

Ⅱ. 4 公営住宅等ストック全体の長期活用計画の作成手法

Ⅱ. 4. 1 はじめに

Ⅱ.3では、個々の公営住宅団地を対象としたケーススタディにより、目標とする供用（利用）期間に応じた最適な修繕・改善のプログラム化の手法の考え方を提示した。

ところで、「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）」（平成28年8月・国土交通省住宅局住宅総合整備課）によると、公営住宅等長寿命化計画の計画期間は10年間以上で設定すること（社会情勢の変化、事業の進捗状況等に応じて、地域住宅計画の見直し等と連動して、概ね5年ごとに見直すことが望ましい）とされている。

この際、公営住宅等長寿命化計画をより有効なものとするためには、中長期（30年程度）の事業内容、実施時期、各住棟の供用期間等を検討して「長期的な管理の見通し」を作成し、その見通しに基づき、事業実施計画として公営住宅等長寿命化計画を策定することが必要とされている。

このため、Ⅱ.4では、公営住宅等ストック全体について、長期的な視点からの活用計画（以下「長期活用計画」という。）の作成手法について検討する。

まず、地方公共団体が現在策定している公営住宅等長寿命化計画の記載内容を分析し、長期的な活用に必要な検討状況を把握する。その上で、具体の地方公共団体（地方県庁所在都市：B市）でのケーススタディを実施し、長期活用計画の作成手法の考え方を取りまとめる。

なお、昭和40年代から50年代に建設された大量の公営住宅等を管理する地方公共団体においては、これらのストックが今後20年から30年の間にかけて一斉に法定耐用年限（公営住宅法に基づく耐用年限で、耐火構造は70年）を迎えることになる。これらの老朽化した大量の公営住宅等を建替により更新していくためには、莫大な財政負担を伴うため、厳しい財政状況下においては対応が困難になることが予測される。地方公共団体においては、近い将来、こうした建替需要がピークを迎えることについては認識しつつも、将来的な建替事業量の平準化に向けた具体的な対策を講じている地方公共団体は少ない。また、単にストックを長寿命化するだけでは、こうした建替需要のピークに対応することは困難であり、建替事業量の平準化に向けた検討及び対応が必要である。

こうしたことから、公営住宅等ストック全体についての長期活用計画の作成手法の検討にあたっては、中長期的な建替事業量の平準化の視点が欠かせない。

本章において検討する「長期活用計画」は、公営住宅等ストックの建設年代ごとの建物の保有性能・仕様等を踏まえつつ、次のような考え方を含むものである。

- ① 建替事業量の平準化の観点からのストックの目標供用期間の設定、平準後の建替事業量
- ② 供用期間における中長期的な修繕・改善の実施内容と実施時期
- ③ 中長期的な修繕・改修の事業量、単年度あたりの修繕費用

II. 4. 2 現公営住宅等長寿命化計画における長期活用の取り組み

まず、政令指定都市、中核市、施行時特例市等から、現時点で公的賃貸住宅の需要が高く、一定の管理戸数を有する5つの地方公共団体を抽出し、各々の地方公共団体が策定している公営住宅等長寿命化計画の記載内容を分析する。

特に次の観点から特徴を整理した結果を表II.4.1に示している。

- ① 将来的な目標管理戸数の目安
- ② 将来的な建替需要のピークに向けた対応方針
- ③ 中長期的な修繕・活用計画

将来的な建替需要のピークに向けた対応方針に併せて、各ストックの中長期的な修繕・活用計画を策定し的確に実行していくことが課題である。

表II.4.1 現公営住宅等長寿命化計画における長期活用の取り組みの概要

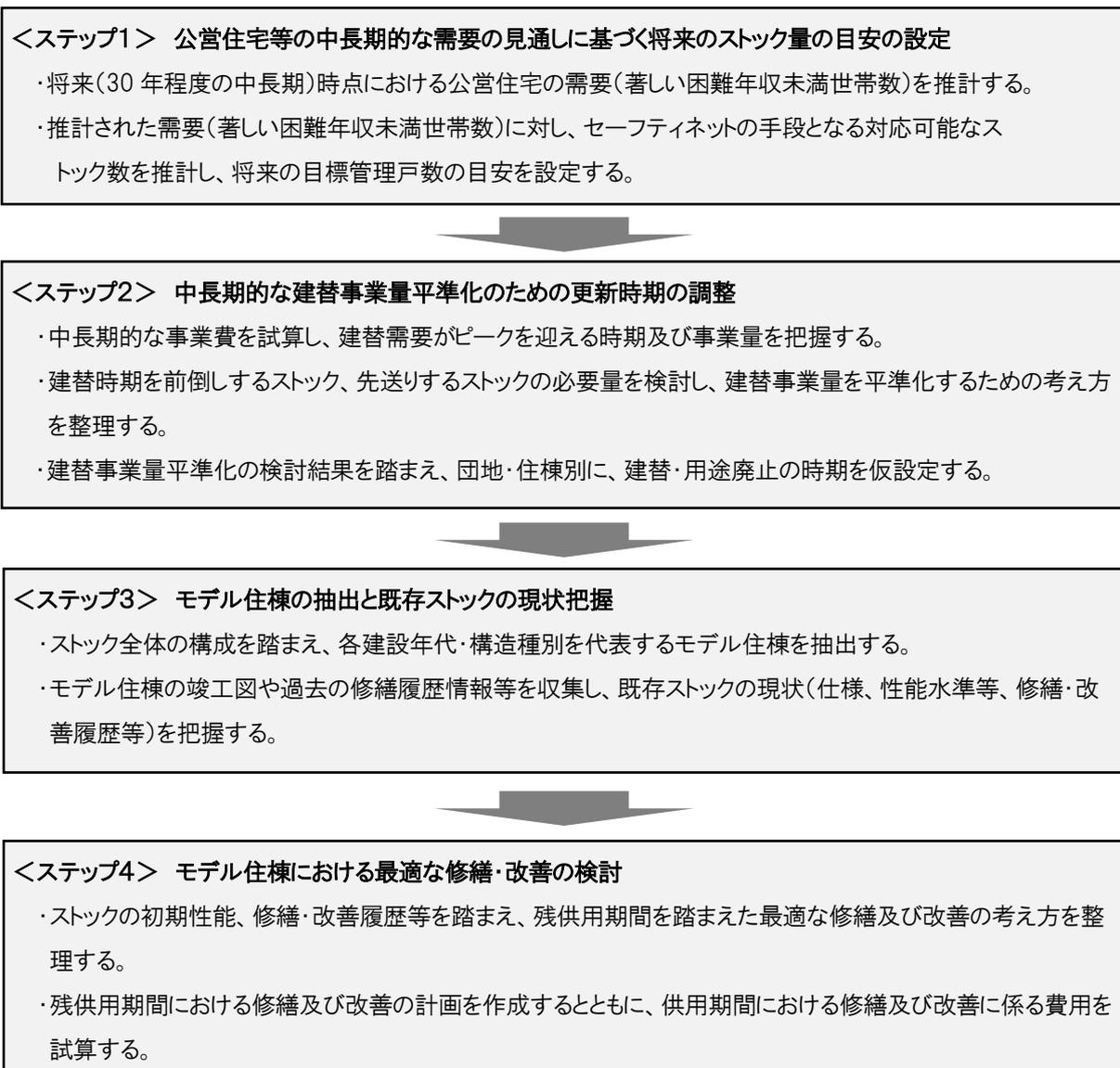
	政令市 A市	政令市 B市	中核市 C市	施行時特例市 D市	その他 E町
将来的な目標管理戸数の目安	・「住宅セーフティネットの構築に向けた施策企画立案マニュアル」に基づき平成32年度までの住宅確保要配慮者を推計。	・住生活基本計画に示された「公営住宅の供給の目標量の設定の考え方」に基づき、「県住生活基本計画」及び当該市が策定した「住生活基本計画」に準拠して考察。	・「将来人口推計」及び「K市まちひと・しごと創世人口ビジョン」の将来人口推計値を基に平成52年までの将来需要を推計。	・特に記載なし	・今後の人口・世帯数の見通しを踏まえ、目標年次における町営住宅の適切な管理戸数の目標を設定。
将来的な建替需要のピークに向けた対応方針	・一定の水準を満たす昭和40年代以降のストックについては、建替を優先的に実施するものを除いて「長寿命化改善」を実施。あわせて昭和55年度以前のストックの建替事業量のピークを平準化していくことを検討。	・法定耐用年数を経過した建築物や法定耐用年数未達の建築物であっても、良質な居住環境が確保できないものについては、原則、解体して管理戸数を減少させるなどとして、今後増大していくと思われる維持管理費を削減する。	・設備水準が低い1970年代ストックの居住性向上と長期的な事業量平準化に向けて、「早期建替」と「改善して概ね耐用年限まで使用するストック」を組み合わせる事業に取り組んでいく。	・特に記載なし	・町営住宅の統廃合を進めることによって、管理運営の効率化を図る。 ・用途廃止を想定する町営住宅跡地は、公共施設の利用、福祉と連携した利用、民間住宅の開発などを検討するとともに、町営住宅の管理戸数の適正化を図る。
中長期的な修繕・活用計画	・70年間のサイクルの中で、修繕周期、修繕項目を踏まえて、ある程度の修繕計画を立てている。	・予防保全も含めた計画として、上記個別施設計画を策定する予定。 ・修繕項目は、外壁、屋上防水、給排水、EV、住戸改善が主な項目。	・中長期的な修繕計画に関しては、他の公共施設(学校、庁舎等)と併せて建築課が定めた基準(修繕周期等)があり、市営住宅もこれに倣っている。	・2055年くらいまでの想定のあるが、公表はしていない	・大規模な改善・修繕に関しては平成2年頃からの記録はあるが、小規模な修繕は、データベースでの管理は行っていない。修繕記録や入居者からの通報・苦情等をエクセルシートで管理

Ⅱ. 4. 3 長期活用計画の作成の手順と考え方

まず、中長期（30年程度）の事業内容、実施時期、各住棟の供用期間等の観点からの公営住宅等ストック全体の長期活用計画の作成手法を検討するための手順と考え方を示す。

図Ⅱ.4.1に検討のフローを示している。また、ステップ1～ステップ4での具体的な検討の視点について、表Ⅱ.4.2～表Ⅱ.4.5に示している。

検討にあたっては、公営住宅等ストック全体についての中長期的な建替事業量の平準化のための更新時期の調整、各団地・住棟の利用期間を踏まえた最適な修繕・改善の実施が特にポイントとなる。



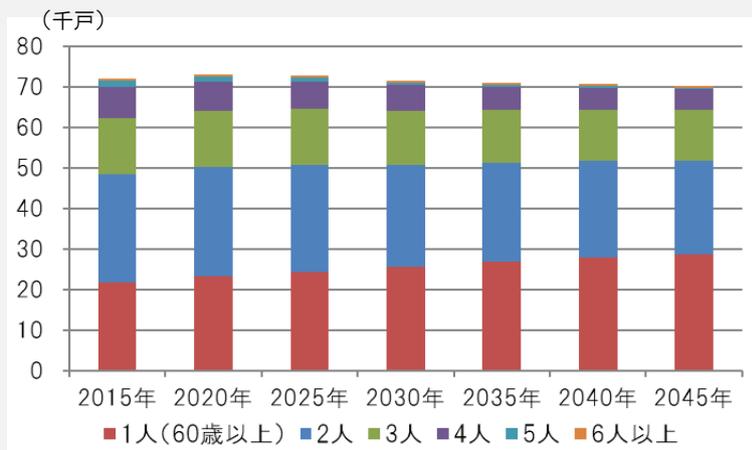
図Ⅱ.4.1 公営住宅等ストック全体の長期活用計画の作成手法の検討の手順

表Ⅱ.4.2 公営住宅等の中長期的な需要の見通しに基づく将来のストック量の目安の設定の考え方

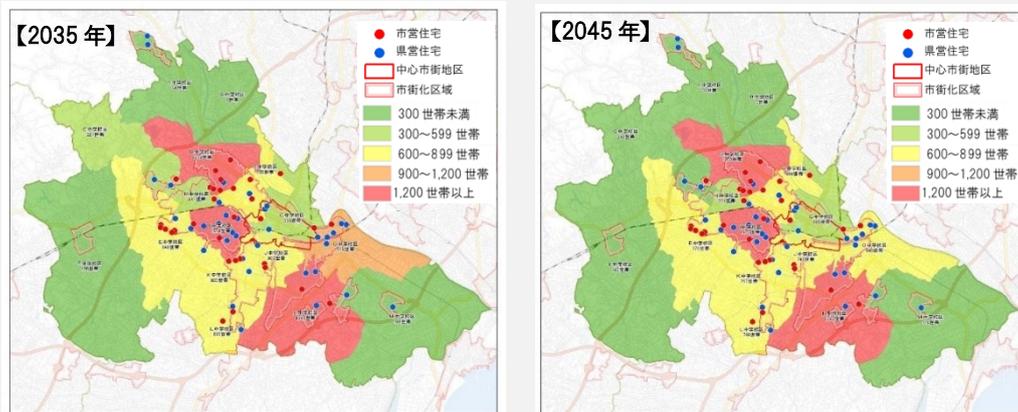
<ステップ1> 公営住宅等の中長期的な需要の見通しに基づく将来のストック量の目安の設定

将来(30年程度の中長期)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(著しい困窮年収未満世帯)を推計する。

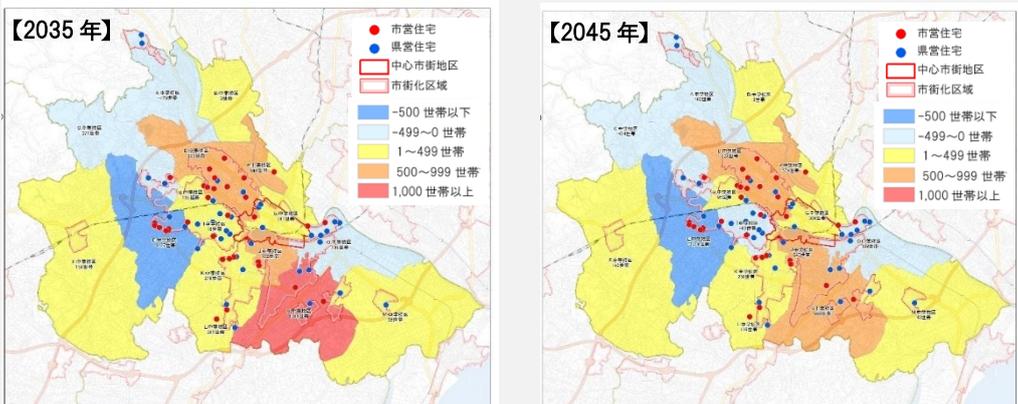
推計により算定される結果は、将来のある時点(目標年次)において、民間賃貸住宅等も含めた全ての借家に居住する「著しい困窮年収未満世帯」を示すものであるため、UR都市機構、公社等他の公的賃貸住宅、民間賃貸住宅等地域の状況に応じた「著しい困窮年収未満世帯」への対応を検討した上で、将来時点における公営住宅等の目標管理戸数の目安を設定する。



市全域での公営住宅等による要支援世帯(著しい困窮年収未満世帯)の推計(例)



地域(中学校区)別での公営住宅等による要支援世帯の推計結果(例)



地域(中学校区)別での公営住宅等の需給バランスの推計結果(例)

表Ⅱ.4.3 中長期的な建替事業量の平準化のための更新時期の調整の考え方

＜ステップ2＞ 中長期的な建替事業量の平準化のための更新時期の調整

ステップ1において設定した目標管理戸数をもとに、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。

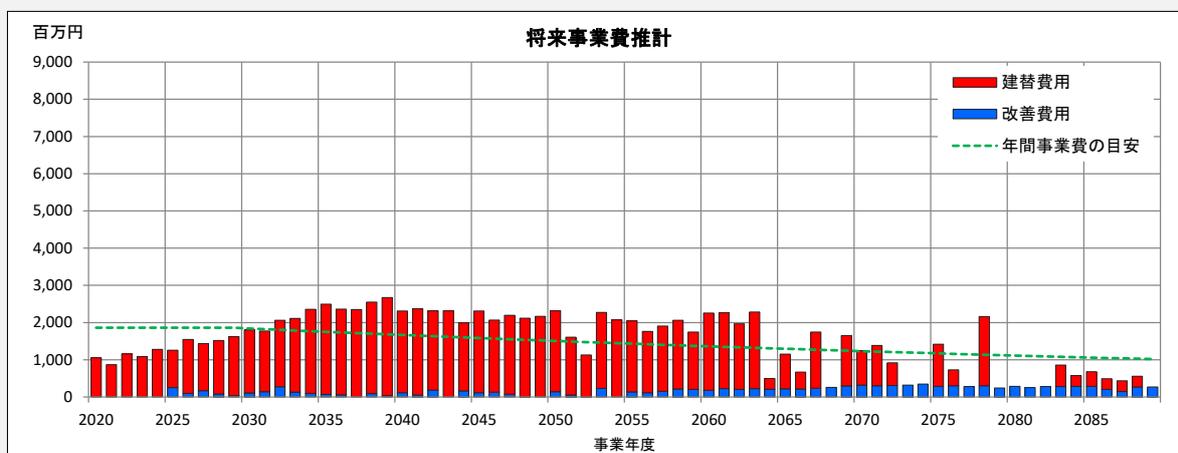
中長期的事業費の試算にあたっては、まず、法定耐用年数を迎えた時点で全ての既存ストックを建替又は用途廃止を行った場合について試算し、建替需要のピークを「見える化」する。

静岡市においては、昭和40年代、50年代に大量供給されたストックの老朽化が進み、2035年頃より一斉に建替需要のピークを迎えることにより、市の財政を圧迫するとともに、従前入居者の仮移転先を確保することが困難となる等、建替事業の実施が困難となることが予想される。このため、これらのストックの更新時期を調整し、事業費の平準化を図れるよう検討する。

事業費の平準化の検討にあたっては、単年度当たりの実施可能な事業費の目安を設定した上で、建替時期を前倒しするストック、先送りするストックを想定する。さらに全てのストックの更新時期を設定したうえで改めて年度別事業費を試算し、単年度当たりの事業費が実施可能な事業費の枠内に概ね納まっていることを確認する。



事業量平準化調整前(法定耐用年限で建替)



事業量平準化調整後(建替時期の一部前倒し又は先送り)

表Ⅱ.4.4 モデル住棟の抽出と既存ストックの現状把握の考え方

＜ステップ3＞ モデル住棟の抽出と既存ストックの現状把握

モデルスタディを行う地方公共団体より入手した団地カルテをもとにモデル住棟の候補を選定する。モデル住棟の選定にあたっては、建設年代別・構造種別別よりプロタイプになり得る住棟を選定する。

入手したモデル住棟の設計図書より竣工時の仕様を把握する。一方、現状の仕様に関しては、修繕履歴より修繕時期及び修繕後の仕様を把握する。

建設当時の仕様と現状の仕様(修繕工事仕様)の把握イメージ

P住宅(S62年度建設、3階建て、階段室型、c号棟(12戸))				
長期活用計画のイメージ (S62年ストック 中層階段室型)				
計画	推定修繕工事項目	初期仕様	修繕工事仕様	数量
				数量 単位
I 修繕	1 屋根防水			
	①屋上防水	外断熱アスファルト露出防水	外断熱アスファルト露出防水	14.8 m ²
I-1 建物	2 床防水			
	①床防水	モルタル塗	ウレタン塗膜防水	12.90 m ²
I-2 設備	3 外壁塗装等			
	①外壁塗装	吹付タイル	可とう形改修塗材E	56.30 m ²
I-3 専用部分	4 鉄部塗装等			
	①鉄部塗装	MB扉:SOP(鋼製面)	下地処理の上SOP塗装	1.00 戸
I-4 改善事業	5 建具・金物等			
	①建具-1	玄関ドア:スチールアスOP	-	1.00 戸
I-5 修繕	②建具-2	アルミ製サッシ(BL品)	-	8.30 m ²
	③バルコニー手すり	アルミ製	取替	7.00 m
I-6 修繕	④金物類	アルミ製物干金物	取替	1.00 式
	6 給水設備			
I-7 設備	①給水管	硬質塩化ビニルインゴ鋼管	高密度ポリエチレン管	1.00 戸
	②貯水槽	受水槽	撤去	0.08 基
I-8 設備	③給水ポンプ	加圧ポンプ	給水方式変更(増圧ポンプ)	0.08 基
	7 排水設備			
I-9 設備	①排水管	耐火二層管、ターモキッキ塗装鋼管	耐火二層管	1.00 戸
	8 ガス設備			
I-10 設備	①ガス管(屋外)	亜鉛メッキ鋼管	更新(ガス用ポリエチレン管)	1.00 戸
	②給湯器	バランス釜	給湯器(16号)	1.00 戸
I-11 設備	9 電灯設備			
	①共用灯	蛍光灯	更新(LED化)	1.00 戸
I-12 設備	②電力幹線・盤類	配電盤類	配電盤類の更新	1.00 式
	③避雷設備	-	-	1.00 式
I-13 設備	10 情報・通信設備			
	①電話設備	電話端子盤等	取替	1.00 戸
I-14 設備	②テレビ共聴設備	アンテナ、分配器、共聴機器等	取替	1.00 戸
	11 消防用設備			
I-15 設備	①連絡送水管	-	-	1.00 戸
	②自動火災報知設備	住宅用火災警報器	取替	1.00 戸
I-16 設備	12 昇降機設備			
	①EV保守	-	-	0.083 基
I-17 専用部分	②EV更新	-	-	0.083 基
	13 専用部分			
I-18 専用部分	①流し台	流し台、調理台、ガス台、吊戸棚	取替	1.00 戸
	②浴室ユニット	ユニットバス(バランス釜)	ユニットバス	1.00 戸
I-19 専用部分	③レンジフード	レンジフード	取替	1.00 戸
	④24h換気設備	-	-	1.00 戸
I-20 専用部分	⑤経常修繕			1.00 戸
	年度別修繕費			
I-21 専用部分	修繕費乗率	年度別修繕費/推定再建築費		
	累積修繕費			
II 改善事業	18 改善			
	全体的改善	トータルリモデル		1.00 戸
II-1 改善事業	個別改善(居住性向上型)	3点給湯設備の設置、等		1.00 戸
	個別改善(福祉対応型)	浴室・トイレの高齢者対応		1.00 戸
II-2 改善事業	個別改善(安全性確保型)			1.00 戸
	個別改善(長寿命化型)	排水管の更新等		1.00 戸
II-3 改善事業	個別改善(長寿命化型)	外壁外断熱改修の実施		56.30 m ²
	年度別改善費			
II-4 改善事業	年度別修繕費+改善費			
	累積総額(修繕費+改善費)			

ステップ2で検討した長期的な事業量の試算・調整結果を踏まえ、以下の事項に応じて既存ストックを類型化する。

- ・建設年代(昭和40年代、昭和50年代、昭和60年代、平成7年以降)
- ・構造種別(中層、高層)
- ・供用期間(60年、70年、80年等)

■建設年代別の供用期間のイメージ(例)

	昭和40年代ストック	昭和50年代ストック	昭和60年代ストック	平成7年以降ストック
供用期間60年	○	—	—	—
供用期間70年	○	○	○	○
供用期間80年	—	○	○	○
供用期間90年	—	—	—	△

Ⅱ. 4. 4 B市におけるケーススタディ

Ⅱ.3.3と同様の地方公共団体を対象とし、Ⅱ.4.3で示した基本的な手順と考え方を踏まえつつ、長期活用計画の作成手法について検討する。

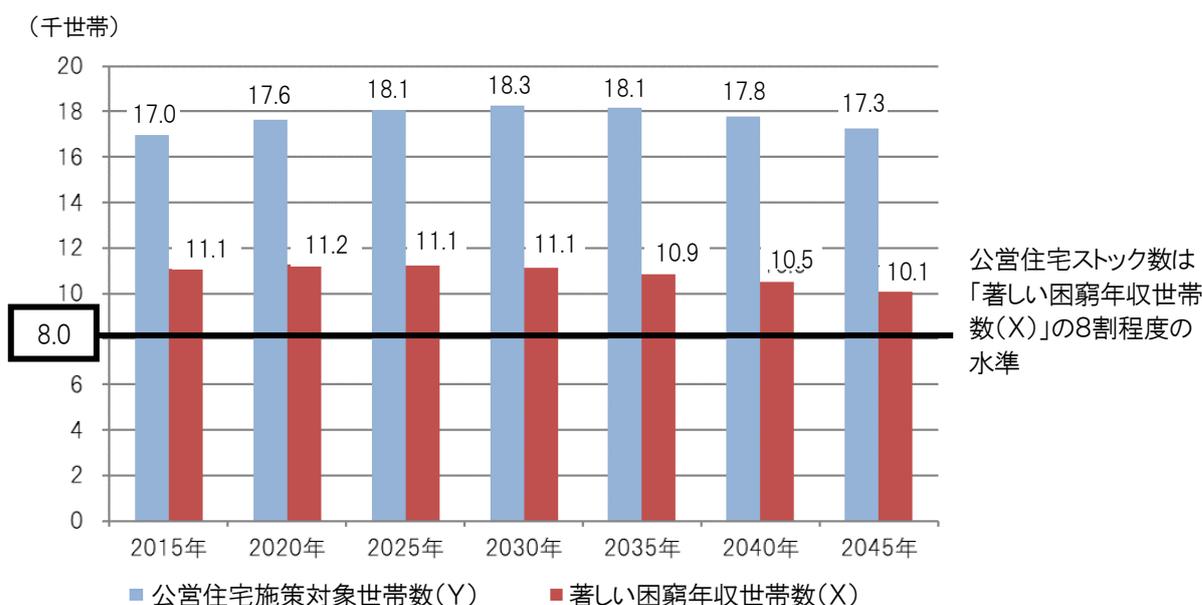
1) 公営住宅等の中長期的な需要の見通しに基づく将来のストック量の目安の設定

B市においては、2015年現在、市営住宅等が3,775戸、県営住宅が4,230戸、合計で8,005戸の公営住宅ストックが存在する（公営住宅以外の市や県が管理する賃貸住宅は存在しない）。

図Ⅱ.4.2は、第Ⅰ編のⅠ.5に示した、公営住宅施策対象世帯数と著しい困窮年収世帯数の推計結果に、現状の公営住宅ストック数の水準（縦軸は世帯数＝戸数）を赤線で重ねて示したものである（図Ⅰ.5.4の再掲）。

B市において、「著しい困窮年収世帯数（X）」は、2025年にピークとなり、その後はゆるやかに減少すると推計される。しかし、「公営住宅施策対象世帯のうち著しい困窮年収世帯数（X）」の推計結果と比較すると、公営住宅ストック数は8割程度である。

このため、公営住宅の将来のストック量の目安としては、現状の管理戸数を維持していくことが基本と考えられる。



図Ⅱ.4.2 図著しい困窮年収世帯数と現状の公営住宅ストックの水準（B市）（図Ⅰ.5.4再掲）

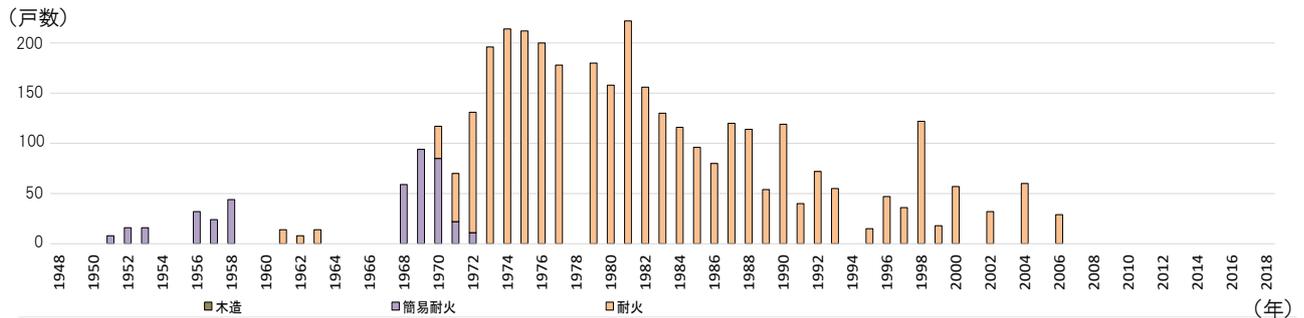
2) 中長期的な建替事業量平準化のための更新時期の調整

(1) 市営住宅の建設年代別・構造別の供給状況

図Ⅱ.4.3は、B市における2012年（平成24年）時点市営住宅ストックの建設年代別・構造別の供給状況を示したものである。

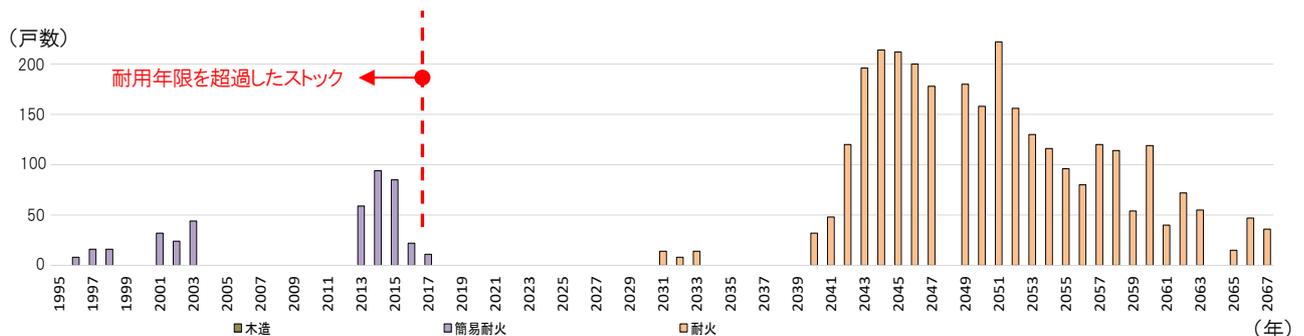
B市が管理する市営住宅の建設戸数は、戦後の住宅難の解消から高度経済成長期に向けて増加し、大量の市営住宅等が供給された1970年代から1980年代前半には、単年度あたりの供給量が200戸を超えた時期もある。

昭和40年代よりも昭和50年～昭和60年代に建設されたストックが多いのがB市の特長であると言える。



図Ⅱ.4.3 B市の市営住宅ストックの建設年代別・構造別の供給状況（2012年現在）

図Ⅱ.4.4は、2012年時点で築20年を超えている1997年以降に建設されたストックについて、更新時期の目安とされる法定耐用年限（簡易耐火45年、耐火70年）を迎える時期（時期別のストック戸数）を示したものである。



図Ⅱ.4.4 B市の市営住宅ストックの法定耐用年限を迎える時期及び戸数（構造別建設年代別・構造別）

簡易耐火造のストックは既に法定耐用年限（45年）を経過している。

また、25年後の2040年頃より、更新時期を迎える耐火造のストックが急激に増加し、数年後には単年度当たり200戸を超えるストックが一斉に法定耐用年限を超える。

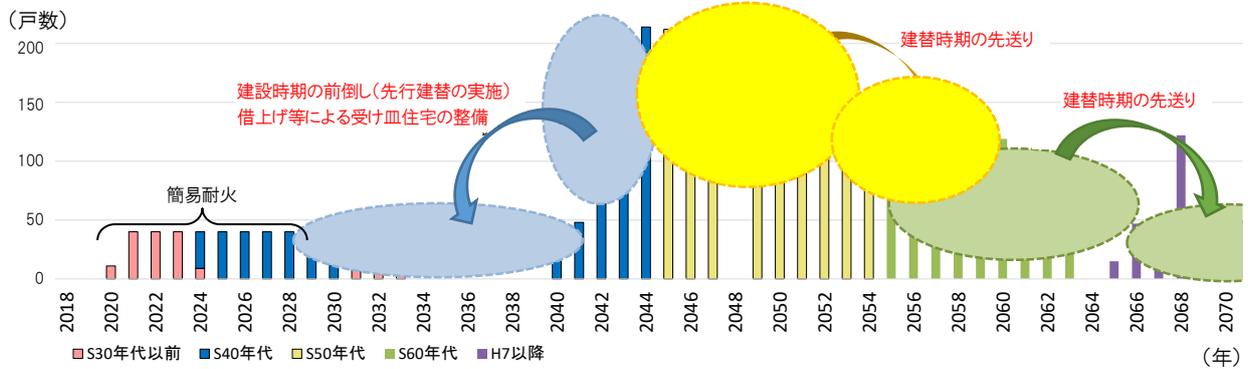
老朽化したこれらのストックについては、不良ストック化する前に順次更新していくことが望ましいが、市の財政を圧迫するとともに、建替に伴う従前入居者の仮移転先を確保することができなくなるなど、将来の建替事業の実施が困難となる状況となることが予想できる。

このため、建替事業の円滑な実施に向けて、長期的な視点から対策を講じることが求められる。

(2) 建替等に伴う事業量の平準化の検討

前述したとおり、B市では現在の管理戸数を維持していくことが基本的に必要である一方、2040年以降に法定耐用年限を迎えるストックが増加する。このため、長期的な視点から建替等に伴う事業量を平準化していくことが求められる。

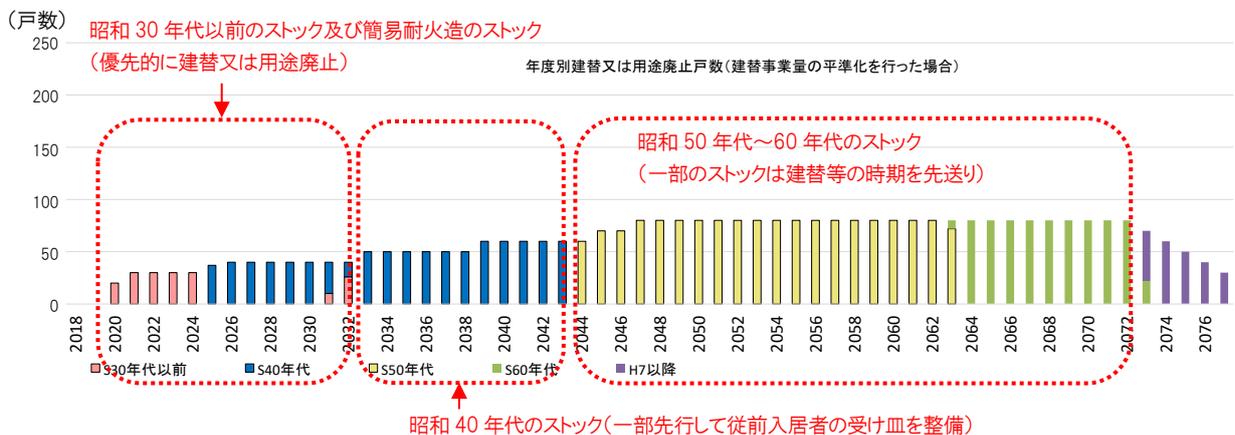
図Ⅱ.4.5 は事業量の平準化の考え方を図化したものである。以下に考え方を整理する。



図Ⅱ.4.5 事業量の平準化の考え方

- ① 既に法定耐用年限を超過している簡易耐火造のストックについては、10年以内に優先的に建替又は用途廃止を行う。
- ② 建設後40年～50年を経過した昭和40年代の耐火ストック（グラフの青色部分）は、躯体及び内外装設備等の性能水準及び劣化状況から、長寿命化による法定耐用年限を超える延命化は合理的ではないと考えられる。そのため、法定耐用年限（70年）を迎えるまでに建替又は用途廃止することを基本とし、老朽化の著しいストックの先行建替や、民間活用による借り上げ公営住宅の供給等、事業量平準化並びに従前入居者の受け皿の確保等について、事前に対策を講じることが必要である。
- ③ 一方、昭和50年代ストック（グラフの黄色部分）及び昭和60年代ストック（グラフの緑色部分）については、法定耐用年限（70年）を迎えた時点で建替又は用途廃止を行うことを基本とし、一部のストックにおいては建替時期を先送りすることにより、建替事業量平準化を図る。

上記①～③の考え方にに基づき、建替事業量を平準化した場合の単年あたりの事業量（建替又は用途廃止戸数）を図Ⅱ.4.6に示す。単年度当たりの建替・解体（用途廃止）等の事業量は2020年以降、30戸程度から段階的に増やしていく必要があり、ピーク時には、単年度あたり概ね80戸程度の建替事業量となる（平準化する前は200戸以上の建替事業量）。



図Ⅱ.4.6 年度別の建替又は用途廃止戸数（B市・建替事業量等の平準化を行った場合）

(3) 事業量平準化に伴う各年代別ストックの活用方針の整理

上記の考え方にに基づき、事業量平準化に伴う各年代別ストックの活用方針の整理を整理すると以下のようになる。

① 昭和 30 年代及び昭和 40 年代前半のストック

昭和 30 年代及び昭和 40 年代前半のストックは、簡易耐火造が中心であり、これらのストックは既に法定耐用年限を大幅に超過しており、可能な限り早い段階で建替又は用途廃止を行うことが望ましい。原則として改善又は計画修繕は実施せず、経常修繕で対応する。

② 昭和 40 年代のストック

昭和 40 年代のストックは、法定耐用年限（耐火構造の場合は 70 年）を迎えるまでに建替又は用途廃止することを基本とし、事業量平準化の観点から、これらのストックが一斉に更新時期を迎える前に、直接供給の他、借り上げ等民間活用を含むセーフティネットを再構築し、建替事業の実施に伴う従前入居者の受け皿を確保する等、建替事業の円滑な実施に向けた対策を講じる。

③ 昭和 50 年代～昭和 60 年代のストック

前述した対策のみでは建替事業量のピークを平準化することはできないため、昭和 50 年代～昭和 60 年代のストックの一部については、建替又は用途廃止の時期を最大で 10 年程度先送りする。

建替又は用途廃止の時期を先送りするストックに関しては、適宜、躯体の劣化状況等を調査・診断し、躯体の健全性を確認することが望ましい。

なお、昭和 60 年代ストックの構造躯体は、単位水量や塩化物総量、かぶり厚さの施工誤差割増等が盛り込まれた JASS5（1986 年度版）に準拠していると考えられることから、施工時における躯体の品質管理がある程度担保されていると推測できる。

上記の方針を踏まえ、各建設年代別ストックの目標管理期間と維持管理の考え方を整理すると、表Ⅱ.4.6 のようになる。なお、昭和 40 年代から昭和 50 年代に建設されたストックは、施工品質が一様ではなく、躯体の健全性にバラツキがあることが予想できる。個別のストックの状況に応じて再検討することも必要である。

表Ⅱ.4.6 各建設年代別ストックの目標管理期間と維持管理の考え方の整理

ストックの建設時期	目標管理期間	修繕・改善等維持管理の考え方
昭和 30 年代以前	築 60 年～70 年	法定耐用年限を超過した簡易耐火造が中心。優先的に建替又は用途廃止。原則として計画修繕、改善等は行わず、経常修繕で対応。
昭和 40 年代	築 60 年～70 年	築 60 年～70 年で建替又は用途廃止。計画修繕を適切に実施する。原則として改善は行わない。
昭和 50 年代	築 70 年～80 年	築 70 年～80 年で建替又は用途廃止。計画修繕を適切に実施し、必要に応じて長寿命化改善を行う。
昭和 60 年～平成 6 年	築 80 年程度	築 80 年程度で建替又は用途廃止。計画修繕を適切に実施し、必要に応じて長寿命化改善を行う。
平成 7 年以降	築 70 年～80 年	築 70 年～80 年で建替又は用途廃止。計画修繕を適切に実施し、必要に応じて長寿命化改善を行う。

(4) 事業量平準化の検討を踏まえた事業費の長期的見通し

前述した事業量平準化の検討結果を踏まえ、事業費の長期的な見通しを検討（試算）する。

検討にあたっては、「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）」（平成 20 年 8 月・国土交通省住宅局住宅総合整備課）の公表と併せて、地方公共団体に配布された「事業量推計プログラム」を用いて、長期的な事業量の推移を算出した。

算出にあたっては次の条件を設定した。

- i) 建替事業の実施に伴う戸数減少率は設定しない（現況戸数維持を前提とする）。
- ii) 建替及び改善を含めた単年度あたりの事業量の上限の目安は（対象市のこれまでの実績を考慮して）約 15 億円と想定する。
- iii) 建替又は用途廃止までの期間は最長でも築 75 年を超えないこととする。

事業費の長期的見通しの試算結果を表Ⅱ.4.7 に示している。

(5) 改善の実施時期、建替又は用途廃止の実施時期の仮設定

また、(4) の長期的な事業費の見通しの検討結果を踏まえ、具体の各市営住宅ストックについて、改善の実施時期、建替又は用途廃止の実施時期を検討し、仮設定した。

検討にあたり、改善事業の実施後 10 年間は、建替又は用途廃止は実施しない（建替又は用途廃止の予定の 10 年前の期間内は、改善事業は実施しない）ものと仮定した。

検討結果を表Ⅱ.4.8 に示している。

表Ⅱ.4.7 建替・用途廃止・改善等の事業量の試算結果（B市・事業量平準化した場合）（つづき）

■将来事業費 単位：百万円

	2020 ~2024	2025 ~2029	2030 ~2034	2035 ~2039	2040 ~2044	2045 ~2049	2050 ~2054	2055 ~2059	2060 ~2064	2065 ~2069	2070 ~2074	2075 ~2079	2080 ~2084	2085 ~2089
除却・建設費用	1,389	2,040	2,580	3,420	5,250	7,260	7,020	7,500	6,930	5,595	4,650	1,815		
改善費用	1,452	891	579	384	755	584	267	182	264	344	456	700	968	936
計	2,841	2,931	3,159	3,804	6,005	7,844	7,287	7,682	7,194	5,939	5,106	2,515	968	936
(年平均額)	(568)	(586)	(632)	(761)	(1,201)	(1,569)	(1,457)	(1,536)	(1,439)	(1,188)	(1,021)	(503)	(194)	(187)

■将来事業戸数 単位：戸

事業の種類	2020 ~2024	2025 ~2029	2030 ~2034	2035 ~2039	2040 ~2044	2045 ~2049	2050 ~2054	2055 ~2059	2060 ~2064	2065 ~2069	2070 ~2074	2075 ~2079	2080 ~2084	2085 ~2089
住棟類型														
除却 現ストック	115	192	172	228	350	484	468	500	462	373	310	121		
建設 新規-耐火	91	132	172	228	350	484	468	500	462	373	310	121		
改善 耐震+改善A														
EV+改善A														
EV+改善B														
改善A														
改善B														
配管更新等	968	594	386	256	503	389	178							
外壁改修等														
TR														
建替 早期建替等														
用途廃止 木造除却														
簡耐除却														
中耐除却														
維持管理 改善済み-保全														
新規整備 新規-耐火								91	132	172	228	350	484	468
新規-準耐火														
新規-木質準耐火														
新規-木造														
除却 計	115	192	172	228	350	484	468	500	462	373	310	121		
建設 計	91	132	172	228	350	484	468	500	462	373	310	121		
改善 計	968	594	386	256	503	389	178	91	132	172	228	350	484	468
管理戸数の削減数	-24	-60												

■将来のストックの状況（時点別築年数別ストック数(戸)） 単位：戸

築年数	2019	2024	2029	2034	2039	2044	2049	2054	2059	2064	2069	2074	2079	2084	2089
～5年		71	117	169	206	314	478	468	500	480	387	323	178		
6～20年	196	89	71	188	357	492	689	998	1,260	1,446	1,448	1,367	1,190	888	501
21～30年	560	327	196	89		71	188	286	375	520	792	946	968	980	867
31～40年	1,372	866	560	327	196	89		71	188	286	375	520	792	946	968
41～50年	1,412	1,650	1,372	866	560	327	196	89		71	188	286	375	520	792
51～60年	95	596	1,325	1,650	1,372	866	560	327	196	89		71	188	286	375
61～70年	140	136	36	396	1,000	1,532	1,372	866	560	327	196	89		71	188
71～80年		16	14	6		208	586	612	472	305	89				
81～90年															
91～100年															
100年～															
計	3,775	3,751	3,691	3,691	3,691	3,691	3,691	3,691	3,691	3,691	3,691	3,691	3,691	3,691	3,691

■年度別事業費（10年間） 単位：百万円

	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	合計
除却・建設費用	270	308	330	181	300	315	300	466	434	525	3,429
改善費用	300	258	249	366	279	252	231	135	165	108	2,343
計	570	566	579	547	579	567	531	601	599	633	5,772

■年度別事業戸数（10年間） 単位：戸

事業の種類	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	合計	現ストックの 事業予定時期 (平均築年数)
住棟類型												
除却 現ストック	18	28	22	27	20	21	20	46	70	35	307	改善 1
建設 新規-耐火	18	20	22	11	20	21	20	30	26	35	223	
改善 耐震+改善A												除却 建替
EV+改善A												
EV+改善B												
改善A												
改善B												
配管更新等	200	172	166	244	186	168	154	90	110	72	1,562	
外壁改修等												
TR												
建替 早期建替等												
用途廃止 木造除却												
簡耐除却												
中耐除却												
維持管理 改善済み-保全												63
新規整備 新規-耐火												
新規-準耐火												
新規-木質準耐火												
新規-木造												
除却 計	18	28	22	27	20	21	20	46	70	35	307	
建設 計	18	20	22	11	20	21	20	30	26	35	223	
改善 計	200	172	166	244	186	168	154	90	110	72	1,562	
管理戸数の削減数		-8		-16				-16	-44		-84	

■目標時期からの遅れ

	改善1	改善2	除却	目標時期
5年以内		1,931	2,817	
6～10年		1,343	958	
11～15年				
16年以上				
遅れの最大		9年	7年	

