

鈴鹿市市営住宅長寿命化計画（改定版）

令和2年9月

令和3年2月変更

鈴鹿市

目次

序. 計画策定にあたって	1
(1) 計画策定の背景	1
(2) 計画の位置づけ	1
(3) 計画期間	2
1. 公営住宅等の状況の把握	3
(1) 管理状況	3
(2) 市営住宅入居者の状況	8
(3) 維持管理に関する状況	14
(4) 公営住宅等の需要推計	15
2. 長寿命化に関する方向性	17
(1) 市営住宅の長寿命化に関する基本的な考え方	17
(2) 市営住宅の長寿命化に関する基本方針	18
(3) 市営住宅の長寿命化に合わせた取組の方向性	18
3. 市営住宅の事業手法の選定	19
(1) 活用手法の選定の基本的な考え方	19
(2) 1次判定	21
(3) 2次判定	32
(4) 3次判定	36
4. 実施方針の検討	43
(1) 点検	43
(2) 計画修繕	47
(3) 改善事業	53
(4) 建替事業	55
参考1：市営住宅長寿命化計画 様式	56
参考2：用語解説	58

<現況・需要推計等のデータ整理について>

- ・市営住宅の現況は、鈴鹿市住宅政策課資料(平成31年3月31日現在)を整理しています。
- ・現況の構成割合や需要推計の要支援世帯数については、一定の位以下を四捨五入しているため、各項目の合計と総数が一致しない場合があります。

序. 計画策定にあたって

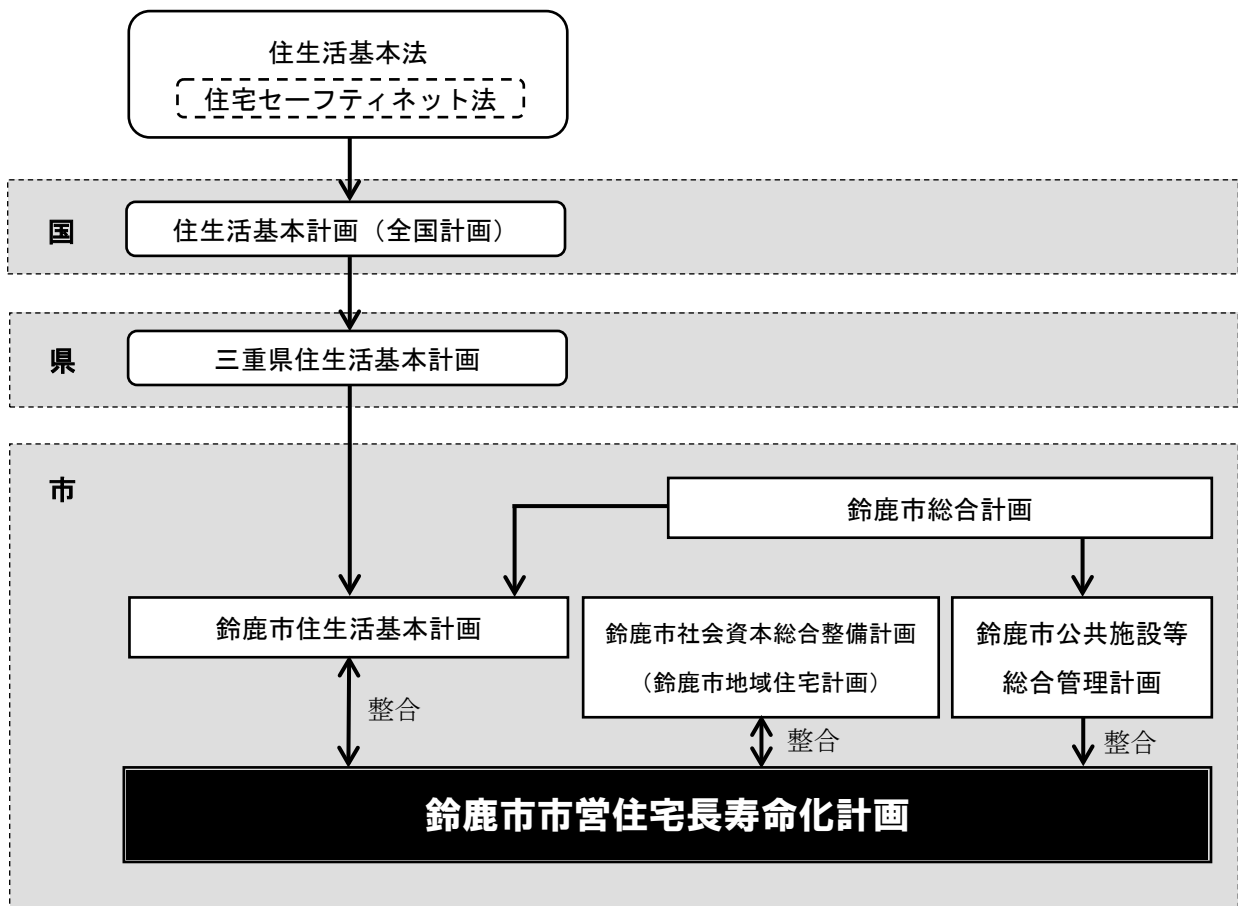
(1) 計画策定の背景

本市は、平成 22 年 3 月に「鈴鹿市市営住宅長寿命化計画」を策定し、市営住宅の効率的な維持管理や有効活用を図ってきました。しかし、現行の計画を策定してから 10 年が経過し、その間に社会情勢や住生活を取り巻く環境及び市民ニーズ等も変化していることから、現状に即した市営住宅の有効活用と長寿命化に向けた効果的・効率的な取組を進めていくことが求められています。

また、本市における公共施設等の中長期的な取組の方向性を示した「鈴鹿市公共施設等総合管理計画」において、市営住宅をはじめとする公共施設等の最適な配置を実現することが求められていることから、市営住宅ストックを長期的な視点をもって計画的に長寿命化を図るため、基礎データ等を見直し、改定を行うものです。

(2) 計画の位置づけ

本計画は以下の国や県などの住宅政策を受ける施策として位置づけるものです。



(3) 計画期間

本計画は、他関連計画の計画期間との整合性を図り、以下の12年間とします。

平成22年3月に策定した現行の計画は、平成37年度（令和7年度）までの16年間の計画期間として運用してきましたが、計画策定から10年が経過したことによる見直しを行い、以下の12年間の新しい計画期間とするものです。

なお、計画期間中においても、社会情勢などの変化にともない、住宅政策の見直しを必要とする場合には、適宜、計画の見直しを行います。

計画期間 (12年間)	2020年度（令和2年度） から 2031年度（令和13年度）まで
----------------	-----------------------------------

1. 公営住宅等の状況の把握

(1) 管理状況

① 市営住宅の管理概要

平成 31 年 3 月 31 日現在、本市には県営住宅が 3 団地 360 戸、市営住宅が 15 団地 1,734 戸立地しています。

市営住宅 15 団地 1,734 戸のうち、公営住宅は 13 団地 1,664 戸、改良住宅は 2 団地 70 戸となっています。

表：鈴鹿市に立地する公営住宅等数（平成 31 年 3 月 31 日現在）

単位 戸			
住宅	戸数	割合	備考
県営住宅	360		3団地
市営住宅	1,734	100.0%	15団地
公営	1,664	96.0%	13団地
改良	70	4.0%	2団地

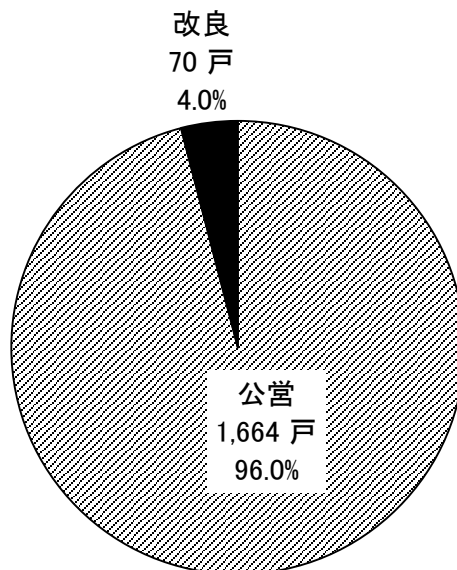
出典：鈴鹿市住宅政策課

図：鈴鹿市に立地する公営住宅等数（平成 31 年 3 月 31 日現在）



出典：鈴鹿市住宅政策課

図：市営住宅の種別戸数・割合（平成 31 年 3 月 31 日現在）



出典：鈴鹿市住宅政策課

② 市営住宅の規模・立地

敷地面積が 10,000 m²以上の大規模な団地が多くなっていますが、中には用途地域が第一種低層住居専用地域に指定されているなど、土地の高度利用が見込めない団地もあります。

表：各団地の概要（平成 31 年 3 月 31 日現在）

団地概況				住棟概要				
NO	団地名	敷地面積 (m ²)	用途 地域	種別	構造	建設年度	棟数 (棟)	戸数 (戸)
1	岡田団地	16,021.54	二中高	公営	中耐	S49-S50	9	216
2	ハイツ旭が丘	29,171.36	一中高	公営	中耐	S62-S63, H1-H4, H8	12	280
3	南旭が丘団地	5,730.00	一低	公営	簡平	S36-S39	12	48
4	鼓ヶ浦団地	11,288.72	一低	公営	簡平, 中耐	S39-S41	16	65
5	安塚団地	24,739.69	一住	公営	中耐	S51-S53	10	240
6	十宮団地	18,554.73	一中高	公営	中耐	S57-S60	6	136
7	一ノ宮団地	13,223.16	一住	公営	中耐, 簡二	S55-56, H8	9	158
8	一ノ宮団地 (改良)	17,760.74	一住	改良	簡二	S51-S53	22	44
9	一ノ宮地区内 団地	4,051.57	一住	公営	簡平, 簡二	S54, S58-S59, S61-S62, H2	11	22
10	一ノ宮地区内 団地(改良)	5,649.93	一住	改良	簡平, 簡二	S52-S54	13	26
11	東玉垣団地	16,222.58	一中高	公営	簡平	S42	9	35
12	東玉垣第2団地	2,885.15	一住	公営	簡平, 簡二	S53, S59-S60, H4, H6	7	14
13	桜島団地	15,759.89	一中高	公営	中耐	S57-S58, S60, S62-S63	9	176
14	高岡山杜の郷	17,904.12	一低	公営	中耐	H5-H9	8	120
15	潮風の街磯山	20,280.15	一中高	公営	中耐	H13-H14, H16-H20	10	154
総数							163	1,734

出典：鈴鹿市住宅政策課

※用途地域

一低：第一種低層住居専用地域 一中高：第一種中高層住居専用地域

二中高：第二種中高層住居専用地域 一住：第一種住居地域

構造

簡平：簡易耐火構造平屋建 簡二：簡易耐火構造 2 階建 中耐：中層耐火構造

図：各団地の立地の状況（平成31年3月31日現在）



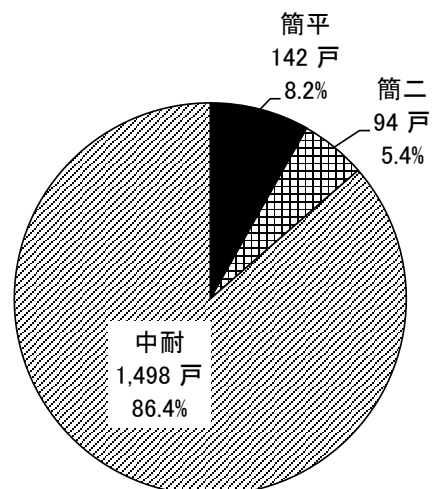
③ 構造別建設年次別管理戸数

構造別では、中層耐火構造が 1,498 戸 (86.4%) と最も多くなっており、簡易耐火構造平屋建が 142 戸 (8.2%)、簡易耐火構造 2 階建が 94 戸 (5.4%) となっています。

また、建設年度別にみると、昭和 47 年～昭和 56 年、昭和 57 年～平成 3 年に建設された住宅が多くなっています。

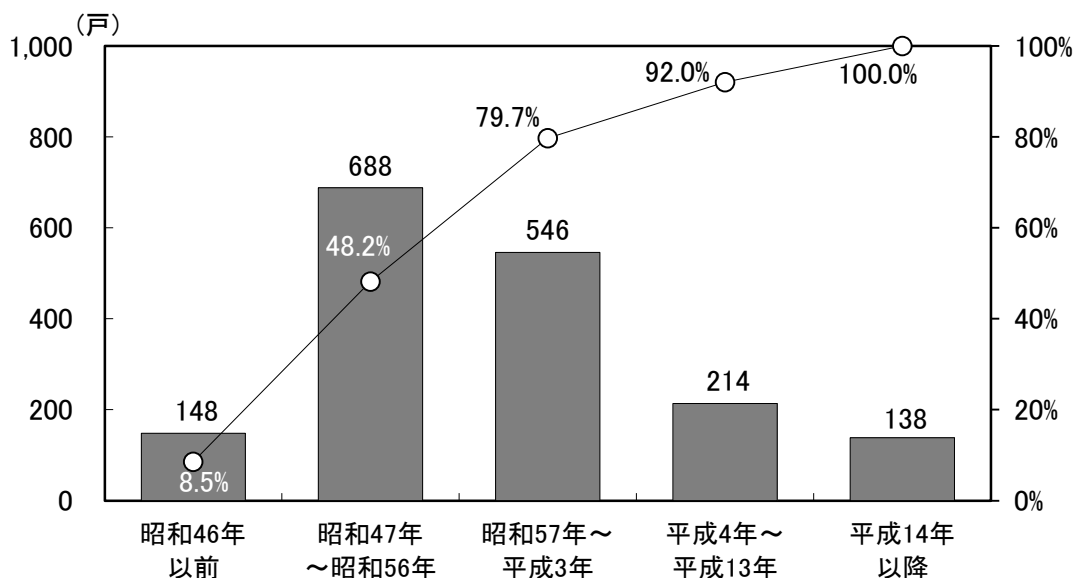
新耐震設計基準以前 (昭和 56 年以前) に建設された住宅は全体の 48.2% となっています。

図：構造別戸数・割合
(平成 31 年 3 月 31 日現在)



出典：鈴鹿市住宅政策課

図：建設年度別戸数・累計割合 (平成 31 年 3 月 31 日現在)



出典：鈴鹿市住宅政策課

表：住宅建設年度別構造別戸数・割合 (平成 31 年 3 月 31 日現在)

単位 戸

	昭和46年以前	昭和47年～昭和56年	昭和57年～平成3年	平成4年～平成13年	平成14年以降	総数	
簡平	124	18	0	0	0	142	8.2%
	87.3%	12.7%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%	
簡二	0	62	22	10	0	94	5.4%
	0.0%	66.0%	23.4%	10.6%	0.0%	100.0%	
中耐	24	608	524	204	138	1,498	86.4%
	1.6%	40.6%	35.0%	13.6%	9.2%	100.0%	
総数	148	688	546	214	138	1,734	100.0%
	8.5%	39.7%	31.5%	12.3%	8.0%	100.0%	

出典：鈴鹿市住宅政策課

※構造

簡平：簡易耐火構造平屋建

簡二：簡易耐火構造 2 階建

中耐：中層耐火構造

④ 耐用年限等の超過状況

公営住宅法で定める耐用年限の超過状況をみると、簡易耐火構造平屋建は、現在既に全てが耐用年限を超過し、簡易耐火構造2階建については、現在は未超過であるものの、計画期間末では約3/4が耐用年限を超過します。

中層耐火構造については、計画期間末においても全てが耐用年限未超過となっています。

表：構造別耐用年限（公営住宅法）の超過状況

単位 戸

	総数				
	2019年度末		2031年度末 (計画期間末)		
	耐用年限 超過	耐用年限 未超過	耐用年限 超過	耐用年限 未超過	
簡易耐火構造平屋建 (耐用年限30年)	142 100.0%	142 100.0%	0 0.0%	142 100.0%	0 0.0%
簡易耐火構造2階建 (耐用年限45年)	94 100.0%	0 0.0%	94 100.0%	72 76.6%	22 23.4%
中層耐火構造 (耐用年限70年)	1,498 100.0%	0 0.0%	1,498 100.0%	0 0.0%	1,498 100.0%
総数	1,734 100.0%	142 8.2%	1,592 91.8%	214 12.3%	1,520 87.7%

出典：鈴鹿市住宅政策課

ただし、中層耐火構造について、税法上の耐用年数（47年）の超過状況をみると、現在では既に24戸が耐用年数を超過しており、計画期間末では752戸と約半数が超過します。

表：構造別耐用年数（税法）の超過状況

単位 戸

	総数				
	2019年度末		2031年度末 (計画期間末)		
	耐用年数 超過	耐用年数 未超過	耐用年数 超過	耐用年数 未超過	
中層耐火構造 (耐用年数47年)	1,498 100.0%	24 1.6%	1,474 98.4%	752 50.2%	746 49.8%

出典：鈴鹿市住宅政策課

(2) 市営住宅入居者の状況

① 入居世帯数

平成31年3月31日現在における市営住宅の入居戸数は1,426戸で入居率は82.2%、空き家戸数は308戸となっています。

なお、岡田、南旭が丘、鼓ヶ浦、東玉垣の4団地では入居募集を停止し、一部の住戸が政策空き家となっています。

表：市営住宅の入居・空き家の状況（平成31年3月31日現在）

単位 戸

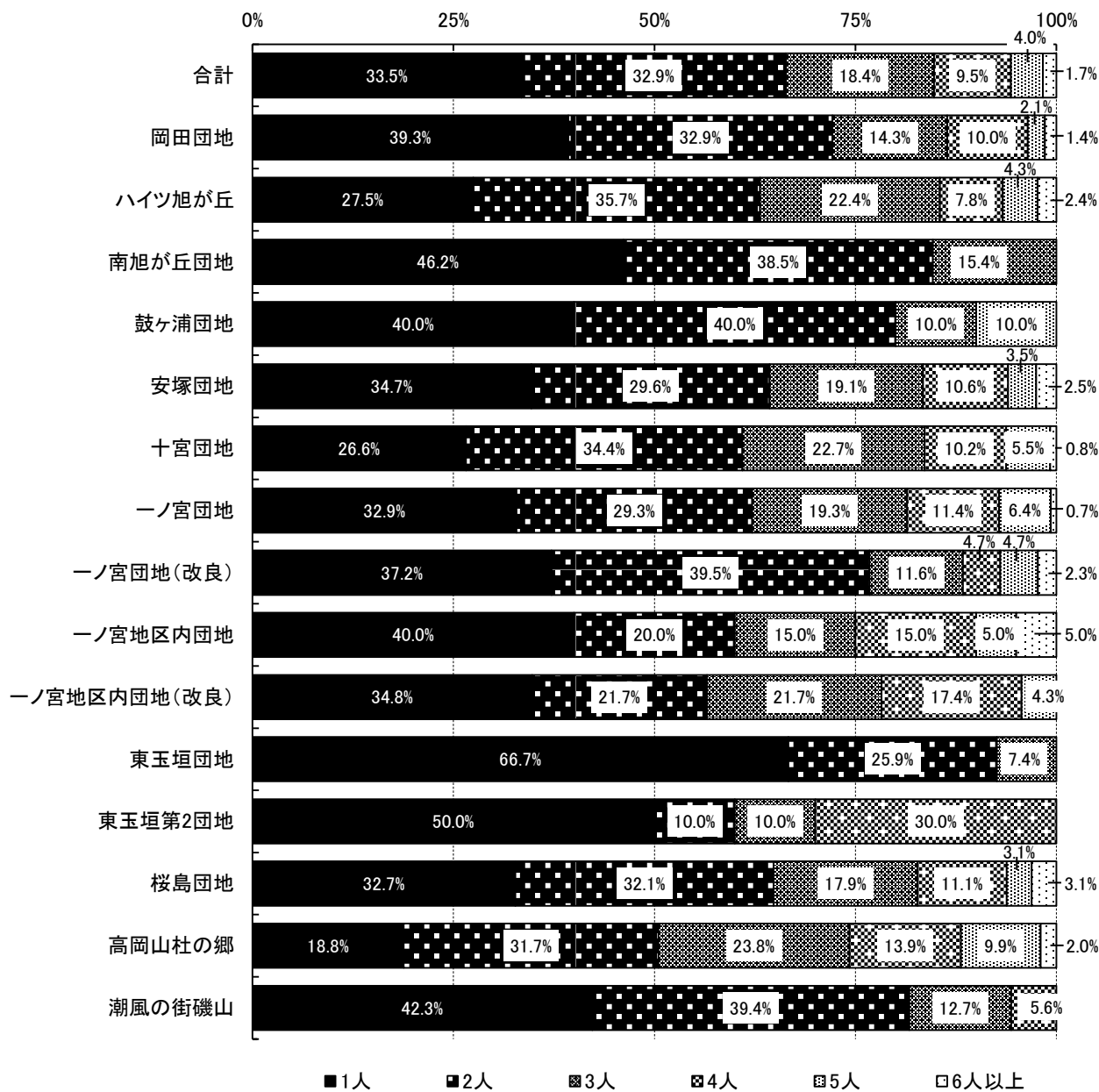
NO	団地名	種別	構造	建設年度	戸数	入居戸数	空き家戸数	入居率	備考
1	岡田団地	公営	中耐	S49-S50	216	140	76	64.8%	入居募集停止
2	ハイツ旭が丘	公営	中耐	S62-S63, H1-H4, H8	280	255	25	91.1%	
3	南旭が丘団地	公営	簡平	S36-S39	48	26	22	54.2%	入居募集停止
4	鼓ヶ浦団地	公営	簡平, 中耐	S39-S41	65	10	55	15.4%	入居募集停止
5	安塚団地	公営	中耐	S51-S53	240	199	41	82.9%	
6	十宮団地	公営	中耐	S57-S60	136	128	8	94.1%	
7	一ノ宮団地	公営	中耐, 簡二	S55-S56, H8	158	140	18	88.6%	
8	一ノ宮団地 (改良)	改良	簡二	S51-S53	44	43	1	97.7%	
9	一ノ宮地区内 団地	公営	簡平, 簡二	S54, S58-S59, S61-S62, H2	22	20	2	90.9%	
10	一ノ宮地区内 団地(改良)	改良	簡平, 簡二	S52-S54	26	23	3	88.5%	
11	東玉垣団地	公営	簡平	S42	35	27	8	77.1%	入居募集停止
12	東玉垣第2団地	公営	簡平, 簡二	S53, S59-S60, H4, H6	14	10	4	71.4%	
13	桜島団地	公営	中耐	S57-S58, S60, S62-S63	176	162	14	92.0%	
14	高岡山杜の郷	公営	中耐	H5-H9	120	101	19	84.2%	
15	潮風の街磯山	公営	中耐	H13-H14, H16-H20	154	142	12	92.2%	
総数					1,734	1,426	308	82.2%	

出典：鈴鹿市住宅政策課

② 世帯人員別世帯の状況

単身世帯が 33.5%，2人世帯が 32.9%と最も多く，2人以下の少人数世帯が全体の 66.4%を占めています。

図：世帯人員別世帯割合（平成 31 年 3 月 31 日現在）

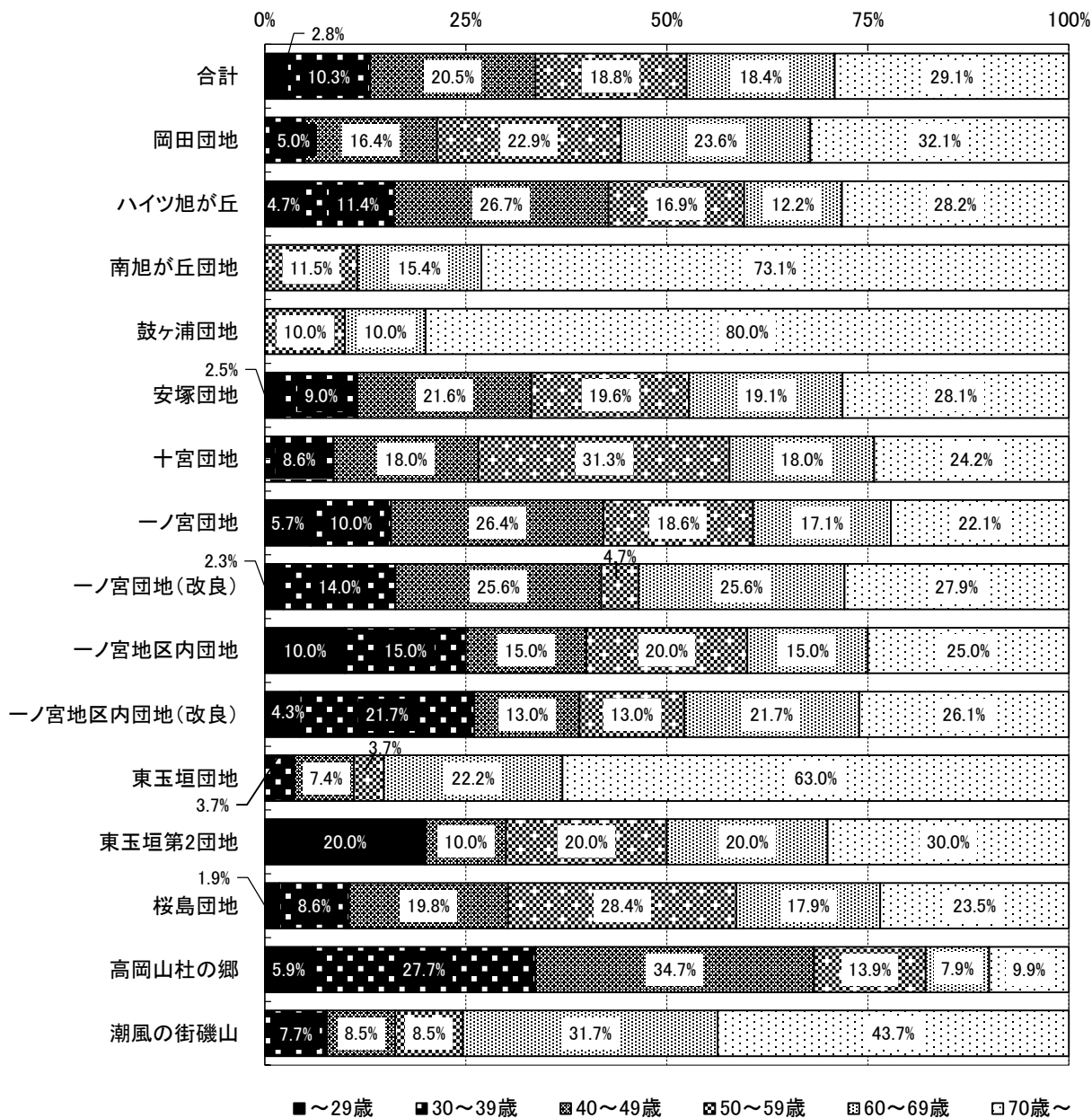


出典：鈴鹿市住宅政策課

③ 世帯主年齢別世帯の状況

世帯主が70歳以上の世帯が29.1%、60～69歳の世帯が18.4%と半数近くが60歳以上となっており、入居世帯の高齢化が進行しています。

図：世帯主年齢別世帯割合（平成31年3月31日現在）

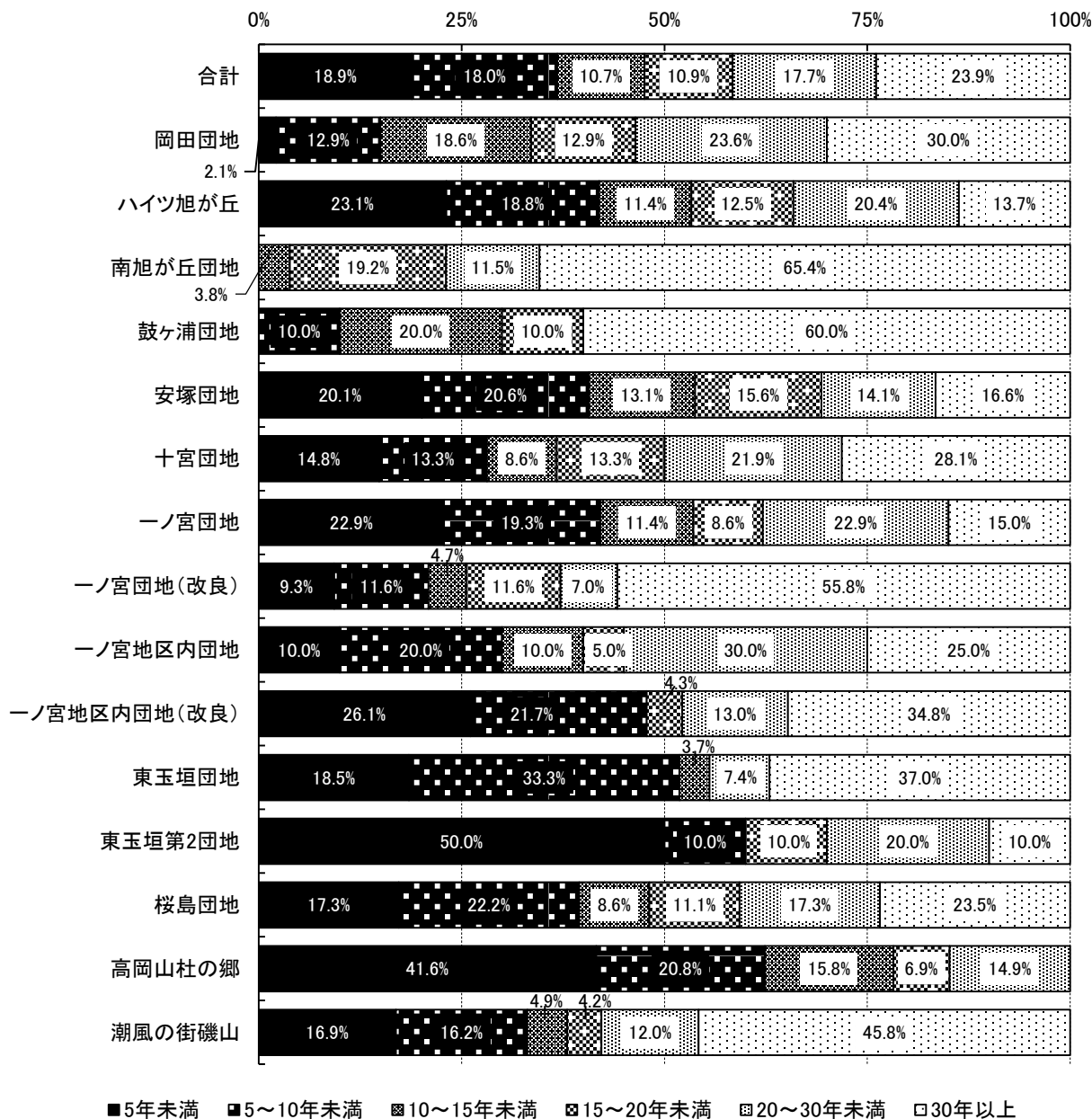


出典：鈴鹿市住宅政策課

④ 入居年数別世帯の状況

入居年数が30年以上の世帯が23.9%を占めています。また、5年未満の世帯が18.9%、5～10年未満の世帯が18.0%となっています。

図：入居年数別世帯割合（平成31年3月31日現在）



出典：鈴鹿市住宅政策課

※市内の市営住宅から住替えをしている場合、入居年数は通算している。

⑤ 高齢者世帯、子育て世帯、障がい者世帯、外国人のいる世帯の状況

60歳以上の高齢者のいる世帯が49.6%、60歳以上の高齢単身世帯が23.4%、ひとり親が14.2%、子育て世帯が8.2%、障がい者世帯が8.3%となっています。

平成21年12月末（前計画策定時点）と比較すると、高齢者のいる世帯や高齢単身世帯の割合は高くなっています。

表：高齢者世帯、障がい者世帯、子育て世帯（平成31年3月31日現在）

単位 世帯

	総世帯	高齢者のいる世帯		ひとり親世帯	子育て世帯		障がい者世帯	外国人のいる世帯	
		高齢単身世帯	母子世帯		父子世帯				
岡田団地	140	81	38	10	10	0	7	13	30
割合	100.0%	57.9%	27.1%	7.1%	7.1%	0.0%	5.0%	9.3%	21.4%
ハイツ旭が丘	255	108	50	58	57	1	25	26	35
割合	100.0%	42.4%	19.6%	22.7%	22.4%	0.4%	9.8%	10.2%	13.7%
南旭が丘団地	26	23	11	0	0	0	0	2	0
割合	100.0%	88.5%	42.3%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	7.7%	0.0%
鼓ヶ浦団地	10	9	3	0	0	0	0	1	0
割合	100.0%	90.0%	30.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	10.0%	0.0%
安塚団地	199	99	52	20	17	3	11	13	78
割合	100.0%	49.7%	26.1%	10.1%	8.5%	1.5%	5.5%	6.5%	39.2%
十宮団地	128	56	22	22	22	0	9	15	27
割合	100.0%	43.8%	17.2%	17.2%	17.2%	0.0%	7.0%	11.7%	21.1%
一ノ宮団地	140	59	30	20	19	1	15	10	41
割合	100.0%	42.1%	21.4%	14.3%	13.6%	0.7%	10.7%	7.1%	29.3%
一ノ宮団地 (改良)	43	24	8	1	1	0	1	0	0
割合	100.0%	55.8%	18.6%	2.3%	2.3%	0.0%	2.3%	0.0%	0.0%
一ノ宮地区内団地	20	10	4	2	2	0	3	3	0
割合	100.0%	50.0%	20.0%	10.0%	10.0%	0.0%	15.0%	15.0%	0.0%
一ノ宮地区内団地 (改良)	23	11	4	2	2	0	0	0	0
割合	100.0%	47.8%	17.4%	8.7%	8.7%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
東玉垣団地	27	23	15	1	1	0	0	0	0
割合	100.0%	85.2%	55.6%	3.7%	3.7%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
東玉垣第2団地	10	5	4	1	1	0	2	0	0
割合	100.0%	50.0%	40.0%	10.0%	10.0%	0.0%	20.0%	0.0%	0.0%
桜島団地	162	71	33	22	21	1	13	16	40
割合	100.0%	43.8%	20.4%	13.6%	13.0%	0.6%	8.0%	9.9%	24.7%
高岡山杜の郷	101	21	8	26	26	0	28	9	36
割合	100.0%	20.8%	7.9%	25.7%	25.7%	0.0%	27.7%	8.9%	35.6%
潮風の街磯山	142	108	52	17	17	0	3	11	5
割合	100.0%	76.1%	36.6%	12.0%	12.0%	0.0%	2.1%	7.7%	3.5%
合計	1,426	708	334	202	196	6	117	119	292
割合	100.0%	49.6%	23.4%	14.2%	13.7%	0.4%	8.2%	8.3%	20.5%
平成21年12月末	1,629	628	263	326	310	16	223	127	-
割合	100.0%	38.6%	16.1%	20.0%	19.0%	1.0%	13.7%	7.8%	-

出典：鈴鹿市住宅政策課

※公営住宅法では、60歳以上を高齢者とする。

⑥ 収入超過者、高額所得者等の状況

平成31年3月31日現在の入居世帯のうち、収入超過者は10.7%、高額所得者は0.2%となっています。

⑦ 退去数

この5年間で入居募集を行っている団地の退去数の年間平均は69世帯、計画期間内に全ての住棟が税法上の耐用年数(47年)を超過する2団地を除く場合は48世帯となります。また、県営住宅については27世帯となっています。

平均応募倍率を各団地別にみると0.9倍から3.7倍と、建設年度や立地等によって大きな開きが生じています。

表：市営住宅退去数（入居募集を行っている団地）

	管理戸数 (戸)	H26	H27	H28	H29	H30	5年合計	5年平均	
		退去数 (世帯)	退去数 (世帯)	退去数 (世帯)	退去数 (世帯)	退去数 (世帯)	退去数 (世帯)	退去数 (世帯)	参考) 応募倍率
ハイツ旭が丘	280	25	20	6	16	18	85	17	1.6倍
安塚※	240	11	21	12	12	12	68	14	0.9倍
十宮	136	4	3	6	7	3	23	5	2.1倍
一ノ宮※	152	6	9	5	7	12	39	8	1.1倍
桜島	176	4	9	5	12	8	38	8	1.6倍
高岡山杜の郷	120	16	14	11	5	11	57	11	1.0倍
潮風の街磯山	154	6	6	6	6	12	36	7	3.7倍
全ての住宅	1,258	72	82	51	65	76	346	69	1.4倍
2団地を除く※	866	55	52	34	46	52	239	48	1.6倍

出典：鈴鹿市住宅政策課

※2団地を除く：計画期間内に団地内全ての住棟が、税法上の耐用年数(47年)を超過する2団地[安塚、一ノ宮]を除く団地の合計

表：鈴鹿市内における県営住宅退去数（入居募集を行っている団地）

	管理戸数 (戸)	H26	H27	H28	H29	H30	5年合計	5年平均
		退去数 (世帯)	退去数 (世帯)	退去数 (世帯)	退去数 (世帯)	退去数 (世帯)	退去数 (世帯)	退去数 (世帯)
桜島	200	18	15	9	12	6	60	12
高岡山杜の郷	135	18	21	12	11	13	75	15
全ての住宅	335	36	36	21	23	19	135	27

出典：三重県住宅政策課

(3) 維持管理に関する状況

住棟の維持管理については、法定点検や定期点検を行い、危険箇所等を把握したうえで、その都度、補修等を行っています。

改修については、右表に示す住棟で、外壁塗装や屋上防水等を行っています。

福祉対応の改善については、低層階において、空き家修繕に合わせて段差解消や手すり設置等の住戸のバリアフリー改善を行っています。

表：改善・改修の実施状況（平成31年3月31日現在）

住棟概要						改善・改修履歴		
団地名	構造	建築年度 元号	棟数 (棟)	棟当 たり戸 数 (戸)	戸数 (戸)	外壁 塗装	屋上 防水等	福祉 対応
岡田団地	中耐	S49	1	32	32		H22	
	中耐	S49	4	24	96		H22	
	中耐	S49	1	16	16		H22	
	中耐	S50	3	24	72		H22	
ハイツ旭が丘	中耐	S62	1	16	16		H25	H25(1戸)
	中耐	S63	1	18	18		H25	
	中耐	H1	1	28	28		H25	H25(1戸)
	中耐	H1	1	26	26		H25	
	中耐	H2	1	24	24		H25	
	中耐	H2	2	28	56		H25	
	中耐	H3	1	28	28		H25	
	中耐	H3	1	16	16		H25	
	中耐	H4	1	26	26		H26	
安塚団地	中耐	S51	1	16	16		H22	
	中耐	S51	1	24	24		H22	
	中耐	S51	1	32	32		H22	H24(1戸)
	中耐	S52	2	24	48		H22	H23(1戸) H24(3戸)
	中耐	S52	1	32	32		H22	H23(1戸)
	中耐	S53	3	24	72		H22,23	
	中耐	S53	1	16	16		H23	
	中耐	S53	1	16	16		H23	
十宮団地	中耐	S57	1	16	16	H26	H23	H27(1戸)
	中耐	S57	1	24	24	H27	H23	H27(1戸)
	中耐	S58	2	16	32	H27	H24	H27(1戸)
	中耐	S59	1	32	32	H28	H24	H27(1戸) H29(1戸) H30(2戸)
	中耐	S60	1	32	32	H28	H24	H29(1戸)
一ノ宮団地	中耐	S55	2	32	64		H22,23	H22(1戸) H23(5戸)
	中耐	S55	2	16	32		H22	
	中耐	S56	1	24	24		H23	H26(2戸)
	中耐	S56	1	32	32		H23	H23(1戸)
一ノ宮団地(改良)	簡二	S53	7	2	14		H24※	
一ノ宮地区内団地 (改良)	簡二	S52	1	2	2		H24※	
	簡二	S53	4	2	8		H22,23,24※	
	簡二	S54	4	2	8		H23※	
桜島団地	中耐	S57	1	24	24		H24	H23(1戸) H26(1戸)
	中耐	S58	1	24	24		H24	H22(1戸)
	中耐	S60	1	24	24		H25	H26(1戸)
	中耐	S60	1	16	16		H24	H23(1戸)
	中耐	S62	1	16	16		H25	H22(1戸)
	中耐	S62	1	24	24		H25	H23(1戸) H24(1戸) H26(1戸)
	中耐	S63	3	16	48		H25	H23(1戸) H24(1戸) H26(1戸)
高岡山杜の郷	中耐	H5	2	18	36		H29	
	中耐	H6	2	18	36		H29,H30	
	中耐	H7	2	12	24		H29	
	中耐	H8	1	12	12		H30	

※一部の住棟のみ実施

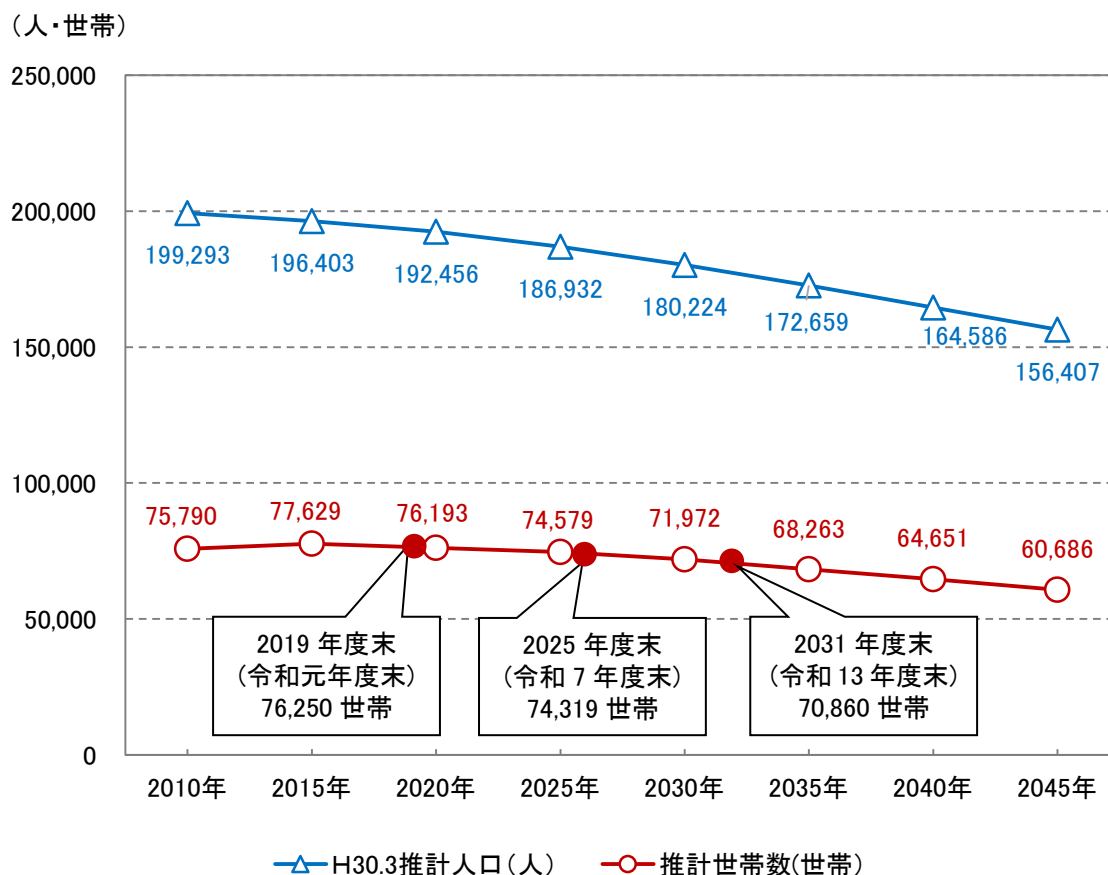
出典：鈴鹿市住宅政策課

(4) 公営住宅等の需要推計

① 本市の将来世帯数の推計

本市の将来世帯数を推計した結果、以下のとおりとなります。

図：将来世帯数の予測



<将来世帯数の推計>

国立社会保障・人口問題研究所（社人研）の『日本の地域別将来推計人口（平成30年3月推計）』から市の将来人口を、同じく社人研の『日本の世帯数の将来推計（都道府県別推計（2019年4月推計））』で示す『世帯主の男女・年齢5歳階級別・家族類型別世帯主率』及び過去の国勢調査（2000～2015年）における「県市の世帯主率の相対的格差」を基に市の世帯主率を求め、将来人口に世帯主率を乗じることで、2010年～2045年までの5年毎の将来世帯数を算出。

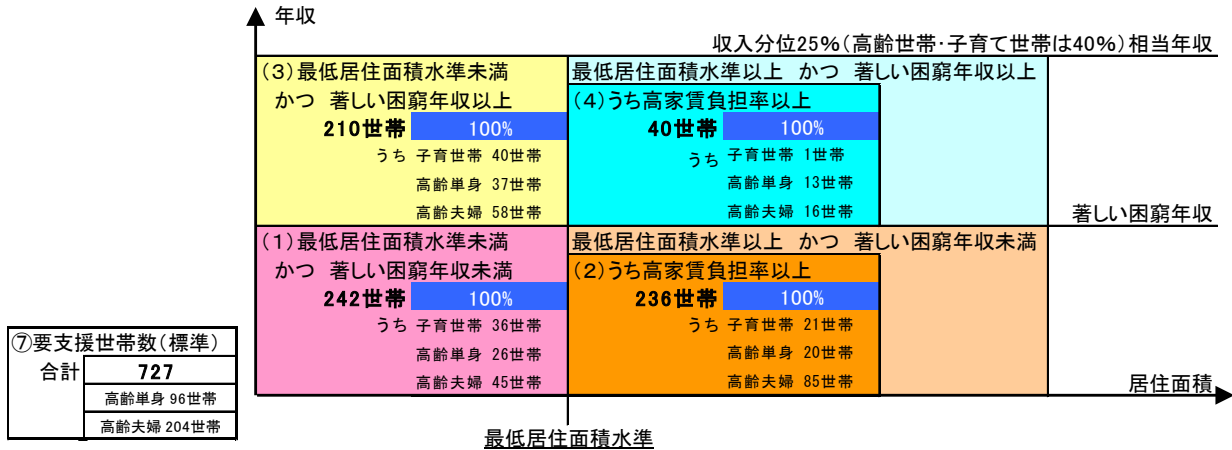
2019年度末、2025年度末、2031年度末の世帯数については、先で算出した将来世帯数に用いて時点補正を行い、算出している。

② 将来世帯数に基づく需要の推計

将来世帯数の推計結果をもとに、住生活基本計画で国より示されている推計方法を用いて、本市の公営住宅需要を推計したところ、計画期間末の2031年度末（令和13年度末）時点で、公営住宅入居資格階層は5,518世帯（本来階層4,609世帯、裁量階層909世帯）となります。

また、そのうちで最低居住面積水準や著しい困窮年収、家賃の負担率などを考慮して、公営住宅で新たに支援が必要な世帯（要支援世帯）を推計すると、727世帯となりました。

図：要支援世帯数の算出



- ・著しい困窮年収：総年収から家賃を支払える金額（総年収×家賃負担限度率）が、最低居住面積水準を満たす面積の借家の家賃を下回る年収のこと。
- ・高家賃負担率：平成30年の住宅・土地統計調査より、年収200万円未満で民営借家に居住している世帯の家賃負担率を参考に算出しました。鈴鹿市では、家賃負担率が年収の30.4%以上の世帯を、高家賃負担率の世帯としています。

※国の指針においては、将来のある時点（目標年次）において、全ての借家（公営住宅等だけでなく民間賃貸住宅等も含めた借家）に居住する「著しい困窮年収未満の世帯数」を示す推計方法（ストック推計）が示されているが、この推計結果は将来の公営住宅等ストック量を示すものではない。そのため、本計画では、住生活基本計画において示されている、一定期間に発生する公営住宅等による要支援世帯数を算出する方法（フロー推計）を用いて、将来、必要となる公営住宅等のストック量を検討した。

③ 要支援世帯数への対応

先で推計して算出した要支援世帯数727世帯を、単純に計画期間の年数（12年間）で割ると約61戸となります。

市営住宅の近年5年間の退去数の年間平均は69戸であるため、要支援世帯については、現在、本市が管理している市営住宅の入居募集で、ほぼ対応できます。

※計画期間内に全ての住棟が税法上の耐用年数（47年）を超過する2団地を除く場合：
2団地を除く市営住宅（入居募集を行っている団地）の年間平均退去戸数48戸と、本市に立地する県営住宅の年間平均退去戸数27戸を合わせた75戸で、対応は可能です。

表：市営住宅・県営住宅の退去数（入居募集を行っている団地）

	管理戸数(戸)	退去数(世帯)						
		H26	H27	H28	H29	H30	5年合計	5年平均
市営住宅	1,258	72	82	51	65	76	346	69
税法上耐用年数超過の2団地を除く	866	55	52	34	46	52	239	48
県営住宅	335	36	36	21	23	19	135	27

※団地別の退去数は13ページの表を参照のこと

2. 長寿命化に関する方向性

(1) 市営住宅の長寿命化に関する基本的な考え方

① 市営住宅整備に関する基本的な考え方

本市の市営住宅ストックのうち、昭和40年代後半から50年代後半にかけて建設された戸数は、管理戸数の半数程度を占めています。今後、これら大量のストックが一斉に更新時期を迎えることとなりますが、それら全てに一斉に対応していくことは、建替事業が特定の年代に偏り、環境面や財政面、ストックの有効活用の観点から非効率的と考えられます。

このような中、今後、世帯数の減少が続いていくことが予測されており、計画期間内に公営住宅で新たに支援が必要な世帯数は、中層耐火構造住棟のうち税法上の耐用年数(47年)を超過する住宅を除いた住宅の入居募集で十分対応できる結果も出ています。

以上のことから、全ての市営住宅を維持・保全していくのではなく、本市の市営住宅ストックを構造や築年数などから総合的に判断し、長寿命化対策等を施して長期的に活用していく住宅とそれ以外の住宅と用途廃止する住宅に区分し、市営住宅ストックを有効活用していくこととします。

② 公共施設等の管理に関する基本的な考え方

平成27年12月に策定された「鈴鹿市公共施設等総合管理計画」では、本市における公共施設等の状況、人口見通し、財政見通しから見た現状や課題から、公共施設等の管理に関する基本的な考え方として、①保有量の適正化、②運営管理の適正化、③長寿命化の推進の3つの視点を示しています。

この3つの視点を踏まえ、今後、本市全体の公共建築物の保有量については、総量を抑制していくこととし、同計画期間内においては、人口・財政見通しを踏まえ、全体で5%の縮減を目標としています。

同計画では、個々の施設ごとの縮減目標値は示されていませんが、市営住宅は市全体の公共建築物の延床面積のうち約20%を占めることから、同計画における基本的な考え方を踏まえて、市営住宅ストックの計画的な長寿命化及び最適な配置の実現のための統合・再編等を図り、公共施設マネジメントを着実に推進することが重要です。

(2) 市営住宅の長寿命化に関する基本方針

① ストックの状況把握・修繕の実施・データ管理に関する方針

今後も長期的な活用を図っていく市営住宅については、この計画に基づき、定期点検として3年に1回の法定点検を実施するとともに、予防保全となる維持管理を実施します。

また、市営住宅の修繕履歴データを団地別及び住棟別に整備し、統一的なフォーマットにより継続的に履歴を確認できる仕組みを整備、運用していきます。

② 改善事業の実施による長寿命化及びライフサイクルコストの縮減に関する方針

今後も長期的な活用を図っていく市営住宅については、事後保全による対症療法的な維持管理から、予防保全による長期の計画的な維持管理を図る改善を実施することによって、市営住宅の長寿命化を図ります。

改善時における長寿命素材（メンテナンス不要材や耐久性の高い材料等）の導入等、仕様のアップグレードによる耐久性の向上、予防保全的な維持管理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（LCC）の縮減を図ります。

修繕標準周期については、これまでの修繕周期や定期点検結果等を参考に定め、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ます。

(3) 市営住宅の長寿命化に合わせた取組の方向性

世帯数は今後も減少し続けることが予測される一方、全国的に、高齢者や障がい者、子育て世帯等の住宅の確保に配慮が必要な人は、今後、増加することが見込まれています。

住宅セーフティネットの役割を担う市営住宅のみならず、民間賃貸住宅市場においても対応していくことが求められます。

このため、市営住宅の長寿命化と適切な管理に加え、民間賃貸住宅への入居支援につながるような家賃助成制度の検討や住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅の登録推進等、民間賃貸住宅と連携した住宅確保要配慮者の居住安定に向けた取組を進めます。

3. 市営住宅の事業手法の選定

(1) 活用手法の選定の基本的な考え方

① 対象

平成31年3月31日現在、市が管理する15団地、1,734戸（公営住宅1664戸、改良住宅70戸）を対象とします。

② 活用手法の区分

1) 建替

現存する市営住宅を除却し、その敷地の全部または一部の区域に新たに市営住宅を建設するものを建替とします。

また、現存する団地で用途廃止し、別の敷地に新たに建設する以下の場合も同様に建替とします。

- ・非現地建替：現存する団地を利便性や災害安全性の整った別の敷地に移転したり、他の住宅と統合して他敷地で建替事業等を行う場合
- ・統合建替：別の敷地に複数の団地を集約し建設する場合

2) 用途廃止

市営住宅の用途を廃止し、敷地を異なる用途へ転換するものを用途廃止とします。

3) 改善（個別改善）

市営住宅の性能・品質を向上するため、以下の改善・改修を個別に行うものを個別改善とします。なお、本計画においては、全面的改善の活用手法は想定しません。

- ・居住性確保型：3点（台所・洗面所・浴室）給湯化，トイレの洋式化 等
- ・福祉対応型：住戸内手すり設置，段差解消，高齢者対応 等
- ・安全性確保型：耐震改修，外壁改修（長寿命化型と重複） 等
- ・長寿命化型：外壁改修，屋上防水，配管改修 等

4) 維持管理

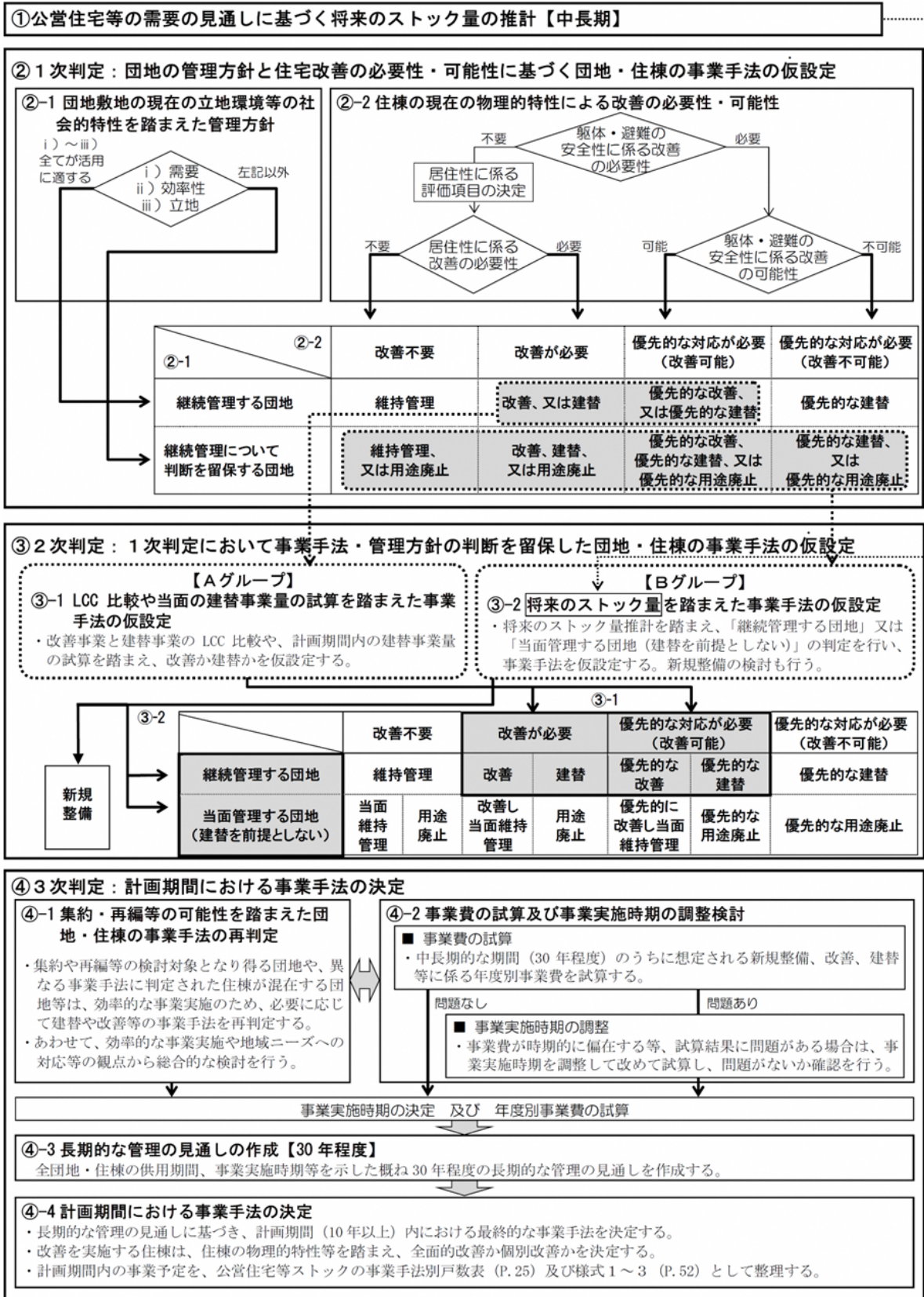
市営住宅の性能・品質を維持するため、以下の方法により適切な維持・保全を行うものを維持管理とします。

- ・保守点検
- ・経常修繕（対象，時期を定めない小修繕）
- ・計画修繕（対象，時期ごとに実施する大規模修繕）
- ・空き家修繕（退去後の原状回復） 等

③ 本計画における活用手法の選定フロー

各団地・住棟の活用手法の選定は、以下に示す公営住宅等長寿命化計画策定指針（平成 28 年 8 月）の考え方を基本に、本市の市営住宅ストックの現状や方針を踏まえながら、検討していきます。

図：公営住宅等長寿命化計画策定指針（平成 28 年 8 月）における事業手法の選定フロー



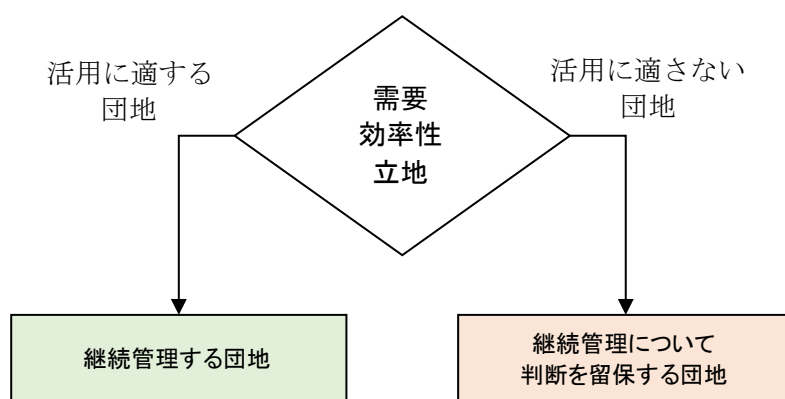
(2) 1次判定

1次判定では、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を行います。検討は以下の2段階とします。

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

団地の「需要」「効率性」「立地」について評価し、問題がない団地を「活用に適する団地」、いずれかの条件が不備の団地を「活用に適さない団地」とします。

図：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の判定フロー



1) 需要

団地ごとの需要について、応募倍率と入居率を評価します。いずれかの項目において「×」と判定された場合、団地の需要が低いと判断します。

表：需要を判定する項目と基準

判定項目	判定基準
① 応募倍率	直近5年間（平成26から30年度）の団地ごとの応募倍率（応募戸数÷募集戸数）から判定する。なお、募集停止をしている団地や募集実績のない団地、改良住宅団地及び一部の公営住宅（旧特定目的住宅）は判定の対象外とする。
判定結果○	応募倍率が1.0倍以上の場合は、当該団地への需要があるとみなす。
判定結果×	応募倍率が1.0倍未満の場合は、当該団地への需要はないものとみなす。
② 入居率	平成31年3月31日現在の入居率（入居数÷管理戸数）から判定する。
判定結果○	団地ごとの入居率が80%以上の場合は、当該団地への需要があるとみなす。ただし、政策空き家のある団地は判定の対象外とする。
判定結果×	団地ごとの入居率が80%未満の場合は、当該団地への需要がないとみなす。

2) 効率性

敷地の効率的な利用の可能性について、地域地区の指定状況や団地の敷地条件などを評価します。いずれかの項目において「×」と判定された場合、効率性が低いと判断します。

表：効率性を判定する項目と基準

判定項目	判定基準
① 地域地区	各住棟が立地する団地の地域地区について判定する。
判定結果○	低層住居系や工業系用途地域，市街化調整区域以外の地域地区に指定されている敷地は，効率的な活用が可能な敷地とみなす。
判定結果×	低層住居系や工業系用途地域，市街化調整区域に指定されている敷地は，効率的な活用が困難な敷地とみなす。
② 敷地面積	各団地が立地する敷地面積について判定する。
判定結果○	・敷地面積が2,000㎡以上で，利用可能な地形的条件の場合
判定結果×	・敷地面積が2,000㎡未満の場合 ・敷地面積が2,000㎡以上であっても，不整形・分散敷地や傾斜地といった利用困難な地形的条件の場合

3) 立地

生活の利便性や自然災害に対する安全性などを評価します。いずれかの項目において「×」と判定された場合、立地の優位性が低いと判断します。

表：立地条件を判定する項目と基準

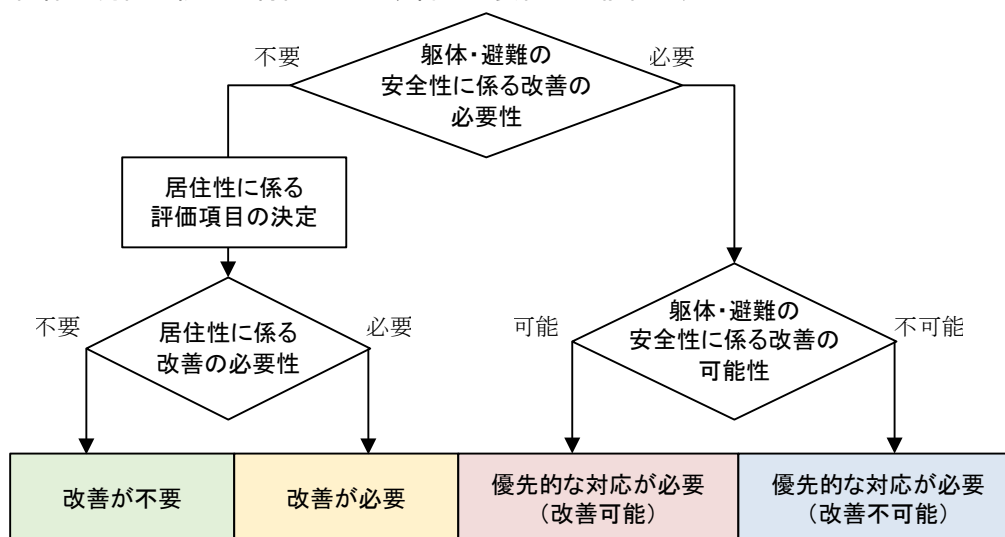
判定項目	判定基準
① 生活利便性	公共交通を利用した生活移動の利便性について評価する。
判定結果○	・鉄道駅またはバス停までの距離が以下の範囲内の場合 <ul style="list-style-type: none"> ・団地から鉄道駅までの距離が1000メートル以内 ・団地からバス停までの距離が500メートル以内
判定結果×	・上記に該当しない場合
② 災害危険区域	災害危険区域及びその他法令等に基づき，危険と認められる区域内に存在するか評価する。
判定結果○	・敷地全体が①土砂災害特別警戒区域（急傾斜），②土砂災害特別警戒区域（土石流），③洪水浸水予測0.5m以上，④津波浸水予測0.3m以上，⑤内水（床上浸水），⑥液状化の可能性が高い のいずれにも該当しない場合
判定結果×	・敷地の一部もしくは全体が上記のいずれかに該当する場合

② 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性

住棟の物理的特性の評価として「躯体の安全性」、「避難の安全性」、「居住性」について評価し、優先的な対応の必要性・可能性を評価します。また、優先的な対応が必要ないストックについては、引き続き居住性にかかる評価を行います。

これらの評価に基づき、「改善が不要」、「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）」に判定します。

図：住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性判定のフロー



1) 躯体の安全性

躯体の耐震性の有無と老朽化について評価します。

いずれかの項目において「△」と判定された場合は、改善の必要性が高く、「×」と判定された場合は改善不可能と判断します。

表：躯体の安全性を判定する項目と基準（①耐震性）

判定項目	判定基準
① 耐震性	躯体の耐震性能について判定する。
判定結果○	ア) 昭和 57 年度（1982 年度）以降に建設された住棟 （簡二住棟は、構造上、耐震性能があると判断する。） イ) 昭和 56 年度（1981 年度）以前に建設された住棟のうち以下に該当するもの ・耐震診断で耐震性能があるとされた住棟 ・耐震改修を実施済みの住棟
判定結果△	・昭和 56 年度（1981 年度）以前に建設された住棟で、耐震診断で耐震性能が不足するものの改善可能とされた住棟については、改善可能（耐震診断の欄に「△」）と判定する。
判定結果×	・上記に該当しない住棟 ・耐震診断で耐震性能が不足し改善不能とされた住棟については、改善不可能（耐震診断の欄に「×」）と判定する。 ・公営住宅の耐用年限を経過した住棟

表：躯体の安全性を判定する項目と基準（②老朽化）

判定項目	判定基準
② 老朽化	
判定結果○	<ul style="list-style-type: none"> ・下記項目のいずれにおいても問題が顕著でない場合は、躯体の安全性が確保されていると判断し「○」と判定する。 i) 不同沈下 ii) 柱や壁の大きなひび割れ iii) 鉄筋の錆によるコンクリートの膨張亀裂（爆裂等） iv) 火災や化学薬品などによるコンクリートの劣化 v) 仕上げ材の剥落，老朽化 vi) 外壁の落下，笠木の浮き
判定結果△	i) ～ vi) が1つでもある場合は「△」（改善可能）と判定する。
判定結果×	i) ～ vi) のいずれにおいて問題が顕著な場合は「×」（改善不可能）と判定する。

2) 避難の安全性

2方向避難及び防火区画の確保の状況について評価します。

いずれかの項目において「△」と判定された場合は、改善の必要性が高く、「×」と判定された場合は改善不可能と判断します。

なお、構造上、2階以下の建物は判定の対象外とします。

表：避難の安全性を判定する項目と基準

判定項目	判定基準
① 防火区画	火災時の避難路となる防火区画の確保状況を判定する。
判定結果○	・原則として新築時に法定の仕様で計画されているため、特別の理由のない限り確保されているものと判断する
判定結果×	・特別の事情等で仕様を満たさない場合は「×」（改善不可能）と判定する。
② 2方向避難	火災時における2方向の避難路の確保状況を判定する。
判定結果○	・バルコニーに固定式の避難器具が設置されているか、階段を共有しない隣戸への移動により、玄関方向の階段以外で上下階に移動できる場合は、2方向避難が確保されていると判断する。
判定結果△	・バルコニーに設置されている固定式の避難器具を使用して下層階へ避難できる場合は「△」（改善可能）と判定する。
判定結果×	・上記のいずれでもない場合は「×」（改善不可能）と判定する。

3) 居住性

居住性にかかる判定は、「住戸内の快適性」と「高齢者対応」の視点から、以下の6項目で判定します。

表：住戸内の居住性を判定する項目と基準（①住戸規模～⑤バリアフリー性）

判定項目	判定基準
① 住戸規模	居住面積水準にかかる住戸規模を判定する。
判定結果○	・住棟内の全ての住戸で3人世帯の最低居住面積水準（40㎡）を確保している場合 ・同一住棟もしくは団地内で、より居室数の多い40㎡以上の部屋がある場合、世帯規模に応じた型別供給を行っていることとみなして、40㎡未満の住戸を含む場合でも「○」と判定する。
判定結果×	・上記以外の40㎡未満の住戸の場合
② 3点給湯	住戸内の給湯設備について判定する。
判定結果○	・台所・洗面所・浴室の3か所全てに給湯可能な設備が設置されている場合
判定結果×	・台所・洗面所・浴室のいずれか1か所でも給湯設備が設置されていない場合
③ 水洗便所	便所の水洗、非水洗について判定する。
判定結果○	・便所が水洗化されている場合
判定結果×	・便所が非水洗の場合
④ 省エネルギー	住戸の省エネルギー性能について判定する。
判定結果○	・平成11年住宅省エネ法の施行以後に建設された住棟である場合、一定の省エネルギー基準を満たすものと判断する
判定結果△	・上記以外で、平成5年省エネ法改正以後に建設された住棟である場合
判定結果×	・上記以外の場合
⑤ バリアフリー性	住戸内や共用部の段差解消や手すり設置状況を判定する。
1) 住戸内部段差	
判定結果○	・平成10年以降に建設されている住棟の場合、現行基準を満たすと判断する。 ・日常生活空間内の床に段差のない構造（20mm以下の段差が生じるものを含む。）である場合
判定結果×	・上記以外の場合
2) 住戸内部手すり	
判定結果○	・平成10年以降に建設されている住棟の場合、現行基準を満たすと判断する。 ・浴室、便所の双方に手すりが設置されている場合
判定結果×	・上記以外の場合
3) 共用部分段差	共用部分を有する耐火構造の住棟について、共用部分及び屋外・外構部分の段差解消の状況を判定する。（簡平・簡二は判定の対象外とする。）
判定結果○	・敷地外からの主要アプローチ通路や住棟出入口等において、高低差が生じている場所にスロープ等により段差のないルートが確保されている場合
判定結果×	・上記以外の場合
4) 共用部分手すり	共用部分を有する耐火構造の住棟について、共用階段・廊下への手すりの設置状況を判定する。（簡平・簡二は判定の対象外とする。）
判定結果○	・共用階段、廊下等へ手すりが設けられている場合
判定結果×	・上記以外の場合

表：住戸内の居住性を判定する項目と基準（⑥エレベーター）

判定項目	判定基準
⑥ エレベーター	3階建て以上の住棟について、エレベーター設置状況を判定する。
判定結果○	・エレベーターが設置されている場合
判定結果×	・上記以外の場合

参考表：居住面積水準

区分		単身	2人	3人
最低居住面積水準		25 m ²	30 m ²	40 m²
誘導居住面積水準	都市居住型	40 m ²	55 m ²	75 m ²
	一般型	55 m ²	75 m ²	100 m ²

③ 1次判定結果

前項『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』、『②住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性』の判定結果から、以下のように1次判定を整理します。

表中の「グループA（継続管理する団地のうち改善／建替の判断を留保する団地）」及び「グループB（継続管理そのものについて判断を留保する団地）」については引き続き2次判定を実施し、それ以外のストックは3次判定に進みます。

表：1次判定結果の整理方法

		②住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性による区分			
		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)
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による区分	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			
		Bグループ			
		A・Bグループは2次判定を実施		それ以外は3次判定に進む	

表：1次判定結果（①立地環境など団地敷地の社会的特性を踏まえた管理方針の判断）

団地概況						1次判定（①立地環境など団地敷地の社会的特性を踏まえた管理方針の判断）									
団地名	用途地域	種別	構造	建設年度	戸数(戸)	入居率	応募倍率	1)需要	地域地区	敷地面積	2)効率性	生活利便性	災害危険区域	3)立地	①団地の存続の判断
岡田団地	二中高	公営	中耐	S49-S50	216	—	—	○	○	○	○	○	○	○	継続管理
ハイツ旭が丘	一中高	公営	中耐	S62-S63, H1-H4, H8	280	○	○	○	○	○	○	○	×	×	判断留保
南旭が丘団地	一低	公営	簡平	S36-S39	48	—	—	○	×	○	×	×	×	×	判断留保
鼓ヶ浦団地	一低	公営	簡平, 中耐	S39-S41	65	—	—	○	×	○	×	×	×	×	判断留保
安塚団地	一住	公営	中耐	S51-S53	240	○	×	×	○	○	○	×	○	×	判断留保
十宮団地	一中高	公営	中耐	S57-S60	136	○	○	○	○	○	○	○	×	×	判断留保
一ノ宮団地	一住	公営	中耐, 簡二	S55-S6, H8	158	○	○	○	○	○	○	×	×	×	判断留保
一ノ宮団地(改良)	一住	改良	簡二	S51-S53	44	○	—	○	○	○	○	×	×	×	判断留保
一ノ宮地区内団地	一住	公営	簡平, 簡二	S54, S58-S59, S61-S62, H2	22	○	—	○	○	×	×	×	×	×	判断留保
一ノ宮地区内団地(改良)	一住	改良	簡平, 簡二	S52-S54	26	○	—	○	○	×	×	×	×	×	判断留保
東玉垣団地	一中高	公営	簡平	S42	35	—	—	○	○	×	×	○	×	×	判断留保
東玉垣第2団地	一住	公営	簡平, 簡二	S53, S59-S60, H4, H6	14	×	—	×	○	○	○	×	×	×	判断留保
桜島団地	一中高	公営	中耐	S57-S58, S60, S62-S63	176	○	○	○	○	○	○	○	○	○	継続管理
高岡山杜の郷	一低	公営	中耐	H5-H9	120	○	○	○	×	○	×	×	○	×	判断留保
潮風の街磯山	一中高	公営	中耐	H13-H14, H16-H20	154	○	○	○	○	○	○	○	×	×	判断留保

※用途地域

一低：第一種低層住居専用地域

一中高：第一種中高層住居専用地域

二中高：第二種中高層住居専用地域

一住：第一種住居地域

構造

簡平：簡易耐火構造平屋建

簡二：簡易耐火構造2階建

中耐：中層耐火構造

表：1次判定結果（②住棟の物理的特性による改善の必要性、可能性の判断）

住棟概要				1次判定(②住棟の物理的特性による改善の必要性、可能性の判断)																				②ストック改善の判断			
団地名	構造	建築年度 元号	棟数 (棟)	棟当たり戸数 (戸)	戸数 (戸)	新耐震基準	耐震診断	改修済	耐用年限経過	構造劣化	1)躯体の安全	2)方向避難	防火区画	2)避難の安全性	住戸規模	3点給湯	水洗便所	省エネ基準	共用段差	共用手すり	室内段差	室内手すり	中耐EV		3)居住性		
岡田団地	中耐	S49	1	32	32	×	○	—	○	△	△	○	○	○	○	×	○	×	○	○	○	×	×	×	×	改善可能	
	中耐	S49	4	24	96	×	○	—	○	△	△	○	○	○	○	×	○	×	○	○	○	×	×	×	×	改善可能	
	中耐	S49	1	16	16	×	○	—	○	△	△	○	○	○	○	×	○	×	○	○	○	×	×	×	×	改善可能	
ハイソ旭が丘	中耐	S50	3	24	72	×	○	—	○	△	△	○	○	○	○	×	○	×	○	○	○	×	×	×	×	改善可能	
	中耐	S62	1	16	16	○	—	—	○	△	△	○	○	○	○	×	○	×	○	○	○	×	×	×	×	改善可能	
	中耐	S63	1	18	18	○	—	—	○	△	△	○	○	○	○	×	○	×	○	○	○	×	×	×	×	改善可能	
	中耐	H1	1	28	28	○	—	—	○	△	△	○	○	○	○	×	○	×	×	×	○	×	×	×	×	改善可能	
	中耐	H1	1	26	26	○	—	—	○	△	△	○	○	○	○	×	○	×	×	×	○	×	×	×	×	改善可能	
	中耐	H2	1	24	24	○	—	—	○	△	△	○	○	○	○	×	○	×	×	×	○	×	×	×	×	改善可能	
	中耐	H2	2	28	56	○	—	—	○	△	△	○	○	○	○	×	○	×	×	×	○	×	×	×	×	改善可能	
	中耐	H3	1	28	28	○	—	—	○	△	△	○	○	○	○	×	○	×	×	×	○	×	×	×	×	改善可能	
	中耐	H3	1	16	16	○	—	—	○	△	△	○	○	○	○	×	○	×	×	×	○	×	×	×	×	改善可能	
	中耐	H4	1	26	26	○	—	—	○	△	△	○	○	○	○	×	○	×	×	×	○	×	×	×	×	改善可能	
	中耐	H4	1	28	28	○	—	—	○	△	△	○	○	○	○	×	○	×	×	×	○	×	×	×	×	改善可能	
	南旭が丘団地	中耐	H8	1	14	14	○	—	—	○	△	△	○	○	○	×	○	△	×	○	×	×	×	×	×	×	改善可能
簡平		S36	3	4	12	×	○	—	×	○	×	—	—	—	×	×	○	×	—	—	×	×	—	—	×	改善不可能	
簡平		S37	2	4	8	×	○	—	×	○	×	—	—	—	×	×	○	×	—	—	×	×	—	—	×	改善不可能	
簡平		S38	3	4	12	×	○	—	×	○	×	—	—	—	×	×	○	×	—	—	×	×	—	—	×	改善不可能	
鼓ヶ浦団地	簡平	S39	4	4	16	×	○	—	×	○	×	—	—	—	×	×	○	×	—	—	×	×	—	—	×	改善不可能	
	簡平	S39	5	3	15	×	○	—	×	○	×	—	—	—	×	×	○	×	—	—	×	×	—	—	×	改善不可能	
	簡平	S40	1	2	2	×	○	—	×	○	×	—	—	—	×	×	○	×	—	—	×	×	—	—	×	改善不可能	
	簡平	S40	5	3	15	×	○	—	×	○	×	—	—	—	×	×	○	×	—	—	×	×	—	—	×	改善不可能	
	簡平	S41	3	3	9	×	○	—	×	○	×	—	—	—	×	×	○	×	—	—	×	×	—	—	×	改善不可能	
	中耐	S40	1	12	12	×	○	—	○	○	○	×	○	×	×	×	○	×	○	○	○	×	×	×	×	改善不可能	
	中耐	S41	1	12	12	×	○	—	○	○	○	×	○	×	×	×	○	×	○	○	○	×	×	×	×	改善不可能	
	中耐	S41	1	12	12	×	○	—	○	○	○	×	○	×	×	×	○	×	○	○	○	×	×	×	×	改善不可能	
安塚団地	中耐	S51	1	16	16	×	○	—	○	△	△	○	○	○	○	×	○	×	○	○	○	×	×	×	×	改善可能	
	中耐	S51	1	24	24	×	○	—	○	△	△	○	○	○	○	×	○	×	○	○	○	×	×	×	×	改善可能	
	中耐	S51	1	32	32	×	○	—	○	△	△	○	○	○	○	×	○	×	○	○	○	×	×	×	×	改善可能	
	中耐	S52	2	24	48	×	○	—	○	△	△	○	○	○	○	×	○	×	○	○	○	×	×	×	×	改善可能	
	中耐	S52	1	32	32	×	○	—	○	△	△	○	○	○	○	×	○	×	○	○	○	×	×	×	×	改善可能	
	中耐	S53	3	24	72	×	○	—	○	△	△	○	○	○	○	×	○	×	○	○	○	×	×	×	×	改善可能	
	中耐	S53	1	16	16	×	○	—	○	△	△	○	○	○	○	×	○	×	○	○	○	×	×	×	×	改善可能	
十宮団地	中耐	S57	1	16	16	○	—	—	○	○	○	○	○	○	○	×	○	×	○	○	○	×	×	×	×	改善必要	
	中耐	S57	1	24	24	○	—	—	○	○	○	○	○	○	○	×	○	×	○	○	○	×	×	×	×	改善必要	
	中耐	S58	2	16	32	○	—	—	○	○	○	○	○	○	○	×	○	×	○	○	○	×	×	×	×	改善必要	
	中耐	S59	1	32	32	○	—	—	○	○	○	○	○	○	○	×	○	×	○	○	○	×	×	×	×	改善必要	
	中耐	S60	1	32	32	○	—	—	○	○	○	○	○	○	○	×	○	×	○	○	○	×	×	×	×	改善必要	
	中耐	S60	1	32	32	○	—	—	○	○	○	○	○	○	○	×	○	×	○	○	○	×	×	×	×	改善必要	
一ノ宮団地	中耐	S55	2	32	64	×	○	—	○	△	△	○	○	○	○	×	○	×	○	○	×	×	×	×	×	改善可能	
	中耐	S55	2	16	32	×	○	—	○	△	△	○	○	○	○	×	○	×	○	○	×	×	×	×	×	改善可能	
	中耐	S56	1	24	24	×	○	—	○	△	△	○	○	○	○	×	○	×	○	○	×	×	×	×	×	改善可能	
	中耐	S56	1	32	32	×	○	—	○	△	△	○	○	○	○	×	○	×	○	○	×	×	×	×	×	改善可能	
一ノ宮団地(改良)	簡二	H8	3	2	6	○	—	—	○	○	○	—	—	—	○	×	○	△	—	—	×	×	—	—	×	改善必要	
	簡二	S51	8	2	16	×	○	—	○	○	○	—	—	—	○	×	○	×	—	—	×	×	—	—	×	改善必要	
	簡二	S52	7	2	14	×	○	—	○	○	○	—	—	—	○	×	○	×	—	—	×	×	—	—	×	改善必要	
一ノ宮地区内団地	簡二	S53	7	2	14	×	○	—	○	○	○	—	—	—	○	×	○	×	—	—	×	×	—	—	×	改善必要	
	簡平	S54	3	2	6	×	○	—	×	△	×	—	—	—	○	×	○	×	—	—	×	×	—	—	×	改善不可能	
	簡二	S58	1	2	2	○	—	—	○	△	△	—	—	—	○	×	○	×	—	—	×	×	—	—	×	改善可能	
	簡二	S59	1	2	2	○	—	—	○	△	△	—	—	—	○	×	○	×	—	—	×	×	—	—	×	改善可能	
	簡二	S61	1	2	2	○	—	—	○	△	△	—	—	—	○	×	○	×	—	—	×	×	—	—	×	改善可能	
	簡二	S62	2	2	4	○	—	—	○	△	△	—	—	—	○	×	○	×	—	—	×	×	—	—	×	改善可能	
一ノ宮地区内団地(改良)	簡二	H2	3	2	6	○	—	—	○	△	△	—	—	—	○	×	○	×	—	—	×	×	—	—	×	改善可能	
	簡平	S52	1	2	2	×	○	—	×	△	×	—	—	—	○	×	○	×	—	—	×	×	—	—	×	改善不可能	
	簡平	S53	2	2	4	×	○	—	×	△	×	—	—	—	○	×	○	×	—	—	×	×	—	—	×	改善不可能	
	簡平	S54	1	2	2	×	○	—	×	△	×	—	—	—	○	×	○	×	—	—	×	×	—	—	×	改善不可能	
	簡二	S52	1	2	2	×	○	—	○	○	○	—	—	—	○	×	○	×	—	—	×	×	—	—	×	改善必要	
	簡二	S53	4	2	8	×	○	—	○	○	○	—	—	—	○	×	○	×	—	—	×	×	—	—	×	改善必要	
東玉塚団地	簡二	S54	4	2	8	×	○	—	○	○	○	—	—	—	○	×	○	×	—	—	×	×	—	—	×	改善必要	
	簡平	S42	6	4	32	×	○	—	×	○	×	—	—	—	×	×	×	×	—	—	×	×	—	—	×	改善不可能	
	簡平	S42	1	3	3	×	○	—	×	○	×	—	—	—	×	×	×	×	—	—	×	×	—	—	×	改善不可能	
	簡平	S53	2	2	4	×	○	—	×	○	×	—	—	—	○	×	○	×	—	—	×	×	—	—	×	改善不可能	
	簡二	S59	2	2	4	○	—	—	○	○	○	—	—	—	○	×	○	×	—	—	×	×	—	—	×	改善必要	
東玉塚第2団地	簡二	S60	1	2	2	○	—	—	○	○	○	—	—	—	○	×	○	×	—	—	×	×	—	—	×	改善必要	
	簡二	H4	1	2	2	○	—	—	○	○	○	—	—	—	○	×	○	×	—	—	×	×	—	—	×	改善必要	
	簡二	H6	1	2	2	○	—	—	○	○	○	—	—	—	○	×	○	△	—	—	×	×	—	—	×	改善必要	
	中耐	S57	1	24	24	○	—	—	○	△	△	○	○	○	○	×	○	×	○	○	○	×	×	×	×	改善可能	
	中耐	S58	1	24	24	○	—	—	○	△	△	○	○	○	○	×	○	×	○	○	○	×	×	×	×	改善可能	
	中耐	S60	1	24	24	○	—	—	○	△	△	○	○	○	○	×	○	×	○	○	○	×	×	×	×	改善可能	
桜島団地	中耐	S60	1	16	16	○	—	—	○	△	△	○	○	○	○	×	○	×	○	○	○	×	×	×	×	改善可能	
	中耐	S62	1	16	16	○	—	—	○	△	△	○	○	○	○	×	○	×	○	○	○	×	×	×	×	改善可能	
	中耐	S62	1	24	24	○	—	—	○	△	△	○	○	○	○	×	○	×	○	○	○	×	×	×	×	改善可能	
	中耐	S63	3	16	48	○	—	—	○	△	△	○	○	○	○	×	○	×	○	○	○	×	×	×	×	改善可能	
	中耐	H5	2	18	36	○	—	—	○	△	△	○	○	○	○	×	○	△	○	○	○	○	○	○	○	×	改善可能
	中耐	H6	2	18	36	○	—	—	○	△	△	○	○														

表：1次判定結果（まとめ）

住棟概要						1次判定まとめ			
団地名	構造	建築 年度 元号	棟数 (棟)	換当 たり戸 数 (戸)	戸数 (戸)	①団地の存続 の判断(再 掲)	②ストック改 修の判断	1次判定結果	グループ
	中耐	S49	4	24	96		改善可能	【優先】改善or建替	A
	中耐	S49	1	16	16		改善可能	【優先】改善or建替	A
	中耐	S50	3	24	72		改善可能	【優先】改善or建替	A
ハイツ旭が丘	中耐	S62	1	16	16	判断留保	改善可能	【優先】改善or建替or用途廃止	B
	中耐	S63	1	18	18		改善可能	【優先】改善or建替or用途廃止	B
	中耐	H1	1	28	28		改善可能	【優先】改善or建替or用途廃止	B
	中耐	H1	1	26	26		改善可能	【優先】改善or建替or用途廃止	B
	中耐	H2	1	24	24		改善可能	【優先】改善or建替or用途廃止	B
	中耐	H2	2	28	56		改善可能	【優先】改善or建替or用途廃止	B
	中耐	H3	1	28	28		改善可能	【優先】改善or建替or用途廃止	B
	中耐	H3	1	16	16		改善可能	【優先】改善or建替or用途廃止	B
	中耐	H4	1	26	26		改善可能	【優先】改善or建替or用途廃止	B
	中耐	H4	1	28	28		改善可能	【優先】改善or建替or用途廃止	B
	中耐	H8	1	14	14		改善可能	【優先】改善or建替or用途廃止	B
南旭が丘団地	簡平	S36	3	4	12	判断留保	改善不可能	【優先】建替or用途廃止	B
	簡平	S37	2	4	8		改善不可能	【優先】建替or用途廃止	B
	簡平	S38	3	4	12		改善不可能	【優先】建替or用途廃止	B
	簡平	S39	4	4	16		改善不可能	【優先】建替or用途廃止	B
鼓ヶ浦団地	簡平	S39	5	3	15	判断留保	改善不可能	【優先】建替or用途廃止	B
	簡平	S40	1	2	2		改善不可能	【優先】建替or用途廃止	B
	簡平	S40	5	3	15		改善不可能	【優先】建替or用途廃止	B
	簡平	S41	3	3	9		改善不可能	【優先】建替or用途廃止	B
	中耐	S40	1	12	12		改善不可能	【優先】建替or用途廃止	B
	中耐	S41	1	12	12		改善不可能	【優先】建替or用途廃止	B
安塚団地	中耐	S51	1	16	16	判断留保	改善可能	【優先】改善or建替or用途廃止	B
	中耐	S51	1	24	24		改善可能	【優先】改善or建替or用途廃止	B
	中耐	S51	1	32	32		改善可能	【優先】改善or建替or用途廃止	B
	中耐	S52	2	24	48		改善可能	【優先】改善or建替or用途廃止	B
	中耐	S52	1	32	32		改善可能	【優先】改善or建替or用途廃止	B
	中耐	S53	3	24	72		改善可能	【優先】改善or建替or用途廃止	B
	中耐	S53	1	16	16		改善可能	【優先】改善or建替or用途廃止	B
十宮団地	中耐	S57	1	16	16	判断留保	改善必要	改善or建替or用途廃止	B
	中耐	S57	1	24	24		改善必要	改善or建替or用途廃止	B
	中耐	S58	2	16	32		改善必要	改善or建替or用途廃止	B
	中耐	S59	1	32	32		改善必要	改善or建替or用途廃止	B
	中耐	S60	1	32	32		改善必要	改善or建替or用途廃止	B
一ノ宮団地	中耐	S55	2	32	64	判断留保	改善可能	【優先】改善or建替or用途廃止	B
	中耐	S55	2	16	32		改善可能	【優先】改善or建替or用途廃止	B
	中耐	S56	1	24	24		改善可能	【優先】改善or建替or用途廃止	B
	中耐	S56	1	32	32		改善可能	【優先】改善or建替or用途廃止	B
	簡二	H8	3	2	6		改善必要	改善or建替or用途廃止	B
一ノ宮地区内団地(改良)	簡二	S51	8	2	16	判断留保	改善必要	改善or建替or用途廃止	B
	簡二	S52	7	2	14		改善必要	改善or建替or用途廃止	B
	簡二	S53	7	2	14		改善必要	改善or建替or用途廃止	B
一ノ宮地区内団地	簡平	S54	3	2	6	判断留保	改善不可能	【優先】建替or用途廃止	B
	簡二	S58	1	2	2		改善可能	【優先】改善or建替or用途廃止	B
	簡二	S59	1	2	2		改善可能	【優先】改善or建替or用途廃止	B
	簡二	S61	1	2	2		改善可能	【優先】改善or建替or用途廃止	B
	簡二	S62	2	2	4		改善可能	【優先】改善or建替or用途廃止	B
	簡二	H2	3	2	6		改善可能	【優先】改善or建替or用途廃止	B
一ノ宮地区内団地(改良)	簡平	S52	1	2	2	判断留保	改善不可能	【優先】建替or用途廃止	B
	簡平	S53	2	2	4		改善不可能	【優先】建替or用途廃止	B
	簡平	S54	1	2	2		改善不可能	【優先】建替or用途廃止	B
	簡二	S52	1	2	2		改善必要	改善or建替or用途廃止	B
	簡二	S53	4	2	8		改善必要	改善or建替or用途廃止	B
	簡二	S54	4	2	8		改善必要	改善or建替or用途廃止	B
東玉垣団地	簡平	S42	8	4	32	判断留保	改善不可能	【優先】建替or用途廃止	B
	簡平	S42	1	3	3		改善不可能	【優先】建替or用途廃止	B
東玉垣第2団地	簡平	S53	2	2	4	判断留保	改善不可能	【優先】建替or用途廃止	B
	簡二	S59	2	2	4		改善必要	改善or建替or用途廃止	B
	簡二	S60	1	2	2		改善必要	改善or建替or用途廃止	B
	簡二	H4	1	2	2		改善必要	改善or建替or用途廃止	B
	簡二	H6	1	2	2		改善必要	改善or建替or用途廃止	B
桜島団地	中耐	S57	1	24	24	継続管理	改善可能	【優先】改善or建替	A
	中耐	S58	1	24	24		改善可能	【優先】改善or建替	A
	中耐	S60	1	24	24		改善可能	【優先】改善or建替	A
	中耐	S60	1	16	16		改善可能	【優先】改善or建替	A
	中耐	S62	1	16	16		改善可能	【優先】改善or建替	A
	中耐	S62	1	24	24		改善可能	【優先】改善or建替	A
	中耐	S63	3	16	48		改善可能	【優先】改善or建替	A
高岡山社の郷	中耐	H5	2	18	36	判断留保	改善可能	【優先】改善or建替or用途廃止	B
	中耐	H6	2	18	36		改善可能	【優先】改善or建替or用途廃止	B
	中耐	H7	2	12	24		改善可能	【優先】改善or建替or用途廃止	B
	中耐	H8	1	12	12		改善可能	【優先】改善or建替or用途廃止	B
	中耐	H9	1	12	12		改善可能	【優先】改善or建替or用途廃止	B
潮風の街磯山	中耐	H13	1	16	16	判断留保	改善可能	【優先】改善or建替or用途廃止	B
	中耐	H14	1	16	16		改善可能	【優先】改善or建替or用途廃止	B
	中耐	H16	1	16	16		改善可能	【優先】改善or建替or用途廃止	B
	中耐	H17	2	12	24		改善可能	【優先】改善or建替or用途廃止	B
	中耐	H18	1	12	12		改善可能	【優先】改善or建替or用途廃止	B
	中耐	H19	1	18	18		改善可能	【優先】改善or建替or用途廃止	B
	中耐	H19	1	12	12		改善可能	【優先】改善or建替or用途廃止	B
	中耐	H20	1	16	16		改善可能	【優先】改善or建替or用途廃止	B
	中耐	H20	1	24	24		改善可能	【優先】改善or建替or用途廃止	B

表：1次判定の結果まとめ

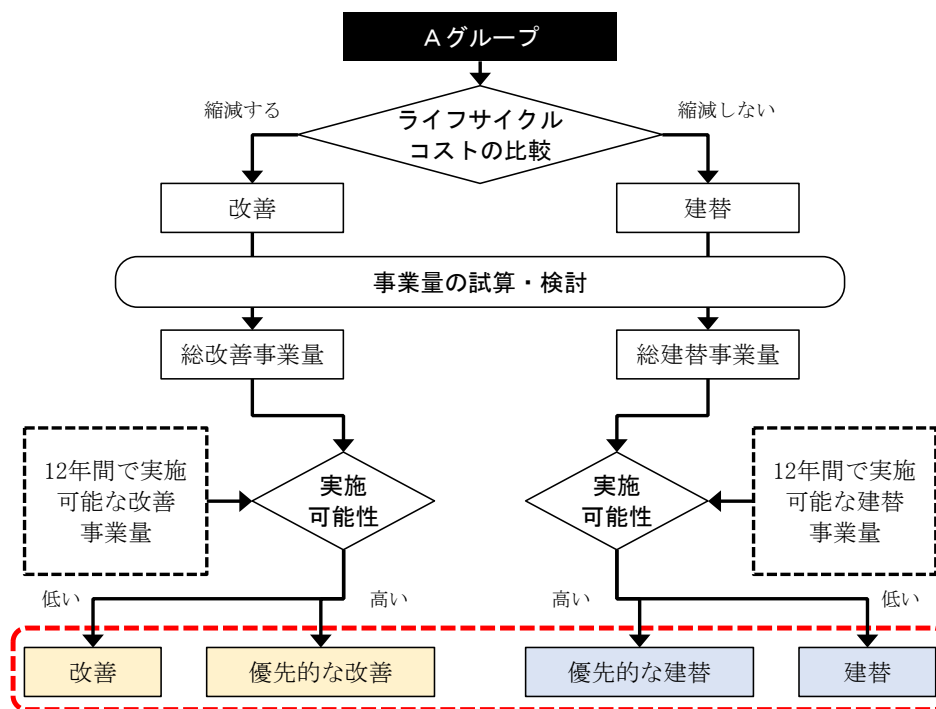
	改善不要	改善が必要	優先的な対応が必要(改善可能)	優先的な対応が必要(改善不可能)
継続管理する団地	維持管理	改善, 又は建替	優先的な改善, 又は優先的な建替	優先的な建替
	—	—	岡田, 桜島	—
Aグループ				
継続管理について判断を留保する団地	維持管理, 又は用途廃止	改善, 建替, 又は用途廃止	優先的な改善, 優先的な建替, 又は優先的な用途廃止	優先的な建替, 又は優先的な用途廃止
	—	十宮, 一ノ宮[簡二], 一ノ宮(改良), 一ノ宮地区内(改良)[簡二], 東玉垣第2[簡二]	ハイツ旭が丘, 安塚, 一ノ宮[中耐], 一ノ宮地区内[簡二], 高岡山杜の郷, 潮風の街磯山	南旭が丘, 鼓ヶ浦, 一ノ宮地区内[簡平], 一ノ宮地区内(改良)[簡平], 東玉垣, 東玉垣第2[簡平]
Bグループ				

(3) 2次判定

2次判定では、1次判定において事業手法・管理方針の判断を留保した団地・住棟を対象として、Aグループ・Bグループそれぞれの検討から事業手法を仮設定します。

① ライフサイクルコスト比較や当面の事業量の試算を踏まえた事業手法の仮設定

図：Aグループの2次判定の流れ



下記の条件に基づくライフサイクルコスト (LCC) 算定結果を、改善前・改善後で比較し、原則として改善よりも建替を実施する方が LCC を縮減できる場合にのみ、事業手法を「建替」と仮設定します。

表：2次判定における LCC 算定の仮設定条件

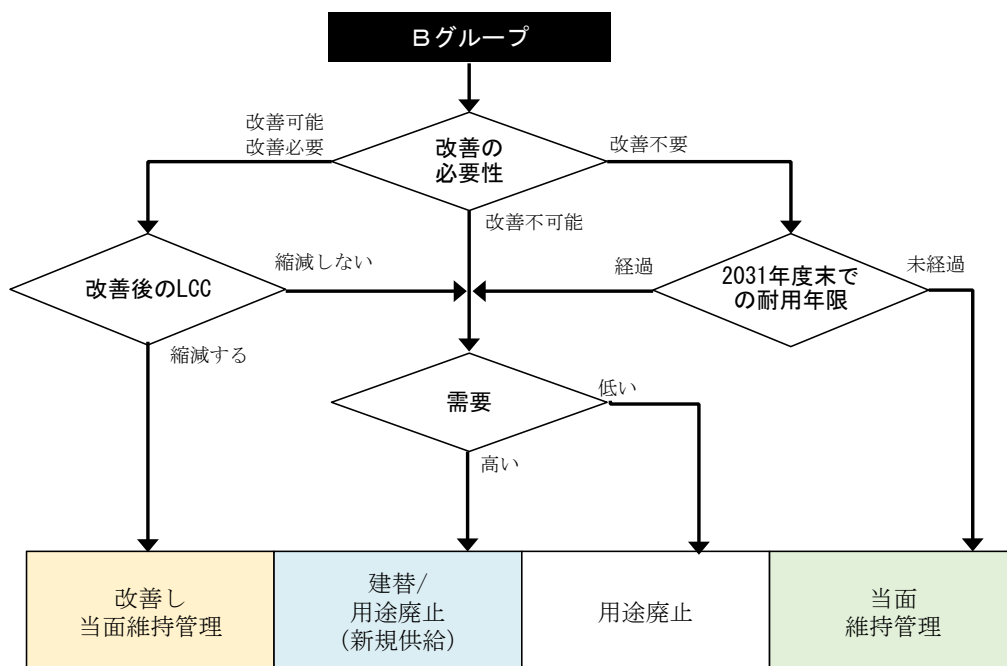
①計画前の活用期間	長寿命化改善を実施しない場合における、建築年度から建替年度までの活用年数。建替年度は計画期間の中間年度の令和7年度とする。
②計画後の活用期間	長寿命化改善を実施した場合における、建築年度から建替年度までの活用年数。長寿命化改善により、簡易耐火構造2階建は60年、耐火構造は80年まで活用できるものとする。
③改善項目および工事単価	上記②の活用期間を実現するために実施する長寿命化改善工事の項目と工事にかかる事業費を設定する。

LCC の比較で仕分けられた建替・改善の総事業量を確認します。

本計画期間内に実施可能とするストックは「優先的な建替」及び「優先的な改善」として位置づけ、実施が困難とし本計画期間後における実施等を検討するストックは「建替」及び「改善」として位置づけます。

② 将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定

図：Bグループの2次判定の流れ



※建替/用途廃止（新規供給）判定団地については、3次判定において長期の管理見通しや立地環境等も踏まえながら、最終判断を行う。

1次判定の②で、改善不要と判定された住棟については、計画期間最終年度において公営住宅法の耐用年限未経過のものについては「当面維持管理」と判定します。

1次判定の②で改善可能・改善必要と判定されたストックについては、LCCを比較し、縮減効果のあるものについては、改善したうえで当面管理するものとして、「改善、当面管理」と判定します。

改善不可能住棟，あるいはLCC縮減効果のない住棟と判定された住棟，計画期間最終年度において公営住宅法の耐用年限を経過している住棟については，需要を勘案したうえで、「建替/用途廃止（新規供給）」「用途廃止」と判定します。

なお，1次判定②住棟の物理的特性による改善の必要性，可能性の判断で優先的な対応が必要（改善可能あるいは改善不可能）と判定された住棟については，本判定の結果においても優先的な対応が必要なものとします。

③ 2次判定結果

前項『①ライフサイクルコスト比較や当面の事業量の試算を踏まえた事業手法の仮設定』、『②将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定』の判定結果から，2次判定は次ページのとおりとなります。

表：2次判定結果

住棟概要					1次判定まとめ		2次判定				2次判定結果	
団地名	構造	建築 年次号	棟数 (棟)	積上り 戸数 (戸)	1次判定結果	グループ	LCC改善 額(千円/ 年・棟)	改善投資 効果	2031耐用 年限経過	需要	2次判定結果	
岡田団地	中耐	S49	1	32	32	【優先】改善or建替	A	1,602	○	—	—	【優先】改善
	中耐	S49	4	24	96	【優先】改善or建替	A	1,201	○	—	—	【優先】改善
	中耐	S49	1	16	16	【優先】改善or建替	A	801	○	—	—	【優先】改善
	中耐	S50	3	24	72	【優先】改善or建替	A	1,903	○	—	—	【優先】改善
ハイツ旭が丘	中耐	S62	1	16	16	【優先】改善or建替or用途廃止	B	3,263	○	—	—	【優先】改善or建替or用途廃止
	中耐	S63	1	18	18	【優先】改善or建替or用途廃止	B	3,562	○	—	—	【優先】改善or建替or用途廃止
	中耐	H1	1	28	28	【優先】改善or建替or用途廃止	B	4,929	○	—	—	【優先】改善or建替or用途廃止
	中耐	H1	1	26	26	【優先】改善or建替or用途廃止	B	4,577	○	—	—	【優先】改善or建替or用途廃止
	中耐	H2	1	24	24	【優先】改善or建替or用途廃止	B	4,188	○	—	—	【優先】改善or建替or用途廃止
	中耐	H2	2	28	56	【優先】改善or建替or用途廃止	B	4,886	○	—	—	【優先】改善or建替or用途廃止
	中耐	H3	1	28	28	【優先】改善or建替or用途廃止	B	5,058	○	—	—	【優先】改善or建替or用途廃止
	中耐	H3	1	16	16	【優先】改善or建替or用途廃止	B	2,890	○	—	—	【優先】改善or建替or用途廃止
	中耐	H4	1	26	26	【優先】改善or建替or用途廃止	B	5,407	○	—	—	【優先】改善or建替or用途廃止
南旭が丘団地	簡平	S36	3	4	12	【優先】建替or用途廃止	B	—	—	—	○	【優先】建替or用途廃止
	簡平	S37	2	4	8	【優先】建替or用途廃止	B	—	—	—	○	【優先】建替or用途廃止
	簡平	S38	3	4	12	【優先】建替or用途廃止	B	—	—	—	○	【優先】建替or用途廃止
	簡平	S39	4	4	16	【優先】建替or用途廃止	B	—	—	—	○	【優先】建替or用途廃止
鼓ヶ浦団地	簡平	S39	5	3	15	【優先】建替or用途廃止	B	—	—	—	○	【優先】建替or用途廃止
	簡平	S40	1	2	2	【優先】建替or用途廃止	B	—	—	—	○	【優先】建替or用途廃止
	簡平	S40	5	3	15	【優先】建替or用途廃止	B	—	—	—	○	【優先】建替or用途廃止
	簡平	S41	3	3	9	【優先】建替or用途廃止	B	—	—	—	○	【優先】建替or用途廃止
	中耐	S40	1	12	12	【優先】建替or用途廃止	B	—	—	—	○	【優先】建替or用途廃止
安塚団地	中耐	S41	1	12	12	【優先】建替or用途廃止	B	—	—	—	○	【優先】建替or用途廃止
	中耐	S51	1	16	16	【優先】改善or建替or用途廃止	B	1,572	○	—	—	【優先】改善or建替or用途廃止
	中耐	S51	1	24	24	【優先】改善or建替or用途廃止	B	2,358	○	—	—	【優先】改善or建替or用途廃止
	中耐	S51	1	32	32	【優先】改善or建替or用途廃止	B	3,144	○	—	—	【優先】改善or建替or用途廃止
	中耐	S52	2	24	48	【優先】改善or建替or用途廃止	B	2,651	○	—	—	【優先】改善or建替or用途廃止
	中耐	S52	1	32	32	【優先】改善or建替or用途廃止	B	3,534	○	—	—	【優先】改善or建替or用途廃止
	中耐	S53	3	24	72	【優先】改善or建替or用途廃止	B	2,889	○	—	—	【優先】改善or建替or用途廃止
十宮団地	中耐	S53	1	16	16	【優先】改善or建替or用途廃止	B	1,926	○	—	—	【優先】改善or建替or用途廃止
	中耐	S57	1	16	16	改善or建替or用途廃止	B	2,423	○	—	—	改善or建替or用途廃止
	中耐	S57	1	24	24	改善or建替or用途廃止	B	3,634	○	—	—	改善or建替or用途廃止
	中耐	S58	2	16	32	改善or建替or用途廃止	B	2,652	○	—	—	改善or建替or用途廃止
	中耐	S59	1	32	32	改善or建替or用途廃止	B	5,827	○	—	—	改善or建替or用途廃止
	中耐	S60	1	32	32	改善or建替or用途廃止	B	5,887	○	—	—	改善or建替or用途廃止
一ノ宮団地	中耐	S55	2	32	64	【優先】改善or建替or用途廃止	B	3,920	○	—	—	【優先】改善or建替or用途廃止
	中耐	S55	2	16	32	【優先】改善or建替or用途廃止	B	1,960	○	—	—	【優先】改善or建替or用途廃止
	中耐	S56	1	24	24	【優先】改善or建替or用途廃止	B	3,404	○	—	—	【優先】改善or建替or用途廃止
	中耐	S56	1	32	32	【優先】改善or建替or用途廃止	B	4,538	○	—	—	【優先】改善or建替or用途廃止
一ノ宮地区内団地	簡二	H8	3	2	6	改善or建替or用途廃止	B	520	○	—	—	改善or建替or用途廃止
	簡二	S51	8	2	16	改善or建替or用途廃止	B	74	○	—	—	改善or建替or用途廃止
	簡二	S52	7	2	14	改善or建替or用途廃止	B	93	○	—	—	改善or建替or用途廃止
一ノ宮地区内団地 (改良)	簡二	S53	7	2	14	改善or建替or用途廃止	B	111	○	—	—	改善or建替or用途廃止
	簡平	S54	3	2	6	【優先】建替or用途廃止	B	—	—	—	○	【優先】建替or用途廃止
	簡二	S58	1	2	2	【優先】改善or建替or用途廃止	B	200	○	—	—	【優先】改善or建替or用途廃止
	簡二	S59	1	2	2	【優先】改善or建替or用途廃止	B	220	○	—	—	【優先】改善or建替or用途廃止
	簡二	S61	1	2	2	【優先】改善or建替or用途廃止	B	264	○	—	—	【優先】改善or建替or用途廃止
	簡二	S62	2	2	4	【優先】改善or建替or用途廃止	B	280	○	—	—	【優先】改善or建替or用途廃止
一ノ宮地区内団地 (改良)	簡二	H2	3	2	6	【優先】改善or建替or用途廃止	B	236	○	—	—	【優先】改善or建替or用途廃止
	簡平	S52	1	2	2	【優先】建替or用途廃止	B	—	—	—	○	【優先】建替or用途廃止
	簡平	S53	2	2	4	【優先】建替or用途廃止	B	—	—	—	○	【優先】建替or用途廃止
	簡平	S54	1	2	2	【優先】建替or用途廃止	B	—	—	—	○	【優先】建替or用途廃止
	簡二	S52	1	2	2	改善or建替or用途廃止	B	93	○	—	—	改善or建替or用途廃止
東玉塚団地	簡二	S53	4	2	8	改善or建替or用途廃止	B	111	○	—	—	改善or建替or用途廃止
	簡二	S54	4	2	8	改善or建替or用途廃止	B	120	○	—	—	改善or建替or用途廃止
	簡平	S42	8	4	32	【優先】建替or用途廃止	B	—	—	—	○	【優先】建替or用途廃止
	簡平	S42	1	3	3	【優先】建替or用途廃止	B	—	—	—	○	【優先】建替or用途廃止
東玉塚第2団地	簡平	S53	2	2	4	【優先】建替or用途廃止	B	111	○	—	×	【優先】建替or用途廃止
	簡二	S59	2	2	4	改善or建替or用途廃止	B	220	○	—	—	改善or建替or用途廃止
	簡二	S60	1	2	2	改善or建替or用途廃止	B	237	○	—	—	改善or建替or用途廃止
	簡二	H4	1	2	2	改善or建替or用途廃止	B	297	○	—	—	改善or建替or用途廃止
桜島団地	簡二	H6	1	2	2	改善or建替or用途廃止	B	456	○	—	—	改善or建替or用途廃止
	中耐	S57	1	24	24	【優先】改善or建替	A	3,634	○	—	—	【優先】改善
	中耐	S58	1	24	24	【優先】改善or建替	A	3,979	○	—	—	【優先】改善
	中耐	S60	1	24	24	【優先】改善or建替	A	4,415	○	—	—	【優先】改善
	中耐	S60	1	16	16	【優先】改善or建替	A	2,943	○	—	—	【優先】改善
	中耐	S62	1	16	16	【優先】改善or建替	A	3,263	○	—	—	【優先】改善
高岡山社の郷	中耐	S62	1	24	24	【優先】改善or建替	A	4,895	○	—	—	【優先】改善
	中耐	S63	3	16	48	【優先】改善or建替	A	3,166	○	—	—	【優先】改善
	中耐	H5	2	18	36	【優先】改善or建替or用途廃止	B	4,449	○	—	—	【優先】改善or建替or用途廃止
	中耐	H6	2	18	36	【優先】改善or建替or用途廃止	B	5,366	○	—	—	【優先】改善or建替or用途廃止
	中耐	H7	2	12	24	【優先】改善or建替or用途廃止	B	3,746	○	—	—	【優先】改善or建替or用途廃止
	中耐	H8	1	12	12	【優先】改善or建替or用途廃止	B	4,001	○	—	—	【優先】改善or建替or用途廃止
	中耐	H9	1	12	12	【優先】改善or建替or用途廃止	B	4,320	○	—	—	【優先】改善or建替or用途廃止
	中耐	H13	1	16	16	【優先】改善or建替or用途廃止	B	7,861	○	—	—	【優先】改善or建替or用途廃止
	中耐	H14	1	16	16	【優先】改善or建替or用途廃止	B	8,353	○	—	—	【優先】改善or建替or用途廃止
潮風の街磯山	中耐	H16	1	16	16	【優先】改善or建替or用途廃止	B	9,135	○	—	—	【優先】改善or建替or用途廃止
	中耐	H17	2	12	24	【優先】改善or建替or用途廃止	B	6,867	○	—	—	【優先】改善or建替or用途廃止
	中耐	H18	1	12	12	【優先】改善or建替or用途廃止	B	7,224	○	—	—	【優先】改善or建替or用途廃止
	中耐	H19	1	18	18	【優先】改善or建替or用途廃止	B	11,316	○	—	—	【優先】改善or建替or用途廃止
	中耐	H19	1	12	12	【優先】改善or建替or用途廃止	B	7,544	○	—	—	【優先】改善or建替or用途廃止
	中耐	H20	1	16	16	【優先】改善or建替or用途廃止	B	10,734	○	—	—	【優先】改善or建替or用途廃止
	中耐	H20	1	24	24	【優先】改善or建替or用途廃止	B	16,102	○	—	—	【優先】改善or建替or用途廃止

表：2次判定の結果まとめ

	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					岡田, 桜島			
当面管理する団地	当面維持管理	用途廃止	改善し 当面維持管理	用途廃止	優先的に改善し 当面維持管理	優先的な用途廃止	優先的な建替/用途廃止 (新規供給)	優先的な用途廃止
			十宮, 一ノ宮[簡二], 一ノ宮(改良), 一ノ宮地区内 (改良)[簡二], 東玉垣第2 [簡二]		ハイツ旭が丘, 安塚, 一ノ宮[中耐], 一ノ宮地区内 [簡二], 高岡山杜の郷, 潮風の街磯山		南旭が丘, 鼓ヶ浦, 一ノ宮地区内 [簡平], 一ノ宮地区内 (改良) [簡平], 東玉垣	東玉垣第2 [簡平]

(4) 3次判定

3次判定では、個別の団地・住宅ストック以外の要因を加味して1次判定・2次判定の結果を再検討し、計画期間における団地別・住棟別の事業手法を決定します。

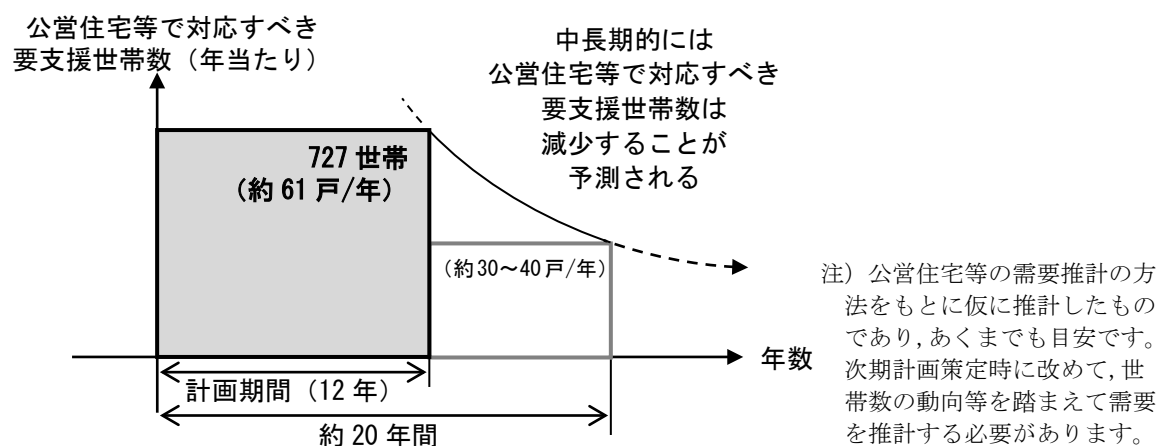
① 長期的な管理の見通し

1) 中長期的な需要の見通し

中長期的な需要の見通しを見ると、今後、世帯数の減少に伴い、年間に公営住宅が対応すべき要支援世帯数も減少していくことが予測されます。

本計画期間内に公営住宅で新たに支援が必要な世帯数は、中層耐火構造住棟のうち税法上の耐用年数（47年）を超過する住宅を除いた住宅の入居募集で対応できる結果も出ていることから、今後もこれらの住宅を長期的に活用し、適切に管理をしていくことで、中長期的な需要にも対応できると考えられます。

図：中長期的な需要の見通しのイメージ



2) 中長期的な事業費の試算

近年は、外壁塗装や屋上防水、低層階において、空き家修繕に合わせてバリアフリー改善を実施してきました。

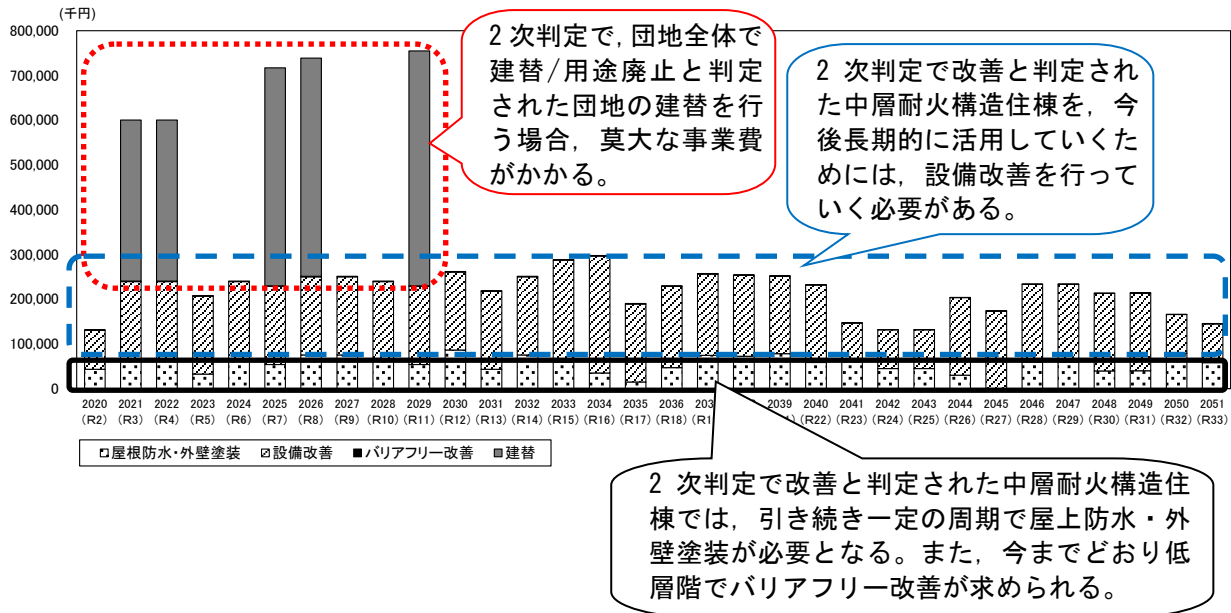
今後、全ての住棟の建替えや設備更新等に対応していくと莫大な事業費がかかることが予測されます。

一方、中層耐火構造住棟のうち税法上の耐用年数（47年）を超過する住宅を除いた住宅の長期的な活用により、中長期的な需要にも対応できるという見通しが立っていることから、全ての団地・住棟について建替や長期的な活用を目指すのではなく、敷地や住棟の安全性等を十分鑑みながら、今後も市営住宅ストックの有効活用のあり方を検討することが重要です。

注) 本試算では以下の考え方で試算を行っている。

- ・建替/用途廃止：団地全体が2次判定時点で建替/用途廃止と判定された3団地を現状戸数分で建替を行うという前提のもと、概算事業費を算出
- ・改善：中層耐火構造住棟において2次判定時点で改善と判定された住棟に限って概算。
(簡易耐火構造住棟については、本計画期間で公営住宅法における耐用年限を超過する住棟が多く存在するため、今回の概算事業費試算からは除外した。)

図：中長期的な概算事業費の試算イメージ



3) 長期的な管理の見通し

今後は、中層耐火構造住棟のうち、今後も長期的に活用できる住棟（税法上の耐用年数（47年）を超過する住宅を除いた住宅）について長寿命化を適切に行うこととし、構造等の分類により以下のとおりとします。

表：長期的な管理の見通しの方向性

住宅種別・構造等による分類	現状や2次判定結果	長期的な管理の見通しの方向性
ア) ・簡易耐火構造平屋建住棟（改良住宅、旧特定目的住宅を除く） ・中層耐火構造で改善不可能と判定されている住棟	・簡易耐火構造平屋建住棟は既に公営住宅法における耐用年限を超過。 ・既に入居募集停止。 ・1次判定では、団地敷地の効率性または立地の優位性が低いと判定されている。 ・2次判定では、建替/用途廃止と判定されている。	・長期的な活用は適切ではないと判断し、用途廃止とする。
イ) ・改良住宅、旧特定目的住宅 ・簡易耐火構造平屋建住棟 ・簡易耐火構造2階建住棟	・簡易耐火構造平屋建住棟は既に公営住宅法における耐用年限を超過、簡易耐火構造2階建住棟については、計画期間内に公営住宅法における耐用年限を超える住棟が多い。 ・地域特性に配慮して、今後、活用の方向性を検討する必要がある。	・地域の状況や需要を踏まえて、今後の活用の方向性を検討する。
ウ) ・中層耐火構造で昭和56年以前に建設された住棟 [ア)を除く住棟]	・計画期間内に税法上の耐用年数(47年)を超過する。 ・2次判定では改善や改善、当面管理と判定されている。	・需要や住棟の安全性等の状況を踏まえながら、中長期的に統合・再編等していく。
エ) ・中層耐火構造で昭和57年以降に建設された住棟	・2次判定では改善や改善、当面管理と判定されている。 ・これらの住宅の入居募集で、本計画期間内の要支援世帯数に対応することができる。	・適切な改善、維持管理を行い、中長期的に活用していく。

表：団地・住棟別長期的な管理の見通し

住棟概要						長期的な管理の見通し	
NO	団地名	構造	建設年度	棟数 (棟)	戸数 (戸)	構造別分類	長期見通し
1	岡田団地	中耐	S49-S50	9	216	ウ)中層耐火構造S56以前	需要や住棟の安全性等の状況を踏まえながら、中長期的に統合・再編等していく。
2	ハイツ旭が丘	中耐	S62-S63, H1-H4, H8	12	280	エ)中層耐火構造S57以降	適切な改善,維持管理を行い,中長期的に活用していく。
3	南旭が丘団地	簡平	S36-S39	12	48	ア)簡易耐火構造平屋建/ 中層耐火構造で改善不可能	長期的な活用は適切ではないと判断し,用途廃止とする。
4	鼓ヶ浦団地	簡平	S39-S41	14	41	ア)簡易耐火構造平屋建/ 中層耐火構造で改善不可能	長期的な活用は適切ではないと判断し,用途廃止とする。
		中耐	S40-S41	2	24	ア)簡易耐火構造平屋建/ 中層耐火構造で改善不可能	長期的な活用は適切ではないと判断し,用途廃止とする。
5	安塚団地	中耐	S51-S53	10	240	ウ)中層耐火構造S56以前	需要や住棟の安全性等の状況を踏まえながら、中長期的に統合・再編等していく。
6	十宮団地	中耐	S57-S60	6	136	エ)中層耐火構造S57以降	適切な改善,維持管理を行い,中長期的に活用していく。
7	一ノ宮団地	中耐	S55-S56	6	152	ウ)中層耐火構造S56以前	需要や住棟の安全性等の状況を踏まえながら、中長期的に統合・再編等していく。
		簡二	H8	3	6	イ)改良住宅・旧特定目的住宅 (簡易耐火構造平屋建・2階建)	地域の状況や需要を踏まえて,今後の活用の方向性を検討する。
8	一ノ宮団地 (改良)	簡二	S51-S53	22	44	イ)改良住宅・旧特定目的住宅 (簡易耐火構造平屋建・2階建)	地域の状況や需要を踏まえて,今後の活用の方向性を検討する。
9	一ノ宮地区内 団地	簡平	S54	3	6	イ)改良住宅・旧特定目的住宅 (簡易耐火構造平屋建・2階建)	地域の状況や需要を踏まえて,今後の活用の方向性を検討する。
		簡二	S58-S59, S61-S62, H2	8	16		
10	一ノ宮地区内 団地(改良)	簡平	S52-S54	4	8	イ)改良住宅・旧特定目的住宅 (簡易耐火構造平屋建・2階建)	地域の状況や需要を踏まえて,今後の活用の方向性を検討する。
		簡二	S52-S54	9	18		
11	東玉垣団地	簡平	S42	9	35	ア)簡易耐火構造平屋建/ 中層耐火構造で改善不可能	長期的な活用は適切ではないと判断し,用途廃止とする。
12	東玉垣第2団地	簡平	S53	2	4	イ)改良住宅・旧特定目的住宅 (簡易耐火構造平屋建・2階建)	地域の状況や需要を踏まえて,今後の活用の方向性を検討する。
		簡二	S59-S60, H4, H6	5	10		
13	桜島団地	中耐	S57-S58, S60, S62-S63	9	176	エ)中層耐火構造S57以降	適切な改善,維持管理を行い,中長期的に活用していく。
14	高岡山杜の郷	中耐	H5-H9	8	120	エ)中層耐火構造S57以降	適切な改善,維持管理を行い,中長期的に活用していく。
15	潮風の街磯山	中耐	H13-H14, H16-H20	10	154	エ)中層耐火構造S57以降	適切な改善,維持管理を行い,中長期的に活用していく。

② 統合・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

本市の市営住宅管理のあり方や長期的な管理の見通しなどを踏まえ、以下の視点に基づき、事業手法の再判定を行います。

表：統合・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項目

1) 団地再編の必要性に関する検討内容
・昭和56年以前に建設された中層耐火構造住棟については、住棟の状況等を踏まえたうえで、団地の再編も視野に入れながら今後の活用の方向性を検討していくことが求められるため、本計画期間では維持管理とする。
2) 地域ニーズへの対応など総合的な検討内容
・改良住宅や旧特定目的住宅（簡易耐火構造平屋建住棟，簡易耐火構造2階建住棟）については、地域に即した一体的な検討を行うことが求められるため、本計画期間では維持管理とする。
3) 団地単位の効率的活用に関する検討
・『1) 団地再編の必要性に関する検討内容』『2) 地域ニーズへの対応など総合的な検討内容』で維持管理の対象となる住棟がある団地については、団地単位の効率的な整備を行うため、その他の住棟についても維持管理と判定する。 ・維持管理の住棟の場合には原則として判定のとおり的手法を適用する。
4) 事業時期の平準化の視点
・改善の事業時期が集中する場合、事業実施時期を調整する。

③ 3次判定結果

前項『①長期的な管理の見通し』、『②統合・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』の判定結果から、3次判定は次のとおりとなります。

表：3次判定結果（岡田団地～東玉垣第2団地）

住棟概要					1次判定まとめ		2次判定結果		3次判定					
団地名	構造	建築年度元号	棟数(棟)	棟当たり戸数(戸)	戸数(戸)	1次判定結果	グループ	2次判定結果	1) 団地再編の必要性	2) 地域ニーズへの対応	3) 団地単位の効率的活用	4) 事業時期の平準化	見直しの方向	3次判定結果
岡田団地	中耐	S49	1	32	32	【優先】改善or建替	A	【優先】改善	○	—	—	—	統合・再編等を見据え、当面は安全性確保のための補修を行いながら、維持管理とする。	維持管理
	中耐	S49	4	24	96	【優先】改善or建替	A	【優先】改善						
	中耐	S49	1	16	16	【優先】改善or建替	A	【優先】改善						
	中耐	S50	3	24	72	【優先】改善or建替	A	【優先】改善						
ハイツ旭が丘	中耐	S62	1	16	16	【優先】改善or建替or用途廃止	B	【優先】改善し当面維持管理	—	—	—	—	2次判定通り、改善し当面管理とする。	改善
	中耐	S63	1	18	18	【優先】改善or建替or用途廃止	B	【優先】改善し当面維持管理						
	中耐	H1	1	28	28	【優先】改善or建替or用途廃止	B	【優先】改善し当面維持管理						
	中耐	H1	1	26	26	【優先】改善or建替or用途廃止	B	【優先】改善し当面維持管理						
	中耐	H2	1	24	24	【優先】改善or建替or用途廃止	B	【優先】改善し当面維持管理						
	中耐	H2	2	28	56	【優先】改善or建替or用途廃止	B	【優先】改善し当面維持管理						
	中耐	H3	1	28	28	【優先】改善or建替or用途廃止	B	【優先】改善し当面維持管理						
	中耐	H3	1	16	16	【優先】改善or建替or用途廃止	B	【優先】改善し当面維持管理						
	中耐	H4	1	26	26	【優先】改善or建替or用途廃止	B	【優先】改善し当面維持管理						
	中耐	H4	1	28	28	【優先】改善or建替or用途廃止	B	【優先】改善し当面維持管理						
南旭が丘団地	簡平	S36	3	4	12	【優先】建替or用途廃止	B	【優先】建替/用途廃止	—	—	—	—	敷地の高度利用が見込めず、災害安全性や生活利便性についても課題があるため、用途廃止とする。	用途廃止
	簡平	S37	2	4	8	【優先】建替or用途廃止	B	【優先】建替/用途廃止						
	簡平	S38	3	4	12	【優先】建替or用途廃止	B	【優先】建替/用途廃止						
	簡平	S39	4	4	16	【優先】建替or用途廃止	B	【優先】建替/用途廃止						
鼓ヶ浦団地	簡平	S39	5	3	15	【優先】建替or用途廃止	B	【優先】建替/用途廃止	—	—	—	—	敷地の高度利用が見込めず、災害安全性や生活利便性についても課題があるため、用途廃止とする。	用途廃止
	簡平	S40	1	2	2	【優先】建替or用途廃止	B	【優先】建替/用途廃止						
	簡平	S40	5	3	15	【優先】建替or用途廃止	B	【優先】建替/用途廃止						
	簡平	S41	3	3	9	【優先】建替or用途廃止	B	【優先】建替/用途廃止						
	中耐	S40	1	12	12	【優先】建替or用途廃止	B	【優先】建替/用途廃止						
安塚団地	中耐	S41	1	12	12	【優先】建替or用途廃止	B	【優先】建替/用途廃止	○	—	—	—	統合・再編等を見据え、当面は安全性確保のための補修を行いながら、維持管理とする。	維持管理
	中耐	S51	1	16	16	【優先】改善or建替or用途廃止	B	【優先】改善し当面維持管理						
	中耐	S51	1	24	24	【優先】改善or建替or用途廃止	B	【優先】改善し当面維持管理						
	中耐	S51	1	32	32	【優先】改善or建替or用途廃止	B	【優先】改善し当面維持管理						
	中耐	S52	2	24	48	【優先】改善or建替or用途廃止	B	【優先】改善し当面維持管理						
	中耐	S52	1	32	32	【優先】改善or建替or用途廃止	B	【優先】改善し当面維持管理						
十宮団地	中耐	S53	3	24	72	【優先】改善or建替or用途廃止	B	【優先】改善し当面維持管理	—	—	—	—	2次判定通り、改善し当面管理とする。	改善
	中耐	S53	1	16	16	【優先】改善or建替or用途廃止	B	【優先】改善し当面維持管理						
	中耐	S57	1	16	16	改善or建替or用途廃止	B	改善し当面維持管理						
	中耐	S57	1	24	24	改善or建替or用途廃止	B	改善し当面維持管理						
	中耐	S58	2	16	32	改善or建替or用途廃止	B	改善し当面維持管理						
	中耐	S59	1	32	32	改善or建替or用途廃止	B	改善し当面維持管理						
一ノ宮団地	中耐	S60	1	32	32	改善or建替or用途廃止	B	改善し当面維持管理	○	○	○	—	昭和56年度以前建設の中耐住棟については、統合・再編等を見据え、当面は安全性確保のための補修を行いながら、維持管理とする。また、簡二住棟については、地域ニーズも踏まえ、当面は安全性確保のための補修を行いながら、維持管理とする。	維持管理
	中耐	S55	2	32	64	【優先】改善or建替or用途廃止	B	【優先】改善し当面維持管理						
	中耐	S55	2	16	32	【優先】改善or建替or用途廃止	B	【優先】改善し当面維持管理						
	中耐	S56	1	24	24	【優先】改善or建替or用途廃止	B	【優先】改善し当面維持管理						
	中耐	S56	1	32	32	【優先】改善or建替or用途廃止	B	【優先】改善し当面維持管理						
一ノ宮団地(改良)	簡二	H8	3	2	6	改善or建替or用途廃止	B	改善し当面維持管理	—	○	—	—	地域ニーズも踏まえ、当面は安全性確保のための補修を行いながら、維持管理とする。	維持管理
	簡二	S51	8	2	16	改善or建替or用途廃止	B	改善し当面維持管理						
	簡二	S52	7	2	14	改善or建替or用途廃止	B	改善し当面維持管理						
一ノ宮地区内団地	簡平	S53	7	2	14	改善or建替or用途廃止	B	改善し当面維持管理	—	○	—	—	地域ニーズも踏まえ、当面は安全性確保のための補修を行いながら、維持管理とする。	維持管理
	簡平	S54	3	2	6	【優先】建替or用途廃止	B	【優先】建替/用途廃止						
	簡二	S58	1	2	2	【優先】改善or建替or用途廃止	B	【優先】改善し当面維持管理						
	簡二	S59	1	2	2	【優先】改善or建替or用途廃止	B	【優先】改善し当面維持管理						
	簡二	S61	1	2	2	【優先】改善or建替or用途廃止	B	【優先】改善し当面維持管理						
一ノ宮地区内団地(改良)	簡二	S62	2	2	4	【優先】改善or建替or用途廃止	B	【優先】改善し当面維持管理	—	○	—	—	地域ニーズも踏まえ、当面は安全性確保のための補修を行いながら、維持管理とする。	維持管理
	簡二	S62	2	2	4	【優先】改善or建替or用途廃止	B	【優先】改善し当面維持管理						
	簡二	H2	3	2	6	【優先】改善or建替or用途廃止	B	【優先】改善し当面維持管理						
	簡平	S52	1	2	2	【優先】建替or用途廃止	B	【優先】建替/用途廃止						
	簡平	S53	2	2	4	【優先】建替or用途廃止	B	【優先】建替/用途廃止						
東玉垣団地	簡平	S54	1	2	2	【優先】建替or用途廃止	B	【優先】建替/用途廃止	—	—	—	—	敷地が分散しているため高度利用が見込めず、災害安全性にも課題があるため、用途廃止とする。	用途廃止
	簡二	S52	1	2	2	改善or建替or用途廃止	B	改善し当面維持管理						
	簡二	S53	4	2	8	改善or建替or用途廃止	B	改善し当面維持管理						
	簡二	S54	4	2	8	改善or建替or用途廃止	B	改善し当面維持管理						
東玉垣第2団地	簡平	S42	8	4	32	【優先】建替or用途廃止	B	【優先】建替/用途廃止	—	○	—	—	地域ニーズも踏まえ、当面は安全性確保のための補修を行いながら、維持管理とする。	維持管理
	簡平	S42	1	3	3	【優先】建替or用途廃止	B	【優先】建替/用途廃止						
	簡二	S53	2	2	4	【優先】建替or用途廃止	B	【優先】用途廃止						
	簡二	S59	2	2	4	改善or建替or用途廃止	B	改善し当面維持管理						
	簡二	S60	1	2	2	改善or建替or用途廃止	B	改善し当面維持管理						
東玉垣第2団地	簡二	H4	1	2	2	改善or建替or用途廃止	B	改善し当面維持管理	—	○	—	—	地域ニーズも踏まえ、当面は安全性確保のための補修を行いながら、維持管理とする。	維持管理
	簡二	H6	1	2	2	改善or建替or用途廃止	B	改善し当面維持管理						

表：3次判定結果（桜島団地～潮風の街磯山）

住棟概要						1次判定まとめ		2次判定結果	3次判定					
団地名	構造	建築年度元号	棟数(棟)	棟当たり戸数(戸)	戸数(戸)	1次判定結果	グループ	2次判定結果	1) 団地再編の必要性	2) 地域ニーズへの対応	3) 団地単位の効率的活用	4) 事業時期の平準化	見直しの方向	3次判定結果
桜島団地	中耐	S57	1	24	24	【優先】改善or建替	A	【優先】改善	-	-	-	-	2次判定通り、改善とする。	改善
	中耐	S58	1	24	24	【優先】改善or建替	A	【優先】改善						
	中耐	S60	1	24	24	【優先】改善or建替	A	【優先】改善						
	中耐	S60	1	16	16	【優先】改善or建替	A	【優先】改善						
	中耐	S62	1	16	16	【優先】改善or建替	A	【優先】改善						
	中耐	S62	1	24	24	【優先】改善or建替	A	【優先】改善						
高岡山杜の郷	中耐	S63	3	16	48	【優先】改善or建替	A	【優先】改善	-	-	-	○	2次判定通り、改善し当面管理とする。 (事業時期の平準化を踏まえ、一部住棟は計画期間外で改善を行う。)	改善
	中耐	H5	2	18	36	【優先】改善or建替or用途廃止	B	【優先】改善し当面維持管理						
	中耐	H6	2	18	36	【優先】改善or建替or用途廃止	B	【優先】改善し当面維持管理						
	中耐	H7	2	12	24	【優先】改善or建替or用途廃止	B	【優先】改善し当面維持管理						
	中耐	H8	1	12	12	【優先】改善or建替or用途廃止	B	【優先】改善し当面維持管理						
	中耐	H9	1	12	12	【優先】改善or建替or用途廃止	B	【優先】改善し当面維持管理						
潮風の街磯山	中耐	H13	1	16	16	【優先】改善or建替or用途廃止	B	【優先】改善し当面維持管理	-	-	-	○	2次判定通り、改善し当面管理とする。 (事業時期の平準化を踏まえ、一部住棟は計画期間外で改善を行う。)	改善
	中耐	H14	1	16	16	【優先】改善or建替or用途廃止	B	【優先】改善し当面維持管理						
	中耐	H16	1	16	16	【優先】改善or建替or用途廃止	B	【優先】改善し当面維持管理						
	中耐	H17	2	12	24	【優先】改善or建替or用途廃止	B	【優先】改善し当面維持管理						
	中耐	H18	1	12	12	【優先】改善or建替or用途廃止	B	【優先】改善し当面維持管理						
	中耐	H19	1	18	18	【優先】改善or建替or用途廃止	B	【優先】改善し当面維持管理						
	中耐	H19	1	12	12	【優先】改善or建替or用途廃止	B	【優先】改善し当面維持管理						
	中耐	H20	1	16	16	【優先】改善or建替or用途廃止	B	【優先】改善し当面維持管理						
	中耐	H20	1	24	24	【優先】改善or建替or用途廃止	B	【優先】改善し当面維持管理						

表：事業手法別団地・住棟及び戸数（3次判定結果のまとめ）

改善		維持管理		用途廃止	
ハイツ旭が丘	280 戸	岡田	216 戸	南旭が丘	48 戸
十宮	136 戸	安塚	240 戸	鼓ヶ浦	65 戸
桜島	176 戸	一ノ宮	158 戸	東玉垣	35 戸
高岡山杜の郷	120 戸	一ノ宮（改良）	22 戸		
潮風の街磯山	154 戸	一ノ宮地区内	44 戸		
		一ノ宮地区内（改良）	26 戸		
		東玉垣第2	14 戸		
合計	866 戸	合計	720 戸	合計	148 戸

計画期間末における管理戸数 1,586 戸

4. 実施方針の検討

(1) 点検

① 点検の基本方針

法定点検に加え、法定点検の対象外の住棟においても、建築基準法第12条の規定に準じた点検（合わせて「定期点検」とする。）を実施します。

また、全ての住棟を対象に日常点検を実施します。日常点検は、年に一度を目処に「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）」に基づき実施することを基本とします。

定期点検の結果は、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ます。

② 点検の実施方針

1) 実施体制

日常点検は、市職員等が現場において目視で行うことができる範囲の内容とします。また、備品の携帯や車両の運転、万が一のトラブル時の対応を想定し、複数人で実施することを原則とします。

2) 事前準備

日常点検を行う際には、前回の点検時に「所見あり」とされた箇所と内容を事前に確認します。

前回点検時に「経過観察」とされた箇所については、劣化事象の進行程度や、既に修繕済みの箇所はその後の経過を重点的に点検します。

また、前回の点検実施後に発見された不具合（入居者からの通報含む）や修繕の記録、今後の計画修繕工事の予定等も事前に確認します。

3) 点検項目一覧

表：敷地及び地盤等に係る点検項目

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

表：建築物の外部に係る点検項目（木造）

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

表：建築物の外部に係る点検項目（耐火・準耐火構造）

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

* 塗り仕上げを除く。

表：屋上及び屋根に係る点検項目（木造）

点検部位	点検項目	法定点検
ア) 屋根	■屋根の劣化及び損傷の状況	●
	■雨樋の劣化及び損傷の状況	

表：屋上及び屋根に係る点検項目（耐火・準耐火構造）

点検部位	点検項目	法定点検
ア) 屋上面，屋上回り	■屋上面の劣化及び損傷の状況	●
	■雨樋の劣化及び損傷の状況	
イ) 屋根	■屋根の劣化及び損傷の状況	●

表：避難施設等に係る点検項目（耐火・準耐火構造）

点検部位	点検項目	法定点検
ア) 廊下(共用廊下)	■物品の放置の状況	●
	■手すりの劣化及び損傷の状況	
	■床の劣化及び損傷の状況	
	■壁・柱・梁の劣化及び損傷の状況	
	■天井・軒裏の劣化及び損傷の状況	
イ) 出入口	■物品の放置の状況	●
ウ) バルコニー	■物品の放置の状況	●
	■手すり等の劣化及び損傷の状況	●
	■隔て板, 物干し金物等の劣化及び損傷の状況	
	■床・壁・柱・梁・天井の劣化及び損傷の状況	
エ) 階段	■物品の放置の状況	●
	■階段各部の劣化及び損傷の状況	●

表：建築設備に係る点検項目（木造）

点検部位	点検項目	法定点検
ア) 飲料用配管及び排水配管 (隠蔽部分及び埋設部分を除く)	■配管の腐食及び漏水の状況	●
イ) 排水設備 (隠蔽部分及び埋設部分を除く)	■屋内雑排水管, 污水管, 雨水管の腐食及び漏水の状況	

表：建築設備に係る点検項目（耐火・準耐火構造）

点検部位	点検項目	法定点検
ア) 飲料用配管及び排水配管 (隠蔽部分及び埋設部分を除く)	■配管の腐食及び漏水の状況	●
イ) 給水タンク, 給水ポンプ等	■給水タンク等の腐食及び漏水の状況	●
ウ) 排水設備 (隠蔽部分及び埋設部分を除く)	■屋内雑排水管, 污水管, 雨水管の腐食及び漏水の状況	

(2) 計画修繕

① 計画修繕の基本方針

公営住宅等ストックを長期にわたり良好な状態で維持管理するためには、建物の内外装・設備等の経年劣化に応じた適時適切な修繕を計画的に実施していくことが重要です。

将来見込まれる修繕工事の内容や修繕時期、必要となる費用等についてあらかじめ想定し、大規模修繕の効率化と平準化を図るため、長期的視点に立った修繕計画の策定を行います。

参考表：各計画の定義

<p>■長期修繕計画</p> <p>公営住宅等ストックが建替また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。</p>
<p>■公営住宅等長寿命化計画</p> <p>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、公営住宅等長寿命化計画策定指針（平成28年8月）に沿って点検・修繕等の実施方針を位置づける。</p>

② 経常修繕の基本方針

当面管理する全ての市営住宅ストックにおいて、大規模修繕項目に含まれない個別の修繕工事を経常修繕項目とし、点検において必要が確認された場合は随時修繕を実施します。

表：経常修繕の基本方針

実施の判断	主な実施内容
日常点検等で状況を確認し、必要に応じて随時実施	<ul style="list-style-type: none">■ 非常用照明器具内蔵蓄電池の取替■ 開放廊下・階段、バルコニーの手すり塗装■ 屋上フェンス、設備機器、立て樋・支持金物、架台、避難ハッチ、マンホール蓋、隔て板枠、物干し金物等の塗装■ 屋外鉄骨階段、自転車置場、遊具、フェンスの塗装■ 住戸玄関ドア、共用部分ドア、メーターボックス扉、手すり、照明器具、設備機器、配電盤類、屋内消火栓箱等の塗装■ 水道メーターの取替■ 揚水ポンプ、加圧給水ポンプ、直結増圧ポンプ、排水ポンプのオーバーホール

③ 計画修繕の実施方針

計画修繕に位置づける工事は、国の策定指針において示される部位ごとの修繕周期を参考にしつつ、市有建築物の中長期マネジメント方針に即したものとします。

計画修繕項目は多岐にわたりますが、長寿命化改善や空き家の修繕等との連動を図ることで効率的かつ計画的に実施するものとします。また、ストックの延命により活用期間が長期にわたるため、修繕項目を参考におおむね20～25年ごとの大規模修繕にグループ化し、供給方針に即したストックが適切に維持管理されるよう努めます。

大規模修繕の実施にあたっては長寿命化型維持管理を念頭に置き、特に躯体や大型設備の安全性・機能性の維持に係る予防保全的な措置を優先するものとします。これらについて、判断の基準と対応方法の考え方を以下に示します。

表：計画修繕の必要性を判断する項目と基準（長寿命化型維持管理にかかる項目）

判断項目	判断基準	対応方法
①外壁	○建物躯体や外装仕上げ材等の劣化・損傷状況から防水性や安全性に問題が確認される場合は、改修が必要と判断する。	・外壁改修（防水性，耐久性，安全性の向上）
②屋上防水	○防水性に問題がある場合は，改修が必要と判断する。	・屋上防水改修（防水性，耐久性の向上）
③設備関係	○漏水や錆・腐食等で継続して使用するのに問題がある場合は，改修が必要と判断する。	・給水管改修（耐久性，耐食性の向上）

なお、継続管理する住宅ストックのうち長寿命化改善を実施するストックについては、事業実施前は経常修繕のみの対応とします。

表：計画修繕の内容と周期（1. 屋根防水～4. 鉄部塗装等）

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	③			○		
④庇・笠木等 防水	庇天端、笠木天端、パラペット天端・アゴ、架台天端等	修繕	12年	高圧洗浄の下地調整、塗膜防水等	③			○		
2. 床防水										
①バルコニー 床防水	バルコニーの床（側溝、幅木を含む）	修繕	18年	高圧洗浄の上下地調整、塗膜防水等	②			○		
②開放廊下・ 階段等床防水	開放廊下・階段の床（側溝、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	-			○		

表：計画修繕の内容と周期（5. 建具・金物等～8. 排水設備）

推定修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	想定する修繕工事の仕様	参照文献	修繕の目的				
						安全性の確保	供給処理機能の維持	劣化の軽減	利便性の確保	美観の維持
5. 建具・金物等										
①建具関係	住戸玄関ドア，共用部分ドア，自動ドア	点検・調整	12年	動作点検，金物（丁番，ドアチェック等）の取替等	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	○				
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（メーターボックス扉等）	メーターボックスの扉，パイプスペースの扉等	取替	36年	撤去又はかぶせ工法	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	硬質塩化ビニル管亜鉛メッキ鋼管	①⑤	○				
		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	①④⑤	○				
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	①④⑤	○				
		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	○				

表：計画修繕の内容と周期（9. ガス設備～15. 立体駐車場設備）

推定修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	想定する修繕工事の仕様	参照文献	修繕の目的				
						安全性の確保	供給処理機能の維持	劣化の軽減	利便性の確保	美観の維持
9. ガス設備										
①ガス管（屋内）	ガス管	取替	30年	配管用炭素鋼鋼管	⑥	○				
	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	○				
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+A L C）	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				○	

表：計画修繕の内容と周期（16. 外構・附属施設～18. 専用部分）

推定修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	想定する修繕工事の仕様	参照文献	修繕の目的				
						安全性の確保	供給処理機能の維持	劣化の軽減	利便性の確保	美観の維持
16. 外構・附属施設										
①外構	平面駐車場、車路・歩道等の舗装、側溝、排水溝	補修	20年		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					○
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）
- ②UR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）

(3) 改善事業

① 改善事業の基本方針

本計画では、今後も長期的な活用を図る団地については、「長寿命化型」に関連する事業を優先的に実施します。

また、計画期間内外にわたり、中耐住棟の低層階において、住戸内の「福祉対応型」を重点的に進め、可能な限り高齢者や障がい者等の居住を進めます。

さらに「居住性確保型」については、設備改修等を実施します。

なお、「安全性確保型」については、特に重要な耐震性の確保については対応できているため、今後は必要に応じて改修を行っていきます。

表：改善事業の類型別方針と内容

類型	方針	内容
①長寿命化型	計画修繕周期等に合わせ、長期的な活用を図る団地・住棟において、耐久性の向上や躯体への影響の軽減、維持管理の容易性の観点から予防保全的な改善を行う。	外壁や屋根・屋上防水の耐久性の向上、給排水管の耐久性の向上 等
②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・障がい者世帯等が安全・安心して居住できるように、住戸のバリアフリー化を進める。	住戸内部の段差の解消、手摺設置、浴室・トイレ等の高齢者対応 等
③居住性確保型	引き続き活用を図るストックについて、機能向上を行い、居住性を向上させる。	給湯設備の設置、電気許容量の向上 等
④安全性確保型	引き続き活用を図るストックについて、住戸・住棟において、必要に応じて、非常時の避難や生活事故防止への配慮、防犯性の確保につながる改善を行っていく。	建具更新と合わせたピッキング対策済み玄関錠への交換、消火設備等の防災設備の更新、屋外通路等の照度確保や手すり設置 等

② 改善事業の内容と実施プログラム

本計画の中長期期間内（計画期間 12 年以内及び計画期間外）において改善事業を実施する住棟は、次ページのとおりとします。

なお、改善事業実施に際しては、以下の考え方にに基づき、LCC を算出し、その縮減効果を確認します。

表：LCC 算出の前提

<ul style="list-style-type: none"> ・長寿命化改善による、公営住宅法における耐用年限の延長 簡易耐火構造 2 階建…耐用年限 45 年を 60 年に延長 中層耐火構造…耐用年限 70 年を 80 年に延長 ・改善事業費 近年の改善実績を踏まえて、概算事業費を設定
--

表：改善事業の内容とプログラム・LCC 縮減効果の算出

住棟概要					改善事業													棟あたり LCC 縮減効果 (千円/年)	
団地名	棟名	構造	建築 年度 元号	戸数	2020 (R2)	2021 (R3)	2022 (R4)	2023 (R5)	2024 (R6)	2025 (R7)	2026 (R8)	2027 (R9)	2028 (R10)	2029 (R11)	2030 (R12)	2031 (R13)	計画期間外		
ハイツ旭が丘	ひまわり	中耐	S62	16				外壁		バリアフリー							バリアフリー・設備	326	
	ゆり	中耐	S63	18				外壁		バリアフリー							バリアフリー・設備	314	
	さつき	中耐	H1	28					外壁	バリアフリー							バリアフリー・設備	455	
	あさがお	中耐	H1	26					外壁								バリアフリー・設備	431	
	さくら	中耐	H2	24						外壁							バリアフリー・設備	394	
	すずらん	中耐	H2	28						外壁							バリアフリー・設備	462	
	ちゅうりつづ	中耐	H2	28							外壁						バリアフリー・設備	477	
	すみれ	中耐	H3	28							外壁						バリアフリー・設備	412	
	つばき	中耐	H3	16								外壁					バリアフリー・設備	240	
	れんげ	中耐	H4	26								外壁					バリアフリー・設備	453	
あざみ	中耐	H4	28									外壁				バリアフリー・設備	500		
あじさい	中耐	H8	14										外壁			バリアフリー・設備	374		
十宮団地	A棟	中耐	S57	16						バリアフリー						設備	バリアフリー	11	
	B棟	中耐	S57	24						バリアフリー							設備	バリアフリー	196
	C棟	中耐	S58	16						バリアフリー							設備・バリアフリー	380	
	D棟	中耐	S58	16						バリアフリー							設備・バリアフリー	380	
	E棟	中耐	S59	32						バリアフリー							設備・バリアフリー	762	
	F棟	中耐	S60	32						バリアフリー							設備・バリアフリー	762	
桜島団地	A棟	中耐	S57	24						バリアフリー						設備	バリアフリー	179	
	B棟	中耐	S58	24						バリアフリー							設備	バリアフリー	227
	C棟	中耐	S60	24	外壁					バリアフリー							設備・バリアフリー	654	
	D棟	中耐	S60	16	外壁					バリアフリー							設備・バリアフリー	427	
	E棟	中耐	S62	16	外壁					バリアフリー							設備・バリアフリー	423	
	F棟	中耐	S62	24		外壁				バリアフリー							設備・バリアフリー	648	
	G棟	中耐	S63	16		外壁				バリアフリー							設備・バリアフリー	387	
	H棟	中耐	S63	16		外壁				バリアフリー							設備・バリアフリー	387	
I棟	中耐	S63	16		外壁				バリアフリー							設備・バリアフリー	380		
高岡山杜の郷	いちりんそう	中耐	H5	18													外壁・設備	—	
	にりんそう	中耐	H5	18													外壁・設備	—	
	さくらそう	中耐	H6	18													外壁・設備	—	
	しゃくやく	中耐	H6	18													外壁・設備	—	
	こすもす	中耐	H7	12													外壁・設備	—	
	むくげ	中耐	H7	12													外壁・設備	—	
	なのはな	中耐	H8	12													外壁・設備	—	
とけいそう	中耐	H9	12				屋根									外壁・設備	204		
潮風の街磯山	A棟さくらがい	中耐	H13	16												屋根	外壁・E.V・設備	417	
	B棟さくらがい	中耐	H14	16												屋根	外壁・設備	404	
	C棟さくらがい	中耐	H16	16												屋根	外壁・E.V・設備	375	
	D棟さくらがい	中耐	H17	12												屋根	外壁・設備	233	
	E棟さくらがい	中耐	H17	12												屋根	外壁・設備	233	
	F棟さくらがい	中耐	H18	12												屋根	外壁・設備	223	
	G棟ゆりかもめ	中耐	H19	18												屋根	外壁・設備	404	
	H棟ゆりかもめ	中耐	H19	12												屋根	外壁・設備	230	
	I棟ゆりかもめ	中耐	H20	16													屋根・外壁・E.V	—	
	J棟ゆりかもめ	中耐	H20	24													屋根・外壁	—	

【凡例】 外壁 外壁改修 屋根 屋根改修 設備 電気設備・機械設備・給水管改修
E.V エレベーター改修 バリアフリー バリアフリー改善

※ バリアフリー改善については、計画期間内外に関わらず、低層部の空き住戸の発生時に、改善を行っていくこととする(LCC では計画期間中間年度に各棟 2 戸ずつ整備するものと仮定し算定)

(4) 建替事業

本計画期間内で用途廃止をする団地については、既に入居募集を停止しています。

需要推計によると、公営住宅が今後、優先的に対応すべきと考えられる世帯については、現在入居募集を行っている団地で、引き続き同程度の戸数の募集を行うことで対応できます。

よって本市では、本計画期間内に建替えは行わないこととします。

表：事業手法別戸数

	1～4年目	5～8年目	9～12年目	合計
公営住宅管理戸数	1,734	1,734	1,586	1,586
・新規整備事業予定戸数	0	0	0	0
・維持管理予定戸数	1,586	1,586	1,586	1,586
うち計画修繕対応戸数	224	168	0	392
うち改善事業予定戸数	192	222	262	676
個別改善事業予定戸数	192	222	262	676
全面的改善事業予定戸数	0	0	0	0
うちその他戸数	1,170	1,196	1,324	518
・建替事業予定戸数	0	0	0	0
・用途廃止予定戸数	0	0	148	148

※ 鈴鹿市総合計画の計画改定期間を踏まえて4年毎に整理。

個別改善事業予定戸数のうち、バリアフリー改善については、4年間で18戸整備すると想定して算出。

(LCC算出の際、各棟で計画期間内に2戸ずつ整備すると設定したため。

バリアフリー改善対象住棟 27棟×2戸/棟=54戸、 54戸÷12年×4年=18戸)

参考1：市営住宅長寿命化計画 様式

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名： 鈴鹿市

住宅の区分： 公営住宅 特定公共賃貸住宅 地権賃貸（公共供給） 改良住宅 その他（ ）

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期点検時期		修繕・改善事業の内容													棟あたりLCC縮減効果(千円/年)	備考 (戸当たりLCC縮減効果)							
					法定点検	法定点検に準じた点検	R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13										
ハイツ旭が丘	ひまわり	16	中層耐火	S62	R4	R2					外壁改修(長寿命)		バリアフリー(福祉)													326	20	
ハイツ旭が丘	ゆり	18	中層耐火	S63	R4	R2					外壁改修(長寿命)		バリアフリー(福祉)														314	17
ハイツ旭が丘	さつき	28	中層耐火	H1	R4	R2					外壁改修(長寿命)		バリアフリー(福祉)														455	16
ハイツ旭が丘	あさがお	26	中層耐火	H1	R4	R2					外壁改修(長寿命)		バリアフリー(福祉)														431	17
ハイツ旭が丘	さくら	24	中層耐火	H2	R4	R2						バリアフリー(福祉)															394	16
ハイツ旭が丘	すずらん	28	中層耐火	H2	R4	R2						バリアフリー(福祉)															462	17
ハイツ旭が丘	ちゅうりっぷ	28	中層耐火	H2	R4	R2							バリアフリー(福祉)		外壁改修(長寿命)												477	17
ハイツ旭が丘	すみれ	28	中層耐火	H3	R4	R2							バリアフリー(福祉)		外壁改修(長寿命)												412	15
ハイツ旭が丘	つばき	16	中層耐火	H3	R4	R2							バリアフリー(福祉)			外壁改修(長寿命)											240	15
ハイツ旭が丘	れんげ	26	中層耐火	H4	R4	R2							バリアフリー(福祉)			外壁改修(長寿命)											453	17
ハイツ旭が丘	あざみ	28	中層耐火	H4	R4	R2							バリアフリー(福祉)				外壁改修(長寿命)										500	18
ハイツ旭が丘	あじさい	14	中層耐火	H8	R4	R2							バリアフリー(福祉)				外壁改修(長寿命)										374	27

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名： 鈴鹿市

住宅の区分： 公営住宅 特定公共賃貸住宅 地権賃貸（公共供給） 改良住宅 その他（ ）

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期点検時期		修繕・改善事業の内容													棟あたりLCC縮減効果(千円/年)	備考 (戸当たりLCC縮減効果)									
					法定点検	法定点検に準じた点検	R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13												
十宮	A	16	中層耐火	S57	R4	R2																						11	1	
十宮	B	24	中層耐火	S57	R4	R2																							196	8
十宮	C	16	中層耐火	S58	R4	R2																							380	24
十宮	D	16	中層耐火	S58	R4	R2																							380	24
十宮	E	32	中層耐火	S59	R4	R2																							762	24
十宮	F	32	中層耐火	S60	R4	R2																							762	24
桜島	A	24	中層耐火	S57	R4	R2																							179	7
桜島	B	24	中層耐火	S58	R4	R2																							227	9
桜島	C	24	中層耐火	S60	R4	R2					外壁改修(長寿命)																		654	27

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名： 鈴鹿市

住宅の区分： 公営住宅 地権者
特定公共
賃貸住宅
(公共賃貸) 改良住宅 その他 ()

団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設 年度	次期点検時期		修繕・改善事業の内容													棟あたり LCC 縮減効果 (千円/年)	備考 (戸当 りLCC縮 減効果)					
					法定点検	法定点検に 準じた点検	R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13								
桜島	D	16	中層 耐火	S60	R4	R2	外壁改修 (長寿命)																	427	27	
桜島	E	16	中層 耐火	S62	R4	R2	外壁改修 (長寿命)																		423	26
桜島	F	24	中層 耐火	S62	R4	R2	外壁改修 (長寿命)																		648	27
桜島	G	16	中層 耐火	S63	R4	R2	外壁改修 (長寿命)																		387	24
桜島	H	16	中層 耐火	S63	R4	R2	外壁改修 (長寿命)																		387	24
桜島	I	16	中層 耐火	S63	R4	R2	外壁改修 (長寿命)																		380	24
高岡山社の郷	とけい そう	12	中層 耐火	H9	R4	R2				屋根改修 (長寿命)															204	17
潮風の街磯山	A	16	中層 耐火	H13	R4	R2																			417	26
潮風の街磯山	B	16	中層 耐火	H14	R4	R2																			404	25
潮風の街磯山	C	16	中層 耐火	H16	R4	R2																			375	23
潮風の街磯山	D	12	中層 耐火	H17	R4	R2																			233	19
潮風の街磯山	E	12	中層 耐火	H17	R4	R2																			233	19
潮風の街磯山	F	12	中層 耐火	H18	R4	R2																			223	19
潮風の街磯山	G	18	中層 耐火	H19	R4	R2																			404	22
潮風の街磯山	H	12	中層 耐火	H19	R4	R2																			230	19

【様式2】新規整備事業及び建替事業の実施予定一覧：対象団地なし

【様式3】共同施設に係る事業の実施予定一覧（集会所・遊具等）：対象施設なし

参考 2 : 用語解説

か行

改良住宅

住宅地区改良法により建設された地方公共団体の賃貸住宅。特定の住宅を地方自治体が買取り、新たな住宅に建て替えたのちに元の住人に低額にて貸与する。

公営住宅

公営住宅法の規定による国の補助によって、地方公共団体が建設・買取りまたは借上げを行う、住宅に困っている低額所得者のための賃貸住宅。民間賃貸住宅とは異なり、入居者資格や制限が定められている。

高額所得者

公営住宅に引き続き 5 年以上入居している者で、最近 2 年間引き続き高額所得者となる収入基準を超える収入がある者。

事業主体(市営住宅の場合は市)は、高額所得者に対して、期限を定めて住宅の明渡し請求をすることが可能。また、高額所得者の家賃は、近傍同種住宅家賃(民間賃貸住宅の家賃とほぼ同程度になるよう算定される家賃)となる。

さ行

最低居住面積水準

健康で文化的な住生活の基本とし必要不可欠な住宅面積の水準。

裁量階層

心身障がい者世帯、子育て世帯、高齢者世帯など、住宅に困窮する方で、入居収入基準が一般の世帯に比べて緩和されている階層のこと。

住生活基本計画(全国計画)

「住生活基本法」に基づき、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のこと。計画においては、国民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する目標や基本的な施策などを定め、目標を達成するために必要な措置を講ずるよう努めることとされている。

住宅確保要配慮者

低額所得者、被災者、高齢者、障がいのある人、子どもを育成する家庭等住宅の確保に特に配慮を必要とする者。

住宅ストック

ある年において現存する全ての住宅のこと。住宅ストックに対し、ある年に建設される住宅は、住宅フローと呼ばれる。

住宅セーフティネット

経済的な危機に陥っても最低限の安全を保障する社会的な制度や対策の一環として行う、住宅に困窮する世帯に対する住宅施策。低所得者、高齢者、災害被災者、一人親世帯、DV 被害者などに安全で良質な住まいを提供することを中心としている。

収入超過者

公営住宅に引き続き 3 年以上入居していて、収入超過者となる収入基準を超える収入がある者。

収入超過者になると、公営住宅の明渡しを努力する義務があり、家賃は、本来入居者の家賃に割増家賃が加算される。

新耐震設計基準

現行の建築基準法に規定されている耐震設計基準のこと。昭和 53 年の宮城沖地震を契機として設計基準の見直しが行われ、昭和 56 年 6 月から適用された。震度 5 程度の中地震に対しては構造体への軽微な損傷にとどめ、震度 6 程度の大地震では倒壊を防ぐことを目標としている。

政策空き家

老朽化等に伴い、新規入居者の募集を行っていない空き家。

た行

耐用年限・耐用年数

公営住宅法では、鉄筋コンクリート造が 70 年、準耐火構造・簡易耐火構造 2 階建が 45 年、簡易耐火構造平屋建および木造が 30 年と定められている(本計画では「耐用年限」と表記)。

また、建物の構造別に定められた税法上の償却期間は、民間住宅では鉄筋コンクリート造が 47 年、木造住宅が 22 年と定められている(本計画では「耐用年数」と表記)。

地域地区、用途地域

都市計画法第 8 条に規定されており、都市計画区域内の土地をどのような用途に利用すべきか、どの程度利用すべきかなどを定める。

このうち用途地域は都市計画の地域地区のうち最も基礎的な制度で、住環境の保護と機能的な都市活動を確保するため、都市全体の土地利用の枠組みを定めるもの。住居系、商業系、工業系などそれぞれの目的に応じて13種類ある。

は行

バリアフリー

段差などの物理的な障がい物や、生活や移動において障がいとなる要素がない状態のこと。

や行

誘導居住面積水準

世帯人数に応じて、豊かな住生活の実現の前提として、多様なライフスタイルを想定した場合に必要と考えられる住宅の面積に関する水準のこと。

ら行

ライフサイクルコスト (LCC)

製品や構造物などの費用を、調達・製造から使用、廃棄の段階をトータルして考えたもの。

鈴鹿市市営住宅長寿命化計画（改定版）

（発行日）令和 2 年 9 月

（発行）鈴鹿市

（編集）都市整備部住宅政策課

〒513-8701 三重県鈴鹿市神戸一丁目 18 番 18 号

電話 059-382-7616 FAX 059-382-8188

E-mail jutakuseisaku@city.suzuka.lg.jp

URL <http://www.city.suzuka.lg.jp/>