

井原市公営住宅等長寿命化計画
2024-2033

令和6年3月改定

岡山県井原市

注 記

- 本文中、特に注記しない限り「年度」とあるのは4月～翌年3月までの1年間における合計値を示し、同じく「年度央」とあるのは10月1日時点の、「年度末」とあるのは翌年3月31日時点の値を示している。
- 一部の表中において昭和を「S」、平成を「H」、令和を「R」と省略して表記している。
- 表やグラフなどにおける数字の単位未満は四捨五入を原則としているため、総数と内訳の合計は一致しない場合がある。

目 次

1	はじめに	4
2	市営住宅をとりまく状況	6
3	市営住宅ストックの状況	20
4	長寿命化に関する基本方針	37
5	計画の対象と事業手法の選定	41
6	定期点検の実施方針	53
7	計画修繕の実施方針	54
8	改善事業の実施方針	56
9	再編・建替事業の実施方針	58
10	長寿命化のための事業実施予定	60
11	維持管理コストとその縮減効果	62

1 はじめに

(1) 計画の背景

本市では、市が保有する公共賃貸住宅の効率的かつ円滑な更新とライフサイクルコストの縮減を図るため、平成 26(2014)年 2 月に「井原市公営住宅等長寿命化計画」を策定し、ストックの長寿命化と予防保全的な維持管理への取り組みを進めてきた。

一方で、平成 28(2016)年には住生活基本計画（全国計画）の改定を受けて公営住宅等長寿命化計画策定指針（以下「国指針」という。）が改定されるとともに、平成 29(2017)年 10 月には「新たな住宅セーフティネット制度」が始まるなど、市営住宅をとりまく情勢はこの数年間で大きく変化している。

本市においても、平成 29(2017)年 3 月に「井原市公共施設等総合管理計画」を、平成 30(2018)年 3 月には「井原市第 7 次総合計画」を改定するなど、上位・関連計画の改定に連動した計画の見直しが必要となっている。

(2) 計画の目的

本計画は、市営住宅の中長期的な維持管理方針を定めることにより、予想される人口減少に即した住宅確保要配慮者¹向け住宅の供給量を確保するとともに、住宅ストックの適切な維持管理とトータルコストの低減を図ることを目的とする。

(3) 計画期間

計画期間は令和 6(2024)年度から令和 15(2033)年度までの 10 年間とし、点検・修繕計画及び事業費の見込みについては、国の指針に準拠し検討を行う。

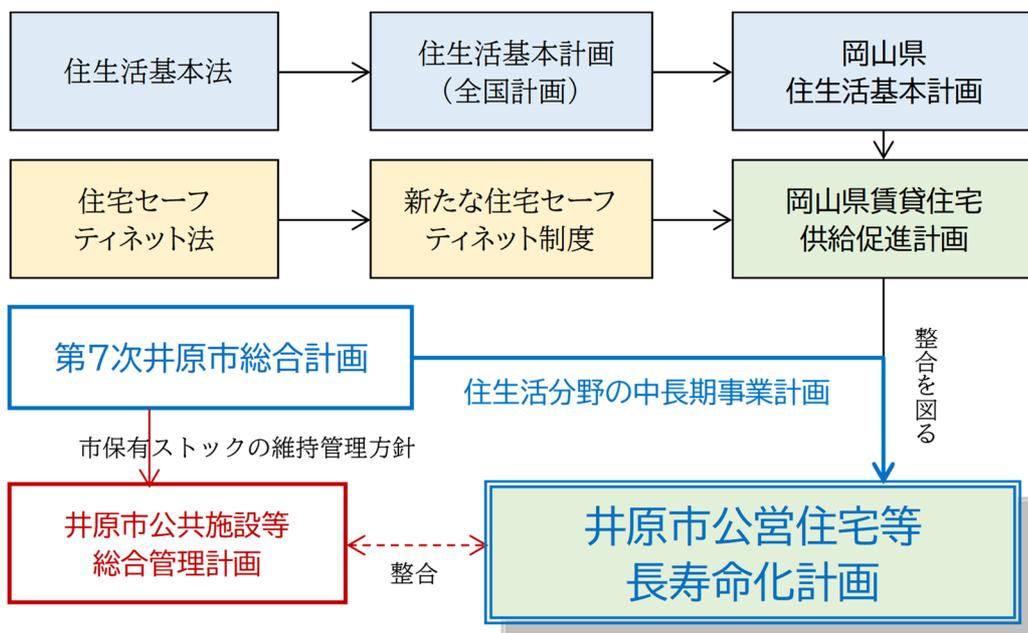
また、上位計画の改定や社会情勢の変化に応じ、中間年度で点検・見直しを行うものとする。

¹ 住生活基本法において位置づけられる低額所得者、被災者、高齢者、障害のある人、子どもを育成する家庭等住宅の確保に特に配慮を必要とする者。

(4) 計画の位置づけ

本計画は、上位計画である「井原市第7次総合計画」の住生活分野における中長期事業計画として位置づけるとともに、策定にあたっては国および県の策定する住生活基本計画との整合を図るものとする。

図表 1 計画の位置づけ



2 市営住宅をとりまく状況

(1) 人口・世帯数

① 人口・世帯数の長期推移

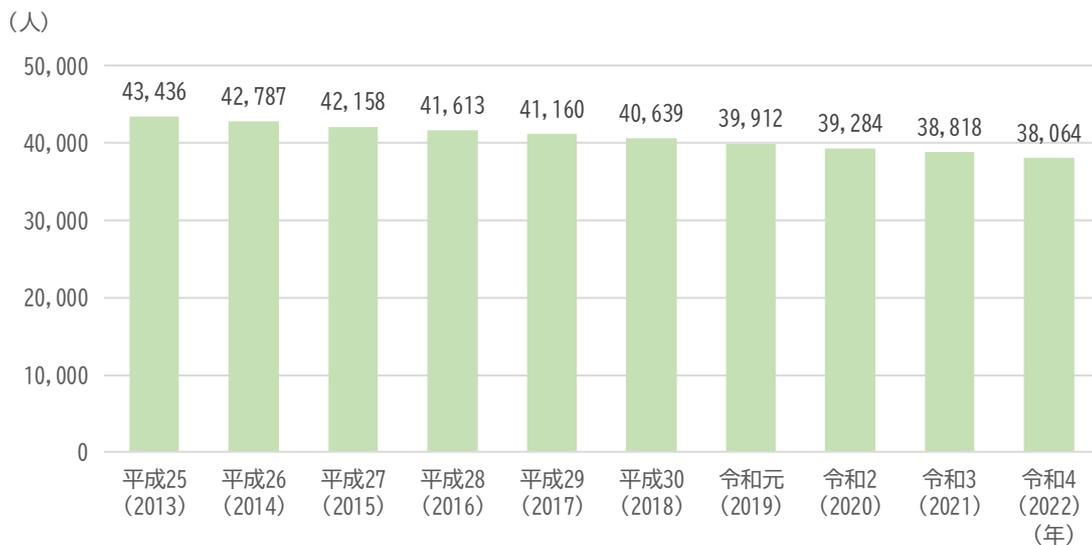
井原市の人口は長期的な減少傾向にあり、令和2(2020)年国勢調査では38,384人となっている。平成22(2010)年まで増加傾向にあった総世帯数も近年は減少に転じている。

図表2 人口・世帯数の推移（各年国勢調査）



住民基本台帳人口でも直近10年間は減少が続いている。

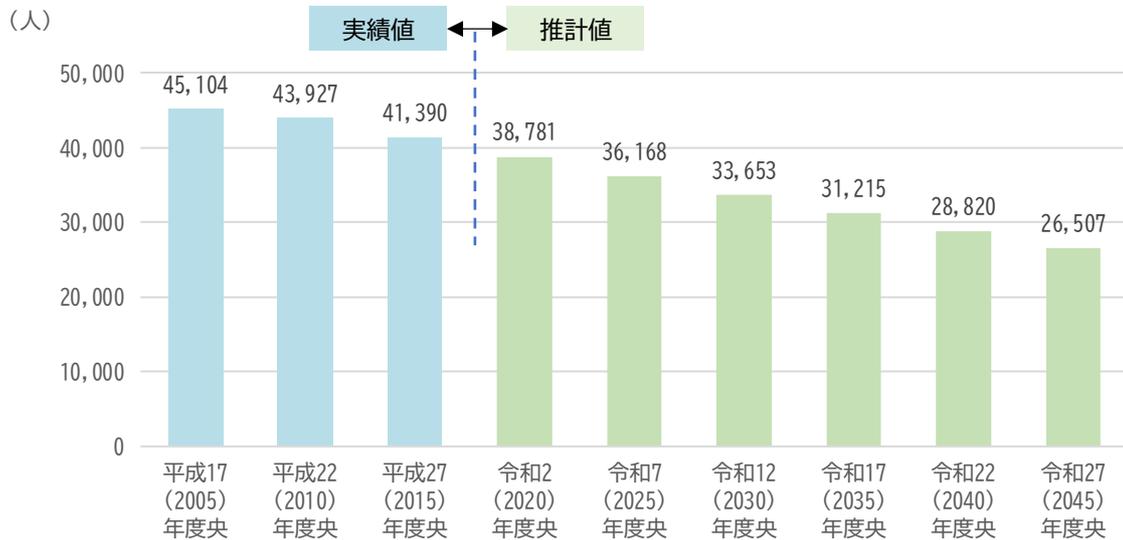
図表3 近年の人口の推移（住民基本台帳：各年12月31日時点）



② 将来人口の見通し（趨勢人口）

国立社会保障・人口問題研究所（以下「社人研」という。）の『日本の地域別将来推計人口（平成 30(2018)年推計）』では、令和 2(2020)年以降も人口の減少傾向が継続し、令和 27(2045)年度央には 26,507 人になると見込んでいる。

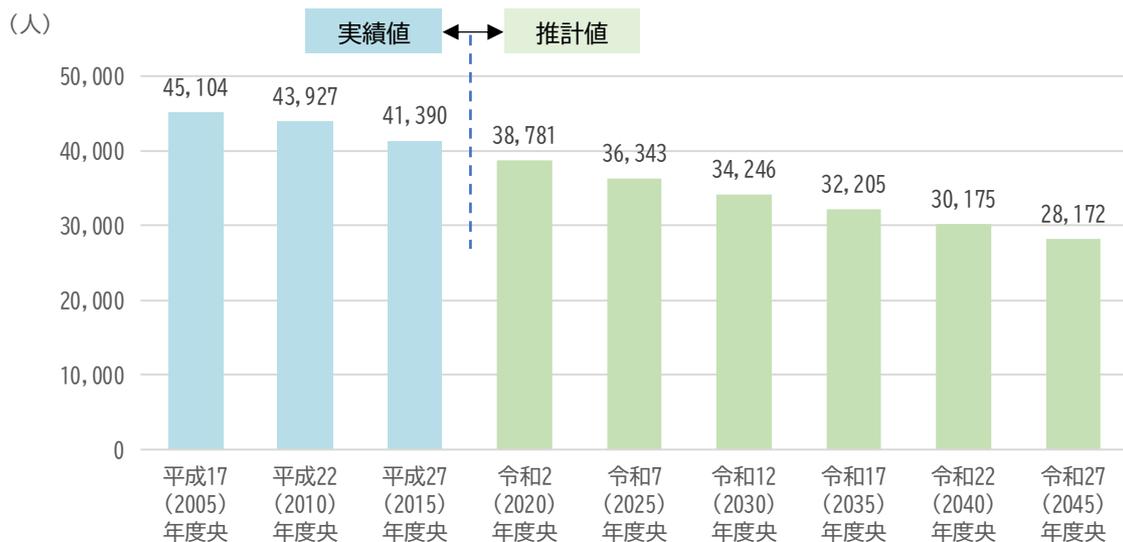
図表 4 人口の将来推移（各年国勢調査および社人研推計）



③ 将来人口の見通し（目標人口）

令和 3 年 3 月に策定した「井原市第 2 期総合戦略・人口ビジョン(改訂版)」では、合計特殊出生率の改善と社会移動の均衡により、令和 27(2045)年度央の戦略人口を 28,172 人と見込んでいる。

図表 5 人口・世帯数の将来推移（井原市人口ビジョン(改訂版)）



(2) 住生活の概況

① 住宅の総数

平成 20～30(2008～2018)年の住宅を居住世帯の有無別に見ると、住宅総数及び「居住世帯あり」の住宅は平成 25 年にいったん減少しているが、「居住世帯なし」の住宅は継続的に増加している。

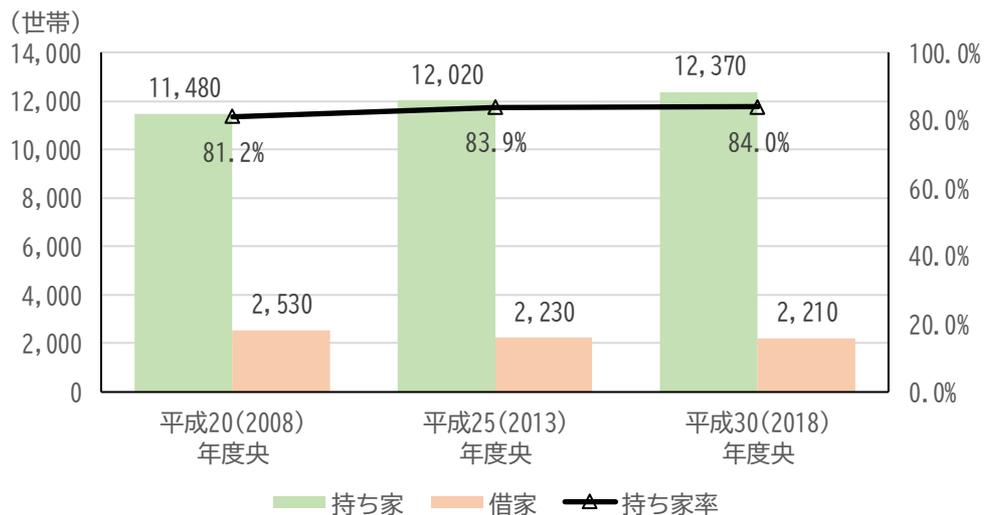
図表 6 住宅ストック数の経年変化（各年住宅・土地統計調査）



② 所有関係別の住宅戸数

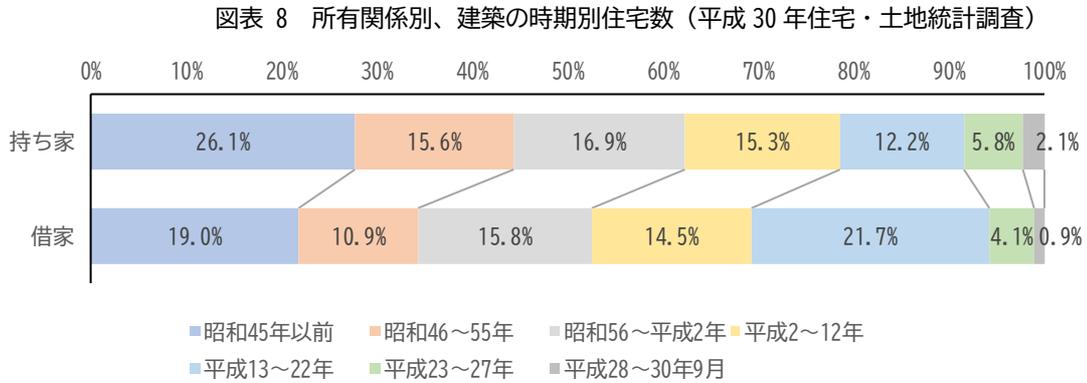
平成 20～30(2008～2018)年の住宅を所有関係別に見ると、持ち家世帯は増加傾向、借家世帯は減少傾向にある。

図表 7 専用住宅の持ち家数、持ち家率の推移（各年住宅・土地統計調査）



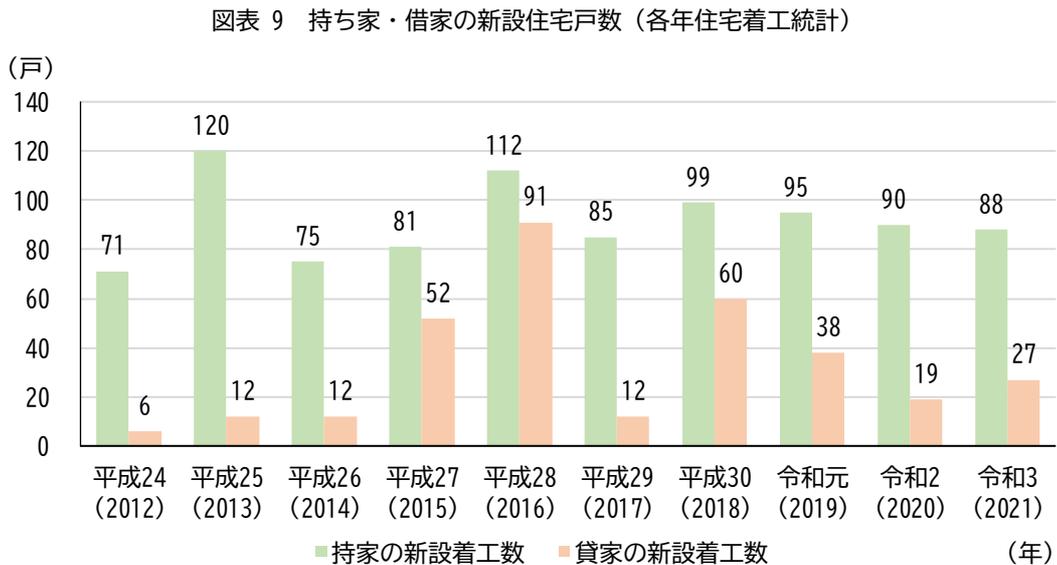
③ 建築時期別の住宅戸数

平成 30(2018)年の持ち家・借家別の住宅を建築時期別に見ると、持ち家は昭和 45(1970)年以前の 26.1%に次いで昭和 56～平成 2(1981～1990)年建築のストックが多く、借家は平成 13～22(2001～2010)年建築のストックがもっとも多くなっている。



④ 新設住宅数の推移

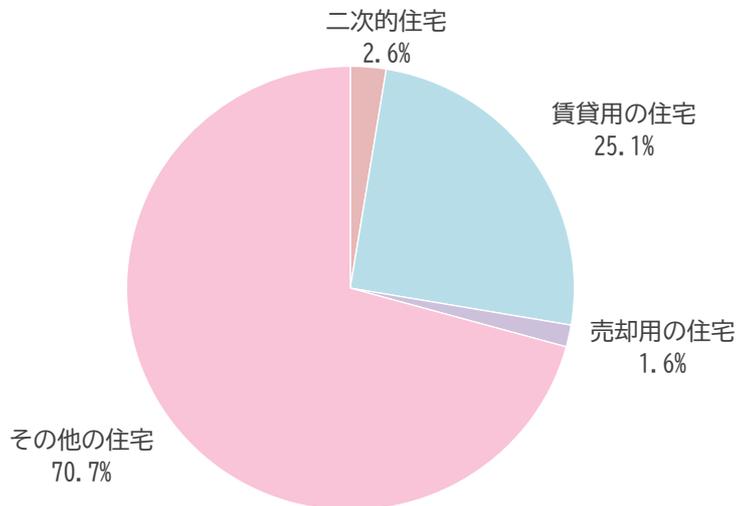
平成 24～令和 3(2011～2021)年における住宅の新設着工数を利用関係別に見ると、年当たり平均戸数は持ち家が約 92 戸、借家は約 33 戸である。



⑤ 空き家の種類別空き家数

平成 30(2018)年の空き家の状況を種類別に見ると、賃貸用の住宅の空き家は 780 戸（空き家総数に対して 25.1%）で、うち「腐朽・破損なし」の空き家は 720 戸（同 27.8%）となっている。

図表 10 空き家の種類別空き家数（平成 30 年住宅・土地統計調査）



図表 11 腐朽・破損の有無別、種類別の空き家数（平成 30 年住宅・土地統計調査）

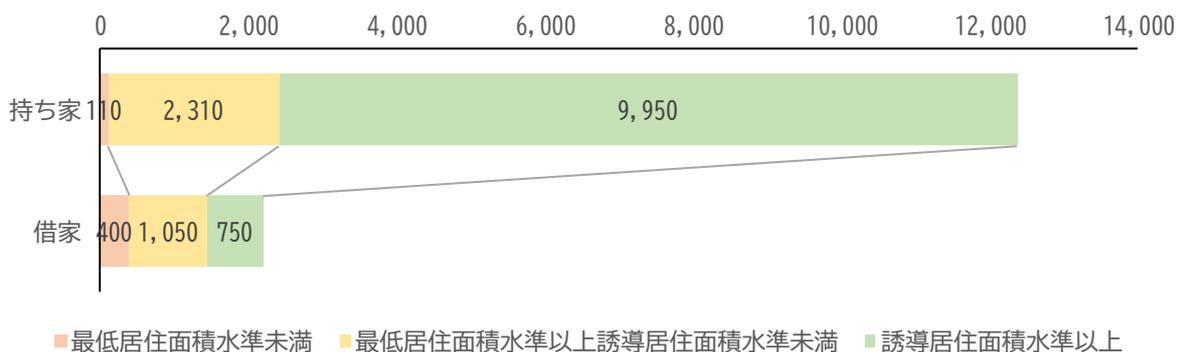
(戸)	二次的住宅	賃貸用の住宅	売却用の住宅	その他の住宅	総数
総数	80	780	50	2,200	3,110
腐朽・破損あり	10	60	10	440	530
腐朽・破損なし	70	720	40	1,760	2,590

⑥ 居住面積水準

平成 30(2018)年の居住面積水準の状況を所有関係別に見ると、誘導居住面積水準を上回る世帯が持ち家では 9,950 世帯（80.4%）であるのに対し、借家は 750 世帯（34.1%）にとどまっている。

最低居住面積水準を下回る世帯も、持ち家が 110 世帯（0.9%）であるのに対し借家では 400 世帯（18.2%）となっている。

図表 12 所有関係別の居住面積水準（平成 30 年住宅・土地統計調査）

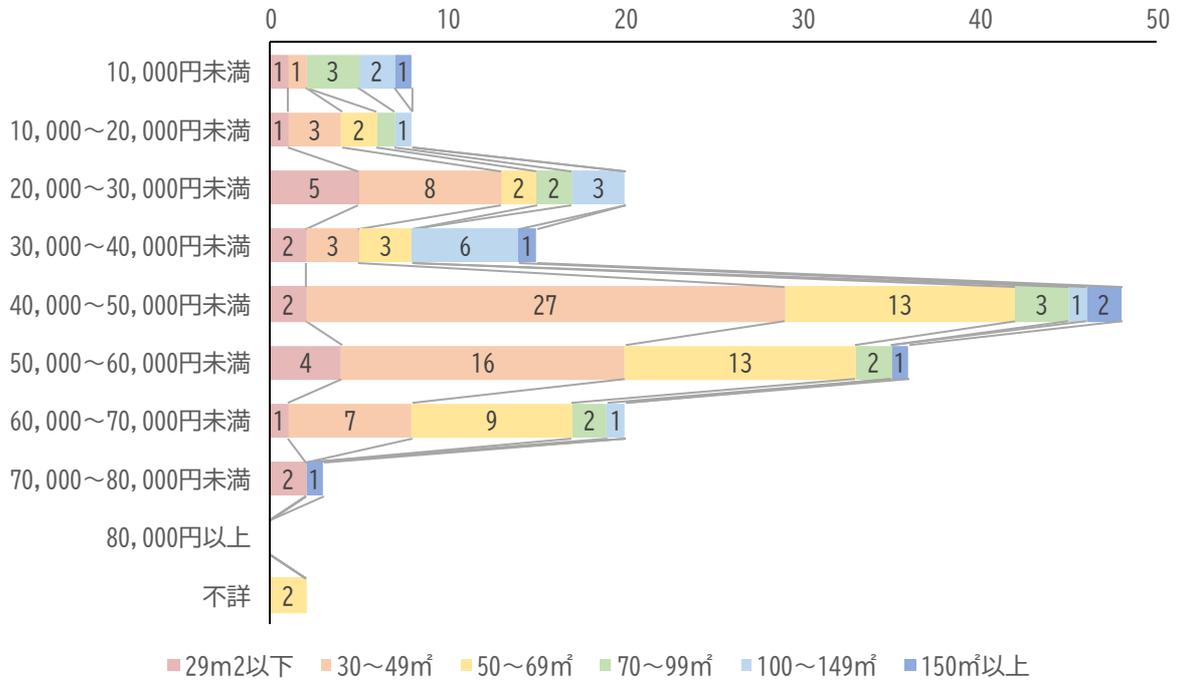


⑦ 民営借家の家賃と延べ面積

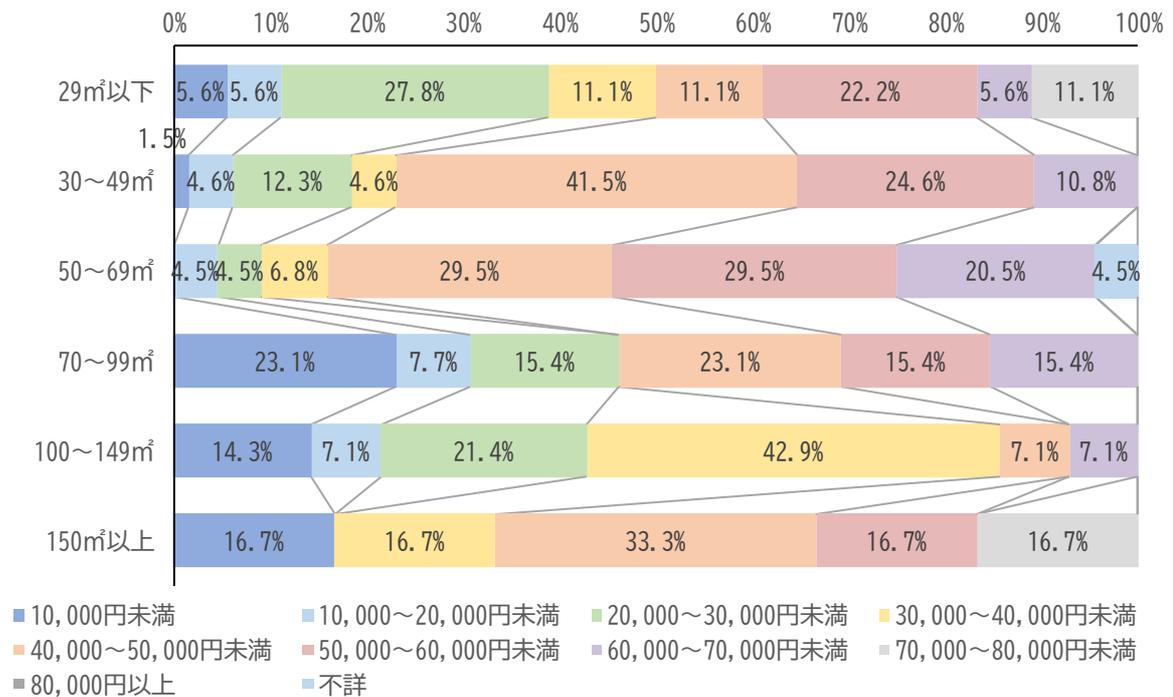
平成 30(2018)年の民営借家の家賃分布を見ると、賃料では4万円台が47世帯(33.3%)で最も多く、次いで5万円台の36世帯(25.5%)となっている。

家賃4万円台、5万円台とも延べ面積では30~49㎡が最も多くなっている。

図表 13 1か月当たり家賃別、住宅の延べ面積別民営借家(専用住宅)数(平成30年住宅・土地統計調査)



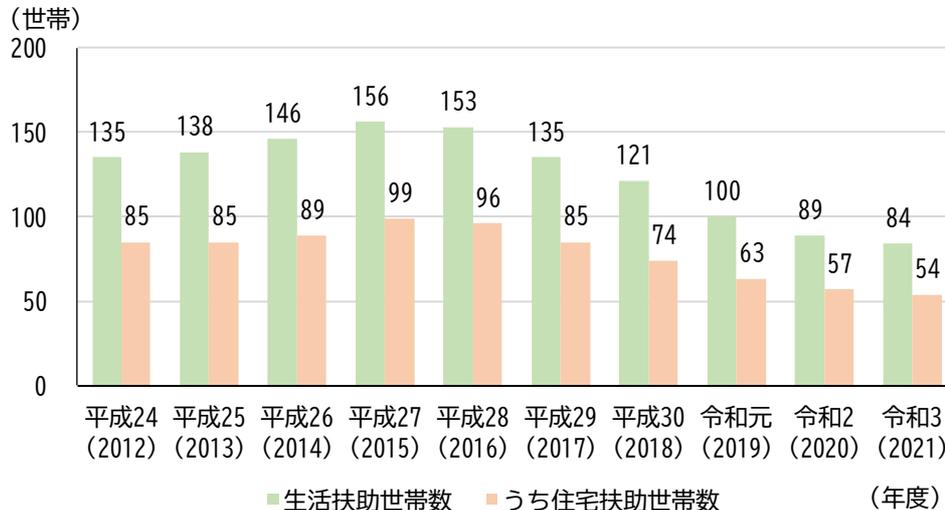
図表 14 住宅の延べ面積別、1か月当たり家賃別民営借家(専用住宅)数(平成30年住宅・土地統計調査)



⑧ 生活扶助（住宅扶助）

平成 24～令和 3(2011～2021)年における生活扶助世帯数を見ると、平成 27(2015)年をピークに以後は減少の傾向となっている。住宅扶助のうちわけでも同様の傾向が見られる。

図表 15 生活扶助世帯数（各年 3 月、井原市調べ）

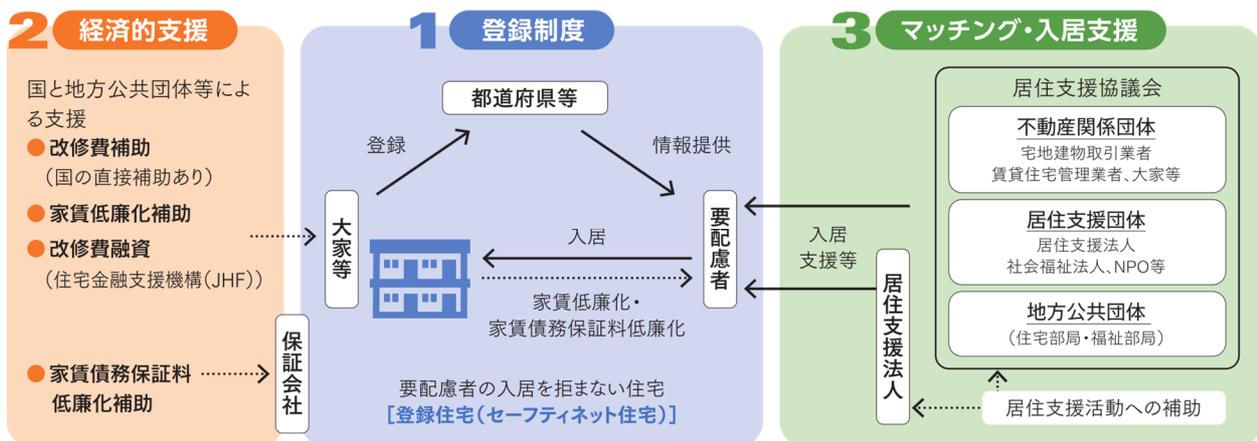


⑨ 住宅セーフティネットの状況

令和 5(2023)年 6 月時点において、井原市内で住宅確保要配慮者向けのセーフティネット住宅¹として登録されている住宅はない。

隣接市町のセーフティネット住宅登録状況は、広島県福山市が 6,807 戸（うち空室・改修中・要問合せが 286 戸）、神石高原町が 24 戸（同 1 戸）で、岡山県内は笠岡市・矢掛町・総社市・高梁市いずれも 0 戸である。

図表 16 新たな住宅セーフティネット制度の 3 つの柱（国土交通省パンフレットより）



¹ 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（住宅セーフティネット法、平成 19 年法律第 112 号）において規定する「住宅確保要配慮者円滑に入居賃貸住宅（住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅）」のことで、インターネット上のセーフティネット住宅情報提供システムにより検索・閲覧・申請ができるようになっている。

(3) 近年の主要な法改正等

①建築物の耐震改修の促進に関する法律（耐震改修促進法）：平成 30 年 6 月最終改正

平成 25(2013)年の改正では緊急の安全確認を要する大規模建築物に耐震診断と報告を義務付けるとともに、すべての既存耐震不適格建築物の所有者に対する耐震診断と必要に応じた改修の努力義務を定めた。

また、平成 31(2019)年には前年の大阪府北部地震における被害状況を受け、同施行令等の改正により一定規模以上のブロック塀等が沿道特定建築物の対象となった。

②長期優良住宅の普及の促進に関する法律：令和 3 年 5 月最終改正

「いいものをつくって、きちんと手入れして、長く大切に使う社会」の実現に向け、長期にわたり良好な状態で使用するための措置がその構造および設備について講じられた優良な住宅の普及を促進するために、国、地方公共団体および住宅関連事業者の努力義務や、長期優良住宅等計画の認定基準を定めている。

令和 3(2021)年の改正では、建築行為を伴わない既存住宅の認定制度が創設されるとともに、省エネルギー対策基準の強化、共同住宅等に係る基準の合理化等が行われた。

③空家等対策の推進に関する特別措置法（空家対策特別措置法）：令和 5 年 6 月最終改正

適切な管理が行われていない空き家等に対し、国の基本指針の策定と市町村による空き家等対策計画の作成を位置づけるとともに、危険あるいは周辺的生活環境を損なうおそれのある空き家（特定空き家等）について立ち入り調査や指導・勧告・命令・代執行を可能にした。

令和 5(2023)年改正では、「空家等活用促進区域」の創設による空家活用の重点的実施を図るとともに、国の「空家の管理指針」の告示や、特定空き家化が懸念される管理不全空き家の市区町村による指導・勧告、代執行等の円滑化など対応強化が図られた。

④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（住宅セーフティネット法）

：令和 4 年 6 月最終改正

民間賃貸住宅や空き家を活用した住宅セーフティネット機能の創出をめざし、以下のような取り組みが新たに位置づけられ、同時に都道府県には賃貸住宅供給促進計画の策定が義務づけられた。

⑥脱炭素社会の実現に資するための建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律等の一部を改正する法律（改正建築物省エネ法）：令和 4 年 6 月最終改正

2050 年カーボンニュートラル、2030 年度温室効果ガス 46%排出削減（2013 年度比）の実現に向け、令和 3(2021)年 10 月に地球温暖化対策等の削減目標を強化することが決定されたことをうけ、我が国のエネルギー消費量の約 3 割・木材需要の約 4 割を占める建築物分野での取組を促進するための措置を講じた。

(4) 上位・関連計画

① 住生活基本計画（全国計画）

策定年次	令和 3(2021)年 3 月		
目標年度	令和 12(2030)年度末		
施策の体系	<p>【社会環境の変化からの視点】</p> <p>目標 1 「新たな日常」や DX の進展等に対応した新しい住まい方の実現</p> <p>目標 2 頻発・激甚化する災害新ステージにおける安全な住宅・住宅地の形成と被災者の住まいの確保</p> <p>【居住者・コミュニティからの視点】</p> <p>目標 3 子どもを産み育てやすい住まいの実現</p> <p>目標 4 多様な世代が支え合い、高齢者等が健康で安心して暮らせるコミュニティの形成とまちづくり</p> <p>目標 5 住宅確保要配慮者が安心して暮らせるセーフティネット機能の整備</p> <p>【住宅ストック・産業からの視点】</p> <p>目標 6 脱炭素社会に向けた住宅循環システムの構築と良質な住宅ストックの形成</p> <p>目標 7 空き家の状況に応じた適切な管理・除却・利活用の一体的推進</p> <p>目標 8 居住者の利便性や豊かさを向上させる住生活産業の発展</p>		
	公営住宅等に関する目標	公営住宅等に関する成果指標	目標値
目標 1 「新たな日常」や DX の進展等に対応した新しい住まい方の実現	(1) 国民の新たな生活観をかなえる居住の場の多様化及び生活状況に応じて住まいを柔軟に選択できる居住の場の柔軟化の推進 (2) 新技術を活用した住宅の契約・取引プロセスの DX、住宅の生産・管理プロセスの DX の推進	・ DX 推進計画を策定し、実行した大手住宅事業者の割合	100% (令和 7)
目標 2 頻発・激甚化する災害新ステージにおける安全な住宅・住宅地の形成と被災者の住まいの確保	(1) 安全な住宅・住宅地の形成 (2) 災害発生時における被災者の住まいの早急な確保	・ 地域防災計画等に基づき、ハード・ソフト合わせて住まいの出水対策に取り組む市区町村の割合	5 割 (令和 7)
		・ 耐震基準（昭和 56 年基準）が求める耐震性を有しない住宅ストックの比率	おおむね 解消 (令和 12)
		・ 危険密集市街地の面積	おおむね 解消 (令和 12)
目標 3 子どもを産み育てやすい住まいの実現	(1) 子どもを産み育てやすく良質な住宅の確保 (2) 子育てしやすい居住環境の実現とまちづくり	・ 民間賃貸住宅のうち、一定の断熱性能を有し遮音対策が講じられた住宅の割合	2 割 (令和 12)
		・ 公的賃貸住宅団地(100 戸以上)における地域拠点施設併設率 ¹	おおむね 4 割 (令和 12)

¹ 高齢者世帯、障害者世帯、子育て世帯等の支援に資する施設。

公営住宅等に関する目標		公営住宅等に関する成果指標	目標値
目標4 多様な世代が支え合い、高齢者等が健康で安心して暮らせるコミュニティの形成とまちづくり	(1) 高齢者、障害者等が健康で安心して暮らせる住まいの確保	・高齢者の居住する住宅のうち、一定のバリアフリー性能及び断熱性能を有する住宅の割合	25% (令和12)
	(2) 支え合いで多世代が共生する持続可能で豊かなコミュニティの形成とまちづくり	・高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合	4% (令和12)
		・公的賃貸住宅団地(100戸以上)における地域拠点施設併設率【再掲】	おおむね4割 (令和12)
目標5 住宅確保要配慮者が安心して暮らせるセーフティネット機能の整備	(1) 住宅確保要配慮者(低額所得者、高齢者、障害者、外国人等)の住まいの確保 (2) 福祉政策と一体となった住宅確保要配慮者の入居・生活支援	・居住支援協議会を設立した市区町村の人口カバー率	50% (令和12)
目標6 脱炭素社会に向けた住宅循環システムの構築と良質な住宅ストックの形成	(1) ライフスタイルに合わせた柔軟な住替えを可能とする既存住宅流通の活性化 (2) 長寿命化に向けた適切な維持管理・修繕、老朽化マンションの再生(建替え・マンション敷地売却)の円滑化 (3) 世代をこえて既存住宅として取引されうるストックの形成	・既存住宅流通及びリフォームの市場規模	14兆円 (令和12) 20兆円 (長期的目標)
		・住宅性能に関する情報が明示された住宅の既存住宅流通に占める割合	50% (令和12)
		・25年以上の長期修繕計画に基づく修繕積立金額を設定している分譲マンション管理組合の割合	75% (令和12)
		・住宅ストックのエネルギー消費量の削減率 ¹ (平成25年度比)	18% (令和12)
		・認定長期優良住宅のストック数	約250万戸 (令和12)
目標7 空き家の状況に応じた適切な管理・除却・利活用の一体的推進	(1) 空き家の適切な管理の促進とともに、周辺の居住環境に悪影響を及ぼす空き家の除却 (2) 立地・管理状況の良好な空き家の多様な利活用の推進	・市区町村の取組により除却等がなされた管理不全空き家数	20万物件 (令和3~12)
		・居住目的のない空き家数 ²	400万戸程度におさえる (令和12)
目標8 居住者の利便性や豊かさを向上させる住生活産業の発展	(1) 地域経済を支える裾野の広い住生活産業の担い手の確保・育成 (2) 新技術の開発や新分野への進出等による生産性向上や海外展開の環境整備を通じた住生活産業の更なる成長	・既存住宅流通及びリフォームの市場規模【再掲】	14兆円 (令和12) 20兆円 (長期的目標)

¹ 地球温暖化対策計画(平成28年5月13日閣議決定)と連動。

² 住宅・土地統計調査(総務省)における賃貸・売却用等以外の「その他」の空き家数。

② 岡山県住生活基本計画

策定年次	令和 4(2022)年 3 月
目標年度	令和 12(2030)年度末
施策の体系	<p>(1) 基本理念 ～誰もが生き活きと暮らせる住生活の実現～</p> <p>(2) 施策体系 目標 1 安全・安心な住宅・住宅地の形成と被災者の住まいの確保 目標 2 脱炭素社会に向けた住宅循環システムの構築と良質な住宅ストックの形成 目標 3 空き家等の有効活用と解体・撤去の推進 目標 4 多様な世代が生き活きと暮らせる居住環境の実現 目標 5 「新たな日常」やDXの進展等に対応した新しい住まい方の実現 目標 6 居住ニーズに応える住宅市場の環境整備 目標 7 高齢者の居住の安定確保【高齢者居住安定確保計画】 目標 8 住宅確保要配慮者が安心して暮らせるセーフティネット機能の整備【賃貸住宅供給促進計画】</p>
公営住宅の供給目標量	<p>公営住宅の供給目標量（10 年間）：11,900 戸 うち前半 5 年間（令和 3～7 年度）：5,800 戸 うち後半 5 年間（令和 8～12 年度）：6,100 戸 （「既存公営住宅で空家募集する戸数」及び「公営住宅の建替えにより新規に入居者を公募する戸数」の計）</p>
公営住宅等に関係する主な施策	<p>目標 1(1) 災害時の安全性向上 ③災害・緊急時における居住の確保</p> <p>目標 1(2) 災害ハザードエリアを踏まえた立地適正化計画等による都市、居住機能の誘導</p> <p>目標 1(3) 住宅の安全性の確保 ①住宅の耐震性の確保 ②化学物質等による室内汚染の防止</p> <p>目標 2(4) 既存の公営住宅の長寿命化等の推進 目標 2(5) 地球と人にやさしい住まいづくり ①住宅の省エネルギー化の推進</p> <p>目標 4(2) 住宅及び居住環境のユニバーサルデザイン（UD）の推進 目標 4(3) 地域の拠点形成による地域コミュニティ 活動 と利便性の向上 目標 4(5) 子育て世帯への公的賃貸住宅の提供 目標 4(6) 子育て世帯の居住面積水準の向上</p> <p>目標 7(1) 高齢者に対する賃貸住宅及び老人ホーム等の供給目標</p> <p>目標 8(1)住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の目標 目標 8(2) 住宅確保要配慮者に対する公的賃貸住宅の供給の促進 ①公営住宅 ②公的賃貸住宅</p>

③ 井原市第7次総合計画

策定年次	平成 30(2018)年 3 月
計画期間	令和 12(2030)年度末
公営住宅等に 関係する 政策の方向	<p>(1) 基本理念 輝くひと 未来創造都市 いばら</p> <p>(2) 基本目標</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 伝統、文化が引き継がれ、郷土を愛する人が育まれるまちづくり 【教育・文化】 2 地域の宝を生かし、魅力がいっぱいで、活力にあふれるまちづくり 【産業・交流】 3 子育てしやすく、誰もが生きがいをもち、いきいきと暮らせるまちづくり 【健康・医療・福祉】 4 安全・安心で、美しい自然と調和した、みんなが住みよさを実感できる まちづくり【環境・防災・防犯・都市基盤】
公営住宅等に 関係する 目標・基準	<p>人口の将来展望</p> <p>令和 42 (2060) 年度に 32,000 人を目指す</p>
公営住宅等に 関係する 主な施策	<p>■基本目標 2 基本施策 6 住環境の整備・定住促進 4. 良質な公営住宅の供給</p> <p>■基本目標 4 基本施策 1 環境保全・循環型社会の構築 5. 省エネルギー・新エネルギー化の推進</p> <p>基本施策 2 防災・防犯・交通安全対策の充実 4. 災害に強い都市基盤の整備</p>

④ 井原市第2期総合戦略・人口ビジョン(改訂版)「元氣いばら まち・ひと・しごと創成」

策定年次	令和3(2021)年3月
目標年度	令和7(2025)年度末
公営住宅等に関する政策の方向	<p>(1) 本市の目指すまち(将来像) ~住んでよかった 住み続けたい 住んでみたい~ 魅力あふれる 元氣なまち いばら</p> <p>(2) 基本目標</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 稼ぐ地域をつくとともに、安心して働けるようにする 2 つながりを築き、井原市への新しいひとの流れをつくる 3 結婚・出産・子育ての希望をかなえる 4 ひとが集う、安心して暮らすことができる魅力的な地域をつくる
公営住宅等に関する目標・基準	<p>(1) 人口の将来展望 令和42(2060)年度において23,000人</p> <p>(2) 社会増減数 令和3~7年度累計で▲356人 (社人研推計値は▲418人、平成27~令和元年度は▲707人)</p>
関連施策	<p>■基本目標2 基本施策2 移住定住の促進 施策2 住環境の確保支援・空き家の利活用</p> <p>■基本目標4 基本施策3 災害に強いまちづくり 施策1 安全・安心な地域づくりの推進</p> <p>基本施策4 時代にあった持続可能なまちづくり 施策2 安全で快適な生活基盤の整備 施策4 地域の持続的発展のための活力維持</p>

⑤ 井原市公共施設等総合管理計画

策定年次	平成 29(2017)年 3 月
目標年度	令和 8(2026)年度末
基本方針	<ul style="list-style-type: none"> ・公共施設に係る行政コスト（新築・改築・大規模修繕等。光熱水費等の運営費を除く）を、向こう 10 年間で総計 100 億円以内に抑制します。 ・公共施設は、総延床面積が前年度を超えないことを基本とします。・施設の更新については、統廃合・複合化・多機能化を積極的に推進し、原則として単独新規の施設整備を抑制します。 ・施設の必要性を判断して、必要性の高いものは積極的に活用し、低いものについては適切に除却します。 ・既存施設の有効活用のため、計画的な修繕・更新及び耐震化・長寿命化を実施します。 ・利用者の安全性及び適正なサービス水準を確保します。 ・インフラ資産は、積極的な長寿命化・効率化を実施し、コスト縮減に努めます。
統合や廃止の推進方針	<ul style="list-style-type: none"> ・利用頻度が低い施設は、設置目的と市民ニーズのギャップ、他の施設との機能重複、耐用年数、維持費等の観点からあり方を見直し、必要性が低い施設は、統合・廃止します。 ・施設の更新にあたり統廃合・複合化・多機能化を積極的に推進し、原則として単独新規の施設整備を抑制します。 ・人口動態、人口構成の変化、行政サービスの需要量を想定し、市全体として効果的・効率的な機能を実現する施設配置を検討し、施設の適正配置（再配置）を推進します。 ・公共施設の再編にあたっては、市民への情報提供を行い、合意形成を図りながら統合・廃止・再配置等を推進します。 ・統合・用途廃止などにより不要となった施設は、適切に除却します。 ・インフラ資産はライフラインであるとともに、特に下水道施設等は面的整備を推進中であり、総量削減は現実的でないため、積極的な長寿命化・効率化を実施し、コスト縮減に努めます。
関連施策	<p>第 4 章 用途別基本方針</p> <p>9. 公営住宅</p> <p>(2) 基本方針</p> <ul style="list-style-type: none"> ○日常・定期的な点検を実施し、予防保全の考え方に基づき適時適切な維持管理及び修繕に努めます。 ○「井原市公営住宅等長寿命化計画」に基づき、長寿命化を図ります。 ○更新しない住宅については、住民の退去後、用途廃止・除却を進めます。

3 市営住宅ストックの状況

(1) 市営住宅ストックの状況

① 団地の概況

井原市の市営住宅は 33 団地 159 棟 801 戸で、令和 4(2022)年度末の時点で 20 団地 104 棟 297 戸のストックが法定耐用年数を経過している。

図表 17 [参考] 市営住宅の管理区分

主に対象とする入居者	区分（本計画での表記）	設置の根拠
住宅に困窮する低額所得者	公営（公営住宅）	公営住宅法
	その他住宅（単独）	（市条例）
公営住宅の入居対象外となる中堅所得者	特定公共賃貸住宅（特公賃）	特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律
	定住促進住宅（単独）	（市条例）

図表 18 市営住宅一覧（井原地域）

管理区分 [図表 17]	住宅名	敷地面積 (㎡)	用途地域 [図表 21]	構造	戸数 (戸)	建設時期 (年度)
公営	清迫	3,460.79	都計外	木造	4	S29-S32
	余田	4,540.36	一住	木造	9	S31-S32
	菅田	2,664.28	準工	木造	8	S34
	広畑	2,704.27	都計外	木造	5	S40
	神代	1,916.01	都計外	簡平/木造	6	S40-S44
	花野	1,029.42	都計外	簡平/木造	6	S40-S44
	山本	9,265.80	一低	簡平	70	S43-S45
	折口	14,024.63	白地	簡平/簡二/中耐	94	S47-H6
	夏目	1,317.23	一住	簡平	9	S49-S50
	祝部	5,884.00	一住	中耐	72	S51-S53
	向町	3,265.64	準工	中耐	40	S54-S55
	西方	6,046.00	都計外	中耐	72	S56-S59
	青野	5,571.68	都計外	木造	8	S59-S62
	匠	7,952.95	都計外	中耐	80	S61-H4
	新町	5,246.13	一住	中耐	54	S63-H2
	青野寿恵宗	9,003.34	都計外	木造	12	H8-H9
	野上	5,088.55	都計外	木造	10	H10-H12
	細見	7,267.47	都計外	木造	10	H15-H16
	県営井原	4,322.87	準工	中耐	42	S59
特公賃	リビエール たかや	696.25	準工	中耐	15	H7
合計					626	

図表 19 市営住宅一覧（美星地域）

管理区分 [図表 17]	住宅名	敷地面積 (㎡)	用途地域 [図表 21]	構造	戸数 (戸)	建設時期 (年)
公営	美星	4,845.54	都計外	簡平	14	S51-S54
	三山	1,641.87	都計外	簡平	6	S52
	八日市	1,045.83	都計外	簡平	4	S52
	布東	9,172.96	都計外	簡平/木造	20	S58-S59
	熊石田Ⅰ	2,156.56	都計外	木造	8	H元
	熊石田Ⅱ	8,791.56	都計外	木造	6	H5
	熊石田Ⅲ	4,609.83	都計外	木造	4	H9
市単独	熊石田Ⅲ	(4,609.83)	都計外	木造	2	H13
特公賃	熊石田Ⅱ	(8,791.56)	都計外	木造	4	H5
	熊石田Ⅲ	(4,609.83)	都計外	木造	9	H9-H13
合計					77	

図表 20 市営住宅一覧（芳井地域）

管理区分 [図表 17]	住宅名	敷地面積 (㎡)	用途地域 [図表 21]	構造	戸数 (戸)	建設時期 (年)
公営	築瀬	3,248.13	都計外	簡平	20	S45-S46
	与井	5,321.59	都計外	簡平	26	S48-S53
	山内	2,301.92	都計外	簡平	8	S50
	日南	2,572.63	都計外	簡平	10	S55
	種	769.72	都計外	簡平	4	S56
市単独	よしいハイツ	4,370.00	都計外	中耐	18	H5
特公賃	よしいハイツ	(4,370.00)	都計外	中耐	12	H7
合計					98	

図表 21 [参考] 用途地域の概要

用途地域等（本計画での表記）	
第一種低層住居専用地域（一低）	住居系
第二種低層住居専用地域（二低）	
第一種中高層住居専用地域（一中高）	
第二種中高層住居専用地域（二中高）	
第一種住居地域（一住）	
第二種住居地域（二住）	
準住居地域（準住）	
田園住居地域（田園）	
近隣商業地域（近商）	商業系
商業地域（商業）	
準工業地域（準工）	工業系
工業地域（工業）	
工業専用地域（工専）	
用途地域の指定のない区域（白地）	
都市計画区域外（都計外）	

図表 22 [参考] ストック構造別の法定耐用年数

構造（本計画での表記）	階数	法定耐用年数
木造	1～2 階建	30 年
簡易耐火造平屋建（簡平）	1 階建	
簡易耐火造 2 階建（簡二）	2 階建	45 年
低層耐火造（低耐）	1～2 階建	70 年
中層耐火造（中耐）	3～5 階建	
高層耐火造（高耐）	6 階建以上	

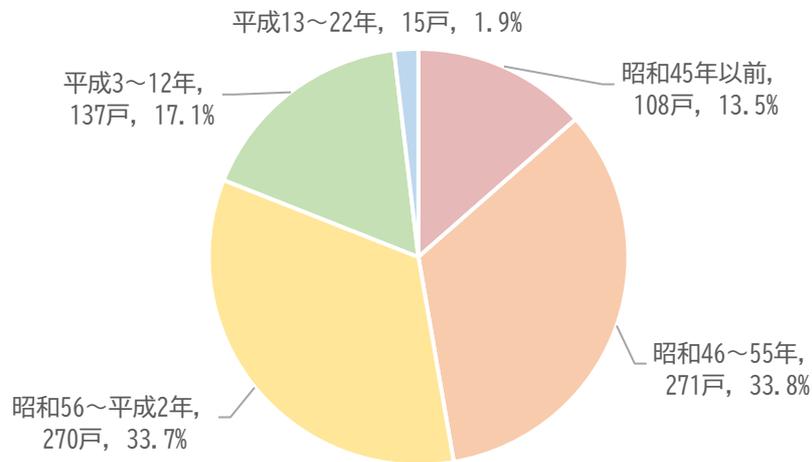
図表 23 市営住宅団地の分布状況



② 建設年代別の管理戸数

昭和 46～55(1971～1980)年に建設されたストックが 271 戸 (33.8%) で最も多く、次いで昭和 56～平成 2(1981～1990)年が 270 戸 (33.7%) となっている。

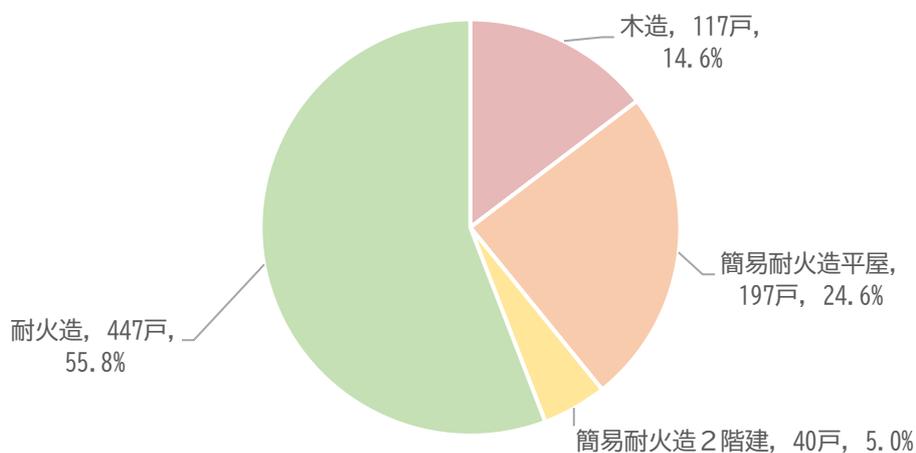
図表 24 建設年代別の管理戸数



③ 構造別の管理戸数

市営住宅のうち、非耐火（木造・簡易耐火造）の住戸は 354 戸 (44.2%) である。

図表 25 構造別の管理戸数



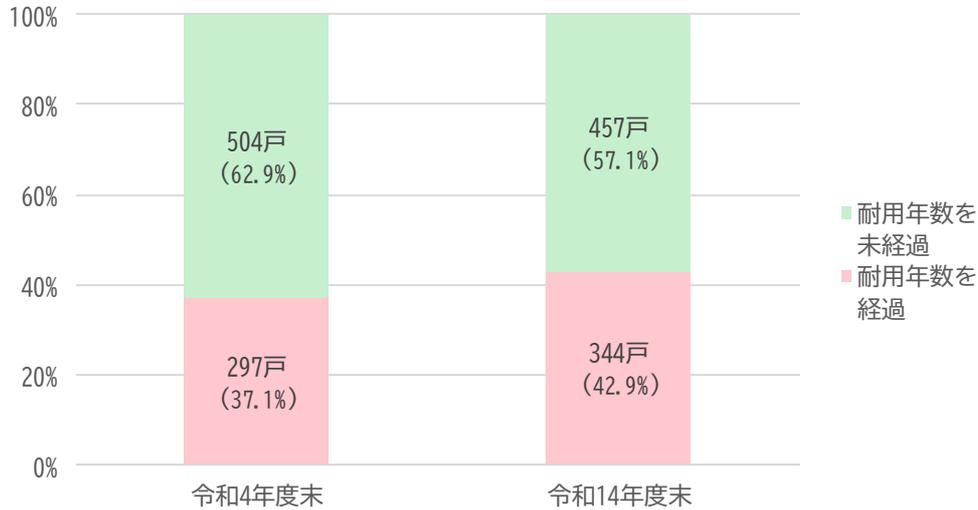
図表 26 【参考】構造別の耐用年数（公営住宅法より）

主要構造部		階数	耐用年数
非耐火	木造	平屋建て・2階建て	30年
	簡易耐火造 準耐火造	平屋建て	
		2階建て	45年
耐火造		(すべて)	70年

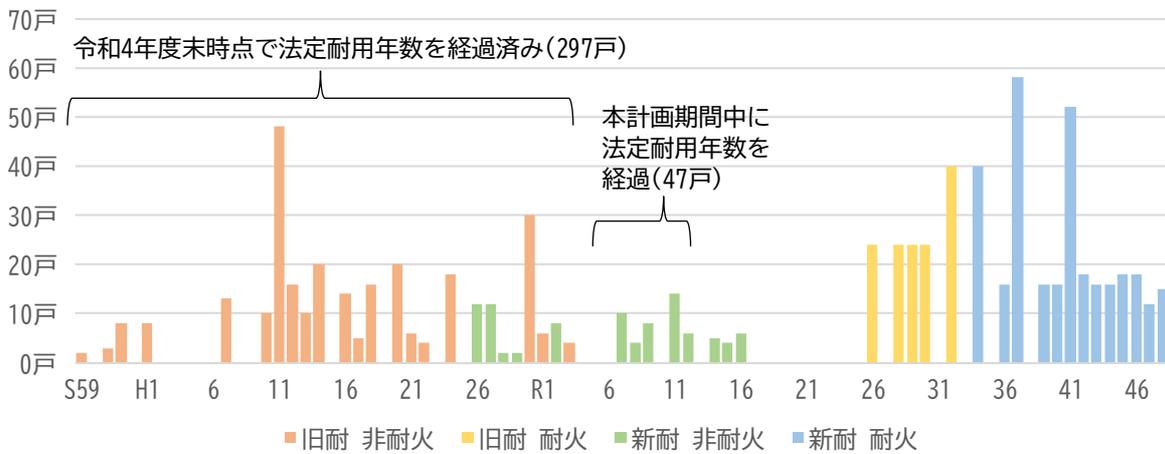
④ 耐用年数

令和4(2022)年度末時点で公営住宅の法定耐用年数を経過している住宅は297戸(37.1%)で、現状のストックをそのまま管理しつづける場合、令和14(2032)年度末には344戸(42.9%)が耐用年数を経過する見込みである。

図表 27 耐用年数の経過状況



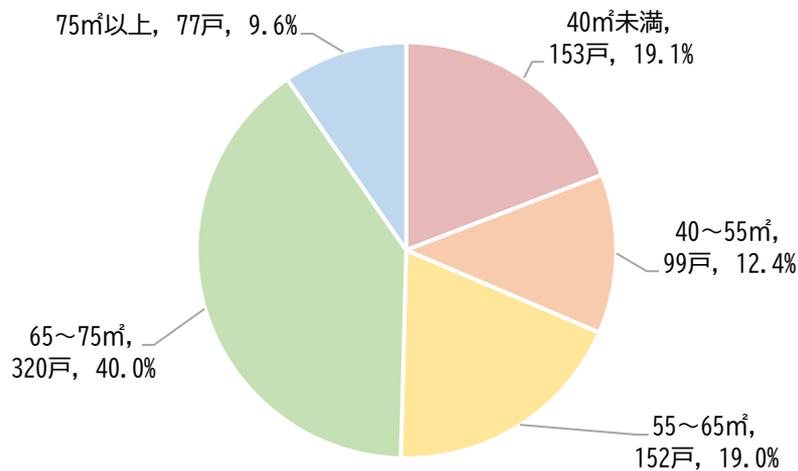
図表 28 市営住宅の耐用年数の分布状況



⑤ 住宅の規模

住宅の規模を専用面積別にみると、65㎡以上75㎡未満が320戸（40.0%）で最も多く、65㎡以上の住宅が全体のほぼ半数を占めている一方、3人世帯の最低居住面積水準を下回る専用面積40㎡未満の住宅が153戸（19.1%）ある。

図表 29 住戸規模別の管理戸数



図表 30 【参考】居住面積水準（住生活基本計画(全国計画)より）

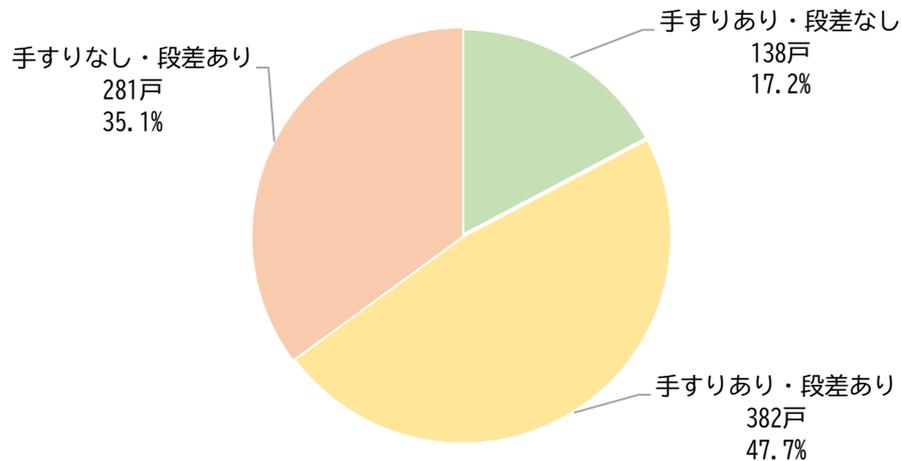
	最低居住面積水準	都市居住型 誘導居住面積水準	一般型 誘導居住面積水準
		(主に都市の中心および周辺における共同住宅居住を想定)	(主に都市郊外および一般地域における戸建住宅居住を想定)
単身者	25㎡	40㎡	55㎡
2人以上の世帯	10㎡×世帯人員+10㎡	20㎡×世帯人員+15㎡	25㎡×世帯人員+25㎡
備考	<input type="checkbox"/> 3歳未満の者を0.25人、3歳以上6歳未満の者を0.5人、6歳以上10歳未満の者を0.75人として算定する。(ただし、算定された世帯人数が2人に満たない場合は2人とする。) <input type="checkbox"/> 世帯人数が4人を超える場合は上記面積から5%を控除する。		

⑥ バリアフリー

住戸内の高齢者対応の状況を見ると、2カ所の手すり（浴室及び便所）を設置しているのは520戸（64.9%）である。

住戸内の段差解消も含めてバリアフリー対応となっている住戸は138戸（17.2%）である。

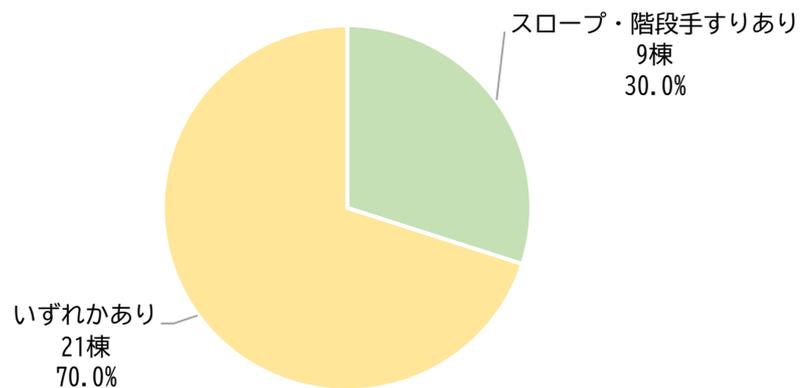
図表 31 住戸内バリアフリーの状況



3階建以上の耐火住棟における共用部の高齢者対応の状況を見ると、段差にスロープがあり共用階段に手すりが設置済みの住棟は9棟（30.0%）である。

なお、市営住宅には3～5階建ての耐火住棟があるが、いずれもエレベーターは設置していない。

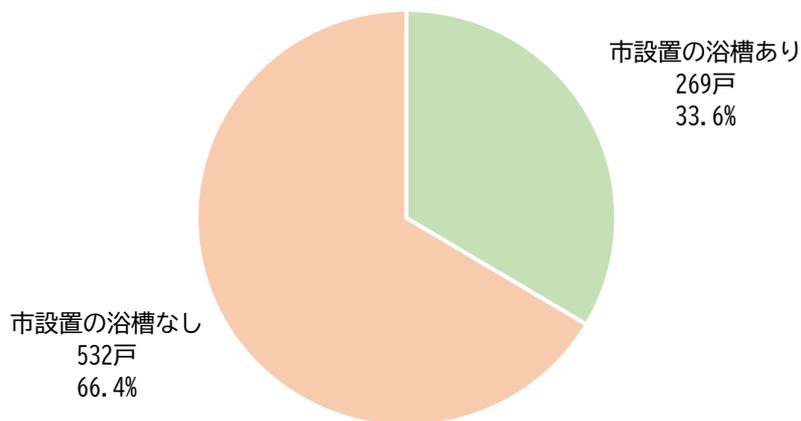
図表 32 住棟共用部バリアフリーの状況



⑦ その他の居住性

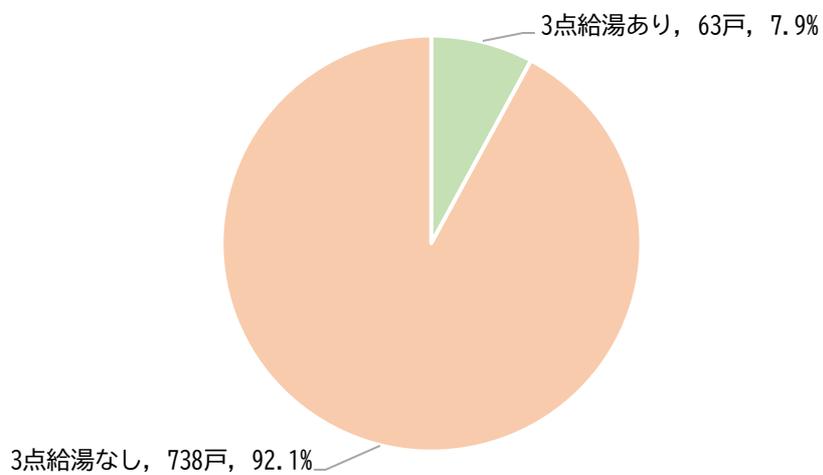
居住性に影響する設備の状況を見ると、市が浴槽を設置している住戸は269戸（33.6%）にとどまる。

図表 33 浴槽の設置状況



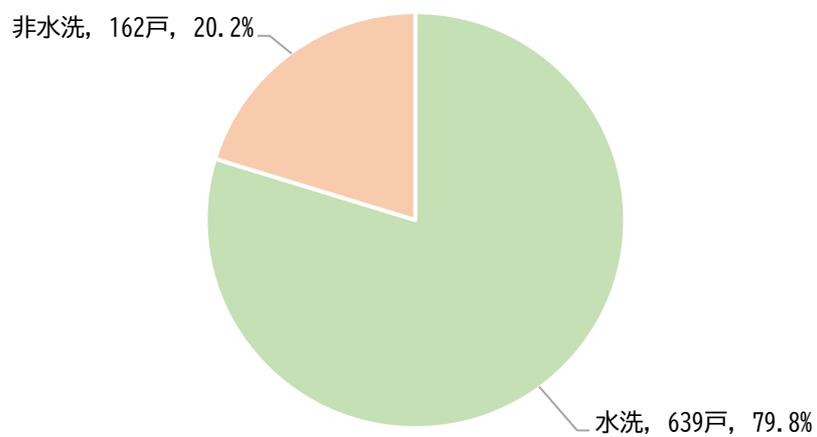
給湯設備を「風呂・台所・洗面所」の3箇所に設置している住戸は63戸（7.9%）である。

図表 34 3点給湯設備の設置状況



また、便所を水洗化していない住戸が162戸（20.2%）残っている。

図表 35 便所の水洗化状況



⑧ 維持管理の状況

平成 25～令和 4(2013～2022)年度に市営住宅で実施した工事（執行額 20 万円超）は延べ 73 件で、都度対応の小修繕を除いた計画修繕に要する工事費は年当たり約 5,000 万円である。

図表 36 近年の修繕工事（平成 25～令和 4 年度分）

完了年度	住宅名	対象部位など	修繕内容
平成 25	花野	5 号室	屋根材葺替
	青野		谷樋取替
	よしいハイツ	2 号棟合併処理浄化槽	ばっ気ブローワ 2 台更新
平成 26	西方		排水管改修工事
	県営	2 号棟	玄関建具塗裝修繕
平成 27	祝部		給水管改修工事
		3 号棟（南面・西面）	外壁改修工事
	向町		テレビ共聴アンテナ改修工事
			庇修繕(5 か所) パラペット修繕(2 か所)
	西方		給水管改修工事
		合併処理浄化槽	スクリーン修繕
		合併処理浄化槽	汚泥移送管漏水修繕
	匠	合併処理浄化槽	警報用レベルスイッチ交換修繕
		合併処理浄化槽（南側・北側）	機器修繕（ポンプ等 3 か所）
		合併処理浄化槽（南側）	マンホール蓋・枠修繕
	青野寿恵宗		機器修繕（ポンプ等 4 か所）
			白アリ防除業務
	布東	合併処理浄化槽	マンホール蓋・枠修繕
	熊石田 I	合併処理浄化槽	濾過槽担体取替修繕
			放流ポンプ交互機取替修繕
熊石田 II		屋根谷樋取替工事	
熊石田 II	合併処理浄化槽	仕切り板通水修繕	
県営井原	3 号棟	屋根谷樋取替工事	
平成 28	山本	雑排水処理設備	玄関建具塗裝修繕
	折口	11 号棟	放流ポンプ（2 台）取替
	祝部	3 号棟（北面・東面）	屋根防水改修工事
	向町		外壁改修工事
	新町		屋根防水改修工事
	細見	合併処理浄化槽	屋外給水管改修工事
	県営井原	1 号棟	担体（濾材）浮上修繕
	美星		玄関建具塗裝修繕
	熊石田 III	合併処理浄化槽	白アリ防除業務（折口・美星・熊 II 込）
	山内		ブロワ取替修繕（1 機）
		公共下水道接続工事	

完了年度	住宅名	対象部位など	修繕内容
平成 29	向町		外壁改修工事
	祝部	1・2号棟（外壁）、全棟（屋根）	外壁等改修工事
			屋上給水管保温材取替修繕
	西方		屋根防水改修工事
		A棟	排水桝改修工事
		合併処理浄化槽	非常時移流ポンプ取替修繕
新町	1・2号棟	屋根防水改修工事	
		花壇撤去工事	
平成 30	折口	11号棟	外壁改修工事
	西方	A棟	外壁改修工事
	新町	3号棟	屋根防水改修工事
	野上	合併処理浄化槽	仕切板取替修繕
令和元	向町		排水管・桝修繕
	西方	B・C・D棟	外壁改修工事
	県営井原	1号棟	ストック総合改善工事
	よしいハイツ	1号棟	給水ポンプユニット取替修繕
			公共下水道接続工事
		合併処理浄化槽	浄化槽廃止処理
熊石田Ⅲ	合併処理浄化槽	散気ブロワ取替修繕	
令和 2	折口	10号棟3号室	火災復旧工事
	青野		トイレ簡易水洗化工事
	新町	1・2号棟	外壁改修工事
	リビエールたかや	303号室	電気温水器取替修繕
	よしいハイツ	2号棟	給水ポンプユニット取替修繕
令和 3	折口	12号棟前	排水設備工事
	匠	合併処理浄化槽	攪拌ブロワー修繕
	新町	3号棟	外壁改修工事
	県営井原	2号棟	ストック総合改善工事
令和 4	匠	3号棟	屋根外壁改修工事
	向町	集会所	外壁等改修工事
	西方	D号棟	ガスコック取替修繕業務
		合併処理浄化槽	支持金具修繕
	県営井原	3号棟	ストック総合改善工事
	八日市	2号棟2号室	排水修繕・台所床修繕
	熊石田Ⅰ	合併処理浄化槽	マンホール蓋等修繕
	熊石田Ⅱ		
熊石田Ⅲ			
熊石田Ⅱ	合併処理浄化槽	ばっ気ブロワ修繕	

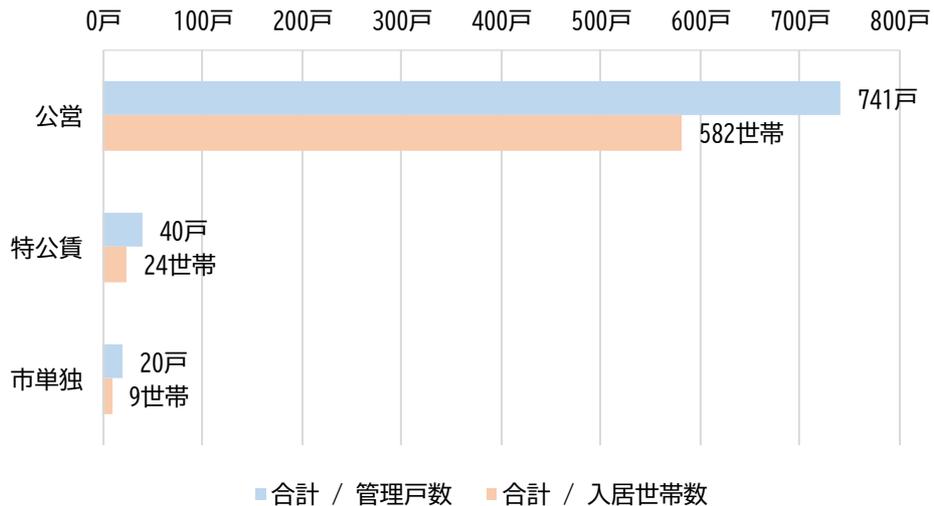
(2) 市営住宅入居者の状況

① 総世帯数、管理区分別の世帯数

令和 5(2023)年 4 月 1 日時点の入居状況は、管理戸数 801 戸に対し入居 615 世帯（入居率 76.8%）となっている。

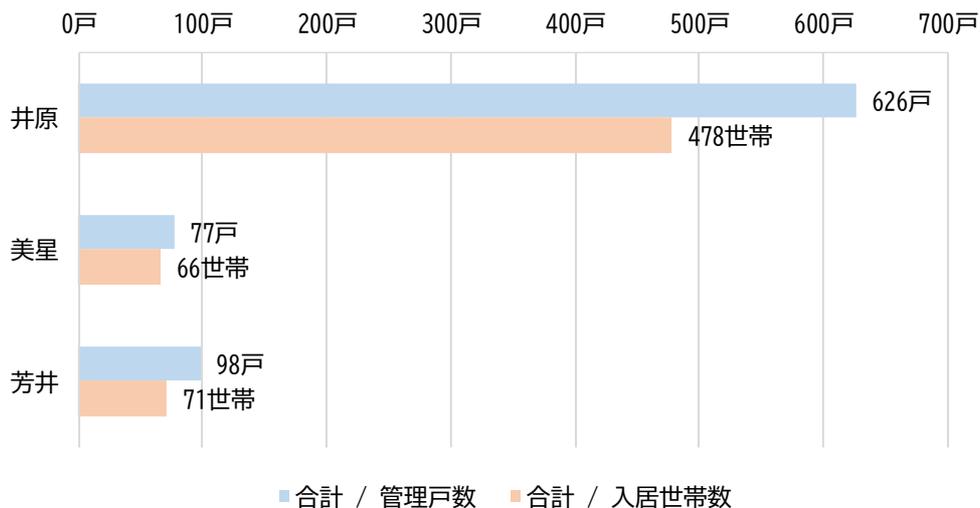
管理区分による内訳をみると、公営は 741 戸に対して入居 580 世帯（同 78.3%）、特公賃は 40 戸に対して 26 世帯（同 60.0%）、市単独は 20 戸に対して 9 世帯（同 45.0%）である。

図表 37 管理区分別入居世帯数



地域による内訳をみると、井原地域は管理戸数 626 戸に対して入居 478 世帯（同 76.4%）、美星地域は 77 戸に対して 66 世帯（同 85.7%）、芳井地域は 98 戸に対して 71 世帯（同 72.4%）である。

図表 38 地域別入居世帯数



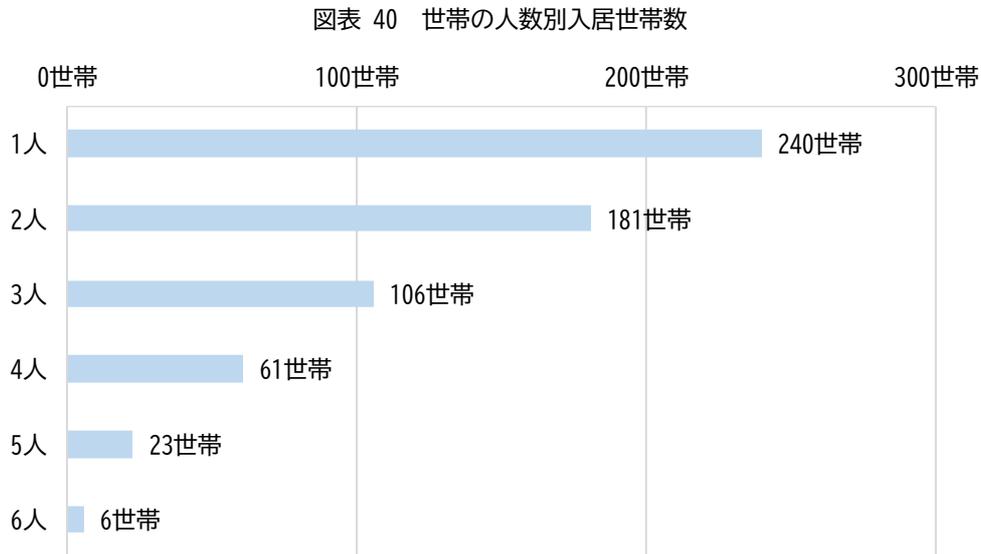
地域別・管理区分別・団地別の入居世帯数及び入居率は以下のとおりである。

図表 39 団地別入居世帯数及び入居率

地域	管理区分	住宅名	管理戸数	入居世帯数	入居率
井原	公営	清迫	4戸	3世帯	75.0%
		余田	9戸	9世帯	100.0%
		菅田	8戸	7世帯	87.5%
		広畑	5戸	5世帯	100.0%
		神代	6戸	3世帯	50.0%
		花野	6戸	4世帯	66.7%
		山本	70戸	36世帯	51.4%
		折口	94戸	79世帯	84.0%
		夏目	9戸	8世帯	88.9%
		祝部	72戸	63世帯	87.5%
		向町	40戸	38世帯	95.0%
		西方	72戸	56世帯	77.8%
		青野	8戸	5世帯	62.5%
		匠	80戸	40世帯	50.0%
		新町	54戸	50世帯	92.6%
		青野寿恵宗	12戸	10世帯	83.3%
		野上	10戸	4世帯	40.0%
		細見	10戸	9世帯	90.0%
		県営井原	42戸	40世帯	95.2%
		特公賃	リビエールたかや	15戸	9世帯
芳井	公営	築瀬	20戸	19世帯	95.0%
		与井	26戸	24世帯	92.3%
		山内	8戸	8世帯	100.0%
		日南	10戸	5世帯	50.0%
		種	4戸	1世帯	25.0%
	市単独	よしいハイツ1号棟	18戸	7世帯	38.9%
	特公賃	よしいハイツ2号棟	12戸	7世帯	58.3%
美星	公営	美星	14戸	12世帯	85.7%
		三山	6戸	6世帯	100.0%
		八日市	4戸	3世帯	75.0%
		布東	20戸	18世帯	90.0%
		熊石田Ⅰ	8戸	8世帯	100.0%
		熊石田Ⅱ	6戸	5世帯	83.3%
		熊石田Ⅲ	4戸	4世帯	100.0%
	特公賃	熊石田Ⅱ	4戸	0世帯	0.0%
		熊石田Ⅲ	9戸	8世帯	88.9%
		市単独	熊石田Ⅲ	2戸	2世帯
合計			801戸	615世帯	76.8%

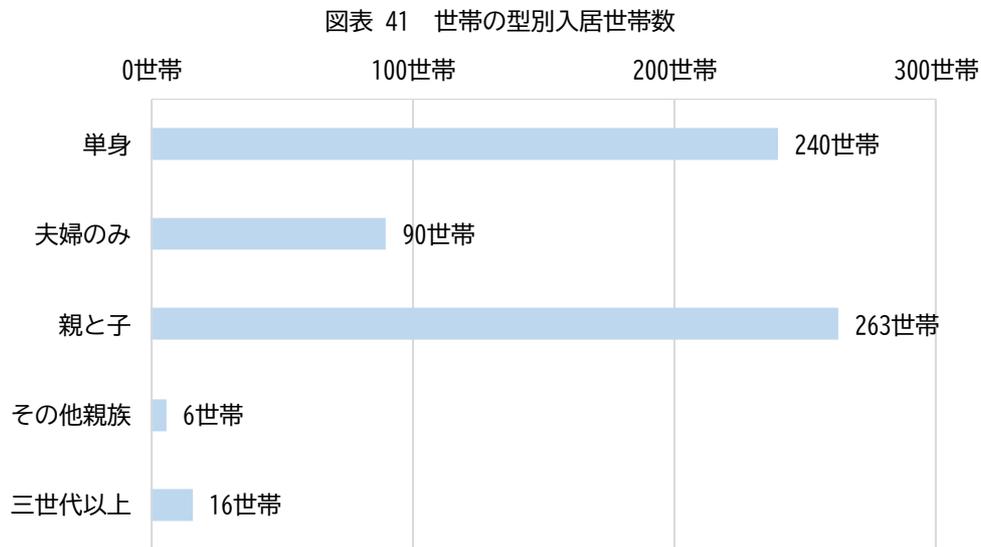
② 世帯人数別の世帯数

単身世帯が 240 世帯（38.9%）ともっとも多く、次いで 2 人世帯が 181 世帯（29.3%）となっている。



③ 世帯の型別の世帯数

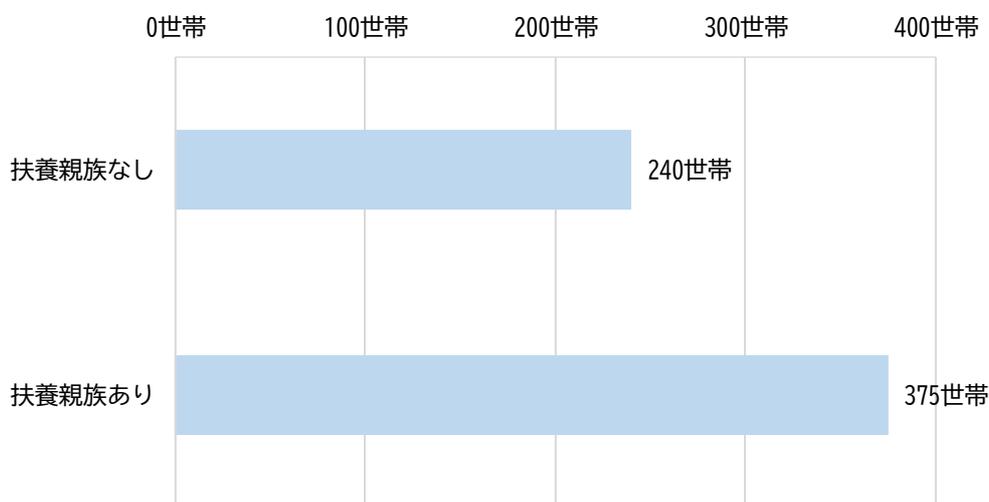
市営住宅全体では「親と子」（「世帯主と親」を含む）の二世帯が 263 世帯でもっとも多く、次いで「単身」が 240 世帯となっている。



④ 扶養親族のいる世帯

同居する被扶養者がいる世帯は 375 世帯（61.0%）である。

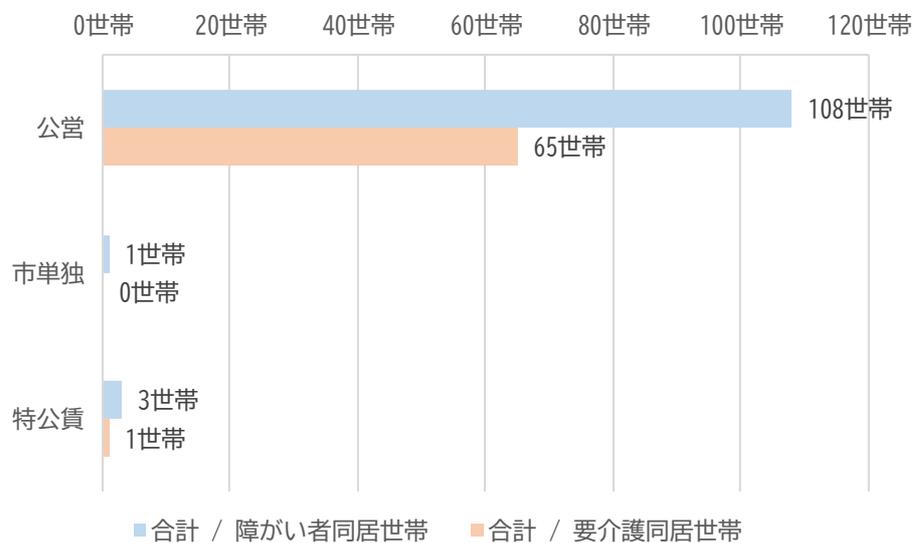
図表 42 扶養親族の有無別の入居世帯数



⑤ 要支援の区分別の世帯数

市営住宅全体の障がい者同居世帯は 112 世帯（18.2%）で、要介護同居世帯は 66 世帯（同 10.7%）となっている。

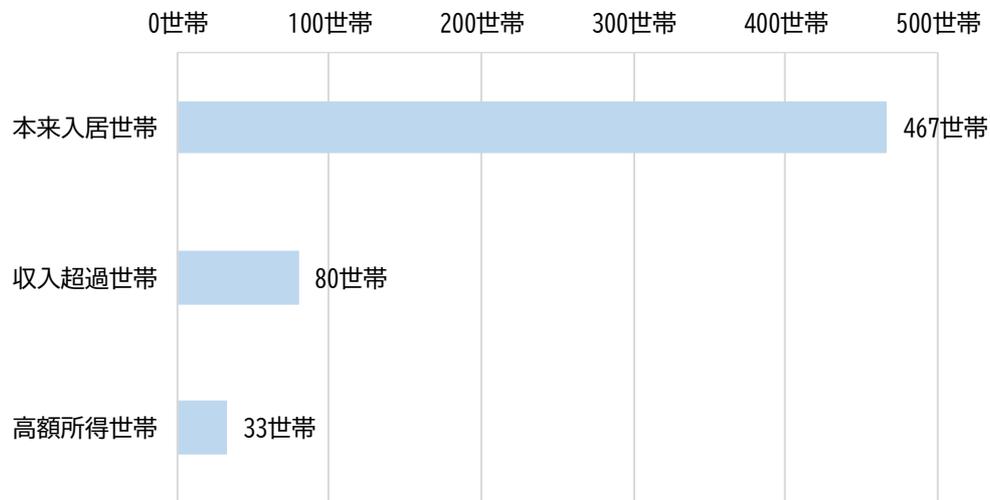
図表 43 支援を要する者との同居状況別入居世帯数



⑥ 収入の状況

令和 5(2023)年 4 月時点における市営住宅（公営）の収入超過世帯¹は 80 世帯（公営入居世帯の 13.8%）で、高額所得世帯²は 33 世帯（同 5.7%）である。

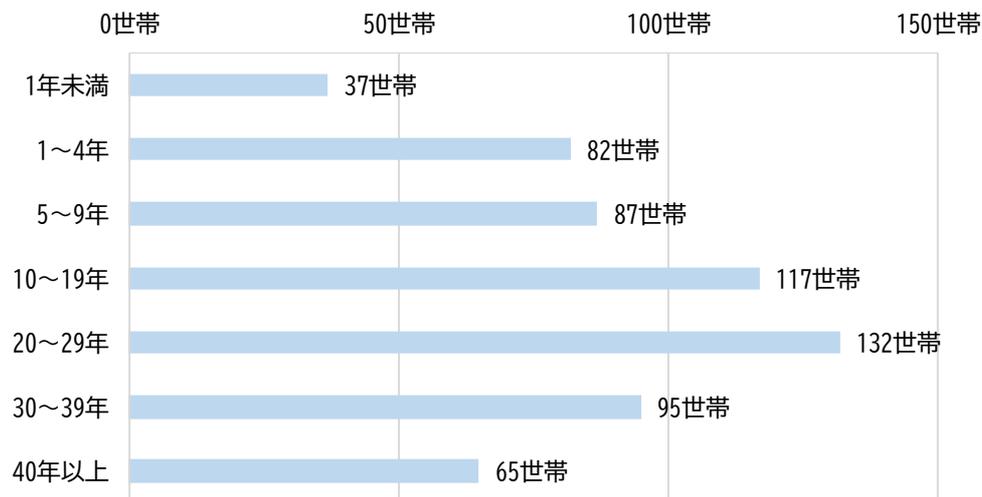
図表 44 収入超過・高額所得の状況



⑦ 居住期間

入居世帯の居住期間をみると、10 年未満が 206 世帯（33.5%）で最も多く、次いで 20～29 年が 132 世帯（21.5%）となっている。

図表 45 居住期間別の入居世帯数



居住年数	10 年未満	10～19 年	20～29 年	30～39 年	40～49 年	50 年以上	総計
世帯数	206 世帯	117 世帯	132 世帯	95 世帯	49 世帯	16 世帯	615 世帯
構成比	33.5%	19.0%	21.5%	15.4%	8.0%	2.6%	100.0%

¹ 公営住宅に引き続き 3 年以上入居し政令月収を超える収入のある世帯。住宅の明け渡すに努めるよう求められる。

² 公営住宅に引き続き 5 年以上入居し最近 2 年間連続で政令基準を超える収入のある世帯。明け渡し請求の対象となる。

⑧ 空き家募集と応募の状況¹

市営住宅の空き家募集は定期募集を隔月で年 6 回実施しているが、平成 27(2015)年 4 月からは随時募集制度（毎年 4 月 1 日を基準日とし連続 6 回以上の定期募集で入居者が決定していない住戸が対象）を開始するとともに、令和 2(2020)年 6 月からは随時募集の対象を定期募集で入居者が決定していない住戸すべてに拡大している。

平成 25～令和 4(2013～2022)年度における公営住宅の定期募集の申込者数は年平均 24 人程度で、随時募集を含めた入居戸数は年平均 30 戸程度である。

図表 46 空き家募集（公営）の状況

年度	A:募集戸数 (定期募集)	B:申込者数 (定期募集)	入居戸数		倍率 ² ((B+D)/A)
			C:定期募集	D:随時募集	
平成 25 年度	178	25	20	-	0.14
平成 26 年度	232	35	29	-	0.15
平成 27 年度	131	41	28	7	0.37
平成 28 年度	186	34	27	4	0.20
平成 29 年度	244	29	25	5	0.14
平成 30 年度	213	21	17	13	0.16
令和元年度	182	14	12	5	0.10
令和 2 年度	89	18	13	17	0.39
令和 3 年度	32	6	5	30	1.13
令和 4 年度	33	12	10	28	1.21
総計	1,520	235	186	109	0.23

図表 47 空き家募集（特公賃・市単独）の状況

年度	A:募集戸数 (定期募集)	B:申込者数 (定期募集)	入居戸数		倍率 ((B+D)/A)
			C:定期募集	D:随時募集	
平成 25 年度	50	5	4	-	0.10
平成 26 年度	39	5	6	-	0.13
平成 27 年度	21	1	1	2	0.14
平成 28 年度	28	2	2		0.07
平成 29 年度	28	1	1	3	0.14
平成 30 年度	33		0	2	0.06
令和元年度	33	2	1	1	0.09
令和 2 年度	13	1	1	1	0.15
令和 3 年度			0	2	-
令和 4 年度	3		0	3	1.00
総計	248	17	16	14	0.13

¹ 定期募集は隔月で年 6 回実施、平成 27 年 4 月から随時募集制度開始（毎年 4 月 1 日を基準日とし連続して 6 回以上の定期募集で入居者が決定していない住戸を対象とする）、令和 2 年 6 月から随時募集の方法を改定（定期募集で入居者が決定していない住戸を対象とする）。

² 随時募集を開始して以後の倍率は「定期募集の申込者数+随時募集の入居戸数」を「定期募集の募集戸数」で除して求めている。

4 長寿命化に関する基本方針

(1) 市営住宅をとりまく課題の整理

① 市営住宅の中長期的な需要に即した供給量を定める必要がある

令和3(2021)年3月に改訂された住生活基本計画(全国計画)では、定住人口の確保にかかる取り組みが重要視されており、本市でも「井原市第2期総合戦略・人口ビジョン(改訂版)」で社人研推計を上回る人口見通しを掲げていることから、これら定住促進にかかる政策の効果を念頭においた供給戸数の見通しが必要となる。

② 既存の住宅ストックの性能を向上する必要がある

法定耐用年数が70年間となる耐火住棟において、本市では外壁改修や屋上防水など主に設計段階での機能を中長期的に保つための維持管理(計画修繕)を基本として実施しているが、今後は一部住宅において、法定の耐用年限を超過しても使い続けられるような性能向上への投資(グレードアップ改修)についてもその可能性・妥当性を検討していく必要がある。

③ 老朽化した住宅ストックを適切な手法で更新する必要がある

法定耐用年数を経過した住宅については、市営住宅の需要に見合った「実稼働戸数の確保」を念頭に、必要な戸数を更新していく必要がある。

一方で、「新たな住宅セーフティネット制度」により民間市場や事業者とのさらなる連携強化が位置づけられるなど、住宅確保要配慮者向けの賃貸住宅の供給に関しては従来の行政による公営住宅建設にとどまらない手法を模索していく必要がある。

④ 団地の再編や維持管理にかかる中長期的な見通しを立てる必要がある

長期的な人口減少により、社会インフラの維持管理にかかる負担は大きくなっていくと考えられることから、市営住宅事業においても直接・間接的な管理負担を低減するよう、市のまちづくりの方向に即した地域ごとの団地の再編や、計画的かつ効率的な維持管理について計画期間を超えた中長期的な見通しを立てる必要がある。

⑤ 入退居管理の適正化を図る必要がある

市営住宅の居住年数は長期化する傾向にあり、超高齢社会の社会情勢からも入居世帯の流動性が将来的に高まる見込みは低いと考えられる。一方で、市営住宅からの住み替えに際しては家賃の上昇や移転費用、住み慣れた住環境やコミュニティからの離脱など、入居者にとって有形無形の大きな負担が発生する。

入居世帯の居住サイクル・世代交代サイクルも念頭においた団地内・団地間の住み替えにかかる考え方、さらには団地再編が想定される地域における市営住宅からの出口戦略を検討していく必要がある。

(2) 市営住宅の供給に係る基本方針

前項(1)市営住宅をとりまく課題を踏まえ、本計画における要支援者向け住宅の供給と入退居管理の適正化にかかる基本方針を定める。

① 要支援世帯の位置づけ（公営住宅としての主要な役割）

本計画において、市営住宅の供給により居住の安定を図るべき「特定のニーズを有する世帯」を以下のとおり想定する。

その他の住宅確保要配慮者については、市が取り組む市営住宅以外の住宅政策や、福祉分野との施策連携によって対応するものとする。

図表 48 市営住宅の供給により居住の安定を図るべき世帯

- ▶ 公営住宅の入居基準を満たす世帯のうち、以下のいずれかに該当する世帯
 - ア) 最低居住面積水準未満である世帯
 - イ) 最低居住面積水準を満たす家賃が高負担となる世帯
 - ウ) 高齢者および18歳未満の同居人のみで構成される世帯
 - エ) 就学前児童の同居人がいる世帯
 - オ) 障がい者、戦傷病者、DV被害者 等

② 井原市における居住支援の方向

(ア) 需要の変動に即した市営住宅の供給

市内の要支援世帯数に対する公営住宅としての主要な役割を将来にわたり維持するため、適正なストックの更新・維持管理および入退去管理により、実稼働ストック数を確保する。

また、中長期的な需要の変動に対応するため、市及び岡山県が直接供給する住宅に加え、民間賃貸住宅の借り上げによる柔軟な供給の可能性について検討をする。

(イ) 低廉で一定の水準がある低廉な民間借家の安定的な供給

要支援者が低廉で一定の水準がある民間借家へ円滑に入居できるよう、「新たな住宅セーフティネット制度」への取り組みを推進するとともに、セーフティネット登録住宅が中長期的に市内で供給されるよう、借家オーナーや不動産事業者との協議の場を設け、必要な対策について中長期的な視点で検討をする。

(3) 市営住宅ストックの長寿命化に係る基本方針

市営住宅ストックの維持管理における、長寿命化対策の基本方針を以下のとおり定める。

①ストックの状況把握・修繕の実施に関する方針

(ア) 法定点検および日常点検の実施

市営住宅の点検については「公営住宅等日常点検マニュアル（耐火準耐火編・木造編）」を参考に、必要な法定点検とあわせた日常点検を適宜実施する。

(イ) 中長期的な見通しに立った計画修繕の実施

長期にわたり活用可能な状態を維持し続けるためには、個別の修繕対応だけでなく、定期的な計画修繕により効率化を図っていく必要がある。

本市で管理する市営住宅ストックの住棟数は老朽住宅の更新・用途廃止により大きく変動する可能性があることから、中長期的に保有するストックと今後の建替ストックにおける大規模修繕時期が将来的に集中しないよう、当面の改善事業や計画修繕の実施時期を調整して事業を平準化する。

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

住棟のライフサイクルに配慮し建替戸数のピークを平準化するとともに、戦略的な維持管理（前倒し改修）の実施によりストックの陳腐化・劣化を抑制することで、存続団地の管理にかかるトータルコストの低減を図る。

具体的には、おおむね 20 年ごとに長寿命化改善（外壁・屋上防水の改修と必要に応じた水回り・建具等の更新）を実施し、構造ごとに 50 年～70 年程度の活用を図る。また、長期的な需要変動へ対応するため、耐用年限前の最後の改善時期において、建替にあわせた規模縮小や用途廃止の妥当性を団地個別に判断する。

長寿命化型改善の対象ストックについては、費用対効果に見合った投資であるかどうかをライフサイクルコスト（以下「LCC」という。）に基づき判断するものとし、改善投資により LCC の改善が見込まれない場合は建替事業への変更を検討する。

ストック個別の長寿命化対策にかかる指針として、以下の A～C を定める。

A 住宅の質の確保

項目	対策
耐久性・耐震性・断熱性 (省エネ性)	<input type="checkbox"/> 構造躯体そのものを、丈夫で適切な居住環境を維持する温熱環境にも配慮したものにす。
維持管理の容易性	<input type="checkbox"/> 設備や配管を躯体に埋め込まない、点検口を確保するなど容易な維持管理ができる設置とする。
バリアフリー	<input type="checkbox"/> 高齢者や障害者に配慮しつつ、誰にとっても使いやすいユニバーサルデザインに基づいた構造・設備とする。
住環境への配慮	<input type="checkbox"/> 住戸内のみならず、住棟の共用部や団地内敷地においても安全かつ快適な環境の形成を図る。

B 計画的な維持管理

項目	基本方針	対策
維持管理計画	計画的に維持管理を実施するためには、新築時に維持管理計画を策定し、住宅の初期性能に対応した維持管理を計画的に進める。	<input type="checkbox"/> 維持管理の対象となる住宅の部分または設備について、点検の時期及び内容を定めた計画を策定する。 <input type="checkbox"/> 長期のメンテナンス不要部材等についても適切な期間ごとの点検を位置づける。
住宅修繕履歴記録の作成・保存	計画的な維持管理を可能とするため、住宅の新築／改修／修繕／点検時等において設計図書や施工内容等の情報が確実に蓄積され、いつでも活用できる仕組みを整備する。	<input type="checkbox"/> 住宅の設計／施工／維持管理に関する情報を記録した、住宅履歴のデータベースを整備する。

C 長寿命化にかかる LCC の縮減

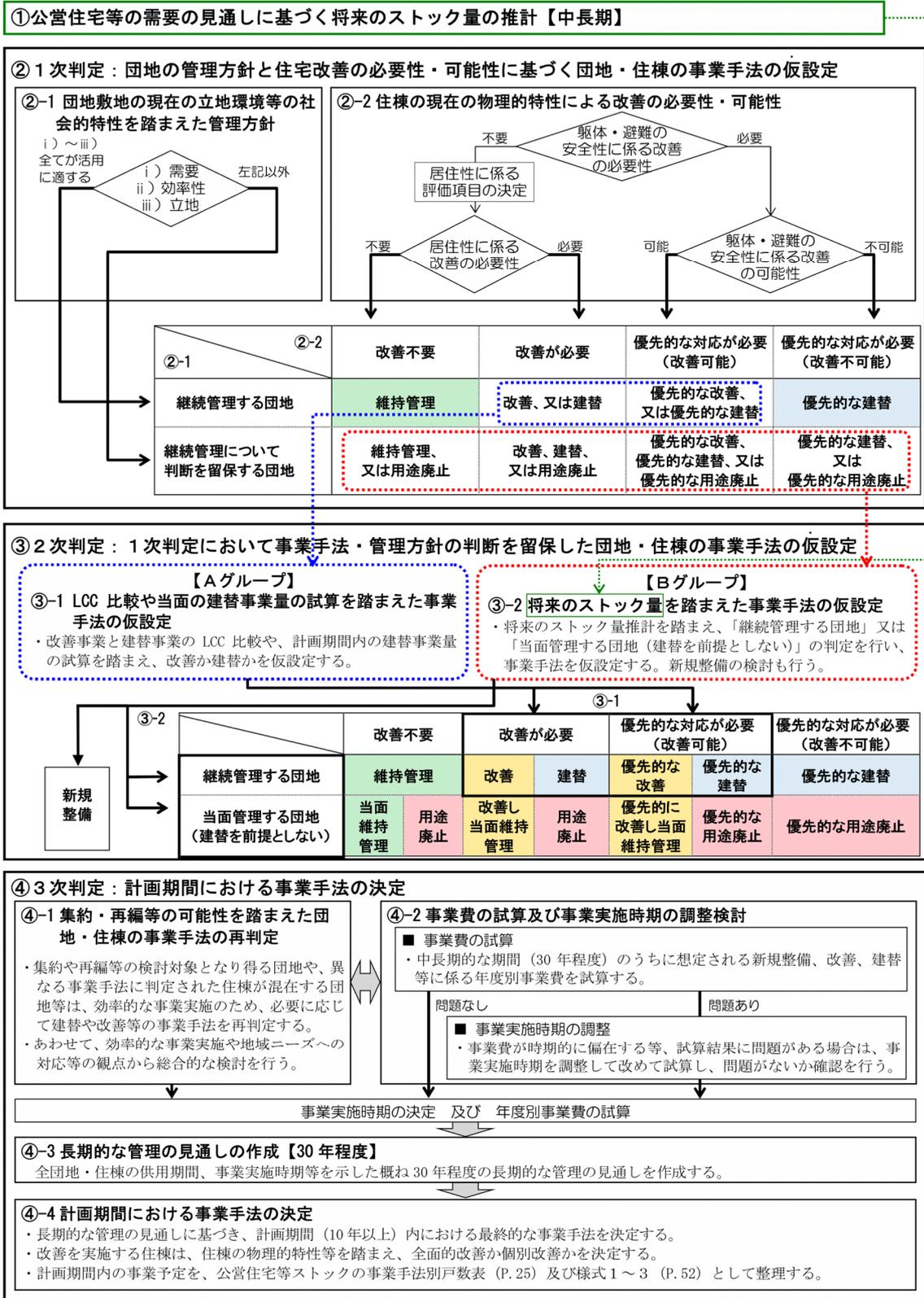
基本方針	対策
経年劣化による改善の必要性が明らかになる前（原則として新築時）に維持管理計画を立案し、老朽化に伴う居住性の低下等を未然に防ぐ予防保全的な措置を進める。	<input type="checkbox"/> 従来の対処療法的な改善や維持管理から計画的な対策への転換、新築や改善時に長寿命素材（メンテナンス不要材や耐久性の高い材料）を導入するなど、LCC の縮減に努める。

5 計画の対象と事業手法の選定

(1) 選定の考え方

ストックの活用判定は、国の指針の示す選定フローに即して行う。

図表 49 事業手法の選定フロー



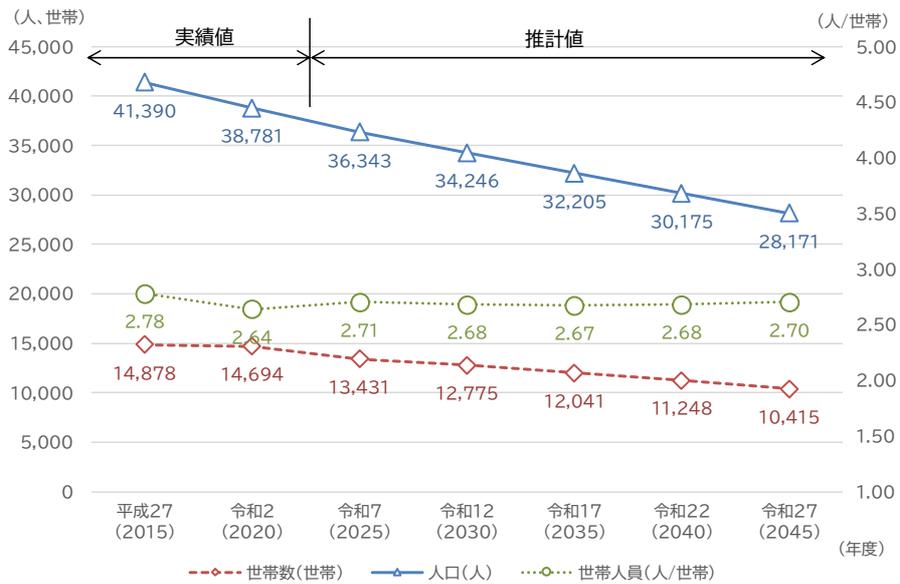
(2) 市営住宅の需要の見通し

①国配付プログラムを活用した推計結果

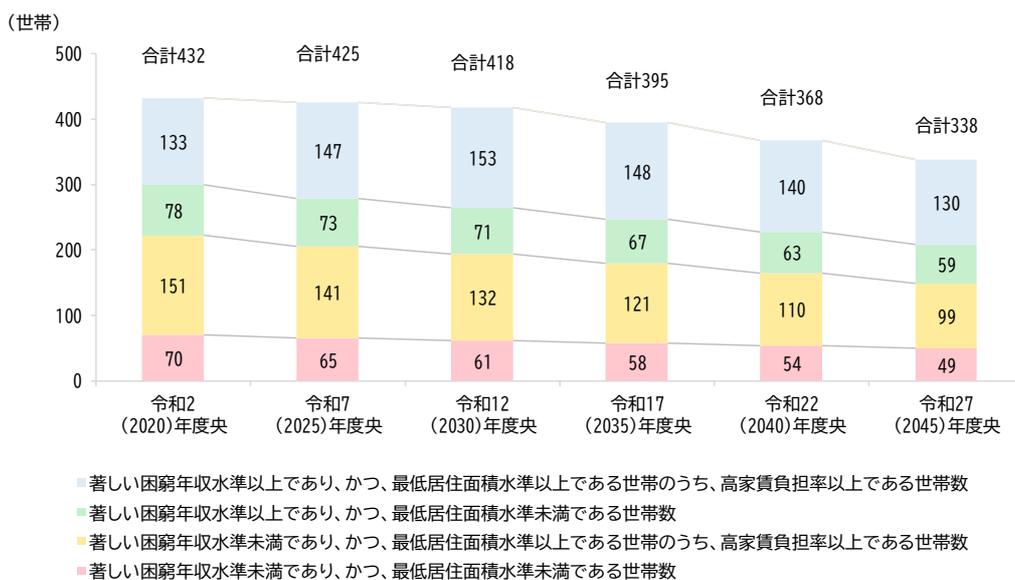
国土技術政策総合研究所（以下「国総研」という。）が配付する住宅確保要配慮者世帯数推計プログラムを活用し、令和 27(2045)年度央までの「公営住宅の入居資格世帯数」「著しい困窮年収水準未満の世帯数¹」及び「特定のニーズを有する要支援世帯数」を算出した。

将来人口として井原市人口ビジョン(改訂版)(令和 3 年 3 月)の将来展望人口を用いた場合、「特定のニーズを有する要支援世帯数」は令和 17(2035)年度央で 395 世帯、令和 27(2045)年度央で 338 世帯と予測される。

図表 50 人口・世帯数・世帯あたり人員の推移予測（人口ビジョン(改訂版)ベース）



図表 51 特定のニーズを有する要支援世帯数の推移予測（人口ビジョン(改訂版)ベース）



¹ 著しい困窮年収未満の世帯：最低居住面積水準を満たす民間借家で居住する場合、地域ごとの民間市場での家賃水準が年収に対する負担限度額を超える世帯。

②公営住宅の供給必要戸数

推計プログラムで算出した各年度末における推計値を年度末に按分し、さらに入退居管理等で必要となる空き家数¹を確保する場合、本計画期間の終期である令和 15(2033)年度末において必要となる公営住宅の戸数は 426 戸と見込まれる。

本計画では、県営を含めた公営・市単独住宅における実稼働戸数（募集を停止していない住宅数）が上記戸数を下回らないよう、年度ごとの活用方針を定めるものとする。

図表 52 公営住宅の需要の見通し

	令和 10 (2028) 年度末	令和 15 (2033) 年度末	令和 20 (2038) 年度末	令和 25 (2043) 年度末	令和 30 (2048) 年度末	令和 35 (2053) 年度末
①特定のニーズを有する世帯数	421 世帯	406 世帯	381 世帯	353 世帯	323 世帯	293 世帯
②入退居の管理に必要となる空き家数	21 戸	20 戸	19 戸	18 戸	16 戸	15 戸
③公営住宅の必要な稼働戸数 (①+②)	442 戸	426 戸	400 戸	371 戸	339 戸	308 戸

¹ 稼働ストックで発生する空家期間（従前居住者の退去から原状回復・公募を経て入居に至るま期間）を 6 ヶ月と仮定すると、本計画期間の 10 年間では「6 ヶ月÷120 ヶ月=5%」の余剰ストックが管理上必要となる。

(3) 1次判定

①団地の社会的特性による継続管理の方針

現在の団地の需要・効率性・立地を評価し、原則としてすべての評価項目が活用に適する場合に「継続管理（継続管理する団地）」と設定する。

いずれかの評価項目が活用に適さない場合は「判断留保（継続管理について判断を留保する団地）」とする。

図表 53 団地の社会的特性による判定項目と水準

判定の視点	項目	水準
A 団地の需要	A1 入居率	<input type="checkbox"/> 入居率（募集停止による空家を除いた管理戸数に対する空家戸数の割合）が20%以上の場合は×
	A2 応募倍率	<input type="checkbox"/> 過去10年間の空き家募集において、倍率が1.0倍未満の場合は×（募集がなかった団地については同一エリアの団地 ¹ での募集結果の平均を準用）
B 敷地の効率性	B1 敷地面積	<input type="checkbox"/> 一体的かつ平坦な（分散あるいは傾斜のない）敷地が、公営住宅の法定建替要件である1,000㎡未満の場合は×
	B2 敷地条件	<input type="checkbox"/> 不整形や4m未満の接道など効率的な土地利用にかかる制限がある場合は× <input type="checkbox"/> 低層住宅系あるいは準工業を除く工業系の用途地域である場合、もしくは用途地域外である場合は× （都市計画区域外もしくは用途無指定の場合は○とする）
C 団地の立地	C1 交通利便性	<input type="checkbox"/> 最寄り駅もしくは最寄りバス停まで800mを超える場合は×
	C2 地域バランス	<input type="checkbox"/> 学区内に公営住宅団地が2団地以上存在するか、当該学区における世帯当たりの公営住宅団地数が市域の平均を上回る場合は×
	C3 災害危険区域	<input type="checkbox"/> 河川洪水浸水深の予測が敷地全体で0.5m以上の場合は× <input type="checkbox"/> 土砂災害特別警戒区域（土石流・急傾斜にかかるレッドゾーン）が敷地の一部あるいは全体に指定されている場合は× <input type="checkbox"/> 土砂災害警戒区域（土石流・急傾斜にかかるイエローゾーン）が敷地全体に指定されている場合は×

¹ 空き家募集のなかった清迫・余田・菅田・広畑・神代・花野・山本の応募倍率は井原地域の平均倍率を準用。

②ストックの物理的特性による改善の必要性／可能性

住宅ストックの状態から「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区分に分類する。

図表 54 ストックの物理的特性による判定項目と水準

判定の視点	項目	水準
D 安全性(躯体)	D1 躯体の耐震性	<input type="checkbox"/> 現行の耐震基準による建設もしくは耐震改修が実施済みでない場合は×
	D2 著しい構造劣化	<input type="checkbox"/> 躯体に著しい構造劣化が認められる場合は×
E 安全性(避難)	E1 二方向避難	<input type="checkbox"/> 3階建以上の集合住宅でバルコニー方向に避難できない場合は×
	E2 防火区画	<input type="checkbox"/> 防火区画は原則整備済みとし、すべて○
F 面積水準	F1 居住面積水準	<input type="checkbox"/> 住戸専用面積が40㎡未満の場合は×
	F2 型別供給	<input type="checkbox"/> 住戸専用面積が40㎡未満であっても、同一住棟内に40㎡を超える住宅がある場合は○
G 快適性	G1 浴室	<input type="checkbox"/> 市が設置した浴槽がない場合は×
	G2 給湯設備	<input type="checkbox"/> 浴室・台所・洗面の3点給湯が未整備の場合は×
	G3 便所	<input type="checkbox"/> 非水洗もしくは和式の場合は×
	G4 省エネ性能	<input type="checkbox"/> 次世代省エネ基準に適合する1999年度より前の建築は×
H 高齢者等対応	G1 住戸内バリアフリー	<input type="checkbox"/> 便所・浴室の両方に手すりが未設置の場合は× <input type="checkbox"/> 住戸内階段に手すりが未設置の場合は×
	G2 共用部バリアフリー	<input type="checkbox"/> 共用階段に手すりがない場合は× <input type="checkbox"/> 共用部アプローチにスロープが未設置の場合は×
	G3 エレベーター	<input type="checkbox"/> 3階建以上の集合住宅でエレベーターがない場合は×
I 経年劣化		<input type="checkbox"/> 外壁、付帯施設及び屋外設備等に著しい経年劣化が認められる場合は×

③ 1次判定（仮）結果

活用手法の判定結果は以下の通りとなる。

表中の破線内に該当するストック（グループAおよびグループB）については、引き続き2次判定を実施する。

図表 55 1次判定（仮）結果

	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	維持管理	改善、又は建替	優先的な改善、又は優先的な建替	優先的な建替
	(なし)	(なし)	(なし)	(なし)
グループA				
継続管理について判断を留保する団地	維持管理、又は用廃	改善、建替、又は用廃	優先的な改善、優先的な建替、又は優先的な用廃	優先的な建替、又は優先的な用廃
	熊石田Ⅲ	折口(中耐) 祝部 向町 西方 青野 匠 新町 青野寿恵宗 野上 細見 県営井原 リビエールたかや 熊石田Ⅰ 熊石田Ⅱ よしいハイツ	折口(簡二) 布東 種	清迫 余田 菅田 広畑 神代 花野 山本 折口(簡平) 美星 三山 八日市 築瀬 与井 山内 日南
グループB				

(4) 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設定

1次判定でグループAに選別されたストックについて、改善事業を実施する場合と建替事業を実施する場合の LCC の比較や計画期間内での建替事業量の試算を行い、事業手法（改善又は建替）を設定する。

(ア) LCC 比較

すべてのストックについて LCC の算定条件を設定し、国の指針と合わせて配付されている LCC 算定プログラムを用いて、長寿命化改善の投資効果が見込めるかどうかを確認する。

図表 56 LCC 比較による判定項目と水準

判定の視点	項目	水準	
LCC 比較	1次判定①が「継続管理」	改善の必要性があるストックについて建て替える場合との LCC 比較を行い、長寿命化改善により LCC 縮減効果が見込まれる場合は「改善」、縮減効果が見込まれない場合は「建替」とする。	
	1次判定①が「判断を保留」	改善の必要性があるストックについて建て替える場合との LCC 比較を行い、長寿命化改善により LCC 縮減効果が見込まれる場合は「改善して当面管理」、縮減効果が見込まれない場合は「用途廃止」とする。	
	算定の条件	木造・簡平	<input type="checkbox"/> 改善の項目は共通で図表 57 の通りとする。 <input type="checkbox"/> 評価時点（令和 5 年度末）で法定耐用年数を経過済みの場合は、改善しない場合の活用期間を令和 6 年度末まで、改善する場合の活用期間を建築後の経過年数プラス 10 年間とする。 <input type="checkbox"/> 評価時点で法定耐用年数を未経過の場合は、改善しない場合の活用期間を 30 年間、改善する場合の活用期間を 50 年間とする。
		簡二	<input type="checkbox"/> 改善の項目は共通で図表 57 の通りとする。 <input type="checkbox"/> 評価時点（令和 5 年度末）で法定耐用年数を経過済みの場合は、改善しない場合の活用期間を令和 6 年度末まで、改善する場合の活用期間を建築後の経過年数プラス 15 年間とする。 <input type="checkbox"/> 評価時点で法定耐用年数を未経過の場合は、改善前しない場合の活用期間を 45 年間、改善する場合の活用期間を 60 年間とする。
		低耐・中耐	<input type="checkbox"/> 改善の項目は共通で図表 58 の通りとする。 <input type="checkbox"/> 改善しない場合の活用期間を建築後 50 年間、改善する場合の活用期間を 70 年間とする。

図表 57 非耐火造の改善項目と設定単価（木造・簡平および簡二で共通）

項目	設定単価	項目	設定単価
屋上防水	200,000 円/戸	給湯器	200,000 円/戸
床防水	200,000 円/戸	耐震改修(耐震性なし)	1,500,000 円/戸
外壁塗装等	500,000 円/戸	流し台	200,000 円/戸
鉄部塗装等	50,000 円/戸	浴室ユニット	500,000 円/戸
建具（玄関ドア、MB 扉）	100,000 円/戸	レンジフード	100,000 円/戸
建具（アルミサッシ）	200,000 円/戸	経常修繕	150,000 円/戸
バルコニー手摺	100,000 円/戸		
金物類	100,000 円/戸	総計（耐震性あり）	2,750,000 円/戸
ガス設備	150,000 円/戸	総計（耐震性なし）	6,750,000 円/戸

図表 58 耐火造の改善項目と設定単価（低耐・中耐で共通）

項目	設定単価	項目	設定単価
屋上防水	200,000 円/戸	共用灯	100,000 円/戸
床防水	200,000 円/戸	電力幹線・盤類	150,000 円/戸
外壁塗装等	500,000 円/戸	電話設備	50,000 円/戸
鉄部塗装等	50,000 円/戸	テレビ共聴設備	100,000 円/戸
建具（玄関ドア、MB 扉）	100,000 円/戸	自火報設備	100,000 円/戸
建具（アルミサッシ）	200,000 円/戸	エレベーター保守	50,000 円/戸
バルコニー手摺	100,000 円/戸	エレベーター更新	200,000 円/戸
金物類	100,000 円/戸	流し台	200,000 円/戸
給水管、給湯管	500,000 円/戸	浴室ユニット	500,000 円/戸
貯水槽	50,000 円/戸	レンジフード	100,000 円/戸
給水ポンプ	50,000 円/戸	24 時間換気	100,000 円/戸
排水設備	600,000 円/戸	経常修繕	50,000 円/戸
ガス設備	150,000 円/戸		
給湯器	200,000 円/戸	総計	4,700,000 円/戸

（イ）計画期間内における建替事業の試算

LCC 算定結果に基づく建替及び改善事業について、計画期間中の実施可能性を確認する。

図表 59 当面の事業量による判定項目と水準

判定の視点	項目	水準
当面の事業量	1次判定①の結果が「継続管理」のみ	事業着手の優先度に基づきすべての「建替」「改善」を実施する場合に①計画期間の中で実施が見込めるストックを「優先的な建替」「優先的な改善」とし、②計画期間外での実施が見込まれるストックを「建替」「改善」とする。 なお、安全性にかかる要改善部位がある場合は優先とする。

② 将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定

1次判定でグループB（判断保留）に選別されたストックについて、公営住宅等の需要見込みを踏まえた将来的な活用の優先順位により、将来にわたって「継続管理する団地」とするか、将来的には他団地との集約等により用途廃止することを想定する「当面管理する団地（建替を前提としない）」とするかを判定し、事業手法を設定する。

（ア）公営住宅供給目標量

本章「(2) 公共賃貸住宅の需要の見通し」で示したとおり、令和 15(2033)年度末時点における公営住宅の必要な実稼働戸数は約 426 戸と見込まれることから、2次判定における公営住宅供給目標量もこれを下回らないよう設定する。

なお、特公賃については当面現状のストックを維持する想定とした。

（イ）長期的な公営住宅供給目標量の変動見込み

公営住宅にかかる需要は長期的にさらなる減少が予想されるため、地域ごとの需要変動や耐用年数の経過状況に配慮しつつ、市が中長期的に管理するストックを一定数確保するとともに、セーフティネット住宅など既存の民間住宅ストックの活用も図ることで需要の変動に対応するものとする。

図表 60 長期的な需要による判定項目と水準

判定の視点	項目	水準
長期的な需要	1次判定①の結果が「判断を保留」のみ	「継続管理」のストック数のみでは公営住宅等の需要に対応できない場合、①団地個別の需要にかかわらず敷地の効率性・団地の立地等を勘案して「継続管理する団地」とするか、あるいは②他団地との集約等により用途廃止することを想定する「当面管理する団地（建替を前提としない）」とするか、もしくは③「用途廃止」とし公営住宅の新規整備（借り上げなど直接建設以外の手法を含む）を行うかを判断する。

③ 2次判定結果

活用手法の判定結果は以下の通りとなる。

引き続きすべての団地・ストックについて、3次判定を行う。

図表 61 2次判定の結果

新規整備		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	優先的な 改善	優先的な 建替	優先的な 建替
(なし)	継続管理 する団地	祝部 向町 西方 匠(3号棟) 新町 県営井原		折口(15号棟) 匠(1,2号棟) 青野寿恵宗	(なし)	(なし)	(なし)	菅田 山本(S43,44) 美星(S53) 築瀬
	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	優先的な 用途廃止	優先的な 用途廃止
		細見 熊石田Ⅲ	(なし)	リビエールたかや 熊石田Ⅰ 熊石田Ⅱ よしいハイツ	折口(S49-2) 青野 匠(5,6号棟) 野上 布東(S60)	(なし)	布東(S59)	清迫 余田 広畑 神代 花野 山本(S45) 折口(簡平) 折口(簡二) 夏目 美星(S55) 三山 八日市 与井 山内 日南 種

(5) 3次判定

各団地の地域における役割にも配慮しながら、長寿命化効果の高い団地への選択と集中を進めることを念頭に、必要に応じて2次判定までの結果の見直しを行う。

図表 62 3次判定の項目と水準

項目	水準
団地単位の効率的活用	<input type="checkbox"/> 2次判定の結果が同一団地内の別住棟と異なる場合、一元化を検討。
団地の統廃合の可能性	<input type="checkbox"/> 2次判定の結果が建替・用途廃止である団地について、近隣の団地との統合・集約による規模や立地の適正化を検討。 <input type="checkbox"/> 過去の団地整備の経緯にも配慮し、団地個別に存続の必要性を検討。
地域のまちづくりへの対応	<input type="checkbox"/> 2次判定の結果が建替である団地について、すでに実施が予定されている都市計画事業や道路・公共下水道等の整備計画がある場合、活用手法と整備の時期を調整。 <input type="checkbox"/> 公共公益施設の立地状況に即して、建替団地内での新規整備の必要性や、既存ストックの用途転換・目的外利用の可能性を検討。
長期的な需要変動への対応	<input type="checkbox"/> 公営住宅ストックだけで需要の変動に適切に対応することが困難な場合、民間住宅ストックを活用して市営住宅として供給する可能性を検討。
事業時期の平準化	<input type="checkbox"/> 特定の年度に建替あるいは長寿命化改善事業の集中が見込まれる場合、実施時期の調整によるピークオフセットを検討。 <input type="checkbox"/> 団地の集約を進める上で必要となる住み替えや退去促進に十分な期間が見込めない場合、次期計画期間への先送りも含めた調整を検討。

本計画における、市営住宅ストックの活用手法を次ページ図表 63 のとおり想定する。
令和 15(2033)年度末時点における総管理戸数は 793 戸と見込まれる。

図表 63 3次判定の結果

活用方針	地域	住宅名	種別	構造	住棟名	戸数 (戸)	中長期的な管理の見通し
建替	井原	菅田	公営	木造	2	8	本計画期間後半から次期計画期間前半にかけて統合建替を行う。存続団地は菅田とし、非現地建替の可能性も含め本計画期間前半に事業内容を具体化する。
		清迫	公営	木造	1,2	4	
		広畑	公営	木造	1	5	
		折口	公営	簡二	3~8,10号棟	36	
		夏目	公営	簡平	1~3号棟	9	
改善	井原	折口	公営	中耐	1	18	耐火造は建築後70年程度、木造は建築後50年程度を目途に建替を想定。
		匠	公営	中耐	1,2号棟	32	
		青野寿恵宗	公営	木造	1~3号棟	12	
		細見	公営	木造	1~2	10	
		リビエールたかや	特公賃	中耐	1	15	公営住宅への用途転換を検討。
	美星	熊石田Ⅲ	公営	木造	1,2号棟	4	改善から20年程度の活用後、建替後の熊石田Ⅰ・Ⅱ団地への集約を想定。
			市単独	木造	8号棟	2	
			特公賃	木造	3~7号棟	9	
	芳井	よしいハイツ	市単独	中耐	1号棟	18	公営住宅への用途転換を検討。
			特公賃	中耐	2号棟	12	
維持管理	井原	祝部	公営	中耐	1~3号棟	72	耐火造は建築後70年程度、木造は建築後50年程度を目途に建替を想定。
		向町	公営	中耐	1号棟	40	
		西方	公営	中耐	A~D棟	72	
		匠	公営	中耐	3号棟	16	
		新町	公営	中耐	1~3号棟	54	
		県営井原	公営	中耐	1~3号棟	42	
	美星	熊石田Ⅰ	公営	木造	1~4号棟	8	
		熊石田Ⅱ	公営	木造	6~8棟	6	
			特公賃	木造	1~3,5棟	4	
維持管理 (修繕対応)	井原	山本	公営	簡平	1~8号棟	70	山本を存続団地とし、次期計画期間前半における統合建替を想定。
		余田	公営	木造	1,2	9	
		神代	公営	簡平/木造	1,2	6	
		折口	公営	中耐	11号棟	24	次期計画期間前半を目途に用途廃止を想定。
		匠	公営	中耐	5,6号棟	32	
		青野	公営	木造	1~4号棟	8	
		野上	公営	木造	1~3	10	
	美星	美星	公営	簡平	1~5号棟	14	美星を存続団地とし、次期計画期間後半における統合建替を想定。
		三山	公営	簡平	1,2号棟	6	
		八日市	公営	簡平	1,2号棟	4	
		布東	公営	簡平/木造	1~10号棟	20	
	芳井	築瀬	公営	簡平	1,2	20	築瀬を存続団地とし、次期計画期間前半における統合建替を想定。
		与井	公営	簡平	1~4	26	
		山内	公営	簡平	1	8	
	用途廃止	井原	花野	公営	簡平/木造	1,2	6
折口			公営	簡平	1,2,12,13号棟	16	
芳井		日南	公営	簡平	1	10	
		種	公営	簡平	1	4	

6 定期点検の実施方針

(1) 日常点検の方針

本市が管理するすべての市営・県営住宅を対象に、目視によって簡易に確認することが可能な部位について、必要に応じて日常点検を実施する。

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、定期点検で対象としない項目を重点的に実施することを基本とする。

また、改善工事の設計や長寿命化計画の改定と連動して実施するなど、効率的に行うものとする。

(2) 定期点検の方針

本市が管理するすべての市営・県営住宅を対象に、法令に基づく点検（法定点検）と建築基準法第12条の規定に準じて実施する点検（12条点検）をあわせた定期点検として、原則3ヶ年ごとに実施する。

ただし、建替・改善事業や用途廃止の状況に即して適宜見直しを行うものとする。

また、修繕・維持管理の計画見直しや次回以降の点検の実施方針に役立てられるよう、定期点検の結果は逐次データベースに登録し、集計・分析が可能な状態とする。

図表 64 定期点検のスケジュール

実施年度	令和6・9・12・15年度	令和7・10・13年度	令和8・11・14年度
対象地域・団地	井原地域 (清迫、広畑、夏目、 向町、青野、新町、 青野寿恵宗、県営井原、 リビエールたかや)	井原地域 (菅田、花野、折口、 西方、匠)	井原地域 (余田、神代、山本、 祝部、野上、細見)
	芳井地域 (築瀬、与井、山内、日南、 種、よしいハイツ)		美星地域 (美星、三山、八日市、 布東、熊石田Ⅰ～Ⅲ)
棟数	49棟	33棟	77棟
管理戸数	287戸	260戸	254戸

7 計画修繕の実施方針

(1) 経常修繕の方針

当面管理するすべての市営住宅ストックにおいて、計画修繕項目に含まれない個別の修繕工事を経常修繕項目とし、日常点検において必要が確認された場合には随時修繕を実施する。

なお、3次判定で建替・用途廃止もしくは維持管理（修繕対応）とした住宅については、本計画期間においては経常修繕のみの対応とする。

図表 65 経常修繕の項目

実施時期	実施内容（対象部位の例）	修繕周期
日常点検等で状況を確認、必要に応じて随時実施	<ul style="list-style-type: none"> ・非常用照明器具内蔵蓄電池の取替 ・機械式駐車場の鉄部塗装、部品交換 	4～6年
	<ul style="list-style-type: none"> ・開放廊下・階段、バルコニーの手すり塗装 ・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、物干金物等の塗装 ・自転車置き場、遊具、フェンスの塗装 ・住戸玄関ドア、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、屋内消火栓箱等の塗装 	6年
	<ul style="list-style-type: none"> ・水道メーターの取替 ・揚水ポンプ、加圧給水ポンプ、直結増圧ポンプ、排水ポンプのオーバーホール 	8年

(2) 計画修繕の方針

3次判定で長寿命化改善としたストックは計画修繕の対象とし、国の指針において示される部位ごとの修繕周期を参考にしつつ、グレードアップ改善とあわせて実施する。

なお、大規模な改修の実施にあたっては点検とあわせて事前調査（インスペクション）を実施し、工事内容の精査を行うものとする。

図表 66 計画修繕の実施の方針

実施判断	実施内容（対象部位等）	修繕周期
①毎回の大規模改修で実施を想定する内容（初回は建築後30年目まで、以後は20年ごとを目途に実施）	<p>【改修・補修】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・屋上、塔屋、ルーフバルコニーの防水改修 ・傾斜屋根の補修 ・庇天端、笠木天端、パラペット天端・アゴ、架台天端等の修繕 ・住戸玄関ドア、共用部分ドアの点検・調整 ・窓サッシ、面格子、網戸、シャッターの点検・調整 ・屋外鉄骨階段の補修 ・集会室、内部廊下、内部階段、エントランスホール、エレベーターホールの壁、床、天井、の張替・塗替 ・エレベーターカゴ内装、扉、三方枠等の補修 <p>-----</p> <p>【取替】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ポンプ（揚水、加圧給水、直結増圧、排水）の取替 ・管理室、集会室等のエアコン・換気システムの取替 ・機械室、電気室の換気扇、ダクト類、換気口、換気ガラの取替 ・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、外灯等の取替 ・アンテナ、増幅器、分配機等（同軸ケーブルを除く）、分電盤の取替 ・住棟内ネットワークの取替 ・インターホン設備、住宅情報盤、防犯設備、配線等の取替 ・給湯・暖房器、バランス釜の取替 	12～15年

実施判断	実施内容（対象部位等）	修繕周期
②事前調査で初回での実施もしくは見送りを判断する内容	<p>【改修・補修】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・外壁、手すり壁等の塗替 ・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）の補修 ・外壁・手すり壁等タイル張の補修 ・外壁目地、建具周り、スリーブ周り、部材接合部等シーリング打替 ・バルコニーの床防水（側溝、幅木を含む）の修繕 ・開放廊下・階段の床防水（側溝、巾木を含む）の修繕 ・開放廊下・階段、バルコニー等の軒天（上げ裏）部分の塗替 ・（ボード、樹脂、木製等）隔て板・エアコンスリーブ・雨樋等の塗替 ・（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、換気口等の清掃 ・平面駐車場、車路・歩道等の舗装、側溝、排水溝の補修 <hr/> <p>【取替】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・給水管（埋設給水管を除く）、雑排水管（屋内）、ガス管（屋外）、埋設排水管、排水桝等の取替 ・換気扇、自動火災報知設備の取替 ・自転車置き場、ゴミ集積所の取替 ・囲障（塀、フェンス等）、サイン（案内板）、遊具、ベンチ等の取替 ・植栽の整備 	18～20年
③第2回に実施を想定する内容（建築後50年目までを目途に実施）	①毎回の大規模改修で実施を想定する内容	12～15年
	②第1回（20年目）の事前調査で初回での実施を見送った内容	18～20年
	<p>【改修・補修】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・屋上防水の改修、勾配屋根の葺き替え <hr/> <p>【取替】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・屋外建具・手すり等の取替 ・金物類、メーターボックス扉類の取替 ・受水槽、屋外配水管・枝管、縦樋、ガス管の取替 ・配電盤、自家発電設備、配電幹線の取替 ・電話配電盤・端子盤の取替 ・消火栓設備（屋内及び連結用）の取替 ・昇降機（エレベーター）の取替 ・浴室ユニットの取替 	24～36年
	<p>【取替】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・給水管・汚水管・ガス管の取替 ・避雷針設備の取替 	40～50年

8 改善事業の実施方針

(1) 基本的な考え方

個別の改善工事の内容は事前調査に基づき設定するが、基本的な実施方針については下表に示す類型ごとの実施方針に基づくものとする。

なお、事業の効率化のため、前章(2)で示した計画修繕と連動し、修繕および改善を同時に実施することを基本とする。

図表 67 改善事業の類型ごとの実施方針と内容

類型	実施方針	工事内容の例
安全性確保型	防犯性や落下・転倒防止等、生活事故防止に配慮した改善を行う。	<ul style="list-style-type: none"> ● 建具更新とあわせたピッキング対策済み玄関錠への交換 ● 消火設備など防災設備の更新 ● 共用部分の照明 LED 化 等
福祉対応型	高齢者等が安全・安心して居住できるよう、住戸内・共用部・屋外のバリアフリー化を進める。	<ul style="list-style-type: none"> ● 高齢者対応浴室ユニットの設置 ● 住戸内・共用部への手すり設置 等
居住性向上型	住戸規模・間取りの改善や住戸住棟設備の機能向上を行い、居住性を向上させる。	<ul style="list-style-type: none"> ● 給湯器の設置・更新 ● 流し台、レンジフードの更新 ● 建具（玄関ドア、アルミサッシ等）の更新 等
長寿命化型	一定の居住性や安全性等が確保されており長期的な活用を図るべき住棟において、耐久性の向上や、躯体の劣化の低減、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。	<ul style="list-style-type: none"> ● 屋上、バルコニーの防水性能の向上 ● 外壁の再塗装 ● 外壁および建具等の断熱改修 ● 給湯・給水管、排水設備、ガス施設の更新 ● 給電施設の更新 ● エレベーター設備の更新 等

(2) 計画期間における実施内容

耐火住棟の長寿命化改善は、令和4年度より事業を進めている匠団地（2号棟）から順に、建築後31～37年目となる折口団地（15号棟）、よしいハイツ（1・2号棟）、リビエールたかやの4団地を対象に計画期間の前半で実施する。

また、非耐火（木造）住棟では、同じく建築後29～31年目となる青野寿恵宗団地、熊石田Ⅲ団地、細見団地の3団地で実施する。

なお、大規模な改善事業では実施に先だって事前調査（インスペクション）を実施し、建物の状況に応じた工事が必要な部位と内容の精査、住棟ごとの実施判断や順序の検討を行うものとする。

図表 68 計画期間における改善事業の実施スケジュール

団地・住棟名	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	R15
折口15号棟 (中耐/18戸)		長寿命 化改善								
匠2号棟 (中耐/16戸)	長寿命 化改善									
青野寿恵宗1号棟 (木造/4戸)			長寿命 化改善							
青野寿恵宗2号棟 (木造/4戸)				長寿命 化改善						
青野寿恵宗3号棟 (木造/4戸)				長寿命 化改善						
細見・H15 (木造/4戸)									長寿命 化改善	
細見・H16 (木造/6戸)										長寿命 化改善
リビエールたかや (中耐/15戸)					長寿命 化改善					
よしいハイツ1号棟 (中耐/18戸)			長寿命 化改善							
よしいハイツ2号棟 (中耐/12戸)				長寿命 化改善						
熊石田Ⅲ・H11-1 (木造/4戸)						長寿命 化改善				
熊石田Ⅲ・H11-2 (木造/6戸)							長寿命 化改善			
熊石田Ⅲ・H14-1 (木造/3戸)								長寿命 化改善		
熊石田Ⅲ・H14-2 (木造/2戸)								長寿命 化改善		

9 再編・建替事業の実施方針

(1) 基本的な考え方

本計画期間においては菅田団地の統合建替（清迫・広畑・夏目団地と折口団地の一部を集約）を実施するが、地域における中長期的な公営住宅需要への対応を見通すため、当面の団地集約についても基本的な考え方を示すものとする。

図表 69 市営住宅団地の建替および集約に関する指針

- ▶ 建替を検討する時期は、耐火・簡易耐火住棟では法定耐用年数、木造住棟は建築後 50 年の経過を目安とする。
- ▶ 集約・用途廃止を検討する時期は、耐火住棟では 47 年（減価償却期間）、簡易耐火住棟および木造住棟は法定耐用年数の経過を目安とする。
- ▶ 建替事業においては、集約団地も含めた現状の入居世帯数と 30 年先までの需要変動に配慮し、戸数を設定する（需要の低減を見通した戸数規模の縮小も想定する）。
- ▶ 芳井・美星地域では旧町を単位に、井原エリアでは近傍団地を単位とした集約を検討する。
- ▶ 団地の集約においては、立地・敷地条件・入居率など継続管理の適性を総合的に判断し、中長期的に存続する団地を選定する。
- ▶ 統合建替の実施にあたっては、住棟ごとの耐用年数の差異は考慮しない。

図表 70 当面の団地集約の見通し

区域	集約団地	存続団地	集約・建替をめざす時期
井原地域	清迫、広畑、夏目、折口(簡二)	菅田(統合建替)	本計画期間中
	折口(簡平)	折口(15号棟)、匠(1,2,3棟)	
	花野	西方	
	折口(S49-2棟)、匠(5,6棟)	匠(1,2,3棟)	次期計画期間の前半
	余田、神代	山本(統合建替)	
	青野	青野寿恵宗	
	野上	細見	次期計画期間の後半以降
美星地域	三山、八日市、布東	美星(統合建替)	次期計画期間の後半以降
	熊石田Ⅲ	熊石田Ⅰ、熊石田Ⅱ	
芳井地域	日南、種	よしいハイツ	本計画期間中
	与井、山内	築瀬(統合建替)	次期計画期間の前半

(2) 計画期間における建替事業の実施内容

本計画期間では、井原地域における菅田団地での統合建替に着手し、次期計画期間の前半までの竣工をめざすものとする。

統合の対象となる清迫・広畑・夏目・折口（簡二）も含めて令和4年度末時点で53世帯が居住しているが、これら団地において募集を停止し退去・住み替えの促進を図ることで、建替後の管理戸数は48戸程度を上限に想定する。

なお、菅田団地の現況敷地で駐車場などの付帯施設を整備しつつ住戸数を確保するためには中層（3階建以上）の住棟が必要と見込まれるが、周辺は低層の戸建て・集合住宅が多く立地していることから、統合団地の建設にあたっては非現地への移転も視野に入れた検討を行う。

また、建替工事への着手は計画期間の後半となることから、計画の中間見直しにおいて実施時期や敷地・建替戸数について改めて判断し、建替基本計画としての整理を行うものとする。

図表 71 計画期間における建替事業の実施スケジュール

団地名	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	R15	次期計画期間
菅田(公営/S34/木造/8戸)	実施時期、敷地、戸数、事業スキームに関する調整				建替基本計画	基本設計	実施設計・除却	48戸程度を上限に建設（複数工期を想定）			
	募集停止、移転対応										
清迫(公営/S29/木造/4戸)	募集停止、移転対応 (菅田団地の建設後に用途廃止し除却)										
広畑(公営/S40/木造/5戸)											
夏目(公営/S49-50/簡平/9戸)											
折口(公営/S48-49/簡二/36戸)											

(3) 計画期間における用途廃止・用途転換の実施内容

用途廃止住宅については、用途廃止想定年度の10年前から募集を停止し、退かないし地域内の市営住宅の空き住戸や近隣の民間借家等への住み替奨励を行うとともに、一定数の退居が完了した後に住棟単位で除却を行う。

また、入居率の低い特公賃住宅について、みなし公営住宅として活用することを検討する。

図表 72 計画期間における用途廃止・用途転換の実施スケジュール

団地名	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	R15
花野(公営/S40・44/木造・簡平/15戸)	募集停止、移転対応 (本計画期間の終期を目的に用途廃止し除却)									
日南(公営/S57/簡平/10戸)										
種(公営/S51/簡二/4戸)										
折口(公営/S47・51/簡平/16戸)										
リビエールたかや(特公賃/H8/中耐/15戸)	特公賃の用途転換にかかる検討および国・県等との調整、活用方針の見直し					見直し後の方針に基づく活用				
よしいハイツ(特公賃/H7/中耐/12戸)										
熊石田Ⅲ(特公賃/H11・14/木造/9戸)										

10 長寿命化のための事業実施予定

(1) 維持・改善にかかる事業

事業主体名： 井原市

住宅の区分： 公営住宅 特定公共賃貸住宅 地産債(公共債) 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		修繕・改善事業の内容										LCC縮減効果(千円/年)	備考	
					法定点検	法定点検に準じた点検	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	R15			
折口	15号棟	6	RC造	H6	R7			長寿命化改善										526	1994年築
折口	15号棟	12	RC造	H6	R7			長寿命化改善										1,051	1994年築
匠	2号棟	16	RC造	S63	R7			長寿命化改善										1,090	1988年築
青野寿恵宗	101～105号	4	木造	H8	R6			長寿命化改善										767	1996年築
青野寿恵宗	201～205号	4	木造	H9	R6				長寿命化改善									783	1997年築
青野寿恵宗	301～305号	4	木造	H9	R6				長寿命化改善									783	1997年築
細見	1～4号	4	木造	H15	R9											長寿命化改善		803	2003年築
細見	5～10号	6	木造	H16	R9												長寿命化改善	1,162	2004年築
熊石田Ⅲ	1,2号棟	4	木造	H11	R8												長寿命化改善	826	1999年築

住宅の区分： 公営住宅 特定公共賃貸住宅 地産債(公共債) 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		修繕・改善事業の内容										LCC縮減効果(千円/年)	
					法定点検	法定点検に準じた点検	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	R15		
リビエールたかや	1号棟	15	RC造	H8	R6						長寿命化改善							1,484
よしいハイツ	1号棟	18	RC造	H5	R6			長寿命化改善										1,304
よしいハイツ	2号棟	12	RC造	H7	R6				長寿命化改善									1,161
熊石田Ⅲ	3～5号棟	6	木造	H11	R8									長寿命化改善				1,239
熊石田Ⅲ	6,7号棟	3	木造	H14	R8											長寿命化改善		615

住宅の区分： 公営住宅 特定公共賃貸住宅 地産債(公共債) 改良住宅 その他 市単独

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期点検時期		修繕・改善事業の内容										LCC縮減効果(千円/年)		
					法定点検	法定点検に準じた点検	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	R15			
熊石田Ⅲ	8号棟	2	木造	H14	R8												長寿命化改善		410

(2) 建替にかかる事業

事業主体名： 井原市

住宅の区分： 公営住宅 特定公共 地優賃
賃貸住宅 (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		新規又は建替 整備予定年度	LCC (千円/年)	備考
					法定点検	法定点検に 準じた点検			
菅田団地		8	木造	S34	R7		R13~16	246	5団地の統合建替 計48戸建設

(3) 共同施設部分にかかる事業

事業主体名： 井原市

住宅の区分： 公営住宅 特定公共 地優賃
賃貸住宅 (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		維持管理・改善事業の内容										備考
			法定点検	法定点検に 準じた点検	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	R15	
					事業予定なし										

11 維持管理コストとその縮減効果

(1) LCC 算出の考え方

前章「9 長寿命化のための事業実施予定」を踏まえ、本計画に基づいて新築工事を実施する住棟の維持管理コストを算出するとともに、改善工事を実施する住棟について長寿命化によるコスト縮減効果の確認を行う。

図表 73 【参考】LCC 算出の基本的な考え方

① 1 棟の LCC 縮減効果 = ② LCC (計画前) - ③ LCC (計画後) [単位：千円/棟・年]
② LCC (計画前) = $\frac{\text{建設費 A} + \text{修繕費 C1} + \text{除却費 D1}}{\text{評価期間 E1 (改善非実施)}}$ 建設費 A： 当該住棟の建設時点で投資した建設工事費 修繕費 C1： 建設後、評価期間 (改善非実施) 未までに実施した修繕工事費 除却費 D1： 評価期間 (改善非実施) 末に実施する除却工事費 評価期間 E1： 改善事業を実施しない場合に想定される管理期間
③ LCC (計画後) = $\frac{\text{建設費 A} + \text{改善費 B} + \text{修繕費 C2} + \text{除却費 D2}}{\text{評価期間 E2 (改善実施)}}$ 建設費 A： ②に同じ 改善費 B： 公営住宅等長寿命化計画に基づく改善事業費及び公営住宅等長寿命化計画の計画期間以後に想定される改善事業費の総額から修繕費相当額を控除した額 修繕費 C2： 建設後、評価期間 (改善実施) 未までに実施した修繕工事費 除却費 D2： 評価期間 (改善実施) 末に実施する除却工事費 評価期間 E2： 公営住宅等長寿命化計画に基づく改善事業 (LCC 算定対象) 及び公営住宅等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)。
※将来発生が見込まれるコストについては社会的割引率 (年 4%) を適用して現在価値化する。

(2) 新規整備及び建替住棟のLCC

本計画において建替事業の実施を予定する菅田団地について、国の提供するライフサイクルコスト算定プログラムを用い、新築から除却までのトータルコストと活用期間における年当たりコストを算定する。

計画的な管理に基づき、耐火住棟の法定耐用年数である70年間を活用すると想定した場合、1戸当たりの維持管理コストは円/年と算定される。

算定に用いた単価・工事実施時期及び活用期間は以下のとおり。

図表 74 ライフサイクルコストの算定結果

■住棟諸元

団地名	菅田団地
住棟番号	
戸数	48
構造	中耐階段室型
建設年度	R5
建設年代	H27
モデル住棟	H27中耐階段室型
経過年数	0

評価時点(和暦)
R5

■改善項目

項目	費用	改善実施時点の経過年数
全面的改善		
屋上防水	200,000 円/戸	20年
床防水	200,000 円/戸	20年
外壁塗装等	500,000 円/戸	20年
鉄部塗装等	50,000 円/戸	20年
建具(玄関ドア、MB扉)	100,000 円/戸	20年
建具(アルミサッシ)	200,000 円/戸	20年
バルコニー手摺	100,000 円/戸	20年
金物類	100,000 円/戸	20年
給水管、給湯管	500,000 円/戸	20年
貯水槽	50,000 円/戸	20年
給水ポンプ	50,000 円/戸	20年
排水設備	600,000 円/戸	20年
ガス設備	150,000 円/戸	20年
給湯器	200,000 円/戸	20年
共用灯	100,000 円/戸	20年
電力幹線・盤類	150,000 円/戸	20年
避雷設備		40年
電話設備	50,000 円/戸	20年
テレビ共聴設備	100,000 円/戸	20年
連結送水管		20年
自火報設備	100,000 円/戸	20年
E/V保守	50,000 円/戸	20年
E/V更新	200,000 円/戸	20年
流し台	200,000 円/戸	20年
浴室ユニット	500,000 円/戸	20年
レンジフード	100,000 円/戸	20年
24h換気	100,000 円/戸	20年
経常修繕	50,000 円/戸	20年
計	4,700,000 円/戸	—

■修繕項目

項目	改善項目と重複する修繕項目	修繕実施時点の経過年数
全面的改善		
屋上防水	1	20年
床防水	1	20年
外壁塗装等	1	20年
鉄部塗装等	1	20年
建具（玄関ドア、MB扉）	1	20年
建具（アルミサッシ）	1	20年
バルコニー手摺	1	20年
金物類	1	20年
給水管、給湯管	1	20年
貯水槽	1	20年
給水ポンプ	1	20年
排水設備	1	20年
ガス設備	1	20年
給湯器	1	20年
共用灯	1	20年
電力幹線・盤類	1	20年
避雷設備		40年
電話設備	1	20年
テレビ共聴設備	1	20年
連結送水管		20年
自火報設備	1	20年
E V保守	1	20年
E V更新	1	20年
流し台	1	20年
浴室ユニット	1	20年
レンジフード	1	20年
24h換気	1	20年
経常修繕	1	20年
計	26	—

除却費	1,000,000 円/戸
-----	---------------

■計画前モデル

	項目	費用等	備考
①	評価期間（改善非実施）A	50年	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
②-1	修繕費 A 1（現時点まで）	0円	現時点までの各年の修繕費を累積した費用
②-2	修繕費 A 2（現時点から評価期間Aまで） （現在価値化）	3,075,072円	現時点+1年から①評価期間（改善非実施）Aまでの各年の修繕費を現在価値化し累積した費用
②	修繕費 A	3,075,072円	②-1と②-2の合計
③	建設費（推定再建築費）	13,560,000円	建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額
④-1	除却費	1,000,000円	現時点における除却費
④-2	除却費の現在価値化係数	0.141	①評価期間（改善非実施）A末における現在価値化係数
④	除却費 B（現在価値化）	140,713円	①評価期間（改善非実施）A末における除却費
⑤	計画前 LCC （（②+③+④）÷①）	335,516円/戸・年	—

■計画後モデル

	項目	費用等	備考
⑥	評価期間（改善実施）B	70年	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業（LCC算定対象）及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業（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）
⑦-1	修繕費B2（現時点から評価期間Bまで） （現在価値化）	3,395,176円	現時点+1年から⑥評価期間（改善実施）Bまでの各年の修繕費を現在価値化し累積した費用
⑦-2	長寿命化型改善のうち計画修繕費相当分 （現在価値化）	1,934,559円	計画後に実施する長寿命化型改善のうち計画修繕相当分
⑦	累積修繕費B（⑦-1+⑦-1-⑦-2）	1,460,618円	②-1と⑦-1の合計から、⑦-2を減じた額
⑧-1	長寿命化型改善費	4,700,000円	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業費及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業費の総額、当該改善を複数回行う場合はそれらの合計費用
⑧	長寿命化型改善費（現在価値化）	2,145,019円	⑧-1長寿命化型縮減費を項目別の実施時点の経過年数に応じて現在価値化し、累積した費用
⑨	建設費（推定再建築費）	13,560,000円	建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額
⑩-1	除却費	1,000,000円	現時点における除却費
⑩-2	除却費の現在価値化係数	0.064	⑥評価期間（改善実施）B末における現在価値化係数
⑩	除却費B（現在価値化）	64,219円	⑥評価期間（改善実施）B末における除却費
⑪	計画後LCC（（⑦+⑧+⑨+⑩）÷⑥）	246,141円/戸・年	-

■LCC縮減効果

	項目	費用等	備考
⑫	年平均縮減額（⑤-⑪）	89,375円/戸・年	-
⑬	住棟当たりの年平均縮減額（⑫×戸数）	4,289,995円/棟・年	年平均縮減額がプラスであれば、LCC縮減効果があると判断

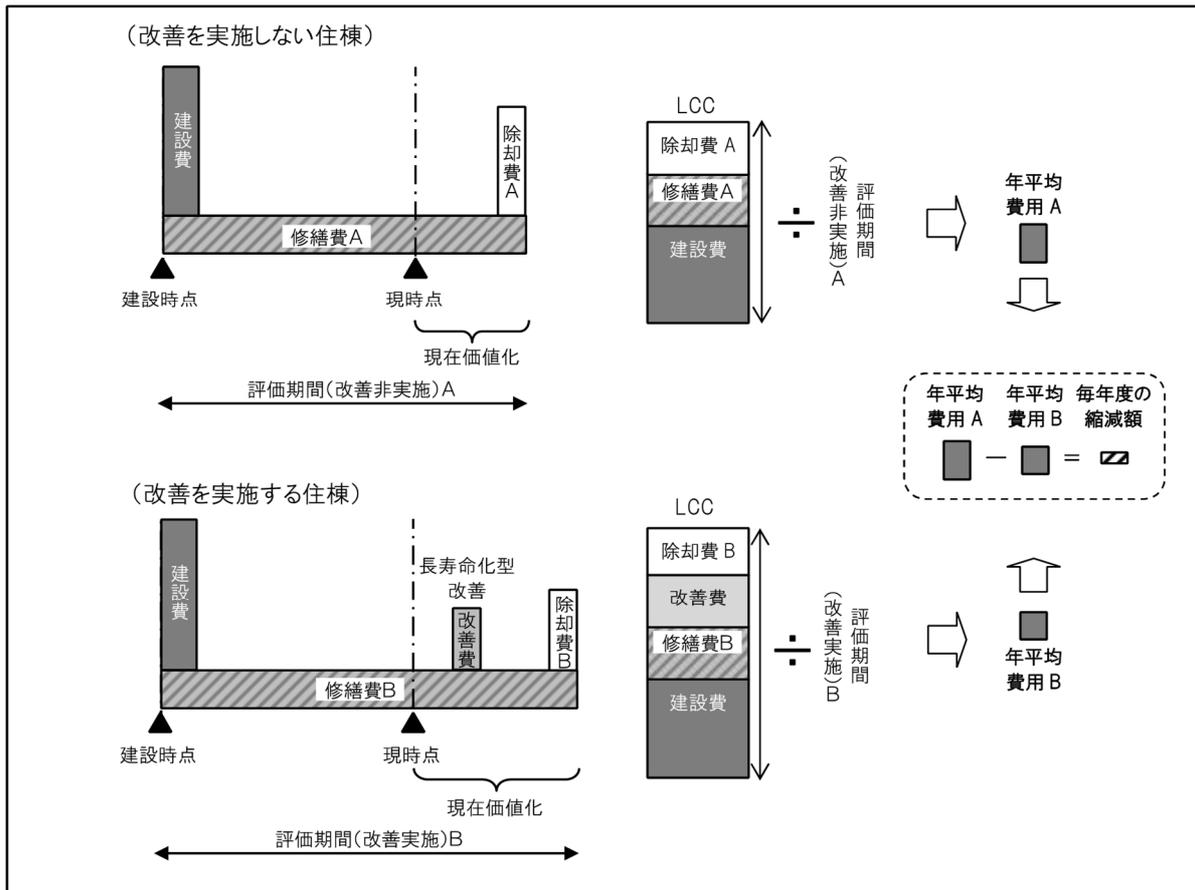
(3) 改善住棟の LCC

本計画において長寿命化型の改善事業を実施する全住棟について、改善事業を実施する場合と建替事業を実施する場合の LCC を比較する。

改善工事の対象部位及び工事単価については、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設定」の図表 57～図表 58 で示したとおりとする。

また、計画期間における改善工事の実施年度については、第9章「長寿命化のための事業実施予定」内「(1) 維持・改善にかかる事業」に示すとおりとする。

図表 75 【参考】LCC とその縮減効果の比較イメージ



試算の結果、第10章「長寿命化のための事業実施予定」内「(1) 維持・改善にかかる事業」に示すとおり、本計画に位置づける改善事業を実施するすべての住棟において年平均縮減額がプラスとなり、LCCの縮減効果が認められた。