	夢の海第二	1	2	公営	45-19・45-20	54	1970	簡平	1	54	3,712	16,956	8,478	229,428	70	1,870	500	8,478	158,293	71,135	1,516,484	21,664	43
11	夢の海第二	1	2	公営	46-3	53	1971	簡平	1	45	3,712	16,956	8,478	274,576	55	1,870	2,148	8,478	230,880	43,697	931,544	16,937	34
12	夢の海第二	1	1	公営	46-5・46-6	53	1971	簡平	1	45	7,424	16,956	16,956	545,465	55	3,739	2,148	16,956	419,017	126,448	2,695,663	49,012	49
13	夢の海第二	1	2	公営	46-7・46-8	53	1971	簡平	1	45	3,712	16,956	8,478	274,576	55	1,870	2,148	8,478	230,880	43,697	931,544	16,937	34
14	夢の海第二	1	2	公営	46-9	53	1971	簡平	1	45	3,712	16,956	8,478	274,576	55	1,870	2,148	8,478	230,880	43,697	931,544	16,937	34
15	夢の海第二	1	1	公営	46-11	53	1971	簡平	1	45	7,424	16,956	16,956	545,465	55	3,739	2,148	16,956	419,017	126,448	2,695,663	49,012	49
16	夢の海第二	1	1	公営	46-13・46-14	53	1971	簡平	1	45	7,424	16,956	16,956	545,115	55	3,739	2,148	16,956	419,017	126,098	2,688,187	48,876	49
17	夢の海第二	1	2	公営	46-15・46-16	53	1971	簡平	1	45	3,712	16,956	8,478	274,226	55	1,870	2,148	8,478	230,529	43,697	931,544	16,937	34
18	夢の海第二	1	2	公営	46-17・46-18	53	1971	簡平	1	45	3,712	16,956	8,478	274,226	55	1,870	2,148	8,478	230,529	43,697	931,544	16,937	34
19	夢の海第二	1	2	公営	46-19・46-20	53	1971	簡平	1	45	3,712	16,956	8,478	274,576	55	1,870	2,148	8,478	230,529	44,048	939,020	17,073	34
20	夢の海第二	1	2	公営	46-1・46-2	53	1971	簡平	1	45	3,712	16,956	8,478	274,586	55	1,870	2,148	8,478	230,880	43,707	931,757	16,941	34
21	夢の海第二	1	2	公営	47-1・47-2	52	1972	簡平	1	45	3,712	16,956	8,478	274,586	55	1,870	2,148	8,478	230,880	43,697	931,544	16,937	34
22	夢の海第二	1	2	公営	47-3・47-4	52	1972	簡平	1	45	3,712	16,956	8,478	274,586	55	1,870	2,148	8,478	230,880	43,697	931,544	16,937	34
23	夢の海第二	1	2	公営	47-5・47-6	52	1972	簡平	1	45	3,712	16,956	8,478	274,586	55	1,870	2,148	8,478	230,880	43,697	931,544	16,937	34
24	夢の海第二	1	1	公営	47-7	52	1972	簡平	1	45	7,424	16,956	16,956	545,475	55	3,739	2,148	16,956	419,027	126,448	2,695,663	49,012	49
25	夢の海第二	1	1	公営	47-9	52	1972	簡平	1	45	7,424	16,956	16,956	545,115	55	3,739	2,148	16,956	419,027	126,088	2,687,974	48,872	49
26	夢の海第二	1	1	公営	47-12	52	1972	簡平	1	45	7,424	16,956	16,956	545,115	55	3,739	2,148	16,956	418,666	126,448	2,695,663	49,012	49
27	夢の海第二	1	1	公営	47-14	52	1972	簡平	1	45	7,424	16,956	16,956	545,115	55	3,739	2,148	16,956	418,666	126,448	2,695,663	49,012	49
28	夢の海第二	1	1	公営	47-15	52	1972	簡平	1	45	7,424	16,956	16,956	545,460	55	3,739	2,148	16,956	418,666	126,794	2,703,033	49,146	49

団地・住棟状況										計画前モデル					計画後モデル					LCC改善効果				住棟当たり 年平均改善額 (千円/棟・年)
番号	団地名	棟数	管理戸数	種別	棟名	築年数	建設年度	構造	階数	①耐用年数 (年)	②累積修繕費 (千円/戸)	③建設工事費 (千円/戸)	④LCC (円/戸・年) (解体期間除き)	⑤耐用年数 (年)	⑥累積修繕費 (千円/戸)	⑦最善寿命型 改善工事費(千 円/戸)	⑧建設工事費 (千円/戸)	⑨LCC (円/戸・年) (解体期間除き)	⑩年平均 改善額 (円/戸・年)	⑪累積改善額 (円)	⑫年平均改善 額・現在価値 (円/戸・年)			
A	夢の海第三	1	2	公営	48-6・48-5	51	1973	簡平	1	45	3,712	16,956	8,478	278,254	55	1,870	2,148	8,478	230,875	47,379	1,010,045	18,364	37	
B	夢の海第三	1	4	公営	48-1・48-2・48-3・48-4	51	1973	簡平	1	45	1,856	16,956	4,239	146,692	55	935	2,148	4,239	140,488	6,204	132,257	2,405	10	
C	夢の海第三	1	5	公営	48-5・48-6	51	1973	簡平	1	45	1,485	16,956	3,391	119,989	55	748	2,148	3,391	125,557	△ 5,568	△ 118,704	△ 2,158	—	
D	夢の海第三	1	5	公営	50-1・50-2・50-3・50-4・50-5	49	1975	簡平	1	45	1,485	16,956	3,391	112,743	55	748	2,148	3,391	125,943	△ 13,199	△ 281,389	△ 5,116	—	
E	夢の海第三	1	2	公営	50-6・50-7	49	1975	簡平	1	45	3,712	16,956	8,478	275,277	55	1,870	2,148	8,478	231,580	43,697	931,544	16,937	34	
F	夢の海第三	1	2	公営	50-8・50-9	49	1975	簡平	1	45	3,712	16,956	8,478	270,889	55	1,870	2,148	8,478	231,580	39,309	838,004	15,236	30	

第5章 対象となる市営住宅等の事業実施計画

10か年実績・計画表

団地名		実績						計画			
		平成 30 年度 (2018)	令和元年度 (2019)	令和 2 年度 (2020)	令和 3 年度 (2021)	令和 4 年度 (2022)	令和 5 年度 (2023)	令和 6 年度 (2024)	令和 7 年度 (2025)	令和 8 年度 (2026)	令和 9 年度 (2027)
立石	修繕内容								統合建替事業	統合建替事業	統合建替事業
	修繕費								—	—	—
水戸代	修繕内容	(新築) (5 棟 11 戸)	(新築) (4 棟 12 戸)	(新築) (3 棟 8 戸)				屋根塗装等 (長寿命化)	屋根塗装等 (長寿命化)	屋根塗装等 (長寿命化)	屋根塗装等 (長寿命化)
	修繕費	—	—	—				1,925,000	4,000,000	4,000,000	2,000,000
清水	修繕内容						屋根塗装等、 外壁塗装等 (長寿命化)				
	修繕費						6,380,000				
二本松	修繕内容								統合建替事業	統合建替事業	統合建替事業
	修繕費								—	—	—
夢の海第 1	修繕内容		(除却) (5 棟 9 戸)	(除却) (5 棟 6 戸)							
	修繕費		—	—							
	修繕内容	屋根塗装等 (長寿命化)	屋根塗装等 (長寿命化)	屋根塗装等 (長寿命化)	屋根塗装等 (長寿命化)	屋根塗装等 (長寿命化)					
	修繕費	17,380,000									
夢の海第 2	修繕内容			屋根塗装等 (長寿命化)	屋根塗装等 (長寿命化)	屋根塗装等 (長寿命化)	屋根塗装等 (長寿命化)	屋根塗装等 (長寿命化)	屋根塗装等 (長寿命化)	屋根塗装等 (長寿命化)	
	修繕費			2,420,000	2,255,000	2,090,000			1,500,000	1,500,000	
夢の海第 3	修繕内容	屋根塗装等 (長寿命化)	屋根塗装等 (長寿命化)								
	修繕費	1,890,000	1,980,000								
夢の海第 4	修繕内容				(除却) (2 棟 10 戸)			(除却) (2 棟 10 戸)			
	修繕費				—			—			