
久慈市公営住宅等長寿命化計画

報告書

令和3年3月

岩手県久慈市

久慈市公営住宅等長寿命化計画

—目次—

はじめに

1. 久慈市の状況	1
2. 公営住宅等の状況	8
3. 長寿命化に関する基本方針	18
4. 長寿命化計画の対象と事業手法の選定	20
5. 点検、計画修繕、改善事業、建替事業の実施方針	50
6. 長寿命化のための事業実施予定	53
7. ライフサイクルコストとその縮減効果の算出	58

はじめに

○公営住宅等長寿命化計画策定の背景と目的

本市では、公営住宅等ストックの効率的、効果的な活用方法を定めるとともに、適切なストックマネジメントを行うための計画とし、「久慈市市営住宅等長寿命化計画」（平成 23～令和 2（2011～2020）年度、「以降：前計画という。」）を策定し、運用してきたところである。

前計画策定以後の平成 27（2015）年度には、「久慈市公共施設等総合管理計画」の策定、平成 28（2016）年度には国土交通省住宅総合整備課の「公営住宅等長寿命化計画策定指針」の改定が行われた。

本計画は、「久慈市公共施設等総合管理計画」の基本方針や「公営住宅等長寿命化計画策定指針」の改定内容を踏まえつつ、住宅セーフティネットの中核を担う公営住宅等について、現在の状況や将来的な需要見通しを踏まえた中長期的な事業手法を定め、長寿命化に資する予防保全的な維持管理（点検・修繕・データ管理）および改善等を計画的に推進することにより、ストックの有効活用とライフサイクルコスト（LCC）の縮減等を図ることを目的とする。

○計画期間

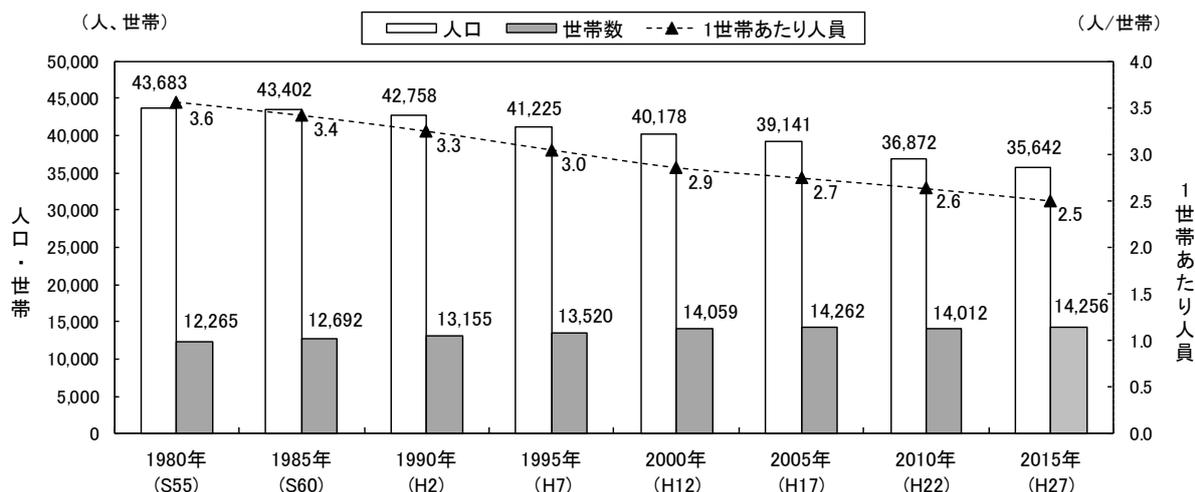
本計画の計画期間は令和 3～12（2021～2030）年度とする。また、社会情勢の変化や事業の進捗状況等に応じ、概ね 5 年ごとに定期的に見直しを行うこととする。

(2) 人口・世帯の現状と将来の動向

① 人口・世帯数・1世帯当たりの人員の推移

- ・ 人口は、平成 27 (2015) 年国勢調査において 35,642 人であり、昭和 55 (1980) 年の 43,683 人をピークに減少している。
- ・ 世帯数は、平成 12 (2000) 年国勢調査の 14,059 世帯以降、ほぼ 14,000 世帯程度で推移し、平成 27 (2015) 年には 14,256 世帯となっている。
- ・ 人口・世帯減少ともに、一世帯当たりの人員も減少しており、世帯の小規模化が進行している。
- ・ 平成 18 (2006) 年 3 月 6 日に、旧久慈市と旧山形村が合併し現在の久慈市となったが、旧山形村区域は、過疎地域自立促進特別措置法における「市町村合併により、過疎地域とみなされる区域として公示された区域（法第 33 条第 2 項）（合併が行われた日の前日において法第 2 条第 1 項の規定に基づく過疎地域であった区域。）」に指定されている。

■人口・世帯・1世帯当たりの人員の推移

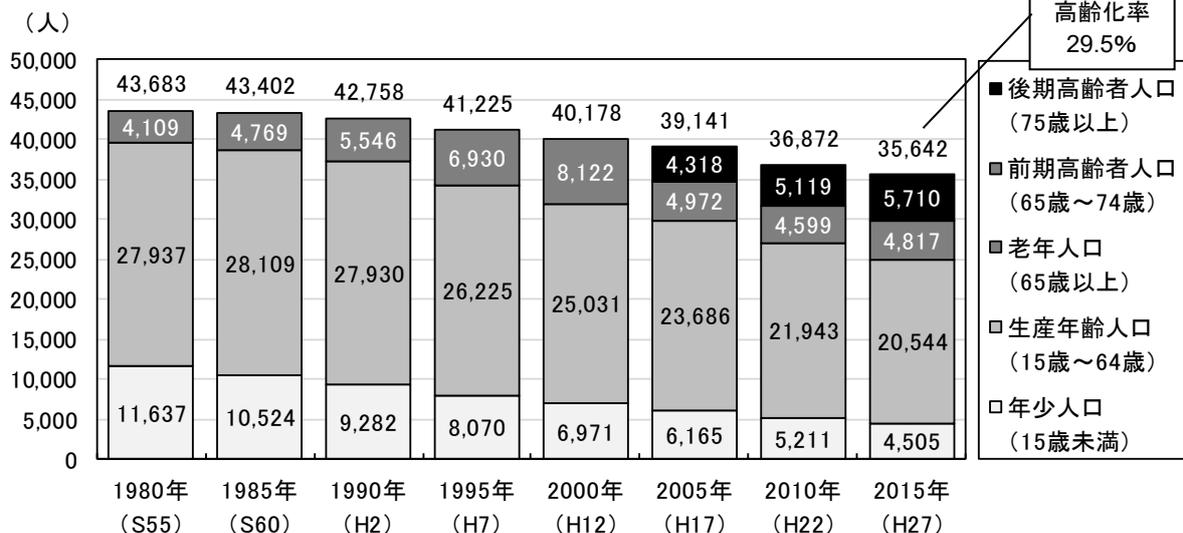


資料：国勢調査

② 人口と高齢化率の推移

- ・ 年齢構成の推移をみると、年少人口および生産年齢人口が減少傾向にある一方、老年人口（65 歳以上）は増加が続いており、高齢化率は、平成 27 (2015) 年に 29.5%まで高まっている。
- ・ 老年人口の内訳をみると、後期高齢者（75 歳以上）は、平成 27 (2015) 年で 5,710 人と増加し続けており、老年および全体の人口に占める割合も高まっている。

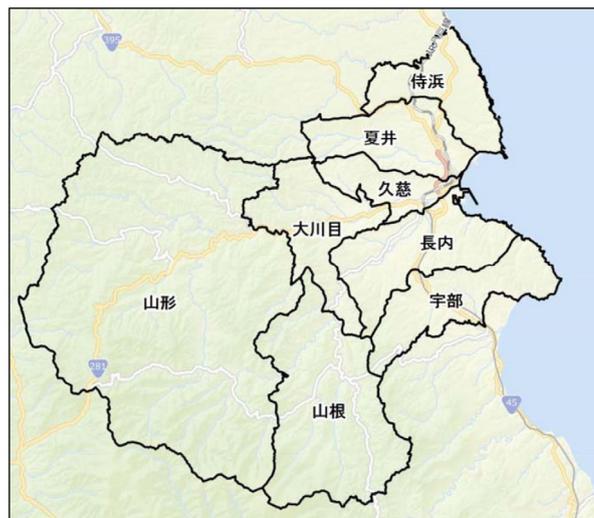
■年齢構成の推移



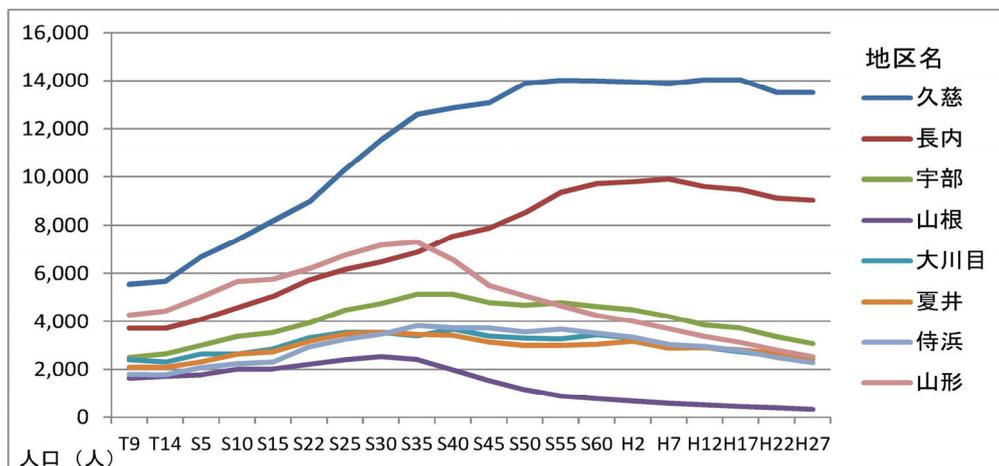
※合計値には年齢不詳を含む
資料：国勢調査

③ 地区別人口の推移

- ・ 市中心部の久慈・長内以外の地区では、昭和 35 (1960) 年以降、人口減少に転じている。
- ・ 久慈地区では、昭和 50 (1975) 年から人口は横ばい状態だったが、平成 17 (2005) 年頃から減少に転じている。
- ・ 同様に長内地区では、平成 7 (1995) 年まで人口は増加傾向だったが、それ以降は減少に転じている。



■地区別の人口推移

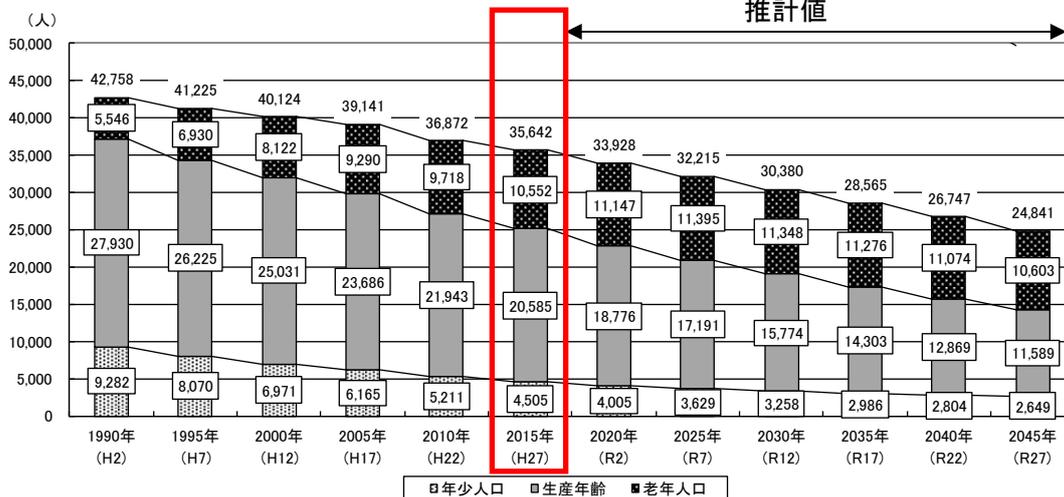


資料：久慈市統計書

④ 人口・世帯の将来見込み

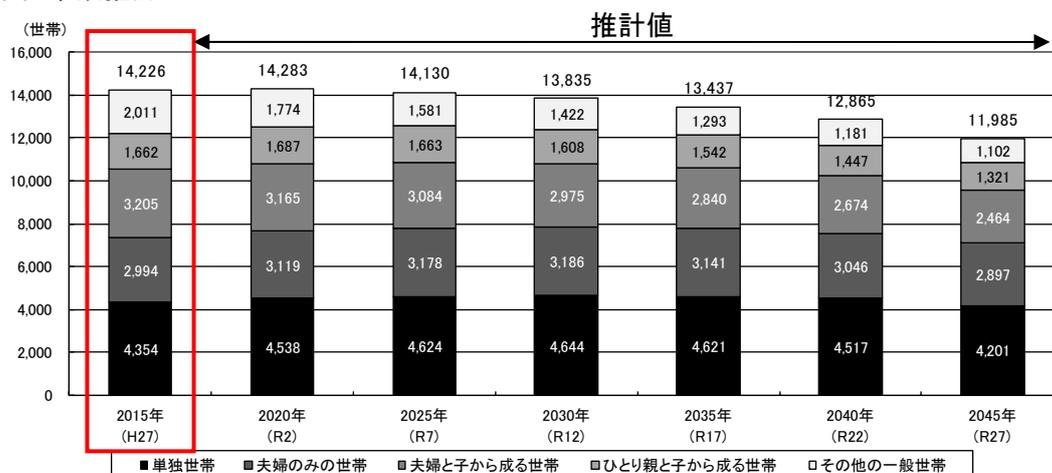
- ・ 令和2(2020)年3月公表の「久慈市人口ビジョン」において、令和27(2045)年に2.5万人程度の人口確保を目標としており、出生率の向上、東京圏への人口流失抑制を想定した人口推計を実施している。
- ・ この人口推計によると、平成27(2015)年人口の35,642人に対し、5年後の令和7(2025)年には約10%、10年後の令和12(2030)年には約15%の減少となる見込みとなっている。
- ・ 高齢者数は横ばいだが、高齢化率は高まり続け、令和27(2045)年に42.7%に達する見込みとなっている。
- ・ 同ビジョンの世帯推計によると、10年後の令和12(2030)年には13,835世帯、平成27(2015)年の14,226世帯に対して微減する見込みである。世帯型別にみると、「夫婦と子から成る世帯」および「その他の一般世帯」が減少していく見込みとなっている。

■年齢3区分の人口の推移



資料：1990～2015年人口、世帯：国勢調査
2020～2045年人口は久慈市独自設定による推計：久慈市人口ビジョン

■将来世帯数推計



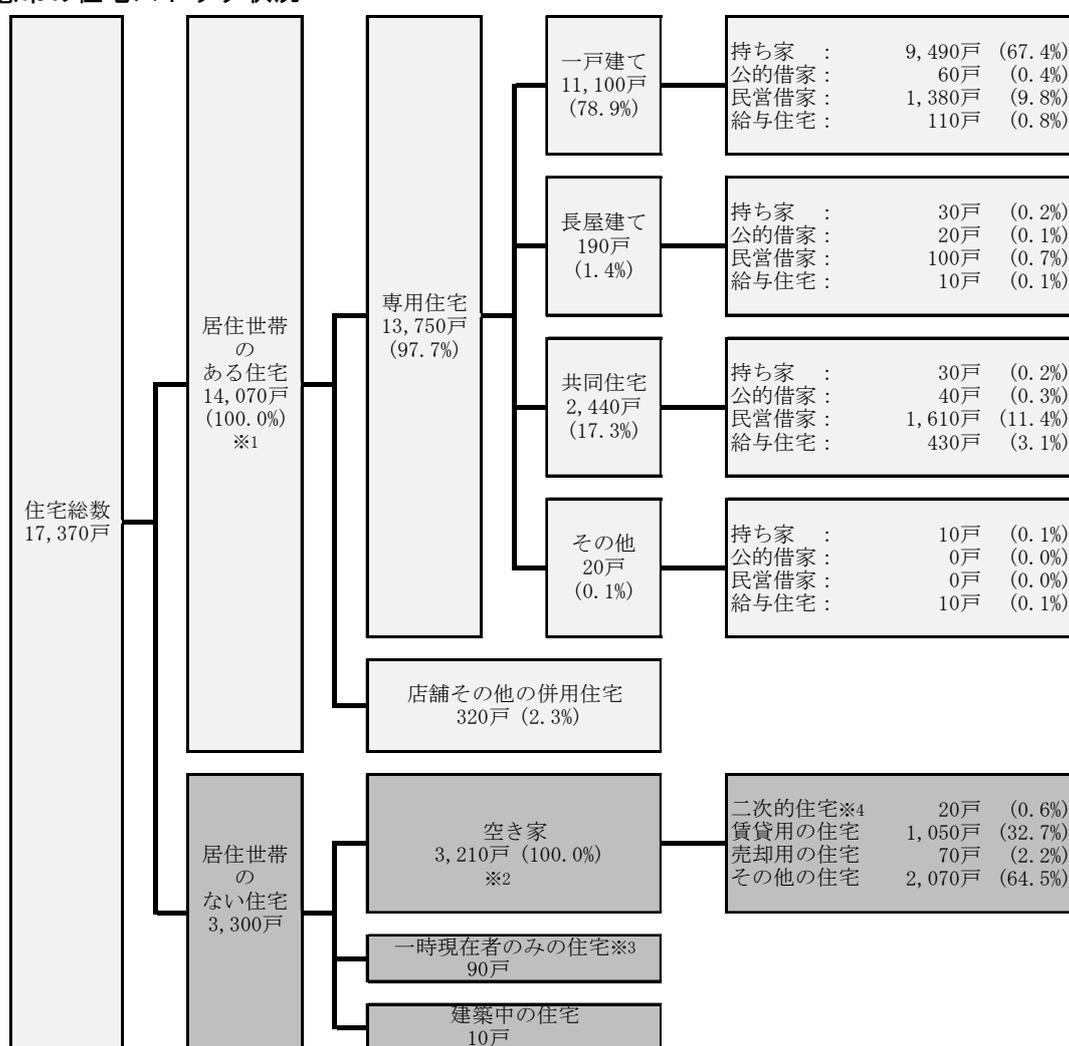
平成27(2015)年世帯数：国勢調査（一般世帯）
資料：久慈市人口ビジョン

(3) 住宅ストックの状況

①全体の概況

- ・ 住宅総数は 17,370 戸、うち居住世帯のある住宅が 14,070 戸であり、居住世帯のある住宅の約 7 割が一戸建ての持ち家 (9,490 戸、67.4%) である。
- ・ 居住世帯のある住宅の約 2 割が民営借家 (3,090 戸、21.9%) であり、建て方別にみると、一戸建が 1,380 戸 (民営借家の 44.7%)、共同住宅が 1,610 戸 (同 52.1%) となっている。
- ・ 公営住宅等を含む公的借家の居住世帯は、居住世帯全体の 0.9% を占めている。
- ・ 空き家は 3,210 戸、住宅総数に占める空き家率は 18.5% であり、その種別をみると、賃貸用の住宅が 1,050 戸 (空き家の 32.7%) となっている。

■久慈市の住宅ストック状況



※1：()内の%は「居住世帯のある住宅」に対する比率。なお、住宅の所有の関係が「不詳」の住宅も含まれており、持ち家及び各借家を合計しても、専用住宅の合計にはならないことに留意。

※2：()内の%は「居住世帯のない住宅」に対する比率

※3：「一時現在者のみの住宅」とは、昼間だけ使用しているとか、何人かの人が交代で寝泊まりしているなど、そこに普段居住しているものが一人もいない住宅

※4：「二次的住宅」とは、別荘及び残業で遅くなった時に寝泊まりするなど、たまに寝泊まりしている人がいる住宅

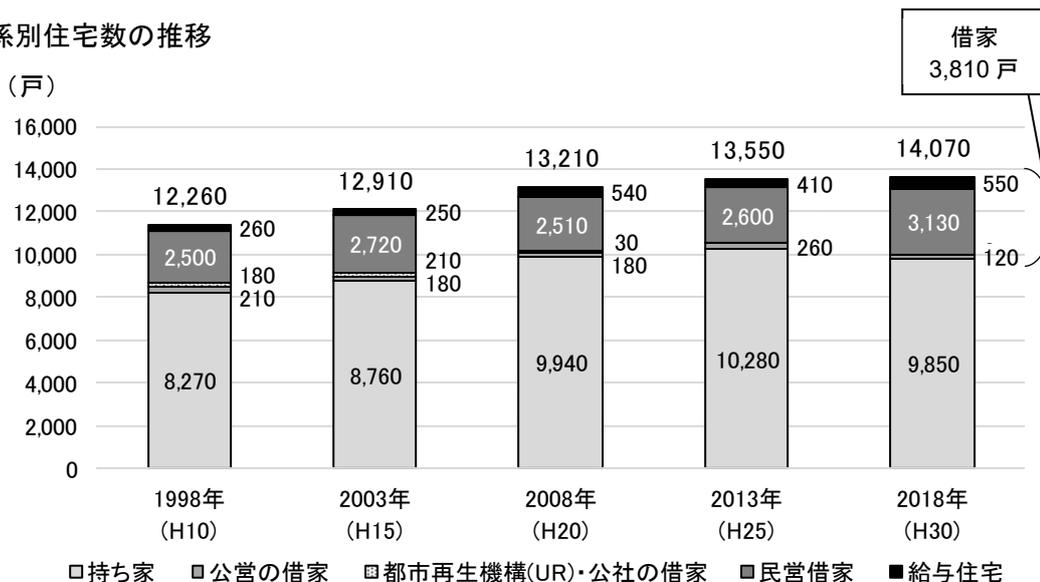
※5：四捨五入の関係で、一部合計が100%にならない場合がある。統計上の端数処理の関係で合計値があわない部分がある。

資料：平成 30 年住宅・土地統計調査

② 所有関係別住宅数の推移

- 住宅ストックは、平成 10 (1998) 年以降、増加傾向にある。居住世帯のある住宅において、平成 30 (2018) 年には 14,070 戸となっている。
- 所有関係別にみると、持ち家は、平成 20 (2008) 年以降は 10,000 戸程度で推移している。
- 一方、借家は、3,100~3,300 戸台とほぼ一定量で推移していたが、平成 30 (2018) 年には 3,810 戸と増加に転じている。

■所有関係別住宅数の推移

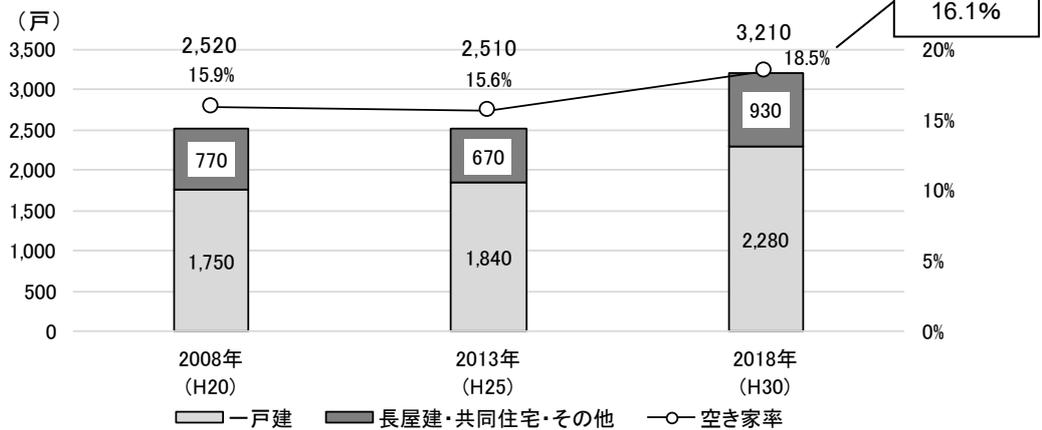


※統計上の数値処理の関係で合計値があわない部分がある
資料：住宅・土地統計調査

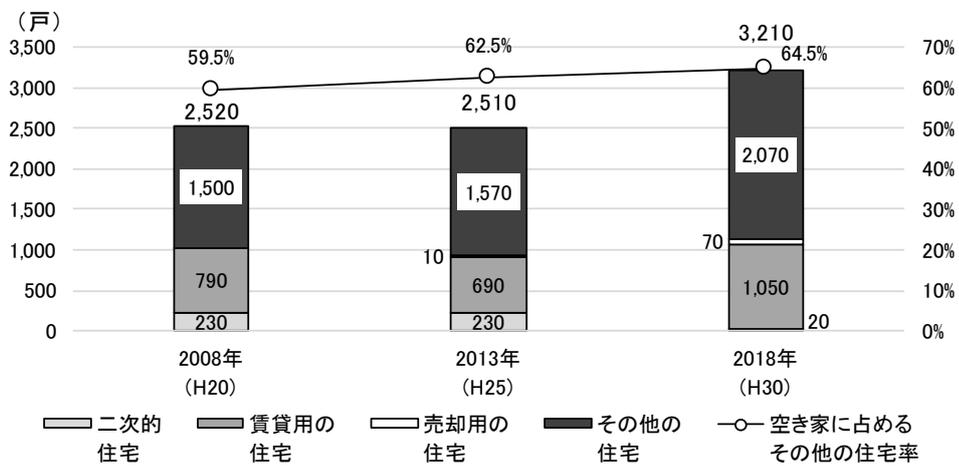
③ 空き家の状況

- 空き家数は、平成 30 (2018) 年に 3,210 戸となり、平成 20 (2008) 年および平成 25 (2013) 年の 2,500 戸程度より増加している。
- 住宅総数に占める空き家率も 18.5%に増加しており、岩手県の 16.1%よりも高い状況にある。
- 空き家の種別をみると、平成 30 (2018) 年に、その他の住宅が 2,070 戸と増加し、空き家の 64.5%を占めている。
- また、その他の住宅の 2 割程度に腐朽・破損が見られる状況となっている。

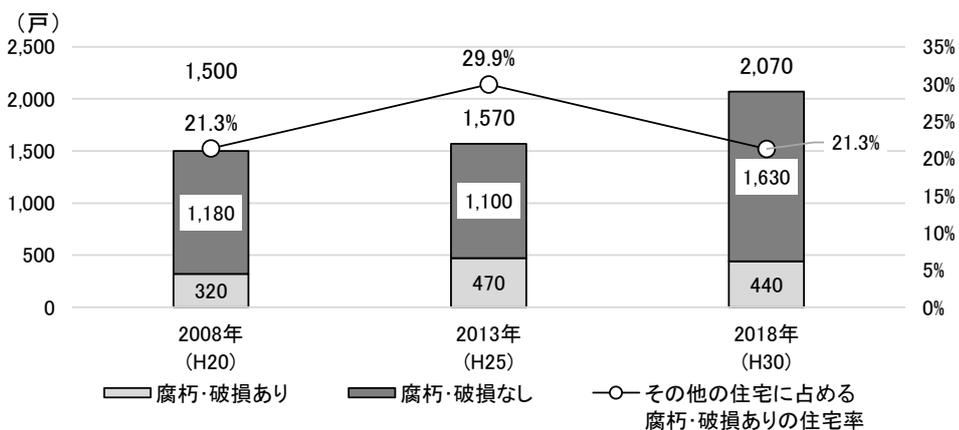
■ 空き家数の推移



■ 空き家の種類別推移



■ その他の住宅の腐朽・破損の有無別推移



※統計上の数値処理の関係で合計値があわない部分がある
資料：住宅・土地統計調査

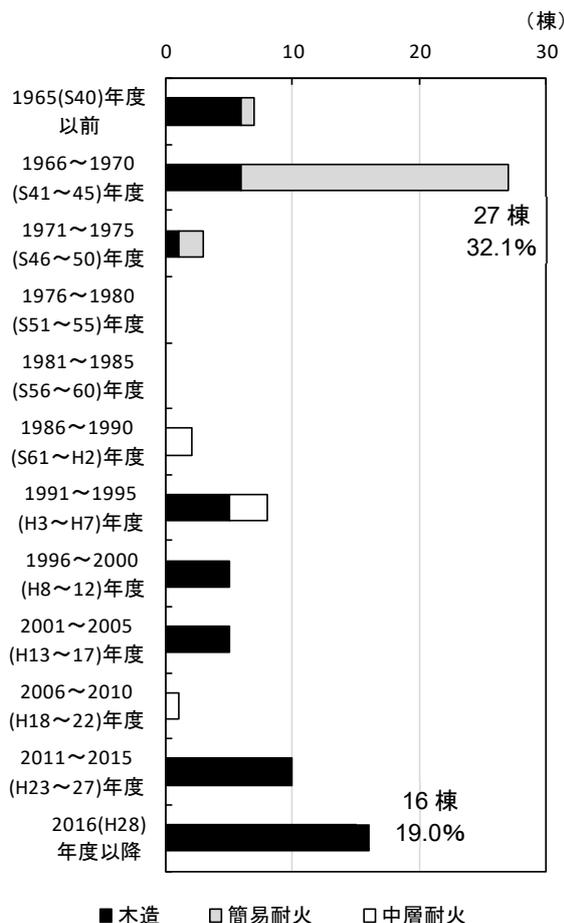
■公営住宅等一覧

	団地名	所在	建設年度	構造	棟数	戸数	備考	
公営住宅	さいわい団地	小久慈町 34-8	1989～ 1991 (H1～3)	中層耐火 3階建	3	36		
	侍浜団地	侍浜町本町 9-53-65	1992 (H4)	木造 2階建	5	10		
	みなと団地	湊町 18-13-4	1993～ 1994 (H5～6)	中層耐火 3階建	2	24		
	てらさと団地	寺里 30-77	2009 (H21)	中層耐火 3階建	1	24		
	うべ団地	宇部町 5-51-2	2016～ 2018 (H28～ 30)	木造平屋建	16	16		
	夏井早坂地区 住宅	夏井町早坂 13-8-2	1961 (S36)	木造平屋建	6	6	・全て政 策空き 家	
				簡易耐火構造 平屋建	1	4		
					計	7	10	
	萩ヶ丘地区 住宅	天神堂 34-35-2	1966～ 1969 (S41～ 44)	簡易耐火 平屋建	21	80		
川井団地	山形町川井 13-48-1	1967 (S42)	木造平屋建	6	10	・5戸政 策空き家		
新川井団地	山形町川井 10-72-2	2000～ 2001 (H12～ 13)	木造平屋建	10	10			
災害公営住宅	久慈湊・大崎 地区住宅	湊町 21-15-15～19	2013 (H25)	木造平屋建	5	5		
	元木沢地区 住宅	長内町 35-74-6～7	2013 (H25)	木造2階建	2	2		
	久喜地区住宅	宇部町 20-168-16～18	2013 (H25)	木造2階建	2	2		
				木造平屋建	1	1		
				計	3	3		
定住促進住宅	山形町川井 第10地割1-1,8	1974～ 1975 (S49～ 50)	簡易耐火 2階建	2	4			
			1973 (S48)	木造平屋建	1	2		
			計		3	6		
合計	市営住宅				71	220		
	災害公営住宅				10	10		
	定住促進住宅				3	6		
	合計				84	236		

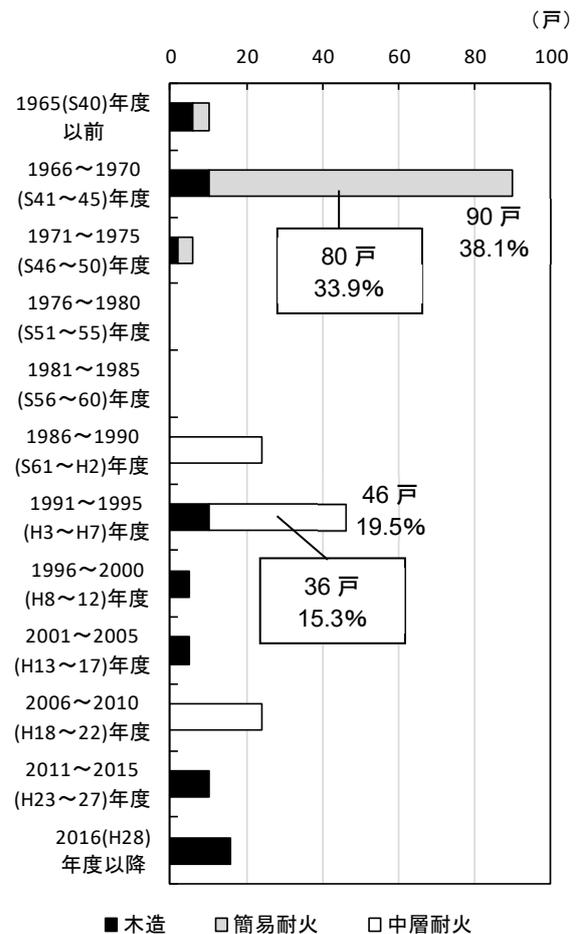
① 建設年度

- 棟数は昭和 41 (1966) ～昭和 45 (1970) 年度のストック (27 棟、32.1%) が最も多く、次いで平成 28 (2016) 年度以降のストック (16 棟、19.0%) が多い。
- 棟数を構造別にみると、昭和 41 (1966) ～昭和 50 (1975) 年度のストックは、木造・簡易耐火構造であり、昭和 61 (1986) 年度以降のストックは、木造および中層耐火構造となっている。
- なお、平成 23 (2011) ～平成 27 (2015) 年度に建設されたストックは、東日本大震災津波に伴う災害公営住宅である。
- 戸数は、棟数同様に昭和 41 (1966) ～昭和 45 (1970) 年度のストック (90 戸、38.1%) が最も多く、次いで平成 3 (1991) ～平成 7 (1995) 年度のストック (46 戸、19.5%) が多い。
- 戸数を構造別にみると、昭和 41 (1966) ～昭和 50 (1975) 年度の簡易耐火構造ストック (80 戸、33.9%) が最も多く、次いで平成 3 (1991) ～平成 7 (1995) 年度の中層耐火構造ストック (36 戸、15.3%) が多い。

■ 建設年度・構造別棟数



■ 建設年度・構造別戸数



■建設年度・構造別棟数

	合計	木造	準耐火	簡易耐火	中層耐火
1965(S40)年度 以前	7 (8.3%)	6 (7.1%)		1 (1.2%)	
1966～1970 (S41～45)年度	27 (32.1%)	6 (7.1%)		21 (25.0%)	
1971～1975 (S46～50)年度	3 (3.6%)	1 (1.2%)		2 (2.4%)	
1976～1980 (S51～55)年度	0 (0.0%)				
1981～1985 (S56～60)年度	0 (0.0%)				
1986～1990 (S61～H2)年度	2 (2.4%)				2 (2.4%)
1991～1995 (H3～H7)年度	8 (9.5%)	5 (6.0%)			3 (3.6%)
1996～2000 (H8～12)年度	5 (6.0%)	5 (6.0%)			
2001～2005 (H13～17)年度	5 (6.0%)	5 (6.0%)			
2006～2010 (H18～22)年度	1 (1.2%)				1 (1.2%)
2011～2015 (H23～27)年度	10 (11.9%)	10 (11.9%)			
2016(H28)年度 以降	16 (19.0%)	16 (19.0%)			
計	84 (100.0%)	54 (64.3%)		24 (28.6%)	6 (7.1%)

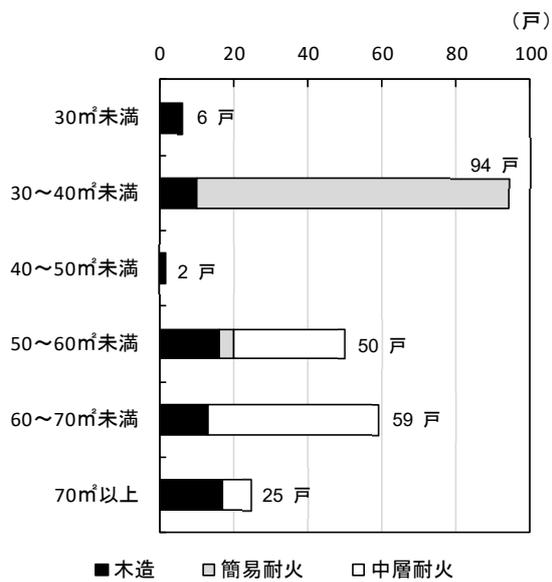
■建設年度・構造別戸数

	合計	木造	準耐火	簡易耐火	中層耐火
1965(S40)年度 以前	10 (4.2%)	6 (2.5%)		4 (1.7%)	
1966～1970 (S41～45)年度	90 (38.1%)	10 (4.2%)		80 (33.9%)	
1971～1975 (S46～50)年度	6 (2.5%)	2 (0.8%)		4 (1.7%)	
1976～1980 (S51～55)年度	0 (0.0%)				
1981～1985 (S56～60)年度	0 (0.0%)				
1986～1990 (S61～H2)年度	24 (10.2%)				24 (10.2%)
1991～1995 (H3～H7)年度	46 (19.5%)	10 (4.2%)			36 (15.3%)
1996～2000 (H8～12)年度	5 (2.1%)	5 (2.1%)			
2001～2005 (H13～17)年度	5 (2.1%)	5 (2.1%)			
2006～2010 (H18～22)年度	24 (10.2%)				24 (10.2%)
2011～2015 (H23～27)年度	10 (4.2%)	10 (4.2%)			
2016(H28)年度 以降	16 (6.8%)	16 (6.8%)			
計	236 (100.0%)	64 (27.1%)		88 (37.3%)	84 (35.6%)

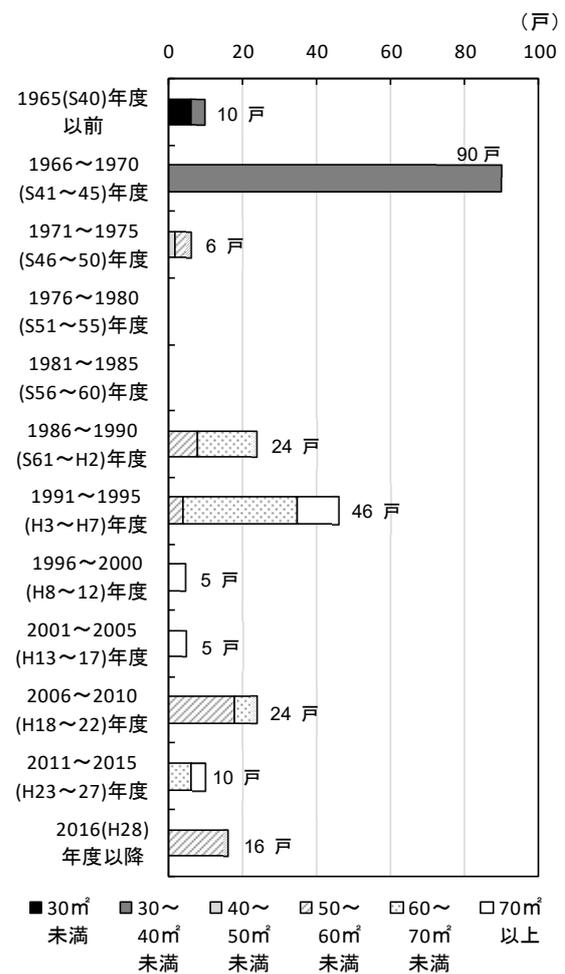
② 住戸規模

- ・ 30～40 m²未満 (94 戸、39.8%) が最も多く、次いで多いのは、60～70 m²未満 (59 戸、25.0%) である。
- ・ 構造別にみると、木造の一部 (16 戸、6.7%) と簡易耐火構造 (84 戸、35.6%) が、40 m²未満となっている。
- ・ 建設年度別にみると、昭和 61 (1986) 年度以降に供給された住戸は、全て 50 m²以上となっている。

■構造・規模別戸数



■建設年度・規模別戸数



■構造・規模別戸数

	合計	木造	簡易耐火	中層耐火
30㎡未満	6 (2.5%)	6 (2.5%)		
30～40㎡未満	94 (39.8%)	10 (4.2%)	84 (35.6%)	
40～50㎡未満	2 (0.8%)	2 (0.8%)		
50～60㎡未満	50 (21.2%)	16 (6.8%)	4 (1.7%)	30 (12.7%)
60～70㎡未満	59 (25.0%)	13 (5.5%)		46 (19.5%)
70㎡以上	25 (10.6%)	17 (7.2%)		8 (3.4%)
計	236 (100.0%)	64 (27.1%)	88 (37.3%)	84 (35.6%)

■建設年度・規模別戸数

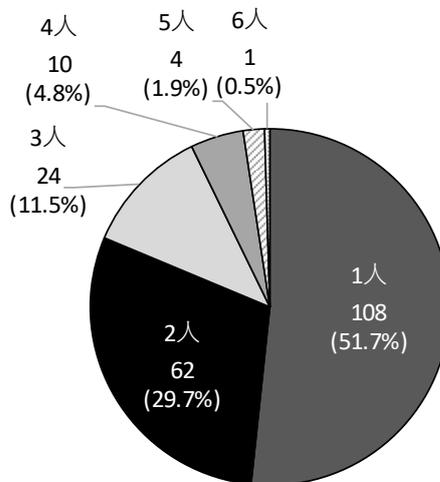
	合計	30㎡未満	30～40㎡未満	40～50㎡未満	50～60㎡未満	60～70㎡未満	70㎡以上未満
1965(S40)年度以前	10 (4.2%)	6 (2.5%)	4 (1.7%)				
1966～1970(S41～45)年度	90 (38.1%)		90 (38.1%)				
1971～1975(S46～50)年度	6 (2.5%)			2 (0.8%)	4 (1.7%)		
1976～1980(S51～55)年度	0 (0.0%)						
1981～1985(S56～60)年度	0 (0.0%)						
1986～1990(S61～H2)年度	24 (10.2%)				8 (3.4%)	16 (6.8%)	
1991～1995(H3～H7)年度	46 (19.5%)				4 (1.7%)	31 (13.1%)	11 (4.7%)
1996～2000(H8～12)年度	5 (2.1%)						5 (2.1%)
2001～2005(H13～17)年度	5 (2.1%)						5 (2.1%)
2006～2010(H18～22)年度	24 (10.2%)				18 (7.6%)	6 (2.5%)	
2011(H23)年度以降	10 (4.2%)					6 (2.5%)	4 (1.7%)
2016(H28)年度以降	16 (6.8%)				16 (6.8%)		
計	236 (100.0%)	6 (2.5%)	94 (39.8%)	2 (0.8%)	50 (21.2%)	59 (25.0%)	25 (10.6%)

(2) 入居者の状況（令和2（2020）年10月時点）

① 世帯数、世帯人数

- 令和2（2020）年10月時点の公営住宅等への入居世帯数は209世帯、政策空き家を除く221戸に対する入居率は94.6%である。
- 平均世帯人数は、1.6人/世帯となっているが、1人（単身）世帯（108世帯、51.7%）が最も多く、入居世帯の半数を占める。次いで2人世帯（62世帯、29.7%）、3人世帯（24世帯、11.5%）が多い。
- 団地別に1人（単身）世帯をみると、萩ヶ丘地区住宅が47世帯と最も多い。

■世帯人数別世帯数



■団地・世帯人数別世帯数

種別	団地名又は地区名	管理戸数	現入居戸数	世帯人員構成						入居者数	空き家戸数
				1人	2人	3人	4人	5人	6人		
公営住宅	さいわい団地	36	35 (100.0%)	14 (40.0%)	16 (45.7%)	3 (8.6%)	2 (5.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	63	1
	侍浜団地	10	10 (100.0%)	5 (50.0%)	2 (20.0%)	2 (20.0%)	0 (0.0%)	1 (10.0%)	0 (0.0%)	20	0
	みなと団地	24	22 (100.0%)	11 (50.0%)	6 (27.3%)	3 (13.6%)	2 (9.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	40	2
	てらさと団地	24	24 (100.0%)	11 (45.8%)	10 (41.7%)	1 (4.2%)	1 (4.2%)	1 (4.2%)	0 (0.0%)	43	0
	うべ団地	16	16 (100.0%)	8 (50.0%)	4 (25.0%)	2 (12.5%)	2 (12.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	30	0
	夏井早坂地区	10	0 -	0 -	0 -	0 -	0 -	0 -	0 -	0	10
	萩ヶ丘地区	80	76 (100.0%)	47 (61.8%)	18 (23.7%)	9 (11.8%)	1 (1.3%)	1 (1.3%)	0 (0.0%)	119	4
	川井団地	10	5 (100.0%)	4 (80.0%)	1 (20.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	6	5
	新川井団地	10	10 (100.0%)	1 (10.0%)	2 (20.0%)	3 (30.0%)	2 (20.0%)	1 (10.0%)	1 (10.0%)	33	0
災害公営住宅	久慈湊・大崎地区	5	5 (100.0%)	5 (100.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	5	0
	元木沢地区	2	2 (100.0%)	0 (0.0%)	2 (100.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	4	0
	久喜地区	3	2 (100.0%)	1 (50.0%)	1 (50.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	3	1
定住促進住宅	6	2 (100.0%)	1 (50.0%)	0 (0.0%)	1 (50.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	4	4	
合計		236	209 (100.0%)	108 (51.7%)	62 (29.7%)	24 (11.5%)	10 (4.8%)	4 (1.9%)	1 (0.5%)	370 (1.8人/戸)	27

② 世帯の種類

- ・ 高齢者世帯※は 75 世帯 (35.9%)、うち単身世帯は 60 世帯 (28.7%) となっている。
- ・ 特に川井団地において高齢者世帯の占める割合が非常に高い (80.0%)。
- ・ 障害者のいる世帯は 35 世帯 (16.7%)、ひとり親世帯は 35 世帯 (16.7%) となっている。

■ 団地・世帯の種類別世帯数 (重複あり)

種別	団地名又は地区名	管理戸数	世帯種別					現入居戸数
			高齢者世帯※	うち単身世帯	その他高齢者のいる世帯	障害者のいる世帯	ひとり親世帯	
公営住宅	さいわい団地	36	8 (22.9%)	4 (11.4%)	4 (11.4%)	2 (5.7%)	11 (31.4%)	35 (100.0%)
	侍浜団地	10	1 (10.0%)	1 (10.0%)	2 (20.0%)	2 (20.0%)	2 (20.0%)	10 (100.0%)
	みなと団地	24	7 (31.8%)	5 (22.7%)	1 (4.5%)	6 (27.3%)	5 (22.7%)	22 (100.0%)
	てらさと団地	24	9 (37.5%)	6 (25.0%)	3 (12.5%)	8 (33.3%)	2 (8.3%)	24 (100.0%)
	うべ団地	16	8 (50.0%)	8 (50.0%)	3 (18.8%)	2 (12.5%)	4 (25.0%)	16 (100.0%)
	夏井早坂地区	10	0 -	0 -	0 -	0 -	0 -	0 -
	萩ヶ丘地区	80	32 (42.1%)	28 (36.8%)	7 (9.2%)	11 (14.5%)	9 (11.8%)	76 (100.0%)
	川井団地	10	4 (80.0%)	3 (60.0%)	0 (0.0%)	1 (20.0%)	0 (0.0%)	5 (100.0%)
	新川井団地	10	1 (10.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (20.0%)	1 (10.0%)	10 (100.0%)
	災害公営住宅	久慈湊・大崎地区	5	3 (60.0%)	3 (60.0%)	0 (0.0%)	1 (20.0%)	0 (0.0%)
元木沢地区		2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (100.0%)
久喜地区		3	1 (50.0%)	1 (50.0%)	1 (50.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (100.0%)
定住促進住宅		6	1 (50.0%)	1 (50.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (50.0%)	2 (100.0%)
合計		236	75 (35.9%)	60 (28.7%)	21 (10.0%)	35 (16.7%)	35 (16.7%)	209 (100.0%)

※高齢者世帯：65歳以上の者のみで構成されるほか、又はこれに18歳未満の未婚の者が加わった世帯をいう。

③ 居住面積水準への対応

- 最低居住面積水準*未満世帯は11世帯(5.3%)となっており、そのほとんどは萩ヶ丘地区住宅の入居世帯である。

*最低居住面積水準：住生活機補の府に基づき「住生活基本計画(全国計画)」に定められた、世帯人数に応じて、健康で文化的な住生活を営む基礎として必要不可欠な住宅の面積に関する水準

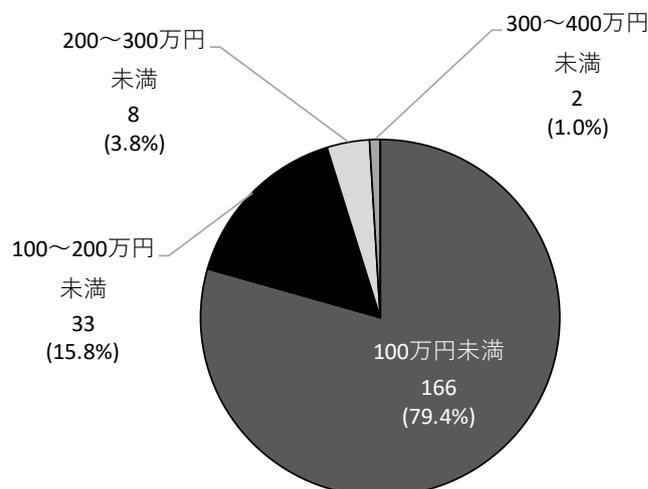
■ 団地別最低居住面積水準への対応

種別	団地名 又は地区名	管理 戸数	現入居 戸数	最低居住 面積水準 未満世帯	種別	団地名 又は地区名	管理 戸数	現入居 戸数	最低居住 面積水準 未満世帯
公営住宅	さいわい団地	36	35 (100.0%)	0 (0.0%)	災害 公営 住宅	久慈湊・大崎 地区	5	5 (100.0%)	0 (0.0%)
	侍浜団地	10	10 (100.0%)	0 (0.0%)		元木沢地区	2	2 (100.0%)	0 (0.0%)
	みなと団地	24	22 (100.0%)	0 (0.0%)		久喜地区	3	2 (100.0%)	0 (0.0%)
	てらさと団地	24	24 (100.0%)	1 (4.2%)		定住促進住宅	6	2 (100.0%)	0 (0.0%)
	うべ団地	16	16 (100.0%)	0 (0.0%)	合計	236	209 (100.0%)	11 (5.3%)	
	夏井早坂地区	10	0	0					
	萩ヶ丘地区	80	76 (100.0%)	10 (13.2%)					
	川井団地	10	5 (100.0%)	0 (0.0%)					
	新川井団地	10	10 (100.0%)	0 (0.0%)					

③ 世帯の所得(年収)別世帯数

- 収入100万円未満(166世帯、79.4%)が最も多く、100~200万円未満(33世帯、15.8%)とあわせると、入居世帯(209世帯)の9割を占める。
- 生活保護受給世帯は28世帯(13.4%)となっている。

■ 世帯年収の状況



*世帯年収は、令和元年度家賃算定に向けて実施した収入申告(月収)×12ヵ月で設定

(3) 応募、入居の状況

① 応募状況

- ・ 平成 27 (2015) ~令和 2 (2020) 年 10 月までの平均応募倍率は、1.5 倍となっている。
- ・ 定住促進住宅については、募集に対する応募がない状況となっている。

■ 団地別募集・応募倍率

	2015年度			2016(H28)年度			2017(H29)年度			2018(H30)年度			2019(R1)年度			2020(R2)年度			2016~2020年度		
	募集	応募	倍率	募集	応募	倍率	募集	応募	倍率	募集	応募	倍率	募集	応募	倍率	募集	応募	倍率	募集	応募	倍率
さいわい団地	3	12	4	3	7	2.3							2	5	2.5	4	6	1.5	12	30	2.5
侍浜団地	1	1	1																1	1	1.0
みなと団地	2	7	3.5	2	5	2.5							3	5	1.7	3	2	0.7	10	19	1.9
てらさと団地	1	5	5										1	1	1.0	1	1	1.0	3	7	2.3
うべ団地							1	4	4.0	3	8	2.7							4	12	3.0
萩ヶ丘地区	9	15	1.7	7	6	0.9	7	13	1.9	5	7	1.4	2	5	2.5	3	1	0.3	33	47	1.4
川井団地	3	0	0																3	0	0.0
新川井団地	1	2	2				2	2	1.0	3	3	1.0	2	3	1.5				8	10	1.3
久慈湊・大崎地区				1	2	2.0													1	2	2.0
元木沢地区																					
久喜地区																					
定住促進住宅													1	0	0.0	4	0	0.0	5	0	0.0
年間平均倍率	20	42	2.1	13	20	1.5	10	19	1.9	11	18	1.6	10	19	1.9	15	10	0.7	80	128	1.6

② 入居の状況

- ・ 令和 2 (2020) 年 10 月時点の空き家（政策空き家を除く）は 12 戸、空き家率は 5.4%となっている。
- ・ 定住促進住宅（66.7%）、久喜地区（33.3%）において、空き家率が高い状況にある。

■ 空き家戸数および空き家率

種別	団地名又は地区名	管理戸数	空き家戸数
公営住宅	さいわい団地	36	1 (2.8%)
	侍浜団地	10	0 (0.0%)
	みなと団地	24	2 (8.3%)
	てらさと団地	24	0 (0.0%)
	うべ団地	16	0 (0.0%)
	夏井早坂地区 (全て政策空き家)	10	-
	萩ヶ丘地区	80	4 (5.0%)
	川井団地 (5戸政策空き家)	10	0 (0.0%)
	新川井団地	10	0 (0.0%)

種別	団地名又は地区名	管理戸数	空き家戸数
災害公営住宅	久慈湊・大崎地区	5	0 (0.0%)
	元木沢地区	2	0 (0.0%)
	久喜地区	3	1 (33.3%)
定住促進住宅		6	4 (66.7%)
合計(政策空き家除く)		221	12 (5.4%)

3. 長寿命化に関する基本方針

(1) 将来的な需要の見込みや上位計画を踏まえた、公営住宅等の管理戸数の適正化

<現状>

- ・ 市の人口は、昭和 55 (1980) 年の 43,683 人をピークに年々減少し、世帯数も平成 12 (2000) 年以降ほぼ横ばい状況にあり、世帯の小規模化が進行している。
- ・ 今後の人口減少や老朽化した公共施設等の更新・改修の財源確保等の課題を踏まえて、策定された公共施設等総合管理計画（平成 27 (2015) 年策定、計画期間：平成 27 (2015) ～令和 26 (2044) 年度 (30 年間)）では、公共施設等の統合や廃止により総量縮減目標を 40% に設定している。
- ・ 前計画に基づき、用途廃止に向け入居募集を停止している団地・住戸は 2 団地・15 戸となっている。
- ・ 災害公営住宅の 3 地区については、耐用年限（木造：30 年）の 1/6（木造：5 年）を経過した平成 30 (2018) 年度以降に有償譲渡する方針で、前計画期間内に元木沢地区住宅の 1 戸が譲渡された。

<基本方針>

- ・ 人口減少の見通しや将来（今後 20 年程度の中長期）の住宅確保要配慮者世帯数の見込み、上位計画の公共施設等総合管理計画の方針を踏まえ、公営住宅等の管理戸数の適正化を図る。
- ・ 効率的な事業を実施するため、前計画による用途廃止を引継ぐ。
- ・ 災害公営住宅については、引き続き住宅の再建状況や要望に応じて譲渡を行う。

(2) ストックの状態を良好に保つための点検・修繕等の実施

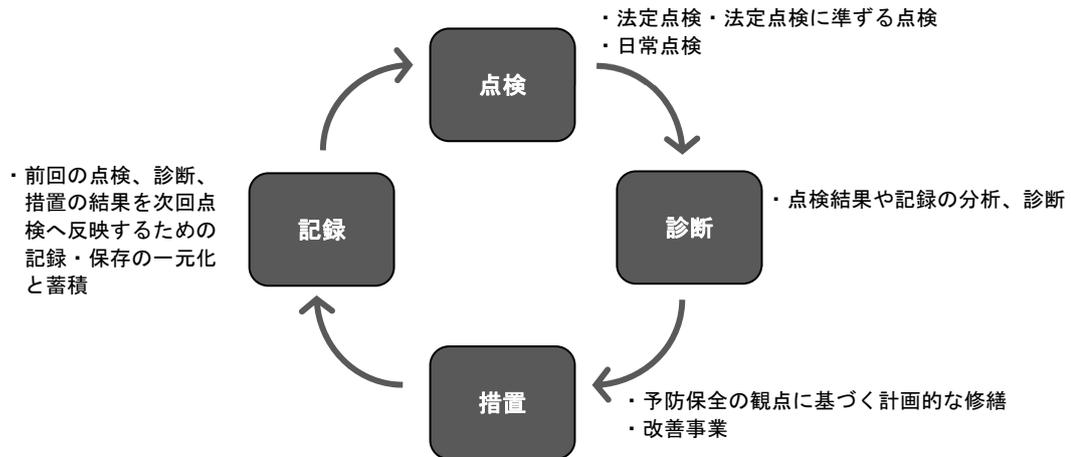
<現状>

- ・ 3 階建て以上の公営住宅等は、建築基準法第 12 条に基づく定期報告の対象であり、次回の報告時期は令和 5 (2023) 年である。
- ・ 公営住宅等は、外装の劣化状況や主要な改善の実施状況を団地毎に取りまとめ、定期的な更新を行っている。
- ・ 公共施設等総合管理計画（平成 27 (2015) 年）では、公共施設マネジメントシステムで点検・診断等の結果を蓄積することで、点検・診断等の状況を把握・共有することができる。

<基本方針>

- ・ 不具合発生の予兆や内外装・設備の劣化等の状況を把握するため、全ての公営住宅等において点検を実施する。
- ・ 予防保全（不具合が発生する前の対策実施）の観点から、内外装・設備等の劣化状況に応じた計画的な修繕を点検結果・診断等に基づき実施する。
- ・ ストックを長期間、良好に維持管理していくため、点検・診断等の実施、点検・修繕記録等の管理・蓄積等を行い、維持管理サイクルの構築を図る。

■維持管理サイクル構築のイメージ



(3) ストックの長寿命化およびライフサイクルコストの縮減に向けた改善事業の実施

<現状>

- ・ 前計画期間内に菖ヶ丘地区住宅、さいわい団地において、躯体や外装の長寿命化を図る外壁外断熱改修、屋根遮熱塗装等の改善事業を実施した。
- ・ 法定耐用年限を超え老朽化が進んだ宇部和野平地区住宅、宇部日向地区住宅を非現地に集約し建替え事業を行い、新たにうべ団地として整備を行った。

<基本方針>

- ・ ストックの長寿命化（有効活用）とライフサイクルコスト（LCC）の縮減を図るため、今後の管理期間や費用対効果（B/C）を考慮した上で、安全性確保・居住性向上・福祉対応・躯体や設備の長寿命化に資する改善事業を実施する。

4. 長寿命化計画の対象と事業手法の選定

(1) 団地別・住棟別状況

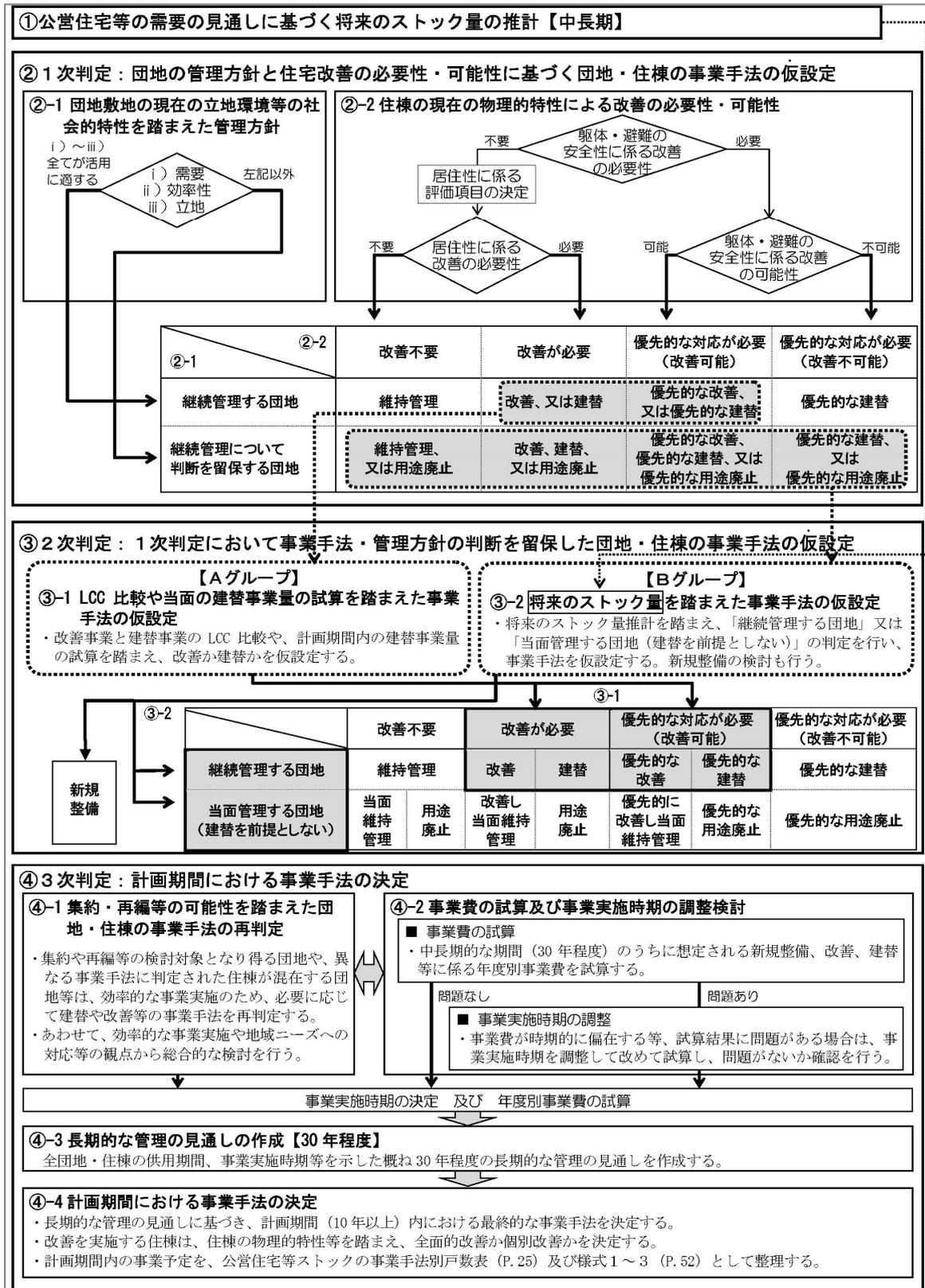
- ・ 本計画に位置づける公営住宅等を整理する。

■計画の対象とする公営住宅等の概要

	団地名	所在	建設年度	構造	棟数	戸数	共用施設
公営住宅	さいわい団地	小久慈町 34-8	1989～1991 (H1～3)	中層耐火3階建	3	36	児童遊園、集合駐車場、駐輪場、ごみ集積所、受水槽
	侍浜団地	侍浜町 本町 9-53-65	1992 (H4)	木造2階建	5	10	児童遊園、集合駐車場、ごみ集積所
	みなと団地	湊町 18-13-4	1993～1994 (H5～6)	中層耐火3階建	2	24	児童遊園、集合駐車場、駐輪場、ごみ集積所、受水槽
	てらさと団地	寺里 30-77	2009 (H21)	中層耐火3階建	1	24	児童遊園、集合駐車場、駐輪場、ごみ集積所、受水槽
	うべ団地	宇部町 5-51-2	2016～2018 (H28～30)	木造平屋建	16	16	浄化槽
	夏井早坂地区住宅	夏井町早坂 13-8-2	1961 (S36)	木造平屋建 簡易耐火平屋建	6 1	6 4	—
	萩ヶ丘地区住宅	天神堂 34-35-2	1966～1969 (S41～44)	簡易耐火平屋建	21	80	集合駐車場、ごみ集積所
	川井団地	山形町川井 13-48-1	1967 (S42)	木造平屋建	6	10	—
	新川井団地	山形町川井 10-72-2	2000～2001 (H12～13)	木造平屋建	10	10	浄化槽、ごみ集積所
	災害公営住宅	久慈湊・大崎地区住宅	湊町 21-15-15～19	2013 (H25)	木造平屋建	5	5
元木沢地区住宅		長内町 35-74-6～7	2013 (H25)	木造2階建	2	2	
久喜地区住宅		宇部町 20-168-16～18	2013 (H25)	木造2階建 木造平屋建	2 1	2 1	
定住促進住宅	山形町川井 第10地割 1-1,8	1974～1975 (S49～50)	簡易耐火2階建	2	4		
		1973 (S48)	木造平屋建	1	2		
合計					84棟	236戸	

(2) 事業手法の選定

■事業手法の判定フロー



図の出典：公営住宅等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住宅総合整備課）p. 27

① 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

- ・ ここでは、将来に渡る公営住宅等の需要見通し（住宅確保要配慮者のボリューム）を「著しい困窮年収未満の世帯数」の推計により把握し、推計結果と公営住宅等および住宅セーフティネットを補完する民間賃貸住宅のストック量との対応関係を比較、公営住宅等の中長期的な供給の方向を検討する。

■ 将来の公営住宅等の管理戸数の設定フロー

1) 「著しい困窮年収未満の世帯数」の推計（ストック推計）

- ・ 公営住宅等の需要見通しの検討にあたり、将来（20年程度の中長期）時点における世帯数等の推計を基に、公営住宅の施策対象（本来階層および裁量階層）の世帯数を推計、そのうち自力では、最低居住面積水準を満たすことが著しく困難な年収となる世帯（以下「著しい困窮年収未満の世帯」という。）を推計する。



2) 「著しい困窮年収未満の世帯」が入居可能な民間賃貸住宅戸数の推計

- ・ 推計により算定される結果は、将来のある時点（目標年次）において全ての借家（公営住宅等だけでなく民間賃貸住宅等も含めた借家）に居住する「著しい困窮年収未満の世帯数」を示すもので、推計結果が将来の公営住宅等ストック量を示すものではない。
- ・ そこで公営住宅等と同様に、「著しい困窮年収未満の世帯」が入居可能な条件を備え、活用可能性のある民間賃貸住宅の戸数を推計する。



3) 「著しい困窮年収未満の世帯数」とストック量の比較

- ・ 「著しい困窮年収未満の世帯数」の推計結果と、「著しい困窮年収未満の世帯」が入居可能な民間賃貸住宅の戸数（推計）と公営住宅等の戸数の合計（ストック量）を比較し、過不足の状況を確認する。



4) 将来の公営住宅等の管理戸数の設定

- ・ 上記3)の比較を踏まえ、将来の公営住宅等のストック量の目安を設定する。

1) 公営住宅等の需要の見通しの推計（ストック推計）

(ア) スtock推計の概要

- ・ 公営住宅の需要見通しの検討にあたり、「著しい困窮年収未満の世帯数」を「ストック推計」により推計する。
- ・ スtock推計には、公営住宅等長寿命化計画策定指針（H28年8月改定、国土交通省住宅局住宅総合整備課）とともに公開された「ストック推計プログラム（将来の「著しい困窮年収未満の世帯数」の推計）※」を活用する。

※国土交通省国土技術政策総合研究所の技術開発によるプログラム

■ストック推計の流れ（出典：公営住宅等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住宅総合整備課）p.28～31）

【ストック推計の流れ（「ストック推計プログラム」の基本的な流れ）】

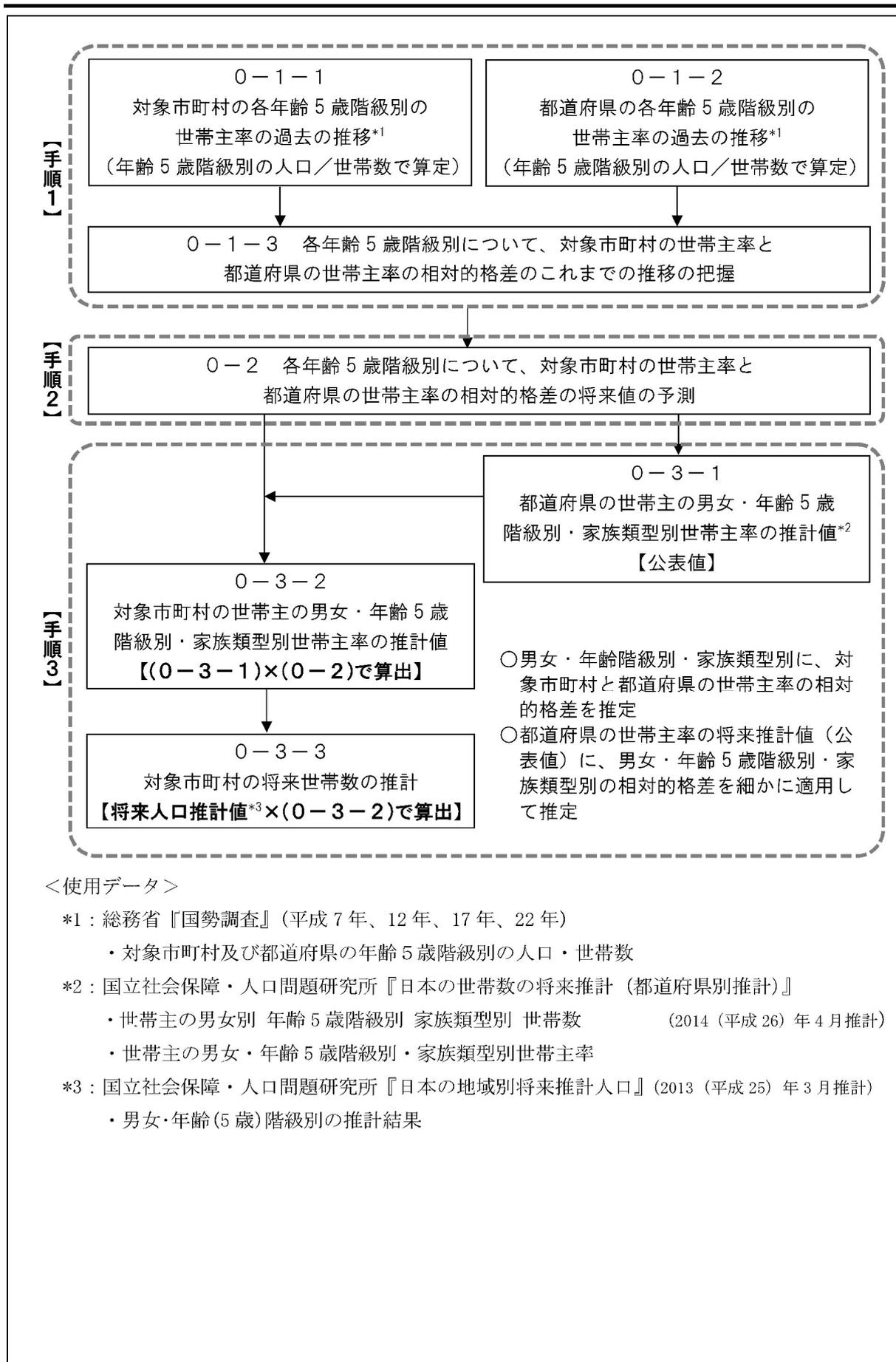
【ステップ0】事業主体単位の世帯数の推計（世帯主年齢5歳階級別世帯類型別）

世帯数推計には、世帯主率法を用いる。世帯主率法とは、世帯数は世帯主数に等しいことを利用し、人口に世帯主率（人口に占める世帯主数の割合）を乗じることによって世帯主数、すなわち世帯数を求める手法である。

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

国立社会保障・人口問題研究所（以下「社人研」という。）が推計・公表している『日本の地域別将来推計人口』（平成25年3月推計）において、市町村単位で、2040（平成52）年まで5年ごとの、男女・年齢（5歳）階級別人口が示されており、このデータを活用する。

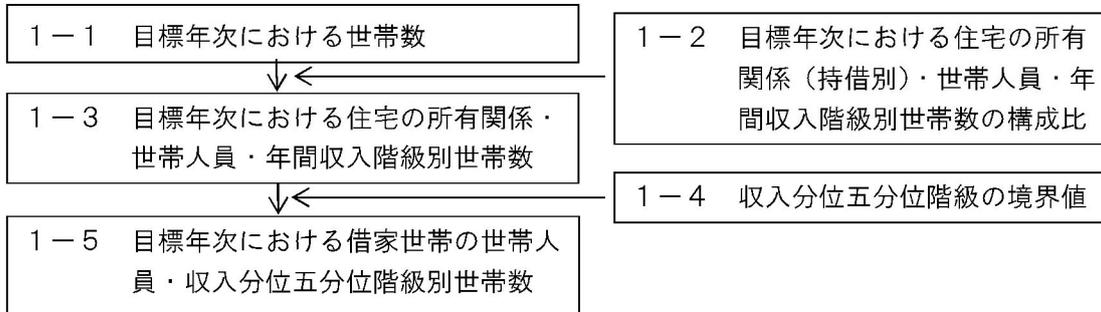
将来の世帯主率については、『日本の世帯数の将来推計（都道府県別推計）』（2014年4月推計）において、都道府県単位では2035（平成47年）までの世帯主の男女・年齢5歳階級別・家族類型別の将来世帯主率が公表されているが、市町村単位では将来世帯主率の値が公表されていない。そこで、市町村単位での将来世帯主率の設定にあたっては、対象とする市町村と当該市町村を含む都道府県の平均的な世帯主率との相対的な関係に着目し、将来の都道府県世帯主率をもとに対象市町村の世帯主率を推定して用いることとする。



【ステップ1】 借家世帯の世帯人員・収入分位別世帯数の推計

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

将来のある時点（目標年次）の借家世帯の世帯人員・収入別世帯数を算出する。



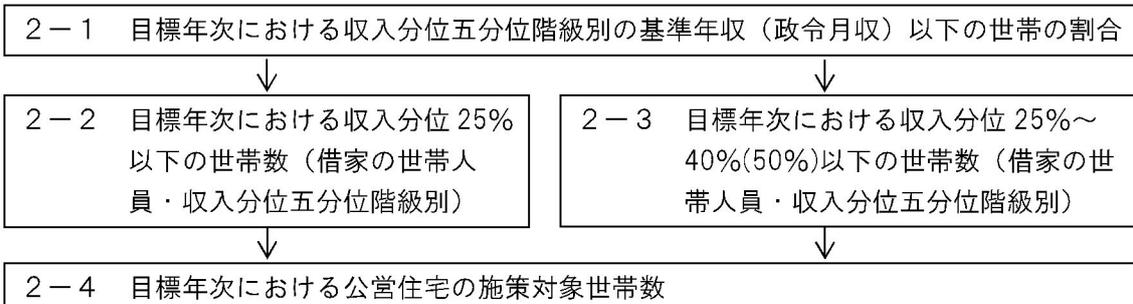
<使用データ>

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

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

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

公営住宅の施策対象世帯数を推計する。



※収入分位五分位階級別：収入分位 I～V 別

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

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

公営住宅の施策対象世帯のうち「著しい困窮年収未満の世帯数」を推計する。

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



3-5 公営住宅の施策対象世帯うち「著しい困窮年収未満の世帯数」

<使用データ>

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

- ・上記ステップ0からステップ3によるストック推計方法は、当面の暫定版として提示するものである。
- ・事業主体の総合計画等において、公営住宅階層に該当する借家世帯数を推計している場合は、その結果を用いることも考えられる。

- ・なお、上記ストック推計により算定される結果は、将来のある時点（目標年次）において、全ての借家（公営住宅等だけでなく民間賃貸住宅等も含めた借家）に居住する「著しい困窮年収未満の世帯数」を示すものであり、推計結果がそのまま将来の公営住宅等ストック量を示すものではない。
- ・このため、公営住宅等だけでなく、公的賃貸住宅やサービス付き高齢者向け住宅、民間賃貸住宅の活用等、地域の状況に応じた「著しい困窮年収未満世帯」への対応を検討した上で、将来の公営住宅等のストック量を設定する必要がある。
- ・都道府県営住宅と市町村営住宅が並存する区域においては、都道府県と市町村の協議により、両者の役割分担について明確化しておくことが望ましい。

＜本市における推計条件＞

- ・ スtock推計プログラムにおける推計条件は下記のとおりとする。

【推計条件】

1-①. 世帯人員・収入・住宅所有関係別世帯数の推計	・「世帯の年間収入階級・世帯人員・住宅の所有の関係別主世帯数の構成比」の推計方法 ⇒ B. 対数近似による推計 を適用
1-②. 年間収入五分位階級の境界値と各収入階級別の世帯の構成割合の推計	・「年間収入五分位階級の境界値」の推計方法 ⇒ B. 対数近似による推計 を適用
2-①a. 公営住宅収入基準	本来階層 25%以下 ⇒ 裁量階層 25%以上 40% 以下
2-①. 世帯人員・収入階級別の公営住宅収入基準該当世帯の割合の推計	・「年間収入五分位階級の境界値」の推計方法 ⇒ B. 対数近似による推計 を適用
2-④. 単身世帯のうち対象とする世帯(世帯主年齢)	⇒ 60歳以上 を対象
3-①. 著しい困窮年収未満の世帯(必要年収未満世帯)の割合の推計	・「年間収入五分位階級の境界値」の推計方法 ⇒ B. 対数近似による推計 を適用 ・「民営借家の1㎡当たり家賃」の推計方法 ⇒ a. 「線形近似」による推計値 を適用

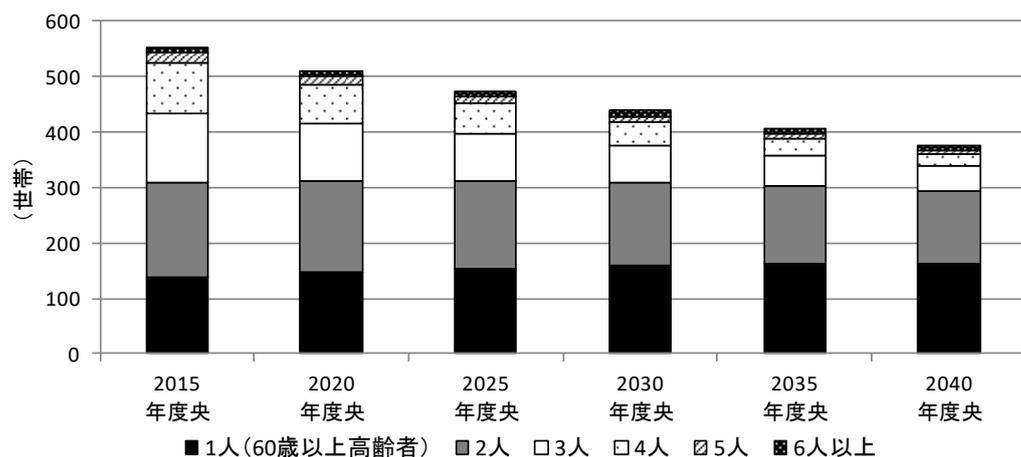
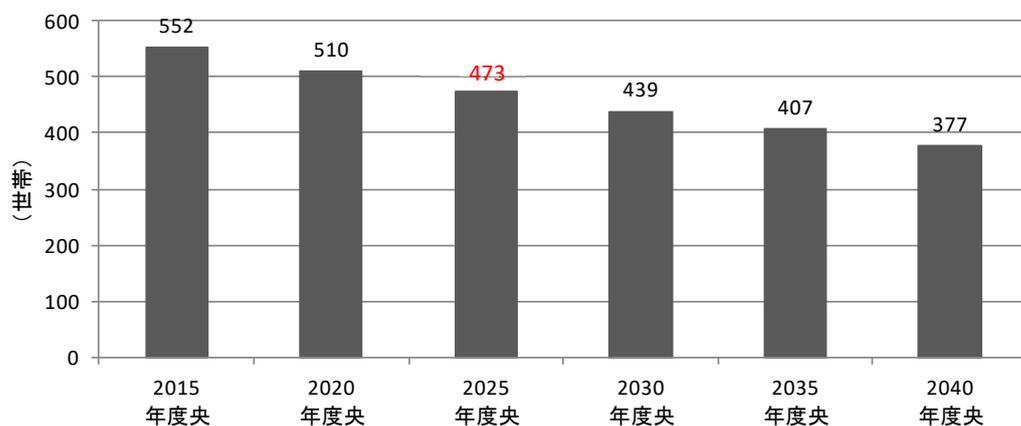
- ・ また推計においては、市域全体の1998～2003年の民営借家の1畳当たり家賃(平均)の実績値(住宅・土地統計調査)が必要となるが、旧山形村(2006年合併)については統計情報がない。
- ・ 2017(平成29)年の国勢調査結果によれば、旧久慈市の一般世帯数:12,999世帯に対し民営借家世帯は2,646世帯(20.4%)、旧山形村の一般世帯数:1,029世帯に対し民営借家世帯は30世帯(2.9%)となっており、民営借家世帯全体に対する旧山形村の占める割合は1.1%に過ぎず、1畳当たり家賃への影響は著しく低いと考えられる。このことから1998～2003年の1畳当たり家賃(平均)の実績値は、旧久慈市の値を用いることとする。

(イ) 推計結果(著しい困窮年収未満の世帯数)

- ・ スtock推計プログラムによる各時点(2015年度央、2020年度央、2025年度央、2030年度央、2035年度央、2040年度央)における「著しい困窮年収未満の世帯数」の推計結果は、以下のとおりである。
- ・ 中長期的に「著しい困窮年収未満」の世帯は、減少する推計結果である。
- ・ 一方で1人(60歳以上高齢者)世帯数比率の増加が見込まれる。

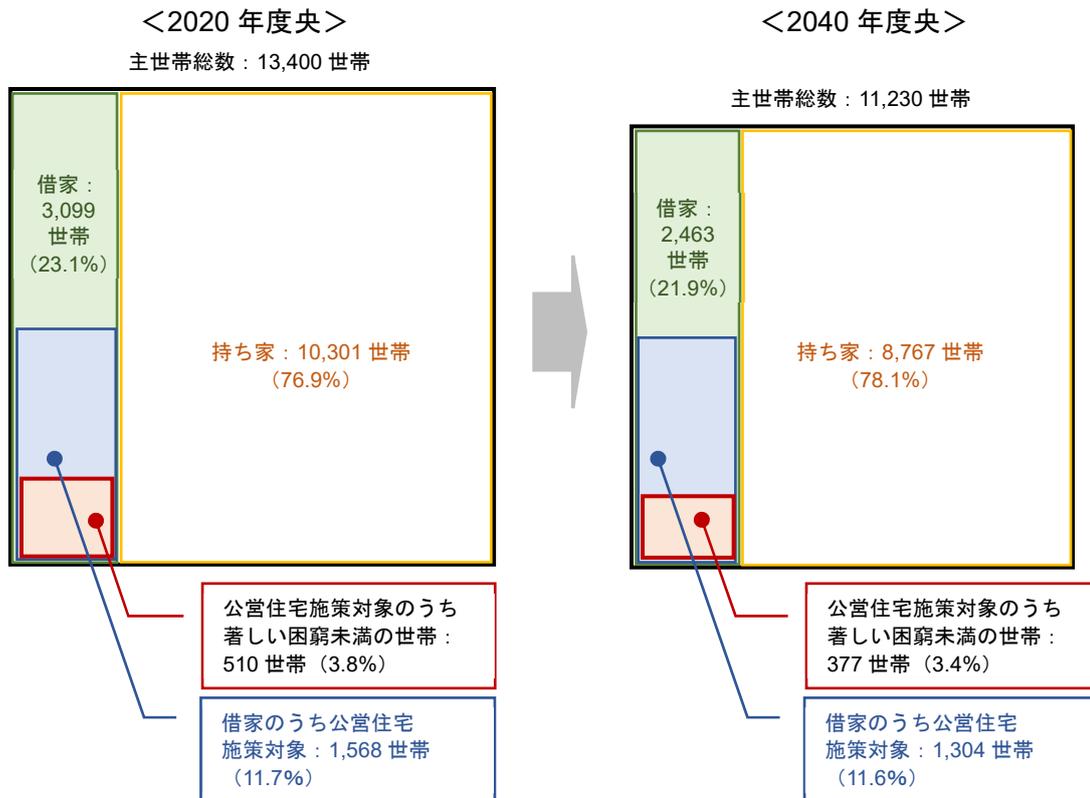
■世帯人員別 「著しい困窮年収未満の世帯数」

	2015 年度央	2020 年度央	2025 年度央	2030 年度央	2035 年度央	2040 年度央
1人(60歳以上高齢者)	137 (24.9%)	147 (28.8%)	153 (32.4%)	159 (36.2%)	163 (40.0%)	163 (43.2%)
2人	172 (31.2%)	166 (32.6%)	159 (33.6%)	150 (34.2%)	140 (34.5%)	131 (34.9%)
3人	123 (22.2%)	101 (19.7%)	83 (17.5%)	68 (15.4%)	55 (13.4%)	44 (11.7%)
4人	93 (16.8%)	72 (14.0%)	55 (11.6%)	41 (9.3%)	30 (7.3%)	21 (5.4%)
5人	19 (3.5%)	15 (3.0%)	13 (2.7%)	10 (2.3%)	8 (2.1%)	7 (1.8%)
6人以上	8 (1.4%)	9 (1.8%)	10 (2.2%)	11 (2.5%)	11 (2.7%)	11 (3.0%)
合計	552 100.0%	510 100.0%	473 100.0%	439 100.0%	407 100.0%	377 100.0%



- ・ 推計結果が市の主世帯総数に占める比率を、次頁の模式図に示す。
- ・ 「著しい困窮年収未満の世帯数」は、2040年度央で主世帯総数 11,230 世帯に対し 337 世帯 (3.4%) を占める。

■参考：主世帯総数に占める「著しい困窮年収未満の世帯」の比率



2) 「著しい困窮年収未満の世帯」が入居可能な民間賃貸住宅戸数の推計

(ア) 「低廉な家賃」かつ「一定の質」が確保された民間賃貸住宅等（居住世帯あり）の戸数の推計（2018年）

- ここでは居住世帯のある民間賃貸住宅のうち、「著しい困窮年収未満の世帯」が入居可能な「低廉な家賃」かつ「一定の質」の条件を満たす住宅の戸数・比率を次頁により推計する。

【「低廉な家賃」かつ「一定の質」の条件】

「低廉な家賃」－入居する世帯人員に応じて、下表に示す面積・家賃であること。

「一定の質」－1981年（S56年）の新耐震基準で建築された住宅であること。

■ 家賃設定の考え方

想定する世帯人員	面積	家賃
主として単身世帯向けを想定	25～29 m ² 以下	単身世帯の住宅扶助上限額(31,000円)と同程度の家賃：3万円未満
主として2人世帯向けを想定	30～49 m ² 以下	2人世帯の住宅扶助限度額(37,000円)と同程度の家賃：3.5万円未満
主として4～5人世帯向けを想定	50～69 m ² 以下	3～5人世帯の住宅扶助上限額(40,000円)と同程度の家賃：4万円未満
6人世帯以上を想定	70 m ² 以上	6人世帯の住宅扶助上限額（43,000円）と同程度の家賃：4.5万円未満

■ 居住世帯のある民間賃貸住宅における「低廉な家賃」かつ「一定の質」が確保された戸数の推計

■ 面積・家賃帯別民間借家数(平成30年度 住宅土地統計調査 第131表)

	総数	1か月当たり家賃							
		3万円未満	3万円以上 4万円未満	4万円以上 5万円未満	5万円以上 6万円未満	6万円以上 7万円未満	7万円以上 8万円未満	8万円以上	不詳
民間借家 総数	3,100 (100.0%)	820 (26.5%)	770 (24.8%)	690 (22.3%)	580 (18.7%)	100 (3.2%)	10 (0.3%)	40 (1.3%)	80 (2.6%)
29㎡以下	330 (100.0%)	160 (48.5%)	70 (21.2%)	30 (9.1%)	40 (12.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	20 (6.1%)	10 (3.0%)
30～49㎡	1,120 (100.0%)	190 (17.0%)	320 (28.6%)	330 (29.5%)	230 (20.5%)	40 (3.6%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	10 (0.9%)
50～69㎡	890 (100.0%)	200 (22.5%)	180 (20.2%)	190 (21.3%)	270 (30.3%)	40 (4.5%)	0 (0.0%)	10 (1.1%)	10 (1.1%)
70～99㎡	380 (100.0%)	150 (39.5%)	110 (28.9%)	40 (10.5%)	30 (7.9%)	20 (5.3%)	10 (2.6%)	10 (2.6%)	10 (2.6%)
100～149㎡	250 (100.0%)	80 (32.0%)	70 (28.0%)	70 (28.0%)	10 (4.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	10 (4.0%)	20 (8.0%)
150㎡以上	130 (100.0%)	40 (30.8%)	20 (15.4%)	30 (23.1%)	10 (7.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	30 (23.1%)

※統計上の数値処理の関係で合計値があわない部分がある

■ 借家の面積区分別世帯数(岩手県 ※1、※2)

	主世帯数	比率
18㎡未満	5,300	19.7%
18～24㎡	10,000	37.2%
25～29㎡	11,600	43.1%
計	26,900	100.0%

※1: H30住調 第84-2表(岩手県)
 ※2: 「借家」と「民間借家」では面積区分別比率は異なるが、「民間借家」の29㎡以下を区分したデータはないため、借家の比率を準用する。(面積の狭い住宅は、借家＝民間借家で概ね一致と思われる)

■ 低廉な民間借家の家賃設定

住宅扶助上限額	
1人	31,000
2人	37,000
3～5人	40,000
6人以上	43,000

算入範囲	
3万円未満	
3.5万円未満	
4万円未満	
4.5万円未満	

■ 面積帯、家賃帯別民間借家(※29㎡未満の戸数を岩手県の借家の面積区分別世帯数により按分、世帯人数に応じた『低廉な家賃』の民間借家に対応した部分を着色)

	総数	1か月当たり家賃							
		3万円未満	3万円以上 4万円未満	4万円以上 5万円未満	5万円以上 6万円未満	6万円以上 7万円未満	7万円以上 8万円未満	8万円以上 9万円未満	不詳
民間借家 総数	3,100 (100.0%)	820 (26.5%)	770 (24.8%)	690 (22.3%)	580 (18.7%)	100 (3.2%)	10 (0.3%)	40 (1.3%)	80 (2.6%)
18㎡未満	65 (2.1%)	32 (1.0%)	14 (0.4%)	6 (0.2%)	8 (0.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	4 (0.1%)	2 (0.1%)
18～25㎡	123 (4.0%)	59 (1.9%)	26 (0.8%)	11 (0.4%)	15 (0.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	7 (0.2%)	4 (0.1%)
25～29㎡	142 (4.6%)	69 (2.2%)	30 (1.0%)	13 (0.4%)	17 (0.6%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	9 (0.3%)	4 (0.1%)
30～49㎡	1,120 (36.1%)	190 (6.1%)	320 (10.3%)	330 (10.6%)	230 (7.4%)	40 (1.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	10 (0.3%)
50～69㎡	890 (28.7%)	200 (6.5%)	180 (5.8%)	190 (6.1%)	270 (8.7%)	40 (1.3%)	0 (0.0%)	10 (0.3%)	10 (0.3%)
70～99㎡	380 (12.3%)	150 (4.8%)	110 (3.5%)	40 (1.3%)	30 (1.0%)	20 (0.6%)	10 (0.3%)	10 (0.3%)	10 (0.3%)
100～149㎡	250 (8.1%)	80 (2.6%)	70 (2.3%)	70 (2.3%)	10 (0.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	10 (0.3%)	20 (0.6%)
150㎡以上	130 (4.2%)	40 (1.3%)	20 (0.6%)	30 (1.0%)	10 (0.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	30 (1.0%)

■ S56以降比率(平成30年度 住宅土地統計調査 第6-2表)

民間借家総数	3,130
S56以降の民間借家	2,040
比率	65.2%

- 民営借家総数のうち、『低廉な家賃』かつ『一定の質』に該当する戸数
 (世帯人数に応じた『低廉な家賃』の民営借家数に、昭和56年度以降に建設された民営借家の比率を乗じて算出
 左の色の欄はさらに0.5を乗じ、半分を算出)

	1か月当たり家賃			活用可能な 民営借家の 割合※
	3万円未満	3万円以上 4万円未満	4万円以上 5万円未満	
25～29㎡	45			45
30～49㎡	124	105		229
50～69㎡	130	117		247
70～99㎡	98	72	13	183
100～149㎡	52	46	23	121
150㎡以上	26	13	10	49
合計				874

- ・ 上記により、「低廉な家賃」かつ「一定の質」が確保された民間賃貸住宅等（居住世帯のあり）の推計結果は、874戸（居住世帯のある民間賃貸住宅総数に対して28%）となる。

「低廉な家賃」かつ「一定の質」が確保された民間賃貸住宅（居住世帯あり） = **874戸**

(イ) 「低廉な家賃」かつ「一定の質」が確保された民間賃貸住宅等（空き家）の戸数の推計（2018年）

- ・ 2018年の住宅土地統計調査によると、市内の空き家（賃貸用の住宅）は1,050戸ある。
- ・ 空き家（賃貸用の住宅）のうち「低廉な家賃」かつ「一定の質」が確保された住宅の割合が、上記と同程度（28%）と仮定した場合、空き家（賃貸用の住宅）のうち「低廉な家賃」かつ「一定の質」が確保された住宅の推計は、294戸となる。

「低廉な家賃」かつ「一定の質」が確保された民間賃貸住宅（空き家） = **294戸**

(ウ) 「低廉な家賃」かつ「一定の質」が確保された民間賃貸住宅のうち、活用可能性のある戸数の推計（2018年・2040年）

- ・ 単身高齢者や障害者等の入居に対し、拒否感のある大家の割合は約7割（H26年民間調査）とされ、拒否感のない大家の割合約3割のうち8割が著しい困窮年収未満世帯の入居に協力するものと想定する※と、活用可能性のある民間賃貸住宅の戸数は、(ア)と(イ)の合計の30%×80%≒25%であると試算される。（※参考：賃貸住宅供給促進計画の検討・策定の手引き（H29年10月 国土交通省住宅局住宅総合整備課 p.14）

「低廉な家賃」かつ「一定の質」が確保された民間賃貸住宅のうち、活用可能性のある戸数（2018年） = (874戸 + 294戸) × 25% = **292戸**

- ・ 2020年の市の人口推計値（32,416人）に対する2040年の推計値（24,390人）の比率は75.2%（国立社会保障人口問題研究所による将来人口推計）であり、これと概ね同様の比率で、上記の戸数が減少すると想定し、2040年における活用可能性のある民間賃貸住宅の戸数を算出する。

「低廉な家賃」かつ「一定の質」が確保された民間賃貸住宅のうち、活用の可能性のある戸数（2040年）＝292戸×75.2%＝**220戸**

<参考>

- ・ 「久慈市人口ビジョン」（平成27（2015）年）における、2020年の将来世帯数推計値：14,283世帯に対する2040年の将来世帯数推計値：12,865世帯の割合は、90.1%であり、これに基づけば上記の戸数は、＝292戸×90.1%＝263戸となる。

3) 「著しい困窮年収未達の世帯数」とストック量の比較

- ・ 「著しい困窮年収未達の世帯数」の推計結果の推移と、「低廉な家賃」かつ「一定の質」を有し、活用可能性のある民間賃貸住宅の戸数（推計）および公営住宅等の戸数の合計（ストック量）の推移を下表に示す。（民間賃貸住宅は、14戸/5年の割合で減少すると想定する。）
- ・ 「著しい困窮年収未達の世帯数」とストック量を比較すると、2020年時点では需要がストック量を若干上回る状況にあるが、将来的にはストック量が需要を大きく上回り、著しい困窮年収未達世帯に対して「低廉な家賃」かつ「一定の質」を有し、活用可能性のある民間賃貸住宅を最大限に活用することができれば、2040年の公営住宅等の管理戸数の目安は、157戸程度（79戸減、236戸に対して33%減）となる。

■ 「著しい困窮年収未達の世帯数」の推移

		著しい困窮年収未達の世帯数					
		2015年	2020年	2025年	2030年	2035年	2040年
収入分位25%未満 【本来階層】	高齢単身	137	147	153	159	163	163
	その他世帯	414	363	320	280	244	214
	計	551	510	473	439	407	377
収入分位25%以上40%未満 【裁量階層】	高齢単身	0	0	0	0	0	0
	高齢夫婦のみ	0	0	0	0	0	0
	子育て世帯	0	0	0	0	0	0
	その他世帯	0	0	0	0	0	0
	計	0	0	0	0	0	0

著しい困窮年収未達の世帯数の合計	2015年	2020年	2025年	2030年	2035年	2040年
	551	510	473	439	407	377

■ 公営住宅等と「低廉な家賃」かつ「一定の質」が確保された民間賃貸住宅のストック量の推移

		ストック数					
		2018年	2020年	2025年	2030年	2035年	2040年
公営住宅等	1) 市営住宅	220	220	220	220	220	220
	2) 災害公営住宅	11	10	10	10	10	10
	3) 定住促進住宅	6	6	6	6	6	6
	計	237	236	236	236	236	236
『低廉な家賃』かつ『一定の質』を有する民間賃貸住宅	4) 民間賃貸住宅	292	292	278	263	249	220
	計	292	292	278	263	249	220

	2018年	2020年	2025年	2030年	2035年	2040年
ストック合計	529	528	514	499	485	456
著しい困窮年収未満の世帯数の合計との差	-22	18	41	60	78	79

4) 将来の公営住宅等の管理戸数の設定

- ③で算出した 2040 年の公営住宅等の管理戸数の目安を踏まえ、以下の考え方により、本計画の計画期間（10 年間）が終了する 2030 年頃の管理戸数の目安を設定する。

- 2020 年度の公営住宅等の管理戸数 : 236 戸
- 2040 年度の公営住宅等の管理戸数の目安（最小） : 157 戸程度
(79 戸減)

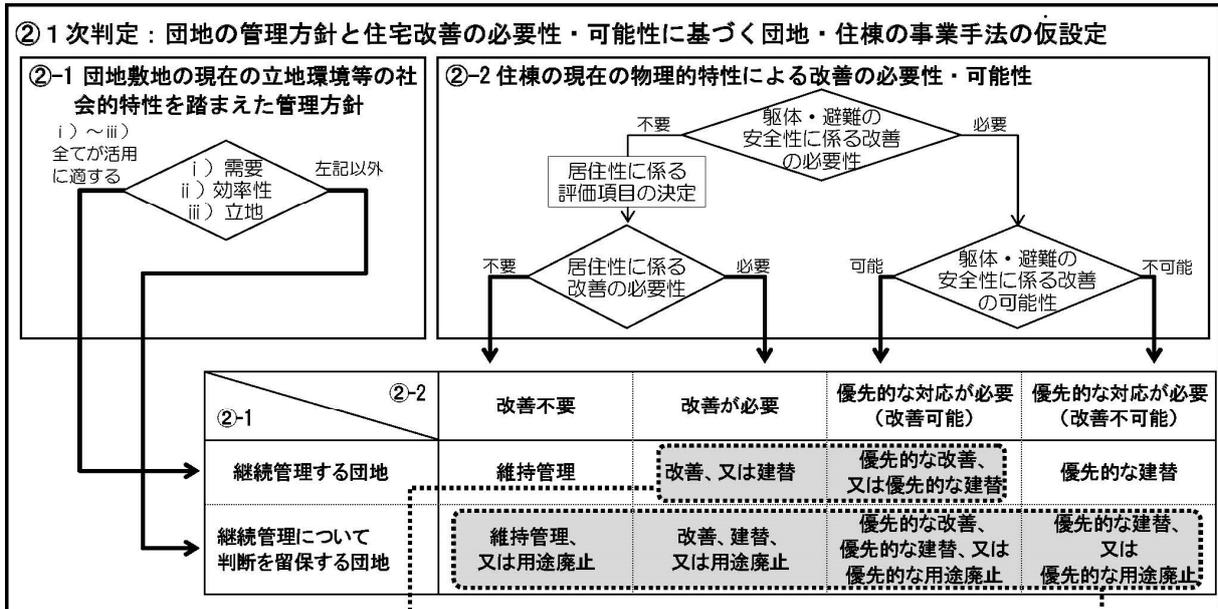
■ 計画期間における公営住宅等の管理戸数の目安

$$= 236 - 79 / 2 = 236 - 40$$

$$= 196 \text{ 戸 (40 戸減、236 戸に対して 17\%減)}$$

- なお「低廉な家賃」かつ「一定の質」が確保された民間賃貸住宅の活用を実現するためには、これらの民間賃貸住宅への「著しい困窮年収未満の世帯数」の受け入れを進めるための的確な居住支援施策の推進が重要となる。
- また必要に応じて、民間賃貸住宅の改修支援等の検討も必要となる。

② 1次判定



図の典拠：公営住宅等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住宅総合整備課）p. 27を加工

- 1次判定では、以下の2段階の検討から各団地・住棟の事業手法を仮設定する。

- ②-1 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
- ②-2 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性

②-1 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

- 団地敷地の現在の社会的特性を踏まえた管理方針を判定するための項目は、団地の「立地」「効率性」「需要」とする。具体的な評価要素は次頁のとおりである。
- 評価項目において、一つでも活用に適さないものがある場合には「継続管理について判断を留保する団地」とし、それ以外は「継続管理する団地」とする。
- なお、全ての団地が市有地に立地するため、土地の所有状況は評価要素としない。

■社会的特性に係る評価項目等の一覧

評価項目	評価要素	評価基準	
i) 立地	-1 災害危険区域等の内外	<ul style="list-style-type: none"> ・土砂災害、浸水被害の恐れがないかを、以下の3つから評価 <ul style="list-style-type: none"> ・河川による浸水想定：0.5m以上 ・土砂災害警戒区域、土砂災害特別警戒区域指定等有 ・津波浸水想定：0.5m以上 	<ul style="list-style-type: none"> ○：左に該当しない ×：左のいずれかに該当→継続管理について判断を留保する団地（優先的な建替、又は優先的な用途廃止）
	-3 利便性	<ul style="list-style-type: none"> ・用途地域指定の内外、用途地域の指定がない場合には、公共交通からの距離により利便性を評価 	<ul style="list-style-type: none"> ○：都市計画区域内かつ用途地域指定あり △：都市計画区域内かつ用途地域指定なし、または都市計画区域外かつバス停から300m以内 ×：上記以外→継続管理について判断を留保する団地
ii) 効率性	-4 敷地規模	<ul style="list-style-type: none"> ・法定建替要件の適合性（敷地規模）から、将来の建替え時の戸数確保・維持管理の効率性を評価 	<ul style="list-style-type: none"> ○：0.1ha（1,000㎡）以上 ×：0.1ha（1,000㎡）未満→継続管理について判断を留保する団地
iii) 需要	-5 空き家率	<ul style="list-style-type: none"> ・空き家率（政策空き家含めず）から、当該団地の需要を評価 	<ul style="list-style-type: none"> ○：20%未満 ×：20%以上→継続管理について判断を留保する団地
	-6 応募倍率	<ul style="list-style-type: none"> ・応募倍率から、当該団地の需要を評価 	<ul style="list-style-type: none"> ○：1倍以上 ×：1倍未満→継続管理について判断を留保する団地

※ 全てにおいて×がない場合：**継続管理する団地**とする。

②-2 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性

- ・ 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性や可能性を判定するための評価項目は、「i) 躯体・避難の安全性に係る改善の必要性」、「ii) 居住性に係る改善の必要性」、「iii) 躯体・避難の安全性に係る改善の可能性」とする。具体的な評価要素は次頁のとおりである。
- ・ 入居者の生命の安全性等に直ちに係る「i) 躯体・避難の安全性に係る改善の必要性」の評価において、改善が必要な場合には「優先的な対応が必要」とし、続けて「iii) 躯体・避難の安全性に係る改善の可能性」に関する評価を行う。
- ・ i) の評価において、改善が不要な場合には、「ii) 住戸の居住性に係る改善の必要性」に関する評価を行う。
- ・ 評価に基づき、各住棟を「改善不要」「改善が必要」「優先的な対応が必要（改善可能）」「優先的な対応が必要（改善不可能）」の4区分に分類する。

■住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性の評価項目

評価項目	評価要素		評価基準
i) 躯体・避難の安全性に係る改善の必要性	-1 耐震性	・建設年度および耐震診断の結果により、耐震性の有無を評価。	◎：耐震診断の結果、耐震性あり→ii)へ ○：1981年以降に建設※1→ii)へ ×：1980年以前に建設※1→iii)へ
	-2 2方向避難	・平面図・現地確認により、中層・高層住棟（3階建て以上の住棟）について、二方向避難確保の状況の評価	○：問題なし→ii)へ ×：問題あり→iii)へ －：非該当
ii) 住戸の居住性に係る改善の必要性	-3 設備	浴室 給湯 便所 ・平面図等により、現代的な生活を送るための設備水準の達成状況の評価	○：浴室、浴槽あり→改善不要 △：浴室あり・浴槽なし→改善必要 ×：浴室なし→改善必要
			○：3点給湯あり→改善不要 △：バランス釜あり→改善必要 ×：給湯設備なし→改善必要
○：水洗→改善不要 ×：汲み取り→改善必要			
-4 福祉対応	・建設年度、住戸内の福祉対応改善実施状況により、住戸内の福祉対応状況の評価 ・エレベーターの有無（3階建て以上）により共用部分の福祉対応状況の評価	○：1996年度※2以降に建設（または住戸内の総合的な福祉対応改善を実施済み）、かつ3階建て以上でエレベーターあり（または2階建て以下）→改善不要 ×：上記以外→改善必要	
iii) 躯体・避難の安全性に係る改善の可能性	-5 耐震改修の可能性	・建設年度より、安全性を確保するための改修可能性を評価。	○：可能性あり→優先的な対応が必要（改善可能） ×：困難→優先的な対応が必要（改善不可能）
	-6 2方向避難確保改善の可能性		○：可能性あり→優先的な対応が必要（改善可能） ×：困難※3→優先的な対応が必要（改善不可能）

※1：S56年（1981年）より前に建設された住棟（建築基準法施行令（新耐震基準）に基づかない）は、×と評価する。

※2：H8年（1996年）より前に建設が開始された団地（長寿社会対応住宅設計マニュアル（H7年（1995年6月））に基づかない）は、×と評価する。

※3：既に供与期間が耐用年限の2倍を超過する、あるいは計画期間内（～令和22（2030）年度）に供与期間が耐用年限の2倍を超過する木造・簡易耐火構造の住棟で耐震性のないものについては、合理的な改善の実施は困難であると判断し、×と評価する。

②-3 1次判定の結果

- ・ ②-1 および②-2 に基づく1次判定（住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性）の結果を下表に示す。
- ・ あわせて各評価基準に対する結果を次頁に示す。

■1次判定の結果（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）

	改善不要	改善が必要	優先的な対応（耐震改修、二方向避難確保）が必要	
			改善可能	改善不可能
継続管理する団地（122戸）	維持管理	改善又は建替	優先的な改善 又は優先的な建替え	優先的な建替え
	うべ団地（2016～2018年度建設：16戸）	さいわい団地（1989～1991年度建設：36戸） 侍浜団地（1992年度建設：10戸） 萩ヶ丘地区住宅（1966～1969年度建設：60戸）	Aグループ	
継続管理について判断を保留する団地（114戸）	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
	空き家率20%未満	てらさと団地（2009年度建設：24戸） 久慈湊・大崎地区住宅（2013年度建設：5戸） 元木沢地区住宅（2013年度建設：2戸） 久喜地区住宅（2013年度建設：3戸）	萩ヶ丘地区住宅（1966～1969年度建設：20戸） 川井団地（1967年度建設：10戸） みなと団地（1993～1994年度建設：24戸） 新川井団地（2000～2001年度建設：10戸）	定住促進住宅（1973～1975年度建設：6戸）
	空き家率20%以上		Bグループ	
			夏井早坂地区住宅（1961年度建設：10戸、全て政策空き家）	

■1次判定の結果（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）

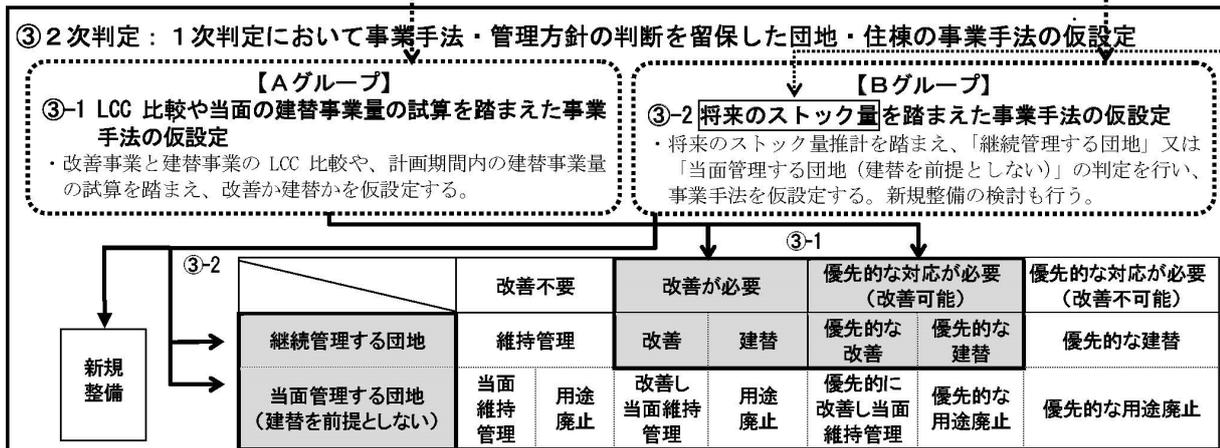
							②-1					
							立地					
	団地名	所在	建設年度	構造	棟数	戸数	災害危険区域等の内外(洪水・土砂)	災害危険区域等の内外(津波)	利便性			
公営住宅	さいわい団地	小久慈町34-8	1989～1991 (H1～3)	中層耐火3階建	3	36	浸水0.5m未満	○	災害危険区域外	○	都市計画区域内・第1種低層住居専用地域	○
	侍浜団地	侍浜町本町9-53-65	1992 (H4)	木造2階建	5	10	災害危険区域外	○	災害危険区域外	○	都市計画区域内・用途無指定 バス停300m以内 あり	○
	みなと団地	湊町18-13-4	1993～1994 (H5～6)	中層耐火3階建	2	24	浸水1～3m	×	浸水4～6m未満	×	都市計画区域内・第1種住居地域	○
	てらさと団地	寺里30-77	2009 (H21)	中層耐火3階建	1	24	浸水1～3m	×	災害危険区域外	○	都市計画区域内・第1種低層住居専用地域	○
	うべ団地	宇部町5-51-2	2016～2018 (H28～30)	木造平屋建	16	16	災害危険区域外	○	災害危険区域外	○	都市計画区域内・用途無指定	△
	夏井早坂地区住宅	夏井町早坂13-8-2	1961 (S36)	木造平屋建	6	6	浸水0.5～1m	×	災害危険区域外	○	都市計画区域内・用途無指定	△
				簡易耐火平屋建	1	4						
	萩ヶ丘地区住宅	天神堂34-35-2	1966～1969 (S41～44)	簡易耐火平屋建	21	80	2、3、4、7、21号棟 急傾斜地の崩壊	×	災害危険区域外	○	都市計画区域内・第1種低層住居専用地域	○
	川井団地	山形町川井13-48-1	1967 (S42)	木造平屋建	6	10	災害危険区域外	○	災害危険区域外	○	都市計画区域外・バス停300m以内になし	×
新川井団地	山形町川井10-72-2	2000～2001 (H12～13)	木造平屋建	10	10	土砂災害警戒区域 (一部土砂災害特別警戒区域)	×	災害危険区域外	○	都市計画区域外・バス停300m以内になし	×	
災害公営住宅	久慈湊・大崎地区住宅	湊町21-15-15～19	2013 (H25)	木造平屋建	5	5	災害危険区域外	○	浸水2～4m未満	×	都市計画区域内・用途無指定	△
	元木沢地区住宅	長内町35-74-6～8	2013 (H25)	木造2階建	2	2	災害危険区域外	○	災害危険区域外	○	都市計画区域内・用途無指定	△
				木造平屋建	1	1						
久喜地区住宅	宇部町20-168-16～18	2013 (H25)	木造2階建	2	2	災害危険区域外	○	災害危険区域外	○	都市計画区域内・用途無指定	△	
		木造平屋建	1	1								
定住促進住宅	山形町川井第10地割1-1,8	1974～1975 (S49～50)	簡易耐火構造2階建て	2	4	災害危険区域外	○	災害危険区域外	○	都市計画区域外・バス停300m以内 あり	○	
		1973 (S48)	木造平屋建	1	2							

4. 長寿命化計画の対象と事業手法の選定

②-1																						
効率性	需要			躯体・避難の安全性に係る改善の必要性				住戸の居住性に係る改善の必要性						躯体・避難の安全性に係る改善の可能性								
	敷地規模(m ²)	空き家率(%)	応募倍率(%)	耐震性		2方向避難		設備給湯		便所		福祉対応		耐震改修の可能性		2方向避難確保改善の可能性						
3,359.70	○	2.8	○	2.5	○	1989~1991 (H1~3)	○	バルコニー	○	浴室あり浴槽あり	○	バランス釜(市)	△	水洗	○	EVなし	×	-	-	-	-	
3,862.99	○	0.0	○	1.0	○	1992 (H4)	○	-	○	浴室あり浴槽あり	○	バランス釜(市)	△	水洗	○	2階建て以下	×	-	-	-	-	
2,439.28	○	8.3	○	1.9	○	1993~1994 (H5~6)	○	バルコニー	○	浴室あり浴槽あり	○	バランス釜(市)	△	水洗	○	EVなし	×	-	-	-	-	
2,620.10	○	0.0	○	2.3	○	2009 (H21)	○	バルコニー	○	浴室あり浴槽あり	○	三点給湯	○	水洗	○	EVあり	○	-	-	-	-	
3,151.35	○	0.0	○	3.0	○	2016~2018 (H28~30)	○	-	○	浴室あり浴槽あり	○	三点給湯	○	水洗	○	2階建て以下	○	-	-	-	-	
1,612.59	○	-	-	-	×	1961 (S36)	×	-	-	×	浴室なし	×	給湯設備なし	×	汲み取り	×	2階建て以下	×	2030年度までに耐用年限の2倍に達する			
																			×	×	×	×
12,755.02	○	5.0	○	1.4	○	耐震診断実施済み(21棟)、問題なし	○	-	-	○	浴室あり浴槽なし	△	給湯設備なし	×	汲み取り	×	2階建て以下	×	-	-	-	
1,997.50	○	-	-	-	○	耐震診断実施済み(6棟)、問題なし	○	-	-	○	浴室あり浴槽なし	△	給湯設備なし	×	汲み取り	×	2階建て以下	×	-	-	-	
4,055.76	○	0.0	○	1.3	○	2000~2001 (H12~13)	○	-	-	○	浴室あり浴槽あり	○	三点給湯	○	水洗	○	2階建て以下	○	-	-	-	
1,146.98	○	0.0	○	2.0	○	2013 (H25)	○	-	-	○	浴室あり浴槽あり	○	三点給湯	○	水洗	○	2階建て以下	○	-	-	-	
499.05	×	0.0	○	-	-	2013 (H25)	○	-	-	○	浴室あり浴槽あり	○	三点給湯	○	水洗	○	2階建て以下	○	-	-	-	
																						2013 (H25)
497.69	×	33.3	×	-	-	2013 (H25)	○	-	-	○	浴室あり浴槽あり	○	三点給湯	○	水洗	○	2階建て以下	○	-	-	-	
																						2013 (H25)
1,547.84	○	16.7	○	0.0	×	1974~1975 (S49~50)	×	-	-	○	浴室あり浴槽なし	△	バランス釜	△	汲み取り	×	2階建て以下	×	-	○	-	
																						1973 (S48)

③ 2次判定

②-1 \ ②-2	改善不要	改善が必要	優先的な対応が必要 (改善可能)	優先的な対応が必要 (改善不可能)
継続管理する団地	維持管理	改善、又は建替	優先的な改善、 又は優先的な建替	優先的な建替
継続管理について 判断を留保する団地	維持管理、 又は用途廃止	改善、建替、 又は用途廃止	優先的な改善、 優先的な建替、又は 優先的な用途廃止	優先的な建替、 又は 優先的な用途廃止



図の出典：公営住宅等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住宅総合整備課）p. 27 を加工

- ・ 2次判定では、1次判定でAグループに判定された団地は、建替をした場合と改善をした場合のLCCを比較し、優位な事業手法を仮設定する。
- ・ また1次判定でBグループに判定された団地については、将来のストック量を踏まえた事業手法を仮設定する。

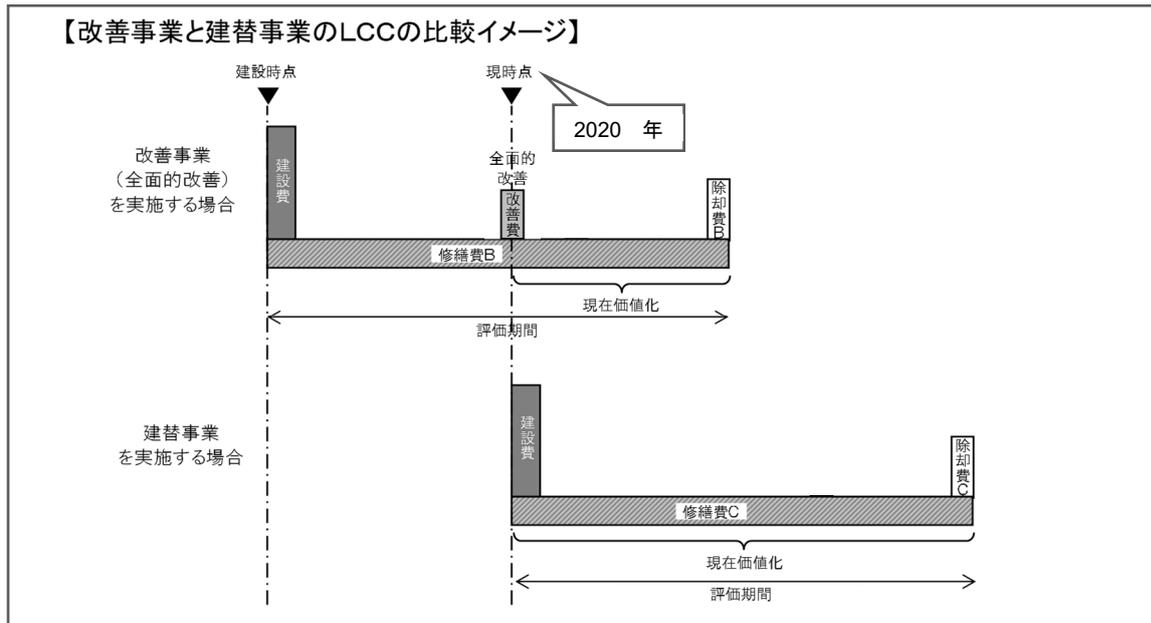
③-1 Aグループ：建替と改善のLCC比較に基づく事業手法の仮設定

(ア) 建替えと改善のLCC比較の考え方

- ・ 建替事業と改善事業のLCCの比較を行うために、算定プログラム内のシート「留意事項」で示されている方法（下記参照）に準じて建替事業と改善事業（全面的改善事業）のLCCを試算、比較する。

■建替事業の可否を判断するための改善事業とのLCC比較について

- ・ 指針P. 36においては、「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（LCC）が縮減できる場合に、事業手法を建替として仮設定する」と記載している。
- ・ この場合の建替事業と改善事業の比較対象となるLCCは、下記の通り。
 - * 建替事業のLCCについては、現時点において建替えた場合を想定し、修繕費、改善費、除却費を全て現在価値化する。
 - * 改善事業のLCCについては、長寿命化型改善事業や居住性向上型改善事業等の様々な個別改善事業を同時に実施することが考えられる。しかし、建替事業のLCCとの比較にあたっては、改善事業のうち最も費用を要する全面的改善事業を実施するものと仮定してLCCを算定し、どちらのLCCの方が有利かを明らかにする。



出典：「ライフサイクルコスト算定プログラム」のシート「留意事項」より抜粋。

(イ) 建替事業と全面的改善事業の LCC 算定の条件設定

- ・ 建替事業と全面的改善事業の LCC 算定のための条件は、下表のとおりとする。(代表的な 1 棟のみを示す。)

■LCC 算定・比較のための条件設定 (さいわい団地、中層耐火構造)

	建替事業	改善事業
事業の設定	・ 同戸数の中層耐火構造 (片廊下型) に建替え	・ 全面的改善事業
事業の実施時期	評価時点：令和 2 (2020) 年度	評価時点：令和 2 (2020) 年度
評価期間	評価時点から 70 年間	評価時点の経過年数+30 年間※ (ただし、上記の年数が 70 年間に満たない場合は、70 年間とする。) ※全面的改善事業実施後、30 年間管理し続けることが事業要件となっているため。
建設費	18,850 千円/戸 ※R2 (2020) 年度の標準建設費のうち主体附帯工事費 (中層耐火構造地上階数 3 階・豪雪地区・地域 3)	9,840 千円/戸 (3 号棟 H3 (1991) 年度) ※標準建設費のうち主体附帯工事費 (中層耐火構造 3 階 (第一種、多雪寒冷地区))
改善費	0 千円/戸 ※将来の長寿命型改善事業は実施せず、計画修繕での対応を想定	8,000 千円/戸 ※既往調査等を元に設定
住棟除却費	1,000 千円/戸	同左

■LCC 算定・比較のための条件設定（侍浜団地、木造（2階建））

	建替事業	改善事業
事業の設定	・同戸数の木造（2階建）に建替え	・全面的改善事業
事業の実施時期	評価時点：令和2（2020）年度	評価時点：令和2（2020）年度
評価期間	評価時点から30年間	評価時点の経過年数+30年間※ ※全面的改善事業実施後、30年間管理し続けることが事業要件となっているため。
建設費	15,530千円/戸 ※R2（2020）年度の標準建設費のうち主体 帯工事費（木造2階建・豪雪地区・地域3）	9,090千円/戸（H4（1992）年度） ※標準建設費のうち主体 帯工事費（木造2階建（第一種、多雪寒冷地区））
改善費	0千円/戸 ※将来の長寿命型改善事業は実施せず、計画 修繕での対応を想定	8,000千円/戸 ※既往調査等を元に設定
住棟除却費	1,000千円/戸	同左

■LCC 算定・比較のための条件設定（萩ヶ丘地区住宅、簡易耐火平屋）

	建替事業	改善事業
事業の設定	・同戸数の木造（平屋）に建替え	・全面的改善事業
事業の実施時期	評価時点：令和2（2020）年度	評価時点：令和2（2020）年度
評価期間	評価時点から30年間	評価時点の経過年数+30年間※ ※全面的改善事業実施後、30年間管理し続けることが事業要件となっているため。
建設費	17,650千円/戸 ※R2（2020）年度の標準建設費のうち主体 帯工事費（木造2階建・豪雪地区・地域3）	796千円/戸（S44（1969）年度） ※標準建設費のうち主体 帯工事費（簡易耐火平屋建（第一種、多雪寒冷地区））
改善費	0千円/戸 ※将来の長寿命型改善事業は実施せず、計画 修繕での対応を想定	8,000千円/戸 ※既往調査等を元に設定
住棟除却費	1,000千円/戸	同左

（ウ）建替事業と全面的改善事業とのLCCの試算および比較

- ・ Aグループの住棟について、建替事業と全面的改善事業のLCCを試算した結果を下表に示す。LCC試算・比較の結果は、建替事業より全面的改善事業が有利となった。
- ・ よって、これらの住棟の事業手法は、「優先的な改善」と仮設定する。

■LCCの試算・比較例

	諸元		建替事業				全面的改善事業			
	住棟 番号	戸数 (戸)	構造	建設 年度	経過 年数 (年)	LCC (円/戸・ 年)	構造	建設 年度	経過 年数 (年)	LCC (円/戸・ 年)
さいわい 団地	3	12	中層耐火 構造3階建	R2	0	333,944	中層耐火 構造3階建	H3	29	309,751
侍浜団地	1	1	木造 (2階建)	R2	0	610,321	木造 (2階建)	H4	28	345,239
萩ヶ丘 地区住宅	—	1	木造 (平屋建)	R2	0	692,233	簡易耐火 構造 (平屋建)	S44	51	181,885

③-2 Bグループ：ストック推計結果を踏まえた事業手法の仮設定

- ①の推計結果に基づき、公営住宅等の管理戸数の減少を行うことを前提として、1次判定においてBグループと判定された団地の除却の優先順位を検討し、事業手法の仮設定を行う。
- 2040年までの中長期に、計画期間内の公営住宅等の目標管理戸数（236戸から40戸減）を踏まえ、Bグループの住棟を建設年度の古い団地から除却すると仮定した場合、2030年度までに除却対象となる団地は、夏井早坂地区住宅10戸、萩ヶ丘地区住宅の一部20戸、川井団地10戸の合計40戸である。

■ストック推計結果を踏まえた事業手法の仮設定

年度				2020年	2025年	2030年	2035年	2040年	
著しい困難年収未満の世帯数の合計				510	474	439	407	377	
ストック合計				528	484	459	415	366	
市営住宅	Aグループ			122	122	122	122	122	
	Bグループ	団地名	建設年度	戸数	114	84	74	44	24
	公営住宅	夏井早坂地区住宅	1961(S36)	10	10	0	0	0	0
	公営住宅	萩ヶ丘地区住宅(一部)	1966~1969(S41~44)	20	20	0	0	0	0
	公営住宅	川井団地	1967(S42)	10	10	10	0	0	0
	定住促進住宅	定住促進住宅	1973~1975(S48~50)	6	6	6	6	0	0
	公営住宅	みなと団地	1993~1994(H5~6)	24	24	24	24	0	0
	公営住宅	新川井団地	2000~2001(H12~13)	10	10	10	10	10	0
	公営住宅	てらさと団地	2009(H21)	24	24	24	24	24	24
	災害公営住宅	久慈湊・大崎地区住宅	2013(H25)	5	5	5	5	5	0
	災害公営住宅	元木沢地区住宅	2013(H25)	2	2	2	2	2	0
	災害公営住宅	久喜地区住宅	2013(H25)	3	3	3	3	3	0
	民間賃貸住宅				292	278	263	249	220

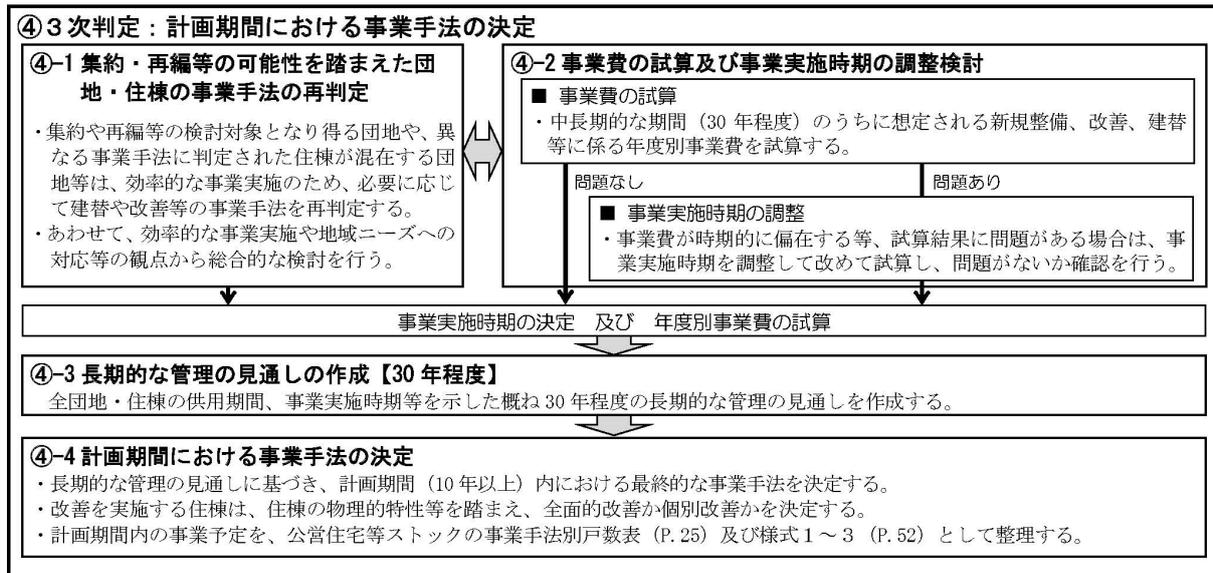
③-3 2次判定の結果

- ・ 1・2次判定を踏まえた団地・住棟の中長期的な事業手法の仮設定の結果を次頁に示す。

■1・2次判定の結果（団地・住棟の中長期的な事業手法の仮設定）

	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）
		改善	建替え	優先的な改善	優先的な建替え	優先的な建替え
継続管理する団地	維持管理 うべ団地（2016～2018年度建設：16戸） 計：16戸	改善 さいわい団地（1989～1991年度建設：36戸） 待浜団地（1992年度建設：10戸） 萩ヶ丘地区住宅（1966～1969年度建設：60戸） 計：46戸	建替え —	優先的な改善 —	優先的な建替え —	優先的な建替え — 計：60戸
当面管理する団地（建替を前提としない）	当面維持管理 てらさと団地（2009年度建設：24戸） 久慈湊・大崎地区住宅（2013年度建設：5戸） 元木沢地区住宅（2013年度建設：2戸） 久喜地区住宅（2013年度建設：3戸） 計：34戸	改善し当面維持管理 みなと団地（1993～1994年度建設：24戸） 新川井団地（2000～2001年度建設：10戸）	用途廃止 萩ヶ丘地区住宅（1966～1969年度建設：20戸） 川井団地（1967年度建設：10戸）	優先的に改善し当面維持管理 定住促進住宅（1973～1975年度建設：6戸）	優先的な用途廃止 —	優先的な用途廃止 夏井早坂地区住宅（1961年度建設：10戸） 計：10戸

④ 3次判定



図の出典：公営住宅等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住宅総合整備課）p.27を加工

④-1 集約・再編等の可能性を踏まえた団地・住棟の事業手法の再判定

- ・ここでは1・2次判定結果において仮設定した事業手法について、効率的な事業実施や、地域ニーズへの対応等の観点から、各団地固有の状況を鑑みて、計画期間における事業手法を決定する。

(ア) 効率的な事業実施を考慮した判定の見直し

- 萩ヶ丘地区住宅（60戸：改善、20戸：用途廃止（除却）→66戸：改善、14戸：用途廃止（除却））
- 定住促進住宅（6戸：優先的に改善し当面維持管理→6戸：用途廃止（除却））
 - ・萩ヶ丘地区住宅については、現在、空き家がないことを踏まえると、計画期間内の20戸の用途廃止（除却）や建替えは困難と考えられる。
 - ・このことから、2次判定において「優先的に改善し当面維持管理」と判定した定住促進住宅（1973～1975年度建設：6戸、空き家4戸）の判定を「用途廃止（除却）」に見直すとともに、計画期間内の萩ヶ丘地区住宅の用途廃止（除却）戸数を20戸から14戸に変更する。

(イ) 被災世帯のニーズへの対応に係る検討

- ・災害公営住宅の3地区については、計画期間内は「維持管理」とするが、長寿命化に関する基本方針や入居世帯の再建状況に応じて用途廃止（譲渡）を行う方針とする。

④-2 事業費の試算および事業実施時期の調整・検討に基づく長期的な管理の見通し（約30年間）と、計画期間における事業手法の決定

- ・ 各事業の主要な内容・費用を仮設定し、事業量の平準化検討を行い、事業費の試算・平準化を検討する。
- ・ 具体的に想定する事業は以下のとおりである。

<改善>

- ・ 外壁・屋根改善
- ・ 三点給湯（又は二点給湯＋瞬間湯沸かし器）
- ・ 簡易耐火構造平屋建の居住性向上、福祉対応、安全性確保、長寿命化のための改善

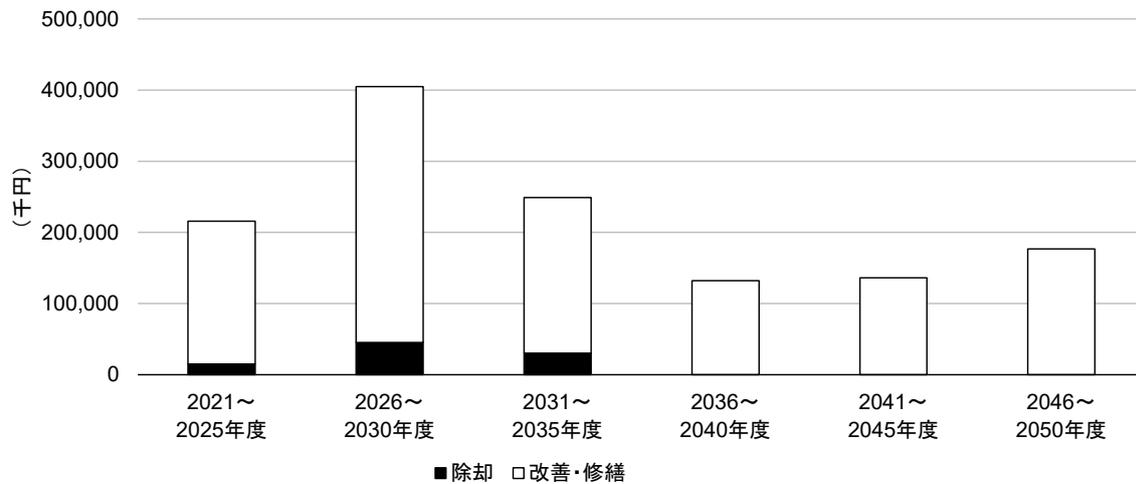
<修繕>

- ・ 外壁・屋根修繕
- ・ 事業実施時期の調整・検討により、2021～2040年度の20年間、事業費の概算は、約1.3～2.9億円／5年程度となる。（外壁・屋根の計画修繕以外の修繕は含まない。）
- ・ 次頁以降には、計画期間内の公営住宅等ストックの事業手法別戸数と長期的な管理の見通し（約30年間）を示す。

■ 公営住宅ストック総合改善事業の対象項目の例

改善部位 改善の 方向性	1：住戸改善	2：共用部分改善	3：外構改善
A：居住性確保	・間取りの改修 ・給湯設備の設置 ・電気容量のアップ ・外壁・最上階の天井等の断熱 ・開口部のアルミサッシ化 等	・給水方式の変更 ・断熱化対応 等	・雨水貯留施設の設置 ・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 等
B：福祉対応	・住戸内部の段差解消 ・浴室、便所等への手すりの設置 ・浴槽、便器の高齢者対応 ・高齢者対応建具 ・流し台、洗面台更新 等	・廊下、階段の手すり設置 ・中層EVの設置・機能向上 ・段差の解消 ・視覚障害者誘導用ブロックの設置 等	・屋外階段の手すりの設置 ・屋外通路等の幅員確保 ・スロープの設置 ・電線の地中化 等
C：安全性確保	・台所壁の不燃化 ・避難経路の確保 ・住宅用火災警報器等の設置 ・アスベストの除去等 ・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り替え、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	・耐震改修 ・外壁落下防止改修 ・バルコニー手すりのアルミ化 ・防火区画 ・避難設備の設置 ・アスベストの除去等 ・EVの防犯カメラ設置 ・地震時管制運転装置等の設置 等	・屋外消火栓設置 ・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確保 ・ガス管の耐震性・耐食性向上 ・防犯上有効な塀、柵、垣、植栽の設置 等
D：長寿命化	・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	・躯体・屋上・外壁・配管の耐久性向上 ・避難施設の耐久性向上 等	・配管の耐久性・耐食性向上に資する工事 等

■事業量と事業費の検討結果（5年単位、次期以降の建替えを含めず）



■各事業の戸当たり費用の設定

事業の概要	戸当たり費用
外壁（外断熱改修）・屋根改善（RC造）	3,800 千円／戸
外壁・屋根修繕（RC造）	2,000 千円／戸
三点給湯改善	1,500 千円／戸
外壁・屋根改善(木造)	4,000 千円／戸
簡易耐火構造平屋建の改善	12,000 千円／戸
除却	1,500 千円／戸

■計画期間内の公営住宅等ストックの事業手法別戸数表（単位：戸）

	1~5年目	6~10年目	合計
公営住宅等管理戸数	236	226	196
新規整備事業予定戸数	0	0	0
維持管理予定戸数	226	196	196
うち計画修繕対応戸数	—	—	170
うち改善事業予定戸数	44	30	74
個別改善事業予定戸数	44	30	74
全面的改善事業予定戸数	0	0	0
うちその他戸数	—	—	26
建替事業予定戸数	0	0	0
用途廃止予定戸数	10	30	40

■長期的な管理の見通し（約30年間）と、計画期間における事業手法

	計画期間中の事業手法	戸数	法定耐用年限	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
さいわい団地	計画修繕	36	2059											12
														18,000
侍浜団地	改善事業	10	2022	10 外壁、屋根改善、三点給湯改善										延命+15年
				55,000										
みなと団地	改善事業	24	2063	12 外壁、屋根改善										
				45,600	45,600									
てらさと団地	計画修繕	24	2080											
うべ団地	その他(維持管理)	16	2047											
夏井早坂地区住宅	用途廃止	10	1991	10										
				15,000										
萩ヶ丘地区住宅	用途廃止	34	1996										14	
												21,000		
	改善事業	46→39						4	6	8	4	8	8→5	
	基盤整備(特定工事)			14,500 (下水道接続)				48,000	72,000	96,000	48,000	96,000	78,000	
川井団地	用途廃止	10	1997									10		
										15,000				
新川井団地	改善事業	10	2030	10 外壁、屋根改善										
								40,000						
久慈湊・大崎地区住宅	その他(維持管理)	5	2043											
元木沢地区住宅	その他(維持管理)	2	2043											
久喜地区住宅	その他(維持管理)	3	2043											
定住促進住宅	用途廃止	6	2003										6	
												9,000		
除却				15,000	0	0	0	0	0	0	0	15,000	30,000	0
改善				0	55,000	60,100	45,600	40,000	48,000	72,000	96,000	48,000	96,000	96,000
合計				15,000	55,000	60,100	45,600	40,000	48,000	72,000	96,000	63,000	126,000	96,000

5. 点検、計画修繕、改善事業、建替事業の実施方針

(1) 点検の実施方針

① 定期報告および定期報告に準ずる調査の実施

- ・ 岩手県では、以下に該当する共同住宅は、建築基準法第12条に基づく定期報告が必要な特定建築物に位置付けられている。

次のいずれかに該当するもの

- (1) 床面積の合計が100㎡を超えるもので、地階又は3階以上の階にあるもの
 - (2) 2階の部分の床面積の合計が300㎡以上のもの（前号に該当するものを除く。）
- ・ 定期報告の対象となる公営住宅等は、建築基準法第12条に基づき調査・報告を行う。
 - ・ また予防保全の観点から、定期報告の対象とならない公営住宅等のうち、計画期間内に用途廃止（除却）を予定するもの以外についても、定期報告に準ずる調査を実施する。
 - ・ 定期報告に準ずる調査の周期（3年ごと）毎に、実施項目・事項や実施方法、記録方法等は定期報告と同様とする。

■定期報告および定期報告に準じた点検の対象となる公営住宅等

建築基準法に基づく定期報告対象の 公営住宅等	定期報告に準じた点検の対象となる 公営住宅等
<ul style="list-style-type: none"> ・ さいわい団地 ・ みなと団地 ・ てらさと団地 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 侍浜団地 ・ うべ団地 ・ 萩ヶ丘地区住宅 ・ 新川井団地 ・ 久慈湊・大崎地区住宅 ・ 元木沢地区住宅 ・ 久喜地区住宅

② 日常点検等の実施

- ・ ①のほか、不具合発生の予兆や内外装・設備等の劣化状況等、ストックの状態を把握するため、全ての公営住宅等を対象に、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行う。
- ・ 日常点検の方法・内容等は、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）に準ずるものとし、年に1回程度を実施する。
- ・ 法定点検の点検項目にない外構、自転車置き場等の公営住宅等の適切な維持管理のため、状況を把握することが必要なものについては、日常点検において点検を行う。
- ・ バルコニー等の入居者が専用的に使用する共用部分、台所・浴室のガスホース等の専用部分で入居者の安全性に係る部位・部品等については、定期点検や日常点検による把握は困難であることから、入退去時に点検を実施しその点検記録を蓄積する。

- ・ 昇降機については、「昇降機の適切な維持管理に関する指針」「エレベーター保守・点検業務標準契約書」（平成 28 年 2 月に国土交通省住宅局建築指導課）等を参考として、点検を実施する。

③ 点検等の記録の蓄積

- ・ 修繕の的確な実施、次回点検時の確認事項の把握等のため、定期報告・定期報告に準ずる調査、日常点検の結果（記録）を、蓄積する。

(2) 計画修繕の実施方針

① 計画修繕等の実施

- ・ 計画修繕の対象は、以下の公営住宅等とする。

計画修繕の対象とする公営住宅等	
・ さいわい団地	・ 萩ヶ丘地区住宅
・ 侍浜団地	・ 新川井団地
・ みなと団地	・ 久慈湊・大崎地区住宅
・ てらさと団地	・ 元木沢地区住宅
・ うべ団地	・ 久喜地区住宅

(計画期間内の用途廃止（除却）が予定されている公営住宅等は、対象としない。)

- ・ 修繕周期の延長や LCC の縮減等を図ることを目的に実施する、侍浜団地、みなと団地、新川井団地の外壁修繕は、性能向上を伴う改善事業（長寿命化型改善）とする。
- ・ 効率的な工事实施のため、上記の改善事業と同時に、屋根・木部の塗装等の外装や共用部分の修繕を実施する。
- ・ 外壁・屋根の修繕以外の予防保全の観点に基づく計画修繕の検討にあたっては、定期点検・日常点検の記録、「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）」に示された修繕周期表等を参考とする。
- ・ 具体的な実施時期（年度）については、点検結果のほか、これまでの修繕等の実施状況、各年度の事業量も勘案しながら設定する。
- ・ 次期の修繕に活かすことができるよう、修繕履歴（主要な部位・部材の修繕の仕様と内容、実施時期等）を整理、一元管理する。

② 修繕の記録の蓄積

- ・ 次期の修繕に活かすことができるよう、引き続き団地カルテ等を用いて、修繕履歴（主要な部位・部材の修繕の仕様と内容、実施時期等）を整理、一元管理する。

(3) 改善事業の実施方針

① 改善事業の対象と主な内容

- ・ 計画期間内の改善事業は、以下の公営住宅等において実施する。

■改善事業の対象となる公営住宅等

公営住宅等	改善事業のイメージ
・ 侍浜団地、新川井団地（木造 2 階建）	・ 長寿命化型改善（外壁のサイディングの塗装、シーリング等）
・ みなと団地（RC 造 3 階建）	・ 長寿命化型改善（折板屋根の遮熱塗装等、外壁外断熱改修、防水型の複層塗材の採用等）
・ 萩ヶ丘地区住宅（簡易耐火構造平屋建）	・ 居住性向上、福祉対応、安全性確保、長寿命化型改善

- ・ なお、さいわい団地・みなと団地（中層階段室型 3 階）では、エレベーター設置は行わないが、市営住宅等条例第 5 条第 7 項に基づき、入居者の申出に応じて高齢者世帯等の 1 階への住み替えに対応する。

(4) 建替事業の実施方針

- ・ 計画期間内に建替事業を実施する団地はないものとする。

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名：久慈市

住宅の区分：(公営住宅) 特定公共賃貸住宅 (公営住宅) 改良住宅 その他 ()

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期点検時期		修繕・改善事業の内容										LCC縮減効果 (千円/年)	備考		
					法定点検	法定点検に 進じた点検	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12				
萩ヶ丘地区住宅	20	4	簡易耐火構造 平屋	S41		R5													42	居住性向上 断熱性能 改修効果 長寿命化
萩ヶ丘地区住宅	21	4	簡易耐火構造 平屋	S41		R5														
新川井団地	1	1	木造	H12		R5						長寿命化							121	
新川井団地	2	1	木造	H12		R5						長寿命化							121	
新川井団地	3	1	木造	H12		R5						長寿命化							121	
新川井団地	4	1	木造	H12		R5						長寿命化							121	
新川井団地	5	1	木造	H12		R5						長寿命化							121	
新川井団地	6	1	木造	H13		R5						長寿命化							119	
新川井団地	7	1	木造	H13		R5						長寿命化							119	
新川井団地	8	1	木造	H13		R5						長寿命化							119	
新川井団地	9	1	木造	H13		R5						長寿命化							119	
新川井団地	10	1	木造	H13		R5						長寿命化							119	
久慈湊・大崎地区住宅	1	1	木造	H25		R5														
久慈湊・大崎地区住宅	2	1	木造	H25		R5														

7. ライフサイクルコストとその縮減効果の算出

- ここでは、計画期間中に長寿命化型改善事業を実施する予定の住棟について、「ライフサイクルコスト（LCC）の縮減効果」を算出し、その結果を記載する。

(1) ライフサイクルコスト（LCC）算出の考え方

① 基本的な考え方

- 長寿命化型改善事業を実施する住棟を対象としたライフサイクルコスト（LCC）の縮減効果の算出の基本的な考え方は以下のとおりである。

$$\boxed{1 \text{ 棟の LCC 改善効果} = \text{LCC (計画前)} \text{【1】} - \text{LCC (計画後)} \text{【2】} \text{ [単位 千円/棟・年]}}$$

$$\text{【1】 LCC (計画前)} = (\text{建設費} + \text{修繕費} + \text{除却費}) (\text{※}) / \text{評価期間 (改善非実施)}$$

※公営住宅等長寿命化計画に基づく改善事業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

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

※公営住宅等長寿命化計画に基づく改善事業およ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

② 算出の手順・設定値、結果

- LCC 縮減効果の流れ、および団地・住棟ごとの設定値を下表に示す。1戸当たりの年平均縮減額を当該住棟の住戸数分に積算して、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 縮減効果があると判断できる。

■ 計画前モデル

	項目	備考	設定値
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	
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 ・上記の修繕費算出式を用いて、建設時点から上記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。 ・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。	※プログラムの規定値を適用
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	※建設工事費は建設当時の標準建設費
④	除却費 A (現在価値化)	・評価期間 (改善非実施) 末に実施する除却工事費	1,000 千円 /戸
⑤	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

	項目	備考	設定値
⑥	評価期間 (改善実施) B	・長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業(LCC算定対象)およ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(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)	
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 ・上記の修繕費算出式を用いて、建設時点から上記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。 ・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。	※プログラムの規定値を適用
⑧	長寿命化型改善費	・長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業費およ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から修繕費相当額を控除した額。当該改善を複数回行う場合はそれらの合計費用とする。 ・修繕費相当額の控除については、想定している長寿命化型改善項目に相当する「計画修繕項目の修繕費乗率」を除いて修繕費を算定すること(当該計画修繕項目の修繕費乗率を除いた修繕費乗率を推定再建築費に乗じて修繕費を算定すること)で対応している。 ・長寿命化型改善は現時点以後に行われるので、全て現在価値化して算出する。	
⑨	建設費 (推定再建築費)	・当該住棟の建設時に投資した建設工事費※×公営住宅法施行規則第23条の率 ※建設工事費は建設当時の標準建設費で代用	※建設工事費は建設当時の標準建設費
⑩	除却費 B (現在価値化)	・評価期間(改善実施)末に実施する除却工事費 ・評価期間(改善実施)末の時期に応じて、現在価値化して算出する。	1,000 千円 /戸
⑪	計画後 LCC (⑦+⑧+⑨+⑩)÷⑥)	(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)	-

・ なお①③⑥⑧⑨の設定値は以下の通りである。

		侍浜団地・新川井団地 (木造)	みなと団地	萩ヶ丘地区住宅
①	評価期間 (改善非実施) A	30年	50年	55年
③	建設費 (推定再建築費)	・建設工事費は、建設当時の標準建設費(中層階段室型)		
⑥	評価期間 (改善実施) B	45年	70年	80年
⑧	長寿命化型改善費	4,000 千円/戸	3,800 千円/戸	5,000 千円/戸
⑨	建設費 (推定再建築費)	・建設工事費は、建設当時の標準建設費(中層階段室型)		

■ LCC縮減効果

	項目	備考
⑫	年平均縮減額 (⑤-⑪)	⑤計画前LCC-⑪計画後LCC
⑬	住棟当たりの 年平均縮減額	⑫×戸数

③ L C C 縮減効果の算出結果

- ・ 各棟のL C C縮減効果の算出結果は、6.【様式1】に示す。
- ・ 以下にみなと団地1号棟の算出結果を例示する。

モデル住棟別LCCの算定

：入力欄

■住棟諸元

団地名	みなと団地
住棟番号	1
戸数	12
構造	中耐階段室型
建設年度	H5
建設年代	H7
モデル住棟	H7中耐階段室型
経過年数	27

評価時点(和暦)
R2

■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	1,900,000 円/戸	30 年
床防水		
外壁塗装等	1,900,000 円/戸	30 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		
給湯器		
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		
EV保守		
EV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	3,800,000 円/戸	—

■修繕項目

項目	改善項目と重複する修繕項目	修繕実施時点の経過年数
全面的改善		
屋上防水	1	30 年
床防水		
外壁塗装等	1	30 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		
給湯器		
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		
EV保守		
EV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	2	—

除却費	1,000,000 円/戸
-----	---------------

7. ライフサイクルコストとその縮減効果の算出

■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A1(現時点まで)	3,175,151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A2(現時点から評価期間Aまで) (現在価値化)	3,125,212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	6,300,363円	②-1と②-2の合計
③	建設費(推定再建築費)	10,431,200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	1,000,000円	現時点における除却費
④-2	除却費の現在価値化係数	0.406	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)	405,726円	①評価期間(改善非実施)A末における除却費
⑤	計画前LCC ((②+③+④)÷①)	342,746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(LCC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(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)
⑦-1	修繕費B2(現時点から評価期間Bまで) (現在価値化)	3,704,403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)	512,813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 ((⑦-1+⑦-2))	6,366,741円	⑦-1と⑦-2の合計から、⑦-2を減じた額
⑧-1	長寿命化型改善費	3,800,000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)	3,378,186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)	10,431,200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	1,000,000円	現時点における除却費
⑩-2	除却費の現在価値化係数	0.185	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)	185,168円	⑥評価期間(改善実施)B末における除却費
⑪	計画後LCC ((⑦+⑧+⑨+⑩)÷⑥)	290,876円/戸・年	—

■LCC縮減効果

	項目	費用等	備考
⑫	年平均縮減額 ((⑤)-⑪)	51,870円/戸・年	—
⑬	住棟当たりの年平均縮減額(⑫×戸数)	622,442円/棟・年	年平均縮減額がプラスであれば、LCC縮減効果があると判断