あきる野市営住宅ストック総合活用計画
（あきる野市営住宅長寿命化計画）

（案）

令和　年　月

東京都あきる野市

目　　次

１．計画の背景・目的 **1**
１－１　計画の背景と目的 1
１－２　計画の対象 1
１－３　計画期間 2
１－４　計画の位置付け 2
２．あきる野市の現状 **3**
２－１　人口・世帯数の動向 3
２－２　あきる野市の住宅の状況 5
３．市営住宅の概要 **10**
３－１　市営住宅ストックの状況 11
３－２　入居者の年齢構成 12
３－３　入居者の世帯人員構成 13
３－４　収入分位別世帯の状況 14
３－５　間取りタイプ別の入居世帯数の状況 15
３－６　募集・応募状況 17
３－７　入居年数 18
３－８　世帯種別入居状況 19
３－９　建物の状況 20
４．市営住宅等に関する課題の整理 **26**
５．市営住宅の需要推計 **27**
５－１　市営住宅の需要推計の考え方 27
５－２　市営住宅の需要推計 27
６．事業手法の選定 **32**
６－１　事業手法の区分 32
６－２　事業手法の選定 33
６－２－１　１次判定 35
６－２－２　２次判定 39
６－２－３　３次判定 41
６－２－４　総合判定 43
７．計画期間内における事業の実施方針 **44**
７－１　点検の実施方針 44
７－２　修繕の実施方針 44
７－３　改善事業の実施方針 45
７－４　建替事業・用途廃止の実施方針 46
８．長寿命化のための実施予定事業 **47**
８－１　団地別の改善等の実施方針 47

８－２　長寿命化のための事業実施予定一覧.....52
９．ライフサイクルコスト（ＬＣＣ）とその縮減効果..... 53
９－１　ＬＣＣの算出の考え方.....53
９－２　ＬＣＣの縮減効果.....57
１０．今後の市営住宅の施策に関する方針..... 58

1．計画の背景・目的

1－1　計画の背景と目的

本市の市営住宅は、平成 22 年度に 10 年間の計画期間として策定した「あきる野市営住宅ストック総合活用計画(あきる野市営住宅長寿命化計画)」に基づく建替事業により平成 27 年に草花公園タウンを建設し、旧木造住宅の集約とともに、新たな需要への対応を図ったことで全５団地 211 戸の管理となっています。

近年、本市では、人口の減少とともに、少子高齢化の影響により世帯構成が変化し、高齢の単身世帯や二人世帯の割合が高まる傾向にあります。また、低収入の世帯についても増加する傾向にあります。市営住宅は、住宅セーフティネットの根幹を成すものと位置付けられますので、安定した供給がとても重要となります。しかし、本市の財政は厳しさを増し、新たな市営住宅の建設は難しい状況であるため、適正なストック管理によるライフサイクルコストの縮減や、民間住宅の空き家等の有効活用などを図ることが求められています。

本計画は、市営住宅が果たす役割を将来にわたり確保し、住宅困窮者への適切な支援を継続するため、財政負担の軽減や事業の平準化についても考慮した上で今後の方向性を検討し、計画的な修繕や適切な改善を実施することで、市営住宅の質の向上や長寿命化を図ることを目的に策定するものです。

1－2　計画の対象

市内に立地する全ての市営住宅を対象とします。

図 - 1　市営住宅の位置

No.	名称	所在地	建設年度	管理棟数	管理戸数
1	秋留野ハイツ	秋川３丁目2-7	平成元年度	2	55
2	伊奈ハイツ	伊奈1041	平成14年度	1	15
3	山田ハイツ	山田822	平成17年度	1	21
4	雨間ハイツ	雨間533-1	平成５年度	1	21
5	草花公園タウン	草花3154、3221ほか	平成27年度	7	99
計				12	211

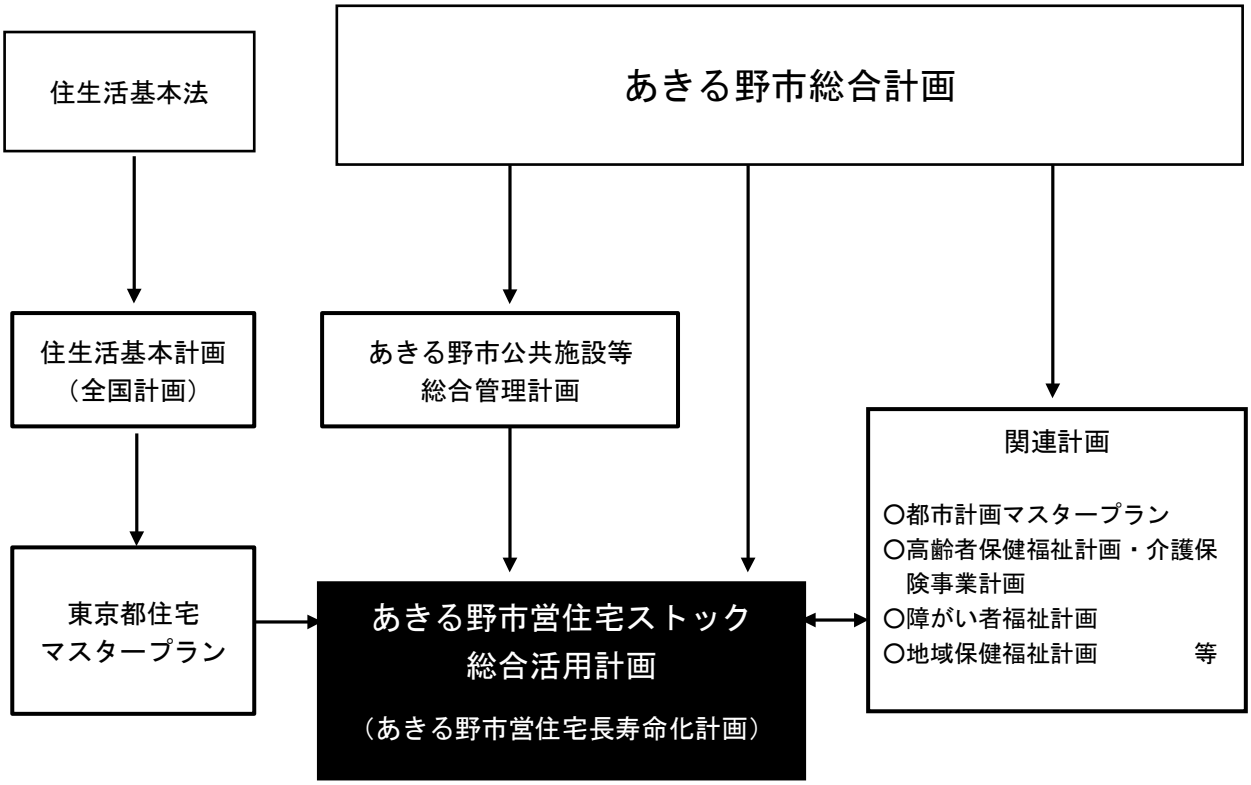
１－３　計画期間

本計画は、令和２年度から令和 11 年度までの 10 年間を対象に、令和２年度から令和６年度までの５年間を前期期間、令和７年度から令和 11 年度までの５年間を後期期間とし、社会情勢等の変化を勘案し、必要に応じて概ね５年ごとに見直しを行います。

１－４　計画の位置付け

本計画は、「あきる野市総合計画」等を上位計画とし、市営住宅ストックの更新・改善に関する基本計画と位置付けられ、本市にふさわしい市営住宅の活用方策を定めるものであり、公営住宅施策を体系的、総合的に推進するための計画となります。

図 - 2　計画の位置付け



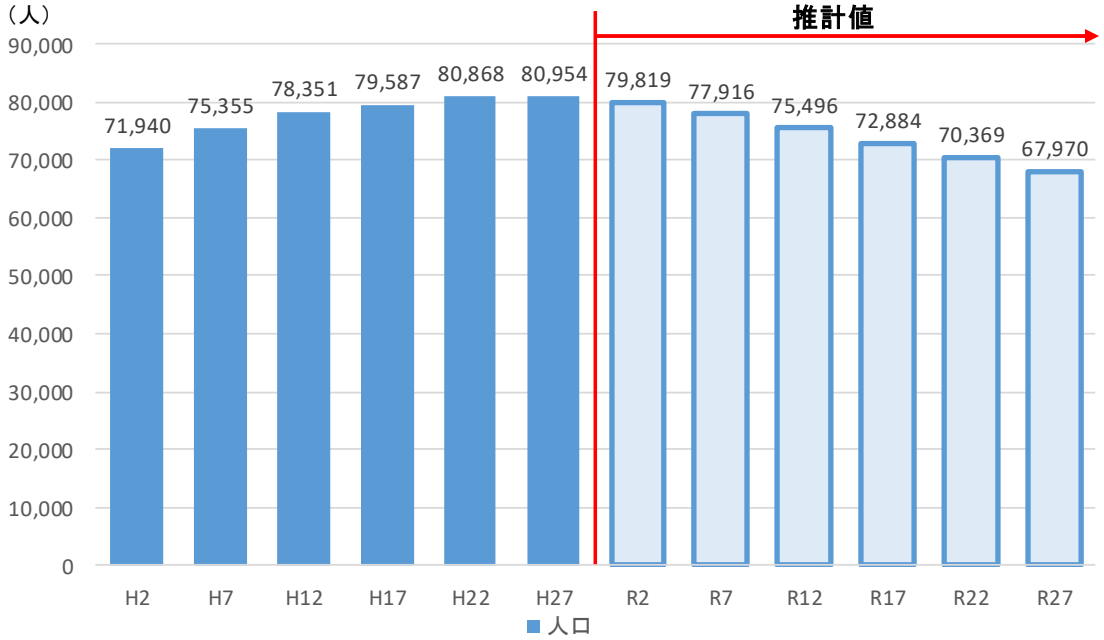
2．あきる野市の現状

2－1　人口・世帯数の動向

1）人口・世帯数の推移

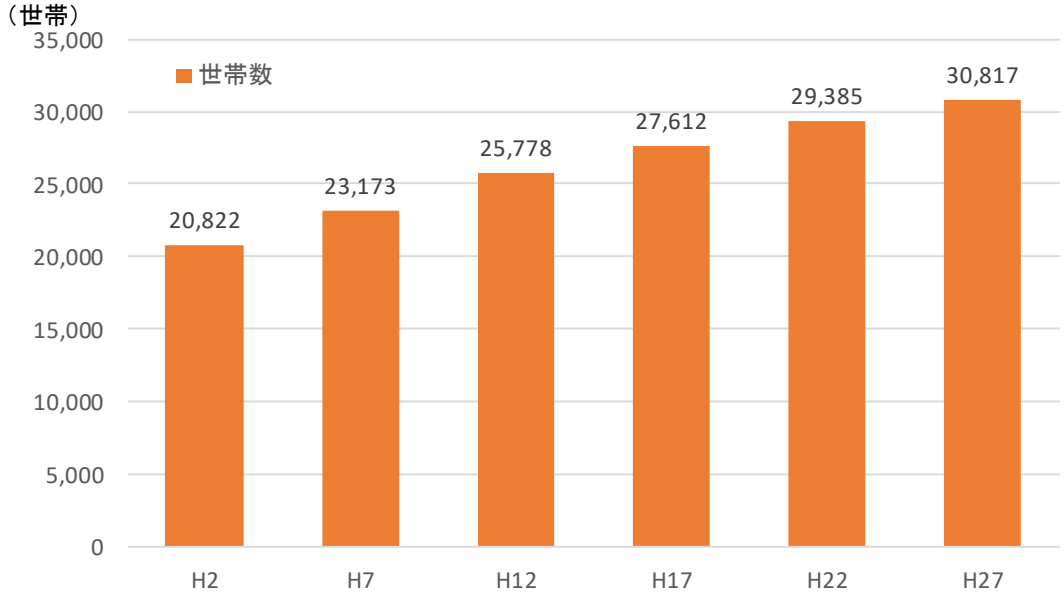
平成 27 年の総人口は 80,954 人、世帯数は 30,817 世帯となっています。本市の世帯数は依然として増加傾向にありますが、人口については、近年は緩やかに減少し始めています。

図 - 3-1　人口の推移（単位：人）



資料：H2～H27 実測値　国勢調査
R2～R27 推計値　『日本の地域別将来推計人口』（平成 30（2018）年推計）

図 - 3-2　世帯数の推移（単位：世帯）



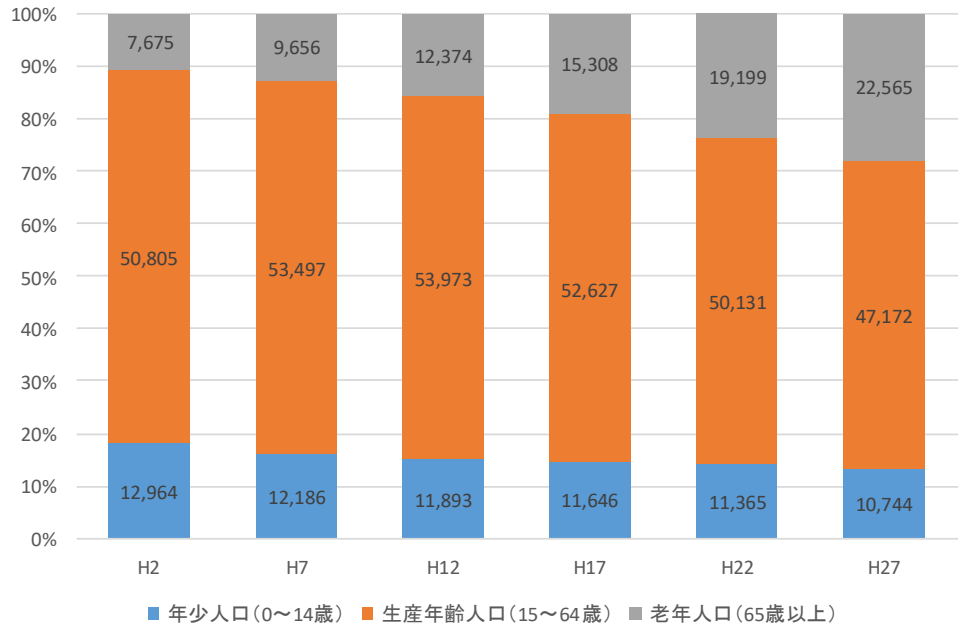
資料：国勢調査（各年）

2）年齢別人口の推移

年齢別人口数を見ると、年少人口・生産年齢人口は減少していますが、老年人口は増加しており少子高齢化が進行しています。

平成２年から平成 27 年まででは老年人口は、３倍近く増加し、年少人口は、約 17%減少しています。

図 - 4　年齢３区分別人口の推移（単位：人）



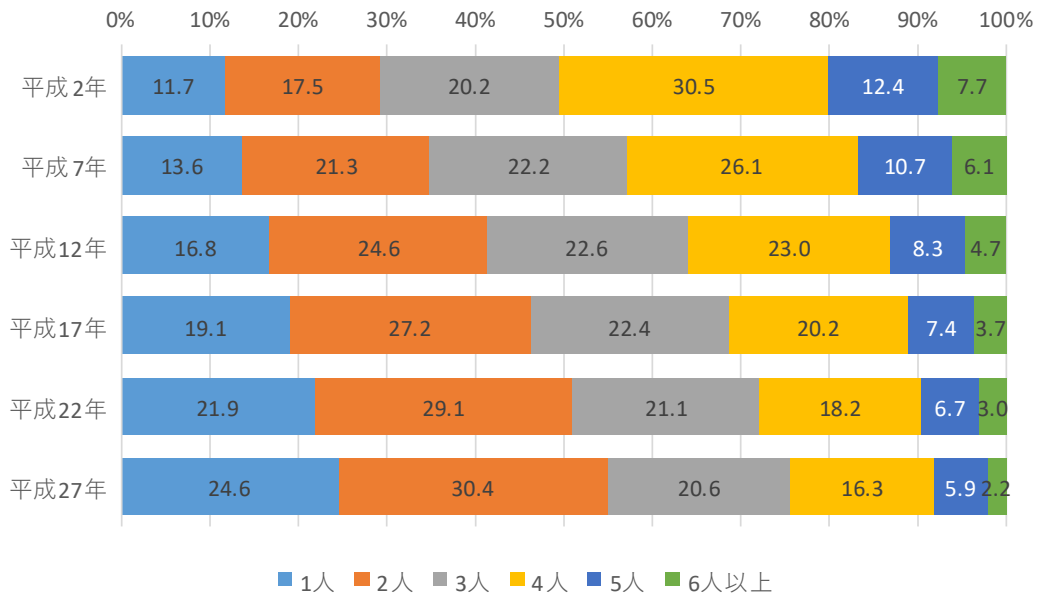
資料：国勢調査（各年）

3）世帯人員別一般世帯割合の推移

世帯人員別一般世帯の割合の推移を見ると、１人世帯と２人世帯の増加が著しく、平成２年から平成 27 年までで約１.９倍となっています。

その一方で、４人以上の世帯の割合は概ね半減しています。

図 - 5　世帯人員別一般世帯割合の推移（単位：%）



資料：国勢調査を基に作成

２－２　あきる野市の住宅の状況

１）住宅の所有関係の状況

本市の住宅総数は増加傾向で、平成 27 年では 30,595 戸になっており、平成 2 年から平成 27 年までで約 1.5 倍に増加しています。

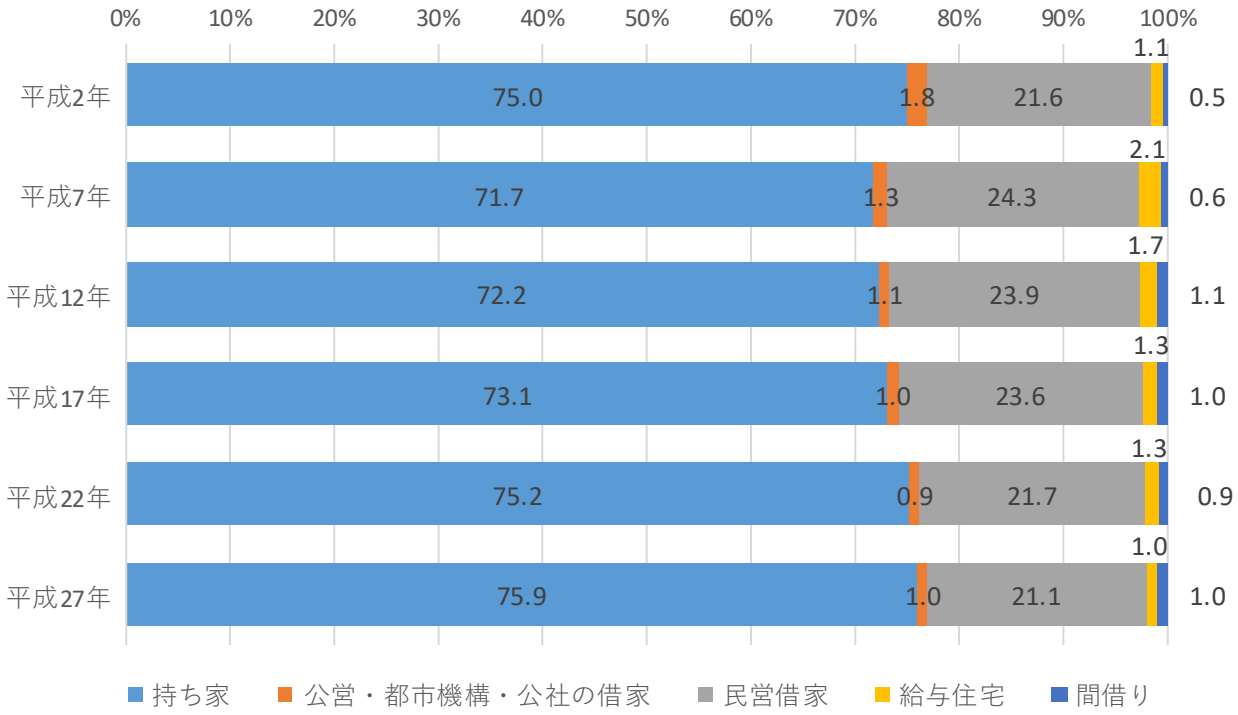
住宅所有関係別に見ると、持ち家が最も高く平成 27 年で総数の 75.9%を占めています。

表 - 1　住宅所有関係別一般世帯数の推移（単位：世帯）（住宅以外に住む世帯を除く）

		平成2年	平成7年	平成12年	平成17年	平成22年	平成27年
総数		20, 296	22, 930	25, 398	27, 346	29, 144	30, 595
持ち家		15, 222	16, 439	18, 345	19, 997	21, 905	23, 223
借家等総数		5, 074	6, 491	7, 053	7, 349	7, 239	7, 372
	公営・都市機構・公社の借家	357	295	280	284	267	294
	民営借家	4, 391	5, 576	6, 063	6, 437	6, 339	6, 474
	給与住宅	224	473	426	345	373	302
	間借り	102	147	284	283	260	302

資料：国勢調査（各年）

図 - 6　住宅所有関係別一般世帯割合の推移（単位：%）（住宅以外に住む世帯を除く）



資料：国勢調査を基に作成

表 - 2　国勢調査における世帯の種類（単位：世帯）

<table>
<tr><td rowspan="8">総世帯
（30,817）</td><td rowspan="7">一般世帯
（30,758）</td><td rowspan="5">住宅に住む世帯
（30,595）</td><td rowspan="4">主世帯
（30,293）</td><td>持ち家（23,223）</td></tr>
<tr><td>公営借家、都市再生機構、公社の借家（294）</td></tr>
<tr><td>民営借家（6,474）</td></tr>
<tr><td>給与住宅（302）</td></tr>
<tr><td colspan="2">間借り（302）</td></tr>
<tr><td colspan="2">住宅以外に住む世帯（163）</td><td>下宿住まいの単身者、会社などの独身寮の単身者</td></tr>
<tr><td colspan="3">施設等の世帯（59）</td><td>寮・寄宿舎の学生・生徒、病院・療養所の入院者、社会施設の入所者等</td></tr>
</table>

資料：国勢調査（平成 27 年）

※一般世帯とは（上記の表において）

(1)住居と生計を共にしている人々の集まり又は一戸を構えて住んでいる単身者
　ただし、これらの世帯と住居を共にする単身の住み込みの雇人については、人数に関係なく雇主の世帯に含めます。

(2)上記の世帯と住居を共にし、別に生計を維持している間借りの単身者又は下宿屋などに下宿している単身者

(3) 会社・団体・商店・官公庁などの寄宿舎、独身寮などに居住している単身者

※施設等の世帯とは

●寮・寄宿舎の学生・生徒：
　学校の寮・寄宿舎で起居を共にし、通学している学生・生徒の集まり（世帯の単位：棟ごと）

●病院・療養所の入院者：
　病院・療養所などに、すでに 3 か月以上入院している入院患者の集まり（世帯の単位：棟ごと）

●社会施設の入所者：
　老人ホーム、児童保護施設などの入所者の集まり（世帯の単位：棟ごと）

●その他：
　定まった住居を持たない単身者や陸上に生活の本拠（住所）を有しない船舶乗組員など
　（世帯の単位：一人）

2）あきる野市と周辺市町村の住宅の所有関係の状況

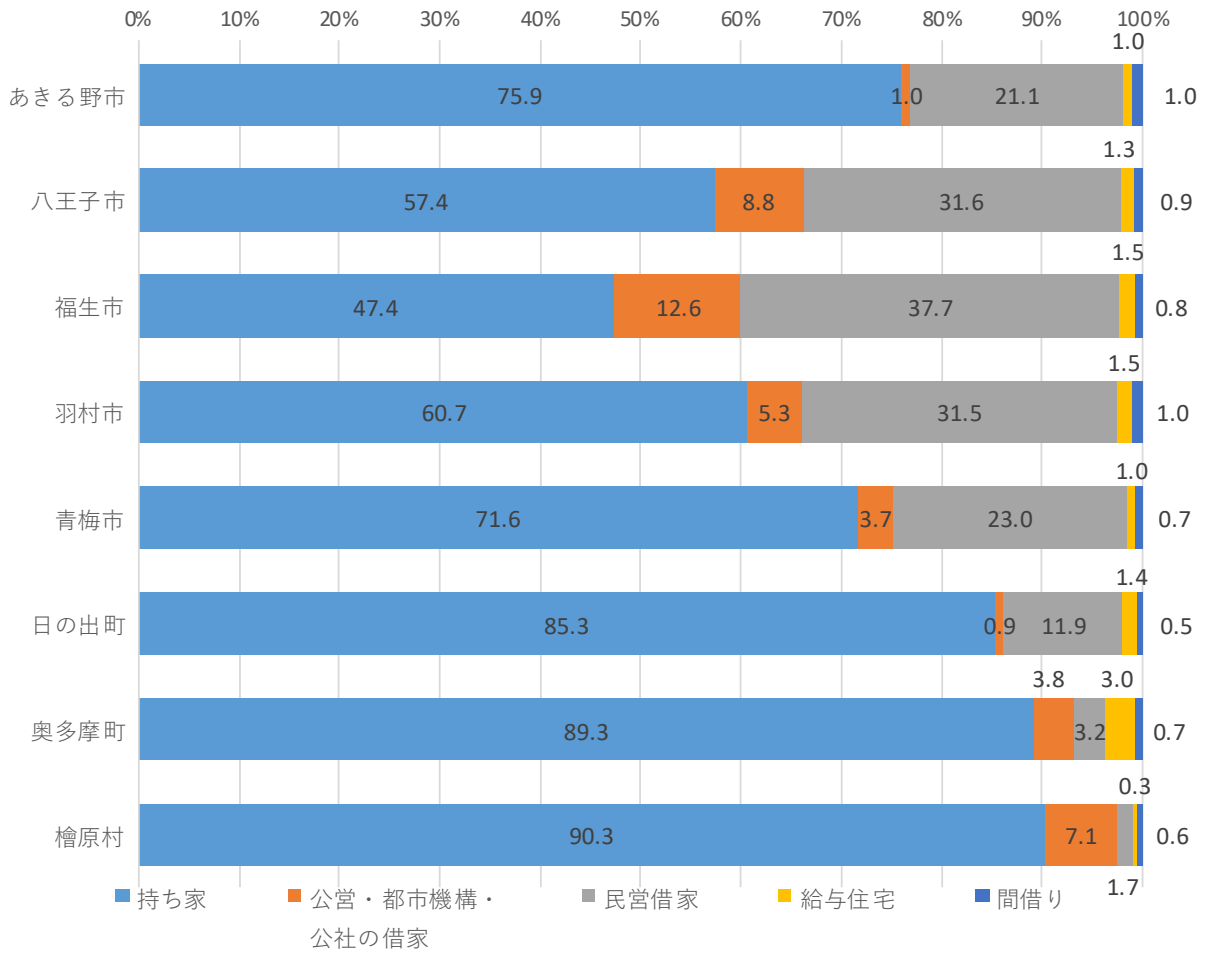
周辺市町村の住宅所有関係別一般世帯の割合を比較すると、町村部で持ち家率が高い状況にあり、市部ではあきる野市の持ち家率が高くなっています。一方、公営・都市機構・公社の借家の占める割合については、あきる野市には都営住宅がないこともあり、日の出町に次いで低い割合となっています。

表 - 3　あきる野市と周辺市町村の住宅所有関係別一般世帯割合の比較（単位：%）

	あきる野市	八王子市	福生市	羽村市	青梅市	日の出町	奥多摩町	檜原村
持ち家	75.9	57.4	47.4	60.7	71.6	85.3	89.3	90.3
公営・都市機構・公社の借家	1.0	8.8	12.6	5.3	3.7	0.9	3.8	7.1
民営借家	21.1	31.6	37.7	31.5	23.0	11.9	3.2	1.7
給与住宅	1.0	1.3	1.5	1.5	1.0	1.4	3.0	0.3
間借り	1.0	0.9	0.8	1.0	0.7	0.5	0.7	0.6

資料：国勢調査を基に作成

図 - 7　あきる野市と周辺市町村の住宅所有関係別一般世帯割合の比較（単位：%）



資料：国勢調査を基に作成

３）高齢者の居住の状況

（１）６５歳以上親族のいる世帯数の推移

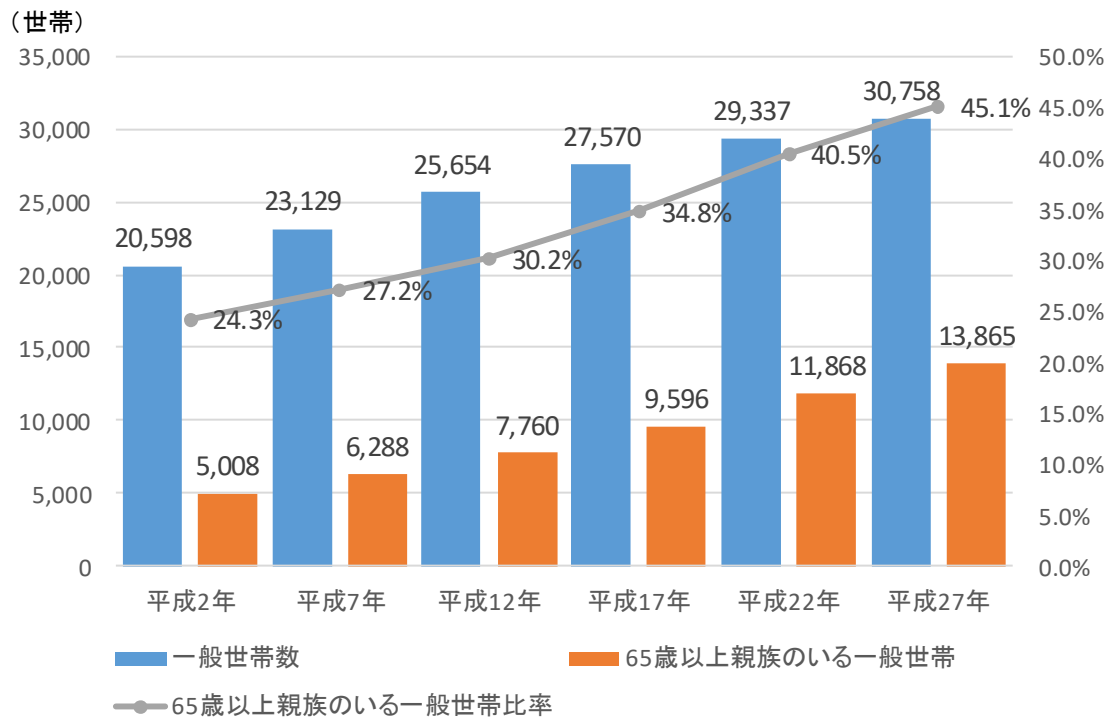
「65 歳以上親族のいる世帯数」は年々増加しており、平成２年から平成 27 年までで、世帯数は約２．８倍、世帯比率では約１．９倍になっています。

表 - 4　65 歳以上親族のいる一般世帯数の推移

		平成2年	平成7年	平成12年	平成17年	平成22年	平成27年
一般世帯数		20, 598	23, 129	25, 654	27, 570	29, 337	30, 758
65歳以上親族のいる一般世帯	世帯数	5, 008	6, 288	7, 760	9, 596	11, 868	13, 865
	世帯比率（%）	24. 3	27. 2	30. 2	34. 8	40. 5	45. 1
	世帯人員	18, 940	21, 508	23, 724	26, 971	30, 723	33, 124
	65歳以上親族人員	6, 804	8, 647	10, 891	13, 673	17, 422	20, 699

資料:国勢調査(各年)

図 - 8　65 歳以上親族のいる一般世帯の推移（単位：世帯、%）



資料:国勢調査を基に作成

（２）６５歳以上親族のいる世帯における住宅所有関係別の世帯数の推移

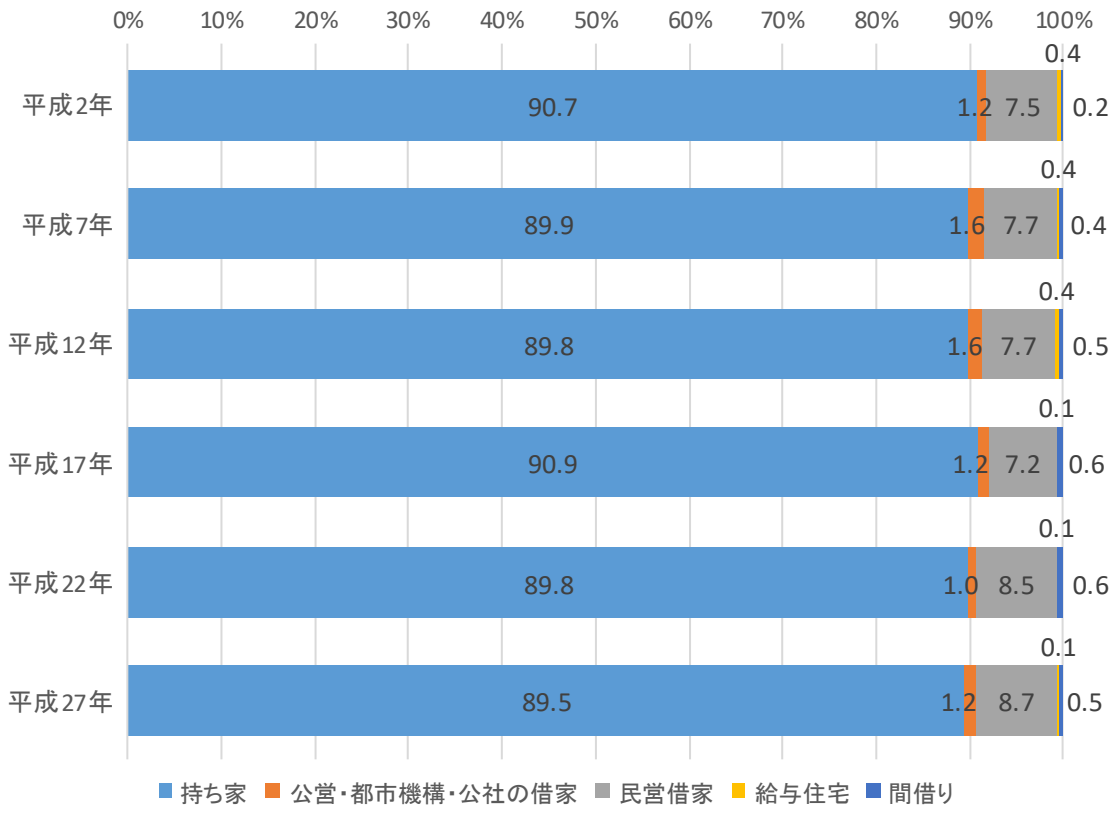
住宅所有関係別に 65 歳以上親族のいる一般世帯数を見ると、平成 27 年度では、持ち家に住む割合が 89.5%と、全世帯を対象とした持ち家に住む割合の 75.9%よりも高い状況です。

表 - 5　住宅所有関係別 65 歳以上親族のいる一般世帯の推移（単位：世帯）（住宅以外に住む世帯を除く）

		平成2年	平成7年	平成12年	平成17年	平成22年	平成27年
総数		4, 989	6, 271	7, 741	9, 577	11, 844	13, 842
持ち家		4, 517	5, 640	6, 948	8, 701	10, 631	12, 393
借家等総数		472	631	793	876	1, 213	1, 449
	公営・都市機構・公社の借家	69	98	127	117	123	165
	民営借家	376	486	597	687	1, 012	1, 201
	給与住宅	18	27	27	12	9	13
	間借り	9	20	42	60	69	70

資料：国勢調査（各年）

図 - 9　住宅所有関係別 65 歳以上親族のいる一般世帯の推移（単位：%）（住宅以外に住む世帯を除く）



資料：国勢調査を基に作成

（３）高齢単身世帯の状況

高齢単身世帯数の推移を見ると、平成２年から平成 27 年までで、「85 歳以上」が約 17 倍、「80～85 歳未満」が約 12 倍に増加しています。

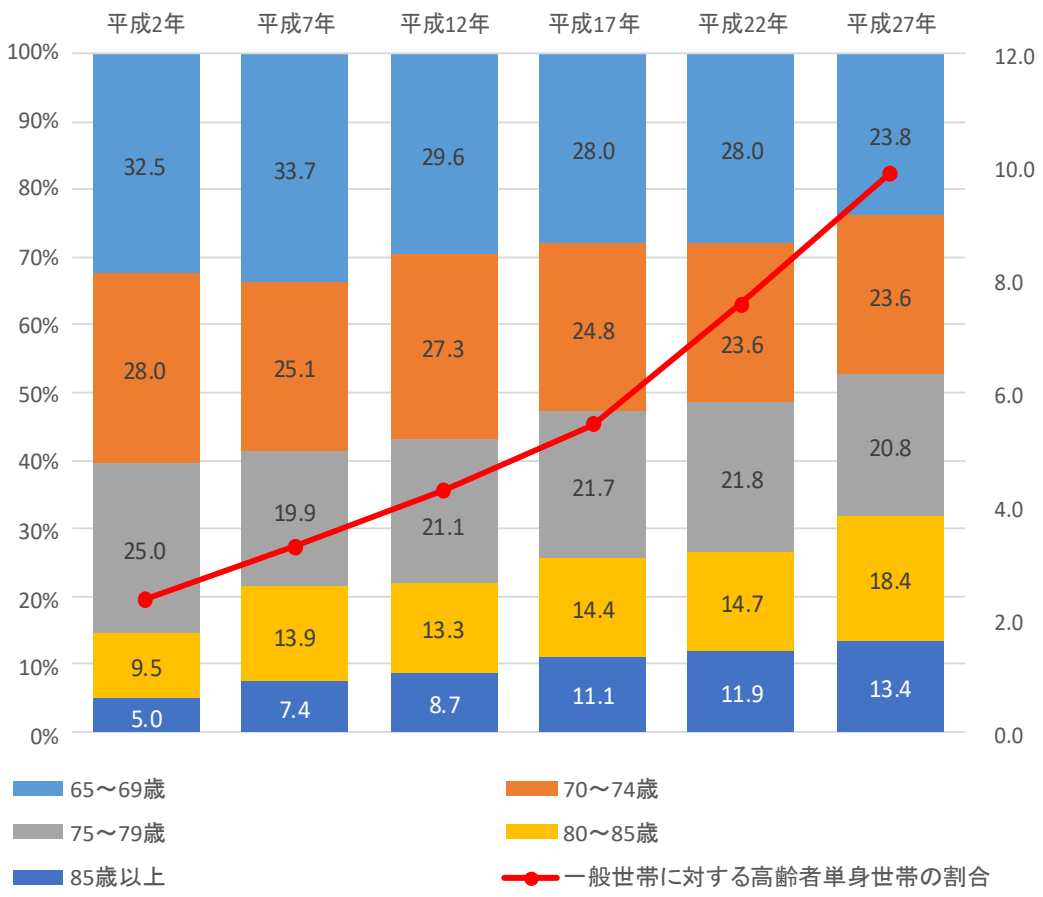
一般世帯に対する高齢者単身世帯の割合も増加傾向にあり、平成 27 年では全世帯の約１割を占めています。そのうち、80 歳以上の割合は、３割を超えています。

表 - 6　高齢者単身世帯数の推移（単位：世帯）

	平成2年	平成7年	平成12年	平成17年	平成22年	平成27年
一般世帯数	20, 598	23, 129	25, 654	27, 570	29, 337	30, 758
総数	483	756	1, 099	1, 499	2, 216	3, 043
65～69歳	157	255	325	420	620	724
70～74歳	135	190	300	371	524	719
75～79歳	121	150	232	326	482	633
80～85歳	46	105	146	216	326	561
85歳以上	24	56	96	166	264	406

資料：国勢調査（各年）

図 - 10　高齢者単身世帯の年代別構成比の推移（単位：%）



資料：国勢調査を基に作成

３．市営住宅の概要

３－１　市営住宅ストックの状況

市内には５団地、12 棟の耐震・耐火構造の市営住宅が整備され、合計 211 戸を管理しています。

令和元年 10 月 1 日時点で 203 世帯、430 人が入居しています。なお、空室については、公募予定又は入居手続中によるものです。

雨間ハイツは、高齢者専用住宅として整備したものです。また、草花公園タウンの一部についても、緊急通報装置を備えた高齢者世帯向け住戸を整備しています。

表 - 7　あきる野市の市営住宅（令和元年 10 月 1 日現在）

No.	名称	所在地	管理棟数	管理戸数		入居世帯数		構造	間取り	住戸面積	備考
1	秋留野ハイツ	秋川3丁目2-7	2	16	55	13	51	ＲＣ造	２ＤＫ	53.48	
				39		38			３ＤＫ	63.96	
2	伊奈ハイツ	伊奈1041	1	6	15	6	15	ＲＣ造	２ＤＫ	58.80	
				9		9			３ＤＫ	63.70	
3	山田ハイツ	山田822	1	9	21	9	21	ＲＣ造	２ＤＫ	57.00	
				12		12			３ＤＫ	65.00	
4	雨間ハイツ	雨間533-1	1	3	21	3	21	ＲＣ造	１ＤＫ	46.28	単身用(高齢者)
				3		3			１ＬＤＫ	46.46	単身用(高齢者)
				15		15			２ＤＫ	54.56	
5-1	草花公園タウン1・2号棟	草花3154	2	29	74	26	70	ＲＣ造	１ＤＫ	40.45	高齢者向け
				3		3			２ＤＫ	55.49	車椅子使用者向け
				21		20			２ＤＫ	49.95	高齢者向け
				6		6			２ＤＫ	57.45	
				15		15			３ＤＫ	66.27	
5-2	草花公園タウン3～7号棟	草花3221 3223 3225	5	10	25	10	25	木造	１ＤＫ	39.75	高齢者向け
				10		10			２ＤＫ	53.00	5戸は高齢者向け
				5		5			３ＤＫ	72.87	
計			12	211		203					

３－２　入居者の年齢構成

入居している 430 人のうち、「60 代以上」が 185 人（43.0%）と最も多く、次いで「20 代未満」106 人（24.7%）、「40 代」45 人（10.5%）となっています。

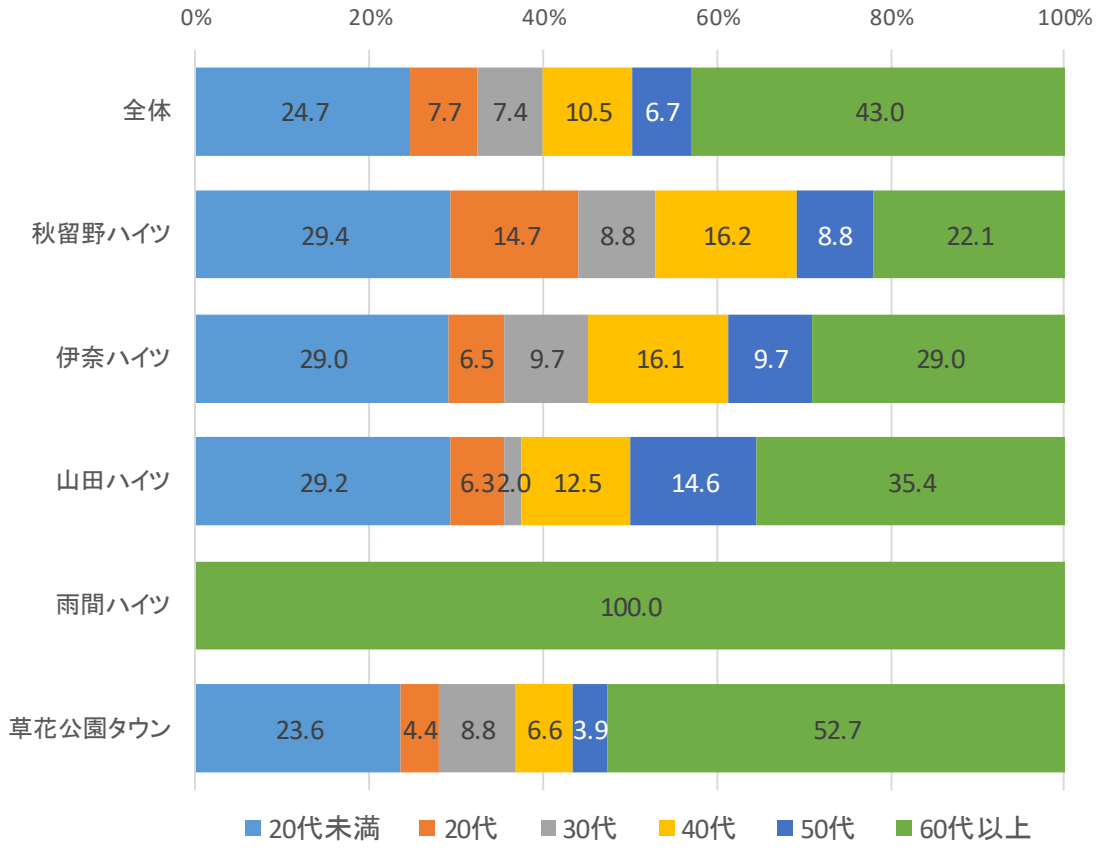
雨間ハイツは高齢者専用住宅のため、「60 代以上」で占められています。

また、草花公園タウンにおいても、高齢者向け住戸が整備されていることから、「60 代以上」の割合が高い状況となっています。

表 - 8　入居者の年齢構成（令和元年 10 月 1 日現在）（単位：人）

No.	名称	20代未満	20代	30代	40代	50代	60代	70代以上	計
1	秋留野ハイツ	40	20	12	22	12	14	16	136
2	伊奈ハイツ	9	2	3	5	3	3	6	31
3	山田ハイツ	14	3	1	6	7	4	13	48
4	雨間ハイツ	－	－	－	－	－	4	29	33
5	草花公園タウン	43	8	16	12	7	25	71	182
計		106	33	32	45	29	50	135	430

図 - 11　入居者の年齢構成比率（令和元年 10 月 1 日現在）（単位：%）



３－３　入居者の世帯人員構成

入居している 203 世帯のうち、単身世帯が 66 世帯、２人世帯が 79 世帯、３人世帯が 34 世帯、４人以上の世帯が 24 世帯となっています。

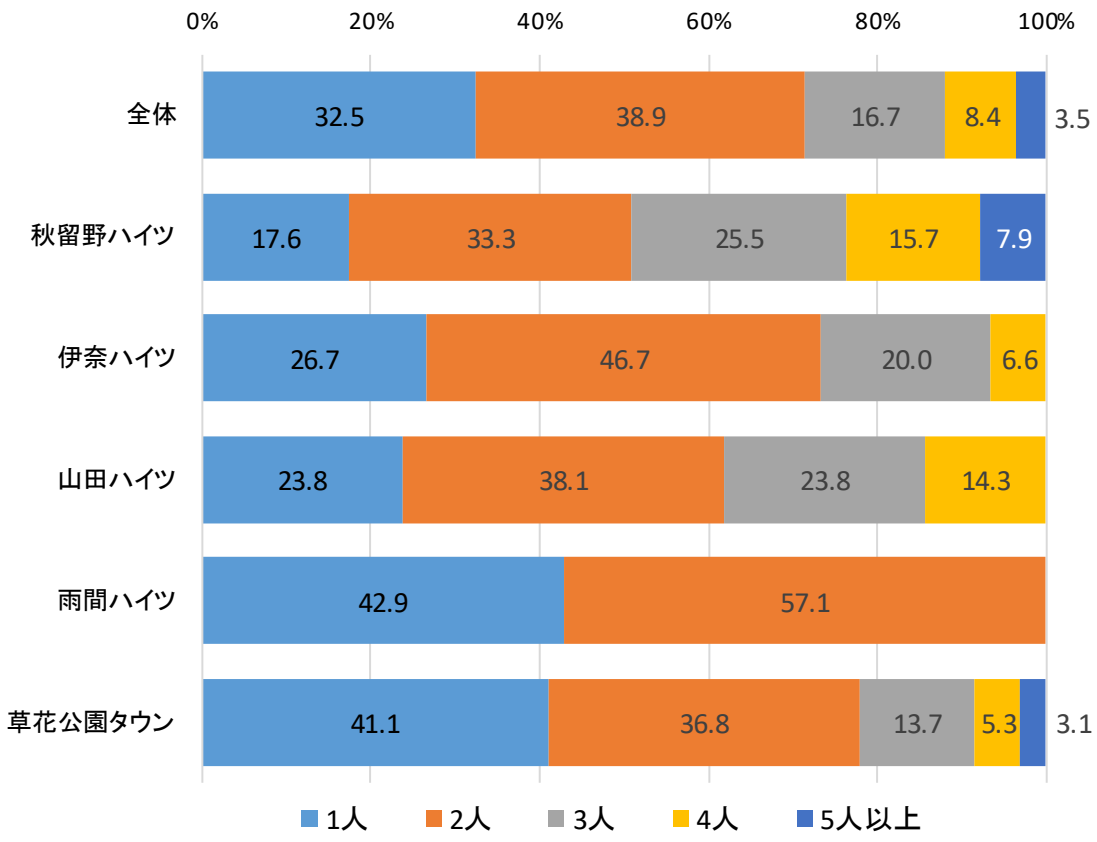
割合は、「２人世帯」が最も多く 38.9%、次いで「１人世帯」が 32.5%で、これらを併せて全体の約７割を占めています。

「秋留野ハイツ」、「草花公園タウン」では世帯人員が「5 人以上」の世帯が見られます。

表 - 9　市営住宅の入居者の世帯人員構成（令和元年 10 月 1 日現在）（単位：世帯）

No.	名称	1人	2人	3人	4人	5人以上	計
1	秋留野ハイツ	9	17	13	8	4	51
2	伊奈ハイツ	4	7	3	1	－	15
3	山田ハイツ	5	8	5	3	－	21
4	雨間ハイツ	9	12	－	－	－	21
5	草花公園タウン	39	35	13	5	3	95
計		66	79	34	17	7	203

図 - 12　市営住宅の入居者の世帯人員構成比率（令和元年 10 月 1 日現在）（単位：%）



３－４　収入分位別世帯の状況

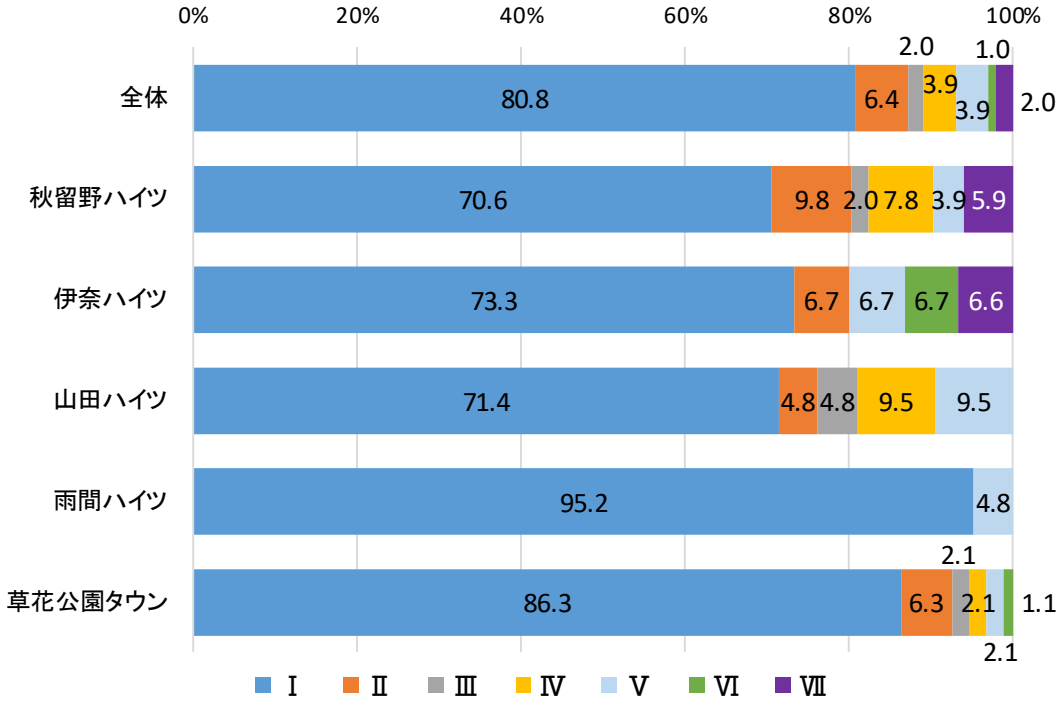
収入分位別の世帯数の状況は、月収 104,000 円以下である「Ⅰ」階層が 80%を超えています。

表 - 10　収入分位別世帯数（令和元年 10 月 1 日現在）　（単位：世帯）

No.	分位	原則階層				裁量階層・収入超過				計
		Ⅰ	Ⅱ	Ⅲ	Ⅳ	Ⅴ	Ⅵ	Ⅶ	Ⅷ	
	所得月額	104千円以下	104千円を超え123千円以下	123千円を超え139千円以下	139千円を超え158千円以下	158千円を超え186千円以下	186千円を超え214千円以下	214千円を超え259千円以下	259千円を超える場合	
1	秋留野ハイツ	36	5	1	4	2	－	3	－	51
2	伊奈ハイツ	11	1	－	－	1	1（1）	1	－	15
3	山田ハイツ	15	1	1	2	2（2）	－	－	－	21
4	雨間ハイツ	20	－	－	－	1	－	－	－	21
5	草花公園タウン	82	6	2	2	2	1	－	－	95
計		164	13	4	8	8（2）	2（1）	4	－	203

※分位Ⅴ及びⅥの欄の括弧書きは、収入超過世帯数です。

図 - 13　収入分位別世帯比率（令和元年 10 月 1 日現在）　（単位：%）



【所得月額】世帯全員の年間総所得金額から扶養控除等の額を控除した後の月平均額

■原則階層：入居資格を有する世帯のうち「裁量階層」世帯を除く１５８，０００円以下の世帯

■裁量階層：高齢者、障がい者世帯などの場合、所得月額が２１４，０００円以下の世帯

■収入超過：引き続き３年以上入居し、かつ、月収が政令で定める額を超える者

３－５　間取りタイプ別の入居世帯数の状況

１）間取りタイプ別入居世帯数

間取りタイプ別の入居世帯数の内訳は、1DK・1LDK が４２世帯、2DK が 79 世帯、3DK が 82 世帯となっています。

表 - 11　間取りタイプ別入居世帯状況（令和元年 10 月 1 日現在）（単位：世帯）

No.	名称	1DK	1LDK	2DK	3DK	計
1	秋留野ハイツ	－	－	13	38	51
2	伊奈ハイツ	－	－	6	9	15
3	山田ハイツ	－	－	6	15	21
4	雨間ハイツ	3	3	15	－	21
5	草花公園タウン	36	－	39	20	95
計		39	3	79	82	203

２）間取りタイプ別入居世帯人数

間取りについては、１人世帯が「１DK」、２人世帯が「2DK」、３人以上の世帯が「3DK」を基本としていますが、入居後の世帯構成の変更などにより、間取りと世帯人数にミスマッチが生じています。

表 - 12　間取りタイプ別入居世帯人数の状況（令和元年 10 月 1 日現在）（単位：世帯）

	１ＤＫ	１ＬＤＫ	２ＤＫ	３ＤＫ	計
1人	39	3	14	10	66
2人	－	－	58	21	79
3人	－	－	6	29	35
4人以上	－	－	1	22	23
合計	39	3	79	82	203

図 - 14　間取りタイプ別の入居世帯人数割合（令和元年 10 月 1 日現在）　（単位：%）

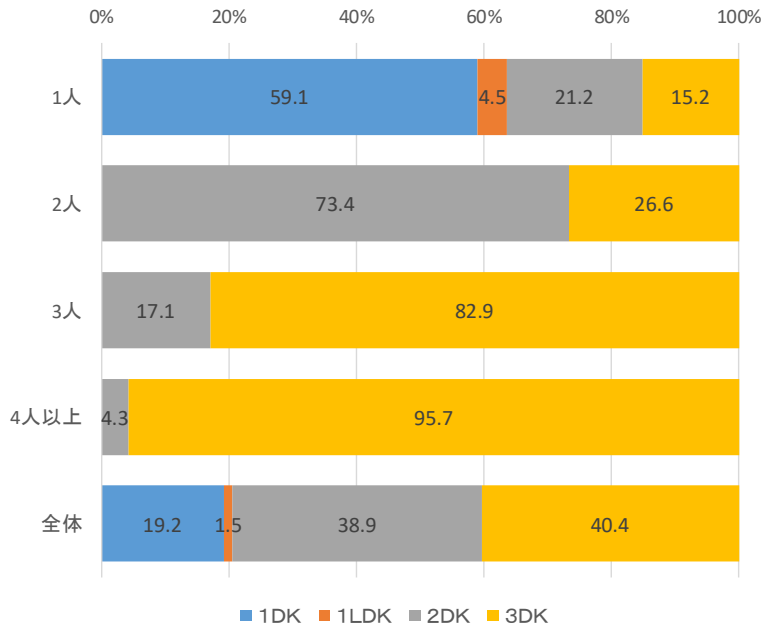


表 - 13　間取りタイプ別入居世帯人数の状況（令和元年 10 月 1 日現在）（単位：世帯）

名称	世帯人数	1DK	1LDK	2DK	3DK	計
秋留野ハイツ	1人	−	−	4	5	9
	2人	−	−	7	9	16
	3人	−	−	2	13	15
	4人以上	−	−	−	11	11
	計	0	0	13	38	51
伊奈ハイツ	1人	−	−	1	3	4
	2人	−	−	3	4	7
	3人	−	−	1	2	3
	4人以上	−	−	1	−	1
	計	0	0	6	9	15
山田ハイツ	1人	−	−	3	2	5
	2人	−	−	2	6	8
	3人	−	−	1	4	5
	4人以上	−	−	−	3	3
	計	0	0	6	15	21
雨間ハイツ	1人	3	3	3	−	9
	2人	−	−	12	−	12
	3人	−	−	−	−	0
	4人以上	−	−	−	−	0
	計	3	3	15	0	21
草花公園タウン	1人	36	−	3	−	39
	2人	−	−	34	2	36
	3人	−	−	2	10	12
	4人以上	−	−	−	8	8
	計	36	0	39	20	95
全体	1人	39	3	14	10	66
	2人	0	0	58	21	79
	3人	0	0	6	29	35
	4人以上	0	0	1	22	23
	計	39	3	79	82	203

３－６　募集・応募状況

入居者の募集は、草花公園タウンの管理が開始された翌年度の平成 28 年度以降、退去等により空室となっている住戸について、年２回（８月・２月）の公募を実施しています。

公募は、退去等による空室の発生が前提となりますので、各年度、時期によって募集する団地、間取りタイプ、件数等は不均衡な状況です。

特に単身世帯（１DK）や高齢者のみの２人世帯（２DK）については、死亡や常時の介護が必要となり独立した生活が困難になるといった状況でなければ退去がないため、比較的に募集件数が少ない状況です。

相談件数や応募の状況についても各年度、時期によってばらつきがあります。そのため、定期募集で入居が決まらなかった住戸については、期限を定めて追加募集を行い、住宅困窮者の入居機会が拡大することに努めています。

表 - 14　募集・応募状況（平成 28～30 年度）

【平成 28 年度】

間取りタイプ	募集戸数	応募件数	倍率
3DK	2 戸	3 件	1.5
2DK	8 戸	16 件	2.0
1DK	－	－	－

【平成 29 年度】

間取りタイプ	募集戸数	応募件数	倍率
3DK	5 戸	11 件	2.2
2DK	6 戸	11 件	1.8
1DK	－	－	－

【平成 30 年度】

間取りタイプ	募集戸数	応募件数	倍率
3DK	14 戸	7 件	0.5
2DK	4 戸	5 件	1.2
1DK	2 戸	12 件	6.0

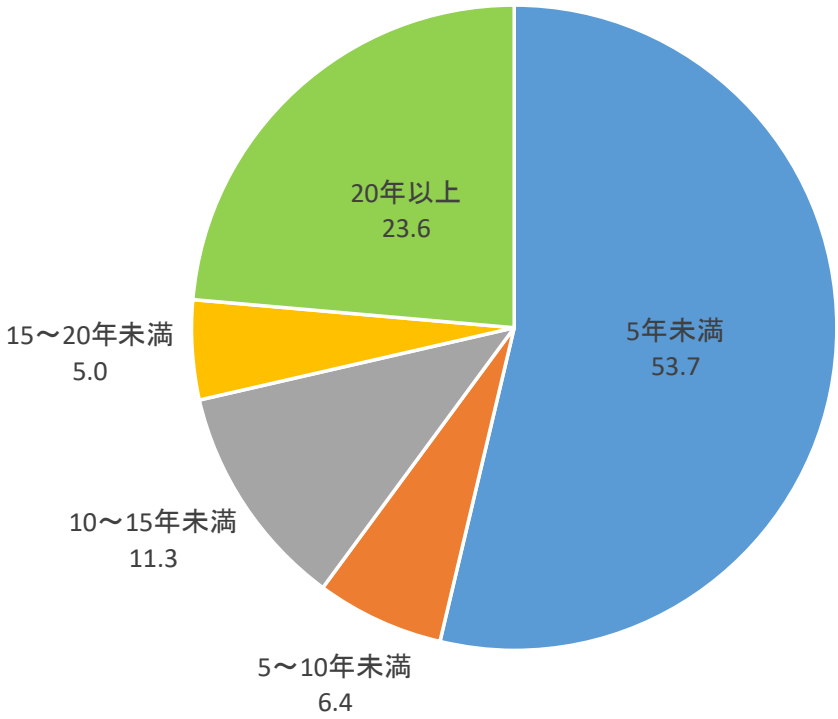
３－７　入居年数

入居世帯の居住年数は、「５年未満」が 53.7%と半数以上を占めていますが、建替に伴う住み替えを含めると「20 年以上」と長く居住している世帯も 23.6%と多い状況です。

表 - 15　入居世帯の居住年数（令和元年 10 月 1 日現在）（単位：世帯）

No.	名称	5年未満	5～10年未満	10～15年未満	15～20年未満	20年以上	計
1	秋留野ハイツ	20	6	8	2	15	51
2	伊奈ハイツ	4	2	3	4	2	15
3	山田ハイツ	9	1	9	－	2	21
4	雨間ハイツ	9	3	2	4	3	21
5	草花公園タウン	67	1	1	－	26	95
計		109	13	23	10	48	203

図 - 15　入居世帯の居住年数割合（令和元年 10 月 1 日現在）（単位：%）



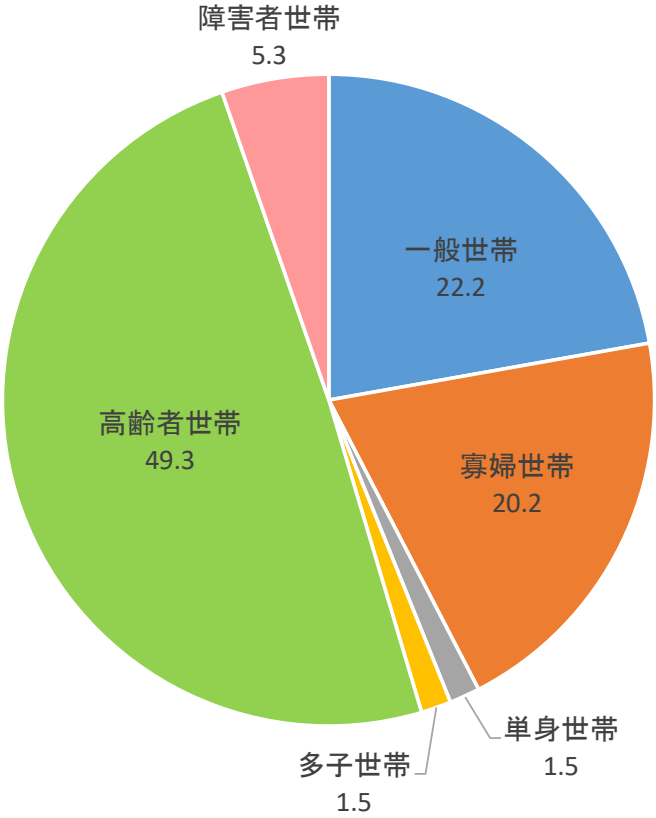
３－８　世帯種別入居状況

世帯種別入居状況は、「高齢者世帯」が最も多く、100 世帯と半数近くを占めています。さらに、このうち「高齢者単身世帯」は 59 世帯と全体の約 30%に上ります。

表 - 16　世帯種別入居状況（令和元年 10 月 1 日現在）　（単位：世帯）

No.	名称	一般世帯	寡婦世帯	単身世帯	多子世帯	高齢者世帯		障害者世帯	計
							うち単身世帯		
1	秋留野ハイツ	21	16	2	2	7	6	3	51
2	伊奈ハイツ	6	4	－	－	5	3	－	15
3	山田ハイツ	6	6	－	－	8	5	1	21
4	雨間ハイツ	－	－	－	－	21	9	－	21
5	草花公園タウン	12	15	1	1	59	36	7	95
計		45	41	3	3	100	59	11	203

図 - 16　世帯種別入居状況割合（令和元年 10 月 1 日現在）（単位：%）



３－９　建物の状況

１）現地調査（不良度判定）

（１）調査対象及び目的

市内全ての市営住宅を対象として調査を行い、劣化状況等を把握することで、効率的・効果的な事業手法を検討するための判定材料とするものです。

（２）調査日時

令和元年 10 月 24 日（木）

図 - 17　団地外観

■秋留野ハイツ	■伊奈ハイツ
■山田ハイツ	■雨間ハイツ
■草花公園タウン１・２号棟	■草花公園タウン３～７号棟

（３）調査内容

建物の不良度を定量的に評価することができるよう、国の手引き（『外観目視における住宅の不良度判定の手引（国土交通省住宅局）』）を参考に、構造上・防災上の観点から設定された測定基準に基づき、ドローンを利用するなど、外観目視点検により評価しました。

また、長寿命化の視点により、部材の劣化状況や損傷状況等を確認、考察しました。

不良度判定結果は、事業手法を選定する際の資料とします。

表 - 17　住宅の不良度判定基準

評定区分	評定項目	評定内容	評点
1 構造一般の程度	(1) 基礎	イ　構造耐力上主要な部分である基礎が玉石であるもの	10
		ロ　構造耐力上主要な部分である基礎がないもの	20
	(2) 外壁	外壁構造が粗悪なもの	25
2 構造物の腐朽又は破損の程度	(3) 基礎、土台、柱又ははり	イ　柱が傾斜しているもの、土台又は柱が腐朽し、又は破損しているもの等小修理を要するもの	25
		ロ　基礎に不同沈下のあるもの、柱の傾斜が著しいもの、はりが腐朽し、又は破損しているもの、土台又は柱の数カ所に腐朽又は破損がある者等大修理を要するもの	50
		ハ　基礎、土台、柱又ははりの腐朽、破損又は変形が著しく崩壊の危険があるもの	100
	(4) 外壁	イ　外壁の仕上げ材料の剥離、腐朽又は破損により、下地が露出しているもの	15
		ロ　外壁の仕上げ材料の剥離、腐朽又は破損により、著しく下地の露出しているもの又は壁体を貫通する穴を生じているもの	25
	(5) 屋根	イ　屋根ぶき材料の一部に剥落又はずれがあり、雨もりのあるもの	15
		ロ　屋根ぶき材料に著しい剥落があるもの、軒の裏板、たる木等が腐朽したもの又は軒のたれ下がったもの	25
		ハ　屋根が著しく変形したもの	50
3 防火上又は避難上の構造の程度	(6) 外壁	イ　延焼のおそれのある外壁があるもの	10
		ロ　延焼のおそれのある外壁の壁面数が三以上あるもの	20
	(7) 屋根	屋根が可燃性材料でふかれているもの	10
4 排水設備	(8) 雨水	雨樋が無いもの	10

（４）団地別調査結果

①秋留野ハイツ

【現況】

・外壁は、一部クラックがありますが、補修済みとなっています。

・廊下部分は、床面、手すり付近にクラック、塗装の剥離が見られます。

【不良度判定】

評定区分		評定項目		評定内容	評点
1	構造一般の程度	(1)	基礎	問題なし	0
		(2)	外壁	問題なし	0
2	構造物の腐朽又は破損の程度	(3)	基礎、土台、柱又ははり	問題なし	0
		(4)	外壁	下地は露出していませんが、一部、表面塗装の剥離やクラックが見られます。	15
		(5)	屋根	問題なし	0
3	防火上又は避難上の構造の程度	(6)	外壁	問題なし	0
		(7)	屋根	問題なし	0
4	排水設備	(8)	雨水	問題なし	0
合計					15

②伊奈ハイツ

【現況】

・外壁は、一部クラックがありますが、補修済みとなっています。

【不良度判定】

評定区分		評定項目		評定内容	評点
1	構造一般の程度	(1)	基礎	問題なし	0
		(2)	外壁	問題なし	0
2	構造物の腐朽又は破損の程度	(3)	基礎、土台、柱又ははり	問題なし	0
		(4)	外壁	問題なし	0
		(5)	屋根	問題なし	0
3	防火上又は避難上の構造の程度	(6)	外壁	問題なし	0
		(7)	屋根	問題なし	0
4	排水設備	(8)	雨水	問題なし	0
合計					0

③山田ハイツ

【現況】

・特に大きな問題はみられません。

【不良度判定】

評定区分		評定項目		評定内容	評点
1	構造一般の程度	(1)	基礎	問題なし	0
		(2)	外壁	問題なし	0
2	構造物の腐朽又は破損の程度	(3)	基礎、土台、柱又ははり	問題なし	0
		(4)	外壁	問題なし	0
		(5)	屋根	問題なし	0
3	防火上又は避難上の構造の程度	(6)	外壁	問題なし	0
		(7)	屋根	問題なし	0
4	排水設備	(8)	雨水	問題なし	0
合計					0

④雨間ハイツ

【現況】

・外壁タイルにクラックがあります。

・廊下や階段室などで、塗装の剥離、クラックなどがあります。

【不良度判定】

評定区分		評定項目		評定内容	評点
1	構造一般の程度	(1)	基礎	問題なし	0
		(2)	外壁	問題なし	0
2	構造物の腐朽又は破損の程度	(3)	基礎、土台、柱又ははり	問題なし	0
		(4)	外壁	タイルにクラックがあります。 階段室の内側塗装に剥離があります。	15
		(5)	屋根	問題なし	0
3	防火上又は避難上の構造の程度	(6)	外壁	問題なし	0
		(7)	屋根	問題なし	0
4	排水設備	(8)	雨水	問題なし	0
合計					15

⑤草花公園タウン

《１・２号棟》

【現況】

・特に大きな問題は見られません。

【不良度判定】

評定区分		評定項目		評定内容	評点
1	構造一般の程度	(1)	基礎	問題なし	0
		(2)	外壁	問題なし	0
2	構造物の腐朽又は破損の程度	(3)	基礎、土台、柱又ははり	問題なし	0
		(4)	外壁	問題なし	0
		(5)	屋根	問題なし	0
3	防火上又は避難上の構造の程度	(6)	外壁	問題なし	0
		(7)	屋根	問題なし	0
4	排水設備	(8)	雨水	問題なし	0

《３～７号棟》

【現況】

・特に大きな問題は見られません。

【不良度判定】

評定区分		評定項目		評定内容	評点
1	構造一般の程度	(1)	基礎	問題なし	0
		(2)	外壁	問題なし	0
2	構造物の腐朽又は破損の程度	(3)	基礎、土台、柱又ははり	問題なし	0
		(4)	外壁	問題なし	0
		(5)	屋根	問題なし	0
3	防火上又は避難上の構造の程度	(6)	外壁	問題なし	0
		(7)	屋根	問題なし	0
4	排水設備	(8)	雨水	問題なし	0

（５）考察

国土交通省の手引き（『外観目視における住宅の不良度判定の手引（国土交通省住宅局）』）では、判定の合計点が 100 点を超えるものは不良住宅とされています。

本市の市営住宅は、耐用年限（70 年・RC 耐火造、30 年・木造））の半数を経過しておらず、また、100 点を超える「不良住宅」はない状況です。

しかし、「秋留野ハイツ」や「雨間ハイツ」では、一部、クラックや塗装剥離が見られるため、補修等が必要です。

表 - 18　住宅の不良度判定基準による判定結果

No.	名称	住棟	評点
1	秋留野ハイツ	1	15
		2	15
2	伊奈ハイツ		0
3	山田ハイツ		0
4	雨間ハイツ		15
5	草花公園タウン	1	0
		2	0
		3	0
		4	0
		5	0
		6	0
		7	0

４．市営住宅等に関する課題の整理

課題１　適正な管理戸数の維持

今後、あきる野市においても人口の減少とともに、少子高齢化の影響により世帯構成が変化することで、高齢の単身世帯や二人世帯の割合が高まる傾向にあり、低収入の世帯も増加する傾向にあります。そのため、将来にわたり需要の変化にも対応できる適正な管理戸数を維持していく必要があります。

課題２　高齢者世帯・障がい者世帯への対応

市営住宅の入居者のうち６０歳以上が４割を超えている状況です。

高齢化が進む既存の入居者にも対応し、高齢者や障がい者が安心して安定した生活が送れるよう、設備の整っていない団地のバリアフリー化を検討するとともに、福祉施策との連携等により、高齢者、障がい者に配慮した住環境の整備を行なっていく必要があります。

課題３　子育て世帯への対応

市では、子育て支援施策の指針として、「子ども・子育て支援総合計画」が策定されています。当該計画では、子育て世帯が安全・安心な住生活を営めるように、子育て世帯の住生活を支援する取組の推進を掲げています。

子育て世帯が安心してゆとりある生活を送れるよう居住安定の確保を図るとともに、ニーズを的確に把握し、福祉施策との連携により少子化対策を推進する必要があります。

課題４　市営住宅の老朽化への対応

本市では老朽化が進んだ住宅の集約化、建替により、比較的新しい住宅が整備されています。今後も、安全で快適な住宅を長期にわたって安定的に確保するため、既存ストックを有効に活用する必要があります。そのため、日常点検等を実施し、その結果を基に適正な修繕を行うことで良好な住環境を維持することが重要です。

また、建物をできるだけ長く、快適に利用していくためには、建物の長寿命化を踏まえた計画的な改善、改修等を行い、ライフサイクルコストの縮減を図る必要があります。

課題５　適切な住宅施策の施行

市営住宅は、民間賃貸住宅市場において住宅を確保することが困難な低額所得者の居住の安定を確保する住宅セーフティネットの中核としての機能を果たすものです。しかし、経済的な観点からだけでなく、年齢や障がいの有無により民間賃貸住宅市場から入居を敬遠される世帯への対応を含め、真に住宅に困窮する世帯に対し、公平かつ的確に供給することが求められています。

そこで既存の市営住宅だけでは住宅確保要配慮者に対応しきれない場合には、他の住宅セーフティネットとの連携や借上市営住宅の供給などを検討していく必要があります。

５．市営住宅の需要推計

５－１　市営住宅の需要推計の考え方

長期的な観点では、世帯数の減少が見込まれることから、必要な市営住宅戸数についても減少することが考えられます。しかし、社会情勢の先行きは不透明であり、近年の経済事情などを考慮した場合、計画期間内においては、市営住宅要支援世帯が一定数存在すると考えられます。

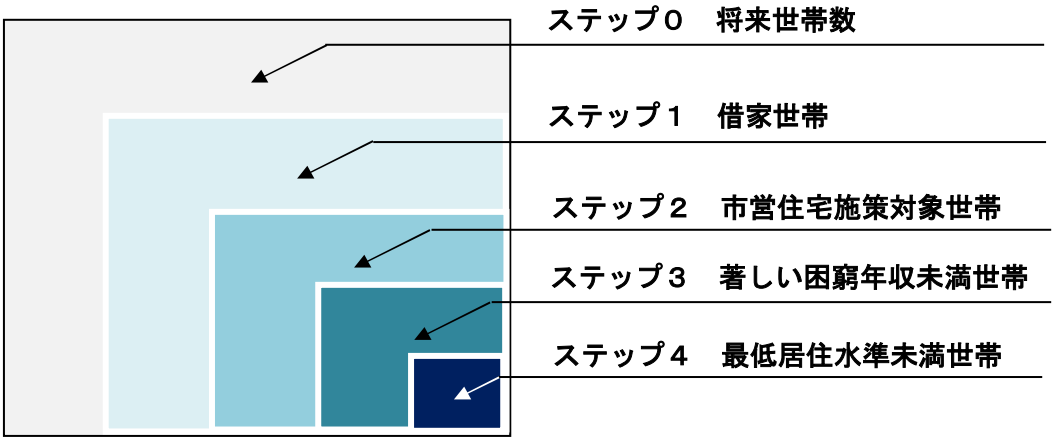
そこで、あきる野市における市営住宅要支援世帯数は、前計画（「あきる野市営住宅ストック総合活用計画　（平成２２年３月）」）と同様に次の３つの条件をすべて満たす世帯として、将来の市営住宅要支援世帯を推計します。

- 市営住宅に入居資格がある世帯
- 民間賃貸住宅において最低居住面積水準の広さの家賃を適正な家賃負担で支払えない世帯
- 最低居住面積水準未満世帯

市営住宅の対象世帯数のイメージは以下のとおりです。

市営住宅の施策対象（本来階層及び裁量階層）の世帯数を推計し、そのうち自力では最低居住面積水準を達成することが著しく困難な年収である世帯を推計します。

図 - 18　市営住宅の対象世帯のイメージ図と流れ

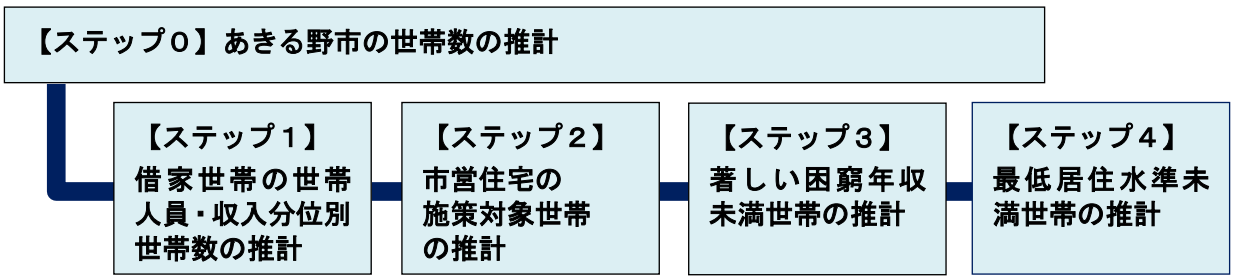


注：「最低居住面積水準」とは、健康で文化的な住生活を営む基礎として必要不可欠な住戸の規模を示すものです。

５－２　市営住宅の需要推計

１）推計の手順

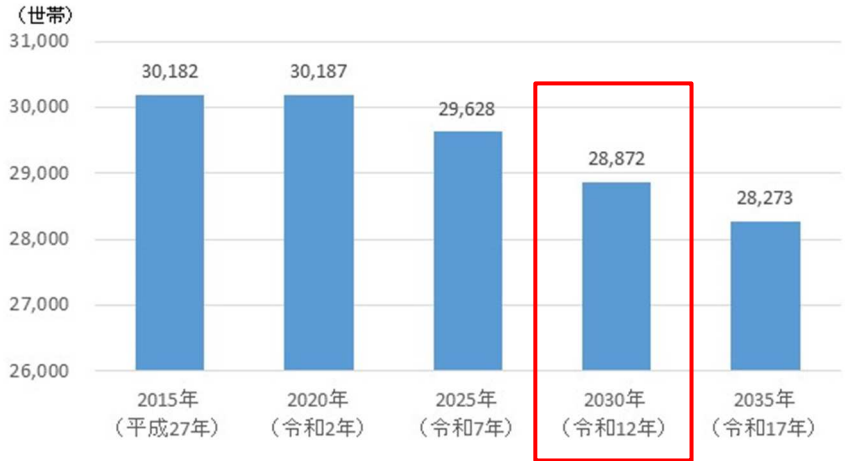
著しい困窮年収未満世帯かつ最低居住水準未満世帯の推計は、次に示すステップ０～４の手順で行います。



【ステップ０】：あきる野市の世帯数の推計

国より配布されている『ストック推計プログラム（市区町村・全域版）』を使用し、「将来世帯数」を算定する。

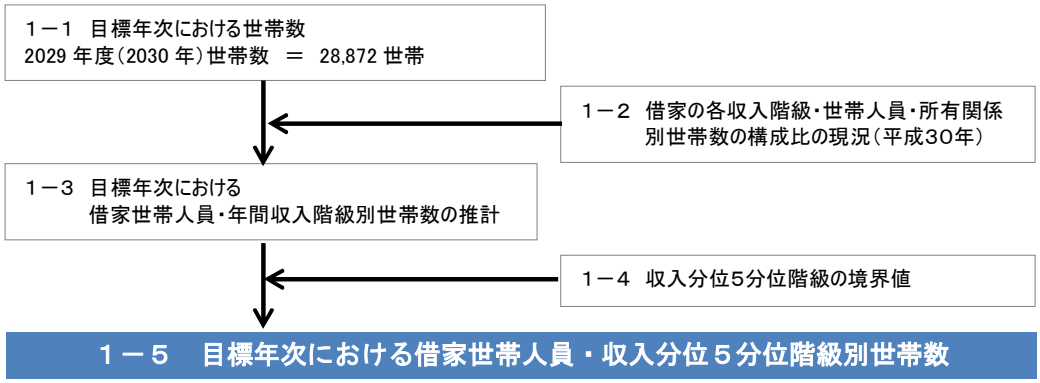
図 - 19　世帯数の推計　推計：『ストック推計プログラム（市区版）』結果



注：ストック推計プログラム（市区町村・全域版）は、国立社会保障・人口問題研究所公表の「男女･年齢(5 歳)階級別データ『日本の地域別将来推計人口』（平成 25 年 3 月推計）から世帯数を推計していることから、平成 27 年の世帯数は実数値と異なる。

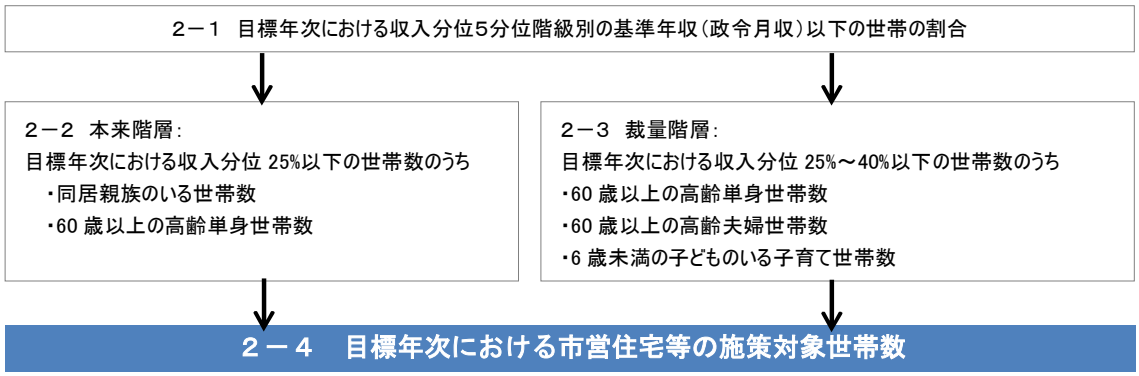
【ステップ１】借家世帯の世帯人員・収入分位別世帯数の推計

目標年次の借家世帯の世帯人員、収入別世帯数を推計する。



【ステップ２】市営住宅収入基準を満たす世帯のうち「市営住宅等の対象世帯数」の推計

収入分位５分位階級別の基準年収（政令月収）以下の世帯の割合を推計し、これに借家世帯の収入分位別世帯数の推計結果を乗じる。この結果を踏まえ、市営住宅等の対象となる世帯数（本来階層、裁量階層に該当する世帯数）について算定する。



【ステップ３】市営住宅等の施策対象世帯のうち「著しい困窮年収未満世帯数」と「高家賃負担世帯」の推計

市営住宅等の対象世帯のうち「著しい困窮年収未満世帯数」と「高家賃負担世帯」を推計

３－１　目標年次における民間賃貸住宅の1㎡あたりの家賃単価

↓

３－２　目標年次における世帯人員別の最低居住面積水準(延べ床面積)を満たす民間賃貸住宅の1ヶ月あたりの家賃

↓

３－３　目標年次における適正な家賃負担限度率の範囲で最低居住面積水準の民間賃貸住宅に居住するために必要な年収

↓

３－４　必要年収未満の世帯数の割合　・　高家賃負担世帯の割合

↓

３－５　市営住宅等の施策対象世帯のうち「著しい困窮年収未満世帯数」と「高家賃負担世帯」

【ステップ４】市営住宅等の対象世帯のうち「著しい困窮年収未満世帯数」かつ「最低居住水準未満世帯」の推計

４－１　世帯の年間収入階級(5 区分)の最低居住面積以下の借家世帯数の割合

↓

４－２　ステップ3で算出された収入分位×著しい困窮年収未満世帯に乗じる

↓

４－３　市営住宅等の対象世帯のうち「著しい困窮年収未満世帯数」かつ「最低居住水準未満世帯」

2）推計結果

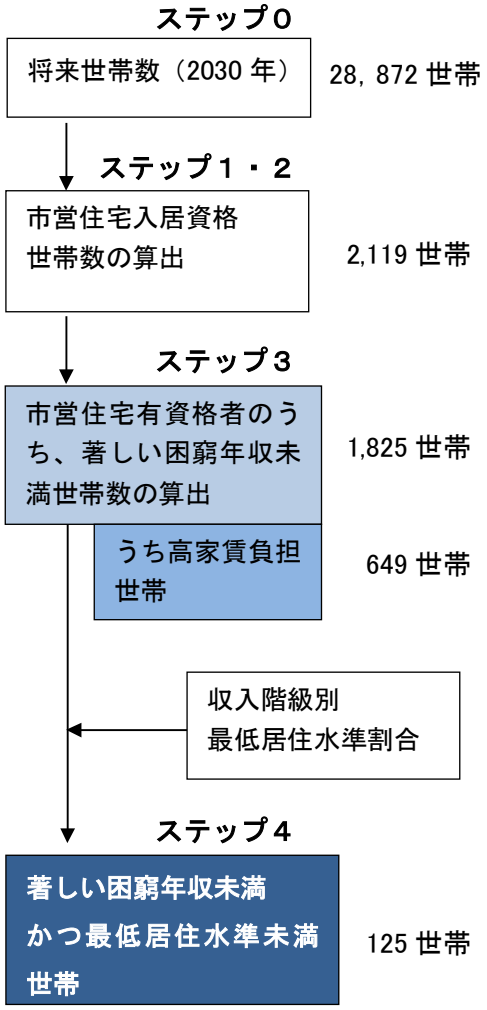
① 住宅・土地統計調査/東京都編/あきる野市（H30）から、住宅の「所有関係別世帯人員別世帯」の年間収入階級別世帯数割合を基にして、2030 年の「借家世帯の世帯人員・収入分位別世帯数」を推計

② ①を基に、世帯人員と収入状況に応じて、市営住宅入居資格世帯数を算出し、「2,119 世帯」を推計

③ 収入階級と世帯人員からみた適正家賃負担率（第七期五計検討資料（平成7年住宅・宅地審議会・住宅部会・基本問題小委員会資料）を基に家賃負担限度率の地域補正を実施）及びあきる野市の民間借家家賃（住宅・土地統計調査/東京都編/あきる野市　H30）を基に、世帯人員別最低居住面積水準を満たす年収を算出し、市営住宅有資格者のうち、著しい困窮年収未満の世帯数を算出し、「1,825 世帯」を推計

④ ③から高家賃負担世帯を算出し「649 世帯」を推計

⑤ 住宅・土地統計調査/東京都編/あきる野市（H30）から、収入階級別最低居住水準割合を、③と掛け合わせ、著しい困窮年収未満かつ最低居住水準未満世帯市営住宅要支援世帯数「125 世帯」を推計



上記の結果により、2029 年度末のあきる野市の著しい困窮年収未満かつ最低居住水準未満世帯は 125 世帯となります。

あきる野市では高齢者のみの世帯が増えていますが、収入が限られる高齢者のみの世帯は、自力で住宅を確保することが厳しい状況であると考えられます。

そこで、本来階層収入基準を満たす世帯のうち、収入が限られ、住宅に困窮していると考えられる高齢者単身世帯については、居住水準に関わらず、著しい困窮年収未満世帯のうち高家賃負担の世帯までを市営住宅要支援世帯と捉えます。

上記を反映させ、2029 年度末のあきる野市の市営住宅目標戸数は、248 戸となります。

現管理戸数 211 戸から３７戸の増となりますが、すべてを既存の市営住宅で賄うことは難しいことから、民間の空き家等を有効活用した借上市営住宅の供給や福祉部門と連携した幅広い視点からの住宅セーフティネットの構築などの検討が必要です。

表 - 19　市営住宅の目標戸数

		本来階層収入基準を満たす世帯		裁量階層収入基準を満たす世帯			合計
		一般	１人（60歳以上）	１人（60歳以上）	２人（60歳以上夫婦のみ）	子育て世帯	
市営住宅入居資格者		1,311	458	171	135	44	2,119
市場ニーズ等からみた要支援世帯数の推計							
(A)	【Ａ－１】市営住宅有資格者のうち、適正家賃負担年収未満の世帯	1,266	414	51	69	25	1,825
	【Ａ－２】うち高家賃負担世帯	450	147	19	24	9	649
(B)	市営住宅有資格者のうち適正家賃負担年収未満かつ最低居住水準未満世帯	81	24	4	6	10	125
将来の入居対象世帯		(B)	(A-2)	(B)	(B)	(B)	
		↓	↓	↓	↓	↓	合計
		81	147	4	6	10	248

現在の管理戸数　211

現管理戸数（211戸）を除き新たに必要となる供給戸数　37

6．事業手法の選定

6－1　事業手法の区分

本計画では、住宅セーフティネットの根幹である市営住宅を長期に渡って有効に活用するため、役割を踏まえた上で、現状や課題を整理し、今後、どのように整備、維持管理等をしていくかを判断するために、公営住宅等長寿命化計画策定指針（平成28年８月、国土交通省住宅局住宅総合整備課）に従い、建替、全面的改善、個別改善、維持管理、用途廃止の５つの事業手法から最適なものを選定します。

表 - 20　各事業手法における基本的な考え方

事業手法	内　　容
（１）建替 【対象目安】 耐用年数の 1/2 を経過した公営住宅等が対象	現存する公営住宅等を除却し、その敷地に新たに公営住宅等を建設するものを「建替」とします。建替戸数分を他の建替団地で建設する場合や、他の利便性が高い敷地に他の団地の戸数分と統合して新規建設する場合など、現存する団地の敷地では用途廃止をし、他の敷地に新たに建設するものを「移転建替」とします。 【標準管理期間】木造：30 年、簡易耐火構造：45 年、耐火構造：70 年
（２）全面的改善 【対象目安】 施工後概ね 30 年以上管理する予定の公営住宅を対象	躯体以外の内装、設備等住戸内部全体及び大部分にわたって行うものを「全面的改善」とします。なお、改善内容は、以下の事項を全て含み、住戸については、躯体を残して全面的又はそれに準ずる改善を行うものであることを基本とします。 （１）居住性確保型 例：間取りの改修、設備改修（給湯方式等）　等 （２）福祉対応型 例：住戸内部や共用部分のバリアフリー化　等 （３）安全性確保型 例：耐震改修、外壁改修　等
（３）個別改善 【対象目安】 施工後概ね築 10 年間使用が可能な公営住宅を対象	全面的改善によらず、公営住宅等の質の向上のために、以下の改善・改修を個別に行うものを「個別改善」とします。 （１）居住性向上型 例：住戸規模、間取り改修、設備改修（給湯方式の変更等）　等 （２）福祉対応型 例：住戸内手摺設置、段差解消、共有部高齢者対応　等 （３）安全性確保型 例：耐震改修、外壁改修　等 （４）長寿命化型 例：外壁改修、屋上防水、配管改修　等
（４）維持管理	公営住宅等の効用を維持するために行うものを「維持管理」とします。 ・定期修繕　・計画修繕　・退去修繕　等
（５）用途廃止	耐用年数が経過しており、将来にわたり団地を継続管理することが不適当と判断される場合、公営住宅等または共同施設の用途を廃止し、敷地を他の用途へ有効に活用するものを「用途廃止」とします。

６－２　事業手法の選定

市営住宅の事業手法の判定は、住棟、または、団地ごとに以下の手順に沿って行います。

事業手法の選定は、公営住宅等長寿命化計画策定指針を参考に、１次判定・２次判定・３次判定を行い選定します。

次ページの図－20 は、国交省の策定指針における長寿命化を図るべき公営住宅等の選定フローです。

◆１次判定

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

団地及び住棟単位の需要、効率性、立地の社会的特性から、継続管理する団地、継続管理について判断を留保する団地の区分を判断します。

また、躯体の安全性や避難の安全性、居住性の評価などの物理的特性から、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）の区分を判断し、社会的特性により判断した区分とあわせて事業手法を仮設定します。

◆２次判定

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

１次判定の結果、改善か建替かの判断を留保するとした住棟を対象に、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比較や、計画期間内での建替事業量試算により、事業手法（改善又は建替）を仮設定します。

また、１次判定の結果、継続管理について判断を留保するとした住棟を対象に、市営住宅の需要推計を踏まえて将来的な活用の優先順位を検討し、将来にわたって「継続管理する団地」とするのか、将来的には他団地との集約等により用途廃止することを想定する「当面管理する団地（建替を前提としない）」とするのかの判定を行います。

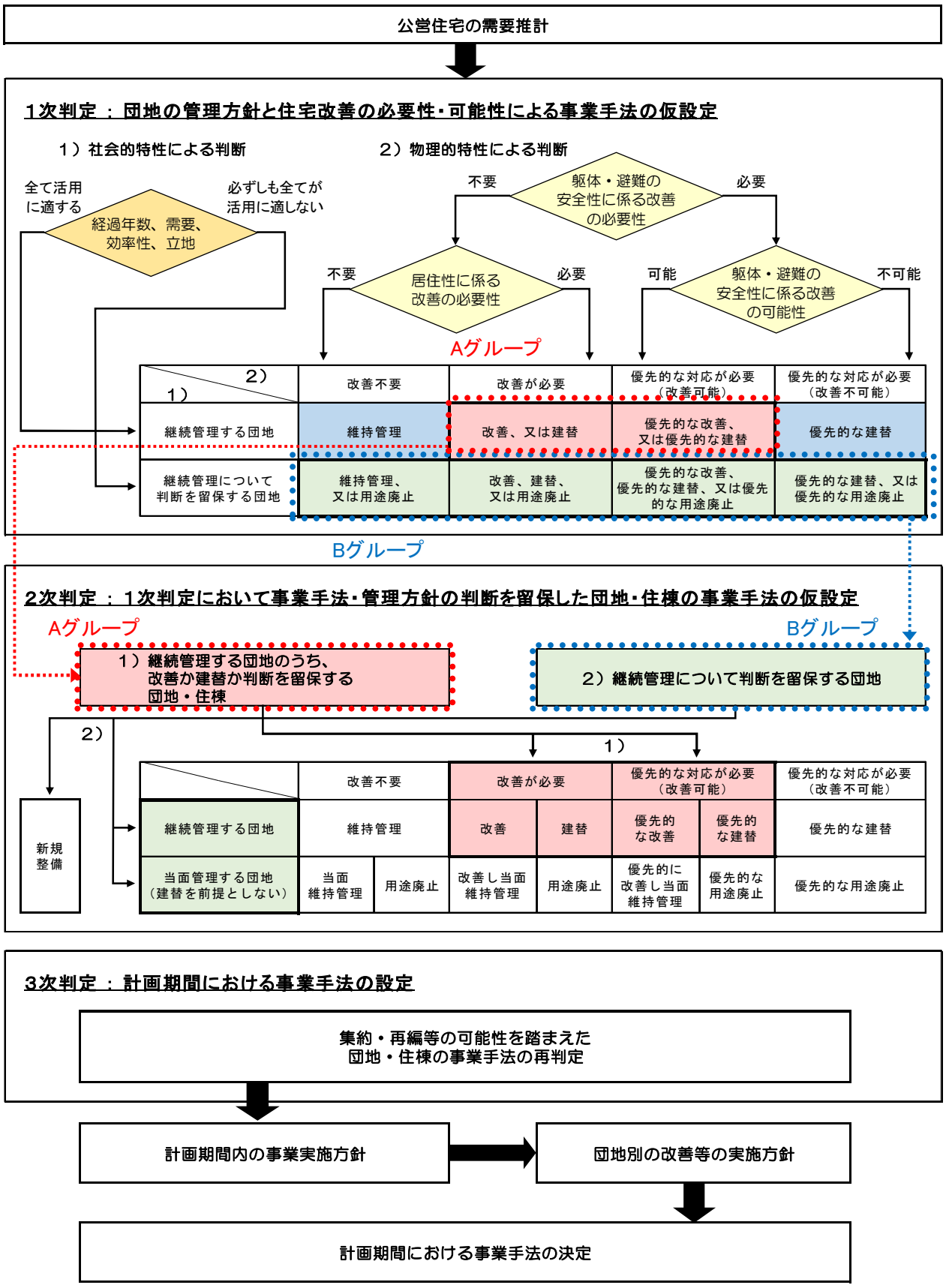
◆３次判定

～計画期間における事業手法の設定～

１次・２次判定結果を踏まえ、集約や再編等の検討対象となり得る団地や、異なる事業手法に判定された住棟が混在する団地等は、効率的な事業実施のため、必要に応じて建替や改善等の事業手法を再判定します。

また、これとあわせて、効率的な事業実施や地域ニーズへの対応等の観点から、総合的な検討を行います。

図 - 20　事業手法の選定の流れ



６－２－１　１次判定

１）団地の社会的特性による判断

【判定のための判断基準】

①経過年数

団地の老朽状況について経過年数を基に判断します。

計画期間内に耐用年限を経過、もしくは１／２を経過するものを×とします。

②需要

団地・住棟の需要が高いか低いかの判断を行います。

10 年間の平均応募倍率が、１．０未満は×とします。

③立地

団地の活用に向けて、交通利便性など立地の状況を総合的に判断し、問題がある場合は、×とします。

表 - 21　【１次判定】団地の社会的特性による判断の結果

団地名	住棟	建築年			【一次判定】団地の社会的特性による判断					
					①経過年数	②需要		③立地	判定結果	
		建築年		経過年数	計画期間内（10年以内）に耐用年限の１／２を経過	応募倍率（10年間平均）	判定	交通利便性など判定	継続管理する団地	継続管理について判断を留保する団地
		年	西暦	年	判定	1.0以上				
秋留野ハイツ	1	H1	1989	30	×	○	○	○		●
	2	H1	1989	30	×	○	○	○		
伊奈ハイツ		H14	2002	17	○	○	○	○	●	
山田ハイツ		H17	2005	14	○	○	○	○	●	
雨間ハイツ		H5	1993	26	×	○	○	○		●
草花公園タウン	1	H27	2015	4	○	○	○	○	●	
	2	H27	2015	4	○	○	○	○		
	3	H27	2015	4	○	○	○	○		
	4	H27	2015	4	○	○	○	○		
	5	H27	2015	4	○	○	○	○		
	6	H27	2015	4	○	○	○	○		
	7	H27	2015	4	○	○	○	○		

２）団地の物理的特性による判断

【判定のための判断基準】

①躯体・避難の安全性に係る改善の必要性

団地・住棟について、躯体の安全性、避難の安全性について、次の評価項目から判定を行います。一つでも問題があるときは×とし、その場合、「改善が必要」と判断します。

表 - 22　躯体・避難の安全性に係る改善の必要性の判定基準

評価項目	評価要素
躯体の安全性	【耐震性の実施状況】 建築基準法施行令（新耐震基準）に基づく設計・施工となる昭和 57 年度以降に建設された住棟である。
避難の安全性	【防火区画の確保】 建設時に法定の仕様で計画されている。 【二方向避難の確保】 二方向の避難経路（階段、バルコニー等）が確保されている。

②居住性に係る改善の必要性の判定基準

居住性に係る改善の必要性について、次の評価項目から判定を行います。問題があるときは×とし、その場合、「改善が必要」と判断します。

表 - 23　居住性に係る改善の必要性の判定基準

評価項目	評価要素
居住性に係る改善の必要性	【住戸規模】 最低居住面積水準（３人世帯で住戸面積４０㎡以上）が確保されている。 【高齢化対応】 高齢者への対応としてバリアフリー化がされている（エレベーター・スロープの有無など）。 【３点給湯の有無】 浴室、台所、洗面所の３箇所で給湯が可能である。 【浴槽の有無】 住戸内に浴槽が設置されている。 【湿気・断熱の状況】 住戸内の湿気・断熱などについて問題がない。 【不良度判定】 建物の外壁や屋根などについて問題がない。

表 - 24　【一次判定】団地の物理的特性による判断の結果

<table>
<tr><th rowspan="4">団地名</th><th rowspan="4">住棟</th><th colspan="12">【一次判定】団地の物理的特性による判断</th><th rowspan="4">一次判定結果</th></tr>
<tr><th colspan="4">躯体・避難の安全性に係る改善の必要性</th><th colspan="7">居住性に係る改善の必要性</th></tr>
<tr><th rowspan="2">躯体の安全性</th><th colspan="2">避難の安全性</th><th rowspan="2">改善の必要性</th><th rowspan="2">住戸規模</th><th rowspan="2">高齢化対応</th><th rowspan="2">３点給湯</th><th rowspan="2">浴槽</th><th rowspan="2">湿気・断熱</th><th rowspan="2">不良度判定</th><th rowspan="2">改善の必要性</th></tr>
<tr><th>新耐震基準</th><th>防火区画</th><th>二方向避難</th></tr>
<tr><td rowspan="2">秋留野ハイツ</td><td>1</td><td rowspan="2">○</td><td rowspan="2">○</td><td rowspan="2">○</td><td rowspan="2">不要</td><td rowspan="2">○</td><td rowspan="2">×</td><td rowspan="2">×</td><td rowspan="2">○</td><td rowspan="2">○</td><td rowspan="2">×</td><td rowspan="2">必要</td><td rowspan="2">改善、建替、又は用途廃止（Ｂ）</td></tr>
<tr><td>2</td></tr>
<tr><td>伊奈ハイツ</td><td></td><td>○</td><td>○</td><td>○</td><td>不要</td><td>○</td><td>×</td><td>○</td><td>○</td><td>○</td><td>○</td><td>必要</td><td>改善、又は建替え（Ａ）</td></tr>
<tr><td>山田ハイツ</td><td></td><td>○</td><td>○</td><td>○</td><td>不要</td><td>○</td><td>○</td><td>○</td><td>○</td><td>○</td><td>○</td><td>不要</td><td>維持管理（－）</td></tr>
<tr><td>雨間ハイツ</td><td></td><td>○</td><td>○</td><td>○</td><td>不要</td><td>○</td><td>○</td><td>○</td><td>○</td><td>○</td><td>×</td><td>必要</td><td>改善、建替、又は用途廃止（Ｂ）</td></tr>
<tr><td rowspan="7">草花公園タウン</td><td>1</td><td rowspan="7">○</td><td rowspan="7">○</td><td rowspan="7">○</td><td rowspan="7">不要</td><td rowspan="7">○</td><td rowspan="7">○</td><td rowspan="7">○</td><td rowspan="7">○</td><td rowspan="7">○</td><td rowspan="7">○</td><td rowspan="7">不要</td><td rowspan="7">維持管理（－）</td></tr>
<tr><td>2</td></tr>
<tr><td>3</td></tr>
<tr><td>4</td></tr>
<tr><td>5</td></tr>
<tr><td>6</td></tr>
<tr><td>7</td></tr>
</table>

３）１次判定結果

「社会的特性による判断」と「物理的特性による判断」を踏まえ１次判定結果をまとめます。

「継続管理する団地（存続）」として、山田ハイツ・草花公園タウンは、「維持管理」と判定されました。また、伊奈ハイツは「改善又は建替」と判定されました。

秋留野ハイツ、雨間ハイツについては、「継続管理について判断を留保する団地」として、「改善、建替、または用途廃止」に判定されました。

表 - 25　１次判定の結果

２） １）	改善不要	改善が必要	優先的な対応が必要 （改善可能）	優先的な対応が必要 （改善不可能）
継続管理する団地（存続）	【維持管理】	【改善又は建替】	【優先的な改善、又は優先的な建替】	【優先的な建替】
	山田ハイツ 草花公園タウン	**伊奈ハイツ**		
継続管理について判断を留保する団地	【維持管理、又は用途廃止】	【改善、建替、又は用途廃止】	【優先的な改善、優先的な建替、又は優先的な用途廃止】	【優先的な建替、又は優先的な用途廃止】
		秋留野ハイツ 雨間ハイツ		

１）社会的特性による判断
２）物理的特性による判断

・Ａグループ：継続管理する団地のうち、改善か建替か判断を留保する団地・住棟 「継続管理する団地」のうち、「優先的な対応が必要（改善可能）」または、「改善が必要」と評価された住棟については、改善か建替かの判断を留保し、ＬＣＣ比較や当面の建替事業量の試算を踏まえた事業手法の仮設定をするグループです。	**伊奈ハイツ**
・Ｂグループ：継続管理について判断を留保する団地・住棟 「継続管理について判断を留保する団地」について、将来ストック量を踏まえた事業手法の仮設定が必要なグループで、２次判定において、将来にわたって「継続管理する団地」か、建替を前提とせず「当面管理する団地」等を改めて判断します。	**秋留野ハイツ 雨間ハイツ**

６－２－２　２次判定

２次判定では、１次判定において

●Ａグループ「改善又は建替」と判定された「伊奈ハイツ」

●Ｂグループ「改善、建替、又は用途廃止」と判定された「秋留野ハイツ」「雨間ハイツ」

について、Ａグループでは「改善か、建替か」、Ｂグループでは「継続管理か、用途廃止することを想定する当面管理する団地（建替を前提としない）」とするかの判定を行います。

Ａグループでは、改善事業をする場合、建替事業を実施する場合のＬＣＣを比較し、改善又は建替のどちらの事業が縮減できるかを判定します。

「ＬＣＣ比較や当面の建替事業量の試算を踏まえた事業手法の仮設定」の判定基準は、以下の通りとします。（ＬＣＣの算出方法は、「９．ライフサイクルコスト（ＬＣＣ）とその縮減効果」を参照）

【ＬＣＣ比較や当面の建替事業量の試算を踏まえた事業手法の仮設定の判定基準】

判定項目	判定基準	判定
改善事業を実施する場合と建替事業を実施する場合の事業費の比較	改善事業よりも建替事業の方がＬＣＣを縮減できる	建替
	建替事業よりも改善事業の方がＬＣＣを縮減できる	改善

Ｂグループでは、１次判定で行った団地・住棟別の評価を基に事業手法を仮設定し、需要推計を踏まえて、将来にわたって「継続管理する団地」とするのか、将来的には他団地との集約等により用途廃止することを想定する「当面管理する団地（建替を前提としない）」とするのかの判定を行います。

判定結果

■Ａグループ「伊奈ハイツ」

建替事業と改善事業を比較し、改善事業の方がＬＣＣを縮減できることから、「改善」とします。

■Ｂグループ「秋留野ハイツ」・「雨間ハイツ」

市営住宅の需要推計から、今後も必要と判断されるため、建替えではなく改善を進めながら「継続管理する団地」とします。

表 - 26　2 次判定の結果

<table>
<tr><th rowspan="3">団地名</th><th rowspan="3">住棟</th><th colspan="4">【２次判定】</th><th rowspan="3">２次判定
結果</th></tr>
<tr><th colspan="2">【Ａグループ】
継続管理する団地のうち、改善か建替か
判断を留保する団地・住棟</th><th colspan="2">【Ｂグループ】
継続管理について判断を留保する
団地・住棟</th></tr>
<tr><th>ＬＣＣ
縮減効果
（千円／戸・年）</th><th>事業手法
の
仮設定</th><th>需要推計を踏まえた
評価</th><th>事業手法
の
仮設定</th></tr>
<tr><td rowspan="2">秋留野
ハイツ</td><td>1</td><td colspan="2" rowspan="2"></td><td>需要あり</td><td>継続管理</td><td>「継続管理」</td></tr>
<tr><td>2</td><td>需要あり</td><td>継続管理</td><td>「継続管理」</td></tr>
<tr><td>伊奈
ハイツ</td><td></td><td>縮減効果あり</td><td>改善</td><td>－</td><td>－</td><td>「改善」</td></tr>
<tr><td>山田
ハイツ</td><td></td><td>－</td><td>－</td><td>－</td><td>－</td><td>－</td></tr>
<tr><td>雨間
ハイツ</td><td></td><td colspan="2"></td><td>需要あり</td><td>継続管理</td><td>「継続管理」</td></tr>
<tr><td rowspan="7">草花
公園
タウン</td><td>1</td><td rowspan="7">－</td><td rowspan="7">－</td><td rowspan="7">－</td><td rowspan="7">－</td><td rowspan="7">－</td></tr>
<tr><td>2</td></tr>
<tr><td>3</td></tr>
<tr><td>4</td></tr>
<tr><td>5</td></tr>
<tr><td>6</td></tr>
<tr><td>7</td></tr>
</table>

６－２－３　３次判定

１次判定では、市営住宅の需要や立地環境等の社会的特性、居住性や安全性からみた住宅改善の必要性などを踏まえて判定を行いました。次に、２次判定で将来のストック量を踏まえて判定を行いました。

しかし、各団地や地域が持つ固有の条件などにより、１次判定及び２次判定で判定された手法が合理的ではない場合も考えられます。

こうしたことを踏まえ、３次判定では、１次判定及び２次判定による事業手法の判定結果を基に、下記の事項について総合的な検討を行うこととします。

１）集約・再編等の可能性を踏まえた団地・住棟の事業手法の判定基準

①団地相互の連携の可能性

改善・建替と判定された住棟が混在する団地において、より効率的な事業実施が可能となる場合は判定の見直しを検討します。また、事業実施時期の調整も行います。

②集約・再編等の可能性に関する検討

一定の地域において複数の団地が存在する場合等は、地域の実情を踏まえて集約・再編等の可能性を検討します。

③地域ニーズへの対応等の総合的な検討

地域ニーズに応じた施設導入、地域におけるソーシャルミックスの実現等のため、総合的な検討を行い、事業の内容や実施時期等を設定します。

２）３次判定の結果

①団地相互の連携の可能性については、各団地で棟別に判定が混在する団地はないため、見直しは行いません。

②集約・再編等の可能性に関する検討については、団地間の距離は離れており、集約・再編するような老朽化が進む団地はないことから見直しは行いません。

③地域ニーズへの対応等の総合的な検討については、建替対象の団地はなく、敷地も限られることから、他公共施設との複合化は難しい状況です。

山田ハイツではエレベーターの安全設備を現在の基準に適合させる必要があります。１次判定では、「継続的に維持管理する団地」と判断されており、今後も長く活用していく団地であることから、個別改善により、エレベーターの改修を実施します。

表 - 27　３次判定の結果

団地名	住棟	３次判定				
		団地単位での効率的活用	集約・再編等の可能性	地域ニーズへの対応等	備考	３次判定結果
秋留野ハイツ	1	不要	不要	不要		個別改善
	2					
伊奈ハイツ		不要	不要	不要		個別改善
山田ハイツ		不要	不要	必要	山田ハイツではエレベーターの安全設備を現在の基準に適合させる必要がある。	個別改善
雨間ハイツ		不要	不要	不要		個別改善
草花公園タウン	1	不要	不要	不要		維持管理
	2					
	3					
	4					
	5					
	6					
	7					

６－２－４　総合判定

１次から３次判定までの結果から、計画期間における事業手法を次のとおり決定しました。

事業手法が「個別改善」となっている団地は、計画期間内に改善事業を予定している団地、「維持管理」となっている団地は、日常の管理の中で必要に応じた修繕により維持管理を行う団地です。計画期間内に改善事業の実施予定が無い団地は「維持管理」としています。

表－２９の「計画修繕・改善事業の実施予定」では、老朽状況に応じて標準的な修繕周期を勘案しつつ、今後 10 年間の事業スケジュールを整理します。

表 - 28　総合判定結果

No.		1	2	3	4	5
団地名		秋留野ハイツ	伊奈ハイツ	山田ハイツ	雨間ハイツ	草花公園タウン
構造種別		中層耐火4F	中層耐火3F	中層耐火3F	中層耐火3F	中層耐火4F 木造2F
建設年度		1989	2002	2005	1993	2015
管理戸数		55	15	21	21	99
2019（令和元）年の経過年数		30年	17年	14年	26年	4年
計画年次（2029（令和11）年）の経過年数		40年	27年	24年	36年	14年
判定						
1次判定	1）団地の社会的特性による判断	継続管理について判断を留保する団地	継続管理する団地	継続管理する団地	継続管理について判断を留保する団地	継続管理する団地
	2）団地の物理的特性による判断	改善、建替え又は用途廃止	改善、又は建替え	維持管理	改善、建替え又は用途廃止	維持管理
2次判定	【Aグループ】継続管理する団地のうち、改善か建替か判断を保留する団地・住棟	↓	改善			
	【Bグループ】継続管理について判断を保留する団地	改善は必要。緊急度は低く優先度は低い	↓		改善は必要。緊急度は低く優先度は低い	
		改善し当面維持管理	改善	↓	改善し当面維持管理	↓
3次判定	団地単位での効率的活用の検討	不要	不要	不要	不要	不要
	集約・再編等の可能性の検討	不要	不要	不要	不要	不要
	地域ニーズへの対応等の総合的な検討	不要	不要	必要	不要	不要
	3次判定結果（事業手法の決定）	**個別改善**	**個別改善**	**個別改善**	**個別改善**	**維持管理**

７．計画期間内における事業の実施方針

７－１　点検の実施方針

（１）定期点検の実施

市営住宅の安全性及び機能性を適正に保ち、効果を十分に発揮していくためには、定期点検により各施設等の劣化を正確に把握し、それに対応して維持管理していくことが必要です。

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します。法定点検の対象外の住棟においては、建築基準法第 12 条の規定に準じて法定点検と同様の点検（あわせて「定期点検」とする。）を実施します。

（２）日常点検の実施

定期点検以外に、目視により確認することが容易な部位については、不具合への迅速な対応を図る観点から、日常点検を実施します。

遊具、外構、自転車置き場等、法定点検の点検項目にないものについても同様に日常点検を実施します。

（３）点検結果の活用

定期点検や日常点検の結果は、データベースに記録し、修繕・維持管理の的確な実施や次回の点検に役立てます。

バルコニー等の入居者が専用的に使用する共用部分や、台所・浴室のガスホース等の専用部分のうち入居者の安全性に係る部位・部品等については、入退去時において住宅内部の確認をする際に、確実な点検を実施し、その点検記録を蓄積します。

７－２　修繕の実施方針

国が定める耐用年数（木造・簡易耐火平屋：30 年、簡易耐火２階・準耐火：45 年、耐火：70 年）まで、既存の市営住宅を有効に活用するためには、適正な修繕や補修を計画的に行うことが不可欠です。

そのために必要な手法として、「計画修繕」と「一般修繕」の２つの手法があり、日常的な保守点検により建物の劣化状況を把握しながら適切に実施することで、建物の長期的な活用を図ります。

定期点検、日常点検により、老朽化が見られた場合には、適切な時期に修繕を行い、老朽化の度合いや危険度に応じて優先順位を付けるなど実状を踏まえた実施時期を検討します。

（１）計画修繕

外壁の再塗装、屋根防水工事の実施等、材料の性能維持のために定期的に実施する、必要な修繕です。次に具体的な内容を示します。

【実施内容】

- 使用材料に応じた修繕周期を目安とし、計画的な修繕を実施します。
- 屋根、外壁、給排水設備を基本とし、その他、必要に応じて付属物の修繕を計画します。
- 建物ごと、材料ごとの修繕時期を勘案しつつ、建物単位、団地単位の効率的な事業実施、市営住宅事業の全体事業費など、総合的な検討を行い、適切な実施時期等を計画します。
- 建物の長寿命化を図る観点から、材料の特性等（工事費の多寡、耐用年数、メンテナンス性の良否など）を考慮の上、総合的に判断します。
- これまで計画的な修繕を実施できていない団地については、建物の劣化状況を確認しながら適宜修繕を行っていきます。

（２）一般修繕

水漏れ、外壁のクラック等、不特定の時期に生ずる支障に対しその都度実施する必要のある修繕です。次に具体的な内容を示します。

【実施内容】

- 日常の点検や入居者からの要望等により、建物の状況を適宜把握し、建物の維持管理面、入居者の生活面（安全性、居住性等）を勘案して必要な修繕を行います。
- 建物の長寿命化を図る観点から、材料の特性等（工事費の多寡、耐用年数、メンテナンス性の良否など）を考慮の上、総合的に判断します。

（３）実施方針

- 良好な居住環境を保全するため、適正な管理・維持保全が必要であることから計画的な修繕を実施します。
- 定期的な点検により、標準修繕周期を踏まえて適切な時期に予防保全的な修繕を行い、住宅の居住性・安全性等の維持・向上により、建物の長期的な活用を図ります。

７－３　改善事業の実施方針

３次判定の結果から、住棟の状況に応じた改善事業の必要性や効果を考慮して事業を行います。

個別改善を実施する団地については、居住性・安全性を考慮し、適正な改善事業を実施します。実施する改善事業について、実施方針及びその内容を４区分に分類します。

なお、改善事業の周期は、公営住宅等長寿命化計画策定指針の修繕周期を基本としつつ、同時施工の効率性や年度ごとの事業費の平準化を考慮して決定していきます。

①居住性向上型

引き続き活用を図る住棟について、住戸設備等の改善や機能性、居住性等の向上を図りま

す。

【実施内容（例）】: 設備の更新、３点給湯　等

②福祉対応型

高齢者・子育て世帯等が安心して生活できるように住居、共用部のバリアフリー化を図るなど、居住の円滑化のための設備等の改善を図ります。

【実施内容（例）】: エレベーターの設置、住戸の段差解消　等

③安全性確保型

事故防止に配慮した改善を実施し、入居者の安全性を確保します。

【実施内容（例）】: エレベーターの安全対策改修、外壁落下防止改修 等

④長寿命化型

改修周期に基づき、長寿命型に関連する事業を実施します。長寿命化型では、中層耐火構造は７０年程度、木造では３０年程度の活用を目指し長寿命化を図ります。

一定の居住性や安全性等が確保されている住棟において、建物の長寿命化を図るため、耐久性の向上や躯体への影響の低減、維持管理の容易性の向上の観点から予防保全的な改善を行います。

【実施内容（例）】: 躯体・屋上・外壁の耐久性向上（屋上防水・外壁塗装）
配管の耐久性、耐食性の向上に資する工事等

７－４　建替事業・用途廃止の実施方針

判定の結果、本計画期間内で「建替」・「用途廃止」する団地はありません。

８．長寿命化のための実施予定事業

８－１　団地別の改善等の実施方針

改善の実施方針を踏まえて各団地で実施する改善等の方針を整理します。

１）秋留野ハイツ

【現状】

・秋留野ハイツは２棟、４階建ての鉄筋コンクリート造です。
・管理戸数は２ＤＫが 16 戸、3DK が 39 戸であり、計 55 戸です。
・建設年度は平成元年であり、現状で築３０年、計画終了年次（令和 11 年）には築 40 年となり、耐用年数（70 年）の１／２を経過します。

【改修履歴】

住　　戸	換気扇修繕・浴室改善工事（H28～29）
供用部	階段手すり等設置工事（H15～16）・給水管直結工事（H19）
屋外･外構	屋根改修工事（H16～17）

【建物の劣化状況】

外壁では、下地の露出は見られませんが、一部、表面塗装の剥離やクラックがあります。

【判定】個別改善

【計画期間の事業概要】

建設から 30 年が経過し、建物の老朽化が進み、計画期間内に耐用年限の１／２を経過することから、予防保全となる改善が必要です。平成 16 年に屋根改修工事を実施していますが、計画期間内に屋根防水の修繕周期とされる「２４年間」を経過します。

そこで、主に、外壁改修、バルコニー防水及び屋根改修を実施し、建物における耐久性の向上、躯体への影響の低減、維持管理の容易性向上の観点から、ライフサイクルコストの縮減を図り、適切に予防保全的な改善を行います。

なお、エレベーターが設置されていないため、バリアフリーの観点から課題があります。しかし、本団地の構造は、階段室型であるため、階段毎にエレベーターを設置しなければならないこと、事業費が膨大となること、敷地が限られていることなどから改修が難しい状況です。そこで階段利用が困難となる居住者については、バリアフリー化整備済みの団地への住み替えを実施することで対応するとともに、新規入居者は若年層を対象とします。

【実施する事業】屋上・外壁・バルコニー改修工事

2）伊奈ハイツ

【現状】

- 伊奈ハイツは１棟、３階建ての鉄筋コンクリート造です。
- 管理戸数は２ＤＫが６戸、3DK が９戸であり、計 15 戸です。
- 建設年度は平成 14 年であり、現状で築 17 年、計画終了年次（令和 11 年）には築 27 年になります。

【改修履歴】

住　　戸	地上デジタル放送改修工事（H22）、浴室改善工事（H30）
供用部	なし
屋外･外構	なし

【建物の劣化状況】

外壁は、一部クラックがありますが、補修済みです。

【判定】個別改善

【計画期間内の事業概要】

比較的新しい団地であり、現状では大きな問題はありませんが、外壁にクラックなどが見られます。中長期的には、計画的な改善・修繕により長寿命化を図る団地とするため、老朽化への対応が必要となります。

計画期間内には、壁面塗装の修繕周期とされる「１８年間」を経過しますので、建物における耐久性の向上、予防保全等の観点から、外壁改修を実施するとともに、水道設備の維持管理コストを削減し、安全性を確保するため、水道直結化工事を実施します。

また、バリアフリーの観点から、エレベーターの設置を検討するとともに、福祉部局と連携して個別の緊急通報装置などの見守り事業を進めることで、高齢となった入居者の安全・安心な生活の確保を図ります。

【実施する事業】

- エレベーター新設工事
- 外壁改修工事
- 水道直結化工事

３）山田ハイツ

【現状】

・山田ハイツは１棟、３階建ての鉄筋コンクリート造です。
・管理戸数は２ＤＫが９戸、3DK が 12 戸であり、計 21 戸です。
・建設年度は平成 17 年であり、現状で築 14 年、計画終了年次（令和 11 年）には築 24 年です。

【改修履歴】

住　　戸	地上デジタル放送改修工事（H22）、浴室改善工事（R1）
供用部	なし
屋外･外構	なし

【建物の劣化状況】

特にありません。

【判定】個別改善

【計画期間内の事業概要】

比較的新しい団地であり、現状では建物に大きな問題はありません。

中長期的には、計画的な改善・修繕により長寿命化を図る団地とします。

エレベーターの安全設備に関して現在の基準に適合させるため、安全対策改修工事を実施します。

また、水道設備の維持管理コストの削減を図り、安全性を確保するため、水道直結化工事を実施します。

高齢化への対応については、伊奈ハイツと同様に福祉部局と連携し、入居者に対して個別の緊急通報装置の貸与などの見守り事業を実施することにより安全・安心な生活を確保していきます。また、新規の入居者については、高齢者に対応した既存団地への誘導を図ります。

【実施する事業】

・エレベーター安全対策改修工事
・水道直結化工事

４）雨間ハイツ

【現状】

・雨間ハイツは１棟、３階建ての鉄筋コンクリート造です。
・管理戸数は１ＤＫが６戸、2DK が 15 戸であり、計 21 戸です。
・建設年度は平成５年であり、現状で築 26 年、計画終了年次（令和 11 年）には築 36 年であり、耐用年数（70 年）の半数を過ぎます。

【改修履歴】

住　　戸	給湯器交換工事（H16）・緊急通報システム設備交換工事（H24～25）・浴室改善工事（R1）
供用部	なし
屋外･外構	屋上防水改修工事（H16）

【建物の劣化状況】

・外壁タイルにクラックがあります。
・階段室の内側塗装が剥離しています。

【判定】個別改善

【計画期間内の事業概要】

建設から 26 年が経過し、塗装の剥離、クラックなどがあり、計画期間内に耐用年限の１／２を経過することから、予防保全による改善が必要です。平成 16 年に屋根防水改修工事を実施していますが、計画期間内に屋根防水の修繕周期とされる「24 年間」を経過します。

中長期的には、需要がある高齢者住宅であるため、計画的な改善・修繕により長寿命化を図ります。また、福祉部局との連携により、シルバーピア事業としてのサービスの実施を継続します。

そのため、建物における耐久性の向上、予防保全等の観点から、屋上防水改修工事を実施します。

また、水道設備の維持管理コストの削減を図り、安全性を確保するため、水道直結化工事を実施します。

エレベーターについては、耐用年数を迎えることから、全面的な改修工事を実施します。

【実施する事業】

・屋上防水改修工事
・エレベーター改修工事
・水道直結化工事

5）草花公園タウン　１号棟・２号棟

【現状】

- 草花公園タウン（1 号棟・2 号棟）は、２棟、３階建ての鉄筋コンクリート造です。
- 管理戸数は 1ＤＫが 29 戸、2DK が 30 戸、3DK が 15 戸であり、計 74 戸です。
- 建設年度は平成 27 年であり、現状で築４年、計画終了年次（令和 11 年）では築 14 年です。

【改修履歴】

特にありません

【建物の劣化状況】

特に大きな問題はありません。

【判定】維持管理

【計画期間内の事業概要】

事業計画はありません。

6）草花公園タウン　３号棟～７号棟

【現状】

- 草花公園タウン（3 号棟～7 号棟）は、５棟、２階建ての木造です。
- 管理戸数は 1ＤＫが 10 戸、2DK が 10 戸、3DK が５戸であり、計 25 戸です。
- 建設年度は平成 27 年であり、現状で築４年、計画終了年次（令和 11 年）では築 14 年です。

【改修履歴】

特にありません

【建物の劣化状況】

特に大きな問題はありません。

【判定】維持管理

【計画期間内の事業概要】

事業計画はありません。

８－２　長寿命化のための事業実施予定一覧

計画期間内に実施予定である個別改善の事業は次のとおりです。

表 - 29　計画修繕・改善事業の実施予定

団地名（構造）	棟番号	階数 戸数	建設年度	判定	改修等の内容	前期					後期				
						2020（R2）年度	2021（R3）年度	2022（R4）年度	2023（R5）年度	2024（R6）年度	2025（R7）年度	2026（R8）年度	2027（R9）年度	2028（R10）年度	2029（R11）年度
秋留野ハイツ（RC）	1号棟	4F 32戸	1989	改善	【長寿命】 ・屋上防水 ・外壁改修 ・バルコニー防水					【R6～R9】長寿命 屋上防水【工事】 外壁改修【工事】 バルコニー防水【工事】					
	2号棟	4F 23戸	1989	改善						【R6～R9】長寿命 屋上防水【工事】 外壁改修【工事】 バルコニー防水【工事】					
伊奈ハイツ（RC）		3F 15戸	2002	改善	【福祉対応】 ・ＥＶ新設 【居住】 ・水道直結化工事 【長寿命】 ・外壁改修	【R2～R5】居住 水道直結化 【調査・設計】	【工事】							【R10～R12】 長寿命 外壁改修 【設計・工事】	
								【R4～R7】福祉対応 ＥＶ新設 【修正設計・工事】							
山田ハイツ（RC）		3F 21戸	2005	改善	【安全】 ・ＥＶ改修 【居住】 ・水道直結化工事	【R2～R5】居住 水道直結化 【調査・設計】	【工事】								
								【R4～R6】安全 ＥＶ改修 【工事】							
雨間ハイツ（RC）		3F 21戸	1993	改善	【安全】 ・ＥＶ改修 【居住】 ・水道直結化工事 【長寿命】 ・屋上防水	【R2～R5】居住 水道直結化 【調査・設計】	【工事】					【R8～R11】長寿命 屋上防水【設計・工事】			
									【R5～R7】安全 ＥＶ改修 【工事】						
草花公園タウン（RC）	1号棟	3F 38戸	2015	維持管理	－	維持管理									
	2号棟	3F 36戸	2015	維持管理	－	維持管理									
草花公園タウン（木造）	3号棟	2F 5戸	2015	維持管理	－	維持管理									
	4号棟	2F 5戸	2015	維持管理	－	維持管理									
	5号棟	2F 5戸	2015	維持管理	－	維持管理									
	6号棟	2F 5戸	2015	維持管理	－	維持管理									
	7号棟	2F 5戸	2015	維持管理	－	維持管理									

注：事業については、複数年かけて実施するのではなく、事業実施開始年度に幅を持たせ、最終年度までの間に完了する旨の表記であり、事業費の平準化により、開始年度がずれる可能性があります。また、市全体の公共施設の維持管理や財政状況等を総合的に勘案して実施します。

９．ライフサイクルコスト（ＬＣＣ）とその縮減効果

９－１　ＬＣＣの算出の考え方

長寿命化型改善事業によるライフサイクルコスト（以下、「LCC」と表記します。）の改善効果は以下の手法で行います。

長寿命化型改善とした団地・住棟を対象に、長寿命化型改善を実施する場合と実施しない場合について、評価期間中に要するコストを算出し、住棟単位（戸当たりコスト×当該住棟における住戸数）で年当たりのコスト比較を行うことで、改善効果を算出します。

算出に関わる根拠、数値については、公営住宅等長寿命化計画策定指針をもとに、条件整理や設定を行います。

なお、長寿命化改善事業を実施する団地は、秋留野ハイツ１・２号棟（屋根防水、外壁改修、バルコニー防水）、伊奈ハイツ（外壁改修）、雨間ハイツ（屋根防水））です。

１）ＬＣＣ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ライフサイクルコストの算出の基本的な考え方は次のとおりです。

ＬＣＣ＝（建設費＋改善費＋修繕費＋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（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（注）。
・**修繕費**：管理期間における修繕工事費の見込み額（注）。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（注）。

（注）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の縮減効果の算出の基本的な考え方

長寿命化型改善事業または全面的改善事業を実施する公営住宅等を対象とした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とおりです。

①１棟のＬＣＣ縮減効果〔単位：千円/棟・年〕
＝ＬＣＣ（長寿命化計画前）－ＬＣＣ（長寿命化計画後）

$$②ＬＣＣ（長寿命化計画前）＝\frac{（建設費＋修繕費＋除却費）^{※1}}{評価期間（改善非実施）}$$

※１：（建設費＋修繕費＋除却費）は公営住宅等長寿命化計画に基づく改善事業（ＬＣＣ算定対象）を実施しない場合に想定される管理期間に要するコスト。　〈　耐火：50 年　で設定　〉

・**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（注）。長期修繕計画で設定している標準的な修繕項目・周期等に基づき、修繕費を算定する。典型的な修繕計画モデルから得られる修繕費乗率を建設費（推定再建築費）に乗じて算定される累積修繕費で代用してもよい。

・**評価期間（改善非実施）**：改善事業を実施しない場合に想定される管理期間。物理的な劣化や社会的価値の低下に伴い供用に適さない状態になるまでの管理期間といえるが、これまでの建替事業の実績を考慮し、建替前の平均的な供用期間（構造種別）を評価期間（改善非実施）としてもよい。

・**除却費**：評価期間（改善非実施）末に実施する除却工事費（注）。

（注）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。

$$③ＬＣＣ（長寿命化計画後）＝\frac{（建設費＋改善費＋修繕費＋除却費）^{※2}}{評価期間（改善実施）}$$

※２：（建設費＋改善費＋修繕費＋除却費）は公営住宅等長寿命化計画に基づく改善事業（ＬＣＣ算定対象）及び公営住宅等長寿命化計画の計画期間以後に想定される改善事業（ＬＣＣ算定対象）を実施する場合に想定される管理期間（目標管理期間）に要するコスト。
〈　耐火：70 年（公営住宅法に基づく年数）で設定　〉

・**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（注）。

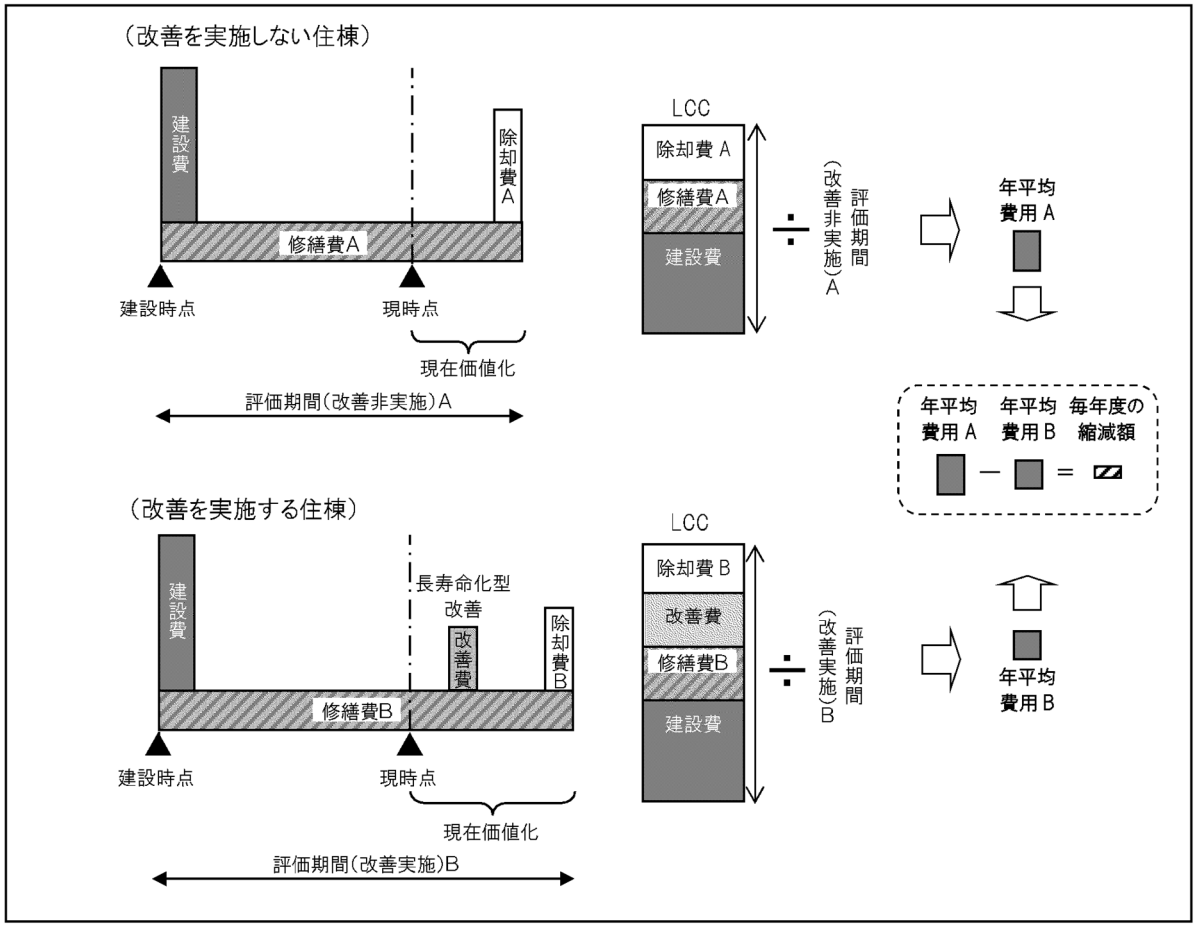
・**修繕費**：建設後、評価期間（改善実施）末までに実施した修繕工事費（注）。以下、②の記載と同じ。

・**除却費**：評価期間（改善実施）末に実施する除却工事費（注）。

・**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）。

（注）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。

図 - 21　ＬＣＣとその縮減効果の算出イメージ



資料：公営住宅等長寿命化計画策定指針（平成 28 年８月、国土交通省住宅局住宅総合整備課）

国のプログラムをもとにＬＣＣを算出する。算出の手順は次のとおりです。

【算出の手順】

計画前モデル	①評価期間（改善非実施）Ａ 長寿命化型改善事業を実施しない場合に想定される管理期間 国の試算例を踏まえ、50 年と設定する。 ※ただし、既に建設後 50 年を超過している住棟については、プログラム算出上 60 年と設定。 ②修繕費Ａ 修繕費＝（当該住棟の建設費×修繕項目別の修繕費乗率）の累積額 建設時点から①評価期間（改善非実施）Ａ末までの各年の修繕費を累積した費用とする。修繕項目・修繕費乗率・修繕周期は国の試算例を参考とし、現時点以後の各年の修繕費については、現在価値化して算出する。 ③建設費 推定再建築費＝（当該住棟の建設時点に投資した建設工事費 ×公営住宅法施行規則第 23 条の率） ④除却費Ａ 評価期間（改善非実施）末に実施する除却工事費 ⑤計画前ＬＣＣ 計画前ＬＣＣ＝（③建設費＋②修繕費Ａ＋④除却費Ａ） ÷①評価期間（改善非実施）Ａ （単位：円／戸・年）
計画後モデル	⑥評価期間（改善実施）Ｂ 公営住宅等長寿命化計画に基づく改善事業（ＬＣＣ算定対象）及び当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） 長寿命化型改善を行ったことにより期待される延長される年数については、公営住宅法に基づく年数として、70 年（20 年延長）と設定する。 ⑦修繕費Ｂ 修繕費＝（当該住棟の建設費×修繕項目別の修繕費乗率）の累積額 建設時点から⑥評価期間（改善実施）Ｂ末までの各年の修繕費を累積した費用とする。修繕項目・修繕費乗率・修繕周期は国の試算例を参考とし、現時点以後の各年の修繕費については、現在価値化して算出する。 ⑧長寿命化型改善費 当該改善を複数回行う場合は、それらの合計費用とする。現時点以後の各年の修繕費については、現在価値化して算出する。 ⑨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） ⑩除却費Ｂ 評価期間（改善実施）末に実施する除却工事費 ⑪計画後ＬＣＣ 計画後ＬＣＣ＝（⑨建設費＋⑧長寿命化型改善費＋⑦修繕費Ｂ＋⑩除却費Ｂ） ÷⑥評価期間（改善実施）Ｂ （単位：円／戸・年）
ＬＣＣ縮減効果	⑫年平均縮減額 年平均縮減額＝⑤計画前ＬＣＣ－⑪計画後ＬＣＣ ⑬住棟当たりの年平均縮減額 以上より求めた年平均縮減額は戸当たりの額であり、これに当該住棟の住戸数分を積算して、住棟当たりの年平均縮減額を算出する。年平均縮減額がプラスであれば、ＬＣＣ縮減効果があるものと判断する。

９－２　ＬＣＣの縮減効果

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の比較を行いますが、そのほかにもＬＣＣを算出することによって、以下のような効果があげられます。

・適切な時期に予防保全を目的とした計画的な修繕や耐久性の向上等を図る改善を実施することで、ストックの長寿命化が図られ、維持管理費等コストの縮減につながる。
・適切な修繕及び改善を実施することで、建物の老朽化や劣化による事故等を未然に防ぐことができ、市営住宅等の安全性が確保される。
・団地特性等を踏まえた上で、重要度に応じた修繕・改善を実施することで、効率的な維持管理を実施できる。

以上のことから、ＬＣＣの縮減効果を確認することにより、コストに対して十分な効果を発揮できるよう管理していきます。

表 - 30　団地別の LCC 縮減効果

団地名	住棟番号	戸数	建設年度	計画前LCC（円／戸・年）	計画後LCC（円／戸・年）	LCC縮減効果	
						年平均縮減額（円／戸・年）	住棟当たりの年平均縮減額（円／棟・年）
秋留野ハイツ	1	32	1989	307,562	251,842	55,720	1,783,040
	2	23	1989	307,562	251,377	56,185	1,292,255
伊奈ハイツ	1	15	2002	436,294	327,018	109,276	1,639,140
雨間ハイツ	1	21	1993	353,107	259,837	93,270	1,958,670
合　計						314,451	6,673,105

１０．今後の市営住宅の施策に関する方針

方針１　適正な市営住宅の供給

将来人口の動向や財政事情を勘案し、原則として、市営住宅の新規建設は行わず、既存ストックを有効活用します。人口、世帯構成人数の減少傾向は、将来的にも続くことが予想されることから、長期的な視点を持って本計画を実行し、適正な供給戸数を確保していきます。

方針２　バリアフリー化への対応

入居者の高齢化などによる身体的な変化に伴うミスマッチに対応するため、設備が整った団地への住み替えを推進するとともに、段差の解消、エレベーターの設置など既存ストックで改善が可能なものについて検討します。

方針３　少子化対策等の観点からの市営住宅の供給の適正化

入居者の住み替えによるミスマッチの解消や、子育て世帯の優先入居、期限付き入居の設定などを実施することにより、市営住宅の供給の適正化を図り、より効率的な管理・運営に努めます。

方針４　予防保全的な維持管理による長寿命化及びライフサイクルコストの縮減

不具合が生じてから修繕する「対処療法的な維持管理」ではなく、計画的に修繕を行う「予防保全的な維持管理」を進め、各団地の状況に応じた改善、修繕等を実施することにより、長寿命化を図ります。また、点検結果データを活用し、適正な維持管理によりライフサイクルコストの縮減を図ります。

方針５　市営住宅の適正な管理及び住宅施策の実施

市営住宅が真に住宅に困窮する低額所得者に対して公平・公正に安定した供給ができるよう、福祉部局と連携して適正な入居管理等を実施していきます。また、既存の市営住宅で対応しきれない場合には、住宅確保要配慮者への必要な支援を検討する居住支援協議会の設立や借上市営住宅の供給など、福祉部門と連携した幅広い視点からの住宅セーフティネットの構築などについて検討していきます。

あきる野市営住宅ストック総合活用計画
（あきる野市営住宅長寿命化計画）
発行：令和　年　月
〒197-0814
東京都あきる野市二宮 350
あきる野市都市整備部都市計画課