

小野市営住宅長寿命化計画

令和5年3月

小 野 市

目次

第1章 市営住宅長寿命化計画の背景と目的	1
1 計画の背景と目的の整理	1
(1)市営住宅長寿命化計画の背景と目的	1
(2)計画期間の設定	1
(3)計画の位置付け	2
第2章 本市の現状と市営住宅の状況	3
1 人口・世帯の動向	3
(1)人口・世帯数の推計	3
(2)年齢階層別人口の推移	4
(3)高齢者世帯等の推移	4
(4)子育て世帯の推移	5
(5)外国人人口の推移	6
2 住宅ストックの状況	7
(1)住宅総数及び空き家率	7
(2)住宅の所有形態別住宅割合の状況	7
(3)新設住宅着工戸数の推移	8
(4)住宅の居住面積水準の状況	9
3 市営住宅の状況の把握・整理	10
(1)市営住宅管理戸数	10
(2)市営住宅の位置図と住棟別状況一覧	11
(3)市営住宅の状況	16
(4)入居者の収入状況	17
(5)世帯主の年齢構成	18
(6)家族人数別の世帯数	18
(7)市営住宅の応募倍率	19
4 市営住宅の入居者意向調査	20
(1)アンケート調査概要	20
(2)回答者の属性	20
(3)現在の住まいや周辺環境への評価	22
(4)今後の居留意向について	24
(5)市営住宅の用途廃止について	26
(6)自治会活動について	27

目次

第3章 市営住宅長寿命化に関する基本方針	28
1 市営住宅の課題整理	28
(1)市営住宅の長寿命化を見据えた維持管理	28
(2)耐用年限を超過した市営住宅ストックの対応	28
(3)入居者の高齢化と身体状況に応じた居住支援	28
(4)住まいの確保に支援が必要な世帯への住宅供給	29
(5)今後の市営住宅の更新	29
2 市営住宅の基本方針	30
(1)市営住宅ストックの状況把握	30
(2)改善事業の実施による市営住宅の長寿命化	30
(3)安定した住まいの供給による居住支援	30
(4)市営住宅の効率的な維持管理・運営	30
第4章 市営住宅管理予定戸数の検討	31
1 公営住宅における需要の推計	31
(1)世帯数の推計	31
(2)著しい困窮年収水準未達の世帯数の推計	31
(3)特定のニーズを有する世帯数の推計	32
(4)市営住宅目標管理戸数の設定	33
2 市営住宅の事業手法の選定	34
(1)1次判定	35
(2)2次判定	38
(3)3次判定	40
第5章 市営住宅長寿命化における実施方針	43
1 点検の実施方針	43
(1)定期点検の実施方針	43
(2)日常点検の実施方針	43
2 計画修繕の実施方針	43
3 改善事業の実施方針	48
4 建替事業の実施方針	48
第6章 長寿命化のための維持管理による効果	49
1 長寿命化のための維持管理計画一覧	49
2 ライフサイクルコストとその縮減効果の算出	52

第1章 市営住宅長寿命化計画の背景と目的

1 計画の背景と目的の整理

(1)市営住宅長寿命化計画の背景と目的

小野市(以下、「本市」という。)は、平成 25 年 3 月に「小野市営住宅長寿命化計画(計画期間:平成 25~34(令和 4)年度)」(以下、「前計画」という。)を策定し、市営住宅の効率的かつ効果的な活用方針を定めるとともに、計画的に修繕・改善を行ってきました。

国においては、平成 28 年度に「公営住宅等長寿命化計画策定指針(以下、「改定指針」という。))が改定され、厳しい財政状況下において、大量の公営住宅等を効率的かつ円滑に更新し、公営住宅等の需要に的確に対応することが地方公共団体の課題となっていると示されています。

一方、市営住宅をはじめとする本市の公共施設の多くは老朽化が進んでおり、効率的かつ安定的な財政運営を継続するために、公共施設全体の最適化や長寿命化、統廃合等を多角的に検討し、資産として有効活用していくための方向性を示す「小野市公共施設等総合管理計画(計画期間:平成 28~37(令和 7)年度)」が平成 28 年 4 月(令和 2 年 9 月改訂)に策定され、多極多層型のコンパクトで成熟したまちづくりを目指していく必要があります。

また、「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律」が平成 29 年 4 月に改正され、民間賃貸住宅等を活用した新たな住宅セーフティネット制度が創設され、公営住宅を取り巻く環境は大きく変化していくことが予想されます。

以上を踏まえ、「第 2 期小野市総合戦略」をはじめとする上位・関連計画を踏まえ、住宅セーフティネットの中核となる市営住宅について現状と課題を明確にし、市営住宅の長寿命化とライフサイクルコストの縮減を図るため、小野市営住宅長寿命化計画を策定します。

(2)計画期間の設定

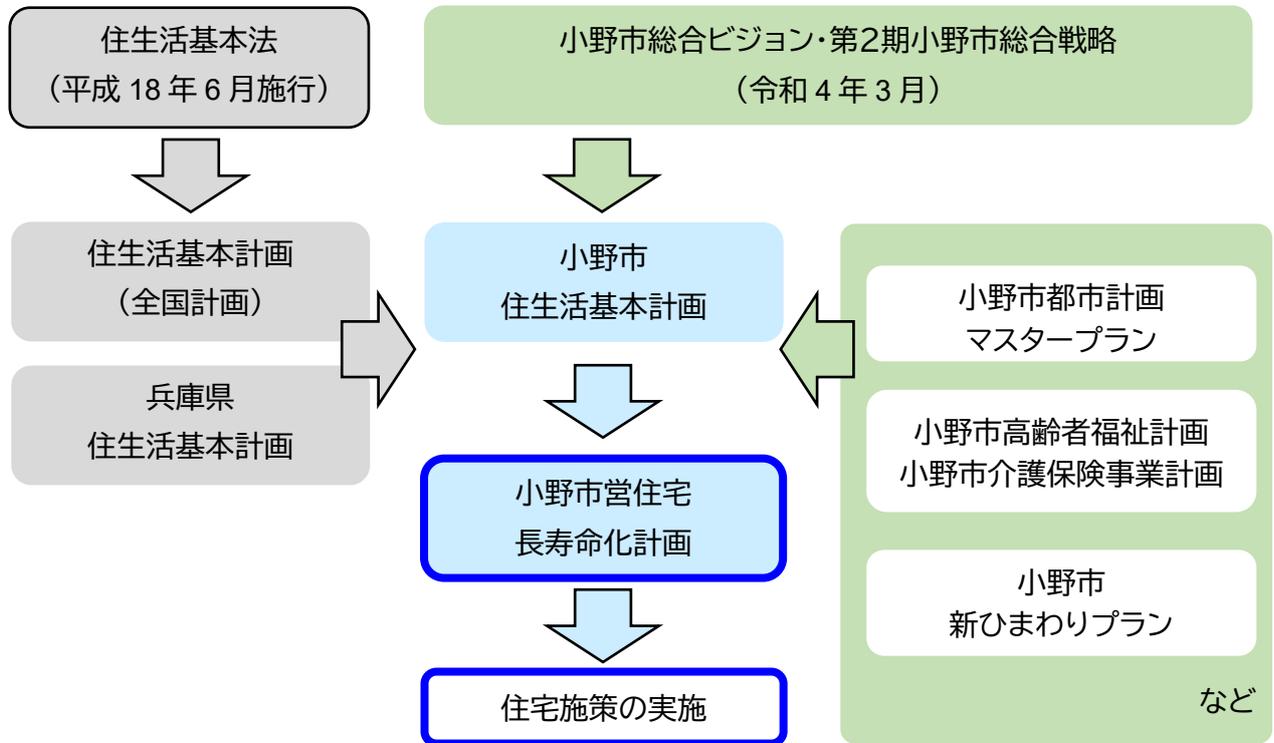
本計画は、令和 5 年度から令和 14 年度までの計画期間とします。

また、社会情勢の変化、国や兵庫県の住宅施策の動向及び事業の進捗状況等に応じて本計画を見直します。

年度	令和 5 年	令和 6 年	令和 7 年	令和 8 年	令和 9 年	令和 10 年	令和 11 年	令和 12 年	令和 13 年	令和 14 年
基本計画 住生活	令和 5 年度～令和 14 年度									
長寿命化計画 市営住宅	令和 5 年度～令和 14 年度									

(3)計画の位置付け

本計画は、市営住宅の長寿命化とライフサイクルコストの縮減に向けて計画的に取り組み、「小野市住生活基本計画」と整合を図ります。



第2章 本市の現状と市営住宅の状況

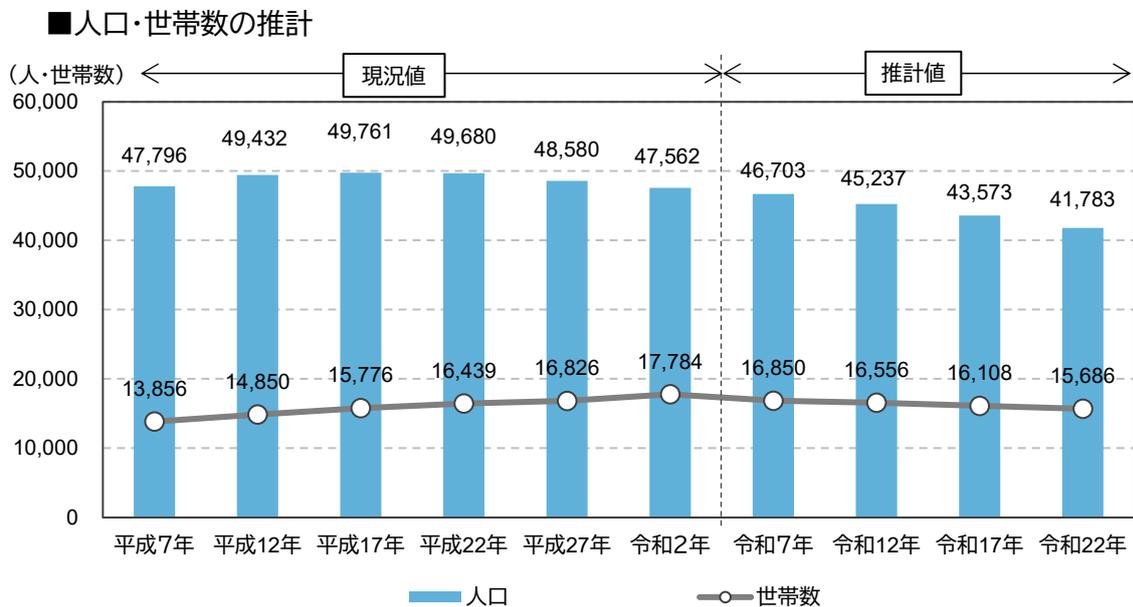
1 人口・世帯の動向

(1)人口・世帯数の推計

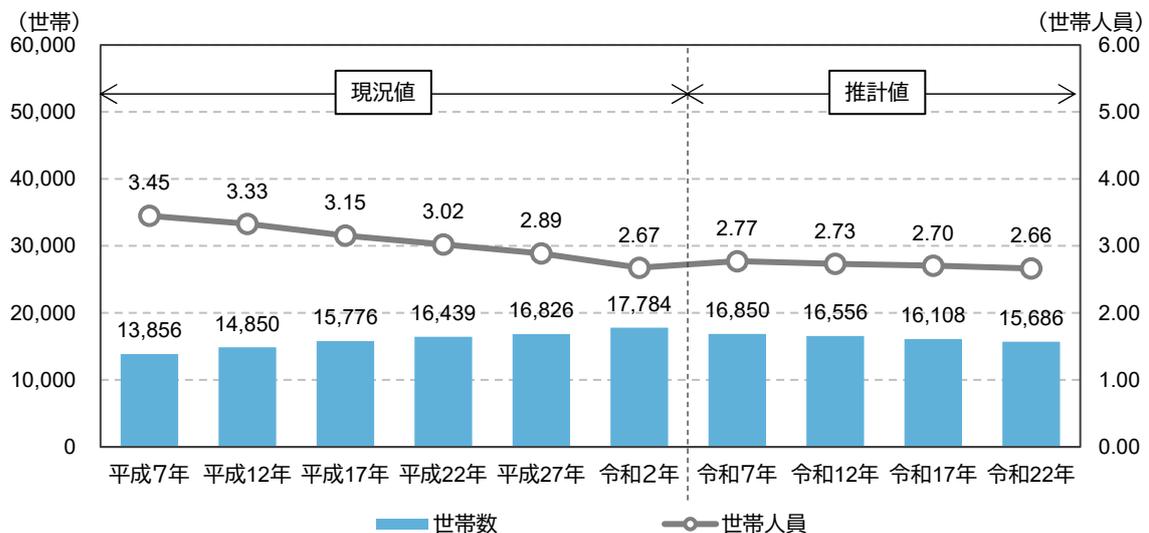
本市の人口は平成 17 年 49,761 人をピークに減少に転じ、令和 2 年には 47,562 人まで減少し、兵庫県将来推計人口では減少傾向が今後も続くとの推計されています。

また、世帯数についても、令和 2 年 17,784 世帯をピークに、今後は減少傾向に転じると推計されています。

世帯人員の推移では、平成 27 年には世帯人員が 3 人以下の 2.89 人となり、今後も世帯人員の減少傾向が続くと推計されています。



■世帯数と世帯人員の推計

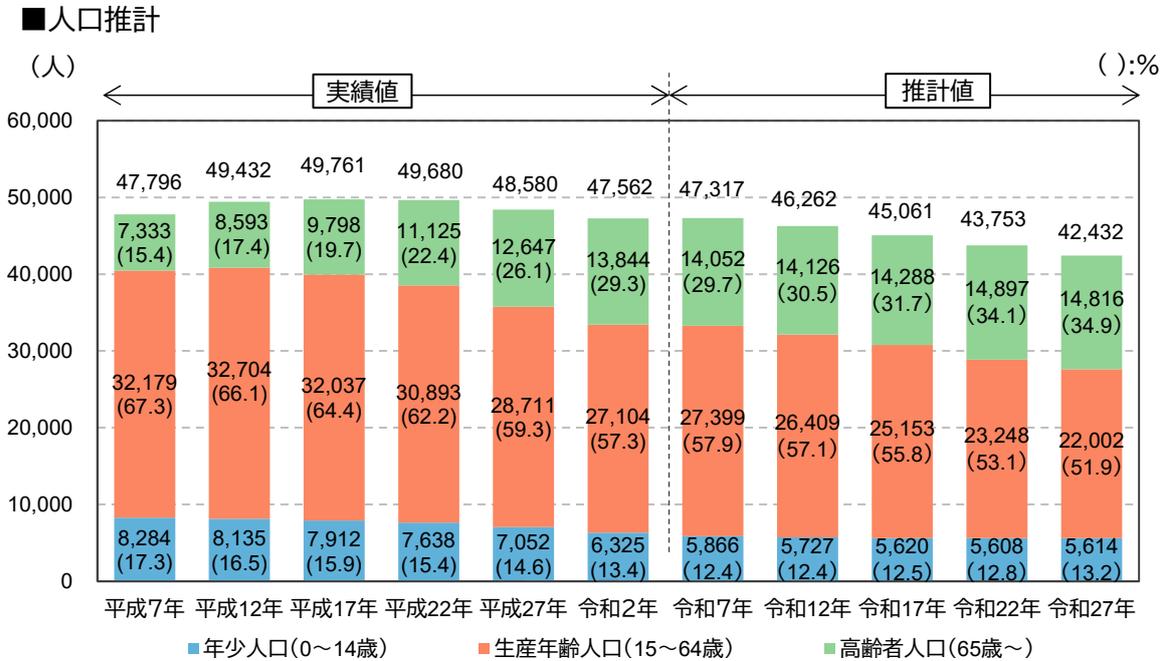


※兵庫県将来推計人口は、平成 27 年国勢調査の結果と国立社会保障・人口問題研究所の将来推計を活用し人口推計を行った結果です。

出典：各年国勢調査、兵庫県将来推計人口

(2)年齢階層別人口の推移

年齢階層別人口をみると、令和2年に高齢化率が29.3%、年少人口比率が13.4%と少子高齢化の進行が見られます。小野市人口ビジョンにおける推計では、今後は高齢化率が30%を上回ると推測されています。

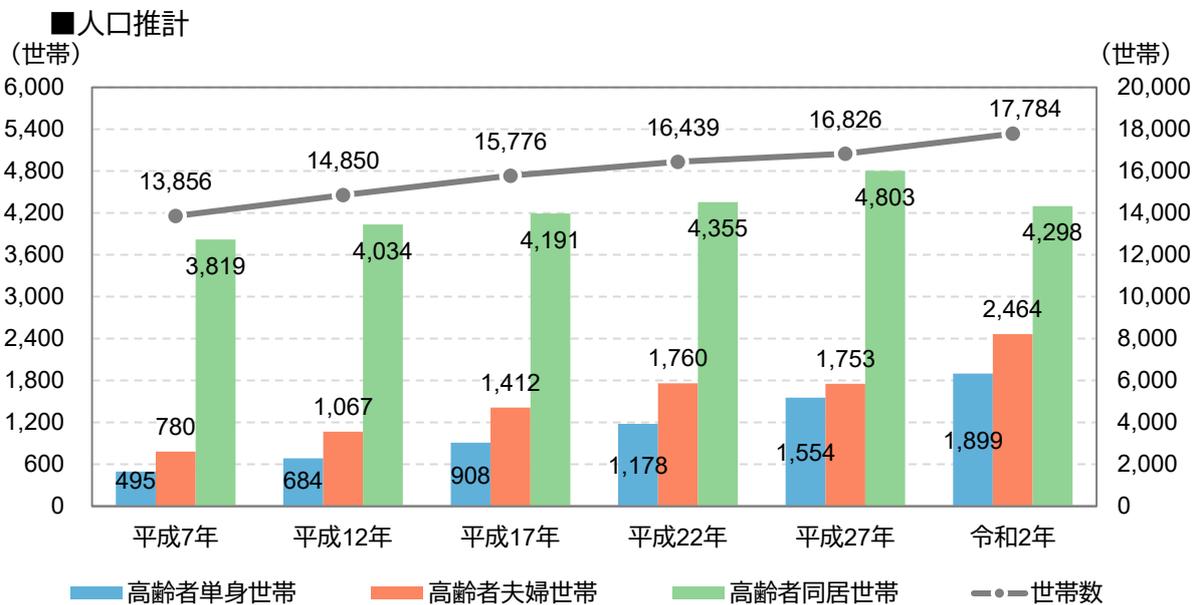


出典:各年国勢調査、小野市人口ビジョン 人口の将来展望

(3)高齢者世帯等の推移

高齢者世帯の推移をみると、平成7年以降に高齢者単身世帯と高齢者夫婦世帯が共に増加しています。平成7年から令和2年を比較すると、高齢者単身世帯は3.8倍、高齢者夫婦世帯は3.2倍に増加しています。

また、高齢者同居世帯は平成27年4,803世帯をピークに、令和2年4,298世帯と減少に転じています。



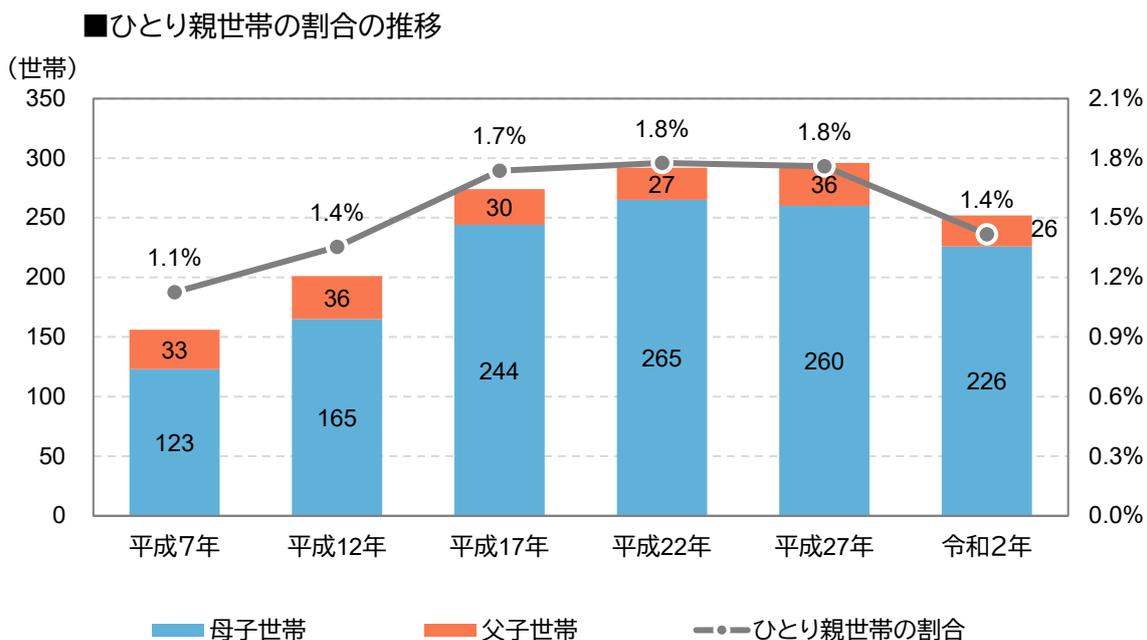
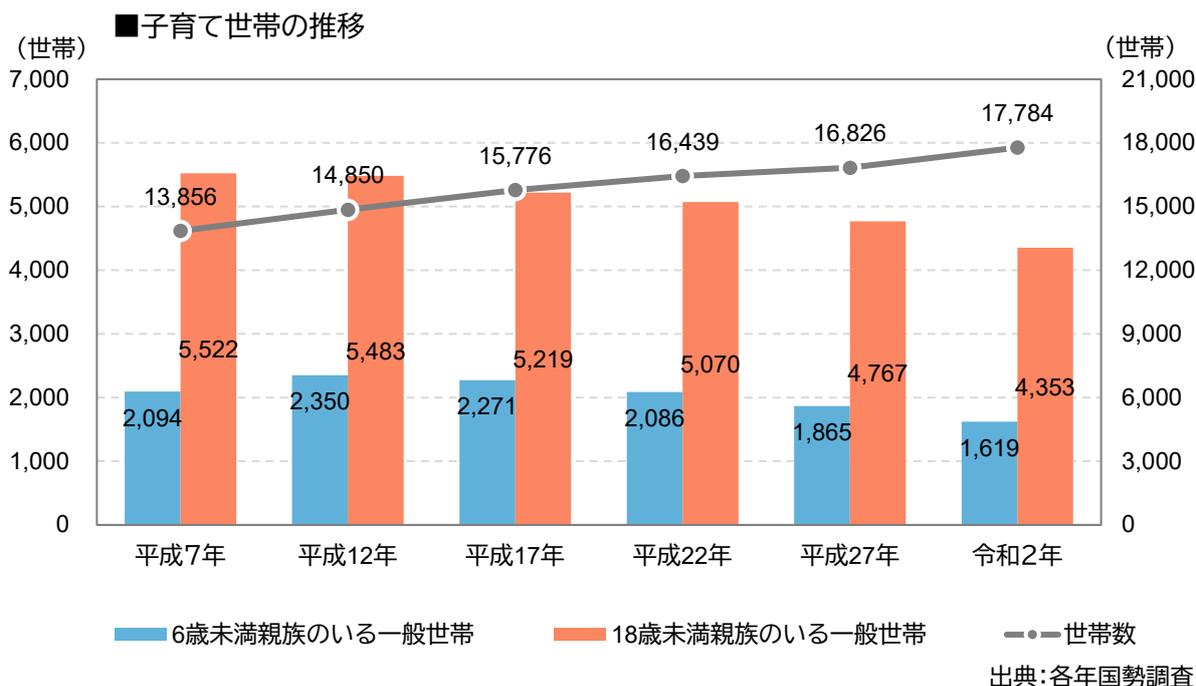
(4)子育て世帯の推移

子育て世帯の推移をみると、6歳未満親族のいる一般世帯と18歳未満親族のいる一般世帯がともに減少傾向となっています。

全世帯に対するひとり親世帯の割合は、約2%前後で推移しています。

ひとり親世帯の母子世帯は、平成22年265世帯をピークに令和2年226世帯と減少しています。

ひとり親世帯の父子世帯は、約30世帯前後で推移しています。

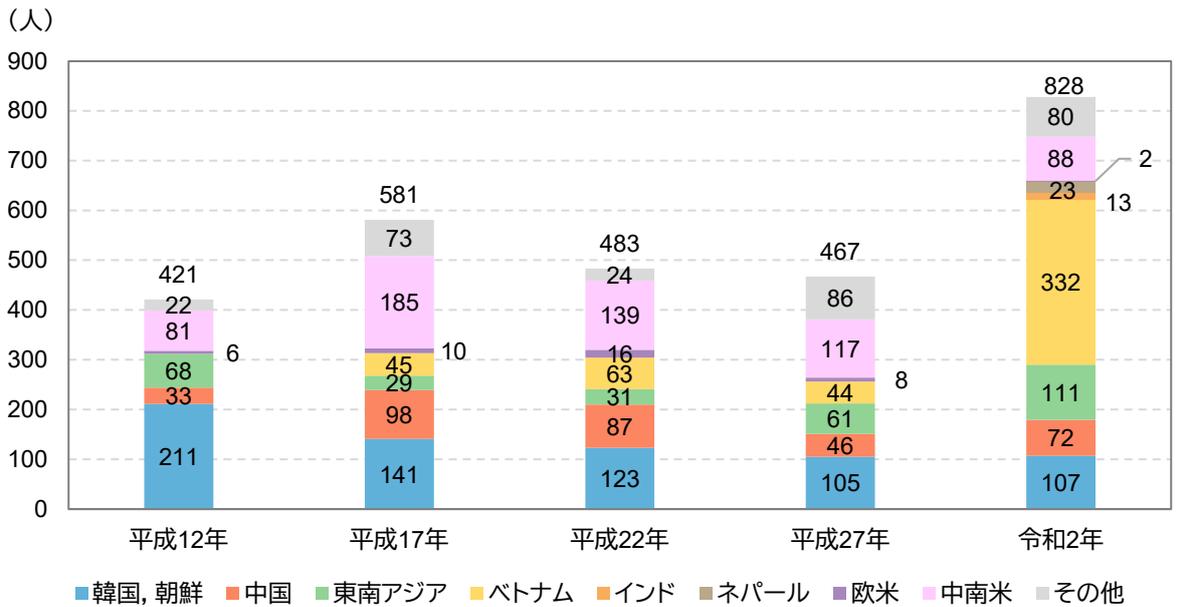


(5)外国人人口の推移

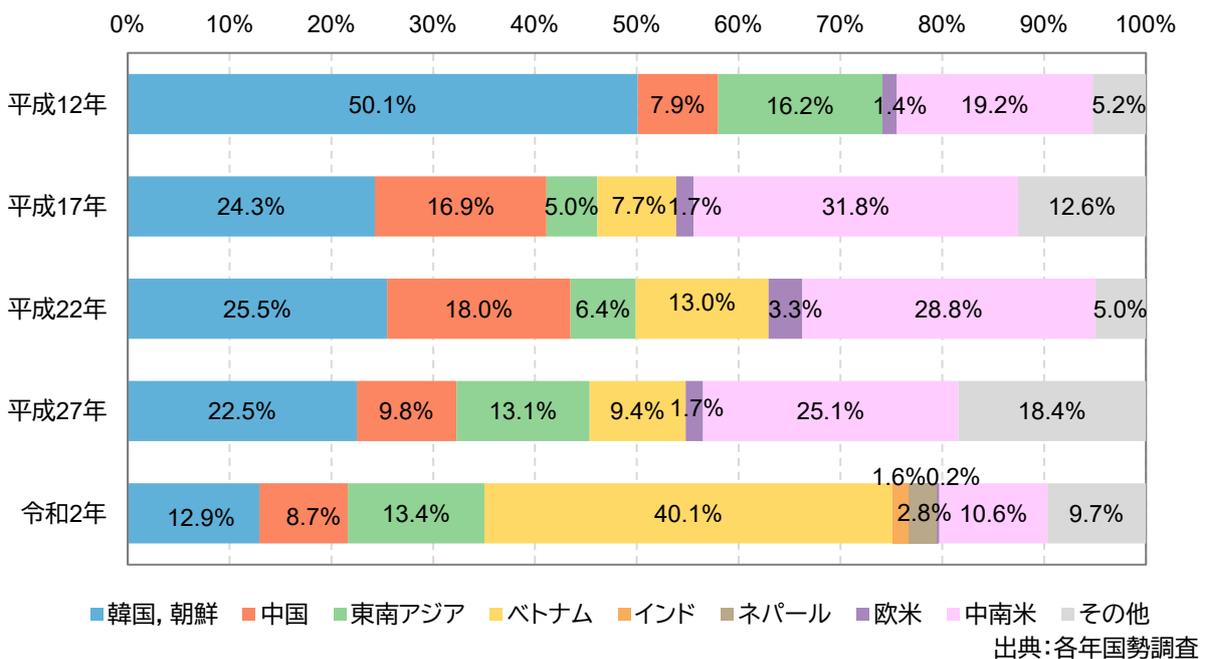
外国人人口の推移は、平成 12 年と令和 2 年を比較すると約 2 倍に増加しています。平成 12 年から平成 27 年までは、韓国、朝鮮、中南米の人口が多くなっていましたが、令和 2 年にベトナムからの外国人が外国人人口の多くを占めています。

特に、平成 27 年までは韓国、朝鮮、中南米の合計外国人割合が過半数を占めていましたが、令和 2 年にベトナムの外国人人口割合が 40.1%と急増しています。

■外国人人口の推移



■外国人割合の推移



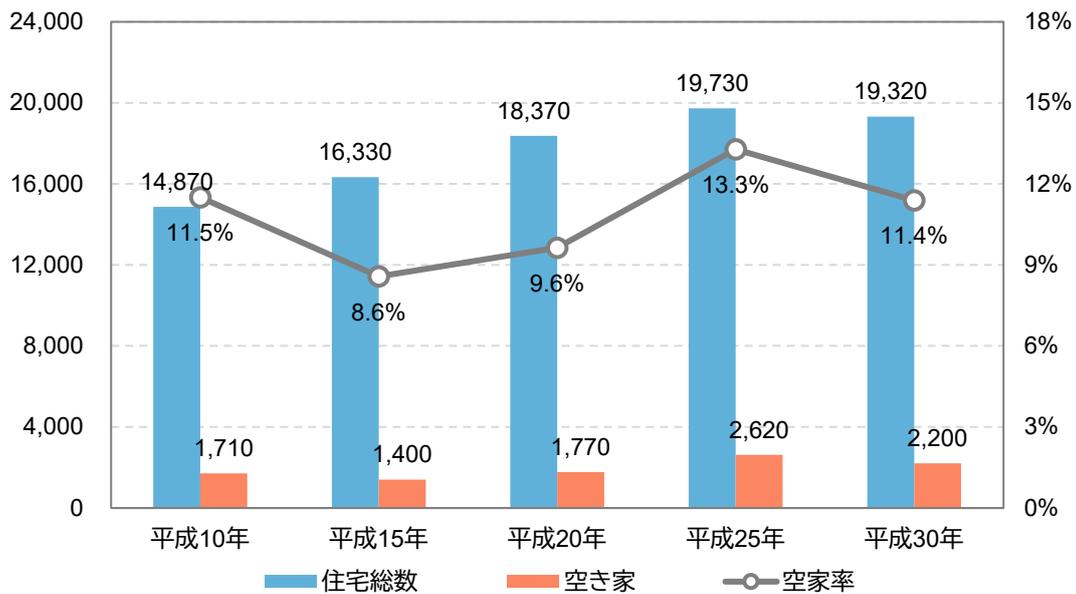
2 住宅ストックの状況

(1)住宅総数及び空き家率

平成 25 年までは住宅総数が増加傾向にありましたが、平成 30 年 19,320 戸と減少に転じています。空き家は平成 25 年をピークに平成 30 年 2,200 戸に減少しています。

空家率は、概ね 10%前後で推移しています。

■住宅総数と空家率の推移
(戸)

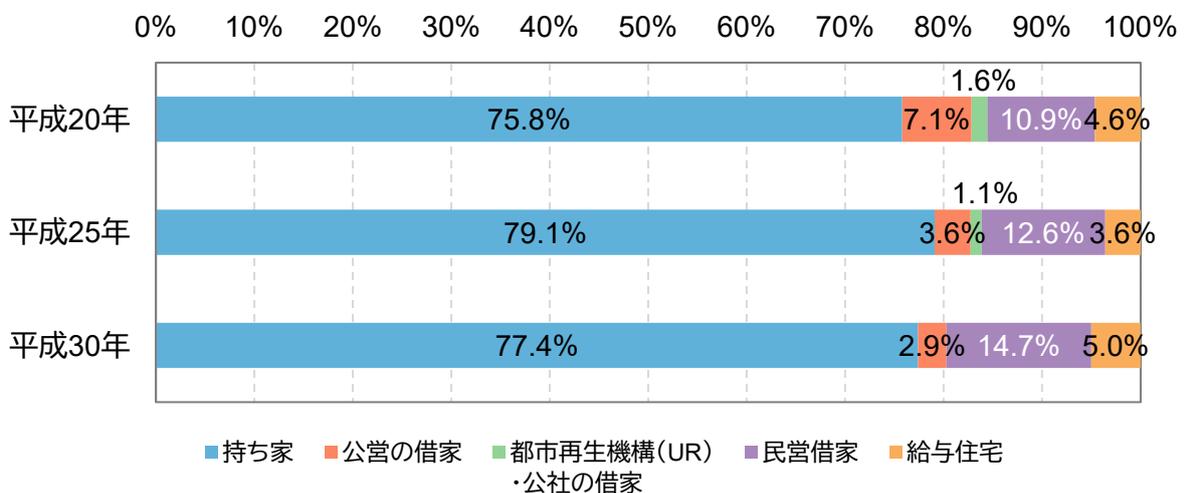


出典:各年住宅土地統計調査

(2)住宅の所有形態別住宅割合の状況

住宅の所有形態別住宅割合をみると、約 80%と持ち家が過半数を占める結果となりました。公営の借家や都市再生機構(UR)は減少傾向となっているのに対し、民営借家や給与住宅が増加傾向となっています。

■所有区分別住宅割合の推移



出典:各年住宅土地統計調査

住宅の所有形態別 1 世帯当たりの延べ面積をみると、本市は兵庫県や全国と比較して持ち家や民営借家の延べ面積が広がっています。しかし、公営の借家や給与住宅の延べ面積が低くなっており、特に給与住宅の面積が兵庫県の約半分、全国の 0.6 倍と延べ面積が小さくなっています。

■所有形態別延べ面積の比較

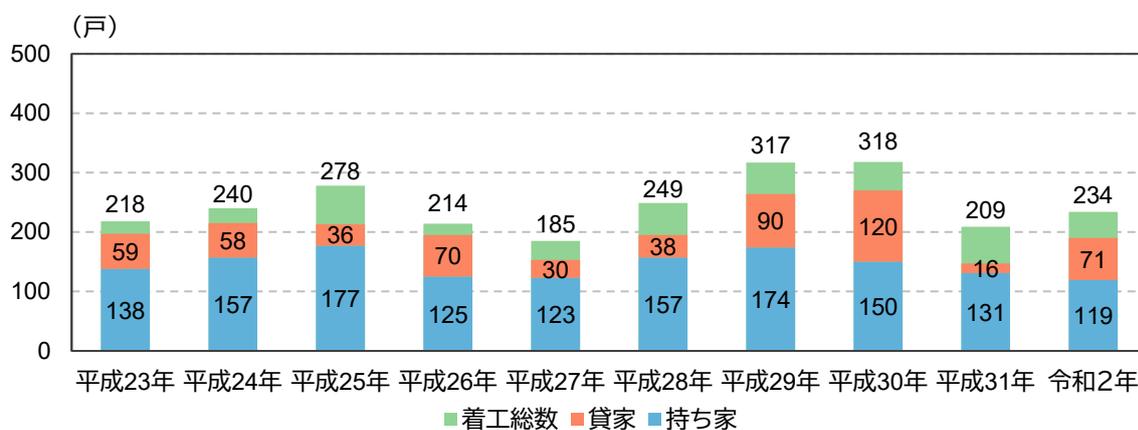
区分	本市	兵庫県	全国
持ち家	145.72	115.89	119.91
借家	54.32	48.89	46.79
公営の借家	46.9	51.32	51.48
都市再生機構・公社の借家	-	54.50	51.03
民営借家	63.56	47.09	45.57
給与住宅	31.62	60.18	52.75

出典：平成 30 年住宅土地統計調査

(3)新設住宅着工戸数の推移

新設住宅着工戸数の推移では、概ね 240 戸の着工総数で推移しています。平成 31 年に一時的に着工総数が減少しましたが、依然として持ち家が約 130 戸と着工総数の約半数を占める結果となっています。

■新設住宅着工戸数の推移



出典：各年兵庫県市町村別新設住宅着工戸数

(4)住宅の居住面積水準の状況

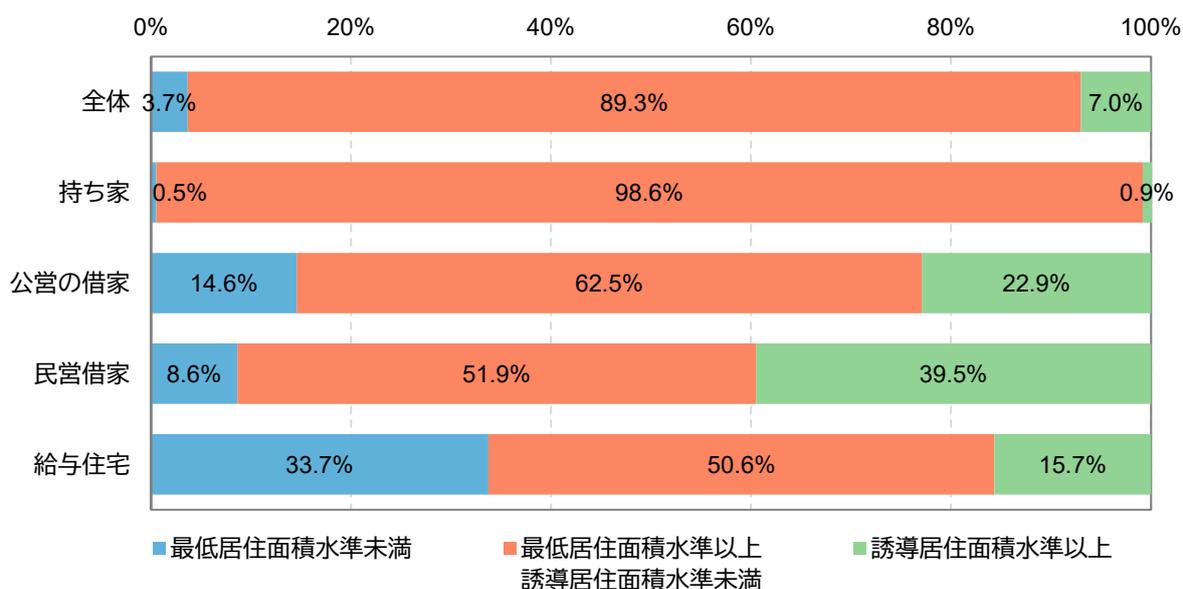
住宅の居住面積水準割合をみると、89.3%が最低居住面積水準以上誘導居住面積水準未満となっており、特に本市では、持ち家の結果が大きく反映されています。

なお、誘導居住面積水準以上は民営借家で 39.5%と多くなっています。

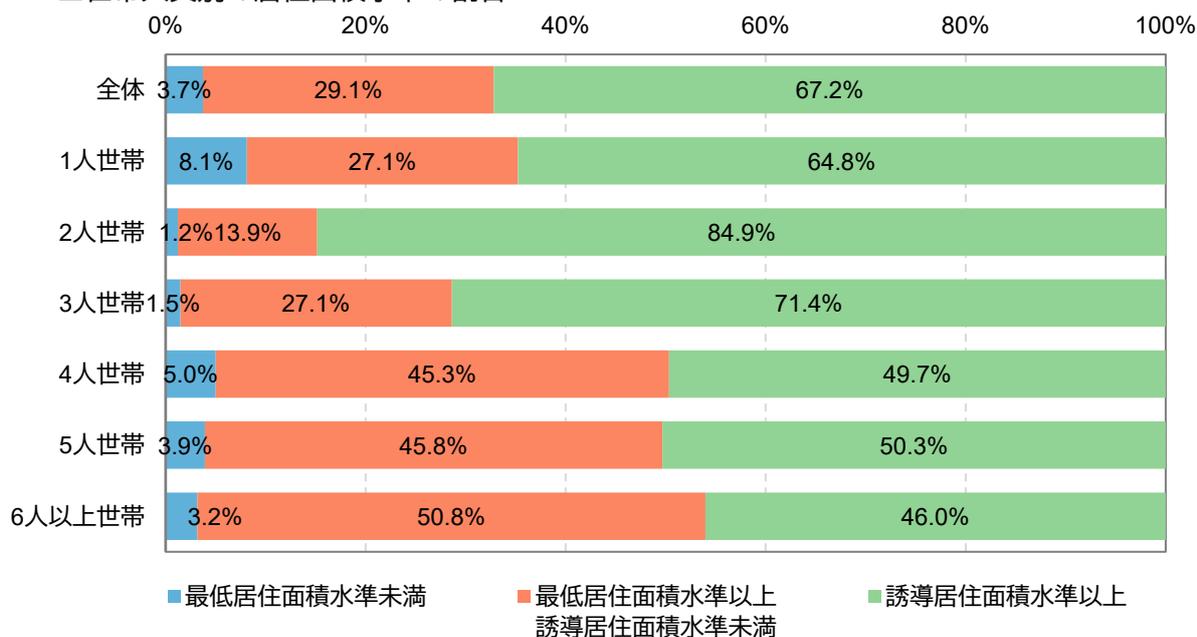
最低居住面積水準未満は給与住宅で 33.7%と多くなっています。

住宅の居住面積水準を世帯人数別で見ると、1人世帯や4人世帯で最低居住面積水準未満が多くなっていますが、概ね過半数が誘導居住面積水準以上を占める結果となっています。

■住宅の所有関係別居住面積水準の割合



■世帯人員別の居住面積水準の割合



出典：平成 30 年住宅土地統計調査

3 市営住宅の状況の把握・整理

(1)市営住宅管理戸数

本市では、15 団地 394 戸の市営住宅を管理しています。

河合中団地においては、平成 30 年 11 月に 2 棟 5 戸を廃止しています。

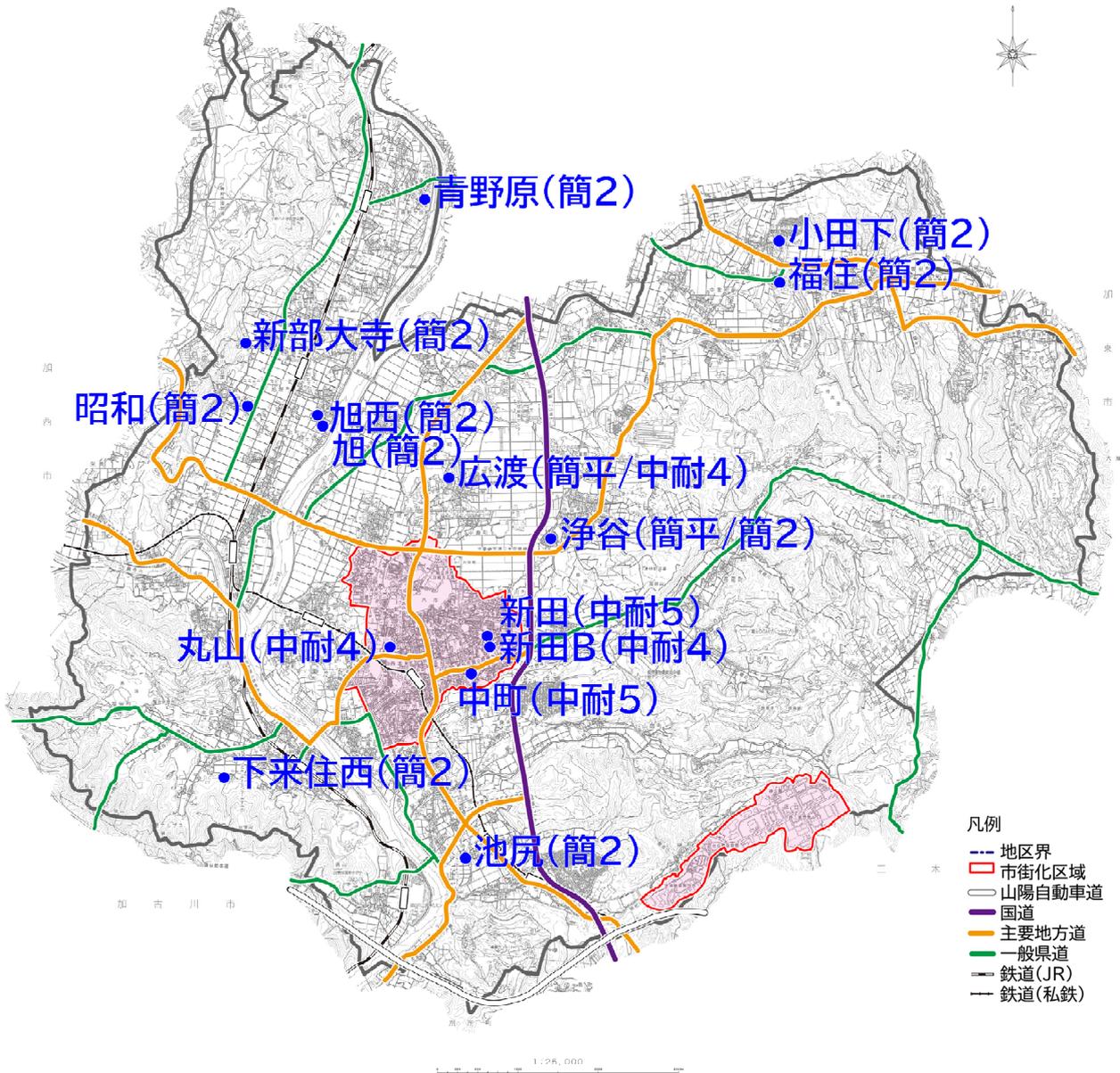
浄谷団地においては、令和 3 年 3 月に 2 棟 14 戸、令和 5 年 3 月に 17 棟 86 戸を廃止し、住棟番号を更新しています。

■市営住宅の一覧表

No.	団地名	住棟名・番号	位置	建設年度	耐用 年限	躯体構造	棟数	戸数
1	新田B	1号棟	小野市中町420	昭和38年	70	中層耐火4階	1	24
2	浄谷	1~4号棟	小野市浄谷町1782	昭和46年	45	簡易耐火2階	4	20
3	広渡	1~3号棟	小野市広渡町310	昭和44年	30	簡易耐火平屋	3	8
		4号棟	小野市広渡町313-1	昭和47年	70	中層耐火4階	1	39
4	福住	1、2号棟	小野市福住町247-12	昭和45年	30	簡易耐火平屋	2	10
		3号棟	小野市福住町247-12	昭和46年	45	簡易耐火2階	1	4
5	小田下	1、2号棟	小野市小田町892	昭和46年	45	簡易耐火2階	2	10
6	新部大寺	1、2号棟	小野市新部町1288	昭和46年	45	簡易耐火2階	2	10
7	昭和	1、2号棟	小野市三和町121-4	昭和49年	45	簡易耐火2階	2	10
		3号棟	小野市三和町121-4	昭和50年	45	簡易耐火2階	1	5
8	旭	1号棟	小野市三和町897-12	昭和50年	45	簡易耐火2階	1	5
		2号棟	小野市三和町897-12	昭和51年	45	簡易耐火2階	1	5
9	下来住西	1号棟	小野市来住町339	昭和51年	45	簡易耐火2階	1	5
		2号棟	小野市来住町339	昭和52年	45	簡易耐火2階	1	5
		3、4号棟	小野市下来住町7-1	昭和54年	45	簡易耐火2階	2	10
10	池尻	1号棟	小野市池尻町729	昭和52年	45	簡易耐火2階	1	5
		2号棟	小野市池尻町729	昭和53年	45	簡易耐火2階	1	5
11	青野原	1号棟	小野市復井町673-9	昭和53年	45	簡易耐火2階	1	5
12	旭西	1、2号棟	小野市三和町1355-1	昭和56年	45	簡易耐火2階	2	5
13	新田	1号棟	小野市中町420	平成3年	70	中層耐火5階	1	30
		2号棟	小野市中町420	平成5年	70	中層耐火5階	1	20
		3号棟	小野市中町420	平成6年	70	中層耐火5階	1	40
		4号棟	小野市中町420	平成8年	70	中層耐火5階	1	30
		5号棟	小野市中町420	平成10年	70	中層耐火5階	1	30
14	丸山	1号棟	小野市丸山町16-1	平成11年	70	中層耐火4階	1	24
15	中町	1号棟	小野市中町309-2	平成13年	70	中層耐火5階	1	30
合計							37	394

出典：市資料

(2)市営住宅の位置図と住棟別状況一覧



■市営住宅の住棟別一覧写真(1/2)



1.新田B団地



2.浄谷団地



3.広渡団地



4.福住団地



5.小田下団地



6.新部大寺団地



7.昭和団地



8.旭団地

■市営住宅の住棟別一覧写真(2/2)

	
<p>9. 下来住西団地</p>	<p>10. 池尻団地</p>
	
<p>11. 青野原団地</p>	<p>12. 旭西団地</p>
	
<p>13. 新田団地</p>	<p>14. 丸山団地</p>
	
<p>15. 中町団地</p>	

■市営住宅の住棟別一覧表(2/2)

令和4年10月時点

安全性確保の状況					居住性の確保												住棟名 番号	団地名
躯体の安全性					機器(居住性)					バリアフリー					修繕履歴			
経過 年数	耐用 年数	耐用 年限	耐震 基準	二方向 避難	住戸 タイプ	住戸面 積	3点 給湯	浴室	水洗化	共有部			手すり		外壁塗装 (18年 未満)	屋上防水 (12年 未満)		
										スロープ	階段 手すり	エレベーター	段差 解消	風呂	トイレ			
59	70	11	×	-	2DK	44.18	×	○	○	×	○	×	×	×	×	×	×	
50	45	-5	×	-	2DK	42.74	×	○	×	-	-	-	×	×	×	×	×	
50	45	-5	×	-	2DK	42.74	×	○	×	-	-	-	×	×	×	×	×	
50	45	-5	×	-	2DK	42.74	×	○	×	-	-	-	×	×	×	×	×	
50	45	-5	×	-	2DK	42.74	×	○	×	-	-	-	×	×	×	×	×	
50	45	-5	×	-	2DK	42.74	×	○	×	-	-	-	×	×	×	×	×	
50	45	-5	×	-	2DK	42.74	×	○	×	-	-	-	×	×	×	×	×	
53	45	-8	×	-	2K	31.47	×	○	×	-	-	-	×	×	×	×	×	
53	45	-8	×	-	2K	31.47	×	○	×	-	-	-	×	×	×	×	×	
54	45	-9	×	-	2K	31.47	×	○	×	-	-	-	×	×	×	×	×	
54	45	-9	×	-	2K	31.47	×	○	×	-	-	-	×	×	×	×	×	
54	45	-9	×	-	2K	31.47	×	○	×	-	-	-	×	×	×	×	×	
52	45	-7	×	-	2DK	42.74	×	○	×	-	-	-	×	×	×	×	×	
52	45	-7	×	-	2DK	42.74	×	○	×	-	-	-	×	×	×	×	×	
52	45	-7	×	-	2DK	42.74	×	○	×	-	-	-	×	×	×	×	×	
52	45	-7	×	-	2DK	42.74	×	○	×	-	-	-	×	×	×	×	×	
51	45	-6	×	-	2DK	42.74	×	○	○	-	-	-	×	×	×	×	×	
51	45	-6	×	-	2DK	42.74	×	○	○	-	-	-	×	×	×	×	×	
51	45	-6	×	-	2DK	42.74	×	○	○	-	-	-	×	×	×	×	×	
51	45	-6	×	-	2DK	42.74	×	○	○	-	-	-	×	×	×	×	×	
49	45	-4	×	-	2DK	46.17	×	○	×	-	-	-	×	×	×	×	×	
49	45	-4	×	-	2DK	46.17	×	○	×	-	-	-	×	×	×	×	×	
53	30	-23	×	-	2K	31.47	×	○	○	-	-	-	×	×	×	×	×	
53	30	-23	×	-	2K	31.47	×	○	○	-	-	-	×	×	×	×	×	
53	30	-23	×	-	2K	31.47	×	○	○	-	-	-	×	×	×	×	×	
50	70	20	×	○	3DK	39.37	×	○	○	×	○	×	×	×	×	×	×	
52	30	-22	×	-	2K	34.00	×	○	○	-	-	-	×	×	×	×	×	
52	30	-22	×	-	2DK	34.00	×	○	○	-	-	-	×	×	×	×	×	
51	45	-6	×	-	2DK	42.74	×	○	○	-	-	-	×	×	×	×	×	
51	45	-6	×	-	2DK	42.74	×	○	○	-	-	-	×	×	×	×	×	
51	45	-6	×	-	2DK	42.74	×	○	○	-	-	-	×	×	×	×	×	
51	45	-6	×	-	2DK	42.74	×	○	○	-	-	-	×	×	×	×	×	
48	45	-3	×	-	2DK	46.17	×	○	○	-	-	-	×	×	×	×	○	
48	45	-3	×	-	2DK	46.17	×	○	○	-	-	-	×	×	×	×	○	
47	45	-2	×	-	3DK	55.46	×	○	○	-	-	-	×	×	×	×	○	
47	45	-2	×	-	3DK	55.46	×	○	○	-	-	-	×	×	×	×	○	
46	45	-1	×	-	3DK	55.46	×	○	○	-	-	-	×	×	×	×	○	
46	45	-1	×	-	3DK	55.46	×	○	○	-	-	-	×	×	×	×	○	
45	45	0	×	-	3DK	55.46	×	○	○	-	-	-	×	×	×	×	○	
43	45	2	×	-	3DK	55.46	×	○	○	-	-	-	×	×	×	×	○	
43	45	2	×	-	3DK	55.46	×	○	○	-	-	-	×	×	×	×	○	
45	45	0	×	-	3DK	59.28	×	○	○	-	-	-	×	×	×	×	○	
44	45	1	×	-	3DK	59.28	×	○	○	-	-	-	×	×	×	×	○	
44	45	1	×	-	3DK	59.28	×	○	○	-	-	-	×	×	×	×	○	
41	45	4	○	-	3DK	64.92	×	○	○	-	-	-	×	×	×	×	○	
41	45	4	○	-	3DK	64.92	×	○	○	-	-	-	×	×	×	×	○	
31	70	39	○	○	3DK	66.96 60.77	○	○	○	×	○	×	○	○	○	○	○	
29	70	41	○	○	3DK	66.96 60.77	○	○	○	×	○	×	○	○	○	○	○	
28	70	42	○	○	3DK	66.96 60.77	○	○	○	×	○	×	○	○	○	○	○	
26	70	44	○	○	3DK	73.51	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
24	70	46	○	○	3DK	73.51	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
23	70	47	○	○	2LDK	72.99	○	○	○	○	○	×	○	○	○	○	○	
21	70	49	○	○	2DK	75.85 69.27	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	

※ 浄谷団地は令和5年3月の用途廃止前の住棟番号

(3)市営住宅の状況

建築年別管理戸数は、昭和 56 年以前に建てられた戸数が過半数を超えています。

市営住宅の老朽化等の観点から、昭和 56 年以前に建築された市営住宅や耐用年限を超過した団地などは、募集停止としています。

全体の管理戸数に対して、空家率は 37.9%となっています。

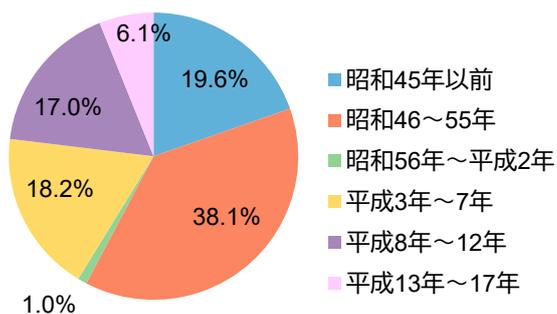
近年建設された中層耐火の新田団地や丸山団地、中町団地では、空家率が 10%以下となっています。

■市営住宅の空室状況

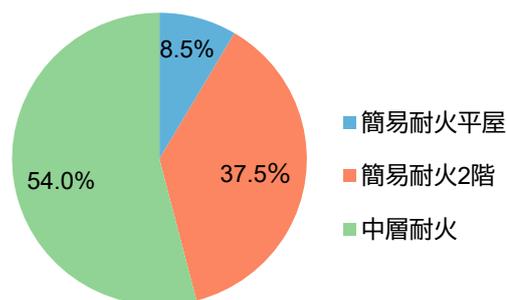
No.	団地名	建設年度	管理戸数	空室	空家率	募集状況
1	新田B団地	昭和38年	24	20	83.3%	募集停止
2	浄谷団地	昭和43～48年	106	86	81.1%	募集停止
3	広渡団地	昭和44年 昭和47年	47	17	36.2%	募集停止
4	福住団地	昭和45～46年	14	10	71.4%	募集停止
5	小田下団地	昭和46年	10	4	40.0%	募集停止
6	新部大寺団地	昭和46年	10	4	40.0%	募集停止
7	昭和団地	昭和49～50年	15	4	26.7%	募集停止
8	旭団地	昭和50～51年	10	6	60.0%	募集停止
9	下来住西団地	昭和51～54年	20	8	40.0%	募集停止
10	池尻団地	昭和52～53年	10	3	30.0%	募集停止
11	青野原団地	昭和53年	5	2	40.0%	募集停止
12	旭西団地	昭和56年	5	3	60.0%	募集停止
13	新田団地	平成3～10年	150	13	8.7%	公募
14	丸山団地	平成11年	24	0	0.0%	公募
15	中町団地	平成13年	30	2	6.7%	公募
	合計		480	182	37.9%	

(市資料:令和4年10月時点)

■建築年別管理戸数の状況



■構造別管理戸数の状況



(4)入居者の収入状況

収入超過世帯は、令和3年度に322世帯中68世帯(21.1%)、令和4年度に311世帯中64世帯(20.6%)となっています。

収入分位別にみると、I分位が211世帯(67.8%)で過半数を占めています。

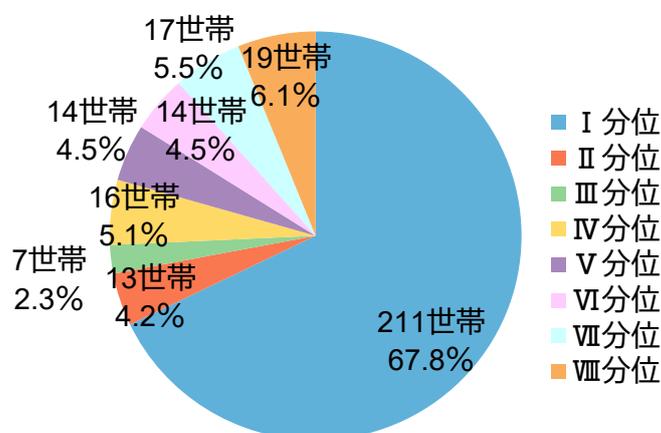
高額所得者については、期限を定めて市営住宅の明け渡しを請求しており、今後も市営住宅の適正な運営管理を行う上で、勧告と明け渡しを適宜対応します。

■収入超過世帯の状況

項目	区分	令和元年度	令和2年度	令和3年度	令和4年度
収入超過世帯	158,001～186,000円	21	22	19	14
	186,001～214,000円	16	17	8	14
	214,001～259,000円	15	17	19	17
	259,001～313,000円	10	9	14	9
	313,001以上	17	12	8	10
	合計 (対象戸数に対する比率)	79 22.1%	77 22.8%	68 21.1%	64 20.6%
高額所得世帯		17	12	8	10
収入申告対象戸数		358	337	322	311

収入分位		入居者世帯の収入月額	世帯数
I分位	0～10%	0～104,000	211
II分位	10～15%	104,001～123,000	13
III分位	15～20%	123,001～139,000	7
IV分位	20～25%	139,001～158,000	16
V分位	25～32.5%	158,001～186,000	14
VI分位	32.5～40%	186,001～214,000	14
VII分位	40～50%	214,001～259,000	17
VIII分位	50%～	259,001～	19
合計			311

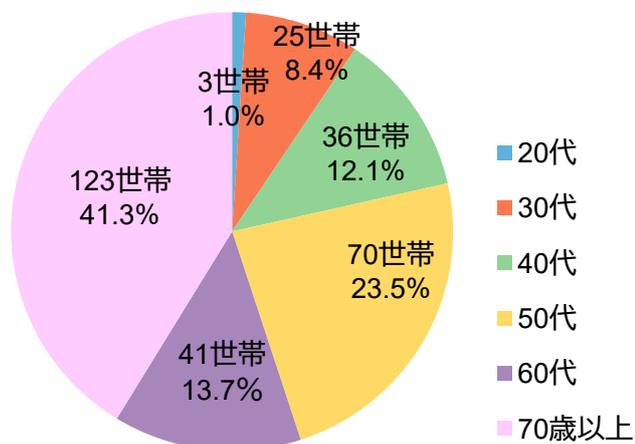
市資料：令和4年4月時点



(5)世帯主の年齢構成

市営住宅の世帯主の年齢構成は、70代が123世帯と最も多く、次いで50代が70世帯となり、市営住宅の入居者の高齢化が進行しています。

■世帯主の年齢別状況

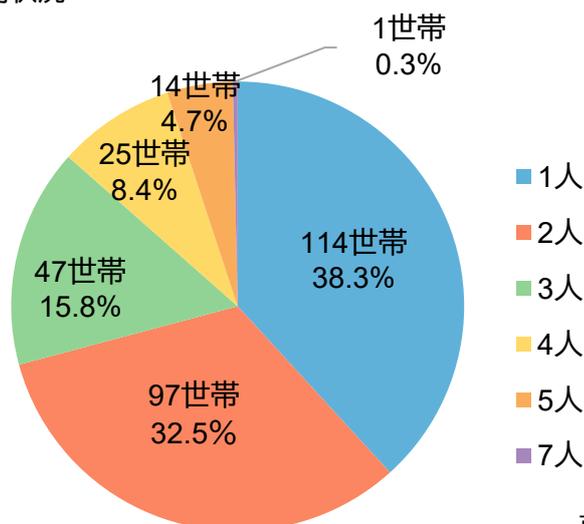


市資料：令和4年10月時点

(6)家族人数別の世帯数

市営住宅の家族人数別の世帯数は、1人が114世帯38.3%と最も多く、次いで2人が97世帯32.5%、3人が47世帯15.8%となりました。

■世帯主の年齢別状況



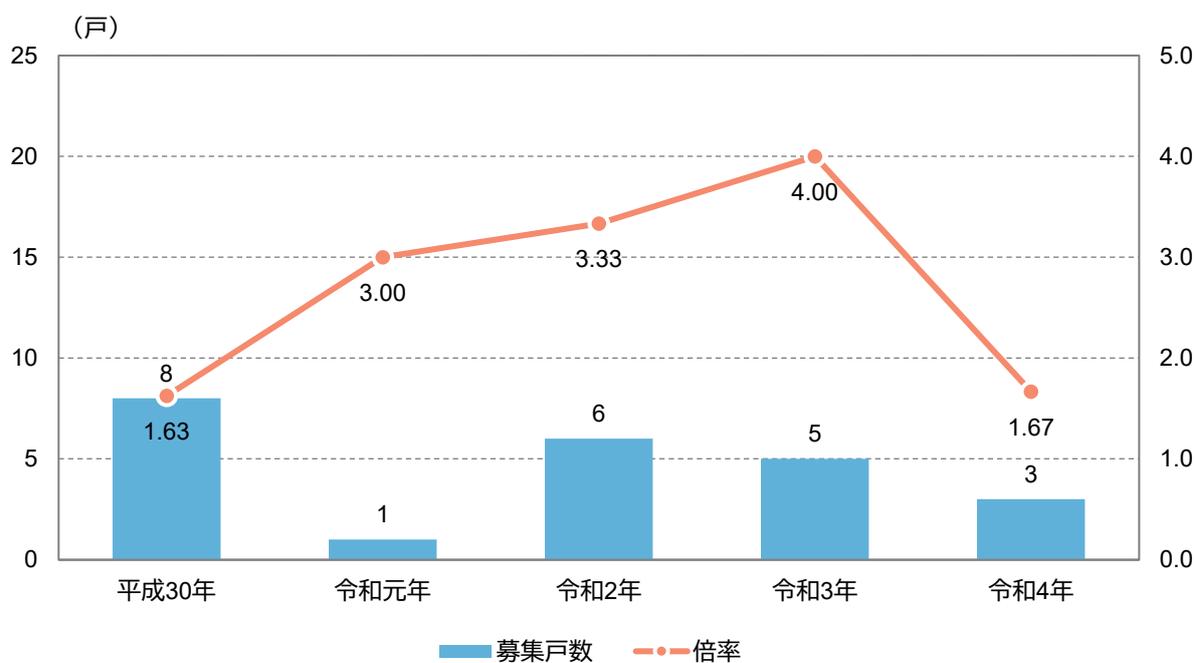
市資料：令和4年10月時点

(7)市営住宅の応募倍率

募集戸数に対して申込数が上回っている団地は、新田団地、中町団地、丸山団地の全ての団地が1以上となりました。

その中でも、エレベーターのある団地は比較的高い結果となっています。

団地名	平成30年			令和元年			令和2年			令和3年			令和4年			令和4年 入居率
	募集 戸数	申込 数	倍率	募集 戸数	申込 数	倍率	募集 戸数	申込 数	倍率	募集 戸数	申込 数	倍率	募集 戸数	申込 数	倍率	
新田団地	6	9	1.50	2	3	1.50	3	8	2.67	1	1	1.00	3	5	1.67	91.3%
中町団地	1	4	4.00				2	12	6.00	2	18	9.00				93.3%
丸山団地										1	1	1.00				100.0%
合計	7	13	1.86	2	3	1.50	5	20	4.00	4	20	5.00	3	5	1.67	-



4 市営住宅の入居者意向調査

(1) アンケート調査概要

① 調査目的

市営住宅における住まいづくりや住環境に関する市民の意向や将来の居留意向を把握するためのアンケート調査を実施し、「小野市営住宅長寿命化計画」を策定する上での基礎資料とします。

② 調査概要

- 調査対象:市営住宅入居者
- 調査時期:令和4年11月
- 調査方法:郵送配付、郵送回収

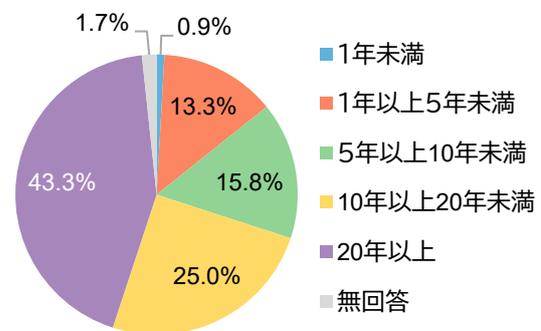
③ 発送・回収状況

市営住宅入居者のうち、20代から80代までの世帯主210世帯に発送しました。
回収状況は、120通となり、回収率57.1%となりました。

(2) 回答者の属性

① 居住年数

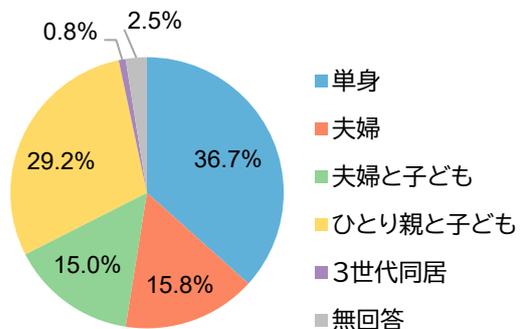
居住年数は、「20年以上」が43.3%と最も多く、次いで「10年以上20年未満」が25.0%、「5年以上10年未満」が15.8%となりました。



n = 120

② 家族構成

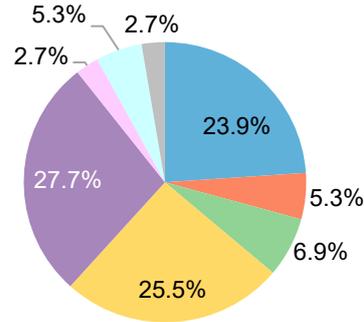
家族構成は、「単身」が36.7%と最も多く、次いで「ひとり親と子ども」が29.2%、「夫婦」が15.8%となりました。



n = 120

③市営住宅への入居理由(該当するもの全て)

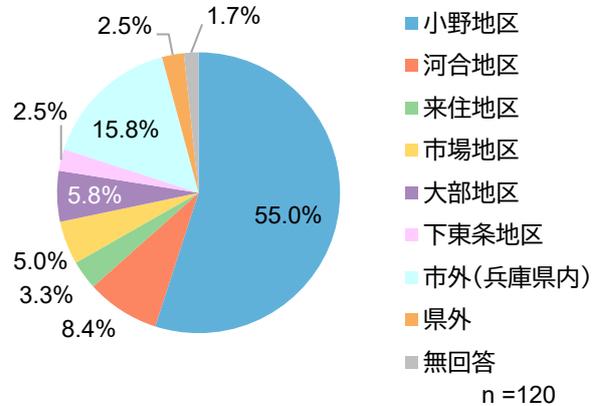
入居理由は、「世帯の収入が少ない」が27.7%と最も多く、次いで「民間賃貸住宅に比べて家賃が安い」が25.5%、「結婚、離婚などがきっかけで親元から独立するため」が23.9%となりました。



■結婚、離婚などがきっかけで親元から独立するため
 ■高齢期を迎え、一人暮らし又は夫婦のみで暮らすため
 ■本人または家族に障がい者がいるため
 ■民間賃貸住宅に比べて家賃が安い
 ■世帯の収入が少ない
 ■親の代から住み続けているため
 ■親や子どもの所帯の近くに住民のため
 ■無回答 n=120

④入居前の住まい

入居前の住まいは、「小野地区」が55.0%と最も多く、次いで「市外(兵庫県内)」が15.8%、「河合地区」が8.4%となりました。



■小野地区
 ■河合地区
 ■来住地区
 ■市場地区
 ■大部地区
 ■下東条地区
 ■市外(兵庫県内)
 ■県外
 ■無回答 n=120

⑤移動手段

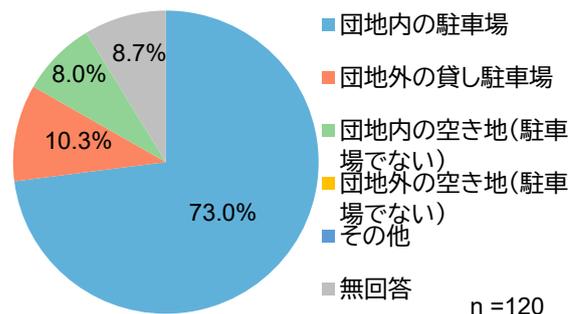
移動手段として、「自家用車」の所有が95世帯79.2%と最も多く、次いで「自転車」が50世帯41.7%の割合で所有されています。

区分	所有世帯	総計	割合
自家用車	1台	75 世帯	95 79.2%
	2台	18 世帯	
	3台	2 世帯	
バイク	1台	6 世帯	6 5.0%
自転車	1台	33 世帯	50 41.7%
	2台	14 世帯	
	3台	2 世帯	
	4台	0 世帯	
	5台	1 世帯	
無回答	11 世帯		

n=120

⑥駐車場所(複数回答)

駐車場所は、「団地内の駐車場」が73.0%と最も多く、次いで「団地外の貸し駐車場」が10.3%、「団地外の空き地(駐車場でない)」が8.0%となりました。



n=120

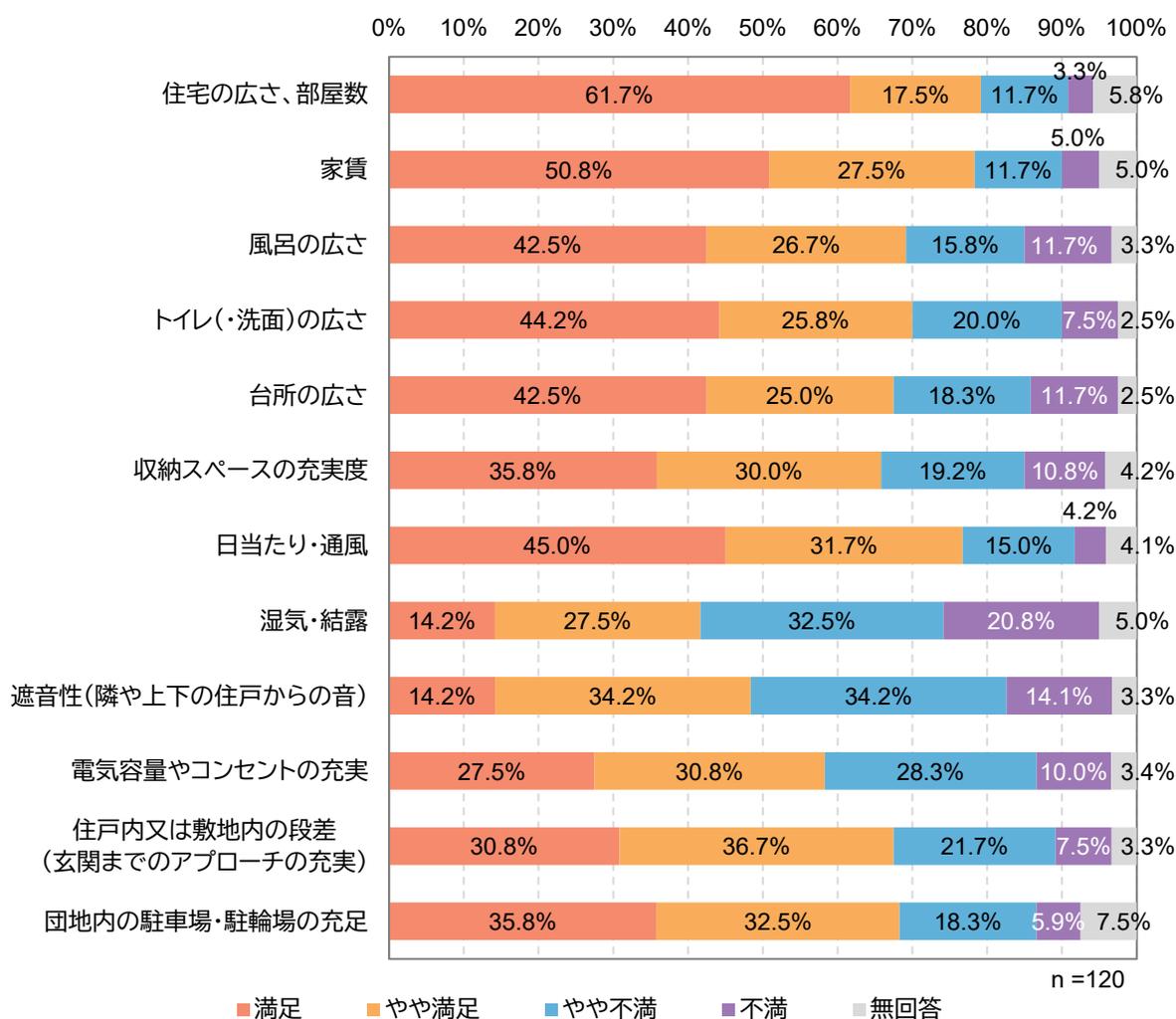
(3)現在の住まいや周辺環境への評価

評価 住まいでは、「湿気・結露」、「遮音性(隣や上下の住戸からの音)」、「電気容量やコンセントの充実」について不満と回答された割合が高くなっています。

■住まいに関する評価

住まいに関する評価の中で、満足、やや満足の回答割合が多かった項目は、「住宅の広さ、部屋数」で合計79.2%、「家賃」で合計78.3%、「日当たり・通風」で合計76.7%となりました。

また、やや不満、不満の回答割合が多かった項目は、「湿気・結露」で合計53.3%、「遮音性(隣や上下の住戸からの音)」で合計48.3%、「電気容量やコンセントの充実」で合計38.3%となりました。

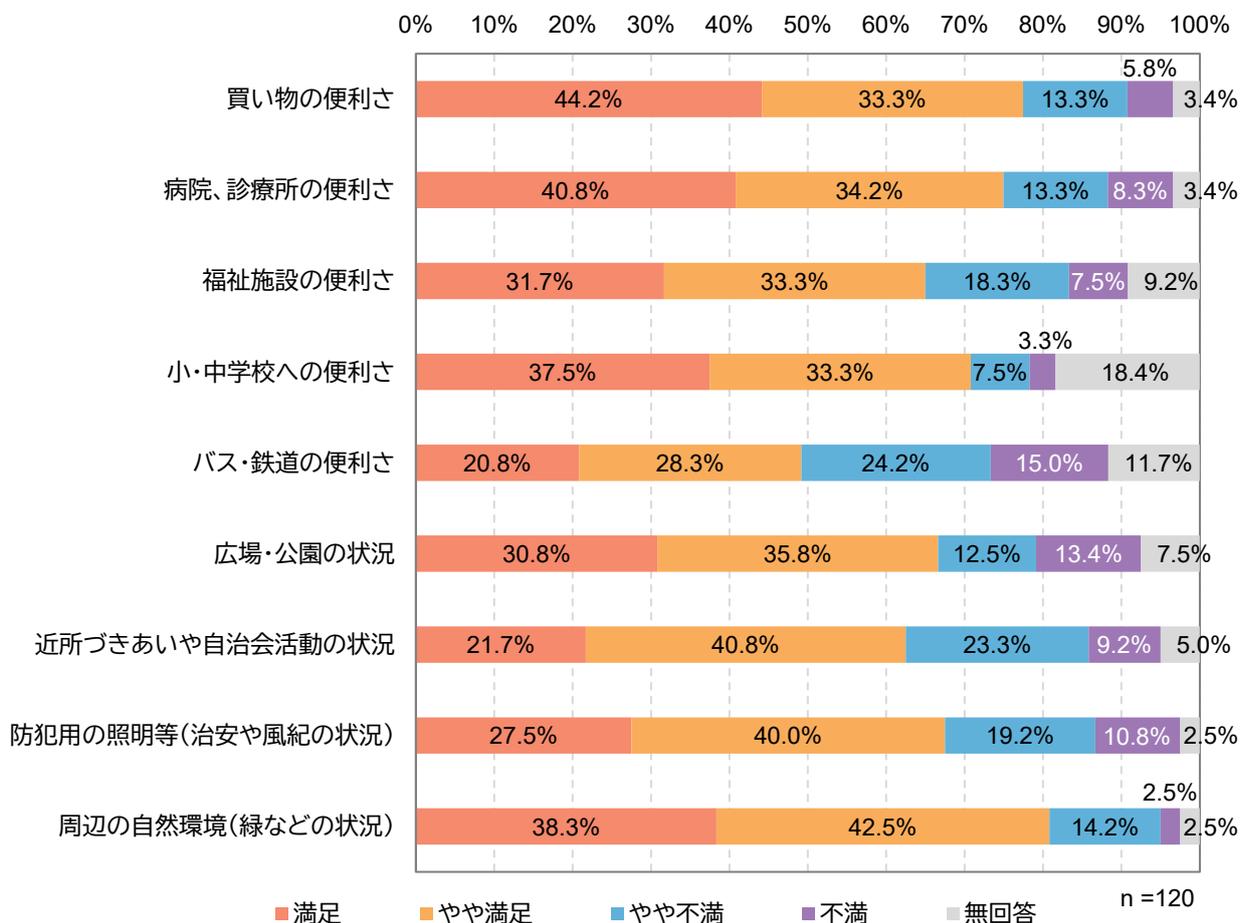


評価 まわりの環境では、「周辺の自然環境(緑などの状況)」、「買い物の便利さ」、「病院、診療所の便利さ」について満足と回答された割合が高くなっています。
 また、「バス・鉄道の便利さ」、「近所づきあいや自治会活動の状況」、「防犯用の照明等(治安や風紀の状況)」について不満と回答された割合が高くなっています。

■まわりの環境に関する評価

まわりの環境に関する評価の中で、満足、やや満足の回答割合が多かった項目は、「周辺の自然環境(緑などの状況)」で合計 80.8%、「買い物の便利さ」で合計 77.5%、「病院、診療所の便利さ」で合計 75.0%となりました。

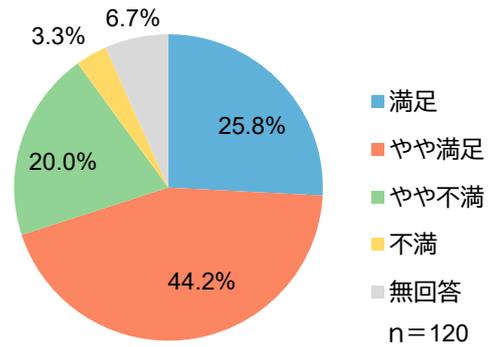
また、やや不満、不満の回答割合が多かった項目は、「バス・鉄道の便利さ」で合計 39.2%、「近所づきあいや自治会活動の状況」で合計 32.5%、「防犯用の照明等(治安や風紀の状況)」で合計 30.0%となりました。



■市営住宅の総合的な満足度

市営住宅の総合的な満足度は、「やや満足」が44.2%、「満足」が25.8%となりました。

満足、やや満足と回答された合計は、70%と高くなっています。

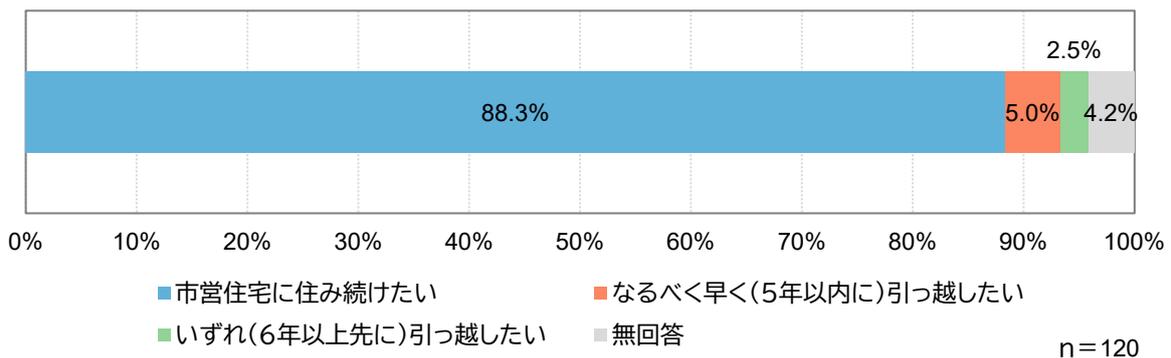


(4)今後の居住意向について

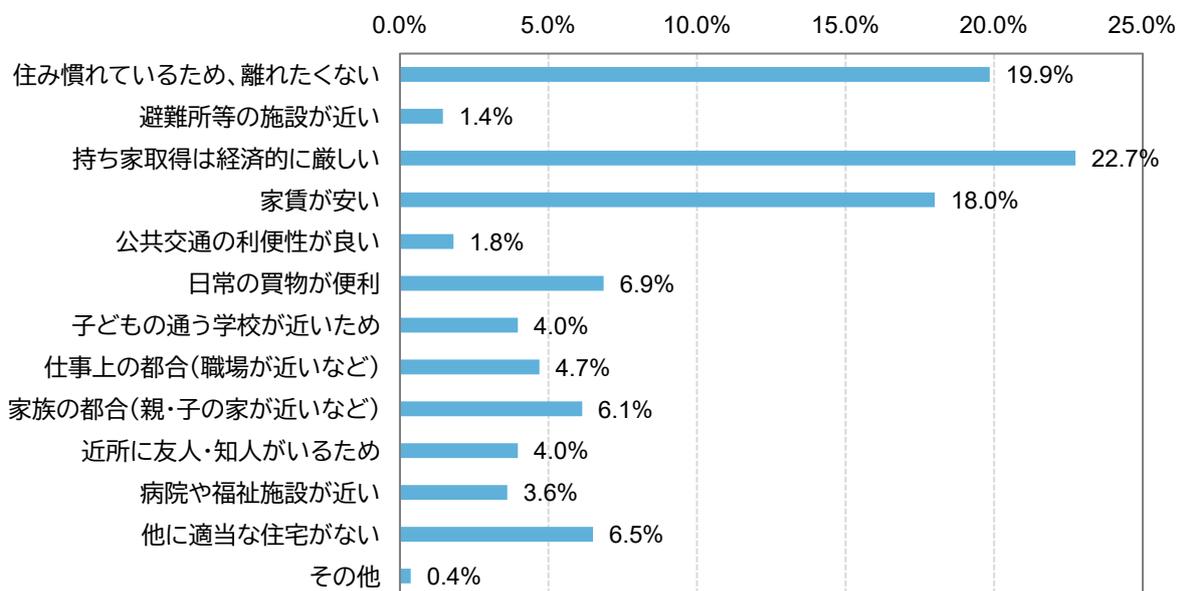
評価 居住意向については、「市営住宅に住み続けたい」が88.3%と高く、その理由として、持ち家取得は経済的に厳しい、「住み慣れているため、離れたくない」などの理由が挙げられています。

■居住意向について

居住意向は、「市営住宅に住み続けたい」が88.3%となりました。転居意向がある世帯は、7.5%となりました。



■「市営住宅に住み続けたい」と回答された方の住み続けたい理由(複数回答:3つまで)

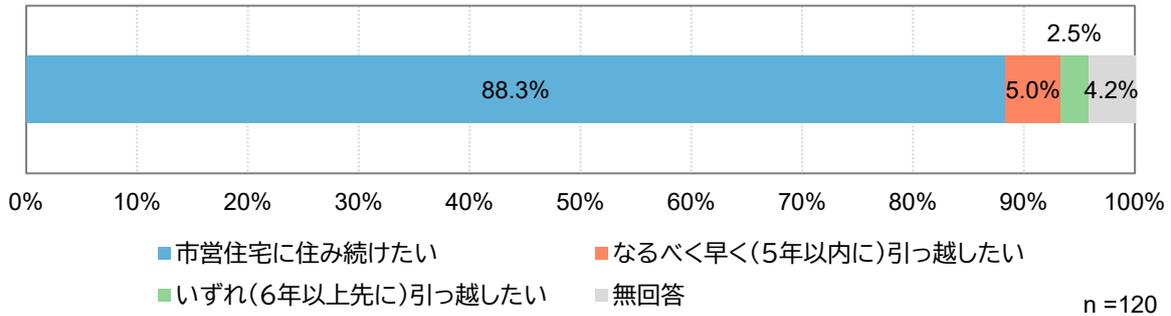


n=120

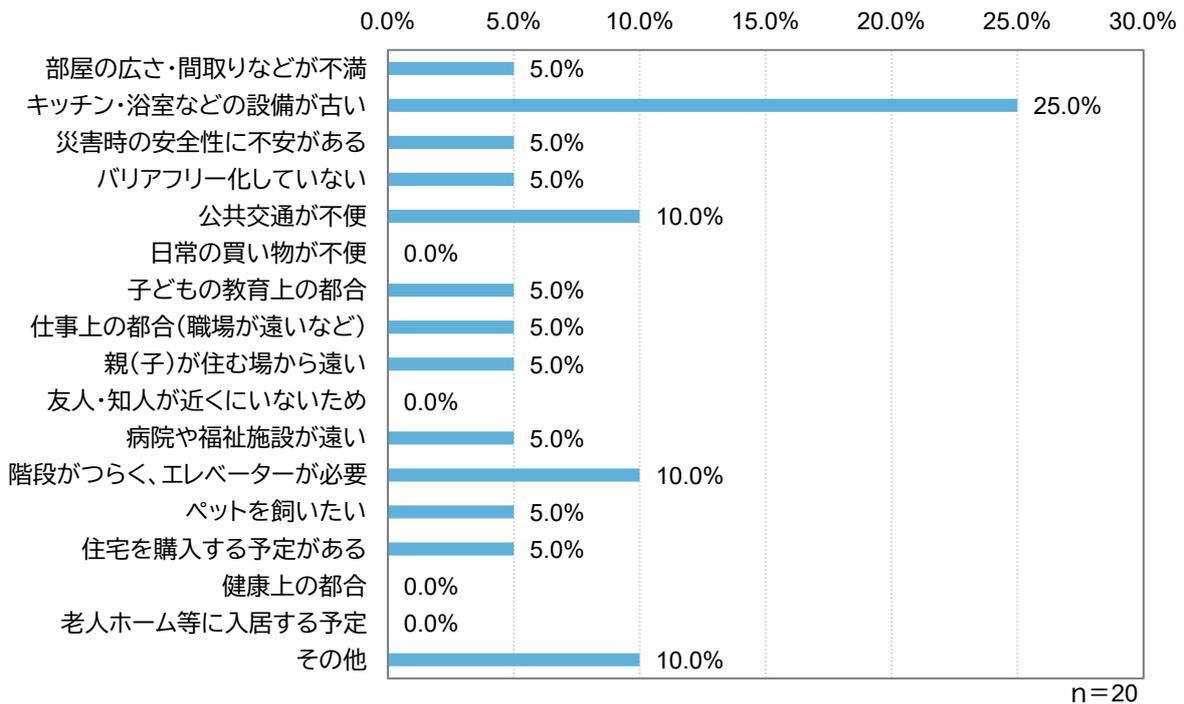
評価 転居理由については、「キッチン・浴室などの設備が古い」、「公共交通が不便」、「階段が
 たく、エレベーターが必要」などの理由が挙げられています。

■居住意向について【再掲】

居住意向は、「なるべく早く(5年以内に)引っ越したい」が5%、「いずれ(6年以上先に)引
 越したい」が2.5%となりました。



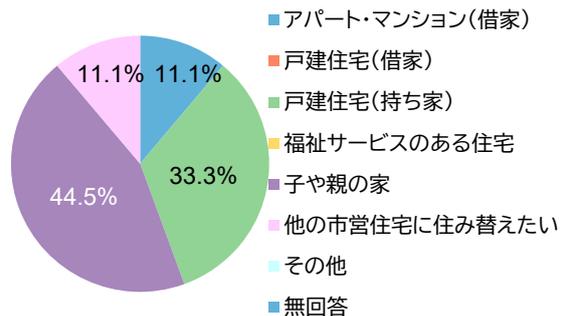
■引っ越したい理由について(複数回答:3つまで)



■住み替えたい住宅について

居住意向は、「子や親の家」が 44.5%、「戸建住宅(持ち家)」が 33.3%、「アパ
 ート・マンション(借家)」が 11.1%となりました。

他の市営住宅への住み替えは、新田団
 地と回答されていました。



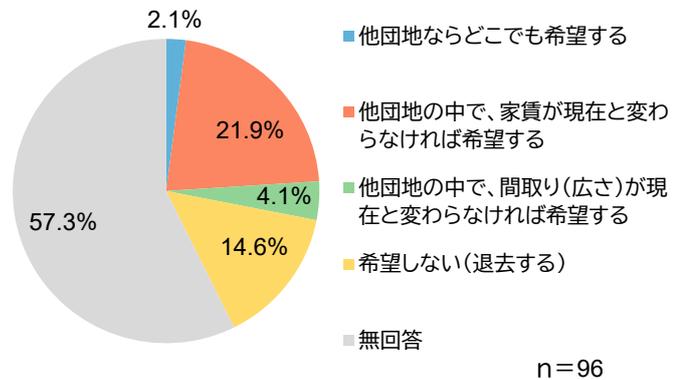
(5)市営住宅の用途廃止について

評価 用途廃止については、希望すると回答された割合が合計 28.1%となりました。

■用途廃止における引っ越しについて

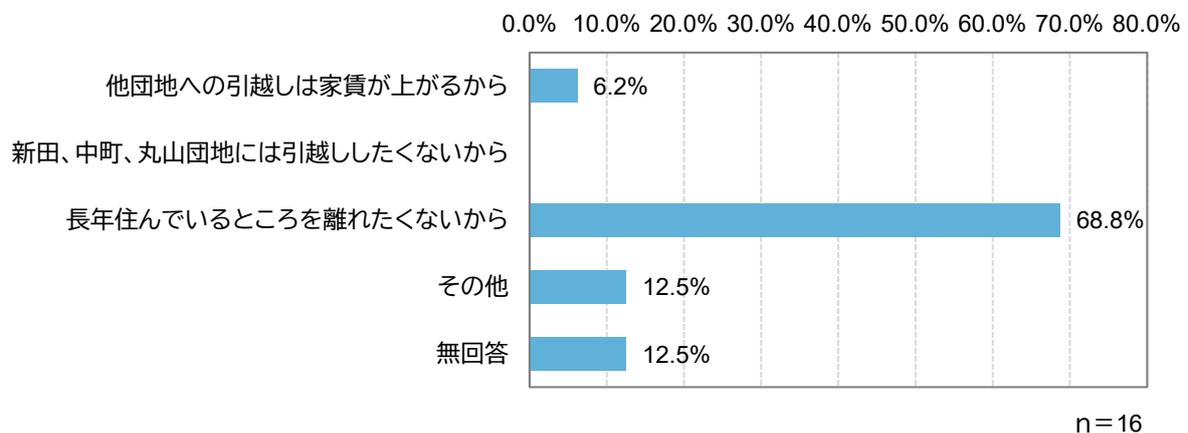
引っ越しの意向は、「他団地の中で、家賃が現在と変わらなければ希望する」が 21.9%、「他団地の中で、間取り(広さ)が現在と変わらなければ希望する」が 4.1%、「他団地ならどこでも希望する」が 2.1%となりました。

「希望しない(退去する)」と回答された割合は、14.6%となりました。



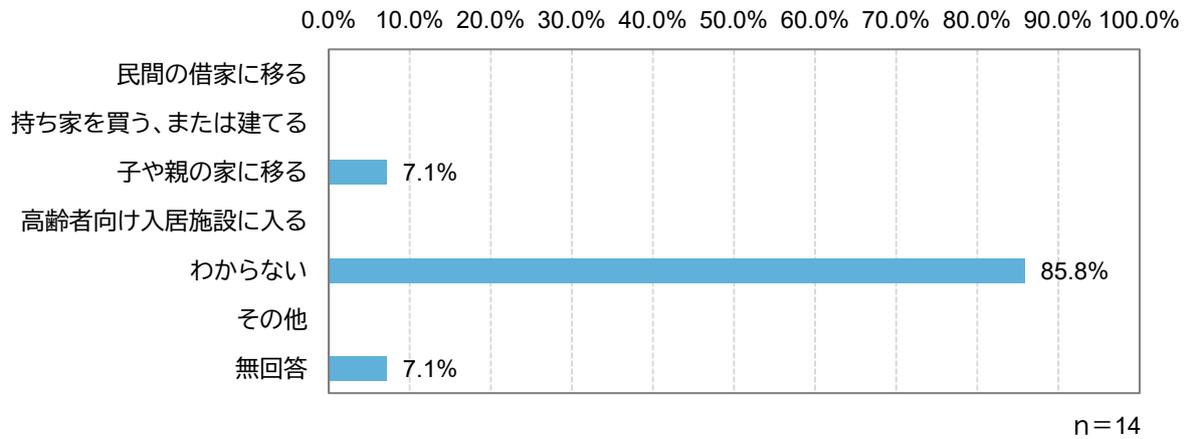
■引っ越しを希望しない理由について

引っ越しを希望しない理由は、「長年住んでいるところを離れたくないから」が 68.8%と最も多くなりました。その他の意見では、高齢になり車の運転や移動が困難になるとの意見がありました。



■用途廃止後の住まいについて

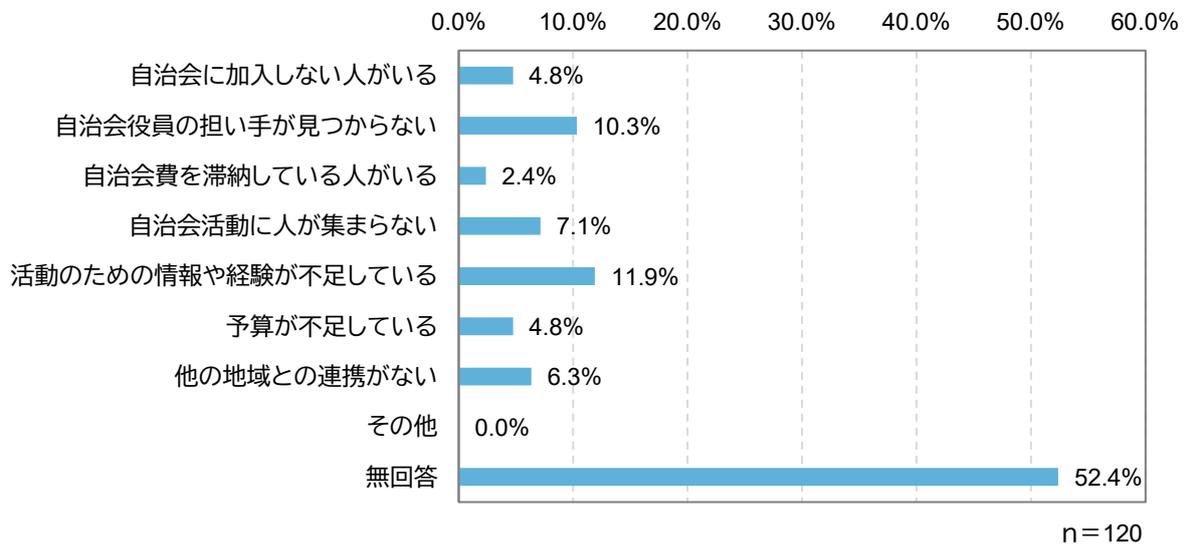
用途廃止後の住まいは、「わからない」が 85.8%と最も多くなり、「子や親の家に移る」が 7.1%となりました。



(6)自治会活動について

■自治会活動で困っていることについて

自治会活動で困っていることは、「活動のための情報や経験が不足している」が 11.9%、「自治会役員の担い手が見つからない」が 10.3%、「自治会に人が集まらない」が 7.1%となりました。



第3章 市営住宅長寿命化に関する基本方針

1 市営住宅の課題整理

本市の市営住宅では、住宅の状況や入居者の状況、現地調査の実施を踏まえ、耐用年限や立地性、安全性確保、居住性を整理しました。

また、市営住宅の入居者意向調査により、住まいとまわりの環境、居住意向、用途廃止等について結果を整理しました。

整理した内容を踏まえて、市営住宅の課題について、次のとおり整理します。

(1)市営住宅の長寿命化を見据えた維持管理

耐用年限が10年以上の団地に関しては、今後も良好な市営住宅ストックとして、計画的な維持管理が必要です。

特に耐用年限が20年ある広渡団地は、昭和56年以前に建設されているため、耐震性の確認と安全確保が必要です。

他の市営住宅については、今後も、日常的な点検と住宅の状態把握、修繕必要箇所の把握によって、住宅の劣化や老朽化による事故防止と適切な維持管理が重要です。

(2)耐用年限を超過した市営住宅ストックの対応

昭和56年以前に建設された簡易耐火2階の住宅や簡易平屋の既存ストックは、耐用年限を超過または本計画の期間中に超過します。

そのため、市営住宅による住まいの確保が必要なニーズに応じて、立地性や安全性が確保された団地への集約化事業の検討が必要です。

一方、入居者が退去済みとなり、空き家のままとされている住宅については、防犯面や地域の安全性の観点からも除却が必要です。

(3)入居者の高齢化と身体状況に応じた居住支援

入居者が高齢化している中で、市営住宅の立地性や居住設備の老朽化、バリアフリー化の課題も見受けられます。

本市は、車社会で多くの世帯で自家用車を所有されていますが、高齢者となり免許返納を視野に入れた場合に、普段の買物や通院等において市営住宅の立地や公共交通の利便性が課題となります。

また、今後も高齢化が進行することを踏まえ、市営住宅のバリアフリー化としてエレベーターが設置されている団地や低階層の住戸への住み替え支援が必要です。

(4)住まいの確保に支援が必要な世帯への住宅供給

本市では、低額所得者や高齢者、子育て世帯などの住宅確保が難しい世帯に向けて、住宅を提供しています。

収入超過者や高額所得世帯への適正な対応を含め、真に住宅確保が困窮する世帯に向けて公平・適正に提供できるように図る必要があります。

(5)今後の市営住宅の更新

近年は核家族化や単身世帯の増加が見込まれ、小規模世帯向けの住戸需要の高まりと供給が必要になると推測されます。

また、建築年が古い住宅では、居住設備が建設当初のままとなっている団地が多くなっており、現在の居住ニーズに合わないため、居住設備の更新や改修が必要です。

2 市営住宅の基本方針

低額所得者や高齢者、障がい者、子育て世帯等への安定した住まいの供給と市営住宅の適切な維持管理、修繕などのストック活用等による、充実した住宅セーフティネットの構築を目指します。

市営住宅の現在の状況や入居者意向調査、長寿命化に向けた課題を踏まえ、市営住宅の基本方針を次のとおりとします。

(1)市営住宅ストックの状況把握

市営住宅ストックの長寿命化に向けて、市営住宅長寿命化計画策定指針の修繕周期に基づき、外壁塗装・屋上防水等の躯体の長寿命化や必要に応じて建築設備機器の更新等により、ライフサイクルコストの縮減を図ります。

また、市営住宅の状況を把握するため、定期点検や日常点検による定期的な点検等を実施し、そのデータを蓄積・適切な対処に向けて計画的な修繕計画と良好なストックの維持管理を図ります。

(2)改善事業の実施による市営住宅の長寿命化

市営住宅の状況に応じ、安全性確保型や長寿命化型、福祉対応型、居住性向上型、全面的改善などの改善事業を実施し、住宅ストックの機能改善による居住機能面での長寿命化を図ります。

特に、入居者の高齢化の進行を踏まえ、買い物や通院等に関係する立地性、エレベーターによる上下移動のバリアフリー化などの需要を把握しつつ、今後の住宅ストックに必要な機能を見直します。

また、市営住宅において、環境やライフサイクルコストの縮減、SDGsへの貢献に配慮した照明灯のLED化等による省エネの住まいづくりを図ります。

(3)安定した住まいの供給による居住支援

県営住宅と市営住宅による既存ストックを活用し、低額所得者や高齢者、障がい者、子育て世帯等への居住支援を推進します。

また、居住支援の対象が多岐に渡り、ニーズも多様化しているため、入居者の高齢化や家族構成に合わせた適切な住戸の住み替えを支援します。

必要に応じて、兵庫県の「ひょうごあんしん住宅ネット」や低廉な民間賃貸などの多様な主体と連携したセーフティネット住宅の情報提供を推進します。

(4)市営住宅の効率的な維持管理・運営

市営住宅の効率的な運営のため、耐用年限を超過した市営住宅や小規模団地は、募集停止や用途廃止とし、退去後に除却を推進します。

市営住宅の立地性や需要に適した場所に統合することで、市営住宅の効率的な維持管理・運営を図ります。

第4章 市営住宅管理予定戸数の検討

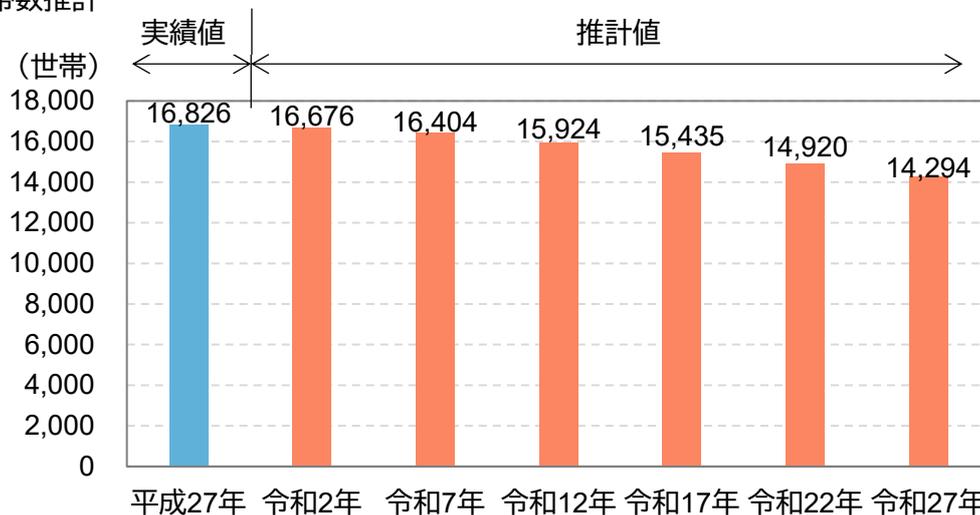
1 公営住宅における需要の推計

公営住宅の目標管理戸数は、国土交通省が提供する「住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム」を活用し、世帯数推計、要支援世帯数の推計による結果等を考慮し、中長期的な視点で検討を行います。

(1) 世帯数の推計

住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラムによる本市の世帯数推計は、平成 27 年の 16,826 世帯から減少傾向の推計値となっています。

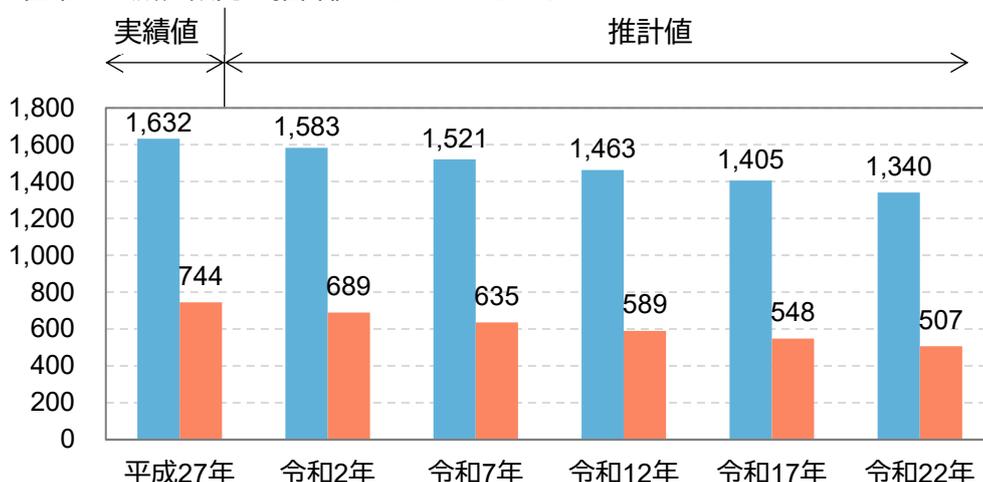
■ 世帯数推計



資料:住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラムより算出

(2) 著しい困窮年収水準未満の世帯数の推計

公営住宅の入居資格世帯数のうち、著しい困窮年収水準未満の世帯数の推計は、平成 27 年の 744 世帯から減少傾向の推計値となっています。

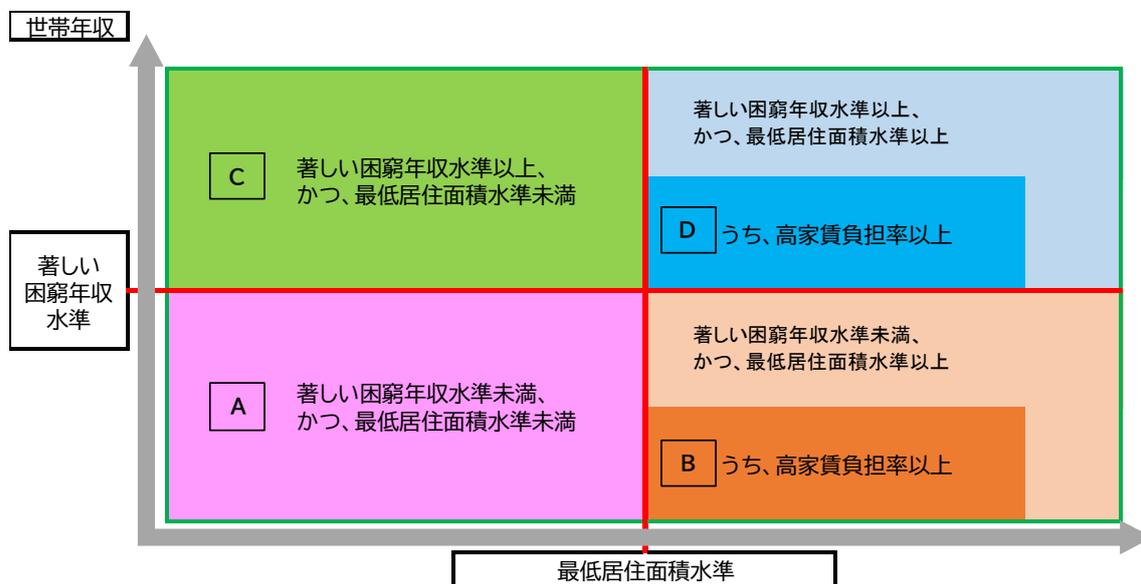


■ 公営住宅の入居資格世帯数(Y) ■ 著しい困窮年収水準未満の世帯数(X)

資料:住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラムより算出

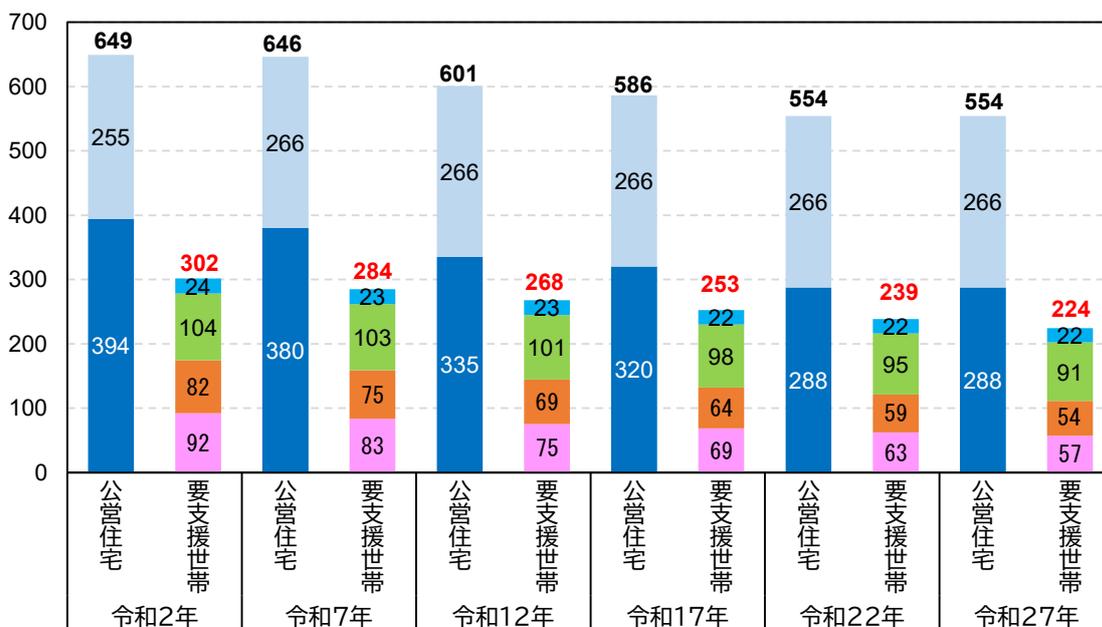
(3)特定のニーズを有する世帯数の推計

長期的な公営住宅等の需要を把握するため、改訂指針では「住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム」が示されました。本プログラムによりストック推計を実施し、著しい困窮年収水準未満の世帯推計に加え、世帯年収、居住面積水準、家賃負担率の観点から住宅の困窮状況を4類型に区分し、各類型別に要支援世帯数を推計します。



資料：住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム

上記のA・B・C・Dに該当する世帯を要支援世帯として公営住宅数を比較すると、要支援世帯数より公営住宅数が上回る状況が続き、長期的に充足状況にあると推測されます。



公営住宅
特定のニーズを有する
要支援世帯数

(■ 市営住宅(戸数) ■ 県営住宅(戸数))

■ A
■ B
■ C
■ D

資料：住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラムより算出

(4)市営住宅目標管理戸数の設定

推計の結果、要支援世帯は令和 2 年の 302 世帯から減少傾向が推測されます。

令和 12 年の要支援世帯数は、268 世帯となっており、維持管理を見込む市営住宅 335 戸を 67 戸下回り、市営住宅の供給戸数が充足していると推測されます。

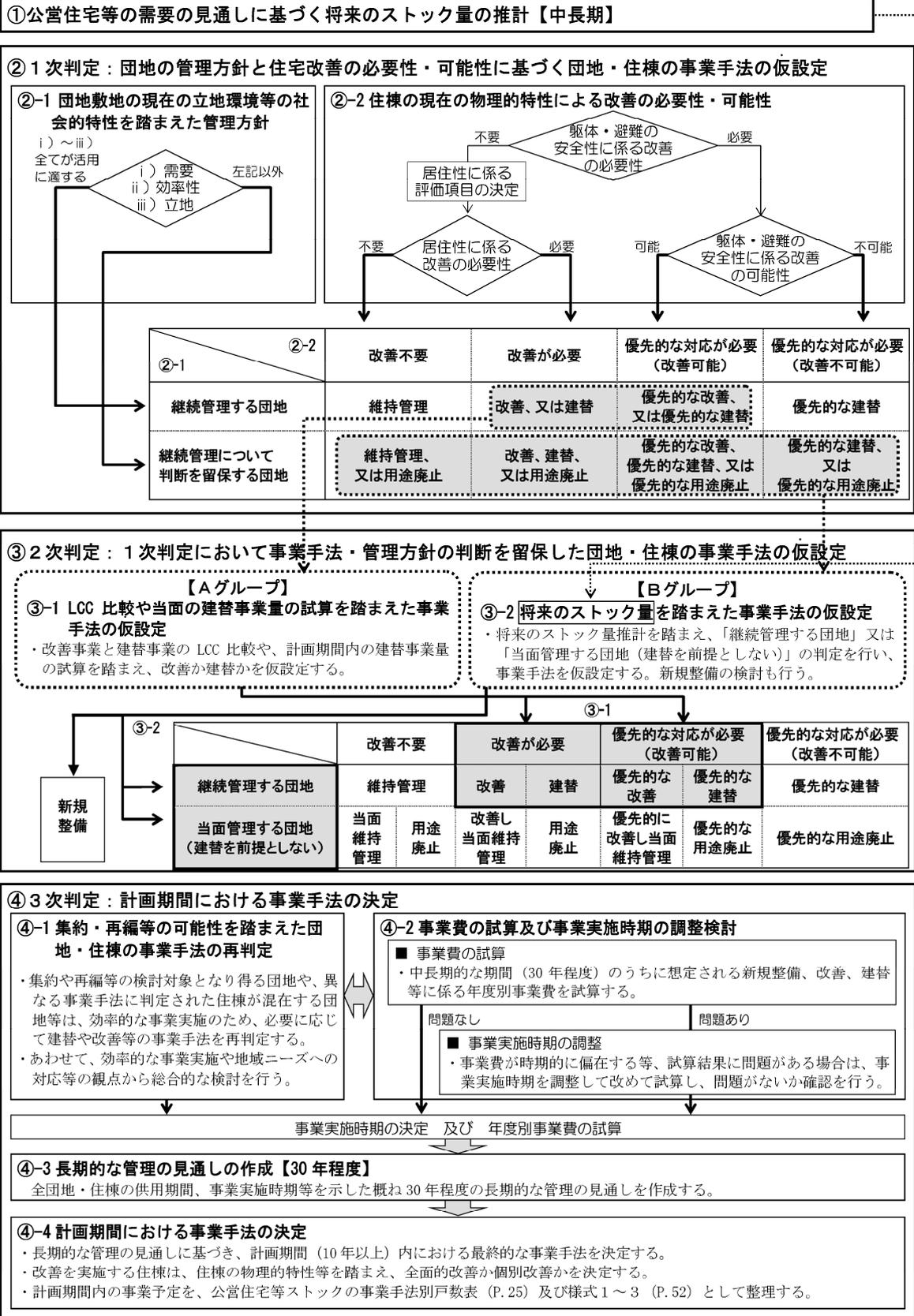
要支援世帯に対して、公営住宅の供給ストック量の充足が見込まれることから、令和 14 年度における管理戸数は、現在の良好な市営住宅ストックを維持しつつ、合計 320 戸と設定します。

耐用年限が超過し、用途廃止が予定されている団地においては、個別面談による転居誘導を図りつつ、計画的に除却、集約することとします。

推計結果による市営住宅ストックの除却や集約化を進めていきますが、社会経済情勢やニーズの実態に応じて、都度ストック数の最適化を検討していきます。

2 市営住宅の事業手法の選定

市営住宅の事業手法については、改定指針において示された事業手法の選定フローに基づき選定します。



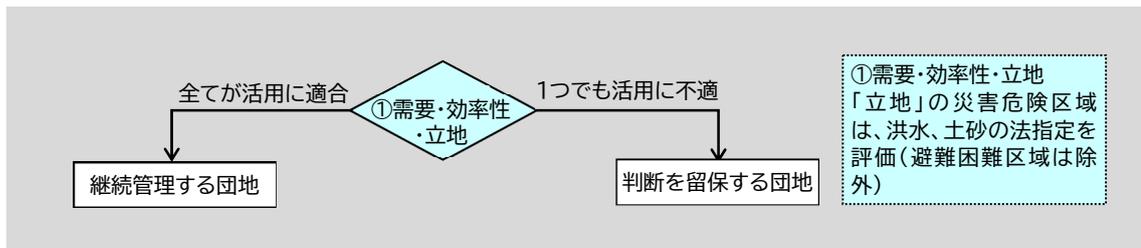
資料：公営住宅等長寿命化計画策定指針(改定)平成28年8月国土交通省住宅局

(1)1次判定

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

1次判定は、団地単位における「需要」「効率性」「立地性」の社会的特性を踏まえた3つの観点を考慮し、評価します。

全ての評価項目が活用に適する場合は、将来にわたり「継続管理する団地」と仮設定し、いずれかの評価項目が活用に適さない場合は継続管理について「判断を留保する団地」とします。



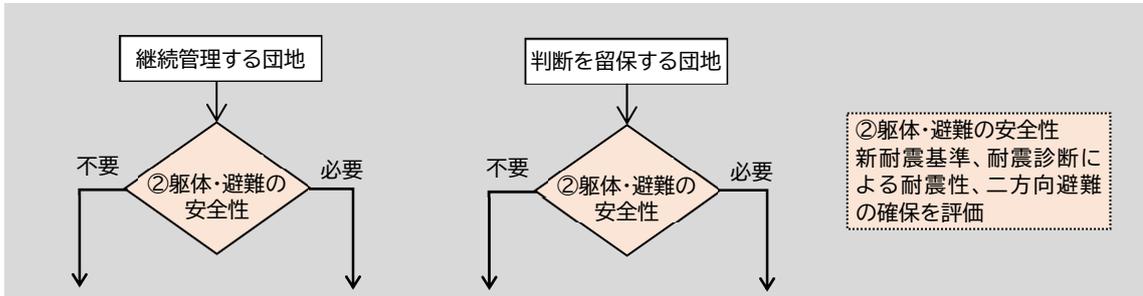
■評価の考え方

本市では、都市部と異なる地域性を有していることから、評価内容を次の独自基準に基づき、管理方針の仮設定を行います。

評価項目	評価方法
需要	
空家率	空家率が40%以上の場合、空家率が高いと判断
倍率	直近3年間の倍率が1未満であれば、低いと判断
効率性	
法規制	用途地域や容積率等の団地に係る法規制の有無により評価
敷地条件	団地敷地の極小敷地や傾斜地等の地形条件の有無により評価
立地性	
公共交通	鉄道駅(800m)、バス停(300m)からの徒歩圏内外により評価
共用施設	移動手段である自家用車を駐車する場所の有無により評価
災害危険区域	災害危険区域等の指定状況 ①洪水 想定最大規模降雨の指定有無により評価 計画規模降雨の0.5m以下は対象外とする ②土砂 土砂災害特別警戒区域の指定有無により評価 土砂災害警戒区域の指定有無により評価

②住棟の現在の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針

住棟単位における「躯体の安全性」「避難の安全性」の物理的特性を踏まえた 2 つの観点から考慮し、評価します。

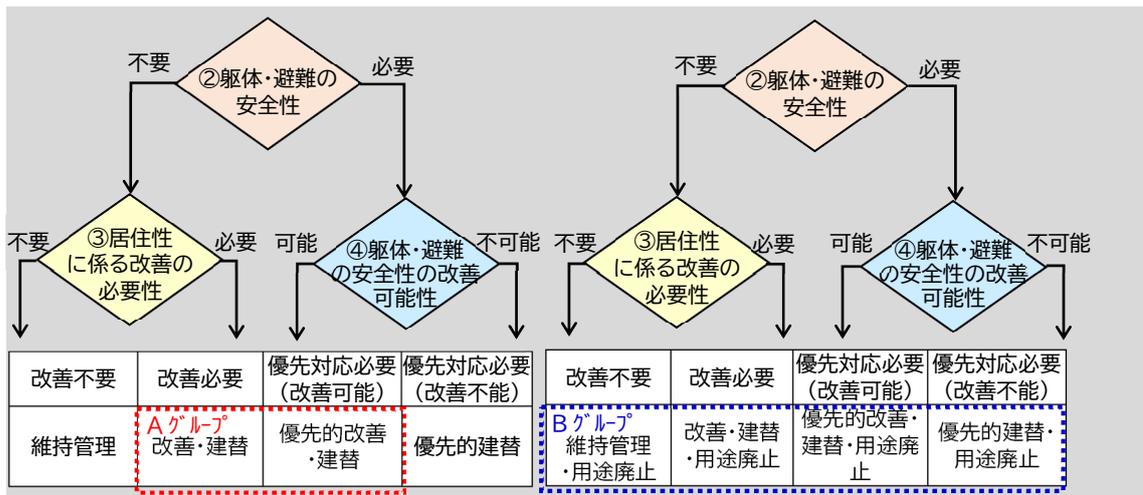


■評価の考え方

本市では、都市部と異なる地域性を有していることから、評価内容を次の独自基準に基づき、管理方針の仮設定を行います。

評価項目	評価方法
躯体の安全性	
旧耐震基準	昭和56年以降に建築された住棟と昭和56年以前に建築された住棟のうち、耐震診断を行い、耐震性が確保されたものは「耐震性あり」とし、それ以外の場合は、「耐震性なし」と評価
耐用年限	中層耐火構造のうち耐用年限以内のものは、「躯体の耐震性あり」とし、それ以外の場合は「耐震性なし」と評価
避難の安全性	
二方向避難	3階以上の住棟は、バルコニーにおける避難口の有無を評価

住棟の改善の必要性・可能性として、改定指針の方針に従い、「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)」の4区分に分類を行います。



ii)-1 居住性に係る改善の必要性
住戸面積、バリアフリー、住戸設備を評価

ii)-2 躯体・避難の安全性の改善可能性
プレキャスト平屋・2階建て構造は改善不可、避難設備の設置が可能

■評価の考え方

本市では、都市部と異なる地域性を有していることから、評価内容を次の独自基準に基づき、管理方針の仮設定を行います。

評価項目	評価方法
居住性	
住戸面積	本市の平均世帯人数が2.67人であるため、3人世帯に必要な最低居住面積水準(住戸面積)40㎡以上を評価
機器設置状況	全住棟の浴室や3点給湯等の設置を評価
バリアフリー性	1階居住部分へのアクセスやエレベーターの設置有無について評価
省エネルギー性	過半数の住棟で省エネ設備が未設のため、評価しない
外壁塗装等の修繕	前回の外壁塗装修繕から18年未満、屋上防水修繕から12年未満を評価 未修繕の住棟は、建設年次よりそれぞれ18・12年未満を評価

③1次判定における事業手法の仮設定

1次判定の結果、団地敷地の現在の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針の判定において全ての評価項目に該当する「継続管理する団地」は、新田団地 1～5号棟、中町 1号棟となりました。

それ以外の「継続管理について判断を留保」は、住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性の評価を基に4つの区分に仮設定し、2次判定に進みます。

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)	
団地敷地の現在の立地環境等を踏まえた管理方針	継続管理する団地	維持管理 新田 1～5号棟 中町 1号棟	改善 建替え 該当なし Aグループ	優先的な改善 優先的な建替え 該当なし	優先的な建替え 該当なし
	継続管理について判断を留保	維持管理 用途廃止 団地 1 住棟 1	改善 建替え 用途廃止 該当なし	優先的な改善 優先的な建替え 優先的な用途廃止 新田B 1号棟 広渡 4号棟	優先的な建替え 優先的な用途廃止 浄谷 1, 3～12, 14～23号棟 広渡 1～3号棟 福住 1～3号棟 小田下 1・2号棟 新部大寺 1・2号棟 昭和 1～3号棟 旭 1・2号棟 下来住西 1～4号棟 池尻 1・2号棟 青野原 1号棟 旭西 1・2号棟
					Bグループ

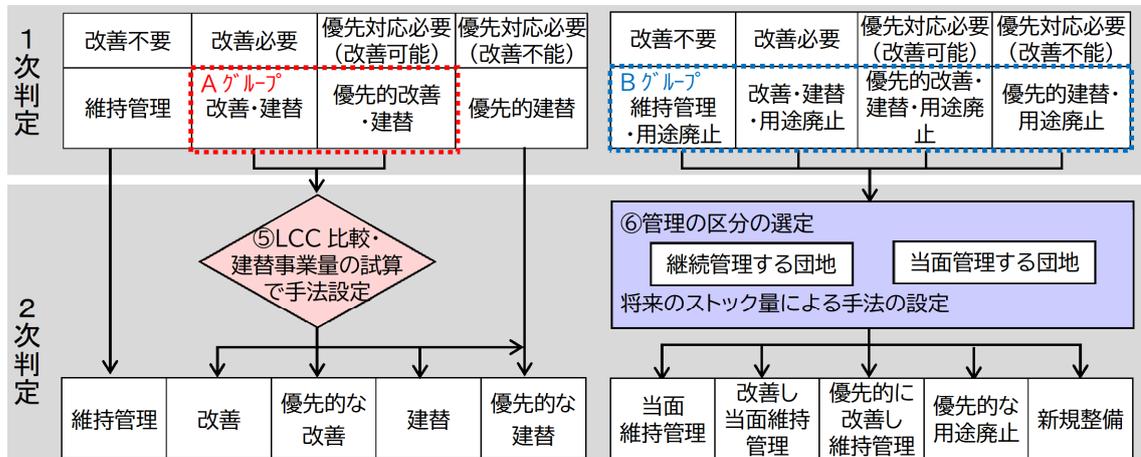
Aグループ…継続管理する団地のうち改善が必要な団地及び優先的な対応が必要(改善可能)な団地については、改善が建替えかの判断を留保します。そこで、2次判定を実施し、「優先的な改善・建替え」又は「改善・建替え」の事業手法の仮設定を行います。

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、将来に渡って「継続管理する団地」と、建替えを前提とせず「当面管理する団地」に改めて判定します。

(2) 2次判定

① LCC 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

Aグループに仮設定された団地、住棟がないため、次のフローに移ります。



⑤ LCC 比較・建替事業量の試算で手法設定
改善と建替で LCC を比較

⑥ 将来のストック量による手法設定
立地(災害危険区域)と建物を詳細検討、方針選定
上記に加え、計画期間 10 年後の耐用年数超過も加味して評価

②将来のストック量による手法設定

1 次判定において、「継続管理について判断を留保する団地」に振り分けられた団地、住棟は、将来のストック量の推計を踏まえ、「継続管理する団地」又は建替えを前提としない「当面管理する団地」に、改めて仮設定します。

「継続管理について判断を留保する団地」のうち、安全性や居住性の改善が不要な団地は、「当面維持管理」に仮設定します。

1 次判定において「優先的な対応が必要(改善可能)」の団地、住棟のうち、空家率が低い住棟は耐用年限まで活用するものとし、「優先的に改善し、当面維持管理」に仮設定します。空家率が高い住棟は、「優先的な用途廃止」に仮設定します。

また、「優先的な対応が必要(改善不可能)」の団地、住棟は、耐用年限を超過し、小規模団地であることから優先的な用途廃止に仮設定します。

	改善不要	改善が必要	優先的な対応が必要 (改善可能)	優先的な対応が必要 (改善不可能)
	維持管理 用途廃止	改善 建替え 用途廃止	優先的な改善 優先的な建替え 優先的な用途廃止	優先的な建替え 優先的な用途廃止
	団地 1 住棟 1	該当なし	団地 2 住棟 2	団地 11 住棟 45
継続管理 について 判断を留保	丸山 1号棟	該当なし	新田B 1号棟 広渡 4号棟	浄谷 1, 3~13, 15~23号棟 広渡 1~3号棟 福住 1~3号棟 小田下 1・2号棟 新部大寺 1・2号棟 昭和 1~3号棟 旭 1・2号棟 下来住西 1~4号棟 池尻 1・2号棟 青野原 1号棟 旭西 1・2号棟

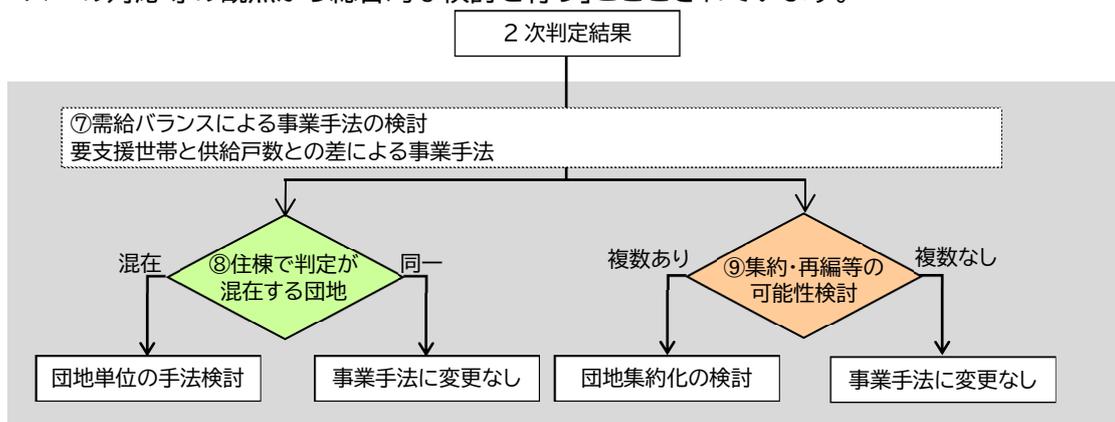


	維持管理	改善	建替え	優先的な改善	優先的な建替え	優先的な建替え	
継続管理 する団地	団地 2 住棟 6	—	—	—	—	—	
	新田 1~5号棟 中町 1号棟	—	—	—	—	—	
当面管理 する団地 (建替えを前提としない)	当面 維持管理	用途廃止	改善し、 当面維持管理	用途廃止	優先的に改善し 当面維持管理	優先的な 用途廃止	優先的な用途廃止
	団地 1 住棟 1	—	—	—	団地 1 住棟 1	団地 1 住棟 1	団地 11 住棟 45
	丸山 1号棟	—	—	—	広渡 4号棟	新田B 1号棟	浄谷 1, 3~12, 14~23号棟 広渡 1~3号棟 福住 1~3号棟 小田下 1・2号棟 新部大寺 1・2号棟 昭和 1~3号棟 旭 1・2号棟 下来住西 1~4号棟 池尻 1・2号棟 青野原 1号棟 旭西 1・2号棟

(3)3次判定

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

改定指針では、「1次及び2次判定の結果を踏まえ、集約や再編等の検討対象となり得る団地や、異なる事業手法に判定された住棟が混在する団地等は、効率的な事業実施のため、必要に応じて建替えや改善等の事業手法を再判定するとともに、効率的な事業実施や地域ニーズへの対応等の観点から総合的な検討を行う」とされています。



⑧ 住棟で判定が混在する団地
住棟で事業手法が異なる場合、統一による効率化検討

⑨ 集約・再編等の可能性検討
同一地域で複数の建替判定された場合の集約化検討、立地適正化の誘導区域を考慮

②効率的な事業実施のための考え方

2次判定において、同一の地域内で集約や再編等の検討対象となり得る団地、団地内の住棟において異なる事業手法に判定された団地はなかったことから、これまでの判定で進めるものとします。

③地域ニーズへの対応等の観点についての考え方

2次判定において優先的な用途廃止となった11団地の中で浄谷団地については、中心市街地が近く良好な立地性であることから一部住棟に集約化し、計画期間中は優先的に改善し当面維持管理とします。また、昭和団地と小田下団地は、空家率が低く、地域の需要を勘案して、昭和団地は優先的に改善し当面維持管理、小田下団地は当面維持管理とします。

	維持管理		改善	建替え	優先的な改善	優先的な建替え	優先的な建替え
継続管理する団地	団地 2 住棟 6		—	—	—	—	—
	新田 1~5号棟 中町 1号棟		—	—	—	—	—
当面管理する団地 (建替を前提としない)	当面維持管理	用途廃止	改善し、 当面維持管理	用途廃止	優先的に改善し 当面維持管理	優先的な 用途廃止	優先的な用途廃止
	団地 2 住棟 3	—	—	—	団地 3 住棟 8	団地 1 住棟 1	団地 9 住棟 36
	小田下 1・2号棟 丸山 1号棟	—	—	—	浄谷 18~21号棟 広渡 4号棟 昭和 1~3号棟	新田B 1号棟	浄谷 1,3~12,14~17, 22~23号棟 広渡 1~3号棟 福住 1~3号棟 新部大寺 1・2号棟 旭 1・2号棟 下来住西 1~4号棟 池尻 1・2号棟 青野原 1号棟 旭西 1・2号棟

④事業費の試算及び事業実施時期の調整検討

改定指針に基づき中長期的な期間(30年程度)のうちに想定される新規整備事業、改善事業、建替え事業等に係る年度別事業費を試算します。

事業量及び事業費が時期的に偏在する等、試算結果に問題がある場合は事業実施が可能となるよう事業実施時期を調整し、計画期間(10年)における改善事業等の実施時期及び年度別事業費を決定します。

【事業費の試算の考え方】

市営住宅の目標管理戸数は、現在の良好な住宅ストックを維持管理する方針であることから、計画期間内に新たな整備事業を実施しないこととします。

計画期間内に用途廃止を実施する住棟については、改善事業を実施しないものとします。

【事業実施時期の調整】

年度別事業費試算について、市営住宅の良好な住宅ストックの維持、耐用年限を超過した団地の用途廃止と効率的な運営に向けた団地の集約に向けて、小野市統廃合計画に基づき事業実施時期等を調整します。

■事業実施時期の基本的な考え方

- 1 計画修繕や改善事業(長寿命化型等)により耐用年限以降も適正な維持管理をすることで、各住棟を活用することを前提とします。
- 2 前計画に基づいて個別改善を実施した、昭和団地と新田団地、丸山団地は、修繕周期表(P44～47を参照)に基づき、耐用年数が18年延長されたものとします。
- 3 修繕周期は、これまでの実績や事業量の平準化の観点から、「外壁塗装・屋上防水」を18年とします。
- 4 各住棟の改善事業は、前回修繕年度から上記の修繕周期を加えた年度で実施します。
ただし、これまで修繕を一度も行っていない住棟については、建設年度に上記の修繕周期を加えた年度において改善事業を実施します。

⑦長期的な管理の見通し

これまでの検討結果に基づき、概ね 30 年間の長期的な管理の見通しを次のとおりに設定します。

No.	団地名	戸数	令和5(2023)年 ～ 令和14(2032)年	令和15(2033)年 ～ 令和24(2042)年	令和25(2043)年 ～ 令和34(2052)年
1	新田B	24	計画修繕	用途廃止	—
2	浄谷	20	個別改善	計画修繕	用途廃止
3	広渡	8	計画修繕	用途廃止	—
	広渡	39	個別改善	計画修繕	計画修繕
4	福住	14	用途廃止	—	—
5	小田下	10	計画修繕	用途廃止	—
6	新部大寺	10	用途廃止	—	—
7	昭和	15	個別改善	用途廃止	—
8	旭	10	用途廃止	—	—
9	下来住西	20	用途廃止	—	—
10	池尻	10	用途廃止	—	—
11	青野原	5	用途廃止	—	—
12	旭西	5	用途廃止	—	—
13	新田	150	個別改善	計画修繕	計画修繕
14	丸山	24	個別改善	計画修繕	計画修繕
15	中町	30	個別改善	計画修繕	計画修繕
管理戸数		394	320	288	288

第5章 市営住宅長寿命化における実施方針

1 点検の実施方針

(1) 定期点検の実施方針

法定点検については、適切な時期に点検を実施し、躯体の劣化や設備機器の故障、不具合などの予防保全を図ります。

また、エレベーターのある住棟は、定期検査を実施します。

(2) 日常点検の実施方針

日常点検は「公営住宅等日常点検マニュアル(国土交通省住宅局住宅総合整備課:平成 28 年 8 月)」に基づき実施します。

また、住戸内部については、入居者による日常的な点検や空家発生時の点検を基に、劣化状況の早期発見に努めます。

その他、遊具や外構等の点検は、劣化調査や日常点検と併せて、効率的に実施します。

2 計画修繕の実施方針

市営住宅を良好かつ長期的に維持管理するためには、躯体や設備状況の劣化状況等を踏まえ、適切な修繕を計画的に実施する必要があります。

計画修繕項目と修繕周期は、「公営住宅等長寿命化計画策定指針(平成 28 年 8 月)」の修繕周期表を基に必要に応じて実施を検討します。

なお、効率的に工事を実施するため、実際の工事時期や工事の効率化、コスト等を踏まえて実施時期の調整を適宜行います。

また、用途廃止が予定されている住棟は、原則として計画修繕は実施せず、入居者の問合せによる個別修繕対応とします。

■修繕周期表(1/4)

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

■修繕周期表(2/4)

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

■修繕周期表(3/4)

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

■修繕周期表(4/4)

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

資料：公営住宅等長寿命化計画策定指針(改定)平成28年8月国土交通省住宅局

参照文献リスト

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

3 改善事業の実施方針

改善事業は、次の類型に区分して実施方針と主な内容を示します。

①安全性確保型

躯体の安全性や防火性能、避難施設等の改善を行い、住戸内部及び共用部の安全を確保します。

本市では、昭和 56 年以前に建設された住棟のうち、耐用年限以内の住棟の耐震診断を実施し、必要に応じて耐震工事を実施し、安全性を確保します。

②長寿命化型改善

長期的に市営住宅を活用するため、建物や設備の耐久性向上や躯体の劣化低減、維持管理の容易性の向上の観点から、予防保全的な改善を行います。

本市では、外壁塗装や屋上防水等を実施し、市営住宅の長寿命化を実施します。

③福祉対応型改善

高齢者や障がい者等が安心して居住できるよう、住戸内や共用部の福祉対応を実施します。

バリアフリー住戸への住み替え支援として、入居者の状況に応じてエレベーターのある団地や低階層への住み替えを支援しつつ、エレベーター未設置の団地については、設置スペースの状況、コスト面や維持管理等について慎重に設置を検討します。

④居住性向上型改善

構造物や建具の老朽化改善、住戸設備の機能向上による居住性向上を実施します。3 点給湯や浴槽など、入居者の快適な居住性の改善を行います。

4 建替事業の実施方針

新たな市営住宅の整備は、計画期間内に予定していませんが、老朽化の状況や立地利便性、長期的な需要の見通し、世帯の小規模化などの諸条件を総合的に考慮し、建替事業が有効と考えられる場合において検討します。

今後の市営住宅のあり方は、少子高齢化や世帯の小規模化、公営住宅の需給バランスが供給過多と推測される状況を踏まえ、管理戸数を減らしていく必要があるため、計画的に用途廃止とします。

中心市街地に近く、敷地規模、高度利用に適した敷地では、将来的な需要を見込みつつ、集約化を検討します。

また、建替事業の検討においては、必要に応じて民間活力の導入や保育所、高齢者の生活支援などに資する施設の併設についても検討します。

第6章 長寿命化のための維持管理による効果

1 長寿命化のための維持管理計画一覧

市営住宅の予防保全的な維持管理に向けて計画的な事業実施が重要であることから、計画期間内に実施する計画修繕・改善事業、新規整備事業及び建替え事業、共同施設に係る事業の実施予定一覧を次の様式に整理します。

【様式 1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

【様式 2】新規整備事業及び建替え事業の実施予定一覧

【様式 3】共同施設に係る事業の実施予定一覧(集会所・遊具等)

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名 兵庫県小野市

住宅の区分：()
 特定公共 地域買 改善住宅 その他()
 ()
 特定公共 地域買 改善住宅 その他()

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期点検時期		R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	LCC 縮減効果 (千円/年)
					法定 点検	法定 点検 に準じた 点検											
浄谷団地	18号棟	5	簡2	S47	-	-			外壁 【長寿命化】								226
浄谷団地	19号棟	6	簡2	S47	-	-			外壁 【長寿命化】								271
浄谷団地	20号棟	4	簡2	S47	-	-			外壁 【長寿命化】								180
浄谷団地	21号棟	5	簡2	S47	-	-			外壁 【長寿命化】								226
広渡団地	4号棟	39	中層耐火	S47	-	-			耐震診断※ 【安全性確保】	耐震改修※ 【安全性確保】		外壁・屋上 【長寿命化】					1,441
昭和団地	1号棟	5	簡2	S49	-	-			外壁 【長寿命化】								294
昭和団地	2号棟	5	簡2	S49	-	-			外壁 【長寿命化】								294
昭和団地	3号棟	5	簡2	S50	-	-			外壁 【長寿命化】								150
新田団地	4号棟	30	中層耐火	H8	-	-		EVリニューアル 【安全性確保】									1,723
新田団地	5号棟	30	中層耐火	H10	-	-		EVリニューアル 【安全性確保】									1,675
丸山団地	1号棟	24	中層耐火	H11	-	-			受水槽バルブ 更新 【長寿命化】								1,407
中町団地	1号棟	30	中層耐火	H13	-	-	給水ポンプ 外壁・屋上 【長寿命化】		受水槽バルブ 更新 【長寿命化】								1,851

※広渡団地4号棟のLCC縮減効果の算出は、外壁・屋上【長寿命化】の結果のみとなります。

※浄谷団地は、令和5年3月の用途廃止前の住棟番号となります。

令和5年3月以降は、住棟番号が更新し、1~4号棟となります

【様式2】新規整備事業及び建替え事業の実施予定一覧

事業主体名： 兵庫県小野市

住宅の区分： 公営住宅 (特定公共 地価買) 買賃住宅 (公共供給) 改良住宅 その他 ()

団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設 年度	次期点検時期		新規整備又は 建替予定年度	LCC 縮減効果 (千円/年)	備考1	備考2
					法定点検	法定点検に 準じた点検				

【様式3】共同施設に係る事業の実施予定一覧(集会所・遊具等)

事業主体名： 兵庫県小野市

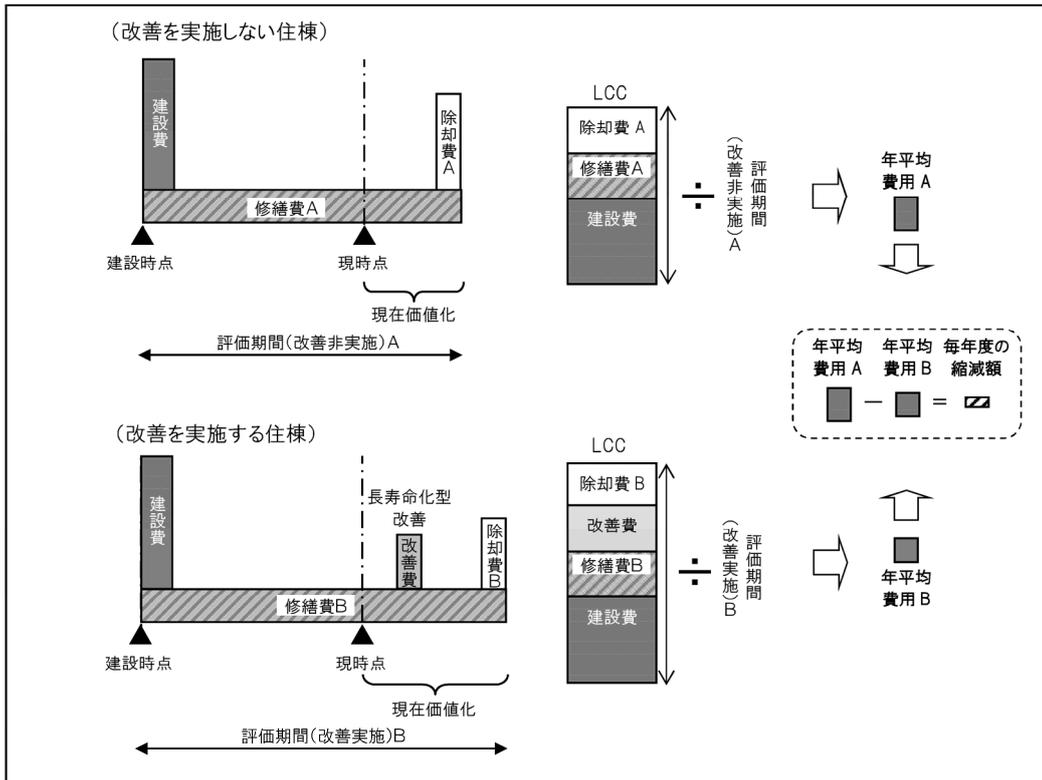
住宅の区分： 公営住宅 (特定公共 地価買) 買賃住宅 (公共供給) 改良住宅 その他 ()

団地名	共同施設名	建設 年度	次期点検時期		R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13
			法定 点検	法定点検 に準じた 点検										

2 ライフサイクルコストとその縮減効果の算出

本計画では、計画期間内の新規整備や全面的改善事業の予定がないことから、計画期間内に長寿命化型改善を実施する市営住宅を対象とし、ライフサイクルコストの縮減効果の算出を行います。

■ライフサイクルコストの算出イメージ



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

■ライフサイクルコストの算定方法(1/2)

<改善を実施しない場合>

① 評価期間(改善非実施)A

- ・長寿命化型改善事業を実施しない場合に想定される管理期間

② 修繕費A

- ・修繕費 = (当該住棟の建設費×修繕項目別の修繕費乗率^{※1})の累積額
- ・上記の修繕費算出式を用いて、建設時点から上記①評価期間(改善非実施)A末までの各年の修繕費を累積した費用とする。
- ・現時点以後の各年の修繕費については、現在価値化して算出する。

③ 建設費

- ・推定再建築費

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

- ・ただし、当該住棟の建設時点に投資した建設工事費を把握できない場合は、建設当時の標準建設費で代用する。

④ 除却費A

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

$$\text{⑤ 改善を実施しない住棟のLCC} = \frac{\text{③} + \text{②} + \text{④}}{\text{①}} \quad \text{単位:円/戸・年}$$

<改善を実施する場合>

⑥ 評価期間(改善実施)B

- ・市営住宅長寿命化計画に基づく改善事業(LCC算定対象)及び市営住宅長寿命化計画の計画期間以後に想定される改善事業(LCC算定対象)を実施する場合に想定される管理期間(目標管理期間)

⑦ 修繕費B

- ・修繕費 = (当該住棟の建設費×修繕項目別の修繕費乗率^{※1})の累積額
- ・上記の修繕費算出式を用いて、建設時点から上記⑥評価期間(改善実施)B末までの各年の修繕費を累積した費用とする。
- ・現時点以降の各年の修繕費については、現在価値化して算出する。

⑧ 改善費

- ・市営住宅長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業費及び市営住宅長寿命化計画の計画期間以降に想定される長寿命化型改善事業費の総額から修繕費相当額を控除した額。当該改善を複数回行う場合はそれらの合計費用とする。
- ・修繕費相当額の控除については、想定している長寿命化型改善項目に相当する「計画修繕項目の修繕費乗率^{※1}」を除いて算出すること(当該計画修繕項目の修繕費乗率^{※1}を除いた修繕費乗率^{※1}を推定再建築費に乗じて修繕費を算定すること)で対応する。
- ・長寿命化型改善は現時点以後に行われるので、全て現在価値化して算出する。

※1…P55(参考)修繕項目別の修繕費乗率

■ライフサイクルコストの算定方法(1/2)

⑨ 建設費

・推定再建築費

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

・ただし、当該住棟の建設時点に投資した建設工事費を把握できない場合は、建設当時の標準建設費で代用する。

⑩ 除却費B

・評価期間(改善実施)末に実施する除却工事費

・評価期間(改善実施)末の時期に応じて、現在価値化して算出する。

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

<LCC 縮減効果の算定>

⑫ 年平均縮減額

・年平均縮減額 = ⑤(改善を実施しない場合) - ⑪(改善を実施した場合)

⑬ 住棟あたりの年平均縮減額

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

■(参考)修繕項目別の修繕費乗率

修繕項目	修繕周期	中層階設置型					中層片廊下型					高層				
		昭和45年 以前	昭和46年 ～昭和55年	昭和56年 ～平成2年	平成3年 ～平成12年	平成13年 ～平成22年	平成23年 以降	平成3年 ～平成12年	平成13年 ～平成22年	平成23年 以降	昭和46年 ～昭和55年	昭和56年 ～平成2年	平成3年 ～平成12年	平成13年 ～平成22年	平成23年 以降	
1.屋上防水	12年	1.87%	1.42%	1.48%	1.43%	1.27%	1.25%	1.23%	1.21%	0.73%	0.80%	0.81%	0.76%	0.77%		
2.床防水	18年	1.53%	1.00%	0.85%	0.78%	0.69%	0.68%	0.87%	0.86%	0.98%	0.89%	0.92%	0.86%	0.87%		
3.外壁塗装等	18年	7.34%	5.05%	4.48%	4.10%	3.86%	3.80%	4.06%	4.10%	5.26%	4.87%	4.74%	4.45%	4.62%		
4.鉄部塗装等	6年	0.40%	0.25%	0.20%	0.16%	0.15%	0.14%	0.13%	0.13%	0.19%	0.17%	0.14%	0.13%	0.13%		
5-1.建具(玄関ドア、MB扉)	36年	3.13%	1.93%	1.59%	1.28%	1.13%	1.11%	1.03%	1.02%	1.52%	1.30%	1.09%	1.02%	1.04%		
5-2.建具(アルミサッシ)	36年	2.76%	1.70%	1.40%	1.55%	1.37%	1.35%	1.25%	1.23%	1.34%	1.15%	1.32%	1.24%	1.25%		
5-3.バルコニー手摺	36年	2.56%	1.73%	1.49%	1.46%	1.29%	1.27%	1.11%	1.09%	1.26%	1.14%	1.17%	1.09%	1.11%		
5-4.金物類	24年	0.81%	0.50%	0.41%	0.33%	0.29%	0.29%	0.27%	0.26%	0.39%	0.34%	0.28%	0.26%	0.27%		
7-1.給水管、給湯管	35年	6.21%	7.66%	6.30%	5.07%	4.49%	4.42%	4.09%	4.03%	6.01%	5.18%	4.32%	4.05%	4.11%		
7-2.貯水槽	25年	1.16%	0.72%	0.59%	0.48%	0.42%	0.41%	0.38%	0.38%	0.56%	0.48%	0.40%	0.38%	0.38%		
7-3.給水ポンプ	15年	1.16%	0.72%	0.59%	0.48%	0.42%	0.41%	0.39%	0.38%	0.56%	0.48%	0.40%	0.38%	0.38%		
8.排水設備	30年	3.54%	2.18%	1.80%	1.45%	1.28%	1.26%	1.19%	1.15%	1.71%	1.48%	1.23%	1.15%	1.17%		
9-1.ガス設備	30年	1.13%	0.69%	0.57%	0.46%	0.41%	0.40%	0.37%	0.37%	0.55%	0.47%	0.39%	0.37%	0.37%		
9-2.給湯器	15年	5.32%	3.28%	2.70%	2.17%	1.92%	1.89%	1.79%	1.75%	2.57%	2.22%	1.85%	1.73%	1.76%		
11-1.共用灯	15年	0.37%	0.23%	0.19%	0.15%	0.13%	0.13%	0.12%	0.12%	0.18%	0.15%	0.13%	0.12%	0.12%		
11-2.電力幹線・盤類	30年	2.33%	1.44%	1.18%	0.95%	0.84%	0.83%	0.78%	0.77%	1.13%	0.97%	0.81%	0.76%	0.77%		
11-3.避雷設備	40年									0.18%	0.15%	0.13%	0.12%	0.12%		
12-1.電話設備	30年	0.38%	0.23%	0.19%	0.15%	0.14%	0.14%	0.13%	0.12%	0.18%	0.16%	0.13%	0.12%	0.13%		
12-2.テレビ共聴設備	15年	1.28%	0.79%	0.65%	0.52%	0.46%	0.46%	0.43%	0.42%	0.62%	0.53%	0.44%	0.42%	0.42%		
13-1.連結送水管	25年									0.21%	0.18%	0.15%	0.14%	0.14%		
13-2.自火報設備	20年				1.31%	1.16%	1.14%	1.08%	1.04%	1.55%	1.33%	1.11%	1.04%	1.06%		
14-1.EV保守	1年	0.32%	0.20%	0.16%	0.13%	0.11%	0.11%	0.11%	0.10%	0.15%	0.13%	0.11%	0.10%	0.11%		
14-2.EV更新	30年	4.18%	2.57%	2.12%	1.71%	1.51%	1.49%	1.40%	1.36%	2.02%	1.74%	1.45%	1.36%	1.38%		
17-1.流し台	30年	3.21%	1.98%	1.63%	1.31%	1.16%	1.14%	1.08%	1.04%	1.55%	1.34%	1.11%	1.05%	1.06%		
17-2.浴室ユニット	25年			8.47%	6.82%	6.03%	5.94%	5.61%	5.41%		6.95%	5.80%	5.44%	5.52%		
17-3.レンジフード	20年			1.10%	0.89%	0.78%	0.77%	0.73%	0.70%		0.90%	0.75%	0.71%	0.72%		
17-4.24h換気	20年				0.14%	0.14%	0.14%	0.13%	0.13%				0.13%	0.13%		
18.経常修繕	1年	0.54%	0.38%	0.36%	0.33%	0.29%	0.29%	0.27%	0.26%	0.30%	0.30%	0.28%	0.26%	0.27%		

資料：公団住宅等長寿命化計画策定指針(改定)平成28年8月国土交通省住宅局

①ライフサイクルコスト及び住棟別縮減効果の算定結果

長寿命化を図る市営住宅の住棟別のライフサイクルコストを算定した結果、全ての団地において縮減効果が確認できました。

■長寿命化に係るライフサイクルコストの縮減効果一覧表

(千円/年)

団地名	住棟	戸数	LCC		LCC縮減額 (A-B)
			改善前(A)	改善後(B)	
浄谷団地	18号棟	5	1,162	936	226
	19号棟	6	1,394	1,123	271
	20号棟	4	929	749	180
	21号棟	5	1,162	936	226
広渡団地	4号棟	39	7,328	5,887	1,441
昭和団地	1号棟	5	1,090	796	294
	2号棟	5	1,090	796	294
	3号棟	5	1,281	1,131	150
新田団地	4号棟	30	8,511	6,788	1,723
	5号棟	30	8,198	6,523	1,675
丸山団地	1号棟	24	6,898	5,491	1,407
中町団地	1号棟	30	9,070	7,219	1,851

※浄谷団地は、令和5年3月の用途廃止前の住棟便号となります。

令和5年3月以降は、住棟番号が更新し、1～4号棟となります