

# **あま市改良住宅等長寿命化計画**

**令和3（2021）年3月**

**あま市**



# 目 次

<b>1. 長寿命化計画の目的及び位置付け</b>	<b>1</b>
1-1 計画策定の背景・目的	1
1-2 計画期間	1
1-3 計画の対象	1
1-4 計画の位置付け	3
1-5 上位関連計画の整理	4
<b>2. 本市の改良住宅等の状況</b>	<b>14</b>
2-1 改良住宅の状況	14
2-2 共同施設の状況	21
2-3 入居者属性	22
2-4 修繕・改善履歴	25
2-5 需要状況	27
2-6 立地状況	28
2-7 法指定状況	29
2-8 現地調査結果	29
2-9 入居者アンケート調査結果	30
<b>3. 需要推計</b>	<b>33</b>
3-1 本市における需要推計の考え方	33
3-2 需要推計結果	34
<b>4. 課題の整理</b>	<b>35</b>
<b>5. 長寿命化に関する基本方針</b>	<b>36</b>
5-1 ストックの状況把握(定期点検及び日常点検)及び維持管理の方針	36
5-2 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	36
<b>6. 事業手法の選定</b>	<b>37</b>

6-1 事業手法の整理.....	37
6-2 事業手法の選定フロー.....	38
6-3 1次判定.....	39
6-4 2次判定.....	44
6-5 3次判定.....	47
<b>7. 実施方針.....</b>	<b>52</b>
7-1 点検の実施方針.....	52
7-2 計画修繕の実施方針.....	52
7-3 改善事業の実施方針.....	53
7-4 建替事業の実施方針.....	54
7-5 特定入居の実施方針.....	55
7-6 栄改良住宅の譲渡にかかる事業の実施方針.....	55
7-7 共同施設の譲渡にかかる事業の実施方針.....	56
<b>8. ライフサイクルコストとその縮減効果の算出.....</b>	<b>57</b>
<b>9. 長寿命化のための事業実施予定一覧.....</b>	<b>58</b>
<b>参考資料1. 入居者アンケート調査結果.....</b>	<b>60</b>
<b>参考資料2. ライフサイクルコストの算出.....</b>	<b>84</b>

## 1. 長寿命化計画の目的及び位置付け

### 1-1 計画策定の背景・目的

あま市（以下「本市」という。）では、平成23（2011）年2月に公営住宅等長寿命化計画を策定し、平成27（2015）年3月にこれを見直しして改良住宅等の維持管理を実施してきた。

今回、既存の計画策定から一定期間が経過したことから、改めて改良住宅等の状況を整理し、計画を見直しする必要がある。更に、国においても平成28（2016）年8月に「公営住宅等長寿命化計画策定指針」が改定され、中長期（30年程度）の管理の見通しをたてる中で10年間の計画を策定することとされた。

これらを踏まえ、改良住宅等長寿命化計画（以下「本計画」という。）を策定する。

### 1-2 計画期間

本計画における計画期間は、令和3（2021）年度から令和52（2070）年度までの50年間の計画期間とし、「第1次あま市総合計画」「あま市公共施設等総合管理計画」等の上位計画との整合を図りつつ、地域の実情、社会情勢の変化に応じて、適宜、見直しを行うものとする。

### 1-3 計画の対象

対象範囲は、本市が管理する改良住宅350戸と集会所4箇所である。

表 1-1 改良住宅等の概況 令和2（2020）年4月1日現在

改良住宅	低層住宅	栄改良住宅	2階建て住宅 (二戸一住宅)	220戸	350戸	
			平屋建て住宅	32戸		
			店舗付き住宅	6戸		
	中層住宅	平割第1住宅		24戸		350戸
		平割第2住宅		24戸		
		梶村第一住宅		32戸		
		梶村第二住宅		12戸		
集会所	栄北集会所			4箇所		
	栄中集会所					
	栄東集会所					
	栄南集会所					

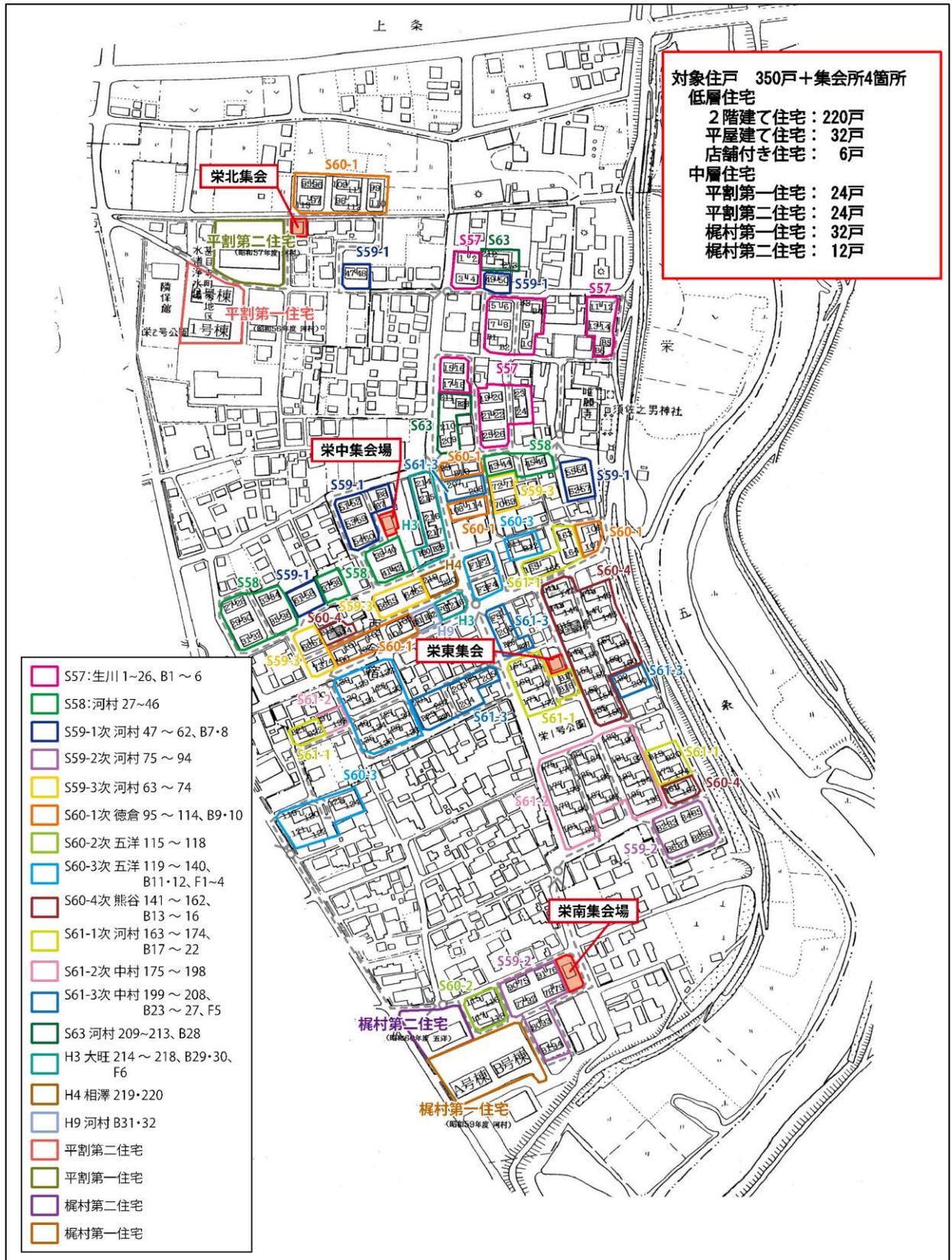
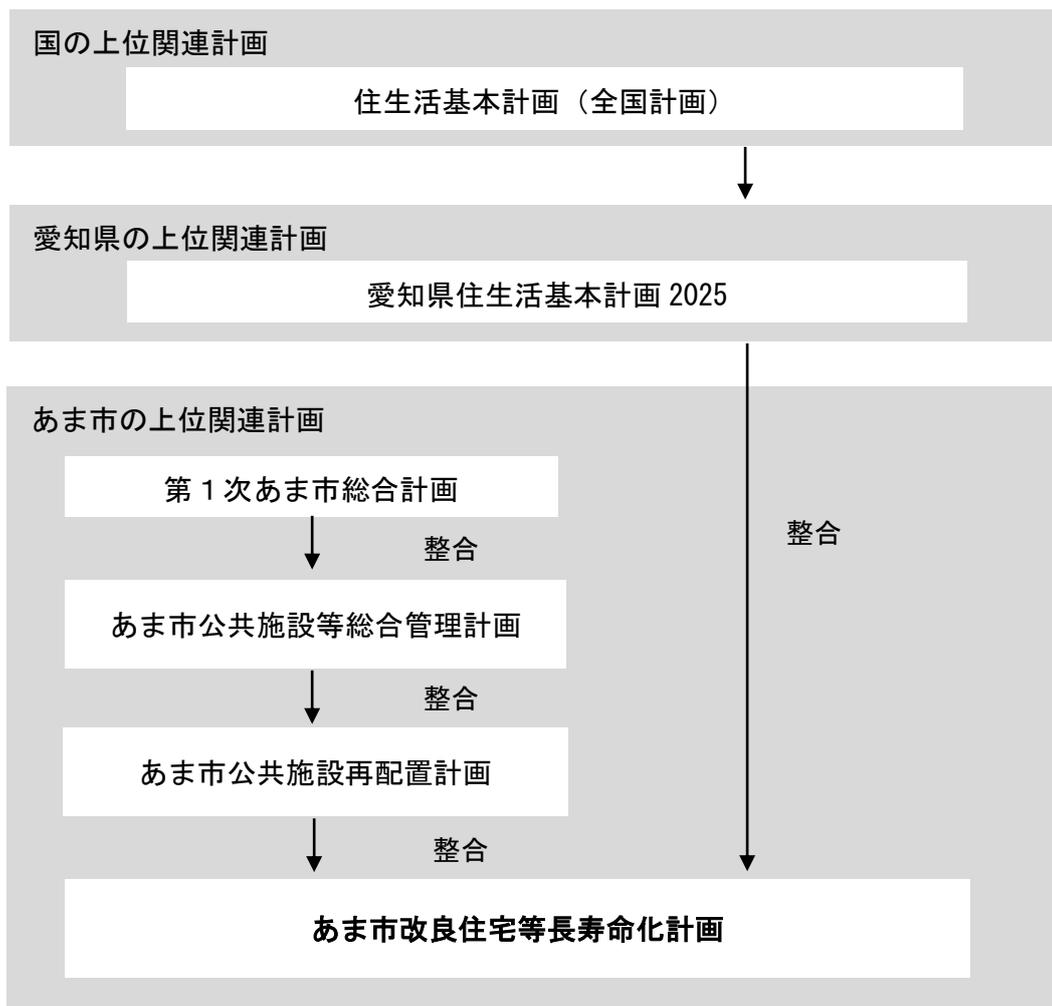


图 1-1 改良住宅等位置图

#### 1-4 計画の位置付け

本計画は、「あま市公共施設等総合管理計画」（平成29（2017）年3月策定）に基づく個別施設の対応方針を定める計画として位置付け、本市の改良住宅等の長寿命化に関する基本方針及び事業実施方針を定めるものとする。

また、本計画の策定に当たっては、国土交通省が示した「公営住宅等長寿命化計画策定指針」を踏まえるとともに、住生活基本法（平成18（2006）年法律第61号）を始めとする国、県等の制度及び計画との整合を図る。



## 1-5 上位関連計画の整理

改良住宅等の維持管理・更新の方針を定めるにあたり、本計画の上位計画及び関連計画の概要を以下に整理する。

国・県・市の上位関連計画では、高齢者及び住宅の確保に特に配慮を要する者などが自立して暮らすことができる住環境の実現を目指していくことが示されている。また、利用者が減少している施設は、廃止や解体等を検討し、長寿命化を図る施設については継続を予定し、予防保全型の管理を行い、コストを縮減することが示されている。

### (1) 国・県の上位関連計画

#### ①「住生活基本計画（全国計画）」[平成28年（2016年）3月見直し]抜粋

##### ■目標

###### 目標2 高齢者が自立して暮らすことができる住生活の実現

- ・高齢者が安全に安心して生涯を送ることができるための住宅の改善・供給
- ・高齢者が望む地域で住宅を確保し、日常生活圏において、介護・医療サービスや生活支援サービスが利用できる居住環境を実現

###### 目標3 住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保

- ・住宅を市場において自力で確保することが難しい低額所得者、高齢者、障がい者、ひとり親・多子世帯等の子育て世帯、生活保護受給者、外国人、ホームレス等（住宅確保要配慮者）が、安心して暮らせる住宅を確保できる環境を実現

##### ■基本的な施策

- ・公的賃貸住宅団地の建替え等の機会をとらえた高齢者世帯・子育て世帯等の支援に資する施設等の地域の拠点の形成
- ・公的賃貸住宅団地の建替え等の適切な実施と、その機会をとらえた高齢者世帯・子育て世帯等の支援に資する施設等の地域の拠点の形成による居住環境の再生促進

##### ■成果指標

- ・建替え等が行われてる公的賃貸住宅団地（100戸以上）における、高齢者世帯、障がい者世帯、子育て世帯の支援に資する施設の併設率  
平成28年～平成37年の期間内に建替え等が行われてる団地のおおむね9割
- ・高齢者の居住する住宅の一定のバリアフリー化率  
41%（平成25年）→75%（平成37年）

## ②「愛知県住生活基本計画 2025」[平成 29 年（2017 年）3 月策定]抜粋

### ■住まい・まちづくりの基本的な方針

#### I 「安全・安心」に暮らす

- 目標 1 南海トラフ地震などの大規模自然災害に備えた住まい・まちづくり
- 目標 2 高齢者などが自立して暮らすことができる居住環境の実現
- 目標 3 住宅の確保に配慮を要する者の居住の安定の確保

#### II 住まいを「未来」へつなぐ

- 目標 4 世代をつないで使える良質な住まい供給
- 目標 5 リフォームなどの推進による良質な住宅ストックの形成と流通促進
- 目標 6 地域を生かす空き家の利活用の推進

#### III あいちの「魅力」を高める

- 目標 7 あいちの強みを生かした豊かな住まい・まちづくり
- 目標 8 リニア開業を見据えた人を惹きつける住まい・まちづくり

### ■施策

- ・住宅の耐震化の促進
- ・新耐震基準を満たす住宅への建替えや、耐震性が確保されていない空き家の除却促進方策の検討
- ・長寿命化計画に基づく公営住宅ストックの更新及び機能向上の実施
- ・既存の公営住宅ストックを有効に活用しながら、可能な限り多くの募集戸数を確保
- ・「愛知県居住支援協議会」において、県内市町村及び関連団体等との居住支援に関する情報共有と、住宅確保要配慮者及び民間賃貸住宅の賃貸人の双方に対する必要な支援の実施

## (2) 市の上位計画

### ①「第1次あま市総合計画」[平成24年(2012年)3月策定]抜粋

#### Ⅲ基本計画

##### 施策4-2 持続的な行財政改革を推進するまちをつくる

###### 基本方針

事務事業の改善と効率化、健全な財政運営など、持続的な行財政改革に努め、効果的で効率的な行財政運営を進めます。また、周辺自治体との連携により、広域的な行政展開を図ります。

###### ●施策の展開方向

###### 【行財政改革を進める】

###### 公共施設の適正な配置と維持管理をはかる

市全体のバランスや市民の意向、財政状況に配慮しつつ、既存施設の整理、統合、利活用について検討し、公共施設の再編を推進します。また、指定管理者制度を導入するなど適切かつ効率的な維持管理に向けた取り組みを推進します。新たな施設の建設や既存施設の建て替えについては、その必要性を慎重に検討します。

## ②「あま市公共施設等総合管理計画」[平成 29 年（2017 年）3 月策定]抜粋

### 5 公共施設等の総合的かつ計画的な管理に関する基本的な方針

#### (1) 計画期間

公共施設等総合管理計画における計画期間は、平成 29（2017）年度から平成 78（2066）年度までの 50 年間とし、「第 1 次あま市総合計画」等の関連計画との整合を図りつつ、地域の実情、社会情勢の変化などに対応して 5～10 年ごとに計画の見直しを行っていきます。

関連計画は、およそ 5～10 年間の短い計画期間が設定されていますが、総合管理計画では、施設のライフサイクルを考慮した長期的な視点での検討を行う必要があります。今後、本市では、公共施設等の更新（建替え）が、20～50 年後にかけてピークを迎えることが見込まれるため、計画期間は 50 年間と設定します。

#### (4) 公共施設等の管理に関する 3 つの視点

本市の公共施設等を取り巻く課題の解決に向けて、以下の 3 つの視点から取り組んでいきます。

#### I 公共施設等の安全確保

- ・定期点検や必要な修繕を実施し、市民活動や経済活動を行うための安全で快適な施設や道路等都市基盤を提供します
- ・定期点検結果をもとに健全度を把握し、修繕の優先順位、時期を設定するなど、計画的な修繕を推進し、修繕の効率化や長寿命化に繋がるよう努めます

#### II 公共建築物の縮減

- ・合併に伴い、類似機能を有する施設が市内に複数存在するため、利用状況や施設の老朽化の状況などを踏まえ、統廃合を積極的に推進します
- ・施設の統廃合につながる場合を除き、新規の施設整備は原則として行いません
- ・少子化に伴う利用者の減少に対応するため、施設の転用や縮小を図ります
- ・施設の利用圏域を考慮した、広域的な活用を推進します

#### III コストの縮減

- ・市民ニーズに対応した維持運営の適正化を行い、効率的な維持管理、運営や施設サービスの維持・向上を図りながら、コスト縮減を図ります
- ・更新等による初期費用や維持管理、運営コストを含めたライフサイクルコストの縮減を行います
- ・維持管理、運営において、民間活力を積極的に導入し、コスト縮減に向けた効率化を図ります
- ・予防保全型の管理により、公共建築物やインフラ施設の長寿命化を図り、更新費用の縮減や平準化を行います

## **(5) 公共施設等の管理に関する実施方針**

### **ア 点検・診断等の実施方針**

- ・ 日常点検に加え、定期点検（月・年点検）の実施
- ・ 専門技師による実施（庁内/委託）
- ・ 点検結果の蓄積と長寿命化への活用

### **イ 維持管理/修繕/更新等の実施方針**

- ・ 安全を確保するためや機能を維持するための維持管理、修繕を実施
- ・ 施設間や所管の垣根を越えた包括的な発注の実施によるコスト削減
- ・ 個別施設計画を踏まえた修繕、更新の実施
- ・ 民間活力の導入拡大（PPP/PFI）
- ・ 更新時の規模の適正化や統合、複合化の実施

### **ウ 安全確保の実施方針**

- ・ 市民に安全な公共サービスを提供
- ・ 定期的な点検等の実施により施設の健全度を把握し、計画的に修繕、改築、廃止を検討

### **エ 耐震化の実施方針**

- ・ 構造部材の耐震化完了に引き続いて非構造部材の耐震化の推進
- ・ 避難所、医療施設、人口集中地区を考慮した上水道施設の耐震化の推進

### **オ 長寿命化の実施方針**

- ・ “事後保全型管理” から、“予防保全型管理” への転換
- ・ 事後保全と予防保全の費用比較の実施（公共建築物、インフラ施設）
- ・ 大規模修繕や予防保全修繕の実施による長寿命化

### **カ 統合や廃止の推進に係る実施方針**

- ・ 施設縮減によるコスト削減（更新費用、維持管理・運営費）
- ・ 縮減に向けた方針（重複施設、低利用施設）
- ・ 複合化、転用、廃止の方針
- ・ 広域的な活用の研究
- ・ 関連計画との整合

あま市公共施設のあり方に関する指針

第2次あま市行政改革大綱

### **キ 総合的かつ計画的な管理を実現するための体制の構築に係る実施方針**

- ・ 公共施設マネジメントに取り組むための庁内組織体制の構築
- ・ 職員研修の実施により情報の周知と全庁的な取組に向けた意識の醸成

## 6 施設類型ごとの管理に関する基本的な方針

### (1) 公共建築物

施設類型ごとに現状と課題、また「5 公共施設等の総合的かつ計画的な管理に関する基本的な方針」を踏まえた、今後の方針について示します。なお、表中の建築年度は、当該建築物が建築された年度です（開設や名称変更された年度ではありません。）。

#### 1. 集会施設

##### ■現状と課題

- ・公民館やコミュニティセンターなど名称は異なりますが、集会所として分類される施設は、全部で14か所あります。
- ・各公民館は建築から30年以上が経過し、老朽化が進んでいることから、大規模な修繕が必要になっています。

##### ■今後の方針

- ・集会施設は、地域の様々な活動の拠点となる施設として、当面は、安全で快適な利用環境を提供できるよう、維持修繕を行っていきませんが、利用状況や老朽化による施設の大規模修繕や更新時期等を考慮した上で、施設の統廃合を検討します。
- ・利用状況や老朽化の状況を踏まえて、目標供用期間を設定した上で、計画的な修繕を実施することにより、長寿命化によるライフサイクルコストの低減を図ります。
- ・複数施設の維持管理業務を取りまとめた包括的な発注や指定管理者制度の活用など、施設にあったコスト削減に努めます。

#### 14. 公営住宅

##### ■現状と課題

- ・施設規模や形状が多様であることや、整備から30年以上経過した施設が多いため、住宅の活用方法を検討する必要があります。
- ・入居者の高齢化に合わせたバリアフリー化等が求められています。

##### ■今後の方針

- ・長寿命化計画に沿って事後保全型から予防保全型の維持管理にシフトし、耐久性の向上を図るとともに、長寿命化に伴う修繕周期の延長によるライフサイクルコストの縮減を図ります。
- ・日常的な保守点検や修繕等の履歴を住棟単位で整理・把握することにより、建物の老朽化や劣化による事故等を未然に防ぎ、適切な維持管理を行います。
- ・入居者ニーズや社会情勢の変化を常に意識し、設備等に対して適切な改善を行うことにより、施設の長寿命化を図っていきます。

### ③「あま市公共施設再配置計画」[平成31年(2019年)3月策定]抜粋

#### ■ロードマップ作成の考え方

- ・ロードマップは、総合管理計画に示される50年間の計画期間（平成29（2017）年度～平成78（2066）年度）を5期に区分し、第Ⅰ期（平成29（2017）年度～平成38（2026）年度）から第Ⅴ期（平成69（2057）年度～平成78（2066）年度）までの再配置方策及び実施時期を示すものです。
- ・ロードマップでは、対策の実施期限を示すものとし、遅くともその時期までには対策を行うように数年前から方針決定、具体化の検討を行う必要があります。
- ・ロードマップは、維持管理コスト縮減を目的とした場合に、望ましい実施時期を示すものであり、対策の実施のための予算が不足する場合には、前倒しや先送りによる実施時期の調整が必要となります。
- ・継続を予定し、長寿命化を図る施設については、予防保全型の管理を行い、建設から40年目を目途に大規模改修を行い、80年目の更新時期まで使用の方針とします。（来年度以降に、長寿命化計画を策定予定です。）
- ・廃止を予定している施設については、耐用年数（減価償却資産の耐用年数等に関する省令でRC構造物50年など）を迎える時期を目途に解体することを基本としますが、再配置によるコスト縮減効果を早期に発現するためには、廃止等の方針が確定した施設については、時期を先延ばしせずに速やかに実施します。点検等の結果により、危険と判断された施設については、大規模な修繕は行わず、廃止時期を早めることで対応します。

#### 【ロードマップ内の表記説明】

施設名称	延床面積 (㎡)	経過 年数 (年)	実施時期（上段：機能、下段：建物）				
			第Ⅰ期	第Ⅱ期	第Ⅲ期	第Ⅳ期	第Ⅴ期

- 機能**（継続）：公共施設の機能として存続します。  
 地 区：地区に譲渡することにより、地区の施設として使用します。  
 持家化：入居者に譲渡することとします。
- 建物** 更 新：老朽化した建物を取り壊し、建て替えます。  
 譲 渡：建物を無償または有償で譲渡します。

## (1) 市民文化系施設

### ウ 再配置方針

- ・栄北・栄中集会所、栄東・栄南集会所は、地区住民による施設利用が大半であることから、建物を地区へ譲渡し、地区が所有する施設として、地区コミュニティの集会機能としては存続します。

#### 【ロードマップ】

施設名称	延床面積 (㎡)	経過 年数 (年)	再配置方策（上段：機能、下段：建物）				
			第Ⅰ期	第Ⅱ期	第Ⅲ期	第Ⅳ期	第Ⅴ期
栄北・栄中集会所	145	34	→	地区			
			→	譲渡			
栄東・栄南集会所	140	32	→	地区			
			→	譲渡			

「譲渡」と評価したものであっても、実施不可の場合は、解体を基本とします。

### エ 再配置の実現に向けた留意事項

#### (ア) 譲渡の条件

- ・防災用品の備蓄については、協定により引き続き備蓄を継続するか、小学校等の近隣の避難所に集約するかを個々に検討していきます。
- ・地区が所有し、不動産を登記するためには、認可地縁団体として法人格を取得する必要があります。

#### (イ) 譲渡の時期

- ・指定管理期間の満了時期などに合わせ、協議が整った地区から随時、引き渡しを行うことが望ましいと考えています。

#### (ウ) 譲渡後の対応

- ・地区が所有する集会所に準じた扱いとして、市の行政財産ではなく、地区コミュニティの資産として活用していきます。

## (9) 公営住宅

### ウ 再配置方針

- ・中層住宅（平割第一住宅、平割第二住宅、梶村第一住宅、梶村第二住宅）は、機能を継続します。将来的に入居者が減少した場合には、集約することも検討します。
- ・戸建てタイプの栄改良住宅は、長寿命化を図るための建物の改修を行いながら、入居者の意向を確認し、市としての方針を定め、持家化に向けた協議を進めていきます。

【ロードマップ】

施設名称	延床面積 (㎡)	経過 年数 (年)	実施時期（上段：機能、下段：建物）				
			第Ⅰ期	第Ⅱ期	第Ⅲ期	第Ⅳ期	第Ⅴ期
平割第一住宅	1,674	37	(継続)	→	→	→	→
			→	→	更新	→	→
平割第二住宅	1,727	36	(継続)	→	→	→	→
			→	→	更新	→	→
梶村第一住宅	2,271	34	(継続)	→	→	→	→
			→	→	更新	→	→
梶村第二住宅	892	33	(継続)	→	→	→	→
			→	→	更新	→	→
栄改良住宅（昭和57）	2,470	36	持家化	→	→		
			譲渡	→	→		
栄改良住宅（昭和58）	1,671	35	持家化	→	→		
			譲渡	→	→		
栄改良住宅（昭和59）	168	34	持家化	→	→		
			譲渡	→	→		
栄改良住宅（昭和59第1次分）	1,337	34	持家化	→	→		
			譲渡	→	→		
栄改良住宅（昭和59第2次分）	1,671	34	持家化	→	→		
			譲渡	→	→		
栄改良住宅（昭和59第3次分）	1,002	34	持家化	→	→		
			譲渡	→	→		
栄改良住宅（昭和60第1次分）	1,773	33	持家化	→	→		
			譲渡	→	→		
栄改良住宅（昭和60第2次分）	335	33	持家化	→	→		
			譲渡	→	→		
栄改良住宅（昭和60第3次分）	2,405	33	持家化	→	→		
			譲渡	→	→		
栄改良住宅（昭和60第4次分）	2,037	33	持家化	→	→		
			譲渡	→	→		
栄改良住宅（昭和61第1次分）	1,302	32	持家化	→	→		
			譲渡	→	→		
栄改良住宅（昭和61第2次分）	2,005	32	持家化	→	→		
			譲渡	→	→		
栄改良住宅（昭和61第3次分）	1,205	32	持家化	→	→		
			譲渡	→	→		
栄改良住宅（昭和63）	520	30	持家化	→	→		
			譲渡	→	→		
栄改良住宅（平成3）	637	27	持家化	→	→		
			譲渡	→	→		
栄改良住宅（平成4）	168	26	持家化	→	→		
			譲渡	→	→		
栄改良住宅（平成9）	99	21	持家化	→	→		
			譲渡	→	→		

## **エ 再配置の実現に向けた留意事項**

### **(7) 譲渡の条件**

- ・個人の居住権に関わるため、入居者に配慮した対応を行い、譲渡を希望する入居者の申し出に対して、改良住宅の譲渡を行っていきます。

### **(イ) 譲渡の時期**

- ・建築後の経過年数が40年を迎えるため、長寿命化を図るための改修を行いながら、協議が整った入居者から順に、譲渡契約を締結していきます。

### **(ウ) 譲渡後の対応**

- ・譲渡後は、入居者へ所有権が移転し、個人の財産となることから、修繕、建替えは入居者が実施していくことになります。

## 2. 本市の改良住宅等の状況

### 2-1 改良住宅の状況

#### (1) 基礎情報

現在、本市では、改良住宅350戸を管理している。ほとんどの改良住宅は昭和56（1981）年度～昭和63（1988）年度に建設され、建設後30年以上経過するものが多い。

表 2-1-1 基礎情報

分類	建設年度	構造	棟数	戸数	備考
2階建て住宅	S57年度	PC造2階建	13棟	26戸	
	S58年度	PC造2階建	10棟	20戸	
	S59年度 (1次分)	PC造2階建	8棟	16戸	
	S59年度 (2次分)	PC造2階建	10棟	20戸	
	S59年度 (3次分)	PC造2階建	6棟	12戸	
	S60年度 (1次分)	PC造2階建	10棟	20戸	
	S60年度 (2次分)	PC造2階建	2棟	4戸	
	S60年度 (3次分)	PC造2階建	11棟	22戸	
	S60年度 (4次分)	PC造2階建	11棟	22戸	
	S61年度 (1次分)	PC造2階建	6棟	12戸	
	S61年度 (2次分)	PC造2階建	12棟	24戸	
	S61年度 (3次分)	PC造2階建	※ <sup>1</sup> 1棟	1戸	
		PC造2階建	4棟	8戸	
		PC造2階建	※ <sup>2</sup> 1棟	1戸	
	S63年度	PC造2階建	2棟	4戸	
		PC造2階建	※ <sup>3</sup> 1棟	1戸	
H3年度	PC造2階建	2棟	4戸		
	PC造2階建	※ <sup>4</sup> 1棟	1戸		
H4年度	PC造2階建	1棟	2戸		
店舗付き住宅	S60年度 (3次分)	PC造2階建	2棟	4戸	店舗併用住宅
	S61年度 (3次分)	PC造2階建	※ <sup>2</sup> 1棟	1戸	店舗併用住宅
	H3年度	PC造2階建	※ <sup>4</sup> 1棟	1戸	店舗併用住宅
平屋建て住宅	S57年度	PC造平屋建	3棟	6戸	
	S59年度 (1次分)	PC造平屋建	1棟	2戸	
	S60年度 (1次分)	PC造平屋建	1棟	2戸	
	S60年度 (3次分)	PC造平屋建	1棟	2戸	
	S60年度 (4次分)	PC造平屋建	2棟	4戸	
	S61年度 (1次分)	PC造平屋建	3棟	6戸	
	S61年度 (3次分)	PC造平屋建	2棟	4戸	
	S61年度 (3次分)	PC造平屋建	※ <sup>1</sup> 1棟	1戸	
	S63年度	PC造平屋建	※ <sup>3</sup> 1棟	1戸	

	H3 年度	PC 造平屋建	1 棟	2 戸	
	H9 年度	PC 造平屋建	1 棟	2 戸	居室内手摺有、居室内段差無
中層住宅	S56 年度	RC 造 3 階建	2 棟	24 戸	(名称) 平割第 1 住宅 階段室型、EV 無、共用階段に手摺有
	S57 年度	RC 造 4 階建	1 棟	24 戸	(名称) 平割第 2 住宅 階段室型、EV 無、共用階段に手摺有
	S59 年度	RC 造 4 階建	2 棟	32 戸	(名称) 梶村第一住宅 階段室型、EV 無、共用階段に手摺有
	S60 年度 (2 次分)	RC 造 3 階建	1 棟	12 戸	(名称) 梶村第二住宅 階段室型、EV 無、共用階段に手摺有

※1、2、3、4 同士は、それぞれ同じ建物なので 1 棟とカウントする。

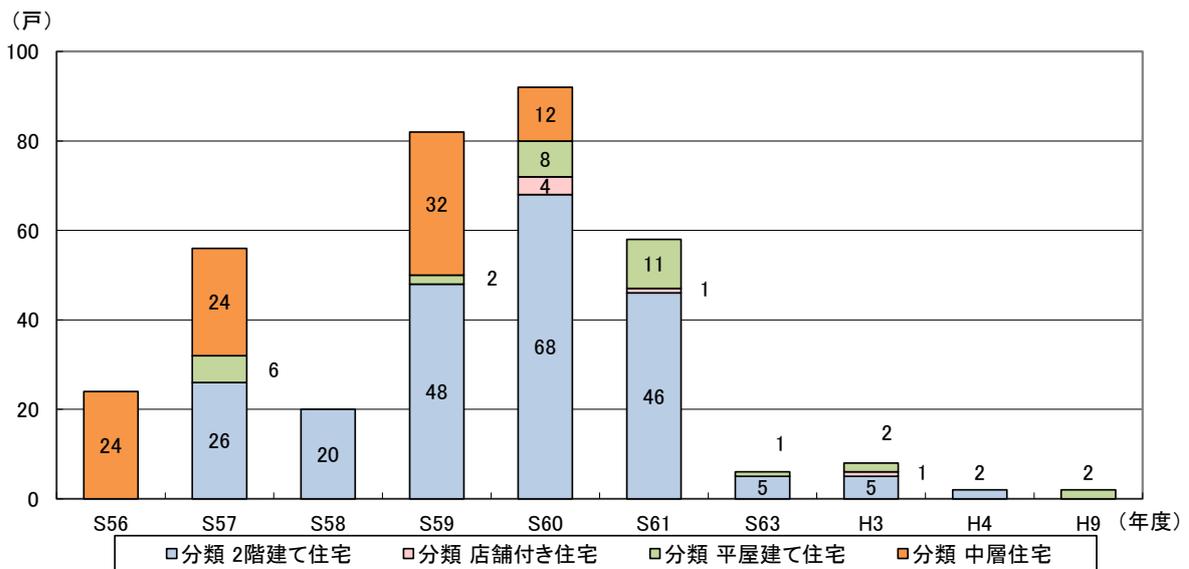


図 2-1-1 年代別住宅戸数

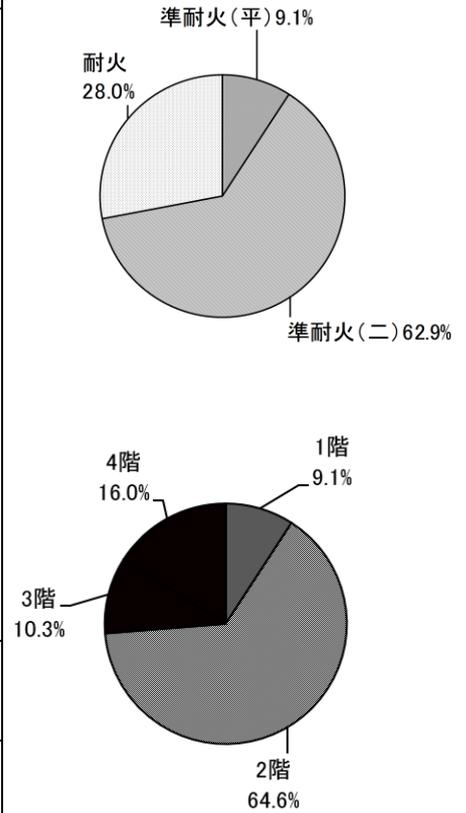
(2) 耐火性能

耐火性能は、「準耐火(二)」が62.9%と最も多く、次いで「耐火」の28.0%、「準耐火(平)」の9.1%である。

階数は、「2階」が64.6%と最も多く、「4階」が16.0%、「1階」と「3階」がそれぞれ10%前後という状況である。

表 2-1-2 構造

分類	建設年度	棟数	戸数	耐火性能	階数
2階建て住宅	S57年度	13	26	準耐火(二)	2階
	S58年度	10	20		
	S59年度(1次分)	8	16		
	S59年度(2次分)	10	20		
	S59年度(3次分)	6	12		
	S60年度(1次分)	10	20		
	S60年度(2次分)	2	4		
	S60年度(3次分)	11	22		
	S60年度(4次分)	11	22		
	S61年度(1次分)	6	12		
	S61年度(2次分)	12	24		
	S61年度(3次分)	※ <sup>1</sup>	1		
	S61年度(3次分)	4	8		
	S61年度(3次分)	※ <sup>2</sup>	1		
	S63年度	2	4		
	S63年度	※ <sup>3</sup>	1		
H3年度	2	4			
H3年度	※ <sup>4</sup>	1			
H4年度	1	2			
店舗付き住宅	S60年度(3次分)	2	4	耐火	2階
	S61年度(3次分)	※ <sup>2</sup>	1		
	H3年度	※ <sup>4</sup>	1		
平屋建て住宅	S57年度	3	6	準耐火(平)	1階
	S59年度(1次分)	1	2		
	S60年度(1次分)	1	2		
	S60年度(3次分)	1	2		
	S60年度(4次分)	2	4		
	S61年度(1次分)	3	6		
	S61年度(3次分)	2	4		
	S61年度(3次分)	※ <sup>1</sup>	1		
	S63年度	※ <sup>3</sup>	1		
	H3年度	1	2		
H9年度	1	2			
中層住宅	S56年度	2	24	耐火	3階
	S57年度	1	24		4階
	S59年度	2	32		3階
	S60年度(2次分)	1	12		



※1、2、3、4 同土は、それぞれ同じ建物なので1棟とカウントする。

### (3) 居住性

住宅の広さや間取り、施設設備、高齢化対応状況などについては、以下の通りである。全ての住宅が新耐震基準を満たしている。3点給湯、高齢者対応の整備はどの住宅も実施していない。排水処理は全て浄化槽により行っている状況である。また、全ての中層住宅がエレベーター未設置となっている。

表 2-1-3 居住性 (1/2)

分類	建設年度	間取り	耐震		浴槽の有無	3点給湯の有無	高齢化対応状況		エレベーター	排水処理状況
			新耐震基準	耐震診断			住戸内段差	共用部の段差		
2階建て住宅	S57年度	4DK	○	-	○	×	×	-	-	浄化槽
	S58年度	4DK	○	-	○	×	×	-	-	浄化槽
	S59年度(1次分)	4DK	○	-	○	×	×	-	-	浄化槽
	S59年度(2次分)	4DK	○	-	○	×	×	-	-	浄化槽
	S59年度(3次分)	4DK	○	-	○	×	×	-	-	浄化槽
	S60年度(1次分)	4DK	○	-	○	×	×	-	-	浄化槽
	S60年度(2次分)	4DK	○	-	○	×	×	-	-	浄化槽
	S60年度(3次分)	4DK	○	-	○	×	×	-	-	浄化槽
	S60年度(4次分)	4DK	○	-	○	×	×	-	-	浄化槽
	S61年度(1次分)	4DK	○	-	○	×	×	-	-	浄化槽
	S61年度(2次分)	4DK	○	-	○	×	×	-	-	浄化槽
	S61年度(3次分)	4DK	○	-	○	×	×	-	-	浄化槽
	S61年度(3次分)	4DK	○	-	○	×	×	-	-	浄化槽
	S61年度(3次分)	4DK	○	-	○	×	×	-	-	浄化槽
	S63年度	4DK	○	-	○	×	×	-	-	浄化槽
	S63年度	4DK	○	-	○	×	×	-	-	浄化槽
	H3年度	4DK	○	-	○	×	×	-	-	浄化槽
	H3年度	4DK	○	-	○	×	×	-	-	浄化槽
	H4年度	4DK	○	-	○	×	×	-	-	浄化槽
店舗付き住宅	S60年度(3次分)	4DK	○	-	○	×	×	-	-	浄化槽
	S61年度(3次分)	4DK	○	-	○	×	×	-	-	浄化槽
	H3年度	4DK	○	-	○	×	×	-	-	浄化槽

表 2-1-3 居住性 (2/2)

分類	建設年度	間取り	耐震		浴槽の有無	3点給湯の有無	高齢化対応状況		エレベーター	排水処理状況
			新耐震基準	耐震診断			住戸内段差	共用部の段差		
平屋建て住宅	S57年度	2DK	○	-	○	×	×	-	-	浄化槽
	S59年度(1次分)	2DK	○	-	○	×	×	-	-	浄化槽
	S60年度(1次分)	2DK	○	-	○	×	×	-	-	浄化槽
	S60年度(3次分)	2DK	○	-	○	×	×	-	-	浄化槽
	S60年度(4次分)	2DK	○	-	○	×	×	-	-	浄化槽
	S61年度(1次分)	2DK	○	-	○	×	×	-	-	浄化槽
	S61年度(3次分)	2DK	○	-	○	×	×	-	-	浄化槽
	S61年度(3次分)	2DK	○	-	○	×	×	-	-	浄化槽
	S63年度	2DK	○	-	○	×	×	-	-	浄化槽
	H3年度	2DK	○	-	○	×	×	-	-	浄化槽
	H9年度	2DK	○	-	○	×	○	-	-	浄化槽
中層住宅	S56年度	3DK	○	-	○	×	×	×	×	浄化槽
	S57年度	3DK	○	-	○	×	×	×	×	浄化槽
	S59年度	3DK	○	-	○	×	×	×	×	浄化槽
	S60年度(2次分)	3DK	○	-	○	×	×	×	×	浄化槽

(4) 老朽性

令和2（2020）年度時点では、耐用年数を超過した住宅は26戸で全体の7.4%、耐用年数の1/2を経過した住宅は342戸で全体の97.7%である。さらに、令和11（2029）年度の時点では、耐用年数を超過した住宅は124戸で全体の35.4%、耐用年数の1/2を経過した住宅は全体の100.0%となる。

表 2-1-4 建物の老朽状況（1/2）

分類	建設年度	戸数(戸)	耐火性能	耐用年数(年)	経過年数(年)	耐用年数の経過状況													
						R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11				
2階建て住宅	S57年度	26	準耐火(二)	45	38														
	S58年度	20		45	37														
	S59年度(1次分)	16		45	36														
	S59年度(2次分)	20		45	36														
	S59年度(3次分)	12		45	36														
	S60年度(1次分)	20		45	35														
	S60年度(2次分)	4		45	35														
	S60年度(3次分)	22		45	35														
	S60年度(4次分)	22		45	35														
	S61年度(1次分)	12		45	34														
	S61年度(2次分)	24		45	34														
	S61年度(3次分)	1		45	34														
	S61年度(3次分)	8		45	34														
	S61年度(3次分)	1		70※	34														
	S63年度	4		45	32														
	S63年度	1		45	32														
	H3年度	4		45	29														
	H3年度	1		70※	29														
H4年度	2	45	28																

表 2-1-4 建物の老朽状況 (2/2)

分類	建設年度	戸数(戸)	耐火性能	耐用年数(年)	経過年数(年)	耐用年数の経過状況										
						R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	
店舗付き住宅	S60年度(3次分)	4	耐火	70	35											
	S61年度(3次分)	1		70	34											
	H3年度	1		70	29											
平屋建て住宅	S57年度	6	準耐火(平)	30	38											
	S59年度(1次分)	2		30	36											
	S60年度(1次分)	2		30	35											
	S60年度(3次分)	2		30	35											
	S60年度(4次分)	4		30	35											
	S61年度(1次分)	6		30	34											
	S61年度(3次分)	4		30	34											
	S61年度(3次分)	1		45※	34											
	S63年度	1		45※	32											
	H3年度	2		30	29											
H9年度	2	30	23													
中層住宅	S56年度	24	耐火	70	39											
	S57年度	24		70	38											
	S59年度	32		70	36											
	S60年度(2次分)	12		70	35											

※1：経過年数の基準年は令和2年度とした。

※2：耐火性能が異なる分類が同一の棟を形成する場合、耐火性能の高い方で耐用年数を見ている。

耐用年数1/2未満
  耐用年数1/2超
  耐用年数超

### (5) 耐火性能別建設年代別分類

耐火性能別建設年代別にみると、準耐火（平）は昭和51（1976）～平成17（2005）年度、準耐火（二）及び耐火は昭和51（1976）～平成7（1995）年度に建設している。また、平成8（1996）年度以降は、準耐火（平）の住宅を2戸建設している。

表 2-1-5 耐火性能別建設年代別戸数 上段：戸数（戸）、下段：割合（％）

耐火性能	年代別戸数				合計
	S51～60年度	S61～H7年度	H8～17年度	H18年度以降	
準耐（平）	16	14	2	0	32
	(50.0)	(43.8)	(6.2)	(0.0)	(100.0)
準耐（二）	162	58	0	0	220
	(73.6)	(26.4)	(0.0)	(0.0)	(100.0)
耐火	96	2	0	0	98
	(98.0)	(2.0)	(0.0)	(0.0)	(100.0)
合計	274	74	2	0	350
	(78.3)	(21.1)	(0.6)	(0.0)	(100.0)

### 2-2 共同施設の状況

集会所の整備状況は、昭和59（1984）年度に栄北集会所、栄中集会所が建設され、昭和61（1986）年度に栄東集会所、栄南集会所が建設された。現在全入居者が集会所を利用可能な状況である。

駐車場・駐輪場の整備状況は、平割第1・第2住宅、梶村第一・第二住宅は、住宅専用の駐車場・駐輪場が整備されている。その他の住宅においては、入居者の生活形態によって状況が違ふ。

児童遊園の整備状況は、改良住宅の共同施設としてはないが、近くに都市公園（栄1号公園、栄2号公園）があり、全入居者が利用可能な状況である。

ゴミ置き場の整備状況は、平割第1・第2住宅、梶村第一・第二住宅ともに専用の場所が整備されている。

表 2-2 集会所の基礎情報

施設名称	建築年度	延床面積	構造
栄北・栄中集会所	S59	145 m <sup>2</sup>	RC造
栄東・栄南集会所	S61	140 m <sup>2</sup>	RC造

## 2-3 入居者属性

### (1) 世帯人員

世帯人員をみると、「1人」が46.6%と最も多く、次いで「2人」の29.4%、「3人」の10.3%である。「6人以上」は0.6%と最も少なく、世帯人員は1～3人の世帯で全体の86.3%を占め、世帯人員が少ない世帯が多い状況である。

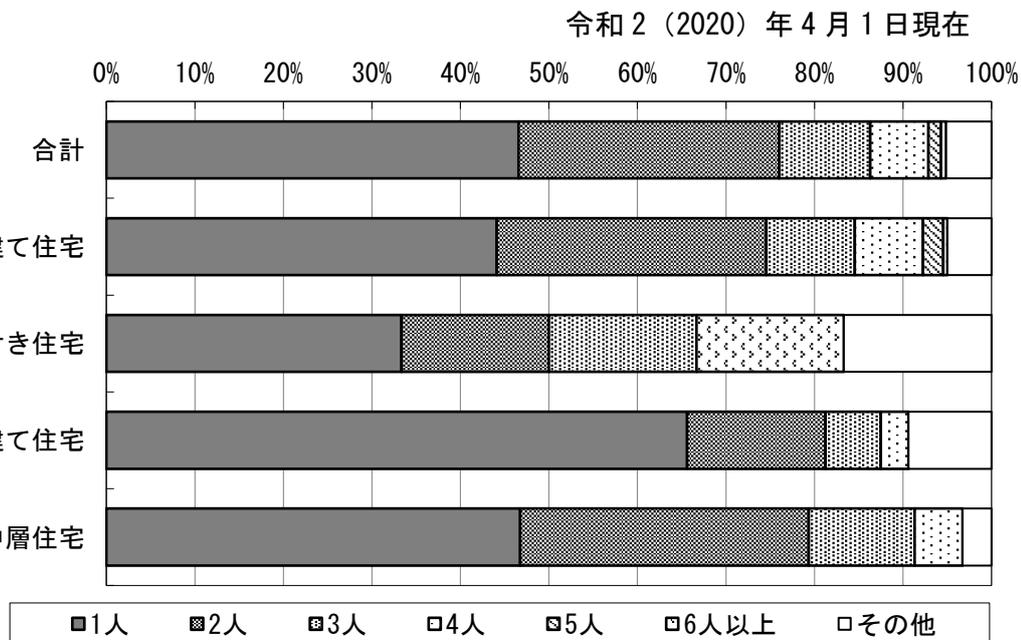


図 2-3-1 世帯人員

表 2-3-1 世帯人員

上段：戸数(戸)、下段：割合(%)

分類	1人	2人	3人	4人	5人	6人以上	その他	合計
2階建て住宅	97	67	22	17	5	1	11	220
	(44.1)	(30.4)	(10.0)	(7.7)	(2.3)	(0.5)	(5.0)	(100.0)
店舗付き住宅	2	1	1	0	0	1	1	6
	(33.2)	(16.7)	(16.7)	(0.0)	(0.0)	(16.7)	(16.7)	(100.0)
平屋建て住宅	21	5	2	1	0	0	3	32
	(65.6)	(15.6)	(6.3)	(3.1)	(0.0)	(0.0)	(9.4)	(100.0)
中層住宅	43	30	11	5	0	0	3	92
	(46.7)	(32.6)	(12.0)	(5.4)	(0.0)	(0.0)	(3.3)	(100.0)
合計	163	103	36	23	5	2	18	350
	(46.6)	(29.4)	(10.3)	(6.6)	(1.4)	(0.6)	(5.1)	(100.0)

## (2) 家族構成

家族構成をみると、全体では「単身世帯」が46.6%と最も多く、次いで「配偶者と同居」の19.7%、「その他」の17.4%である。「親、配偶者、子どもと同居」の世帯はない状況である。

住宅別にみると、2階建て住宅、平屋建て住宅、中層住宅では「単身世帯」が最も多い状況である。店舗付き住宅は「単身世帯」と「その他」がそれぞれ33.3%となっている状況である。

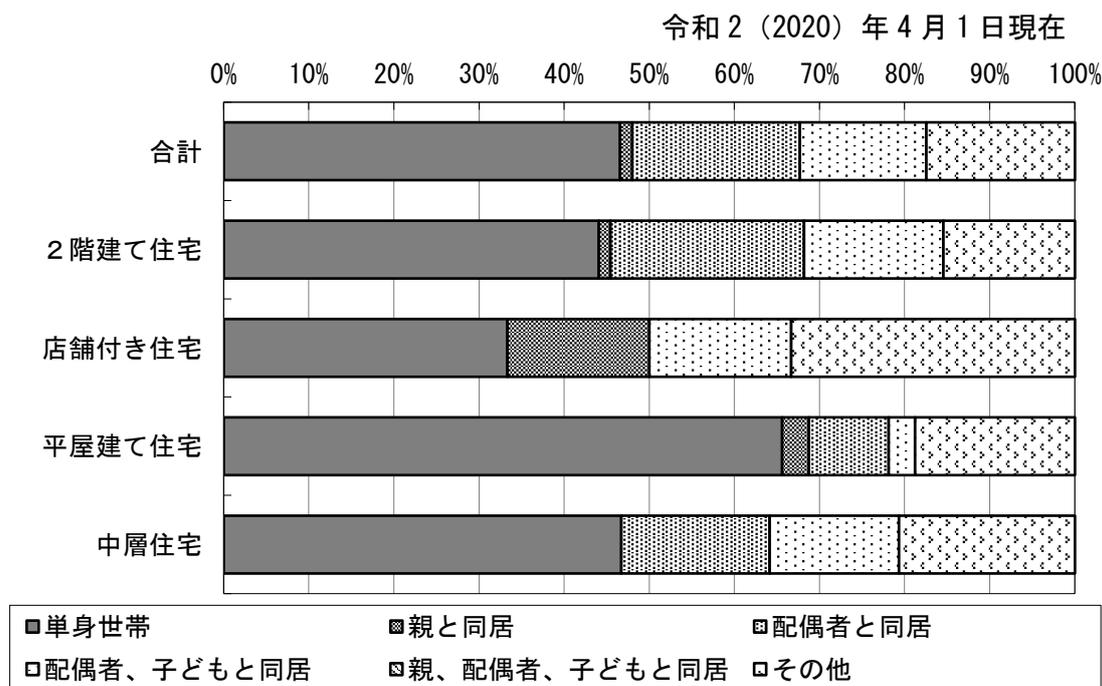


図 2-3-2 家族構成

表 2-3-2 家族構成

上段：戸数(戸)、下段：割合(%)

分類	単身世帯	親と同居	配偶者と同居	配偶者、子どもと同居	親、配偶者、子どもと同居	その他	合計
2階建て住宅	97	3	50	36	0	34	220
	(44.1)	(1.4)	(22.7)	(16.3)	(0.0)	(15.5)	(100.0)
店舗付き住宅	2	1	0	1	0	2	6
	(33.3)	(16.7)	(0.0)	(16.7)	(0.0)	(33.3)	(100.0)
平屋建て住宅	21	1	3	1	0	6	32
	(65.6)	(3.1)	(9.4)	(3.1)	(0.0)	(18.8)	(100.0)
中層住宅	43	0	16	14	0	19	92
	(46.7)	(0.0)	(17.4)	(15.2)	(0.0)	(20.7)	(100.0)
合計	163	5	69	52	0	61	350
	(46.6)	(1.4)	(19.7)	(14.9)	(0.0)	(17.4)	(100.0)

### (3) 世帯主の年齢

世帯主の年齢を区分別にみると、「70歳以上」が42.9%と最も多く、次いで「50～59歳」の17.1%、「60～69歳」の16.3%となっている状況である。

令和2(2020)年4月1日現在

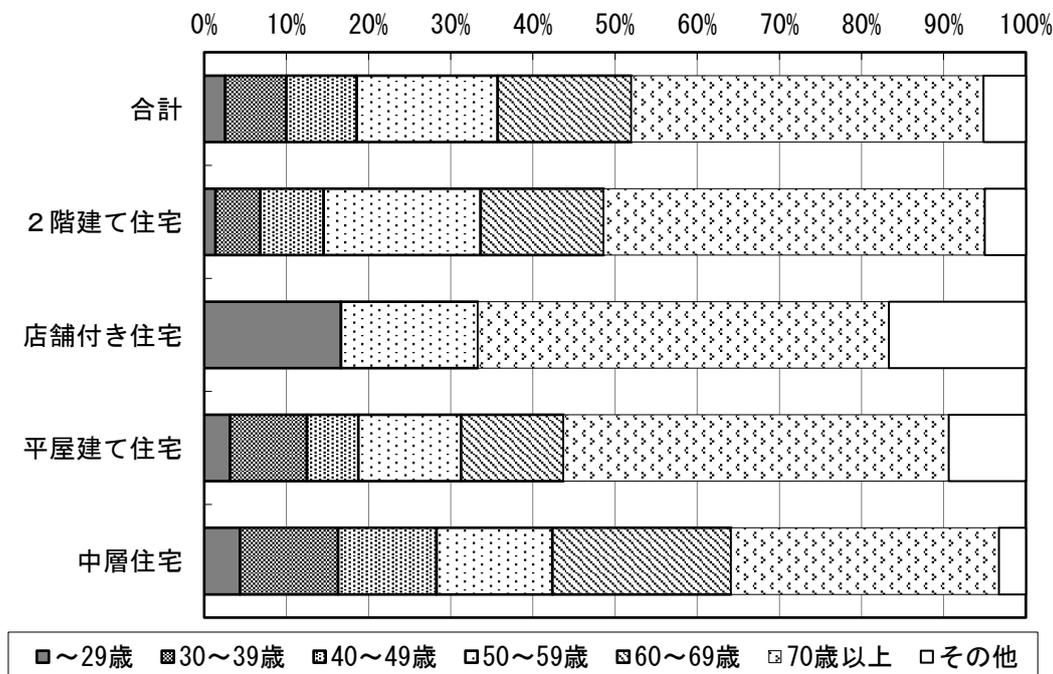


図 2-3-3 世帯主の年齢

表 2-3-3 世帯主の年齢

上段：戸数（戸）、下段：割合（%）

分類	~29歳	30~39歳	40~49歳	50~59歳	60~69歳	70歳以上	その他	合計
2階建て住宅	3 (1.4)	12 (5.4)	17 (7.7)	42 (19.1)	33 (15.0)	102 (46.4)	11 (5.0)	220 (100.0)
店舗付き住宅	1 (16.7)	0 (0.0)	0 (0.0)	1 (16.7)	0 (0.0)	3 (49.9)	1 (16.7)	6 (100.0)
平屋建て住宅	1 (3.1)	3 (9.4)	2 (6.3)	4 (12.5)	4 (12.5)	15 (46.8)	3 (9.4)	32 (100.0)
中層住宅	4 (4.3)	11 (12.0)	11 (12.0)	13 (14.1)	20 (21.7)	30 (32.6)	3 (3.3)	92 (100.0)
合計	9 (2.6)	26 (7.4)	30 (8.6)	60 (17.1)	57 (16.3)	150 (42.9)	18 (5.1)	350 (100.0)

## 2-4 修繕・改善履歴

修繕・改善工事の履歴は以下の通りである。

表 2-4-1 修繕・改善履歴 (1/2)

施設名称	年度	修繕・改善内容
平割第1住宅	H 11	屋上防水改修工事、外壁等修繕工事（防水、外壁補修、塗装、機械設備工事）
平割第2住宅	H 12	屋上防水改修工事、外壁等修繕工事（防水、外壁補修、塗装、機械設備工事）
梶村第一住宅	H 15	屋上防水改修工事、外壁等修繕工事（防水、外壁補修、塗装、機械設備工事）
梶村第二住宅	H 16	屋上防水改修工事、外壁等修繕工事（防水、外壁補修、塗装、機械設備工事）
栄改良住宅 昭和57年度建設（32戸）	H 17	外壁等修繕工事（防水、外壁補修、塗装）
栄改良住宅 昭和58年度建設～ 昭和59年度1次建設（38戸）	H 18	外壁等修繕工事（防水、外壁補修、塗装）
栄改良住宅 昭和59年度2次建設～ 昭和59年度3次建設（32戸）	H 19	外壁等修繕工事（防水、外壁補修、塗装）
改良住宅（350戸）	H 19	火災報知器設置工事
栄改良住宅 昭和60年度1次建設～ 昭和60年度2次建設（26戸）	H 20	外壁等修繕工事（防水、外壁補修、塗装）
栄改良住宅 昭和60年度3次建設（28戸）	H 21	外壁等修繕工事（防水、外壁補修、塗装）
平割第1住宅	H 21	地上デジタル放送対応改善工事
平割第2住宅	H 21	地上デジタル放送対応改善工事
梶村第一住宅	H 21	地上デジタル放送対応改善工事
梶村第二住宅	H 21	地上デジタル放送対応改善工事
栄改良住宅 昭和60年度4次建設（26戸）	H 22	外壁等修繕工事（防水、外壁補修、塗装）
栄改良住宅 昭和61年度1次建設（18戸）	H 23	外壁等修繕工事（防水、外壁補修、塗装）
平割第1住宅	H 23	高架水槽及び受水槽取替工事
栄改良住宅 昭和61年度2次建設（24戸）	H 24	外壁等修繕工事（防水、外壁補修、塗装）
平割第1住宅	H 24	水道メーター取替工事
平割第2住宅	H 24	水道メーター取替工事
梶村第一住宅	H 24	水道メーター取替工事
梶村第二住宅	H 24	水道メーター取替工事
平割第2住宅	H 24	高架水槽及び受水槽取替工事

表 2-4-1 修繕・改善履歴 (2/2)

施設名称	年度	修繕・改善内容
栄改良住宅 昭和61年度3次建設以降 (34戸)	H 25	外壁等修繕工事 (防水、外壁補修、塗装)
梶村第一住宅	H 25	高架水槽及び受水槽取替工事
梶村第二住宅	H 26	高架水槽及び受水槽取替工事
栄改良住宅 昭和57年度建設～ 昭和59年度1次建設 (54戸)	H 27	屋上防水改修工事
栄改良住宅 昭和59年度1次建設～ 昭和60年度2次建設 (60戸)	H 28	屋上防水改修工事
平割第1住宅	H 28	給排水管改修工事
改良住宅 (350戸)	H 28	火災報知器設置工事
栄改良住宅 昭和60年度3次建設～ 昭和61年度1次建設 (60戸)	H 29	屋上防水改修工事
平割第2住宅	H 29	給排水管改修工事
栄改良住宅 昭和61年度2次建設～ 平成4年度建設 (48戸)	H 30	屋上防水改修工事
梶村第一住宅	H 30	給排水管改修工事
梶村第二住宅	R 1	給排水管改修工事
平割第1住宅	R 1	水道メーター取替工事
平割第2住宅	R 1	水道メーター取替工事
梶村第一住宅	R 1	水道メーター取替工事
梶村第二住宅	R 1	水道メーター取替工事

## 2-5 需要状況

### (1) 空家

本市の改良住宅は、令和2（2020）年3月31日現在、18戸の政策空家があり、全住宅の入居率が94.9%、空家率は5.1%となっている状況である。

表 2-5-1 空家 令和2（2020）年4月1日現在

	総戸数 (戸)	入居戸数 (戸)	政策空家 (戸)	入居率 (%)	空家率 (%)
合計	350	332	18	94.9	5.1

### (2) 募集状況

本市の改良住宅は、過去に6度の空家入居募集を行い、2～4戸の募集戸数に対して、申込件数では、平成14（2002）年度の195件が一番多く、平成24（2012）年度の114件が一番少ない件数となっている。また、倍率では、平成10（1998）年度の93.5倍が最高の倍率となっており、平成9（1997）年度の34.5倍が最低の倍率となっている。

表 2-5-2 募集状況

年度	募集戸数 (戸)	申込件数 (件)	応募倍率
H9年度	4	138	34.5
H10年度	2	187	93.5
H14年度	4	195	48.8
H17年度	2	151	75.5
H19年度	3	170	56.7
H24年度	3	114	38.0
H25年度以降※	0	-	-

※平成25（2013）年度以降は募集を行っておらず、空家が生じた場合は政策空家としている。

## 2-6 立地状況

改良住宅の立地状況は以下の通りである。

表 2-6 立地状況

学校区		公共交通機関（距離）	近隣施設
小学校	中学校		
甚目寺東小学校	甚目寺中学校	<b>【名古屋鉄道】</b> ・新清洲駅（最も近い住棟から約 820m） ・甚目寺駅（最も近い住棟から約 950m） <b>【あま市巡回バス】</b> ・人権ふれあいセンター前 ・西今宿平割三 ・梶村第一住宅前 （最も遠い住棟から約 300m）	・あま市人権ふれあいセンター ・甚目寺老人福祉センター ・甚目寺西今宿郵便局 ・甚目寺総合体育館 ・甚目寺総合福祉会館



図 2-6 立地状況

## 2-7 法指定状況

改良住宅の法指定状況は以下の通りである。全ての住宅が第2種中高層住居専用地域で、指定建蔽率60%、指定容積率200%である。

表 2-7 法指定状況

用途地域	指定建蔽率 (%)	指定容積率 (%)
第2種中高層住居専用地域	60	200

## 2-8 現地調査結果

### (1) 現地調査の目的

改良住宅ストックを長寿命化し、有効利用していくためには、既存資料から建設年度や構造、改善履歴等の各住棟諸元を把握するほか、改良住宅ストックの実態を踏まえる必要がある。

現地調査は、改良住宅ストックの効率的な改善の方法や時期を判断するため、建物の劣化状況を調査し、その実態を把握することを目的とする。

### (2) 調査結果概要

現地調査は、事前に各住棟諸元より概要を把握した上で、目視により建物外部の劣化状況や居室の状況について調査を行った。

平成26(2014)年度に作成した計画においても、同様の調査をしており、今回の調査では、改善の緊急性の高い箇所の有無と、新たな改善個所の有無を中心に調査を実施した。

#### ① 実施概要

【調査日】 令和元(2019)年7月22日(屋内)、8月7日(屋外)

【調査対象】 外観目視は改良住宅全て

居室目視は、調査時点の空家を対象に実施した。

【調査内容】 建物の劣化状況、修繕・改善状況、設備関係 等

#### ② 調査結果

全ての改良住宅を対象とした外観目視調査の結果は、次の通りである。

<外観目視調査の結果概要>

- ・一部に経年劣化と思われる細かなクラック等や汚れが見受けられるものの、全体的に管理状況は良く、早急に対処すべき破損等は見受けられなかった。

<居室目視調査の結果概要>

- ・屋内の天井、床、壁の状況は前入居者の利用状況によるため、状態は良好なものもあれば傷みが激しいものも見受けられる。
- ・ただし、屋根、天井からの雨漏りや壁やサッシ接合部等からの漏水はほとんど見られず、屋内に影響を及ぼす躯体に関しては、早期対応が求められるような破損等は見受けられなかった。
- ・しかし、前入居者の利用状況に応じ、網戸の破損や床の軋み、幅木の破損等が見受けられた。
- ・また、浴槽の高さが高いことや階段が急で狭いなど、高齢者等にとっては使いにくい状況にあるといえる。

## 2-9 入居者アンケート調査結果

### (1) 実施概要

本市の改良住宅入居者から見た住環境や今後の居住継続の意向について確認するために、アンケート調査を実施した。

#### ① 実施概要

**【調査期間】**

令和元（2019）年10月10日～令和元（2019）年11月22日

**【調査対象】**

本市の改良住宅入居者（336世帯）を対象

**【配布方法】**

郵送により対象者に調査票と切手を貼付した返信用封筒を送付し、回答記入後、調査票を返送してもらう方法で実施

**【調査内容】**

基礎情報、世帯情報、住宅情報、居住環境、居住継続意向等

#### ② 配布・回収状況

配布数	回収数	回収率
336通	135通	40.2%

## (2) 調査結果

入居者アンケート調査の結果の一部は、以下の通りである。

なお、詳細は「参考資料1. 入居者アンケート調査結果」(P60～83)に掲載する。

### ① 現在の改良住宅の住環境（特に改修してほしいと思う箇所）

特に改修を希望する箇所は、「浴室」が47.4%と最も多く、次いで「雨戸・網戸」の38.5%が多い。

表 2-9 現在の改良住宅の住環境（特に改修してほしいと思う箇所）

選択肢	件数	0%	10%	20%	30%	40%	50%
1. 浴室	64						47.4%
2. 洗面・トイレ	49						36.3%
3. 台所	48						35.6%
4. 階段・廊下	34						25.2%
5. 居間	19						14.1%
6. 和室	22						16.3%
7. 雨戸・網戸	52						38.5%
無回答	21						15.6%
計	309						

### ② 中層住宅から2階建て住宅（二戸一住宅）への住替え意向

中層住宅の3階以上に住んでいる高齢者（65歳以上）の2階建て住宅への住替え意向は、「希望しない」が65.0%、「希望する」が30.0%となっている。

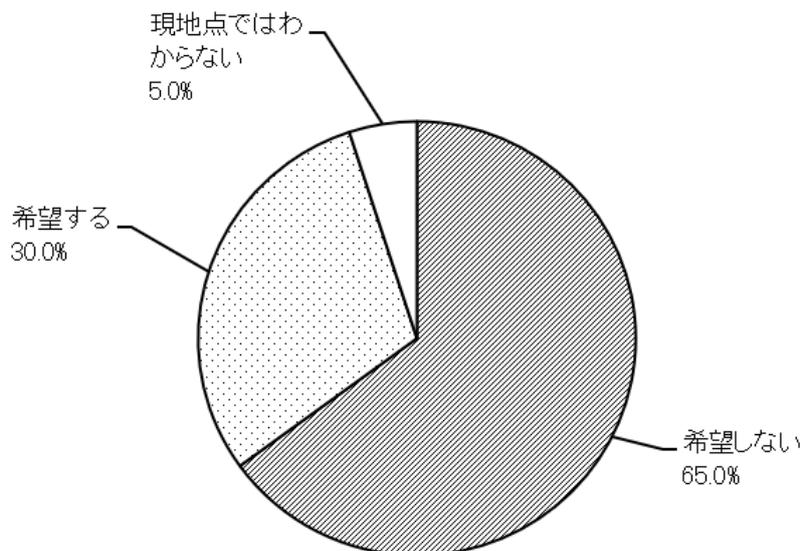


図 2-9-1 中層住宅から2階建て住宅（二戸一住宅）への住替え意向

### ③ 今後の居住継続意向

今後の居住継続意向は、「二戸一住宅の払下げを受けて住みたい」が40.3%、次いで「更新住宅（一般的な公営住宅と同様の家賃制度の中層住宅）に住みたい」が29.9%と多い。これらの合計が全体の70.2%となっている。

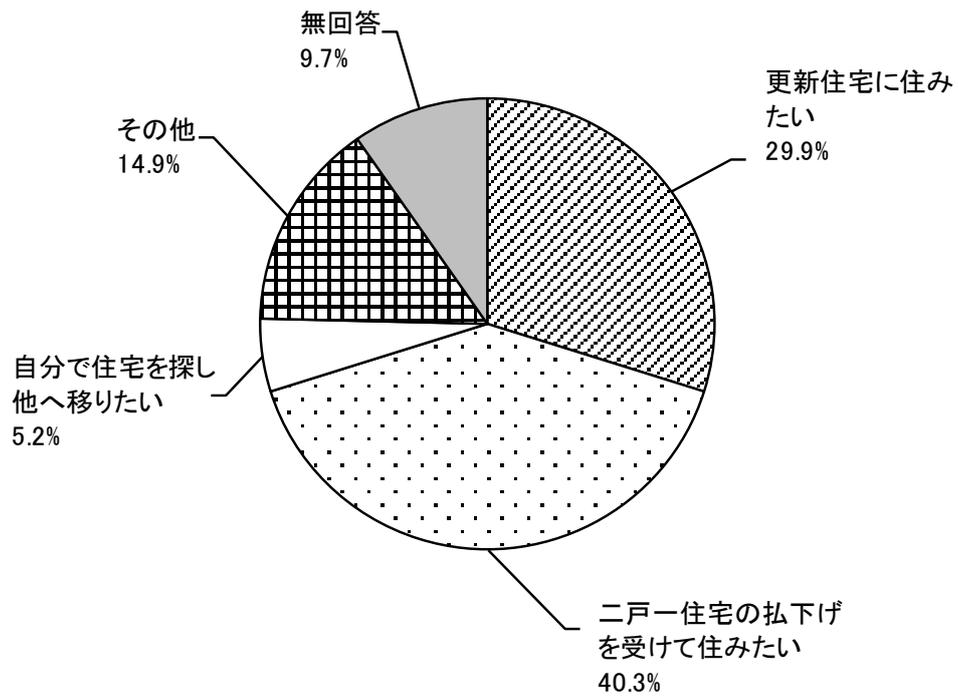


図 2-9-2 今後の居住継続意向

### 3. 需要推計

#### 3-1 本市における需要推計の考え方

一般的な公営住宅の需要推計においては、国の「公営住宅長寿命化計画策定指針」の改定に伴い、「公営住宅等の需要の見通しに基づく将来のストック量を推計する」ことが必要となった。同時に、国から「ストック推計プログラム（将来の「著しい困窮年収未満の世帯数」の推計）」が配布された。

一方、本市の改良住宅は、一般的な公営住宅とは入居対象が異なるため、入居対象世帯数の推計は、国のストック推計プログラムの考え方（著しい困窮年収未満の世帯数の推計）とは合致しない。

そこで、住宅地区改良事業の対象地区であった栄地区、西今宿平割一地区の将来世帯数を参考に、将来の需要を推計する。

「あま市改良住宅条例」抜粋

（入居資格）

第4条 改良住宅に入居することができる者は、規則で定める日から引き続き事業の対象地区内に居住し、当該事業の施行により居住する住宅を失い、かつ、住宅に困窮すると認められる世帯で、改良住宅に入居を希望するものとする。

2 前項の規定にかかわらず、市長は、同項の規定により改良住宅に入居させるべき者が入居せず、又は入居しなくなった場合は、次の各号のいずれかに該当し、かつ、改良住宅に入居を希望する者を改良住宅に入居させることができる。

(1) 歴史的かつ社会的な理由により、生活環境等の安定及び向上が阻害されている地域のうち、市長が定める地域(以下「対象地域」という。)に居住している者

(2) かつて対象地域に居住していた者で、やむを得ない事由により現に対象地域に居住していないもの

(3) 前2号に掲げる者のほか、市長が特に改良住宅への入居を必要と認める者

3 前2項の規定にかかわらず、改良住宅に入居を希望する者及び現に同居し、又は同居しようとする親族が暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律(平成3年法律第77号)第2条第6号に規定する暴力団員(以下「暴力団員」という。)であるときは、改良住宅に入居することができない。

### 3-2 需要推計結果

栄地区、西今宿平割一地区の改良住宅に住む世帯数の推計結果は、以下の通りである。

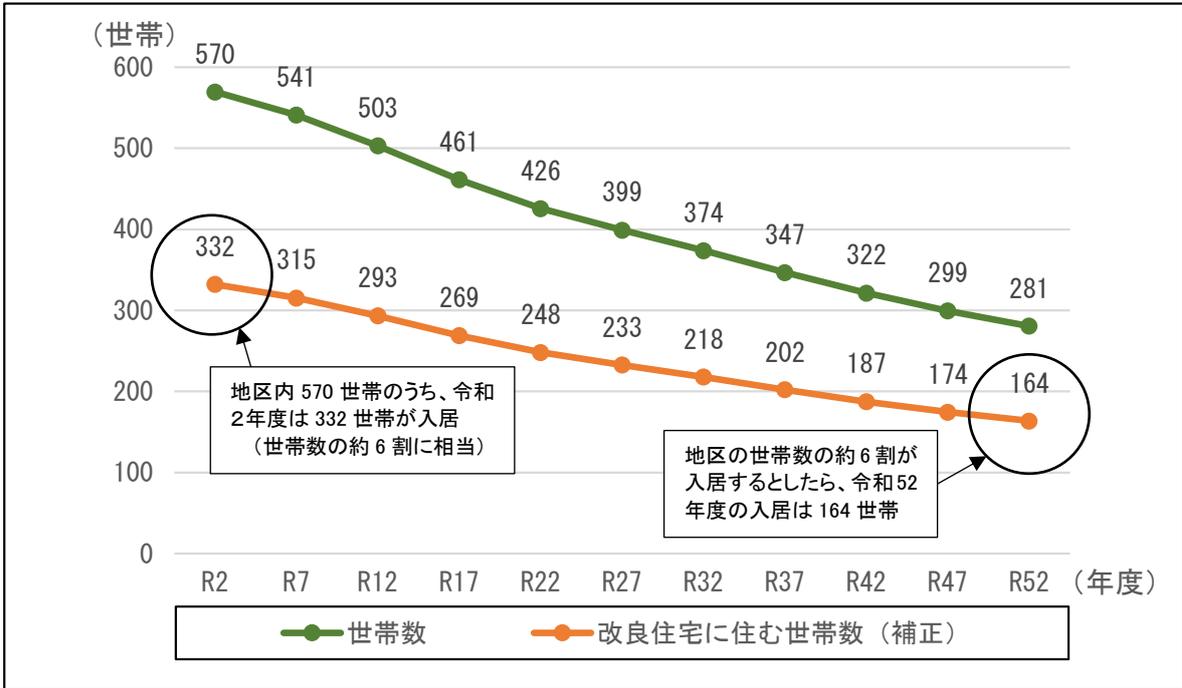


図3-2-1 世帯数の推計

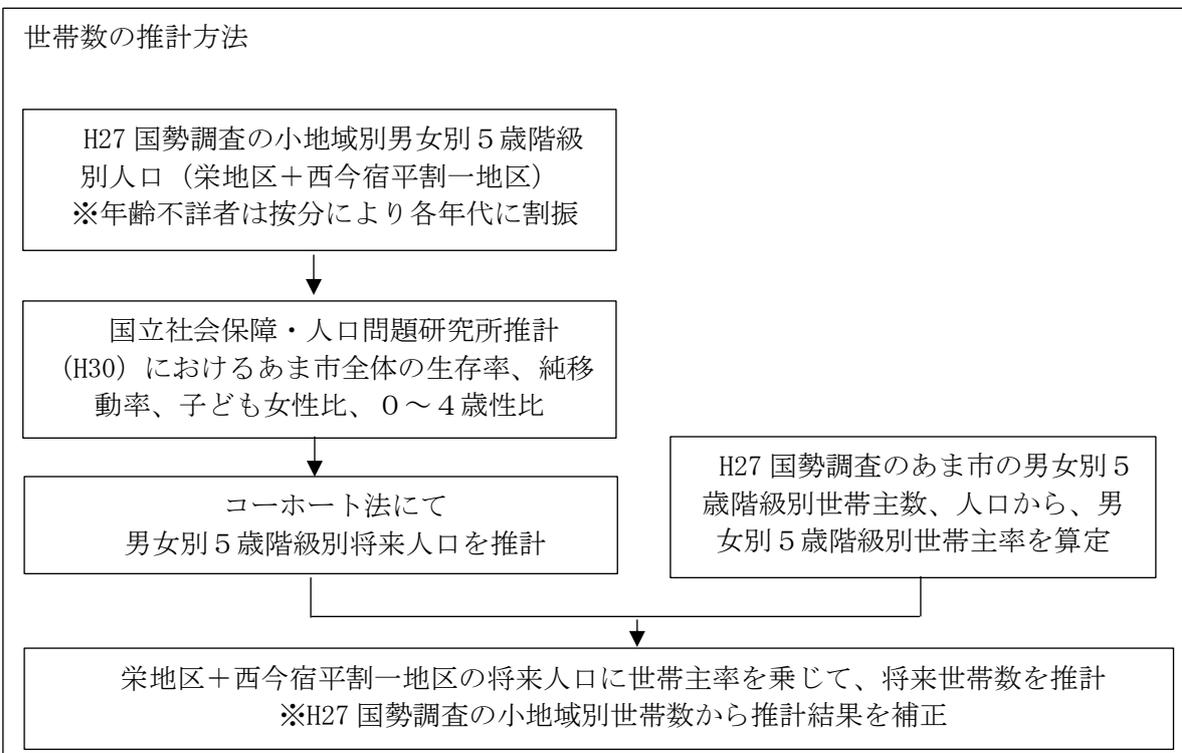


図 3-2-2 世帯数の推計方法

#### 4. 課題の整理

##### **課題1 長寿命化に資する修繕・改善による建物の維持管理が必要**

本市の改良住宅は、中層耐火が92戸、低層耐火が6戸、低層準耐火が252戸である。全て新耐震基準が施行されて以降の建物であり耐震性の問題がなく、建物の状態も概ね良好に維持管理されている。これらの建物は、長期に使用することができる一方、建物を維持管理していくためには、適切な時期に、修繕・改善を行っていく必要がある。外観目視調査の結果、大きな改善事項はみられないものの、雨染みや細かいクラック、塗装はがれ等が見受けられたため、今後も良好な状態で維持していくためには、修繕・改善を実施する必要がある。修繕・改善は、長寿命化に資する工事を行うことでライフサイクルコストの低減を図れる可能性がある一方、一時的に修繕・改善に多額の費用が発生することも考えられる。

そのため、適切な判断のもとで長寿命化に資する修繕・改善を行うとともに、事業費用の平準化を図ることで財政面への負担を軽減しながら、計画的な修繕・改善を実施していく必要がある。

##### **課題2 高齢者や障がい者に配慮した住環境整備が必要**

本市の改良住宅は、全てエレベーターが設置されておらず、また階段入口部の段差が解消されていないなど、高齢者や障がい者への対応が十分とは言えない状況である。現状でも150世帯(42.9%)の世帯主は70歳以上であり、今後も高齢者の割合は増加することが確実である。また、入居者アンケート調査においても、高齢化に対応した住宅づくりの必要性が指摘されており、高齢化に対応した住まいづくりが求められる。

##### **課題3 老朽化した改良住宅への適切な対応が必要**

現地調査の結果、状態が良好なものもあれば傷みが激しいものもあることが確認できている。また、入居者アンケート調査においても、修繕の必要性が指摘されている。

これらの改良住宅を引き続き活用していく際には、入居者の安全性及び良好な居住環境の維持継続に向け、必要に応じて個別改善対応や大規模な改善について検討していく必要がある。

## 5. 長寿命化に関する基本方針

### 5-1 ストックの状況把握（定期点検及び日常点検）及び維持管理の方針

改良住宅ストックの状況把握及び日常的な維持管理の方針は、以下の通りである。

- ・既存ストックの定期的かつ日常的な点検により、状態の把握を行い、適切な維持管理を実施する。
- ・住棟単位の修繕履歴データを整理し、修繕履歴に基づいた修繕を実施する。

### 5-2 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、予防保全的な維持管理及び耐久性の向上等を図る改善を実施することによって、改良住宅の長寿命化を図る。
- ・長寿命化型改善により、修繕周期の延長によるライフサイクルコストの縮減を図る。
- ・定期点検を充実させ、建物の老朽化や劣化による事故等を未然に防ぐとともに、建物の長寿命化に向けて効率的な修繕又は改善工事の実施につなげる。
- ・バリアフリー化等の入居者ニーズや社会状況の変化を常に意識し、設備等に対して適切な改善を行い機能的な長寿命化を図る。

## 6. 事業手法の選定

### 6-1 事業手法の整理

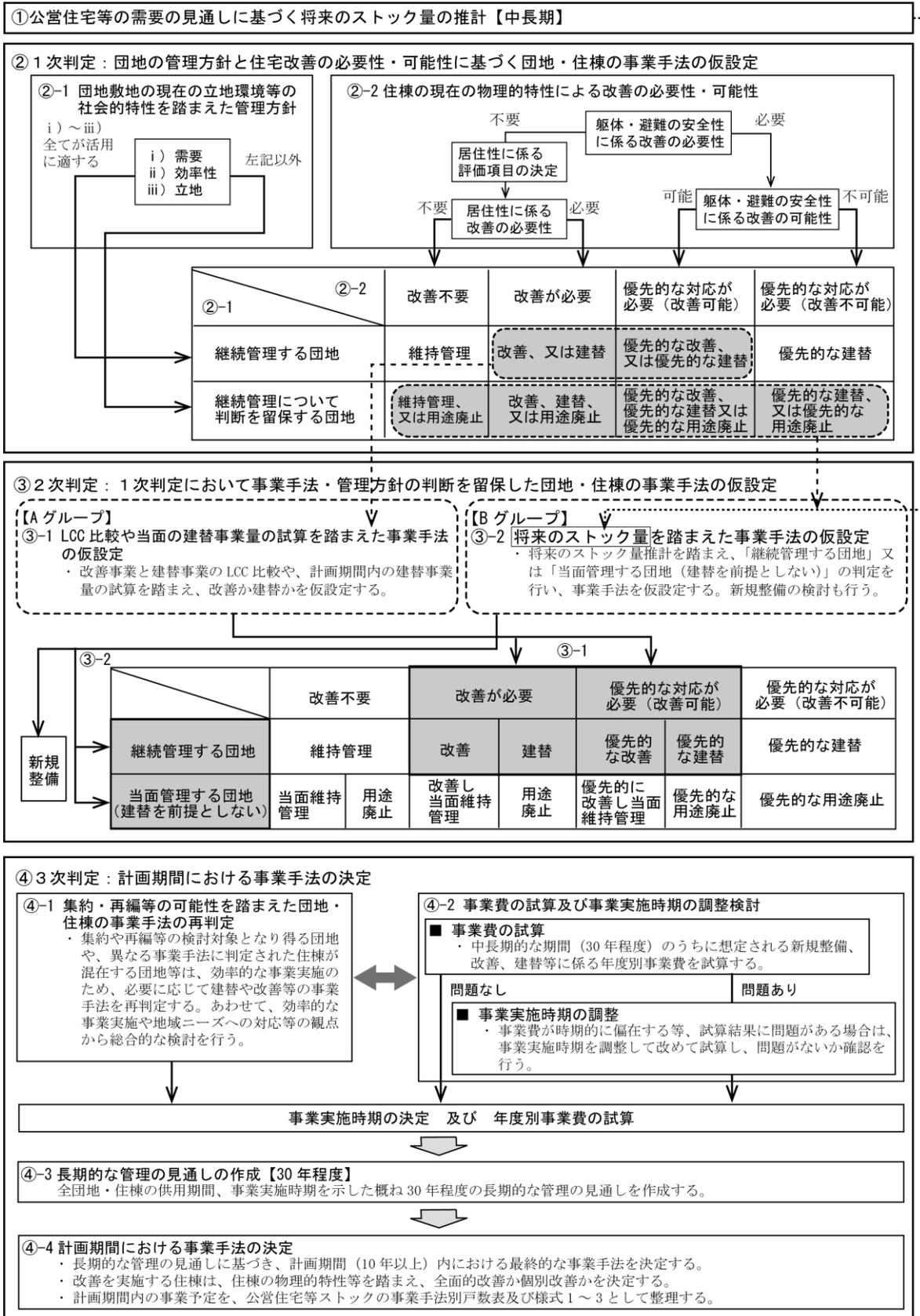
事業手法を選定する上で、改良住宅整備の手法について整理すると、以下のようになる。なお、「あま市公共施設再配置計画」において、地区へ譲渡する施設として位置付けられている集会所については、当面維持管理し、協議が整い次第、引き渡し及び用途廃止を行うため、事業手法の選定を実施しない。

表 6-1 改良住宅の事業手法の概要

事業手法	内 容	備 考
維持管理	<ul style="list-style-type: none"> <li>定期的な点検や修繕を行い、改良住宅としての機能を維持するもの。</li> </ul>	
個別改善	<ul style="list-style-type: none"> <li>改良住宅の居住水準の向上と総合的活用を図るため、規模増改善、住戸改善、共用部分改善及び屋外・外構改善を行う事業。               <ul style="list-style-type: none"> <li>長寿命化型／劣化防止、耐久性向上及び維持管理の容易化のための設備等の改善を行うもの。</li> <li>安全性確保型／耐震性、耐火性等の安全性を確保するための設備等の改善を行うもの。</li> <li>福祉対応型／高齢者、障がい者等の居住の円滑化のための設備等の改善を行うもの。</li> <li>居住性向上型／利便性、衛生、快適性等居住性の向上のための設備等の改善を行うもの。</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>概ね建設後 10 年以上が経過した改良住宅が対象。</li> <li>改善事業実施後、概ね 10 年間。</li> </ul>
全面的改善	<ul style="list-style-type: none"> <li>躯体以外の内装、設備等住戸内部全体または大部分にわたって行う住戸改善で、居住性向上型及び福祉対応型を行うもの。</li> <li>共用部分改善で福祉対応型及び安全性確保型を行うもの。</li> <li>屋外・外構改善で福祉対応型を行うもの。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>原則、建設後 30 年を経過した改良住宅が対象。</li> <li>当該事業の実施後、概ね 30 年以上管理する予定のものであること。</li> </ul>
建替	<ul style="list-style-type: none"> <li>現在ある改良住宅を除却し、新たに更新住宅を建設するもの。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>改良住宅等改善事業制度要綱第 1 章第 2 十六に定める建替とする</li> </ul>
用途廃止	<ul style="list-style-type: none"> <li>改良住宅としての機能を廃止すること。</li> </ul>	

## 6-2 事業手法の選定フロー

事業手法の選定は、以下の選定フローに基づき実施する。



出典：公営住宅等長寿命化計画策定指針 (改定)

図 6-2 事業手法の選定フロー

### 6-3 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・住棟の事業手法を、「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」と「住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性」の2つの観点から判定・仮設定する。

#### (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の検討

##### 【1次判定-1】

図6-2 事業手法の選定フロー(以下「選定フロー」という。)の②-1に基づき、下表に示す【需要】【効率性】【立地】の3つの観点から、現在の敷地の立地環境等を評価し、「継続管理する団地」又は「継続管理について判断を留保する団地」を仮設定する。

表 6-3-1 評価項目（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）

i) 需要		評価基準	判定方法	
空家率		空家の有無 (政策空家を除く)	空家がない	○
			空家がある	×
ii) 効率性				
用途地域		用途地域の指定	指定あり	○
			指定なし	×
iii) 立地				
公共交通機関		鉄道駅又は路線バスのバス停留所からの徒歩圏*	概ね徒歩圏に含まれる	○
			徒歩圏に含まれない	×
災害発生時の危険性		災害危険区域の指定の有無	指定なし	○
			指定あり	×

※鉄道駅の徒歩圏は、一般的な徒歩圏とされる半径800mを採用。バスは、バス停留所の誘致距離とされる半径300mを採用。

[参照資料：都市構造の評価に関するハンドブック（国土交通省）]

住棟別の評価結果は以下の通りである。

なお、判定について、【需要】【効率性】【立地】に設定する評価項目について、全て「○」の住棟を「継続管理する団地」に仮設定する。また、【需要】【効率性】【立地】に設定する評価項目について、1つでも「×」の評価がある団地は、「継続管理について、判断を留保する団地」に仮設定する。

表 6-3-2 【1次判定-1】の判定結果

分類	施設名称	1次判定-1				判定結果
		i) 需要	ii) 効率性	iii) 立地		
		空家率	用途地域	公共交通機関	災害発生時の危険性	
2階建て住宅	栄改良住宅（昭和57）	○	○	○	○	継続管理する団地
	栄改良住宅（昭和58）	○	○	○	○	継続管理する団地
	栄改良住宅（昭和59第1次分）	○	○	○	○	継続管理する団地
	栄改良住宅（昭和59第2次分）	○	○	○	○	継続管理する団地
	栄改良住宅（昭和59第3次分）	○	○	○	○	継続管理する団地
	栄改良住宅（昭和60第1次分）	○	○	○	○	継続管理する団地
	栄改良住宅（昭和60第2次分）	○	○	○	○	継続管理する団地
	栄改良住宅（昭和60第3次分）	○	○	○	○	継続管理する団地
	栄改良住宅（昭和60第4次分）	○	○	○	○	継続管理する団地
	栄改良住宅（昭和61第1次分）	○	○	○	○	継続管理する団地
	栄改良住宅（昭和61第2次分）	○	○	○	○	継続管理する団地
	栄改良住宅（昭和61第3次分）	○	○	○	○	継続管理する団地
	栄改良住宅（昭和63）	○	○	○	○	継続管理する団地
	栄改良住宅（平成3）	○	○	○	○	継続管理する団地
栄改良住宅（平成4）	○	○	○	○	継続管理する団地	
き店 住舗 宅付	栄改良住宅（昭和60第3次分）	○	○	○	○	継続管理する団地
	栄改良住宅（昭和61第3次分）	○	○	○	○	継続管理する団地
	栄改良住宅（平成3）	○	○	○	○	継続管理する団地
平屋建て住宅	栄改良住宅（昭和57）	○	○	○	○	継続管理する団地
	栄改良住宅（昭和59第1次分）	○	○	○	○	継続管理する団地
	栄改良住宅（昭和60第1次分）	○	○	○	○	継続管理する団地
	栄改良住宅（昭和60第3次分）	○	○	○	○	継続管理する団地
	栄改良住宅（昭和60第4次分）	○	○	○	○	継続管理する団地
	栄改良住宅（昭和61第1次分）	○	○	○	○	継続管理する団地
	栄改良住宅（昭和61第3次分）	○	○	○	○	継続管理する団地
	栄改良住宅（昭和63）	○	○	○	○	継続管理する団地
	栄改良住宅（平成3）	○	○	○	○	継続管理する団地
栄改良住宅（平成9）	○	○	○	○	継続管理する団地	
中層住宅	平割第1住宅（1号棟）	○	○	○	○	継続管理する団地
	平割第1住宅（2号棟）	○	○	○	○	継続管理する団地
	平割第2住宅	○	○	○	○	継続管理する団地
	梶村第一住宅（A号棟）	○	○	○	○	継続管理する団地
	梶村第一住宅（B号棟）	○	○	○	○	継続管理する団地
	梶村第二住宅	○	○	○	○	継続管理する団地

(2) 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性の検討

【1次判定-2】

選定フローの②-2に基づき、下表に示す【安全性】【居住性】の2つの観点から、住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性を評価し、「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）」を仮設定する。

表 6-3-3 評価項目（住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性）

【安全性】		判定方法	
躯体の安全性	新耐震基準又は旧耐震基準だが耐震性がある	○	
	耐震性なし	×	
避難の安全性	2方向避難可又は2階以下の住棟	○	
	2方向避難不可	×	
【居住性】			
住戸面積	40㎡以上	○	
	40㎡未満	×	
浴槽の有無	浴槽あり	○	
	浴槽なし	×	
汚水	公共下水道又は浄化槽	○	
	汲み取り式	×	
住戸のバリアフリー性	全てバリアフリー	○	
	一部バリアフリー	△	
	上記以外	×	

住棟別の評価結果は次の通りである。

なお、判定について、【安全性】に関する評価項目のうち、「躯体の安全性」の評価が「×」の住棟は、他の評価項目の結果を踏まえた上で、「優先的な対応が必要（改善可能）」又は「優先的な対応が必要（改善不可能）」に仮設定する。

また、「躯体の安全性」の評価が「○」の住棟において、【居住性】に設定する評価項目が、1つでも「△」もしくは「×」の場合は、「改善が必要」に仮設定する。

表 6-3-4 【1次判定-2】の判定結果

分類	施設名称	1次判定-2						判定結果
		安全性		居住性				
		躯体の安全性	避難の安全性	住戸面積	浴槽の有無	汚水	住戸のバリアフリー性	
2階建て住宅	栄改良住宅（昭和57）	○	○	○	○	○	×	改善が必要
	栄改良住宅（昭和58）	○	○	○	○	○	×	改善が必要
	栄改良住宅（昭和59第1次分）	○	○	○	○	○	×	改善が必要
	栄改良住宅（昭和59第2次分）	○	○	○	○	○	×	改善が必要
	栄改良住宅（昭和59第3次分）	○	○	○	○	○	×	改善が必要
	栄改良住宅（昭和60第1次分）	○	○	○	○	○	×	改善が必要
	栄改良住宅（昭和60第2次分）	○	○	○	○	○	×	改善が必要
	栄改良住宅（昭和60第3次分）	○	○	○	○	○	×	改善が必要
	栄改良住宅（昭和60第4次分）	○	○	○	○	○	×	改善が必要
	栄改良住宅（昭和61第1次分）	○	○	○	○	○	×	改善が必要
	栄改良住宅（昭和61第2次分）	○	○	○	○	○	×	改善が必要
	栄改良住宅（昭和61第3次分）	○	○	○	○	○	×	改善が必要
	栄改良住宅（昭和63）	○	○	○	○	○	×	改善が必要
	栄改良住宅（平成3）	○	○	○	○	○	×	改善が必要
	栄改良住宅（平成4）	○	○	○	○	○	×	改善が必要
き店住舗宅付	栄改良住宅（昭和60第3次分）	○	○	○	○	○	×	改善が必要
	栄改良住宅（昭和61第3次分）	○	○	○	○	○	×	改善が必要
	栄改良住宅（平成3）	○	○	○	○	○	×	改善が必要
平屋建て住宅	栄改良住宅（昭和57）	○	○	○	○	○	×	改善が必要
	栄改良住宅（昭和59第1次分）	○	○	○	○	○	×	改善が必要
	栄改良住宅（昭和60第1次分）	○	○	○	○	○	×	改善が必要
	栄改良住宅（昭和60第3次分）	○	○	○	○	○	×	改善が必要
	栄改良住宅（昭和60第4次分）	○	○	○	○	○	×	改善が必要
	栄改良住宅（昭和61第1次分）	○	○	○	○	○	×	改善が必要
	栄改良住宅（昭和61第3次分）	○	○	○	○	○	×	改善が必要
	栄改良住宅（昭和63）	○	○	○	○	○	×	改善が必要
	栄改良住宅（平成3）	○	○	○	○	○	×	改善が必要
	栄改良住宅（平成9）	○	○	○	○	○	○	改善不要
中層住宅	平割第1住宅（1号棟）	○	○	○	○	○	×	改善が必要
	平割第1住宅（2号棟）	○	○	○	○	○	×	改善が必要
	平割第2住宅	○	○	○	○	○	×	改善が必要
	梶村第一住宅（A号棟）	○	○	○	○	○	×	改善が必要
	梶村第一住宅（B号棟）	○	○	○	○	○	×	改善が必要
	梶村第二住宅	○	○	○	○	○	×	改善が必要

(3) 1次判定結果（団地・住棟の事業手法の仮設定）

(1) 及び (2) の結果を総合的に勘案し、事業手法の仮設定を行った。  
結果、栄改良住宅（平成9（1997）年度に建設）が「①維持管理」、その他の住棟が「②改善又は建替」と区分された。

表 6-3-5 1次判定の結果区分（団地・住棟の事業手法の仮設定）

		1次判定-2			
		改善不要	改善が必要	優先的な対応が必要 (改善可能)	優先的な対応が必要 (改善不可能)
1次判定-1	継続管理する住棟	① 維持管理  ・栄改良住宅(平成9年度に建設)	② 改善又は建替  ・栄改良住宅(平成8年度以前に建設) ・平割第1住宅 ・平割第2住宅 ・梶村第一住宅 ・梶村第二住宅	③ 優先的な改善 又は優先的な建替	④ 優先的な建替
	継続管理について判断を留保する住棟	⑤ 維持管理 または用途廃止	⑥ 改善、建替 または用途廃止	⑦ 優先的な改善、 優先的な建替 または 優先的な用途廃止	⑧ 優先的な建替 または優先的な 用途廃止

Aグループ

継続管理する団地のうち、改善か建替かの判断を留保する住棟

Bグループ

継続管理について判断を留保する住棟

## 6-4 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住棟について、事業手法を仮設定する。

なお、2次判定では1次判定の結果、Aグループに分類された住棟について、改善事業を実施する場合と建替事業を実施する場合のライフサイクルコストの比較により、改善か建替かを仮設定する。

また、1次判定の結果、Bグループに分類された住棟はないため、将来のストック量推計を踏まえた事業手法の仮設定は行わない。

### (1) ライフサイクルコスト比較を踏まえた事業手法の仮設定

1次判定において事業手法・管理方針の判断を留保した住棟のうち、Aグループ（継続管理する団地のうち、改善又は改築の判断を留保する団地・住棟）に分類された住棟について、ライフサイクルコスト比較により、「改善」、「建替」、「優先的な改善」、「優先的な建替」を仮設定する。

ライフサイクルコストの縮減効果の算出は「ライフサイクルコスト算定プログラム（国土交通省）」を活用する。算出にあたっての考え方は以下の通りである。

《ライフサイクルコストの縮減効果の算出に係る考え方》

- ・本市の改良住宅等について、住棟別に【計画前モデル】と【計画後モデル】のライフサイクルコストを算出する。
  - 【計画前モデル】本計画に基づく改善事業を実施しない場合に想定される管理期間に要するコスト
  - 【計画後モデル】本計画に基づく改善事業及び本計画の計画期間以後に想定される改善事業を実施する場合に想定される管理期間に要するコスト
- ・【計画前モデル】及び【計画後モデル】のライフサイクルコストの差を縮減効果とする。
- ・算出に際して、戸あたりのコストを基に、当該住棟の住戸数分を積算した値を住棟あたりのライフサイクルコストとする。
- ・現時点以降、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%）を適用して現在価値化する。

住棟別の評価結果は以下の通りである。

① 栄改良住宅（2階建て住宅、店舗付き住宅、平屋建て住宅）

栄改良住宅は、計画期間末である令和52（2070）年度までに耐用年数を超過するものの、「あま市公共施設再配置計画」において、長寿命化を図るための建物の改修を行いながら、入居者の意向を確認し、市としての方針を定め、譲渡に向けた協議を進める施設としている。そのため、計画期間内における事業手法を「改善」に仮設定する。

② 中層住宅（平割第1住宅、平割第2住宅、梶村第一住宅、梶村第二住宅）

中層住宅は、「あま市公共施設再配置計画」において、機能を継続して、将来的に入居者が減少した場合には集約を検討する施設としている。

計画期間内に耐用年数を超過する住棟であるため、集約改善事業と建替事業のライフサイクルコストを比較して、機能継続にあたりよりコストを抑制できる事業手法（改善または建替）を判定する。

中層住宅のライフサイクルコストを算出した結果、「改善」事業を行った場合のライフサイクルコスト縮減効果として、住棟当たり1,014千円/年～2,029千円/年が見込めるため、事業手法を「改善」に仮設定する。

表 6-4-1 住棟別ライフサイクルコストの縮減効果

施設名称	住棟番号	棟数	戸数	住棟別 LCC 縮減効果 (千円/年)	1戸当たりの LCC 縮減効果 (千円/年)
平割第1住宅	1	1	12	1,014	85
	2	1	12	1,014	85
平割第2住宅	-	1	24	2,029	85
梶村第一住宅	A	1	16	1,371	86
	B	1	16	1,371	86
梶村第二住宅	-	1	12	1,032	86

(2) 2次判定結果（団地・住棟の事業手法の仮設定）

2次判定の結果を総合的に勘案し、以下の通り事業手法を仮設定する。

表 6-4-2 2次判定の結果区分（団地・住棟の事業手法の仮設定）

	改善不要		改善が必要		優先的な対応が必要 (改善可能)		優先的な対応が必要 (改善不可能)
	維持管理		改善	建替	優先的な改善	優先的な建替	優先的な建替
継続管理する住棟			<ul style="list-style-type: none"> <li>・栄改良住宅</li> <li>・平割第1住宅</li> <li>・平割第2住宅</li> <li>・梶村第一住宅</li> <li>・梶村第二住宅</li> </ul>				
当面管理する住棟 (建替を前提としない)	当面維持管理	用途廃止	改善し当面維持管理	用途廃止	優先的に改善し当面維持管理	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止

## 6-5 3次判定

1次及び2次判定の結果、各住棟に仮設定された事業手法を踏まえた上で、以下の4段階の検討により、計画期間における事業手法を決定する。

《3次判定における4つの観点》

- (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
- (2) 事業費の試算及び事業実施時期の調整検討
- (3) 長期的な管理の見通し
- (4) 計画期間における事業手法の決定

### (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次・2次判定の結果を踏まえて、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する。

本市では、計画期間内に栄改良住宅の譲渡を進めるとともに、更新住宅への住替えができるよう、中層住宅の建替・再編を検討している。このことを踏まえて、以下の再判定を行った。

#### ① 栄改良住宅（2階建て住宅、店舗付き住宅、平屋建て住宅）

栄改良住宅は、譲渡及び更新住宅への住替えを進めるため、「改善し当面維持管理」に再判定する。

#### ② 中層住宅（平割第1住宅、平割第2住宅、梶村第一住宅、梶村第二住宅）

中層住宅は、将来的に入居者が減少した場合には集約を検討する施設であるため、需要推計結果を踏まえて事業手法を再判定する。入居者アンケート結果を踏まえて、改良住宅の入居者のうち40.3%が2階建て住宅（二戸一住宅）の払い下げを受ける場合の求められる改良住宅の戸数は以下の通りである。

表 6-5-1 求められる改良住宅の戸数

年度	R2	R7	R12	R17	R22	R27	R32	R37	R42	R47	R52
改良住宅に住む世帯数…①	332	315	293	269	248	233	218	202	187	174	164
2階建て住宅（二戸一住宅）の払い下げを希望する入居者の割合…②	40.3%	40.3%	40.3%	40.3%	40.3%	40.3%	40.3%	40.3%	40.3%	40.3%	40.3%
①×② …③	134	127	118	108	100	94	88	81	76	70	66
求められる改良住宅の戸数 ①-③	198	188	175	161	148	139	130	121	112	104	98

栄改良住宅は建替を前提としないため、将来的には、求められる改良住宅を全て中層住宅により供給する必要がある。現在、中層住宅の管理戸数は92戸であり、現在の中層住宅だけでは求められる改良住宅の戸数を確保できないと考えられる。

以上より、中層住宅を再編・建替することにより、求められる改良住宅の管理戸数を確保できるよう、事業手法を「改善」から「建替」に再判定する。

表 6-5-2 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結果

	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)
	維持管理		改善	建替	優先的な改善	優先的な建替	優先的な建替
継続管理する住棟	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
				<ul style="list-style-type: none"> <li>・平割第1住宅</li> <li>・平割第2住宅</li> <li>・梶村第一住宅</li> <li>・梶村第二住宅</li> </ul>			
(建替を前提としない) 当面管理する住棟	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
			<ul style="list-style-type: none"> <li>・栄改良住宅</li> </ul>				

## (2) 事業費の試算及び事業実施時期の調整検討

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る。

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う。

### 《事業費の試算方法》

#### 事業費の試算

- ・中長期的な期間（30年程度）における、新規整備事業、改善事業、建替事業等に係る費用を試算する。
- ・原則、建設年代順に住棟ごとに事業を実施するものと仮定する。

#### 事業実施時期の調整

- ・事業費の試算の結果、一定の時期に事業費が集中するなど円滑に事業を実施することが困難と判断される場合等は、事業実施時期を調整する。

事業費の試算結果は以下の通りである。中層住宅の建替を実施した場合の事業費は、約148,072千円/年となる。

なお、建替時における仮移転先を必要とする現地建替は入居者への体力的・精神的負担が大きいと考えられるため、地区外建設や敷地拡大による用地取得を伴う非現地建替（集約建替）を前提とした事業費を算出した。

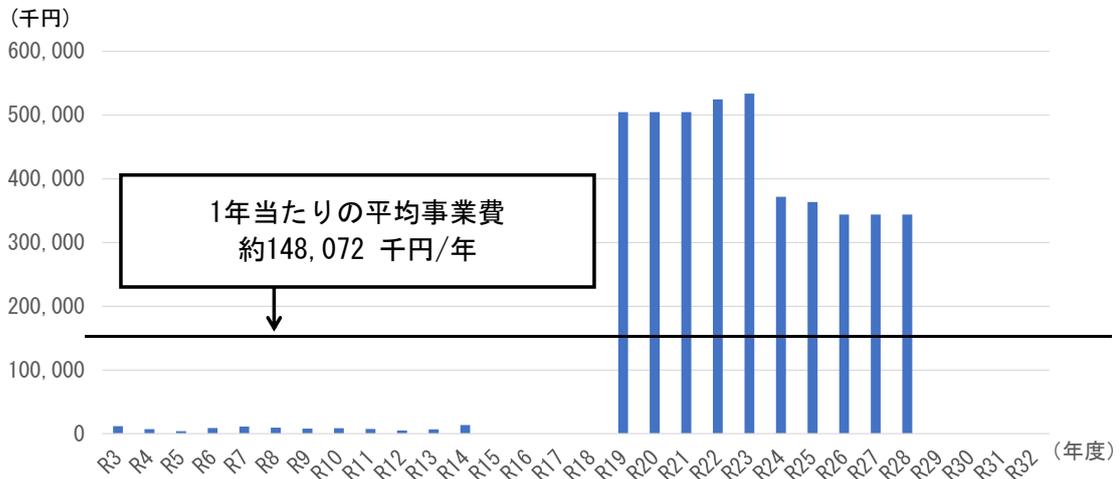


図 6-5 事業費の試算

### (3) 中長期的な管理の見通し

(2) で検討した事業実施時期を基に、全住棟の供用期間、事業実施時期の見通しを示した概ね30年程度の中長期的な管理の見通しを示す。

表 6-5-3 中長期的な管理の見通し

施設名称	管理の見通し
栄改良住宅 (S57)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・改善し当面維持管理を行い、譲渡及び更新住宅への住替えを進める。更新住宅への住替えが完了した住宅は、順次用途廃止とする。</li> </ul>
栄改良住宅 (S58)	
栄改良住宅 (S59 第1次分)	
栄改良住宅 (S59 第2次分)	
栄改良住宅 (S59 第3次分)	
栄改良住宅 (S60 第1次分)	
栄改良住宅 (S60 第2次分)	
栄改良住宅 (S60 第3次分)	
栄改良住宅 (S60 第4次分)	
栄改良住宅 (S61 第1次分)	
栄改良住宅 (S61 第2次分)	
栄改良住宅 (S61 第3次分)	
栄改良住宅 (S63)	
栄改良住宅 (H3)	
栄改良住宅 (H4)	
栄改良住宅 (H9)	
平割第1住宅	<ul style="list-style-type: none"> <li>・求められる住宅の管理戸数を維持できるよう、住宅需要を勘案しながら建替・再編を行う。また、建替・再編時期の分散等により、財政負担の平準化を図る。</li> </ul>
平割第2住宅	
梶村第一住宅	
梶村第二住宅	

(4) 3次判定結果（計画期間における事業手法の決定）

中長期的な管理の見通しに基づき、計画期間内に実施する事業（改善、建替、用途廃止）を決定する。改善を実施する住棟は、住棟の物理的特徴等を踏まえ、個別改善か全面改善かを決定する。

計画期間内における住棟別の事業手法は以下の通りである。

表 6-5-4 3次判定結果

施設名称	計画期間内の事業手法
栄改良住宅（S57）	改善し 維持管理
栄改良住宅（S58）	
栄改良住宅（S59 第1次分）	
栄改良住宅（S59 第2次分）	
栄改良住宅（S59 第3次分）	
栄改良住宅（S60 第1次分）	
栄改良住宅（S60 第2次分）	
栄改良住宅（S60 第3次分）	
栄改良住宅（S60 第4次分）	
栄改良住宅（S61 第1次分）	
栄改良住宅（S61 第2次分）	
栄改良住宅（S61 第3次分）	
栄改良住宅（S63）	
栄改良住宅（H3）	
栄改良住宅（H4）	
栄改良住宅（H9）	
平割第1住宅	建替・再編
平割第2住宅	
梶村第一住宅	
梶村第二住宅	

## 7. 実施方針

### 7-1 点検の実施方針

本市では、全ての改良住宅について、定期点検として建築基準法第12条に準じた定期点検を実施する。なお、定期点検は愛知県の「建築基準法における定期報告制度」に基づき3年毎に実施することとし、令和元年度に本計画策定に係る劣化度調査を実施していることから、基準年度を令和元年度とする。

また、日常点検として「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」を参考に、外観からの目視による日常点検を実施する。日常点検、調査は年に1回以上実施することとする。

### 7-2 計画修繕の実施方針

点検結果を踏まえて、予防保全の観点から修繕が必要な部位及び修繕内容を整理し、優先度の高いものから実施する。また、修繕の実施について、その内容や実施時期等の履歴としてデータベース化し、次の点検や修繕に活かすこととする。

表 7-2-1 修繕項目及び修繕周期（1/2）

推定修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期
屋根防水			
屋上防水(露出防水)	屋上、塔屋	修繕	12年
傾斜屋根	屋根	補修	12年
庇・笠木等防水	庇天端、笠木天端、パラペット天端・アゴ、架台天端等	修繕	12年
床防水			
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
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
外壁塗装等			
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
外壁塗装	外壁、手すり壁等	塗装	18年
軒天塗装	開放廊下・階段、バルコニー等の軒天（上げ裏）部分	塗装	18年
シーリング	外壁目地、建具周り、スリーブ周り、部材接合部等	打替	18年
建具・金物等			
建具関係	住戸玄関ドア、共用部分ドア、自動ドア	点検・調整 取替	12年 36年
	窓サッシ、面格子、網戸、シャッター	点検・調整 取替	12年 36年
手すり	開放廊下・階段、バルコニーの手すり、防風スクリーン	取替	36年
金物類（集合郵便受等）	集合郵便受、掲示板、宅配ロッカー等	取替	24年
	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
金物類（メーターボックス扉等）	屋上フェンス等	取替	36年
給水設備	メーターボックスの扉、パイプスペースの扉等	取替	36年
給水管	共用給水立管専用給水枝管（修繕工事の仕様により取替時期が異なる）	取替	20年
		取替	35年
貯水槽	水道メーター	取替	40年
		取替	8年
給水ポンプ	受水槽、高置水槽	取替	25年
		補修 取替	8年 15年
給水ポンプ	揚水ポンプ、加圧給水ポンプ、直結増圧ポンプ	補修	8年
		取替	15年

表 7-2-1 修繕項目及び修繕周期 (2/2)

推定修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期
<b>排水設備</b>			
雑排水管（屋内）	共用雑排水立て管専用雑排水枝管（修繕工事の仕様により取替時期が異なる）	取替	20年
		取替	30年
汚水管（屋内）	共用汚水立て管専用汚水枝管（修繕工事の仕様により取替時期が異なる）	取替	30年
		取替	50年
排水管（屋外）	屋外排水管（修繕工事の仕様により取替時期が異なる）	取替	25年
		取替	30年
雨水樋	立て樋	取替	30年
排水ポンプ	排水ポンプ	補修	8年
		取替	15年
<b>ガス設備</b>			
ガス管（屋内）	ガス管	取替	30年
ガス管（屋外）	（修繕工事の仕様により取替時期が異なる）	取替	20年
		取替	50年
<b>電灯設備</b>			
電灯設備	共用廊下・エントランスホール等の照明器具、配線器具、非常照明、避難口・通路誘導灯、外灯等	取替	15年
	非常用照明器具内蔵蓄電池	取替	4～6年
配電盤類	配電盤・フルボックス等	取替	30年
幹線設備	引込開閉器、幹線（電灯、動力）等	取替	30年
<b>情報・通信設備</b>			
情報・通信設備	電話配電盤（MDF）、中間端子盤（IDF）等	取替	30年
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
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
<b>消防用設備</b>			
自動火災報知設備	感知器、発信器、表示灯、音響装置、中継器、受信機等	取替	20年
<b>外構・附属施設</b>			
外構	平面駐車場、車路・歩道等の舗装、側溝、排水溝	補修	20年
	囲障（塀、フェンス等）、サイン（案内板）、遊具、ベンチ等	取替	20年
	埋設排水管、排水樹等、※埋設給水管を除く	取替	20年
附属施設	自転車置場、ゴミ集積所	取替	20年
	植栽	整備	20年
<b>専用部分</b>			
住設機器	浴室ユニット	取替	25年
設備機器	分電盤	取替	15年
	給湯・暖房器、バランス釜	取替	15年
	換気扇	取替	20年

### 7-3 改善事業の実施方針

住棟の状況に応じて改善事業の必要性・効果を考慮し、以下の方針に基づいて改善事業を実施する。

#### (1) 安全性確保型

防犯性や落下・転倒防止等生活事故防止に配慮した改善を行う。

#### (2) 長寿命化型

一定の居住性や安全性等が確保されており、長期的な活用を図るべき住棟において、耐久性の向上や躯体の劣化低減、維持管理の容易性向上の観点から、予防保全的な改善を行う。

#### (3) 居住性向上型

引き続き活用を図る住棟は、構造体や建具・内装等の老朽箇所の改善及び住戸等設備の機能向上を図り、住棟の設備の機能向上を行うことで、居住性を向上させる。

## 7-4 建替事業の実施方針

「あま市公共施設再配置計画」において、中層住宅の更新時期として令和19（2037）年度から令和28（2046）年度とする方針が示されたものの、60歳以上の世帯主が54.3%を占める状況下においてエレベーターが設置されていないため、早期の居住水準及び住環境の向上を図る必要があると言える。

これらの状況を踏まえ、中層住宅の建替事業の方針を以下のように定める。

### （1）事業手法の方針

仮移転先を必要とする現地建替は、高齢入居者の負担が伴うため、地区外建設や敷地拡大による用地取得を伴う非現地建替（集約建替）についても検討していく。

なお、非現地建替については、将来的な地域の住環境形成や管理コスト等、総合的な視点に配慮して進め、安易な敷地拡大・用地取得等を行うことがないように十分に検討する。

### （2）スケジュールの方針

建替にかかる事業費を平準化するため、2期に分けて建替事業を実施する。下図に示す通り、建替事業には6年から7年程度の期間を要するため、第2期までの建替事業については、事業の進捗や現入居者の意向等にも配慮し、概ね令和17（2035）年度までの建替事業の完了を目指す。

### （3）家賃設定の方針

従前の入居者のための代替住宅として建設される更新住宅については、一般の公営住宅と同様の家賃算定方法を採用するため、負担調整措置の適用等を前提に、地域の実情に応じた適切な家賃設定を検討していく。

年度		N	N+1	N+2	N+3	N+4	N+5	N+6	N+7	N+8	N+9	N+10	N+11～
事業の実施内容	第1期	建替基本計画の策定	入居者事前説明	実施設計	更新住宅の建設			改良住宅の解体工事					
	第2期						入居者事前説明	実施設計	更新住宅の建設			改良住宅の解体工事	

図 7-4-1 建替事業の実施スケジュール

## 7-5 特定入居の実施方針

中層住宅の建替に概ね6年から7年の期間を要することから、一時的な高齢者対策として、以下の方針に基づいて政策空家となっている改良住宅への特定入居（公募によらない入居）を進めていく。

### （1）取扱規則の制定

特定入居の実施に向けて入居要件・対象・手法等を検討し、特定入居が地域内において公平・公正な手続きによって進むよう特定入居にかかる取扱規則を制定する。

### （2）戸別訪問による制度説明

特定入居に対する理解を深めるため、制度に関する理解しやすい説明資料を作成し、戸別訪問による丁寧な説明を行うことにより、特定入居を円滑に進める。

### （3）コストを意識した転居先の改修

転居先とする改良住宅は、比較的状态の良い住宅を選定する。また、住宅改修については、コストを意識した改修箇所・改修方法の検討を行う。

## 7-6 栄改良住宅の譲渡にかかる事業の実施方針

住民主体のまちづくりを促進するため、以下の方針に基づいて栄改良住宅の譲渡を進める。

### （1）改良住宅の譲渡に関する基本指針の制定

譲渡を進める上での取り決め事項については、地元代表者を含む検討委員会で協議し、「あま市改良住宅譲渡に関する基本指針」の制定を進める。

### （2）国・県との情報共有

譲渡処分にあたって国の承認が必要となるため、国・県と情報を共有し、十分な事前協議を行うことで制度についての理解を深め、制度について地域住民が理解しやすい説明資料の作成に努める。

### （3）地域住民への説明

譲渡については、建替事業と一体的に進めることが重要であり、地域の活性化を図るための新しいまちづくりへの第1歩として、高齢化による地域の過疎化の歯止めと若者の流入に繋がるための施策であることを地域住民に全体説明や戸別訪問により丁寧に説明し、誤解や信頼を損なうことのないよう配慮して事業を進める。

## 7-7 共同施設の譲渡にかかる事業の実施方針

住民主体のまちづくりを促進するため、以下の方針に基づいて集会所を地域へ譲渡する。

### (1) 譲渡の条件

地域が所有し、不動産を登記するため、自治会・町内会等の団体に認可地縁団体として法人格を取得していただけるよう説明資料の作成に努める。

### (2) 譲渡の時期

協議が整い次第、引き渡し及び用途廃止を行う。

### (3) 譲渡後の対応

地域が所有する集会所に準じた扱いとして、市の行政財産ではなく、地域コミュニティの資産として活用する。

## 8. ライフサイクルコストとその縮減効果の算出

「ライフサイクルコスト算定プログラム（国土交通省）」を活用して、中層住宅の建替を実施して更新住宅を建設した場合のライフサイクルコストを算出する。

なお、計画期間内に既存の改良住宅等に対して長寿命化型改善事業又は全般的改善事業を実施しないため、ライフサイクルコストの縮減効果は算出しない。

中層住宅の建替を実施した場合のライフサイクルコストの算出にあたっての考え方は以下の通りである。

《ライフサイクルコストの算出に係る考え方》

ライフサイクルコスト = (建設費 + 改善費 + 修繕費 + 除却費)

[単位 千円/棟・年]

高齢入居者の負担軽減のため、地区外建設や敷地拡大による用地取得を伴う非現地建替（集約建替）を前提とした建替計画とし、現計画時点での整備戸数は最大145戸とするが、需要状況を鑑みて、改良住宅等の適正管理戸数の維持を図る。

当該建替事業は、現在検討中であることからライフサイクルコスト算出に必要な構造条件等が未定である。今回のライフサイクルコスト算出の計算は、中耐片廊下型、改善項目は躯体を対象（屋上防水・床防水・外壁塗装等）として算出した。

表 8-1 ライフサイクルコスト

施設名称	棟数	戸数	住棟別 LCC (千円/棟・年)
(第1期)更新住宅	2	90	28,739
(第2期)更新住宅	1	55	17,563
合計	3	145	46,302

## 9. 長寿命化のための事業実施予定一覧

計画期間内に実施する計画修繕及び改善事業の予定は以下の通りである。

なお、ここに示す事業実施予定は計画策定時点のものであり、災害等の外的要因による住棟の劣化や住棟別の入居状況等を鑑みて、実施時期は前後する可能性がある。

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名： あま市

住宅の区分： 公営住宅 特定公共賃貸住宅 地産賃貸住宅（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		修繕・改善事業の内容												LCC 削減効果 (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				
栄改良住宅（昭和59年度第2次分）	75～94	20	PC	S59			建具（玄関ドア）取替													
栄改良住宅（昭和60年度第1次分）	95～114	20	PC	S60			建具（玄関ドア）取替													
栄改良住宅（昭和60年度第1次分）	B9, B10	2	PC	S60			建具（玄関ドア）取替													
栄改良住宅（昭和60年度第2次分）	115～118	4	PC	S60			建具（玄関ドア）取替													
栄改良住宅（昭和60年度第3次分）	119～140	22	PC	S60			建具（玄関ドア）取替													
栄改良住宅（昭和60年度第3次分）	B11, B12	2	PC	S60			建具（玄関ドア）取替													
栄改良住宅（昭和60年度第3次分）	F1～F4	4	PC	S60			建具（玄関ドア）取替													
栄改良住宅（昭和60年度）	141～162	22	PC	S60			建具（玄関ドア）取替													
栄改良住宅（昭和60年度第4次分）	B13～B16	4	PC	S60			建具（玄関ドア）取替													
栄改良住宅（昭和61年度第1次分）	163～174	12	PC	S61			建具（玄関ドア）取替													
栄改良住宅（昭和61年度第1次分）	B17～B22	6	PC	S61			建具（玄関ドア）取替											-		
栄改良住宅（昭和61年度第2次分）	175～198	24	PC	S61			建具（玄関ドア）取替											-		
栄改良住宅（昭和61年度第3次分）	199～204	6	PC	S61			建具（玄関ドア）取替											-		
栄改良住宅（昭和61年度第3次分）	205, B25	2	PC	S61			建具（玄関ドア）取替											-		
栄改良住宅（昭和61年度第3次分）	206, F5	2	PC	S61			建具（玄関ドア）取替											-		
栄改良住宅（昭和61年度第3次分）	207, 208	2	PC	S61			建具（玄関ドア）取替											-		
栄改良住宅（昭和63年度）	209, 210	4	PC	S63			建具（玄関ドア）取替											-		
栄改良住宅（昭和63年度）	211, B28	2	PC	S63			建具（玄関ドア）取替											-		
栄改良住宅（昭和63年度）	212, 213	2	PC	S63			建具（玄関ドア）取替											-		
栄改良住宅（平成3年度）	214～217	4	PC	H3			建具（玄関ドア）取替											-		
栄改良住宅（平成3年度）	218, F6	2	PC	H3			建具（玄関ドア）取替											-		
栄改良住宅（平成3年度）	B29, B30	2	PC	H3			建具（玄関ドア）取替											-		
栄改良住宅（平成4年度）	219, 220	2	PC	H4			建具（玄関ドア）取替											-		
栄改良住宅（平成9年度）	B31, B32	2	PC	H9			建具（玄関ドア）取替											-		

【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： あま市

住宅の区分： 公営住宅 特定公共賃貸住宅 地優賃（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		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 進じた点検			
平割第1住宅 平割第2住宅 梶村第一住宅 梶村第二住宅		92	RC	S56～S60			～R17年度	46,302	
<p>高齢入居者の負担軽減のため、地区外建設や敷地拡大による用地取得を伴う非現地建替え（集約建替え）を前提とした建替計画とし、現計画時点での整備戸数は最大145戸とするが、需要状況を鑑みて、改良住宅等の適正管理戸数の維持を図る。当該建替事業は、現在検討中であることからライフサイクルコスト算出に必要な構造条件等が未定である。今回のライフサイクルコスト算出の計算は、中耐片廊下型、改善項目は躯体を対象（屋上防水・床防水・外壁塗装等）として算出した。</p>									

【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： あま市

住宅の区分： 公営住宅 特定公共賃貸住宅 地優賃（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 進じた点検	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12				
該当なし																		

# 参考資料 1. 入居者アンケート調査結果

回答者: 135人

## 1. ご家族の年齢、職業、収入、その他の状況についてお伺いします。

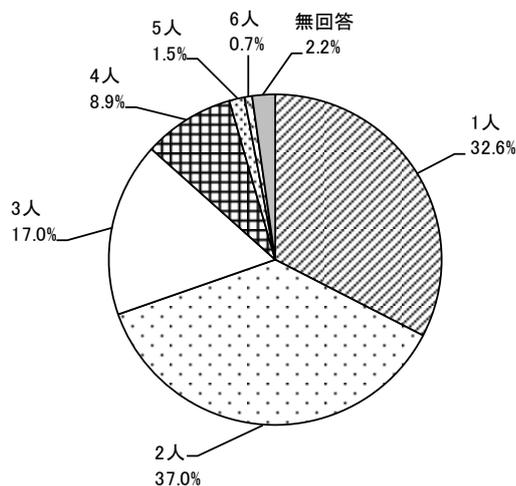
### 質問 1-1

改良住宅に同居しているご家族の状況を教えてください。

該当する番号に○を付けてください。

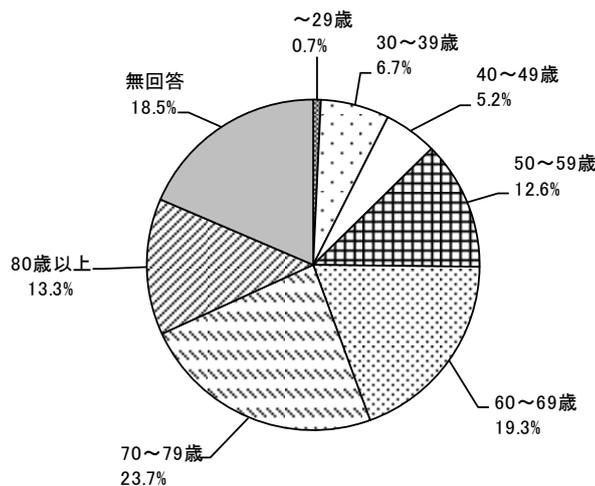
#### 同居の家族の人数

選択肢	件数	比率
1. 1人	44	32.6%
2. 2人	50	37.0%
3. 3人	23	17.0%
4. 4人	12	8.9%
5. 5人	2	1.5%
6. 6人	1	0.7%
無回答	3	2.2%
計	135	100.0%



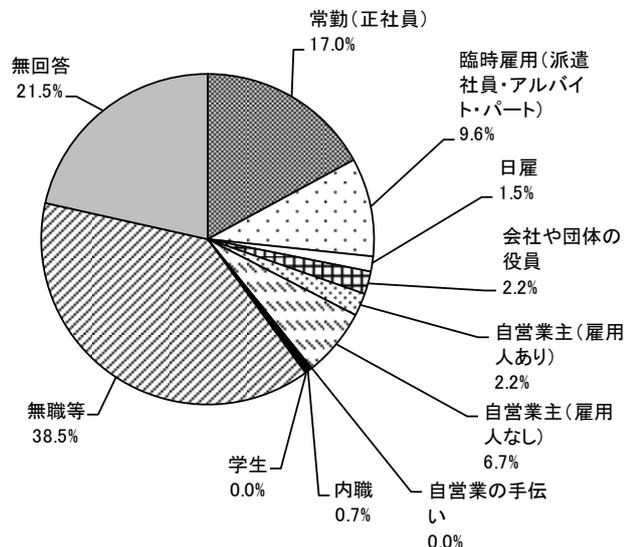
#### 世帯主の年齢

選択肢	件数	比率
1. ~29歳	1	0.7%
2. 30~39歳	9	6.7%
3. 40~49歳	7	5.2%
4. 50~59歳	17	12.6%
5. 60~69歳	26	19.3%
6. 70~79歳	32	23.7%
7. 80歳以上	18	13.3%
無回答	25	18.5%
計	135	100.0%

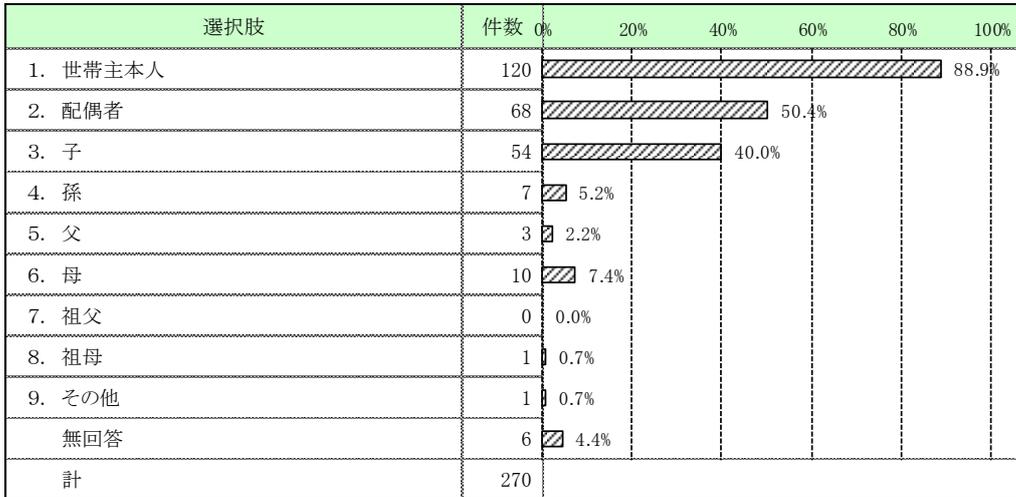


#### 世帯主の職業

選択肢	件数	比率
1. 常勤(正社員)	23	17.0%
2. 臨時雇用(派遣社員・アルバイト・パート)	13	9.6%
3. 日雇	2	1.5%
4. 会社や団体の役員	3	2.2%
5. 自営業主(雇用人あり)	3	2.2%
6. 自営業主(雇用人なし)	9	6.7%
7. 自営業の手伝い	0	0.0%
8. 内職	1	0.7%
9. 学生	0	0.0%
10. 無職等	52	38.5%
無回答	29	21.5%
計	135	100.0%

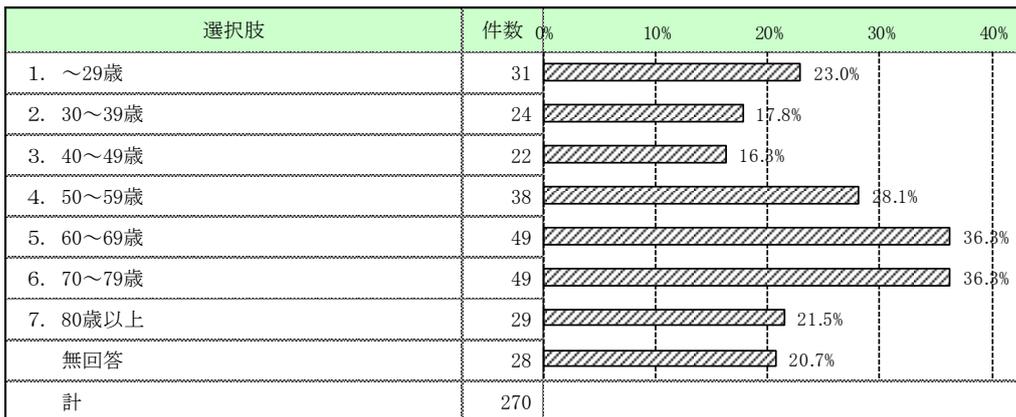


同居の家族の関係

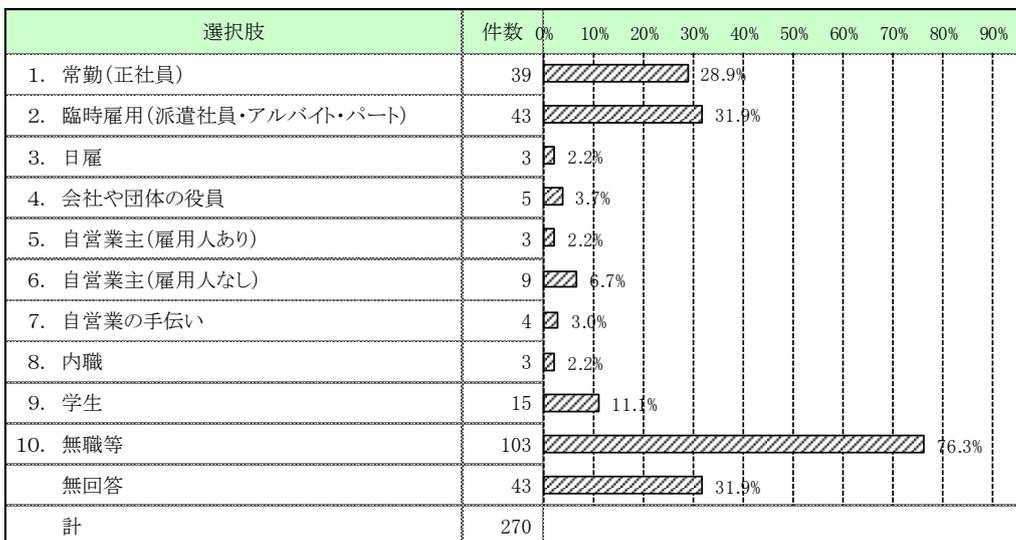


【9. その他の内容】 母の姉弟 1人

同居の家族の年齢



同居の家族の職業



**質問 1-2**

改良住宅に同居しているご家族全員の収入の種類について教えてください。

該当する番号すべてに○を付けてください。《複数回答可》

選択肢	件数	0%	10%	20%	30%	40%	50%	60%	
1. 世帯主の仕事の収入	57								
2. 世帯主の配偶者の 仕事の収入	28								
3. その他の家族の 仕事の収入	14								
4. 年金・恩給	67								
5. 家族や親類からの 仕送り	3								
6. その他の収入	11								
無回答	16								
計	196								

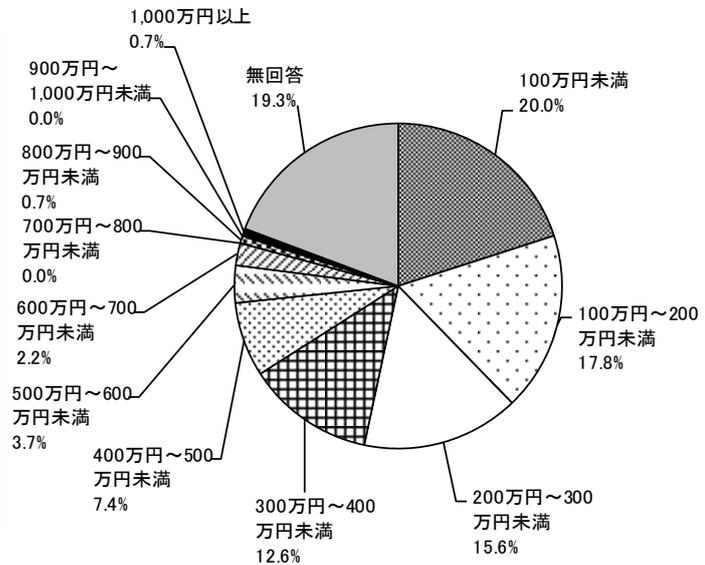
**質問 1-3**

改良住宅に同居しているご家族の昨年の総収入について教えてください。

ご自身を含む同居家族全員の給与、年金、事業収入、不動産収入など、すべて合わせてお答えください。

該当する番号に○を付けてください。

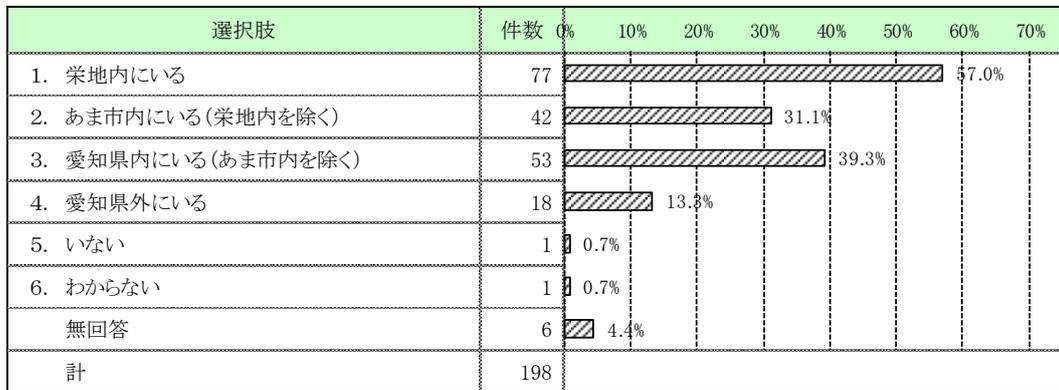
選択肢	件数	比率
1. 100万円未満	27	20.0%
2. 100万円～200万円未満	24	17.8%
3. 200万円～300万円未満	21	15.6%
4. 300万円～400万円未満	17	12.6%
5. 400万円～500万円未満	10	7.4%
6. 500万円～600万円未満	5	3.7%
7. 600万円～700万円未満	3	2.2%
8. 700万円～800万円未満	0	0.0%
9. 800万円～900万円未満	1	0.7%
10. 900万円～1,000万円未満	0	0.0%
11. 1,000万円以上	1	0.7%
無回答	26	19.3%
計	135	100.0%



**質問 1-4**

同居以外の親類（子、孫、兄弟姉妹等）について教えてください。

該当する番号すべてに○を付けてください。《複数回答可》



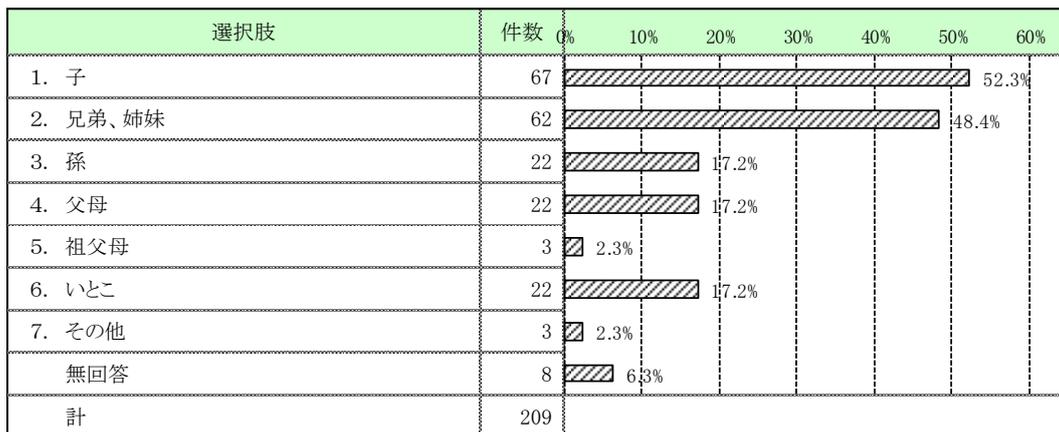
「栄地内にいる」「あま市内にいる」「愛知県内にいる」「愛知県外にいる」とお答えの方への質問です。

「栄地内にいる」「あま市内にいる」「愛知県内にいる」「愛知県外にいる」と回答 128人

**質問 1-5（質問 1-4 で、1～4 番に○を付けた方）**

同居以外の親類がいると回答した方に質問します。親類とは、どの方ですか。

該当する番号すべてに○を付けてください。《複数回答可》



**【7. その他の内容】**

- おば 1人
- 義理の母と妹 1人
- 叔父、叔母 1人

**質問 1-6**

同居以外の親類の方との関係について教えてください。

該当する番号すべてに○を付けてください。《複数回答可》

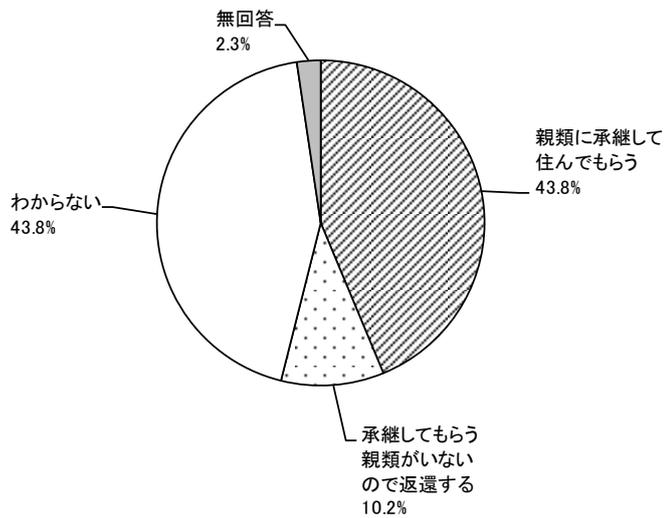
選択肢	件数	0%	10%	20%	30%	40%	50%	60%	
1. 毎日でも会える	58	45.3%							
2. 必要なときには会える	69	53.9%							
3. 年に数回会う	12	9.4%							
4. ほとんど会えない	3	2.3%							
5. 親類はいるが疎遠だ	8	6.3%							
無回答	3	2.3%							
計	153								

**質問 1-7**

もし改良住宅に住む予定がなくなった場合、どのようにされますか。

該当する番号に○を付けてください。

選択肢	件数	比率
1. 親類に承継して住んでもらう	56	43.8%
2. 承継してもらい親類がいないので返還する	13	10.2%
3. わからない	56	43.8%
無回答	3	2.3%
計	128	100.0%

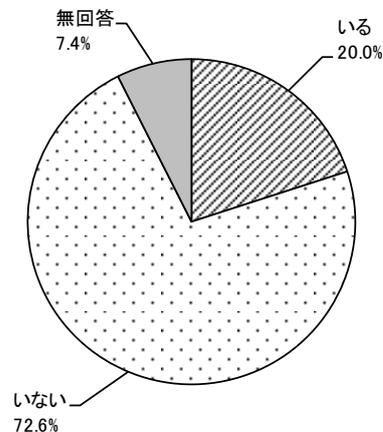


**質問 1-8**

ご自身または同居家族で介護が必要な方の有無について教えてください。

該当する番号に○を付けてください。

選択肢	件数	比率
1. いる	27	20.0%
2. いない	98	72.6%
無回答	10	7.4%
計	135	100.0%



「いる」とお答えの方への質問です。

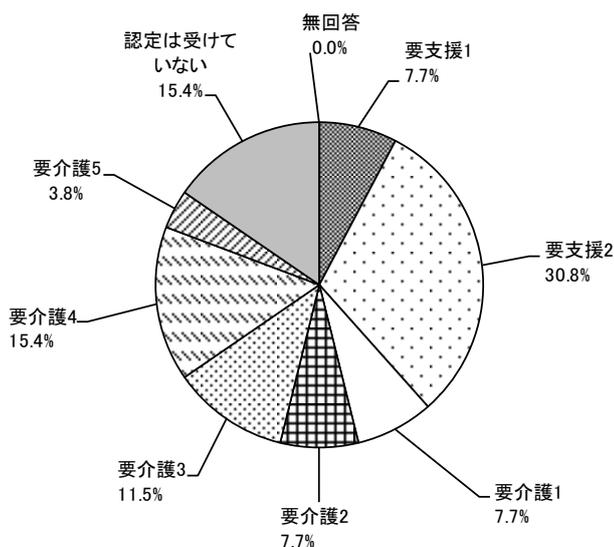
同居家族に介護が必要な人が「いる」と回答 27人

**質問 1-9 (質問 1-8 で、1 番に○を付けた方)**

ご自身または同居家族で介護が必要な方について、介護保険制度の要介護認定状況を教えてください。  
該当する番号に○を付けてください(ご家族内で要介護認定を受けている方が複数いる場合は、要介護度の重い方に○を付けてください。)

選択肢	件数	比率
1. 要支援1	2	7.7%
2. 要支援2	8	30.8%
3. 要介護1	2	7.7%
4. 要介護2	2	7.7%
5. 要介護3	3	11.5%
6. 要介護4	4	15.4%
7. 要介護5	1	3.8%
8. 認定は受けていない	4	15.4%
無回答	0	0.0%
計	26	100.0%

複数回答による集計除外1人



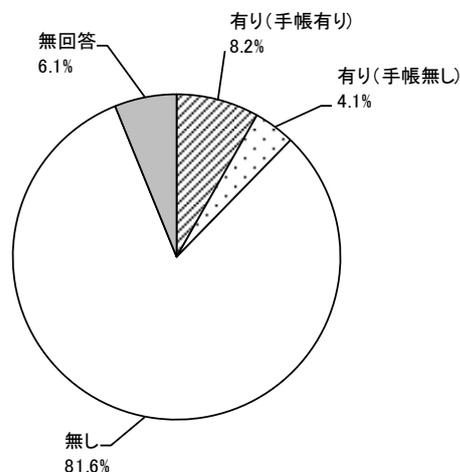
「いない」とお答えの方への質問です。

同居家族に介護が必要な人が「いない」と回答 98人

**質問 1-10 (質問 1-8 で、2 番に○を付けた方)**

ご自身または同居家族の障がいの有無について教えてください。  
障がいの有る方は、障害者手帳の有無についても教えてください。  
該当する番号に○を付けてください。

選択肢	件数	比率
1. 有り(手帳有り)	8	8.2%
2. 有り(手帳無し)	4	4.1%
3. 無し	80	81.6%
無回答	6	6.1%
計	98	100.0%

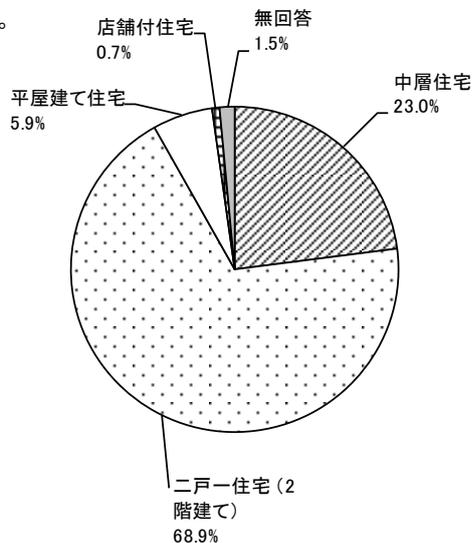


## 2. 現在お住まいの改良住宅についてお伺いします。

### 質問 2-1

現在お住まいの改良住宅は、どの種類ですか。  
該当する番号に○を付けてください。

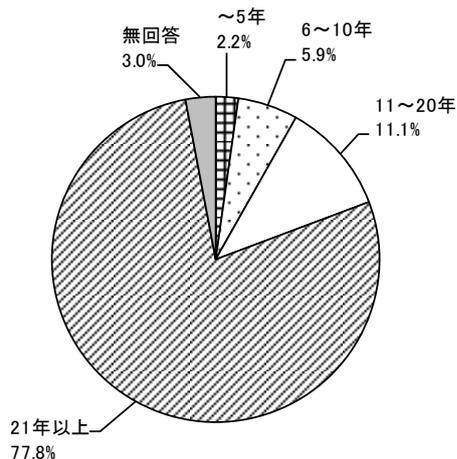
選択肢	件数	比率
1. 中層住宅	31	23.0%
2. 二戸一住宅 (2階建て)	93	68.9%
3. 平屋建て住宅	8	5.9%
4. 店舗付住宅	1	0.7%
無回答	2	1.5%
計	135	100.0%



### 質問 2-2

現在お住まいの改良住宅には何年住んでいますか。  
該当する番号に○を付けてください。

選択肢	件数	比率
1. ~5年	3	2.2%
2. 6~10年	8	5.9%
3. 11~20年	15	11.1%
4. 21年以上	105	77.8%
無回答	4	3.0%
計	135	100.0%

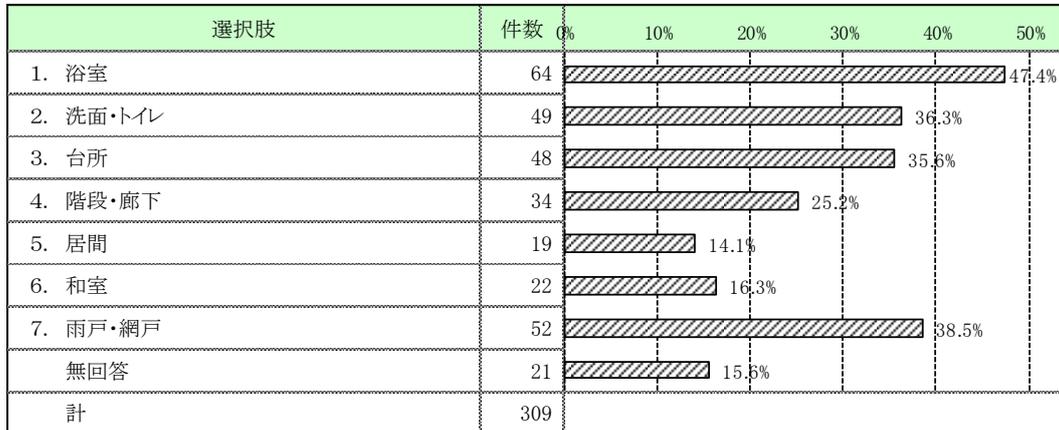


### 3. 現在お住まいの改良住宅の住環境についてお伺いします。

#### 質問 3-1

現在お住まいの改良住宅で、特に改修してほしいと思う箇所について教えてください。

該当する番号に3点まで○を付け、その理由をご記入ください。



#### 「1. 浴室」を改修してほしい理由

2階にある為不便。浴槽が高い。	1件
ガスが付けにくい	1件
ガス給湯の基盤の腐敗	1件
カビが発生しやすい。乾燥機が必要。	1件
シャワーが無い。風呂桶に外ヒビ。タイルはがれ。	1件
シャワーをつけてほしい	1件
シャワー付き	1件
シャワー付きがほしい	1件
タイル	1件
タイルがひび割れ、剥がれなど	1件
タイルが割れている	1件
タイルが割れている。早く修繕してほしい。	2件
タイルが剥がれ、ドアも戸が閉まらない時がある。カビが多い。	1件
ドアがたつき	1件
バスタブの高さ。サビ、タイル、ヒビ割れ。	1件
下がタイルで危険	1件
下のタイルがはがれている。	1件
下のタイルが取れている。	1件
狭い(もうちょっと広い浴室がほしい)	1件
狭い、段差	1件
古くなった為	1件
古くなっている	1件
広いスペースがあるのに、浴槽が狭い。カビが大量発生。寒い。	1件
高齢なのでシャワーが欲しい。	1件
自費で改修しました。玄関の戸が傾いてきました。それを改修してほしいと願います。	1件
修繕自分でやった	1件
全てにおいてバリアフリーでない所	1件
足が悪いので、浴室を低くしてほしい。	1件
足を伸ばしてお風呂に入れない為	1件

脱衣所に扉がないから、つけて下さい。	1件
断熱、保温性がない為	1件
段差があり危ない	1件
築年数が高い為、設備が古い。全体的に経年劣化している。	1件
天井がカビが取れない	1件
天井と壁の塗装、カビ等	1件
湯舟が深く、入る時危ない	1件
入居後2～3年くらいでタイル(壁)がはがれはじめ。	1件
排水(浴槽の)部分がサビている。	1件
排水口のサビとニオイ	1件
風呂桶	1件
風呂桶がとても古い。シャワーがない。	1件
風呂場も古い	1件
壁がはがれる	1件
壁のカビ	1件
壁のひびわれ、タイルの黒ずみ	1件
壁のひび割れ、柵の修正	1件
壁の汚れ、タイルのはがれ	1件
浴槽がガタつき、動いてしまう	1件
浴槽が高い。冬場寒すぎる。	1件
浴槽が深い	1件
浴槽と洗い場の間が空いていて汚れやすく、掃除しにくい。	1件
浴槽に入るのに高すぎ、危険	1件
浴槽を浅くしてほしい。	1件
老朽化	1件
記入なし	9件
総計	64件

「2. 洗面・トイレ」を改修してほしい理由

2階トイレ	1件
2階にトイレがほしい	1件
ガタガタ、詰まる	1件
トイレが狭い(ドアをスライド式に)	1件
トイレが玄関のすぐ横	1件
トイレにコンセント(電源がほしい)	1件
トイレの座る所が冷たいので、温かく改良してほしい。	1件
汚れもなかなか取れなくて、汚い。	1件
給湯をつけたい	1件
古くなった為	1件
古くなっている	1件
広くお湯が出るようにしたい	1件
使いにくい、狭い	1件
自費で改修しました。玄関の戸が傾いてきました。それを改修してほしいと願います。	1件
修繕自分でやった	1件
少し漏れてる感じ。早く修繕してほしい。	1件
床がふかふかしている。	1件
床が古くなったので音がする。	1件
床が古くなり、沈む場所がある	1件
水の出が悪い	1件

水はげが悪いのか、床が腐っているのか、ふわふわする。	1件
水漏れ	1件
設備が不足している。	1件
洗面の手洗いが小さい	1件
洗面もカビが発生しやすく、使いにくい。トイレも古いタイプで流れも悪い。	1件
洗面所の床がたわんで抜けそう。トイレは洗面所程ではないがたわむ。	1件
洗面台と洗濯パンの位置が良くなく、洗面台が使えない。	1件
洗面台壊れ、水が止まらない時がある。	1件
洗面台穴	1件
全てにおいてバリアフリーでない所	1件
築年数が高い為、設備が古い。全体的に経年劣化している。	1件
低い、狭い、古い	1件
冬はかなり寒い	1件
入居した時のままで古くなってしまった。	1件
配管がサビて、折れる	1件
配管の塗装	1件
配管の塗料がはがれている。	1件
壁、天井の汚れ	1件
便座がこわれている。シャワートイレ希望。	1件
老朽化	1件
記入なし	9件
総計	49件

「3. 台所」を改修してほしい理由

お湯が出ない	1件
お湯が出なくて、台所が低すぎる。	1件
キッチン下の扉がめくれてきている。	1件
サビ等	1件
ドアがこわれている。早く修繕してほしい。	1件
悪いから	1件
換気が悪い。	1件
換気扇	1件
換気扇がボロボロ	1件
換気扇も古く、こちらもカビが発生しやすい。	1件
古い	1件
古くなっている	1件
広い場所がほしい	1件
使いにくい	1件
使い勝手が悪い	1件
自費で改修しました。玄関の戸が傾いてきました。それを改修してほしいと願います。	1件
修繕自分でやった	1件
床、底が抜けそう	1件
床がぶかぶかときしむ	1件
床がベコベコ	1件
床が古くなったので音がる。	1件
床が腐ってる	1件
床の修繕	1件
床の表面がはがれてる所がある。	1件
水回りが悪い事。流し台がめくれて傷んでいる。	1件

水回りの床の弱り。	1件
台所の板がふかふか	1件
低い、古い	1件
低い→腰痛	1件
入居した時のままで古くなってしまった。	1件
敷居	1件
壁が剥がれている。押し入れやコンロ台の配置が悪い。	1件
流し台、シンク劣化	1件
流し台が古くなっている。天井が汚い	1件
流し台の隙間から、アリや虫が出てくる。蛇口を変えてほしい。	1件
流し台の扉の表面のめくれ。蝶番のずれ。	1件
劣化、傷み	1件
老朽化	1件
記入なし	10件
総計	48件

#### 「4. 階段・廊下」を改修してほしい理由

ギシギシうるさい	1件
ギシギシと音がする	1件
ギシギシ音がする	1件
ササクレがある。早く修繕してほしい。	1件
悪いから	1件
階段が急で危ない	1件
階段に手すり、滑り止めがない	1件
階段に手すりない。	1件
階段に虫が多いため、LEDにしてほしい	1件
階段の勾配が急である。	1件
階段の高さがあるため、昇り下りが大変。	1件
急で危険	1件
狭くて急	1件
古くなっている	1件
自費で改修しました。玄関の戸が傾いてきました。それを改修してほしいと願います。	1件
手すりを付けてほしい	1件
修繕自分でやった	1件
床がベコベコ	1件
床がへこむ	1件
床が腐ってる	1件
全てにおいてバリアフリーでない所	1件
冬はかなり寒い	1件
廊下が色褪せて表面がガサガサ	1件
廊下の床の音がする	1件
廊下の板が変形している	1件
廊下の表面が削れたように、色むらとザラつき。	1件
記入なし	8件
総計	34件

「 5. 居間 」を改修してほしい理由

隙間風、家の建付けが悪い。天井の砂が落ちる。	1件
古くなっている	1件
自費で改修しました。玄関の戸が傾いてきました。それを改修してほしいと願います。	1件
修繕自分でやった	1件
床がきしみ、音がする。	1件
床がブカブカする	1件
床が古くなり、沈む場所がある	1件
畳がぼろぼろ。早く修繕してほしい。	1件
台所と居間が各部屋で独立していて、使いづらい。天井が手跡だらけ(建てた時についたようです)	1件
天井に隙間	1件
壁、天井の汚れ	1件
壁がめくれ、窓ガラスの戸がきちんと閉まらない。	1件
壁が黄ばんでいる。塗り替えてほしい。	1件
記入なし	6件
総計	19件

「 6. 和室 」を改修してほしい理由

ふすま	1件
ふすまがボロボロ	1件
ふすまの閉まりが悪い	1件
押し入れの結露	1件
押し入れや、窓の配置が悪く、家具が置けない。	1件
古い	1件
古くなっている	1件
子供の部屋が和室のため、フローリングにしたい。	1件
自費で改修しました。玄関の戸が傾いてきました。それを改修してほしいと願います。	1件
修繕自分でやった	1件
床がベコベコするため	1件
床がへこむ	1件
床が揺れる	1件
床の一部分が一部沈む	1件
畳がボロボロ。ふすまが開閉がかたい。	1件
畳が弱い。	1件
畳の傷み(カビ)	1件
天井が暗い	1件
天井に隙間	1件
壁	1件
記入なし	2件
総計	22件

「7. 雨戸・網戸」を改修してほしい理由

2階網戸	1件
ガタつくから	1件
ゴムなどがパキパキひびが入っている。	1件
コロが悪い	1件
ないので危ない	1件
ボロボロ	1件
雨戸、網戸両方古く、ガタつきがある。	1件
雨戸がきしんで、開閉がづらい	1件
雨戸のサンに水が溜まる。網戸がスムーズに開かない。	1件
雨戸の劣化	1件
雨戸の枠から浮いていて、開閉しづらい。	1件
雨戸閉めても戻る	1件
壊れている。修理を依頼したが、やってくれなかった。	1件
開け閉めが悪い	1件
隙間	1件
玄関ドアが古くて、滑りが悪くガタつく。	1件
玄関扉が古くなって、色褪せて滑りも悪い。	1件
古い	1件
古いから取り替えてほしい。	1件
古いので開ける時、音が出ます。	1件
古くて使いづらい	1件
古くなって、傷んでいる	1件
古くなっている	1件
戸箱をつけてほしい。(台風の時、戸が飛ぶ)	1件
自費で改修しました。玄関の戸が傾いてきました。それを改修してほしいと願います。	1件
台風が来た時困る。北側の網戸がないので開けられない。	1件
台風など物が飛んでくる。ガラス割れる事も。	1件
破れ	1件
網戸がすぐにはずれる(スライドさせる時)	1件
網戸がちゃんと開かない	1件
網戸がない	1件
網戸がびりびり	1件
網戸がボロボロ	1件
網戸がやぶれてる。	1件
網戸が古くなり、破れている所がある	1件
網戸が重い、開閉が非常に悪い	1件
網戸が破けている。	1件
網戸が破れてる	1件
網戸破れている。	1件
浴室に網戸が必要。窓を二重にしてほしい。	1件
裏の雨戸がない事や、カギが壊れやすい。	1件
力があるので網戸は何度も修繕している。	1件
老化して、破れている。	1件
記入なし	9件
総計	52件

#### 4. 今後の居住継続の意向についてお伺いします。

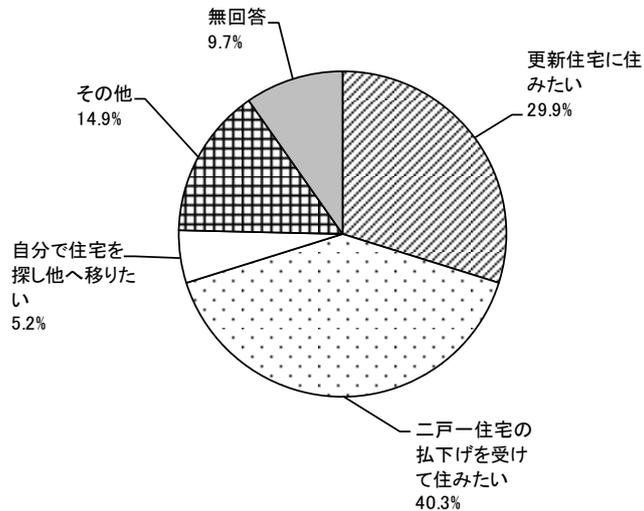
質問4-1以降の質問については、将来、更新住宅への建て替えや、改良住宅の払下げ（売却）が行われるとした場合の、あなたの考えを教えてください。

##### 質問4-1

将来、改良住宅がなくなり、すべて建て替えによる更新住宅（一般的な公営住宅と同様の家賃制度の中層住宅）になるとしたら、どのようにしたいですか？

選択肢	件数	比率
1. 更新住宅に住みたい	40	29.9%
2. 二戸一住宅の払下げを受けて住みたい	54	40.3%
3. 自分で住宅を探し他へ移りたい	7	5.2%
4. その他	20	14.9%
無回答	13	9.7%
計	134	100.0%

複数回答による集計除外1人



##### 【4. その他の内容】

そのままがいい	1人	私一存では決められません。娘の意見が必要です。	1人
家賃が払えない	1人	70才独り身の為、このまま住み続けたい	1人
家賃次第	1人	慣れ親しんだ二戸一の住宅に住みたい	1人
全く考えられない	1人	条件次第だが、今のままで良い	1人
二戸一がいい	1人	分からない	1人
二戸一に住みたい	1人	記入なし	2人
今のままでいい	2人	総計	20人
今のよ	1人		
今の所で住みたい	1人		
今の段階ではわからない	1人		
急な話なのでわからない	1人		
建て替え決定時に考える	1人		

「更新住宅に住みたい」とお答えの方への質問です。

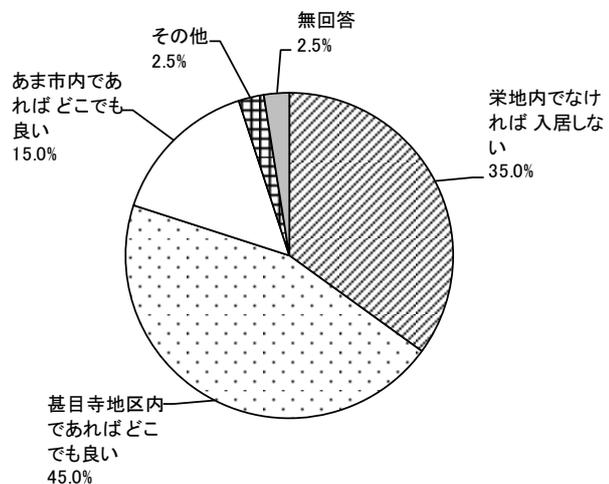
「更新住宅に住みたい」と回答 40人

##### 質問4-2（質問4-1で、1番に○を付けた方）

更新住宅が栄地内でない場所に建設されても入居を希望しますか。

希望する番号に○を付けてください。

選択肢	件数	比率
1. 栄地内でなければ入居しない	14	35.0%
2. 甚目寺地区内であればどこでも良い	18	45.0%
3. あま市内であればどこでも良い	6	15.0%
4. その他	1	2.5%
無回答	1	2.5%
計	40	100.0%



##### 【4. その他の内容】

現在地と同じくらいか、それよりも駅に近い地区を希望。	1人
----------------------------	----

「二戸一住宅の払下げを受けて住みたい」とお答えの方への質問です。

「二戸一住宅の払下げを受けて住みたい」と回答 54人

**質問 4-3 (質問 4-1 で、2 番に○を付けた方)**

払下げの条件として、何が重要だと考えますか。

該当する番号すべてに○を付けてください。《複数回答可》

選択肢	件数	0%	10%	20%	30%	40%	50%	60%
1. 払下げ価格	23						42.6%	
2. 分割支払い金額	28						51.9%	
3. 市が一部リフォームした上での払下げ	23						42.6%	
4. その他	0	0.0%						
無回答	9			16.7%				
計	83							

「払下げ価格」とお答えの方への質問です。

「払下げ価格」と回答 23人

**質問 4-4 (質問 4-3 で、1 番に○を付けた方)**

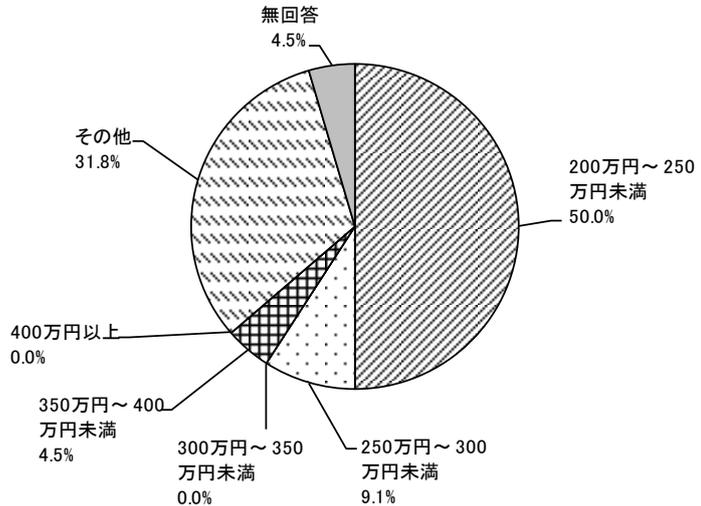
払下げの価格がいくらまでなら、払下げを受けたいと考えますか。

該当する番号に○を付けてください。

なお、不動産鑑定評価によるため、払下げ価格は現時点では決まっていません。

選択肢	件数	比率
1. 200万円～250万円未満	11	50.0%
2. 250万円～300万円未満	2	9.1%
3. 300万円～350万円未満	0	0.0%
4. 350万円～400万円未満	1	4.5%
5. 400万円以上	0	0.0%
6. その他	7	31.8%
無回答	1	4.5%
計	22	100.0%

複数回答による集計除外1人



**【6. その他 の内容】**

50万円	1人
100万円	2人
200万円未満	1人
できるだけ安価で	1人
相談	1人
記入なし	1人
総計	7人

「分割支払い金額」とお答えの方への質問です。

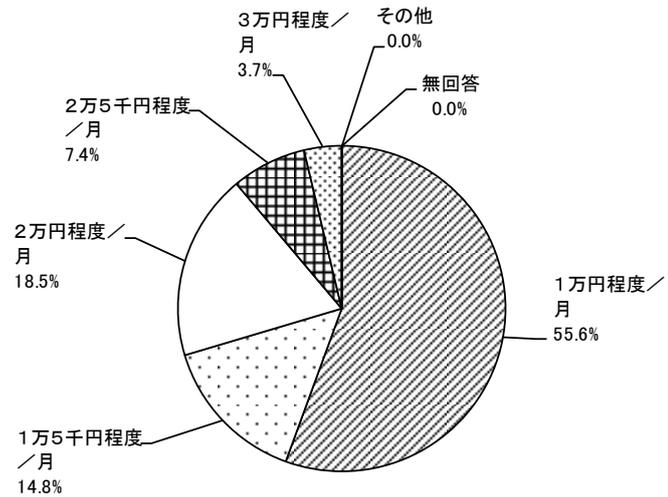
「分割支払い金額」と回答 28人

**質問 4-5 (質問 4-3 で、2 番に○を付けた方)**

分割で支払いをする場合、月々の支払い価格がいくらまでなら、払下げを受けたいと考えますか。  
該当する番号に○を付けてください。

選択肢	件数	比率
1. 1万円程度/月	15	55.6%
2. 1万5千円程度/月	4	14.8%
3. 2万円程度/月	5	18.5%
4. 2万5千円程度/月	2	7.4%
5. 3万円程度/月	1	3.7%
6. その他	0	0.0%
無回答	0	0.0%
計	27	100.0%

複数回答による集計除外1人



「市が一部リフォームした上での払下げ」とお答えの方への質問です。

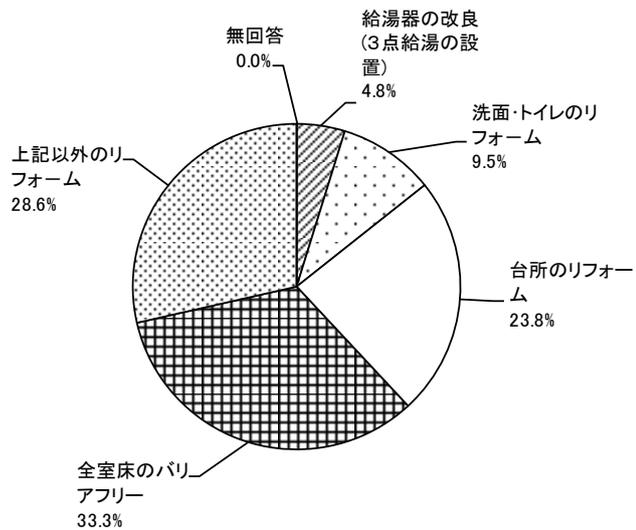
「市が一部リフォームした上での払下げ」と回答 23人

**質問 4-6 (質問 4-3 で、3 番に○を付けた方)**

市が一部リフォームした上での払下げについて、希望するリフォーム内容は何ですか。  
該当する番号に○を付けてください。※1点のみ

選択肢	件数	比率
1. 給湯器の改良(3点給湯の設置)	1	4.8%
2. 洗面・トイレのリフォーム	2	9.5%
3. 台所のリフォーム	5	23.8%
4. 全室床のバリアフリー	7	33.3%
5. 上記以外のリフォーム	6	28.6%
無回答	0	0.0%
計	21	100.0%

複数回答による集計除外2人



**【5. 上記以外のリフォームの内容】**

ユニットバス設置	1人
居間と台所の壁を取って、LDKにしてほしい。	1人
玄関、庭	1人
玄関の傾き、浄化槽合併化。	1人
浄化槽が古い為、変えてほしい。	1人
天、床のリフォーム	1人
総計	6人

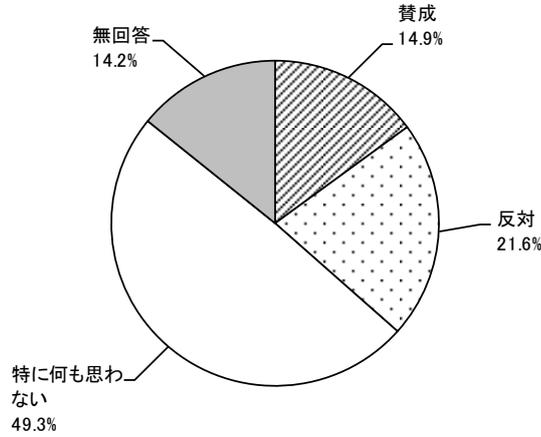
**質問 4-7**

将来、更新住宅への建て替え、譲渡が進んだ場合、地元以外の方々の入居が進むと考えられます。地元以外の方々の入居に対する考えを教えてください。

該当する番号に○を付けてください。

選択肢	件数	比率
1. 賛成	20	14.9%
2. 反対	29	21.6%
3. 特に何も思わない	66	49.3%
無回答	19	14.2%
計	134	100.0%

複数回答による集計除外1人



**「1. 賛成」の理由**

より多くの方が条件の良い所に住める事が良い。	1件
環境が変わってるのは良いこと	1件
若い夫婦を入れる。	1件
収入が少なく、高額な家賃を払えませんが、その時の条件に合わせます。	1件
新しい人が入ってくる方が、良いと思う(いろいろな意味で)	1件
地域限定では需要に限られるため。	1件
地区内、地区外関係なく入居されたほうが、差別的な意識はなくなるのではないのでしょうか。	1件
地元以外の方が見えても、本人の身元がきちんとわかっている人であればいい事だと思います。	1件
地元以外の方が住まれてもいいのではないかと考えています。	1件
地元以外の方々が入居されれば、若い年代人が増えると思うため。	1件
同和地区外との隔たりがなくなる。	1件
年寄りかいないため、交流がない。新しい人がほしい。	1件
必ず地元に住むことが大切です。入居は地元以外が良い。時代遅れです！	1件
平等性を重視と考えます！困っている人が多くいるから！	1件
記入なし	6件
総計	20件

**「2. 反対」の理由**

お金がない。市が払って下さい。	1件
そんな金がない	1件
よそ者はイヤだ	1件
現状も地元以外の方が入居しているにもかかわらず、それを見て見ぬふりしている事が問題であると考えます。わざわざ地元以外の方を入れるのであれば、更新住宅は不用です。	1件
今でいい	1件
治安が悪い	1件
治安が乱れる	1件
住み慣れた所がいいから	1件
出来れば地元の方が住んでほしい。	1件
知っている人が多い	1件
知らない人がいっぱい来ることに、抵抗がある。	1件
地元の人に入居してもらいたい。	1件
地元の人以外は受け入れない。	1件
同じ地区の人ならわかりあえる面があるけど、地元以外の人だと、部落の事悪く思う人がいると思います。	1件
防犯上の不安	1件
理由は言いにくい問題である。	1件
なし	1件
記入なし	12件
総計	29件

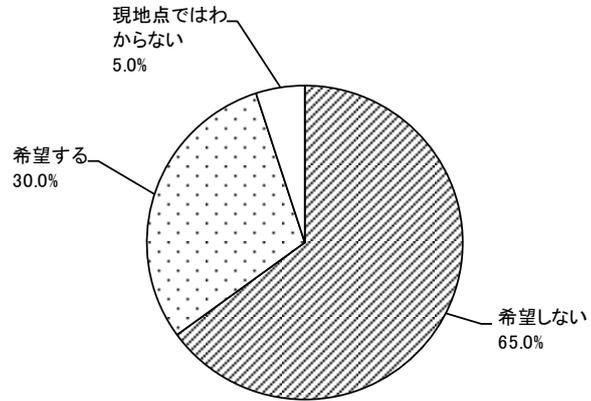
**5. 中層住宅3階以上にお住まいの高齢者(65歳以上)の方に、お伺います。**

質問2-1で「中層住宅」と回答し質問5-1に回答 20人

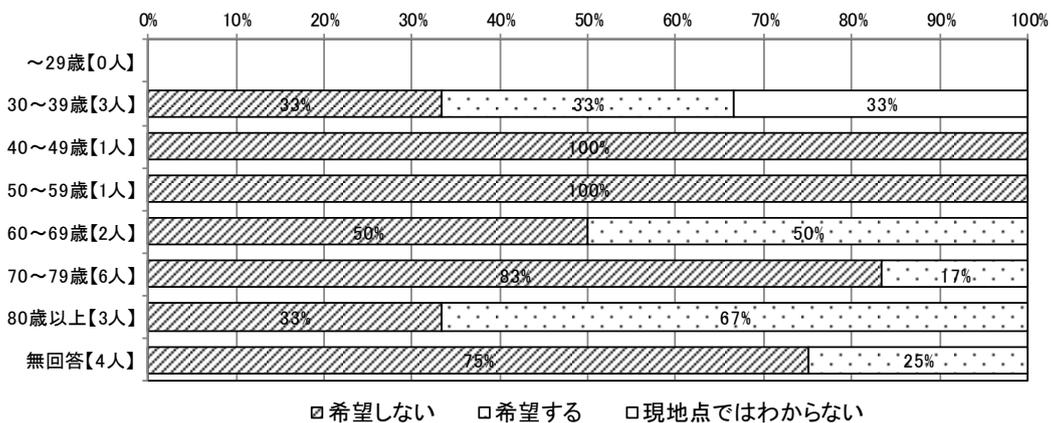
**質問 5-1**

中層住宅から二戸一への住み替えができるとしたら、住み替え（引越し）を希望しますか。  
該当する番号に○を付けてください。

選択肢	件数	比率
1. 希望しない	13	65.0%
2. 希望する	6	30.0%
3. 現地点ではわからない	1	5.0%
計	20	100.0%
無回答	11	



**【世帯主の年齢別】**



「希望しない」とお答えの方への質問です。

「希望しない」と回答 13人

**質問 5-2（質問 5-1 で、1 番に○を付けた方）**

二戸一への住み替えを希望しない理由を教えてください。

該当する番号すべてに○を付けてください。《複数回答可》

選択肢	件数	比率
1. 引越し作業が大変だから	7	53.8%
2. 不便と思わないから	3	23.1%
3. 近くに親類がいるから	2	15.4%
4. 引越し費用がかかるから	8	61.5%
5. 住み慣れたところだから	3	23.1%
6. その他	2	15.4%
無回答	0	0.0%
計	25	

6. その他、お住まいに関することについてお伺いします。

質問 6-1

現在の改良住宅に対するご意見等がございましたら、ご記入ください。

回答数 55人

項 目		件数		
1. 中層住宅	(1) 改良住宅の住環境	(1)-1 浴室	0	
		(1)-2 洗面・トイレ	1	
		(1)-3 台所	1	
		(1)-4 階段・廊下	0	
		(1)-5 居間	0	
		(1)-6 和室	0	
		(1)-7 雨戸・網戸	0	
		(1)-8 その他	8	
	(2) 今後の居住継続の意向	1		
	(3) 中層住宅から二戸一への住み替え意向	0		
	(4) その他	7		
	2. 二戸一住宅 (2階建て)	(1) 改良住宅の住環境	(1)-1 浴室	2
			(1)-2 洗面・トイレ	2
(1)-3 台所			1	
(1)-4 階段・廊下			0	
(1)-5 居間			0	
(1)-6 和室			1	
(1)-7 雨戸・網戸			1	
(1)-8 その他			17	
(2) 今後の居住継続の意向		8		
(3) 中層住宅から二戸一への住み替え意向		0		
(4) その他		14		
3. 平屋建て住宅		(1) 改良住宅の住環境	(1)-1 浴室	0
			(1)-2 洗面・トイレ	0
	(1)-3 台所		1	
	(1)-4 階段・廊下		1	
	(1)-5 居間		0	
	(1)-6 和室		0	
	(1)-7 雨戸・網戸		0	
	(1)-8 その他		0	
	(2) 今後の居住継続の意向	0		
	(3) 中層住宅から二戸一への住み替え意向	0		
	(4) その他	3		
	4. 店舗付住宅	(1) 改良住宅の住環境	(1)-1 浴室	0
			(1)-2 洗面・トイレ	0
(1)-3 台所			0	
(1)-4 階段・廊下			0	
(1)-5 居間			0	
(1)-6 和室			0	
(1)-7 雨戸・網戸			0	
(1)-8 その他			0	
(2) 今後の居住継続の意向		0		
(3) 中層住宅から二戸一への住み替え意向		0		
(4) その他		1		
5. 住宅種類に無回答		(1) 改良住宅の住環境	(1)-1 浴室	0
			(1)-2 洗面・トイレ	0
	(1)-3 台所		0	
	(1)-4 階段・廊下		0	
	(1)-5 居間		0	
	(1)-6 和室		0	
	(1)-7 雨戸・網戸		0	
	(1)-8 その他		0	
	(2) 今後の居住継続の意向	0		
	(3) 中層住宅から二戸一への住み替え意向	0		
	(4) その他	1		
	計		71	複数回答

## (1) 改良住宅の住環境

### (1)-1 浴室

#### ◆二戸一住宅（2階建て）

(1)-1 浴室	居住年数
お風呂場は冬はとても寒く冷たいです。広いスペースなのに作りが古いので、掃除等も大変。天井や壁にはカビが。あまり入浴したくないなと思っています。	6～10年
足腰が悪いから、風呂が大きくなると入るのに苦労する。	6～10年

### (1)-2 洗面・トイレ

#### ◆中層住宅

(1)-2 洗面・トイレ	居住年数
トイレの修繕	21年以上

#### ◆二戸一住宅（2階建て）

(1)-2 洗面・トイレ	居住年数
洗面台も非常に使いにくい。	6～10年
トイレに電源がほしいです。	21年以上

### (1)-3 台所

#### ◆中層住宅

(1)-3 台所	居住年数
換気扇の修繕	21年以上

#### ◆二戸一住宅（2階建て）

(1)-3 台所	居住年数
台所浮いて音も出ます。	無回答

#### ◆平屋建て住宅

(1)-3 台所	居住年数
換気扇の音がうるさい。	11～20年

### (1)-4 階段・廊下

#### ◆平屋建て住宅

(1)-4 階段・廊下	居住年数
フローリングが浮いてガタガタ。	11～20年

### (1)-5 居間

意見なし

(1)-6 和室

◆二戸一住宅 (2階建て)

(1)-6 和室	居住年数
現在の改良住宅に対する意見としましては、家内全体的に湿気がかなり多く、こまめに換気をするものの、すぐにカビが発生してしまうのが悩みです。押し入れ、仏間ともにあまりの湿気の多さにカベ板、床板がカビだらけになり、貼り換えもしてもらった事がありますが、体に害を及ぼす事を考えると、ぜひ改善して欲しいです。	6～10年

(1)-7 雨戸・網戸

◆二戸一住宅 (2階建て)

(1)-7 雨戸・網戸	居住年数
網戸、扉から風が入って来ます。修繕をよろしく。	無回答

(1)-8 その他

◆中層住宅

(1)-8 その他	居住年数
玄関扉は鉄ではなく、アルミにしてほしい。	11～20年
中層住宅の玄関ドア、ペンキの剥がれがひどい！	11～20年
とにかく中層住宅の方々が階段。4Fが大変です。特に高齢者。	21年以上
悪いところを直してほしい。	21年以上
玄関の音がうるさい。 上からの音が下に響く。	21年以上
冬は結露がひどいので、改修してほしい。	21年以上
年取って上の階まではきつい。 バリアフリーがいい。	21年以上
とにかく古い。4Fは大変。高齢化で足が悪い。	21年以上

◆二戸一住宅 (2階建て)

(1)-8 その他	居住年数
庭の植木は柵に変えられないのでしょうか。虫がたくさん(特にハチ、ハチの巣問題)ですし、剪定も大変。上げればキリがないです。改良住宅なので贅沢は言えませんが、やっぱり不満などは出てきます。	6～10年
高齢化が進む中、バリアフリーが進まない。	11～20年
ベランダの雨漏りが3回もあった(一年も経たないのに)。 水回りの漏れが多い。 一年ぐらいでシロアリ出た(住宅入居してから)。 土台に水漏れ跡、ヒビ割れあり。	21年以上
下水道の早期整備を願います。	21年以上
玄関(外・内)はもとより、室内のバリアフリーを行ってほしい。室内に関しては、(台所、床、和室、居間など)自費で老朽箇所を直して生活しているが、バリアフリーまでには至っていない。自費で出来る範囲に限られる。	21年以上
玄関が高く、高齢者には不便。	21年以上
玄関のドアが新しくなっている所がありますが、新しくする基準は何ですか。あまり壊れていないようでも、新しくなっているみたいで、不公平な改良ではよくないと思います。工事をするなら、みな古いのは同じなので、全部を直して欲しいです。同じ条件で住んでいるのだから、平等にして欲しい。納得できません。	21年以上
玄関は狭く、夏は暑く、冬は寒い。文句を言ったらきりがありません。今の状態でも良いと思います。	21年以上

(1)-8 その他	居住年数
玄関は直してほしい。古くて使い勝手が悪い。	21年以上
現在全体に古くなっているの、希望は多いけど、玄関のドアが目立つので直してほしい。新しくされている所もたくさん見ますが、どの判断で新しくしてもらうのか。古いのはみな同じだから、直して欲しい。得をする人がいて、不利を破る人がいるのは不公平だと思う。	21年以上
今のままでは市の財政に負担が大きく掛かってしまうため、払い下げなど色々な面で考える必要があると思います。払い下げに関しては、リフォームするより少しでも価格を安くしていただきたいです。リフォームはオプションとして希望者のみで良いと考えます。	21年以上
修繕してほしいところを直してほしい。それだけ。	21年以上
浄化槽が匂うようになった。 激しい雨が降ると、水の流れが悪くなって、ゴミが溜まる(家の横)L型の家は段差が多いので、つまづきが多いし、入口が狭い。	21年以上
電話回線等や、テレビのアンテナケーブル等の回線等が腐食等で悪いです。	21年以上
払下げになるのなら、下水に切り替えてからにしてほしい。	21年以上
夏は暑く、冬は寒い。	21年以上
私は二戸一に住んでいますが、玄関扉はガタガタ。	無回答

## (2) 今後の居住継続の意向

### ◆中層住宅

(2) 今後の居住継続の意向	居住年数
現在、中層住宅の2階に住んでいますが、高齢者の為、1階に移りたい。高齢者になったら下の階への移動があると良い。	6～10年

### ◆二戸一住宅(2階建て)

(2) 今後の居住継続の意向	居住年数
払下げ価格を希望しますが、悪い所を全部直してからお願いしたいです。	6～10年
できれば今のままで、過ごさせてほしいです。	11～20年
70才、独り身の為お金もなく、払下げをしてもすぐ死んでいく身の為、この改良住宅、二戸一でずっと住み続けたい。	21年以上
できれば直せる所を直してもらって、今までの家賃支払いで収まれば一番いいと思います。	21年以上
現在のまま住みたい	21年以上
住めば都と言いますが、永らく住んでいる所なので、特に不便とは思わないが、高齢なので余り引っ越し等はしたくない。	21年以上
払下げを希望します。自由に直したい。なるべく早くお願いします。	21年以上
高齢で余命何年も生きられないので、このままでいい。	21年以上

## (3) 中層住宅から二戸一への住み替え意向

意見なし

(4) その他

◆中層住宅

(4) その他	居住年数
「問5」の中層から二戸一へ住み替えが出来る条件のある事は差別があるため、全員が平等でなければいけないと考えます。 今の家があるため、ここに長く住もうと計画的に進めているにも関わらず、いきなりこのようなアンケートを回答されるのはいかがなものですか。 アンケートに協力してほしいのであれば、まずは説明会等を実施して、全員が話しを聞いてから配布してくるのが正しい順番だと思います。回答をする側にも説明がなければ、どのような想いでアンケートに回答したらいいかもわかりづらく、困ります。 アンケートにも期限が書かれているが、これからの生活を考えていくうえで、こんな短い期限で色々な事を考えるというのは、一生を左右する事なので、厳しいと思います。 とにかく、説明会を実施して、全員に説明する場を設けるようにしてもらいたいです。	6～10年
夜が幽霊屋敷	11～20年
野良猫へのエサやりをやめさせてほしい。	11～20年
このアンケートは読みましたけど、私共は市に譲渡する気もないし、市側の勝手のいい事には興味ない。質問に答える気はない。	21年以上
二戸一や中層に空きがあるなら、世帯分離している所や、年齢を考えて何とかしてほしい。(特定の人が名前を変えて、いくつも所有しているのはおかしい)	21年以上
二戸一住宅の予定払下げ価格に対し、更新住宅の賃料が高過ぎると思われる。中層住宅から二戸一への住み替え希望者が多数出ると予想される為、今回の案件でデメリットしかない。中層住宅の居住者用に新たな“二戸一住宅”を建てるか、“現二戸一”の徹底した確保及び、“他人”への不正な売買の防止に努めて欲しい。	21年以上
防犯設備(セキュリティー)が最低限されてる所に住みたい。スーパーや病院など近くにある場所が良い。(離れ過ぎは嫌です)2F以上が良い!!(1Fは嫌です)	21年以上

◆二戸一住宅(2階建て)

(4) その他	居住年数
突然の改良住宅の将来的な可能性についての説明に、少々戸惑っているのと、将来的に色々な不安でいっぱいになっていますが…。	6～10年
ここにきて修繕費が上がるので、払下げ?この事業やる時からわかることではないですか?もう少し対策してはどうかと思います。	11～20年
・駐車場を潰して、勝手にベンチを撤去して駐車場にしているなど。環境がとても悪い。 ・共有の柵を勝手に取り、ブロック塀を設置して、後から設置したと言われた。	21年以上
以前は生活保護を受けていたが、現在、自分の貯金を切り崩して生活。病あり、働けない。収入なし。そんな状況で家賃は払えない。	21年以上
改良住宅はまた差別されている。	21年以上
区画整理の時、土地を売却した。その時に数年後に甚目寺が居住者に払下げの約束をした。祖父からその様に聞いておりますか?	21年以上
更新住宅の家賃制度について ①支払いが困難な世帯に対して、減免制度は有るのか? ②学識経験者等の人選について、部落差別によって、この事業がなされた事を、深く精通された方を人選して頂くように。 ③現在でも家賃の滞納者がいるのに、収入に応じた家賃体系で支払いが出来るか疑問。その対策? ④将来的には、改良住宅の建て替えとなっていますが、何年をめどに建て替えるのか?目安を教えてください。	21年以上
更新住宅や、払下げで月々の支払い金額が高くなるのも生活に負担があり、現状の支払い金額で行ってほしい。(今後、収入もあがることも見込めない為)	21年以上
今のよう同じ建物(二戸一)を造るのはやめてほしい。	21年以上

(4) その他	居住年数
今現在、修理など役員さんや、ろうるさい人などが優先してもらい、やってもらっているみたいですが、もう少し平等にしてもらいたいと思います。同じ事でふれあい人権センターに相談に行っても、すぐに修理してもらえる家、断られる家、おかしいと思います。改良住宅に関する人達、全て入れ替えをしてほしいです。 今後、更新住宅にするにしても、払下げにするにしても、又、不公平な結果になるのは決まっています。お願いいたします。	21年以上
今現在空き家になっている所が多く、草やゴミ、野良猫など放置されたことにより、放火や野良猫が増加する心配がある為、入居を希望する人に、早く入居してほしい。 更新住宅の家賃について 収入年額が100万円未満で、家賃が¥38,000程度となると、生活が大変苦しいと思います。せめて、¥15,000～¥20,000までであれば、生活も何とか苦しいながらも出来ると思います。	21年以上
今更40年落ちの中古車をどうぞと言われても。お荷物は分かりますが、それはどうかと思います。あま市は都合よすぎるのでは??	21年以上
二戸一住宅に入居していた人達は、自分の土地や住宅を売却して入居した人達が多い。売却した金額では、他の土地を求めることが出来ず、悔しいと思った。これ等の人々を優先して売却してほしい。	21年以上
払下げの場合、一律に金額が一緒だとしたらおかしい。同じ二戸一でも(家の大きさも土地の広さも違う)払下げ後、建て替えたくても物置が隣や前の家と一緒にしているので、できない。その事も考えてほしい。 数十年前の入居時、更新住宅や払下げの説明は一切なかった。今になってこの説明では、納得できない事も多い。とにかく、家の広さ、土地の広さは必ず確認して下さい。	21年以上

◆平屋建て住宅

(4) その他	居住年数
あま市は住民の事も、もっと考えて下さい。お金がかかるのはわかります。だからといって払下げはあまりに、あま市は自分勝手。貧乏人のことを、もっと考えて下さい。	11～20年
市は自分達の事ばかり考えて書いてあります。30年以上経ってそんな金どこにある。買い取りだめ。住んでいる人にあげる。そうすれば修繕自分持ち。納得して住める！貧乏いじめするな。こんなこと書きたくなかったけど。	11～20年
私は老人です。引っ越しとか、払下げなど今更。静かに暮らしたいです。絶対反対です。	21年以上

◆店舗付住宅

(4) その他	居住年数
こんな話しが来るとは思わず、家の中修理等、市が直してくれない所は実費で直しました。そのお金がもったいないので、困ります。何年先の為の事なのか、詳しく教えて下さい。	21年以上

◆無回答

(4) その他	居住年数
このアンケートは読みましたけど、私共は市に譲渡する気もないし、市側の勝手のいいことは興味ない。質問に答える気はない。	無回答

## 参考資料2. ライフサイクルコストの算出

モデル住棟別LCCの算定

：入力欄

### ■住棟諸元

団地名	平割第1住宅
住棟番号	1
戸数	12
構造	中耐階段室型
建設年度	S56
建設年代	S60
モデル住棟	S60中耐階段室型
経過年数	39

評価時点(和暦)	H32
----------	-----

### ■改善項目

項目	費用	改善実施時点の経過年数
全面的改善		
屋上防水	146,190 円/戸	22 年
床防水	112,500 円/戸	22 年
外壁塗装等	255,493 円/戸	22 年
鉄部塗装等		
建具(玄関ドア、MB扉)	127,400 円/戸	40 年
建具(アルミサッシ)		
バルコニー手摺		
金物類		
給水管、給湯管		
貯水槽		
給水ポンプ		
排水設備		
ガス設備		
給湯器		
共用灯		
電力幹線・盤類		
避雷設備		
電話設備		
テレビ共聴設備		
連結送水管		
自火報設備		
EV保守		
EV更新		
流し台		
浴室ユニット		
レンジフード		
24h換気		
経常修繕		
計	641,583 円/戸	—

### ■修繕項目

項目	改善項目と重複する修繕項目	修繕実施時点の経過年数
全面的改善		
屋上防水	1	22 年
床防水	1	22 年
外壁塗装等	1	22 年
鉄部塗装等		
建具(玄関ドア、MB扉)	1	40 年
建具(アルミサッシ)		
バルコニー手摺		
金物類		
給水管、給湯管		
貯水槽		
給水ポンプ		
排水設備		
ガス設備		
給湯器		
共用灯		
電力幹線・盤類		
避雷設備		
電話設備		
テレビ共聴設備		
連結送水管		
自火報設備		
EV保守		
EV更新		
流し台		
浴室ユニット		
レンジフード		
24h換気		
経常修繕		
計	4	—

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

■計画前モデル

	項目	費用等	備考
①	評価期間(改善非実施)A	50年	長寿命化型改善事業を実施しない場合に想定される管理期間
②-1	修繕費A1(現時点まで)	5,909,898円	現時点までの各年の修繕費を累積した費用
②-2	修繕費A2(現時点から評価期間Aまで) (現在価値化)	1,357,653円	現時点+1年から①評価期間(改善非実施)Aまでの各年の修繕費を現在価値化し累積した費用
②	修繕費A	7,267,551円	②-1と②-2の合計
③	建設費(推定再建築費)	9,024,000円	建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額
④-1	除却費	1,000,000円	現時点における除却費
④-2	除却費の現在価値化係数	0.650	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)	649,581円	①評価期間(改善非実施)A末における除却費
⑤	計画前LCC ((②+③+④)÷①)	338,823円/戸・年	—

■計画後モデル

	項目	費用等	備考
⑥	評価期間(改善実施)B	70年	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業(LCC算定対象)及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業(LCC算定対象)を実施する場合に想定される管理期間(目標管理期間)
⑦-1	修繕費B2(現時点から評価期間Bまで) (現在価値化)	2,586,157円	現時点+1年から⑥評価期間(改善実施)Bまでの各年の修繕費を現在価値化し累積した費用
⑦-2	長寿命化型改善のうち計画修繕費相当分 (現在価値化)	137,963円	計画後に実施する長寿命化型改善のうち計画修繕相当分
⑦	累積修繕費B ((⑦-1+⑦-2))	8,358,092円	⑦-1と⑦-2の合計から、⑦-2を減じた額
⑧-1	長寿命化型改善費	641,583円	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業費及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業費の総額、当該改善を複数回行う場合はそれらの合計費用
⑧	長寿命化型改善費(現在価値化)	122,500円	⑧-1長寿命化型縮減費を項目別の実施時点の経過年数に応じて現在価値化し、累積した費用
⑨	建設費(推定再建築費)	9,024,000円	建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額
⑩-1	除却費	1,000,000円	現時点における除却費
⑩-2	除却費の現在価値化係数	0.296	⑥評価期間(改善実施)B末における現在価値化係数
⑩	除却費B(現在価値化)	296,460円	⑥評価期間(改善実施)B末における除却費
⑪	計画後LCC ((⑦+⑧+⑨+⑩)÷⑥)	254,301円/戸・年	—

■LCC縮減効果

	項目	費用等	備考
⑫	年平均縮減額 ((⑤)-⑪)	84,522円/戸・年	—
⑬	住棟当たりの年平均縮減額(⑫×戸数)	1,014,263円/棟・年	年平均縮減額がプラスであれば、LCC縮減効果があると判断

モデル住棟別LCCの算定

：入力欄

■住棟諸元

団地名	平割第1住宅
住棟番号	2
戸数	12
構造	中耐階段室型
建設年度	S56
建設年代	S60
モデル住棟	S60中耐階段室型
経過年数	39

評価時点(和暦)	H32
----------	-----

■改善項目

項目	費用	改善実施時点の経過年数
全面的改善		
屋上防水	146,190 円/戸	22 年
床防水	112,500 円/戸	22 年
外壁塗装等	255,493 円/戸	22 年
鉄部塗装等		
建具(玄関ドア、MB扉)	127,400 円/戸	40 年
建具(アルミサッシ)		
バルコニー手摺		
金物類		
給水管、給湯管		
貯水槽		
給水ポンプ		
排水設備		
ガス設備		
給湯器		
共用灯		
電力幹線・盤類		
避雷設備		
電話設備		
テレビ共聴設備		
連結送水管		
自火報設備		
EV保守		
EV更新		
流し台		
浴室ユニット		
レンジフード		
24h換気		
経常修繕		
計	641,583 円/戸	—

■修繕項目

項目	改善項目と重複する修繕項目	修繕実施時点の経過年数
全面的改善		
屋上防水	1	22 年
床防水	1	22 年
外壁塗装等	1	22 年
鉄部塗装等		
建具(玄関ドア、MB扉)	1	40 年
建具(アルミサッシ)		
バルコニー手摺		
金物類		
給水管、給湯管		
貯水槽		
給水ポンプ		
排水設備		
ガス設備		
給湯器		
共用灯		
電力幹線・盤類		
避雷設備		
電話設備		
テレビ共聴設備		
連結送水管		
自火報設備		
EV保守		
EV更新		
流し台		
浴室ユニット		
レンジフード		
24h換気		
経常修繕		
計	4	—

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

■計画前モデル

	項目	費用等	備考
①	評価期間(改善非実施)A	50年	長寿命化型改善事業を実施しない場合に想定される管理期間
②-1	修繕費A1(現時点まで)	5,909,898円	現時点までの各年の修繕費を累積した費用
②-2	修繕費A2(現時点から評価期間Aまで) (現在価値化)	1,357,653円	現時点+1年から①評価期間(改善非実施)Aまでの各年の修繕費を現在価値化し累積した費用
②	修繕費A	7,267,551円	②-1と②-2の合計
③	建設費(推定再建築費)	9,024,000円	建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額
④-1	除却費	1,000,000円	現時点における除却費
④-2	除却費の現在価値化係数	0.650	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)	649,581円	①評価期間(改善非実施)A末における除却費
⑤	計画前LCC ((②+③+④)÷①)	338,823円/戸・年	—

■計画後モデル

	項目	費用等	備考
⑥	評価期間(改善実施)B	70年	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業(LCC算定対象)及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業(LCC算定対象)を実施する場合に想定される管理期間(目標管理期間)
⑦-1	修繕費B2(現時点から評価期間Bまで) (現在価値化)	2,586,157円	現時点+1年から⑥評価期間(改善実施)Bまでの各年の修繕費を現在価値化し累積した費用
⑦-2	長寿命化型改善のうち計画修繕費相当分 (現在価値化)	137,963円	計画後に実施する長寿命化型改善のうち計画修繕相当分
⑦	累積修繕費B ((⑦-1+⑦-2))	8,358,092円	⑦-1と⑦-2の合計から、⑦-2を減じた額
⑧-1	長寿命化型改善費	641,583円	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業費及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業費の総額、当該改善を複数回行う場合はそれらの合計費用
⑧	長寿命化型改善費(現在価値化)	122,500円	⑧-1長寿命化型縮減費を項目別の実施時点の経過年数に応じて現在価値化し、累積した費用
⑨	建設費(推定再建築費)	9,024,000円	建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額
⑩-1	除却費	1,000,000円	現時点における除却費
⑩-2	除却費の現在価値化係数	0.296	⑥評価期間(改善実施)B末における現在価値化係数
⑩	除却費B(現在価値化)	296,460円	⑥評価期間(改善実施)B末における除却費
⑪	計画後LCC ((⑦+⑧+⑨+⑩)÷⑥)	254,301円/戸・年	—

■LCC縮減効果

	項目	費用等	備考
⑫	年平均縮減額 ((⑤)-⑪)	84,522円/戸・年	—
⑬	住棟当たりの年平均縮減額(⑫×戸数)	1,014,263円/棟・年	年平均縮減額がプラスであれば、LCC縮減効果があると判断

モデル住棟別LCCの算定

：入力欄

■住棟諸元

団地名	平割第2住宅
住棟番号	
戸数	24
構造	中耐階段室型
建設年度	S57
建設年代	S60
モデル住棟	S60中耐階段室型
経過年数	38

評価時点(和暦)	H32
----------	-----

■改善項目

項目	費用	改善実施時点の経過年数
全面的改善		
屋上防水	149,310 円/戸	22 年
床防水	112,500 円/戸	22 年
外壁塗装等	232,385 円/戸	22 年
鉄部塗装等		
建具(玄関ドア、MB扉)	127,400 円/戸	40 年
建具(アルミサッシ)		
バルコニー手摺		
金物類		
給水管、給湯管		
貯水槽		
給水ポンプ		
排水設備		
ガス設備		
給湯器		
共用灯		
電力幹線・盤類		
避雷設備		
電話設備		
テレビ共聴設備		
連結送水管		
自火報設備		
EV保守		
EV更新		
流し台		
浴室ユニット		
レンジフード		
24h換気		
経常修繕		
計	621,595 円/戸	—

■修繕項目

項目	改善項目と重複する修繕項目	修繕実施時点の経過年数
全面的改善		
屋上防水	1	22 年
床防水	1	22 年
外壁塗装等	1	22 年
鉄部塗装等		
建具(玄関ドア、MB扉)	1	40 年
建具(アルミサッシ)		
バルコニー手摺		
金物類		
給水管、給湯管		
貯水槽		
給水ポンプ		
排水設備		
ガス設備		
給湯器		
共用灯		
電力幹線・盤類		
避雷設備		
電話設備		
テレビ共聴設備		
連結送水管		
自火報設備		
EV保守		
EV更新		
流し台		
浴室ユニット		
レンジフード		
24h換気		
経常修繕		
計	4	—

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

■計画前モデル

	項目	費用等	備考
①	評価期間(改善非実施)A	50年	長寿命化型改善事業を実施しない場合に想定される管理期間
②-1	修繕費A1(現時点まで)	5,909,898円	現時点までの各年の修繕費を累積した費用
②-2	修繕費A2(現時点から評価期間Aまで) (現在価値化)	1,357,653円	現時点+1年から①評価期間(改善非実施)Aまでの各年の修繕費を現在価値化し累積した費用
②	修繕費A	7,267,551円	②-1と②-2の合計
③	建設費(推定再建築費)	9,024,000円	建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額
④-1	除却費	1,000,000円	現時点における除却費
④-2	除却費の現在価値化係数	0.650	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)	649,581円	①評価期間(改善非実施)A末における除却費
⑤	計画前LCC ((②+③+④)÷①)	338,823円/戸・年	—

■計画後モデル

	項目	費用等	備考
⑥	評価期間(改善実施)B	70年	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業(LCC算定対象)及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業(LCC算定対象)を実施する場合に想定される管理期間(目標管理期間)
⑦-1	修繕費B2(現時点から評価期間Bまで) (現在価値化)	2,586,157円	現時点+1年から⑥評価期間(改善実施)Bまでの各年の修繕費を現在価値化し累積した費用
⑦-2	長寿命化型改善のうち計画修繕費相当分 (現在価値化)	137,963円	計画後に実施する長寿命化型改善のうち計画修繕相当分
⑦	累積修繕費B ((⑦-1+⑦-2))	8,358,092円	⑦-1と⑦-2の合計から、⑦-2を減じた額
⑧-1	長寿命化型改善費	621,595円	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業費及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業費の総額、当該改善を複数回行う場合はそれらの合計費用
⑧	長寿命化型改善費(現在価値化)	122,500円	⑧-1長寿命化型縮減費を項目別の実施時点の経過年数に応じて現在価値化し、累積した費用
⑨	建設費(推定再建築費)	9,024,000円	建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額
⑩-1	除却費	1,000,000円	現時点における除却費
⑩-2	除却費の現在価値化係数	0.296	⑥評価期間(改善実施)B末における現在価値化係数
⑩	除却費B(現在価値化)	296,460円	⑥評価期間(改善実施)B末における除却費
⑪	計画後LCC ((⑦+⑧+⑨+⑩)÷⑥)	254,301円/戸・年	—

■LCC縮減効果

	項目	費用等	備考
⑫	年平均縮減額 ((⑤)-⑪)	84,522円/戸・年	—
⑬	住棟当たりの年平均縮減額(⑫×戸数)	2,028,525円/棟・年	年平均縮減額がプラスであれば、LCC縮減効果があると判断

モデル住棟別LCCの算定

：入力欄

■住棟諸元

団地名	梶村第1住宅
住棟番号	A
戸数	16
構造	中耐階段室型
建設年度	S59
建設年代	S60
モデル住棟	S60中耐階段室型
経過年数	36

評価時点(和暦)	H32
----------	-----

■改善項目

項目	費用	改善実施時点の経過年数
全面的改善		
屋上防水	109,643 円/戸	20 年
床防水	112,500 円/戸	20 年
外壁塗装等	255,493 円/戸	20 年
鉄部塗装等		
建具(玄関ドア、MB扉)	127,400 円/戸	39 年
建具(アルミサッシ)		
バルコニー手摺		
金物類		
給水管、給湯管		
貯水槽		
給水ポンプ		
排水設備		
ガス設備		
給湯器		
共用灯		
電力幹線・盤類		
避雷設備		
電話設備		
テレビ共聴設備		
連結送水管		
自火報設備		
EV保守		
EV更新		
流し台		
浴室ユニット		
レンジフード		
24h換気		
経常修繕		
計	605,036 円/戸	—

■修繕項目

項目	改善項目と重複する修繕項目	修繕実施時点の経過年数
全面的改善		
屋上防水	1	20 年
床防水	1	20 年
外壁塗装等	1	20 年
鉄部塗装等		
建具(玄関ドア、MB扉)	1	39 年
建具(アルミサッシ)		
バルコニー手摺		
金物類		
給水管、給湯管		
貯水槽		
給水ポンプ		
排水設備		
ガス設備		
給湯器		
共用灯		
電力幹線・盤類		
避雷設備		
電話設備		
テレビ共聴設備		
連結送水管		
自火報設備		
EV保守		
EV更新		
流し台		
浴室ユニット		
レンジフード		
24h換気		
経常修繕		
計	4	—

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

■計画前モデル

	項目	費用等	備考
①	評価期間(改善非実施)A	50年	長寿命化型改善事業を実施しない場合に想定される管理期間
②-1	修繕費A1(現時点まで)	5,909,898円	現時点までの各年の修繕費を累積した費用
②-2	修繕費A2(現時点から評価期間Aまで) (現在価値化)	1,357,653円	現時点+1年から①評価期間(改善非実施)Aまでの各年の修繕費を現在価値化し累積した費用
②	修繕費A	7,267,551円	②-1と②-2の合計
③	建設費(推定再建築費)	9,269,000円	建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額
④-1	除却費	1,000,000円	現時点における除却費
④-2	除却費の現在価値化係数	0.650	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)	649,581円	①評価期間(改善非実施)A末における除却費
⑤	計画前LCC ((②+③+④)÷①)	343,723円/戸・年	—

■計画後モデル

	項目	費用等	備考
⑥	評価期間(改善実施)B	70年	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業(LCC算定対象)及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業(LCC算定対象)を実施する場合に想定される管理期間(目標管理期間)
⑦-1	修繕費B2(現時点から評価期間Bまで) (現在価値化)	2,586,157円	現時点+1年から⑥評価期間(改善実施)Bまでの各年の修繕費を現在価値化し累積した費用
⑦-2	長寿命化型改善のうち計画修繕費相当分 (現在価値化)	0円	計画後に実施する長寿命化型改善のうち計画修繕相当分
⑦	累積修繕費B ((⑦-1+⑦-2))	8,496,055円	⑦-1と⑦-2の合計から、⑦-2を減じた額
⑧-1	長寿命化型改善費	605,036円	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業費及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業費の総額、当該改善を複数回行う場合はそれらの合計費用
⑧	長寿命化型改善費(現在価値化)	0円	⑧-1長寿命化型縮減費を項目別の実施時点の経過年数に応じて現在価値化し、累積した費用
⑨	建設費(推定再建築費)	9,269,000円	建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額
⑩-1	除却費	1,000,000円	現時点における除却費
⑩-2	除却費の現在価値化係数	0.296	⑥評価期間(改善実施)B末における現在価値化係数
⑩	除却費B(現在価値化)	296,460円	⑥評価期間(改善実施)B末における除却費
⑪	計画後LCC ((⑦+⑧+⑨+⑩)÷⑥)	258,022円/戸・年	—

■LCC縮減効果

	項目	費用等	備考
⑫	年平均縮減額 ((⑤)-⑪)	85,701円/戸・年	—
⑬	住棟当たりの年平均縮減額(⑫×戸数)	1,371,216円/棟・年	年平均縮減額がプラスであれば、LCC縮減効果があると判断

モデル住棟別LCCの算定

：入力欄

■住棟諸元

団地名	梶村第1住宅
住棟番号	B
戸数	16
構造	中耐階段室型
建設年度	S59
建設年代	S60
モデル住棟	S60中耐階段室型
経過年数	36

評価時点(和暦)	H32
----------	-----

■改善項目

項目	費用	改善実施時点の経過年数
全面的改善		
屋上防水	109,643 円/戸	20 年
床防水	112,500 円/戸	20 年
外壁塗装等	255,493 円/戸	20 年
鉄部塗装等		
建具(玄関ドア、MB扉)	127,400 円/戸	39 年
建具(アルミサッシ)		
バルコニー手摺		
金物類		
給水管、給湯管		
貯水槽		
給水ポンプ		
排水設備		
ガス設備		
給湯器		
共用灯		
電力幹線・盤類		
避雷設備		
電話設備		
テレビ共聴設備		
連結送水管		
自火報設備		
EV保守		
EV更新		
流し台		
浴室ユニット		
レンジフード		
24h換気		
経常修繕		
計	605,036 円/戸	—

■修繕項目

項目	改善項目と重複する修繕項目	修繕実施時点の経過年数
全面的改善		
屋上防水	1	20 年
床防水	1	20 年
外壁塗装等	1	20 年
鉄部塗装等		
建具(玄関ドア、MB扉)	1	39 年
建具(アルミサッシ)		
バルコニー手摺		
金物類		
給水管、給湯管		
貯水槽		
給水ポンプ		
排水設備		
ガス設備		
給湯器		
共用灯		
電力幹線・盤類		
避雷設備		
電話設備		
テレビ共聴設備		
連結送水管		
自火報設備		
EV保守		
EV更新		
流し台		
浴室ユニット		
レンジフード		
24h換気		
経常修繕		
計	4	—

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

■計画前モデル

	項目	費用等	備考
①	評価期間(改善非実施)A	50年	長寿命化型改善事業を実施しない場合に想定される管理期間
②-1	修繕費A1(現時点まで)	5,909,898円	現時点までの各年の修繕費を累積した費用
②-2	修繕費A2(現時点から評価期間Aまで) (現在価値化)	1,357,653円	現時点+1年から①評価期間(改善非実施)Aまでの各年の修繕費を現在価値化し累積した費用
②	修繕費A	7,267,551円	②-1と②-2の合計
③	建設費(推定再建築費)	9,269,000円	建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額
④-1	除却費	1,000,000円	現時点における除却費
④-2	除却費の現在価値化係数	0.650	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)	649,581円	①評価期間(改善非実施)A末における除却費
⑤	計画前LCC ((②+③+④)÷①)	343,723円/戸・年	—

■計画後モデル

	項目	費用等	備考
⑥	評価期間(改善実施)B	70年	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業(LCC算定対象)及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業(LCC算定対象)を実施する場合に想定される管理期間(目標管理期間)
⑦-1	修繕費B2(現時点から評価期間Bまで) (現在価値化)	2,586,157円	現時点+1年から⑥評価期間(改善実施)Bまでの各年の修繕費を現在価値化し累積した費用
⑦-2	長寿命化型改善のうち計画修繕費相当分 (現在価値化)	0円	計画後に実施する長寿命化型改善のうち計画修繕相当分
⑦	累積修繕費B ((⑦-1+⑦-2))	8,496,055円	⑦-1と⑦-2の合計から、⑦-2を減じた額
⑧-1	長寿命化型改善費	605,036円	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業費及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業費の総額、当該改善を複数回行う場合はそれらの合計費用
⑧	長寿命化型改善費(現在価値化)	0円	⑧-1長寿命化型縮減費を項目別の実施時点の経過年数に応じて現在価値化し、累積した費用
⑨	建設費(推定再建築費)	9,269,000円	建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額
⑩-1	除却費	1,000,000円	現時点における除却費
⑩-2	除却費の現在価値化係数	0.296	⑥評価期間(改善実施)B末における現在価値化係数
⑩	除却費B(現在価値化)	296,460円	⑥評価期間(改善実施)B末における除却費
⑪	計画後LCC ((⑦+⑧+⑨+⑩)÷⑥)	258,022円/戸・年	—

■LCC縮減効果

	項目	費用等	備考
⑫	年平均縮減額 ((⑤)-⑪)	85,701円/戸・年	—
⑬	住棟当たりの年平均縮減額(⑫×戸数)	1,371,216円/棟・年	年平均縮減額がプラスであれば、LCC縮減効果があると判断

モデル住棟別LCCの算定

：入力欄

■住棟諸元

団地名	梶村第2住宅
住棟番号	
戸数	12
構造	中耐階段室型
建設年度	S60
建設年代	S60
モデル住棟	S60中耐階段室型
経過年数	35

評価時点(和暦)	H32
----------	-----

■改善項目

項目	費用	改善実施時点の経過年数
全面的改善		
屋上防水	146,190 円/戸	21 年
床防水	112,500 円/戸	21 年
外壁塗装等	255,493 円/戸	21 年
鉄部塗装等		
建具(玄関ドア、MB扉)	127,400 円/戸	40 年
建具(アルミサッシ)		
バルコニー手摺		
金物類		
給水管、給湯管		
貯水槽		
給水ポンプ		
排水設備		
ガス設備		
給湯器		
共用灯		
電力幹線・盤類		
避雷設備		
電話設備		
テレビ共聴設備		
連結送水管		
自火報設備		
EV保守		
EV更新		
流し台		
浴室ユニット		
レンジフード		
24h換気		
経常修繕		
計	641,583 円/戸	—

■修繕項目

項目	改善項目と重複する修繕項目	修繕実施時点の経過年数
全面的改善		
屋上防水	1	21 年
床防水	1	21 年
外壁塗装等	1	21 年
鉄部塗装等		
建具(玄関ドア、MB扉)	1	40 年
建具(アルミサッシ)		
バルコニー手摺		
金物類		
給水管、給湯管		
貯水槽		
給水ポンプ		
排水設備		
ガス設備		
給湯器		
共用灯		
電力幹線・盤類		
避雷設備		
電話設備		
テレビ共聴設備		
連結送水管		
自火報設備		
EV保守		
EV更新		
流し台		
浴室ユニット		
レンジフード		
24h換気		
経常修繕		
計	4	—

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

■計画前モデル

	項目	費用等	備考
①	評価期間(改善非実施)A	50年	長寿命化型改善事業を実施しない場合に想定される管理期間
②-1	修繕費A1(現時点まで)	5,909,898円	現時点までの各年の修繕費を累積した費用
②-2	修繕費A2(現時点から評価期間Aまで) (現在価値化)	1,357,653円	現時点+1年から①評価期間(改善非実施)Aまでの各年の修繕費を現在価値化し累積した費用
②	修繕費A	7,267,551円	②-1と②-2の合計
③	建設費(推定再建築費)	9,269,000円	建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額
④-1	除却費	1,000,000円	現時点における除却費
④-2	除却費の現在価値化係数	0.650	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)	649,581円	①評価期間(改善非実施)A末における除却費
⑤	計画前LCC ((②+③+④)÷①)	343,723円/戸・年	—

■計画後モデル

	項目	費用等	備考
⑥	評価期間(改善実施)B	70年	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業(LCC算定対象)及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業(LCC算定対象)を実施する場合に想定される管理期間(目標管理期間)
⑦-1	修繕費B2(現時点から評価期間Bまで) (現在価値化)	2,586,157円	現時点+1年から⑥評価期間(改善実施)Bまでの各年の修繕費を現在価値化し累積した費用
⑦-2	長寿命化型改善のうち計画修繕費相当分 (現在価値化)	141,709円	計画後に実施する長寿命化型改善のうち計画修繕相当分
⑦	累積修繕費B ((⑦-1+⑦-2))	8,354,346円	⑦-1と⑦-2の合計から、⑦-2を減じた額
⑧-1	長寿命化型改善費	641,583円	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業費及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業費の総額、当該改善を複数回行う場合はそれらの合計費用
⑧	長寿命化型改善費(現在価値化)	122,500円	⑧-1長寿命化型縮減費を項目別の実施時点の経過年数に応じて現在価値化し、累積した費用
⑨	建設費(推定再建築費)	9,269,000円	建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額
⑩-1	除却費	1,000,000円	現時点における除却費
⑩-2	除却費の現在価値化係数	0.296	⑥評価期間(改善実施)B末における現在価値化係数
⑩	除却費B(現在価値化)	296,460円	⑥評価期間(改善実施)B末における除却費
⑪	計画後LCC ((⑦+⑧+⑨+⑩)÷⑥)	257,747円/戸・年	—

■LCC縮減効果

	項目	費用等	備考
⑫	年平均縮減額 ((⑤)-⑪)	85,975円/戸・年	—
⑬	住棟当たりの年平均縮減額(⑫×戸数)	1,031,705円/棟・年	年平均縮減額がプラスであれば、LCC縮減効果があると判断

モデル住棟別LCCの算定

：入力欄

■住棟諸元

団地名	更新住宅(1期)	評価時点(和暦)
住棟番号	A	H32
戸数	60	
構造	中耐階段室型	
建設年度	H40	
建設年代	H27	
モデル住棟	H27中耐階段室型	
経過年数		

■改善項目

項目	費用	改善実施時点の経過年数
全面的改善		
屋上防水	53,928 円/戸	24 年
床防水	112,500 円/戸	18 年
外壁塗装等	247,273 円/戸	18 年
鉄部塗装等		
建具(玄関ドア、MB扉)	127,400 円/戸	36 年
建具(アルミサッシ)		
バルコニー手摺		
金物類		
給水管、給湯管		
貯水槽		
給水ポンプ		
排水設備		
ガス設備		
給湯器		
共用灯		
電力幹線・盤類		
避雷設備		
電話設備		
テレビ共聴設備		
連結送水管		
自火報設備		
EV保守		
EV更新		
流し台		
浴室ユニット		
レンジフード		
24h換気		
経常修繕		
計	541,101 円/戸	—

■修繕項目

項目	改善項目と重複する修繕項目	修繕実施時点の経過年数
全面的改善		
屋上防水	1	24 年
床防水	1	18 年
外壁塗装等	1	18 年
鉄部塗装等		
建具(玄関ドア、MB扉)	1	36 年
建具(アルミサッシ)		
バルコニー手摺		
金物類		
給水管、給湯管		
貯水槽		
給水ポンプ		
排水設備		
ガス設備		
給湯器		
共用灯		
電力幹線・盤類		
避雷設備		
電話設備		
テレビ共聴設備		
連結送水管		
自火報設備		
EV保守		
EV更新		
流し台		
浴室ユニット		
レンジフード		
24h換気		
経常修繕		
計	4	—

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

■計画前モデル

	項目	費用等	備考
①	評価期間(改善非実施)A	50年	長寿命化型改善事業を実施しない場合に想定される管理期間
②-1	修繕費A1(現時点まで)	5,909,898円	現時点までの各年の修繕費を累積した費用
②-2	修繕費A2(現時点から評価期間Aまで) (現在価値化)	1,357,653円	現時点+1年から①評価期間(改善非実施)Aまでの各年の修繕費を現在価値化し累積した費用
②	修繕費A	7,267,551円	②-1と②-2の合計
③	建設費(推定再建築費)	13,560,000円	建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額
④-1	除却費	1,000,000円	現時点における除却費
④-2	除却費の現在価値化係数	0.650	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)	649,581円	①評価期間(改善非実施)A末における除却費
⑤	計画前LCC ((②+③+④)÷①)	429,543円/戸・年	—

■計画後モデル

	項目	費用等	備考
⑥	評価期間(改善実施)B	70年	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業(LCC算定対象)及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業(LCC算定対象)を実施する場合に想定される管理期間(目標管理期間)
⑦-1	修繕費B2(現時点から評価期間Bまで) (現在価値化)	2,586,157円	現時点+1年から⑥評価期間(改善実施)Bまでの各年の修繕費を現在価値化し累積した費用
⑦-2	長寿命化型改善のうち計画修繕費相当分 (現在価値化)	0円	計画後に実施する長寿命化型改善のうち計画修繕相当分
⑦	累積修繕費B ((⑦-1+⑦-2))	8,496,055円	⑦-1と⑦-2の合計から、⑦-2を減じた額
⑧-1	長寿命化型改善費	541,101円	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業費及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業費の総額、当該改善を複数回行う場合はそれらの合計費用
⑧	長寿命化型改善費(現在価値化)	0円	⑧-1長寿命化型縮減費を項目別の実施時点の経過年数に応じて現在価値化し、累積した費用
⑨	建設費(推定再建築費)	13,560,000円	建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額
⑩-1	除却費	1,000,000円	現時点における除却費
⑩-2	除却費の現在価値化係数	0.296	⑥評価期間(改善実施)B末における現在価値化係数
⑩	除却費B(現在価値化)	296,460円	⑥評価期間(改善実施)B末における除却費
⑪	計画後LCC ((⑦+⑧+⑨+⑩)÷⑥)	319,322円/戸・年	—
		19,159,299円/棟・年	—

■LCC縮減効果

	項目	費用等	備考
⑫	年平均縮減額 ((⑤)-⑪)	110,221円/戸・年	—
⑬	住棟当たりの年平均縮減額(⑫×戸数)	6,613,259円/棟・年	年平均縮減額がプラスであれば、LCC縮減効果があると判断

モデル住棟別LCCの算定

：入力欄

■住棟諸元

団地名	更新住宅(1期)	評価時点(和暦)
住棟番号	B	H32
戸数	30	
構造	中耐階段室型	
建設年度	H40	
建設年代	H27	
モデル住棟	H27中耐階段室型	
経過年数		

■改善項目

項目	費用	改善実施時点の経過年数
全面的改善		
屋上防水	70,951 円/戸	24 年
床防水	112,500 円/戸	18 年
外壁塗装等	266,624 円/戸	18 年
鉄部塗装等		
建具(玄関ドア、MB扉)	127,400 円/戸	36 年
建具(アルミサッシ)		
バルコニー手摺		
金物類		
給水管、給湯管		
貯水槽		
給水ポンプ		
排水設備		
ガス設備		
給湯器		
共用灯		
電力幹線・盤類		
避雷設備		
電話設備		
テレビ共聴設備		
連結送水管		
自火報設備		
EV保守		
EV更新		
流し台		
浴室ユニット		
レンジフード		
24h換気		
経常修繕		
計	577,475 円/戸	—

■修繕項目

項目	改善項目と重複する修繕項目	修繕実施時点の経過年数
全面的改善		
屋上防水	1	24 年
床防水	1	18 年
外壁塗装等	1	18 年
鉄部塗装等		
建具(玄関ドア、MB扉)	1	36 年
建具(アルミサッシ)		
バルコニー手摺		
金物類		
給水管、給湯管		
貯水槽		
給水ポンプ		
排水設備		
ガス設備		
給湯器		
共用灯		
電力幹線・盤類		
避雷設備		
電話設備		
テレビ共聴設備		
連結送水管		
自火報設備		
EV保守		
EV更新		
流し台		
浴室ユニット		
レンジフード		
24h換気		
経常修繕		
計	4	—

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

■計画前モデル

	項目	費用等	備考
①	評価期間(改善非実施)A	50年	長寿命化型改善事業を実施しない場合に想定される管理期間
②-1	修繕費A1(現時点まで)	5,909,898円	現時点までの各年の修繕費を累積した費用
②-2	修繕費A2(現時点から評価期間Aまで) (現在価値化)	1,357,653円	現時点+1年から①評価期間(改善非実施)Aまでの各年の修繕費を現在価値化し累積した費用
②	修繕費A	7,267,551円	②-1と②-2の合計
③	建設費(推定再建築費)	13,560,000円	建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額
④-1	除却費	1,000,000円	現時点における除却費
④-2	除却費の現在価値化係数	0.650	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)	649,581円	①評価期間(改善非実施)A末における除却費
⑤	計画前LCC ((②+③+④)÷①)	429,543円/戸・年	—

■計画後モデル

	項目	費用等	備考
⑥	評価期間(改善実施)B	70年	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業(LCC算定対象)及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業(LCC算定対象)を実施する場合に想定される管理期間(目標管理期間)
⑦-1	修繕費B2(現時点から評価期間Bまで) (現在価値化)	2,586,157円	現時点+1年から⑥評価期間(改善実施)Bまでの各年の修繕費を現在価値化し累積した費用
⑦-2	長寿命化型改善のうち計画修繕費相当分 (現在価値化)	0円	計画後に実施する長寿命化型改善のうち計画修繕相当分
⑦	累積修繕費B ((⑦-1+⑦-2))	8,496,055円	⑦-1と⑦-2の合計から、⑦-2を減じた額
⑧-1	長寿命化型改善費	577,475円	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業費及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業費の総額、当該改善を複数回行う場合はそれらの合計費用
⑧	長寿命化型改善費(現在価値化)	0円	⑧-1長寿命化型縮減費を項目別の実施時点の経過年数に応じて現在価値化し、累積した費用
⑨	建設費(推定再建築費)	13,560,000円	建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額
⑩-1	除却費	1,000,000円	現時点における除却費
⑩-2	除却費の現在価値化係数	0.296	⑥評価期間(改善実施)B末における現在価値化係数
⑩	除却費B(現在価値化)	296,460円	⑥評価期間(改善実施)B末における除却費
⑪	計画後LCC ((⑦+⑧+⑨+⑩)÷⑥)	319,322円/戸・年	—
		9,579,650円/棟・年	—

■LCC縮減効果

	項目	費用等	備考
⑫	年平均縮減額 ((⑤)-⑪)	110,221円/戸・年	—
⑬	住棟当たりの年平均縮減額(⑫×戸数)	3,306,629円/棟・年	年平均縮減額がプラスであれば、LCC縮減効果があると判断

モデル住棟別LCCの算定

：入力欄

■住棟諸元

団地名	更新住宅(2期)	評価時点(和暦)
住棟番号		H32
戸数	55	
構造	中耐階段室型	
建設年度	H45	
建設年代	H27	
モデル住棟	H27中耐階段室型	
経過年数		

■改善項目

項目	費用	改善実施時点の経過年数
全面的改善		
屋上防水	79,783 円/戸	24 年
床防水	112,500 円/戸	18 年
外壁塗装等	237,268 円/戸	18 年
鉄部塗装等		
建具(玄関ドア、MB扉)	127,400 円/戸	36 年
建具(アルミサッシ)		
バルコニー手摺		
金物類		
給水管、給湯管		
貯水槽		
給水ポンプ		
排水設備		
ガス設備		
給湯器		
共用灯		
電力幹線・盤類		
避雷設備		
電話設備		
テレビ共聴設備		
連結送水管		
自火報設備		
EV保守		
EV更新		
流し台		
浴室ユニット		
レンジフード		
24h換気		
経常修繕		
計	556,951 円/戸	—

■修繕項目

項目	改善項目と重複する修繕項目	修繕実施時点の経過年数
全面的改善		
屋上防水	1	24 年
床防水	1	18 年
外壁塗装等	1	18 年
鉄部塗装等		
建具(玄関ドア、MB扉)	1	36 年
建具(アルミサッシ)		
バルコニー手摺		
金物類		
給水管、給湯管		
貯水槽		
給水ポンプ		
排水設備		
ガス設備		
給湯器		
共用灯		
電力幹線・盤類		
避雷設備		
電話設備		
テレビ共聴設備		
連結送水管		
自火報設備		
EV保守		
EV更新		
流し台		
浴室ユニット		
レンジフード		
24h換気		
経常修繕		
計	4	—

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

■計画前モデル

	項目	費用等	備考
①	評価期間(改善非実施)A	50年	長寿命化型改善事業を実施しない場合に想定される管理期間
②-1	修繕費A1(現時点まで)	5,909,898円	現時点までの各年の修繕費を累積した費用
②-2	修繕費A2(現時点から評価期間Aまで) (現在価値化)	1,357,653円	現時点+1年から①評価期間(改善非実施)Aまでの各年の修繕費を現在価値化し累積した費用
②	修繕費A	7,267,551円	②-1と②-2の合計
③	建設費(推定再建築費)	13,560,000円	建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額
④-1	除却費	1,000,000円	現時点における除却費
④-2	除却費の現在価値化係数	0.650	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)	649,581円	①評価期間(改善非実施)A末における除却費
⑤	計画前LCC ((②+③+④)÷①)	429,543円/戸・年	—

■計画後モデル

	項目	費用等	備考
⑥	評価期間(改善実施)B	70年	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業(LCC算定対象)及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業(LCC算定対象)を実施する場合に想定される管理期間(目標管理期間)
⑦-1	修繕費B2(現時点から評価期間Bまで) (現在価値化)	2,586,157円	現時点+1年から⑥評価期間(改善実施)Bまでの各年の修繕費を現在価値化し累積した費用
⑦-2	長寿命化型改善のうち計画修繕費相当分 (現在価値化)	0円	計画後に実施する長寿命化型改善のうち計画修繕相当分
⑦	累積修繕費B ((⑦-1+⑦-2))	8,496,055円	⑦-1と⑦-2の合計から、⑦-2を減じた額
⑧-1	長寿命化型改善費	556,951円	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業費及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業費の総額、当該改善を複数回行う場合はそれらの合計費用
⑧	長寿命化型改善費(現在価値化)	0円	⑧-1長寿命化型縮減費を項目別の実施時点の経過年数に応じて現在価値化し、累積した費用
⑨	建設費(推定再建築費)	13,560,000円	建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額
⑩-1	除却費	1,000,000円	現時点における除却費
⑩-2	除却費の現在価値化係数	0.296	⑥評価期間(改善実施)B末における現在価値化係数
⑩	除却費B(現在価値化)	296,460円	⑥評価期間(改善実施)B末における除却費
⑪	計画後LCC ((⑦+⑧+⑨+⑩)÷⑥)	319,322円/戸・年	—
		17,562,691円/棟・年	—

■LCC縮減効果

	項目	費用等	備考
⑫	年平均縮減額 ((⑤)-⑪)	110,221円/戸・年	—
⑬	住棟当たりの年平均縮減額(⑫×戸数)	6,062,154円/棟・年	年平均縮減額がプラスであれば、LCC縮減効果があると判断