

第4章 市営住宅ストックの活用手法の選定

1 基本的な考え方

(1) 活用手法の区分

① 建替

現存する市営住宅または共同施設を除却し、その敷地の全部または一部の区域に新たに市営住宅を建設するものを建替とします。また、現存する住宅の敷地で用途廃止し別の敷地に新たに建設する「非現地建替」「統合建替」についても同様に建替として扱います。

② 用途廃止

市営住宅または共同施設の用途を廃止し、その敷地の全部又は一部を異なる用途へ転換するものを用途廃止とします。

③ 改善

市営住宅の性能・品質を向上するため、以下の改善・改修を個別に行うものを個別改善とします。なお、躯体を残し内装・設備等を全面的に更新する全面的改善については、本計画での実施は、予定しておりません。

- ア 居住性向上型 : 間取りの改修、給湯設備の設置、電気容量のアップ 等
- イ 福祉対応型 : 住戸内手すり設置、段差解消、共用部高齢者対応 等
- ウ 安全性確保型 : 耐震改修、台所の不燃化、避難路の確保 等
- エ 長寿命化型 : 外壁改修、屋上防水、配管改修 等
- オ 脱炭素社会対応型 : 断熱化対応、再生可能エネルギーの導入 等

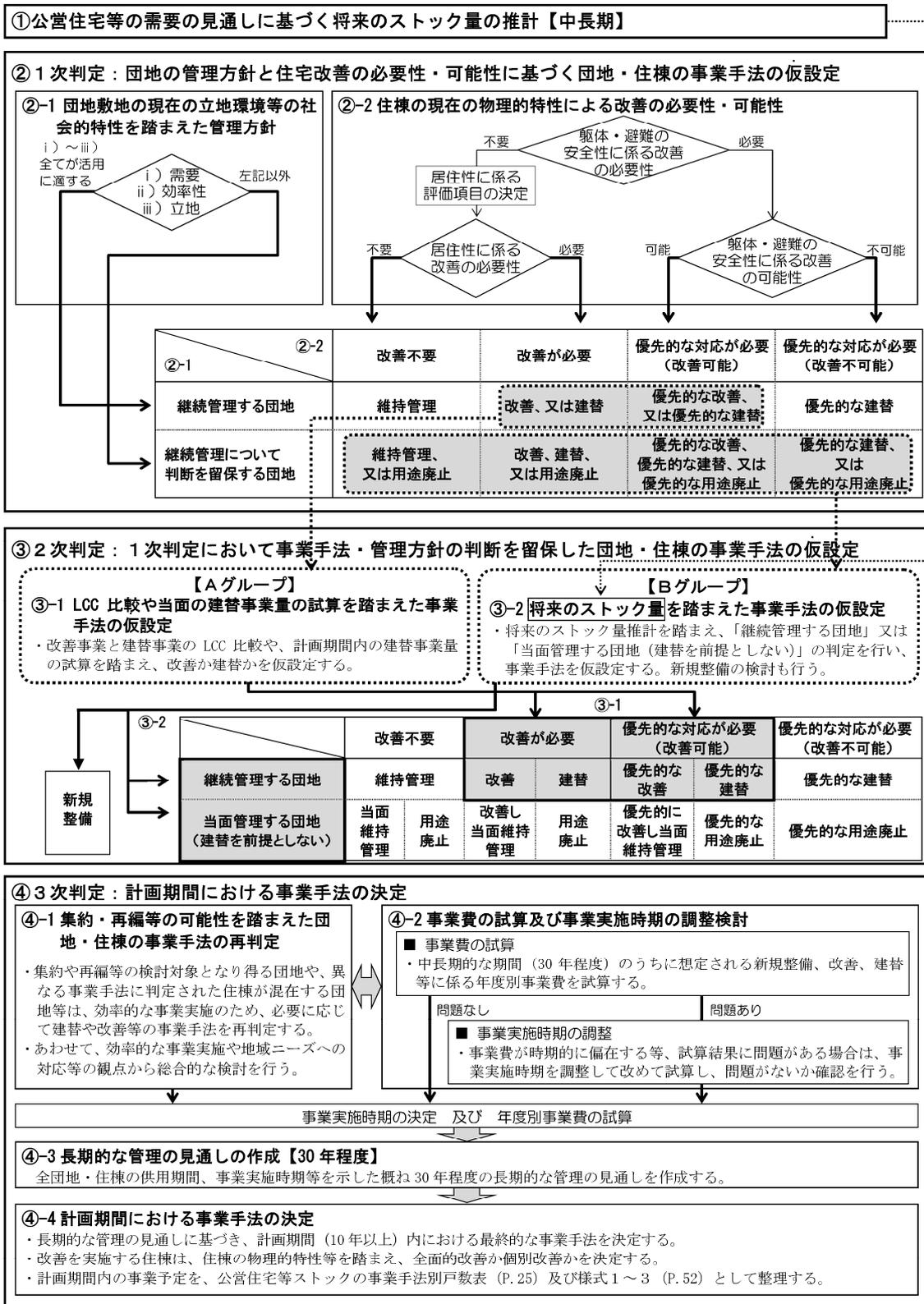
④ 維持管理

以下の方法により適切な維持・保全を行うものを維持管理とします。

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

(2) 選定の流れ

各住宅・住棟の活用手法は、以下のフローに沿って選定します。



資料：公営住宅長寿命化計画策定指針（改定）平成28年8月 国土交通省住宅局

図4-1 事業手法の選定フロー

2 1次判定

1次判定は、図4-1の選定フローに従い、以下の2段階の検討から事業手法の仮設定を行います。

■ 1次判定の検討手順

- ① 住宅敷地の現在の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針
- ② 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性

(1) 住宅敷地の現在の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針の検討

指針では、「住宅敷地の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針を検討するにあたっては、需要・効率性・立地の3つの観点を考慮し評価すること」とされています。

表4-1 指針に基づく評価基準（その1）

評価項目	内容
需要	・応募倍率及び空家率の状況
効率性	・高度利用の可能性や建替え事業の効率性
立地	・利便性 ・地域バランス ・災害危険区域等の内外

本市では、上記評価内容を勘案しつつ、以下の指標を設定したうえで、図4-1の選定フローに従い、管理方針の仮設定を行います。

① 需要

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

表4-2 需要を判定する項目と基準

判定項目	判定基準
応募倍率	直近5年間（平成30年度～令和4年度）の住宅ごとの応募倍率（応募戸数÷募集戸数）を使用して判断する。 ・応募倍率が1.0倍以上の場合には当該住宅への需要があるとみなし「○」とする。 ・募集実績のない住宅は判定の対象外とする。
入居率	令和5年4月1日現在の入居率（戸数÷入居戸数）を使用して判定する。 ・住宅ごとの入居率が90%以上の場合には当該住宅への需要があるとみなし「○」とする。

② 効率性

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

表 4-3 効率性を判定する項目と基準

判定項目	判定基準
地域地区	各住棟が立地する住宅の地域地区について判定する。 <ul style="list-style-type: none"> ・容積率 150%未満もしくは工業・工業専用地域に立地する住宅を「×」とする。 ・高度地区に指定され、高さ制限がある住宅を「×」とする。
敷地面積	各住宅が立地する敷地面積について判定する。 <ul style="list-style-type: none"> ・敷地面積が 3,000 m²未満の住宅を「×」とする。

③ 立地

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

表 4-4 立地を判定する項目と基準

判定項目	判定基準
利便性	公共公益施設の利用や公共交通を利用した生活移動の利便性について評価する。 <ul style="list-style-type: none"> ・住宅から公共公益施設（教育施設、商業施設、医療施設、福祉施設）、鉄道駅までの距離が 800m（おおむね徒歩 10 分以内）である場合は「○」として判定する。 ・住宅からバス停までの距離が 300m（おおむね徒歩 4 分以内）である場合は「○」として判定する。
地域バランス	地域のバランスに配慮した住宅の継続管理の必要性を評価する。 <ul style="list-style-type: none"> ・県営住宅も含め、中学校区内の唯一の公営住宅である場合は、地域毎の居住事情に対する配慮が必要として「○」と判定する。
災害危険区域	災害危険区域及びその他法令等に基づき、危険と認められる区域内に存在するか評価する。 <ul style="list-style-type: none"> ・敷地の一部もしくは全体が、土砂災害特別警戒区域内である場合、また、津波の浸水予測が 0.3m以上、高潮・洪水の浸水予測が 0.5m以上の区域に含まれる住宅を「×」とする。

<判定結果（管理方針の仮設定）>

判定結果は、次頁のとおりであり、需要、効率性、立地の判定基準をすべて満たす住宅はないことから、指針に基づき、すべての住宅を「維持管理について判断を留保する住宅」と設定（仮設定）します。

表 4-5 住宅の立地環境等の社会的特性に係る評価結果

	需要		効率性		立地												
	応募倍率 注1	入居率 注2	地域区分	敷地面積	利便性						地域バランス	安全性					
					教育施設	商業施設	医療施設	福祉施設	鉄道駅	バス停		急傾斜	土石流	地すべり	津波	高潮	洪水
巨海住宅	—	—	○	×	○	×	○	○	×	○	×	○	○	○	○	×	○
鎌谷住宅	×	—	○	○	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	×	○
室住宅	—	—	○	×	○	×	×	○	×	○	×	○	○	○	○	○	×
野々宮住宅	○	○	○	○	○	×	○	○	×	×	×	○	○	○	×	×	○
父橋住宅	○	○	○	○	○	×	○	○	×	○	×	○	○	○	○	○	×
中原住宅	×	—	○	○	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	×
中野郷住宅・簡平	○	—	○	○	×	×	○	×	×	×	×	○	○	○	○	○	×
中野郷住宅・簡二	○	—	○	○	×	×	○	×	×	×	×	○	○	○	○	○	×
中野郷住宅・中耐	○	×	○	○	×	×	○	×	×	×	×	○	○	○	○	○	×
下町住宅	○	×	○	○	○	○	○	○	×	○	×	○	○	○	○	○	○
宮浦住宅	○	×	○	○	○	×	○	○	×	○	×	○	○	○	○	○	○
犬塚住宅	○	×	○	○	○	○	×	○	×	○	○	○	○	○	○	○	×
住崎住宅	○	×	×	○	×	○	○	×	×	○	×	○	○	○	○	○	○
味浜住宅・耐二	○	○	○	○	○	○	○	○	×	○	×	○	○	○	○	×	○
味浜住宅・中耐	○	×	○	○	○	○	○	○	×	○	×	○	○	○	○	×	○
大切間住宅	○	×	○	○	○	○	○	○	○	×	×	○	○	○	×	×	×
神ノ木住宅	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	×	○	○	○	○	×	×
神明塚住宅	—	×	○	×	○	○	○	○	○	○	×	○	○	○	×	×	×
木田住宅	×	×	○	×	×	○	○	○	○	×	×	○	○	○	○	×	×
王塚住宅	○	×	○	○	○	×	×	○	×	×	×	×	○	○	○	○	○
元屋敷住宅	○	—	○	○	○	○	○	○	○	×	×	○	○	○	○	×	×
富好住宅	×	×	○	×	○	×	○	○	○	×	×	○	○	○	×	×	×
須原住宅	×	×	○	×	○	○	○	○	×	×	×	○	○	○	×	×	×
埋畑住宅	○	×	○	×	○	×	×	×	×	×	×	○	○	○	×	×	×
鳥羽住宅	×	×	○	×	×	×	○	○	○	×	×	○	○	○	×	×	○
鳥羽第2住宅	×	○	○	×	×	×	○	○	○	×	×	○	○	○	×	×	○
鳥羽第3住宅	○	×	○	×	×	×	○	○	○	×	×	○	○	○	×	×	○

注1 直近5年間で募集を行わなかった住宅は、応募倍率による評価ができないため「—」と表示。

注2 政策空家を有する住宅は、入居率による評価は行わず「—」と表示。

(2) 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性の検討

指針では、「住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性の検討にあたっては、躯体の安全性・避難の安全性・居住性の3つの観点を考慮し評価すること」とされています。

表 4-6 策定指針に基づく評価基準（その2）

評価項目	内容
躯体の安全性	・耐震改修の必要性
避難の安全性	・二方向避難の確保状況 ・防火区画の確保状況
居住性	・住戸面積 ・省エネルギー性 ・バリアフリー性 ・浴槽設置状況

注) 居住性に係る評価項目は、各自治体で適宜決定するとされています。

本市では、上記評価内容を勘案しつつ、以下の指標を設定したうえで、図 4-1 の選定フローに従い、管理方針の仮設定を行います。

① 躯体の安全性

躯体の耐震性の有無と老朽化について評価します。

いずれかの項目において「×」と判定された場合、改善の必要性が高いと判断します。

表 4-7 躯体の安全性を判定する項目と基準

判定項目	判定基準
耐震性	躯体の耐震性能について判定する。 ・耐震性能が満たされていない住棟について「×」と判定する。
老朽化	各住棟の躯体の老朽化について判定する。 ・中層耐火構造の住棟のうち、下記のいずれかに該当する場合は、躯体の安全性に不安がある住棟と判断し「×」と判定する。 ① 不同沈下 ② 柱や壁の大きなひび割れ ③ 鉄筋の錆によるコンクリートの膨張亀裂（爆裂等） ④ 火災や化学薬品などによるコンクリートの劣化 ⑤ 仕上げ材の顕著な剥落、老朽化 ⑥ 外壁の落下、笠木の浮き ・簡易耐火構造の各住棟は、既に耐用年限を経過していることから、躯体の安全性に不安がある住棟と判断し「×」と判定する。

② 避難の安全性

2方向避難及び防火区画の確保の状況について評価します。

いずれかの項目において「×」と判定された場合、優先的な対応が必要と判断します。

なお、2階以下の住棟については判定しないものとします。

表 4-8 避難の安全性を判定する項目と基準

判定項目	判定基準
防火区画	火災時の避難路となる防火区画の確保状況を判定する。 <ul style="list-style-type: none"> ・設計図書により防火区画の確保の状況を判断し、適切な場合には「○」と判定する。
二方向避難	火災時における階下への避難ルートの確保状況を判定する。 <ul style="list-style-type: none"> ・通常使用する住戸玄関の他に、バルコニーや隣戸等を経由して避難できる場合は「○」と判定する。 ・バルコニー設置の固定式避難器具を使用して下層階へ避難できる場合は「○」と判定する。

③ 居住性

居住性にかかる判定は、「住戸内の快適性」と「高齢者対応」の視点から以下の4項目で判定します。

表 4-9 居住性を判定する項目と基準

判定項目	判定基準
住戸規模	居住面積水準にかかる住戸規模を判定する。 <ul style="list-style-type: none"> ・住棟内のすべての住戸で3人世帯の最低居住面積水準（40 m²）を確保している場合は「○」と判定する。 ・同一住棟もしくは住宅内でより居室数の多い40 m²以上の部屋がある場合、世帯規模に応じた型別供給を行っているのみならず、40 m²未満の住戸を含む場合でも「○」と判定する。
浴槽	住戸内の浴槽の有無について判定する。 <ul style="list-style-type: none"> ・浴槽が設置されている場合は「○」とする。 （自己負担で浴槽を設置する必要がある住棟は含まない。）
水洗トイレ	トイレの水洗、非水洗について判定する。 <ul style="list-style-type: none"> ・便所が水洗化されている場合は「○」とする。
3点給湯	住戸内の給湯設備について判定する。 <ul style="list-style-type: none"> ・台所・洗面所・浴室の3箇所すべてに給湯可能な設備が設置されている場合は「○」とする。
バリアフリー性	住戸内のバリアフリー設備について判定する。 <ul style="list-style-type: none"> ・住戸内の手摺の設置や段差の解消など、何かしらのバリアフリー対応が行われている場合は「○」と判定する。 ・同一住棟もしくは住宅内でバリアフリー対応が行われている住戸がある場合、バリアフリー対応住戸の供給が可能とみなし、「○」と判定する。

<判定結果（管理方針の仮設定）>

判定の結果、Aグループに分類された住宅はなく、すべての住宅がBグループに分類され、そのうち、味浜、埋畑住宅については改善不要と判定され、中野郷V棟、宮浦、犬塚、富好、須原、鳥羽第3の6住宅については将来的な改善が必要な住宅、老朽化の進行が見られるその他の各住宅については優先的な対応が必要な住宅と判定されました。

以下に、住宅の立地環境等の社会的特性による評価及び住棟の物理的特性による評価結果から、1次判定結果を示します。（個別の判定結果は、第9章 付録 3 事業手法判定結果（1次判定結果）を参照。）

表 4-10 1次判定結果（事業手法の仮設定）

住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性					
各住宅の社会的特性による管理方針		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)
	継続管理する住宅	維持管理		Aグループ 改善、又は建替	優先的な改善、 又は優先的な建替
住棟数 0 棟		住棟数 0 棟	住棟数 0 棟	住棟数 0 棟	住棟数 0 棟
維持管理について判断を留保する住宅	Bグループ 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
	住棟数 4 棟	住棟数 13 棟	住棟数 116 棟	住棟数 0 棟	住棟数 0 棟

3 2次判定

2次判定は、1次判定において事業手法・管理方針の判断（改善事業を実施するのか、建替事業を実施するのか、将来にわたって継続管理するのか、建替えを前提とせず当面管理するのか）を留保した住宅・住棟を対象として、以下の2段階の検討から事業手法の仮設定を行うこととされています。

■ 2次判定の検討手順

- ① 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
- ② 将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定

(1) LCC比較や建替事業量の試算を踏まえた事業手法の仮設定

指針では、「1次判定において、Aグループ（継続管理する住宅のうち、改善か建替えかの判断を留保する住宅・住棟）と判定した住宅・住棟について、改善事業を実施する場合と建替事業を実施する場合のLCC比較や、計画期間内での建替事業量試算により、事業手法（改善又は建替え）を仮設定すること」とされています。

本計画では、1次判定においてAグループと判定された住宅・住棟がないことから、LCC比較や建替事業量の試算を踏まえた事業手法の仮設定は行わないこととなります。

(2) 将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定

次に、1次判定においてBグループと判定した住宅については、ストック推計を踏まえて将来的な活用の優先順位を検討し、将来にわたって「継続管理する住宅」とするのか、将来的には他住宅との集約等により用途廃止することを想定する「当面管理する住宅（建替えを前提としない）」とするのかを判定します。

ここで、西尾市公共施設長寿命化計画では、簡易耐火構造の各住棟については、既に耐用年限を超過していることなどから、入居状況を見ながら、下記のとおり、順次、建替、統廃合または用途廃止を行うことを前提としています。

表 4-11 西尾市公共施設長寿命化計画で示されている簡易耐火構造の今後のあり方

内容	対象住宅
建替	・鎌谷住宅 ・父橋住宅 ・中原住宅 ・中野郷住宅（中耐除く）
統廃合	・巨海住宅 ・室住宅 ・野々宮住宅 ・大切間住宅 ・神ノ木住宅 ・神明塚住宅 ・木田住宅 ・王塚住宅
用途廃止	・対米住宅 ・東入舟住宅 ・生田住宅 ・赤羽住宅 ・鳥羽住宅 ・鳥羽第2住宅

資料：西尾市公共施設長寿命化計画をもとに作成

そのため、2次判定では、上記の考え方を踏まえ、簡易耐火構造の各住棟を、次のとおり判定（分類）します。

表 4-12 簡易耐火構造の2次判定の考え方

判定項目	判定基準
建替対象住棟	「継続管理する住宅」のうち『建替』または『優先的な建替』と判定
統廃合対象住棟	「当面維持管理する住宅（建替を前提としない）」のうち『用途廃止』または『優先的な用途廃止』と判定
用途廃止対象住棟	

注) 1次判定で、優先的な対応が必要と判定された住棟は、『優先的な建替』もしくは『優先的な用途廃止』と判定し、それ以外の住棟は、『建替』もしくは『用途廃止』と判定します。

なお、耐火構造の各住棟は、現時点で耐用年限を超過した住棟はないことから、将来ストック量の維持・確保及び財政面を考慮し、今後も計画的な維持管理による施設の延命化とLCCの低減に努めることを前提に、1次判定で「改善不要」とされた各住棟については、「継続管理する住宅」のうち『維持管理』と判定（分類）し、その他の住棟については、1次判定で『改善が必要』と判定された住棟は、「継続管理する住宅」のうち『改善』、1次判定で『優先的な対応が必要』と判定された住棟は、「継続管理する住宅」のうち『優先的な改善』と判定（分類）します。

以上の考え方により、2次判定結果は以下のとおりとなります。（個別の判定結果は、第9章 付録 4 事業手法判定結果（2次判定結果）を参照。）

表 4-13 2次判定結果（事業手法の仮設定）

	改善不要		改善が必要		優先的な対応が必要 (改善可能)		優先的な 対応が必要 (改善不可能)	合計
	維持管理		改善	建替	優先的な改善	優先的な建替	優先的な建替	
継続管理する住宅	4棟		13棟	0棟	10棟	56棟	0棟	83棟
	82戸		256戸	0戸	239戸	252戸	0戸	829戸
当面管理する住宅(建替を前提としない)	0棟	0棟	0棟	0棟	0棟	50棟	0棟	50棟
	0戸	0戸	0戸	0戸	0戸	205戸	0戸	205戸
合計	4棟		13棟		116棟		0棟	133棟
	82戸		256戸		696戸		0戸	1,034戸

なお、こうした考えに基づき、2次判定を行った結果、用途廃止を前提としない住棟は83棟829戸となりました。

本市のストック推計の結果では、令和27(2045)年度の要支援世帯数が738世帯と推計されており、「西尾市公共施設長寿命化計画」の考え方により、統廃合または用途廃止を進めたとしても、理論上、必要ストック数を確保することは可能であると考えられます。

4 3次判定

3次判定では、事業の効率性や地域ニーズ、財政面などから総合的な検討を行い、計画期間に実施する事業手法を決定します。

(1) 集約・再編等の可能性を踏まえた住宅・住棟の事業手法の再判定

指針では、「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住宅や、異なる事業手法に判定された住棟が混在する住宅等は、効率的な事業実施のため、必要に応じて建替や改善等の事業手法を再判定するとともに、効率的な事業実施や地域ニーズへの対応等の観点から総合的な検討を行うこと」とされています。

ここで、鳥羽住宅及び鳥羽第2住宅については、2次判定において「優先的な用途廃止」と判定しましたが、近傍地に代替となる住宅がなく、居住者の住み替えに伴う環境の変化への負担が大きいと想定されることから、継続管理する住宅としたうえで、「優先的な改善」を行う住宅として再判定を行います。

その他の簡易耐火構造の各住棟については、既に耐用年限を経過しており、老朽化も進行していることから、2次判定では、優先的な建替または用途廃止と判定しましたが、令和27(2045)年度時点のストック需要や財政状況を考慮し、3次判定では、鎌谷住宅については「優先的な用途廃止」、その他の住棟については「用途廃止」として再判定を行います。

耐火構造の各住棟は、2次判定の結果に基づき、順次、長寿命化対策等を進めていくこととしますが、バリアフリー改修が望まれる味浜住宅及び埋畑住宅は、「優先的な改善」を行う住宅と再判定したうえで計画期間においてバリアフリー改修工事を進めることとします。(個別の判定結果は、第9章 付録 5 事業手法判定結果(3次判定結果)を参照。)

表 4-14 3次判定結果(事業手法の決定)

	改善不要		改善が必要		優先的な対応が必要 (改善可能)		優先的な 対応が必要 (改善不可能)	合計
	維持管理		改善	建替	優先的 な改善	優先的 な建替	優先的な建替	
継続管理する住宅	0棟		13棟	0棟	20棟	0棟	0棟	33棟
	0戸		256戸	0戸	361戸	0戸	0戸	617戸
当面管理する住宅(建替を前提としない)	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	
	0棟	0棟	0棟	83棟	0棟	17棟	0棟	100棟
	0戸	0戸	0戸	352戸	0戸	65戸	0戸	417戸
合計	0棟		96棟		37棟		0棟	133棟
	0戸		608戸		426戸		0戸	1,034戸

(2) 事業費の試算及び事業実施時期の調整検討

指針では、次に、「中長期的な期間（30年程度）のうちに想定される新規整備事業、改善事業、建替事業等に係る年度別事業費を試算し、今後の見通しを立て、事業量及び事業費が時期的に偏在する等、試算結果に問題がある場合は将来にわたる事業実施が可能となるよう事業実施時期等を調整すること」とされています。

本計画では、新規整備事業は想定していないことから、ここでは、耐火構造の各住棟の改善事業及び簡易耐火構造の各住棟の用途廃止に係る費用をもとに30年間の事業費を試算します。なお、簡易耐火構造のうち、鳥羽住宅と鳥羽第2住宅については、耐用年限は経過していますが、本計画では、改善事業を実施し継続管理する住宅として位置付けていることから、ここでは計画期間に1回の改善事業を実施すると想定し、各改善事業費を試算に含めることとします※。

① 事業費試算のための考え方（条件設定）

事業費の試算を行うための考え方（条件設定）は、以下のとおりとします。

ア 改善事業の初回の実施年度は、これまでの改善事業実施年度＋各改善周期で設定することを原則とし、これまでに改善履歴がないものは、整備年度＋各改善周期によって令和6（2024）年度以降に出現する年度において設定します。

イ 但し、「優先的な改善」と判定したものは、計画期間（2024年度～2033年度）に改善事業を実施することとし、「改善」と判定したものは、2034年度以降に改善事業を実施することとします。ここで、「優先的な改善」と判断された住棟において、今後10年以内に1度も対策時期が出現しない場合は、計画期間の最終年度である令和15（2033）年度に1回目の改善事業が発生すると想定します。

ウ 「優先的な改善」または「改善」を行う住棟は、改善事業により耐用年限まで延命化させた後、耐用年限で用途廃止・建替えを行うことを想定します。

エ 「優先的な改善」または「改善」を行う住棟において、用途廃止を行う年度の10年以内の改善事業は、効果的な財源投資の観点から、実施しない想定とします。

オ 「用途廃止」を行う住棟は、既に耐用年限を超過していることから、計画期間（2024年度から2033年度）で用途廃止を完了することを想定します。簡易耐火構造の除却は、単年度あたりの対策住棟数を10年間で等分配分した数を目安とします。また、対策の優先順位は、耐用年限の超過期間を考慮することとします。

※ 既に耐用年限を経過しており、用途廃止時期を設定することが困難であることから、除却に係る費用は計上しません。

カ 改善事業は、外壁塗装工事と屋上防水工事を計画的に進めるほか、住崎住宅・埋畑住宅・味浜住宅のバリアフリー改修工事を実施することとします。実施周期は、指針に基づき、外壁塗装工事 18 年/回、屋上防水工事 12 年/回とし、バリアフリー改修工事は、整備後、耐用年限までメンテナンスフリーとします。

なお、住崎住宅・埋畑住宅・味浜住宅のバリアフリー改修工事は、令和 6（2024）年度からの 6 年間で実施することとし、65 歳以上の入居者が多い住宅から、順次、実施していくこととします。

② 事業費原単位の設定

事業費を試算するための原単位は、市の過去の工事実績等から以下のとおりとします。

表 4-15 各原単位の設定

事業種別	内容	原単位	備考
改善事業	外壁塗装	15,500 円/m ²	市実績より設定
	屋上防水	11,000 円/m ²	〃
	バリアフリー改修	837,000 円/戸	〃
除却	簡易耐火構造	41,000 円/m ²	〃
	耐火構造	68,000 円/m ²	他市事例をもとに設定
建替事業	耐火構造	264,000 円/m ²	〃

③ 年度別事業費の試算結果

試算結果は以下のとおりであり、今後 30 年間の改善事業にかかる費用は 884,452 千円であり、また、簡易耐火構造の除却にかかる費用は 879,405 千円と試算されました。

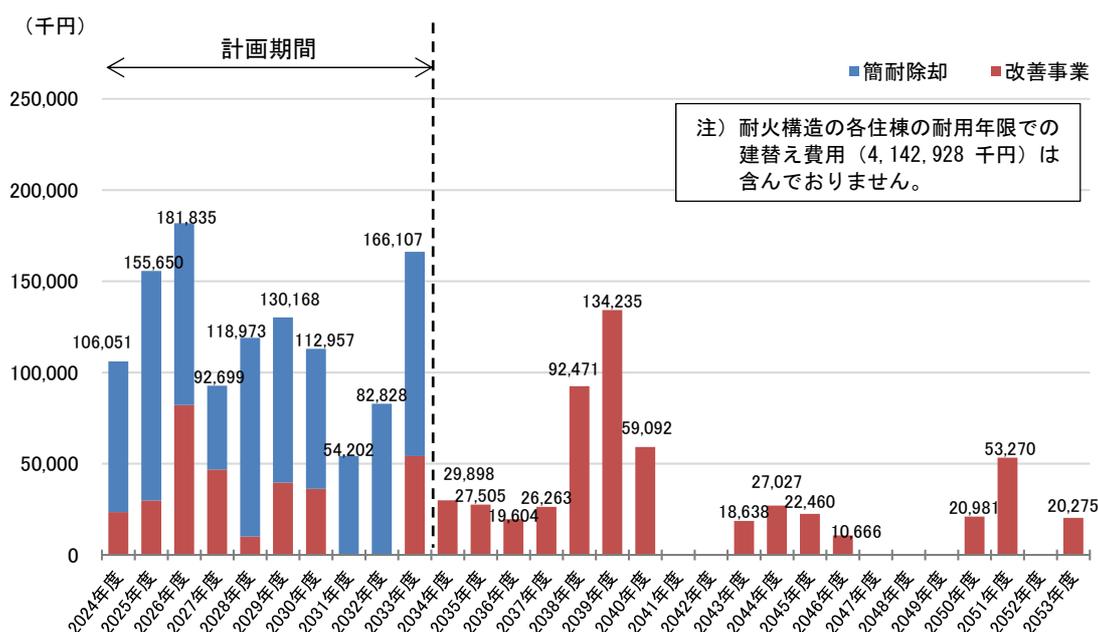


図 4-2 今後 30 年間の事業費試算結果 (調整前)

(3) 30年間の長期的な管理の見通しの作成

前述の試算結果をもとに、市の財源や各住宅の居住状況などを考慮し、以下の考え方にに基づき、事業実施時期の再調整を行い、今後30年間の長期的な管理の見通しを整理します。

① 市の財源や各住宅の居住状況などを考慮した事業費試算の考え方（再設定）

事業費の再試算を行うための考え方（条件設定）は、以下のとおりとします。

ア 簡易耐火構造の除却は、既に用途廃止している対米住宅から順に、令和9（2027）年度より実施することとします。

イ 除却の時期は用途廃止後5年経過を目途に実施します。単年度あたりの対策住棟数は、計画期間内で等分配分した数を目安とします。対策の優先順位は、下水道の接続状況及び耐用年限の超過期間を考慮します。

ウ 改善事業は、原則、前述の考え方にに基づき実施することとしますが、安定した財源を確保していくため、耐火構造の長寿命化対策事業（外壁塗装＋屋上防水）を、1年に1棟の割合で実施し、計画期間での予算の平準化を図ります。

簡易耐火構造の鳥羽住宅及び鳥羽第2住宅については、耐用年限を経過していることから、早期の改善事業が求められますが、令和6（2024）年度の予算措置との関係から、令和12（2030）年度～令和13（2031）年度の2年間で長寿命化対策事業（外壁塗装＋屋上防水）を実施します。

住崎住宅・埋畑住宅・味浜住宅の福祉対応型改善事業（バリアフリー改修工事）についても、令和6（2024）年度の予算措置の関係から、令和9（2027）年度から、原則、1年に1棟の割合で実施していくこととします。

エ その他の設定条件は、前述と同様とします。

② 年度別事業費の再試算結果（30年間の長期的な管理の見通し）

試算結果は以下のとおりであり、今後10年間の改善事業にかかる費用は348,434千円、簡易耐火構造の除却にかかる費用は335,298千円と試算されました。

また、今後30年間の見通しでは、改善事業に1,079,544千円、簡易耐火構造の除却に879,405千円程度の費用がかかると試算されました。

そのため、今後は、簡易耐火構造の各住宅の計画的な用途廃止と除却、耐火構造の各住宅の長寿命化対策事業による延命化並びにLCCの縮減を図っていくことが必要と考えられます。

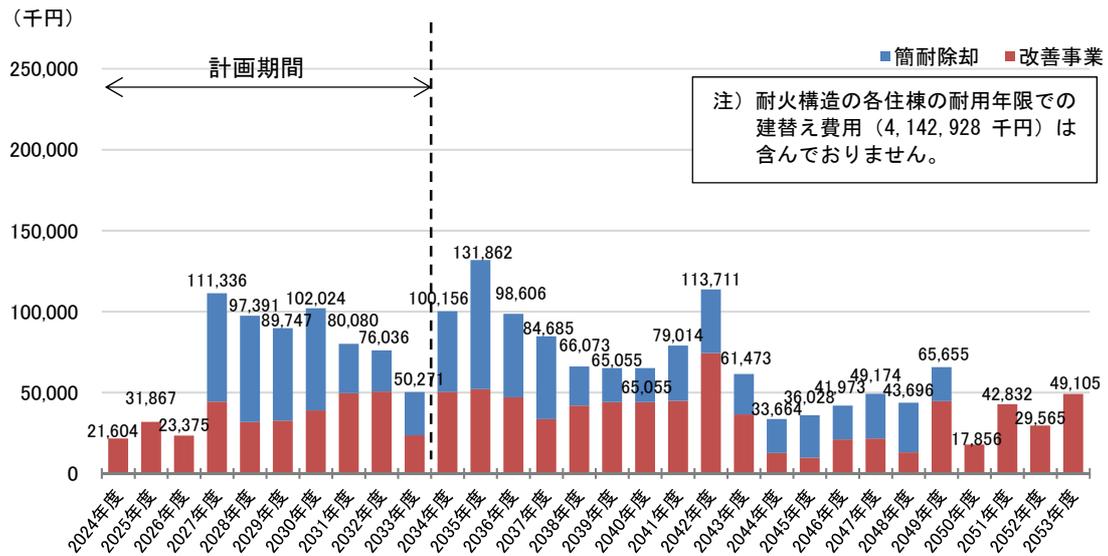


図 4-3 今後 30 年間の事業費試算結果 (調整後) (長期的な管理の見通し)

(4) 計画期間における事業手法の決定

以上の検討結果より、計画期間における事業手法別住戸数は以下のとおりとなります。

表 4-16 公営住宅等ストックの事業手法別戸数表

	1～5 年目	6～10 年目
公営住宅等管理戸数	1,034 戸	1,034 戸
・新規整備事業予定戸数	0 戸	0 戸
・維持管理予定戸数	1,034 戸	969 戸
うち計画修繕対応戸数	880 戸	793 戸
うち改善事業予定戸数	154 戸	176 戸
個別改善事業予定戸数	154 戸	176 戸
全面的改善事業予定戸数	0 戸	0 戸
うちその他戸数	0 戸	0 戸
・建替事業予定戸数	0 戸	0 戸
・用途廃止予定戸数	0 戸	65 戸

注) 個別事業は、複数の事業メニューを異なる年度で実施するため、1～5年目と6～10年目で重複して計上しているものを含みます。