

はじめに

公営住宅等の長寿命化の必要性

平成 18 年 6 月、本格的な少子高齢社会、人口・世帯減少社会の到来を目前に控え、現在及び将来における国民の豊かな住生活を実現するため、住生活基本法が制定されました。この住生活基本法の制定により、住宅セーフティネットの確保を図りつつ、健全な住宅市場を整備するとともに、国民の住生活の「質」の向上を図る政策への本格的な転換を図る道筋が示されました。

国民の居住ニーズの多様化・高度化、人口・世帯減少社会の到来、環境制約の一層の高まり等様々な課題を抱える 21 世紀の我が国において、住生活基本法に掲げられた基本理念にのっとり、国民が真に豊かさを実感できる社会を実現するためには、住宅単体のみならず居住環境を含む住生活全般の「質」の向上を図るとともに、フローの住宅建設を重視した政策から、良質なストックを将来世代へ継承していくことを主眼とした政策へ大きく舵を切っていくことが不可欠です。

このようなストック重視の社会的背景のもと、公営住宅等の分野については、厳しい財政状況のもと、更新期を迎えつつある老朽化した大量の公営住宅等の効率的かつ円滑な更新を行い、公営住宅等の需要に的確に対応することが地方公共団体の課題となっています。公営住宅等の効率的かつ円滑な更新を実現する上で、公営住宅等の長寿命化を図り、ライフサイクルコストの縮減につなげていくことが重要です。

これらを踏まえ、公営住宅等においては、点検の強化及び早期の管理・修繕により更新コストの縮減をめざし、公営住宅等長寿命化計画の策定及びこれに基づく予防保全的管理、長寿命化に資する改善を推進していくため、平成 21 年 3 月、公営住宅等長寿命化計画策定指針（以下「旧指針」という。）が策定されました。

また、政府全体の取組の動向としては、平成 21 年 3 月の旧指針の策定以降、公営住宅を取り巻く住宅や公共施設等の全般的な取組として以下の計画等が策定されており、公営住宅等長寿命化計画策定にあたっては、これらとの整合を意識する必要があるとしています。

○ 住生活基本計画（全国計画）

（国土交通省策定：平成 18 年 9 月 改訂：令和 3 年 3 月）

令和 3 年 3 月に改定された「住生活基本計画（全国計画）」においては、以下のとおり、都道府県が定める住生活基本計画において公営住宅の供給の目標量を定め、計画的な供給を図ることが位置付けられている。

* 公営住宅の供給の目標量は、新規の建設及び買取りの戸数、建替えによる建替え後の戸数、民間住宅等の借上げの戸数並びに既存公営住宅の空家募集の戸数を合計した戸数とし、居住の安定の確保を図るべき世帯に対し必要な住宅供給を行う観点から設定すること。

* 多様な住宅困窮者の居住の状況、民間賃貸住宅の需給、家賃等の市場の状況等の住宅事情を分析し、これを踏まえて、市場において自力では適正な水準の住宅を適正な負担で確保することが困難と見込まれ、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的確に把握すること。その上で、当該世帯の居住の安定の確保のため必要な公営住宅の供給の目標量を設定すること。

* 公営住宅の整備及び管理に当たっては、耐震性の確保はもとより、省エネルギー性能、バリアフリー対応、耐久性等の確保に努めるとともに、世帯人数や身体状況等に応じた規模及び設備を備えたものとなるよう努めること。また、ストックの点検や修繕・維持補修を適切に行うとともに、老朽化した公営住宅のストックについては、個々のストックの状況や中長期的な需要の見通しを踏まえて、計画的な建替えや長寿命化に向けた改良等の措置を講ずること。さらに、公営住宅の整備・管理に際しては、地域の実情を踏まえつつ、民間事業者の様々なノウハウや技術の活用を推進すること。

○ インフラ長寿命化基本計画（基本計画）

「インフラ老朽化対策の推進に関する関係省庁連絡会議」（平成 25 年 11 月）

国や地方公共団体、その他民間企業等が管理するあらゆるインフラを対象に、個別施設ごとの長寿命化計画を核としてメンテナンスサイクルを構築すること、メンテナンスサイクルの実行や体制の構築等によりトータルコストを縮減・平準化すること、産学官の連携により新技術を開発・メンテナンス産業を育成することを目的として、国や地方公共団体等が一丸となってインフラの戦略的な維持管理・更新等を推進するため、「インフラ長寿命化基本計画」（以下「基本計画」という。）が策定された。

【地方公共団体の役割】

- 自らが管理・所有するインフラについて、国が構築した体制や制度等も活用し、国やその他の各インフラの管理者と連携し、効率性にも配慮しながら適切に管理する。
- 出資等を行っている各インフラの管理者に対し、必要に応じて行動計画及び個別施設計画の策定等を要請し、インフラの安全や必要な機能を確保する。
- 過去に整備したインフラの状態、配置、利用状況、さらには人口動態、市町村合併の進展状況、財政状況等を総合的に勘案し、各々の団体が置かれた実情に応じて、インフラの維持管理・更新等を総合的かつ計画的に行う。
- データやノウハウの蓄積等、メンテナンスの高度化に向けた国の取組に協力し、国全体としての技術力の向上や、メンテナンス産業の発展に協力する。

また、基本計画では、各インフラの管理者・所管する者である国や地方公共団体の各機関が、インフラの維持管理・更新等を着実に推進するための中期的な取組の方向性を明らかにする計画として、基本計画に基づく「インフラ長寿命化計画」（以下「行動計画」という。）を策定することを位置付けている。なお、地方公共団体が策定する行動計画は、総務省が地方公共団体に対して策定を要請した「公共施設等総合管理計画」（以下「総合管理計画」という。）と同一である。さらに、各インフラの管理者は、行動計画に基づき、個別施設ごとの具体の対応方針を定める計画として、個別施設ごとの長寿命化計画を策定することが位置付けられている。

○ 国土交通省インフラ長寿命化計画（行動計画）

（国土交通省 策定：平成 26 年 5 月、改訂：令和 6 年 4 月）

国土交通省では、基本計画に基づき、国土交通省が管理・所管するあらゆるインフラの維持管理・更新等を着実に推進するための中長期的な取組の方向性を明らかにする計画として行動計画を策定しており、行動計画において、国土交通省は、各インフラの的確な維持管理・更新等が行なわれるよう体制や制度等を構築するという「所管者」の役割と、各事業等に係る法令等に基づき自らがインフラの「管理者」として的確な維持管理・更新等を実施する役割を担っている。

当計画における公営住宅等の分野に係る内容として以下が挙げられている。

＊点検・診断／修繕・更新等

- ・平成 28 年度に「公営住宅等日常点検マニュアル」を地方公共団体に配布しており、当該マニュアルに従った点検の実施を促す。
- ・修繕・更新等を「公営住宅等長寿命化計画策定指針」に沿って実施できるよう必要な技術的支援を行い、特に老朽化した高経年の公営住宅については、令和 7 年度までに更新の進捗率が 85%となるように取り組む。
- ・平成 30 年に作成した「公営住宅等における再生・再編ガイドライン」の周知により、既設公営住宅の再生・再編等を促す。

＊基準類の整備

- ・定期点検については、建築基準法令に基づき構造、建築設備等の調査項目、方法等が定められており、引き続き、法令に基づく適切な運用を推進する。
- ・基準類を適切に運用するとともに、新たな知見を踏まえながら適時・適切に改定する。

＊情報基盤の整備と活用

- ・平成 28 年度の「公営住宅等長寿命化計画策定指針」の改定の際に、新たに点検・修繕履歴に係るデータベースの具体例を示しており、地方公共団体に対し、点検・修繕履歴データの蓄積・更新やデータを活用した適切な修繕等の実施を促す。

○ 公共施設等総合管理計画の策定にあたっての指針

(総務省 策定：平成 26 年 4 月、改訂：令和 5 年 10 月)

過去に建設された公共施設等が、これから大量に更新時期を迎える一方で地方公共団体の財政は依然として厳しい状況にあることや、人口減少等により今後の公共施設等の利用需要が変化していくことなど、市町村合併後の施設全体の最適化を図る必要性があることを背景として、総務省は地方公共団体に対し、総合管理計画の策定を要請している（平成 26 年 1 月 24 日）。

これについては、地方公共団体が公共施設等の全体を把握し、長期的な視点をもって、更新・統廃合・長寿命化等を計画的に行うことにより、財政負担を軽減・平準化するとともに、公共施設等の最適な配置を実現することが求められるからとしている。

また、同省では、平成 26 年 4 月 22 日に「公共施設等総合管理計画の策定にあたっての策定指針」を発行したところ、令和 2 年 3 月末時点で 99.9%の地方公共団体が公共施設等総合管理計画を策定している。安曇野市では平成 29 年 2 月に「安曇野市公共施設等総合管理計画」を策定し現在に至る。

策定指針に示されている総合管理計画に記載すべき内容として以下が挙げられている。

* 公共施設等の現況及び将来の見通し

- 公共施設等の状況（施設保有とその推移、老朽化の状況、有形固定資産減価償却率の推移及び利用状況）及び過去に行った対策の実績
- 総人口や年代別人口についての今後の見通し
- 公共施設等の現在要している維持管理経費、維持管理・更新等に係る中長期的な経費の見込み（施設を耐用年数経過時に単純更新した場合の見込み、長寿命化対策を反映した場合の見込み及び対策の効果額）及びこれらの経費に充当可能な地方債・基金等の財源の見込み等

総合管理計画には、以下のような公共施設等の管理に関する基本的な考え方を記載することが位置付けられている。

- * 点検・診断等の実施方針
- * 維持管理、修繕、更新等の実施方針
- * 安全確保の実施方針
- * 耐震化の実施方針
- * 長寿命化の実施方針
- * ユニバーサルデザイン化の推進方針
- * 脱炭素化の推進方針
- * 統合や廃止の推進方針

- * 数値目標
- * 地方公会計（固定資産台帳等）の活用
- * 保有する財産（未利用資産等）の活用や処分に関する基本方針
- * 広域連携
- * 地方公共団体における各種計画及び国管理施設との連携
- * 総合的かつ計画的な管理を実現するための体制の構築方針

○ 社会資本整備審議会・交通政策審議会技術分科会技術部会における提言
(平成27年2月)

平成24年7月に国土交通大臣から社会資本整備審議会及び交通政策審議会に、「今後の社会資本の維持管理・更新のあり方について」の諮問がなされた。それを受け、国土交通省や地方公共団体等が重点的に講ずべき具体的な施策が提言されている。平成27年2月には、「現場のための正確な情報の把握・蓄積」「情報の見える化」「情報の共有化」の3つの視点から今後の施策の方向性と実施すべき施策が示されている。これらのうち、「現場のための正確な情報の把握・蓄積」に向け、以下の施策を行うことが提言されている。

- * 施設台帳等の確実な整備
- * 点検結果等の記録の徹底
- * データ入力様式の標準化
- * 社会資本情報の集約化・電子化
- * 社会資本情報プラットフォームの構築

また、同年同月には、「市町村は、施設の管理者として、責任をもって自ら持続的に維持管理を実施できる組織体制を計画的に構築していくことが必要である」との観点から、市町村の体制強化が具体的施策の1つとして挙げられている。

長期的な視点に立った計画的な修繕の実施について

公営住宅等長寿命化計画の策定及びこれに基づく予防保全的管理、長寿命化に資する改善を着実に実施していくためには、長期的な視点に立った計画的な修繕を実施することが重要となる。

そのための実施方法として例を挙げる。

- 日常的な保守点検
- 水漏れ、外壁のひび割れ等、不特定の時期に発生する不具合に対しその都度実施する必要がある経常的な修繕
- 空家となった住戸に行う空家修繕
- 外壁塗装の塗り替え、屋根防水工事の実施等、周期的に実施する必要がある計画修繕など、予め想定される修繕事項を整理し、それらに計画的に取り組むことができるような実施体制・環境を準備

1 背景・目的

(1) 背景

高度成長期に大量に建設された施設は老朽化を迎え、施設の維持管理、有効活用などの必要性が高まっています。また、低額所得者等の住まいとしての施設だけでなく、高齢者、障がい者、子育て世帯などが安心して暮らせる中核的な役割としても公営住宅は位置づけられるようになり、その役割に加え、脱炭素に寄与する設備等を積極的に導入も必要とされるようになりました。

安曇野市では、平成20年度に「安曇野市営住宅ストック総合活用計画」、平成27年度に「安曇野市公営住宅長寿命化計画」を策定し、市営住宅の維持保全活動等の取り組みを進めてきました。

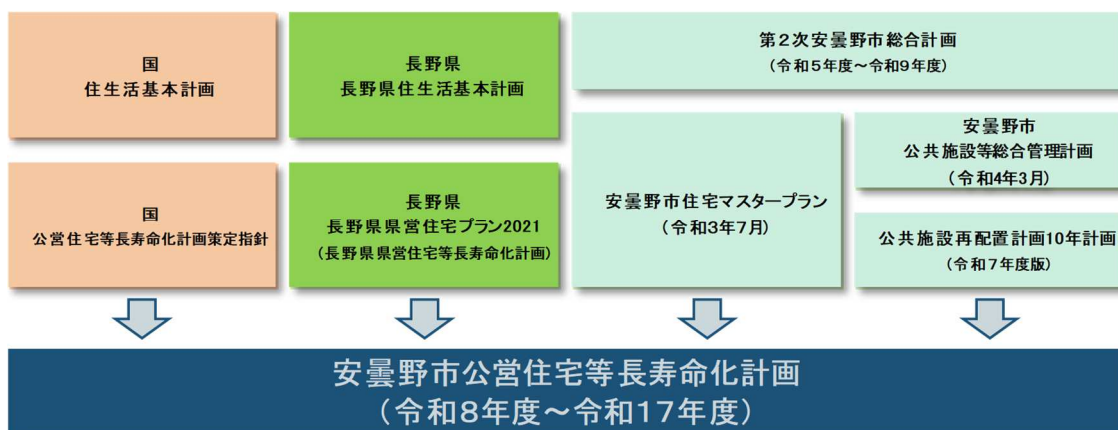
現在進めている長野県との協働建替事業や、各団地の入居状況、既存住宅の予防保全、財政状況や災害対応等総合的な視点に立ち、中長期的な策定が求められています。

(2) 目的

住生活を取り巻く背景から、本計画は住宅確保要配慮者の安心・安全で快適な暮らし方を確保するため、関係部署と連携し市営住宅のストック有効活用と長寿命化を図りながら居住環境の改善を図り、予防保全的な観点から点検や修繕、改善の計画を定め、長寿命化による更新コストの削減と事業量の平準化を図ることを目的とします。

(3) 位置付け

本計画は、第2次安曇野市総合計画（令和5年度～令和9年度）、安曇野市住宅マスタープラン（令和3年7月）、公共施設再配置計画10年計画（令和7年度版）を上位計画とし、公営住宅等に関する個別計画として位置付けます。



2 計画期間

令和8年度から令和17年度までの10年間とします。

また、計画は社会情勢の変化、事業の進捗状況等に応じ見直しを行います。

(平成27年3月作成 令和8年3月見直し)

3 公営住宅等ストックの状況

(1) 公営住宅等ストックの状況

安曇野市は、令和7年10月1日現在、13団地79棟305戸の公営住宅等を管理しています。

住宅種別で見ると、公営住宅78棟285戸、特定公共賃貸住宅2棟20戸(追分団地E棟について、棟内で分けられています。特定公共賃貸住宅として計上しています。)となっています。

構造別で見ると、木造平屋建(以下「木平」という。)17棟、木造二階建(以下「木二」という。)17棟、簡易耐火構造平屋建(以下「簡平」という。)29棟、耐火構造平屋建て(以下「耐平」という。)1棟、耐火構造2階建て(以下「耐二」という。)13棟、中層耐火構造(以下「中耐」という。)2棟で、合計79棟となっています。

(2) 公営住宅等の団地位置図



(3) 市営住宅の概要

① 市営住宅の概要

a 市営住宅の管理戸数

☆ 建築年・構造別棟数（市営）

(棟)

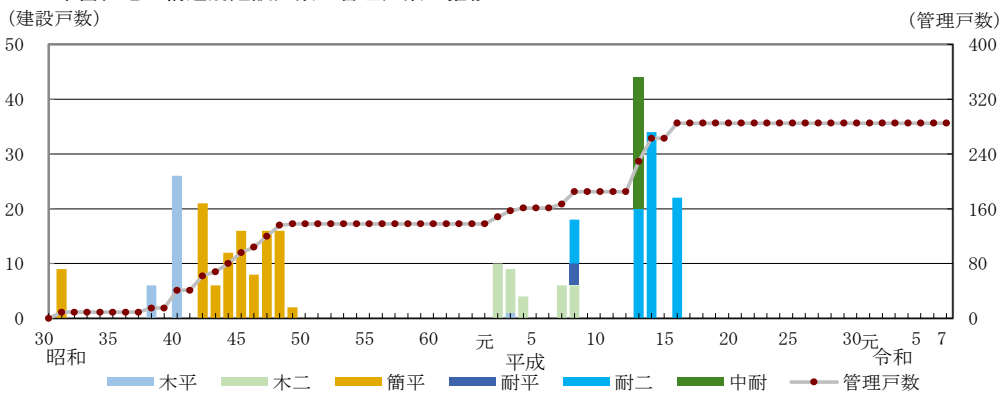
年度	低層木造		簡易耐火造		低層耐火	中層耐火階段室型	中層耐火片廊下型		その他の中層	高層6階～	計
	平屋建	2階建	平屋建	2階建				内EV設置			
昭和40年度以前	16		2								18
昭和41～45年度			15								15
昭和46～50年度			12								12
昭和51～55年度											0
昭和56～平成2年度		5									5
平成3～14年度	1	12			9	2					24
平成15年度以降					4						4
計	17	17	29	0	13	2	0	0	0	0	78

☆ 建築年・構造別戸数（市営）

(戸)

年度	低層木造		低層準耐火造(簡易耐火造)		低層耐火	中層耐火階段室型	中層耐火片廊下型		その他の中層	高層6階～	計
	平屋建	2階建	平屋建	2階建				内EV設置			
昭和40年度以前	32		9								41
昭和41～45年度			55								55
昭和46～50年度			42								42
昭和51～55年度											0
昭和56～平成2年度		10									10
平成3～14年度	1	24			66	24					115
平成15年度以降					22						22
計	33	34	106	0	88	24	0	0	0	0	285

☆ 市営住宅の構造別建設戸数と管理戸数の推移



b 市営住宅の居住水準

☆ 構造・住戸規模別戸数（市営）

（戸）

専用面積	低層木造		低層準耐火造 （簡易耐火造）		低層 耐火	中層 耐火 階段 室型	中層耐火 片廊下型		その他 の中層	高層 6階～	計
	平屋建	2階建	平屋建	2階建			内EV 設置				
30㎡未満											0
30～40㎡	33		106								139
40～50㎡					16						16
50～60㎡					36	12					48
60～70㎡		22			12	12					46
70㎡以上		12			24						36
計	33	34	106	0	88	24	0	0	0	0	285

☆ 建築年・住宅規模別戸数（市営）

（戸）

専用面積	昭和40年度 以前	昭和41～ 45年度	昭和46～ 50年度	昭和51～ 55年度	昭和56～ 平成2年度	平成3～ 12年度	平成13年度 以降	計
30㎡未満								0
30～40㎡	41	55	42					138
40～50㎡							16	16
50～60㎡							32	32
60～70㎡					10	9	40	59
70㎡以上						28	12	40
計	41	55	42	0	10	37	100	285

c 市営住宅の団地概要

☆ 市営住宅の概要

団地名	所在地	建設 年度	構造	規模	棟数	戸数	し尿 処理	ガス 施設	共同 施設	土地 所有 区分	土地面積 （㎡）	備考
田 沢	豊科田沢 5612-1	H13	耐二	2DKY	2	16	下	無	児童遊園	市有	3,385.60	オール 電化
				2LDKY		4						
		H14	耐二	2LDKY	1	8						
				3DKY		4						
計		3	32									
本 村	豊科 1982-2	S40	木平	2KB	9	18	下	L集	—	市有	2,782.06	
		計		9	18							
新田西原	豊科 5231-7他	S42	簡平	2KB	3	11	汲	L集	—	市有	2,021.89	
		計		3	11							

団地名	所在地	建設年度	構造	規模	棟数	戸数	し尿処理	ガス施設	共同施設	土地所有区分	土地面積(m ²)	備考
穂高	穂高柏原1690-1他	S42	簡平	2KB	2	10	汲	L	集会所	市有	6,519.65	
		S43	簡平	2KB	1	6						
		S44	簡平	2KB	4	12						
		S45	簡平	2KB	5	16						
		計			12	44						
柏原	穂高柏原3278他	S46	簡平	2KB	2	8	下	L	—	市有	7,030.43	
		S47	簡平	2KB	4	16						
		S48	簡平	2KB	4	16						
		計			10	40						
追分	穂高北穂高2947-2他	H14	耐二	2DKY	2	6	下	L集	児童遊園集会所	市有	9,782.55	
				2LDKY		4						
				3LDKY		12						
		H16	耐二	2DKY	4 (E棟特 公賃 併設)	10						
				2LDKY		8						
				3LDKY		4						
計			6	44								
三田	堀金三田1153-2	H8	耐平	3LDKY	2	4	下	L集	—	市有	2,333.00	
			耐二	3LDKY	2	8						
		計			4	12						
一日市場	三郷明盛1265-1他	H2	木二	3LDKY	5	10	下	L	児童公園集会所	市有	4,256.58	木平:身 障者用
				3DKY		1						
		H3	木二	2LDKY	4	8						
				3DKY		2						
		計			12	23						
七日市場	三郷明盛768-1	S38	木平	2KY	3	6	汲	L	—	市有	4,256.58	
		S40	木平	2KY	4	8						
		計			7	14						
光	明科879-5他	S49	簡平	2K	2	2	汲	L	—	市有	539.95	
		計			2	2						
明科	明科中川手4590-12他	S31	簡平	3LDKY	1	4	汲	L	—	市有	3,628.88	10号 集会所
		S32	簡平	3DKY	1	5						
		計			2	9						
柳瀬	明科中川手4590-12他	H7	木二	3DKY	3	6	併	L	—	市有	3,900.37	
		H8	木二	3DKY	3	6						
		計			6	12						
ファミリーユ柳瀬	明科中川手6804-3他	H13	中耐	2DKY	2	12	併	L集	児童公園集会所	市有	6,740.00	
				3DKY		12						
		計			2	24						
合計					78	285						

③ 設備等の整備状況

市営住宅ストック 285 戸のうち浴室のない住宅は、全体の 3%の9戸が該当し、耐震性無し住戸が 138 戸整備されていません。

現在適用されている高齢化対応仕様に関する公営住宅整備基準は平成 14 年に改正されたものですが、この基準に適合している住宅は、追分団地、ファミリー柳瀬団地、一日市場団地の身障者用住戸の 69 戸であり、全体の 24%となっています。

☆ 整備状況別戸数（市営）

	耐震性なし住戸未診断住戸	二方向避難無し住戸	防火区画無し住戸	浴室無し住戸	3箇所給湯無し住戸	高齢化対応仕様整備住戸				浴槽有り・3箇所給湯有り・高齢化対応仕様設備済み	中層EV無し住戸	中層バルコニー無し住戸
						未整備	公営住宅等整備基準を満たしているもの	公営住宅等整備基準に準じたもの	段差解消+手摺りのみ整備			
戸数	※1 138	0	0	※2 9	※3 96	※4 131	※5 69	※6 56	0	※7 69	※8 24	-
総管理戸数に対する構成比(%)	48%	0%	0%	3%	34%	46%	24%	20%	0%	24%	8%	-

3箇所給湯設備：浴室、台所及び洗面所へ給湯できる設備

- ※1 本村団地・新田西原団地・穂高団地・柏原団地・七日市場団地・光団地・明科団地
- ※2 明科団地
- ※3 本村団地・新田西原団地・穂高団地(改修前)・柏原団地(改修前)・七日市場団地・光団地・明科団地
- ※4 本村団地・新田西原団地・穂高団地(改修後)・柏原団地(改修後)・一日市場団地(身障者用住宅)
- ※5 追分団地・ファミリー柳瀬団地・一日市場団地の身障者用住宅
- ※6 田沢団地・三田団地・柳瀬団地
- ※7 追分団地・ファミリー柳瀬団地・一日市場団地の身障者用住宅
- ※8 ファミリー柳瀬団地

④ 居住世帯の状況（最低居住面積水準）

長野県住生活基本計画（長野県住宅マスタープラン・平成 18 年策定）には、住戸規模と世帯人員の関係から下記のように最低居住面積水準が定められています。

市営住宅において、この基準を下回る世帯は、全体の 1%の 2 戸が該当しています。

最低居住面積水準は、世帯人数に応じて、健康で文化的な住生活を営む基礎として必要不可欠な住宅の面積に関する水準で、その面積（住戸専用面積・壁芯）は以下のとおりです。

- a. 単身者 25㎡
- b. 2人以上の世帯 10㎡×世帯人数+10㎡
 - 1 上記の式における世帯人数は、3歳未満の者は0.25人、3歳以上6歳未満の物は0.5人、6歳以上10歳未満の者は0.75人として算定する。
ただし、これらにより算出された世帯人数が2人に満たない場合は2人とする。
 - 2 世帯人数（1の適用がある場合には適用後の世帯人数）が4人を超える場合は、上記の面積から5%を控除する。
 - 3 次の場合には、上記の面積によらないことができる。
 - ・ 単身の学生、単身赴任者、被災者、失業等により収入が著しく減少した者等であって一定の期間の居住を前提とした面積が確保されている場合。
 - ・ 適切な規模の共用の台所及び浴室があり、各個室に専用のミニキッチン、水洗便所及び洗面所が確保され、上記の面積から共用化した機能・設備に相当する面積を減じた面積が個室部分で確保されている場合。
 - ・ 既存住宅を活用する場合などで、地域における住宅事情を勘案して地方公共団体が住生活基本計画等に定める面積が確保されている場合。

☆ 入居世帯と最低居住水準の状況（市営）

	最低居住水準未満	最低居住水準確保	総世帯数
世帯数	2	188	190
構成比	1%	99%	100%

⑤ 居住世帯の状況（世帯構成）

65歳以上の高齢者のいる世帯は総世帯数の52%にあたる100世帯あり、そのうちの62世帯は高齢者の単身世帯という状況です。

母子・父子世帯は22世帯あります。

☆ 入居者の世帯構成（市営）

	高齢者同居世帯	高齢夫婦世帯	高齢単身世帯	身体障害者世帯	母子・父子世帯	外国人世帯	その他	総世帯数
世帯数	27	11	62	22	22	15	90	190
構成比	14%	6%	32%	12%	11%	8%	47%	100%

高齢者：65歳以上の者

高齢者同居世帯：高齢者と高齢者以外の者が同居する世帯の者

高齢夫婦世帯：高齢者夫婦のみの世帯

⑥ 居住世帯の状況（収入状況）

公営住宅法の収入基準以内の世帯数と収入超過の世帯数は下表のとおりです。

☆ 世帯の収入状況（市営）

基準内	収入超過	裁量階層	高額所得者	総世帯数
172	12	5	1	190

公営住宅法の収入基準以内の世帯数と収入超過の世帯数

⑦ 公営住宅の募集・応募状況

市営住宅においては退去などにともない、空室となった場合、6月・10月・2月に募集方法を行っています。各団地の直近5年間の募集戸数に対する応募戸数は、下表のとおりです。

☆ 市営住宅の募集・応募状況

団地名	区分	令和2年度	令和3年度	令和4年度	令和5年度	令和6年度	平均
田 沢	募集戸数	1	1	4	2	1	1.8
	応募戸数	7	8	7	16	4	8.4
	応募倍率	7.0倍	8.0倍	1.8倍	8.0倍	4.0倍	4.7倍
本 村	募集戸数	募集停止					
	応募戸数						
	応募倍率						
新田西原	募集戸数	募集停止					
	応募戸数						
	応募倍率						
穂 高	募集戸数	募集停止					
	応募戸数						
	応募倍率						
柏 原	募集戸数	募集停止					
	応募戸数						
	応募倍率						
追 分	募集戸数	4	2	1	5	4	3.2
	応募戸数	10	6	4	10	7	7.4
	応募倍率	2.5倍	3.0倍	4.0倍	2.0倍	1.8倍	2.3倍
三 田	募集戸数	1	1	1	0	0	0.6
	応募戸数	0	10	4	5	0	3.8
	応募倍率	0.0倍	10.0倍	4.0倍	—	—	6.3倍
一日市場	募集戸数	1	1	2	1	0	1
	応募戸数	6	10	6	4	0	5.2
	応募倍率	6.0倍	10.0倍	3.0倍	4.0倍	—	5.2倍
七日市場	募集戸数	募集停止					
	応募戸数						
	応募倍率						
明 科	募集戸数	募集停止					
	応募戸数						
	応募倍率						
光	募集戸数	募集停止					
	応募戸数						
	応募倍率						
柳 瀬	募集戸数	2	0	0	4	7	2.6
	応募戸数	3	0	0	4	3	2
	応募倍率	1.5倍	—	—	1.0倍	0.5倍	0.8倍
ファミリー柳瀬	募集戸数	5	4	2	10	7	5.6
	応募戸数	6	2	2	9	3	4.4
	応募倍率	1.2倍	0.5倍	1.0倍	0.9倍	0.5倍	0.8倍

⑧ 市営住宅の空き家状況

過去5年間において、1年を通して長期空き家となった住宅は下表のとおりです。

☆ 市営住宅の空き家状況

団地名	区分	令和2年度	令和3年度	令和4年度	令和5年度	令和6年度	平均
田 沢	総戸数	32	32	32	32	32	32
	空家戸数	0	0	0	0	0	0
	空家率	0%	0%	0%	0%	0%	0%
本 村	総戸数	18	18	18	18	18	18
	空家戸数	(10)	(12)	(13)	(13)	(15)	13
	空家率	55.6%	66.7%	72.3%	72.3%	83.4%	70.1%
新田西原	総戸数	11	11	11	11	11	11
	空家戸数	(5)	(5)	(5)	(6)	(6)	5
	空家率	45.5%	45.5%	45.5%	54.6%	54.6%	49.1%
穂 高	総戸数	44	44	44	44	44	44
	空家戸数	(31)	(36)	(37)	(26)	(25)	(31.0)
	空家率	70.5%	81.9%	84.1%	59.1%	56.9%	70.5%
柏 原	総戸数	40	40	40	40	40	40
	空家戸数	(20)	(20)	(20)	(22)	(22)	20.8
	空家率	50.0%	50.0%	50.0%	55.0%	55.0%	52.0%
追 分	総戸数	44	44	44	44	44	44
	空家戸数	0	0	0	0	1	0.2
	空家率	0%	0%	0%	0%	2%	0%
三 田	総戸数	12	12	12	12	12	12
	空家戸数	0	0	0	0	0	(0.0)
	空家率	0%	0%	0%	0%	0%	0%
一日市場	総戸数	23	23	23	23	23	23
	空家戸数	0	0	0	1	0	0.2
	空家率	0%	0%	0%	4.4%	0%	0.9%
七日市場	総戸数	14	14	14	14	14	14
	空家戸数	(10)	(10)	(10)	(10)	(11)	10.2
	空家率	71.5%	71.5%	72%	72%	79%	72.9%
明 科	総戸数	9	9	9	9	9	9
	空家戸数	(2)	(2)	(2)	(2)	(3)	(2.2)
	空家率	22.3%	22.3%	22.3%	22.3%	33.4%	24.5%
光	総戸数	2	2	2	2	2	2
	空家戸数	0	0	0	0	0	0
	空家率	0%	0%	0%	0%	0%	0%
柳 瀬	総戸数	12	12	12	12	12	12
	空家戸数	1	0	0	0	2	0.6
	空家率	8.4%	0%	0%	0%	16.7%	5.0%
ファミリー 柳 瀬	総戸数	24	24	24	24	24	24
	空家戸数	0	2	0	2	1	(1.0)
	空家率	0%	8.4%	0%	8.4%	4.2%	4.2%

※ 長期空き家は1年を通して空家であった住宅の戸数
募集停止期間によるものは()書きとする

⑨ 従来の取組み

公営住宅に関わる主な改修工事等の経歴は下表のとおりです。

☆ 改修工事の履歴

団地名	改修年度	改修等の内容・対象住戸
田 沢	平成22年度	温水器制御盤交換 (A-105)
	平成23年度	温水器ヒーター交換 (C-101)
	平成25年度	温水器ヒーター交換 (C-106)
	平成26年度	温水器ヒーター交換 (C-102)
	平成27年度	温水器ヒーター交換 (C-104)、階段窓枠塗装(A・B・C棟)
	平成28年度	A棟深夜電力温水器ヒーター交換(10戸)、温水器ヒーター交換(C-204)
	平成29年度	B棟深夜電力温水器ヒーター交換(10戸)
	平成30年度	B棟深夜電力温水器ヒーター交換(12戸)、A棟屋根外壁改修
	令和元年度	B棟屋根外壁改修
	令和2年度	C棟屋根外壁改修
穂 高	平成16年度	外灯4基設置
	平成18年度	排水路改修(41～50号西)
	平成28年度	給水管布設替え(16号)
	令和4年度	23-34号全面改修
	令和5年度	1-4号全面改修
	令和6年度	5-10号全面改修 11-16号解体工事
	令和7年度	17-22号, 35-40号全面改修 集会所全面改修
柏 原	平成16年度	外灯修繕1か所
	平成23年度	給水管布設替え(16, 17号)
	平成24年度	給水管布設替え(27号)
	平成25年度	給水管布設替え(23号)
	平成26年度	火災発生による1戸取り壊し(46-4号)
	平成27年度	給水管布設替え(15, 19, 30, 42号)
	平成28年度	火災発生による1棟3戸取り壊し(46-1～3号)
	令和7年度	9-16号全面改修
追 分	平成17年度	防犯灯3基新設、外構横断水路修繕、来客用駐車場整備
	平成22年度	給湯器交換交換 (A-1-6,A-2-2)
	平成23年度	外壁棟クラック修繕 (B棟)
	平成24年度	外壁棟クラック修繕 (A棟)
	平成25年度	外壁棟クラック修繕 (C,D,E,F棟)
	平成25年度	給湯器交換交換 (B-2-3)
	平成26年度	下水道接続(全戸)
	平成27年度	給湯器交換交換 (A-1-3,A-1-5,A-2-3,A-2-5,B-1-1,E-1-1) サーモ交換(A-2-5)
	平成28年度	給湯器交換交換 (A-1-1,A-1-2,A-1-4,A-1-5,A-1-6,A-1-7,A-1-8,A-2-1,A-2-2,A-2-4,A-2-7, A-2-8,B-1-3,B-2-1,B-2-2,C-2-3,D-2-2)
	平成29年度	A棟駐車場舗装、給湯器交換交換 (C-1-1,C-1-2,C-1-3,C-2-1,C-2-2,D-1-1,D-1-2,D-1-3, D-2-1,D-2-3)
	平成30年度	共用部防滑マット敷(全棟)、E棟駐車場舗装、給湯器交換交換(E-1-8,E-2-1,E-2-8,F-1-1,F-1-2, F-1-3,F-2-1,F-2-2,F-2-3)
	令和3年度	A棟屋根外壁改修
	令和4年度	B棟屋根外壁改修、給湯器交換交換 (A-1-3,B-1-3,C-2-2,D-2-3,E-1-1)
	令和5年度	C棟・集会所屋根外壁改修、給湯器交換交換 (A-1-5,D-2-2,E-1-5,E-1-7)
	令和6年度	D・F棟屋根外壁改修、給湯器交換交換 (A-1-1,A-1-2, A-1-4, A-1-6, A-1-8, B-2-1, C-2-1,E-1-4,E-2-8,F-2-3)
令和7年度	E棟屋根外壁改修、給湯器交換交換 (A-2-4,E-1-2)	

団地名	改修年度	改修等の内容・対象住戸
三田	平成16年度	防犯灯設置工事
	平成22年度	給湯器交換(A-1号)
	平成23年度	給湯器交換(C-1号)
	平成27年度	給湯器交換(B-2号,C-5号,D-5号)
	平成28年度	屋根外壁改修工事(C,D棟)
	平成29年度	屋根外壁改修工事(A,B棟),給湯器交換(D-2号)
	平成30年度	給湯器交換(A-2号,B-1号,C-1号)
一日市場	平成15年度	下水道接続工事(全戸)
	平成22年度	給湯器交換(2-4号,2-7号,2-10号)
	平成23年度	給湯器交換(2-6号)
	平成24年度	給湯器交換(2-2号)
	平成25年度	外壁塗装改修工事(3-11~12号棟,3-13~14号棟)
	平成26年度	外壁塗装改修工事(3-15~16号棟,3-17~18号棟),給湯器交換(2-8号)
	平成27年度	外壁塗装改修工事(3-19号,4-21~22号,4-23~24号),給湯器交換(2-5号,3-19号,4-24号)
	平成28年度	屋根外壁改修工事(2-1・2棟,2-3・4棟),給湯器交換(2-1号,2-3号)
	平成29年度	屋根外壁改修工事(2-5・6棟,2-7・8棟),給湯器交換(2-9号,3-14号)
	平成30年度	屋根外壁改修工事(2-9・10棟),給湯器交換(3-13号,3-15号,3-18号)
	令和5年度	2-1,2-2,3-14 シロアリ被害修繕工事
令和6年度	公園防草シート敷設工事	
柳瀬	平成18年度	給湯配管布設替工事(全戸),点検口設置(全戸)
	平成25年度	外壁塗装改修工事(1~2号棟,11~12号棟)
	平成26年度	外壁塗装改修工事(3~4号棟,11~13号棟),給湯器交換(12号)
	平成27年度	外壁塗装改修工事(7~8号棟,9~10号棟)
	平成28年度	不凍栓交換工事(3~4号棟,5~6号棟)
	平成29年度	不凍栓交換工事(1~2号棟,7~8号棟),給湯器交換(1~2号棟,7~8号棟)
	平成30年度	給湯器交換(5~6号棟,10~11号棟)
	令和5年度	3,6,7,8,10,11,12号 ベランダ柱補強工事
	令和6年度	1,2,4,5,9号 ベランダ柱補強工事
ファミリー 柳瀬	平成26年度	駐車場移設(A棟8区画分)
	平成27年度	外壁打診検査(A棟,B棟)
	平成28年度	外壁修繕工事(A棟,B棟)

(4) 特定公共賃貸住宅の概要

① 特定公共賃貸住宅の概要

a 特公賃住宅の管理戸数

☆ 建築年・構造別棟数（特公賃）

(棟)

年度	低層木造		低層準耐火造 (簡易耐火造)		低層 耐火	中層 耐火 階段 室型	中層耐火 片廊下型		その他 の中層	高層 6階～	計
	平屋建	2階建	平屋建	2階建			内EV 設置				
昭和40年度以前											0
昭和41～45年度											0
昭和46～50年度											0
昭和51～55年度											0
昭和56～平成2年度											0
平成3～14年度											0
平成15年度以降					※ 2						2
計	0	0	0	0	2	0	0	0	0	0	2

※塔の原団地、追分団地E棟の一部(公営住宅と併設)

☆ 建築年・構造別戸数（特公賃）

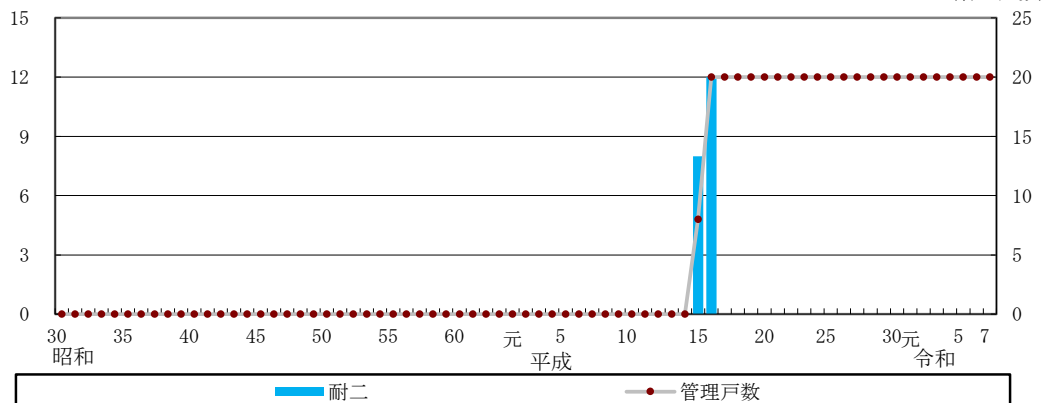
(戸)

年度	低層木造		低層準耐火造 (簡易耐火造)		低層 耐火	中層 耐火 階段 室型	中層耐火 片廊下型		その他 の中層	高層 6階～	計
	平屋建	2階建	平屋建	2階建			内EV 設置				
昭和40年度以前											0
昭和41～45年度											0
昭和46～50年度											0
昭和51～55年度											0
昭和56～平成2年度											0
平成3～14年度											0
平成15年度以降					20						20
計	0	0	0	0	20	0	0	0	0	0	20

☆ 特定公共賃貸住宅の構造別建設戸数と管理戸数の推移

(建設戸数)

(管理戸数)



b 特公賃住宅の居住水準
☆ 構造・住戸規模別戸数（特公賃） (戸)

専用面積	低層木造		低層準耐火造 (簡易耐火造)		低層 耐火	中層 耐火 階段 室型	中層耐火 片廊下型	内EV 設置	その他 の中層	高層 6階～	計
	平屋建	2階建	平屋建	2階建							
30㎡未満											0
30～40㎡											0
40～50㎡											0
50～60㎡											0
60～70㎡											0
70㎡以上					20						20
計	0	0	0	0	20	0	0	0	0	0	20

☆ 建築年・住宅規模別戸数（特公賃） (戸)

専用面積	昭和40年度 以前	昭和41～ 45年度	昭和46～ 50年度	昭和51～ 55年度	昭和56～ 平成2年度	平成3～ 12年度	平成13年度 以降	計
30㎡未満								0
30～40㎡								0
40～50㎡								0
50～60㎡								0
60～70㎡								0
70㎡以上							20	20
計	0	0	0	0	0	0	20	20

c 特公賃住宅の団地概要
☆ 特公賃住宅の概要

団地名	所在地	建設 年度	構造	規模	棟数	戸数	し尿 処理	ガス 施設	共同 施設	土地 所有 区分	土地面積 (㎡)	備考
追分	穂高北穂高 2947-2他	H16	耐二	3DKY	1	12	下	L集	児童遊園 集会所	市有	9,782.55	
		計			1	12						
塔の原	明科中川手 2547-1	H16	耐二	3DKY	1	8	下	—	—	市有	1,551.00	オール 電化
		計			1	8						
合 計					2	20						

⑤ 居住世帯の状況（世帯構成）

特定公共賃貸住宅の住居世帯の状況は下表のとおりです。

☆ 居住世帯の状況（世帯構成）

	高齢者同居世帯	高齢夫婦世帯	高齢単身者世帯	身体障害者世帯	母子・父子世帯	外国人世帯	その他	総世帯数
世帯数	0	0	0	1	3	1	13	18
構成比	0%	0%	0%	6%	17%	6%	72%	100%

高齢者:65歳以上の者

高齢者同居世帯:高齢者と高齢者以外の者が同居する世帯

高齢夫婦世帯:高齢者夫婦のみの世帯

⑥ 居住世帯の状況（収入状況）

特定公共賃貸住宅の収入基準以内の世帯数と収入超過の世帯数の状況は下表のとおりです。

☆ 世帯の収入状況

基準内	収入超過	裁量階層	高額所得者	総世帯数
18	0	0	0	18

市営住宅法の収入基準以内の世帯数と収入超過の世帯数

⑦ 特公賃住宅の募集・応募状況

☆ 特公賃住宅の募集・応募状況

団地名	区分	令和2年度	令和3年度	令和4年度	令和5年度	令和6年度	平均
【特公賃】追分	募集戸数	7	5	3	6	7	5.6
	応募戸数	1	2	0	1	2	1.2
	応募倍率	0.2倍	0.4倍	0.0倍	0.2倍	0.3倍	0.2倍
【特公賃】塔の原	募集戸数	0	0	1	4	2	1.4
	応募戸数	0	0	0	2	2	0.8
	応募倍率	—	—	0.0倍	0.5倍	1.0倍	0.6倍

⑧ 特公賃住宅の空き家状況

過去5年間において、1年を通して長期空き家となった住宅は下表のとおりです。

☆ 特公賃住宅の空き家状況

団地名	区分	令和2年度	令和3年度	令和4年度	令和5年度	令和6年度	平均
【特公賃】追分	総戸数	12	12	12	12	12	12
	空家戸数	6	6	5	4	0	4
	空家率	50.0%	50.0%	41.7%	33.4%	0.0%	35.0%
【特公賃】塔の原	総戸数	8	8	8	8	8	8
	空家戸数	2	2	0	0	0	0.8
	空家率	25.0%	25.0%	0.0%	0.0%	0.0%	10.0%

⑨ 従来 of 取組み

特定公共賃貸住宅に関わる主な改修工事等の実績は下表のとおりです。

☆ 改修工事の履歴

団地名	改修年度	改修等の内容・対象住戸
塔の原	平成22年度	アンテナ、ブースター新設
	平成29年度	外壁高圧洗浄
	平成30年度	外壁点検
	令和6年度	203号断熱化工事
追分	平成30年度	給湯器ヒーター交換(12戸)

4 長寿命化に関する基本方針

(1) 建物の状態の把握及び日常的な維持管理の方針

- 管理する公営住宅等の整備・管理データを住棟単位で整理します。
- 公営住宅等の定期点検を実施するとともに、予防保全的な維持管理を実施します。
- 公営住宅等の住棟単位の修繕履歴データを整備し、随時、履歴を確認できる仕組みを整理します。

(2) 長寿命化及びライフサイクルコストの縮減に関する方針

- 対症療法型の維持管理から、予防保全的な維持管理及び耐久性の向上等を図る改善を実施することによって、公営住宅等の長寿命化を図ることとします。
- 仕様の水準向上等による耐久性の向上、予防保全的な維持管理の実践による修繕周期の延長などによってライフサイクルコストの縮減を図ります。
- 修繕標準周期に先立って定期点検を充実し、建物の老朽化や劣化による事故等を未然に防ぐとともに、修繕や改善の効率的な実施につなげていきます。

ライフサイクルコスト(LCC)とは…

建物を企画・設計・建築し、その建物を維持管理して、最後に解体・廃棄するまでの、建物の全生涯に要する費用の総額をいいます。

5 公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定

(1) 対象

本計画の対象は、計画策定期間に管理する公営住宅等とします。

(2) 団地別・住棟別状況の把握

① 活用手法の選定に関する項目

	項目	具体的指標	備考
団地単位	a 需要	・ 応募倍率、空家率 等	事業手法選定の1次判定②-1において使用
	b 効率性	・ 高度利用の可能性(用途地域、指定容積率、日影規制、高度地区等)、団地の敷地規模及び形状 等	
	c 立地	・ 利便性(公共交通機関からの距離、公益施設・生活利便施設・教育施設等の距離等) ・ 地域バランス ・ 災害危険区域等の内外 等	
	d 入居者属性	・ 入居者の年齢、収入 等	事業手法選定の3次判定④-1において使用
	e 周辺地域属性	・ 周辺地域の状況 等	
	f 建替や大規模改善の際の仮住居の確保	・ 隣接又は近接する公営住宅団地との連携の可能性 等	
住棟単位	a 躯体の安全性	・ 耐震性、耐震診断の有無 等	事業手法選定の1次判定②-2において使用
	b 避難の安全性	・ 二方向避難の確保状況 等	
	c 居住性	・ 住戸面積、省エネルギー性、浴室の有無 等	

② 維持管理の計画に関する項目

	分類	項目	
団地単位	現状	a 共用施設	・ 集会所(数・面積)、駐車場(数・方式)、駐輪場、児童遊園、物置、ゴミ置場の有無
		b 供給処理	・ 給水方式、排水方式、受電方式、ガス方式、TV方式
	履歴	c 点検履歴	・ <u>法定点検(水質、浄化槽)等</u>
		d 修繕履歴	・ 受水槽防水等
		e 改善履歴	・ 集会所、駐車所、下水道接続
住棟単位	仕様等	a 躯体・外装	・ <u>外壁、屋根防水、バルコニー床、廊下・階段室床、バルコニー手摺、廊下・階段室手摺、窓サッシ、玄関扉</u>
		b 設備	・ <u>給水管(屋外、堅管)、雑排水管、汚水管、雨水管、ガス管</u>
		c 機器	・ 浴室タイプ、給湯器、流し台、洗面化粧台
	履歴	d 点検履歴	・ <u>法定点検(EV、消火設備)等</u>
		e 修繕履歴	・ 外壁塗装、給水管取替等
		f 改善履歴	・ 増築、2戸1改善、耐震改修等

下線：定期点検、日常点検の対象項目

(3) 団地別・住棟別の事業手法の選定

1) 事業手法の選定フロー

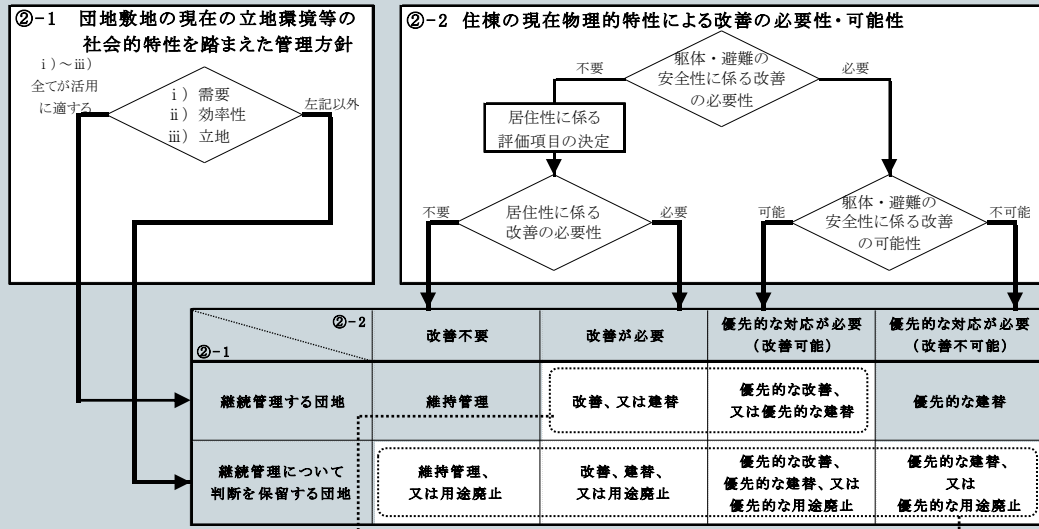
事業手法の選定フローは次ページに示すとおりです。なお、この選定フローによらない場合には、以下の点を考慮した選定方法となるよう検討します。

- 中長期的な公営住宅等の需要見通しを踏まえ、団地の継続的な維持管理や建替事業、用途廃止などの管理方針を検討します。
- 改善事業により既存ストックの長寿命化を図ることを優先することとし、原則として、建替事業によらなければ安全性が確保されないなど改善事業による対応を取り得ない場合や、耐用年限を経過し躯体が著しく劣化しているなど改善事業よりも建替事業を実施する方がライフサイクルコスト（LCC）を縮減できる場合等に建替事業を選定することとします。
- 現行の耐震基準を満たさないなど、安全性の確保に課題のある団地・住棟の建替事業や改善事業（耐震改修事業等）は、優先的に実施することとします。
- 建替事業を選定する場合には、他の団地との集約・再編等についても検討します。

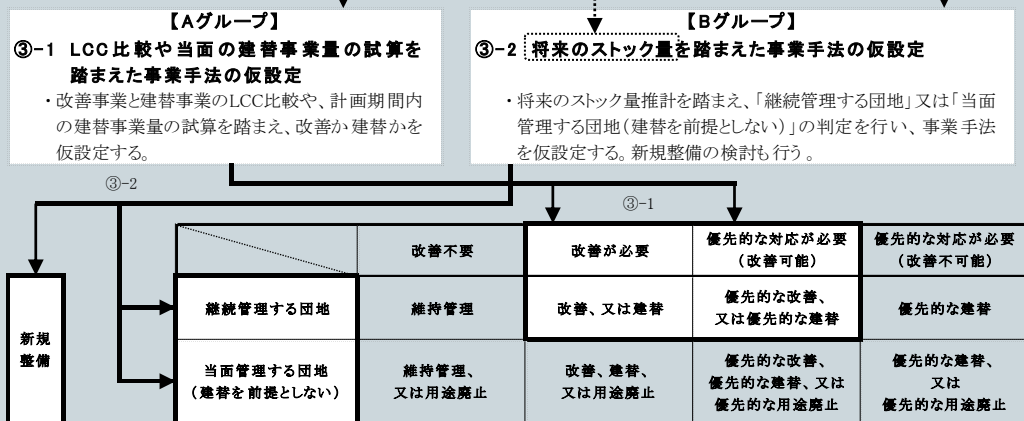
■ 事業手法選定のフロー

① 公営住宅等の需要の見通しに基づく将来のストック量の推計【中長期】

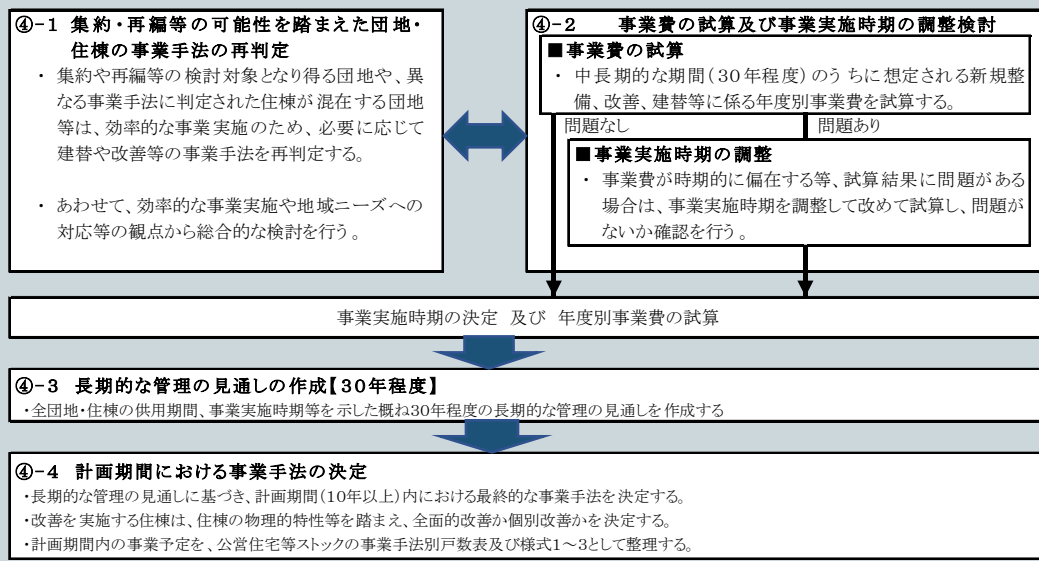
② 1次判定: 団地の管理方針と住宅改善の必要性・可能性に基づく団地・住棟の事業手法の仮設定



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



④ 3次判定: 計画期間における事業手法の決定

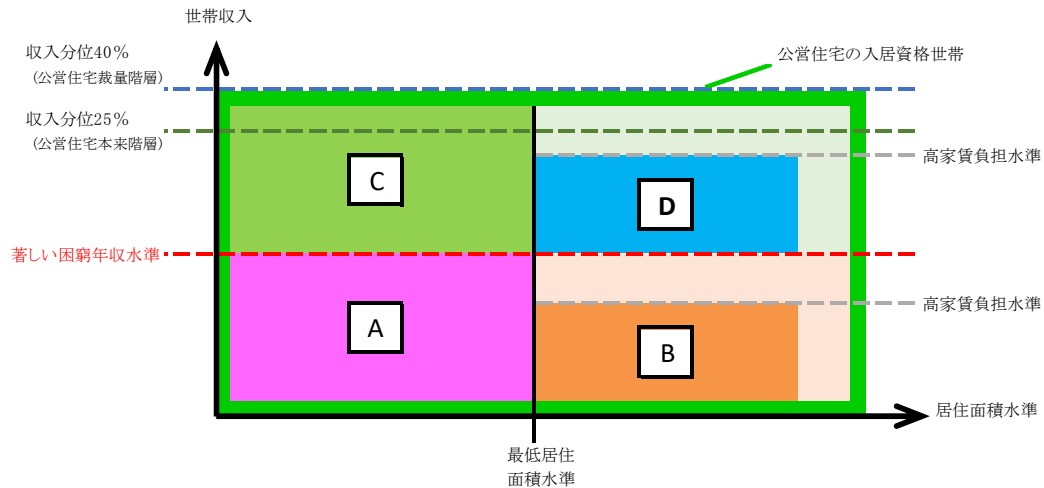


2) 事業手法の選定フローの概要及び検討内容

① 公営住宅等の需要の見通しに基づく将来のストック量の推計【中長期】

a 概要の考え方は次のとおりです。

公営住宅等の需要の見通しの検討にあたっては、まず、目標時点における世帯数等の推計を基に、国土交通省による「住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム【市区版】」を活用し、10年後の公営住宅等による特定のニーズを有する住宅確保要配慮世帯数を推計します。



【特定ニーズを有する住宅確保要配慮世帯】

A	「著しい困窮年収 ^{※1} 未満」かつ、「最低居住面積水準 ^{※2} 未満」の世帯
B	「著しい困窮年収未満」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 ^{※3} 以上」の世帯
C	「著しい困窮年収以上」かつ、「最低居住面積水準未満」の世帯
D	「著しい困窮年収以上」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」の世帯

※1 収入に占める家賃負担割合が一定(限度率)の範囲内で最低居住面積水準以上の借家に居住できない年収

※2 世帯人数に応じて、健康で文化的な住生活を営む基礎として必要不可欠な住宅の面積に関する水準

(1) 単身者 25㎡ (2) 2人以上の世帯 10㎡×世帯人数+10㎡

※3 年収200万円以下の世帯のうち、民間借家居住世帯における平均家賃負担率

b 検討内容の考え方は次のとおりです。

【ストック推計の流れ（「ストック推計プログラム」の基本的な流れ）】

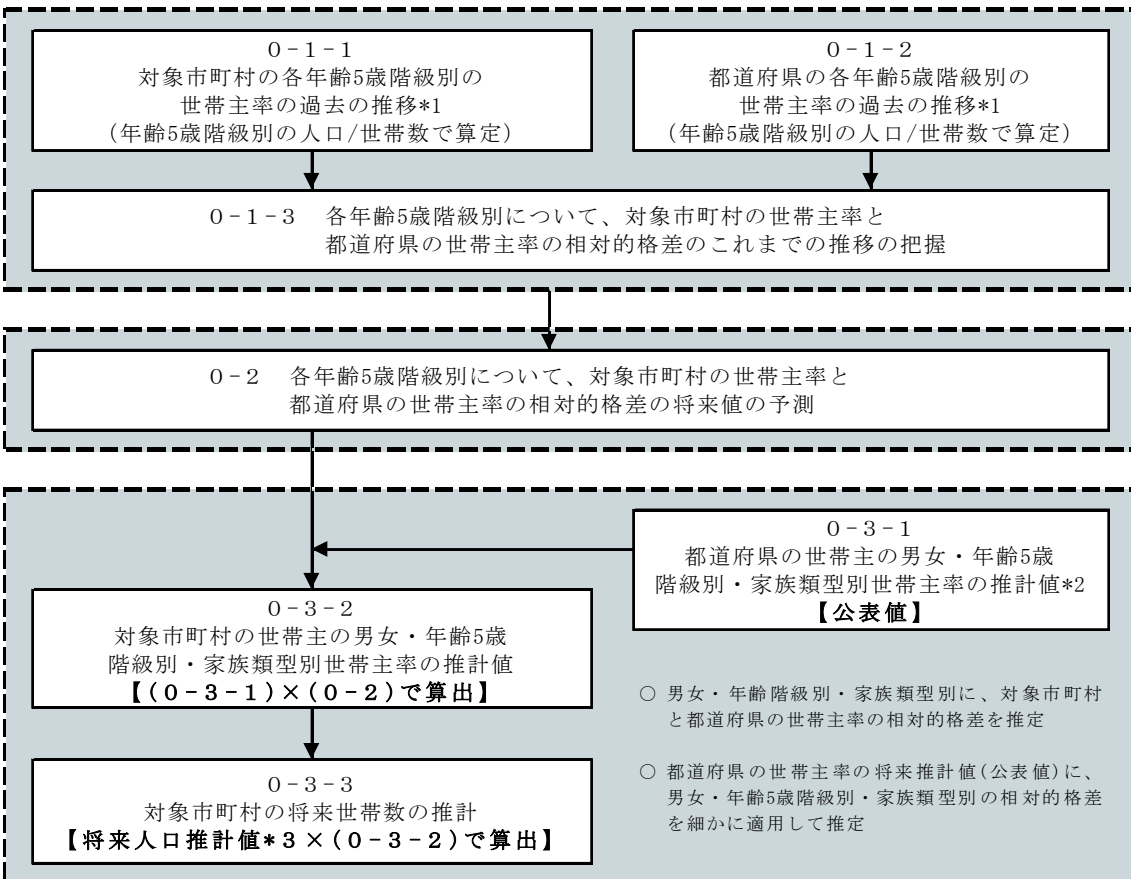
【ステップ0】事業主体単位の世帯数の推計（世帯主年齢5歳階級別世帯類型別）

世帯数推計には、世帯主率法を用いる。世帯主率法とは、世帯数は世帯主数に等しいことを利用し、人口に世帯主率（人口に占める世帯主数の割合）を乗じることによって世帯主数、すなわち世帯数を求める手法である。

世帯数	=	世帯主数	=	人口	×	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="text-align: center; padding: 2px;">世帯主率</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center; padding: 2px;">(人口に占める世帯主率の割合)</td> </tr> </table>	世帯主率	(人口に占める世帯主率の割合)
世帯主率								
(人口に占める世帯主率の割合)								

国立社会保障・人口問題研究所（以下「社人研」という。）が推計・公表している『日本の地域別将来推計人口』（平成25年3月推計）において、市町村単位で、2045（令和27年）年まで5年ごとの、男女・年齢（5歳）階級別人口が示されており、このデータを活用する。

将来の世帯主率については、『日本の世帯数の将来推計（都道府県別推計）』（2019年推計）において、都道府県単位では2040（令和22年）までの世帯主の男女・年齢5歳階級別・家族類型別の将来世帯主率が公表されているが、市町村単位では将来世帯主率の値が公表されていない。そこで、市町村単位での将来世帯主率の設定にあたっては、対象とする市町村と当該市町村を含む都道府県の平均的な世帯主率との相対的な関係に着目し、将来の都道府県世帯主率をもとに対象市町村の世帯主率を推定して用いることとする。

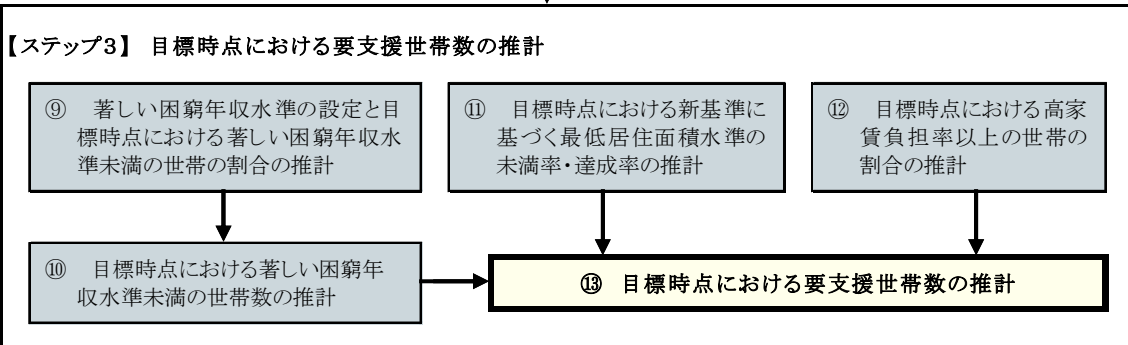
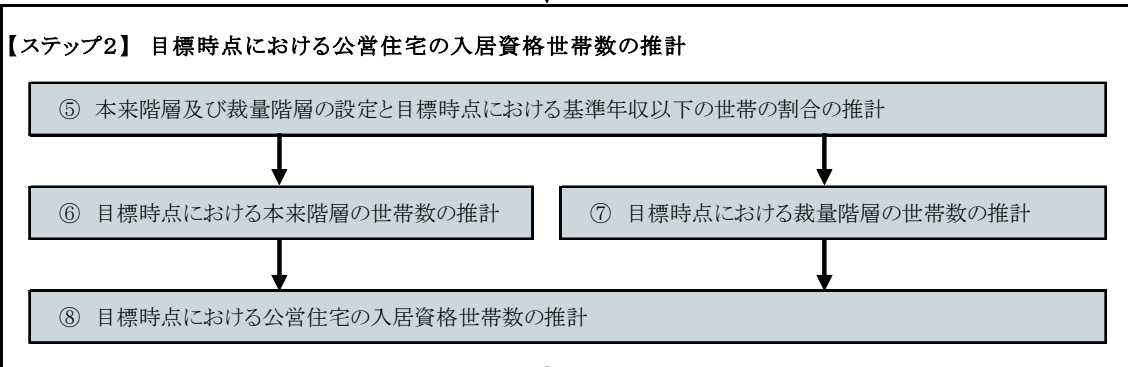
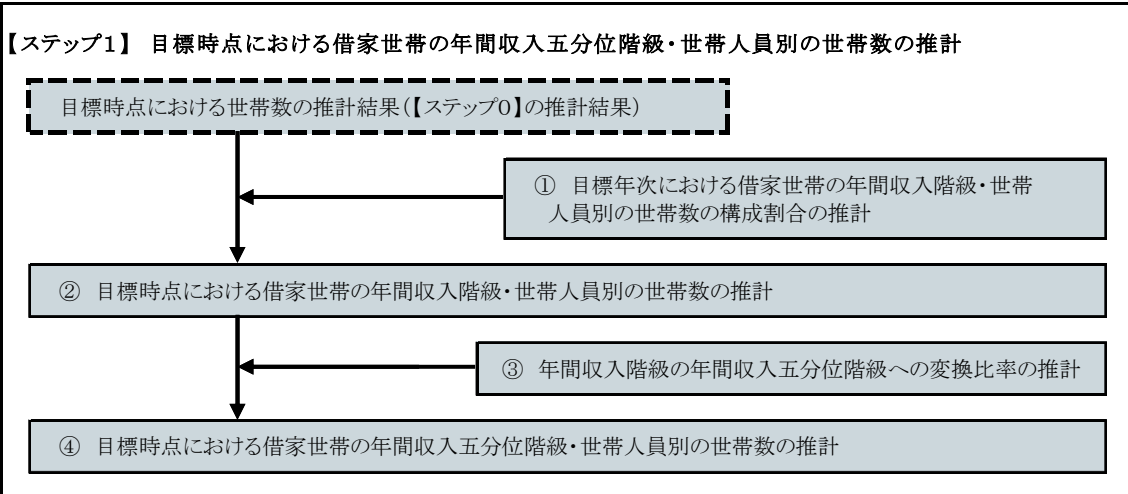


<使用データ>

- *1：総務省『国勢調査』（平成12年、17年、22年、27年）
 - ・対象市町村及び都道府県の年齢5歳階級別の人口・世帯数
- *2：国立社会保障・人口問題研究所『日本の世帯数の将来推計（都道府県別推計）』
 - ・世帯主の男女別 年齢5歳階級別 家族類型別 世帯数（2019年推計）
 - ・世帯主の男女・年齢5歳階級別・家族類型別世帯主率
- *3：国立社会保障・人口問題研究所『日本の地域別将来推計人口』（2018年推計）
 - ・男女・年齢（5歳）階級別の推計結果

【ストック推計の流れ（「住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム【市区版】」の基本的な流れ）】

- 【ステップ1】 目標時点における借家世帯の年間収入五分位階級・世帯人員別の世帯数の推計
- 【ステップ2】 目標時点における公営住宅の入居資格世帯数の推計
- 【ステップ3】 目標時点における要支援世帯数の推計



公営住宅の入居資格世帯数のうち要支援世帯数の推計フロー

② 1次判定：団地の管理方針と住宅改善の必要性・可能性に基づく団地・住棟
の事業手法の仮設定

1次判定では、以下の2段階の検討から事業手法を仮設定します。

②-1 団地敷地の現在の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針

a 概要の考え方は次のとおりです。

- 社会的特性に係る現在の評価に基づき、団地の将来的な管理方針を判定します。
 - 現在の団地の需要、効率性、立地を評価し、原則として、全ての評価項目が活用に適する場合は将来にわたり「継続管理する団地」と仮設定し、いずれかの評価項目が活用に適さない場合は、「継続管理について判断を留保する団地」としますが、活用に適する評価要素と活用に適さない評価要素が混在することが考えられるため、総合的に勘案して当該団地の将来的な管理方針を判定します。
- 例 1 老朽化対応のため入居者募集を停止している（政策空家として確保している）ために空家率が高い団地であっても、近隣の団地の応募倍率が高く、地域としての需要があると判断できる場合は「継続管理する団地」として判定します。
- 例 2 利便性の悪い団地であっても、地域バランス上必要な団地である場合は、「継続管理する団地」として判定します。
- 例 3 利便性の良い団地であっても、災害危険区域内に存する団地である場合は、当該団地を将来的に用途廃止する可能性があることから、「継続管理について判断を留保する団地」として判定します。
- 「継続管理について判断を留保する団地」は、2次判定において、将来のストック量推計を踏まえ、継続管理するか否かを検討することとします。

b 需要、効率性、立地の考え方は次のとおりです。

- （需要）
- 応募倍率及び空家率の状況等により需要を評価します。
 - 応募倍率の高い団地や空家率の低い団地は、団地を継続管理することに適するものと考えます。また応募倍率が低く空家率が高い団地であっても、近隣の団地の状況等を踏まえて評価します。
- （効率性）
- 敷地の高度利用の可能性等を検討し、建替事業の効率性を評価します。
 - 団地に係る法規制（用途地域、指定容積率、日影規制、高度地区等）、団地の敷地規模及び形状等により高度利用の可能性等がある場合は、団地を継続管理することに適するものと評価とします。
- （立地）
- *利便性

- ・ 鉄道・バス等の公共交通機関が近接している、公益施設や生活利便施設・教育施設等が近接しているなど利便性が高い場合は、団地を継続管理することに適するものと評価します。
- ＊地域バランス
 - ・ 地域バランス確保の観点から、団地の継続管理の必要性について評価します。
- ＊災害危険区域等の内外
 - ・ 団地が建築基準法第 39 条の災害危険区域及びその他法令等に基づき災害の発生により住民等の生命又は身体に危害が生ずるおそれがあると認められる区域内（以下「災害危険区域」という。）に存しているかを評価します。
 - ・ 災害危険区域内にある場合は、個々の建物自体の安全性の確保の有無にかかわらず、公営住宅等として継続的に管理する上での適地としては扱わないこととします。

②-2 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性

a 概要の考え方は次のとおりです。

- ・ 住棟の現在の物理的特性を評価し、住棟の改善の必要性や可能性を判定します。
- ・ 住棟の改善の必要性・可能性として、「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 区分に分類します。
- ・ 躯体の安全性及び避難の安全性に関する評価を行い、優先的な対応の必要性について判定することとします。躯体の安全性と避難の安全性が確保されていない場合、入居者の生命の安全等に直ちに介入することから、「優先的な対応が必要」と判定します。
- ・ 「優先的な対応が必要」と判定した住棟について、改善が可能か不可能かを判定し、「優先的な対応が必要（改善不可能）」と判定する住棟には、改善を実施することにより安全性に関わる問題を解消することが可能ではあるが、居住性を著しく低下させるなど改善を実施することが適切ではないと判断する場合も含めます。一方、安全性に問題がない場合は、居住性に関わる評価を行い、改善の必要性の有無を判定します。

b 検討内容の考え方は次のとおりです。

- 【躯体の安全性】**
- ・ 耐震改修の必要性の有無と、必要な場合の耐震改修の可能性を評価します。
 - ・ 評価の手法、評価の考え方は次のとおりです。
 - ・ 躯体の耐震性の判定は、次に従い行います。
 - i) 昭和 56 年の建築基準法施行令（新耐震基準）に基づき設計・施工された住棟については耐震性を有するものとします。

- ii) 新耐震基準に基づかない住棟で、既に耐震診断を行い耐震性が確認されたもの等については耐震性を有するものとします。ただし、耐震診断後の経年による躯体の劣化状況を踏まえ、必要に応じて、再度耐震性の有無を判断するものとします。
- iii) 新耐震基準に基づかない住棟で、耐震診断未実施のものについては、耐震診断により、耐震性の有無を確認します。
 - ・ 耐震性に問題があると判断され、かつ、耐震改修の実施が不可能な住棟は、「優先的な対応が必要（改善不可能）」と評価します。（居住性を著しく低下させるなど改善を実施することが適切ではないと判断する場合も含めます。）
 - ・ 躯体の耐震性に問題はあるが耐震改修の実施が可能な住棟は、「優先的な対応が必要（改善可能）」として評価します。
 - ・ 躯体の耐震性に問題がないと判断された住棟は、居住性に係る改善の必要性を評価します。

【避難の安全性】

- ・ 設計図書により二方向避難及び防火区画の確保の状況进行评估し、確保されていない住棟については、改善による二方向避難及び防火区画の確保の可能性を判断します。
- ・ 改善による確保が可能な場合には「優先的な対応が必要（改善可能）」、確保が困難な場合には「優先的な対応が必要（改善不可能）」として評価します。

【居住性】

- ・ 設計図書等により、居住性の現状及び改善の必要性を評価します。
 - i) 住戸面積
 - ii) 省エネルギー性
 - iii) バリアフリー性（住戸内、共用部分及び屋外）
 - iv) 住戸内の設備状況：浴室の設置状況 等
- ・ 居住性について課題がある場合は、原則、改善等を実施することが求められますが、残りの供用期間が短い場合等においては、建物の状況により改善等を実施しないことも検討していきます。

②-3 1次判定結果（団地・住棟の事業手法の仮設定）

a 概要の考え方は次のとおりです。

- ・ ②-1 および②-2 の検討結果を総合的に勘案し、事業手法を仮設定します。
 - ・ 事業手法が定まらない次の 2 グループの団地・住棟については、2 次判定を行います。
- 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）な団地
及び継続管理する団地のうち改善が必要な団地

Bグループ： 継続管理について判断を留保する団地

■②-1及び②-2の検討結果に応じた事業手法の仮設定

②-1 \ ②-2	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
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

【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

【Bグループ】
将来のストック量を踏まえた事業手法
の仮設定

b 検討内容の考え方は次のとおりです。

- 事業手法の仮設定について、下表のような②-1と②-2の相互の関係性から、維持管理、改善、建替、用途廃止を仮設定します。
- 例) ②-1において「継続管理する団地」と評価され、②-2において躯体・避難の安全性に係る改善が不要と評価された住棟は、居住性に係わる改善の必要性の有無に応じて、「改善、又は建替」あるいは「維持管理」と仮設定します。
- ②-1において「継続管理する団地」と評価され、②-2において躯体・避難の安全性に係る改善が不可能と判断された住棟は、「優先的な建替」と仮設定します。
- ②-1と②-2の検討結果の関係から事業手法を仮設定できない場合として、以下の2つのグループに分けて検討します。

【Aグループ】

- ②-1においては「継続管理する団地」、②-2においては「優先的な対応が必要(改善可能)」又は「改善が必要」と評価し、ライフサイクルコスト(LCC)や計画期間内の建替事業量を検討するため、改善か建替かの判断を留保する団地・住棟とします。2次判定においては「優先的な改善・建替」又は「改善・建替」の事業手法の仮設定を行います。

【Bグループ】

- 「継続管理について判断を留保する団地」であり、原則、②-1の評価項目である需要、効率性、立地のいずれかの状況が活用に適さないと評価された団地とします。2次判定においては、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」等を改めて判定します。

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

2次判定では、1次判定において事業手法・管理方針の判断（改善事業を実施するのか建替事業を実施するのか、将来にわたって継続管理するのか建替を前提とせず当面管理するのか）を留保した団地・住棟を対象として、以下の2段階の検討から事業手法を仮設定します。

③-1 ライフサイクルコスト（LCC）比較や当面の建替事業量の試算を踏まえた事業手法の仮設定を行います。

a 概要の考え方は次のとおりです。

- 1次判定において、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）と判定した団地・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ライフサイクルコスト（LCC）比較や、計画期間内での建替事業量試算により、事業手法（改善又は建替）を仮設定します。

b 検討内容の考え方は次のとおりです。

【Aグループの事業手法の仮設定方法（例示）】

- 改善事業を実施する場合と建替事業を実施する場合のライフサイクルコスト（LCC）比較については、後述する算定方法（ライフサイクルコストとその縮減効果の算出）を利用します。原則として、改善事業よりも建替事業を実施する方がライフサイクルコスト（LCC）を縮減できる場合に、事業手法を建替と仮設定します。
- 計画期間内の建替事業量試算による事業手法の仮設定は次のとおりとします。
 - i) ②-1 において「継続管理する団地」、②-2 において「優先的な対応が必要（改善可能）」又は「優先的な対応が必要（改善不可能）」と評価された住棟全てを計画期間内に建て替えると仮定して、建替事業量を試算します。
 - ii) 予算及び人員体制等を踏まえ、計画期間内に実施可能な建替事業量を別途試算します。
 - iii) i) 及び ii) で試算した建替事業量を比較し、Aグループ全てを、計画期間内に建て替えることが可能であるかを検討します。
 - iv) Aグループ全てを建て替えることが困難な場合は、一部又は全ての住棟の建替時期を調整し、計画期間内における「優先的な改善」「優先的な建替」「建替」「改善」に分類します。

③-2 将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定を行います。

a 概要の考え方は次のとおりです。

- Bグループ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）」とするのかの判定を行う。さらに、事業手法を仮設定します。
- 一方で、ストック推計や、将来における公的賃貸住宅・民間賃貸住宅等との役割分担を検討した上で、公営住宅の新規整備についても検討を行います。

b 検討内容の考え方は次のとおりです。

【Bグループの管理方針等の仮設定方法（例示）】

- i) Bグループに該当する団地・住棟について、需要、効率性、立地等を勘案し、将来的な活用にあたっての優先順位を定めます。
- ii) 現在の管理戸数と事業手法の選定フロー①で推計した将来のストック量を比較し、将来的なストックの過不足量を試算します。
- iii) 例えば、将来的にストックが余剰すると見込まれる場合は、「i」で定めた優先順位の低い団地・住棟から、「ii」で試算した余剰分に見合う団地を「当面管理する団地（建替を前提としない）」とします。将来的にストックが不足すると見込まれる場合は、将来における公的賃貸住宅・民間賃貸住宅等との役割分担を検討したうえで、公営住宅の新規整備について検討し仮設定します。
- iv) さらに、1次判定における②-2の物理的特性等に係る評価結果等を基に事業手法を仮設定します。

③-3 2次判定結果（団地・住棟の事業手法の仮設定）

a 判定結果の考え方は次のとおりです。

- ③-1 および③-2の検討結果を総合的に勘案し、Aグループ、Bグループの団地・住棟の事業手法及び新規整備を仮設定します。

■③-1及び③-2の検討結果を踏まえた事業手法の仮設定

	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
継続管理する団地	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
継続管理について判断を保留する団地	当面維持 監視	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

④ 3次判定：計画期間における事業手法の決定

3次判定においては、以下の4段階の検討により、計画期間に実施する事業手法を決定します。

④-1 集約・再編等の可能性を踏まえた団地・住棟の事業手法の再判定を行います。

a 概要の考え方は次のとおりです。

- ・ 1次・2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します。
- ・ 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います。

b 検討内容の考え方は次のとおりです。

- ・ 以下に例示するように複数の視点から検討を行い、必要に応じて改善や建替等の事業手法を再判定するとともに、効率的な事業実施や地域ニーズへの対応等を実現するための総合的な検討を行います。
- ・ さらに、後述する事業手法選定フロー④-2の「事業費の試算及び事業実施時期の調整検討」を並行的に行い、再判定結果と事業費の試算結果を相互に調整し、事業実施の内容や時期等を設定します。

【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し、例えば、大多数の住棟が建替であり一部の棟のみが改善と判定された場合、全ての住棟を建替えることで一層の有効利用が可能であれば、判定を変更するメリット・デメリットを整理した上で、判定見直しを行うことを考えます。

また、事業実施時期の調整も行い、例えば、全ての住棟が改善として判定された団地において、建設時期や過去の修繕・改善実績等からは改善事業実施時期を分散させることが妥当と見える場合でも、同時期に工事発注することでコストダウンを図ることができる場合も検討します。

このように、団地単位で判定結果を俯瞰し、より効率的な事業実施に向けた検討を行うこととします。

【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し、例えば、一定の地域において建替と判定された中・小規模団地が複数ある場合、小規模団地を現地で建替えると有効利用に限界があることから、中規模団地に集約して有効利用を図ることが考えます。

また、当該地域の中に相応の規模を有する公有地が存する場合には、公有地

を活用した非現地建替を実施することで、合理的な事業実施が可能となる場合も検討します。

また、利便性の高い駅前地域等において改善と判断された単独住棟がある場合には、当該住棟は別団地に集約した上で、その敷地を民間事業者等に売却して他の用途へ転用することが地域の活性化に有効な場合もあり、一定の地域において複数の建替事業を実施する際には、事業実施の順序を工夫し、入居者の仮移転を減少させることで、入居者の移転に伴う負担を軽減するとともに事業費の抑制を図ることが可能となる場合も検討します。

このように、地域単位で判定結果を俯瞰し、再編・集約の可能性、事業実施時期等について検討を行います。

【地域ニーズへの対応等の総合的な検討】

- 地域ニーズに応じた施設導入、地域におけるソーシャルミックスの実現等のため、次のような視点（例示）から総合的な検討を行い、事業の内容や実施時期等を設定します。
 - i) まちづくりの視点
 - 建替事業を行う場合は、地域ニーズに応じた医療・福祉施設や生活支援施設等の導入について検討し、特に100戸以上の公営住宅団地の建替事業に際しては、原則として保育所等（保育所又は老人福祉法に定める施設もしくは、同法に定める事業の用に供する施設その他の高齢者の生活支援に資する施設）を併設することが国の補助の要件となっています。
 - 建替と判定された団地周辺において、住宅市街地総合整備事業が予定されている場合や、都市計画道路等のインフラ整備が予定されている場合等は、それらの整備事業と連携した団地の建替を検討します。
 - 団地の周辺道路の拡幅整備や地域に不足する公園・広場等の整備、地域の歩行者ネットワークの形成等をまちづくりの視点から検討します。
 - ii) 地域単位の視点・他の事業主体等との連携の視点
 - 一定の地域において、複数の団地が存在する場合や、他の事業主体が管理する公営住宅や他の公的賃貸住宅が存する場合（県営住宅、市営住宅、UR賃貸住宅、公社住宅等が存する場合）は、他の住宅との敷地の交換等による効率的な事業実施や、地域におけるソーシャルミックス等を検討し、また、地域のニーズに応じた医療・福祉施設や生活支援施設等の導入に向けて、民間事業者等と調整し、事業の実施時期等を設定するよう検討します。

④-2 事業費の試算及び事業実施時期の調整検討をします。

a 概要の考え方は次のとおりです

- 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、建替事業等に関わる年度別事業費を試算し、今後の見通しを立てます。
- 事業量及び事業費が時期的に偏在する等、試算結果に問題がある場合は、将来にわたる事業実施が可能となるよう事業実施時期を調整して、改めて試算し問題がないか確認を行います。
- これらの検討により、新規整備事業、改善事業、建替事業等の実施時期を決定するとともに、年度別事業費を試算します。

b 検討内容の考え方は次のとおりです。

【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試算します。必ずしも実施時期や事業費を精緻に設定する必要はなく、次のように仮定をおいて試算することを考えます。

《改善事業》

- 「優先的な改善」と仮設定した団地・住棟は、可能な限り早期に事業着手します。
- 原則、建設年代順に住棟ごとに改善事業を実施するものと仮定します。
- 建設年代に応じた改善事業費を設定し、その額を積算します。

例）昭和50年代に建設した住棟の改善事業費は、一律〇〇〇万円／棟と設定します。

《建替事業》

- 「優先的な建替」と仮設定した団地・住棟は、可能な限り早期に事業着手します。
- 「建替」と仮設定した住棟については、法定耐用年限に達した時点で事業着手すると仮定します。

【事業実施時期の調整】

- 事業費の試算の結果、一定の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等は、事業実施時期を調整します。
- 将来的な予算確保が可能であるか、年度別の事業量が人員体制等の面で実状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年度別事業費を決定します。

④-3 長期的な管理の見通しの作成【30年程度】

a 概要の考え方は次のとおりです。

- ④-2 で決定した事業実施時期を基に、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します。

b 検討内容の考え方は次のとおりです。

- 概ね30年程度の長期的な管理の見通しは、全団地・住棟を対象として作成します。
- 記載する内容は、各団地・住棟の供用期間、事業（新規整備、改善、建替、用途廃止）の実施時期、及び④-2 で概算した事業費等とします。
- 長期的な管理の見通しは、今後の社会情勢の変化や事業進捗を踏まえた見直しや具体化があることを前提としたものであり、公営住宅等長寿命化計画を検討するうえで基礎資料とするものとします。

④-4 計画期間における事業手法の決定

a 概要の考え方は次のとおりです

- 長期的な管理の見通しに基づき、計画期間（10年以上）内に実施を予定する事業（新規整備、改善、建替、用途廃止）を決定します。
- 改善を実施する住棟は、住棟の物理的特性等を踏まえ、個別改善か全面的改善かを決定します。

b 検討内容の考え方は次のとおりです。

- 概ね30年程度の長期的な管理の見通しのうち、当初10年程度の間改善を実施する住棟においては、住棟の物理的特性等を踏まえ、個別改善か全面的改善かを決定します。例えば、改善項目が多岐にわたるため一括して改善を行った方が効率的であると判断される場合には全面的改善を選択します。
個別改善については、個別改善事業のうちどの改善メニュー（安全性確保型、長寿命化型、福祉対応型、居住性向上型、脱炭素社会対応型）に該当するかを判断します。

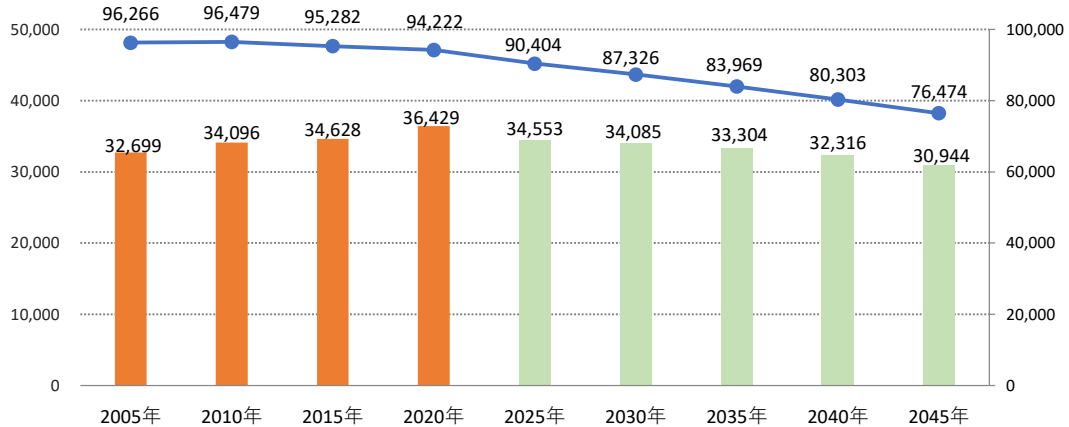
(4) 団地別・住棟別の事業手法の選定結果

1) 人口・世帯数の推計

① 人口及び世帯数の推移

人口及び世帯数の推移について、国立社会保障・人口問題研究所による人口推計プログラムにより算定すると下表のとおりになります。

☆ 安曇野市の人口・世帯数の推計



※ 折れ線グラフは人口の推計、棒グラフは世帯数の推計

※ 《使用データ》

*1: 総務省「国勢調査」(平成12年、17年、22年、27年、令和2年)

・対象市町村及び都道府県の年齢5歳階級別の人口・世帯数

*2: 国立社会保障・人口問題研究所『日本の世帯数の将来推計(都道府県別推計)』

・世帯主の男女別 年齢5歳階級別 家族類型別 世帯数(2019年推計)

・世帯主の男女・年齢5歳階級別 家族類型別 世帯主率

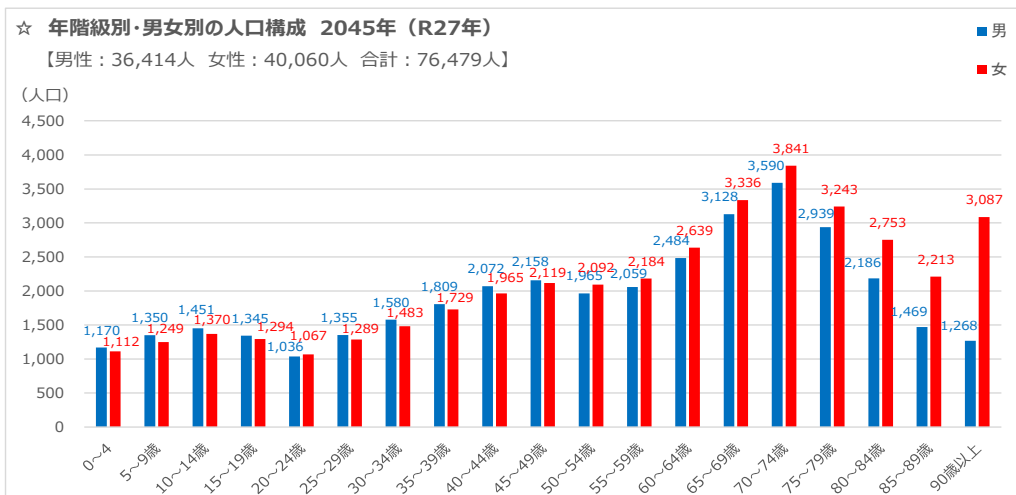
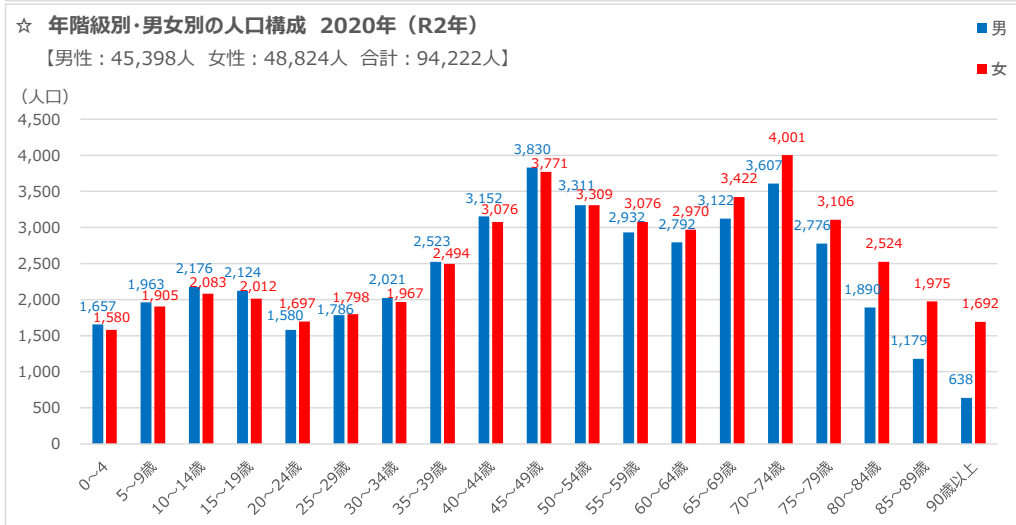
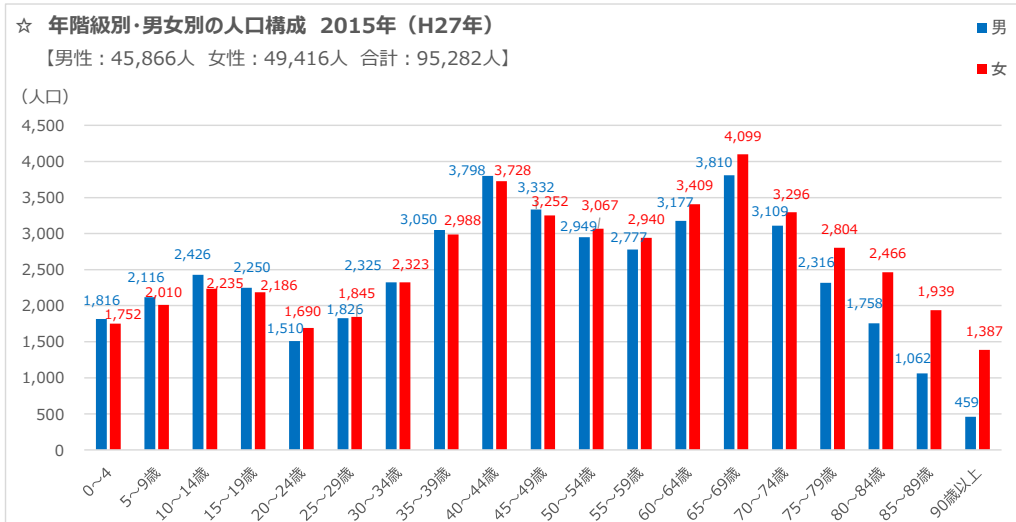
*3: 国立社会保障・人口問題研究所『日本の地域別将来推計人口』(2018年推計)

・男女・年齢(5歳)階級別の推計結果

② 年齢階級別・男女別人口構成の推移

下表の年齢階級別・男女別の人口構成は、2015年（平成27年）、2020年（令和2年）総務省・国勢調査資料、2045年（令和27年）国立社会保障・人口問題研究所資料を基に階級別・男女別に分けたグラフになります。

年代が進むにつれ、人口構成がそのままスライドする形となり、20年後の将来の人口構成は高齢者人口が多くなります。



③ 年齢3区別の人口構成の推移

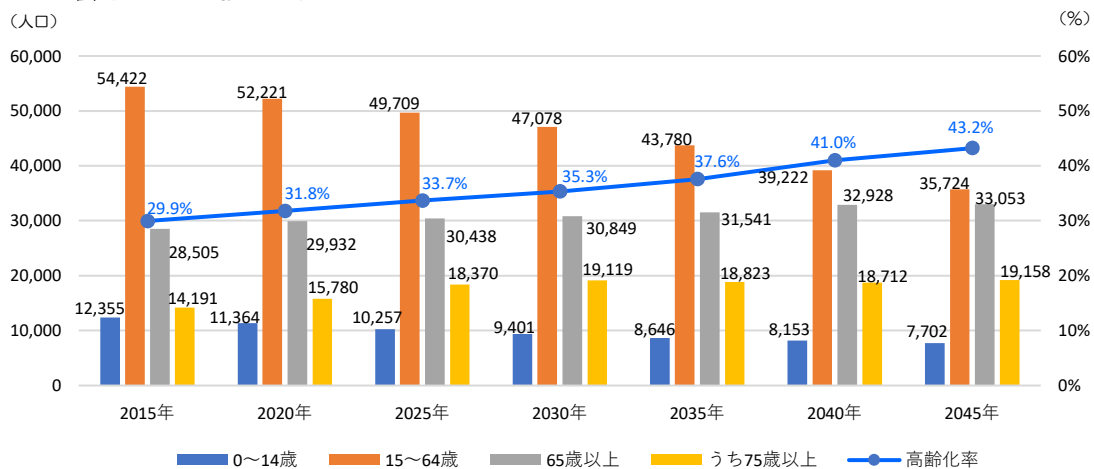
下表の年齢3区別の人口構成は、年少人口及び生産年齢人口の割合は減少傾向であり、高齢化率が増加傾向となっています。

区分	2015年	2020年	2025年	2030年	2035年	2040年	2045年
人口総数	95,282	94,222	90,404	87,326	83,969	80,303	76,474
0～14歳 (年少人口)	12,355 (13.0%)	11,364 (11.9%)	10,257 (10.8%)	9,401 (9.9%)	8,646 (9.1%)	8,153 (8.6%)	7,702 (8.1%)
15～64歳 (生産年齢人口)	54,422 (57.1%)	52,221 (54.8%)	49,709 (52.2%)	47,078 (49.4%)	43,780 (45.9%)	39,222 (41.2%)	35,724 (37.5%)
65歳以上 (老年人口)	28,505 (29.9%)	29,932 (31.4%)	30,438 (31.9%)	30,849 (32.4%)	31,541 (33.1%)	32,928 (34.6%)	33,053 (34.7%)
うち75歳以上	《14,191》 (14.9%)	《15,780》 (16.6%)	《18,370》 (19.3%)	《19,119》 (20.1%)	《18,823》 (19.8%)	《18,712》 (19.6%)	《19,158》 (20.1%)
高齢化率	29.9%	31.8%	33.7%	35.3%	37.6%	41.0%	43.2%
従属人口割合	75.1%	79.1%	81.9%	85.5%	91.8%	104.7%	114.1%
老年化指数	230.7%	263.4%	296.8%	328.1%	364.8%	403.9%	429.1%

用語の解説

年少人口	0～14歳の人口
生産年齢人口	15～64歳の人口
老年人口	65歳以上の人口
高齢化率	総人口に対する老年人口の比率 高齢化率=(老年人口÷総人口)×100
従属人口割合	年少人口と老年人口を和して従属人口(人口統計学より) その年齢層の人口が経済的及び社会的に生産年齢人口に依存している意味を表す。 従属人口=((年少人口+老年人口)÷生産年齢人口)×100
老年化指数	高齢化を図る指標であり、年少人口に対する老年人口の比率 老年化指数=(老年人口÷年少人口)×100

☆ 安曇野市の人口構成の推移



④ 世帯構成の推移

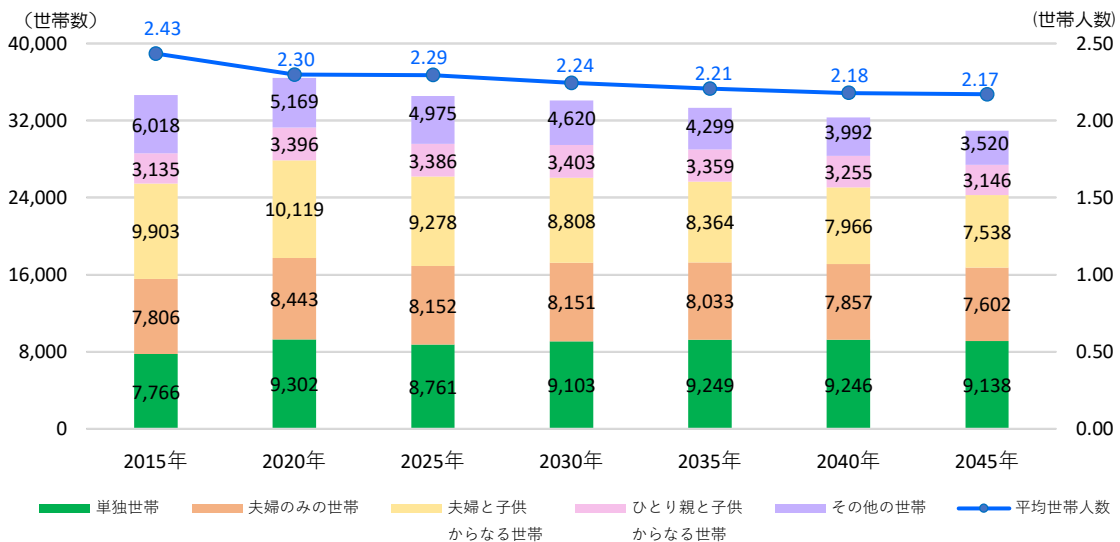
本市の総人口 2015 年度をピークとして減少していますが、今後も減少する見込みです。人口の減少に合わせ、世帯数も減少する推計ですが、各区分の割合としては、横ばいの傾向と推計されます。

区分	2015年	2020年	2025年	2030年	2035年	2040年	2045年
人口総数	95,282	94,222	90,404	87,326	83,969	80,303	76,474
総世帯数	34,628	36,429	34,553	34,085	33,304	32,316	30,944
単独世帯 《うち65歳以上》	7,766 (22.4%) 《3,353》 (9.7%)	9,302 (25.5%) 《4,029》 (11.1%)	8,761 (25.4%) 《4,099》 (11.9%)	9,103 (26.7%) 《4,428》 (13.0%)	9,249 (27.8%) 《4,772》 (14.3%)	9,246 (28.6%) 《5,210》 (16.1%)	9,138 (29.5%) 《5,462》 (17.7%)
夫婦のみの世帯 《うち夫65歳以上 妻60歳以上》	7,806 (22.5%) 《4,833》 (14.0%)	8,443 (23.2%) 《5,174》 (14.2%)	8,152 (23.6%) 《5,136》 (14.9%)	8,151 (23.9%) 《5,098》 (15.0%)	8,033 (24.1%) 《5,112》 (15.3%)	7,857 (24.3%) 《5,333》 (16.5%)	7,602 (24.6%) 《5,371》 (17.4%)
夫婦と子供 からなる世帯	9,903 (28.6%)	10,119 (27.8%)	9,278 (26.9%)	8,808 (25.8%)	8,364 (25.1%)	7,966 (24.7%)	7,538 (24.4%)
ひとり親と子供 からなる世帯	3,135 (9.1%)	3,396 (9.3%)	3,386 (9.8%)	3,403 (10.0%)	3,359 (10.1%)	3,255 (10.1%)	3,146 (10.2%)
その他の世帯	6,018 (17.4%)	5,169 (14.2%)	4,975 (14.4%)	4,620 (13.6%)	4,299 (12.9%)	3,992 (12.4%)	3,520 (11.4%)
平均世帯人数	2.43	2.30	2.29	2.24	2.21	2.18	2.17

用語の解説

平均世帯人数	総人口に対する総世帯数の比率 平均世帯人数=総人口数÷総世帯数
--------	------------------------------------

☆ 安曇野市の世帯構成の推移



2) 要支援世帯数の推計

2020年度央から2045年度央までの「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」推計結果は下表のとおりとなり、共に減少傾向となっております。

■世帯人員別の公営住宅入居資格世帯数

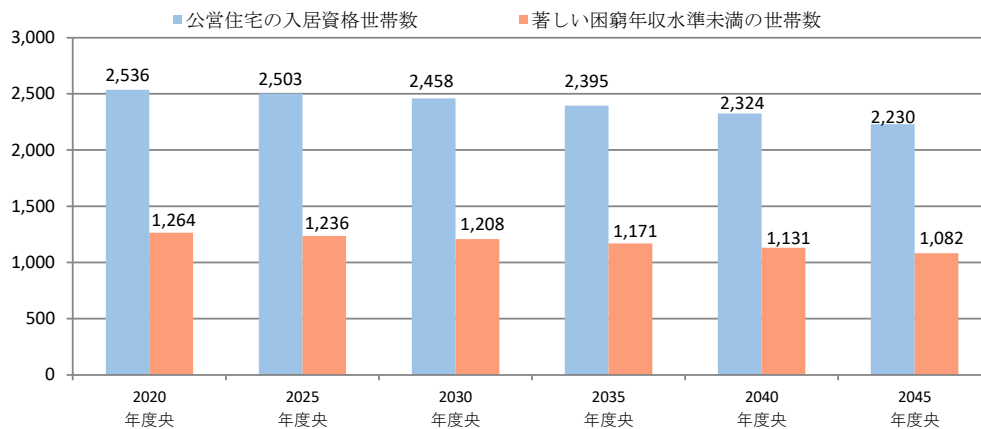
(世帯)

	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歳以上高齢者)	641	669	687	697	700	693
2人	912	955	980	987	981	959
3人	543	516	488	458	430	398
4人	292	221	166	122	87	59
5人	113	103	93	84	77	71
6人以上	35	39	44	47	49	50
合計	2,536	2,503	2,458	2,395	2,324	2,230

■世帯人員別の著しい困窮年収世帯数

(世帯)

	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歳以上高齢者)	238	245	250	252	252	248
2人	461	483	494	497	494	482
3人	292	276	260	244	228	212
4人	181	143	115	92	73	59
5人	57	50	45	39	35	31
6人以上	35	39	44	47	49	50
合計	1,264	1,236	1,208	1,171	1,131	1,082



「公営住宅入居資格世帯」を世帯年収、居住面積水準、家賃負担率の観点から区分した特定ニーズを有する住宅確保要配慮世帯の推計結果は下表のとおりです。

■特定ニーズを有する住宅確保要配慮世帯の推計結果

	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」未滿かつ「最低居住面積水準」未滿である世帯数	A	125	118	111	104	97	90
「著しい困窮年収水準」未滿かつ「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	271	267	262	257	250	241
「著しい困窮年収水準」以上かつ「最低居住面積水準」未滿である世帯数	C	109	104	98	91	85	79
「著しい困窮年収水準」以上かつ「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	61	50	42	39	36	33
A+B 合計		396	385	373	361	347	331
A+C 合計		234	222	209	195	182	169
A+B+C 合計		505	489	471	452	432	410
A~D 合計		566	539	513	491	468	443

【推計条件】

1-①-3. 〈借家世帯〉住宅の所有関係・年間収入階級・世帯人員別の主世帯数の推計	
・「借家世帯の住宅所有関係・年間収入階級・世帯人員別主世帯数の構成比」の推計方法	⇒ 直近値の固定適用による推計 を適用
1-②. 年間収入五分位階級の境界値と各収入分位階級別の世帯の構成割合の推計	
・「年間収入五分位階級の境界値」の推計方法	⇒ 直近実績値の固定適用による推計 を適用
2-①-1. 公営住宅収入基準	
・「本来階層の収入分位の上限値」	⇒ 本来階層 :政令月収 15.8 万円以下
・「裁量階層の収入分位の上限値」	⇒ 裁量階層 :政令月収 15.8 万円超 21.4 万円以下
2-③. 単身世帯のうち対象とする世帯(世帯主年齢)	
・本来階層及び裁量階層で対象とする「単身世帯の世帯主年齢」	⇒ 25歳以上 を対象
・本来階層及び裁量階層で対象とする「単身世帯の世帯数の割合」の推計方法	⇒ 直近値の固定適用による推計 を適用
2-④. 夫婦のみ世帯のうち対象とする世帯(世帯主年齢)	
・本来階層及び裁量階層で対象とする「夫婦のみ世帯の世帯主年齢」	⇒ 25歳以上 を対象
・本来階層及び裁量階層で対象とする「夫婦のみ世帯の世帯数の割合」の推計方法	⇒ 直近値の固定適用による推計 を適用
2-⑤. 子育て世帯のうち対象とする世帯(子どもの年齢等)	
・本来階層及び裁量階層で対象とする「子育て世帯の子どもの年齢等」	⇒ 子どもが6歳未滿 を対象
・裁量階層で対象とする「子育て世帯の世帯数の割合」の推計方法	⇒ 直近値の固定適用による推計 を適用
3-②. 著しい困窮年収世帯	
・採用する「著しい困窮年収世帯」の推計方法	⇒ 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滿世帯 を適用
・優先入居等を行っている場合の政令月収の基準	⇒ 優先入居等対象 :政令月収 10.4 万円以下
・家賃負担限度率の設定における地域補正の考慮の有無	⇒ 地域補正を考慮する を適用
A. 著しい困窮年収の世帯のうち、最低居住面積水準未滿の世帯数の推計	
・最低居住面積水準達成率の推計にあたっての誘導居住面積水準達成世帯の扱い	⇒ 誘導居住面積水準達成世帯を除く を適用
・「高家賃負担以上の世帯の割合」の推計方法	⇒ 直近値の固定適用による推計 を適用

3) 公営住宅等将来ストック数の推計

従来、著しい困窮年収水準未満の世帯数を算定する方式として国土交通省政策研究所よりプログラムが公開されていましたが、民間の空き家の活用や、持ち家の所有、多様な生活スタイルにより、すべての世帯が公営住宅に入居を望むことがないことから、新たに、より地域の実情やニーズに応じて推計ができるためのプログラムとして令和4年1月に公開されました。

このプログラムにおいて、著しい困窮年収水準未満の世帯は10年後の2035年には1,171世帯と推計されますが、公営住宅が必要とされる特定のニーズを有する要支援世帯数は491戸と推計されます。

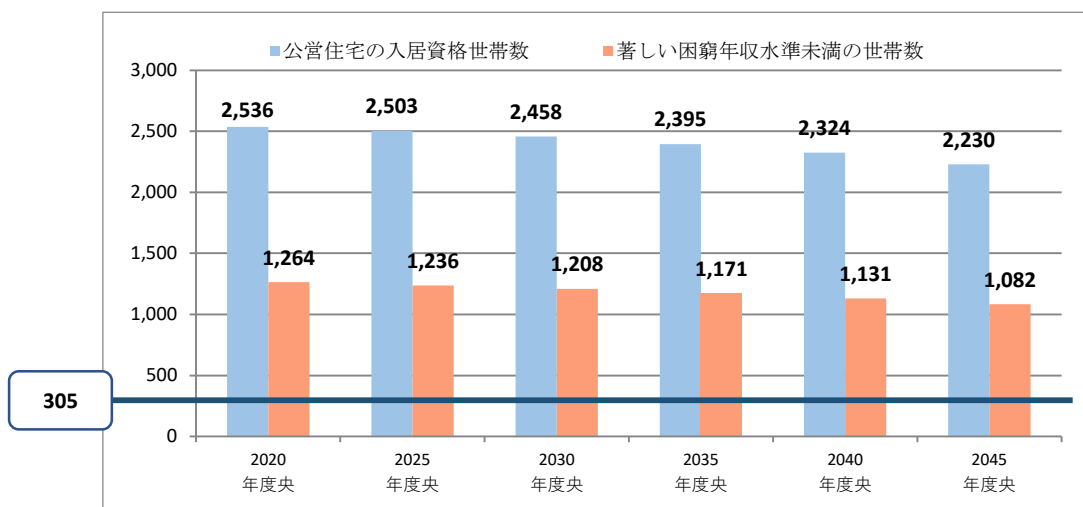
この推計値については安曇野市全体での世帯数であり、県と進めている協働建替え事業で移管されるアルプス団地や市内に存在する県営住宅などの公営住宅と市営住宅を合わせて考えることができます。

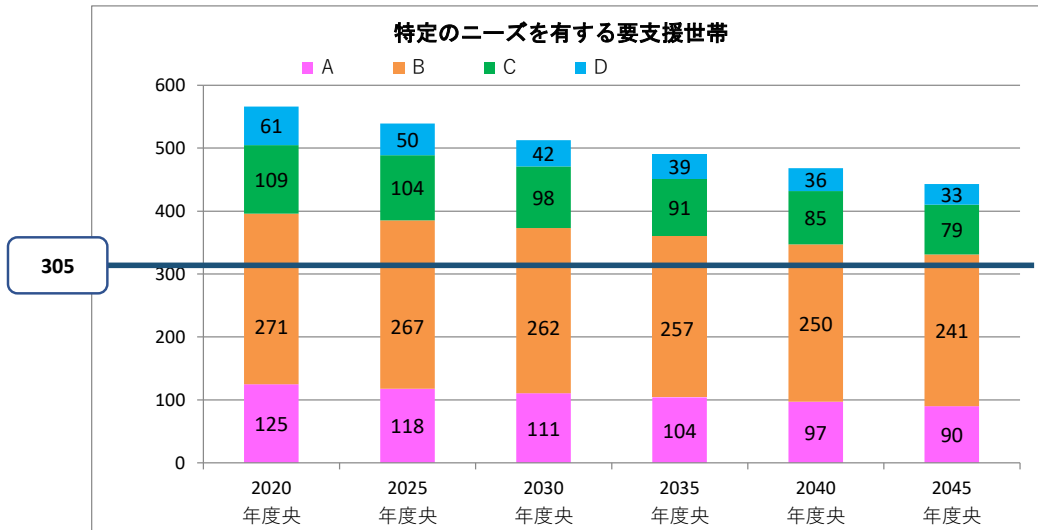
市内には青木花見団地、柏原団地、アルプス団地の3団地あり、それらの県営住宅では320戸存在しています。

安曇野市においては、2025年10月現在、募集停止の住戸を含めると公営住宅が305戸存在していますが、建替えや用途廃止している計画住戸を除くと224戸、県営住宅と合わせた戸数は544戸となり、10年後に推計される「特定のニーズを有する要支援世帯数」の推計値を満たす戸数となります。

10年後以降、人口減少とともに特定のニーズを有する住宅確保要配慮世帯数も減少すると推計されており、昭和後期の高度成長期から平成前期に建設された公営住宅は耐用年限に達し、財政負担を強いることとなります。

必要となる公営住宅の戸数の考え方としては、維持管理コストや地域バランス、需要などを勘案し、政策空き家や回転率などを考慮し、進めていくこととします。





4) 事業手法の見直し

現在募集を停止している市営住宅を除く管理している戸数は公営住宅147戸、特公賃20戸を合わせ167戸です。

さきに記載のとおり、必要とされる公営住宅は、市内の県営住宅と合わせて戸数を満たすことから、当面は戸数を維持するものとし、現段階において改修や駐車場整備計画、その他必要な更新を順次行うものとしします。

5) スtock活用手法の選定フローによる選定結果

① 公営住宅の選定結果は次の表のとおりです。

☆ 市営住宅の団地別住棟別選定結果

団地名		田 沢			新田西原			
棟数		3			1			
戸数		10	10	12	2	6	3	
住戸名		A	B	C	1~2	3~8	9~11	
建設年度		H13	H13	H14	S42	S42	S42	
構造		中耐	中耐	中耐	簡平	簡平	簡平	
耐用年数		70	70	70	30	30	30	
経過年数		24	24	23	58	57	57	
② 1次判定	②-1 立地の状況	需要の状況	○	○	○	—	—	—
		効率性の状況	○	○	○	—	—	—
		利便性	○	○	○	○	○	○
		地域のバランス	○	○	○	○	○	○
		災害危険区域等の内外	対象外	対象外	対象外	対象外	対象外	対象外
	②-1 判定	継続管理する団地	継続管理する団地	継続管理する団地	継続管理について判断を保留する団地	継続管理について判断を保留する団地	継続管理について判断を保留する団地	
	②-2 居住性	躯体の安全性 不要:○ 必要:×	○	○	○	—	—	—
		避難の安全性 不要:○ 必要:×	○	○	○	○	○	○
		居住性 不要:○ 必要:×	×	×	×	—	—	—
		②-2 判定	改善が必要	改善が必要	改善が必要	改善不要	改善不要	改善不要
②-3 1次判定		改善、又は建替	改善、又は建替	改善、又は建替	維持管理、又は用途廃止	維持管理、又は用途廃止	維持管理、又は用途廃止	
③ 2次判定	③-1 LCC削減	改善事業	○	○	○	—	—	—
		建替事業	—	—	—	○	○	○
		③-1 判定	改善	改善	改善	建替	建替	建替
	③-2 将来的なストックの過不足	需要、効率性、立地等	—	—	—	—	—	—
		③-2 判定	—	—	—	不足	不足	不足
③-3 2次判定		改善	改善	改善	建替	建替	建替	
④ 3次判定	④-1 団地単位での効率的活用	集約・再編等の可能性	○	○	○	×	×	×
		地域ニーズへの対応	○	○	○	○	○	○
		④-1 判定	○	○	○	○	○	○
	④-2 事業費試算への問題有無	事業費試算への問題有無	○	○	○	○	○	○
		事業実施時期検討への問題有無	○	○	○	○	○	○
	④-3 ④-3 判定	長期的な管理計画(30年)作成の問題有無	○	○	○	○	○	○
④-4 3次判定		個別改善 長寿命化型	個別改善 長寿命化型	個別改善 長寿命化型	建替	建替	建替	

☆ 市営住宅の団地別住棟別選定結果

団地名		本村										
棟数		10										
戸数		2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	
住戸名		1~2	3~4	5~6	7~8	9~10	11~12	13~14	15~16	17~18	19~20	
建設年度		S40	S40	S40	S40	S40	S40	S40	S40	S40	S40	
構造		木平	木平	木平	木平	木平	木平	木平	木平	木平	木平	
耐用年数		30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	
経過年数		60	59	59	59	59	59	59	59	59	59	
② 1次判定	②-1 立地の状況	需要の状況	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
		効率性の状況	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
		利便性	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
		地域バランス	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×
		災害危険区域等の内外	対象外	対象外	対象外	対象外	対象外	対象外	対象外	対象外	対象外	対象外
	②-1 判定	継続管理について判断を保留する団地	継続管理について判断を保留する団地	継続管理について判断を保留する団地	継続管理について判断を保留する団地	継続管理について判断を保留する団地	継続管理について判断を保留する団地	継続管理について判断を保留する団地	継続管理について判断を保留する団地	継続管理について判断を保留する団地	継続管理について判断を保留する団地	継続管理について判断を保留する団地
	②-2 居住性	躯体の安全性 不要:○ 必要:×	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
		避難の安全性 不要:○ 必要:×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
		居住性 不要:○ 必要:×	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
		②-2 判定	改善不要	改善不要	改善不要	改善不要	改善不要	改善不要	改善不要	改善不要	改善不要	改善不要
		②-3 1次判定	維持管理、又は用途廃止	維持管理、又は用途廃止	維持管理、又は用途廃止	維持管理、又は用途廃止	維持管理、又は用途廃止	維持管理、又は用途廃止	維持管理、又は用途廃止	維持管理、又は用途廃止	維持管理、又は用途廃止	維持管理、又は用途廃止
	③ 2次判定	③-1 LCC削減	改善事業	—	—	—	—	—	—	—	—	—
建替事業			—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
③-1 判定		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
③-2 需要、効率性、立地等		将来的なストックの過不足	余剰	余剰	余剰	余剰	余剰	余剰	余剰	余剰	余剰	余剰
		③-2 判定	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
③-3 2次判定	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
④ 3次判定	④-1 団地単位での効率的活用	集約・再編等の可能性	×	×	×	×	×	×	×	×	×	
		地域ニーズへの対応	×	×	×	×	×	×	×	×	×	
		④-2 事業費試算への問題有無	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×
	④-3 事業実施時期検討への問題有無	事業費試算への問題有無	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×
		事業実施時期検討への問題有無	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×
	④-4 3次判定	④-3 長期的な管理計画(30年)作成の問題有無	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×
④-4 3次判定	用途廃止	用途廃止	用途廃止	用途廃止	用途廃止	用途廃止	用途廃止	用途廃止	用途廃止	用途廃止	用途廃止	

☆ 市営住宅の団地別住棟別選定結果

団地名		穂高									
棟数		14									
戸数		4	6	6	6	4	3	3	3	3	3
住戸名		1~4	5~10	11~16	11~16	17~22	23~25	26~28	29~31	32~34	35~37
建設年度		S42	S42	S43	S43	S43	S44	S44	S44	S44	S44
構造		簡平	簡平	簡平	簡平	簡二	簡二	簡二	簡二	簡二	簡二
耐用年数		30	30	30	30	45	45	45	45	45	45
経過年数		58	57	56	57	56	55	55	55	56	56
② 1次判定	②-1 立地の状況	需要の状況	○	○	○	○	○	○	○	○	○
		効率性の状況	○	○	○	○	○	○	○	○	○
		利便性	○	○	○	○	○	○	○	○	○
		地域のバランス	○	○	○	○	○	○	○	○	○
		災害危険区域等の内外	対象外	対象外	対象外	対象外	対象外	対象外	対象外	対象外	対象外
	②-1 判定	継続管理する団地	継続管理する団地	継続管理する団地	継続管理する団地	継続管理する団地	継続管理する団地	継続管理する団地	継続管理する団地	継続管理する団地	継続管理する団地
	②-2 居住性	躯体の安全性 不要:○ 必要:×	○	○	○	○	○	○	○	○	○
		避難の安全性 不要:○ 必要:×	○	○	○	○	○	○	○	○	○
		居住性 不要:○ 必要:×	×	×	×	×	×	×	×	×	×
		②-2 判定	改善が必要	改善が必要	改善が必要	改善が必要	改善が必要	改善が必要	改善が必要	改善が必要	改善が必要
②-3 1次判定	改善、又は建替	改善、又は建替	改善、又は建替	改善、又は建替	改善、又は建替	改善、又は建替	改善、又は建替	改善、又は建替	改善、又は建替	改善、又は建替	
③ 2次判定	LCC削減	改善事業	○	○	○	○	○	○	○	○	○
		建替事業	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	③-1 判定	改善	改善	改善	改善	改善	改善	改善	改善	改善	改善
	③-2 将来的なストックの過不足	需要、効率性、立地等	—	—	—	—	—	—	—	—	—
		③-2 判定	—	—	—	—	—	—	—	—	—
③-3 2次判定	改善	改善	改善	改善	改善	改善	改善	改善	改善	改善	
④ 3次判定	④-1 集約・再編等の可能性	団地単位での効率的活用	○	○	○	○	○	○	○	○	○
		地域ニーズへの対応	○	○	○	○	○	○	○	○	○
		④-1 判定	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	④-2 事業実施時期検討への問題有無	事業費試算への問題有無	○	○	○	○	○	○	○	○	○
		事業実施時期検討への問題有無	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	④-3 3次判定	④-3 長期的な管理計画(30年)作成の問題有無	○	○	○	○	○	○	○	○	○
④-4 3次判定	④-4 3次判定	個別改善長寿命化型	個別改善長寿命化型	個別改善長寿命化型	個別改善長寿命化型	個別改善長寿命化型	個別改善長寿命化型	個別改善長寿命化型	個別改善長寿命化型	個別改善長寿命化型	

☆ 市営住宅の団地別住棟別選定結果

団地名		穂高				三田					
棟数		14				4					
戸数		3	4	4	2	2	2	4	4		
住戸名		38～40	41～44	45～48	49～50	A	B	C	D		
建設年度		S45	S45	S45	S45	H08	H08	H08	H08		
構造		簡平	簡平	簡平	簡平	耐平	耐平	耐二	耐二		
耐用年数		30	30	30	30	70	70	70	70		
経過年数		55	55	55	55	29	29	29	29		
②	②-1	需要の状況	○	—	—	—	○	○	○	○	
		効率性の状況	○	—	—	—	○	○	○	○	
		立地の状況	利便性	○	—	—	—	○	○	○	○
			地域バランス	○	×	×	×	○	○	○	○
		災害危険区域等の内外	対象外	対象外	対象外	対象外	対象外	対象外	対象外	対象外	
	②-1 判定	継続管理する団地	継続管理について判断を保留する団地	継続管理について判断を保留する団地	継続管理について判断を保留する団地	継続管理する団地	継続管理する団地	継続管理する団地	継続管理する団地		
	②-2	躯体の安全性 不要:○ 必要:×	○	—	—	—	○	○	○	○	
		避難の安全性 不要:○ 必要:×	○	○	○	○	○	○	○	○	
		居住性 不要:○ 必要:×	×	—	—	—	×	×	×	×	
		②-2 判定	改善が必要	改善不要	改善不要	改善不要	改善が必要	改善が必要	改善が必要	改善が必要	
	②-3	1次判定	改善、又は建替	維持管理、又は用途廃止	維持管理、又は用途廃止	維持管理、又は用途廃止	改善、又は建替	改善、又は建替	改善、又は建替	改善、又は建替	
	③	③-1	LCC削減 改善事業	○	—	—	—	○	○	○	○
建替事業			—	—	—	—	—	—	—	—	
③-1 判定		改善	—	—	—	改善	改善	改善	改善		
③-2		需要、効率性、立地等	—	—	—	—	—	—	—	—	
		将来的なストックの過不足	—	余剰	余剰	余剰	—	—	—	—	
③-2 判定	—	—	—	—	—	—	—	—			
③-3	2次判定	改善	—	—	—	改善	改善	改善	改善		
④	④-1	団地単位での効率的活用	○	×	×	×	○	○	○	○	
		集約・再編等の可能性	○	×	×	×	○	○	○	○	
		地域ニーズへの対応	○	×	×	×	○	○	○	○	
	④-2	事業費試算への問題有無	○	×	×	×	○	○	○	○	
		事業実施時期検討への問題有無	○	×	×	×	○	○	○	○	
	④-3	④-3 判定	個別改善 長寿命化型	用途廃止	用途廃止	用途廃止	個別改善 長寿命化型	個別改善 長寿命化型	個別改善 長寿命化型	個別改善 長寿命化型	

☆ 市営住宅の団地別住棟別選定結果

団地名		一日市場												
棟数		12												
戸数		2	2	2	2	2	2	2	2	2	1	2	2	
住戸名		2~1-2	2~3-4	2~5-6	2~7-8	2~9-10	3~11-12	3~13-14	3~15-16	3~17-18	3~19	4~21-22	4~23-24	
建設年度		H02	H02	H02	H02	H02	H03	H03	H03	H03	H03	H04	H04	
構造		木二	木二	木二	木二	木二	木二	木二	木二	木二	木平	木二	木二	
耐用年数		30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	
経過年数		35	35	35	35	35	34	34	34	34	34	33	33	
② 1 次 判 定	② 1 立 地 の 状 況	需要の状況	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
		効率性の状況	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
		利便性	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
		地域バランス	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
		災害危険区域等の内外	対象外	対象外	対象外	対象外	対象外	対象外	対象外	対象外	対象外	対象外	対象外	対象外
	②-1 判定	継続管理する団地	継続管理する団地	継続管理する団地	継続管理する団地	継続管理する団地	継続管理する団地	継続管理する団地	継続管理する団地	継続管理する団地	継続管理する団地	継続管理する団地	継続管理する団地	
	② 2 居 住 性	躯体の安全性 不要:○ 必要:×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
		避難の安全性 不要:○ 必要:×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
		居住性 不要:○ 必要:×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×
		②-2 判定	改善が必要	改善が必要	改善が必要	改善が必要	改善が必要	改善が必要	改善が必要	改善が必要	改善が必要	改善が必要	改善が必要	改善が必要
	② 3 1 次 判 定	1次判定	改善、又は建替	改善、又は建替	改善、又は建替	改善、又は建替	改善、又は建替	改善、又は建替	改善、又は建替	改善、又は建替	改善、又は建替	改善、又は建替	改善、又は建替	
	③ 2 次 判 定	③ 1 L C C 縮 減	改善事業	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
			建替事業	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
③-1 判定		改善	改善	改善	改善	改善	改善	改善	改善	改善	改善	改善	改善	
③ 2 需 要 、 効 率 性 、 立 地 等		将来的なストックの過不足	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
		③-2 判定	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
③ 2 2 次 判 定	2次判定	改善	改善	改善	改善	改善	改善	改善	改善	改善	改善	改善		
④ 3 次 判 定	④ 1 団 地 単 位 で の 効 率 的 活 用	集約・再編等の可能性	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
		地域ニーズへの対応	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
		④ 2 事 業 費 試 算 へ の 問 題 有 無	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	④ 3 事 業 実 施 時 期 検 討 へ の 問 題 有 無	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
		④ 3 長 期 的 な 管 理 計 画 (30年)作成の 問 題 有 無	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	④ 4 3 次 判 定	3次判定	個別改善 長寿命化型	個別改善 長寿命化型	個別改善 長寿命化型	個別改善 長寿命化型	個別改善 長寿命化型	個別改善 長寿命化型	個別改善 長寿命化型	個別改善 長寿命化型	個別改善 長寿命化型	個別改善 長寿命化型	個別改善 長寿命化型	

☆ 市営住宅の団地別住棟別選定結果

団地名		七日市場						光		明科			
棟数		7						2		2			
戸数		2	2	2	2	2	2	1	1	4	5		
住戸名		38~27-28	38~29-30	38~31-32	40~35-36	40~37-38	40~39-40	40~47-48	1号	2号	7-10号	11-15号	
建設年度		S38	S38	S38	S40	S40	S40	S40	S49	S49	S31	S32	
構造		木平	木平	木平	木平	木平	木平	木平	簡平	簡平	簡平	簡平	
耐用年数		30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	
経過年数		62	62	62	60	60	60	60	51	51	69	68	
② 1次判定	②-1 立地の状況	需要の状況	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
		効率性の状況	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
		利便性	○	○	○	○	○	○	○	—	—	—	—
		地域バランス	○	○	○	○	○	○	○	×	×	×	×
	②-2 居住性の状況	災害危険区域等の内外	対象外	対象外	対象外	対象外	対象外	対象外	対象外	対象外	対象外	対象外	対象外
		②-1 判定	継続管理について判断を保留する団地	継続管理について判断を保留する団地	継続管理について判断を保留する団地	継続管理について判断を保留する団地	継続管理について判断を保留する団地	継続管理について判断を保留する団地	継続管理について判断を保留する団地	継続管理について判断を保留する団地	継続管理について判断を保留する団地	継続管理について判断を保留する団地	継続管理について判断を保留する団地
		躯体の安全性 不要:○ 必要:×	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
		避難の安全性 不要:○ 必要:×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	②-3 1次判定	居住性 不要:○ 必要:×	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
		②-2 判定	改善不要	改善不要	改善不要	改善不要	改善不要	改善不要	改善不要	改善不要	改善不要	改善不要	改善不要
		②-1 判定	維持管理、又は用途廃止	維持管理、又は用途廃止	維持管理、又は用途廃止	維持管理、又は用途廃止	維持管理、又は用途廃止	維持管理、又は用途廃止	維持管理、又は用途廃止	維持管理、又は用途廃止	維持管理、又は用途廃止	維持管理、又は用途廃止	維持管理、又は用途廃止
		③-1 LCC削減	改善事業	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
③ 2次判定	③-1 LCC削減	建替事業	○	○	○	○	○	○	○	—	—	—	
		③-1 判定	建替	建替	建替	建替	建替	建替	建替	—	—	—	
	③-2 需要、効率性、立地等	需要、効率性、立地等	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
		将来的なストックの過不足	不足	不足	不足	不足	不足	不足	不足	余剰	余剰	余剰	余剰
	③-3 2次判定	③-2 判定	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
		③-3 判定	建替	建替	建替	建替	建替	建替	建替	—	—	—	—
④ 3次判定	④-1 団地単位の効率的活用	団地単位の効率的活用	○	○	○	○	○	○	○	×	×	×	×
		集約・再編等の可能性	○	○	○	○	○	○	○	×	×	×	×
		地域ニーズへの対応	○	○	○	○	○	○	○	×	×	×	×
	④-2 事業費試算への問題有無	事業費試算への問題有無	○	○	○	○	○	○	○	×	×	×	×
		事業実施時期検討への問題有無	○	○	○	○	○	○	○	×	×	×	×
	④-3 3次判定	④-3 判定	○	○	○	○	○	○	○	×	×	×	×
④-4 3次判定	④-4 判定	建替	建替	建替	建替	建替	建替	建替	用途廃止	用途廃止	用途廃止	用途廃止	

☆ 市営住宅の団地別住棟別選定結果

団地名		柳瀬						ファミーユ柳瀬	
棟数	6						2		
戸数	2	2	2	2	2	2	12	12	
住戸名	1-2	3-4	5-6	7-8	9-10	11-12	A	B	
建設年度	H07	H07	H07	H08	H08	H08	H13	H13	
構造	木二	木二	木二	木二	木二	木二	中耐	中耐	
耐用年数	30	30	30	30	30	30	70	70	
経過年数	30	30	30	29	29	29	24	24	
② 1 次 判 定	②-1 需要の状況	○	○	○	○	○	○	○	
	②-1 効率性の状況	○	○	○	○	○	○	○	
	②-1 立地の状況	②-1 利便性	○	○	○	○	○	○	○
		②-1 地域バランス	○	○	○	○	○	○	○
	②-1 災害危険区域等の内外	対象外	対象外	対象外	対象外	対象外	対象外	対象外	
	②-1 判定	継続管理する団地	継続管理する団地	継続管理する団地	継続管理する団地	継続管理する団地	継続管理する団地	継続管理する団地	
	②-2 躯体の安全性 不要:○ 必要:×	○	○	○	○	○	○	○	
	②-2 避難の安全性 不要:○ 必要:×	○	○	○	○	○	○	○	
	②-2 居住性 不要:○ 必要:×	×	×	×	×	×	×	×	
	②-2 判定	改善が必要	改善が必要	改善が必要	改善が必要	改善が必要	改善が必要	改善が必要	
③ 2 次 判 定	③-1 1次判定	改善、又は建替	改善、又は建替	改善、又は建替	改善、又は建替	改善、又は建替	改善、又は建替	改善、又は建替	
	③-1 LCC縮減	③-1 改善事業	○	○	○	○	○	○	
		③-1 建替事業	—	—	—	—	—	—	
	③-1 判定	改善	改善	改善	改善	改善	改善	改善	
③ 2 次 判 定	③-2 需要、効率性、立地等	—	—	—	—	—	—	—	
	③-2 将来的なストックの過不足	—	—	—	—	—	—	—	
	③-2 判定	—	—	—	—	—	—	—	
③ 2 次 判 定	③ 2 次 判定	改善	改善	改善	改善	改善	改善	改善	
④ 3 次 判 定	④-1 1 団地単位での効率的活用 集約・再編等の可能性 地域ニーズへの対応	④-1 1 団地単位での効率的活用	○	○	○	○	○	○	
		④-1 1 集約・再編等の可能性	○	○	○	○	○	○	○
		④-1 1 地域ニーズへの対応	○	○	○	○	○	○	○
	④-1 2	④-1 2 事業費試算への問題有無	○	○	○	○	○	○	○
		④-1 2 事業実施時期検討への問題有無	○	○	○	○	○	○	○
	④-1 3	④-1 3 長期的な管理計画(30年)作成の問題有無	○	○	○	○	○	○	○
	④-1 4 3次判定	④-1 4 3次判定	個別改善 長寿命化型	個別改善 長寿命化型	個別改善 長寿命化型	個別改善 長寿命化型	個別改善 長寿命化型	個別改善 長寿命化型	個別改善 長寿命化型

☆ 市営住宅の団地別住棟別選定結果

団地名		追分						
棟数		6						
戸数		16	6	6	6	4	6	
住戸名		A	B	C	D	E	F	
建設年度		H14	H14	H16	H16	H16	H16	
構造		耐二	耐二	耐二	耐二	耐二	耐二	
耐用年数		70	70	70	70	70	70	
経過年数		23	23	21	21	21	21	
② 1 次 判 定	②-1 立 地 の 状 況	需要の 状況	○	○	○	○	○	○
		効率性 の状況	○	○	○	○	○	○
		利便性	○	○	○	○	○	○
		地域 バランス	○	○	○	○	○	○
		災害危険区 域等の内外	対象外	対象外	対象外	対象外	対象外	対象外
	②-1 判定	継続管理する団地	継続管理する団地	継続管理する団地	継続管理する団地	継続管理する団地	継続管理する団地	
	②-2 軀 体 の 安 全 性 不 要 ○ 必 要 ×	軀体の安全性 不要○ 必要×	○	○	○	○	○	○
		避難の安全性 不要○ 必要×	○	○	○	○	○	○
		居住性 不要○ 必要×	×	×	×	×	×	×
		②-2 判定	改善が必要	改善が必要	改善が必要	改善が必要	改善が必要	改善が必要
	②-3 1 次 判 定	1次判定	改善、又は建替	改善、又は建替	改善、又は建替	改善、又は建替	改善、又は建替	改善、又は建替
	③ 2 次 判 定	③-1 L C 縮 減	改善事業	○	○	○	○	○
建替事業			—	—	—	—	—	
③-1 判定		改善	改善	改善	改善	改善	改善	
③-2 需 要 、 効 率 性 、 立 地 等		需要、効率性、立 地等	—	—	—	—	—	—
		将来的なストック の過不足	—	—	—	—	—	—
③-2 判定	—	—	—	—	—	—		
③-3 2 次 判 定	2次判定	改善	改善	改善	改善	改善	改善	
④ 3 次 判 定	④-1 団 地 単 位 で の 効 率 的 活 用	団地単位での 効率的活用	○	○	○	○	○	
		集約・再編等の可 能性	○	○	○	○	○	
		地域ニーズ への対応	○	○	○	○	○	
	④-2 事 業 費 試 算 へ の 問 題 有 無	事業費試算 への問題有無	○	○	○	○	○	
		事業実施時期 検討への問題有無	○	○	○	○	○	
	④-3 長 期 的 な 管 理 計 画 (30年)作成の 問題有無	長期的な管理 計画(30年)作成の 問題有無	○	○	○	○	○	
④-4 3 次 判 定	3次判定	個別改善 長寿命化型	個別改善 長寿命化型	個別改善 長寿命化型	個別改善 長寿命化型	個別改善 長寿命化型	個別改善 長寿命化型	

当市の長寿命化のための維持管理計画の対象は、下表の改善予定住棟とします。

対 象	1～5年目	6～10年目	合 計
市営住宅管理戸数	285 戸	253 戸	224 戸
・新規整備事業予定戸数	0 戸	0 戸	0 戸
・維持管理予定戸数	253 戸	224 戸	224 戸
うち計画修繕対応戸数	0 戸	0 戸	0 戸
うち改善事業対応戸数	72 戸	38 戸	110 戸
個別改善事業予定戸数	48 戸	38 戸	86 戸
全面的改善事業予定戸数	24 戸	0 戸	24 戸
うちその他戸数	181 戸	186 戸	367 戸
・建替事業予定戸数	0 戸	36 戸	36 戸
・用途廃止予定戸数	32 戸	29 戸	61 戸

注1) 計画期間内の事業予定のみ記載

注2) 5年単位での記載を基本とする。(概ね5年ごとの見直しを行うため)

注 1) 新田西原団地、七日市場団地において、新規整備事業予定として36戸を計画している。

② 特定公共賃貸住宅

スtock活用手法の選定フローによる選定結果は、下表のとおりです。

☆ 特公賃の団地別住棟別選定結果

団地名		追分	塔の原					
棟数		1	1					
戸数		12	8					
住戸名		—	—					
建設年度		H16	H15					
構造		耐二	耐二					
耐用年数		70	70					
経過年数		21	21					
② 1 次 判 定	需要の状況	○	○					
	効率性の状況	○	○					
	②-1 立地の状況	利便性	○	○				
		地域バランス	○	○				
		災害危険区域等の内外	対象外	対象外				
	②-1 判定	継続管理する団地	継続管理する団地					
	② 2 次 判 定	躯体の安全性 不要:○ 必要:×	○	○				
		避難の安全性 不要:○ 必要:×	○	○				
		居住性 不要:○ 必要:×	×	×				
		②-2 判定	改善が必要	改善が必要				
② 3 次 判 定	1次判定	改善、又は建替	改善、又は建替					
③ 2 次 判 定	L C C 縮 減	改善事業	○	○				
		建替事業	—	—				
	③-1 判定	改善	改善					
	③ 2 次 判 定	需要、効率性、立地等	—	—				
		将来的なStockの過不足	—	—				
③-2 判定	—	—						
③ 1 次 判 定	2次判定	改善	改善					
④ 3 次 判 定	④ 1 次 判 定	団地単位での効率的活用	○	○				
		集約・再編等の可能性	○	○				
		地域ニーズへの対応	○	○				
	④ 2 次 判 定	事業費試算への問題有無	○	○				
		事業実施時期検討への問題有無	○	○				
	④ 3 次 判 定	④ 3 次 判 定	長期的な管理計画(30年)作成の問題有無	○	○			
④ 4 次 判 定	3次判定	個別改善 長寿命化型	個別改善 長寿命化型					

本市の特定公共賃貸住宅の長寿命化のための維持管理計画の対象は、下記の改善予定住棟とします。

また、現行の社会資本整備総合交付金交付要綱において、公営住宅等ストック総合改善事業の施行要件として、「規模増、住戸改善又は共用部分改善を行う公営住宅等が、耐火構造又は準耐火構造の公営住宅等であること。」と定められていましたが、平成 25 年 12 月 18 日付事務連絡通達（国土交通省住宅局住宅総合整備課住環境整備室より）により、建物構造が木造である公営住宅も対象事業として位置づけが可能となり、予防保全的な長寿命化型改善として事業実施を行うよう計画します。

対 象	1～5年目	6～10年目	合計
特定公共新滝住宅管理戸数	20 戸	20 戸	20 戸
・新規整備事業予定戸数	0 戸	0 戸	0 戸
・維持管理予定戸数	20 戸	20 戸	20 戸
うち計画修繕対応戸数	0 戸	0 戸	0 戸
うち改善事業対応戸数	8 戸	0 戸	8 戸
個別改善事業予定戸数	8 戸	0 戸	8 戸
全面的改善事業予定戸数	0 戸	0 戸	0 戸
うちその他戸数	12 戸	12 戸	12 戸
・建替事業予定戸数	0 戸	0 戸	0 戸
・用途廃止予定戸数	0 戸	0 戸	0 戸

6 点検の実施方針

定期点検及び日常点検の実施方針

公営住宅等の長寿命化に向けて、予防保全の観点から定期的な点検等を行うことが重要であることから、建築基準法に基づく法定点検の対象外である住棟も含めて、定期的な点検の実施方針を位置付けることを検討し、さらに、定期的な点検のほかに、外観からの目視により容易に確認することが可能な部位等については、日常点検を行うことが望ましいことから、必要に応じて日常点検を行うことを検討します。

日常点検は、建築基準法12条で規定する有資格者以外の者による実施も可能な簡便なものとし、日常点検の結果、不具合等があることが判明した場合は、有資格者等の技術者に詳細調査を依頼する等の適切な対応を取ることにします。

点検結果については、データベース化し、計画的な修繕、維持管理に反映することとします。

また、その他、点検の実施方針の記載にあたっては、以下の点に留意することとします。

- ・ 遊具、外構、自転車置き場等、法定点検の点検項目にはないが、公営住宅等の適切な維持管理のために状況を把握することが必要な対象については、日常点検において点検する。
- ・ バルコニー等の入居者が専用的に使用する共用部分や、台所・浴室のガスホース等の専用部分のうち入居者の安全性に係る部位・部品等については、住宅内部に立ち入る必要があることから、定期点検や日常点検を実施することが困難であるため、入退去時には確実に点検を実施し、その点検記録を蓄積する。
- ・ 現在、市営住宅等に昇降機の設置はないが、将来設置された場合については、平成28年2月に国土交通省住宅局建築指導課が公表した「昇降機の適切な維持管理に関する指針」「エレベーター保守・点検業務標準契約書」等を参考に、点検を実施する。

なお、日常点検は、年に一回程度、「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）」に則り実施することを基本とし、その他、定期的な点検と合わせた実施、計画修繕前の実施等、効率的に行うこととします。

定期的な点検の結果は、それぞれデータベースに記録し、修繕・維持管理の的確な実施や次回の点検に役立てることとします。

7 計画修繕の実施方針

計画期間内に実施する計画修繕の基本方針

公営住宅等を長期にわたって良好に維持管理していくためには、建物の内外装・設備等の経年劣化に応じて適時適切な修繕を計画的に実施していくことが必要であり、これを確実に実行していくため、将来見込まれる修繕工事の内容・修繕時期・必要となる費用等についてあらかじめ想定し、長期修繕計画を策定します。

長期修繕計画と公営住宅等長寿命化計画の役割については次のとおりとします。

- 長期修繕計画

公営住宅等ストックが建替又は用途廃止の時期を迎えるまでの間における計画修繕の実施時期を定めた計画（30年以上）、将来的に必要となる計画修繕に係る費用の把握、効率的な計画修繕の実施に資する計画とします。

- 公営住宅等長寿命化計画

計画期間（10年以上）における事業手法や実施内容を明らかにする計画。加えて、適切な維持管理による長寿命化を図るため、本指針に沿って、点検・修繕等の実施方針を位置付けます。

8 改善事業の実施方針

(1) 長寿命化型改善に関する基本的な考え方

原則として、老朽化した設備等を修復することにより原状回復する部分（減価償却部分等）は、修繕として対応すべきものです。

改善事業として位置付けるためには、従前の仕様と比して性能が向上することが求められます。長寿命化のための中長期的な修繕計画で位置付けた計画修繕のうち、耐久性が向上する仕様等にする事で長寿命化の効果が高いものについては、「長寿命化型」と位置付け、地域住宅交付金の基幹事業として実施します。

(2) 長寿命化型改善の定義

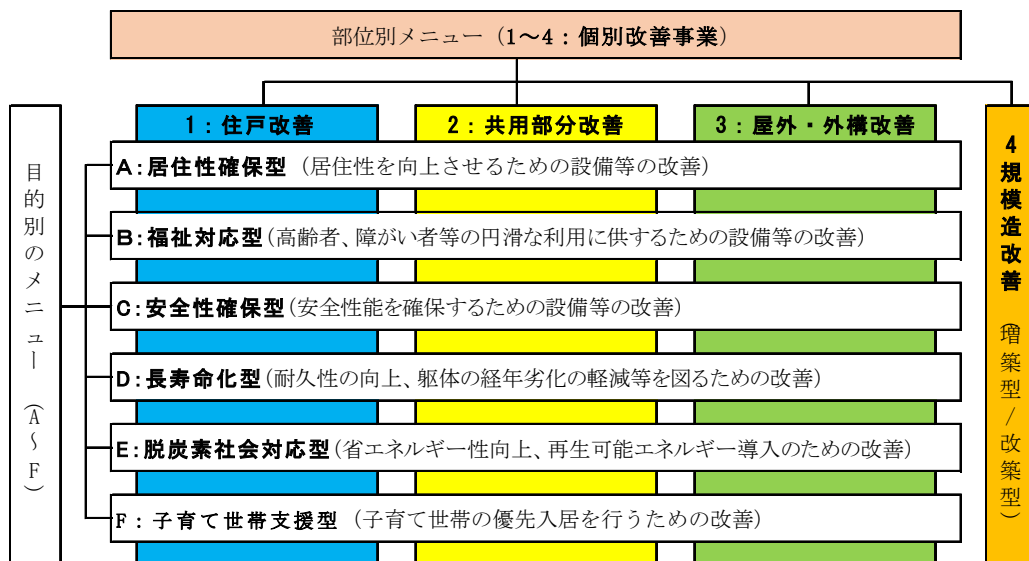
長寿命化型改善は次のいずれかに該当するものであること※。

- a 従前の仕様等と比して耐久性が向上するものであること。
- b 従前の仕様等と比して躯体への影響が低減されるものであること。
- c 従前の仕様等と比して維持管理を容易にするものであること。

※ 上記に該当しない事業（単なる設備更新等）については長寿命化型改善事業の対象とならない。

(3) 公営住宅等ストック総合改善事業の事業メニュー概念図

① 個別改善事業メニュー一覧



② 全面的改善事業（公営住宅のみ※）

※ 全面的改善事業の実施要件のうち、共用部改善の安全性確保型については、最適改善手法評価により安全性が確保されていると認められている場合を除く。

③ 公営住宅等長寿命化策定事業

④ 既存公営住宅の耐震改修に伴う入居者の移転事業

(4) 改善事業（個別改善事業、全面的改善事業）の実施方針

計画期間に実施する改善事業の実施方針及びその内容について、次のとおりとします。

A 居住性向上型

- 引き続き活用を図るストックについて、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。
（間取りの変更、電気容量のアップ、バランス釜からガス給湯器への転換 等）

B 福祉対応型

- 引き続き活用を図るストックについて、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。
（住戸内部・共用部の段差解消、浴室・トイレの高齢者対応、エレベーター設置 等）

C 安全性確保型

- 耐震性に課題のある住棟の耐震改修により躯体安全性を高める。非常時に円滑に避難できるよう避難設備や経路の整備・確保を行う。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。
（耐震改修、屋外通路等の避難経路の整備、防犯に配慮した建物部品の設置、給水設備の改修、バランス釜からガス給湯器への転換 等）

D 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。
（屋根外壁塗装、給排水管の耐久性向上、住戸内配管の集約化 等）

E 脱炭素社会対応型

- 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、省エネルギー性向上、太陽光発電などの再生可能エネルギーの導入等、脱炭素社会への対応に配慮した改善を行う。
（外皮の断熱化改修、開口部の断熱性向上、太陽光発電設備の設置、省エネルギー性の高い設備への交換、等）

F 子育て世帯支援型

- 子育てにやさしい住まいを供給するため、子育て世帯に配慮した改善を行う。
（子育てに配慮した間取りの変更 等）

(5) 公営住宅等ストック総合改善事業の対象項目の例示

	1:住戸改善	2:共用部分改善	3:屋外・外構改善
A:居住性向上	<ul style="list-style-type: none"> ・間取りの改修 ・給湯設備の設置 ・電気容量のアップ <p style="text-align: right;">等</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・給水方式の変更 ・地上デジタル放送対応(当該建物に起因する電波障害対策の既設共聴アンテナ等の改修も含む) ・交流スペースの設置 ・宅配ボックスの設置 <p style="text-align: right;">等</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・雨水貯留施設の設置 ・地上デジタル放送対応(当該建物に起因する電波障害対策の既設共用アンテナ等の改修も含む) ・集会所の増改築・追加整備 ・児童遊園の整備 ・交流スペースの設置 ・排水処理施設の整備 <p style="text-align: right;">等</p>
B:福祉対応	<ul style="list-style-type: none"> ・住戸内部の段差解消 ・浴室、便所等への手摺の設置 ・浴槽、便器の高齢者対応 ・高齢者対応建具 ・流し台、洗面台更新 ・グループホームへの改良 <p style="text-align: right;">等</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・廊下、階段の手摺設置 ・中層 EV の設置、機能向上 ・段差の解消 ・視聴覚障がい者誘導用ブロック等の設置 <p style="text-align: right;">等</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・屋外階段、集会所の便所・玄関への手摺の設置 ・屋外通路等の幅員確保 ・スロープの設置 ・電線の地中化 <p style="text-align: right;">等</p>
C:安全性確保	<ul style="list-style-type: none"> ・台所壁の不燃化 ・避難経路の確保 ・住宅用防災警報機等の設置(※1) ・アスベストの除去等 ・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(※3) ・防災・減災対策(※4) <p style="text-align: right;">等</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・耐震改修(※2) ・外壁落下防止改修 ・バルコニーの手摺のアルミ化 ・防火区画 ・避難設備の設置 ・アスベストの除去等 ・EV かご内の防犯カメラ設置(※3)、防災キャビネット設置(※5) ・EV 地震時管制運転装置、戸開走保護装置の設置又は主要機器耐震補強措置の実施・防災・減災対策(※4) <p style="text-align: right;">等</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・屋外消火栓設置 ・集会所の外壁落下防止改修 ・避難経路となる屋外通路等の整備 ・屋外通路等の照明設備の照度確保(※3) ・ガスの耐震性、耐食性向上 ・防犯上有効な塀、柵、垣、植栽の設置(※3) ・防災・減災対策(※4) <p style="text-align: right;">等</p>
D:長寿命化	<ul style="list-style-type: none"> ・浴室の防水性向上に資する工事 ・内壁の耐久性向上に資する工事 ・配管の耐久性向上に資する工事 <p style="text-align: right;">等</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・躯体、屋上、外壁、配管の耐久性向上 ・避難施設の耐久性向上 <p style="text-align: right;">等</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・配管の耐久性、耐食性向上に資する工事 <p style="text-align: right;">等</p>
E:脱炭素社会対応	<ul style="list-style-type: none"> ・内壁・最上階の天井等の断熱 ・複層ガラス化、内窓の設置・交換 ・省エネルギー性能の高い設備への交換 <p style="text-align: right;">等</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・断熱化対応(断熱強化) ・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) ・省エネルギー性能の高い設備への交換 <p style="text-align: right;">等</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・集会所における省エネルギー性能の高い設備への交換 ・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) <p style="text-align: right;">等</p>
F:子育て世帯支援	<ul style="list-style-type: none"> ・窓やバルコニーからの子どもの転落防止工事 ・子どもの見守りがしやすい間取り等への改修 ・壁、床、開口部の遮音性能の向上に資する改修 ・壁、床、天井の防汚仕上げへの変更、子どもの転倒や衝突によるけが防止工事 <p style="text-align: right;">等</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・廊下や階段からの子どもの転落防止事故 ・子どもの転倒や衝突によるけが防止事故 ・キッズスペースの設置 <p style="text-align: right;">等</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・キッズスペースの設置 <p style="text-align: right;">等</p>

※1 公営住宅への住宅用防災警報機等の設置については、「住宅用防災警報機及び住宅用防災報知設備の設置について(通知)(平成 17 年 9 月 16 日国住備発第 50 号)」を参照。

※2 公営住宅の耐震改修については、「公営住宅等の耐震化の推進について(平成 18 年 4 月 28 日国住備発第 3 号)」を参照。

※3 公営住宅の防犯性向上については、「共同住宅に係る防犯上の留意事項及び防犯に配慮した共同住宅に係る設計指針について(平成 13 年 3 月 23 日国住備発第 110 号)」を参照。

※4 公営住宅の防災・減災対策については、「公営住宅における安全対策の推進について(令和 3 年 2 月 8 日国住備第 119 号)」を参照。

※5 公営住宅の地震対策については「公共建築物におけるエレベーターの地震対策の実施について(平成 31 年 4 月 2 日国住指第 4294 号)」を参照。

(6) 長寿命化型改善の具体例

a 部位ごとによる整理

部位	概要(工事例)	備考
躯体	<ul style="list-style-type: none"> ・躯体の耐久性を向上させる工事 ・躯体の中性化を防止する工事 	
屋上及びこれに付随する部分 (「屋上等」という)	<ul style="list-style-type: none"> ・屋上等の断熱性を向上させる工事 ・屋上等の防水性を向上させる工事 ・屋上等の耐久性を向上させる工事 	<ul style="list-style-type: none"> ・屋根も含む。 ・塗装、塗膜による工事も可。
外壁	<ul style="list-style-type: none"> ・外壁の断熱性を向上させる工事 ・外壁の防水性を向上させる工事 ・外壁の耐久性を向上させる工事 ・外壁の安全性を向上させる工事 	<ul style="list-style-type: none"> ・ベランダの内側も可。 ・塗装塗膜による工事も可。
内壁	<ul style="list-style-type: none"> ・内壁の断熱性を向上させる工事 ・内壁の耐久性を向上させる工事 ・内壁コンクリートの中性化を防止する工事 	<ul style="list-style-type: none"> ・塗装、塗膜による工事も可。
給水管・排水管・汚水管・ 雨水管・ガス管・消火管	<ul style="list-style-type: none"> ・管の耐食性を向上させる工事 ・管の耐久性を向上させる工事 	<ul style="list-style-type: none"> ・塗膜による工事も可。
シーリング	<ul style="list-style-type: none"> ・浴室の防水性を向上させる工事 	
浴室	<ul style="list-style-type: none"> ・浴室の防水性を向上させる工事 	
避難施設	<ul style="list-style-type: none"> ・避難施設の耐久性を向上させる工事 	
床下地材	<ul style="list-style-type: none"> ・床下地材の耐久性を向上させる工事 	<ul style="list-style-type: none"> ・切分けが難しい場合、床下地材と併せ床仕上材を含めることも可。

b 工事ごとによる整理

工事	概要(工事例)	備考
配管の集約化	<ul style="list-style-type: none"> ・住戸内の配管を集約することで、維持管理・更新を容易にする工事 ・住戸内の配管を埋設型から露出型に変更することで、維持管理・更新を容易にする工事 	
電気幹線	<ul style="list-style-type: none"> ・住戸内の電気幹線を埋込型から露出型に変更することで、維持管理・更新を容易にする工事 	

c 住宅履歴情報管理関係

概要(事業例)	備考
IC タグ化による履歴情報の作成	<ul style="list-style-type: none"> ・改善事業の実施にあわせ、部材等にICタグを設置することを想定。

9 公営住宅等における建替事業の計画方針

前計画において、建替えとして計画をした新田西原、七日市場団地について事業を継続し、本計画期間内において建替事業を進めることとします。本計画において用途廃止とした本村団地、明科団地、光団地についても計画期間内で除却を行うことを検討します。

また、長野県との協働事業で進めているアルプス団地について7棟142戸の建設が終了し、供用されています。今後、25年後の2041年度より市に移管される予定です。

10 公営住宅除却後の跡地などの有効活用について

人口減少にともない、地域のニーズが低下し用途廃止、除却を行った団地の跡地について、公営住宅用地から市の財産としたうえで、新たな有効活用を模索し、関連団体や民間企業への貸付や売却などの検討をします。

また、既設公営住宅等の除却費については、公営住宅の将来的な需要増が見込めず、長寿命化計画等で総管理戸数の削減を位置付けていることにより、交付金補助対象となります。

11 長寿命化のための事業の計画方針

公営住宅等の長寿命化のための改修事業については、点検や標準修繕周期、団地の需要や劣化度などを踏まえ、予防保全的な観点から、適切な時期に実施し、躯体などへの重大な損傷を防ぎ、居住性、安全性等の維持向上を図ります。

なお、計画の実施に当たっては、工事時期の近い修繕項目などは、併せて計画するなど、工事の効率化やコストの軽減を図り、定期点検や事前調査の結果、建物の安全性等が確認されている場合には、予定していた修繕の実施時期を再見直するなど柔軟に対応します。

12 ライフサイクルコストとその縮減効果の算出

(1) LCC算出の考え方

公営住宅等長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業を実施する場合、実施しない場合、それぞれの場合に想定される管理期間に要するコストを算出し、住棟単位で年当たりのコスト比較を行います。算出においては、戸当たりコストを基に当該住宅の住戸数分を積算して、住棟当たりのコストを算出します。

(2) LCC算出の手順

<計画前モデル>

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であり、耐用年数として示されているものを基本とし、木造平屋・準耐火構造（簡易耐火構造）の住宅は耐用年数 30 年、耐火構造の住宅は、耐用年数は 70 年を想定しています。

既に耐用年限を過ぎている住宅については、経過年数に 10 年を足した年数を評価期間Aとします。

② 修繕費A

修繕費A = (当該住棟の建設費×修繕項目別の修繕費乗率) の累積額

上記の修繕費算出式を用いて、建設時点から上記①評価期間（改善非実施）A までの各年の修繕費を累積した費用とします。典型的な修繕計画モデルから得られる修繕費乗率を建設費（推定再建築費）に乗じて算出することとします。

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

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は、現在価値化して算出することとし、「令和7年度における住宅局所管事業に係る標準建設費等について」に記載されている不良住宅等除却費を使用することとします。木造住宅又は木造建築物の除却工事費 1㎡当たり 33,000 円、非木造住宅及び非木造建築物の除却工事費 1㎡当たり 47,000 円として考えます。

⑤ 計画前LCC

$$\text{計画前LCC} = \frac{(\text{②修繕費A} + \text{③建設費} + \text{④除却費A})}{\text{①評価期間(改善非実施)A}} \quad (\text{単位:円/戸・年})$$

<計画後モデル>

⑥ 評価期間（改善実施）B

評価期間Bは木造・準耐火構造（簡易耐火構造）平屋建て等の住宅及び耐火構造の住宅共に、長寿命化型改善事業実施時点から20年延長した場合を想定しています。（測量試験費の交付金を受けた場合の管理期間：おおむね20年間使用可能なものであること。）

⑦ 修繕費B

修繕費B＝（当該住棟の建設費×修繕項目別の修繕費乗率）の累積額

上記の修繕費算出式を用いて、建設時点から上記⑥評価期間（改善実施）B末までの各年の修繕費を累積した費用とする。

⑧ 長寿命化型改善工事費

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とする。

⑨ 建設費

計画前モデル③と同じ。

⑩ 除却費B

計画前モデル④と同じ。

⑪ 計画後LCC

$$\text{計画後LCC} = \frac{(\text{⑦修繕費B} + \text{⑧長寿命化型改善工事費} + \text{⑨建設費} + \text{⑩除却費B})}{\text{⑥評価期間(改善実施)B}}$$

（単位：円／戸・年）

<LCC改善効果>

⑫ 年平均縮減額

上記⑤、⑪から、年平均縮減額は⑤計画前LCCから⑪計画後LCCを引いた値となります。（年平均縮減額＝⑤計画前LCC－⑪計画後LCC）

⑬ 住棟当たりの年平均縮減額

上記⑫より算定し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分を積算して、住棟当たりの年平均縮減額を算出します。

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できます。

現時点以後の経過年数 a 年における「将来の改善費、修繕費、除却費」 b の値は下記のようになります。

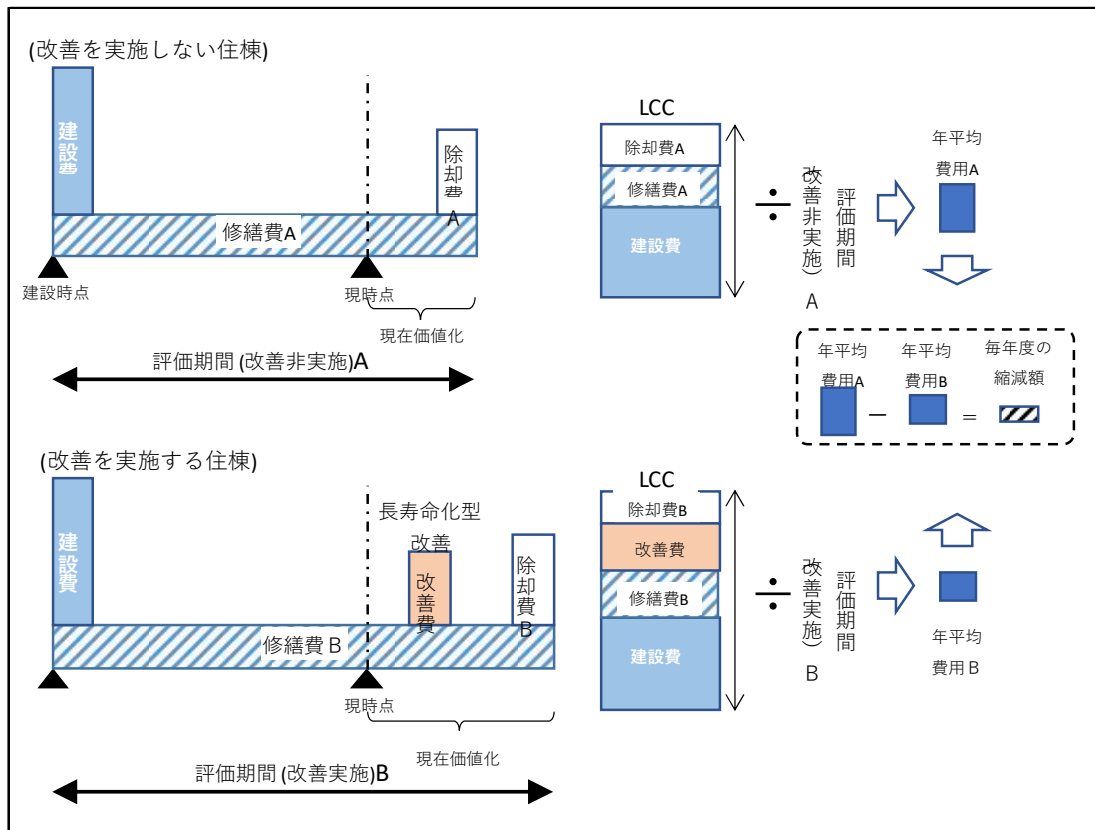
$$\text{現在価値} = b \times c$$

a: 現時点以後の経過年数

b: 将来の改善費、修繕費、除却費

c: 現在価値化係数 $c = 1 \div (1 + d)^a$

d: 社会的割引率(0.04(4%))



ライフサイクルコストの算出イメージ

(4) LCC縮減効果

【様式 1】で求めた全体の LCC 年平均縮減効果は約 20,000 千円/棟・年と試算されます。

設定条件

平成21年3月国土交通省住宅局「公営住宅等長寿命化計画策定指針」及び平成28年8月国土交通省住宅局「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）」には、中耐住棟の使用年数100年を想定した修繕費が設定条件として示されています。また低層住宅に照合させるよう次表のとおりの設定条件として算出しました。

修繕項目	修繕周期	中層階段室型					中層片廊下型					高層				
		昭和45年以前	昭和46年～昭和55年	昭和56年～平成2年	平成3年～平成12年	平成13年～平成22年	平成23年以降	平成3年～平成12年	平成13年～平成22年	平成23年以降	昭和46年～昭和55年	昭和56年～平成2年	平成3年～平成12年	平成13年～平成22年	平成23年以降	
1.屋上防水	12年	1.87%	1.42%	1.48%	1.43%	1.27%	1.25%	1.26%	1.23%	1.21%	0.73%	0.80%	0.81%	0.76%	0.77%	
2.床防水	18年	1.53%	1.00%	0.85%	0.78%	0.69%	0.68%	0.89%	0.87%	0.86%	0.98%	0.89%	0.92%	0.86%	0.87%	
3.外壁塗装等	18年	7.34%	5.05%	4.48%	4.10%	3.86%	3.80%	3.93%	4.06%	4.10%	5.26%	4.87%	4.74%	4.45%	4.62%	
4.鉄部塗装等	6年	0.40%	0.25%	0.20%	0.16%	0.15%	0.14%	0.14%	0.13%	0.13%	0.19%	0.17%	0.14%	0.13%	0.13%	
5-1.建具(玄関ドア,MB扉)	36年	3.13%	1.93%	1.59%	1.28%	1.13%	1.11%	1.05%	1.03%	1.02%	1.52%	1.30%	1.09%	1.02%	1.04%	
5-2.建具(アルミサッシ)	36年	2.76%	1.70%	1.40%	1.55%	1.37%	1.35%	1.27%	1.25%	1.23%	1.34%	1.15%	1.32%	1.24%	1.25%	
5-3.バルコニー手摺	36年	2.56%	1.73%	1.49%	1.46%	1.29%	1.27%	1.13%	1.11%	1.09%	1.26%	1.14%	1.17%	1.09%	1.11%	
5-4.金物類	24年	0.81%	0.50%	0.41%	0.33%	0.29%	0.29%	0.27%	0.27%	0.26%	0.39%	0.34%	0.28%	0.26%	0.27%	
7-1.給水管、給湯管	35年	6.21%	7.66%	6.30%	5.07%	4.49%	4.42%	4.18%	4.09%	4.03%	6.01%	5.18%	4.32%	4.05%	4.11%	
7-2.貯水槽	25年	1.16%	0.72%	0.59%	0.48%	0.42%	0.41%	0.39%	0.38%	0.38%	0.56%	0.48%	0.40%	0.38%	0.38%	
7-3.給水ポンプ	15年	1.16%	0.72%	0.59%	0.48%	0.42%	0.41%	0.39%	0.38%	0.38%	0.56%	0.48%	0.40%	0.38%	0.38%	
8.排水設備	30年	3.54%	2.18%	1.80%	1.45%	1.28%	1.26%	1.19%	1.17%	1.15%	1.71%	1.48%	1.23%	1.15%	1.17%	
9-1.ガス設備	30年	1.13%	0.69%	0.57%	0.46%	0.41%	0.40%	0.38%	0.37%	0.37%	0.55%	0.47%	0.39%	0.37%	0.37%	
9-2.給湯器	15年	5.32%	3.28%	2.70%	2.17%	1.92%	1.89%	1.79%	1.75%	1.73%	2.57%	2.22%	1.85%	1.73%	1.76%	
11-1.共用灯	15年	0.37%	0.23%	0.19%	0.15%	0.13%	0.13%	0.12%	0.12%	0.12%	0.18%	0.15%	0.13%	0.12%	0.12%	
11-2.電力幹線・盤類	30年	2.33%	1.44%	1.18%	0.95%	0.84%	0.83%	0.78%	0.77%	0.76%	1.13%	0.97%	0.81%	0.76%	0.77%	
11-3.避雷設備	40年										0.18%	0.15%	0.13%	0.12%	0.12%	
12-1.電話設備	30年	0.38%	0.23%	0.19%	0.15%	0.14%	0.14%	0.13%	0.12%	0.12%	0.18%	0.16%	0.13%	0.12%	0.13%	
12-2.テレビ共聴設備	15年	1.28%	0.79%	0.65%	0.52%	0.46%	0.46%	0.43%	0.42%	0.42%	0.62%	0.53%	0.44%	0.42%	0.42%	
13-1.連結送水管	25年										0.21%	0.18%	0.15%	0.14%	0.14%	
13-2.自火報設備	20年				1.31%	1.16%	1.14%	1.08%	1.05%	1.04%	1.55%	1.33%	1.11%	1.04%	1.06%	
14-1.EV保守	1年	0.32%	0.20%	0.16%	0.13%	0.11%	0.11%	0.11%	0.10%	0.10%	0.15%	0.13%	0.11%	0.10%	0.11%	
14-2.EV更新	30年	4.18%	2.57%	2.12%	1.71%	1.51%	1.49%	1.40%	1.38%	1.36%	2.02%	1.74%	1.45%	1.36%	1.38%	
17-1.流し台	30年	3.21%	1.98%	1.63%	1.31%	1.16%	1.14%	1.08%	1.06%	1.04%	1.55%	1.34%	1.11%	1.05%	1.06%	
17-2.浴室ユニット	25年			8.47%	6.82%	6.03%	5.94%	5.61%	5.50%	5.41%		6.95%	5.80%	5.44%	5.52%	
17-3.レンジフード	20年			1.10%	0.89%	0.78%	0.77%	0.73%	0.71%	0.70%		0.90%	0.75%	0.71%	0.72%	
17-4.24h換気	20年					0.14%	0.14%		0.13%	0.13%				0.13%	0.13%	
18.経常修繕	1年	0.54%	0.38%	0.36%	0.33%	0.29%	0.29%	0.27%	0.26%	0.26%	0.30%	0.30%	0.28%	0.26%	0.27%	

☆修繕費 低層（昭和45年以前）

修繕項目	経常修繕	屋上防水	外壁	鉄部塗装	給水管	排水管	ガス設備	給湯器	電力幹線・盤	電話設備	共聴アンテナ	流し台
修繕費乗率	0.54%	1.87%	7.34%	0.40%	6.21%	3.54%	1.13%	5.32%	2.33%	0.38%	1.28%	3.21%
修繕周期	1年	12年	18年	6年	35年	30年	30年	15年	30年	30年	15年	30年

※上表の計画修繕項目は全て長寿命化型改善に該当しない(従前の仕様と比して性能が向上しない)と設定している

☆修繕費 低層（昭和46年～昭和55年）

修繕項目	経常修繕	屋上防水	外壁	鉄部塗装	給水管	排水管	ガス設備	給湯器	電力幹線・盤	電話設備	共聴アンテナ	流し台
修繕費乗率	0.38%	1.42%	5.05%	0.25%	7.66%	2.18%	0.69%	3.28%	1.44%	0.23%	0.79%	1.98%
修繕周期	1年	12年	18年	6年	35年	30年	30年	15年	30年	30年	15年	30年

※上表の計画修繕項目は全て長寿命化型改善に該当しない(従前の仕様と比して性能が向上しない)と設定している

☆修繕費 低層（昭和56年～平成2年）

修繕項目	経常修繕	屋上防水	外壁	鉄部塗装	給水管	排水管	ガス設備	給湯器	電力幹線・盤	電話設備	共聴アンテナ	流し台
修繕費乗率	0.36%	1.48%	4.48%	0.20%	6.30%	1.80%	0.57%	2.70%	1.18%	0.19%	0.65%	1.63%
修繕周期	1年	12年	18年	6年	35年	30年	30年	15年	30年	30年	15年	30年

※上表の計画修繕項目は全て長寿命化型改善に該当しない(従前の仕様と比して性能が向上しない)と設定している

☆修繕費 低層（平成3年～平成12年）

修繕項目	経常修繕	屋上防水	外壁	鉄部塗装	給水管	排水管	ガス設備	給湯器	電力幹線・盤	電話設備	共聴アンテナ	流し台
修繕費乗率	0.33%	1.43%	4.10%	0.16%	0.33%	1.45%	0.46%	2.17%	0.95%	0.15%	0.52%	1.31%
修繕周期	1年	12年	18年	6年	35年	30年	30年	15年	30年	30年	15年	30年

※上表の計画修繕項目は全て長寿命化型改善に該当しない(従前の仕様と比して性能が向上しない)と設定している

☆修繕費 低層（平成13年～平成22年）

修繕項目	経常修繕	屋上防水	外壁	鉄部塗装	給水管	排水管	ガス設備	給湯器	電力幹線・盤	電話設備	共聴アンテナ	流し台
修繕費乗率	0.29%	1.27%	3.86%	0.15%	4.49%	1.28%	0.41%	1.92%	0.84%	0.14%	0.46%	1.51%
修繕周期	1年	12年	18年	6年	35年	30年	30年	15年	30年	30年	15年	30年

※上表の計画修繕項目は全て長寿命化型改善に該当しない(従前の仕様と比して性能が向上しない)と設定している

☆修繕費 低層（平成23年以降）

修繕項目	経常修繕	屋上防水	外壁	鉄部塗装	給水管	排水管	ガス設備	給湯器	電力幹線・盤	電話設備	共聴アンテナ	流し台
修繕費乗率	0.29%	1.25%	3.80%	0.14%	4.42%	1.26%	0.40%	1.89%	0.83%	0.14%	0.46%	1.49%
修繕周期	1年	12年	18年	6年	35年	30年	30年	15年	30年	30年	15年	30年

※上表の計画修繕項目は全て長寿命化型改善に該当しない(従前の仕様と比して性能が向上しない)と設定している