

菊川市営住宅等長寿命化計画

平成 25 年 3 月（策定）

平成 30 年 2 月（改訂）

静岡県菊川市

目 次

第 1 章	市営住宅等長寿命化計画の目的と位置づけ	1
1-1	長寿命化計画の背景	1
1-2	目的	1
1-3	計画期間	1
第 2 章	市営住宅等ストックの状況	2
2-1	市営住宅に関する現状把握	2
(1)	市営住宅の基礎情報	2
(2)	構造・居住性	4
(3)	改修履歴	6
(4)	立地状況	7
(5)	法規則等の状況	7
(6)	入居者の状況	9
(7)	応募・入居の状況	13
2-2	現地調査（目視調査）	15
(1)	現地調査の目的	15
(2)	調査方法・調査の視点	15
(3)	調査結果	16
2-3	入居者意向調査（アンケート調査）	27
(1)	実施概要	27
(2)	アンケート調査結果	28
2-4	市営住宅現況のまとめ	51
第 3 章	市営住宅等長寿命化に関する基本方針	54
3-1	市営住宅における建替え事業の実施方針	54
3-2	長寿命化に関する基本方針	54
第 4 章	市営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定	55
4-1	対象	55
4-2	団地別・住棟別の事業手法の選定	55
(1)	事業手法の整理	55
(2)	事業手法の選定フロー	57
(3)	公営住宅等の需要の見通しに基づくストック量の推計	58
4-3	1次判定（団地・住棟の事業手法の仮設定）	62

(1) 団地敷地の現在の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針の検討 【1次判定－①】	62
(2) 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性の検討【1次判定－②】	64
(3) 1次判定結果（団地・住棟の事業手法の仮設定）	66
4－4. 2次判定	67
(1) ライフサイクルコスト（LCC）比較や当面の建替え事業量の試算を踏まえた事業手法の仮設定【2次判定－①】	67
(2) 将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定【2次判定－②】	68
(3) 2次判定結果（団地・住棟の事業手法の仮設定）	69
4－5. 3次判定	70
(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	70
(2) 事業費の試算及び事業実施時期の調整検討	72
(3) 長期的な管理の見通し	75
(4) 計画期間における事業手法の決定	75
4－6. 団地別・住棟別事業手法の選定	76
第5章 点検の実施方針	79
第6章 計画修繕の実施方針	80
6－1. 本市における計画修繕の状況	80
6－2. 計画修繕の実施方針	81
第7章 改善事業の実施方針	82
第8章 建替え事業の実施方針	84
(1) 市営住宅における建替え事業の実施方針	84
(2) 長寿命化に関する基本方針	84
第9章 長寿命化計画のための事業実施予定一覧	85
第10章 ライフサイクルコストとその縮減効果の算出	88
(1) ライフサイクルコスト（LCC）縮減効果の算出方法	88
(2) ライフサイクルコスト縮減効果の算出結果	91
(3) 住棟別修繕計画表	92
(4) LCC算出結果	97

第1章 市営住宅等長寿命化計画の目的と位置づけ

1-1. 長寿命化計画の背景

菊川市（以下、「本市」という。）の市営住宅は、平成29年4月現在、3団地11棟210戸であり、昭和63年から平成15年にかけて建設された団地である。市営住宅は、十分な安全性や居住性を備えた良質なストックを、将来にわたり最大限に活用するための、中長期的な維持管理計画を策定することが求められている。

1-2. 目的

菊川市営住宅長寿命化計画（以下、「本計画」という。）は、市営住宅の老朽状況を踏まえ、住棟ごとに改善、修繕等の活用手法を定め、効率的に実施することにより、良質なストックを効果的に長期活用するための方針を定めるものである。住棟別の活用手法を選定し、予防保全的な観点から修繕や改修の計画を定め、長寿命化によるライフサイクルコストの削減と、事業費の平準化等を図ることを目的とする。

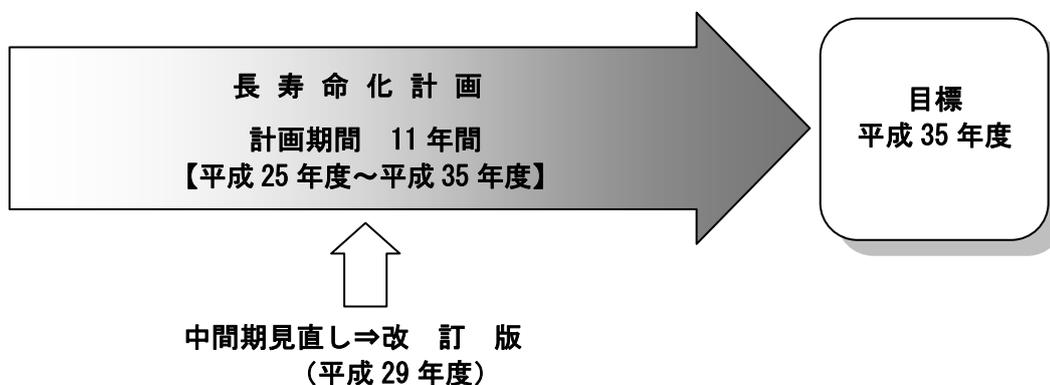
なお、今回作成した改訂版は、平成24年度に作成した本計画を事業の進捗状況や社会経済情勢の変化を反映するとともに、平成28年度に改訂された国土交通省が示す公営住宅等長寿命化計画策定指針に基づき、平成29年度に中間期の見直しを実施したものである。

1-3. 計画期間

本計画の計画期間は、平成25年度から平成35年度の11年間とする。

計画期間 平成25年度～平成35年度

なお、今後の事業の進捗状況や社会経済情勢の変化に応じて、中間期（平成29年度）において、見直しを行うものとする。



第2章 市営住宅等ストックの状況

2-1. 市営住宅に関する現状把握

(1) 市営住宅の基礎情報

①建物の整備状況

本市は、平成29年3月31日現在において、市営住宅3団地11棟210戸を管理している。

表1 市営住宅の概要

平成29年3月31日現在

団地名	所在地	棟番号	建設年度	戸数	敷地面積(m ²)
上本所団地	本所364	A	H10	22	15,222.00
		B	H6	32	
		C	H10	24	
		D	H8	16	
		E	H4	32	
計		5棟		126	
長池団地	加茂3463-1	A	H1	12	18,286.00
		B	H1	12	
		C	S63	12	
		D	S63	8	
		E	S63	8	
計		5棟		52	
赤土団地	赤土1920-7	-	H15	32	4,894.89
計		1棟		32	
合計		11棟		210	38,402.89

②共用施設の整備状況

市営住宅の集会場、駐車場などの共用施設の状況は、以下のとおりである。

表2 共用施設等の状況

平成29年3月31日現在

団地名	共用施設					
	集会場	駐車場	駐輪場	児童遊園	物置	ゴミ置き場
上本所団地	○	○	○	○	—	○
長池団地	○	○	○	○	○	○
赤土団地	○	○	○	○	—	○

③市営住宅の位置・概観

市営住宅の位置は以下のとおりである。

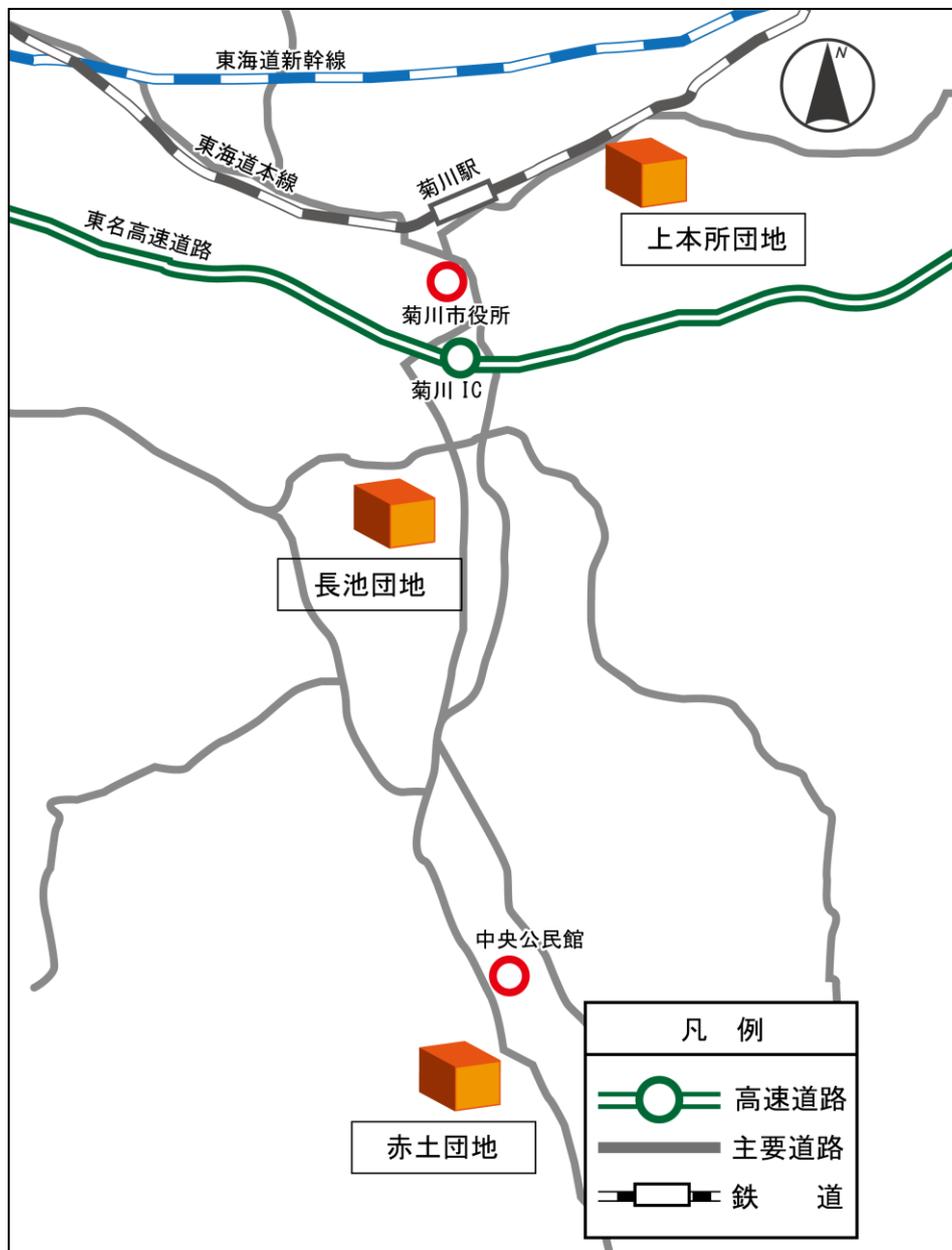


図1 市営住宅の団地の位置



《上本所団地概観》



《長池団地概観》



《赤土団地概観》

(2) 構造・居住性

①構造・階数

市営住宅の構造は全て「中層耐火」である。

数は、長池団地の一部を除き全て4階、長池団地の3棟が3階である。

表3 構造・階数の状況

平成29年3月31日現在

団地名	棟番号	住宅番号	構造	階数	間取り
上本所団地	A	101～106 201～206 301～306 401～404	中層耐火	4	3LDK
	B	101～108 201～208 301～308 401～408	中層耐火	4	3LDK
	C	101～106 201～206 301～306 401～406	中層耐火	4	3LDK
	D	101～104 201～204 301～304 401～404	中層耐火	4	3LDK
	E	101～108 201～208 301～308 401～408	中層耐火	4	3LDK
長池団地	A	101～104 201～204 301～304	中層耐火	3	3LDK
	B	101～104 201～204 301～304	中層耐火	3	3LDK
	C	101～104 201～204 301～304	中層耐火	3	3LDK
	D	101～102 201～202 301～302 401～402	中層耐火	4	3LDK
	E	101～102 201～202 301～302 401～402	中層耐火	4	3LDK
赤土団地	-	101～108 201～208 301～308 401～408	中層耐火	4	1LDK : 8戸
					2LDK : 16戸
					3LDK : 8戸

②居住性

市営住宅の居住性として、施設設備、高齢化対応状況などを対象とする。

すべての団地において、浴槽が設置されており、給湯も3点給湯となっている。排水処理状況について、上本所団地と長池団地は公共下水であり、赤土団地は合併処理浄化槽である。高齢化対応について、上本所団地、長池団地共、住戸内の玄関沓摺部分に段差がある。また、共用部は基本的に手摺が設置されている。赤土団地は、1階の一部住戸においては、住戸内へのアプローチをスロープで処理しているほか、エレベーターや手摺が設置されているなど、バリアフリー対応となっている。

表4 居住性の状況

平成29年3月31日現在

団地名	棟番号	浴槽の有無	給湯	排水処理状況	エレベーター(3F以上)	高齢化対応		
						住戸内	共用部	
						段差	段差	手摺
上本所団地	A	有	3点給湯	公共下水	無	有	有	有
	B	有	3点給湯	公共下水	無	有	有	有
	C	有	3点給湯	公共下水	無	有	有	有
	D	有	3点給湯	公共下水	無	有	有	有
	E	有	3点給湯	公共下水	無	有	有	有
長池団地	A	有	3点給湯	公共下水	無	有	有	有
	B	有	3点給湯	公共下水	無	有	有	有
	C	有	3点給湯	公共下水	無	有	有	有
	D	有	3点給湯	公共下水	無	有	有	有
	E	有	3点給湯	公共下水	無	有	有	有
赤土団地	-	有	3点給湯	合併処理	有	無	スロープ	有

(3) 改修履歴

市営住宅の平成16年度から平成28年度にかけての改修履歴は以下のとおりである。

表5 市営住宅の改修履歴 (1/2)

平成29年3月31日現在

団地名	所在地	棟番号	年度	工事名
上本所 団地	菊川市本所364	C	H21	C棟201号外壁塗装修繕
			H23	C棟102号外壁防水工事
		その他	H17	給水管漏水修繕工事
			H18	給水管修繕
			H18	自動給水装置修繕工事
			H19	遊具修繕工事
			H19	給水設備修繕
			H22	給水設備修繕
			H22	公園遊具修繕工事(長池・上本所)
			H23	給水設備修繕
			H24	給湯器取替修繕工事
			H24	遊具修繕工事
			H25	給湯器取替修繕工事
			H26	給湯器取替修繕料
H27	給湯器取替修繕料			
長池 団地	菊川市加茂3463-1	A	H16	A・D棟駐輪場樋修繕
			H28	A・B棟長寿命化改修工事(避難はしご交換修繕含む)
		B	H20	B棟屋外露出縦排水管漏水修繕工事
			H22	B棟屋上防水工事
		C	H28	A・B棟長寿命化改修工事(避難はしご交換修繕含む)
			H16	C・E棟屋上防水修理工事
			H16	C棟駐輪場樋修繕
			H20	C棟屋上防水塗装工事
			H20	C棟屋上コロニアル修繕工事
		D	H23	C棟屋根修繕
			H27	C棟長寿命化改修工事(避難はしご交換修繕含む)
		E	H16	A・D棟駐輪場樋修繕
			H26	D・E棟長寿命化改修工事
		集会室	H16	C・E棟屋上防水修理工事
			H16	E棟駐輪場樋修繕
			H18	E棟屋上・2~4階ベランダ雨漏り修繕
			H21	E棟3階通路防水塗装
		その他	H26	D・E棟長寿命化改修工事
			H17	屋根妻部鉄板捲くれ修繕
			H18	給水ポンプ修繕工事
			H19	マンホール蓋浸入水防止工事
			H20	給水用エンジンポンプ交換工事
			H20	給水用エンジンユニット点検修繕工事
H22	公園遊具修繕工事(長池・上本所)			
H25	調整池浚渫工事			
H28	駐車場区画線修繕			
H28	避難はしご交換修繕(長池団地E棟)			

表 5 市営住宅の改修履歴 (2/2)

団地名	所在地	棟番号	年度	工事名
赤土 団地	菊川市赤土1920-7	集会室	H21	西側外壁一部張替
		その他	H22	エレベーターピット止水工事
			H22	エレベーター非常用バッテリー交換
			H23	配線改修工事
			H24	乗用エレベーター改修工事
			H25	乗用エレベーター修繕工事
			H26	エレベータードアモーター及び制御基板取替修繕工事
			H28	エレベーター修繕工事

(4) 立地状況

市営住宅の立地状況は以下のとおりである。各団地ともに駅までは車で 5～20 分前後を要する。バスについては、全てコミュニティバスのバス停が徒歩圏内にある。

表 6 立地状況

平成29年3月31日現在

団地名	学校区		最寄交通機関への時間		近隣施設（公益施設・生活利便施設の距離）
	小学校	中学校	駅（車）	バス停（徒歩）	
上本所団地	河城 小学校	菊川東 中学校	菊川駅 車5分	コミュニティバス：上本所団地停留所5分	和田公園900m 菊川駅前郵便局1.6km
長池団地	加茂 小学校	菊川西 中学校	菊川駅 車10分	コミュニティバス：長池停留所5分	長池公会堂420m 菊川警察署1km 菊川市消防署3km
赤土団地	小笠東 小学校	岳洋 中学校	菊川駅 車20分	路線バス：赤土停留所8分 コミュニティバス：菊川市水道事務所停留所3分	菊川市消防署3.6km 中央公民館1.2km 総合体育館450m

(5) 法規則等の状況

①法指定状況

市営住宅の法指定状況は、以下のとおりである。

表 7 法指定状況

平成29年3月31日現在

団地名	用途地域	建ぺい率 (%)	容積率 (%)
上本所団地	第1種中高層住居専用地域	60	150
長池団地	無指定地域	60	200
赤土団地	第1種住居地域	60	200

②耐用年数の超過状況

すべての住棟において、耐用年数の超過状況も耐用年数を超過するものはない。

表 8 耐用年数経過状況

平成29年3月31日現在

団地名	棟番号	建設年度	耐用年数	経過年数	耐用年数経過率	耐用年数超過状況
上本所団地	A	H10	70	19	27%	○
	B	H6	70	23	33%	○
	C	H10	70	19	27%	○
	D	H8	70	21	30%	○
	E	H4	70	25	36%	○
長池団地	A	H1	70	28	40%	○
	B	H1	70	28	40%	○
	C	S63	70	29	41%	○
	D	S63	70	29	41%	○
	E	S63	70	29	41%	○
赤土団地	-	H15	70	14	20%	○

③安全性の状況

すべての住棟について、新耐震基準で建設された建物であり、2方向避難も確保されている。

表 9 安全性の状況

平成29年3月31日現在

団地名	棟番号	建設年度	新耐震基準	2方向避難の確保
上本所団地	A	H10	新耐震	○
	B	H6	新耐震	○
	C	H10	新耐震	○
	D	H8	新耐震	○
	E	H4	新耐震	○
長池団地	A	H1	新耐震	○
	B	H1	新耐震	○
	C	S63	新耐震	○
	D	S63	新耐震	○
	E	S63	新耐震	○
赤土団地	-	H15	新耐震	○

(6) 入居者の状況

①世帯人数

市営住宅の世帯人員をみると、「1人」「2人」が33.1%と高く、次いで「3人」(21.3%)の順となっている。団地別にみると、上本所団地、赤土団地は「1人」が最も高く、長池団地は「2人」が最も高い状況である。

表 10 入居者の世帯人員状況

平成29年3月31日現在

団地名	棟 番号	管理戸数		世帯人員別分類						小計
		管理	入居	1人	2人	3人	4人	5人	6人以上	
上本所団地	-	126	98	33	30	22	8	5	0	98
	A	22	17	5	7	4	0	1	0	17
	B	32	26	14	5	5	0	2	0	26
	C	24	16	4	7	5	0	0	0	16
	D	16	12	3	1	4	3	1	0	12
	E	32	27	7	10	4	5	1	0	27
長池団地	-	52	49	13	17	11	6	2	0	49
	A	12	11	2	5	2	2	0	0	11
	B	12	11	1	4	5	1	0	0	11
	C	12	11	3	5	2	0	1	0	11
	D	8	8	5	1	0	1	1	0	8
	E	8	8	2	2	2	2	0	0	8
赤土団地	-	32	31	13	12	5	1	0	0	31
合計		210	178	59	59	38	15	7	0	178
(割合)		-	-	(33.1%)	(33.1%)	(21.3%)	(8.4%)	(3.9%)	(0.0%)	(100.0%)

(単位：戸)

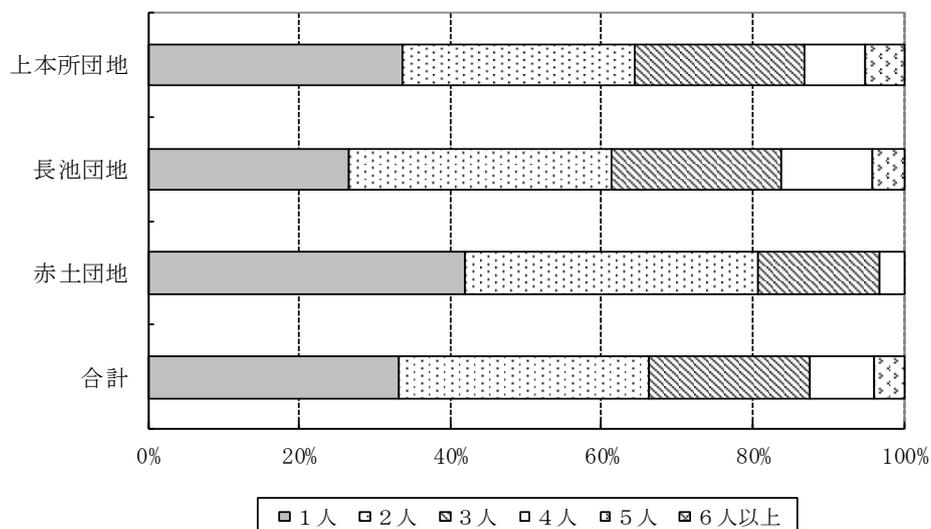


図 2 入居者の世帯人員状況

②世帯主の年齢別分類状況

市営住宅の世帯主の年齢 6 区分にみると、「65 歳以上」が 33.5%と最も高く、次いで「40～49 歳」（22.9%）、「30～39 歳以上」（17.9%）の順となっている。

団地別にみると、上本所団地及び赤土団地は「65 歳以上」、長池団地は「30～39 歳以上」の割合が高い状況となっている。

表 11 入居者の世帯主の年齢状況

平成29年3月31日現在

団地名	棟 番号	管理戸数		世帯主年齢別分類						小計
		管理	入居	30歳 未満	30～ 39歳	40～ 49歳	50～ 59歳	60～ 64歳	65歳 以上	
上本所団地	-	126	99	3	15	24	8	7	42	99
	A	22	17	0	4	4	1	2	6	17
	B	32	26	0	2	4	3	1	16	26
	C	24	17	1	4	4	2	1	5	17
	D	16	12	0	1	6	0	1	4	12
	E	32	27	2	4	6	2	2	11	27
長池団地	-	52	49	13	17	11	6	2	0	49
	A	12	11	2	5	2	2	0	0	11
	B	12	11	1	4	5	1	0	0	11
	C	12	11	3	5	2	0	1	0	11
	D	8	8	5	1	0	1	1	0	8
	E	8	8	2	2	2	2	0	0	8
赤土団地	-	32	31	1	0	6	4	2	18	31
合計 (割合)	-	210	179	17 (9.5%)	32 (17.9%)	41 (22.9%)	18 (10.1%)	11 (6.1%)	60 (33.5%)	179 (100.0%)

(単位：戸)

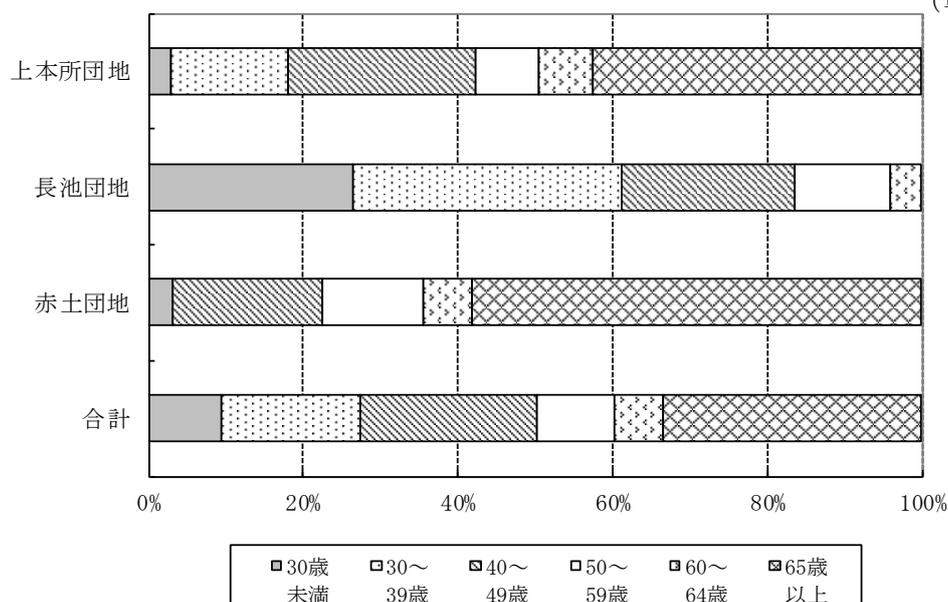


図 3 入居者の世帯主の年齢状況

③居住年数別分類状況

市営住宅の居住年数を6区分にみると、「5年未満」が36.3%と最も高く、次いで「20～24年間」(16.8%)、「5～9年間」(16.2%)であり、最も低いのは、「25年間以上」(2.8%)という状況である。

団地別にみると、上本所団地、長池団地、赤土団地、どの団地とも「5年未満」が最も高い状況となっている。

表 12 入居者の居住年数の状況

平成29年3月31日現在

団地名	棟 番号	管理戸数		居住年数別分類						小計
		管理	入居	5年 未満	5～9 年間	10～14 年間	15～19 年間	20～24 年間	25年間 以上	
上本所団地	-	126	99	32	17	4	19	27	0	99
	A	22	17	8	2	1	6	0	0	17
	B	32	26	6	4	0	1	15	0	26
	C	24	17	5	4	2	6	0	0	17
	D	16	12	3	4	0	5	0	0	12
	E	32	27	10	3	1	1	12	0	27
長池団地	-	52	49	17	9	8	7	3	5	49
	A	12	11	5	1	3	1	1	0	11
	B	12	11	7	1	1	1	0	1	11
	C	12	11	1	3	1	3	1	2	11
	D	8	8	1	2	1	2	1	1	8
	E	8	8	3	2	2	0	0	1	8
赤土団地	-	32	31	16	3	12	0	0	0	31
合計 (割合)		210	179	65 (36.3%)	29 (16.2%)	24 (13.4%)	26 (14.5%)	30 (16.8%)	5 (2.8%)	179 (100.0%)

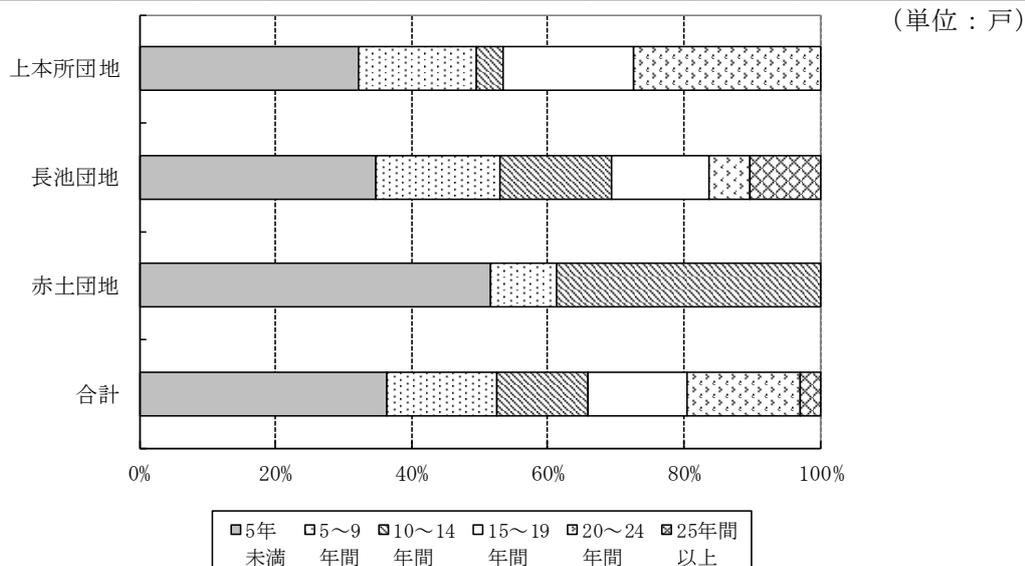


図 4 入居者の居住年数の状況

④最低居住面積水準からみた住戸の世帯規模

最低居住面積水準からみた住戸の世帯規模の状況は、上本所団地の世帯あたり人員数は7人以下、長池団地と赤土団地は8人以下となっている。

表 13 最低居住面積水準状況

平成29年3月31日現在

団地名	棟番号	戸数	間取り	1戸あたり床面積(m ²)	最低居住面積水準からみた世帯あたり人員数※
上本所団地	A	22	3LDK	79.10	世帯あたり人員7人以下
	B	32	3LDK	84.1 79.3	世帯あたり人員7人以下
	C	24	3LDK	79.10	世帯あたり人員7人以下
	D	16	3LDK	84.9 78.7	世帯あたり人員7人以下
	E	32	3LDK	84.9 79.0	世帯あたり人員7人以下
長池団地	A	12	3LDK	128.10	世帯あたり人員8人以下
	B	12	3LDK	128.10	世帯あたり人員8人以下
	C	12	3LDK	129.20	世帯あたり人員8人以下
	D	8	3LDK	129.20	世帯あたり人員8人以下
	E	8	3LDK	129.20	世帯あたり人員8人以下
赤土団地	-	8	1LDK	86.35	世帯あたり人員8人以下
		16	2LDK	98.66	
		8	3LDK	109.58	

※最低居住面積水準は、すべて大人の場合とし、単身者 25 m²、2人以上の世帯 10 m²×世帯人数+10 m²（ただし、4人を超える場合は、この算定面積より 5%控除）で判断している。面積は下記のとおり。

単身者	25.0 m ² 以上	5人/世帯	57.0 m ² 以上
2人/世帯	30.0 m ² 以上	6人/世帯	66.5 m ² 以上
3人/世帯	40.0 m ² 以上	7人/世帯	76.0 m ² 以上
4人/世帯	47.5 m ² 以上	8人/世帯	85.5 m ² 以上

(7) 応募・入居の状況

① 応募状況

募集戸数は平成19年度から21年度、24年度は減少傾向にあったが、その他の年度は増加しており、特に平成27年度の募集戸数は110戸となっている。

また、応募倍率は平成19年度から平成24年度にかけて増加しており、平成24年度には2.2倍となったものの、平成25年以降は1.0倍を下回っており、平成27年度には0.2倍となっている。

なお、上本所団地については、平成28年度から随時募集としているため、年間通して最大となった戸数を表記している。

表14 団地別応募状況

平成29年3月31日現在

団地名	H19年度			H20年度			H21年度			H22年度		
	募集戸数	応募戸数	応募倍率									
上本所団地	13	17	1.3	9	16	1.8	9	8	0.9	10	14	1.4
長池団地	2	3	1.5	4	5	1.3	1	4	4.0	5	8	1.6
赤土団地	3	6	2.0	3	2	0.7	3	7	2.3	2	3	1.5
小計	18	26	1.4	16	23	1.4	13	19	1.5	17	25	1.5

団地名	H23年度			H24年度			H25年度			H26年度		
	募集戸数	応募戸数	応募倍率									
上本所団地	15	22	1.5	7	13	1.9	23	11	0.5	43	6	0.1
長池団地	2	2	1.0	2	5	2.5	1	4	4.0	6	6	1.0
赤土団地	2	8	4.0	1	4	4.0	4	4	1.0	2	4	2.0
小計	19	32	1.7	10	22	2.2	28	19	0.7	51	16	0.3

団地名	H27年度			H28年度		
	募集戸数	応募戸数	応募倍率	募集戸数	応募戸数	応募倍率
上本所団地	81	10	0.1	28	6	0.2
長池団地	21	5	0.2	5	5	1.0
赤土団地	8	7	0.9	3	3	1.0
小計	110	22	0.2	36	14	0.4

(単位：戸)

②入居状況

市営住宅全体の入居率は、85.2%となっている。

表 15 入居の状況

平成29年3月31日現在

団地名	棟番号	管理戸数	入居戸数	空家(戸)	入居率(%)
上本所団地	A	22	17	5	77.3
	B	32	26	6	81.3
	C	24	17	7	70.8
	D	16	12	4	75.0
	E	32	27	5	84.4
長池団地	A	12	11	1	91.7
	B	12	11	1	91.7
	C	12	11	1	91.7
	D	8	8	0	100.0
	E	8	8	0	100.0
赤土団地	-	32	31	1	96.9
小計		210	179	31	85.2

2-2. 現地調査（目視調査）

（1）現地調査の目的

市営住宅ストックを長寿命化し、有効利用していくためには、既存の団地及び住棟の状況について、劣化状況を把握し、効率的な改善の方法や時期を判断することが必要不可欠である。

したがって、建設年や構造・規模、改善履歴等の各住棟諸元について、管理データ等に基づいて把握するほか、建物の劣化状況を調査し、それらを反映させた維持管理計画を策定することを目的とする。

（2）調査方法・調査の視点

現地調査は、事前に建物諸元より各団地の住棟の概要を把握した上で、目視により団地及び住棟における建物外部の劣化状況や居室の状況について調査を行った。

調査実施に当たり、個別改善事業の可能性を判断するために、目視調査の視点を以下のように設定した。

表 16 目視調査の視点

事前調査	①建物諸元	・ 建築概要 (建築年、構造、屋根形状、管理する棟数及び戸数)
現地調査	①屋上・屋根	・ 屋根やパラペット等の劣化状況
	②外壁	・ 地盤面の状況、躯体の劣化状況、外壁・庇裏・軒裏等の仕上げ材の劣化状況、付属物等の劣化状況、シーリング材の劣化状況
	③設備	・ 受水槽、給排水管の劣化状況
	④通路・外構	・ 破損状況
	⑤共用部	・ 集会場、駐車場、駐輪場、児童遊園、物置、ゴミ置き場、EVの有無、維持管理状況
	⑥居室	・ 部屋内部の維持管理状況

(3) 調査結果

《部位別調査結果所見》

①屋上・屋根

上本所団地	<ul style="list-style-type: none">● 屋根は5棟とも切妻の勾配屋根である。(一部階段室は陸屋根)● 住戸部分の屋根は化粧セメント板であり、階段室部分は塗膜防水仕上げとなっている。● 化粧セメント板は、経年変化による劣化はあるものの概ね良好な状態である。塗膜防水は表面劣化が見受けられる。 
長池団地	<ul style="list-style-type: none">● 屋根は5棟とも切妻の勾配屋根となっている。● 住戸部分はアスファルトシングル葺きとシート防水で、階段室部分は防水モルタルである。● アスファルトシングル葺きは部分的に取替え補修が施されている。 
赤土団地	<ul style="list-style-type: none">● 屋根は切妻の勾配屋根となっている。● アスファルトシングル葺きで大掛かりな補修履歴もなく、概ね良好な状態を保っている。 

②外壁

<p>上本所団地</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 外壁はコンクリート打放し補修の上、複層仕上げ塗材である。 ● 塗装部分の雨染みや細かいクラック、一部塗装剥がれは見受けられるが、概ね良好な状態を保っている。 <div style="display: flex; justify-content: space-around;">   </div>
<p>長池団地</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 外壁はコンクリート打放し化粧目地、吹付タイルである。 ● 経年変化による塗装の汚れや剥がれが見受けられる。又、一部躯体からの白華現象が見受けられる。 <div style="display: flex; justify-content: space-around;">   </div>
<p>赤土団地</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 外壁はコンクリート打放し補修の上、複層仕上げ塗材である。 ● 塗装部分の表面劣化、雨染みや細かいクラック、塗装剥がれ等が見受けられるが、概ね良好な状態を保っている。 <div style="display: flex; justify-content: space-around;">   </div>

②外壁（バルコニー・付属物等（鉄部））

<p>上本所団地</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● バルコニー部分のアルミ(焼付塗装)手摺や一部ステンレス手摺については、概ね良好な状態を保っている。雨樋の塗装、掴み金物等の状態も良い。 <div style="display: flex; justify-content: space-around;">   </div>
<p>長池団地</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● アルミ手摺は特に問題なく良好な状態を保っている。 ● 設備置き場のスチール製囲いは、スチールドアと共に、塗装の剥がれからくる錆が目立っている。 <div style="display: flex; justify-content: space-around;">   </div>
<p>赤土団地</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● アルミ手摺は特に問題なく、雨樋の塗装、掴み金物等の状態も良い。 <div style="display: flex; justify-content: space-around;">   </div>

②外壁（シーリング材）

上本所団地	<ul style="list-style-type: none">5棟とも打ち継ぎ目地（ポリウレタン）において、表面劣化等は見受けられるが、特に問題とする程度ではない。 
長池団地	<ul style="list-style-type: none">5棟とも打ち継ぎ目地（ポリウレタン）において、表面劣化等は見受けられるが、特に問題とする程度ではない。 
赤土団地	<ul style="list-style-type: none">打ち継ぎ目地（ポリウレタン）において、表面劣化等は見受けられるが、特に問題とする程度ではない。 

③設備

上本所団地	<ul style="list-style-type: none">● 地上部分にステンレス受水槽がある。鉄骨の架台部分も概ね良好である。 
長池団地	<ul style="list-style-type: none">● 地上部分にステンレス受水槽がある。鉄骨の架台部分も概ね良好である。 
赤土団地	<ul style="list-style-type: none">● LPガス貯蔵設備があり、特に問題はない。● 給水は直圧にて各住戸へ供給されている。 

④通路・外構

<p>上本所団地</p>	<ul style="list-style-type: none">敷地周辺の外構や、公園等植栽について、概ね良好に管理されている。 
<p>長池団地</p>	<ul style="list-style-type: none">敷地周辺の外構や、公園等植栽について、随時の維持管理が必要である。 
<p>赤土団地</p>	<ul style="list-style-type: none">通路部分、カラー舗装にクラック等が見受けられるが、概ね良好な状態である。 

⑤共用部

<p>上本所団地</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 集会場、駐車場、駐輪場、児童遊園、ゴミ置き場等が整備されており、特に問題はない。 <div style="display: flex; justify-content: space-around;">   </div>
<p>長池団地</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 集会場、駐車場、駐輪場、児童遊園、物置、ゴミ置き場等が整備されており、特に問題はない。 <div style="display: flex; justify-content: space-around;">   </div>
<p>赤土団地</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 集会場、駐車場、駐輪場、児童遊園、ゴミ置き場等が整備されており、特に問題はない。またスロープやE Vが整備されている。 <div style="display: flex; flex-direction: column; justify-content: space-around;"> <div style="display: flex; justify-content: space-around;">   </div> <div style="display: flex; justify-content: space-around;">   </div> </div>

⑥居室

<p>上本所団地</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 部屋内部の状態もよく、入居入替時にはクロス等張り替え、清掃を行い良い状態である。 ● 玄関のスチールドアの塗装劣化が見受けられる。 <div style="display: flex; flex-wrap: wrap;">     </div>
<p>長池団地</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 部屋内部の状態もよく、入居入替時にはクロス等張り替え、清掃を行い良い状態である。 <div style="display: flex; flex-wrap: wrap;">     </div>
<p>赤池団地</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 部屋内部の状態もよく、劣化等は見受けられない。 <div style="display: flex; flex-wrap: wrap;">    </div>

《市営住宅の調査結果所見》

以下に調査結果所見を示す。なお、修繕の必要性と躯体強度の凡例は、以下のとおりである。

〈修繕の必要性〉

- A：当面修繕の必要なし
- B：中長期に修繕対応が必要
- C：早期に修繕対応が必要

〈躯体強度〉

- ：問題なし
- ×：問題あり

《上本所団地A・B・C・D・E棟 調査結果所見》

建設年/経過年数	構造	屋根形状	壁仕上げ、軒裏仕上げ
A：H10/築19年 B：H6 /築23年 C：H10/築19年 D：H8 /築21年 E：H4 /築25年	中層耐火	勾配屋根	・化粧セメント板(一部塗膜防水) ・軒裏 ケイカル板 (EP)
劣化状況	<ul style="list-style-type: none"> ● 屋根の化粧セメント板は、経年変化による劣化はあるものの概ね良好な状態である。塗膜防水は表面劣化が見受けられる。 ● 外壁は、塗装部分の雨染みや細かいクラックは見受けられるが、概ね良好な状態を保っている。 ● バルコニー部分のアルミ(焼付塗装)手摺や一部ステンレス手摺については、概ね良好な状態を保っている。雨樋の塗装、掴み金物等の状態も良い。スチールドア等の塗装劣化が一部見受けられる。 ● 打ち継ぎ目地(ポリウレタン)において、表面劣化等は見受けられるが、特に問題とする程度ではない。 ● ステンレス受水槽等設備架台も概ね良好である。 ● 敷地周辺の外構、共用部とも概ね良好に管理されている。 ● 部屋内部の状態もよく、入居入替時にはクロス等張り替え、清掃を行い良い状態である。 		
修繕の必要性及び躯体強度	修繕の必要性		躯体強度
	屋根	壁面	
	A	A	
状況写真			

《長池団地A・B・C・D・E棟 調査結果所見》

建設年/経過年数	構造	屋根形状	壁仕上げ、軒裏仕上げ
A : H1 /築 28 年 B : H1 /築 28 年 C : S63/築 29 年 D : S63/築 29 年 E : S63/築 29 年	中層耐火	勾配屋根	<ul style="list-style-type: none"> ・アスファルトシングル（一部防水モルタル&シート防水） ・軒裏 ケイカル板
劣化状況	<ul style="list-style-type: none"> ● アスファルトシングル葺きにおいて、部分的に取替え補修が施されている。 ● 外壁は経年変化による塗装の汚れや剥がれが見受けられる。又、一部躯体からの白華現象が見受けられる。 ● アルミ手摺は特に問題なく良好な状態を保っている。 ● 設備置き場のスチール製囲いは、スチールドアと共に、塗装の剥がれからくる錆が目立っている。 ● 5棟とも打ち継ぎ目地（ポリウレタン）において、表面劣化等は見受けられるが、特に問題とする程度ではない。 ● ステンレス受水槽等鉄骨架台部分も概ね良好である。 ● 敷地周辺の外構や、公園等植栽について、随時の維持管理が必要である。共用部の集会場、駐車場、駐輪場、児童遊園、物置、ゴミ置き場等が整備されており、特に問題はない。 		
修繕の必要性及び躯体強度	修繕の必要性		躯体強度
	屋根	壁面	
	A	A	
状況写真			

《赤土団地 調査結果所見》

建設年/経過年数	構造	屋根形状	壁仕上げ、軒裏仕上げ
H15/築14年	中層耐火	勾配屋根	<ul style="list-style-type: none"> ・アスファルトシングル葺 ・コンクリート打放し（複層仕上げ塗材）
劣化状況	<ul style="list-style-type: none"> ・アスファルトシングル葺きで大掛かりな補修履歴もなく、概ね良好な状態を保っている。 ・外壁は、塗装部分の表面劣化、雨染みや細かいクラック、塗装剥がれ等が見受けられるが、概ね良好な状態を保っている。 ・アルミ手摺は特に問題なく、雨樋の塗装、掴み金物等の状態も良い。1階の一部は居住部分まで段差なくスロープが整備されている。 ・打ち継ぎ目地（ポリウレタン）において、表面劣化等は見受けられるが、特に問題とする程度ではない。 ・LPガス貯蔵設備があり、特に問題はない。 ・給水は直圧にて各住戸へ供給されている。 ・通路部分、カラー舗装にクラック等が見受けられるが、概ね良好な状態である。 ・集会場、駐車場、駐輪場、児童遊園、ゴミ置き場、EV等が整備されており、特に問題はない。 		
修繕の必要性及び躯体強度	修繕の必要性		躯体強度
	屋根	壁面	
	A	A	
状況写真			

2-3. 入居者意向調査（アンケート調査）

（1）実施概要

計画を策定するにあたり、市営住宅の居住者からみた居住に関する現況や、将来に対する意向を把握するため、入居者アンケートを実施した。

【調査期間】

平成 24 年 7 月 17 日～平成 24 年 7 月 27 日

【調査対象】

本市の市営住宅の全居住世帯を対象

【配布方法】

送付、返信ともに郵送

【調査内容】

団地名及び世帯等に関する基礎情報、現在の住まいの状況、居住環境等

【配布・回収状況】

配布数：208 通

回収数：127 通

回収率：61.1%

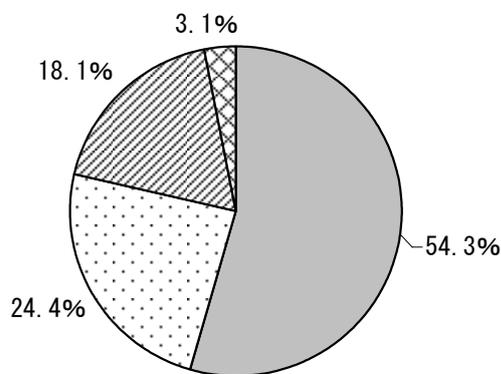
(2) アンケート調査結果

①回収結果

アンケート調査の結果、回答者が居住する団地別の結果でみると、回収率が最も多いのは「赤土団地」の71.8%であり、次いで「上本所団地 A 棟 (68.1%)、長池団地 A 棟 (66.6%)、長池団地 B 棟 (66.6%)」の順となった。

(単位：件)

選択肢	配布数	回答数	回収率
上本所団地 A	22	15	68.1%
上本所団地 B	31	17	54.8%
上本所団地 C	24	12	50.0%
上本所団地 D	16	8	50.0%
上本所団地 E	31	14	45.1%
上本所団地 住棟記載無		3	-
上本所 全体	124	69	55.6%
長池団地 A	12	8	66.6%
長池団地 B	12	8	66.6%
長池団地 C	12	6	50.0%
長池団地 D	8	3	37.5%
長池団地 E	8	5	62.5%
長池団地 住棟記載無		1	-
長池 全体	52	31	59.6%
赤土団地	32	23	71.8%
無回答		4	-
合 計	208	127	61.1%



□上本所団地 □長池団地 ▨赤土団地 ▩無回答

②世帯主の年齢

世帯主の年齢について、全体的にみると「60歳代」(24.4%)が最も多く、次いで「30歳代」(18.8%)、「40歳代、70歳以上」(18.1%)の順となった。

また、団地別でみると、上本所団地では、「60歳代」(28.9%)が最も多く、次いで「30歳代」(21.7%)であった。

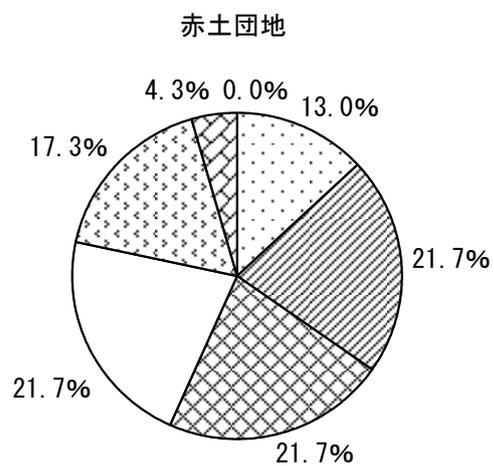
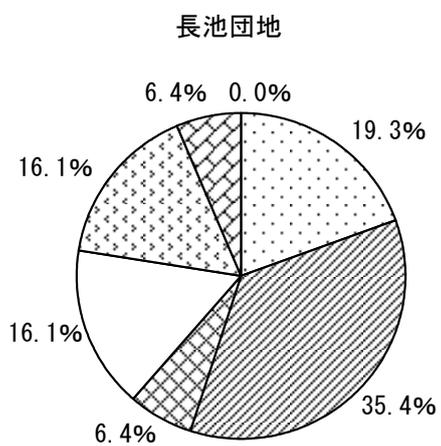
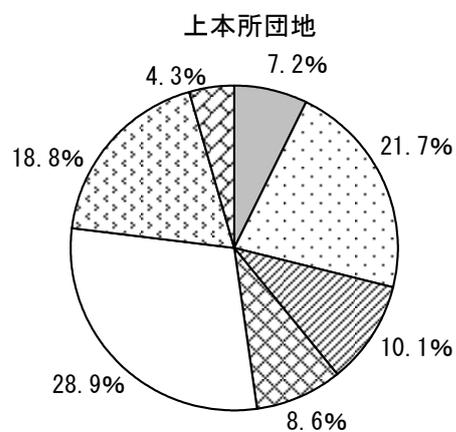
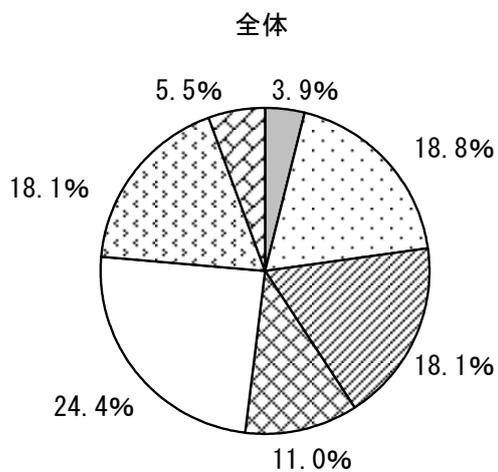
長池団地では、「40歳代」(35.4%)が最も多く、次いで「30歳代」(19.3%)となり、赤土団地では、「40歳代、50歳代、60歳代」(21.7%)が同率の結果となった。

(単位：件)

選択肢	全体		上本所団地		長池団地		赤土団地	
	回答数	比率	回答数	比率	回答数	比率	回答数	比率
20歳代	5	3.9%	5	7.2%	0	0.0%	0	0.0%
30歳代	24	18.8%	15	21.7%	6	19.3%	3	13.0%
40歳代	23	18.1%	7	10.1%	11	35.4%	5	21.7%
50歳代	14	11.0%	6	8.6%	2	6.4%	5	21.7%
60歳代	31	24.4%	20	28.9%	5	16.1%	5	21.7%
70歳以上	23	18.1%	13	18.8%	5	16.1%	4	17.3%
無回答	7	5.5%	3	4.3%	2	6.4%	1	4.3%
合計	127	100.0%	69	100.0%	31	100.0%	23	100.0%

※団地名無回答4件は団地別集計には含まない。

※小数点第2位以下を四捨五入しているため合計の割合が必ずしも100%とならない場合がある。



□ 20歳代	□ 30歳代	▨ 40歳代	▩ 50歳代
□ 60歳代	▨ 70歳以上	□ 無回答	

③構成人数

家族構成人数において全体的にみると、「2人」(28.3%)が最も多く、次いで「1人」(27.5%)の順となった。

団地別にみると、上本所団地では「1人」(28.9%)が最も多いが、「2人」(27.5%)も多い数値となった。

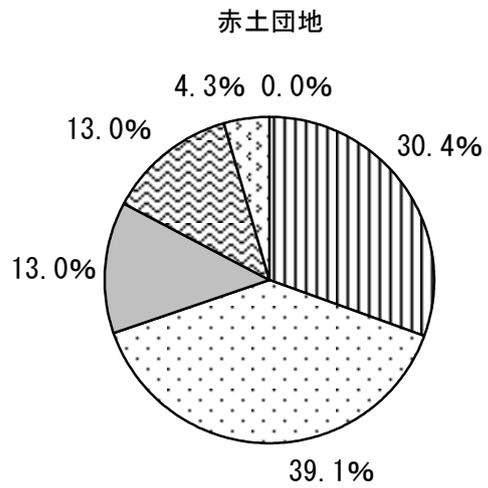
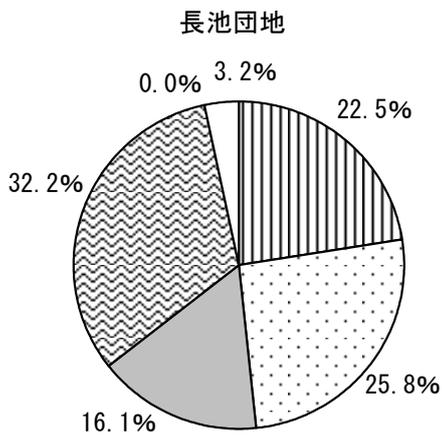
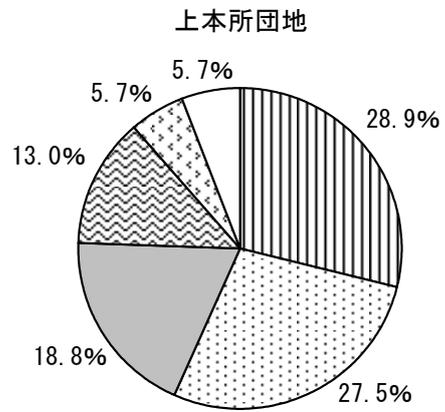
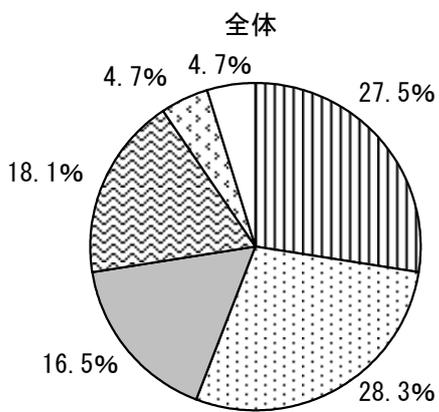
長池団地では、「4人」(32.2%)が多く、次いで「2人」(25.8%)となり、また、赤土団地では、上本所団地と同じく「2人」(39.1%)が最も多く、次いで「1人」(30.4%)という結果となった。

(単位：件)

選択肢	全体		上本所団地		長池団地		赤土団地	
	回答数	比率	回答数	比率	回答数	比率	回答数	比率
1人	35	27.5%	20	28.9%	7	22.5%	7	30.4%
2人	36	28.3%	19	27.5%	8	25.8%	9	39.1%
3人	21	16.5%	13	18.8%	5	16.1%	3	13.0%
4人	23	18.1%	9	13.0%	10	32.2%	3	13.0%
5人	6	4.7%	4	5.7%	0	0.0%	1	4.3%
無回答	6	4.7%	4	5.7%	1	3.2%	0	0.0%
合計	127	100.0%	69	100.0%	31	100.0%	23	100.0%

※団地名無回答4件は団地別集計には含まない。

※小数点第2位以下を四捨五入しているため合計の割合が必ずしも100%とならない場合がある。



□1人 □2人 □3人 □4人 □5人 □無回答

④世帯の種類

家族世帯の種類において、全体にみると「単身（独り暮らし）」（26.7%）が最も多く、次いで「夫婦+子供」（24.4%）の順となった。

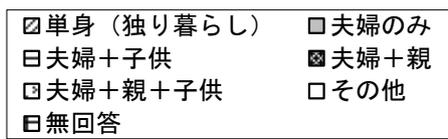
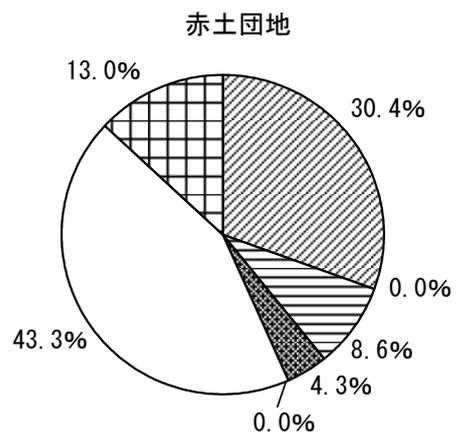
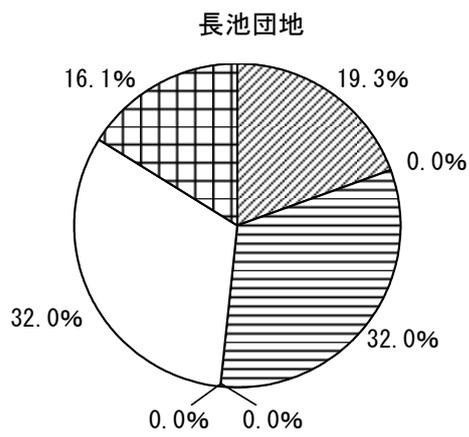
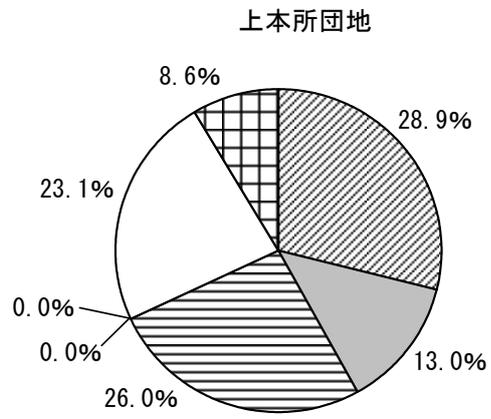
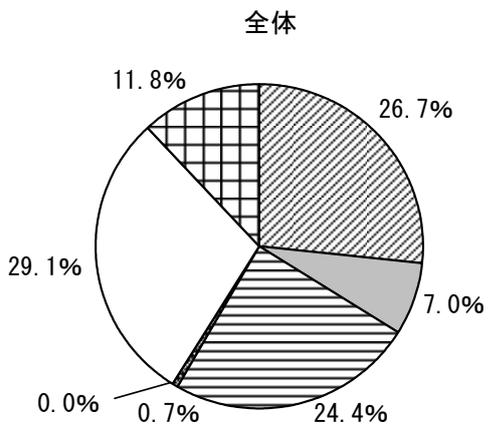
団地別にみると、上本所団地では、「単身」（28.9%）、次いで「夫婦+子供」（26.0%）となり、長池団地では「夫婦+子供」（32.2%）が最も多く、次いで「単身」（19.3%）という結果となった。また、赤土団地では、「単身」（30.4%）が最も多い数値となった。

（単位：件）

選択肢	全体		上本所団地		長池団地		赤土団地	
	回答数	比率	回答数	比率	回答数	比率	回答数	比率
単身（独り暮らし）	34	26.7%	20	28.9%	6	19.3%	7	30.4%
夫婦のみ	9	7.0%	9	13.0%	0	0.0%	0	0.0%
夫婦+子供	31	24.4%	18	26.0%	10	32.2%	2	8.6%
夫婦+親	1	0.7%	0	0.0%	0	0.0%	1	4.3%
夫婦+親+子供	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
その他	37	29.1%	16	23.1%	10	32.2%	10	43.4%
無回答	15	11.8%	6	8.6%	5	16.1%	3	13.0%
合 計	127	100.0%	69	100.0%	31	100.0%	23	100.0%

※団地名無回答4件は団地別集計には含まない。

※小数点第2位以下を四捨五入しているため合計の割合が必ずしも100%とならない場合がある。



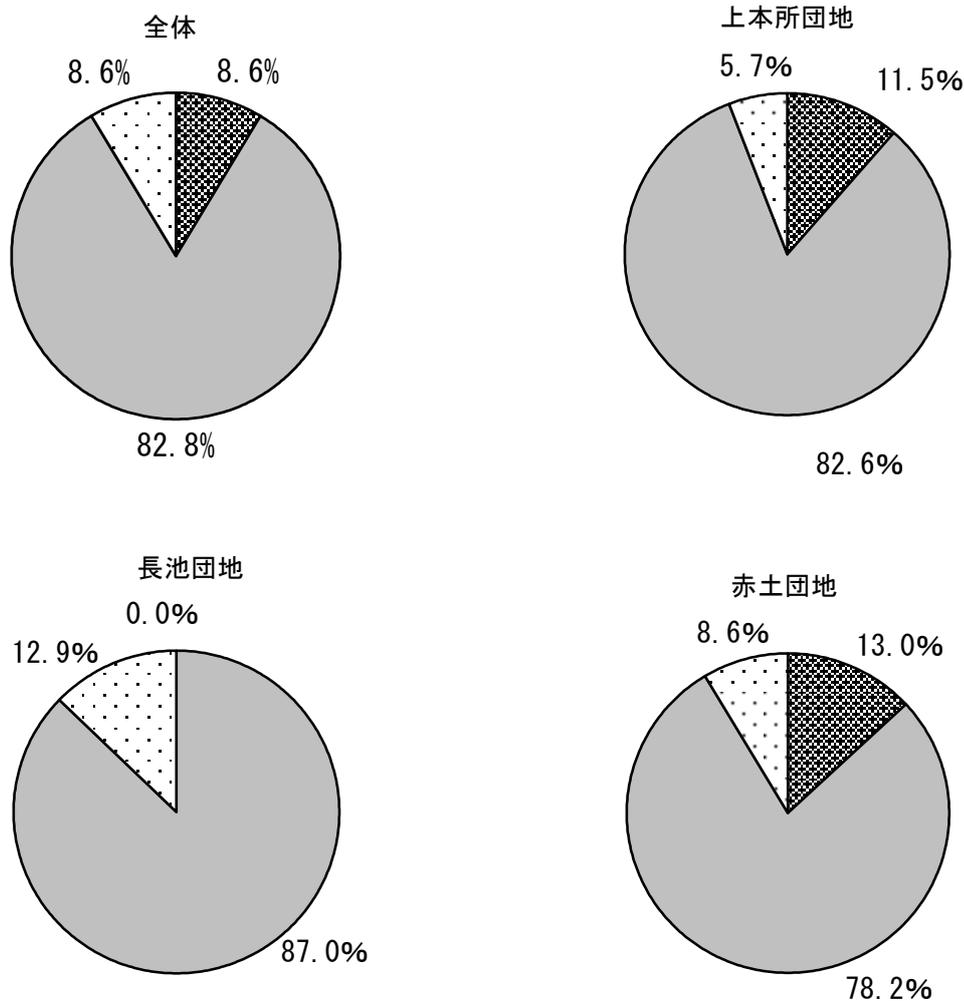
⑤65 歳以上の同居者の有無

65 歳以上の同居者有無について、全体で見ると「いない」(82.6%) が全体の半数以上を占めており、団地別にみても、「いない」の回答が多く、過半数を超える結果となった。

選択肢	全体		上本所団地		長池団地		赤土団地	
	回答数	比率	回答数	比率	回答数	比率	回答数	比率
いる	11	8.6%	8	11.5%	0	0.0%	3	13.0%
いない	105	82.6%	57	82.6%	27	87.0%	18	78.2%
無回答	11	8.6%	4	5.7%	4	12.9%	2	8.6%
合計	127	100.0%	69	100.0%	31	100.0%	23	100.0%

※団地名無回答 4 件は団地別集計には含まない。

※小数点第 2 位以下を四捨五入しているため合計の割合が必ずしも 100% とならない。



■いる □いない □無回答

⑥障がいのある同居者の有無

障がいのある同居者の有無において、全体でみると「いる」の回答が 13.3%となり、「いる」と回答したうち、「要介護」の回答が 35.3%、「介護不要」の回答が 47.1%という結果となった。

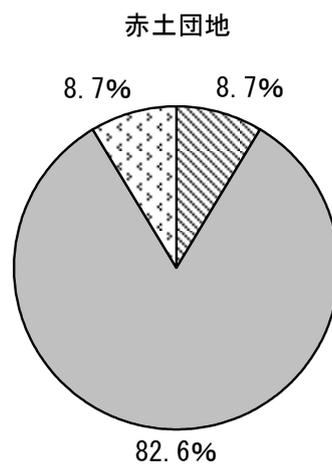
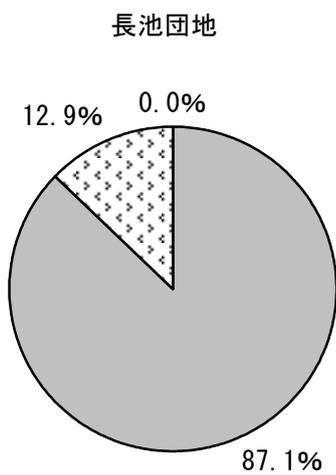
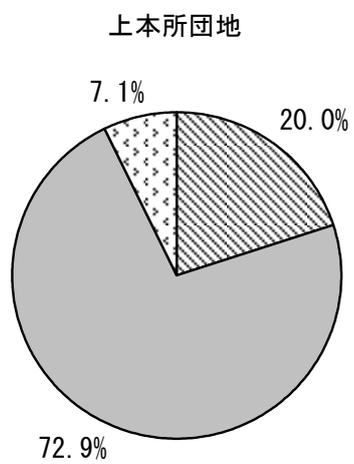
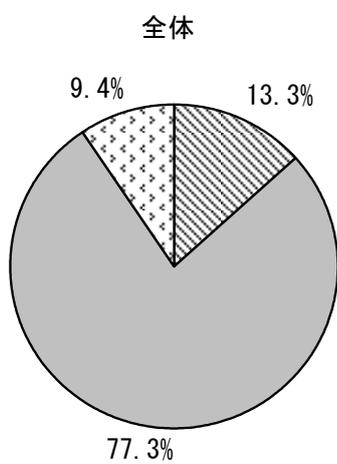
団地別でみると、上本所団地では「いる」の回答比率が 20.0%に対し、「介護不要」の回答は 50.0%であった。

長池団地では該当者がなく、赤土団地では「いる」、「いない」と答えた件数は 1 件ずつとなった。

(単位：件)

選択肢		全体				上本所団地			
		回答数		比率		回答数		比率	
いる	要介護	17	(6)	13.3%	(35.3%)	14	(4)	20.0%	(28.6%)
	介護不要		(8)		(47.1%)		(7)		(50.0%)
	無回答		(3)		(17.6%)		(3)		(21.4%)
いない	—	99	—	77.3%	—	51	—	72.9%	—
無回答	—	12	—	9.4%	—	5	—	7.1%	—
合 計		128	(17)	100.0%	(100.0%)	70	(14)	100.0%	(100.0%)

選択肢		長池団地				赤土団地			
		回答数		比率		回答数		比率	
いる	要介護	0	(0)	0.0%	(0.0%)	2	(1)	8.7%	(50.0%)
	介護不要		(0)		(0.0%)		(1)		(50.0%)
	無回答		(0)		(0.0%)		(0)		(0.0%)
いない	—	27	—	87.1%	—	19	—	82.6%	—
無回答	—	4	—	12.9%	—	2	—	8.7%	—
合 計		31	(0)	100.0%	(100.0%)	23	(2)	100.0%	(100.0%)



■いる □いない □無回答

⑦現在の住宅に対する評価

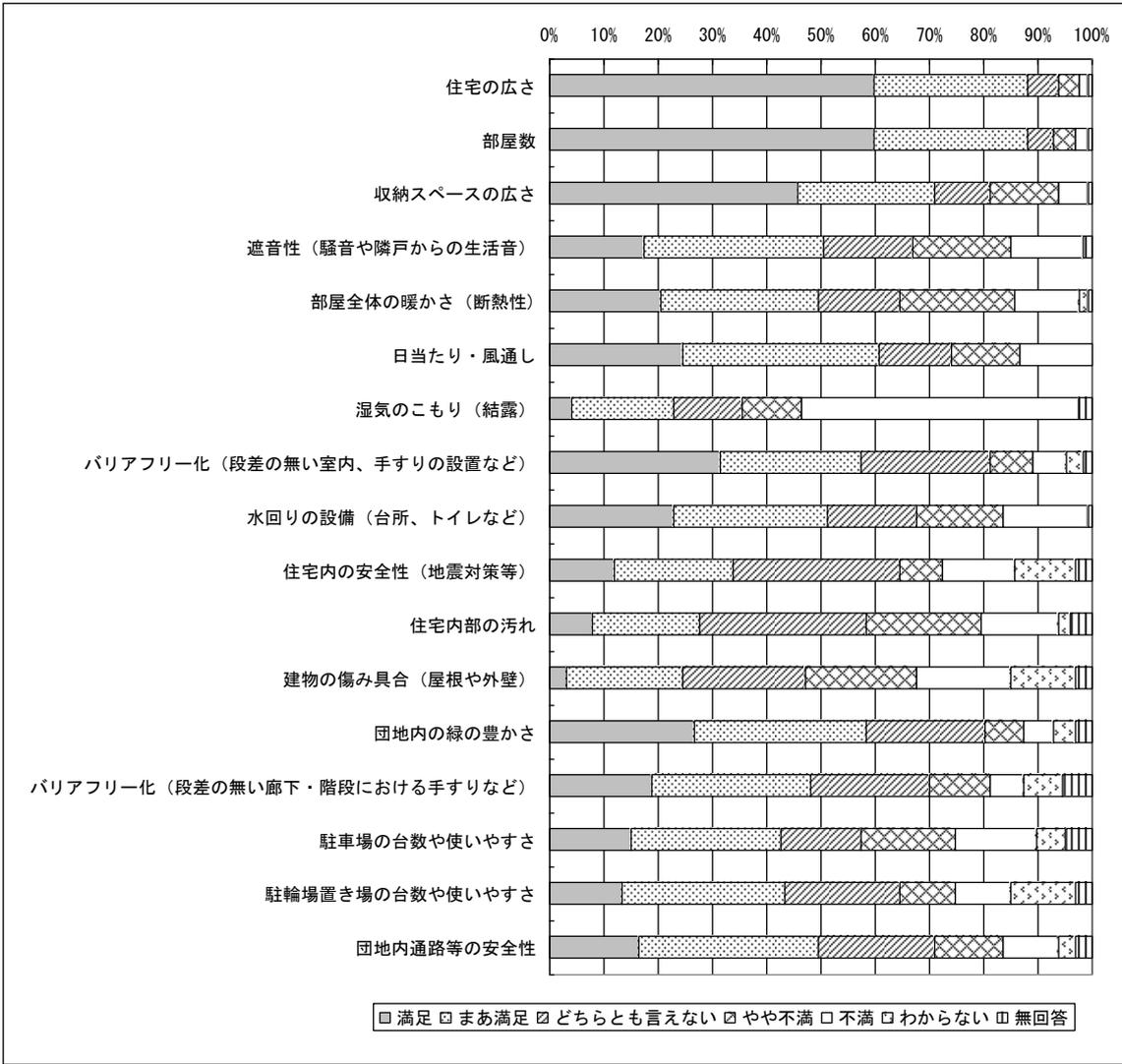
【現在住んでいる建物について】

住宅の広さ～建物の痛み具合の項目をみると、「満足」、「まあ満足」の回答数は全体で見ると「住宅の広さ」、「部屋数」「収納スペースの広さ」が多いのに対して、「不満」では、「湿気のこもり（結露）」が最も多い結果となった。

(全体)

(単位：件)

	満足	まあ満足	どちらとも言えない	やや不満	不満	わからない	無回答
住宅の広さ	76	36	7	5	2	0	1
部屋数	76	36	6	5	3	0	1
収納スペースの広さ	58	32	13	16	7	0	1
遮音性 (騒音や隣戸からの生活音)	22	42	21	23	17	0	2
部屋全体の暖かさ (断熱性)	26	37	19	27	15	2	1
日当たり・風通し	31	46	17	16	17	0	0
湿気のこもり（結露）	5	24	16	14	65	0	3
バリアフリー化（段差の無い室内、手すりの設置など）	40	33	30	10	8	4	2
水回りの設備 (台所、トイレなど)	29	36	21	20	20	0	1
住宅内の安全性 (地震対策等)	15	28	39	10	17	14	4
住宅内部の汚れ	10	25	39	27	18	3	5
建物の傷み具合 (屋根や外壁)	4	27	29	26	22	15	4
団地内の緑の豊かさ	34	40	28	9	7	5	4
バリアフリー化 (段差の無い廊下・階段における手すりなど)	24	37	28	14	8	9	7
駐車場の台数や使いやすさ	19	35	19	22	19	7	6
駐輪場置き場の台数や使いやすさ	17	38	27	13	13	15	4
団地内通路等の安全性	21	42	27	16	13	4	4
	507	594	386	273	271	78	50



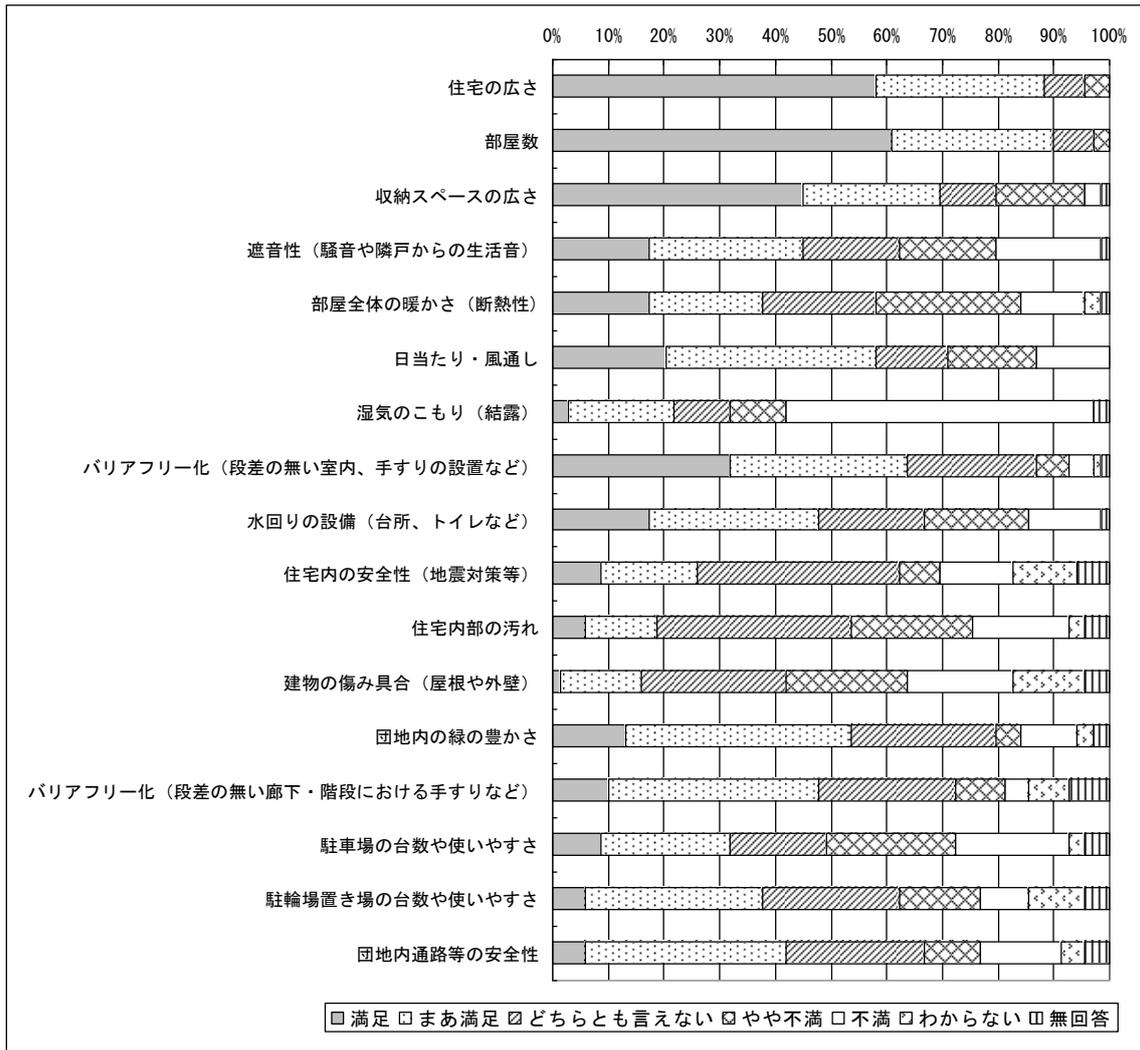
(上本所団地)

団地別にみる評価において、上本所団地では「満足」、「まあ満足」は、「住宅の広さ」、「部屋数」、「収納スペースの広さ」、「団地内の緑の豊かさ」「日当たり・風通し」、「バリアフリー化(室内)」等となった。

「不満」、「やや不満」では、「湿気のこもり」が最も多く、次いで、「駐車場の台数や使いやすさ」が上げられている。

(単位：件)

	満足	まあ満足	どちらとも言えない	やや不満	不満	わからない	無回答
住宅の広さ	40	21	5	3	0	0	0
部屋数	42	20	5	2	0	0	0
収納スペースの広さ	31	17	7	11	2	0	1
遮音性 (騒音や隣戸からの生活音)	12	19	12	12	13	0	1
部屋全体の暖かさ(断熱性)	12	14	14	18	8	2	1
日当たり・風通し	14	26	9	11	9	0	0
湿気のこもり(結露)	2	13	7	7	38	0	2
バリアフリー化(段差の無い室内、手すりの設置など)	22	22	16	4	3	1	1
水回りの設備 (台所、トイレなど)	12	21	13	13	9	0	1
住宅内の安全性 (地震対策等)	6	12	25	5	9	8	4
住宅内部の汚れ	4	9	24	15	12	2	3
建物の傷み具合 (屋根や外壁)	1	10	18	15	13	9	3
団地内の緑の豊かさ	9	28	18	3	7	2	2
バリアフリー化 (段差の無い廊下・階段における手すりなど)	7	26	17	6	3	5	5
駐車場の台数や使いやすさ	6	16	12	16	14	2	3
駐輪場置き場の 台数や使いやすさ	4	22	17	10	6	7	3
団地内通路等の安全性	4	25	17	7	10	3	3
	228	321	236	158	156	41	33



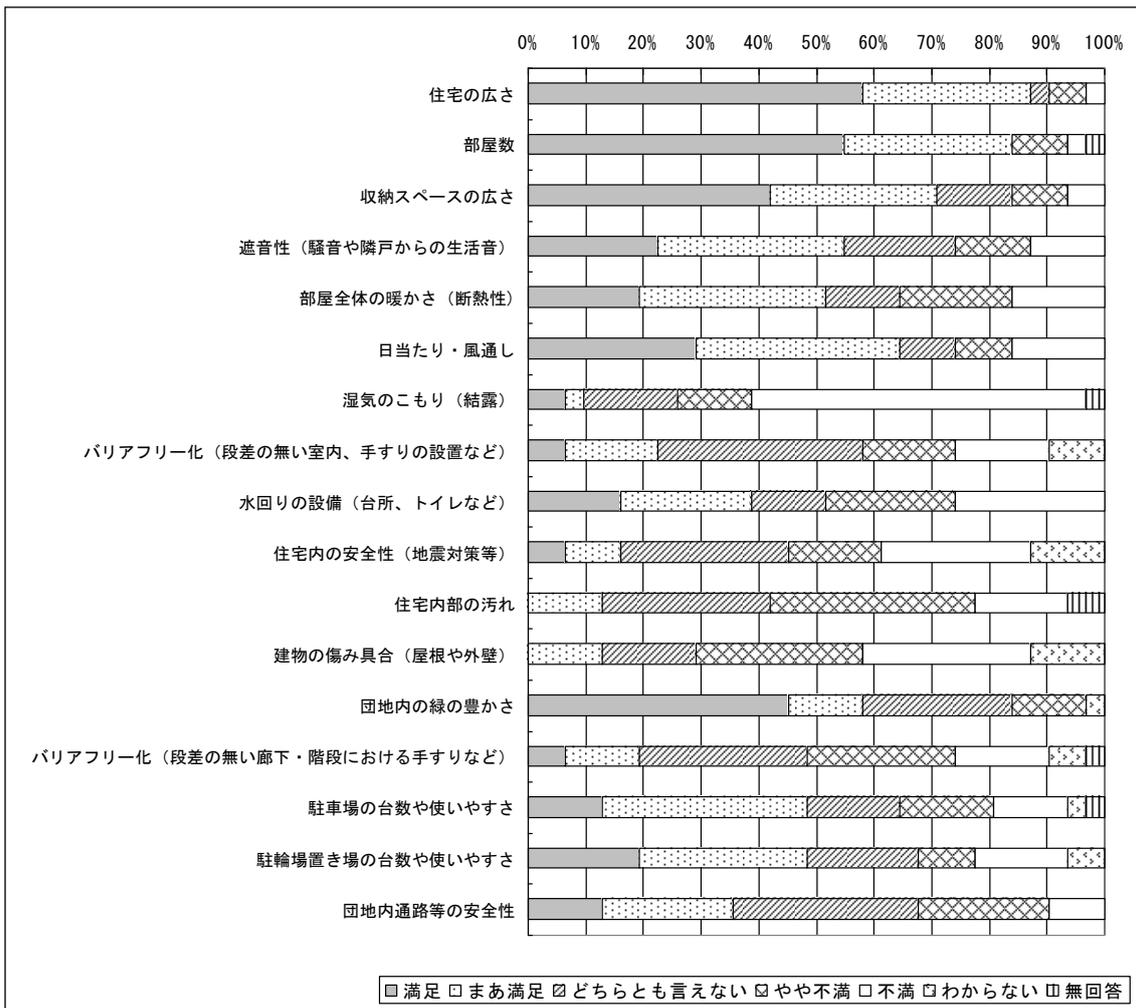
(長池団地)

団地別でみる評価においては、長池団地での「満足」、「まあ満足」は、「住宅の広さ」、「部屋数」、「収納スペースの広さ」、「日当たり・風通し」、「団地内の緑の豊かさ」、「遮音性」等となった。

「不満」、「やや不満」では、「湿気のこもり」が最も多く、次いで、「建物の傷み具合」の順となっている。

(単位：件)

	満足	まあ満足	どちらとも言えない	やや不満	不満	わからない	無回答
住宅の広さ	18	9	1	2	1	0	0
部屋数	17	9	0	3	1	0	1
収納スペースの広さ	13	9	4	3	2	0	0
遮音性 (騒音や隣戸からの生活音)	7	10	6	4	4	0	0
部屋全体の暖かさ(断熱性)	6	10	4	6	5	0	0
日当たり・風通し	9	11	3	3	5	0	0
湿気のこもり(結露)	2	1	5	4	18	0	1
バリアフリー化(段差の無い室内、手すりの設置など)	2	5	11	5	5	3	0
水回りの設備 (台所、トイレなど)	5	7	4	7	8	0	0
住宅内の安全性 (地震対策等)	2	3	9	5	8	4	0
住宅内部の汚れ	0	4	9	11	5	0	2
建物の傷み具合 (屋根や外壁)	0	4	5	9	9	4	0
団地内の緑の豊かさ	14	4	8	4	0	1	0
バリアフリー化 (段差の無い廊下・階段における手すりなど)	2	4	9	8	5	2	1
駐車場の台数や使いやすさ	4	11	5	5	4	1	1
駐輪場置き場の 台数や使いやすさ	6	9	6	3	5	2	0
団地内通路等の安全性	4	7	10	7	3	0	0
	111	117	99	89	88	17	6



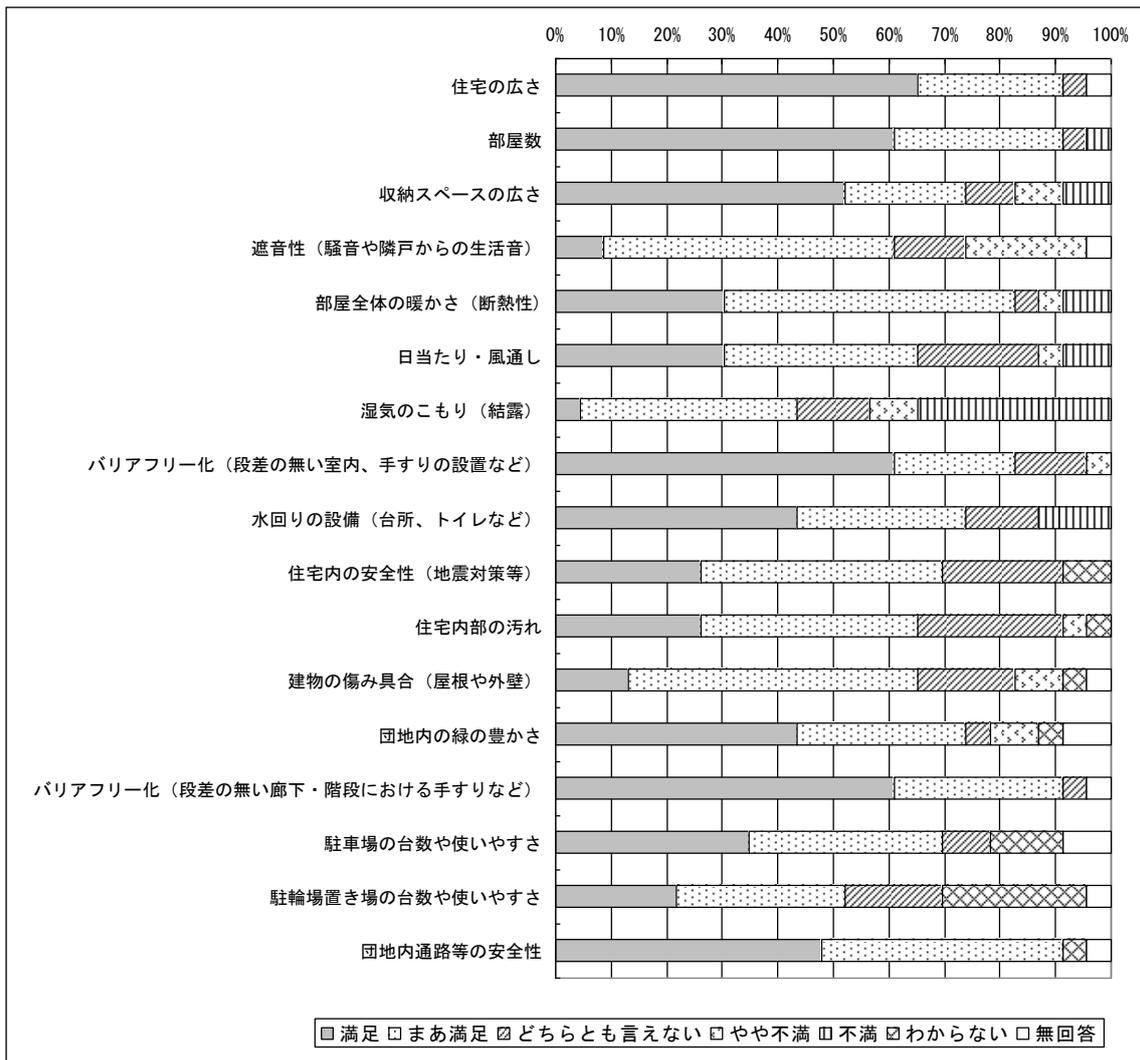
(赤土団地)

団地別にみる評価において、赤土団地での「満足」、「まあ満足」は、「住宅の広さ」、「部屋数」、「団地内通路等の安全性」、「バリアフリー化（共用）」、「部屋全体の暖かさ」、「バリアフリー化（室内）」等となった。

「不満」、「やや不満」では、「湿気のこもり」が最も多く、次いで、「遮音性」の順となっている。

(単位：件)

	満足	まあ満足	どちらとも言えない	やや不満	不満	わからない	無回答
住宅の広さ	15	6	1	0	0	0	1
部屋数	14	7	1	0	1	0	0
収納スペースの広さ	12	5	2	2	2	0	0
遮音性 (騒音や隣戸からの生活音)	2	12	3	5	0	0	1
部屋全体の暖かさ (断熱性)	7	12	1	1	2	0	0
日当たり・風通し	7	8	5	1	2	0	0
湿気のこもり (結露)	1	9	3	2	8	0	0
バリアフリー化 (段差の無い室内、手すりの設置など)	14	5	3	1	0	0	0
水回りの設備 (台所、トイレなど)	10	7	3	0	3	0	0
住宅内の安全性 (地震対策等)	6	10	5	0	0	2	0
住宅内部の汚れ	6	9	6	1	0	1	0
建物の傷み具合 (屋根や外壁)	3	12	4	2	0	1	1
団地内の緑の豊かさ	10	7	1	2	0	1	2
バリアフリー化 (段差の無い廊下・階段における手すりなど)	14	7	1	0	0	0	1
駐車場の台数や使いやすさ	8	8	2	0	0	3	2
駐輪場置き場の 台数や使いやすさ	5	7	4	0	0	6	1
団地内通路等の安全性	11	10	0	0	0	1	1
	145	131	45	17	18	15	9



⑧市営住宅で配慮する点

市営住宅で配慮する点において、全体的にみると「湿気のこもり」(21.8%)が最も多く、次いで「住宅内の安全性」(12.9%)の順となった。

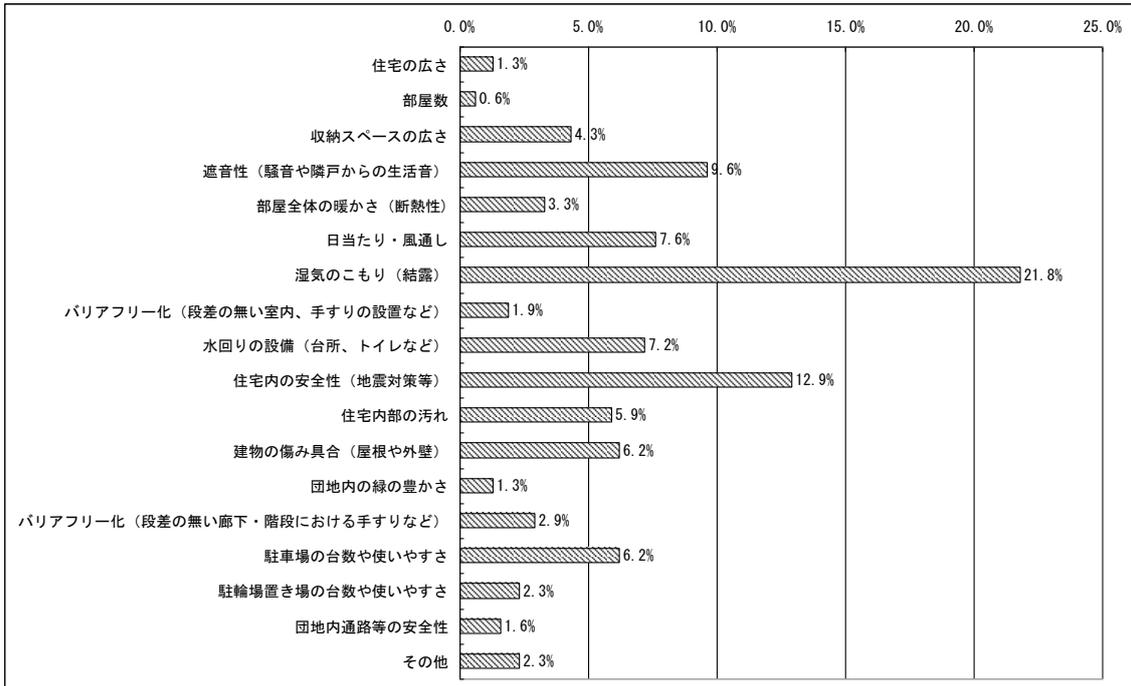
団地別にみると、上本所団地では「湿気のこもり」(23.0%)が多く、次いで「遮音性」(10.9%)の順となっている。

長池団地でみると、「住宅内の安全性」(19.5%)、「湿気のこもり」(18.2%)であり、赤土団地では、「湿気のこもり」(23.6%)、「遮音性」(14.5%)の順となっている。

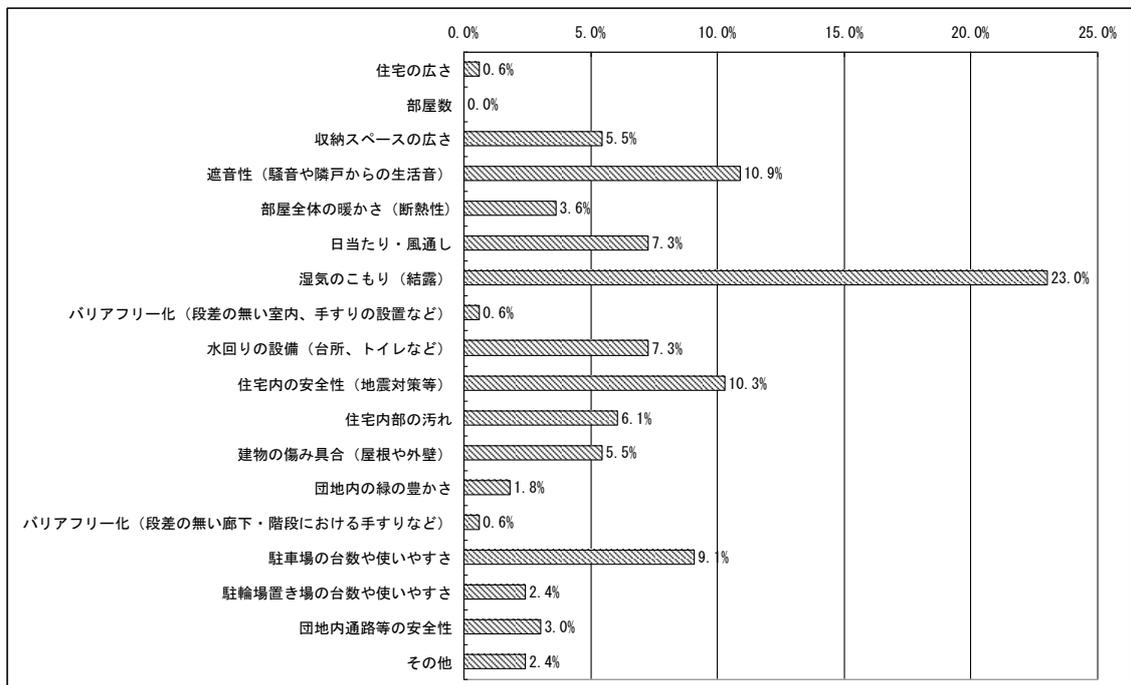
(単位：件)

選択肢	全 体		上本所団地		長池団地		赤土団地	
	回答数	比率	回答数	比率	回答数	比率	回答数	比率
住宅の広さ	4	1.3%	1	0.6%	0	0.0%	2	3.6%
部屋数	2	0.6%	0	0.0%	1	1.3%	1	1.8%
収納スペースの広さ	13	4.3%	9	5.5%	0	0.0%	4	7.3%
遮音性(騒音や隣戸からの生活音)	29	9.6%	18	10.9%	2	2.6%	8	14.5%
部屋全体の暖かさ(断熱性)	10	3.3%	6	3.6%	3	3.9%	1	1.8%
日当たり・風通し	23	7.6%	12	7.3%	4	5.2%	7	12.7%
湿気のこもり(結露)	66	21.8%	38	23.0%	14	18.2%	13	23.6%
バリアフリー化(段差の無い室内、手すりの設置など)	6	1.9%	1	0.6%	4	5.2%	1	1.8%
水回りの設備(台所、トイレなど)	22	7.2%	12	7.3%	6	7.8%	3	5.5%
住宅内の安全性(地震対策等)	39	12.9%	17	10.3%	15	19.5%	7	12.7%
住宅内部の汚れ	18	5.9%	10	6.1%	6	7.8%	2	3.6%
建物の傷み具合(屋根や外壁)	19	6.2%	9	5.5%	9	11.7%	1	1.8%
団地内の緑の豊かさ	4	1.3%	3	1.8%	0	0.0%	1	1.8%
バリアフリー化(段差の無い廊下・階段における手すりなど)	9	2.9%	1	0.6%	8	10.4%	0	0.0%
駐車場の台数や使いやすさ	19	6.2%	15	9.1%	3	3.9%	1	1.8%
駐輪場置き場の台数や使いやすさ	7	2.3%	4	2.4%	2	2.6%	1	1.8%
団地内通路等の安全性	5	1.6%	5	3.0%	0	0.0%	0	0.0%
その他	7	2.3%	4	2.4%	0	0.0%	2	3.6%
合 計	302	100.0%	165	100.0%	77	100.0%	55	100.0%

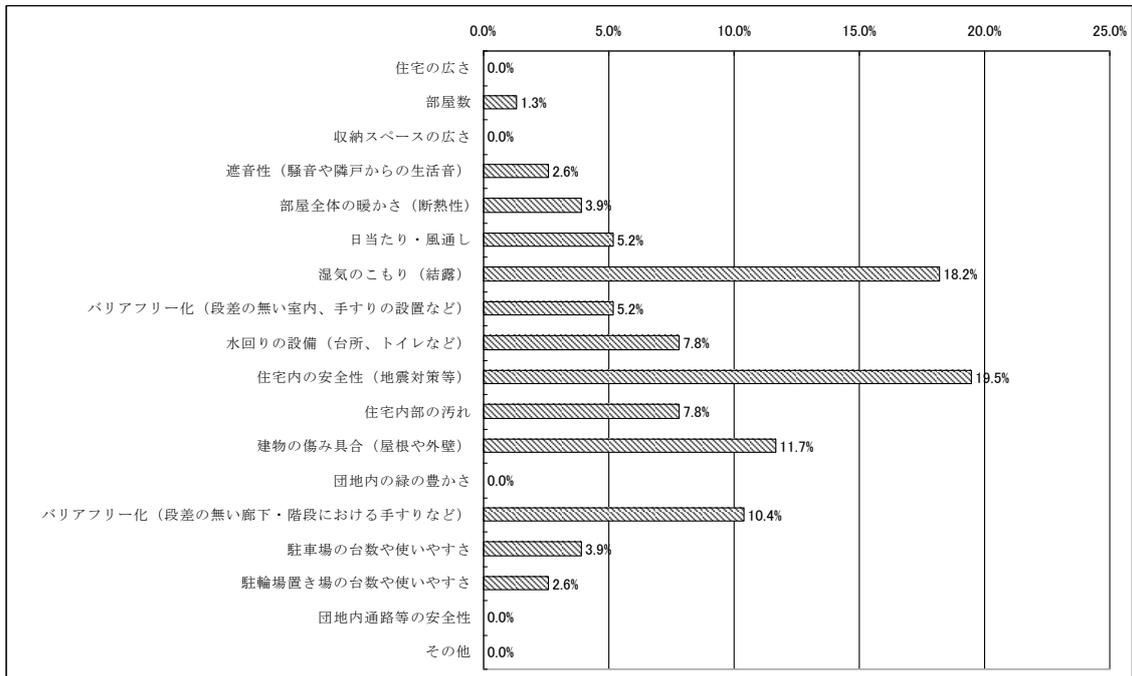
(全体)



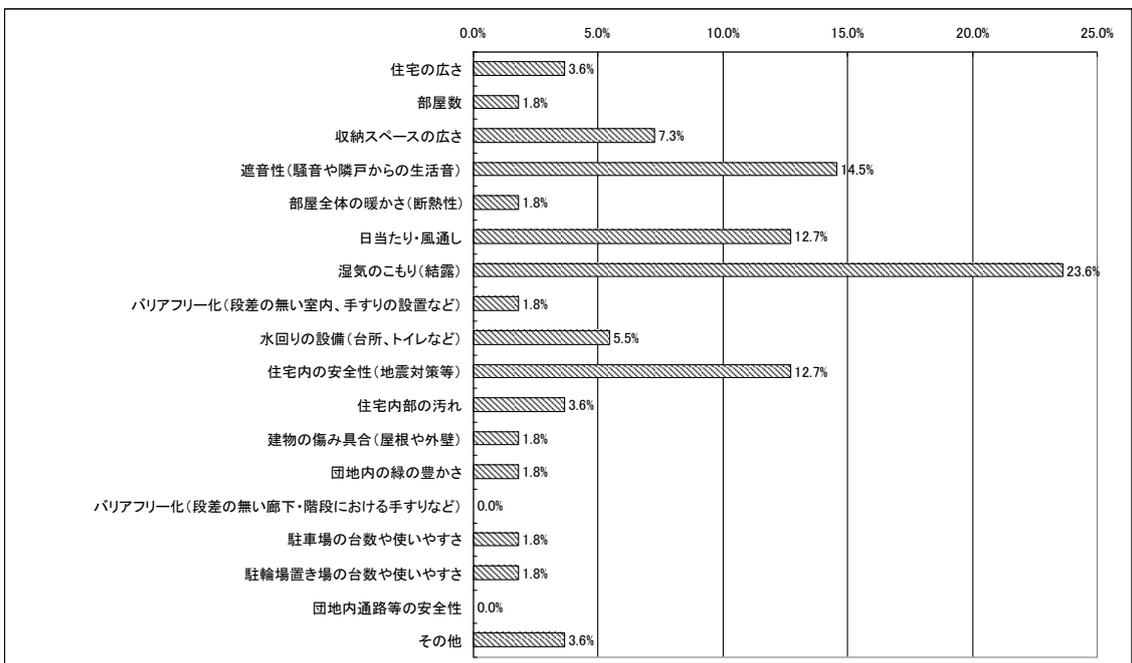
(上本所団地)



(長池団地)



(赤土団地)

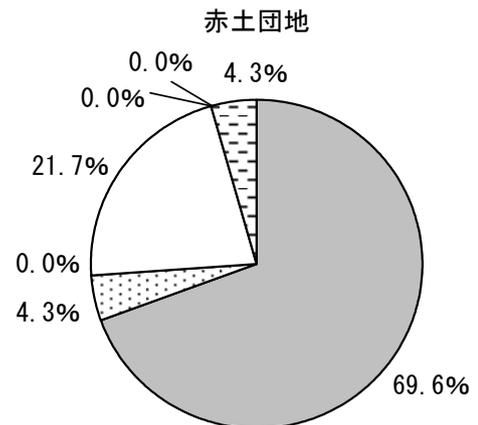
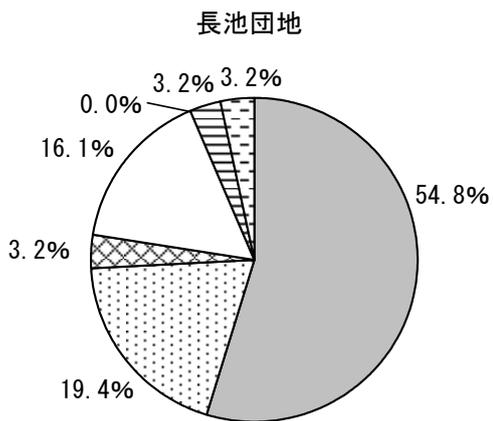
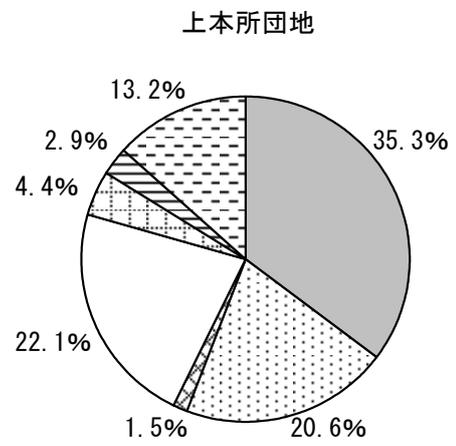
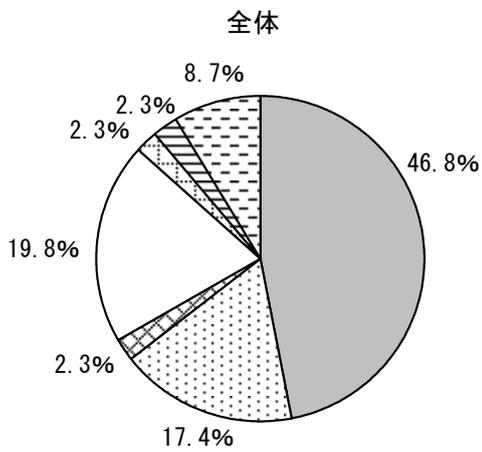


⑨居住の継続意向

居住継続意向において、「今の状態が改善されなくても、今後も住みたい」（46.8%）が最も高く、次いで「いずれは引っ越したい」（19.8%）、「今の状態が改善されれば、今後も住みたい」（17.4%）の順となった。

（単位：件）

選択肢	全体		上本所団地		長池団地		赤土団地	
	回答数	比率	回答数	比率	回答数	比率	回答数	比率
今の状態から改善されなくても、今後も住みたい	59	46.8%	24	35.3%	17	54.8%	16	69.6%
今の状態が改善されれば、今後も住みたい	22	17.4%	14	20.6%	6	19.4%	1	4.3%
今の状態が改善されなければ、市内の別の市営住宅へ引っ越したい	3	2.3%	1	1.5%	1	3.2%	0	0.0%
いずれは引っ越したい	25	19.8%	15	22.1%	5	16.1%	5	21.7%
引っ越す予定がある	3	2.3%	3	4.4%	0	0.0%	0	0.0%
その他	3	2.3%	2	2.9%	1	3.2%	0	0.0%
無回答	11	8.7%	9	13.2%	1	3.2%	1	4.3%
合 計	126	100.0%	68	100.0%	31	100.0%	23	100.0%



- | | |
|--------------------------|--------------------------------|
| <input type="checkbox"/> | 今の状態から改善されなくても、今後も住みたい |
| <input type="checkbox"/> | 今の状態が改善されれば、今後も住みたい |
| <input type="checkbox"/> | 今の状態が改善されなければ、市内の別の市営住宅へ引っ越したい |
| <input type="checkbox"/> | いずれは引っ越したい |
| <input type="checkbox"/> | 引っ越す予定がある |
| <input type="checkbox"/> | その他 |
| <input type="checkbox"/> | 無回答 |

2-4. 市営住宅現況のまとめ

《ストックの現状のまとめ》

平成 29 年 3 月 31 日現在

項目	上本所団地	長池団地	赤土団地
構造・居住性	<ul style="list-style-type: none"> ・中層耐火 ・EV未設置 	<ul style="list-style-type: none"> ・中層耐火 ・EV未設置 	<ul style="list-style-type: none"> ・中層耐火 ・EV設置
改善履歴	<ul style="list-style-type: none"> ・外壁塗装修繕 (C201) ・外壁防水工事 (C102) ・給水管漏水修繕工事 ・給水管、給水設備修繕 ・遊具修繕工事 ・公園遊具修繕工事 ・給湯器取替修繕工事 	<ul style="list-style-type: none"> ・屋外露出排水管漏水修繕工事 (B) ・屋上防水工事 (BCE) ・屋根修繕 (C) ・ベランダ雨漏り修繕 ・通路防水塗装 (E3) ・駐輪場修繕 (ACDE) ・給水設備修繕工事 ・マンホール蓋工事 ・公園遊具修繕工事 ・調整池浚渫工事 ・長寿命化改修工事 (A～E) ・駐車場区画線修繕 ・避難はしご交換修繕 	<ul style="list-style-type: none"> ・西側外壁一部張替 ・エレベーターピット止水工事 ・エレベーター非常用バッテリー交換 ・配線改修工事 ・エレベーター改修工事 ・エレベーター修繕工事 ・エレベータードアモーター及び制御基板取替修繕工事
入居者の状況	<ul style="list-style-type: none"> ・65歳以上の入居者が最も多い。 ・1人世帯が最も多く、次いで2人世帯と続く。 ・5年未満の居住年数が最も多い。 	<ul style="list-style-type: none"> ・30～39歳の入居者が最も多い。 ・2人世帯が最も多く、次いで1人世帯と続く。 ・5年未満の居住年数が最も多い。 	<ul style="list-style-type: none"> ・65歳以上の入居者が最も多い。 ・1人世帯が最も多く、次いで2人世帯と続く。 ・5年未満の居住年数が最も多い。
応募・入居状況	<ul style="list-style-type: none"> ・25年以降応募戸数が募集戸数をかなり下回っている状況である。(平成26年度応募倍率0.1である) 	<ul style="list-style-type: none"> ・例年募集戸数以上の応募戸数がある状況となっている。(平成27年度のみ応募倍率0.2) 	<ul style="list-style-type: none"> ・例年募集戸数以上の応募戸数がある状況となっている。(平成27年度のみ応募倍率0.9)

《現地調査（目視）の結果》

(平成 25 年 3 月 31 日現在)

項目（部位）	上本所団地	長池団地	赤土団地
屋根	<ul style="list-style-type: none"> 化粧セメント板は、経年変化による劣化はあるものの概ね良好な状態。塗膜防水は表面劣化あり。 	<ul style="list-style-type: none"> アスファルトシングル葺きも部分的に取替え補修あり。 B、C棟は階段室部分、一部シート防水に補修履歴あり。 	<ul style="list-style-type: none"> アスファルトシングル葺きで大掛かりな補修履歴もなく、概ね良好な状態。
外壁	<ul style="list-style-type: none"> 外壁は、塗装部分の雨染みや細かいクラックは有。概ね良好な状態。 バルコニー部分のアルミ（焼付塗装）手摺や一部ステンレス手摺については、概ね良好 雨樋の塗装、掴み金物等の状態も良。スチールドア等の塗装に一部劣化。 打ち継ぎ目地（ポリウレタン）は表面劣化程度。 	<ul style="list-style-type: none"> 外壁は経年変化による塗装の汚れ、剥がれ程度。（一部躯体からの白華現象あり） アルミ手摺は特に問題なく良好。 設備置き場のスチール製囲いは、スチールドアと共に、塗装の剥がれからくる錆がある。 打ち継ぎ目地（ポリウレタン）は表面劣化等程度。 	<ul style="list-style-type: none"> 外壁は、塗装部分の雨染みや細かいクラックは有。概ね良好な状態。 アルミ手摺は特に問題なく良好。 1階の一部は居住部分まで段差なくスロープで処理されている。 打ち継ぎ目地（ポリウレタン）は表面劣化等程度。
設備	<ul style="list-style-type: none"> ステンレス受水槽等設備架台も概ね良好である。 	<ul style="list-style-type: none"> ステンレス受水槽等鉄骨架台部分も概ね良好である。 	<ul style="list-style-type: none"> L P ガス貯蔵設備があり、特に問題はない。 給水は直圧にて各住戸へ供給されている。
その他	<ul style="list-style-type: none"> 敷地周辺の外構、共用部とも概ね良好。 部屋内部の状態もよく、クロス張り、清掃等状況は良い。 	<ul style="list-style-type: none"> 敷地周辺の外構、共用部とも概ね良好。 	<ul style="list-style-type: none"> 通路部分、舗装に一部クラック等あるが概ね良好。 敷地周辺の外構、共用部とも概ね良好。E V等が整備。

《アンケート調査の結果》

(平成 25 年 3 月 31 日現在)

項目	上本所団地	長池団地	赤土団地
回答した世帯主の年齢	①60 歳代 (28.9%) ②30 歳代 (21.7%)	①40 歳代 (35.4%) ②30 歳代 (19.3%)	①40 歳代 (21.7%) ②50 歳代 (21.7%) ②60 歳代 (21.7%)
回答した方の家族構成	①1 人 (28.9%) ②2 人 (27.5%)	①4 人 (32.2%) ②2 人 (25.8%)	①2 人 (39.1%) ②1 人 (30.4%)
回答した方の世帯の種類	「単身」が最も多く、次いで「夫婦+子供」	「夫婦+子供」が最も多く、次いで「単身」	「単身」が最も多い
65 歳以上の同居者の有無	いる :11.5% いない:82.6%	いる :0% いない:87.0%	いる :13.0% いない:78.2%
障害のある同居者の有無	いる :20.0% いない:72.9%	いる :0% いない:87.1%	いる :8.7% いない:82.6%
現在の住宅に対する評価(多い順)	【満足・まあ満足】 ①住宅の広さ ②部屋数 ③収納スペースの広さ ④バリアフリー化(室内) ⑤日当たり、風通し ⑥団地内の緑の豊かさ 【不満・やや不満】 ①湿気のこもり ②駐車場の台数や使いやすさ	【満足・まあ満足】 ①住宅の広さ ②部屋数 ③収納スペースの広さ ④団地内の緑の豊かさ ⑤日当たり、風通し ⑥遮音性 【不満・やや不満】 ①湿気のこもり ②建物の傷み具合	【満足・まあ満足】 ①住宅の広さ ②部屋数 ③バリアフリー化(共用) ③団地内通路等の安全性 ④部屋全体の暖かさ ⑤バリアフリー化(室内) 【不満・やや不満】 ①湿気のこもり ②遮音性
市営住宅で配慮する点(上位3つ)	①湿気のこもり ②遮音性 ③住宅内の安全性	①住宅内の安全性 ②湿気のこもり ③建物の傷み具合	①湿気のこもり ②遮音性 ③日当たり、風通し ③住宅内の安全性

過去の修繕履歴から、一部住棟の屋上防水改修や外壁塗装改修が行われている他、設備関係の補修も随時行われている。

また、外壁塗装において、上本所団地と赤池団地では経年変化による劣化が見られ、細かなクラック等も見受けられることから、団地全体の状態を把握した上で屋根、外壁の維持管理の方針を設定し、中長期的で予防保全的な改善を行う必要がある。

このような中長期的な修繕計画においては、事業量の平準化を図りつつ財政への負担を軽減しながら、計画的な修繕・改善を実施していく必要がある。

アンケート結果においては、どの団地も現在の世帯の種類として「単身」や「夫婦+子供」が多く、65歳以上の同居者は1割程度である。

現在の住宅に対する評価は悪くないが、「湿気のこもり」や「遮音性」、「部屋全体の暖かさ」などに不満を抱いている世帯が一定数みられることから、建物の断熱性や遮音性等の向上を将来的に図っていくことが必要となる。

第3章 市営住宅等長寿命化に関する基本方針

3-1. 市営住宅における建替え事業の実施方針

将来において建替えを行う際には、以下の方針や新たな社会要請に対応しつつ、良質な市営住宅ストックの更新を検討する。

① 入居者の生活必要性に対応した住宅の提供

- ・バリアフリー化を推進し、高齢者世帯や障がい者世帯などが安心して住み続けられる住宅の供給に努める。
- ・居住ニーズに応じ、居室の広さや子育て機能の確保など、若いファミリー層が定住や転入しやすい環境づくりに努める。

3-2. 長寿命化に関する基本方針

市営住宅の長寿命化に関する基本方針は以下のとおりである。

① ストックの状況の把握及び日常的な維持管理の方針

- ・市営住宅の整備・管理データ及び、日常的な保守点検や修繕、改善等の履歴を住棟単位で整理・把握する。
- ・整備・管理データを活用し、住棟単位に予防保全的な維持管理を効率的に実施する。

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

- ・予防保全的な維持管理及び耐久性の向上等を図る改善を実施することによって、市営住宅の長寿命化を図る。
- ・修繕周期の延長によるライフサイクルコストの縮減を図る。
- ・定期点検を充実し、建物や設備の老朽化や劣化による事故等を未然に防ぐとともに、効率的な修繕又は改善工事の実施につなげる。

③ 事業の推進における方針

- ・本計画における事業の推進にあたっては、社会資本整備総合交付金の地域住宅支援事業を、積極的に活用するものとする。

第4章 市営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定※

※改定指針に基づき内容を変更

4-1. 対象

平成29年度末に市が管理する市営住宅3団地11棟210戸を対象とする。

4-2. 団地別・住棟別の事業手法の選定

(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要綱・要領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

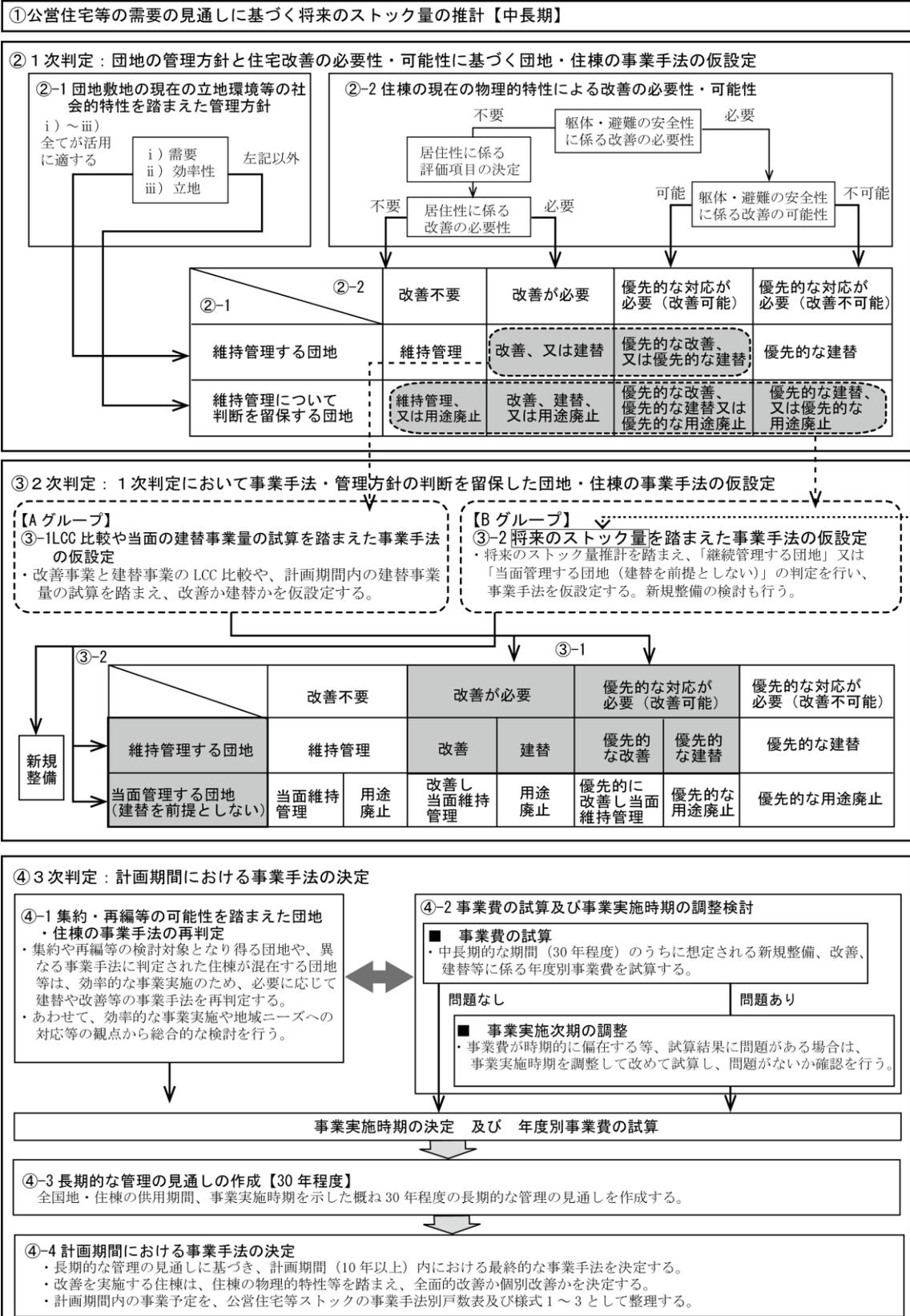
建替	現在ある公営住宅を除却して新たに公営住宅を建設する事業
法定建替	公営住宅法第2条第15号に定めるもので、現在ある公営住宅を除却し、その土地に新たに公営住宅を建設するもので、以下の要件に全て該当するもの <ul style="list-style-type: none"> ・敷地面積0.1ha以上 ・現在ある公営住宅の大部分が耐用年数の2分の1を経過 ・新たに建設する公営住宅の戸数が、現在ある公営住宅の戸数以上 ・新たに建設公営住宅は、耐火性能を有する
任意建替	法定建替事業以外で行われる建替事業で、現在ある公営住宅の用途廃止が行えるもの
公営住宅等 ストック総合 改善事業	以下の個別改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、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、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、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がい者向け設備改善、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

	<p>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。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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
全面的改善	<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、設備棟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 <ul style="list-style-type: none"> ・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
維持管理	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
用途廃止	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
事業主体変更	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

(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。

図：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）P27（H28.8））



資料：公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）

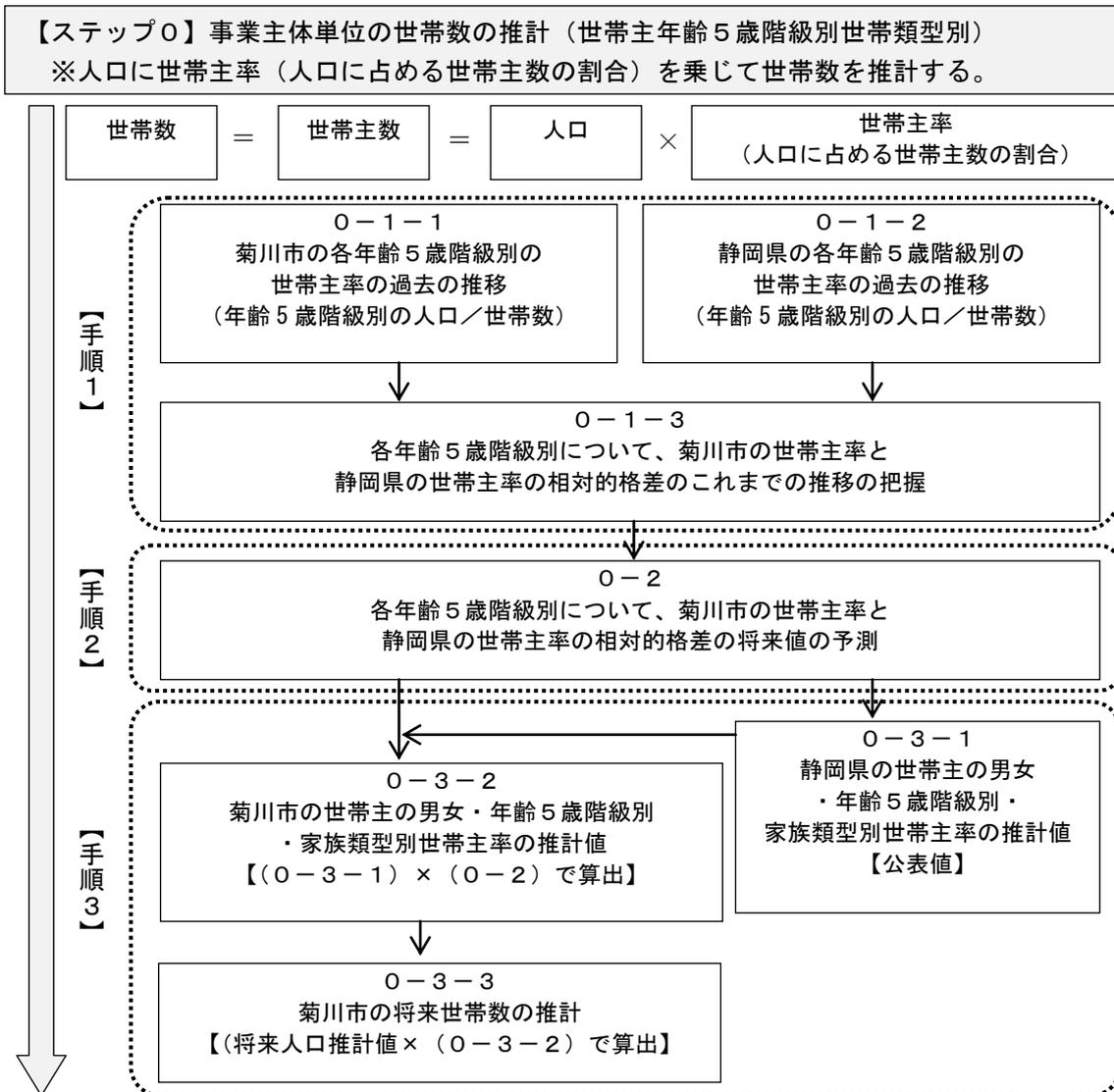
(3) 公営住宅等の需要の見通しに基づくストック量の推計

①推計方法

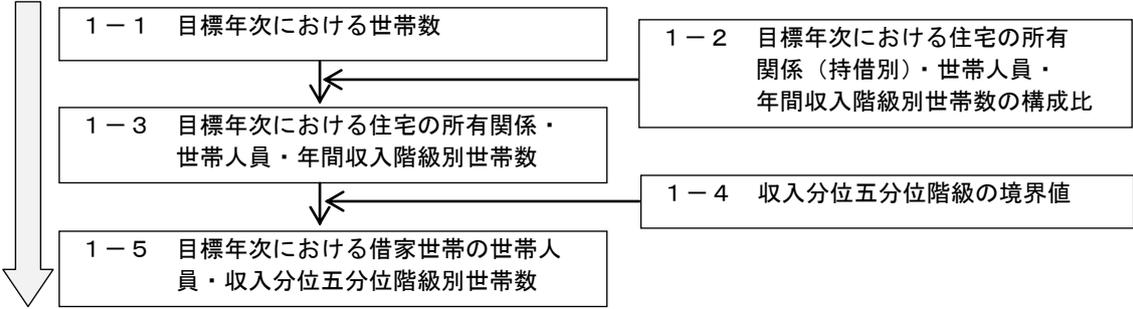
改定指針に基づき、「ストック推計プログラム（将来の「著しい困窮年収未満の世帯数の推計）」を行い、30年後における民間賃貸住宅等も含めた全ての借家に居住する「著しい困窮年収未満の世帯数」を推計し、将来の公営住宅等の需要の見通しを算出する。

推計の流れは、以下の通りである。

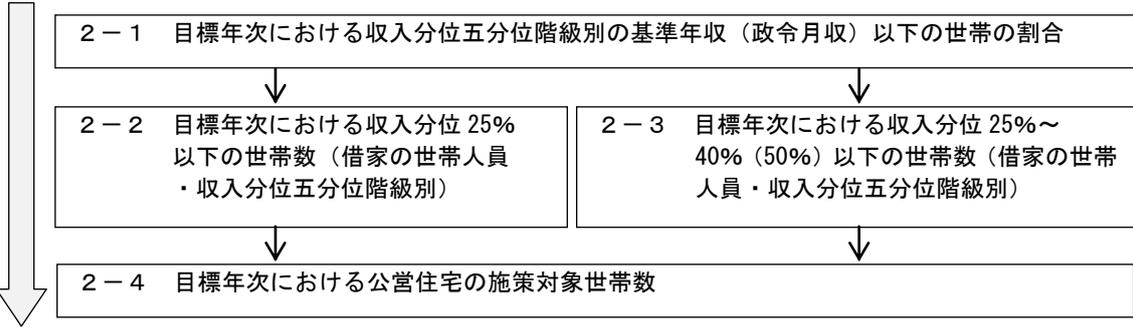
図 将来のストック量の推計の流れ



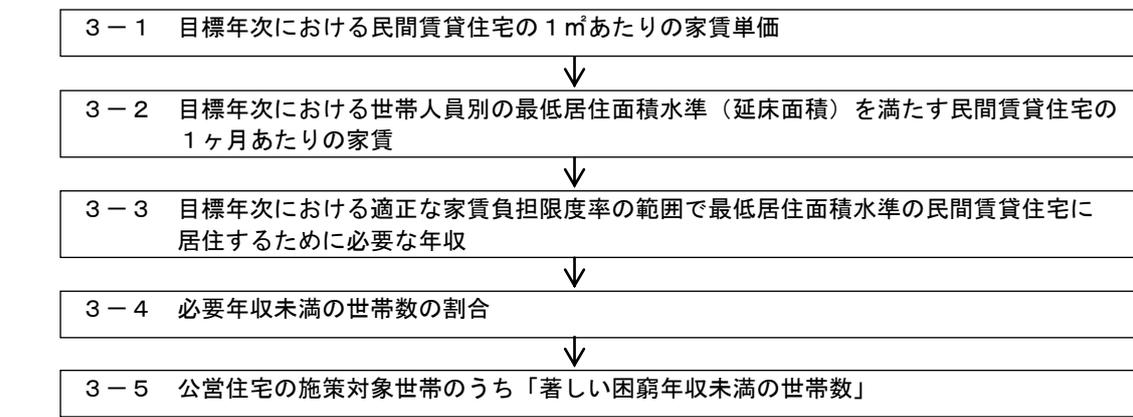
【ステップ1】借家世帯の世帯人員・収入分位別世帯数の推計
 1) 住宅所有関係・世帯人員・年間収入階級別世帯数の推計
 2) 借家世帯の世帯人員・収入分位五分位階級別世帯数の推計
 ※将来のある時点（目標年次）の借家世帯の世帯人員・収入別世帯数を算出する。



【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。

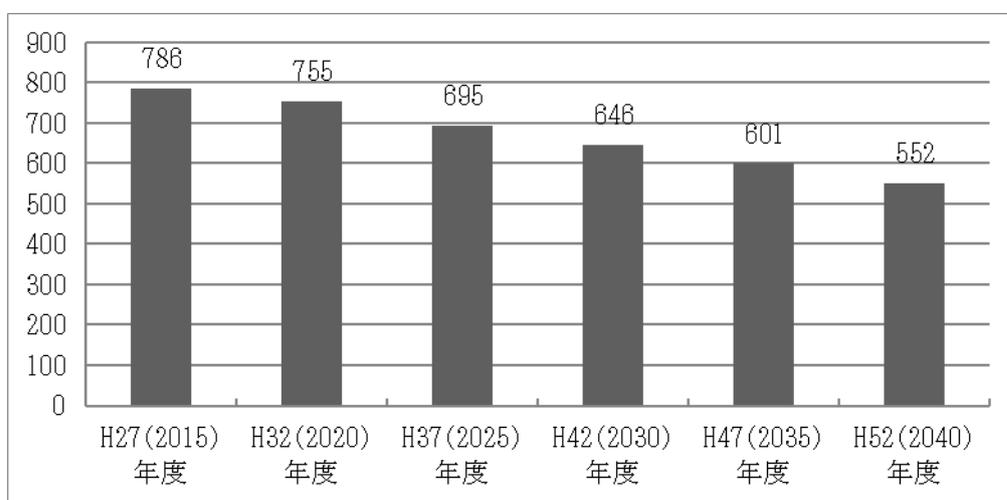


②推計結果

著しい困窮年収未満世帯の総数は、今後は減少を続けるものと予測され、平成27年度で786世帯だったものが、平成52年度では552世帯と、今後25年間で234世帯減少すると推計された。

ただし、1人（60歳以上高齢者）は、平成27年度で206世帯だったものが、平成52年度では293世帯と、今後25年間で87世帯増加し、その構成割合も平成52年度には半数を超えるものと予測される。一方で、4～5人の世帯はその数、構成割合ともに減少することが予測される。

図 著しい困窮年収未満の世帯の総数



■世帯数

	H27 (2015) 年度	H32 (2020) 年度	H37 (2025) 年度	H42 (2030) 年度	H47 (2035) 年度	H52 (2040) 年度
1人 (60歳以上高齢者)	206	236	255	267	284	293
2人	208	189	166	137	105	82
3人	177	161	142	122	102	81
4人	144	115	77	64	53	34
5人	30	21	13	7	1	0
6人以上	22	32	42	50	57	61
合計	786	755	695	646	601	552

■構成割合

	H27 (2015) 年度	H32 (2020) 年度	H37 (2025) 年度	H42 (2030) 年度	H47 (2035) 年度	H52 (2040) 年度
1人 (60歳以上高齢者)	26.2%	31.2%	36.7%	41.3%	47.2%	53.1%
2人	26.5%	25.1%	23.9%	21.3%	17.4%	14.9%
3人	22.5%	21.4%	20.5%	18.9%	16.9%	14.7%
4人	18.3%	15.3%	11.0%	9.8%	8.9%	6.2%
5人	3.8%	2.7%	1.9%	1.0%	0.1%	0.0%
6人以上	2.8%	4.3%	6.0%	7.7%	9.4%	11.1%
合計	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

③需要推計を踏まえた管理戸数（案）

過去 5 年の市営住宅の平均応募倍率は 0.76 であり、おおむね需要を満たしている。今後は著しい困窮年収未満の世帯が減少を続けるものと予測されることから、将来にわたって現状の管理戸数を維持すれば、著しい困窮年収未満の世帯に求められる戸数の市営住宅を供給できる。

表 過去 5 年の市営住宅の募集状況

団地名	H24 (2012)			H25 (2013)			H26 (2014)			H27 (2015)			H28 (2016)		
	募集戸数	応募戸数	応募倍率												
上本所 団地	7	13	1.9	23	11	0.5	43	6	0.1	81	10	0.1	28	6	0.2
長池 団地	2	5	2.5	1	4	4.0	6	6	1.0	21	5	0.2	5	5	1.0
赤土 団地	1	4	4.0	4	4	1.0	2	4	2.0	8	7	0.9	3	3	1.0
小計	10	22	2.2	28	19	0.7	51	16	0.3	110	22	0.2	36	14	0.4

H24 (2012) -H28 (2016) の平均応募倍率 0.76

4-3. 1次判定（団地・住棟の事業手法の仮設定）

1次判定では、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-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「将来にわたり継続管理する団地」、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。

①検討内容

ア：【需要】空き家募集時における応募の有無で判定する。

判定基準	判定結果
入居率が90%以上	○
入居率が90%未満	×

イ：【効率性】建替え事業の可能性等を基準として判定する。

判定基準	判定結果
用途地域内に立地している	○
用途地域無指定地に立地している	×

ウ：【立地】公共交通機関の利便性を基準として判定する。

判定基準	判定結果
公共交通機関から500m以内にある	○
公共交通機関から500m以上離れている	×

②判定結果

①のア～ウで全て○の場合は「継続管理する団地」、1つでも×がある場合は「継続管理について判断を留保する団地」とする。

判定の結果、上本所団地と赤土団地が「継続管理する団地」となり、長池団地が「判断を留保する団地」となる。

表 判定結果（1次判定－①）

団地名	棟番号	需要 (入居率)	効率性（都市計画）	立地（公共交通）	1次判定①
		○：90%以上 ×：90%未満	○：用途地域内に立地 ×：無指定地に立地	○：駅、バス停から500m以内 ×：駅、バス停から500m以上	
上本所 団地	A	○	○	○	継続管理する団地
	B	○	○	○	継続管理する団地
	C	○	○	○	継続管理する団地
	D	○	○	○	継続管理する団地
	E	○	○	○	継続管理する団地
長池 団地	A	○	×	○	判断を留保する団地
	B	○	×	○	判断を留保する団地
	C	○	×	○	判断を留保する団地
	D	○	×	○	判断を留保する団地
	E	○	×	○	判断を留保する団地
赤土 団地	-	○	○	○	継続管理する団地

(2) 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性の検討

【1次判定-②】

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を行う。

①検討内容

ア：(躯体の安全性) 昭和56年の建築基準法施行令（新耐震基準）への適合の有無で判定する。

判定基準		判定結果
	新耐震基準	○
	旧耐震基準だが、補強済又は耐震性有	●
	旧耐震基準で耐震性無又は未診断	×

イ：(避難の安全性) 2方向避難及び防火区画の有無で判定する。

判定基準		判定結果
A	2方向避難有	○
	2方向避難無	×
B	防火区画有	○
	防火区画無	×

ウ：(居住性) 住棟・住戸の設備状況で判定する。

判定基準		判定結果
A	住戸専用面積が40㎡以上	○
	住戸専用面積が40㎡未満	×
B	浴室有	○
	浴室無	×
C	3点給湯有	○
	3点給湯無	×

②判定結果

①のア・イにおいて、1つでも×がある場合は改善の可能性について検討し、改善が不可能な場合は「優先的な対応が必要（改善不可能）」、改善が可能な場合は「優先的な対応が必要（改善可能）」とする。

①のア・イで全て○の場合は、ウについて判定を行い、改善が不要の場合は「改善不要」、改善が必要な場合は「改善が必要」とする。

表 判定結果（1次判定－②）

団地名	棟番号	躯体の安全性	避難の安全性	居住性			1次判定②
		○：新耐震基準 ▲：耐震性あり ×：耐震性なし	○：2方向避難あり ×：2方向避難なし	○：住戸専用面積40㎡以上 ×：住戸専用面積40㎡未満	○：浴室あり ×：浴室なし	○：3点給湯あり ×：3点給湯なし	
上本所 団地	A	○	○	○	○	○	改善不要
	B	○	○	○	○	○	改善不要
	C	○	○	○	○	○	改善不要
	D	○	○	○	○	○	改善不要
	E	○	○	○	○	○	改善不要
長池 団地	A	○	○	○	○	○	改善不要
	B	○	○	○	○	○	改善不要
	C	○	○	○	○	○	改善不要
	D	○	○	○	○	○	改善不要
	E	○	○	○	○	○	改善不要
赤土 団地	-	○	○	○	○	○	改善不要

(3) 1次判定結果（団地・住棟の事業手法の仮設定）

(1) 及び (2) の結果を総合的に勘案し、事業手法の仮設定を行う。

図 1次判定の結果区分（団地・住棟の事業手法の仮設定）

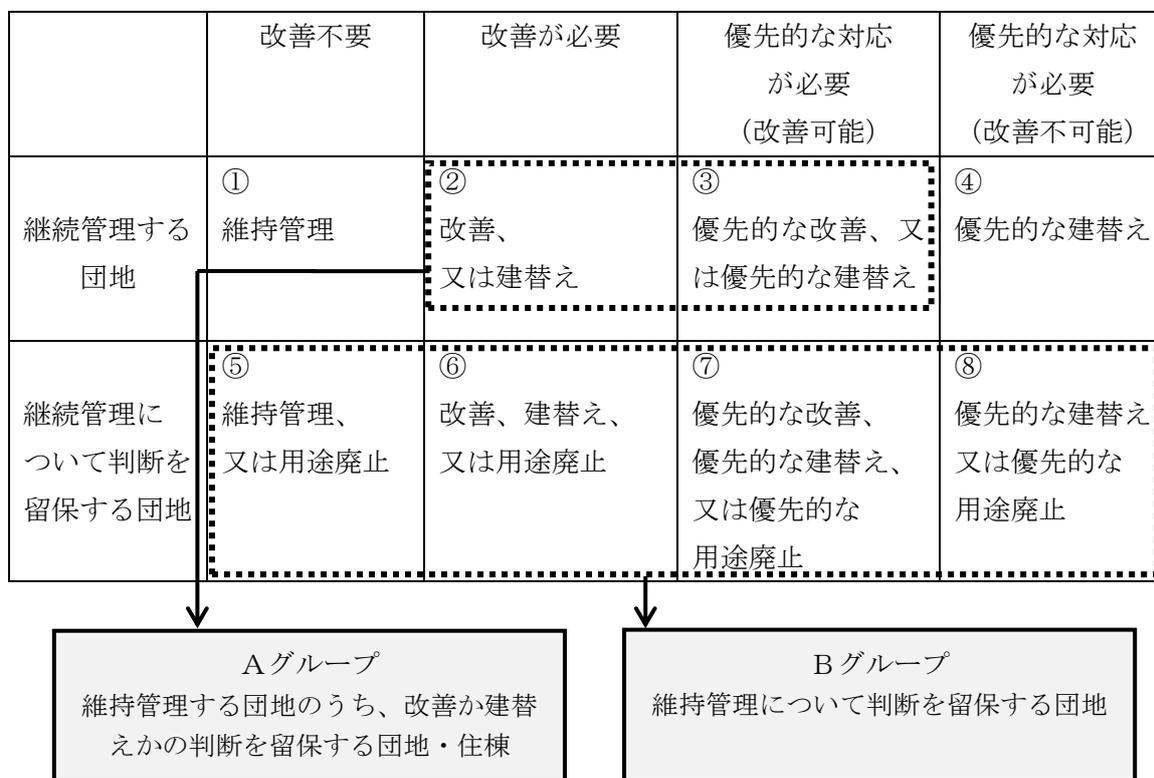


表 1次判定結果表

団地名	棟番号	1次判定①	1次判定②	1次判定結果	グループ区分
上本所団地	A	継続管理する団地	改善不要	①維持管理	判定対象外
	B	継続管理する団地	改善不要	①維持管理	判定対象外
	C	継続管理する団地	改善不要	①維持管理	判定対象外
	D	継続管理する団地	改善不要	①維持管理	判定対象外
	E	継続管理する団地	改善不要	①維持管理	判定対象外
長池団地	A	判断を保留する団地	改善不要	⑤維持管理又は用途廃止	B
	B	判断を保留する団地	改善不要	⑤維持管理又は用途廃止	B
	C	判断を保留する団地	改善不要	⑤維持管理又は用途廃止	B
	D	判断を保留する団地	改善不要	⑤維持管理又は用途廃止	B
	E	判断を保留する団地	改善不要	⑤維持管理又は用途廃止	B
赤土団地	-	継続管理する団地	改善不要	①維持管理	判定対象外

4-4. 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) ライフサイクルコスト（LCC）比較や当面の建替え事業量の試算を踏まえた事業手法の仮設定【2次判定-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、改善か建替え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、改善事業を実施する場合と建替え事業を実施する場合のライフサイクルコストの比較や、計画期間内での建替え事業量試算により、事業手法（改善又は建替え）を仮設定する。

①検討内容

ア：優先的な対応が必要と評価した住棟全てを計画期間内に建替えると仮定して、建替え事業量を試算する。

イ：計画期間内で実施可能な建替え事業量を試算する。

ウ：ア、イで試算した建替え事業量を比較し、Aグループ全てを計画期間内に建替えることが可能かどうかを検討する。

エ：Aグループ全てを建替えることが困難な場合は、一部又は全ての住棟の建替え時期を調整する。

オ：計画期間内において、優先的な対応が必要については、「優先的な建替え」「優先的な改善」、改善が必要については、「建替え」「改善」に分類する。

②判定結果

1次判定結果において、Aグループ（継続管理する団地のうち、改善か建替えかの判断を留保する団地・住棟）と判定された団地・住棟が無いことから、ここでは判定を行わない。

(2) 将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定【2次判定－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と判定された団地・住棟）を対象として、ストック推計を踏まえて将来的な活用の優先順位を検討し、将来にわたって「継続管理する団地」とするか、将来的には他団地との集約等により用途廃止することを想定する「当面管理する団地（建替えを前提としない）」とするかの判定を行い、事業手法を仮設定する。また、ストック推計や、将来における公的賃貸住宅・民間賃貸住宅等との役割分担を検討した上で、公営住宅の新規整備についても検討を行う。

①検討内容

- ア：該当する団地・住棟について、需要、効率性、立地等を勘案し、将来的な活用にあたっての優先順位を決める。
- イ：現在の管理戸数と将来のストック量を比較し、将来的なストックの過不足量を試算する。
- ウ：将来的にストックが余剰すると見込まれる場合は「ア」で定めた優先順位の低い団地・住棟から「イ」で試算した余剰分に見合う団地を「当面管理する団地（建替えを前提としない）」とする。将来的にストックが不足すると見込まれる場合は、将来における公的賃貸住宅・民間賃貸住宅等との役割分担を検討した上で、公営住宅の新規整備について検討し、仮設定する。
- エ：1次判定における（2）の物理的特性等に係る評価結果等を基に事業手法を仮設定する。

②判定結果

ストック量の推計では、将来的に必要なストック量は減少すると見込まれており、平成27年に786世帯であった著しい困窮年収未満世帯数は、平成52年には552世帯になるものと推計されている。

一方、平成24年から平成28年の5年間の市営住宅の応募状況は、235戸の募集に対して93戸の応募があり、応募戸数が募集戸数の半数を下回っている。

このように市営住宅需要はあるものの大きくはなく、また将来的には母数となる著しい困窮年収未満世帯数も減少に向かうと予測されることから、「⑤維持管理又は用途廃止」に区分された「長池団地」は将来にわたり「維持管理する団地」とする。

また、「長池団地」は耐用年数の3割が経過した状況であり、改善も不要である。

(3) 2次判定結果（団地・住棟の事業手法の仮設定）

(1) 及び(2)の検討結果を総合的に勘案し、Aグループ、Bグループの団地・住棟の事業手法及び新規整備を仮設定する。

表 2次判定の結果区分（事業手法の仮設定）

新規 整備		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)
	継続管理 する団地	維持管理		改善	建替え	優先的 な改善	優先的 な建替え	優先的な建替え
	当面管理 する団地 (建替え を前提と しない)	当面 維持 管理	用途 廃止	改善し 当面 維持 管理	用途 廃止	優先的 に改善 し当面 維持 管理	優先的 な用途 廃止	優先的な 用途廃止

表 2次判定結果表

団地名	棟番号	2次判定①	2次判定②	2次判定結果
上本所団地	A	判定対象外	判定対象外	判定対象外
	B	判定対象外	判定対象外	判定対象外
	C	判定対象外	判定対象外	判定対象外
	D	判定対象外	判定対象外	判定対象外
	E	判定対象外	判定対象外	判定対象外
長池団地	A	判定対象外	維持管理する団地	維持管理する団地
	B	判定対象外	維持管理する団地	維持管理する団地
	C	判定対象外	維持管理する団地	維持管理する団地
	D	判定対象外	維持管理する団地	維持管理する団地
	E	判定対象外	維持管理する団地	維持管理する団地
赤土団地	-	判定対象外	判定対象外	判定対象外

4-5. 3次判定

以下の4段階の検討により、計画期間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

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は、効率的な事業実施のため、必要に応じて建替え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。

①判定内容

ア：団地単位での効率的な事業実施に関する検討

- ・改善、建替えと判定された住棟が混在する団地における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。

- 特に建替えと改善が混在する団地はない。
- 特に実施時期を調整すべき団地はない。

イ：集約・再編等に関する可能性の検討

- ・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、複数の建替え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。

- 特に集約・再編を図るべき団地はない。
- 当面建替え等により仮移転先等を確保する必要がある団地はない。

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。

ア) まちづくりの視点

- ・建替え事業を行う場合は、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。

- ・建替えと判定された団地周辺において、住宅市街地整備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等は、それらの整備事業と連携した団地の建替えを検討する。
 - ・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。
- イ) 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。

→ 地域施設やインフラ等の整備をすべき団地はない。
 → 他の公的事业主体、あるいは民間と連携して整備を図るべき団地はない。

②判定結果

1次判定、2次判定結果から、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る住棟が混在する団地は無いことから、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は行わない。

表 判定結果（3次判定－①）

団地名	棟番号	1次判定結果	2次判定結果	集約・再編等の可能性	3次判定結果
上本所団地	A	①維持管理	判定対象外	なし	維持管理
	B	①維持管理	判定対象外	なし	維持管理
	C	①維持管理	判定対象外	なし	維持管理
	D	①維持管理	判定対象外	なし	維持管理
	E	①維持管理	判定対象外	なし	維持管理
長池団地	A	⑤維持管理又は用途廃止	維持管理する団地	なし	維持管理
	B	⑤維持管理又は用途廃止	維持管理する団地	なし	維持管理
	C	⑤維持管理又は用途廃止	維持管理する団地	なし	維持管理
	D	⑤維持管理又は用途廃止	維持管理する団地	なし	維持管理
	E	⑤維持管理又は用途廃止	維持管理する団地	なし	維持管理
赤土団地	-	①維持管理	判定対象外	なし	維持管理

(2) 事業費の試算及び事業実施時期の調整検討

中長期的な期間（30年程度）のうちに想定される新規整備事業、改善事業、建替事業等に係る年度別事業費を試算し今後の見通しを立て、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。

①検討内容

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。

②判定結果

ア) 事業費の試算

- ・中長期的な期間（30年）において、新規整備、建替え及び用途廃止の予定は無いことから、各住棟の計画修繕にかかる事業費を概算する。
- ・概算方法は、改定指針におけるLCC算定プログラムにおける住棟モデルごとの標準建設費に経過年数に応じた修繕費乗率における経過年数の各年修繕費の合計額とする。
- ・事業費を算出すると、年ごとに大きな差が生じるものの、平均すると、年約37,631千円の費用が必要となるが、一部は国の交付金により市の負担分は減少する。
- ・長期的な管理については、社会情勢の変化、本計画の進捗状況に合わせて見直す。

図 各年の修繕費（LCC算定プログラムに基づく概算費）

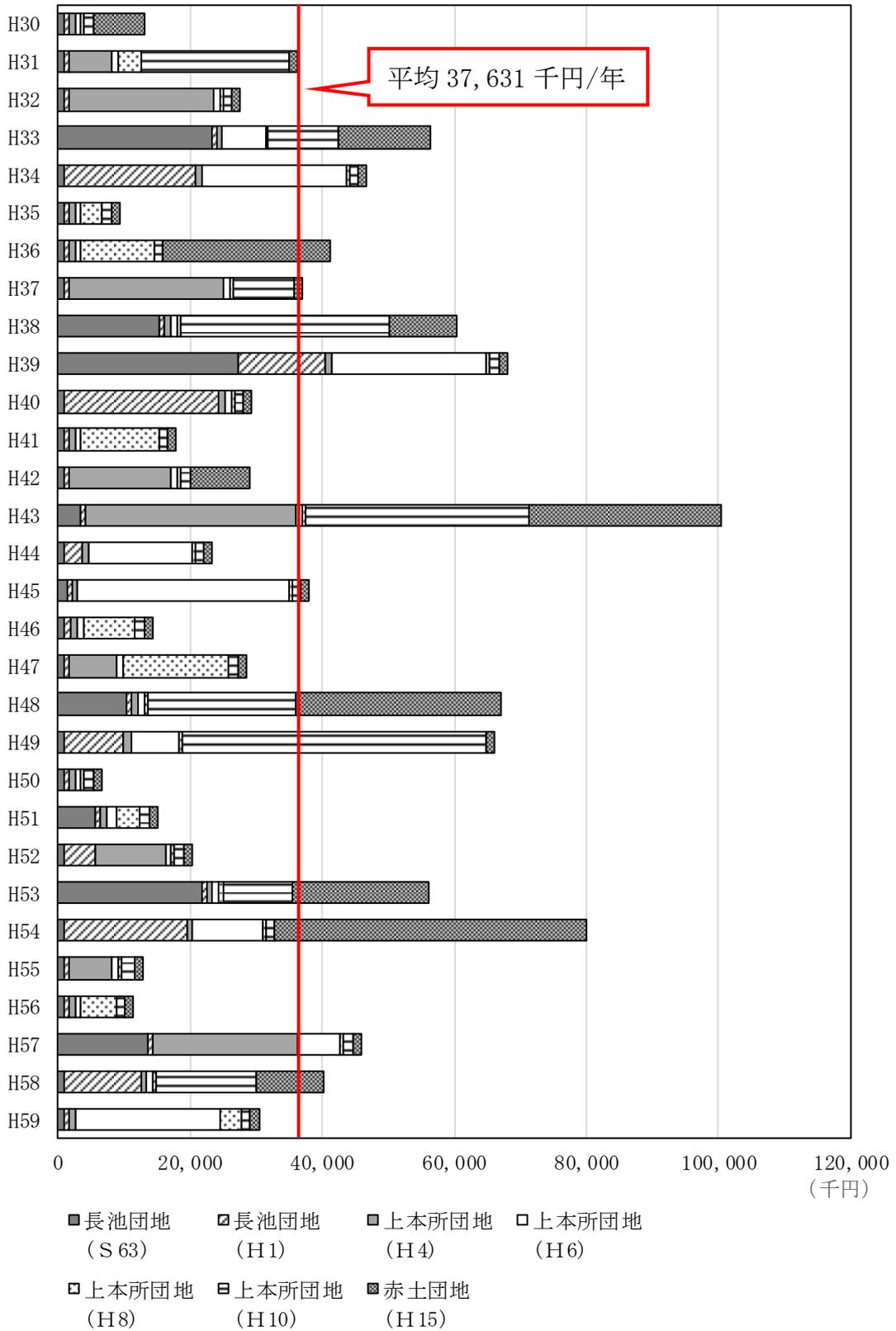


表 改定指針における修繕費乗率

＜参考：修繕項目別の修繕費乗率＞

修繕項目	修繕周期	昭和三十九年度以前				昭和三十九年度～平成二十二年				平成二十三年～平成二十五年				平成二十六年～平成三十二年			
		昭和45年 以前	昭和46年 ～ 昭和55年	昭和56年 ～ 平成12年	平成13年 ～ 平成22年	昭和45年 以前	昭和46年 ～ 昭和55年	昭和56年 ～ 平成12年	平成13年 ～ 平成22年	平成23年 以降	平成23年 以降	平成23年 以降	平成23年 以降	昭和46年 ～ 昭和55年	昭和56年 ～ 平成12年	平成13年 ～ 平成22年	平成23年 以降
1.屋上防水	12年	1.8%	1.42%	1.48%	1.43%	1.27%	1.25%	1.26%	1.23%	1.21%	0.73%	0.80%	0.81%	0.76%	0.77%		
2.床防水	18年	1.53%	1.00%	0.85%	0.78%	0.69%	0.68%	0.89%	0.87%	0.86%	0.98%	0.89%	0.92%	0.86%	0.87%		
3.外壁塗装等	18年	7.34%	5.05%	4.48%	4.10%	3.86%	3.80%	3.93%	4.06%	4.10%	5.26%	4.87%	4.74%	4.45%	4.62%		
4.鉄部塗装等	6年	0.40%	0.25%	0.20%	0.16%	0.15%	0.14%	0.14%	0.13%	0.13%	0.19%	0.17%	0.14%	0.13%	0.13%		
5-1.煙具（玄關ドア、MB扉）	36年	3.13%	1.93%	1.59%	1.28%	1.13%	1.11%	1.05%	1.03%	1.02%	1.52%	1.30%	1.09%	1.02%	1.04%		
5-2.建具（アルミサッシ）	36年	2.76%	1.70%	1.40%	1.55%	1.37%	1.35%	1.27%	1.25%	1.23%	1.34%	1.15%	1.32%	1.24%	1.25%		
5-3.バルコニー手摺	36年	2.56%	1.73%	1.49%	1.46%	1.29%	1.27%	1.13%	1.11%	1.09%	1.26%	1.14%	1.17%	1.09%	1.11%		
5-4.金物類	24年	0.81%	0.50%	0.41%	0.33%	0.29%	0.29%	0.27%	0.27%	0.26%	0.39%	0.34%	0.28%	0.26%	0.27%		
7-1.給水管、給湯管	35年	6.21%	7.66%	6.30%	5.07%	4.49%	4.42%	4.18%	4.09%	4.03%	6.01%	5.18%	4.32%	4.05%	4.11%		
7-2.貯水槽	25年	1.16%	0.72%	0.59%	0.48%	0.42%	0.41%	0.39%	0.38%	0.38%	0.56%	0.48%	0.40%	0.38%	0.38%		
7-3.給水ポンプ	15年	1.16%	0.72%	0.59%	0.48%	0.42%	0.41%	0.39%	0.38%	0.38%	0.56%	0.48%	0.40%	0.38%	0.38%		
8.排水設備	30年	3.54%	2.18%	1.80%	1.45%	1.28%	1.26%	1.19%	1.17%	1.15%	1.71%	1.48%	1.23%	1.15%	1.17%		
9-1.ガス設備	30年	1.13%	0.69%	0.57%	0.46%	0.41%	0.40%	0.38%	0.37%	0.37%	0.55%	0.47%	0.39%	0.37%	0.37%		
9-2.給湯器	15年	5.32%	3.28%	2.70%	2.17%	1.92%	1.89%	1.79%	1.75%	1.73%	2.57%	2.22%	1.85%	1.73%	1.76%		
11-1.共用灯	15年	0.37%	0.23%	0.19%	0.15%	0.13%	0.13%	0.12%	0.12%	0.12%	0.18%	0.15%	0.13%	0.12%	0.12%		
11-2.電力幹線・盤類	30年	2.33%	1.44%	1.18%	0.95%	0.84%	0.83%	0.78%	0.77%	0.76%	1.13%	0.97%	0.81%	0.76%	0.77%		
11-3.避雷設備	40年																
12-1.電話設備	30年	0.38%	0.23%	0.19%	0.15%	0.14%	0.14%	0.13%	0.12%	0.12%	0.18%	0.16%	0.13%	0.12%	0.13%		
12-2.テレビ共聴設備	15年	1.28%	0.79%	0.65%	0.52%	0.46%	0.46%	0.43%	0.42%	0.42%	0.62%	0.53%	0.44%	0.42%	0.42%		
13-1.通給送水管	25年																
13-2.自火報設備	20年				1.31%	1.16%	1.14%	1.08%	1.05%	1.04%	1.55%	1.33%	1.11%	1.04%	1.06%		
14-1.EV保守	1年	0.32%	0.20%	0.16%	0.13%	0.11%	0.11%	0.11%	0.10%	0.10%	0.15%	0.13%	0.11%	0.10%	0.11%		
14-2.EV更新	30年	4.18%	2.57%	2.12%	1.71%	1.51%	1.49%	1.40%	1.38%	1.36%	2.02%	1.74%	1.45%	1.36%	1.38%		
17-1.流し台	30年	3.21%	1.98%	1.63%	1.31%	1.16%	1.14%	1.08%	1.06%	1.04%	1.55%	1.34%	1.11%	1.05%	1.06%		
17-2.浴室ユニット	25年			8.47%	6.82%	6.03%	5.94%	5.61%	5.50%	5.41%		6.95%	5.80%	5.44%	5.52%		
17-3.レゾナート	20年			1.10%	0.89%	0.78%	0.77%	0.73%	0.71%	0.70%		0.90%	0.75%	0.71%	0.72%		
17-4.24h換気	20年					0.14%	0.14%		0.13%	0.13%				0.13%	0.13%		
18.経常修繕	1年	0.54%	0.38%	0.36%	0.33%	0.29%	0.29%	0.27%	0.27%	0.26%	0.30%	0.28%	0.26%	0.26%	0.27%		

赤土

上本所

長池

(3) 長期的な管理の見通し

(2) で検討した事業実施時期を基に、全団地・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。

①判定方法

各団地・住棟の供用期間、事業（新規整備、改善、建替え、用途廃止）の実施時期及び事業費等を記載した全団地・住棟を対象として概ね30年程度の長期的な管理の見通しを示す。

②判定結果

本市の市営住宅は、最も古い長池住宅でも、30年後は築54年と耐用年限の70年未満であることから、現在ある住棟を適切に維持管理していくものとする。

(4) 計画期間における事業手法の決定

(3) で検討した長期的な管理の見通しに基づき、計画期間内に実施を予定する事業（新規整備、改善、建替え、用途廃止）を決定し、改善を実施する住棟は、住棟の物理的特性等を踏まえ、個別改善か全面的改善かを決定する。

①判定方法

長期的な管理の見通しのうち、計画期間内に改善を実施する住棟において、住棟の物理的特性等を踏まえ、個別改善か全面的改善かを決定する。

②判定結果

計画期間内に実施する計画修繕のうち、屋上防水や外壁改修、エレベーター設置、給湯器更新など改善事業で実施可能な事業については、改善事業で実施するものとする。

4-6. 団地別・住棟別事業手法の選定

1次判定から3次判定を踏まえ、計画期間内における団地別・住棟別事業手法は以下の通りとする。

表 公営住宅等ストックの事業手法別戸数表

	1～10年		
	1～5年目	6～10年目	
公営住宅等管理戸数	210戸	210戸	210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	210戸	210戸	210戸
うち計画修繕対応戸数	0戸	0戸	0戸
うち改善事業予定戸数	84戸	126戸	210戸
個別改善事業予定戸数	84戸	126戸	210戸
全面的改善予定戸数	0戸	0戸	0戸
うちその他戸数	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

図 事業手法判定結果

■事業手法の選定フロー

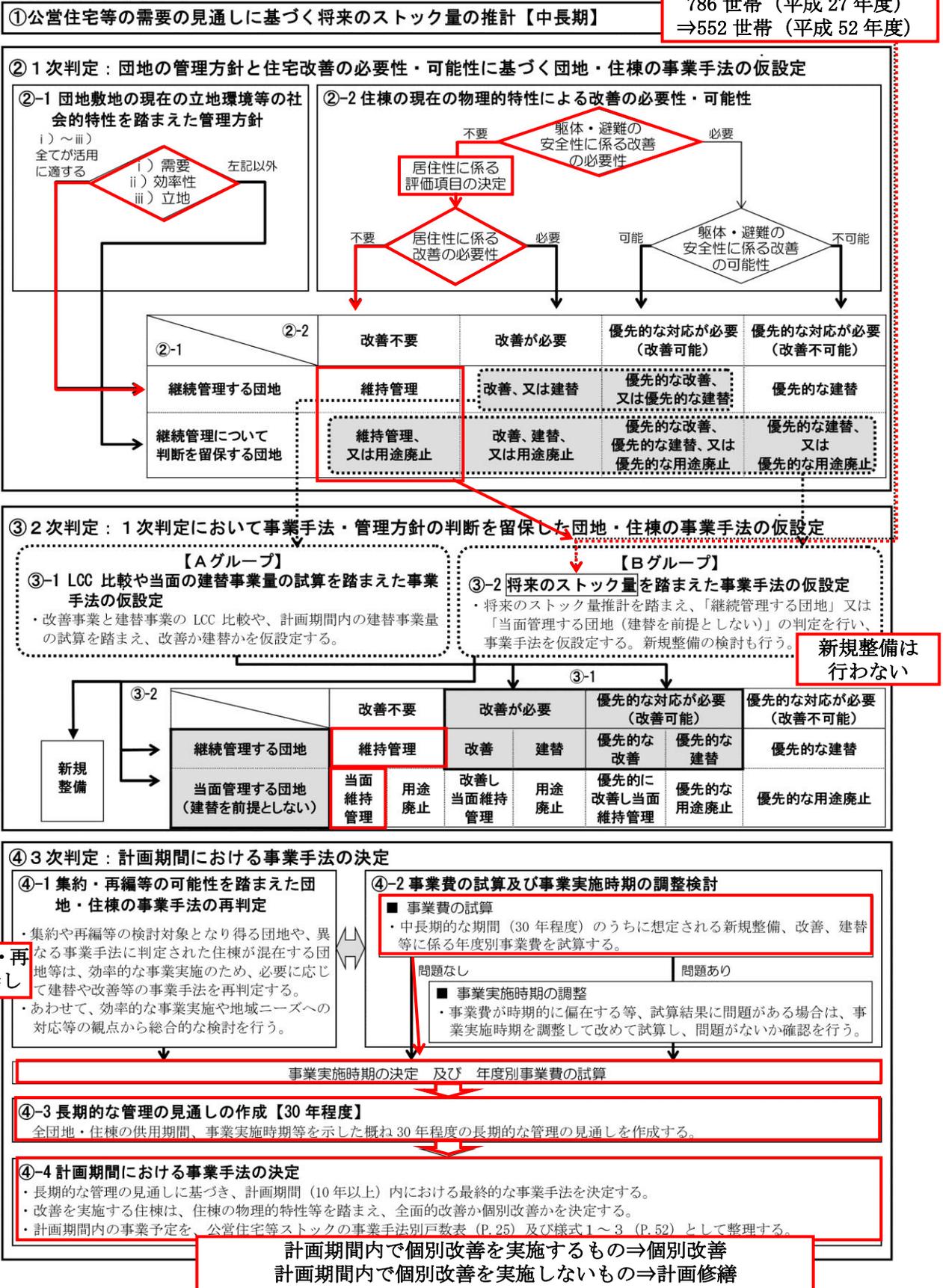


表 事業手法判定結果

団地名	棟番号	1次判定結果	2次判定結果	3次判定結果	計画期間内の改善	3次判定		
						1～10年	1～5年目	6～10年目
上本所 団地	A	①維持管理	判定対象外	維持管理	実施（後期）	個別改善		個別改善
	B	①維持管理	判定対象外	維持管理	実施（後期）	個別改善		個別改善
	C	①維持管理	判定対象外	維持管理	実施（後期）	個別改善		個別改善
	D	①維持管理	判定対象外	維持管理	実施（後期）	個別改善		個別改善
	E	①維持管理	判定対象外	維持管理	実施（後期）	個別改善	個別改善	
長池 団地	A	⑤維持管理又は用途廃止	維持管理する団地	維持管理	実施（前期）	個別改善	個別改善	
	B	⑤維持管理又は用途廃止	維持管理する団地	維持管理	実施（前期）	個別改善	個別改善	
	C	⑤維持管理又は用途廃止	維持管理する団地	維持管理	実施（前期）	個別改善	個別改善	
	D	⑤維持管理又は用途廃止	維持管理する団地	維持管理	実施（前期）	個別改善	個別改善	
	E	⑤維持管理又は用途廃止	維持管理する団地	維持管理	実施（前期）	個別改善	個別改善	
赤土 団地	-	①維持管理	判定対象外	維持管理	実施（後期）	個別改善		個別改善

第5章 点検の実施方針※

※改定指針に基づき新たに挿入

国においては、全対象施設に対する点検・診断を実施し、その結果に基づく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。

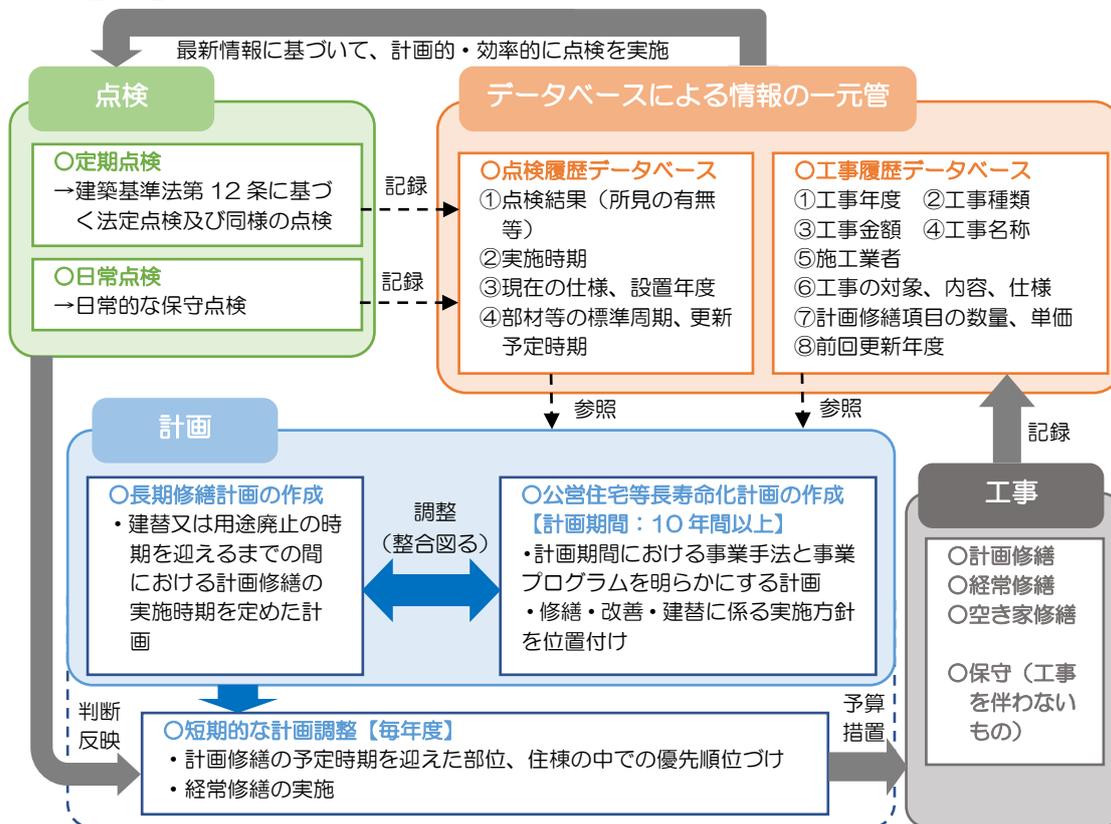
本市では全ての市営住宅等について、建築基準法第12条に基づく定期点検の実施を検討する。

児童遊園や自転車置場等は定期点検の対象外であることから、外観からの目視等により定期点検以外にも日常点検を実施し、建物の現状把握に努めるものとする。日常点検の結果、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。また、住戸内部については、居住者の入退去時等において点検を行う。

エレベーターについては、2016年2月に国土交通省住宅局建築指導課が公表した「昇降機の適切な維持管理に関する指針」「エレベーター保守・点検業務標準契約書」等を参考として、適切に維持管理を行う。

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。

図 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

第6章 計画修繕の実施方針※

※改定指針に基づき新たに挿入

6-1. 本市における計画修繕の状況

本市では、「平準化計画」において、建築工事、機械設備工事、電気設備工事の項目と修繕周期を定め、これらの修繕周期を取りまとめた計画修繕表を作成し、この表に基づき状況に応じて修繕を実施している。以下に、項目と周期を示す。

図 市営住宅等のメンテナンスサイクル案

区分	項目	細目	作業内容	修繕周期 (年)
建築	屋上防水	洋瓦	オーバーレイ	24
	床防水	露出防水	オーバーレイ	18
	外壁塗装等	吹付塗装	上塗り	18
	鉄部塗装等		錆落とし+塗装	6
	建具（玄関ドア、MB扉）		取替	36
	建具（アルミサッシ）		取替	36
	バルコニー手摺		取替	36
	金物類（郵便受等）		取替	24
機械	給水管、給湯管	塩ビライニング管	取替	20
	貯水槽	FRP製	取替	25
	給水ポンプ		取替	15
	排水設備	排水管	取替	30
	ガス管		取替	30
	ガスメーター		取替	10
	給湯器		取替	15
電気	共用灯		取替	15
	電力幹線・盤類		取替	30
	避雷設備		取替	40
	電話設備	電話配電盤等	取替	30
	テレビ共聴設備		取替	15
	連結送水管		取替	25
	自火報設備		取替	20
	E V更新		取替	20
	流し台		取替	30
	浴室ユニット		取替	25
	レンジフード		取替	15
24h換気		取替	20	

6-2. 計画修繕の実施方針

以下の2段階の検討から、事業手法を仮設定する。

建物を長期間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上防水や外壁塗装等の計画修繕の実施や、建物の内外装・設備等の劣化状況に応じて適時適切な修繕を計画的に実施することが必要である。

本市では、6-1で示したように計画修繕表を作成し、この表に基づき状況に応じて修繕を検討していくが、定期点検や日常点検の結果を踏まえ、優先的に実施すべき修繕内容を精査し、屋上防水や外壁塗装等、予防保全が必要な部位については優先的に修繕を行い、先送りが可能なものについては、他の修繕の必要性等を勘案しながら柔軟に対応する。

屋上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。

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の負担軽減が図れることや、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ものとする。

修繕の内容は、点検・診断結果と同様に、履歴を整理し、データを蓄積し、次の点検や修繕に活かしていく。

第7章 改善事業の実施方針

改善事業の実施方針を「計画期間内」、「次回以降の計画」に分けて、その内容を以下に整理する。

計画期間内

「計画期間内」に実施する個別改善事業について、その内容を整理する。尚、E Vの設備においては、計画期間内における居住者の属性等をふまえ、緊急性を要しないことから、次回以降の計画に反映させるものとする。

①修繕対応(定期点検・経常修繕)

標準修繕周期を踏まえて、定期的な点検を行い、必要な時期に修繕を行うことで、居住性・安全性等の維持の向上を図り、長期的に活用する。

【実施内容】

- ・標準修繕周期を踏まえた経常修繕の実施

②居住性向上のための改善

入居者の居住性を確保するため、給湯設備の改善を行う。

【実施内容】

- ・給湯設備の改善
- ・給水設備の直圧化（上本所団地、長池団地）

③長寿命化のための改善

耐久性の向上や、躯体への影響の低減、維持管理の容易性向上のため、外壁や屋根について、予防保全的な改善を行う。

【実施内容】

- ・外壁や屋根の予防保全

次回以降の計画

計画期間内において、すべての修繕・改善事業が終了する訳ではなく、個々の部位における修繕周期を参考に、劣化の状況を加味しながら、計画期間終了後も建物のライフサイクルに併せて長寿命化計画を検討していく事が必要となる。また、入居者の居住性を維持・確保するため、ライフスタイルなどの変化に併せて改善事業の実施内容を見直す必要がある。一方で、全国的な人口減少問題に伴い、公営住宅の入居者も減少していくことは想定されたため、それらに対する対応も検討していく必要がある。

「次回以降の計画」に実施する個別改善事業について、その内容を整理する。

①福祉対応

既存建築物のバリアフリー化を進めることは重要である。本市の住宅の入居者においては、現在「単身」「夫婦＋子供」世帯が多いものの、今後、高齢者及び障がい者等の入居者が安全・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推進する。

【実施内容】	
「住戸改善」	<ul style="list-style-type: none">・居室内部の段差解消（玄関沓摺部）・高齢者対応への住居内改修（建具（手すり等）、浴槽、便器、その他 等）・流し台、洗面台更新・給湯機等の交換
「共用部分改善」	<ul style="list-style-type: none">・共用部における段差の解消・視覚障がい者誘導用ブロック等の設置・EV の設置（上本所団地、長池団地）
「屋外・外構改善」	<ul style="list-style-type: none">・屋外通路等の幅員確保・スロープの設置（長池団地）等

②安全性確保

本市の住宅は全て昭和 56 年以降の建物であり、躯体における安全性は比較的高いことから、非常時に円滑に避難できるよう避難設備や経路の整備・確保を行う。

また、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う。

【実施内容】	
「住戸改善」	<ul style="list-style-type: none">・住宅用防災警報器等の設置・ピッキングが困難な構造の玄関扉の錠、補助錠の設置、破壊が困難なガラスへの取替、防犯上有効な箇所への防犯建物部品の設置
「屋外・外構改善」	<ul style="list-style-type: none">・屋外通路等の照明設備の照度確保

③長寿命化

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

【実施内容】	
「住戸改善」	<ul style="list-style-type: none">・室内の配管の耐久性向上に資する工事
「共用部分改善」	<ul style="list-style-type: none">・躯体・屋上・外壁・配管の耐久性向上・照明の LED への対応
「屋外・外構改善」	<ul style="list-style-type: none">・配管の耐久性・耐食性向上に資する工事・照明の LED への対応・集会所の外壁、屋根の耐久性向上に資する工事・公園遊具の耐久性向上に資する工事

第8章 建替え事業の実施方針

(1) 市営住宅における建替え事業の実施方針

将来において建替えを行う際には、以下の方針や新たな社会要請に対応しつつ、良質な市営住宅ストックの更新を検討する。

① 入居者の生活必要性に対応した住宅の提供

- ・バリアフリー化を推進し、高齢者世帯や障がい者世帯などが安心して住み続けられる住宅の供給に努める。
- ・居住ニーズに応じ、居室の広さや子育て機能の確保など、若いファミリー層が定住や転入しやすい環境づくりに努める。

(2) 長寿命化に関する基本方針

市営住宅の長寿命化に関する基本方針は以下のとおりである。

① ストックの状況の把握及び日常的な維持管理の方針

- ・市営住宅の整備・管理データ及び、日常的な保守点検や修繕、改善等の履歴を住棟単位で整理・把握する。
- ・整備・管理データを活用し、住棟単位に予防保全的な維持管理を効率的に実施する。

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

- ・予防保全的な維持管理及び耐久性の向上等を図る改善を実施することによって、市営住宅の長寿命化を図る。
- ・修繕周期の延長によるライフサイクルコストの縮減を図る。
- ・定期点検を充実し、建物や設備の老朽化や劣化による事故等を未然に防ぐとともに、効率的な修繕又は改善工事の実施につなげる。

③ 事業の推進における方針

- ・本計画における事業の推進にあたっては、社会資本整備総合交付金の地域住宅支援事業を、積極的に活用するものとする。

第9章 長寿命化計画のための事業実施予定一覧※

※改定指針に基づき内容を変更

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

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(費用:千円)										LCC削減効果(千円/年)	備考			
					法定点検	法定点検に準じた点検	H25	H26	H27	H28	H29	H30	H31	H32	H33	H34			H35		
上本所団地	A	22	中層耐火	H10	H30															2,006	
上本所団地	B	32	中層耐火	H6	H30															2,661	
上本所団地	C	24	中層耐火	H10	H30															2,205	
上本所団地	D	16	中層耐火	H8	H30															1,456	
上本所団地	E	32	中層耐火	H4	H30																
長池団地	A	12	中層耐火	H1	H30																
長池団地	B	12	中層耐火	H1	H30																
長池団地	C	12	中層耐火	S63	H30																
長池団地	D	8	中層耐火	S63	H30																
長池団地	E	8	中層耐火	S63	H30																
赤土団地		32	中層耐火	H15	H30																3,337

実施済 ← → 実施予定

※H25年度は長池団地D,E棟の外壁・屋上改修工事の設計業務

②新規整備事業及び建替事業の実施予定一覧

本計画において、新規整備事業及び建替事業の実施予定は無い。

【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： 菊川市

住宅の区分： 公営住宅 特定公共 地優賃
賃賃住宅 (公共供給) 改良住宅 その他 ()

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期点検時期		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			
			該当なし						

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：

菊川市

住宅の区分： 公営住宅 特定公共
賃貸住宅 地域賃貸
（公営棟給） 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 乗じた点検	H30	H31	H32	H33	H34	H35	H36	H37	H38	H39				
					該当なし													

注) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。

第10章 ライフサイクルコストとその縮減結果の算出※

※改定指針に基づき内容を変更

以下の算出方法をもとに、ライフサイクルコスト（LCC）の縮減効果を算出する。

（1）ライフサイクルコスト（LCC）縮減効果の算出方法

改定指針に基づき、以下の方法にてライフサイクルコスト（LCC）の縮減効果を算出する。

【算出の考え方】

- ・ 公営住宅等長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業を実施する場合、実施しない場合、それぞれの場合について評価期間中に要するコストを算出し、住棟単位で年あたりのコスト比較を行う。
- ・ 算出に際しては、戸あたりコストを基に当該住棟の住戸数分を積算して、住棟あたりのコストを算出する。
- ・ 現時点以降、将来に発生するコスト（将来の改善費、修繕費、除却費）については、社会的割引率4%/年を適用して現在価値化する。現在価値化の算出式は、次の通りとする。

現時点以降の経過年数 a 年における「将来の改善費、修繕費、除却費」 b の現在価値 = $b \times c$

a : 現時点以降の経過年数

b : 将来の改善費、修繕費、除却費

c : 現在価値化係数 $c = 1 \div (1 + d)^a$

d : 社会的割引率 (0.04 (4%))

【算出の手順】

以下の手順でライフサイクルコスト（LCC）の縮減効果を算出する。

<計画前モデル>

①評価期間（改善非実施）A

- ・ 長寿命化型改善事業を実施しない場合に想定される管理期間

②修繕費 A

- ・ 修繕費 = (当該住棟の建設費 × 修繕項目別の修繕費乗率) の累積額
- ・ 上記の修繕費算出式を用いて、建設時点から上記①評価期間（改善非実施）A 末までの各年の修繕費を累積した費用とする。

③建設費

- ・ 推定再建築費 = (当該住棟の建設時に投資した建設工事費 × 公営住宅法施行規則第23条の率)。
- ・ ただし、当該住棟の建設時に投資した建設工事費を把握できない場合は、建設当時の標準建設費で代用する。

④除却費 A

- ・ 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）末の時期に応じて、現在価値化して算出する。

⑤計画前LCC

- ・ 計画前LCC = (③建設費 + ②修繕費 A + ④除却費 A) ÷ ①評価期間（改善非実施）A (単位：円/戸・年)

<計画後モデル>

⑥計画期間（改善実施）B

- ・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降に想定される改善事業（LCC算定対象）

⑦修繕費B

- ・修繕費＝（当該住棟の建設費×修繕項目別の修繕費乗率）の累積額
- ・上記の修繕費算出式を用いて、建設時点から上記⑥評価期間（改善実施）B末までの各年の修繕費を累積した費用とする。
- ・現時点以降の各年の修繕費については、現在価値化して算出する。

⑧長寿命化型改善費

- ・公営住宅等長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業費及び公営住宅等長寿命化計画の計画期間以降に想定される長寿命化型改善事業費の総額から修繕費相当額を控除した額。当該改善を複数回行う場合はそれらの合計費用とする。
- ・修繕費相当額の控除については、想定している長寿命化型改善項目に相当する「計画修繕項目の修繕費乗率を除いて修繕費を算出すること（当該計画修繕項目の修繕費乗率を除いた修繕費乗率を推定再建築費に乗じて修繕費を算定すること）で対応している。
- ・長寿命化型改善は現時点以降に行われるので、全て現在価値化して算出する。

⑨建設費

- ・推定再建築費＝（当該住棟の建設時に投資した建設工事費×公営住宅法施行規則第23条の率）。
- ・ただし、当該住棟の建設時に投資した建設工事費を把握できない場合は、建設当時の標準建設費で代用する。

⑩除却費B

- ・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）末の時期に応じて、現在価値化して算出する。

⑪計画後LCC

- ・計画後LCC＝（⑨建設費＋⑧長寿命化型改善費＋⑦修繕費B＋⑩除却費B）÷⑥評価期間（改善実施）B（単位：円／戸・年）

<LCC縮減効果>

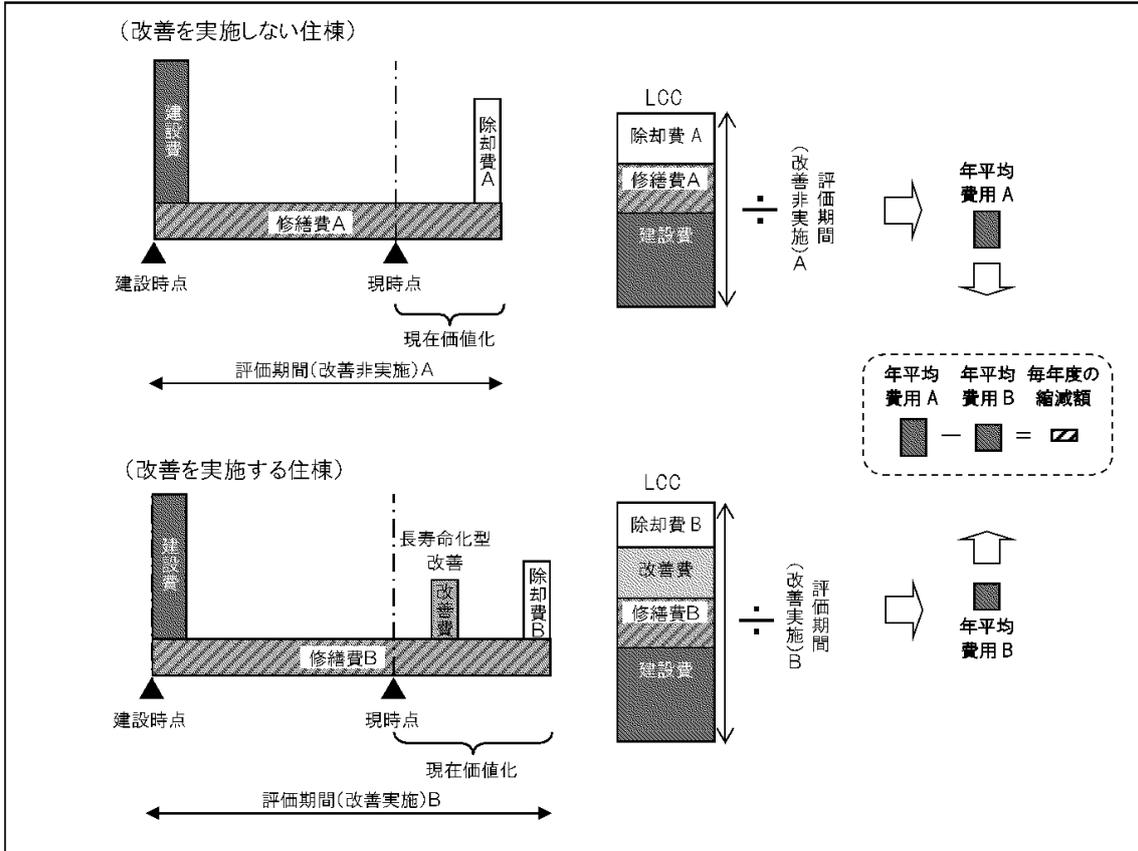
⑫年平均縮減額

- ・上記⑤、⑪より、年平均縮減額＝⑤計画前LCC－⑪計画後LCC

⑬住棟あたりの年平均縮減額

- ・以上より算出した年平均縮減額は戸あたり額であり、これに当該住棟の住戸数分を積算して、住棟あたりの年平均縮減額を算出する。年平均縮減額が＋であれば、ライフサイクルコスト（LCC）縮減効果があると判断できる。

図 ライフサイクルコストの算出イメージ



(2) ライフサイクルコスト縮減効果の算出結果

ライフサイクルコストの縮減効果を算出した結果、以下のように全ての住棟で長寿命化型改善の実施によりライフサイクルコストの縮減効果があることが確認された。

表 住棟別ライフサイクルコストの縮減効果

団地名	住棟 番号	戸数	建設 年度	LCC縮減効果 (円/戸・年)
上本所団地	A	22	H10	91,187
	B	32	H6	83,171
	C	24	H10	91,891
	D	16	H8	90,994
赤土団地		32	H15	104,272

注) 改善非実施評価期間を 50 年、改善実施評価期間を 70 年とした。

所在地 上本所団地 B
 建設年度 1994
 住戸面積 81.7

32

1994

81.7

② 上本所団地B棟

2018 2019 2020 2021 2022 2023 2024 2025 2026 2027 2028 2029 2030 2031 2032 2033 2034 2035 2036 2037 2038 2039 2040 2041 2042 2043 2044 2045 2046 2047
 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30

区分	項目	細目	作業内容	竣工対応年	稼働年数	稼働期間 (年)	状況	稼働予定(年度)																																
								30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59			
建築	屋上防水	塗布	オーバーレイ	23		24		●	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	●	1	2	3	4	5			
	床防水	床防水	オーバーレイ	23		15	15																																	
	外壁塗装等	外壁塗装	工事	23		18		●	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	●	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10			
	電気	配線設備等	配線設備	新築工事	23		6																																	
		照明	器具	器具	23		36																																	
		空調	器具	器具	23		36																																	
		エレベーター	エレベーター	エレベーター	23		36																																	
	機械	エレベーター	エレベーター	エレベーター	23		36																																	
		エレベーター	エレベーター	エレベーター	23		36																																	
		エレベーター	エレベーター	エレベーター	23		36																																	
エレベーター		エレベーター	エレベーター	23		36																																		
エレベーター		エレベーター	エレベーター	23		36																																		
エレベーター		エレベーター	エレベーター	23		36																																		
エレベーター		エレベーター	エレベーター	23		36																																		
エレベーター		エレベーター	エレベーター	23		36																																		
エレベーター		エレベーター	エレベーター	23		36																																		
エレベーター		エレベーター	エレベーター	23		36																																		
電気	エレベーター	エレベーター	エレベーター	23		36																																		
	エレベーター	エレベーター	エレベーター	23		36																																		
	エレベーター	エレベーター	エレベーター	23		36																																		
	エレベーター	エレベーター	エレベーター	23		36																																		
	エレベーター	エレベーター	エレベーター	23		36																																		
	エレベーター	エレベーター	エレベーター	23		36																																		
	エレベーター	エレベーター	エレベーター	23		36																																		
	エレベーター	エレベーター	エレベーター	23		36																																		
	エレベーター	エレベーター	エレベーター	23		36																																		
	エレベーター	エレベーター	エレベーター	23		36																																		

③ 上本所団地C棟

団地名 上本所団地
住棟名 C

24
1998
79.1

2018 2019 2020 2021 2022 2023 2024 2025 2026 2027 2028 2029 2030 2031 2032 2033 2034 2035 2036 2037 2038 2039 2040 2041 2042 2043 2044 2045 2046 2047

区分	項目	細目	作業内容	最新対応年	経過年数	修繕箇所 (年)	状況	事業予定 (年配)																																
								1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30			
建築	床上防水	第五	オーバレイ		19	24		30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59			
	床防水		オーバレイ		19	15	状況未確認	20	21	●	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	●	1	2	3			
	外壁塗装等		吹付塗装		19	18		20	21	●	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	●	1	2	3	4	5	6	7	8		
	取替塗装等		積換し+塗装		19	4	対象外	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	●	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13			
	器具 (玄関ドア、M B扉)			取替		19	36		20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	●	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13		
	天井 (アルミサッシ)			取替		19	36		20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	●	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13		
	ハルコニ一手間			取替		19	36		20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	●	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13		
	金鎖類 (郵便受等)			取替		19	24		20	21	22	23	●	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	●	1		
	給水管、給湯管		積ビライニング管	取替	2007	19	20		11	12	13	14	15	16	17	18	19	●	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	●	1	
	排水管		ステンレス製	取替		19	30		20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	●	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	●	
	給水ポンプ			取替	2007	19	25		11	12	13	14	15	●	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	●	1	2	3	4	5	6	7	8	9		
	排水設備			取替		19	30		20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	●	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19		
ガス管			取替		19	30		20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	●	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19			
ガスメーター			取替		19	19	状況未確認																																	
給湯器			取替		19	15	個別対応																																	
共用灯			取替		19	15	個別対応																																	
電力幹線・張綱			取替		19	30		20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	●	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19			
機器設備			取替		19	40		20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	●	1	2	3	4	5	6	7	8	9			
電話設備		電話配電設備	取替		19	30	体系未確認																																	
テレビ共用設備			取替		19	15	状況未確認																																	
運搬用水管			取替		19	29	対象外																																	
自炊設備			取替		19	20	状況未確認																																	
E V更新			取替		19	30	対象外																																	
流し台			取替		19	25		20	21	22	23	24	●	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24			
浴室ユニット			取替		19	25		20	21	22	23	24	●	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24			
シャワー			取替		19	15	個別対応																																	
24時間換気			取替		13	20	設置時未確認																																	

(4) LCC算出結果

① 上本所団地A棟

■住棟諸元

団地名	上本所団地
住棟番号	A棟
戸数	22
構造	中耐階段室型
建設年度	H10
建設年代	H7
モデル住棟	H7中耐階段室型
経過年数	20

評価時点(和暦)	H30
----------	-----

■改善項目

項目	費用	改善実施時点の経過年数
全面的改善		
屋上防水	450,870 円/戸	22 年
床防水		
外壁塗装等	632,800 円/戸	22 年
鉄部塗装等		
建具(玄関ドア、MB扉)		
建具(アルミサッシ)		
バルコニー手摺		
金物類		
給水管、給湯管		
貯水槽		
給水ポンプ		
排水設備		
ガス設備		
給湯器		
共用灯		
電力幹線・盤類		
避雷設備		
電話設備		
テレビ共聴設備		
連結送水管		
自火報設備		
EV保守		
EV更新		
流し台		
浴室ユニット		
レンジフード		
24h換気		
経常修繕		
計	1,083,670 円/戸	—

■修繕項目

項目	改善項目と重複する修繕項目	修繕実施時点の経過年数
全面的改善		
屋上防水	1	22 年
床防水		
外壁塗装等	1	22 年
鉄部塗装等		
建具(玄関ドア、MB扉)		
建具(アルミサッシ)		
バルコニー手摺		
金物類		
給水管、給湯管		
貯水槽		
給水ポンプ		
排水設備		
ガス設備		
給湯器		
共用灯		
電力幹線・盤類		
避雷設備		
電話設備		
テレビ共聴設備		
連結送水管		
自火報設備		
EV保守		
EV更新		
流し台		
浴室ユニット		
レンジフード		
24h換気		
経常修繕		
計	2	—

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

■計画前モデル

	項目	費用等	備考
①	評価期間(改善非実施)A	50年	長寿命化型改善事業を実施しない場合に想定される管理期間
②-1	修繕費A1(現時点まで)	2,395,598円	現時点までの各年の修繕費を累積した費用
②-2	修繕費A2(現時点から評価期間Aまで) (現在価値化)	4,101,528円	現時点+1年から①評価期間(改善非実施)Aまでの各年の修繕費を現在価値化し累積した費用
②	修繕費A	6,497,126円	②-1と②-2の合計
③	建設費(推定再建築費)	12,665,100円	建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額
④-1	除却費	1,000,000円	現時点における除却費
④-2	除却費の現在価値化係数	0.308%	①評価期間(改善非実施)A末における現在価値化係数
④	除却費B(現在価値化)	308,319円	①評価期間(改善非実施)A末における除却費
⑤	計画前LCC $((②+③+④) \div ①)$	389,411円/戸・年	—

■計画後モデル

	項目	費用等	備考
⑥	評価期間(改善実施)B	70年	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業(LCC算定対象)及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業(LCC算定対象)を実施する場合に想定される管理期間(目標管理期間)
⑦-1	修繕費B2(現時点から評価期間Bまで) (現在価値化)	4,635,923円	現時点+1年から⑥評価期間(改善実施)Bまでの各年の修繕費を現在価値化し累積した費用
⑦-2	長寿命化型改善のうち計画修繕費相当分 (現在価値化)	647,541円	計画後に実施する長寿命化型改善のうち計画修繕費相当分
⑦	累積修繕費B $(⑦-1+⑦-2)$	6,383,980円	⑦-1と⑦-2の合計から、⑦-2を減じた額
⑧-1	長寿命化型改善費	1,083,670円	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業費及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業費の総額、当該改善を複数回行う場合はそれらの合計費用
⑧	長寿命化型改善費(現在価値化)	1,001,914円	⑧-1長寿命化型縮減費を項目別の実施時点の経過年数に応じて現在価値化し、累積した費用
⑨	建設費(推定再建築費)	12,665,100円	建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額
⑩-1	除却費	1,000,000円	現時点における除却費
⑩-2	除却費の現在価値化係数	0.141%	⑥評価期間(改善実施)B末における現在価値化係数
⑩	除却費B(現在価値化)	140,713円	⑥評価期間(改善実施)B末における除却費
⑪	計画後LCC $((⑦+⑧+⑨+⑩) \div ⑥)$	288,453円/戸・年	—

■LCC縮減効果

	項目	費用等	備考
⑫	年平均縮減額 $(⑤-⑪)$	100,958円/戸・年	—
⑬	住棟当たりの年平均縮減額 $(⑫ \times \text{戸数})$	2,221,074円/棟・年	年平均縮減額がプラスであれば、LCC縮減効果があると判断

② 上本所団地B棟

■住棟諸元

団地名	上本所団地
住棟番号	B棟
戸数	32
構造	中耐階段室型
建設年度	H6
建設年代	H7
モデル住棟	H7中耐階段室型
経過年数	24

評価時点(和暦)	H30
----------	-----

■改善項目

項目	費用	改善実施時点の経過年数
全面的改善		
屋上防水	465,690 円/戸	20 年
床防水		
外壁塗装等	653,600 円/戸	20 年
鉄部塗装等		
建具(玄関ドア、MB扉)		
建具(アルミサッシ)		
バルコニー手摺		
金物類		
給水管、給湯管		
貯水槽		
給水ポンプ		
排水設備		
ガス設備		
給湯器		
共用灯		
電力幹線・盤類		
避雷設備		
電話設備		
テレビ共聴設備		
連結送水管		
自火報設備		
EV保守		
EV更新		
流し台		
浴室ユニット		
レンジフード		
24h換気		
経常修繕		
計	1,119,290 円/戸	—

■修繕項目

項目	改善項目と重複する修繕項目	修繕実施時点の経過年数
全面的改善		
屋上防水	1	20 年
床防水		
外壁塗装等	1	20 年
鉄部塗装等		
建具(玄関ドア、MB扉)		
建具(アルミサッシ)		
バルコニー手摺		
金物類		
給水管、給湯管		
貯水槽		
給水ポンプ		
排水設備		
ガス設備		
給湯器		
共用灯		
電力幹線・盤類		
避雷設備		
電話設備		
テレビ共聴設備		
連結送水管		
自火報設備		
EV保守		
EV更新		
流し台		
浴室ユニット		
レンジフード		
24h換気		
経常修繕		
計	2	—

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

■計画前モデル

	項目	費用等	備考
①	評価期間(改善非実施)A	50年	長寿命化型改善事業を実施しない場合に想定される管理期間
②-1	修繕費A1(現時点まで)	2,536,813円	現時点までの各年の修繕費を累積した費用
②-2	修繕費A2(現時点から評価期間Aまで) (現在価値化)	3,956,374円	現時点+1年から①評価期間(改善非実施)Aまでの各年の修繕費を現在価値化し累積した費用
②	修繕費A	6,493,187円	②-1と②-2の合計
③	建設費(推定再建築費)	11,448,000円	建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額
④-1	除却費	1,000,000円	現時点における除却費
④-2	除却費の現在価値化係数	0.361%	①評価期間(改善非実施)A末における現在価値化係数
④	除却費B(現在価値化)	360,689円	①評価期間(改善非実施)A末における除却費
⑤	計画前LCC ((②+③+④)÷①)	366,038円/戸・年	—

■計画後モデル

	項目	費用等	備考
⑥	評価期間(改善実施)B	70年	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業(LCC算定対象)及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業(LCC算定対象)を実施する場合に想定される管理期間(目標管理期間)
⑦-1	修繕費B2(現時点から評価期間Bまで) (現在価値化)	4,521,463円	現時点+1年から⑥評価期間(改善実施)Bまでの各年の修繕費を現在価値化し累積した費用
⑦-2	長寿命化型改善のうち計画修繕費相当分 (現在価値化)	0円	計画後に実施する長寿命化型改善のうち計画修繕相当分
⑦	累積修繕費B ((⑦-1+⑦-2))	7,058,277円	⑦-1と⑦-2の合計から、⑦-2を減じた額
⑧-1	長寿命化型改善費	1,119,290円	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業費及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業費の総額、当該改善を複数回行う場合はそれらの合計費用
⑧	長寿命化型改善費(現在価値化)	0円	⑧-1長寿命化型縮減費を項目別の実施時点の経過年数に応じて現在価値化し、累積した費用
⑨	建設費(推定再建築費)	11,448,000円	建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額
⑩-1	除却費	1,000,000円	現時点における除却費
⑩-2	除却費の現在価値化係数	0.165%	⑥評価期間(改善実施)B末における現在価値化係数
⑩	除却費B(現在価値化)	164,614円	⑥評価期間(改善実施)B末における除却費
⑪	計画後LCC ((⑦+⑧+⑨+⑩)÷⑥)	266,727円/戸・年	—

■LCC縮減効果

	項目	費用等	備考
⑫	年平均縮減額 ((⑤-⑪))	99,311円/戸・年	—
⑬	住棟当たりの年平均縮減額(⑫×戸数)	3,177,937円/棟・年	年平均縮減額がプラスであれば、LCC縮減効果があると判断

③ 上本所団地C棟

■住棟諸元

団地名	上本所団地
住棟番号	C棟
戸数	24
構造	中耐階段室型
建設年度	H10
建設年代	H7
モデル住棟	H7中耐階段室型
経過年数	20

評価時点(和暦)	H30
----------	-----

■改善項目

項目	費用	改善実施時点の経過年数
全面的改善		
屋上防水	450,870 円/戸	24 年
床防水		
外壁塗装等	632,800 円/戸	20 年
鉄部塗装等		
建具(玄関ドア、MB扉)		
建具(アルミサッシ)		
バルコニー手摺		
金物類		
給水管、給湯管		
貯水槽		
給水ポンプ		
排水設備		
ガス設備		
給湯器		
共用灯		
電力幹線・盤類		
避雷設備		
電話設備		
テレビ共聴設備		
連結送水管		
自火報設備		
EV保守		
EV更新		
流し台		
浴室ユニット		
レンジフード		
24h換気		
経常修繕		
計	1,083,670 円/戸	—

■修繕項目

項目	改善項目と重複する修繕項目	修繕実施時点の経過年数
全面的改善		
屋上防水	1	24 年
床防水		
外壁塗装等	1	20 年
鉄部塗装等		
建具(玄関ドア、MB扉)		
建具(アルミサッシ)		
バルコニー手摺		
金物類		
給水管、給湯管		
貯水槽		
給水ポンプ		
排水設備		
ガス設備		
給湯器		
共用灯		
電力幹線・盤類		
避雷設備		
電話設備		
テレビ共聴設備		
連結送水管		
自火報設備		
EV保守		
EV更新		
流し台		
浴室ユニット		
レンジフード		
24h換気		
経常修繕		
計	2	—

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

■計画前モデル

	項目	費用等	備考
①	評価期間(改善非実施)A	50年	長寿命化型改善事業を実施しない場合に想定される管理期間
②-1	修繕費A1(現時点まで)	2,395,598円	現時点までの各年の修繕費を累積した費用
②-2	修繕費A2(現時点から評価期間Aまで) (現在価値化)	4,101,528円	現時点+1年から①評価期間(改善非実施)Aまでの各年の修繕費を現在価値化し累積した費用
②	修繕費A	6,497,126円	②-1と②-2の合計
③	建設費(推定再建築費)	12,665,100円	建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額
④-1	除却費	1,000,000円	現時点における除却費
④-2	除却費の現在価値化係数	0.308%	①評価期間(改善非実施)A末における現在価値化係数
④	除却費B(現在価値化)	308,319円	①評価期間(改善非実施)A末における除却費
⑤	計画前LCC ((②+③+④)÷①)	389,411円/戸・年	—

■計画後モデル

	項目	費用等	備考
⑥	評価期間(改善実施)B	70年	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業(LCC算定対象)及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業(LCC算定対象)を実施する場合に想定される管理期間(目標管理期間)
⑦-1	修繕費B2(現時点から評価期間Bまで) (現在価値化)	4,635,923円	現時点+1年から⑥評価期間(改善実施)Bまでの各年の修繕費を現在価値化し累積した費用
⑦-2	長寿命化型改善のうち計画修繕費相当分 (現在価値化)	674,083円	計画後に実施する長寿命化型改善のうち計画修繕相当分
⑦	累積修繕費B ((⑦-1+⑦-2))	6,357,438円	⑦-1と⑦-2の合計から、⑦-2を減じた額
⑧-1	長寿命化型改善費	1,083,670円	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業費及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業費の総額、当該改善を複数回行う場合はそれらの合計費用
⑧	長寿命化型改善費(現在価値化)	1,018,206円	⑧-1長寿命化型縮減費を項目別の実施時点の経過年数に応じて現在価値化し、累積した費用
⑨	建設費(推定再建築費)	12,665,100円	建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額
⑩-1	除却費	1,000,000円	現時点における除却費
⑩-2	除却費の現在価値化係数	0.141%	⑥評価期間(改善実施)B末における現在価値化係数
⑩	除却費B(現在価値化)	140,713円	⑥評価期間(改善実施)B末における除却費
⑪	計画後LCC ((⑦+⑧+⑨+⑩)÷⑥)	288,307円/戸・年	—

■LCC縮減効果

	項目	費用等	備考
⑫	年平均縮減額 ((⑤-⑪))	101,104円/戸・年	—
⑬	住棟当たりの年平均縮減額(⑫×戸数)	2,426,505円/棟・年	年平均縮減額がプラスであれば、LCC縮減効果があると判断

④ 上本所団地D棟

■住棟諸元

団地名	上本所団地
住棟番号	D棟
戸数	16
構造	中耐階段室型
建設年度	H8
建設年代	H7
モデル住棟	H7中耐階段室型
経過年数	22

評価時点(和暦)
H30

■改善項目

項目	費用	改善実施時点の経過年数
全面的改善		
屋上防水	466,260 円/戸	25 年
床防水		
外壁塗装等	654,400 円/戸	25 年
鉄部塗装等		
建具(玄関ドア、MB扉)		
建具(アルミサッシ)		
バルコニー手摺		
金物類		
給水管、給湯管		
貯水槽		
給水ポンプ		
排水設備		
ガス設備		
給湯器		
共用灯		
電力幹線・盤類		
避雷設備		
電話設備		
テレビ共聴設備		
連結送水管		
自火報設備		
EV保守		
EV更新		
流し台		
浴室ユニット		
レンジフード		
24h換気		
経常修繕		
計	1,120,660 円/戸	—

■修繕項目

項目	改善項目と重複する修繕項目	修繕実施時点の経過年数
全面的改善		
屋上防水	1	25 年
床防水		
外壁塗装等	1	25 年
鉄部塗装等		
建具(玄関ドア、MB扉)		
建具(アルミサッシ)		
バルコニー手摺		
金物類		
給水管、給湯管		
貯水槽		
給水ポンプ		
排水設備		
ガス設備		
給湯器		
共用灯		
電力幹線・盤類		
避雷設備		
電話設備		
テレビ共聴設備		
連結送水管		
自火報設備		
EV保守		
EV更新		
流し台		
浴室ユニット		
レンジフード		
24h換気		
経常修繕		
計	2	—

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

■計画前モデル

	項目	費用等	備考
①	評価期間(改善非実施)A	50年	長寿命化型改善事業を実施しない場合に想定される管理期間
②-1	修繕費A1(現時点まで)	2,398,170円	現時点までの各年の修繕費を累積した費用
②-2	修繕費A2(現時点から評価期間Aまで) (現在価値化)	4,208,974円	現時点+1年から①評価期間(改善非実施)Aまでの各年の修繕費を現在価値化し累積した費用
②	修繕費A	6,607,144円	②-1と②-2の合計
③	建設費(推定再建築費)	12,251,600円	建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額
④-1	除却費	1,000,000円	現時点における除却費
④-2	除却費の現在価値化係数	0.333%	①評価期間(改善非実施)A末における現在価値化係数
④	除却費B(現在価値化)	333,477円	①評価期間(改善非実施)A末における除却費
⑤	計画前LCC ((②+③+④)÷①)	383,844円/戸・年	—

■計画後モデル

	項目	費用等	備考
⑥	評価期間(改善実施)B	70年	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業(LCC算定対象)及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業(LCC算定対象)を実施する場合に想定される管理期間(目標管理期間)
⑦-1	修繕費B2(現時点から評価期間Bまで) (現在価値化)	4,768,106円	現時点+1年から⑥評価期間(改善実施)Bまでの各年の修繕費を現在価値化し累積した費用
⑦-2	長寿命化型改善のうち計画修繕費相当分 (現在価値化)	602,307円	計画後に実施する長寿命化型改善のうち計画修繕相当分
⑦	累積修繕費B ((⑦-1+⑦-2))	6,563,969円	⑦-1と⑦-2の合計から、⑦-2を減じた額
⑧-1	長寿命化型改善費	1,120,660円	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業費及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業費の総額、当該改善を複数回行う場合はそれらの合計費用
⑧	長寿命化型改善費(現在価値化)	996,263円	⑧-1長寿命化型縮減費を項目別の実施時点の経過年数に応じて現在価値化し、累積した費用
⑨	建設費(推定再建築費)	12,251,600円	建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額
⑩-1	除却費	1,000,000円	現時点における除却費
⑩-2	除却費の現在価値化係数	0.152%	⑥評価期間(改善実施)B末における現在価値化係数
⑩	除却費B(現在価値化)	152,195円	⑥評価期間(改善実施)B末における除却費
⑪	計画後LCC ((⑦+⑧+⑨+⑩)÷⑥)	285,200円/戸・年	—

■LCC縮減効果

	項目	費用等	備考
⑫	年平均縮減額 (⑤-⑪)	98,644円/戸・年	—
⑬	住棟当たりの年平均縮減額(⑫×戸数)	1,578,305円/棟・年	年平均縮減額がプラスであれば、LCC縮減効果があると判断

⑤ 赤土団地

■住棟諸元

団地名	赤土団地
住棟番号	
戸数	32
構造	中耐階段室型
建設年度	H8
建設年代	H7
モデル住棟	H7中耐階段室型
経過年数	22

評価時点(和暦)	H30
----------	-----

■改善項目

項目	費用	改善実施時点の経過年数
全面的改善		
屋上防水	560,380 円/戸	20 年
床防水		
外壁塗装等	786,500 円/戸	20 年
鉄部塗装等		
建具(玄関ドア、MB扉)		
建具(アルミサッシ)		
バルコニー手摺		
金物類		
給水管、給湯管		
貯水槽		
給水ポンプ		
排水設備		
ガス設備		
給湯器		
共用灯		
電力幹線・盤類		
避雷設備		
電話設備		
テレビ共聴設備		
連結送水管		
自火報設備		
EV保守		
EV更新		
流し台		
浴室ユニット		
レンジフード		
24h換気		
経常修繕		
計	1,346,880 円/戸	—

■修繕項目

項目	改善項目と重複する修繕項目	修繕実施時点の経過年数
全面的改善		
屋上防水	1	20 年
床防水		
外壁塗装等	1	20 年
鉄部塗装等		
建具(玄関ドア、MB扉)		
建具(アルミサッシ)		
バルコニー手摺		
金物類		
給水管、給湯管		
貯水槽		
給水ポンプ		
排水設備		
ガス設備		
給湯器		
共用灯		
電力幹線・盤類		
避雷設備		
電話設備		
テレビ共聴設備		
連結送水管		
自火報設備		
EV保守		
EV更新		
流し台		
浴室ユニット		
レンジフード		
24h換気		
経常修繕		
計	2	—

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

■計画前モデル

	項目	費用等	備考
①	評価期間(改善非実施)A	50年	長寿命化型改善事業を実施しない場合に想定される管理期間
②-1	修繕費A1(現時点まで)	2,398,170円	現時点までの各年の修繕費を累積した費用
②-2	修繕費A2(現時点から評価期間Aまで) (現在価値化)	4,208,974円	現時点+1年から①評価期間(改善非実施)Aまでの各年の修繕費を現在価値化し累積した費用
②	修繕費A	6,607,144円	②-1と②-2の合計
③	建設費(推定再建築費)	12,251,600円	建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額
④-1	除却費	1,000,000円	現時点における除却費
④-2	除却費の現在価値化係数	0.333%	①評価期間(改善非実施)A末における現在価値化係数
④	除却費B(現在価値化)	333,477円	①評価期間(改善非実施)A末における除却費
⑤	計画前LCC ((②+③+④)÷①)	383,844円/戸・年	—

■計画後モデル

	項目	費用等	備考
⑥	評価期間(改善実施)B	70年	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業(LCC算定対象)及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業(LCC算定対象)を実施する場合に想定される管理期間(目標管理期間)
⑦-1	修繕費B2(現時点から評価期間Bまで) (現在価値化)	4,768,106円	現時点+1年から⑥評価期間(改善実施)Bまでの各年の修繕費を現在価値化し累積した費用
⑦-2	長寿命化型改善のうち計画修繕費相当分 (現在価値化)	0円	計画後に実施する長寿命化型改善のうち計画修繕相当分
⑦	累積修繕費B ((⑦-1+⑦-2))	7,166,276円	②-1と⑦-1の合計から、⑦-2を減じた額
⑧-1	長寿命化型改善費	1,346,880円	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業費及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業費の総額、当該改善を複数回行う場合はそれらの合計費用
⑧	長寿命化型改善費(現在価値化)	0円	⑧-1長寿命化型縮減費を項目別の実施時点の経過年数に応じて現在価値化し、累積した費用
⑨	建設費(推定再建築費)	12,251,600円	建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額
⑩-1	除却費	1,000,000円	現時点における除却費
⑩-2	除却費の現在価値化係数	0.152%	⑥評価期間(改善実施)B末における現在価値化係数
⑩	除却費B(現在価値化)	152,195円	⑥評価期間(改善実施)B末における除却費
⑪	計画後LCC ((⑦+⑧+⑨+⑩)÷⑥)	279,572円/戸・年	—

■LCC縮減効果

	項目	費用等	備考
⑫	年平均縮減額 ((⑤-⑪))	104,272円/戸・年	—
⑬	住棟当たりの年平均縮減額(⑫×戸数)	3,336,704円/棟・年	年平均縮減額がプラスであれば、LCC縮減効果があると判断

菊川市営住宅等長寿命化計画

参 考 資 料

目 次

参考1	国提出用資料	1
参考2	住宅別カルテ	20
参考3	市営住宅長寿命化計画策定の必要性	36
参考4	長寿命化型改善事業実施による効果	37
参考5	修繕周期例	38
参考6	修繕事業実施の概算工事費	39

参考 1 国提出用資料

菊川市営住宅等長寿命化計画

平成 25 年 1 月

静岡県菊川市

1. 公営住宅等ストックの状況

(1) 市営住宅の基礎情報

①建物の整備状況

現在、菊川市（以下、「本市」という。）は、平成24年4月1日現在において、市営住宅3団地11棟210戸を管理している。

表1 市営住宅の概要

団地名称	所在地	棟番号	建設年度	構造	階数	間取り	戸数	敷地面積(m ²)
上本所団地	本所364	A	H10	中層耐火	4	3LDK	22	15,222.00
		B	H6	中層耐火	4	3LDK	32	
		C	H10	中層耐火	4	3LDK	24	
		D	H8	中層耐火	4	3LDK	16	
		E	H4	中層耐火	4	3LDK	32	
計		5棟					126	
長池団地	加茂3463-1	A	H1	中層耐火	3	3LDK	12	18,286.00
		B	H1	中層耐火	3	3LDK	12	
		C	S63	中層耐火	3	3LDK	12	
		D	S63	中層耐火	4	3LDK	8	
		E	S63	中層耐火	4	3LDK	8	
計		5棟					52	
赤土団地	赤土1920-7	-	H15	中層耐火	4	1LDK 2LDK 3LDK	32	4,894.89
合計		11棟					210	38,402.89

②共用施設の整備状況

市営住宅の集会場、駐車場などの共用施設の状況は、以下のとおりである。

表2 共用施設等の状況

団地名称	共用施設					
	集会場	駐車場	駐輪場	児童遊園	物置	ゴミ置き場
上本所団地	○	○	○	○	-	○
長池団地	○	○	○	○	○	○
赤土団地	○	○	○	○	-	○

(2) 構造・居住性

① 構造・階数

市営住宅の構造は全て「中層耐火」である。

階数は、長池団地の一部を除き全て4階、長池団地の3棟が3階である。

表3 構造・階数の状況

団地名称	棟番号	住宅番号	建設年度	構造	階数	間取り	戸数
上本所団地	A	101～106 201～206 301～306 401～404	H10	中層耐火	4	3LDK	22
	B	101～108 201～208 301～308 401～408	H6	中層耐火	4	3LDK	32
	C	101～106 201～206 301～306 401～406	H10	中層耐火	4	3LDK	24
	D	101～104 201～204 301～304 401～404	H8	中層耐火	4	3LDK	16
	E	101～108 201～208 301～308 401～408	H4	中層耐火	4	3LDK	32
計	5棟		-	-	-	-	126
長池団地	A	101～104 201～204 301～304	H1	中層耐火	3	3LDK	12
	B	101～104 201～204 301～304	H1	中層耐火	3	3LDK	12
	C	101～104 201～204 301～304	S63	中層耐火	3	3LDK	12
	D	101～102 201～202 301～302 401～402	S63	中層耐火	4	3LDK	8
	E	101～102 201～202 301～302 401～402	S63	中層耐火	4	3LDK	8
計	5棟						52
赤土団地	-	101～108 201～208 301～308 401～408	H15	中層耐火	4	1LDK : 8戸 2LDK : 16戸 3LDK : 8戸	32
合計	11棟						210

②居住性

市営住宅の居住性として、施設設備、高齢化対応状況などを対象とする。

すべての団地において、浴槽が設置されており、給湯も3点給湯となっている。排水処理状況について、上本所団地と長池団地は公共下水であり、赤土団地は合併処理浄化槽である。高齢化対応について、上本所団地、長池団地共、住戸内の玄関沓摺部分に段差がある。また、共用部は基本的に手摺が設置されている。赤土団地は、1階の一部住戸においては、住戸内へのアプローチをスロープで処理しているほか、エレベーターや手摺が設置されているなど、バリアフリー対応となっている。

表4 居住性の状況

団地名称	棟番号	階数	浴槽の有無	給湯	エレベーター	排水処理状況	高齢化対応		
							住戸内	共用部	
							段差	段差	手摺
上本所団地	A	4	有	3点給湯	無	公共下水	有	有	有
	B	4	有	3点給湯	無	公共下水	有	有	有
	C	4	有	3点給湯	無	公共下水	有	有	有
	D	4	有	3点給湯	無	公共下水	有	有	有
	E	4	有	3点給湯	無	公共下水	有	有	有
長池団地	A	3	有	3点給湯	無	公共下水	有	有	有
	B	3	有	3点給湯	無	公共下水	有	有	有
	C	3	有	3点給湯	無	公共下水	有	有	有
	D	4	有	3点給湯	無	公共下水	有	有	有
	E	4	有	3点給湯	無	公共下水	有	有	有
赤土団地	-	4	有	3点給湯	有	合併処理	無	スロープ	有

(3) 改修履歴

市営住宅の過去8年間の改修履歴は以下のとおりである。

表5 市営住宅の改修履歴

団地名称	所在地	棟番号	年度	工事名
上本所 団地	菊川市本所364	C	H21年度	C棟201号外壁塗装修繕
			H23年度	C棟102号外壁防水工事
		その他	H17年度	給水管漏水修繕工事
			H18年度	給水管修繕
			H18年度	自動給水装置修繕工事
			H19年度	遊具修繕工事
			H19年度	給水設備修繕
			H22年度	給水設備修繕
			H22年度	公園遊具修繕工事（長池・上本所）
H23年度	給水設備修繕			
長池 団地	菊川市加茂3463-1	A	H16年度	A・D棟駐輪場樋修繕
		B	H20年度	B棟屋外露出縦排水管漏水修繕工事
			H22年度	B棟屋上防水工事
		C	H16年度	C棟E棟屋上防水修理工事
			H16年度	C棟駐輪場樋修繕
			H20年度	C棟屋上防水塗装工事
			H20年度	C棟屋上コロニアル修繕工事
		D	H23年度	C棟屋根修繕
			H16年度	A・D棟駐輪場樋修繕
		E	H16年度	C棟E棟屋上防水修理工事
			H16年度	E棟駐輪場樋修繕
			H18年度	E棟屋上・2～4階ベランダ雨漏り修繕
			H21年度	E棟3階通路防水塗装
		集会室	H17年度	屋根妻部鉄板捲くれ修繕
		その他	H18年度	給水ポンプ修繕工事
			H19年度	マンホール蓋浸入水防止工事
			H20年度	給水用エンジンポンプ交換工事
H20年度	給水用エンジンユニット点検修繕工事			
H22年度	公園遊具修繕工事（長池・上本所）			
赤土 団地	菊川市赤土1920-7	集会室	H21年度	西側外壁一部張替
		その他	H22年度	エレベーターピット止水工事
			H22年度	エレベーター非常用バッテリー交換
			H23年度	配線改修工事

(4) 立地状況

市営住宅の立地状況は以下のとおりである。各団地ともに駅までは車で10分前後を要する。バスについては、全てコミュニティバスのバス停が徒歩圏にある。

表6 立地状況

団地名称	学校区		最寄交通機関への時間		近隣施設（公益施設・生活利便施設の距離）
	小学校	中学校	駅（車）	バス停（徒歩）	
上本所団地	河城小学校	菊川東中学校	菊川駅 車5分	上本所団地 停留所 1分	和田公園900m 菊川駅前郵便局1.6km
長池団地	加茂小学校	菊川西中学校	菊川駅 車10分	長池停留所 5分	長池公会堂420m 菊川警察署1km
赤土団地	小笠東小学校	岳洋中学校	菊川駅 車15分	赤土停留所 （静鉄バス） 8分 小笠支所停留所 3分	菊川市消防署小笠分遣所200m 市役所支所200m 総合体育館450m

(5) 法規則等の状況

①法指定状況

市営住宅の法指定状況は、以下のとおりである。

表7 法指定状況

団地名称	用途地域	建ぺい率（%）	容積率（%）
上本所団地	第1種中高層住居専用地域	60	150
長池団地	無指定地域	60	200
赤土団地	第1種住居地域	60	200

③耐用年数の超過状況

すべての住棟において、耐用年数の超過状況も耐用年数を超過するものはない。

表 8 耐用年数経過状況

団地名称	棟 番号	構造	建設 年度	耐用 年数	経過 年数	耐用年数 経過率	耐用年数 超過状況
上本所団地	A	中層耐火	H10	70	14	20%	○
	B	中層耐火	H6	70	18	26%	○
	C	中層耐火	H10	70	14	20%	○
	D	中層耐火	H8	70	16	23%	○
	E	中層耐火	H4	70	20	29%	○
長池団地	A	中層耐火	H1	70	23	33%	○
	B	中層耐火	H1	70	23	33%	○
	C	中層耐火	S63	70	24	34%	○
	D	中層耐火	S63	70	24	34%	○
	E	中層耐火	S63	70	24	34%	○
赤土団地	-	中層耐火	H15	70	9	13%	○

④安全性の状況

すべての住棟について、新耐震基準での建物であり、2方向避難も確保されている。

表 9 安全性の状況

団地名称	棟 番号	構造	建設 年度	新耐震 基準	2方向避難 の確保
上本所団地	A	中層耐火	H10	新耐震	○
	B	中層耐火	H6	新耐震	○
	C	中層耐火	H10	新耐震	○
	D	中層耐火	H8	新耐震	○
	E	中層耐火	H4	新耐震	○
長池団地	A	中層耐火	H1	新耐震	○
	B	中層耐火	H1	新耐震	○
	C	中層耐火	S63	新耐震	○
	D	中層耐火	S63	新耐震	○
	E	中層耐火	S63	新耐震	○
赤土団地	-	中層耐火	H15	新耐震	○

(6) 入居者の状況

※入居者に関するデータは平成24年6月30日時点のものである。

①世帯人数

市営住宅の世帯人員をみると、「2人」が28.4%と最も高く、次いで「1人」(24.0%)、「3人」(21.2%)の順となっている。

団地別にみると、上本所団地、赤土団地は「2人」が最も高く、長池団地は「4人」が最も高い状況である。

表10 入居者の世帯人員状況

(単位：戸)

団地名称	棟 番号	管理戸数		世帯人員別分類						小計
		管理	入居	1人	2人	3人	4人	5人	6人以上	
上本所団地	-	126	124	32	36	30	17	7	2	124
	A	22	22	4	7	4	6	1	0	22
	B	32	31	13	6	7	4	1	0	31
	C	24	24	2	7	11	2	1	1	24
	D	16	16	4	2	4	3	3	0	16
	E	32	31	9	14	4	2	1	1	31
長池団地	-	52	52	9	11	10	19	3	0	52
	A	12	12	1	0	2	9	0	0	12
	B	12	12	0	5	2	4	1	0	12
	C	12	12	3	4	3	1	1	0	12
	D	8	8	5	1	1	0	1	0	8
	E	8	8	0	1	2	5	0	0	8
赤土団地	-	32	32	9	12	4	5	1	1	32
合計		210	208	50	59	44	41	11	3	208
(割合)		-	-	(24.0%)	(28.4%)	(21.2%)	(19.7%)	(5.3%)	(1.4%)	(100.0%)

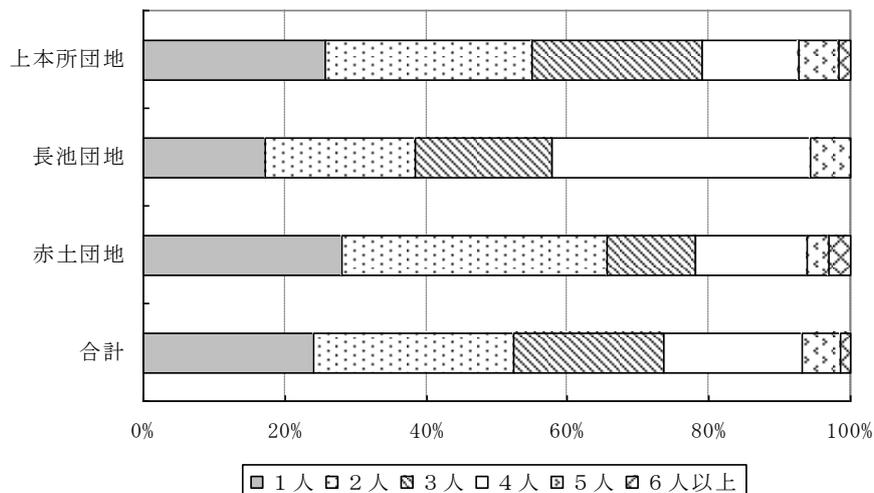


図2 入居者の世帯人員状況

②世帯主の年齢別分類状況

市営住宅の世帯主の年齢6区分にみると、「65歳以上」が28.4%と最も高く、次いで「30～39歳」(25.0%)、「40～49歳以上」(19.2%)の順となっている。

団地別にみると、上本所団地及び赤土団地は「65歳以上」、長池団地は「40～49歳以上」の割合が高い状況となっている。

表 11 入居者の世帯主の年齢状況

(単位：戸)

団地名称	棟 番号	管理戸数		世帯主年齢別分類						小計
		管理	入居	30歳 未満	30～ 39歳	40～ 49歳	50～ 59歳	60～ 64歳	65歳 以上	
上本所団地	-	126	124	12	33	16	12	13	38	124
	A	22	22	1	12	2	1	2	4	22
	B	32	31	0	3	6	1	4	17	31
	C	24	24	2	10	3	4	0	5	24
	D	16	16	3	4	3	2	2	2	16
	E	32	31	6	4	2	4	5	10	31
長池団地	-	52	52	1	14	19	4	6	8	52
	A	12	12	1	3	6	1	1	0	12
	B	12	12	0	4	5	1	0	2	12
	C	12	12	0	3	3	0	2	4	12
	D	8	8	0	1	2	1	2	2	8
	E	8	8	0	3	3	1	1	0	8
赤土団地	-	32	32	2	5	5	5	2	13	32
合計		210	208	15	52	40	21	21	59	208
(割合)		-	-	(7.2%)	(25.0%)	(19.2%)	(10.1%)	(10.1%)	(28.4%)	(100.0%)

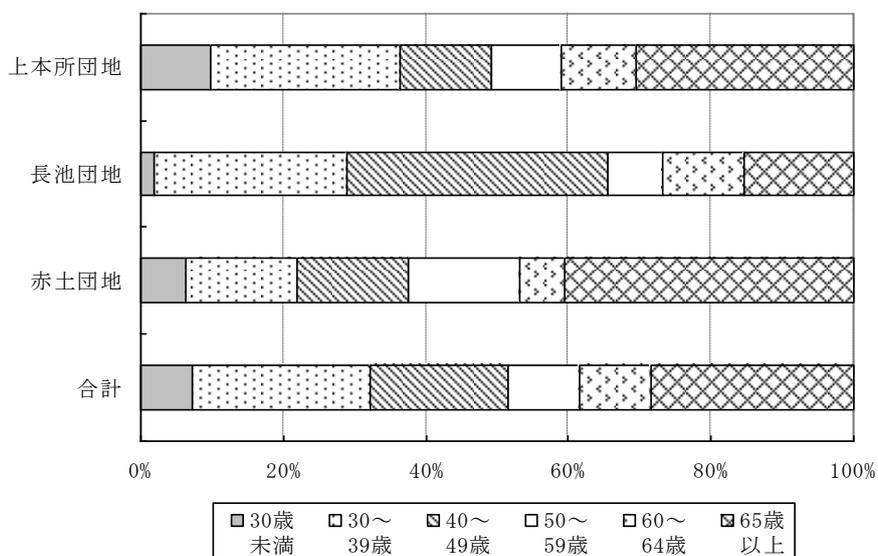


図 3 入居者の世帯主の年齢状況

③居住年数別分類状況

市営住宅の居住年数を6区分にみると、「5年未満」が31.3%と最も高く、次いで「5～9年間」(26.0%)、「15～19年間」(20.2%)であり、最も低いのは、「25年以上」(0.0%)という状況である。

団地別にみると、上本所団地は「5年未満」、長池団地は「5年未満」と「15～19年間」、赤土団地は「5～9年間」が最も高い状況となっている。

表12 入居者の居住年数の状況

(単位：戸)

団地名称	棟番号	管理戸数		居住年数別分類						小計
		管理	入居	5年未満	5～9年間	10～14年間	15～19年間	20～24年間	25年間以上	
上本所団地	-	126	124	42	19	26	37	0	0	124
	A	22	22	8	6	8	0	0	0	22
	B	32	31	5	3	2	21	0	0	31
	C	24	24	12	4	8	0	0	0	24
	D	16	16	9	1	6	0	0	0	16
	E	32	31	8	5	2	16	0	0	31
長池団地	-	52	52	13	13	11	5	10	0	52
	A	12	12	2	6	2	1	1	0	12
	B	12	12	2	4	2	1	3	0	12
	C	12	12	3	0	4	2	3	0	12
	D	8	8	3	1	2	1	1	0	8
	E	8	8	3	2	1	0	2	0	8
赤土団地	-	32	32	10	22	0	0	0	0	32
合計		210	208	65	54	37	42	10	0	208
(割合)		-	-	(31.3%)	(26.0%)	(17.8%)	(20.2%)	(4.8%)	(0.0%)	(100.0%)

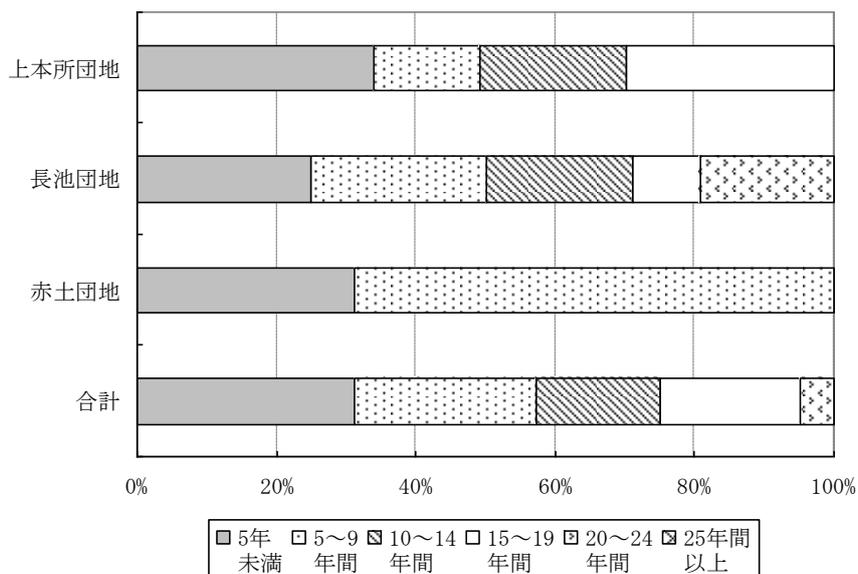


図4 入居者の居住年数の状況

④最低居住面積水準からみた住戸の世帯規模

最低居住面積水準からみた住戸の世帯規模の状況は、上本所団地の世帯あたり人員数は7人以上、長池団地と赤土団地は8人以上となっている。

表 13 居住面積水準状況

団地名称	棟番号	戸数	間取り	1戸あたり床面積(m ²)	最低居住面積水準からみた世帯あたり人員数 [※]
上本所団地	A	22	3LDK	79.10	世帯あたり人員7人以下
	B	32	3LDK	84.1 79.3	世帯あたり人員7人以下
	C	24	3LDK	79.10	世帯あたり人員7人以下
	D	16	3LDK	84.9 78.7	世帯あたり人員7人以下
	E	32	3LDK	84.9 79.0	世帯あたり人員7人以下
長池団地	A	12	3LDK	128.10	世帯あたり人員8人以下
	B	12	3LDK	128.10	世帯あたり人員8人以下
	C	12	3LDK	129.20	世帯あたり人員8人以下
	D	8	3LDK	129.20	世帯あたり人員8人以下
	E	8	3LDK	129.20	世帯あたり人員8人以下
赤土団地	-	8	1LDK	86.35	世帯あたり人員8人以下
		16	2LDK	98.66	
		8	3LDK	109.58	

※最低居住面積水準は、すべて大人の場合とし、単身者 25 m²、2人以上の世帯 10 m²×世帯人数+10 m²（ただし、4人を超える場合は、この算定面積より 5%控除）で判断している。面積は下記のとおり。

単身者	25.0 m ² 以上	5人/世帯	57.0 m ² 以上
2人/世帯	30.0 m ² 以上	6人/世帯	66.5 m ² 以上
3人/世帯	40.0 m ² 以上	7人/世帯	76.0 m ² 以上
4人/世帯	47.5 m ² 以上	8人/世帯	85.5 m ² 以上

(7) 応募・入居の状況

①応募状況

募集戸数は平成 19 年度から平成 21 年度にかけては減少傾向にあったが、平成 22 年度以降は増加しており、平成 23 年度の募集戸数は 19 戸となっている。

また、募集倍率は平成 18 年度から微増しており、平成 23 年度は 1.7 の倍率となっている。

表 14 団地別応募状況（平成 24 年 6 月現在）

(単位：戸)

団地名称	平成19年			20年			21年		
	募集戸数	応募戸数	応募倍率	募集戸数	応募戸数	応募倍率	募集戸数	応募戸数	応募倍率
上本所団地	13	17	1.3	9	16	1.8	9	8	0.9
長池団地	2	3	1.5	4	5	1.3	1	4	4.0
赤土団地	3	6	2.0	3	2	0.7	3	7	2.3
合計	18	26	1.4	16	23	1.4	13	19	1.5

団地名称	22年			23年		
	募集戸数	応募戸数	応募倍率	募集戸数	応募戸数	応募倍率
上本所団地	10	14	1.4	15	22	1.5
長池団地	5	8	1.6	2	2	1.0
赤土団地	2	3	1.5	2	8	4.0
合計	17	25	1.5	19	32	1.7

②入居状況

市営住宅全体の入居率は、99.0%となっている。

表 15 入居の状況

平成24年6月26日現在

団地名称	棟番号	管理戸数	入居戸数	空家(戸)	入居率(%)
上本所団地	A	22	22	0	100.0
	B	32	31	1	96.9
	C	24	24	0	100.0
	D	16	16	0	100.0
	E	32	31	1	96.9
長池団地	A	12	12	0	100.0
	B	12	12	0	100.0
	C	12	12	0	100.0
	D	8	8	0	100.0
	E	8	8	0	100.0
赤土団地	-	32	32	0	100.0
合計		210	208	2	99.0

2. 長寿命化計画の目的

(1) 長寿命化計画の背景

本市の市営住宅は、平成24年4月現在、3団地11棟210戸であり、昭和63年から平成15年にかけて建設された団地である。市営住宅は、十分な安全性や居住性を備えた良質なストックを、将来にわたり最大限に活用するための、中長期的な維持管理計画を策定することが求められている。

(2) 目的

菊川市営住宅長寿命化計画（以下、「本計画」という。）は、市営住宅の老朽状況を踏まえ、住棟ごとに、改善、修繕等の活用手法を定め、効率的に実施することにより、良質なストックを効果的に長期活用するための方針を定めるものである。

住棟別の活用手法を選定し、予防保全的な観点から修繕や改修の計画を定め、長寿命化によるライフサイクルコストの削減と、事業費の平準化等を図ることを目的とする。

3. 長寿命化に関する基本方針

① ストックの状態の把握及び日常的な維持管理の方針

- ・ 市営住宅の整備・管理データ及び、日常的な保守点検や修繕、改善等の履歴を住棟単位で整理する。
- ・ 整備・管理データを活用し、住棟単位の予防保全的で効率的な維持管理を実施する。

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

- ・ 予防保全的な維持管理及び耐久性の向上等を図る改善を実施することによって、市営住宅の長寿命化を図る。
- ・ 修繕周期の延長によるライフサイクルコストの縮減を図る。
- ・ 定期点検を充実し、建物や設備の老朽化や劣化による事故等を未然に防ぐとともに、効率的な修繕・改善工事の実施に資する。

③ 事業の推進における方針

- ・ 本計画における事業の推進にあたっては、社会資本整備総合交付金の地域住宅支援事業を、積極的に活用するものとする。

4. 計画期間

11年間 【平成25年度から平成35年度まで】

5. 長寿命化を図るべき市営住宅等

対 象	合 計
市営住宅等管理戸数	210 戸
・維持管理予定戸数	210 戸
うち修繕対応戸数	0 戸
うち改善予定戸数	210 戸
・建替予定戸数※	0 戸
・用途廃止予定戸数	0 戸

注1) 計画期間後に建替予定である公営住宅は、本計画期間内には維持管理予定とする。

注2) 改善予定戸数については、全面的改善・個別改善の合計とする。

6. 市営住宅等における建替事業の実施方針

① 入居者の生活必要性に対応した住宅の提供

- ・バリアフリー化を推進し、高齢者世帯や障がい者世帯などが安心して住み続けられる住宅の供給に努める。
- ・居住ニーズに応じ、居室の広さや子育て機能の確保など、若いファミリー層が定住や転入しやすい環境づくりに努める。

7. 長寿命化のための維持管理計画

(1) 計画期間内に実施する修繕・改善事業の内容

計画期間内に実施する修繕・改善事業について、実施方針及びその内容を以下の区分にしたがって記載する。

①修繕対応(定期点検・経常修繕)

標準修繕周期を踏まえて、定期的な点検を行い、必要な時期に修繕を行うことで、居住性・安全性等の維持・向上を図り、長期的に活用する。

【実施内容】

- ・標準修繕周期を踏まえた経常修繕の実施

②長寿命化のための改善

耐久性の向上や、躯体への影響の低減、維持管理の容易性向上のため、外壁や屋根について、予防保全的な改善を行う。

【実施内容】

- ・外壁や屋根の予防保全

(2) 住棟単位の修繕・改善事業等一覧

- ①修繕・改善に係る事業予定一覧 <住棟部分>：様式1による。
- ②建替に係る事業予定一覧：様式2による。
- ③共同施設部分に係る事業予定一覧 <共同施設部分>：様式3による。

8. 長寿命化のための維持管理による効果

定期点検を実施することにより、予防保全的な修繕・改善を効率的に行うことができ、維持修繕費等「ライフサイクルコスト」の縮減が図られる。

さらに、長寿命化型改善を行うことにより、建物の耐久性・安全性が向上し、それにより建物の長寿命化が図られ、良好なストックを長期にわたり確保することができる。

【様式1 維持・改善に係る事業予定一覧】

事業主体名：菊川市

住宅の区分：(公営住宅) 特定公共(分租併給) 地価課 改良住宅 その他(その他)

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期定期点検時期	修繕・改善事業の内容										備考			
						H25	H26	H27	H28	H29	H30	H31	H32	H33	H34		H35		
上本所団地	A棟	22	中層耐火	H10	H31							屋上改修(6,322)	外壁改修(16,822)					404	
上本所団地	B棟	32	中層耐火	H6	H29					屋上改修(8,559)		外壁改修(21,293)						625	
上本所団地	C棟	24	中層耐火	H10	H33								外壁改修(17,582)	屋上改修(4,282)			454		
上本所団地	D棟	16	中層耐火	H8	H31							外壁改修(13,251)	屋上改修(4,431)				286		
上本所団地	E棟	32	中層耐火	H4	H28				外壁改修(21,894)			屋上改修(8,801)					617		
長池団地	A棟	12	中層耐火	H1	H27			外壁・屋上改修(13,172)									215		
長池団地	B棟	12	中層耐火	H1	H27			外壁・屋上改修(13,172)									215		
長池団地	C棟	12	中層耐火	S 63	H26			外壁・屋上改修(13,172)									215		
長池団地	D棟	8	中層耐火	S 63	H25			外壁・屋上改修(9,892)									133		
長池団地	E棟	8	中層耐火	S 63	H25			外壁・屋上改修(9,892)									133		
赤土団地	C棟 D棟	32	中層耐火	H15	H33								外壁改修(8,206)	屋上改修(8,590)			749	4,046	

※ H25年度は長池団地D、E棟の外壁・屋上改修工事の設計業務

参考2 住宅別カルテ

団地名	上本所団地
-----	-------

◆位置



◆建物配置



◆団地の概要

基本データ			
棟数	5棟	管理戸数	126戸
入居戸数	124戸	空家戸数	2戸
用途地域	第1種中高層住居専用地域	建蔽率/容積率	60/150
団地高低差	平坦	敷地面積	15,222 m ²
共同施設			
駐車場	有	自転車置場	有
児童遊園	有	集会場	有
物置	無	ごみ置場	有
設備	排水	三点給湯	浴槽
	公共下水	○	○
周辺環境			
小学校	河城小学校	中学校	菊川東中学校
立地	菊川駅：車で5分	近隣施設	和田公園900m 菊川駅前郵便局1.6km

◆改善履歴

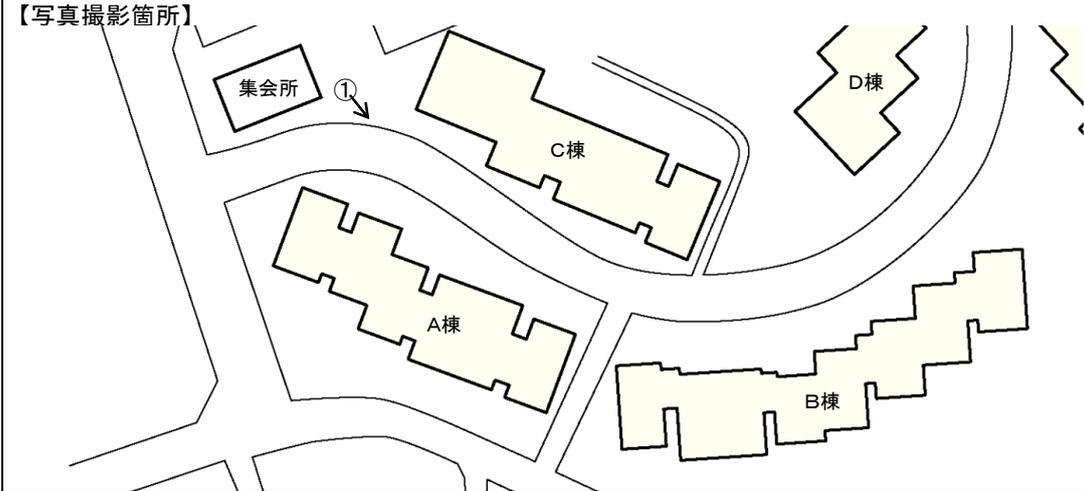
No.	実施年度	改善内容
1	H17年度	給水管漏水修繕工事
2	H18年度	給水管修繕
3	H18年度	自動給水装置修繕工事
4	H19年度	遊具修繕工事
5	H19年度	給水設備修繕
6	H22年度	給水設備修繕
7	H22年度	公園遊具修繕工事（長池・上本所）
8	H23年度	給水設備修繕

1. 住棟別の概要

住 棟 番 号	A棟		
所 在 地	菊川市本所364		
建 設 年 度	平成10年度	構造・階数	中耐・4階
住 棟 形 式	階段室型	管 理 戸 数	22 戸
耐 用 年 数	70 年	1/2 経 過 年	平成45年
経 過 年 数	14 年	住戸専用面積	3LDK : 79.1㎡
間 取 り	3LDK		
耐 震 診 断	-	二 方 向 非 難	○
高 齢 化 対 応	住 戸 内 段 差	供 用 部 段 差	エ レ ベ ー タ ー
	×	×	×
現 地 調 査 結 果	屋 根	壁 面	軀 体 強 度
	A	A	○

2. 現地調査による所感と外観写真

【写真撮影箇所】



① 	②	③	④
--	---	---	---

3. 改善履歴

No.	実施年度	改善内容

1. 住棟別の概要

住 棟 番 号	B棟		
所 在 地	菊川市本所364		
建 設 年 度	平成6年度	構 造 ・ 階 数	中耐・4階
住 棟 形 式	階段室型	管 理 戸 数	32 戸
耐 用 年 数	70 年	1/2 経 過 年	平成41年
経 過 年 数	18 年	住 戸 専 用 面 積	3LDK : 84.1㎡
間 取 り	3LDK		3LDK : 79.3㎡
耐 震 診 断	-	二 方 向 非 難	○
高 齢 化 対 応	住 戸 内 段 差	供 用 部 段 差	エ レ ベ ー タ ー
	×	×	×
現 地 調 査 結 果	屋 根	壁 面	軀 体 強 度
	A	A	○

2. 現地調査による所感と外観写真

【写真撮影箇所】

The site map shows four buildings labeled A棟, B棟, C棟, and D棟. A meeting room (集会所) is located near building A. Two photo points are marked with circled numbers 1 and 2. Point 1 is located near the entrance of building B, and point 2 is located near the entrance of building C.

①	②	③	④

3. 改善履歴

No.	実施年度	改善内容

1. 住棟別の概要

住棟番号	C棟		
所在地	菊川市本所364		
建設年度	平成10年度	構造・階数	中耐・4階
住棟形式	階段室型	管理戸数	24戸
耐用年数	70年	1/2経過年	平成45年
経過年数	14年	住戸専用面積	3LDK : 79.1㎡
間取り	3LDK		
耐震診断	-	二方向非難	○
高齢化対応	住戸内段差	共用部段差	エレベーター
	×	×	×
現地調査結果	屋根	壁面	躯体強度
	A	A	○

2. 現地調査による所感と外観写真



3. 改善履歴

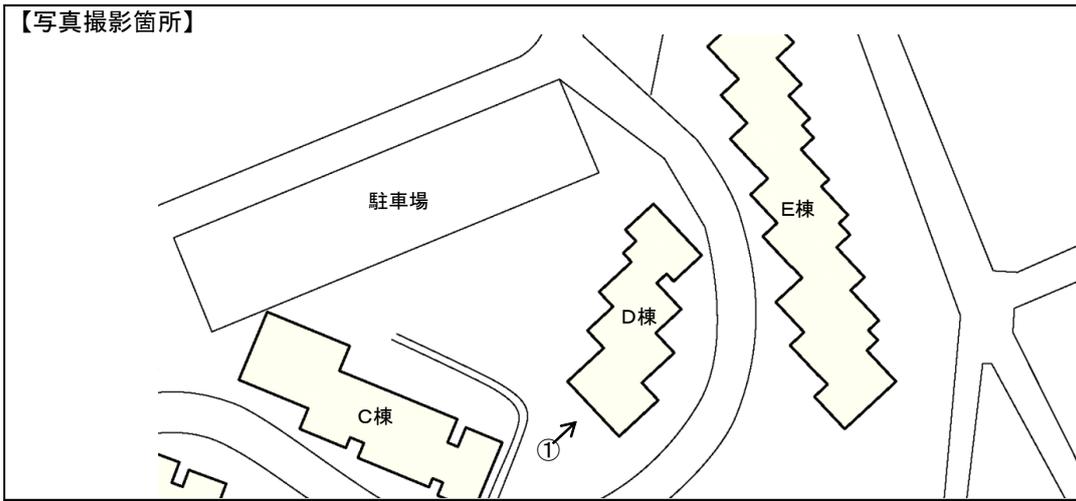
No.	実施年度	改善内容
1	H21年度	C棟201号外壁塗装修繕
2	H23年度	C棟102号外壁防水工事

1. 住棟別の概要

住棟番号	D棟		
所在地	菊川市本所364		
建設年度	平成8年度	構造・階数	中耐・4階
住棟形式	階段室型		管理戸数
耐用年数	70年	1/2経過年	平成43年
経過年数	16年	住戸専用面積	3LDK : 84.9㎡
間取り	3LDK		3LDK : 78.7㎡
耐震診断	-	二方向非難	○
高齢化対応	住戸内段差	共用部段差	エレベーター
	×	×	×
現地調査結果	屋根	壁面	躯体強度
	A	A	○

2. 現地調査による所感と外観写真

【写真撮影箇所】



①		②		③		④	
---	---	---	--	---	--	---	--

3. 改善履歴

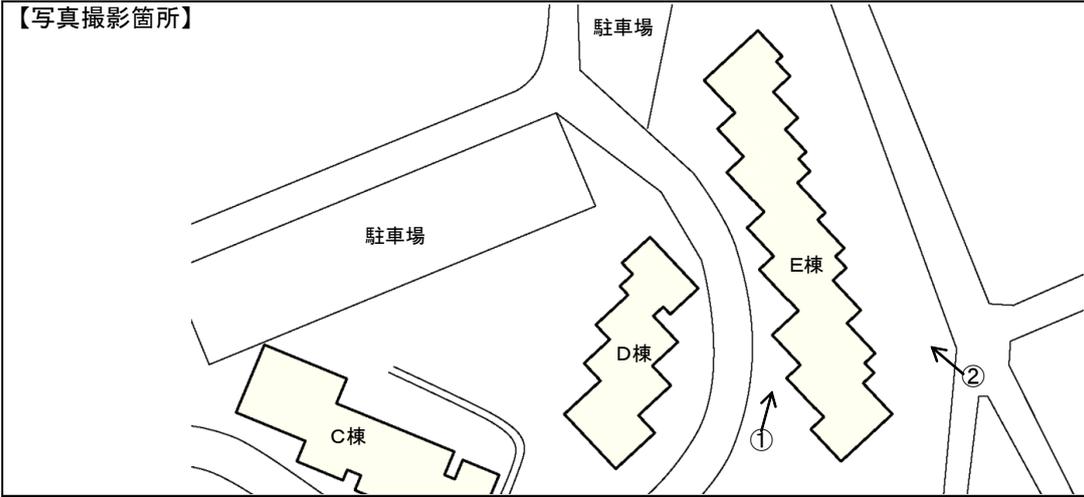
No.	実施年度	改善内容

1. 住棟別の概要

住棟番号	E棟		
所在地	菊川市本所364		
建設年度	平成4年度	構造・階数	中耐・4階
住棟形式	階段室型	管理戸数	31戸
耐用年数	70年	1/2経過年	平成39年
経過年数	20年	住戸専用面積	3LDK : 84.9㎡
間取り	3LDK		3LDK : 79.0㎡
耐震診断	-	二方向非難	○
高齢化対応	住戸内段差	共用部段差	エレベーター
	×	×	×
現地調査結果	屋根	壁面	躯体強度
	A	A	○

2. 現地調査による所感と外観写真

【写真撮影箇所】



①



②



3. 改善履歴

No.	実施年度	改善内容

団 地 名	長池団地
-------	------

◆位置



◆建物配置



1. 住棟別の概要

住棟番号	A棟		
所在地	菊川市加茂3463-1		
建設年度	平成1年度	構造・階数	中耐・3階
住棟形式	階段室型	管理戸数	12戸
耐用年数	70年	1/2経過年	平成36年
経過年数	23年	住戸専用面積	3LDK : 128.1㎡
間取り	3LDK		
耐震診断	-	二方向非難	○
高齢化対応	住戸内段差	共用部段差	エレベーター
	×	×	×
現地調査結果	屋根	壁面	躯体強度
	A	A	○

2. 現地調査による所感と外観写真

【写真撮影箇所】

①

②

③

④

3. 改善履歴

No.	実施年度	改善内容
1	H16年度	A・D棟駐輪場樋修繕

1. 住棟別の概要

住棟番号	B棟		
所在地	菊川市加茂3463-1		
建設年度	平成1年度	構造・階数	中耐・3階
住棟形式	階段室型		管理戸数
耐用年数	70年	1/2経過年	平成36年
経過年数	23年	住戸専用面積	3LDK : 128.1㎡
間取り	3LDK		
耐震診断	-	二方向非難	○
高齢化対応	住戸内段差	共用部段差	エレベーター
	×	×	×
現地調査結果	屋根	壁面	躯体強度
	A	A	○

2. 現地調査による所感と外観写真



3. 改善履歴

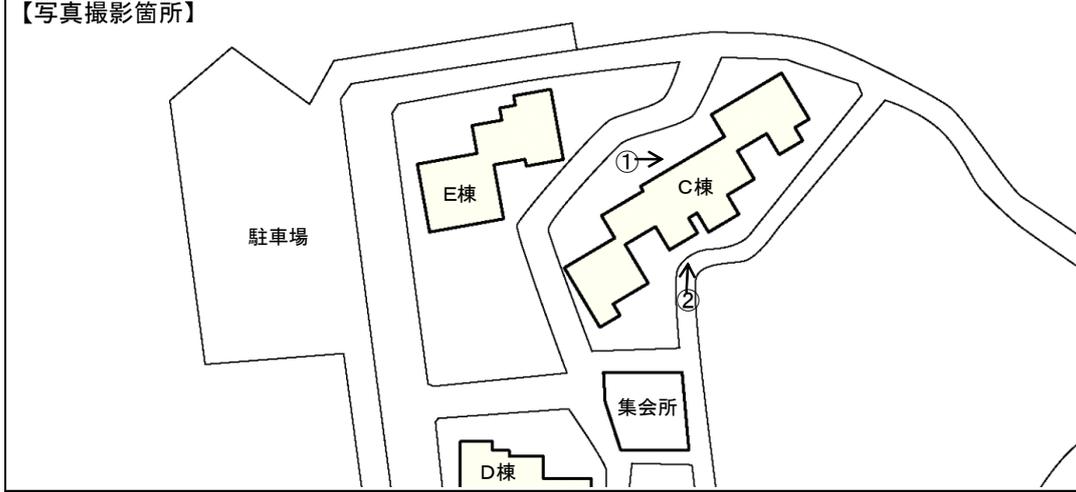
No.	実施年度	改善内容
1	H20年度	B棟屋外露出縦排水管漏水修繕工事
2	H22年度	B棟屋上防水工事

1. 住棟別の概要

住 棟 番 号	C棟		
所 在 地	菊川市加茂3463-1		
建 設 年 度	昭和63年度	構造・階数	中耐・3階
住 棟 形 式	階段室型	管 理 戸 数	12 戸
耐 用 年 数	70 年	1/2 経 過 年	平成35年
経 過 年 数	24 年	住戸専用面積	3LDK : 129.2㎡
間取り	3LDK		
耐 震 診 断	-	二 方 向 非 難	○
高 齢 化 対 応	住 戸 内 段 差	供 用 部 段 差	エ レ ベ ー タ ー
	×	×	×
現 地 調 査 結 果	屋 根	壁 面	軀 体 強 度
	A	A	○

2. 現地調査による所感と外観写真

【写真撮影箇所】



①		②		③		④	
---	---	---	---	---	--	---	--

3. 改善履歴

No.	実施年度	改善内容
1	H16年度	C・E棟屋上防水修理工事
2	H16年度	C棟駐輪場樋修繕
3	H20年度	C棟屋上防水塗装工事
4	H20年度	C棟屋上コロンアル修繕工事
5	H23年度	C棟屋根修繕

1. 住棟別の概要

住棟番号	D棟		
所在地	菊川市加茂3463-1		
建設年度	昭和63年度	構造・階数	中耐・3階
住棟形式	階段室型	管理戸数	8戸
耐用年数	70年	1/2経過年	平成35年
経過年数	24年	住戸専用面積	3LDK : 129.2㎡
間取り	3LDK		
耐震診断	-	二方向非難	○
高齢化対応	住戸内段差	共用部段差	エレベーター
	×	×	×
現地調査結果	屋根	壁面	躯体強度
	A	A	○

2. 現地調査による所感と外観写真

【写真撮影箇所】

①

②

③

④

3. 改善履歴

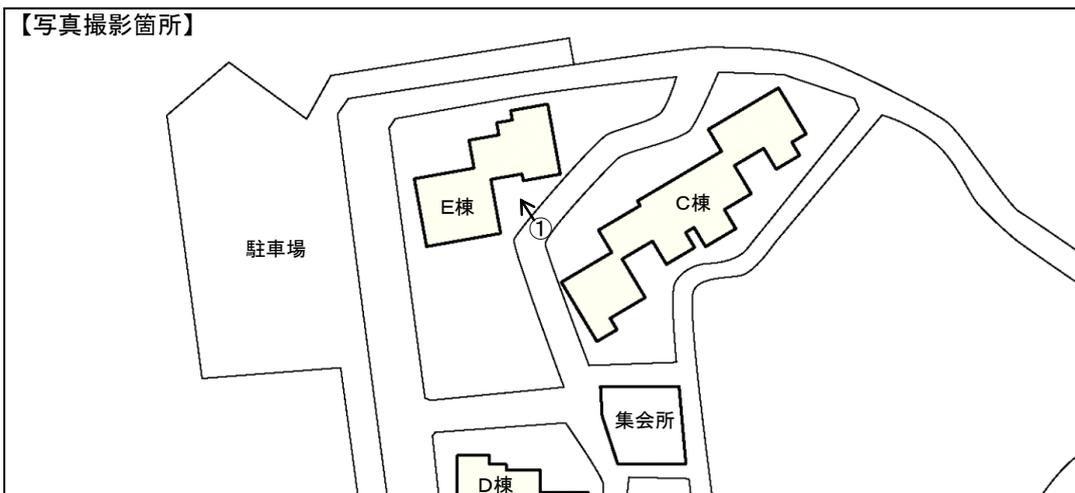
No.	実施年度	改善内容
1	H16年度	A・D棟駐輪場樋修繕

1. 住棟別の概要

住 棟 番 号	E 棟		
所 在 地	菊川市加茂3463-1		
建 設 年 度	昭和63年度	構造・階数	中耐・3階
住 棟 形 式	階段室型	管 理 戸 数	8 戸
耐 用 年 数	70 年	1/2 経 過 年	平成35年
経 過 年 数	24 年	住戸専用面積	3LDK : 129.2㎡
間取り	3LDK		
耐 震 診 断	-	二 方 向 非 難	○
高 齢 化 対 応	住 戸 内 段 差	供 用 部 段 差	エ レ ベ ー タ ー
	×	×	×
現 地 調 査 結 果	屋 根	壁 面	軀 体 強 度
	A	A	○

2. 現地調査による所感と外観写真

【写真撮影箇所】



①	②	③	④
			

3. 改善履歴

No.	実施年度	改善内容
1	H16年度	C・E棟屋上防水修理工事
2	H16年度	E棟駐輪場樋修繕
3	H18年度	E棟屋上・2～4階ベランダ雨漏り修繕
4	H21年度	E棟3階通路防水塗装

◆団地の概要

基本データ			
棟数	1棟	管理戸数	32戸
入居戸数	32戸	空家戸数	0戸
用途地域	第1種住居地域	建蔽率/容積率	60/200
団地高低差	平坦	敷地面積	4,895 m ²
共同施設			
駐車場	有	自転車置場	有
児童遊園	有	集会場	有
物置	無	ごみ置場	有
設備	排水	三点給湯	浴槽
	合併処理	○	○
周辺環境			
小学校	小笠東小学校	中学校	岳洋中学校
立地	菊川駅：車で15分	近隣施設	菊川市消防署小笠分遣所 200m 市役所支所200m 総合体育館450m

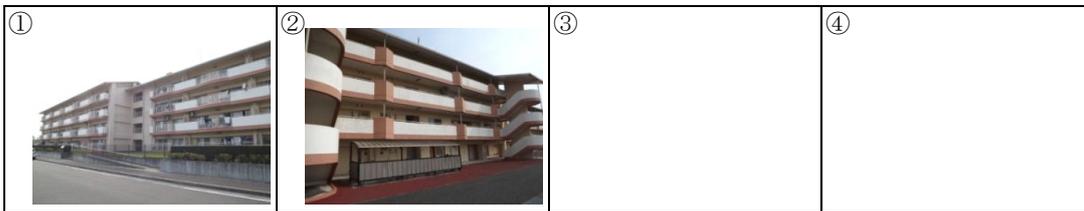
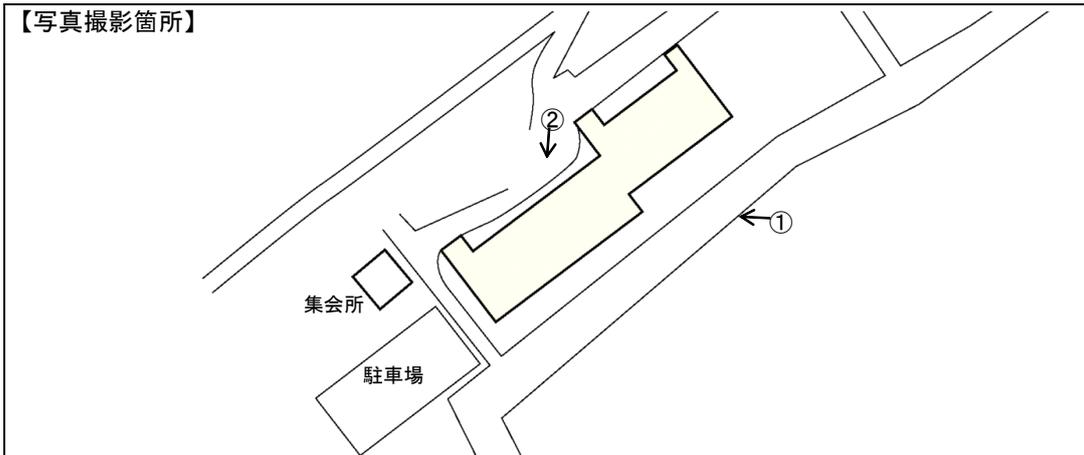
◆改善履歴

No.	実施年度	改善内容
1	H21年度	西側外壁一部張替（集会室）

1. 住棟別の概要

住 棟 番 号	—		
所 在 地	菊川市赤土1920-7		
建 設 年 度	平成15年度	構 造 ・ 階 数	中耐・5階（一部4階）
住 棟 形 式	階段室型	管 理 戸 数	35 戸
耐 用 年 数	70 年	1/2 経 過 年	平成51年
経 過 年 数	9 年	住 戸 専 用 面 積	1LDK : 86.4m ²
間 取 り	1LDK・2LDK・3LDK		2LDK : 98.7m ²
			3LDK : 109.6m ²
耐 震 診 断	-	二 方 向 非 難	○
高 齢 化 対 応	住 戸 内 段 差	供 用 部 段 差	エ レ ベ ー タ ー
	○	○	○
現 地 調 査 結 果	屋 根	壁 面	軀 体 強 度
	A	A	○

2. 現地調査による所感と外観写真



3. 改善履歴

No.	実施年度	改善内容
1	H22年度	エレベーターピット止水工事
2	H22年度	エレベーター非常用バッテリー交換
3	H23年度	配線改修工事

参考3 市営住宅長寿命化計画策定の必要性

「公営住宅長寿命化計画策定指針」（H21年3月国土交通省住宅局）より抜粋

平成18年6月、本格的な少子高齢社会、人口・世帯減少社会の到来を目前に控え、現在及び将来における国民の豊かな住生活を実現するため、住生活基本法が制定された。この住生活基本法の制定により、住宅セーフティネット¹の確保を図りつつ、健全な住宅市場を整備するとともに、国民の住生活の「質」の向上を図る政策への本格的な転換を図る道すじが示された。

国民の居住ニーズの多様化・高度化、人口・世帯減少社会の到来、環境制約の一層の高まりなど様々な課題を抱える21世紀の我が国において、住生活基本法に掲げられた基本理念にのっとり、国民が真に豊かさを実感できる社会を実現するためには、住宅単体のみならず居住環境を含む住生活全般の「質」の向上を図るとともに、フローの住宅建設を重視した政策から良質なストックを将来世代へ継承していくことを主眼とした政策へ大きく舵を切っていくことが不可欠である。

また、住宅ストックに限らず社会資本ストック全般に対するストック重視の方針として、財政制度等審議会「平成20年度予算の編成等に関する建議」（平成19年11月）においても、「社会資本ストックの長寿命化を図り、ライフサイクルコスト²の縮減につなげていくため、点検の強化及び早期の管理・修繕により更新コストの削減を目指す長寿命化計画の策定とこれに基づく予防保全的管理をあらゆる事業分野において進めていくべきである。」と建議されている。

このようなストック重視の社会的背景のもと、公営住宅分野については、厳しい財政状況下において、更新期を迎えつつある老朽化した大量の公営住宅ストックの効率的かつ円滑な更新を行い、公営住宅の需要に的確に対応することが地方公共団体の課題となっており、公営住宅ストックの効率的かつ円滑な更新を実現するうえで、公営住宅ストックの長寿命化を図り、ライフサイクルコストの縮減につなげていくことが重要となっている。

さらに、平成20年度に実施した財務省予算執行調査（以下「予算執行調査」という。）によれば、築後30年以上の公営住宅ストックが大量に存在する一方で、都道府県での老朽化したストックに関する長寿命化の視点を含めた効率的な更新計画等の策定が不十分とされており、今後の改善点として、住棟毎の整備・管理台帳等データベースの整備、長寿命化計画の策定が必要とされている。

これらを踏まえ、公営住宅においても、点検の強化及び早期の管理・修繕により更新コストの削減を目指すため、公営住宅長寿命化計画の策定及びこれに基づく予防保全的管理、長寿命化に資する改善を推進していくこととする。

¹低額所得者など、市場において自力では適切な住宅の確保が困難な者に対する公営住宅の提供をはじめ、高齢者や障がい者などの市場で入居が敬遠されがちな世帯等、各世帯が適切な住宅を確保できるようにするための支援網。

²建築物の設計・建設・維持管理段階等の費用総合計のこと。

参考4 長寿命化型改善事業実施による効果

公営住宅長寿命化指針で言われているライフサイクルコストを算出することとは、従来の公営住宅においては、日常的な修繕対応が大半を占めており、計画的な予防修繕が実施されていないことなどから、耐用年数（下記図では70年）満了前に建替え（下記図では50年目に建物の使用限界となる）を実施することが多かった。

そのため、建物が使用されてからある一定期間を経過した時期（下記図では30年）に建物の耐久性や居住性を向上させるような改善事業を実施することで建物の老朽度の進行が延伸し、耐用年数満了時に建物の使用限界となる効果が期待できる。

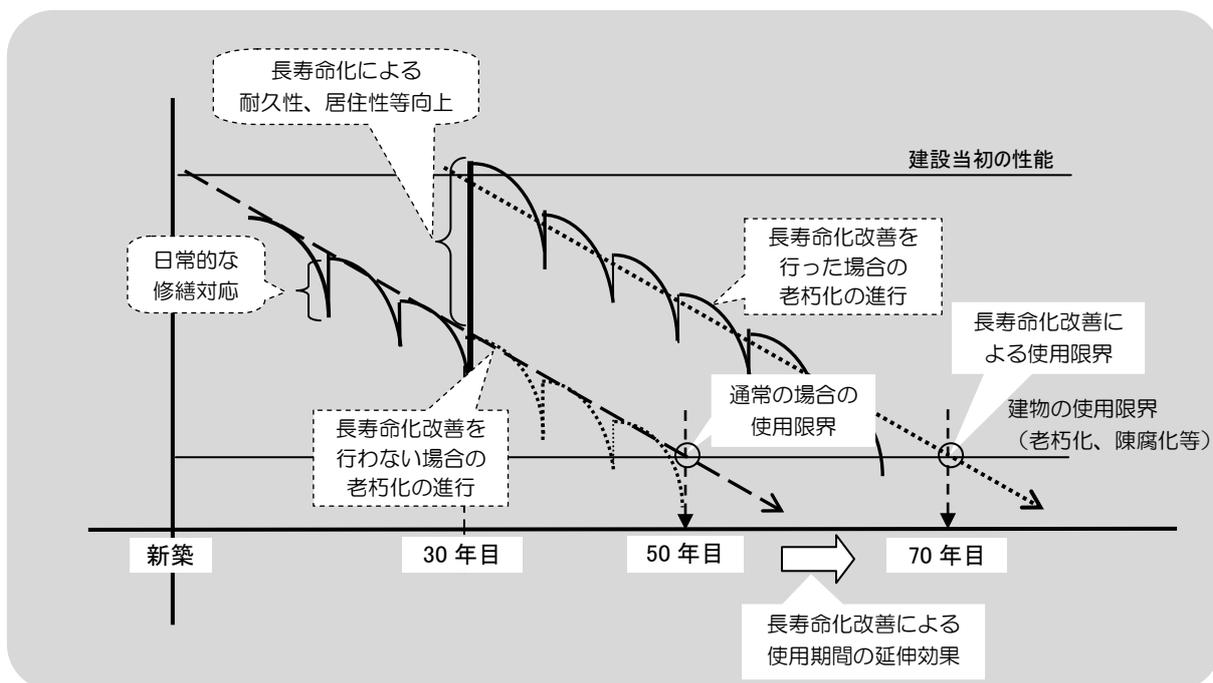


図 ライフサイクルコスト算出による公営住宅長寿命化イメージ

参考5 修繕周期例～ 長寿命化のための維持管理マニュアル PLUS

(住宅金融支援機構：H19.4より)

修繕項目		修繕区分	修繕周期
部位	部材		
屋根	露出防水 (アスファルト、シート、塗膜防水等)	補修・取替え	10年～12～15年
	アスファルト防水コンクリート押さえ (ルーフテラス)	補修・取替え	10年～20～30年
	傾斜屋根 (アスファルトシングル葺、化粧スレート板葺)	補修・取替え	10年～20～25年
	傾斜屋根金属板葺 (カラーアルミ、カラーステンレス)	補修・取替え	10年～25～30年
外壁	コンクリート、モルタル塗り	補修・塗装	10～15年
	タイル張り	補修・取替え	10～15年 30年
	シーリング	打替え	10～15年
床等	ウレタン塗膜	塗装	10～15年
	タイル張り	補修・取替え	10～15年 30年～
バルコニー	防水手摺	改善	10～15年
	スチール手摺	塗装	5～7年
	金属手摺、物干し金物	取替え	25～35年
外部建具	住戸玄関扉	取替え	25～35年
	アルミサッシ	取替え	30～40年
電気設備	照明器具 (屋内共用灯)	取替え	15～20年
	照明器具 (屋外共用灯)	取替え	12～18年
	引込開閉器盤、分電盤	取替え	20～30年
	オートロック等防犯装置	取替え	12～18年
テレビ受信設備	テレビアンテナ、ブースター、分配器	取替え	12～18年
	テレビケーブル	取替え	20年～
給水設備	コンクリート受水槽内防水	補修	10～15年
	FRP製受水槽、FRP製高置水槽	取替え	20～25年
	給水ポンプ	取替え	12～18年
	水道用亜鉛めっき鋼管	取替え	15～20年 更生工事を行っているものは工事後5～10年
	水道用硬質塩化ビニルライニング鋼管	取替え	15～20年 管端コア使用25～30年 防食継手使用30年～
	水道用ステンレス鋼管	取替え	30年～

修繕項目		修繕区分	修繕周期
部位	部材		
排水設備	排水用亜鉛めっき鋼管 (ドレネジ継手)	取替え	20～30年
	排水用硬質塩化ビニルライニング鋼管 (排水鋼管用可とう継ぎ手 (MD継手))	取替え	30年～
	硬質塩化ビニル管 (VP)、耐火二層管 (排水用塩化ビニル管継手)	取替え	30年～
	排水用タールエポキシ塗装鋼管 (MD継手)	取替え	30年～
	集合管工法の鋳鉄管、硬質塩化ビニル管	取替え	30年～
ガス設備	屋外ガス管	取替え	20年～
	屋内ガス管	取替え	30年～
EV設備	かご内装 (床、壁、天井)	改善	10年～
	全面取替え	取替え	30年～
消防用設備	屋内消火栓ポンプ	取替え	20年～
	屋外埋設消火管	取替え	20年～
	屋内消火管	取替え	30年～
	自動火災報知器配線	取替え	30年～
外構	舗装	補修・取替え	10～15年 30年～
	ネットフェンス	取替え	15～20年
	金属製柵	取替え	20年～
	標識類	取替え	10～25年
	ベンチ、遊具等	取替え	10～25年
	自転車置場 (スチール製)	補修・取替え	10～15年 20年～
その他	集合郵便受	取替え	10～25年

参考6 改善事業実施の概算工事費

計画期間内・外における改善事業費に概算をまとめる。事業費単価については、国土交通省による「改修によるマンションの再生手法に関するマニュアル」の他、建設物価資料刊行物、類似事例、経験値等を用いて算出を行っている。

単位：円

時 期			計画期間内				計画期間外				1 式 合 計
項 目			長寿命化のための改善(共用部分改善)				長寿命化のための改善(共用部分改善)				
内 容			外壁改修		屋上等改修		外壁改修		屋上等改修		
単 位			1式	戸当たり	1式	戸当たり	1式	戸当たり	1式	戸当たり	
上本所 団地	A棟	22戸	764,626	34,756	287,374	13,062	764,626	34,756	287,374	13,062	2,104,000
	B棟	22戸	665,405	30,246	267,470	12,158	665,405	30,246	267,470	12,158	1,865,750
	C棟	24戸	732,582	30,524	261,752	10,906	732,582	30,524	261,752	10,906	1,988,668
	D棟	16戸	828,162	51,760	276,963	17,310	828,162	51,760	276,963	17,310	2,210,250
	E棟	32戸	684,195	21,381	275,024	8,595	684,195	21,381	275,024	8,595	1,918,438
長池 団地	A棟	12戸	763,345	63,612	334,322	27,860	763,345	63,612	334,322	27,860	2,195,334
	B棟	12戸	763,345	63,612	334,322	27,860	763,345	63,612	334,322	27,860	2,195,334
	C棟	12戸	763,345	63,612	334,322	27,860	763,345	63,612	334,322	27,860	2,195,334
	D棟	8戸	888,458	111,057	348,042	43,505	888,458	111,057	348,042	43,505	2,473,000
	E棟	32戸	888,458	27,764	348,042	10,876	888,458	27,764	348,042	10,876	2,473,000
赤土 団地	—	32戸	256,449	8,014	268,426	8,388	256,449	8,014	268,426	8,388	1,049,750
項目計			7,998,370	506,339	3,336,059	208,382	7,998,370	506,339	3,336,059	208,382	22,668,858