

飛驒市公営住宅等長寿命化計画

《改訂版》

令和 8 年 4 月

飛 驒 市

目次

第1章 計画策定の背景と目的	1
1 計画策定の背景と目的	1
2 計画の位置づけ	1
3 上位関連計画	2
4 計画の対象及び計画の期間	3
第2章 公営住宅等を取りまく概況	5
1 飛騨市の概況	5
2 人口・世帯の現況	6
3 住宅の現況	9
第3章 公営住宅等ストックの現況と課題	10
1 公営住宅等ストックの現況	10
2 入居者の現況	18
3 入居者の意向	20
4 応募状況	24
5 公営住宅等ストックの課題と方向	25
第4章 長寿命化に関する基本方針	26
1 公営住宅等の基本方針	26
2 ストックの状況把握及び日常的な維持管理の方針	26
3 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	27
第5章 長寿命化を図るべき公営住宅等	28
1 長寿命化計画の対象と活用手法	28
2 事業手法の選定(1次・2次・3次判定結果)	35
3 計画期間内における事業手法の決定	45
4 ストック活用手法の検討	46

第 6 章 点検の実施方針	57
1 基本的な考え方	57
2 実施方針	57
第 7 章 計画修繕の実施方針	58
1 基本的考え方	58
2 実施方針	58
第 8 章 改善事業の実施方針	59
1 基本的な考え方	59
2 実施方針	59
第 9 章 建替事業の実施方針	60
1 基本的な考え方	60
2 実施方針	60
第 10 章 長寿命化維持管理による効果	61
1 ライフサイクルコスト(LCC)縮減効果算出の基本的な考え方	61
2 ライフサイクルコスト(LCC)縮減効果の結果	62
第 11 章 長寿命化のための事業実施予定一覧	69
1 計画修繕・改善事業の実施予定一覧	69
2 新規整備事業及び建替事業の実施予定一覧..... エラー! ブックマークが定義されていません。	

第1章 計画策定の背景と目的

1 計画策定の背景と目的

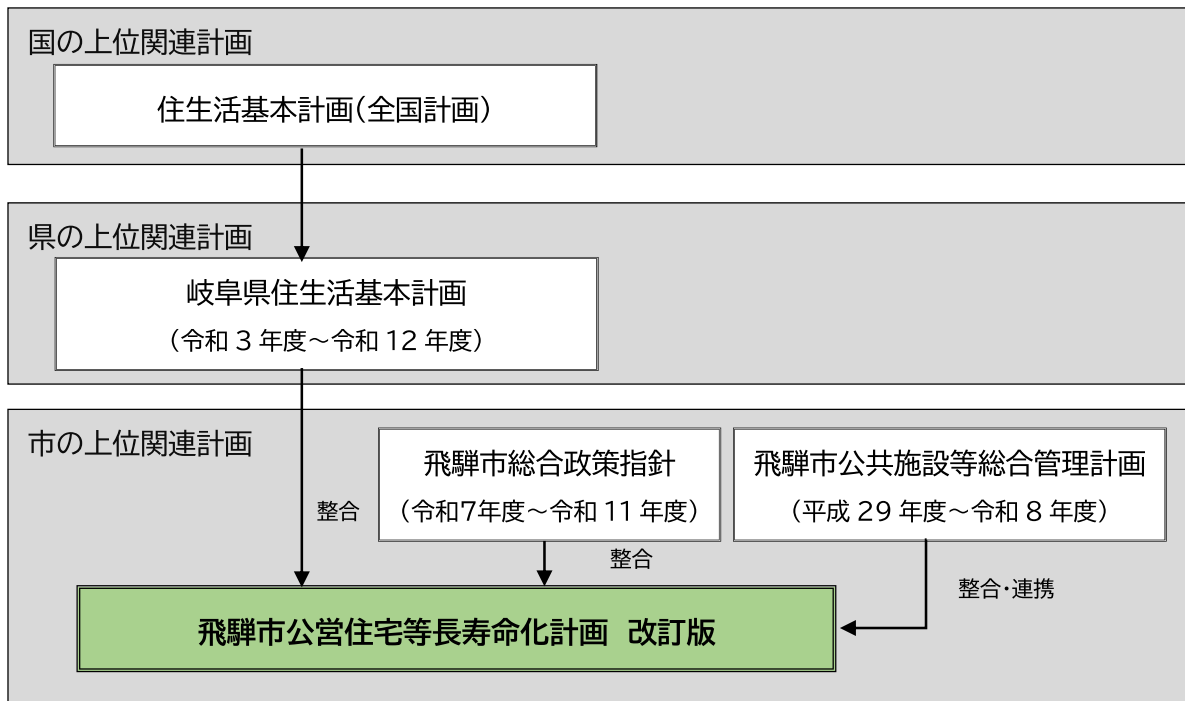
平成 18 年に「住生活基本法」が制定され、住宅セーフティネットの確保を図りつつ、健全な住宅市場を整備するとともに、国民の住生活の「質」の向上を図る政策への本格的な転換を図る道筋が示されたところであり、公営住宅を良質なストックとして将来世代に継承していくことが求められている。

このようなストック重視の社会的背景のもと、更新期を迎えている公営住宅ストックの効率的かつ円滑な更新を行うこと、さらに公営住宅の需要に的確に対応し、厳しい財政状況にあるなか、公営住宅ストックの長寿命化を図り、ライフサイクルコストの縮減を図ることが重要となっている。

本計画は公営住宅ストックの適切なマネジメントを行うために、本市の公営住宅ストック状況を把握し、その役割やあり方を考慮した上で、団地別・住棟別の活用方針を定めるとともに、長期的な視点を持って長寿命化のための維持管理計画、予防保全的な管理計画や改善を推進し、ライフサイクルコストの縮減等を目的とする。

2 計画の位置づけ

【飛騨市公営住宅等長寿命化計画の位置づけ】



3 上位関連計画

本計画における上位関連計画は「飛騨市総合政策指針」（令和2年度～6年度）及び「飛騨市公共施設等総合管理計画」である。

① 飛騨市総合政策指針(令和2年2月)

まちの将来像	みんなが楽しく心豊かに暮らせるまち
将来像実現のための基本姿勢	1. 対話と協働 2. 交流と連携 3. 挑戦と前進
政策の方向性	1. 元気な飛騨市づくり～しごとを守る～
	2. あんきな飛騨市づくり～まちをつくる～
	3. 誇りの持てる飛騨市づくり～ひとを伸ばす～

② 飛騨市公共施設等総合管理計画(平成29年3月)

【全体目標】

建物系公共施設	1. 住民ニーズへの適切な対応を目指します
	2. 人口減少を見据えた整備更新をします
	3. 施設の統合・複合化等により総量の縮減を目指します
	4. 事後修繕から予防的修繕へ転換します
	5. 30年間で更新費用を15%削減します

【管理に関する基本的な考え方】

1. 点検・診断等の実施方針
2. 維持管理・補修・大規模改修・更新等の実施方針
3. 長寿命化の推進方針
4. ユニバーサルデザイン化の推進方針

4 計画の対象及び計画の期間

(1) 計画の対象

本市には公営住宅 11 団地、特定公共賃貸住宅 6 団地、地域優良賃貸住宅 1 団地、特定住宅 6 団地、合わせて 24 団地の公営住宅等が存在する。それらの公営住宅等 24 団地が本計画の対象である。

【公営住宅等の一覧】

(令和 5 年 7 月現在)

No.	地区	種別	団地名	棟数	管理戸数	階数	構造	建設年度	経過年数	耐用年数	敷地面積 (㎡)		
1	古川	公営住宅	細江団地	1,2号	2	2	2	木造	S59	39	30	1,188.5	
				3~5号	3	3	2	木造	S60	38	30		
2			栄町団地	1,2号	2	2	2	木造	S62	36	30	482.7	
3				下気多団地	5~8号	2	4	2	木造	S63	35	30	3,579.3
			1~4号		2	4	2	木造	H2	33	30		
4			杉崎団地	平屋1,2号	2	2	1	木造	H14	21	30	2,433.6	
				2階建1,2号	1	2	2	木造	H15	20	30	1,341.0	
				A,B棟	2	12	2	S造	H17	18	45	1,310.2	
5			宮川	諏訪田団地	B棟	1	30	5	RC造	H20	15	70	3,550.0
6				杉原団地	1,2号	2	2	2	木造	S58	40	30	826.0
7				西忍団地	1,2号	2	2	2	木造	H6	29	30	1,019.0
8	林団地	1,2号		1	2	2	木造	H7	28	30	507.2		
9	神岡	サン・アルプ旭	B棟	1	24	6	RC造	H10	25	70	3,805.1		
			C棟	1	24	6	RC造	H11	24	70	2,998.4		
			D~G棟	4	24	2	木造	H15	20	30	3,697.7		
10	山之村団地	1,2号棟	2	4	2	木造	H18	17	30	5,847.0			
11	大和団地	2号棟	1	8	4	RC造	S55	43	70	778.9			
12	古川	特定公共賃貸住宅	諏訪田団地	A棟	1	30	5	RC造	H20	15	70	3,550.0	
13			新栄町団地	単身・世帯用	1	20	3	S造	H10	25	45	1,411.5	
14	河合	嶋団地	A,B棟	2	2	2	木造	H10	25	30	1,021.0		
			C棟	1	1	2	木造	H12	23	30			
15	中家団地	1号	1	1	2	木造	H12	23	30	508.0			
		2号	1	1	2	木造	H13	22	30				
16	宮川	宮川団地	1,2号	1	2	2	木造	H12	23	30	473.0		
17	神岡	サン・アルプ旭	A棟	1	30	6	RC造	H9	26	70	3,192.8		
18	神岡	地優良	昭和町団地	単身・世帯用	1	16	4	RC造	H21	14	70	1,775.8	
19	河合	特定住宅	角川住宅	A棟	1	1	2	木造	H4	31	30	1,972.6	
				B棟	1	1	2	木造	H5	30	30		
				C棟	1	1	2	木造	H6	29	30		
20	宮川	打保住宅	単身・世帯用	1	2	2	木造	H4	31	30	289.0		
21		道下住宅		1	1	2	RC造	S44	59	70	690.0		
22	神岡	森茂住宅	単身用	1	4	2	木造	H18	17	30	398.5		
23		大和団地	1号棟	1	8	4	RC造	S45	58	70	700.3		
24		夕陽ヶ丘住宅	401,402,404	3	27	3	RC造	S28	70	70	—		

※S造:鉄骨造 RC造:鉄筋コンクリート造

※特定住宅とは元教職員住宅、元警察社宅など空き家を活用し、市が独自に設けた公的賃貸住宅である。

※「サン・アルプ旭」は、棟毎で確認申請を交付

※「諏訪田団地」は、2棟一括で確認申請を交付

(2)計画の期間

計画期間は、令和6年度（2024年度）から令和15年度（2033年度）までの10年間とする。

ただし、本計画は概ね5年ごとに見直しを行うとともに、今後の本市を取り巻く社会情勢の変化や、国、県の動向等を踏まえ、計画期間内であっても適宜見直しを行うものとする。

第2章 公営住宅等をとりまく概況

1 飛騨市の概況

(1)地勢・交通

本市は、岐阜県の最北端に位置し、北は富山市、南、東は高山市、西は白川村に面している。

周囲は標高 3,000m を越える山々に囲まれ、総面積 792.53k m²のうち約 93%を森林が占めている。

河川は神通川水系となり、高原川流域の東部と、宮川流域の西部に分かれている。「飛騨一之宮」付近を源流とする宮川が本市を南から北東へと流れ、富山県境で神岡町地区を流れる高原川と合流し、神通川となって富山湾に流れていく。河合町地区を流れる小鳥川は宮川町地区境界付近で宮川に合流する。

宮川の流れに沿って J R 高山線が走り富山駅へとつながっている。

東海北陸自動車道飛騨清見 I C から国道 41 号を経て市内とつながり、国道 471 号、国道 360 号を主軸とした市内道路網が形成されている。

(2)気候

本市は標高 600m 以上に位置しており、気候は中央日本多雪山岳気候に属し、冬期の積雪が多く厳寒地域である。

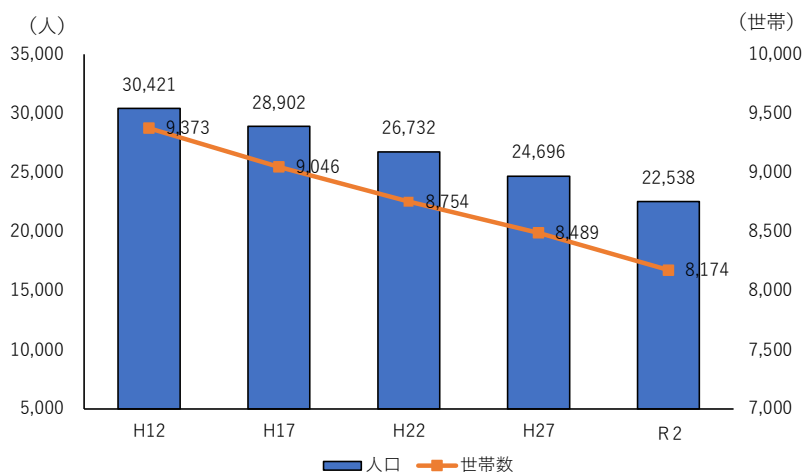
厳寒地域であるが、年平均気温は 11℃前後、年平均降水量は 1,800mm 程度であり、四季の移り変わりをはっきりと肌で感じることができる、自然に恵まれた地域である。

2 人口・世帯の現況

(1)人口・世帯

令和2年国勢調査による人口は22,538人、世帯数は8,174世帯である。20年前（平成12年）を100.0とした指数は人口68.4、世帯数86.4となっており、一貫して減少傾向が続いている。

【人口・世帯の推移】



	H12	H17	H22	H27	R2
人口(人)	30,421	28,902	26,732	24,696	22,538
H12年人口を100とした場合	100.0	90.8	87.2	76.5	68.4
世帯数(世帯)	9,373	9,046	8,754	8,489	8,174
H12年世帯数を100とした場合	100.0	97.9	95.8	89.4	86.4

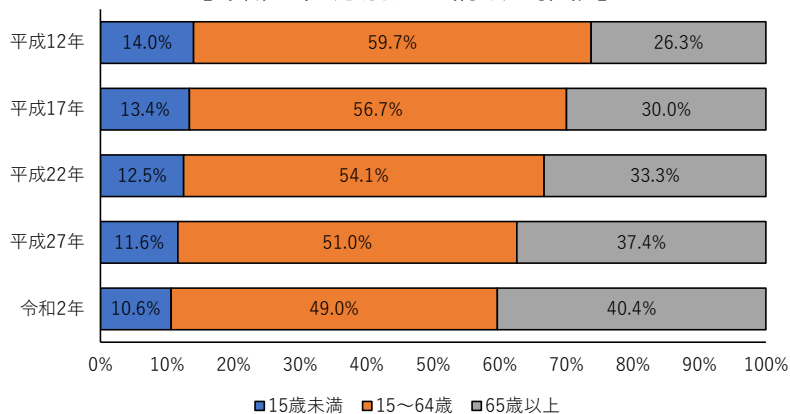
出典：国勢調査を基に作成

(2)年齢三区分別人口構成

令和2年国勢調査による年齢三区分別人口構成は15歳未満10.6%、15～64歳49.0%、65歳以上40.4%である。

15歳人口及び15～65歳人口は、一貫して減少傾向なのに対し、65歳以上人口は、一貫して増加傾向である。

【年齢三区分別人口構成の推移】



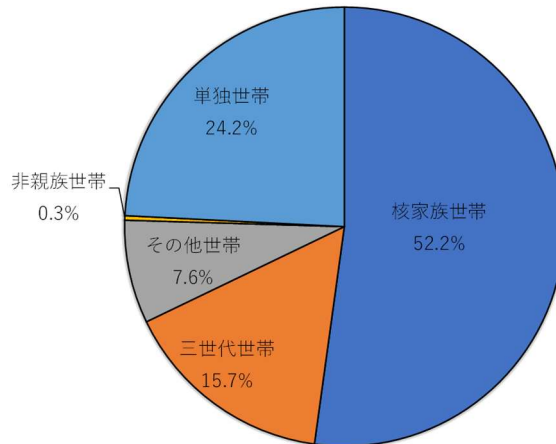
出典：国勢調査を基に作成

(3) 家族類型

一般世帯 8,174 世帯のうち、親族世帯は 75.5%、単独世帯は 24.2%となっている。

親族世帯のうち核家族世帯が 52.2%、三世代世帯が 15.7%、単独世帯が 24.2%となっている。なお、岐阜県全体と比較すると、親族世帯の割合が高く、その中でも三世代世帯が多いのが特徴である。

【家族類型】



【飛騨市】

	親族世帯			非親族世帯	単独世帯	不詳	一般世帯	
	核家族世帯	三世代世帯	その他世帯					
世帯数	6,169	4,265	1,282	622	27	1,978	-	8,174
割合	75.5%	52.2%	15.7%	7.6%	0.3%	24.2%	-	100.0%

【岐阜県】

	親族世帯			非親族世帯	単独世帯	不詳	一般世帯	
	核家族世帯	三世代世帯	その他世帯					
世帯数	540,870	446,358	64,159	30,353	5,643	228,715	3,801	779,029
割合	69.4%	57.3%	8.2%	3.9%	0.7%	29.4%	0.5%	100.0%

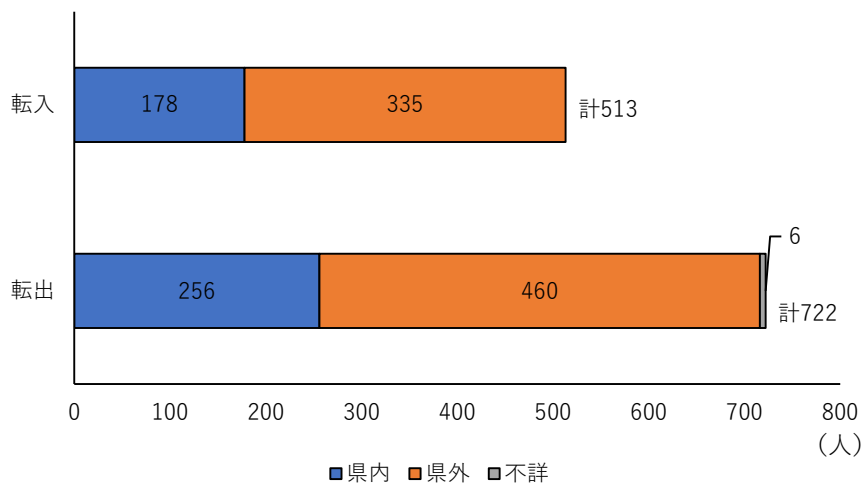
出典：国勢調査を基に作成

(4)人口の転出入

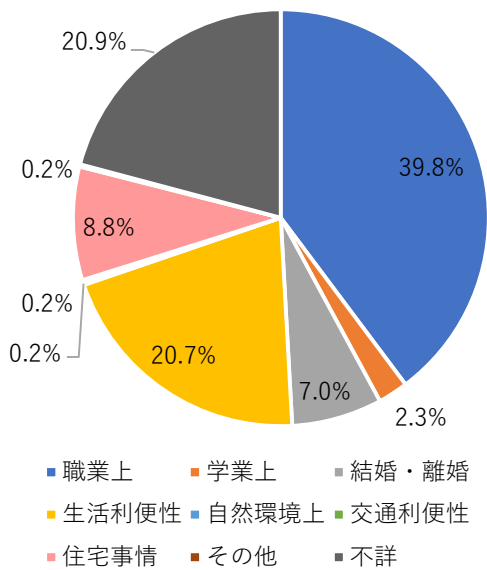
令和2年国勢調査による人口の転出入は、転出が200人超となっており、社会動態がマイナスの状況である。転出入の内訳をみると、県外への転出入が6割超となっている。

転出入の理由として、転入の場合「職業上」が最も多く39.8%、次いで「交通利便性」20.7%、「住宅事情」8.8%となっている（不詳除く）。転出の場合「職業上」が最も多く43.1%、次いで「生活利便性」18.1%、「学業上」8.2%となっている（不詳除く）。

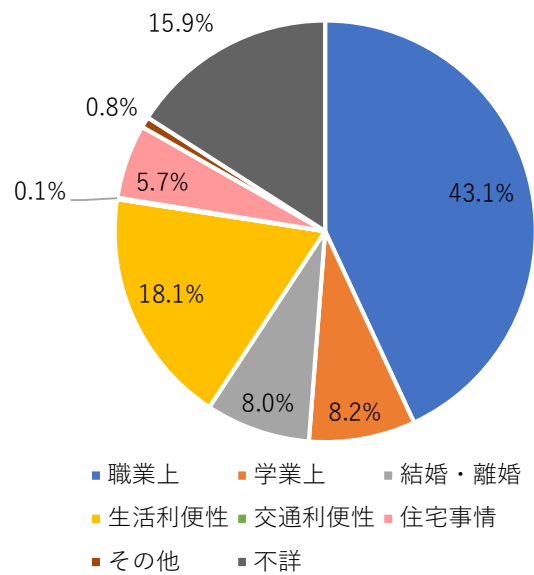
【転出入の数】



【転入の理由】



【転出の理由】



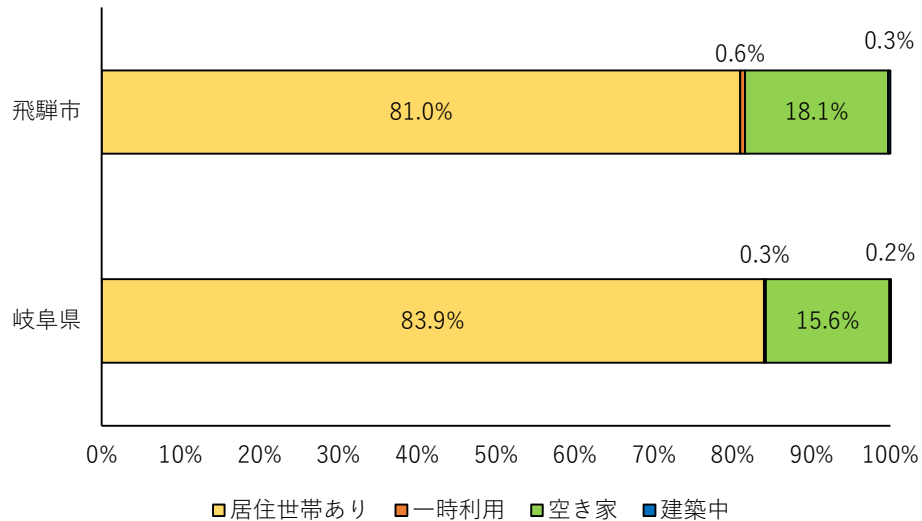
出典：令和2年国勢調査を基に作成

3 住宅の現況

(1) 空き家率

空き家率は 18.1% となっており、岐阜県全体の 15.6% に比べ高くなっている。

【空き家率】

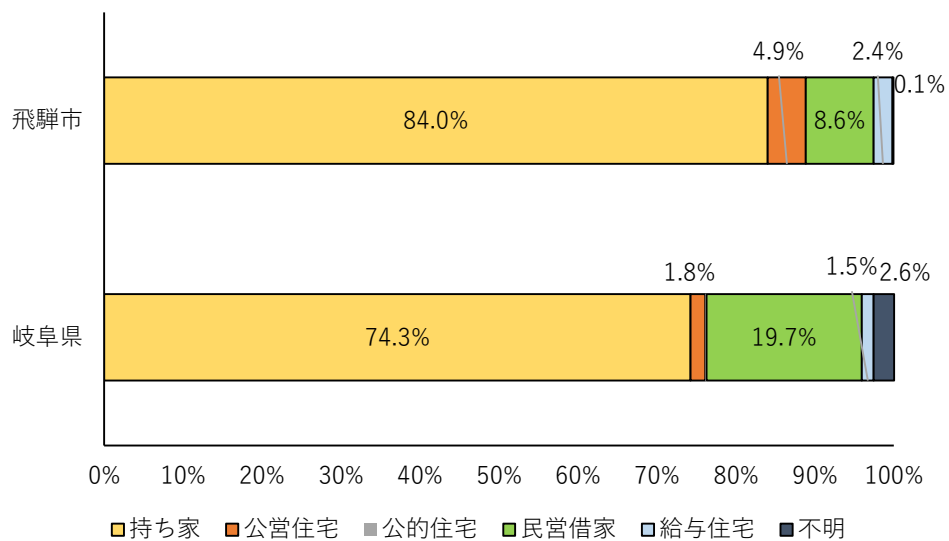


出典：H30 年住宅土地統計調査を基に作成

(2) 住宅の所有関係

住宅に住む世帯 8,180 戸のうち、持ち家 84.0%、公営住宅等 4.9%、民間借家は 8.6% である。岐阜県全体では持ち家 74.3%、公営住宅等 1.8%、民間借家 19.7% となっており、県全体に比べ持ち家率が高く、民間借家の割合が低くなっている。

【住宅の所有関係】



出典：H30 年住宅土地統計調査を基に作成

第3章 公営住宅等ストックの現況と課題

1 公営住宅等ストックの現況

(1) 公営住宅等の立地状況

本市の公営住宅等の立地状況は以下の通りである。



(2)管理戸数・入居戸数

現在、本市において管理している公営住宅等は、「公営住宅 151 戸」「特定公共賃貸住宅 87 戸」「地域優良賃貸住宅 16 戸」「特定住宅 45 戸」合計 299 戸である。

入居戸数は「公営住宅 141 戸」「特定公共賃貸住宅 83 戸」「地域優良賃貸住宅 16 戸」「特定住宅 21 戸」合計 261 戸、入居率は 87.3%となっている。

【管理戸数・入居戸数】

No.	地区	種別	団地名	棟数	管理戸数	階数	構造	建設年度	経過年数	入居戸数	入居率 (%)			
1	古川	公営住宅	細江団地	1,2号	2	2	2	木造	S59	39	1	80.0		
				3~5号	3	3	2	木造	S60	38	3			
2			下気多団地	1~2号	2	2	2	木造	S62	36	2	100.0		
3				5~8号	2	4	2	木造	S63	35	3	87.5		
4			杉崎団地	1~4号	2	4	2	木造	H2	33	4			
				平屋 1,2号	2	2	1	木造	H14	21	2	100.0		
				2階建 1,2号	1	2	2	木造	H15	20	2	100.0		
5			宮川	諏訪田団地	A,B棟	2	12	2	S造	H17	18	12	100.0	
					諏訪田団地	B棟	1	30	5	RC造	H20	15	28	93.3
6			宮川	特定公共賃貸住宅	杉原団地	1,2号	2	2	2	木造	S58	40	2	100.0
7						西忍団地	1,2号	2	2	2	木造	H6	29	0
8	林団地	1,2号					1	2	2	木造	H7	28	2	100.0
9	神岡	サン・アルプ旭	サン・アルプ旭	B棟	1	24	6	RC造	H10	25	24	100.0		
				C棟	1	24	6	RC造	H11	24	22	91.7		
				D~G棟	4	24	2	木造	H15	20	24	100.0		
10	神岡	特定公共賃貸住宅	山之村団地	1,2号棟	2	4	2	木造	H18	17	2	50.0		
11				大和団地	2号棟	1	8	4	RC造	S55	43	8	100.0	
小計						151				141	93.4			
12	古川	特定公共賃貸住宅	諏訪田団地	A棟	1	30	5	RC造	H20	15	30	100.0		
13				新栄町団地	单身・世帯用	1	20	3	S造	H10	25	17	85.0	
14	河合		嶋団地	嶋団地	A,B棟	2	2	2	木造	H10	25	1	50.0	
					C棟	1	1	2	木造	H12	23	1	100.0	
15	河合		中家団地	中家団地	1号	1	1	2	木造	H12	23	1	100.0	
					2号	1	1	2	木造	H13	22	1		
16	宮川		宮川団地	1,2号	1	2	2	木造	H12	23	2	100.0		
17	神岡		サン・アルプ旭	A棟	1	30	6	RC造	H9	26	30	100.0		
小計						87				83	95.4			
18	神岡		地優良	昭和町団地	单身・世帯用	1	16	4	RC造	H21	14	16	100.0	
小計						16				16	100.0			
19	河合	特定住宅	角川住宅	A棟	1	1	2	木造	H4	31	1	100.0		
				B棟	1	1	2	木造	H5	30	1			
				C棟	1	1	2	木造	H6	29	1			
20	宮川		打保住宅	单身・世帯用	1	2	2	木造	H4	31	2	100.0		
21			道下住宅		1	1	2	RC造	S44	59	1	100.0		
22	神岡		森茂住宅	单身用	1	4	2	木造	H18	17	2	50.0		
23			大和団地	1号棟	1	8	4	RC造	S45	58	8	100.0		
24			夕陽ヶ丘住宅	401,402,404	3	27	3	RC造	S28	70	5	18.5		
小計						45				21	46.7			
合計						299				261	87.3			

(3)構造別管理戸数

構造別管理戸数は、RC造が最も多く197戸、次いで木造70戸、鉄骨造32戸となっている。

【構造別管理戸数】

団地種別	木造	鉄骨造	RC造	計
公営住宅	53	12	86	151
特定公共賃貸住宅	7	20	60	87
地域優良賃貸住宅	—	—	16	16
特定住宅	10	—	35	45
合計	70	32	197	299

(4)構造別経過年数

構造別経過年数をみると、公営住宅31棟のうち、耐用年数超過が6棟（木造）、耐用年数1/2超過が1棟（RC造）となっている。

特定公共賃貸住宅では、10棟のうち、耐用年数1/2超過が1棟（鉄骨造）となっている。

地域優良賃貸住宅では、耐用年数の超過はない。

特定住宅では、10棟のうち、耐用年数超過が6棟（木造3棟、RC造3棟）となっている。

耐用年数超過の建物は公営住宅木造、特定住宅木造、特定住宅RC造にみられる。

【構造別経過年数】

	木造	鉄骨造	RC造	計
公営住宅	25棟	2棟	4棟	31棟
	耐用年数超過 うち6棟	なし	耐用年数1/2超 過うち1棟	超過:6棟 1/2超過:1棟
特定公共賃貸住宅	7棟	1棟	2棟	10棟
	なし	耐用年数1/2超 過うち1棟	なし	1/2超過:1棟
地域優良賃貸住宅	—	—	1棟	1棟
			なし	なし
特定住宅	5棟	—	5棟	10棟
	耐用年数超過 3棟		耐用年数超過 3棟	超過:6棟
耐用年数	30年	45年	70年	

(5)設備の状況

設備の状況は下表のとおりである。給水方式は「直圧直結」「高架水槽」「受水槽」、給湯方式は「ガス給湯」「電気温水給湯」、汚水処理は「合併浄化槽」「公共下水道」となっている。

【設備の状況】

種別	No.	団地名	給水方式	給湯方式	汚水処理
公 営 住 宅	1	細江団地	直圧直結	ガス給湯	公共下水道
	2	栄町団地	直圧直結	ガス給湯	公共下水道
	3	下気多団地	直圧直結	ガス給湯	公共下水道
	4	杉崎団地	直圧直結	ガス給湯	公共下水道
	5	諏訪田団地B棟	受水槽	ガス給湯	公共下水道
	6	杉原団地	直圧直結	ガス給湯	合併浄化槽
	7	西忍団地	直圧直結	ガス給湯	公共下水道
	8	林団地	直圧直結	ガス給湯	公共下水道
	9	サン・アルプ旭 B-G 棟	高架水槽	電気温水給湯	公共下水道
	10	山之村団地	直圧直結	ガス給湯	合併浄化槽
	11	大和団地2号棟	直圧直結	ガス給湯	公共下水道
農	12	新栄町団地	直圧直結	ガス給湯	公共下水道
	13	諏訪田団地A棟	受水槽	ガス給湯	公共下水道
	14	嶋団地	直圧直結	ガス給湯	公共下水道
	15	中家団地	直圧直結	ガス給湯	公共下水道
	16	宮川団地	直圧直結	ガス給湯	公共下水道
	17	サン・アルプ旭A棟	高架水槽	電気温水給湯	公共下水道
機 賃	18	昭和町団地	直圧直結	電気温水給湯	公共下水道
建	19	角川住宅	直圧直結	ガス給湯	公共下水道
	20	打保住宅	直圧直結	ガス給湯	合併浄化槽
	21	道下住宅	直圧直結	ガス給湯	公共下水道
	22	森茂住宅	直圧直結	ガス給湯	合併浄化槽
	23	大和団地 1 号棟	直圧直結	ガス給湯	公共下水道
	24	夕陽ヶ丘住宅	直圧直結	ガス給湯	合併浄化槽

(6)改修履歴一覧

改修履歴は下表の通りである。平成 20 年以降、緊急的対応として改修に取り組んでいる。

【改修履歴一覧】

No.	地区	種別	団地名		棟数	管理戸数	階数	構造	建設年度	経過年数	改修履歴										
											年	改修									
1	古川	公営住宅	細江団地	1,2号	2	2	2	木造	S59	39	H22	外壁塗装									
				3~5号	3	3	2	木造	S60	38	H23	給水ガス									
2			柴町団地	1,2号	2	2	2	木造	S62	36	H27	外壁塗装									
											H29	給水ガス									
3			下気多団地	5~8号	2	4	2	木造	S63	35	H28	外壁塗装									
													1~4号	2	4	2	木造	H2	33		
4			杉崎団地	平屋1,2号	2	2	1	木造	H14	21	R3	屋根塗装									
													2階建1,2号	1	2	2	木造	H15	20	R3	屋根塗装
5			諏訪田団地	B棟	1	30	5	RC造	H20	15											
6			宮川	杉原団地	1,2号	2	2	2	木造	S58	40	H27	外壁塗装								
7	西忍団地	1,2号	2	2	2	木造	H6	29	H27	屋根塗装											
8	林団地	1,2号	1	2	2	木造	H7	28	H28	屋根塗装											
9	神岡	サン・アルプ旭	B棟	1	24	6	RC造	H10	25	H29	屋上防水										
										R5	EV改修										
										H30	屋上防水										
10	山之村団地	1,2号棟	2	4	2	木造	H18	17													
											R5	温水器									
11	大和団地	2号棟	1	8	4	RC造	S55	43	H22	外壁屋上 給排水管 下水接続											
12	古川	特定公共賃貸住宅	諏訪田団地	A棟	1	30	5	RC造	H20	15											
13			新栄町団地	単身・世帯用	1	20	3	S造	H10	25	H29	屋根塗装									
14	河合		嶋団地	A,B棟	2	2	2	木造	H10	25	R1	屋根塗装									
													C棟	1	1	2	木造	H12	23		
15	中家団地		1号	1	1	2	木造	H12	23	R1	屋根塗装										
												2号	1	1	2	木造	H13	22			
16	宮川		宮川団地	1,2号	1	2	2	木造	H12	23	R1	屋根塗装									
17	神岡		サン・アルプ旭	A棟	1	30	6	RC造	H9	26	R4	EV改修									
											H29	屋上防水									
18	神岡		地優賃	昭和町団地	単身・世帯用	1	16	4	RC造	H21	14										
19	河合		角川住宅	A棟	1	1	2	木造	H4	31	H29	屋根塗装 外壁塗装									
		B棟											1	1	2	木造	H5	30			
		C棟											1	1	2	木造	H6	29			
20	宮川	打保住宅	単身・世帯用	1	2	2	木造	H4	31												
21												道下住宅	1	1	2	RC造	S44	59			
22	森茂住宅	単身用	1	4	2	木造	H18	17													
23	神岡	大和団地	1号棟	1	8	4	RC造	S45	58	H21	下水接続										
										H22	給排水管										
24	夕陽ヶ丘住宅	401,402, 404	3	27	3	RC造	S28	70													

(7)現地調査結果

種別	No.	団地名	現地調査結果の所見	対策要否
礎	1	細江団地	戸建て住宅団地である。耐用年数超過及び満了近いが、改修もされており、屋根・外壁等良好である。	否
	2	栄町団地	戸建て住宅団地である。耐用年数を超過しているが、改修もされており、屋根・外壁等良好である。	否
	3	下気多団地	2戸連棟住宅団地である。耐用年数を超過しているが、改修もされており、屋根・外壁等良好である。	否
	4	杉崎団地(木造)	戸建て住宅団地である。築20年程度で、木構造材の劣化もみられ、今後の対応が必要になる。	要
		杉崎団地(A・B棟)	鉄骨造築18年で良好な状態である。	否
	5	諏訪田団地B棟	築15年であるが、劣化進捗が早い。建物基礎部分の凍害対策が求められる。	要
	6	杉原団地	築40年ながら改修もされており、良好な状態である。	否
	7	西忍団地	築29年で空き家となっているが、良好な状態であり早い入居が求められる。	否
	8	林団地	築28年耐用年数満了がせまっているが、良好な状態である。	否
	9	サン・アルプ旭 B・C棟	築25年、劣化進捗は早い。屋上防水改修は実施されているが、外壁改修も求められる。	要
		サン・アルプ旭 D～G棟	築20年、劣化進捗は早く、屋根改修が実施されている。外壁も一部劣化がみられ早い対応が求められる。	要
10	山之村団地	築17年、屋根外壁等良好な状態にあるが、木構造材の劣化もみられ早い対応が必要である。	要	
11	大和団地2号棟	築43年で屋上外壁改修が実施されているが、劣化進捗は早い。	要	
礎	12	諏訪田団地A棟	築15年である。劣化進捗が早い。建物基礎部分の耐雪機能の向上が求められる。	要
	13	新栄町団地	築25年の鉄骨造のため、耐用年数1/2超過している。外壁等の汚れがみられ、対応が求められる。	要
	14	嶋団地	築25年程度である。玄関階段の劣化が目立つ。	否
	15	中家団地	築22年程度であるが、屋根、外壁ともに良好である。	否
	16	宮川団地	築23年で、屋根外壁ともに良好である。	否
	17	サン・アルプ旭A棟	築26年、屋上防水改修が行われているが、外壁ともに劣化の傾向がみられ対応が必要である。	要
地優賃	18	昭和町団地	築14年、屋上には融雪センサーが取り付けられるなど、耐雪機能も整っている。	否
礎	19	角川住宅	築30年程度で一部劣化もみられる。一部の屋根塗装を実施している。	要
	20	打保住宅	築31年で一部劣化もみられる。	要
	21	道下住宅	築59年のRC造であり、劣化破損が著しい。	否
	22	森茂住宅	築17年であり、良好である。	否
	23	大和団地1号棟	築58年で屋上外壁ともに劣化しており、改修した2号棟に比べ劣化がより顕著にみえる。	要
	24	夕陽ヶ丘住宅	築70年であり、改修もされておらず使用不可の状態になっている。	否

【現地写真】

		
細江団地	栄町団地	下気多団地
		
杉崎団地(木造)	杉崎団地(AB棟)	諏訪田団地B棟
		
杉原団地	西忍団地	林団地
		
サン・アルプ旭B・C棟	サン・アルプ旭 D～G棟	山之村団地

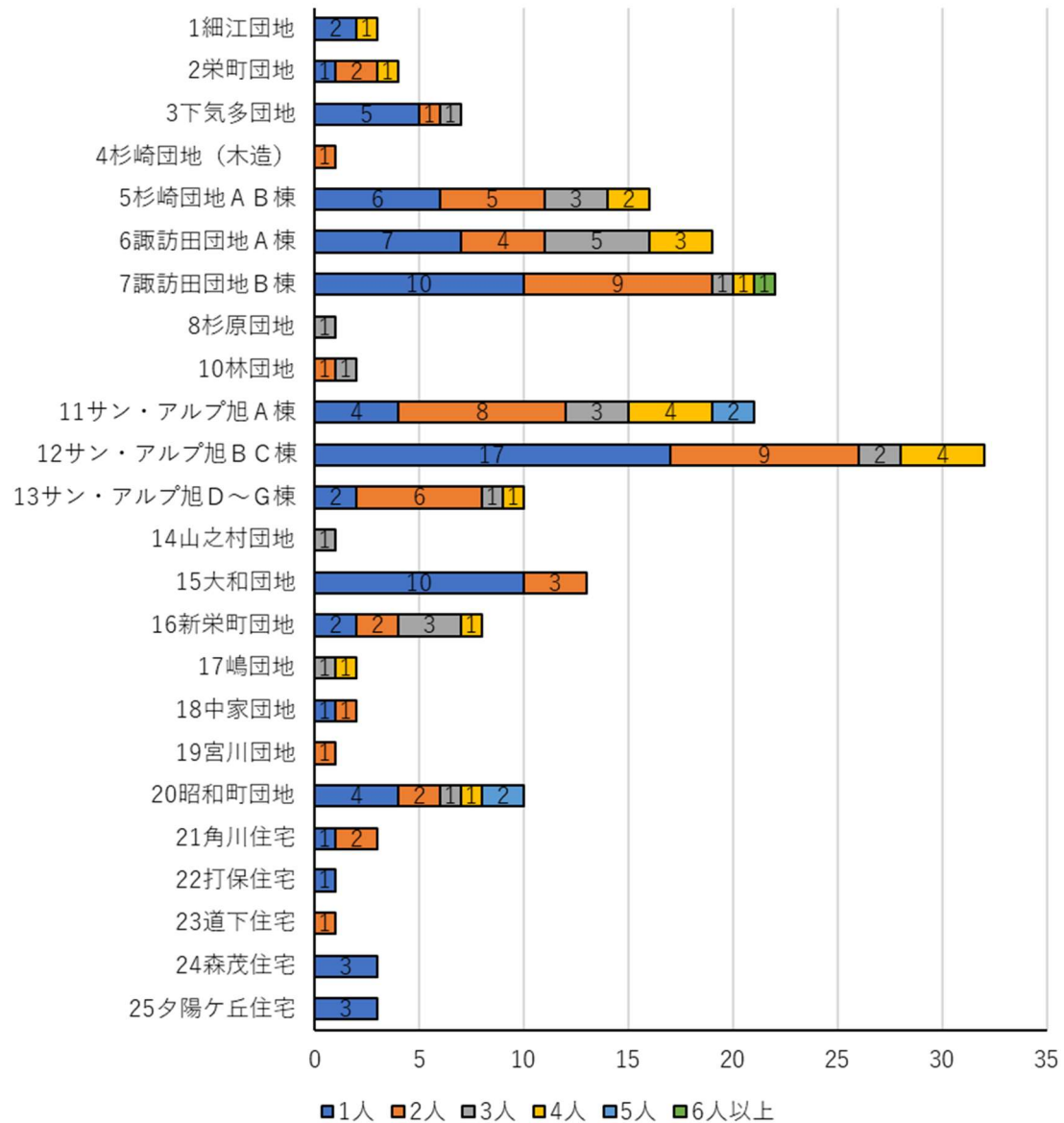
		
大和団地 2号棟	諏訪田団地A棟	新栄町団地
		
嶋団地	中家団地	宮川団地
		
サン・アルプ旭A棟	昭和町団地	角川住宅
		
打保住宅	道下住宅	森茂住宅
		
大和団地 1号棟	夕陽ヶ丘住宅	

2 入居者の現況

(1)入居世帯の家族人数

入居世帯の家族人数は、全体的な傾向として「1～2人家族」が多い。「1人家族」が多い団地は、諏訪田団地B棟、サン・アルプ旭B、C棟、大和団地となっており、いずれも公営住宅である。

【入居世帯の家族人数】

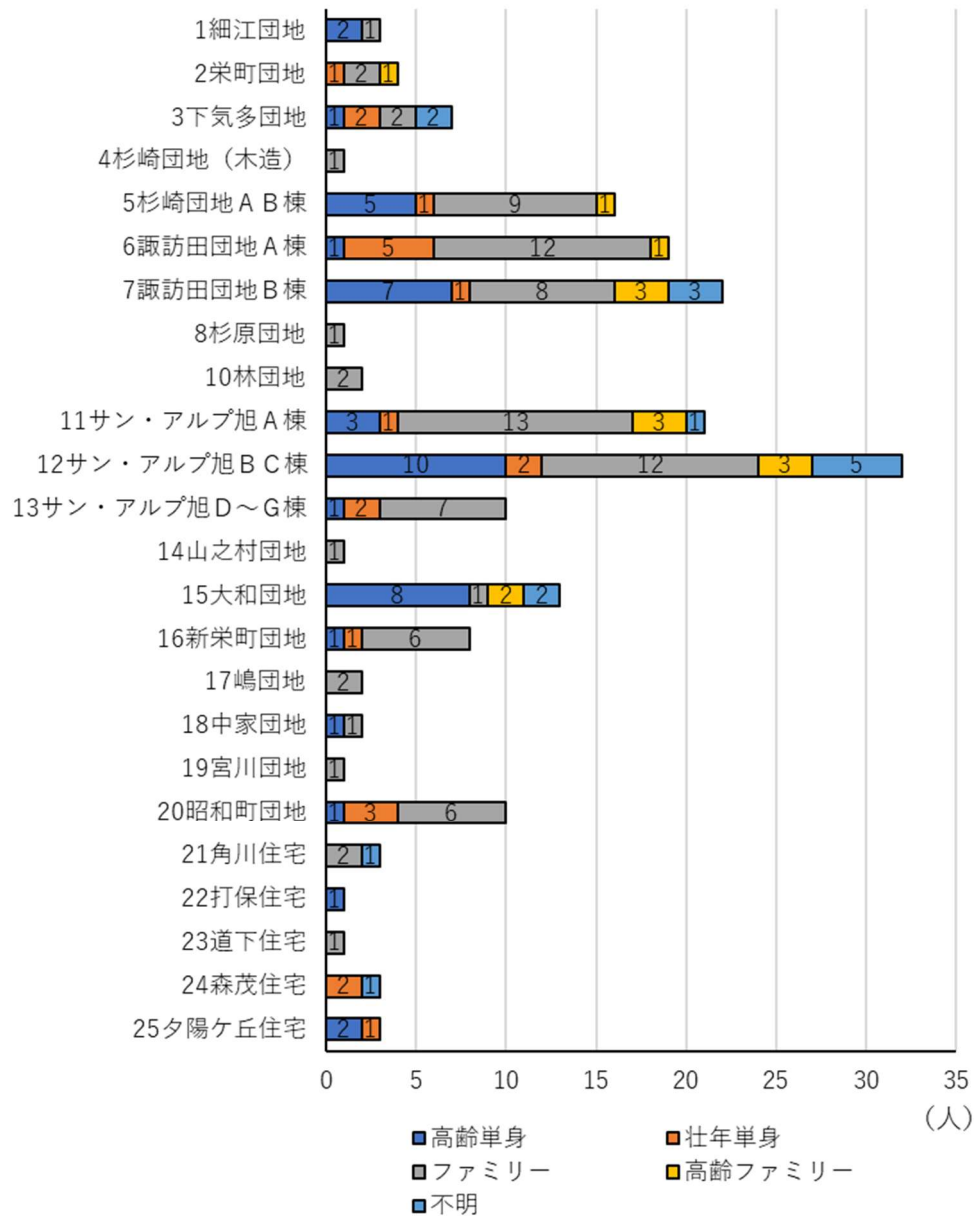


出典：飛騨市公営住宅等長寿命化計画 入居者アンケート調査結果

(2)入居世帯の年齢構成

入居世帯の年齢構成について、全般的な傾向として、「ファミリー世帯」が多い。「高齢単身世帯」が多いのは、諏訪田団地B棟、サン・アルプ旭団地B C棟、大和団地となっている。「壮年単身世帯」は、下気多団地、諏訪田団地A棟、昭和町団地、森茂団地」に多い。また、「高齢ファミリー」は諏訪田団地B棟等に多く入居している。

【入居世帯の年齢構成】



出典：飛騨市公営住宅等長寿命化計画 入居者アンケート調査結果

注) 同居家族の年齢から、「60～74 歳」「75 歳以上」の単身世帯を「高齢単身世帯」、「60 歳未満」の単身世帯を「壮年単身世帯」、「60 歳未満」を含む複数世帯を「ファミリー」、「60～74 歳」「75 歳以上」の複数世帯を「高齢ファミリー」として集計をした。

3 入居者の意向

(1)入居者アンケート調査概要

本計画において、今後の公営住宅等の管理のあり方に資する目的で、入居者に対して、現在居住している公営住宅等の要改善点や今後の居住意向等について、郵送による意向調査を実施した。

■入居者アンケート調査期間

令和5年9月1日～令和5年10月13日

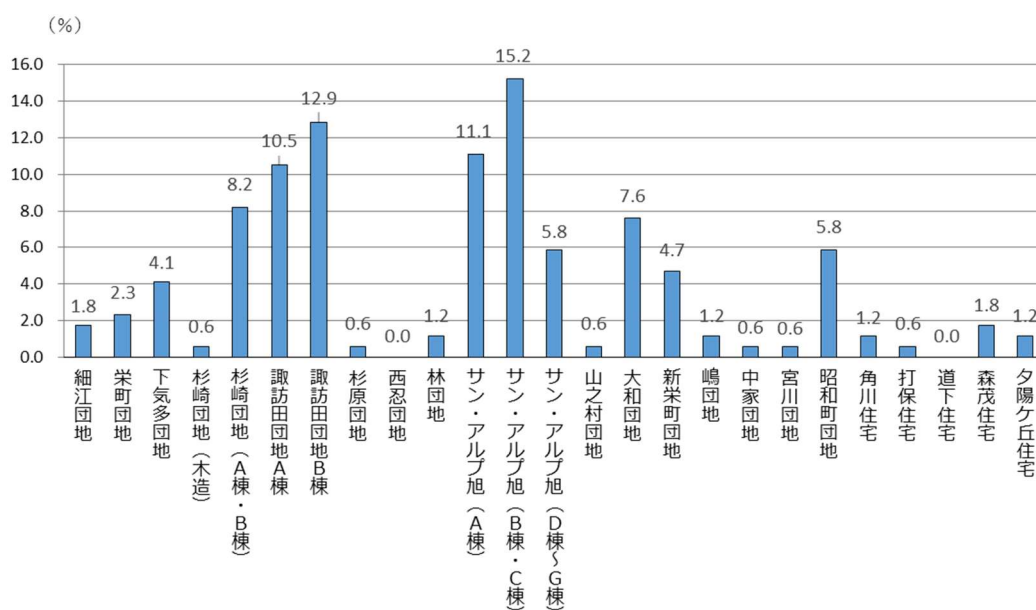
■回収状況

発送数：260通

回収数：172通

回収率：66.2%

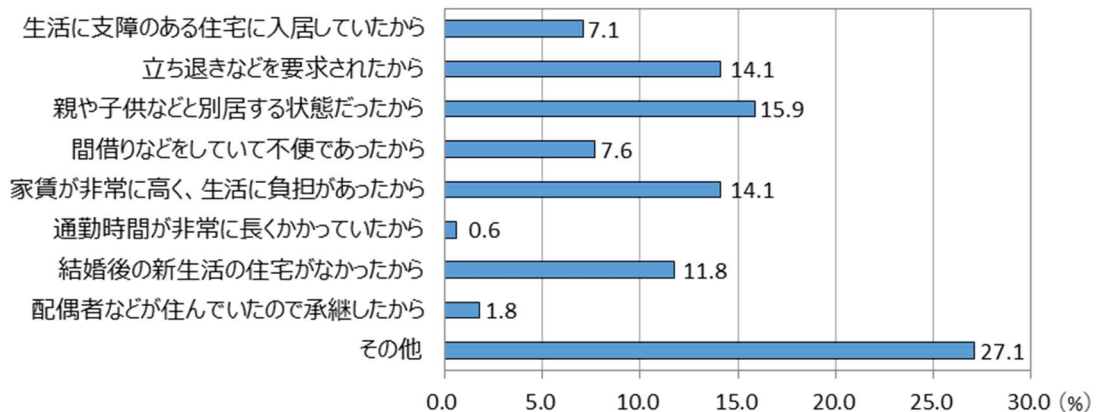
【団地別アンケート回収割合】



(2)入居動機

公営住宅等に入居した動機については、「親や子供などと別居する状態だったから」が最も多く15.9%、次いで「立ち退きなどを要求されたから」14.1%、「家賃が非常に高く、生活に負担があったから」14.1%「結婚後の新生活の住宅がなかったから」11.8%となっている（その他除く）。

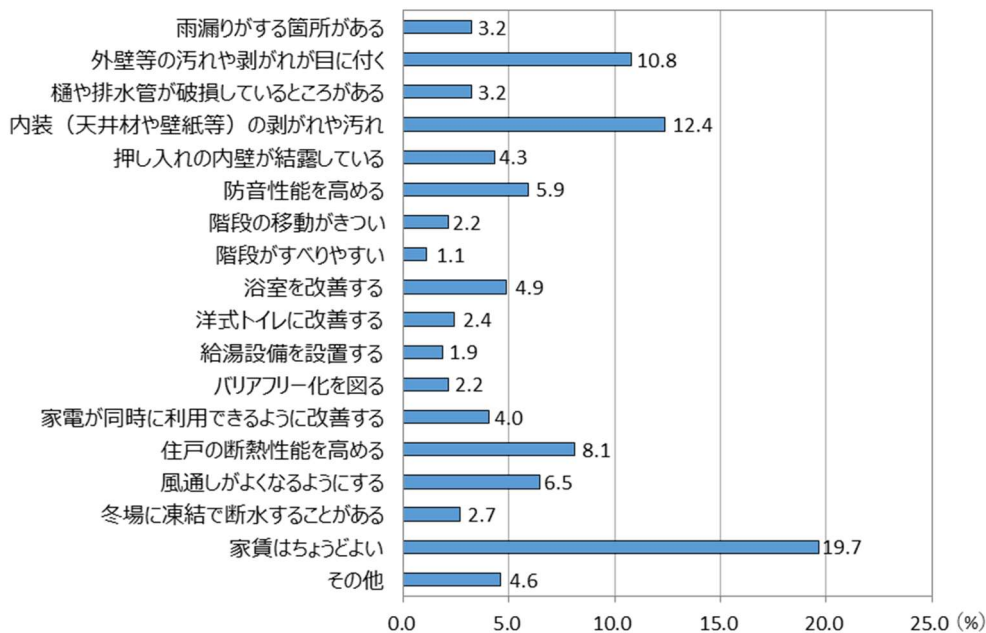
【入居動機】



(3)公営住宅等の現状評価

公営住宅等の現状評価については、「家賃はちょうどよい」が19.7%と最も多く、次いで「内装の剥がれや汚れ」12.4%、「外壁等の汚れや剥がれが目につく」10.8%となっている。

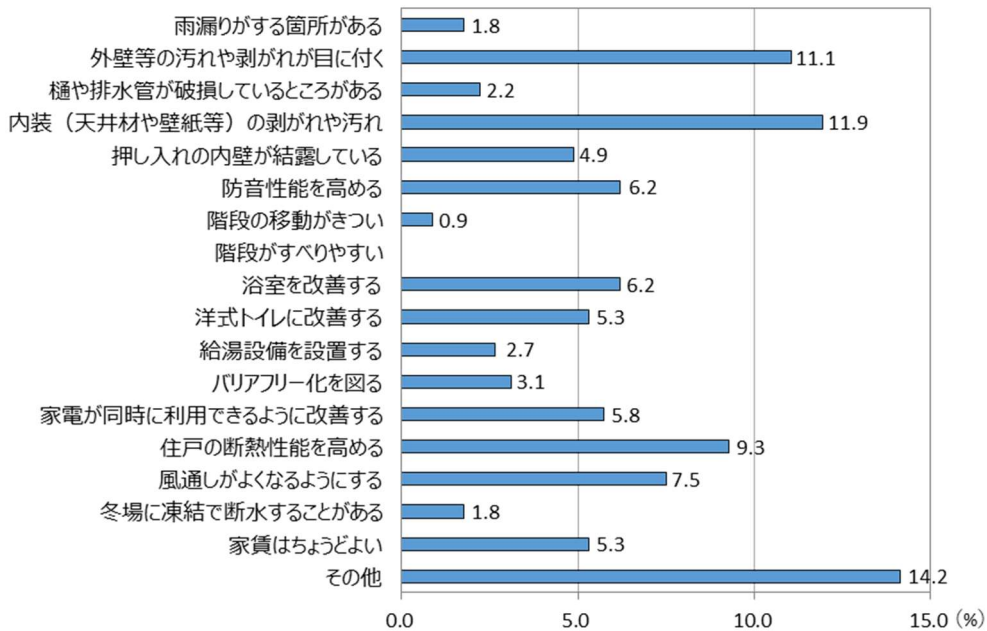
【公営住宅等の現状評価】



(4)住宅への改善要望

住宅への改善要望としては、「内装の剥がれや汚れ」が最も多く11.9%、次いで「外壁等の汚れや剥がれが目につく」11.1%、「住戸の断熱性能を高める」9.3%となっている（その他除く）。

【住宅への改善要望】

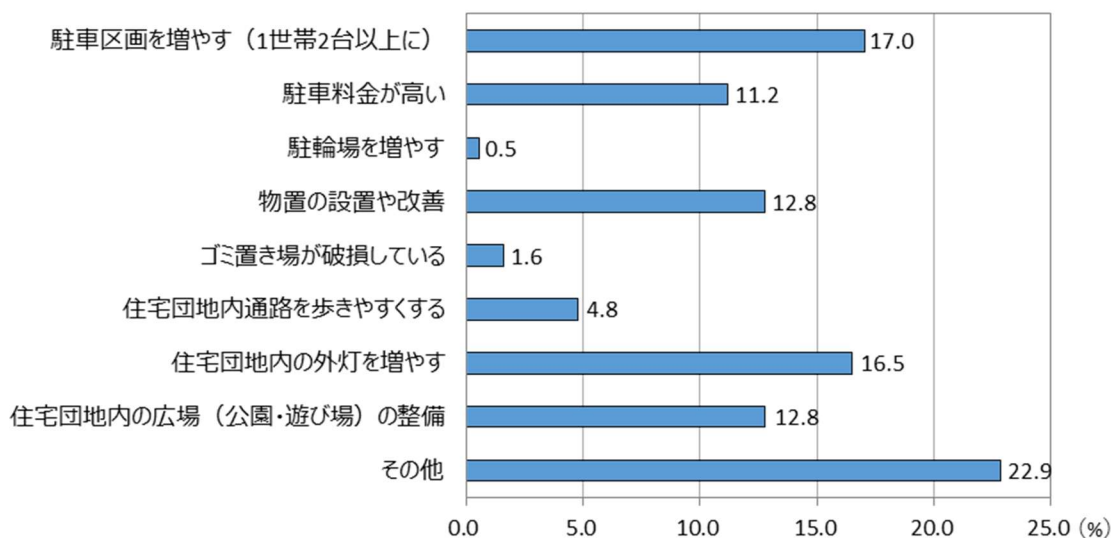


(5)団地内の住環境への改善要望

団地内の住環境への改善要望としては、「駐車区画を増やす」が17.0%と最も多く、次いで「住宅団地内の外灯を増やす」16.5%、「物置の設置や改善※」12.8%、「住宅団地内の広場の整備」12.8%となっている（その他除く）。

※物置については、屋外にあり積雪のため冬季は利用できないという耐雪機能向上の要望である。

【団地内の住環境への改善要望】

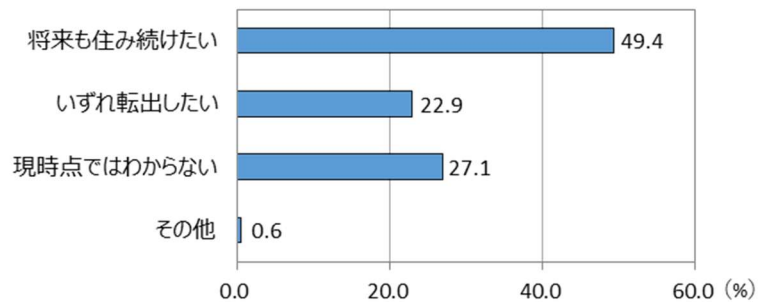


(6) 今後の公営住宅等への居住継続意向

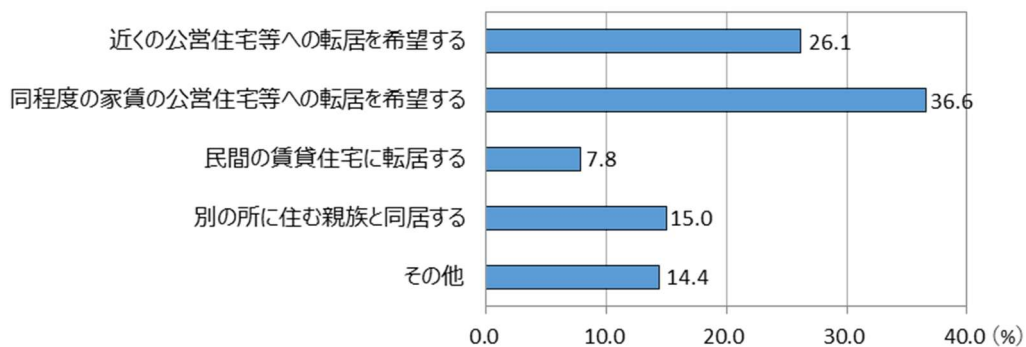
今後の公営住宅等への居住継続意向については、「将来も住み続けたい」49.4%、「いずれ転出したい」22.9%となっている。

また、今後、住み替えの必要性が発生した場合の意向については、「同程度の家賃の公営住宅等への転居を希望する」36.6%、「近くの公営住宅等への転居を希望する」26.1%となっている。

【今後の居住継続意向】



【住み替えや退去が必要な場合の意向】



4 応募状況

令和3年度、4年度における公営住宅等の応募状況をみると、令和3年度の実応募率は31.6%、令和4年度22.3%となっている。

【応募状況】

	種別	募集(件)	応募(件)	応募率(%)
R3 年度	公営住宅	83	22	26.5
	特定公共賃貸住宅	23	10	43.5
	地域優良賃貸住宅	4	0	0.0
	特定住宅	7	5	71.4
	合計	117	37	31.6
R4 年度	公営住宅	69	20	29.0
	特定公共賃貸住宅	23	0	0.0
	地域優良賃貸住宅	8	3	37.5
	特定住宅	12	2	16.7
	合計	112	25	22.3

5 公営住宅等ストックの課題と方向

(1)現状からの課題

【市全体の住宅事情からみた課題】
・持ち家率は、84.0%で県全体 74.3%に比べ高い率である。借家のうち、民間賃貸住宅については本市 8.6%に対し、県全体 19.7%となっており、新たに住宅を求める市民や移住等による新たなニーズに応えるには不十分な状況である。公営住宅等が、その役割を果たすことも想定される。
【入居状況からみた課題】
・入居率は 87.3%で、ほどよく空き室を有している。入居者については高齢単身者と壮年単身者、ファミリー入居者も一定度を占めている。 ・管理戸数の割合は公営住宅 50.5%、特定賃貸住宅（地域優良賃貸住宅含む）34.4%、特定住宅 15.1%であり、セーフティネット住宅と地域振興住宅としての役割を果たしていることがわかる。今後とも双方の役割を持つ公営住宅等にしていく必要がある。
【建物からみた課題】
・木造の公営住宅等については、1階に駐車場、燃料庫を備え、玄関階段を経て2階が居住フロア、もしくは3段上がった玄関階段がとられ1階、2階を居住フロアとするタイプの住宅がとられている。寒冷地仕様の建物であるが、玄関階段の凍害による劣化が著しいため、改善が求められる。 ・1階を駐車場等としない木造住宅については「シロアリ」被害が発生し、外観からみえない建物内部の劣化への苦情が多く寄せられている。 ・木造以外の公営住宅等については、屋上外壁の改善以外に浴室トイレ等のバリアフリー改善が必要となる。また、木造同様に玄関階段等に劣化がみられ、屋上に融雪装置を備えた住宅等もあるが、積雪によるコンクリートへの影響が想定される。また、屋内通路、玄関階段についても「雪囲い」等の設置が必要となっており、住宅の耐雪機能の充実を図っていくことが求められる。 ・公営住宅等の機能としては、屋根のある駐車場、冬季に利用できる物置改善など耐雪機能の向上が求められる。

(2)今後の方向

①セーフティネット住宅と地域振興住宅の両方を兼ね備えた住宅の整備

本市の公営住宅等には、高齢単身世帯に加え壮年単身世帯、ファミリー世帯等が多様に居住している。高齢単身世帯等を対象としたセーフティネット住宅と若い世帯等を受け入れていく地域振興住宅の役割を担っていく必要がある。

②耐雪機能の向上

築年数が比較的若いにも関わらず、建物の玄関階段等の劣化が目立ち、外壁等に比べ劣化進度が早い。国土交通省住宅局において「多雪寒冷地区」の指定を受けているため、公営住宅等ストックを有効に活用した機能向上に取り組む必要がある。

第4章 長寿命化に関する基本方針

1 公営住宅等の基本方針

本市にはセーフティネット住宅として機能する公営住宅、特定住宅と主に地域振興住宅として機能する特定公共賃貸住宅、地域優良賃貸住宅がある。これら公的住宅ストックを有効に活用し、健康で安全でかつ快適な生活を長期にわたり維持していくために以下のような方針を定める。

2 ストックの状況把握及び日常的な維持管理の方針

適切なストックマネジメントを進めるためには、公営住宅等の状況を的確に把握し管理することが重要であることから、以下の方針で定期点検や修繕・改善等の適切な維持管理を推進する。

【方針】

- 管理する公営住宅等の整備・管理データを住棟単位で整理し、データ化を行うことにより、今後の適切な維持管理に役立てる。
- 公営住宅等の定期点検及び日常点検を実施するとともに、予防保全的な維持管理を実施する。

(1) 定期点検及び日常点検の実施

ストックの状況を適切に把握するために点検（定期点検及び日常点検）を確実に実施する。定期点検については、建築基準法に基づく法定点検及び法定点検対象外の住棟においては、法定点検に準じた点検を基本とする。

また、定期点検のほかに、外観からの目視により容易に確認することが可能な部位等について日常点検を実施する。日常点検は、「公営住宅等日常点検マニュアル(平成28年8月 国土交通省住宅局住宅総合整備課)」に基づいた実施を基本とする。

(2) 点検結果等に基づく修繕の実施

点検結果に応じた適切な修繕を実施する。原則として、予防保全的な観点から長寿命化に資する計画修繕を行う。

(3) 点検結果や実施した修繕内容のデータ管理

点検を通して把握した公営住宅等ストックの状況をデータベース等に記録し、公営住宅等の着実かつ効率的・効果的な修繕・維持管理に役立てていくとともに、修繕内容も記録する。

さらに、点検・修繕内容の記録を、次回の点検や計画修繕に活用するというサイクルを構築する。

3 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

公営住宅等の長寿命化を図るためには、建物の老朽化や部分的な劣化による事故や居住性の低下等を未然に防ぐ予防保全的な維持管理が重要であるとともに、効果的なマネジメントを行うという観点から、以下の方針で長寿命化及びライフサイクルコストの縮減を進める。

【方針】

- 対症療法型の維持管理から、修繕標準周期に基づく予防保全的な維持管理及び耐久性等の改善を実施することによって、公営住宅等の長寿命化を図る。
- 定期点検及び日常点検を実施し、建物の老朽化や劣化による事故等を未然に防ぐとともに、効率的な改善や修繕につなげる。

点検、修繕、データ管理により、長寿命化に資する日常的な維持管理及び修繕等を行った上で、安全性、居住性が低い公営住宅等に対しては、安全性の確保、居住性の向上、省エネルギー対応、福祉対応、躯体の長寿命化等を図るため、改善事業（個別改善、全面的改善）を実施し、住宅性能の向上を図る必要がある。ライフサイクルコスト（LCC）の縮減を目指すため、予防保全的な維持管理・計画修繕等と改善事業の実施により公営住宅等ストックの長寿命化を図る。

第5章 長寿命化を図るべき公営住宅等

1 長寿命化計画の対象と活用手法

(1)長寿命化計画の対象

本計画に位置づける公営住宅等は以下のとおりである。

- ・公営住宅等（公営住宅、特定公共賃貸住宅、地域優良賃貸住宅、特定住宅）
- ・集会所、団地内公園、駐車場、駐輪場、倉庫、受水槽・ポンプ室等関連施設

(2)ストックの活用手法

【ストックの活用手法】

建替	既設の公営住宅等を除却し、その土地の全部又は一部の区域に新たに公営住宅等を建設する。		
用途廃止	耐用年数が大幅に経過し、将来にわたり団地を維持管理することが不相当と判断される場合は、公営住宅等としての用途を廃止し、入居者は他団地への移転や建替住宅への転居等を図る。		
改善 (個別改善)	公営住宅等の質の向上のため、右の事項のうち必要な改善を行う。	◆居住性向上型	・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。
		◆福祉対応型	・高齢者等が安全・安心に居住できるよう、住戸・共用部・屋外のバリアフリー化を進める。
		◆安全性確保型	・耐震性に課題のある住棟において、耐震改修等による躯体安全性の確保や向上のほか、非常時に円滑に避難できるよう避難設備や経路の整備、確保を行う。 ・防犯性や落下、転倒防止など生活事故の防止に配慮した改善を行う。
		◆長寿命化型	・一定の居住性や安全性等が確保されており長期的な活用を図るべき住棟において、耐久性の向上や躯体への影響の低減、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。
改善 (全面的改善)	上記の個別改善の事項を全て含み、躯体を残して住戸内を現在の生活様式に適合する仕様及び設備に改善する。		
維持管理	今後も公営住宅等として適切に維持管理を行う。		
計画修繕	標準修繕周期を踏まえて定期的な点検を行い、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・向上を図り、公営住宅等の効用を維持し、長期的に活用する。		

【改善項目の一覧(例示)】

	住戸改善	共用部分改善	屋外・外構改善
居住性向上型	<ul style="list-style-type: none"> ・間取りの改修 ・給湯設備の設置・改善 ・浴槽設備の改善 ・電気容量のアップ ・外壁・最上階の天井等の断熱 等 	<ul style="list-style-type: none"> ・断熱化対応 ・受水槽・ポンプ室の更新 等 	<ul style="list-style-type: none"> ・集会所の整備・増改築 ・児童遊園の整備 ・排水処理施設の整備 ・屋外付帯施設の整備 等
福祉対応型	<ul style="list-style-type: none"> ・住戸内部の段差解消 ・浴室・便所等への手すり設置 ・浴槽・便器の高齢者対応 ・高齢者対応建具 ・流し台・洗面台の更新 等 	<ul style="list-style-type: none"> ・廊下・階段への手すり設置 ・中層住宅へのエレベーターの設置・機能向上 ・段差の解消 ・視覚障害者誘導用ブロッック等の設置 等 	<ul style="list-style-type: none"> ・屋外階段への手すりの設置 ・屋外通路等の幅員確保 ・スロープの設置 等
安全性確保型	<ul style="list-style-type: none"> ・台所壁の不燃化 ・避難経路の確保 ・住宅用防災警報器等設置 ・ピッキングが困難な構造の玄関扉の錠、補助錠の設置、破壊が困難なガラスへの取替、防犯上有効な箇所への面格子等の防犯建物部品の設置 等 	<ul style="list-style-type: none"> ・耐震改修 ・外壁落下の防止改修 ・防火区画 ・避難設備の設置 ・エレベーターかご内の防犯カメラの設置、地震時管制運転装置等の設置 等 	<ul style="list-style-type: none"> ・屋外消火栓の設置 ・避難経路となる屋外通路等の整備 ・屋外通路等の照明設備の照度の確保 ・ガス管の耐震性・耐食性の向上 ・防犯上有効な塀・柵・垣・植栽の設置 等
長寿命化型	<ul style="list-style-type: none"> ・浴室の防水性向上に資する工事 ・内壁の断熱性向上・耐久性向上に資する工事 ・配管の耐久性向上に資する工事 等 	<ul style="list-style-type: none"> ・躯体・屋上・外壁・配管の耐久性向上に資する工事 ・避難施設の耐久性向上に資する工事 等 	<ul style="list-style-type: none"> ・配管の耐久性・耐食性向上に資する工事 等

ストックの活用手法別の標準管理期間は次のとおりである。

【ストックの活用手法別の標準管理期間】

手法	構造	標準管理期間
建替	耐火構造（低層、中層、高層）	70年
	準耐火構造 簡易耐火構造 2階建	45年
	木造 簡易耐火構造 平屋建	30年
改善		概ね10年以上

※耐火性能からみた構造と建物構造について

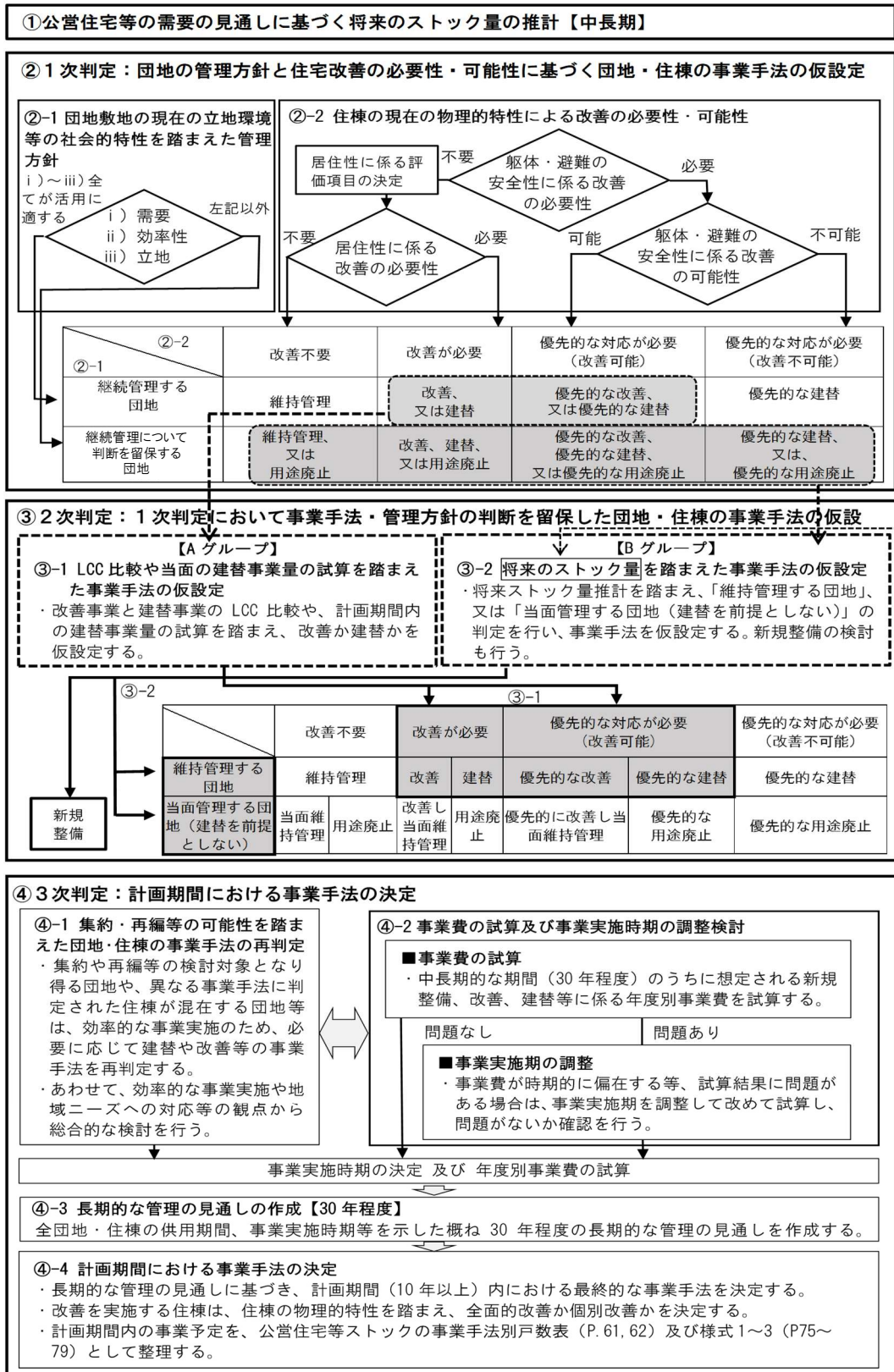
耐火構造（低層、中層、高層）：鉄筋コンクリート造（RC造）

準耐火構造：鉄骨造（S造）

簡易耐火構造：プレキャストコンクリート造（PC造）

(3)事業手法の選定フロー

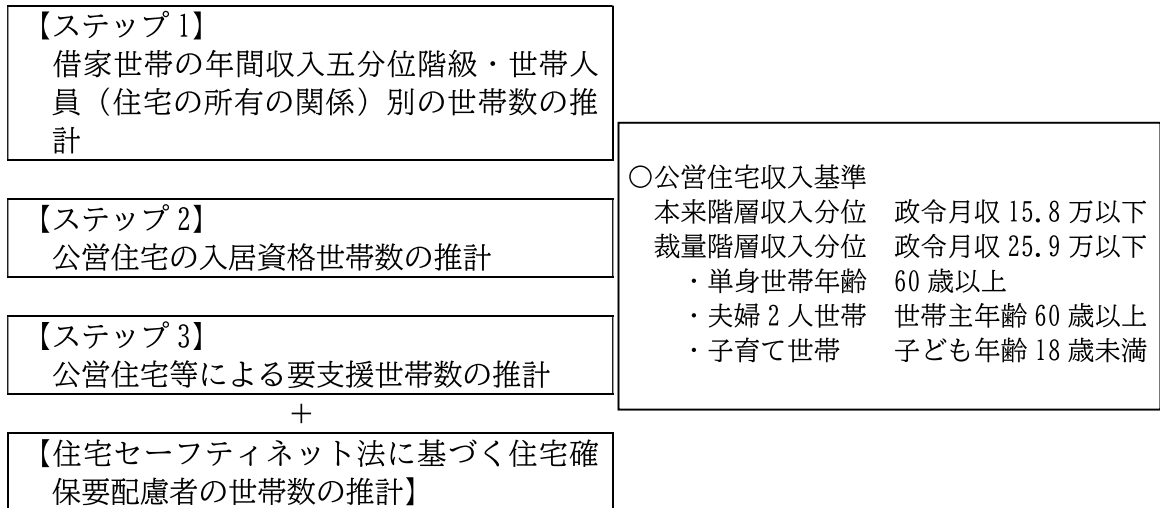
活用手法の選定は、「公営住宅等長寿命化計画策定指針 平成28年8月（国土交通省住宅局）」に示されている以下のフローに基づいて行う。



(4)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

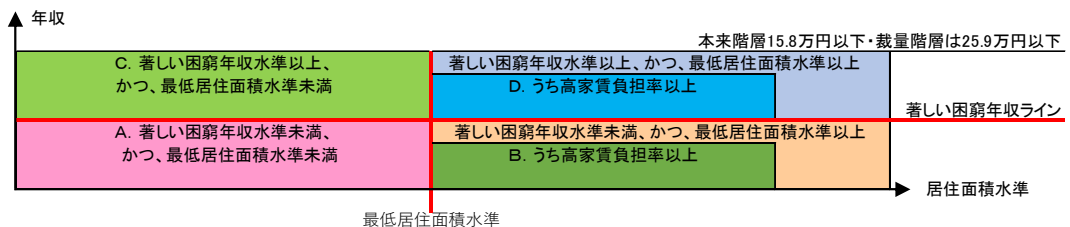
国のプログラム（住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム）により将来の公営住宅等の需要推計を行った。その作業手順（ステップ1～3）は以下のとおりである。

◆公営住宅入居世帯数及び要支援世帯数の算出プロセス



上記を踏まえ公営住宅入居資格世帯のうち、特定のニーズ別にグループ化した要支援世帯は以下のとおりである。

◆公営住宅入居資格世帯数のうち著しい困窮世帯数



※住宅確保配慮者世帯とは、住宅セーフティネット法に基づくものであり、以下の世帯が挙げられる。

- ・低額所得者・被災者・高齢者・障害者・子育て世帯（子ども 18 歳まで）
- ・外国人のみの世帯

①本市における公営住宅等需要推計

本市の年代別将来世帯数推計結果は、以下の通りである。世帯数は一貫して減少傾向が予測されており、2035年の推計値は6,426世帯となっている。

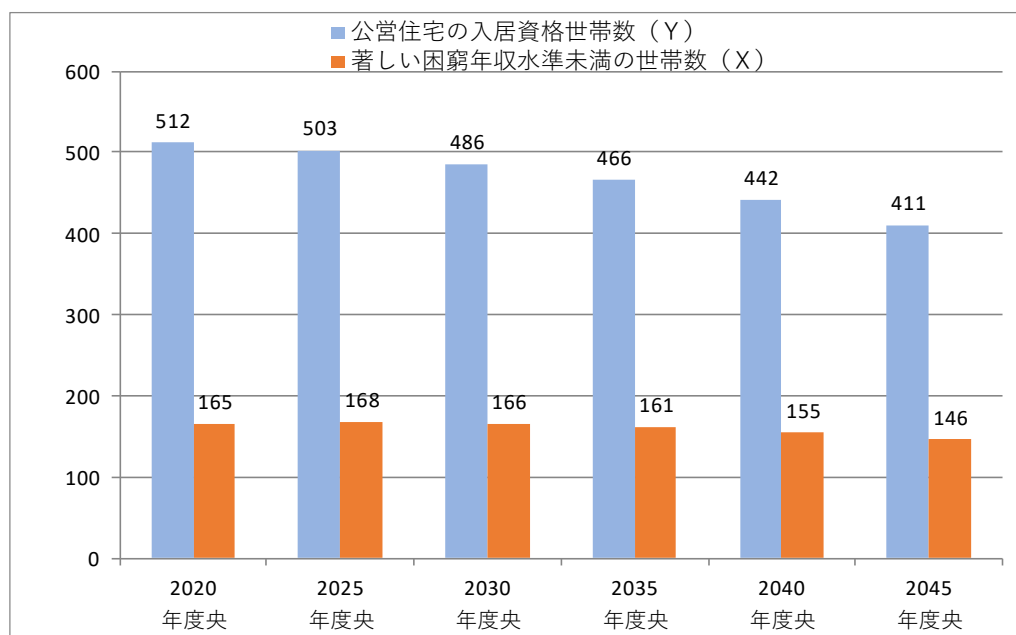
※令和2年(2020年)国勢調査による世帯数は8,174世帯であるが、推計値に比べ若干高い数値となっている。

【本市の世帯主年齢別将来世帯数推計値】

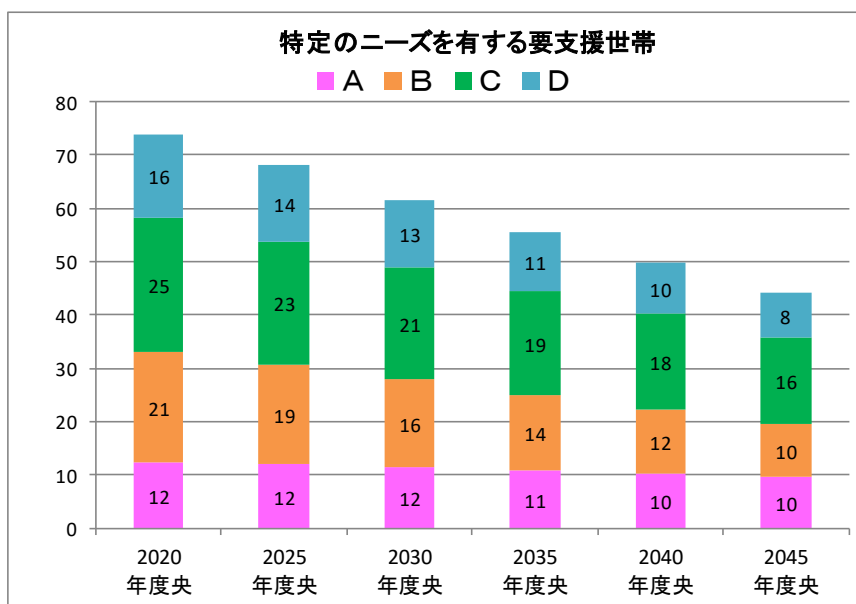
(単位:世帯)

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
	H27	R2	R7	R12	R17	R22	R27
総数	8,489	7,976	7,469	6,931	6,426	5,899	5,323
20歳未満	2	4	6	5	7	7	8
20～24歳	49	46	43	33	30	28	24
25～29歳	138	127	117	109	83	72	66
30～34歳	268	230	219	201	193	150	134
35～39歳	337	271	226	210	195	184	139
40～44歳	534	433	340	280	260	238	220
45～49歳	508	524	421	332	268	247	222
50～54歳	647	543	577	474	374	307	282
55～59歳	726	705	615	665	548	442	356
60～64歳	895	753	735	649	706	570	442
65～69歳	1,212	902	757	751	670	726	563
70～74歳	952	1,098	821	697	695	624	664
75～79歳	885	875	1,028	789	673	679	608
80～84歳	793	749	764	909	721	631	658
85歳以上	539	715	801	826	1,004	992	939

【公営住宅の入居資格世帯数の推計及び著しい困窮年収水準未満世帯数】



【住宅セーフティネット法で定める住宅確保要配慮者の世帯数の推計】



		2020年度	2025年度	2030年度	2035年度	2040年度	2045年度
著しい困窮年収水準未満であり、かつ、最低居住面積水準未満である世帯数	A	12	12	12	11	10	10
著しい困窮年収水準未満であり、かつ、最低居住面積水準以上である世帯のうち、高家賃負担率以上である世帯数	B	21	19	16	14	12	10
著しい困窮年収水準以上であり、かつ、最低居住面積水準未満である世帯数	C	25	23	21	19	18	16
著しい困窮年収水準以上であり、かつ、最低居住面積水準以上である世帯のうち、高家賃負担率以上である世帯数	D	16	14	13	11	10	8
A+B 合計		33	31	28	25	22	20
A+C 合計		38	35	33	30	28	26
A+B+C 合計		58	54	49	44	40	36
A~D 合計		74	68	62	56	50	44

本計画期間は令和6年(2024年)から令和15年(2033年)である。本推計により、令和17年(2035年)における公営住宅入居資格世帯数は466世帯のうち著しい困窮年収世帯は161世帯であることが分かる。

本市の令和5年現在の公営住宅数は特定住宅を加えて※196世帯(151世帯+45世帯)である。今後10年間で特定住宅28戸の用途廃止を予定しているため、令和15年には168戸となっているが、公営住宅入居資格世帯数のうちの著しい困窮年収世帯(161戸)に対して対応可能な戸数は確保されることがわかる。

特定ニーズに対する世帯数(著しい困窮年収世帯161世帯+著しい困窮年収以上ながら対応が求められる世帯(CとD)30世帯を加えた191世帯(161世帯+30世帯))が必要となるが、これらは裁量世帯向け住宅の需要となっている。これらの需要に対して特定公共賃貸住宅、地域優良賃貸住宅を合わせた103戸(196戸-28戸+103戸)が整備されており、将来必要戸数271世帯は、191戸の需要に対して充分に対応可能であることがわかる。

	2020	2025	2030	2035	2040	2045
① 著しい困窮年収世帯	165	168	166	161	155	146
② 著しい困窮年収未満世帯 (A+B)	33	31	28	25	22	20
③ 著しい困窮年収以上世帯 (C+D)	41	37	34	30	28	24
計(②は①に含まれるため除く)	206	205	200	191	183	170

※「飛騨市公共施設等総合管理計画」において、低額所得向け住宅として公営住宅と特定住宅を位置づけている。

2 事業手法の選定(1次・2次・3次判定結果)

公営住宅等の事業手法については、次の過程で判定を行う。

(1)1次判定(参照「1次判定その1及びその2」)

【1次判定その1の基準】	
①需要	・空家率 等
②効率性	・団地の敷地規模及び形状 等
③立地	・利便性(公共交通機関からの距離、公益施設・生活利便施設・教育施設等の距離 等) ・災害危険区域等の内外 等
【1次判定その2の基準】	
①躯体安全性	耐震性を持つか否か、S56年以前の建物か否か
②避難の安全性	二方向避難は可能か
③居住性	間取り改善、設備改修の必要性があるか

その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

i) 需要(入居)

・空家率の低い団地(空家率 30%以下)は継続管理することに適するものと評価する。

ii) 効率性(敷地面積)

・敷地面積 500 m²以下の団地は建替ても供給戸数が増加しないため、事業の効率性は低いと評価する。

・団地敷地面積が 500 m²以上あって形状が整形なものについては、団地を継続管理することに適するものと評価とする。

iii) 立地

* 利便性

・利便性を評価する。自動車がアクセスできる道路が整備されており、公益施設や生活利便施設

・教育施設等が生活圏内に立地しているなど一定の条件を満たしている場合は、団地を継続管理することに適するものと評価する。

(人口減少が続き生活圏内の生活利便施設・教育施設が徒歩、自動車等で利用できない状況であっても、スクールバス利用、生活用品の移動販売等で日常生活を維持する試みがある場合は「生活利便性」が確保されているとする。)

* 災害危険区域等の内外

・団地が建築基準法第39条の災害危険区域及びその他法令等に基づき災害の発生により住民等の生命又は身体に危害が生ずるおそれがあると認められる区域内(以下「災害危険区域等」という。)に存しているかを評価する。

(災害危険区域とは建築基準法第 39 条の規定に基づき地方公共団体が津波、高潮、出水等による危険の著しい区域を災害危険区域として条例で指定し、住居の用に供する建築の禁止等、建築物の建築に関する制限で災害防止上必要なものを当該条例で定めることができるしくみである。)

・災害危険区域等内にある場合は、個々の建物自体の安全性の確保の有無にかかわらず、公営住宅として継続的に管理する上での適地としては扱わない。

(災害危険区域は「岐阜県建築基準条例」で定められている。岐阜県は「急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律」に基づく「急傾斜地崩壊危険区域」を指定し、その中の一部地域を「災害危険区域」として指定している。本市では古川地区下気多、宮川地区打保、塩屋、上桑野、下桑野、小豆沢、小谷が指定されている。)

・災害危険区域においては建物を建てることができないが、ハザードマップ(ぎふ山と川の危険箇所マップ)に危険区域として入っているだけでは建築制限はかからない。

出典: 公営住宅等長寿命化計画策定指針に基づき作成

その2 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性

【躯体の安全性】

- ・耐震改修の必要性の有無と、必要な場合の耐震改修の可能性を評価する。
- ・耐震性に問題があると判断され、かつ、耐震改修の実施が不可能な住棟は、「優先的な対応が必要(改善不可能)」と評価する(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)。
- ・躯体の耐震性に問題はあるが耐震改修の実施が可能な住棟は、「優先的な対応が必要(改善可能)」として評価する。
- ・躯体の耐震性に問題がないと判断された住棟は、居住性に係る改善の必要性の評価を行う。
- ・耐震基準が改正されたのは昭和56年であることから、昭和56年に確認申請を行うと建物の完成は昭和57年になることから、昭和57年以降に建設された住棟は耐震性を有するものと評価する。
- ・この耐震性についてはRC造「階段室型」「片廊下型」住棟に適用し、木造や簡耐のテラスハウス型住棟は評価の対象外とする。
- ・昭和56年以前の建物でも、耐震診断、耐震改修により安全性が確保できていることが明らかなのは耐震性有と評価する。

【避難の安全性】

- ・設計図書により二方向避難及び防火区画の確保の状況の評価し、確保されていない住棟については、改善による二方向避難及び防火区画の確保の可能性を判断する。
- ・改善による確保が可能な場合には「優先的な対応が必要(改善可能)」、確保が困難な場合には「優先的な対応が必要(改善不可能)」として評価する。
- ・この安全性についてはRC造「階段室型」「片廊下型」住棟に適用し、木造や簡耐のテラスハウス型住棟は二方向避難や防火区画は満たしているものとし対象外とする。

【居住性】

- ・設計図書等により、居住性の現状及び改善の必要性を評価する。
 - 1) バリアフリー性(住戸内、共用部分及び屋外)
 - 2) 住戸内の設備状況:浴室の設置状況等
- ・居住性について課題がある場合は、原則、改善等を実施することが求められるが、例えば、残りの供用期間が短い場合等においては、改善等を実施しないことも検討する。

出典: 公営住宅等長寿命化計画策定指針に基づき作成

<1次判定> (②-1)

No.	種別	団地名	棟数	管理戸数	建設年度	経過年数	耐用年数	入居戸数	空家戸数	空家率 (%)	階数	構造	敷地面積 (㎡)	入居評価	
1	公営住宅	細江団地	2	2	S59	39	30	1	1	50.0	2	木造	1,188.5	×	
			3	3	S60	38	30	3	0	0.0	2	木造		○	
2		栄町団地	2	2	S62	36	30	2	0	0.0	2	木造	482.7	○	
3		下気多団地	2	4	S63	35	30	3	1	33.3	2	木造	3,579.3	△	
			2	4	H2	33	30	4	0	0.0	2	木造		○	
4		杉崎団地 (平屋)	2	2	H14	21	30	2	0	0.0	1	木造	2,433.6	○	
		杉崎団地 (2階建て)	1	2	H15	20	30	2	0	0.0	2	木造	1,341.0	○	
		杉崎団地 (A・B棟)	2	12	H17	18	45	12	0	0.0	2	S造	1,310.2	○	
5		諏訪田団地 B棟	1	30	H20	15	70	28	2	7.1	5	RC	3,550.0	○	
6		杉原団地	2	2	S58	40	30	2	0	0.0	2	木造	826.0	○	
7		西忍団地	2	2	H6	29	30	0	2	100.0	2	木造	1,019.0	×	
8		林団地	1	2	H7	28	30	2	0	0.0	2	木造	507.2	○	
9		サン・アルプ旭 B棟	1	24	H10	25	70	24	0	0.0	6	RC	3,805.1	○	
		サン・アルプ旭 C棟	1	24	H11	24	70	22	2	9.1	6	RC	2,998.4	○	
	サン・アルプ旭 D～G棟	4	24	H15	20	30	24	0	0.0	2	木造	3,697.7	○		
10	山之村団地	2	4	H18	17	30	2	2	50.0	2	木造	5,847.0	×		
11	大和団地	1	8	S55	43	70	8	0	0.0	4	RC	778.9	○		
12	特定公共賃貸住宅	諏訪田団地 A棟	1	30	H20	15	70	30	0	0.0	5	RC	3,550.0	○	
13		新栄町団地	1	20	H10	25	45	17	3	17.6	3	S造	1,411.5	○	
14		嶋団地 A・B棟	2	2	H10	25	30	1	1	50.0	2	木造	1,021.0	△	
		嶋団地 C棟	1	1	H12	23	30	1	0	0.0	2	木造		○	
15		中家団地 1号	1	1	H12	23	30	1	0	0.0	2	木造	508.0	○	
		中家団地 2号	1	1	H13	22	30	1	0	0.0	2	木造		○	
16		宮川団地	1	2	H12	23	30	2	0	0.0	2	木造	473.0	○	
17		サン・アルプ旭 A棟	1	30	H9	26	70	30	0	0.0	6	RC	3,192.8	○	
18		地優賃	昭和町団地	1	16	H21	14	70	16	0	0.0	4	RC	1,775.8	○
19		特定住宅	角川住宅 A棟	1	1	H4	31	30	1	0	0.0	2	木造	1,972.6	○
	角川住宅 B棟		1	1	H5	30	30	1	0	0.0	2	木造	○		
	角川住宅 C棟		1	1	H6	29	30	1	0	0.0	2	木造	○		
20	打保住宅		1	2	H4	31	30	2	0	0.0	2	木造	289.0	○	
21	道下住宅		1	1	S44	59	70	1	0	0.0	2	RC	690.0	○	
22	森茂住宅		1	4	H18	17	30	2	2	50.0	2	木造	398.5	×	
23	大和団地		1	8	S45	58	70	8	0	0.0	4	RC	700.3	○	

※入居評価「△」は、本計画作成時に改修中であったもの。

※「夕陽ヶ丘住宅」は、政策空家のため募集はかけていない。

<1次判定> (②-1)

No.	種別	団地名	効率性			立地			1次判定
			敷地面積 500㎡未満以上	敷地形状	評価	駅もしくはバス停の有無	生活教育施設の有無	災害危険区域内外	
1	公営住宅	細江団地	以上	正	○	○	○	外	維持管理判断留保
2		栄町団地	未満	正	○	○	○	外	維持管理判断留保
3		下気多団地	以上	正	○	○	○	外	維持管理判断留保
4		杉崎団地 (平屋)	以上	正	○	○	○	外	維持管理
		杉崎団地 (2階建て)	以上	正	○	○	○	外	維持管理
		杉崎団地 (A・B棟)	以上	正	○	○	○	外	維持管理
5		諏訪田団地 B棟	以上	正	○	○	○	外	維持管理
6		杉原団地	以上	正	○	○	○	外	維持管理判断留保
7		西忍団地	以上	正	○	○	○	外	維持管理判断留保
8		林団地	以上	正	○	○	○	外	維持管理
9		サン・アルプ旭 B棟	以上	正	○	○	○	外	維持管理
	サン・アルプ旭 C棟	正		○	○	○	外	維持管理	
	サン・アルプ旭 D~G棟	正		○	○	○	外	維持管理	
10	山之村団地	以上	正	○	○	○	外	維持管理	
11	大和団地	以上	正	○	○	○	外	維持管理	
12	特定公共賃貸住宅	諏訪田団地 A棟	以上	正	○	○	○	外	維持管理
13		新栄町団地	以上	正	○	○	○	外	維持管理
14		嶋団地 A・B棟	以上	正	○	○	○	外	維持管理
		嶋団地 C棟							
15		中家団地 1棟	以上	正	○	○	○	外	維持管理
		中家団地 2棟							
16		宮川団地	未満	正	○	○	○	外	維持管理
17	サン・アルプ旭 A棟	以上	正	○	○	○	外	維持管理	
18	地優賃	昭和町団地	以上	正	○	○	○	外	維持管理
19	特定住宅	角川住宅 A棟	以上	正	○	○	○	外	維持管理
		角川住宅 B棟							
		角川住宅 C棟							
20		打保住宅	未満	正	○	○	○	外	維持管理判断留保
21		道下住宅	以上	正	○	○	○	外	維持管理
22		森茂住宅	未満	正	○	○	○	外	維持管理
23		大和団地	以上	正	○	○	○	外	維持管理

<1次判定> (②-2)

No.	種別	団地名	棟数	管理戸数	建設年度	経過年数	入居戸数	空家戸数	空家率%	階数	構造	避難の安全性		
												躯体の安全性	S57年以前	二方向避難
1		細江団地	2	2	S59	39	1	1	50.0	2	木造	—	—	—
			3	3	S60	38	3	0	0.0	2	木造	—	—	—
2		栄町団地	2	2	S62	36	2	0	0.0	2	木造	—	—	—
3		下気多団地	2	4	S63	35	3	1	33.3	2	木造	—	—	—
			2	4	H2	33	4	0	0.0	2	木造	—	—	—
4		杉崎団地 (平屋)	2	2	H14	21	2	0	0.0	1	木造	—	—	—
			1	2	H15	20	2	0	0.0	2	木造	—	—	—
	公営住宅	杉崎団地 (A・B棟)	2	12	H17	18	12	0	0.0	2	S造	○	○	○
5		諏訪田団地 B棟	1	30	H20	15	28	2	7.1	5	RC	○	○	○
6		杉原団地	2	2	S58	40	2	0	0.0	2	木造	—	—	—
7		西忍団地	2	2	H6	29	0	2	100.0	2	木造	—	—	—
8		林団地	1	2	H7	28	2	0	0.0	2	木造	—	—	—
9		サン・アルプ旭 B棟	1	24	H10	25	24	0	0.0	6	RC	○	○	○
		サン・アルプ旭 C棟	1	24	H11	24	22	2	9.1	6	RC	○	○	○
		サン・アルプ旭 D～G棟	4	24	H15	20	24	0	0.0	2	木造	—	—	—
10		山之村団地	2	4	H18	17	2	2	50.0	2	木造	—	—	—
11		大和団地	1	8	S55	43	8	0	0.0	4	RC	○	—	—
12		特定公共賃貸住宅	諏訪田団地 A棟	1	30	H20	15	30	0	0.0	5	RC	○	○
13	新栄町団地		1	20	H10	25	17	3	17.6	3	S造	○	○	○
14	嶋団地 A・B棟		2	2	H10	25	1	1	50.0	2	木造	—	—	—
	嶋団地 C棟		1	1	H12	23	1	0	0.0	2	木造	—	—	—
15	中家団地 1棟		1	1	H12	23	1	0	0.0	2	木造	—	—	—
	中家団地 2棟		1	1	H13	22	1	0	0.0	2	木造	—	—	—
16	宮川団地		1	2	H12	23	2	0	0.0	2	木造	—	—	—
17	サン・アルプ旭 A棟	1	30	H9	26	30	0	0.0	6	RC	○	○	○	
18	地優賃	昭和町団地	1	16	H21	14	16	0	0.0	4	RC	○	○	○
19	特定住宅	角川住宅 A棟	1	1	H4	31	1	0	0.0	2	木造	—	—	—
		角川住宅 B棟	1	1	H5	30	1	0	0.0	2	木造	—	—	—
		角川住宅 C棟	1	1	H6	29	1	0	0.0	2	木造	—	—	—
		打保住宅	1	2	H4	31	2	0	0.0	2	木造	—	—	—
		道下住宅	1	1	S44	59	1	0	0.0	2	RC	×	—	—
		森茂住宅	1	4	H18	17	2	2	50.0	2	木造	—	—	—
23		大和団地	1	8	S45	58	8	0	0.0	4	RC	○	—	—

1次判定(②-2)

No.	種別	団地名	躯体 の安 全性 改善 の必 要性	避難 の安 全性 改善 の可 能性	居住性		居 住 性 改 善 の 必 要 性	1次判定(②-2)	
					(加 配)	(三 方 隣)		判定結果	グループ
1	公 営 住 宅	細江団地	—	—	—	○	無	維持管理用途廃止	B
2		栄町団地	—	—	—	○	無	維持管理用途廃止	B
3		下気多団地	—	—	—	○	無	維持管理用途廃止	B
4		杉崎団地 (平屋)	—	—	—	○	無	改善不要維持管理	—
		杉崎団地 (2階建て)	—	—	—	○	無	改善不要維持管理	—
		杉崎団地 (A・B棟)	無	無	○	○	無	改善不要維持管理	—
5		諏訪田団地 B棟	無	無	○	○	無	改善必要改善	A
6		杉原団地	—	—	—	○	無	維持管理用途廃止	B
7		西忍団地	—	—	—	○	無	維持管理用途廃止	B
8		林団地	—	—	—	○	無	改善不要維持管理	—
9		サン・アルプ旭 B棟	無	無	○	○	無	改善必要改善	A
	サン・アルプ旭 C棟	無	無	○	○	無	改善必要改善	A	
	サン・アルプ旭 D～G棟	—	—	—	○	無	改善必要改善	A	
10	山之村団地	—	—	—	○	無	改善不要維持管理	—	
11	大和団地	無	無	×	×	あり	優先的改善	A	
12	特 定 公 共 賃 貸 住 宅	諏訪田団地 A棟	無	無	○	○	無	改善必要改善	A
13		新栄町団地	無	無	○	○	あり	改善必要改善	A
14		嶋団地 A・B棟	—	—	—	○	無	改善不要維持管理	—
		嶋団地 C棟							
15		中家団地 1棟	—	—	—	○	無	改善不要維持管理	—
		中家団地 2棟							
16		宮川団地	—	—	—	○	無	改善不要維持管理	—
17	サン・アルプ旭 A棟	無	無	○	○	無	改善必要改善	A	
18	地 優 賃	昭和町団地	無	無	○	○	無	改善不要維持管理	—
19	特 定 住 宅	角川住宅 A棟	—	—	—	○	無	改善不要維持管理	—
		角川住宅 B棟							
		角川住宅 C棟							
20		打保住宅	—	—	—	○	無	維持管理用途廃止	B
21		道下住宅	不可	不可	—	×	—	優先的用途廃止	B
22		森茂住宅	—	—	—	○	無	改善不要維持管理	—
23		大和団地	無	無	×	×	あり	優先的用途廃止	A

<1次判定結果>

	改善不要		改善必要		優先的対応・改善可能		優先的対応・改善不可能	
種	維持管理		改善又は建替		優先的改善、又は建替		優先的な建替	
	杉崎団地 (平屋・2階建て)	4	諏訪田団地A棟	30				
杉崎団地(AB棟)	12	諏訪田団地B棟	30					
西忍団地	2	サン・アルプ旭A棟	30					
林団地	2	サン・アルプ旭BC棟	48					
山之村団地	4	サン・アルプ旭D~G棟	24					
嶋団地	3	新栄町団地	20					
中家団地	2							
宮川団地	2							
昭和町団地	16	Aグループ						
森茂住宅	4							
	51		182					
種	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、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	
	杉原団地	2			大和団地1号棟	8	道下住宅	1
角川住宅	3			大和団地2号棟	8			
打保住宅	2							
細江団地	5							
栄町団地	2	Bグループ						
下気多団地	8							
	22		0		16		28	

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住宅・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

【Aグループの事業手法の仮設定方法】

・改善事業を実施する場合と建替事業を実施する場合のライフサイクルコスト(LCC)比較については、策定指針の算定方法を利用する。原則として、改善事業よりも建替事業を実施する方がライフサイクルコストを縮減できる場合に、事業手法を建替と仮設定する。

出典：公営住宅等長寿命化計画策定指針に基づき作成

■将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定

【Bグループの管理方針等の仮設定方法】

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

出典：公営住宅等長寿命化計画策定指針に基づき作成

<2次判定結果>

2次判定の検討の結果、維持管理する団地の改善が必要な団地については改善か建替えかについて、また当面管理する団地のうち優先的に改善するか用途廃止するかについても検討する。LCC効果が生じない場合は建替えあるいは用途廃止とする。

■継続管理する団地

	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)	
	維持管理		改善	建替		優先的な改善	優先的な建替	優先的な建替	優先的な改善
覆 面 団 地	杉崎団地 (平屋・2階建て)	4	諏訪田団地A棟	30					
	杉崎団地(AB棟)	12	諏訪田団地B棟	30					
	西忍団地	2	サン・アルプ旭A棟	30					
	林団地	2	サン・アルプ旭BC棟	48					
	山之村団地	4	サン・アルプ旭D~G棟	24					
	嶋団地	3	新栄町団地	20					
	中家団地	2							
	宮川団地	2							
	昭和町団地	16							
	森茂住宅	4							
	小計	51	小計	182					

■当面管理する団地(建替を前提としない)

	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)	
	当面維持管理	用途廃止	改善し 当面 維持 管理	用途 廃止	優先的に改善し 当面維持管理	優先 的な 用途 廃止	優先的な用途廃止		
覆 面 団 地 (種 を 鑑 別)	杉原団地	2			大和団地 1号棟	8		道下住宅	1
	角川住宅	3			大和団地 2号棟	8			
	打保住宅	2							
	細江団地	5							
	栄町団地	2							
	下気多団地	8							
	小計	22				小計	16	小計	1

(3)3次判定

3次判定の検討項目及び結果は次のとおりである。

○団地単位での効率的活用に関する検討

団地全体の効率的な活用を図るために1棟が「用途廃止」で次棟は「改善」となる場合は全体を「用途廃止」とすることができるが、本市には該当する団地はない。

○集約・再編等の可能性に関する検討

複数の団地をひとつの団地に建て替える手法であるが、本市は合併に伴う公営住宅等の「住み替え」の実例がないが、今後「住み替え」事例をつくり、公営住宅等の集約・再編について検討していくことで、セーフティネット住宅の実現に取り組む。

○地域ニーズへの対応等の総合的な検討

今後必要に応じ、地域ニーズをふまえ、「まちづくりの視点」「他の事業主体等の連携の視点」から公営住宅等の在り方を考えるという課題も検討していく。

3 計画期間内における事業手法の決定

令和6年～令和15年までの10年間は次のようなストックとなる見込みである。

【公営住宅ストックの事業手法別戸数表】

	現況戸数	1～10年
公営住宅等管理戸数	151戸	134戸
新規整備事業予定戸数	0戸	0戸
維持管理予定戸数	151戸	134戸
うち改善事業予定戸数	110戸	78戸
個別改善予定戸数	8戸	66戸
全面的改善予定戸数	0戸	12戸
うちその他予定戸数	102戸	56戸
建替事業予定戸数	0戸	0戸
用途廃止予定戸数	0戸	17戸

【特定公共賃貸住宅・地域優良賃貸住宅ストックの事業手法別戸数表】

	現況戸数	1～10年
特定公共・地域優良賃貸住宅管理戸数	103戸	103戸
新規整備事業予定戸	0戸	0戸
維持管理予定戸	103戸	103戸
うち改善事業予定戸数	80戸	80戸
個別改善予定戸数	80戸	80戸
全面的改善予定戸数	0戸	0戸
うちその他予定戸数	23戸	23戸
建替事業予定戸数	0戸	0戸
用途廃止予定戸数	0戸	0戸

【特定住宅ストックの事業手法別戸数表】

	現況戸数	1～10年
特定住宅管理戸数	45戸	13戸
新規整備事業予定戸数	0戸	0戸
維持管理予定戸数	17戸	13戸
うち改善事業予定戸数	0戸	0戸
個別改善予定戸数	8戸	0戸
全面的改善予定戸数	0戸	0戸
うちその他予定戸数	9戸	9戸
建替事業予定戸数	0戸	0戸
用途廃止予定戸数	28戸	4戸

【まとめ】

	現況戸数	1～10年
公営住宅等管理戸数総計	299戸	250戸

4 スtock活用手法の検討

(1) Stock活用手法による事業の概要

計画期間内に「建替」「用途廃止」「改善」「維持管理」「計画修繕」という公営住宅等のStock活用手法を用いて次のような事業に取り組む。

No.	種別	団地名	事業手法	活用内容
1	公営住宅	細江団地	用途廃止	用途廃止もしくはPFI等民間活用
2		栄町団地	同	用途廃止もしくはPFI等民間活用
3		下気多団地	同	用途廃止もしくはPFI等民間活用
4		杉崎団地木造	—	—
		同 A,B棟	改善 計画修繕	共用部LED化、駐車場鉄部塗装
5		諏訪田団地B棟	改善	共用部LED化
		同	計画修繕	EV改修、駐車場鉄部塗装
6		杉原団地	用途廃止	用途廃止もしくはPFI等民間活用
7		西忍団地	—	—
8		林団地	—	—
9		サン・アルプ旭B,C棟	改善	共用部LED化
	サン・アルプ旭B棟	計画修繕	駐車場鉄部塗装	
	サン・アルプ旭C棟	計画修繕	EV改修、駐車場鉄部塗装	
	サン・アルプ旭D～G棟	計画修繕	外壁塗装、温水器取替	
10	山之村団地	—	—	
11	大和団地 2号棟	改善	浴室トイレバリアフリー化、外階段手すり、共用部LED化	
12	特定公共賃貸住宅	諏訪田団地A棟	改善	共用部LED化
		同	計画修繕	EV改修、駐車場鉄部塗装
13	新栄町団地	改善	共用部LED化、外壁塗装、給湯器・ガス再配管	
		計画修繕	駐車場鉄部塗装	
14	嶋団地	—	—	
15	中家団地	—	—	
16	宮川団地	—	—	
17	サン・アルプ旭A棟	改善	共用部LED化	
		計画修繕	駐車場鉄部塗装	
18	地優賃	昭和町団地	改善	共用部LED化
		同	計画修繕	駐車場鉄部塗装
19	特定住宅	角川住宅	用途廃止	A、B棟用途廃止
20		打保住宅	用途廃止	用途廃止もしくはPFI等民間活用
21		道下住宅	用途廃止	用途廃止もしくはPFI等民間活用
22		森茂住宅	—	—
23		大和団地 1号棟	改善	共用部LED化、屋上防水、外壁塗装、浴室トイレバリアフリー化、外階段手すり
24		夕陽ヶ丘住宅	用途廃止	

(2)ストック活用事業

【改善事業】

種別	団地住宅名	改善事業
公営住宅	杉崎団地A,B棟	・共用部LED化
	諏訪田団地B棟	・共用部LED化
	サン・アルプB,C棟	・共用部LED化
	大和団地 2 号棟	・共用部LED化 ・浴室バランス釜撤去とユニットバス新設、バス内装直し、トイレの洋式化、外階段手すり設置
特公賃住宅	諏訪田団地A棟	・共用部LED化
	新栄町団地	・共用部LED化 ・外壁改修
	サン・アルプA棟	・共用部LED化
地優賃住宅	昭和町団地	・共用部LED化
特定住宅	大和団地 1 号棟	・共用部LED化 ・屋上防水敷設、外壁塗装、浴室バランス釜撤去とユニット新設バス、バス内装直し、トイレの洋式化、給排水管取り替え、外階段手すり設置

【改善事業費の算出】

・共用部LED化

団地名	単位 m ² (延べ床面積)	事業費(千円)	事業費(税込千円)
新栄町団地	1,353	1,560	1,710
サン・アルプA棟	3,352	4,120	4,530
サン・アルプB棟	2,519	3,500	3,850
サン・アルプC棟	1,890	3,520	3,870
諏訪田団地A棟	2,419	3,610	3,970
諏訪田団地B棟	2,485	3,710	4,080
昭和町団地	1,159	1,330	1,470
杉崎団地A,B棟	446	520	570
大和団地 1 号棟	453	520	580
大和団地 2 号棟	457	520	580
計	16,533	22,910	25,210

※見積実績をもとに延べ床面積により按分算出した

※新栄町団地及びサン・アルプA棟・B棟・C棟の事業費は見積実績である。これら事業費からm²当たり事業費を求め、昭和町、杉崎、大和1号・2号については新栄町団地のm²当たり事業費に延べ床面積をかけて求め、諏訪田A・B棟はサンアルプA～C棟の平均m²当たり事業費に延べ床面積をかけて事業費を求めた。

・新栄町団地（共用部LED化を除く）

	単位	単価(千円)	事業費(千円)	事業費 (税込千円)
外壁塗装	20戸 外壁面積 892.8㎡	16.2	14,500	16,000
諸経費等			7,250	8,000
計			21,750	24,000

※20戸すべて3DKタイプ(71.25㎡ 9.5×7.5m)と想定して外壁面積を算出

※千円単位を切り上げているため若干の誤差あり。

・大和団地 1号棟（共用部LED化を除く）

	単位	単価(千円)	事業費(千円)	事業費 (税込千円)
屋上防水(シート防水)	8戸・屋上面積 281.5㎡	8.0	2,260	2,490
外壁塗装	8戸・外壁面積 439.7㎡	9.5	4,180	4,600
トイレ洋式化	8カ所	400	3,200	3,520
浴室ハーフユニットバス化	8カ所	800	6,400	7,040
給湯器設置・〈台所、洗面リ モコン設置共〉	8カ所	400	3,200	3,520
外階段手すり設置	3カ所	80	240	270
諸経費等			10,060	11,060
計			29,540	32,500

※8戸すべて2DKタイプ(61.2㎡ 8.5×7.2m)と想定して外壁面積、屋上面積を算出

※千円単位を切り上げているため若干の誤差あり。

・大和団地 2号棟（共用部LED化を除く）

	単位	単価(千円)	事業費(千円)	事業費(税込千円)
トイレ洋式化	8戸	400	3,200	3,520
浴室ハーフユニット化	8戸	800	6,400	7,040
給湯器設置・〈台所、洗面 リモコン設置共〉	8戸	400	3,200	3,520
外階段手すり設置	3カ所	80	240	270
諸経費等			7,820	8,600
計			20,860	22,950

※8戸すべて2DKタイプ(61.2㎡ 8.5×7.2m)と想定して外壁面積、屋上面積を算出

※千円単位を切り上げているため若干の誤差あり。

【計画修繕事業の概要】

	戸数	修繕事業
EV改修(2団地3棟) サン・アルプ旭C棟 諏訪田A棟 諏訪田B棟	3基	長期修繕計画に基づきエレベーター改修を行う
駐車場鉄部塗装	10棟202戸分	長期修繕計画に基づき駐車場鉄部塗装を行う

【計画修繕費の算出】

	単位	単価 (千円)	事業費 (千円)	事業費 (税込千円)
EV改修(2団地3棟)	3基	13,000	39,000	42,900
駐車場鉄部塗装	10棟202区画	30	6,060	6,670
計			45,060	49,570

※材工単価に経費等を加えた概算施工単価で算出

※千円単位を切り上げているため若干の誤差あり。

(3)整備プログラム

令和6年から令和15年までの計画期間に取り組む整備事業の緊急度等から優先順位をつけ、各年ごとの事業費を算出した。期間内に各年の事業費が平準化され、進捗するように整備プログラム化した。総事業費は10年間で1億8,200万円となる。

種別	団地名	事業手法	総事業費 (千円)	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	R15
公営	大和団地2号棟	改善	22,950					長寿命化 22,950					
特公賃	新栄町団地	改善	24,000		長寿命化 24,000								
その他	大和団地1号棟	改善	32,500			長寿命化 32,500							
公営等	10団地共用部 LED化	改善	25,210		諏訪田A 3,970	諏訪田B 4,080	サン・アルプ A棟 4,530	サン・アルプ B棟 3,850	サン・アルプ C棟 3,870	新栄町 1,710	昭和町 1,470	大和団地 1,2号棟 1,160	杉崎団地 570
公営等	3団地 EV改修	計画 修繕	42,900	サン・アルプ C棟 14,300			諏訪田B棟 14,300			諏訪田A棟 14,300			
公営等	駐車場鉄部塗装	計画 修繕	6,670				鉄部塗装 3,330			鉄部塗装 3,340			
公営	サン・アルプ旭D ~G棟外壁塗装	計画 修繕	11,570								D・E棟 5,790	F・G棟 5,780	
	同 温水器取替		16,800	温水器取替 16,800									
計			182,600	31,100	27,970	36,580	22,160	26,800	3,870	19,350	7,260	6,940	570

※事業費は材工費に加え、仮設費、現場管理費、一般管理費等の諸経費を含む(税込)

※整備プログラムは令和6年時点での予定

(4)今後 30 年間の管理・整備の見通し

■1~10年後(1/2)

 満了・1/2 超過
 今回計画
 次回計画

種別	団地名	構造	棟・戸数	1~10年									
	改修履歴	耐用年数	経過年数	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	R15
公営住宅	細江団地	木造	5戸						用途廃止				
	H22、23 屋根塗装	30年	38~39年	39~40	40~41	41~42	42~43	43~44	44~45				
	栄町団地	木造	2戸						用途廃止				
	H24 屋根塗装	30年	36年	37	38	39	40	41	42				
	下気多団地	木造	8戸						用途廃止				
	H23屋根塗装	30年	33~35年	34~36	35~37	36~38	37~39	38~40	39~41				
	杉崎団地平屋	木造	2戸									満了	
		30年	21年	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31
	杉崎団地2階建て	木造	2戸										満了
		30年	20年	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
	杉崎団地A・B棟	S造	12戸						1/2超過				
		45年	18年	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28
	諏訪田団地B棟	RC造	30戸										
		70年	15年	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25
	杉原団地	木造	2戸							用途廃止			
	H22 屋根塗装	30年	40年	41	42	43	44	45	46				
	西忍団地	木造	2戸	満了									
		30年	29年	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39
	林団地	木造	2戸		満了								
		30年	28年	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38
	サン・アルプ旭BC棟	RC造	各24戸										
	B棟 R5EV改修	70年	24、25年	25、26	26、27	27、28	28、29	29、30	30、31	31、32	32、33	33、34	34、35
	サン・アルプ旭D~G棟	木造	24戸										
R4、5 屋根塗装	30年	20年	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	
山之村団地	木造	4戸											
	30年	17年	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	
大和団地2号棟	RC造	8戸						長寿命化					
H22 外壁屋上給排水管改修	70年	43年	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	

■1～10年後(2/2)

 満了・1/2 超過
 今回計画
 次回計画

種別	団地名	構造	棟・戸数	1～10年										
	改修履歴	耐用年数	経過年数	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	R15	
特公賃	諏訪田団地A棟	RC造	30戸											
		70年	15年	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	
	新栄町団地	S造	20戸											
		45年	25年	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	
	嶋団地	木造	3戸											
		30年	23、25年	24、26	25、27	26、28	27、29	満了	満了	案了	31、33	32、34	33、35	
	中家団地	木造	2戸											
		30年	22、23年	23、24	24、25	25、26	26、27	27、28	28、29	満了	満了			
地優	宮川団地	木造	2戸											
	H27 給湯器	30年	23年	24	25	26	27	28	29	満了	31	32	33	
	サン・アルプ旭A棟	RC造	30戸											
		70年	26年	27	28	29	30	31	32	33	34	1/2超過	35	
	昭和町団地	RC造	18戸											
		70年	14年	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	
	特定住宅	角川住宅	木造	3戸	満了						用途廃止			
		B棟 H23 屋根塗装	30年	29～31年	30～33	31～34	32～35	33～36	34～37	35～38				
打保住宅		木造	2戸							用途廃止				
		30年	31年	32	33	34	35	36	37					
森茂住宅		木造	4戸											
		30年	17年	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	
大和団地1号棟		RC造	8戸				長寿命化							
H22 給排水管改修	70年	58年	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68		

■11～20年後(1/2)

満了・1/2 超過

今回計画

次回計画

種別	団地名	構造	棟・戸数	11～20年									
	改修履歴	耐用年数	経過年数	R16	R17	R18	R19	R20	R21	R22	R23	R24	R25
公営住宅	杉崎団地平屋	木造	2戸										用途廃止
		30年	21年	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41
	杉崎団地2階建て	木造	2戸										
		30年	20年	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
	杉崎団地A・B棟	S造	12戸										
		45年	18年	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38
	諏訪田団地B棟	RC造	30戸										1/2超過
		70年	15年	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35
	林団地	木造	2戸			用途廃止							
		30年	28年	39	40	41							
	西忍団地	木造	2戸		用途廃止								
		30年	29年	40	41								
	サン・アルプ旭BC棟	RC造	各24戸	1/2超過									
		70年	24、25年	35、36	36、37	37、38	38、39	39、40	40、41	41、42	42、43	43、44	44、45
	サン・アルプ旭D～G棟	木造	24戸										
	30年	20年	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	
山之村団地	木造	4戸			満了								
	30年	17年	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	
大和団地2号棟	RC造	8戸	屋上外壁										
	70年	43年	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	

■11～20年後(2/2)

 満了・1/2 超過
 今回計画
 次回計画

種別	団地名	構造	棟・戸数	11～20年										
	改修履歴			耐用年数	経過年数	R16	R17	R18	R19	R20	R21	R22	R23	R24
特公賃	諏訪田団地A棟	RC造	30戸											1/2超過
		70年	15年	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	
	新栄町団地	S造	20戸											満了
		45年	25年	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	
	嶋団地	木造	3戸							用途廃止				
		30年	23、25年	33、35	34、36	35、37	36、38	37、39	38、40					
	中家団地	木造	2戸								用途廃止			
		30年	22、23年	32、33	33、34	34、35	35、36	36、37	37、38	37、39	38、40			
	宮川団地	木造	2戸								用途廃止			
	30年	23年	33、35	34、36	35、37	36、38	37、39	38、40	39、41	40、42				
	サン・アルプ旭A棟	RC造	30戸					長寿命化						
		70年	26年	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	
地優	昭和町団地	RC造	18戸											
		70年	14年	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	
特定住宅	森茂住宅	木造	4戸			満了								
		30年	17年	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	
	大和団地1号棟	RC造	8戸		満了									
		70年	58年	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	

■ 21～30年後(1/2)

満了・1/2 超過

今回計画

次回計画

種別	団地名	構造	棟・戸数	21～30年										
	改修履歴	耐用年数	経過年数	R26	R27	R28	R29	R30	R31	R32	R33	R34	R35	
公営住宅	杉崎団地2階建て	木造	2戸	用途廃止										
			30年	20年	41									
	杉崎団地A・B棟	S造	12戸							超過				
			45年	18年	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48
	諏訪田団地B棟	RC造	30戸							長寿命化				
			70年	15年	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45
	サン・アルプ旭BC棟	RC造	各24戸											
			70年	24、25年	45、46	46、47	47、48	48、49	49、50	50、51	51、52	52、53	53、54	54、55
	サン・アルプ旭D～G棟	木造	24戸	用途廃止										
			30年	20年	41									
山之村団地	木造	4戸					用途廃止							
		30年	17年	38	39	40	41							
大和団地2号棟	RC造	8戸								満了				
		70年	43年	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	

■ 21～30年後(2/2)

 満了・1/2 超過
 今回計画
 次回計画

種別	団地名	構造	棟・戸数	21～30年									
	改修履歴	耐用年数	経過年数	R26	R27	R28	R29	R30	R31	R32	R33	R34	R35
特公賃	諏訪田団地A棟	RC造	30戸						長寿命化				
		70年	15年	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45
	新栄町団地	S造	20戸										
		45年	25年	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55
	サン・アルプ旭A棟	RC造	30戸										
		70年	26年	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55
地優	昭和町団地	RC造	18戸		1/2超過						長寿命化		
		70年	14年	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43
特定住宅	森茂住宅	木造	4戸				用途廃止						
		30年	17年	38	39	40	41						
	大和団地1号棟	RC造	8戸										
		70年	58年	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88

第6章 点検の実施方針

1 基本的な考え方

法定点検[※]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おいては、建築基準法第 12 条の規定に準じた法定点検と同様の点検（合わせて「定期点検」とする）を基本とする。

また、全ての住棟を対象に日常点検を実施する。日常点検は、「公営住宅等日常点検マニュアル（平成 28 年 8 月 国土交通省住宅局住宅総合整備課）」に則り実施することを基本とし、その他、定期点検と併せて実施、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など活用に努める。

※法定点検とは、建築基準法第 12 条の規定に基づき、定期的な点検を行い、定期報告を指す。

2 実施方針

- 日常点検は建築基準法第 12 条で規定する有資格者以外の者による目視点検が可能な内容とするが、点検の結果、不具合があることが判明した場合は、有資格者等の技術者に詳細調査を依頼する。
- 外構、自転車置き場についても日常点検を実施する。
- 入居者の退去時や入居時には、確実に点検を実施し、点検結果記録を蓄積していく。
- 前回点検時に「経過観察」とされた箇所については、劣化の進行程度を重点的に点検する。
- 入居者からの通報による不具合やその修繕内容について記録する。

第7章 計画修繕の実施方針

1 基本的考え方

公営住宅等を長期にわたって良好に維持管理していくためには、建物の内外装・設備の経年劣化に応じて適時適切な修繕を計画的に実施していくことが必要であり、これを確実に実行していくために、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、計画的かつ総括的な修繕を実施する。

本市には木造公営住宅が多くあるが、木造公営住宅は「長寿命化改善型事業」の対象とならないため^{※1}、「計画修繕」により取り組むこととする。

また、本市では「公営住宅」「特定公共賃貸住宅」「地域優良賃貸住宅」「特定住宅」を合わせて公的賃貸住宅として住宅施策を図っており、その対象となる木造建築物については「計画修繕」により対応していくものとする。

※1 木造公営住宅は「長寿命化改善型事業」の対象とならない：LCC 効果算出対象外のため

2 実施方針

(1)木造住宅の補修・修繕を「計画修繕」として取り組む

耐用年数を超過した、もしくは耐用年数満了近い木造住宅の屋根や外壁補修・修繕、給排水管等について「周期修繕表^{※2}」に基づき補修・修繕に取り組む。

(2)エレベーター改修についても「周期修繕表」に基づき修繕を行う

サン・アルプ旭団地C棟、諏訪田団地A棟、B棟のエレベーターについても「計画修繕」として取り組む。

(3)時間を追うごとに劣化が著しくなる駐車場鉄部の計画的な修繕に取り組む

サン・アルプ旭団地、諏訪田団地等の駐車場鉄部分は長期的に維持管理するためには、計画的な管理が求められるため、計画的に修繕を図る。

※2 「周期修繕表」：「公営住宅長寿命化計画策定指針」に記載

第8章 改善事業の実施方針

1 基本的な考え方

改善事業は、住棟の安全性を高め、建築時の住機能を現在のレベルに適合させようとするものであるため、入居者が安心・安全、快適に住みやすい住環境・住機能の整備を行う。

2 実施方針

改善事業類型ごとの実施方針は次のとおりである。

(1) 居住性向上型

新栄町団地において居住性向上をめざして屋外給湯器の耐雪効果を高めるためにPS設置型給湯器に取り換える。

また、集合住宅の共用部の外灯のLED化を図る。

(2) 福祉対応型

高齢居住者が多い大和団地1号棟、2号棟の洋式トイレ転換、バランス釜と設置型浴槽をとりやめ、浴室のユニット化を図り、入りやすい浴室に転換する。

また、浴室、洗面、台所の三点給湯を実施するためガス配管の再整備も行い、バリアフリーを進める。

(3) 安全確保型

エレベーターのない4階建て公営住宅及び特定住宅の外階段に手すりを設置し、バリアフリーを進める。

(4) 長寿命化型

耐用年数1/2超過した新栄町団地の屋根塗装、外壁塗装に取り組む。また大和団地1号棟についても屋上防水、外壁塗装を行い、長寿命化事業を進める。

第9章 用途廃止事業の実施方針

1 基本的な考え方

用途廃止に先立って、着手前の「住み替え」という手法が必要となる。

用途廃止、住み替えを検討するときは入居者の居住条件にふさわしい適切な居室規模等に配慮し、かつ入居者の意向を反映した住み替えを行っていく必要がある。

公営住宅、特定公共賃貸住宅、地域優良賃貸住宅、特定住宅には高齢単身世帯、高齢二人世帯、母子父子世帯、夫婦子ども世帯、若年単身世帯等多様な世帯が入居しているが、建替えにあたっては多様な世帯のニーズに対応した多様な住宅が供給される必要がある。

2 実施方針

(1)入居者の意向も踏まえた、適切な住み替えを推進する

宮川地区や神岡地区山之内などでは入居生活を維持していくために必要な買物先がなくなるなどの事態になっているが、地元スーパーのネットスーパーや移動販売の実施を促し、生活環境を整えていくことも可能である。

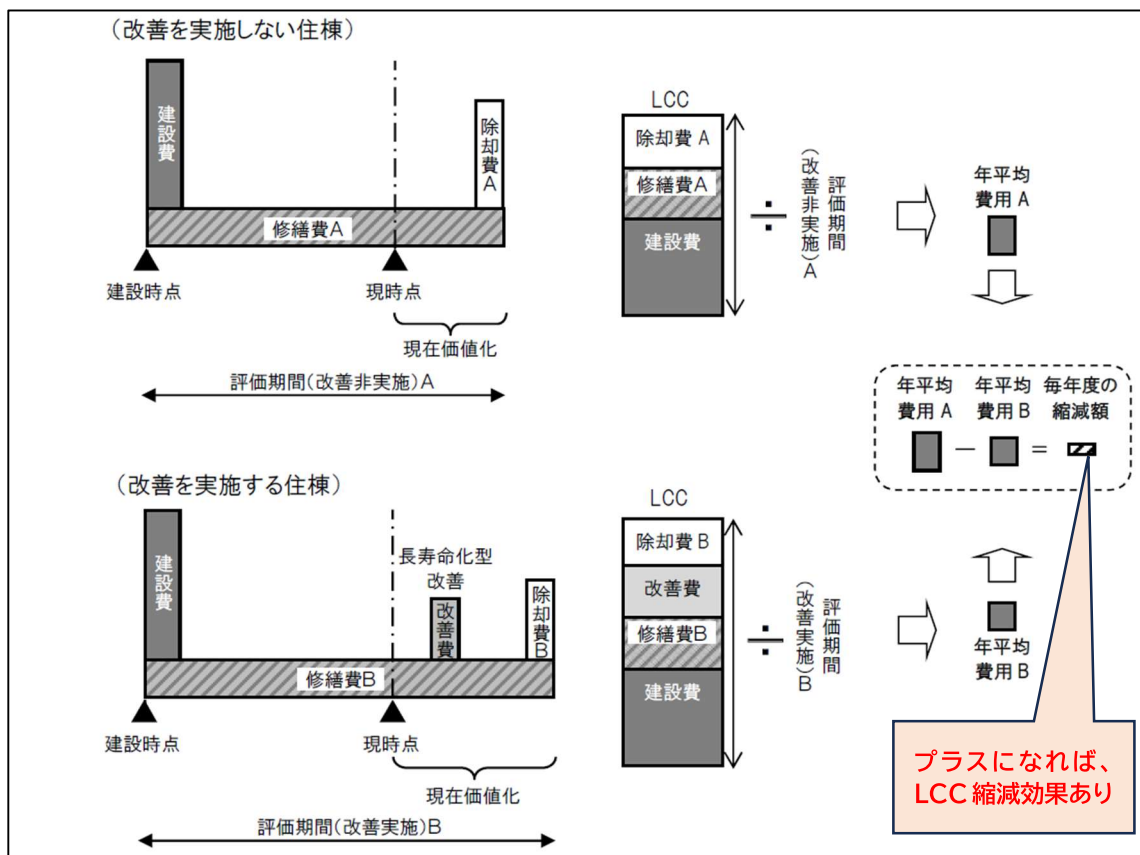
また高齢単身世帯が維持できない規模の住宅に入居していないか、エレベーターのない住宅で階段移動が困難になっていないか等を把握し、適切な立地で適切な規模の住宅で生活を維持していくための「住み替え」を行い、既存住宅への集約を行う。

第10章 長寿命化維持管理による効果

1 ライフサイクルコスト(LCC)縮減効果算出の基本的な考え方

改善事業を実施する公営住宅についてライフサイクルコスト（LCC）を算出する。ライフサイクルコスト（LCC）とは（建設費+改善費+修繕費+除却費）であり、LCC縮減効果とは「LCC計画前-LCC計画後」をいう。LCC縮減効果がプラスを示すことにより「改善事業」が「建替事業」より有効となる。

【ライフサイクルコストの算出イメージ】



出典:国土交通省住宅局公営住宅等長寿命化計画策定指針(改定)平成28年8月を一部加筆

2 ライフサイクルコスト(LCC)縮減効果の結果

長寿命化型改善事業の対象となる公営住宅等 2 団地 3 棟について、ライフサイクルコスト縮減化が確認できるか検討した。

2 団地 3 棟とも戸当り年縮減額はプラスであり、いずれの棟も建て替えより改善することの方がライフサイクルコスト縮減になることが確認できた。

【LCC 縮減効果】

	公営住宅	特定公共賃貸住宅	特定住宅
	大和団地2号棟	新栄町団地	大和団地1号棟
構造	鉄筋コンクリート造	鉄骨造	鉄筋コンクリート造
管理戸数	8 戸	20 戸	8 戸
建設年	S55 年	H10 年	S45 年
長寿命化事業費	1,600,000 円	859,000 円	2,278,306 円
計画前LCC	418,331 円/戸・年	427,875 円/戸・年	385,853 円/戸・年
計画後LCC	331,490 円/戸・年	394,740 円/戸・年	361,746 円/戸・年
戸当り年縮減額	86,840 円/戸・年	33,135 円/戸・年	22,317 円/戸・年
住棟当り年縮減額	694,722 円/棟・年	662,699 円/棟・年	178,533 円/棟・年

【LCC 縮減効果】

■住棟諸元

団地名	大和団地2号棟
住棟番号	
戸数	8
構造	中耐階段室型
建設年度	S 55
建設年代	S 50年
モデル住棟	S 50年中耐階段室型
経過年数	43

評価時点（和暦）
H35

■改善項目

項目	費用	改善実施時点の経過年数
全面的改善		
屋上防水		
床防水		
外壁塗装等		
鉄部塗装等		
建具（玄関ドア、MB扉）		
建具（アルミサッシ）		
バルコニー手摺		
金物類		
給水管、給湯管		
貯水槽		
給水ポンプ		
排水設備	400,000 円/戸	43 年
ガス設備		
給湯器	400,000 円/戸	43 年
共用灯		
電力幹線・盤類		
避雷設備		
電話設備		
テレビ共聴設備		
連結送水管		
自火報設備		
E V 保守		
E V 更新		
流し台		
浴室ユニット	800,000 円/戸	43 年
レンジフード		
24h換気		
経常修繕		
計	1,600,000 円/戸	-

※和暦 H35 は、R5 に該当する。

■計画前モデル

	項目	費用等	備考
①	評価期間（改善 非実施 ）A	50年	長寿命化型改善事業を実施しない場合に想定される管理期間
②-1	修繕費 A 1（現時点まで）	7,389,456 円	現時点までの各年の修繕費を累積した費用
②-2	修繕費 A 2（現時点から評価期間Aまで） （現在価値化）	1,047,202 円	現時点 + 1 年から①評価期間（改善 非実施 ）A までの各年の修繕費を現在価値化し累積した費用
②	修繕費 A	8,436,658 円	②-1と②-2の合計
③	建設費（推定再建築費）	11,340,000 円	建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額
④-1	除却費	1,500,000 円	現時点における除却費
④-2	除却費の現在価値化係数	0.760 %	①評価期間（改善 非実施 ）A末における現在価値化係数
④	除却費 B（現在価値化）	1,139,877 円	①評価期間（改善 非実施 ）A末における除却費
⑤	計画前 L C C （（②+③+④）÷①）	418,331 円/戸・年	-

■計画後モデル

	項目	費用等	備考
⑥	評価期間（改善 実施 ）B	70年	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業（L C C算定対象）及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業（L C C算定対象）を実施する場合に想定される
⑦-1	修繕費 B 2（現時点から評価期間Bまで） （現在価値化）	2,354,647 円	現時点 + 1 年から⑥評価期間（改善 実施 ）B までの各年の修繕費を現在価値化し累積した費用
⑦-2	長寿命化型改善のうち計画修繕費相当分 （現在価値化）	0 円	計画後に実施する長寿命化型改善のうち計画修繕相当分
⑦	累積修繕費 B （②-1+⑦-1-⑦-2）	9,744,102 円	②-1と⑦-1の合計から、⑦-2を減じた額
⑧-1	長寿命化型改善費	1,600,000 円	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業費及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業費の総額、当該改善を複数回行う場合はそれらの合計費用
⑧	長寿命化型改善費（現在価値化）	1,600,000 円	⑧-1長寿命化型縮減費を項目別の実実施時点の経過年数に応じて現在価値化し、累積した費用
⑨	建設費（推定再建築費）	11,340,000 円	建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額
⑩-1	除却費	1,500,000 円	現時点における除却費
⑩-2	除却費の現在価値化係数	0.347 %	⑥評価期間（改善 実施 ）B末における現在価値化係数
⑩	除却費 B（現在価値化）	520,225 円	⑥評価期間（改善 実施 ）B末における除却費
⑪	計画後 L C C （（⑦+⑧+⑨+⑩）÷⑥）	331,490 円/戸・年	-

■LCC縮減効果

	項目	費用等	備考
⑫	年平均縮減額 （⑤-⑪）	86,840 円/戸・年	-
⑬	住棟当たりの年平均縮減額（⑫×戸数）	694,722 円/棟・年	年平均縮減額がプラスであれば、L C C縮減効果があると判断

【LCC 縮減効果】

■住棟諸元

団地名	新栄町団地
住棟番号	
戸数	20
構造	中耐階段室型
建設年度	H10
建設年代	H7
モデル住棟	H7中耐階段室型
経過年数	25

評価時点（和暦）
H35

■改善項目

項目	費用	改善実施時点の経過年数
全面的改善		
屋上防水		
床防水		
外壁塗装等	424,100 円/戸	25 年
鉄部塗装等		
建具（玄関ドア、MB扉）		
建具（アルミサッシ）		
バルコニー手摺		
金物類		
給水管、給湯管		
貯水槽		
給水ポンプ		
排水設備		
ガス設備	180,000 円/戸	25 年
給湯器	300,000 円/戸	25 年
共用灯		
電力幹線・盤類		
避雷設備		
電話設備		
テレビ共聴設備		
連結送水管		
自火報設備		
E V 保守		
E V 更新		
流し台		
浴室ユニット		
レンジフード		
24h換気		
経常修繕		
計	904,100 円/戸	-

■計画前モデル

	項目	費用等	備考
①	評価期間（改善 非実施 ）A	45年	長寿命化型改善事業を実施しない場合に想定される管理期間
②-1	修繕費 A 1（現時点まで）	3,601,723 円	現時点までの各年の修繕費を累積した費用
②-2	修繕費 A 2（現時点から評価期間Aまで） （現在価値化）	2,919,129 円	現時点+1年から①評価期間（改善 非実施 ）Aまでの各年の修繕費を現在価値化し累積した費用
②	修繕費 A	6,520,852 円	②-1と②-2の合計
③	建設費（推定再建築費）	12,094,600 円	建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額
④-1	除却費	1,400,000 円	現時点における除却費
④-2	除却費の現在価値化係数	0.456 %	①評価期間（改善 非実施 ）A末における現在価値化係数
④	除却費 B（現在価値化）	638,942 円	①評価期間（改善 非実施 ）A末における除却費
⑤	計画前 L C C （（②+③+④）÷①）	427,875 円／戸・年	-

■計画後モデル

	項目	費用等	備考
⑥	評価期間（改善 実施 ） B	50年	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業（L C C 算定対象）及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業（L C C 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）
⑦-1	修繕費 B 2（現時点から評価期間 B まで） （現在価値化）	3,425,402 円	現時点+1年から⑥評価期間（改善 実施 ） Bまでの各年の修繕費を現在価値化し累積した費用
⑦-2	長寿命化型改善のうち計画修繕費相当分 （現在価値化）	813,967 円	計画後に実施する長寿命化型改善のうち計画修繕相当分
⑦	累積修繕費 B （②-1+⑦-1-⑦-2）	6,213,159 円	②-1と⑦-1の合計から、⑦-2を減じた額
⑧-1	長寿命化型改善費	904,100 円	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業費及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業費の総額、当該改善を複数回行う場合はそれらの合計費用
⑧	長寿命化型改善費（現在価値化）	904,100 円	⑧-1長寿命化型縮減費を項目別の実施時点の経過年数に応じて現在価値化し、累積した費用
⑨	建設費（推定再建築費）	12,094,600 円	建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額
⑩-1	除却費	1,400,000 円	現時点における除却費
⑩-2	除却費の現在価値化係数	0.375 %	⑥評価期間（改善 実施 ） B末における現在価値化係数
⑩	除却費 B（現在価値化）	525,164 円	⑥評価期間（改善 実施 ） B末における除却費
⑪	計画後 L C C （（⑦+⑧+⑨+⑩）÷⑥）	394,740 円／戸・年	-

■LCC縮減効果

	項目	費用等	備考
⑫	年平均縮減額 （⑤-⑪）	33,135 円／戸・年	-
⑬	住棟当たりの年平均縮減額（⑫×戸数）	662,699 円／棟・年	年平均縮減額がプラスであれば、L C C 縮減効果があると判断

【LCC 縮減効果】

■住棟諸元

団地名	大和団地1号棟
住棟番号	
戸数	8
構造	中耐階段室型
建設年度	S 45
建設年代	S 40年
モデル住棟	S 40年中耐階段室型
経過年数	58

評価時点 (和暦)
H 35

■改善項目

項目	費用	改善実施時点の経過年数
全面的改善		
屋上防水	281,500 円/戸	58 年
床防水		
外壁塗装等	522,125 円/戸	58 年
鉄部塗装等		
建具 (玄関ドア、MB扉)		
建具 (アルミサッシ)		
バルコニー手摺		
金物類		
給水管、給湯管		
貯水槽		
給水ポンプ		
排水設備	400,000 円/戸	58 年
ガス設備		
給湯器	400,000 円/戸	58 年
共用灯		
電力幹線・盤類		
避雷設備		
電話設備		
テレビ共聴設備		
連結送水管		
自火報設備		
E V 保守		
E V 更新		
流し台		
浴室ユニット	800,000 円/戸	58 年
レンジフード		
24h換気		
経常修繕		
計	2,403,625 円/戸	-

■計画前モデル

	項目	費用等	備考
①	評価期間（改善 非実施 ）A	60年	長寿命化型改善事業を実施しない場合に想定される管理期間
②-1	修繕費 A 1（現時点まで）	9,642,555 円	現時点までの各年の修繕費を累積した費用
②-2	修繕費 A 2（現時点から評価期間Aまで） （現在価値化）	781,775 円	現時点+1年から①評価期間（改善 非実施 ）Aまでの各年の修繕費を現在価値化し累積した費用
②	修繕費 A	10,424,330 円	②-1と②-2の合計
③	建設費（推定再建築費）	11,340,000 円	建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額
④-1	除却費	1,500,000 円	現時点における除却費
④-2	除却費の現在価値化係数	0.925 %	①評価期間（改善 非実施 ）A末における現在価値化係数
④	除却費 B（現在価値化）	1,386,834 円	①評価期間（改善 非実施 ）A末における除却費
⑤	計画前 L C C （(②+③+④)÷①）	385,853 円/戸・年	-

■計画後モデル

	項目	費用等	備考
⑥	評価期間（改善 実施 ） B	70年	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業（L C C算定対象）及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業（L C C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）
⑦-1	修繕費 B 2（現時点から評価期間 B まで） （現在価値化）	1,124,454 円	現時点+1年から⑥評価期間（改善 実施 ） Bまでの各年の修繕費を現在価値化し累積した費用
⑦-2	長寿命化型改善のうち計画修繕費相当分 （現在価値化）	0 円	計画後に実施する長寿命化型改善のうち計画修繕相当分
⑦	累積修繕費 B （②-1+⑦-1-⑦-2）	10,767,008 円	②-1と⑦-1の合計から、⑦-2を減じた額
⑧-1	長寿命化型改善費	2,403,625 円	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業費及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業費の総額、当該改善を複数回行う場合はそれらの合計費用
⑧	長寿命化型改善費（現在価値化）	2,403,625 円	⑧-1長寿命化型縮減費を項目別の実施時点の経過年数に応じて現在価値化し、累積した費用
⑨	建設費（推定再建築費）	11,340,000 円	建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額
⑩-1	除却費	1,500,000 円	現時点における除却費
⑩-2	除却費の現在価値化係数	0.625 %	⑥評価期間（改善 実施 ） B末における現在価値化係数
⑩	除却費 B（現在価値化）	936,896 円	⑥評価期間（改善 実施 ） B末における除却費
⑪	計画後 L C C （(⑦+⑧+⑨+⑩)÷⑥）	363,536 円/戸・年	-

■LCC縮減効果

	項目	費用等	備考
⑫	年平均縮減額 （⑤-⑪）	22,317 円/戸・年	-
⑬	住棟当たりの年平均縮減額（⑫×戸数）	178,533 円/棟・年	年平均縮減額がプラスであれば、L C C縮減効果があると判断

発行:令和 8 年 4 月 飛騨市 建築管財部 建築住宅課
〒509-4292 岐阜県飛騨市古川町本町 2 番 22 号
電話 0577-73-0153 FAX 0577-73-7500
ホームページ <https://www.city.hida.gifu.jp/>