

三島市公営住宅等長寿命化計画

改定 令和6年1月

(改定 令和4年3月)

(改定 令和3年4月)

(改定 令和3年3月)

三島市計画まちづくり部住宅政策課

目次

第1章 計画の目的と位置づけ	4
1. 背景.....	4
2. 目的.....	4
3. 計画の位置づけ.....	4
4. 計画期間.....	4
5. 計画策定の手順.....	5
第2章 現況の把握	6
1. 本市の住宅事情.....	6
(1) 人口及び世帯の動向.....	6
(2) 住宅の状況.....	8
2. 市営住宅の現況.....	11
(1) 住宅の状況.....	11
(2) 市営住宅入居者の状況.....	18
(3) 応募の状況.....	19
(4) 改修・点検の状況.....	21
3. 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.....	23
(1) 人口推計.....	23
(2) 世帯数の推計.....	23
(3) 「著しい困窮年収未満の世帯数」の推計.....	24
(4) ストック量の推計.....	25
4. 市営住宅の整備・活用に係る課題.....	27
(1) 長期的な視点での計画的な修繕・管理の実施.....	27
(2) 居住性の向上.....	27
(3) ユニバーサルデザインの促進.....	27
(4) 効率的な修繕・改善事業の実施.....	27
(5) 長期的な需要への対応.....	27
第3章 長寿命化に関する基本方針	28
(1) 市営住宅等ストックの状況把握及び日常的な維持管理の方針.....	28
(2) 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.....	28
(3) 市営住宅ストックの有効活用や集約・複合化の可能性に関する方針.....	28
第4章 公営住宅等長寿命化計画の対象と事業方策の検討	29
1. 対象.....	29
2. 事業手法の選定.....	30
(1) ストック活用手法の選定手順.....	30
(2) 事業手法の選定.....	31
第5章 長寿命化実施方針	46

1.	点検の実施方針	46
2.	計画修繕の実施方針	46
3.	改善事業の実施方針	46
	(1) 居住性向上型	46
	(2) 福祉対応型	47
	(3) 安全性確保型	47
	(4) 長寿命化型	47
4.	建替事業の実施方針	48
	(1) 集約建替えによる土地の高度利用	48
	(2) 入居世帯を考慮した型別供給・世代間バランス	48
	(3) 居住者負担の軽減に配慮した建替えローテーションの検討	48
	(4) コミュニティの形成	48
	(5) PPP、PFI 等の活用による多様な事業方式の検討	48
第6章	長寿命化のための事業実施予定一覧	49
第7章	ライフサイクルコスト縮減効果の検証	54
1.	新規及び建替住宅の LCC	54
2.	長寿命化型改善の LCC	54

第1章 計画の目的と位置づけ

1. 背景

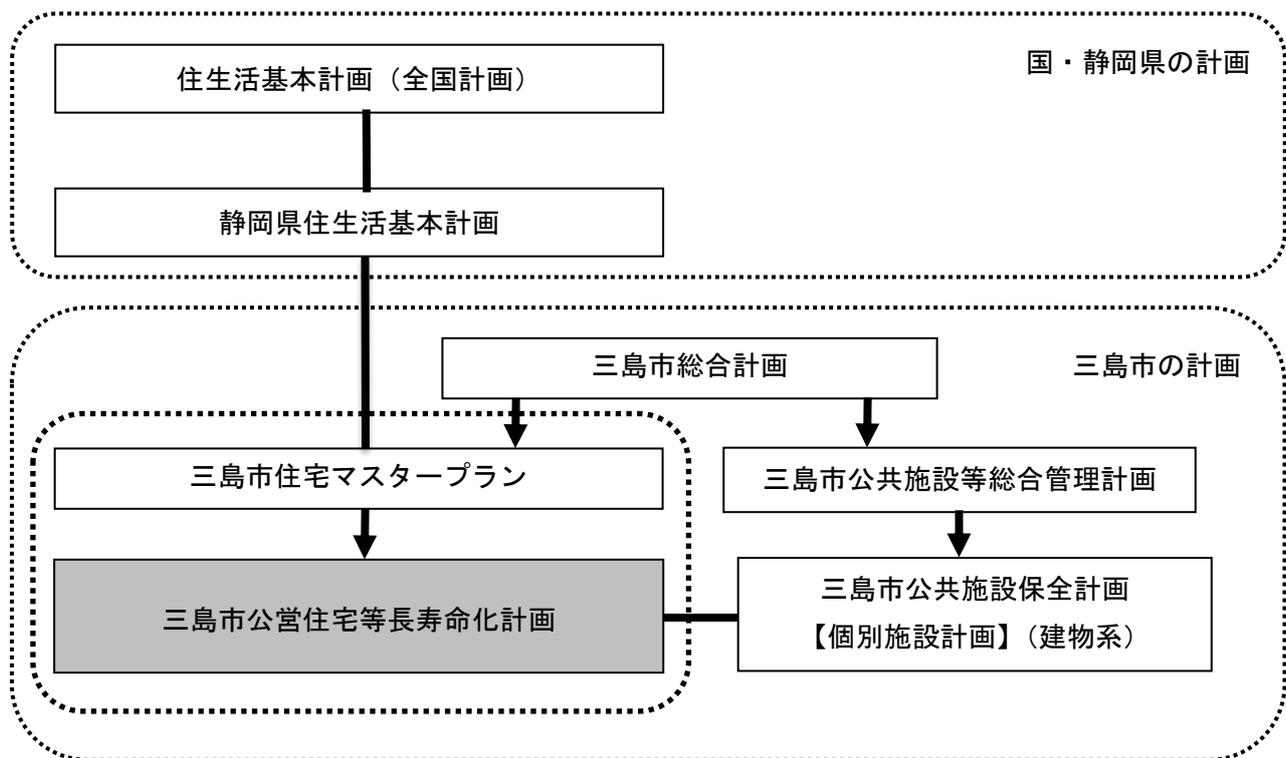
本市では、平成23年度に「三島市公営住宅等長寿命化計画」を策定し、市営住宅を計画的に維持管理し10年が経過しました。これまでに、国による「公営住宅等長寿命化計画策定指針」が平成28年に改定され、現行の計画の改定が求められる中、人口減少や少子高齢化の進行、空き家の増加、ファシリティマネジメントの推進等により、本市を取り巻く環境は変化しています。

2. 目的

本計画は、安全で快適な住まいを継続的に確保するため、予防保全的な観点から市営住宅等ストックの修繕や改善の計画を定め、長期的な維持管理を実現するとともに、長寿命化による更新コストの削減と事業量の平準化を図ることを目的とします。

3. 計画の位置付け

本計画は、「住生活基本計画（全国計画）」、「静岡県住生活基本計画」、をふまえ「第5次三島市総合計画」、「三島市住宅マスタープラン（三島市住生活基本計画）」の市上位計画との整合を図りつつ、「三島市公共施設等総合管理計画」、「三島市公共施設保全計画【個別施設計画】（建物系）」に定める方針を実現するため、市営住宅の長寿命化を図る具体的な方策を定めた計画です。



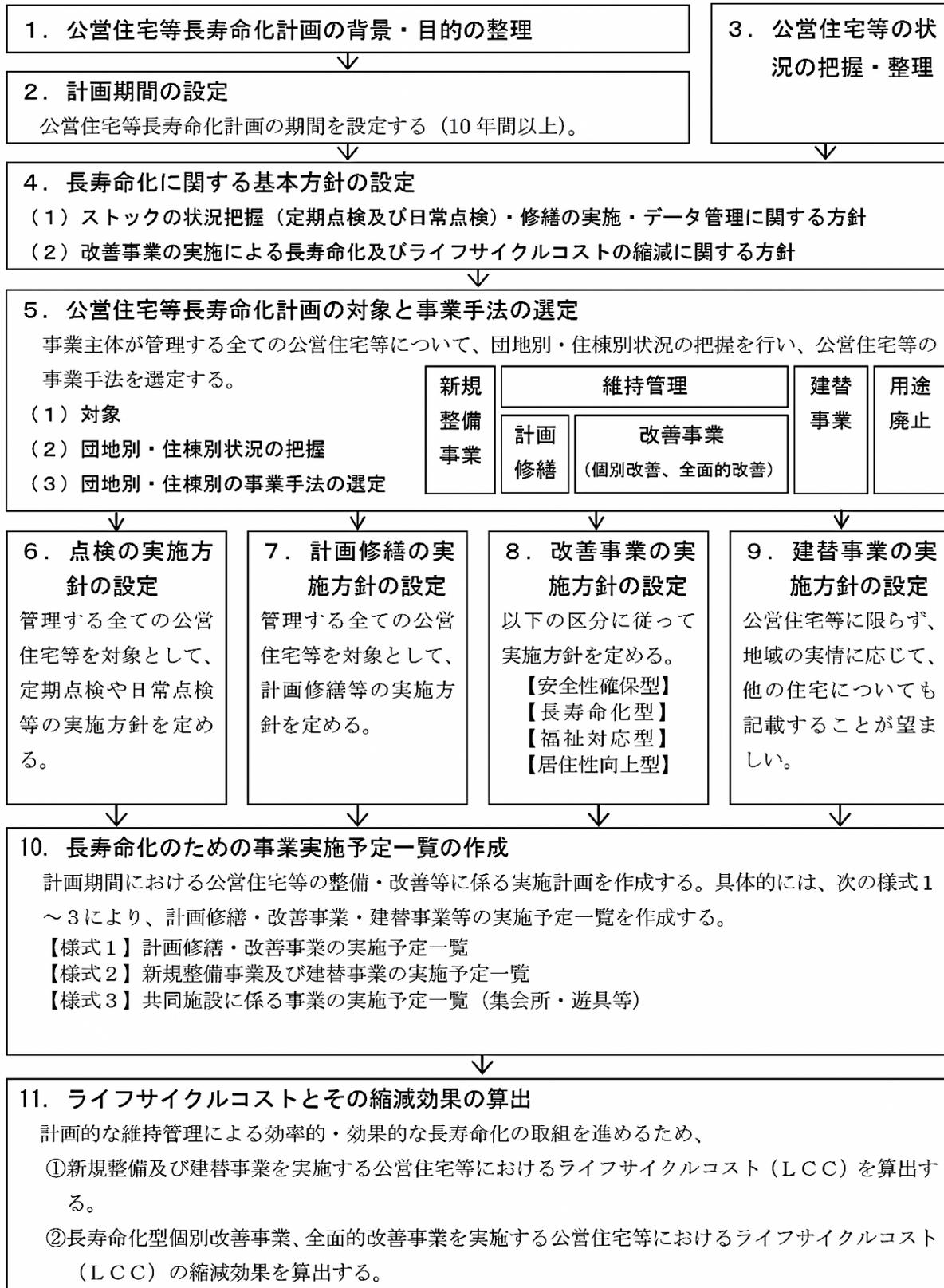
4. 計画期間

- ・本計画の期間は令和3年度から令和12年度までの10年間とします。
- ・計画内容は、社会情勢の変化、事業の進捗状況等に応じて適宜見直しを行います。

5. 計画策定の手順

本計画は、「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定平成 28 年 8 月）」に示された下記の策定フローに準じて策定します。

図 公営住宅等長寿命化計画の策定フロー



出典：公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定平成 28 年 8 月）

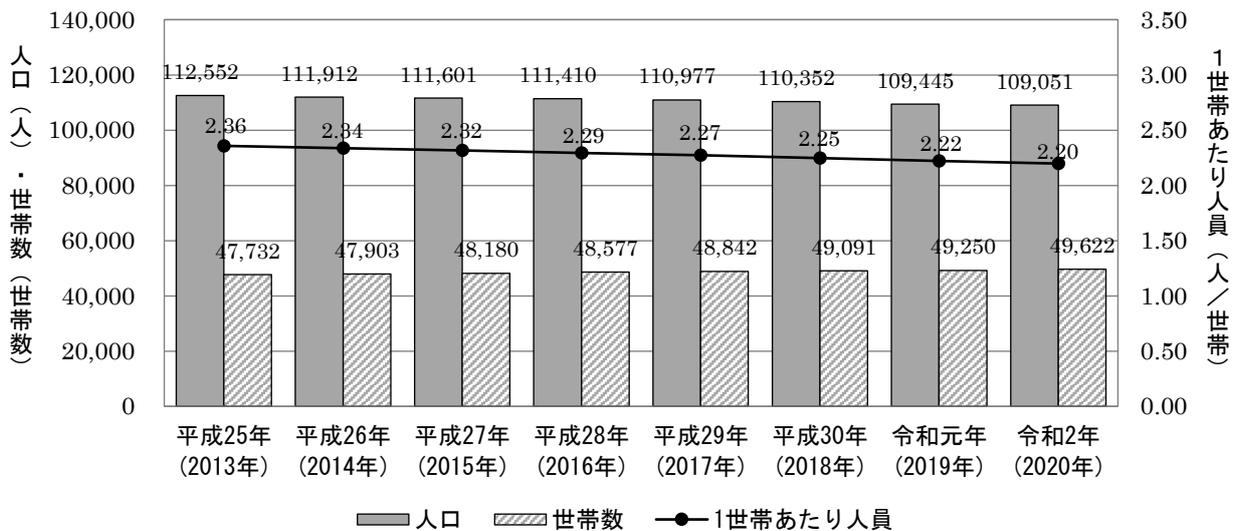
第2章 現況の把握

1. 本市の住宅事情

(1) 人口及び世帯の動向

① 人口・世帯の推移

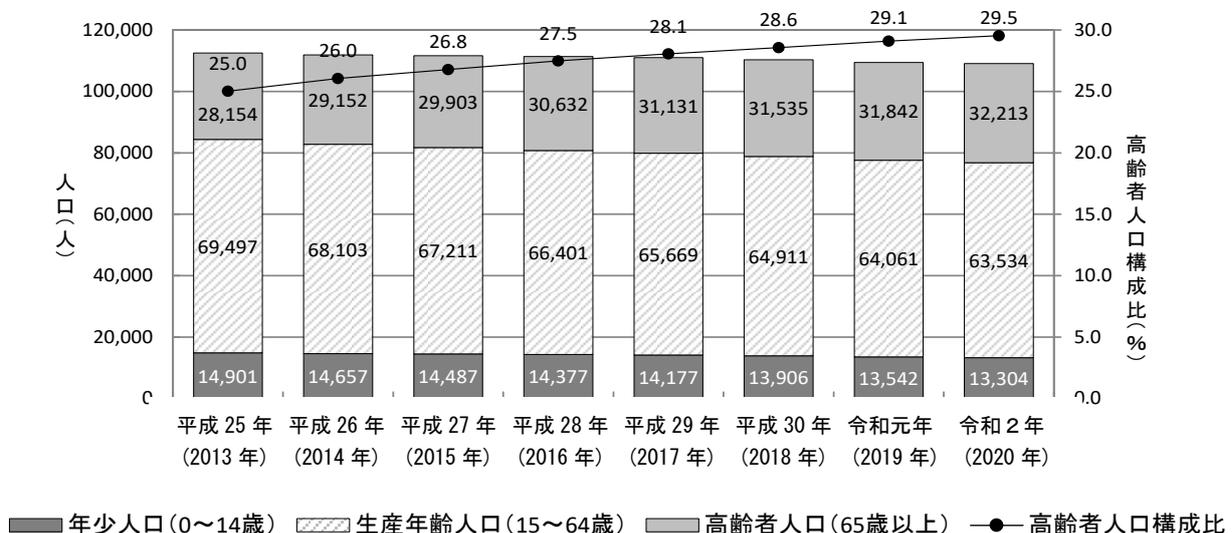
人口は令和2年12月末現在、109,051人となっており、平成25年以降常に減少傾向にあります。一方、世帯数は令和2年12月末現在、49,622世帯となっており、過去10年間常に増加傾向にあります。そのため、1世帯あたり人員は減少傾向にあり、令和2年12月末現在、2.20人/世帯であり、世帯人員の少ない世帯が増加しています。



資料：住民基本台帳及び外国人登録による（各年12月末現在）

② 年齢3区分別人口の推移

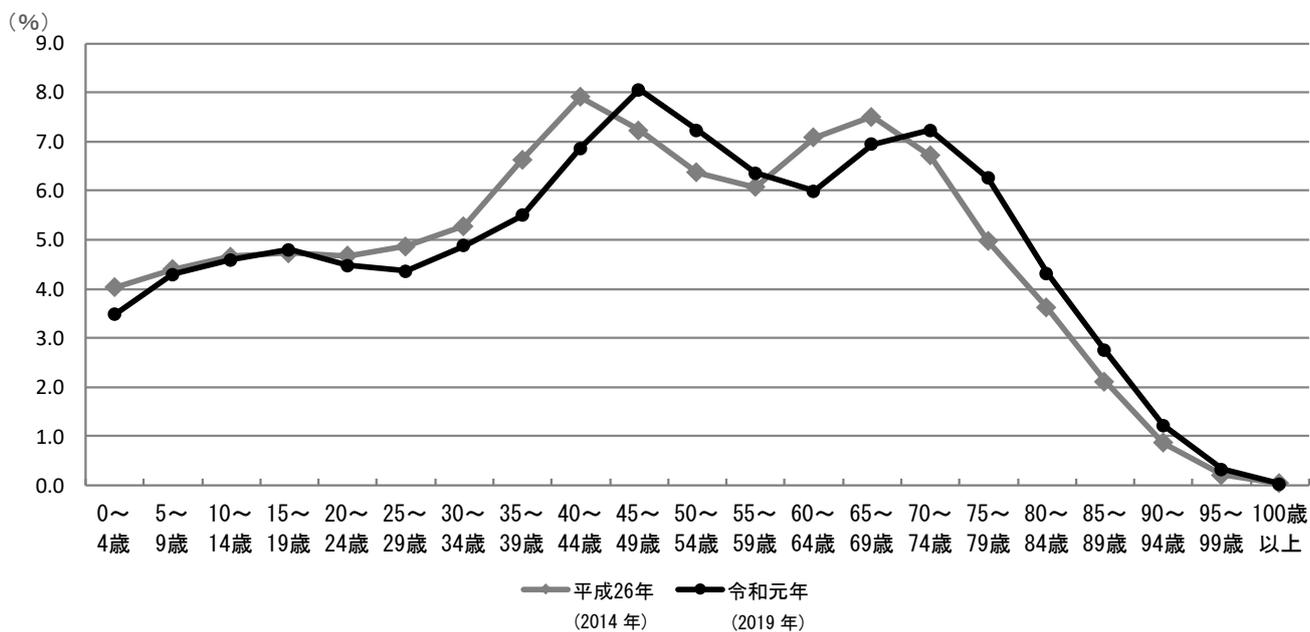
年齢3区分別に人口の推移をみると、年少人口（0～14歳）、生産年齢人口（15～64歳）は平成25年以降減少傾向にあるのに対し、高齢者人口（65歳以上）は増加傾向となっています。そのため、高齢者人口構成比も増加傾向にあり、令和2年12月末現在、29.5%となっています。



資料：住民基本台帳及び外国人登録による（各年12月末現在）

③ 5歳階級別人口の推移

5歳階級別人口割合の推移をみると、45～54歳、70歳以上で増加傾向となっています。また、20～39歳では特に減少傾向が大きくなっています。



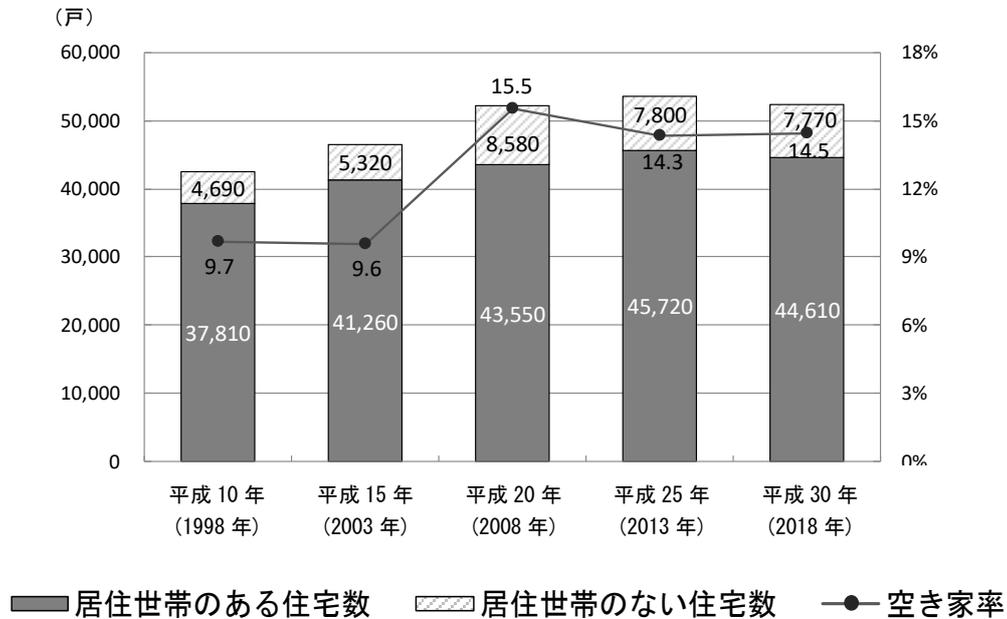
資料：住民基本台帳及び外国人登録による（各年12月末現在）

(2) 住宅の状況

① 住宅戸数の推移

平成30年現在、住宅総数は52,380戸で、そのうち居住世帯のある住宅数が44,610戸、居住世帯のない住宅数が7,770戸となっています。

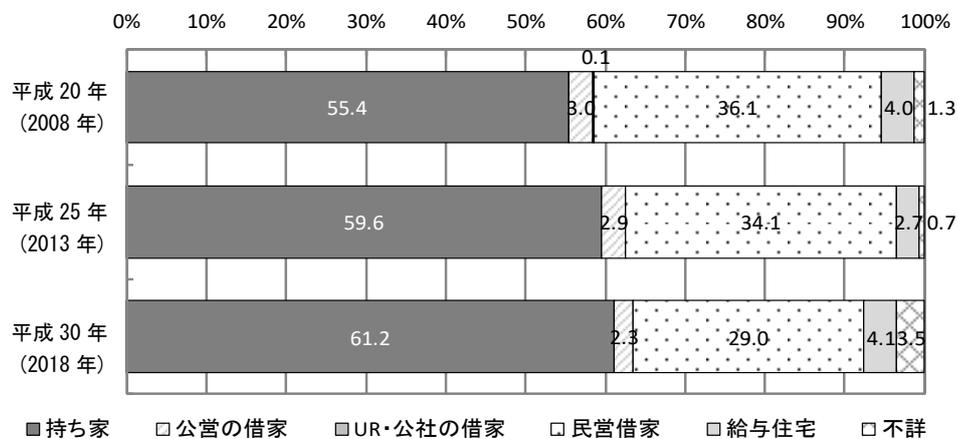
住宅総数の推移をみると、平成10年から25年は増加傾向にあったものの、平成25年から30年にかけて若干の減少傾向となっています。また、空き家の割合は平成20年以降15%前後で推移しており、平成30年は14.5%となっています。



資料：住宅・土地統計調査

② 住宅の所有関係の推移

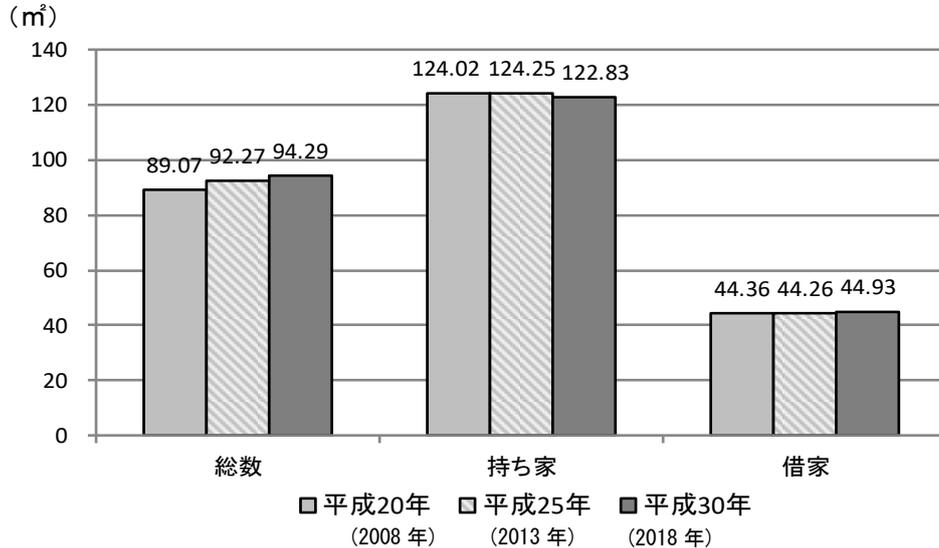
所有関係別住宅数の割合をみると、平成30年現在、持ち家は61.2%、民営借家は29.0%であり、持ち家の割合は増加傾向、民営借家の割合は減少傾向となっています。



資料：住宅・土地統計調査

③ 1住宅当たり延べ面積の推移

1住宅当たり延べ面積は、平成30年現在、借家の平均が44.93㎡、持ち家の平均が122.83㎡と持ち家の面積が大きくなっています。1住宅当たり延べ面積の推移をみると、持ち家・借家それぞれの面積について、ほとんど変動は見られません。

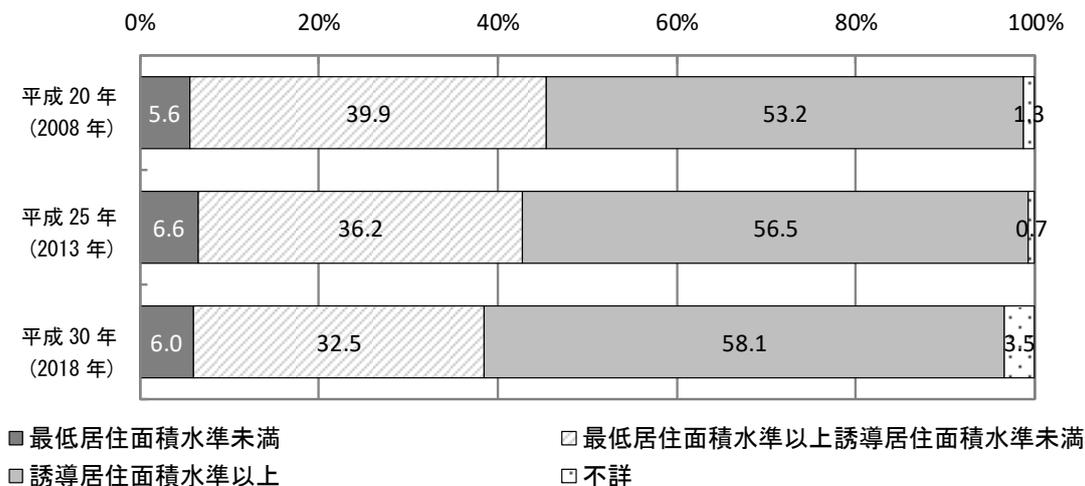


資料：住宅・土地統計調査

④ 居住面積水準の推移

居住面積水準については、平成30年現在、最低居住面積水準未满是6.0%となっており、9割以上の住宅が最低居住面積水準以上となっています。

居住面積水準の推移をみると、平成25年から30年にかけては、最低居住面積水準未満、最低居住面積水準以上、誘導居住面積水準未満の割合が減少している一方、誘導居住面積水準以上の住宅の割合が増加しています。

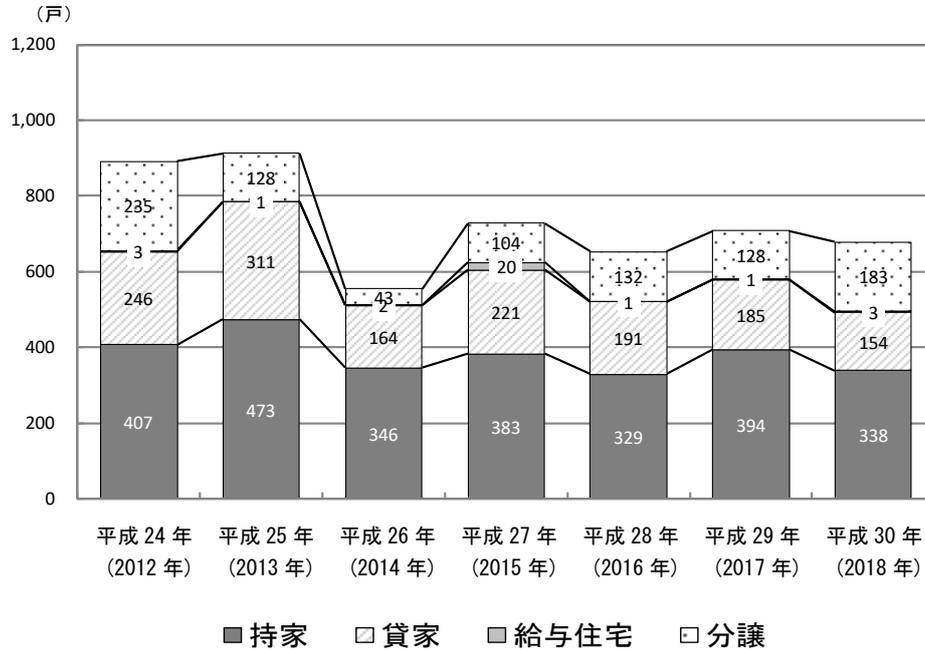


資料：住宅・土地統計調査

⑤ 住宅の着工状況

新設着工住宅の推移をみると、平成27年以降は600～800戸の間で推移しています。

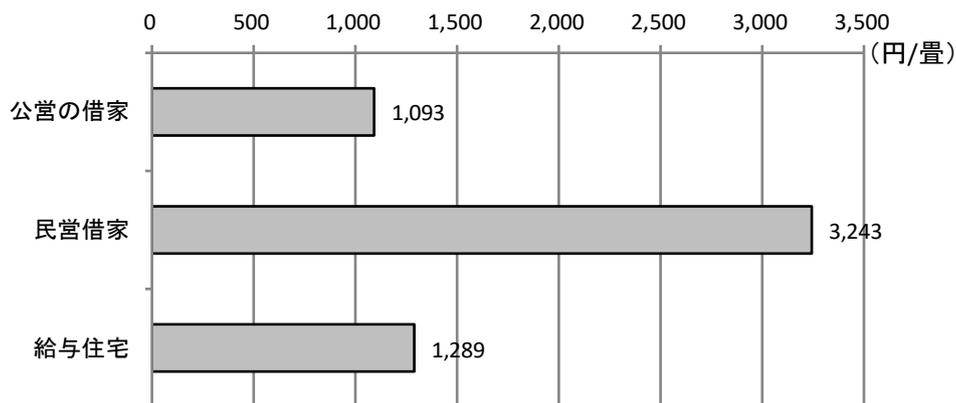
平成30年の着工戸数は持家が338戸、貸家が154戸、分譲が183戸であり、平成29年から30年にかけては、分譲住宅のみ増加しています。



資料：住宅着工統計

⑥ 借家の家賃

所有関係別1畳あたり家賃をみると、「民営借家」は3,243円/畳、「公営の借家」は1,093円/畳となっており、1畳あたり2,000円以上の差が生じています。



資料：平成30年住宅・土地統計調査

2. 市営住宅の現況

(1) 住宅の状況

① 市営住宅の概要

令和2年12月1日現在、市営住宅は、13団地734戸を管理しています。また、全ての団地が、RC造となっています。

■市営住宅一覧表

住宅名	棟名	竣工年月 [改善年月]	構造 階数	敷地面積 (m ²)	申込 人数	管理 戸数	内訳 【() 内は戸数】	専有面積 (m ²)	間取り	
谷田	—	H16(2004).2	RC造 3階	2,107.9	1名	12		40.4	1K	
					2名	6		54.0	2DK	
						6		54.5	2DK	
						3名～	3		75.5	3LDK
梅名西	A	H5(1993).7	RC造 3階	2,469.89	2名～	6		64.1	3LDK	
						6		64.1	3LDK	
	1	車椅子対応(1)				63.1	2LDK			
	9					64.1	3LDK			
	5					66.5	3LDK			
B	H6(1994).7	1	車椅子対応(1)	63.1	2LDK					
		9		64.1	3LDK					
梅名北	A	H2(1990).3	RC造 3階	5,016.28	2名～	1	車椅子対応(1)	58.7	2LDK	
						5		58.7	3DK	
	B	H3(1991).2				12		58.7	3DK	
						6		58.7	3DK	
	C	H4(1992).2				6		61.3	3DK	
						1	車椅子対応(1)	61.3	2LDK	
	D	H5(1993).3				1	身障者対応(1)	61.3	3DK	
						10		63.9	3DK	
徳倉	A	H7(1995).6	RC造 3階	2,679.98	1名 1名～	2		35.5	1DK	
						8		54.9	2DK	
	B	H8(1996).3	RC造 2階			1名	2		35.5	1DK
						1名～	5		54.9	2DK
	C	H9(1997).3	1名			2		35.5	1DK	
			1名～			1	車椅子対応(1)	54.1	2DK	
			1名～			4		54.1	2DK	
日の出町	A	S62(1987).3	RC造 4階	6,176.93	1名～ 2名～	8		54.5	2DK	
						8		66.7	3DK	
	B	S63(1988).7				12		54.5	2DK	
						12		66.7	3DK	
	C	H元(1989).8				1名～	8		54.5	2DK
						2名～	8		66.7	3DK
	D					2名～	16		62.7	3DK
千枚原	A	H10(1998).3	RC造 3階	2,158.64	1名 1名～ 2名～	4		32.3	1DK	
						6		50.4	2DK	
						4		63.2	3DK	
	B	H11(1999).3				1名	4		32.3	1DK
						1名～	12		50.4	2DK
						1名～	4		63.2	3DK

住宅名	棟名	竣工年月 [改善年月]	構造 階数	敷地面積 (㎡)	申込 人数	管理 戸数	内訳 【()内は戸数】	専有面積 (㎡)	間取り
藤代	A	H20(2008).3	RC造 5階	5,800.75	1名	1	車椅子対応 (1)	38.5	1K
						19		38.5	1K
					2名	15	車椅子対応 (1)	55	2DK
	3名～	10			67.6	3DK			
	N	S45(1970).2	RC造 4階		1名～	24		33.7	2DK
S	S44(1969).3	1名～		24		33.7	2DK		
光ヶ丘	A	S46(1971).3 [H24(2012).8]	RC造 5階	5,994.1	1名	8		37.3	1DK
						8		38.4	1DK
					2名	8		46.4	2DK
					3名～	2		61.5	3DK
	B	S46(1971).12 [H25(2013).7]			1名	1	車椅子対応 (1)	40.7	1R
						7	身障者対応 (1)	40.7	1DK
					8		42.1	1DK	
					2名	8		50.2	2DK
					3名～	2		66.8	3DK
					2		66.2	3DK	
	C	S47(1972).12 [H26(2014).7]			1名	8		41.6	1DK
						8		42.9	1DK
					2名	8		50.7	2DK
					3名～	2		67.4	3DK
	2				67.7	3DK			
	D	S48(1973).12 [H27(2015).9]			1名	1	車椅子対応 (1)	41.6	1R
						7		41.6	1DK
					8		42.9	1DK	
					2名	8		50.7	2DK
					3名～	2		67.4	3DK
2				67.7	3DK				
南二日町	A	S50(1975).12 [H29(2017).9]	RC造 4階	7,312.11	1名	4		37.8	1DK
						4		38.1	1DK
						2		40.9	1DK
						2		41.5	1DK
					8		45.8	1DK	
					2名	2		52.5	2DK
					8		60.4	2DK	
	3名～	4				68.4	3DK		
	B	S51(1976).12 [H31(2019).3]			1名	4		37.8	1DK
						4		38.1	1DK
						2		40.9	1DK
						2		41.5	1DK
					8		45.8	1DK	
					2名	2		52.5	2DK
	8				60.4	2DK			
	3名～	4				68.4	3DK		
	C	S52(1977).12 [R2(2020).11]			1名	4		37.8	1DK
						4		38.1	1DK
						2		40.9	1DK
						2		41.5	1DK
8				45.8	1DK				
2名			2		52.5	2DK			
8				60.4	2DK				
3名～	4		68.4	3DK					

住宅名	棟名	竣工年月 [改善年月]	構造 階数	敷地面積 (㎡)	申込 人数	管理 戸数	内訳 【() 内は戸数】	専有面積 (㎡)	間取り
山田	A	S55(1980).1 [H29(2017).2]	RC造 3階	8,002	2名～	3	子育て世帯用(3)	58.0	2LDK
	15						58.0	3DK	
	B					12		58.0	3DK
	C	S54(1979).1				18		58.0	3DK
	D					12		58.0	3DK
中	—	S56(1981).3	RC造 3階	1,345.98	2名～	12		58.0	3DK
柳郷地	A	S57(1982).3	RC造 3階	11,124.33	2名～	12		58.0	3DK
	B	S58(1983).2				12		62.7	3DK
	C	S59(1984).2			2名～	3		75.2	4DK
						24		62.7	3DK
	D	S60(1985).8				3		66.7	2LDK
	24						62.7	3DK	
	E	S61(1986).8				3		66.7	2LDK
						18		62.7	3DK
3				66.7		2LDK			
加茂	A	H13(2001).2	RC造 3階	2,631.13		1名	12	高齢者のみ(12)	41.3
	2名～				6	高齢者のみ(6)	61.1	2LDK	
	B	H14(2002).3			3名～	6		71.2	3LDK
						3		71.6	3LDK
合計						734	車椅子対応(8) 身障者対応(2) 子育て世帯用(3) 高齢者のみ(18)		

※竣工年月において[]は全面的改善事業完了年月を表す。

② 設備・駐車場

浴槽が設置されている住宅は、10 団地 25 棟の 499 戸です。そのうち、443 戸は屋外壁掛型給湯器（台所、風呂、洗面器用給湯）が設置されており、残り 56 戸は風呂釜（風呂用給湯器）が設置され、屋内小型給湯器（台所専用）は持込みとなっています。一方、浴槽が設置されていない住宅（風呂釜、屋内小型給湯器共に設置なし）は、5 団地 13 棟の 235 戸となっています。

住宅名	棟名	設備						駐車場 駐車場 台数
		エレベーター	浴槽	風呂釜	屋外壁掛型給湯器	屋内小型湯沸器	ガス	
谷田	—	○	○	—	○	—	都市	14
梅名西	A	—	○	—	○	—	都市	9
	B	—	○	—	○	—	都市	
梅名北	A	—	○	—	○	—	都市	30
	B	—	○	—	○	—	都市	
	C	—	○	—	○	—	都市	
	D	—	○	—	○	—	都市	
徳倉	A	—	○	—	○	—	都市	14
	B	—	○	—	○	—	都市	
	C	—	○	—	○	—	都市	
日の出町	A	—	持込	持込	—	持込	都市	無
	B	—	○	○	—	持込	都市	
	C	—	○	○	—	持込	都市	
	D	—	○	○	—	持込	都市	
千枚原	A	—	○	—	○	—	都市	18
	B	—	○	—	○	—	都市	
藤代	A	○	○	—	○	—	都市	62
	S	—	持込	持込	—	持込	都市	
	N	—	持込	持込	—	持込	都市	
光ヶ丘	A	○	○	—	○	—	都市	43
	B	○	○	—	○	—	都市	
	C	○	○	—	○	—	都市	
	D	○	○	—	○	—	都市	
南二日町	A	○	○	—	○	—	都市	無
	B	○	○	—	○	—	都市	
	C	○	○	—	○	—	都市	
山田	A	—	持込（※子育て世帯専用住宅(3戸)のみ○）	持込（※子育て世帯専用住宅(3戸)のみ○）	—（※子育て世帯専用住宅(3戸)のみ○）	持込	LP	28
	B	—	持込	持込	—	持込	LP	
	C	—	持込	持込	—	持込	LP	
	D	—	持込	持込	—	持込	LP	
中	—	—	持込	持込	—	持込	都市	無
柳郷地	A	—	持込	持込	—	持込	都市	68
	B	—	持込	持込	—	持込	都市	
	C	—	持込	持込	—	持込	都市	
	D	—	持込	持込	—	持込	都市	
	E	—	持込	持込	—	持込	都市	
加茂	A	○	○	—	○	—	LP	13
	B	—	○	—	○	—	LP	

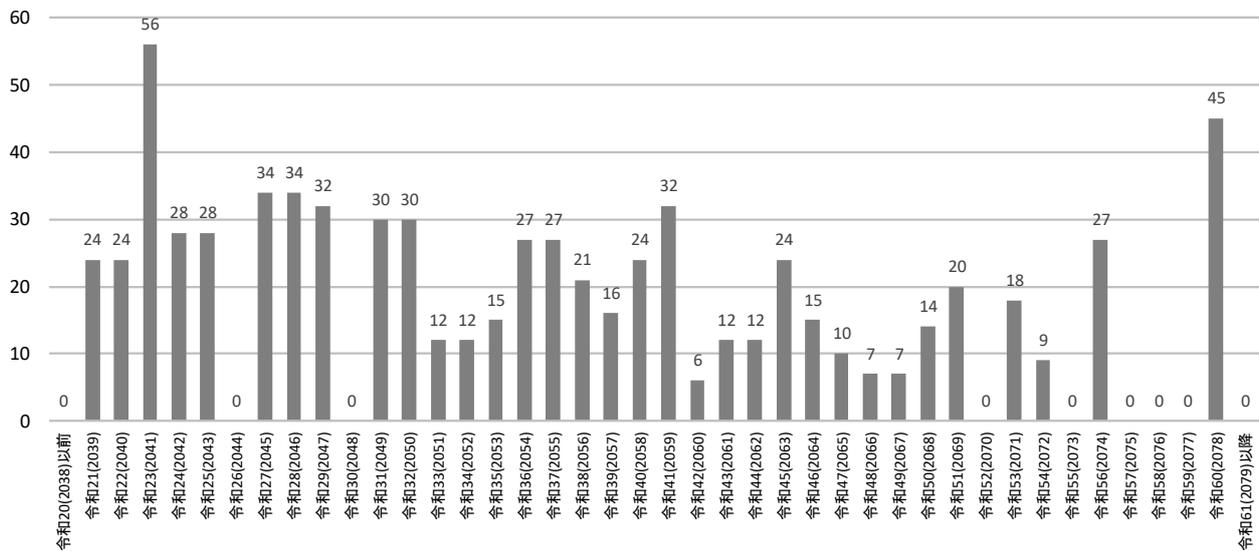
③ 耐用年限経過年別戸数

耐用年限（建築から70年）を経過する住宅は、2039年より生じ、2041年に56戸が耐用年限を経過してからは、1年につき30戸程度耐用年限に達する年が多くなっています。

また、棟数別にみると、2039年以降、ほぼ毎年1～2棟耐用年限に達する住宅が生じています。

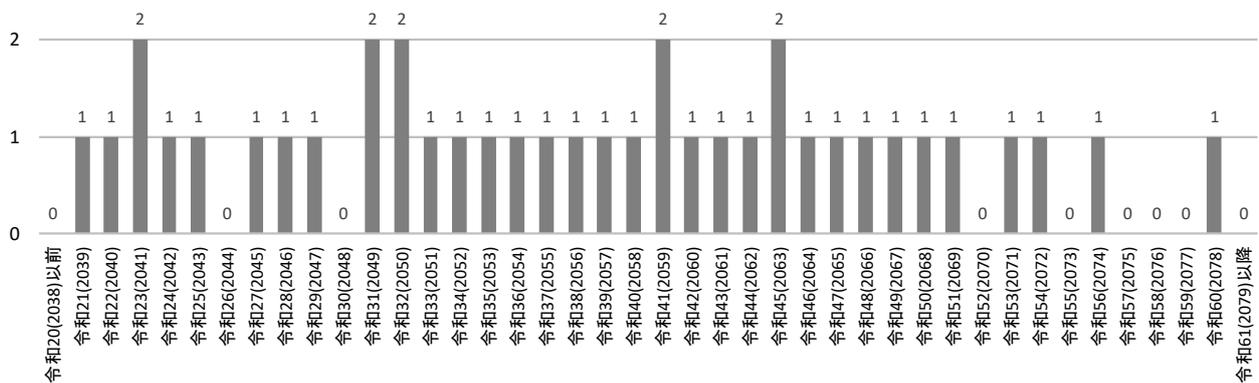
■ 耐用年限経過年別戸数

(戸)



■ 耐用年限経過年別棟数

(棟)



④ 築年数別住戸規模

規模別に住戸数をみると、50～60 m²未満、60～70 m²未満の住戸がそれぞれ 200 戸以上あり、主要な住戸規模となっています。

築年数別に住戸規模をみると、築年数が 40 年以上の住戸では、50 m²未満の住戸が中心となっていますが、築 20～40 年の住戸では、50～70 m²未満の住戸が中心に整備されています。

(単位：戸)

		住戸面積				
		30～40 m ² 未満	40～50 m ² 未満	50～60 m ² 未満	60～70 m ² 未満	70 m ² 以上
築年数	10 年未満	0	0	0	0	0
	10 年以上 20 年未満	20	24	27	10	12
	20 年以上 30 年未満	14	0	60	53	0
	30 年以上 40 年未満	0	0	82	131	3
	40 年以上 50 年未満	56	112	58	40	0
	50 年以上	24	0	0	0	0
合計		114	136	227	234	15

(令和 2 年時点)

⑤ 立地

最寄りの駅またはバス停から徒歩4分以内である住宅は、11団地となっています。また、2団地において、敷地内の一部が土砂災害警戒区域に指定されています。

住宅名	最寄駅		駅からの所要時間(分)			学区		敷地内の土砂災害警戒区域
	路線名	駅名	徒歩	バス徒歩併用		小学校	中学校	
				バス	徒歩			
谷田	伊豆箱根鉄道駿豆線	三島二日町駅	12	-	-	錦田小	錦田中	なし
	JR東海道線	三島駅	-	13	1			
梅名西	伊豆箱根鉄道駿豆線	大場駅	19	9	3	中郷小	中郷西中	なし
梅名北	伊豆箱根鉄道駿豆線	大場駅	17	7	3	中郷小	中郷西中	なし
徳倉	JR東海道線	三島駅	25	7	0	徳倉小	北上中	なし
日の出町	伊豆箱根鉄道駿豆線	三島田町駅	14	-	-	東小	北中	なし
	JR東海道線	三島駅	-	6	3			
千枚原	JR東海道線	三島駅	28	8	1	沢地小	北中	あり※
藤代	伊豆箱根鉄道駿豆線	三島二日町駅	12	-	-	南小	南中	なし
		三島田町駅	-	13	2			
光ヶ丘	JR東海道線	三島駅	-	11	2	沢地小	山田中	なし
南二日町	伊豆箱根鉄道駿豆線	三島二日町駅	2	-	-	東小	南中	なし
山田	JR東海道線	三島駅	32	8	5	山田小	山田中	なし
中	伊豆箱根鉄道駿豆線	三島二日町駅	13	-	-	向山小	錦田中	なし
	JR東海道線	三島駅	-	16	6			
柳郷地	伊豆箱根鉄道駿豆線	三島二日町駅	26	-	-	錦田小	錦田中	あり※
	JR東海道線	三島駅	-	18	1			
加茂	JR東海道線	三島駅	22	7	1	山田小	山田中	なし

※「都市構造の評価に関するハンドブック（H26.8国土交通省）」ではバス停の徒歩圏が300mであること、「不動産の表示に関する公正競争規約」では徒歩1分を80mと換算していることを踏まえ設定。

※敷地内の土砂災害警戒区域について

千枚原住宅、柳郷地住宅は、下図の通り、敷地の一部が土砂災害警戒区域、土砂災害特別警戒区域に指定されている。

■土砂災害警戒区域（通称：イエローゾーン）：土砂災害が発生した場合に、住民の生命または身体に危害が生ずるおそれがあると認められる区域で、土砂災害を防止するために警戒避難体制を特に整備すべき土地の区域

■土砂災害特別警戒区域（通称：レッドゾーン）：土砂災害が発生した場合に、建築物の損壊が生じ住民等の生命又は身体に著しい危害が生ずるおそれがあると認められる区域

<千枚原住宅>



<柳郷地住宅>



資料：土砂災害ハザードマップ

(2) 市営住宅入居者の状況

各属性別の入居者の状況を下記に示します。(令和2年4月1日現在)

① 年齢別人口

入居者の半数以上が、65歳以上の高齢者となっています。

年齢	0～15歳	16～64歳	65歳以上	合計
人口	96	431	547	1,074
割合	8.9%	40.1%	50.9%	100.0%

(令和2年4月1日時点)

② 世帯人員別世帯数

単身世帯が半数以上を占め、2人世帯までで8割以上を占めています。

世帯人員	1人	2人	3人	4人	5人	6人以上	合計
世帯数	328	198	57	23	14	2	622
割合	52.7%	31.8%	9.2%	3.7%	2.3%	0.3%	100.0%

(令和2年4月1日時点)

③ 高齢者単身世帯数、高齢者同居世帯数

高齢者のみの世帯が約58%、高齢者単身世帯が約46%を占めています。

	戸数	総世帯数に対する割合
高齢者(65歳以上)同居世帯(高齢者のいる世帯)	452	72.7%
うち高齢者のみの世帯	362	58.2%
うち高齢者単身世帯	283	45.5%

(令和2年4月1日時点)

収入分位凡例

所得区分	月額所得
一般階層世帯	I 104,000円以下
	II 104,001～123,000円
	III 123,001～139,000円
	IV 139,001～158,000円
裁量階層世帯	V 158,001～186,000円
	VI 186,001～214,000円
高額所得階層世帯	VII 214,001～259,000円
	VIII 259,001～

④ 世帯収入分位別世帯数（Ⅰ～Ⅷ分位）

全体の85%以上の世帯が、最も収入が低い、世帯収入Ⅰ分位となっています。

収入分位	Ⅰ分位	Ⅱ分位	Ⅲ分位	Ⅳ分位	Ⅴ分位	Ⅵ分位	Ⅶ分位	Ⅷ分位	合計
入居戸数	530	28	8	13	16	6	7	14	622
割合	85.2%	4.5%	1.3%	2.1%	2.6%	1.0%	1.1%	2.3%	100.0%

(令和2年4月1日時点)

⑤ 収入超過世帯数

収入超過世帯は全体の4.3%となっています。

収入超過者入居戸数	27	4.3%
うち高額所得者入居戸数	1	0.2%

(令和2年4月1日時点)

(3) 応募の状況

① 住宅別待機者数

中心市街地に近い団地は、利便性が高いため入居申込みが多く、入居までに期間を要しています。一方、郊外の団地は、立地条件や浴槽等が未設置であることから、申込みが少ない状況にあります。

住宅名	平成28年	平成29年	平成30年	平成31年	令和2年
谷田	27	39	40	32	33
梅名西	5	2	6	4	10
梅名北	8	4	7	5	10
徳倉	10	5	14	8	7
日の出町	51	54	43	41	31
千枚原	4	2	11	5	3
藤代	72	77	41	37	33
光ヶ丘	6	3	17	7	5
南二日町	44	36	18	13	6
山田	2	0	1	1	0
中	2	3	0	0	0
柳郷地	6	0	0	0	2
加茂	9	9	16	13	13
合計	246	234	214	166	153
※待機世帯数	98	95	97	79	75

※一帯につき、3団地まで申し込み可能

(各年4月1日時点)

② 申込世帯数と入居世帯数

平成 29 年度以降、毎年約 50 世帯の申込がありますが、実際に入居できた世帯は年間 30 世帯前後にとどまっており、中心市街地及び利便性の高い立地の住宅については、入居までに期間を要しています。

	平成 27 年度	平成 28 年度	平成 29 年度	平成 30 年度	令和元年度
申込世帯数	31	67	50	50	53
入居世帯数	30	41	26	33	33

③ 募集停止戸数

令和 2 年 12 月 1 日現在、藤代住宅 S 棟、N 棟は「南二日町住宅全面的改善事業」の政策空き家とするため、募集停止としています。

住宅名	棟	平成 27 年度	平成 28 年度	平成 29 年度	平成 30 年度	平成 31 年度	令和 2 年度
藤代	S	0	24	24	24	24	24
	N	0	24	24	24	24	24
南二日町	A	32	32	32	34	34	34
	B	32	32	32	32	34	34
	C	32	32	32	32	32	32
合計		96	144	144	146	148	148

※令和 3 年 3 月時点で募集停止をしている住宅のみ記載（各年 4 月 1 日時点）

※藤代住宅 S 棟、N 棟については平成 29 年 1 月より政策空き家とするため募集停止

※南二日町については平成 27 年 4 月から令和 2 年 11 月までの間、全面改善事業実施のため募集停止

(4) 改修・点検の状況

平成23年度以降、計8団地22棟において、「全面的改善」「外壁・屋根塗装」「受水槽・ポンプ更新」「住宅用火災警報器取替」などの計画修繕が行われています。

■平成23年度以降の計画修繕の実施内容①

住宅名	棟名	平成23 (2011)	平成24 (2012)	平成25 (2013)	平成26 (2014)	平成27 (2015)	平成28 (2016)	平成29 (2017)	平成30 (2018)	平成31 /令和元 (2019)
谷田 梅名西	—								住宅用火災警報器更新	エレベーター修繕
	A			外壁・ 屋根塗装			給水ポンプ ユニット更新			住宅用火災警報器更新
	B			外壁・ 屋根塗装			給水ポンプ ユニット更新			住宅用火災警報器更新
梅名北	A					外壁・ 屋根塗装				住宅用火災警報器更新
	B					外壁・ 屋根塗装				住宅用火災警報器更新
	C						外壁・ 屋根塗装			住宅用火災警報器更新
	D						外壁・ 屋根塗装			住宅用火災警報器更新
徳倉	A							住宅用火災警報器更新		給水ポンプ ユニット更新
	B							住宅用火災警報器更新		
	C							住宅用火災警報器更新		
日の出町	A	外壁・ 屋根塗装					受水槽・ポ ンプ更新			住宅用火災警報器更新
	B		外壁・ 屋根塗装				受水槽・ポ ンプ更新			住宅用火災警報器更新
	C			外壁・ 屋根塗装			受水槽・ポ ンプ更新			住宅用火災警報器更新
	D				外壁・ 屋根塗装		受水槽・ポ ンプ更新			住宅用火災警報器更新
千枚原	A							住宅用火災警報器更新		
	B							住宅用火災警報器更新		
藤代	A							エレベーター 修繕		
	S									住宅用火災警報器更新
	N								住宅用火災警報器更新	

※経常修繕、空き家修繕などは記載していない

■平成 23 年度以降の計画修繕の実施内容②

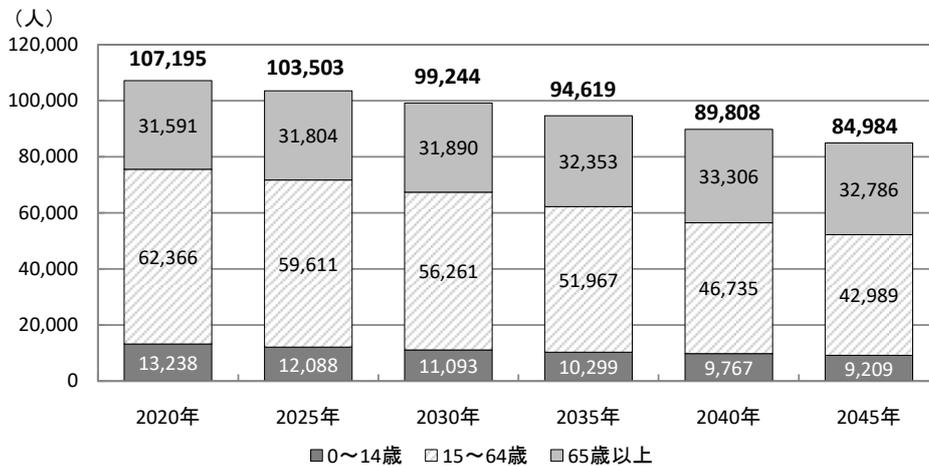
住宅名	棟名	平成 23 (2011)	平成 24 (2012)	平成 25 (2013)	平成 26 (2014)	平成 27 (2015)	平成 28 (2016)	平成 29 (2017)	平成 30 (2018)	平成 31 /令和元 (2019)
光ヶ丘	A	全面的改善事業								
			給水ポンプユニット更新							
	B	全面的改善事業								
			給水ポンプユニット更新							
C	全面的改善事業									
			給水ポンプユニット更新							
D			給水ポンプユニット更新	全面的改善事業						
南二日町	A						全面的改善事業			給水ポンプユニット更新
	B						全面的改善事業			給水ポンプユニット更新
	C									全面的改善事業 給水ポンプユニット更新
山田	A		受水槽・ポンプ更新					住戸改善工事(3戸) 住宅用火災警報器更新		
	B		受水槽・ポンプ更新					住宅用火災警報器更新		
	C		受水槽・ポンプ更新					住宅用火災警報器更新		
	D		受水槽・ポンプ更新					住宅用火災警報器更新		
中	—						住宅用火災警報器更新			
柳郷地	A	受水槽・ポンプ更新						住宅用火災警報器更新		
	B	受水槽・ポンプ更新							住宅用火災警報器更新	
	C	受水槽・ポンプ更新							住宅用火災警報器更新	
	D	受水槽・ポンプ更新							住宅用火災警報器更新	
	E	受水槽・ポンプ更新							住宅用火災警報器更新	
加茂	A							エレベーター修繕 給水ポンプユニット更新		
	B							住宅用火災警報器取替 給水ポンプユニット更新		

※経常修繕、空き家修繕などは記載していない

3. 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

(1) 人口推計

国立社会保障・人口問題研究所による人口推計では、今後10年は人口減少、高齢化が進む推計がされており、令和12(2030)年には年少人口(0~14歳)は11,093人、生産年齢人口(15~64歳)は56,261人、高齢者人口(65歳以上)は31,890人となり、総人口は99,244人に減少すると推計されています。

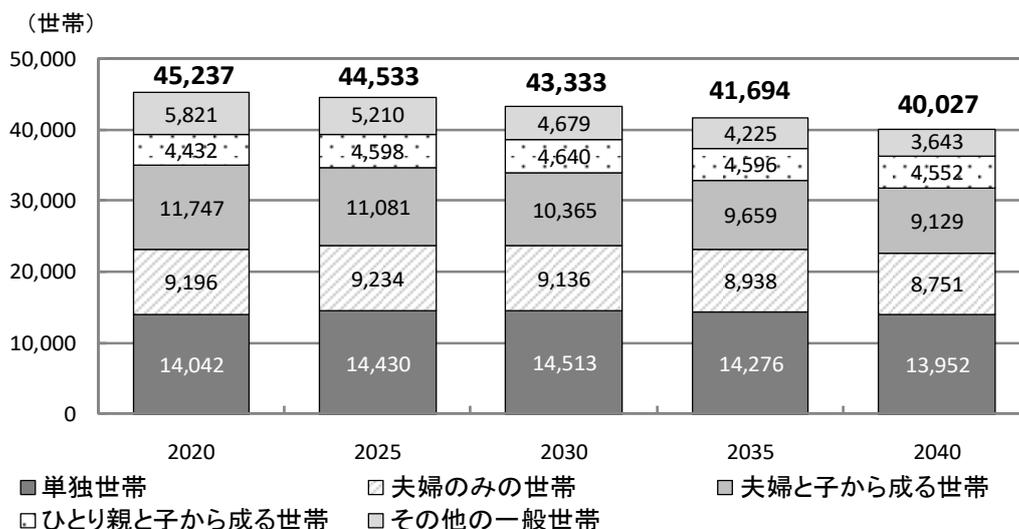


資料：地域別将来推計人口（平成30(2018)年推計）（国立社会保障・人口問題研究所）

(2) 世帯数の推計

「公営住宅等長寿命化計画策定指針(改定)平成28年8月」における需要推計プログラムに従って、世帯数の推計を行うと、本市の世帯数は減少傾向にあり、令和12年(2030)には43,333世帯、令和22年(2040)には40,027世帯に減少すると推計されています。

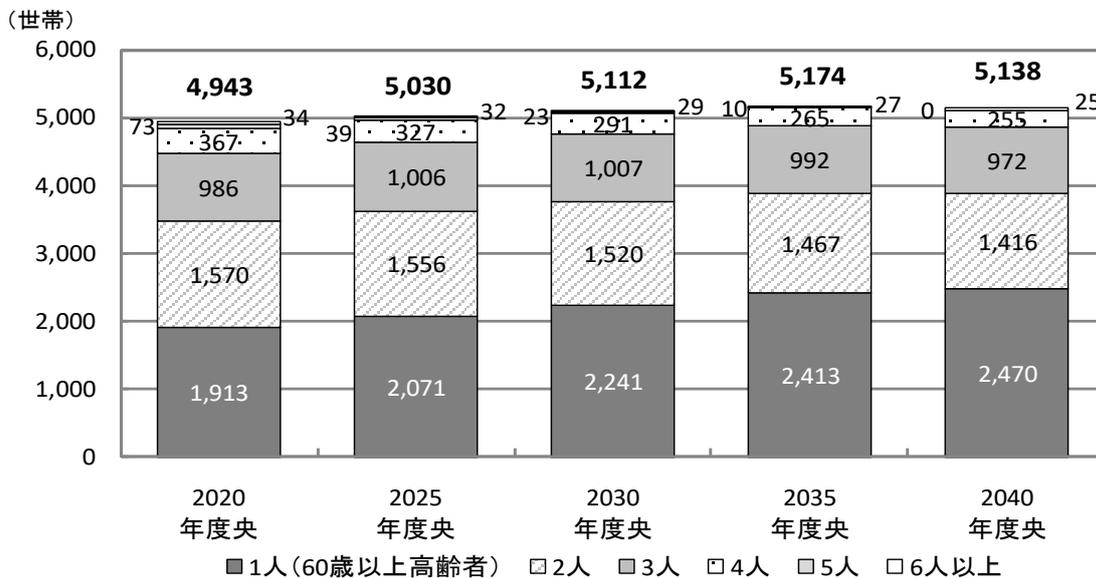
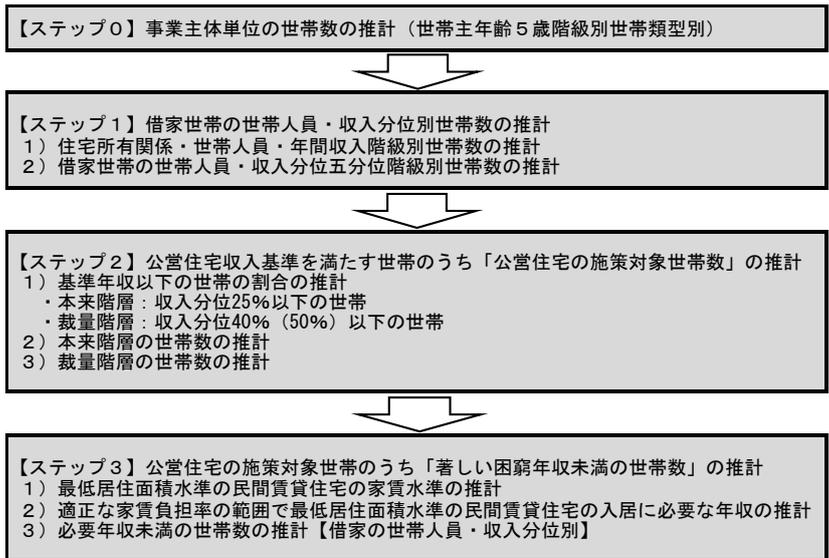
また、世帯構成別にみると、「単独世帯」と「ひとり親と子からなる世帯」は令和12年(2030)まで、「夫婦のみの世帯」は令和7年(2025)まで上昇し、その後減少すると推計されています。「夫婦と子からなる世帯」は世帯全体と同様、令和2年(2020)以降は常に減少傾向にあります。



(3) 「著しい困窮年収未満の世帯数」の推計

「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）平成 28 年 8 月」における需要推計プログラムに従って公営住宅入居可能世帯の推計を行うと、本市の著しい困窮年収未満の世帯は、4,943 世帯（2020 年度央）から 5,174 世帯（2035 年度央）に増加した後、5,138 世帯（2040 年度央）に減少すると推計されます。

また、本計画期間終了年度に近い 2030 年度央の著しい困窮年収未満の世帯は、5,112 世帯と推計されています。



■世帯人数に対する著しい困窮年収未満の構成割合

世帯別にみると、著しい困窮年収未満の割合は世帯人数が少ないほど割合が多くなっています。また、単身世帯（世帯人数 1 人）については、市営住宅へ入居が可能な 60 歳以上の高齢者としています。

世帯人員	2020 年度央	2025 年度央	2030 年度央	2035 年度央	2040 年度央
1 人	38.7%	41.2%	43.8%	46.6%	48.1%
2 人	31.8%	30.9%	29.7%	28.4%	27.6%
3 人	19.9%	20.0%	19.7%	19.2%	18.9%
4 人	7.4%	6.5%	5.7%	5.1%	5.0%
5 人	1.5%	0.8%	0.5%	0.2%	0.0%
6 人以上	0.7%	0.6%	0.6%	0.5%	0.5%

【推計条件】

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

（４）ストック量の推計

■活用可能ストック数の推計

		戸数、世帯数	備考
著しい困窮年収未満の世帯数(2030年度央)		5,112	
活用可能ストック	市営住宅	734	
	県営住宅	609	光ヶ丘：296 三島南：50 壺町田やまがみ：168 三島北上：83 グランドソレーユ (借上げ)：12
	活用可能民間借家	3,920	次頁参照
	合計	5,263	
著しい困窮年収未満世帯と活用可能ストックの差		-151	

活用可能ストックの推計結果から、市内の著しい困窮年収未満の世帯数に対し、活用可能ストックが充足する結果となりました。

上記の推計と管理状況を踏まえ、公営住宅等の需要の見通しに基づく将来ストック量を検討していきます。

※活用可能民営借家の検討

活用可能民営借家の戸数は、市内の民営借家のうち、下記の表の網掛け部分に該当する、低廉かつ十分な面積が確保できる住戸に対し、三島市にある民営借家のうち昭和 56 年（新耐震基準）以降に建てられた住宅の割合を乗じて、活用できる民営借家の戸数とした。

活用可能民営借家として設定する家賃と住戸面積については、三島市が属する、静岡県 2 級地の住宅扶助額を基に設定した。

- ・低廉かつ十分な面積が確保できる住戸（下記網掛け部分）：4,800 戸
- ・民営借家のうち昭和 56 年（新耐震基準）以降に建てられた住宅の割合：81.7%

（平成 30 年住宅・土地統計調査）

$$4,800 \text{ 戸} \times 81.7\% = \underline{3,920 \text{ 戸}}$$

■家賃及び住戸面積別民営借家数

	総数	1 万円 未満	1~2 万 円未満	2~3 万 円未満	3~4 万 円未満	4~6 万 円未満	6~8 万 円未満	8 万円 以上	不詳
29 m ² 以下	3,740	80	240	70	970	1,790	390	130	70
	(29.1%)	(0.6%)	(1.9%)	(0.5%)	(7.5%)	(13.9%)	(3.0%)	(1.0%)	(0.5%)
30~49 m ²	4,070	0	130	0	230	1,730	1,690	230	50
	(31.6%)	(0.0%)	(1.0%)	(0.0%)	(1.8%)	(13.4%)	(13.1%)	(1.8%)	(0.4%)
50~69 m ²	3,730	20	50	70	140	770	2,210	470	0
	(29%)	(0.2%)	(0.4%)	(0.5%)	(1.1%)	(6.0%)	(17.2%)	(3.7%)	(0.0%)
70~99 m ²	1,060	30	0	0	20	210	290	450	50
	(8.2%)	(0.2%)	(0.0%)	(0%)	(0.2%)	(1.6%)	(2.3%)	(3.5%)	(0.4%)
100 m ² 以上	260	0	0	0	0	40	90	140	0
	(2%)	(0.0%)	(0.0%)	(0.0%)	(0.0%)	(0.3%)	(0.7%)	(1.1%)	(0.0%)
総数	12,870	120	420	140	1,360	4,550	4,670	1,430	0
	(100%)	(0.9%)	(3.3%)	(1.1%)	(10.6%)	(35.4%)	(36.3%)	(11.1%)	(0.0%)

資料：平成 30 年住宅・土地統計調査

4. 市営住宅の整備・活用に係る課題

(1) 長期的な視点での計画的な修繕・管理の実施

市営住宅は、全戸耐用年限前の耐火構造の建物となっており、予防保全の観点から外壁や屋上防水等の改修により長寿命化を図り、ライフサイクルコスト(LCC)の低減を図ることが重要となっています。

また、各住棟について長期修繕計画に基づいた計画的な改善事業を進め、長寿命化への対応を図る必要があります。

(2) 居住性の向上

近年改修・新築された市営住宅の住宅設備仕様に比べて、主に水廻り等の設備が古い住宅では、入居を敬遠される傾向にあります。

また、今後のさらなる高齢化社会に対応するためにも、居住性向上のための改善を図り、若い世代の入居を促進することにより、団地のミクストコミュニティの形成を目指します。

(3) ユニバーサルデザインの促進

高齢化が進む中で、高齢者・障害者等の安心・安全な住宅や住環境の整備に向けて、住宅及び周辺環境のユニバーサルデザインに対応した改修の促進が求められています。

(4) 効率的な修繕・改善事業の実施

配管等の長寿命化、居住性の向上、ユニバーサルデザインの推進、省エネルギーへの対応などを図るに当たっては、緊急性を要するもの以外については、入居者が居ながらの工事が難しい場合もあり、入居者の退去等に合わせ改修を行うことにより、事業の効率化を図ることが望まれます。

(5) 長期的な需要への対応

市営住宅各団地で需要にばらつきがあり、利便性の高い団地に多くの入居希望者が集中することで、待機期間が長期化する場合があります。郊外の団地では、空き住戸が発生しています。入居希望者には単身高齢者が多く、空き住戸のある郊外の団地は3DKの間取りの多人数向けの住戸が多いため、需要に比べ広い住戸が供給されている傾向にあります。

そのため、需要に応じた既存住宅の改修を進めるとともに、市営住宅だけでなく、民間の住宅ストックの活用も検討する中で、長期的な住宅需要に対し対応していく必要があります。

第3章 長寿命化に関する基本方針

(1) 市営住宅ストックの状況把握及び日常的な維持管理の方針

予防的な観点から、建築基準法に基づく法定点検を行っていくとともに、日常点検と合わせ市営住宅ストックの状況把握に努めます。

市営住宅を長期にわたって良好に維持管理していくために、点検結果、修繕周期、入居者の要望等の実態を踏まえ、予防保全的な観点から、建物の内外装・設備等の計画修繕を効果的・効率的に実施します。

点検結果や修繕等の内容については、データベース等に記録し、市営住宅等の効果的・効率的な修繕・維持管理に役立てていくとともに、次回の点検では、これらの記録を活用し点検を行います。

(2) 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、耐久性の向上等を目的とした予防保全的な改善を実施する維持管理をすることによって、市営住宅の長寿命化を図り、修繕周期の延長などによってライフサイクルコスト(LCC)の縮減を行います。

また、修繕標準周期に先だって点検を行い、建物の老朽化や劣化状況を把握し、効率的な修繕の実施につなげます。

(3) 市営住宅ストックの有効活用や集約・複合化の可能性に関する方針

特に需要の少ない郊外の団地については、車を所有した子育て世帯向けの改修や、単身者向けへの改修を進めるなど市営住宅ストックの有効活用を実施していきます。

また、高齢化が進む中で、利便性の高い市街地の団地への需要がさらに進むことが予想されることから、郊外の団地を利便性の高い市街地の団地において集約・複合化の可能性を検討します。

第4章 公営住宅等長寿命化計画の対象と事業方策の検討

1. 対象

三島市公営住宅等長寿命化計画の対象は、以下に示す市営住宅及び共同施設とします。

団地名	所在地	棟数	戸数	構造
谷田	三島市谷田 134 番地の 2	1	27	RC 造
梅名西	三島市梅名 444 番地	2	27	RC 造
梅名北	三島市梅名 471 番地の 1	4	42	RC 造
徳倉	三島市徳倉 3 丁目 17 番 15 号ほか	3	24	RC 造
日の出町	三島市日の出町 7 番 30 号ほか	4	72	RC 造
千枚原	三島市千枚原 3 番地	2	34	RC 造
藤代	三島市藤代町 6 番地の 1	3	93	RC 造
光ヶ丘	三島市光ヶ丘(2 丁目)20 番地の 1	4	112	RC 造
南二日町	三島市南二日町 21 番 12 号	3	102	RC 造
山田	三島市旭ヶ丘 29 番 1 号ほか	4	60	RC 造
中	三島市中 126 番地の 1	1	12	RC 造
柳郷地	三島市柳郷地 135 番地の 1 ほか	5	102	RC 造
加茂	三島市加茂 2 番地の 2	2	27	RC 造

※共同施設：集会場、屋外倉庫、機械室、駐輪場

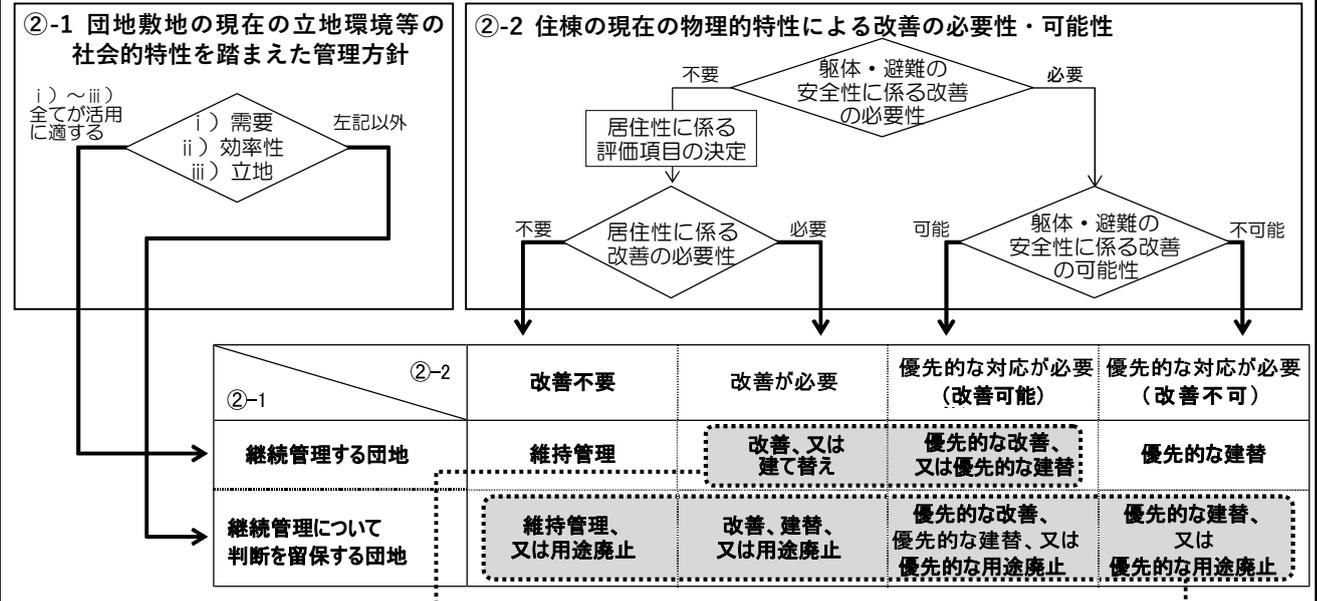
2. 事業手法の選定

(1) スtock活用手法の選定手順

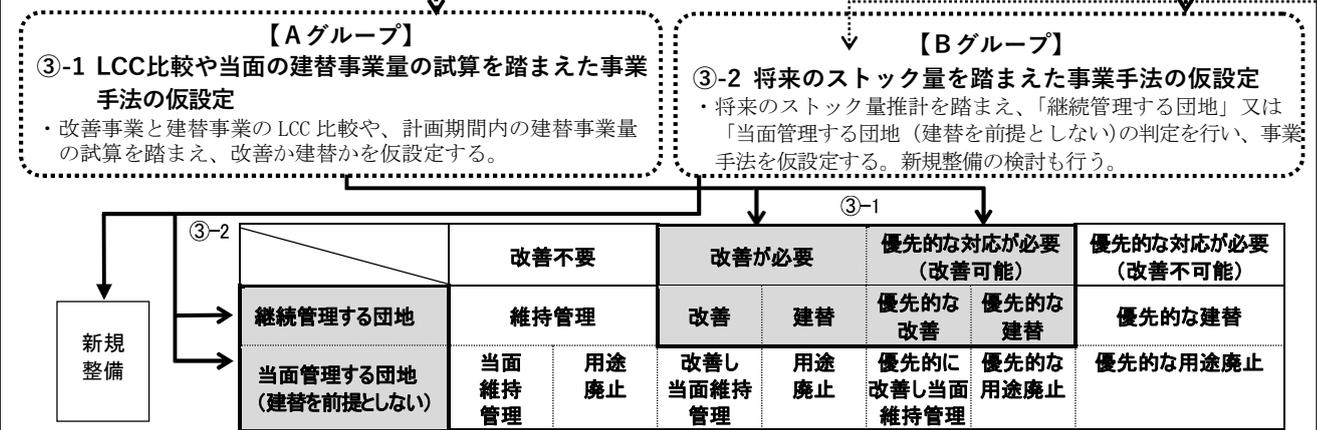
■ 事業手法の選定フロー

① 公営住宅等の需要の見通しに基づく将来のStock量の推計【中長期】

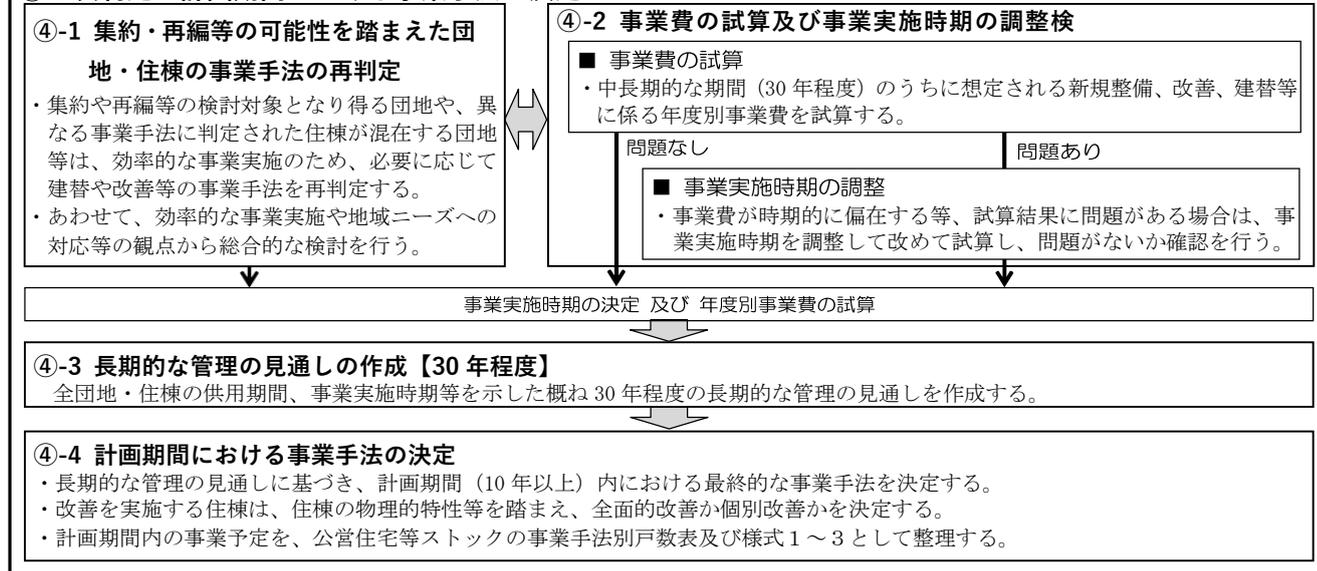
② 1次判定：団地の管理方針と住宅改善の必要性・可能性に基づく団地・住棟の事業手法の仮設定



③ 2次判定：1次判定において事業手法・管理方針の判断を留保した団地・住棟の事業手法の仮設定



④ 3次判定：計画期間における事業手法の決定



(2) 事業手法の選定

① 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

1次判定では以下の2段階の検討から事業手法を仮設定します。

- 1次判定－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
- 1次判定－2 住棟の現在の物理特性による改善の必要性・可能性

1次判定－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

1) 概要

- ・社会的特性に係る現在の評価に基づき、団地の将来的な管理方針を判定します。
- ・現在の団地の i) 需要、ii) 効率性、iii) 立地を評価し、原則として全ての評価項目が活用に適する場合は将来にわたり「継続管理する団地」と仮設定し、いずれかの評価項目が活用に適さない場合は「継続管理について判断を留保する団地」とします。
- ・「継続管理について判断を留保する団地」は、2次判定において、将来のストック量推計を踏まえ、継続管理するか否かを検討します。

2) 判断基準

i) 需要	令和2年4月1日時点に待機者が有る場合は、需要があると判断します。
ii) 効率性	法定建替の要件となる、団地の敷地面積が1,000 m ² 以上の団地は、効率的な活用が可能と判断します。
iii) 立地	最寄りの駅またはバス停から徒歩4分以内*であり、かつ立地場所が土砂災害警戒区域でない団地は、立地条件が良いと判断します。

※「都市構造の評価に関するハンドブック (H26.8 国土交通省)」ではバス停の徒歩圏が300mであること、「不動産の表示に関する公正競争規約」では徒歩1分を80mと換算していることを踏まえ設定

1次判定－2 住棟の現在の物理特性による改善の必要性・可能性

1) 概要

- ・住棟の現在の物理的特性を評価し、住棟の改善の必要性や可能性を判定します。
- ・住棟の改善の必要性・可能性として、「改善不要」「改善が必要」「優先的な対応が必要（改善可能）」「優先的な対応が必要（改善不可能）」の4区分に分類します。
- ・躯体の安全性及び避難の安全性に関し、優先的な対応の必要性について判断する。躯体の安全性と避難の安全性が確保されていない場合、入居者の生命の安全性等に関わることから、「優先的な対応が必要」と判断します。
- ・安全性に問題がない場合は、居住性に係る評価を行い、改善の必要性の有無を判定します。

2) 判断基準

躯体の安全性	耐震性が確保されている場合、安全性があると判定します。
避難の安全性	二方向避難が確保されている場合、安全性があると判定します。
居住性	台所・浴室・洗面に給湯されている場合、居住性がよいと判定します。

1次判定結果の整理（団地・住棟の事業手法の仮設定）

1) 概要

- ・1次判定－1、1次判定－2の検討結果を総合的に勘案し、事業手法を仮設定します。
- ・事業手法が定まらない次の2グループの団地・住棟については、2次判定を行います。

Aグループ	継続管理する団地のうち優先的な対応が必要改善可能な団地、及び継続管理する団地のうち改善が必要な団地
Bグループ	継続管理について判断を留保する団地

2) 検討内容

Aグループ

- ・1次判定－1において「継続管理する団地」、1次判定－2において「優先的な対応が必要（改善可能）」又は「改善が必要」と評価され、ライフサイクルコスト（LCC）や計画期間内の建替事業量を検討するため、改善か建替えかの判断を留保する団地・住棟です。2次判定において「優先的な改善・建替」又「改善・建替」の事業手法の仮設定を行います。

Bグループ

- ・「継続管理について判断を留保する団地」であり、原則、1次判定－1の評価項目である需要、効率性、立地のいずれかの状況が活用に適さないと評価された団地です。2次判定において、将来にわたって「継続管理する団地」か、建替えを前提とせず「当面管理する団地」か等を改めて判定します。

3) 1次判定結果

住宅名	棟名	1次判定①				1次判定②				1次判定結果	グループ
		需要	効率性	立地	判定	躯体の安全性	避難の安全性	居住性	判定		
谷田	—	○	○	○	維持管理	○	○	○	改善不要	維持管理	-
梅名西	A	○	○	○	維持管理	○	○	○	改善不要	維持管理	-
	B	○	○	○	維持管理	○	○	○	改善不要	維持管理	-
梅名北	A	○	○	○	維持管理	○	○	○	改善不要	維持管理	-
	B	○	○	○	維持管理	○	○	○	改善不要	維持管理	-
	C	○	○	○	維持管理	○	○	○	改善不要	維持管理	-
	D	○	○	○	維持管理	○	○	○	改善不要	維持管理	-
徳倉	A	○	○	○	維持管理	○	○	○	改善不要	維持管理	-
	B	○	○	○	維持管理	○	○	○	改善不要	維持管理	-
	C	○	○	○	維持管理	○	○	○	改善不要	維持管理	-
日の出町	A	○	○	○	維持管理	○	○	×	改善が必要	改善、又は建替	A
	B	○	○	○	維持管理	○	○	×	改善が必要	改善、又は建替	A
	C	○	○	○	維持管理	○	○	×	改善が必要	改善、又は建替	A
	D	○	○	○	維持管理	○	○	×	改善が必要	改善、又は建替	A
千枚原	A	○	○	×	判断を留保	○	○	○	改善不要	維持管理、又は用途廃止	B
	B	○	○	×	判断を留保	○	○	○	改善不要	維持管理、又は用途廃止	B
藤代	A	○	○	○	維持管理	○	○	○	改善不要	維持管理	-
	S	○	○	○	維持管理	○	○	×	改善が必要	改善、又は建替	A
	N	○	○	○	維持管理	○	○	×	改善が必要	改善、又は建替	A
光ヶ丘	A	○	○	○	維持管理	○	○	○	改善不要	維持管理	-
	B	○	○	○	維持管理	○	○	○	改善不要	維持管理	-
	C	○	○	○	維持管理	○	○	○	改善不要	維持管理	-
	D	○	○	○	維持管理	○	○	○	改善不要	維持管理	-
南二日町	A	○	○	○	維持管理	○	○	○	改善不要	維持管理	-
	B	○	○	○	維持管理	○	○	○	改善不要	維持管理	-
	C	○	○	○	維持管理	○	○	○	改善不要	維持管理	-
山田	A	×	○	×	判断を留保	○	○	×	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止	B
	B	×	○	×	判断を留保	○	○	×	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止	B
	C	×	○	×	判断を留保	○	○	×	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止	B
	D	×	○	×	判断を留保	○	○	×	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止	B
中	—	×	○	×	判断を留保	○	○	×	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止	B
柳郷地	A	○	○	×	判断を留保	○	○	×	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止	B
	B	○	○	×	判断を留保	○	○	×	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止	B
	C	○	○	×	判断を留保	○	○	×	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止	B
	D	○	○	×	判断を留保	○	○	×	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止	B
	E	○	○	×	判断を留保	○	○	×	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止	B
加茂	A	○	○	○	維持管理	○	○	○	改善不要	維持管理	-
	B	○	○	○	維持管理	○	○	○	改善不要	維持管理	-

② 2次判定

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

2次判定では以下の2段階の検討から事業手法を仮設定します。

- | | |
|--------|--|
| 2次判定ー1 | ライフサイクルコスト LCC 比較や当面の建替事業量の試算を踏まえた事業手法の仮設定 |
| 2次判定ー2 | 将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定 |

2次判定ー1 ライフサイクルコスト（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

1) 概要

- ・1次判定において、A グループ（継続管理する団地のうち、改善か建替えかの判断を留保する団地・住棟）と判定した団地・住棟について、改善事業（全面的改善）を実施する場合と建替事業を実施する場合のライフサイクルコスト（LCC）比較や、計画期間内での建替事業量試算により、事業手法（改善又は建替）を仮設定します。

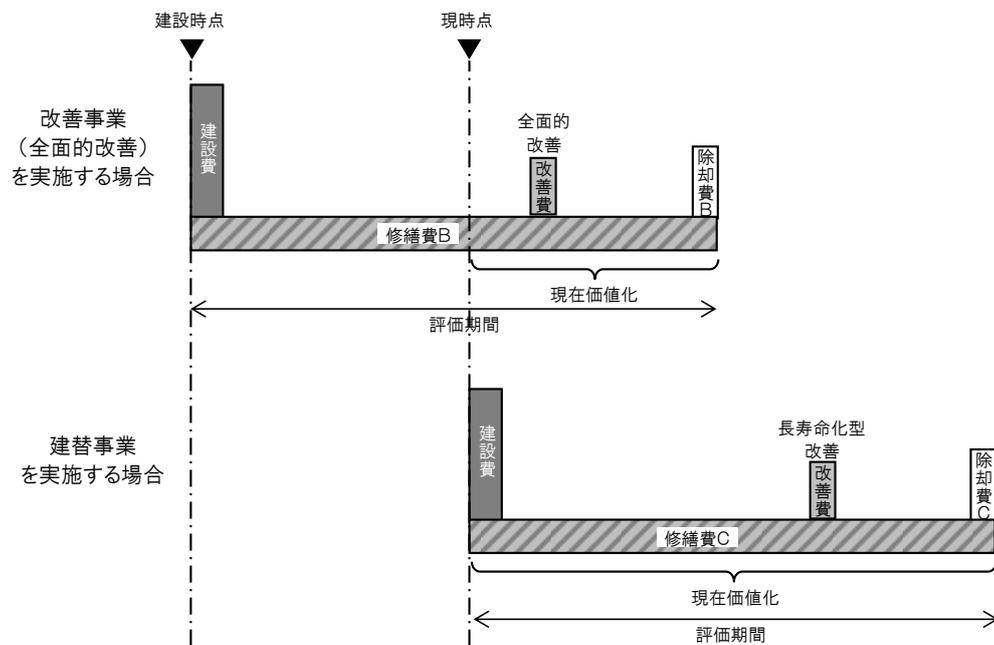
2) 検討内容

【A グループの事業手法の仮設定方法】

- ・改善事業（全面的改善）を実施する場合と建替事業を実施する場合のライフサイクルコスト（LCC）を比較し、原則として、改善事業（全面的改善）よりも建替事業を実施する方がライフサイクルコスト（LCC）を削減できる場合に、事業手法を建替と仮設定します。
- ・ライフサイクルコスト（LCC）比較について仕分けられた建替・改善の総事業量を確認します。本計画期間内に実施可能なストックは、「優先的な建替」及び「優先的な改善」として位置づけ、実施が困難とし本計画期間後に実施等を検討するストックは「建替」及び「改善」として位置づけます。

【改善事業と建替事業のLCCの比較イメージ】

- ・本項目で建替事業との比較対象とする改善事業は、最も費用を要する「全面的改善事業」とします。
- ・LCC 評価期間等のイメージは次の通りです。改善事業（全面的改善）、建替事業それぞれで、建設時から除却時までを評価期間とするため、改善事業（全面的改善）と、建替事業で比較する時期が異なっています。



<想定される改善項目と費用>

	建替事業 ※2次判定①で使用	改善事業（全面的改善） ※2次判定①で使用
評価期間	70年（令和7年から70年）	70年（既存の住宅の建設時点から70年）
改善項目 費用 (改善時期)	<ul style="list-style-type: none"> ・ 屋上防水 200,000 円/戸（令和27年） ・ 外壁塗装等 700,000 円/戸（令和27年） ・ 給水管、給湯管 440,000 円/戸（令和42年） ・ 排水設備 190,000 円/戸（令和37年） ・ ガス設備 110,000 円/戸（令和37年） 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 全面的改善 13,000,000 円/戸（令和7年）

3) 判定結果

判定結果を下記に示します。すべての住棟の事業手法を建替として位置づけます。

また、「計画期間 10 年間で実施可能な実施可能な建替事業量の推計方法」に示す通り、これらの住宅の建替は、計画期間内の 10 年間で建設可能な戸数となります。

団地	棟	戸数	建替 LCC (円/戸・年)	改善（全面的改善）LCC (円/戸・年)	判定
日の出町	A	16	261,969	352,406	建替
日の出町	B	24	261,969	335,297	建替
日の出町	C	16	261,969	323,616	建替
日の出町	D	16	261,969	323,616	建替
藤代	S	24	261,969	281,777	建替
藤代	N	24	261,969	281,794	建替
合計		152			

※計画期間 10 年間で実施可能な建替事業量の推計方法

- ①市の公共施設の建設に掛けられている費用の基準として、平成 30 年度の市の普通建設事業費を用いる。(A)
- ②普通建設事業費は市の公共施設の延床面積割合に応じて使われていると仮定し、年間で市営住宅建設に掛けられる費用を算出する。(B・C)
- ③年間で掛けられる費用は同程度と仮定し、10 年間で市営住宅建設に掛けられる費用を算出する。(D)
- ④市営住宅の建設に必要な費用を 1 戸当たり 1,793 万円*と仮定し、10 年間で市営住宅を建設できる戸数を算出する。(E)

* 令和 2 年度における住宅局所管事業に係る標準建設費（公営住宅等の主体附帯工事費）より算出

A	普通建設事業費(H30)(万円) 出典：三島の統計 2020	352,466
B	公共施設のうち、市営住宅の割合（延床面積） 出典：三島市公共施設等総合管理計画	16.2%
C	1 年あたり市営住宅建設に掛けられる費用（万円） (A×B)	57,099
D	10 年間で市営住宅建設に掛けられる費用（万円） (C×10)	570,994
E	10 年間で市営住宅を建設できる戸数(1,793 万円/戸で換算) (D/1,793)	318

1) 概要

- ・Bグループの団地を対象として、ストック推計を踏まえて将来的な活用の優先順位を検討し、将来にわたって「継続管理する団地」とするのか、将来的には他団地との集約等により用途廃止することを想定する「当面管理する団地（建替えを前提としない）」とするのかの判定を行います。さらに、事業手法を仮設定します。

判断基準優先順位	需要・効率性・立地を勘案して優先順位を決める。
将来ストック量	需要推計結果から判断する。

2) 検討内容

【判断基準優先順位】

- ・以下の2団地6棟については、需要・効率性・立地の観点から、「継続管理する団地」としての優先度は、他の住宅より低いものとします。

柳郷地住宅A棟：敷地が飛び地になっており、戸数が柳郷地住宅内では最も少ない

柳郷地住宅B棟・C棟・D棟・E棟：災害危険区域を存する

山田住宅D棟：郊外の団地で、多人数向けの間取りのみの住宅であるため、現在の空き部屋の状況や今後の需要、団地の連続性、跡地利活用を踏まえて、山田住宅の団地内からD棟を対象とする

【将来ストック量】

- ・活用可能ストックの推計では、著しい困窮年収未満の世帯数に対し、活用可能ストックの推計が充足している結果となりました。(P25 第2章3.(4) ストック量の推計 参照)

3) 判定結果

著しい困窮年収未満の世帯数に対し、活用可能ストックの推計が充足はしているものの、活用可能民間借家の検討において、基準となる低廉な家賃を超えている住宅が集計されている可能性と現状の待機者数を踏まえ、市営住宅については、全て継続管理または当面維持管理する団地として判定します。

団地名	棟	戸数	判断基準優先順位 (○：優先順位高、△：優先順位低)	判定
千枚原	A	14	○	当面維持管理
	B	20	○	当面維持管理
山田	A	18	○	改善して当面維持管理
	B	12	○	改善して当面維持管理
	C	18	○	改善して当面維持管理
	D	12	△	改善して当面維持管理
中	—	12	○	改善して当面維持管理
柳郷地	A	12	△	改善して当面維持管理
	B	15	△	改善して当面維持管理
	C	27	△	改善して当面維持管理
	D	27	△	改善して当面維持管理
	E	21	△	改善して当面維持管理

2次判定結果の整理（団地・住棟の事業手法の仮設定）

- ・2次判定－1、2次判定－2の検討結果を総合的に勘案し、事業手法を仮設定します。
- ・1次判定結果と併せ、判定結果の整理を行います。

住宅名	棟名	戸数	1次判定結果	グループ	2次判定①			2次判定②		1～2次判定を踏まえた判定結果
					建替LCC	改善LCC	判定	判断基準優先順位	判定	
谷田	—	27	維持管理	—						維持管理
梅名西	A	12	維持管理	—						維持管理
	B	15	維持管理	—						維持管理
梅名北	A	6	維持管理	—						維持管理
	B	12	維持管理	—						維持管理
	C	12	維持管理	—						維持管理
	D	12	維持管理	—						維持管理
徳倉	A	10	維持管理	—						維持管理
	B	7	維持管理	—						維持管理
	C	7	維持管理	—						維持管理
日の出町	A	16	改善、又は建替	A	261,969	352,406	建替			建替
	B	24	改善、又は建替	A	261,969	335,297	建替			建替
	C	16	改善、又は建替	A	261,969	323,616	建替			建替
	D	16	改善、又は建替	A	261,969	323,616	建替			建替
千枚原	A	14	維持管理、又は用途廃止	B				○	当面維持管理	当面維持管理
	B	20	維持管理、又は用途廃止	B				○	当面維持管理	当面維持管理
藤代	A	45	維持管理	—						維持管理
	S	24	改善、又は建替	A	261,969	281,777	建替			建替
	N	24	改善、又は建替	A	261,969	281,794	建替			建替
光ヶ丘	A	28	維持管理	—						維持管理
	B	28	維持管理	—						維持管理
	C	28	維持管理	—						維持管理
	D	28	維持管理	—						維持管理
南二日町	A	34	維持管理	—						維持管理
	B	34	維持管理	—						維持管理
	C	32	維持管理	—						維持管理
山田	A	18	改善、建替、又は用途廃止	B				○	改善して当面維持管理	改善して当面維持管理
	B	12	改善、建替、又は用途廃止	B				○	改善して当面維持管理	改善して当面維持管理
	C	18	改善、建替、又は用途廃止	B				○	改善して当面維持管理	改善して当面維持管理
	D	12	改善、建替、又は用途廃止	B				△	改善して当面維持管理	改善して当面維持管理
中	—	12	改善、建替、又は用途廃止	B				○	改善して当面維持管理	改善して当面維持管理
柳郷地	A	12	改善、建替、又は用途廃止	B				△	改善して当面維持管理	改善して当面維持管理
	B	15	改善、建替、又は用途廃止	B				△	改善して当面維持管理	改善して当面維持管理
	C	27	改善、建替、又は用途廃止	B				△	改善して当面維持管理	改善して当面維持管理
	D	27	改善、建替、又は用途廃止	B				△	改善して当面維持管理	改善して当面維持管理
	E	21	改善、建替、又は用途廃止	B				△	改善して当面維持管理	改善して当面維持管理
加茂	A	18	維持管理	—						維持管理
	B	9	維持管理	—						維持管理

③ 3次判定

計画期間における事業手法の決定

3次判定においては、以下の4段階の検討により、計画期間に実施する事業手法を決定します。

- 3次判定—1 集約・再編等の可能性を踏まえた団地・住棟の事業手法の再判定
- 3次判定—2 事業費の試算及び事業実施時期の調整検討
- 3次判定—3 長期的な管理の見通しの作成【30年程度】
- 3次判定—4 計画期間における事業手法の決定

3次判定—1 集約・再編等の可能性を踏まえた団地・住棟の事業手法の再判定

1) 概要

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

2) 検討内容

- ・以下に例示するように複数の視点から検討を行い、必要に応じて改善や建替等の事業手法を再判定するとともに、効率的な事業実施や地域ニーズへの対応等を実現するための総合的な検討を行います。

①団地単位での効率的活用に関する検討

- ・改善、建替と判定された住棟が混在する団地はありません。

②集約・再編等の可能性

- ・山田住宅D棟については、2次判定で『改善して当面維持管理』となっているが、郊外の団地で、多人数向けの間取りのみの住宅であるため、現在の空き部屋の状況や今後の需要、団地の連続性、跡地利活用を踏まえて、藤代住宅S棟、N棟の建替時に集約を実施します。

1) 概要

- ・中長期的な期間（30年程度）のうちに想定される新規整備事業、改善事業、建替事業等に係る年度別事業費を試算し、今後の見通しを立てます。
- ・事業量及び事業費が時期的に偏在する等、試算結果に問題がある場合は、将来にわたる事業実施が可能となるよう事業実施時期を調整して、改めて試算し問題がないか確認を行います。
- ・これらの検討により、新規整備事業、改善事業、建替事業等の実施時期を決定するとともに、年度別事業費を試算します。

2) 検討内容

①建替・改善事業で実施する内容について

- ・全面的改善事業、長寿命化型改善（大規模改修・個別改善）建替の定義について下記に示します。

全面的改善		共用廊下及びエレベーター棟の増築を含む、住棟の全面的な改修を指す。
長寿命化型 改善	大規模改修	内装改修、設備改修等を中心にまとめて実施する改修を指す。
	個別改善	屋上防水、外壁塗装等、給水管・給湯管、排水設備、ガス設備 などの個別項目の改修を指す。
建替		建替えた後は、個別改善の例として示している6項目の改善を、改善周期（P41記載）に沿って実施する。

公共施設保全計画において「大規模改修」を行うことが予定されている住宅については、長寿命化型改善における大規模改修、または屋根や外壁等の個別項目を改修する個別改善を行うことを前提として記載しています。

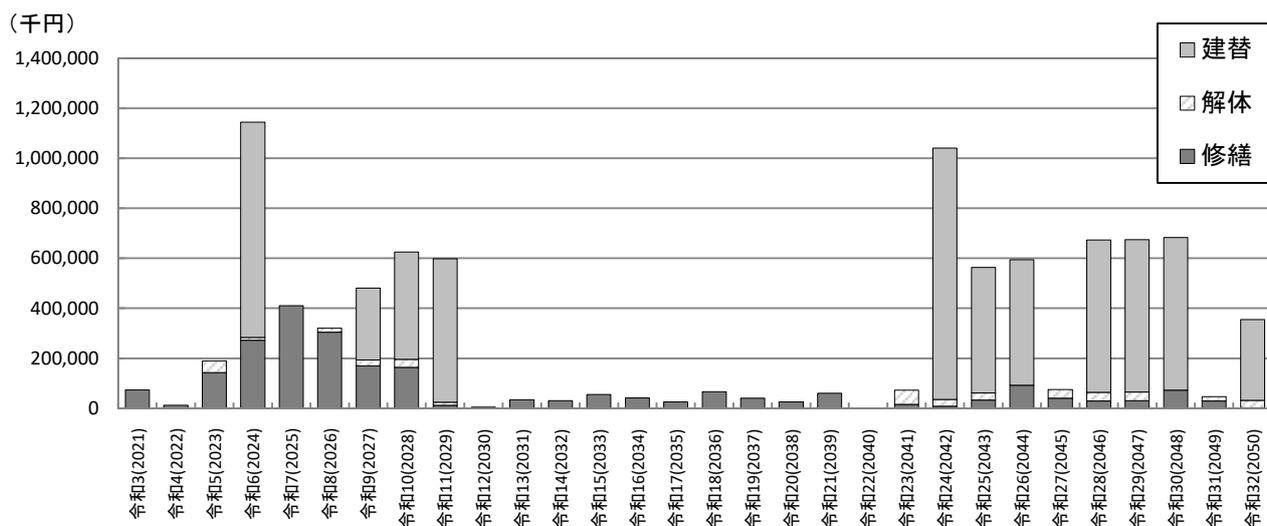
②改善周期を基にした試算

- ・新規整備事業、改善事業、建替事業等に必要な事業費、及び改善周期について下記に示します。

改善内容		事業費	改善周期
個別改善	屋上防水	200,000 円/戸	20 年
	外壁塗装等	700,000 円/戸	20 年
	給水管、給湯管	440,000 円/戸	35 年
	排水設備	190,000 円/戸	30 年
	ガス設備	110,000 円/戸	30 年
大規模改修（外壁、防水、住戸改善、配管配線など）		9,000,000 円/戸	35 年
解体		1,000,000 円/戸	70 年
建替		* 17,930,000 円/戸	70 年

* 令和2年度における住宅局所管事業に係る標準建設費（公営住宅等の主体附帯工事費）より算出

- ・これらの事業費、改善周期をもとにした、中長期的な事業費の見込みについて下記に示します。
- ・この際、2次判定で建替、用途廃止、改善の判定がされた住棟については、計画期間内に各判定に基づいた事業を行うよう時期を調整しています。



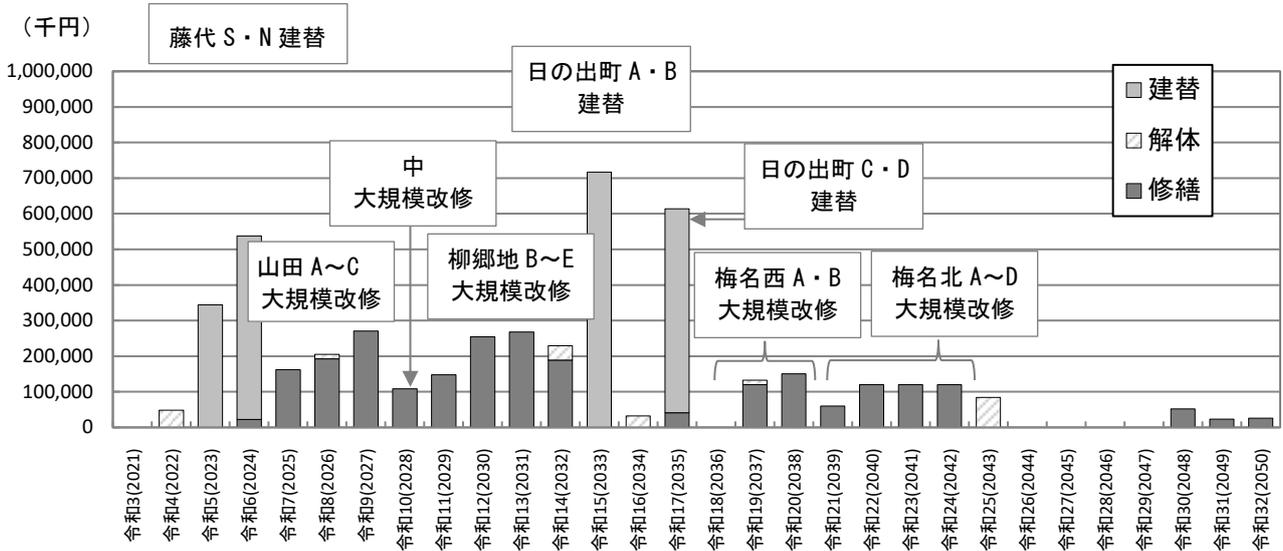
②将来にわたる事業実施が可能となるような事業実施時期の調整

①で示した試算では、事業量及び事業費の偏在などが起こっているため、下記の方針をもとに調整を行います。

- ・建替の判定がされていても、耐用年限まで期間がある住宅は、建替年を調整する。
- ・複数の住棟で建替と大規模改修が出来る限り同時に行われないう、大規模改修の時期を調整する。
- ・個別改善の実施年が近い時期で分かれている場合は、実施年をまとめて大規模改修として対応する。
- ・建替が予定されている住宅は、大規模改修はせず最低限の修繕に留める。

3) 検討結果

2) ②の調整をもとに試算した事業費及び事業実施時期を示します。



3次判定－3 長期的な管理の見通しの作成【30年程度】

3次判定－2を基にした、住棟別の長期的な管理の見通しについて下記に示します。

		建築年	管理戸数	2021～2030	2031～2040	2041～2050
谷田	—	平 16.2	27	維持管理	個別改善	維持管理
梅名西	A	平 5.7	12	維持管理	大規模改修	維持管理
	B	平 6.7	15	維持管理	大規模改修	維持管理
梅名北	A	平 2.3	6	維持管理	大規模改修	維持管理
	B	平 3.2	12	維持管理	大規模改修	維持管理
	C	平 4.2	12	維持管理	維持管理	大規模改修
	D	平 5.3	12	維持管理	維持管理	大規模改修
徳倉	A	平 7.6	10	個別改善 (2024)	維持管理	維持管理
	B	平 8.3	7	個別改善 (2024)	維持管理	維持管理
	C	平 9.3	7	個別改善 (2024)	維持管理	維持管理
日の出町	A	昭 62.3	16	維持管理	建替	維持管理
	B	昭 63.7	24	維持管理	建替	維持管理
	C	平 1.8	16	維持管理	建替	維持管理
	D	平 1.8	16	維持管理	建替	維持管理
千枚原	A	平 10.3	14	個別改善 (2026)	維持管理	維持管理
	B	平 11.3	20	個別改善 (2026)	維持管理	維持管理
藤代	A	平 20.3	45	維持管理	個別改善	維持管理
	S	昭 44.3	24	建替 (2022～2024)	維持管理	個別改善
	N	昭 45.2	24	建替 (2022～2024)	維持管理	個別改善
光ヶ丘	A	昭 46.3 (平 24.8)	28	維持管理	維持管理	廃止・解体
	B	昭 46.12 (平 25.7)	28	維持管理	維持管理	廃止・解体
	C	昭 47.12 (平 26.7)	28	維持管理	維持管理	廃止・解体
	D	昭 48.12 (平 27.9)	28	維持管理	維持管理	維持管理
南二日町	A	昭 50.12 (平 29.9)	34	維持管理	維持管理	維持管理
	B	昭 51.12 (平 31.3)	34	維持管理	維持管理	維持管理
	C	昭和 52.12 (令 2.11)	34	維持管理	維持管理	維持管理
山田	A	昭 55.1 (平 29.2)	18	大規模改修 (2025)	維持管理	維持管理
	B	昭 55.1	12	大規模改修 (2027)	維持管理	維持管理
	C	昭 54.1	18	大規模改修 (2026)	維持管理	維持管理
	D	昭 54.1	12	統合・解体 (2026)	—	—
中	—	昭 56.3	12	大規模改修 (2028)	維持管理	維持管理
柳郷地	A	昭 57.3	12	維持管理	統合・解体	—
	B	昭 58.2	15	大規模改修 (2029)	維持管理	維持管理
	C	昭 59.2	27	大規模改修 (2030)	維持管理	維持管理
	D	昭 60.8	27	維持管理	大規模改修	維持管理
	E	昭 61.8	21	維持管理	大規模改修	維持管理
加茂	A	平 13.2	18	個別改善 (2029・2030)	維持管理	維持管理
	B	平 14.3	9	個別改善 (2030)	維持管理	維持管理

1) 概要

- ・長期的な管理の見通しに基づき、計画期間内に実施を予定する事業（新規整備、改善、建替、用途廃止）を決定します。
- ・改善を実施する住棟は、住棟の物理的特性等を踏まえ、個別改善か長寿命化型改善か全面的改善かを決定します。

2) 検討結果

対象	1～5年目 (2021～2025)	6～10年目 (2026～2031)
公営住宅管理戸数	734戸	729戸
・維持管理予定戸数	674戸	674戸
うち修繕対応戸数	24戸	61戸
うち改善予定戸数	18戸	85戸
・建替予定戸数	48戸	0戸
・用途廃止予定戸数	12戸	0戸

※修繕対応戸数については、個別改善の合計とする。

※改善予定戸数については、大規模改修の合計とする。

3次判定結果の整理（計画期間における事業手法の決定）

- ・3次判定－1～3次判定－4の検討結果を総合的に勘案し、計画期間（令和12年まで）に実施する事業手法を決定します。
- ・2次判定までの結果と併せ、判定結果の整理を行います。

住宅名	棟名	戸数	1～2次判定を踏まえた判定結果	3次判定を踏まえた事業手法
谷田	—	27	維持管理	維持管理
梅名西	A	12	維持管理	維持管理
	B	15	維持管理	維持管理
梅名北	A	6	維持管理	維持管理
	B	12	維持管理	維持管理
	C	12	維持管理	維持管理
	D	12	維持管理	維持管理
徳倉	A	10	維持管理	個別改善（2024）
	B	7	維持管理	個別改善（2024）
	C	7	維持管理	個別改善（2024）
日の出町	A	16	建替	維持管理
	B	24	建替	維持管理
	C	16	建替	維持管理
	D	16	建替	維持管理
千枚原	A	14	当面維持管理	個別改善（2026）
	B	20	当面維持管理	個別改善（2026）
藤代	A	45	維持管理	維持管理
	S	24	建替	建替（2022～2024）
	N	24	建替	建替（2022～2024）
光ヶ丘	A	28	維持管理	維持管理
	B	28	維持管理	維持管理
	C	28	維持管理	維持管理
	D	28	維持管理	維持管理
南二日町	A	34	維持管理	維持管理
	B	34	維持管理	維持管理
	C	34	維持管理	維持管理
山田	A	18	改善し当面維持管理	大規模改善（2025）
	B	12	改善し当面維持管理	大規模改善（2027）
	C	18	改善し当面維持管理	大規模改善（2026）
	D	12	改善し当面維持管理	統合・解体（2026）
中	—	12	改善し当面維持管理	大規模改善（2028）
柳郷地	A	12	改善し当面維持管理	維持管理
	B	15	改善し当面維持管理	大規模改善（2029）
	C	27	改善し当面維持管理	大規模改善（2030）
	D	27	改善し当面維持管理	維持管理
	E	21	改善し当面維持管理	維持管理
加茂	A	18	維持管理	個別改善（2029・2030）
	B	9	維持管理	個別改善（2030）

第5章 長寿命化実施方針

1. 点検の実施方針

建築基準法第12条に基づく定期点検を実施し、法令に基づく適切な点検を実施します。

定期点検等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役立てることとします。

2. 計画修繕の実施方針

点検結果、改修履歴、入居者からの指摘等の内容を踏まえ、適切な時期に経過年数に基づき予防保全を目的とする修繕を実施することで、居住性・安全性等の維持・向上を図ります。

建物の主要部位（屋上、外壁、内装、外部建具、台所、浴室、給排水設備、電気設備、ガス設備、昇降機等）の周期的な計画修繕については、他の改善事業との一体化や住棟毎の実施時期を調整するなど、財政状況を勘案しながら効果的に実施します。

なお、計画修繕の実施時に当たっては、耐用年限経過までの残り期間の短い住棟の計画修繕を実施しないなど、住棟の諸状況を勘案し、計画的で効果的な修繕を推進します。

一方で、修繕内容を蓄積し、点検結果と修繕周期表との照合を定期的に行うなど、必要に応じ修繕周期の見直しを行い、将来の修繕や改善等の効率的な管理を推進します。

3. 改善事業の実施方針

改善事業類型別の実施方針について下記に示します。個別の実施内容については、住棟の状況に応じて必要性や効果を考慮したうえで検討するものとします。

また、居住スペースの改修において、入居中の改修が困難な部分については、大規模改修時または、入退去時に行うものとします。

（1）居住性向上型

引き続き活用を図る団地について、住戸規模・間取りの改善や、住戸・住棟設備の改修を行い、居住性を向上させます。

浴槽が持込みになっている住宅について、居住性の向上を図るため、浴槽の設置を進めるのと同時に、台所等への給湯設備を設置します。

浴室やトイレに換気扇が設置されていない住宅については、臭気や湿気等を排除するため、換気扇の設置を進めます。

また、新型コロナウイルスの感染防止等対策として、「新しい生活様式」への対応について検討を行います。

【実施内容】

間取りの改修、内装改修、設備機器の設置・更新、浴室・給湯器の設置、浴室・トイレ等への手摺・換気扇設置、電気容量のアップ、給水方式の変更、排水設備の更新 等

(2) 福祉対応型

引き続き活用を図る団地について、高齢者等が安全・安心して居住できるよう、住戸内部・共用部、屋外のユニバーサルデザインを推進します。

また、入居者の高齢化に対応するため、流し台や洗面台などの衛生器具について、高齢者対応のものへ更新を進めます。

【実施内容】

住戸内部・共用部の段差解消、浴室・トイレ等への手摺設置、浴槽・便器の高齢者対応等、高齢者対応建具、流し台・洗面台更新、屋外スロープの設置 等

(3) 安全性確保型

爆裂等による外壁のモルタル落下防止対策、防犯性や敷地内及び住棟内の転倒防止に配慮した改善を行います。

ガス管の耐震性と耐食性の向上を図るため、配管の更新を進めます。また、台所に換気扇が設置されていない住戸について、順次設置を進めます。

なお、「戸開走行保護装置」、「地震時管制運転装置（S波）」が設置されていないエレベーターについて、順次改修を行います。

【実施内容】

外壁落下防止改修、防犯対策、避難経路の整備、照明設備の照度確保・LED化、ガス管の耐震性・耐食性向上、安全性が確保されたエレベーターの設置 等

(4) 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は、安全性の確保や耐久性の向上、躯体への影響の低減、維持管理の容易性向上の観点から、屋上（屋根）、外壁、昇降機、給排水、ガス設備、浴室等について予防保全を目的とする改修を行い、建物の長寿命化を図ります。

なお、一体的・計画的に実施することにより、工事費用の縮減を図ります。

【実施内容】

外壁、屋上、躯体、給排水・ガス設備、給水ポンプ・盤類の耐久性向上、外壁・屋根・浴室・ベランダ等の防水性の向上、メンテナンスのしやすい給排水方式への切り替え、住戸内外の配管の集約 等

4. 建替事業の実施方針

活用手法の選定における方針に基づき、藤代住宅（S棟・N棟）の建替を実施するとともに、日の出町住宅についても建替えの検討を進めます。建替え事業に係る実施方針は以下のとおりとします。

（１）集約建替えによる土地の高度利用

周辺の土地利用状況を勘案しつつ、集約建替等により土地の高度利用を図ります。

（２）入居世帯を考慮した型別供給・世代間バランス

将来人口や世帯構成の変化及び建替事業による戻り入居の対象となる世帯の状況を考慮した型別整備を行います。また、中長期的な観点から団地内の世代間バランスが図られるよう、多様な世帯の居住促進に資する住宅の整備に努めます。

（３）居住者負担の軽減に配慮した建替えローテーションの検討

居住者の負担が極力小さくなるよう、可能な限り仮移転を必要としない建替えローテーションの可能性を検討します。

（４）コミュニティの形成

入居世帯の高齢化の進展により団地内のコミュニティ活動が衰退しているため、入居者の利便性向上のほか、地域住民を含めた交流の場となる集会所や広場等の共用スペースについて周辺施設の状況を確認しながら、整備を検討します。

また、福祉部局とも連携し、高齢者や子育て世帯等の居住・生活を支える施設整備やサービス等を検討し、コミュニティの形成に努めます。

（５）PPP、PFI等の活用による多様な事業方式の検討

建替えに当たっては、集約建替えによって確保される余剰地の状況なども踏まえ、PPP/PFIによる民間活力を利用することにより、近隣住民と市営住宅住民のサービスを向上に繋がる事業を検討していく。

第6章 長寿命化のための事業実施予定一覧

本計画期間中における事業実施予定を以下に整理します。

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名： 三島市

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	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12			
谷田	—	27	RC造	H16	R4, R7 R10			(法定点検)				(法定点検)		共用部照明LED化 (安全性確保)	住宅用火災警報器 取替(安全性確保)	(法定点検)			
谷田	エレベーター	27	RC造	H16					← 戸開走行保護装置等改修 →										
梅名西	A棟	12	RC造	H5	R5, R8 R11				共用部照明LED化 (安全性確保)			(法定点検)				住宅用火災警報器 取替(安全性確保)	(法定点検)		
梅名西	B棟	15	RC造	H6	R3, R6 R9, R12	(法定点検)			共用部照明LED化 (安全性確保)	(法定点検)			(法定点検)		住宅用火災警報器 取替(安全性確保)	(法定点検)			
梅名北	A棟	6	RC造	H2	R4, R7 R10			(法定点検)	共用部照明LED化 (安全性確保)			(法定点検)		(法定点検)	住宅用火災警報器 取替(安全性確保)	(法定点検)			
梅名北	B棟	12	RC造	H3	R5, R8 R11				共用部照明LED化 (安全性確保)			(法定点検)			住宅用火災警報器 取替(安全性確保)	(法定点検)			
梅名北	C棟	12	RC造	H4	R3, R6 R9, R12	(法定点検)			共用部照明LED化 (安全性確保)	(法定点検)			(法定点検)		住宅用火災警報器 取替(安全性確保)	(法定点検)			
梅名北	D棟	12	RC造	H5	R4, R7 R10			(法定点検)	共用部照明LED化 (安全性確保)			(法定点検)		(法定点検)	住宅用火災警報器 取替(安全性確保)	(法定点検)			
徳倉	A棟	10	RC造	H7	R4, R7 R10			(法定点検)				(法定点検)		外壁塗装等 屋上防水(長寿命) 共用部照明LED化 (安全性確保)	住宅用火災警報器 取替(安全性確保)	(法定点検)		996	
徳倉	B棟	7	RC造	H8	R4, R7 R10			(法定点検)				(法定点検)		外壁塗装等 屋上防水(長寿命) 共用部照明LED化 (安全性確保)	住宅用火災警報器 取替(安全性確保)	(法定点検)		478	
徳倉	C棟	7	RC造	H9	R5, R8 R11				(法定点検)			(法定点検)		外壁塗装等 屋上防水(長寿命) 共用部照明LED化 (安全性確保)	住宅用火災警報器 取替(安全性確保)	(法定点検)		700	

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名： 三島市

住宅の区分： 公営住宅 特定公共賃貸住宅 地価賃 (公共棟) 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	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12			
山田	A棟	18	RC造	S55	R3, R6 R9, R12		(法定点検)				(法定点検)	大規模改善(長寿命 ほか個別改善)		住宅用火災警報器 取替(安全性確保) (法定点検)			(法定点検)	12	
山田	B棟	12	RC造	S55	R3, R6 R9, R12		(法定点検)				排水設備(長寿命) (法定点検)			住宅用火災警報器 取替(安全性確保) (法定点検) 大規模改善(長寿命 ほか個別改善)			(法定点検)	17	
山田	C棟	18	RC造	S54	R5, R8 R11				(法定点検)		排水設備(長寿命)		(法定点検)	大規模改善(長寿命 ほか個別改善)			(法定点検)	87	
山田	D棟	12	RC造	S54	R5				(法定点検)				解体						
中	-	12	RC造	S56	R4, R7 R10		共用部照明LED化 (安全性確保)	(法定点検)				(法定点検)			大規模改善(長寿命) (法定点検)			282	
柳郷地	A棟	12	RC造	S57	R5, R8 R11		共用部照明LED化 (安全性確保)		(法定点検)			(法定点検)	住宅用火災警報器 取替(安全性確保)		(法定点検)				
柳郷地	B棟	15	RC造	S58	R3, R6 R9, R12		共用部照明LED化 (安全性確保) (法定点検)				(法定点検)		(法定点検)		大規模改善(長寿命)	(法定点検)		434	
柳郷地	C棟	27	RC造	S59	R4, R7 R10		共用部照明LED化 (安全性確保) (法定点検)				(法定点検)			(法定点検)			大規模改善(長寿命)	841	
柳郷地	D棟	27	RC造	S60	R3, R6 R9, R12		(法定点検)	共用部照明LED化 (安全性確保)			(法定点検)		(法定点検)	住宅用火災警報器 取替(安全性確保)			(法定点検)		
柳郷地	E棟	21	RC造	S61	R4, R7 R10		共用部照明LED化 (安全性確保) (法定点検)				(法定点検)			住宅用火災警報器 取替(安全性確保) (法定点検)					
加茂	A棟	18	RC造	H13	R5, R8 R11				(法定点検)				(法定点検)			外壁塗装等 (長寿命) (法定点検)	屋上防水(長寿命)	1,896	
加茂	A棟 エレベーター	18	RC造	H13							← 戸開走行保護装置等改修 →								
加茂	B棟	9	RC造	H14	R4, R7 R10			(法定点検)				(法定点検)	共用部照明LED化 (安全性確保)	住宅用火災警報器 取替(安全性確保) (法定点検)			外壁塗装等 屋上防水(長寿命)	1,003	

【様式2】新規整備事業及び建替事業の実施予定一覧

事業主体名： 三島市

住宅の区分： 公営住宅 特定公共 地優賃 賃貸住宅 (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		新規又は建替整備予定年度	LCC (千円/年)	備考
					法定点検	法定点検に準じた点検			
日の出町	A棟	16	RC造	S61	R5		R13~22	263	
日の出町	B棟	24	RC造	S63	R3		R13~22	263	
日の出町	C棟	16	RC造	H1	R4		R13~22	263	
日の出町	D棟	16	RC造	H1	R4		R13~22	263	
藤代	S棟	24	RC造	S44	R5		R4~R6	263	
藤代	N棟	24	RC造	S45	R4		R4~R6	263	

【様式3】共同施設に係る事業の実施予定一覧（集会所・遊具等）

事業主体名： 三島市

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	共同施設名	建設年度	次期点検時期		維持管理・改善事業の内容										備考		
			法定点検	法定点検に準じた点検	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12			
谷田	ポンプ室B	H15							給水ポンプ更新								
梅名北	ポンプ室A	H1											給水ポンプ更新				2基
梅名北	集会所A	H4								外壁塗装等							
千枚原	ポンプ室A	H9							給水ポンプ更新								2基
藤代	物置A	S43															
藤代	物置B	S43															
藤代	ポンプ室A	S43							給水ポンプ更新								住棟建替時
藤代	自転車置場A	H5								建替							
藤代	物置C	S44															
藤代	物置D	S44															
藤代	自転車置場B	H5															
藤代	ポンプ室B	H19											給水ポンプ更新				
南二日町	集会所A	S52															
山田	物置G	S53															
山田	物置H	S53															
山田	自転車置場D	S53															
山田	集会所A	S54															
中	ポンプ室A	S55															
柳郷地	ポンプ室A	S56															給水ポンプ更新
加茂	相談所	H12															外壁塗装等 屋上防水

第7章 ライフサイクルコスト縮減効果の検証

1. 新規及び建替住宅の LCC

本計画期間において、建替事業を実施する公営住宅等については、建設、改善、修繕、除却に要するコストを考慮した LCC（ライフサイクルコスト）を、下記のように算出します。

表 新規・建替住宅の LCC（様式 2 再整理）

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期定期 点検時期	新規又は 建替整備 予定年度	LCC (千円/年)	備考
藤代	S	24	RC 造	S42		R4～R6	263	
藤代	N	24	RC 造	S43		R4～R6	263	

2. 長寿命化型改善の LCC

計画期間内に長寿命化型改善事業を実施する公営住宅等については、LCC（ライフサイクルコスト）の縮減効果を、下記のように算出します。

表 長寿命化型改善の LCC 縮減効果

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設 年度	修繕・改善事業の内容	LCC 縮減 効果(千円/年)
徳倉	A	10	RC 造	H7	外壁塗装等・屋上防水 (R6)	996
徳倉	B	7	RC 造	H8	外壁塗装等・屋上防水 (R6)	478
徳倉	C	7	RC 造	H9	外壁塗装等・屋上防水 (R6)	700
千枚原	A	14	RC 造	H10	外壁塗装等・屋上防水 (R8)	1,474
千枚原	B	20	RC 造	H11	外壁塗装等・屋上防水 (R8)	2,165
山田	A	18	RC 造	S54	大規模改善 (R7)	223
山田	B	12	RC 造	S54	大規模改善 (R9)	153
山田	C	18	RC 造	S53	大規模改善 (R8)	283
中	-	12	RC 造	S55	大規模改善 (R10)	407
柳郷地	B	15	RC 造	S57	大規模改善 (R11)	584
柳郷地	C	27	RC 造	S58	大規模改善 (R12)	1,102
加茂	A	18	RC 造	H13	外壁塗装等 (R11) 屋上防水 (R12)	1,896
加茂	B	8	RC 造	H14	外壁塗装等・屋上防水 (R12)	1,003

<参考> ライフサイクルコストとその縮減効果の考え方

資料：公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定） 平成 28 年 8 月より

1) ライフサイクルコスト（LCC）の算出の基本的な考え方

新規整備及び建替事業を実施する公営住宅等を対象としたライフサイクルコスト（LCC）の算出の基本的な考え方は次の通りです。

$$LCC = (\text{建設費} + \text{改善費} + \text{修繕費} + \text{除却費}) \quad [\text{単位 千円/棟} \cdot \text{年}]$$

- ・ 建設費：当該住棟の建設時に投資した建設工事費
- ・ 改善費：想定される管理期間における改善工事費の見込み額から修繕費相当額を控除（改善事業を実施することにより不要となる修繕費を控除）した額
- ・ 修繕費：管理期間における修繕工事費の見込み額。長期修繕計画で設定している標準的な修繕項目・周期等に基づき修繕費を算定
- ・ 除却費：想定される管理期間が経過した後の除却工事費の見込み額

2) ライフサイクルコスト（LCC）の縮減効果の算出の基本的な考え方

長寿命化型改善事業又は全面的改善事業を実施する公営住宅等を対象としたライフサイクルコスト（LCC）の縮減効果の算出の基本的な考え方は次の通りです。

$$\text{① 1 棟の LCC 縮減効果} = LCC (\text{計画前}) - LCC (\text{計画後}) \quad [\text{単位 千円/棟} \cdot \text{年}]$$

$$\text{② LCC (計画前)} = \frac{(\text{建設費} + \text{修繕費} + \text{除去費})}{\text{評価期間 (改善非実施)}} \quad [\text{単位 千円/棟} \cdot \text{年}]$$

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

図 ライフサイクルコストの算出イメージ

