

鳥羽市公営住宅等長寿命化計画

平成 3 1 年 3 月策定

令和 3 年 2 月第 1 回変更

令和 3 年 1 1 月第 2 回変更

令和 5 年 3 月第 3 回変更

地方公共団体名称及び担当部署名

鳥羽市 建設課

I 計画の概要

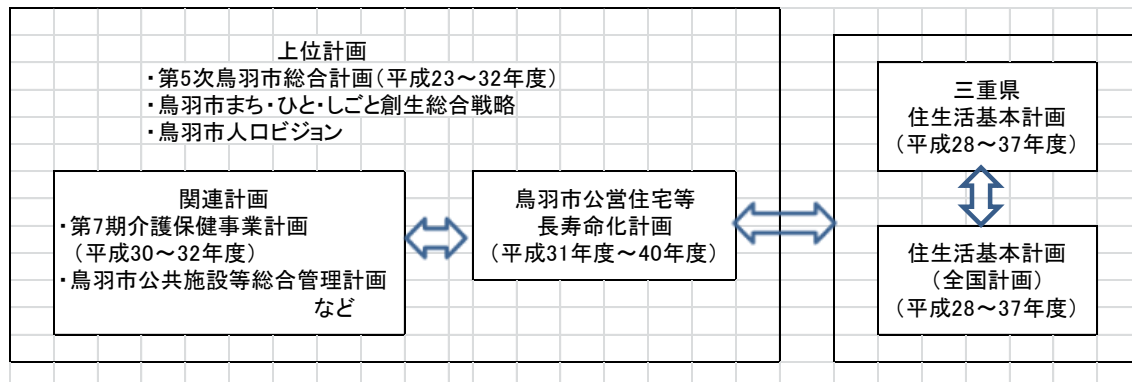
1. 計画の目的

国の住宅政策では、国民の住生活の安定の確保及び向上の促進に向け平成 17 年度に「住生活基本法」を制定し、平成 21 年から「公営住宅ストック総合改善事業等の拡充」を図るとともに「公営住宅等長寿命化計画」の策定を位置づけ、改善費用が助成対象として拡充されています。また、策定指針は平成 28 年 8 月に改定され、定期点検や日常点検の徹底、及び点検結果を踏まえたデータベースの蓄積の強化、「中長期の管理の見通し」の基に長寿命化計画を作成すること等が付加されています。

鳥羽市（以下「本市」）では、平成 22 年 3 月に「鳥羽市公営住宅等長寿命化計画」を策定し、公営住宅等についての計画的な改善などの事業を推進しています。

鳥羽市公営住宅等長寿命化計画（以下「本計画」）は、策定から年数が経過しており、社会情勢の変化や新たな課題に対応した目標設定が必要になったこと、市民のニーズや公営住宅の需要に的確に対応するための見直し時期を迎えていること、また長寿命化計画策定指針の改定を含めた更新が必要になっていることを背景として、世帯数減少や少子高齢化等の課題に対応した目標設定や、必要な事業等を見直しすることを目標とします。

2. 計画の位置づけ



3. 計画期間

計画期間は、平成 31 年度から平成 40 年度までの 10 年間とする。なお、今後の本市を取り巻く社会情勢の変化や、国、三重県等の動向を踏まえ、計画期間内であっても適宜見直しを行うものとする。

Ⅱ 公営住宅等のストックの状況と課題

1. 公営住宅等ストックの状況

(1) 管理状況

平成 29 年度末時点、本市で管理している公営住宅等は全体で 567 戸です。内訳は、公営住宅 544 戸、改良住宅 15 戸、特定公共賃貸住宅（以下「特公賃」）8 戸となっています。入居世帯数は 395 世帯、入居率は 69.7%となっています。

地区別には加茂地区に 146 戸（公営住宅 138 戸、特公賃住宅 8 戸）、安楽島地区に 252 戸、鳥羽地区に 169 戸（公営住宅 154 戸、改良住宅 15 戸）となっています。

①管理及び地区別概要

- ・公営住宅は 11 団地 544 戸、改良住宅は 1 団地 15 戸、特公賃は 2 団地 8 戸です。
- ・公営住宅への入居は 379 世帯、改良住宅は 12 世帯、特公賃は 4 世帯です。
- ・政策空き家は公営住宅で 107 戸あり、政策空き家を除いた入居率は、公営住宅全体で 86.7%、改良住宅で 80.0%、特公賃では 50%、全体で 85.9%となります。
- ・公営住宅は、加茂地区に約 25%、安楽島地区に約 45%、鳥羽地区に約 30%となっています。
- ・入居状況は、加茂地区で 70.3%、安楽島地区で 75.4%、鳥羽地区で 59.7%となっています。
- ・改良住宅は、1 団地 15 戸全てが鳥羽地区、特公賃住宅は 2 団地 8 戸全てが加茂地区に整備されています。

(2) 建設年度及び老朽化の状況

建設年度は、平成に入ってから建設された築後 30 年未満の比較的新しい住宅はありますが、昭和 20 年代から 40 年代に建設された住宅が 6 割以上を占めており老朽化が著しい状況となっています。

構造は、公営住宅の 7 割が木造住宅、改良住宅は全てが木造住宅となっています。

木造住宅の耐用年数は 30 年とされており、公営住宅で現時点において耐用年数を経過している住戸は 174 戸（約 3 割）、改良住宅は 15 戸全てとなっています。

■公営住宅・改良住宅・特公賃住宅の概要

(平成 30 年 3 月末日現在)

団地名				管理 戸数	空家 戸数	政策 空家	入 居 世帯数	入居率 (%)
公 営 住 宅	加茂地区	1	若杉団地	44	0	11	33	75.0
		2	幸丘団地	35	0	25	10	28.6
		3	落口団地	9	0	4	5	55.6
		4	リバーサイド 幸丘団地	50	1	0	49	98.0
	安楽島地区	5	安久志団地	12	0	5	7	58.3
		6	安楽島団地	160	38	0	122	76.3
		7	安楽島第2団地	80	19	0	61	76.3
	鳥羽地区	8	鳥羽団地	1	0	0	1	100.0
		9	小浜団地	8	0	3	5	62.5
		10	池上団地	65	0	34	31	47.7
		11	裏萩山団地	80	0	25	55	68.8
小 計			544	58	107	379	69.7	
改 良 住 宅	鳥羽地区	1	若竹団地	15	3	0	12	80.0
特 公 賃 住 宅	加茂地区	1	リバーサイド 幸丘団地	8	4	0	4	50.0
合 計				567	65	107	395	69.7

(3) 公営住宅等の整備状況

公営住宅の型別は、6 割以上がDK型となっています。また、住戸面積は、全体の 5 割が 50 m²以上の住戸となっています。

改良住宅及び特公賃住宅は、全て 3DK で 80 m²以上となっています。

また、浴室、給湯設備、高齢化対応仕様（手摺り、段差解消）となっている住宅が 1 割程度にとどまっており、今後の整備について検討が必要となっています。

(4) 入居世帯状況

公営住宅等の入居世帯は全体で 395 世帯（公営住宅 379 世帯・改良住宅 12 世帯・特公賃住宅 4 世帯）です。

入居世帯の内、1 人・2 人世帯が 5 割となっています。また、世帯主年齢が 65 歳以上の世帯は、公営住宅で 5 割強、改良住宅で 4 割、特公賃で 5 割となっており、半数を超える世帯に 65 歳以上の高齢者がいる状況となっています。

		団地名		入居世帯数	世帯人員別世帯				世帯主の 年齢別世帯数		
					1 人	2 人	3 人	4 人 以上	30 歳 未満	30 歳 以上	65 歳 以上
公 営 住 宅	加 茂 地 区	1	若杉団地	33	21	9	3	0	0	8	25
		2	幸丘団地	10	7	3	0	0	0	0	10
		3	落口団地	5	2	3	0	0	0	0	5
		4	リバーサイド 幸丘団地	49	9	20	5	15	0	28	21
	安 楽 島 地 区	5	安久志団地	7	6	1	0	0	0	2	5
		6	安楽島 第 1 団地	122	29	55	20	18	1	68	53
		7	安楽島 第 2 団地	61	10	22	15	14	0	41	20
	鳥 羽 地 区	8	鳥羽団地	1	1	0	0	0	0	0	1
		9	小浜団地	5	2	3	0	0	0	1	4
		10	池上団地	31	23	3	4	1	0	9	22
		11	裏萩山団地	55	25	16	8	6	0	17	38
公営住宅計				379	135	135	55	54	1	174	204
				69.7%	35.6%	35.6%	14.5%	14.3%	0.3%	45.9%	53.8%
改 良 住 宅	鳥 羽 地 区	1	若竹団地	12	8	1	0	3	0	7	5
改良住宅計				12	8	1	0	3	0	7	5
				80.0%	66.7%	8.3%	0%	25.0%	0%	58.3%	41.7%

特 公 賃	加 茂 地 区	1	リバーサイ ド幸丘団地	4	0	1	0	3	0	3	1
		特公賃計		4	0	1	0	3	0	3	1
				50.0%	0%	25.0%	0%	75.0%	0%	75.0%	25.0%

(5) 公営住宅等の需要

公営住宅等の需要を過去 5 年間の応募状況からみると、公営住宅では、平成になって整備された新設団地への応募倍率は比較的高い状況にあるものの、全体としては 1 倍を下回る年が少なくない状況となっています。また、特公賃住宅では近年、募集をするものの応募がない状況が続いており、入居率は 5 割となっています。

①公営住宅等への応募状況

- ・応募状況は、公営住宅では平成 27 年度に多く、倍率は平成 28 年度が高くなっています。
- ・平成 25 年度から 27 年度までは、0.47 から 0.81 ですが、平成 28 年度以降は 1 倍を超えています。特に、平成に建てられたリバーサイド幸丘団地への一般募集に対しては、倍率が高くなっております。
- ・特公賃住宅では、平成 27 年度までは応募があるものの、平成 29 年度以降募集をするも応募がない状況が続いています。
- ・入居希望理由は、現在の住居が狭いことや家賃が高いことなどが、主な理由となっています。

(6) その後の取り組み

鳥羽市では平成 22 年に「鳥羽市公営住宅等長寿命化計画（以下「前回計画」）を策定、それに基づいて団地の修繕事業等を実施しています。

ア) 前回計画の基本方針

- ・ストックの状態の把握及び日常的な維持管理
- ・長寿命化及びライフサイクルコストの縮減

イ) 目標管理戸数

管理戸数	571 戸	公営住宅	548 戸
		改良住宅	15 戸
		特公賃住宅	8 戸

ウ) 建替・用途廃止実績

- ・加茂地区にあった幸丘団地の建替として「リバーサイド幸丘団地」を建設
- ・リバーサイド幸丘団地は、平成 23 年度に 3 号棟 1 棟 26 戸が供用開始となり、団地整備完了となっています。

■ 建替・用途廃止事業

	H22 戸数	事業	H23 年	H24 年	H25 年	H26 年	H27 年	H28 年	H29 年	H29 末 管理戸数
幸丘団地	44	建設								35
		除却		2 戸	5 戸	1 戸			1 戸	
リバーサイド幸丘団地	24	建設	1 棟 26 戸							50
		除却								

エ) 修繕・改善事業実績

- ・平成 23 年度以降の修繕事業実績は、外壁の再塗装が主な修繕事業です。
- ・改善事業は、安楽島第 1・第 2 団地において、ガス管及び電気幹線といった長寿命化型の改善事業を実施しています。

2. 公営住宅等に関する課題

(1) 上位計画

本計画の策定にあたっては、本市「総合計画」、「まち・ひと・しごと創生総合戦略・鳥羽市人口ビジョン」、「公共施設等総合管理計画」、「三重県住生活基本画」を上位計画として踏まえることとします。各々の計画内容は、以下のとおりです。

① 第 5 次鳥羽市総合計画

- ・「第 5 次鳥羽市総合計画」は、平成 22 年 3 月に策定されています。
- ・平成 28 年 3 月には、平成 27 年度までの実施状況・進捗状況を見直し【後期基本計画】を策定しています。
- ・総合計画の政策目標 3-3 では、安らぎの感じられる住環境の整備として、市営住宅の耐震整備などが位置づけられています。

② 人口減少社会における地域再生の方向

[鳥羽市まち・ひと・しごと創生総合戦略・鳥羽市人口ビジョン]

- ・国は人口減少・超高齢化社会を迎えていることから、国と地方が総力をあげて、活力ある日本社会の維持、地方からの日本の創生を目指していくために「まち・ひと・しごと創生法」を平成 26 年度に制定しました。
- ・本市では、総合戦略の策定に際して、本市を取り巻く社会経済動向や、人口動向に係る主要課題を捉え、施策を講じるターゲットを明確にし、「第 5 次鳥羽市総合計画」に掲げる将来像やまちの姿、後期基本計画に位置づけられる施策において、重点的・集中的に取り組むテーマを設定しています。

③鳥羽市公共施設等総合管理計画

- ・本市では、人口減少や少子高齢化の一層の進行による市民ニーズの変化や財政規模の縮小を見据えた持続可能な市政運営に向け、老朽化が進行した公共施設やインフラ施設の適切な維持管理・更新、除却、統廃合等を見据えた公営住宅の方向性を示しています。

■鳥羽市公共施設等総合管理計画

○計画期間

平成 29 年度から平成 38 年度までの 10 年間

○基本的な方向性

①点検・診断、維持管理・修繕等の推進方針

- ・躯体については、施設管理者による日常的な点検、浄化槽、給水施設、エレベーター等の設備については、専門業者による法定点検を実施します。
- ・鳥羽市公営住宅等長寿命化計画に基づき、住宅ストックの状態を把握し、これまでも実施してきた日常的な維持管理に加えて、予防保全的な修繕を行うことで、長寿命化によるコストの縮減及び平準化を図ります。

②安全・耐震確保の推進方針

- ・耐震性が低い住宅については、必要性を検討のうえ、解体を検討します。

③統合、廃止、運営等の方針

- ・将来の人口動態や厳しい財政状況を踏まえ、公営住宅の戸数を適正化します。
- ・解体後には、跡地の売却や利活用等を検討します。
- ・今後、空き家を移住定住促進用の住宅として活用していくことを検討します。

④個別施設の今後の方針

- ・鳥羽市公営住宅長寿命化計画に基づき、鳥羽団地、幸丘団地、落口団地、池上団地、裏萩山団地、若杉団地、安久志団地、小浜団地は利用がなくなった場合に解体を実施します。

(2) 公営住宅等の状況に関する課題

本市の公営住宅は、建設後の経過年数が平均 47.0 年と 12 類型中で 2 番目に老朽化が進行しています。また、耐震性の低いものが 5 団地、築 30 年以上経過した団地が 11 団地あり、耐震性と老朽化に課題があります。

①公営住宅等の管理・需要に関する課題

- ・今後も適正な住宅管理を前提に、多様化している入居者ニーズへの対応、増加が予想される持ち家維持困難世帯の受け皿にもなるような公営住宅の在り方について検討する必要があります。
- ・住民一人当たりの公営住宅の面積は、県内 14 市平均の 2 倍以上となっていることから、管理戸数の適正化を図る必要があります。

(課題)・管理戸数の適正化
・多様化している公営住宅ニーズへの対応

②住宅の質の確保に関する課題

- ・本市の公営住宅のほとんどが築後 50 年近く経過しているものが多く、老朽化が進行しています。また、建設された当時には、設置されていない浴槽等の整備など、安全で安心な住まいの実現に向けた改善が求められます。

(課題)・時代にあった住環境の整備

Ⅲ 長寿命化計画

1. 計画目標

(1) 公営住宅整備に関わる基本方針

公営住宅整備の基本方針は、上位・関連計画を継承するとともに、公営住宅等の課題を踏まえ、以下のとおりとします。

①公営住宅の管理・需要に関する方針

- ・管理戸数の適正化の実施
- ・多様化している公営住宅ニーズに細やかに対応する

②住宅の質の確保に関する方針

- ・浴槽等の整備等、時代にあった住環境の整備を検討する

③長寿命化に関する基本方針

- ・ストックの状態の把握及び日常的な維持管理の方針

公営住宅等ストックの長寿命化には、日常的な保守点検の実施によって、建物の老朽化や劣化による事故等を未然に防ぐとともに、公営住宅等ストックの住戸状況の把握を基本とした、適切な修繕計画の策定と計画的な事業を推進します。また、その履歴を住棟単位で整理することで、修繕や改善を効果的に実施することにつなげます。

- ・長寿命化及びライフサイクルコストの縮減に関する方針

対症療法型の維持管理から、予防保全的な維持管理及び耐久性の向上等を図る改善を実施することにより、修繕周期の延長等、公営住宅等の長寿命化を実現し、ライフサイクルコストの縮減を図ります。

(2) 目標管理戸数

将来人口の推計及び入居世帯の見込み検討から、平成 40 年の公営住宅等入居世帯は 408 世帯と推計されます。目標管理戸数は、平成 29 年度末時点 395 世帯の入居状況を踏まえて設定することとします。

本市における近年の借家住宅等への需要は下がってきていることから、目標年における公営住宅等管理戸数については、現況入居世帯数程度を確保することを基本に、合計約 400 戸程度を目標管理戸数として設定します。

平成 40 年度公営住宅等管理戸数：398 戸

公営住宅　：375 戸程度

改良住宅　：15 戸

特公賃住宅：8 戸

■将来人口推計

将来の人口フレームとして「鳥羽市人口ビジョン」における「将来人口推計」値を採用しています。

平成 40 年の人口推計は、平成 37 年と 42 年の推計値が直線的に推移すると想定し、目標年：平成 40 年度の人口を 16,903≒16,900 人と想定しています。

■公営住宅等入居世帯の見込み

平成 40 年度の公営借家入居世帯数の見込みについては、人口推計値、平成 27 年国勢調査における所有関係別世帯割合等から換算し、408 世帯程度と想定していますが、近年の当市における公営住宅の需要及び平成 29 年度末の入居世帯数を考慮し、400 戸程度を想定します。

鳥羽市人口ビジョンからの推計値（目標年平成 40 年）所有関係別世帯数想定

		平成 27 年（2015 年） 国勢調査		目標年平成 40 年 （2028 年）	
総人口（人）		19,448		16,900	
総世帯数（世帯）		7,675		6,654	
主世帯数（世帯）		7,133		6,184	
所有関係別世帯数	持ち家（世帯）	5,885	(82.5%)	5,102	(82.5%)
	公営借家（世帯）	468	(6.6%)	408	(6.6%)
	民営借家（世帯）	554	(7.7%)	476	(7.7%)
	給与住宅（世帯）	226	(3.2%)	198	(3.2%)

(3) 目標整備水準

本市が目標とする公営住宅の整備水準は、「公営住宅整備基準」を基本とします。
修繕や改善の実施を基本とするとともに目標整備水準の実現を目指します。

①改善事業における目標整備水準

改善事業においては、改善から概ね 20 年程度の活用が可能となるよう、長寿命化を目的とした改善を行います。

■改善事業目標整備水準

改善型式	実施方針	工事内容
福祉対応型	高齢者等が安全・安心して居住できるよう、バリアフリー化等を進めます。	・高齢者対応浴室ユニットの設置 ・室内、共用部への手摺り等の設置等
居住性向上型	住棟設備等の機能向上を図り、居住性を向上させます。	・トイレ改修 ・建具の更新 等
長寿命化型	一定の居住性や安全性等が確保されており、長期的な活用を図るべき住棟において、耐久性の向上や、躯体の劣化の低減、維持管理の容易性向上の観点から、予防保全的な改善を行います。	・外壁再塗装 ・給水管等の排水設備の更新 等

2. 公営住宅等の事業手法の選定及び団地別活用計画

(1) 事業手法の選定方針

①対象および事業手法

この長寿命化計画の対象となるのは、鳥羽市が所管する公営住宅、改良住宅、特定公共賃貸住宅及びこれらに併設される集会所等の共同施設とする。

公営住宅等を活用するための事業手法には、「個別改善」、「修繕対応」があり、今後、10年間の見通しとして以下のとおりとします。

■事業手法別の対処法

事業手法	対処法
修繕	住棟の老朽化の程度、緊急性、損傷等の状態を踏まえながら、効果的、効率的に実施します。修繕には、以下の3つの区分があります。 1.計画修繕：経年劣化や変化に伴い計画的に行う大規模な修繕 2.入退去修繕：入居者の退去に伴い、公営住宅等の効率的な運用を目的に行う修繕 3.経常修繕：上記以外の、個々の入居者の日常生活に支障を来す破損、故障等に伴う緊急性の高い修繕
個別改善	住棟の一部について改変し行う工事 個別改善事業は、公営住宅ストック総合改善事業対象要綱の要件に合致するものを対象とし、劣化の状況等を踏まえ、必要に応じて事業を実施します。 個別改善事業には、次の4つの種類があります。 1.安全性確保型 安全性能の確保のための改善で、耐震性を向上させるものや消防設備、消火設備等の改善も含みます。 2.福祉対応型 高齢者等が円滑に利用できるユニバーサルデザインに対応した改善を行います。 3.居住性向上型 居住性能を向上させる改善を行います。 4.長寿命化型 長期的な活用を図るべき住棟において、耐久性の向上や躯体への影響の低減、維持管理の容易性向上の観点から屋上防水等の改善を行います。

②事業手法の選定フロー

本計画における団地別住棟別事業手法の選定は、以下の事業手法の選定フローに従い、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と、1～3次の判定について実施します。

イ) 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

Step1：今後も継続して管理し、活用する団地の判断

- ・団地の現在の立地環境、需要等の特性を踏まえた管理方針を決め、「継続管理する団地」と「継続管理について判断を保留する団地」とに分けます。
- ・「継続する団地」については、Step2へ進み、「安全性確保のための改善の必要性」及び「居住性に係る改善の必要性」等について判断します。
- ・「継続管理について判断を保留する団地」については、2次判定へ進み、改善の可能性の判断等を行います。

Step2：安全性・居住性に係る改善の必要性及び可能性の判断

- ・Step2では、継続管理する団地内住棟の「躯体の安全性」および「避難の安全性」について判定を行います。
- ・本市の公営住宅は、耐用年限を経過している住棟についても、耐震性があると判断されている住棟については、「躯体の安全性が確保されている」住棟として判断します。
- ・「避難の安全性」については、二方向避難の確保と防火区画の確保について判定します。
- ・問題なしと判定された住棟については「居住性の判定」を行います。
- ・居住性に係る評価項目は、住戸面積（概ね 55 m²※以上）、浴室のユニットバス整備状況、給湯設備等の整備状況について判定を行います。
- ・ここで改善が「不要」と判定された住棟は「維持管理候補」として、3次判定まで進みますが、「必要」と判断された場合は「2次判定」に進み、改善内容や改善時期について検討を行います。

ロ) 2次判定：1次判定において事業手法・管理方針の団地の判断を保留した団地・住棟の事業手法の仮設定

- ・1次判定において「2次判定へ」となった団地・住棟について、管理方針等を仮設定します。
- ・将来ストック量等を踏まえながら「改善等の実施による当面の活用の可能性」を判断し、不可能であれば「優先的な用途廃止」、可能であれば改善内容や改善時期等について検討します。

ハ) 3次判定：計画期間における事業手法の決定

- ・1次、2次判定の結果を踏まえ、計画期間内の事業の可能性、団地の長期的な管理の見通しを踏まえ、計画期間内における最終的な事業手法を決定します。
- ・改善を実施する住棟は、物理的特性等を踏まえた改善内容を考慮します。
- ・決定する事業手法は「個別改善」、「計画修繕対応」、「維持管理」、「当面維持管理」、「用途廃止」とします。

(2) 事業手法の選定

①1次判定

Step1

- ・需要については、入居率からの判断、立地については、周辺における施設等の状況で判断します。また、効率性については、安楽島団地以降の団地について、高度利用の可能性があるとして、効率性ありと判断します。
- ・リバーサイド幸丘団地以外の団地を継続維持管理について判断を留保する団地と判定します。

Step2

イ) 躯体の安全性・避難の安全性について

- ・安全性の確保：裏萩山団地、小浜団地以降に建設された団地については、耐震性が確保されているものとみなします。
- ・避難の安全性については、二方向避難が確保されているものについては、安全性ありと判定します。
- ・現在管理している公営住宅等においては、耐震診断結果に基づき裏萩山団地以降に建設された団地または同一構造（簡二）の団地については、躯体の安全性が確保されているとみなされます。

ロ) 居住性確保のための改善の要、不要の判断をします。

評価項目は以下のとおりとし、改善する必要性が高い場合は、2次判定において具体的な改善の手法を想定します。

- ・住戸面積：55 m²以上（住生活基本計画：一般居住型、単身）
- ・浴室、ユニットバス整備
- ・給湯設備

リバーサイド幸丘団地以前に建設された団地については、居住性の確保を「×」とし、2次判定へ進めます。

リバーサイド幸丘団地については、ほぼ全ての条件を満たしていることから、維持管理候補と判定します。

■ 公営住宅

地区	番号	団地名	団地概要		住棟概要						1次判定						1次判定結果		
			住棟数 (棟)	住戸数 (戸)	建設年度	構造	棟数 (棟)	住戸数 (戸)	経過年数	耐用年限	入居率	需要	立地	効率性	Step1 団地の管理方針			Step2 住棟の 安全性・居住性	
															今後も 維持管理	判断を 留保		安全性の 確保	居住性の 確保
加茂地区	1	若杉団地	28	44	S36	木造	9	9	57	H3	88.9	-	-	-		○			2次判定へ
					S37	木造	7	7	56	H4	100.0					○			2次判定へ
					S38	木造	8	8	55	H5	87.5					○			2次判定へ
					S39	簡平	4	20	54	H6	55.0					○			2次判定へ
	2	幸丘団地	17	35	S28	木造	2	3	65	S58	33.3	-	-	-		○			2次判定へ
					S31	簡平	2	12	62	S61	8.3					○			2次判定へ
					S32	木造	2	2	61	S62	100.0					○			2次判定へ
					S33	木造	3	3	60	S63	33.3					○			2次判定へ
					S33	簡平	1	4	60	S63	25.0					○			2次判定へ
					S34	木造	7	11	59	H1	36.4					○			2次判定へ
	3	落口団地	6	9	S30	木造	4	7	63	S60	66.7	-	-	-		○			2次判定へ
					S31	木造	2	2	62	S61	50.0					○			2次判定へ
	4	リバーサイド 幸丘団地	3	50	H10	中耐	1	12	20	H80	100.0	○	○	○		○	○	○	維持管理候補
					H14	中耐	1	12	16	H84	100.0					○	○	○	維持管理候補
					H22	中耐	1	26	8	H92	96.2					○	○	○	維持管理候補
安楽島地区	5	安久志団地	3	12	S44	簡二	3	12	49	H26	58.3	-	-	-		○			2次判定へ
	6	安楽島団地	4	160	S48	中耐	1	40	45	H55	77.5	△	○	○		○	○	△	2次判定へ
					S49	中耐	1	40	44	H56	70.0					○	○	△	2次判定へ
					S51	中耐	1	40	42	H58	80.0					○	○	△	2次判定へ
					S52	中耐	1	40	41	H59	77.5					○	○	△	2次判定へ
	7	安楽島第2団地	2	80	S53	中耐	1	40	40	H60	72.5	△	○	○		○	○	△	2次判定へ
					S56	中耐	1	40	37	H63	80.0					○	○	△	2次判定へ
鳥羽地区	8	鳥羽団地	1	1	S28	木造	1	1	65	S58	100.0	-	-	-		○			2次判定へ
	9	小浜団地	2	8	S44	簡二	2	8	49	H26	62.5	-	-	-		○			2次判定へ
	10	池上団地	17	65	S40	簡平	4	17	53	H7	35.3	-	-	-		○			2次判定へ
					S41	簡平	3	8	52	H8	75.0					○			2次判定へ
					S42	簡平	5	20	51	H9	50.0					○			2次判定へ
					S43	簡平	5	20	50	H10	45.0					○			2次判定へ
	11	裏萩山団地	15	80	S45	簡二	4	20	48	H27	60.0	-	-	-		○			2次判定へ
S46					簡二	4	20	47	H28	90.0					○			2次判定へ	
S47					簡二	7	40	46	H29	62.5					○			2次判定へ	

■ 特公賃住宅

加茂地区	1	リバーサイド 幸丘団地	2	8	H10	中耐	1	4	20	H80	50.0	○	○	○		○	○	○	維持管理候補
					H14	中耐	1	4	16	H84	50.0					○	○	○	維持管理候補

■ 改良住宅

鳥羽地区	1	若竹団地	15	15	S56	簡二	13	13	49	H38	80.2	-	○	○		○	○	○	維持管理候補
			15	15	S57	簡二	2	2	49	H39	80.2					○	○	○	維持管理候補

◆1次判定の結果

■維持管理候補

安全性が確保されており、居住性に関わる改善の必要性が不要な住棟

	団地名	建設 年度	構造	棟数	戸数	耐用年限 経過年	改善・修繕履歴
公営住宅	リバーサイド幸丘団地	H10～H22	中耐	3	50	H80～H92	
特公賃	リバーサイド幸丘団地	H10～H14	中耐	2	8	H80～H84	
住宅改良	若竹団地	S56～S57	簡二	15	15	H38～H39	

■2次判定への継続判定

判断を保留する団地で、居住性能について何らかの改善が必要な住棟

	団地名	建設 年度	構造	棟数	戸数	耐用年限 経過年	改善・修繕履歴
公営住宅	若杉団地	S36～S39	木造 簡平	24 4	24 20	H3～H6	
	幸丘団地	S28～S34	木造 簡平	14 3	19 16	S58～S63	
	落口団地	S30～S31	木造	6	9	S60～S61	
	安久志団地	S44	簡二	3	12	H26	
	安楽島団地	S48～S52	中耐	4	160	H55～H59	外壁・給水管改修 ガス管・電気幹線 トイレ改修
	安楽島第2団地	S53～S56	中耐	2	80	H60～H63	外壁・給水管改修 ガス管・電気幹線 改修
	鳥羽団地	S28	木造	1	1	S58	
	小浜団地	S44	簡平	2	8	H26	
	池上団地	S40～S43	簡平	17	65	H7～H10	
	裏萩山団地	S45～S47	簡二	15	80	H27～H29	

②2 次判定

■ 公営住宅

地区	番号	団地名	団地概要		住棟概要										修繕履歴	2次判定		2 次 判 定 結 果
			住 棟 数 (棟)	住 戸 数 (戸)	建 設 年 度	構 造	棟 数 (棟)	住 戸 数 (戸)	経 過 年 数	耐 用 年 限	入 居 率	整備状況				改善の内容等について		
												浴 室	給 湯	建 具		改善内容 の想定	耐用年限 経過状況	
加茂地区	1	若杉団地	28	44	S36	木造	9	9	57	H3	88.9	×	×	×			経過	優先的な用途廃止
					S37	木造	7	7	56	H4	100.0	×	×	×			経過	優先的な用途廃止
					S38	木造	8	8	55	H5	87.5	×	×	×			経過	優先的な用途廃止
					S39	簡平	4	20	54	H6	55.0	×	×	×			経過	優先的な用途廃止
	2	幸丘団地	17	35	S28	木造	2	3	65	S58	33.3	×	×	×			経過	優先的な用途廃止
					S31	簡平	2	12	62	S61	8.3	×	×	×			経過	優先的な用途廃止
					S32	木造	2	2	61	S62	100.0	×	×	×			経過	優先的な用途廃止
					S33	木造	3	3	60	S63	33.3	×	×	×			経過	優先的な用途廃止
					S33	簡平	1	4	60	S63	25.0	×	×	×			経過	優先的な用途廃止
					S34	木造	7	11	59	H1	36.4	×	×	×			経過	優先的な用途廃止
	3	落口団地	6	9	S30	木造	4	7	63	S60	66.7	×	×	×			経過	優先的な用途廃止
					S31	木造	2	2	62	S61	50.0	×	×	×			経過	優先的な用途廃止
安楽島地区	4	安久志団地	3	12	S44	簡二	3	12	49	H26	58.3	×	×	×			経過	用途廃止候補
	5	安楽島団地	4	160	S48	中耐	1	40	45	H55	77.5	×	×	×	H19外壁・給水管改修 H25ガス管改修 H26電気幹線改修 H29トイレ改修	玄関・PS扉改修 給湯器設置 UB化		改善候補
					S49	中耐	1	40	44	H56	70.0	×	×	×	H19外壁・給水管改修 H25ガス管改修 H26電気幹線改修	トイレ改修 玄関・PS扉改修 給湯器設置 UB化		改善候補
					S51	中耐	1	40	42	H58	80.0	×	×	×	H20外壁・給水管改修 H25ガス管改修 H26電気幹線改修	トイレ改修 玄関・PS扉改修 給湯器設置 UB化		改善候補
					S52	中耐	1	40	41	H59	77.5	×	×	×	H21外壁・給水管改修 H25ガス管改修 H27電気幹線改修	トイレ改修 玄関・PS扉改修 給湯器設置 UB化		改善候補
	6	安楽島第2団地	2	80	S53	中耐	1	40	40	H60	72.5	×	×	×	H23外壁・給水管改修 H26ガス管改修 H28電気幹線改修	トイレ改修 玄関・PS扉改修 給湯器設置 UB化		改善候補
					S56	中耐	1	40	37	H63	80.0	×	×	×	H24外壁・給水管改修 H26ガス管改修 H28電気幹線改修	トイレ改修 玄関・PS扉改修 給湯器設置 UB化		改善候補
	鳥羽地区	7	鳥羽団地	1	1	S28	木造	1	1	65	S58	100.0	×	×	×			経過
8		小浜団地	2	8	S44	簡二	2	8	49	H26	62.5	×	×	×			経過	用途廃止候補
9		池上団地	17	65	S40	簡平	4	17	53	H7	35.3	×	×	×			経過	優先的な用途廃止
					S41	簡平	3	8	52	H8	75.0	×	×	×			経過	優先的な用途廃止
					S42	簡平	5	20	51	H9	50.0	×	×	×			経過	優先的な用途廃止
					S43	簡平	5	20	50	H10	45.0	×	×	×			経過	優先的な用途廃止
10		裏萩山団地	15	80	S45	簡二	4	20	48	H27	60.0	×	×	×			経過	用途廃止候補
	S46				簡二	4	20	47	H28	90.0	×	×	×			経過	用途廃止候補	
	S47				簡二	7	40	46	H29	62.5	×	×	×			経過	用途廃止候補	

◆2 次判定の結果

■改善候補住棟

居住性能等確保のための改善が必要かつ、居住性能を向上させることで今後の活用が可能な住棟。

	団地名	建設 年度	構造	棟数	戸数	耐用年限 経過年	改善・修繕履歴
公営住宅	安楽島団地	S48～S52	中耐	4	160	H55～H59	トイレ改修 玄関・PS 扉改修 給湯器設置 UB 化
	安楽島第 2 団地	S53～S56	中耐	2	80	H60～H63	トイレ改修 玄関・PS 扉改修 給湯器設置 UB 化

■用途廃止候補住棟

当面は地区の住宅需要に対応し、維持管理することが望ましいものの、将来的には用途廃止とする住棟。

	団地名	建設 年度	構造	棟数	戸数	耐用年限 経過年	改善・修繕履歴
公営住宅	安久志団地	S44	簡二	3	12	H26	
	小浜団地	S44	簡二	2	8	H26	
	裏萩山団地	S45～S47	簡二	15	80	H27～H29	

■優先的に用途廃止候補住棟

耐用年限が相当年経過しており、耐震性等の安全性が確保されていないことから、入居状況を勘案し、優先的に用途廃止とする住棟。

	団地名	建設 年度	構造	棟数	戸数	耐用年限 経過年	改善・修繕履歴
公営住宅	若杉団地	S36～S39	木造 簡平	24 4	24 20	H3～H5 H6	
	幸丘団地	S28～S34	木造 簡平	14 3	19 16	S58～H1 S61～S63	
	落口団地	S30～S31	木造	6	9	S60～S61	
	鳥羽団地	S28	木造	1	1	S58	
	池上団地	S45～S47	簡平	17	65	H7～H10	

③3 次判定

1 次・2 次判定の結果を踏まえ、長期的な管理の見通しを行い計画期間内の最終的な事業手法を設定します。

■ 団地・住棟別事業手法選定の結果

地区	番号	団地名	団地概要			住棟概要						事業手法の想定
			住棟数 (棟)	住戸数 (戸)	入居 世帯数 (世帯)	建設年度	構造	棟数(棟)	住戸数(戸)	経過 年数	耐用 年限 経過年	
加茂地区	1	若杉団地	26	42	8	S36	木造	8	8	57	H3	当面維持管理 (一部用途廃止)
					7	S37	木造	7	7	56	H4	当面維持管理
					7	S38	木造	7	7	55	H5	当面維持管理 (一部用途廃止)
					11	S39	簡平	4	20	54	H6	当面維持管理
	2	幸丘団地	9	22	1	S28	木造	0	0	65	S58	用途廃止
					1	S31	簡平	2	12	62	S61	当面維持管理
					2	S32	木造	2	2	61	S62	当面維持管理 (一部用途廃止)
					1	S33	木造	0	0	60	S63	用途廃止
					1	S33	簡平	0	0	60	S63	用途廃止
					4	S34	木造	5	8	59	H1	当面維持管理 (一部用途廃止)
	3	落口団地	3	5	4	S30	木造	2	4	63	S60	当面維持管理 (一部用途廃止)
					1	S31	木造	1	1	62	S61	当面維持管理 (一部用途廃止)
	4	リバーサイド 幸丘団地	3	50	12	H10	中耐	1	12	20	H80	計画修繕対応
					12	H14	中耐	1	12	16	H84	計画修繕対応
					25	H22	中耐	1	26	8	H92	計画修繕対応
安楽島地区	5	安久志団地	3	12	7	S44	簡二	3	12	49	H26	当面維持管理
	6	安楽島団地	4	160	31	S48	中耐	1	40	45	H55	個別改善
					28	S49	中耐	1	40	44	H56	個別改善
					32	S51	中耐	1	40	42	H58	個別改善
					31	S52	中耐	1	40	41	H59	個別改善
	7	安楽島第2団地	2	80	29	S53	中耐	1	40	40	H60	個別改善
					32	S56	中耐	1	40	37	H63	個別改善
鳥羽地区	8	鳥羽団地	0	0	1	S28	木造	0	0	65	S58	用途廃止
	9	小浜団地	2	8	5	S44	簡二	2	8	49	H26	当面維持管理
	10	池上団地	17	65	6	S40	簡平	4	17	53	H7	当面維持管理
					6	S41	簡平	3	8	52	H8	当面維持管理
					10	S42	簡平	5	20	51	H9	当面維持管理
					9	S43	簡平	5	20	50	H10	当面維持管理
	11	裏萩山団地	15	80	12	S45	簡二	4	20	48	H27	当面維持管理
					18	S46	簡二	4	20	47	H28	当面維持管理
					25	S47	簡二	7	40	46	H29	当面維持管理

■特公賃住宅

加茂地区	1	リバーサイド幸丘団地	2	8	2	H10	中耐	1	4	20	H80	計画修繕対応
					2	H14	中耐	1	4	16	H84	計画修繕対応

■改良住宅

島羽地区	1	若竹団地	15	15	11	S30	木造	13	13	37	H38	計画修繕対応
					1	S31	木造	2	2	36	H39	計画修繕対応

■事業実施時期の検討

各事業期間の考え方については、以下のとおりとします。

○計画期間（当初の10年間）

安楽島団地の個別改善を行うとともに、人口動態等を踏まえながら、用途廃可能な住棟・住戸から順次用途廃止を進めます。

○構想期間（11年後～20年後）

引き続き安楽島団地の改善を行うとともに、平成に建てられたリバーサイド幸丘団地においても、計画修繕を実施していくほか、人口減少等の状況を見ながら、老朽化したストックの解消を図っていきます。

○長期修繕計画期間（21年後～30年後）

更なる人口減少の進行など、公営住宅を取り巻く様々な環境変化に呼応しながら、時々の課題に応じた事業の進捗を図っていきます。

■長期的な管理の見通し

事業実施時期の検討結果を踏まえ、中長期的な（概ね30年）管理の見通しは、次ページのとおりとします。

【長期的な管理の見通し】

区分								計画期間													構想期間	長期修繕計画期間			
地区	種別	団地名	棟数	戸数	構造	建設年度	摘要	管理方針	前期										後期				H40年度 未戸数	11～20年後	21～30年後
									1年目 2019	2年目 2020	3年目 2021	4年目 2022	5年目 2023	6年目 2024	7年目 2025	8年目 2026	9年目 2027	10年目 2028	人口減少を 踏まえた 老朽化ストック の解消	要なる人口減少や 公営住宅等と 取り巻く環境に 対応した事業展開					
									H31	H32	H33	H34	H35	H36	H37	H38	H39	H40							
加茂地区	公営住宅	若杉団地	28	44	木造 S36	全戸が耐用年限経過	当面維持管理 (一部用途廃止)		一部 用廃										42		用途廃止				
					木造 S37													用途廃止							
					木造 S38					一部 用廃								用途廃止							
					簡平 S39																				
		幸丘団地	17	35	木造 S28	全戸が耐用年限経過	当面維持管理 (一部用途廃止)	一部 用廃	用途 廃止										22	用途廃止					
					簡平 S31															用途廃止					
					木造 S32																				
					木造 S33					一部 用廃	用途 廃止														
					簡平 S33						一部 用廃	用途 廃止													
					木造 S34								一部 用廃	一部 用廃						用途廃止					
		落口団地	6	9	木造 S30	全戸が耐用年限経過	当面維持管理 (一部用途廃止)									一部 用廃	一部 用廃止	5		用途廃止					
					木造 S31											一部 用廃									
		リバーサイド 幸丘団地	3	50	中耐 H10	最も新しい団地	維持管理												38	計画修繕	計画修繕				
					中耐 H14															計画修繕	計画修繕				
					中耐 H22															計画修繕	計画修繕				
安楽島地区	公営住宅	安久志団地	3	12	簡二 S44	全戸が耐用年限経過	当面維持管理											12							
					中耐 S48								改善							改善					
		安楽島団地	4	160	中耐 S49		個別改善	改善						改善				160	改善						
					中耐 S51				改善						改善				改善						
					中耐 S52					改善						改善				改善					
		安楽島第2団地	2	80	中耐 S53		個別改善				改善						改善	80		改善					
					中耐 S56						改善								改善						
鳥羽地区		鳥羽団地	1	1	木造 S28	耐用年限経過	用途廃止								用途 廃止			0							
		小浜団地	2	8	簡二 S44	全戸が耐用年限経過	当面維持管理											8							
		池上団地	17	65	簡平 S40	全戸が耐用年限経過	当面維持管理											65							
					簡平 S41																				
					簡平 S42																				
					簡平 S43																				
		裏萩山団地	15	80	簡二 S45	全戸が耐用年限経過	当面維持管理											80							
簡二 S46																									
簡二 S47																									
加茂地区	特公賃	リバーサイド 幸丘団地	2	8	中耐 H10		維持管理										8	計画修繕	計画修繕						
					中耐 H14														計画修繕	計画修繕					
鳥羽地区	改良	若竹団地	15	15	木造 S30		維持管理										15								
					木造 S31																				

■ 事業手法別団地住棟一覧

判定結果の整理のもと、平成 31 年度～平成 40 年度の計画期間における事業手法及び事業プログラム及び公営住宅等ストックの事業手法別戸数は、以下のとおりとします。

◆公営住宅等ストックの事業手法別戸数

対 象		1～5 年目	6～10 年目	合計
公営住宅等管理戸数		－ 戸	－ 戸	567 戸
・ 維持管理予定戸数	うち計画修繕対応戸数	200 戸	98 戸	547 戸
	うち改善予定戸数	0 戸	58 戸	58 戸
	うち改修予定戸数	200 戸	40 戸	240 戸
	うちその他対応戸数	－ 戸	－ 戸	249 戸
・ 建替予定戸数		0 戸	0 戸	0 戸
・ 用途廃止予定戸数		10 戸	10 戸	20 戸

◆計画期間内における事業手法及びプログラム

計画修繕対応住棟[3 棟 58 戸]							
団地名		建設年度	構造	棟数	戸数	耐用年限	改善内容の想定
公営住宅	リバーサイド 幸丘団地	H10～H22	中耐	3	50	H80～H92	外壁塗装
特公賃	リバーサイド 幸丘団地	H10～H14	中耐	2	8	H80～H84	外壁塗装
合計				3	58		
個別改善事業対象住棟[6 棟 240 戸]							
公営住宅	安楽島団地	S48～S52	中耐	4	160	H55～H59	トイレ改修 玄関・PS 扉改修 給湯器設置、UB 化
	安楽島第 2 団地	S53～S56	中耐	2	80	H60～H63	トイレ改修 玄関・PS 扉改修 給湯器設置、UB 化
合計				6	240		
その他対応（経常修繕）住棟[90 棟 249 戸]							
公営住宅	若杉団地	S36～S38	木造	22	22	H3～H5	
		S39	簡平	4	20	H6	
	幸丘団地	S32～S34	木造	7	10	S62～H1	
		S31	簡平	2	12	S61	
	落口団地	S30～S31	木造	3	5	S60～S61	
	安久志団地	S44	簡二	3	12	H26	
	小浜団地	S44	簡二	2	8	H26	
池上団地	S40～S43	簡平	17	65	H7～H10		
	裏萩山団地	S45～S47	簡二	15	80	H27～H29	
改良住宅	若竹団地	S56～S57	簡二	15	15	H38～H39	
合計				91	291		
用途廃止対象住棟[6 棟 20 戸]							
公営住宅	若杉団地	S36～S38	木造	2	2	H3～H5	
	幸丘団地	S28～S33	木造 簡二	7 1	9 4	S58～S63 S63	

	落口団地	S30～S31	木造	4	4	S60～S61	
	鳥羽団地	S28	木造	1	1	S58	
合計				15	20		

3.事業推進の方針

平成 40 年度までに、目標管理戸数 400 戸程度の住宅ストックの整備を実現するため、用途廃止候補団地については、順次用途廃止を目指します。

改善事業及び修繕事業については、各団地の住棟別改善内容を検討し、事業全体のバランスを考慮して実施します。

①修繕事業

修繕事業は、定期点検、日常点検の実施と共に、これまでの住棟の修繕履歴及び各部仕様の更新時期など団地管理データを踏まえ、計画的に行います。

②改善事業

- ・安楽島団地、安楽島第 2 団地の改善事業は、前回計画に引き続き実施することとします。
- ・リバーサイド幸丘団地では、建設後まだ改修等を実施していないことから、安楽島団地・安楽島第 2 団地の事業の進捗状況を考慮し実施します。

③用途廃止事業

用途廃止事業は、地区の住宅需要を見極めながら、順次実施していくこととします。

4.点検の実施方針

点検の充実、建物の老朽化や劣化による事故等を未然に防ぐとともに、修繕等の工事の効率的な実施にも繋げることができます。本市の公営住宅等では、定期報告の対象となる住棟はありませんが、各標準修繕周期を踏まえて定期的に点検を行うとともに、不具合への迅速な対応を図る観点から、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は、日常点検を実施することとします。専用部分については、入居者による日常管理、不具合時の対応による点検、退去後の点検を実施します。その他大きな台風や地震等の後など、市が必要とする場合にも点検を行うこととします。

点検についての項目は、大きく建築物及び建築設備に分けられ、各々の主な点検項目は以下の通りとします。

〈主な点検項目〉

◆建築物

1.敷地

敷地内にある塀や擁壁、工作物、団地内道路、自転車置き場などの付属施設の劣化や損傷状況

2.建築物の外部

外壁、窓サッシ、建具などの劣化や損傷状況

3.屋上及び屋根

住棟の屋上や屋根の劣化及び損傷状況

4.避難施設等

共用廊下、出入り口、バルコニー、共用階段などへの物品の放置や劣化損傷状況

◆建築設備

水道管及びガス管など、配管の腐食や漏水等の状況

この内バルコニーや台所、浴室等のガス管等については、入居者の安全性に係る部位・部品であるものの、点検には住戸内に立ち入る必要があり、定期点検や日常点検を実施することが困難であることから、住民の入退去時には確実に点検を実施することとします。

具体的な点検については「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）により実施することを基本とします。

定期点検、日常点検の結果はそれぞれデータベースに記録し、修繕・維持管理の的確な実施や次回の点検に対応するよう管理することとします。また、住民から不具合等の申し出があった際には、速やかに対処し、実施した修繕等についてもデータベースに記録することとします。

5.修繕事業の実施方針

本計画で「修繕対応」と方針付けられた住棟は、建設後まだ年数が経過しておらず、耐久性の高い外装仕様となっている住棟が対象となっています。

これら住棟については、定期点検、日常点検を行いつつ、設定している修繕周期に基づいて修繕事業を実施することとします。

①修繕対象住棟

修繕対象となる住棟は、平成になって建てられたリバーサイド幸丘団地の3棟58戸です。

■計画修繕対応[18棟73戸]

	団地名	建設年度	構造	棟数	戸数	耐用年限 経過年	改善・修繕履歴
公営住宅	リバーサイド幸丘団地	H10～H22	中耐	3	50	H80～H92	
特公賃	リバーサイド幸丘団地	H10～H14	中耐	2	8	H80～H84	
合 計				3	58		

②計画期間内における修繕事業

日常点検や定期点検等により状態を把握し、データを蓄積するとともに、経常修繕、入退去修繕を行うなど、適正な維持管理を継続します。

6.改善事業の実施方針

「個別改善事業」と方針付けられた住棟は、6棟240戸です。建設後の年数が経過しているもので、耐用年限に達していない住宅が対象となります。住宅の性能等を踏まえた改善手法の検討を行うこととします。

①団地別改善事業

- ・改善事業は、住宅の基本性能を上げることを踏まえた改善内容を実施することとします。
- ・計画期間における実施年度は【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧のとおりです。
- ・今後も活用する方針の団地は、改善事業において住宅性能を最優先に取り組みます。
- ・安楽島団地は利便性のよいまちなかに立地することから、一部を高齢者や単身者向け住宅として改善手法を検討していきます。

■団地別改善内容

	団地名	構造	建設年度	戸数	修繕履歴	改善内容		
						居住性向上型	福祉対応型	長寿命化型
公営住宅	安楽島団地	中耐	S48～S52	160	外壁・給水管改修 ガス管改修 電気幹線改修 トイレ改修	トイレ改修 給湯器設置・UB化 玄関・PS扉改修	高齢者対応UB化 手摺り設置	外壁再塗装 給水管等排水設備更新
	安楽島第2団地	中耐	S53～S56	80	外壁・給水管改修 ガス管改修 電気幹線改修	トイレ改修 給湯器設置・UB化 玄関・PS扉改修		外壁再塗装 給水管等排水設備更新
合計				240				

■種類別改善事業内容

居住性向上型	給湯器設置、玄関ドア等改修、トイレ改修
福祉対応型	高齢者対応浴室ユニット設置、手摺り設置
長寿命化型	外壁再塗装、給水管等排水設備更新

7. ライフサイクルコストとその縮減効果

① ライフサイクルコスト算出の基本的な考え方

長寿命化計画に基づくライフサイクルコスト算出の考え方は、当市において、現在のところ建替えの方針がないことから、長寿命化型改善事業を実施する場合（計画後モデル）、実施しない場合（計画前モデル）それぞれの場合について、コストを算出し、コスト比較（年あたり）を行います。

対象は、安楽島団地、安楽島第2団地の全てとなります。住棟は、外壁塗装、屋上防水等の再度実施することを基本とします。

② ライフサイクルコストの縮減

安楽島団地をモデルとしてライフサイクルコストを試算すると、計画前モデルでは、年間約 159 千円程度、計画後モデルでは、年間約 128 千円程度となり、年間縮減額は、30 千円程度と試算されます。

[試算条件]

- ・モデル団地：安楽島団地（中耐）
- ・建設費：5,537 千円/戸
- ・除却費：1,000 千円/戸
- ・計画前使用年数：70 年
- ・計画後使用年数：100 年

[試算結果]

- ・計画前 LCC：158,883 円/年
- ・計画後 LCC：128,336 円/年
- ・年平均 LCC 縮減額：30,546 円

【様式１】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名：鳥羽市

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

団地名	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 準じた点検	H31 (2019)	R2 (2020)	R3 (2021)	R4 (2022)	R5 (2023)	R6 (2024)	R7 (2025)	R8 (2026)	R9 (2027)	R10 (2028)		
安楽島	1号棟	40	中耐	S48	H31	－			浴槽等設置 (居住性)	浴槽等設置 (居住性)	給排水設備改 修(長寿命化) 浴槽等設置 (居住性)	浴槽等設置 (居住性)	浴槽等設置 (居住性)		高架水槽改修 (長寿命化)			
安楽島	2号棟	40	中耐	S49	H31	－	トイレ改修 (居住性)		浴槽等設置 (居住性)	浴槽等設置 (居住性)	浴槽等設置 (居住性)	給排水設備改 修(長寿命化) 浴槽等設置 (居住性)	浴槽等設置 (居住性)			高架水槽改修 (長寿命化)		
安楽島	3号棟	40	中耐	S51	H32	－			トイレ改 修、浴槽等 設置(居住 性)	トイレ改 修、浴槽等 設置(居住 性)	浴槽等設置 (居住性)	浴槽等設置 (居住性)	給排水設備改 修(長寿命化) 浴槽等設置 (居住性)					
安楽島	4号棟	40	中耐	S52	H32	－			トイレ改 修、浴槽等 設置(居住 性)	トイレ改 修、浴槽等 設置(居住 性)	浴槽等設置 (居住性)	浴槽等設置 (居住性)	浴槽等設置 (居住性)	給排水設備改 修(長寿命化)				
安楽島第二	5号棟	40	中耐	S53	H33	－			浴槽等設置 (居住性) 給排水設備改 修(長寿命化)	浴槽等設置 (居住性) 給排水設備改 修(長寿命化)	浴槽等設置 (居住性)	浴槽等設置 (居住性)	浴槽等設置 (居住性)					
安楽島第二	6号棟	40	中耐	S56	H33	－			浴槽等設置 (居住性) 給排水設備改 修(長寿命化)	浴槽等設置 (居住性) 給排水設備改 修(長寿命化)	浴槽等設置 (居住性)	浴槽等設置 (居住性)	浴槽等設置 (居住性)					
リバーサイド幸丘	1号棟	16	中耐	H10	H33	－						外壁等改修 (長寿命化)						
リバーサイド幸丘	2号棟	16	中耐	H14	H33	－							外壁等改修 (長寿命化)					
リバーサイド幸丘	3号棟	26	RC造	H23	H33	－												

注１）対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。
注２）ＬＣＣ縮減効果欄は、長寿命化型改善事業、又は全面的改善事業を実施する住棟に関して記載する。