

袋井市公営住宅等長寿命化計画



袋井市

2021（令和3）年1月

目 次

1. はじめに	5
(1) 計画策定の背景・目的	5
(2) 計画の位置づけ	6
(3) 計画期間	6
(4) 計画の対象	7
(5) 市営住宅等を取り巻く現状と課題の整理	8
2. 長寿命化に関する基本方針	10
3. 市営住宅等の事業手法の選定	11
(1) 事業手法の選定の基本的な考え方	11
(2) 判定結果	13
4. 点検の実施方針	16
(1) 点検	16
5. 修繕等の実施方針	17
(1) 計画修繕	17
(2) 改善事業	18
(3) 建替事業	19
6. 今後の事業実施方針	20
(1) 計画修繕・改善事業の実施予定	20
(2) 用途廃止	21
(3) 家賃補助	21
資料編	23
1. 公営住宅等を取り巻く状況の整理	25
(1) 市営住宅等の状況	25
(2) 共同施設等の状況	28
(3) 市営住宅等の設備等の状況	29
(4) 市営住宅等の修繕履歴	30
(5) 市営住宅等入居者の状況	31
(6) 募集・応募の状況	35
(7) 維持管理に関する状況	35
(8) 県営住宅の状況	36
(9) 本市の住宅の状況	37

2. 市営住宅等必要戸数の算出	38
（1）各年の不足戸数の算出結果	38
（2）著しい困窮年収未満の将来世帯数推計	39
（3）算出結果まとめ	40
3. 市営住宅等の事業手法の選定の詳細	41
（1）1次判定	41
（2）2次判定	51
（3）事業費の試算及び実施時期の調整検討、長期的な管理の見通しの作成	56
4. 点検・修繕項目	60
（1）日常点検チェックリスト	60
（2）定期点検項目一覧	64
（3）電子データ（イメージ例）	75
（4）計画修繕内容と周期	78
5. ライフサイクルコストの算出詳細	82
（1）L C Cの算出の基本的な考え方	82
（2）L C Cの算出	83
6. 市営住宅等の整備手法別事業収支の概算	86
（1）事業収支検討のための条件設定	86
（2）試算結果	87

1. はじめに

(1) 計画策定の背景・目的

袋井市では、市民生活の安定と社会福祉の増進に寄与することを目的として、住宅に困窮する低額所得者に対して低廉な家賃で住宅を供給するため、11 団地 266 戸の市営住宅等を管理しています。

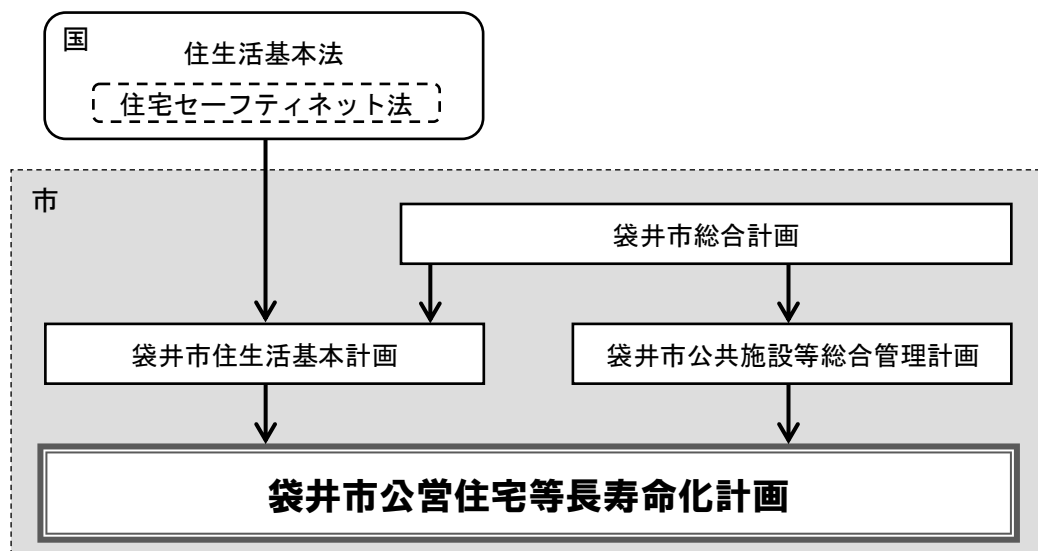
本市が管理している市営住宅等は、昭和 40 年代後半から 50 年代に数多く建設されており、施設の老朽化により散発的な修繕では対応が困難な局面を迎える事や、厳しい財政状況から施設の維持管理費の縮減が求められていたため、平成 24 年 1 月に「袋井市公営住宅等長寿命化計画」を策定し、今日まで、予防保全的な維持管理による住宅の長寿命化と更新コストの削減に努めてまいりました。

その後、さらなる人口減少による税収減や、少子高齢化に伴う社会福祉関連経費等の扶助費増大による財政のひっ迫が懸念され、一層の行政運営コストの縮減を求められたことから、市営住宅等で支援すべき需要に対しては、市の直接建設による建替えや新規整備に代わり、民間賃貸住宅を活用して住宅セーフティネット機能を確保する考え方を平成 29 年度策定の「袋井市住生活基本計画」に示しました。

こうしたことから、本市で保有している市営住宅等の効率的な管理運営を引き続き実施することを目的として、平成 28 年 8 月に国が示した公営住宅等長寿命化計画策定指針に基づき、団地別・住棟別に施設の需要状況や老朽度などの把握を行い、引き続き維持管理を行う団地や、用途廃止する団地の事業手法の選定を行った中で、2021（令和 3）年から 2040（令和 22）年までの 20 年間における、予防保全的な管理や改善計画、用途廃止に向けた方針と併せて、将来需要に適切に応じるための新たな制度の検討、さらには、施設の適切な管理に向けた点検の実施方針などを示した計画を策定します。

（２）計画の位置づけ

本計画は、住生活基本法^{※１}や、住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律^{※２}（以下「住宅セーフティネット法」という。）などの住宅政策の体系に位置づけられる公営住宅分野の事業計画であると同時に、本市の最上位計画である「袋井市総合計画」をはじめとして、「袋井市住生活基本計画」や「袋井市公共施設等総合管理計画」などの上位計画の考え方にに基づき展開する計画です。



（３）計画期間

本計画は、市営住宅等の効率的な管理を行うことを目的としているため、長期的な視点をもって、管理するストック全体の今後の見通しを立てる必要があることから、計画期間を20年とします。

なお、計画期間中においても、社会情勢の変化や事業の進捗状況、日常点検結果等に応じ、適宜、計画の見直しを行います。

計画期間（20年間）	2021（令和3）年度から2040（令和22）年度
------------	---------------------------

※１ 国民の豊かな住生活の実現を図るため、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策について、その基本理念、国等の責務、住生活基本計画の策定その他の基本となる事項について定めている法律。

※２ 既存賃貸住宅や空き家等を有効活用し、住宅確保要配慮者が入居しやすい賃貸住宅の供給促進を図ることを目的としている法律。

(4) 計画の対象

本市では、市営住宅6団地203戸、改良住宅3団地25戸、再開発住宅2団地38戸（以降、11団地266戸を総称して「市営住宅等」という。）を管理しています。

本計画では、これら市営住宅等及び附属する共同施設等※を対象とします。

表 市営住宅等の管理戸数（2020（令和2）年4月1日現在）

単位：戸

団地名	号棟	建設年度	構造階数	住棟形式	耐用年数到来年※1	使用年限※2	棟数	戸数	住戸面積(㎡)	建築後経過年数
①月見町	A	1972(S47)	準耐火2	長屋建	2017(H29)	2027(R9)	1	5	42.7	48
	B	1972(S47)	準耐火2	長屋建	2017(H29)	2027(R9)	1	5	42.7	48
	C	1971(S46)	準耐火2	長屋建	2016(H28)	2026(R8)	1	7	42.7	49
	D	1971(S46)	準耐火2	長屋建	2016(H28)	2026(R8)	1	7	42.7	49
②太田西	A	1974(S49)	準耐火2	長屋建	2019(H31)	2029(R11)	3	16	46.1	46
	B	1975(S50)	準耐火2	長屋建	2020(R2)	2030(R12)	4	20	46.1	45
	C	1973(S48)	準耐火2	長屋建	2018(H30)	2028(R10)	2	14	42.7	47
	D	1978(S53)	準耐火2	長屋建	2023(R5)	2033(R15)	2	14	55.4	42
③岡崎南	A	1975(S50)	準耐火2	長屋建	2020(R2)	2020(R2)	1	7	42.7	45
④広岡	A	1980(S55)	中層耐火3	階段室	2050(R32)	2060(R42)	1	18	60.2	40
	B	1981(S56)	中層耐火3	階段室	2051(R33)	2061(R43)	1	18	60.2	39
	C	1989(H1)	中層耐火3	階段室	2059(R41)	2069(R51)	1	18	60.3～66.8	31
⑤旭ヶ丘	A	1987(S62)	中層耐火3	階段室	2057(R39)	2067(R49)	1	18	62.7	33
	B	1986(S61)	中層耐火3	階段室	2056(R38)	2066(R48)	1	12	60.1	34
⑥田町	B	1996(H8)	中層耐火3	階段室	2066(R48)	2076(R58)	1	12	63.2～68.8	24
	C	1999(H11)	中層耐火3	階段室	2069(R51)	2079(R61)	1	12	63.2～68.8	21
⑦改良岡崎南	B	1973(S48)	準耐火2	長屋建	2018(H30)	2018(H30)	1	7	42.7	47
	C	1973(S48)	準耐火2	長屋建	2018(H30)	2018(H30)	1	8	42.7	47
⑧改良岡崎東	-	1978(S53)	準耐火2	長屋建	2023(R5)	2033(R15)	2	4	58.8	42
⑨改良岡崎北	-	1979(S54)	準耐火2	長屋建	2024(R6)	2034(R16)	3	6	58.8	41
⑩再開発駅前	-	1980(S55)	中層耐火5	階段室	2050(R32)	2060(R42)	1	20	56.4	40
⑪再開発広岡	D	1982(S57)	中層耐火3	階段室	2052(R34)	2062(R44)	1	18	60.2	38

資料：袋井市都市計画課

※1 本計画では、公営住宅等の用途を廃止することができる基準として公営住宅法に規定される「耐用年限を勘案して国土交通大臣の定める期間」を「耐用年数」とし、当該期間を経過する年を「耐用年数到来年」とする。

なお、当該期間は、準耐火構造の住宅：45年、耐火構造の住宅：70年である。

※2 屋上防水・外壁塗装の長寿命化修繕を行っている住宅で、予防保全の観点に基づく日常的な保守点検を実施しているものについては、耐用年数から10年加えた年数を、住宅の使用する目安として、「使用年限」と設定する。

※ 公営住宅法施行規則第2条に定める集会所等を「共同施設」といい、その他、本計画において駐車場、自転車置場、物置、機械室等を「附属施設」とします。これら共同施設と附属施設を合せて「共同施設等」とします。

(5) 市営住宅等を取り巻く現状と課題の整理

今後の市営住宅等の活用・長寿命化に向けた現状と課題を整理します。

①施設の状況

現状 (詳細は、本編 P7、資料編 P27 参照※)

- ・市営住宅等の建設年代は、1971～1975(昭和 46～50)年に建設された住宅が月見町、太田西(A～C棟)、岡崎南(改良含む)の3団地 96 戸 (36.1%)。
1976～1980(昭和 51～55)年が太田西(D棟)、広岡(A棟)、改良岡崎東、改良岡崎北、再開発駅前の5団地 62 戸 (23.3%)。
1981～1985(昭和 56～60)年が広岡(B棟)、再開発広岡(D棟)の36 戸 (13.5%)。
1986～1990(昭和 61～平成 2)年が広岡(C棟)、旭ヶ丘の2団地 48 戸 (18.0%)。
1991(平成 3)年以降が田町団地の24 戸 (9.0%)。…資 P27
- ・市営住宅等(266 戸)の構造は、耐用年数 70 年の耐火構造の建物が広岡(再開発含む)、旭ヶ丘、田町、再開発駅前の5団地 146 戸 (54.9%)。
耐用年数 45 年の準耐火構造の建物が月見町、太田西、岡崎南(改良含む)、改良岡崎東、改良岡崎北の6団地 120 戸 (45.1%)。…資 P27
- ・市営住宅等は、前計画に基づいて屋上防水・外壁塗装改修工事を実施し、10 年間の使用年限の延伸化を図っている。
- ・準耐火構造の月見町、太田西、岡崎南(改良含む)、改良岡崎東、改良岡崎北の6団地 120 戸は、15 年以内に使用年限を超過する。

課題

- ・効率的な管理運営を行っていくため、全 266 戸の市営住宅等を、築年数や建物の状況に応じ、長期的に活用していく住宅と、用途廃止を行っていく住宅に区分し、住宅の有効活用を図る必要があります。
- ・今後 15 年以内に使用年限を超過する 6 団地 120 戸については、使用年限の到来までの間、適切な点検と修繕対応により維持管理を行う必要があります。
- ・長期的に活用していく住宅については、計画的な修繕や改善を実施し、住宅の長寿命化を図る必要があります。

※ 本計画は、本編及び資料編により構成しています。本ページ以降の本文中において、参考事項が資料編に記載されている場合は、当該参照ページを「資 P〇〇」と表示します。

②市営住宅等の需要及び入居者の状況

現状 (2020 (令和2) 年4月1日時点)

- ・市営住宅等の入居世帯数は266戸中198戸で、入居率は74.4%である。…資 P31
- ・直近5年間の応募倍率は0.22～0.35倍程度で応募数が少ない状況である。…資 P35
- ・10年以上入居している世帯は、119戸(60.1%)で、全入居世帯数の6割を占めている。…資 P32
- ・65歳以上の高齢者がいる世帯は112戸(56.6%)である。…資 P34
- ・65歳以上の高齢者のみの世帯は85戸(42.9%)で、そのうち、高齢単身世帯は59戸(29.8%)となっており、年々高齢者のみの世帯が増加している。…資 P34

課題

- ・市営住宅等の需要や必要戸数は、袋井市住生活基本計画では今後減少すると見込んでいることから、需要を見通した上で、市営住宅等のストックを適切に確保する必要があります。
- ・袋井市公共施設等総合管理計画においては、近年の財政状況を踏まえ、公共サービスの水準を維持しながら施設保有量を適正化することが求められています。
- ・市営住宅等の供給手法として、住宅の建設だけではなく、需要の変動に対応できる手法についても検討する必要があります。
- ・高齢者世帯の入居者が増加していくことを考慮し、低層階の住戸内や共用部において段差解消や手すり設置を行うなど、福祉対応化の必要性が考えられます。

③管理運営等の状況

現状

- ・市営住宅においては、本市と他の事業主体が管理する住宅等を一体で管理し、適切かつ効率的な管理を行うため、平成29年度から公営住宅法に基づく管理代行制度により、静岡県住宅供給公社が管理しています。
- ・改良住宅及び再開発住宅においては、入居者等に対するサービスの向上及び施設の適切かつ効率的な維持管理を行うため、平成29年度から指定管理者制度による外部委託を導入し、静岡県住宅供給公社が管理しています。
- ・住宅使用料(市営住宅等の家賃)の収納率は、平成27年度以降、99%以上で推移しています。

課題

- ・引き続き、ニーズにあった公共サービスの提供や管理運営の効率化を継続し、入居者へのサービスの向上や人件費の削減を図る必要があります。
- ・住宅使用料を適正に徴収し、収納率を高い水準で維持する必要があります。
- ・過年度の収入未済額を着実に回収していくとともに、新たな収入未済額が生じないよう努める必要があります。

2. 長寿命化に関する基本方針

本市における公共施設等の全体を把握するとともに、公共施設等を取り巻く現状や将来にわたる課題等を客観的に整理し、長期的な視点を持って公共施設等の総合的かつ計画的な管理を推進することを目的として策定された「袋井市公共施設等総合管理計画」の基本的な方針を踏まえ、市営住宅等の長寿命化に関する3つの基本方針を定めます。

方針1 安全性を確保した維持管理と長寿命化

- ・施設の安全性を持続的に確保するため、日常点検や定期点検を継続的に実施し、適切な維持管理に努めます。点検にあたっては、ドローンの活用や、タブレットを活用した ICT 技術など、新しい技術を組み合わせて、老朽箇所の早期発見や点検の品質向上、点検コストの縮減に努めます。
- ・市営住宅等の竣工図などの情報を電子データ化することにより、情報の一元管理・共有化するとともに、点検結果や修繕履歴をデータにより適切な管理を行い、修繕・改修工事へ活用に努めます。
- ・高齢者等への配慮や、居住性の向上を図るため入居者のニーズを把握した中で適切な修繕に努めます。

方針2 市営住宅等ストックの適正確保

- ・長期的な活用を図っていく市営住宅等については、施設の老朽化による損傷が軽微なうちに予防保全を実施し、施設を適切な状態に維持します。
- ・市営住宅等の入居戸数や応募倍率等を継続的にモニタリングすることにより、需給バランスを把握し、適切な供給戸数を確保します。
- ・民間賃貸住宅を活用した借上げや家賃補助制度など多様な手法を検証し、用途廃止により不足する需要に対応する具体的な供給方針を定めます。

方針3 管理運営の効率化

- ・入居者のニーズに合致した公共サービスの提供を維持しつつ、施設の修繕費や人件費、管理費などの運営コストの効率化を図ります。
- ・管理運営コスト（収入）を確保する観点から、住宅使用料の収納率を高水準に維持するよう努めます。
- ・入居者の利用状況を継続的に把握するとともに、適時適切な情報提供や意見聴取を行うなど、入居者との共通認識の上で効率的な公共サービスを提供するように努めます。

3. 市営住宅等の事業手法の選定

(1) 事業手法の選定の基本的な考え方

事業手法の選定については、公営住宅等長寿命化計画策定指針（国土交通省住宅局、2016（平成 28）年 8 月改定。以下、「国指針」という。）の考え方に基づき、団地の需要・立地状況等の判定をはじめ、将来の市営住宅等必要戸数推計見通しの視点など 3 段階で判定を行い、各団地住棟ごとに建替、用途廃止、改善及び維持管理の 4 つの手法に評価し、今後の団地のあり方を決定します。

(ア) 事業手法の区分

市営住宅等の事業手法として、以下の 4 つの手法を定めます。

事業手法	概要
建替	現存する市営住宅等を除却し、その敷地の全部または一部の区域に新たに市営住宅等を建設するものを建替とします。 また、現存する団地で用途廃止し、別の敷地に新たに建設する場合も同様に建替とします。
用途廃止	市営住宅等の用途を廃止し、敷地を異なる用途へ転換するものを用途廃止とします。
改善（全面的改善・個別改善）	市営住宅等の性能・品質を向上するため、改善・改修を個別に行うものを個別改善とします。また、躯体を残して全面的又はそれに準ずる改善を行う改善を全面的改善とします。
維持管理	市営住宅等の性能・品質を維持するため、適切な維持・保全を行うものを維持管理とします。

(イ) 本計画における事業手法の選定フロー

各団地・住棟の事業手法の選定は、国指針に基づき、以下の 3 段階で判定を行います。

判定手法	概要
1 次判定	①団地の需要状況等の視点による判定 ②建物の傷み具合の視点による判定
2 次判定	①改善事業のライフサイクルコスト（LCC）の試算による判定 ②将来の市営住宅等必要戸数推計、使用年限の超過見通しからの判定
3 次判定	①事業費の試算及び事業実施の調整 ②長期的な管理の見通しの検討

国指針に基づく、事業手法の選定フローを以下に示します。

図 事業手法の選定

○ 1 次判定「事業手法の仮設定 その1」

全ての団地を対象に、2つの視点で、団地を8つに分類し、事業手法を仮設定する。

視点1 団地の需要・効率性・立地状況の視点（継続管理 or 判断留保 の2区分に分類）



視点2 建物の傷み具合の視点（改善不要、改善必要、優先的な改善必要、改善不可能 の4区分に分類）

		視点2			
		改善不要	改善必要	優先的な改善必要	改善不可能
視点1	継続管理	1-1	1-2	1-3	1-4
	判断留保	2-1	2-2	2-3	2-4

1-1：維持管理 1-2：改善 or 建替 1-3：優先的な、改善 or 建替 1-4：優先的な建替	⇒ 3次判定へ Aグループ (2次判定へ) ⇒ 3次判定へ	2-1：維持管理 or 用途廃止 2-2：改善 or 建替 or 用途廃止 2-3：優先的な、改善 or 建替 or 用途廃止 2-4：優先的な、建替 or 用途廃止	Bグループ (2次判定へ)
---	---	--	-------------------------

○ 2 次判定「事業手法の仮設定 その2」

1 次判定だけでは、事業手法を仮設定できなかったA、Bグループと判断された団地について、それぞれのグループ別に検討し事業手法を仮設定する。

【Aグループ】

・改善によるLCCを試算し事業手法を仮設定

LCC縮減効果あり ⇒ 改善
" なし ⇒ 建替

【Bグループ】

・今後、必要となる市営住宅の戸数など2つの視点から検討し、事業手法を仮設定
視点1 将来の市営住宅等必要戸数の推計
視点2 使用年限の超過見通し

○ 3 次判定「事業手法の決定」

集約や再編等の検討対象となり得る団地や、異なる事業手法に判定された住棟が混在する団地等は、必要に応じて建替や改善等の事業手法を再判定する。

2 次判定を行った団地を対象に事業費の試算及び実施時期の調整検討と、長期的な管理の見通しの作成を行う。

事業費の試算及び実施時期の調整検討	改善などの事業が特定の時期に集中しすぎないかどうか。 集中した場合、前後にずらすことで平準化できるか。
長期的な管理の見通し	これまで団地の管理状況や今後の30年の需要を見据えて、管理していくのにふさわしい団地かどうか。

(2) 判定結果

(ア) 1次判定「事業手法の仮設定 その1」

1次判定では、「団地の需要状況等」の視点から、「継続管理する団地」と「継続管理について判断を留保する団地」に区分します。さらに、「建物の老朽化や安全性等」の視点から、「改善が必要」、「改善が不要」、「改善可能」及び「改善不可能」の4つに区分し、それら2つの視点で判定を行います。判定の結果、Aグループ、Bグループとなった団地は2次判定を行います。判定内容とフロー、結果を以下に示します。…資 P41～50

表 1次判定内容とフロー

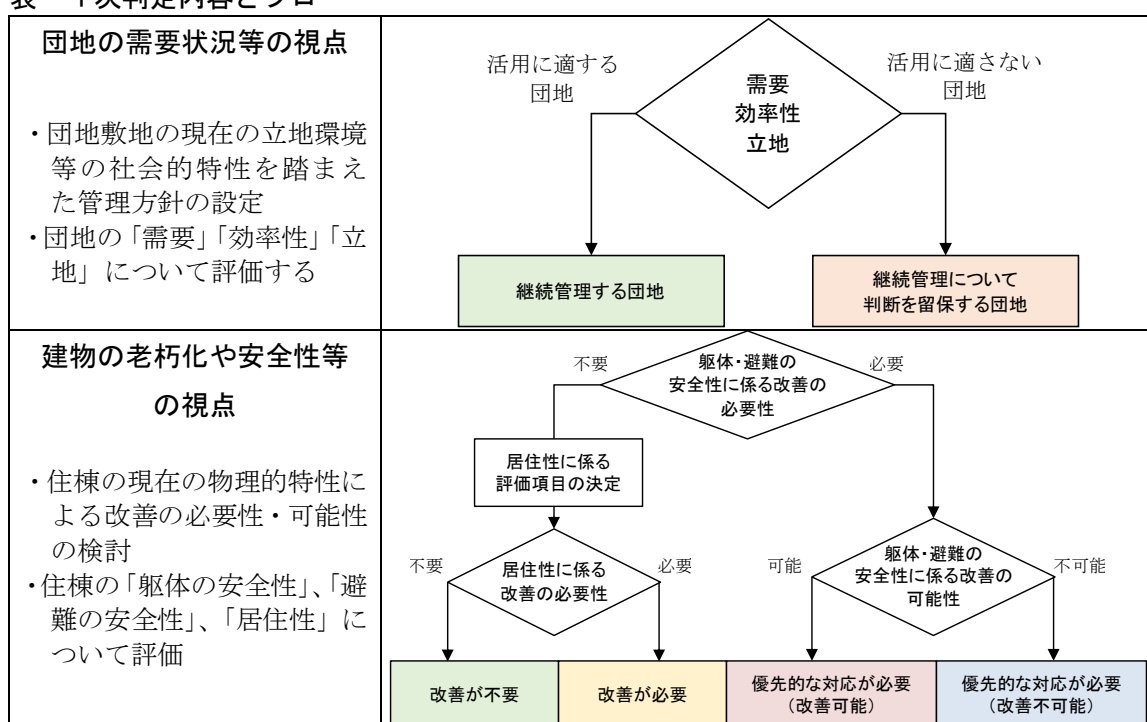


表 1次判定の結果まとめ

	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
	該当なし	Aグループ 田町(B、C)	該当なし	該当なし
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
	Bグループ 該当なし	月見町(A～D) 太田西(A～D) 広岡(A～C) 旭ヶ丘(A、B) 改良岡崎東 改良岡崎北 再開発駅前 再開発広岡(D)	岡崎南(A) 改良岡崎南(B、C)	該当なし

(イ) 2次判定「事業手法の仮設定 その2」

2次判定では、1次判定で分けたAグループの田町（B・C）団地は、事業費のライフサイクルコスト（LCC）視点で検討を行い、建替か改善かの仮設定を行います。

Bグループのその他の団地は、今後の市営住宅等必要戸数の推計から見た見通しや、使用年限の超過見通しを考慮して、維持管理、改善、建替もしくは、用途廃止の仮設定を行います。

各グループの判定内容と結果を以下に示します。…資 P51～55

Aグループ

表 Aグループの2次判定内容

Aグループ LCC比較を踏まえた事業手法の仮設定	改善事業のLCCを検討し、改善か建替かを仮設定する。
------------------------------------	----------------------------

表 Aグループの2次判定の結果

	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
Aグループ		田町(B、C)	該当なし	該当なし	

Bグループ

表 Bグループの2次判定内容

Bグループ 将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定	今後の市営住宅等必要戸数推計からみた見通し、使用年限の超過見通しを踏まえ、事業手法を仮設定する。
---------------------------------------	--

表 Bグループの2次判定の結果

	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
Bグループ	該当なし	広岡(A,B,C) 旭ヶ丘(A,B) 再開発駅前 再開発広岡(D)	月見町(A～D) 太田西(A～D) 改良岡崎東 改良岡崎北	該当なし	岡崎南(A) 改良岡崎南(B,C)	該当なし

2次判定結果より、本市は集約や再編等の検討対象となり得る団地や、異なる事業手法に判定された住棟が混在する団地が存在しないため、2次判定の結果を最終判定とします。

各団地の評価を実施した判定結果を以下に示します。

表 事業手法別団地別戸数（判定結果）

個別改善		用途廃止（予定）	
広岡	54 戸	月見町	24 戸
旭ヶ丘	30 戸	太田西	64 戸
田町	24 戸	岡崎南	7 戸
再開発駅前	20 戸	改良岡崎南	15 戸
再開発広岡	18 戸	改良岡崎東	4 戸
		改良岡崎北	6 戸
合計	146 戸	合計	120 戸

表 判定結果のまとめ

団地名	棟	構造・階数	棟数	戸数	1次判定	2次判定	最終判定
月見町	A	準耐火2	1	5	判断留保	用途廃止	用途廃止
	B	準耐火2	1	5	判断留保	用途廃止	用途廃止
	C	準耐火2	1	7	判断留保	用途廃止	用途廃止
	D	準耐火2	1	7	判断留保	用途廃止	用途廃止
太田西	A	準耐火2	3	16	判断留保	用途廃止	用途廃止
	B	準耐火2	4	20	判断留保	用途廃止	用途廃止
	C	準耐火2	2	14	判断留保	用途廃止	用途廃止
	D	準耐火2	2	14	判断留保	用途廃止	用途廃止
岡崎南	A	準耐火2	1	7	判断留保	優先的な用途廃止	用途廃止
広岡	A	中層耐火3	1	18	判断留保	改善し当面維持管理	個別改善
	B	中層耐火3	1	18	判断留保	改善し当面維持管理	個別改善
	C	中層耐火3	1	18	判断留保	改善し当面維持管理	個別改善
旭ヶ丘	A	中層耐火3	1	18	判断留保	改善し当面維持管理	個別改善
	B	中層耐火3	1	12	判断留保	改善し当面維持管理	個別改善
田町	B	中層耐火3	1	12	継続管理	改善	個別改善
	C	中層耐火3	1	12	継続管理	改善	個別改善
改良岡崎南	B	準耐火2	1	7	判断留保	優先的な用途廃止	用途廃止
	C	準耐火2	1	8	判断留保	優先的な用途廃止	用途廃止
改良岡崎東	-	準耐火2	2	4	判断留保	用途廃止	用途廃止
改良岡崎北	-	準耐火2	3	6	判断留保	用途廃止	用途廃止
再開発駅前	-	中層耐火5	1	20	判断留保	改善し当面維持管理	個別改善
再開発広岡	D	中層耐火3	1	18	判断留保	改善し当面維持管理	個別改善

4. 点検の実施方針

(1) 点検

市営住宅等の施設については、不具合を早期に発見するため、定期的な巡回による目視確認を行うほか、施設の老朽化による事故の発生を未然に防止するとともに、施設の異常の兆候を早期に発見し、効率的な修繕に臨むため、すべての住棟を対象に日常点検と定期点検を実施します。また、点検結果等の情報を記録し、次の点検へ活用するメンテナンスサイクルを構築し、状況に応じた予防保全的な維持管理を図ります。

(ア) 日常点検

点検は、予防的な保全を実施するために維持管理上必要な業務であることから、外壁・屋上防水部分や給排水配管設備部分などの施設の異常箇所を目視により発見し、速やかに処置を施すことにより施設の長寿命化と修繕コスト低減化を図るため、日常点検を行います。

日常点検は、すべての住棟を対象に、「袋井市公共建築物点検マニュアル（平成 29 年 5 月策定）」を用いて実施します。…資 P60～63

また、日常点検は、市営住宅等を管理する担当者等が現場において目視で行うことができる範囲の内容とし、定期点検と合わせた実施や計画修繕前の実施により点検時期を工夫するほか、高所における点検にドローン等を活用するなど、効率化に努めます。

(イ) 定期点検（法定点検）

住宅の管理担当者等が実施する日常点検のほか、法律に基づき 1 級建築士等の有資格者が行う定期点検（建築基準法第 12 条に基づく法定点検）を 3 年以内ごとに行います。

定期点検は、建築の専門的な知識を有する者の視点で、施設の外壁コンクリートのクラックや爆裂、屋上の防水層剥離等の詳細な劣化状況を確認するため、施設の修繕コストの低減や、長寿命化を図る上でも大変重要です。…資 P64～74

(ウ) 点検結果のデータベース化

点検結果は、それぞれデータベースに記録し、その他図面等についても電子データにより管理を行い、修繕・維持管理の的確な実施や次回の点検に役立てることとします。

…資 P75～77

表 日常点検・定期点検

種別	基準等	実施者	周期
日常点検	・袋井市公共建築物点検マニュアル (H29.5 策定)	住宅の管理担当者等	1 年に 1 回
定期点検	・建築基準法第 12 条第 2 項に基づく法定点検 (法定対象外団地についても準じた点検の実施)	一級建築士等の 建築物調査員	3 年に 1 回

5. 修繕等の実施方針

(1) 計画修繕

(ア) 対象

市営住宅等の事業手法の選定結果に基づき、今後、長期的に活用を図っていく広岡団地、旭ヶ丘団地、田町団地、再開発駅前団地及び再開発広岡団地については、適切な維持管理等を継続しつつ、適時適切な修繕を計画的に実施し、入居者の安全で安心な生活を継続できるように建物を健全な状態で管理します。

また、計画期間内に使用年限を迎える月見町団地、太田西団地、岡崎南団地、改良岡崎南団地、改良岡崎東団地及び改良岡崎北団地については、日常点検の結果に基づき、安全確保上必要な修繕を行います。

(イ) 計画修繕の実施方針

計画修繕は、予防保全的な観点から、将来見込まれる修繕工事の内容や修繕時期、必要となる費用等についてあらかじめ想定し、建物や設備機器等を一定の周期で計画的に修繕します。周期は国指針において示される部位ごとの修繕周期（資 P78～81）を参考にしつつ、建築物の状況に即したものとします。

計画修繕として実施を計画するものは、屋上防水や外壁塗装、給排水・ガス配管、外構の駐車場・通路等の舗装等の修繕とします。

修繕工事の対象範囲や工事の実施時期等については、点検結果や工事の効率性、コストの軽減等を考慮して、必要に応じて調整を行う場合があります。

また、屋上防水や外壁塗装、給排水・ガス配管等の修繕のうち、改善事業で実施可能なものについては、可能な限り改善事業で実施し、建物の長寿命化を図ります。

なお、日常的に行う小規模な修繕や、緊急的な対応を要する修繕などは、点検等により必要性が確認された場合に、随時実施していくこととします。

(2) 改善事業

(ア) 改善事業

改善事業は、計画修繕のうち、耐久性や機能・性能の向上を図るものとし、以下のとおりとします。

種別	概要	具体的な内容
長寿命化型	長期的な活用を図る団地において、耐久性の向上や躯体への影響の軽減、維持管理の容易性の観点から、計画修繕周期等に合わせた予防保全的な改善。	・ 外壁や屋根・屋上防水の耐久性の向上 ・ 給排水ガス管等の耐久性の向上等
福祉対応型	長期的な活用を図る団地において、高齢者等が安全かつ安心して居住できるよう、段差の解消、手すりの設置等、低層階における住戸内の福祉対応化のための改善。	・ 住戸内の段差解消 ・ 住戸内の手すり設置等
居住性向上型	長期的な活用を図る団地において、快適な生活環境の確保に必要な住宅性能の向上を図るための、住戸設備の機能向上にかかわる改善。	・ 給湯設備の設置等
安全性確保型	防犯性や落下・転倒防止など生活事故防止に配慮した改善。	・ 屋外通路の照度の確保等

(イ) 計画期間内に実施する改善事業の内容

実施方針を踏まえ、本計画の期間内において改善事業を実施する団地は以下のとおりです。

表 改善対象ストック

対象団地	棟数	戸数	種別
広岡（Ａ・Ｂ・Ｃ）	３棟	５４戸	長寿命化型（５４戸）
			福祉対応型（２戸程度※Ａ、Ｂ棟のみ）
旭ヶ丘（Ａ・Ｂ）	２棟	３０戸	長寿命化型（３０戸）
			福祉対応型（２戸程度）
田町（Ｂ・Ｃ）	２棟	２４戸	長寿命化型（２４戸）
			福祉対応型（１戸程度※Ｂ棟のみ）
再開発駅前	１棟	２０戸	長寿命化型（２０戸）
			福祉対応型（１戸程度）
再開発広岡	１棟	１８戸	長寿命化型（１８戸）
			福祉対応型（１戸程度）

※長寿命化型改善は、給排水・ガス管等の耐久性向上を図るものとします。

※福祉対応型改善は、低層階における住戸内の段差解消や手すりの設置等とします。

※居住性向上型及び安全性確保型改善は、必要に応じて実施します。

※福祉対応型・居住性向上型・安全性確保型改善の実施は空室時に実施します。

※再開発駅前・再開発広岡団地については改善事業に準じた修繕を行います。

(3) 建替事業

国指針の考え方に基づき、各団地の住棟ごとに事業手法の評価を実施した判定結果から、本計画の期間内において、建替事業を実施する予定はありません。

6. 今後の事業実施方針

(1) 計画修繕・改善事業の実施予定

本計画の期間内において計画修繕・改善事業の実施を予定する住宅は、広岡団地、旭ヶ丘団地、田町団地、再開発駅前団地、再開発広岡団地とし、改善事業の内容は、長寿命化型と福祉対応型を中心に実施します。

国指針の考え方にに基づき、改善事業を実施する団地については、ライフサイクルコスト（LCC）の削減効果を算出するとともに、計画修繕・改善事業費の平準化を行っています。

今後 20 年間ににおける計画修繕・改善事業の実施スケジュールは以下のとおりです。

…資 P56～59、82～85

表 計画修繕・改善事業の実施スケジュール

対象	棟数 戸数	2021 (R 3) 年度	2022 (R 4) 年度	2023 (R 5) 年度	2024 (R 6) 年度	2025 (R 7) 年度	2026 (R 8) 年度	2027 (R 9) 年度	2028 (R 10) 年度	2029 (R 11) 年度	2030 (R 12) 年度
広岡(A・B・C)	3棟 54 戸			給排水・ガス配管改善(長寿命化)、 外構・附属施設等修繕(計画修繕)					給排水・ガス配管改善(長寿命化)、 外構・附属施設等修繕(計画修繕)		
旭ヶ丘(A・B)	2棟 30 戸						給排水・ガス配管改善(長寿命化)、 外構・附属施設等修繕(計画修繕)				
田町(B・C)	2棟 24 戸										
再開発駅前	1棟 20 戸		給排水・ガス配管改善(長寿命化)、 外構・附属施設等修繕(計画修繕)						屋上防水・外壁塗装 修繕(計画修繕)		
再開発広岡	1棟 18 戸					給排水・ガス配管改善(長寿命化)、 外構・附属施設等修繕(計画修繕)					
対象	棟数 戸数	2031 (R 13) 年度	2032 (R 14) 年度	2033 (R 15) 年度	2034 (R 16) 年度	2025 (R 17) 年度	2036 (R 18) 年度	2037 (R 19) 年度	2038 (R 20) 年度	2039 (R 21) 年度	2040 (R 22) 年度
広岡(A・B・C)	3棟 54 戸				屋上防水・外壁塗装修繕 (計画修繕)						
旭ヶ丘(A・B)	2棟 30 戸								屋上防水・外壁塗装 修繕(計画修繕)		
田町(B・C)	2棟 24 戸		給排水配管改善(長寿命化)、 外構修繕(計画修繕)						屋上防水・外壁塗装修繕(計画修繕)、 附属施設等修繕(計画修繕)		
再開発駅前	1棟 20 戸										
再開発広岡	1棟 18 戸						屋上防水・外壁塗装 修繕(計画修繕)				

※長寿命化型改善は、給排水・ガス管等の耐久性向上を実施

※計画期間内に、各団地、各棟の低層階 1 戸程度、福祉対応型改善（住戸内の段差解消や手すりの設置）を実施

※居住性向上型及び安全性確保型改善は必要に応じ実施

※屋上防水・外壁塗装修繕については、改善事業で実施できる場合は改善事業にて実施する

※外構は駐車場の舗装の修繕を実施

※附属施設等は物置・駐輪場・ポンプ室等について外壁塗装等の修繕を実施

※実施時期は、点検結果に応じて随時見直す

※共同施設（集会所等）は、利用状況等を踏まえた上で、必要に応じ修繕を実施

※棟別の実施時期等の詳細は、別紙「袋井市営住宅等計画修繕・改善事業の実施スケジュール（詳細版）」による

(2) 用途廃止

用途廃止の位置付けを行った下表の団地については、使用年限を経過した後、入居者へ住替えの促進を図りながら移転等を経て、すべての住戸が空き室になった時点で用途廃止とします。

また、用途廃止した後の市営住宅等跡地の利用については、市の公共用地利活用検討委員会へ諮るなど、有効な活用ができるように努めてまいります。

表 用途廃止対象

対象団地	号棟	棟数	戸数	使用年限
月見町	A～D	4 棟	24 戸	A・B棟 2027（令和 9）年 C・D棟 2026（令和 8）年
太田西	A～D	11 棟	64 戸	A棟 2029（令和 11）年 B棟 2030（令和 12）年 C棟 2028（令和 10）年 D棟 2033（令和 15）年
岡崎南	A	1 棟	7 戸	2020（令和 2）年
改良岡崎南	B～C	2 棟	15 戸	2018（平成 30）年
改良岡崎東	－	2 棟	4 戸	2033（令和 15）年
改良岡崎北	－	3 棟	6 戸	2034（令和 16）年
計	6 団地 23 棟		120 戸	－

(3) 家賃補助

本計画期間内における用途廃止する住宅への対応については、建替事業に代えて民間賃貸住宅を活用した家賃補助制度等により対応します。

なお、今後、使用年限を迎える住宅の用途廃止を段階的に実施するため、2021 年度（令和 3 年度）から、募集停止の開始時期と、家賃補助制度の創設について検討を開始し、2023 年度（令和 5 年度）を目途に制度の運用を目指します。…資 P38～40, 86, 87

このページは空白です。

資料編

このページは空白です。

1. 公営住宅等を取り巻く状況の整理

(1) 市営住宅等の状況

(ア) 管理戸数

現在、袋井市では、1971（昭和 46）年に建設された月見町団地から、1999（平成 11）年に建設された田町団地まで計 266 戸の市営住宅等を管理しています。このうち、市営住宅は月見町・太田西・岡崎南・広岡・旭ヶ丘・田町団地の 6 団地 203 戸であり、改良住宅が岡崎南・岡崎東・岡崎北団地の 3 団地 25 戸、再開発住宅は駅前・広岡団地の 2 団地 38 戸となっています。

表 市営住宅等の管理戸数（2020（令和 2）年 4 月 1 日現在）

単位：戸

団地名	号棟	建設年度	構造階数	住棟形式	耐用年数到来年※1	使用年限※2	棟数	戸数	住戸面積(㎡)	建築後経過年数
①月見町	A	1972(S47)	準耐火 2	長屋建	2017(H29)	2027(R 9)	1	5	42.7	48
	B	1972(S47)	準耐火 2	長屋建	2017(H29)	2027(R 9)	1	5	42.7	48
	C	1971(S46)	準耐火 2	長屋建	2016(H28)	2026(R 8)	1	7	42.7	49
	D	1971(S46)	準耐火 2	長屋建	2016(H28)	2026(R 8)	1	7	42.7	49
②太田西	A	1974(S49)	準耐火 2	長屋建	2019(H31)	2029(R11)	3	16	46.1	46
	B	1975(S50)	準耐火 2	長屋建	2020(R 2)	2030(R12)	4	20	46.1	45
	C	1973(S48)	準耐火 2	長屋建	2018(H30)	2028(R10)	2	14	42.7	47
	D	1978(S53)	準耐火 2	長屋建	2023(R 5)	2033(R15)	2	14	55.4	42
③岡崎南	A	1975(S50)	準耐火 2	長屋建	2020(R 2)	2020(R 2)	1	7	42.7	45
④広岡	A	1980(S55)	中層耐火 3	階段室	2050(R32)	2060(R42)	1	18	60.2	40
	B	1981(S56)	中層耐火 3	階段室	2051(R33)	2061(R43)	1	18	60.2	39
	C	1989(H 1)	中層耐火 3	階段室	2059(R41)	2069(R51)	1	18	60.3～66.8	31
⑤旭ヶ丘	A	1987(S62)	中層耐火 3	階段室	2057(R39)	2067(R49)	1	18	62.7	33
	B	1986(S61)	中層耐火 3	階段室	2056(R38)	2066(R48)	1	12	60.1	34
⑥田町	B	1996(H 8)	中層耐火 3	階段室	2066(R48)	2076(R58)	1	12	63.2～68.8	24
	C	1999(H11)	中層耐火 3	階段室	2069(R51)	2079(R61)	1	12	63.2～68.8	21
⑦改良岡崎南	B	1973(S48)	準耐火 2	長屋建	2018(H30)	2018(H30)	1	7	42.7	47
	C	1973(S48)	準耐火 2	長屋建	2018(H30)	2018(H30)	1	8	42.7	47
⑧改良岡崎東	-	1978(S53)	準耐火 2	長屋建	2023(R 5)	2033(R15)	2	4	58.8	42
⑨改良岡崎北	-	1979(S54)	準耐火 2	長屋建	2024(R 6)	2034(R16)	3	6	58.8	41
⑩再開発駅前	-	1980(S55)	中層耐火 5	階段室	2050(R32)	2060(R42)	1	20	56.4	40
⑪再開発広岡	D	1982(S57)	中層耐火 3	階段室	2052(R34)	2062(R44)	1	18	60.2	38

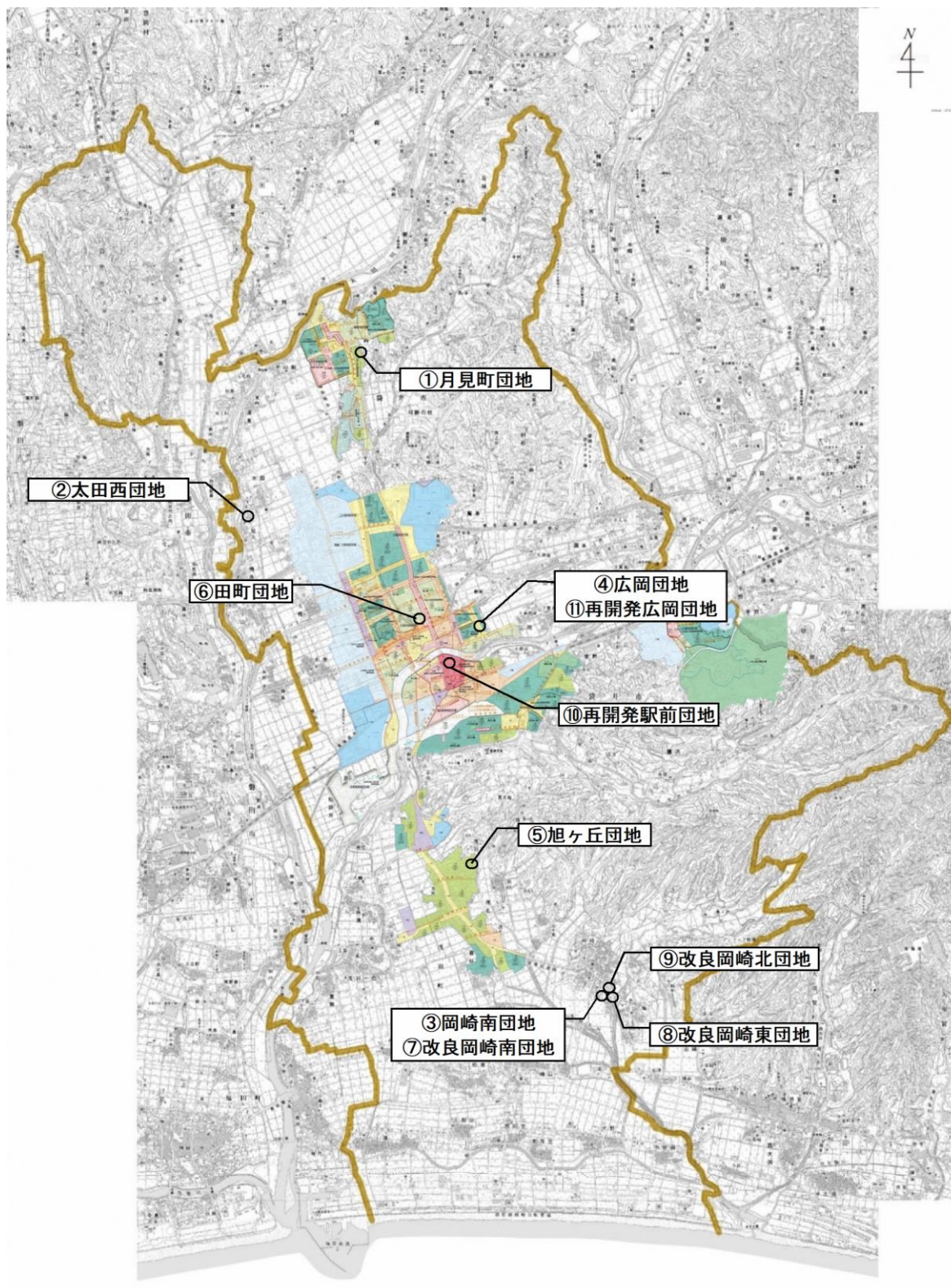
資料：袋井市都市計画課

※1 本計画では、公営住宅等の用途を廃止することができる基準として公営住宅法に規定される「耐用年限を勘案して国土交通大臣の定める期間」を「耐用年数」とし、当該期間を経過する年を「耐用年数到来年」とする。

なお、当該期間は、準耐火構造の住宅：45 年、耐火構造の住宅：70 年である。

※2 屋上防水・外壁塗装の長寿命化修繕を行っている住宅で、予防保全の観点に基づく日常的な保守点検を実施しているものについては、耐用年数から 10 年加えた年数を、住宅の使用する目安として、「使用年限」と設定する。

図 市営住宅等の位置（2020（令和2）年4月1日現在）



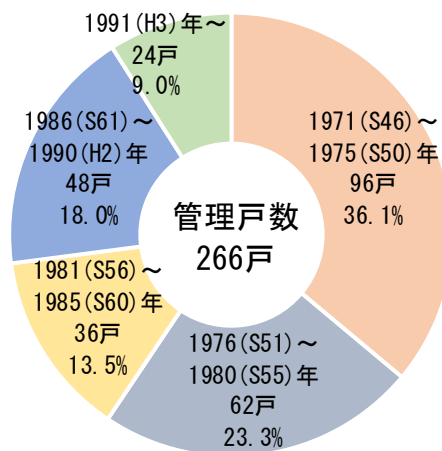
資料：袋井市都市計画課

(イ) 構造別建設年次別管理戸数

市営住宅等を建設の年代別にみると、1971～1975（昭和 46～50）年に建設された住宅が 36.1%（96 戸）で最も多く、次いで 1976～1980（昭和 51～55）年の建設が 23.3%（62 戸）となっています。月見町団地 C，D 棟 14 戸（1971（昭和 46）年建設）の築年数が最も経過しています。

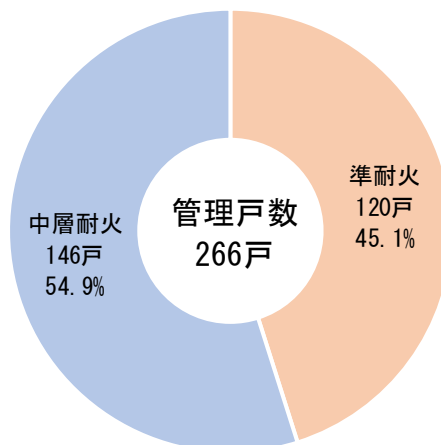
また、構造別では、中層（3 階建て以上）耐火構造が 146 戸（54.9%）、準耐火構造が 120 戸（45.1%）となっています。

図 建設年度別戸数・割合（2020（令和 2）年 4 月 1 日現在）



資料：袋井市都市計画課

図 構造別戸数・割合（2020（令和 2）年 4 月 1 日現在）



資料：袋井市都市計画課

(2) 共同施設等の状況

本市の共同施設等の状況をみると、駐車場は太田西団地 64 台、広岡団地 82 台、旭ヶ丘団地 40 台、田町団地 36 台、再開発広岡団地 18 台、合計 5 団地 240 台が整備されています。

また、集会所は太田西団地と広岡団地の 2 団地で整備されています。

表 共同施設の状況（2020（令和 2）年 4 月 1 日現在）

団地名	棟数	戸数	駐車場(台数)	集会所(面積)
月見町	4	24	－	－
太田西	11	64	○ (64 台)	○ (61 ㎡)
岡崎南	1	7	－	－
広岡	3	54	○ (82 台)	○ (70 ㎡)
旭ヶ丘	2	30	○ (40 台)	－
田町	2	24	○ (36 台)	－
改良岡崎南	2	15	－	－
改良岡崎東	2	4	－	－
改良岡崎北	3	6	－	－
再開発駅前	1	20	－	－
再開発広岡	1	18	○ (18 台)	－

資料：袋井市都市計画課

(3) 市営住宅等の設備等の状況

市営住宅等の給湯設備をみると、浴室・台所・洗面の3箇所に給湯設備があるのは広岡団地の一部と田町団地の3棟42戸(15.8%)となっています。

また、高齢者対応として段差の解消や浴室・便所の手すりの設置状況をみると、住戸内(住戸内に階段を有する長屋型の団地を除く)で段差解消や浴室・便所の手すりが設置されているのは広岡団地と田町団地の2棟5戸(3.4%)となっています。

共用部分を有する耐火構造の住棟について、共用部の段差の解消や手すりの設置状況をみると、手すりはすべての住棟で設置されているものの、段差の解消は広岡団地、田町団地の一部のみとなっています。

表 市営住宅等の設備の状況(2020(令和2)年4月1日現在)

団地名 (構造)	号棟	階数	棟数	戸数	3点給湯	住戸内		共用部	
						段差解消	手すり設置	段差解消	手すり設置
月見町 (準耐火)	A	2	1	5	×	×	×	—	—
	B	2	1	5	×	×	×	—	—
	C	2	1	7	×	×	×	—	—
	D	2	1	7	×	×	×	—	—
太田西 (準耐火)	A	2	3	16	×	×	×	—	—
	B	2	4	20	×	×	×	—	—
	C	2	2	14	×	×	×	—	—
	D	2	2	14	×	×	×	—	—
岡崎南 (準耐火)	A	2	1	7	×	×	×	—	—
広岡 (中層耐火)	A	3	1	18	×	×	×	×	○
	B	3	1	18	×	×	×	×	○
	C	3	1	18	○	△※1	△※1	△※1	○
旭ヶ丘 (中層耐火)	A	3	1	18	×	×	×	×	○
	B	3	1	12	×	×	×	×	○
田町 (中層耐火)	B	3	1	12	○	×	×	△※2	○
	C	3	1	12	○	△※2	△※2	△※2	○
改良岡崎南 (準耐火)	B	2	1	7	×	×	×	—	—
	C	2	1	8	×	×	×	—	—
改良岡崎東 (準耐火)	—	2	2	4	×	×	×	—	—
改良岡崎北 (準耐火)	—	2	3	6	×	×	×	—	—
再開発駅前 (中層耐火)	—	5	1	20	×	×	×	×	○
再開発広岡 (中層耐火)	D	3	1	18	×	×	×	×	○

※1 1階1戸のみ対応

※2 1階部分のみ対応

資料：袋井市都市計画課

(4) 市営住宅等の修繕履歴

前回計画策定以降の修繕・改善事業の状況は下記のとおりです。

表 市営住宅等の修繕履歴

修繕・改善事業の内容												
団地名	住棟	戸数	～2011 (～H23)	2012 (H24)	2013 (H25)	2014 (H26)	2015 (H27)	2016 (H28)	2017 (H29)	2018 (H30)	2019 (R1)	2020 (R2)
月見町	A	5	トイレバリアフリー 5戸 (居住性向上)	屋上防水・外 壁改修 (長寿命化)								
	B	5	トイレバリアフリー 5戸 (居住性向上)	屋上防水・外 壁改修 (長寿命化)								
	C	7	トイレバリアフリー 7戸 (居住性向上)	屋上防水・外 壁改修 (長寿命化)								
	D	7	トイレバリアフリー 7戸 (居住性向上)	屋上防水・外 壁改修 (長寿命化)								
太田西	A	16	トイレバリアフリー 16戸 (居住性向上)			屋上防水・外 壁改修 (長寿命化)						
	B	20	トイレバリアフリー 19戸 (居住性向上)	トイレバリアフリー 1戸 (居住性向上)			屋上防水・外 壁改修 (長寿命化)					
	C	14	トイレバリアフリー 14戸 (居住性向上)		屋上防水・外 壁改修 (長寿命化)							
	D	14	トイレバリアフリー 1戸 (居住性向上)	トイレバリアフリー 13戸 (居住性向上)				屋上防水・外 壁改修 (長寿命化)				
岡崎南	A	7										
広岡	A	18						屋上防水・外 壁改修 (長寿命化)		給水方式変更 (居住性向上)		
	B	18							屋上防水・外 壁改修 (長寿命化)	給水方式変更 (居住性向上)		
	C	18								屋上防水・外 壁改修 (長寿命化)		
旭ヶ丘	A	18									屋上防水・外 壁改修 (長寿命化)	
	B	12									屋上防水・外 壁改修 (長寿命化)	
田町	B	12										屋上防水・外 壁改修 (長寿命化)
	C	12										屋上防水・外 壁改修 (長寿命化)
改良岡 崎南	B	7										
	C	8										
改良岡 崎北		6					屋上防水・外 壁改修 (長寿命化)					
改良岡 崎東		4				屋上防水・外 壁改修 (長寿命化)						
再開発 駅前		20							屋上防水 (長寿命化)	給水方式変更 (居住性向上)		
再開発 広岡	D	18								屋上防水・外 壁改修 (長寿命化) 給水方式変更 (居住性向上)		

資料：袋井市都市計画課

（５）市営住宅等入居者の状況

（ア）団地別の入居状況

2020（令和２）年４月１日現在における市営住宅等の入居世帯数は 198 戸で入居率は 74.4%、空き室数は 68 戸となっています。

なお、岡崎南団地では入居募集を停止しています。

表 市営住宅等の入居・空き室の状況（2020（令和２）年４月１日現在） 単位 戸、%

	市営住宅							改良・再開発住宅				総計
	田町	広岡	月見町	太田西	旭ヶ丘	岡崎南	計	改良岡崎	再開発駅前	再開発広岡	計	
部屋数	24	54	24	64	30	7	203	25	20	18	63	266
入居世帯	23	48	23	38	27	0	159	10	15	14	39	198
空き部屋数	1	6	1	26	3	7	44	15	5	4	24	68
入居率	95.8%	88.9%	95.8%	59.4%	90.0%	0.0%	78.3%	40.0%	75.0%	77.8%	61.9%	74.4%

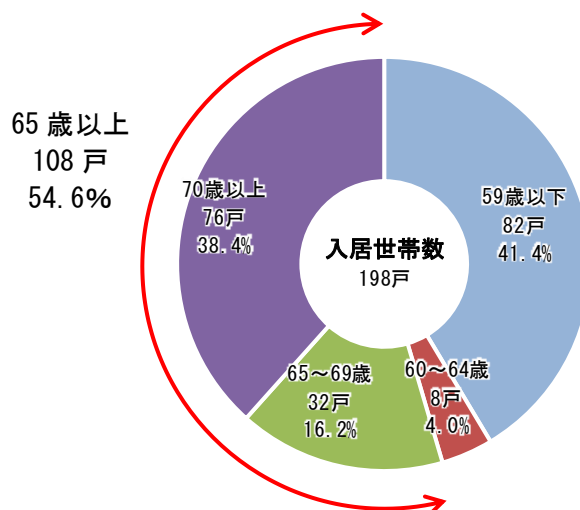
※ 改良岡崎南、改良岡崎東、改良岡崎北を「改良岡崎」としてまとめている

資料：袋井市都市計画課

（イ）世帯主年齢別世帯の状況

世帯主が 65 歳以上の世帯が 54.6%と半数以上が 65 歳以上であり、そのうち 38.4%は 70 歳以上と高齢の世帯主が多くなっています。

図 世帯主年齢別世帯割合（2020（令和２）年４月１日現在）

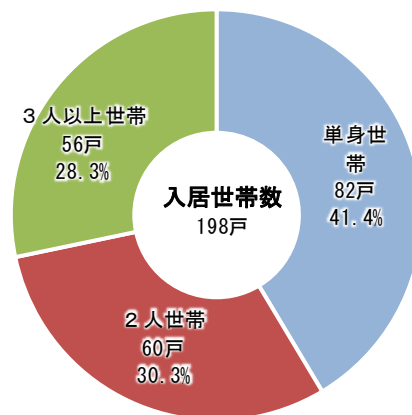


資料：袋井市都市計画課

(ウ) 世帯人員別世帯の状況

単身世帯が 41.4%、2 人世帯が 30.3%であり、2 人以下の少人数世帯が全体の 71.7%と小規模世帯が多くなっています。

図 世帯人員別世帯割合（2020（令和 2）年 4 月 1 日現在）

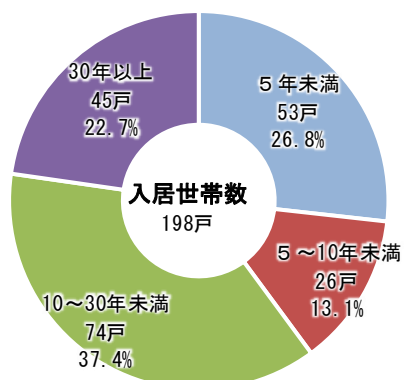


資料：袋井市都市計画課

(エ) 入居年数別世帯の状況

入居年数が 30 年以上の世帯が 22.7%を占めています。また、5 年未満の世帯が 26.8%、5～10 年未満の世帯が 13.1%となっています。

図 入居年数別世帯割合（2020（令和 2）年 4 月 1 日現在）

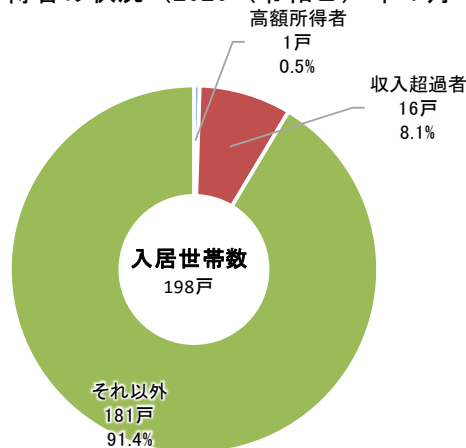


資料：袋井市都市計画課

(オ) 収入超過者※¹、高額所得者※²の状況

2020（令和2）年4月1日現在、収入超過者が16戸、高額所得者が1戸となっています。

図 収入超過者、高額所得者の状況（2020（令和2）年4月1日現在）



資料：袋井市都市計画課

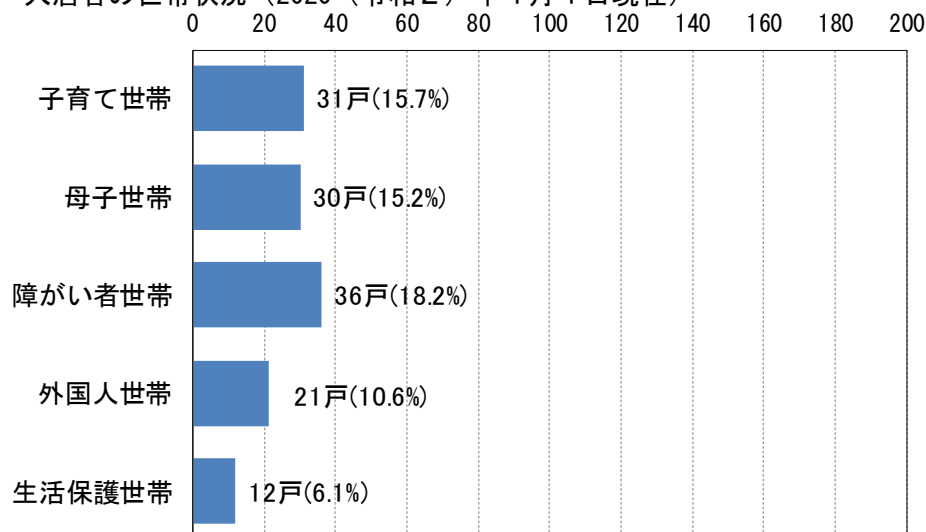
※1：公営住宅に継続して3年以上入居していて、かつ、公営住宅法施行令で定める基準を超える収入を有する者。

※2：公営住宅に継続して5年以上入居している者で、最近2年間引き続き公営住宅法施行令で定める基準を超える高額の収入のある者。

(カ) 子育て世帯、障がい者世帯、外国人世帯の状況

2020（令和2）年4月1日現在の市営住宅等の入居世帯をみると、子育て世帯 15.7%、母子世帯 15.2%、障がい者を含む世帯 18.2%、外国人を含む世帯 10.6%、生活保護世帯 6.1%となっています。

図 入居者の世帯状況（2020（令和2）年4月1日現在）



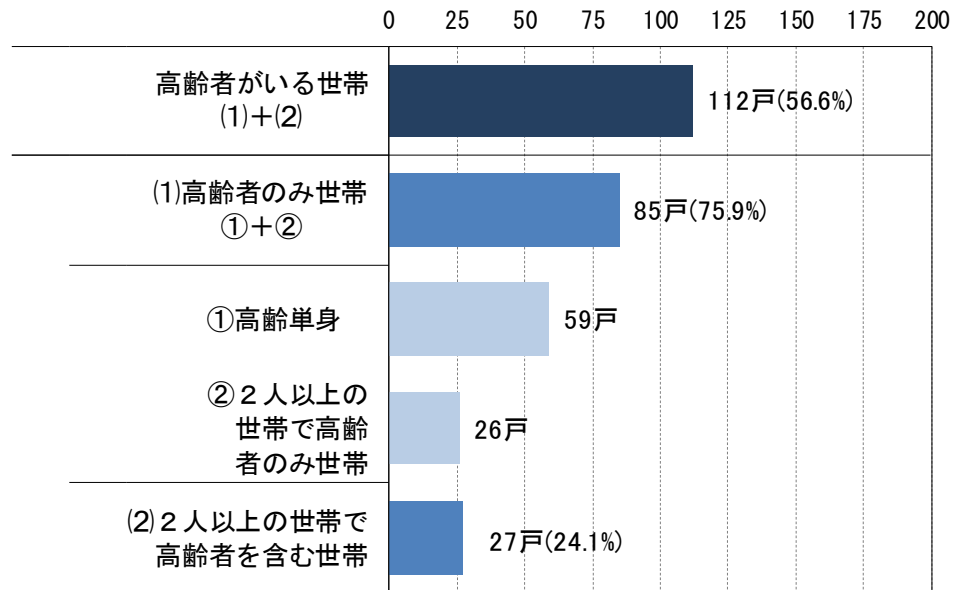
※ 重複している世帯があるので合計は100%にならない

資料：袋井市都市計画課

(キ) 高齢者のいる世帯の状況

2020（令和2）年4月1日現在の市営住宅等の入居している世帯198戸のうち65歳以上の高齢者の入居状況は、112戸（56.6%）となっており、そのうち高齢者のみの世帯が85戸（75.9%）、2人以上の世帯で高齢者を含む世帯は、27戸（24.1%）となっています。

図 高齢者のいる世帯状況（2020（令和2）年4月1日現在）



資料：袋井市都市計画課

(6) 募集・応募の状況

この5年間で入居募集を行っている団地の募集戸数の年間平均は 54.6 戸となっています。

応募倍率は 0.22 倍～0.35 倍で推移しており、平均すると 0.26 倍と供給量に対して応募が3割弱程度となっています。

表 応募倍率の状況（入居募集を行っている団地）

単位 戸、世帯

	2015(H27) 年度	2016(H28) 年度	2017(H29) 年度	2018(H30) 年度	2019(R元) 年度	平均
募集戸数	49	43	66	68	47	54.6
応募数	11	10	23	16	12	14.4
倍率(倍)	0.22	0.23	0.35	0.24	0.26	0.26

資料：袋井市都市計画課

(7) 維持管理に関する状況

住棟の維持管理については、日常点検や建築基準法第 12 条の規定に基づく定期点検を行い、劣化箇所等を把握した上で、その都度、修繕等を行っています。

袋井市では 2012(平成 24)年に策定した公営住宅等長寿命化計画に基づき、屋上防水・外壁塗装改修工事等を実施し、建物の耐久性向上による使用年限の延伸化を図っています。

表 市営住宅等の建設年度・耐震化の状況

(2020(令和2)年4月1日現在)

団地名	号棟	建設年度	構造階数	住棟形式	戸数	住戸面積(m ²)	長寿命化修繕実施	耐震診断の有無
月見町	A	1972(S47)	準耐火 2	長屋建	5	42.7	○	2001(H13).7
	B	1972(S47)	準耐火 2	長屋建	5	42.7	○	2001(H13).7
	C	1971(S46)	準耐火 2	長屋建	7	42.7	○	2001(H13).7
	D	1971(S46)	準耐火 2	長屋建	7	42.7	○	2001(H13).7
太田西	A	1974(S49)	準耐火 2	長屋建	16	46.1	○	2001(H13).7
	B	1975(S50)	準耐火 2	長屋建	20	46.1	○	2001(H13).7
	C	1973(S48)	準耐火 2	長屋建	14	42.7	○	2001(H13).7
	D	1978(S53)	準耐火 2	長屋建	14	55.4	○	2001(H13).7
岡崎南	A	1975(S50)	準耐火 2	長屋建	7	42.7	-	2001(H13).7
広岡	A	1980(S55)	中層耐火 3	階段室	18	60.2	○	2000(H12).11
	B	1981(S56)	中層耐火 3	階段室	18	60.2	○	新耐震
	C	1989(H1)	中層耐火 3	階段室	18	60.3～66.8	○	新耐震
旭ヶ丘	A	1987(S62)	中層耐火 3	階段室	18	62.7	○	新耐震
	B	1986(S61)	中層耐火 3	階段室	12	60.1	○	新耐震
田町	B	1996(H8)	中層耐火 3	階段室	12	63.2～68.8	○	新耐震
	C	1999(H11)	中層耐火 3	階段室	12	63.2～68.8	○	新耐震
改良岡崎南	B	1973(S48)	準耐火 2	長屋建	7	42.7	-	2001(H13).6
	C	1973(S48)	準耐火 2	長屋建	8	42.7	-	2001(H13).6
改良岡崎東	-	1978(S53)	準耐火 2	長屋建	4	58.8	○	2001(H13).6
改良岡崎北	-	1979(S54)	準耐火 2	長屋建	6	58.8	○	2001(H13).6
再開発駅前	-	1980(S55)	中層耐火 5	階段室	20	56.4	○	2001(H13).12
再開発広岡	D	1982(S57)	中層耐火 3	階段室	18	60.2	○	新耐震

資料：袋井市都市計画課

(8) 県営住宅の状況

現在、袋井市内には、袋井団地 280 戸と堀越団地 157 戸の県営住宅があり、2 団地を合わせると総戸数は 437 戸となります。

袋井団地は 1975(昭和 50)年から 1979(昭和 54)年にかけて建設された団地、堀越団地は 1983(昭和 58)年から 1989(平成元)年にかけて建設された団地であり、建設後 30～40 年程度を経過した団地となっています。

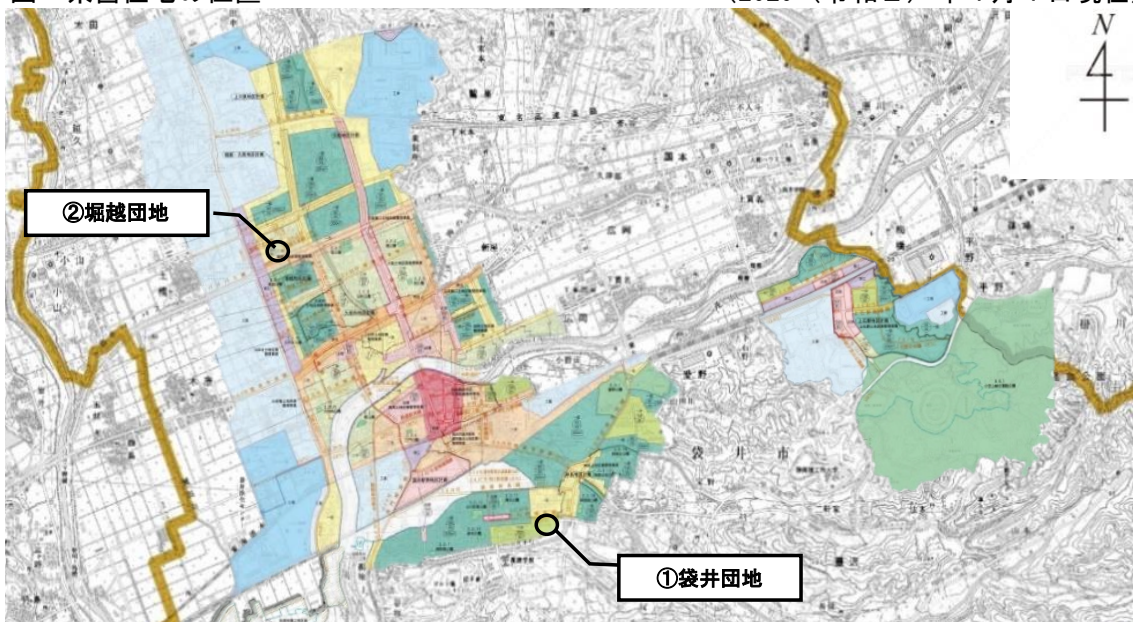
表 県営住宅の概要

(2020(令和 2)年 4 月 1 日現在)

地図 No.	団地名	所在地	単身 申込	階 数	竣工 年度	戸数 (戸)	専有 面積 (㎡)	間取り
①	袋井	〒437-0034 袋井市青木町 5 他 (9 棟はエレベーター付き)	可	5	1975(S50)	50	51.1	6・6・4.5 畳・K
					1976(S51)	90		
			-	5	1978(S53)	60	56.8	6・6・4.5 畳・DK
					1979(S54)	20		
			-	5	1979(S54)	30	56.8	6 畳・洋室・洋室・DK
②	堀越	〒437-0065 袋井市堀越 4 丁目 1 - 1	-	3	1983(S58)	42	62.7	6・6・6 畳・DK
						3	66.7	6・6 畳・洋室・DK
				4	1985(S60)	24	62.7	6・6・6 畳・DK
					1986(S61)	56		
					1989(H1)	32		

図 県営住宅の位置

(2020(令和 2)年 4 月 1 日現在)

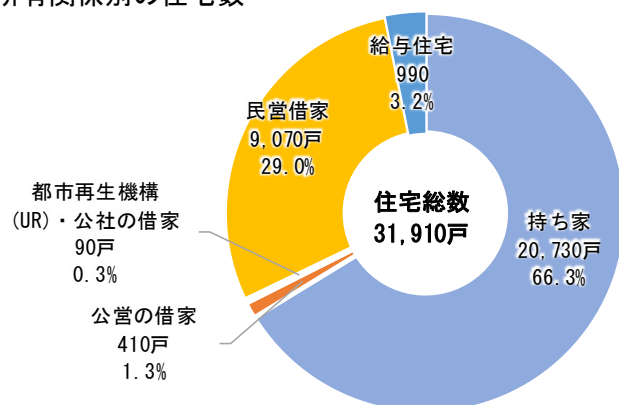


（９）本市の住宅の状況

（ア）所有関係別の住宅数

所有関係別に住宅の状況をみると、2018（平成 30）年時点で、居住世帯がある 31,910 戸のうち、持ち家が 20,730 戸（66.3%）、民営借家が 9,070 戸（29.0%）となっています。

図 所有関係別の住宅数

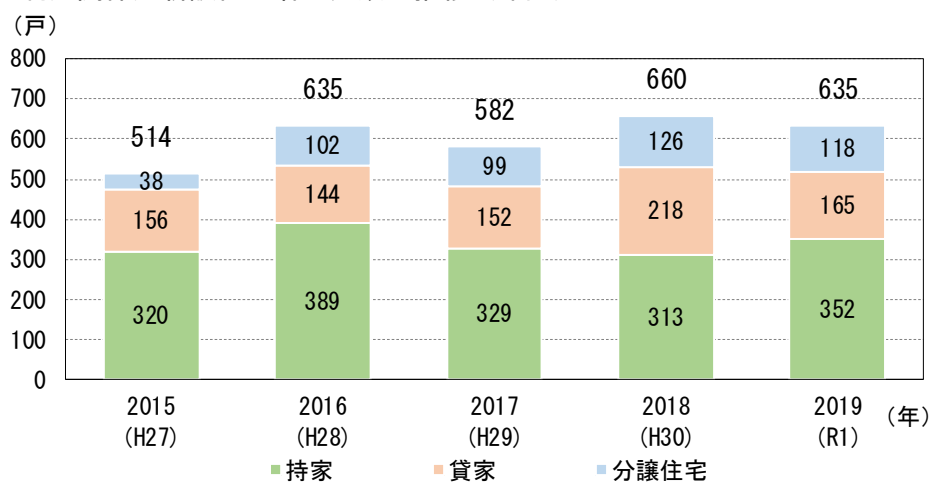


資料：平成 30 年住宅・土地統計調査（総務省）

（イ）新設住宅着工戸数

住宅着工統計によると、袋井市の近年の住宅着工は年間 500 戸～600 戸台で推移しています。貸家の状況をみると、140～220 戸/年程度で推移しており、過去 5 年間平均では、167 戸、新設着工戸数に占める割合は 27.6%となっています。

図 利用関係別新設住宅着工戸数の推移（年計）



※ 合計には給与住宅を含む。

資料：2015～2019 年住宅着工統計（国土交通省）

2. 市営住宅等必要戸数の算出

(1) 各年の不足戸数の算出結果

国指針に示された「ストック推計」をもとに、2060 年まで困窮年収未満世帯を算出し、市営住宅等で対応が必要と思われる必要戸数を推計しました。

推計は、2020 年から 5 年間隔で推計しており、その間の年は直線補完で推計しました。

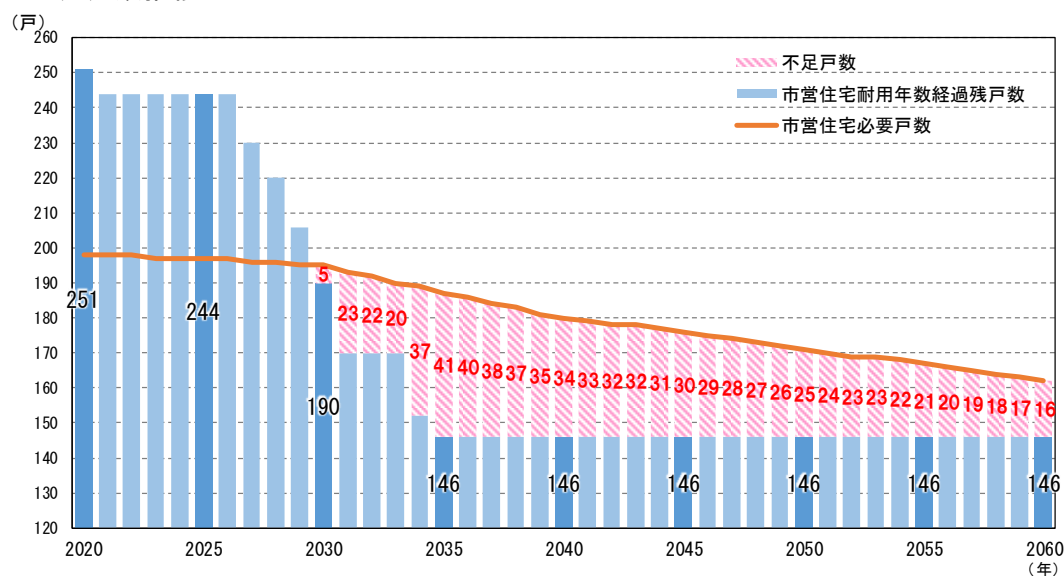
市営住宅等必要戸数と市営住宅等の耐用年数未超過の戸数との差をとり、不足戸数としました。なお、長寿命化改善を行った市営住宅等については、公営住宅法で定める耐用年数を 10 年延伸して算出しています。

算出した結果は以下のとおりです。

表 管理戸数推移

和暦 西暦	R2 2020	R3 2021	R4 2022	R5 2023	R6 2024	R7 2025	R8 2026	R9 2027	R10 2028	R11 2029	R12 2030	R13 2031	R14 2032	R15 2033	R16 2034
戸数	251	244	244	244	244	244	244	230	220	206	190	170	170	170	152
和暦 西暦	R17 2035	R18 2036	R19 2037	R20 2038	R21 2039	R22 2040	R23 2041	R24 2042	R25 2043	R26 2044	R27 2045	R28 2046	R29 2047	R30 2048	R31 2049
戸数	146	146	146	146	146	146	146	146	146	146	146	146	146	146	146
和暦 西暦	R32 2050	R33 2051	R34 2052	R35 2053	R36 2054	R37 2055	R38 2056	R39 2057	R40 2058	R41 2059	R42 2060				
戸数	146	146	146	146	146	146	146	146	146	146	146				

図 不足戸数推移



※改良岡崎南団地 2 棟 15 戸は平成 30 年に使用年限を経過

（２）著しい困窮年収未満の将来世帯数推計

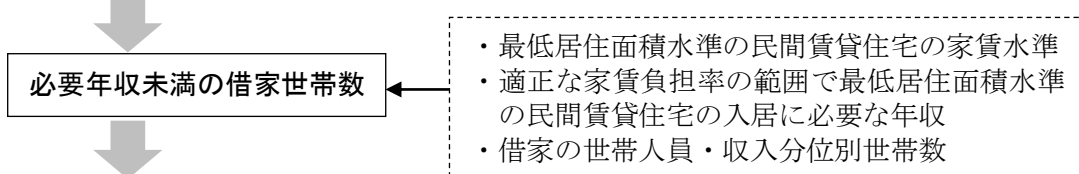
国から示されているストック推計により、著しい困窮年収未満の将来世帯数を算出します。

ストック推計では、袋井市総合計画による世帯数の推計値をもとに、公営住宅の施策対象（本来階層及び裁量階層）の世帯数を推計し、そのうち自力では最低居住面積水準を達成することが著しく困難な年収である世帯（以下、「著しい困窮年収未満の世帯※¹」という。）数を推計します。

■「著しい困窮年収未満の世帯数」の推計フロー

袋井市総合計画による将来人口・世帯数の推計値

	2020 (R 2)	2025 (R 7)	2030 (R 12)	2035 (R 17)	2040 (R 22)	2045 (R 27)	2050 (R 32)
人 口	87,000	86,900	86,600	86,300	85,600	84,400	83,000
世帯数	32,400	32,600	32,700	32,800	32,600	32,300	31,900



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」の推計値

	2020 (R 2)	2025 (R 7)	2030 (R 12)	2035 (R 17)	2040 (R 22)	2045 (R 27)	2050 (R 32)
世帯数	2,116	2,037	2,047	1,984	1,933	1,913	1,887

<著しい困窮年収未満の将来世帯数>

著しい困窮年収未満となる世帯数は、2020（令和 2）年に 2,116 世帯であったものが減少し、2050（令和 32）年には 1,887 世帯になる見込みとなっています。

世帯人員別にみると、1 人（60 歳以上の高齢者）世帯は、2020（令和 2）年の 671 世帯から 2050（令和 32）年には 824 世帯と 30 年間で 153 世帯の増加となる一方、2 人以上世帯（6 人以上を除く）は減少する見込みとなっています。

表 著しい困窮年収未満となる世帯数の推計結果

世帯人員	2020 (R 2)	2025 (R 7)	2030 (R 12)	2035 (R 17)	2040 (R 22)	2045 (R 27)	2050 (R 32)
総数	2,116	2,037	2,047	1,984	1,933	1,913	1,887
1 人 (60 歳以上高齢者)	671	721	780	843	845	836	824
2 人	631	579	562	546	529	524	516
3 人	462	412	359	324	318	315	311
4 人	238	223	228	196	178	176	174
5 人	88	71	65	40	29	29	29
6 人以上	27	31	54	36	34	34	33

端数処理の関係上、各世帯数の合計が総数の値と一致しない場合があります。

※ 1 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を満たさない世帯

(3) 算出結果まとめ

■市営住宅等必要戸数の推計フロー

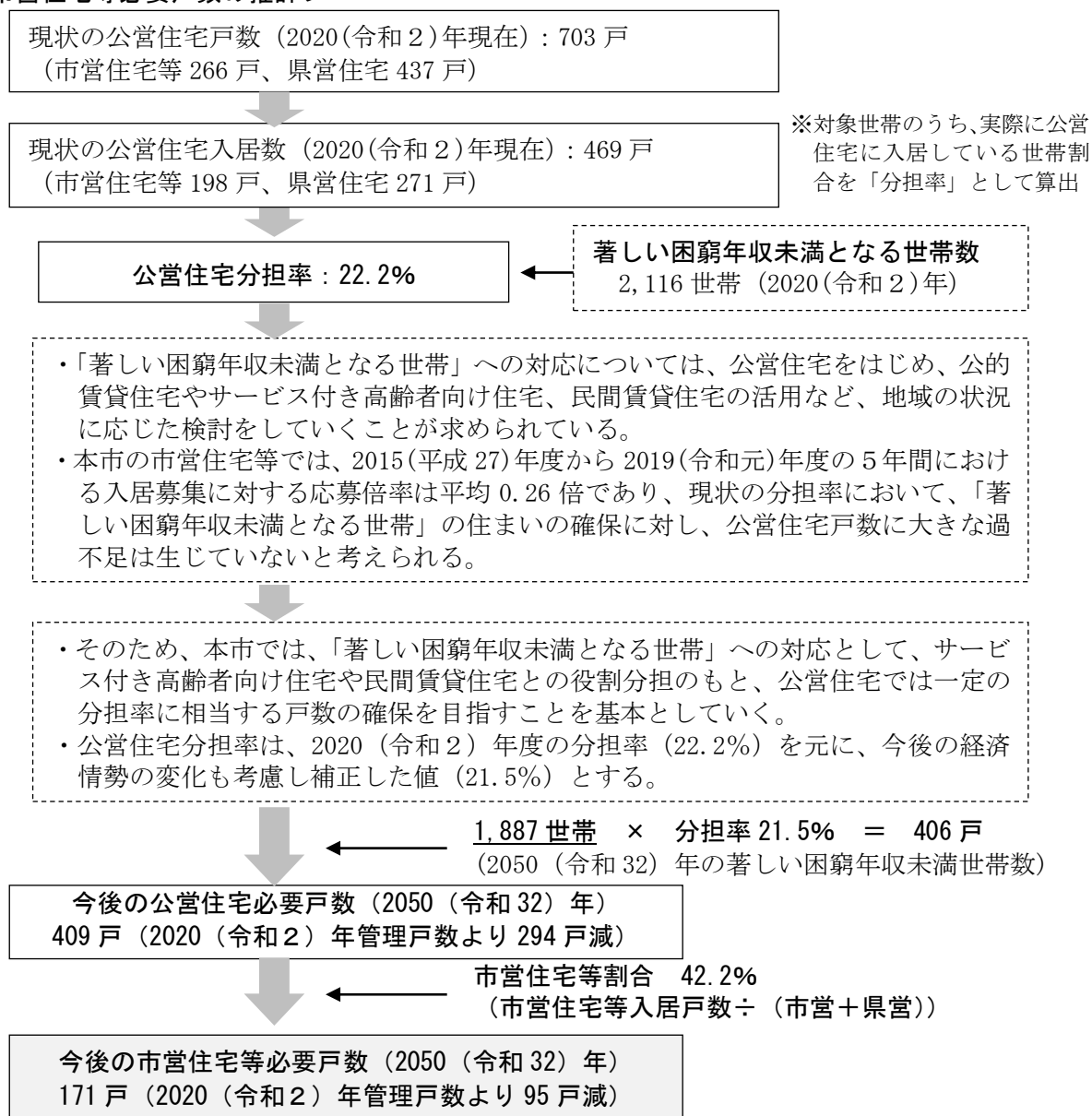


表 今後の市営住宅等必要戸数推計

区分	2020 (R2) 年度	2025 (R7) 年度	2030 (R12) 年度	2035 (R17) 年度	2040 (R22) 年度	2045 (R27) 年度	2050 (R32) 年度
著しい困窮年収未満世帯数 (世帯)	2,116	2,037	2,047	1,984	1,933	1,913	1,887
公営住宅分担率 (%)	22.2	22.9	22.6	22.4	22.1	21.8	21.5
必要公営住宅数 (戸)	469	466	463	443	427	417	406
市営で対応が必要な戸数 (戸)	198	197	195	187	180	176	171

3. 市営住宅等の事業手法の選定の詳細

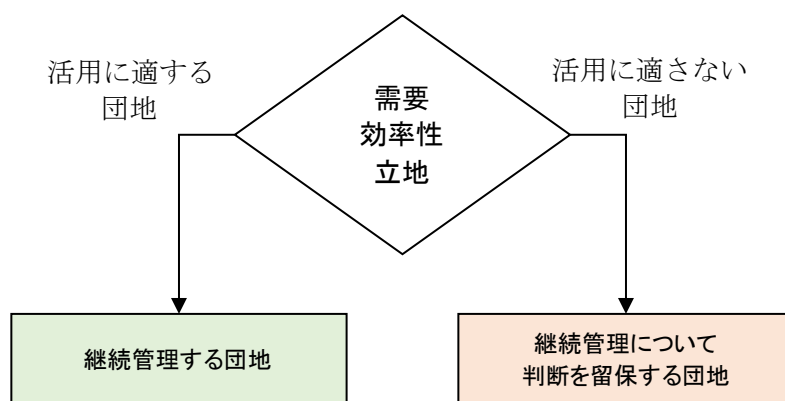
(1) 1次判定

1次判定では、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を行います。検討は以下の2段階とします。

(ア) 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

団地の「需要」「効率性」「立地」について評価し、社会的特性が良好で「活用に適する団地」、いずれかの条件が不備の団地を「活用に適さない団地」とします。

図 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の判定フロー



1) 需要

団地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、団地の需要が低いと判断します。

表 需要を判定する項目と基準

判定項目	判定基準
ア 応募倍率	直近5年間（団地ごとの応募倍率（応募戸数÷募集戸数）から判定する。
○	・ 応募倍率が1倍以上※1
×	・ 応募倍率が1倍未満
イ 入居率	2020（令和2）年4月1日現在の入居率（入居数÷管理戸数）から判定する（政策空き家のある団地は判定の対象外とする）。
○	・ 団地ごとの入居率が80%以上※2（概ね近年5年間の入居率平均以上）
×	・ 団地ごとの入居率が80%未満（概ね近年5年間の入居率平均以下）

※1 応募倍率1倍（応募（需要）＝募集（供給））を判定基準と設定

※2 近年5年間における市営住宅の入居率77.9%を参考に設定。

2) 効率性

建替や団地の集約化を行う場合に団地が立地している敷地において、効率的な活用ができるかどうかの視点から、地域地区の指定状況や団地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 効率性を判定する項目と基準

判定項目	判定基準
ア 地域地区	立地する敷地の法規制（容積率・用途地域）により建替事業の効率性について判定
○	・容積率 200%以上※ ¹ かつ工業系用途地域以外
×	・容積率 200%未満
イ 敷地面積	各団地が立地する敷地面積について、建替や集約が効率的に利用できる規模、形状かどうかを判定
○	・敷地面積が 2,000 m ² ※ ² 以上かつ利用可能な地形的条件
×	・敷地面積が 2,000 m ² 未満 ・不整形・分散敷地や傾斜地といった利用困難な地形

※¹ 5階建以上の中層建築物が比較的建築可能な容積率 200%を想定し設定

※² 容積率 200%、1戸当たり 60 m²程度、1団地で 60戸程度の整備を想定し設定

3) 立地

生活の利便性や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 立地条件を判定する項目と基準

判定項目	判定基準
ア 生活利便性	生活利便施設や公共施設等が近接しているなど、生活の利便性について判定
○	・都市・地域拠点の中心となる施設または公共交通バス路線までの距離が以下の範囲内か判定※ ¹ i) 都市・地域拠点※ ² の中心となる施設までの 800m以内 ii) バス路線沿線 300m以内
×	・上記に該当しない場合
イ 災害危険区域	災害危険区域及びその他関係法令等に基づき、危険と認められる区域内か判定
○	・敷地全体が下記のいずれにも該当しない※ ³ i) 土砂災害特別警戒区域（急傾斜）（土石流） ii) 液状化の可能性が高い
×	・敷地の一部もしくは全体が上記のいずれかに該当

※¹ 袋井市立地適正化計画の居住誘導区域の設定の考え方を参考に設定

※² 都市拠点（JR 袋井駅及び袋井市役所）、地域拠点（JR 愛野駅、上山梨地区周辺、浅羽支所）

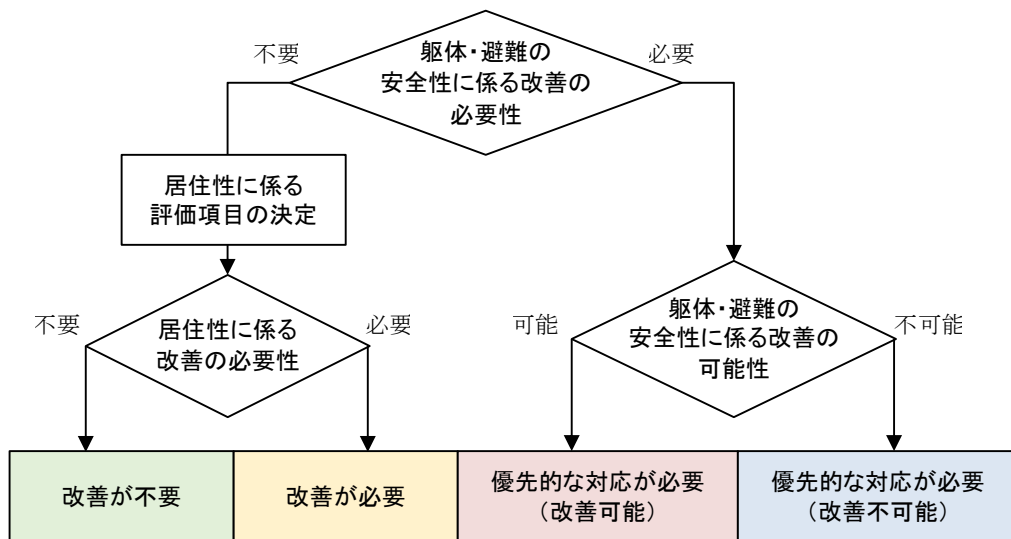
※³ 袋井市の各種防災マップを参考に危険区域を設定

(イ) 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性

住棟の物理的特性の評価として「躯体の安全性」、「避難の安全性」について評価し、優先的な対応の必要性・可能性を評価します。また、躯体・避難の安全性に係る改善が不要であるストックについては、引き続き「居住性」にかかる評価を行います。

これらの評価に基づき、「改善が不要」、「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）」に判定します。

図 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性判定のフロー



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「△」と判定された場合は、改善の必要性が高く、「×」と判定された場合は改善不可能と判断します。

表 躯体の安全性を判定する項目と基準

判定項目	判定基準
ア 耐震性	躯体の耐震性能について判定する。
○	・ 1981（昭和 56）年 6 月以降に建設された住棟 ・ 1981（昭和 56）年 5 月以前に建設された住棟のうち耐震診断で耐震性能があるとされた住棟
△	・ 1981（昭和 56）年 6 月以前に建設された住棟で、耐震診断で耐震性能が不足するものの改善可能とされた住棟
×	・ 耐震診断で耐震性能が不足し改善不能とされた住棟
イ 老朽化	躯体の劣化状況について令和元年の点検結果より判定する。
○	・ 下記項目のいずれにおいても症状が顕著でない場合 i) 不同沈下 ii) 柱や壁の大きなひび割れ iii) 鉄筋の錆によるコンクリートの膨張亀裂（爆裂等） iv) 仕上げ材の剥落、老朽化 v) 外壁の剥離
△	・ i) ～ v) について、一定程度、症状が確認できる場合
×	・ i) ～ v) について、修繕が困難な部位で症状が著しい場合

2) 避難の安全性

防火区画及び2方向避難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「△」と判定された場合は、改善の必要性が高く、「×」と判定された場合は改善不可能と判断します。

表 避難の安全性を判定する項目と基準

判定項目	判定基準
ア 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。
○	・ 特別の理由のない限り確保されているものと判断する (原則として新築時に法定の仕様で計画されているため)
×	・ 特別の事情等で仕様を満たさない場合
イ 2方向避難	火災時における2方向の避難路の確保状況を判定する。
○	・ バルコニーに固定式の避難器具が設置されているか、階段を共有しない隣戸への移動により、玄関方向の階段以外で上下階に移動できる場合は、2方向避難が確保されていると判断する ・ 長屋建は避難経路が確保されているものと判断する
△	・ バルコニーに固定式の避難器具を設置すれば下層階へ避難できる場合
×	・ 上記のいずれでもない場合

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、以下の項目で判定します。

いずれかの項目において「×」又は「△」と判定された場合は、改善の必要性があると判断します。

表 住戸内の快適性を判定する項目と基準

判定項目	判定基準
ア 住戸規模	居住面積水準にかかる住戸規模を判定する。
○	・ 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 m ² ）を確保 ・ 40 m ² 未満の住戸がある場合、同一住棟もしくは団地内で、より居室数の多い40 m ² 以上の部屋がある （世帯規模に応じた型別供給を行っているとはみなす）
×	・ 上記以外の40 m ² 未満の住戸がある
イ 3点給湯	住戸内の給湯設備について判定する。
○	・ 台所、洗面所、浴室の3か所すべてに給湯設備が設置
×	・ 上記以外
ウ 水洗便所	便所の水洗、非水洗について判定する。
○	・ 便所が水洗化（簡易水洗含む）
×	・ 便所が非水洗

参考表：居住面積水準

区分		単身	2人	3人
最低居住面積水準		25 m ²	30 m ²	40 m²
誘導居住面積水準	都市居住型	40 m ²	55 m ²	75 m ²
	一般型	55 m ²	75 m ²	100 m ²

出典：住生活基本計画（全国計画）（2016（平成28）年3月18日）

表 高齢者対応を判定する項目と基準

判定項目		判定基準
エ	バリアフリー性	住戸内や共用部の段差解消や手すり設置状況を判定する。
i	住戸内部段差	住戸内の段差解消の状況を判定する。
	○	・日常生活空間内の床に段差のない構造 (20mm以下の段差が生じるものを含む)
	△	・一部住戸のみ上記の場合
	×	・上記以外
ii	住戸内部手すり	住戸内の手すりの設置状況を判定する。
	○	・浴室、便所の双方に手すりが設置されている
	△	・一部住戸のみ上記の場合
	×	・上記以外
iii	共用部分段差	共用部分を有する耐火構造の住棟について、共用部分及び屋外・外構部分の段差解消の状況を判定する。
	○	・敷地外からの主要アプローチ通路や住棟出入口等において、高低差が生じている場所にスロープ等により段差のないルートが確保されている場合
	△	・上記以外で、階段室型で敷地外からの住棟の出入口まで、高低差が生じている場所にスロープ等により段差のないルートが確保されている場合
	×	・上記以外
iv	共用部分手すり	共用部分を有する耐火構造の住棟について、共用階段・廊下への手すりの設置状況を判定する。
	○	・共用階段、廊下等へ手すりが設けられている
	×	・上記以外

(ウ) 1次判定結果

『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住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性』の判定結果から、事業手法を仮設定します。

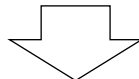
また、1次の判定結果からだけでは、事業手法を仮設定できないグループとして、

- 「グループA（継続管理する団地のうち改善／建替の判断を留保する団地）」
- 「グループB（継続管理そのものについて判断を留保する団地）」

を設定し、これら2つのグループに分類された団地については引き続き2次判定を実施します。

表 1次判定結果の整理方法

		②住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性による区分			
		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)
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による区分	継続管理する団地	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	優先的な建替
	継続管理について判断を留保する団地	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



A・Bグループ ⇒ **2次判定へ**

前述の判定基準に基づき、1次判定結果を実施した結果は下記のとおりです。

事業手法が仮設定できた団地はなく、Aグループの判定結果となった団地は田町団地で「改善、又は建替」となりました。

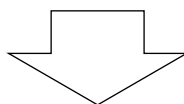
その他の団地、住棟について「Bグループ」となり、事業手法についてはそのうち「改善、建替、又は用途廃止」、「優先的な改善、優先的な建替、又は優先的な用途廃止」のいずれかに属する結果となりました。

表 1 次判定結果

団地名	号棟	現在の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針									住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性																	
											躯体・避難の安全性に係る改善の必要性・可能性判定							居住性に係る改善の必要性							判定結果			
		応募倍率	入居率	需要判定	地域地区	敷地面積	効率性	生活利便性	災害危険区域	立地	判定結果	耐震性	老朽化	躯体の安全性	防火区画	2方向避難	避難の安全性	判定結果	住戸規模	3点給湯	水洗便所	住戸内段差	住戸内手すり	共用部段差		共用部手すり	判定結果	判定結果
月見町	A	×	○	×	×	×	×	○	○	○	判断を留保	○	○	○	○	○	○	改善不要	○	×	○	×	×	×	×	—	改善必要	改善が必要
	B											○	○	○	○	○	○	改善不要	○	×	○	×	×	×	—	改善必要	改善が必要	
	C											○	○	○	○	○	○	改善不要	○	×	○	×	×	×	—	改善必要	改善が必要	
	D											○	○	○	○	○	○	改善不要	○	×	○	×	×	×	—	改善必要	改善が必要	
太田西	A	×	×	×	○	○	○	○	×	×	判断を留保	○	○	○	○	○	○	改善不要	○	×	○	×	×	×	—	改善必要	改善が必要	
	B											○	○	○	○	○	○	改善不要	○	×	○	×	×	×	—	改善必要	改善が必要	
	C											○	○	○	○	○	○	改善不要	○	×	○	×	×	×	—	改善必要	改善が必要	
	D											○	○	○	○	○	○	改善不要	○	×	○	×	×	×	—	改善必要	改善が必要	
岡崎南	A	—	—	—	○	×	×	○	○	○	判断を留保	○	△	△	○	○	○	改善可能	○	×	×	×	×	×	—	改善必要	優先的な対応が必要(改善可)	
広岡	A	×	○	×	×	○	×	○	○	○	判断を留保	○	○	○	○	○	○	改善不要	○	×	○	×	×	×	○	改善必要	改善が必要	
	B											○	○	○	○	○	○	改善不要	○	×	○	×	×	×	○	改善必要	改善が必要	
	C											○	○	○	○	○	○	改善不要	○	○	○	×	×	×	○	改善必要	改善が必要	
旭ヶ丘	A	×	○	×	×	○	×	×	○	×	判断を留保	○	○	○	○	○	○	改善不要	○	×	○	×	×	×	○	改善必要	改善が必要	
	B											○	○	○	○	○	○	改善不要	○	×	○	×	×	×	○	改善必要	改善が必要	
田町	B	○	○	○	○	○	○	○	○	○	継続管理	○	○	○	○	○	○	改善不要	○	○	○	×	×	△	○	改善必要	改善、又は建替	
	C											○	○	○	○	○	○	改善不要	○	○	○	△	△	△	○	改善必要	改善、又は建替	
改良岡崎南	B	—	—	—	○	×	×	○	○	○	判断を留保	○	△	△	○	○	○	改善可能	○	×	×	×	×	×	—	改善必要	優先的な対応が必要(改善可)	
	C											○	△	△	○	○	○	改善可能	○	×	×	×	×	×	—	改善必要	優先的な対応が必要(改善可)	
改良岡崎東	—	—	×	×	○	×	×	○	○	○	判断を留保	○	○	○	○	○	○	改善不要	○	×	○	×	×	×	—	改善必要	改善が必要	
改良岡崎北	—	—	×	×	○	×	×	○	○	○	判断を留保	○	○	○	○	○	○	改善不要	○	×	○	×	×	×	—	改善必要	改善が必要	
再開発駅前	—	×	×	×	○	×	×	○	○	○	判断を留保	○	○	○	○	○	○	改善不要	○	×	○	×	×	×	○	改善必要	改善が必要	
再開発広岡	D	×	×	×	×	○	×	○	○	○	判断を留保	○	○	○	○	○	○	改善不要	○	×	○	×	×	×	○	改善必要	改善が必要	

表 1 次判定の結果まとめ

	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
	該当なし	Aグループ 田町(B、C)	該当なし	該当なし
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
	Bグループ 該当なし	月見町(A～D) 太田西(A～D) 広岡(A～C) 旭ヶ丘(A、B) 改良岡崎東 改良岡崎北 再開発駅前 再開発広岡(D)	岡崎南(A) 改良岡崎南(B、C)	該当なし



Aグループ(田町団地)	⇒	2次判定へ
Bグループ(月見町ほか10団地)	⇒	2次判定へ
それ以外(該当なし)		

(2) 2次判定

2次判定では、1次判定において事業手法・管理方針の判断を留保した団地・住棟を対象として、Aグループ・Bグループそれぞれの検討から事業手法を仮設定します。

【Aグループ】⇒《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》

改善事業と建替事業のLCC比較や、計画期間内の建替事業量の試算を踏まえ、改善か建替かを仮設定する。

【Bグループ】⇒《将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定》

将来のストック量を踏まえ、「継続管理する団地」又は「当面管理する団地（建替を前提としない）」の判定を行い、事業手法を仮設定する。

袋井市の市営住宅等については、田町団地のみが「Aグループ」となっており、その他の団地・住棟で「Bグループ」に類型されています。

「Aグループ」に類型された団地は、LCC比較等を行い事業の仮設定を行います。

「Bグループ」に類型された団地は、維持管理、改善、建替、用途廃止のうちいずれの手法を取るかを、将来のストック量の推計を勘案しながら仮設定していきます。

(ア) LCC当面の建替事業量の試算を踏まえた事業手法の仮設定

「Aグループ」に類型された団地について、下記の条件に基づくライフサイクルコスト（LCC）を算出し、長寿命化改善によりLCC縮減効果が見込まれるかどうかで判断します。縮減効果が見込まれる場合は「改善」、見込まれない場合は「建替」とします。

次ページ以降に示すとおり、田町団地B棟で27.0万円/棟・年、C棟で29.5万円/棟・年と、2棟ともLCC縮減効果が見込まれました。よって、田町団地は改善とします。

表 2次判定におけるLCC算定の仮設定条件

①計画前の活用期間	長寿命化改善を実施しない場合、中層耐火は70年まで活用できるものとする。
②計画後の活用期間	長寿命化改善により、中層耐火は80年まで活用できるものとする。
③改善項目および工事単価	上記②の活用期間を実現するために実施する長寿命化改善工事の項目として、給排水配管改善、屋上防水・外壁塗装を想定する。 既に実施した長寿命化型改善事業は実績値とする。 工事単価は、過去の実績等より、給排水配管改善：700,000円/戸、屋上防水・外壁塗装：1,200,000円/戸、除却単価：2,160,000円/戸とする。

■改善項目

項目	単価	改善実施時点の経過年数	
		田町B棟	田町C棟
屋根防水	300,000 円/戸	45	42
外壁塗装等	900,000 円/戸	45	42
給水管、給湯管	300,000 円/戸	38	35
排水設備	400,000 円/戸	38	35
計	1,900,000 円/戸	—	

■計画前モデル

	項目	単位	費用等		備考
			田町B棟	田町C棟	
①	評価期間(改善非実施)A	年	70	70	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)	円	3,514,588	2,445,931	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	円	4,180,215	5,081,261	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	円	7,694,803	7,527,193	②-1と②-2の合計
③	建設費(推定再建築費)	円	11,802,000	12,495,600	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	円	2,160,000	2,160,000	現時点における除却費
④-2	除却費の現在価値化係数		0.171	0.152	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)	円	369,789	328,741	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)	円/戸・年	283,808	290,736	—

■計画後モデル

	項目	単位	費用等		備考
			田町B棟	田町C棟	
⑥	評価期間(改善実施)B	年	80	80	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)	円	4,650,018	5,523,460	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	既に行った長寿命化型改善のうち計画修繕費相当分(現在価値化)	円	652,651	691,007	既に行った長寿命化型改善のうち計画修繕相当分
⑦-3	長寿命化型改善のうち計画修繕費相当分(現在価値化)	円	759,997	804,662	計画後に実施する長寿命化型改善のうち計画修繕相当分
⑦	累積修繕費B (②-1+⑦-1-⑦-2-⑦-3)	円	6,751,958	6,473,722	②-1と⑦-1の合計から、⑦-2、⑦-3を減じた額
⑧-1	既に行った長寿命化型改善費	円	1,133,333	1,133,333	既に行った長寿命化型改善事業費の実績値
⑧-2	既に行った長寿命化型改善費(現在価値化)		1,133,333	1,133,333	⑧-1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
⑧-3	長寿命化型改善費	円	1,900,000	1,900,000	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
⑧-4	長寿命化型改善費(現在価値化)		968,066	968,066	⑧-3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
⑧	長寿命化型改善費合計(現在価値化)(⑧-2+⑧-4)	円	2,101,399	2,101,399	⑧-2、⑧-4の合計
⑨	建設費(推定再建築費)	円	11,802,000	12,495,600	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	円	2,166,000	2,166,000	現時点における除却費
⑩-2	除却費の現在価値化係数		0.116	0.103	⑥評価期間(改善実施)B末における現在価値化係数

	項目	単位	費用等		備考
			田町B棟	田町C棟	
⑩	除却費B(現在価値化)	円	249,816	222,085	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)	円/戸・年	261,315	266,160	—

■ L C C 縮減効果

	項目	単位	費用等		備考
			田町B棟	田町C棟	
⑫	年平均縮減額 (⑤－⑪)	円/戸・年	22,494	24,576	—
⑬	住棟当たりの年平均縮減額 (⑫×戸数)	円/棟・年	269,925	294,913	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

表 L C C 算定結果

団地名	棟名	棟別戸数	構造	建設年度	LCC縮減効果 (千円/年・棟)	2次判定結果
田町	B	12	中耐	1996	270	改善
	C	12	中耐	1999	295	改善

(イ) 将来の市営住宅等必要戸数の推計からみた見通しと事業手法の仮設定について

著しい困窮年収未満世帯数は、推計結果から 2050 (令和 32) 年において 1,887 世帯となる見込みです。また、著しい困窮年収未満世帯のうち市内の公営住宅に入居している世帯数 (県営住宅と市営住宅等の入居世帯の合計) の割合から、30 年後 (2050 (令和 32) 年) における市営住宅等の必要戸数は 171 戸と推計されています。これは、2020 (令和 2) 年の市営住宅等管理戸数 266 戸より 95 戸、少ない値となっています。

現在、本市が管理している市営住宅等のうち、月見町 (A～D 棟)、太田西 (A～C 棟)、岡崎南、改良岡崎南 (B～C 棟) の 4 団地 96 戸は 10 年以内に使用年限を超過、太田西 (D 棟)、改良岡崎東、改良岡崎北の 3 団地 24 戸については、15 年以内に使用年限を超過します。

将来の市営住宅等必要戸数推計によると、使用年限の超過が見込まれる団地を用途廃止したとしても、この先 10 年間は、供給戸数が需要戸数を上回ります。…資 P38～40

中長期的には、用途廃止により、市営住宅の必要戸数が不足すると見込まれますが、不足する戸数に対して市が直接、建替えや新規整備の対応をしていくことは、一時的に大きな財政負担が生じるとともに、需要の変動にも柔軟に対応できないことが予想されます。

そのため、不足する戸数に対しては、民間事業者と連携した住宅供給を図るものとし、家賃補助制度の創設など、建設よりも少ないコストで供給不足を補うことができる手法により対応します。…資 P86, 87

以上のことから、月見町団地、太田西団地、岡崎南団地、改良岡崎南団地、改良岡崎東団地、改良岡崎北団地については、建物の使用年限を見据え、用途廃止を行っていくものとします。

使用年限が超過しない広岡団地、旭ヶ丘団地、再開発駅前団地、再開発広岡団地については、改善し当面維持管理するものとします。

(ウ) 2次判定結果

以上を踏まえた、2次判定の結果は下表のとおりです。

表 2次判定の結果まとめ

	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	2次判定結果 改善	建替	優先的な改善、 優先的な建替	優先的な 建替
	該当なし	田町(B、C)	該当なし	該当なし	該当なし
当面管理する団地 (建替を前提としない)	当面維持管理、 用途廃止	2次判定結果 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	2次判定結果 優先的な 用途廃止
	該当なし	広岡(A,B,C) 旭ヶ丘(A,B) 再開発駅前 再開発広岡(D)	月見町(A～D) 太田西(A～D) 改良岡崎東 改良岡崎北	該当なし	岡崎南(A) 改良岡崎南 (B,C)

2次判定結果より、本市は、集約や再編等の検討対象となり得る団地や、異なる事業手法に判定された住棟が混在する団地が存在しないため、2次判定の結果を最終判定とします。

表 判定結果

団地名	号棟	構造 階数	棟数	戸数	1次判定	2次判定	最終判定
月見町	A	準耐火2	1	5	判断留保	用途廃止	用途廃止
	B	準耐火2	1	5	判断留保	用途廃止	用途廃止
	C	準耐火2	1	7	判断留保	用途廃止	用途廃止
	D	準耐火2	1	7	判断留保	用途廃止	用途廃止
太田西	A	準耐火2	3	16	判断留保	用途廃止	用途廃止
	B	準耐火2	4	20	判断留保	用途廃止	用途廃止
	C	準耐火2	2	14	判断留保	用途廃止	用途廃止
	D	準耐火2	2	14	判断留保	用途廃止	用途廃止
岡崎南	A	準耐火2	1	7	判断留保	優先的な用途廃止	用途廃止
広岡	A	中層耐火3	1	18	判断留保	改善し当面維持管理	個別改善
	B	中層耐火3	1	18	判断留保	改善し当面維持管理	個別改善
	C	中層耐火3	1	18	判断留保	改善し当面維持管理	個別改善
旭ヶ丘	A	中層耐火3	1	18	判断留保	改善し当面維持管理	個別改善
	B	中層耐火3	1	12	判断留保	改善し当面維持管理	個別改善
田町	B	中層耐火3	1	12	継続管理	改善	個別改善
	C	中層耐火3	1	12	継続管理	改善	個別改善
改良岡崎南	B	準耐火2	1	7	判断留保	優先的な用途廃止	用途廃止
	C	準耐火2	1	8	判断留保	優先的な用途廃止	用途廃止
改良岡崎東	-	準耐火2	2	4	判断留保	用途廃止	用途廃止
改良岡崎北	-	準耐火2	3	6	判断留保	用途廃止	用途廃止
再開発駅前	-	中層耐火5	1	20	判断留保	改善し当面維持管理	個別改善
再開発広岡	D	中層耐火3	1	18	判断留保	改善し当面維持管理	個別改善

(3) 事業費の試算及び実施時期の調整検討、長期的な管理の見通しの作成

国指針に基づき、全ての団地を対象に、「事業費の試算及び実施時期の調整検討」と、「長期的な管理の見通しの作成」を行います。

(ア) 事業費の試算及び事業実施時期の調整検討

30年間の長期の管理見通しを踏まえ、計画期間内に想定する改善事業等について、概算事業費を試算し、今後の事業費の見通しを検討します。

検討の結果、事業費に偏りがみられる場合、改善事業の実施時期を見直し、事業費が平準化するように再検討を行います。

1) 概算事業費の試算条件

算定条件及び工事費用の単価設定は以下のとおりとします。

表 試算の算定条件

項目	条件
修繕	・修繕周期が近い修繕項目を集約し、「屋上防水、外壁塗装等」、「給水管、給湯管、排水設備、ガス設備」、「福祉対応化」、「外構」、「附属施設」の6項目とする。 ・工事単価は、過去の実績等より、屋上防水・外壁塗装:1,200,000円/戸、給水管、給湯管改善:300,000円/戸、排水設備改善:400,000円/戸、ガス設備:150,000円/戸とする。福祉対応化は580,000円/戸とする。 ・各団地の建設費は、ライフサイクルコスト(LCC)算定プログラムより、建設年及びモデル住棟別推定再建築費より引用する。ただし、準耐火構造は「S40中耐階段室型」として算出する。 ・外構は、駐車場及び構内通路を対象とし、修繕費は過去の実績値を参考に設定。 ・附属施設は、物置、駐輪場、ポンプ室を対象とし、修繕費は過去の実績値を参考に設定 ・構内通路及び附属施設の修繕時期は給排水管等の時期と一致させ、駐車場の修繕実施時期は、35年目を目途に実施する。
除却	・除却費は見込まない。

概算事業費の試算結果は下図のとおりです。

年度にかけて、改善が必要な住宅が多くなることから、概算事業費がやや多くなっています。

[illegible]

Year	Sewerage and Water Supply (百万円)	Disaster Countermeasures (百万円)	Facilities, Maintenance, and Maintenance (百万円)	Total (百万円)
2021	0.0	0.0	0.0	0.0
2022	0.0	0.0	0.0	0.0
2023	55.0	0.0	0.0	55.0
2024	29.0	0.0	0.0	29.0
2025	27.0	0.0	0.0	27.0
2026	18.0	0.0	0.0	18.0
2027	22.0	0.0	0.0	22.0
2028	30.0	0.0	0.0	30.0
2029	25.0	0.0	0.0	25.0
2030	3.0	0.0	0.0	3.0
2031	0.0	0.0	0.0	0.0
2032	0.0	0.0	0.0	0.0
2033	0.0	0.0	0.0	0.0
2034	42.0	0.0	0.0	42.0
2035	22.0	0.0	0.0	22.0
2036	43.0	0.0	0.0	43.0
2037	37.0	0.0	0.0	37.0
2038	29.0	0.0	0.0	29.0
2039	0.0	0.0	0.0	0.0
2040	2.0	0.0	0.0	2.0
2041	0.0	0.0	0.0	0.0
2042	0.0	0.0	0.0	0.0
2043	0.0	0.0	0.0	0.0
2044	0.0	0.0	0.0	0.0
2045	0.0	0.0	0.0	0.0
2046	0.0	0.0	0.0	0.0
2047	0.0	0.0	0.0	0.0
2048	0.0	0.0	0.0	0.0
2049	0.0	0.0	0.0	0.0
2050	0.0	0.0	0.0	0.0

3) 概算事業費の再試算

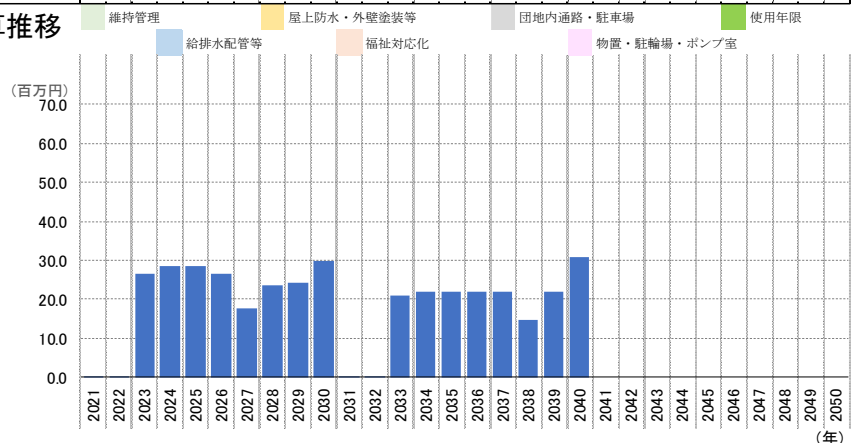
事業費について、やや偏りが見られたため、施設点検結果を考慮し、改善事業の実施時期の見直しを行い、再試算しました。

再試算を行った結果、概算事業費が最大となっている 2040（令和 22）年度でも約 3,100 万円となっており、偏りのあった事業費は概ね平準化しました。

表 概算事業費の再試算推移

[illegible]

図 概算事業費の再試算推移



(イ) 長期的な管理の見通し

前設までに仮設定した事業実施時期をもとに、全団地、住棟について、概ね 30 年程度の長期的な管理の見通しを検討し、本計画期間内の事業実施時期を調整します。

表 長期的な管理の見通しまとめ

団地名	号棟	建設年度	耐用年数 到来年※1	使用年限※2	構造	階数	長期的な管理の見通し
月見町	A	1972(S47)	2017 (H29)	2027 (R 9)	準耐	2	・長寿命化修繕を行っているものの、建設から 40 年超が経過し、計画期間中にすべての住棟が使用年限を超過することから、超過後、用途廃止とする。
	B	1972(S47)	2017 (H29)	2027 (R 9)	準耐	2	
	C	1971(S46)	2016 (H28)	2026 (R 8)	準耐	2	
	D	1971(S46)	2016 (H28)	2026 (R 8)	準耐	2	
太田西	A	1974(S49)	2019 (H31)	2029 (R11)	準耐	2	・長寿命化修繕を行っているものの、建設から 40 年超が経過し、計画期間中にすべての住棟が使用年限を超過することから、超過後、用途廃止とする。
	B	1975(S50)	2020 (R 2)	2030 (R12)	準耐	2	
	C	1973(S48)	2018 (H30)	2028 (R10)	準耐	2	
	D	1978(S53)	2023 (R 5)	2033 (R15)	準耐	2	
岡崎南	A	1975(S50)	2020 (R 2)	2020 (R 2)	準耐	2	・まもなく使用年限を超過することから、本計画期間中に優先的に用途廃止とする。
広岡	A	1980(S55)	2050 (R32)	2060 (R42)	中耐	3	・3階建て以上の耐火構造であり、長寿命化修繕も行われていることから、今後も適切な改善、維持管理を行い、長期的に活用する。
	B	1981(S56)	2051 (R33)	2061 (R43)	中耐	3	
	C	1989(H1)	2059 (R41)	2069 (R51)	中耐	3	
旭ヶ丘	A	1987(S62)	2057 (R39)	2067 (R49)	中耐	3	・3階建て以上の耐火構造であり、長寿命化修繕も行われていることから、今後も適切な改善、維持管理を行い、長期的に活用する。
	B	1986(S61)	2056 (R38)	2066 (R48)	中耐	3	
田町	B	1996(H8)	2066 (R48)	2076 (R58)	中耐	3	・3階建て以上の耐火構造であり、長寿命化修繕も行われていることから、今後も適切な改善、維持管理を行い、長期的に活用する。
	C	1999(H11)	2069 (R51)	2079 (R61)	中耐	3	
改良 岡崎南	B	1973(S48)	2018 (H30)	2018 (H30)	準耐	2	・既に使用年限を超過しており、本計画期間中に優先的に用途廃止とする。
	C	1973(S48)	2018 (H30)	2018 (H30)	準耐	2	
改良 岡崎東	-	1978(S53)	2023 (R 5)	2033 (R15)	準耐	2	・長寿命化修繕を行っているものの、建設から 40 年超が経過し、計画期間中にすべての住棟が使用年限を超過することから、超過後、用途廃止とする。
改良 岡崎北	-	1979(S54)	2024 (R 6)	2034 (R16)	準耐	2	
再開発 駅前	-	1980(S55)	2050 (R32)	2060 (R42)	中耐	5	・3階建て以上の耐火構造であり、長寿命化修繕も行われていることから、今後も適切な改善、維持管理を行い、長期的に活用する。
再開発 広岡	D	1982(S57)	2052 (R34)	2062 (R44)	中耐	3	・3階建て以上の耐火構造であり、長寿命化修繕も行われていることから、今後も適切な改善、維持管理を行い、長期的に活用する。

※1 本計画では、公営住宅等の用途を廃止することができる基準として公営住宅法に規定される「耐用年限を勘案して国土交通大臣の定める期間」を「耐用年数」とし、当該期間を経過する年を「耐用年数到来年」とする。

なお、当該期間は、準耐火構造の住宅：45 年、耐火構造の住宅：70 年である。

※2 屋上防水・外壁塗装の長寿命化修繕を行っている住宅で、予防保全の観点に基づく日常的な保守点検を実施しているものについては、耐用年数から 10 年加えた年数を、住宅の使用する目安として、「使用年限」と設定する。

4. 点検・修繕項目

(1) 日常点検チェックリスト

(ア) 袋井市公共建築物点検マニュアルによる点検チェックリスト

公共建築物点検シート ver2.1

		施設名（棟名）			
		構造			
		建築年（西暦）			
点検日：		点検者：			
		調査結果 ※○・△・×等	該当箇所なし	写真	備考
1. 敷地・外構		P6・28	○：損傷がない □：わずかに損傷がある △：損傷がある ×：著しい損傷がある		
①	敷地内の舗装などに大きなき裂・陥没、傾き、損傷はないか。			有・無	
②	排水溝に排水不良や損傷はないか。			有・無	
③	塀（補強コンクリートブロック等）などの壁に大きなき裂、破損、傾き等はないか。			有・無	
④	門やフェンスに錆びや変形はないか。			有・無	
⑤	外灯に傾き、ぐらつき、錆び、破損等はないか。			有・無	
⑥	その他工作物（掲示板・掲揚台・駐輪場等）に損傷等はないか。			有・無	
2. 建物躯体（構造別に実施）		P7・24			
(1-1) 鉄筋コンクリート造					
①	ひび割れがないか。（0.2mmを超えるもの）	○：ひび割れがない △：部分的にひび割れがある ×：広範にひび割れがある			
	東面			有・無	
	西面			有・無	
	南面			有・無	
	北面			有・無	

		調査結果 ※○・△・×等	該当箇所なし	写真	備考
②	剥離がないか。	○：剥離がない △：部分的に剥離がある ×：広範に剥離がある			
	東面			有・無	
	西面			有・無	
	南面			有・無	
	北面			有・無	
(1-2) 鉄骨造					
①	鉄骨に錆びはないか。	○：錆はない △：錆がある ×：腐食がある			
	柱			有・無	
	梁			有・無	
	小屋組み			有・無	
	筋交い			有・無	
②	鉄骨にき裂が入っていないか。 継手などのボルトが緩んだり、はずれているところはないか。 ブレース（筋交い）にゆがみはないか。	○：亀裂がなく継手がしっかり接合されている △：亀裂が見られる ×：ボルトの欠損や溶接部の劣化で継手の接合が十分でない			
	東面			有・無	
	西面			有・無	
	南面			有・無	
	北面			有・無	

		調査結果 ※○・△・×等	該当箇 所なし	写真	備考
(2) 建物の傾き					
①	建物に傾きはないか。	○：傾きなし △：若干の傾きがみられる ×：明らかに傾いている			
	東面			有・無	
	西面			有・無	
	南面			有・無	
	北面			有・無	
3. 基礎		P9・29	○：損傷・沈下がない △：損傷はあるが、沈下はしていない ×：損傷があり、沈下している		
①	基礎コンクリートに鉄筋露出やひび割れ、欠損等はないか。			有・無	
②	建物本体が地盤沈下をしていないか。			有・無	
4. 建物（部位ごと）		P10・30			
(1) 屋根・屋上		○：損傷がない □：わずかに損傷がある △：部分的に雨漏りが生じる損傷がある ×：広範に雨漏りが生ずる損傷がある			
①	屋上床面にひび割れや浮き・剥離等はないか。			有・無	
②	目地（継ぎ目）が損傷、欠落していないか。			有・無	
③	土がたまったり、雑草が生えたりしていないか。※			有・無	
④	排水溝や排水口が土やごみなどでつまっていないか。※			有・無	
⑤	屋上回りのパラペット（屋上や陸屋根の端部の低い立ち上がり壁）にひび割れ、破損はないか。			有・無	
⑥	屋上やバルコニーに設置された手すり・タラップに錆びやがたつきはないか。			有・無	
⑦	屋根の仕上げ材に割れ、変形、錆びはないか。			有・無	

		調査結果 ※○・△・×等	該当箇 所なし	写真	備考
⑧	屋根の仕上げ材を固定する金物（緊結金物）に錆びはないか。			有・無	
⑨	雨樋につまり、がたつき、破損はないか。			有・無	
⑩	雨樋の支持金物に緊結不良や錆び、継ぎ目のはずれ等はないか。			有・無	
⑪	テレビアンテナ、支柱に傾き、ぐらつき、錆び、破損等はないか。			有・無	
⑫	避雷針に傾き、ぐらつき、錆び、破損等はないか。			有・無	
(2) 外壁		○：損傷がない □：わずかに損傷がある △：一部に損傷がある ×：広範に損傷がある			
①	外壁仕上げ材（タイル、モルタル、石等）に剥落や白華、ひび割れ、浮き、剥離、錆び、変形等はないか。			有・無	
②	吹付け等の塗装仕上げ部分に浮き、剥離等はないか。			有・無	
③	目地、シーリング材（用語解説あり）にひび割れ、破断等はないか。			有・無	
(3) 内部（天井・壁・床）		○：損傷がない □：わずかに損傷がある △：損傷がある ×：著しい損傷がある			
①	天井の仕上げ材に浮き、剥離、たわみ、損傷等はないか。			有・無	
②	天井・壁などに漏水した痕はないか。			有・無	
③	壁の仕上げ材に浮き、剥離、ひび割れ、たわみ、損傷等はないか。			有・無	
④	床の仕上げ材に浮き、剥離、ひび割れ、損傷等はないか。			有・無	

		調査結果 ※○・△・×等	該当箇 所なし	写真	備考
(4) 建具（外部／内部）・その他		○：損傷がない □：わずかに損傷がある △：損傷がある ×：著しい損傷がある			
①	外部 建具	窓サッシ・ドアなどに損傷はないか。また、錆びやネジ等の緩みにより変形していないか。		有・無	
②		枠周囲のシーリングに破断等はないか。		有・無	
③		窓ガラスにひび割れはないか。網戸が破損していないか。		有・無	
④		扉開閉時にがたつきはないか。召し合わせが悪く隙間が空いていないか。		有・無	
⑤		施錠・開錠に不具合はないか。		有・無	
①	内部 建具	窓サッシ・ドアなどに損傷はないか。また、錆びやネジ等の緩みにより変形していないか。		有・無	
②		枠周囲のシーリングに破断等はないか。		有・無	
③		窓ガラスにひび割れはないか。網戸が破損していないか。		有・無	
④		扉開閉時にがたつきはないか。召し合わせが悪く隙間が空いていないか。		有・無	
⑤		施錠・開錠に不具合はないか。		有・無	
⑥	その他	階段の手すり、路面、滑り止めに損傷はないか。		有・無	
⑦		防火戸、シャッター等に変形、損傷はないか。		有・無	
⑧		防煙壁にひび割れ、破損、変形等はないか。		有・無	

		調査結果 ※○・△・×等	該当箇 所なし	写真	備考
5. 建築設備	P17・32	○：損傷がなく、正常に機能 □：僅かな損傷あるが正常に機能 △：損傷があり、一部機能せず ×：損傷あり、ほとんど機能しない			
(1) 給排水設備					
①	湯沸室等に異臭はないか。（ガスコンロ、湯沸し器、ガス管からのガス臭含む）			有・無	
②	給水・排水は良好か。			有・無	
③	換気扇は作動するか、異音はないか。			有・無	
④	蛇口や給排水管に漏水、錆びはないか。			有・無	
⑤	湯沸かし器等から異常振動、異音等はないか。			有・無	
⑥	器具や支持金物に変形・腐食はないか。			有・無	
⑦	給排水設備の受水槽、高架水槽及び架台、基礎に錆びや漏水痕はないか。（外部に設置の場合有）			有・無	
⑧	受水槽や高架水槽の本体や架台、基礎に損傷、変形、沈下、固定の緩みはないか。（外部に設置の場合有）			有・無	
(2) 空調・換気設備					
①	空調設備の室内・室外機に損傷、変形、錆びはないか。			有・無	
②	室内・室外機の固定（基礎、ボルト等）について、ひび割れ、錆び、ゆるみはないか。			有・無	
③	異常振動、異音はないか。			有・無	

	調査結果 ※○・△・×等	該当箇 所なし	写真	備考
(3) 電気設備				
① 照明器具や支持金物に損傷、変形はないか。			有・無	
② コンセントやスイッチ等の本体や取付プレートに損傷、変形等はないか。			有・無	
③ 受変電設備に損傷、錆びはないか。 (外から目視できる範囲内で)			有・無	
④ 受変電設備に異音・異臭はないか。			有・無	
⑤ 分電盤に損傷、錆びはないか。 (外から目視できる範囲内で)			有・無	
⑥ 分電盤に異音、異臭はないか。			有・無	
(4) 衛生設備				
① トイレ、洗面等に異臭、水漏れはないか。			有・無	
② 給水・排水の状況は良好か。詰まりはないか。			有・無	
③ 換気扇は作動するか。			有・無	
(5) その他				
① 屋内消火栓の箱は開閉するか。			有・無	
② 非常照明・誘導灯に破損はないか。点灯するか。			有・無	

	調査結果 ※○・△・×等	該当箇 所なし	写真	備考
■点検の際の留意事項 ①目視や指触により、可能な範囲でチェックしてください。 ②項目の中で点検が不可能なものは除外して結構です。屋上など危険な場合は、外側から見られる範囲内で点検してください。屋上を点検する場合は、十分気をつけて行ってください。 ③不具合がみられる場合、以下のような「程度」を“○”“△”“×”等により把握してください。 (「○：わずかに錆びがみられる」、「部分的に錆びがみられる」、「広範囲に錆びがみられる」など)				

資料：袋井市公共建築物点検マニュアル(2017(平成 29)年 5 月)

※ 本市は、袋井市公共建築物点検マニュアルにおいて点検を実施します。現場の状況等により、この点検シートに記載のない事項は、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）を参考に点検を実施します。

(2) 定期点検項目一覧

定期点検項目の一覧を示します。

【凡例】	
・ 黒：	建築基準法 12 条に規定される法定点検項目
・ グレー網掛け：	法 12 条に規定される法定点検項目のうち、日常点検項目から除外した項目
・ 青：	法 12 条に規定される法定点検項目には無いが、日常点検項目に含めた項目
【注意点】	
日常点検項目は、法定点検の項目のうち特に躯体の長寿命化及び安全性に関連する項目について、有資格者以外でも確認可能と思われる内容に絞って構成している。	
したがって点検項目としては法定点検と同じであっても、点検の内容は有資格者以外による実施も可能な簡便なものとしている。	

◆建築物

点検部位		点検項目	日常点検項目	
			耐火・準耐火	木造
1. 敷地及び地盤	地盤	地盤沈下等による不陸、傾斜等の状況	●	●
	敷地	敷地内の排水の状況	●	●
	建築基準法施行令第 128 条に規定する通路（以下、「敷地内の通路」という。）	敷地内の通路の確保の状況	—	—
		有効幅員の確保の状況	—	—
		敷地内の通路の支障物の状況	●	●
		敷地内の通路の支障物の状況	●	●
	塀	組積造の塀又は補強コンクリートブロック造の塀等の耐震対策の状況	—	—
		組積造の塀又は補強コンクリートブロック造の塀等の劣化及び損傷の状況	●	●
		金属フェンス等の劣化及び損傷の状況	●	●
	擁壁	擁壁の劣化及び損傷の状況	●	●
		擁壁の水抜きパイプの維持保全の状況	●	●
	屋外工作物	遊具、ベンチ等の劣化及び損傷の状況	●	●
	屋外電気設備	外灯の不具合、劣化及び損傷の状況	●	●
	通路・車路	平面駐車場の劣化及び損傷の状況	●	●
		車路・歩道、スロープ、屋外階段の劣化及び損傷の状況	●	●
	付属施設	自転車置場、ゴミ集積所等の劣化及び損傷の状況	●	●
2. 建築物の外部	基礎	基礎の沈下等の状況	●	●
		基礎の劣化及び損傷の状況	●	●
	土台（木造に限る。）	土台の沈下等の状況	●	●
		土台の劣化及び損傷の状況	●	●
	外壁	躯体等	外壁、軒裏及び外壁の開口部で延焼のおそれのある部分の防火対策の状況	—
		木造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況	●	●
		組積造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況	—	—
		補強コンクリートブロック造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況	●	—
		PCa 鉄筋コンクリート造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況	●	—

点検部位		点検項目		日常点検項目	
				耐火・準耐火	木造
			鉄骨造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況	—	—
			鉄筋コンクリート造及び鉄骨鉄筋コンクリート造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況	●	—
		外装仕上げ材等	タイル、石貼り等（乾式工法によるものを除く。）、モルタル等の劣化及び損傷の状況	●	—
			塗り仕上げの劣化及び損傷の状況	●	—
			乾式工法によるタイル、石貼り等の劣化及び損傷の状況	—	—
			金属系パネル（帳壁を含む。）の劣化及び損傷の状況	●	●
			コンクリート系パネル（帳壁を含む。）の劣化及び損傷の状況	●	—
			窯業系サイディングの劣化及び損傷の状況	●	●
			シーリングの劣化及び損傷の状況	●	●
		窓サッシ等	サッシ等の劣化及び損傷の状況	●	●
			はめ殺し窓のガラスの固定の状況	—	—
		外壁に緊結された広告板、空調室外機等	機器本体の劣化及び損傷の状況	—	—
			支持部分等の劣化及び損傷の状況	—	—
	建具	共用部ドア、住戸玄関ドアの劣化及び損傷の状況		●	●
		シャッター（防火シャッター含む）、メーターボックス扉、パイプスペース扉等の枠及び建具の劣化及び損傷の状況		●	—
	金物類	落下防護庇の劣化及び損傷の状況		●	—
		集合郵便受、掲示板等、室名札の劣化及び損傷の状況		●	—
3. 屋上及び屋根	屋上面	屋上面の劣化及び損傷の状況		●	—
		パラペットの立ち上り面の劣化及び損傷の状況		●	—
		笠木モルタル等の劣化及び損傷の状況		●	—
		金属笠木の劣化及び損傷の状況		●	—
		排水溝（ドレーンを含む。）の劣化及び損傷の状況		●	—
		雨樋の劣化及び損傷の状況		●	●
	屋根	屋根の防火対策の状況		—	—
		屋根の劣化及び損傷の状況		●	●
	機器及び工作物（冷却塔設備、広告塔等）	機器、工作物本体及び接合部の劣化及び損傷の状況		—	—
		支持部分等の劣化及び損傷の状況		—	—
4. 建築物の内部	防火区画	令第112条第9項に規定する区画の状況		—	—
		令第112条第1項から第3項まで又は同条第5項から第8項までの各項に規定する区画の状況		—	—
		令第112条第12項又は第13項に規定する区画の状況		—	—
		防火区画の外周部	令第112条第10項に規定する外壁等及び同条第11項に規定する防火設備の処置の状況	—	—
			令第112条第10項に規定する外壁等及び同条第11項に規定する防火	—	—

点検部位		点検項目	日常点検項目	
			耐火・準耐火	木造
壁の室内に面する部分	躯体等	設備の劣化及び損傷の状況		
		木造の壁の室内に面する部分の躯体の劣化及び損傷の状況	—	—
		組積造の壁の室内に面する部分の躯体の劣化及び損傷の状況	—	—
		補強コンクリートブロック造の壁の室内に面する部分の躯体の劣化及び損傷の状況	—	—
		鉄骨造の壁の室内に面する部分の躯体の劣化及び損傷の状況	—	—
		鉄筋コンクリート造及び鉄骨鉄筋コンクリート造の壁の室内に面する部分の躯体の劣化及び損傷の状況	—	—
		1 時間準耐火基準に適合する準耐火構造の壁、耐火構造の壁又は準耐火構造の壁（防火区画を構成する壁に限る。）	準耐火性能等の確保の状況	—
			部材の劣化及び損傷の状況	—
			鉄骨の耐火被覆の劣化及び損傷の状況	—
			給水管、配電管その他の管又は風道の区画貫通部の充填等の処理の状況	—
	令第 114 条に規定する界壁、間仕切壁及び隔壁	令第 114 条に規定する界壁、間仕切壁及び隔壁	—	—
		令第 129 条各項に規定する建築物の壁の室内に面する部分	室内に面する部分の仕上りの維持保全の状況	—
床	躯体等	木造の床躯体の劣化及び損傷の状況	—	—
		鉄骨造の床躯体の劣化及び損傷の状況	—	—
		鉄筋コンクリート造及び鉄骨鉄筋コンクリート造の床躯体の劣化及び損傷の状況	—	—
		1 時間準耐火基準に適合する準耐火構造の床、耐火構造の床又は準耐火構造の床（防火区画を構成する床に限る。）	準耐火性能等の確保の状況	—
			部材の劣化及び損傷の状況	—
			給水管、配電管その他の管又は風道の区画貫通部の充填等の処理の状況	—
		令第 129 条各項に規定する建築物の天井の室内に面する部分	室内に面する部分の仕上りの維持保全の状況	—
	天井	室内に面する部分の仕上りの劣化及び損傷の状況	—	—
		特定天井	特定天井の天井材の劣化及び損傷の状況	—

点検部位	点検項目	日常点検項目	
		耐火・準耐火	木造
防火設備（防火戸、シャッターその他これらに類するものに限る。）	区画に対応した防火設備の設置の状況	—	—
	居室から地上へ通じる主たる廊下、階段その他の通路に設置された防火設備におけるくぐり戸の設置の状況	—	—
	昭和 48 年建設省告示第 2563 号第 1 第一号口に規定する基準についての適合の状況	—	—
	常時閉鎖又は作動をした状態にあるもの以外の防火設備における煙又は熱を感知し自動的に閉鎖又は作動させる装置の設置の状況	—	—
	防火戸の開放方向	—	—
	本体と枠の劣化及び損傷の状況	—	—
	防火設備の閉鎖又は作動の状況	—	—
	閉鎖又は作動の障害となる物品の放置の状況	—	—
	常時閉鎖の防火戸の固定の状況	—	—
	照明器具、懸垂物等	—	—
		—	—
	居室の採光及び換気	—	—
		—	—
		—	—
		—	—
		—	—
		—	—
	石綿等を添加した建築材料	—	—
		—	—
		—	—
		—	—
5. 避難施設等	令第 120 条第 2 項に規定する通路	—	—
	廊下	—	—
		●	—
		●	—
		●	—
		●	—
	出入口	—	—
		●	—
	屋上広場	—	—
	避難上有効なバルコニー	—	—
		●	—
		●	—
		—	—
		●	—
		●	—

点検部位		点検項目		日常点検項目	
				耐火・準耐火	木造
	階段	階段	直通階段の設置の状況	—	—
			幅の確保の状況	—	—
			手すりの設置の状況	—	—
			物品の放置の状況	●	—
			階段各部の劣化及び損傷の状況	●	—
		屋内に設けられた避難階段	階段室の構造の状況	—	—
		屋外に設けられた避難階段	屋内と階段との間の防火区画の確保の状況	—	—
			開放性の確保の状況	—	—
		特別避難階段	令第123条第3項第一号に規定するバルコニー又は付室の構造及び面積の確保の状況	—	—
			付室の排煙設備の設置の状況	—	—
			付室の排煙設備の作動の状況	—	—
			付室の外気に向かって開くことができる窓の状況	—	—
			物品の放置の状況	—	—
	排煙設備等	防煙壁	防煙区画の設置の状況	—	—
			防煙壁の劣化及び損傷の状況	—	—
			可動式防煙壁の作動の状況	—	—
		排煙設備	排煙設備の設置の状況	—	—
			排煙設備の作動の状況	—	—
			排煙口の維持保全の状況	—	—
	その他の設備等	非常用の進入口等	非常用の進入口等の設置の状況	—	—
			非常用の進入口等の維持保全の状況	—	—
		非常用エレベーター	令129条の13の3第3項に規定する乗降ロビーの構造及び面積の確保の状況	—	—
			乗降ロビーの排煙設備の設置の状況	—	—
			乗降ロビーの排煙設備の作動の状況	—	—
			乗降ロビーの外気に向かって開くことができる窓の状況	—	—
			物品の放置の状況	—	—
			非常用エレベーターの作動の状況	—	—
			非常用の照明装置の設置の状況	—	—
		非常用の照明装置	非常用の照明装置の作動の状況	—	—
			照明の妨げとなる物品の放置の状況	—	—
				—	—
6. その他	特殊な構造等	膜構造建築物の膜体、取付部材等	膜体及び取付部材の劣化及び損傷の状況	—	—
			膜張力及びケーブル張力の状況	—	—
		免震構造建築物の免震層及び免震装置	免震装置の劣化及び損傷の状況（免震装置が可視状態にある場合に限る。）	—	—
			上部構造の可動の状況	—	—
				—	—
	避雷設備	避雷針、避雷導線等の劣化及び損傷の状況		—	—

点検部位	点検項目		日常点検項目	
			耐火・準耐火	木造
煙突	建築物に設ける煙突	煙突本体及び建築物との接合部の劣化及び損傷の状況	—	—
		付帯金物の劣化及び損傷の状況	—	—
	令第 138 条第 1 項第一号に掲げる煙突	煙突本体の劣化及び損傷の状況	—	—
		付帯金物の劣化及び損傷の状況	—	—

◆建築設備

1. 換気設備

		点検項目	
1. 法第 28 条第 2 項又は第 3 項に基づき換気設備が設けられた居室（換気設備を設けるべき調理室等を除く。）	機 械 換 気 設 備	機械換気設備（中央管理方式の空気調和設備を含む。）の外観	外気取り入れ口及び排気口への雨水等の防止措置の状況
			外気取り入れ口及び排気口の取付けの状況
			各室の給気口及び排気口の設置位置
			給気口、排気口及び居室内の空気を取り入れ口の取付けの状況
			風道の取付けの状況
			風道の材質
			給気機及び排気機の設置の状況
			換気扇による換気の状況
	中 央 管 理 方 式 の 空 気 調 和 設 備	機械換気設備（中央管理方式の空気調和設備を含む。）の性能	各系統の換気量
			各室の換気量
			中央管理方式による制御及び作動状態の監視の状況
		空気調和設備の主要機器及び配管の外観	空気調和設備の設置の状況
			空気調和設備及び配管の劣化及び損傷の状況
			空気調和設備の運転の状況
			空気ろ過器の点検口
			冷却塔と建築物の他の部分との離隔距離
		空気調和設備の性能	各室の温度
			各室の相対湿度
			各室の浮遊粉じん量
			各室の一酸化炭素含有率
			各室の二酸化炭素含有率
			各室の気流
			各室の吹き出し空気の分配の状況
2. 換気設備を設けるべき調理室等	自 然 換 気 設 備 及 び 機 械 換 気 設 備	排気筒、排気フード及び煙突の材質 排気筒、排気フード及び煙突の取付けの状況 給気口、給気筒、排気口、排気筒、排気フード及び煙突の大きさ 給気口、排気口及び排気フードの位置 給気口、給気筒、排気口、排気筒、排気フード及び煙突の設置の状況 排気筒及び煙突の断熱の状況 排気筒及び煙突と可燃物、電線等との離隔距離 煙突等への防火ダンパー、風道等の設置の状況	
	自 然 換 気 設 備	煙突の先端の立ち上がりの状況（密閉型燃焼器具の煙突を除く。）	
	機 械 換 気 設 備	排気筒に設ける防火ダンパーの設置の状況 換気扇による換気の状況 機械換気設備の換気量	
3. 法第 28 条第 2 項又は第 3 項に基づき換気設備が設けられた居室等	防 火 ダ ン パ ー 等	防火ダンパーの設置の状況 防火ダンパーの取付けの状況 防火ダンパーの作動の状況 防火ダンパーの劣化及び損傷の状況 防火ダンパーの点検口の有無及び大きさ並びに検査口の有無 防火ダンパーの温度ヒューズ 壁及び床の防火区画貫通部の措置の状況 連動型防火ダンパーの煙感知器、熱煙複合式感知器及び熱感知器の位置 連動型防火ダンパーの煙感知器、熱煙複合式感知器及び熱感知器との連動の状況	

2. 排煙設備

		点検項目	
1. 令第 123 条第 3 項第一号に規定する付室、令第 129 条の 13 の 3 第 3 項に規定する乗降ロビー、令第 126 条の 2 第 1 項に規定する居室等	排煙機	排煙機の外観	排煙機の設置の状況
			排煙風道との接続の状況
			煙排出口の設置の状況
			煙排出口の周囲の状況
			屋外に設置された煙排出口への雨水等の防止措置の状況
		排煙機の性能	排煙口の開放との連動起動の状況
			作動の状況
			電源を必要とする排煙機の予備電源による作動の状況
			排煙機の排煙風量
			中央管理方式による制御及び作動状態の監視の状況
	その他	機械排煙設備の排煙口の外観	排煙口の位置
			排煙口の周囲の状況
			排煙口の取付けの状況
			手動開放装置の設置の状況
			手動開放装置の操作方法の表示の状況
		機械排煙設備の排煙口の性能	手動開放装置による開放の状況
			排煙口の開放の状況
			排煙口の排煙風量
			中央管理方式による制御及び作動状態の監視の状況
			煙感知器による作動の状況
		機械排煙設備の排煙風道（隠蔽部分及び埋設部分を除く。）	排煙風道の劣化及び損傷の状況
			排煙風道の取付けの状況
			排煙風道の材質
			防火区画及び防煙壁の貫通措置の状況
			排煙風道と可燃物、電線等との離隔距離及び断熱の状況
		防火ダンパー	防火ダンパーの取付けの状況
			防火ダンパーの作動の状況
			防火ダンパーの劣化及び損傷の状況
			防火ダンパーの点検口の有無及び大きさ並びに検査口の有無
			防火ダンパーの温度ヒューズ
			壁及び床の防火区画貫通部の措置の状況（防火ダンパーが令第 112 条第 16 項に規定する準耐火構造の防火区画を貫通する部分に近接する部分に設けられている場合に限る。）
			連動型防火ダンパーの熱感知器の位置
			連動型防火ダンパーの熱感知器との連動の状況
		特殊な構造の排煙設備の排煙口及び給気口の外観	排煙口及び給気口の大きさ及び位置
			排煙口及び給気口の周囲の状況
			排煙口及び給気口の取付けの状況
			手動開放装置の設置の状況
			手動開放装置の操作方法の表示の状況
		特殊な構造の排煙設備の排煙口の性能	排煙口の排煙風量
			中央管理方式による制御及び作動状態の監視の状況
			煙感知器による作動の状況
		特殊な構造の排煙設備の給気風道（隠蔽部分及び埋設部分を除く。）	給気風道の劣化及び損傷の状況
			給気風道の材質
			給気風道の取付けの状況
			防火区画及び防煙壁の貫通措置の状況
		特殊な構造の排煙	給気送風機の設置の状況

		点検項目	
		設備の給気送風機の 外観	給気風道との接続の状況
		特殊な構造の排煙 設備の給気送風機 の性能	排煙口の開放と連動起動の状況
			作動の状況
			電源を必要とする給気送風機の予備電源による作動の状況
			給気送風機の排煙風量
			中央管理方式による制御及び作動状態の監視の状況
		特殊な構造の排煙 設備の給気送風機 の吸込口	吸込口の設置位置
			吸込口の周囲の状況
			屋外に設置された吸込口への雨水等の防止措置の状況
2. 令第 123 条第 3 項第一号に規定 する付室及び令第 129 条の 13 の 3 第 3 項に規定する乗 降ロビー	令第 123 条第 3 項第一号に規 定する付室及び令第 129 条の 13 の 3 第 3 項に規定する乗 降ロビーに設ける排煙口及 び給気口	排煙機、排煙口及び給気口の作動の状況	
		給気口の周囲の状況	
3. 令第 126 条 の 2 第 1 項に規 定する居室等	可 動 防 煙 壁	手動降下装置の作動の状況	
		手動降下装置による連動の状況	
		煙感知器による連動の状況	
		可動防煙壁の材質	
		可動防煙壁の防煙区画	
		中央管理方式による制御及び作動状態の監視の状況	
4. 予備電源	自家用 発電装 置	自家用発電装置の 外観	自家用発電機室の防火区画貫通措置の状況
			発電機の発電容量
			発電機及び原動機の状況
			燃料油、潤滑油及び冷却水の状況
			空気槽の圧力
			セル始動用蓄電池の電解液及び電気ケーブルの接続の状況
			燃料及び冷却水の漏洩の状況
			自家用発電装置の取付けの状況
			屋内設置の場合の給排気の状況
			接地線の接続の状況
			絶縁抵抗
		自家用発電装置の 性能	電源の切替えの状況
			始動及び停止の状況
			運転の状況
			排気の状況
			コンプレッサー、燃料ポンプ、冷却水ポンプ等の補機類の 作動の状況
			計器類及びランプ類の指示及び点灯の状況
	エ ン ジ ン 直 結 の 排 煙 機	エンジン直結の排 煙機の外観	直結エンジンの設置の状況
			燃料油、潤滑油及び冷却水の状況
			セル始動用蓄電池の電解液及び電気ケーブルの接続の状況
			給気管及び排気管の取付けの状況
			Vベルト
			接地線の接続の状況
			絶縁抵抗
		エンジン直結の排 煙機の性能	始動及び停止の状況
			運転の状況
			計器類及びランプ類の指示及び点灯の状況

3. 非常用の照明装置

		点検項目	
1. 照明器具	非常用の照明器具	使用電球、ランプ等	
2. 電池内蔵形の蓄電池、電源別置形の蓄電池及び自家用発電装置	予備電源	予備電源への切替え及び器具の点灯の状況	
		予備電源の性能	
	照度	照度の状況	
	分電盤	非常用電源分岐回路の表示の状況	
	配線	配電管等の防火区画の貫通措置の状況（隠蔽部分及び埋設部分を除く。）	
3. 電源別置形の蓄電池及び自家用発電装置	配線	照明器具の取付けの状況及び配線の接続の状況（隠蔽部分及び埋設部分を除く。）	
		電気回路の接続の状況	
		接続部（ただし幹線分岐及びボックス内に限る。）の耐熱処理の状況	
		予備電源から非常用の照明器具間の配線の耐熱処理の状況（隠蔽部分及び埋設部分を除く。）	
	切替回路	常用の電源から蓄電池設備への切替えの状況	
		蓄電池設備と自家用発電装置併用の場合の切替えの状況	
4. 電池内蔵形の蓄電池	配線及び充電ランプ	充電ランプの点灯の状況	
5. 電源別置形の蓄電池	蓄電池	蓄電池室の外観	蓄電池室の防火区画等の貫通措置の状況
			換気の状態
			蓄電池の設置の状況
		蓄電池の性能	電圧
			電解液比重
			電解液の温度
		充電器	充電器室の防火区画等の貫通措置の状況
			キュービクルの取付けの状況
6. 自家用発電装置	自家用発電装置	自家用発電装置の外観	自家用発電機室の防火区画等の貫通措置の状況
			発電機の発電容量
			発電機及び原動機の状況
			燃料油、潤滑油及び冷却水の状況
			空気槽の圧力
			セル始動用蓄電池の電解液及び電気ケーブルの接続の状況
			燃料及び冷却水の漏洩の状況
			計器類及びランプ類の指示及び点灯の状況
			自家用発電装置の取付けの状況
			給排気の状態（屋内に設置されている場合に限る。）
			接地線の接続の状況
			絶縁抵抗
		自家用発電装置の性能	電源の切替えの状況
			始動及び停止の状況
音、振動等の状況			
排気の状態			
		コンプレッサー、燃料ポンプ、冷却水ポンプ等の補機類の作動の状況	

4. 給水設備及び排水設備

		調査項目		日常点検項目		
				耐火・準耐火	木造	
1. 飲料用の配管設備及び排水設備	飲料用配管及び排水配管（隠蔽部分及び埋設部分を除く。）	配管の取付けの状況		—	—	
		配管の腐食及び漏水の状況		●	●	
		配管が貫通する箇所の損傷防止措置の状況		—	—	
		継手類の取付けの状況		—	—	
		保温措置の状況		—	—	
		防火区画等の貫通措置の状況		—	—	
		配管の支持金物		—	—	
		飲料水系統配管の汚染防止措置の状況		—	—	
		止水弁の設置の状況		—	—	
		ウォーターハンマーの防止措置の状況		—	—	
		給湯管及び膨張管の設置の状況		—	—	
		2. 飲料水の配管設備	飲料用の給水タンク及び貯水タンク（以下「給水タンク等」という。）並びに給水ポンプ	給水タンク等の設置の状況		—
給水タンク等の通気管、水抜き管、オーバーフロー管等の設置の状況				—	—	
給水タンク等の腐食及び漏水の状況				●	—	
給水用圧力タンクの安全装置の状況				—	—	
給水ポンプの運転の状況				—	—	
給水タンク及びポンプ等の取付けの状況				—	—	
給湯設備（循環ポンプを含む。）	給湯設備（ガス湯沸器を除く。）の取付けの状況		—	—		
	ガス湯沸器の取付けの状況		—	—		
	給湯設備の腐食及び漏水の状況		—	—		
	ガス湯沸器の煙突及び給排気部の構造		—	—		
3. 排水設備	排水槽	排水槽のマンホールの大きさ		—	—	
		排水槽の通気の状況		—	—	
		排水漏れの状況		—	—	
		地下街の非常用の排水設備の処理能力及び予備電源の状況		—	—	
	排水再利用配管設備（中水道を含む。）	雑用水の用途		—	—	
		雑用水給水栓の表示の状況		—	—	
		配管の標識等		—	—	
		雑用水タンク、ポンプ等の設置の状況		—	—	
		消毒装置		—	—	
	その他	衛生器具	衛生器具の取付けの状況		—	—
		排水トラップ	排水トラップの取付けの状況		—	—
		阻集器	阻集器の構造、機能及び設置の状況		—	—
		排水管	公共下水道等への接続の状況		—	—
			雨水排水立て管の接続の状況		—	—
			排水の状況		—	—
			掃除口の取付けの状況		—	—
			雨水系統との接続の状況		—	—
			通気管の状況		—	—
			通気開口部の状況		—	—
			間接排水の状況		—	—
			屋内雑排水管、汚水管、雨水管の腐食及び漏水の状況		●	●

資料：公営住宅等日常点検マニュアル(国土交通省 2016(平成28)年8月)

(3) 電子データ（イメージ例）

○ 公共建築物点検シート

（p.0は、マニュアルのページを参照してください）

施設名（棟名）		市営住宅〇〇団地〇棟	
構造		鉄筋コンクリート造	
建築年（西暦）		〇〇〇〇	
点検日：〇〇〇〇年〇月〇日		点検者：〇〇 〇〇	
		調査結果 ※○・△・×等	該当箇所なし 写真 備考
1. 敷地・外構		P6・28	○：損傷がない □：わずかに損傷がある △：損傷がある ×：著しい損傷がある
①	敷地内の舗装などに大きなき裂・陥没、傾き、損傷はないか。	○	有・無
②	排水溝に排水不良や損傷はないか。	○	有・無
③	塀（補強コンクリートブロック等）などの壁に大きなき裂、破損、傾き等はないか。	○	有・無
④	門やフェンスに錆びや変形はないか。	○	有・無
⑤	外灯に傾き、ぐらつき、錆び、破損等はないか。	○	有・無
⑥	その他工作物（掲示板・掲揚台・駐輪場等）に損傷等はないか。	○	有・無
2. 建物躯体（構造別に実施）		P7・24	
(1-1) 鉄筋コンクリート造			
①	ひび割れがないか。（0.2mmを超えるもの）	○：ひび割れがない △：部分的にひび割れがある ×：広範にひび割れがある	
	東面	△	有・無 部分的にひび割れ有り
	西面	△	有・無 部分的にひび割れ有り
	南面	△	有・無 部分的にひび割れ有り
	北面	△	有・無 部分的にひび割れ有り

1/8

		調査結果 ※○・△・×等	該当箇所なし	写真	備考
②	剥離がないか。	○：剥離がない △：部分的に剥離がある ×：広範に剥離がある			
	東面	○	有・無		
	西面	○	有・無		
	南面	○	有・無		
	北面	○	有・無		
(1-2) 鉄骨造					
①	鉄骨に錆びはないか。	○：錆はない △：錆がある ×：腐食がある			
	柱	○	有・無		
	梁	○	有・無		
	小屋組み	○	有・無		
	筋交い	○	有・無		
②	鉄骨にき裂が入っていないか。 継手などのボルトが緩んだり、はずれているところはないか。 ブレース（筋交い）にゆがみはないか。	○：亀裂がなく継手がしっかり接合されている △：亀裂が見られる ×：ボルトの欠損や溶接部の劣化で継手の接合が十分でない			
	東面	○	有・無		
	西面	○	有・無		
	南面	○	有・無		
	北面	○	有・無		

2/8

○ 建物躯体の点検結果

(1) ひび割れ

評価基準	区分○：ひび割れが認められない＝劣化度：1.0 区分△：ひび割れが部分的に認められる＝劣化度：0.8 区分×：ひび割れが広範に認められる＝劣化度：0.5				
区分	東面	西面	南面	北面	備考
	△	△	△	△	各階で最もひび割れが多い階を記載（外壁は原則1階）
評価値	0.8				異なる評価結果が出た場合は、最低値を採用
特記事項					

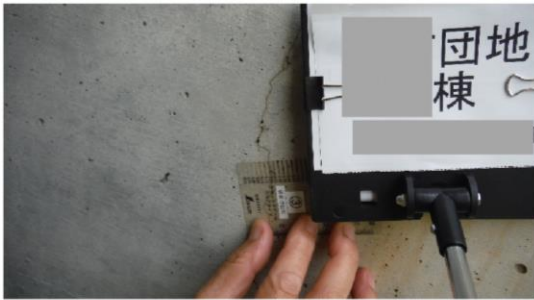
(2) 剥離

評価基準	区分○：モルタル、タイル等の剥離が認められない＝劣化度：1.0 区分△：モルタル、タイル等の剥離が部分的に認められる＝劣化度：0.8 区分×：モルタル、タイル等の剥離が広範に認められる＝劣化度：0.5				
区分	東面	西面	南面	北面	備考
	○	○	○	○	各階で最もひび割れが多い階を記載（外壁は原則1階）
評価値	1.0				異なる評価結果が出た場合は、最低値を採用
特記事項					

(3) 建物の傾き

評価基準	区分○：傾きなし＝劣化度：1.0 区分△：若干の傾きがみられる＝劣化度：0.8 区分×：明らかに傾いている＝劣化度：0.5				
区分	傾き				備考
	東	西	南	北	各階の四隅
	○	○	○	○	
評価値	1.0				異なる評価結果が出た場合は、最低値を採用
特記事項					

○ 現況・点検結果写真

施設名 市営住宅〇〇団地〇棟	
(1) 箇所名：全景（北東より）	(2) 箇所名：全景（南西より）
	
状態：	状態：
(3) 箇所名：壁	(4) 箇所名：階段室屋上
	
状態：ひび割れ（0.2mm）	状態：排水口つまり
(5) 箇所名：屋根	(6) 箇所名：屋根
	
状態：カラーベスト欠け、色落ち	状態：カラーベスト欠け、色落ち

(4) 計画修繕内容と周期

計画修繕の内容とその周期を示します。

表 計画修繕の内容と周期

推定修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	想定する修繕工事の仕様	修繕の目的					※本市における対応区分	
					安全性の確保	供給処理機能の維持	劣化の軽減	利便性の確保	美観の維持		
1. 屋根防水											
①屋上防水 (露出防水)	屋上・塔屋	修繕	12年	塗膜防水の上保護塗装（かぶせ方式）			○				1
		撤去・新設	24年	既存防水層全面撤去の上下地調整、露出アスファルト防水等			○				1
②傾斜屋根	屋根	補修	12年	下地調整の上保護塗装			○				1
		撤去・葺替	24年	既存屋根材を全面撤去の上下地補修、葺替え			○				1
③庇・笠木等防水	庇天端、笠木天端、パラベツト天端・アゴ、架台天端等	修繕	12年	高圧洗浄の下地調整、塗膜防水等			○				1
2. 床防水											
①バルコニー床防水	バルコニーの床（側溝、幅木を含む）	修繕	18年	高圧洗浄の上下地調整、塗膜防水等			○				1
②開放廊下・階段等床防水	開放廊下・階段の床（側溝、巾木を含む）	修繕	18年	高圧洗浄の上下地調整、塗膜防水等			○				1
3. 外壁塗装等											
①コンクリート補修	外壁、屋根、床、手すり壁、軒天（上げ裏）、庇等（コンクリート、モルタル部分）	補修	18年	ひび割れ、浮き、欠損、鉄筋の発錆、モルタルの浮き等の補修	○		○				1
②外壁塗装	外壁、手すり壁等	塗替	18年	高圧洗浄の上下地処理、仕上塗材塗り等	○		○		○		1
③軒天塗装	開放廊下・階段、バルコニー等の軒天（上げ裏）部分	塗替	18年	高圧洗浄の上下地処理、仕上塗材塗り等	○		○		○		1
④タイル張補修	外壁・手すり壁等	補修	18年	欠損、浮き、剥離、ひび割れの補修、洗浄	○		○		○		1
⑤シーリング	外壁目地、建具廻り、スリーブ廻り、部材接合部等	打替	18年	既存シーリング材を全面撤去の上、下地処理、打替え	○		○				1

※ 1：計画修繕・改善（スケジュールを決めて実施）で対応

2：経常修繕（点検結果に応じて実施）で対応

3：その他（空室になったら実施）で対応

推定修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	想定する修繕工事の仕様	修繕の目的					※本市における対応区分
					安全性の確保	供給処理機能の維持	劣化の軽減	利便性の確保	美観の維持	
4. 鉄部塗装等										
①鉄部塗装 (雨掛かり部分)	(鋼製) 開放廊下・階段、バルコニーの手すり	塗替	6 年	下地処理の上、塗装			○			1
	設備機器、立て樋・支持金物、架台、避難ハッチ、マンホール蓋、隔て板枠、物干金物等	塗替	6 年	下地処理の上、塗装			○			1
	自転車置場、遊具、フェンス	塗替	6 年	下地処理の上、塗装			○			1
②鉄部塗装 (非雨掛かり部分)	(鋼製) 住戸玄関ドア	塗替	6 年	下地処理の上、塗装			○			1
	(鋼製) 共用部分ドア、メーターボックス扉、手すり、照明器具、設備機器、配電盤類、屋内消火栓箱等	塗替	6 年	下地処理の上、塗装			○			1
③非鉄部塗装	(アルミ製・ステンレス製等) サッシ、面格子、ドア、手すり、避難ハッチ、換気口等	清掃	18 年	洗浄の上、コーティング			○			1
	(ボード、樹脂、木製等) 隔て板・エアコンスリーブ・雨樋等	塗替	18 年	下地処理の上、塗装			○			1
5. 建具・金物等										
①建具関係	住戸玄関ドア、共用部分ドア	点検・調整	12 年	動作点検、金物(丁番、ドアチェック等)の取替等	○					2
		取替	36 年	撤去又はかぶせ工法	○					2
	窓サッシ、面格子、網戸、シャッター	点検・調整	12 年	動作点検、金物(戸車、クレセント、ビート等)の取替等	○					2
		取替	36 年	撤去又はかぶせ工法	○					2
②手すり	開放廊下・階段、バルコニーの手すり	取替	36 年	全部撤去の上、アルミ製手すりに取替	○					2
③金物類 (集合郵便受等)	集合郵便受、掲示板等	取替	24 年	取替				○		2
	笠木、架台、マンホール蓋、階段ノンスリップ、避難ハッチ、タラップ、排水金物、室名札、立樋・支持金物、隔て板、物干金物、スリーブキャップ等	取替	24 年	取替	○					2
④金物類 (MB 扉等)	メーターボックスの扉、パイプスペースの扉等	取替	36 年	撤去又はかぶせ工法				○		2
6. 共用内部										
①共用内部	管理員室、集会室、内部廊下、内部階段等の壁、床、天井	張替・塗替	12 年	床・壁・天井の塗替、張替等					○	2
	エントランスホール、床、天井、	張替・塗替	12 年	床・壁・天井の塗替等					○	2

- ※ 1：計画修繕・改善（スケジュールを決めて実施）で対応
2：経常修繕（点検結果に応じて実施）で対応
3：その他（空室になったら実施）で対応

推定修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	想定する修繕工事の仕様	修繕の目的					※本市における対応区分
					安全性の確保	供給処理機能の維持	劣化の軽減	利便性の確保	美観の維持	
7. 給水設備										
①給水管	共用給水立て管専用給水枝管	取替	20年	硬質塩化ビニル管亜鉛メッキ鋼管		○				1
		取替	35年	硬質塩化ビニルライニング鋼管（コア継手）		○				1
		取替	40年	ステンレス鋼管		○				1
	水道メーター	取替	8年	支給品		○				1
②貯水槽	受水槽	取替	25年	FRP製		○				1
③給水ポンプ	加圧給水ポンプ	補修	8年	オーバーホール		○				1
		取替	15年			○				1
8. 排水設備										
①雑排水管（屋内）	共用雑排水立て管専用雑排水枝管	取替	20年	配管用炭素鋼鋼管		○				1
		取替	30年	タールエポキシ塗装鋼管排水用硬質塩化ビニルライニング鋼管排水用硬質塩化ビニル管耐火2層管		○				1
②污水管（屋内）	共用污水立て管専用污水枝管	取替	30年	配管用炭素鋼鋼管タールエポキシ塗装鋼管排水用硬質塩化ビニルライニング鋼管排水用硬質塩化ビニル管耐火2層管		○				1
		取替	50年	鋳鉄管		○				1
③排水管（屋外）	屋外排水管	取替	25年	排水用硬質塩化ビニル管		○				1
		取替	30年	ヒューム管		○				1
④雨水樋	立て樋	取替	30年	硬質塩化ビニル管		○				1
9. ガス設備										
①ガス管（屋内）	ガス管	取替	30年	配管用炭素鋼鋼管		○				1
	ガスメーター	取替	10年			○				1
②ガス管（屋外）		取替	20年	配管用炭素鋼鋼管		○				1
		取替	50年	被覆鋼管ポリエチレン管		○				1
10. 空調換気設備										
①換気設備	集会室、機械室、電気室換気扇、ダクト類、換気口、換気ガラリ	取替	15年			○				2
11. 電灯設備										
①電灯設備	共用廊下等の照明器具、配線器具、非常照明、避難口・通路誘導灯、外灯等	取替	15年			○	○			2
②配電盤類	配電盤・プルボックス等	取替	30年			○				2
③幹線設備	引込開閉器、幹線（電灯、動力）等	取替	30年			○				2

※ 1：計画修繕・改善（スケジュールを決めて実施）で対応
2：経常修繕（点検結果に応じて実施）で対応
3：その他（空室になったら実施）で対応

推定修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	想定する修繕工事の仕様	修繕の目的					※本市における対応区分
					安全性の確保	供給処理機能の維持	劣化の軽減	利便性の確保	美観の維持	
12. 情報・通信設備										
①情報・通信設備	電話配電盤（MDF）、中間端子盤（IDF）等	取替	30 年					○		2
②テレビ共聴設備	アンテナ、増幅器、分配機等 ※同軸ケーブルを除く	取替	15 年					○		2
③光ケーブル配線設備	住棟内ネットワーク	取替	15 年					○		2
④インターホン設備	インターホン設備、オートロック設備、住宅情報盤、防犯設備、配線等	取替	15 年					○		2
13. 外構・附属施設										
①外構	平面駐車場、車路・歩道等の舗装、側溝、排水溝	補修	20 年					○	○	2
	囲障（塀、フェンス等）、サイン（案内板）、遊具、ベンチ等	取替	20 年			○			○	2
	埋設排水管、排水桝等、 ※埋設給水管を除く	取替	20 年				○			2
②附属施設	自転車置場、ゴミ集積所	取替	20 年						○	2
	植栽	整備	20 年						○	2
14. 専用部分										
①住設機器	浴室ユニット	取替	25 年						○	3
②設備機器	分電盤	取替	15 年			○				3
	給湯・暖房器、バランス釜	取替	15 年						○	3
	換気扇	取替	20 年						○	3

※ 1：計画修繕・改善（スケジュールを決めて実施）で対応
2：経常修繕（点検結果に応じて実施）で対応
3：その他（空室の時点で実施）で対応

出典：公営住宅等長寿命化計画策定指針（平成28年8月改定）

5. ライフサイクルコストの算出詳細

(1) LCCの算出の基本的な考え方

国指針において長寿命化型改善事業を実施する団地については、効率的・効果的な長寿命化の取組みであることを確認する必要があるため、ライフサイクルコスト（LCC）縮減効果を算出します。

LCCの算出については、これまでに実施してきた長寿命化型改善事業に加え、本計画に基づく長寿命化型改善事業を実施する場合と、実施しない場合、それぞれの場合について評価期間中に要するコストを算出し、住棟単位で年あたりのコスト比較を行います。比較は、LCC（計画前）からLCC（計画後）差し引くことによって行い、結果がプラスの値であれば改善による縮減効果があると判断できます。

$$\text{LCC縮減効果} = \text{LCC(計画前)} - \text{LCC(計画後)}$$

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

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

また、現時点以後、将来に発生するコスト（将来の改善費、修繕費、除却費）については、社会的割引率4%/年を適用して現在価値化します。

現在価値化の算出式は次のとおりです。

現時点以後の経過年数a年における「将来の改善費、修繕費、除却費」bの現在価値＝b×c

a：現時点以後の経過年数

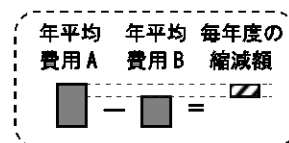
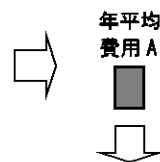
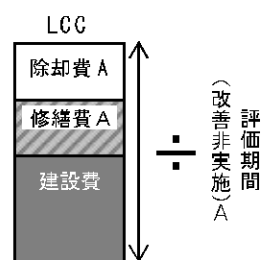
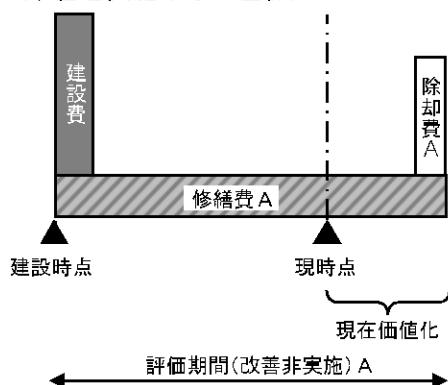
b：将来の改善費、修繕費、除却費

c：現在価値化係数 $c = 1 \div (1 + d)^a$

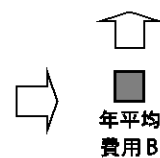
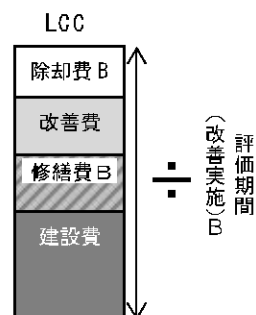
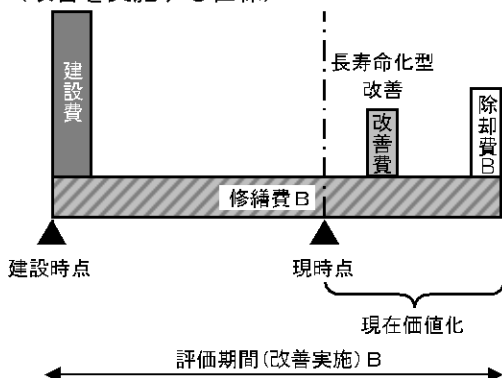
d：社会的割引率（0.04（4%））

図 LCC算出イメージ

(改善を実施しない住棟)



(改善を実施する住棟)



(2) LCCの算出

LCCの算出の条件と結果を以下に示します。

対象となる団地、住棟のいずれも、年平均のLCC縮減額がプラスの値となっており、改善によるLCC縮減効果があると判断できました。

表 LCC算定結果

団地名	号棟	棟数	戸数	建設年度	構造階数	計画前LCC (千円/年・棟)	計画後LCC (千円/年・棟)	LCC縮減効果 (千円/年・棟)
広岡	A	1	18	1980 (S55)	中層耐火 3	4,354	4,144	210
	B	1	18	1981 (S56)	中層耐火 3	4,703	4,521	182
	C	1	18	1989 (H1)	中層耐火 3	3,928	3,786	142
旭ヶ丘	A	1	18	1987 (S62)	中層耐火 3	4,576	4,384	191
	B	1	12	1986 (S61)	中層耐火 3	3,150	3,012	138
田町	B	1	12	1996 (H8)	中層耐火 3	3,406	3,136	270
	C	1	12	1999 (H11)	中層耐火 3	3,489	3,194	295
再開発駅前	—	1	20	1980 (S55)	中層耐火 5	4,838	4,481	357
再開発広岡	—	1	18	1982 (S57)	中層耐火 3	4,670	4,437	232

端数処理の関係上、計画前LCCと計画後LCCの差がLCC縮減効果の値と一致しない場合があります。

表 LCC算定の仮設定条件

①計画前の活用期間	長寿命化改善を実施しない場合、中層耐火は70年まで活用できるものとする。
②計画後の活用期間	長寿命化改善により、中層耐火は80年まで活用できるものとする。
③改善項目および工事単価	上記②の活用期間を実現するために実施する長寿命化改善工事の項目として、給排水・ガス配管改善、屋上防水・外壁塗装を想定する。工事単価は、過去の実績等より、屋上防水・外壁塗装：1,200,000円/戸、給水管、給湯管改善：300,000円/戸、排水設備改善：400,000円/戸、ガス設備：150,000円/戸とする。除却：2,160,000円/戸とする。

表 改善項目

項目	単価 円/戸	改善実施時点の経過年数								再開発 駅前	再開発 広岡
		広岡			旭ヶ丘		田町				
		A	B	C	A	B	B	C			
屋上防水	300,000	55	55	48	53	53	45	42	50	56	
外壁塗装等	900,000	55	55	48	53	53	45	42	50	56	
給水管、給湯管	300,000	45	45	42	42	42	38	35	44	45	
排水設備	400,000	45	45	42	42	42	38	35	44	45	
ガス設備	150,000	45	45	42	42	42	－	－	44	45	
計	2,050,000	－									

表 計画前モデル

項目		単位	費用等								再開発 駅前	再開発 広岡
			広岡			旭ヶ丘		田町				
			A	B	C	A	B	B	C			
①	評価期間(改善非実施)A	年	70	70	70	70	70	70	70	70	70	
②-1	修繕費A1(現時点まで)	百万円	5.49	6.04	3.62	4.22	4.95	3.51	2.45	5.49	5.91	
②-2	修繕費A2(現時点から評価期間 A まで)現在価値化)	百万円	2.20	2.56	3.16	3.85	3.47	4.18	5.08	2.20	2.59	
②	修繕費A	百万円	7.69	8.60	6.78	8.07	8.42	7.69	7.53	7.69	8.50	
③	建設費(推定再建築費)	百万円	8.55	9.02	8.01	9.20	9.41	11.80	12.50	8.55	9.02	
④-1	除却費	百万円	2.16	2.16	2.16	2.16	2.16	2.16	2.16	2.16	2.16	
④-2	除却費の現在価値化係数		0.32	0.31	0.23	0.24	0.25	0.17	0.15	0.32	0.30	
④	除却費B(現在価値化)	百万円	0.69	0.67	0.49	0.53	0.55	0.37	0.33	0.69	0.64	
⑤	計画前LCC ((②+③+④)÷①)	百万円/戸・年	0.24	0.26	0.22	0.25	0.26	0.28	0.29	0.24	0.26	

表 計画後モデル

項目		単位	費用等								再開発 駅前	再開発 広岡
			広岡			旭ヶ丘		田町				
			A	B	C	A	B	B	C			
⑥	評価期間(改善実施)B	年	80	80	80	80	80	80	80	80	80	
⑦-1	修繕費B2(現時点から評価期間Bまで)(現在価値化)	百万円	2.76	3.27	3.62	4.43	4.08	4.65	5.52	2.76	3.27	
⑦-2	既の実施した長寿命化型改善のうち計画修繕費相当分(現在価値化)	百万円	0.65	0.60	0.52	0.57	0.58	0.65	0.69	0.14	0.58	
⑦-3	長寿命化型改善のうち計画修繕費相当分(現在価値化)	百万円	1.09	0.94	0.72	0.84	0.90	0.76	0.80	1.19	0.89	
⑦	累積修繕費B (②-1+⑦-1-⑦-2-⑦-3)	百万円	6.51	7.77	6.00	7.23	7.55	6.75	6.47	6.92	7.71	
⑧-1	既に行った長寿命化型改善費	百万円	1.25	1.32	1.17	1.45	1.45	1.13	1.13	0.34	1.17	
⑧-2	既に行った長寿命化型改善費(現在価値化)	百万円	1.46	1.49	1.27	1.51	1.51	1.13	1.13	0.38	1.27	
⑧-3	長寿命化型改善費	百万円	2.05	2.05	2.05	2.05	2.05	1.90	1.90	2.05	2.05	
⑧-4	長寿命化型改善費(現在価値化)	百万円	1.42	1.36	1.21	1.19	1.24	0.97	0.97	1.60	1.29	
⑧	長寿命化型改善費合計(現在価値化)(⑧-2+⑧-4)	百万円	2.88	2.85	2.48	2.70	2.75	2.10	2.10	1.98	2.56	
⑨	建設費(推定再建築費)	百万円	8.55	9.02	8.01	9.20	9.41	11.80	12.50	8.55	9.02	
⑩-1	除却費	百万円	2.16	2.16	2.16	2.16	2.16	2.16	2.16	2.16	2.16	
⑩-2	除却費の現在価値化係数		0.22	0.21	0.15	0.16	0.17	0.12	0.10	0.22	0.20	
⑩	除却費B(現在価値化)	百万円	0.47	0.45	0.33	0.36	0.37	0.25	0.22	0.47	0.43	
⑪	計画後LCC ((⑦+⑧+⑨+⑩)÷⑥)	百万円/戸・年	0.23	0.25	0.21	0.24	0.25	0.26	0.27	0.22	0.25	

表 LCC縮減効果

項目		単位	費用等								再開発 駅前	再開発 広岡
			広岡			旭ヶ丘		田町				
			A	B	C	A	B	B	C			
⑫	年平均縮減額 (⑤－⑪)	千円／戸・年	11.67	10.10	7.91	10.62	11.52	22.49	24.58	17.84	12.92	
⑬	住棟当たりの年平均縮減額 (⑫×戸数)	千円／棟・年	210.10	181.71	142.33	191.09	138.27	269.93	294.91	356.90	232.49	

6. 市営住宅等の整備手法別事業収支の概算

ここでは、住宅供給の代表的な手法である直接建設と借上（新築）、住宅を所有しない手法である家賃補助の3つの手法について、手法別に70年間の事業収支の概算を算出します。
なお、国等の補助は収支に含めず比較するものとします。

（1）事業収支検討のための条件設定

	直接建設	借上（新築）※1	家賃補助※2
立地	市営団地の余剰地約 1,000 m ²		市内
住戸タイプ・戸数	3DK（65 m ² ） 12戸想定		12戸
入居者家賃	応能応益家賃		市場家賃
入居者割合 （想定）	1分位:75.0% 4分位:2.5% 7分位:3.0%	2分位:5.0% 5分位:2.5% 8分位:3.5%	3分位:2.5% 6分位:6.0%
入居率	95%		100%
住棟タイプ	中層耐火3階/片廊下型		—
戸当たり建設費 【千円/戸】	17,930		—
地方債	建設費のみ地方債を利用 金利0.5%、25年間償還。	—	—
EV設置費 【千円/基】	10,500		—
近傍同種家賃※3 【円/戸月】	103,900		—
修繕費※4	修繕費乗率で算出	管理費に含む	—
管理費 【円/戸月】	—	56,000	—
駐車場収入 【円・年/台】	3,000	—	—
借上料	—	近傍同種家賃	—
家賃補助額 【円/戸月】	—		15,000

※1 20年間の賃貸契約、契約期間満了後、再契約ありの想定

※2 一世帯の補助は最長36ヶ月。ただし、試算では36ヶ月終わると新しい世帯に補助を出す前提。

※3 初年度の値

※4 ライフサイクルコスト（LCC）算定プログラムより、経過年数に応じた修繕費乗率に応じて見込む。

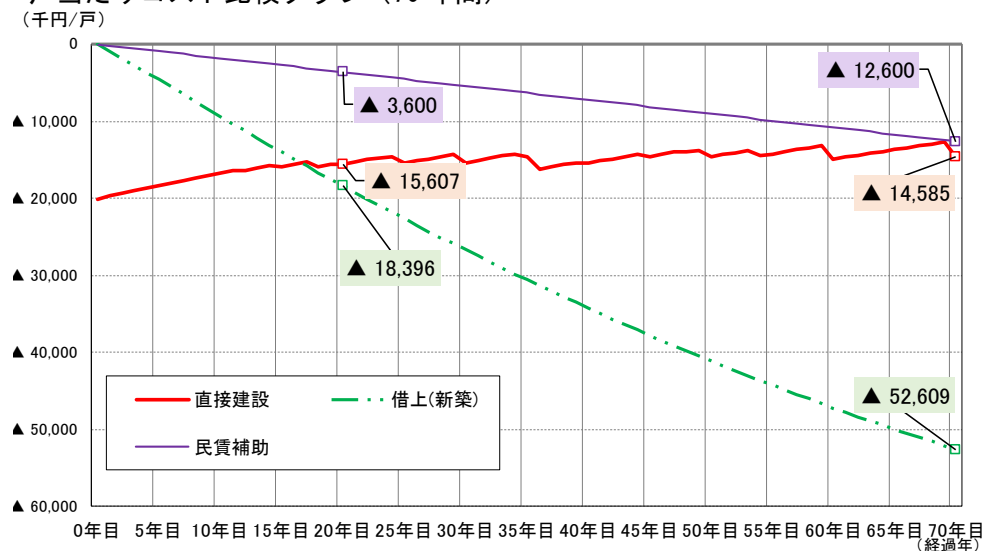
(2) 試算結果

70 年間のコスト比較の結果を以下に示します。

表 戸当たりコスト比較 (70 年間)

			直接建設	借上	家賃補助
歳入	建設時	建設費等補助金	-	-	-
		地方債	18,805	-	-
	供用時	国費(屋上・外壁・EV)	-	-	-
		家賃(入居者)	22,630	22,630	-
		家賃低廉化等補助金	-	-	-
		駐車場収入	2,394	-	-
歳入計		43,829	22,630	0	
歳出	建設時	事業費(EV含)	18,805	-	-
	供用時	地方債償還	20,052	-	-
		借上料	-	71,320	-
		修繕費(屋上・外壁・EV)	3,962	-	-
		修繕費等	13,429	-	-
		管理費	-	3,920	-
		家賃補助	-	-	12,600
	除却時	除却費	2,167	-	-
歳出計		58,414	75,240	12,600	
収支		-14,585	-52,609	-12,600	
地方債残高		-	-	-	
地方債残高-累積剰余		-14,585	-	-	

図 戸当たりコスト比較グラフ (70 年間)



70 年間の比較では 1 戸当たり、直接建設は約 14,585 千円、借上は 52,609 千円、家賃補助は 12,600 千円のコストが発生する結果となりました。借上コストは 17 年目に直接建設を上回り、家賃補助コストは 70 年間、直接建設を下回る結果となりました。

以上のことから、施設を直接所有することなく、需要の変動に柔軟に対応が可能で、長期的にもコストが抑えられる家賃補助制度が最も適切な手法であるという結果となりました。

このページは空白です。

袋井市公営住宅等長寿命化計画

2021 年（令和 3 年）1 月策定・3 月公表

2023 年（令和 5 年）3 月修正