

小牧市公営住宅等長寿命化計画

平成22年3月

(令和6年3月改定)

小牧市

建設部建築課

目 次

1. 公営住宅等長寿命化計画の背景・目的

- 1) 背景
- 2) 目的
- 3) 計画の位置付け

2. 計画期間

3. 公営住宅等の状況

- 1) 管理戸数
- 2) 入居者の状況
- 3) 募集状況
- 4) 空家の状況
- 5) その他の状況

4. 長寿命化に関する基本方針

- 1) ストックの状況把握（定期点検及び日常点検）・修繕の実施・データ管理に関する方針
- 2) 改善事業の実施による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

5. 公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定

- 1) 対象
- 2) 団地別・住棟別状況の把握
- 3) 団地別・住棟別の事業手法の選定

6. 点検の実施方針

7. 計画修繕の実施方針

8. 改善事業の実施方針

9. 建替事業の実施方針

10. 長寿命化のための事業実施予定一覧

11. ライフサイクルコストとその縮減効果の算出

1. 公営住宅等長寿命化計画の背景・目的

1) 背景

全国的に、昭和40年代から50年代にかけて大量に建設・供給された公営住宅等が同時期に集中して更新を迎えることが予想されており、昨今の厳しい財政状況下において、老朽化した公営住宅等の効率的かつ円滑な更新を行い、公営住宅等の需要に的確に対応することが課題となっています。

公営住宅等の効率的かつ円滑な更新を実現する上では、公営住宅等の長寿命化を図り、ライフサイクルコスト（LCC）の縮減に繋げていくことが重要です。これを踏まえ、国は公営住宅等において点検の強化及び早期の管理・修繕による更新コストの縮減をめざし、公営住宅等長寿命化計画の策定及びこれに基づく予防保全的な管理、長寿命化に資する改善を推進していくため、平成21年3月、公営住宅等長寿命化計画策定指針（以下「旧指針」という。）を策定しました。また、その後の社会情勢の変化や政府全体の取組みの動向を踏まえ、平成28年8月にその指針の改定をしています。

本市においても旧指針に基づき平成22年3月、「小牧市公営住宅等長寿命化計画」を策定して、施設の長寿命化に向けた改善工事を既に開始しています。また、平成29年3月には「小牧市公共ファシリティマネジメント基本方針（公共施設等総合管理計画）」、「小牧市公共施設適正配置計画」及び「小牧市公共施設長寿命化計画」を策定しており、これらと整合を図り、改定された指針の内容を踏まえて計画の見直しを行います。

2) 目的

本計画では、安全で快適な市営住宅及び特定公共賃貸住宅（以下「市営住宅等」という。）を長きにわたり確保するため、長寿命化に資する予防保全的な管理や改善を計画的に推進し、ライフサイクルコスト（LCC）の縮減や事業量の平準化を図り、良質な住宅セーフティネット機能を維持することを目的とします。

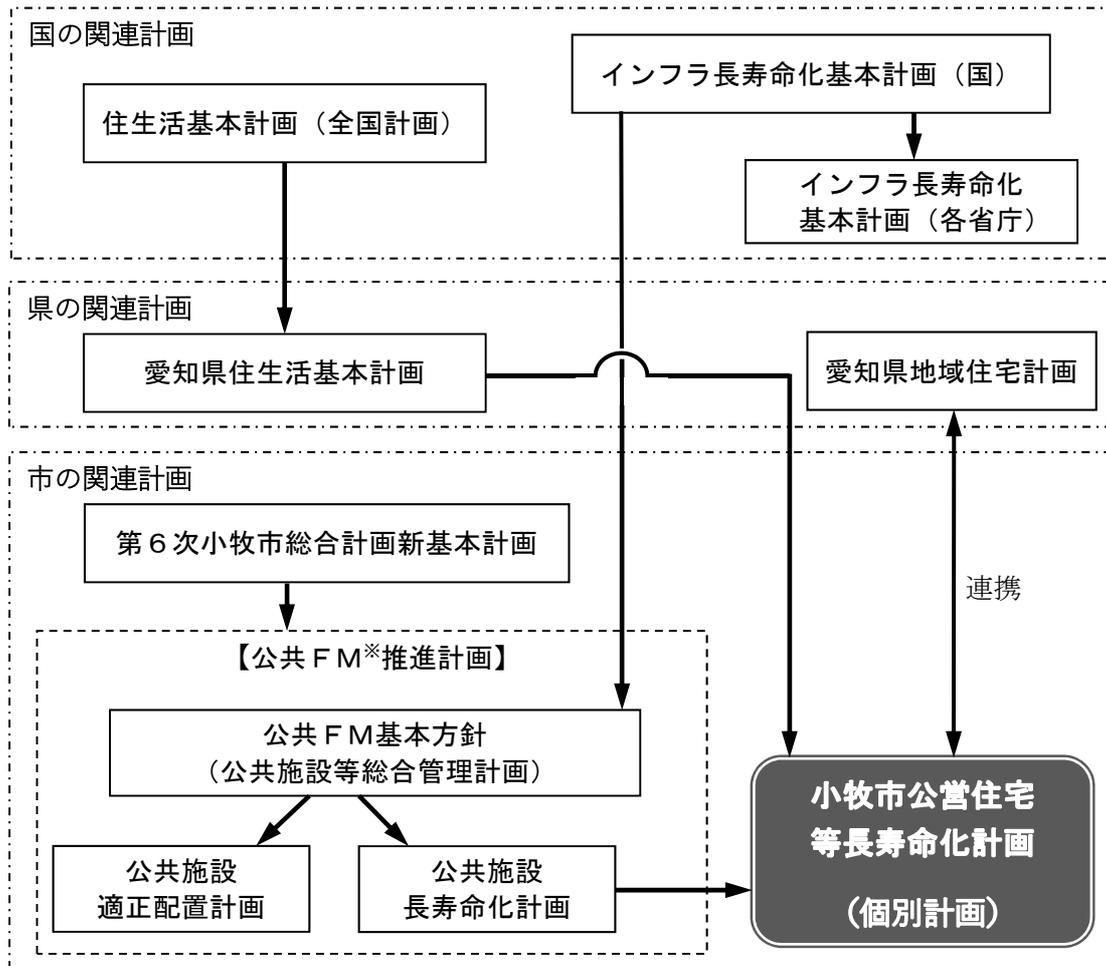
本市では2団地92戸（平成31年3月現在）の市営住宅等を管理していますが、平成元年から平成12年度までに全ての住棟の更新を完了しています。今後は適切な点検、修繕、データ管理を行い、効率的・効果的な団地別・住棟別の事業手法を選定して、本市に与える財政負担の軽減を図ります。

3) 計画の位置付け

本計画は、「第6次小牧市総合計画新基本計画」を上位計画とする平成28年度（平成29年3月）に策定した「公共ファシリティマネジメント推進計画」のうち「小牧市公共施設長寿命化計画」の個別計画として策定します。

また、国や県が策定する関連計画等と連携を図りながら計画を推進していきます。

《計画体系》



※ FM：ファシリティマネジメント

図1 公営住宅等長寿命化計画の位置付け

2. 計画期間

本計画は、平成31年度（2019年度）から令和10年度（2028年度）までの10年を計画期間とします。

また、社会情勢の変化、事業の進捗状況、国や県が策定する関連計画や本市上位計画の見直し等、必要に応じて見直しを行うこととします。なお、法令、制度の改正により計画に影響が生じる場合は、速やかに見直しを行うこととします。

3. 公営住宅等の状況

1) 管理戸数

本市では、平成30年3月31日現在、2団地、4棟、92戸（特定公共賃貸住宅4戸を含む。）を管理しています。また、市内には図2のとおり県営住宅13団地135棟3,450戸、県住宅供給公社住宅2団地5棟225戸が立地しています。

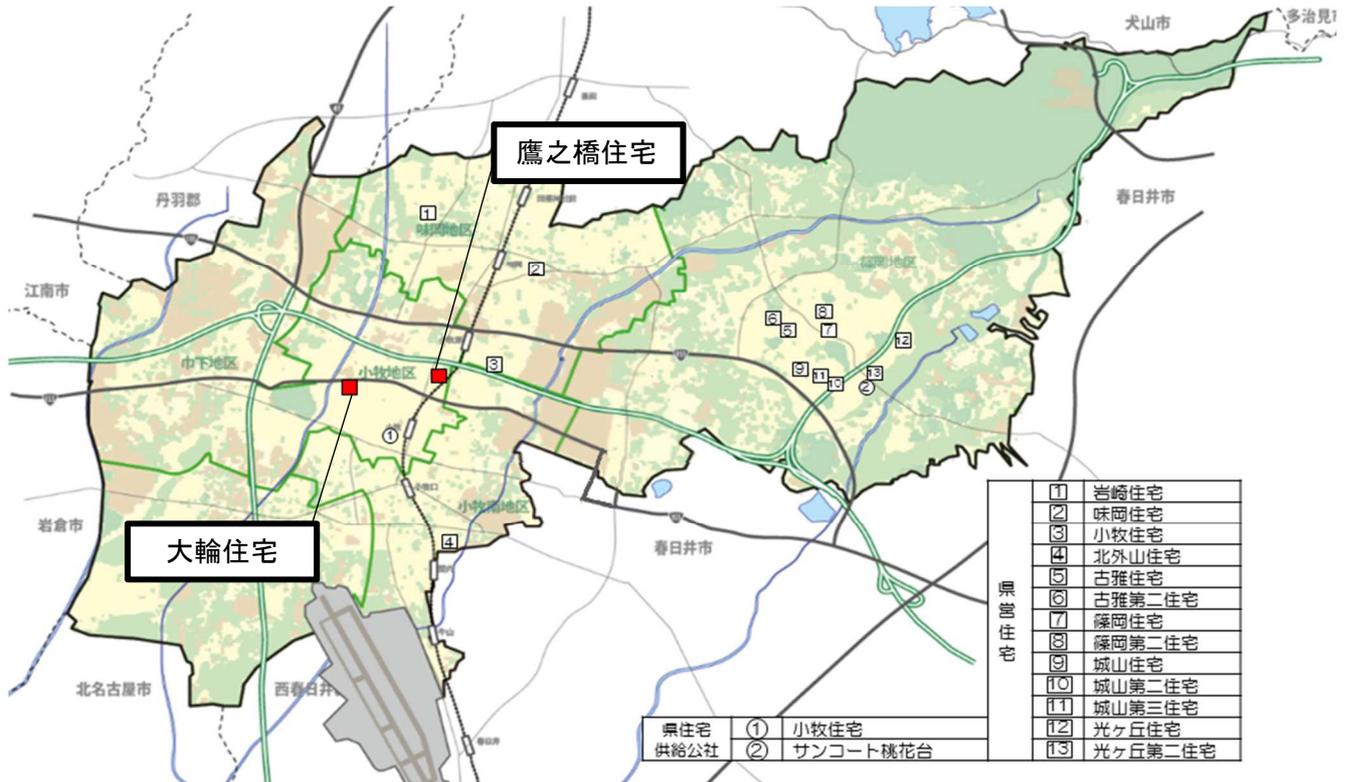


図2 公営住宅の位置

表1 市営住宅等の概要

団地名	棟	建築年度	戸数	所在地
鷹之橋住宅	—	平成元年	24戸	小牧市大字小牧原新田623番地
大輪住宅	1棟	平成3年	20戸	小牧市小牧一丁目143番地
	2棟	平成6年	24戸	
	3棟	平成12年	24戸	

※戸数には大輪住宅3棟に特定公共賃貸住宅4戸を含む。

2) 入居者の状況

平成30年3月31日における、入居者の状況を以下に示します。

① 収入について

市営住宅入居者の収入は表2のとおりです。高額所得者に該当する世帯はありません。なお、収入超過者に関しては、収入認定とともに収入超過者である旨の通知をし、公営住宅法に基づく家賃の上乗せを行っております。

表2 入居者の収入

収入区分		所得月額[円]	鷹之橋住宅[%]		大輪住宅[%]	
本来階層	I	0~104,000	58.3	70.8	61.9	85.7
	II	104,001~123,000	8.3		9.5	
	III	123,001~139,000	0		11.1	
	IV	139,001~158,000	4.2		3.2	
収入超過者	V	158,001~214,000	8.3	29.2	9.5	14.3
	VI	214,001~259,000	12.5		3.2	
	VII	259,001以上	8.3		1.6	
平均金額[円]			110,419		80,471	

※特定公共賃貸住宅4戸を含まない。

② 入居者の年齢について

入居者（契約者）の年齢層は表3に示すとおりです。どちらの団地も70歳以上の割合が一番高くなっています。

表3 入居者の年齢層[%]

団地名	40歳未満	40歳代	50歳代	60歳代	70歳以上	平均[歳]
鷹之橋住宅	16.7	25.0	12.5	16.7	29.2	57.6
大輪住宅	11.9	22.4	22.4	17.9	25.4	57.4

③ 世帯人数について

世帯人数は表4に示すとおりです。2人以下の世帯が半数以上であり、夫婦又はひとり親とこどもの世帯の割合が高くなっています。

表4 入居者の世帯人数[%]

団地名	単身	2人	3人	4人	5人以上	平均[人]
鷹之橋住宅	8.3	50.0	20.8	16.7	4.2	2.6
大輪住宅	17.9	38.8	25.4	9.0	9.0	2.5

④その他

小牧市営住宅及び小牧市特定公共賃貸住宅には、条例で規定する減免制度があります。その適応世帯及び、福祉世帯、外国人世帯は表5に示すとおりです。なお、福祉世帯とは、ひとり親世帯、高齢者世帯、心身障害者世帯、子育て世帯をいいます。

表5 その他の構成について[%]

団地名	減免世帯	福祉世帯	外国人世帯
鷹之橋住宅	29.2	70.8	12.5
大輪住宅	26.5	73.5	5.9
平均	27.2	72.8	7.6

3) 募集状況

平成27年度から平成29年度まで、3回空き家募集を行いました。その倍率等は表6に示すとおりです。鷹之橋住宅よりも大輪住宅のほうが、倍率が高い傾向にあります。

表6 空き家募集の応募状況

	対象団地	募集戸数[戸]	応募数[世帯]	倍率
平成27年度	大輪	2	25	12.5
平成28年度	鷹之橋	2	17	8.5
	大輪	2	29	14.5
平成29年度	鷹之橋	1	3	3.0
	大輪	3	23	7.7

4) 空家の状況

近年空家はない状況が続いており、平成30年3月時点においても空家はありません。

5) その他の状況

市営住宅4棟は全て新耐震基準にて建築されており、耐震性が確保されています。また、避難はしごが各棟設置されており2方向避難が確保されています。バリアフリー化については一部未対応です。

4. 長寿命化に関する基本方針

上位計画である「公共ファシリティマネジメント推進計画」で定める基本方針、市営住宅の今後の方向性や取組みを基本とし、本計画の長寿命化に関する基本方針を次のように定めます。

1) ストックの状況把握（定期点検及び日常点検）・修繕の実施・データ管理に関する方針

○定期点検及び日常点検の実施

全ての住棟について、建築基準法に基づく法定点検に準じた定期点検を実施し、さらに外観からの目視により容易に確認することが可能な部位等については日常点検を実施し、安全性や劣化状況等を適切に把握します。

○点検結果等に基づく修繕の実施

点検結果及びデータベース等の内容を踏まえ、予防保全的な観点から、屋上防水や外壁塗装等の計画修繕を効果的・効率的に実施します。

○点検結果や実施した修繕内容のデータ管理

点検を通じて把握した公営住宅等ストックの状況をデータベース等に記録し、公営住宅当の着実かつ効率的・効果的な修繕・維持管理に役立てていくとともに、修繕内容も記録していきます。

2) 改善事業の実施による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

点検、修繕、データ管理により、長寿命化に資する日常的な維持管理及び長期修繕等を行った上で、安全性、居住性、省エネルギー性が低い住宅等に対しては、安全性の確保、居住性の向上、省エネルギー対応、福祉対応、躯体の長寿命化等を図るため、改善事業（個別改善、全面的改善）を実施し、住宅性能の向上を図ります。

また、予防保全的な維持管理・計画修繕等と改善事業の実施により、公営住宅等ストックの長寿命化を図ることで、ライフサイクルコスト（LCC）の縮減を図ります。

小牧市公共ファシリティマネジメント基本方針（公共施設等総合管理計画）

- 【基本方針】
- 方針1 公共施設の配置や総量の適正化
 - 方針2 公共施設の質の維持・向上
 - 方針3 公共施設にかかる経費の縮減

【市営住宅の今後の方向性】計画的な維持修繕により施設の長寿命化を図ります。

5. 公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定

1) 対象

事業手法の選定の対象は小牧市が管理する市営住宅等4棟92戸及び児童遊園等付属施設を含むものとします。

なお、事業手法とは「新規整備」、「維持管理」、「建替」及び「用途廃止」とします。

2) 団地別・住棟別状況の把握

① 団地別・住棟別の基礎的項目

表7 団地別基礎的項目

団地名	所在地	敷地面積	戸数
鷹之橋住宅	小牧市大字小牧原新田623番地	2,830 m ²	24戸
大輪住宅	小牧市小牧一丁目143番地	8,232 m ²	68戸

※戸数には大輪住宅3棟に特定公共賃貸住宅4戸を含む。

表8 住棟別基礎的項目

団地名	鷹之橋住宅	大輪住宅		
		1棟	2棟	3棟
棟	—	1棟	2棟	3棟
建築年度	平成元年	平成3年	平成6年	平成12年
構造形式	耐火中層	耐火中層	耐火高層	耐火高層
構造階数	RC造4階	RC造5階	RC造6階	RC造6階
住棟形式	階段室型	階段室型	片廊下型	片廊下型
耐震性	有	有	有	有
二方向避難	有	有	有	有
戸数	24戸	20戸	24戸	24戸
間取り	3DK	3DK	3DK	3DK
EV設置	無	無	有	有
駐車場	24台	20台	24台	24台
バリアフリー化	一部未対応	一部未対応	一部未対応	一部未対応
改善履歴	H26年 屋根、外壁改修	H28年 屋根、外壁改修	—	—
その他		高齢者向け住宅 2戸、障害者向け 住宅2戸を含む		特定公共賃貸住 宅4戸を含む

3) 団地別・住棟別の事業手法の選定

①公営住宅等の需要の見通しに基づく将来のストック量の推計

公営住宅等の需要の見通しの検討にあたっては、まず、30年程度の中長期的な将来の時点における世帯数等の推計を基に、公営住宅の施策対象（本来階層及び裁量階層）の世帯数を推計し、そのうち自力では最低居住面積水準を達成することが著しく困難な年収である世帯（以下「著しい困窮年収未満の世帯数」という。）を推計します。推計にあたっては、国立社会保障・人口問題研究所が推計、公表している「日本の地域別将来推計人口」や総務省が公表している「国勢調査」等のデータを基に、国のプログラムである「ストック推計プログラム」を用いて算出します。

次に、平成30年3月31日における著しい困窮年収未満の世帯数（推計）のうち、県営住宅を含めた公営住宅に居住している割合を算出し、その割合が変動しないものと仮定して将来の公営住宅に入居する世帯数を推計します。なお、ストック推計プログラムにより算定される結果は、将来のある時点（目標年次）において、全ての借家（公営住宅等だけでなく民間賃貸住宅等も含めた借家）に居住する「著しい困窮年収未満の世帯数」を示すものであり、推計結果がそのまま将来の公営住宅等ストック量を示すものではありません。

表9 著しい困窮年収未満の世帯数の推計と現時点のストック数

推計年度	2015年	2020年	2025年	2030年	2035年	2040年
著しい困窮年収未満の世帯数	7,625	8,078	8,210	7,981	7,454	6,909
公営住宅に入居する世帯数	2,875	3,045	3,095	3,009	2,810	2,605
現時点のストック数*	3,522戸（市：88戸、県：3,434戸）					

※中堅所得者向けの特定公共賃貸住宅を除いた戸数

推計結果から、人口減少により長期的には公営住宅の削減が必要と思われませんが、計画期間中（2028年までの期間）においては「著しい困窮年収未満の世帯数」に大きな変動も見込まれないため、当面の間、市営住宅の目標管理戸数は現在の管理戸数である88戸（特定公共賃貸住宅4戸を含む92戸）とします。また、現時点のストック数の大半は県営住宅であるため公営住宅全体のストック量の検討は県との調整が必要と思われれます。

② 事業手法の選定

表9のとおり中長期的には人口減少により「著しい困窮年収未満の世帯数」は減少するものの、計画期間中（2028年まで）は増加傾向にあることから、当面は現時点のストック数を維持する必要があります。

また、上位計画である「小牧市公共ファシリティマネジメント基本方針」では、市営住宅の今後の方向性について、計画的な維持修繕により施設の長寿命化を図ることとしております。これにより、2団地4棟全てにおいて、計画期間中維持管理を継続します。

指針に基づく点検の結果、標準修繕周期、過去の修繕や改善履歴、バリアフリー対応状況等から、計画的に改善・修繕していく住棟を検討した結果、表10のとおり事業を行っていくこととします。

表10 計画期間における事業手法の決定

手法	計画期間		
	1～5年目	6～10年目	合計
公営住宅等管理戸数	92	92	-
・新規整備事業予定戸数	0	0	-
・維持管理予定戸数	92	92	92
うち計画修繕対応戸数	92	92	92
うち改善事業予定戸数	24	68	92
個別改善事業予定戸数	24	68	92
全面的改善事業予定戸数	0	0	0
うちその他戸数	0	0	0
・建替事業予定戸数	0	0	0
・用途廃止予定戸数	0	0	0

※戸数には大輪住宅3棟に特定公共賃貸住宅4戸を含む。

6. 点検の実施方針

上位計画である「小牧市公共施設長寿命化計画」では、定期的な点検等を行い、その結果や修繕履歴などの情報を集約・一元化し、それらを反映した中長期保全計画を作成して、計画的な保全工事に繋げる保全サイクルの確立が必要としています。

このため、住棟については建築基準法第12条の規定に準じた法定点検と同様の3年に1回の定期点検を実施することとし、消防設備、エレベーター及び遊具については、点検業者に委託し実施します。

また、職員が団地を訪問する機会を捉えて、外観目視により住棟の劣化や不具合を確認し、年に1回程度の全ての住棟を対象に日常点検を実施します。

なお、日常点検については、「公営住宅等日常点検マニュアル（平成28年8月国土交通省住宅局住宅総合整備課）」を参考に実施することとし、定期点検等の結果については、「公営住宅等維持管理データベース（平成28年8月国土交通省住宅局住宅総合整備課）」を参考に記録し、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。

7. 計画修繕の実施方針

上位計画である「小牧市公共施設長寿命化計画」では、公共施設の目標耐用年数を鉄筋コンクリート造の場合80年と設定しています。公営住宅等を長期にわたって適切に維持管理していくためには、建物の内外装・設備等の経年劣化に応じて適時適切な修繕を計画的に実施する必要があります。

このため、全ての市営住宅等について、点検結果や修繕履歴等の内容を踏まえて、国の公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）にある修繕周期表の推定修繕項目や修繕周期を参考に予防保全の観点から計画修繕を実施します。

なお、工事時期の近い修繕項目や改善事業の実施時期が近い場合は工事時期を調整し、工事の効率化・コストの軽減等を図ります。また、修繕を実施した際は、その修繕内容についてデータベース化し、将来の修繕・改善等に向けた履歴を蓄積し、今後の計画修繕に役立てます。

8. 改善事業の実施方針

各住棟の状況に応じた改善事業の必要性・効果を考慮し、改善事業類型ごとに以下の実施方針に基づき行います。

【安全性確保型】

実施方針：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。

実施内容：住棟やエレベーター内に防犯カメラ設置、地震時管制運転装置等の設置、アスベスト対策 等

【長寿命化型】

実施方針：耐久性の向上、躯体の劣化の低減や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。

実施内容：屋根防水改修、外壁断熱改修、給排水管の耐久性向上 等

【福祉対応型】

実施方針：高齢者等が安全・安心して居住できるよう、住戸内、共用部、屋外のバリアフリー化を進める。

実施内容：住戸内部・共用部の段差解消、中層棟へのエレベーター設置、浴室の高齢者対応 等

【居住性向上型】

実施方針：住戸規模・間取りの改善や住戸住棟設備の機能向上を行い、居住性を向上させる。

実施内容：給湯設備の設置、電気容量のアップ 等

9. 建替事業の実施方針

5. 3) 団地別・住棟別の事業手法の選定の結果及び上位計画である「公共ファシリティマネジメント推進計画」に基づく市営住宅等の今後の方向性や取組みからも計画期間内に建替えや用途廃止を実施するものではありません。

10. 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・改善・建替等の事業実施予定を整理し、以下の様式に示します。

【様式1】 計画修繕・改善事業の実施予定一覧

【様式2】 新規整備事業及び建替事業の実施予定一覧（該当なしのため省略）

【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）

【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：

小牧市

住宅の区分：

公営住宅

特定公共賃貸住宅
 地域賃貸
 (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	H31	R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10				
鷹之橋住宅	児童遊園	H1	H31															R11遊具改修
大輪住宅	児童遊園	H4	H31															

注) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。

1.1. ライフサイクルコストとその縮減効果の算出

耐久性の向上や予防保全的な修繕や改善を実施することで、公営住宅等の長寿命化が図られ、併せてライフサイクルコスト（LCC）の縮減が可能となります。

長寿命化型改善とした団地・住棟については、ライフサイクルコスト（LCC）の縮減効果を算出します。

なお、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、国の公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）を参考に目標管理期間を80年として算出し、その結果を【様式1】に記載します。

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ある。

① 1棟のLCC縮減効果 = LCC（計画前） - LCC（計画後） [単位千円/棟・年]

② LCC（計画前） = （建設費 + 修繕費 + 除却費）^{*1} ÷ 評価期間（改善非実施） [単位千円/棟・年]

* 1：（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。

- ・ **建設費**：推定再建築費（=当該住棟の建設時点に投資した建設工事費 × 公営住宅法施行規則第23条の率）。ただし、当該住棟の建設時点に投資した建設工事費を把握できない場合は、建設当時の標準建設費で代用する。
- ・ **修繕費**：建設後、評価期間（改善非実施）末までに実施した修繕工事費（※）。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、修繕費を算定する。典型的な修繕計画モデルから得られる修繕費乗率を建設費（推定再建築費）に乗じて算定される累積修繕費で代用してもよい。
- ・ **評価期間（改善非実施）**：改善事業を実施しない場合に想定される管理期間。物理的な劣化や社会的価値の低下に伴い供用に適さない状態になるまでの管理期間といえるが、これまでの建替事業の実績を考慮し、建替前の平均的な供用期間（構造種別）を評価期間（改善非実施）としてもよい。
- ・ **除却費**：評価期間（改善非実施）末に実施する除却工事費（※）。
※現時点以後、将来に発生するコスト（将来の修繕費、除却費）については、社会的割引（4%）を適用して現在価値化する。

③ LCC（計画後） = （建設費 + 改善費 + 修繕費 + 除却費）^{*2} ÷ 評価期間（改善実施） [単位千円/棟・年]

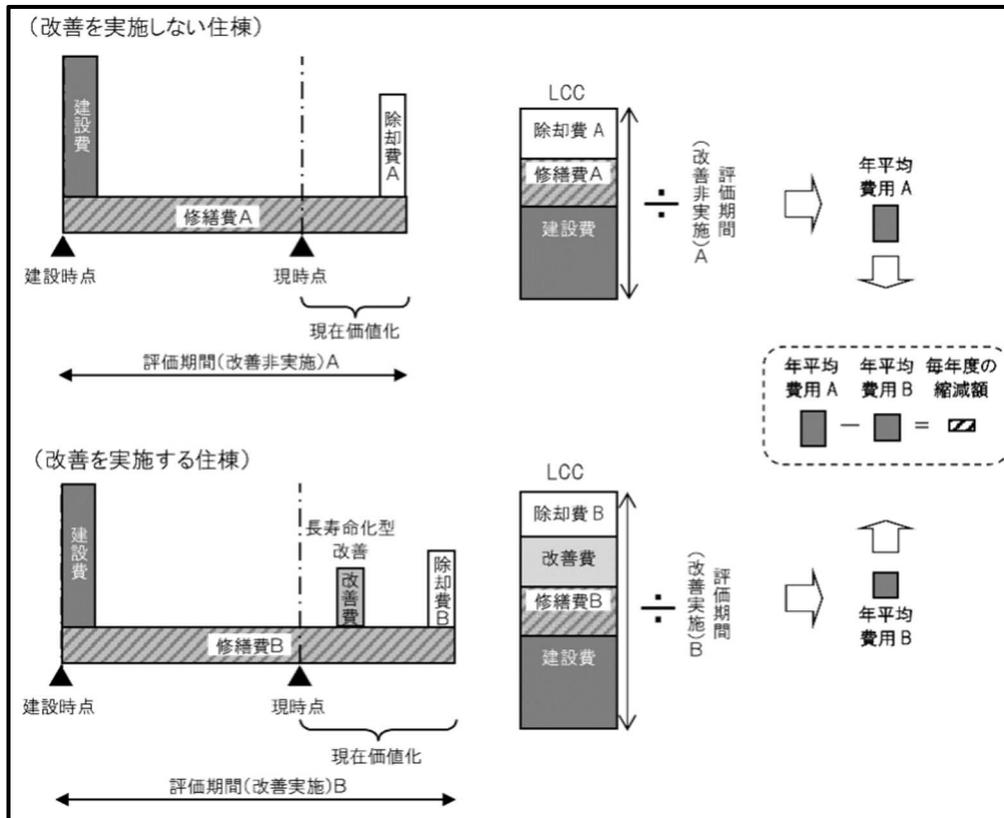
* 2：（建設費 + 改善費 + 修繕費 + 除却費）は公営住宅等長寿命化計画に基づく改善事業（LCC算定対象）及び公営住宅等長寿命化計画の計画期間以後に想定される改善事業（LCC算定対象）を実施する場合に想定される管理期間（目標管理期間）に要するコスト。

- ・ **建設費**：②の記載と同じ
- ・ **改善費**：公営住宅等長寿命化計画に基づく改善事業費及び公営住宅等長寿命化計画の計画期間以後に想定される改善事業費の総額から修繕費相当額を控除した額^{*3}（※）
- ・ **修繕費**：建設後、評価期間（改善実施）末までに実施した修繕工事費（※）。以下、②の記載と同じ。
- ・ **除却費**：評価期間（改善実施）末に実施する除却工事費（※）
- ・ **評価期間（改善実施）**：公営住宅等長寿命化計画に基づく改善事業（LCC算定対象）及び公営住宅等長寿命化計画の計画期間以後に想定される改善事業（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）。

【公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）より抜粋】

* 3 : 修繕費相当額の控除方法については、後述する<参考：ライフサイクルコスト（LCC）の縮減効果の算出例>を参照のこと。事業主体の運用により独自の方法によって控除することも可能とするが、その場合は、その内容を明らかにする必要がある。

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



ライフサイクルコストの算出イメージ

【公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）より抜粋】

【改訂履歴】

平成22年3月 策定
平成23年3月 一部改定
平成31年3月 全部改定
令和6年3月 一部改定



キミと一緒に、育っていきたい。
Komaki

小牧市公営住宅等長寿命化計画

発行日：平成31年3月

編集：小牧市建設部建築課

〒485-8650 愛知県小牧市堀の内三丁目1番地

TEL：0568-76-1143（直通）