

大村市営住宅長寿命化計画

令和4年度～令和13年度

令和4年3月 策定

令和5年 4月 第1回変更

令和6年11月 第2回変更

大村市



大村市マスコットキャラクター
おむらんちゃん

《目 次》

第1章 はじめに	1
1-1 長寿命化計画の目的	1
第2章 大村市の現況	3
2-1 大村市の概要	3
2-2 人口・世帯数の現状	4
2-3 大村市の住宅事情の把握	8
第3章 市営住宅の状況	11
3-1 市営住宅ストックの状況	11
3-2 市営住宅入居者の状況	24
3-3 市営住宅現況のまとめ	32
第4章 長寿命化に関する基本方針	33
4-1 スtock状況把握・修繕の実施・データ管理に関する方針	33
4-2 改善事業の実施による長寿命化及びライフサイクルコストの縮減に関する方針	33
第5章 長寿命化計画の事業手法の選定	34
5-1 事業手法の選定フロー	34
5-2 事業手法の選定	35
第6章 改善事業等の実施方針	60
6-1 点検の実施方針	60
6-2 計画修繕の実施方針	64
6-3 改善事業の実施方針	69
6-4 建替事業の実施方針	70
第7章 長寿命化のための事業実施計画	71
7-1 計画修繕・改善事業の実施予定	71
第8章 長寿命化のための維持管理による効果の算出	74
8-1 ライフサイクルコストの算出	74
8-2 維持管理によるライフサイクルコストの縮減効果	75



第1章 はじめに

1-1 長寿命化計画の目的

1. 計画策定の背景

大村市では令和4年3月1日現在、80棟1,434戸の市営住宅を管理している。

これらの住宅のうち、676戸（47.1%）は昭和56年以前に建設されたもので、約40年以上経過し老朽化が進んでいる。また、狭小な住戸規模や低水準の設備、住居者の高齢化への未対応など、現在の居住ニーズに対応していない住宅もあり、更新時期を見据えながら、住環境の改善を図る必要がある。

これまで大村市では、平成7年度に「大村市住宅マスタープラン」を策定し、良好な住宅・住環境の形成に向け、公的な住宅施策を進めてきた。その後、平成16年度に「大村市営住宅ストック総合活用計画」、平成24年3月に「大村市営住宅長寿命化計画」を策定し、バリアフリーの推進や多様な更新手法の採用、民間市場の補完を踏まえた適切な建替えなどに取り組んできた。

今後、より効率的・効果的な維持管理と計画的な修繕・改善を図ることにより、既存ストックを長期活用することが求められている。

2. 計画の目的

本計画は、既存ストックを効率的・効果的に長期活用するため、適切な点検、修繕、データ管理等を行い、市営住宅の状況や将来的な需要見通しを踏まえた建替え、改善、修繕等の手法を住棟ごとに定め、更新コストの縮減と事業量の平準化による事業の実施を目的とする。

3. 計画の対象及び計画期間

計画の対象

本計画の対象とする住宅は、令和4年3月1日現在において、大村市が行政区域内で管理する21団地、1,434戸の市営住宅とする。

計画期間

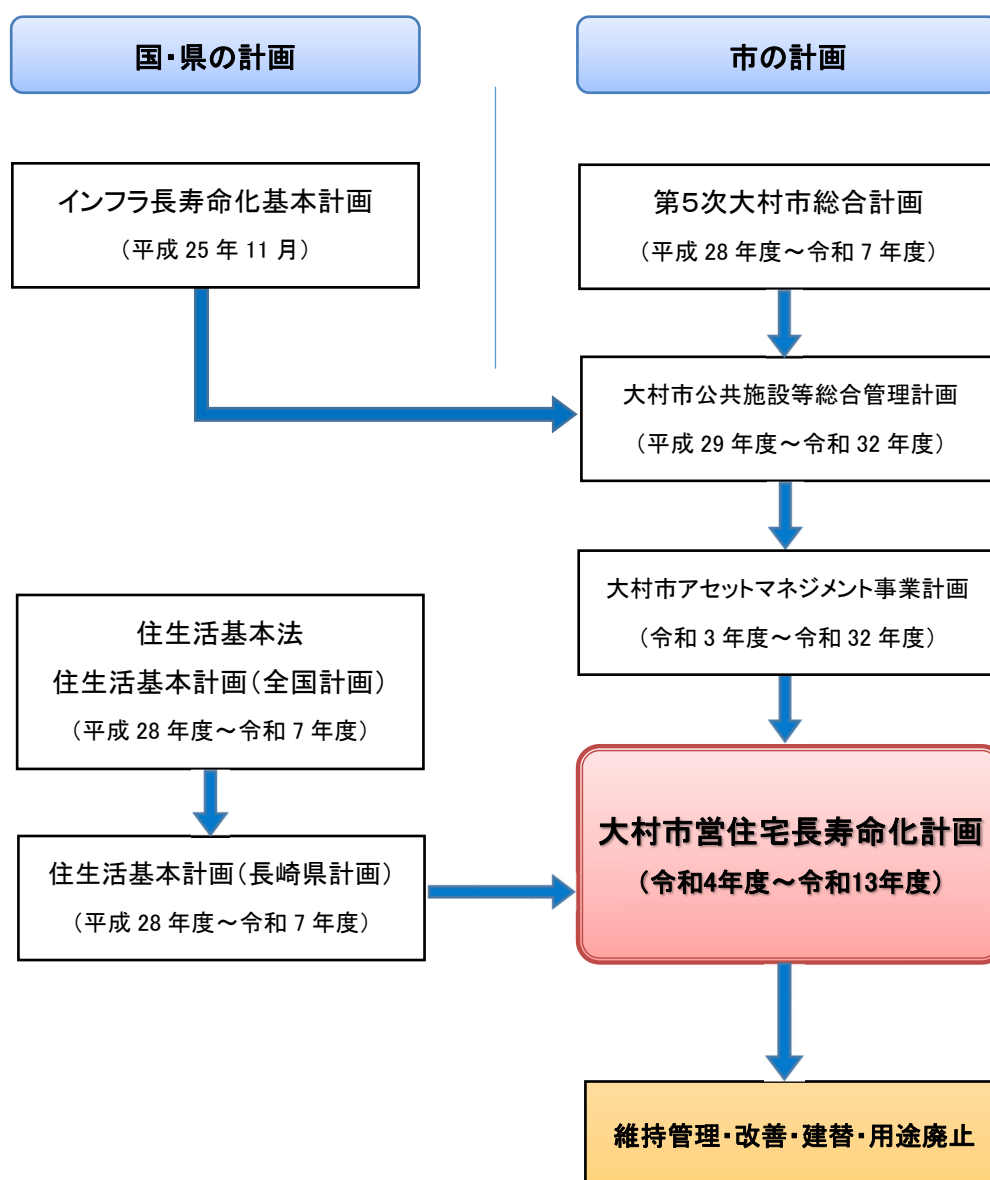
本計画の計画期間は、令和4年度（2022年度）から令和13年度（2031年度）までの10年間とする。なお、中間年度にあたる令和9年度に必要な応じて見直しを行い、期間が終了する最終年度には、計画の更新を行う。

4. 計画の位置づけ

本計画は、大村市の市営住宅施策を担う計画であり、住生活基本法と公営住宅法に基づき策定する。

また、大村市の住宅政策として、従前計画である大村市営住宅ストック総合活用計画を包含する計画として大村市総合計画の下位計画に位置づけるとともに、住生活基本計画（全国計画）及び長崎県住生活基本計画を踏まえて策定する。

図 計画の位置づけ





第2章 大村市の現況

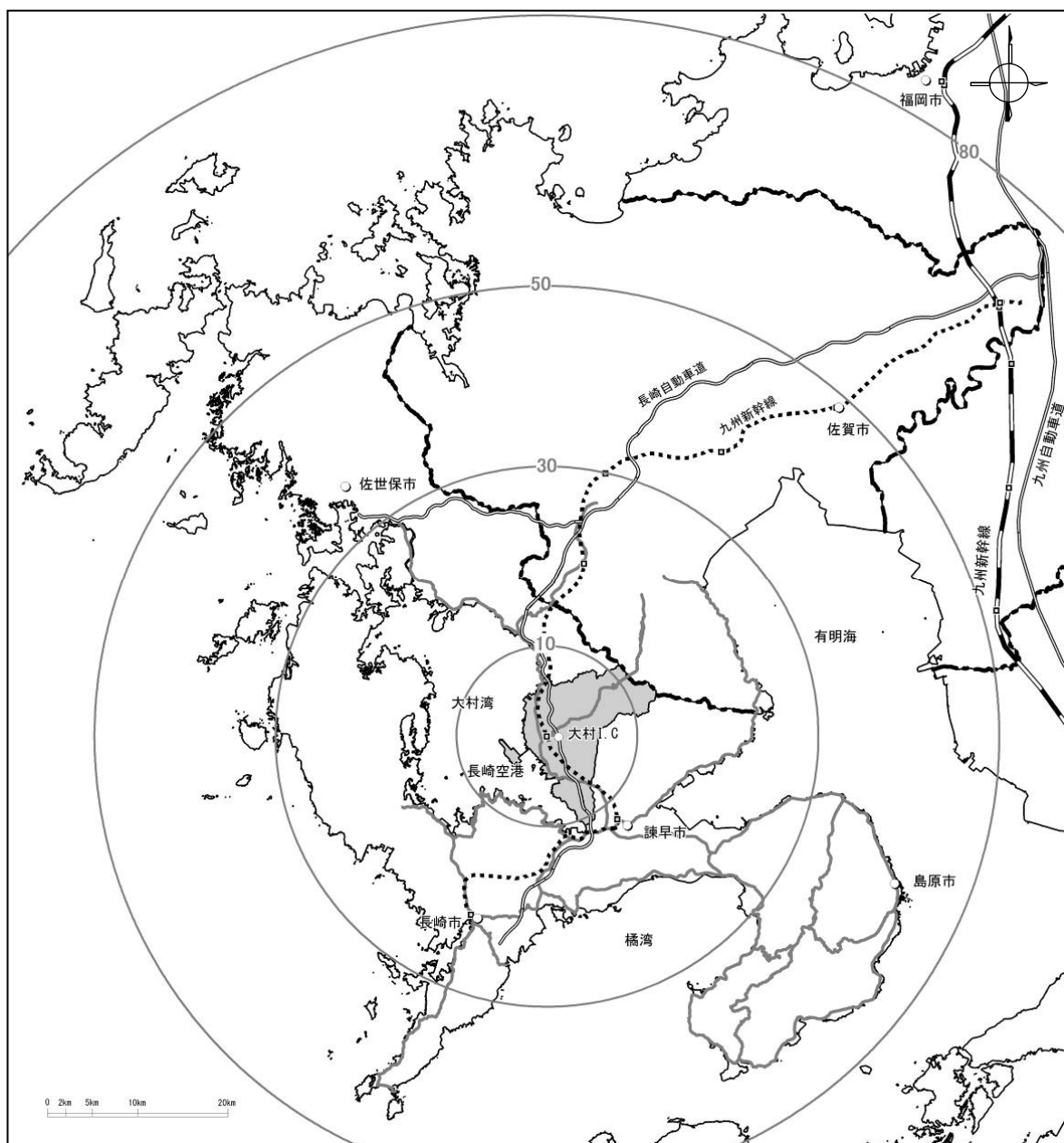
2-1 大村市の概要

1. 位置・地勢等

大村市は長崎県本土のほぼ中央に位置し、市域面積は126.73km²で、東西に14.1km、南北に16.6kmとなっており、東を諫早市と佐賀県の鹿島市及び太良町、西を大村湾、南を諫早市、北を東彼杵町と接している。

佐賀県との県境に多良山系を擁し、大村湾に向かって、なだらかな扇状地帯が広がっている。

また、大村市は、長崎県の空の玄関口である長崎空港と九州横断自動車道大村インターチェンジを擁する高速交通体系の要衝となっている。



2-2 人口・世帯数の現状

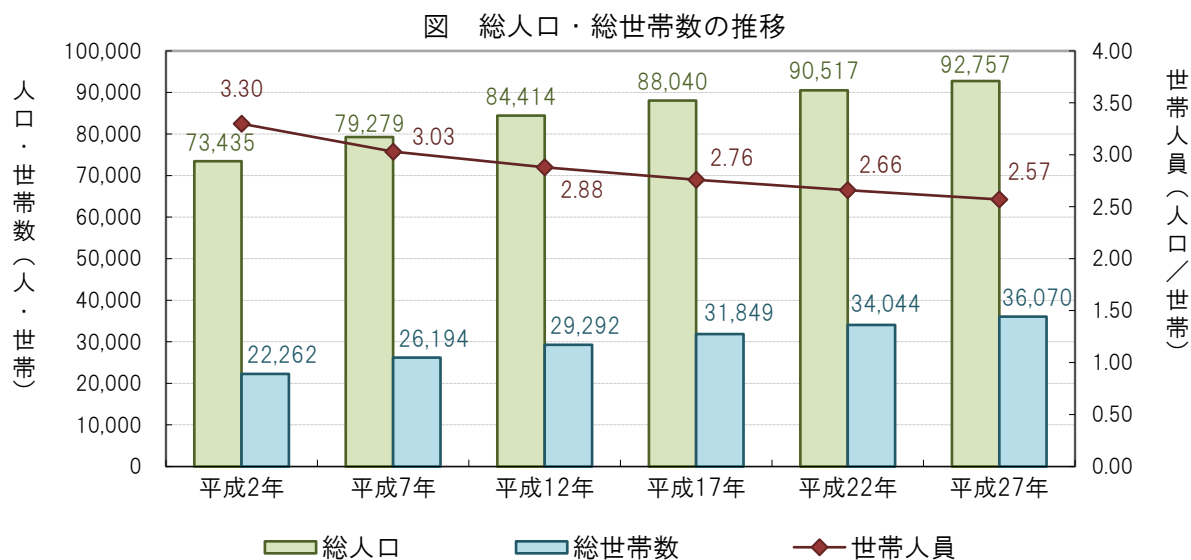
本計画の策定にあたり、国勢調査、住宅・土地統計調査、並びに市が管理する統計データを用い、現状を整理する。

なお、国勢調査と住宅・土地統計調査については5年毎に調査を実施しており、経年変化はこれに合わせるものとする。

人口・世帯数の推移

大村市の人口及び世帯数は、平成27年国勢調査では、人口総数92,757人、世帯総数36,070世帯となっており、平成27年までの過去25年間の推移は増加傾向を続けているが、増加率は少しずつ鈍化している。

人口と世帯数から一世帯当り人員数をみると、平成2年の3.30人/世帯が、平成27年では2.57人/世帯となっており、急速に減少している。なお、令和4年2月現在の速報値による人口総数は95,397人、世帯総数は39,002世帯で一世帯当りの人員数は2.45人/世帯となっている。



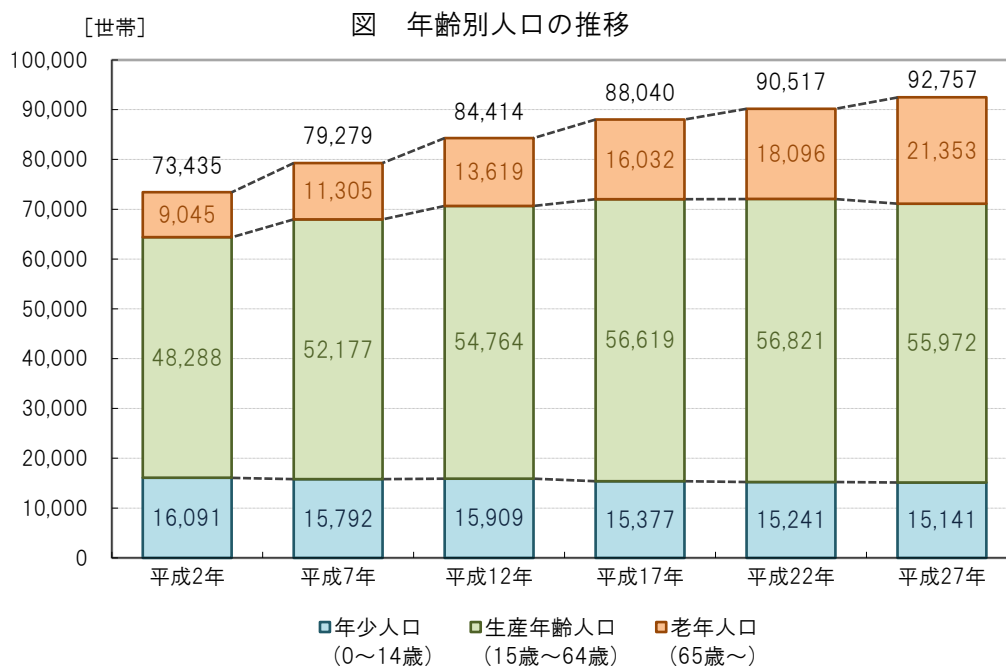
資料：国勢調査（各年10月1日）



年齢別人口の推移

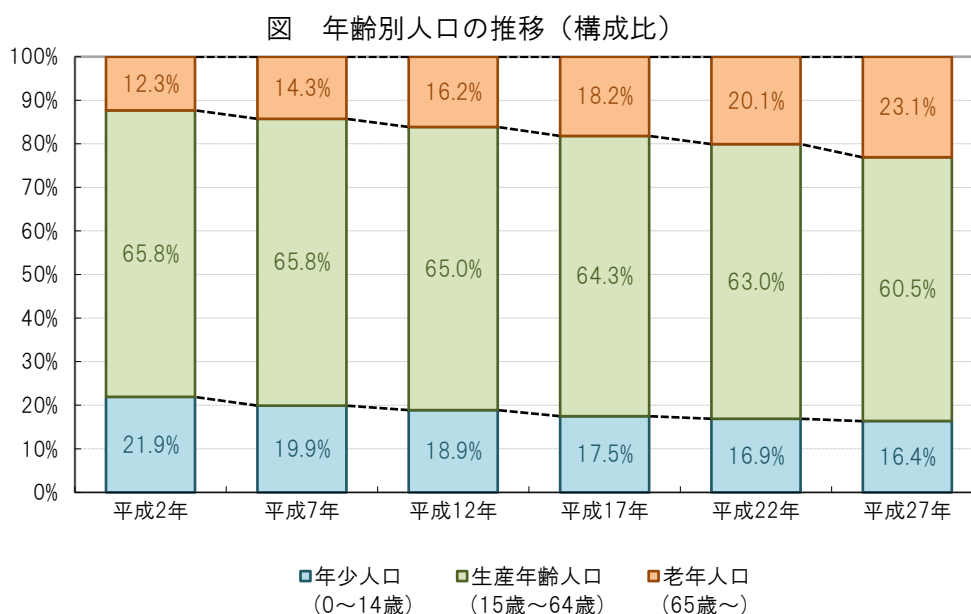
大村市の年齢別人口をみると、平成27年国勢調査における年少人口（14歳以下）は15,141人（16.4%）、生産年齢人口（15～64歳）は55,972人（60.5%）、老年人口（65歳以上）は21,353人（23.1%）となっている。

平成27年までの過去25年間の推移をみると、年少人口が平成2年の約22%から約16%に減少している一方で、老年人口割合は平成2年の約12%から約23%に到し、少子高齢化が進行している。



資料：国勢調査（各年 10月 1日）

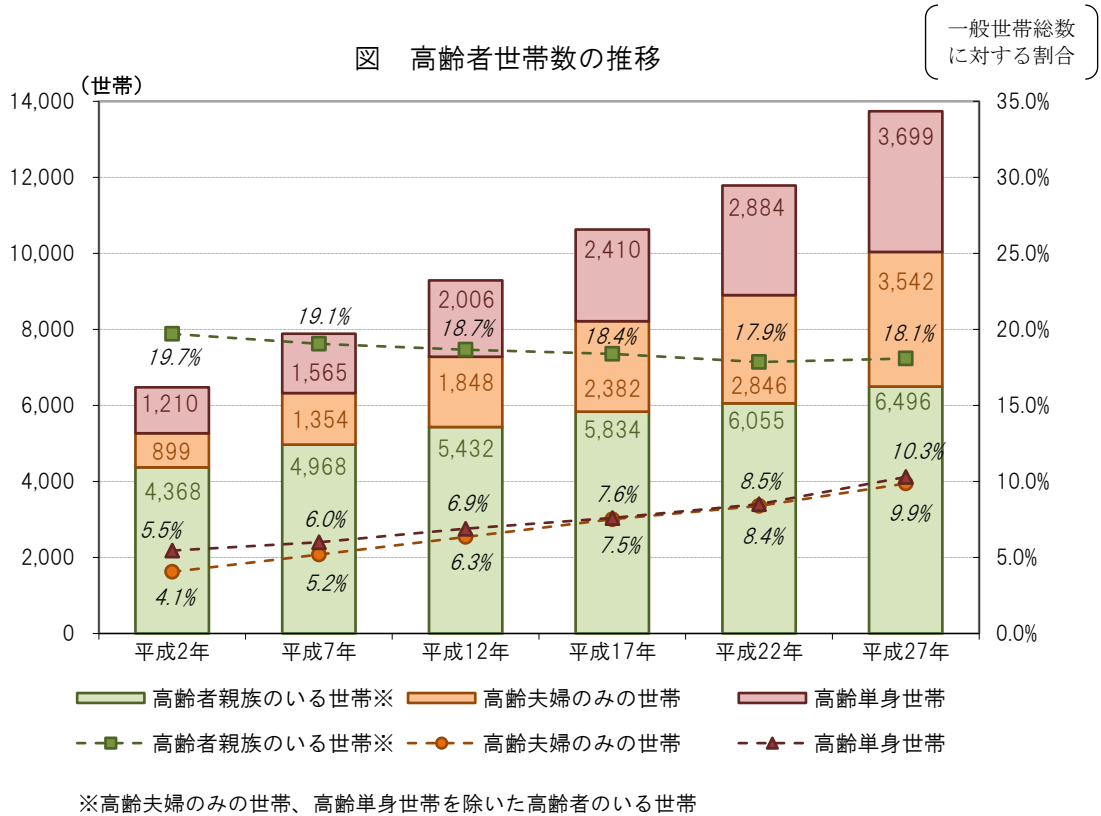
注）年齢不詳があるため、上記図中の総人口と年少人口＋生産年齢人口＋老年人口の総計と異なる。



資料：国勢調査（各年 10月 1日）

高齢者世帯数の推移

65歳以上の高齢者世帯について、65歳以上の高齢者家族のいる世帯、高齢者夫婦のみの世帯、高齢単身者世帯の世帯構成別に分けて、平成27年までの過去25年間（平成2年国勢調査～平成27年国勢調査）の推移をみると、全てが増加傾向にあり、特に高齢夫婦のみの世帯と高齢単身世帯の増加が大きくなっている。



資料：国勢調査（各年10月1日）

注）国勢調査では、総世帯は「一般世帯」と「施設等の世帯」に区分（下表参照）されており、高齢者世帯数は一般世帯のみで家族類型を区分しているため、上記世帯数には「施設等の世帯数」は含まない。

表 昭和60年以降の世帯の区分（総務省統計局）

一般世帯	ア 住居と生計を共にしている人の集まり又は一戸を構えて住んでいる単身者。ただし、これらの世帯と住居を共にする単身の住み込みの雇人については、人数に関係なく雇主の世帯に含めています。
	イ 上記の世帯と住居を共にし、別に生計を維持している間借りの単身者又は下宿屋などに下宿している単身者
	ウ 会社・団体・商店・官公庁などの寄宿舍、独身寮などに居住している単身者
施設等の世帯	寮・寄宿舍の学生・生徒 学校の寮・寄宿舍で起居を共にし、通学している学生・生徒の集まり（世帯の単位：棟ごと）
	病院・療養所の入院者 病院・療養所などに、すでに3か月以上入院している入院患者の集まり（世帯の単位：棟ごと）
	社会施設の入所者 老人ホーム、児童保護施設などの入所者の集まり（世帯の単位：棟ごと）
	自衛隊営舎内居住者 自衛隊の営舎内又は艦船内の居住者の集まり（世帯の単位：中隊又は艦船ごと）
	矯正施設の入所者 刑務所及び拘置所の被収容者並びに少年院及び婦人補導院の在院者の集まり（世帯の単位：建物ごと）
その他	定まった住居を持たない単身者や陸上に生活の本拠（住所）を有しない船舶乗組員など（世帯の単位：一人一人）



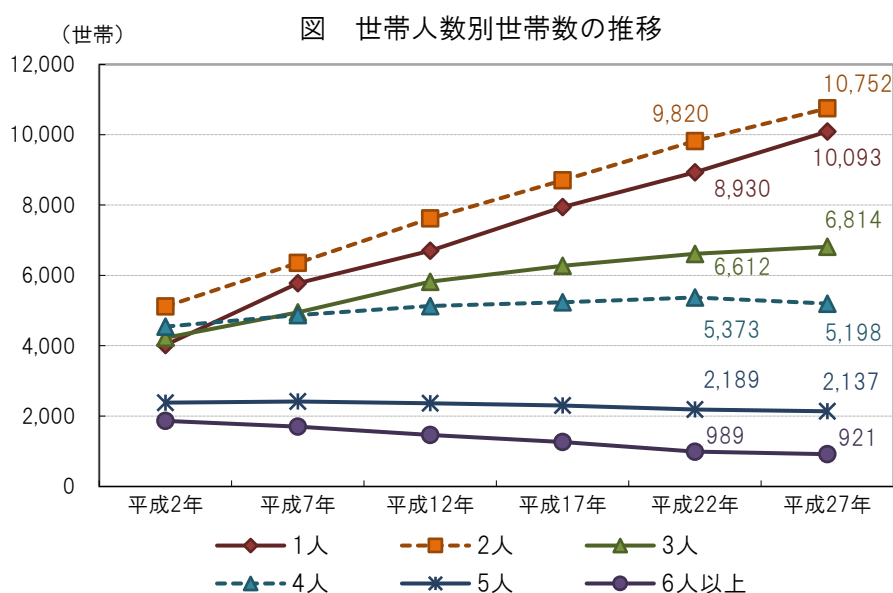
一般世帯人員数別世帯数の状況

平成27年国勢調査における大村市の総世帯数は36,070世帯で、そのうち一般世帯数が35,915世帯、施設等の世帯が155世帯である。一般世帯の世帯人員数別の世帯数をみると、単身世帯の10,093世帯（28.1%）と2人世帯の10,752世帯（29.9%）が突出しており、一方、5人世帯は2,137世帯（6.0%）、6人以上世帯は921世帯（2.6%）にとどまっている。

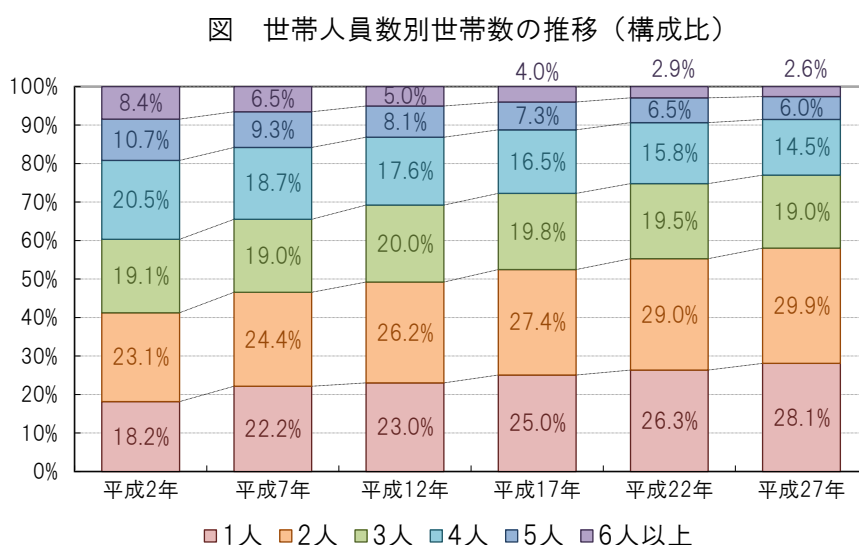
平成27年までの25年間の経年変化をみると、3人世帯までは増加傾向を示しているが、5人世帯と6人以上世帯は減少傾向にある。4人世帯は、平成22年から平成27年にかけてやや減少傾向にある。

注) 施設等の世帯の内訳※ () 内はH27調査における大村市の世帯数

- (1) 寮・寄宿舎の学生・生徒 (11)
- (2) 病院・診療所の入院者 (14)
- (3) 社会施設の入所者 (90)
- (4) 自衛隊営舎内居住者 (20)
- (5) 矯正施設の入所者 (1)
- (6) その他 (19)



資料：国勢調査（各年10月1日）



資料：国勢調査（各年10月1日）

2-3 大村市の住宅事情の把握

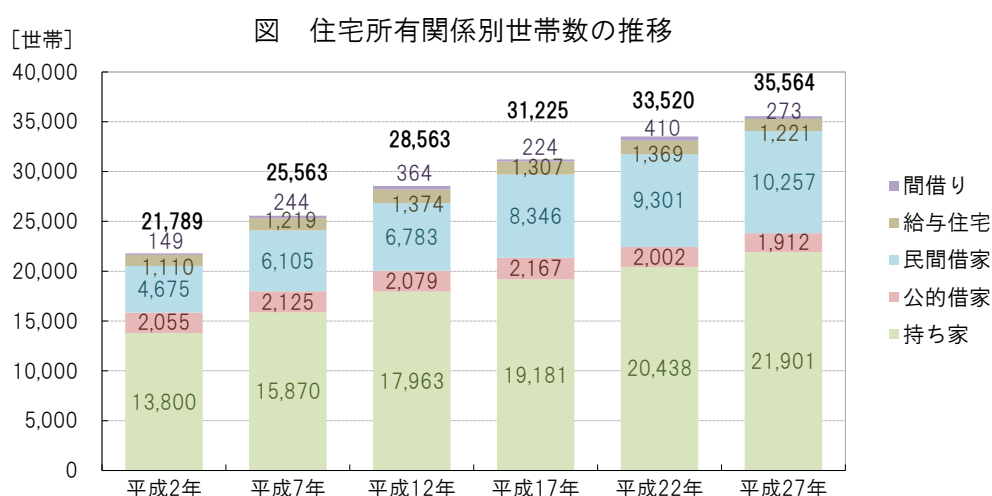
1. 建物の現況

住宅所有関係別一般世帯数

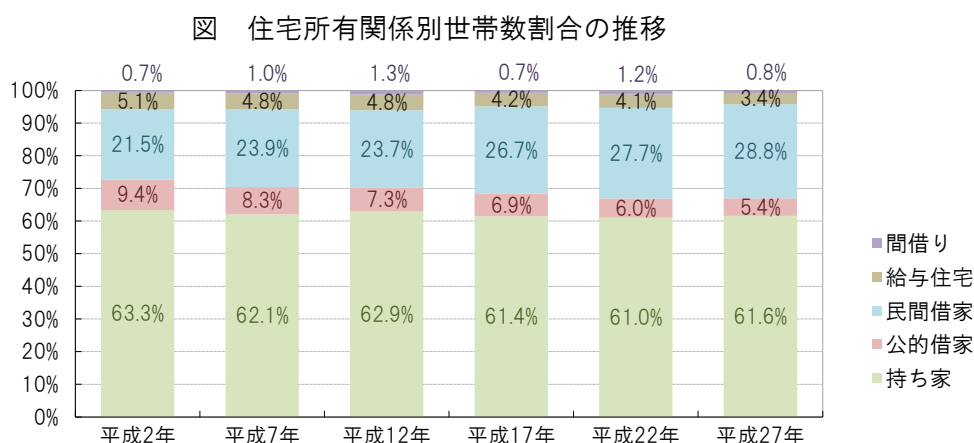
平成27年国勢調査における一般世帯数は35,915世帯で、そのうち住宅※に住む世帯は35,564世帯である。

これを住宅の所有関係別にみると、持ち家21,901世帯(61.6%)、公的借家1,912世帯(5.4%)、民間借家10,257世帯(28.8%)、給与住宅1,221世帯、間借り273世帯となっている。

平成27年までの25年間の経年変化をみると、民間借家が世帯数、割合ともに増加を続けている一方で、公的借家では世帯数がほぼ横ばいにあるものの、割合では減少傾向にある。



資料：国勢調査（各年 10月 1日）



資料：国勢調査（各年 10月 1日）

注）国勢調査（総務省統計局）では、住宅所有関係別世帯数は一般世帯に関する区分の住宅のみで集計している。

表 一般世帯の区分（総務省統計局）

住宅	一つの世帯が独立して家庭生活を営むことができる建物（完全に区画された建物の一部を含む。） 一戸建ての住宅はもちろん、アパート、長屋などのように独立して家庭生活を営むことができるような構造になっている場合は、各区画ごとに1戸の住宅となります。
住宅以外	寄宿舍・寮など生計を共にしない単身者の集まりを居住させるための建物や、病院・学校・旅館・会社・工場・事務所などの居住用でない建物 なお、仮小屋など臨時応急的に造られた住居などもこれに含まれます。



新設住宅の戸数

平成30年度までの10年間における新設住宅戸数は、平成30年度に1,000戸を超えるなど、社会経済の影響等によって年度間に多少の幅はあるものの、平均すると750戸程度で推移している。

経年的にみると、持ち家は横ばいにある一方、貸家は変動している。

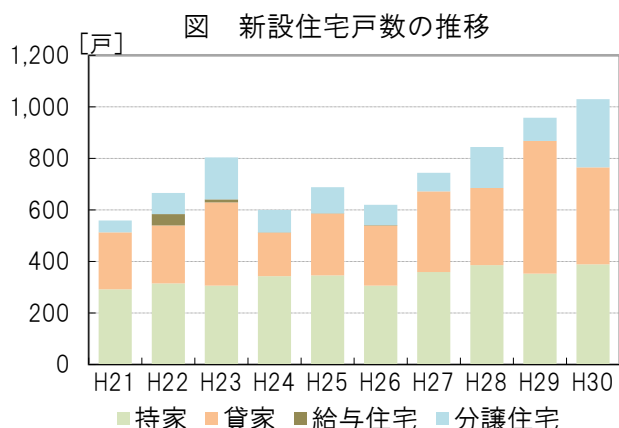


表 新設住宅戸数の推移

年度	H21	H22	H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30
持ち家 [戸]	292	315	306	343	346	306	359	386	353	389
貸家 [戸]	221	225	323	169	240	233	313	299	515	376
給与住宅 [戸]	0	44	12	1	1	2	0	0	0	0
分譲住宅 [戸]	46	82	163	87	101	79	72	159	90	265
計 [戸]	559	666	804	600	688	620	744	844	958	1,030

資料：国土交通省 建築統計年報

建築時期別の住宅状況

大村市の住宅の建築後経過年数をみると、住宅戸数をもっとも多い建築時期は平成3年から平成12年の10年間であり、平成30年9月までに建築された集計総数の約3割弱を占めている。

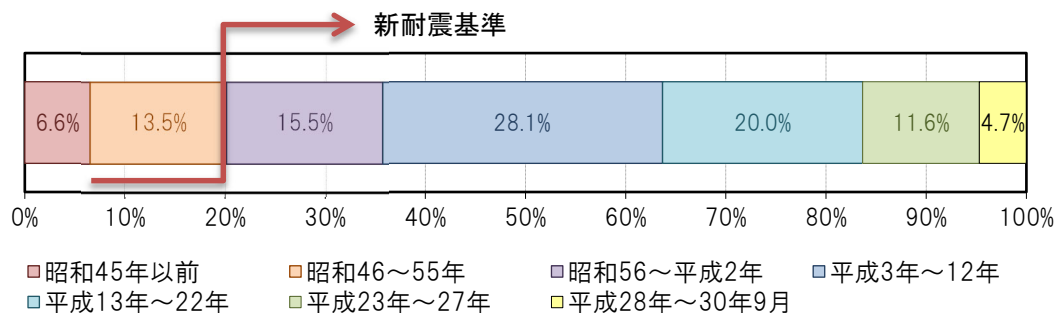
また、旧耐震基準で建築された昭和55年以前の住宅（耐震基準は昭和56年6月に新基準に改正）も2割に達している。

表 建築時期別住宅戸数

	昭和45年以前	昭和46～55年	昭和56～平成2年	平成3～12年	平成13～22年	平成23年～27年	平成28年～30年9月	計※
住宅戸数 [戸]	2,260	4,650	5,320	9,640	6,860	4,000	1,610	34,340
割合 [%]	6.6	13.5	15.5	28.1	20.0	11.6	4.7	100.0

資料：住宅・土地統計調査（平成30年）

図 建築時期別住宅戸数（構成比）



注) 住宅・土地統計調査は標本調査であるため、別の調査項目と数値は一致しない。

高齢者等のための設備の整備状況（バリアフリー化状況）

大村市の住宅におけるバリアフリー化の状況をみると、調査項目中どれかひとつでもバリアフリー化対応している住宅は5割程度であるが、その内訳をみると、持ち家が約65%であるのに対し、借家は約35%にとどまっている。

また、最も整備割合が高いバリアフリー施策は「手摺りの設置」、最も整備割合が低い施策は「道路から玄関までの車椅子対応」となっている。

表 バリアフリー化状況

	総数	どれか一つでも対応	手すりがある	またぎやすい高さの浴槽	廊下などが車いすで通行可能な幅	段差のない屋内	道路から玄関まで車いすで通行可能	どれも備えていない
住宅総計	38,500	20,570	17,100	7,430	6,160	9,490	3,350	17,140
専用住宅	38,210	20,370	16,940	7,340	6,100	9,430	3,300	17,060
持ち家	23,970	15,620	13,580	6,150	5,260	7,070	2,810	8,340
借家	13,460	4,750	3,360	1,200	840	2,350	500	8,710
店舗その他の併用住宅	290	200	160	90	50	60	50	80

資料：住宅・土地統計調査（平成30年）

注）住宅・土地統計調査は標本調査であるため、別の調査項目と数値は一致しない。

注）上記表中の数値は、住宅・土地統計調査のものを用いているため、同調査の集計上、総数と内訳の計は必ずしも一致しない。

図 バリアフリー化状況

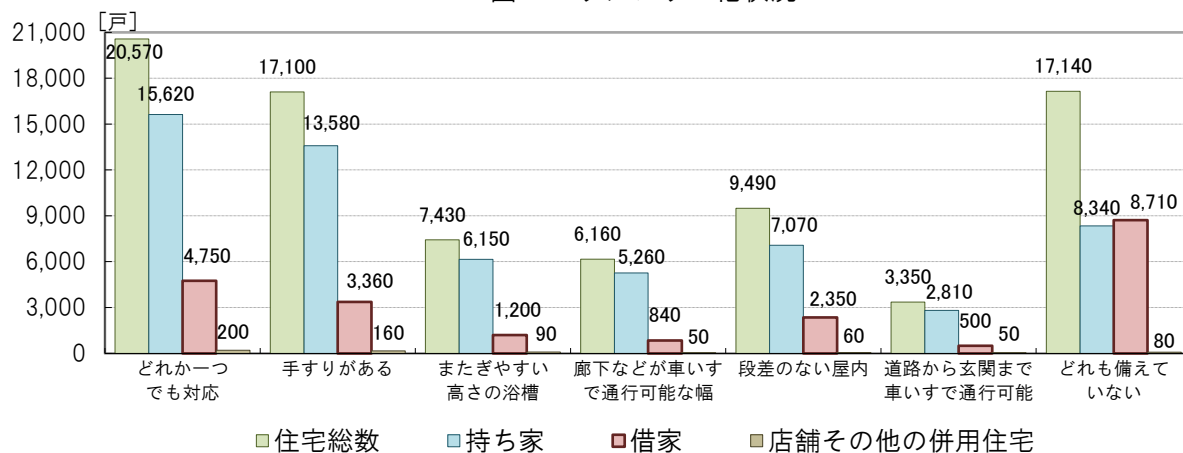
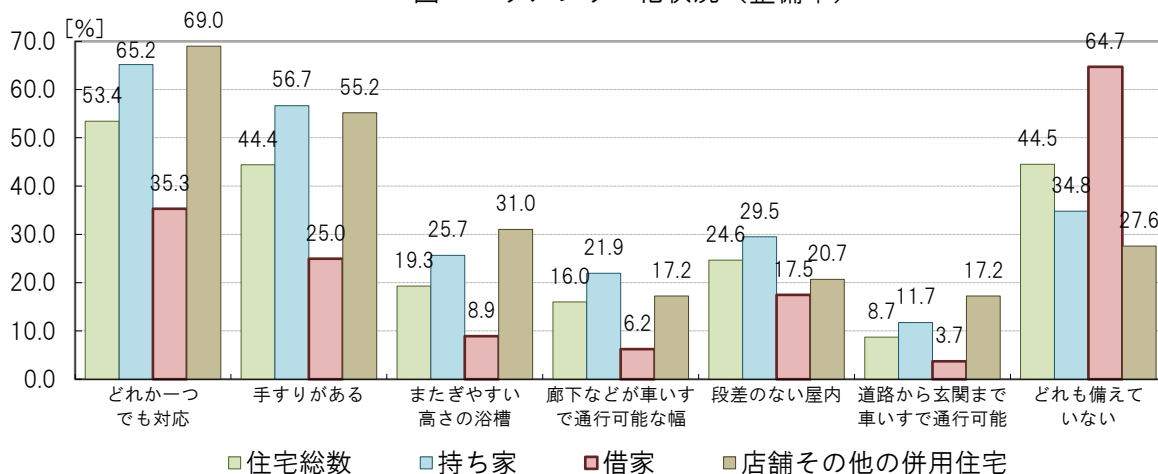


図 バリアフリー化状況（整備率）





第3章 市営住宅の状況

3-1 市営住宅ストックの状況

1. 大村市営住宅の分布状況

大村市営住宅は、大村湾に沿って南北に縦断するJR松原駅からJR岩松駅にかけてのJR沿線エリアに点在しており、特にJR竹松駅とJR諏訪駅間の市街地に多く分布している。

図 市営住宅分布図（現状）



表 市営住宅一覧（現況）

令和4年3月1日現在

No.	団地 コード	団地（住宅）名	建設年度	棟数	管理戸数 [戸]	構造	駐車場 区画数	備 考
1	19	竹松アパート	S48～52	4	80	中耐4	118	
			H20・29	2	42	中耐5 (EV設置)		
2	20	池田アパート	S45～51	7	192	中耐4	151	
3	22	常盤アパート	S50	2	32	中耐3	32	
4	2	東諏訪住宅	S50・52	7	42	簡二	51	解体予定
5	23	久原第二アパート	S51～53	5	120	中耐5	123	
6	24	三城アパート	S53	3	42	中耐3	42	
7	26	原口アパート	S54～55	6	144	中耐4	175	
8	27	松原アパート	S56	2	14	簡二	14	
9	28	福重アパート	S56	2	10	簡二	10	
10	29	古賀島アパート	S57～H元	4	96	中耐4	95	
11	30	松並第一アパート	S58～61	5	118	中耐 4/5	118	
12	31	中央アパート	H2～3	3	42	中耐3	36	
13	32	植松アパート	H3～5	6	80	中耐3	75	
14	33	久原アパート	H6・11	3	50	中耐4	51	
15	34	木場アパート	H8～10	5	73	中耐3	73	
16	35	池田第一アパート	H12	2	35	中耐3	35	
17	36	池田第二アパート	H13～14	2	34	中耐3	35	
18	37	小路口アパート	H15～18	4	96	高層6 (EV設置)	99	
19	38	水主町アパート	H22	1	40	中耐5 (EV設置)	40	
20	39	黒木住宅	H25	4	4	木造	8	
21	40	本町アパート	H26	1	48	高層12 (EV設置)	16	
		総 計		80	1,434		1,397	

※中耐：中層耐火構造 / 簡二：簡易耐火構造2階建 / 高層：高層耐火構造 （数字は階層を示す）



表 地区別市営住宅一覧表（現況） 令和4年3月1日現在

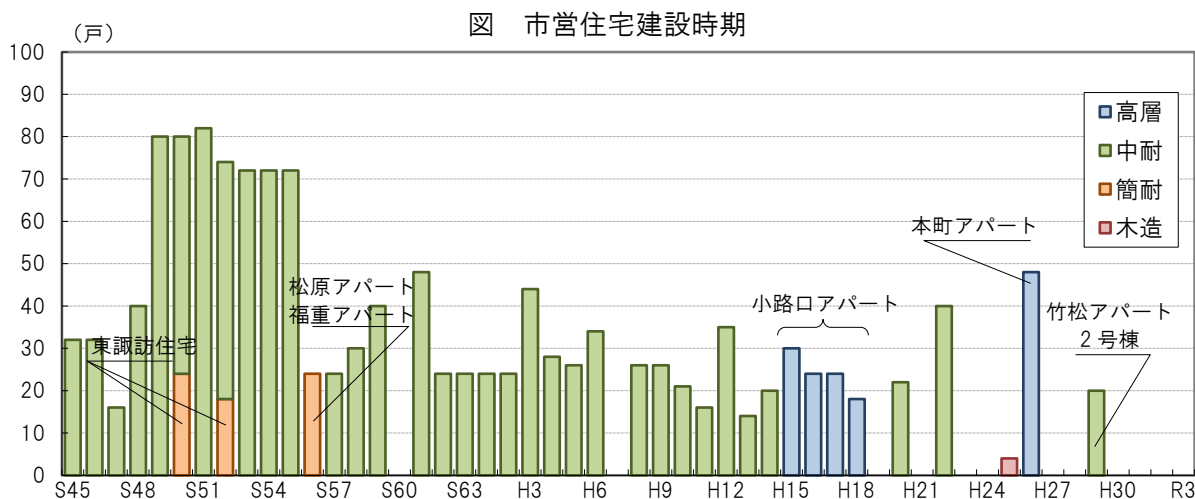
地区名	団地数	戸数	団地（住宅）名
大村	7	405	常盤アパート、久原第二アパート、三城アパート、久原アパート、木場アパート、水主町アパート、本町アパート
西大村	8	639	東諏訪住宅、池田アパート、古賀島アパート、松並第一アパート、中央アパート、植松アパート、池田第一アパート、池田第二アパート
竹松	3	362	竹松アパート・原口アパート・小路ロアパート
松原	1	14	松原アパート
福重	1	10	福重アパート
萱瀬	1	4	黒木住宅
合計	21	1,434	

2. 既存ストックの建設時期及び経過年数

本計画策定時点（令和4年3月1日）において供用されている既存ストックで最も古い市営住宅は、昭和45年度に建設した池田アパート イ棟（32戸）で、最も新しい市営住宅は平成29年度に建設した竹松アパート 2号棟（20戸）である。

建設時期別にみると、昭和45年から近年まで中耐住宅主体の供給を行ってきたが、昭和50年代には、簡耐住宅となる東諏訪住宅（昭和50年度～同52年度）と松原及び福重アパート（昭和56年度）を供給し、平成15年以降は、高層住宅の供給も行っている。

建設した住宅戸数では、特に昭和49年度から55年度にかけて多くの住宅を供給し、昭和60年代以降は、概ね年間30戸以下で安定的に供給を行ってきたが、平成29年度の竹松アパート 2号棟以降は行っていない。



3. 居住環境水準からみた状況

専用住戸面積

市営住宅の専用住戸面積の状況を見ると、40㎡未満の狭小住宅の割合は、全体で約7%となっている。また、50～60㎡が約34%、60～70㎡が約41%となっている。

構造別にみると、狭小住宅の全てが中耐・高層住宅となっている。

表 専用住戸面積

	40㎡未満	40～50㎡	50～60㎡	60～70㎡	70㎡以上	総計
木造住宅 [戸]	0	0	0	4	0	4
簡二住宅 [戸]	0	18	24	24	0	66
中耐・高層住宅 [戸]	112	197	477	571	7	1,364
計 [戸]	112	215	501	599	7	1,434
割合 [%]	7.8	15.0	34.9	41.8	0.5	100.0

資料：大村市建築課

施設整備状況

施設整備の状況を見ると、全ての設備において90%程度と高い割合で設置している状況にある。

表 設備整備状況

	3点給湯	風呂釜・浴槽設置	手すり設置	段差解消
戸数 [戸]	1,306	1,360	1,309	1,285
総管理戸数1,434戸に対する構成比 [%]	91.1	94.8	91.3	89.6

資料：大村市建築課

※3点給湯：台所、浴室、洗面所の給湯を、1台のガス給湯器や電気温水器で処理する仕組み



最低居住面積水準未済世帯数

令和3年10月1日現在、市営住宅（管理戸数：1,434戸）に暮らす世帯は1,220世帯あり、そのうち住生活基本計画（全国計画）が定める最低居住面積水準を満たしていない世帯は27世帯あり、総世帯数に対する割合は2.2%となっている。

表 最低居住面積水準未済世帯数

	総数	最低居住面積水準未済世帯数	
		世帯数	割合
計	1,220	27	2.2%
木造	4	0	0.0%
簡二	42	0	0.0%
中耐・高層	1,174	27	2.3%

表：最低居住面積水準（住生活基本計画（全国計画）より）

世帯人員	住戸専用面積
1人	25㎡
2人	30㎡
3人	40㎡
4人	50㎡
5人	57㎡
6人	67㎡

【最低居住面積】
 (1)単身者 25㎡
 (2)2人以上の世帯
 10㎡×世帯人員+10㎡
 ※ただし、世帯人員が4人を超える場合（5人以上）は、上記算定面積から5%を控除する。

資料：大村市建築課

4. 建築時期からみた状況

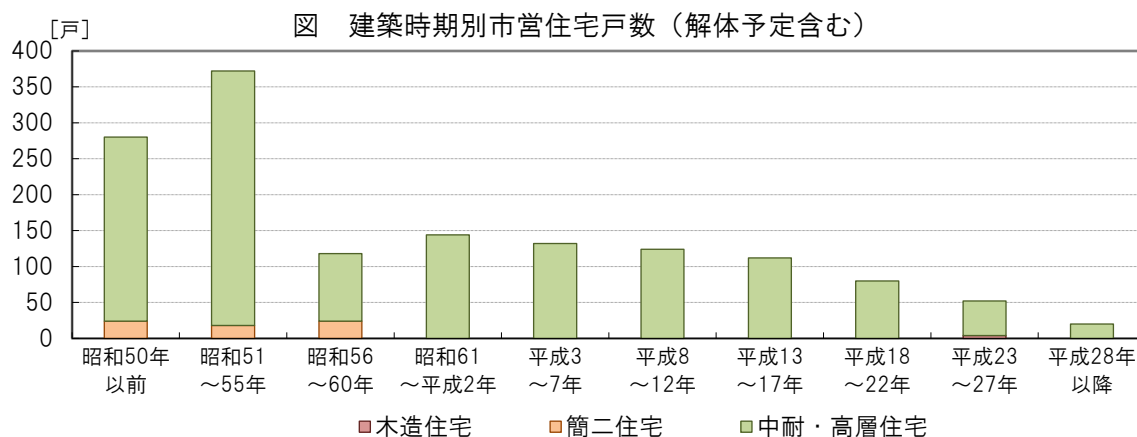
建築時期別の戸数

市営住宅を建築時期別にみると、昭和60年以前の住宅が770戸と全体の半数を占めており、構造別では木造住宅の0%、簡二住宅の100%、中耐・高層住宅の約51%となっている。

表 建築時期別市営住宅戸数（解体予定含む）

年度	S50以前	S51-S55	S56-S60	S61-H2	H3-H7	H8-H12	H13-H17	H18-H22	H23-H27	H28以降	計
木造住宅 [戸]	—	—	—	—	—	—	—	—	4	—	4
簡二住宅 [戸]	24	18	24	—	—	—	—	—	—	—	66
中耐・高層住宅 [戸]	256	354	94	144	132	124	112	80	48	20	1,364
計 [戸]	280	372	118	144	132	124	112	80	52	20	1,434

資料：大村市建築課



耐用年数経過状況

構造別に耐用年数経過状況をみると、木造住宅は全4戸が計画期間中に耐用年数1/2を経過する。また、簡易耐火構造二階建て住宅は24戸が既に耐用年数を経過しており、計画期間中に全て耐用年数を経過する。

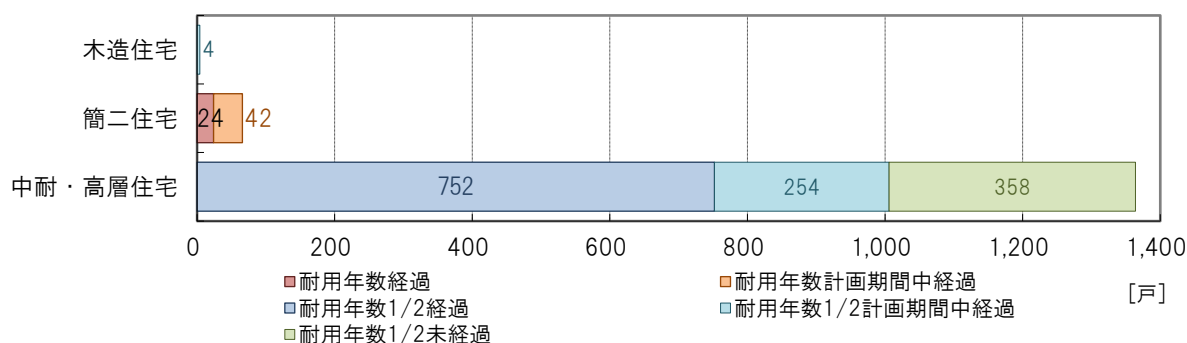
さらに、中層耐火構造住宅及び高層耐火構造住宅計1,364戸のうち、752戸が耐用年数の1/2を経過しており、計画期間中に耐用年数1/2を経過するものが254戸となっている。

表 構造別耐用年数

構 造	耐用年数
耐火構造の住宅	70年
簡易耐火構造二階建ての住宅	45年
木造の住宅	30年

※市営住宅などの公的賃貸住宅は、公営住宅法施行令に基づき構造別耐用年数が決まっている。

図 構造別耐用年数経過状況



木造住宅



簡易耐火構造二階建て住宅



中層耐火構造住宅



高層耐火構造住宅



5. 現地調査

現地調査は、外観目視調査を基本とし、以下の調査内容で実施した。

調査対象	18団地、69棟（P20～P23）
調査項目	○外壁等のひび割れ状況 ○屋上防水シートの状況 ○電気設備状況（錆の状況、機器の取替えの有無確認） ○給排水衛生設備状況（錆の発生等） ○受水槽設置状況 ○共同アンテナ設置状況 ○鋼製窓枠（アルミサッシ化状況） ○鋼製バルコニー手摺り（アルミ化状況）
調査時点	令和2年9月1日～令和2年12月25日

表 現地調査結果（その1）

No.	団地名	棟番号	建設年度	構造	階数	戸数	長寿命化						居住性確保			
							①躯体（庇・バルコニー）		②外壁		③屋上		④電気設備の劣化状況（調査1：劣化状況、調査2：設備交換済○／塗装改修済△／無しー）			
							改善履歴	目視判定	改善履歴	目視判定	改善履歴	目視判定	改善履歴	調査1	調査2	
1	竹松	A1	S48	中耐	4	24	—	○	H9	×	H2/H16/H21	△	—	○	△	
		A2	S50	中耐	4	24	—	○	H10	×	H2/H26	△	—	○	△	
		B1	S49	中耐	4	16	—	○	H9	×	H2/H16/H25	○	—	△	△	
		B2	S52	中耐	4	16	—	○	H10	×	H10/H26	○	—	○	△	
		1	H20	中耐(EV設置)	5	22	—	○	—	○	—	○	—	○	—	
		2	H29	中耐(EV設置)	5	20	—	○	—	○	—	○	—	○	—	
2	池田	イ	S45	中耐	4	32	—	○	H3/H21	○	H3/H17	△	—	○	△	
		ロ	S46	中耐	4	16	—	○	H3/H28	○	H3/H21	×	—	○	△	
		ハ	S46	中耐	4	16	—	○	H3/H5/H29	○	H19	△	—	○	△	
		ニ	S47 S48	中耐	4	32	—	○	H5/H6/H28	○	H19	△	—	○	△	
		ホ	S49	中耐	4	32	—	○	H8/H30	○	H元/H24	○	—	○	△	
		ヘ	S49	中耐	4	32	—	○	H8/R元	○	H元/H24	○	—	○	△	
		ト	S51	中耐	4	32	—	○	H7/R元	○	H元/H24	○	—	○	△	
3	常盤	B	S50	中耐	3	21	—	○	H7	△	H元/H15/H26	○	—	○	△	
		C	S50	中耐	3	11	—	○	H7	△	H元/H15/H26	○	—	○	△	
5	久原第一	イ	S51	中耐	5	30	—	○	H7/R2	○	H4/H13	△	—	○	△	
		ロ	S51	中耐	5	20	—	○	H7/R2	○	H11/H21	△	—	○	△	
		ハ	S52	中耐	5	20	—	○	H10/R元	○	H10	×	—	○	△	
		ニ	S52	中耐	5	20	—	○	H5/H10/R3	○	H10	×	—	○	△	
		ホ	S53	中耐	5	30	—	○	H4/H5/H16/R元	○	H23	△	—	○	△	
6	三城	イ	S53	中耐	3	18	—	○	H7/H9	△	H9	×	—	○	△	
		ロ	S53	中耐	3	12	—	○	H7/H9	△	H9	×	—	○	△	
		ハ	S53	中耐	3	12	—	○	H7/H9	△	H9	×	—	○	△	
7	原口	A	S54	中耐	4	24	—	○	H5/H8	×	H20	△	—	○	△	
		B	S54	中耐	4	24	—	○	H5/H8/R3	○	R3	○	—	○	△	
		C	S54	中耐	4	24	—	○	H5/H8/R3	○	H22/R3	○	—	○	△	
		D	S55	中耐	4	24	—	○	H5/H9	×	H22/R3	○	—	○	△	
		E	S55	中耐	4	24	—	○	H5/H9	×	H22/R3	○	—	○	△	
		F	S55	中耐	4	24	—	○	H5/H9/H21	×	H22	×	—	○	△	
10	古賀島	A	S57	中耐	4	24	—	○	H19	○	H25	○	—	○	△	
		B	S62	中耐	4	24	—	○	H23	○	—	○	—	○	△	
		C	S63	中耐	4	24	—	○	H24	○	—	○	—	○	△	
		D	H1	中耐	4	24	—	○	H24	○	—	○	—	○	△	
11	松並第一	A	S58	中耐	5	30	—	○	H20	○	H22/H23	△	—	○	△	
		B	S59	中耐	5	20	—	○	H21	○	H24	○	—	○	△	
		C	S59	中耐	5	20	—	○	H21	○	H24	○	—	○	△	
		D	S61	中耐	4	24	—	○	H22	○	—	×	—	○	△	
		E	S61	中耐	4	24	—	○	H22	○	—	×	—	○	△	

○：大きな問題はなし / △：注意が必要 / ×：劣化が進んでいる（※ただし、項目別の評価がある場合は、それに準ずる）



表 現地調査結果（その1）

⑤給水衛生設備		居住性確保				安全性確保		備 考
		⑥共同アンテナの設置状況 (○：共同アンテナ／×：戸別アンテナ)		⑦開口部のアルミサッシ化		⑧バルコニー手摺りアルミ化		
改善履歴	高架水槽	改善履歴	目視判定	改善履歴	目視判定	改善履歴	目視判定	
H11/H12	有	—	×	—	○	H10	△	北側面格子：スチール
H11/H12	有	—	×	—	○	H10	△	軒裏の一部に鉄筋が露出している。 北側面格子：スチール
H11/H12	有	—	×	—	○	H10	△	北側面格子：スチール
H11/H12	有	—	×	—	○	H10	○	外壁の塗膜の剥がれが多い。
—	無	—	○	—	○	—	○	
—	無	—	○	—	○	—	○	
H9/H11/H12	有	—	×	—	○	H10	○	
H9/H10/H12	有	—	×	H28	○	H10/H28	○	防水シートの一部が剥がれている。
H11/H12	有	—	×	H29	○	H10/H29	○	
H11/H12	有	—	×	H28	○	H10/H28	○	
H11/H12	有	—	×	—	○	H10/H30	○	
H11/H12	有	—	×	—	○	H10/R元	○	
H9/H12	有	—	×	—	○	H10	○	
H9/H12	有	—	×	—	○	H10	△	北側面格子：スチール
H9/H12	有	—	×	—	○	H10	△	北側面格子：スチール
H9/H12	有	—	×	—	○	H10	○	
H9/H12	有	—	×	—	○	H10	○	
H9/H12/H18	有	—	×	—	○	H10	○	防水シートの一部が剥がれている。
H9/H12/H18	有	—	×	—	○	H10	○	防水シートの一部が剥がれている。
—	有	—	○	—	○	H10	○	
H10/H12	有	—	○	—	○	H10	○	アスファルト防水の表面が劣化している。
H10/H12	有	—	○	—	○	H10	○	アスファルト防水の表面が劣化している。
H10/H12	有	—	○	—	○	H10	○	アスファルト防水の表面が劣化している。
H元/H10/H12/H22	有	—	○	—	○	H10	○	外壁の塗膜の剥がれが多い。
H元/H10/H12/H22	有	—	○	—	○	H10	○	
H元/H10/H12/H22	有	—	○	—	○	H10	○	
H10/H12	有	—	○	—	○	H10	○	外壁の塗膜の剥がれが多い。
H10/H12/H18	有	—	○	—	○	H10	○	西妻側外壁のひび割れが比較的多い
H10/H12/H18	有	—	○	—	○	H10	○	西妻側外壁のひび割れや錆水が比較的多い
—	有	—	○	—	○	H10	○	
—	有	—	○	—	○	H10	○	
—	有	—	○	—	○	H10	○	
—	有	—	○	—	○	H10	○	
—	有	—	○	—	○	H10/H13	○	
—	有	—	○	—	○	H10	○	
—	有	—	○	—	○	H10	○	
—	有	—	○	—	○	H10	○	防水シートの表面が劣化している。
—	有	—	○	—	○	H10	○	防水シートの表面が劣化している。

表 現地調査結果（その2）

No.	団地名	棟番号	建設年度	構造	階数	戸数	長寿命化						居住性確保		
							①躯体（庇・バルコニー）		②外壁		③屋上		④電気設備の劣化状況（調査1：劣化状況、調査2：設備交換済○／塗装改修済△／無しー）		
							改善履歴	目視判定	改善履歴	目視判定	改善履歴	目視判定	改善履歴	調査1	調査2
12	中央	あじさい	H2	中耐	3	12	—	○	H25	○	—	○	—	○	—
		しょうぶ	H2	中耐	3	12	—	○	H24	○	—	○	—	○	—
		さくら	H3	中耐	3	18	—	○	H25	○	—	○	—	○	—
13	植松	A	H3	中耐	3	12	—	○	—	△	—	○	—	○	—
		B	H3	中耐	3	14	—	○	—	△	—	○	—	○	—
		C	H4	中耐	3	14	—	○	H26	○	—	○	—	○	—
		D	H4	中耐	3	14	—	○	H26	○	—	○	—	○	—
		E	H5	中耐	3	12	—	○	—	△	—	○	—	○	—
		F	H5	中耐	3	14	—	○	—	△	—	○	—	○	—
14	久原	1	H11	中耐	4	16	—	○	—	△	—	○	H10/H11	○	—
		2	H6	中耐	4	16	—	○	—	△	—	○	—	○	—
		3	H6	中耐	4	18	—	○	—	△	—	○	—	○	—
15	木場	1	H9	中耐	3	12	—	○	—	△	—	○	—	○	—
		2	H9	中耐	3	14	—	○	—	△	—	○	—	○	—
		3	H8	中耐	3	12	—	○	—	△	—	○	—	○	—
		4	H8	中耐	3	14	—	○	—	△	—	○	—	○	—
		5	H10	中耐	3	21	—	○	—	△	—	○	—	○	—
16	池田第一	1	H12	中耐	3	14	—	○	—	△	—	○	H11/H12	○	—
		2	H12	中耐	3	21	—	○	—	△	—	○	H11/H12	○	—
17	池田第二	1	H13	中耐	3	14	—	○	—	△	—	○	—	○	—
		2	H14	中耐	3	20	—	○	—	△	—	○	—	○	—
18	小路口	1	H15	高層 (EV設置)	6	30	—	○	—	○	—	○	—	○	—
		2	H16	高層 (EV設置)	6	24	—	○	—	○	—	○	—	○	—
		3	H17	高層 (EV設置)	6	24	—	○	—	○	—	○	—	○	—
		4	H18	高層 (EV設置)	6	18	—	○	—	○	—	○	—	○	—
19	水主町		H22	中耐 (EV設置)	5	40	—	○	—	○	—	○	—	○	—
20	黒木	1	H25	木造	1	1	—	○	—	○	—	○	—	○	—
		2	H25	木造	1	1	—	○	—	○	—	○	—	○	—
		3	H25	木造	1	1	—	○	—	○	—	○	—	○	—
		4	H25	木造	1	1	—	○	—	○	—	○	—	○	—
21	本町		H26	高層 (EV設置)	12	48	—	○	—	○	—	○	—	○	—

○：大きな問題はなし / △：注意が必要 / ×：劣化が進んでいる（※ただし、項目別の評価がある場合は、それに準ずる）

3-2 市営住宅入居者の状況

1. 入居者の居住年数

市営住宅の居住年数をみると、総世帯数の約30%が居住25年以上の世帯となっており、特に簡二住宅では半数以上を占めている。

表 居住年数別世帯数（構造別）

	5年未満	5～9年	10～14年	15～19年	20～24年	25年以上	総計
木造住宅 [戸]	2	2	0	0	0	0	4
簡二住宅 [戸]	0	2	5	8	4	23	42
中耐・高層住宅 [戸]	205	194	144	166	138	334	1,181
総計 [世帯]	207	198	149	174	142	357	1,227
割合 [%]	16.9	16.1	12.1	14.2	11.6	29.1	100.0

資料：大村市建築課（R3.4.1 現在）

図 居住年数別世帯割合（構造別）

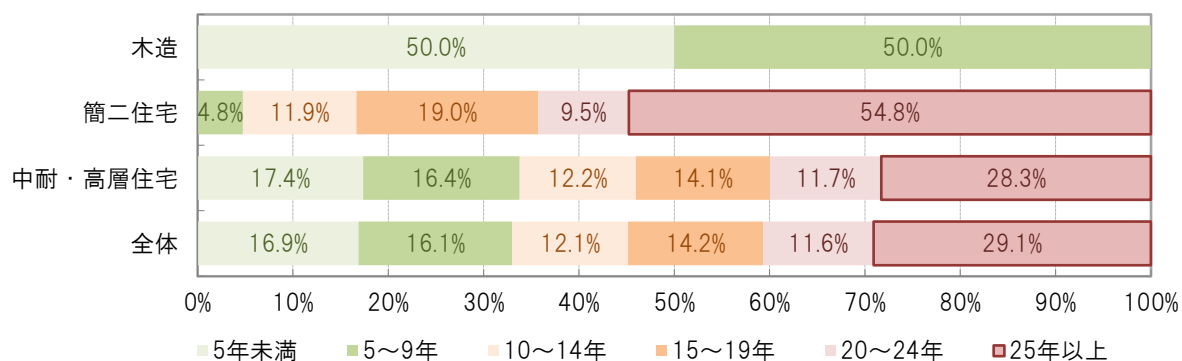
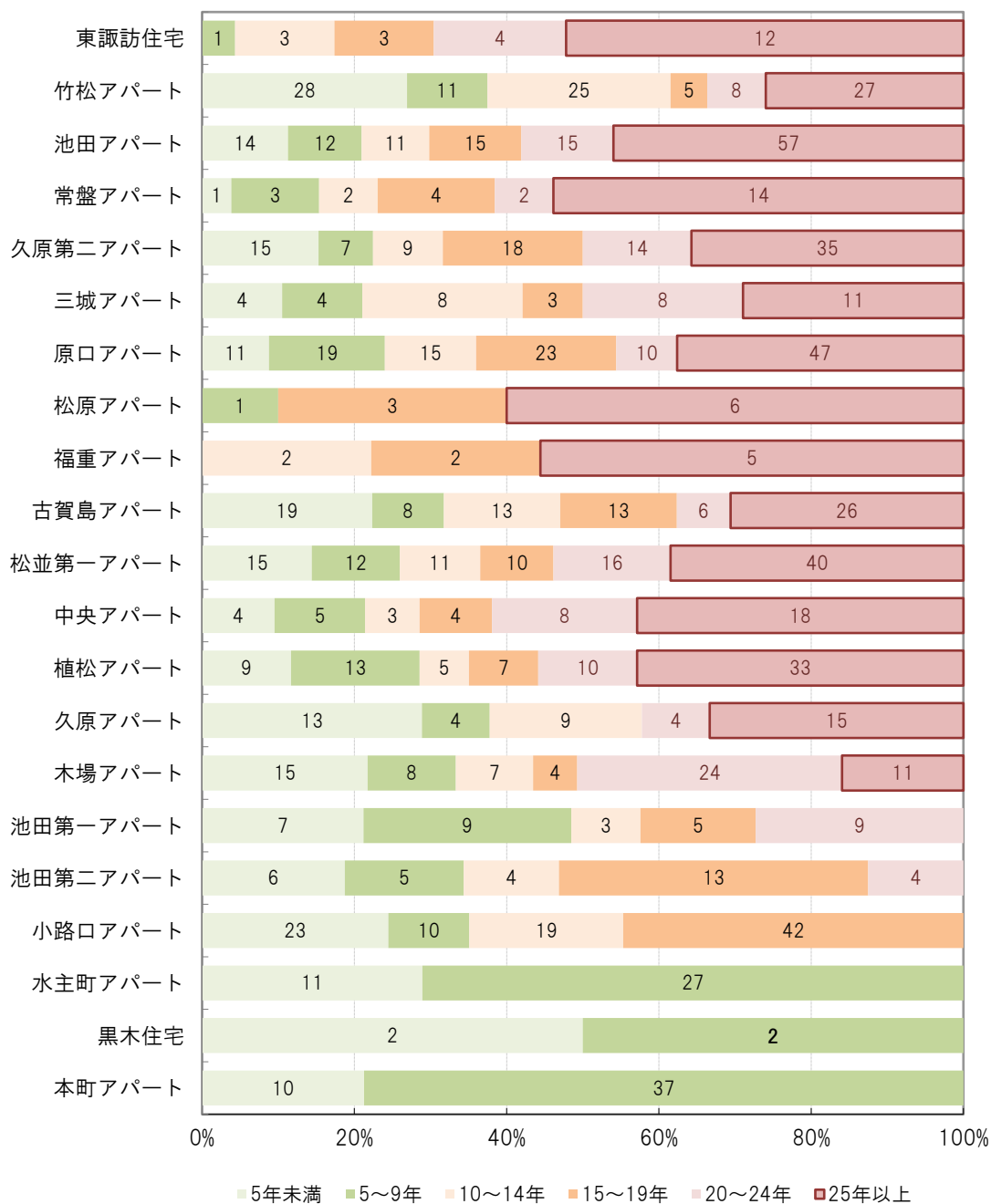




図 居住年数別世帯数・割合（団地別）

[世帯]



2. 世帯主年齢

入居世帯の世帯主の年齢をみると、70歳代が総世帯数の27.1%と最も多く、次いで60歳代の23.1%、50歳代の14.8%となっている。

また、世帯主が65歳以上の世帯は総世帯数の約56%で、構造別にみると、木造住宅以外概ね総世帯数と同様の割合を占めている。

表 世帯主年齢別世帯数（構造別）

	30歳未満	30～39歳	40～49歳	50～59歳	60～69歳		70～79歳	80歳以上	総計
					60～64歳	65～69歳			
木造住宅 [戸]	0	3	1	0	0	0	0	0	4
簡二住宅 [戸]	0	3	5	5	5	7	8	9	42
中耐・高層住宅 [戸]	20	63	156	177	97	174	324	170	1,181
総計 [世帯]	20	69	162	182	102	181	332	179	1,227
割合 [%]	1.6	5.6	13.2	14.8	8.3	14.8	27.1	14.6	100.0

資料：大村市建築課（R3.4.1 現在）

図 世帯主年齢別世帯割合（構造別）

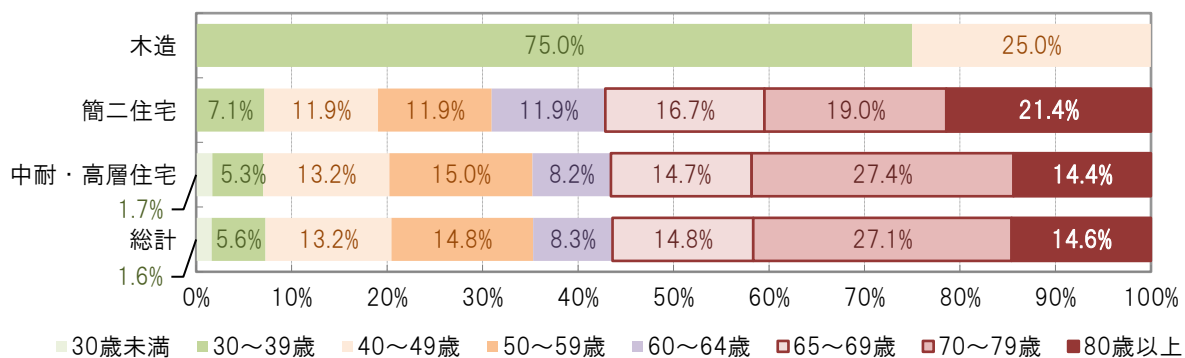
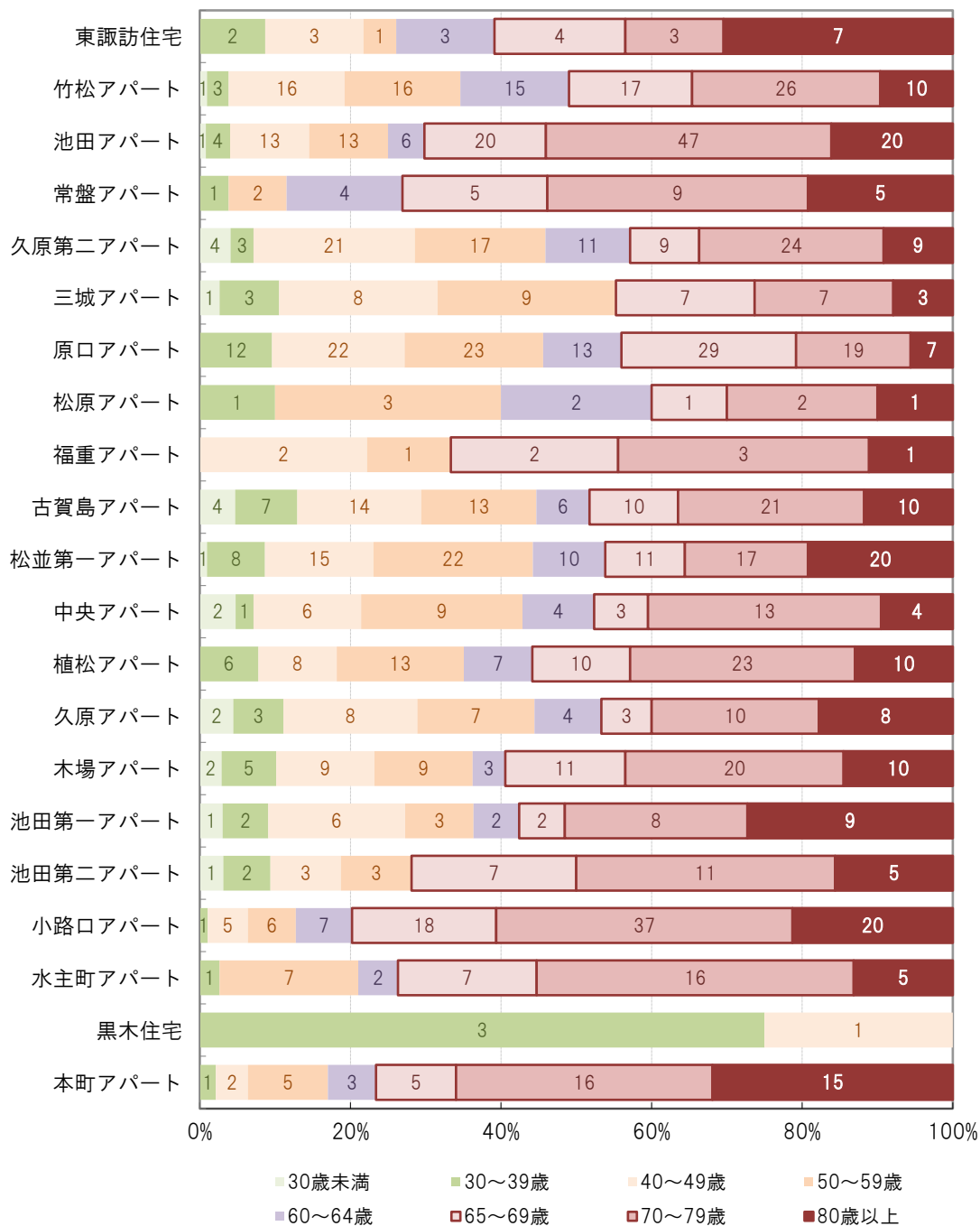




図 世帯主年齢別世帯数・割合（団地別）

[世帯]



3. 世帯人員数

世帯人員数をみると、1人世帯が総世帯数の約47%、2人世帯が約32%を占めており、特に中耐・高層住宅では1人世帯が半数近くに達し、2人世帯と合わせると8割近くを占めている。

表 世帯人員数別世帯数（構造別）

	1人	2人	3人	4人	5人	6人以上	総計
木造住宅 [戸]	0	0	0	2	2	0	4
簡二住宅 [戸]	19	10	9	2	2	0	42
中耐・高層住宅 [戸]	559	388	134	70	20	10	1,181
総計 [世帯]	578	398	143	74	24	10	1,227
割合 [%]	47.1	32.4	11.7	6.0	2.0	0.8	100.0

資料：大村市建築課（R3.4.1 現在）

図 世帯人員数別世帯割合（構造別）

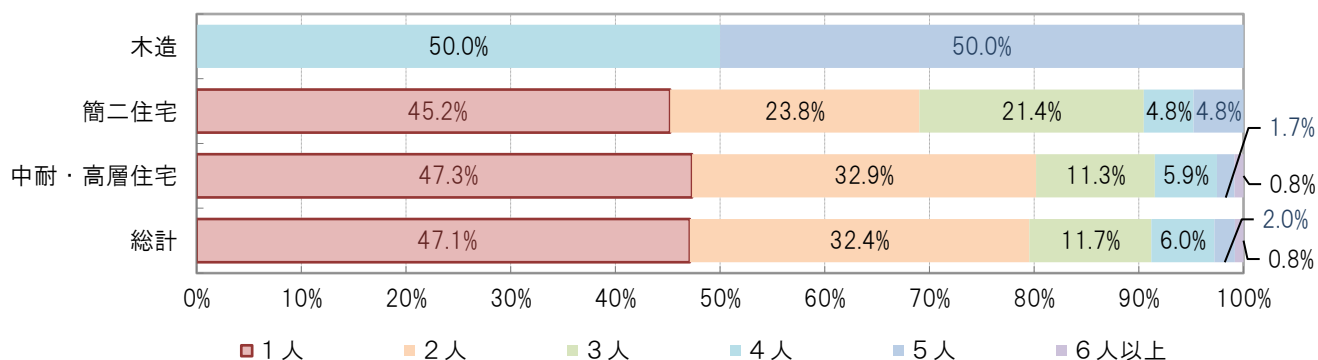
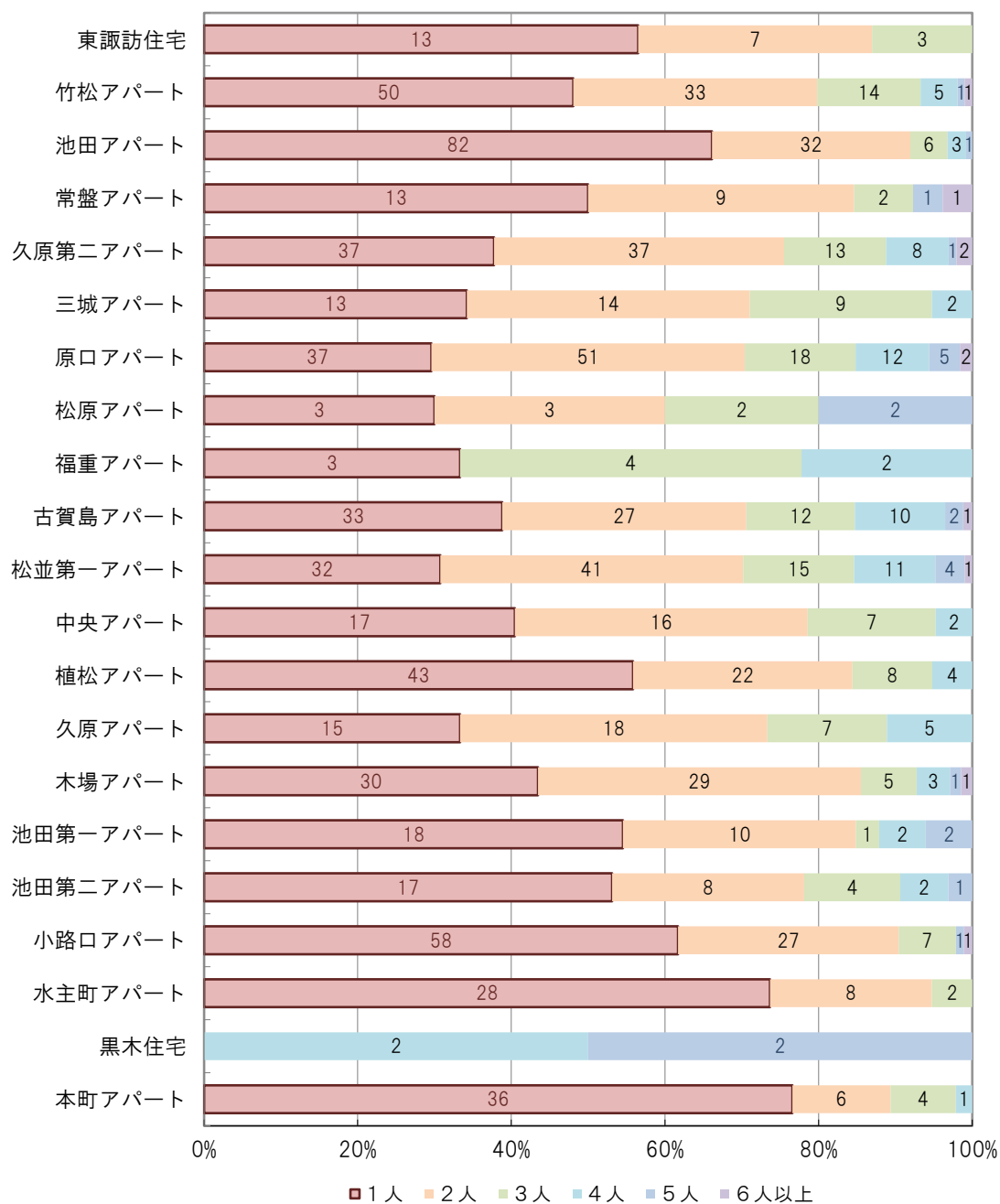




図 世帯人員数別世帯数・割合（団地別）

[世帯]



4. 高齢者を含む世帯数

65歳以上の高齢者を含む世帯（高齢単身世帯、高齢夫婦世帯、高齢者同居世帯）数は、総世帯数の6割近くを占めており、そのうち高齢単身世帯は総世帯数の33.6%と最も多くなっている。

表 高齢者を含む世帯数（構造別）

	高齢単身世帯	高齢夫婦世帯	高齢者同居世帯	高齢者のいない世帯	総計
木造住宅 [戸]	0	0	0	4	4
簡二住宅 [戸]	12	3	11	16	42
中耐・高層住宅 [戸]	400	121	167	493	1,181
総計 [世帯]	412	124	178	513	1,227
割合 [%]	33.6	10.1	14.5	41.8	100.0

資料：大村市建築課（R3.4.1 現在）

図 高齢者を含む世帯割合（構造別）

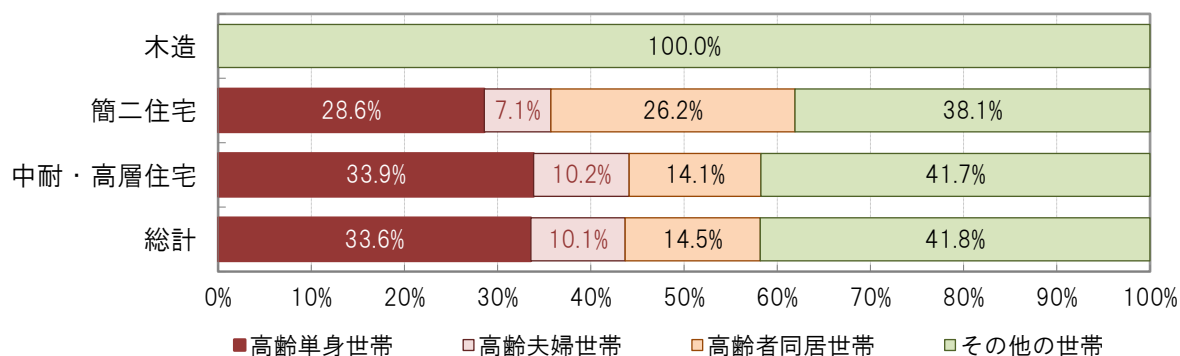
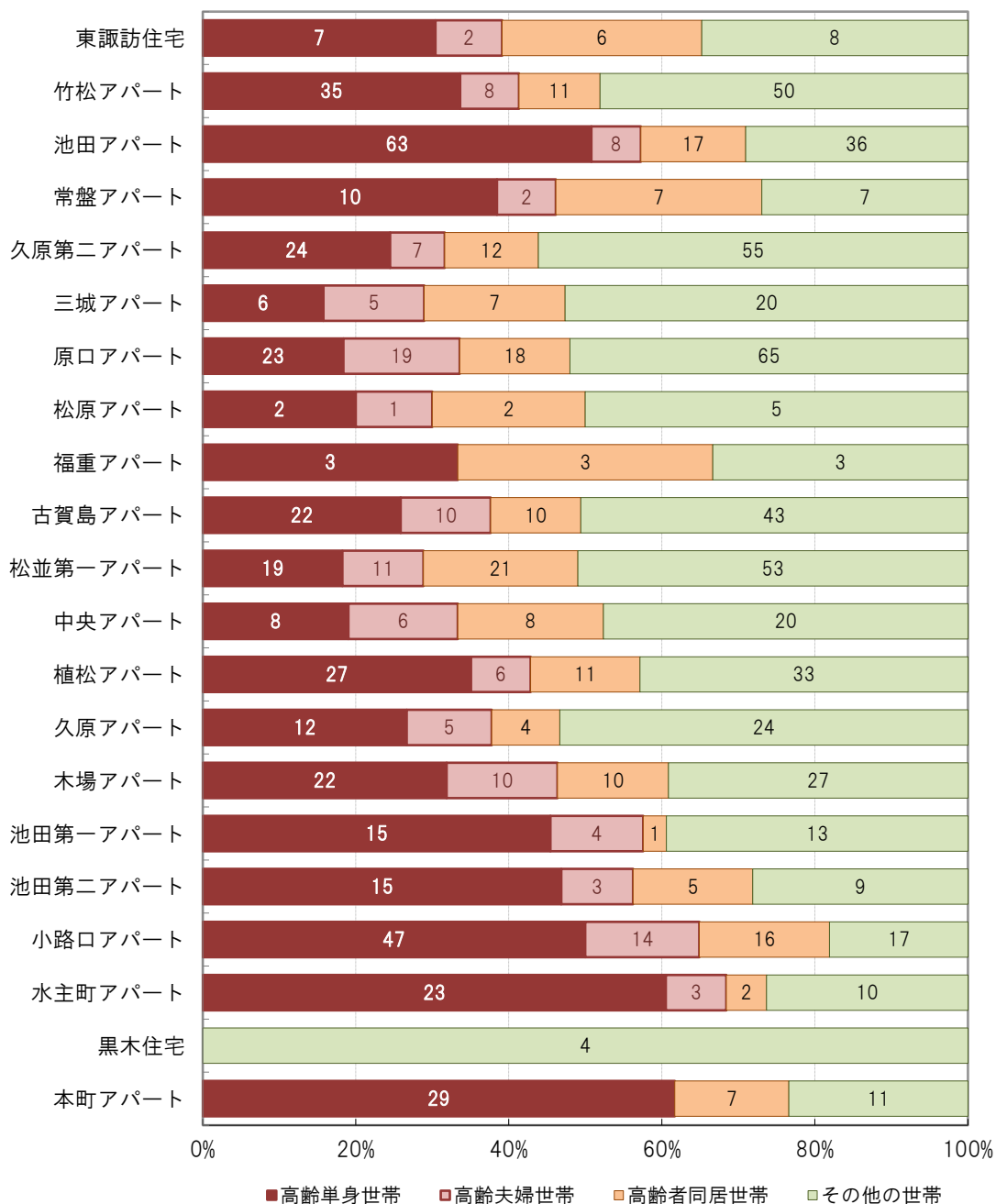




図 高齢者を含む世帯数・割合（団地別）

[世帯]



3-3 市営住宅現況のまとめ

これまでの整理を踏まえると、大村市の市営住宅の現況は概ね以下のとおりとなる。

項目	現況
管理状況	○令和4年3月1日現在、大村市が管理する市営住宅は1,434戸で、構造別では、木造住宅4戸、簡二住宅66戸、中耐・高層住宅1,364戸となっている。
居住環境水準からみた状況	○市が風呂釜・浴槽を設置している住戸は1,360戸で全体（1,434戸）の約95%と概ね整備されている。 ○3点給湯が整備されている住戸は1,306戸（91%）と概ね整備されている。 ○手すりが設置されている住戸は1,309戸（91%）、また、段差解消がなされている住戸は1,285戸（90%）と概ね整備されている。 ○市営住宅に住む1,220世帯のうち、27世帯（2.2%）が最低居住水準未満となっている。（令和3年10月1日現在）
建築時期からみた状況	○新耐震基準が制定された昭和56年以前に建設された市営住宅は、676戸で、全体（1,434戸）の約47%を占める。 ○木造住宅の全4戸が計画期間中に耐用年数1/2を経過する。 ○簡易耐火構造二階建て住宅の全66戸のうち、24戸が既に耐用年数を経過しており、計画期間中に全て耐用年数を経過する。 ○中耐・高層住宅1,364戸のうち、752戸（55.1%）が耐用年数の1/2を迎えており、254戸も計画期間中には経過する。
現地調査結果	○平成9年以降改善履歴のない住宅は、外壁の劣化が見られる。 ○昭和55年以前に建設された住宅の一部に、外壁のひび割れや屋上の防水シートの剥がれが多く見られる。 ○平成以前に建設された住宅などでは、屋上に高架水槽の設置が見られる。 ○外壁・屋上等の補修・改善は、古い住棟から順に実施されている。
入居者の状況	○政策空家19戸を除く1,415戸に対し、1,227世帯が入居している（入居率86.2%）。（令和3年4月1日現在） ○居住年数25年以上が357世帯で、全体の約29%（総世帯数：1,227世帯）を占めている。 ○世帯主年齢は約27%を占める70代が最も多く、ついで60代、50代となっている。 ○構造別にみると、特に中耐・高齢住宅において世帯主年齢65歳以上の世帯が全体の約56%を占めている。 ○世帯人員は全体では単身世帯が最も多く約47%を占めているが、特に中耐・高齢住宅において約47%と高い割合を占める。また、中耐・高齢住宅では単身世帯と2人世帯が約8割を占める。



第4章 長寿命化に関する基本方針

4-1 ストック状況把握・修繕の実施・データ管理に関する方針

- 管理する市営住宅について、定期的な点検を実施し、ストックの状況把握を行う。また、日常的な維持管理時においても、目視点検等を行うとともに、入退去時に住戸内点検を実施し、ストックの状況把握に努める。
- 管理する住棟単位で定期点検や日常点検の結果を整理し、データベース等に記録する。また、修繕記録についても住棟別に整理し、データベース化し、随時履歴を確認できるように適切にデータ管理する。
- 点検結果、修繕周期、データベース等の内容を踏まえ、予防保全的な観点から建物の経年劣化に応じて、適時適切な計画修繕の実施に努める。

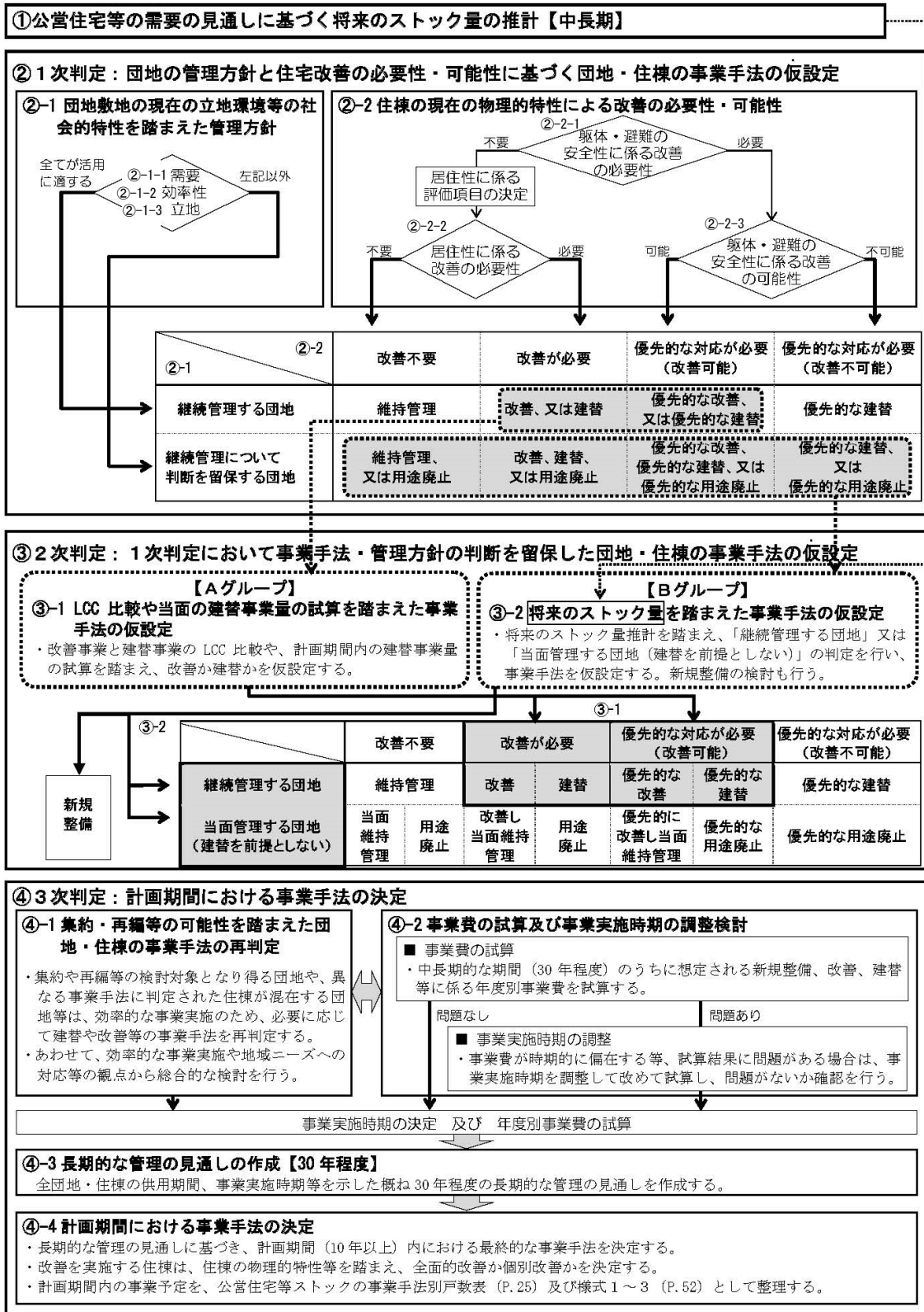
4-2 改善事業の実施による長寿命化及びライフサイクルコストの縮減に関する方針

- 対処療法的な維持管理から、予防保全的な維持管理及び耐久性の向上等に寄与する改善を実施することにより、市営住宅の長寿命化を図る。
- 建物仕様の水準アップ等による耐久性の向上、予防保全的な維持管理の実施による修繕周期の延長などにより、ライフサイクルコストの縮減を図る。
- 定期点検の充実により、建物の老朽化や劣化による事故等を未然に防ぐとともに、効率的な修繕や改善の実施を図る。

第5章 長寿命化計画の事業手法の選定

5-1 事業手法の選定フロー

事業手法の選定にあたっては、「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住宅総合整備課)」に基づき、下記のフローを用いて行う。





5-2 事業手法の選定

① 公営住宅等の需要の見通しに基づく将来のストック量の推計

2031年（令和13年）における市営住宅供給量の推計

①-1 公営住宅施策対象世帯数の検討

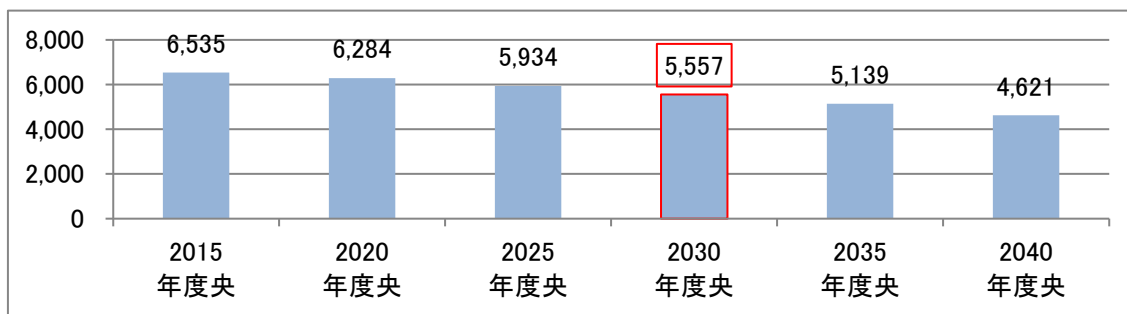
公営住宅等の需要の見通しの検討にあたり、本検討では、将来（2030年時点）の大村市における世帯数等の推計をもとに、公営住宅の施策対象（本来階層及び裁量階層）の世帯数を推計し、そのうち自力では最低居住面積水準を達成することが難しく困難な年収である世帯（著しい困窮年収未満の世帯数）を推計する。

推計に当たっては、公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）（国土交通省／平成28年8月）にて示された著しい困窮年収未満の世帯数を推計するプログラム（ストック推計プログラム）を活用する。

ストック推計プログラムによる大村市全体の著しい困窮年収未満の世帯数は、今後減少していき、2030年時点では、5,557世帯と予測される。これは、公営住宅等だけでなく、公的賃貸住宅や民間賃貸住宅の活用等を含めて対応すべきものである。

大村市では、この5,557世帯のうち、特に他の民間賃貸住宅に入居が困難であると考えられる第Ⅰ分位及び第Ⅱ～Ⅳ分位に属する子育て世帯や高齢小世帯を公営住宅の施策対象とする。また、第Ⅱ分位から第Ⅳ分位までのその他の世帯を公的賃貸住宅や民間賃貸住宅の活用等により対応することとする。

■ 著しい困窮年収未満の世帯の将来推計



■ 2030年時点における世帯人員、年収分位の著しい困窮年収未満の世帯数

世帯人員	第Ⅰ分位	第Ⅱ分位	第Ⅲ分位	第Ⅳ分位	合計
	0～201	201～295	295～400	400～598	
1人	1,009	472	176	0	1,657
2人	944	441	287	3	1,675
3人	528	247	349	18	1,143
4人	223	104	254	115	696
5人	47	22	127	111	308
6人以上	42	20	10	8	80
合計	2,793	1,306	1,203	255	5,557

全ての世帯を対象

子育て世帯及び高齢者世帯のみを対象

(参考1) 2020年時点における世帯人員、年収分位別の著しい困窮年収未満の世帯数

世帯人員	第Ⅰ分位	第Ⅱ分位	第Ⅲ分位	第Ⅳ分位	合計
	0~227	227~334	334~457	457~670	
1人	1,135	484	10	0	1,628
2人	1,201	513	172	0	1,886
3人	686	359	311	3	1,359
4人	321	211	373	36	940
5人	83	74	172	59	388
6人以上	41	19	20	4	84
合計	3,468	1,658	1,057	101	6,284

(参考2) 2040年時点における世帯人員、年収分位別の著しい困窮年収未満の世帯数

世帯人員	第Ⅰ分位	第Ⅱ分位	第Ⅲ分位	第Ⅳ分位	合計
	0~178	178~261	261~351	351~533	
1人	822	383	383	0	1,588
2人	678	315	269	48	1,309
3人	371	173	210	126	880
4人	142	66	119	182	509
5人	24	11	58	143	237
6人以上	52	24	14	7	97
合計	2,090	972	1,053	505	4,621

①-2 第Ⅰ～Ⅳ分位における公営住宅施策対象世帯数の推計

1) 第Ⅰ分位の推計

第Ⅰ分位に属する世帯は、全ての世帯を公営住宅施策対象世帯とするため、2,793世帯となる。

2) 子育て世帯の推計

第Ⅱ～Ⅳ分位のうち、市営住宅施策対象となる子育て世帯を推計する。本市では、子育て世帯のうち、誘導居住面積水準未満の世帯を施策対象とする。

ストック推計プログラムの2030年(R12年)推計値によると、子育て世帯の世帯数は、8,007世帯となり、総世帯数の20.4%を占めることとなる。さらに、子育て世帯のうち誘導居住面積水準未満の世帯は、長崎県住生活基本計画における目標値より子育て世帯の50%となる。

$$(1,306 \text{ 世帯} + 1,203 \text{ 世帯} + 255 \text{ 世帯}) \times 20.4\% \times 50\% = 282 \text{ 世帯}$$

■子育て世帯の総世帯数に対する割合の推計

	H27 2015年	R2 2020年	R7 2025年	R12 2030年	R17 2035年	R22 2040年
総世帯数	35,849 100.0%	37,196 100.0%	38,289 100.0%	39,329 100.0%	40,396 100.0%	40,864 100.0%
子育て世帯	7,760 21.6%	7,875 21.2%	7,757 20.3%	8,007 20.4%	8,583 21.2%	8,915 21.8%



3) 高齢者小世帯の推計

第Ⅱ～Ⅳ分位のうち、市営住宅施策対象となる高齢者小世帯を推計する。

ストック推計プログラムの2030年（R12年）推計値によると、高齢小世帯の世帯数は、9,605世帯となり、総世帯数の24.4%を占めることとなる。

このことから、高齢者小世帯数は、674世帯となる。

$$(1,306 \text{ 世帯} + 1,203 \text{ 世帯} + 255 \text{ 世帯}) \times 24.4\% = 674 \text{ 世帯}$$

■ 高齢者小世帯の総世帯数に対する割合の推計

	H27 2015年	R2 2020年	R7 2025年	R12 2030年	R17 2035年	R22 2040年
総世帯数	35,849 100.0%	37,196 100.0%	38,289 100.0%	39,329 100.0%	40,396 100.0%	40,864 100.0%
高齢単身 A	3,781 10.5%	4,325 11.6%	4,715 12.3%	5,042 12.8%	5,332 13.2%	5,674 13.9%
高齢夫婦 B	3,985 11.1%	4,361 11.7%	4,534 11.8%	4,563 11.6%	4,527 11.2%	4,670 11.4%
高齢小世帯 C=A+B	7,766 21.7%	8,686 23.4%	9,249 24.2%	9,605 24.4%	9,859 24.4%	10,344 25.3%

4) 第Ⅰ～Ⅳ分位における公営住宅施策対象

ストック推計プログラムの2030年（R12年）推計値による公営住宅施策対象は、3,750世帯となる。

$$\text{第Ⅰ分位}(2,793 \text{ 世帯}) + \text{第Ⅱ～Ⅳ分位}(\text{子育て世帯 } 282 \text{ 世帯} + \text{高齢者小世帯 } 674) \\ \doteq 3,750 \text{ 世帯}$$

以上より、著しい困窮年収未満の世帯数の将来推計の減少割合を考慮した本計画最終年度2031年（R13年）の公営住宅施策対象は、3,700世帯となる。

$$3,750 \text{ 世帯} \times (5,473 \text{ 世帯} (\text{著しい困窮年収未満の世帯数の将来推計 } 2031)) \\ \div 5,557 \text{ 世帯} (\text{著しい困窮年収未満の世帯数の将来推計 } 2030) \\ \doteq 3,700 \text{ 世帯}$$

①-3 市営住宅適正管理戸数の推計

1) 2031年における市営住宅適正管理戸数

2020年における公営住宅施策対象世帯は4,400世帯であり、市営住宅数は約1,450戸、県営住宅は約560戸であることから、民間等に居住する公営住宅施策対象世帯は、約2,390世帯となる。

■2020年における公営住宅施策対象世帯をカバーする住宅の内訳

著しい困窮年収未満の世帯: 6,284 世帯		
公営住宅施策対象世帯: 4,400 世帯		
市営: 1,450 戸 (33.0%)	県営: 560 戸 (12.7%)	民間等: 2,390 戸 (54.3%)

民間等に居住する世帯の割合は、2031年においても一定の割合(54.3%)を維持することとし、県営住宅の長寿命化計画による計画戸数440戸と仮定すると、本来あるべき市営住宅数は1,250戸となり、約10年間で200戸の削減が必要になる。

■2031年における本来あるべき公営住宅施策対象世帯をカバーする住宅の内訳

著しい困窮年収未満の世帯: 5,473 世帯		
公営住宅施策対象世帯: 3,700 世帯		
市営: 1,250 戸 (33.8%)	県営: 440 戸 (11.9%)	民間等: 2,010 戸 (54.3%)

しかし、本市は大村市総合計画(第5次)のなかで新工業団地の分譲及び九州新幹線西九州ルートの開業などにより、今後も更に人口が増加することを考慮した場合、本来あるべき市営住宅数は1,390戸となり、約10年間で60戸の削減が必要になる。

■2031年における本来あるべき公営住宅施策対象世帯をカバーする住宅の内訳(補正)

著しい困窮年収未満の世帯: 5,881 世帯		
公営住宅施策対象世帯: 4,000 世帯		
市営: 1,390 戸 (34.7%)	県営: 440 戸 (11.0%)	民間等: 2,170 戸 (54.3%)

2022年における市営住宅管理戸数は1,434戸。今後用途廃止を予定している戸数は42戸(東諏訪住宅)のため、2031年における市営住宅管理戸数は1,392戸となるが、適正管理戸数と差が少ないため、算出された戸数のとおり1,390戸とする。

2031年における市営住宅管理戸数(目標): 1,390 戸



2) 現状と 2031 年の世帯数の推計の内訳

■ 2020 年における世帯数の内訳

全世帯 38,200 世帯		
公営住宅 2,010 戸 (5.3%)		その他 36,190 戸 (94.7%)
市営住宅 1,450 戸 (3.8%)	県営住宅 560 戸 (1.5%)	

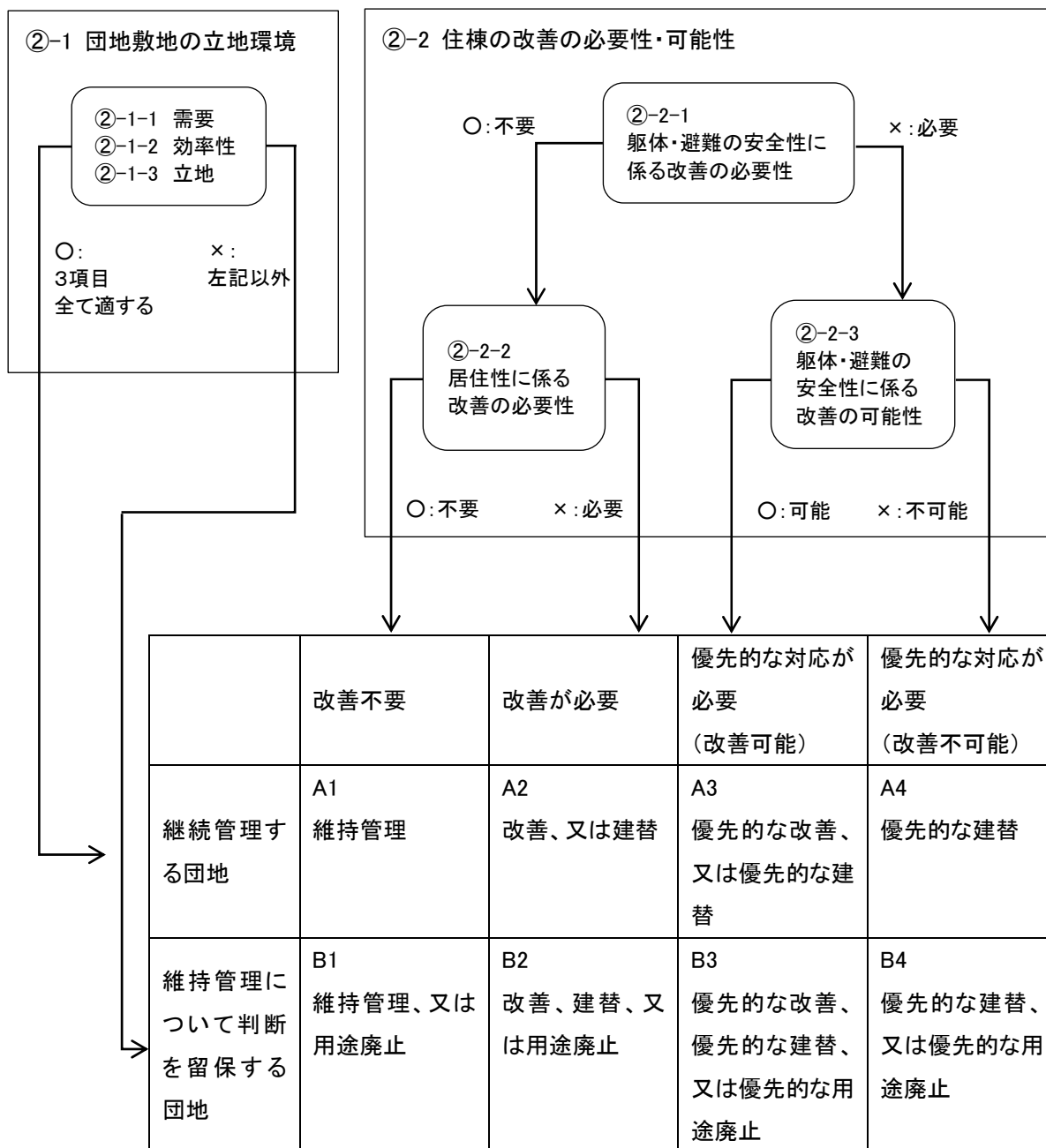
■ 2031 年における世帯数の内訳

全世帯 42,600 世帯		
公営住宅 1,830 戸 (4.3%)		その他 40,770 戸 (95.7%)
市営住宅 1,390 戸 (3.3%)	県営住宅 440 戸 (1.0%)	

② 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

1次判定では、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、住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性の2段階の検討から事業手法を仮設定する。

■ 1次判定フロー





②-1 団地敷地の現在の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針

社会的特性に係る現在の評価に基づき、団地の将来的な管理方針を次の判定基準により判定する。

■ 1次判定②-1の判定基準

判定項目		判定手法		
②-1 団地敷地の 立地環境	②-1-1 需要	募集停止、又は平成29年度～令和2年度募集倍率が1.0未満の団地→× 上記以外→○		
	②-1-2 効率性	敷地面積が2,000㎡未満の団地→× 上記以外→○		
	②-1-3 立地	a.利便性	団地周辺300m圏内にバス停、又は800m圏内(徒歩圏)に鉄道駅があり、かつ500m圏内小学校、800m圏内に中学校・病院・福祉施設のうち2種類以上が立地する団地→○ 上記以外→×	
		b.地域バランス	中学校校区の唯一の団地であり、かつ周辺800m圏内に他の団地がない→○ 上記以外→×	
		c.災害危険区域等の内外	災害危険区域外→○ 災害危険区域内→×	
		a、又はbが○、かつcが○の団地→○ 上記以外→×		
②-1-1、②-1-2、②-1-3の全てが○→○ 上記以外→×				

■ 1次判定②-1の判定結果

No.	団地名	棟数	管理戸数	入居戸数	空家戸数	H29～R2 年度募集 倍率	空家率	②-1-1 需要 判定結果	敷地面積	②-1-2 効率性 判定結果	300m 圏内 バス停数
1	竹松アパート	6	122	103	19	1.6	15.6%	○	7,945	○	1
2	池田アパート	7	192	123	69	1.1	35.9%	○	7,054	○	2
3	常盤アパート	2	32	26	6	0	18.8%	×	3,255	○	3
4	東諏訪住宅	7	42	23	19	募集停止	45.2%	×	5,985	○	0
5	久原第二アパート	5	120	97	23	0.7	19.2%	×	5,926	○	1
6	三城アパート	3	42	38	4	1.4	9.5%	○	7,024	○	2
7	原口アパート	6	144	125	19	1.4	13.2%	○	14,344	○	2
8	松原アパート	2	14	10	4	募集停止	28.6%	×	1,496	×	1
9	福重アパート	2	10	9	1	募集停止	10.0%	×	1,202	×	1
10	古賀島アパート	4	96	84	12	1.5	12.5%	○	9,633	○	2
11	松並第一アパート	5	118	104	14	3.6	11.9%	○	12,132	○	2
12	中央アパート	3	42	42	0	1.0	0%	○	4,536	○	1
13	植松アパート	6	80	77	3	1.1	3.8%	○	12,300	○	1
14	久原アパート	3	50	45	5	4.8	10.0%	○	7,533	○	4
15	木場アパート	5	73	69	4	2.5	5.5%	○	10,628	○	2
16	池田第一アパート	2	35	33	2	3.5	5.7%	○	3,587	○	2
17	池田第二アパート	2	34	32	2	4.3	5.9%	○	5,270	○	2
18	小路口アパート	4	96	94	2	6.5	2.1%	○	10,687	○	2
19	水主町アパート	1	40	38	2	10.0	5.0%	○	3,277	○	0
20	黒木住宅	4	4	4	0	0.1	0%	×	1,379	×	2
21	本町アパート	1	48	47	1	8.6	2.1%	○	2,030	○	2



800m 圏内 鉄道駅数	500m 圏内 小学校数	800m 圏内 中学校数	800m 圏内 病院数	800m 圏内 福祉施設数	②-1-3a 利便性 判定結果	②-1-3b 地域バランス 判定結果	②-1-3c 災害危険区域 等の内外 判定結果	②-1-3 立地 判定結果	1次判定②-1 団地敷地の 立地環境 判定結果
1	0	0	5	8	○	×	○	○	○
1	0	0	8	7	○	×	○	○	○
1	0	1	9	6	○	×	○	○	×
1	1	1	14	7	○	×	○	○	×
0	0	1	3	3	○	×	○	○	×
1	1	0	15	10	○	×	○	○	○
1	0	1	11	14	○	×	○	○	○
1	1	0	1	5	○	×	○	○	×
0	0	1	3	3	○	×	○	○	×
0	1	1	8	5	○	×	○	○	○
0	1	1	9	9	○	×	○	○	○
1	1	1	12	8	○	×	○	○	○
0	0	1	9	11	○	×	○	○	○
0	0	0	7	7	○	×	○	○	○
0	0	0	4	5	○	×	○	○	○
1	0	0	8	7	○	×	○	○	○
0	0	0	6	9	○	×	○	○	○
1	0	0	12	13	○	×	○	○	○
1	1	0	18	20	○	×	○	○	○
0	1	0	0	0	×	○	×	×	×
1	0	0	19	17	○	×	○	○	○

②-2 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性

住棟の現在の物理的特性を評価し、住棟の改善の必要性や可能性を判定する。

■ 1次判定②-2の判定基準

判定項目		判定手法		
②-2 住棟の改善 の必要性・ 可能性	②-2-1 躯体・避難の 安全性に係る 改善の必要性	令和3年時点で未耐震の住棟、かつ2方向避難の確保がされていない住棟→× 上記以外→○		
	②-2-2 居住性に係る 改善の必要性	a.住戸面積	1DK、1K、1LKで25㎡未満、2DK、2LKで30㎡未満、3DK、3K、3LKで40㎡未満、4K、4LK、50㎡未満のもの→× 上記以外→○	
		b.省エネルギー性	平成10年以降に建設されて住棟→○ 上記以外→×	
		c.バリアフリー性	住棟内の全戸が平成3年の基準に対応※→○ 上記以外→× ※三点給湯改修工事を行った際に手摺り及び段差解消工事を行ったものも含む。	
		d.3か所給湯	3か所給湯あり→○ 3か所給湯なし→×	
		e.浴槽	浴槽あり→○ 浴槽なし→×	
		a～eが全て○→○ 上記以外→×		
	②-2-3 躯体・避難の 安全性に係る 改善の可能性	未耐震住棟のうち耐震改修工事の予定のあるもの、又は検討中のもの→○ 上記以外→×		



■ 1次判定②-2の判定結果

No.	団地名	住棟 番号	戸 数	②-1	②-2-1	②-2-2	②-2-3	1次判定結果	
				団地敷地の 立地環境 判定結果	安全性に 係る改善 の必要性 判定結果	居住性に 係る改善 の必要性 判定結果	安全性 に係る 改善の 可能性		
1	竹松アパート	A1	24	○	○	×	—	A2	改善、又は建替
		A2	24	○	○	×	—	A2	改善、又は建替
		B1	16	○	○	×	—	A2	改善、又は建替
		B2	16	○	○	×	—	A2	改善、又は建替
		1	22	○	○	○	—	A1	維持管理
		2	20	○	○	○	—	A1	維持管理
2	池田アパート	イ	32	○	○	×	—	A2	改善、又は建替
		ロ	16	○	○	×	—	A2	改善、又は建替
		ハ	16	○	○	×	—	A2	改善、又は建替
		ニ	32	○	○	×	—	A2	改善、又は建替
		ホ	32	○	○	×	—	A2	改善、又は建替
		ヘ	32	○	○	×	—	A2	改善、又は建替
		ト	32	○	○	×	—	A2	改善、又は建替
3	常盤アパート	B	21	×	○	×	—	B2	改善、建替、又は用途廃止
		C	11	×	○	×	—	B2	改善、建替、又は用途廃止
4	東諏訪住宅	A	6	×	○	×	—	B2	改善、建替、又は用途廃止
		B	6	×	○	×	—	B2	改善、建替、又は用途廃止
		C	6	×	○	×	—	B2	改善、建替、又は用途廃止
		D	6	×	○	×	—	B2	改善、建替、又は用途廃止
		F	6	×	○	×	—	B2	改善、建替、又は用途廃止
		G	6	×	○	×	—	B2	改善、建替、又は用途廃止
		H	6	×	○	×	—	B2	改善、建替、又は用途廃止
5	久原第二アパート	イ	30	×	○	×	—	B2	改善、建替、又は用途廃止
		ロ	20	×	○	×	—	B2	改善、建替、又は用途廃止
		ハ	20	×	○	×	—	B2	改善、建替、又は用途廃止
		ニ	20	×	○	×	—	B2	改善、建替、又は用途廃止
		ホ	30	×	○	×	—	B2	改善、建替、又は用途廃止
6	三城アパート	イ	18	○	○	×	—	A2	改善、又は建替
		ロ	12	○	○	×	—	A2	改善、又は建替
		ハ	12	○	○	×	—	A2	改善、又は建替
7	原口アパート	A	24	○	○	×	—	A2	改善、又は建替
		B	24	○	○	×	—	A2	改善、又は建替
		C	24	○	○	×	—	A2	改善、又は建替
		D	24	○	○	×	—	A2	改善、又は建替
		E	24	○	○	×	—	A2	改善、又は建替
		F	24	○	○	×	—	A2	改善、又は建替
8	松原アパート	A	6	×	○	×	—	B2	改善、建替、又は用途廃止
		B	8	×	○	×	—	B2	改善、建替、又は用途廃止
9	福重アパート	A	4	×	○	×	—	B2	改善、建替、又は用途廃止
		B	6	×	○	×	—	B2	改善、建替、又は用途廃止
10	古賀島アパート	A	24	○	○	×	—	A2	改善、又は建替
		B	24	○	○	×	—	A2	改善、又は建替
		C	24	○	○	×	—	A2	改善、又は建替
		D	24	○	○	×	—	A2	改善、又は建替
11	松並第一アパート	A	30	○	○	×	—	A2	改善、又は建替
		B	20	○	○	×	—	A2	改善、又は建替
		C	20	○	○	×	—	A2	改善、又は建替
		D	24	○	○	×	—	A2	改善、又は建替
		E	24	○	○	×	—	A2	改善、又は建替

No.	団地名	住棟 番号	戸 数	②-1	②-2-1	②-2-2	②-2-3	1次判定結果	
				団地敷地の 立地環境 判定結果	安全性に 係る改善 の必要性 判定結果	居住性に 係る改善 の必要性 判定結果	安全性 に係る 改善の 可能性		
12	中央アパート	あじさい	12	○	○	×	—	A2	改善、又は建替
		しょうぶ	12	○	○	×	—	A2	改善、又は建替
		さくら	18	○	○	×	—	A2	改善、又は建替
13	植松アパート	A	12	○	○	×	—	A2	改善、又は建替
		B	14	○	○	×	—	A2	改善、又は建替
		C	14	○	○	×	—	A2	改善、又は建替
		D	14	○	○	×	—	A2	改善、又は建替
		E	12	○	○	×	—	A2	改善、又は建替
		F	14	○	○	×	—	A2	改善、又は建替
14	久原アパート	1	16	○	○	○	—	A1	維持管理
		2	16	○	○	×	—	A2	改善、又は建替
		3	18	○	○	×	—	A2	改善、又は建替
15	木場アパート	1	12	○	○	×	—	A2	改善、又は建替
		2	14	○	○	×	—	A2	改善、又は建替
		3	12	○	○	×	—	A2	改善、又は建替
		4	14	○	○	×	—	A2	改善、又は建替
		5	21	○	○	○	—	A1	維持管理
16	池田第一アパート	1	14	○	○	○	—	A1	維持管理
		2	21	○	○	○	—	A1	維持管理
17	池田第二アパート	1	14	○	○	○	—	A1	維持管理
		2	20	○	○	○	—	A1	維持管理
18	小路口アパート	1	30	○	○	○	—	A1	維持管理
		2	24	○	○	○	—	A1	維持管理
		3	24	○	○	○	—	A1	維持管理
		4	18	○	○	○	—	A1	維持管理
19	水主町アパート	1	40	○	○	○	—	A1	維持管理
20	黒木住宅	1	1	×	○	○	—	B1	維持管理、又は用途廃止
		2	1	×	○	○	—	B1	維持管理、又は用途廃止
		3	1	×	○	○	—	B1	維持管理、又は用途廃止
		4	1	×	○	○	—	B1	維持管理、又は用途廃止
21	本町アパート	1	48	○	○	○	—	A1	維持管理



■ 1次判定結果

A1 維持管理	No.	団地名	棟名	戸数	→ 3次判定
	1	竹松アパート	1	22	
14	久原アパート	1	16		
15	木場アパート	5	21		
16	池田第一アパート	1	14	2	21
		2	20		
17	池田第二アパート	1	14	2	20
		2	20		
18	小路口アパート	1	30	2	24
		2	24	3	24
		3	24	4	18
		4	18		
19	水主町アパート	1	40		
21	本町アパート	1	48		
		計	14棟	332戸	
A2 改善、又は建替	No.	団地名	棟名	戸数	→ 2次判定
1	竹松アパート	A1	24	A2	
		B1	16	B2	16
2	池田アパート	イ	32	ロ	16
		ハ	16	ニ	32
		ホ	32	ヘ	32
		ト	32		
6	三城アパート	イ	18	ロ	12
		ハ	12		
7	原口アパート	A	24	B	24
		C	24	D	24
		E	24	F	24
10	古賀島アパート	A	24	B	24
		C	24	D	24
11	松並第一アパート	A	30	B	20
		C	20	D	24
		E	24		
12	中央アパート	あじさい	12	しょうぶ	12
		さくら	18		
13	植松アパート	A	12	B	14
		C	14	D	14
		E	12	F	14
14	久原アパート	2	16	3	18

	15	木場アパート	1	12	
			2	14	
			3	12	
			4	14	
		計	44 棟	880 戸	
B1 維持管理、又は用途廃止	No.	団地名	棟名	戸数	→ 2次判定
	20	黒木住宅	1	1	
			2	1	
			3	1	
			4	1	
		計	4 棟	4 戸	
B2 改善、建替、又は用途廃止	No.	団地名	棟名	戸数	→ 2次判定
	3	常盤アパート	B	21	
			C	11	
	4	東諏訪住宅	A	6	
			B	6	
			C	6	
			D	6	
			F	6	
			G	6	
			H	6	
	5	久原第二アパート	イ	30	
			ロ	20	
			ハ	20	
			ニ	20	
			ホ	30	
	8	松原アパート	A	6	
			B	8	
	9	福重アパート	A	4	
B			6		
		計	18 棟	218 戸	



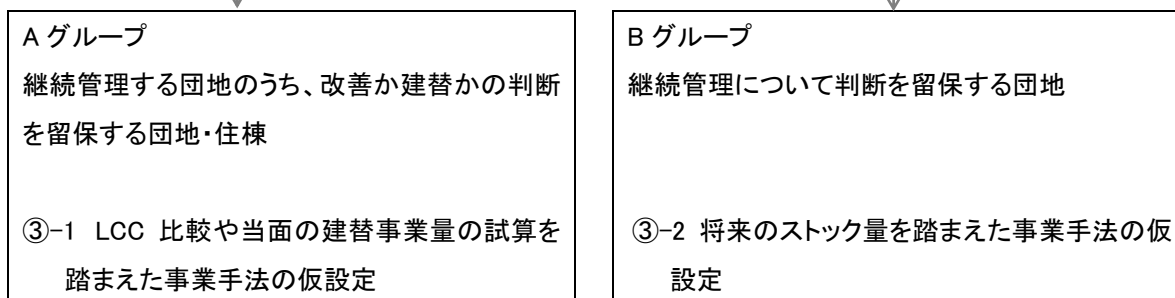
③ 2次判定：1次判定において事業手法・管理方針の判断を留保した団地・住棟の事業手法の仮設定

1次判定の結果より、事業手法・管理方針の判断を留保した団地・住棟を対象（Aグループ：継続管理する団地のうち、改善か建替かの判断を留保する団地・住棟、Bグループ：継続管理について判断を留保する団地）として、次の2段階の検討から事業手法を仮設定する。

■ 1次判定フロー

	改善不要	改善が必要	優先的な対応が必要 (改善可能)	優先的な対応が必要 (改善不可能)
継続管理する団地	A1 維持管理	A2 改善、又は建替	A3 優先的な改善、又は優先的な建替	A4 優先的な建替
継続管理について判断を留保する団地	B1 維持管理、又は用途廃止	B2 改善、建替、又は用途廃止	B3 優先的な改善、優先的な建替、又は優先的な用途廃止	B4 優先的な建替、又は優先的な用途廃止

■ 2次判定フロー



	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)
維持管理する団地	維持管理	建替	改善	建替	優先的な改善	優先的な建替	優先的な建替
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	優先的な建替、又は優先的な用途廃止

③-1 ライフサイクルコスト（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

1次判定において、継続管理する団地のうち、改善か建替えかの判断を留保する団地（Aグループ）と判定された住棟について、次の考え方により、改善又は建替の事業手法を仮設定する。

③-1-1 残り耐用年数による仮設定

継続管理する団地のうち、改善か建替えかの判断を留保する団地（Aグループ）の住棟を次の判定基準で事業手法を仮設定する。

■ 2次判定③-1-1の判定基準

- 計画期間内に耐用年数に満たない住棟については、「優先的な改善」または「改善」と仮設定する。
- 既に耐用年数を超過している住棟、または計画期間内に耐用年数を超過する住棟については、「優先的な建替」または「建替」と仮設定する。

③-1-2 計画期間内の建替事業量試算による仮設定

③-1-1において「建替」と仮設定した住棟を次の判定基準で事業手法を仮設定する。

■ 2次判定③-1-2の判定基準

- 過去の実績等から、計画期間内に実施可能建替事業量を試算する。
- 優先順位の高いもの（残り耐用年数の少ない住棟）から計画期間内の「建替」、その他は「次期建替」と仮設定する。

■ 2次判定③-1の判定結果（Aグループ）

No.	団地名	住棟 番号	戸 数	1 次 判 定 結 果	建 設 年 度	建 設 年 度 (西暦)	耐 用 年 数	残 り 耐 用 年 数	③-1-1 耐 用 年 数 に よ る 仮 設 定	判 定 理 由	LCC 縮 減 効 果 (千円/年)	③-1-2 建 替 事 業 量 の 試 算 を 踏 ま え た 事 業 手 法 の 仮 設 定 【2次判定結果】
1	竹松アパート	A1	24	A2	S48	1973	70	22	改善	計画期間内に耐用年数を超過しない	926	改善
		A2	24	A2	S50	1975	70	24	改善	計画期間内に耐用年数を超過しない	1,373	改善
		B1	16	A2	S49	1974	70	23	改善	計画期間内に耐用年数を超過しない	626	改善
		B2	16	A2	S52	1977	70	26	改善	計画期間内に耐用年数を超過しない	1,206	改善
2	池田アパート	イ	32	A2	S45	1970	70	19	改善	計画期間内に耐用年数を超過しない	1,027	改善
		ロ	16	A2	S46	1971	70	20	改善	計画期間内に耐用年数を超過しない	498	改善
		ハ	16	A2	S46	1971	70	20	改善	計画期間内に耐用年数を超過しない	475	改善
		ニ	32	A2	S47・ S48	1972	70	21	改善	計画期間内に耐用年数を超過しない	1,974	改善
		ホ	32	A2	S49	1974	70	23	改善	計画期間内に耐用年数を超過しない	1,679	改善
		ヘ	32	A2	S49	1974	70	23	改善	計画期間内に耐用年数を超過しない	1,739	改善
		ト	32	A2	S51	1976	70	25	改善	計画期間内に耐用年数を超過しない	2,563	改善
6	三城アパート	イ	18	A2	S53	1978	70	27	改善	計画期間内に耐用年数を超過しない	1,502	改善
		ロ	12	A2	S53	1978	70	27	改善	計画期間内に耐用年数を超過しない	1,002	改善
		ハ	12	A2	S53	1978	70	27	改善	計画期間内に耐用年数を超過しない	1,002	改善
7	原口アパート	A	24	A2	S54	1979	70	28	改善	計画期間内に耐用年数を超過しない	2,083	改善
		B	24	A2	S54	1979	70	28	改善	計画期間内に耐用年数を超過しない	2,067	改善
		C	24	A2	S54	1979	70	28	改善	計画期間内に耐用年数を超過しない	2,070	改善
		D	24	A2	S55	1980	70	29	改善	計画期間内に耐用年数を超過しない	2,038	改善
		E	24	A2	S55	1980	70	29	改善	計画期間内に耐用年数を超過しない	2,044	改善
		F	24	A2	S55	1980	70	29	改善	計画期間内に耐用年数を超過しない	2,026	改善
10	古賀島アパート	A	24	A2	S57	1982	70	31	改善	計画期間内に耐用年数を超過しない	2,197	改善
		B	24	A2	S62	1987	70	36	改善	計画期間内に耐用年数を超過しない	2,137	改善
		C	24	A2	S63	1988	70	37	改善	計画期間内に耐用年数を超過しない	1,971	改善
		D	24	A2	H元	1989	70	38	改善	計画期間内に耐用年数を超過しない	1,859	改善
11	松並第一アパート	A	30	A2	S58	1983	70	32	改善	計画期間内に耐用年数を超過しない	2,751	改善
		B	20	A2	S59	1984	70	33	改善	計画期間内に耐用年数を超過しない	1,831	改善
		C	20	A2	S59	1984	70	33	改善	計画期間内に耐用年数を超過しない	1,836	改善
		D	24	A2	S61	1986	70	35	改善	計画期間内に耐用年数を超過しない	2,187	改善
		E	24	A2	S61	1986	70	35	改善	計画期間内に耐用年数を超過しない	2,195	改善
12	中央アパート	あじさい	12	A2	H2	1990	70	39	改善	計画期間内に耐用年数を超過しない	942	改善
		しょうぶ	12	A2	H2	1990	70	39	改善	計画期間内に耐用年数を超過しない	942	改善
		さくら	18	A2	H3	1991	70	40	改善	計画期間内に耐用年数を超過しない	1,370	改善

No.	団地名	住棟 番号	戸 数	1 次 判 定 結 果	建 設 年 度	建 設 年 度 (西暦)	耐 用 年 数	残 り 耐 用 年 数	③-1-1 耐 用 年 数 に よ る 仮 設 定	判 定 理 由	LCC 縮 減 効 果 (千円/年)	③-1-2 建 替 事 業 量 の 試 算 を 踏 ま え た 事 業 手 法 の 仮 設 定 【2次判定結果】
13	植松アパート	A	12	A2	H3	1991	70	40	改善	計画期間内に耐用年数を超過しない	786	改善
		B	14	A2	H3	1991	70	40	改善	計画期間内に耐用年数を超過しない	906	改善
		C	14	A2	H4	1992	70	41	改善	計画期間内に耐用年数を超過しない	1,134	改善
		D	14	A2	H4	1992	70	41	改善	計画期間内に耐用年数を超過しない	975	改善
		E	12	A2	H5	1993	70	42	改善	計画期間内に耐用年数を超過しない	832	改善
		F	14	A2	H5	1993	70	42	改善	計画期間内に耐用年数を超過しない	978	改善
14	久原アパート	2	16	A2	H6	1994	70	43	改善	計画期間内に耐用年数を超過しない	1,565	改善
		3	18	A2	H6	1994	70	43	改善	計画期間内に耐用年数を超過しない	1,764	改善
15	木場アパート	1	12	A2	H9	1997	70	46	改善	計画期間内に耐用年数を超過しない	1,258	改善
		2	14	A2	H9	1997	70	46	改善	計画期間内に耐用年数を超過しない	1,467	改善
		3	12	A2	H8	1996	70	45	改善	計画期間内に耐用年数を超過しない	1,239	改善
		4	14	A2	H8	1996	70	45	改善	計画期間内に耐用年数を超過しない	1,445	改善



③-2 将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定

1次判定において、継続管理について判断を留保する団地（Bグループ）と判定された住戸について、次の考え方により、改善又は建替の事業手法を仮設定する。

③-2-1 需要、効率性、立地等を勘案した将来的な建替えの必要性

継続管理について判断を留保する団地（Bグループ）の住棟について、1次判定の需要、効率性、立地等を再度勘案し、将来的な活用の優先順位から、「継続管理する団地」または「当面管理する団地」を定める。

■ 2次判定③-2-1の判定基準

○1次判定の需要、効率性、立地等の結果を再度用いて次のように将来的な活用に関する優先順位を設定する。

需要が○、かつ立地等が○→優先順位1

需要が○、かつ効率性等が○→優先順位2

需要が×、かつ効率性と立地等が○→優先順位3

需要、効率性、立地等の○が1つ→優先順位4

需要、効率性、立地等が全て×→優先順位5 とします。

○優先順位1を「継続管理する団地」、優先順位2～5を「当面管理する団地（建替を前提としない）」と判定する。

③-2-2 将来的なストック量による仮設定

2次判定③-2-1の判定により「当面管理する団地（建替を前提としない）」と判定した団地のうち、次の団地については、「用途廃止」とし、それ以外の団地について「当面維持管理」と仮設定する。

■ 2次判定②-2-2の判定基準

○計画期間内に耐用年数を超過する住棟については「用途廃止」、既に耐用年数を超過している住棟については「優先的な用途廃止」と仮設定する。

○耐用年数が残っている住棟のうち、改善が必要な住棟については、「改善し当面維持管理」または「優先的に改善し当面維持管理」と仮設定する。

■ 2次判定③-2の判定結果（Bグループ）

No.	団地名	住棟 番号	戸 数	1 次 判 定 結 果	②-1-1 需 要 判 定 結 果	②-1-2 効 率 性 判 定 結 果	②-1-3 立 地 判 定 結 果	優 先 順 位	③-2-1 需 要、効 率 性、立 地 等 を 勘 案 し た 将 来 的 な 建 替 の 必 要 性	建 設 年 度	建 設 年 度 (西 暦)	耐 用 年 数	残 り 耐 用 年 数	③-2-2 将 来 的 な ス ト ック 量 に よ る 仮 設 定 【 2 次 判 定 結 果 】
3	常盤アパート	B	21	B2	×	○	○	3	当面管理する団地	S50	1975	70	24	改善し当面維持管理
		C	11	B2	×	○	○	3	当面管理する団地	S50	1975	70	24	改善し当面維持管理
4	東諏訪住宅	A	6	B2	×	○	○	3	当面管理する団地	S50	1975	45	-1	優先的な用途廃止
		B	6	B2	×	○	○	3	当面管理する団地	S50	1975	45	-1	優先的な用途廃止
		C	6	B2	×	○	○	3	当面管理する団地	S50	1975	45	-1	優先的な用途廃止
		D	6	B2	×	○	○	3	当面管理する団地	S50	1975	45	-1	優先的な用途廃止
		F	6	B2	×	○	○	3	当面管理する団地	S52	1977	45	1	用途廃止
		G	6	B2	×	○	○	3	当面管理する団地	S52	1977	45	1	用途廃止
		H	6	B2	×	○	○	3	当面管理する団地	S52	1977	45	1	用途廃止
5	久原第二アパート	イ	30	B2	×	○	○	3	当面管理する団地	S51	1976	70	25	改善し当面維持管理
		ロ	20	B2	×	○	○	3	当面管理する団地	S51	1976	70	25	改善し当面維持管理
		ハ	20	B2	×	○	○	3	当面管理する団地	S52	1977	70	26	改善し当面維持管理
		ニ	20	B2	×	○	○	3	当面管理する団地	S52	1977	70	26	改善し当面維持管理
		ホ	30	B2	×	○	○	3	当面管理する団地	S53	1978	70	27	改善し当面維持管理
8	松原アパート	A	6	B2	×	×	○	4	当面管理する団地	S56	1981	45	5	用途廃止
		B	8	B2	×	×	○	4	当面管理する団地	S56	1981	45	5	用途廃止
9	福重アパート	A	4	B2	×	×	○	4	当面管理する団地	S56	1981	45	5	用途廃止
		B	6	B2	×	×	○	4	当面管理する団地	S56	1981	45	5	用途廃止
20	黒木住宅	1	1	B1	×	×	×	5	当面管理する団地	H25	2013	30	22	改善し当面維持管理
		2	1	B1	×	×	×	5	当面管理する団地	H25	2013	30	22	改善し当面維持管理
		3	1	B1	×	×	×	5	当面管理する団地	H25	2013	30	22	改善し当面維持管理
		4	1	B1	×	×	×	5	当面管理する団地	H25	2013	30	22	改善し当面維持管理



④ 3次判定：計画期間における事業手法の決定

3次判定では、1次・2次判定を踏まえ、集約や再編等の可能性、事業費の試算及び事業実施時期の調整、長期的な管理の見通しを検討した上で、計画期間内に実施可能な事業手法を決定する。

④-1 集約・再編等の可能性を踏まえた団地・住棟の事業手法の再判定

1次・2次判定を踏まえ、集約や再編の検討対象となる団地等については、効率的な事業実施のため、事業手法を必要に応じて再検討し、総合的な検討を行う。

■集約・再編等の可能性に関して検討した団地

No.	団地名	住棟 番号	管理 戸数	2次判定結果	3次判定結果	変更理由
8	松原アパート	A	6	用途廃止	当面維持管理	当該アパートよりも古い市営住宅が多数あるため、「当面維持管理」としながら、中長期的な期間内に建替えに向けての検討を行う。
		B	8			
9	福重アパート	A	4	用途廃止	当面維持管理	
		B	6			

④-2 事業費の試算及び事業実施時期の調整検討

中長期的な期間（令和4年～令和33年度）のうちに想定される改善事業、建替事業等に係る事業量及び事業費が偏在しないよう事業実施時期を調整して各事業の実施時期を決定する。

<事業費の試算>

中長期的な期間における費用を、下記の点に留意しつつ、今後の見通しを立てる。

○改善事業

- ・経過年数と構造に応じて、必要性の高いものから改善事業を実施するものと仮設定する。
- ・改善内容については、長寿命化を図る外壁及び屋上防水等の改善、居住性の向上を図る給湯設備及び共同アンテナ等の改善を実施する。

○建替事業

- ・「建替」と仮設定した住棟については、経過年数と構造に応じて必要性の高いものから順に建替事業に着手する。
- ・建替え時に適正管理戸数との調整を図る。

<事業実施時期等の調整>

一定の時期に事業が集中するなど円滑に事業を実施することが困難と判断されるものについて事業実施時期を調整する。

④-3 長期的な管理の見通しの作成

事業実施時期に基づく、令和4年度～令和33年度までの長期的な管理の見通し

▼長期的な管理の見通し

No.	団地名	住棟 番号	管理 戸数	R4～R13年		R14～R23年		R24～R33年	
				(現在～10年後)		(現在～20年後)		(現在～30年後)	
				実施計画	管理 戸数	実施計画	管理 戸数	実施計画	管理 戸数
1	竹松アパート	A1	24	改善	24	維持管理	24	当面維持管理	24
		A2	24	改善	24	改善	24	当面維持管理	24
		B1	16	改善	16	改善	16	当面維持管理	16
		B2	16	改善	16	改善	16	当面維持管理	16
		1	22	維持管理	22	改善	22	維持管理	22
		2	20	維持管理	20	改善	20	維持管理	20
2	池田アパート	イ	32	改善	32	改善	32	当面維持管理	32
		ロ	16	改善	16	改善	16	当面維持管理	16
		ハ	16	改善	16	改善	16	当面維持管理	16
		ニ	32	改善	32	改善	32	当面維持管理	32
		ホ	32	改善	32	改善	32	当面維持管理	32
		ヘ	32	改善	32	改善	32	当面維持管理	32
		ト	32	改善	32	改善	32	当面維持管理	32
3	常盤アパート	B	21	改善	21	改善	21	当面維持管理	21
		C	11	改善	11	改善	11	当面維持管理	11
4	東諏訪住宅	A	6	優先的な用途廃止		—		—	
		B	6	優先的な用途廃止		—		—	
		C	6	優先的な用途廃止		—		—	
		D	6	優先的な用途廃止		—		—	
		F	6	優先的な用途廃止		—		—	
		G	6	優先的な用途廃止		—		—	
		H	6	優先的な用途廃止		—		—	
5	久原第二アパート	イ	30	改善	30	維持管理	30	当面維持管理	30
		ロ	20	改善	20	維持管理	20	当面維持管理	20
		ハ	20	改善	20	維持管理	20	当面維持管理	20
		ニ	20	改善	20	維持管理	20	当面維持管理	20
		ホ	30	改善	30	維持管理	30	当面維持管理	30
6	三城アパート	イ	18	改善	18	維持管理	18	当面維持管理	18
		ロ	12	改善	12	維持管理	12	当面維持管理	12
		ハ	12	改善	12	維持管理	12	当面維持管理	12
7	原口アパート	A	24	改善	24	維持管理	24	当面維持管理	24
		B	24	維持管理	24	改善	24	当面維持管理	24
		C	24	維持管理	24	改善	24	当面維持管理	24
		D	24	改善	24	改善	24	当面維持管理	24
		E	24	改善	24	維持管理	24	当面維持管理	24
		F	24	改善	24	維持管理	24	当面維持管理	24
8	松原アパート	A	6	当面維持管理	6	維持管理状況による	6	—	
		B	8	当面維持管理	8	維持管理状況による	8	—	



No.	団地名	住棟 番号	管理 戸数	R4～R13年		R14～R23年		R24～R33年	
				(現在～10年後)		(現在～20年後)		(現在～30年後)	
				実施計画	管理 戸数	実施計画	管理 戸数	実施計画	管理 戸数
9	福重アパート	A	4	当面維持管理	4	維持管理状況による	4	—	
		B	6	当面維持管理	6	維持管理状況による	6	—	
10	古賀島アパート	A	24	維持管理	24	改善	24	維持管理	24
		B	24	維持管理	24	改善	24	維持管理	24
		C	24	維持管理	24	改善	24	維持管理	24
		D	24	維持管理	24	改善	24	維持管理	24
11	松並第一アパート	A	30	改善	30	改善	30	改善	30
		B	20	維持管理	20	改善	20	改善	20
		C	20	維持管理	20	改善	20	改善	20
		D	24	改善	24	改善	24	改善	24
		E	24	改善	24	改善	24	改善	24
12	中央アパート	あじさい	12	維持管理	12	改善	12	維持管理	12
		しょうぶ	12	維持管理	12	改善	12	維持管理	12
		さくら	18	維持管理	18	改善	18	維持管理	18
13	植松アパート	A	12	改善	12	維持管理	12	改善	12
		B	14	改善	14	維持管理	14	改善	14
		C	14	維持管理	14	改善	14	維持管理	14
		D	14	改善	14	改善	14	維持管理	14
		E	12	改善	12	維持管理	12	改善	12
		F	14	改善	14	維持管理	14	改善	14
14	久原アパート	1	16	改善	16	維持管理	16	改善	16
		2	16	改善	16	維持管理	16	改善	16
		3	18	改善	18	維持管理	18	改善	18
15	木場アパート	1	12	改善	12	維持管理	12	改善	12
		2	14	改善	14	維持管理	14	改善	14
		3	12	改善	12	維持管理	12	改善	12
		4	14	改善	14	維持管理	14	改善	14
		5	21	改善	21	維持管理	21	改善	21
16	池田第一アパート	1	14	改善	14	維持管理	14	維持管理	14
		2	21	改善	21	維持管理	21	維持管理	21
17	池田第二アパート	1	14	改善	14	維持管理	14	維持管理	14
		2	20	改善	20	維持管理	20	維持管理	20
18	小路口アパート	1	30	維持管理	30	改善	30	維持管理	30
		2	24	維持管理	24	改善	24	維持管理	24
		3	24	維持管理	24	改善	24	維持管理	24
		4	18	維持管理	18	改善	18	維持管理	18
19	水主町アパート	1	40	維持管理	40	改善	40	維持管理	40
20	黒木住宅	1	1	維持管理	1	維持管理	1	当面維持管理	1
		2	1	維持管理	1	維持管理	1	当面維持管理	1
		3	1	維持管理	1	維持管理	1	当面維持管理	1
		4	1	維持管理	1	維持管理	1	当面維持管理	1
21	本町アパート	1	48	維持管理	48	改善	48	維持管理	48

④-4 計画期間における事業手法の決定

長期的な管理の見通しに基づく、本計画期間内における事業手法

▼本計画期間における事業手法

No.	団地名	住棟 番号	管理 戸 数	建設 年度	1次判定結果	2次判定結果	3次判定結果	管理 戸数 (現在 ～10 年後)	3次判定による 検討内容	
1	竹松アパート	A1	24	1973	A2	改善、又は 建替	改善	改善	2次判定のとおり個別 改善を実施する。	
		A2	24	1975						
		B1	16	1974						
		B2	16	1977						
		1	22	2008	A1	維持管理	→	維持管理	1次判定のとおり維持 管理とする。	
		2	20	2017						
2	池田アパート	イ	32	1970	A2	改善、又は 建替	改善	改善	2次判定のとおり個別 改善を実施する。	
		ロ	16	1971						
		ハ	16	1971						
		ニ	32	1972						
		ホ	32	1974						
		ヘ	32	1974						
		ト	32	1976						
3	常盤アパート	B	21	1975	B2	改善、建 替、又は用 途廃止	改善し当面維 持管理	改善	需要が見込まれるた め、個別改善とする。	
		C	11	1975						
4	東諏訪住宅	A	6	1975	B2	改善、建 替、又は用 途廃止	優先的な用 途廃止	優先的な用途 廃止	0	2次判定のとおり優先 的な用途廃止を実施 する。
		B	6	1975						
		C	6	1975						
		D	6	1975						
		F	6	1977			用途廃止	0	団地として、優先的な 用途廃止とする。	
		G	6	1977						
		H	6	1977						
5	久原第二アパート	イ	30	1976	B2	改善、建 替、又は用 途廃止	改善し当面維 持管理	改善	需要が見込まれるた め、個別改善とする。	
		ロ	20	1976						
		ハ	20	1977						
		ニ	20	1977						
		ホ	30	1978						
6	三城アパート	イ	18	1978	A2	改善、又は 建替	改善	改善	2次判定のとおり個別 改善を実施する。	
		ロ	12	1978						
		ハ	12	1978						
7	原口アパート	A	24	1979	A2	改善、又は 建替	改善	改善	2次判定のとおり個別 改善を実施する。	
		B	24	1979						
		C	24	1979						
		D	24	1980			維持管理	24	個別改善済み(10年 以内)のため、維持管 理とする。	
		E	24	1980						
		F	24	1980						
8	松原アパート	A	6	1981	B2	改善、建 替、又は用 途廃止	用途廃止	当面維持管理	中長期的な期間内に 建替えを検討するた め、当面維持管理とす る。	
		B	8	1981						
9	福重アパート	A	4	1981	B2	改善、建 替、又は用 途廃止	用途廃止	当面維持管理	中長期的な期間内に 建替えを検討するた め、当面維持管理とす る。	
		B	6	1981						



No.	団地名	住棟 番号	管理 戸数	建設 年度	1次判定結果		2次判定結果	3次判定結果	管理 戸数 (現在 ～10 年後)	3次判定による 検討内容	
10	古賀島アパート	A	24	1982	A2	改善、又は 建替	改善	維持管理	24	個別改善済み(10年以内)のため、維持管理とする。	
		B	24	1987					24		
		C	24	1988					24		
		D	24	1989					24		
11	松並第一アパート	A	30	1983	A2	改善、又は 建替	改善	改善	30	2次判定のとおり個別改善を実施する。	
		B	20	1984				維持管理	20	個別改善済み(10年以内)のため、維持管理とする。	
		C	20	1984				20			
		D	24	1986				改善	24	2次判定のとおり改善し当面維持管理とする。	
		E	24	1986				24			
12	中央アパート	あじさい	12	1990	A2	改善、又は 建替	改善	維持管理	12	個別改善済み(10年以内)のため、維持管理とする。	
		しょうぶ	12	1990					12		
		さくら	18	1991					18		
13	植松アパート	A	12	1991	A2	改善、又は 建替	改善	改善	12	2次判定のとおり改善し当面維持管理とする。	
		B	14	1991				14			
		C	14	1992				維持管理	14		個別改善済み(10年以内)のため、維持管理とする。
		D	14	1992				改善	14		2次判定のとおり改善し当面維持管理とする。
		E	12	1993				12			
		F	14	1993				14			
14	久原アパート	1	16	1999	A1	維持管理	→	改善	16	個別改善を未実施(10年以内)のため、改善とする。	
		2	16	1994	A2	改善、又は 建替	改善		16	2次判定のとおり改善し当面維持管理とする。	
		3	18	1994	18						
15	木場アパート	1	12	1997	A2	改善、又は 建替	改善	改善	12	2次判定のとおり改善し当面維持管理とする。	
		2	14	1997					14		
		3	12	1996					12		
		4	14	1996					14		
		5	21	1998	A1	維持管理	→	21	個別改善を未実施(10年以内)のため、改善とする。		
16	池田第一アパート	1	14	2000	A1	維持管理	→	改善	14	個別改善を未実施(10年以内)のため、改善とする。	
		2	21	2000					21		
17	池田第二アパート	1	14	2001	A1	維持管理	→	改善	14	個別改善を未実施(10年以内)のため、改善とする。	
		2	20	2002					20		
18	小路口アパート	1	30	2003	A1	維持管理	→	維持管理	30	1次判定のとおり維持管理とする。	
		2	24	2004					24		
		3	24	2005					24		
		4	18	2006					18		
19	水主町アパート		40	2010	A1	維持管理	→	維持管理	40	1次判定のとおり維持管理とする。	
20	黒木住宅	1	1	2013	B1	維持管理、 又は用途 廃止	改善し当面維持管理	維持管理	1	地域の活性化(本市施策)のため、維持管理とする。	
		2	1	2013					1		
		3	1	2013					1		
		4	1	2013					1		
21	本町アパート		48	2014	A1	維持管理	→	維持管理	48	1次判定のとおり維持管理とする。	

第6章 改善事業等の実施方針

6-1 点検の実施方針

市営住宅の点検については、市営住宅に対する点検・診断の実施、その結果に基づく必要な対策の実施、点検・診断結果や対策履歴等の情報の記録及び次の点検・診断等への活用という「メンテナンスサイクル」の中で有効に機能するよう、実施方針を次のように設定する。

1. 定期点検

- 法定点検については、法令に基づく適切な点検を実施する。
- 法定点検の対象外となる住棟についても、建築基準法第12条の規定に準じ、同様の点検を実施する。

2. 日常点検

- 点検項目は、「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）」を参考に実施する。
- 法定点検とは別に、外観からの目視により確認が可能な部位等については、年に一度程度、定期的に日常点検を実施する。
- 日常点検は、建築基準法第12条で規定する有資格者以外の者（事業主体の担当者等）による実施も可能な簡便なものとする。
- 法定点検にはない点検項目（遊具、外構、自転車置場等）については、適切な維持管理のため、日常点検において状況把握する。

3. 入退去時の点検

- 定期点検や日常点検では把握することが困難な部位（バルコニーや住戸内の設備等）については、入退去時に点検を実施する。

4. 点検記録のデータベース

- 修繕や維持管理の計画・実施や次の点検に活用できるよう定期点検、日常点検、入退去時の点検記録は、それぞれデータベース化する。



日常点検項目一覧

【参考】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

<木造建築物>

■敷地及び地盤

点検部位	点検項目	法定点検対象
ア) 地盤	<input type="checkbox"/> 地盤沈下等による不陸、傾斜等の状況	★
イ) 敷地	<input type="checkbox"/> 敷地内の排水の状況	★
ウ) 敷地内の通路	<input type="checkbox"/> 敷地内の通路の支障物の状況	★
エ) 塀	<input type="checkbox"/> 組積造の塀又は補強コンクリートブロック造の塀等の劣化及び損傷の状況	★
	<input type="checkbox"/> 金属フェンス等の劣化及び損傷の状況	
オ) 擁壁	<input type="checkbox"/> 擁壁の劣化及び損傷の状況	★
	<input type="checkbox"/> 擁壁の水抜きパイプの維持保全の状況	★
カ) 屋外工作物	<input type="checkbox"/> 遊具、ベンチ等の劣化及び損傷の状況	
キ) 屋外電気設備	<input type="checkbox"/> 外灯の不具合、劣化及び損傷の状況	
ク) 通路・車路	<input type="checkbox"/> 平面駐車場の劣化及び損傷の状況	
	<input type="checkbox"/> 車路・歩道、スロープ、屋外階段の劣化及び損傷の状況	
ケ) 付属施設	<input type="checkbox"/> 自転車置場、ゴミ集積所等の劣化及び損傷の状況	

■建築物の外部

点検部位	点検項目	法定点検対象
ア) 基礎	<input type="checkbox"/> 基礎の沈下等の状況	★
	<input type="checkbox"/> 基礎の劣化及び損傷の状況	★
イ) 土台	<input type="checkbox"/> 土台の沈下等の状況	★
	<input type="checkbox"/> 土台の劣化及び損傷の状況	★
ウ) 外壁（躯体等）	<input type="checkbox"/> 木造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況	★
エ) 外壁 （外装仕上げ材等）	<input type="checkbox"/> 金属系パネルの劣化及び損傷の状況	★
	<input type="checkbox"/> 窯業系サイディングの劣化及び損傷の状況	
	<input type="checkbox"/> シーリングの劣化及び損傷の状況	
オ) 外壁（窓サッシ等）	<input type="checkbox"/> サッシ等の劣化及び損傷の状況	★
カ) 建具	<input type="checkbox"/> 住戸玄関ドアの劣化及び損傷の状況	

■屋上及び屋根

点検部位	点検項目	法定点検対象
ア) 屋根	<input type="checkbox"/> 屋根の劣化及び損傷の状況	★
	<input type="checkbox"/> 雨樋の劣化及び損傷の状況	

■給水設備及び排水設備

点検部位	点検項目	法定点検対象
ア) 飲料用配管及び排水配管 （隠蔽部分及び埋設部分を除く。）	<input type="checkbox"/> 配管の腐食及び漏水の状況	★
イ) 排水設備 （隠蔽部分及び埋設部分を除く。）	<input type="checkbox"/> 屋内雑排水管、汚水管、雨水管の腐食及び漏水の状況	

<耐火・準耐火建築物>

■敷地及び地盤

点検部位	点検項目	法定点検対象
ア) 地盤	<input type="checkbox"/> 地盤沈下等による不陸、傾斜等の状況	★
イ) 敷地	<input type="checkbox"/> 敷地内の排水の状況	★
ウ) 敷地内の通路	<input type="checkbox"/> 敷地内の通路の支障物の状況	★
エ) 塀	<input type="checkbox"/> 組積造の塀又は補強コンクリートブロック造の塀等の劣化及び損傷の状況	★
	<input type="checkbox"/> 金属フェンス等の劣化及び損傷の状況	
オ) 擁壁	<input type="checkbox"/> 擁壁の劣化及び損傷の状況	★
	<input type="checkbox"/> 擁壁の水抜きパイプの維持保全の状況	★
カ) 屋外工作物	<input type="checkbox"/> 遊具、ベンチ等の劣化及び損傷の状況	
キ) 屋外電気設備	<input type="checkbox"/> 外灯の不具合、劣化及び損傷の状況	
ク) 通路・車路	<input type="checkbox"/> 平面駐車場の劣化及び損傷の状況	
	<input type="checkbox"/> 車路・歩道、スロープ、屋外階段の劣化及び損傷の状況	
ケ) 付属施設	<input type="checkbox"/> 自転車置場、ゴミ集積所等の劣化及び損傷の状況	

■建築物の外部

点検部位	点検項目	法定点検対象
ア) 基礎	<input type="checkbox"/> 基礎の沈下等の状況	★
	<input type="checkbox"/> 基礎の劣化及び損傷の状況	★
イ) 土台	<input type="checkbox"/> 土台の沈下等の状況	★
	<input type="checkbox"/> 土台の劣化及び損傷の状況	★
ウ) 外壁（躯体等）	<input type="checkbox"/> 木造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況	★
	<input type="checkbox"/> 補強コンクリートブロック造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況	★
	<input type="checkbox"/> PCa 鉄筋コンクリート造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況	
	<input type="checkbox"/> 鉄筋コンクリート造及び鉄骨鉄筋コンクリート造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況	★
エ) 外壁（外装仕上げ材等）	<input type="checkbox"/> 塗り仕上げ、タイル、石貼り等（乾式工法によるものを除く。）、モルタル等の劣化及び損傷の状況	★ (塗り仕上げ除く)
	<input type="checkbox"/> 金属系パネルの劣化及び損傷の状況	★
	<input type="checkbox"/> コンクリート系パネルの劣化及び損傷の状況	★
	<input type="checkbox"/> 窯業系サイディングの劣化及び損傷の状況	
	<input type="checkbox"/> シーリングの劣化及び損傷の状況	
オ) 外壁（窓サッシ等）	<input type="checkbox"/> サッシ等の劣化及び損傷の状況	★
カ) 建具	<input type="checkbox"/> 共同部ドア、住戸玄関ドアの劣化及び損傷の状況	
	<input type="checkbox"/> シャッター（防火シャッター含む）、メーターボックス扉、パイプスペース扉等の枠及び建具の劣化及び損傷の状況	
キ) 金物類	<input type="checkbox"/> 落下防護庇の劣化及び損傷の状況	
	<input type="checkbox"/> 集合郵便受、掲示板等、室名札の劣化及び損傷の状況	

■屋上及び屋根

点検部位	点検項目	法定点検対象
ア) 屋上面、屋上回り	<input type="checkbox"/> 屋上面の劣化及び損傷の状況	★
	<input type="checkbox"/> 雨樋の劣化及び損傷の状況	
イ) 屋根	<input type="checkbox"/> 屋根の劣化及び損傷の状況	★



■避難施設等

点検部位	点検項目	法定点検対象
ア) 廊下(共用廊下)	<input type="checkbox"/> 物品の放置の状況	★
	<input type="checkbox"/> 手すりの劣化及び損傷の状況	
	<input type="checkbox"/> 床の劣化及び損傷の状況	
	<input type="checkbox"/> 壁・柱・梁の劣化及び損傷の状況	
	<input type="checkbox"/> 天井・軒裏の劣化及び損傷の状況	
イ) 出入口	<input type="checkbox"/> 物品の放置の状況	★
ウ) バルコニー	<input type="checkbox"/> 手すりの劣化及び損傷の状況	★
	<input type="checkbox"/> 物品の放置の状況	★
	<input type="checkbox"/> 隔て板、物干し金物等の劣化及び損傷の状況	
	<input type="checkbox"/> 床・壁・柱・梁・天井の劣化及び損傷の状況	
エ) 階段	<input type="checkbox"/> 物品の放置の状況	★
	<input type="checkbox"/> 階段各部の劣化及び損傷の状況	★

■給水設備及び排水設備

点検部位	点検項目	法定点検対象
ア) 飲料用配管及び排水配管 (隠蔽部分及び埋設部分を除く。)	<input type="checkbox"/> 配管の腐食及び漏水の状況	★
イ) 給水タンク等、給水ポンプ	<input type="checkbox"/> 給水タンク等の腐食及び漏水の状況	★
ウ) 排水設備 (隠蔽部分及び埋設部分を除く。)	<input type="checkbox"/> 屋内雑排水管、汚水管、雨水管の腐食及び漏水の状況	

6-2 計画修繕の実施方針

適切な時期に予防保全的な観点から計画的に修繕していくため、点検結果及びデータベース等の内容を踏まえ、次のように実施方針を設定する。

1. 工事の効率化

- 工事の効率化を図るため、同じ団地内の住棟は同時期に修繕を行い、建設時期に近い住棟は工事時期を分散するなど実施時期を調整する。
- 建替や用途廃止の対象となっている住棟については、計画修繕を実施せず、当面維持管理するものとし、他の住棟を優先的に修繕するものとし、コスト縮減を図る。

2. 計画修繕の内容と実施時期

- 計画修繕は、修繕項目別の修繕周期表を参考に、住棟別に計画修繕の内容と実施時期を調整する。
- 住棟の劣化状況等から判断し、修繕の必要性の高いものから順に実施する。

3. 点検結果や実情を踏まえた修繕の実施

- 点検の結果、他の住棟と比較して劣化が進行していない住棟については、修繕時期を延長するなど、実情も十分に踏まえて計画修繕をする。

4. 修繕記録のデータベース化

- 修繕した内容についてはデータベース化し、将来の修繕や改善等の実施に向けて、有効に活用できるよう整備する。



修繕周期表

■修繕の周期（建物）

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 屋上防水										
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	伸縮目地の打替え、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、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			○		
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、縦樋・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、塗装	-			○		
	（ボド、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	-			○		

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
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）の取替え等	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、ヒト等）の取替え等	③	○				
		取替	36年	撤去又はかぶせ工法	③	○				
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え	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、取替え	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	取替え	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、堅樋・支持金物、隔て板、物干金物、スリーブキャップ等	取替	24年	取替え	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え	③	○				
⑤金物類 (メーターボックス扉等)	メーターボックス扉、パイプスペース扉等	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・天井の塗替え、張替え等	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・天井の塗替え等	③					○
7 給水設備										
①給水管	共用給水立管 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	○				
		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)	共用雑排水立管 専用汚水枝管	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)	共用汚水立管 専用汚水枝管	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	○				
		取替	50年	鋳鉄管	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	堅樋	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	○				



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
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	○				
	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	○				
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	○	○			
	非常用照明器具内蓄電池	取替	4～6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(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(鉄骨造+ALC)	補修	10年	鉄部塗装、車止め等の取替え	③				○	
		建替	30年	全部撤去の上、建替え	③				○	
②機械式駐車場	2段方式、多段方式(昇降式、横昇降式、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				○	

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
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	補修	20年		⑥		○			
	囲障（塀、フェンス等）、サイン（案内板）、遊具、ベンチ等	取替	20年		-		○			
	埋設排水管、排水桝等、※埋設給水管を除く	取替	20年		①		○			
②附属施設	自転車置場、ゴミ集積所	取替	20年							
	植栽	整備	20年		①		○			
17 仮設工事										
①共通仮設		仮設	18年	仮設事務所、資材置場等	-					
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				○	

参考文献凡例

- 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）
- 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）



6-3 改善事業の実施方針

改善事業については、長寿命化型、福祉対応型、居住性向上型、安全性確保型、脱炭素社会対応型5つの区分で、限りある予算の中で住棟別に必要性や効果による優先順位を考慮し、適切な改善事業を実施する。

1. 長寿命化型改善事業

耐久性の向上、躯体への影響の低減、維持管理の容易性向上の観点から予防保全的な改善を行う。

改善内容：屋上防水改修、外壁改修等

2. 居住性向上型改善事業

住戸・住棟設備の機能向上のための改善を実施し、居住性の向上を図る。住戸規模の改善等、入居者の調整を伴う改善については、建替え時に対応する。

改善内容：共同アンテナの設置、3点給湯設備の設置等

3. 安全性確保型改善事業

躯体の安全性の確保や防災性の向上、生活事故防止に配慮した改善を行う。

改善内容：手摺りのアルミ化等

4. 福祉対応型改善事業

高齢者等が安全・安心して居住できるよう、住戸内のバリアフリー化を行う。

改善内容：住戸内の段差解消、浴室・トイレの手摺り設置等

5. 脱炭素社会対応型改善事業

省エネルギー性能の向上及び再生可能エネルギー導入のための改善を行う。

改善内容：電灯設備のLED化等

6-4 建替事業の実施方針

建替事業の実施に際しては、財政面や環境面への配慮を前提とすることに加えて、以下の点に留意する。

1. 団地の集約化による効率的な土地利用

複数の団地が比較的近接して立地しているため、利便性や敷地の規模、周辺の状況等を踏まえ、公営住宅等の集約化による効率的な土地利用を図る。

2. 多様な住宅タイプの供給

入居世帯状況を踏まえ、高齢者世帯向け、単身から2人世帯の小規模世帯向け、ファミリー世帯向けなど、世帯構成に合わせた住宅の供給について検討する。

3. バリアフリー化の推進

建替えを行う際には、手すりの設置、住宅内段差の解消、1階共用部分へのスロープの設置を行うなど、全住戸をバリアフリー対応の住戸とし、原則として3階建て以上の住宅にはエレベーターの設置をする。

4. 周辺景観や地球環境への配慮

建物外観や外構のデザインに関して、周辺の街並みと調和した景観の形成を図り、建替えを行う際は、地球環境への影響を最小限に抑えるため、日照や風通し棟に配慮した住棟配置、省エネルギー性能の高い材料の選定等に努める。

5. 入居者との合意形成

入居者の要望の把握や、建替えに関する適切な情報提供に努め、建替えの実施に際しては、入居者の移転や工事の実施に伴う騒音や振動等の発生、住宅内への立ち入りなど、入居者の生活に大きな影響を与えることとなるため、事業を行う上では、入居者に十分に配慮し、理解と協力を得ながら進める。



第7章 長寿命化のための事業実施計画

7-1 計画修繕・改善事業の実施予定

第5章の結果を基に、計画修繕・改善事業について下表のとおり実施する。

No.	団地名	棟	建設年度	戸数	本計画期間										
					R4 2022	R5 2023	R6 2024	R7 2025	R8 2026	R9 2027	R10 2028	R11 2029	R12 2030	R13 2031	
1	竹松 アパート	A1	S48	24		共同アンテナ	外壁改修 手摺アルミ(片) 給水ポンプ	LED				警報器	屋上防水 水道メーター		
		A2	S50	24		外壁改修 手摺アルミ(片) 共同アンテナ	給水ポンプ 水道メーター	LED				警報器			
		B1	S49	16	水道メーター		外壁改修 手摺アルミ(片) 給水ポンプ	LED	共同アンテナ			警報器		水道メーター	
		B2	S52	16	外壁改修	共同アンテナ	給水ポンプ	水道メーター LED				警報器			
		1	H20	22			水道メーター	LED				ガス給湯			
		2	H29	20				水道メーター LED							
2	池田 アパート	イ	S45	32	共同アンテナ	給水ポンプ	LED			屋上防水	警報器				
		ロ	S46	16	共同アンテナ	屋上防水 給水ポンプ	LED				警報器				
		ハ	S46	16			共同アンテナ	LED	給水ポンプ	屋上防水	警報器				
		ニ	S47 S48	32			共同アンテナ	LED	給水ポンプ		屋上防水 警報器	水道メーター			
		ホ	S49	32	水道メーター			共同アンテナ LED			警報器	給水ポンプ	水道メーター		
		ヘ	S49	32	水道メーター			共同アンテナ LED			警報器	給水ポンプ	水道メーター		
		ト	S51	32			水道メーター	LED	共同アンテナ		警報器				
3	常盤 アパート	B	S50	21	3点給湯	水道メーター		LED	外壁改修 手摺アルミ(片)		共同アンテナ 警報器			水道メーター	
		C	S50	11		水道メーター		LED	外壁改修 手摺アルミ(片)		共同アンテナ 警報器			水道メーター	
4	東諏訪 住宅	A	S50	6					解体						
		B	S50	6					解体						
		C	S50	6					解体						
		D	S50	6					解体						
		F	S52	6			解体								
		G	S52	6				解体							
		H	S52	6				解体							
5	久原第二 アパート	イ	S51	30			水道メーター		LED	警報器		共同アンテナ	屋上防水		
		ロ	S51	20			水道メーター		LED	警報器		共同アンテナ	屋上防水		
		ハ	S52	20				屋上防水 水道メーター	LED	警報器			共同アンテナ		
		ニ	S52	20				屋上防水 水道メーター	LED	警報器			共同アンテナ		
		ホ	S53	30					水道メーター LED	警報器				屋上防水	
6	三城 アパート	イ	S53	18			屋上防水	外壁改修	水道メーター LED		警報器			ガス給湯	
		ロ	S53	12				屋上防水 外壁改修	水道メーター LED		警報器			ガス給湯	
		ハ	S53	12				屋上防水 外壁改修	水道メーター LED		警報器			ガス給湯	

大村市営住宅長寿命化計画

No.	団地名	棟	建設年度	戸数	本計画期間									
					R4 2022	R5 2023	R6 2024	R7 2025	R8 2026	R9 2027	R10 2028	R11 2029	R12 2030	R13 2031
7	原口 アパート	A	S54	24	外壁改修			ガス給湯	LED	警報器 水道メーター	屋上防水			
		B	S54	24					LED	警報器 水道メーター	ガス給湯			
		C	S54	24					LED	警報器 水道メーター			ガス給湯	
		D	S55	24	外壁改修				ガス給湯 LED	警報器	水道メーター			
		E	S55	24		外壁改修				LED		ガス給湯 警報器 水道メーター		
		F	S55	24		屋上防水 外壁改修				LED		警報器 水道メーター		ガス給湯
8	松原 アパート	A	S56	6						警報器 LED				
		B	S56	8						警報器 LED				
9	福重 アパート	A	S56	4						警報器 LED				
		B	S56	6						警報器 LED				
10	古賀島 アパート	A	S57	24	水道メーター					ガス給湯 警報器 LED			水道メーター	
		B	S62	24						ガス給湯 警報器 水道メーター LED				
		C	S63	24						警報器 LED	水道メーター		ガス給湯	
		D	H元	24						警報器 LED		水道メーター	ガス給湯	
11	松並第一 アパート	A	S58	30			水道メーター			警報器 LED		屋上防水		
		B	S59	20			水道メーター			警報器 LED				
		C	S59	20			水道メーター			警報器 LED				
		D	S61	24				水道メーター	屋上防水	警報器 LED				
		E	S61	24				水道メーター	屋上防水	警報器 LED				
12	中央 アパート	あじさい	H2	12	水道メーター					警報器 LED			水道メーター	
		しょうぶ	H2	12	水道メーター					警報器 LED			水道メーター	
		さくら	H3	18	水道メーター					警報器 LED			水道メーター	
13	植松 アパート	A	H3	12		水道メーター	受水ポンプ			警報器 外壁改修 手摺アルミ	LED			水道メーター
		B	H3	14		水道メーター	受水ポンプ			警報器 外壁改修 手摺アルミ	LED			ガス給湯 水道メーター
		C	H4	14			水道メーター 受水ポンプ			警報器	LED			ガス給湯
		D	H4	14	3点給湯		水道メーター 受水ポンプ			警報器	LED			ガス給湯
		E	H5	12		3点給湯	受水ポンプ	水道メーター		警報器 外壁改修 手摺アルミ	LED			ガス給湯
		F	H5	14		3点給湯	受水ポンプ	水道メーター		警報器		外壁改修 手摺アルミ LED		
14	久原 アパート	1	H11	16		水道メーター		電気温水		警報器	外壁改修 LED			水道メーター
		2	H6	16					水道メーター	警報器	外壁改修 LED			
		3	H6	18			電気温水			水道メーター	警報器	LED	外壁改修	



No.	団地名	棟	建設年度	戸数	本計画期間										
					R4 2022	R5 2023	R6 2024	R7 2025	R8 2026	R9 2027	R10 2028	R11 2029	R12 2030	R13 2031	
15	木場 アパート	1	H9	12	電気温水 受水ポンプ						警報器	LED	水道メーター 外壁改修		
		2	H9	14	受水ポンプ		電気温水				警報器	LED	水道メーター 外壁改修		
		3	H8	12	受水ポンプ						警報器	水道メーター LED		外壁改修	
		4	H8	14	受水ポンプ	電気温水					警報器	水道メーター LED		外壁改修	
		5	H10	21	水道メーター 受水ポンプ			電気温水			警報器	LED		水道メーター 外壁改修	
16	池田第一 アパート	1	H12	14	ガス給湯		水道メーター	受水ポンプ	電気温水	警報器	LED			外壁改修	
		2	H12	21	ガス給湯		水道メーター	受水ポンプ	電気温水	警報器	LED			外壁改修	
17	池田第二 アパート	1	H13	14		ガス給湯		水道メーター		警報器 電気温水	受水ポンプ	LED		外壁改修	
		2	H14	20		ガス給湯			水道メーター	警報器	電気温水 受水ポンプ	LED		外壁改修	
18	小路口 アパート	1	H15	30			ガス給湯				水道メーター		電気温水 LED		
		2	H16	24			ガス給湯					水道メーター	LED	電気温水	
		3	H17	24				ガス給湯					水道メーター LED		電気温水
		4	H18	18	水道メーター			ガス給湯					LED	水道メーター	
19	水主町 アパート		H22	40					水道メーター			LED			
20	黒木住宅	1	H25	1									エコキュート LED		
		2	H25	1										エコキュート LED	
		3	H25	1										エコキュート LED	
		4	H25	1										エコキュート LED	
21	本町 アパート		H26	48	水道メーター							LED	水道メーター		

※警報器：火災警報器の取替え ※水道メーター：水道メーターの取替え ※ガス給湯：ガス給湯器の取替え
 ※電気温水：電気温水器の取替え ※共同アンテナ：共同アンテナの設置 ※給水ポンプ：給水方式の変更
 ※受水ポンプ：受水槽ポンプの取替え ※エコキュート：エコキュートの取替え ※LED：LED照明機器の設置

第8章 長寿命化のための維持管理による効果の算出

8-1 ライフサイクルコストの算出

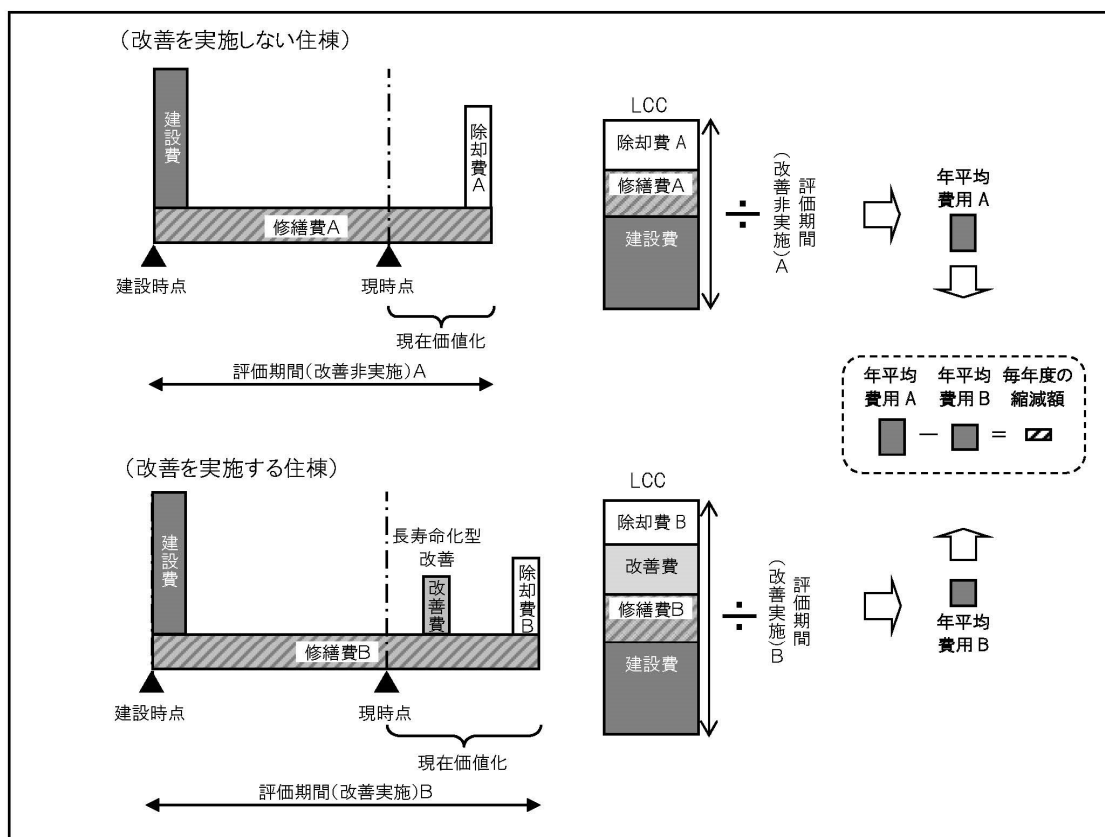
1. 算出の基本的な考え方

長寿命化計画に基づき、長寿命化改善を実施した場合としない場合とのライフサイクルコスト（以下「LCC」という。）の比較を行い、LCCの縮減効果を算出する。

LCCの算出方法は以下の通り

- ① 1棟のLCC改善効果=LCC（計画前）-LCC（計画後）
- ② 【LCC（計画前）】=（建設費+修繕費+除却費）※1／評価期間 50年※2（改善非実施）
 ※1 大村市営住宅長寿命化計画に基づく改善事業を実施しない場合の建設時点から次回の建替えまでに要するコスト
 ※2 建設後50年経過している池田アパート イ棟、ロ棟、ハ棟については、55年とする。
- ③ 【LCC（計画後）】=（建設費+改善費+修繕費+除却費）※3／評価期間 70年（改善実施）
 ※3 大村市営住宅長寿命化計画に基づく改善事業を実施する場合の建設時点から次回の建替えまでに要するコスト

■ ライフサイクルコスト比較のイメージ



「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住宅総合整備課」より



2. ライフサイクルコストの算出結果

LCCの算出結果については、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住宅総合整備課）により、【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧に示す。

算出結果は、長寿命化改善を実施することによる1棟当たりの1年間におけるコストの縮減金額となる。

8-2 維持管理によるライフサイクルコストの縮減効果

1. 予防保全的な維持管理等の実施による効果

従来に対症療法型の維持管理から、定期的な点検を実施し、市営住宅のストックの状況を把握した上で、適切な時期に予防保全的な修繕及び耐久性の向上等を図る改善を実施することで、市営住宅の長寿命化及びLCCの縮減を図る。

また、定期点検により現状を把握しながら、適切な修繕や改善を実施することで市営住宅の安全を図る。

2. 事業の実施によるライフサイクルコストの改善効果

長寿命化型改善事業を実施する住棟のLCCの改善効果を算出したところ、どの住棟においてもLCCの改善効果は0以上となり、整備による改善効果が期待できる。

大村市営住宅長寿命化計画

問い合わせ：大村市 都市整備部 建築課 〒856-8686 長崎県大村市玖島1丁目25番地