９章 市営住宅ストックに係る実施方針と効果

１　点検の実施方針

（１）定期点検の実施方針

市営住宅の点検については、これまで実施していた建築基準法に基づく法定点検に加え、法定点検の対象とならない住棟を含めた定期点検を実施します。

（２）日常点検の実施方針

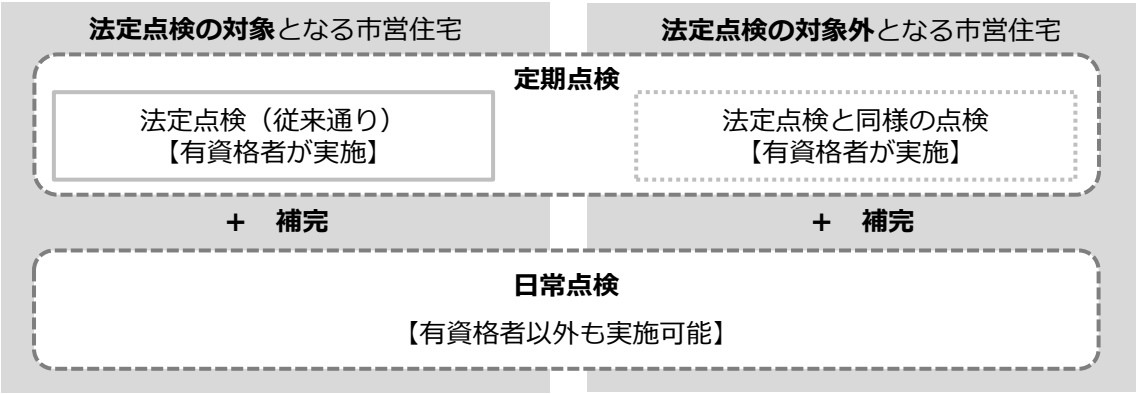
定期点検のほかに目視により容易に確認することが可能な部位については、必要に応じて日常点検を行います。

日常点検は、年１回程度建築基準法第 12 条で規定する有資格者以外の者が実施可能である簡便なものとし、点検項目については「公営住宅等日常点検マニュアル（国土交通省住宅局住宅総合整備課　平成 28 年８月）」を参考とします。

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

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

図　9-1　定期点検、日常点検の位置付け



（３）住宅内部における点検の実施方針

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

（４）エレベーター点検の実施方針

エレベーターについては、「昇降機の適切な維持管理に関する指針」「エレベーター保守・点検業務標準契約書」（国土交通省　平成 28 年２月）等を参考に、点検を実施します。

（５）点検結果のデータベース化

定期点検、日常点検、入退去時に伴う住宅内部の点検結果については、施設カルテ等に記録し、修繕・維持管理の的確な実施や次回の点検に役立てることとします。

2　計画修繕の実施方針

（1）計画修繕の内容と修繕周期

計画修繕は、経年劣化により老朽化した設備等を原状回復する工事を対象とし、従前の仕様等に比べて耐久性等の向上が図られる工事内容は個別改善事業（長寿命化型）により対応します。

計画修繕の修繕周期は次頁以降に示す「修繕周期表」を参考にすることとします。

（2）効率的な計画修繕の実施

計画修繕の実施に当たっては、以下の点に考慮して効果的・効率的に進めます。

・残りの供用期間が短い建替え・用途廃止対象住棟は、原則、計画修繕を実施せず、他の住棟を優先して実施します。

・計画修繕に加え、改善事業も必要な住棟については、相互の事業実施時期や関連性等を把握した上で両工事を同時に実施するなど効率的な修繕を実施します。

・計画修繕は、点検結果を踏まえて行うこととし、点検の結果、建物の安全性等が確認された場合は、修繕の実施時期を延期するなど柔軟に対応します。

（3）修繕内容のデータベース化

修繕を実施した際には、修繕内容について施設カルテ等に記録し、将来の修繕・改善等に向けた履歴を蓄積します。

（4）内部改修等の計画修繕

計画修繕のうち、入居者の居住性の向上に効果的な畳の表替え、網戸の設置及び階段室の塗装については内部改修事業とし、法律により定期的な交換が必要な量水器取替えと合わせ、計画的に実施します。

（参考）修繕周期表

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	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			○		
		修繕	24 年	下地調整の上、露出防水（かぶせ方式）			○		
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）			○		
		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傾斜屋根	屋根	補修	12 年	下地調整の上、保護塗装			○		
		撤去・葺替	24 年	既存屋根材を全面撤去の上、下地補修、葺き替え			○		
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	高圧洗浄の上、下地調整、塗膜防水等			○		
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開放廊下・階段等床防水	解放廊下・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			○		
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、仕上げ塗材塗り等	○		○		○
③軒天塗装	解放廊下・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、仕上げ塗材塗り等	○		○		○
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	○		○		○
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	○		○		
4　鉄部塗装等									
①鉄部塗装（雨掛かり部分）	（鋼製）解放廊下・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、自転車置き場、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			○		
	（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			○		

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	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
	（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）取替等	○				
		取替	36 年	撤去又はかぶせ工法	○				
	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）取替等	○				
		取替	36 年	撤去又はかぶせ工法	○				
②手すり	解放廊下・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	○				
		取替	36 年	全部撤去の上、取替	○				
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				○	
	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、物干し金物、スリーブキャップ等	取替	24 年	取替	○				
	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	○				
⑤金物類（メーターボックス扉等）	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				○	
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					○
	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、天井等の塗替等					○
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		○			
		取替	35 年	硬質塩化ビニルライニング鋼管（コア継手）		○			
		取替	40 年	ステンレス鋼管		○			
	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		○			
		取替	15 年			○			
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		○			
		取替	30 年	タールエポキシ塗装交換 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		○			

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	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交換 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		○			
		取替	50 年	鋳鉄管		○			
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		○			
		取替	30 年	ヒューム管		○			
④雨水樋	立て樋	取替	30 年	硬質塩化ビニル管		○			
⑤排水ポンプ	排水ポンプ	補修	8 年	オーバーホール		○			
		取替	15 年			○			
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		○			
	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		○			
		取替	50 年	被覆鋼管 ポリエチレン管		○			
10　空調換気設備									
①空調設備	管理員室、集会室等のエアコン	取替	15 年					○	
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			○			
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		○	○			
	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・ブルボックス等	取替	30 年			○			
③幹線設備	引込開閉器、幹線（電灯、動力）等	取替	30 年			○			
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			○			
⑤自家発電設備	発電設備	取替	30 年			○			
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					○	
②テレビ共聴設備	アンテナ、増幅器、分配器等 ※同軸ケーブルを除く	取替	15 年					○	
③光ケーブル配線設備	住棟内ネットワーク	取替	15 年					○	
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					○	
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		○				
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		○				

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	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
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		○				
14　昇降機設備									
①昇降機	カゴ内装、扉、三方枠等	補修	15 年					○	
	全構成機器	取替	30 年					○	
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				○	
		建替え	30 年	全部撤去の上、建替え				○	
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				○	
		建替え	20 年	撤去、新設				○	
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				○	○	
	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			○			
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						○
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直接架設		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					○	
②設備機器	分電盤	取替	15 年			○			
	給湯・暖房器、バランス釜	取替	15 年					○	
	換気扇	取替	20 年					○	

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

3　改善事業の実施方針

（1）改善事業の実施方針

本計画期間内で実施する改善事業については、前章の事業手法選定結果に基づき、住棟の整備水準や劣化などの状況を適切に把握し、整備目標に沿って順次改善を実施していきます。

個別改善（居住性向上型）	住戸内の断熱性向上など入居者の居住環境の改善に努めます。
（福祉対応型）	高齢者等が安全・安心して居住できるよう、バリアフリー化を進めます。
（安全性確保型）	建物の安全性能を維持する改善により、入居者等の安全性の確保を図ります。
（長寿命化型）	耐久性の向上や躯体の劣化の低減、維持管理の容易性向上の観点から屋根・外壁・配管等の仕様を一定の水準まで向上させるなどの予防保全的な改善を行います。

（2）計画期間内における改善事業の実施内容

実施内容	（居住性向上型）	・室内側窓のプラストサッシ化 ・給湯設備の設置 ・換気設備の設置　等
	（安全性確保型）	・外壁落下防止改修 ・エレベーターへの地震時管制運転装置など主要機器耐震補強装置の設定　等
	（長寿命化型）	・外壁・屋上・配管等の耐久性向上　等

上記に掲げた改善以外についても、「公営住宅等ストック総合改善事業」に定められた改善項目（Ｐ75,76 参照）等について、劣化の状況や必要性に応じて適宜実施していきます。

4　建替事業の実施方針

（1）全体方針

計画期間内に建替事業を開始する住宅については、７章で示した市営住宅の整備目標をもとに、次に示す実施方針に基づき事業を進めます。

・適正な供給管理戸数の設定

建替事業に伴う供給戸数については、既存住宅の入居世帯数や将来人口・世帯動向、これまでの需要等幅広く検討し、適正な供給管理戸数を設定します。

・多様な住戸タイプの供給

既存住宅の入居世帯状況に配慮しながら、単身世帯、子育て世帯など多様な世帯の居住促進を図る多様な住戸タイプの供給に努めます。子育て世帯向け住宅については、本計画期間で 30 戸の供給を目指します。

・周辺環境に配慮した整備の推進

建替えに当たっては、周辺の日影や景観に配慮した市営住宅の整備を進めます。

用途廃止となった住棟は速やかに除却を行い、周辺の景観や防犯上の配慮に努めます。

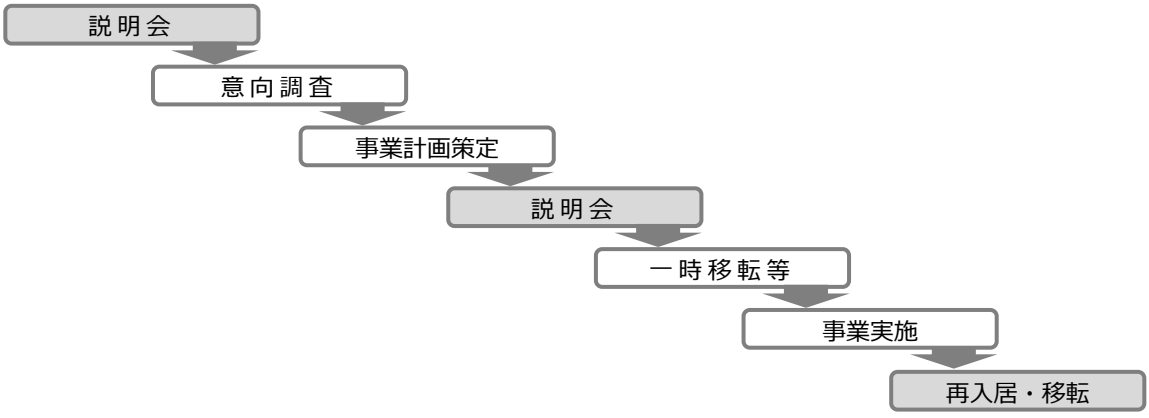
・雪への配慮

冬期間においても、入居者が快適に暮らせるよう雁木の設置等の除雪軽減への配慮や駐車場の雪捨て場の確保等に努めます。

・入居者との合意形成

建替事業の実施においては、説明会や意向調査をはじめ、必要に応じ適切な手法により、住民意向を十分把握し、住民の理解と協力の元で進めるよう努めます。

図 9-2　事業実施の流れ



・政策空家の確保

効率的かつ円滑に建替事業を進めるために、建替事業を行う住宅の空き住戸については、計画段階から新たな入居の募集停止を検討します。

・コストの縮減を見据えた整備手法等の幅広い検討

効果的・効率的な事業実施のため、本市の実情を踏まえながら整備手法について検討し、より一層の経費の縮減に努めます。

・PPP/PFI 導入についての研究

市営住宅の整備に当たっては、民間資金等の活用を検討するなど、PPP/PFI の導入について研究します。

・北海道との連携

市内の公営住宅等は、市営住宅のほか道営住宅も立地することから、建替事業の実施に当たっては、北海道と連携を図り、最適な事業展開に努めます。

（２）個別方針

計画期間内に建替事業を開始する住宅は、下記の４団地です。

既　存				整備後		
a.稲穂改良住宅	・高耐	1 棟	50 戸	・構造未定	1 棟	40 戸
b.塩谷 A･B･C･D･E 住宅	・中耐 ・簡二	11 棟 22 棟	488 戸	・中耐	7 棟	231 戸
c.新光 B･C･F 住宅	・中耐	8 棟	250 戸	・中耐	7 棟	220 戸
d.真栄改良住宅	・中耐	1 棟	54 戸	・構造未定	1 棟	45 戸
合計		43 棟	842 戸	合計	16 棟	536 戸

※塩谷、新光住宅については、地区内で一体的な整備を図るため、構想期間に建替事業を開始する住宅も含む。

a. 稲穂改良住宅

移転建替えの必要性

稲穂改良住宅は、複合施設の区分所有であること、また、現地建替えの場合は仮住まい先が必要となりますが、仮住まいの確保が困難であることから、当該敷地での建替えではなく、別敷地への移転建替えとします。

整備方針

供給戸数は、既存入居世帯数である 40 戸とします。

既　存	整備後（移転先）
・高層耐火構造　1 棟 50 戸	・構造未定　1 棟 40 戸

事業に当たっての課題

○　建替え先を早急に決定する必要があります。

○　改良住宅の建替えに当たっては、改良住宅等改善事業制度要綱（平成 11 年４月１日建設省住整発第 25 号）で「建替事業に係る更新住宅は、従前の改良住宅等の敷地の区域に公共施設その他の施設に関する都市計画が定められている場合その他特別の事情がある場合を除き、従前の改良住宅等の敷地の区域内に建設しなければならない。」とのことから、更新住宅として整備可能か協議・調整が必要です。

○　更新住宅ではなく、公営住宅として整備する場合は、既存改良住宅入居者の収入基準が変わることから、既存入居者に対して十分な説明が必要です。

○　建替えに当たっては、既存入居者の移転が必要となります。入居者の意向を把握した上で適切な対応が求められます。

b. 塩谷 A・B・C・D・E 住宅

地区内の一体的な整備

塩谷地区内の住宅は、昭和 46 年度から 51 年度に建設され、本計画期間内で築 50 年以上経過します。

簡二住宅は既に耐用年数を超過、耐火構造も耐用年数を 1/2 経過して老朽化が著しいことから、地区内で一体的に整備し、効果的・効率的な事業展開を図ります。

適正な管理戸数の設定

既存入居世帯数や塩谷地区における需要等を踏まえて、適正な管理戸数を設定します。

整備方針

整備後は全て中層耐火構造とし、現状より棟数を抑制し塩谷Ｂ住宅、Ｃ住宅及びＥ住宅に集約化することで、効率的な維持管理を図ります。

対象住戸数が 488 戸と多いため、事業量を平準化し、本計画期間以降も継続して行います。

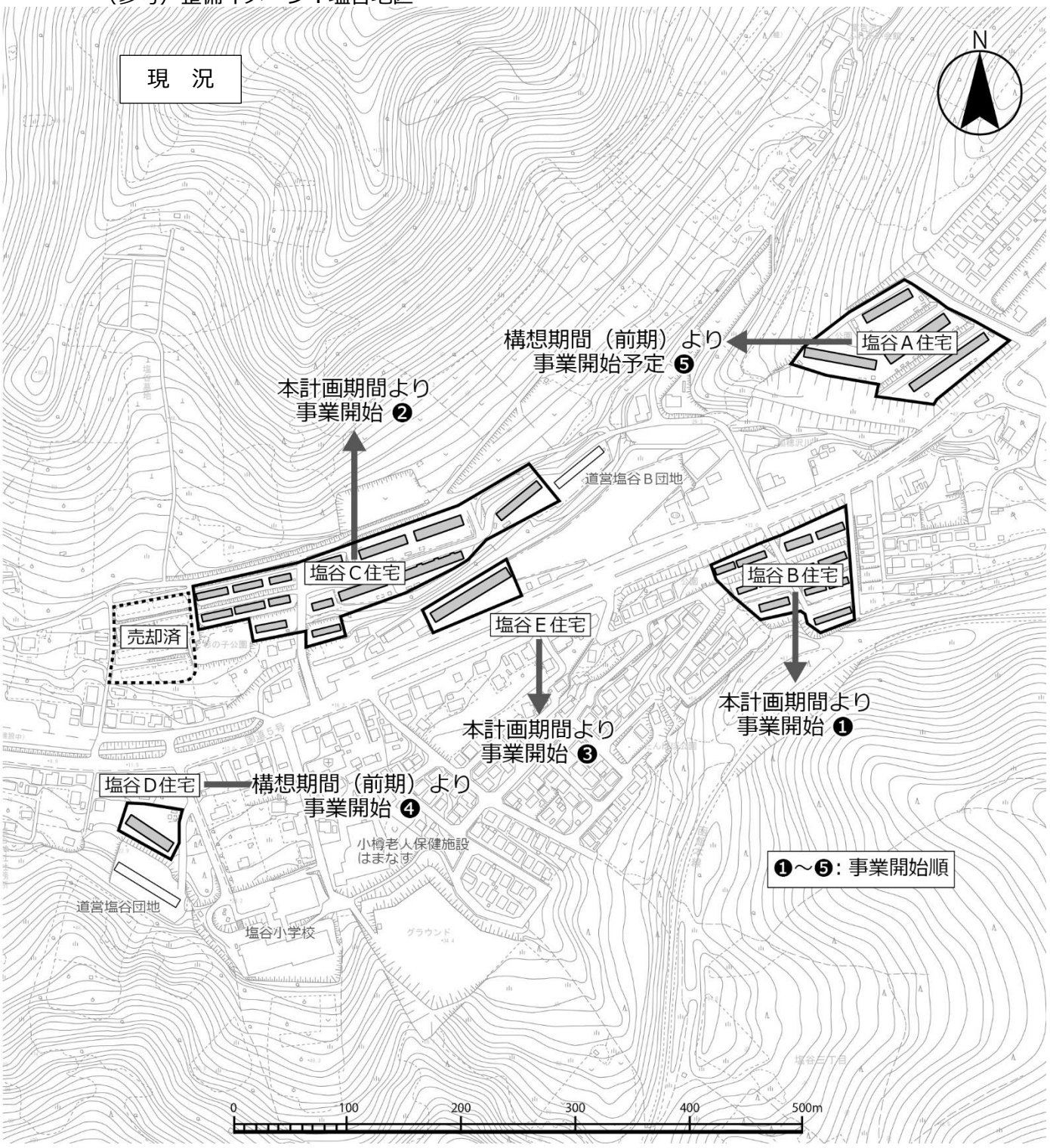
既　存				整備後			
塩谷Ａ	・中層耐火構造	4 棟	160 戸	塩谷Ａ	（余剰地）		
塩谷Ｂ	・簡易耐火構造２階建て	12 棟	60 戸	塩谷Ｂ	・中層耐火構造	2 棟	54 戸
塩谷Ｃ	・簡易耐火構造２階建て	10 棟	54 戸	塩谷Ｃ	・中層耐火構造	4 棟	150 戸
	・中層耐火構造	5 棟	134 戸				
塩谷Ｄ	・中層耐火構造	1 棟	30 戸	塩谷Ｄ	（余剰地）		
塩谷Ｅ	・中層耐火構造	1 棟	50 戸	塩谷Ｅ	・中層耐火構造	1 棟	27 戸
合計	・簡易耐火構造２階建て	33 棟	488 戸	合計	・中層耐火構造	7 棟	231 戸
	・中層耐火構造						

事業に当たっての課題

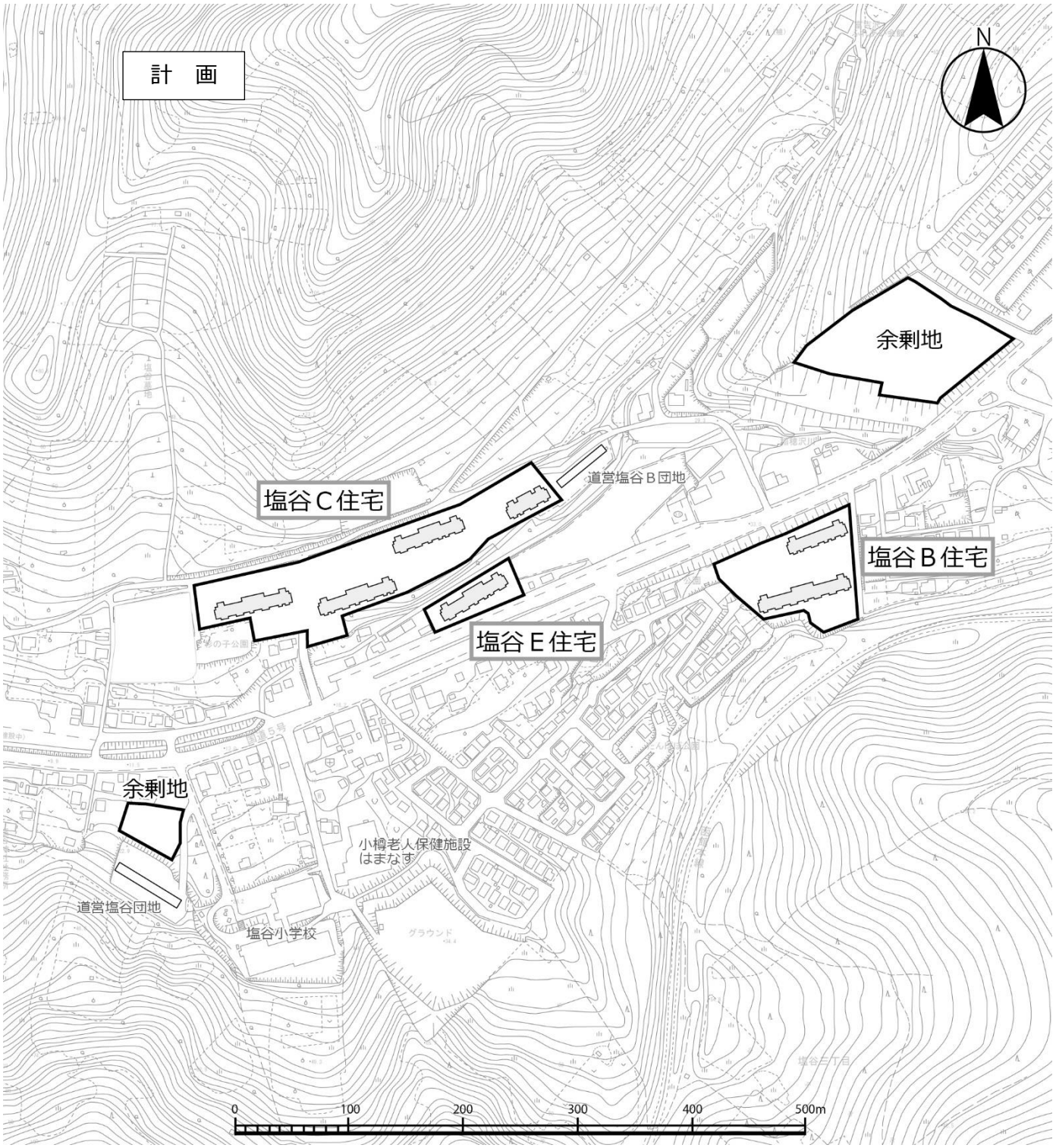
○　建替えに当たっては、既存入居者の移転が必要となります。入居者の意向を把握した上で適切な対応が求められます。

○　円滑な事業展開を図るため、事業開始前の適切な時期に入居募集を停止し、政策空家を設けることが重要です。

（参考）整備イメージ：塩谷地区

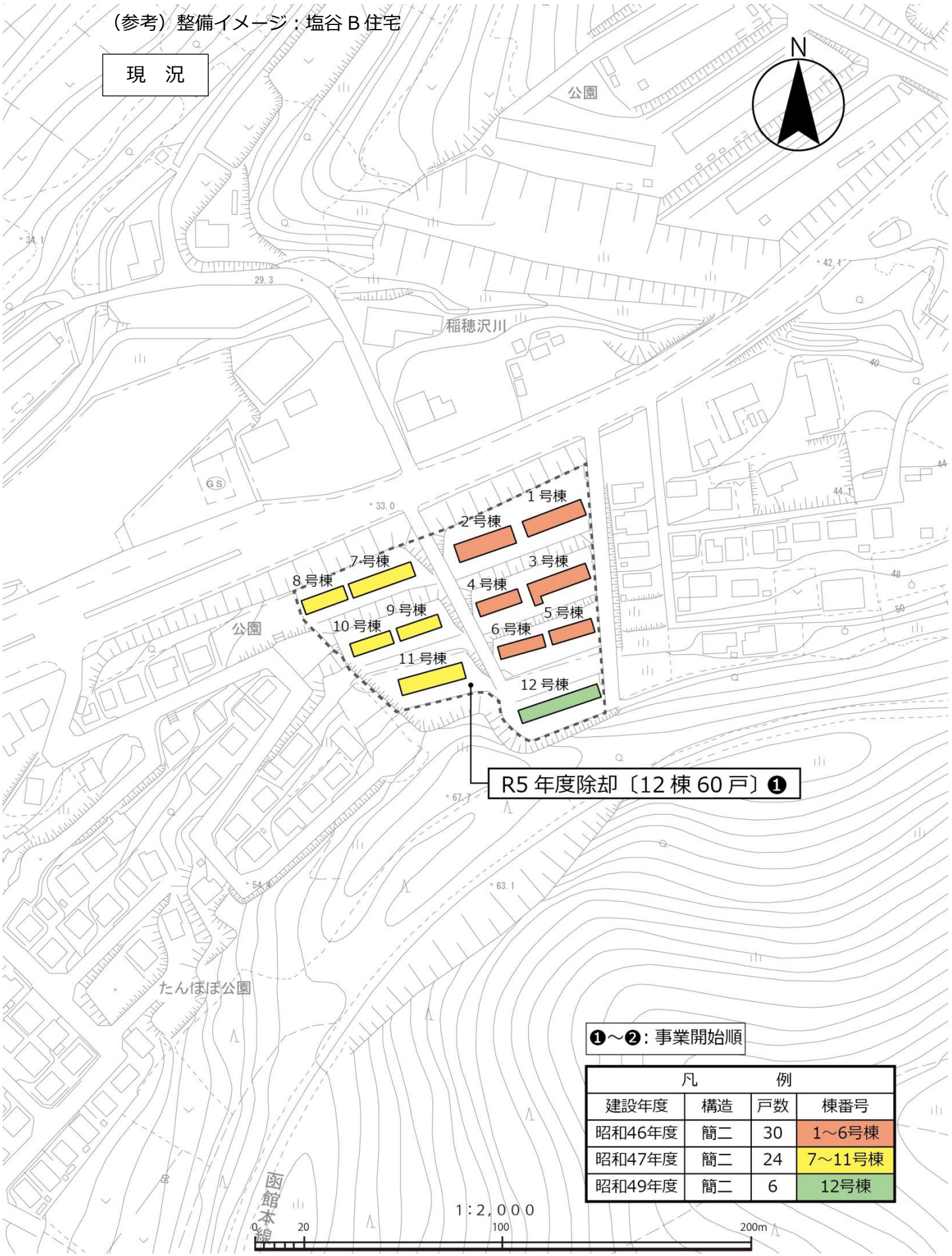


（参考）整備イメージ：塩谷地区



（参考）整備イメージ：塩谷 B 住宅

現　況



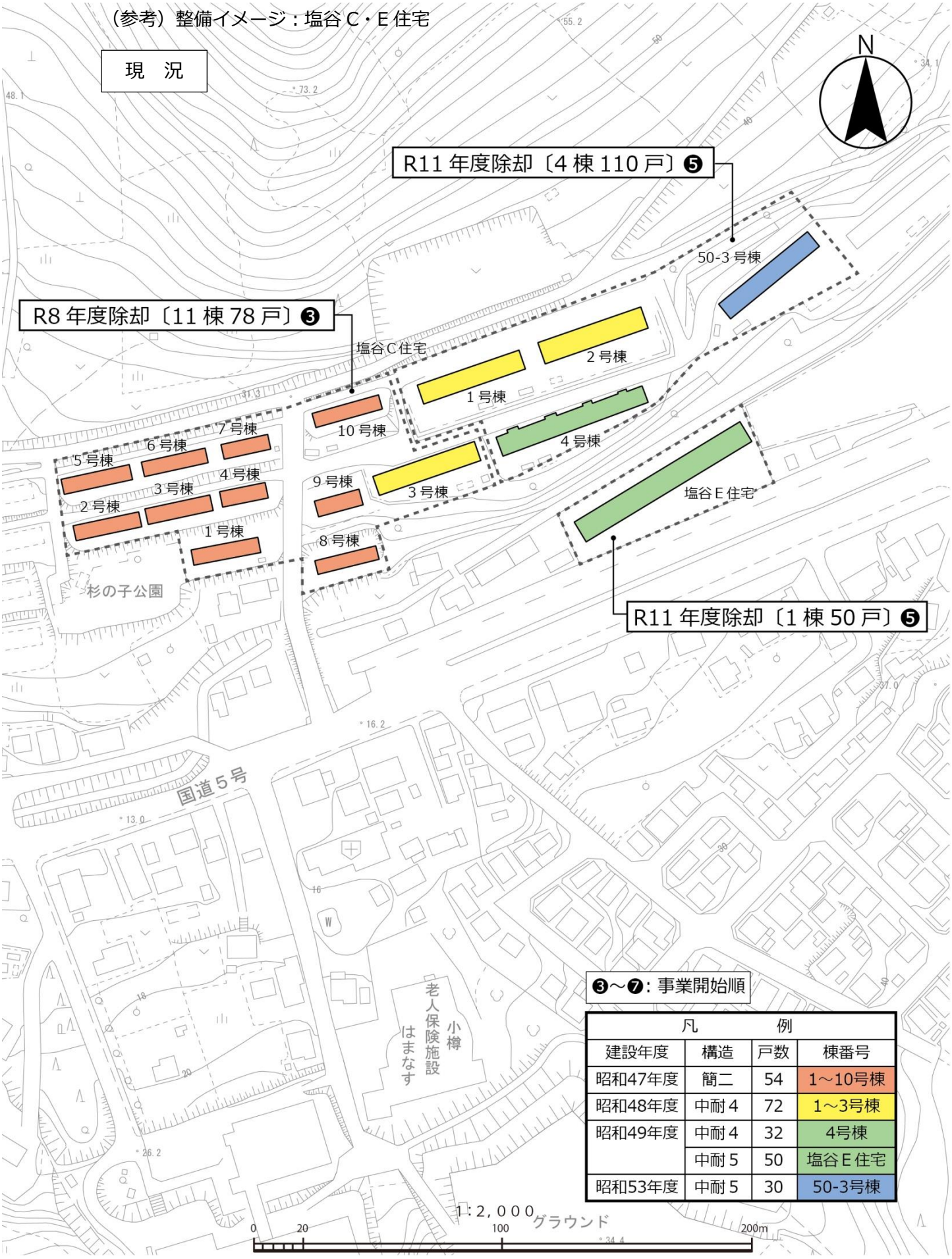
❶～❷：事業開始順

凡　例			
建設年度	構造	戸数	棟番号
昭和46年度	簡二	30	1～6号棟
昭和47年度	簡二	24	7～11号棟
昭和49年度	簡二	6	12号棟

（参考）整備イメージ：塩谷 B 住宅

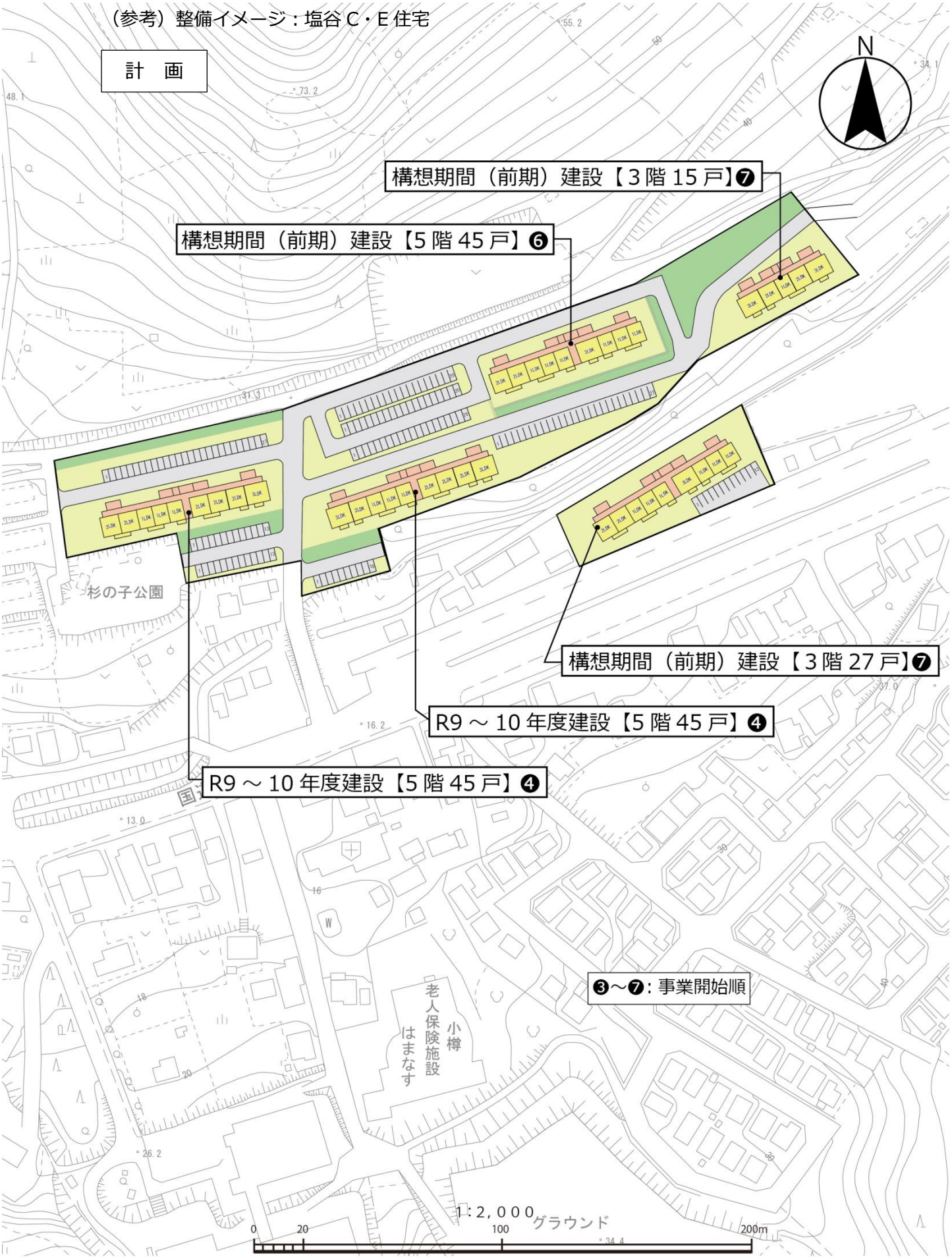
計　画

（参考）整備イメージ：塩谷Ｃ・Ｅ住宅



（参考）整備イメージ：塩谷Ｃ・Ｅ住宅

計　画



c. 新光Ｂ・Ｃ・Ｆ住宅

地区内の一体的な整備

新光地区内の住宅のうち新光Ｂ・Ｃ・Ｆ住宅は、昭和 53 年度から 57 年度に建設され、本計画期間内で新光 F 住宅は、築 50 年以上経過します。耐用年数を 1/2 経過して老朽化し、居住性能が劣っていること、また新光地区は住宅需要が非常に高い地区であることから、地区内で一体的に整備し、効果的・効率的な事業展開を図ります。

尚、新光Ｅ住宅については、平成７、８年度に建設され比較的新しく、エレベーターが設置されている等の居住性も確保されていることから、維持管理とします。

適正な管理戸数の設定

既存入居世帯数や新光地区における需要等を踏まえて、適正な管理戸数を設定します。

整備方針

新光地区にある遊休地に１棟を建設し、以降は現地建替えを進めます。また、構造は全て中層耐火構造とします。

新光Ｂ住宅及びＦ住宅に集約化することで、現状より棟数を抑制し効率的な維持管理を図ります。

対象住戸数が 250 戸と多いため、事業量を平準化し、本計画期間以降も継続して行います。

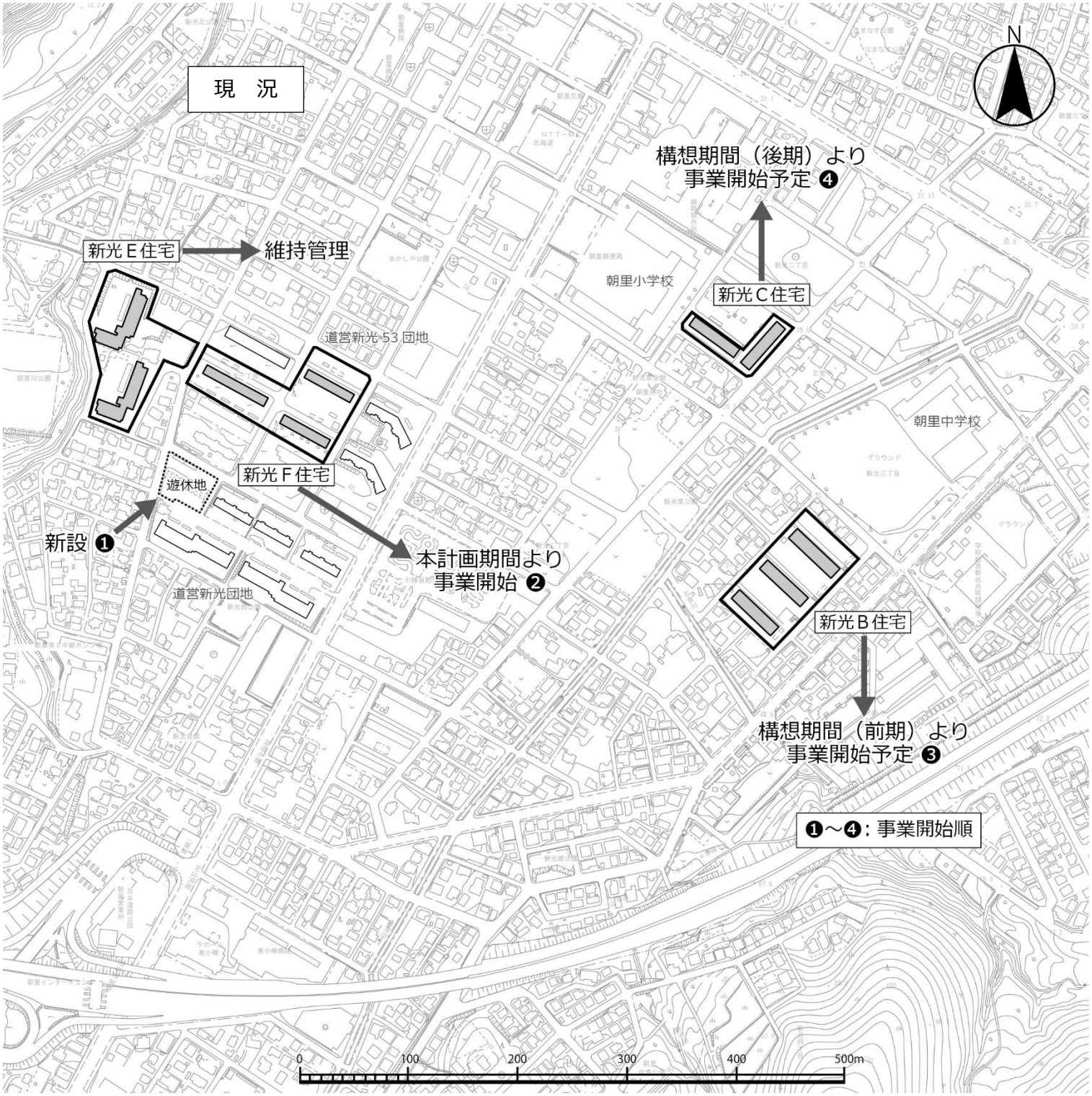
既　存			整備後		
新光Ｂ	・中層耐火構造	3 棟　90 戸	新光Ｂ		3 棟　90 戸
新光Ｃ	・中層耐火構造	2 棟　60 戸	新光Ｃ	（余剰地）	
新光Ｆ	・中層耐火構造	3 棟　100 戸	新光Ｆ	・中層耐火構造	4 棟 130 戸
（余剰地：新光Ｆ）					
合計	・簡易耐火構造２階建て	8 棟　250 戸	合計	・中層耐火構造	7 棟 220 戸

事業に当たっての課題

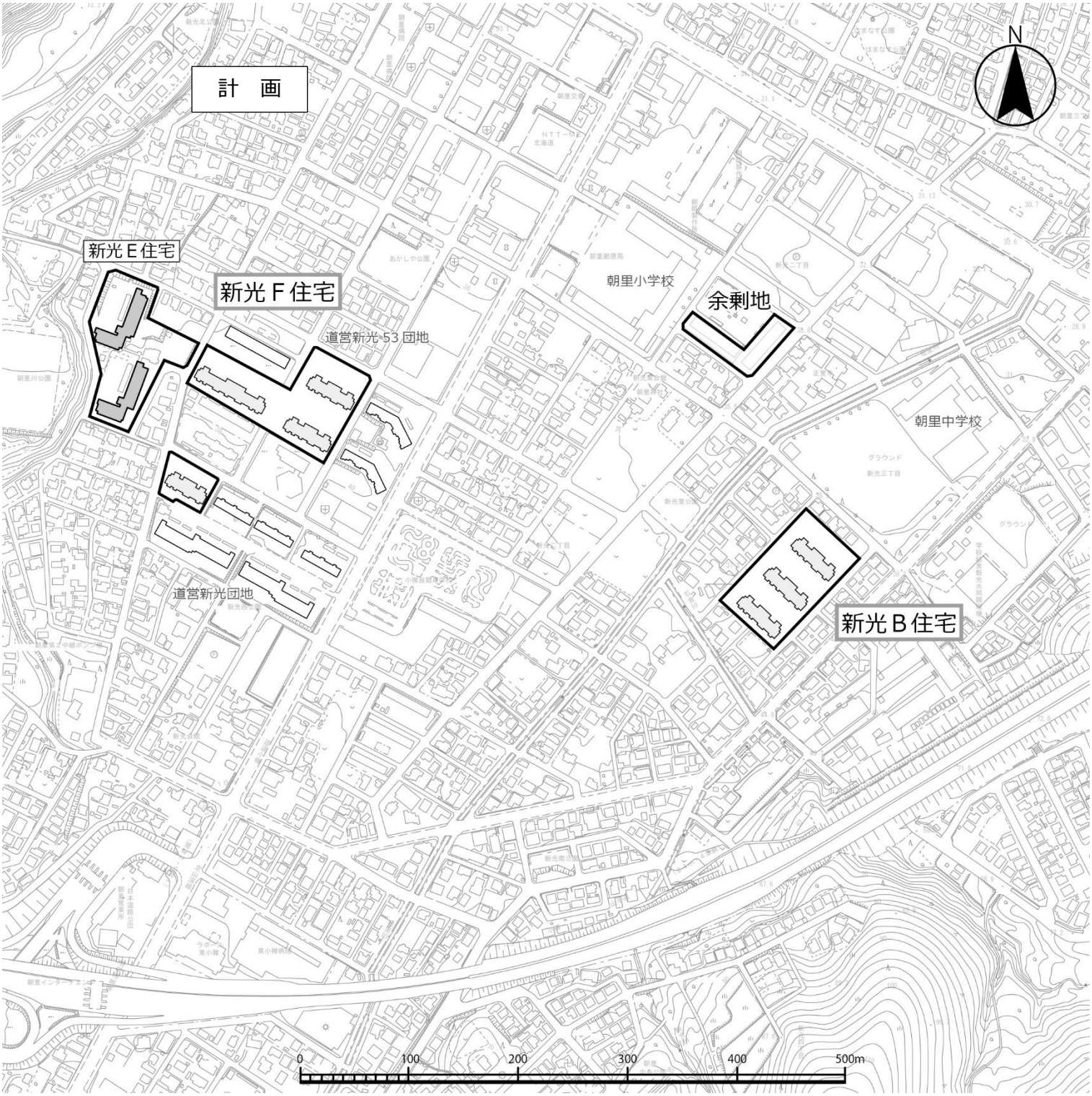
○　建替えに当たっては、既存入居者の移転が必要となります。入居者の意向を把握した上で適切な対応が求められます。

○　円滑な事業展開を図るため、事業開始前の適切な時期に入居募集を停止し、政策空家を設けることが重要です。

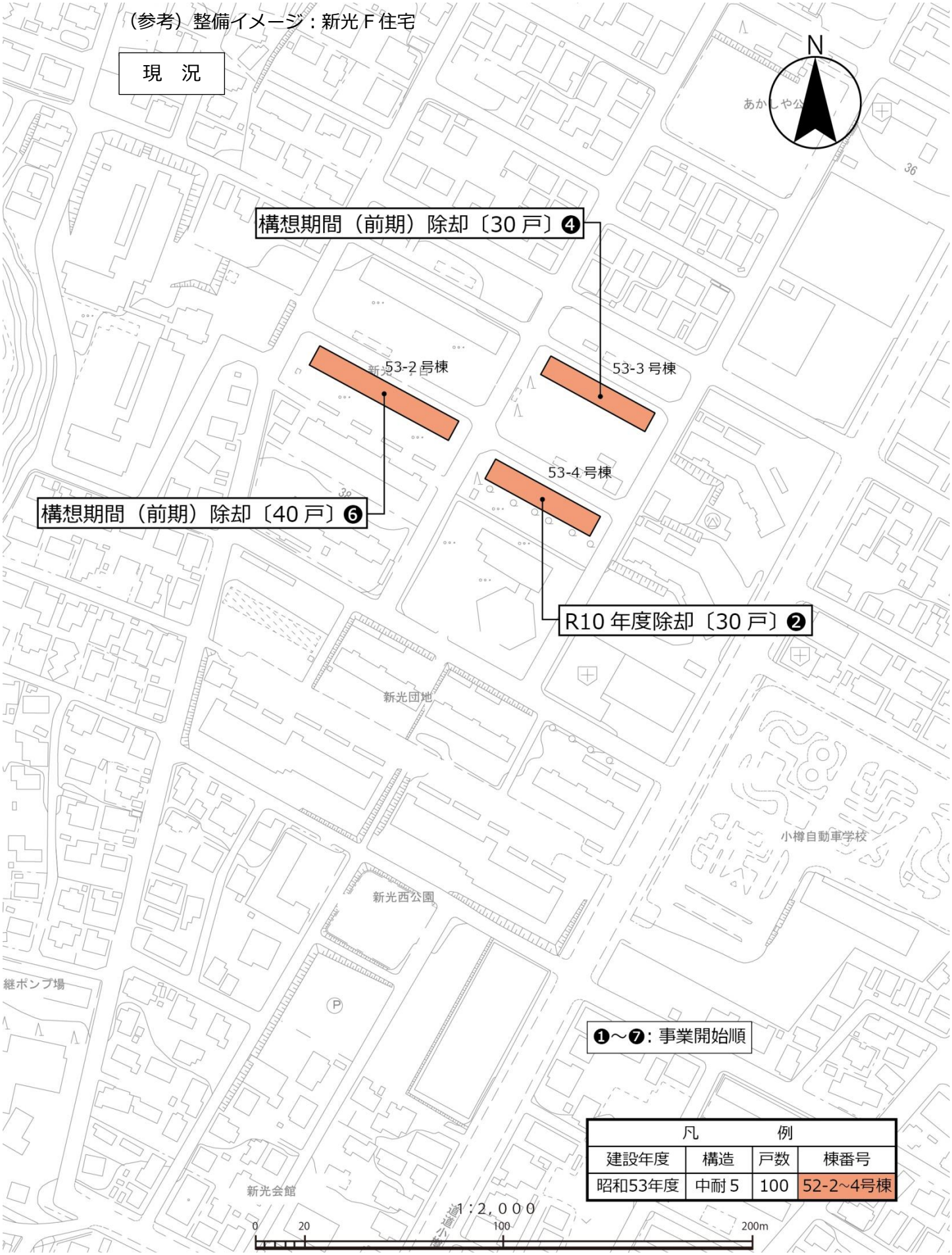
（参考）整備イメージ：新光地区



（参考）整備イメージ：新光地区



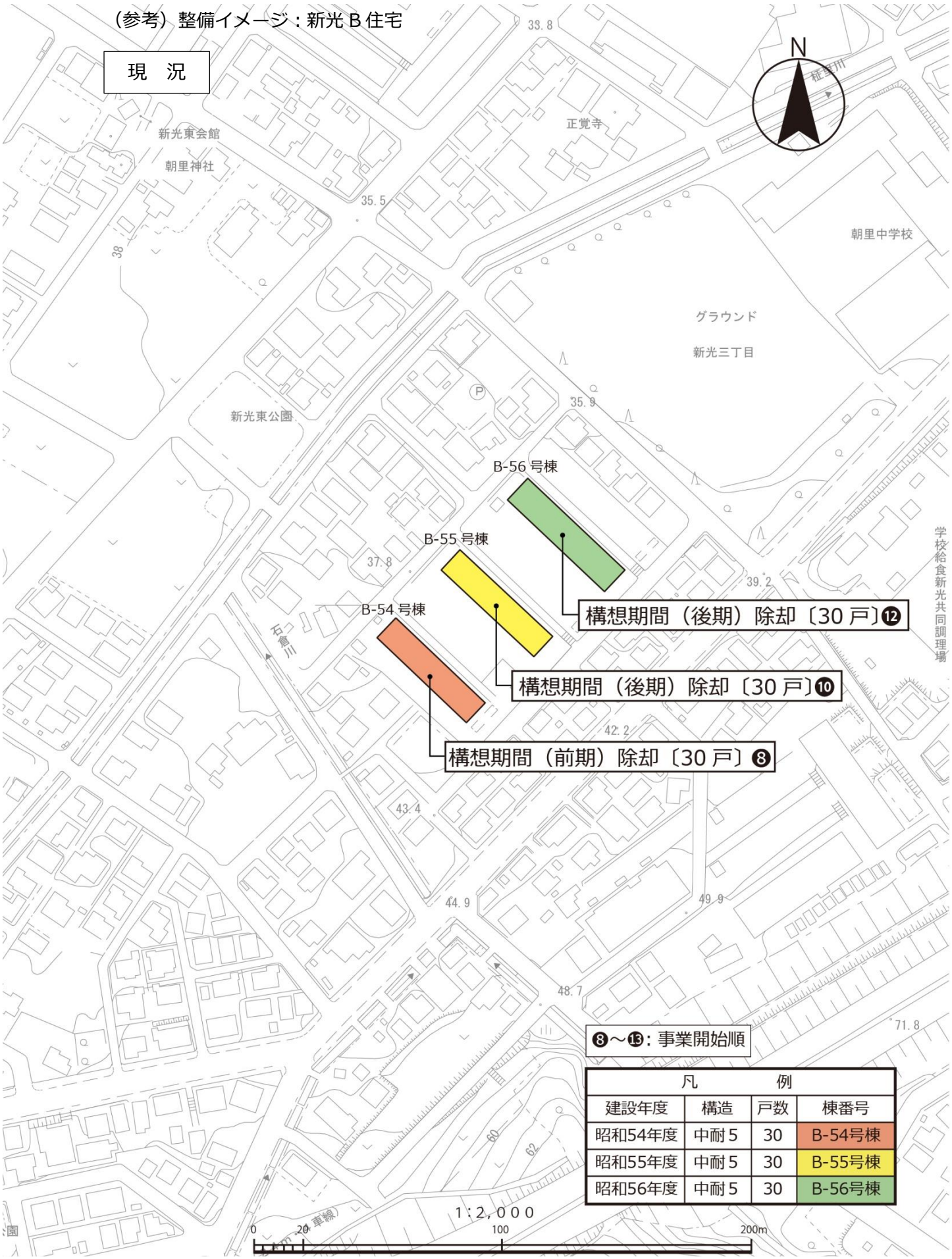
（参考）整備イメージ：新光Ｆ住宅



（参考）整備イメージ：新光Ｆ住宅

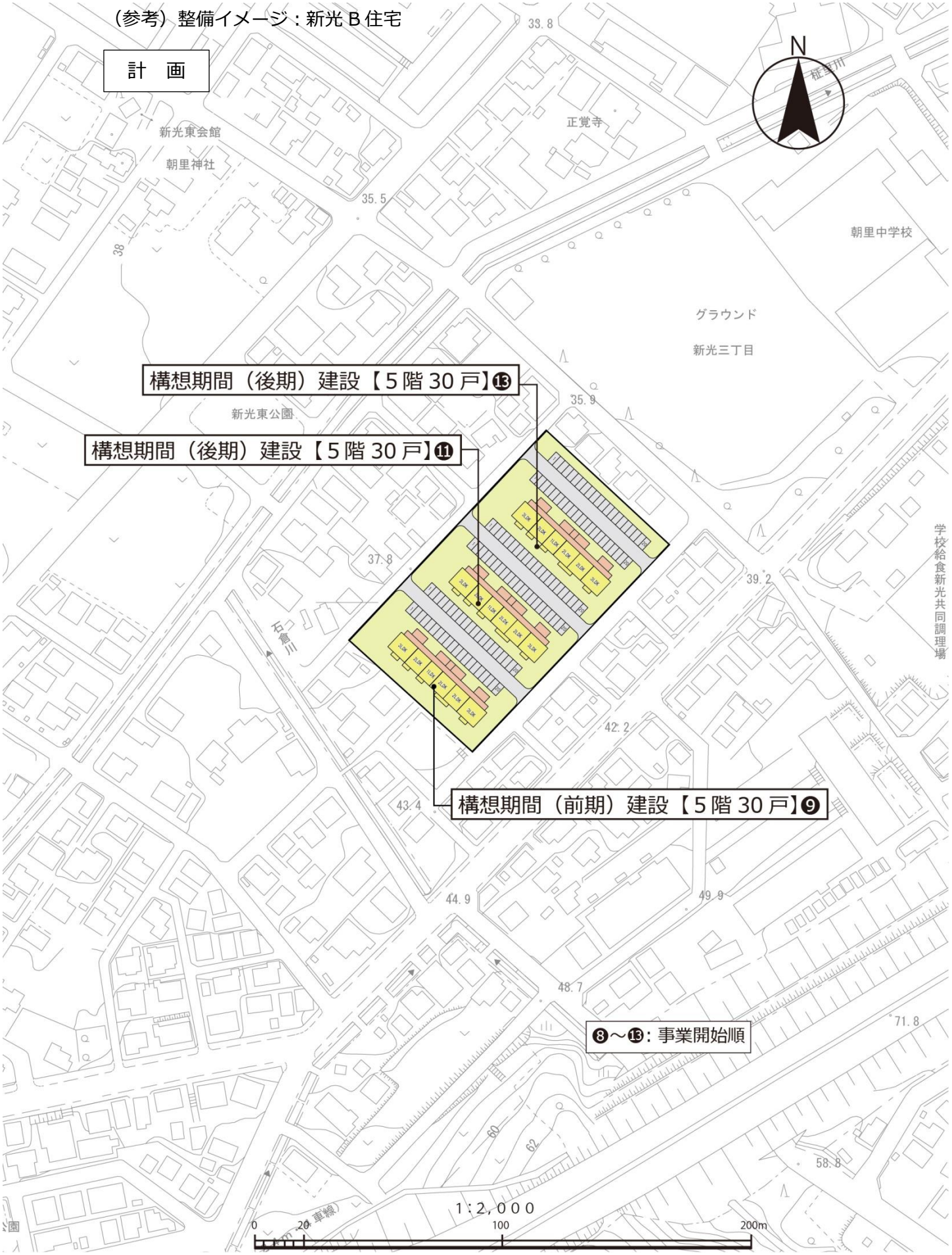
計　画

（参考）整備イメージ：新光Ｂ住宅



（参考）整備イメージ：新光Ｂ住宅

計　画



d. 真栄改良住宅

建替えに向けた協議

真栄改良住宅は、複合施設の区分所有として建設されたため、整備方法や建替場所等について区分所有者間で十分な協議が必要です。

整備方針

供給戸数は、既存入居世帯数を勘案して 45 戸とします。

既　存	整備後（移転先）
・中層耐火構造　1 棟 54 戸	・構造未定　45 戸

事業に当たっての課題

○　建替え先を早急に決定する必要があります。

○　改良住宅の建替えに当たっては、改良住宅等改善事業制度要綱（平成 11 年４月１日建設省住整発第 25 号）で「建替事業に係る更新住宅は、従前の改良住宅等の敷地の区域に公共施設その他の施設に関する都市計画が定められている場合その他特別の事情がある場合を除き、従前の改良住宅等の敷地の区域内に建設しなければならない。」とのことから、更新住宅として整備可能か協議・調整が必要です。

○　更新住宅ではなく、公営住宅として整備する場合は、既存改良住宅入居者の収入基準が変わることから、既存入居者に対して十分な説明が必要です。

○　建替えに当たっては、既存入居者の移転が必要となります。入居者の意向を把握した上で適切な対応が求められます。

5　維持管理業務の実施方針

現在、市営住宅は指定管理者制度を導入し、指定管理者が市営住宅の維持管理等の業務を担っています。

今後も、引き続き指定管理者制度による円滑な維持管理を行うと共に、必要に応じて業務内容の改善等を適切に検討します。

また、建替え等の整備においては、PPP/PFI の導入について研究します。

6　長寿命化のための事業実施計画

効果的・効率的な事業実施及び事業の平準化を推進するため、本計画期間における事業実施計画（事業プログラム）を設定し、建替え、個別改善、用途廃止等の事業を計画的に実施します。

本計画終了時点（令和 11 年度末）の目標管理戸数は 2,500 戸（P83 参照）ですが、以下の理由から本計画終了時点の管理戸数は、目標管理戸数より 284 戸多い 2,784 戸となります。

○目標管理戸数を達成するためには、更なる積極的な用途廃止が必要になります。用途廃止する場合は、既存入居者に対して、既存若しくは新設市営住宅への住み替えが必要となりますが、高齢者が多く居住する中、高齢者に適した居住性能を有する既存市営住宅を確保することが難しく、また、積極的な住み替えは入居者に負担が掛かるなどの課題があります。また、新設市営住宅についても本市の財政状況等を勘案すると事業実施計画（事業プログラム）の事業量に制限されることから、住み替え先の確保が難しい状況にあります。

なお、事業プログラムについては市営住宅の需要、入居者の住み替え状況、財政状況、定期的な点検による改善・修繕等対応の必要性等から、概ね５年後に見直しを行います。

表 9-1　事業プログラム

事業手法	種別 住宅名	建設年度	構造	棟数(R1年度末)	戸数(R1年度末)	直近改善歴 劣化ランク	年度別対象戸数(戸) 計画期間 R2年度	R3年度	R4年度	R5年度	R6年度	R7年度	R8年度	R9年度	R10年度	R11年度	R11末管理戸数
建替え	公営 新光F	S53	中耐	3	100	H22-24屋根、外壁							着工	25		着工	95
															(30)		
	改良 真栄改良	S44	中耐	1	54	**ランクD**									着工	45	99
	改良 稲穂改良	S48	高耐	1	50	**ランクD**				着工	40						40
												(50)					
	公営 塩谷B	S46-49	簡二	12	60						着工	54					54
										(60)							
	公営 塩谷C	S47 S48-50	簡二 中耐	15	188	H21-24屋根、外壁[中耐]								着工	90		90
													(78)			(110)	
	公営 塩谷E	S49	中耐	1	50	ランクB											
																(50)	
用途廃止	公営 桂岡	S44-46	簡二	23	118												
														(59)	(59)		
	その他 花園共同	S36	中耐	1	18	**ランクC**									(18)		
	公営 梅ヶ枝	S38	中耐	1	16	**ランクD**									(16)		
	公営 オタモイC	S44	簡平	1	6												
														(6)			
個別改善	公営 張碓	S59	中耐	1	12	**ランクC**	12	屋根・外壁									12
								12	3給湯・給水管・内窓・換気								
	公営 新光E	H7,8	中耐	2	70	**ランクD**								屋上・外壁		70	70
	公営 桜東	S54	中耐	3	120	**ランクD**		40	80	屋根・外壁							120
	公営 桜A	S61,62	中耐	5	86	**ランクD**				40	46	屋根・外壁					86
	公営 潮見台A	S58	中耐	1	12	H30屋上、外壁	12	3給湯・給水管									12
								12	内窓・換気								
	公営 入船	H11	中耐	1	23	**ランクD**								屋上・外壁		23	23
	公営 松ヶ枝A	S62,63	中耐	4	59	ランクB				屋上・外壁		36	23				59
									3給湯・給水管・内窓・換気				36	23			
	公営 緑A	S63-H1	中耐	4	129	**ランクC**					屋上・外壁		40	89			129
										3給湯・給水管・内窓・換気			40	89		
	公営 緑B	S58	中耐	2	32	H27屋根、外壁、3給湯		32	内窓・換気								32
	公営 手宮公園	H3,5	高耐	2	127	**ランクD**							屋上・外壁・EV		127		127
	公営 祝津[11-13号	S59-61	中耐	3	100		100	外壁									100
	公営 蘭島	S60	中耐	1	18	**ランクD**		18	屋上・外壁								18
									18	3給湯・給水管・内窓・換気							
維持管理	公営 銭函	H4,6	高耐	4	123	ランクB											123
	公営 新光B	S54-56	中耐	3	90	H25屋根、外壁											90
	公営 新光C	S57	中耐	2	60	H26外壁											60
	公営 桜E	H9,10	中耐	2	79	ランクB											79
	公営 若竹	S45-H29	高耐	3	133	H22,25全面的改善											133
	公営 勝納	H13,15	中耐	2	89	ランクB											89
	公営（借上） リージェンス入船	H5	高耐	1	4												4
	公営・改良 最上A	S48-60	中耐	5	131	H27-29屋根、外壁											131
	公営・その他 稲穂北	H11	高耐	1	24	ランクB											24
	公営 高島	S52,53	中耐	4	150	**ランクC**											150
	公営 祝津[1~10号	S55-61	中耐	10	350	H28-31外壁											350
	公営 オタモイ	H16-23	中耐	4	195	ランクB											195
	公営 塩谷A	S50,51	中耐	4	160	ランクB											160
	公営 塩谷D	S49	中耐	1	30	H25屋根、外壁											30
合　計				**134**	**3,066**	建替え					40	54		25	90	45	
						個別改善	124	114	98	40	46	36	99	152	216	93	
						除却				60		50	78	65	123	160	
						年度末管理戸数	**3,066**	**3,066**	**3,066**	**3,006**	**3,046**	**3,050**	**2,972**	**2,932**	**2,899**	**2,784**	**2,784**
						目標管理戸数											2,500

7　ライフサイクルコストの縮減効果

（1）建替事業におけるライフサイクルコストの算出

建替事業を実施する市営住宅については、建設、改善、修繕、除却に要するコストを考慮したライフサイクルコスト（ＬＣＣ）を算出し、長期的な見通しを把握します。

〈ＬＣＣ算出の基本的な考え方〉

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

ＬＣＣ＝（建設費＋改善費＋修繕費＋除却費）　　[単位　千円/棟・年]

・建設費：当該住棟の建設時点に投資した建設工事費
・改善費：想定される管理期間における改善工事費の見込額から修繕費相当額を控除（改善事業を実施することにより不要となる修繕費を控除）した額（※）
・修繕費：管理期間における修繕工事費の見込額（※）。プログラムにある修繕費乗率を建設費に乗じて算定される累積修繕費で代用。
・除却費：想定される管理期間が経過した後の除却工事費の見込額（※）

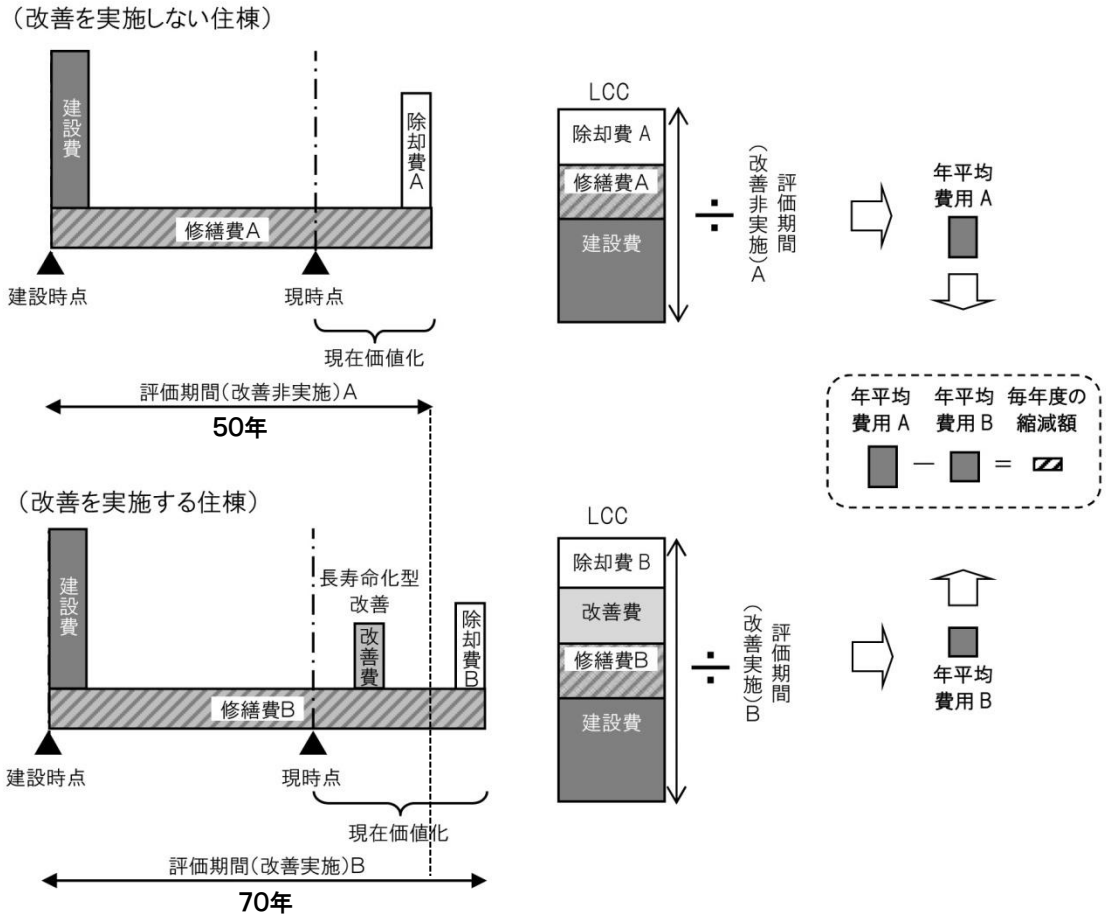
※現時点以後、将来に発生するコスト（将来の改善費、修繕費、除却費）については、社会的割引率（４%）を適用して現在価値化する。

（2）長寿命化によるライフサイクルコスト縮減効果の算出

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

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

図 9-3　ライフサイクルコスト縮減効果の算出イメージ



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

表 9-2　対象住棟のＬＣＣ算出結果一覧

住宅名	住棟名	戸数	建設年度	長寿命化型改善の項目別費用					計画前モデル					計画後モデル						LCC縮減効果	
				屋根・外壁改修	室内窓	３点給湯	換気設備	ＥＶ	①評価期間	②累積修繕費	③建設費（推定再建築費）	④除却費（現在価値化）	⑤計画前ＬＣＣ	⑥評価期間	⑦累積修繕費	⑧長寿命化型改善費（現在価値化）	⑨建設費（推定再建築費）	⑩除却費（現在価値化）	⑪計画後ＬＣＣ	⑫年平均縮減額	⑬年平均縮減額
				（円/戸）	（円/戸）	（円/戸）	（円/戸）	（円/棟）	（年）	（円/戸）	（円/戸）	（円/戸）	（円/戸・年）	（年）	（円/戸）	（円/戸）	（円/戸）	（円/戸）	（円/戸・年）	（円/戸・年）	（円/棟・年）
祝津	11	30	S59	1,800,000					50	8,391,207	10,789,120	832,897	400,264	64	8,937,131	1,730,769	10,789,120	480,977	342,781	57,483	1,724,498
	12	30	S60	1,800,000					50	8,533,177	11,147,520	800,862	409,631	63	9,044,577	1,730,769	11,147,520	480,977	355,617	54,015	1,620,439
	13	40	S61	1,700,000					50	8,087,596	10,732,800	770,060	391,809	63	8,543,251	1,634,615	10,732,800	462,478	339,256	52,553	2,102,114
桜東	54-1	50	S54	1,700,000					50	10,847,115	14,804,640	1,013,346	533,302	60	11,733,172	1,511,294	14,804,640	684,580	478,895	54,407	2,720,363
	54-2	40	S54	1,700,000					50	7,749,446	10,576,800	1,013,346	386,792	57	7,663,361	1,571,746	10,576,800	770,060	361,087	25,705	1,028,189
	54-4	30	S54	1,800,000					50	7,353,797	10,036,800	1,013,346	368,079	63	8,002,650	1,600,193	10,036,800	608,589	321,401	46,678	1,400,351
桜A	1	16	S62	2,300,000					50	8,682,751	11,703,050	740,442	422,525	66	9,090,308	1,966,050	11,703,050	395,328	350,829	71,696	1,147,129
	2	12	S61	2,300,000					50	12,190,170	16,177,200	770,060	582,749	67	12,824,540	1,966,050	16,177,200	395,328	468,106	114,642	1,375,708
	3	12	S61	2,300,000					50	10,330,885	13,709,800	770,060	496,215	67	10,868,499	1,966,050	13,709,800	395,328	402,085	94,130	1,129,562
	4	16	S61	2,300,000					50	12,187,231	16,173,300	770,060	582,612	61	12,741,296	1,890,432	16,173,300	500,216	513,201	69,411	1,110,578
	5	30	S62	1,800,000					50	11,577,316	15,604,490	740,442	558,445	60	12,043,742	1,479,469	15,604,490	500,216	493,799	64,646	1,939,390
緑A	1	40	S63	1,700,000	1,000,000	1,200,000	500,000		50	11,722,485	16,044,770	711,964	569,584	68	11,866,254	3,264,724	16,044,770	351,445	463,635	105,949	4,237,967
	2	30	H1	1,800,000	1,000,000	1,200,000	500,000		50	8,838,672	12,282,840	684,580	436,122	61	8,858,928	3,212,227	12,282,840	444,690	406,536	29,586	887,581
	3	29	H1	2,300,000	1,000,000	1,200,000	500,000		50	9,144,097	12,707,280	684,580	450,719	61	9,165,053	3,577,572	12,707,280	444,690	424,502	26,218	760,310
	4	30	H1	1,800,000	1,000,000	1,200,000	500,000		50	9,125,445	12,681,360	684,580	449,828	67	9,224,319	3,212,227	12,681,360	351,445	380,140	69,688	2,090,644
潮見台Ａ		12	S58		1,000,000	1,200,000	500,000		50	10,716,964	13,602,970	866,213	503,723	63	11,496,493	2,540,680	13,602,970	520,225	446,990	56,733	680,795
張碓		12	S59	2,300,000	1,000,000	1,200,000	500,000		50	7,098,031	9,126,400	832,897	341,147	63	7,073,356	4,707,840	9,126,400	500,216	339,807	1,340	16,080
蘭島		18	S60	2,300,000	1,000,000	1,200,000	500,000		50	10,148,886	13,258,240	800,862	484,160	62	10,098,962	4,526,769	13,258,240	500,216	457,809	26,350	474,305
松ヶ枝Ａ	1	18	S62	2,300,000	1,000,000	1,200,000	500,000		50	10,967,686	14,782,800	740,442	529,819	64	11,041,875	3,869,502	14,782,800	427,587	470,653	59,166	1,064,988
	2	18	S62	2,300,000	1,000,000	1,200,000	500,000		50	8,839,163	11,913,870	740,442	429,870	64	8,898,955	3,869,502	11,913,870	427,587	392,342	37,527	675,488
	3	11	S63	2,300,000	1,000,000	1,200,000	500,000		50	10,935,654	14,967,820	711,964	532,309	64	11,007,883	3,720,675	14,967,820	411,141	470,430	61,879	680,666
	4	12	S63	2,300,000	1,000,000	1,200,000	500,000		50	9,305,478	12,736,570	711,964	455,080	64	9,366,940	3,720,675	12,736,570	411,141	409,927	45,153	541,839
手宮公園	1	57	H3	1,700,000				20,000,000	50	9,878,674	16,473,950	632,933	539,711	70	10,430,036	1,441,005	16,473,950	288,862	409,055	130,656	7,447,397
	2	70	H5	1,700,000				20,000,000	50	9,978,946	17,304,210	585,182	557,367	70	10,450,197	1,395,337	17,304,210	267,070	420,240	137,127	9,598,860
新光Ｅ	1	36	H7	1,800,000					50	8,180,779	16,979,550	541,034	514,027	70	8,584,353	1,216,016	16,979,550	246,921	386,098	127,930	4,605,464
	2	34	H8	1,800,000					50	10,303,287	21,926,100	520,225	654,992	70	10,774,820	1,216,016	21,926,100	237,424	487,919	167,073	5,680,476
入船		23	H11	2,300,000					50	8,953,042	20,520,500	462,478	598,720	70	9,265,495	1,553,798	20,520,500	211,069	450,727	147,994	3,403,858

②・⑦累積修繕費
・修繕費＝（当該住棟の建設費×修繕項目別の修繕費乗率）の累積額
・累積修繕費＝（建設～現時点までの各年の修繕費）＋（現時点＋１～評価期間までの各年の修繕費を現在価値化）－（長寿命化型改善項目に相当する修繕費）
・修繕費乗率は、LCC 算定プログラムで示された住棟モデルごとの修繕乗率を採用
③建設費（推定再建築費）
・推定再建築費＝当該住棟の建設時点に投資した請負工事費×公営住宅法施行規則第 23 条の率
※規則 23 条の率は、ある年度に建てられた建築物と同等の建築物を現時点で建築するとすれば、当該年度で要した建設費を何倍に物価修正すればよいかを示す率。
④・⑩除却費（現在価値化）
・現時点における除却費（150 万円／戸）を現在価値化
⑧長寿命化型改善工事費（現在価値化）
・長寿命化型改善の項目別費用を長寿命化型改善工事実施時点の経過年数に応じて現在価値化
⑫年平均改善額＝⑤計画前ＬＣＣ－⑪計画後ＬＣＣ
⑬住棟当たりの年平均縮減額＝⑫年平均改善額×戸数