

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)

令和 6 年 2 月 (改定)

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 市営住宅等の状況	2
2-1 市営住宅に関する現状把握	2
2-2 現地調査（目視調査）	16
2-3 市営住宅等需要予測	28
2-4 市営住宅等に関する課題	39
第3章 長寿命化に関する基本方針	40
3-1 ストックの状況把握(定期・日常点検)・修繕の実施・データ管理に関する方針	40
3-2 改善事業の実施による長寿命化及びライフサイクルコストの縮減に関する方針	40
第4章 公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定	41
4-1 対象住宅の抽出	41
4-2 団地別・住棟別の事業手法の選定	42
4-3 1次判定	44
4-4 2次判定	52
4-5 3次判定	55
4-6 団地別・住棟別事業手法の選定	65
第5章 点検の実施方針	66
第6章 計画修繕の実施方針	69

第7章 改善事業の実施方針	74
7-1 長寿命化型.....	74
7-2 安全性確保型.....	74
7-3 居住性向上型.....	74
7-4 福祉対応型.....	77
7-5 次回以降の計画.....	77
第8章 建替事業等の実施方針	79
8-1 建替事業の実施方針.....	79
8-2 用途廃止の実施方針.....	79
第9章 長寿命化のための事業実施予定一覧	80
9-1 計画修繕・改善事業の実施予定の一覧【様式1】.....	80
9-2 新規整備事業及び建替事業の実施予定一覧【様式2】.....	81
9-3 共同施設に係る事業の実施予定一覧【様式3】.....	81
9-3 住棟別修繕計画表.....	82
第10章 ライフサイクルコストとその縮減効果の算出	93
10-1 ライフサイクルコスト縮減効果の算出方法.....	93
10-2 ライフサイクルコスト縮減効果の算出結果.....	96

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、令和5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す。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ます。

1-2 目的

菊川市営住宅等長寿命化計画（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となっています。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します。

本市では平成24年度に本計画を策定し、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年度に中間見直しを行い、この度令和5年度に計画期間を迎えたことで、事業の進捗状況や社会経済情勢の変化をもとに改定しました。

1-3 計画期間

本計画の計画期間は、令和6年度から令和15年度の10年間とします。

なお、今後の事業の進捗状況や社会経済情勢の変化に対し、必要に応じて中間期（令和10年度）において見直しを行うものとしています。



第2章 市営住宅等の状況

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、市営住宅3団地11棟210戸を管理しています。

市営住宅の概要(令和5年4月)

団地名称	所在地	棟番号	建設年度	戸数(戸)	敷地面積(m ²)
上本所団地	本所364	A	平成10年	22	15,222.00
		B	平成6年	32	
		C	平成10年	24	
		D	平成8年	16	
		E	平成4年	32	
計		5棟		126	
長池団地	加茂3463-1	A	平成元年	12	18,286.00
		B	平成元年	12	
		C	昭和63年	12	
		D	昭和63年	8	
		E	昭和63年	8	
計		5棟		52	
赤土団地	赤土1920-7	-	平成15年	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、以下のとおりです。

共用施設等の状況(令和5年4月)

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	○	○	○	○	-	○

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す。

市営住宅の団地の位置



(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」です。

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階です。

構造・階数の状況(令和5年4月)

団地名称	棟番号	住宅番号	構造	階数 (階)	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	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します。

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す。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ります。また、共用部は基本的に手摺が設置されています。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ます。

居住性の状況

団地名称	棟番号	階数 (階)	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 段差	共用部	
								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

市営住宅の平成16年度から令和4年度にかけての改修履歴は以下のとおりです。

市営住宅の改修履歴(令和5年4月)

団地名	棟番号	年度	工事名
上本所団地	A	令和2年度	A棟改修工事
	B	平成30年度	B棟改修工事
	C	平成21年	C棟201号外壁塗装修繕
		平成23年度	C棟102号外壁防水工事
		令和3年度	C棟改修工事
	D	令和元年度	D棟改修工事
	E	平成29年度	E棟改修工事
	その他	平成17年	給水管漏水修繕工事
		平成18年度	給水管修繕
		平成18年度	自動給水装置修繕工事
		平成19年度	遊具修繕工事
		平成19年度	給水設備修繕
		平成22年度	給水設備修繕
		平成22年度	公園遊具修繕工事(長池・上本所)
		平成23年度	給水設備修繕
平成29年度		給水施設更新工事	
平成30年度	調整池土砂浚渫工事		
平成30年度	給水施設更新工事		
長池団地	A	平成16年度	A・D棟駐輪場樋修繕
	B	平成20年度	B棟屋外露出縦排水管漏水修繕工事
		平成22年度	B棟屋上防水工事
	C	平成16年度	C・E棟屋上防水修理工事
		平成16年度	C棟駐輪場樋修繕
		平成20年度	C棟屋上防水塗装工事
		平成20年度	C棟屋上コロニアル修繕工事
	平成23年度	C棟屋根修繕	
	D	平成16年度	A・D棟駐輪場樋修繕
	E	平成16年度	C・E棟屋上防水修理工事
		平成16年度	E棟駐輪場樋修繕
		平成16年度	E棟屋上・2～4階ベランダ雨漏り修繕
	平成21年度	E棟3階通路防水塗装	
	集会室	平成17年度	屋根妻部鉄板捲くれ修繕
	その他	平成18年度	給水ポンプ修繕工事
平成19年度		マンホール蓋浸入水防止工事	
平成20年度		給水用エンジンポンプ交換工事	
平成20年度		給水用エンジンユニット点検修繕工事	
平成22年度	公園遊具修繕工事(長池・上本所)		
赤土団地	集会室	平成21年度	西側外壁一部張替
	その他	平成22年度	エレベーターヒット止水工事
		平成22年度	エレベーター非常用バッテリー交換
		平成23年度	配線改修工事
		令和4年度	改修工事
令和4年度	EVインバータユニット改修工事		

(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5～20分前後を要します。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ります。

立地状況(令和5年4月)

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	コミュニティバス： 上本所団地（徒歩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	コミュニティバス： 長池（徒歩5分） ※令和6年4月以降 長池団地（徒歩0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	コミュニティバス： 菊川市水道事務所 （徒歩2分） 路線バス：赤土 （徒歩8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、以下のとおりです。

法指定状況(令和5年4月)

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

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（公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）P61）を超過するものありません。

耐用年数経過状況(令和5年4月)

団地名称	棟番号	構造	建設年度	耐用年数(年)	経過年数(年)	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	平成10年	70	25	36%	○
	B	中層耐火	平成6年	70	29	41%	○
	C	中層耐火	平成10年	70	25	36%	○
	D	中層耐火	平成8年	70	27	39%	○
	E	中層耐火	平成4年	70	31	44%	○
長池団地	A	中層耐火	平成元年	70	34	49%	○
	B	中層耐火	平成元年	70	34	49%	○
	C	中層耐火	昭和63年	70	35	50%	○
	D	中層耐火	昭和63年	70	35	50%	○
	E	中層耐火	昭和63年	70	35	50%	○
赤土団地	-	中層耐火	平成15年	70	20	29%	○

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ます。

安全性の状況(令和5年4月)

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	平成10年	新耐震	○
	B	中層耐火	平成6年	新耐震	○
	C	中層耐火	平成10年	新耐震	○
	D	中層耐火	平成8年	新耐震	○
	E	中層耐火	平成4年	新耐震	○
長池団地	A	中層耐火	平成元年	新耐震	○
	B	中層耐火	平成元年	新耐震	○
	C	中層耐火	昭和63年	新耐震	○
	D	中層耐火	昭和63年	新耐震	○
	E	中層耐火	昭和63年	新耐震	○
赤土団地	-	中層耐火	平成15年	新耐震	○

(6)入居者の状況

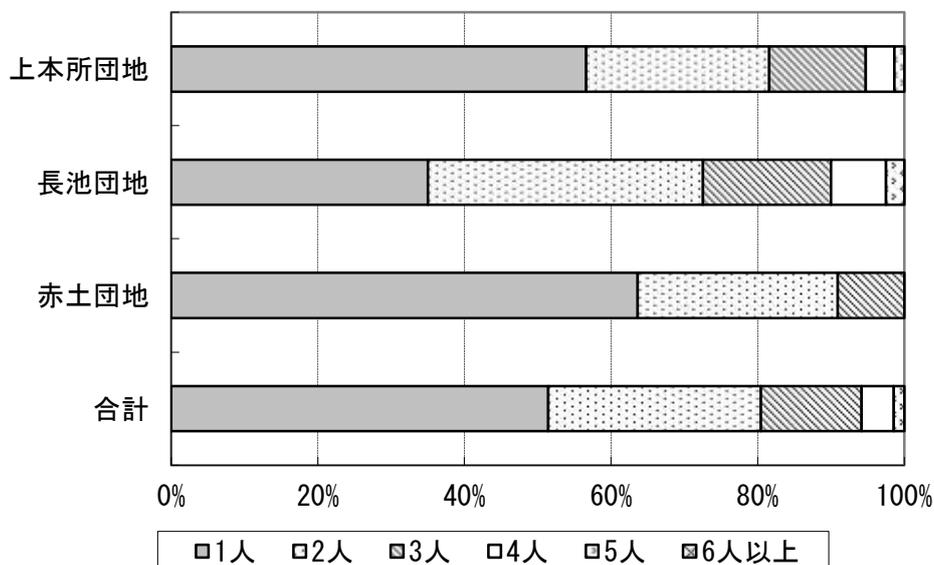
①世帯人数

市営住宅の世帯人員をみると、「1人」が51.4%と高く、次いで「2人」(29.0%)の順となっています。

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」が最も高い状況です。

入居者の世帯人員状況(令和5年4月)【単位:戸】

団地名称	棟 番号	管理戸数		世帯人員別分類						
		管理	入居	1人	2人	3人	4人	5人	6人以上	小計
上本所団地	A	22	14	10	2	2	0	0	0	14
	B	32	19	12	4	2	1	0	0	19
	C	24	12	4	5	2	1	0	0	12
	D	16	9	4	2	3	0	0	0	9
	E	32	22	13	6	1	1	1	1	22
	-	126	76	43	19	10	3	1	0	76
長池団地	A	12	8	1	2	2	3	0	0	8
	B	12	8	0	6	2	0	0	0	8
	C	12	10	7	1	1	0	1	0	10
	D	8	7	3	4	0	0	0	0	7
	E	8	7	3	2	2	0	0	0	7
	-	52	40	14	15	7	3	1	0	40
赤土団地	-	32	22	14	6	2	0	0	0	22
合計		210	138	71	40	19	6	2	0	138
(割合)		-	-	(51.4%)	(29.0%)	(13.8%)	(4.3%)	(1.4%)	(0.0%)	(100.0%)



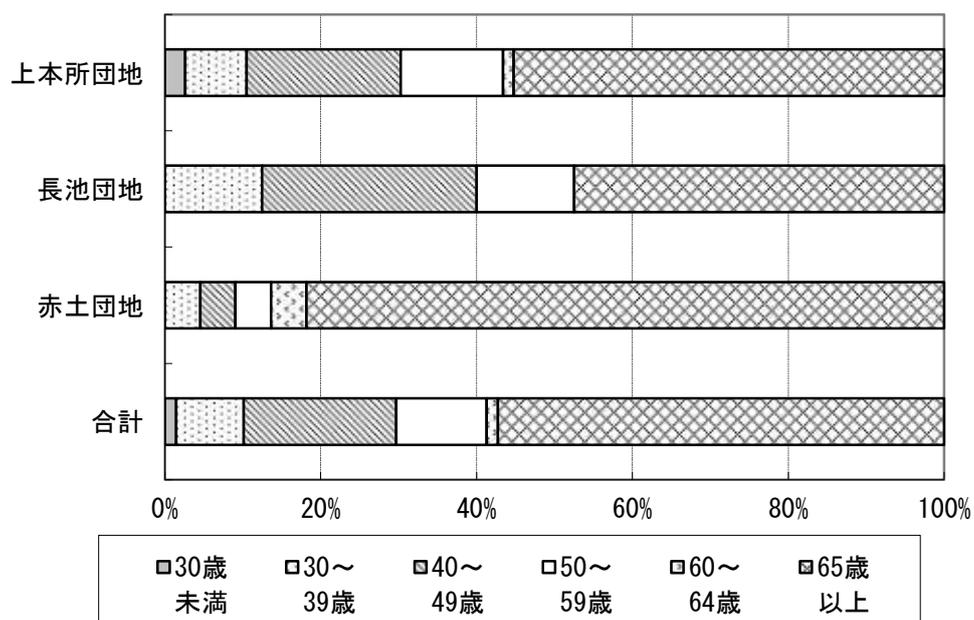
②世帯主の年齢別分類状況

市営住宅の世帯主の年齢6区分にみると、「65歳以上」が57.2%と最も高く、次いで「40～49歳」（19.6%）、「50～59歳以上」（11.6%）の順となっています。

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「65歳以上」が最も高い状況です。

入居者の世帯主の年齢状況(令和5年4月)【単位:戸】

団地名称	棟番号	管理戸数		世帯主年齢別分類						
		管理	入居	30歳未満	30～39歳	40～49歳	50～59歳	60～64歳	65歳以上	小計
上本所団地	A	22	14	0	0	4	3	0	7	14
	B	32	19	1	2	1	3	0	12	19
	C	24	12	0	2	3	2	1	4	12
	D	16	9	1	0	3	0	0	5	9
	E	32	22	0	2	4	2	0	14	22
	-	126	76	2	6	15	10	1	42	76
長池団地	A	12	8	0	2	3	1	0	2	8
	B	12	8	0	2	4	0	0	2	8
	C	12	10	0	1	1	1	0	7	10
	D	8	7	0	0	1	2	0	4	7
	E	8	7	0	0	2	1	0	4	7
	-	52	40	0	5	11	5	0	19	40
赤土団地	-	32	22	0	1	1	1	1	18	22
合計		210	138	2	12	27	16	2	79	138
(割合)		-	-	(1.4%)	(8.7%)	(19.6%)	(11.6%)	(1.4%)	(57.2%)	(100.0%)



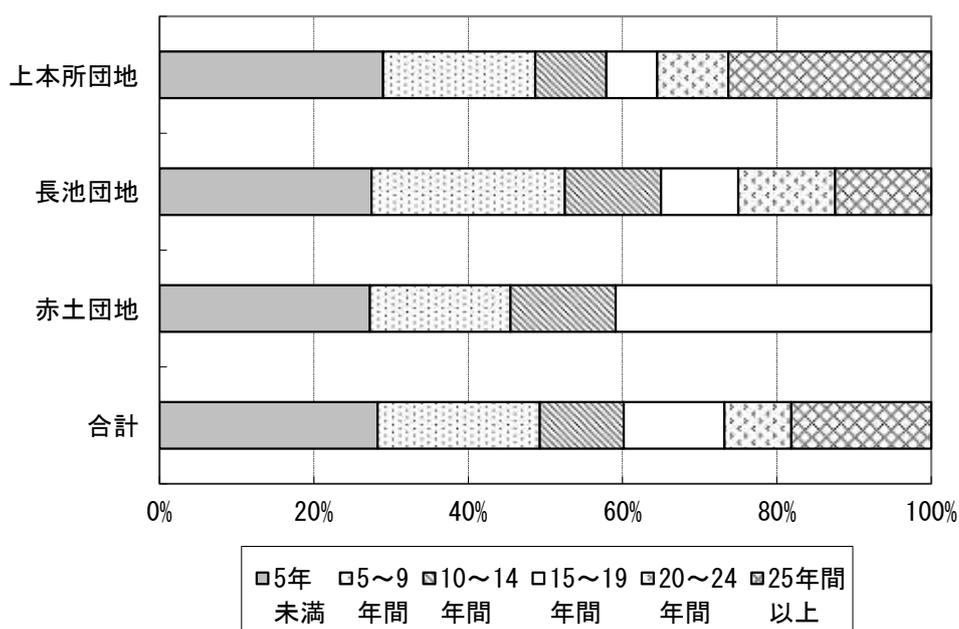
③居住年数別分類状況

市営住宅の居住年数を6区分にみると、「5年未満」が28.3%と最も高く、次いで「5～9年間」(21.0%)、「25年間以上」(18.1%)であり、最も低いのは、「20～24年間」(8.7%)という状況です。

団地別にみると、上本所団地、長池団地は「5年未満」が最も高く、赤土団地は「15～19年間」が最も高い状況です。

入居者の居住年数の状況(令和5年4月)【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	A	22	14	3	6	1	1	3	0	14
	B	32	19	5	1	1	1	0	11	19
	C	24	12	4	3	1	2	2	0	12
	D	16	9	5	2	0	1	1	0	9
	E	32	22	5	3	4	0	1	9	22
	-	126	76	22	15	7	5	7	20	76
長池団地	A	12	8	1	3	1	2	1	0	8
	B	12	8	2	5	1	0	0	0	8
	C	12	10	1	1	2	0	3	3	10
	D	8	7	3	1	0	1	1	1	7
	E	8	7	4	0	1	1	0	1	7
	-	52	40	11	10	5	4	5	5	40
赤土団地	-	32	22	6	4	3	9	0	0	22
合計		210	138	39	29	15	18	12	25	138
(割合)		-	-	(28.3%)	(21.0%)	(10.9%)	(13.0%)	(8.7%)	(18.1%)	(100.0%)



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人以下となっています。

最低居住面積水準状況(令和5年4月)

団地名称	棟番号	戸数(戸)	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

⑤収入分位戸数

収入別にみると分位Ⅰ（104,000円以下）がもっとも多く、分位戸数112戸（裁量戸数98戸）となっています。

収入分位戸数(令和5年4月)【単位:戸】

	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	未申告
	104,000以下	104,001～ 123,000以下	123,001～ 139,000以下	139,001～ 158,000以下	158,001～ 186,000以下	186,001～ 214,000以下	214,001～ 259,000以下	259,001～ 313,000以下	313,001以上	
分位戸数	112	10	4	4	1	2	3	1	0	0
裁量戸数	98	2	1	3	1	2	2	1	0	0

⑥収入超過者分位戸数

158,001円以上の収入超過者の分位戸数（裁量戸数）は3戸（1戸）となっています。

収入超過者分位戸数(令和5年4月)【単位:戸】

	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	未申告
	104,000以下	104,001～ 123,000以下	123,001～ 139,000以下	139,001～ 158,000以下	158,001～ 186,000以下	186,001～ 214,000以下	214,001～ 259,000以下	259,001～ 313,000以下	313,001以上	
分位戸数	0	0	0	0	1	0	1	1	0	0
裁量戸数	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0

⑦収入超過者・高額所得者に対する取り組み状況

収入超過者・高額所得者に対する収入額が高くなれば、それに応じて家賃も上がります。また一定額を超える収入超過者・高額所得者に該当する場合には、公営住宅の明渡しを請求しています。

(7)応募・入居の状況

①応募状況

募集戸数は平成29年から令和2年にかけては年々増加していますが、令和3年に一度減少し、令和4年には再度増加しています。

また、応募倍率は減少傾向にあり、令和4年には0.1倍となっています。

団地別応募状況(令和5年4月)【単位:戸】

団地名称	平成29年			平成30年			平成31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	32	6	0	38	8	0	39	6	0
長池団地	11	8	1	12	5	0	33	2	0
赤土団地	2	2	1	3	3	1	10	4	0
小計	45	16	0	53	16	0	82	12	0

団地名称	令和2年			令和3年			令和4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	45	4	0.1	43	8	0.2	47	3	0.1
長池団地	13	6	0.5	13	4	0.3	12	2	0.2
赤土団地	25	3	0.1	5	1	0.2	11	1	0.1
小計	83	13	0	61	13	0	70	6	0

②入居状況

市営住宅全体の入居率は、65.7%となっています。

入居の状況(令和5年4月)【単位:戸】

団地名称	棟番号	管理戸数	入居戸数	空家	入居率
上本所団地	A	22	14	8	63.6%
	B	32	19	13	59.4%
	C	24	12	12	50.0%
	D	16	9	7	56.3%
	E	32	22	10	68.8%
長池団地	A	12	8	4	66.7%
	B	12	8	4	66.7%
	C	12	10	2	83.3%
	D	8	7	1	87.5%
	E	8	7	1	87.5%
赤土団地	-	32	22	10	68.8%
小計		210	138	72	65.7%

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す。

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します。

(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いました。

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ました。

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となっています。(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ます。● 化粧セメント板は、経年変化による劣化はあるものの、全体として、概ね良好な状態です。  
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ます。● 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す。● 経年劣化はあるものの、全体的に概ね良好な状態です。  
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ます。● 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ます。  

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、複層仕上げ塗材です。 ● 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、全体として概ね良好な状態を保っています。 <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、吹付タイルです。 ● 経年変化による塗装の汚れや剥がれが見受けられます。 <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、複層仕上げ塗材です。 ● 全体として、概ね良好な状態を保っています。 <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です。 <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ます。 <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です。 <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ありません。 
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ありません。 
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ありません。 

③設備

上本所団地	<ul style="list-style-type: none">• LPガス貯蔵設備があり、概ね良好な状態です。• 給水は受水槽から加圧ポンプにて各住戸へ供給されています。 
長池団地	<ul style="list-style-type: none">• LPガス貯蔵設備があり、概ね良好な状態です。• 給水は受水槽から加圧ポンプにて各住戸へ供給されています。 
赤土団地	<ul style="list-style-type: none">• LPガス貯蔵設備があり、概ね良好な状態です。• 給水は直圧にて各住戸へ供給されています。 

④通路・外構

<p>上本所団地</p>	<ul style="list-style-type: none"> 敷地周辺の外構等に一部クラック等が見受けられ、随時の維持管理が必要です。 
<p>長池団地</p>	<ul style="list-style-type: none"> 公園等植栽について、随時の維持管理が必要です。 敷地周辺の外構等に一部クラック等が見受けられ、随時の維持管理が必要です。 
<p>赤土団地</p>	<ul style="list-style-type: none"> 通路部分、カラー舗装等については、概ね良好な状態です。 

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、児童遊具、ゴミ置き場等が設置されており、遊具や駐輪場等の一部に、錆や塗装剥がれが見受けられます。 <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、児童遊具、物置、ゴミ置き場等が設置されており、駐輪場や遊具等に、錆や塗装剥がれが見受けられます。 <div style="display: grid; grid-template-columns: 1fr 1fr; gap: 10px;">     </div>
<p>赤土団地</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 集会場、駐車場、駐輪場、エレベーター、ゴミ置き場等が整備されており、特に問題はありません。 <div style="display: grid; grid-template-columns: 1fr 1fr; gap: 10px;">     </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す。 ● 玄関のスチールドアの一部に錆が見受けられます。 
<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す。 
<p>赤土団地</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 部屋内部の状態もよく、特段、劣化等は見受けられません。 

《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

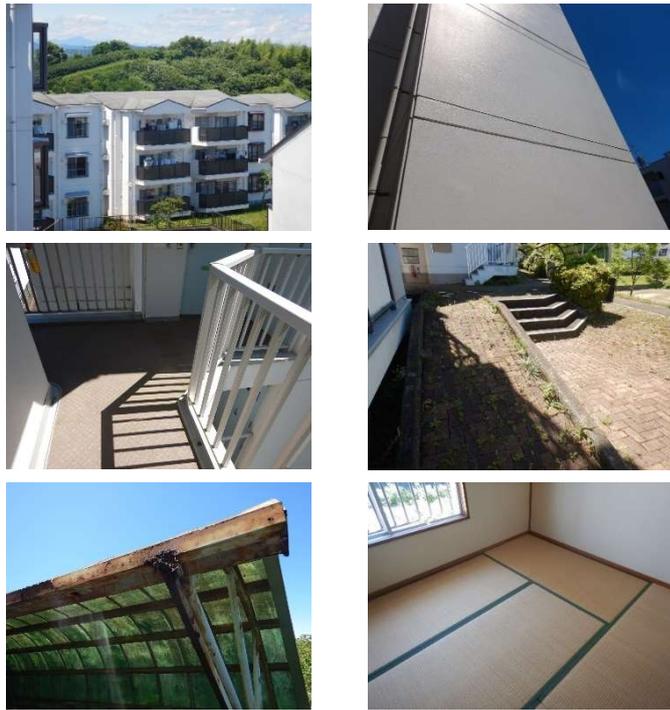
〈躯体強度〉

- ：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：平成10年築25年 B：平成6年/築29年 C：平成10年/築25年 D：平成8年/築27年 E：平成4年/築31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す。塗膜防水は表面劣化が見受けられます。 ● 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ます。 ● 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ます。雨樋の塗装、掴み金物等の状態も良いです。 ● 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ありません。 ● LPガス貯蔵設備や給水も概ね良好です。 ● 敷地周辺の外構等に一部クラック等が見受けられます。 ● 遊具や駐輪場等の一部に、錆や塗装剥がれが見受けられます。 ● 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す。 		
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：平成元年/築34年 B：平成元年/築34年 C：昭和63年/築35年 D：昭和63年/築35年 E：昭和63年/築35年	中層耐火	勾配屋根	・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"> 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す。 経年劣化はあるものの、全体的に概ね良好な状態です。 外壁は一部経年変化による塗装の汚れや剥がれが見受けられます。 アルミ手摺は特に問題なく良好な状態を保っています。 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ありません。 LPガス貯蔵設備や給水も概ね良好です。 公園等植栽について、随時の維持管理が必要です。 敷地周辺の外構等に一部クラック等が見受けられます。 駐輪場や遊具等に、錆や塗装剥がれが見受けられます。 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す。 		
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
平成 15 年/築 20 年	中層耐火	勾配屋根	・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ます。 ・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ます。 ・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です。 ・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ありません。 ・LPガス貯蔵設備や給水も概ね良好です。 ・給水は直圧にて各住戸へ供給されています。 ・部屋内部の状態もよく、特段、劣化等は見受けられません。 ・集会場、駐車場、駐輪場、EV等が整備されており、特に問題はありません。 		
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 市営住宅等需要予測

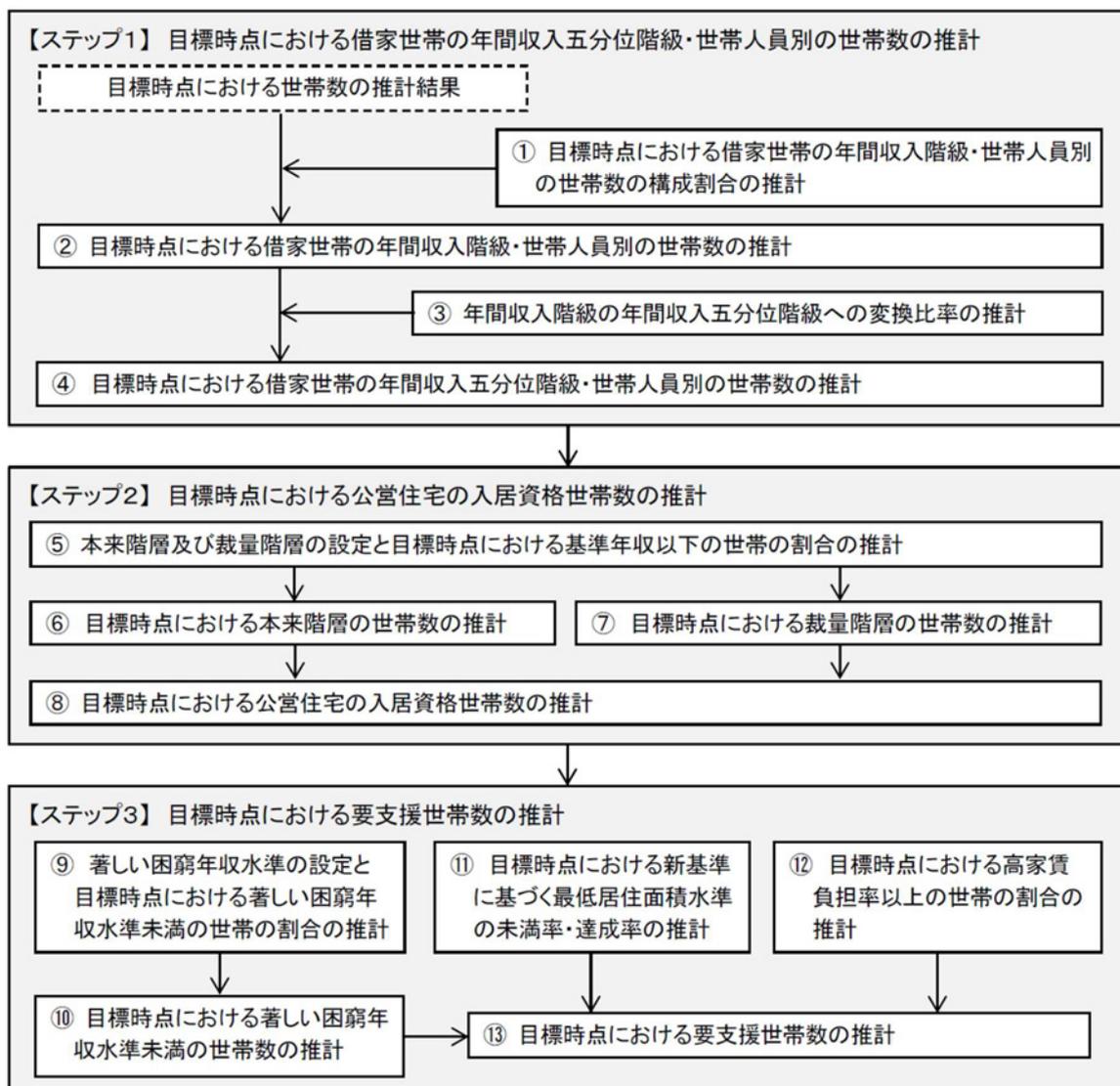
(1) 推計方法

国土交通省の国土技術政策総合研究所では、地方公共団体における住宅セーフティネットを支える「公営住宅等長寿命化計画」や「住宅確保要配慮者賃貸住宅供給促進計画」の策定にあたって、公営住宅の必要戸数や民間の空き家等を活用した住宅確保要配慮者の入居を受け入れる賃貸住宅の登録戸数についての適切かつ柔軟な目標設定を支援するため、「住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム」を開発し、公開しています。

令和4年1月に、「住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム【一般市版】」が新たに公開されたことから、ここではこれに基づき推計を行うこととします。

公営住宅の入居資格世帯数のうちの要支援世帯数についての推計フローは以下のとおりであり、次の3ステップで推計を行います。

- 【ステップ1】 目標時点における借家世帯の年間収入五分位階級・世帯人員別の世帯数の推計
- 【ステップ2】 目標時点における公営住宅の入居資格世帯数の推計
- 【ステップ3】 目標時点における要支援世帯数の推計



将来のストック管理目標戸数を推計するため「住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム(国土技術政策総合研究所)」を用い、世帯の困窮度や居住面積水準、民間市場での家賃水準、家賃負担率の状況等を勘案し、公営住宅を含む全ての借家に居住する世帯を対象に、公営住宅の入居資格世帯数のうち、菊川市が支援する要支援世帯数を推計します。

住宅確保要配慮世帯の定義概念図



支援プログラムでは要支援世帯を概念図のA・B・Cに行政の政策に応じてDを加えることを標準としています。

しかしながら、本計画では、菊川市の現ストック量を考慮し、著しい困窮年収水準未満かつ誘導居住面積水準未満の世帯を要支援世帯（概念図の下半分）とし、標準ケースより要支援世帯数が多い数値を採用して将来ストック管理目標戸数を検討することとしています。

推計の結果、要支援世帯に対する住宅ストックは、余剰が見込まれることから、今後、地域毎の需給バランスや県営住宅との役割分担等を考慮しながら、市営住宅の用途廃止や建替事業・長寿命化事業を計画します。

特定のニーズを有する要支援世帯数の推計結果【単位：世帯】

		令和 2年	令和 7年	令和 12年	令和 17年	令和 22年	令和 27年
著しく困窮年収水準未満であり、 かつ、最低居住面積水準未満である世帯数	A	125	109	95	84	78	72
著しく困窮年収水準未満であり、 かつ、最低居住面積水準以上である世帯のうち、 高家賃負担率以上である世帯数	B	110	107	101	94	90	86
著しく困窮年収水準以上であり、 かつ、最低居住面積水準未満である世帯数	C	68	62	59	56	53	51
著しく困窮年収水準以上であり、 かつ、最低居住面積水準以上である世帯のう ち、高家賃負担率以上である世帯数	D	17	20	23	25	26	28
A+B		235	215	195	179	168	158
A+C		193	171	153	140	131	123
A+B+C		302	278	245	235	221	209
A+B+C+D		319	298	277	259	248	236

(2)目標時点における世帯数の推計

本市及び静岡県における世帯主率等の過去推移（国勢調査）、本市の将来推計人口（社人研）、静岡県の将来世帯主率（社人研）より、本市における世帯主年齢 5 歳階級別世帯数の推計を行います。

本市の将来世帯数の推計結果は以下のとおりであり、本市の世帯総数は、令和 27 年に 15,107 世帯まで減少すると見込まれています。

将来世帯数の推計結果【単位：世帯】

世帯主の年齢	平成27年	令和2年	令和7年	令和12年	令和17年	令和22年	令和27年
20歳未満	23	20	17	17	15	12	11
20～24歳	360	360	355	342	322	309	280
25～29歳	842	736	764	757	719	673	640
30～34歳	1,043	966	857	901	883	840	791
35～39歳	1,137	1,100	1,020	919	972	961	921
40～44歳	1,378	1,328	1,286	1,184	1,093	1,172	1,168
45～49歳	1,211	1,476	1,382	1,296	1,182	1,069	1,110
50～54歳	1,251	1,207	1,467	1,378	1,283	1,167	1,048
55～59歳	1,419	1,255	1,227	1,501	1,402	1,323	1,173
60～64歳	1,735	1,426	1,272	1,258	1,554	1,443	1,327
65～69歳	1,991	1,791	1,514	1,357	1,389	1,749	1,608
70～74歳	1,310	1,953	1,781	1,478	1,387	1,437	1,785
75～79歳	1,058	1,167	1,747	1,552	1,334	1,252	1,276
80～84歳	737	767	832	1,225	1,101	931	861
85歳以上	573	651	715	787	1,072	1,158	1,108
合計	16,068	16,203	16,236	15,953	15,707	15,495	15,107

※合計値が合わないのは端数処理の関係による。

(3)目標時点における借家世帯の年間収入五分位別・世帯人員別の世帯数の推計

(2)で推計した世帯主年齢別将来世帯数を、国勢調査、住宅・土地統計調査及び家計調査のデータを用いて、収入階級5区分に分けた収入分位・世帯人員別世帯数を推計すると以下のとおりです。

それぞれの分位の年間収入は若干低下しており、世帯人員別の世帯数は2人世帯と6人以上世帯が横ばいであること以外は、減少するものと予測されます。借家世帯数は令和2年の3,956世帯から令和27年には3,558世帯へ、398世帯減少すると推計されました。

借家世帯の年間収入五分位別・世帯人員別世帯数の推計【単位:世帯】

	世帯人員	第Ⅰ分位	第Ⅱ分位	第Ⅲ分位	第Ⅳ分位	第Ⅴ分位	合計
		0～ 240万円 未満	240～ 354万円 未満	354～ 494万円 未満	494～ 722万円 未満	722万円 以上	
令和 2年	1人	732	329	376	335	95	1,866
	2人	261	154	229	204	150	999
	3人	90	93	181	204	45	613
	4人	36	62	137	77	27	339
	5人	14	20	41	14	16	104
	6人以上	13	6	6	5	5	35
	合計	1,146	664	971	838	338	3,956

	世帯人員	第Ⅰ分位	第Ⅱ分位	第Ⅲ分位	第Ⅳ分位	第Ⅴ分位	合計
		0～ 226万円 未満	226～ 333万円 未満	333～ 464万円 未満	464～ 687万円 未満	687万円 以上	
令和 27年	1人	634	277	271	439	113	1,734
	2人	187	109	189	265	251	1,002
	3人	0	33	132	273	73	511
	4人	0	21	85	61	12	179
	5人	5	12	41	11	20	90
	6人以上	18	8	9	3	3	42
	合計	845	461	728	1,052	471	3,558

※年間収入五分位階級の境界値は、総務省「家計調査（家計収支編・総世帯・各年次年報）」で公表されている年間収入五分位階級の境界値の実績値をもとに、将来値を推計したものの。

※合計値が合わないのは端数処理の関係による。

(4)目標時点における公営住宅の入居資格世帯数の推計

(3)で推計した、収入分位・世帯人員別世帯数を、公営住宅への入居条件を満たす年収で区分すると以下のとおりです。

公営住宅の施策対象世帯数は減少し、令和2年の1,343世帯が、令和27年度には1,003世帯へ、340世帯減少すると推計されました。

公営住宅入居資格世帯の年間収入五分位別・世帯人員別世帯数の推計【単位：世帯】

	世帯人員	第Ⅰ分位	第Ⅱ分位	第Ⅲ分位	第Ⅳ分位	第Ⅴ分位	合計
		0～ 240万円 未満	240～ 354万円 未満	354～ 494万円 未満	494～ 722万円 未満	722万円 以上	
令和 2年	1人	161	72	22	0	0	256
	2人	261	151	31	0	0	443
	3人	90	93	125	0	0	308
	4人	36	62	122	9	0	229
	5人	14	20	41	4	0	79
	6人以上	13	6	6	3	0	28
	合計	575	404	347	16	0	1,343

	世帯人員	第Ⅰ分位	第Ⅱ分位	第Ⅲ分位	第Ⅳ分位	第Ⅴ分位	合計
		0～ 226万円 未満	226～ 333万円 未満	333～ 464万円 未満	464～ 687万円 未満	687万円 以上	
令和 27年	1人	167	73	33	0	0	273
	2人	187	109	57	0	0	354
	3人	0	33	107	16	0	156
	4人	0	21	82	15	0	118
	5人	5	12	41	5	0	64
	6人以上	18	8	9	2	0	38
	合計	378	257	330	38	0	1,003

※合計値が合わないのは端数処理の関係による。

(5)目標時点における要支援世帯数の推計

以上まで推計した公営住宅の施策対象世帯のうち、最低居住面積水準を確保するために必要な年収未満の世帯を、「著しい困窮年収未満の世帯数」として推計します。

著しい困窮年収未満の世帯総数は、令和2年の798世帯から、令和27年では506世帯と、292世帯減少することが見込まれます。世帯人員別にみると、全てで減少していく見込みです。

要支援世帯数(著しい困窮年収未満の世帯数)の推計【単位:世帯】

	令和2年	令和7年	令和12年	令和17年	令和22年	令和27年
1人	128	133	135	138	140	140
2人	261	245	227	213	201	189
3人	161	124	92	66	45	29
4人	161	130	102	80	69	61
5人	61	59	57	54	52	50
6人以上	26	30	32	35	36	37
合計	798	721	646	585	544	506

(6) 需要推計を踏まえた管理戸数の検討

① 菊川市人口ビジョンに基づく補正

社人研の人口フレームと本市の人口フレームである「菊川市人口ビジョン」には推計方法による差がありますが、本市では人口ビジョンによる計画策定を基本とするため、この差を反映した「著しい困窮年収未満の世帯数」の補正を行います。

「菊川市人口ビジョン」の目標人口は以下のとおりであり、国の推計プログラムにおいて用いた「国立社会保障・人口問題研究所（社人研）」の人口推計値との比率は、以下のとおりです。

社人研推計と菊川市人口ビジョンによる推計人口の比【単位：人】

	令和2年	令和7年	令和12年	令和17年	令和22年	令和27年
① 社人研推計	45,332	44,129	42,704	41,081	39,209	37,209
② 菊川市人口ビジョン	45,622	44,836	43,908	42,863	41,563	40,150
② 菊川市人口ビジョン / ① 社人研推計	1.006	1.016	1.028	1.043	1.060	1.079

この比率を推計プログラムで求めた「著しい困窮年収未満の世帯数1」に乗じて、将来展望の人口推計に基づく「著しい困窮年収未満の世帯数2」を求めると以下のとおりとなります。

「菊川市人口ビジョン」を踏まえた著しい困窮年収未満の世帯数【単位：世帯】

	令和2年	令和7年	令和12年	令和17年	令和22年	令和27年
著しい困窮年収未満の世帯数1（社人研）	798	721	646	585	544	506
著しい困窮年収未満の世帯数2（菊川市人口ビジョン補正）	803	733	664	610	577	546

国土交通省プログラムで算出した世帯率

	令和2年	令和7年	令和12年	令和17年	令和22年	令和27年
1人	16.1%	18.5%	21.0%	23.5%	25.7%	27.7%
2人	32.7%	34.0%	35.2%	36.4%	37.0%	37.4%
3人	20.2%	17.2%	14.3%	11.3%	8.3%	5.7%
4人	20.1%	18.0%	15.8%	13.6%	12.7%	12.1%
5人	7.7%	8.2%	8.8%	9.3%	9.6%	9.8%
6人以上	3.2%	4.1%	5.0%	5.9%	6.7%	7.3%
合計	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

※合計値が合わないのは端数処理の関係による。

菊川市人口ビジョンで補正した著しい困窮年収未満の世帯数【単位:世帯】

	令和2年	令和7年	令和12年	令和17年	令和22年	令和27年
1人	129	135	139	144	148	151
2人	263	249	234	222	213	204
3人	162	126	95	69	48	31
4人	162	132	105	83	73	66
5人	62	60	58	57	55	53
6人以上	26	30	33	36	38	40
合計※	803	733	664	610	577	546

※合計値が合わないのは端数処理の関係による。

②需要推計等を踏まえた管理戸数

●低廉な家賃かつ一定の質を確保した民間賃貸住宅の戸数

本市の民間借家数は3,460戸です。将来求められる公営住宅の戸数は「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅」と公営住宅を合わせて検討します。

「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅」の戸数は、以下の2点を考慮して算出します。

【低廉な家賃】

本市の住宅扶助費一般基準上限額を考慮し、40,000円未満の家賃を「低廉な家賃」と考えます。

家賃・間代・地代等の支払額上限は以下のとおりです。

家賃・間代・地代等の支払額上限

級地	1人	2人	3~5人	6人	7人
3級地-2 (本市が該当)	37,200	45,000	48,300	52,000	58,000

資料：生活保護の住宅扶助基準

【一定の質】

最低居住面積水準を満たすとともに、耐震性が確保されていると考えられる昭和57年以降に建設されたストックとします。

また、健康で文化的な住生活の基本として必要不可欠な住宅の面積に関する水準（最低居住面積水準）を確保するために、30㎡以上のストックとします。

「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅」の戸数は、網掛け太字の合計（家賃40,000円未満の借家数、計820戸）に、昭和57年の新耐震基準以降に建設された民間借家が借家に占める割合69.6%を乗じた571戸（820戸×69.6%）であり、これを著しい困窮年収未満の世帯に対応可能な民間借家ストックと仮定します。また、この戸数は、将来的にも同数で推移すると仮定します。

推計結果は以下の表のとおりです。

家賃帯別借家の状況(不詳除く)【単位:世帯】

	総数	0円	1~1万円未満	1~2万円未満	2~4万円未満	4~6万円未満	6~8万円未満	8~10万円未満	10万円以上
29㎡以下	1,110	40	70	50	300	340	100	40	0
30~49㎡以下	1,280	20	50	10	330	670	170	0	0
50~69㎡以下	1,120	0	40	40	100	490	350	40	130
70~99㎡以下	340	0	0	20	130	100	70	20	0
100㎡以上	230	30	0	0	50	80	40	10	90
民間借家(専用住宅)総数	4,080	100	160	130	920	1,680	720	120	480

資料:平成30年住宅・土地統計調査

住宅の所有の関係, 建築の時期別住宅数(不詳除く)【単位:世帯】

	総数	持ち家	借家	公営の借家	UR・公社の借家	民間借家	給与住宅
総数	16,480	12,060	4,080	210	0	3,460	410
1970年以前	1,160	1,110	50	0	0	50	0
1971~1980年	1,500	1,380	130	0	0	40	90
1981~1990年	2,910	2,430	480	50	0	390	40
1991~2000年	3,460	2,640	820	100	0	670	50
2001~2010年	3,140	2,000	1,140	60	0	1,020	60
2011~2018年9月	2,930	2,000	920	10	0	760	160

資料:平成30年住宅・土地統計調査

$$2,840 \text{ 戸} \div 4,080 \text{ 戸} = 69.6\%$$

$$820 \text{ 戸} \times 69.6\% = 571 \text{ 戸}$$

※住宅・土地統計調査はサンプル調査であり、調査サンプルの統計結果をもとに母数を推計しているため、各項目の合計数は必ずしも総数と一致しない。

●需要推計等を踏まえた管理戸数

令和2年から令和27年までの「著しい困窮年収未満の世帯数」はここまでの検討から以下の表中の②のとおり算出され、これが住宅需要となります。

一方の住宅供給は、現時点で、市営住宅が210戸、県営住宅88戸、著しい困窮年収未満の世帯に対応した民間賃貸住宅が571戸です。なお、民間賃貸住宅は耐震性を有し、今後も事業継続され则认为られる住宅を想定しています。

この供給量が令和27年まで同数で推移すると仮定すると、各年次の需給バランスは下表のとおりとなります。現状でも一定の余剰があり、今後も現状と大きく変わらずに余剰を持って推移するものと推計されます。

したがって、既存市営住宅の長寿命化、及び老朽化している住宅の立地状況、需要状況を考慮して建替え又は用途廃止を行うことにより、必要戸数を確保していくことが適当であると考えられます。

著しい困窮年収未満の世帯への住宅需給バランス

		令和2年	令和7年	令和12年	令和17年	令和22年	令和27年
住宅供給可能量	市営住宅数(戸)	210	210	210	210	210	210
	県営住宅数(戸)	88	88	88	88	88	88
	著しい困窮年収未満の世帯に対応した民間賃貸住宅数(戸)	571	571	571	571	571	571
	①合計(戸)	869	869	869	869	869	869
②著しい困窮年収未満の世帯数(菊川市人口ビジョン補正)(世帯)		803	733	664	610	577	546
①-② 充足(不足)数(戸)		66	136	205	259	292	323

2-4 市営住宅等に関する課題

(1) 需要に即した適正な住宅数の確保

本市における「著しい困窮年収未満の世帯数」は今後約 20 年間で 803 世帯から 546 世帯へと減少すると推計されます。

一方、公営住宅等は市営住宅 210 戸、県営住宅 88 戸の 298 戸で、公営住宅のみではこの世帯を収容することはできませんが、安価で良質な民営住宅も多く存在しており、これらを合わせると、十分に対応できると考えられます。

また、今後「著しい困窮年収未満の世帯数」が減少し、事項減少などにより民間の空家が増加する状況の中、新たな公営住宅を建設することには問題があります。

このような事情を勘案して、公営住宅を主力としつつ、需要を満たす安価で良質な住宅の確保を行っていくことが必要です。

(2) 適切な改善、更新等による良好な住宅の維持と形成

市営住宅 3 団地は、近年、屋上や外壁の改善が行われており、住宅設備を除けば、かなり良好な状態にあると言えます。

この良好な状態を保つため、予防保全の観点から、日常の点検と修繕等を適切に実施するとともに、老朽化や耐用年数を超過したものについて計画的に大規模改修を行っていくことが必要です。

(3) 誰もが快適に暮らせる住宅の供給と改善

市営住宅は全て、風呂、トイレ、給湯等の基本的な環境は確保できていますが、赤土団地以外は、エレベーターが設置されていないとともに、十分なバリアフリーが確保できていません。

住宅の改善等により、基本的な性能の向上を図るとともに、生活利便性の向上等を図り、誰もが快適に暮らせる住宅の供給を図ることが必要です。

(4) 安心・安全な居住環境の確保

上本所団地では、河川氾濫により浸水する可能性があります、また、近年、短時間豪雨などのこれまで想定していなかった災害も増加しています。

このような近年の災害の状況を考慮し、災害危険性の改善を図るとともに、道路等の安全性の向上、防犯体制の強化、コミュニティの改善等を図り、安全・安心して暮らせる住環境を形成することが必要です。

第3章 長寿命化に関する基本方針

3-1 ストックの状況把握(定期・日常点検)・修繕の実施・データ管理に関する方針

(1) ストックの状況の把握(定期点検及び日常点検)の方針

日常的な維持管理時においても、入退去時を利用して、住戸内部の点検を実施するなど、修繕標準周期に先だって日常時における点検を充実させ、建物の老朽化や劣化による事故等を未然に防ぐとともに、ストックの状況把握に努めます。

(2) 修繕の実施方針

長期修繕計画を策定し、計画的に修繕を実施していくことで、予防保全型の維持管理が実施できます。そのため、定期点検や日常点検を踏まえ、劣化が判明した部位については、予防保全的な修繕・改善を実施するとともに、適宜長期修繕計画の修正を行うものとします。

(3) データ管理に関する方針

市営住宅の全団地を対象としてストックの現状把握や管理状況が分かるデータを整理していきます。

これをもとに、適切な時期に修繕を計画し、事業の実施にあわせた各団地の整備状況及び修繕履歴データの更新を行い日常的な維持管理を行うとともに、コスト縮減につながるよう努めます。また、次回点検時や長期修繕計画の見直し時、本計画の見直し時等に活用するものとします。

3-2 改善事業の実施による長寿命化及びライフサイクルコストの縮減に関する方針

(1) 躯体や設備等の耐久性の向上

日常時の点検や計画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り、建物の長寿命化を図り、かつ、良質なストックの確保に努めます。

なお、長寿命化型改善に用いる仕上げや材料の選定においては、耐久性向上等の効果、修繕周期の延長などにも配慮するものとします。

(2) 予防保全的な維持管理(計画修繕)の実施

対症療法型の維持管理を改め、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り、市営住宅の長寿命化への取り組みを行い、ライフサイクルコスト(LCC)の縮減を図ります。

計画修繕工事は、修繕周期及び現地での建物状況を踏まえて、修繕が必要な住棟で実施し、長寿命化型改善が有効な住棟は長寿命化型改善にて実施します。なお、他の修繕・改善工事との同時実施による事業の合理化に配慮します。

第4章 公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定

4-1 対象住宅の抽出

長寿命化計画策定の対象住宅は全ての市営住宅(3団地・11棟・210戸)とします。

計画の対象住宅

NO.	団地名	住棟番号等	建設年度	構造	棟数 (棟)	戸数 (戸)
1	上本所団地	A	平成10年	中耐	1	22
2	上本所団地	B	平成6年	中耐	1	32
3	上本所団地	C	平成10年	中耐	1	24
4	上本所団地	D	平成8年	中耐	1	16
5	上本所団地	E	平成4年	中耐	1	32
6	長池団地	A	平成元年	中耐	1	12
7	長池団地	B	平成元年	中耐	1	12
8	長池団地	C	昭和63年	中耐	1	12
9	長池団地	D	昭和63年	中耐	1	8
10	長池団地	E	昭和63年	中耐	1	8
11	赤土団地		平成15年	中耐	1	32
合計					11	210

4-2 団地別・住棟別の事業手法の選定

(1) 事業手法の整理

公営住宅等の整備手法について整理すると、以下のようになります。

公営住宅ストックの維持管理を行いつつ、建物の状況に応じて「個別改善」「全面的改善」「建替」「用途廃止」の中から最適な手法を選定します。なお、事業にあたっては社会資本整備総合交付金を活用します。

公営住宅等の整備手法の概要

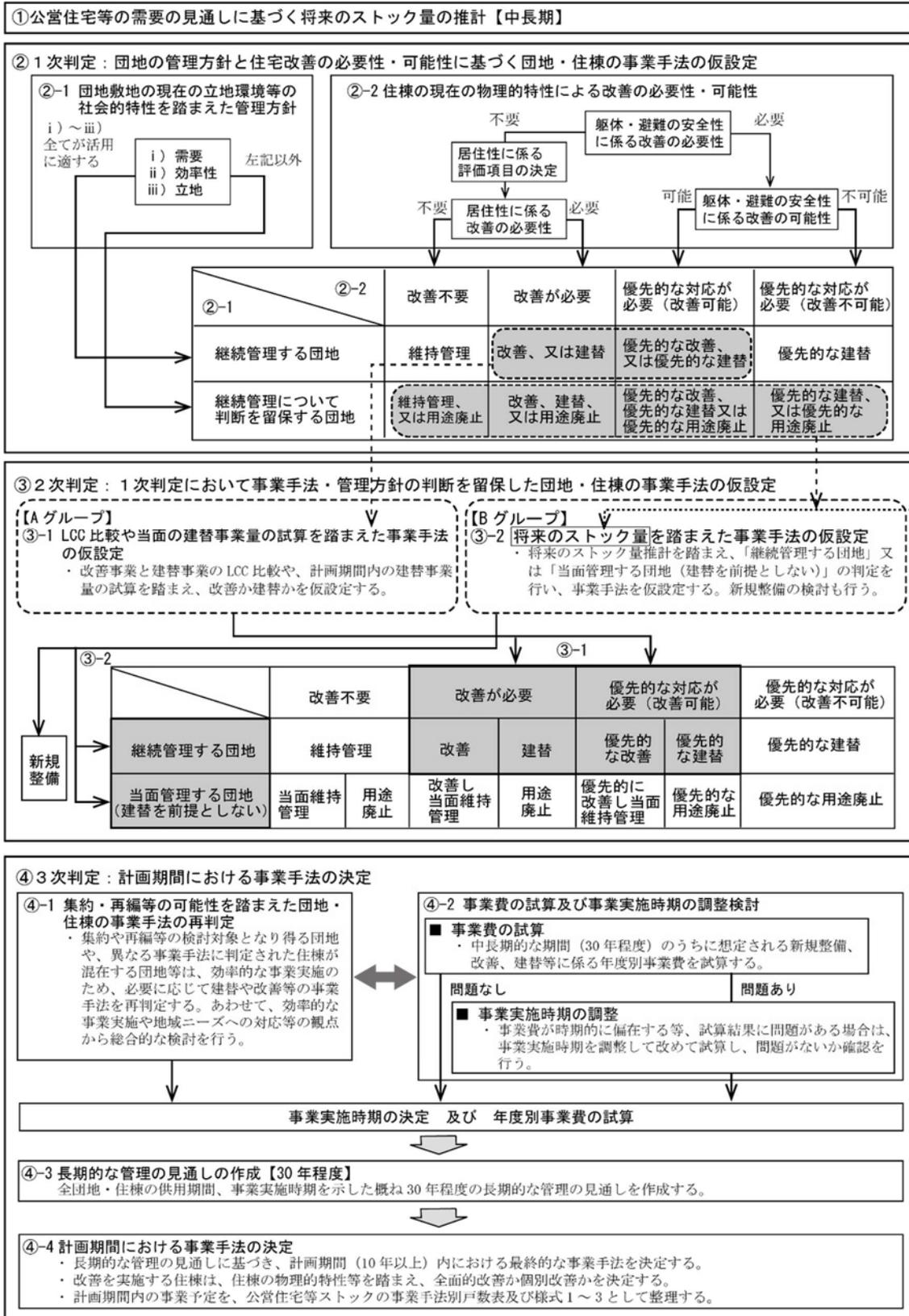
事業手法	内容	備考
維持管理	<ul style="list-style-type: none"> 定期的な点検や修繕を行い、公営住宅等としての機能を維持するもの。 	
公営住宅等ストック総合改善事業	個別改善 <ul style="list-style-type: none"> 公営住宅等の居住水準の向上と総合的活用を図るため、規模増改善、住戸改善、共用部分改善及び屋外・外構改善を行う事業。 <ul style="list-style-type: none"> 長寿命化型 劣化防止、耐久性向上及び維持管理の容易化のための設備等の改善を行うもの。 安全性確保型 耐震性、耐火性等の安全性を確保するための設備等の改善を行うもの。 福祉対応型 高齢者、障がい者等の居住の円滑化のための設備等の改善を行うもの。 居住性向上型 利便性、衛生、快適性等居住性の向上のための設備等の改善を行うもの。 	<ul style="list-style-type: none"> 概ね築 10 年以上が経過した公営住宅等が対象。 改善事業実施後、概ね 10 年間以上管理する予定のものであること。
	全面的改善	<ul style="list-style-type: none"> 躯体以外の内装、設備等住戸内部全体また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。
建替	<ul style="list-style-type: none"> 現在ある公営住宅を除却し、新たに公営住宅を建設するもの。 	<ul style="list-style-type: none"> 公営住宅法第 2 条第 15 号に定めるもの。
用途廃止	<ul style="list-style-type: none"> 標準管理期間[*]を経過したもので、公営住宅等としての機能を廃止すること。 	【標準管理期間】 耐火構造：35～70 年

^{*}公営住宅建替事業の施行要件の一つに耐用年数の 1/2 を経過（公営住宅法第 36 条第 2 項）とあることから、標準管理期間は、公営住宅法施行令に基づく耐用年数をもとに、各構造の耐用年数の 1/2 から満了時までとした。

(2)事業手法の選定フロー

事業手法の選定は、策定指針の事業手法の選定フローに基づき実施します。

事業手法の選定フロー



資料：公営住宅等長寿命化計画策定指針 (改定)

4-3 1次判定

以下の2段階の検討から、事業手法を仮設定します。

- ・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
- ・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) 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】

需要、効率性、立地の3視点から、以下の評価項目により判定を行います。

① 判定内容

ア:【需要】空家率、応募倍率で判定します。

● 空家率

判定基準	判定結果
空家率が10%未満	◎
空家率が10~20%未満	○
空家率が20~40%未満	△
空家率が40%以上	×

● 応募倍率

判定基準	判定結果
応募倍率が2.0以上	◎
応募倍率が1.0~2.0未満	○
応募倍率が0.5~1.0未満	△
応募倍率が0.5未満	×
募集停止	—

イ:【効率性】建替事業の可能性等を基準として判定します。

● 都市計画

判定基準	判定結果
住居系用途地域内	◎
用途地域内(住居系以外)	○
無指定地域	△
上記以外	×

● 敷地規模(建替事業の可能性の基準)

判定基準	判定結果
敷地面積が5,000㎡以上	◎
敷地面積が3,000㎡以上5,000㎡未満	○
敷地面積1,000㎡以上3,000㎡未満	△
敷地面積が1,000㎡未満	×

ウ:【立地】公共交通機関の利便性※1 と災害の危険性を基準として判定します。都市計画区域外であるため、上位計画による立地の適正による判断は行いません。

●交通条件

判定基準	判定結果
鉄道駅から1km以内またはバス停から500m以内	○
鉄道駅から1km超またはバス停から500m超	×

●水害の危険

判定基準	判定結果
浸水想定区域外	○
浸水想定区域内	×

●土砂災害の危険

判定基準	判定結果
土砂災害警戒区域外	○
土砂災害警戒区域内	×

※国土交通省「都市構造の評価に関するハンドブック」において、「高齢者の一般的な徒歩圏」とされる半径500mを判定基準とします。

②判定結果

①の判定内容で、×が1つ以上あるものを「判断を留保する団地」、×がないものを「継続管理する団地」としました。判定結果は次のとおりです。

1次判定－1の判定結果

1次判定－1	1次判定－1	
継続管理する団地	なし	
判断を留保する団地	上本所団地 A	上本所団地 B
	上本所団地 C	上本所団地 D
	上本所団地 E	長池団地 A
	長池団地 B	長池団地 C
	長池団地 D	長池団地 E
	赤土団地	

1次判定-1の判定結果(詳細)

基礎情報							1次判定-②-1														
							判定結果	需要				効率性				立地					
空家率	応募倍率		都市計画		敷地面積			交通		水害		土砂災害									
評価	評価		評価		評価			評価		評価		評価									
NO	団地名	住棟番号等	建設年度	構造	棟数(棟)	戸数(戸)	×が1つ以上あるものを「判断を留保する団地」、×がないものを「継続管理する団地」とした	◎:10%未満 ○:10~20%未満 △:20~40%未満 ×:40%以上		◎:2.0以上 ○:1.0~2.0未満 △:0.5~1.0未満 ×:0.5未満 -:募集停止		◎:住居系用途地域内 ○:用途地域内(住居系以外) △:無指定 ×:上記以外		◎:5,000㎡以上 ○:3,000~5,000㎡未満 △:1,000~3,000㎡未満 ×:1,000㎡未満		○:鉄道駅1km圏内又はバス停から500m圏内 ×:上記以外		○:浸水想定区域外 ×:浸水想定区域内		○:土砂災害警戒区域外 ×:土砂災害警戒区域内	
								1	上本所団地	A	平成10年	中耐	1	22	判断を留保する団地	△	36.4%	×		◎	
2	上本所団地	B	平成6年	中耐	1	32	判断を留保する団地	×	40.6%	×		◎		◎		○		×		○	
3	上本所団地	C	平成10年	中耐	1	24	判断を留保する団地	×	50.0%	×	0.14	◎	第1種中高層	◎	15,222.00	○	上本所団地	×		○	
4	上本所団地	D	平成8年	中耐	1	16	判断を留保する団地	×	43.8%	×		◎	住居専用地域	◎		○		×		○	
5	上本所団地	E	平成4年	中耐	1	32	判断を留保する団地	△	31.3%	×		◎		◎		○		×		○	
6	長池団地	A	平成元年	中耐	1	12	判断を留保する団地	△	33.3%	×		△		◎		○		○		○	
7	長池団地	B	平成元年	中耐	1	12	判断を留保する団地	△	33.3%	×		△		◎		○		○		○	
8	長池団地	C	昭和63年	中耐	1	12	判断を留保する団地	○	16.7%	×	0.29	△	無指定地域	◎	18,286.00	○	長池	○		○	
9	長池団地	D	昭和63年	中耐	1	8	判断を留保する団地	○	12.5%	×		△		◎		○		○		○	
10	長池団地	E	昭和63年	中耐	1	8	判断を留保する団地	○	12.5%	×		△		◎		○		○		○	
11	赤土団地		平成15年	中耐	1	32	判断を留保する団地	△	31.3%	×	0.25	◎	第1種住居地域	○	4,894.89	○	水道事務所	×		○	

(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】

躯体の安全性、避難の安全性、居住性の3視点から判定を行います。

①判定内容

ア:【躯体の安全性】昭和56年6月1日以降の建築確認において適用されている耐震基準(新耐震基準)への適合の有無で判定します。

判定基準	判定結果
新耐震基準	◎
旧耐震基準だが耐震性あり	○
旧耐震基準で耐震性なし	×
不明	—

イ:【避難の安全性】二方向避難の有無で判定します。

判定基準	判定結果
二方向避難あり	○
二方向避難なし	×
対象外	—

ウ:【居住性】住棟・住戸の設備状況で判定します。

	判定基準	判定結果
A	住戸専用面積が40㎡以上※	◎
	住戸面積が25～40㎡未満で単身用	○
	住戸専用面積が40㎡未満	×
B	浴室・浴槽あり	○
	浴室あり	△
	浴室・浴槽なし	×
C	洋式水洗	◎
	和式水洗	○
	上記以外	×
D	3箇所給湯あり	◎
	給湯器あり	○
	上記以外	×
E	高齢化対応	○
	手すりあり	△
	上記以外	×
F	築後10年以上で大規模改善あり	◎
	築後10年以上で大規模改善なし	△
	築後10年以内	—
G	現地調査結果で改善の必要なし	○
	現地調査結果で改善が必要	△
	現地調査結果で早急な改善が必要	×

※「夫婦+子供1人」の居住を想定し住生活基本計画(全国計画)より、3人世帯に必要な最低居住面積水準(延床面積)40㎡を判定基準としました。

②判定結果

判定結果において、耐震、住戸面積、現地調査の3項目のうち2つ以上が×のものを「優先的な改善が必要(改善不可能)」、上記以外で×が3個以上のものを「優先的な改善が必要(改善可能)」、上記以外で×が1~2個又は×と△を合わせて3個以上のものを「改善が必要」、×がないものを「改善不要」としました。

1次判定-2の判定結果

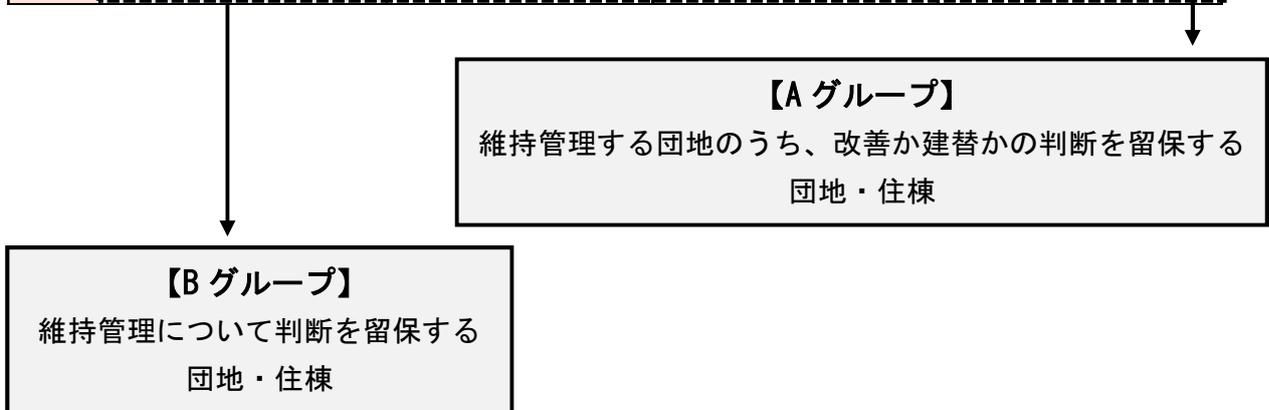
	1次判定-2			
	改善不要	改善が必要	優先的な改善が必要 (改善可能)	優先的な改善が必要 (改善不可能)
全住棟	上本所団地 A	なし	なし	なし
	上本所団地 B			
	上本所団地 C			
	上本所団地 D			
	上本所団地 E			
	長池団地 A			
	長池団地 B			
	長池団地 C			
	長池団地 D			
	長池団地 E			
	赤土団地			

(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いました。

1次判定の結果区分

	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 (0戸)	改善、又は建替え (0戸)	優先的な改善、 又は優先的な建替え (0戸)	優先的な建替え (0戸)
継続管理について判断を留保する団地	維持管理又は用途廃止(210戸)	改善、建替え、 又は用途廃止 (0戸)	優先的な改善、 優先的な建替え、 又は優先的な 用途廃止 (0戸)	優先的な建替え、 又は優先的な 用途廃止 (0戸)
	上本所団地 A			
	上本所団地 B			
	上本所団地 C			
	上本所団地 D			
	上本所団地 E			
	長池団地 A			
	長池団地 B			
	長池団地 C			
	長池団地 D			
	長池団地 E			
	赤土団地			



1次判定の結果区分(詳細)

基礎情報							1次判定総合			
NO	団地名	住棟 番号 等	建設年度	構造	棟数 (棟)	戸数 (戸)	1次判定 A	1次判定 B	1次判定	グループ 区分
1	上本所団地	A	平成 10 年	中耐	1	22	判断を留保する団地	改善不要	維持管理又は用途廃止	B
2	上本所団地	B	平成 6 年	中耐	1	32	判断を留保する団地	改善不要	維持管理又は用途廃止	B
3	上本所団地	C	平成 10 年	中耐	1	24	判断を留保する団地	改善不要	維持管理又は用途廃止	B
4	上本所団地	D	平成 8 年	中耐	1	16	判断を留保する団地	改善不要	維持管理又は用途廃止	B
5	上本所団地	E	平成 4 年	中耐	1	32	判断を留保する団地	改善不要	維持管理又は用途廃止	B
6	長池団地	A	平成元年	中耐	1	12	判断を留保する団地	改善不要	維持管理又は用途廃止	B
7	長池団地	B	平成元年	中耐	1	12	判断を留保する団地	改善不要	維持管理又は用途廃止	B
8	長池団地	C	昭和 63 年	中耐	1	12	判断を留保する団地	改善不要	維持管理又は用途廃止	B
9	長池団地	D	昭和 63 年	中耐	1	8	判断を留保する団地	改善不要	維持管理又は用途廃止	B
10	長池団地	E	昭和 63 年	中耐	1	8	判断を留保する団地	改善不要	維持管理又は用途廃止	B
11	赤土団地		平成 15 年	中耐	1	32	判断を留保する団地	改善不要	維持管理又は用途廃止	B

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、策定指針の事業手法の選定フローに基づき、以下の2段階の検討から事業手法を仮設定します。

- ・ライフサイクルコスト（LCC）比較や当面の建替事業量の試算を踏まえた事業手法の仮設定
- ・将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定

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

1次判定において、Aグループ（継続管理する団地のうち、改善か建替かの判断を留保する団地・住棟）と判定された団地・住棟は存在しないため、Aグループの判定は行いません。

(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（Bグループ）】

1次判定において、Bグループ（継続管理について判断を留保する団地）と判定された団地・住棟を対象として、次のとおり判定を行います。

①判定内容

政策空家率及び空家率、計画期間内の耐用年数超過状況から、対策の優先性が高い住宅からA～Gの順位を設定し、1次判定結果と合わせ、2次判定Bを行います。

その結果と需要推計から求めた市営住宅の余剰状況を合わせ、2次判定を行います。

②判定結果

●募集停止住宅率、耐用年数超過状況から見た優先順位による2次判定B

以下の通りに優先順位を設定し、1次判定結果と合わせて判定を行う。

A	前回大規模改善からの経過期間が8年以上
B	前回大規模改善からの経過期間が6年～7年
C	前回大規模改善からの経過期間が2～5年
D	前回大規模改善からの経過期間が1年

●需要推計から求めた市営住宅の余剰に基づく2次判定

需要予想によると、著しい困窮年収未満の世帯数に対応できる住宅数は民間賃貸住宅を含めると66戸の余裕があり、現状でも余剰があるとともに今後は余剰が増加するものと推計されます。

したがって、新規住宅供給の必要性は低く、既存市営住宅の長寿命化、及び老朽化している住宅の立地状況、需要状況を考慮して建替え又は用途廃止を行うことにより、必要戸数を確保していくこととしました。

2次判定-2(Bグループ)の結果(詳細)

基礎情報							2次判定 B								
NO	団地名	住棟 番号 等	建設 年度	構造	棟数 (棟)	戸数 (戸)	2次判定 B	空き家の状況			耐用年数		優先順位	公営住宅 の余剰	
								募集停止、政策空家		空家率	前回大規模改修か らの経過期間	計画期間内の耐用 年数超過状況			
								×	◎	◎:10%未満 ○:10~20%未満 △:20~40%未満 ×:40%以上					
1	上本所団地	A	平成 10年	中耐	1	22	当面維持管理	◎		△	36.4%	3	1/2 超過	C	需要予測によると 66戸以上の住宅の 余剰はある
2	上本所団地	B	平成 6年	中耐	1	32	当面維持管理	◎		×	40.6%	5	1/2 超過	C	
3	上本所団地	C	平成 10年	中耐	1	24	当面維持管理	◎		×	50.0%	2	1/2 超過	C	
4	上本所団地	D	平成 8年	中耐	1	16	当面維持管理	◎		×	43.8%	4	1/2 超過	C	
5	上本所団地	E	平成 4年	中耐	1	32	当面維持管理	◎		△	31.3%	6	1/2 超過	B	
6	長池団地	A	平成 元年	中耐	1	12	当面維持管理	◎		△	33.3%	7	1/2 超過	B	
7	長池団地	B	平成 元年	中耐	1	12	当面維持管理	◎		△	33.3%	7	1/2 超過	B	
8	長池団地	C	昭和 63年	中耐	1	12	当面維持管理	◎		○	16.7%	8	1/2 超過	A	
9	長池団地	D	昭和 63年	中耐	1	8	当面維持管理	◎		○	12.5%	9	1/2 超過	A	
10	長池団地	E	昭和 63年	中耐	1	8	当面維持管理	◎		○	12.5%	9	1/2 超過	A	
11	赤土団地		平成 15年	中耐	1	32	当面維持管理	◎		△	31.3%	1	未超過	D	

(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、団地・住棟の事業手法を仮設定します。

2次判定の結果区分

	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)
	維持管理 (0戸)	用途 廃止 (0戸)	改善、 建替え (0戸)	建替え (0戸)	優先的な 改善 (0戸)	優先的な 建替え (0戸)	優先的な建替え (0戸)
継続管理する団地							
継続管理について判断を留保する団地	当面 維持管理 (210戸)	用途 廃止 (0戸)	改善、 建替え (0戸)	用途 廃止 (0戸)	優先的な 改善 優先的な 建替え (0戸)	優先的な 用途廃止 (0戸)	優先的な 用途廃止 (0戸)
	上本所団地 A						
	上本所団地 B						
	上本所団地 C						
	上本所団地 D						
	上本所団地 E						
	長池団地 A						
	長池団地 B						
	長池団地 C						
	長池団地 D						
	長池団地 E						
	赤土団地						

4-5 3次判定

策定指針の事業手法の選定フローに基づき、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します。

- ・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
- ・長期的な管理の見通し
- ・事業費の試算及び事業実施時期の調整検討
- ・計画期間における事業手法の決定

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

①判定内容

●団地単位での効率的な事業実施に関する検討

改善、用途廃止等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します。

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します。

用途廃止と判定した団地・住棟について、入居者の移転先なども視野に入れた優先順位を検討します。

●集約・再編等に関する可能性の検討

一定地域に複数団地が存在する場合等は地域実情を踏まえ、集約・再編等の可能性を検討します。

●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します。

●他の事業主体等との連携の検討

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します。

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します。

②判定結果

●団地単位での効率的な事業実施に関する検討

各団地内は、同時期、同構造の住宅であり、判定の違いはないため、検討の必要は ありません。

●集約・再編等に関する可能性の検討

3 団地はそれぞれ離れた場所にあり、一定の住宅需要があることから、集約、再編の必要性は低いため、検討は行いません。

●地域ニーズへの対応等の総合的な検討

福祉施設、地域施設等の市営住宅敷地への整備については、現在、上位・関連計画において求められていません。

しかし、今後、団地の再整備にあたり、これら施設の整備の必要性が生じた場合には、団地整備に合わせて施設整備を検討することとします。

(2)中長期的な管理の見通し(3次判定④-3)

これまでの検討結果を踏まえ、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します。

①判定内容

各団地・住棟の耐用年数超過状況、老朽化等の現況、2 次判定結果を踏まえ、全団地・住棟を対象として概ね 30 年程度の中長期的な管理の見通しを示します。

②判定結果

判定結果は次のとおりであり、30 年後でも耐用年数を経過する団地がないため、全て「当面維持管理」とします。

中長期的な管理の見通し(3次判定④-3)

基礎情報							3次判定	
							長期的な管理の見通し	
NO	団地名	住棟 番号 等	建設 年度	構造	棟数 (棟)	戸数 (戸)	事業手法	仮定期期
1	上本所団地	A	平成 10年	中耐	1	22	当面維持管理	—
2	上本所団地	B	平成 6年	中耐	1	32	当面維持管理	—
3	上本所団地	C	平成 10年	中耐	1	24	当面維持管理	—
4	上本所団地	D	平成 8年	中耐	1	16	当面維持管理	—
5	上本所団地	E	平成 4年	中耐	1	32	当面維持管理	—
6	長池団地	A	平成 元年	中耐	1	12	当面維持管理	—
7	長池団地	B	平成 元年	中耐	1	12	当面維持管理	—
8	長池団地	C	昭和 63年	中耐	1	12	当面維持管理	—
9	長池団地	D	昭和 63年	中耐	1	8	当面維持管理	—
10	長池団地	E	昭和 63年	中耐	1	8	当面維持管理	—
11	赤土団地		平成 15年	中耐	1	32	当面維持管理	—

(3)事業費の試算及び事業実施時期の調整検討(3次判定④-2)

「中長期的な管理の見通し」の検討を踏まえ、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ます。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て、改めて試算し問題がないか確認を行います。

これらの検討により、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します。

①判定内容

●事業費の試算

中長期的な期間（30年間）における、修繕事業、改善事業、用途廃止事業に係る費用を概算します。

【算定方法】

国の策定指針及び様式に示されている修繕項目・修繕単価・修繕周期を基本に仮設定しました。ただし、屋上・屋根工事、床防水、外壁塗装については、同時施工がコスト的に有利であるため、20年周期で大規模改修を行うものとししました。

●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します。

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します。

②判定結果

●事業費の試算

事業費の試算は、個別改善等にかかる大規模改善費、用途廃止にかかる解体費、建替えにかかる建替え費(除却費も含む)、市営住宅の維持管理にかかる経常修繕費をそれぞれ試算します。

■大規模改善費

屋上防水、外壁改修、供給処理施設更新等、住棟又は団地を一体的、同時期に行う大規模改修事業について、住棟、団地別に事業実施時期を想定し、令和6年度以降の30年間の大規模改善費を、国土交通省がLCC算出に用いている工事単価を基本として試算しました。

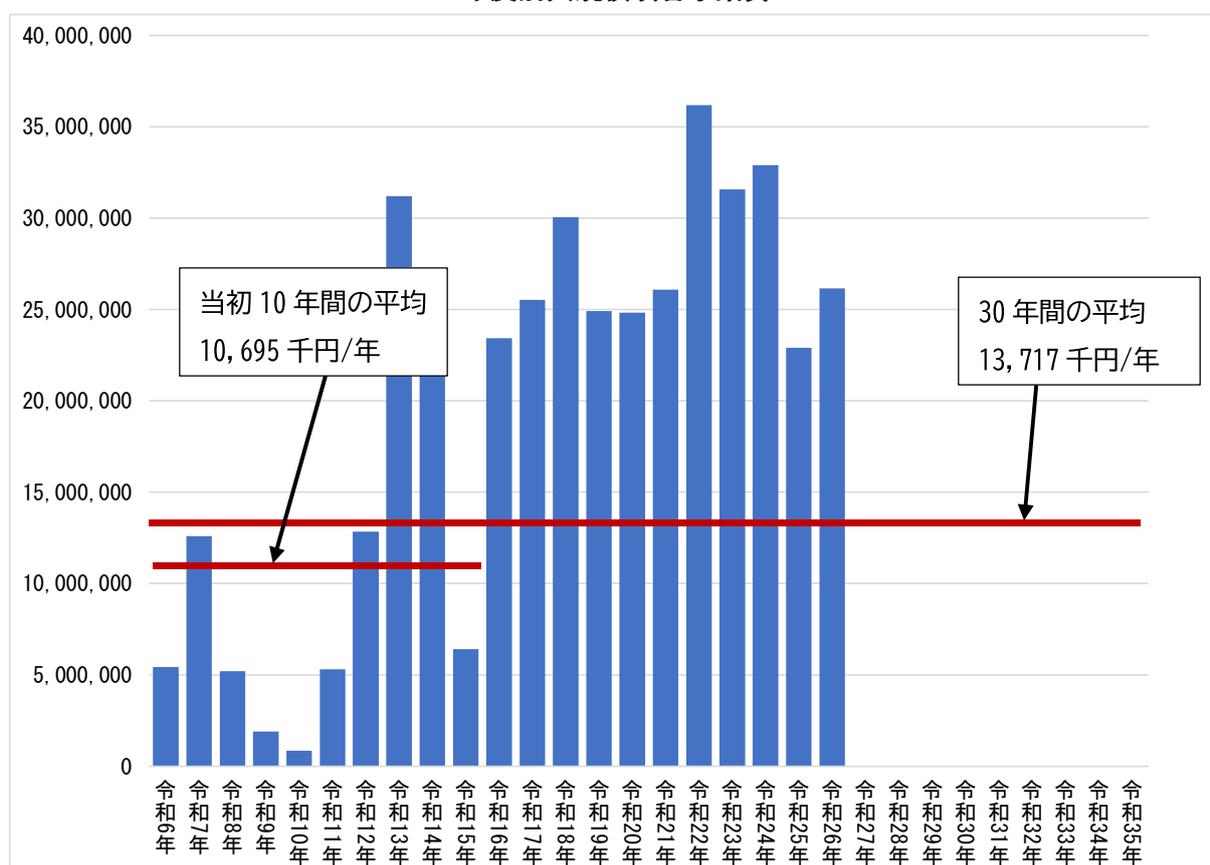
なお、3団地は計画的に大規模改善が進められているため、屋根、外壁については今後10年間の大規模改善の必要性がありません。

設備に関しては、概ね30年を経過してくるため、この10年間で計画的に改善を行っていきます。

試算結果は以下のグラフのとおりであり、計画期間の10年間で10,695千円/年の大規模改善費が必要となる見込みです。

また、今後の30年間では、13,717千円/年の大規模改善費が必要となります。修繕周期の関係から当初20年間に事業が集中し、その後の10年間は事業費が軽減されることとなります。

年度別大規模改善事業費



□解体費

計画期間中の解体予定はありません。

□建替費

計画期間中の建替え予定はありません。

□経常修繕費

経常修繕費は、現在 210 戸ある市営住宅の故障、事故等による修繕費であり、国土交通省が LCC 算出に用いている単価 35,000 円／戸を採用し、当初は 7,350 千円と試算しました。

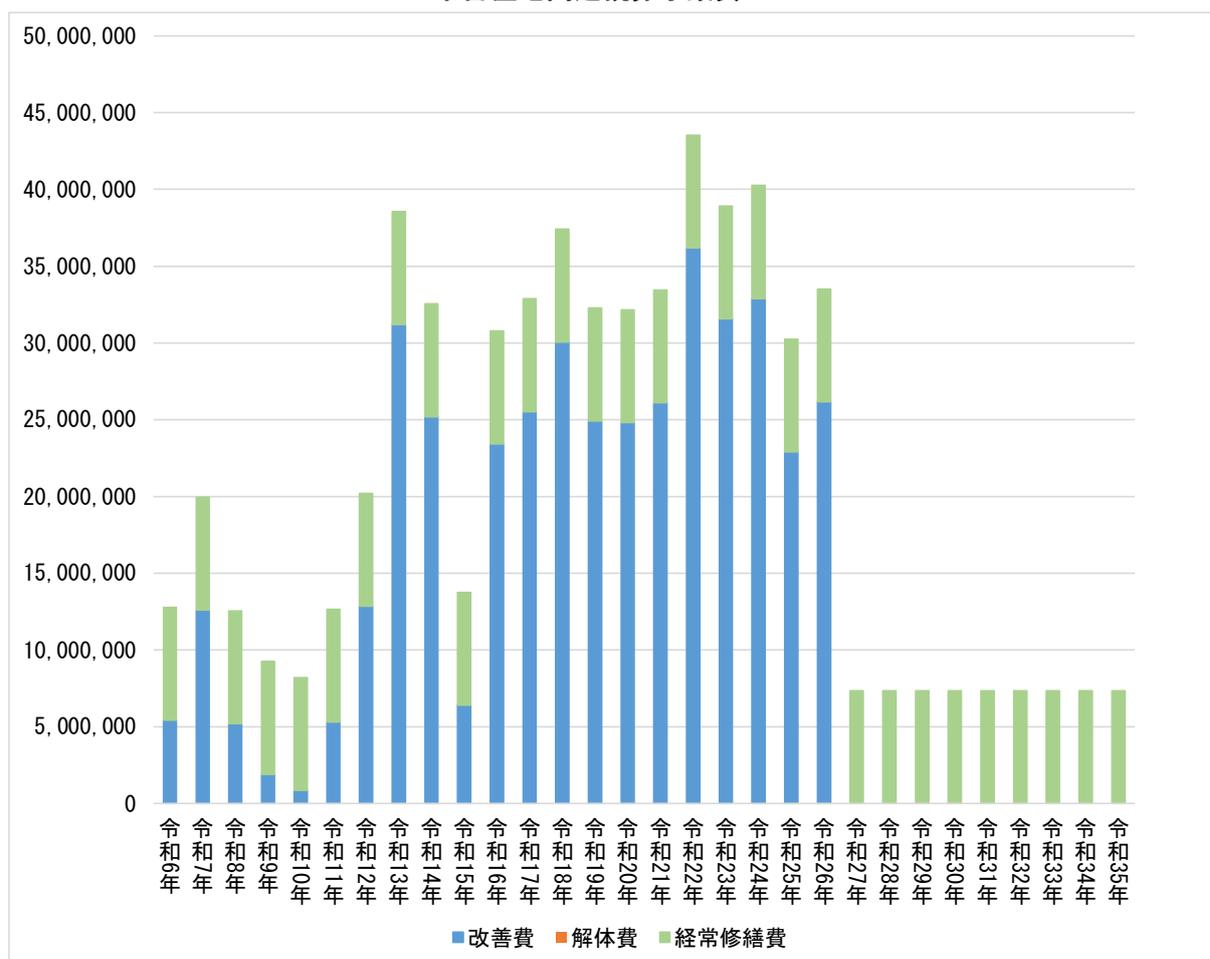
30 年後まで 210 戸の住宅を維持するため、この費用は変化しないものとします。

●事業実施時期の調整

以上をまとめると以下のとおりとなります。

令和 27 年以降は大規模修繕が発生しないため、経常修繕費のみが概算事業費となっています。

市営住宅関連概算事業費



大規模改善事業の事業時期の想定

基礎情報							修繕項目 & 時期															
							耐震		屋根塗装・屋上防水(20年)	床防水(屋根・屋上と同時施工が原則)(20年)	外壁塗装等(20年)	給水管・給湯管(30年)	貯水槽(50年・ステンレス)	給水ポンプ(20年)	排水設備(排水管または浄化槽)(30年)	ガス設備(30年)	共用灯LED化	電力幹線・盤類(30年)	E V 修繕	和室→洋室改修	浴室ユニット(30年)個別対応	外構工事
耐震診断	耐震補強																					
NO	団地名	住棟番号等	建設年度	構造	棟数(棟)	戸数(戸)																
1	上本所団地	A	平成10年	中耐	1	22			令和22年	令和22年	令和22年	令和21年		令和21年	令和21年	令和21年	令和7年	令和12年		令和14年		
2	上本所団地	B	平成6年	中耐	1	32			令和20年	令和20年	令和20年	令和22年		令和22年	令和22年	令和22年	令和7年	令和12年		令和14年		
3	上本所団地	C	平成10年	中耐	1	24			令和23年	令和23年	令和23年	令和23年		令和23年	令和23年	令和23年	令和7年	令和12年		令和14年		
4	上本所団地	D	平成8年	中耐	1	16			令和21年	令和21年	令和21年	令和24年		令和24年	令和24年	令和24年	令和7年	令和12年		令和14年		
5	上本所団地	E	平成4年	中耐	1	32			令和19年	令和19年	令和19年	令和25年		令和25年	令和25年	令和25年	令和7年	令和12年		令和14年		
6	長池団地	A	平成元年	中耐	1	12			令和18年	令和18年	令和18年	令和16年		令和16年	令和16年	令和9年	令和8年	令和11年		令和13年		
7	長池団地	B	平成元年	中耐	1	12			令和18年	令和18年	令和18年	令和17年		令和17年	令和17年	令和9年	令和8年	令和11年		令和13年		
8	長池団地	C	昭和63年	中耐	1	12			令和17年	令和17年	令和17年	令和18年		令和18年	令和18年	令和9年	令和8年	令和11年		令和13年		
9	長池団地	D	昭和63年	中耐	1	8			令和16年	令和16年	令和16年	令和19年		令和19年	令和19年	令和10年	令和8年	令和11年		令和13年		
10	長池団地	E	昭和63年	中耐	1	8			令和16年	令和16年	令和16年	令和20年		令和20年	令和20年	令和10年	令和8年	令和11年		令和13年		
11	赤土団地		平成15年	中耐	1	32			令和24年	令和24年	令和24年	令和26年			令和26年	令和26年	令和6年	令和24年	令和17年	令和15年		

大規模改善事業の概算事業費の団地、住棟別試算

基礎情報							管理計画																															
							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		
NO	団地名	住棟番号等	建設年度	構造	棟数(棟)	戸数(戸)	令和6年	令和7年	令和8年	令和9年	令和10年	令和11年	令和12年	令和13年	令和14年	令和15年	令和16年	令和17年	令和18年	令和19年	令和20年	令和21年	令和22年	令和23年	令和24年	令和25年	令和26年	令和27年	令和28年	令和29年	令和30年	令和31年	令和32年	令和33年	令和34年	令和35年		
1	上本所団地	A	平成10年	中耐	1	22	0	2,200,000	0	0	0	2,244,000	0	4,400,000	0	0	0	0	0	0	15,741,000	13,288,945	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
2	上本所団地	B	平成6年	中耐	1	32	0	3,200,000	0	0	0	3,264,000	0	6,400,000	0	0	0	0	0	0	19,514,856	0	22,896,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3	上本所団地	C	平成10年	中耐	1	24	0	2,400,000	0	0	0	2,448,000	0	4,800,000	0	0	0	0	0	0	0	0	31,574,336	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
4	上本所団地	D	平成8年	中耐	1	16	0	1,600,000	0	0	0	1,632,000	0	3,200,000	0	0	0	0	0	0	10,349,316	0	11,448,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
5	上本所団地	E	平成4年	中耐	1	32	0	3,200,000	0	0	0	3,264,000	0	6,400,000	0	0	0	0	19,619,475	0	0	0	0	22,896,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
6	長池団地	A	平成元年	中耐	1	12	0	1,200,000	636,000	0	1,224,000	0	7,200,000	0	7,950,000	11,051,753	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
7	長池団地	B	平成元年	中耐	1	12	0	1,200,000	636,000	0	1,224,000	0	7,200,000	0	7,950,000	11,051,753	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
8	長池団地	C	昭和63年	中耐	1	12	0	1,200,000	636,000	0	1,224,000	0	7,200,000	0	7,741,776	7,950,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
9	長池団地	D	昭和63年	中耐	1	8	0	800,000	0	424,000	816,000	0	4,800,000	0	7,741,776	0	5,300,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
10	長池団地	E	昭和63年	中耐	1	8	0	800,000	0	424,000	816,000	0	4,800,000	0	7,741,776	0	5,300,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
11	赤土団地		平成15年	中耐	1	32	5,440,000	0	0	0	0	0	0	6,400,000	0	6,462,500	0	0	0	0	0	21,452,917	0	24,720,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
					11	210	5,440,000	12,600,000	5,200,000	1,908,000	848,000	5,304,000	12,852,000	31,200,000	25,200,000	6,400,000	23,433,553	25,525,943	30,053,507	24,919,475	24,814,856	26,090,316	36,184,945	31,574,336	32,900,917	22,896,000	24,720,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0		

(4) 3次判定結果（計画期間における事業手法の決定）

①判定方法

(3)で検討した中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を決定します。

②判定結果

(1)～(3)を踏まえ、計画期間における事業手法は以下のとおりとします。

3次判定の結果

事業手法	団地名・住棟名		
修繕対応	上本所団地 A	上本所団地 E	長池団地 D
	上本所団地 B	長池団地 A	長池団地 E
	上本所団地 C	長池団地 B	赤土団地
	上本所団地 D	長池団地 C	
個別改善			
建替え			
用途廃止			

3次判定の結果区分(詳細)

基礎情報							3次判定							
NO	団地名	住棟番号等	建設年度	構造	棟数(棟)	戸数(戸)	3次判定結果 (事業手法の設定)	団地単位での効率的な事業実施に関する検討	集約・再編に関する可能性の検討	地域ニーズへの対応等の総合的な検討			長期的な管理の見通し	
										特異な立地条件に基づく対応事項の検討	地域施設等の併設の可能性の検討	他事業主体との連携の検討	事業手法	仮定期期
1	上本所団地	A	平成10年	中耐	1	22	修繕対応	各団地内は、同時期同構造の住宅であり、判定の違いはないため、検討の必要はない。	3団地はそれぞれ離れた場所であり、一定の住宅需要があることから、集約、再編の必要性は低い。	特にない	なし	なし	当面維持管理	—
2	上本所団地	B	平成6年	中耐	1	32	修繕対応				なし	なし	当面維持管理	—
3	上本所団地	C	平成10年	中耐	1	24	修繕対応				なし	なし	当面維持管理	—
4	上本所団地	D	平成8年	中耐	1	16	修繕対応				なし	なし	当面維持管理	—
5	上本所団地	E	平成4年	中耐	1	32	修繕対応				なし	なし	当面維持管理	—
6	長池団地	A	平成元年	中耐	1	12	修繕対応				なし	なし	当面維持管理	—
7	長池団地	B	平成元年	中耐	1	12	修繕対応				なし	なし	当面維持管理	—
8	長池団地	C	昭和63年	中耐	1	12	修繕対応				なし	なし	当面維持管理	—
9	長池団地	D	昭和63年	中耐	1	8	修繕対応				なし	なし	当面維持管理	—
10	長池団地	E	昭和63年	中耐	1	8	修繕対応				なし	なし	当面維持管理	—
11	赤土団地		平成15年	中耐	1	32	修繕対応				なし	なし	当面維持管理	—

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事業手法別戸数は以下のとおりです。

公営住宅等ストックの事業手法別戸数表【単位：戸】

	事業手法別 住宅戸数	備考
市営住宅管理戸数	210	
・維持管理予定戸数	210	
うち修繕対応戸数	210	
うち改善事業予定戸数	0	
・建替え予定戸数	0	
・用途廃止予定戸数	0	

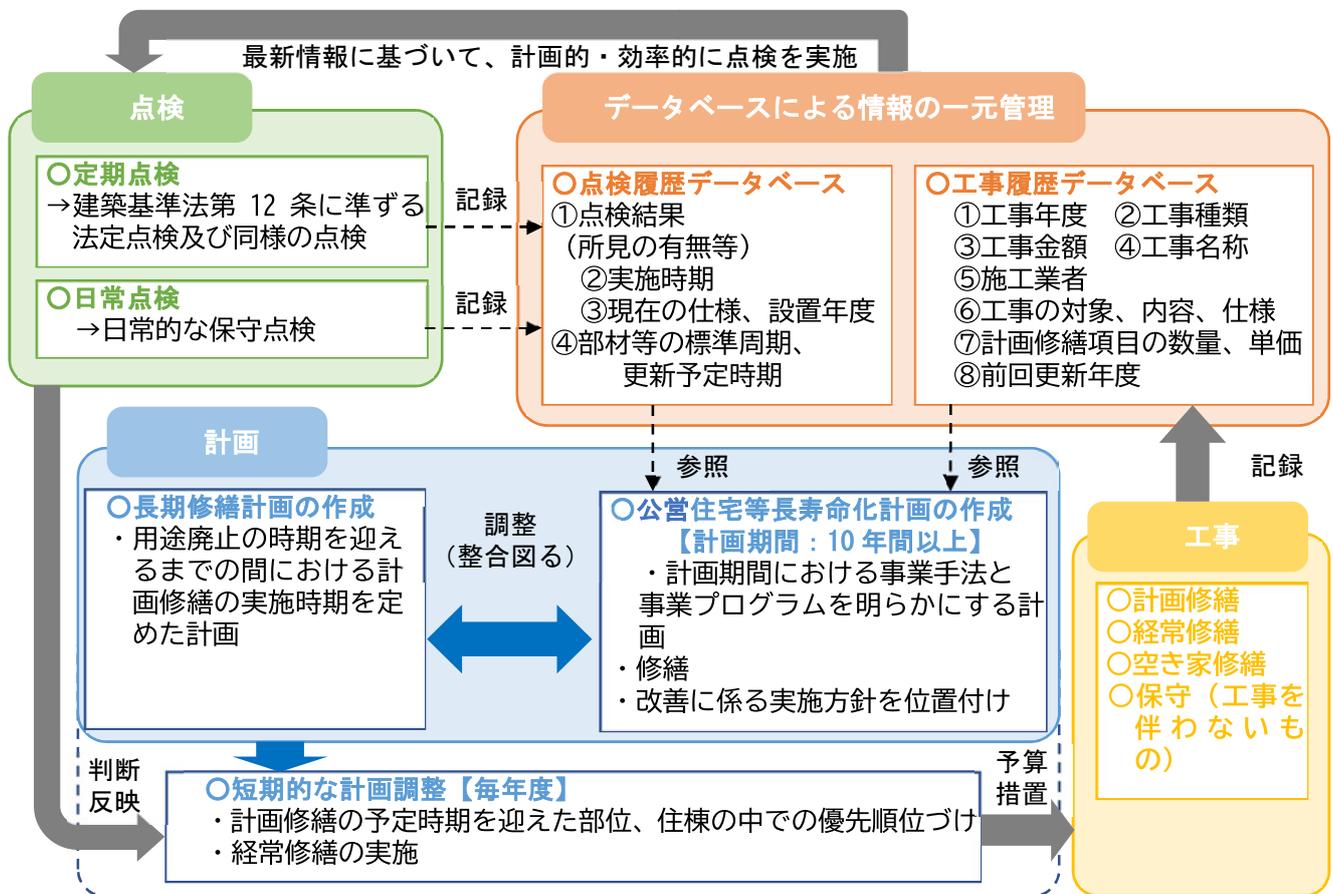
第5章 点検の実施方針

「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）平成 28 年 8 月」に即し、建築基準法に基づく法定点検など適切な点検に努めるとともに、点検・診断結果や対応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」の見直しを行い再構築します。

エレベーターを設置した場合は、平成 28 年に国が公表した「エレベーター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います。

点検の結果は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・診断に活用していきます。

公営住宅等のメンテナンスサイクル(RC 造のイメージ図)



資料:公営住宅等維持管理データベース操作マニュアル

(参考) 日常点検項目一覧

		点検部位	点検項目	法定点検対象
建築物	1. 敷地及び地盤	ア) 地盤	・地盤沈下等による不陸、傾斜等の状況	●
		イ) 敷地	・敷地内の排水の状況	●
		ウ) 敷地内の通路	・敷地内の通路の支障物の状況	●
		エ) 塀	・組積造の塀又は補強コンクリートブロック造の塀等の劣化及び損傷の状況	●
			・金属フェンス等の劣化及び損傷の状況	
		オ) 擁壁	・擁壁の劣化及び損傷の状況	●
			・擁壁の水抜きパイプの維持保全の状況	●
		カ) 屋外工作物	・遊具、ベンチ等の劣化及び損傷の状況	
		キ) 屋外電気設備	・外灯の不具合、劣化及び損傷の状況	
		ク) 通路・車路	・平面駐車場の劣化及び損傷の状況	
	・車路・歩道、スロープ、屋外階段の劣化及び損傷の状況			
	ケ) 付属施設	・自転車置場、ゴミ集積所等の劣化及び損傷の状況		
	2. 建築物の外部	ア) 基礎	・基礎の沈下等の状況	●
			・基礎の劣化及び損傷の状況	●
		イ) 土台	・土台の沈下等の状況	●
			・土台の劣化及び損傷の状況	●
		ウ) 外壁(躯体等)	・木造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況	●
			・補強コンクリートブロック造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況	●
			・プレキャストコンクリート造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況	
			・鉄筋コンクリート造及び鉄骨鉄筋コンクリート造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況	●
		エ) 外壁(外装仕上げ材等)	・塗り仕上げ、タイル、石貼り等(乾式工法によるものを除く。)、モルタル等の劣化及び損傷の状況	● (塗り仕上げを除く)
			・金属系パネルの劣化及び損傷の状況	●
			・コンクリート系パネルの劣化及び損傷の状況	●
			・窯業系サイディングの劣化及び損傷の状況	
		オ) 外壁(窓サッシ等)	・サッシ等の劣化及び損傷の状況	●
			カ) 建具	・共用部ドア、住戸玄関ドアの劣化及び損傷の状況
キ) 金物類		・シャッター(防火シャッター含む)、メーターボックス扉、パイプスペース扉等の枠及び建具の劣化及び損傷の状況		
		・落下防護庇の劣化及び損傷の状況		
		・集合郵便受、掲示板等、室名札の劣化及び損傷の状況		

		点検部位	点検項目	法定点検対象
建築物	3. 屋上及び屋根	ア) 屋上面、屋上回り	・ 屋根の劣化及び損傷の状況 ・ 雨樋の劣化及び損傷の状況	●
		イ) 屋根	・ 屋根の劣化及び損傷の状況	●
	4. 避難施設等	ア) 廊下（共用廊下）	・ 物品の放置の状況	●
			・ 手すりの劣化及び損傷の状況	
			・ 床の劣化及び損傷の状況	
			・ 壁・柱・梁の劣化及び損傷の状況	
		・ 天井・軒裏の劣化及び損傷の状況		
		イ) 出入口	・ 物品の放置の状況	●
		ウ) パルコニー	・ 手すり等劣化及び損傷の状況	●
			・ 物品の放置の状況	●
	・ 隔て板、物干し金物等の劣化及び損傷の状況			
	エ) 階段	・ 床・壁・柱・梁・天井の劣化及び損傷の状況		
・ 物品の放置の状況		●		
建築設備	1. 給水設備及び排水設備	・ 階段各部の劣化及び損傷の状況	●	
		ア) 飲料用配管及び排水配管（隠蔽部分及び埋設部分を除く）	・ 配管の腐食及び漏水の状況	●
	イ) 給水タンク等、給水ポンプ	・ 給水タンク等の腐食及び漏水の状況	●	
	ウ) 排水設備（隠蔽部分及び埋設部分を除く）	・ 屋内雑排水管、汚水管、雨水管の腐食及び漏水の状況		

資料：公営住宅等日常点検マニュアル

第6章 計画修繕の実施方針

建物を長年にわたって良好に維持管理していくためには、予防保全的な観点から建物の設備等の劣化状況に応じた修繕を計画的に実施することが必要です。

そのため、点検結果等を踏まえ、優先的に実施すべき修繕内容を精査し、特に予防保全が必要な部位について優先的に修繕を行い、その他の部位については、相対的な修繕の必要性等を勘案しながら柔軟に対応します。

修繕内容によっては、同時に実施することでコスト縮減や居住者への負担軽減が図られることや、同一団地内で一斉に行うことでコスト縮減を図ることも考えられることから、修繕を実施する際には、他の修繕が実施可能かどうかを検討した上で実施します。

修繕の内容は、点検結果と同様に履歴の整理やデータを蓄積し、次の点検や修繕に活かしていきます。

ただし、本計画では、屋上と外壁、共用灯 LED 化と電力幹線・盤類整備は同時施工の方がコスト安となることなど、効率的な事業実施には必ずしも個別の修繕周期にとられない方がいい場合があるため、指針の修繕周期を参考として、独自に修繕周期を設定しています。

(参考) 公営住宅等長寿命化計画策定指針(改定)に記載されている修繕周期表

推定修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	想定する修繕工事の仕様	参照文献	修繕の目的				
						安全性の確保	供給処理機能の維持	劣化の軽減	利便性の確保	美観の維持
1 屋根防水										
①屋上防水(保護防水)	屋上、塔屋、ルーフバルコニー	補修	12年	伸縮目地の打替、保護コンクリート部分補修	③		○			
		修繕	24年	下地調整の上、露出防水(かぶせ方式)	③		○			
②屋上防水(露出防水)	屋上、塔屋	修繕	12年	塗膜防水の上保護塗装(かぶせ方式)	③		○			
		撤去・新設	24年	既存防水層全面撤去の上下地調整、露出アスファルト防水等	③		○			
③傾斜屋根	屋根	補修	12年	下地調整の上保護塗装	③		○			
		撤去・葺替	24年	既存屋根材を全面撤去の上下地補修、葺替え	③		○			
④庇・笠木等防水	庇天端、笠木天端、パラペット天端・アゴ、架台天端等	修繕	12年	高圧洗浄の下地調整、塗膜防水等	③		○			
2 床防水										
①バルコニー床防水	バルコニーの床(側溝、幅木を含む)	修繕	18年	高圧洗浄の上下地調整、塗膜防水等	②		○			
②開放廊下・階段等床防水	開放廊下・階段の床(側溝、巾木を含む)	修繕	18年	高圧洗浄の上下地調整、塗膜防水等	②		○			
3 外壁塗装等										
①コンクリート補修	外壁、屋根、床、手すり壁、軒天(上げ裏)、庇等(コンクリート、モルタル部分)	補修	18年	ひび割れ、浮き、欠損、鉄筋の発錆、モルタルの浮き等の補修	②	○	○			
②外壁塗装	外壁、手すり壁等	塗替	18年	高圧洗浄の上下地処理、仕上塗材塗り等	②	○	○			○
③軒天塗装	開放廊下・階段、バルコニー等の軒天(上げ裏)部分	塗替	18年	高圧洗浄の上下地処理、仕上塗材塗り等	②	○	○			○
④タイル張補修	外壁・手すり壁等	補修	18年	欠損、浮き、剥離、ひび割れの補修、洗浄	②	○	○			○
⑤シーリング	外壁目地、建具周り、スリーブ周り、部材接合部等	打替	18年	既存シーリング材を全面撤去の上、下地処理、打替え	②	○	○			
4 鉄部塗装等										
①鉄部塗装(雨掛かり部分)	(鋼製)開放廊下・階段、バルコニーの手すり	塗替	6年	下地処理の上、塗装	-		○			
	(鋼製)屋上フェンス、設備機器、立て樋・支持金物、架台、避難ハッチ、マンホール蓋、隔て板枠、物干金物等	塗替	6年	下地処理の上、塗装	-		○			
	屋外鉄骨階段、自転車置場、遊具、フェンス	塗替	6年	下地処理の上、塗装	-		○			
②鉄部塗装(非雨掛かり部分)	(鋼製)住戸玄関ドア	塗替	6年	下地処理の上、塗装	③		○			
	(鋼製)共用部分ドア、メーターボックス扉、手すり、照明器具、設備機器、配電盤類、屋内消火栓箱等	塗替	6年	下地処理の上、塗装	③		○			
③非鉄部塗装	(アルミ製・ステンレス製等)サッシ、面格子、ドア、手すり、避難ハッチ、換気口等	清掃	18年	洗浄の上、コーティング	-		○			
	(ボード、樹脂、木製等)隔て板・エアコンスリーブ・雨樋等	塗替	18年	下地処理の上、塗装	-		○			
5 建具・金物等										
①建具関係	住戸玄関ドア、共用部分ドア、自動ドア	点検・調整	12年	動作点検、金物(丁番、ドアチェック等)の取替等	③	○				
		取替	36年	撤去又はかぶせ工法	③	○				
	窓サッシ、面格子、網戸、シャッター	点検・調整	12年	動作点検、金物(戸車、クレセント、ビート等)の取替等	③	○				
		取替	36年	撤去又はかぶせ工法	③	○				

推定修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	想定する修繕工事の仕様	参照文献	修繕の目的				
						安全性の確保	供給処理機能の維持	劣化の軽減	利便性の確保	美観の維持
②手すり	開放廊下・階段、バルコニーの手すり、防風スクリーン	取替	36年	全部撤去の上、アルミ製手すりに取替	③	○				
③屋外鉄骨階段	屋外鉄骨階段	補修	12年	点検、腐食部板金溶接補修、踏板交換等	③	○				
		取替	36年	全部撤去の上、取替	③	○				
④金物類 (集合郵便受等)	集合郵便受、掲示板、宅配ロッカー等	取替	24年	取替	③				○	
	笠木、架台、マンホール蓋、階段ノンスリップ、避難ハッチ、タラップ、排水金物、室名札、立樋・支持金物、隔て板、物干金物、スリーブキャップ等	取替	24年	取替	③	○				
	屋上フェンス等	取替	36年	全部撤去の上、アルミ製フェンスに取替	③	○				
⑤金物類 (メータボックス扉等)	メーターボックスの扉、パイプスペースの扉等	取替	36年	撤去又はかぶせ工法	③				○	
6 共用内部										
①共用内部	管理員室、集会室、内部廊下、内部階段等の壁、床、天井	張替・塗替	12年	床・壁・天井の塗替、張替等	③					○
	エントランスホール、エレベーターホールの壁、床、天井、	張替・塗替	12年	床・壁・天井の塗替等	③					○
7 給水設備										
①給水管	共用給水立て管 専用給水枝管	取替	20年	硬質塩化ビニル管 亜鉛メッキ鋼管	① ⑤	○				
		取替	35年	硬質塩化ビニルライニング鋼管(コア継手)	①	○				
		取替	40年	ステンレス鋼管	⑥	○				
	水道メーター	取替	8年	支給品	—	○				
②貯水槽	受水槽、高置水槽	取替	25年	FRP製	③	○				
③給水ポンプ	揚水ポンプ、加圧給水ポンプ、直結増圧ポンプ	補修	8年	オーバーホール	③	○				
		取替	15年		③	○				
8 排水設備										
①雑排水管 (屋内)	共用雑排水立て管 専用雑排水枝管	取替	20年	配管用炭素鋼鋼管	①	○				
		取替	30年	タールエポキシ塗装鋼管 排水用硬質塩化ビニルライニング鋼管 排水用硬質塩化ビニル管 耐火2層管	① ④ ⑤	○				
②汚水管 (屋内)	共用汚水立て管 専用汚水枝管	取替	30年	配管用炭素鋼鋼管 タールエポキシ塗装鋼管 排水用硬質塩化ビニルライニング鋼管 排水用硬質塩化ビニル管 耐火2層管	① ④ ⑤	○				
		取替	50年	鑄鉄管	①	○				
		取替	25年	排水用硬質塩化ビニル管	①	○				
③排水管 (屋外)	屋外排水管	取替	30年	ヒューム管	④	○				
		取替	30年	硬質塩化ビニル管	③	○				
④雨水樋	立て樋	取替	30年	硬質塩化ビニル管	③	○				
⑤排水ポンプ	排水ポンプ	補修	8年	オーバーホール	③	○				
		取替	15年		③	○				
9 ガス設備										
①ガス管 (屋内)	ガス管	取替	30年	配管用炭素鋼鋼管	⑥	○				
	ガスメーター	取替	10年		—	○				
②ガス管 (屋外)		取替	20年	配管用炭素鋼鋼管	①	○				
		取替	50年	被覆鋼管 ポリエチレン管	①	○				

推定修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	想定する修繕工事の仕様	参照文献	修繕の目的				
						安全性の確保	供給処理機能の維持	劣化の軽減	利便性の確保	美観の維持
10 空調換気設備										
①空調設備	管理室、集会室等のエアコン	取替	15年		③				○	
②換気設備	管理員室、集会室、機械室、電気室換気扇、ダクト類、換気口、換気ガラリ	取替	15年		③	○				
11 電灯設備										
①電灯設備	共用廊下・エントランスホール等の照明器具、配線器具、非常照明、避難口・通路誘導灯、外灯等	取替	15年		③	○	○			
	非常用照明器具内蔵蓄電池	取替	4年～6年		-	○	○			
②配電盤類	配電盤・プルボックス等	取替	30年		③		○			
③幹線設備	引込開閉器、幹線（電灯、動力）等	取替	30年		③		○			
④避雷針設備	避雷突針・ポール・支持金物・導線・接地極等	取替	40年		③		○			
⑤自家発電設備	発電設備	取替	30年		③		○			
12 情報・通信設備										
①情報・通信設備	電話配電盤（MDF）、中間端子盤（IDF）等	取替	30年		③				○	
②テレビ共聴設備	アンテナ、増幅器、分配機等 ※同軸ケーブルを除く	取替	15年		③				○	
③光ケーブル配線設備	住棟内ネットワーク	取替	15年		③				○	
④インターホン設備	インターホン設備、オートロック設備、住宅情報盤、防犯設備、配線等	取替	15年		③				○	
13 消防用設備										
①屋内消火栓設備	消火栓ポンプ、消火管、ホース類、屋内消火栓箱等	取替	25年		③	○				
②自動火災報知設備	感知器、発信器、表示灯、音響装置、中継器、受信機等	取替	20年		③	○				
③連結送水管設備	送水口、放水口、消火管、消火隊専用栓箱等	取替	25年		③	○				
14 昇降機設備										
①昇降機	カゴ内装、扉、三方枠等	補修	15年		③				○	
	全構成機器	取替	30年		③				○	
15 立体駐車場設備										
①自走式駐車場	プレハブ造（鉄骨増+A L C）	補修	10年	鉄部塗装、車止め等の取替	③				○	
		建替	30年	全部撤去の上建替	③				○	
②機械式駐車場	2段方式、多段方式（昇降式、横行昇降式、ビット式）、垂直循環方式等	補修	5年	鉄部塗装、部品交換	③				○	
		建替	20年	撤去、新設	③				○	
16 外構・附属施設										
①外構	平面駐車場、車路・歩道等の舗装、側溝、排水溝	補修	20年		①			○	○	
	困障（塀、フェンス等）、サイン（案内板）、遊具、ベンチ等	取替	20年		①	○			○	
	埋設排水管、排水樹等、※埋設給水管を除く	取替	20年		①		○			
②附属施設	自転車置場、ゴミ集積所	取替	20年		①				○	
	植栽	整備	20年		①					○

推定修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	想定する修繕工事の仕様	参照文献	修繕の目的				
						安全性の確保	供給処理機能の維持	劣化の軽減	利便性の確保	美観の維持
17 仮設工事										
①共通仮設		仮設	18年	仮設事務所、資材置き場等	—					
②直接仮設		仮設	18年	枠組足場、養生シート等	—					
18 専用部分										
①住設機器	浴室ユニット	取替	25年		①				○	
②設備機器	分電盤	取替	15年		①	○				
	給湯・暖房器、バランス釜	取替	15年		①				○	
	換気扇	取替	20年		①				○	

参照文献凡例

- ① 公営住宅ストック総合活用計画（公共賃貸住宅ストック総合活用計画）の策定指針（案）
- ② UR賃貸住宅の長寿命化に関する計画（UR/2014年4月）
- ③ 長期修繕計画標準様式、長期修繕計画作成ガイドライン・同コメント（国土交通省住宅局/2008年6月）
- ④ 建築編 マンションの維持修繕技術（平成19年度版）（（社）高層住宅管理業協会/2007年10月）
- ⑤ 平成17年版 建築物のライフサイクルコスト 国土交通省大臣官房官庁営繕部監修（建築保全センター/2005年9月）
- ⑥ 長期修繕計画指導・コンサル制度 長期修繕計画作成の手引き（（社）高層住宅管理業協会 マンション保全センター/2010年7月）

第7章 改善事業の実施方針

引き続き活用を図る市営住宅については、計画修繕の実施方針に基づき、必要性を勘案しながら柔軟に下記の改善事業類型により実施することとします。

7-1 長寿命化型

一定の居住性や安全性等が確保されており長期的な活用を図るべき住棟において、耐久性の向上や、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もの。

本計画では、改善の対象となる住棟について、現地調査に基づく老朽度が高いもの、建設年代が古いものから、できる限り住棟、団地を一体的に整備できることに配慮し、屋上防水(屋根防水)、外壁改修、供給処理施設の耐久性向上のための改修を行うものとします。

【改善事業の実施内容例】

外壁仕上げの耐久性向上、屋上防水の耐久性向上、上下水、ガス等配管の耐久性向上、幹線電気設備の耐久性向上等

7-2 安全性確保型

落下・転倒等の生活事故防止に配慮した改善を行い、居住者の安全性を高めるもの。

【改善事業の実施内容例】

ベランダ手すりの取替、耐震改修等

7-3 居住性向上型

構造体や建具・内装等の老朽箇所の改善及び住戸住棟設備の機能向上を図り、住戸住棟設備の機能向上を行い、居住性を向上するもの。

【改善事業の実施内容例】

便所の洋式水洗化改善、給湯設備の機能向上、風呂場の改修、和室の洋室化改善、共同灯LED化等

参考：長池団地における電気給湯・ガス給湯への更新のLCC比較

条件

- ・4人家族で1日あたりの給湯量 200L
- ・エコキュートは Panasonic HE-SU37LQS (370L)
- ・ガス給湯器はリンナイ RUF-UE2007AW(A)

※両機とも耐用年数 15 年とする。

電気料金 (中部電力スマートライフプラン：ナイトタイム)		16.63	円/kWh	年間給湯保温効率		3
冬期 (11月-3月)	電気消費量	1.5 kW	給湯時間	8 h	1日当たりの電気料金	67 円
夏期 (4月-10月)	電気消費量	1.0 kW	給湯時間	4 h	1日当たりの電気料金	22 円
給湯にかかる年間電気料金		16,164 円				
給湯にかかる30年間電気料金		484,931 円				

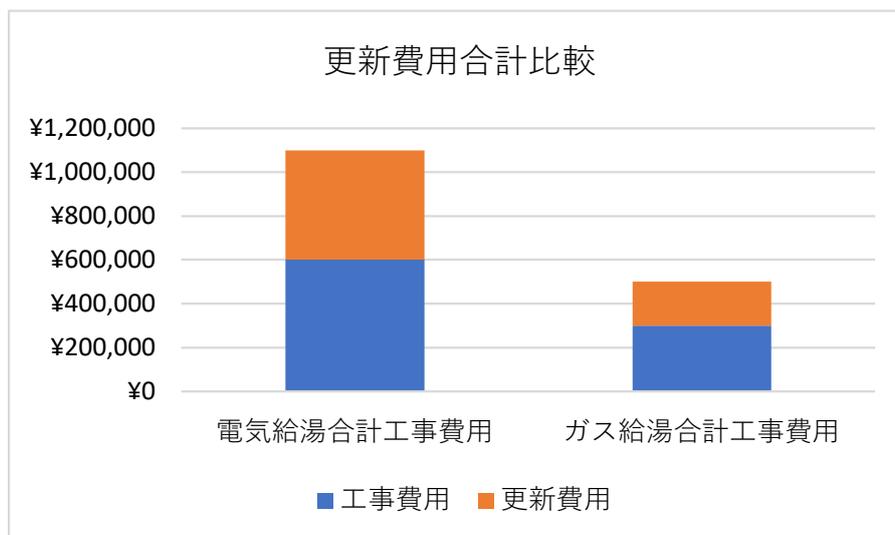
LPガス重量単価	300 円	(プロパンガス料金消費者協会：菊川市の平均価格2023年10月現在)			
冬期 (11月-3月)	ガス消費量	0.3 m ³	1日当たりのガス料金		90 円
夏期 (4月-10月)	ガス消費量	0.2 m ³	1日当たりのガス料金		60 円
給湯にかかる年間電気料金		27,360 円			
給湯にかかる30年間電気料金		820,800 円			

※端数については調整済み。

エコキュート工事費用	(ベランダへの設置費用概算、システム本体費用 及び 配管工事)	
600,000 円/戸	既存配管接続を想定、追い炊き機能の為の配管工事を追加 配管の為の床点検口取付工事	
更新費用		
500,000 円/戸	上記工事費用から配管に係る工事を減額	
電気給湯合計工事費用	¥1,100,000	

ガス給湯器工事費用	(ベランダへの設置費用概算、本体費用 及び 配管工事)	
300,000 円/戸	ガス配管新設、配管の為の床点検口取付工事	
更新費用		
200,000 円/戸	上記工事費用から配管に係る工事を減額	
ガス給湯合計工事費用	¥500,000	

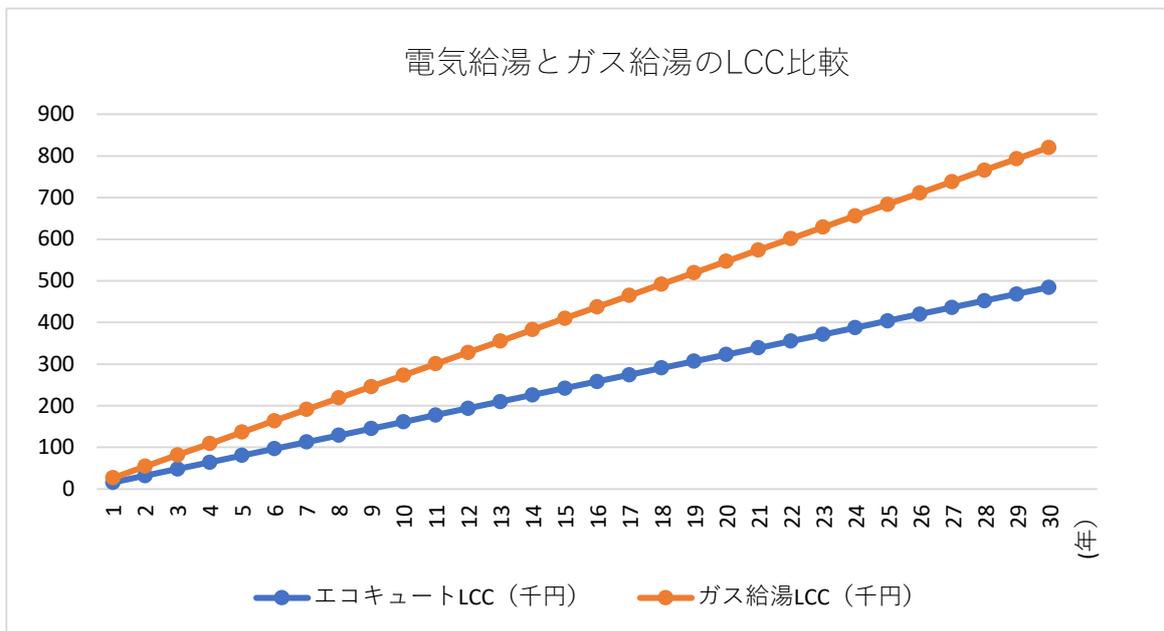
※工事費の算定は類似案件の実績によるもので、工法・現況の配管および仕様により異なる。



年数	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
エコキュートLCC (千円)	16.2	32.3	48.5	64.7	80.8	97.0	113	129	145	162
ガス給湯LCC (千円)	27.4	54.7	82.1	109	137	164	192	219	246	274

11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
178	194	210	226	242	259	275	291	307	323
301	328	356	383	410	438	465	492	520	547

21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
339	356	372	388	404	420	436	453	469	485
575	602	629	657	684	711	739	766	793	821



7-4 福祉対応型

高齢者等が安全・安心して居住できるよう、バリアフリー化を進めるもの。

長池団地や上本所団地の一部の住棟が対応できていませんが、階段がある住戸では、バリアフリー化に限界があります。

【改善事業の実施内容例】

住戸内手すりの取付け等

7-5 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ります。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ります。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ります。

「次回以降の計画」に実施する個別改善事業について、その内容を整理します。

(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す。本市の住宅の入居者においては、現在「単身」世帯が多く、年齢別にみると「高齢者」の割合が高くなっています。そのため、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します。

【実施内容】

「住戸改善」

- ・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

「共用部分改善」

- ・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」

- ・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・確保を行います。

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います。

【実施内容】

「住戸改善」

- ・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」

- ・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います。

【実施内容】

「住戸改善」

- ・室内の配管の耐久性向上に資する工事

「共用部分改善」

- ・躯体・屋上・外壁・配管の耐久性向上

「屋外・外構改善」

- ・配管の耐久性・耐食性向上に資する工事
- ・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 建替事業等の実施方針

8-1 建替事業の実施方針

本計画において、建替えとなる住棟はありません。

8-2 用途廃止の実施方針

本計画において、用途廃止となる住棟はありません。

9-2 新規整備事業及び建替事業の実施予定一覧【様式2】

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 地優賃(公共供給) 改良住宅 その他 ()

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期点検時期		新規又は建替整備予定年度	LCC (千円/年)	備考
					法定点検	法定点検に準じた点検			
		該当なし							

9-3 共同施設に係る事業の実施予定一覧【様式3】

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 地優賃(公共供給) 改良住宅 その他 ()

団地名	共同施設名	建設年度	次期点検時期		維持管理・改善事業の内容									備考		
			法定点検	法定点検に準じた点検	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12		R13	
					該当なし											

第 10 章 ライフサイクルコストとその縮減効果の算出

10-1 ライフサイクルコスト縮減効果の算出方法

以下、国が定める「ライフサイクルコスト (LCC) 算定プログラム」により算定された方法にて、LCC の縮減効果を算出します。

(1)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います。
- ・ 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します。
- ・ 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、次の通りとします。

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

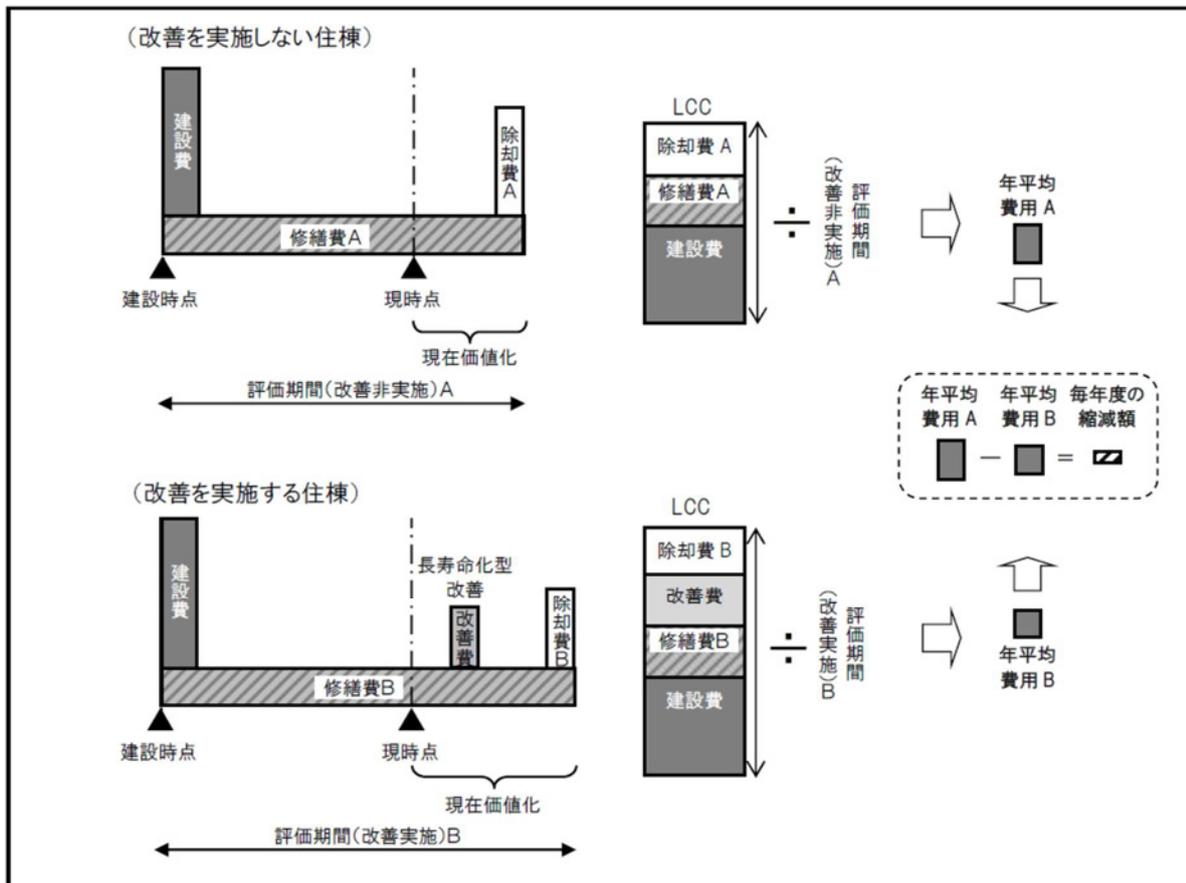
a : 現時点以降の経過年数

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%))

ライフサイクルコストの算出イメージ



(2)算出の手順

以下の手順でライフサイクルコスト（LCC）の縮減効果を算出します。

<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します。

現時点以後の各年の修繕費については、現在価値化して算出します。

③建設費

推定再建築費（＝当該住棟の建設時点に投資した建設工事費×公営住宅法施行規則第23条の率）。

ただし、当該住棟の建設時点に投資した建設工事費を把握できない場合は、建設当時の標準建設費で代用します。

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します。

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後に想定される改善事業（LCC算定対象）を実施する場合に想定される管理期間（目標管理期間）

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します。

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します。

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します。

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）で対応しています。

長寿命化型改善は現時点以後に行われるので、全て現在価値化して算出します。

⑨建設費

推定再建築費（＝当該住棟の建設時点に投資した建設工事費×公営住宅法施行規則第 23 条の率）。

ただし、当該住棟の建設時点に投資した建設工事費を把握できない場合は、建設当時の標準建設費で代用します。

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します。

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ます。

10-2 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ました。

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 (戸)	構造	建設年次	LCC 縮減効果	
					戸当り (円)	住棟当り (円)
上本所団地	A	22	中耐	平成 10年	99,112	2,180,454
上本所団地	B	32	中耐	平成 6年	92,267	2,952,539
上本所団地	C	24	中耐	平成 10年	99,112	2,378,677
上本所団地	D	16	中耐	平成 8年	97,715	1,563,434
上本所団地	E	32	中耐	平成 4年	74,216	2,374,926
長池団地	A	12	中耐	平成 元年	68,198	818,372
長池団地	B	12	中耐	平成 元年	68,198	818,372
長池団地	C	12	中耐	昭和 63年	72,638	871,661
長池団地	D	8	中耐	昭和 63年	72,641	581,124
長池団地	E	8	中耐	昭和 63年	72,641	581,124
赤土団地		32	中耐	平成 15年	102,839	3,290,842
合計					-	18,411,526

※耐火造は、改善非実施評価期間を50年、改善実施評価期間を70年としている。