

# 第2次朝来市公営住宅等長寿命化計画

令和6年3月

朝 来 市



# 目次

序. 公営住宅等長寿命化計画の目的と内容	1
(1) 背景	1
(2) 目的	1
(3) 計画の位置づけ	2
(4) 計画期間	2
1. 公営住宅等の現況	3
(1) 公営住宅等ストックの概況	3
(2) 住棟の耐用年限経過状況	6
(3) 入居世帯の状況	10
2. 上位関連計画	12
(1) 住生活基本計画（全国計画）	12
(2) 現行法制度	15
(3) 兵庫県住生活基本計画	17
(4) 第3次朝来市総合計画	18
3. 公営住宅等の問題・課題	20
4. 公営住宅等にかかる目標	22
5. 市営住宅の長寿命化に関する基本方針	24
6. 長寿命化を図るべき公営住宅等	25
(1) 公営住宅等の供給目標量	25
(2) 活用手法の選定の考え方	30
(3) 一次・二次・三次判定	32
(4) 団地別・住棟別活用手法	41
7. 公営住宅等の改善事業等の実施方針	42
(1) 点検の実施方針	42
(2) 計画修繕の実施方針	42
(3) 改善事業の実施方針	47
(4) 用途廃止対象団地の事業方針	49
(5) 建替事業の実施方針	51
8. 長寿命化のための事業実施予定一覧	52
9. 長寿命化のための維持管理による効果	58
(1) ライフサイクルコスト（LCC）の算出の考え方	58
(2) ライフサイクルコスト（LCC）の算出結果	60
(3) ライフサイクルコスト（LCC）の縮減効果	61



# 序. 公営住宅等長寿命化計画の目的と内容

## (1) 背景

公営住宅は、賃貸住宅（借家）市場の一つの機能として市場を補完し、特に公的賃貸住宅施策の中で住宅セーフティネット機能の構築が主要な役割といえる。

本市では、令和2年国勢調査によると民間賃貸住宅に住む世帯は1,612世帯で、公営住宅などの公的賃貸住宅に住む世帯の320世帯、給与住宅284世帯を大きく上回っている。民間賃貸住宅市場は賃貸住宅市場の中では年々拡大している。公営住宅は、そのような民間賃貸住宅市場と適切な連携を図り、民間賃貸住宅では供給しにくい、多人数家族に対する適切な居住規模水準の確保や高齢者など身体的弱者の円滑な居住（不自由なく暮らせる居住環境形成）を確保していく必要がある。

また、限られた公営住宅等ストックを有効に活用するとともに、市民に公平な公営住宅等への入居機会を確保するため、「ストック重視」及び「市場重視」の大きな視点がある中、老朽住宅の速やかな対応を図るため、需給バランスに配慮しながら、適切な居住を確保できる他の公的賃貸住宅や民間賃貸住宅と連携し、公営住宅等管理戸数を調整していくことが必要となる。

## (2) 目的

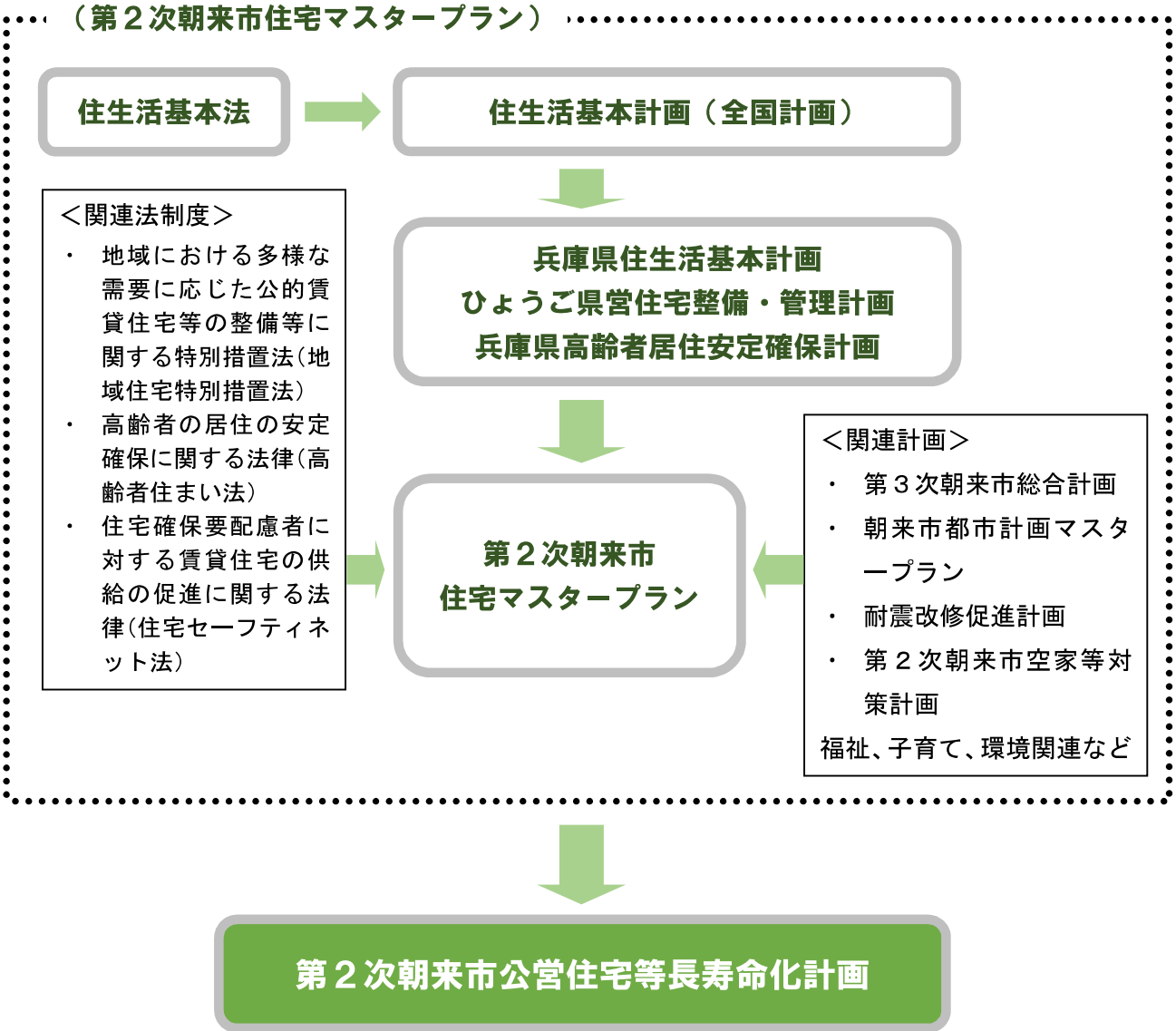
本市では、点在・分散する老朽化した公営住宅等について、適正なストック戸数を確保すると共に、効率的かつ合理的な管理を考慮したストックの再編と長寿命化、ライフサイクルコストの縮減が重要な課題となっている。その対応として、平成24年5月に「朝来市公営住宅等長寿命化計画」を策定し、この計画を踏まえて公営住宅等の改善等を実施してきた。

この度、当初の計画期間10年が経過すること、また、国において平成28年8月に「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）」が示されたこと等を踏まえて改定を行い、「第2次朝来市公営住宅等長寿命化計画」を策定することとする。

公営住宅等における今後の管理方針、長寿命化にかかる維持管理や改善における方針を整理し、適切な事業スケジュールを設定することにより、効率的かつ効果的な管理運営を計画的に進めていくことを目的とする。

### (3) 計画の位置づけ

本計画は、同時並行的に策定する「第2次朝来市住宅マスタープラン」における、国や県の住宅施策関連計画や関連法制度及び本市の特性を示す「第3次朝来市総合計画」や「朝来市都市計画マスタープラン」等関連計画の方向性を踏まえた上での公営住宅関連施策の指針を受けたものとする。



### (4) 計画期間

本計画の計画期間は、令和6（2024）年度～令和15（2023）年度の10年間とする。

なお、社会経済情勢や公営住宅の需要等の変化等を踏まえ、必要に応じて見直しを検討する。

# 1. 公営住宅等の現況

## (1) 公営住宅等ストックの概況

### ①種別管理戸数

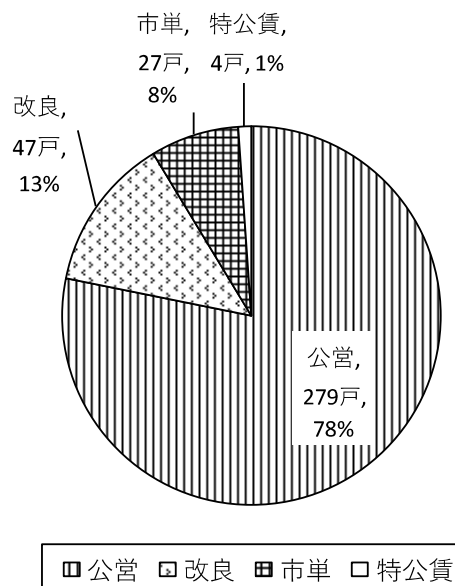
令和5（2023）年6月1日現在、本市の市営住宅の管理戸数は357戸である。なお、地域優良賃貸住宅（定住促進住宅）60戸は、位置づけが異なるため、以降の分析対象から除外する。

管理種別で見ると公営住宅が78%で最も多く、次いで改良住宅が13%、市単住宅が8%で公営住宅階層より上の階層を対象とする特定公的賃貸住宅（特公賃）が1%となっている。

#### ○市営住宅の管理区分

- ・ 公営住宅  
公営住宅法に基づき国庫補助を受けて供給した賃貸住宅
- ・ 改良住宅  
住宅地区改良法に基づき改良地区の住環境改善を目的として供給した賃貸住宅
- ・ 市単（単費）住宅  
市が国庫補助を受けずに供給した賃貸住宅
- ・ 特定公的賃貸住宅  
公営住宅階層より上の中堅所得層向けに優良な賃貸住宅を民間ではなく公共が供給した賃貸住宅

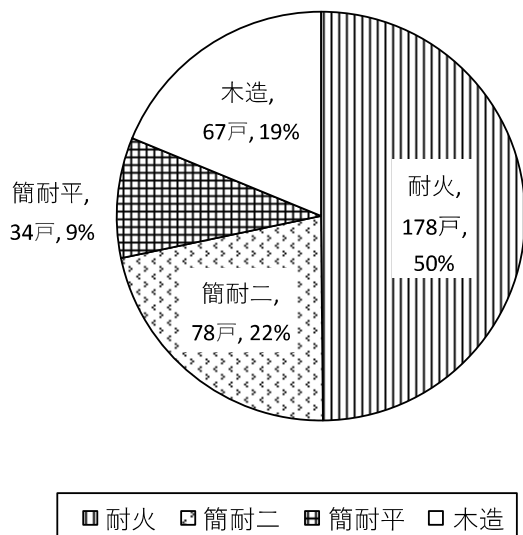
団地種別戸数



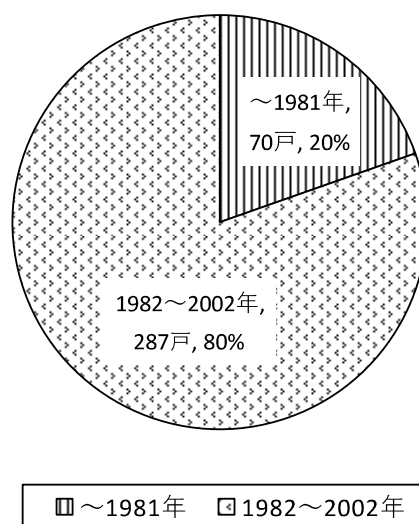
### ②構造別・建設年代別管理戸数

総管理戸数357戸のうち、178戸、50%が耐火構造の住戸で最も多く、次いで78戸、22%が簡易耐火二階建て、次いで67戸、19%が木造となっている。建設年代別では、新耐震基準以降(1982年以降)の住戸が287戸、80%を占め、それ以前の住戸は70戸、20%となっている。

構造別戸数

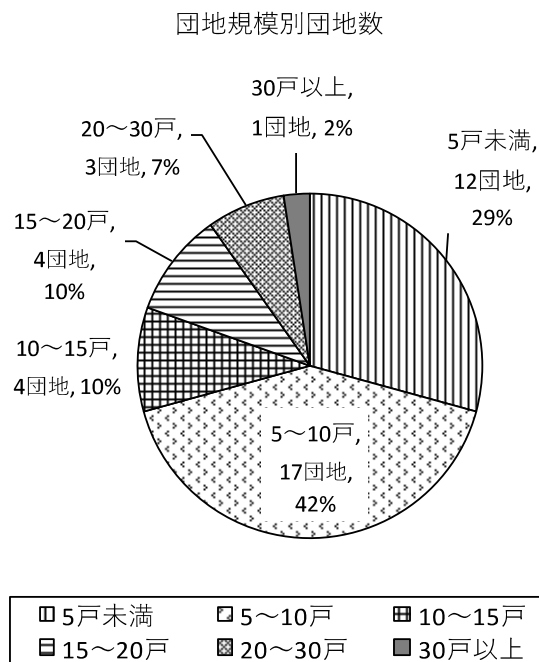


建設年度別戸数



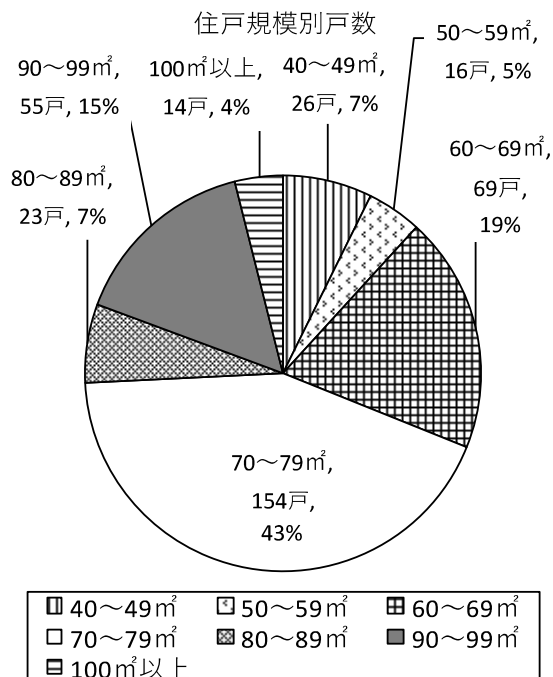
### ③団地規模別状況

団地規模別（管理戸数別）の団地数は、5戸未満の団地が29%、5～10戸の団地が42%あり、全団地数の過半が10戸未満の団地で、小規模団地が多い。



### ④住戸規模別状況

住戸規模では、70～79㎡の住戸が43%を占めて最も多く、次いで60～69㎡の住戸が19%で、60㎡以上の住戸が8割以上を占め、住戸規模はファミリー向けが中心となっており、豊かな居住水準を提供している。





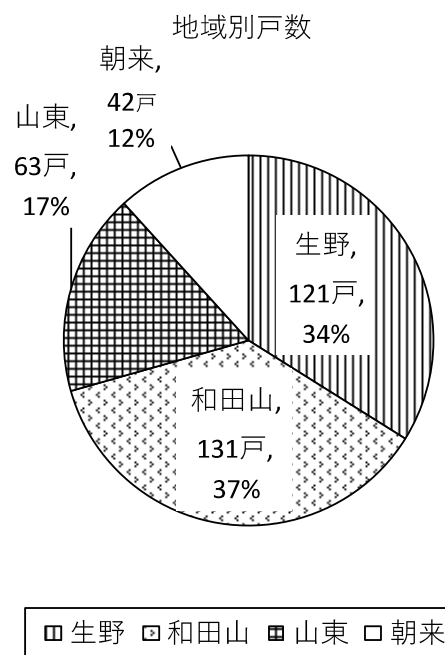
### ⑤地域別戸数の状況

地域別の供給戸数は、和田山が最も多い131戸で管理戸数の37%を占め、次いで生野が121戸、34%となっている。

和田山の世帯比が全市の52%程度であることから、和田山の供給戸数比が最も多くなっている。

市営住宅カバー率<sup>\*</sup>は和田山が1.1%、生野が1.0%、山東が0.5%、朝来が0.3%で、全市では2.9%となっている。

<sup>\*</sup>カバー率とは各地域の市営住宅戸数を総世帯数で割った構成比

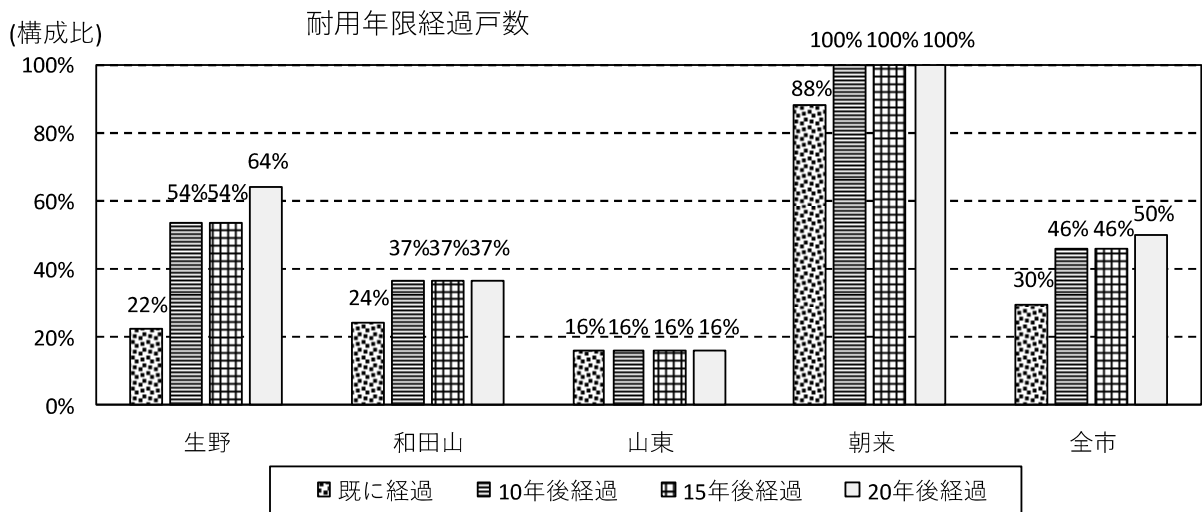
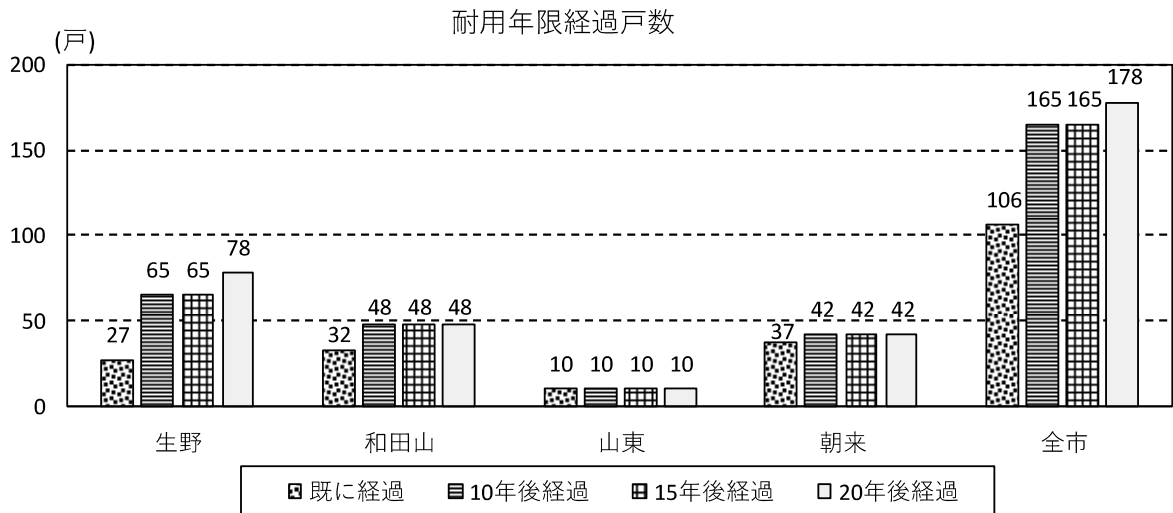


## (2) 住棟の耐用年限経過状況

### ①地域別戸数

管理戸数の内、住宅の構造別耐用年限（木造：30年、簡耐平：30年、簡耐二45年、耐火：70年）に基づく、経過状況を地域別に集計すると耐用年限を経過する戸数が最も少ないのは山東で、最も多くなるのが、生野、次いで和田山となっている。

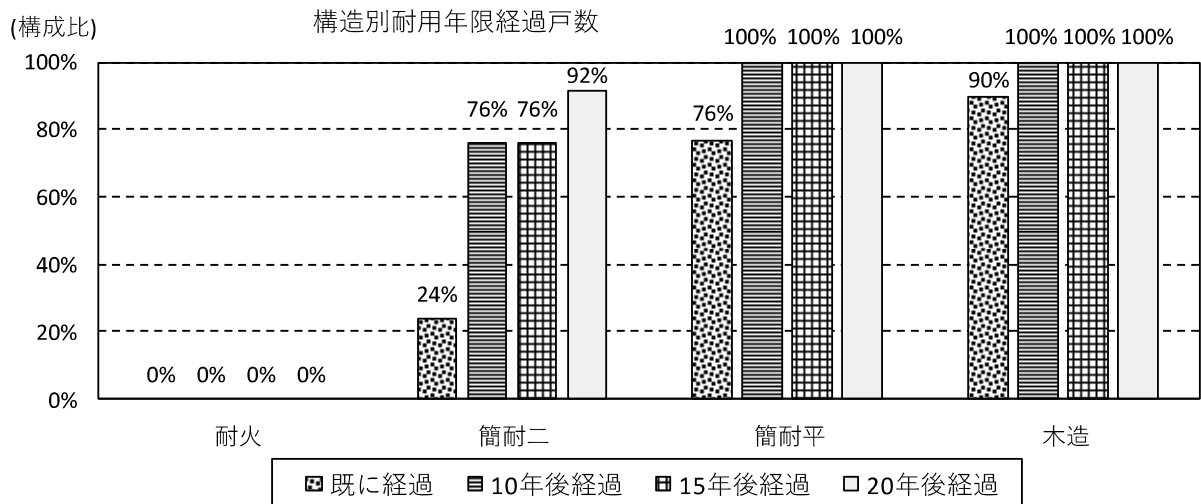
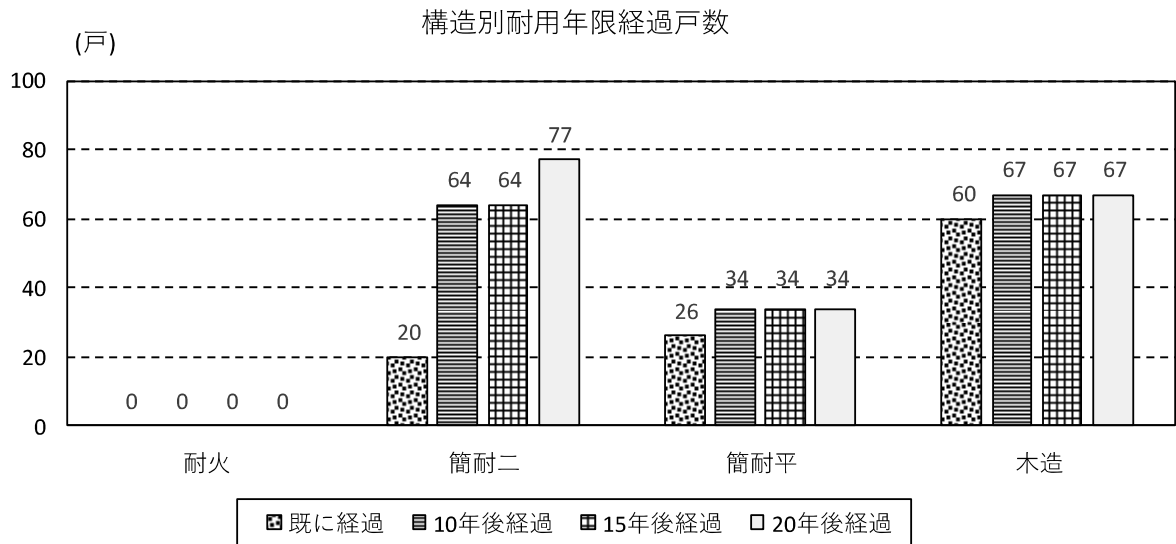
全市では今後20年間で178戸が耐用年限を超える状況となる。



## ②構造別戸数

構造別では、木造において、既に耐用年限が経過している住戸が60戸あり、最も多い。木造は管理戸数の90%が既に耐用年限を経過している。

耐用年限経過戸数が最も多くなるのは簡耐二で、次いで木造も多くなる。なお、耐火住棟には耐用年限を経過する住棟はない。




③団地別耐用年限経過状況表

区分	種別	名称	位置	建設年度	構造	戸当り床面積	間取り	戸数
公営	普通市営住宅	生野新町住宅(1)	生野町新町1191番地1	昭和51	簡耐2F	55.47 m <sup>2</sup>	3DK	8
		生野新町住宅(2)	生野町新町1182番地1	昭和56	簡耐2F	61.08 m <sup>2</sup>	3DK	8
		北真弓住宅(2)	生野町真弓258番地	昭和59	簡耐2F	64.92 m <sup>2</sup>	3K	4
		但馬口住宅	生野町口銀谷253番地3	平成元	RC4F	87.16 m <sup>2</sup>	3DK	16
		溝ノ内住宅	生野町口銀谷2215番地3	平成2	木造2F	75.30 m <sup>2</sup>	3DK	3
		栃原口団地	生野町口銀谷2305番地	平成2	木造2F	76.30 m <sup>2</sup>	3DK	4
		生野2区住宅	生野町口銀谷261番地64	平成13	RC5F	84.30 m <sup>2</sup>	2LDK	6
					RC5F	102.40 m <sup>2</sup>	3LDK	10
		西土田荘団地(1)	和田山町土田1231番地	昭和49	簡耐平	44.90 m <sup>2</sup>	3K	6
		西土田荘団地(2)	和田山町土田1231番地	昭和50	簡耐平	44.90 m <sup>2</sup>	3K	4
		枚田岡荘団地(1)	和田山町枚田岡273番地1	昭和49	簡耐平	44.90 m <sup>2</sup>	3K	8
		枚田岡荘団地(2)	和田山町枚田岡273番地1	昭和50	簡耐平	44.90 m <sup>2</sup>	3K	8
		枚田岡荘第2団地	和田山町枚田岡729番地1	昭和51	簡耐2F	55.46 m <sup>2</sup>	3K	6
		土田荘第1住宅	和田山町土田728番地1	昭和57	RC4F	72.74 m <sup>2</sup>	3DK	24
		土田荘第2住宅	和田山町土田728番地1	昭和58	RC4F	72.74 m <sup>2</sup>	3DK	24
		枚田住宅	和田山町枚田1343番地	平成6	RC7F	97.87 m <sup>2</sup>	3DK	35
		加古団地	山東町楽音寺186番地	昭和59	木造2F	70.20 m <sup>2</sup>	3DK	10
		粟鹿住宅	山東町早田304番地1	平成6	RC3F	73.40 m <sup>2</sup>	3DK	18
		宮ノ下住宅	山東町楽音寺28番地1	平成7	RC3F	78.60 m <sup>2</sup>	3DK	15
		宮ノ下第2住宅	山東町楽音寺33番地1	平成10	RC4F	92.20 m <sup>2</sup>	3DK	20
		けやき団地	伊由市場372番	昭和61	木造2F	72.00 m <sup>2</sup>	3DK	10
		新井団地(1)	新井451番地	平成元	木造2F	72.00 m <sup>2</sup>	3DK	10
		新井団地(2)	新井451番地	平成2	木造2F	72.00 m <sup>2</sup>	3DK	6
		新井団地(3)	新井451番地	平成3	木造2F	72.00 m <sup>2</sup>	3DK	6
		新井団地(4)	新井576番地	平成4	木造2F	71.00 m <sup>2</sup>	3DK	5
		新井団地(5)	新井576番地	平成5	木造2F	71.00 m <sup>2</sup>	3DK	5
改良	小規模改良住宅	猪野々団地(A)	生野町猪野々124番地	平成12	簡耐2F	62.90 m <sup>2</sup>	3DK	7
		猪野々団地(B-1)	生野町猪野々124番地	平成13	簡耐平	55.40 m <sup>2</sup>	2LDK	2
		猪野々団地(B-2)	生野町猪野々124番地	平成14	簡耐平	63.40 m <sup>2</sup>	3LDK	4
		猪野々団地(C)	生野町猪野々124番地	平成14	簡耐平	65.20 m <sup>2</sup>	3DK	2
	改良住宅	真弓第1団地	生野町真弓660番地4	昭和51	簡耐2F	69.16 m <sup>2</sup>	3K	6
		真弓第2団地	生野町真弓508番地7	昭和55	簡耐2F	69.15 m <sup>2</sup>	3K	6
		真弓第3団地	生野町真弓391番地1	昭和57	簡耐2F	69.15 m <sup>2</sup>	3K	4
		桐ヶ丘荘団地	和田山町土田500番地	昭和53	簡耐2F	62.00 m <sup>2</sup>	4K	10
清水荘団地	和田山町土田105番地	昭和57	簡耐2F	62.00 m <sup>2</sup>	4K	6		
市単	単独市営住宅	猪野々単独住宅	生野町猪野々124番地	昭和58	木造平	60.71 m <sup>2</sup>	3K	6
	特別賃貸単独住宅	生野新町単独住宅(1)	生野町新町1096番地	平成6	簡耐2F	78.30 m <sup>2</sup>	3LDK	4
		生野新町単独住宅(2)	生野町新町1096番地	平成6	簡耐2F	81.10 m <sup>2</sup>	3LDK	1
	コミュニティ住宅	生野第1団地	生野町真弓318番地1	平成6	簡耐2F	78.53 m <sup>2</sup>	3DK	8
		生野第2団地	生野町真弓431番地1	平成7	木造平	71.90 m <sup>2</sup>	3DK	2
企業向住宅	生野新町企業向住宅	生野町新町1260番地3	昭和62	簡耐2F	65.00 m <sup>2</sup>	3DK	6	
特公賃	特定公共賃貸住宅	生野2区住宅	生野町口銀谷261番地64	平成13	RC5F	102.40 m <sup>2</sup>	4LDK	4
地域優良賃貸住宅	定住促進住宅	和田山団地(サン・コーポラス和田山1号棟)	朝来市和田山町法興寺46-7	平成元	RC5F	53.00 m <sup>2</sup>	3DK	30
		和田山団地(サン・コーポラス和田山2号棟)	朝来市和田山町法興寺46-7	平成元	RC5F	53.00 m <sup>2</sup>	3DK	30

区分	種別	名称	管理年数	耐用年限	耐用年限 経過年数	耐用年限 経過率	耐用年限 10年後 経過率	耐用年限 15年後 経過率	耐用年限 20年後 経過率
公営	普通市営住宅	生野新町住宅(1)	46	45	1	102%	124%	136%	147%
		生野新町住宅(2)	41	45	-4	91%	113%	124%	136%
		北真弓住宅(2)	38	45	-7	84%	107%	118%	129%
		但馬口住宅	33	70	-37	47%	61%	69%	76%
		溝ノ内住宅	32	30	2	107%	140%	157%	173%
		栃原口団地	32	30	2	107%	140%	157%	173%
		生野2区住宅	21	70	-49	30%	44%	51%	59%
			21	70	-49	30%	44%	51%	59%
		西土田荘団地(1)	48	30	18	160%	193%	210%	227%
		西土田荘団地(2)	47	30	17	157%	190%	207%	223%
		枚田岡荘団地(1)	48	30	18	160%	193%	210%	227%
		枚田岡荘団地(2)	47	30	17	157%	190%	207%	223%
		枚田岡荘第2団地	46	45	1	102%	124%	136%	147%
		土田荘第1住宅	40	70	-30	57%	71%	79%	86%
		土田荘第2住宅	39	70	-31	56%	70%	77%	84%
		枚田住宅	28	70	-42	40%	54%	61%	69%
		加古団地	38	30	8	127%	160%	177%	193%
		粟鹿住宅	28	70	-42	40%	54%	61%	69%
		宮ノ下住宅	27	70	-43	39%	53%	60%	67%
		宮ノ下第2住宅	24	70	-46	34%	49%	56%	63%
		けやき団地	36	30	6	120%	153%	170%	187%
		新井団地(1)	33	30	3	110%	143%	160%	177%
		新井団地(2)	32	30	2	107%	140%	157%	173%
		新井団地(3)	31	30	1	103%	137%	153%	170%
		新井団地(4)	30	30	0	100%	133%	150%	167%
		新井団地(5)	29	30	-1	97%	130%	147%	163%
改良	小規模改良住宅	猪野々団地(A)	22	45	-23	49%	71%	82%	93%
		猪野々団地(B-1)	21	30	-9	70%	103%	120%	137%
		猪野々団地(B-2)	20	30	-10	67%	100%	117%	133%
		猪野々団地(C)	20	30	-10	67%	100%	117%	133%
	改良住宅	真弓第1団地	46	45	1	102%	124%	136%	147%
		真弓第2団地	42	45	-3	93%	116%	127%	138%
		真弓第3団地	40	45	-5	89%	111%	122%	133%
		桐ヶ丘荘団地	44	45	-1	98%	120%	131%	142%
清水荘団地	40	45	-5	89%	111%	122%	133%		
市単	単独市営住宅	猪野々単独住宅	39	30	9	130%	163%	180%	197%
	特別賃貸単独住宅	生野新町単独住宅(1)	28	45	-17	62%	84%	96%	107%
		生野新町単独住宅(2)	28	45	-17	62%	84%	96%	107%
	コミュニティ住宅	生野第1団地	28	45	-17	62%	84%	96%	107%
		生野第2団地	27	30	-3	90%	123%	140%	157%
企業向住宅	生野新町企業向住宅	35	45	-10	78%	100%	111%	122%	
特公賃	特定公共賃貸住宅	生野2区住宅	21	70	-49	30%	44%	51%	59%

区分	種別	名称	管理年数	耐用年限	耐用年限 経過年数	耐用年限 経過率	耐用年限 10年後 経過率	耐用年限 15年後 経過率	耐用年限 20年後 経過率
地域優良賃貸住宅	定住促進住宅	和田山団地(サン・コーポラス和田山1号棟)	33	70	-37	47%	61%	69%	76%
		和田山団地(サン・コーポラス和田山2号棟)	33	70	-37	47%	61%	69%	76%

※耐用年限経過年数欄のマイナス数値は耐用年限未経過

 耐用年数経過住棟を示す

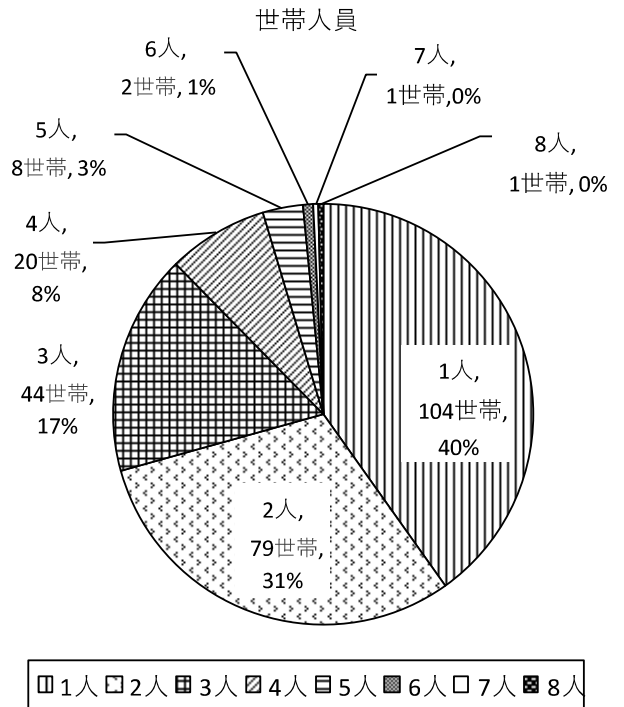
### (3) 入居世帯の状況

市営住宅に入居している令和5（2023）年6月1日現在の世帯の状況を整理する。

#### ①世帯人員

世帯は1人または2人世帯が40%と31%で最も多く、1人、2人世帯で過半を占める。

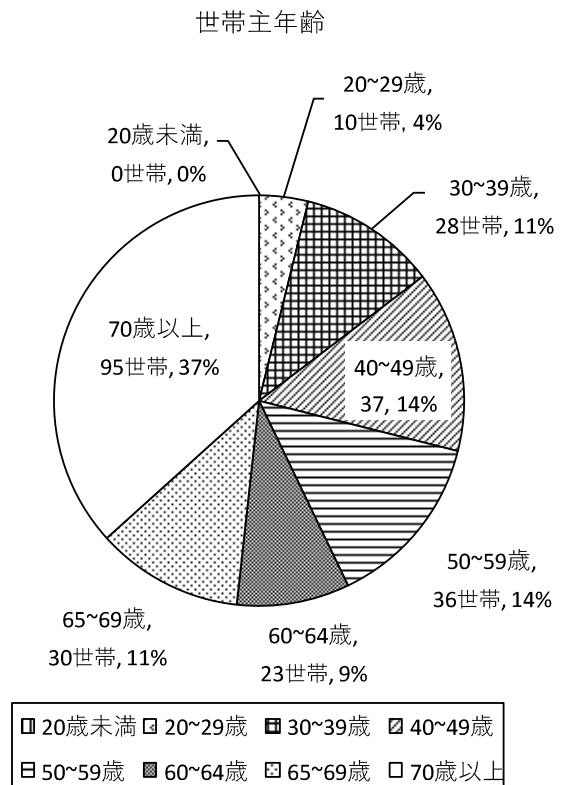
3人世帯は17%、4人世帯が8%となっており、5人以上の大家族世帯は5%に満たない。



#### ②世帯主年齢

世帯主年齢は分散しており、40代、50代は14%程度で拮抗している。

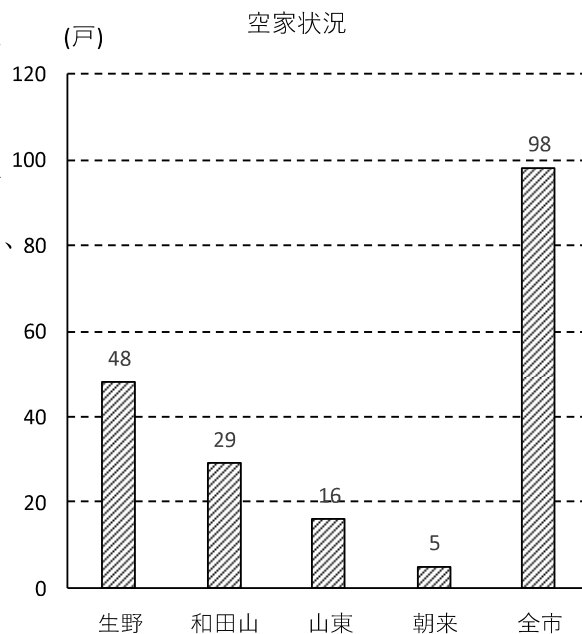
高齢世帯のうち、60代が20%、70歳以上が37%となっており、高齢世帯とそれ以外の世帯比は4：6である。



### ③空家状況

空家は市全体で一般空家（入居可能な空家）が98戸となっている。

地域別では、生野が48戸で最も多く、次いで和田山の29戸となっている。また、山東が16戸で、朝来は5戸となっており、管理戸数割合から、生野の空家率が最も高い。



## 2. 上位関連計画

### (1) 住生活基本計画（全国計画）【令和3年3月】

住生活基本法（平成18年法律第61号）第15条第1項に規定する国民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する基本的な計画を、令和3年度から令和12年度までを計画期間として、次のとおり定めている。

#### 1) 基本的な方針と施策

##### 第2 住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策についての基本的な方針並びに目標及びその達成のために必要な基本的な施策（全国計画）

3つの視点及び8つの目標に基づき、住宅政策の目指すべき方向性を国民に分かりやすく示すことを基本的な方針とし、総合的な施策の推進を図ることとする。

1. 「社会環境の変化」の視点	
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	
基本的な施策	<ul style="list-style-type: none"> <li>○住宅内テレワークスペース等を確保し、職住一体・近接、在宅学習の環境整備、宅配ボックスの設置等による非接触型の環境整備の推進</li> <li>○空き家等の既存住宅活用を重視し、賃貸住宅の提供や物件情報の提供等を進め、地方、郊外、複数地域での居住を推進</li> <li>○住宅性能の確保、紛争処理体制の整備などの既存住宅市場の整備。計画的な修繕や持家の円滑な賃貸化など、子育て世帯等が安心して居住できる賃貸住宅市場の整備</li> </ul>
(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	
基本的な施策	<ul style="list-style-type: none"> <li>○持家・借家を含め、住宅に関する情報収集から物件説明、交渉、契約に至るまでの契約・取引プロセスのDXの推進</li> <li>○AIによる設計支援や試行的なBIMの導入等による生産性の向上等、住宅の設計から建築、維持・管理に至る全段階におけるDXの推進</li> </ul>
成果指標	・DX推進計画を策定し、実行した大手事業者の割合 0%（R2）→100%（R7）
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	
基本的な施策	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ハザードマップの整備・周知等による水災害リスク情報の空白地帯の解消、不動産取引時における災害リスク情報の提供</li> <li>○関係部局の連携を強化し、地域防災計画、立地適正化計画等を踏まえ、 <ul style="list-style-type: none"> <li>・豪雨災害等の危険性の高いエリアでの住宅立地を抑制</li> <li>・災害の危険性等地域の実情に応じて、安全な立地に誘導するとともに、既存住宅の移転を誘導</li> </ul> </li> <li>○住宅の耐風性等の向上、住宅・市街地の耐震性の向上</li> <li>○災害時にも居住継続が可能な住宅・住宅地のレジリエンス機能の向上</li> </ul>
(2) 災害発生時における被災者の住まいの早急な確保	
基本的な施策	<ul style="list-style-type: none"> <li>○今ある既存住宅ストックの活用を重視して応急的な住まいを速やかに確保することを基本とし、公営住宅等の一時提供や賃貸型応急住宅の円滑な提供</li> <li>○大規模災害の発生時等、地域に十分な既存住宅ストックが存在しない場合には、建設型応急住宅を迅速に設置し、被災者の応急的な住まいを早急に確保</li> </ul>
成果指標	・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 －（R2）→5割（R7）



2. 「居住者・コミュニティ」からの視点	
<b>目標3 子どもを産み育てやすい住まいの実現</b>	
<b>(1) 子どもを産み育てやすく良質な住宅の確保</b>	
基本的な施策	<ul style="list-style-type: none"> <li>○住宅の年収倍率の上昇等を踏まえ、時間に追われる若年世帯・子育て世帯の都心居住ニーズもかなえる住宅取得の推進</li> <li>○駅近等の利便性重視の共働き・子育て世帯等に配慮し、利便性や規模等を総合的にとらえて住宅取得を推進。子どもの人数、生活状況等に応じた柔軟な住替えの推進</li> <li>○民間賃貸住宅の計画的な維持修繕等により、良質で長期に使用できる民間賃貸住宅ストックの形成と賃貸住宅市場の整備</li> <li>○防音性や省エネルギー性能、防犯性、保育・教育施設や医療施設等へのアクセスに優れた賃貸住宅の整備</li> </ul>
<b>(2) 子育てしやすい居住環境の実現とまちづくり</b>	
基本的な施策	<ul style="list-style-type: none"> <li>○住宅団地での建替え等における子育て支援施設や公園・緑地等、コワーキングスペースの整備など、職住や職育が近接する環境の整備</li> <li>○地域のまちづくり方針と調和したコンパクトシティの推進とともに、建築協定や景観協定等を活用した良好な住環境や街なみ景観の形成等</li> </ul>
成果指標	・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 約1割（H30）→ 2割（R12）
<b>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</b>	
<b>(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</b>	
基本的な施策	<ul style="list-style-type: none"> <li>○改修、住替え、バリアフリー情報の提供等、高齢期に備えた適切な住まい選びの総合的な相談体制の推進</li> <li>○エレベーターの設置を含むバリアフリー性能やヒートショック対策等の観点を踏まえた良好な温熱環境を備えた住宅の整備、リフォームの促進</li> <li>○高齢者の健康管理や遠隔地からの見守り等のためのIoT技術等を活用したサービスを広く一般に普及</li> <li>○サービス付き高齢者向け住宅等について、地域の需要や医療・介護サービスの提供体制を考慮した地方公共団体の適切な関与を通じての整備・情報開示を推進</li> </ul>
<b>(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</b>	
基本的な施策	<ul style="list-style-type: none"> <li>○住宅団地での建替え等における医療福祉施設、高齢者支援施設、孤独・孤立対策にも資するコミュニティスペースの整備等、地域で高齢者世帯が暮らしやすい環境の整備</li> <li>○三世帯同居や近居、身体・生活状況に応じた円滑な住替え等を推進。家族やひとの支え合いで高齢者が健康で暮らし、多様な世代がつながり交流する、ミクストコミュニティの形成</li> </ul>
成果指標	・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 17%（H30）→ 25%（R12）
<b>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</b>	
<b>(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</b>	
基本的な施策	<ul style="list-style-type: none"> <li>○住宅セーフティネットの中心的役割を担う公営住宅の計画的な建替え等や、バリアフリー化や長寿命化等のストック改善の推進</li> <li>○緊急的な状況にも対応できるセーフティネット登録住宅の活用を推進。地方公共団体のニーズに応じた家賃低廉化の推進</li> <li>○UR賃貸住宅については、現行制度となる以前からの継続居住者等の居住の安定に配慮し、地域の実情に応じて公営住宅等の住宅セーフティネットの中心的役割を補う機能も果たしてきており、多様な世帯のニーズに応じた賃貸住宅の提供を進めるとともに、ストック再生を推進し、多様な世帯が安心して住み続けられる環境を整備</li> </ul>
<b>(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</b>	
基本的な施策	<ul style="list-style-type: none"> <li>○住宅・福祉部局の一体的・ワンストップ対応による公営住宅・セーフティネット登録住宅や、生活困窮者自立支援、生活保護等に関する生活相談・支援体制の確保</li> <li>○地方公共団体と居住支援協議会等が連携して、孤独・孤立対策の観点も踏まえ、住宅確保要配慮者に対する入居時のマッチング・相談、入居中の見守り・緊急対応等の実施</li> <li>○賃借人の死亡時に残置物を処理できるよう契約条項を普及啓発。多言語の入居手続に関する資料等を内容とするガイドライン等を周知</li> </ul>
成果指標	・居住支援協議会を設立した市区町村の人口カバー率 25%（R2）→ 50%（R12）

3. 「住宅ストック・産業」の視点	
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	
基本的な施策	<ul style="list-style-type: none"> <li>○基礎的な性能等が確保された既存住宅の情報が購入者に分かりやすく提示される仕組みの改善（安心R住宅、長期優良住宅）を行って購入物件の安心感を高める</li> <li>○これらの性能が確保された既存住宅、紛争処理等の体制が確保された住宅、履歴等の整備された既存住宅等を重視して、既存住宅取得を推進</li> <li>○既存住宅に関する瑕疵保険の充実や紛争処理体制の拡充等により、購入後の安心感を高めるための環境整備を推進</li> </ul>
(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	
基本的な施策	<ul style="list-style-type: none"> <li>○長期優良住宅の維持保全計画の実施など、住宅の計画的な点検・修繕及び履歴情報の保存を推進</li> <li>○耐震性・省エネルギー性能・バリアフリー性能等を向上させるリフォームや建替えによる、良質な温熱環境を備えた良質な住宅ストックへの更新</li> <li>○マンションの適正管理や老朽化に関する基準の策定等により、マンション管理の適正化や長寿命化、再生の円滑化を推進</li> </ul>
成果指標	<ul style="list-style-type: none"> <li>・既存住宅流通及びリフォームの市場規模 12兆円（H30）→ 14兆円（R12）</li> <li>・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 15%（R1）→ 50%（R12）</li> </ul>
(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	
基本的な施策	<ul style="list-style-type: none"> <li>○2050年カーボンニュートラルの実現に向けて、</li> <li>・長寿命でライフサイクルCO<sub>2</sub>排出量が少ない長期優良住宅ストックやZEHストックを拡充</li> <li>・ライフサイクルでCO<sub>2</sub>排出量をマイナスにするLCCM住宅の評価と普及を推進</li> <li>・住宅の省エネルギー基準の義務づけや省エネルギー性能表示に関する規制など更なる規制の強化</li> <li>○住宅・自動車におけるエネルギーの共有・融通を図るV2H（電気自動車から住宅に電力を供給するシステム）の普及を推進</li> <li>○炭素貯蔵効果の高い木造住宅等の普及や、CLT（直交集成板）等を活用した中高層住宅等の木造化等により、まちにおける炭素の貯蔵の促進</li> <li>○住宅事業者の省エネルギー性能向上に係る取組状況の情報を集約し、消費者等に分かりやすく公表する仕組みの構築</li> </ul>
成果指標	<ul style="list-style-type: none"> <li>・住宅ストックのエネルギー消費量の削減率（平成25年度比）※ 3%（H30）→ 18%（R12）</li> <li>※ 2050年カーボンニュートラルの実現目標からのバックキャストの考え方に基づき、規制措置の強化やZEHの普及拡大、既存ストック対策の充実等に関するロードマップを策定</li> <li>※ 地球温暖化対策計画及びエネルギー基本計画の見直しにあわせて、上記目標を見直すとともに、住宅ストックにおける省エネルギー基準適合割合及びZEHの供給割合の目標を追加</li> <li>・認定長期優良住宅のストック数 113万戸（R1）→ 約250万戸（R12）</li> </ul>
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	
基本的な施策	<ul style="list-style-type: none"> <li>○所有者等による適切な管理の促進。周辺の居住環境に悪影響を及ぼす管理不全空き家の除却等や特定空き家等に係る対策の強化</li> <li>○地方公共団体と地域団体等が連携し相談体制を強化し、空き家の発生抑制や空き家の荒廃化の未然防止、除却等を推進</li> <li>○所有者不明空き家について、財産管理制度の活用等の取組を拡大</li> </ul>
(2) 立地・管理状況の良好な空き家の多様な利活用の推進	
基本的な施策	<ul style="list-style-type: none"> <li>○空き家・空き地バンクを活用しつつ、古民家等の空き家の改修・DIY等を進め、セカンドハウスやシェア型住宅等、多様な二地域居住・多地域居住を推進</li> <li>○中心市街地等において、地方創生やコンパクトシティ施策等と一体となって、除却と合わせた敷地整序や、ランドバンクを通じた空き家・空き地の一体的な活用・売却等による総合的な整備を推進</li> <li>○空き家の情報収集や調査研究活動、発信、教育・広報活動を通じて空き家対策を行う民間団体等の取組を支援</li> </ul>
成果指標	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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 9万物件（H27.5～R2.3）→ 20万物件（R3～12）</li> </ul>

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	
基本的な施策	<ul style="list-style-type: none"> <li>○大工技能者等の担い手の確保・育成について、職業能力開発等とも連携して推進。地域材の利用や伝統的な建築技術の継承、和の住まいを推進</li> <li>○中期的に生産年齢人口が減少する中で、省力化施工、DX等を通じた生産性向上の推進</li> <li>○CLT等の新たな部材を活用した工法等や中高層住宅等の新たな分野における木造技術の普及とこれらを担う設計者の育成等</li> </ul>
(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	
基本的な施策	<ul style="list-style-type: none"> <li>○AIによる設計支援やロボットを活用した施工の省力化等、住宅の設計・施工等に係る生産性や安全性の向上に資する新技術開発の促進</li> <li>○住宅の維持管理において、センサーやドローン等を活用した住宅の遠隔化検査等の実施による生産性・安全性の向上</li> <li>○官民一体となって我が国の住生活産業が海外展開しやすい環境の整備</li> </ul>

## (2) 現行法制度

### 1) 住宅の品質確保の促進等に関する法律 (平成 12 (2000) 年 4 月施行) (最終改正 令和 5 (2023) 年 6 月)

#### [目 的]

- ・住宅の品質確保の促進と、住宅購入者等の利益の保護、住宅に係る紛争の迅速かつ適切な解決を図る。

#### [法の概要]

- ・住宅性能表示制度 (各種基準の改正) ・瑕疵担保責任 ・住宅に係る紛争処理体制の整備

### 2) 高齢者の居住の安定確保に関する法律 (平成 13 (2001) 年 10 月施行) (最終改正 令和 4 (2022) 年 6 月)

#### [目 的]

- ・民間活力の活用と既存ストックの有効利用を図りつつ、高齢者向け住宅の効率的供給を促進するとともに、高齢者の入居を拒まない住宅情報を広く提供するための制度の整備を図り、高齢者が安心して生活できる居住環境を実現する。

#### [法の概要]

- ・高齢者向け優良賃貸住宅制度の創設
- ・高齢者が円滑に入居し安心して生活できる賃貸住宅市場の整備
- ・高齢者自らによる持家のバリアフリー化の推進
- ・高齢者の居住安定確保のための基本方針の策定
- ・サービス付き高齢者向け住宅の登録制度の創設

### 3) 建築物の耐震改修の促進に関する法律 (平成 8 (1996) 年 4 月施行) (最終改正 平成 30 (2018) 年 6 月)

#### [目 的]

- ・地震による建築物の倒壊等の被害から国民の生命、身体及び財産を保護するため、建築物の耐震改修の促進のための措置を講ずることにより建築物の地震に対する安全性の向上を図り、もって公共の福祉の確保に資する。

#### [法の概要]

- ・国は建築物の耐震診断・改修に関する数値目標等を盛り込んだ基本方針を策定し、都道府県、市町村は地域の実情に応じた耐震改修促進計画を作成する。
- ・目標達成に向け、新たに小中学校や多数の者の円滑な避難を困難とするおそれがある住宅等について改修の対象を拡大。
- ・耐震改修促進のため、所得税の控除や補助の拡充等の支援・緩和制度の実施に加え、耐震改修計画の認定基準の緩和・特例の設置、耐震性に係る表示制度の創設、区分所有建築物の耐震改修の必要性に係る認定を実施。
- ・要緊急安全確認大規模建築物（不特定多数や避難弱者が利用する建築物で大規模なもの等）、要安全確認計画記載建築物（緊急輸送道路等の避難路沿道建築物、防災拠点建築物）の耐震診断と結果報告を義務付け。

#### 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

（平成 19（2007）年 7 月施行）

（最終改正 令和 4（2022）年 6 月）

#### [目 的]

- ・「住生活基本法」の基本理念のもと、低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子どもを育成する家庭、その他住宅の確保に特に配慮を要する者（以下「住宅確保要配慮者」という）に対する賃貸住宅の供給の促進に関し、基本方針の策定その他の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施策の基本となる事項を定めることにより、住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進を図る。

#### [法の概要]

- ・住宅確保要配慮者に対する公的賃貸住宅の供給の促進に関する基本的事項を定めること。
- ・所得の状況、心身の状況、世帯構成その他の住宅確保要配慮者の住宅の確保について配慮を必要とする事情を勘案し、既存の公的賃貸住宅の有効活用を図りつつ、公的賃貸住宅の適切な供給の促進に関し、必要な施策を講じること。
- ・公的賃貸住宅の入居者の選考に当たり、住宅確保要配慮者の居住の安定に配慮すること。
- ・住宅確保要配慮者が賃貸住宅に関し、その事情に応じた適切な情報を効果的かつ効率的に入手できるようにすること。
- ・住宅確保要配慮者の賃貸住宅供給促進策に当たっては、自立の支援に関する施策、住宅確保要配慮者の福祉に関する施策、住宅確保要配慮者の生活の安定及び向上に関する施策並びに居住環境の形成に関する施策との連携を図ること。
- ・住宅確保要配慮者に係る公的賃貸住宅の整備及び管理に関する事項、その他住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関し、「地域住宅計画」に必要な事項を記載すること。
- ・地方公共団体において住宅確保要配慮者向け賃貸住宅の供給促進計画を策定すること。
- ・住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅の登録制度を創設すること。
- ・住宅確保要配慮者の入居円滑化に向けて、居住支援法人の指定、生活保護受給者の住宅扶助費等の代理納付を推進するための措置を行い、適正に家賃債務保証を行う業者について住宅金融支援機構による保険の引き受けを可能とすること。

### (3) 兵庫県住生活基本計画【令和4年3月】

#### 1) 理念

安全・安心の基盤の上に、多様な世代や地域が支え合い、いきいきと自分らしく暮らせる住生活の実現

#### 2) 目標と重視する視点

##### ①目標

**安心・安全** 安全で安心な住生活の実現

近年、頻発・激甚化する災害に備えた避難体制の整備や危険性の低いエリアへの立地誘導、既存県営住宅を有効活用した住宅確保要配慮者の居住の安定確保や安心して子育てできる住まい・住環境の確保、高齢者が居住する住宅のバリアフリー化・温熱環境の改善など、安全で安心な住まい・住環境づくりを推進する。

**魅力・挑戦** いきいきと自分らしく暮らせる住生活の実現

子育て世帯や高齢者が暮らしやすい住まい・住環境の確保やライフステージに合わせた住み替え、多様な働き方等に対応した住まいの実現など、一人一人がいきいきと自分らしく暮らせる住まい・住環境づくりを推進する。

**持続・循環** 地域と地球の持続性を高める住生活の実現

既存住宅を安心して購入できる取引環境の整備や空き家の利活用の促進、脱炭素社会の実現に向けた住宅の長寿命化・省エネルギー化、多自然居住・二地域居住を通じた地域コミュニティの活性化など地域と地球の持続性を高める住まい・住環境づくりを推進する。

##### ②重視する視点

- (1) 住宅ストックの質の向上と有効活用
- (2) 健全な住宅市場の形成と行政による補完
- (3) 社会環境の変化や価値観の多様化に伴う多様な選択肢の確保
- (4) 多様な主体の参画と協働や民間主導の官民連携、他分野との連携

(目標)

(重点的に取り組む施策の方向性)

<b>安全・安心</b> 安全で安心な 住生活の実現	(1) 頻発・激甚化する災害に備えた安全な住まい・住環境づくり
	(2) 誰もが安心して暮らせる住まい・住環境づくり
<b>魅力・挑戦</b> いきいきと 自分らしく暮らせる 住生活の実現	(3) ライフステージ・ライフスタイルに合わせた住まい・住環境づくり
<b>持続・循環</b> 地域と地球の 持続性を高める 住生活の実現	(4) 空き家、既存住宅ストックを活用した住まい・住環境づくり
	(5) 良質で環境にやさしい住まい・住環境づくり
	(6) 人と地域をつなぐ住まい・まちづくり

#### 3) 計画期間

令和3(2021)年度から令和12(2030)年度までの10年間

#### 4) 公営住宅の供給目標

##### ■目標量の設定

59.4 千戸・・・内数 新設及び建替えによる整備戸数 7.6 千戸  
既存公営住宅の空き家募集戸数 51.8 千戸

#### 5) セーフティネット住宅の供給目標

##### ■目標の考え方

貸主から入居制限を受けるおそれのある住宅確保要配慮世帯が、今後 10 年の間に転居先として活用できるセーフティネット住宅の登録戸数

##### ■目標の設定

令和 12 (2030) 年度末までに 3 万戸の登録

#### 6) 成果指標

##### 耐震性を有しない住宅ストックの割合

目標値	9.9% (2018) → おおむね解消 (2030)
目標値の考え方	耐震性のない住宅 (約 23 万戸) を早期に解消する。

##### 高齢者の居住する住宅のうち一定のバリアフリー性能<sup>※1</sup>及び断熱性能<sup>※2</sup>を有する住宅の割合

目標値	13.6% (2018) → 25% (2030)
目標値の考え方	新築住宅の性能向上に加え、リフォームによるバリアフリー化及び断熱化を推進し、全国計画と同じ 25%まで増加させる。

※1：2 箇所以上の手すり設置又は屋内の段差解消

※2：二重以上のサッシ又は複層ガラスの窓が全て又は一部の窓にある

#### (4) 第3次朝来市総合計画【令和3年9月】

##### 1) 計画期間

基本構想	令和 4 (2022) 年度～令和 11 (2029) 年度 [8 年間]
基本計画	前期基本計画：令和 4 年度～令和 7 年度 後期基本計画：令和 8 年度～令和 11 年度

##### 2) 将来像

「人と人がつながり 幸せが循環するまち ～対話で拓く朝来市の未来～」

##### 3) まちづくりを進めていくうえでの大切な考え方

- 1 市民一人一人が主役
- 2 人と人をつなぐ対話
- 3 未来へのまなざし

#### 4) ありたいまちの姿

- 1 「やりたい」につながる多様な学びで、未来をつくる「人」を育む
- 2 人と自然が共生しながら 地域で循環する産業を確立する
- 3 多様なつながり・交流を育み、地域力をより高める
- 4 誰もが居場所や役割を持ち、健幸で心豊かな暮らしを実感できる
- 5 市民の暮らしを支える 安全・安心な都市基盤を持続する
- 6 まちの動きや情報を戦略的につなぎ、効率的で健全な行財政運営を実現する

#### 5) 基本計画（住宅・公営住宅関連施策の抜粋）

##### ①ありたいまちの姿3 多様なつながり・交流を育み、地域力をより高める

施策	事業実施方針
<p>3 まちの仲間になる 移住定住の推進</p>	<p>①地域と進める移住定住の推進</p> <p>あさご暮らし体験住宅や定住促進住宅等の利活用のほか、地域や不動産事業者と連携し、賃貸可能物件等の空き家バンク登録を推進するとともに、移住者や市内在住の若者・子育て世代に対する住宅取得や空き家活用の支援を行います。</p> <p>空き家情報の提供や所有者への相談窓口紹介等の空き家バンク活用支援、また、移住希望者と地域との面談の機会づくりや移住後のサポート等、地域が主体となった活動を促進し、地域ぐるみの移住者支援の充実を図ります。</p>

##### ②ありたいまちの姿5 市民の暮らしを支える 安全・安心な都市基盤を持続する

施策	事業実施方針
<p>2 日頃からみんなで 備える災害に強い まちづくりの推進</p>	<p>①安全・安心な防災体制の整備</p> <p>居住する者の生命、身体及び財産を災害から保護するため、朝来市住宅土砂災害対策支援事業や住宅耐震関連の補助事業を継続して行います。</p>
<p>4 生活基盤の持続可 能な維持管理・確 保</p>	<p>②安全で快適な市営住宅等の維持管理</p> <p>点在する老朽化した市営住宅について、適正な住宅戸数を確保するとともに、効率的かつ合理的に住宅の再編や長寿命化を図るため、朝来市公営住宅等長寿命化計画の見直しを行います。</p> <p>安全で安心して暮らせる住宅を提供するとともに、多様な世帯構成に柔軟に対応できる複数タイプの住戸を提供できるよう市営住宅改修等の住宅整備を推進します。</p> <p>安全で安心して快適に暮らせる居住環境を提供するため、適切な定住促進住宅の維持管理・整備を継続して行います。</p>

### 3. 公営住宅等の問題・課題

前述してきた公営住宅等の現況から見えてくる課題について、以下のとおり整理する。

#### ①小規模団地が多いため管理上の効率性が必要

- ・10戸未満の小規模団地が過半を占めており、20戸未満を加えると9割を超えることから、住宅の管理面で効率性を向上させる上で、団地の再編集約化が必要と考えられる。

#### ②住戸規模は都市居住型誘導居住面積水準であるためファミリー世帯の誘導が必要

- ・公営住宅等の住戸規模は、50㎡以上が9割以上を占めているものの、入居世帯は1人、2人世帯が過半を占める状況から高齢単身入居世帯向けの住戸などへの誘導によって、現状の住戸へは若年ファミリー世帯の入居促進を検討する等の措置が必要と考えられる。

#### ③10年後耐用年限経過戸数が管理戸数の4割を超えるため計画的な対策が必要

- ・構造別の耐用年限に応じた管理期間を超える住棟は、今後10年間で、木造の全て、簡易耐火平屋建ての全て、簡易耐火二階建て76%の計165戸がその対象となり、さらに20年間では178戸がその対象となり、長寿命化に向けて計画的な対策が必要と考えられる。

#### ④改善事業や修繕を行う場合に、整備水準を設定して機能向上及び維持を図ることが必要

- ・現状の整備水準を踏まえ、今後の改修や修繕によりどの水準まで引き上げるかを検討し公営住宅等に関する統一的な整備水準を設定することが必要と考えられる。

#### ⑤古い年代に建設され劣化が進んでいる住棟について、適切な対応を行うことが必要

- ・老朽化が著しい団地は、小規模で管理効率が悪い団地が多いため、用途廃止を行う必要がある。

#### ⑥用途廃止の方針となっている住棟については、入居状況を踏まえた上で計画的に解体の方針及びスケジュールを検討することが必要

- ・用途廃止を行う必要がある団地については、入居状況や劣化状況等を踏まえ、解体の方針及びスケジュールを検討する必要がある。

#### ⑦公営住宅等の入居者の高齢化への対応として、バリアフリー化や福祉サービス等と連携した支援が必要

- ・持ち家取得を検討するのが主に20代、30代の世帯とすれば、世帯主年齢が40代になると持ち家取得に至らない可能性が大きくなる一方、入居世帯の85%が40歳以上となっており、新たな入居枠が狭まってくる可能性が高いため、高齢世帯への対応が大きな課題となってくる。
- ・公営住宅等入居者の高齢化への対応として、バリアフリー化や福祉サービス等の団地内外における高齢者サービスの提供が必要になると考えられ、高齢者への支援機能の充実が求められる。



⑧公営住宅等団地内における多世代及び多文化の交流やコミュニティ形成が必要

- ・現在、入居者において高齢者の割合が多くを占めることから、ミクストコミュニティ（多様な世代の交流）の形成が望まれる。
- ・近年、外国から来た住民の増加により、今後公営住宅等においても外国人の入居者が見込まれるとして、多様な文化の交流によりコミュニティを形成していくことが望まれる。

⑨公営住宅は、住宅確保要配慮者（低額所得者、高齢者、子育て世帯、障害者、外国人等）のセーフティネットとしての役割を担うために必要戸数を確保することが必要

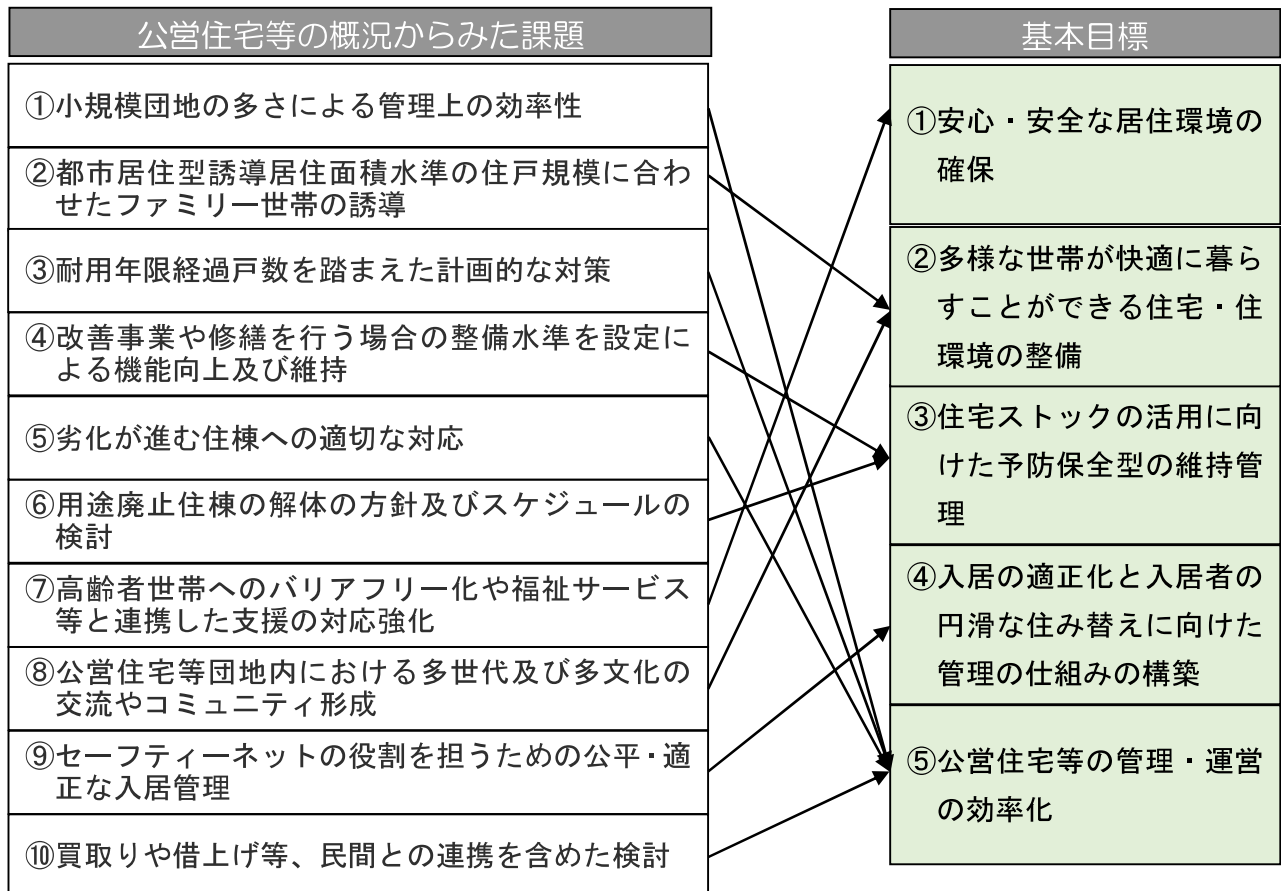
- ・公営住宅は、住宅確保要配慮者（低額所得者、高齢者、子育て世帯、障害者、外国人等）のセーフティネットとしての役割を担うために必要戸数を確保することが必要である。
- ・真に住宅に困窮する市民の居住の安定の確保をするため、収入超過者に対する家賃の適正化、高額所得者に対する退去指導等の強化に努める必要がある。

⑩公営住宅として、中長期における将来的な需要の見通しを踏まえ、必要戸数の確保に向けて、買取りや借上げ等、民間との連携も含めた検討が必要

- ・市では、市内の民間空家を有効活用を図るため、空家バンク制度の構築、転入者への空家購入資金等への支援等を推進することから、空家を活用した公営住宅等の整備に努める必要がある。
- ・老朽化の進んだ公営住宅等については廃止または建替が予想されるが、市の財政事情を考慮するとその跡地について、民間活力を利用した新たな賃貸住宅建設によって、その一部を借り上げる等従前入居者の受け皿づくりも考慮していく必要がある。

## 4. 公営住宅等にかかる目標

前述してきた朝来市の公営住宅等に係る課題に対し、以下のような基本目標を設定する。



国・県の基本目標に付随する指標目標への市の対応としては、国の目標に対する県の目標が上回る場合は、県の指標目標を市の目標値とする。また、国・県にない目標については市独自の目標値として整理する。

### ①安心・安全な居住環境の確保

- ・耐震性や耐火性、避難のしやすさなど防災性を備え、誰もが使い勝手の良いバリアフリー化など一定の居住環境を確保する。

#### 【指標目標：住棟の耐震化率】

公営住宅等の現状	357戸中 287戸が昭和 57 年以降の建設住棟で耐震化率は 80%
令和 15 年度の目標	100%（耐震性を有しない住宅ストックを概ね解消）

## ②多様な世帯が快適に暮らすことができる住宅・住環境の整備

- ・団地内及び住戸内のバリアフリー化や屋外のユニバーサルデザイン化を推進する。
- ・公営住宅等に居住する高齢者等のニーズに応じて、バリアフリー化した住宅等への移転を推進する。
- ・団地内の高齢化の進行を抑制するため、若い世帯の入居を誘導する仕組みによってミクストコミュニティ（多世代混住）を図り、コミュニティ活動の活性化に配慮する。
- ・民間では確保しにくいファミリー世帯向け住戸を有効に活用して子育て世帯に配慮した優先入居などを実施する入居管理を検討する。

### 【指標目標：公営住宅等の高齢者が住む住宅のバリアフリー化】

公営住宅等の現状	357 戸中 51 戸（生野 2 区住宅と枚田住宅のみ）、14%
令和 15 年度の目標	25%

## ③住宅ストックの活用に向けた予防保全型の維持管理

- ・高齢者対応等の仕様・設備や、耐久性、耐震性、耐火性、断熱性、防音性といった基礎的な性能などを確保することにより、借家の居住モデルとなるような良質な住宅ストックを形成する。
- ・特に、RC 構造については住戸内の結露やカビの発生が大きな課題となっていることから、枚田住宅の改修工事を参考に、断熱等性能等級 4 の省エネ基準を目標に整備する。

### 【指標目標：一定の断熱性能を有する公営住宅等の割合】

公営住宅等の現状	357 戸中 117 戸、33% うち、平成 28 年次世代省エネ基準対応は 35 戸（枚田住宅のみ確認済）、10%
令和 15 年度の目標	25%（達成済）、RC 構造は平成 28 年次世代省エネ基準対応で改修

- ・改善事業等の際には、周辺に位置する民間賃貸住宅等を有効活用して、入居者の生活の継続性を維持しながら円滑な住替えを図るとともに、地域のまちづくりに貢献する住宅地整備を図る。
- ・用途廃止跡地については、若年層等の定住化に配慮した分譲住宅等により地域の活性化に寄与する。
- ・民間空家の有効活用手法として、高齢単身世帯が数世帯住める市営住宅として整備を検討する。

## ④入居の適正化と入居者の円滑な住み替えに向けた管理の仕組みの構築

- ・セーフティネット機能を円滑に発揮するため、収入超過者や高額所得者の退去を促進して、真に住宅に困窮する世帯への住宅を確保する。
- ・限られた管理戸数の市営住宅を有効活用するため、本来の市営住宅の活用方法である一定期間入居を原則とする等、真に住宅に困窮する世帯への住宅を確保するための仕組みを検討する。

## ⑤公営住宅等の管理・運営の効率化

- ・用途廃止跡地については、民間事業者へ処分することも考慮し、その売却益を市営住宅改善事業等に充当する住宅基金として積み上げ、財政負担の軽減化に寄与するしくみを検討する。
- ・新たな住宅建設を控え、良好な居住環境の住宅ストックを有効に活用する。

### 【指標目標：公営住宅等のストックの維持管理】

公営住宅等の現状	357 戸を管理
令和 15 年度の目標	用途廃止対象以外の住宅は、耐用年限 30 年を超える木造及び簡易耐火平屋建てを含め、継続的に維持管理

## 5. 公営住宅等の長寿命化に関する基本方針

前章の基本目標①～⑤を踏まえて、本市の公営住宅等の長寿命化に関する基本方針を次の通り設定する。

<b>①安心・安全な居住環境の確保</b>	
○安全性の確保（耐震性能等）	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。 (耐久性・耐震性・断熱性（省エネ性）)
<b>②多様な世帯が快適に暮らすことができる住宅・住環境の整備</b>	
○居住性の確保（バリアフリー化、省エネ対応等）	誰もが快適に暮らせるよう配慮した構造と設備を備える。 住戸内のみならず、住棟共用部や住棟周辺においても適切な住環境として安全で、安心して外出できるバリアフリー環境、ユニバーサルデザインによる住宅・住環境の形成に努める。
<b>③住宅ストックの活用に向けた予防保全型の維持管理</b>	
○長寿命化に向けた改善事業の実施	住棟のライフサイクルを長期化するには適切な維持管理に伴う処置と建築当初からの仕様の向上による長寿命素材の活用などを実施して、相乗効果によるライフサイクルコストを縮減する。
<b>④入居の適正化と入居者の円滑な住み替えに向けた管理の仕組みの構築</b>	
○世帯収入状況を踏まえた退去促進、入居期間の設定等の検討	世帯収入状況を踏まえ、入居時の要件を超える場合の退去促進の実施や、公営住宅等の利用機会の公平性確保のための入居期間の設定を検討する。
<b>⑤公営住宅等の管理・運営の効率化</b>	
○団地の集約化、跡地活用、民間空家や民間賃貸住宅の活用等の検討	民間活力の導入としてPPP/PFIなどの手法を用い、建設や管理運営におけるコスト削減や余剰地等の有効活用が考えられるかを検討する。

# 6. 長寿命化を図るべき公営住宅等

## (1) 公営住宅等の供給目標量

### 1) 公営住宅等目標管理戸数の考え方

朝来市が管理する公営住宅等（現 357 戸）について、今後（計画期間である 10 年後）の目標管理戸数を検討するため、国土交通省が示す「世帯数推計プログラム（市区町村版）」、「世帯数推計プログラム（都道府県版）」、「住宅確保要配慮者世帯数推計プログラム」を用いて算定を行った。

（算定の概要）

- ・ 中長期的な観点から、2020 年から 2045 年までの 5 年ごとの時点において、現に公営住宅に入居している世帯を含む借家に居住する公営住宅の入居資格世帯の最大数を推計する。
- ・ 公営住宅の入居資格世帯のうち、世帯の困窮度や居住面積水準、民間市場での家賃水準、家賃負担率の状況等を勘案して、公的な支援により居住の安定の確保を図るべき世帯の数を「要支援世帯数」として推計する。
- ・ 目標時点（本計画では 2033 年）における要支援世帯数が、すなわち公営住宅の供給目標量として最低限満たすべき戸数として算定できる。

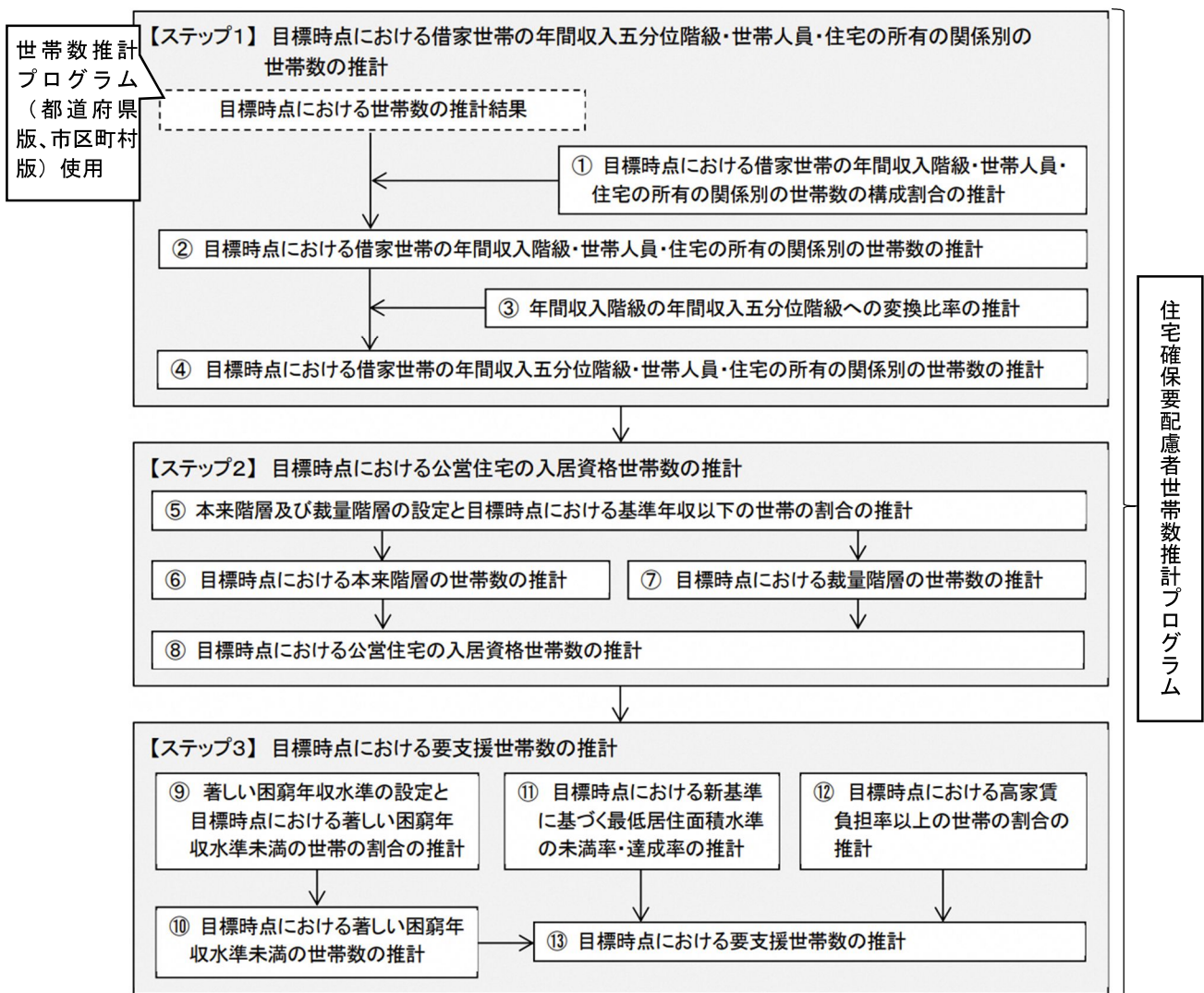


図 6-1 公営住宅の入居資格世帯数のうちの要支援世帯数の推計フロー

■参考（要支援世帯数としての各類型の定義）

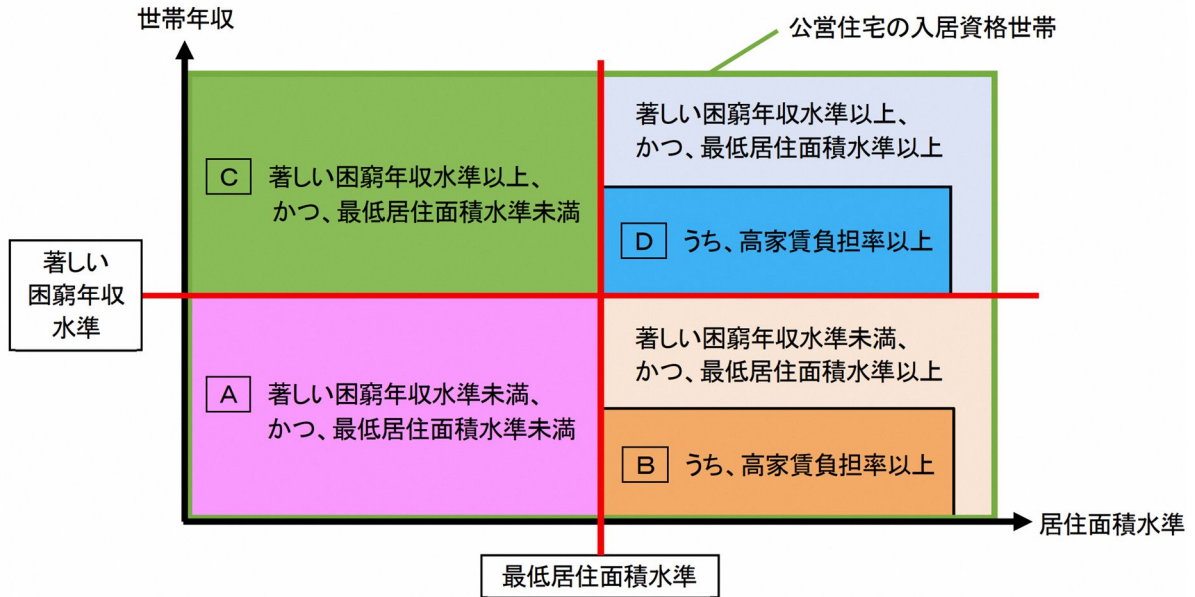


図 6-2 「住宅確保要配慮世帯推計支援プログラム」で推計する要支援世帯数に係る住宅の困窮状況 4 類型

■要支援世帯数としての各類型及び算入率

類型	算入率の考え方	算入率の設定
A 著しい困窮年収水準未満であり、かつ、最低居住面積水準未満である世帯	世帯の収入階層が低く、最低居住面積水準未満の狭い住宅に居住しているため、最も優先度が高い類型	100%算入が必須 ⇒ 100%
B 著しい困窮年収水準未満であり、かつ、最低居住面積水準以上である世帯のうち、高家賃負担率以上である世帯	最低居住面積水準以上の広い住宅に居住しているが、Aと同等の低所得階層であり、高家賃負担率以上となっているため、優先度が高い類型	100%算入が理想 ⇒ 100%
C 著しい困窮年収水準以上であり、かつ、最低居住面積水準未満である世帯	著しい困窮年収水準以上の収入階層であるが、最低居住面積水準未満の住宅に居住しているため、優先度が高い類型	100%算入が理想 ⇒ 100%
D 著しい困窮年収水準以上であり、かつ、最低居住面積水準以上である世帯のうち、高家賃負担率以上である世帯	著しい困窮年収水準以上の収入階層で、最低居住面積水準以上の住宅に居住しているが、高家賃負担率以上となっている類型	地域の実情や政策ニーズ等に応じて参入 ⇒ 100%

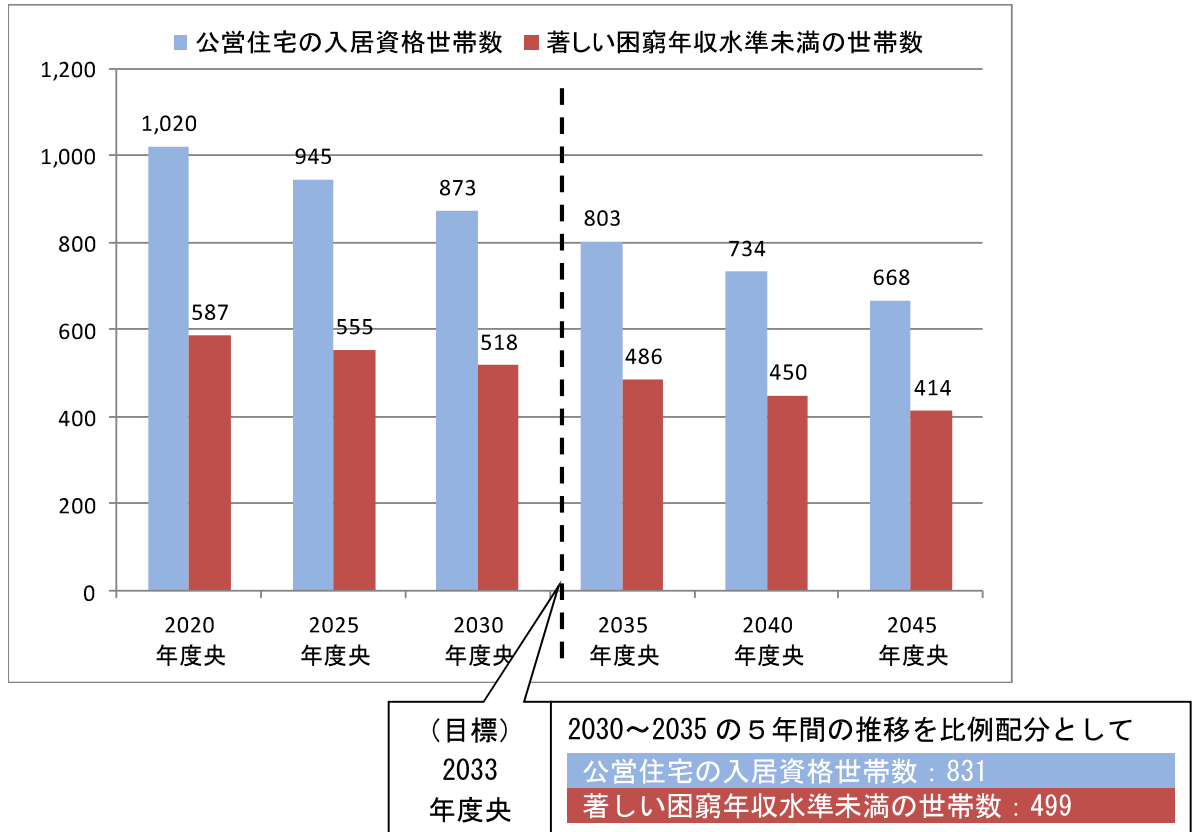
○著しい困窮年収水準・・・地域の民間賃貸住宅の市場家賃の実態等を踏まえ、自力で適正な家賃負担限度率の範囲で最低居住面積水準を満たす住宅を確保するために必要な年収。本計画の推計では、2033年に本来階層の3人世帯で297万円と算定。

○高家賃負担率・・・・・・地域の民間借家に居住している年間収入200万円未満の世帯の平均家賃負担率。本計画の推計では、2033年に30.0%と算定。

## 2) 公営住宅等の需要量算定結果

国土交通省が示す「世帯数推計プログラム（市区町村版）」、「世帯数推計プログラム（都道府県版）」、「住宅確保要配慮者世帯数推計プログラム」によって推計を行った結果を示す。

### ■「公営住宅の入居資格世帯数」及び「著しい困窮年収水準未達の世帯数」の推計結果



※公営住宅の入居資格世帯数：本来階層＋裁量階層の世帯数

- ・ 本来階層：政令月収 158,000 円以下の世帯のうち、同居親族のいる世帯及び1人かつ60歳以上の世帯
- ・ 裁量階層：政令月収 158,001 円以上 214,000 円以下の世帯のうち、60歳以上の1人世帯、60歳以上の夫婦のみ世帯、子どもが6歳未満の子育て世帯

※著しい困窮年収水準未達の世帯数：公営住宅の入居資格世帯数のうち、世帯人員や世帯構成からみてそれぞれ著しい困窮年収水準未達となる世帯数

世帯人員別の公営住宅の入居資格世帯数及び著しい困窮年収水準未満の世帯数の推計結果を示す。

■世帯人員別の公営住宅の入居資格世帯数

	2020 年度央	2025 年度央	2030 年度央	2035 年度央	2040 年度央	2045 年度央
1人・60歳以上	310	317	315	307	293	277
2人	338	323	306	286	265	244
3人	189	144	109	82	60	43
4人	106	91	79	68	59	51
5人	41	30	21	17	14	11
6人以上	36	41	43	43	43	41
合計	1,020	945	873	803	734	668

■世帯人員別の著しい困窮年収水準未満の世帯数

	2020 年度央	2025 年度央	2030 年度央	2035 年度央	2040 年度央	2045 年度央
1人・60歳以上	151	166	174	178	176	172
2人	189	173	161	152	142	131
3人	111	86	65	48	33	22
4人	73	72	65	59	52	46
5人	27	18	10	7	5	3
6人以上	36	40	42	43	42	41
合計	587	555	518	486	450	414

上記の推計結果をもとにすると、本計画の目標年度とする令和15（2033）年度における公営住宅の入居資格世帯数は831世帯、著しい困窮年収水準未満の世帯数は499世帯となる。

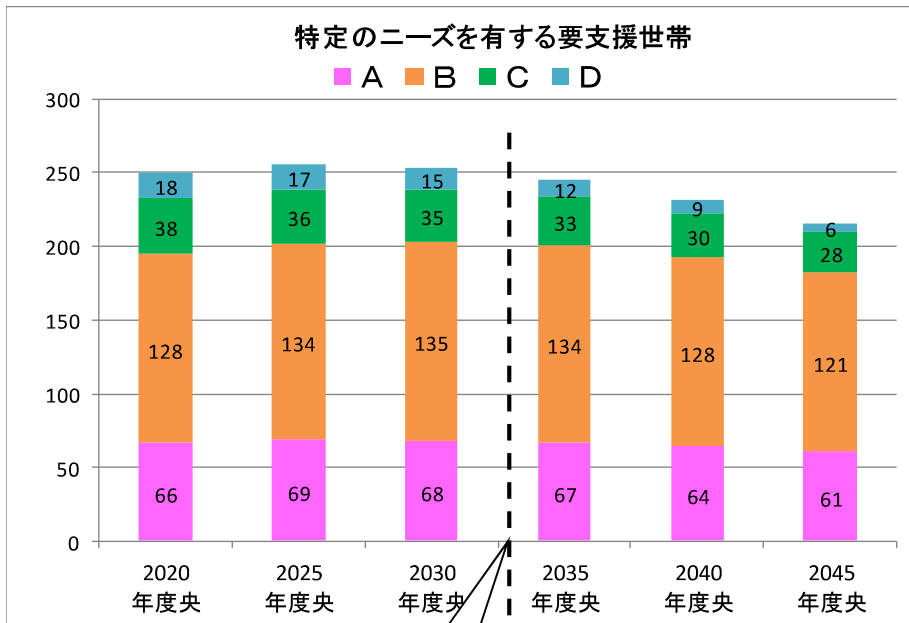
現在の公営住宅等管理戸数は合計357戸であり、著しい困窮年収水準未満の世帯数を下回っている。

公営住宅の入居資格世帯数において、特定のニーズを有する要支援世帯数の推計を行った結果を示す。要支援世帯に対しては住宅セーフティネットの役割をもつ公営住宅等によって住宅を確保する必要があるとし、将来にわたってこの戸数は確実に確保することとする。

■特定のニーズを有する要支援世帯数の推計結果

		2020 年度央	2025 年度央	2030 年度央	2035 年度央	2040 年度央	2045 年度央
著しい困窮年収水準未満であり、かつ、最低居住面積水準未満である世帯数	A	66	69	68	67	64	61
著しい困窮年収水準未満であり、かつ、最低居住面積水準以上である世帯のうち、高家賃負担率以上である世帯数	B	128	134	135	134	128	121
著しい困窮年収水準以上であり、かつ、最低居住面積水準未満である世帯数	C	38	36	35	33	30	28
著しい困窮年収水準以上であり、かつ、最低居住面積水準以上である世帯のうち、高家賃負担率以上である世帯数	D	18	17	15	12	9	6
A+B 合計		195	202	204	201	192	182
A+C 合計		104	105	103	99	94	89
A+B+C 合計		233	239	238	233	222	210
A~D 合計		250	255	253	245	231	216





(目標) 2033年度央

2030～2035の5年間の推移を比例配分として

A : 67	B : 135	C : 34	D : 13
A + B 合計 : 202		A + C 合計 : 101	
A + B + C 合計 : 236		A ~ D 合計 : 249	

2033年



(設定条件)

本来階層	15.8	万円以下	単身世帯	60歳以上	夫婦のみ世帯	60歳以上	子育て世帯	子どもが18歳未満
裁量世帯	21.4	万円以下	著しい困窮年収水準未満の世帯			地域毎の民間市場での家賃水準等を踏まえた必要年収未満世帯		

### 3) 市営住宅の供給目標量の検討

上記の推計結果をもとにすると、本計画の目標年度とする令和15(2033)年度における特定のニーズを有する要支援世帯数はA～Dの合計で249世帯となる。

よって、計画目標年度の令和15(2033)年度において、最低限確保すべき供給目標量は249戸となる。

現在の公営住宅等管理戸数は合計357戸であり、特定のニーズを有する要支援世帯数、つまり最低限確保すべき供給目標量を上回っていることから、用途廃止等によりある程度の戸数を縮減していくことが可能となる。

地域優良賃貸住宅(定住促進住宅)60戸は、上記とは位置づけが異なるものとして現戸数を維持していくこととする。

## (2) 活用手法の選定の考え方

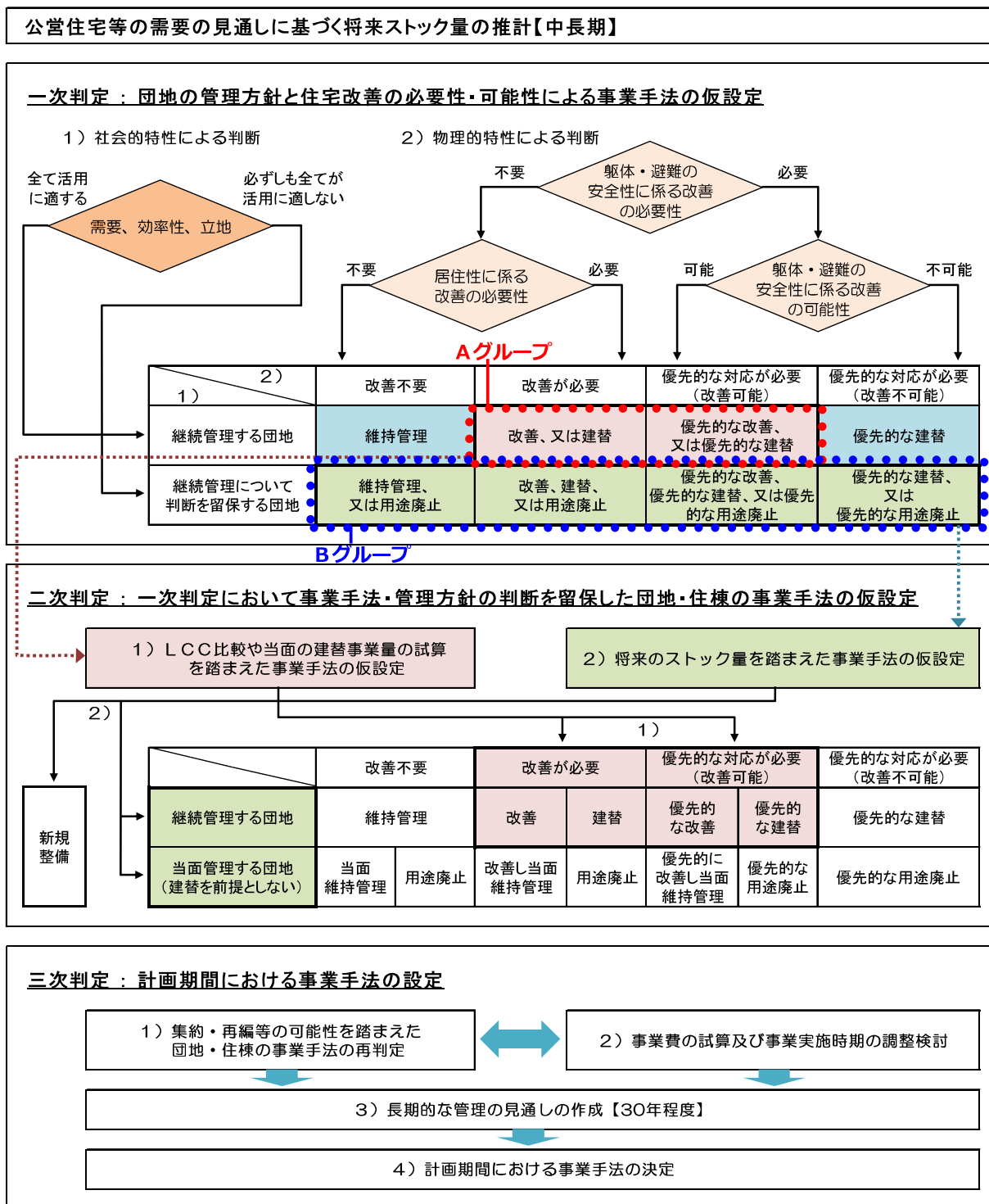
公営住宅等の活用手法と基本的な考え方は、下表に示すとおりである。

表 6-1 活用手法と基本的な考え方

活用手法		基本的な考え方
新規整備		ある敷地に、新たに公営住宅等を建設するものを本計画では「新規整備」とする。これまでに用途廃止となった、または今後用途廃止を進める公営住宅等の戸数分を集約して整備する場合を含める。
維持管理	計画修繕	公営住宅等として十分な機能を有すると判断でき、以下の方法により適切な維持・管理を行うものを本計画では「計画修繕」とする。 ・保守点検 ・修繕周期をもとにした設備の補修・更新 等
	改善	全面的改善によらず、公営住宅等の質の向上のために以下の改善・改修を個別に行うものを本計画では「改善」とする。 特に長寿命化型改善を含むものについては「改善（長寿命化型）」とする。 1) 安全性確保型（外壁落下防止改修 等） 2) 福祉対応型（廊下、階段の手摺設置、スロープの設置、中層建物へのエレベーターの設置 等） 3) 居住性向上型（外壁・最上階の天井等の断熱、3点給湯 等） 4) 長寿命化型（躯体・屋上・外壁の耐久性向上、配管の耐久性・耐食性の向上に資する工事 等）
建替		現存する公営住宅等を除却し、その敷地の全部または一部の区域に新たに公営住宅等を建設するものを本計画では「建替」とする。
用途廃止		耐用年限を超過したのち、将来にわたり継続管理することが不相当と判断される場合、公営住宅等の用途を廃止後、建物を除却し、敷地売却または他の用途へ有効に活用するものを本計画では「用途廃止」とする。

参考：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）等

公営住宅等の事業手法の選定は、公営住宅等長寿命化計画策定指針（平成 28（2016）年 8 月改定）に記載されている「事業手法の選定フロー」に基づき行う。



参考：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）等

図 6-3 事業手法の選定フロー

### (3) 一次・二次・三次判定

選定フロー及び判断基準に基づき、以下により判定を行う。

#### 1) 社会的特性による一次判定

##### a) 判定の考え方

需要、効率性、立地により、団地ごとに判定を行う。

##### b) 判定のための判断基準

###### 【需要】

団地・住棟の需要が高いか低いかの判断を行う。

2項目中全て○であれば○、1つ以上○があれば△、全て×や―であれば×と判定する。

入居率	現在の入居状況から算出した住棟毎の入居率の平均をもとに判定 〔 平均値 (72.5%) 以上 : 需要が高い→○ 平均値 (72.5%) 未満 : 需要が低い→× 老朽化木造住宅、募集停止中の住棟 : — 〕
募集状況	現在の住棟毎の募集状況をもとに判定 〔 随時募集 : 需要が高い→○ 募集停止 : 需要が低い→— 〕

###### 【効率性】

団地の活用に向けて、効率性の状況を判断する。

5項目中4つ以上○があれば○、2つ以上×があれば×と判定する。

敷地面積	一般的に1階4戸、3階建ての中層耐火住宅を建てることのできる敷地面積は1,000㎡となり、これを踏まえて、近年の居住面積水準に対応した住宅規模で建替えを行う場合、余裕をみて倍の2,000㎡を基準として判定（基準面積以上であれば高度利用が可能と判断） 〔 敷地面積2,000㎡以上* : 効率性が高い→○ 敷地面積2,000㎡未満* : 効率性が低い→× 〕
敷地形状	敷地形状が分割無しかつ平坦であるかを基準に判定（複雑でない形状であれば一体的な高度利用が可能と判断） 〔 分割無し、平坦 : 効率性が高い →○ 〕 〔 不整形、高低差有、分割等 : 効率性が低い→× 〕
災害危険性	浸水想定区域や土砂災害区域に指定されているかをもとに判定。 〔 浸水想定区域外かつ土砂災害区域外 : 効率性が高い →○ 〕 〔 浸水想定区域内または土砂災害区域内 : 効率性が低い→× 〕
用途地域の制限	指定されている用途地域の内容をもとに判定（住居系であれば適切な利用が可能と判断） 〔 住居系用途地域 : 効率性が高い →○ 〕 〔 住居系用途地域以外 : 効率性が低い→× 〕
容積率の規制	容積率が200%以上であるかを基準に判定（容積率が200%以上であれば一体的な高度利用が可能と判断） 〔 容積率200%以上 : 効率性が高い→○ 〕 〔 容積率200%未満 : 効率性が低い→× 〕

## 【立地】

団地の活用に向けて、立地の状況を判断する。

立地	立地適正化計画における位置付けで判定（区域内であればより適切な利用が可能と判断） 〔 都市機能誘導区域内：利便性が高い→◎（該当なし） 居住誘導区域内： 利便性が高い→○ 区域外： 利便性が低い→× 〕
----	--

### c) 判定の結果

3項目の全て○であれば「継続管理する団地」、1つ以上×があれば「継続管理について判断を留保する団地」と判定する。

## 2) 物理的特性による一次判定

### a) 判定のための判断基準

#### 【躯体・避難の安全性に係る改善の必要性】

団地・住棟について躯体の安全性、避難の安全性を判定し、改善が必要かどうかの判断を行う。

躯体の安全性	耐震性の適否により判定 〔 建設年度が昭和 57（1982）年以降：新耐震基準→○ 建設年度が昭和 56（1981）年以前：旧耐震基準→× 〕
避難の安全性	二方向避難、防火区画の適否により判定 ※「共同住宅等に係る消防用設備等の技術上の基準の特例について」（1975（昭和 50）年 5 月 1 日付け消防予第 49 号）と建設年度の関係で判断 〔 建設年度が昭和 51（1976）年以降 ：消防法による二方向避難、防火区画の基準に適合→○ 建設年度が昭和 50（1975）年以前 ：消防法による二方向避難、防火区画の基準より前→× ：二方向避難が可能と判断 →△ 〕

躯体・避難の安全性に係る改善の必要性について

全て○ →居住性に係る改善の必要性の判定へ

1つ以上×→躯体・避難の安全性に係る改善の可能性の判定へ

### 【居住性に係る改善の必要性】

躯体の安全性、避難の安全性で改善が不要な場合、居住性に関する項目についてそれぞれ評価し、改善が必要かどうかの判断を行う。

10項目中○にあたる項目が5つ以上あれば改善不要、5つ未満であれば改善が必要と判定する。

浴室の有無	あり→○ なし→×	省エネ性能	断熱改修済→○ 断熱未改修→×
3箇所給湯	3箇所→○ 2箇所、単独→△ なし→×	集会所	あり→○ なし→×
し尿処理	公共下水道 →○ 浄化槽、農業集落排水→△ くみ取り・無処理 →×	児童遊園	あり→○ なし→×
E V設置の有無	あり→○ なし→×	駐車場	あり →○ 来客用→△ なし →×
高齢化対応 (改修履歴)	E V設置 →○ 手摺設置、一部手摺設置→△ なし →×	自転車置場	あり→○ なし→×

### 【躯体・避難の安全性に係る改善の可能性】

躯体の安全性、避難の安全性に係る改善が必要な場合、改善が可能か不可能かの判断を行う。

耐用年限	計画期間 10年間の耐用年限の超過状況により判定 <div style="border-left: 1px solid black; border-right: 1px solid black; padding: 5px; margin: 5px 0;">           耐用年限超過：改善不可能            ※将来的な用途廃止及び建替の予定あり            耐用年限未満：改善可能            ※現ストックを継続して活用予定         </div>
------	---

### b) 判定の結果

以上の項目より、次のとおり判定する。

躯体・避難の安全性に係る改善は不要であり、居住性に係る改善も不要

：「改善不要」

躯体・避難の安全性に係る改善は不要であるが、居住性に係る改善は必要

：「改善が必要」

躯体・避難の安全性に係る改善が必要であり、改善可能

：「優先的な対応が必要（改善可能）」

躯体・避難の安全性に係る改善が必要であるが、改善不可能

：「優先的な対応が必要（改善不可能）」

■一次判定結果・・・1)、2)より

2) 1)	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 (存続)	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
継続管理 について 判断を留 保する団 地	維持管理、 又は用途廃止	改善、建替、 又は用途廃止	優先的な改善、 優先的な建替、又は 優先的な用途廃止	優先的な建替、又は 優先的な用途廃止
	生野2区住宅 但馬口住宅 土田荘第1住宅 土田荘第2住宅 枚田住宅 和田山団地(1) (サン・コーポラ ス和田山) 和田山団地(2) (サン・コーポラ ス和田山) 加古団地 栗鹿住宅 宮ノ下住宅 宮ノ下第2住宅 新井団地(1) 新井団地(2) 新井団地(3) 新井団地(4) 新井団地(5)	生野新町単 独住宅(1) 生野新町企 業向住宅 北真弓住宅(2) 真弓第3団 地 生野第1団 地 生野第2団 地 溝ノ内住宅 栃原口団地 猪野々団地(A) 猪野々団地(B— 1) 猪野々団地(B— 2) 猪野々団地(C) 猪野々単 独住宅 清水荘団地 けやき団地		生野新町住宅(1) 生野新町住宅(2) 真弓第1団地 真弓第2団地 西土田荘団地(1) 西土田荘団地(2) 桐ヶ丘荘団地 枚田岡荘団地(1) 枚田岡荘団地(2) 枚田岡荘第2団地

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

### 3) 二次判定

二次判定では、選定フローにおいては、一次判定の結果をもとに、ライフサイクルコスト（LCC）及び建替事業量による判断により改善もしくは建替かを判定、また、将来ストック量による判断により継続管理か否かの判定を行う。

一次判定結果より

#### ・ Aグループ

「継続管理する団地」のうち、「優先的な対応が必要（改善可能）」または、「改善が必要」と評価された住棟については、改善か建替かの判断が保留される。そこで、二次判定において、「優先的な改善・建替」または「改善・建替」の事業手法の仮設定を行う。

#### ・ Bグループ

「継続管理について判断を留保する団地」については、二次判定において、将来にわたって「継続管理する団地」か、建替を前提とせず「当面管理する団地」か等を改めて判断する。

#### Aグループ

→ LCC比較や当面の建替事業量の試算を踏まえた事業手法の仮設定

##### a) 判定の考え方

一次判定においてAグループとなった団地についてライフサイクルコスト（LCC）を算出し、改善か建替かを判定する。また、建替事業量の試算により、改善か建替かを判定する。

##### b) 判定のための判断基準

対象住棟が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を比較し、改善事業を実施する方がライフサイクルコスト（LCC）を削減できる場合に、事業手法を改善と仮設定する。

→ 今回、一次判定においてAグループに該当する団地はないため、この判定は不要

#### Bグループ

→ 将来ストック量を踏まえた事業手法の仮設定

##### a) 判定の考え方

一次判定においてBグループとなった団地についてストック推計を踏まえて判定する。

##### b) 判定のための判断基準

建替または用途廃止候補の団地を対象として、ストック推計を踏まえて将来的な活用の優先順位を検討し、将来にわたって「継続管理する団地」とするのか、将来的には他団地との集約等による用途廃止を想定する「当面管理する団地（建替を前提としない）」とするのかの判定を行う。さらに、事業手法を仮設定する。



■二次判定結果・・・3)より

	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		改善	建替	優先的な 改善	優先的な 建替	優先的な 建替
継続管理 する団地 (存続)			生野新町単独住宅(1) 生野新町単独住宅(2) 生野新町企業向住宅 北真弓住宅(2) 真弓第3団地 猪野々団地(A) 猪野々団地(B—1) 猪野々団地(B—2) 猪野々団地(C)				
	生野2区住宅 但馬口住宅 土田荘第1住宅 土田荘第2住宅 枚田住宅 和田山団地(1) (サン・コーポラス和田山) 和田山団地(2) (サン・コーポラス和田山) 加古団地 栗鹿住宅 宮ノ下住宅 宮ノ下第2住宅 新井団地(1) 新井団地(2) 新井団地(3) 新井団地(4) 新井団地(5)						
当面管理 する団地 (建替を 前提と しない)	当面 維持 管理	用途 廃止	改善し 当面維持管理	用途 廃止	優先的に 改善し当面 維持管理	優先的な 用途廃止	優先的な 用途廃止
			生野第1団地 生野第2団地 溝ノ内住宅 栃原口団地 猪野々単独住宅 清水荘団地 けやき団地			生野新町住宅(1) 生野新町住宅(2) 真弓第1団地 真弓第2団地 西土田荘団地(1) 西土田荘団地(2) 桐ヶ丘荘団地 枚田岡荘団地(1) 枚田岡荘団地(2) 枚田岡荘第2団地	

#### 4) 三次判定

三次判定においては、以下の検討により、計画期間に実施する事業手法を決定する。  
加えて、現地調査結果についても勘案する。

##### a) 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

一次・二次判定結果を踏まえ、集約や再編等の検討対象となり得る団地や、異なる事業手法に判定された住棟が混在する団地等は、効率的な事業実施のため、必要に応じて建替や改善等の事業手法を再判定する。あわせて、効率的な事業実施や地域ニーズへの対応等の観点から総合的な検討を行う。

団地単位での効率的活用に関する検討	改善・建替と判定された住棟が混在する団地において、より効率的な事業実施が可能となる場合は判定の見直しを検討する。また、事業実施時期の調整も行う。
集約・再編等の可能性に関する検討	一定の地域において複数の団地が存在する場合等は、地域の実情を踏まえて集約・再編等の可能性を検討する。

##### b) 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（30年程度）のうちに想定される新規整備事業、改善事業、建替事業等に係る事業費を試算し、今後の見通しを立てる。

事業費の試算	中長期的な期間（30年程度）における事業費を概算するため、中長期的な期間（30年程度）内の全ての新規整備事業、改善事業、建替事業、用途廃止事業にかかる費用を、仮定において試算する。
事業実施時期の調整	事業費の試算の結果、一定時期に事業費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場合は、事業実施時期を調整する。また、将来的な予算確保が可能であるか、事業量が人員体制等の面で実情と乖離していないか等を検討し、最終的に事業実施時期や事業量を決定する。

##### c) 長期的な管理の見通しの作成（30年程度）

b) で決定した事業実施時期をもとに、全団地・住棟の供用期間、事業実施時期の見通しを示した概ね30年程度の長期的な管理の見通しを作成する。

##### d) 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き、計画期間内（10年間）に実施を予定する事業を決定する。

表 6-2 住棟別一次～三次判定結果

住宅の種類	地区	団地名	棟名(部屋番号)	戸数	建設年度	構造	一次判定	二次判定	三次判定	備考 (一次・二次判定から三次判定への流れ)
公営	生野	生野新町住宅(1)	1	4	昭和51	簡耐	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	用途廃止	
公営	生野	生野新町住宅(1)	2	4	昭和51	簡耐	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	用途廃止	
公営	生野	生野新町住宅(2)	1	4	昭和56	簡耐	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	用途廃止	
公営	生野	生野新町住宅(2)	2	4	昭和56	簡耐	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	用途廃止	
市単	生野	生野新町単独住宅(1)	1	4	平成6	簡耐	改善、建替、又は用途廃止	改善	維持管理	比較的劣化が見られないため事業平準化を配慮し維持管理
市単	生野	生野新町単独住宅(2)	1	1	平成6	簡耐	改善、建替、又は用途廃止	改善	維持管理	
市単	生野	生野新町企業向住宅	1	6	昭和62	簡耐	改善、建替、又は用途廃止	改善	維持管理	
公営	生野	北真弓住宅(2)	1	4	昭和59	簡耐	改善、建替、又は用途廃止	改善	用途廃止	前計画の方針に合わせて用途廃止
公営	生野	真弓第1団地	1	2	昭和51	簡耐	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	用途廃止	
公営	生野	真弓第1団地	2	2	昭和51	簡耐	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	用途廃止	
改良	生野	真弓第1団地	3	2	昭和51	簡耐	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	用途廃止	
改良	生野	真弓第2団地	1	2	昭和55	簡耐	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	用途廃止	
改良	生野	真弓第2団地	2	2	昭和55	簡耐	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	用途廃止	
改良	生野	真弓第2団地	3	2	昭和55	簡耐	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	用途廃止	
改良	生野	真弓第3団地	1	2	昭和57	簡耐	改善、建替、又は用途廃止	改善	用途廃止	前計画の方針に合わせて用途廃止
改良	生野	真弓第3団地	2	2	昭和57	簡耐	改善、建替、又は用途廃止	改善	用途廃止	
改良	生野	生野第1団地	1	2	平成6	木造	改善、建替、又は用途廃止	改善し当面維持管理	維持管理	
改良	生野	生野第1団地	2	2	平成6	木造	改善、建替、又は用途廃止	改善し当面維持管理	維持管理	
改良	生野	生野第1団地	3	2	平成6	木造	改善、建替、又は用途廃止	改善し当面維持管理	維持管理	
改良	生野	生野第1団地	4	2	平成6	木造	改善、建替、又は用途廃止	改善し当面維持管理	維持管理	
改良	生野	生野第2団地	1	2	平成7	木造	改善、建替、又は用途廃止	改善し当面維持管理	維持管理	
公営	生野	溝ノ内住宅	1	3	平成2	木造	改善、建替、又は用途廃止	改善し当面維持管理	改善	
公営	生野	栃原口団地	1	4	平成2	木造	改善、建替、又は用途廃止	改善し当面維持管理	改善	
公営	生野	生野2区住宅	1	6	平成13	耐火	維持管理、又は用途廃止	維持管理	改善	予防保全の観点で長寿命化
公営	生野	生野2区住宅	1	10	平成13	耐火	維持管理、又は用途廃止	維持管理	改善	
特公賃	生野	生野2区住宅	1	4	平成13	耐火	維持管理、又は用途廃止	維持管理	改善	
公営	生野	但馬口住宅	1	16	平成元	耐火	維持管理、又は用途廃止	維持管理	維持管理	
改良	生野	猪野々団地(A)	1	4	平成12	簡耐	改善、建替、又は用途廃止	改善	維持管理	比較的劣化が見られないため事業平準化を配慮し維持管理
改良	生野	猪野々団地(A)	2	3	平成12	簡耐	改善、建替、又は用途廃止	改善	維持管理	
改良	生野	猪野々団地(B-1)	1	2	平成13	木造	改善、建替、又は用途廃止	改善	維持管理	
改良	生野	猪野々団地(B-2)	1	2	平成14	木造	改善、建替、又は用途廃止	改善	維持管理	
改良	生野	猪野々団地(B-2)	2	2	平成14	木造	改善、建替、又は用途廃止	改善	維持管理	
改良	生野	猪野々団地(C)	1	2	平成14	木造	改善、建替、又は用途廃止	改善	維持管理	
市単	生野	猪野々単独住宅	1	1	昭和58	木造	改善、建替、又は用途廃止	改善し当面維持管理	用途廃止	前計画の方針に合わせて用途廃止
市単	生野	猪野々単独住宅	2	1	昭和58	木造	改善、建替、又は用途廃止	改善し当面維持管理	用途廃止	
市単	生野	猪野々単独住宅	3	1	昭和58	木造	改善、建替、又は用途廃止	改善し当面維持管理	用途廃止	
市単	生野	猪野々単独住宅	4	1	昭和58	木造	改善、建替、又は用途廃止	改善し当面維持管理	用途廃止	
市単	生野	猪野々単独住宅	5	1	昭和58	木造	改善、建替、又は用途廃止	改善し当面維持管理	用途廃止	
市単	生野	猪野々単独住宅	6	1	昭和58	木造	改善、建替、又は用途廃止	改善し当面維持管理	用途廃止	
公営	和田山	西土田荘団地(1)	1	2	昭和49	簡耐	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	用途廃止	
公営	和田山	西土田荘団地(1)	2	2	昭和49	簡耐	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	用途廃止	
公営	和田山	西土田荘団地(1)	3	2	昭和49	簡耐	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	用途廃止	
公営	和田山	西土田荘団地(2)	1	2	昭和50	簡耐	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	用途廃止	
公営	和田山	西土田荘団地(2)	2	2	昭和50	簡耐	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	用途廃止	
改良	和田山	桐ヶ丘荘団地	1	2	昭和53	簡耐	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	用途廃止	
改良	和田山	桐ヶ丘荘団地	2	2	昭和53	簡耐	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	用途廃止	
改良	和田山	桐ヶ丘荘団地	3	2	昭和53	簡耐	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	用途廃止	
改良	和田山	桐ヶ丘荘団地	4	2	昭和53	簡耐	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	用途廃止	
改良	和田山	桐ヶ丘荘団地	5	2	昭和53	簡耐	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	用途廃止	

住宅の種類	地区	団地名	棟名 (部屋 番号)	戸数	建設 年度	構造	一次判定	二次判定	三次判定	備 考 (一次・二次判定から 三次判定への流れ)
改良	和田山	清水荘団地	1	2	昭和57	簡耐	改善、建替、又は用途廃止	改善し当面維持管理	用途廃止	前計画の方針に合わせ て用途廃止
改良	和田山	清水荘団地	2	2	昭和57	簡耐	改善、建替、又は用途廃止	改善し当面維持管理	用途廃止	
改良	和田山	清水荘団地	3	2	昭和57	簡耐	改善、建替、又は用途廃止	改善し当面維持管理	用途廃止	
公営	和田山	枚田岡荘団地(1)	1	2	昭和49	簡耐	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	用途廃止	
公営	和田山	枚田岡荘団地(1)	2	2	昭和49	簡耐	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	用途廃止	
公営	和田山	枚田岡荘団地(1)	3	2	昭和49	簡耐	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	用途廃止	
公営	和田山	枚田岡荘団地(1)	4	2	昭和49	簡耐	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	用途廃止	
公営	和田山	枚田岡荘団地(2)	1	2	昭和50	簡耐	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	用途廃止	
公営	和田山	枚田岡荘団地(2)	2	2	昭和50	簡耐	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	用途廃止	
公営	和田山	枚田岡荘団地(2)	3	2	昭和50	簡耐	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	用途廃止	
公営	和田山	枚田岡荘団地(2)	4	2	昭和50	簡耐	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	用途廃止	
公営	和田山	枚田岡荘第2団地	1	2	昭和51	簡耐	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	用途廃止	
公営	和田山	枚田岡荘第2団地	2	2	昭和51	簡耐	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	用途廃止	
公営	和田山	枚田岡荘第2団地	3	2	昭和51	簡耐	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	用途廃止	
公営	和田山	土田荘第1住宅	1	24	昭和57	耐火	維持管理、又は用途廃止	維持管理	維持管理	
公営	和田山	土田荘第2住宅	1	24	昭和58	耐火	維持管理、又は用途廃止	維持管理	維持管理	
公営	和田山	枚田住宅	1	35	平成6	耐火	維持管理、又は用途廃止	維持管理	維持管理	
地域 優良	和田山	和田山団地(1)(サン コーポラス和田山)	1	30	平成元	耐火	維持管理、又は用途廃止	維持管理	維持管理	
地域 優良	和田山	和田山団地(2)(サン コーポラス和田山)	2	30	平成元	耐火	維持管理、又は用途廃止	維持管理	維持管理	
公営	山東	加古団地	1	2	昭和59	木造	維持管理、又は用途廃止	維持管理	維持管理	
公営	山東	加古団地	2	2	昭和59	木造	維持管理、又は用途廃止	維持管理	維持管理	
公営	山東	加古団地	3	2	昭和59	木造	維持管理、又は用途廃止	維持管理	維持管理	
公営	山東	加古団地	4	2	昭和59	木造	維持管理、又は用途廃止	維持管理	維持管理	
公営	山東	加古団地	5	2	昭和59	木造	維持管理、又は用途廃止	維持管理	維持管理	
公営	山東	粟鹿住宅	1	18	平成6	耐火	維持管理、又は用途廃止	維持管理	維持管理	
公営	山東	宮ノ下住宅	1	15	平成7	耐火	維持管理、又は用途廃止	維持管理	改善	予防保全の観点で長 寿命化
公営	山東	宮ノ下第2住宅	1	20	平成10	耐火	維持管理、又は用途廃止	維持管理	改善	
公営	朝来	けやき団地	1	2	昭和61	木造	改善、建替、又は用途廃止	改善し当面維持管理	改善	
公営	朝来	けやき団地	2	2	昭和61	木造	改善、建替、又は用途廃止	改善し当面維持管理	改善	
公営	朝来	けやき団地	3	2	昭和61	木造	改善、建替、又は用途廃止	改善し当面維持管理	改善	
公営	朝来	けやき団地	4	2	昭和61	木造	改善、建替、又は用途廃止	改善し当面維持管理	改善	
公営	朝来	けやき団地	5	2	昭和61	木造	改善、建替、又は用途廃止	改善し当面維持管理	改善	
公営	朝来	新井団地(1)	1	4	平成元	木造	維持管理、又は用途廃止	維持管理	維持管理	
公営	朝来	新井団地(1)	2	2	平成元	木造	維持管理、又は用途廃止	維持管理	維持管理	
公営	朝来	新井団地(1)	3	2	平成元	木造	維持管理、又は用途廃止	維持管理	維持管理	
公営	朝来	新井団地(1)	4	2	平成元	木造	維持管理、又は用途廃止	維持管理	維持管理	
公営	朝来	新井団地(2)	1	3	平成2	木造	維持管理、又は用途廃止	維持管理	維持管理	
公営	朝来	新井団地(2)	2	3	平成2	木造	維持管理、又は用途廃止	維持管理	維持管理	
公営	朝来	新井団地(3)	1	3	平成3	木造	維持管理、又は用途廃止	維持管理	維持管理	
公営	朝来	新井団地(3)	2	3	平成3	木造	維持管理、又は用途廃止	維持管理	維持管理	
公営	朝来	新井団地(4)	1	2	平成4	木造	維持管理、又は用途廃止	維持管理	維持管理	
公営	朝来	新井団地(4)	2	3	平成4	木造	維持管理、又は用途廃止	維持管理	維持管理	
公営	朝来	新井団地(5)	1	2	平成5	木造	維持管理、又は用途廃止	維持管理	維持管理	
公営	朝来	新井団地(5)	2	3	平成5	木造	維持管理、又は用途廃止	維持管理	維持管理	

#### (4) 団地別・住棟別活用手法

本市の公営住宅等のうち、木造、簡平、簡二の住棟の一部は既に耐用年限を超過しており、本計画期間である令和6年度から令和15年度までの10年間に於いて対応が必要である。中層耐火の住棟は計画期間内に耐用年限を超過するものはないが、劣化の状況に応じた改善や長寿命化を見据えた対応が必要である。

団地の各住棟について国の定める判定フローに従い、一次～三次判定によって本市が管理する公営住宅等の今後の方針を立案した。

ただし、桐ヶ丘荘団地、清水荘団地の計16戸については、事業手法の判定としては用途廃止を想定するが、計画期間内の事業量や順番、戸数縮減のバランス等を考慮し、中長期での用途廃止に位置づけ、計画期間内は必要な修繕をして維持管理することとする。

その結果を事業手法別に整理すると、下記のとおりとなる。

表 6-3 公営住宅等の事業手法別戸数表

	計画期間内			中長期 (三次判定結果)
	1～5年目	6～10年目	合計	
公営住宅等管理戸数	417戸	417戸	417戸	417戸
新規整備事業予定戸数	0戸	0戸	0戸	0戸
維持管理予定戸数	343戸	343戸	343戸	327戸
うち計画修繕（維持管理）対応戸数	271戸	271戸	271戸	255戸
うち改善事業予定戸数	52戸	20戸	72戸	72戸
個別改善事業予定戸数	52戸	20戸	72戸	72戸
全面的改善事業予定戸数	0戸	0戸	0戸	0戸
うちその他戸数	0戸	0戸	0戸	0戸
建替事業予定戸数	0戸	0戸	0戸	0戸
用途廃止予定戸数	6戸	68戸	74戸	90戸
うち政策空家予定戸数	0戸	0戸	0戸	0戸
うち入居者退去後解体予定戸数	0戸	0戸	0戸	0戸

※公営住宅等管理戸数417戸の内訳：

市営住宅（公営住宅、改良住宅、市単（単費）住宅、特定公的賃貸住宅）357戸  
 地域優良賃貸住宅（定住促進住宅）60戸

現在の公営住宅等管理戸数計417戸（市営住宅357戸、地域優良賃貸住宅60戸）のうち、本計画期間10年間で、最大74戸を用途廃止に位置づけることで目標管理戸数を343戸（市営住宅283戸、地域優良賃貸住宅60戸）とする。

本計画では、公営住宅で最低限確保すべき供給目標量は249戸としており、公営住宅等管理戸数については段階的な縮減を図る。

今後、長期的な管理の見通しの中で建替事業を実施する場合には、複数の団地を集約、統合することにより戸数縮減を図る。

# 7. 公営住宅等の改善事業等の実施方針

## (1) 点検の実施方針

各種点検の実施方針を以下のとおり設定する。

### 1) 定期点検

法定点検の対象の住棟について、引き続き法令に基づく適切な点検を実施する。

法定点検の対象外の住棟においては、建築基準法第 12 条の規定に準じて法定点検と同様の点検を実施する。

### 2) 日常点検

全ての住棟を対象に、公営住宅等の事業主体の担当者等が目視により確認することが容易な部位について日常点検を実施する。

日常点検は、「公営住宅等日常点検マニュアル」（平成 28（2016）年 8 月、国土交通省住宅局住宅総合整備課）に則り実施することを基本とし、定期点検と合わせた実施や計画修繕前の実施など効率的に実施する。

また、自然災害や事故発生等により対応が必要となった場合は、状況に応じて点検を実施する。

### 3) 点検結果の活用

定期点検、日常点検等の結果は必要に応じてそれぞれデータベース等に記録し、修繕や維持管理、次回点検等に活用できるようにするとともに、将来の公営住宅等の管理等に係る計画の基礎データとしても活用する。

## (2) 計画修繕の実施方針

計画期間において計画修繕と判定された住棟については、定期点検を実施して、予防保全的な観点から適切な時期に適切な修繕対応を行うこととする。

時期や内容については、これまでの修繕や改善の実績を踏まえつつ、公営住宅等長寿命化計画策定指針（平成 28（2016）年 8 月改定）に示されている修繕周期表等を参考に、必要な対応を検討し実施していくこととする。

次のページより、公営住宅等長寿命化計画策定指針（平成 28（2016）年 8 月改定）に記載されている修繕周期表を示す。

表 7-1 修繕周期表（1）

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

出典：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）

表 7-2 修繕周期表 (2)

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

出典：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）



表 7-3 修繕周期表 (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
10 空調換気設備										
①空調設備	管理室、集会室等のエアコン	取替	15年		③					○
②換気設備	管理員室、集会室、機械室、電気室換気扇、ダクト類、換気口、換気ガラリ	取替	15年		③	○				
11 電灯設備										
①電灯設備	共用廊下・エントランスホール等の照明器具、配線器具、非常照明、避難口・通路誘導灯、外灯等	取替	15年		③	○	○			
	非常用照明器具内蔵蓄電池	取替	4年 ～6年		-	○	○			
②配電盤類	配電盤・プルボックス等	取替	30年		③	○				
③幹線設備	引込開閉器、幹線（電灯、動力）等	取替	30年		③	○				
④避雷針設備	避雷突針・ポール・支持金物・導線・接地極等	取替	40年		③	○				
⑤自家発電設備	発電設備	取替	30年		③	○				
12 情報・通信設備										
①情報・通信設備	電話配電盤（MDF）、中間端子盤（IDF）等	取替	30年		③					○
②テレビ共聴設備	アンテナ、増幅器、分配機等 ※同軸ケーブルを除く	取替	15年		③					○
③光ケーブル配線設備	住棟内ネットワーク	取替	15年		③					○
④インターホン設備	インターホン設備、オートロック設備、住宅情報盤、防犯設備、配線等	取替	15年		③					○
13 消防用設備										
①屋内消火栓設備	消火栓ポンプ、消火管、ホース類、屋内消火栓箱等	取替	25年		③	○				
②自動火災報知設備	感知器、発信器、表示灯、音響装置、中継器、受信機等	取替	20年		③	○				
③連結送水管設備	送水口、放水口、消火管、消火隊専用栓箱等	取替	25年		③	○				
14 昇降機設備										
①昇降機	カゴ内装、扉、三方枠等	補修	15年		③					○
	全構成機器	取替	30年		③					○
15 立体駐車場設備										
①自走式駐車場	プレハブ造（鉄骨増+ALC）	補修	10年	鉄部塗装、車止め等の取替	③					○
		建替	30年	全部撤去の上建替	③					○
②機械式駐車場	2段方式、多段方式（昇降式、横行昇降式、ピット式）、垂直循環方式等	補修	5年	鉄部塗装、部品交換	③					○
		建替	20年	撤去、新設	③					○
16 外構・附属施設										
①外構	平面駐車場、車路・歩道等の舗装、側溝、排水溝	補修	20年		①			○	○	
	困障（塀、フェンス等）、サイン（案内板）、遊具、ベンチ等	取替	20年		①	○				○
	埋設排水管、排水樹等、※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		①					○
	植栽	整備	20年		①					○

出典：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）

表 7-4 修繕周期表（4）

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

参照文献凡例

- 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）

出典：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）

### (3) 改善事業の実施方針

計画期間内に実施する改善事業は、改善事業類型毎に以下の方針に基づき実施する。

#### 1) 居住性向上型

引き続き活用を図る住宅について、住戸・住棟設備の機能充実を行い、居住性を向上させる。

#### 2) 福祉対応型

引き続き活用を図る住宅について、高齢者、障がい者等の安全・安心、円滑な利用に供するため、設備等を改善する。

#### 3) 安全性確保型

主に躯体の耐震性・防災性・防火設備など現行基準並みの安全性を確保するための改善や入居者が安全に暮らすことができるよう、落下・転落防止等の生活事故防止に配慮した改善を行う。

#### 4) 長寿命化型

一定の居住性や安全性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、躯体の経年劣化の軽減、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。

#### 5) 脱炭素社会対応型

建具等の断熱性向上や省エネルギー性能の高い設備への交換など、脱炭素社会に対応するための改善を行う。

#### 6) その他

1)～5)の対応以外に、近年の社会情勢等を踏まえて必要と考えられる対応について、改善事業として団地や住棟の状況を勘案しながら実施する。

本計画で改善と判断した団地・住棟については、これまでの維持管理状況を踏まえ、長寿命化型（主に躯体等の耐久性向上）、福祉対応型（主にバリアフリー化）、居住性向上型（主に水回りの設備更新）、脱炭素社会対応型（主に断熱化対応）の視点から複合的に事業を設定し、機能維持及び向上を図ることとする。

表 7-5 改善事業メニュー【例】

改善類型	住戸内	共用部	屋外・外構
居住性向上型	<ul style="list-style-type: none"> <li>・規模増（増築等）</li> <li>・流し台・洗面台の更新</li> <li>・給湯設備更新</li> <li>・間取りの改修</li> <li>・電気容量のアップ</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・給水方式の変更</li> <li>・交流スペースの設置</li> <li>・宅配ボックスの設置</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・駐車場を確保するための 附帯施設等の再配置等</li> </ul>
福祉対応型	<ul style="list-style-type: none"> <li>・玄関、階段、浴室、トイレへの手摺設置</li> <li>・浴槽、便器等の高齢者対応</li> <li>・高齢者対応建具</li> <li>・流し台、洗面所の更新</li> <li>・玄関付近等の住戸内段差解消</li> <li>・グループホームへの改良</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・廊下・階段の手摺設置</li> <li>・段差解消</li> <li>・視覚障がい者誘導用ブロック等の設置</li> <li>・共用部段差解消</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・屋外階段、集会所の便所・玄関への手摺設置</li> <li>・屋外通路等の幅員確保</li> <li>・敷地内段差解消・スロープ設置</li> </ul>
安全性確保型	<ul style="list-style-type: none"> <li>・耐震改修</li> <li>・ベランダ手すりのアルミ化</li> <li>・ピッキングが困難な構造の玄関扉の錠、補助錠の設置、破壊が困難なガラスへの取替、防犯上有効な箇所への面格子等の防犯建物部品の設置</li> <li>・台所壁の不燃化</li> <li>・避難経路の確保</li> <li>・住宅用防犯警報器等の設置</li> <li>・防災・減災対策</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・消火ポンプ、設備等の防災設備の改善</li> <li>・屋外通路等の照明設備の照度確保等</li> <li>・防火区画</li> <li>・避難設備の設置</li> <li>・耐震改修</li> <li>・外壁落下防止改修</li> <li>・防災・減災対策</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・屋外消火栓設置</li> <li>・避難経路となる屋外通路等の整備</li> <li>・ガス管の耐震性・耐食性向上</li> <li>・防犯上有効な塀、柵、垣、植栽の設置</li> <li>・防災・減災対策</li> </ul>
長寿命化型	<ul style="list-style-type: none"> <li>・浴室の防水性向上に資する工事</li> <li>・内壁の耐久性向上に資する工事</li> <li>・配管の耐久性向上に資する工事</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・屋上防水改修</li> <li>・躯体・屋上・外壁・配管の耐久性向上</li> <li>・避難施設の耐久性向上</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・外壁シーリングの打ち換え</li> <li>・外壁塗装のグレードアップ</li> <li>・点検しやすい給排水経路への見直し等</li> <li>・屋外配管の耐久性、耐食性向上に資する工事</li> </ul>
脱炭素社会対応型	<ul style="list-style-type: none"> <li>・内壁・最上階の天井等の断熱</li> <li>・複層ガラス化、内窓の設置・交換</li> <li>・省エネルギー性能の高い設備への交換</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・断熱化対応（断熱強化）</li> <li>・再生可能エネルギー導入（太陽光発電設備、蓄電池、太陽熱温水器の設置等）</li> <li>・省エネルギー性能の高い設備への交換</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・集会所における省エネルギー性能の高い設備への交換</li> <li>・再生可能エネルギー導入（太陽光発電設備、蓄電池、太陽熱温水器の設置等）</li> </ul>

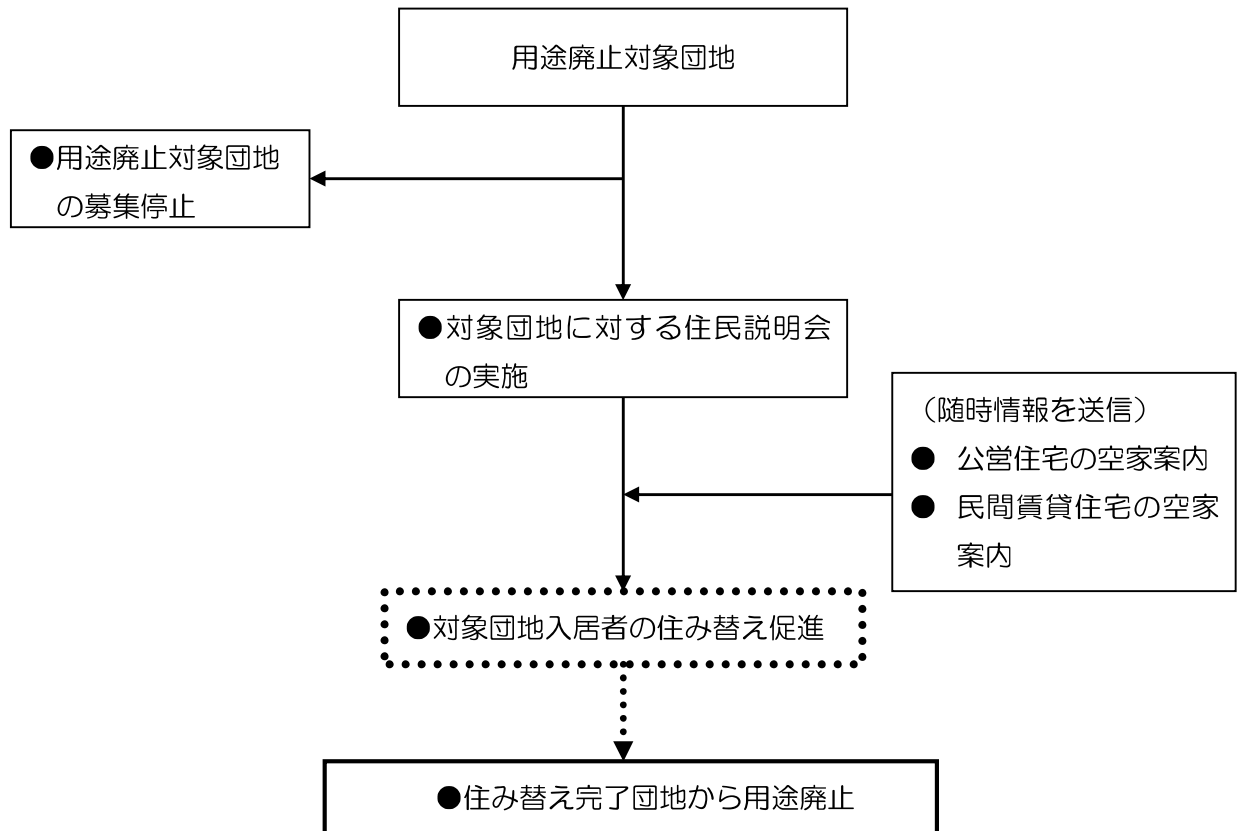
#### (4) 用途廃止対象団地の事業方針

本計画では、団地の老朽化の解消による居住水準の向上と市営住宅の効率的運営を図っていくため、14 団地 90 戸について団地の統廃合を目指した用途廃止をその地域性や入居者の意向に配慮しながら、今後 10 年以上にわたって実施する予定である。

対象団地のほとんどは小規模な木造、簡平、簡二の団地で、耐用年限を経過または今後 10 年以内に経過する団地である。

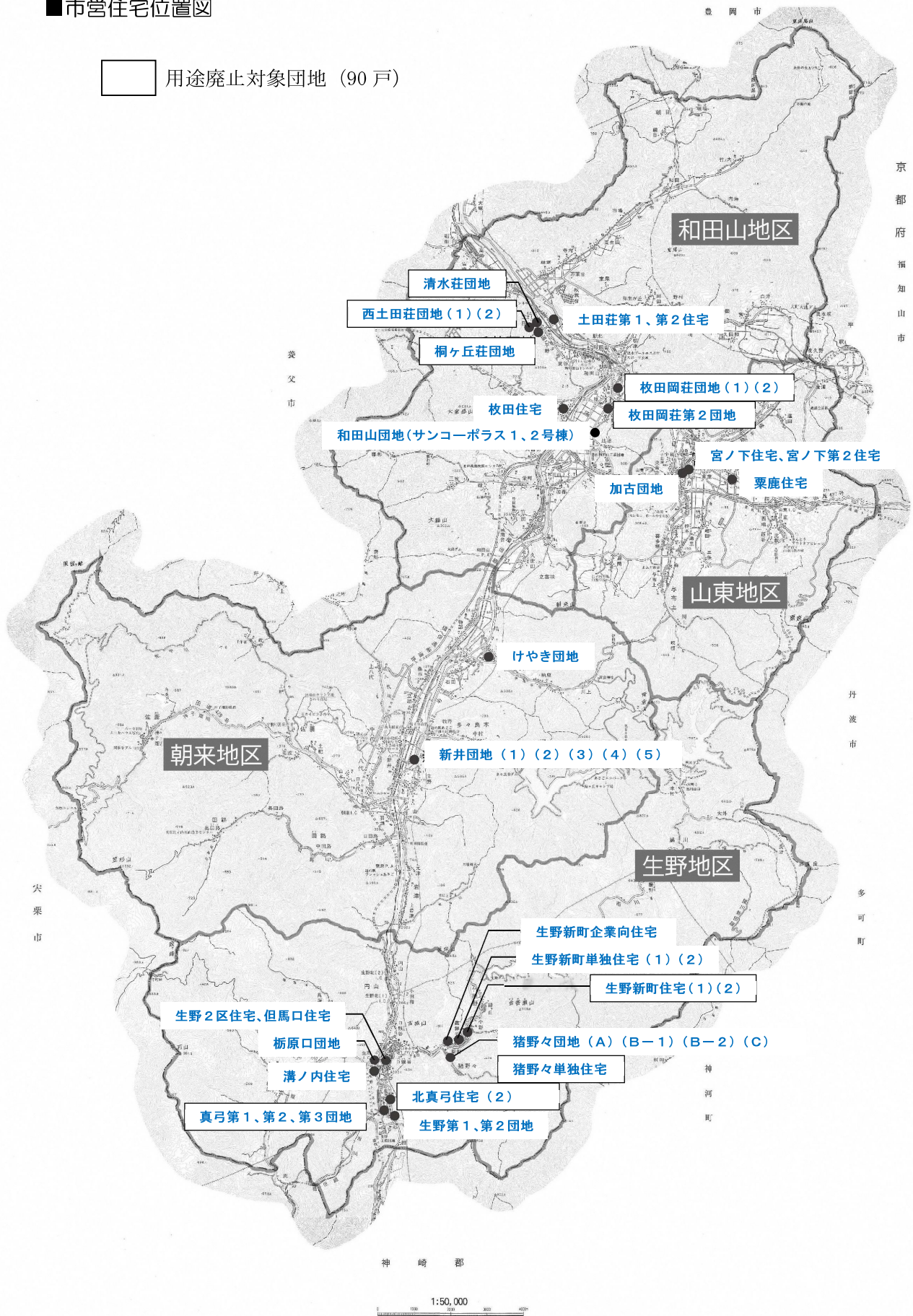
対象団地の入居者に対し順次説明会を実施して、市の方針を説明し、入居者の自主的転居を促す住み替え先の案内をする。その方針を伝えた後、地域や入居者の理解を得られた団地から用途廃止を順次進めていく。住み替え先は周辺の公営住宅及び民間賃貸住宅を基本とし、対象団地の用途廃止に伴う建替事業は行わない方針とするが、住み替え先の確保が困難な場合は、立地条件等を考慮したうえで跡地への建替も含めた対応策の検討を行う。また、住み替え先の確保のため、必要に応じて民間賃貸住宅の借上げや家賃補助を含めた活用の検討も行う。

##### ■用途廃止が完了するまでの対応方法



■市営住宅位置図

□ 用途廃止対象団地 (90 戸)



## (5) 建替事業の実施方針

団地・住棟が将来的に建替えと判断された場合は、以下の実施方針に基づき建替事業を行うこととする。

なお、用途廃止対象、統廃合対象の住宅の入居者については、その地域性や入居者の意向を十分配慮した対応を図っていく。

- 少子高齢化の進展を踏まえて高齢者世帯や単身高齢者の居住の安定及び生活の利便性に資する住宅を整備するとともに、引き続き団地内に複数の住戸タイプを整備し、入居者の世代や文化、世帯構成の多様化によって良好なコミュニティ形成を図る。
- 近い生活圏内における既存の団地の建替えの時期を目安に、十分な敷地面積かつ日常生活の利便性の高い立地条件を前提として拠点となる団地を選定し戸数を集約しての建替えを行う。集約建替えによって、地域における拠点としての活用を図る。
- 建替後の団地・住棟は、住生活基本計画（全国計画）に定められている都市居住型誘導居住面積水準を基本とし、「住宅性能水準」、「居住環境水準」を考慮するものとする。
- 建替後の団地・住棟は、できるだけ住棟入口や住戸内の段差がないバリアフリー対応とする。中高層以上の住棟とする場合は、入居者への費用負担を伴う等の負の面も踏まえながらEV設置の検討を行うとともに、特に高齢者や障がい者用の間取りタイプの住戸を1階に設けるつくりとする。
- 建替事業を進める際は、解体を図る住棟について募集停止により徐々に政策的に空家を増やしながら、団地内の別の住棟や集約先の団地の住棟、もしくは近隣の公営住宅等への既入居者の移転を進め、整備完了後に新しい住棟への住み替えを促す。既入居者の住み替えに関する意向を踏まえて建替事業の合意形成を図り、適切な居住環境を確保するとともに円滑に事業を推進する。
- 民間活用の手法として、民間のノウハウ導入により建設や管理運営におけるコスト削減等の有効活用が考えられるか、民間活力導入（PPP／PFI）の可能性を検討する。
- 用途廃止については住み替えの状況を考慮しながら、全戸空家になった住棟及び地域や入居者の理解を得られた団地から順次解体撤去を行うこととする。用途廃止後の跡地活用については、民間等への売却や貸付のほか、福祉系の住宅機能をもたせた用地としての整備、地域拠点機能の整備等、地域の状況に合わせた有効活用が可能となる方策を検討する。

## 8. 長寿命化のための事業実施予定一覧

中長期的な方針を踏まえながら、計画期間の 10 年間に実施する修繕、改善等の事業実施計画を作成する。

ただし、事業実施予定については今後の状況等を踏まえて変更する場合がある。

### ■計画修繕・改善事業の実施予定一覧

国土交通省住宅局『公営住宅等長寿命化計画策定指針』様式 1 による。

→ 計画期間における事業実施予定を示す。

### ■新規整備事業及び建替事業の実施予定一覧

国土交通省住宅局『公営住宅等長寿命化計画策定指針』様式 2 による。

→ 計画期間 10 年間に於いて、対象となる事業はなし

### ■共同施設に係る事業の実施予定一覧（集会所・遊具等）

国土交通省住宅局『公営住宅等長寿命化計画策定指針』様式 3 による。

→ 計画期間 10 年間に於いて、対象となる事業はなし





【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名： 朝来市

住宅の区分： 公営住宅 特定公共賃貸住宅 地域型公共賃貸住宅 改良住宅 その他 ( 市単住宅 )

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削減効果 (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			
猪野々団地(A)	1	7	簡耐	平成12													設備更新	—	
猪野々団地(A)	2		簡耐	平成12														設備更新	—
猪野々団地(B-1)	1	2	木造	平成13													設備更新	—	
猪野々団地(B-2)	1	2	木造	平成14													設備更新	—	
猪野々団地(B-2)	2	2	木造	平成14													設備更新	—	
猪野々団地(C)	1	2	木造	平成14													設備更新	—	
猪野々単独住宅	1	1	木造	昭和58					用途廃止									—	
猪野々単独住宅	2	1	木造	昭和58					用途廃止									—	
猪野々単独住宅	3	1	木造	昭和58					用途廃止									—	
猪野々単独住宅	4	1	木造	昭和58					用途廃止									—	
猪野々単独住宅	5	1	木造	昭和58					用途廃止									—	
猪野々単独住宅	6	1	木造	昭和58					用途廃止									—	
西土田荘団地(1)	1	2	簡耐	昭和49												用途廃止		—	
西土田荘団地(1)	2	2	簡耐	昭和49												用途廃止		—	
西土田荘団地(1)	3	2	簡耐	昭和49												用途廃止		—	
西土田荘団地(2)	1	2	簡耐	昭和50												用途廃止		—	
西土田荘団地(2)	2	2	簡耐	昭和50												用途廃止		—	
桐が丘荘団地	1~5	10	簡耐	昭和53														—	R16以降に用途廃止
清水荘団地	1~3	6	簡耐	昭和57														—	R16以降に用途廃止
枚田岡荘団地(1)	1	2	簡耐	昭和49												用途廃止		—	
枚田岡荘団地(1)	2	2	簡耐	昭和49												用途廃止		—	
枚田岡荘団地(1)	3	2	簡耐	昭和49												用途廃止		—	
枚田岡荘団地(1)	4	2	簡耐	昭和49												用途廃止		—	
枚田岡荘団地(2)	1	2	簡耐	昭和50												用途廃止		—	
枚田岡荘団地(2)	2	2	簡耐	昭和50												用途廃止		—	
枚田岡荘団地(2)	3	2	簡耐	昭和50												用途廃止		—	
枚田岡荘団地(2)	4	2	簡耐	昭和50												用途廃止		—	
枚田岡荘第2団地	1	2	簡耐	昭和51			用途廃止											—	
枚田岡荘第2団地	2	2	簡耐	昭和51												用途廃止		—	
枚田岡荘第2団地	3	2	簡耐	昭和51												用途廃止		—	

※計画策定時点での実施見込みであり、事情により変更することがある

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名： 朝来市

住宅の区分： 公営住宅 特定公共賃貸住宅 修繕費の負担額 改良住宅 その他 (市単住宅)

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		
土田荘第1住宅	1	24	RC造	昭和57			維持管理(修繕対応)										—	
土田荘第2住宅	1	24	RC造	昭和58			維持管理(修繕対応)										—	
枚田住宅	1	35	RC造	平成6			維持管理(修繕対応)										—	
和田山団地(1) (サン・コーポラス和田山)	1	30	RC造	平成元			3点給湯									3点給湯	—	既存入居者の退去に合わせて実施
和田山団地(2) (サン・コーポラス和田山)	2	30	RC造	平成元			3点給湯									3点給湯	—	既存入居者の退去に合わせて実施
加古団地	1	2	木造	昭和59			維持管理(修繕対応)										—	
加古団地	2	2	木造	昭和59			維持管理(修繕対応)										—	
加古団地	3	2	木造	昭和59			維持管理(修繕対応)										—	
加古団地	4	2	木造	昭和59			維持管理(修繕対応)										—	
加古団地	5	2	木造	昭和59			維持管理(修繕対応)										—	
粟鹿住宅	1	18	RC造	平成6			維持管理(修繕対応)										—	
宮ノ下住宅	1	15	RC造	平成7			長寿命化(断熱化)										1,166	長寿命化・脱炭素対応
宮ノ下第2住宅	1	20	RC造	平成10			長寿命化(断熱化)										1,648	長寿命化・脱炭素対応
けやき団地	1	2	木造	昭和61						長寿命化、3点給湯							—	長寿命化・居住性向上
けやき団地	2	2	木造	昭和61						長寿命化、3点給湯							—	長寿命化・居住性向上
けやき団地	3	2	木造	昭和61						長寿命化、3点給湯							—	長寿命化・居住性向上
けやき団地	4	2	木造	昭和61						長寿命化、3点給湯							—	長寿命化・居住性向上
けやき団地	5	2	木造	昭和61						長寿命化、3点給湯							—	長寿命化・居住性向上
新井団地(1)	1	10	木造	平成元			維持管理(修繕対応)										—	
新井団地(1)	2		木造	平成元			維持管理(修繕対応)										—	
新井団地(1)	3		木造	平成元			維持管理(修繕対応)										—	
新井団地(1)	4		木造	平成元			維持管理(修繕対応)										—	
新井団地(2)	1	3	木造	平成2			維持管理(修繕対応)										—	
新井団地(2)	2	3	木造	平成2			維持管理(修繕対応)										—	
新井団地(3)	1	3	木造	平成3			維持管理(修繕対応)										—	
新井団地(3)	2	3	木造	平成3			維持管理(修繕対応)										—	
新井団地(4)	1	5	木造	平成4			維持管理(修繕対応)										—	
新井団地(4)	2		木造	平成4			維持管理(修繕対応)										—	
新井団地(5)	1	5	木造	平成5			維持管理(修繕対応)										—	
新井団地(5)	2		木造	平成5			維持管理(修繕対応)										—	

注2) LCC縮減効果欄は、長寿命化型改善事業、又は全面的改善事業を実施する住棟に関して記載する。

※計画策定時点での実施見込みであり、事情により変更することがある





# 9. 長寿命化のための維持管理による効果

## (1) ライフサイクルコスト（LCC）の算出の考え方

長寿命化型改善事業又は全面的改善事業を実施する公営住宅等を対象として、ライフサイクルコスト（LCC）の縮減効果を算出する。その基本的な考え方は、国土交通省住宅局『公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）』（平成 28 年 8 月）に次のとおり示されている。

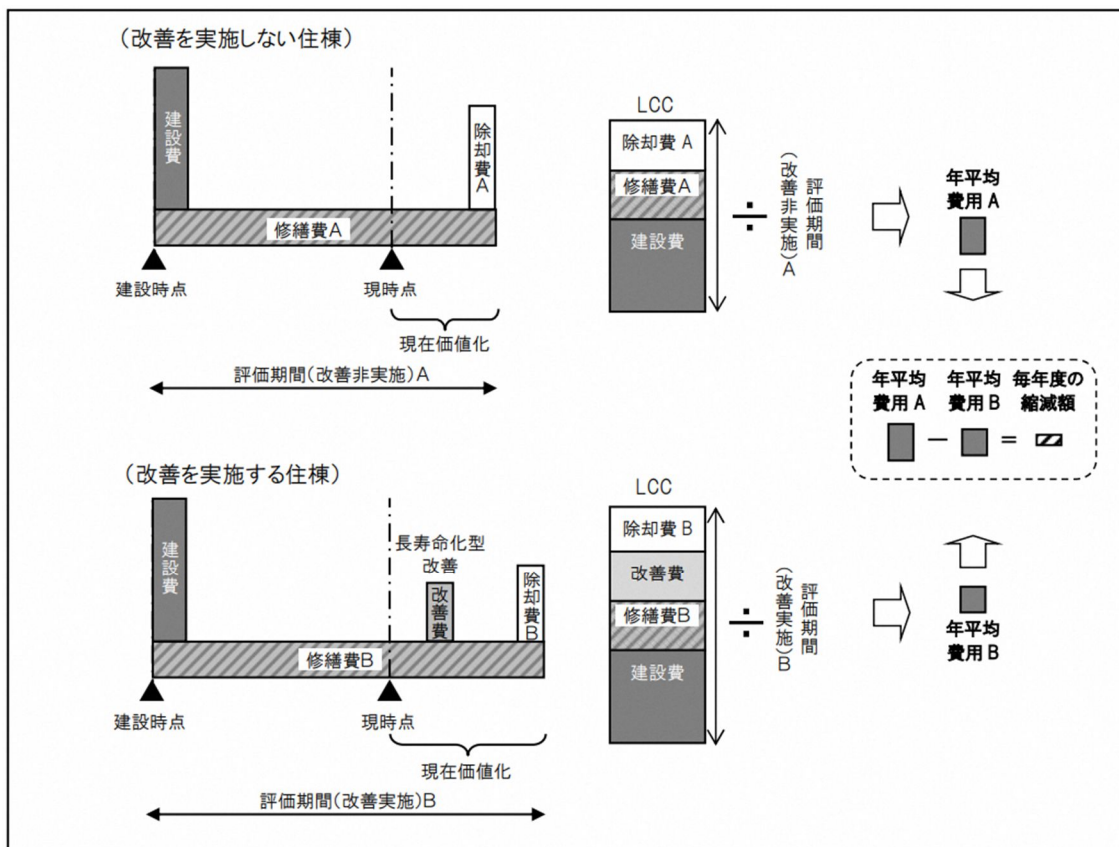


図 9-1 LCC（ライフサイクルコスト）の比較イメージ

- 1 棟の LCC 縮減効果 = LCC（計面前） - LCC（計画後） [単位 千円/棟・年]

- $$\text{LCC（計面前）} = \frac{(\text{建設費} + \text{修繕費} + \text{除却費})^{\ast}}{\text{評価期間（改善非実施）}}$$
 [単位 千円/棟・年]

※（建設費 + 修繕費 + 除却費）は、公営住宅等長寿命化計画に基づく改善事業（LCC 算定対象）を実施しない場合に想定される管理期間に要するコスト。

- $$\text{LCC（計画後）} = \frac{(\text{建設費} + \text{改善費} + \text{修繕費} + \text{除却費})^{\ast}}{\text{評価期間（改善実施）}}$$
 [単位 千円/棟・年]

※（建設費 + 改善費 + 修繕費 + 除却費）は、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）に要するコスト。

■国の配布プログラムによるLCC算出の手順

計画前モデル	<p>①評価期間（改善非実施）A 長寿命化型改善事業を実施しない場合に想定される管理期間</p> <p>②修繕費A 修繕費＝（当該住棟の建設費×修繕項目別の修繕費乗率）の累積額 建設時点から①評価期間（改善非実施）A末までの各年の修繕費を累積した費用とする。修繕項目・修繕費乗率・修繕周期は国の試算例を参考とし、現時点以後の各年の修繕費については、現在価値化して算出する。</p> <p>③建設費 推定再建築費＝（当該住棟の建設時点に投資した建設工事費 ×公営住宅法施行規則第23条の率）</p> <p>④除却費A 評価期間（改善非実施）末に実施する除却工事費</p> <p>⑤計画前LCC 計画前LCC＝（③建設費＋②修繕費A＋④除却費A） ÷①評価期間（改善非実施）A （単位：円／戸・年）</p>
計画後モデル	<p>⑥評価期間（改善実施）B 公営住宅等長寿命化計画に基づく改善事業（LCC算定対象）及び当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）</p> <p>⑦修繕費B 修繕費＝（当該住棟の建設費×修繕項目別の修繕費乗率）の累積額 建設時点から⑥評価期間（改善実施）B末までの各年の修繕費を累積した費用とする。修繕項目・修繕費乗率・修繕周期は国の試算例を参考とし、現時点以後の各年の修繕費については、現在価値化して算出する。</p> <p>⑧長寿命化型改善費 当該改善を複数回行う場合は、それらの合計費用とする。現時点以後の各年の修繕費については、現在価値化して算出する。</p> <p>⑨建設費 推定再建築費＝（当該住棟の建設時点に投資した建設工事費 ×公営住宅法施行規則第23条の率）</p> <p>⑩除却費B 評価期間（改善実施）末に実施する除却工事費</p> <p>⑪計画後LCC 計画後LCC＝（⑨建設費＋⑧長寿命化型改善費＋⑦修繕費B＋⑩除却費B） ÷⑥評価期間（改善実施）B （単位：円／戸・年）</p>
LCC縮減効果	<p>⑫年平均縮減額 年平均縮減額＝⑤計画前LCC－⑪計画後LCC</p> <p>⑬住棟当たりの年平均縮減額 以上より求めた年平均縮減額は戸当たりの額であり、これに当該住棟の住戸数分を積算して、住棟当たりの年平均縮減額を算出する。年平均縮減額がプラスであれば、LCC縮減効果があるものと判断する。</p>

## (2) ライフサイクルコスト（LCC）の算出結果

長寿命化型の改善を実施する予定とした耐火構造の住棟について、国の配布プログラムによりライフサイクルコスト（LCC）を算出した。

評価期間については、国の試算例を踏まえ、①評価期間（改善非実施）A＝50年（都市再生機構などの実績において、昭和30年代に建設されたRC構造の建物は築後45～55年で建替えを実施）、⑥評価期間（改善実施）B＝70年（20年延長かつ耐火構造の耐用年数）と設定した。

表 9-1 ライフサイクルコスト（LCC）算出結果一覧

団地名	住棟番号	戸数	建設年度	計画前LCC (千円/戸・年)	計画後LCC (千円/戸・年)	LCC縮減効果	
						年平均縮減額 (千円/戸・年)	住棟当たりの年平均縮減額 (千円/戸・年)
生野2区住宅	1	6	2001	406	313	93	1,855
		10	2001				
		4	2001				
宮ノ下住宅	1	15	1995	411	333	78	1,166
宮ノ下第2住宅	1	20	1998	416	334	82	1,648
合計						253	4,670



### (3) ライフサイクルコスト（LCC）の縮減効果

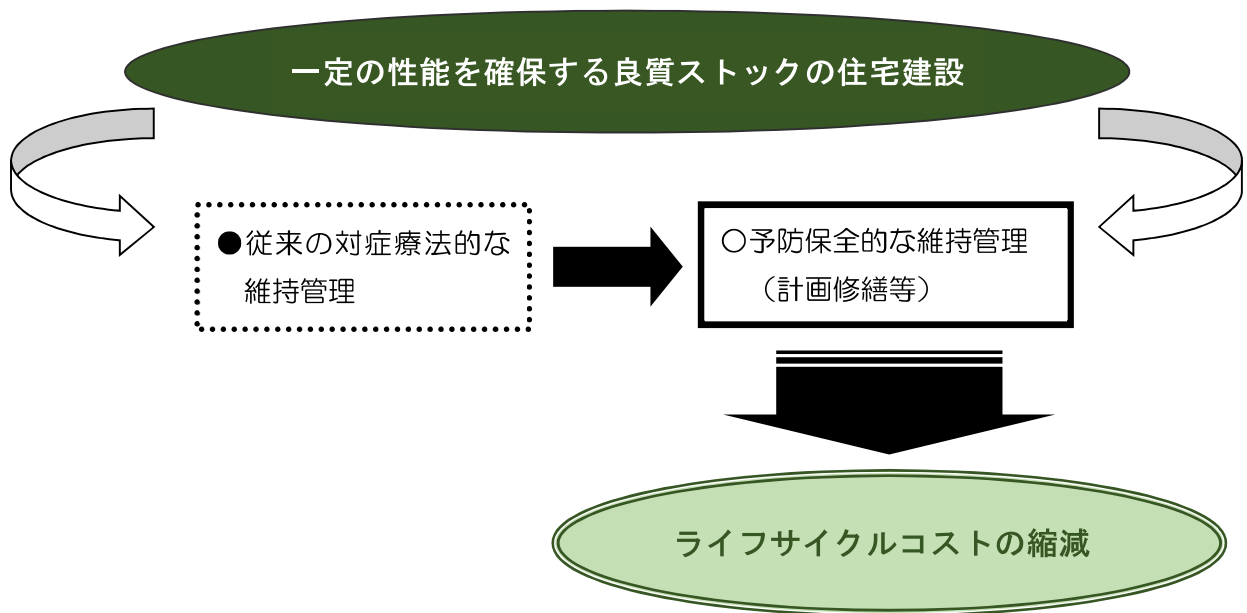
ライフサイクルコスト（LCC）の算出及び縮減効果の確認を行い、長寿命化に向けた維持管理を実施することによって、以下のような効果が期待できる。

#### 1) 管理コスト縮減及び安全性向上の実現

定期点検の実施によって、適切な時期に予防保全的な修繕及び耐久性向上に向けた改善を計画、実施することを可能とする。これにより公営住宅等の長寿命化が図られ、整備及び維持管理コストの縮減につながるとともに、建物の老朽化や劣化による事故の未然の防止が図られ、公営住宅等や入居者の安全性が確保される。

#### 2) 財政負担の低減

建設年度や立地状況等を踏まえ、中長期的な観点から重要度に応じた維持管理及び適切な時期での修繕・改善、戸数集約等を実施することで、限られた予算の中で財政負担を軽減させながら、効率的な維持管理が実施できる。





## 第2次朝来市公営住宅等長寿命化計画

---

発行年月：令和6年3月

発行：朝来市

編集：都市整備部都市政策課

〒669-5292 朝来市和田山町東谷 213 番地 1

TEL 079-672-6127 FAX 079-672-3440

ホームページ <https://www.city.asago.hyogo.jp>