

第二次 多摩市営住宅等長寿命化計画

令和 3 年 3 月

多 摩 市

目次

序章 計画の目的等.....	1
序-1 計画改定の背景と目的.....	1
序-2 計画期間.....	2
序-3 計画の位置付け.....	2
第1章 市営住宅等の状況の把握・整理.....	3
1-1 市営住宅等の状況.....	3
1-2 市営住宅等の入居者の状況.....	9
第2章 長寿命化に関する基本方針.....	17
2-1 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.....	17
2-2 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.....	18
第3章 計画の対象と事業手法の選定.....	19
第4章 点検の実施方針.....	22
第5章 計画修繕の実施方針.....	23
第6章 改善事業の実施方針.....	24
第7章 建替事業等の実施方針.....	26
第8章 長寿命化のための事業実施予定一覧.....	27
第9章 ライフサイクルコストとその縮減効果の算出.....	31
資料	
資料-1 市営住宅等長寿命化計画に関連する上位計画一覧.....	33
資料-2 劣化状況調査結果.....	40
資料-3 市営住宅等の需要推計.....	48
資料-4 事業手法の選定方法.....	63
資料-5 日常点検項目一覧.....	78
資料-6 計画修繕周期一覧.....	80
資料-7 住棟別のライフサイクルコスト(LCC)とその縮減効果の算出.....	84

序章 計画の目的等

序-1 計画改定の背景と目的

【計画改定の背景】

- 本市は、現在 3 団地、7 棟、113 戸の市営住宅を管理している。平成 3（1991）年以降に建設された比較的新しい団地であるため、耐用年数の 1 / 2 を超過している住宅はないが、適切な維持管理の検討が必要となっている。
- 本市では、平成 23（2011）年 3 月に、修繕、改善、廃止などの市営住宅等の活用手法を定め、長寿命化を目的とした長期的な維持・管理を行うべく、「多摩市営住宅等長寿命化計画」を策定し、予防保全型の維持管理による市営住宅の保全を進めてきた。
- 平成 25（2013）年に「インフラ長寿命化基本計画【インフラ老朽化対策の推進に関する関係省庁連絡会議】」、平成 26（2014）年に「国土交通省インフラ長寿命化計画【行動計画】（国土交通省）」が定められ、公営住宅に限定されない公共施設等（公共建築物及び土木インフラ）の維持管理を取り巻く環境が大きく変化してきている。
- 特に、平成 28（2016）年の「公営住宅等長寿命化計画策定指針【改定】（国土交通省）」では、公営住宅の長寿命化への取り組みを通じたライフサイクルコスト（維持管理費用）の縮減のために、以下の観点での取り組みの強化が求められている。
 - 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の修繕の実施
 - 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
- また、本市では、平成 30（2018）年 11 月に「多摩市公共施設等総合管理計画（改訂）」を定め、多摩市公共施設の見直し方針と行動プログラム（平成 25 年 11 月）及び第二次ストックマネジメント計画（平成 30 年 2 月）において、公共施設等（建築物及び土木インフラ）に対する 10 年間の維持管理についての方針を定めており、「第二次多摩市営住宅等長寿命化計画」についても、これらの計画との整合が求められている。

【計画改定の目的】

- 本計画では、現在保有している市営住宅等の適切な維持管理を行うために、適切な点検、修繕、データ管理等を行い、市営住宅等の状況や市営住宅等に対する将来的な需要見通しを踏まえた各団地・住棟のあり方を考慮した上で、効率的・効果的な団地別・住棟別の維持管理の方針を定め、長寿命化のための事業実施予定一覧を作成することにより、長寿命化に資する予防保全的管理や改善を計画的に推進し、ライフサイクルコストの縮減等を目指すものである。
- また、計画的な用途廃止及び需要推計を踏まえた著しい困窮年収未満世帯へ対応するための必要な管理戸数の算定についても定めることとする。

序-2 計画期間

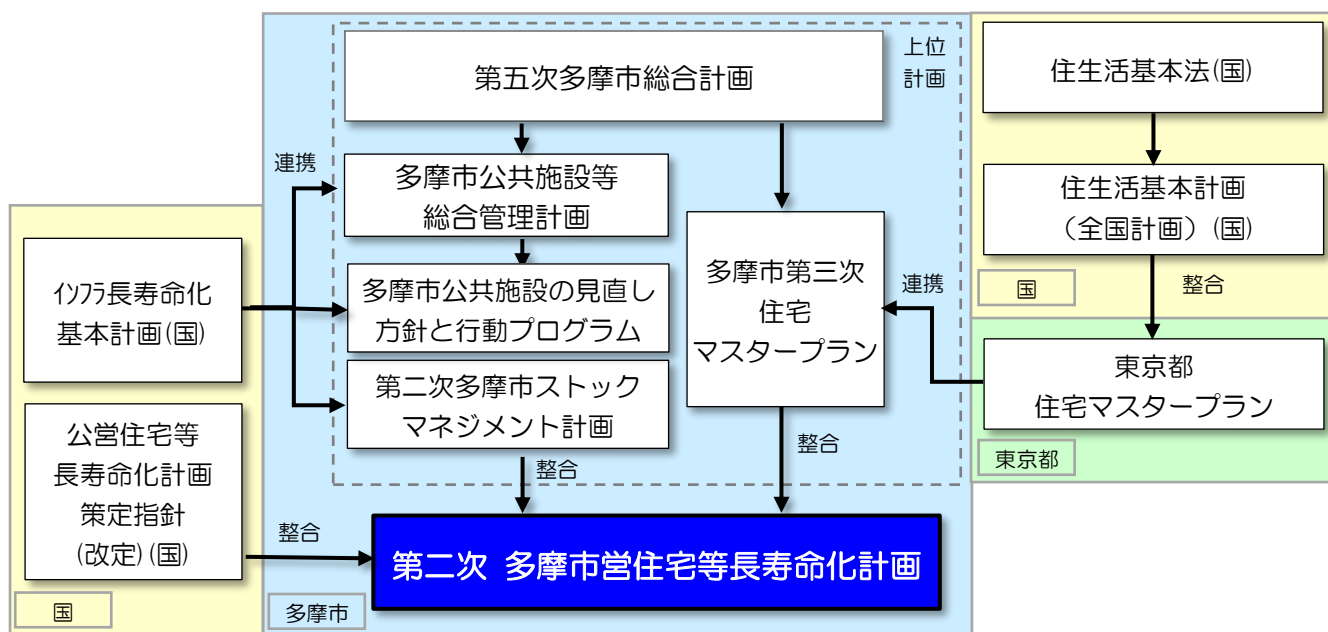
- 本計画は、令和3（2021）年度から10年間を計画期間とするが、今後の事業の進捗状況や社会情勢、上位関連計画等における市営住宅の維持管理に関する要請等を踏まえ、必要に応じ見直しを行うものとする。

【計画期間】

令和3（2021）年度～令和12（2030）年度

序-3 計画の位置付け

- 本計画は、住生活基本法第7条に定める地方公共団体の責務として、住生活基本計画の全国計画及び東京都住宅マスタープランに即し、多摩市公共施設等総合管理計画及び多摩市公共施設の見直し方針と行動プログラム、第二次多摩市ストックマネジメント計画、第五次多摩市総合計画等を上位計画とし、かつ多摩市の住宅特性等を考慮し計画する。



※市営住宅等長寿命化計画に関連する上位関連計画一覧・・・資料1（P33）

第1章 市営住宅等の状況の把握・整理

1-1 市営住宅等の状況

1 市営住宅の管理戸数

- ・市営住宅は、3団地あり、7棟の合計113戸を管理している。
- ・関戸第二住宅には、シルバーピア（高齢者集合住宅）15戸及び生活協力員住宅（L S A）1戸、落川住宅にシルバーピア7戸を整備している。

表 市営住宅管理戸数

団地名	主な所在地	建設年度	建築構造区分	住棟数(棟)	管理戸数(戸)	敷地面積(m ²)
関戸第一住宅	関戸3丁目19番地1	平成3年	耐火	3	36	4,101.00
関戸第二住宅	関戸3丁目10番地11	平成5年	耐火	2	54	7,353.00
落川住宅	落川1184番地	平成11年	耐火	2	23	3,157.04
市営住宅全体 合計				7	113	14,611.04

※1：関戸第二住宅の管理戸数にはシルバーピア15戸、生活協力員住宅1戸を含む。

※2：落川市営住宅の管理戸数にはシルバーピア7戸を含む。

資料：多摩市（令和2年5月31日）

2 異なる事業主体の公営住宅の概要

- ・市内には、都営住宅として大規模団地の多摩ニュータウンを中心に4,641戸が立地している。
- ・都営住宅については段階的な建替えの事業が進められている。

表 都営住宅管理戸数

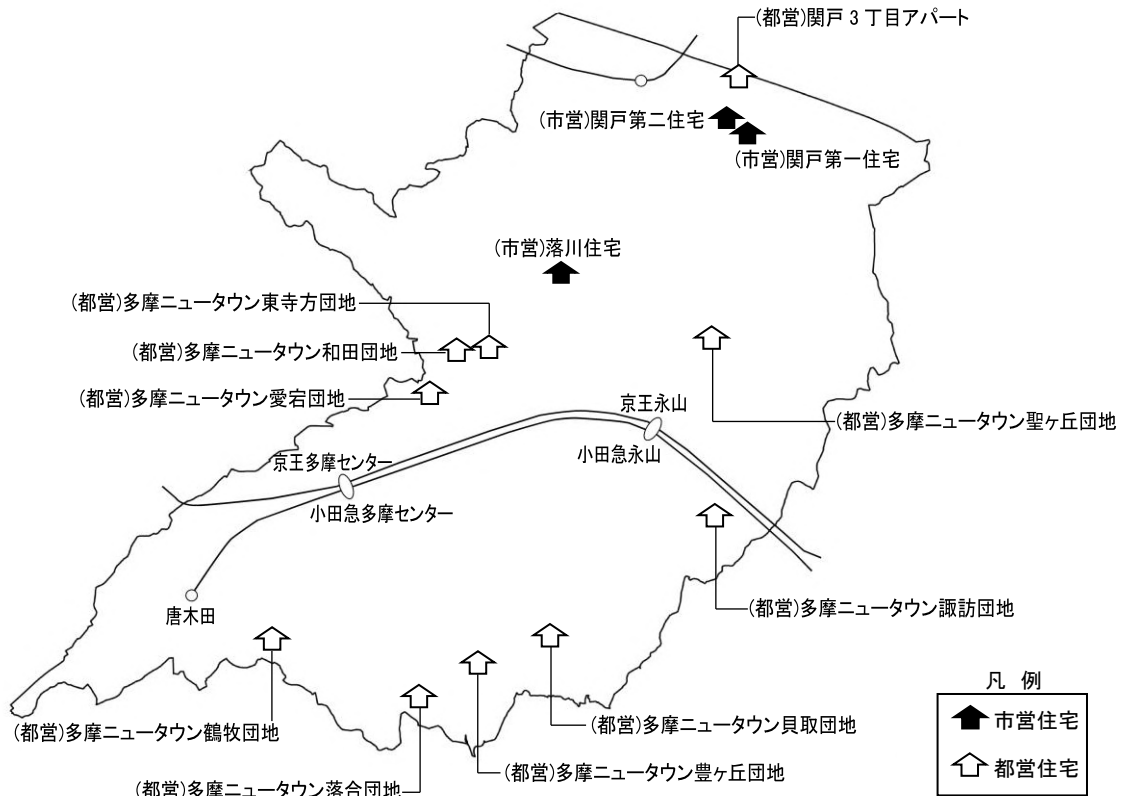
平成31（2019）年3月31日現在

団地名	主な所在地	建設年度	管理戸数(戸)
多摩ニュータウン愛宕団地	愛宕1-2	昭和45-平成11年	1,028
多摩ニュータウン貝取団地	貝取2-4	昭和50-昭和58年	661
関戸三丁目アパート	関戸3-2	平成8年	41
多摩ニュータウン諏訪団地	諏訪3-1	昭和44-昭和51年	1,357
多摩ニュータウン聖ヶ丘団地	聖ヶ丘1-19	昭和60-昭和61年	280
多摩ニュータウン鶴牧団地	鶴牧5-40	昭和55年	165
多摩ニュータウン東寺方団地	東寺方3-1	昭和45年	200
多摩ニュータウン豊ヶ丘団地	豊ヶ丘6-1	昭和48年	150
多摩ニュータウン落合団地	落合4-4	昭和48年	220
多摩ニュータウン和田団地	和田3-1	昭和45年	539
合計			4,641

資料：東京都住宅供給公社

3 立地状況

- 本市の市営住宅は、多摩ニュータウン以外の地区に位置し、市内北部に関戸第一住宅及び関戸第二住宅、市内中央部に落川住宅が立地している。



資料：多摩市営住宅等長寿命化計画（H23）を修正

表 交通利便状況と周辺施設の状況

団地名	800m範囲内の施設						
	駅 バス停	保育園 幼稚園	小学校	中学校	商業施設	病院 診療所	高齢者等 福祉施設
関戸第一住宅	○	○	○	○	○	○	○
関戸第二住宅	○	○	○	○	○	○	○
落川住宅	○	○	○	○	○	○	○

※ 周辺施設は団地境界線から直線距離800m以内

4 市営住宅の状況

- ・市営住宅は7棟113戸あり、60～70㎡程度で2DK・3DKの多世帯向け住宅が中心となっている。
- ・関戸第二住宅及び落川住宅には「シルバーピア（高齢者住宅）」が整備されており、関戸第二住宅には生活協力員（LSA）住戸、バリアフリー対応による障がい者世帯向け住戸（車いす対応住宅）が設けられている。

表 団地の詳細

団地名	号棟	建設年度 (年)	構造 種別	階数	総戸数 (戸)	管理戸数 (戸)	間取り タイプ	専有面積 (㎡)	延床面積 (㎡)
関戸第一 住宅	A棟	平成3年	耐火	3階	36	12	3DK	62.5	2,653
	B棟		耐火	3階		12	3DK	62.5	
	C棟		耐火	3階		12	3DK	62.5	
関戸第二 住宅	A棟	平成5年	耐火	3階	54	13	1DK ^{※1}	33.5	3,414
						2	2DK ^{※1}	51.0	
						2	2LDK	60.7	
						18	3DK	65.4	
	1		3DK ^{※2}	64.8					
	B棟		耐火	3階		4	2DK ^{※3}	63.8	
						12	3DK	65.4	
2		4DK			75.6				
落川住宅	1号棟	平成11年	耐火	2階	23	5	1DK ^{※1}	45.2	1,765
						2	2DK ^{※1}	62.5	
						7	3DK	69.2	
	2号棟		耐火	3階		1	3DK	72.9	
						2	2DK	63.0	
						6	3DK	69.2	
市営住宅全体 合計					113	113			

※1：シルバーピア（関戸第二住宅15戸、落川市営住宅7戸）

※2：生活協力員住戸（LSA）

※3：障がい者世帯向け住宅（車いす対応住宅）

資料：多摩市（令和2年5月31日）

5 市営住宅の状況 建設年度

- ・建設年度は、平成3（1991）年度に関戸第一住宅、平成5（1993）年度に関戸第二住宅、平成11（1999）年度に落川住宅が建設されている。
- ・構造種別は、3住宅ともに耐火構造で、新耐震基準（昭和56年以降）に建設されている。
- ・計画期間内に耐用年限を超過及び耐用年限の1/2を超過する住宅はない。また、建設年度が最も古い住宅は、関戸第一住宅で耐用年数も残り40年以上ある。

※耐用年限（年数）とは、営住宅法施行令に定められている構造別の耐用年限で、木構造の住宅が30年、準耐火構造の住宅が45年、耐火構造の住宅が70年である。

6 住戸規模

- ・住戸の規模は、60㎡台が79.6%と最も多く、次いで30㎡台が11.5%となっている。

表 住戸規模別構成

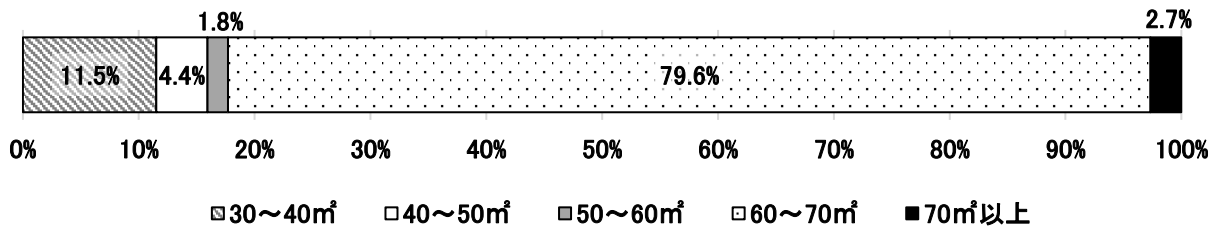
(戸)

団地名	管理戸数	30~40㎡ (2人)※	40~50㎡ (3人)※	50~60㎡ (4人)※	60~70㎡ (5人)※	70㎡以上 (6人)※
関戸第一住宅	36	0	0	0	36	0
関戸第二住宅	54	13	0	2	37	2
落川住宅	23	0	5	0	17	1
市営住宅全体 合計	113	13	5	2	90	3
割合		11.5%	4.4%	1.8%	79.6%	2.7%

※：最低居住面積水準基準（30㎡台：2人、40㎡台：3人、50㎡台：4人、60㎡台：5人、70㎡台：6人）

資料：多摩市（令和2年5月31日）

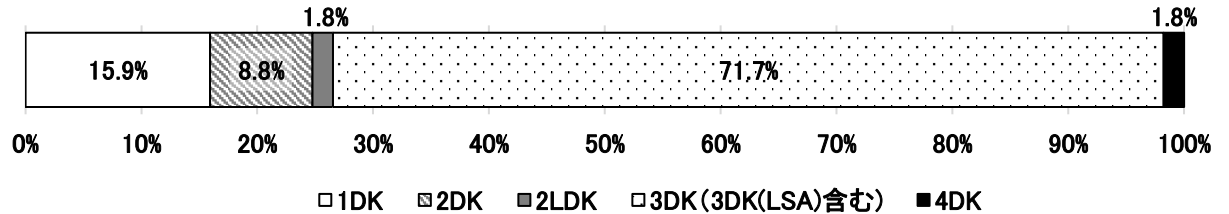
図 住戸規模別構成比



資料：多摩市（令和2年5月31日）

- ・住戸間取りタイプ別では、3DKが71.7%と最も多く、次いで1DKが15.9%、2DKが8.8%となっている。

図 間取りタイプ別構成比



資料：多摩市（令和2年5月31日）

7 市営住宅の修繕・改善の履歴

- 本市の市営住宅については、改善事業に該当する事業としては令和元（2019）年の屋根改修工事（落川住宅）、平成29（2017）年の給水ポンプの更新（関戸第一住宅）、平成24（2012）年の地上デジタル放送受信設備工事（落川住宅）に関する事業が実施されている。
- 火災報知器は、修繕事業として10年周期での更新を行っている。
- なお、これらの工事以外には退去時の修繕等の取り組みが行われている。

表 主な修繕・改修履歴

工事項目	団地	実施年度	工事内容
外壁	関戸第二住宅	H16	外壁クラック補修工事
屋根	落川住宅	R1	屋根改修工事
給水ポンプ （上水道）	関戸第一住宅	H18	給水ポンプオーバーホール※
		H29	加圧給水ポンプユニットの更新
	関戸第二住宅	H18	給水ポンプオーバーホール
給湯設備 （風呂釜・給湯器）	関戸第一住宅	H17	風呂釜交換(29世帯)
	関戸第二住宅	H18	給湯設備一斉更新工事
	落川住宅	H29	給湯器等更新
地デジ （電気設備）	落川住宅	H24	地上デジタル放送受信設備工事
火災報知器 （消火設備）	関戸第一住宅	H21 R1	火災報知器の更新
	関戸第二住宅		
	落川住宅		

※オーバーホール：機械・エンジン等を分解し部品交換等により修理を行う行為（修繕）

8 団地別劣化状況調査

・令和2年6月に実施した外観目視による現地調査の結果及び令和2年8月に実施した専門業者による給排水管内視鏡調査結果等を踏まえ、計画期間内での修繕及び改善の対応が必要と考えられる劣化状況等を整理する。

表 現地調査の結果概要

調査日：令和2年6月、8月

No	市営住宅名	棟数	棟番号	戸数	建築年度	2020年度における経過年数	住棟		福祉対応										安全性の確保		長寿命化						修繕 鉄部塗装の剥がれ・錆の発生	備考				
							居住性向上		住戸		共用		外構		住戸		共用		住戸		共用		共用		共用							
							給湯設備（2・3点）	結露（換気扇の設置）	開口部のアルミサッシ	段差	手すり	浴槽高齢対応	便器高齢対応・洋式便器	流し台、洗面台	廊下・階段手すり	エレベーターの設置	スロープ設置	敷地内バリアフリー	二方向避難経路確保	耐震性・耐震診断	浴室防水	バルコニー	躯体	屋上・屋根	外壁	給水ポンプ			給水管	排水管	廊下・階段	
1	関戸第一住宅	3	A棟	12	H3	29	41	H17 風呂釜	○	○	○	◎	△	◎	○	-	-	△	○	◎	新耐震	・	○	◎	○	○	H29	△	△	○	○	302号室
			B棟	12		29	41	H17 風呂釜	・	・	・	・	・	・	・	-	-	△	○	◎	新耐震	・	○	◎	○	○	H29	-	-	○	○	
			C棟	12		29	41	H17 風呂釜	・	・	・	・	・	・	・	-	-	△	○	◎	新耐震	・	○	◎	○	○	H29	-	-	○	○	
2	関戸第二住宅	2	A棟	36	H5	27	43	H18	○	○	◎	◎	○	○	○	◎	-	◎	○	◎	新耐震	・	△	◎	○	△	修繕 H18	-	-	○	△	106号室
			B棟	18		27	43	H18	・	・	・	・	・	・	・	◎	-	◎	○	◎	新耐震	・	△	◎	○	△	修繕 H18	○	○	○	○	△
3	落川住宅	2	1号棟	15	H11	21	49	H29	△	○	○	◎	○	○	○	◎	-	◎	○	◎	新耐震	・	○	◎	R1	△	-	-	-	○	○	206号室
			2号棟	8		21	49	H29	・	・	・	・	・	・	・	◎	-	○	○	◎	新耐震	・	○	◎	R1	○	-	○	○	○	○	

■ : 計画期間内に確実な工事の実施が必要な箇所
■ : 計画期間内に工事実施を行うべき劣化が確認される箇所
■ : 計画期間内における工事実施が望ましい箇所
■ : 劣化は見られないが、改善事業の必要性を検討すべき箇所
◎ : 全体的に健全である。
○ : 全体的に健全であるが部分的な劣化がみられる。
△ : 全体的に劣化が見受けられる箇所
× : 顕著な劣化がみられる箇所（緊急な対応が必要）
- : 調査項目が存在していない箇所
・ : 現地確認ができなかった箇所
● : 事業実施

現地調査の結果概要に関する所見

※関戸第一住宅は「風呂釜設置」、関戸第二住宅・落川住宅は「3点給湯器」による設備が設置されている。
 ※給排水管内視鏡調査は、関戸第一住宅の給水管（枝管）・排水管（共用部縦管部分）に軽度な劣化が認められた。本計画期間内において、改修設計及び改善（更新又は更生）を検討する。
 ※関戸第二住宅の給排水管内視鏡調査は、建物構造上、関戸第一住宅の調査箇所と異なる箇所での調査となった。関戸第一住宅とほぼ同年代に建設されていることから、関戸第二住宅の給排水管部の縦管においても同等の劣化が推定されるため、計画期間内での改善を検討する。
 ※改善周期に関しては、施設保全計画を基本に改修事業設定を行う。
 15年周期 給湯機器（風呂釜更新は10年周期、給湯器更新は15年周期とする。）
 25年周期 給水ポンプ（関戸第一・第二は、中間年にオーバーホールの実施を予定している。）
 30年周期 外壁改修、屋根改修（実施前年度には、改修設計を位置付ける）
 ※給排水管内視鏡調査については、今度の劣化状況調査を踏まえ、改修周期を35年に設定する。

※劣化状況調査結果・・・資料2（P40）

1-2 市営住宅等の入居者の状況

1 団地別入居の状況

- 市営住宅 113 戸に対して 100 世帯が入居しており、入居率は 88.5%である。
- 空き家については、退去時に順次個別修繕工事を行い、入居者への募集を行っている。

表 入居者の状況

(戸)

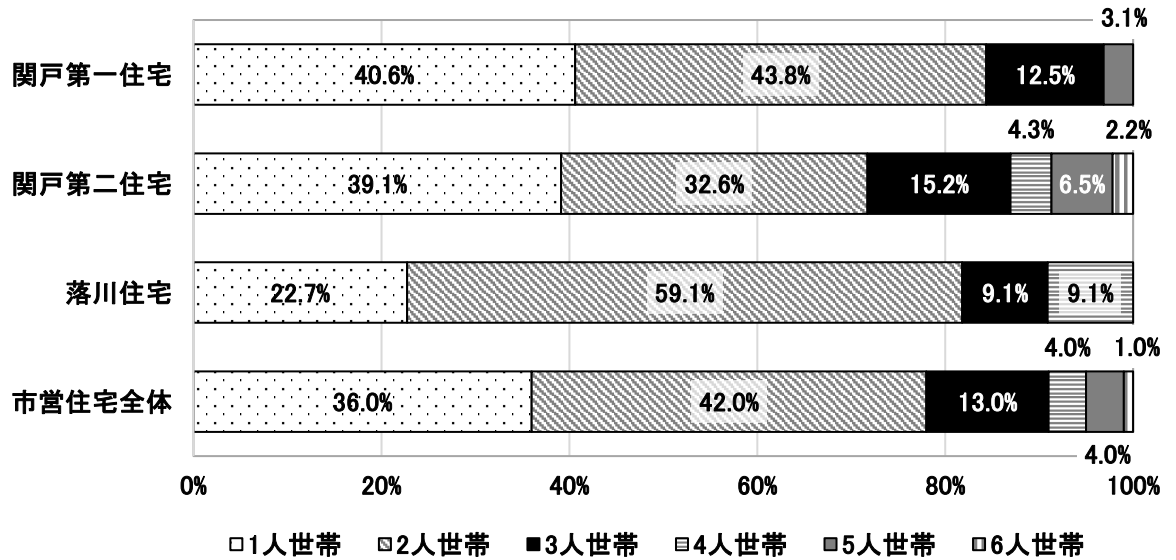
団地名	住棟 (棟)	管理戸数 (戸)	入居世帯 (戸)	入居率 (%)
関戸第一住宅	3	36	32	88.9
関戸第二住宅	2	54	46	85.2
落川住宅	2	23	22	95.7
市営住宅全体 合計	7	113	100	88.5

資料：多摩市（令和2年5月31日）

2 入居世帯の状況

- 入居世帯の世帯人員別の状況をみると、落川住宅で2人世帯が59.1%となっている。
- 市営住宅全体では2人世帯が42.0%と最も多く、次いで1人世帯36.0%、3人世帯が13.0%となっており、単身者及び2人世帯が7割を超えていることとなる。

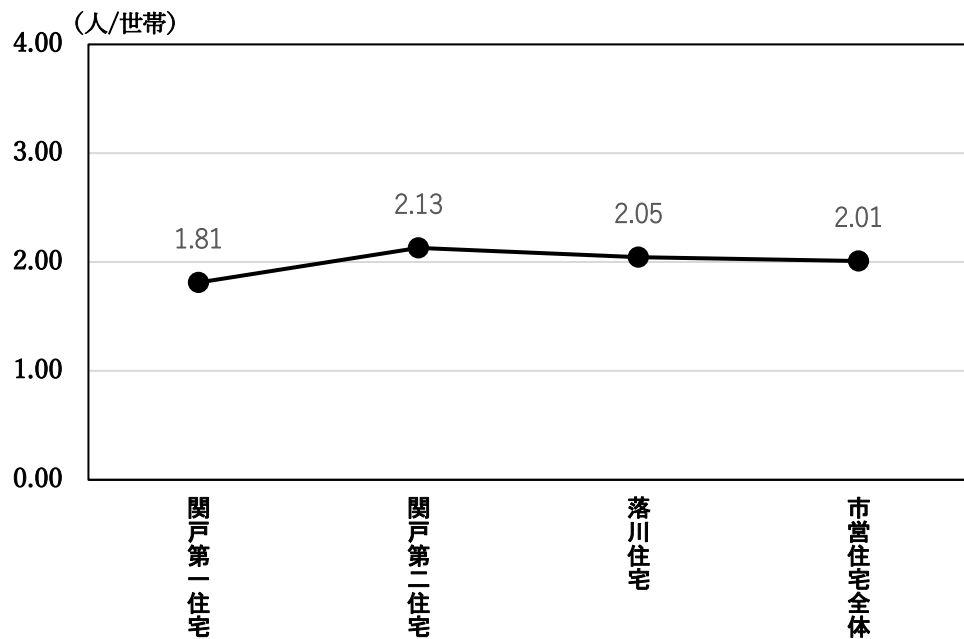
図 世帯人員別世帯数（団地別）



資料：多摩市（令和2年5月31日）

- 住宅別の世帯人員数でみると、関戸第二住宅（2.13人／世帯）、落川住宅（2.05人／世帯）が市営住宅全体の平均2.01人／世帯を超えている。

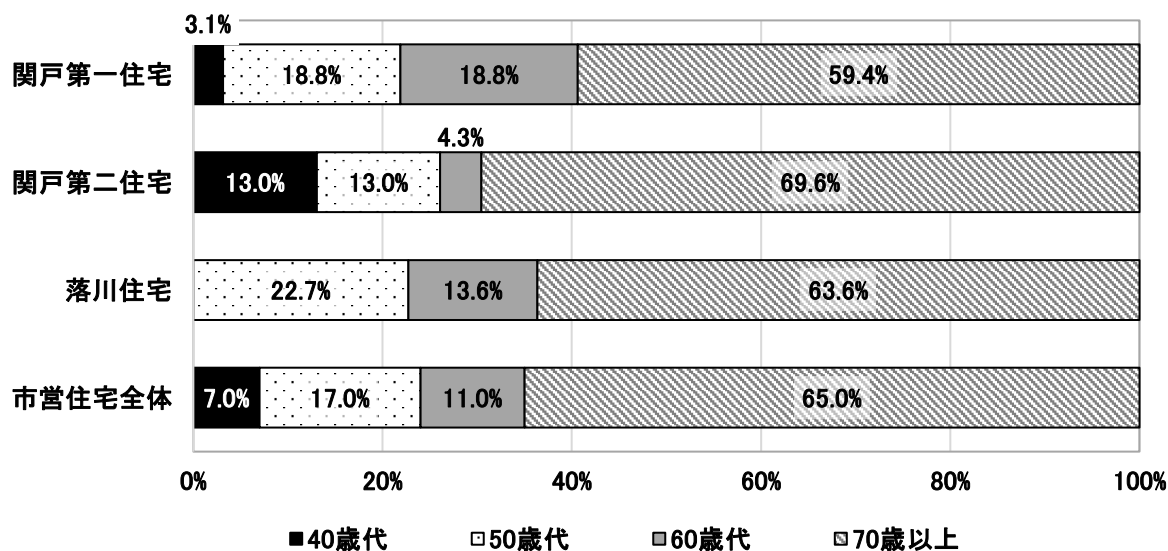
図 住宅別世帯人員の平均（団地別）



資料：多摩市（令和2年5月31日）

- 市営住宅全体での世帯主年齢は70歳以上が65.0%と最も多く、次いで50歳代が17.0%、60歳代が11.0%となっている。また、20・30歳代の世帯主は入居していないことがわかる。
- 団地別でみると、関戸第二住宅では70歳以上の世帯主が約7割を占めている。

図 世帯主年齢別世帯構成比（団地別）



資料：多摩市（令和2年5月31日）

表 世帯主の年齢構成（団地別）

（人）

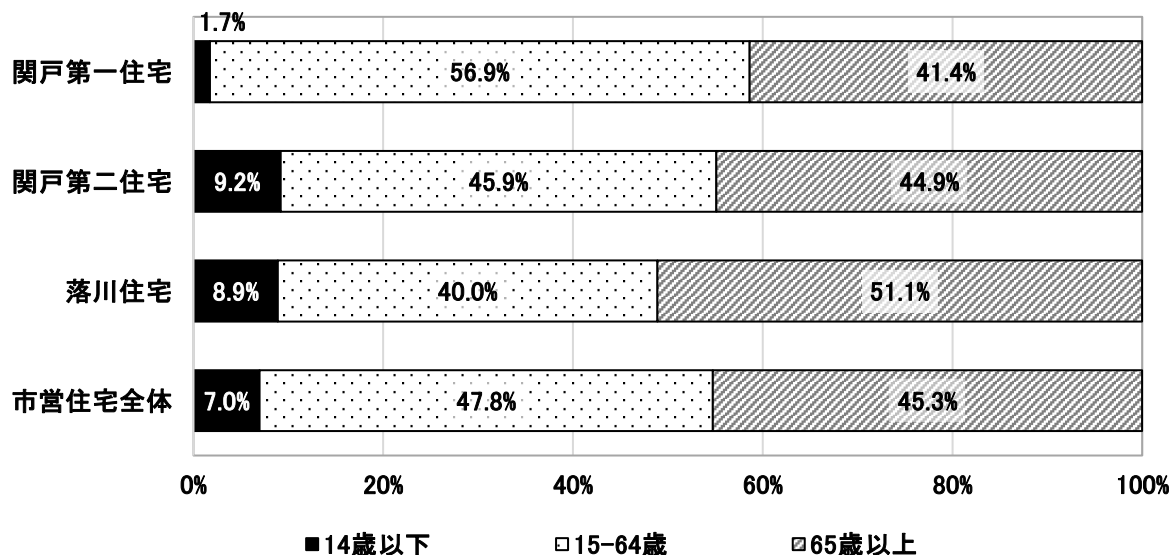
団地名	20歳代	30歳代	40歳代	50歳代	60歳代	70歳以上	入居世帯数合計
関戸第一住宅	0	0	1	6	6	19	32
関戸第二住宅	0	0	6	6	2	32	46
落川住宅	0	0	0	5	3	14	22
市営住宅全体	0	0	7	17	11	65	100
割合	0.0%	0.0%	7.0%	17.0%	11.0%	65.0%	100.0%

資料：多摩市（令和2年5月31日）

3 入居者の年齢構成

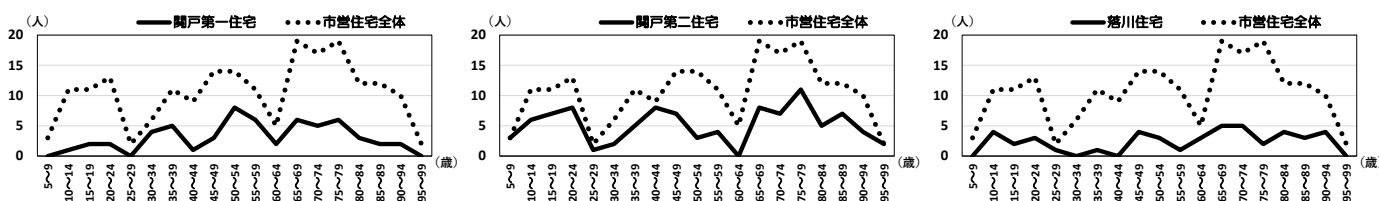
- ・市営住宅全体の入居者の年齢は、15-64歳が47.8%と最も多く、次いで65歳以上が45.3%、14歳以下が7.0%となっている。

図 入居者の年齢構成比（団地別）



資料：多摩市（令和2年5月31日）

図 入居者の年齢構成（団地別）



資料：多摩市（令和2年5月31日）

表 入居者の年齢構成（団地別）

団地名	19歳以下	20歳代	30歳代	40歳代	50歳代	60歳代	70歳代	80歳以上	合計
関戸第一住宅	3	2	9	4	14	8	11	7	58
関戸第二住宅	16	9	7	15	7	8	18	18	98
落川住宅	6	4	1	4	4	8	7	11	45
市営住宅全体	25	15	17	23	25	24	36	36	201
市営住宅全体割合	12.4%	7.5%	8.5%	11.4%	12.4%	11.9%	17.9%	17.9%	100.0%

資料：多摩市（令和2年5月31日）

4 居住面積水準

- ・居住面積水準に照らして最低居住面積水準未達の状況をみると、市営住宅全入居世帯のうち水準未達は1世帯（1.00%）である。
- ・団地別でみると、関戸第二住宅に最低居住面積水準以下の世帯が1世帯（2.17%）ある。
- ・世帯人員別でみると、単身世帯及び2人世帯が7割以上を占めることから、充足した住戸規模（専有面積）を供給していると言える。

表 世帯人員別世帯数と居住面積水準（団地別） （世帯）

団地名	世帯人員（最低居住面積水準）							合計 (世帯)	最大 住戸 規模 (㎡)	居住面積水準 未達	
	1人	2人	3人	4人	5人	6人	7人			未達 世帯	世帯率
	(25㎡)	(30㎡)	(40㎡)	(50㎡)	(60㎡)	(70㎡)	(80㎡)				
関戸第一住宅	13	14	4	0	1	0	0	32	62.5	0	0.00%
関戸第二住宅	18	15	7	2	3	1	0	46	75.6	1	2.17%
落川住宅	5	13	2	2	0	0	0	22	72.9	0	0.00%
市営住宅 全体	36	42	13	4	4	1	0	100	—	1	1.00%

注1：入居者を全員成人として算定する。

資料：多摩市（令和2年5月31日）

注2：住戸規模（専有面積）は、団地ごとの最大専有面積とする。

注3：居住水準未達世帯、1世帯は65.3㎡に6人で居住

参考 最低居住水準面積

	世帯人数別の最低居住面積（単位：㎡）						
	単身	2人	3人	4人	5人	6人	7人以上
① 単身者：25㎡							
② 2人以上の世帯：10㎡×世帯人数+10㎡	25	30	40	50	60	70	80以上

住生活基本計画における「居住面積水準」より

5 収入分位

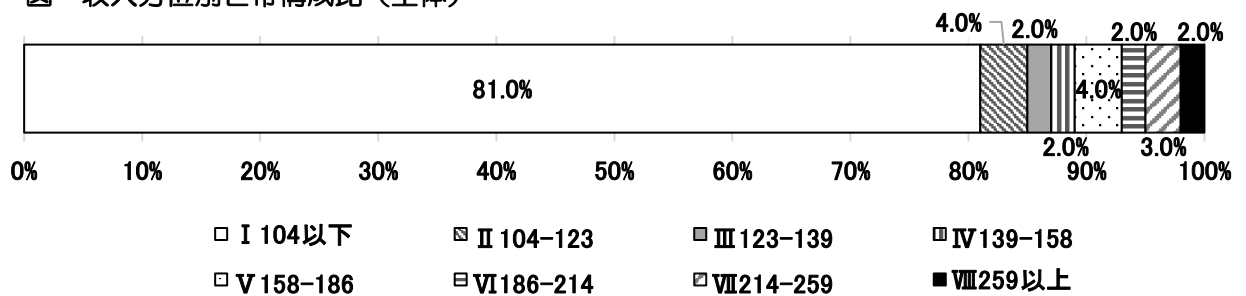
- ・市営住宅では入居者の家賃算定等に当たって月収の区分を収入に応じて第Ⅰ位から第Ⅷ位までの8段階に区分している。入居時の資格は第Ⅳ区分までとなっている。
- ・市営住宅入居者の収入分位をみると、本来階層（収入分位Ⅳまで）が89.0%、本来階層以外（収入分位Ⅴ以上）が11.0%となっている。
- ・収入分位別の世帯割合は、第Ⅰ位が81.0%と最も多い。

表 収入分位別世帯構成（団地別）

団地名	管理戸数(戸)	入居世帯(戸)	収入分位（分位中の算用数字の単位は千円）										合計(戸)
			Ⅰ	Ⅱ	Ⅲ	Ⅳ	Ⅴ	Ⅵ	Ⅶ	Ⅷ	その他		
			104以下	104-123	123-139	139-158	158-186	186-214	214-259	259以上			
世帯数(戸)	関戸第一住宅	36	32	25	1	0	0	2	1	2	1	0	32
	関戸第二住宅	54	46	35	3	2	2	1	1	1	1	0	46
	落川住宅	23	22	21	0	0	0	1	0	0	0	0	22
	市営住宅全体	113	100	81	4	2	2	4	2	3	2	0	100
構成比(%)	関戸第一住宅	36	32	78.1%	3.1%	0.0%	0.0%	6.3%	3.1%	6.3%	3.1%	0.0%	100.0%
	関戸第二住宅	54	46	76.1%	6.5%	4.3%	4.3%	2.2%	2.2%	2.2%	2.2%	0.0%	100.0%
	落川住宅	23	22	95.5%	0.0%	0.0%	0.0%	4.5%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%
	市営住宅全体	113	100	81.0%	4.0%	2.0%	2.0%	4.0%	2.0%	3.0%	2.0%	0.0%	100.0%

資料：多摩市（令和2年5月31日）

図 収入分位別世帯構成比（全体）



資料：多摩市（令和2年5月31日）

6 応募倍率の状況

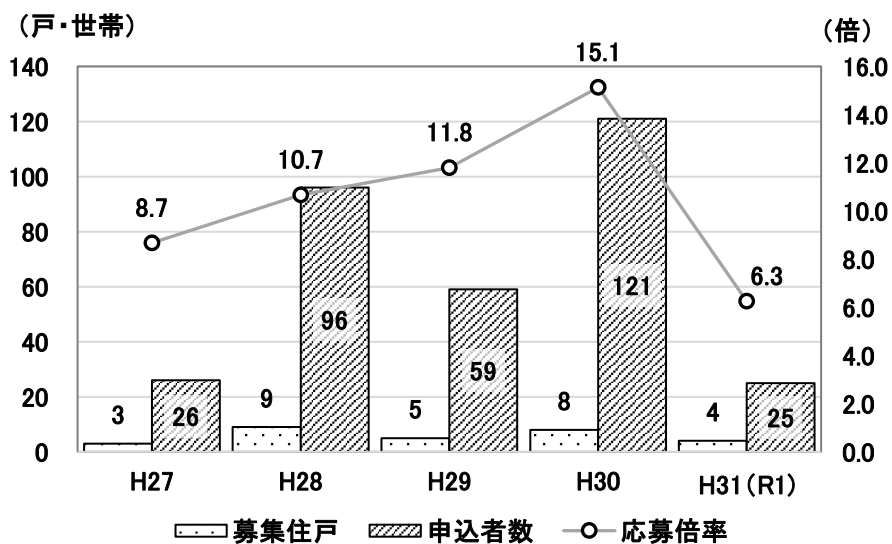
- 平成27年～31年にかけて、全ての住宅において、申込世帯数が募集住戸を上回っており、平成30年度には、募集戸数8戸に対して121世帯の応募があり、応募倍率は15倍にもなっている。

表 応募倍率の状況（年度別） （世帯）

年度	募集住戸 (a)	申込世帯数 (b)	入居世帯数	応募倍率 (b/a)
平成27年度	3	26	3	8.7
平成28年度	9	96	9	10.7
平成29年度	5	59	5	11.8
平成30年度	8	121	8	15.1
平成31年度 (令和元年度)	4	25	3	6.3
合計(5年間)	29	327	28	—
平均(5年間)	5.8	65.4	5.6	11.3

資料：多摩市（令和2年5月31日）

図 応募倍率の状況（年度別）



資料：多摩市（令和2年5月31日）

7 収入超過者・高額所得者に対する取組状況

- 収入超過者には、家賃認定の際に通知を送付している。該当者にはUR都市機構、東京都住宅供給公社等の住宅募集案内等、近隣物件の情報を提供し、速やかな明け渡しに向けた働きかけを行っている。
- 過去5年間に於いて対象者はいないが、高額所得者に認定された場合は、条例・規則に基づく明け渡し要求を実施する。

表 収入超過者・高額所得者に対する取組状況（年度別） （世帯）

	平成 26 年	平成 27 年	平成 28 年	平成 29 年	平成 30 年	平成 31 年 (令和元年)
収入超過者	12	11	10	9	12	5
高額所得者	0	0	0	0	0	0

資料：多摩市（令和2年5月31日）

第2章 長寿命化に関する基本方針

- ・市営住宅は、住宅セーフティネットを形成する上での基本となるものである。安全で快適な住宅を長期にわたり維持し、適切な維持管理を進め、限られた公的住宅ストックを有効に活用していくために以下の方針を定める。

2-1 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

- ・市営住宅ストックの適切なマネジメントを行う基盤として、ストックの状況を的確に把握しデータとして管理することが重要となることから、以下の方針に基づき、適切な維持管理を推進する。

(1) ストックの状況把握(定期点検及び日常点検)の方針

- ・全ての市営住宅について、「公営住宅等日常点検マニュアル(耐火・準耐火構造編)(平成28年8月 国土交通省住宅局住宅総合整備課)」等の日常点検チェックリストを用いストックの状況の把握を行う。
- ・また、日常的な維持管理時においても、目視点検等を行うとともに、入退去時を利用して、住戸内部の点検を実施し、ストックの状況把握に努める。

(2) 修繕の実施方針

- ・計画的に修繕を実施していくことで、予防保全型の維持管理が実施できる。そのため、定期点検や日常点検の結果を踏まえ、劣化が判明した部位については、予防保全的な修繕・改善を実施するとともに、適宜本計画の修正を行うものとする。

(3) データ管理に関する方針

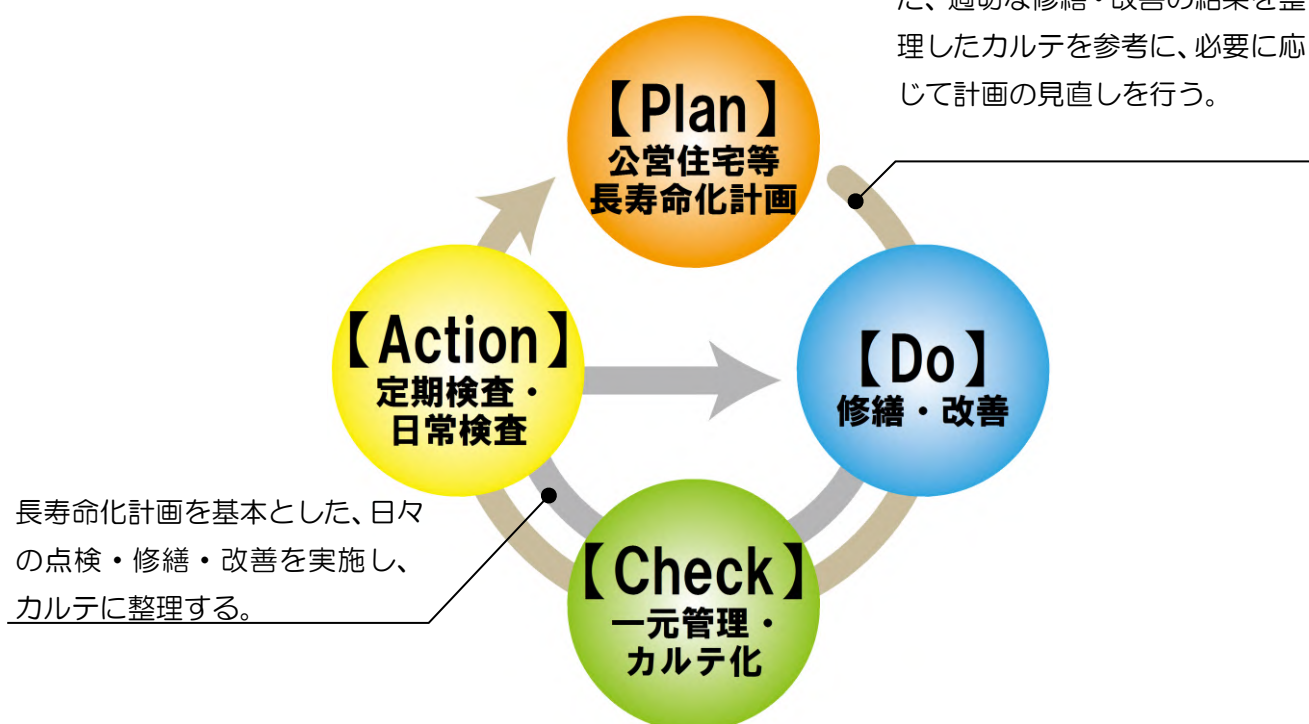
- ・定期点検結果及び日常点検結果、修繕・改善履歴は、担当課においてカルテ化して管理し、次回点検時の活用及び本計画の見直し時等に活用するものとする。

2-2 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

- 建物の老朽化や劣化による事故や居住性の低下等を未然に防ぐため、建替を基本とする短いサイクルでの更新ではなく、市営住宅の安全性を確保するとともに、予防保全を充実させ、長寿命化を図るものとする。
- そのため、ストックの的確な現状把握を行い、適切な時期に修繕等を行うとともに、耐久性の向上や躯体の経年劣化の軽減を図るための改善等、長寿命化に資する機能向上を図り、ライフサイクルコストの縮減を図るものとする。

■「長寿命化に関する基本方針」に基づく PDCA サイクルの維持管理

定期検査等の実施状況を踏まえた、適切な修繕・改善の結果を整理したカルテを参考に、必要に応じて計画の見直しを行う。



第3章 計画の対象と事業手法の選定

1 計画の対象

- 本計画の対象は、令和3年4月1日時点で維持管理を行っている、関戸第一住宅3棟36戸及び関戸第二住宅2棟54戸、落川住宅2棟23戸の3団地を対象とする。

表 判定の対象となる市営住宅等

	管理戸数 (戸)	棟数 (棟)	建設年度	構造 階数	耐用年限	耐用年数残年 (2021年時点)
関戸第一住宅	36	3	平成3年	耐火 3階	70年	40年
関戸第二住宅	54	2	平成5年	耐火 3階	70年	42年
落川住宅	23	2	平成11年	耐火 2・3階	70年	48年
合計	113	7				

※耐用年数：公営住宅法により、耐火構造70年／準耐火構造45年／簡易耐火構造45年（平屋30年）／木造30年と定められている。

2 管理戸数の考え方

- 市営住宅の管理戸数は、平成28年度に関戸簡易住宅（19戸）を廃止し、132戸から113戸への縮減を行った。
- 市営住宅の中長期の管理戸数は、市内にある低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅等のストック量から、市営住宅の新規供給の必要性は無いと判断できる。また、現在管理している市営住宅の耐用年数が超過する2061年（令和43年）までは、現在の市営住宅管理戸数113戸を維持管理するものとする。

3 中長期的な管理の見通し

- 全団地・住棟の供用期間、事業実施時期の見通しを示した概ね 30 年程度の長期的な管理の見通しを示す。
- 市営住宅の管理戸数は 3 団地の 113 戸を維持する。なお、関戸第一住宅の耐用年数が超過するのは、令和 43（2061）年であり、2050 年以降は長寿命化改善事業実施後 10 年間は維持する必要があるため、耐用年限 10 年前の 2051 年以降は改善事業を実施しないものとする。また、財政状況等を様子みながら建替に向けた検討を行う。

団地名	2020 年	2021年-2030年	2031年-2040年	2041年-2050年
関戸第一住宅	36 戸	個別改善 ・外壁改修 ・屋根改修 ・給排水管改修 ・風呂釜更新	個別改善 ・風呂釜更新	個別改善 ・給水設備改修
関戸第二住宅	54 戸	個別改善 ・外壁改修 ・屋根改修 ・給排水管改修 ・給湯器更新 ・給水設備改修	個別改善 ・給湯器更新	個別改善 ・給水設備改修
落川住宅	23 戸	個別改善 ・外壁改修工事	個別改善 ・給排水管改修 ・給湯器更新	個別改善 ・給湯器更新
市営住宅管理戸数	113 戸	113 戸	113 戸	113 戸

■計画期間における事業手法の決定

- 計画期間(2021～2030 年)における事業手法は以下の通りとする。

団地名	計画期間内における維持管理等の考え方	事業手法
関戸第一住宅	・長寿命化工事（外壁改修工事、屋根改修工事、給排水管改修工事）、居住性向上工事（風呂釜更新）の改善事業及び退去時修繕を実施	個別改善
関戸第二住宅	・長寿命化工事（外壁改修工事、屋根改修工事、給水設備改修工事、給排水管改修工事）、居住性向上工事（給湯器更新）の改善事業及び退去時修繕を実施	個別改善
落川住宅	・長寿命化工事（外壁改修工事）の改善事業及び退去時修繕を実施	個別改善

※長寿命化型改善事業（外壁改修工事、屋根改修工事、給排水管改修工事・給水設備改修工事）を実施の前年度には、必要な測量、調査及び設計による「改修設計」を実施する。

4 団地別・住棟別事業手法の選定

- ・公営住宅等長寿命化計画の策定指針（H28.8）に則り行った判定の結果、計画期間内における団地別・住棟別事業手法は以下のとおりとする。

■市営住宅等ストックの事業手法別戸数表

		1～5年目	6～10年目	合計
市営住宅等管理戸数		113戸	113戸	—
	・新規整備事業予定戸数	0戸	0戸	0戸
	・維持管理予定戸数	113戸	113戸	—
	うち計画修繕対応戸数	23戸	90戸	113戸
	うち改善事業予定戸数	90戸	23戸	113戸
	個別改善事業予定戸数	90戸	23戸	113戸
	全面的改善事業予定戸数	0戸	0戸	0戸
	・建替事業予定戸数	0戸	0戸	0戸
・用途廃止予定戸数	0戸	0戸	0戸	

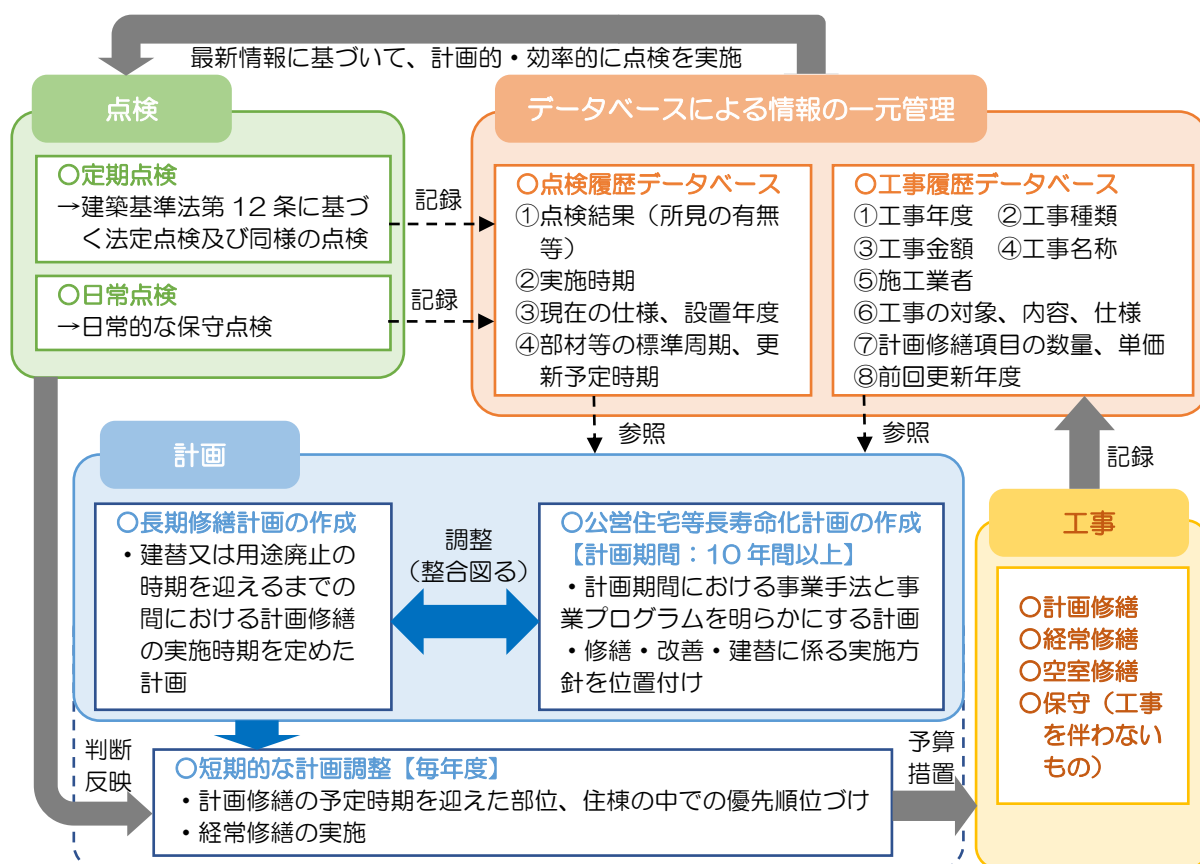
※市営住宅等の需要推計・・・資料3（P48）

※事業手法の選定方法・・・資料4（P63）

第4章 点検の実施方針

- ・国は、全対象施設に対する点検・診断を実施し、その結果に基づき必要な対策を行うとともに、点検・診断結果や対策履歴等の情報を記録し、次の点検・診断等へ活用する「メンテナンスサイクル」を構築することとしている。
- ・本市においても、全ての住棟を対象に定期点検と日常点検を実施する。「公営住宅等日常点検マニュアル（耐火・準耐火構造編）（平成28年8月 国土交通省住宅局住宅総合整備課）」等の日常点検チェックリストを活用した、ストックの状況把握を行う。
- ・日常点検は、日常的な維持管理時においても、目視点検等を行うとともに、入退去時を利用して、住戸内部の点検を実施し、ストックの状況把握に努める。
- ・不具合等があることが判明した場合は、詳細調査を実施するなど適切な対応を行い、建物の安全性を確保する。
- ・定期点検の結果や日常点検の結果は、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・診断に活用していく。

■市営住宅等のメンテナンスサイクル（イメージ図）



出典：公営住宅等維持管理データベース操作マニュアル

※日常点検項目一覧・・・資料5（P78）

第5章 計画修繕の実施方針

1 修繕項目と周期

- 建物を長期にわたって良好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、修繕周期を参考にしながら、適時適切な修繕を実施していくことが重要である。

2 計画修繕の実施方針

- 建物を長期にわたって良好に維持管理していくためには、点検結果等を踏まえた予防保全的な観点から屋根防水や外壁塗装等の計画修繕の実施や、建物の設備等の劣化状況に応じた修繕を計画的に実施することが必要である。そのため、修繕項目と周期に基づき、定期点検や日常点検の結果を踏まえ、屋根防水や外壁塗装等、予防保全が必要な部位については優先的に修繕を行い、点検の結果、建物の安全性等が確保された場合は修繕の実施時期を延期するなど柔軟に対応しながら修繕を実施する。なお、屋根防水や外壁塗装等の修繕のうち、改善事業で実施可能なものについては可能な限り改善事業で実施し、建物の長寿命化を図るものとする。
- 修繕内容によっては、同時に実施することでコスト縮減や居住者への負担軽減が図られることや、同一団地内で一斉に行うことでコスト縮減を図ることも考えられることから、修繕を実施する際には、他の修繕が実施可能かどうかを検討した上で実施する。
- 用途廃止対象住棟や建替予定住棟については、供用期間を踏まえ、原則として計画修繕は実施せず、他の住棟を優先して実施する。
- 修繕の内容は、点検結果と同様に修繕記録を蓄積し、次の点検や修繕に活かすものとする。

3 修繕に対する検討課題

- 現地調査結果において劣化が確認できた下記項目については、定期点検や入居者の意向の把握等により、状況に応じて修繕を実施する。

※既存設備機器等の更新の際は、省エネルギー設備への更新についての検討も行う。

【修繕の判断を継続して検討する項目】

- 鉄部塗装の剥がれ及び錆に対する修繕^{※1}

※1：修繕規模等に応じて改善事業となる可能性もある。

※計画修繕周期一覧・・・資料6 (P80)

第6章 改善事業の実施方針

1 改善事業の実施方針

- ・計画期間内の改善事業は、以下の方針に基づき実施する。なお、改修を行う場合には、改修工事実施の前年度に「改修設計」を実施する。

※改善事業の実施検討の際は、省エネルギー化対策についての検討も行う。

① 長寿命化型

- ・一定の居住性や安全性が確保されており、長期的な活用を図る住棟において、市営住宅等の劣化防止、耐久性向上及び維持管理の容易化の観点から、予防保全的な改善を行う。

【改善事業の実施内容】

- ・外壁改修工事
- ・屋根改修工事
- ・給水設備改修工事^{*1}
- ・給排水管改修工事

※1:給水ポンプ更新する際は、一般社団法人ベターリビングの優良住宅部品(BL部品)と同程度の性能基準を満たすものとする。

■長寿命化型改善の定義（「公営住宅等長寿命化計画策定指針（H21.3）」より）

- ・従前の仕様等と比して耐久性が向上するものであること。
- ・従前の仕様等と比して躯体への影響が軽減されるものであること。
- ・従前の仕様等と比して維持管理を容易にするものであること。

※全てに該当する必要はなく、いずれかの項目に該当すること。

② 居住性向上型

- ・入居者が安全・安心して居住できるよう、給湯器・風呂釜更新による居住性向上を図る。

【改善事業の実施内容】

- ・給湯器更新^{*2}
- ・風呂釜更新^{*3}

※2:給湯器更新は、現在使用のBL製品給湯器（省エネ率82.1%）以上の性能向上が図れるBL製品とする。

※3:風呂釜更新は、現在使用のBL製品給湯器（省エネ率77.1%）以上の性能向上が図れるBL製品とする。

【参考：優良住宅部品（BL部品）について】

- ・一般財団法人ベターリビングでは、以下のすべての要件に適合する住宅部品をBL部品として認定している。

■優良住宅部品（BL部品）の認定の要件（以下の①～⑤の全ての要件に適合）

- ① 機能に優れ、快適な居住環境を提供できるものであること
- ② 安全性が優れたものであること
- ③ 耐久性、維持性が優れたものであること
- ④ 適切な施工が担保されているものであること
- ⑤ 確実な供給、品質保証及び維持管理サービスが提供できるものであること

③ 個別改善事業に係る測量試験

- ・長寿命化型事業を実施するために必要な調査及び設計を実施する。

【改善事業の実施内容】

- ・改修設計（外壁改修工事・屋根改修工事・給排水管改修工事・給水設備改修工事における調査及び設計）

※各改修工事の実施前年度に「改修設計」を実施する。

2 改善事業の実施スケジュール

・計画期間内における改善事業のスケジュールは、以下の通りとする。

■改善事業のスケジュール

	住棟 番号	2021 (R3)	2022 (R4)	2023 (R5)	2024 (R6)	2025 (R7)	2026 (R8)	2027 (R9)	2028 (R10)	2029 (R11)	2030 (R12)
関戸 第一 住宅	A号棟		⑥			①②					
	B号棟		⑥			①②		④			
	C号棟		⑥			①②		④			
関戸 第二 住宅	1号棟		⑤ ③					①②			
	2号棟		⑤ ③					①②			
落川 住宅	1号棟									①	
	2号棟									①	

注) ①：外壁改修工事 ②：屋根改修工事 ③：給水設備改修
 ④：給排水管改修工事 ⑤：給湯器更新 ⑥：風呂釜更新

※：改修設計（外壁改修・屋根改修、給排水管改修・給水設備改修工事の実施前年度に行う）

第7章 建替事業等の実施方針

- 計画期間には建替は行わないが、将来の建替時の参考資料として以下に一般的な供給方法を記載する。

①地方公共団体による直接建設	整備費の地方公共団体負担を起債により調達し家賃等により償還
②買取公営住宅	整備費の地方公共団体負担を起債により調達し家賃等により償還
③借上公営住宅	民間事業者が資金調達し、借上料を地方公共団体が支払う
④BOT方式公営住宅	民間事業者が整備費を資金調達し、国の補助と地方公共団体の分割払いで支払う
⑤空家等の登録制度	空家等を住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅として賃貸人が登録 ※構造・設備・床面積等の登録基準への適合が必要 ※改修費を国・地方公共団体が補助 ※地域の実情に応じて、要配慮者の家賃債務保証料や家賃低廉化に国・地方公共団体が補助 等

- 国では、厳しい財政状況の中、民間の資金・知恵等を活用し、真に必要な社会資本の整備・維持管理・更新を着実に実施するとともに、民間の事業機会の拡大による経済成長を実現していくために、PPP/PFIを積極的に推進していくこととしており、事業の検討段階においても、PPP/PFI手法の導入可能性検討調査については交付金対象となっている。そのため、建替を行う場合には、PPP/PFIの導入について検討を行う。

第8章 長寿命化のための事業実施予定一覧

1 計画修繕・改善事業の実施予定一覧

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名： 東京都 多摩市
 住宅の区分： 特定公共 地権買 改良住宅 (公営住宅) 賃貸住宅 (公営住宅) 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/棟・年)	備考
					法定点検	法定点検に 準じた点検	2021 (R3)	2022 (R4)	2023 (R5)	2024 (R6)	2025 (R7)	2026 (R8)	2027 (R9)	2028 (R10)	2029 (R11)	2030 (R12)				
関戸第一 住宅	A号棟	12	RC	H3															398	改修事業工事実施の前 年度に「改修設計」を 実施
	B号棟	12	RC	H3															398	改修事業工事実施の前 年度に「改修設計」を 実施
	C号棟	12	RC	H3															398	改修事業工事実施の前 年度に「改修設計」を 実施

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削減効果欄は、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： 東京都 多摩市

住宅の区分： 公営住宅 特定公営 地産貨 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 総減効果 (千円棟・年)	備考					
					法定点検	法定点検に 準じた点検	2021 (R3)	2022 (R4)	2023 (R5)	2024 (R6)	2025 (R7)	2026 (R8)	2027 (R9)	2028 (R10)	2029 (R11)	2030 (R12)							
関戸第二 住宅	A号棟	36	RC	H5														1,804	改修事業工事実施の前 年度に「改修設計」を 実施				
落川住宅	1号棟	15	RC	H11														1,607	改修事業工事実施の前 年度に「改修設計」を 実施				
	2号棟	8	RC	H11														857	改修事業工事実施の前 年度に「改修設計」を 実施				

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、又は全般的改善事業を実施する住棟に関して記載する。

2 新規整備事業及び建替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

事業主体名： 東京都 多摩市

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	法定点検に準じた点検			

注) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。

3 共同施設に係る事業の実施予定一覧

【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： 東京都 多摩市

住宅の区分：公営住宅 （分棟新築） 相模原市 （分棟新築） 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	2021 (R3)	2022 (R4)	2023 (R5)	2024 (R6)	2025 (R7)	2026 (R8)	2027 (R9)	2028 (R10)	2029 (R11)	2030 (R12)							

注) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。

第9章 ライフサイクルコストとその縮減効果の算出

- ・策定指針におけるライフサイクルコスト（LCC）の算出の考え方にに基づき、新規整備及び建替事業を実施する市営住宅等についてはライフサイクルコストを算出し、長寿命化型改善事業を実施する市営住宅等については、ライフサイクルコストの縮減効果を算出する。

■ ライフサイクルコストの縮減効果

団地名	住棟番号	建設年度	住戸数	住棟当たりの年平均縮減額 (円/棟・年)
関戸第一住宅	A号棟	平成3年度	12戸	398,379
	B号棟	平成3年度	12戸	398,379
	C号棟	平成3年度	12戸	398,379
関戸第二住宅	A号棟	平成5年度	36戸	1,804,004
	B号棟	平成5年度	18戸	902,002
落川住宅	1号棟	平成11年度	15戸	1,606,787
	2号棟	平成11年度	8戸	856,953

※LCC算定プログラムで「片廊下型」を算定する場合、「建設年及びモデル住棟別推定再建築費」がH7年以降の対応となっているため、H6年以前に建設された住宅については「階段室型」で算出を行う。（関戸第二住宅）

※住棟別のライフサイクルコスト（LCC）とその縮減効果の算出・・・資料7（P84）

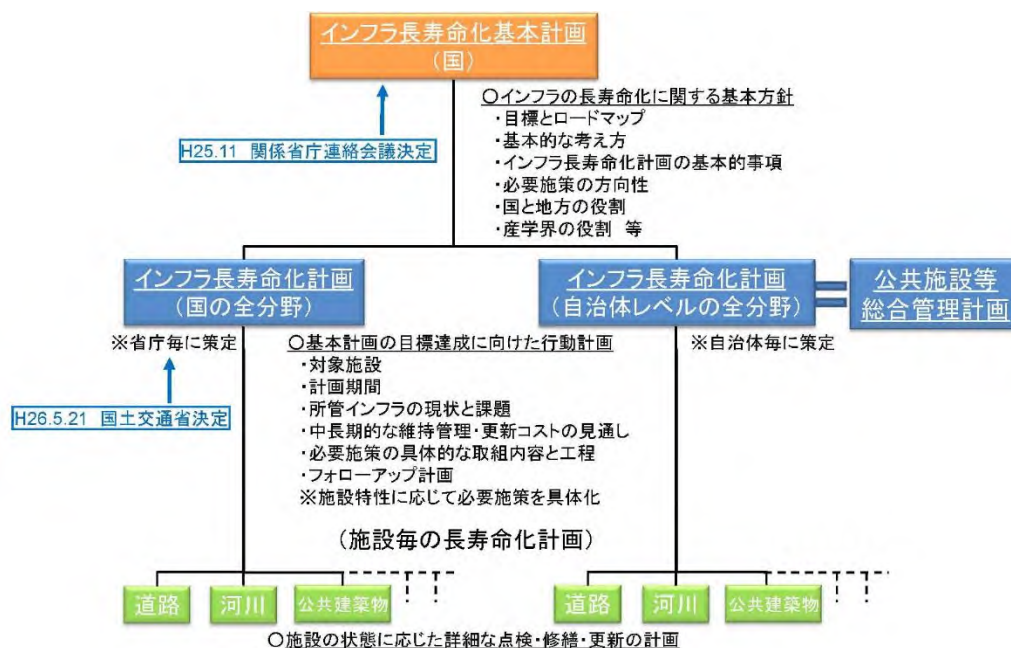
資料編

資料-1 市営住宅等長寿命化計画に関連する上位計画一覧

1 インフラ長寿命化基本計画【インフラ老朽化の推進に関する関係省庁連絡会議/H25.11】

- 国や地方公共団体、その他民間企業等が管理するあらゆるインフラを対象に、個別施設毎の長寿命化計画を核としてメンテナンスサイクルを構築すること、メンテナンスサイクルの実行や体制の構築等によりトータルコストを縮減・平準化すること、産学官の連携により新技術を開発・メンテナンス産業を育成することを目的として、国や地方公共団体等が一丸となってインフラの戦略的な維持管理・更新等を推進するために策定された。
- 「インフラ長寿命化基本計画」には、将来の目指すべき姿、インフラ機能の確保やメンテナンス産業の育成、多様な施策・主体との連携などの基本的な考え方、インフラ長寿命化計画等の策定手法、必要施策の方向性、国と地方公共団体の役割、産学界の役割等についての内容が記載されている。

図 インフラ長寿命化に向けた計画の体系（イメージ）



出典: 国土交通省インフラ長寿命化計画(行動計画)説明資料 【H26.10 国土交通省】

2 国土交通省インフラ長寿命化計画（行動計画）【国土交通省/H26.5】

- 本計画では、「インフラ長寿命化基本計画」に基づき、国土交通省が管理・所管するあらゆるインフラの維持管理・更新等を着実に推進するため、中長期的な取り組みの方向性を明らかにすることを目的としている。
- 本計画において、国土交通省は、各インフラの的確な維持管理・更新等が行なわれるよう体制や制度等を構築するという、いわゆる「所管者」の役割と、各事業等に係る法令等に基づき自らがインフラの「管理者」として的確な維持管理・更新等を実施する役割を担っている。
- 本計画では、現状の把握を行い課題を洗い出し、必要施設に係る取組の方向性を定め、具体的な取り組みの例を提示している。
- 住宅の取り組みの例
 - 平成 26（2014）年度以降、地方公共団体が実施するストック総合改善事業等について、「個別施設計画（長寿命化計画）の策定」を防災・安全交付金等の交付要件としており、引き続き、計画未策定の地方公共団体の策定を推進する。
 - 将来の人口減少や地域の実情等を勘案した、適切な個別施設計画策定を推進する。
 - 個別施設計画未策定の地方公共団体が計画の策定を円滑に進められるよう、引き続き、既存の計画の実態について整理するとともに、策定に必要な情報提供を行う。

3. 第五次多摩市総合計画第3期基本計画 【多摩市/R1.6】

計画期間	令和元（2019）年度～令和10（2028）年度までの概ね10年間																		
将来都市像	みんなが笑顔 いのちにぎわうまち 多摩																		
目指すまちの姿	1. 子育て・子育ちをみんなで支え、子どもたちの明るい声がひびくまち 2. みんなが明るく、安心して、いきいきと暮らしているまち 3. みんなで楽しみながら地域づくりを進めるまち 4. 働き、学び、遊び みんなが活気と魅力を感じるまち 5. いつまでもみんなが住み続けられる安全で快適なまち 6. 人・自然・地球 みんなで環境を大切にするまち																		
住生活に関する主な分野別施策	施策 E2-5 良質な住宅の確保と居住環境の形成促進 1. 施策の目指す姿 良質な住宅が確保されるとともに、多様な世帯が安心して住み続けられる住環境が整えられています 2. 施策の成果指標・目標値 <table border="1" data-bbox="379 967 1390 1245"> <thead> <tr> <th>指標名</th> <th>現状値 2017 (平成 29 年度)</th> <th>目標値 2022 (令和 4 年度)</th> <th>目標値 2028 (令和 10 年度)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>①住宅アドバイザー派遣制度 利用数（年間）</td> <td>8管理組合 12回</td> <td>15管理組合 20回</td> <td>15管理組合 20回</td> </tr> <tr> <td>②優良建築物等整備事業 利用数（累計）</td> <td>—</td> <td>4回</td> <td>10回</td> </tr> <tr> <td>③隣居・近居促進事業の 利用数（累計）</td> <td>—</td> <td>120世帯</td> <td>300世帯</td> </tr> </tbody> </table> 3. 主な施策の方向性 (1) 住宅ストックの活用 (2) マンション再生の支援 (3) 地域で住み続けられる居住環境の整備			指標名	現状値 2017 (平成 29 年度)	目標値 2022 (令和 4 年度)	目標値 2028 (令和 10 年度)	①住宅アドバイザー派遣制度 利用数（年間）	8管理組合 12回	15管理組合 20回	15管理組合 20回	②優良建築物等整備事業 利用数（累計）	—	4回	10回	③隣居・近居促進事業の 利用数（累計）	—	120世帯	300世帯
指標名	現状値 2017 (平成 29 年度)	目標値 2022 (令和 4 年度)	目標値 2028 (令和 10 年度)																
①住宅アドバイザー派遣制度 利用数（年間）	8管理組合 12回	15管理組合 20回	15管理組合 20回																
②優良建築物等整備事業 利用数（累計）	—	4回	10回																
③隣居・近居促進事業の 利用数（累計）	—	120世帯	300世帯																

4. 多摩市公共施設等総合管理計画【多摩市／H27.11（改訂：H30.11）】

計画期間	平成27（2015）年度～令和6（2024）年度までの10年
目的	○本市が所有する建築物及び道路、橋梁、下水道、公園等のインフラ施設等について、長期的な視点で、更新・統廃合・長寿命化などを総合的かつ計画的に実施し、財政負担の軽減化と平準化を図るとともに、将来のまちづくりの実現に寄与することを目的とします。
目標	公共施設等の更新を効率的に実施し、公共施設等の安全と機能を確保します。 ○公共施設等の総量及び経費を縮減し、財政負担を軽減化します。 ○公共施設等の更新は、特定年度への集中を防ぎ、財政負担を平準化します。 ○公共施設等の更新は、劣化状況が明らかになってからではなく（事後保全）、あらかじめ劣化について将来予測をして実施します（予防保全）。
公共施設等の管理に関する基本的な考え方	① 点検・診断等の実施方針 ② 維持管理・修繕・更新等の実施方針 ③ 安全確保の実施方針 ④ 耐震化の実施方針 ⑤ 長寿命化の実施方針 ⑥ ユニバーサルデザイン化の実施方針 ⑦ 統合や廃止の推進方針 ⑧ 総合的かつ計画的な管理を実現するための体制の構築方針 ⑨ PPP／PFIの活用について ⑩ 地方公会計（固定資産台帳）の活用

5. 第二次多摩市ストックマネジメント計画【多摩市／H30.2】

計画期間	平成30（2018）年度～令和9（2027）年度までの10年
基本方針	（1）保全の理念 公共建築物は、「安全の確保」、「公衆の利便と公務能率の増進」、「経済性の確保」、「環境負荷低減」を図るため、適正かつ計画的・効率的に保全しなければならない。そこで、基本方針として4つの柱を掲げる。 ア. 人命の安全が確保される イ. 果たすべき機能が長期に渡って維持される ウ. 保全に係るコストの適正化・平準化を図る エ. 環境に与える負荷を最小限に抑える 公共建築物に求められる「安全」「安定」「継続」「快適」の各要素を充足するためには適切な維持保全が不可欠である。
目標	適切な維持保全により、公共建築物の長寿命化を図り、貴重な社会の資源（市民の財産）の有効活用とライフサイクルコストの適正化を図る。

6. 多摩市公共施設の見直し方針と行動プログラム【多摩市／H25.11 更新H28.11】

計画期間	平成26（2014）年度～令和5（2023）年度までの10年
目的	将来にわたって、公共施設を安全に使い続けること、将来にわたって維持できるように施設総量の縮減を行うこと、また、時代の変化に伴う市民ニーズに合わせて施設の機能転換を図る事を目的とする。
目標	① 現行施設の機能などの転換 ② 公共施設の更新にかかる負担を次世代に先送りしない行財政運営の実現 ～存廃を含む大幅な施設の見直し～
目標達成に向けた方針	① 安全に使い続けるための財政規模に見合った施設の適正化 ② 施設が持つ機能のリニューアル・転換

7. 住生活基本計画（全国計画）【国土交通省／H28.3】

計画期間	平成28（2016）年度～令和7（2025）年度までの10年間
基本的な方針	<p>○本計画では、住宅政策の方向性を国民に分かりやすく示すことを基本的な方針とする。そのため、課題に対応するための政策を多様な視点に立って示し、それらの政策を総合的に実施する。</p> <p>①「居住者からの視点」 ②「住宅ストックからの視点」 ③「産業・地域からの視点」 という3つの視点から、8つの目標を立てる。</p> <p>①「居住者からの視点」 目標1：結婚・出産を希望する若年世帯・子育て世帯が安心して暮らせる住生活の実現 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 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</p> <p>②「住宅ストックからの視点」 目標4：住宅すごろくを超える新たな住宅循環システムの構築 目標5：建替えやリフォームによる安全で質の高い住宅ストックへの更新 目標6：急増する空き家の活用・除却の推進</p> <p>③「産業・地域からの視点」 目標7：強い経済の実現に貢献する住生活産業の成長 目標8：住宅地の魅力の維持・向上</p>

8 東京都住宅マスタープラン【東京都/H29.3】

計画期間	平成28（2016）年度～令和7（2025）年度までの10年間	
住宅政策の 基本方針	<p>■住宅政策の基本方針</p> <ul style="list-style-type: none"> ・豊かな住生活の実現と持続 <p>■住宅政策が目指す方向</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 生涯にわたる都民の豊かな住生活の実現 2. まちの活力・住環境の向上と持続 	
目標と主な 施策	■生涯にわたる都民の豊かな住生活の実現	
	目標Ⅰ：住まいにおける子育て環境の向上	<ol style="list-style-type: none"> (1) 子育て世帯向け住宅の供給促進 (2) 子育てに適した住環境の整備 (3) 近居・多世代同居の促進
	目標Ⅱ：高齢者の居住の安定	<ol style="list-style-type: none"> (1) 住宅のバリアフリー化や生活支援施設の整備等の促進 (2) サービス付き高齢者向け住宅等の供給促進 (3) 高齢者の資産を活用した居住の安定 (4) 近居・多世代同居の促進
	目標Ⅲ：住宅確保に配慮を要する都民の居住の安定	<ol style="list-style-type: none"> (1) 公共住宅等の的確な供給・有効活用 (2) 空き家の有効活用 (3) 住宅のバリアフリー化等の促進 (4) 民間賃貸住宅への入居支援等 (5) 賃貸住宅の家主のリスク軽減等 (6) 福祉サービス等と連携した居住支援の促進
	目標Ⅳ：良質な住宅を安心して選択できる市場環境の実現	<ol style="list-style-type: none"> (1) 良質な家づくりの促進 (2) 既存住宅を安心して売買等ができる市場の整備 (3) 消費者や住宅所有者に対する普及啓発
	■まちの活力・住環境の向上と持続	
	目標Ⅴ：安全で良質なマンションストックの形成	<ol style="list-style-type: none"> (2) マンションの適正な管理の促進 (3) 老朽マンション等の再生の促進
	目標Ⅵ：都市づくりと一体となった団地の再生	<ol style="list-style-type: none"> (2) 安全・安心に暮らせる団地再生 (3) 地域の拠点形成等まちづくりへの貢献 (4) 良好な地域コミュニティの形成 (5) 計画的な住宅団地再生
	目標Ⅶ：災害時における安全な居住の持続	<ol style="list-style-type: none"> (2) 地震に対する住宅の安全性の向上 (3) 木造住宅密集地域の改善 (4) 災害に強いまちづくりの推進 (5) 災害時に住み続けられる住宅の普及 (6) マンションにおける防災対策の促進 (7) 災害後の都民の居住確保
	目標Ⅷ：活力ある持続可能な住宅市街地の実現	<ol style="list-style-type: none"> (1) 空き家対策の推進による地域の活性化 (2) 環境に配慮した住宅市街地の形成 (3) 緑・景観など良好な住環境の保全と向上 (4) 持続可能な環境先進都市のモデルの提示

9 多摩市第三次住宅マスタープラン【多摩市/H28.3】

計画期間	平成28（2016）年度～令和6（2025）年度までの10年間
基本理念	住み続けたい魅力にあふれる住まい・住環境の実現
基本目標と 基本方針	<p>目標1 住みやすさの魅力を高め未来へつなぐ住まい・住環境づくり</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 住みやすさの魅力発信 ・ 住替えや若年世帯の定住化を促進する隣居・近居のモデルづくり ・ 良質な住宅ストックの形成 ・ 環境負荷を低減する住まいづくり <p>目標2 住み続けられる安全・安心な住まい・住環境づくり</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 災害に強い安全・安心な住まい・住環境づくり ・ 防犯性を高め安心して子育てができる住まい・住環境づくり ・ 良質な住環境を維持するための空家・空き部屋の発生予防等 ・ 公的賃貸住宅のリニューアル・ストック活用の促進 <p>目標3 市民との協働による持続可能な住まい・住環境づくり</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 身近な自然と共生した住まい・住環境づくり ・ 市民がデザインする住まい・住環境づくりへの支援 ・ 市民間の情報共有の推進につながる地域コミュニティの活性化支援 <p>目標4 健幸都市の実現をめざした住まい・住環境づくり</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 誰もが暮らしやすい生活利便性の高い住環境づくり ・ 地域や家族の支えあいに寄与する住まい・住環境づくり ・ 誰もが「住まい」に困窮しない環境づくり

資料-2 劣化状況調査結果

表 市営住宅の現地調査結果の概要

NO.1		関戸第一住宅			
住棟に関する事項		<p>H29 年加圧給水ポンプ更新(H18:オーバーホールによる修繕)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・外壁 経年劣化による色あせがみられる、錆水やひびは見られない。 ⇒緊急性は見られないため、他の事業との調整を図り改修時期を設定する。 ・屋根 経年劣化による汚れ等がみられるが、剥離等の劣化は見られない。 ・給水ポンプ H29 年に更新済であり、問題はない。 ・階段手摺 共用部階段に福祉対応の手摺設置なし⇒改修に併せて設置の検討を行う。 			
【棟の様子、周辺】					
①外壁の様子（全体）			○		
					
(A 棟) 経年劣化による老朽化	(B 棟)	(C 棟)			
②屋根の様子（エントランス部分の庇屋根）		○	③階段手摺（C 棟）	×	
					
(C 棟) 経年劣化による老朽化	A～C 棟は同じ程度の劣化がみられる (南面にソーラーパネルの設置あり)	バリアフリー対応の手すり設置なし (A～C 号棟とも設置なし)			
④バルコニー手すり	○	⑤転落防止柵	○	⑥鉄部塗装	◎
					
アルミ化による手すり設置	アルミ化による転落防止柵の設置 止め金具に錆等がみられる	塗装の剥がれ、錆なし			
⑦エントランス部	○	⑧給水設備	○	⑨駐輪場	○
					
エントランス部の段差なし	受水槽 H29 加圧給水ポンプユニットの更新	錆等は見られない			

表 市営住宅の現地調査結果の概要

NO.1		関戸第一住宅 (A-302号室)			
<p>住戸内に関する事項</p> <p>住戸内において劣化は見られなかった。</p> <p>・給湯設備 H17年に28世帯に対し、風呂釜交換(バランス釜)を実施(省エネ率77.1%) ⇒改修周期に併せ更新の必要あり。</p>					
【住戸内の様子 B-302号室】					
<p>①キッチン</p> <p>△</p>		<p>②洗面</p> <p>○</p>		<p>③風呂</p> <p>△</p>	
 <p>給湯設備なし</p>		 <p>給湯設備あり</p>		 <p>バランス釜、手すり設置あり</p>	
<p>④トイレ</p> <p>◎</p>		<p>⑤段差</p> <p>○</p>		<p>⑥給湯設備(風呂釜)</p> <p>○</p>	
 <p>洋式トイレ、手すり設置あり 福祉対応済</p>		 <p>住戸内の段差あり (畳部屋、浴室など)</p>		 <p>H18年 給湯器更新 B L 製品給湯器 (省エネ率77.1%)</p>	

表 市営住宅の現地調査結果の概要

NO.2		関戸第二住宅	
住棟に関する事項		<p>H18 年給水ポンプのオーバーホールによる修繕、H16 外壁クラックの修繕</p> <ul style="list-style-type: none"> ・外壁 経年劣化による色あせや、錆水、軽度なひびがみられる。 ⇒廊下手すり壁やバルコニー手すり設置部分の劣化が際立ってみられる。躯体に影響する外壁の剥離等は見られないため、計画期間内に外壁改修を予定する。 ・屋根 経年劣化による汚れ等がみられるが、剥離等の劣化は見られない。 ・給水ポンプ H18 年給水ポンプのオーバーホール修繕を実施⇒改修周期にあわせ更新する。 	
【棟の様子、周辺】			
① 外壁の様子 (全体)			△
			
錆水などみられる	廊下手すり壁に錆水・ひび割れの発生	H16 外壁クラックの修繕跡	
② 屋根の様子		○	③ 階段・廊下手すり
			
経年劣化による老朽化	過度な劣化は見られない	バリアフリー対応の手すり設置あり	
④ バルコニー手すり	△	⑤ 階段・廊下手すり	◎
			
手すり設置部に錆水・ひび、軽度なコンクリート剥離がみられる	バリアフリー対応の手すり設置あり 廊下手すり壁の修繕跡あり	塗装のムラがみられる。	
⑦ 鉄部塗装	○	⑧ 障がい者世帯向け住戸 (車いす対応住宅)	○
			
住戸扉等、経年劣化による塗装の剥がれ錆等 (一部修繕対応済)	バリアフリー対応 (スロープ・引き住戸扉等)	敷地内公園	

表 市営住宅の現地調査結果の概要

NO.2		関戸第二住宅 (B-106号室)			
住戸内に関する事項	住戸内において劣化は見られなかった ・給湯設備 H18年に給湯器の一斉更新(省エネ率 82.1%)⇒修繕周期に併せ更新する。				
【住戸内の様子 B-106号室】					
①キッチン	△	②洗面	◎	③風呂	◎
 <p>給湯設備あり</p>		 <p>給湯設備あり</p>		 <p>低床浴槽、手すり設置あり 福祉対応済</p>	
④トイレ	◎	⑤段差	○	⑥給湯設備(給湯器)	○
 <p>洋式トイレ、手すり設置あり 福祉対応済</p>		 <p>住戸内の段差無 福祉対応済</p>		 <p>H18年 給湯器更新 B.L.製品給湯器 (省エネ率 82.1%)</p>	

表 市営住宅の現地調査結果の概要

NO.3		落川市営住宅	
住棟に関する事項		<p>R1 年屋根改修工事、H24 年地上デジタル放送受信設備工事</p> <ul style="list-style-type: none"> ・外壁 経年劣化による色あせがみられる、錆水やひびは見られない。 ⇒1号棟とは錆水やひびが複数個所でみられたため優先して外壁改修をが必要 ⇒2号棟とは経年劣化による劣化であり、計画期間内の改善が好ましい。 ・屋根 R1 年屋根改修工事⇒改善の必要性なし。 	
【棟の様子、周辺】			
①外壁の様子（1号棟）			△
			
経年劣化による錆水などみられる	錆水・ひび割れの発生	錆水・ひび割れの発生	
②外壁の様子（2号棟）		○	③屋根の様子
			
経年劣化による劣化	経年劣化による劣化	R1 年屋根改修工事済	
④バルコニー手すり	○	⑤階段・廊下手摺	◎
			
特に問題なし	バリアフリー対応の手すり設置あり	バリアフリー対応 (スロープ・引き住戸扉等)	
⑦鉄部塗装	○	⑧給湯器設備	○
			
塗装剥がれや錆などは見られない	H29 年 給湯器更新 B.L 製品給湯器 (省エネ率 82.8%)	雨水貯水槽の設置 (1号棟)	

表 市営住宅の現地調査結果の概要

NO.3		落川市営住宅（1-206号室）	
<p>住戸内に関する事項</p> <p>住戸内において劣化は見られなかった。 ・給湯設備 H29年に給湯設備を更新(省エネ率 82.8%)⇒修繕周期に併せ更新する。 (更新履歴:給湯器内訳) (1)A棟・ガス給湯器 20号(10台)／ガス給湯器 16号(5台) (2)B棟・ガス給湯器 20号(8台)</p>			
【住戸内の様子1-206号室】			
①キッチン	◎	②洗面・脱衣	◎
 <p>給湯設備あり</p>		 <p>給湯設備あり 浴室への段差無 福祉対応済</p>	
			◎
		③風呂	◎
		 <p>低床浴槽、手すり設置あり 福祉対応済</p>	
			◎
④トイレ	◎	⑤結露	○
 <p>洋式トイレ、手すり設置あり 福祉対応済</p>		 <p>居室の様子 軽度の結露がみられる</p>	
			◎
		⑥給湯設備（給湯器）	◎
		 <p>H29年 給湯器更新 BL製品給湯器（省エネ率 82.8%）</p>	

- ・令和2年8月に実施した専門業者による給排水管の内視鏡調査結果等を踏まえ、計画期間内で改善対応が必要と考えられる劣化状況等を整理する。

【内視鏡調査の様子】



表 市営住宅内視鏡調査報告

団地名	経過年	調査箇所	調査所見	評価
関戸第一住宅	28年	給水管 A-302 洗面所	<ul style="list-style-type: none"> ・水道用硬質塩化ビニルライニング（VLP）が使用されている。 ・管の内部は、直管端部に錆の発生が認められる。 ・調査系統は、中期の劣化状況と推定され、継続使用は可能であるが、対策の検討が必要な時期と考えられる。 	Ⅲ
		雑排水管 A-302 豎管	<ul style="list-style-type: none"> ・タールエポキシ塗装鋼管（TA）が使用されている。 ・管の内部は、全面に排出物等の付着が認められる。また、接手部に錆の発生が見られ、減肉が進行している可能性が考えられる。 ・調査系統は、中期の劣化状況と推定され、継続使用は可能であるが、対策の検討が必要な時期と考えられる。 	Ⅲ
関戸第二住宅	26年	給水管 B-106 台所	<ul style="list-style-type: none"> ・水道用硬質塩化ビニルライニング（VLP）が使用されている。 ・管の内部は、直管端部に錆の発生が認められる。 ・調査系統は、初期の劣化状況と推定され、現状での継続使用に問題はないと考えられる。 	I
		雑排水管 B-106 台所	<ul style="list-style-type: none"> ・硬質ポリ塩化ビニル管（VP）が使用されている。 ・管の内部は、全面に排出物等の付着が見られる程度で大きな劣化は認められない。 ・調査系統は、健全な状態と推定され、継続使用に問題はないと考えられる。 	I
落川住宅	21年	給水管 1-206 洗面所	<ul style="list-style-type: none"> ・水道用硬質塩化ビニルライニング（VLP）が使用されている。 ・管の内部は、直管端部に錆の発生が認められる。 ・調査系統は、初期の劣化状況と推定され、現状での継続使用に問題はないと考えられる。 	I
		雑排水管 1-206 台所	<ul style="list-style-type: none"> ・硬質ポリ塩化ビニル管（VP）が使用されている。 ・管の内部は、全面に排出物等の付着が見られる程度で大きな劣化は認められない。 ・調査系統は、健全な状態と推定され、継続使用に問題はないと考えられる。 	I

※残存寿命の目安：Ⅰ（10年以上）、Ⅱ（10年以上／特異部は5～10年）、Ⅲ（5～10年）、Ⅳ（10年以上／特異部は0～5年）、Ⅴ（0～5年）を基準とする。

○関戸第一住宅【給水管】（枝管）

調査部位位置図				挿入口		内視鏡調査結果詳細							
				調査箇所№		W1							
				調査系統		給水管							
内視鏡写真				調査場所		A-302号室洗面所 (関戸第一住宅)							
①				配管種別		水漬用硬質塩化ビニルライニング鋼管 (VLP)							
②				管の呼び径 公称肉厚		20A 2.8mm							
③				継手接合方式		ねじ込み							
④				評価		Ⅲ							
⑤				調査状況写真									
⑥				挿入口状況写真									
⑦				所見		<table border="1"> <thead> <tr> <th>状況</th> <th>写真№</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>直管端部に錆の発生が認められる</td> <td>①②③ ⑤⑥</td> </tr> <tr> <td>継手等での付着が見られる程度で大きな劣化は認められない</td> <td>④</td> </tr> </tbody> </table>		状況	写真№	直管端部に錆の発生が認められる	①②③ ⑤⑥	継手等での付着が見られる程度で大きな劣化は認められない	④
状況	写真№												
直管端部に錆の発生が認められる	①②③ ⑤⑥												
継手等での付着が見られる程度で大きな劣化は認められない	④												
⑧				管内部									
				評価		調査箇所は中期の劣化状態と推定							

○関戸第一住宅【排水管】（豎管）

調査部位位置図		内視鏡写真		内視鏡調査結果詳細							
		①		調査箇所№							
		②		D1							
③		④		調査系統							
⑤		⑥		雑排水管							
⑦		⑧		調査場所							
				A-302号室CO (関戸第一住宅)							
				配管種別							
				タールエポキシ塗装鋼管 (T.A)							
				管の呼び径 公称肉厚							
				80A 4.2mm							
				継手接合方式							
				メカニカル							
				評価							
				Ⅲ							
				調査状況写真							
				挿入口状況写真							
				所見							
				<table border="1"> <thead> <tr> <th>状況</th> <th>写真№</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>継手部において排出物等の付着および錆の発生が見られ減肉が進行している可能性が考えられる</td> <td>②④⑤⑦</td> </tr> <tr> <td>直管部においては排出物等の付着が見られる程度で大きな劣化は認められない</td> <td>①③⑥⑧</td> </tr> </tbody> </table>		状況	写真№	継手部において排出物等の付着および錆の発生が見られ減肉が進行している可能性が考えられる	②④⑤⑦	直管部においては排出物等の付着が見られる程度で大きな劣化は認められない	①③⑥⑧
状況	写真№										
継手部において排出物等の付着および錆の発生が見られ減肉が進行している可能性が考えられる	②④⑤⑦										
直管部においては排出物等の付着が見られる程度で大きな劣化は認められない	①③⑥⑧										
				管内部							
				評価							
				調査箇所は中期の劣化状態と推定							

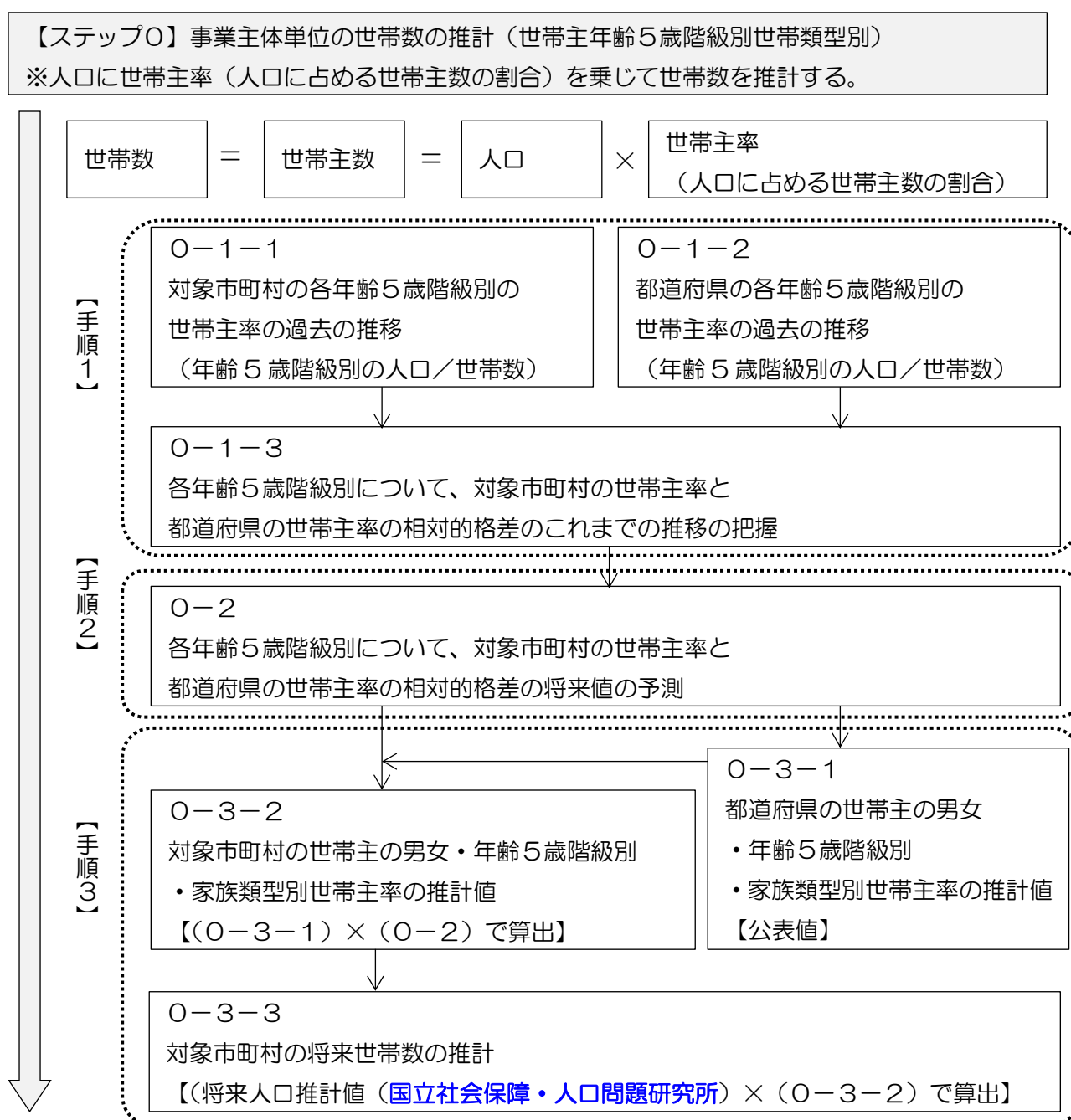
資料-3 市営住宅等の需要推計

1 著しい困窮年収未満の世帯数の推計

(1)ストック推計プログラム（著しい困窮年収未満の世帯数の推計）の算定方法

- ・策定指針に基づき、「ストック推計プログラム（著しい困窮年収未満の世帯数の推計）」を行い、将来（30年程度の中長期）における公営住宅の施策対象世帯数のうち、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（著しい困窮年収未満世帯）を推計する。
- ・推計の流れは、「公営住宅長寿命化計画策定指針（改定）」において示されているストック量の推計に準じて、以下のとおり実施する。

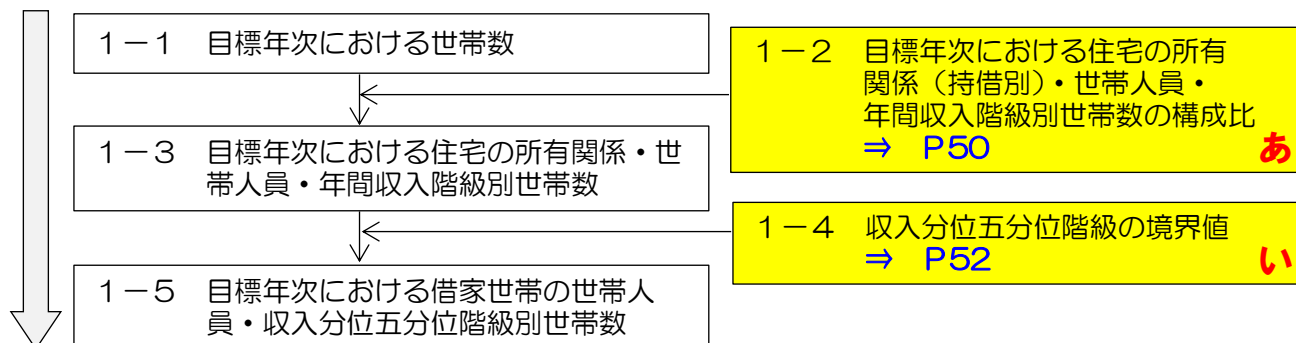
図 将来のストック量の推計の流れ



【ステップ1】借家世帯の世帯人員・収入分位別世帯数の推計

- 1) 住宅所有関係・世帯人員・年間収入階級別世帯数の推計
- 2) 借家世帯の世帯人員・収入分位五分位階級別世帯数の推計

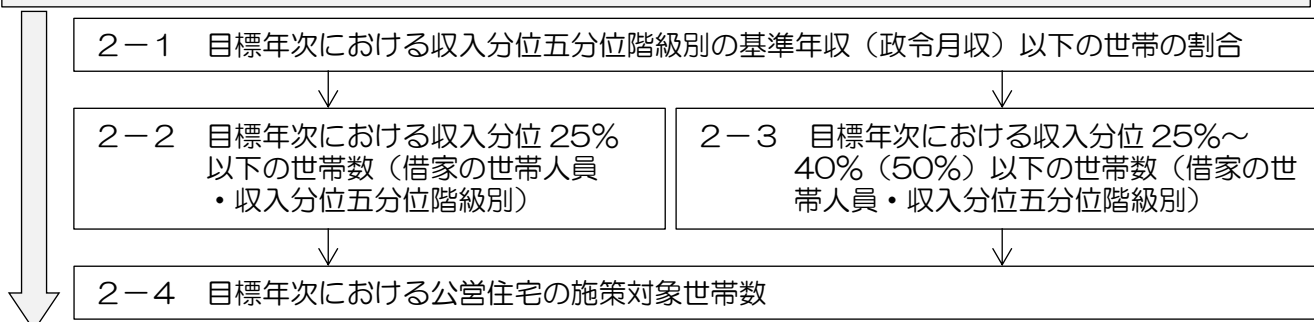
※将来のある時点（目標年次）の借家世帯の世帯人員・収入別世帯数を算出する。



【ステップ2】公営住宅収入基準を満たす世帯数のうち「公営住宅の施策対象世帯数」の推計

- 1) 基準年収以下の世帯の割合
 - ・本来階層：収入分位25%以下の世帯
 - ・裁量階層：収入分位40%（50%）以下の世帯
- 2) 本来階層の世帯数の推計
- 3) 裁量階層の世帯数の推計

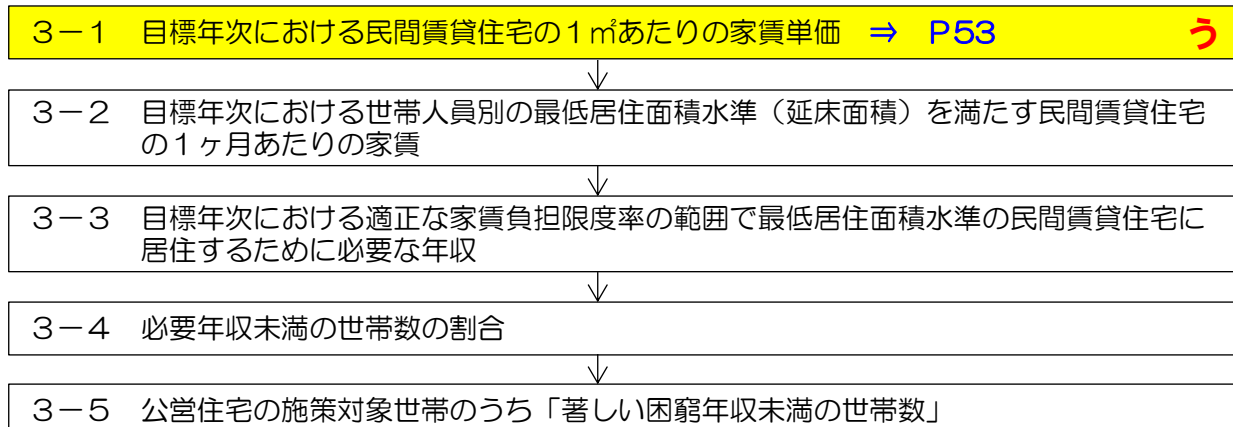
※公営住宅の施策対象世帯数を推計する。



【ステップ3】公営住宅の施策対象世帯のうち「著しい困窮年収未満の世帯数」の推計

- 1) 最低居住面積水準の民間賃貸住宅の家賃水準の推計
- 2) 適正な家賃負担率の範囲で最低居住面積水準の民間賃貸住宅の入居に必要な年収の推計
- 3) 必要年収未満の世帯数の推計【借家の世帯人員・収入分位別】

※公営住宅の施策対象世帯のうち「著しい困窮年収未満の世帯数」を推計する。



(2) スtock推計結果からみた多摩市における著しい困窮年収未満世帯の検討

・ Stock推計では、以下の3つの変数を、自ら設定する構成となっている。

- ① 目標年次における住宅の所有関係（持借別）・世帯人員・年間収入階級別世帯数の構成比
- ② 年間収入分位五分位階級の境界値
- ③ 目標年次における民間賃貸住宅の1㎡あたりの家賃単価

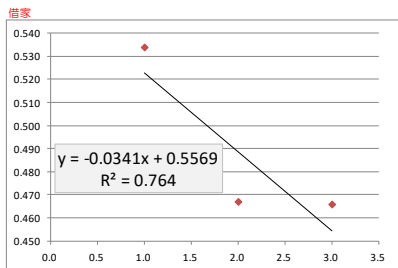
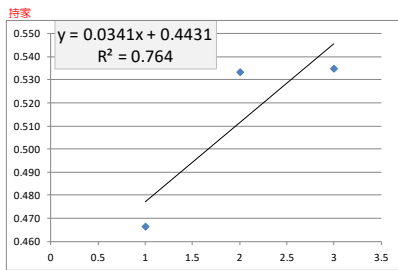
① 目標年次における住宅の所有関係（持借別）・世帯人員・年間収入階級別世帯数の構成比

・ 最も決定係数が高いのは**㊸対数近似採用**する。・・・あ

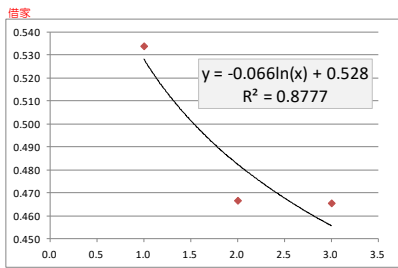
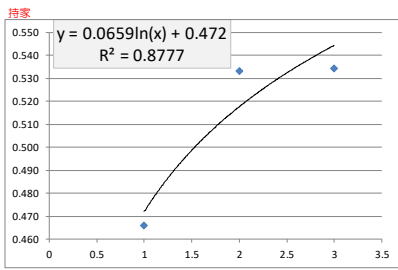
(決定係数：R ²)	㊶線形近似	㊸対数近似	㊷指数近似
持ち家	0.7640	0.8777	0.7631
借家	0.7640	0.8777	0.7650
平均	0.7640	0.8777	0.7641

所有	年次	実績値	所有	実績値
持家	2003年	0.466	借家	0.534
	2008年	0.533		0.467
	2013年	0.534		0.466

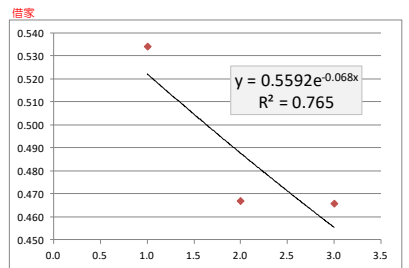
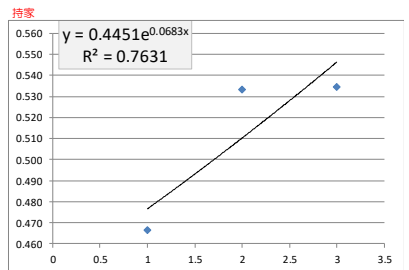
A. 線形近似式の当てはめ



B. 対数近似式の当てはめ



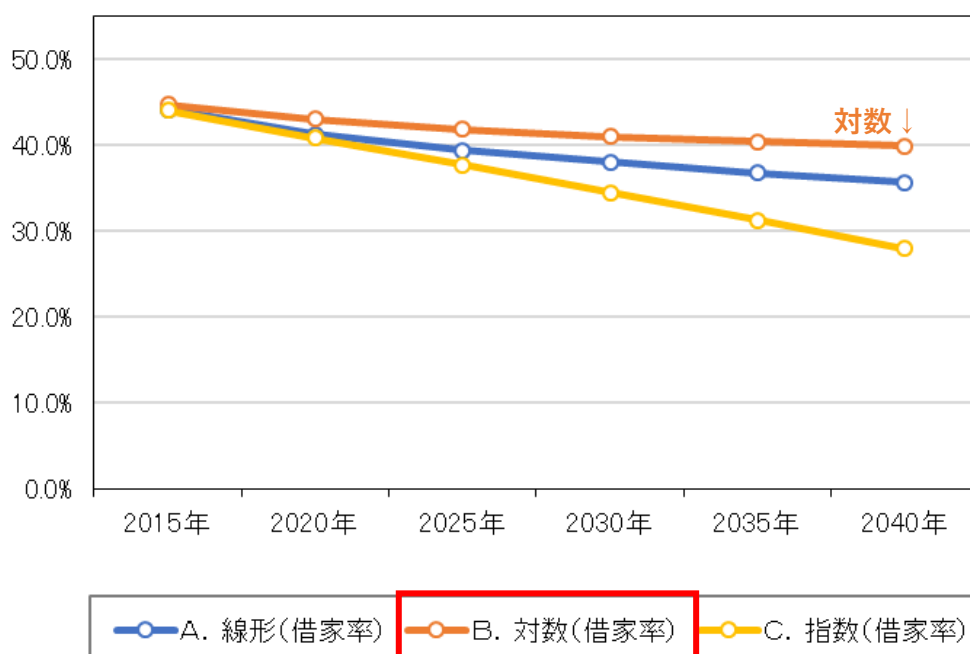
C. 指数近似式の当てはめ



- 各推計別の将来世帯数及び借家数は、以下ようになる。

(世帯数)

	2015年	2020年	2025年	2030年	2035年	2040年
一般世帯総数	67,770	69,277	69,323	67,929	65,381	64,006
借家数						
A. 線形	29,882	28,575	27,319	25,817	24,017	22,817
B. 対数	30,313	29,828	28,979	27,819	26,402	25,523
C. 指数	29,870	28,302	26,114	23,422	20,431	17,895
A. 線形(借家率)	44.1%	41.2%	39.4%	38.0%	36.7%	35.6%
B. 対数(借家率)	44.7%	43.1%	41.8%	41.0%	40.4%	39.9%
C. 指数(借家率)	44.1%	40.9%	37.7%	34.5%	31.2%	28.0%



② 年間収入分位五分位階級の境界値

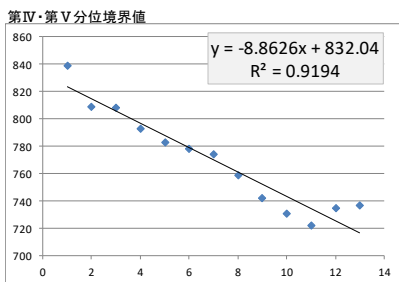
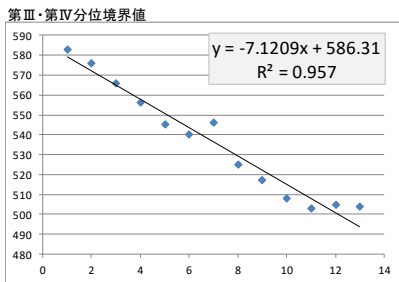
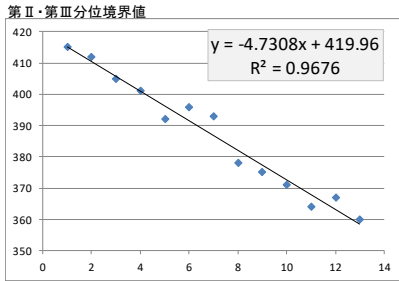
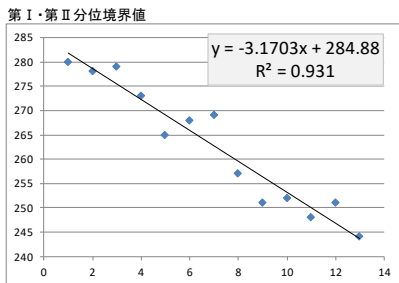
- 年間収入分位五分位階級の境界値の決定係数の平均が最も高いのは指数近似であるが、年間収入が少なく、住宅に困窮する可能性が高いⅠ・Ⅱ及びⅡ・Ⅲの境界値の決定係数が高い

Ⓐ線形近似を採用する。・・・い

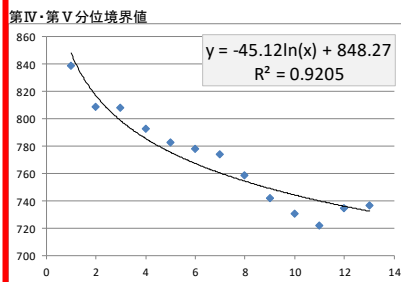
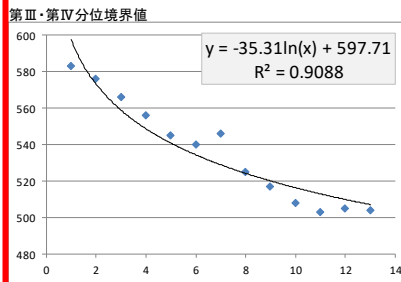
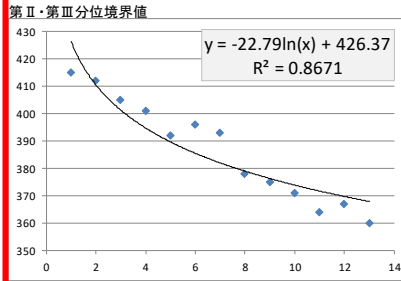
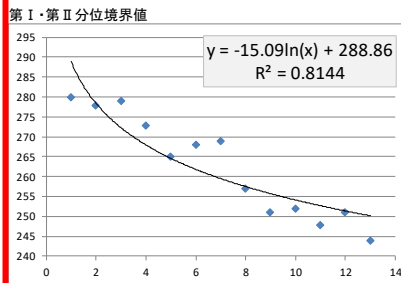
(決定係数：R ²)	線形近似	対数近似	指数近似	直近実績値
Ⅰ・Ⅱ	0.9310	0.8144	0.9308	-
Ⅱ・Ⅲ	0.9676	0.8671	0.9675	-
Ⅲ・Ⅳ	0.9570	0.9088	0.9592	-
Ⅳ・Ⅴ	0.9194	0.9205	0.9214	-
平均	0.9438	0.9277	0.9447	-

	第Ⅰ・第Ⅱ分位	第Ⅱ・第Ⅲ分位	第Ⅲ・第Ⅳ分位	第Ⅳ・第Ⅴ分位
2002年	280	415	583	839
2003年	278	412	576	809
2004年	279	405	566	808
2005年	273	401	556	793
2006年	265	392	545	783
2007年	268	396	540	778
2008年	269	393	546	774
2009年	257	378	525	759
2010年	251	375	517	742
2011年	252	371	508	731
2012年	248	364	503	722
2013年	251	367	505	735
2014年	244	360	504	737

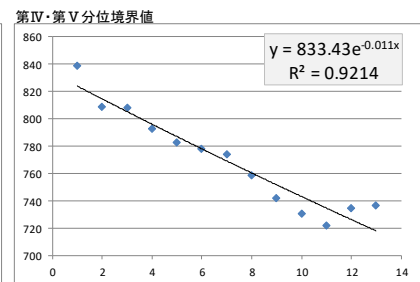
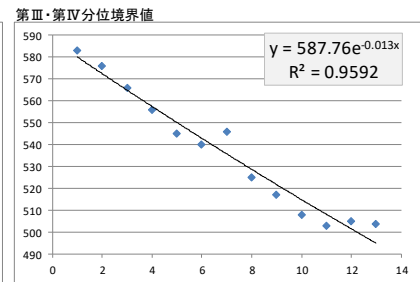
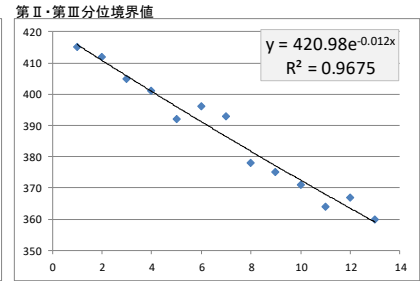
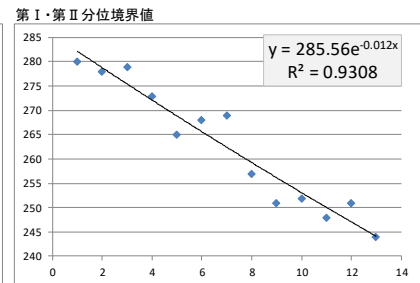
A. 線形近似式の当てはめ



B. 対数近似式の当てはめ



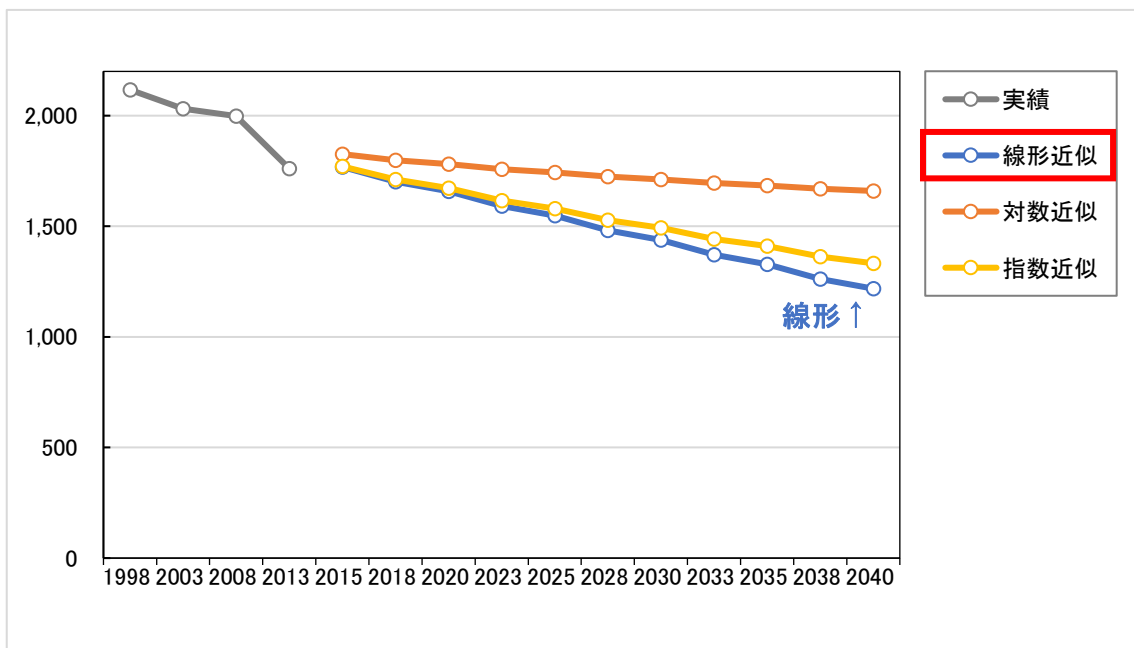
C. 指数近似式の当てはめ



③ 目標年次における民間賃貸住宅の1㎡あたりの家賃単価

- 決定係数が最も高い **㊤線形近似を採用**する。・・・う

(決定係数: R^2)	
㊤線形近似	0.8689
㊢対数近似	0.7494
㊠指数近似	0.8548



④ まとめ

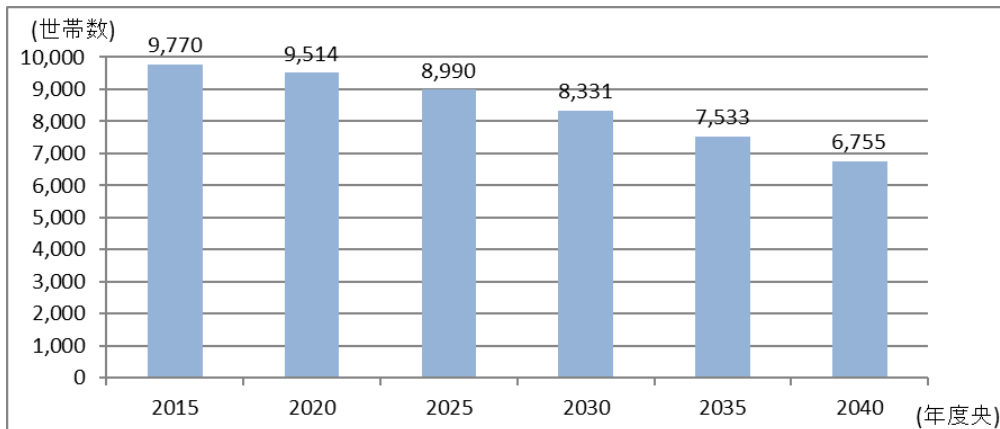
- ①～③の検討結果（㊸対数、㊸線形、㊸線形）を踏まえ、本市における著しい困窮年収未満世帯数は、2040年度央は**6,755世帯**と推計される。

■著しい困窮年収未満の世帯の総数

年度央	2015	2020	2025	2030	2035	2040
著しい困窮年収未満の世帯数	9,770	9,514	8,990	8,331	7,533	6,755

※年度央：国勢調査及び住宅土地統計調査の実施は10月1日であり、当該日が年度の中央に当たることから、国交省が提示しているストック推計プログラムでは当該日を年度央と記載している。

■著しい困窮年収未満の世帯



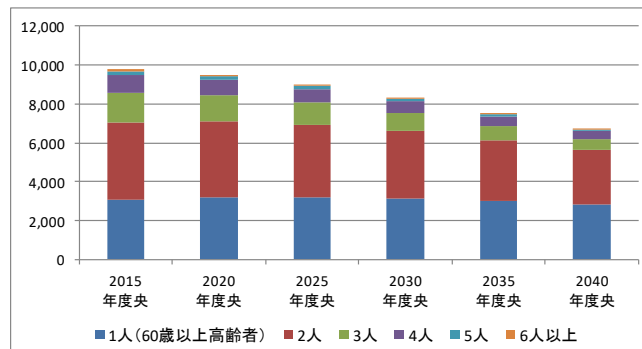
■（参考）推計パターン別著しい困窮年収未満世帯数

■世帯数

	2015 年度央	2020 年度央	2025 年度央	2030 年度央	2035 年度央	2040 年度央
1人（60歳以上高齢者）	3,070	3,184	3,209	3,160	3,043	2,845
2人	3,961	3,893	3,713	3,428	3,069	2,770
3人	1,557	1,369	1,164	972	757	557
4人	884	813	690	580	495	438
5人	220	172	130	112	97	82
6人以上	79	82	83	79	73	63
合計	9,770	9,514	8,990	8,331	7,533	6,755

■構成割合

	2015 年度央	2020 年度央	2025 年度央	2030 年度央	2035 年度央	2040 年度央
1人（60歳以上高齢者）	31.4%	33.5%	35.7%	37.9%	40.4%	42.1%
2人	40.5%	40.9%	41.3%	41.1%	40.7%	41.0%
3人	15.9%	14.4%	13.0%	11.7%	10.0%	8.2%
4人	9.0%	8.5%	7.7%	7.0%	6.6%	6.5%
5人	2.3%	1.8%	1.4%	1.3%	1.3%	1.2%
6人以上	0.8%	0.9%	0.9%	0.9%	1.0%	0.9%
合計	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%



■（参考）推計パターン別著しい困窮年収未満世帯数

あ い う

① 世帯の年間収入 階級・世帯人 員・住宅の所有 の関係	② 年間収入 五分位 境界値	③ 民営借家の 1㎡あたり 家賃	一般世帯総数		借家総数		著しい困窮年収未満世帯数					
			2015年 世帯 総数	2040年 世帯 総数	2015年 借家 総数	2040年 借家 総数	合計		世帯総数に 占める割合		借家総数に 占める割合	
							2015 年度 中央	2040 年度 中央	2015 年度 中央	2040 年度 中央	2015 年度 中央	2040 年度 中央
A. 線形	A. 線形	A. 線形	67,770	64,006	29,882	22,817	9,829	5,685	14.5%	8.9%	32.9%	24.9%
A. 線形	A. 線形	B. 対数	67,770	64,006	29,882	22,817	9,829	7,671	14.5%	12.0%	32.9%	33.6%
A. 線形	A. 線形	C. 指数	67,770	64,006	29,882	22,817	9,829	6,219	14.5%	9.7%	32.9%	27.3%
A. 線形	B. 対数	A. 線形	67,770	64,006	29,882	22,817	9,849	6,304	14.5%	9.8%	33.0%	27.6%
A. 線形	B. 対数	B. 対数	67,770	64,006	29,882	22,817	9,849	7,873	14.5%	12.3%	33.0%	34.5%
A. 線形	B. 対数	C. 指数	67,770	64,006	29,882	22,817	9,849	6,637	14.5%	10.4%	33.0%	29.1%
A. 線形	C. 指数	A. 線形	67,770	64,006	29,882	22,817	9,830	5,687	14.5%	8.9%	32.9%	24.9%
A. 線形	C. 指数	B. 対数	67,770	64,006	29,882	22,817	9,830	7,788	14.5%	12.2%	32.9%	34.1%
A. 線形	C. 指数	C. 指数	67,770	64,006	29,882	22,817	9,830	6,310	14.5%	9.9%	32.9%	27.7%
B. 対数	A. 線形	A. 線形	67,770	64,006	30,313	25,523	9,770	6,755	14.4%	10.6%	32.2%	26.5%
B. 対数	A. 線形	B. 対数	67,770	64,006	30,313	25,523	9,770	9,193	14.4%	14.4%	32.2%	36.0%
B. 対数	A. 線形	C. 指数	67,770	64,006	30,313	25,523	9,770	7,432	14.4%	11.6%	32.2%	29.1%
B. 対数	B. 対数	A. 線形	67,770	64,006	30,313	25,523	9,792	7,450	14.4%	11.6%	32.3%	29.2%
B. 対数	B. 対数	B. 対数	67,770	64,006	30,313	25,523	9,792	9,486	14.4%	14.8%	32.3%	37.2%
B. 対数	B. 対数	C. 指数	67,770	64,006	30,313	25,523	9,792	7,949	14.4%	12.4%	32.3%	31.1%
B. 対数	C. 指数	A. 線形	67,770	64,006	30,313	25,523	9,771	6,765	14.4%	10.6%	32.2%	26.5%
B. 対数	C. 指数	B. 対数	67,770	64,006	30,313	25,523	9,771	9,340	14.4%	14.6%	32.2%	36.6%
B. 対数	C. 指数	C. 指数	67,770	64,006	30,313	25,523	9,771	7,494	14.4%	11.7%	32.2%	29.4%
C. 指数	A. 線形	A. 線形	67,770	64,006	29,870	17,895	9,638	3,680	14.2%	5.7%	32.3%	20.6%
C. 指数	A. 線形	B. 対数	67,770	64,006	29,870	17,895	9,638	4,992	14.2%	7.8%	32.3%	27.9%
C. 指数	A. 線形	C. 指数	67,770	64,006	29,870	17,895	9,638	4,037	14.2%	6.3%	32.3%	22.6%
C. 指数	B. 対数	A. 線形	67,770	64,006	29,870	17,895	9,658	4,072	14.3%	6.4%	32.3%	22.8%
C. 指数	B. 対数	B. 対数	67,770	64,006	29,870	17,895	9,658	5,160	14.3%	8.1%	32.3%	28.8%
C. 指数	B. 対数	C. 指数	67,770	64,006	29,870	17,895	9,658	4,300	14.3%	6.7%	32.3%	24.0%
C. 指数	C. 指数	A. 線形	67,770	64,006	29,870	17,895	9,638	3,688	14.2%	5.8%	32.3%	20.6%
C. 指数	C. 指数	B. 対数	67,770	64,006	29,870	17,895	9,638	5,047	14.2%	7.9%	32.3%	28.2%
C. 指数	C. 指数	C. 指数	67,770	64,006	29,870	17,895	9,638	4,083	14.2%	6.4%	32.3%	22.8%

2 将来のストック量の推計

- ・平成30年1月に国土交通省住宅局住宅総合整備課から事務連絡のあった、「著しい困窮年収未満の世帯」への対応の考えを踏まえ、全ての借家（公営住宅等だけでなく民間賃貸住宅等も含む借家）に居住する「著しい困窮年収未満の世帯」へ対する、公営住宅及び低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅のストック量の妥当性を確認する。

ステップ1 ストック推計結果の整理

- ・ストック推計結果に基づき、2040年度までの著しい困窮年収未満の世帯の推移を表形式等で整理する。（⇒P57 参照）



ステップ2 住宅ストックの概況の把握

- ・平成30年の住宅・土地統計調査結果等を用いて、現在の所有関係別の住宅ストック数等を把握する。（⇒P57 参照）



ステップ3 「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅」数の算定

① 民間賃貸住宅の市場家賃の把握

- ・平成30年の住宅・土地統計調査結果を用いて、現在の「延べ面積区分・家賃帯別民間借家（専用住宅）数」を把握する。（⇒P58 参照）

② 「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅」の考え方の設定

- ・「低廉な家賃」⇒住宅扶助費^{*}一般基準上限額以内の家賃を低廉な家賃と設定（⇒P58 参照）

※生活保護法に位置付けられている8種類の扶助の一つ。住宅扶助（家賃・間代等）の限度額（共益費・管理費は含まない）は世帯の人数等によって異なる。

- ・「一定の質」⇒最低居住水準を満たす住宅を一定の質と設定（⇒P59 参照）

③ 「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅」数の算定

- ・「延べ面積区分・家賃帯別民間借家（専用住宅）数」の表を考慮しながら、現在の「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅」数を算定する。（⇒P59 参照）
- ・「民間借家（専用住宅）数」に対する「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅」の割合と同程度の住宅が「低廉な家賃かつ一定の質が確保されたUR・公社住宅」とする。（⇒P60 参照）



ステップ4 著しい困窮年収未満の世帯への対応と2040年度までの目標管理戸数の確認

- ・2040年度までの著しい困窮年収未満の世帯数（＝必要量）の推移とともに、将来の総世帯数の減少等を勘案しつつ、受け皿となる公営住宅、低廉かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅等（＝対応可能量）の推移を整理する。（⇒P61 参照）
- ・「対応可能量」が「必要量」を上回ることを検証しつつ、公営住宅の2040年度（令和22年）の目標管理戸数を設定する。（⇒P61 参照）

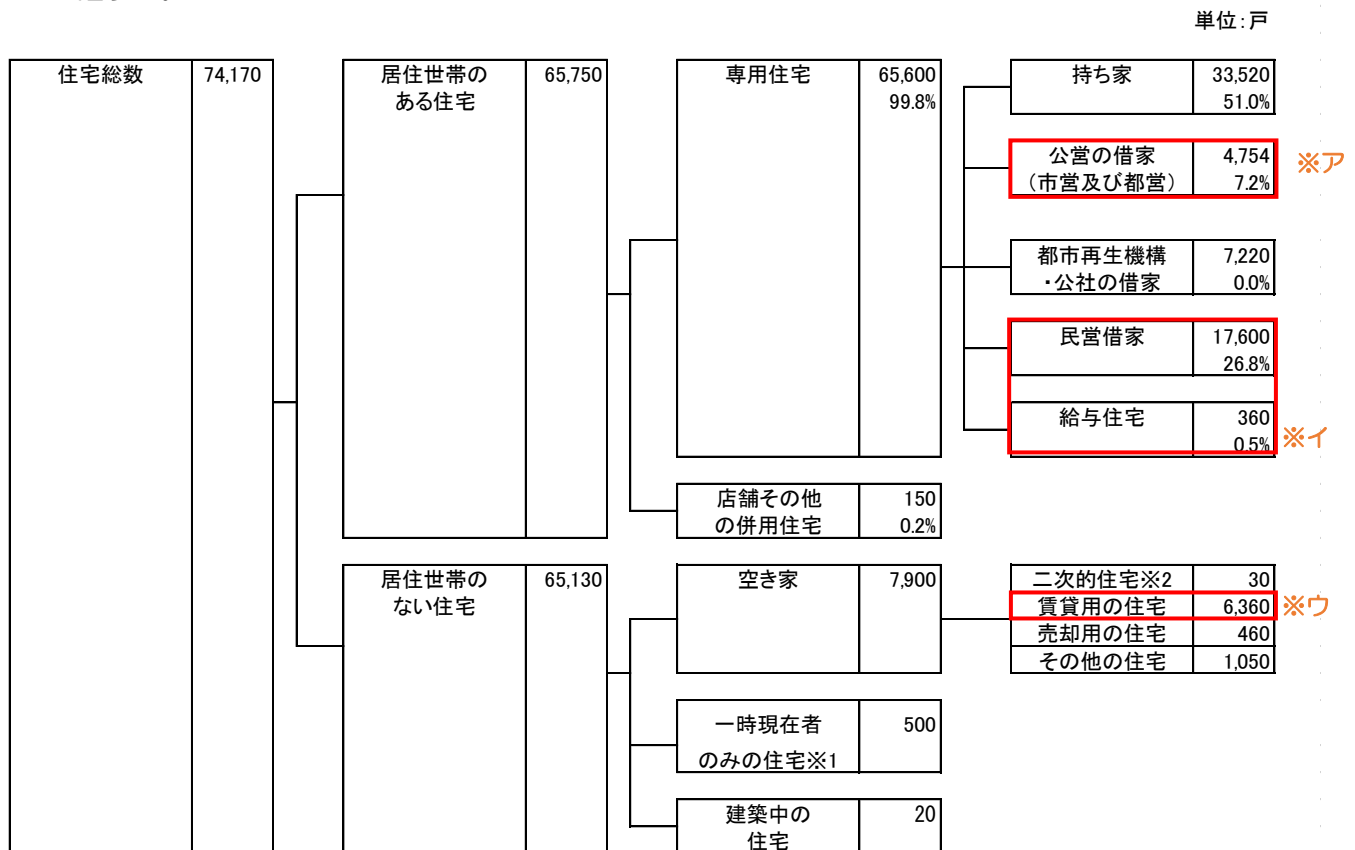
ステップ1 スtock推計結果の整理

- ・Stock推計結果に基づき、多摩市におけるStock推計結果を整理する。

単位：年度	2015	2020	2025	2030	2035	2040	
総世帯数	67,770	69,277	69,323	67,929	65,381	64,006	…A
(単位：世帯)	100%	102%	102%	100	96%	94%	
著しい困窮年収未満の世帯数 (単位：世帯)	9,770	9,514	8,990	8,331	7,533	6,755	…B
	100%	97%	92%	85%	77%	69%	

ステップ2 住宅Stockの概況の把握

- ・平成30年の住宅・土地統計調査結果等を用いて、多摩市の所有関係別の住宅Stock数等を把握する。



※1:「一時現在者のみの住宅」とは、昼間だけ使用しているとか、何人かの人が交代で寝泊まりしているなど、そこに普段居住しているものが一人もいない住宅

※2:「二次的住宅」とは、別荘及び残業で遅くなった時に寝泊まりするなど、たまに寝泊まりしている人がいる住宅

※ア:「公営の借家」は、平成30年度において管理している市営住宅113戸、都営住宅4,641戸の総計4,754戸(実数)としている。

※イ:「民間賃貸住宅」は、民営借家17,600戸と給与借家360戸の総数17,960戸である。

※ウ:「空き家となっている賃貸用の住宅」は、6,360戸ある。

資料:平成30年住宅・土地統計調査

ステップ3 「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅」数の算定

① 民間賃貸住宅の市場家賃の把握（多摩市）

- 平成30年の「住宅・土地統計調査結果（確定集計 都道府県編（都道府県・市町村） 市区町村 第131表）」を用いて民間賃貸住宅の市場家賃等を把握する。

	00.総数	01.0円	02.1～5,000円	02.5,000円	04.10,000円	05.15,000円	06.20,000円	07.25,000円	08.30,000円	09.40,000円	10.50,000円	11.60,000円	12.70,000円	13.80,000円	14.90,000円	15.100,000円	16.110,000円	17.120,000円	18.150,000円	19.200,000円以上	99.不詳	1.家賃0円を	2.家賃0円を
	(戸)	(戸)	(戸)	(戸)	(戸)	(戸)	(戸)	(戸)	(戸)	(戸)	(戸)	(戸)	(戸)	(戸)	(戸)	(戸)	(戸)	(戸)	(戸)	(戸)	(戸)	(円)	(円)
住宅の延べ床面積																							
0.総数	17,600	190	-	60	90	30	30	160	1,560	3,080	2,690	2,450	2,570	1,650	990	380	410	530	90	20	620	64,398	65,127
1.29㎡以下	8,070	80	-	60	-	-	30	160	1,290	2,360	2,090	1,150	720	50	-	-	-	-	-	-	80	49,692	50,215
2.30～49㎡	4,650	10	-	-	40	30	-	-	180	590	320	1,010	990	570	400	90	40	30	-	-	330	67,957	68,144
3.50～69㎡	3,110	30	-	-	50	-	-	-	40	100	200	130	770	810	410	150	250	100	-	-	50	80,217	81,118
4.70～99㎡	1,400	20	-	-	-	-	-	-	30	30	40	140	90	210	150	100	120	330	70	-	90	88,884	100,068
5.100～149㎡	270	10	-	-	-	-	-	-	10	-	40	20	-	10	30	20	-	70	20	20	30	106,884	110,687
6.150㎡以上	90	40	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	40	33,503	100,000

資料：平成30年住宅・土地統計

② 「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅」の考え方の設定

- 国交省は「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅及びUR・公社住宅」を以下の枠内の条件を満たすものと提示している。
- ただし、多摩市の「住宅扶助費一般基準上限額」が国交省の前提条件と数値が異なること等の課題があるため、国交省の提示した考え方を踏まえつつ、多摩市の実態に即した「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅及びUR・公社住宅（以後、「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅等」という。）の算定を行う必要がある。

■ 国交省が提示した「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅等」

- A市の住宅扶助費一般基準上限額を考慮し、1人世帯は20,000円未満、2人以上の世帯については、30,000円未満を「低廉な家賃」と考える。
- 住宅面積が25平方メートル以上（1人世帯の最低居住面積水準を上回るストックを対象）であることに加え、耐震性が確保されていると考えられる昭和56（1981）年以降に建設されたストックを「一定の質」と考える。

【設定条件】（A市の場合）

級地	1人	2人	3～5人	6人	7人以上
3級地	24,200円	29,000円	31,500円	34,000円	38,000円

- 今回の算定においては「**㉑住宅扶助費一般基準上限額以下**、**㉒最低居住水準以上**、**㉓昭和56（1981）年以降建設**」の民間賃貸住宅が「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅等」と定義した上で、多摩市の実態に即した算定を行う。

【多摩市における設定条件】

④住宅扶助費一般基準上限額（多摩市）

- ・多摩市の住宅扶助費一般基準上限値を使用する。

級地	1人	2人	3～5人	6人	7人以上
1級地	53,700円	64,000円	69,800円	69,800円	69,800円

⑤最低居住水準

- ・最低居住水準以上とする。

1人	2人	3人	4人	5人	6人	7人
25㎡	30㎡	40㎡	50㎡	60㎡	70㎡	80㎡

※2人以上は「人数×10㎡+10㎡」

⑥耐震性の確保（昭和56（1981）年以降に建設）（多摩市）

- ・平成30年の「住宅・土地統計調査結果（確定集計 都道府県編（都道府県・市町村）市区町村 第6-2表）」を用いて多摩市の民間賃貸住宅における耐震化率を把握する。

⇒多摩市の民営借家における耐震化率は、**73.2%**である。・・・b

■最低居住水準以上かつ住宅扶助費一般基準上限額以下に該当する民間賃貸住宅

- ・民間賃貸住宅のうち、耐震性の確保された住宅（耐震化率＝73.2%）が、「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅等」（網かけ部分）となる。

◆平成30年住宅・土地統計調査（第131表）把握結果

	総数	1万円未満	1～2万円未満	2～3万円未満	3～4万円未満	4～5万円未満	5～6万円未満	6～7万円未満	7万円以上	不詳
29㎡以下	7990	60	0	190	1290	2360	2090	1150	770	80
30～49㎡	4620	0	70	0	180	590	320	1010	2120	330
50～69㎡	3060	0	50	0	40	100	200	130	2490	50
70～99㎡	1400	0	0	0	30	30	40	140	1070	90
100㎡以上	330	0	0	0	10	0	40	20	190	70
総計	17400	60	120	190	1550	3080	2690	2450	6640	620

住宅扶助費一般基準上限額以下かつ最低居住水準以上の民間賃貸住宅の総数＝**1,380戸**・・・a

③多摩市における「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅」数の算定

- ・「②「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅」の考え方の設定を踏まえて、多摩市における「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅」数を算定する。

① 「民間賃貸住宅」に占める低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅の供給戸数

住宅扶助費一般基準上限額以下かつ最低居住水準以上の民間賃貸住宅 (P59 参照) ……a	1,380 戸	a
多摩市の民間賃貸住宅のうち昭和 56 年以降に建設した割合 (P59 参照) ……b	73.2%	b
低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅【民間賃貸住宅】	1,010 戸	c = a × b ……C1

- ・現在賃貸物件として活用されている賃貸住宅のうち **1,010 戸** が「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅」となる。

② 「賃貸用の空き家」に占める低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅の供給戸数

低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅 ……C1	1,010 戸	c = a × b
民間賃貸住宅の総数（民間借家＋給与借家の総数）(P57 参照) ……※イ	17,960 戸	d (17,600+360)
民間賃貸住宅のうち低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅の割合	5.6%	e = c / d (e = 1,010 / 17,960)
空き家となっている賃貸用の住宅 (P57 参照) ……※ウ	6,360 戸	f
低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅【賃貸用の空き家】	356 戸	g = f × e ……C2 (e = 6,360 × 5.6%)

- ・ただし、「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅」の 1,010 戸以外に「空き家となっている賃貸用の住宅」が 6,360 戸あり、このうち 5.6%の **356 戸** についても「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅」に含めることが可能である。

- ・以上のことから、現状値（2020 年）にて本市には 1,010 戸＋356 戸の合計 **1,366 戸** が「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅」が在るものと考えられる。

ステップ4 著しい困窮年収未満世帯への対応と2040年度（令和22年度）の目標管理戸数の確認

- ・2040年度央の「著しい困窮年収未満世帯数」は6,755世帯と推計される。一方で備考欄に示すような考え方に基づくると2040年度の「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅等」は1,262戸在するものと考えられ、2040年度の段階で耐用年数を経過していない市営住宅（113戸）、都営住宅の推計値（3,295戸）、都市再生機構の推計値（3,598戸）、その他の公的賃貸の推計値（856戸）と合わせて9,125戸であり、2,370戸充足している。

時期 (単位:現状値は「年度」/推計値は「年度央」)			現状値		推計値(将来値)					備考
					2020	2025	2030	2035	2040	
					R2	R7	R12	R17	R22	
1.世帯数(世帯)					69,277	69,323	67,929	65,381	64,006	「公営住宅等長寿命化計画策定指針(改定)(H28.8国土交通省)」の将来のストック量の推計プログラムより(P57) ……A
					100.0%	100.1%	98.1%	94.4%	92.4%	
2.ストック(著しい困窮年収未満世帯) 推計結果(単位:世帯)(A)					9,514	8,990	8,331	7,533	6,755	「公営住宅等長寿命化計画策定指針(改定)(H28.8国土交通省)」の将来のストック量の推計より(P57) ……B 【必要量】
					100.0%	94.5%	87.6%	79.2%	71.0%	
3.対応 (単位:戸)	公営住宅	市営	実数値	113	113	113	113	113	※2 耐用年数を超過しない市営住宅は実数とする(2040年まで耐用年数を超過する市営住宅は無い)	
		都営		4,641	4,386	4,064	3,675	3,295		
		小計(B)		4,754	4,499	4,177	3,788	3,408		
	低廉賃かつ一定の質が確保されたUR・公社住宅等	都市再生機構・公社		5,068	4,789	4,438	4,013	3,598	※2 都市再生機構の現状値は旧耐震(S56以前に建設された)住宅の戸数とする	
		その他公的賃貸		1,206	1,140	1,056	955	856		
		小計(C)		6,274	5,929	5,494	4,968	4,454		
	低廉賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅等	民間賃貸住宅	C1	1,010	1,011	990	953	933	※1 世帯数の減少に合わせて変動すると仮定	
		賃貸用の空き家	C2	356	356	349	336	329		
		小計(D)		1,366	1,367	1,339	1,289	1,262		
	「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅等」及び「市営住宅」小計(E)				12,394	11,794	11,010	10,045	9,125	【対応可能量】 (B)+(C)+(D)
将来のストック量の推計に基づく住宅供給の充足される住戸数【充足量】(F)				2,880	2,804	2,679	2,512	2,370	(E)-(A)	
充足率				130.3%	131.2%	132.2%	133.3%	135.1%	(E)/(A)	

※1：世帯数の増減に合わせて変動すると仮定
 ※2：ストック推計の増減に合わせて変動すると仮定

⑤ 多摩市公共施設の見直し方針と行動プログラム（H28）との整合性の確認

- 多摩市公共施設の見直し方針と行動プログラム（H28(2016)）において、プログラム期間（平成26年度～令和5年度）の10カ年で、公共施設にかかる経費は、平成24年度時の全施設を存続した場合、改修費、維持管理費、運営費の合計で約845億円（平成24年度末の状況での試算）かかるのに対し、公共施設に支出できる額は補助金等を最大限活用しても約755億円であり、約90億円が不足することが試算されています。この不足額の約90億円を削減することとした場合、削減率は10.7%（金額ベース）となる。
- これまでの取り組みの経過及び成果として、市営住宅の管理戸数は、平成28年度に関戸簡易住宅（19戸）を廃止したことで、132戸から113戸への削減を図っており、上位計画における削減目標に対応を行っている。
- また、将来ストック推計結果（参考：P61）から、著しい困窮年収未満世帯への対応については、多摩市の民間賃貸住宅は住宅扶助費一般基準上限額で入居可能な民間賃貸住宅が多く、著しい困窮年収未満世帯に対して十分な対応が図れているため、当面の間「市営住宅等数（供給量）」は、現在の管理戸数113戸を維持管理することとする。

資料-4 事業手法の選定方法

1 事業手法の整理

- ・事業手法を設定する上で、公営住宅整備の手法について公営住宅等整備事業対象要綱、公営住宅等整備事業補助要領及び公営住宅等ストック総合改善事業補助金交付要綱等を整理すると以下のようになる。

表 公営住宅の事業手法の概要

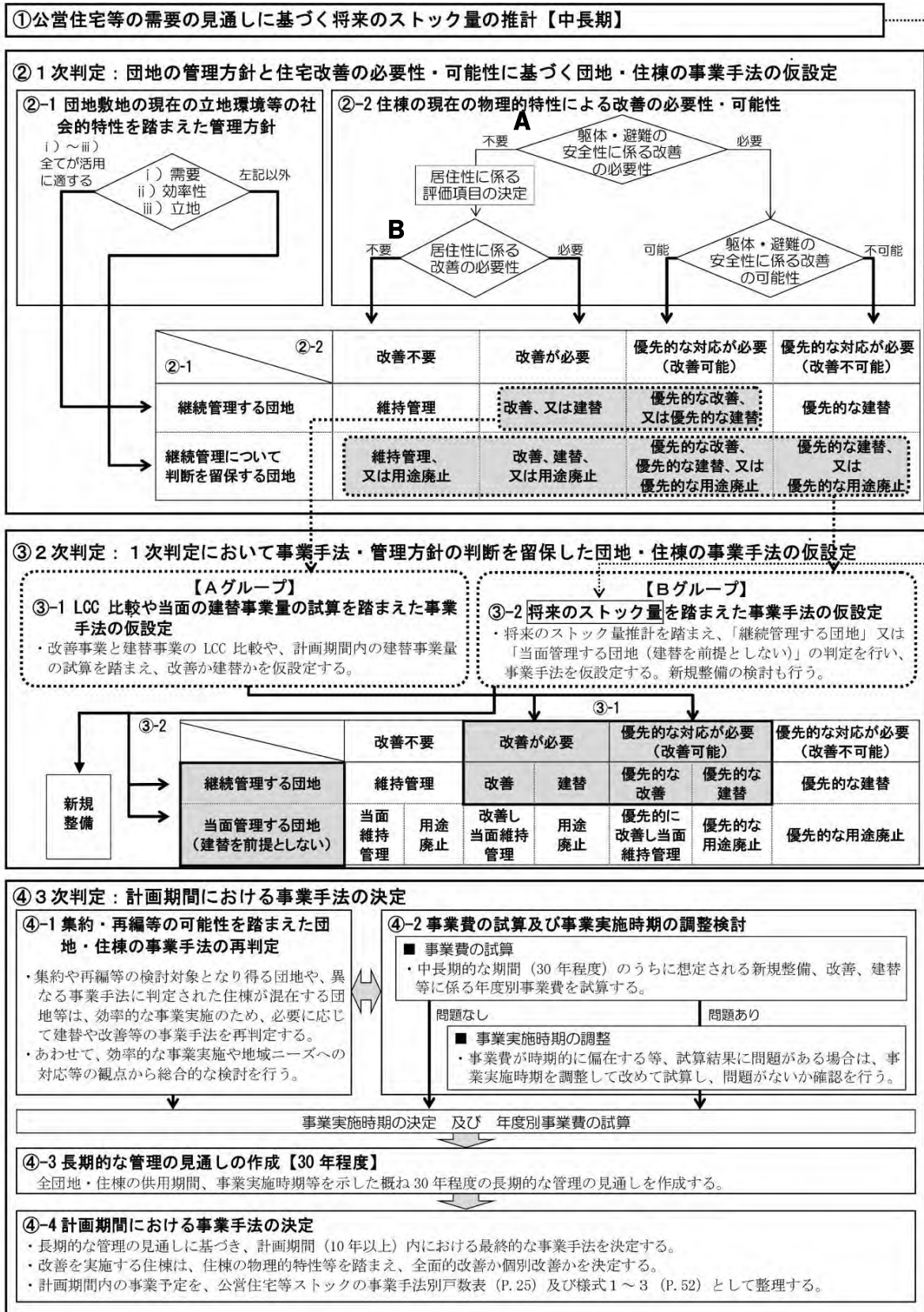
建替	現在ある公営住宅を除却して新たに公営住宅を建設する事業
法定建替	公営住宅法第2条第15号に定めるもので、現在ある公営住宅を除却し、その土地に新たに公営住宅を建設するもので、以下の要件に全て該当するもの <ul style="list-style-type: none"> ・敷地面積0.1ha以上 ・現在ある公営住宅の大部分が耐用年数の2分の1を経過 ・新たに建設する公営住宅の戸数が、現在ある公営住宅の戸数以上 ・新たに建設する公営住宅は、耐火性能を有する
任意建替	法定建替事業以外で行われる建替事業で、現在ある公営住宅の用途廃止が行えるもの
公営住宅等ストック総合改善事業	以下の個別改善又は全面的改善で、団地毎の経費が原則として100万円を超える事業
個別改善	公営住宅の居住水準の向上と総合的活用を図ることを目的とした改善事業で、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 (条件) <ul style="list-style-type: none"> ・公営住宅等長寿命化計画に基づいて行う改善事業であること ・次の場合を除き、原則として1990(平成2)年度以前の国の予算に係る補助金の交付を受けて整備されたもの <ul style="list-style-type: none"> ◇耐震改修は、1981(昭和56)年度以前で旧耐震基準の適用を受けたもの ◇防犯対策に係る改善は、2000(平成12)年度以前の国の予算に係る補助金の交付を受けて整備されたもの ◇バリアフリー対策に係る改善は、2002(平成14)年度以前の国の予算に係る補助金の交付を受けて整備されたもの ◇長寿命化型、福祉対応型のうち障害者向け設備改善、福祉対応型のうち高齢者向け設備改善、住宅用防災機器・地上波デジタル放送対応設備・P波感知型地震時管制運転装置若しくは戸開走行保護装置の設置又はエレベーターに係る主要機器耐震補強措置の実施等、省エネルギー対策に係る改善については国の予算年度は問わない。 ・当該事業の実施後、概ね10年間(家賃対策を実施する耐震改修実施住宅の場合は15年間、測量試験費を伴う改善事業の場合は概ね20年間)使用が可能なものであること。ただし、住宅用防災機器又は地上デジタル放送対応設備の設置はこの限りではない。 ・団地全戸数のうち、収入超過者が入居している公営住宅戸数割合が、原則として5割以下であること

<p>全面的改善</p>	<p>公営住宅の居住水準の向上と総合的活用を図ることを目的とした改善事業で、住棟単位又は団地単位で行われる全面的な改善又はこれに準ずる改善を行う事業で、少なくとも以下の改善を行うもの</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 躯体以外の内装、設備等住戸内部全体又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 ・ 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 ・ 屋外・外構改善で福祉対応型を行うもの <p>(条件)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 公営住宅等長寿命化計画に基づいて行う改善事業であること ・ 団地全戸数のうち、収入超過者が入居している公営住宅戸数割合が、原則として5割以下であること ・ 以下の施設の整備を伴う場合は、原則として150戸以上の団地で行われるものであること <ul style="list-style-type: none"> ◇集会所 ◇児童遊園 ◇屋外消火栓 ◇その他上記に掲げる施設及び排水処理施設の整備に関連して整備することが必要である施設 ・ 原則として、建築後30年を経過したものであること ・ 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
<p>維持管理</p>	<p>定期的な点検や修繕を行い、公営住宅としての機能を維持するもの</p>
<p>用途廃止</p>	<p>標準管理期間を経過したもので、公営住宅としての機能を廃止すること</p>
<p>事業主体変更</p>	<p>公営住宅の適切な管理を行うために、事業主体を変更するもの</p>

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。

表 事業手法の選定フロー



出典：公営住宅等長寿命化計画策定指針 (改定) (H28.8)

3 1次判定

- 以下の2段階の検討から、事業手法を仮設定する。

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-②-1】

- 以下の評価項目のうち、全ての評価項目が活用に適する場合は「継続管理する団地」、いずれかの評価項目が活用に適さない場合は「継続管理について判断を留保する団地」と仮設定する。

【判定内容】

- 以下の項目のうち、いずれかの項目を満たしていないものについては、「維持管理について判断を留保する団地」とする。

需要	入居率が高い（8割を超える）団地については、需要があると判断する。 なお、募集停止している住宅については需要がないと判断する。	
効率性	用途地域	市街化区域内に立地している場合には、高度利用の可能性があると判断する。
	敷地面積	敷地が2,500㎡以上の集約化が行いやすい住宅は効率性が良いと判断する。
立地	公共交通機関（駅又はバス停）から300m以内に立地している場合には、利便性が高いと判断する。	

【判定結果】

団地	需要 ※	効率性		立地	判断
		用途地域	敷地面積		
関戸第一住宅	○ (88.9%)	○ 市街化区域内	○ (4,101㎡)	○ 約200m	維持管理する団地
関戸第二住宅	○ (82.5%)	○ 市街化区域内	○ (7,353㎡)	○ 約300m	維持管理する団地
落川住宅	○ (95.7%)	○ 市街化区域内	○ (3,157㎡)	○ 約50m	維持管理する団地

※需要：令和2年5月31日時点での入居率で判定する。

維持管理する団地	関戸第一住宅 関戸第二住宅 落川住宅
----------	--------------------------

② 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-②-2】

- 以下の評価項目のうち、躯体の安全性及び避難の安全性が確保されていない場合は「優先的な対応が必要」とし、改善が可能か不可能かを判定する。
- 躯体の安全性及び避難の安全性が確保されている場合は居住性に係る評価として、改善の必要性について検討を行う。

【判定内容】

A：(躯体・避難の安全性に係る改善の必要性)

- 以下のいずれかの安全性が無い場合、「優先的な対応が必要」とし、改善の可能性により「改善可能」か「改善不可能」かを判断する。なお、既に耐用年限を超過しているものは「改善不可能」とする。

躯体の安全性	新耐震基準以降により建設されたものは「耐震性有」とする。 旧耐震基準で建設されたもののうち、耐震診断等で耐震性を有すると判断されたものは、「耐震性有」とする。 上記以外のものは、「耐震性無」とする。
避難の安全性	防火区画の有無、二方向避難の有無で判定する。

【判定結果】

- 全団地において、躯体の安全性（新耐震基準以降の建設）、避難の安全性（二方向避難：有）が確保されているため「改善不要」として判断する。

躯体・避難の安全性に係る改善の必要性	改善不要	<p>関戸第一住宅</p> <p>関戸第二住宅</p> <p>落川住宅</p> <p>…B:(居住性等に係る改善の必要性)判定へ</p>
--------------------	------	--

B：（居住性等に係る改善の必要性）

- 以下の各項目を満たしていないものについては「改善が必要」とし、全て満たしている場合は「改善不要」とする。なお、躯体・避難の安全性に係る改善が必要な住宅については評価を行わない。

【判定内容】

改善事業	事業内容・基準
外壁改修	改修工事後（竣工後）30年を経過する外壁改修
屋根改修	改修工事後（竣工後）30年を経過する屋根改修
給湯設備の更新	給湯器（15年）の更新が必要な住戸 風呂釜（10年）の更新が必要な住戸
給水設備改修	改修工事後25年を経過した給水設備の更新又は変更 （給水ポンプは、中間年にオーバーホール修繕を実施する）
給排水管改修	竣工後35年を経過する給排水管設備の更新 また、劣化状況調査結果による劣化から改善が必要な住棟

※多摩市ストックマネジメント（施設保全計画）の改修周期を基準に設定する。

【判定結果】

団地	関戸第一住宅	関戸第二住宅	落川住宅
外壁改修	○	○	○
屋根改修	○	○	—
給湯器設備の更新	○ （風呂釜）	○ （給湯器）	—
給水設備改修	—	○ （給水ポンプ）	—
給排水管改修	○	○	—
判定結果	改善必要	改善必要	改善必要

※改善が必要な項目には「○」を記載

③ 1次判定結果（団地・住棟の事業手法の仮設定）

・【1次判定－①】及び【1次判定－②】の結果を総合的に勘案し、事業手法の仮設定を行う。

表 1次判定の結果区分（団地・住棟の事業手法の仮設定）

		(2) 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性			
		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) 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性	継続管理する団地	① 維持管理	② 改善、又は建替	③ 優先的な改善、又は優先的な建替	④ 優先的な建替
		—	関戸第一住宅 関戸第二住宅 落川住宅	—	—
	計	—	113戸	—	—
	継続管理について判断を留保する団地	⑤ 維持管理、又は用途廃止	⑥ 改善、建替、又は用途廃止	⑦ 優先的な改善、優先的な建替、又は優先的な用途廃止	⑧ 優先的な建替、又は優先的な用途廃止
	計	—	—	—	—

【Aグループ】

維持管理する団地のうち、改善か建替かの判断を留保する団地・住棟

【Bグループ】

維持管理について判断を留保する団地

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団地・住棟を対象として、以下の2段階の検討から事業手法を仮設定する。

① LCC比較や当面の建替事業量の試算を踏まえた事業手法の仮設定【2次判定-③-1】

- ・1次判定において、Aグループ（継続管理する団地のうち、改善か建替かの判断を留保する団地・住棟）と判定された団地・住棟について、事業手法（改善又は建替）を仮設定する必要がある。

【判定内容】

耐用年数が残り30年以上のものについては、既存ストックの有効活用を図る観点から「改善」とし、耐用年数が残り30年未満のものについては、改善事業を実施する場合と建替事業を実施する場合のLCC比較により、「建替」とする。

【判定結果】

改善	関戸第一住宅（耐用年数：残り40年） 関戸第二住宅（耐用年数：残り42年） 落川住宅（耐用年数：残り48年）	※2021年現在
建替	—	

② 将来ストック量を踏まえた事業手法の仮設定【2次判定-③-2】

- ・1次判定において、Bグループ（継続管理について判断を留保する団地）に該当する住宅はないが、将来のストック量の推計から管理戸数の見通しを算出し、管理戸数の見通し、耐用年数、改善の必要性、建替時期等の確認を行う。

ア. 将来のストック量の推計からみた中長期の管理戸数の見通しについて

- ・著しい困窮年収未満世帯数は、推計結果から2040年度央において6,755世帯となる。
- ・中長期（2040年まで）の見通しとして、市内にある「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅」は1,001戸供給できるため、2040年度の段階で本市が維持管理している113戸（実数値）、都営住宅3,295戸、UR・公社等3,497戸を合わせると8,720戸のストック量（対応可能量）が、著しい困窮年収未満世帯6,755世帯（必要量）を上回ることから、市営住宅の新規供給の必要はないと判断し、現在管理している市営住宅113戸は、耐用年数を超過するまで維持管理するものとする。（P61：参照）

イ. 管理戸数の見通しから見た事業手法の仮設定

- ・計画期間内において、公営住宅法の耐用年限（耐火構造：70年）の1/2を超過する住宅はない。
- ・耐用年数を超過しない全住宅においては、計画期間内に改善が必要とされる。

5 3次判定

- ・以下の①～④の4段階の検討により、計画期間内に実施する事業手法を決定する。

① 集約・再編等の可能性を踏まえた団地・住棟の事業手法の再判定【3次判定-④-1】

- ・1次判定・2次判定結果を踏まえ、集約や再編等の検討対象となり得る団地や、異なる事業手法に判定された住棟が混在する団地等は、効率的な事業実施のため、必要に応じて建替や改善等の事業手法を再判定する。
- ・あわせて、効率的な事業実施や地域ニーズへの対応等の観点から総合的な検討を行う。

【判定内容】

ア. 団地単位での効率的活用に関する検討

- ・改善、建替と判定された住棟が混在する団地については、判定変更のメリット・デメリットを整理した上での判定見直しを検討する。
- ・改善事業の実施時期を分散させることが妥当な場合、もしくは同時期に実施することによるコストダウンを図る場合など、団地単位で判定結果を俯瞰し、より効率的な事業実施に向けて検討する。

イ. 集約・再編等の可能性に関する検討

- ・一定の地域において、地域の実情を踏まえて集約・再編等の可能性を検討する。
- ・一定の地域において、複数の建替事業を実施する際には、事業実施の順序を工夫し、入居者の仮移転を減少させるなど、地域単位で判定結果を俯瞰し、再編・集約の可能性、事業実施時期等について検討する。

ウ. 地域ニーズへの対応等の総合的な検討

- ・地域ニーズに応じた施設導入、地域におけるソーシャルミックスの実現等のため、総合的な検討を行い、事業の内容や実施時期等を設定する。

○まちづくりの視点

- ・建替事業を行う場合は、地域ニーズに応じた医療・福祉施設や生活支援施設等の導入について検討する。
- ・建替と判定された団地周辺において、住宅市街地総合整備事業が予定されている場合や、都市計画道路等のインフラ整備が予定されている場合は、それらの整備事業と連携した団地の建替を検討する。
- ・団地の周辺道路の拡幅整備や地域に不足する公園・広場等の整備、地域の歩行者ネットワークの形成等をまちづくりの視点から検討する。

○地域単位の視点・他の事業主体等との連携の視点

- ・一定の地域において、複数の団地が存在する場合や、他の事業主体が管理する公営住宅や他の公的賃貸住宅が存する場合は、他の住宅との敷地の交換等による効率的な事業実施や、地域におけるソーシャルミックス等を検討する。
- ・地域のニーズに応じた医療・福祉施設や生活支援施設等の導入に向けて、民間事業者等と調整し、事業の実施時期等を設定する。

【判定結果】

検討事業	事業手法の検討	再判定結果
ア.団地単位での効率的活用に関する検討	混在する団地 ⇒なし	見直し不要
イ.集約・再編等の可能性に関する検討	集約・再編の可能性 ⇒なし	見直し不要
ウ.地域ニーズへの対応等の総合的な検討	効率的な地域ニーズ ⇒なし	見直し不要

⇒2次判定の結果通り

② 事業費の試算及び事業実施時期の調整検討【3次判定-④-2】

- ・中長期的な期間（30年程度）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、改めて試算し問題がないか確認を行い、新規整備事業、改善事業、建替事業等の実施時期を決定するとともに、年度別事業費を試算する。

【判定方法】

ア. 事業費の試算

- ・中長期的な期間（30年程度）における、全ての新規整備事業、改善事業、建替事業、用途廃止事業にかかる費用を試算する。

イ. 事業実施時期の調整

- ・事業費試算の結果、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。
- ・将来的な予算確保が可能であるか、年度別事業量が人員体制等の面で実状と乖離していないか等を検討し、最終的に事業実施時期や年度別事業費を決定する。

【判定結果】

ア. 事業費の試算

- ・事業費の試算に当たっては、以下の条件を設定し、算定を行う。

■計画期間に実施する改善工事等の事業算定

工事種目	住宅	内容	単価
■改善事業			
外壁改修工事 (長寿命化型)	関戸第一住宅 関戸第二住宅 落川住宅	修繕周期（30年）に合わせ外壁改修 工事を実施する。	100万円/戸
	※市営住宅の外壁改修の過去実績がないため、多摩地区他自治体の工事 実績を参考にする。		

屋根改修工事 (長寿命化型)	関戸第一住宅 関戸第二住宅	修繕周期(30年)に合わせ屋根改修工事を実施する。アスファルトシングル葺き屋根をスレート屋根(鋼板)への葺き替え	280万円/戸
	※過去の工事実績に落札率90%と想定した上で、長寿命化型改善に認められる従前仕様からのグレードアップ(20%程度)費用を見込む		
給水設備改修工事 (長寿命化型)	関戸第二住宅	修繕周期(25年)に合わせ給水設備改修を実施する。	10万円/戸
	※過去の工事実績に落札率90%と想定した上で、長寿命化型改善に認められる従前仕様からのグレードアップ(20%程度)費用を見込む		
給排水管改修工事 (長寿命化型)	関戸第一住宅 関戸第二住宅	内視鏡調査結果より、修繕周期を(35年)に設定し、給排水管の更新を実施する。	給水管改修 60万円/戸 排水管改修 30万円/戸
	※市営住宅の給排水管改修の過去実績がないため、関東圏他自治体の工事実績等を参考に算出		
給湯器更新 (居住性向上型)	関戸第二住宅	修繕周期(15年)に合わせ給湯器の更新を実施する。現在、ガス給湯器(BL製品)エネルギー消費効率82.1%の性能よりスペックアップ型に更新する。	25万円/戸
	※過去の工事実績を落札率90%と想定した上での費用を見込む。		
風呂釜更新 (居住性向上型)	関戸第一住宅	修繕周期(15年)に合わせ風呂釜の更新を実施する。現在のバランス釜のエネルギー消費効率77.1%の性能よりスペックアップ型に更新する。	20万円/戸
	※過去の工事実績を落札率90%と想定した上での費用を見込む。		
改修設計	関戸第一住宅 関戸第二住宅 落川住宅	長寿命化型改善事業(外壁改修及び屋根改修、給排水管改修)を実施するために必要な測量、調査及び設計を工事前年度に実施する。	100万円 /団地一式
	※公共住宅等ストック総合改善事業対象要綱に基づき、1戸当たり33万円を限度に設定する。【改修設計費用が100万円を満たない場合は補助対象外として実施する。】		
■修繕事業			
修繕事業	全住宅		個別設定
	※LCCから修繕費用を算定		

■ライフサイクルコスト（LCC）から修繕費用を算定した場合

単位：百万円

	計画期間内 10 年 (2021～2030 年度)		計画期間後 20 年 (2031 年度以降)	合計
	前期5年	後期5年		
改善費用 ※1	162.9	309.2	69.1	541.2
修繕費用 ※2	36.5	36.5	146.0	219.0
合計	199.4	345.7	215.1	760.2

※2031年度以降の改善事業については、次期見直し段階で再度検討する。

(※1) 計画期間に実施する改善事業費の算定

単位：百万円

		計画期間内 10 年									
		前期5年					後期5年				
団地名	改修項目	2021 (R3)	2022 (R4)	2023 (R5)	2024 (R6)	2025 (R7)	2026 (R8)	2027 (R9)	2028 (R10)	2029 (R11)	2030 (R12)
関戸 第一 住宅	外壁改修					36.0					
	屋根改修					100.8					
	給排水管 改修									32.4	
	風呂釜更新		7.2								
関戸 第二 住宅	外壁改修							54.0			
	屋根改修							151.2			
	給水設備 改修		5.4								
	給排水管 改修									48.6	
	給湯器更新		13.5								
落川 住宅	外壁改修									23.0	
改善費用		162.9					309.2				

(※2) 計画期間に実施する修繕費用の算定（ライフサイクルコストより）

単位：百万円

団地名	計画期間内 10 年		住棟別 年平均修繕費	団地別 年平均修繕費
	前期5年	後期5年		
関戸第一住宅	7.5	7.5	A棟：0.5 / B棟 0.5 / C棟 0.5	1.5
関戸第二住宅	17.5	17.5	A棟：0.3 / B棟 1.2	3.5
落川住宅	11.5	11.5	1号棟：1.5 / 2号棟 0.8	2.3
修繕費用	36.5	36.5	市営住宅全体の年平均修繕費：7.3	

※ライフサイクルコストにおける修繕費の算定は、策定指針における算定方法より算出。