

丹波市 公営住宅等長寿命化計画 (改定案)

令和 5 年 月



目 次

第 1 章 計画策定の主旨

1. 計画の背景と目的	1
2. 計画の位置づけ	2
3. 計画期間	2

第 2 章 公的賃貸住宅の状況

1. 公的賃貸住宅の状況	3
2. 市営住宅ストックの状況	7
3. 市営住宅の入居状況	10
4. 市営住宅の現況まとめ	11
5. 点検調査の結果について	12
6. 市営住宅ストックの課題	17

第 3 章 市営住宅の長寿命化に関する基本方針

1. 市営住宅整備・活用の基本的な考え方	19
2. 市営住宅供給目標戸数の考え方	21
3. SDGs との関係	21

第 4 章 計画の対象と事業手法の選定

1. 事業手法の基本的な考え方	22
2. 事業手法の選定方法	23
3. 公的賃貸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	25
4. 1 次判定	27
5. 2 次判定	30
6. 3 次判定	33
7. 市営住宅活用のまとめ	35

第 5 章 点検および計画修繕の実施方針

1. 点検の実施方針	44
2. 計画期間内に実施する修繕・改善事業の内容	44
3. 住棟単位の修繕・改善事業一覧	49

第 6 章 長寿命化のための維持管理による効果

1. 予防保全的な維持管理等の実施による効果	54
2. 事業の実施による LCC（ライフサイクルコスト）の改善効果	54
参考 1 LCC（ライフサイクルコスト）の算出の考え方	57
参考 2 用語説明	60

第1章 計画策定の主旨

1. 計画の背景と目的

(1) 背景

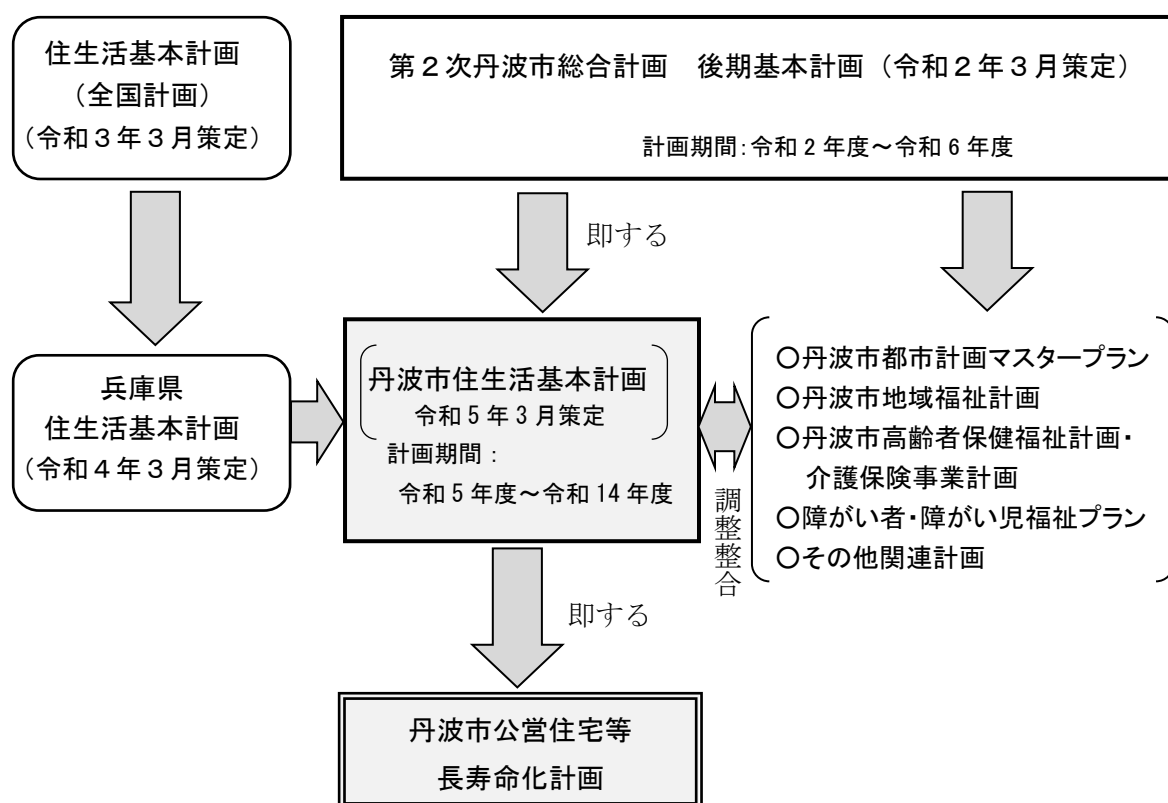
- ・本市では、平成25年3月に「丹波市公営住宅等長寿命化計画」を策定し、以来、市営住宅について維持管理を行うとともに、改善事業の実施や、LCC（ライフサイクルコスト）の縮減に努めてきた。
- ・一方で、本市を含め全国的にも少子高齢化の傾向は進行し、また新型コロナウイルス感染症の拡大に伴う「新たな日常」に対応した生活様式や働き方の変化などが提唱されるなど、住まいに対するニーズの変化等を踏まえ、新たな時代の住宅施策の目標を示した「住生活基本計画（全国計画）」が令和3年3月に策定されたところである。
- ・このような社会情勢の変化や人口・世帯構成の変化等を踏まえ、本市の実情に応じた市営住宅等の計画的な建替、用途廃止及び修繕・改善により、効率的で効果的なストックのマネジメントを行うことが求められている。
- ・市営住宅においては、適切な改善事業を行うことにより耐用年限を超えた住宅でも長期にわたり使用可能となることもでき、このように市営住宅の長寿命化を図り、需要に的確に対応することが必要である。
- ・本市においても、多数の市営住宅を良質なストックとして活用していくために、予防保全的な管理・修繕等を行うことが重要であり、そのストックに関する長寿命化の視点を含めた効率的な事業計画等が必要である。

(2) 目的

- ・平成28年3月改訂の「丹波市公営住宅等長寿命化計画」は、令和5年3月に計画期間が終了することから、これまでの改善事業の進捗状況や市営住宅の現況、また将来のニーズ等を踏まえ、適正規模の把握や、その役割を考慮した上で修繕、改善、建替等の市営住宅の活用手法を定め、市営住宅の長寿命化に資する予防保全的な管理や改善を推進し、更新コストの削減と事業量の平準化を図ること、及び修繕・改善事業の長期的な見通しを示すことを目的とする。

2. 計画の位置づけ

- ・本計画は、「丹波市総合計画」や「丹波市住生活基本計画」、兵庫県の「住生活基本計画」等を上位計画とし、公営住宅等の整備計画として位置づける。市営住宅等整備事業、公営住宅等ストック総合改善事業に係る社会資本整備総合交付金の交付等にあたっては、原則として「公営住宅等長寿命化計画」に基づいて行うことを要件としており、市営住宅ストックの改善・更新は、本計画に基づいて行うこととする。



3. 計画期間

- ・丹波市公営住宅等長寿命化計画の計画期間は、令和5年度から令和14年度までの10年間とする。ただし、今後の社会情勢や、国・兵庫県の動向等を踏まえ、概ね5年ごとに見直しを行うこととする。

【計画期間】令和5年度から令和14年度までの10年間

第2章 公的賃貸住宅の状況

1. 公的賃貸住宅の状況

【公的賃貸住宅の管理戸数】

- ・市内の公的賃貸住宅の管理戸数は、令和4年4月1日現在、合計37団地855戸となっている。（旧雇用促進住宅は含めない）
- ・公営住宅は、32団地766戸で、うち市営住宅は28団地502戸となっている。
（以下「市営住宅」とあるのは、特定公共賃貸住宅も含む。（両者とも市が維持管理を行っているため））

表 公的賃貸住宅ストックの状況（管理戸数ベース）

令和4年4月1日現在

	公営住宅	特定公共賃貸住宅	小計	合計
市営住宅	28団地 502戸	5団地 89戸	33団地 591戸	37団地 855戸
県営住宅	4団地 264戸	—	4団地 264戸	

32 団地 766 戸

※特定公共賃貸住宅とは、「特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律」に基づく、中堅所得の方向けの住宅。

【市営住宅の管理戸数の推移】

- ・本市における市営住宅は、昭和30年代から40年代中頃に木造、昭和40年代後半から60年頃までは簡易耐火造、昭和60年以降は木造、中層耐火造が主に供給されており、年代別に構造の異なる住宅を管理している。
- ・市営住宅の管理戸数は、令和4年4月1日現在、公営住宅では木造が103戸、簡易耐火造が74戸、中層耐火造が325戸、計502戸となっている。特定公共賃貸住宅では、木造が14戸、中層耐火造が75戸、計89戸となっている。

図 公的賃貸住宅位置図



表 市営住宅一覧

地域	住 宅 名	建設 年度	構 造	棟数	戸 数	敷地面積 (㎡)	間取り	専用面 積/戸 (㎡)	耐用 年限	入居 戸数 R4. 10. 1	入居状況（％）	
											入居率	空室率
公営住宅												
柏原	室谷団地	1973	簡易耐火	1	5	2,436	2DK	39.0	－	3	60.0	40.0
		1977	平屋長屋建	1	4	2,436	3DK	51.0	－	3	75.0	25.0
	柏原新町団地	1985	中層耐火3階建	1	18	2,299	3DK	65.0	2055	11	61.1	38.9
	拳田団地	2000	中層耐火 5階建	1	20	4,583	3DK	75.0	2070	15	75.0	25.0
					10	4,583	2DK大	58.9	2070	9	90.0	10.0
9	4,583				2DK小	56.2	2070	7	77.8	22.2		
山南	谷川団地	1957	木造平屋戸建	1	1	1,728	3K	43.4	－	1	100.0	0.0
	玉巻テラス	1984	簡易耐火2階戸建	2	8	2,389	3DK	65.7	2029	5	62.5	37.5
	下滝団地	1989	中層耐火 3階建	2	12	2,496	3DK	64.3	2059	9	75.0	25.0
					1	6		2,496	68.6	2064	5	83.3
	松ヶ端団地	2002	木造2階戸建	3	6	4,117	3DK	77.6	2032	6	100.0	0.0
		2004			3	6			4,117	2034	6	100.0
永上	常楽団地	1957	木造平屋戸建	3	3	3,975	2K	28.1	－	3	100.0	0.0
		1963	6	6	3,975	31.5		－	3	50.0	50.0	
	上成松団地	1966	木造平屋戸建	5	5	2,377	2K	31.1	－	5	100.0	0.0
	新郷団地	1991	中層耐火3階建	1	18	9,882	3DK	61.8	2061	15	83.3	16.7
		1995		1	18	9,882		66.2	2065	13	72.2	27.8
	大谷団地	2003	木造2階戸建	10	10	4,257	3DK	79.5	2033	8	80.0	20.0
	香良団地	2004	木造2階戸建	12	12	2,801	3LDK	79.2	2034	8	66.7	33.3
	青垣	新川町団地	1975	簡易耐火	1	5	1,456	3DK	55.4	－	1	20.0
		1976	2階長屋建	2	8	1,456	－		0	0.0	100.0	
沢野団地		1980	木造平屋戸建	1	2	608	3DK	63.3	－	1	50.0	50.0
小山団地		1981	簡易耐火	2	8	1,810	3K	64.9	2026	4	50.0	50.0
		1982	2階長屋建	4	12	1,810			2027	5	41.7	58.3
岩本団地		1989	木造2階戸建	6	12	3,361	3DK	69.9	2019	7	58.3	41.7
ウリウト団地		1991	木造2階戸建	6	12	4,636	3DK	74.4	2021	7	58.3	41.7
		1992		4	8	4,636		73.7	2022	4	50.0	50.0
青垣新町団地		1993	木造2階戸建	4	8	2,594	3DK	70.8	2023	6	75.0	25.0
		1994		2	4	2,594		2024	3	75.0	25.0	
神楽団地		2003	木造平屋戸建	8	8	3,691	3LDK	79.7	2033	6	75.0	25.0
佐治団地		2000	中層耐火 3階建	1	2	2,148	1DK	42.0	2070	2	100.0	0.0
					6	2,148	2DK	55.0	2070	5	83.3	16.7
					9	2,148	3LDK小	65.0	2070	5	55.6	44.4
					3	2,148	3LDK大	75.0	2070	2	66.7	33.3
市島		柊団地	1993	中層耐火 3階建	1	24	7,927	3DK	73.5	2063	14	58.3
	1994	1	24		7,927	2064	15			62.5	37.5	
	1995	1	12		7,927	2065	8			66.7	33.3	
	城ヶ花団地	2001	中層耐火 3階建	1	18	12,986	3LDK	69.3	2071	13	72.2	27.8
	9				12,986	2LDK	55.8	2071	7	77.8	22.2	
竹田団地	2003	中層耐火 3階建	1	12	2,119	3LDK	70.0	2073	9	75.0	25.0	
春日	園部団地	1972	簡易耐火	3	15	5,835	2DK	36.5	－	10	66.7	33.3
				1973	3	9		5,835	39.4	－	7	77.8
	牛河内団地	1991	中層耐火3階建	2	18	5,319	3LDK	68.3	2061	15	83.3	16.7
	かすが平松団地	1999	中層耐火 3階建	1	12	2,938	3LDK	70.0	2069	10	83.3	16.7
					15	2,938	2LDK	54.0	2069	12	80.0	20.0
	国領団地	2005	中層耐火3階建	1	23	4,824	3LDK	70.0	2075	21	91.3	8.7
	中山団地	2000	中層耐火 3階建	1	3	2,994	2DK	55.5	2070	3	100.0	0.0
					9	2,994	3LDK小	65.1	2070	6	66.7	33.3
					6	2,994	3LDK中	74.6	2070	5	83.3	16.7
					3	2,994	3LDK大	75.4	2070	3	100.0	0.0
	小計			28団地	111	502				355	70.7	29.3
小計（募集停止団地除く）			21団地	84	439	（募集停止団地除く）			318	72.4	27.6	
特定公共賃貸住宅												
柏原	拳田団地	2000	中層耐火5階建	1	9	4,583	3DK	75.0	2070	3	33.3	66.7
山南	下滝団地	1994	中層耐火3階建	1	18	2,496	3DK	73.6	2064	8	44.4	55.6
青垣	応相寺団地	1999	木造2階戸建	4	4	5,480	3LDK(A)	105.1	2029	3	75.0	25.0
				4	4	5,480	3LDK(B)	105.1	2029	1	25.0	75.0
				6	6	5,480	3LDK(C)	103.8	2029	4	66.7	33.3
市島	城ヶ花団地	1999	中層耐火 3階建	1	18	12,986	4LDK	83.9	2069	6	33.3	66.7
春日	このこの団地	2002	中層耐火 3階建	1	6	5,176	3LDK(A)	82.9	2072	2	33.3	66.7
					15	5,176	3LDK(B)	72.7	2072	7	46.7	53.3
					小計			5団地	18	89		
合計（募集停止団地除く）			26団地	102	528	（募集停止団地除く）			355	67.2	32.8	

※入居・空室率は令和4年10月1日現在

※着色部は募集停止となっている住宅

表 県営住宅一覧

NO.	地域	団地名	建設 年度	構造	階数	棟数	戸数	間取り	住戸面積 (㎡)	備考
1	柏原	柏原南多田住宅	H27	高耐	9階	1	9	2K	39.9	高齢者世帯特定目的住宅
							25	2DK	54.9	高齢者世帯特定目的住宅
							39	2DK	54.9	
							2	2LDK	54.9	車椅子対応
							32	3LDK	65.4	
							23	3LDK	74.8	
2	氷上	氷上成松鉄筋住宅	S54	中耐	4階	4	48	3DK	58.5	
		32					3DK	61.2		
3		氷上石生住宅	H12	準耐	3階	1	3	1DK	41.4	高齢者世帯特定目的住宅
							3	2DK	54.6	高齢者世帯特定目的住宅
							3	2DK	54.6	
							9	3LDK	65.2	
							6	3LDK	73.7	
4	市島	市島中竹田鉄筋住宅	H12	中耐	5階	1	5	1DK	42.5	高齢者世帯特定目的住宅
							5	2DK	55.5	高齢者世帯特定目的住宅
							5	2DK	55.5	
							10	3LDK	65.1	
							5	3LDK	74.6	
		合計		4団地		7	264			

(構造) 高耐：高層耐火造 中耐：中層耐火造 準耐：準耐火造

令和4年4月1日現在

2. 市営住宅ストックの状況

- すべての市営住宅が用途地域無指定（建ぺい率60%、70%、容積率200%）の区域に建設されている。
- 谷川団地、新川町団地、沢野団地、小山団地の4団地は、敷地面積が2,000㎡未満であり、他の団地に比べ敷地規模が小さい。一方で、新郷団地、柊団地、城ヶ花団地、園部団地、牛河内団地、応相寺団地、のこの団地の7団地は、敷地面積が5,000㎡以上である。

表 団地特性一覧

種別	地区名	団地名	建設年度	構造	棟数 (棟)	戸数 (戸)	敷地面積 (㎡)	敷地形状	指定 建ぺい 率 (%)	指定 容積率 (%)	用途 地域
公営	柏原	室谷団地	S48・S52	簡平	2	9	2,436	整形	60	200	無
		柏原新町団地	S60	中耐	1	18	2,299	整形	60	200	無
		拳田団地	H12	中耐	1	39	4,583	整形	60	200	無
	山南	谷川団地	S32	木造	1	1	1,728	整形	70	200	無
		玉巻テラス	S59	簡2	2	8	2,389	整形	60	200	無
		下滝団地	H1・H6	中耐	3	18	2,496	不整形	60	200	無
		松ヶ端団地	H14・H16	木造	6	12	4,117	整形	60	200	無
	氷上	常楽団地	S32・S38	木造	9	9	3,975	整形	60	200	無
		上成松団地	S41	木造	5	5	2,377	整形	60	200	無
		新郷団地	H3・H7	中耐	2	36	9,882	整形	60	200	無
		大谷団地	H15	木造	10	10	4,257	整形	60	200	無
		香良団地	H16	木造	12	12	2,801	整形	60	200	無
	青垣	新川町団地	S50・S51	簡2	3	13	1,456	不整形	70	200	無
		沢野団地	S55	木造	1	2	608	整形	60	200	無
		小山団地	S56・S57	簡2	6	20	1,810	整形	60	200	無
		岩本団地	H1	木造	6	12	3,361	不整形	60	200	無
		ウリウト団地	H3・H4	木造	10	20	4,636	整形	60	200	無
		青垣新町団地	H5・H6	木造	6	12	2,594	不整形	60	200	無
		神楽団地	H15	木造	8	8	3,691	整形	60	200	無
		佐治団地	H12	中耐	1	20	2,148	不整形	70	200	無
	市島 市島	柊団地	H5・H6・H7	中耐	3	60	7,927	整形	60	200	無
		城ヶ花団地	H13	中耐	1	27	12,986	整形	60	200	無
		竹田団地	H15	中耐	1	18	2,119	整形	60	200	無
	春日	園部団地	S47・S48	簡平	6	24	5,835	整形	60	200	無
		牛河内団地	H3	中耐	2	18	5,319	不整形	60	200	無
		かすが平松団地	H11	中耐	1	27	2,938	整形	60	200	無
		国領団地	H17	中耐	1	23	4,824	整形	60	200	無
		中山団地	H12	中耐	1	21	2,994	整形	60	200	無
特 公 賃	柏原	拳田団地	H12	中耐	—	9	4,583	整形	60	200	無
	山南	下滝団地	H6	中耐	1	18	2,496	不整形	60	200	無
	青垣	応相寺団地	H11	木造	14	14	5,480	整形	60	200	無
	市島	城ヶ花団地	H11	中耐	1	27	12,986	整形	60	200	無
	春日	のこの団地	H14	中耐	1	21	5,176	整形	60	200	無
合計					128	591					

令和4年4月1日現在

- ・簡易耐火造は、そのすべてが昭和59年度以前に建設され、既に耐用年限切れや計画期間内に耐用年限切れとなる住宅が大半を占めており、構造や設備の老朽化が進んでいる。
- ・中層耐火造は、そのすべてが昭和60年度以降に建設されており、耐用年限まで30年以上残している。

表 団地別の建設時期と耐用年限（公営住宅）

表 団地別の建設時期と耐用年限（公営住宅）												計画期間		
種別	地域	団地名	構造	経過 年数	管理 戸数	S25	S35	S45	S55	H. 2	H12	H22	R2	R12
						1950	1960	1970	1980	1990	2000	2010	2020	2030
公 営	柏 原	室谷団地	簡平	49	5				建設(1973)					
			簡平	45	4				建設(1977)					
		柏原新町団地	中耐	37	18				建設(1985)					
		拳田団地	中耐	22	39						建設(2000)			
	山 南	谷川団地	木造	65	1		建設(1957)							
		玉巻テラス	簡2	38	8				建設(1984)					
		下滝団地	中耐	33	12				建設(1989)					
			中耐	28	6				建設(1994)					
		松ヶ端団地	木造	20	6						建設(2002)			
			木造	18	6						建設(2004)			
	永 上	常楽団地	木造	65	3		建設(1957)							
			木造	59	6		建設(1963)							
		上成松団地	木造	56	5		建設(1966)							
		新郷団地	中耐	31	18				建設(1991)					
			中耐	27	18				建設(1995)					
		大谷団地	木造	19	10						建設(2003)			
	青 垣	香良団地	木造	18	12						建設(2004)			
		新川町団地	簡2	47	5			建設(1975)						
			簡2	46	8			建設(1976)						
		沢野団地	木造	42	2			建設(1980)						
		小山団地	簡2	41	8			建設(1981)						
			簡2	40	12			建設(1982)						
		岩本団地	木造	33	12				建設(1989)					
		ウリウト団地	木造	31	12				建設(1991)					
			木造	30	8				建設(1992)					
		青垣新町団地	木造	29	8				建設(1993)					
	市 島	柊団地	木造	28	4				建設(1994)					
			木造	19	8					建設(2003)				
			中耐	22	20					建設(2000)				
		城ヶ花団地	中耐	29	24					建設(1993)				
			中耐	28	24					建設(1994)				
			中耐	27	12					建設(1995)				
	春 日	城ヶ花団地	中耐	21	27						建設(2001)			
			中耐	19	18						建設(2003)			
		園部団地	簡平	50	15			建設(1972)						
		簡平	49	9			建設(1973)							
		牛河内団地	中耐	31	18					建設(1991)				
		かすが平松団地	中耐	23	27						建設(1999)			
		国領団地	中耐	17	23						建設(2005)			
		中山団地	中耐	22	21						建設(2000)			
計28団地				502										

※法定耐用年限の1／2を経過した団地は国費を活用した建替等の検討をすることができる。

凡例	建設年度	耐用年限の1／2	耐用年限
	現在募集を停止している団地		

令和4年4月1日現在

表 団地別の建設時期と耐用年限（特定公共賃貸住宅）

種別	地域	団地名	構造	経過年数	管理戸数	計画期間									
						S25 1950	S35 1960	S45 1970	S55 1980	H2 1990	H12 2000	H22 2010	R2 2020	R12 2030	R14
特 公 賃	柏原	拳田団地	中耐	22	9							建設(2000)			
	山南	下滝団地	中耐	28	18						建設(1994)				
	青垣	応相寺団地	木造	23	14						建設(1999)				
	市島	城ヶ花団地	中耐	23	27						建設(1999)				
	春日	のこの団地	中耐	20	21						建設(2002)				
計5団地					89										

※法定耐用年限の1/2を経過した団地は国費を活用した建替等の検討をすることができる。

凡例	建設年度	耐用年限の1/2	耐用年限
----	------	----------	------

令和4年4月1日現在

表 構造別の法定耐用年限

構造	法定耐用年限
木 造	30 年
〔 簡易耐火造（平屋建て） （H4 以前建築分） 〕	30 年
準 耐 火 造 （H5 以降建築分） 〔 簡易耐火造（2階建て） （H4 以前建築分） 〕	45 年
耐 火 造	70 年

「法定耐用年限」とは、公営住宅法施行令第13条に定められた構造別の建物が処分できる建築後の経過年数である。

法定耐用年限の1/2を超えた場合に建替や用途廃止が可能となる。

- ・また、「公営住宅等ストック改善事業対象要綱（令和4年改正）」によれば、個別改善事業の実施要件は、以下のように定められている。

- ① 事業主体が行う個別改善事業が、公営住宅長寿命化計画に基づき行われること。
- ② 個別改善事業を行う公営住宅が、建築後20年を経過したものであること。
- ③ 個別改善事業を施行した公営住宅が、当該事業実施後、概ね10年間使用が可能であること。

3. 市営住宅の入居状況

- ・現在募集を停止している住戸を除いた入居率は市営の公営住宅で72.4%、特定公共賃貸住宅で41.6%となっている。

表 市営住宅入居状況

地域	団地名	管理戸数	入居戸数	空室戸数	入居率	空室率	備 考
柏原	室谷団地	9	6	3	66.7%	33.3%	募集停止
	柏原新町団地	18	11	7	61.1%	38.9%	
	拳田団地	39	31	8	79.5%	20.5%	
山南	谷川団地	1	1	0	100.0%	0.0%	募集停止
	玉巻テラス	8	5	3	62.5%	37.5%	
	下滝団地	18	14	4	77.8%	22.2%	
	松ヶ端団地	12	12	0	100.0%	0.0%	
氷上	常楽団地	9	6	3	66.7%	33.3%	募集停止
	上成松団地	5	5	0	100.0%	0.0%	募集停止
	新郷団地	36	28	8	77.8%	22.2%	
	大谷団地	10	8	2	80.0%	20.0%	
	香良団地	12	8	4	66.7%	33.3%	
青垣	新川町団地	13	1	12	7.7%	92.3%	募集停止
	沢野団地	2	1	1	50.0%	50.0%	募集停止
	小山団地	20	9	11	45.0%	55.0%	
	岩本団地	12	7	5	58.3%	41.7%	
	ウリウト団地	20	11	9	55.0%	45.0%	
	青垣新町団地	12	9	3	75.0%	25.0%	
	神楽団地	8	6	2	75.0%	25.0%	
	佐治団地	20	14	6	70.0%	30.0%	
	柵団地	60	37	23	61.7%	38.3%	
	城ヶ花団地	27	20	7	74.1%	25.9%	
	竹田団地	18	13	5	72.2%	27.8%	
春日	園部団地	24	17	7	70.8%	29.2%	募集停止
	牛河内団地	18	15	3	83.3%	16.7%	
	かすが平松団地	27	22	5	81.5%	18.5%	
	国領団地	23	21	2	91.3%	8.7%	
	中山団地	21	17	4	81.0%	19.0%	
合計	28団地	502	355	147	70.7%	29.3%	
募集停止団地 分除外	21団地	439	318	121	72.4%	27.6%	

特定公共賃貸住宅

地域	団地名	管理戸数	入居戸数	空室戸数	入居率	空室率	備 考
柏原	拳田団地	9	3	6	33.3%	66.7%	
山南	下滝団地	18	8	10	44.4%	55.6%	
青垣	応相寺団地	14	8	6	57.1%	42.9%	
市島	城ヶ花団地	27	9	18	33.3%	66.7%	
春日	のこの団地	21	9	12	42.9%	57.1%	
合計	5団地	89	37	52	41.6%	58.4%	

令和4年10月1日現在

4. 市営住宅の現況まとめ

- ・市営住宅の課題について、以下のとおり整理する。

資 料	課 題
市民アンケート	・市営住宅が将来担うべき役割については、「低所得者で住宅に困窮している市民が、安心して住めるための役割」といった住宅セーフティネットとしての本来の役割に期待する意見が多くなっている。
市営住宅居住者アンケート	・世帯人数は単身あるいは2人世帯が43.1%を占めている。 ・1時間以内に來てもらえる親族がいる世帯は80.1%となっている。 ・現在の居住環境については、全体としては「普通」との評価であるが、「遮音性・断熱性・湿気」、「公共交通の便利さ」に対する評価が低くなっている。 ・自治会については「担い手がない」、「活動に人が集まらない」等、自治会活動を行う困難さが指摘されている。 ・今後の居住意向については、居住意向は66.9%となっており、前回調査（58.6%）を上回っている。 ・転居したい理由としては「設備が古い」、「部屋の広さ・間取りに対する不満」、「耐震性への不安」等となっており、市営住宅の建物に対する多様なニーズがうかがえる。一方で住み続けたい理由としては「持ち家は経済的に厳しいこと」がもっとも大きな要因となっている。 ・市営住宅の建替に当たっては、清潔な水回りや高齢者への配慮、部屋の広さ等が希望するものとして挙がっている。
市営住宅等の現況	・簡易耐火造についてはすべて計画期間内に耐用年限切れとなる。 ・空室率は市営住宅で27.6%、特定公共賃貸住宅で58.4%で、空室率が高くなっている。
全国的な動向	・新たな公営住宅の建設が困難な状況となっており、民間賃貸住宅との連携により、多様なニーズへの対応や効率的な運営をめざす等の動きがある。

5. 点検調査の結果について

(1) 調査の目的

- ・本計画策定にあたり、現在本市が管理するすべての市営住宅について、団地別・住棟別状況の把握を行い、今後長寿命化を図るべき住宅の活用方法等を定めることを目的に調査を実施する。
- ・調査については、現地調査により、各団地の現状及び劣化状況を目視により調査を行った。

(2) 調査の概要

- 調査日 : 令和4年8月9日(火)～9月6日(火)
- 調査時間 : 10:00～17:00
- 調査箇所 : 外部調査(全26団地)、内部調査(26団地)

※募集停止中の団地は除く

調査日	【地域】団地	
8/9 (火)	【柏原】 ・ 柏原新町団地 (○)	【山南】 ・ 玉巻テラス (△) ・ 下滝団地 (○) ・ 松ヶ端団地 (○) ・ 下滝団地 (特公賃) (○)
8/10 (水)	【青垣】 ・ 小山団地 (△) ・ 岩本団地 ・ ウリウト団地 ・ 青垣新町団地 (△)	・ 神楽団地 (○) ・ 佐治団地 ・ 応相寺団地 (特公賃) (△)
8/23 (火)	【柏原】 ・ 拳田団地 ・ 拳田団地 (特公賃)	【氷上】 ・ 新郷団地 (○) ・ 大谷団地 (○) ・ 香良団地 (○)
8/24 (水)	【春日】 ・ 牛河内団地 (○) ・ かすが平松団地 ・ 国領団地	・ 中山団地 ・ このこの団地 (特公賃)
9/6 (火)	【市島】 ・ 柊団地 (○) ・ 城ヶ花団地	・ 竹田団地 ・ 城ヶ花団地 (特公賃)

※ (特公賃) : 特定公共賃貸住宅

【内部調査対象団地の選定】

- ・ ☐ : 令和4年度末までに耐用年限を経過している団地
- ・ (△) : 令和14年度末までに耐用年限を経過する団地
- ・ (○) : 令和14年度末までに耐用年限の1/2を経過する団地

(3) 調査結果

- ・地域別の調査結果は以下のとおりである。団地・住棟別の調査結果については、「別冊 丹波市市営住宅実態調査結果」に示す。

■柏原地域

- ・柏原地域は、柏原新町団地、挙田団地の調査を行った。
- ・柏原新町団地は、築後37年の中層耐火構造で、屋根、外壁ともに概ね良好である。
- ・挙田団地は、築後20年程度の中層耐火構造で、屋根、外壁ともにやや劣化となっている。屋根には苔、水垢等の汚れがあり、壁にはクラックが多数発生しているほか、チョーキング、カビ等がある。



柏原新町団地



挙田団地

■山南地域

- ・山南地域は、玉巻テラス、下滝団地、松ヶ端団地の調査を行った。
- ・玉巻テラスは、築後40年程度のコンクリートブロック造・簡易耐火造で、屋根はやや劣化、外壁は一部劣化となっている。屋根についてはポーチ庇に黒カビ、苔が発生している。外壁については錆の発生、シーリングにひび割れがある。
- ・下滝団地は、築後30年程度の中層耐火構造である。屋根、外壁は概ね良好であるが、一部塗膜に膨れが生じている。
- ・松ヶ端団地は、築後20年程度の新しい木造で、屋根、外壁は概ね良好である。



玉巻テラス



下滝団地



松ヶ端団地

■氷上地域

- ・氷上地域は、新郷団地、大谷団地、香良団地の調査を行った。
- ・新郷団地は、築後30年程度の中層耐火造であるが、屋根、外壁は概ね良好である。
- ・大谷団地は、築後20年程度の木造で、屋根は瓦に黒ずみが生じている。外壁はサイディングにチョーキング、木部に経年劣化がみられる。他は概ね良好であるがシーリングが切れている箇所がある。
- ・香良団地は、築後20年程度の木造で、屋根は概ね良好である。外壁はポーチ横の壁が劣化している。他は概ね良好であるが、玄関に劣化がみられる。



新郷団地



大谷団地



香良団地

■青垣地域

- ・青垣地域は、小山団地、岩本団地、ウリウト団地、青垣新町団地、神楽団地、佐治団地、応相寺団地の調査を行った。
- ・小山団地は、築後40年を越える簡易耐火造で、軒裏等で塗装の剥離がある。外壁はカビ、苔が発生し、かなり劣化している。他は概ね良好であるが玄関扉、共用部施設に劣化がみられる。
- ・岩本団地は、築後30年程度の木造であり、屋根は概ね良好である。外壁はサッシ廻りにクラックが発生している。他は概ね良好であるが共用部設備に劣化がみられる。
- ・ウリウト団地は、築後30年程度の木造であり、屋根は概ね良好だが、一部に欠損がある。外壁は塗り壁部にクラック、板張り壁に劣化がある。他は概ね良好である。
- ・青垣新町団地は、築後30年程度の木造であり、屋根は概ね良好だが、一部に欠損がある。外壁は窓廻りにクラック、板張り壁に劣化がある。他は概ね良好であるが共用部設備に劣化がみられる。
- ・神楽団地は、築後20年程度の木造である。屋根は概ね良好だが、一部に劣化がある。外壁は板張り壁、付柱、梁に劣化がある。他は概ね良好である。
- ・佐治団地は、築後20年程度の中層耐火構造であり、屋根は苔、不陸がある。外壁はチョーキング、黒カビがある。共用部廊下床にクラックがある。
- ・応相寺団地は、築後20年程度の木造であるが、屋根は概ね良好である。外壁は板張り部に隙間等が発生している。外部建具に劣化がみられる。



小山団地



岩本団地



ウリウト団地



青垣新町団地



神楽団地



佐治団地



応相寺団地

■市島地域

- ・市島地域は、柊団地、城ヶ花団地、竹田団地の調査を行った。
- ・柊団地は、築後30年程度の中層耐火造であるが、屋根は錆が全体に発生している。外壁はクラック、塗装剥離、チョーキングが全体的に発生している。共用部廊下、外部建具、手摺、玄関扉、共用部設備に劣化がある。
- ・城ヶ花団地は、築後20年程度の中層耐火造であり、屋根は錆が発生している。外壁はクラック、チョーキング、軒樋のオーバーフローによる汚れがある。外部建具、玄関扉、共用部設備に劣化がみられる。スロープと住戸本体のシーリングが切れ隙間が発生している。
- ・竹田団地は、築後20年程度の中層耐火造であり、瓦の一部にズレがある。外壁は塗装剥離が多い。錆が発生し、かなり劣化している。外部建具、玄関扉、共用部設備に劣化がみられる。



柵団地



城ヶ花団地



竹田団地

■春日地域

- ・春日地域は、牛河内団地、かすが平松団地、国領団地、中山団地、のこの団地の調査を行った。
- ・牛河内団地は、築後30年程度の中層耐火造であるが、屋根、外壁ともに概ね良好である。共用部廊下に塗膜剥離がある。
- ・かすが平松団地は、築20年程度の中層耐火構造であるが、屋根は瓦に苔が生えている。外壁は1階階段室、2階、3階手摺壁にクラックが発生している。外部建具、共用部設備に劣化がみられる。
- ・国領団地は、築後20年程度の中層耐火構造であるが、屋根は概ね良好だが、変色部分がある。外壁はクラック、白華（コンクリート表面に浮き出る白い生成物）、塗装剥離がある。外部塗装がかなり劣化している。
- ・中山団地は、築後20年程度の中層耐火構造であるが、屋根は塗装剥離、雨漏り、白華等かなり劣化している。外壁はクラック、白華、塗装剥離があり、かなり劣化している。バルコニー、共用施設等も劣化がみられる。
- ・のこの団地は、築後20年程度の中層耐火構造であるが、屋根は概ね良好である。外壁はクラックが多数発生し、塗膜剥離もみられかなり劣化している。外部建具、玄関扉に劣化がみられる。



牛河内団地



かすが平松団地



国領団地



中山団地



のこの団地

6. 市営住宅ストックの課題

(1) 市内の住宅供給・需要からみた現況と課題

- ・現在募集停止中の団地を除いて、耐用年限をすでに超過している住宅は、2団地32戸あり、劣化状況等を踏まえながら、今後適切に建替もしくは用途廃止する必要がある。

【耐用年限をすでに超過している住宅】

岩本団地（6棟12戸）、ウリウト団地（10棟20戸）

計16棟32戸

- ・耐用年限が最も長い中層耐火造の住宅のうちの約半数は平成11年度から平成15年度の間供給されている。これらについては今後も長期的に活用していくことが望ましい。また、計画期間内に耐用年限を超過する中層耐火造以外の住宅は31棟60戸がある。これらも含め、劣化等が進行する前に各団地の状況を踏まえて、予防保全の観点から、計画的に改善事業を進め、長寿命化を図る必要がある。

【本計画期間内に耐用年限を経過する住宅】

玉巻テラス（2棟8戸）、松ヶ端団地（3棟6戸）、小山団地（6棟20戸）、
青垣新町団地（6棟12戸）、応相寺団地（14棟14戸）

計31棟60戸

(2) 居住水準からみた現況と課題

- ・柏原新町団地、玉巻テラス、下滝団地、新郷団地、小山団地、岩本団地では三点給湯が整備されていない。

(3) 高齢者・障がい者対策（バリアフリー）からみた現況と課題

- ・中層耐火造の住宅の約半数はエレベーターが設置されている。また、エレベーターが設置されていない住棟についても、約半数は共用部に手摺が付いている。手摺、スロープのついていない住棟については、今後手摺やスロープ設置による改善もしくは、応募方法の変更等により対応する必要がある。
- ・また、今後は車椅子での対応として、住宅の詳細な状況（住戸内段差の有無、洗面台・台所シンク下の空間の有無等）を踏まえ、改善が可能な住宅の検討を行う。

【エレベーターが設置されていない中層耐火造住宅】

（3階建て階段室型）

柏原新町団地（1棟18戸）、下滝団地（4棟36戸）

計5棟54戸

（3階建て片廊下型）

新郷団地（2棟36戸）、柊団地（3棟60戸）、牛河内団地（2棟18戸）

計7棟114戸

【手摺及びスロープが設置されていない中層耐火造住宅】

※便所、浴室の手摺が設置されていないもの、（△）はスロープが設置されていないもの

（3階建て階段室型）

柏原新町団地（△）（1棟18戸）、下滝団地（△）（4棟36戸）

手摺が未設置：計5棟54戸 スロープが未設置：計5棟54戸

（3階建て片廊下型）

新郷団地（2棟36戸）、柊団地（△）（3棟60戸）、牛河内団地（△）（2棟18戸）

手摺が未設置：計7棟114戸 スロープが未設置：計5棟78戸

【手摺及びスロープが設置されていない低層住宅】

※玄関、便所、浴室で手摺が設置されていないもの、（△）はスロープが設置されていないもの

（低層住宅）

玉巻テラス（△）（2棟8戸）、松ヶ端団地（6棟12戸）、小山団地（△）（6棟20戸）、岩本団地（△）（6棟12戸）、ウリウト団地（10棟20戸）、青垣新町団地（6棟12戸）、

応相寺団地（△）（14棟14戸）

手摺が未設置：計50棟98戸 スロープが未設置：計28棟54戸

(4) 利用者ニーズから見た現状と課題

- ・団地に対するニーズとしては新しい設備や広さ、清潔な水回りといった点の希望が挙がっており、施設面での多様なニーズに対する対応が必要となっている。

第3章 市営住宅の長寿命化に関する基本方針

1. 市営住宅整備・活用の基本的な考え方

- ・市営住宅が本来果たすべき役割としてセーフティネットの考え方がある。住宅確保要配慮者に対し安全で低廉な居住環境を提供していくことは、今後も市営住宅としての基本的使命であるが、一方で近年では、市営住宅における入居率や応募率が高いとは言い難い状況にあり、また、利用者ニーズの多様化、少子高齢化や社会情勢の変化、さらに本市における民間賃貸住宅の充実といった状況を踏まえ、市営住宅が求められる役割について以下に整理する。

(1) 居住の安定確保に向けたセーフティネットの構築

- ・住宅確保要配慮者に対し、地域の実情を踏まえた住宅セーフティネットを構築する。
- ・市営（公営）住宅入居者のうち、収入超過者や高額所得者に対し、明け渡しの指導・徹底や特定公共賃貸住宅への入居あっせんを進めることにより、現在の市営住宅ストックの供給機能を高める。また関係する部署と連携し、ひとり親世帯や家庭内暴力（DV）を受けている方、性的マイノリティ等、住宅確保の配慮が必要な世帯への入居機会の拡大を図るための方策の検討を進める。

(2) 多様な社会ニーズへの対応

- ・共用部、住戸内、屋外におけるバリアフリー化を推進し、高齢者、障がい者に配慮した整備を推進する。
- ・高齢者、障がい者、子育て世帯等の多様な住宅確保要配慮者に対して住宅の供給を促進するため、優先入居や指定枠等を検討する。
- ・バリアフリー化が図られていない住棟の低層での空き住戸が発生した場合は、中層に居住する高齢者の住み替え、または高齢者を優先入居とすることを検討する。
- ・長期空き住戸については、実情を把握した上で、高齢者や障がい者等の福祉的利用等を視野に入れた大規模改修を検討する。
- ・移住・定住の促進のため、移住希望者のためのお試し居住等の活用方法を検討する。
- ・本市の住宅事情、市営住宅需要に配慮した入居基準となるよう、今後の動向を踏まえ、現在の入居制度の見直しを検討する。

参考：市営住宅の多様な活用事例

・市営住宅の入居条件の緩和

空室を対象に、大学と協定し、学生の居住を進めている。

・子育て世帯等の活用促進

子育て世帯支援のため、裁量世帯の要件を緩和する、また民間団体が借り受け、DVにより居場所のない方のための一時避難場所を提供するなどしている。

・市営住宅の有効活用募集

空室の有効活用を民間事業者、NPO等から募集する。

(3) 効率的・優先的な市営住宅整備の推進

- ・今後も引き続き活用する市営住宅は、特性に応じた適切な整備手法により計画的な整備・保全を推進し、ストックの長寿命化を図る。
- ・耐用年限を超過し、維持管理の難しい住棟については、LCC（ライフサイクルコスト）等の検討を踏まえ、地域の需給ニーズにも配慮した上で、適切な管理戸数となるよう団地の集約や民間を活用した手法も含め検討する。
- ・今後住宅セーフティネットとしての充実を図る際には、需供バランスや地域ニーズを踏まえ、民間賃貸住宅との連携により、住宅確保要配慮者が安心して居住できる住宅の確保を図る。その際には、住宅確保要配慮者が民間賃貸住宅への入居が円滑に図られるような体制の構築を併せて検討する。

○公営住宅長寿命化のための基本方針

① ストックの状況把握及び日常的な維持管理の方針

- ・管理する住宅の整備・管理・修繕履歴データを住棟単位で整理・保管する。
- ・日常管理で住棟の主要箇所について点検する。
- ・住棟ごとに整理した整備・管理・修繕履歴データを元に、随時履歴を確認できる仕組みをつくる。

② 長寿命化及びLCC（ライフサイクルコスト）の縮減に関する方針

- ・予防保全及び耐久性の向上等を図る改善を実施することにより、市営住宅の長寿命化を図る。
- ・長寿命化を図るため、効率的かつ効果的に修繕を行い、耐久性の向上を図る。
- ・市営住宅の長寿命化のために、仕様や材料の向上により修繕周期の延長を図る等によってLCC（ライフサイクルコスト）の縮減を図る。
- ・日常的に保守・点検を行い、不具合が発生しそうであると予測される箇所を早期発見し、予防保全的な維持管理の観点から建物の老朽化や劣化による事故を未然に防ぎ、修繕や改善の効果的な実施につなげる。

(4) 環境に配慮した「安全」「安心」「快適」な住宅の供給

- ・改善・修繕の際は、シックハウス問題等に対して積極的に取り組む。
- ・「改正地球温暖化対策推進法」に基づき、改善の際には、カーボンニュートラル（温室効果ガスの排出と吸収を均衡させること）の実現に向けた対策の検討を行うとともに、地元産材の活用についても検討する。

2. 市営住宅供給目標戸数の考え方

- ・「丹波市住生活基本計画（令和5年3月）」を策定し、その中で「公営住宅供給目標量設定支援プログラム（国土交通省）」に基づき、今後10年間の困窮年収水準未満世帯数（要支援世帯数）を632世帯と推計している。
- ・本計画は「丹波市住生活基本計画」の下位計画であり、整備目標戸数については、住生活基本計画に準拠する。

3. SDGsとの関係

- ・公営住宅等長寿命化の取組を通じて、SDGsの目標実現にも寄与している。

関連するSDGs目標	市営住宅の取組
	1. 貧困をなくそう ・住宅要配慮者に対する安全・低廉な市営住宅の提供
	3. すべての人に健康と福祉を ・だれもが健康で安心して住み続けられる市営住宅の提供 ・手摺の設置などバリアフリーを踏まえた市営住宅の提供
	5. ジェンダー平等を実現しよう ・ひとり親家庭等が安心して居住できる市営住宅の提供
	7. エネルギーをみんなにそしてクリーンに ・環境負荷の低減を踏まえた居住環境の提供
	11. 住み続けられるまちづくりを ・老朽化対策の実施による持続的な居住環境の提供

第4章 計画の対象と事業手法の選定

1. 事業手法の基本的な考え方

本計画は、本市の市営住宅の全団地を対象としており、事業手法ごとの基本的な考え方は以下のとおりである。

(1) 建替

公営住宅を除却し、その敷地の全部または一部の区域に新たに公営住宅を建設する。なお、建替する戸数を他の団地での事業に転嫁する場合や、利便性の高い別の敷地において新たに建設する等、現存する団地を用途廃止し、別の敷地に新たに建設する集約建替（非現地建替）を含む。

(2) 用途廃止

将来にわたり維持管理することが不相当とされる場合は、入居者を他の団地等へ移転させた上で、公営住宅としての用途を廃止・集約し、敷地を異なる用途に転換する。

(3) 改善

当初の仕様から、性能、品質、耐久性等の向上を図る工事を行う。

なお、本計画では、以下の5つの類型を想定する。

① 居住性向上型

住戸・住棟設備の機能向上等を行い、居住性を向上させる。

【浴槽・給湯器の設置、換気扇の設置 等】

② 福祉対応型

高齢者等が安全・安心に居住できるよう、住戸内・共用部等におけるバリアフリー化を行う。

【浴室、便所等への手摺設置、エレベーター設置 等】

③ 安全性確保型

躯体の安全性を維持するほか、非常時に円滑に避難できるよう避難設備や経路の維持、充実を行う。

【外壁改修（長寿命化型と重複） 等】

④ 長寿命化型

住宅の耐久性の向上や躯体への影響の低減、維持管理の容易性向上の観点から予防保全的な改善を行う。

【屋上防水、外壁改修、配管改修 等】

⑤ 脱炭素社会型

省エネルギー性向上や再生可能エネルギー導入のための設備等の改善を行う。

【太陽光発電、高断熱 等】

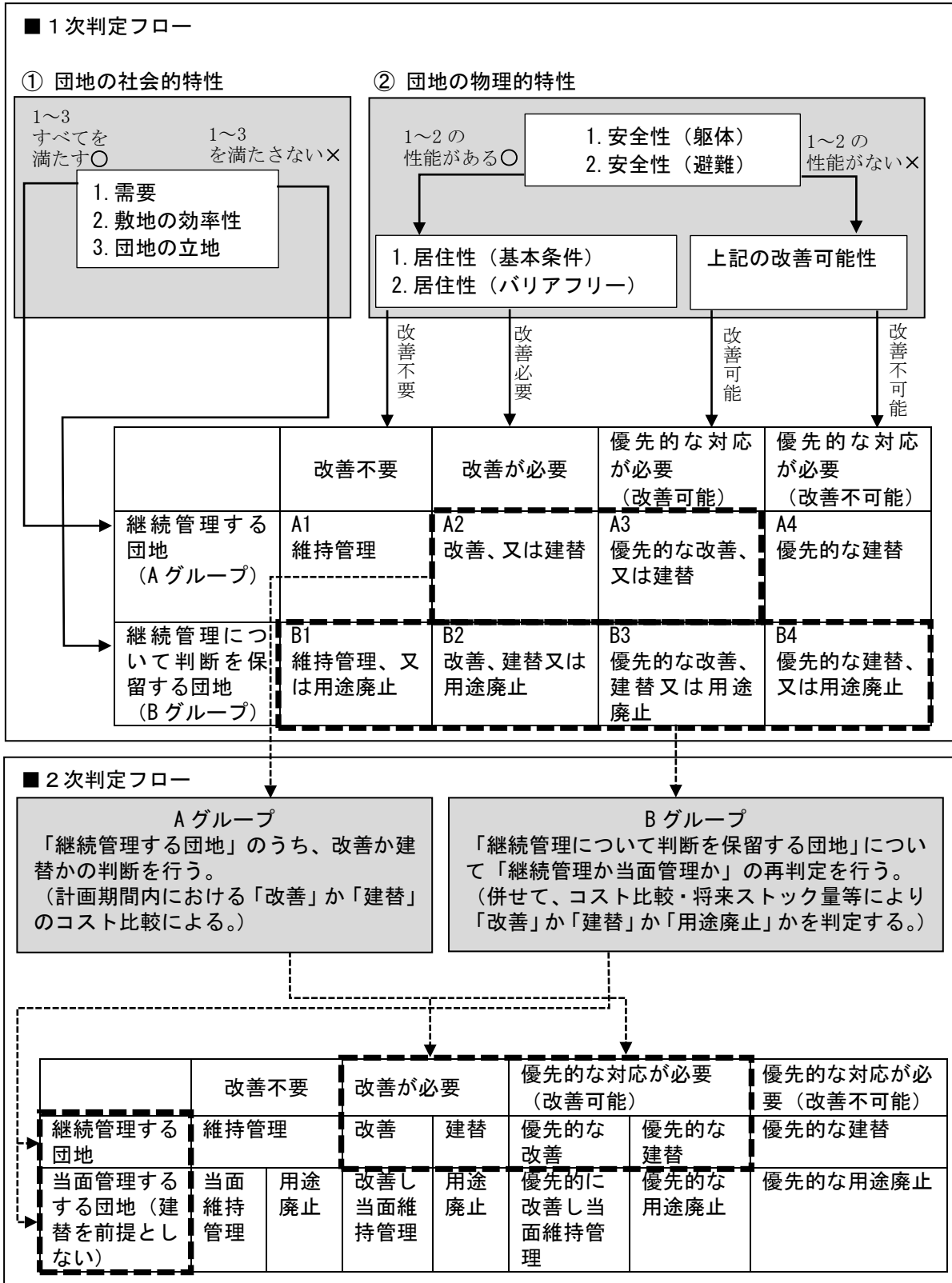
(4) 維持管理

住宅の性能・品質を維持するため、適切な維持管理を行う。

【保守点検、経常修繕（対象・時期を定めない小修繕）、空室修繕（退去後の原状回復） 等】

2. 事業手法の選定方法

各団地の事業手法の選定について、「公営住宅等長寿命化計画策定指針（平成28年8月改定）」で示される事業選定フローに即して行う。



■ 3次判定（団地単位の総合的検討）

以上の判定経過及び結果を踏まえ、団地単位での総合的な検討を行う。

- ・団地単位又は地域単位での効率的な整備のあり方を考慮して、住棟別の活用方針を検討する
- ・まちづくりの観点から見た地域整備への貢献の必要性を考慮し、整備内容を検討する。
- ・工事用アクセス道路の整備状況、仮住居の確保の観点から、事業の容易性について検討する。
- ・他の事業主体との連携の可能性を検討し、効率的な手法の適用を検討する。

表 各事業手法の概要

建替	既設の市営住宅において、耐用年限を経過している団地及び住棟のうち、中高層化の可能性が高い団地及び住棟の建替を行う。
全面的改善	既設の市営住宅において、まだ耐用年限を経過していない団地及び住棟のうち、構造躯体を残して改善を行えば良好な住環境が得られると判断されるものについて全面的改善を行う。
個別改善	既設の市営住宅において、まだ耐用年限を経過していない団地及び住棟のうち、建物各部の改善を行えば良好な住環境が得られると判断されるものについて個別改善を行う。
維持管理	既設の市営住宅において、まだ耐用年限を経過していない団地及び住棟のうち、既設のままで十分な住環境が得られているものについて通常の維持管理を行う。
用途廃止	既設の市営住宅において、耐用年限を経過している団地及び住棟のうち、高度利用の必要性や可能性が低いと判断されるものについて用途廃止とし、跡地の利用を検討する。

3. 公的賃貸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) 著しい困窮年収水準未満の世帯数の推計

将来人口・世帯数を基に、「ストック推計プログラム（国土交通省）」により、自力では最低居住面積水準を満たした住宅に適正な家賃で入居できない、公営住宅の施策対象となる「著しい困窮年収水準未満の世帯」の数を推計し、将来における公営住宅等の需要量の見込みを算出する。

推計の結果、令和2年（2020年）時点で642世帯と推計される著しい困窮年収水準未満の世帯数は徐々に減少し、令和22年（2040年）には603世帯となることが推計される。

表 著しい困窮年収水準未満の世帯数の推計結果

	令和2年 (2020年)	令和7年 (2025年)	令和12年 (2030年)	令和17年 (2035年)	令和22年 (2040年)
総需要数	642	643	632	619	603

図 著しい困窮年収水準未満の世帯数の推移

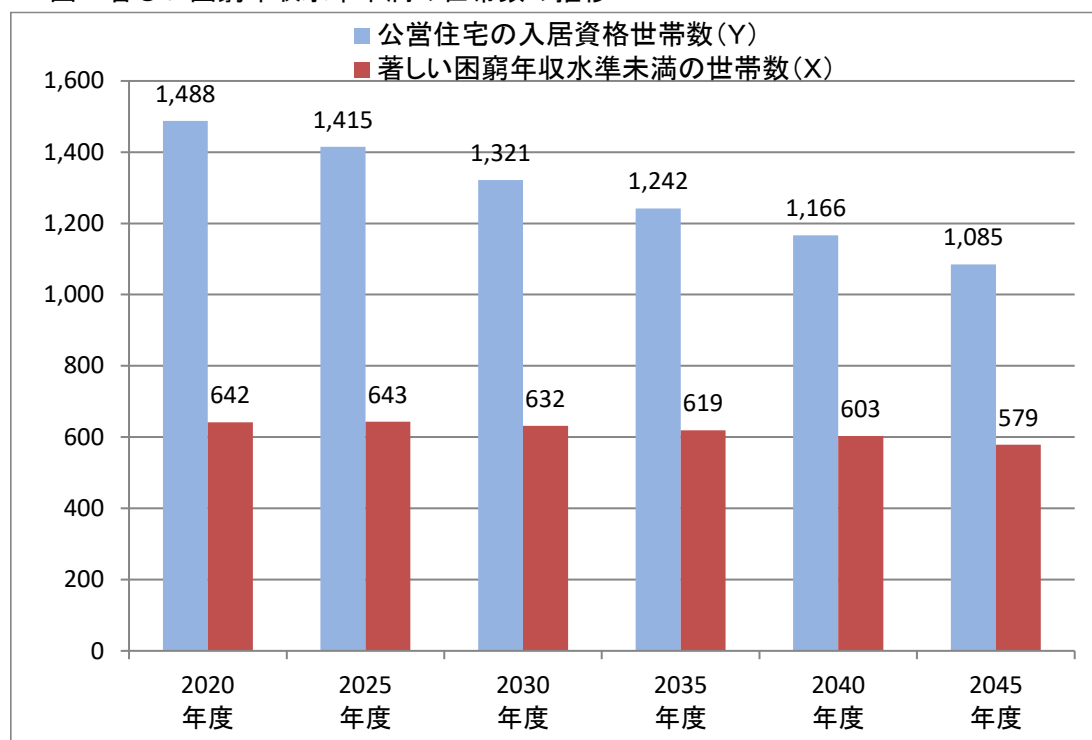


図 住宅確保要配慮者（著しい困窮年収水準未満の世帯）の推計フロー



（２）低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅数の推計について

民間賃貸住宅のうち市営住宅と同程度の「低廉な家賃」と「一定の質」が確保された住宅の数について、住宅・土地統計調査（平成30年調査）における統計資料を基に推計を行い、市営住宅および連携可能な民間賃貸住宅との比較を行った。その結果、民間賃貸住宅との連携を行わない場合でも著しい困窮年収水準未満の世帯数に対し、十分対応可能な住宅数となっている。

このため、今後は市営住宅の新規整備は必要がなく、既存の市営住宅についてはセーフティネットとしての機能と合わせ、多様な活用方法を図ることも必要である。

表 公的賃貸住宅の将来の需要と供給可能量のバランス

		2020 年度	2025 年度	2030 年度	2035 年度	2040 年度	2045 年度
需要	公営住宅の入居資格世帯数	1,488	1,415	1,321	1,242	1,166	1,085
	著しい困窮年収水準未満の世帯数	642	643	632	619	603	579
供給可能量	市営住宅	528	528	528	528	528	528
	県営住宅	264	264	264	264	264	264
	連携可能な民間賃貸住宅	377	377	377	377	377	377
	計	1,169	1,169	1,169	1,169	1,169	1,169
需要と供給可能量の差		527	526	537	550	566	590

※市営住宅は募集停止分を除く

4. 1次判定

(1) 団地の社会的特性による継続管理の方針

現在の団地の社会的特性（需要、効率性、立地条件）の条件に基づき判定を行い、すべての項目が活用に適すると判断された場合は「継続管理する団地」とし、いずれかの項目が該当しない場合は「継続管理について判断を保留する団地」として、2次判定以降での判定を行う。

なお、すでに募集停止を行っている団地については、以下の検討は行わない。

表 団地の社会的特性による判定項目と水準（案）

判定の視点		項目	水準
①団地の社会的特性による継続方針	団地の需要	入居率 応募倍率	・入居率が75%未満の場合は「×」 ・空き家募集における平均の応募倍率が1.0未満の場合は「×」
			評価：すべて「×」の場合は「×」 それ以外は「○」
	団地の効率性	敷地条件 用途区域	・一体的な敷地が1,000㎡未満、分散あるいは整形でない場合は「×」（公営住宅の法定建替要件） ・工業地域・工業専用地域の場合は「×」
			評価：すべて「×」の場合は「×」 それ以外は「○」
	団地の立地	利便性 災害危険区域	・最寄りのバス停まで徒歩800m（徒歩約8分）を超える場合は「×」 （※高齢者も多く、日常生活での重要性を考慮し鉄道ではなくバスとした） ・浸水被害予測において浸水深が0.5mを超える（床上浸水となる）場合は「×」 ・土砂災害特別計画区域（レッドゾーン）内にある場合は「×」
			評価：すべて「×」の場合は「×」 それ以外は「○」

検討結果は巻末資料のとおり、「継続管理について判断を保留する団地」については以下のとおりである。

継続管理について判断を保留する団地 Bグループ	・玉巻テラス、新郷団地B、小山団地、佐治団地C、D、柊団地、中山団地B
----------------------------	-------------------------------------

(2) 団地の物理的特性による継続管理の方針

住宅ストックの状況から、「改善不要」、「改善が必要」、「優先的な対応が必要（改善可能）」、「優先的な対応が必要（改善不可能）」の4項目に分類する。

表 団地の物理的特性による判定項目と水準

判定の視点		項目	水準
②ストックの物理的特性による継続管理方針	安全性 (躯体)	耐震性 構造の劣化	- 計画目標年内に耐用年限を経過する場合は「×」 - 旧耐震（昭和56年5月以前の建築）で耐震性がないと判定された場合は「×」 - 旧耐震（昭和56年5月以前の建築）で耐震改修を行っていない場合は「×」 - 現地調査により外壁あるいは屋上劣化のいずれかが大規模に劣化（C判定）を確認した場合は「×」、部分的に劣化（B判定）の場合は「△」
	安全性 (避難)	延焼防止 二方向避難	- 防火区画、界壁が確保されていない場合は「×」 3階建以上の集合住宅で、バルコニー方向の避難経路が確保されていない場合は「×」
		評価：すべて「○」の場合は「○」 それ以外は「×」	
	安全性の改善可能性		上記評価が「×」の場合に改善が可能であれば「○」
	居住性 (基本条件)	居住面積水準	・住戸専用面積が40㎡未満の場合は「×」 (3人世帯の※最低居住面積水準を下回るため。ただし同一団地内で居住面積に応じた応募を行っている場合は「○」)
		給湯	・給湯・台所・洗面の三点給湯が未整備の場合は「×」
		内部劣化度	・内部劣化度がC（大規模な劣化）の場合は「×」、 B（部分的な劣化）の場合は「△」
		評価：すべて「○」の場合は「○」 それ以外は「×」	
	居住性 (バリアフリー)	共用手摺 段差解消	- 共用部アプローチにスロープがない場合は「×」 - 共用階段に手摺がない場合は「×」
		住戸内手摺 段差解消	・便所・浴室に手摺がない場合は「×」
		評価：すべて「○」の場合は「○」 それ以外は「×」	

(参考) 居住水準とは住生活基本計画（全国計画）で定められている住宅の面積で、以下のとおりとなっている。

※最低居住水準（面積）

世帯数に応じて、健康で文化的な住生活を営む基礎として必要不可欠な住宅の面積に関する水準で、その面積は以下のとおりである。

(1) 単身者：25㎡

(2) 2人以上の世帯：10㎡×世帯人数+10㎡ →3人世帯の場合は40㎡となる。

(3) 1次判定結果

		団地の物理的特性による判定			
		改善不要	改善が必要	優先的な対応が必要 (改善可)	優先的な対応が必要 (改善不可能)
団地の社会的特性による判定	継続管理する団地 (Aグループ)	A1:維持管理	A2:改善、又は建替	A3:優先的な改善、又は建替	A4:優先的な建替
			・ 柏原新町団地 ・ 下滝団地A ・ 新郷団地A ・ 牛河内団地	・ 拳田団地（公営） ・ 下滝団地B ・ 松ヶ端団地 ・ 大谷団地 ・ 香良団地 ・ 岩本団地 ・ ウリウト団地 ・ 青垣新町団地 ・ 神楽団地 ・ 佐治団地A～B ・ 城ヶ花団地（公営） ・ かすが平松団地 ・ 国領団地 ・ 中山団地A、C、D ・ 拳田団地（特公賃） ・ 下滝団地 ・ 応相寺団地 ・ 城ヶ花団地（特公賃） ・ この団地	
	Aグループ				
	継続管理について判断を保留する団地 (Bグループ)	B1:維持管理又は用途廃止	B2:改善、建替又は用途廃止	B3:優先的な改善、建替又は用途廃止	B4:優先的な建替又は用途廃止
				・ 玉巻テラス ・ 新郷団地B ・ 小山団地 ・ 佐治団地C～D ・ 柵団地 ・ 中山団地B	
Bグループ					

※団地名が同一の場合、公営住宅については（公営）、特定公共賃貸住宅については（特公賃）と区別している。

※各団地添字のアルファベットは、共通する築年、住宅面積ごとに区分したもの。

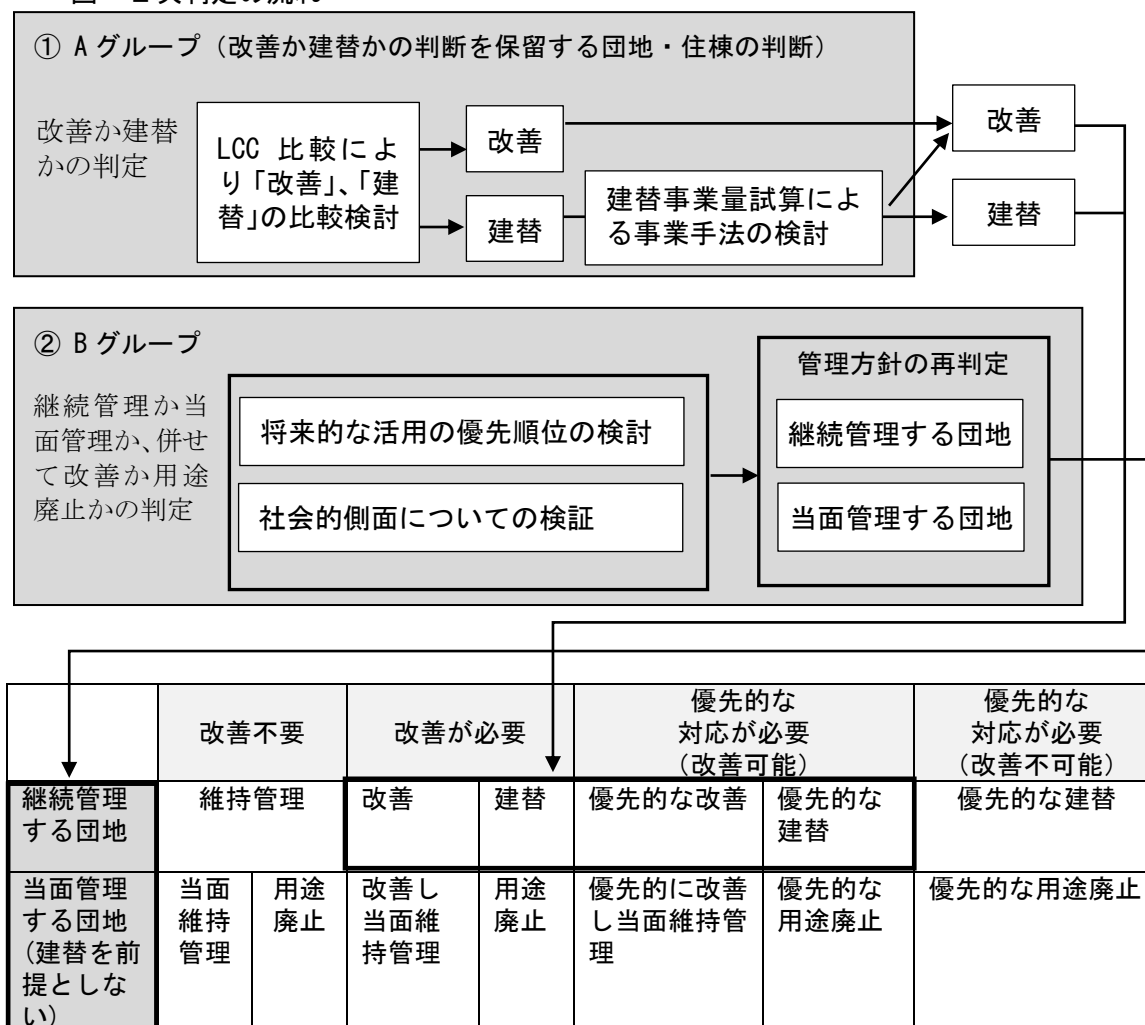
※現在募集停止中の室谷団地、谷川団地、常楽団地、上成松団地、新川町団地、沢野団地、園部団地については今後用途廃止としているため、上表検討からは除外している。

5. 2次判定

(1) 2次判定の基準（AグループおよびBグループ）

- ・2次判定では、1次判定において事業手法・管理方針の判断を保留した団地の事業手法の仮設定を行う。
 - ・1次判定でA2、A3とされた団地を対象とし、過去10年以内に長寿命化工事を実施した団地については、住宅ストックの有効活用を図る。それ以外の団地について「公営住宅等長寿命化計画」に基づく改善事業を実施した場合のLCC（ライフサイクルコスト）の比較による事業手法の仮設定を行う。
 - ・1次判定でBグループと判定された団地を対象として、将来的な活用の優先順位を検討し、ストック推計（公営住宅等ストック推計プログラムの結果）を踏まえ、将来にわたって「継続管理する団地」か、将来的な用途廃止を見据えた「当面管理する団地」かを判定する。
- （B2、B3においてもLCC（ライフサイクルコスト）による事業実施の妥当性を検討する）。

図 2次判定の流れ



(2) 2次判定結果

NO	地域	団地名	築年	耐用年限	構造	階数	戸数	1次判定結果	最近10年間で長寿命化事業を実施していない団地	LCC結果
1	柏原	室谷団地	1973		簡耐	平屋	5			
			1977				4			
2		柏原新町団地	1985	2055	中耐	3階	18	A2	-	
3		拳田団地	2000	2070	中耐	5階	20	A3	○	効果あり
	2070			10			A3	○	効果あり	
	2070			9			A2	○	効果あり	
4	山南	谷川団地	1957		木造	平屋	1			
5		玉巻テラス	1984	2029	簡耐	2階	8	B3	○	効果あり
6		下滝団地	1989	2059	中耐	3階	12	A3	-	
			1994	2064			6	A3	-	
7		松ヶ端団地	2002	2032	木造	2階	6	A3	○	効果あり
			2004	2034			6	A3	○	効果あり
8	氷上	常楽団地	1957		木造	平屋	3			
			1963				6			
9		上成松団地	1966		木造	平屋	5			
10		新郷団地	1991	2061	中耐	3階	18	A2	-	
			1995	2065			18	B3	-	
11		大谷団地	2003	2033	木造	2階	10	A3	○	効果あり
12		香良団地	2004	2034	木造	2階	12	A3	○	効果あり
13		青垣	新川町団地	1975		簡耐	2階	5		
	1976				8					
14	沢野団地		1980		木造	平屋	2			
15	小山団地		1981	2026	簡耐	2階	8	B3	-	
			1982	2027			12	B3	-	
16	岩本団地		1989	2019	木造	2階	12	A3	○	効果あり
17	ウリウト団地		1991	2021	木造	2階	12	A3	○	効果あり
			1992	2022			8	A3	○	効果あり
18	青垣新町団地		1993	2023	木造	2階	8	A3	○	効果あり
			1994	2024			4	A3	○	効果あり
19	神楽団地		2003	2033	木造	平屋	8	A3	○	効果あり
20	佐治団地	2000	2070	中耐	3階	2	A3	○	効果あり	
			2070			6	A3	○	効果あり	
			2070			9	B3	○	効果あり	
			2070			3	B3	○	効果あり	
21	柵団地	1993	2063	中耐	3階	24	B3	○		
		1994	2064			24	B3	-		
		1995	2065			12	B3	○		
22	城ヶ花団地	2001	2071	中耐	3階	18	A3	○	効果あり	
2071			9			A3	○	効果あり		
23	竹田団地	2003	2073	中耐	3階	12	A3	○	効果あり	
			2073			6	A3	○	効果あり	
24	春日	園部団地	1972		簡耐	平屋	15			
			1973				9			
25		牛河内団地	1991	2061	中耐	3階	18	A2	-	
26		かすが平松団地	1999	2069	中耐	3階	12	A3	○	効果あり
				2069			15	A3	○	効果あり
27		国領団地	2005	2075	中耐	3階	23	A3	○	効果あり
28		中山団地	2000	2070	中耐	3階	3	A3	○	効果あり
				2070			9	B3	○	効果あり
	2070			6			A3	○	効果あり	
	2070			3			A3	○	効果あり	
特定公共賃貸住宅										
29	柏原	拳田団地	2000	2070	中耐	5階	9	A3	○	効果あり
30	山南	下滝団地	1994	2064	中耐	3階	18	A3	-	効果あり
31	青垣	応相寺団地	1999	2029	木造	2階	4	A3	○	効果あり
				2029			4	A3	○	効果あり
				2029			6	A3	○	効果あり
32	市島	城ヶ花団地	1999	2069	中耐	3階	18	A3	○	効果あり
				2069			9	A3	○	効果あり
33	春日	のこの団地	2002	2072	中耐	3階	6	A3	○	効果あり
				2072			15	A3	○	効果あり

A1:維持管理 A2:改善、又は建替 A3:優先的な改善、又は建替 A4:優先的な建替
 B1:維持管理又は用途廃止 B2:改善、建替又は建替用途廃止 B3:優先的な改善、建替又は用途廃止
 B4: 優先的な建替、又は用途廃止

- ・判定結果のAグループについては、最近10年で長寿命化事業を行っていない団地について、改善事業によるLCC（ライフサイクルコスト）の算定を行った結果、いずれも改善事業を行う効果があるという結果となったため、「今後も改善して継続管理すべき団地」とする。
- ・Bグループについては、玉巻テラスを除いて、いずれも計画年度以降に耐用年限を迎える。このため、建物の劣化状況は、柊団地、中山団地が「かなり劣化」となっており、それ以外は「やや劣化」以上の水準を保っている。
- ・青垣地域以外では、地域的には1団地となっている。青垣地域は小山団地、佐治団地の2団地があり、このうち、小山団地については最も早く耐用年限を迎えることとなり、外壁はかなり劣化が目立っている。この2団地については地域の需要等を踏まえながら、用途廃止も含めた検討を行うこととする。

表 B グループの建物評価

NO	地域	団地名	築年	耐用年限	構造	階数	戸数	建物評価
5	山南	玉巻テラス	S59 (1984)	R11 (2029)	簡耐	2階	8	やや劣化
10	氷上	新郷団地	H3 (1991)	R43 (2061)	中耐	3階	18	概ね良好
			H7 (1995)	R47 (2065)			18	
15	青垣	小山団地	S56 (1981)	R8 (2026)	簡耐	2階	8	やや劣化
			S57 (1982)	R9 (2027)			12	
20		佐治団地	H12 (2000)	R52 (2070)	中耐	3階	2	やや劣化
				R52 (2070)			6	
				R52 (2070)			9	
				R52 (2070)			3	
21	市島	柊団地	H5 (1993)	R45 (2063)	中耐	3階	24	かなり劣化
			H6 (1994)	R46 (2064)			24	
			H7 (1995)	R47 (2065)			12	
28	春日	中山団地	H12 (2000)	R52 (2070)	中耐	3階	3	かなり劣化
				R52 (2070)			9	
				R52 (2070)			6	
				R52 (2070)			3	

※募集停止団地は除く

以上により、用途廃止が決定している団地以外はすべて個別改善とする。

6. 3次判定

- ・1次判定及び2次判定による各住棟別の適用手法の候補の判定過程（1次判定についてはP54参照、2次判定についてはP31、P32参照）と結果を踏まえ、次の視点から団地単位又は団地の一部を対象に総合的検討を行い、住棟別の事業内容に関する最終判定を行う。

（１）団地単位での効率的ストック活用

- 団地として住棟相互の連携によるストック活用を行うことで、より効果的かつ効率的なストック活用の可能性について検討する。
- 検討の考え方の例は次のとおりである。
 - ・建替、全面的改善又は個別改善と判定された住棟が混在する場合は、住棟の配置や事業の手順、高度利用の可能性等を勘案して、建替が適切と考えられる住棟について隣接住棟との一体的な建替を検討する。
 - ・大規模な団地等で、特定年に事業が集中する場合等、事業の平準化を図る必要がある場合には、個別改善、全面的改善又は建替の複合的实施を検討する。

（２）まちづくりの観点から見た地域整備への貢献

- 周辺市街地における公益的施設等及び基盤施設の整備水準の向上の必要性が高い場合は、これらに配慮したストック活用の可能性を検討する。
- 検討の考え方の例は次のとおりである。
 - ・周辺市街地において不足している公益的施設等の団地内における整備を検討する。
 - ・団地及び周辺市街地に係る道路等の整備計画がある場合は、団地整備への影響やそれらの整備時期を勘案し、団地の整備時期等を検討する。
 - ・団地敷地に隣接する狭幅員道路の拡幅を検討する。

（３）地域単位での効率的ストック活用

- 建替や全面的改善が必要な複数の団地が一定の地域内で近接して立地する場合等は、団地相互の調整による、より効果的かつ効率的なストック活用の可能性を検討する。
- 検討の例は次のとおりである。
 - ・団地相互での住み替えや事業の平準化が可能となる場合、仮住居の確保や居住者の移転負担の軽減ができるよう、整備時期の調整を図る等、複合的実施を検討する。
 - ・高度利用が難しく、他の敷地での高度利用の可能性がある場合には、別の敷地での整備（非現地建替）を検討する。

(4) 周辺道路の整備状況

- 全面的改善もしくは建替に際して必要となる大型工事車両等のアクセス道路の確保、資材置き場の確保等について検討する。
- 検討の例は次のとおりである。
 - ・幅員 6 m以上の道路に接続されていない団地において、当該道路の拡幅整備の実施可能時期を勘案しつつ、全面的改善もしくは建替を検討する。

(5) 仮住居の確保

- 全面的改善もしくは建替の実施に際して必要となる仮住居の確保について検討する。
- 検討の例は次のとおりである。
 - ・同一団地内もしくは近隣における建替事業等の実施スケジュールを勘案し、仮住居の必要時期、戻り入居の時期等の調整を行いつつ、維持保全、全面的改善もしくは建替のスケジュールを検討する。

(6) 他の事業主体との連携

- 他の事業主体との連携による効率的な手法の適用について検討する。
- 多様な世帯の居住促進の観点、土地の高度有効利用・敷地の整形化、団地の円滑な更新の観点から検討する。
具体的な検討の例としては、
 - 1) 他の事業主体による公共賃貸住宅との合築の検討
 - 2) 他の事業主体による公共賃貸住宅との土地交換
 - 3) 供給スケジュールの検討
 - 4) 近接・隣接団地での高齢者世帯・若年世帯の世帯構成のバランス調整
 - 5) 余剰地の創出による社会福祉施設等の誘導・一体的整備等の連携方策を検討する。

7. 市営住宅活用のまとめ

(1) 判定結果まとめ

① すでに耐用年限を超過している木造・簡易耐火造の公営住宅

岩本団地（6棟12戸）、ウリウト団地（10棟20戸）

② 耐用年限を超過していない木造・簡易耐火造の公営住宅

玉巻テラス（2棟8戸）、松ヶ端団地（6棟12戸）、大谷団地（10棟10戸）、香良団地（12棟12戸）、小山団地（6棟20戸）、青垣新町団地（6棟12戸）、神楽団地（8棟8戸）

- ・上記の木造・簡易耐火造の住宅は、本計画において修繕対応とする。また、本計画期間内に耐用年限を超過する住棟については、次期計画期間において、改善・建替・廃止等の検討を行う必要がある。
- ・小山団地については、継続管理について保留とされた団地のうち、最も早く耐用年限を迎えることとなり、劣化も目立っている。また近年は半数以上が空室となっていることから、今後は集約建替を含めた検討を進める。

③ 現在募集を停止している公営住宅

室谷団地（2棟9戸）、谷川団地（1棟1戸）、常楽団地（9棟9戸）、上成松団地（5棟5戸）、新川町団地（3棟13戸）、沢野団地（1棟2戸）、園部団地（6棟24戸）

- ・上記の現在募集停止をしている住宅については、いずれも耐用年限を超過しており、現入居者が退去後、順次住宅の撤去を行う。ただし、退去が完了するまでは、適切な維持管理を図る。
- ・園部団地については、前計画では次期計画期間において集約・建替を含めた検討を行うこととしていた。園部団地と同一小学校区内には他の市営住宅も立地しており、今後は地域ニーズ等を踏まえながら、用途廃止を含めた新たな活用方法を検討することとする。

④ 中層耐火造の公営住宅

- ・耐用年限が70年である中層耐火造住宅を長期的に活用するためには、予防保全的に適切な修繕・改善を行う必要がある。
- ・本市の公共施設については、「丹波市公共施設個別施設計画（令和4年3月）」において25年に1回程度、予防保全的な大規模改修などを行うこととされており、この計画の考え方を踏まえて修繕・改修を行う。
- ・事業の実施に当たっては、順次計画的に修繕・改善を行い、事業の平準化を図る。

⑤ 特定公共賃貸住宅

- ・いずれの住宅も個別改善および修繕の対象とし、次期計画において公営住宅の改修計画と連携し、団地の活用計画を検討する。

(2) 事業手法の評価結果（団地ごと）

- ・判定結果を踏まえ、今後の改善内容について整理する。
- ・30年間の見通し計画については、「丹波市公共施設個別施設計画（令和4年3月）」において、修繕・改修のサイクルは、大規模改修について25年を目安として行うとされており、これを踏まえて事業実施を行うこととする。

表 今後の改善内容

種類	地域	団地名	概要（現状）	改善内容	判定
公営	柏原	室谷団地	○概要：S48、52建設・木造 用途廃止の方針		用途廃止
		柏原新町団地	○概要：S60建設・中層耐火 ○劣化度：概ね良好 ○長寿命化型実績：H26実施 ○手摺：便所、浴室ともになし	・長寿命化型：R21に実施 ・福祉対応型：R21に実施（便所、浴室手摺） ・安全性確保型：R6に実施（LED外灯）	個別改善
		挙田団地（公営）	○概要：H12建設・中層耐火 ○劣化度：やや劣化 ○長寿命化型実績：なし ○手摺：便所、浴室ともにあり	・長寿命化型：R12に実施 ・福祉対応型：R12に実施（エレベーター改修） ・安全性確保型：R6に実施（LED外灯）	個別改善
	山南	谷川団地	○概要：S32建設・木造 用途廃止の方針		用途廃止
		玉巻テラス	○概要：S59建設・簡易耐火 ○劣化度：やや劣化 ○長寿命化型実績：なし ○手摺：玄関なし、便所あり、浴室なし	・長寿命化型：R6に実施 ・福祉対応型：R6に実施（玄関、浴室手摺）	個別改善
		下滝団地（公営）	○概要：H元、6建設・中層耐火 ○劣化度：概ね良好 ○長寿命化型実績：H28・29実施 ○手摺：便所なし、浴室なし	・長寿命化型：R23に実施 ・福祉対応型：R23に実施（便所、浴室手摺）	個別改善
		松ヶ端団地	○概要：H14、H16建設・木造 ○劣化度：概ね良好 ○長寿命化型実績：なし ○手摺：玄関なし、便所あり、浴室あり	・長寿命化型：R16に実施 ・福祉対応型：R16に実施（玄関手摺）	個別改善
	氷上	常楽団地	○概要：S32、38建設・木造 用途廃止の方針		用途廃止
		上成松団地	○概要：S41建設・木造 用途廃止の方針		用途廃止
		新郷団地	○概要：H3、H7建設・中層耐火 ○劣化度：概ね良好 ○長寿命化型実績：H30～R元 ○手摺：便所なし、浴室なし	・長寿命化型：R25に実施 ・福祉対応型：R25に実施（便所、浴室手摺）	個別改善
		大谷団地	○概要：H15建設・木造 ○劣化度：一部劣化 ○長寿命化型実績：なし ○手摺：玄関あり、便所あり、浴室あり	・長寿命化型：R20に実施	個別改善

種類	地域	団地名	概要（現状）	改善内容	判定
公営	青垣	香良団地	○概要：H16建設・木造 ○劣化度：劣化 ○長寿命化型実績：なし ○手摺：玄関あり、便所あり、浴室あり	・長寿命化型：R22に実施	個別改善
		新川町団地	○概要：S50、S51建設・木造 用途廃止の方針		用途廃止
		沢野団地	○概要：S55建設・木造 用途廃止の方針		用途廃止
		小山団地	○概要：S56、S57建設・簡耐 ○劣化度：やや劣化 ○長寿命化型実績：なし ○手摺：玄関なし、便所なし、浴室なし		個別改善
		岩本団地	○概要：H元建設・木造 ○劣化度：劣化 ○長寿命化型実績：なし ○手摺：玄関なし、便所なし、浴室なし	・長寿命化型：R8に実施 ・福祉対応型：R8に実施 (玄関、便所、浴室手摺)	個別改善
		ウリウト団地	○概要：H3、H4建設・木造 ○劣化度：一部劣化 ○長寿命化型実績：なし ○手摺：玄関なし、便所あり、浴室あり	・長寿命化型：R10に実施 ・福祉対応型：R10に実施 (玄関手摺)	個別改善
		青垣新町団地	○概要：H5、H6建設・木造 ○劣化度：劣化 ○長寿命化型実績：なし ○手摺：玄関なし、便所あり、浴室あり	・長寿命化型：R12に実施 ・福祉対応型：R12に実施 (玄関、浴室手摺)	個別改善
		神楽団地	○概要：H15建設・木造 ○劣化度：一部劣化 ○長寿命化型実績：なし ○手摺：玄関あり、便所あり、浴室あり	・長寿命化型：R18に実施	個別改善
		佐治団地	○概要：H12建設・中層耐火 ○劣化度：やや劣化 ○長寿命化型実績：なし ○手摺：便所あり、浴室あり	・長寿命化型：R14に実施 ・福祉対応型：R14に実施 (エレベーター改修) ・安全性確保型：R4に実施 (LED外灯)	個別改善
	市島	柊団地	○概要：H5、6、7建設・中層耐火 ○劣化度：劣化 ○長寿命化型実績：R4、5 ○手摺：便所なし、浴室あり	・長寿命化型：R4、5に実施	個別改善
		城ヶ花団地（公営）	○概要：H13建設・中層耐火 ○劣化度：劣化 ○長寿命化型実績：なし ○手摺：便所あり、浴室あり	・長寿命化型：R7、8に実施 ・福祉対応型：R7、8に実施 (エレベーター改修) ・安全性確保型：R4に実施 (LED外灯)	個別改善
		竹田団地	○概要：H15建設・中層耐火 ○劣化度：劣化 ○長寿命化型実績：なし ○手摺：便所あり、浴室あり	・長寿命化型：R10に実施 ・福祉対応型：R10に実施 (エレベーター改修) ・安全性確保型：R4に実施 (LED外灯)	個別改善

種類	地域	団地名	概要（現状）	改善内容	判定
公 営	春日	園部団地	○概要：S47、48建設・木造 用途廃止の方針		用途廃止
		牛河内団地	○概要：H3建設・中層耐火 ○劣化度：概ね良好 ○長寿命化型実績：R2 ○手摺：便所なし、浴室なし	・長寿命化型：R27に実施 ・福祉対応型：R27に実施 (便所、浴室手摺)	個別改善
		かすが平松団地	○概要：H11建設・中層耐火 ○劣化度：一部劣化 ○長寿命化型実績：なし ○手摺：便所あり、浴室あり	・長寿命化型：R18に実施 ・福祉対応型：R18に実施（エレベーター改修） ・安全性確保型：R18に実施（LED外灯）	個別改善
		国領団地	○概要：H17建設・中層耐火 ○劣化度：劣化 ○長寿命化型実績：なし ○手摺：便所あり、浴室あり	・長寿命化型：R20に実施 ・福祉対応型：R20に実施（エレベーター改修） ・安全性確保型：R5に実施（LED外灯）	個別改善
		中山団地	○概要：H12建設・中層耐火 ○劣化度：劣化 ○長寿命化型実績：なし ○手摺：便所あり、浴室あり	・長寿命化型：R11に実施 ・安全性確保型：R7に実施（LED外灯）	個別改善
特 公 賃	柏原	挙田団地（特公賃）	○概要：H12建設・中層耐火 ○劣化度：やや劣化 ○長寿命化型実績：なし ○手摺：便所あり、浴室あり	・長寿命化型：R12に実施 ・福祉対応型：R12に実施（エレベーター改修）	個別改善
	山南	下滝団地（特公賃）	○概要：H6建設・中層耐火 ○劣化度：やや劣化 ○長寿命化型実績：H28・29実施 ○手摺：便所なし、浴室あり	・長寿命化型：R23に実施 ・福祉対応型：R23に実施 (便所手摺)	個別改善
	青垣	応相寺団地	○概要：H11建設・中層耐火 ○劣化度：やや劣化 ○長寿命化型実績：なし ○手摺：玄関なし、便所なし、浴室あり	・長寿命化型：R14に実施 ・福祉対応型：R14に実施 (玄関、便所手摺)	個別改善
	市島	城ヶ花団地（特公賃）	○概要：H11建設・中層耐火 ○劣化度：劣化 ○長寿命化型実績：なし ○手摺：便所あり、浴室あり	・長寿命化型：R7、8に実施 ・福祉対応型：R7、8に実施（エレベーター改修） ・安全性確保型：R4に実施（LED外灯）	個別改善
	春日	のこの団地	○概要：H14建設・中層耐火 ○劣化度：劣化 ○長寿命化型実績：なし ○手摺：便所あり、浴室あり	・長寿命化型：R22に実施 ・福祉対応型：R22に実施 (エレベーター改修) ・安全性確保型：R7に実施（LED外灯）	個別改善

※長寿命化型とは非木造においては屋根防水、外壁塗装、鉄部塗装、簡耐・木造においては屋根防水、外壁塗装を対象とする。

※また木造の手摺について、木造（2F）住宅においては玄関とホールの段差が大きいため、必要に応じ、玄関に手摺を設置する。

※安全性確保型については、劣化に応じ共用部の照明についても随時改善工事を検討する。

(3) 市営住宅の事業手法別戸数

- ・計画期間中の市営住宅（公営、特定公共賃貸住宅含む）の管理戸数の推移は以下のとおりである。

表 事業種別管理戸数

		1～5年目	6～10年目
		戸数	戸数
市営住宅管理戸数(期首管理戸数)		591	528
	新規整備事業予定戸数	0	0
	維持管理予定戸数	528	528
	うち計画修繕対応戸数 (長寿命化)	74	36
	うち改善事業予定戸数 (福祉対応)	47	36
	個別改善事業予定戸数	47	36
	全面的改善事業予定戸数	0	0
	うちその他の戸数	454	492
	建替事業予定戸数	0	0
	用途廃止予定戸数	63	0

※計画修繕と改善事業を同一団地で行う場合があり、市営住宅管理戸数は重複分を除いている。

今後30年間の事業見通しについて以下に整理する。

表 事業実施時期の調整【30年間の見通し計画】（その1）

	R5 (2023)	R6 (2024)	R7 (2025)	R8 (2026)	R9 (2027)	R10 (2028)	R11 (2029)	R12 (2030)	R13 (2031)	R14 (2032)	合計
柏原新町団地		安全性確保型									
事業費（千円）		343									343
挙田団地（公共）		安全性確保型						長寿命化型 福祉対応型			
事業費（千円）		930						93,975			94,904
玉巻テラス		長寿命化型 福祉向上型					(耐用年数超過)				
事業費（千円）		14,236									14,236
下滝団地											
事業費（千円）											0
松ヶ端団地										(耐用年数超過) 2032, 2034	
事業費（千円）											0
新郷団地											
事業費（千円）											0
大谷団地											
事業費（千円）											0
香良団地											
事業費（千円）											0
小山団地				(耐用年数超過) 2026, 2027							
事業費（千円）											0
岩本団地	(耐用年数超過)			長寿命化型 福祉対応型							
事業費（千円）				23,123							23,123
ウリウト団地	(耐用年数超過)					長寿命化型 福祉対応型					
事業費（千円）						38,868					38,868
青垣新町団地	(耐用年数超過) 2023, 2024							長寿命化型 福祉対応型			
事業費（千円）								33,990			33,990
神楽団地											
事業費（千円）											0
佐治団地				安全性確保型						長寿命化型 福祉対応型	
事業費（千円）				343						46,845	47,188
終団地	長寿命化型										
事業費（千円）	71,779										71,779
城ヶ花団地			長寿命化型 福祉対応型	長寿命化型 福祉対応型							
事業費（千円）			31,978	31,978							63,955
竹田団地						長寿命化型 福祉対応型					
事業費（千円）						45,712					45,712
牛河内団地											
事業費（千円）											0
かすが平松団地											
事業費（千円）											0
国領団地	安全性確保型										
事業費（千円）	1,030										1,030
中山団地			安全性確保型				長寿命化型 福祉対応型				
事業費（千円）			915				53,427				54,342
挙田団地（特公賃）		安全性確保型						長寿命化型 福祉対応型			
事業費（千円）		215						24,167			24,382
下滝団地（特公賃）											
事業費（千円）											0
応相寺団地（特公賃）										長寿命化型 福祉向上型	
事業費（千円）										53,452	53,452
城ヶ花団地（特公賃）			長寿命化型	長寿命化型							
事業費（千円）			37,646	37,646							75,293
のこの団地（特公賃）			安全性確保型								
事業費（千円）			801								801

表 事業実施時期の調整【30年間の見通し計画】（その2）

	R15 (2033)	R16 (2034)	R17 (2035)	R18 (2036)	R19 (2037)	R20 (2038)	R21 (2039)	R22 (2040)	R23 (2041)	R24 (2042)	累計
柏原新町団地							長寿命化型 福祉対応型				
事業費（千円）							39,766				40,109
拳田団地（公共）											
事業費（千円）											94,904
玉巻テラス											
事業費（千円）											14,236
下滝団地									長寿命化型 福祉対応型		
事業費（千円）									40,196		40,196
松ヶ端団地	(耐用年数超過)	長寿命化型 福祉対応型									
事業費（千円）		36,512									36,512
新郷団地											
事業費（千円）											0
大谷団地						長寿命化型 福祉対応型					
事業費（千円）						31,005					31,005
香良団地		(耐用年数超過)						長寿命化型 福祉対応型			
事業費（千円）								36,115			36,115
小山団地											
事業費（千円）											0
岩本団地											
事業費（千円）											23,123
ウリウト団地											
事業費（千円）											38,868
青垣新町団地											
事業費（千円）											33,990
神楽団地	(耐用年数超過)			長寿命化型							
事業費（千円）				22,954							22,954
佐治団地											
事業費（千円）											47,188
終団地											
事業費（千円）											71,779
城ヶ花団地											
事業費（千円）											63,955
竹田団地											
事業費（千円）											45,712
牛河内団地											
事業費（千円）											0
かすが平松団地				長寿命化型 福祉対応型 安全性確保型							
事業費（千円）				61,627							61,627
国領団地						長寿命化型 福祉対応型					
事業費（千円）						61,010					62,040
中山団地											
事業費（千円）											54,342
拳田団地（特公費）											
事業費（千円）											24,382
下滝団地（特公費）									長寿命化型 福祉対応型		
事業費（千円）									44,805		44,805
応相寺団地（特公費）											
事業費（千円）											53,452
城ヶ花団地（特公費）											
事業費（千円）											75,293
この団地（特公費）								長寿命化型 福祉対応型			
事業費（千円）								60,291			61,092

表 事業実施時期の調整【30年間の見通し計画】（その3）

	R25 (2043)	R26 (2044)	R27 (2045)	R28 (2046)	R29 (2047)	R30 (2048)	R31 (2049)	R32 (2050)	R33 (2051)	R34 (2052)	累計
柏原新町団地											
事業費（千円）											40,109
拳田団地（公共）											
事業費（千円）											94,904
玉巻テラス							長寿命化型 福祉対応型				
事業費（千円）							14,236				28,473
下滝団地											
事業費（千円）											40,196
松ヶ端団地											
事業費（千円）											36,512
新郷団地	長寿命化型 福祉対応型										
事業費（千円）	78,360										78,360
大谷団地											
事業費（千円）											31,005
香良団地											
事業費（千円）											36,115
小山団地											
事業費（千円）											0
岩本団地											
事業費（千円）											23,123
ウリウト団地											
事業費（千円）											38,868
青垣新町団地											
事業費（千円）											33,990
神楽団地											
事業費（千円）											22,954
佐治団地											
事業費（千円）											47,188
柁団地					長寿命化型 福祉対応型						
事業費（千円）					145,851						217,630
城ヶ花団地								長寿命化型 福祉対応型	長寿命化型 福祉対応型		
事業費（千円）								31,978	31,978		127,911
竹田団地											
事業費（千円）											45,712
牛河内団地			長寿命化型 福祉対応型								
事業費（千円）			41,700								41,700
かすが平松団地											
事業費（千円）											61,627
国領団地											
事業費（千円）											62,040
中山団地											
事業費（千円）											54,342
拳田団地（特公費）											
事業費（千円）											24,382
下滝団地（特公費）											
事業費（千円）											44,805
応相寺団地（特公費）											
事業費（千円）											53,452
城ヶ花団地（特公費）								長寿命化型	長寿命化型		
事業費（千円）								34,146	34,146		143,586
この団地（特公費）											
事業費（千円）											61,092

上記表には現在募集停止中の団地は除外している。

第5章 点検及び計画修繕の実施方針

1. 点検の実施方針

- ・すべての団地を対象に日常点検を実施する。日常点検は、年に1回程度「公営住宅等日常点検マニュアル（平成28年8月国土交通省住宅局住宅総合整備課）」に則り実施することとし、その他、定期点検と合わせた実施、計画修繕前の実施等、効率的に行う。
- ・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る。

2. 計画期間内に実施する修繕・改善事業の内容

（修繕対応）

- ・市営住宅を長期にわたり良好に維持管理していくために、将来見込まれる修繕工事の内容・修繕時期・必要となる費用等についてあらかじめ想定し、長期的視点において修繕計画を定める。
- ・標準修繕周期を踏まえて日常の点検を行い、適切な時期に予防保全的な修繕を行うことで、居住性・安全性等の維持・向上を図る。なお、修繕対応が必要な場合、長寿命化を考慮した検討を行い、妥当なものについて実施する。

○計画修繕の実施内容

- ・改善事業と計画修繕の工事時期が近い場合は、工事の効率性や費用の低減化を図るため、工事時期を調整する。
- ・仮設足場等を必要とする場合は、できるだけ工事時期が同時になるように調整し、費用の低減化を図る。
- ・日常点検の結果、計画修繕の対象部位に緊急性がないと認められる場合は、修繕時期を延長する等LCC（ライフサイクルコスト）の低減化を図る。

（個別改善）

- ・改善事業は、団地の安全性や耐久性を向上させ、設備等も含めて従前の仕様と比べて性能を向上させるもので、安心・安全、快適に住みやすい市営住宅の整備を行うことを基本とする。
- ・一定の居住性や安全性等が確保されており長期的な活用を図るべき住棟において、耐久性の向上や、躯体への影響の低減の観点から予防保全的な改善を行う。
- ・外壁改修、屋根防水等の計画修繕については、原則として25年周期で行うものとする。
- ・事業量の適正化を図るため、各年度の整備団地数は、1団地となるよう設定する。
- ・高齢者等が安心・安全に居住できるよう、住戸内、共用部、屋外のバリアフリー化を進めるとともに、福祉部局との協議のもとに空き家を活用した福祉機能の導入を検討する。

(用途廃止)

- ・用途廃止団地については、現入居者が退去後、順次住宅の撤去を行う。

(建替)

- ・建替については、現在の入居者の仮移転が少なくなるよう配慮する。また、優先的な用途廃止と位置づけられた市営住宅からの入居が可能となるよう配慮する。

長期修繕を行う一般的なサイクル及び修繕工事内容を参考として示す。

表 修繕周期表（「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）平成28年8月」より）

指定修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	想定する修繕工事の仕様
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
		修繕	24年	下地調整の上、露出防止（かぶせ方式）
②屋上防水（露出防水）	屋上、塔屋	修繕	12年	塗膜防水の上、保護塗膜（かぶせ方式）
		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傾斜屋根	屋根	補修	12年	下地調整の上、保護塗装
		撤去新設	24年	既存屋根材を全面撤去の上下地補修、葺き替え
④底・笠木等防水	底天端、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
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開放廊下・階段等床防水	開放廊下・階段の床（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
3. 外壁塗装				
①コンクリート補修	外壁、屋根、床、手摺壁、軒天（上げ裏）底等、（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外壁塗装	外壁、手摺壁等	塗替	18年	高圧洗浄の上下地調整、仕上塗材塗り等
③軒天塗装	開放廊下・階段、バルコニー等の軒天（上げ部分）	塗替	18年	高圧洗浄の上下地調整、仕上塗材塗り等
④タイル張補修	外壁、手摺壁等	補修	18年	欠損、浮き、剥離、ひび割れの補修、洗浄
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
4. 鉄部塗装				
①鉄部塗装（雨掛かり部分）	（鋼製）開放廊下・階段、バルコニーの手摺	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
	（鋼製）共用部分ドア、メーターボックス扉、手摺、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非鉄部塗装	（アルミ製・ステンレス製）サッシ、面格子、ドア、手摺、避難ハッチ、換気口等	清掃	18年	洗浄の上コーティング
	（ボード、樹脂、木製等）隔て板、エアコンスリーブ、雨樋等	塗替	18年	下地処理の上、塗装
5. 建具・金物等				
①建具関係	住戸玄関ドア、共用部分ドア、自動ドア	点検調整	12年	動作点検、金物（丁番、ドアチェック等）の取替等
		取替	36年	撤去又はかぶせ工法
	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（丁番、ドアチェック等）の取替等
		取替	36年	撤去又はかぶせ工法
②手摺	開放廊下・階段、バルコニーの手摺、防風スクリーン	取替	36年	全部撤去の上、アルミ製手摺に取替
③屋外鉄骨階段	屋外鉄骨階段、自転車置場、遊具、フェンス	補修	12年	点検、腐食部板金溶接補修、踏板交換等
		取替	36年	全部撤去の上、取替
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
	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	取替	24年	取替

指定修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	想定する修繕工事の仕様
	名札、立樋・支持金物、隔て板、物干金物、スリーブキャップ等			
	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
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
6. 共用内部				
①共用内部	監理室、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
	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
7. 給水管				
①給水管	共用給水立て管 専用給水管	取替	20年	硬質塩化ビニル管 亜鉛メッキ鋼管
		取替	35年	硬質塩化ビニルライニング鋼管（コア接手）
		取替	40年	ステンレス鋼管
	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給水ポンプ	揚水ポンプ、加圧式給水ポンプ、直結増圧ポンプ	補修	8年	オーバーオール
		取替	15年	
8. 排水設備				
①雑排水（屋内）	共用雑排水立て管 専用雑排水枝管	取替	20年	配管用炭素鋼管
		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
②汚水管（屋内）	共用汚水立て管	取替	30年	配管用炭素鋼管 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
		取替	50年	鑄鉄管
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
		取替	30年	ヒューム管
④雨水樋	立て樋	取替	30年	硬塩化ビニル管
⑤排水ポンプ	排水ポンプ	補修	8年	オーバーオール
		取替	15年	
9. ガス設備				
①ガス管（屋内）	ガス管	取替	30年	配管用炭素鋼管
	メーター	取替	10年	
②ガス管（屋外）		取替	20年	配管用炭素鋼管
		取替	50年	被覆鋼管 ポリエチレン管
10. 空調換気設備				
①空調設備	監理室、集会所等のエアコン	取替	15年	
②換気設備	管理員室、集会室、機械室、電気室換気、ダクト類、換気口、換気ガラリ	取替	15年	
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、非常用照明、避難口、通路誘導灯、外灯等	取替	15年	
	非常用照明器具内蔵蓄電池	取替	4~6年	
②配電盤類	配電盤、ブルボックス等	取替	30年	
③幹線設備	引込開閉器、幹線（電灯、動力）等	取替	30年	
④避雷針設備	避雷針突針・ポール・支持金物・導線・接地極等	取替	40年	

指定修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	想定する修繕工事の仕様
⑤自家発電設備	発電設備	取替	30年	
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	
②テレビ共聴設備	アンテナ、増幅器、分配機等※同軸ケーブル除く	取替	15年	
③光ケーブル配線設備	住棟内ネットワーク	取替	15年	
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	
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	
②自動火災報知設備	感知器、発信機、表示灯、音響装置、中継器、受信機、	取替	20年	
③連結送水管設備	送水口、放水口、消火管、消防隊専用栓箱等	取替	25年	
14・昇降機設備				
①昇降機	カゴ内装、扉、三方枠等	補修	15年	
	全構成機器	取替	30年	
15. 外構・付属施設				
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	
	囲障（塀、フェンス等）サイン（案内板）遊具、ベンチ等	取替	20年	
	埋設排水管、排水桝等、※埋設給水管を除く	取替	20年	
②付属施設	自転車置場、ゴミ集積場	取替	20年	
	植栽	整備	20年	
16. 仮設工事				
①共通仮設		仮設	18年	仮設事務所、資材置き場
②直接仮設		仮設	18年	枠組足場、養生シート
17. 専用部分				
①住設機器	浴室ユニット	取替	25年	
	分電盤	取替	15年	
	給湯・暖房器、バランス釜	取替	15年	
	換気扇	取替	20年	

資料：「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）（平成 28 年）」

3. 住棟単位の修繕・改善事業一覧

- i) 修繕・改善に係る事業予定一覧 < 住棟部分 >
様式1による。
- ii) 建替に係る事業予定一覧
様式2による。
- iii) 共同施設部分に係る事業予定一覧 < 共同施設部分 >
様式3による。

【様式１】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名： 丹波市

住宅の区分：

公営住宅

特定公共賃貸住宅

地価賃（公共供給）

 改良住宅 その他（ ）

団地名	区分	戸数	構造	住戸面積	建設年度	次期点検時期		修繕・改善事業の内容（住宅当たり）（千円）										LCC縮減効果 （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		
拳田団地（公営）	A	20	中耐5F	75.0	H12		R5		安全性確保型工事 477						長寿命化型工事 48,830			89,989	
拳田団地（公営）	B	10	中耐5F	58.9	H12		R5		安全性確保型工事 238						長寿命化型工事 19,174			95,460	
拳田団地（公営）	C	9	中耐5F	56.2	H12		R5		安全性確保型工事 215						長寿命化型工事 16,464			96,377	
玉巻テラス		9	簡耐2F	65.7	S59		R5		長寿命化型工事 13,666									75,117	
佐治団地	A	2	中耐3F	42.0	H12		R5				安全性確保型工事 34						長寿命化型工事 2,734	106,873	
佐治団地	B	6	中耐3F	55.0	H12		R5				安全性確保型工事 103						長寿命化型工事 10,742	102,789	
佐治団地	C	9	中耐3F	65.0	H12		R5				安全性確保型工事 154						長寿命化型工事 19,044	99,648	
佐治団地	D	3	中耐3F	75.0	H12		R5				安全性確保型工事 51						長寿命化型工事 7,324	96,506	
柊団地	A	24	中耐3F	73.5	H5		R5	長寿命化型工事 28,712										83,286	
柊団地	B	24	中耐3F	73.5	H6		R5	R4実施済み										-	
柊団地	C	12	中耐3F	73.5	H7		R5	長寿命化型工事 14,356										81,499	
城ヶ花団地（公営）	A	18	中耐3F	69.3	H13		R5			長寿命化型工事 20,303	長寿命化型工事 20,303							95,167	
城ヶ花団地（公営）	B	9	中耐3F	55.8	H13		R5			長寿命化型工事 8,174	長寿命化型工事 8,174							98,528	
竹田団地	A	12	中耐3F	70.0	H15		R5						長寿命化型工事 27,345					89,311	
竹田団地	B	6	中耐3F	58.2	H15		R5						長寿命化型工事 11,368					93,648	
中山団地	A	3	中耐3F	55.5	H12		R5							長寿命化型工事 5,420				101,352	
中山団地	B	9	中耐3F	65.1	H12		R5							長寿命化型工事 19,073				97,959	
中山団地	C	6	中耐3F	74.6	H12		R5							長寿命化型工事 14,571				94,602	
中山団地	D	3	中耐3F	75.4	H12		R5							長寿命化型工事 7,363				94,319	
拳田団地（特公賃）		9	RC造5F	75.0	H9		R5		安全性確保型工事 215						長寿命化型工事 21,973			86,556	
岩本団地		12	木造2F	69.9	H1		R5				長寿命化型工事 21,809							60,195	
ウリウト団地	A	12	木造2F	74.4	H3		R5						長寿命化型工事 23,213					56,132	
ウリウト団地	B	8	木造2F	73.7	H4		R5						長寿命化型工事 15,330					61,500	
青垣新町団地	A	8	木造2F	70.8	H5		R5								長寿命化型工事 22,090			63,077	
青垣新町団地	B	4	木造2F	70.8	H6		R5								長寿命化型工事 11,045			66,385	
応相寺団地（特公賃）	A	8	木造2F	105.1	H11		R5										長寿命化型工事 30,239	79,579	
応相寺団地（特公賃）	B	6	木造2F	103.8	H11		R5										長寿命化型工事 22,421	75,454	
城ヶ花団地（特公賃）	A	18	中耐3F	83.9	H11		R5			長寿命化型工事 24,581	長寿命化型工事 24,581							84,352	
城ヶ花団地（特公賃）	B	9	中耐3F	65.3	H11		R5			長寿命化型工事 9,566	長寿命化型工事 9,566							92,041	

注１）長寿命化工事には、非木造では、屋根防水、バルコニー防水、廊下外階段防水、外壁塗装、シーリング、鉄部塗装及び諸経費が含まれる。木造では屋根防水、外壁塗装が含まれる。

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

注３）各住宅の区分は、同一の建設年度、住戸面積ごとに区分したもの

ＬＣＣ（ライフサイクルコスト）縮減効果算定根拠

【様式１】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名：

住宅の区分： ■LCCの算出(戸当たり)

【様式1】に位置つけた長寿命化型改善の項目別費用(円)										計画前モデル										計画後モデル															LCC縮減効果		
団地名	区分	評価時点 (和暦)	屋上防水		外壁塗装等		鉄部塗装等		長寿命化型改善費用計 (円/戸)	除却費 (円/戸)	①	②-1	②-2	②	③	④-1	④-2	④	⑤	⑥	⑦-1	⑦-2	⑦	⑧-1	⑧	⑨	⑩-1	⑩-2	⑩	⑪	⑫	⑬					
			費用 (円/戸)	経過 年数 (年)	費用 (円/戸)	経過 年数 (年)	費用 (円/戸)	経過 年数 (年)			評価期間 (改善非 実施)A (年)	修繕費A1(現時点 まで) (円)	修繕費A2(現時点 から評価期間Aま で) (現在価値化)(円)	修繕費A (円)	建設費(推定再 建築費) (円)	除却費 (円)	除却費の現 在価値化係 数(%)	除却費B(現在 価値化) (円)	計画前LCC (②+③+ ④)+⑤) (円/戸・年)	評価期 間(改善 実施)B (年)	修繕費B2(現時点 から評価期間Bま で) (現在価値化)(円)	長寿命化型改善 のうち計画修繕 費相当分 (現在価値化) (円)	累積修繕費B (②-1+⑦-1+ ⑦-2) (円)	長寿命化型改 善費 (円)	長寿命化型改善 費(現在価値化) (円)※2	建設費(推定再 建築費)(円)※3	除却費(円)	除却費の現 在価値化係 数(%)	除却費B(現在 価値化)(円)	計画後LCC (⑦+⑧+⑨+ ⑩)+⑪) (円/戸・年)	年平均縮減額 (⑤-⑪) (円/戸・年)	住棟当たりの年 平均縮減額(⑬× 戸数) (円/棟・年)					
拳田団地（公営）	A	R4	1,456,678	30	800,147	30	184,649	30	2,441,474	1,000,000	50	2,486,098	4,363,295	6,849,393	12,700,800	1,000,000	0.333	333,477	397,673	70	4,942,926	528,052	6,900,972	2,441,474	1,783,961	12,700,800	1,000,000	0.152	152,195	307,685	89,989	1,799,774					
拳田団地（公営）	B	R4	1,143,978	30	628,382	30	145,011	30	1,917,371	1,000,000	50	2,486,098	4,363,295	6,849,393	12,700,800	1,000,000	0.333	333,477	397,673	70	4,942,926	528,052	6,900,972	1,917,371	1,401,004	12,700,800	1,000,000	0.152	152,195	302,214	95,460	954,595					
拳田団地（公営）	C	R4	1,091,538	30	599,577	30	138,364	30	1,829,479	1,000,000	50	2,486,098	4,363,295	6,849,393	12,700,800	1,000,000	0.333	333,477	397,673	70	4,942,926	528,052	6,900,972	1,829,479	1,336,782	12,700,800	1,000,000	0.152	152,195	301,296	96,377	867,393					
玉巻テラス		R4	1,379,700	40	328,500	40			1,708,200	1,000,000	50	5,943,782	1,352,151	7,295,933	9,126,400	1,000,000	0.625	624,597	340,939	70	2,175,809	502,897	7,616,694	1,708,200	1,579,327	9,126,400	1,000,000	0.285	285,058	265,821	75,117	676,057					
佐治団地	A	R4	815,740	32	448,082	32	103,404	32	1,367,226	1,000,000	50	2,372,436	4,028,434	6,400,870	13,964,400	1,000,000	0.333	333,477	413,975	70	4,587,247	502,824	6,456,859	1,367,226	923,649	13,964,400	1,000,000	0.152	152,195	307,101	106,873	213,747					
佐治団地	B	R4	1,068,231	32	586,775	32	135,410	32	1,790,416	1,000,000	50	2,372,436	4,028,434	6,400,870	13,964,400	1,000,000	0.333	333,477	413,975	70	4,587,247	502,824	6,456,859	1,790,416	1,209,541	13,964,400	1,000,000	0.152	152,195	311,186	102,789	616,736					
佐治団地	C	R4	1,262,455	32	693,461	32	160,029	32	2,115,945	1,000,000	50	2,372,436	4,028,434	6,400,870	13,964,400	1,000,000	0.333	333,477	413,975	70	4,587,247	502,824	6,456,859	2,115,945	1,429,457	13,964,400	1,000,000	0.152	152,195	314,327	99,648	896,829					
佐治団地	D	R4	1,456,678	32	800,147	32	184,649	32	2,441,474	1,000,000	50	2,372,436	4,028,434	6,400,870	13,964,400	1,000,000	0.333	333,477	413,975	70	4,587,247	502,824	6,456,859	2,441,474	1,649,372	13,964,400	1,000,000	0.152	152,195	317,469	96,506	289,518					
柵団地	A	R4	1,427,545	30	784,144	30	180,956	30	2,392,645	1,000,000	50	3,263,065	3,169,155	6,432,219	12,544,200	1,000,000	0.406	405,726	387,643	70	3,779,891	594,388	6,448,568	2,392,645	2,127,053	12,544,200	1,000,000	0.185	185,168	304,357	83,286	1,998,862					
柵団地	B				R4事業実施済み																																
柵団地	C	R4	1,427,545	28	784,144	28	180,956	28	2,392,645	1,000,000	50	3,263,065	3,169,155	6,432,219	12,544,200	1,000,000	0.406	405,726	387,643	70	3,779,891	642,890	6,400,066	2,392,645	2,300,620	12,544,200	1,000,000	0.185	185,168	306,144	81,499	977,991					
城ヶ花団地（公営）	A	R4	1,345,971	24	739,336	24	170,616	24	2,255,923	1,000,000	50	2,338,432	3,861,979	6,200,411	13,986,000	1,000,000	0.321	320,651	410,141	70	4,401,257	829,315	5,910,374	2,255,923	2,005,507	13,986,000	1,000,000	0.146	146,341	314,975	95,167	1,712,999					
城ヶ花団地（公営）	B	R4	1,083,769	24	595,310	24	137,379	24	1,816,458	1,000,000	50	2,338,432	3,861,979	6,200,411	13,986,000	1,000,000	0.321	320,651	410,141	70	4,401,257	673,896	6,065,793	1,816,458	1,614,825	13,986,000	1,000,000	0.146	146,341	311,614	98,528	886,748					
竹田団地	A	R4	1,359,566	25	746,804	25	172,339	25	2,278,709	1,000,000	50	1,929,441	3,760,341	5,689,782	13,500,000	1,000,000	0.296	296,460	389,725	70	4,241,608	578,273	5,592,776	2,278,709	1,800,897	13,500,000	1,000,000	0.135	135,301	300,414	89,311	1,071,731					
竹田団地	B	R4	1,130,382	25	620,914	25	143,288	25	1,894,584	1,000,000	50	1,929,441	3,760,341	5,689,782	13,500,000	1,000,000	0.296	296,460	389,725	70	4,241,608	578,273	5,592,776	1,894,584	1,497,317	13,500,000	1,000,000	0.135	135,301	296,077	93,648	561,887					
中山団地	A	R4	1,077,942	29	592,109	29	136,641	29	1,806,692	1,000,000	50	2,372,436	4,028,434	6,400,870	13,964,400	1,000,000	0.333	333,477	413,975	70	4,587,247	565,609	6,394,074	1,806,692	1,372,937	13,964,400	1,000,000	0.152	152,195	312,623	101,352	304,056					
中山団地	B	R4	1,264,397	29	694,528	29	160,276	29	2,119,201	1,000,000	50	2,372,436	4,028,434	6,400,870	13,964,400	1,000,000	0.333	333,477	413,975	70	4,587,247	565,609	6,394,074	2,119,201	1,610,419	13,964,400	1,000,000	0.152	152,195	316,016	97,959	881,635					
中山団地	C	R4	1,448,909	29	795,880	29	183,665	29	2,428,454	1,000,000	50	2,372,436	4,028,434	6,400,870	13,964,400	1,000,000	0.333	333,477	413,975	70	4,587,247	565,609	6,394,074	2,428,454	1,845,425	13,964,400	1,000,000	0.152	152,195	319,373	94,602	567,613					
中山団地	D	R4	1,464,447	29	804,415	29	185,634	29	2,454,496	1,000,000	50	2,372,436	4,028,434	6,400,870	13,964,400	1,000,000	0.333	333,477	413,975	70	4,587,247	565,609	6,394,074	2,454,496	1,865,215	13,964,400	1,000,000	0.152	152,195	319,655	94,319	282,958					
拳田団地（特公賃）		R4	1,456,678	33	800,147	33	184,649	33	2,441,474	1,000,000	50	3,225,843	3,023,205	6,249,048	12,665,400	1,000,000	0.375	375,117	385,791	70	3,593,321	493,264	6,325,900	2,441,474	1,783,961	12,665,400	1,000,000	0.171	171,198	299,235	86,556	779,005					
岩本団地		R4	1,467,900	37	349,500	37			1,817,400	1,000,000	50	3,545,083	2,324,693	5,869,777	7,789,600	1,000,000	0.513	513,373	283,455	70	2,902,518	396,852	6,050,749	1,817,400	1,553,521	7,789,600	1,000,000	0.234	234,297	223,260	60,195	722,346					
ウリウト団地	A	R4	1,562,400	37	372,000	37			1,934,400	1,000,000	50	3,101,758	2,001,003	5,102,761	7,839,000	1,000,000	0.475	474,642	268,328	70	2,510,195	342,599	5,269,354	1,934,400	1,528,784	7,839,000	1,000,000	0.217	216,621	212,197	56,132	673,578					
ウリウト団地	B	R4	1,547,700	36	368,500	36			1,916,200	1,000,000	50	3,316,053	2,101,044	5,417,098	8,451,000	1,000,000	0																				

【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： 丹波市

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（ ）

[illegible]

【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）

事業主体名： 丹波市

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		建設年度	次期点検時期		維持管理・改善事業の内容（千円）										備考
			法定点検	法定点検に準じた点検	R5 202	R6 2024	R7 202	R8 202	R9 2027	R10 2028	R11 2029	R12 203	R13 2031	R14 203	
挙田団地集会所				R5								外壁改修・鉄部塗装＋屋根防水 6,600			6,600
松ヶ端団地集会所 （玉巻テラスと共同利用）				R5		外壁改修 ＋屋根防水 6,500									6,500
ウリウト団地集会所				R5						外壁改修 ＋屋根防水 6,500					6,500
城ヶ花団地集会所				R5		外壁改修・鉄部 塗装＋屋根 防水 3,300	外壁改修・鉄部 塗装＋屋根 防水 3,300								6,600
竹田団地集会所				R5						外壁改修 ＋屋根防水 6,500					6,500

第6章 長寿命化のための維持管理による効果

1. 予防保全的な維持管理等の実施による効果

- ・従来の対症療法型の維持管理ではなく、定期的な点検を実施して市営住宅等の状況を把握した上で、適切な時期に予防保全的な修繕を図り、改善を実施することで、市営住宅の長寿命化を図り、コストの縮減に努める。
- ・定期点検により現状を把握しながら適切な修繕及び改善を実施することで、市営住宅の安全の確保を図る。

2. 事業の実施によるLCC（ライフサイクルコスト）の改善効果

- ・今後10年以内に長寿命化型改善事業を行う団地について、長寿命化型改善事業、全面的改善事業を実施する住宅を対象として、LCC（ライフサイクルコスト）の改善効果を算定する。
- ・算定結果は、LCC（ライフサイクルコスト）改善効果が0以上となっており、改善事業の実施による改善効果が期待されるものである。
- ・ただし、本計画においては、事業年度や事業費は概略としているため、実際に事業実施を行う際には、詳細な工事費用をもとに改めてその効果について再確認する必要がある。

[illegible]

55

【参考】概算工事費算定結果

団地				概算工事費(円)														
				長寿命化型								福祉対応型			安全確保型			全体工事計
				団地棟当たりタイプ別長寿命化工事				戸当たりLCC項目別金額				手摺		エレベーター	LED型外灯			
団地名	構造	1戸当りの面積(m ²)	戸数(戸)	屋根防水	外壁塗装	鉄部塗装	概算工事費計	屋根防水	外壁塗装	鉄部塗装	計	戸当たり工事費	棟当たり工事費	棟当たり工事費	設置数	全体工事費	棟当たり工事費	
柏原新町団地	中耐3F	65.0	18	22,724,182	12,482,297	2,880,530.2	38,087,010	1,262,455	693,461	160,029	2,115,945	93,280	1,679,040		3	343,000	343,000	40,109,050
拳田団地	中耐5F	75.0	20	29,133,567	16,002,945	3,692,987.4	48,829,500	1,456,678	800,147	184,649	2,441,475	工事不要	工事不要	4,875,000	10	1,144,000	476,667	54,181,167
		58.9	10	11,439,781	6,283,823	1,450,113.1	19,173,717	1,143,978	628,382	145,011	1,917,372			2,437,500			238,333	21,849,550
		56.2	9	9,823,839	5,396,193	1,245,275.3	16,465,307	1,091,538	599,577	138,364	1,829,479			2,193,750			214,500	18,873,557
																		(94,904,274)
		75.0	9	13,110,105	7,201,325	1,661,844.3	21,973,275	1,456,678	800,147	184,649	2,441,475			2,193,750			214,500	24,381,525
玉巻テラス	簡耐2F	65.7	8	11,037,600	2,628,000	-	13,665,600	1,379,700	328,500	-	1,708,200	71,340	570,720	工事不要				14,236,320
下滝団地	中耐3F	64.3	12	14,986,307	8,231,915	1,899,672.7	25,117,895	1,248,859	685,993	158,306	2,093,158	62,187	1,119,360	工事不要				26,237,255
		68.6	6	7,994,251	4,391,208	1,013,355.7	13,398,815	1,332,375	731,868	168,893	2,233,136	31,093	559,680					13,958,495
		73.6	18	25,730,767	14,133,801	3,261,646.5	43,126,214	1,429,487	785,211	181,203	2,395,901	93,280	1,679,040					(40,195,750) 44,805,254
松ヶ端団地	木造2F	77.6	6	9,777,600	8,380,800	-	18,158,400	1,629,600	1,396,800	-	3,026,400	16,260	97,560	工事不要				18,255,960
		77.6	6	9,777,600	8,380,800	-	18,158,400	1,629,600	1,396,800	-	3,026,400	16,260	97,560					18,255,960
新郷団地	中耐3F																	(36,511,920)
		61.8	18	21,605,453	11,867,784	2,738,719.5	36,211,957	1,200,303	659,321	152,151	2,011,775	93,280	1,679,040	工事不要				37,890,997
		66.2	18	23,143,706	12,712,740	2,933,709.2	38,790,155	1,285,761	706,263	162,984	2,155,009	93,280	1,679,040					40,469,195
大谷団地	木造2F	79.5	10	15,105,000	15,900,000	-	31,005,000	1,510,500	1,590,000	-	3,100,500	工事不要	工事不要	工事不要				(78,360,192) 31,005,000
香良団地	木造2F	79.2	12	17,107,200	19,008,000	-	36,115,200	1,425,600	1,584,000	-	3,009,600	工事不要	工事不要	工事不要				36,115,200
岩本団地	木造2F	69.9	12	17,614,800	4,194,000	-	21,808,800	1,467,900	349,500	-	1,817,400	109,540	1,314,480	工事不要				23,123,280
ウリウト団地	木造2F	74.4	12	18,748,800	4,464,000	-	23,212,800	1,562,400	372,000	-	1,934,400	9,756	195,120	工事不要				23,407,920
		73.7	8	12,381,600	2,948,000	-	15,329,600	1,547,700	368,500	-	1,916,200	6,504	130,080					15,459,680
																		(38,867,600)
青垣新町団地	木造2F	70.8	8	11,894,400	10,195,200	-	22,089,600	1,486,800	1,274,400	-	1,840,800	47,560	570,720	工事不要				22,660,320
		70.8	4	5,947,200	5,097,600	-	11,044,800	1,486,800	1,274,400	-	1,840,800	23,780	285,360					11,330,160
神楽団地	木造2F																	(33,990,480) 22,953,600
佐治団地	木造2F	79.7	8	11,476,800	11,476,800	-	22,953,600	1,434,600	1,434,600	-	2,869,200	工事不要	工事不要	工事不要				22,953,600
佐治団地	中耐3F	42.0	2	1,631,480	896,165	206,807.3	2,734,452	815,740	448,082	103,404	1,367,226	工事不要	工事不要	700,000	3	343,000	34,300	3,468,752
		55.0	6	6,409,385	3,520,648	812,457.2	10,742,490	1,068,231	586,775	135,410	1,790,415			2,100,000			102,900	12,945,390
		65.0	9	11,362,091	6,241,149	1,440,265.1	19,043,505	1,262,455	693,461	160,029	2,115,945			3,150,000			154,350	22,347,855
		75.0	3	4,370,035	2,400,442	553,948.1	7,324,425	1,456,678	800,147	184,649	2,441,475			1,050,000			51,450	8,425,875
柊団地	中耐3F	73.5	60	85,652,688	47,048,659	10,857,382.9	143,558,730	1,427,545	784,144	180,956	2,392,646	38,200	2,292,000	工事不要				145,850,730
城ヶ花団地	中耐3F	69.3	18	24,227,475	13,308,049	3,071,088.3	40,606,612	1,345,971	739,336	170,616	2,255,923	工事不要	工事不要	4,666,667				45,273,279
		55.8	9	9,753,918	5,357,786	1,236,412.2	16,348,117	1,083,769	595,310	137,379	1,816,457			2,333,333				18,681,450
竹田団地	中耐3F	70.0	12	16,314,798	8,961,649	2,068,072.9	27,344,520	1,359,566	746,804	172,339	2,278,710	工事不要	工事不要	4,666,667				32,011,187
		58.2	6	6,782,294	3,725,486	859,727.5	11,367,508	1,130,382	620,914	143,288	1,894,585			2,333,333				13,700,841
牛河内団地	中耐3F	68.3	18	23,877,872	13,116,014	3,026,772.5	40,020,658	1,326,548	728,667	168,154	2,223,370	93,280	1,679,040	工事不要				41,699,698
かすが平松団地	中耐3F	70.0	12	16,314,798	8,961,649	2,068,072.9	27,344,520	1,359,566	746,804	172,339	2,278,710	工事不要	工事不要	3,111,111	8	915,000	406,667	30,862,298
		54.0	15	15,732,126	8,641,591	1,994,213.2	26,367,930	1,048,808	576,106	132,948	1,757,862			3,888,889			508,333	30,765,152
国領団地	中耐3F	70.0	23	31,270,029	17,176,495	3,963,806.5	52,410,330	1,359,566	746,804	172,339	2,278,710	工事不要	工事不要	8,600,000	9	1,030,000	1,030,000	62,040,330
中山団地	中耐3F	55.5	3	3,233,826	1,776,327	409,921.6	5,420,075	1,077,942	592,109	136,641	1,806,692	工事不要	工事不要	工事不要	8	915,000	130,714	5,550,789
		65.1	9	11,379,571	6,250,750	1,442,480.9	19,072,803	1,264,397	694,528	160,276	2,119,200						392,143	19,464,946
		74.6	6	8,693,456	4,775,279	1,101,987.4	14,570,723	1,448,909	795,880	183,665	2,428,454						261,429	14,832,151
		75.4	3	4,393,342	2,413,244	556,902.5	7,363,489	1,464,447	804,415	185,634	2,454,496						130,714	7,494,203
応相寺団地	木造2F																	(47,342,089) 15,352,240
		105.1	4	7,567,200	7,567,200	-	15,134,400	1,891,800	1,891,800	-	3,783,600	54,460	217,840	工事不要				15,352,240
		103.8	4	7,567,200	7,567,200	-	15,134,400	1,891,800	1,891,800	-	3,783,600	54,460	217,840					22,747,560
		103.8	6	11,210,400	11,210,400	-	22,420,800	1,868,400	1,868,400	-	3,736,800	54,460	326,760					(53,452,040)
城ヶ花団地	中耐3F																	(53,452,040) 53,828,207
		83.9	18	29,331,675	16,111,765	3,718,099.7	49,161,541	1,629,538	895,098	206,561	2,731,197	工事不要	工事不要	4,666,667				53,828,207
		65.3	9	11,414,532	6,269,954	1,446,912.5	19,131,398	1,268,281	696,662	160,768	2,125,711			2,333,333				21,464,731
																	(75,292,939)	
のこの団地	中耐3F																	(75,292,939) 18,877,862
		82.9	6	9,660,691	5,306,577	1,224,594.6	16,191,862	1,610,115	884,429	204,099	2,698,644	工事不要	工事不要	2,457,143	7	801,000	228,857	18,877,862
		72.7	15	21,180,103	11,634,141	2,684,801.8	35,499,047	1,412,007	775,609	178,987	2,366,603			6,142,857			572,143	42,214,047
																		(61,091,909)

()内数値は住棟ごとの工事費合計を示す。

部は特定公共賃貸住宅を示す
エレベーターとLED外灯は、工事費を各棟ごとに配分している。

参考１ ＬＣＣ（ライフサイクルコスト）算出の考え方

（「公営住宅等長寿命化計画策定指針」（平成 28 年 3 月：国土交通省より抜粋））

改善事業を実施するか建替事業を実施するか判断する際にＬＣＣ（ライフサイクルコスト）の比較を行うため、また、予防保全的な計画修繕等の計画的な実施により公営住宅等の長寿命化を図り、ＬＣＣ（ライフサイクルコスト）の縮減につなげるため、次のようにＬＣＣ（ライフサイクルコスト）とその縮減効果の算出を行うこととする。

- ① 新規整備及び建替事業を実施する公営住宅等については、建設、改善、修繕、除却に要するコストを考慮した「ＬＣＣ（ライフサイクルコスト）」を算出する。
- ② 計画期間内に長寿命化型改善事業、又は全面的改善事業を実施する公営住宅等については、「ＬＣＣ（ライフサイクルコスト）の縮減効果」を算出する。

以下の算定方法によりＬＣＣ（ライフサイクルコスト）を算出することを基本とする。

1) ＬＣＣ（ライフサイクルコスト）の算出の基本的な考え方

新規整備及び建替事業を実施する公営住宅等を対象としたＬＣＣ（ライフサイクルコスト）の算出の基本的な考え方は次の通りである。

$$\text{ＬＣＣ} = (\text{建設費} + \text{改善費} + \text{修繕費} + \text{除却費})$$

〔単位 千円/棟・年〕

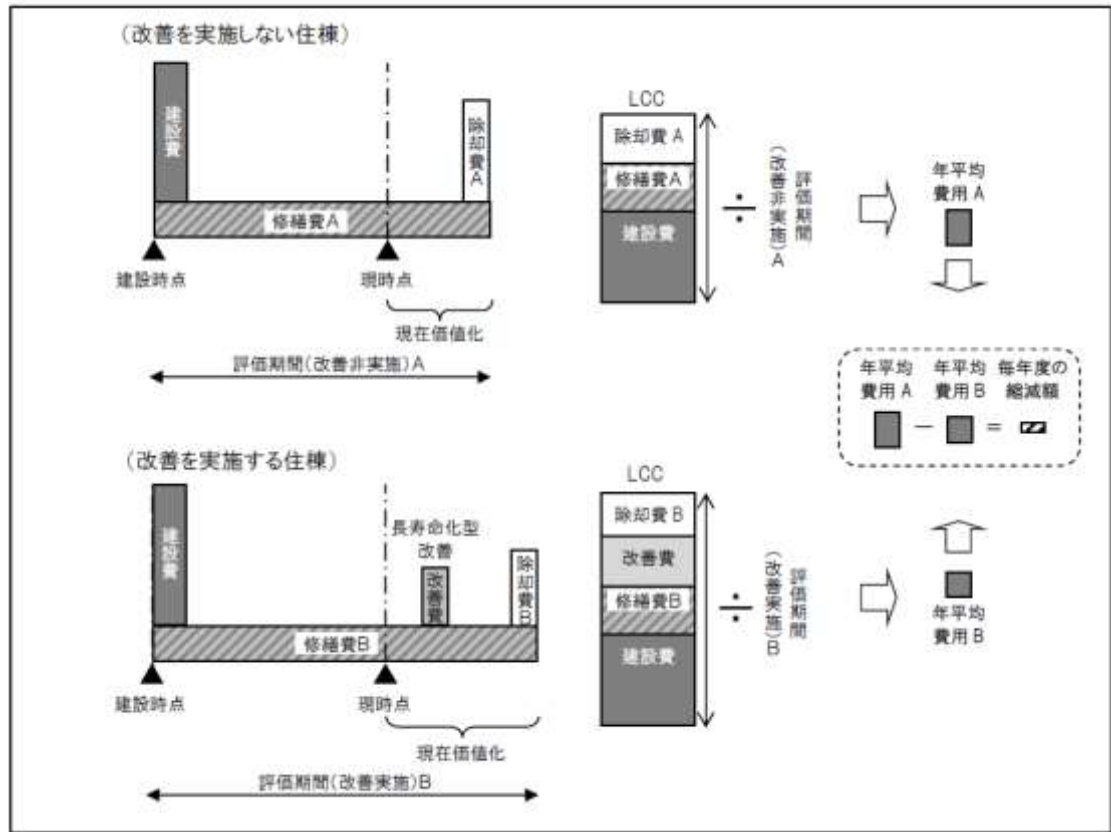
- ・ 建設費：当該住棟の建設時点に投資した建設工事費
- ・ 改善費：想定される管理期間における改善工事費の見込み額から修繕費相当額を控除※１（改善事業を実施することにより不要となる修繕費を控除）した額（※）
- ・ 修繕費：管理期間における修繕工事費の見込み額（※）。長期修繕計画で設定している標準的な修繕項目・周期等に基づき修繕費を算定する。典型的な修繕計画モデルから得られる修繕費乗率を建設費に乗じて算定される累積修繕費で代用してもよい。
- ・ 除却費：想定される管理期間が経過した後の除却工事費の見込み額（※）

※１：修繕費相当額の控除方法については、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（将来の改善費、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。

2) LCC（ライフサイクルコスト）の算出の基本的な考え方

長寿命化型改善事業又は全面的改善事業を実施する公営住宅等を対象としたLCC（ライフサイクルコスト）の縮減効果の算出の基本的な考え方は次の通りである。



ライフサイクルコストの算出イメージ

$$\text{① 1棟のLCC縮減効果} = \text{LCC（計画前）} - \text{LCC（計画後）}$$

[単位 千円/棟・年]

$$\text{② LCC（計画前）} = \frac{(\text{建設費} + \text{修繕費} + \text{除却費}) \times 2}{\text{評価期間（改善非実施）}}$$

[単位 千円/棟・年]

* 2 : (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。
- ・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。

$$\textcircled{3} \text{ L C C (計画後)} = \frac{\text{（建設費+改善費+修繕費+除却費）}^{\ast 3}}{\text{評価期間（改善実施）}}$$

〔単位 千円/棟・年〕

＊３：（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＊４（※）
- ・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）。

＊４：修繕費相当額の控除方法については、後述する＜参考：ＬＣＣ（ライフサイクルコスト）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。

参考 2 用語集

〈あ行〉

P1	LCC（ライフサイクルコスト）	建築物の建設から維持管理、改修、廃止まで含めたコストをすべて含めたコストのこと。
----	-----------------	--

〈か行〉

P3	簡易耐火造	建築基準において、建物の主要部分が準耐火構造と同等の性能を有する建築物。
P2	公営住宅	地方公共団体が建築し、提供している賃貸住宅で、公営住宅法により定められている。
P24	高度利用	中高層建築物又は容積率（建築敷地面積に対する延べ床面積に対する割合）の高い建築物を建築することにより、土地をより高度に利用すること。
P21	困窮年収水準未満世帯	低い所得のために必要とする規模の住宅を自らの収入で確保することが困難な世帯のこと。

〈さ行〉

P14	サイディング	建物の外壁に使用する外装材の一種。
P17	三点給湯	台所、浴室、洗面所の3箇所への給湯を、1台のガス給湯器などでまかなうシステム。
P13	シーリング	外壁でパネルを張り合わせる際に、その隙間を埋めるために充填する材料のこと。主にペースト状の樹脂が使用される。
P11	住宅セーフティネット	独力で住宅を確保することが困難な方々に、それぞれの所得や家族構成などに適した住宅を確保することができるような仕組みのこと。
P2	住宅ストック（市営住宅ストック）	ストックとは、ある一時点における貯蔵量のこと。フローの反対の概念。住宅ストックとは、現存する住宅（数）のこと。 市営住宅ストックは、現存する住宅（数）のこと。
P2	住生活基本計画	国や地方公共団体が定める、住宅施策全般の目指すべき基本的な方向を定めた計画のこと。
P1	修繕、改善、建替	修繕とは、劣化した部位や部材を建設当初の性能にまで回復させること。改善とは劣化した部位や部材建設当初の性能を超えて改善すること。建替とは、既存の構造物を取り壊して建て直すこと。
P1	ストックのマネジメント	既に建設された構造物や施設の保全対策を実施することで長寿命化を図り、ライフサイクルコストを削減するための管理手法のこと。

〈た行〉

P13	チョーキング	外壁などの塗装表面が紫外線や水分などにより劣化し、粉状となる現象のこと。
-----	--------	--------------------------------------

〈は行〉

P16	白華	コンクリート内の可溶部分が水分の浸透により表面に溶出し、固化したもの。
P18	バリアフリー	障がい者や高齢者などが生活するうえで障壁（バリア）となる部分を取り除くこと。建築設計においては、段差や仕切りをなくすなど高齢者や障がい者に配慮をすること。

丹波市公営住宅等長寿命化計画（改定案）

発行/兵庫県丹波市（令和 5 年 月）

編集/建設部都市住宅課

住所/〒669-4192

兵庫県丹波市春日町黒井 811 番地

TEL/（0795）74-0221（代表）

URL/ <https://www.city.tamba.lg.jp/>



丹波市