

三木市公営住宅等長寿命化計画

令和5年3月

三 木 市

三木市公営住宅等長寿命化計画

目 次

第1章	長寿命化計画の概要と目的	1
1-1	公営住宅等長寿命化計画の背景と目的	1
1-2	計画の位置づけ	2
1-3	計画期間	2
第2章	公営住宅等ストックの現状	3
2-1	三木市の概要	3
2-2	公営住宅等ストックの現状	7
2-3	入居者の状況	19
2-4	課題の整理	22
第3章	長寿命化に関する基本方針	24
3-1	上位・関連計画	24
3-2	長寿命化に関する基本目標	27
3-3	長寿命化に関する基本方針	28
第4章	長寿命化を図るべき公営住宅等	29
4-1	公営住宅等ストックの事業手法の選定フロー	29
4-2	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	30
4-3	市営住宅の必要戸数の検討	35
4-4	事業手法の選定	36
4-5	団地別・住棟別活用計画	40
第5章	事業の実施方針	45
5-1	点検の基本方針	45
5-2	計画修繕の実施方針	45
5-3	改善事業の実施方針	46
5-4	建替え事業の実施方針	47
第6章	長寿命化のための事業実施予定一覧	48

第7章	ライフサイクルコストとその縮減効果の算出.....	54
7-1	ライフサイクルコスト縮減効果算出の基本的な考え方	54
7-2	ライフサイクルコスト縮減効果の算出	56

第1章 長寿命化計画の概要と目的

1-1 公営住宅等長寿命化計画の背景と目的

平成18年6月に制定された住生活基本法において、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となる道筋が示された。また、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と平準化をめざし、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月に「公営住宅等長寿命化計画策定指針」が策定された。

これを受け、三木市では平成24年3月に「三木市公営住宅等長寿命化計画」を策定し、計画的かつ効率的な市営住宅の整備・管理を推進してきた。

その後、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、国において「住生活基本計画・全国計画」（平成28年3月）や「インフラ長寿命化基本計画」（平成25年11月）、「国土交通省インフラ長寿命化計画・行動計画」（平成26年5月）、「公共施設等総合管理計画の策定にあたっての指針」（平成26年4月）等が策定され、公営住宅等長寿命化計画の策定にあたっては、これらを踏まえる必要があることから平成28年8月に「公営住宅等長寿命化計画策定指針」（以下、「国指針」という。）が改定された。

三木市では、令和4年4月1日現在で、市営住宅8団地、434戸の住宅ストックを管理している。申込多数により入居待ちが発生している住宅がある一方で、空き室がみられる住宅や老朽化が進行している住宅などがあることから、総合的な視点に立った活用が必要となっている。

以上の状況を踏まえ、本計画は、国指針に基づき、団地別、住棟別に予防保全的及び長期的な維持管理計画を定めることにより、公営住宅等の維持管理事業及び機能の更新・改善事業の効率化並びにライフサイクルコストの縮減を図るとともに、供給方法やその具体的な実施方策等、今後の公営住宅等のあり方について総合的なマネジメント計画を策定することを目的とし、策定を行うものである。

1-2 計画の位置づけ

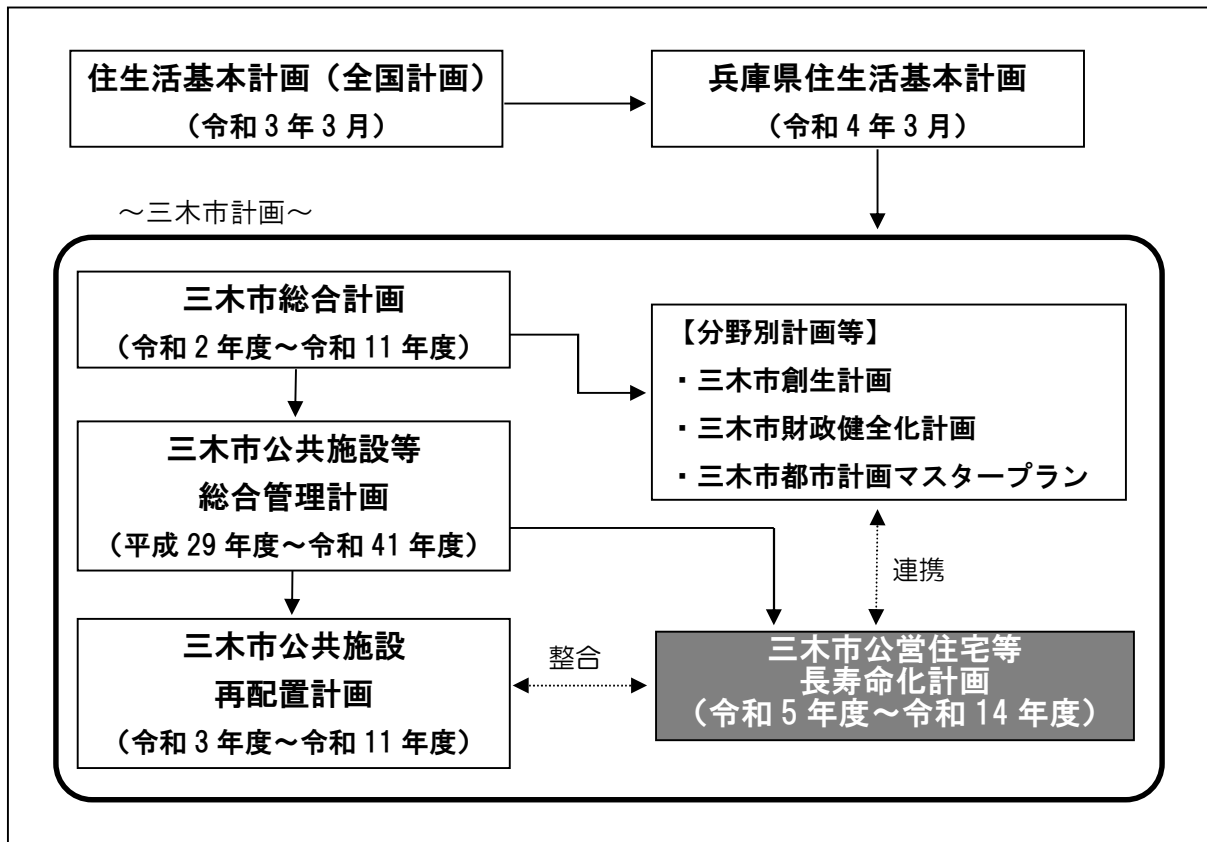
「三木市公営住宅等長寿命化計画」は、「三木市総合計画（基本構想・基本計画）」（令和2年3月）、「三木市公共施設等総合管理計画」（平成29年3月策定、令和4年3月改定）を上位計画とし、公営住宅整備や住環境整備に関する指針として位置づける。

1-3 計画期間

本計画の計画期間は、令和5年度（2023年度）～令和14年度（2032年度）の10年間とする。

計画内容は、社会情勢の変化、事業の進捗状況等に応じ、計画期間内であっても適宜見直しを行うこととする。

▼三木市公営住宅等長寿命化計画の位置づけと計画期間



第2章 公営住宅等ストックの現状

2-1 三木市の概要

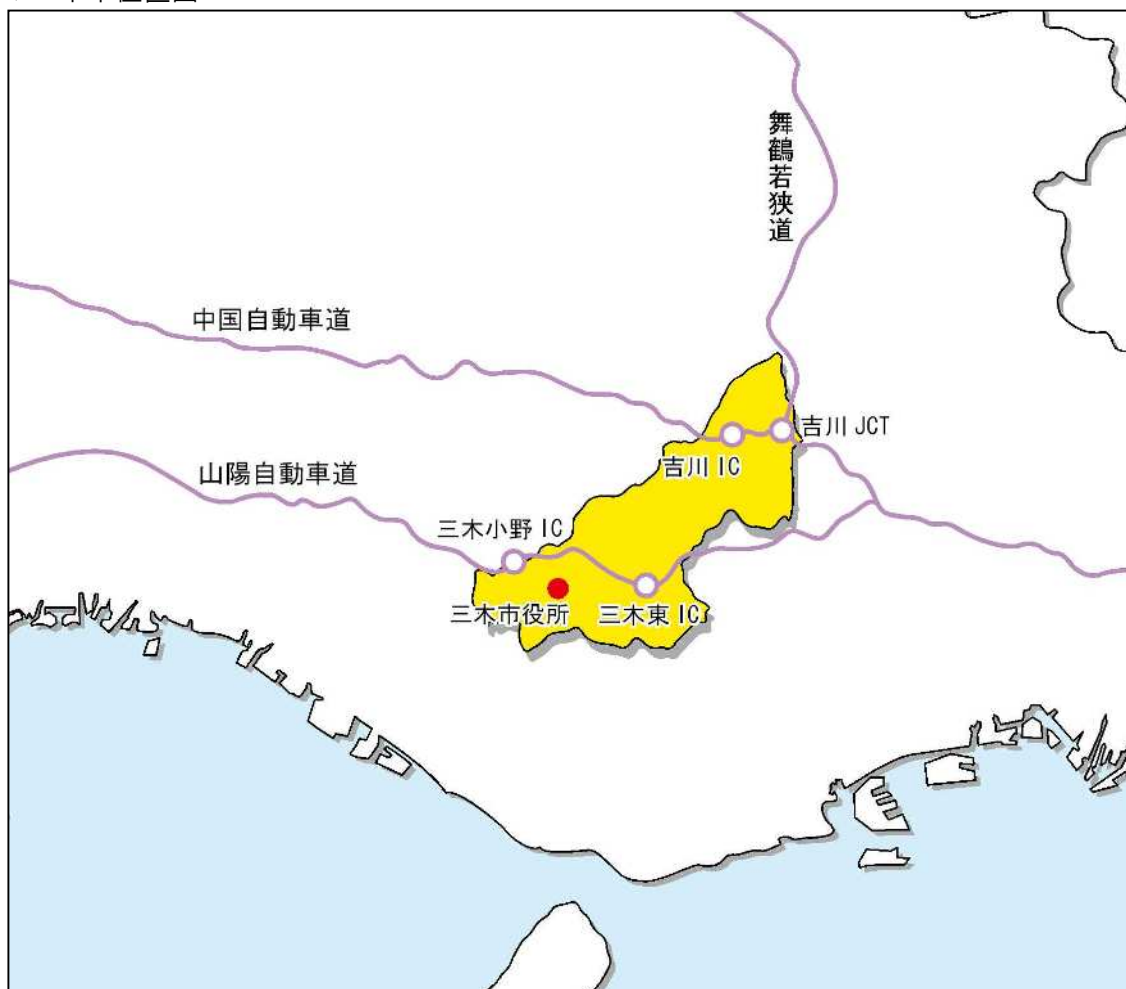
(1) 位置・地勢

本市は、兵庫県の南東部にあり、東経 135 度線日本標準時子午線上に位置している。市域面積は 176.51 平方キロメートルと東播磨地域では 2 番目に広く、神戸市、加古川市、小野市、加東市、三田市、加古郡稲美町の 5 市 1 町と接している。また、京阪神方面と中国・四国方面、日本海方面を結ぶ高速道路網の結節点となっており、市内には 3 つのインターチェンジが立地している。

加古川の支流である美囊川が中央部を東西に流れ、美囊川周辺には平野部が広がり、それを囲むようになだらかな丘陵地、台地で構成されている。また、農業用のため池が多く存在し緑豊かな自然に恵まれている。

昭和 29 年（1954 年）の市制施行以後、昭和 39 年（1964 年）からは、阪神間のベッドタウンとして、神戸電鉄粟生線北側の丘陵地に、緑が丘、自由が丘、青山などの大規模な住宅開発が行われ、人口が急激に増加した。そして、平成 17 年（2005 年）に美囊郡吉川町と合併し、現在の市域となっている。仕事や日常生活においては、神戸市や三田市など近隣市町との関係が深くなっている。

▼三木市位置図

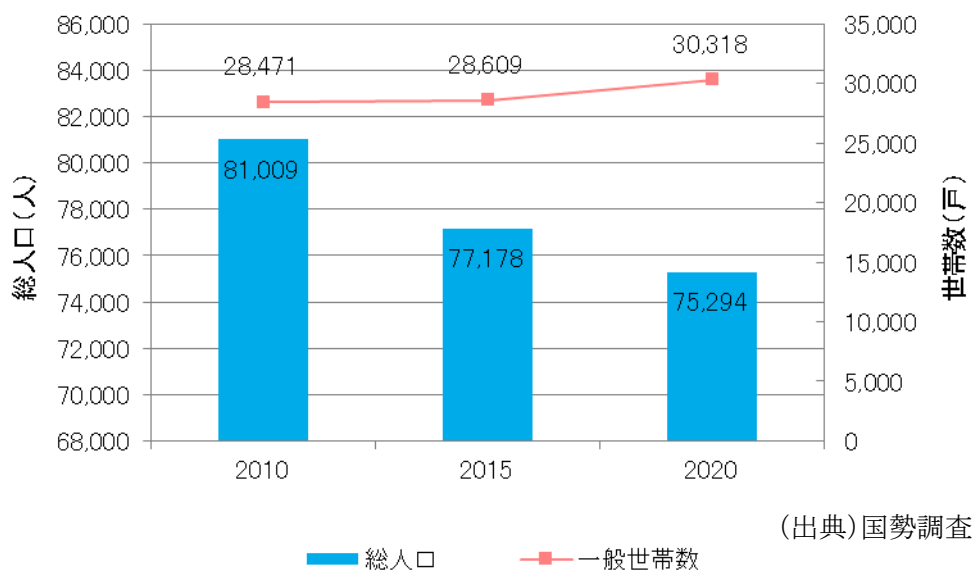


(2) 人口・世帯数

本市の人口・世帯数の推移を以下に示す。本市の人口は減少傾向にあり、平成22年(2010年)から令和2年(2020年)にかけて約7.1%減少している。

一方で、世帯数は増加傾向が続いており、平成22年(2010年)から令和2年(2020年)にかけて約6.5%増加している。

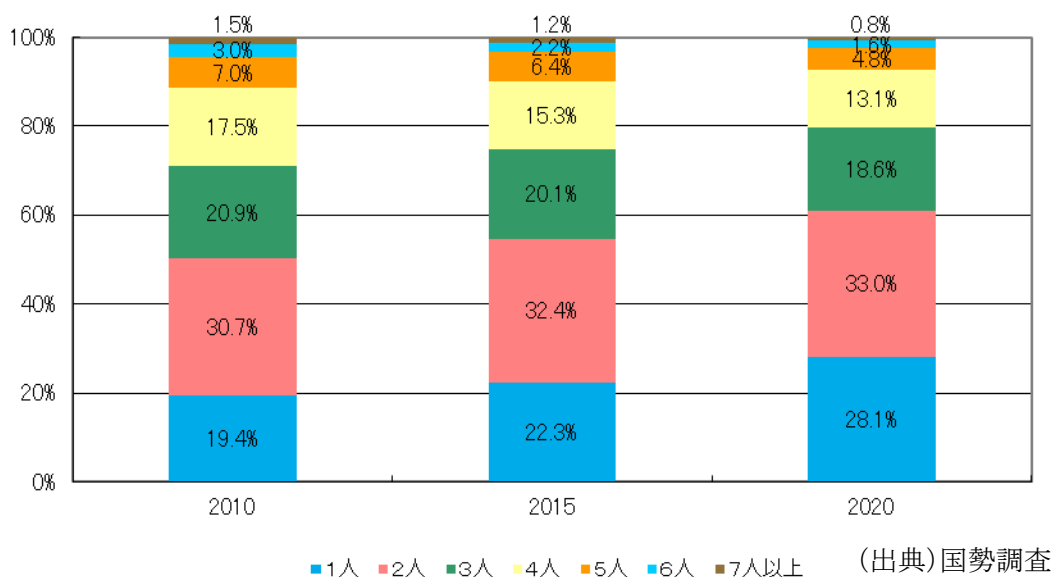
▼人口・世帯数



(3) 世帯人員

本市の世帯人員の割合を以下に示す。1~2人世帯の割合が平成22年(2010年)から令和2年(2020年)にかけて増加している一方で、3人世帯以上の割合が減少している。特に1人世帯の割合の増加が顕著であり、令和2年(2020年)には全体の3割近くを占めている。2人世帯と合わせると全体の6割を超えており、世帯の小規模化が進行していることがうかがえる。

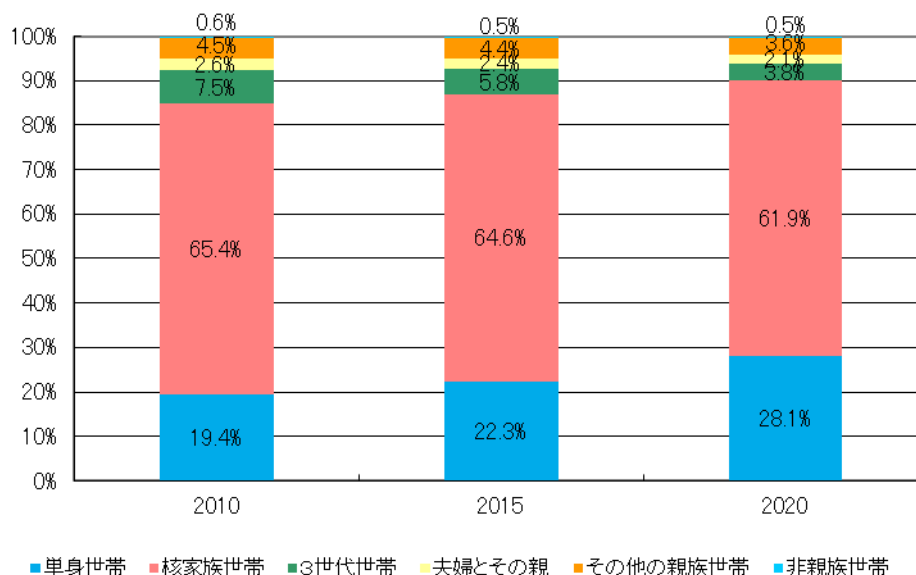
▼世帯人員



(4) 世帯構成

本市の世帯構成の割合を以下に示す。単身世帯が増加しており、平成22年（2010年）から令和2年（2020年）にかけて8.7%増加している。核家族世帯の割合は3.5%減少、3世代世帯の割合は3.7%減少している。

▼世帯構成



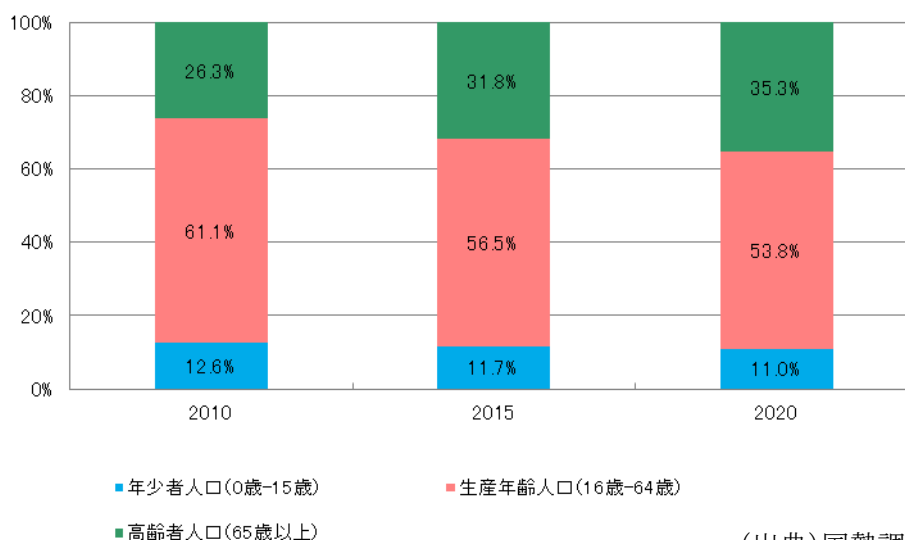
(出典) 国勢調査

(5) 年代構成

本市の年代構成の割合を以下に示す。年少人口及び生産年齢人口の割合は平成22年（2010年）から令和2年（2020年）にかけてそれぞれ1.6%、7.3%減少している。

それに伴い、高齢者人口の割合が9.0%増加していることから、高齢化が急速に進んでいることがわかる。

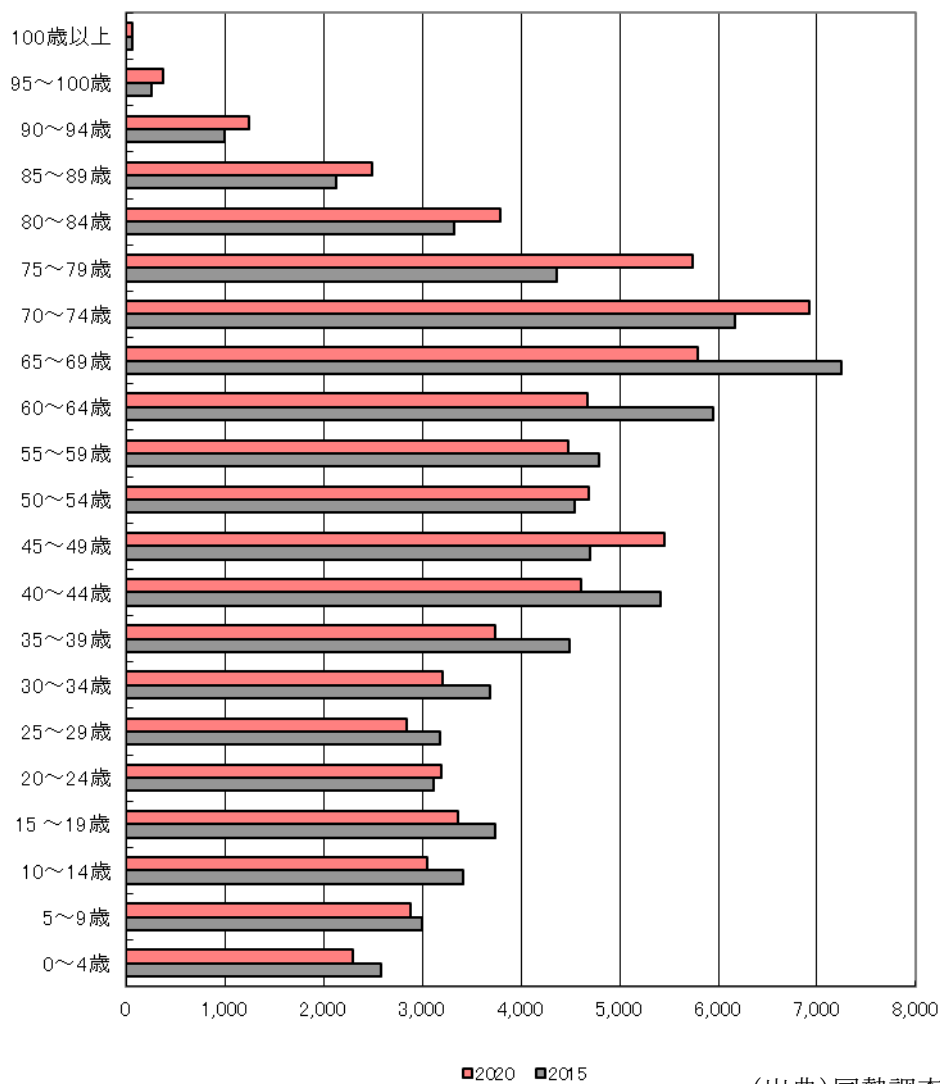
▼年代構成



(出典) 国勢調査

また、5歳階層別構成をみると、平成27年（2015年）に10歳代後半～20歳代前半であった階層において5年間の減少数が大きいことがわかる。他の年齢階層では、平成27年（2015年）から令和2年（2020年）にかけて緩やかに減少している。

▼5歳階層別構成



2-2 公営住宅等ストックの現状

(1) 公営住宅等一覧

公営住宅の管理戸数、建設年度、構造、住戸規模等を以下に示す。令和4年現在の公営住宅のストックの状況は、市営住宅8団地27棟434戸管理しており、その多くが市内でも利便性の高い市街地に立地している。

▼公営住宅位置図



建設年代・構造別割合をみると、簡易耐火構造（2階建）の住宅は昭和58年（1983年）に建設された新田山団地のみであり、多くは中層耐火構造及び高層耐火構造の住宅となっている。中層耐火構造の住宅は昭和48年（1973年）から近年まで各年代で建設されたものであり、高層耐火構造の住宅は平成12年（2000年）以降になって建設が始まっている。

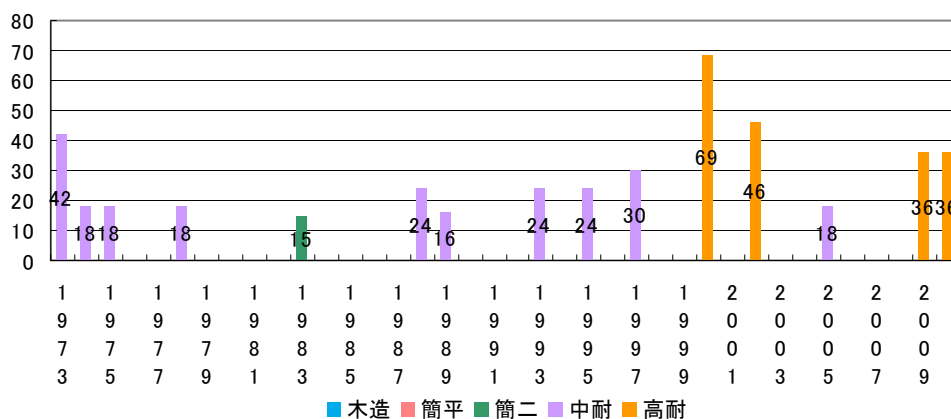
▼公営住宅一覧

団地名	所在地	竣工年度	戸数	敷地面積(㎡)	構造	戸当り床面積(㎡)	住宅タイプ	耐用年数
加佐	加佐965番地の2	1973	18	1,283	中耐	43.31	3DK	70
朝日ヶ丘中11号棟	別所町朝日ヶ丘1番地	1973	24	1,948	中耐	46.69	3DK	70
朝日ヶ丘中12号棟	地の124	1974	18	1,254	中耐	51.19	3DK	70
朝日ヶ丘中13号棟	別所町高木927番地	1978	18	1,361	中耐	54.71	3DK	70
朝日ヶ丘中14号棟	地の108	1975	18	2,032	中耐	51.19	3DK	70
朝日ヶ丘中高層1号棟	別所町朝日ヶ丘1番地	2009	36	3,996	高耐	63.70	2DK・3DK	70
朝日ヶ丘中高層2号棟	地の128	2010	36		高耐	63.70	2DK・3DK	70
新田山1号棟	宿原1265番地の65	1983	3	2,257	簡二	69.15	3DK	45
新田山2号棟		1983	3		簡二	69.15	3DK	45
新田山3号棟		1983	3		簡二	69.15	3DK	45
新田山4号棟		1983	3		簡二	69.15	3DK	45
新田山5号棟		1983	3		簡二	69.15	3DK	45
大塚1号棟	大塚2丁目4番5号	1988	6	2,810	中耐	64.12	3DK	70
大塚2号棟		1988	6		中耐	64.12	3DK	70
大塚3号棟		1988	6		中耐	64.12	3DK	70
大塚4号棟		1988	6		中耐	64.12	3DK	70
大塚5号棟	大塚2丁目3番22号	1989	16	1,241	中耐	63.91	3DK	70
えびす1号棟	宿原1270番地の11	1993	12	1,027	中耐	61.15	2DK・3DK・4DK	70
えびす2号棟		1993	12	1,206	中耐	61.15	2DK・3DK・4DK	70
えびす3号棟		1995	12	1,058	中耐	59.94	2DK・3DK・4DK	70
えびす4号棟		1995	12	1,205	中耐	59.94	2DK・3DK	70
えびす5号棟	宿原1270番地の11	2005	9	653	中耐	53.20	2DK	70
えびす6号棟		2005	9	785	中耐	53.20	2DK	70
跡部1号棟	跡部8番地の1	1997	18	2,037	中耐	70.85	3DK	70
跡部2号棟		1997	12	1,199	中耐	57.08	2DK	70
朝日ヶ丘南1号棟	別所町朝日ヶ丘936番地	2000	69	10,599	高耐	62.27	2DK・3DK	70
朝日ヶ丘南2号棟	地の33	2002	46		高耐	62.35	2DK・3DK・特公賃4DK	70
計			434					

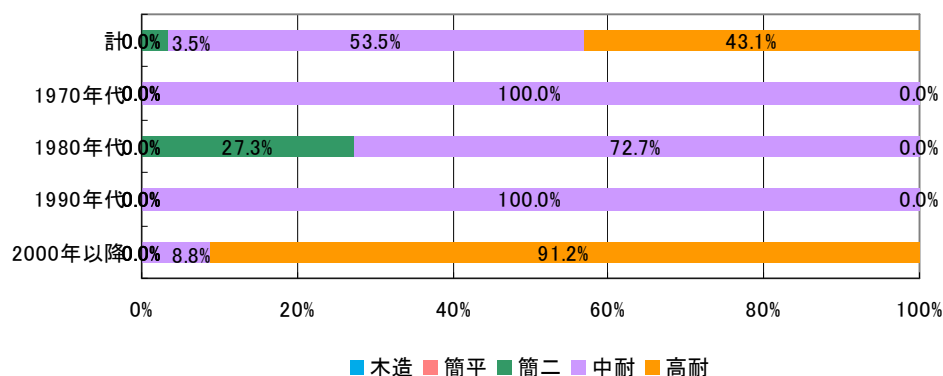
▼建設年代別・構造別戸数（単位：戸数）

	総計	1970年代 (S45～S54)	1980年代 (S55～H1)	1990年代 (H2～H11)	2000年以降 (H12～)
木造	0	0	0	0	0
簡平	0	0	0	0	0
簡二	15	0	15	0	0
中耐	232	96	40	78	18
高耐	187	0	0	0	187
計	434	96	55	78	205

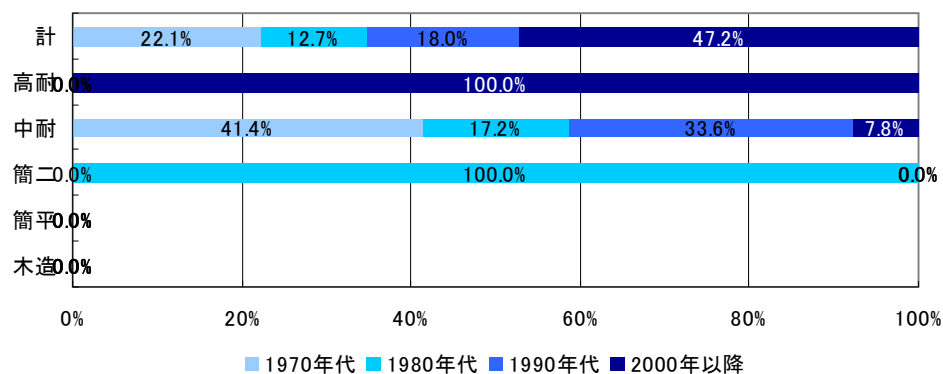
▼建設年度別・構造別戸数（単位：戸）



▼構造別割合



▼建設年代別割合



(2) 建物の老朽度（耐用年数超過状況）

公営住宅の耐用年数は以下の通りである。（公営住宅法施行令第12条）

・ 耐火構造住宅【耐火】	70年
・ 簡易耐火構造住宅（2階建）【簡二】	45年
・ 簡易耐火構造住宅（平屋）【簡平】	30年
・ 木造住宅【木造】	30年

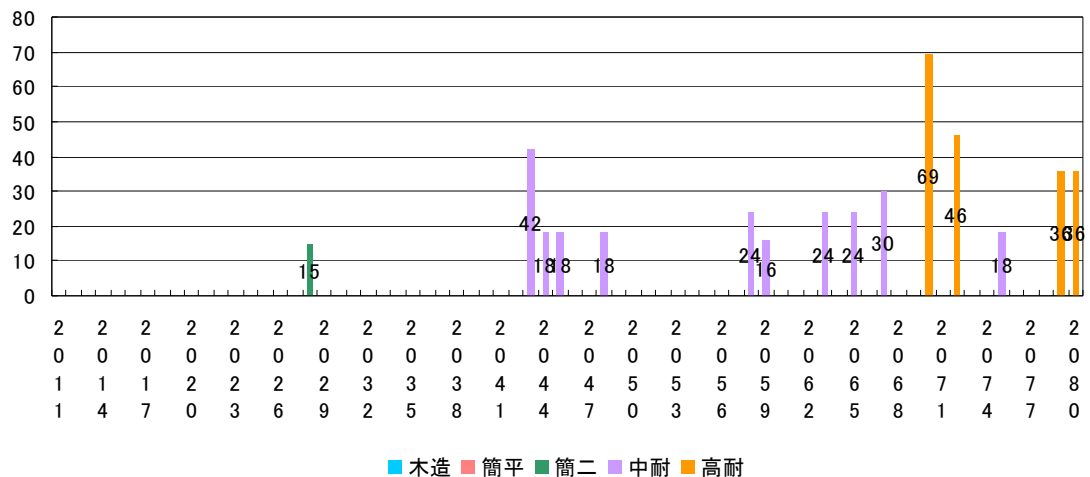
令和4年（2022年）時点で耐用年数を経過した公営住宅はないが、新田山団地の各住棟が今後10年後までに耐用年数を経過する。

10年後までに耐用年数の1/2を経過する住宅は184戸で、全体の42.4%を占めており、今後はこれらの住宅に対する施策が特に重要となる。

▼公営住宅における耐用年数の経過状況

2022年度末までに耐用年数を経過する団地(戸)	10年後までに耐用年数を経過する団地(戸)	10年後までに耐用年数の1/2を経過する団地(戸)	10年後までに耐用年数の1/2を経過しない団地(戸)				
	新田山1号棟	3	加佐	18	朝日ヶ丘中高層1号棟	36	
	新田山2号棟	3	朝日ヶ丘中11号棟	24	朝日ヶ丘中高層2号棟	36	
	新田山3号棟	3	朝日ヶ丘中12号棟	18	えびす5号棟	9	
	新田山4号棟	3	朝日ヶ丘中13号棟	18	えびす6号棟	9	
	新田山5号棟	3	朝日ヶ丘中14号棟	18	跡部1号棟	18	
			大塚1号棟	6	跡部2号棟	12	
			大塚2号棟	6	朝日ヶ丘南1号棟	69	
			大塚3号棟	6	朝日ヶ丘南2号棟	46	
			大塚4号棟	6			
			大塚5号棟	16			
			えびす1号棟	12			
			えびす2号棟	12			
			えびす3号棟	12			
			えびす4号棟	12			
計	0	計	15	計	184	計	235

▼耐用年数別、構造別戸数（単位：戸）



(3) 住戸の規模

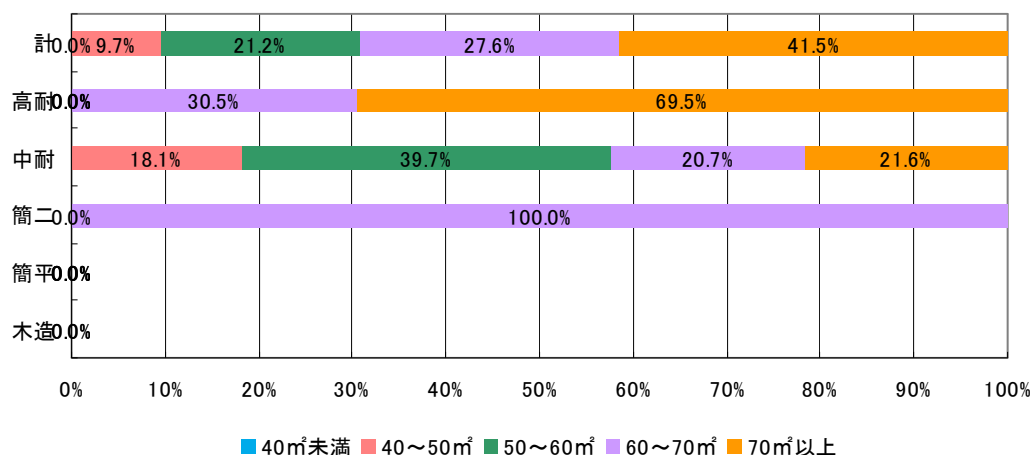
公営住宅の住戸の規模を以下に示す。60㎡が120戸、70㎡以上が180戸であり、60㎡以上の住戸が全体の約7割を占めている。40㎡未満の住戸はないが、40～50㎡の住戸が42戸あり、いずれも昭和40年代に建設されたものである。

構造別にみると、高層耐火構造では全て60㎡以上であり、そのうち7割が70㎡以上を占めている。中層耐火構造は50～60㎡が4割で最も多く、40～50㎡、60～70㎡、70㎡以上がそれぞれ2割の構成比となっている。簡易耐火構造（2階建）は全て60～70㎡である。

▼住戸規模

団地名	竣工年度	構造	40㎡未満	40～50㎡	50～60㎡	60～70㎡	70㎡以上	計
加佐	1973	中耐		18				18
朝日ヶ丘中11号棟	1973	中耐		24				24
朝日ヶ丘中12号棟	1974	中耐			18			18
朝日ヶ丘中13号棟	1978	中耐			18			18
朝日ヶ丘中14号棟	1975	中耐			18			18
朝日ヶ丘中高層1号棟	2009	高耐				18	18	36
朝日ヶ丘中高層2号棟	2010	高耐				18	18	36
新田山1号棟	1983	簡二				3		3
新田山2号棟	1983	簡二				3		3
新田山3号棟	1983	簡二				3		3
新田山4号棟	1983	簡二				3		3
新田山5号棟	1983	簡二				3		3
大塚1号棟	1988	中耐				6		6
大塚2号棟	1988	中耐				6		6
大塚3号棟	1988	中耐				6		6
大塚4号棟	1988	中耐				6		6
大塚5号棟	1989	中耐				16		16
えびす1号棟	1993	中耐				4	8	12
えびす2号棟	1993	中耐				4	8	12
えびす3号棟	1995	中耐			4		8	12
えびす4号棟	1995	中耐			4		8	12
えびす5号棟	2005	中耐			9			9
えびす6号棟	2005	中耐			9			9
跡部1号棟	1997	中耐					18	18
跡部2号棟	1997	中耐			12			12
朝日ヶ丘南1号棟	2000	高耐				15	54	69
朝日ヶ丘南2号棟	2002	高耐				6	40	46
計			0	42	92	120	180	434

▼構造別住戸規模



■住生活基本計画による最低居住水準面積

住生活基本計画では、世帯人数に応じて、健康的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基準を「最低居住水準」として定めている。その面積（住戸専用面積・壁芯）は別途示されている「住宅性能水準」の基本的機能を満たすことを前提に、以下の通りである。

▼住生活基本計画（全国計画）で示されている居住面積水準

居住水準面積		世帯人数別の面積(m ²)				
		単身	2人	3人	4人	5人
最低居住面積水準	健康で文化的な住生活の基礎として必要不可欠な住宅の面積	25	30	40	50	60
誘導居住面積水準	豊かな住生活を実現するため、多様なライフスタイルに対応するために必要な住宅の面積	55	75	100	125	150

三木市の公営住宅では、令和4年4月1日現在、最低居住水準未達の世帯はない。

▼各団地の最低居住面積状況

団地名	竣工年度	構造	戸当り床面積(m ²)	管理戸数(戸)	現入居戸数	空家戸数	最低居住面積以上の世帯	最低居住面積未達の世帯		
加佐	1973	中耐	43.31 ~	18	5	13	5	100.0%	0	0.0%
朝日ヶ丘中11号棟	1973	中耐	46.69 ~	24	8	16	8	100.0%	0	0.0%
朝日ヶ丘中12号棟	1974	中耐	51.19 ~	18	10	8	10	100.0%	0	0.0%
朝日ヶ丘中13号棟	1978	中耐	54.71 ~	18	14	4	14	100.0%	0	0.0%
朝日ヶ丘中14号棟	1975	中耐	51.19 ~	18	14	4	14	100.0%	0	0.0%
朝日ヶ丘中高層1号棟	2009	高耐	63.70 ~ 76.30	36	35	1	35	100.0%	0	0.0%
朝日ヶ丘中高層2号棟	2010	高耐	63.70 ~ 76.30	36	36	0	36	100.0%	0	0.0%
新田山1号棟	1983	簡二	69.15 ~	3	2	1	2	100.0%	0	0.0%
新田山2号棟	1983	簡二	69.15 ~	3	2	1	2	100.0%	0	0.0%
新田山3号棟	1983	簡二	69.15 ~	3	1	2	1	100.0%	0	0.0%
新田山4号棟	1983	簡二	69.15 ~	3	2	1	2	100.0%	0	0.0%
新田山5号棟	1983	簡二	69.15 ~	3	0	3	0	—	0	—
大塚1号棟	1988	中耐	64.12 ~	6	6	0	6	100.0%	0	0.0%
大塚2号棟	1988	中耐	64.12 ~	6	5	1	5	100.0%	0	0.0%
大塚3号棟	1988	中耐	64.12 ~	6	5	1	5	100.0%	0	0.0%
大塚4号棟	1988	中耐	64.12 ~	6	4	2	4	100.0%	0	0.0%
大塚5号棟	1989	中耐	63.91 ~	16	16	0	16	100.0%	0	0.0%
えびす1号棟	1993	中耐	61.15 ~ 80.35	12	11	1	11	100.0%	0	0.0%
えびす2号棟	1993	中耐	61.15 ~ 80.35	12	12	0	12	100.0%	0	0.0%
えびす3号棟	1995	中耐	59.94 ~ 79.67	12	12	0	12	100.0%	0	0.0%
えびす4号棟	1995	中耐	59.94 ~ 70.06	12	12	0	12	100.0%	0	0.0%
えびす5号棟	2005	中耐	53.20 ~	9	8	1	8	100.0%	0	0.0%
えびす6号棟	2005	中耐	53.20 ~	9	9	0	9	100.0%	0	0.0%
跡部1号棟	1997	中耐	70.85 ~	18	16	2	16	100.0%	0	0.0%
跡部2号棟	1997	中耐	57.08 ~	12	12	0	12	100.0%	0	0.0%
朝日ヶ丘南1号棟	2000	高耐	62.27 ~ 74.54	69	64	5	64	100.0%	0	0.0%
朝日ヶ丘南2号棟	2002	高耐	62.35 ~ 98.56	46	39	7	39	100.0%	0	0.0%
計				434	360	74	360	100.0%	0	0.0%

(4) 設備状況

各公営住宅の設備状況を以下に示す。

エレベータについては、朝日ヶ丘中団地高層（6階建）及び朝日ヶ丘南団地（7・8階建）の高層住棟のみ設置されている。大塚団地5号棟（4階建・階段室型）など他団地では設置されていない。

3箇所給湯無しは151戸（全体の34.8%）あり、いずれも1970年代、1980年代建設の住棟（加佐団地、朝日ヶ丘中団地、新田山団地、大塚団地）である。

し尿処理施設、給排水処理施設は全ての団地で公共下水道が整備されており、くみ取りや合併処理浄化槽などはない。

高齢化対応仕様整備住戸は283戸（全体の65.2%）あり、1990年代以降建設の住棟（朝日ヶ丘中団地高層、えびす団地、跡部団地、朝日ヶ丘南団地）である。

▼公営住宅の設備状況

団地名	竣工年度	管理戸数(戸)	階数	構造	住棟タイプ	住宅タイプ	EV設置の有無	3箇所給湯無し住戸数	し尿処理施設	雑排水処理施設	高齢化対応仕様整備住戸数
加佐	1973	18	3	中耐	階段室型	3DK	—	18	公共下水道	公共下水道	0
朝日ヶ丘中11号棟	1973	24	3	中耐	階段室型	3DK	—	24	公共下水道	公共下水道	0
朝日ヶ丘中12号棟	1974	18	3	中耐	階段室型	3DK	—	18	公共下水道	公共下水道	0
朝日ヶ丘中13号棟	1978	18	3	中耐	階段室型	3DK	—	18	公共下水道	公共下水道	0
朝日ヶ丘中14号棟	1975	18	3	中耐	階段室型	3DK	—	18	公共下水道	公共下水道	0
朝日ヶ丘中高層1号棟	2009	36	6	高耐	片廊下型	2DK・3DK	○	0	公共下水道	公共下水道	36
朝日ヶ丘中高層2号棟	2010	36	6	高耐	片廊下型	2DK・3DK	○	0	公共下水道	公共下水道	36
新田山1号棟	1983	3	2	簡二	—	3DK	—	3	公共下水道	公共下水道	0
新田山2号棟	1983	3	2	簡二	—	3DK	—	3	公共下水道	公共下水道	0
新田山3号棟	1983	3	2	簡二	—	3DK	—	3	公共下水道	公共下水道	0
新田山4号棟	1983	3	2	簡二	—	3DK	—	3	公共下水道	公共下水道	0
新田山5号棟	1983	3	2	簡二	—	3DK	—	3	公共下水道	公共下水道	0
大塚1号棟	1988	6	3	中耐	階段室型	3DK	—	6	公共下水道	公共下水道	0
大塚2号棟	1988	6	3	中耐	階段室型	3DK	—	6	公共下水道	公共下水道	0
大塚3号棟	1988	6	3	中耐	階段室型	3DK	—	6	公共下水道	公共下水道	0
大塚4号棟	1988	6	3	中耐	階段室型	3DK	—	6	公共下水道	公共下水道	0
大塚5号棟	1989	16	4	中耐	階段室型	3DK	—	16	公共下水道	公共下水道	0
えびす1号棟	1993	12	3	中耐	階段室型	2DK・3DK・4DK	—	0	公共下水道	公共下水道	12
えびす2号棟	1993	12	3	中耐	階段室型	2DK・3DK・4DK	—	0	公共下水道	公共下水道	12
えびす3号棟	1995	12	3	中耐	階段室型	2DK・3DK・4DK	—	0	公共下水道	公共下水道	12
えびす4号棟	1995	12	3	中耐	階段室型	2DK・3DK	—	0	公共下水道	公共下水道	12
えびす5号棟	2005	9	3	中耐	片廊下型	2DK	—	0	公共下水道	公共下水道	9
えびす6号棟	2005	9	3	中耐	片廊下型	2DK	—	0	公共下水道	公共下水道	9
跡部1号棟	1997	18	3	中耐	階段室型	3DK	—	0	公共下水道	公共下水道	18
跡部2号棟	1997	12	3	中耐	階段室型	2DK	—	0	公共下水道	公共下水道	12
朝日ヶ丘南1号棟	2000	69	8	高耐	片廊下型	2DK・3DK	○	0	公共下水道	公共下水道	69
朝日ヶ丘南2号棟	2002	46	7	高耐	片廊下型	2DK・3DK・特公貫4DK	○	0	公共下水道	公共下水道	46
計		434						151			283

※上表項目以外に、近年整備が求められていた「地上デジタル放送対応」、「住宅用火災警報器」について対応済み。

(5) 現況と修繕・改善状況

令和4年12月に現地調査を行い、現況を確認した。近年の修繕・改善状況とあわせ、所見を下記にまとめる。

① 加佐団地／昭和48年（1973年）築、3階建て、階段室型

- ・平成27年に外壁改修及び屋上防水改修を行っており、比較的良好な状態である。
- ・軒裏の一部について塗装の汚れが見られる。



② 朝日ヶ丘中団地／昭和48年（1973年）～昭和53年（1978年）築、3階建て、階段室型

- ・11～13号棟については平成28年、29年に外壁改修及び屋上防水改修を行っており、比較的良好な状態である。
- ・14号棟については平成18年、19年に内外部の改修工事を行っているが、軒裏に塗装の剥離等が見られる。



③ 朝日ヶ丘中団地高層／平成 21 年（2009 年）～平成 22 年（2010 年）築、6 階建て、片廊下型

- ・市営住宅の中では最も築年数が浅い住棟である。
- ・建物全体としては比較的良好な状態であるが、一部外壁の汚れや塗装の剥離が見られる。



④ 新田山団地／昭和 58 年（1983 年）築、2 階建て

- ・簡易耐火構造の住棟であり、令和 10 年に耐用年限を迎える。
- ・屋根については平成 25 年、26 年に改修を行っているが、建物全体に老朽化が進んでいる。



⑤ 大塚団地／昭和63年（1988年）～平成元年（1989年）築、3階建て（1～4号棟）、4階建て（5号棟）、階段室型

- ・平成30年、令和元年に外壁改修及び屋根改修を行っており、良好な状態である。



⑥ えびす団地／平成5年（1993年）～平成17年（2005年）築、3階建て、階段室型（1～4号棟）、片廊下型（5,6号棟）

- ・1～4号棟については令和3年、4年に外壁改修、屋根改修を行っており、良好な状態である。
- ・5,6号棟については1～4号棟に対して築年数が浅く、比較的良好な状態を保っている。



⑦ 跡部団地／平成9年（1997年）築、3階建て、階段室型

- ・市営住宅で唯一、瓦葺き屋根の住棟である。
- ・外壁に汚れやクラックが見られ、鉄部には一部錆が発生している。



⑧ 朝日ヶ丘南団地／平成12年（2000年）～平成14年（2002年）築、8階建て（1号棟）、7階建て（2号棟）、片廊下型

- ・外壁に汚れやクラックが見られ、一部錆汁が発生している。
- ・パイプスペース等の鉄部には錆が発生している。



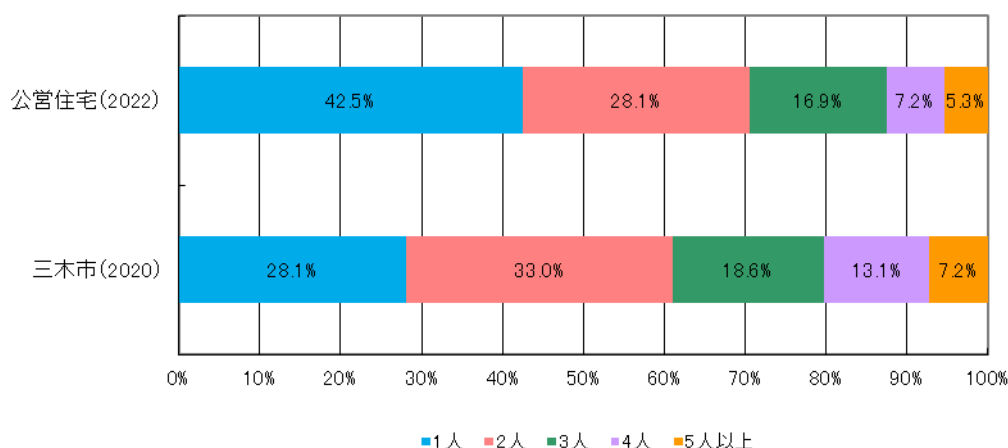
2-3 入居者の状況

(1) 世帯人員

公営住宅等入居世帯の世帯人員は、単身世帯の割合が最も高く、全体の42.5%を占めており、次いで2人世帯が28.1%となっている。

市全域と比較すると、単身世帯の割合が公営住宅の方が突出して高く、2人以上の世帯の割合は公営住宅の方が低いことがわかる。

▼世帯人員



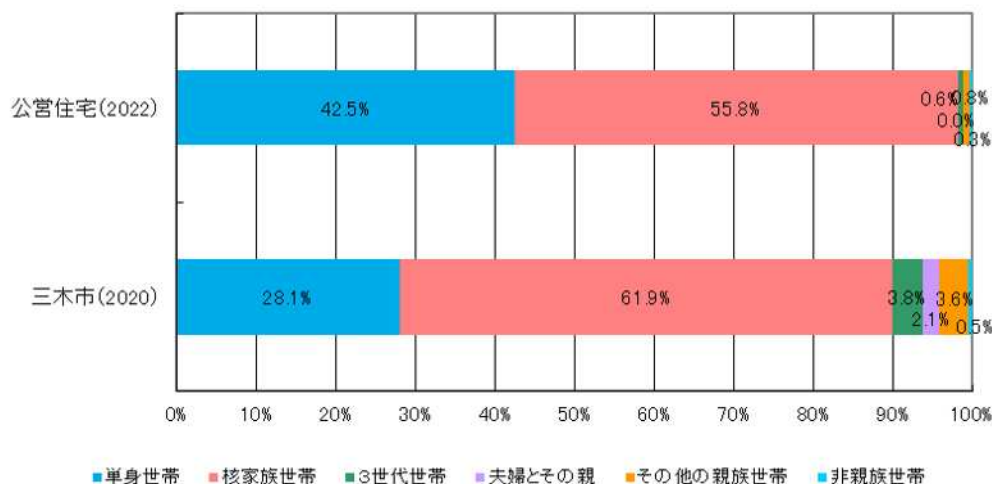
(出典)公営住宅世帯人員:三木市管理台帳、三木市世帯人員:国勢調査

(2) 世帯構成

公営住宅等入居世帯の世帯構成は、核家族世帯の割合が最も高く55.8%であり、次いで単身世帯が42.5%と続く。その他の世帯構成の割合は低い。

市全域と比較すると、単身世帯の割合が公営住宅の方が多くなっている一方で、3世代世帯等の割合は少ない。

▼世帯構成

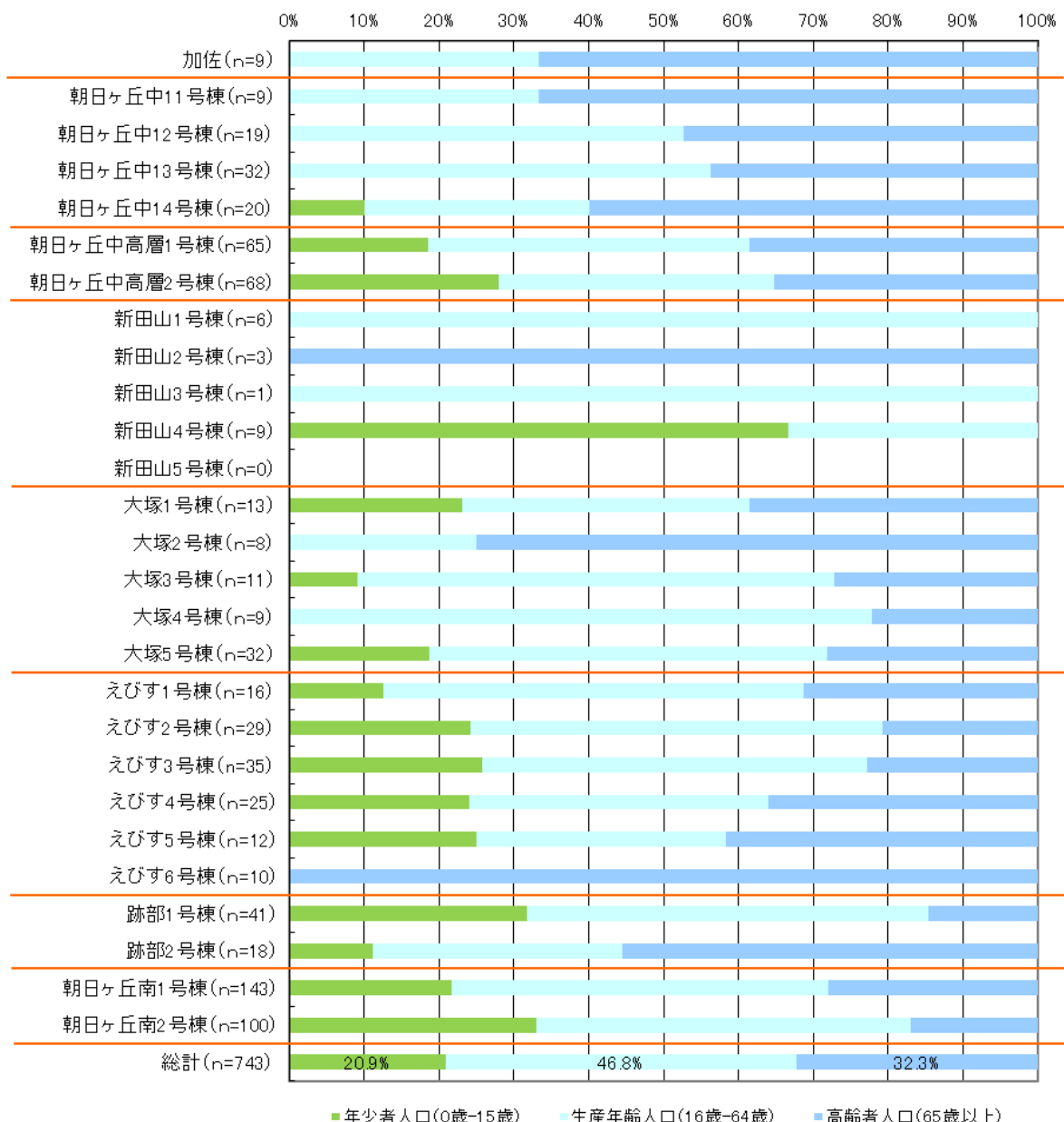


(出典)公営住宅及び三木市世帯構成:国勢調査

(3) 入居者の年齢構成

公営住宅等入居世帯の年齢構成は市全域と比較して、15歳以下の年少者人口が多くなっている。このことから公営住宅が子育て世帯にも多く利用されていることがうかがえる。また、母数が少ないこともあり団地毎で年齢構成にばらつきがみられるが、65歳以上の高齢者人口も多く、中には入居者が高齢者のみという住棟も発生している。

▼年齢構成



(出典) 三木市管理台帳

(4) 空家発生状況

退去による空家発生件数は毎年30件前後で推移している。管理戸数と比較して特に退去件数が多い団地がある等の著しい偏りは見られない。

▼空家発生状況（退去件数）

団地名	戸数	平成29年度 (2017)	平成30年度 (2018)	令和元年度 (2019)	令和2年度 (2020)	令和3年度 (2021)
加佐	18	1	1	1	0	1
朝日ヶ丘中	78	3	3	1	1	2
朝日ヶ丘中高層	72	3	8	4	5	1
新田山	15	4	1	0	0	5
大塚	40	2	0	0	6	5
えびす	66	7	2	7	8	2
跡部	30	3	4	4	4	1
朝日ヶ丘南	104	9	7	11	6	7
朝日ヶ丘南(特公賃)	11	0	0	0	2	2
計	434	32	26	28	32	26

(5) 申込・入居状況

申込件数は若干のばらつきがあるが、多い年では50件程度の申込がある。全体として申込件数が退去件数より多いため、ほとんどの団地で入居待ちの状態が続いている。

▼申込状況

団地名	戸数	平成29年度 (2017)	平成30年度 (2018)	令和元年度 (2019)	令和2年度 (2020)	令和3年度 (2021)
加佐	18	0	0	0	0	0
朝日ヶ丘中	78	0	1	0	0	1
朝日ヶ丘中高層	72	10	10	3	9	7
新田山	15	0	1	0	1	0
大塚	40	3	1	1	5	1
えびす	66	17	10	9	14	7
跡部	30	4	6	5	6	1
朝日ヶ丘南	104	12	7	7	17	5
朝日ヶ丘南(特公賃)	11	0	0	0	3	2
計	434	46	36	25	55	24

▼入居状況（被災による目的外使用を除く）

団地名	戸数	平成29年度 (2017)	平成30年度 (2018)	令和元年度 (2019)	令和2年度 (2020)	令和3年度 (2021)
加佐	18	0	0	0	0	0
朝日ヶ丘中	78	0	0	1	0	0
朝日ヶ丘中高層	72	3	8	5	2	4
新田山	15	0	1	0	0	1
大塚	40	3	1	0	4	1
えびす	66	7	4	5	8	4
跡部	30	4	3	5	3	1
朝日ヶ丘南	104	9	8	7	7	9
朝日ヶ丘南(特公賃)	11	0	0	0	2	2
計	434	26	25	23	26	22

2-4 課題の整理

(1) 現況のまとめ

公営住宅等ストックの現状、入居者の状況の結果を踏まえ、以下の通り整理する。

▼公営住宅等ストック、入居者の状況からみた現状

分野	現状
建物の老朽度	<ul style="list-style-type: none"> ・耐用年数をすでに経過している住宅はない。 ・10年後までに耐用年数を経過する住宅は新田山団地の15戸。 ・10年後までに耐用年数の1/2を経過する住宅は全体の42.4%。(184戸/434戸)
住宅の広さ	<ul style="list-style-type: none"> ・最低居住水準未達の世帯はない。 ・3DKで40～50㎡のやや面積が狭い住戸がある。(42戸/434戸)
団地内施設	<ul style="list-style-type: none"> ・3～4階建ての住棟ではエレベータが設置されていない。 ・全ての団地で公共下水道が整備済み。 ・高齢化対応仕様整備住戸は全体の65.2%。(283戸/434戸) ・3箇所給湯無しは全体の34.8%。(151戸/434戸)
修繕・改善状況	<ul style="list-style-type: none"> ・主に1970年代、1980年代建設のものから修繕・改善が行われている。
入居者状況	<ul style="list-style-type: none"> ・65歳以上の高齢者人口が32.3%と高齢化が進んでいる。 ・入居申込件数が退去件数より多く、ほとんどの団地で入居待ちの状態となっている。

これらの現状をもとに、本市の公営住宅ストックが抱える課題を次ページに示す。

(2) 公営住宅ストックの課題

① 耐用年数を迎えるまでの住宅の健全な維持管理が必要

本市では、建替・集約は計画的に進められてきているところである。直近に費用負担の大きい建替事業を進める必要性には迫られておらず、全国的な傾向に照らしてみても優良な状況にあると言える。

このため、本市では、現状の既存ストックにおいて耐用年数を迎えるまでの健全な維持管理や改善を重視すべき段階にある。これまでの事後的な管理から予防保全的な管理へ転換を図り、保守点検の実施、早期の補修・修繕など円滑な更新によるコストの縮減を図ることが必要である。

② 高齢化社会や入居者のライフスタイルに対応した住宅整備が必要

本市でも少子高齢化の進行がみられ、今後高齢者や障がい者に対する対応が迫られているが、老朽化した住宅では、トイレ、玄関や浴室などに手摺りがないなど高齢化対応仕様整備が進んでいない。

このため、高齢者向け住宅への住替えなど、居住者と住戸タイプのミスマッチの解消が求められる。高齢者や障がい者には低層階への入居を促進するとともに、3～4階建ての住棟においても住棟タイプを勘案しながらエレベータの設置検討も考えられる。

また、入居者の多様なライフスタイルに対応するため、居室の規模増や水周り設備の整備など居住水準の向上や、様々なタイプの住戸供給が必要である。

③ 建替え団地における住宅の多様化が必要

今後、簡易耐火構造の住棟など耐用年数を迎える住宅が出てくる。敷地規模や周辺の道路状況などにより建替えが困難な団地については他団地への集約を図るなど、市全体での計画的な再編が必要である。

この際には、高齢者向け住宅への住替えなど、居住者と住戸タイプのミスマッチの解消を進める良い機会ととらえることが重要である。また、需要の多い若者世帯向けに供給できる住戸確保を進めることも求められる。

第3章 長寿命化に関する基本方針

3-1 上位・関連計画

三木市公共施設等総合管理計画

第3章 公共施設等の総合かつ計画的な管理に関する基本的な方針

3 公共施設等の管理に関する基本的な考え方

(1) 基本方針

円滑な財政運営を前提とし、公共施設等の「質」「量」「コスト」の適正化を目指します。

全ての公共施設等は貴重な「経営資源」であり、円滑な財政運営を前提とし、適切な維持管理の下で市民サービスの質を確保しつつ、施設の保有量及び維持更新・管理コスト等の適正化に取り組みます。

ア 「質」の適正化

(ア) 市民ニーズとの適合

施設の利用状況を把握するとともに、各施設が提供するサービスの内容やレベルについて可能な限り広く市民の声を聞き、市民ニーズに適合したサービスを提供します。

(イ) 適切な維持管理及び施設整備

- ① 日常点検、定期点検・診断、改修履歴等の施設情報を蓄積し、適正で効率的な維持管理を行うとともに、市民生活への影響や費用対効果を考慮して優先度を定め、計画的に改修（予防保全）を行い、施設の長寿命化を図ります。
- ② インフラ施設は市民生活のライフラインであり、大規模災害時の安全・安心を確保するため、施設の日常点検や定期点検、診断等により施設情報を蓄積し、長寿命化や耐震化を計画的に推進することにより、施設の安全性を確保するとともに、将来にわたり適切な維持管理を行います。
- ③ 年齢や性別、障がいの有無などにかかわらず、誰もが利用しやすい施設とするため、ユニバーサルデザイン化に努めます。
- ④ 再配置後の施設への交通利便性について検討を行い、利用者の利便性確保に努めます。
- ⑤ 施設の建設や維持管理は大きな環境負荷を伴うことから、公共施設等には環境負荷低減に配慮した整備や維持管理を行う責務があります。

このため、施設の更新に当たっては、既存施設の利活用や設備更新等による建設廃棄物の抑制、エコマテリアル^{*}の採用や運用面での省エネルギーなどによるLCCO2(ライフサイクルCO2)^{*}抑制等の環境負荷低減に取り組みます。

※ エコマテリアルは、優れた機能や特性を持ちながらも、人にも環境にも優しい材料です。日本の材料研究者の議論の中で1991(平成3)年に生み出された概念で、「地球環境に調和し持続可能な人間社会を達成するための物質・材料」と定義されました。例えば、リサイクルできる材料や有害物質フリーの材料のほか、少ないエネルギーやクリーンな条件で製造できる材料、汚れた水や空気をきれいにする材料、少量で高い性能を発揮できる高効率・省資源な材料などもエコマテリアルと考えられています。また、環境調和型エネルギーシステム(例：太陽光発電、燃料電池など)を実現するために必要な材料もエコマテリアルと位置付けられています。

※ LCCO2(ライフサイクルCO2)とは、建築物の企画から解体・廃棄までの生涯において排出される二酸化炭素(CO2)の総量をいいます。日本のCO2排出量のうち、建築分野における排出量は約3分の1を占めています。

イ 「量」の適正化

(ア) 施設配置及び量の適正化

- ① 施設の本来の設置目的、市民ニーズ、財政状況などを総合的に勘案し、将来の人口規模に見合った適正規模・適正配置を目指します。
- ② 施設総量の縮減には、機能(公共サービス)が著しく低下しないよう配慮し、施設の統廃合、集約化、複合化、建替え時の減築等を検討し、延床面積の縮減に努めます。
- ③ 施設ごとの方向性は、施設の老朽化状況、利用状況、コスト状況等による施設評価、まちづくりの視点(市人口等の今後の推移予測を含む。)等の総合的な評価から検討し、決定します。

第3章 公共施設等の総合的かつ計画的な管理に関する基本的な方針

ウ 「コスト」の適正化

(ア) 財政負担の軽減

- ① 施設の更新に当たっては、建設費だけでなく、運営、維持管理、修繕や解体までの事業全体にわたる必要経費（ライフサイクルコスト=LCC*）を見据え、更新費用を縮減します。
- ② 大規模改修や更新については、施設の重要度や劣化状況に応じ、長期的視点で優先度を付けて投資可能な財源を見込み計画的に実施することにより、財政負担の平準化及びLCCの縮減を図ります。

(イ) 効率的な管理運営

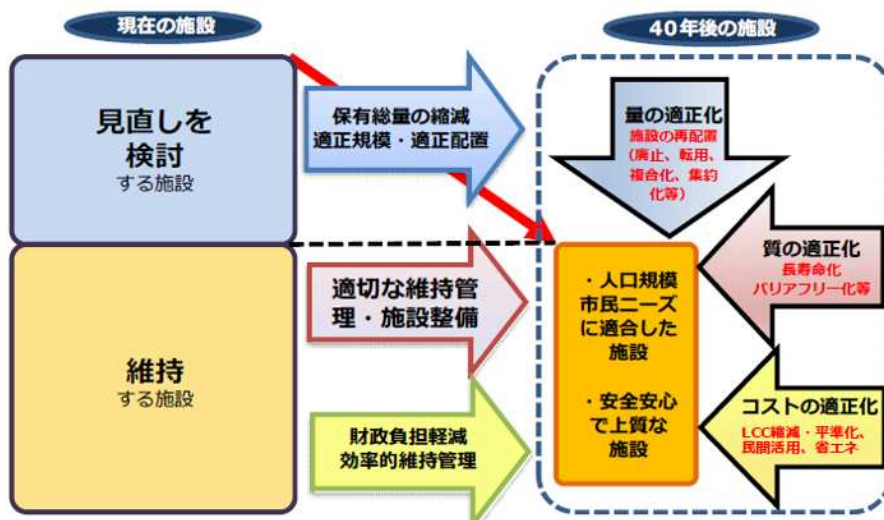
- ① 施設の管理運営経費の実態を把握し効率的に運用することにより、経費の削減に努めます。
- ② 民間で代替でき、かつ、市民サービスの維持向上が図られることが見込まれる施設は、積極的に指定管理者制度や長期包括管理委託制度を活用するとともに、PPP*やPFI**などの手法の導入の適否について検討します。
- ③ 再生可能エネルギー、省エネルギー設備などの導入を推進し、環境負荷の低減に配慮するとともに、維持管理経費の縮減に努めます。

* ライフサイクルコスト(life cycle cost(LCC))とは、建築物の生涯に必要なコストの総経費(生涯費用)のことで、建築物の設計費や建設費などの初期投資(インイシャルコスト)に光熱水費、維持管理費、修繕・改修費などの運用経費(ランニングコスト)及び解体処分費を総計したものです。

** PPP: Public Private Partnership の略。官民連携事業の総称であり、公共サービスの提供に民間が参画する手法を幅広く捉えた概念。民間資本や民間のノウハウを活用し、効率化や公共サービスの向上を目指すもの。PFI、指定管理者制度、包括的委託、民間事業者への公有地の貸出しなどがある。

** PFI: Private Finance Initiative の略。公共施設等の設計、建設、維持管理、運営から資金調達までを一括して民間に発注することで、効率化やサービス向上を図る公共事業の手法。

図3-1 公共施設再配置のイメージ



第4章 施設類型ごとの管理に関する基本方針

ケ 公営住宅

(ア) 施設類型別の基本方針

- 公営住宅は日常点検や定期診断により適正で効率的な維持管理を行うとともに、計画的に改修を行い施設の長寿命化を図ります。
 改修や更新（建替え）時は、民間住宅の供給量及び将来の人口規模に応じ総量の見直しを検討します。
 入居率が低い住宅は更新（建替え）を行わず、近隣の公営住宅や民間賃貸住宅への転居を検討します。

(イ) 各施設の再配置方針

No	施設名称	基本情報				再配置方針		長寿命化判定	目標使用(耐用)年数
		延床面積(m ²)	代表建築年度	築年数	耐震性	短期(R3~R11年度)	中長期(R12~R41年度)		
公営住宅									
1	加佐団地	900.72	1973	46	有	継続(改修・更新)	他施設に集約化(廃止)	-	-
2	朝日ヶ丘中団地	4,426.98	1973	46	有	継続(改修・更新)	他施設に集約化(廃止)	-	-
3	朝日ヶ丘中団地高層	4,690.92	2009	10	有	→	継続(改修・更新)	長寿命化	70
4	朝日ヶ丘南団地	10,590.17	2000	19	有	→	継続(改修・更新)	長寿命化	70
5	新田山団地	1,037.25	1982	37	有	継続(改修・更新)	他施設に集約化(廃止)	-	-
6	大塚団地	2,967.33	1988	31	有	→	継続(改修・更新)	長寿命化	70
7	えびす団地	4,766.66	1993	26	有	→	継続(改修・更新)	長寿命化	70
8	跡部団地	2,428.82	1997	22	有	→	継続(改修・更新)	長寿命化	70

3-2 長寿命化に関する基本目標

公営住宅は住宅に困窮する低額所得者の受け皿として今後もその役割が求められる。前章における公営住宅等ストックの現状を踏まえ、限られたストックを将来にわたり有効に活用していくための基本目標を下記に掲げる。

(1) 定住促進やセーフティネットとしての機能を果たす住宅施策

本市の人口は減少傾向にあり、高齢化は急速に進行している。豊かな自然環境や、市域内を中国自動車道と山陽自動車道が横断する交通の要衝としての利点を活かしながら、若年層の定住促進や高齢者・障がい者等のセーフティネットの受け皿としての役割を果たす住宅施策を進める。

(2) 市民のライフスタイルに対応した住宅供給

若者世帯や母子・父子世帯、高齢者世帯など、入居者には多様な家族構成やライフスタイルが想定される。設備更新やバリアフリー化などの居住水準の向上とともに、新規入居者向けには多様なタイプの住戸の提供、従前居住者向けには家族構成にマッチした住み替え検討など、限られた住戸・住棟を十分に活用できるよう効率的な住宅供給を進める。

(3) 安心して暮らしてもらえる計画的な住宅運営

本市の公営住宅の多くは市内でも利便性の高い市街地に立地しており、入居応募も多く需要が高い。こうした市民ニーズに応えるため、住宅の現状把握や健全な維持管理・改善を計画的に行いながら、公営住宅ストックが耐用年数を迎えるまで有効に活用し、安心して暮らしてもらえる住宅運営を図っていく。

3-3 長寿命化に関する基本方針

(1) ストックの状況把握（定期点検及び日常点検）・修繕の実施・データ管理に関する方針

- ① 管理する公営住宅等の基礎的項目や整備・管理データ、劣化状況等を住棟単位で整理するため、公営住宅等の情報を一元的に管理し、長寿命化のための中・長期的な維持修繕計画、建替や新規整備の際の基礎となる建物管理データを団地別・住棟別に整理する。
- ② 公営住宅等の住棟単位の修繕履歴をデータベースに蓄積し、随時履歴を確認できるようにすることで、計画修繕周期に基づいた次回修繕・改善時期を確認し、公営住宅等の効率的・効果的な修繕・維持管理を実施する。また、建替や新規整備の際の基礎データとしても活用していく。
- ③ 公営住宅等の点検を定期的の実施し、本計画に基づいた予防保全的な維持管理を実施することにより、長寿命かつ安全な公営住宅を供給する。
- ④ 入居者の退去時に住戸内の設備等の点検を実施し、その結果を標準的な事例として、同一住棟その他住戸の修繕・改善の計画立案・見直しにつなげていく。

(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

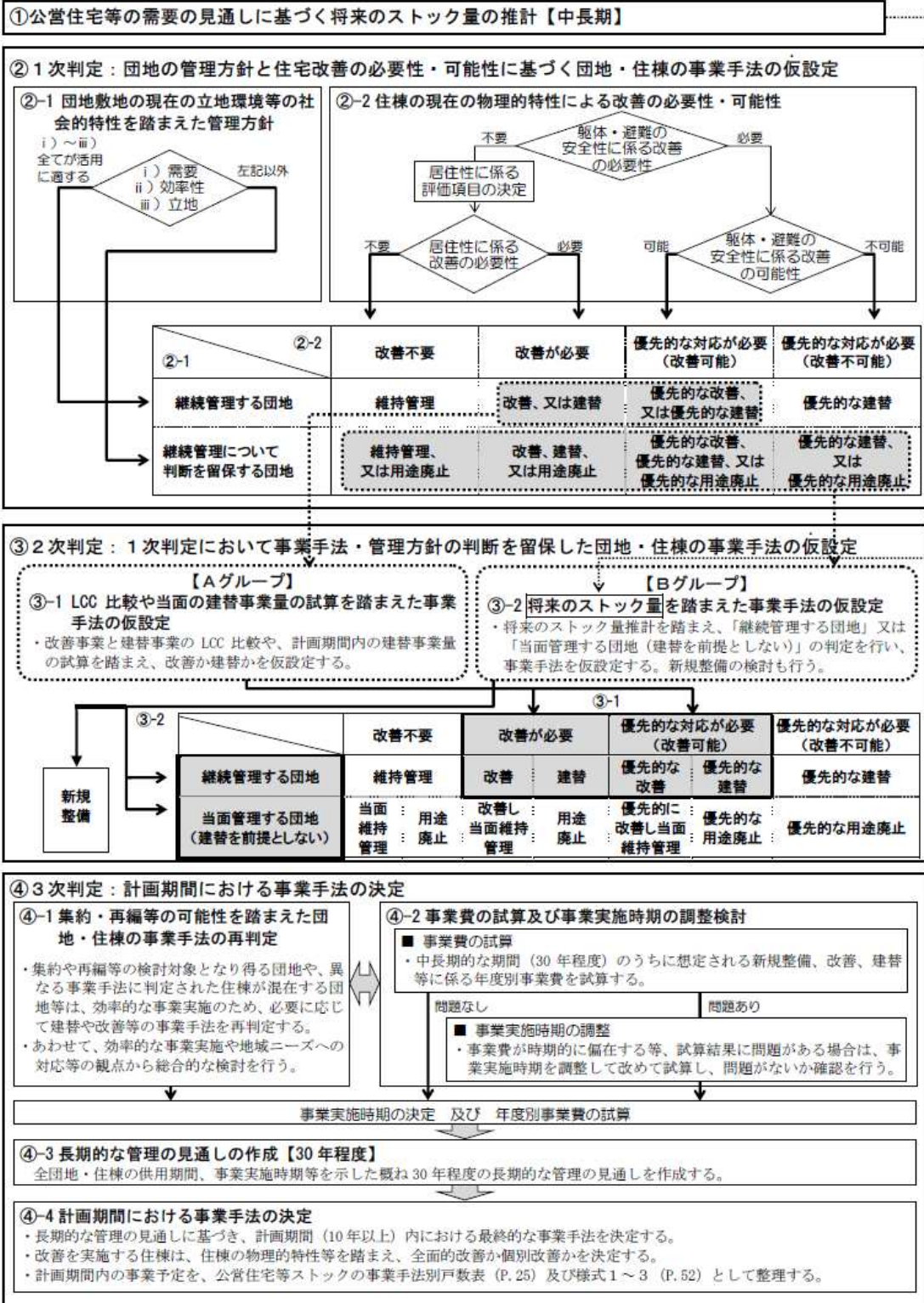
- ① 予防保全的な維持管理や計画修繕及び耐久性の向上等を図る改善事業を実施することにより、公営住宅等の長寿命化を図る。
- ② 仕様のアップグレード等による耐久性の向上、躯体への影響の低減、維持管理の容易性の向上等を行い、住棟の適切な維持を図るとともに、住棟の使用年数や修繕周期の延長等によってライフサイクルコストの縮減を図る。
- ③ 新しい準耐火建築物は、改善事業を実施することにより法定耐用年数まで適切に維持管理し、ライフサイクルコストの縮減を図る。

第4章 長寿命化を図るべき公営住宅等

4-1 公営住宅等ストックの事業手法の選定フロー

事業手法の選定は、「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）（国土交通省平成 28（2016）年 8 月）」に示された「事業手法の選定フロー」に沿って行う。

■事業手法の選定フロー



4-2 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

(1) ストック推計手法

国土交通省が提供する「住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム」を活用し、令和27年（2045年）までの5年ごとの著しい困窮年収未満の世帯数を推計し、その結果を基に将来必要となる公営住宅等のストック量を求める。

(2) 推計の手順

著しい困窮年収未満の世帯数の推計は、次に示すステップ0～3の手順に従って行う。



【ステップ0】三木市の世帯数の推計（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。

$$\boxed{\text{世帯数}} = \boxed{\text{世帯主数}} = \boxed{\text{人口}} \times \boxed{\begin{array}{c} \text{世帯主率} \\ \text{(人口に占める世帯主数の割合)} \end{array}}$$

将来の人口は、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30年（2018年）推計）において、市町村単位で、令和27年（2045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。

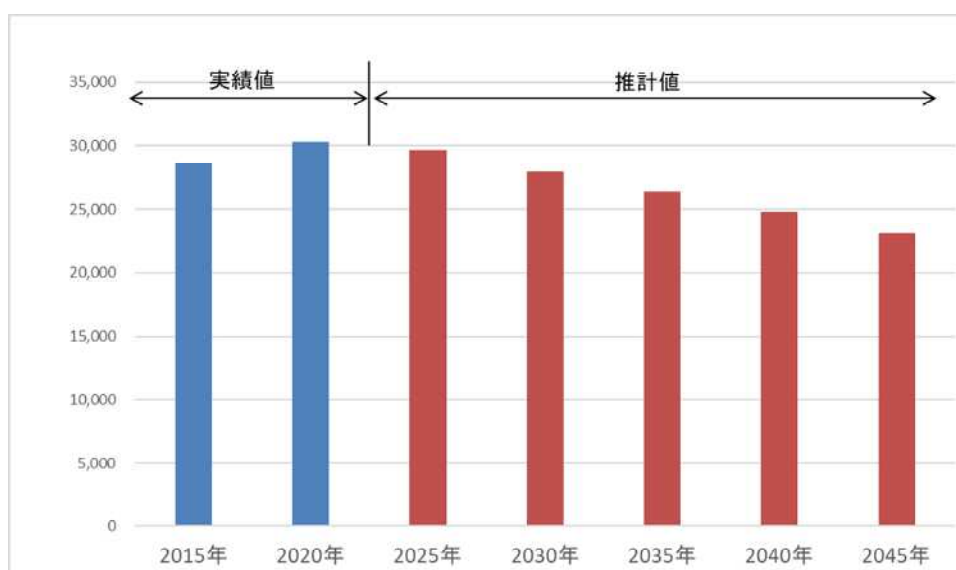
将来の世帯主率については、社人研の「日本の世帯数の将来推計（都道府県別推計）」（2019年推計）において、都道府県単位では令和22年（2040年）までの世帯主の男女・年齢（5歳階級）別・家族類型別の将来世帯主率が公表されているが、市町村単位では将来世帯主率の値が公表されていない。そこで、市町村単位での将来世帯主率の設定にあたっては、対象とする市町村と当該市町村を含む都道府県の平均的な世帯主率との相対的な関係に着目し、将来の都道府県世帯主率をもとに対象市町村の世帯主率を推定して用いることとする。

<使用データ>

- ※1 総務省「国勢調査」(平成7年、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)」(2019(平成31)年推計)
 - ・世帯主の男女・年齢5歳階級別・家族類型別世帯数(推計値)
 - ・世帯主の男女・年齢5歳階級別・家族類型別世帯主率(推計値)
- ※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」(平成30年(2018年)3月推計)
 - ・男女・年齢(5歳)階級別の推計結果

▼世帯数の推計結果

世帯主の年齢	実績値		推計値				
	2015年	2020年	2025年	2030年	2035年	2040年	2045年
総数	28,609	30,318	29,631	27,966	26,444	24,786	23,142
20歳未満	108	144	124	110	94	77	66
20～24歳	473	842	798	701	678	649	578
25～29歳	715	976	961	843	751	684	623
30～34歳	1,114	1,146	954	908	802	694	613
35～39歳	1,518	1,456	1,206	995	943	823	704
40～44歳	2,282	1,866	1,537	1,278	1,049	1,000	878
45～49歳	2,047	2,499	2,054	1,693	1,364	1,095	1,024
50～54歳	2,170	2,208	2,541	2,149	1,754	1,440	1,183
55～59歳	2,324	2,308	2,345	2,723	2,279	1,888	1,529
60～64歳	3,091	2,428	2,280	2,367	2,743	2,261	1,838
65～69歳	3,857	3,140	2,453	2,327	2,436	2,843	2,305
70～74歳	3,443	3,807	3,062	2,387	2,295	2,413	2,778
75～79歳	2,519	3,361	3,872	3,085	2,554	2,553	2,741
80～84歳	1,721	2,278	3,011	3,353	2,803	2,319	2,324
85歳以上	1,227	1,859	2,434	3,048	3,898	4,047	3,958



【ステップ1】借家世帯の世帯人員・収入分位別世帯数の推計

- 1) 住宅所有関係・世帯人員・年間収入階級別世帯数の推計
- 2) 借家世帯の世帯人員・収入分位五分位階級別世帯数の推計

将来のある時点（目標年次）の借家世帯の世帯人員・収入別世帯数を算出する。



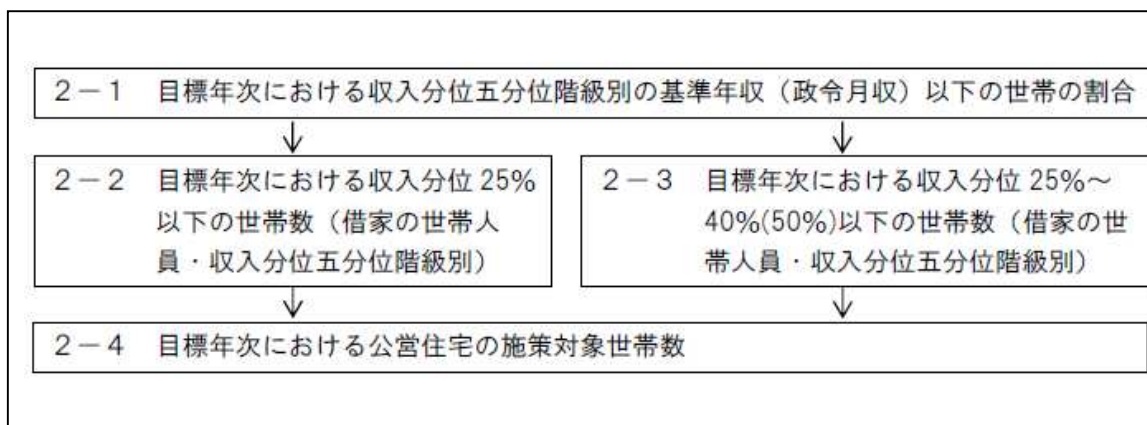
<使用データ>

- ・住宅土地統計調査（総務省統計局）（2003（平成15）年、2008（平成20）年、2013（平成25）年）
- ・家計調査年報（総務省統計局）（2002（平成14）年から2014（平成26）年まで）

【ステップ2】公営住宅収入基準を満たす世帯のうち「公営住宅の施策対象世帯数」の推計

- 1) 基準年収以下の世帯の割合の推計
 - ・本来階層：収入分位25%以下の世帯
 - ・裁量階層：収入分位40%（50%）以下の世帯
- 2) 本来階層の世帯数の推計
- 3) 裁量階層の世帯数の推計

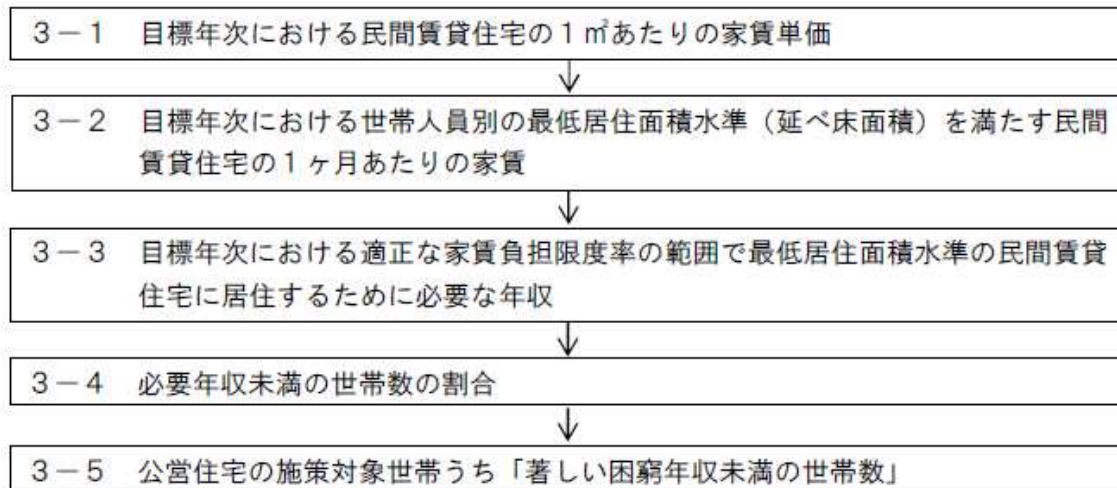
公営住宅の施策対象世帯数を推計する。



【ステップ3】公営住宅の施策対象世帯のうち「著しい困窮年収未達の世帯数」の推計

- 1) 最低居住面積水準の民間賃貸住宅の家賃水準の推計
- 2) 適正な家賃負担率の範囲で最低居住面積水準の民間賃貸住宅の入居に必要な年収の推計
- 3) 必要年収未達の世帯数の推計【借家の世帯人員・収入分位別】

公営住宅の施策対象世帯のうち「著しい困窮年収未達の世帯数」を推計する。



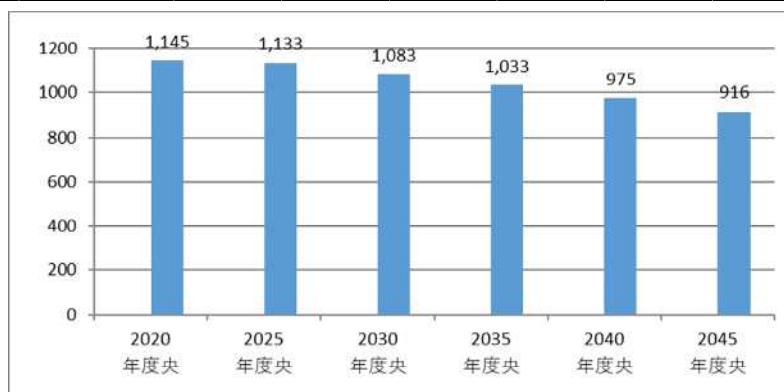
<使用データ>

- ・住宅土地統計調査（総務省統計局）（1998（平成10）年、2003（平成15）年、2008（平成20）年）

(3) 推計結果

① 著しい困窮年収未満の世帯の総数

	2020 年度央	2025 年度央	2030 年度央	2035 年度央	2040 年度央	2045 年度央
著しい困窮年収水準未満の世帯数	1,145	1,133	1,083	1,033	975	916



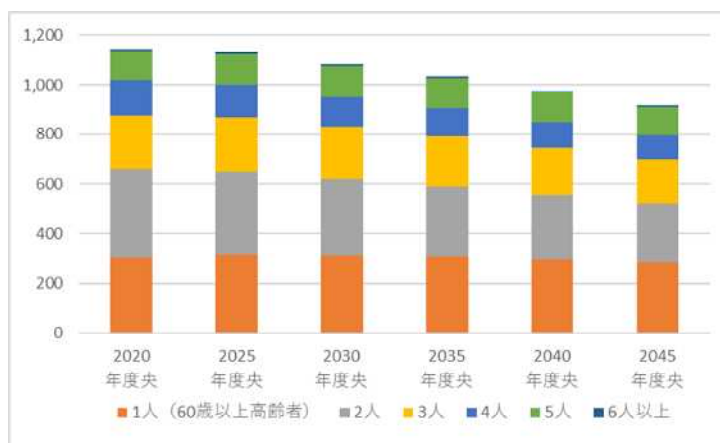
② 世帯人員別の著しい困窮年収未満の世帯

▼世帯数

	2020 年度央	2025 年度央	2030 年度央	2035 年度央	2040 年度央	2045 年度央
1人 (60歳以上高齢者)	303	313	309	304	295	284
2人	359	338	309	285	260	237
3人	214	217	211	203	192	181
4人	142	133	122	113	103	95
5人	119	124	124	122	118	113
6人以上	9	7	7	7	7	7
合計	1,145	1,133	1,083	1,033	975	916

▼構成割合

	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)	26.4%	27.6%	28.6%	29.4%	30.2%	31.0%
2人	31.4%	29.8%	28.6%	27.5%	26.6%	25.8%
3人	18.7%	19.2%	19.5%	19.6%	19.7%	19.8%
4人	12.4%	11.8%	11.3%	10.9%	10.6%	10.3%
5人	10.4%	11.0%	11.4%	11.8%	12.1%	12.4%
6人以上	0.8%	0.6%	0.7%	0.7%	0.7%	0.7%
合計	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%



4-3 市営住宅の必要戸数の検討

(1) 著しい困窮年収未満の世帯数の推計

令和2年度（2020年度）には1,145世帯であった著しい困窮年収未満の世帯数は、令和27年度（2045年度）まで減少し続け、916世帯まで減少する見通しとなっている。

(2) 市営住宅の供給計画

令和4年4月1日現在、公営住宅の管理戸数は市営住宅434戸、県営住宅464戸である。また市内にサービス付き高齢者住宅が6施設あり、171戸を供給している。これらを合計すると1,069戸となり、令和2年度の著しい困窮年収未満世帯数の推計結果1,145戸と大差ない戸数となっている。これらのことから、住宅確保要配慮世帯に対する公営住宅等のストック量は現時点においては需給バランスがとれているといえる。

中長期的な視野でみると、住宅確保要配慮世帯数は現在の公営住宅等のストック量を下回っていくと推計されることから、新たな団地整備等により管理戸数を増やしていくのではなく、劣化状況等にあわせた計画修繕やニーズ等に対応した改善事業により、既存ストックを最大限に有効活用していくことを基本とする。耐用年数を迎える団地については、住棟の劣化状況や入居者の状況を踏まえ、計画的に用途廃止を行っていくこととする。

<著しい困窮年収未満の世帯数の減少率による市営住宅の必要戸数の試算>

著しい困窮年収未満の
世帯の総数

2020年度
1,145戸

約8割

2045年度
916戸

市営住宅

2020年度
434戸

約8割

2045年度
347戸？

4-4 事業手法の選定

(1) 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する。

1-① 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

- ・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する。
- ・現在の団地の i) 需要、ii) 効率性、iii) 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」とする。
- ・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が、総合的に勘案して当該団地の将来的な管理方針を判定する。

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」として判定する。

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」として判定する。

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」として判定する。

- ・「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（事業手法の選定フローの③-2）。

1-② 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する。
- ・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区分に分類する。
- ・まず、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。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係ることから、「優先的な対応が必要」と判定する。
- ・次に、「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する。「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係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る。

- ・一方、安全性に問題がない場合は、居住性に係る評価を行い、改善の必要性の有無を判定する。

1-③ 1次判定結果（団地・住棟の事業手法の仮設定）

- ・ 1-①および1-②の検討結果を総合的に勘案し、事業手法を仮設定する。
- ・ 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次判定を行う。
 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

■ 1-①及び1-②の検討結果に応じた事業手法の仮設定

1-② \ 1-①	改善不要	改善が必要	優先的な対応が必要 (改善可能)	優先的な対応が必要 (改善不可能)
継続管理する団地	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 継続管理する団地のうち、 改善か建替かの判断を留保する団地・住棟	Bグループ 継続管理について判断を留保する団地
--	----------------------------

(2) 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する。

2-① 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

- ・ 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）を仮設定する。

2-② 将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定

- ・ 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、事業手法を仮設定する。
- ・ 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う。

2-③ 2次判定結果（団地・住棟の事業手法の仮設定）

- ・ 2-①および2-②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する。

■ 2-①及び2-②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
新規整備	継続管理する団地	当面維持管理	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
	当面管理する団地 (建替を前提としない)	当面維持管理	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

(3) 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する。

3-① 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

- ・ 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する。
- ・ あわせて、効率的な事業実施や地域ニーズへの対応等の観点から総合的な検討を行う

う。

3-② 事業費の試算及び事業実施時期の調整検討

- ・中長期的な期間（30年程度）のうちに想定される新規整備事業、改善事業、建替事業等に係る年度別事業費を試算し、今後の見通しを立てる。
- ・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う。
- ・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する。

3-③ 長期的な管理の見通しの作成【30年程度】

- ・3-②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する。

3-④ 計画期間における事業手法の決定

- ・長期的な管理の見通しに基づき、計画期間（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）を決定する。
- ・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する。

4-5 団地別・住棟別活用計画

計画期間内における各団地別・住棟別の活用手法・計画を以下に示す。

▼ストック判定結果（管理戸数）

対 象	1～5年目	6～10年目	合 計
公営住宅管理戸数			434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			419戸
うち計画修繕対応戸数	0戸	0戸	0戸
うち改善事業予定戸数	99戸	46戸	145戸
個別改善事業予定戸数	99戸	46戸	145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			274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	15戸	15戸

▼1次判定－1

基本項目						1次判定-1 (団地敷地の社会的特性を踏まえた管理方針)										
番号	団地名	棟番号	構造	管理戸数(戸)	建設年度	需要			効率性			立地		判定結果		
						申込状況	空家率	評価	敷地規模	形状・法規制	評価	利便性	災害危険区域等		評価	
1	加佐		中層耐火造	18	昭和48年	1973	×	×	×	×	×	×	○	△	×	判断留保
2	朝日ヶ丘中	11	中層耐火造	24	昭和48年	1973	×	×	×	○	×	×	×	○	×	判断留保
2	朝日ヶ丘中	12	中層耐火造	18	昭和49年	1974	×	×	×	○	×	×	×	○	×	判断留保
2	朝日ヶ丘中	13	中層耐火造	18	昭和53年	1978	×	×	×	○	○	○	×	○	×	判断留保
2	朝日ヶ丘中	14	中層耐火造	18	昭和50年	1975	×	×	×	○	○	○	×	○	×	判断留保
3	朝日ヶ丘中高層	1	高層耐火造	36	平成21年	2009	○	○	○	○	○	○	×	○	×	判断留保
3	朝日ヶ丘中高層	2	高層耐火造	36	平成22年	2010	○	○	○	○	○	○	×	○	×	判断留保
4	新田山	1	簡易耐火造	3	昭和58年	1983	×	×	×	○	×	×	○	○	○	判断留保
4	新田山	2	簡易耐火造	3	昭和58年	1983	×	×	×	○	×	×	○	○	○	判断留保
4	新田山	3	簡易耐火造	3	昭和58年	1983	×	×	×	○	×	×	○	○	○	判断留保
4	新田山	4	簡易耐火造	3	昭和58年	1983	×	×	×	○	×	×	○	○	○	判断留保
4	新田山	5	簡易耐火造	3	昭和58年	1983	×	×	×	○	×	×	○	○	○	判断留保
5	大塚	1	中層耐火造	6	昭和63年	1988	○	○	○	○	○	○	○	○	○	継続管理
5	大塚	2	中層耐火造	6	昭和63年	1988	○	○	○	○	○	○	○	○	○	継続管理
5	大塚	3	中層耐火造	6	昭和63年	1988	○	○	○	○	○	○	○	○	○	継続管理
5	大塚	4	中層耐火造	6	昭和63年	1988	○	○	○	○	○	○	○	○	○	継続管理
5	大塚	5	中層耐火造	16	平成元年	1989	○	○	○	×	○	×	○	○	○	判断留保
6	えびす	1	中層耐火造	12	平成5年	1993	○	○	○	○	×	×	○	△	×	判断留保
6	えびす	2	中層耐火造	12	平成5年	1993	○	○	○	○	×	×	○	△	×	判断留保
6	えびす	3	中層耐火造	12	平成7年	1995	○	○	○	○	×	×	○	△	×	判断留保
6	えびす	4	中層耐火造	12	平成7年	1995	○	○	○	○	×	×	○	△	×	判断留保
6	えびす	5	中層耐火造	9	平成17年	2005	○	○	○	×	×	×	○	○	○	判断留保
6	えびす	6	中層耐火造	9	平成17年	2005	○	○	○	×	×	×	○	○	○	判断留保
7	跡部	1	中層耐火造	18	平成9年	1997	○	○	○	○	×	×	○	○	○	判断留保
7	跡部	2	中層耐火造	12	平成9年	1997	○	○	○	○	×	×	○	○	○	判断留保
8	朝日ヶ丘南	1	高層耐火造	69	平成12年	2000	○	○	○	○	○	○	×	○	×	判断留保
8	朝日ヶ丘南	2	高層耐火造	46	平成14年	2002	○	○	○	○	○	○	×	○	×	判断留保
公営住宅計			—	434												

▼1次判定-2

基本項目						1次判定-2（住棟の物理的特性による改善の必要性）								判定結果	
番号	団地名	棟番号	構造	管理戸数（戸）	建設年度	安全性				居住性					
						耐震性	避難の安全性	耐用年限	改善の必要性	専用面積	バリアフリー性	浴室・3点給湯	改善の必要性		
1	加佐		中層耐火造	18	昭和48年	1973	○	○	○	不要	○	×	×	必要	改善、建替、又は用途廃止
2	朝日ヶ丘中	11	中層耐火造	24	昭和48年	1973	○	○	○	不要	○	×	×	必要	改善、建替、又は用途廃止
2	朝日ヶ丘中	12	中層耐火造	18	昭和49年	1974	○	○	○	不要	○	×	×	必要	改善、建替、又は用途廃止
2	朝日ヶ丘中	13	中層耐火造	18	昭和53年	1978	○	○	○	不要	○	×	×	必要	改善、建替、又は用途廃止
2	朝日ヶ丘中	14	中層耐火造	18	昭和50年	1975	○	○	○	不要	○	×	×	必要	改善、建替、又は用途廃止
3	朝日ヶ丘中高層	1	高層耐火造	36	平成21年	2009	○	○	○	不要	○	○	○	不要	維持管理、又は用途廃止
3	朝日ヶ丘中高層	2	高層耐火造	36	平成22年	2010	○	○	○	不要	○	○	○	不要	維持管理、又は用途廃止
4	新田山	1	簡易耐火造	3	昭和58年	1983	○	—	△	不要	○	×	×	必要	改善、建替、又は用途廃止
4	新田山	2	簡易耐火造	3	昭和58年	1983	○	—	△	不要	○	×	×	必要	改善、建替、又は用途廃止
4	新田山	3	簡易耐火造	3	昭和58年	1983	○	—	△	不要	○	×	×	必要	改善、建替、又は用途廃止
4	新田山	4	簡易耐火造	3	昭和58年	1983	○	—	△	不要	○	×	×	必要	改善、建替、又は用途廃止
4	新田山	5	簡易耐火造	3	昭和58年	1983	○	—	△	不要	○	×	×	必要	改善、建替、又は用途廃止
5	大塚	1	中層耐火造	6	昭和63年	1988	○	○	○	不要	○	×	×	必要	改善、又は建替
5	大塚	2	中層耐火造	6	昭和63年	1988	○	○	○	不要	○	×	×	必要	改善、又は建替
5	大塚	3	中層耐火造	6	昭和63年	1988	○	○	○	不要	○	×	×	必要	改善、又は建替
5	大塚	4	中層耐火造	6	昭和63年	1988	○	○	○	不要	○	×	×	必要	改善、又は建替
5	大塚	5	中層耐火造	16	平成元年	1989	○	○	○	不要	○	×	×	必要	改善、建替、又は用途廃止
6	えびす	1	中層耐火造	12	平成5年	1993	○	○	○	不要	○	×	○	必要	改善、建替、又は用途廃止
6	えびす	2	中層耐火造	12	平成5年	1993	○	○	○	不要	○	×	○	必要	改善、建替、又は用途廃止
6	えびす	3	中層耐火造	12	平成7年	1995	○	○	○	不要	○	×	○	必要	改善、建替、又は用途廃止
6	えびす	4	中層耐火造	12	平成7年	1995	○	○	○	不要	○	×	○	必要	改善、建替、又は用途廃止
6	えびす	5	中層耐火造	9	平成17年	2005	○	○	○	不要	○	×	○	必要	改善、建替、又は用途廃止
6	えびす	6	中層耐火造	9	平成17年	2005	○	○	○	不要	○	×	○	必要	改善、建替、又は用途廃止
7	跡部	1	中層耐火造	18	平成9年	1997	○	○	○	不要	○	×	○	必要	改善、建替、又は用途廃止
7	跡部	2	中層耐火造	12	平成9年	1997	○	○	○	不要	○	×	○	必要	改善、建替、又は用途廃止
8	朝日ヶ丘南	1	高層耐火造	69	平成12年	2000	○	○	○	不要	○	○	○	不要	改善、建替、又は用途廃止
8	朝日ヶ丘南	2	高層耐火造	46	平成14年	2002	○	○	○	不要	○	○	○	不要	改善、建替、又は用途廃止
公営住宅計			—	434											

▼ 2次判定

基本項目						2次判定					
番号	団地名	棟番号	構造	管理戸数(戸)	建設年度	継続管理する団地			判断を留保する団地	判定結果	
						LCC試算(円/戸・年)		LCC試算に基づく事業手法の仮設定	将来のストック量推計による管理方針の判定		
						改善	建替				
1	加佐		中層耐火造	18	昭和48年	1973				当面管理する団地 (建替を前提としない)	改善し当面維持管理
2	朝日ヶ丘中	11	中層耐火造	24	昭和48年	1973				当面管理する団地 (建替を前提としない)	改善し当面維持管理
2	朝日ヶ丘中	12	中層耐火造	18	昭和49年	1974				当面管理する団地 (建替を前提としない)	改善し当面維持管理
2	朝日ヶ丘中	13	中層耐火造	18	昭和53年	1978				当面管理する団地 (建替を前提としない)	改善し当面維持管理
2	朝日ヶ丘中	14	中層耐火造	18	昭和50年	1975				当面管理する団地 (建替を前提としない)	改善し当面維持管理
3	朝日ヶ丘中高層	1	高層耐火造	36	平成21年	2009				継続管理する団地	当面維持管理
3	朝日ヶ丘中高層	2	高層耐火造	36	平成22年	2010				継続管理する団地	当面維持管理
4	新田山	1	簡易耐火造	3	昭和58年	1983				当面管理する団地 (建替を前提としない)	用途廃止
4	新田山	2	簡易耐火造	3	昭和58年	1983				当面管理する団地 (建替を前提としない)	用途廃止
4	新田山	3	簡易耐火造	3	昭和58年	1983				当面管理する団地 (建替を前提としない)	用途廃止
4	新田山	4	簡易耐火造	3	昭和58年	1983				当面管理する団地 (建替を前提としない)	用途廃止
4	新田山	5	簡易耐火造	3	昭和58年	1983				当面管理する団地 (建替を前提としない)	用途廃止
5	大塚	1	中層耐火造	6	昭和63年	1988	236,187	300,264	改善		改善
5	大塚	2	中層耐火造	6	昭和63年	1988	236,187	300,264	改善		改善
5	大塚	3	中層耐火造	6	昭和63年	1988	236,187	300,264	改善		改善
5	大塚	4	中層耐火造	6	昭和63年	1988	236,187	300,264	改善		改善
5	大塚	5	中層耐火造	16	平成元年	1989				継続管理する団地	改善し当面維持管理
6	えびす	1	中層耐火造	12	平成5年	1993				継続管理する団地	改善し当面維持管理
6	えびす	2	中層耐火造	12	平成5年	1993				継続管理する団地	改善し当面維持管理
6	えびす	3	中層耐火造	12	平成7年	1995				継続管理する団地	改善し当面維持管理
6	えびす	4	中層耐火造	12	平成7年	1995				継続管理する団地	改善し当面維持管理
6	えびす	5	中層耐火造	9	平成17年	2005				継続管理する団地	改善し当面維持管理
6	えびす	6	中層耐火造	9	平成17年	2005				継続管理する団地	改善し当面維持管理
7	跡部	1	中層耐火造	18	平成9年	1997				継続管理する団地	改善し当面維持管理
7	跡部	2	中層耐火造	12	平成9年	1997				継続管理する団地	改善し当面維持管理
8	朝日ヶ丘南	1	高層耐火造	69	平成12年	2000				継続管理する団地	当面維持管理
8	朝日ヶ丘南	2	高層耐火造	46	平成14年	2002				継続管理する団地	当面維持管理
公営住宅計			—	434							

▼3次判定

基本項目						3次判定		
番号	団地名	棟番号	構造	管理戸数(戸)	建設年度		計画期間における事業手法の決定	
						<ul style="list-style-type: none"> ・集約や再編の可能性 ・事業実施時期の調整検討 ・長期的な管理の見直し 		
1	加佐		中層耐火造	18	昭和48年	1973	平成27年(2015年)に改善事業を行っている。同対策事業により建設された団地であり、関係団体と調整の上、今後の方向性を決定する。	修繕対応
2	朝日ヶ丘中	11	中層耐火造	24	昭和48年	1973	平成28年(2016年)に改善事業を行っている。耐用年限(2043年)を目的とした用途廃止に向け調整を行う。	修繕対応
2	朝日ヶ丘中	12	中層耐火造	18	昭和49年	1974	平成28年(2016年)に改善事業を行っている。耐用年限(2044年)を目的とした用途廃止に向け調整を行う。	修繕対応
2	朝日ヶ丘中	13	中層耐火造	18	昭和53年	1978	平成29年(2017年)に改善事業を行っている。耐用年限(2048年)を目的とした用途廃止に向け調整を行う。	修繕対応
2	朝日ヶ丘中	14	中層耐火造	18	昭和50年	1975	計画期間内に改善事業を行う。耐用年限(2045年)を目的とした用途廃止に向け調整を行う。	個別改善
3	朝日ヶ丘中高層	1	高層耐火造	36	平成21年	2009	計画期間以降に個別改善を行う。	修繕対応
3	朝日ヶ丘中高層	2	高層耐火造	36	平成22年	2010	計画期間以降に個別改善を行う。	修繕対応
4	新田山	1	簡易耐火造	3	昭和58年	1983	令和10年(2028年)に耐用年限を迎える。計画期間内での用途廃止に向け調整を行う。	用途廃止
4	新田山	2	簡易耐火造	3	昭和58年	1983	令和10年(2028年)に耐用年限を迎える。計画期間内での用途廃止に向け調整を行う。	用途廃止
4	新田山	3	簡易耐火造	3	昭和58年	1983	令和10年(2028年)に耐用年限を迎える。計画期間内での用途廃止に向け調整を行う。	用途廃止
4	新田山	4	簡易耐火造	3	昭和58年	1983	令和10年(2028年)に耐用年限を迎える。計画期間内での用途廃止に向け調整を行う。	用途廃止
4	新田山	5	簡易耐火造	3	昭和58年	1983	令和10年(2028年)に耐用年限を迎える。計画期間内での用途廃止に向け調整を行う。	用途廃止
5	大塚	1	中層耐火造	6	昭和63年	1988	平成30年(2018年)に改善事業を行っている。計画期間以降に個別改善を行う。	修繕対応
5	大塚	2	中層耐火造	6	昭和63年	1988	平成30年(2018年)に改善事業を行っている。計画期間以降に個別改善を行う。	修繕対応
5	大塚	3	中層耐火造	6	昭和63年	1988	平成30年(2018年)に改善事業を行っている。計画期間以降に個別改善を行う。	修繕対応
5	大塚	4	中層耐火造	6	昭和63年	1988	平成30年(2018年)に改善事業を行っている。計画期間以降に個別改善を行う。	修繕対応
5	大塚	5	中層耐火造	16	平成元年	1989	令和元年(2019年)に改善事業を行っている。計画期間以降に個別改善を行う。	修繕対応
6	えびす	1	中層耐火造	12	平成5年	1993	令和3年(2021年)に改善事業を行っている。計画期間以降に個別改善を行う。	修繕対応
6	えびす	2	中層耐火造	12	平成5年	1993	令和3年(2021年)に改善事業を行っている。計画期間以降に個別改善を行う。	修繕対応
6	えびす	3	中層耐火造	12	平成7年	1995	令和4年(2022年)に改善事業を行っている。計画期間以降に個別改善を行う。	修繕対応
6	えびす	4	中層耐火造	12	平成7年	1995	令和4年(2022年)に改善事業を行っている。計画期間以降に個別改善を行う。	修繕対応
6	えびす	5	中層耐火造	9	平成17年	2005	計画期間以降に個別改善を行う。	修繕対応
6	えびす	6	中層耐火造	9	平成17年	2005	計画期間以降に個別改善を行う。	修繕対応
7	跡部	1	中層耐火造	18	平成9年	1997	計画期間内に個別改善を行う。	個別改善
7	跡部	2	中層耐火造	12	平成9年	1997	計画期間内に個別改善を行う。	個別改善
8	朝日ヶ丘南	1	高層耐火造	69	平成12年	2000	計画期間内に個別改善を行う。	個別改善
8	朝日ヶ丘南	2	高層耐火造	46	平成14年	2002	計画期間内に個別改善を行う。	個別改善
公営住宅計			—	434				

第5章 事業の実施方針

5-1 点検の実施方針

(1) 定期点検

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。したがって、法定点検の対象となっている住棟については、引き続き法令に基づく適切な点検を実施する。法定点検の対象外の住棟についても、建築基準法第12条の規定に準じて法定点検と同様の点検を実施する。

(2) 日常点検

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、不具合等への適切な対応を図るため、必要に応じて日常点検を実施する。

遊具、外構、自転車置場等、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を行う。

(3) 入退去時の点検

バルコニー等の入居者が専用的に使用する共用部分や、住戸内の設備等の点検については、住戸内部に立ち入る必要があり、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する。

(4) 点検結果の活用

定期点検や日常点検の結果は、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する。

5-2 計画修繕の実施方針

(1) 計画修繕の内容と周期

計画修繕は、経年劣化により老朽化した設備等の原状回復を目的とした工事を対象とする。計画期間内に実施する修繕は、国指針に示されている修繕項目別の修繕周期表を参考に、住棟別に修繕内容と実施時期を調整する。

(2) 効果的・効率的な計画修繕の実施

工事時期に近い修繕内容や建設年代に近い住棟の工事時期を調整するなど、工事の効率化・コストの軽減を図る。

計画修繕の実施時期と改善事業の実施時期が近い場合は、相互の事業実施時期や関連

性等を把握したうえで、両工事をあわせて実施するなど効率化を図る。

点検の結果、建物の安全性等が確認された場合には、修繕時期を延期するなど、点検結果を踏まえて柔軟に対応する。また、点検結果による老朽化の度合いや危険度に応じて優先順位をつけるなど、実情を踏まえた実施を検討する。

(3) 修繕内容のデータベース化

修繕した内容をデータベース化し、将来の修繕や改善等に必要履歴を蓄積する。

5-3 改善事業の実施方針

今後も引き続き活用を図る住宅について、住棟の状況に応じた改善事業の必要性・効果を考慮し、次の4種類の改善事業を必要に応じて適切に実施する。

■長寿命化型

耐久性の向上や躯体劣化の低減、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。

<改善内容(例)>

外壁の断熱改修、給排水管の耐久性向上、住戸内配管の集約化 等

■福祉対応型

高齢者等が安全・安心して居住できるよう、住戸内や共用部、屋外のバリアフリー化を進める。

<改善内容(例)>

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

■居住性向上型

住戸規模・間取りの改善や住戸住棟設備の機能向上を行い、居住性を向上させる。高齢者等が安全・安心して居住できるよう、住戸内や共用部、屋外のバリアフリー化を進める。

<改善内容(例)>

間取りの変更、電気容量のアップ、開口部のアルミサッシ化 等

■安全性確保型

非常時に円滑に避難できるよう避難設備や経路の整備・確保などによる防災性の向上や、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。

<改善内容（例）>

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 等

5-4 建替え事業の実施方針

事業手法の選定フローにより用途廃止と判定した住宅については、住棟の劣化状況や入居者の状況を踏まえ、計画的な事業の実施を行う。また、計画年次以降の将来的な建替え事業については以下の方針や社会要請に対応しつつ順次事業を実施する。

（1）環境や景観に配慮した住宅ストックの整備と活用

市営住宅の建替等にあたっては、省エネルギー、省資源、自然エネルギーの活用などの観点から事業を実施することで、環境対策やリサイクル市場の拡大など循環型社会の形成に努める。

また、緑化等によって周辺の環境との調和に配慮した豊かな景観形成に貢献し、魅力ある都市空間の向上に寄与することを推進する。

（2）良質な住宅ストックの形成と効率的な維持管理

建替等に伴い住戸規模の改善及び防犯面での居住水準の向上を図るとともに、長寿命、維持管理コストの縮減、設備の更新性やメンテナンス性の向上に配慮した住宅の整備を行う。ユニバーサルデザインを採用した将来の居住ニーズ等の変化にも配慮し、住宅のセーフティネットとしての役割を果たすため、住宅に困窮する世帯への的確な住宅確保と適切な維持管理の強化を図り、長寿命化に向けた取り組みを推進する。

（3）地域のまちづくりへの貢献

良好な地域コミュニティ形成のために、福祉部局や NPO 法人などと連携し、子育て世代・高齢者への在宅支援等に必要な空間活用の検討により、市営住宅入居者だけでなく周辺地域に貢献できる市営住宅の整備をめざす。

また、建替事業に伴う余剰地については、地域の良好なまちづくりに寄与できる用途の誘導を視野に入れながら民間への売却も検討する。

第6章 長寿命化のための事業実施予定一覧

計画期間内に実施する計画修繕、改善事業等の実施予定について、国の指定する以下の様式により次ページ以降に示す。

(1) 計画修繕・改善事業の実施予定一覧

様式1による。

(2) 新規整備事業及び建替事業の事業予定一覧

様式2による。

(3) 共同施設に係る事業の実施予定一覧（集会所・遊具等）

様式3による。

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧（1／3）

事業主体名： 三木市

住宅の区分： 公営住宅（公営住宅）

地域区分： 特定公共
賃貸住宅

改善住宅

その他（

団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設 年度	次期点検時期		修繕・改善事業の内容										LCC 削減効果 (千円・年)	備考		
					法定点検	法定点検に 準じた点検	R5 (2023)	R6 (2024)	R7 (2025)	R8 (2026)	R9 (2027)	R10 (2028)	R11 (2029)	R12 (2030)	R13 (2031)	R14 (2032)				
加佐	-	18	PC 3階 中層耐火	S48 (1973)	-	R5 (2023)													-	
朝日ヶ丘中	11号棟	24	PC 3階 中層耐火	S48 (1973)	-	R5 (2023)													-	
朝日ヶ丘中	12号棟	18	PC 3階 中層耐火	S49 (1974)	-	R5 (2023)													-	
朝日ヶ丘中	13号棟	18	RC 3階 中層耐火	S53 (1978)	-	R5 (2023)													-	
朝日ヶ丘中	14号棟	18	PC 3階 中層耐火	S50 (1975)	-	R5 (2023)												屋上防水 外壁改修 (長寿命化)	1,273	
朝日ヶ丘中 高層	1号棟	36	RC 6階 高層耐火	H21 (2009)	R6 (2024)	R5 (2023)													-	
朝日ヶ丘中 高層	2号棟	36	RC 6階 高層耐火	H22 (2010)	R6 (2024)	R5 (2023)													-	
新田山	1号棟	3	PC 2階 簡易耐火	S58 (1983)	-	R5 (2023)													-	用途廃止
新田山	2号棟	3	PC 2階 簡易耐火	S58 (1983)	-	R5 (2023)													-	用途廃止
新田山	3号棟	3	PC 2階 簡易耐火	S58 (1983)	-	R5 (2023)													-	用途廃止

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧（2／3）

事業主体名： 三木市

住宅の区分： (公営住宅) 特別公共 地域貢献 賃貸住宅 (公共供給) 改良住宅 その他 ()

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期点検時期		修繕・改善事業の内容										LCC削減効果 (千円・年)	備考									
					法定点検	法定点検に 準じた点検	R5 (2023)	R6 (2024)	R7 (2025)	R8 (2026)	R9 (2027)	R10 (2028)	R11 (2029)	R12 (2030)	R13 (2031)	R14 (2032)											
新田山	4号棟	3	PC 2階 簡易耐火	S58 (1983)	-	R5 (2023)																			-		
新田山	5号棟	3	PC 2階 簡易耐火	S58 (1983)	-	R5 (2023)																				-	
大塚	1号棟	6	RC 3階 中層耐火	S63 (1988)	-	R5 (2023)																				-	
大塚	2号棟	6	RC 3階 中層耐火	S63 (1988)	-	R5 (2023)																				-	
大塚	3号棟	6	RC 3階 中層耐火	S63 (1988)	-	R5 (2023)																				-	
大塚	4号棟	6	RC 3階 中層耐火	S63 (1988)	-	R5 (2023)																				-	
大塚	5号棟	16	RC 4階 中層耐火	H1 (1989)	-	R5 (2023)																				-	
えびす	1号棟	12	RC 3階 中層耐火	H5 (1993)	-	R5 (2023)																				-	
えびす	2号棟	12	RC 3階 中層耐火	H5 (1993)	-	R5 (2023)																				-	
えびす	3号棟	12	RC 3階 中層耐火	H7 (1995)	-	R5 (2023)																				-	

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧（3/3）

事業主体名：三木市

住宅の区分：(公営住宅) 地域公共 地盤質 (分棟別) 改良住宅 その他 ()

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期点検時期		修繕・改善事業の内容										LCC 削減効果 (千円・年)	備考			
					法定点検	法定点検に 準じた点検	R5 (2023)	R6 (2024)	R7 (2025)	R8 (2026)	R9 (2027)	R10 (2028)	R11 (2029)	R12 (2030)	R13 (2031)	R14 (2032)					
えびす	4号棟	12	RC 3階 中層耐火	H7 (1995)	—	R5 (2023)													—		
えびす	5号棟	9	RC 3階 中層耐火	H17 (2005)	—	R5 (2023)													—		
えびす	6号棟	9	RC 3階 中層耐火	H17 (2005)	—	R5 (2023)													—		
跡部	1号棟	18	RC 3階 中層耐火	H9 (1997)	—	R5 (2023)	外壁改修 (長寿命化)												1,688		
跡部	2号棟	12	RC 3階 中層耐火	H9 (1997)	—	R5 (2023)	外壁改修 (長寿命化)												1,125		
朝日ヶ丘南	1号棟	69	RC 8階 高層耐火	H12 (2000)	R6 (2024)	R5 (2023)					屋根改修 外壁改修 (長寿命化)								6,768		
朝日ヶ丘南	2号棟	46	RC 7階 高層耐火	H14 (2002)	R6 (2024)	R5 (2023)					屋根改修 外壁改修 (長寿命化)								4,237	住棟内に特定公共未買 住宅11戸含む	

【様式2】新規整備事業及び建替事業の実施予定一覧

事業主体名： 三木市

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

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期点検時期		新規整備又は建替予定年度	LCC (千円/年)	備考
					法定点検	法定点検に準じた点検			
		該当する住棟はなし							

【様式3】共同施設部分に係る実施予定一覧（集会所・遊具等）

事業主体名： _____

三木市

住宅の区分： _____

公営住宅
 特定公共
 賃貸住宅
 地盤買
 （公共供給）
 改良住宅
 その他（ _____ ）

団地名	共同施設名	建設年度	次期点検時期		修繕・改善事業の内容										備考					
			法定点検	法定点検に 擇じた点検	R5 (2023)	R5 (2023)	R6 (2024)	R7 (2025)	R8 (2026)	R9 (2027)	R10 (2028)	R11 (2029)	R12 (2030)	R13 (2031)		R14 (2032)				
跡部	集会所	H9	—	R5 (2023)																
朝日ヶ丘南	集会所	H14	—	R5 (2023)										屋根改修 外壁改修 (長寿命化)						

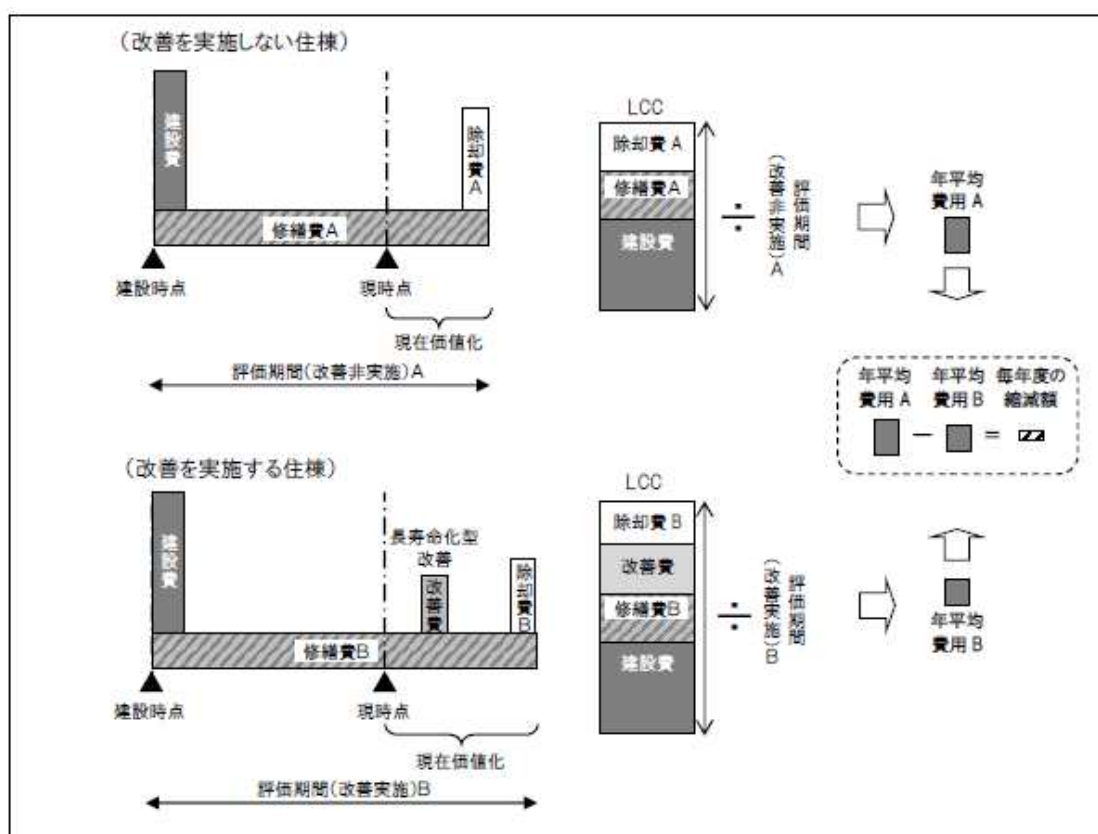
第7章 ライフサイクルコストと その縮減効果の算出

7-1 ライフサイクルコストの縮減効果算出の基本的な考え方

計画期間において長寿命化型改善事業を実施する住宅について、ライフサイクルコスト（LCC）の縮減効果を算出する。

LCCの算出については、国指針と合わせて公表された「ライフサイクルコスト（LCC）算定プログラム」を活用する。

▼ライフサイクルコストの算出イメージ



① 1棟のLCC縮減効果 = LCC（計画前） - LCC（計画後）

〔単位 千円/棟・年〕

② $LCC（計画前） = （建設費 + 修繕費 + 除却費） * 1 / 評価期間（改善非実施）$

〔単位 千円/棟・年〕

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

・ 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）。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する。

- ・修繕費：建設後、評価期間（改善非実施）末までに実施した修繕工事費（※）。長期修繕計画で設定している標準的な修繕項目・周期等に基づき、修繕費を算定する。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）に乗じて算定される累積修繕費で代用してもよい。
- ・評価期間（改善非実施）：改善事業を実施しない場合に想定される管理期間。物理的な劣化や社会的価値の低下に伴い供用に適さない状態になるまでの管理期間といえるが、これまでの建替事業の実績を考慮し、建替前の平均的な供用期間（構造種別）を評価期間（改善非実施）としてもよい。
- ・除却費：評価期間（改善非実施）末に実施する除却工事費（※）。

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

$$\text{③ LCC（計画後）} = \text{（建設費} + \text{改善費} + \text{修繕費} + \text{除却費）} * 2 / \text{評価期間（改善実施）}$$

〔単位 千円/棟・年〕

* 2：（建設費＋改善費＋修繕費＋除却費）は公営住宅等長寿命化計画に基づく改善事業（LCC算定対象）及び公営住宅等長寿命化計画の計画期間以後に想定される改善事業（LCC算定対象）を実施する場合に想定される管理期間（目標管理期間）に要するコスト。

- ・建設費：②の記載と同じ
- ・改善費：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*3（※）
- ・修繕費：建設後、評価期間（改善実施）末までに実施した修繕工事費（※）、以下、②の記載と同じ。
- ・除却費：評価期間（改善実施）末に実施する除却工事費（※）
- ・評価期間（改善実施）：公営住宅等長寿命化計画に基づく改善事業（LCC算定対象）及び公営住宅等長寿命化計画の計画期間以後に想定される改善事業（LCC算定対象）を実施する場合に想定される管理期間（目標管理期間）。

* 3：修繕費相当額の控除方法については、国指針の〈参考：ライフサイクルコスト（LCC）の縮減効果の算出例〉を参照のこと。事業主体の運用により独自の方法によって控除することも可能とするが、その場合は、その内容を明らかにする必要がある。

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

7-2 ライフサイクルコスト縮減効果の算出

国指針に基づき、計画期間内に長寿命化型改善事業を実施する住棟について、各住棟のライフサイクルコストを算出した結果は下表のとおりである。

団地名	棟番号	管理戸数(戸)	構造	建設年度	計画前モデル (改善事業を実施しない場合)					計画後モデル (改善事業を実施する場合)						LCC縮減効果	
					①	②	③	④	⑤	⑥	⑦	⑧	⑨	⑩	⑪	⑫	⑬
					評価期間A (年)	修繕費A (千円)	建設費 (千円)	除却費A (千円)	計画前LCC (千円/戸・年)	評価期間B (年)	累積修繕費B (千円)	長寿命化型改善費 (千円)	建設費 (千円)	除却費B (千円)	計画後LCC (千円/戸・年)	年平均縮減額 (千円/戸・年)	年住棟平均当たり縮減額の (千円/団地・年)
朝日ヶ丘中	14号棟	18	PC 3階 中層耐火	S50 (1975)	50	6,696	7,222	375	286	70	7,154	513	7,222	171	215	71	1,273
跡部	1号棟	18	RC 3階 中層耐火	H9 (1997)	50	6,696	11,524	375	372	70	6,850	925	11,524	171	278	94	1,688
跡部	2号棟	12	RC 3階 中層耐火	H9 (1997)	50	6,696	11,524	375	372	70	6,850	925	11,524	171	278	94	1,125
朝日ヶ丘南	1号棟	69	RC 8階 高層耐火	H12 (2000)	50	6,696	14,958	375	441	70	6,489	2,356	14,958	171	342	98	6,768
朝日ヶ丘南	2号棟	46	RC 7階 高層耐火	H14 (2002)	50	6,696	14,137	375	424	70	6,579	2,356	14,137	171	332	92	4,237
計																	15,091