

建設企業常任委員会次第

令和3年6月21日（月）午前10時
於 大 会 議 室

1 開 会

2 議 事（都市局、水道局関係）

(1) 所管事務報告

ア 都市局 イ 水道局

..... 令和3年度 所管事務報告書参照

(2) 付託された議案の審査

議案（2件）

議案第54号 明石市営住宅条例の一部を改正する条例制定のこと

※ 資料参照 藤田 住宅・建築室長兼住宅課長

議案第66号 指定管理者の指定に係る議決事項一部変更のこと

※ 資料参照 門田 都市整備室長兼緑化公園課長

(3) 報告事項（1件）

ア 明石市公営住宅等長寿命化計画の策定について

※ 資料参照 藤田 住宅・建築室長兼住宅課長

(4) その他

3 閉会中の所管事務調査事項

(1) 都市計画について

(2) 都市基盤整備について

(3) 交通安全について

(4) 住宅及び建築・開発行為について

(5) 公共施設の建築及び修繕について

(6) 上下水道について

4 閉 会

以 上

議案第54号関連資料

明石市営住宅条例の一部を改正する条例制定について

1 改正の目的

公営住宅法の規定に基づき、本市条例により、普通市営住宅で社会福祉法人等が一定の社会福祉事業を運営することが可能となっています。

このたびの改正では、その対象を普通市営住宅以外にも広げるとともに、その他所要の整備を図ることにつき、条例の一部を改正しようとするものです。

2 改正の概要

- (1) 社会福祉法人等が、障害者グループホーム事業等の社会福祉事業を運営するために、普通市営住宅に加え、その他の市営住宅（特別市営住宅等）の使用を可能とします。
- (2) その他所要の整備を実施します。

3 施行日

公布の日

4 その他

市営住宅を利用した障害者グループホーム設置は、明石市障害福祉計画に目標設定されており、今年度に運営事業者の公募を実施します。

議案第66号関連資料
指定管理者の指定に係る議決事項一部変更について

1 目的

令和3年度末に指定期間の満了を迎える石ヶ谷公園、明石海浜公園及び魚住北公園について、指定期間を変更し現指定管理者による管理運営を継続しようとするものです。

2 指定管理者に管理を行わせる施設

(1) 石ヶ谷公園

明石市大久保町松陰字石ヶ谷1126番地の47

(2) 明石海浜公園

明石市二見町南二見8番地の1

(3) 魚住北公園

明石市魚住町長坂寺字宮東1242番地の7

3 指定管理者

しんきパーク&スポーツマネジメント共同事業体

4 指定期間の変更

平成29年4月1日から令和4年3月31日までの指定期間(5年間)を1年間延長し「令和5年3月31日まで」とします。

5 変更の理由

新型コロナウイルス感染症の感染拡大を受け、令和3年度に予定している次期指定管理者の候補者の選定を延期することに伴い、現指定管理者の指定期間を1年間延長するものです。

明石市公営住宅等長寿命化計画の策定について

令和3年第1回定例会3月議会の本委員会において報告したとおり、「明石市公営住宅等長寿命化計画(素案)」について、パブリックコメントを実施し、計画案を取りまとめましたので報告します。

1 明石市公営住宅等長寿命化計画(案)の概要

本計画は、市営住宅の維持管理について予防保全の観点から修繕や改善の計画を定め、中長期的な維持管理を実現することを目的としています。平成29年に策定された「明石市公共施設配置適正化実行計画」を受け、将来的には、既存の市営住宅(2,087戸)のうち、長寿命化を図る住宅を1,324戸とする市の方針を決定し、計画的に修繕等を進め適切な維持管理に努めているところです。

本計画では期間内(10年間)に、長寿命化を図る住宅のうち、661戸について社会資本整備総合交付金事業を活用し、計画的な長寿命化型の改善事業を実施することで長期的な市営住宅の有効活用を図っていきます。

2 計画の構成

- ① 公営住宅等長寿命化計画の背景・目的
- ② 計画期間
- ③ 公営住宅等の状況
- ④ 長寿命化に関する基本方針
- ⑤ 公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定
- ⑥ 点検の実施方針
- ⑦ 計画修繕の実施方針
- ⑧ 改善事業及び建替事業の実施方針
- ⑨ ライフサイクルコスト(LCC)とその縮減効果の算出

3 パブリックコメントの実施結果について

- ① 実施期間：4月6日(火)から5月6日(木)まで
- ② 実施方法：住宅課、あかし総合窓口、3市民センター及びホームページに素案を設置・掲載。メール、FAX、郵送で意見募集
- ③ 意見件数及び内容：意見はありませんでした。

4 今後のスケジュールについて

本年6月末に計画を策定し、公表する予定です。

明石市公営住宅等長寿命化計画（案）

令和3年5月

明石市 都市局 住宅・建築室 住宅課

目次

1. 公営住宅等長寿命化計画の背景・目的	1
2. 計画期間	1
3. 公営住宅等の状況	1
4. 長寿命化に関する基本方針	8
5. 公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定	8
6. 点検の実施方針	9
7. 計画修繕の実施方針	12
8. 改善事業及び建替事業の実施方針	12
9. ライフサイクルコスト（LCC）とその縮減効果の算出	14

1. 公営住宅等長寿命化計画の背景・目的

「明石市公営住宅等長寿命化計画」は、市営住宅の維持管理について予防保全の観点から修繕や改善の計画を定め、中長期的な維持管理を実現することを目的としており、平成 22 年に策定しました。その後、平成 29 年に公共施設配置適正化について基本的な取組方針を具体的に進めるため策定された「明石市公共施設配置適正化実行計画」を受けて、将来的には、既存の市営住宅（2,087 戸）のうち、長寿命化を図る住宅を 1,324 戸とする市の方針を決定し、計画的に修繕等を進め維持管理に努めているところです。

今後、概ね昭和 57 年以前に建設された住宅は、適切な維持管理に努めながら中長期的に集約化を進める一方、それ以降に建設された住宅については、引き続き、計画的な修繕等により長寿命化を図ることが求められています。

本計画では、上記計画との整合を図り、①定期的な点検等の確実な実施やその結果を踏まえた早期修繕の実施、②計画的な修繕による予防保全的管理の実施、③長寿命化に資する改善事業の実施により、市営住宅の長寿命化とライフサイクルコスト（LCC）の縮減、事業費等の平準化を図ることを目指し策定しました。

2. 計画期間

2021 年度（令和 3 年度）から 2030 年度（令和 12 年度）までの 10 年間とします。なお、社会経済情勢の変化や計画の進捗状況等により、必要に応じて見直しを行うこととします。

3. 公営住宅等の状況

① 管理戸数と構造

現在（令和 2 年 4 月 1 日）、31 団地・124 棟・2,087 戸の市営住宅を管理しており、その種別内訳は、普通市営住宅が 24 団地・78 棟・1,842 戸、改良市営住宅が 7 団地・46 棟・232 戸、特別市営住宅（貴崎住宅の店舗住宅）が 0 団地・0 棟・7 戸（貴崎住宅は普通市営住宅で計上しているため、0 団地 0 棟とする。）、準公営住宅（西朝霧丘住宅内）が 0 団地・0 棟・6 戸（西朝霧丘住宅は普通市営住宅で計上しているため、0 団地 0 棟とする。）で、その構造は、木造が 1 棟・1 戸、準耐火構造（簡易耐火）が 43 棟・104 戸、耐火構造が 80 棟・1,982 戸となっています。（表 1、表 2）。

表1 管理戸数の状況（令和2年4月1日現在）

種 別	団地数 (団地)	棟数 (棟)	戸数 (戸)
普通市営	24	78	1,842
改良市営	7	46	232
特別市営	0	0	7
準公営	0	0	6
合計	31	124	2,087

注1) 普通市営住宅とは、市営住宅のうち、公営住宅法第2条第2号に規定する公営住宅に該当するものをいう。

注2) 改良市営住宅とは、市営住宅のうち、住宅地区改良法第2条第6項に規定する改良住宅に該当するものをいう。

注3) 特別市営住宅とは、普通市営住宅、改良市営住宅及び準公営住宅以外の市営住宅をいう。

注4) 準公営住宅とは、市営住宅のうち、市が公営住宅法又は住宅地区改良法に基づかずに建設した住宅であって、公営住宅に準じて賃貸をするものをいう。

表2 構造別の状況（令和2年4月1日現在）

構 造	棟数 (棟)	戸数 (戸)
木造	1	1
準耐火構造	43	104
耐火構造	80	1,982
合計	124	2,087

②建設時期

各団地の建設時期は、昭和55年以前に建設した、新耐震基準に基づかない住宅が83棟・838戸あり、全体の40%を占めています。昭和56年から平成6年に建設した住棟が25棟・532戸あり、全体の26%を占めています。阪神・淡路大震災後の平成7年以降に建設した住宅は16棟・717戸あり、全体の34%を占めています。（表3）。

表3 建設時期別の状況（令和2年4月1日現在）

建設時期	棟数 (棟)	戸数 (戸)	比率 (%)
S55以前	83	838	40
S56～H6	25	532	26
H7以降	16	717	34
合計	124	2,087	100

③入居者の状況

住宅の管理戸数2,087戸のうち、入居戸数1,487戸・空家戸数600戸（政策空家163戸を含む。）となっています。その種別内訳は、普通市営住宅が入居戸数1,337戸・空家戸数505戸、改良市営住宅が入居戸数141戸・空家戸数91戸、特別市営住宅が入居戸数3戸・空家戸数4戸（目的外使用2戸は空家に含む。）、準公営住宅が入居戸数6戸・空家戸数0戸となっています。（表4）

表4 入居者の状況（令和2年4月1日現在）

種別	入居戸数 (戸)	空家戸数 (戸)	管理戸数 (戸)
普通市営	1,337	505	1,842
改良市営	141	91	232
特別市営	3	4	7
準公営	6	0	6
合計	1,487	600	2,087

④65歳以上の世帯及び入居者の状況

住宅の入居世帯1,487戸のうち、全員が65歳以上の世帯は760戸あり、全体の51.1%を占めています。また、住宅の入居世帯1487戸のうち、65歳以上の単身世帯は558戸あり、全体の37.5%を占めています。また、人数で見ると、住宅の入居者数2,688人のうち、65歳以上の入居者数は1,236人おり、全体の46.0%を占めています。（表5、表6）

表5 65歳以上の世帯の状況（令和2年4月1日現在）

	入居戸数 (戸)	世帯数 (戸)	比率 (%)
全員が65歳以上の世帯数	1,487	760	51.1
65歳以上の単身世帯	1,487	558	37.5

表6 65歳以上の入居者数の状況（令和2年4月1日現在）

	入居者数 (人)	65歳以上の入居者数 (人)	比率 (%)
65歳以上の入居者数	2,688	1,236	46.0

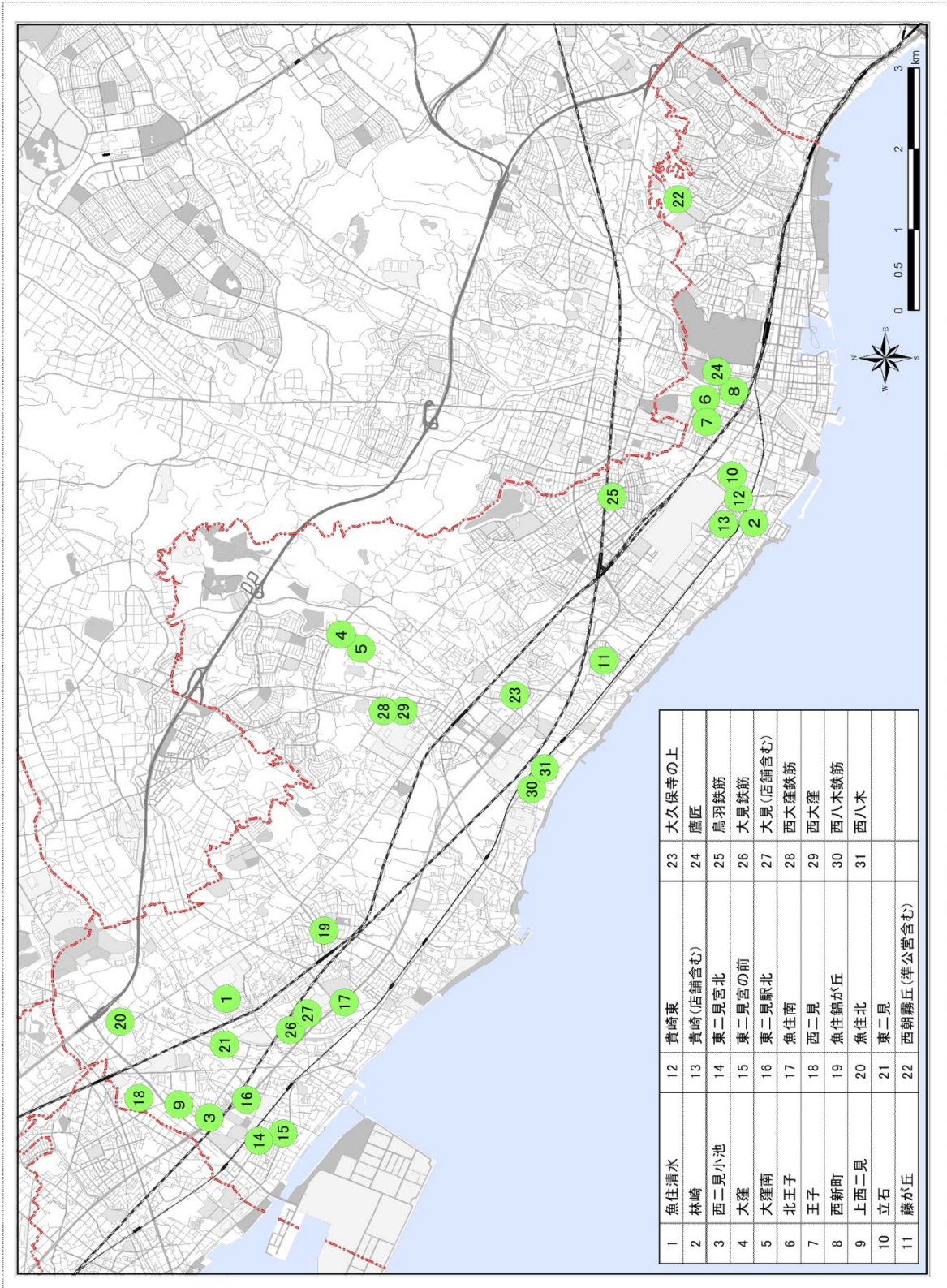
⑤応募の状況

住宅の定期募集については、地域性などを勘案しながら、年2回実施しており、1回当たり概ね20～25戸の空家を募集しています。また、定期募集に併せて平成31年2月から常時募集を実施しています。近年の定期募集の応募状況は、平成26年度が募集戸数44戸・応募人数181人・倍率4.1倍、平成27年度が募集戸数49戸・応募人数213人・倍率4.3倍、平成28年度が募集戸数38戸・応募人数227人・倍率6.0倍、平成29年度が募集戸数50戸・応募人数218人・倍率4.4倍、平成30年度が募集戸数45戸・応募人数165人・倍率3.7倍、令和元年度が募集戸数45戸・応募人数142人・倍率3.2倍となっています。（表7）

表7 定期募集の応募の状況（令和2年4月1日現在）

年 度	募集戸数 (戸)	応募者数 (人)	倍率 (倍)
平成26年度	44	181	4.1
平成27年度	49	213	4.3
平成28年度	38	227	6.0
平成29年度	50	218	4.4
平成30年度	45	165	3.7
令和元年度	45	142	3.2

明石市営住宅位置図



1	魚住清水	12	貴崎東	23	大久保寺の上
2	林崎	13	貴崎(店舗含む)	24	鷹匠
3	西二見小池	14	東二見宮北	25	鳥羽鉄筋
4	大窪	15	東二見宮の前	26	大見鉄筋
5	大窪南	16	東二見駅北	27	大見(店舗含む)
6	北王子	17	魚住南	28	西大窪鉄筋
7	王子	18	西二見	29	西大窪
8	西新町	19	魚住錦が丘	30	西八木鉄筋
9	上西二見	20	魚住北	31	西八木
10	立石	21	東二見		
11	藤が丘	22	西朝霧丘(準公営含む)		

明石市営住宅一覧

番号	住宅名	住 所	竣工	管理戸数	棟数
1	魚住清水	魚住町清水 355 番地の 3	S26	1	1
2	林崎	林崎 3 丁目 580 番地	S33～35	16	4
3	西二見小池	二見町西二見 376 番地の 1、385 番地	H22～24	160	2
4	大窪	大久保町大窪 2173 番地	S42～44	210	9
5	大窪南	大久保町大窪 2099 番地	H16～26	121	4
6	北王子	北王子町 8～11 番	S50	42	4
7	王子	王子 1 丁目 6～10 番	S51～52	104	6
8	西新町	西新町 1 丁目 9～11 番・18 番	S52～53	78	4
9	上西二見	二見町西二見 267 番地	S52～54	32	2
10	立石	立石 1 丁目 6～8 番	S54	30	3
11	藤が丘	藤が丘 2 丁目 20・21 番	S55	18	2
12	貴崎東	貴崎 2 丁目 1 番	S57	80	4
13	貴崎 (店舗含む)	貴崎 1 丁目 5・6 番、2 丁目 9・10・13～17 番	S59～63	235	14
14	東二見宮北	二見町東二見 1323 番地の 1	H2	60	4
15	東二見宮の前	二見町東二見 1360 番地の 3	H4	65	1
16	東二見駅北	二見町東二見 820 番地の 1、488 番地の 1	H6	92	2

17	魚住南	魚住町住吉 3 丁目 738 番地の 3	H8	31	1
18	西二見	二見町西二見 1961 番地の 1、1943 番地の 1・7	H8	112	3
19	魚住錦が丘	魚住町錦が丘 3 丁目 12 番地の 1・2	H9	87	2
20	魚住北	魚住町清水 2070 番地の 2	H9	92	1
21	東二見	二見町東二見 2 番地	H9	62	1
22	西朝霧丘 (準公 営含む)	西朝霧丘 1・2 番	H12~14	60	2
23	大久保寺の上	大久保町大久保町 244 番地の 1	H15	35	1
24	鷹匠	鷹匠町 4 番 10 号	H20	32	1
25	鳥羽鉄筋	野々上 1 丁目 2 番地の 17・22、18 番地の 4	S48~52	48	3
26	大見鉄筋	魚住町西岡 1091-2、2455-1、2457-2・5	S51~53	64	4
27	大見 (店舗含 む)	魚住町西岡 1032-2、2368・2371・2385・2401・2416	S53~55	38	19
28	西大窪鉄筋	大久保町大窪 440 番地の 5	S51~52	32	2
29	西大窪	大久保町大窪 341・360・370・446 番地	S52~53	22	11
30	西八木鉄筋	大久保町八木 599 番地の 1	S51	16	1
31	西八木	大久保町八木 592-6、543、579-2	S52~53	12	6

注) 下線住宅は、長寿命化を対象とする住宅です。

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・データの管理に関する方針

市営住宅を有効に活用していくためには、計画的な点検と修繕の実施による予防保全的な管理が必要です。そのため、点検により住棟の劣化状況を把握したうえで、修繕を実施することにより、ストックの適切な維持管理を実践するとともに、修繕費の適性を図ります。点検の結果についてはデータに記録し、修繕・維持管理の実施や次回の点検に役立てることとします。

(2) 長寿命化及びライフサイクルコストの縮減に関する方針

市営住宅の長寿命化に向けて、長期的な視点に立った予防保全的な維持管理を実践し、効率的なストック活用を推進します。予防保全的な管理に加えて、長寿命化型の改善等を実施することにより、より効果的な施設維持、長寿命化を図るとともに、ライフサイクルコストの縮減を目指します。

5. 公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定

平成 29 年に策定された「明石市公共施設配置適正化実行計画」により、市営住宅は「人口推移や県営・民間賃貸住宅の状況、各施設の老朽化や耐震性、バリアフリーの状況等を考慮して、概ね昭和 57 年以前に建設された住宅は、中長期的に集約化を進める一方、継続利用する住宅については計画的な補修等により長寿命化を図る」という方針が示されました。その方針に基づき、概ね昭和 57 年以前に建設された住宅は、耐用年限を目標とした適切な維持管理を行いながら、中長期的には集約化を進めることとします。一方、耐用年限以上の維持管理を目標に継続利用する住宅については、計画的な補修等により長寿命化を図ることとし、本計画期間内（10 年間）の事業手法別戸数は、下記のとおりとします。（表 8）

表 8 公営住宅等ストックの事業手法別戸数表

対 象	合 計
公営住宅等管理戸数	2,087 戸
・維持管理予定戸数	1,860 戸
うち修繕対応戸数	1,199 戸
うち改善予定戸数	661 戸
・建替予定戸数	0 戸
・用途廃止予定戸数	227 戸

注1) 改善予定戸数とは、本計画期間内（10年間）に行う改善事業の戸数とする。

注2) 修繕対応戸数とは、維持管理予定戸数のうち改善予定戸数を除いた戸数である。

6. 点検の実施方針

法定点検については、引き続き法令に基づく適切な点検を実施します。法定点検の対象外の住棟においては、建築基準法 12 条の規定に準じて法定点検と同様の点検（あわせて「定期点検」とする。）を実施します。また、目視により簡易に確認することが可能な部位については、全ての住棟を対象に必要なに応じて日常点検を実施します。日常点検は、「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、法定点検の対象となっていない項目に重点をおいて実施することを基本とし、その他、計画修繕前の実施等、効率的に行います。住戸内の設備やバルコニー等の劣化状況の点検は住宅内部に立ち入るの必要があり、定期点検や日常点検の実施が困難なため、空家修繕の機会を捉え、住戸内部及びバルコニー等の点検及び修繕を実施します。また、日常的に入居者との情報交換を進めることにより、住宅の劣化等の状況把握に努めます。

定期点検の結果は、それぞれデータベースに記録し、修繕・維持管理の的確な実施や次回
の点検に役立てることとします。

参考：「公営住宅等日常点検マニュアル（耐火・準耐火構造編）」による日常点検項目一覧

◆建築物

I. 敷地及び地盤

点検部位	点検項目	法定点検 対象
ア) 地盤	■地盤沈下等による不陸、傾斜等の状況	★
イ) 敷地	■敷地内の排水の状況	★

ウ) 敷地内の通路	■敷地内の通路の支障物の状況	★
エ) 塀	■組積造の塀又は補強コンクリートブロック造の塀等の劣化及び損傷の状況	★
	■金属フェンス等の劣化及び損傷の状況	
オ) 擁壁	■擁壁の劣化及び損傷の状況	★
	■擁壁の水抜きパイプの維持保全の状況	★
カ) 屋外工作物	■遊具、ベンチ等の劣化及び損傷の状況	
キ) 屋外電気設備	■外灯の不具合、劣化及び損傷の状況	
ク) 通路・車路	■平面駐車場の劣化及び損傷の状況	
	■車路・歩道、スロープ、屋外階段の劣化及び損傷の状況	
ケ) 付属施設	■自転車置場、ゴミ集積所等の劣化及び損傷の状況	

II. 建築物の外部

点検部位	点検項目	法定点検対象
ア) 基礎	■基礎の沈下等の状況	★
	■基礎の劣化及び損傷の状況	★
イ) 土台	■土台の沈下等の状況	★
	■土台の劣化及び損傷の状況	★
ウ) 外壁（躯体等）	■木造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況	★
	■補強コンクリートブロック造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況	★
	■PCa 鉄筋コンクリート造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況	
	■鉄筋コンクリート造及び鉄骨鉄筋コンクリート造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況	★
エ) 外壁（外装仕上げ材等）	■塗り仕上げ、タイル、石貼り等（乾式工法によるものを除く。）、モルタル等の劣化及び損傷の状況	★（塗り仕上げ除く）
	■金属系パネルの劣化及び損傷の状況	★
	■コンクリート系パネルの劣化及び損傷の状況	★
	■窯業系サイディングの劣化及び損傷の状況	
	■シーリングの劣化及び損傷の状況	

オ) 外壁 (窓サッシ等)	■サッシ等の劣化及び損傷の状況	★
カ) 建具	■共用部ドア、住戸玄関ドアの劣化及び損傷の状況	
	■シャッター (防火シャッター含む)、メーターボックス扉、パイプスペース扉等の枠及び建具の劣化及び損傷の状況	
キ) 金物類	■落下防護庇の劣化及び損傷の状況	
	■集合郵便受、掲示板等、室名札の劣化及び損傷の状況	

Ⅲ. 屋上及び屋根

点検部位	点検項目	法定点検対象
ア) 屋上面、屋上回り	■屋上面の劣化及び損傷の状況	★
	■雨樋の劣化及び損傷の状況	
イ) 屋根	■屋根の劣化及び損傷の状況	★

Ⅳ. 避難施設等

点検部位	点検項目	法定点検対象
ア) 廊下 (共用廊下)	■物品の放置の状況	★
	■手すりの劣化及び損傷の状況	
	■床の劣化及び損傷の状況	
	■壁・柱・梁の劣化及び損傷の状況	
	■天井・軒裏の劣化及び損傷の状況	
イ) 出入口	■物品の放置の状況	★
ウ) バルコニー	■手すり等の劣化及び損傷の状況	★
	■物品の放置の状況	★
	■隔て板、物干し金物等の劣化及び損傷の状況	
	■床・壁・柱・梁・天井の劣化及び損傷の状況	
エ) 階段	■物品の放置の状況	★
	■階段各部の劣化及び損傷の状況	★

◆ 建築設備

I. 給水設備及び排水設備

点検部位	点検項目	法定点検対象
ア) 飲料用配管及び排水配管（隠蔽部分及び埋設部分を除く。）	■配管の腐食及び漏水の状況	★
イ) 給水タンク等、給水ポンプ	■給水タンク等の腐食及び漏水の状況	★
ウ) 排水設備（隠蔽部分及び埋設部分を除く。）	■屋内雑排水管、汚水管、雨水管の腐食及び漏水の状況	

7. 計画修繕の実施方針

市営住宅の維持保全については、市の財政状況を考慮しながら、緊急かつ安全の確保を中心とした修繕を優先的に進め、良好な維持保全を目指します。また、定期的な点検、空家修繕等により、適切な時期に予防保全的な修繕を計画的に行うことで、居住性・安全性等の維持を図り、長期的に活用します。実際の実施時期は事業の効率化やコスト等を踏まえた調整を行うとともに、定期点検や日常点検等の実施後は、点検結果を踏まえて修繕内容を適宜見直します。

8. 改善事業及び建替事業の実施方針

市営住宅の改善内容は、居住性向上型、福祉対応型、安全性確保型、長寿命化型に分類されます。

（居住性向上型）

引き続き市営住宅として活用を図るストックについて、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、居住性を向上させます。

（福祉対応型）

引き続き市営住宅として活用を図るストックについて、安全で安心して居住できるよう、住戸・共用部・屋外のバリアフリー化を進めます。

（安全性確保型）

耐震性に課題のある住棟において耐震改修等により躯体安全性を高める他、非常時に円

滑に避難できるよう避難設備や経路の整備、確保を行います。加えて防犯性や落下、転倒防止など生活事故防止に配慮した改善を行います。

(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、躯体への影響の低減、予防保全的な改善を行います。

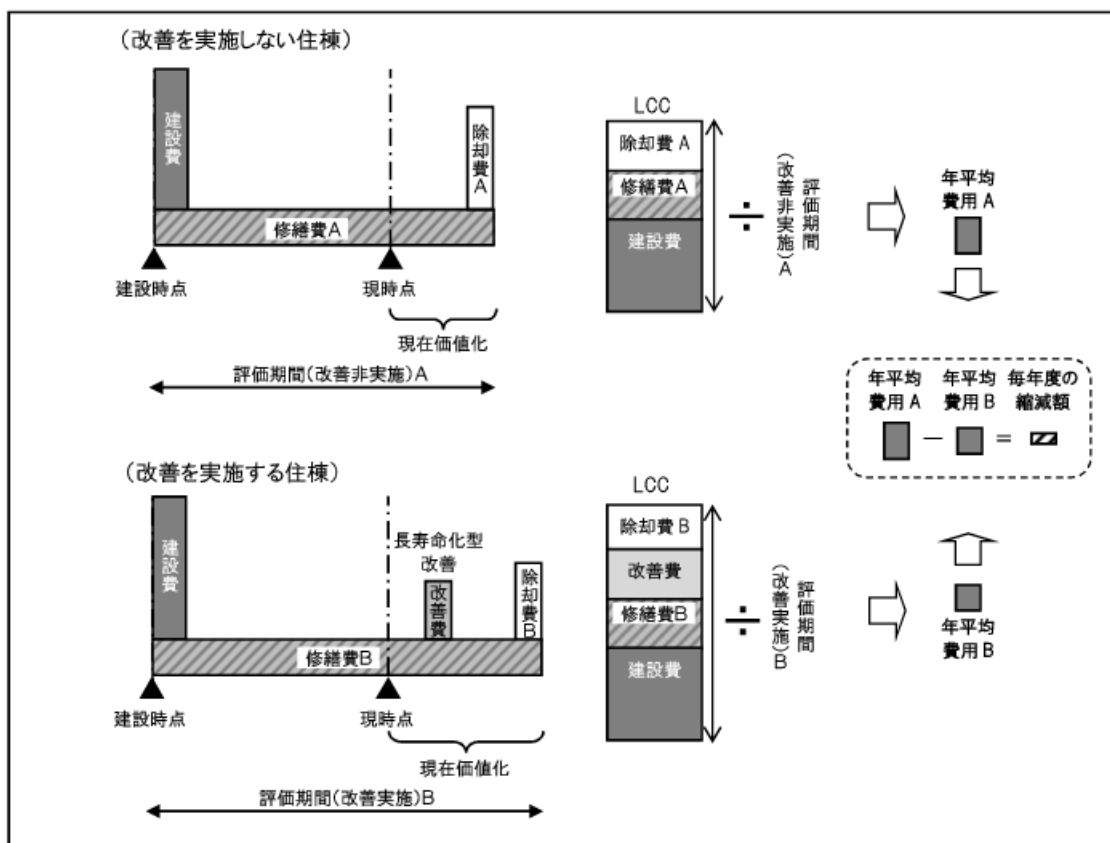
各住棟を長期的に使用することを念頭に、「明石市公共施設配置適正化実行計画」により、継続利用する市営住宅については、改善事業の必要性、効果を考慮した上で、対象住棟を決定し、長寿命化型の改善を実施するものとします。特に、構造躯体の安全性に影響する屋上防水・外壁改修、入居者の生活に大きく影響する給排水設備等については優先的に実施を検討していきます。屋上防水や外壁、給水・電気・機械設備等の設備の改修等を合わせて実施することにより、事業費の縮減を図るとともに、工事の時期を一時期にまとめることで、入居者への影響を小さくします。

ただし、膨大な修繕・改修等の費用が必要となることが予想される中、一時期に極端に工事が集中しないように配慮していく必要があります。そのため、一定予算の枠内で市営住宅を維持出来るよう、必要性の高い改修内容に絞った予算の執行と、住宅の劣化状況や経過年数を踏まえた優先順位付けなどにより、改修等の時期を分散化し予算の平準化を図ります。

また、社会情勢、財政状況など市営住宅を取り巻く状況の変化を受け、住戸数を維持するためだけの建替えや新たな建設は行わず、今後は現在の市営住宅の適正な維持保全と、必要に応じた改善により長寿命化を図り、住宅の長期活用の推進に重点を置きます。

9. ライフサイクルコスト（LCC）とその縮減効果の算出

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



ライフサイクルコストの算出イメージ

$$\textcircled{1} \text{ 1棟のLCC縮減効果} = \text{LCC (計画前)} - \text{LCC (計画後)}$$

[単位 千円/棟・年]

$$\textcircled{2} \text{ LCC (計画前)} = \frac{(\text{建設費} + \text{修繕費} + \text{除却費})}{\text{評価期間 (改善非実施)}}$$

[単位 千円/棟・年]

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

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(国のLCC算定プログラムに具備されている建設当時の標準建設費)×公営住宅法施行規則第23条の率)
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(※) (国のLCC算定プログラムに具備されてい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)
除却費	評価期間(改善非実施)末に実施する除却工事費(※)
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。 (50年として設定)

※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、社会的割引率(4%)を適用して現在価値化する。

$$\textcircled{3} \text{LCC (計画後)} = \frac{\text{(建設費+改善費+修繕費+除却費)}}{\text{評価期間 (改善実施)}}$$

[単位 千円/棟・年]

注) (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	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(国のLCC算定プログラムに具備されている建設当時の標準建設費)×公営住宅法施行規則第23条の率)
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(※)
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(※) (国のLCC算定プログラムに具備されてい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)
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（目標管理機関）。 (70年として設定)
--	---

※現時点以後、将来に発生するコスト（将来の改善、修繕、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。

本計画期間内において、長寿命化改善事業を実施する住宅のライフサイクルコスト（LCC）縮減効果の算出結果は、下記の表のとおりです。（表9）

表9 ライフサイクルコスト（LCC）縮減効果の算出結果

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	LCC 縮減効果 (千円/年)
東二見宮の前住宅		65	R C造	H 4	5,410
東二見駅北住宅	1号棟	39	R C造	H 6	2,584
東二見駅北住宅	2号棟	53	R C造	H 6	3,589
西二見住宅	1号棟	40	R C造	H 8	2,594
西二見住宅	2号棟	48	R C造	H 8	3,603
西二見住宅	3号棟	24	R C造	H 8	1,832
魚住南住宅		31	R C造	H 8	2,477
魚住錦が丘住宅	1号棟	42	R C造	H 9	4,247
魚住錦が丘住宅	2号棟	45	R C造	H 9	4,551
魚住北住宅		92	R C造	H 9	10,038
東二見宮北住宅	1号棟	16	R C造	H 2	641
東二見宮北住宅	2号棟	10	R C造	H 2	400
東二見宮北住宅	3号棟	18	R C造	H 2	744
東二見宮北住宅	4号棟	16	R C造	H 2	661
東二見住宅		62	R C造	H 9	6,770
西朝霧丘住宅	1号棟	26	R C造	H 1 2	3,161
西朝霧丘住宅	2号棟	34	R C造	H 1 4	3,786

【様式 1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名： 明石市

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		修繕・改善事業の内容										LCC縮減効果(千円/年)	備考	
					法定点検	法定点検に準じた点検	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12			
東二見宮の前住宅		65	RC造	H4	R3					EV更新(安全性確保)								5,410	
東二見駅北住宅	1号棟	39	RC造	H6	R3					外壁改修(長寿命)	EV更新(安全性確保)							2,584	
東二見駅北住宅	2号棟	53	RC造	H6	R3					外壁改修(長寿命)	EV更新(安全性確保)							3,589	
西二見住宅	1号棟	40	RC造	H8	R3					外壁改修(長寿命)	EV更新(安全性確保)							2,594	
西二見住宅	2号棟	48	RC造	H8	R3					EV更新(安全性確保)	外壁改修(長寿命)							3,603	
西二見住宅	3号棟	24	RC造	H8	R3					EV更新(安全性確保)		外壁改修(長寿命)						1,832	
魚住南住宅		31	RC造	H8	R3						EV更新(安全性確保)					外壁改修(長寿命)		2,477	
魚住錦が丘住宅	1号棟	42	RC造	H9	R3								EV更新(安全性確保)					4,247	
魚住錦が丘住宅	2号棟	45	RC造	H9	R3								EV更新(安全性確保)					4,551	
魚住北住宅		92	RC造	H9	R3											EV更新(安全性確保)		10,038	

注1) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。

注2) LCC縮減効果欄は、長寿命化型改善事業、又は全面的改善事業を実施する住棟に関して記載する。

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名： 明石市

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		修繕・改善事業の内容										LCC 縮減効果 (千円/年)	備考
					法定点検	法定点検に 準じた点検	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12		
東二見宮北住宅	1号棟	16	RC造	H2	R3										外壁改修 (長寿命)		641	
東二見宮北住宅	2号棟	10	RC造	H2	R3										外壁改修 (長寿命)		400	
東二見宮北住宅	3号棟	18	RC造	H2	R3										外壁改修 (長寿命)		744	
東二見宮北住宅	4号棟	16	RC造	H2	R3										外壁改修 (長寿命)		661	
東二見住宅		62	RC造	H9	R3										EV更新 (安全性確保)		6,770	
西朝霧丘住宅	1号棟	26	RC造	H12	R3										EV更新 (安全性確保)		3,161	
西朝霧丘住宅	2号棟	34	RC造	H14	R3										EV更新 (安全性確保)		3,786	

注1) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。

注2) LCC縮減効果欄は、長寿命化型改善事業、又は全面的改善事業を実施する住棟に関して記載する。

【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： 明石市

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 準じた点検	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12		
西二見住宅	集会所	H8	R3							外壁改修 (長寿命)						
東二見宮北住宅	集会所	H2	R3									外壁改修 (長寿命)				
魚住南住宅	集会所	H8	R3												外壁改修 (長寿命)	

注) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。