

鹿嶋市公営住宅等長寿命化計画 (案)

2024(令和6)年1月時点

鹿 嶋 市

目次

第1章 長寿命化計画の概要	1
1-1 背景	1
1-2 目的	1
1-3 計画の位置づけ	1
第2章 公営住宅等のストックの状況	2
2-1 本市の概要	2
2-2 公営住宅等の概要	4
2-3 改善事業の実績	11
第3章 本市の公営住宅等における課題	12
第4章 長寿命化に関する基本方針	14
4-1 公営住宅等における施策の目標	14
4-2 長寿命化に関する基本方針	14
第5章 計画期間	15
第6章 活用手法の選定	16
6-1 目標管理戸数の設定	16
6-2 活用手法の選定の考え方	23
6-3 団地別・住棟別の活用手法の選定	32
第7章 各事業の実施方針	33
7-1 点検の実施方針	33
7-2 計画修繕の実施方針	33
7-3 改善事業の実施方針	38
7-4 建替事業の実施方針	40
7-5 改善・建替事業における整備基準の設定	41
第8章 長寿命化のための事業実施予定一覧	44
第9章 長寿命化のための維持管理による効果	48
9-1 ライフサイクルコスト（LCC）の算出	48
9-2 ライフサイクルコスト（LCC）の縮減効果	51

第1章 長寿命化計画の概要

1-1 背景

公営住宅は、「公営住宅法」に基づき、住宅に困窮する低額所得者に対して低廉な家賃で供給するための公的賃貸住宅であるとともに、「住生活基本法」及び「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律（住宅セーフティネット法）」では、民間賃貸住宅市場において自力で適切な住宅を確保することが困難な住宅確保要配慮者（低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子供を養育する者、その他住宅の確保に特に配慮を要する者）の居住の安定を図るための主要な住宅として位置づけられている。

わが国においては近年、少子超高齢社会を迎え、その中で公営住宅が担う住宅確保要配慮者を救済するためのセーフティネット機能としての役割は、より重要なものとなってきている。一方で、財政状況が厳しい情勢において、既存の社会資本を効率的に活用しつつ維持管理や更新を進めていくことが課題となっており、ストックの集約化も含めて公営住宅にかかるコストを抑制しながら維持管理を行うことが求められる。

本市公営住宅等においては、複数棟が1970年代の建築であり、市全体の公営住宅等の管理方針を見直す時期を迎えているため、今後の公営住宅等の需要を見極め、適切な供給の見通しを立てることが重要な課題となっている。

1-2 目的

本市では平成26年3月に「鹿嶋市公営住宅等長寿命化計画」を策定し、この計画に基づきライフサイクルコストの縮減に向け、修繕・改善等を実施してきた。

この度、当初の計画期間10年が経過すること、また、国において平成28年8月に「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）」が示されたこと等を踏まえ、新たな「鹿嶋市公営住宅等長寿命化計画」を策定する。

本計画は、自力で適切な住宅を確保することが困難な市民の居住の安定を図るセーフティネットとしての機能を持つ公営住宅等において、住宅需要及び社会背景を勘案しながら、予防保全的管理の視点のもと、公営住宅等ストックの長寿命化及びライフサイクルコストの縮減を図るものとする。セーフティネットとしての役割を果たすために必要な対応を明確にし、PDCAサイクルに基づきつつ、効率的かつ効果的なマネジメントを進めていくことを目的とする。

1-3 計画の位置づけ

「鹿嶋市公営住宅等長寿命化計画」は、下記の位置づけとして策定し、運用していく。

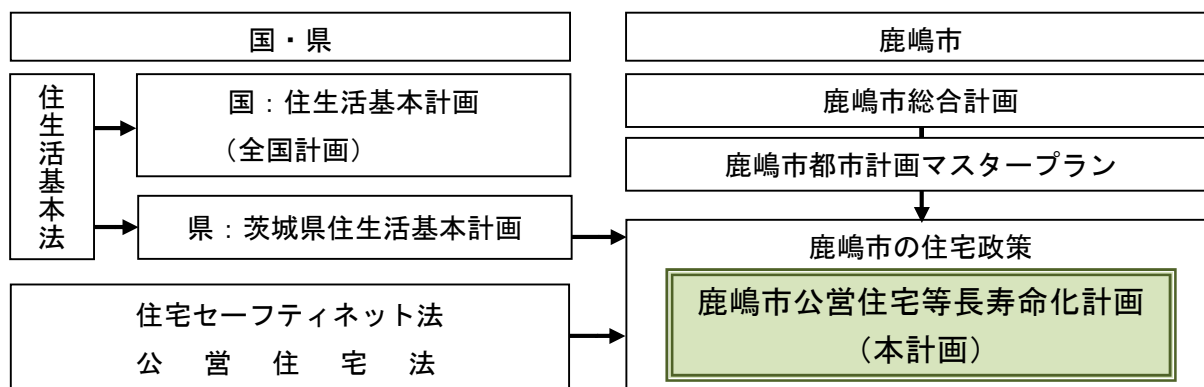


図1-1 本計画の位置づけ

第2章 公営住宅等のストックの状況

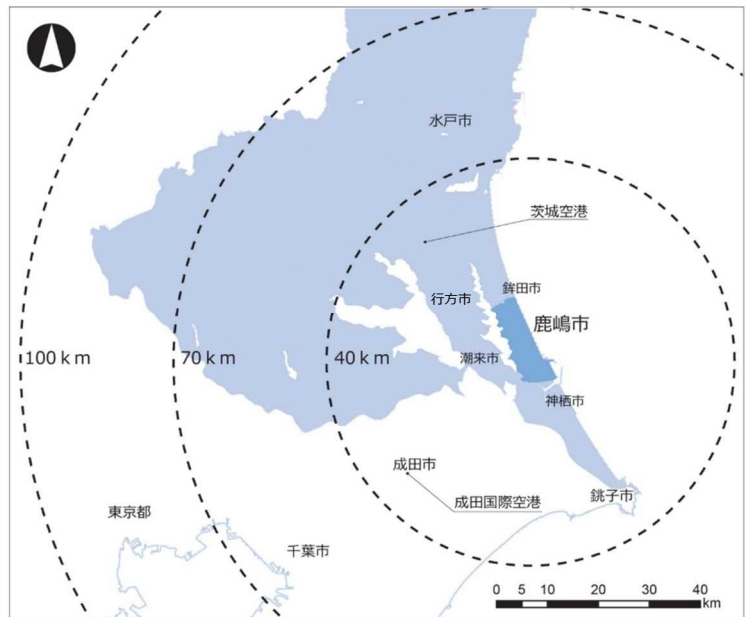
2-1 本市の概要

(1) 位置・地勢

本市は茨城県東南部に位置し、県庁所在地である水戸市へは約 50 km の距離となっている。近隣の神栖市、鉾田市、潮来市及び行方市と合わせた 5 市で鹿行地域と呼ばれている。

市域の東側は鹿島灘、西側は北浦に面しており、中央部は海拔約 40m の鹿島台地となっている。

主要な交通網として、鉄道は JR 鹿島線、高速道路は東関東自動車道があり、鹿嶋・東京間はいずれも約 2 時間で移動が可能である。近隣に空港は 2 つあり、成田国際空港とは東関東自動車道で約 30 分、茨城空港とは車で約 1 時間の距離となっている。



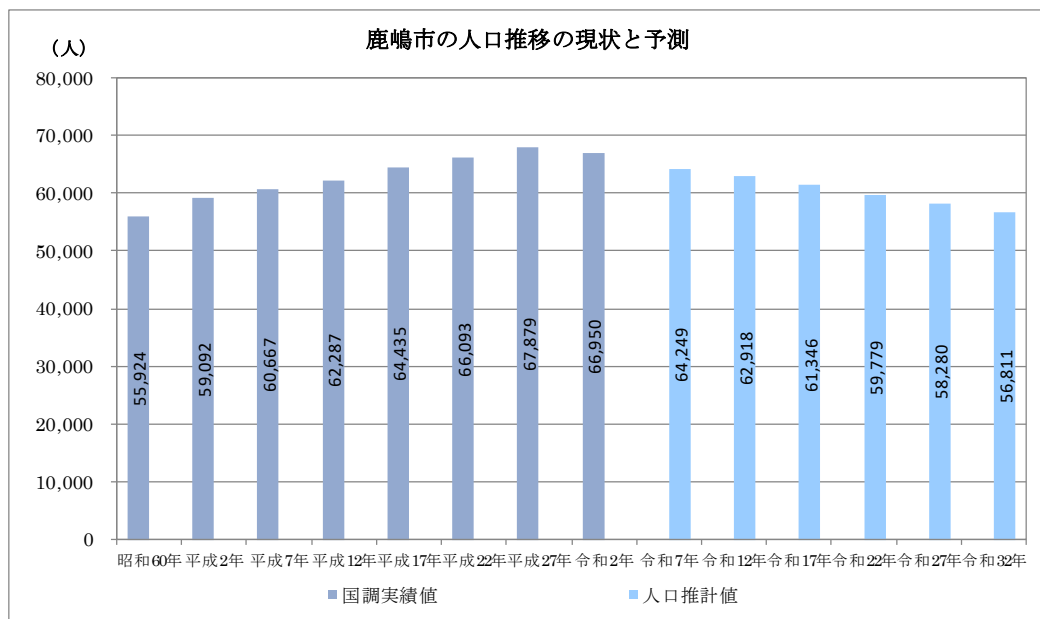
出典：鹿嶋市都市計画マスタープラン（2021年改定）、一部加筆

図 2-1 本市の位置

(2) 人口・世帯数の動向

本市の人口はこれまで増加傾向にあったが、令和 2 年国勢調査の人口は 66,950 人で、平成 27 年から令和 2 年にかけて初めて減少に転じた。今後は人口の減少傾向が続くと予測されている。

本市の総世帯数は 28,318 世帯となっており、これまで増加傾向が続いている。1 世帯あたりの人員は 2.36 人で、県全体の数値 (2.42 人) より低くなっている。



※平成 7 年度までの数値は、旧鹿島町と旧大野村の合計値

出典：(実績値) 各年国勢調査、(推計値) 国立社会保障・人口問題研究所

図 2-2 本市の人口の推移 (実績及び推計)

表 2-1 人口及び世帯数の推移

(単位：人、世帯)

		昭和60年	平成2年	平成7年	平成12年	平成17年	平成22年	平成27年	令和2年
鹿嶋市	人口総数	55,924	59,092	60,667	62,287	64,435	66,093	67,879	66,950
	総世帯数	16,083	17,754	19,851	21,539	23,552	25,199	27,450	28,318
	1世帯当たり人員	3.48	3.33	3.06	2.89	2.74	2.62	2.47	2.36
茨城県	人口総数	2,725,005	2,845,382	2,955,530	2,985,676	2,975,167	2,969,770	2,916,976	2,867,009
	総世帯数	758,085	833,634	922,745	985,829	1,032,476	1,088,411	1,124,349	1,184,133
	1世帯当たり人員	3.59	3.41	3.20	3.03	2.88	2.73	2.59	2.42

※平成7年度までの数値は、旧鹿島町と旧大野村の合計値

出典：各年国勢調査

年齢別人口の構成をみると、令和2年は0歳から14歳までの年少人口が12.4%、15歳から64歳までの生産年齢人口が56.1%、65歳以上の高齢者人口が31.5%となっており、高齢者人口が増加し続けている。

茨城県全体と比較すると、65歳以上の割合が茨城県(29.9%)よりも約1.6ポイント高く、高齢化が進んでいることが伺える。

表 2-2 年齢別人口の推移

(単位：人)

		昭和60年	平成2年	平成7年	平成12年	平成17年	平成22年	平成27年	令和2年
鹿嶋市	0～14歳人口	14,788	13,118	11,097	9,953	9,602	9,079	8,719	8,142
		26.4%	22.2%	18.3%	16.0%	14.9%	13.8%	12.9%	12.4%
	15～64歳人口	37,124	40,647	42,715	43,586	43,555	41,907	40,017	36,902
		66.4%	68.9%	70.5%	70.0%	67.6%	63.8%	59.3%	56.1%
	65歳以上人口	4,012	5,261	6,760	8,738	11,278	14,748	18,708	20,737
		7.2%	8.9%	11.2%	14.0%	17.5%	22.4%	27.7%	31.5%
茨城県	0～14歳人口	627,512	559,033	505,363	458,501	422,913	399,638	364,351	333,741
		23.0%	19.7%	17.1%	15.4%	14.2%	13.5%	12.6%	11.9%
	15～64歳人口	1,818,697	1,943,837	2,030,045	2,030,360	1,974,159	1,891,701	1,747,312	1,638,165
		66.7%	68.4%	68.7%	68.0%	66.4%	64.0%	60.6%	58.3%
	65歳以上人口	278,503	338,799	418,610	495,693	576,272	665,065	771,678	839,907
		10.2%	11.9%	14.2%	16.6%	19.4%	22.5%	26.8%	29.9%

※平成7年度までの数値は、旧鹿島町と旧大野村の合計値

出典：各年国勢調査

(3) 産業等

産業別就業人口は、令和2年で第1次産業904人(3.2%)、第2次産業9,347人(32.8%)、第3次産業18,230人(64.0%)で、第1次、第2次産業人口は減少、第3次産業人口は増加の傾向となっている。

特に第2次産業人口の減少が顕著であり、平成12年では11,211人(36.7%)であったのに対し、令和2年では9,347人(32.8%)と減少している。

表 2-3 産業別人口の推移

(単位：人)

		平成12年	平成17年	平成22年	平成27年	令和2年
産業別人口	第1次産業	1,369	1,272	815	940	904
		4.5%	4.3%	3.1%	3.2%	3.2%
	第2次産業	11,211	10,439	9,078	10,067	9,347
		36.7%	35.1%	34.4%	34.5%	32.8%
	第3次産業	17,944	18,040	16,487	18,198	18,230
		58.8%	60.6%	62.5%	62.3%	64.0%

出典：各年国勢調査

2-2 公営住宅等の概要

(1) 対象

令和5年4月1日現在、本市が管理する公営住宅等は、5団地、270戸である。
 なお、市内には茨城県営の住宅団地、鹿島アパート（66戸）も運営されている。

表 2-4 鹿嶋市の管理する公営住宅等

(令和5年4月1日現在)

No	団地名	管理戸数	内訳
1	三笠山団地	75戸	1号棟20戸
			2号棟20戸
			3号棟35戸
2	港ヶ丘団地	80戸	1号棟40戸
			2号棟20戸
			3号棟20戸
3	佐田団地	56戸	1号棟24戸
			2号棟16戸
			3号棟16戸
4	平井団地	43戸	1号棟14戸
			2号棟14戸
			3号棟15戸
5	平井東団地	16戸	12戸(共同住宅) 4戸(戸建住宅)
合計		270戸	



出典：©NTT 空間情報

図 2-3 公営住宅等の位置図

(2) 管理戸数

鹿嶋市の公営住宅等の概要を示すと、次のとおりである。

公営住宅等の構造別内訳は、木造が4戸（1.5%）簡易耐火2階が12戸（4.4%）、中層耐火が254戸（94.1%）となっている。

表 2-5 公営住宅等の概要

（令和5年4月1日現在）

No	団地名	棟数	戸数	構造				建設年度	耐用年数	※ 経過年数
				木造	簡易 耐火	耐火	階数			
1	三笠山団地 1・2号棟	2	40			●	5階	S48	70	50
	三笠山団地 3号棟	1	35			●	7階	H10	70	25
2	港ヶ丘団地 1・2号棟	2	60			●	5階	S50	70	48
	港ヶ丘団地 3号棟	1	20			●	5階	S51	70	47
3	佐田団地 1・2号棟	2	40			●	4階	S53	70	45
	佐田団地 3号棟	1	16			●	4階	H5	70	30
4	平井団地 1・2号棟	2	28			●	3階	H15	70	20
	平井団地 3号棟	1	15			●	3階	H18	70	17
5	平井東団地 1・2号棟	2	12		●		2階	H26	45	9
	平井東団地 3～6号棟	4	4	●			1階	H26	30	9
合計		18	270							

表 2-6 団地別・構造別戸数

（令和5年4月1日現在）

No	団地名	計	棟数			計	戸数		
			木造	簡易 耐火	耐火		木造	簡易 耐火	耐火
1	三笠山団地	3			3	75			75
2	港ヶ丘団地	3			3	80			80
3	佐田団地	3			3	56			56
4	平井団地	3			3	43			43
5	平井東団地	6	4	2		16	4	12	
合計		18	4	2	12	270	4	12	254

公営住宅等の耐用年数は、公営住宅法施行令第12条により、耐火構造が70年、簡易耐火構造が45年（平屋の場合は30年）、木造が30年と、それぞれ定められている。

公営住宅等の現状を見ると、昭和40年代建設の三笠山団地の中層耐火構造の住棟が最も古い。木造の住宅もあるが、平成20年代に建設された比較的新しい住宅であるため、既に耐用年数を超過している公営住宅等はない。ただし、耐用年数の1/2を経過した住宅が160戸（59.3%）となっている。

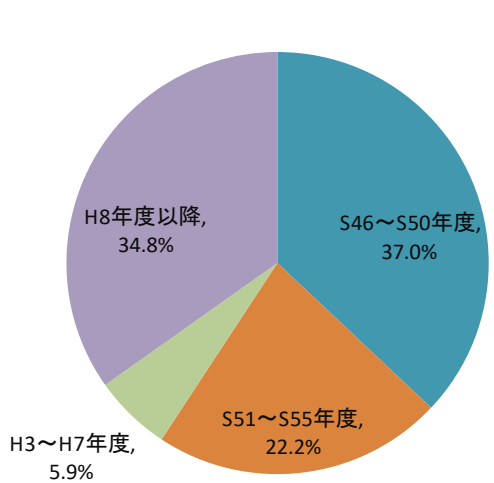


図 2-4 建設時期別戸数構成比

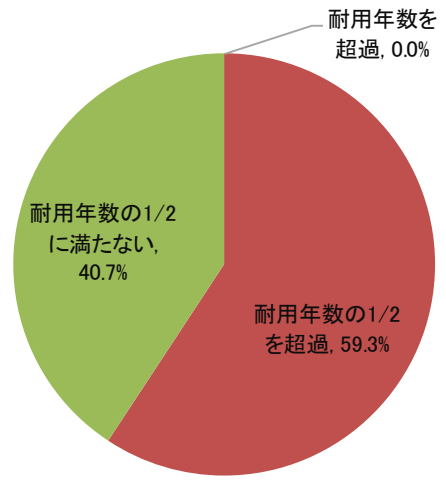


図 2-5 残耐用年数別戸数構成比

表 2-7 団地別・建設年度別戸数

(令和5年4月1日現在)

No	団地名	S30年度以前	S31～35年度	S36～40年度	S41～45年度	S46～50年度	S51～55年度	S56～60年度	S61～H2年度	H3～7年度	H8年度以降	計
1	三笠山団地					40					35	75
2	港ヶ丘団地					60	20					80
3	佐田団地						40			16		56
4	平井団地										43	43
5	平井東団地										16	16
合計		0	0	0	0	100	60	0	0	16	94	270
(構成比)		0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	37.0%	22.2%	0.0%	0.0%	5.9%	34.8%	100.0%

表 2-8 構造別・建設年度別戸数

(令和5年4月1日現在)

構造	昭和20年代以前	昭和30年代	昭和40年代	昭和50年代	昭和60年～平成6年	平成7年～平成16年	平成17年以降	合計
木造	0	0	0	0	0	0	4	4
	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	1.5%	1.5%
簡易耐火平屋	0	0	0	0	0	0	0	0
	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
簡易耐火2階	0	0	0	0	0	0	12	12
	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	4.4%	4.4%
中層耐火	0	0	40	120	16	28	15	219
	0.0%	0.0%	14.8%	44.4%	5.9%	10.4%	5.6%	81.1%
高層耐火	0	0	0	0	0	35	0	35
	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	13.0%	0.0%	13.0%
合計	0	0	40	120	16	63	31	270
	0.0%	0.0%	14.8%	44.4%	5.9%	23.3%	11.5%	100.0%

(3) 居住水準

住戸面積（占有面積）の内訳は次のとおりであり、40～50㎡の住戸が最も多く、全体の48.5%を占めている。

建設時期と住戸面積の関連を見ると、建設時期が古い団地ほど、住戸面積は狭くなっている。

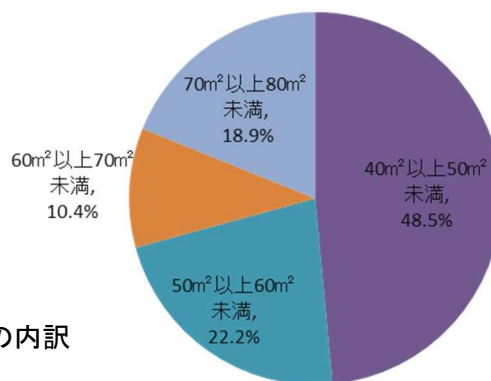


図 2-6 住戸面積別戸数の内訳

表 2-9 団地別・住戸面積別戸数

(令和5年4月1日現在)

No	団地名	20㎡未満	20㎡以上 30㎡未満	30㎡以上 40㎡未満	40㎡以上 50㎡未満	50㎡以上 60㎡未満	60㎡以上 70㎡未満	70㎡以上 80㎡未満	80㎡以上	計
1	三笠山団地				40			35		75
2	港ヶ丘団地				80					80
3	佐田団地					40	16			56
4	平井団地				9	12	6	16		43
5	平井東団地				2	8	6			16
合計		0	0	0	131	60	28	51	0	270
(構成比)		0.0%	0.0%	0.0%	48.5%	22.2%	10.4%	18.9%	0.0%	100.0%

表 2-10 建設時期別・住戸面積別戸数

(令和5年4月1日現在)

建設年度	住戸面積	20㎡未満	20㎡以上 30㎡未満	30㎡以上 40㎡未満	40㎡以上 50㎡未満	50㎡以上 60㎡未満	60㎡以上 70㎡未満	70㎡以上 80㎡未満	80㎡以上	計
昭和30年度以前										0
昭和31～35年度										0
昭和36～40年度										0
昭和41～45年度										0
昭和46～50年度					100					100
昭和51～55年度					20	40				60
昭和56～60年度										0
昭和61～平成2年度										0
平成3～7年度							16			16
平成8年度以降					11	20	12	51		94
合計		0	0	0	131	60	28	51	0	270
(構成比)		0.0%	0.0%	0.0%	48.5%	22.2%	10.4%	18.9%	0.0%	100.0%

表 2-11 構造別・住戸面積別戸数

(令和5年4月1日現在)

住戸面積	木造 (平屋)	簡易耐火 構造	中層耐火 構造	高層耐火 構造	計
20㎡未満					
20㎡以上30㎡未満					
30㎡以上40㎡未満					
40㎡以上50㎡未満		2		129	131
50㎡以上60㎡未満			8	52	60
60㎡以上70㎡未満		2	4	22	28
70㎡以上80㎡未満				16	35
80㎡以上					
合計		4	12	219	270

各団地の附帯施設及び供給処理施設の状況を次に示す。

表 2-12 構造別・住戸面積別戸数

No	団地名	建設年度	附帯施設等				
			児童遊園	集会所	駐車場	駐輪場	ゴミ収集所
1	三笠山団地	S48 ~ H10	●	●	●	●	●
2	港ヶ丘団地	S50 ~ S51	●	×	●	●	●
3	佐田団地	S53 ~ H5	●	●	●	●	●
4	平井団地	H15 ~ H18	●	●	●	●	●
5	平井東団地	H26	●	×	●	●	●

●:有り、×:無し

表 2-13 供給処理施設

No	団地名	供給処理					
		消防水利	給水処理方式	汚水処理方式	雑排水処理方式	ガス	TVアンテナ
1	三笠山団地	防火水槽	受水槽ポンプ式	公共下水	公共下水	LPガス	共同アンテナ
2	港ヶ丘団地	防火水槽	受水槽ポンプ式	公共下水	公共下水	LPガス	共同アンテナ
3	佐田団地	防火水槽	受水槽ポンプ式	公共下水	公共下水	LPガス	共同アンテナ
4	平井団地	防火水槽	受水槽ポンプ式	公共下水	公共下水	LPガス	共同アンテナ
5	平井東団地	×	公共水道	公共下水	公共下水	LPガス	共同アンテナ

×:無し

(4) 居住者の状況

入居世帯の人員構成をみると、単身世帯が最も多く占めている。次に2人世帯が多く見られ、世帯構成人員が少ない傾向が見られる。

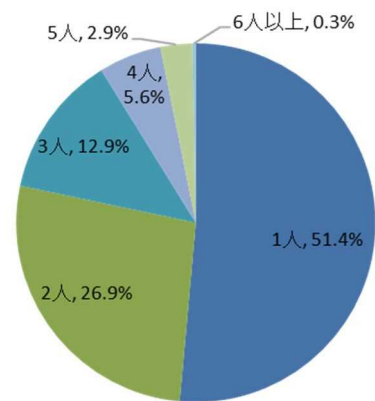


図 2-7 世帯人員別世帯数

表 2-14 入居世帯の構成人員

No	団地名	総世帯数	世帯人員別世帯数											
			1人		2人		3人		4人		5人		6人以上	
1	三笠山団地	70	35	50.0%	22	31.4%	6	8.6%	6	8.6%	1	1.4%	0	0.0%
2	港ヶ丘団地	64	33	51.6%	17	26.6%	9	14.1%	1	1.6%	3	4.7%	1	1.6%
3	佐田団地	51	23	45.1%	20	39.2%	5	9.8%	2	3.9%	1	2.0%	0	0.0%
4	平井団地	38	23	60.5%	7	18.4%	5	13.2%	3	7.9%	0	0.0%	0	0.0%
5	平井東団地	16	8	50.0%	3	18.8%	3	18.8%	1	6.3%	1	6.3%	0	0.0%
合計/構成比				51.4%		26.9%		12.9%		5.6%		2.9%		0.3%
			122		69		28		13		6		1	

表 2-15 入居世帯の内訳

世帯構成別世帯数							
一般世帯	母子世帯	父子世帯	障害者世帯	高齢者(60歳以上)世帯	単身世帯	多子世帯	単身高齢世帯
48	49	1	23	24	11	1	82

空家状況をみると、管理戸数 270 戸のうち、入居戸数は 239 戸、空家戸数は 31 戸（うち、政策空家 0 戸）であり、空家率は 11.5%となっている。

表 2-16 空家状況

団地名	戸数	入居戸数	空家戸数	左記空家戸数内訳		
				入居可能空家戸数	問題空家戸数	政策空家戸数
1 三笠山団地	75	70	93.3%	5	6.7%	0
2 港ヶ丘団地	80	64	80.0%	16	20.0%	0
3 佐田団地	56	51	91.1%	5	8.9%	0
4 平井団地	43	38	88.4%	5	11.6%	0
5 平井東団地	16	16	100.0%	0	0.0%	0
合計	270	239	88.5%	31	11.5%	0

(5) 周辺施設状況

各団地の最寄り駅や教育施設（小中学校）との位置関係、その他周辺の公共施設等の立地状況を次に示す。

表 2-17 周辺施設等の状況

No	団地名	最寄駅	[距離]	教育施設				その他公共施設等
				小学校	[距離]	中学校	[距離]	
1	三笠山団地	鹿島神宮駅	2.3	三笠小学校	0.3	鹿島中学校	1.1	市役所、郵便局、警察署
2	港ヶ丘団地	鹿島神宮駅	4.1	平井小学校	0.8	平井中学校	1.1	市役所、郵便局、警察署
3	佐田団地	鹿島神宮駅	4.1	高松小学校	0.8	高松中学校	1.0	市役所、郵便局、警察署
4	平井団地	鹿島神宮駅	7.0	平井小学校	2.5	平井中学校	2.1	郵便局、病院、緑地
5	平井東団地	鹿島神宮駅	4.0	平井小学校	1.6	平井中学校	1.3	郵便局、病院、緑地

※距離は直線距離、概数（単位:km）

出典：鹿嶋市 HP

表 2-18 教育施設の通学区域

小中学校名	通学区域(大字名)	団地名
小学校	三笠小学校 下津、宮津台、港ヶ丘1丁目、旭ヶ丘1丁目、旭ヶ丘2丁目、高天原1丁目、高天原2丁目、宮中(三笠山、東山、宮中団地)、宮中6丁目、平井(アラク)	1 三笠山団地
	高松小学校 木滝、佐田、下塩(下塩団地)、谷原、鰐川、長栖、泉川、国末、栗生、光、木滝佐田谷原入会、平井(十二神新田)	3 佐田団地
	平井小学校 下津、港ヶ丘1丁目、港ヶ丘2丁目、港ヶ丘、旭ヶ丘1丁目、旭ヶ丘2丁目、平井、新浜、平井南	2 ・ 港ヶ丘団地 4 平井団地 ・ 平井東団地 5
中学校	鹿島中学校 清水(清水新田)、明石、神向寺(仲作)、小宮作、下津、沼尾(沼尾団地・原)、須賀(須賀団地)、田野辺、山之上、猿田、田谷(田谷沼)、爪木、宮津台、高天原1丁目、高天原2丁目、宮中(三笠山、東山、宮中野、神領、宮中団地)、宮中6丁目、平井(アラク)	1 三笠山団地
	高松中学校 木滝、佐田、下塙下塙団、谷原、鰐川、長栖、泉川、国末、光、木滝佐田谷原入会、栗生、平井(平井丘・十二神・新田)、鉢形	3 佐田団地
	平井中学校 下津、港ヶ丘1丁目、港ヶ丘2丁目、港ヶ丘、旭ヶ丘1丁目、旭ヶ丘2丁目、高天原2丁目、平井、平井南、新浜、栗生、鉢形台1丁目、鉢形台2丁目、鉢形台3丁目、鉢形	2 ・ 港ヶ丘団地 4 平井団地 ・ 平井東団地 5

出典：鹿嶋市児童生徒等の就学に関する規則

2-3 改善事業の実績

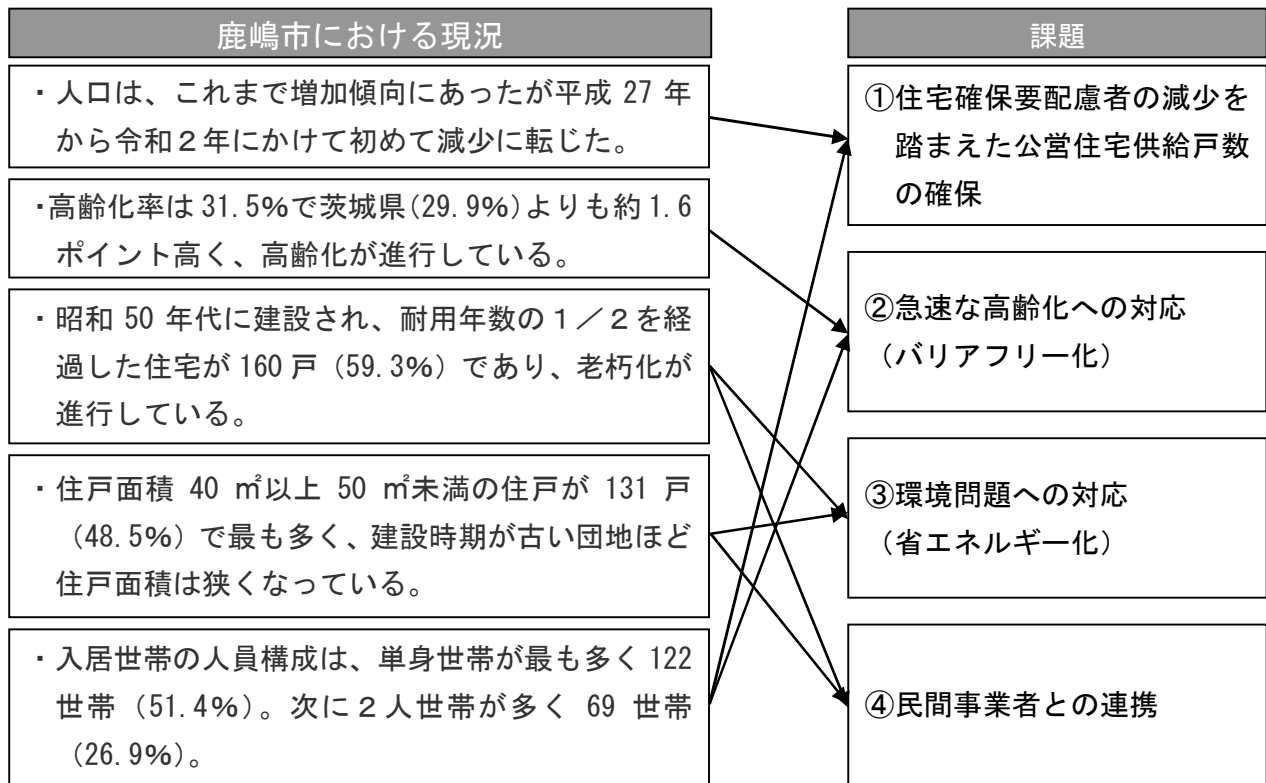
本市における改善事業等の実績は、次のとおりである。

表 2-19 本市における公営住宅等の改善事業・維持保全工事の実績

No	団地名	改善事業		維持保全	
		住戸改善	共用部分(屋外・外構)	外壁塗装・改修 屋根・屋上防水、屋根葺替	その他
1	三笠山団地	三点給湯設置(H27)(H30)(H31)(R4) 玄関ドア改修(H28) 三点給湯及びボリバス設置(H28) 浴室改修(R4)	水道自動検針用配管撤去(1・2号棟)(H27) 掲示板交換(1・2号棟)(H28) 駐車場表示(H28) 遊具撤去処分(H31) エレベーター1階乗場ドア取替(R2) 資源ごみ置場補修(R3) 駐車場区画線設置(R4) エレベーター改修(3号棟)(R4)	外装改修(2号棟)(H27) 外装改修(1号棟)(H28)	電話線配線(1号棟)(H28) 電波障害共架機器撤去(H28) 受水槽水中ポンプ交換(H28) 受水槽水中ポンプ交換(H29)
2	港ヶ丘団地	三点給湯設置(H27)(H28)(H31)(R2)(R3)(R4)(R5) 便器取替(H28) 三点給湯及びボリバス設置(H28)(H29)(H30) 浴室入口修繕(H30) ガス配管改修(H30) 玄関ドア工事(H31) 浴室ドア他修繕(R3) 浴室改修(R3)(R4)(R5)	掲示板交換(1・2・3号棟)(H28) 駐車場整備(H31) ポールバリカー交換(R4)	外装改修(3号棟)(H28) 外装改修(1号棟)(H29) 外装改修(2号棟)(H30)	屋内ガス配管改修(H27) 給水管改修(H30)
3	佐田団地	三点給湯設置(H27)(H29)(H30)(H31)(R2)(R3)(R4)(R5) 浴室ドア・脱衣所床改修(H28) 三点給湯及びボリバス設置(H28)(H29)(H31) トイレ床補修(H31) バルコニー修繕(R4)	遊具撤去処分(H31) 駐車場整備(H31) 駐車場改修(R4) 駐車場区画線設置(R4)	外装改修(2号棟)(H27) 外装改修(1号棟)(H29) 外装改修(3号棟)(H31)	給水管改修(R2)
4	平井団地	物干し設置(H27) ガス給湯器取替(H30)(R4)	エレベーター補修(1・2号棟)(H28) エレベーター補修(3号棟)(H29) TVフラスター修繕(1号棟)(H30) エレベーター機能維持(R2) 玄関前誘導灯交換(1・2号棟)(R3) 通路玄関前照明器具修繕(3号棟)(R4)	外装改修(1号棟)(R5) 外装改修(2号棟)(R5)	雨水管補修(H29)
5	平井東団地		フェンス設置(3・4号棟)(H28) 案内板・掲示板設置(H28) 鉄骨階段塗装改修(1・2号棟)(R5)		
	全体				市営団地台風災害復旧工事(H31)

第3章 本市の公営住宅等における課題

本市の公営住宅等における課題について、次に示す。



①住宅確保要配慮者の減少を踏まえた公営住宅供給戸数の確保

本市は2015（平成27）年まで増加が続いていた人口が2020（令和2）年に初めて減少に転じ、今後も減少を続けるものと推計されている。本市を含む鹿行地域は公営住宅の戸数が少ない傾向にあるものの、人口減少に伴い、住宅確保要配慮者数（低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子供を養育する者、その他住宅の確保に特に配慮を要する者）も減少していくことが予測されることを踏まえ、適切な量の公営住宅の供給を試算する必要がある。

②急速な高齢化への対応（バリアフリー化）

入居期間の長期化や新規入居者の高齢化が進んだことにより、高齢者単独世帯や高齢者が同居している世帯が増加している。それに伴って、日常生活での動作に不安や懸念を持つ入居者も増えてきているため、だれもが利用しやすいトイレや浴室、住戸内及び共同スペースの段差解消、手すりの設置などのバリアフリー化を進める必要がある。

③環境問題への対応（省エネルギー化）

本市では、2020（令和2年）年に「ゼロカーボンシティ」を宣言しており、今後、改修や建替えが必要となる機会においては、省資源・省エネルギー化などにも配慮し、環境にやさしい住宅づくりを促進する必要がある。

④民間事業者との連携

本市の公営住宅について、中長期的な視点から適切な維持・保全及び更新による既存ストックの有効活用及びライフサイクルコスト縮減に努めるとともに、今後は必要に応じて民間賃貸住宅の活用を視野に入れた住宅の供給を検討する必要がある。

第4章 長寿命化に関する基本方針

4-1 公営住宅等における施策の目標

前章の課題をもとに、本市の公営住宅等に関する住宅施策の目標を次のとおり設定する。

目標 1	人口・世帯動向等を踏まえた公営住宅等の計画的な適正管理によって、将来にわたって維持管理に要するコスト縮減を実現する。
目標 2	中長期的な視点に立ち、民間との連携を含めた効率的・効果的な団地整備及び管理を行う。

4-2 長寿命化に関する基本方針

2つの目標を踏まえて、本市の公営住宅等の長寿命化に関する基本方針を次のとおり設定する。

(1) スtock状態の把握及び日常的な維持管理の方針

- 適切な維持管理計画を策定し、計画的、日常的な維持管理（定期点検、修繕等）を実施する。
- 本計画で長寿命化の対象となる住宅については、早期に定期点検を実施することにより、現状の把握を行い、今後の維持管理に備えるものとする。

(2) 長寿命化、ライフサイクルコストの縮減に関する方針

- 対症療法型ではなく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、公営住宅等の長寿命化を図る。
- ストックの使用状況や劣化状況等を勘案した計画的な工事を実施することにより、計画期間において特定の年度への修繕・改修事業の集中を避け、財政支出の平準化を図る。
- 建築部材の耐用年数の違いから、目的物の改修に付随する工事がその都度行われることとなるため、点検保守等の維持管理に修繕工事を組み合わせ、仮設費や工事費の縮減につなげる。
- 社会環境の変化に対応するために実施する工事（省エネルギー設備工事等）、機能改善工事は大規模工事となるため、他の修繕工事等を同時期に行うことで、作業の効率化とコストの縮減へつなげる。

(3) 中長期的な方針

- 計画期間 10 年間及びその先も見据えた中長期的な視点により、計画的な維持管理を図る。
- 効率的・効果的な団地整備及び管理に向けて、民間賃貸住宅の有効活用、将来的な公営住宅運用や跡地活用への民間事業者によるノウハウ活用等、行政だけでなく民間との連携を図る。

第5章 計画期間

本計画における計画期間は、2024（令和6）年度から2033（令和15）年度までの10年間とする。

計画期間：10年間【2024（令和6）年度～2033（令和15）年度】

ただし、社会経済情勢や公営住宅等の需要等の変化に対応できるよう、必要に応じて計画の見直しを行うものとする。

第6章 活用手法の選定

6-1 公営住宅等目標管理戸数の設定

本市の公営住宅等の需要を予測し、公営住宅等目標管理戸数を設定する。

(1) 公営住宅等目標管理戸数の考え方

本計画（目標時点：2033年度）における公営住宅等目標管理戸数の設定には、平成28年8月に改定された公営住宅等長寿命化計画策定指針（以下「国策定指針」という。）に従い、「世帯数推計プログラム」及び「住宅確保要配慮者世帯数推計プログラム」を用いて推計することとする。

当該推計方法により、公営住宅等が担うべきセーフティネットとしての役割を満たす戸数、すなわち公営住宅等目標管理戸数を導くことができる。



出典：住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラムの利用手引き及び技術解説
（国土交通省 国土技術政策総合研究所）

図6-1 公営住宅の入居資格世帯数のうちの要支援世帯数の推計フロー

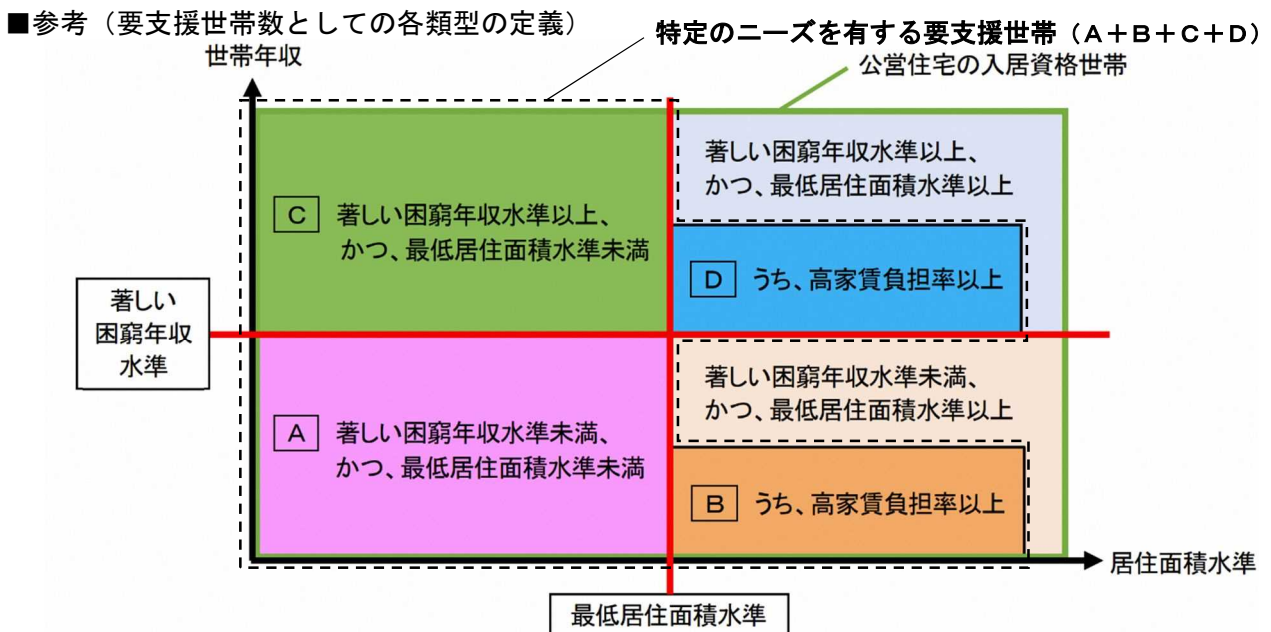


図 6-2 「住宅確保要配慮世帯推計支援プログラム」で推計する要支援世帯数に係る住宅の困窮状況 4 類型

表 6-1 特定のニーズを有する要支援世帯数としての各類型及び算入率

類型	類型の要支援優先度	算入率の設定
A 著しい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	世帯の収入階層が低く、最低居住面積水準未満の狭い住宅に居住しているため、最も優先度が高い類型	100%算入が必須 ⇒ 100%
B 著しい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	最低居住面積水準以上の広い住宅に居住しているが、Aと同等の低所得階層であり、高家賃負担率以上となっているため、優先度が高い類型	100%算入が理想 ⇒ 100%
C 著しい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	著しい困窮年収水準以上の収入階層であるが、最低居住面積水準未満の住宅に居住しているため、優先度が高い類型	100%算入が理想 ⇒ 100%
D 著しい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	著しい困窮年収水準以上の収入階層で、最低居住面積水準以上の住宅に居住しているが、高家賃負担率以上となっている類型	地域の実情や政策ニーズ等に応じて 参入 ⇒ 50%

※最低居住面積水準：世帯人数に応じて、健康で文化的な住生活を営む基礎として必要不可欠な住宅面積に関する水準。原則、単身者は 25 m²、2 人以上の世帯は 10 m²×世帯人数+10 m²

※著しい困窮年収：世帯年収と民営借家市場の実態から、自力で最低居住面積水準を達成することが著しく困難な年収。計算式は、次のとおり

【民営借家家賃 m²単価×最低居住水準面積÷地域別家賃負担限度率（平均的な相場で家賃を借りようとした時に負担できる限度の家賃割合）】

※高家賃負担率：当該地域の年収 200 万円以下の世帯のうち民営借家居住世帯における平均の家賃負担率

(2) 公営住宅等需要推計結果

「世帯数推計プログラム」及び「住宅確保要配慮者世帯数推計プログラム」によって推計した結果を示す。

■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・住宅の所有の関係別の世帯数の推計結果

本計画の目標年度とする2033（令和15）年度における借家世帯の年間収入五分位階級・世帯人員・住宅の所有の関係別の世帯数は次の表のとおりであり、合計では約7,014世帯と推計される。

ここで示される世帯数に、収入や世帯構成等を踏まえると公営住宅に入居する資格のある世帯が含まれる。

表 6-2 借家世帯の年間収入五分位階級・世帯人員・住宅の所有の関係別の世帯数の推計結果

2033年

住宅の所有の関係	世帯人員	年間収入五分位階級					合計
		第Ⅰ分位	第Ⅱ分位	第Ⅲ分位	第Ⅳ分位	第Ⅴ分位	
借家 総数	1人	1,320	679	934	562	490	3,984
	2人	241	133	199	229	351	1,152
	3人	218	155	295	351	176	1,196
	4人	27	41	108	223	158	557
	5人	1	1	1	44	10	57
	6人以上	17	5	0	7	38	68
	合計	1,823	1,013	1,537	1,416	1,224	7,014

※年間収入五分位階級：世帯の年間収入について、収入が少ない世帯から収入が多い世帯へ順番に並べていき、その並べた世帯を五等分して五つのグループを作った場合の各グループ（収入の少ないグループから順に、第Ⅰ、第Ⅱ、第Ⅲ、第Ⅳ、第Ⅴ分位）

■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結果

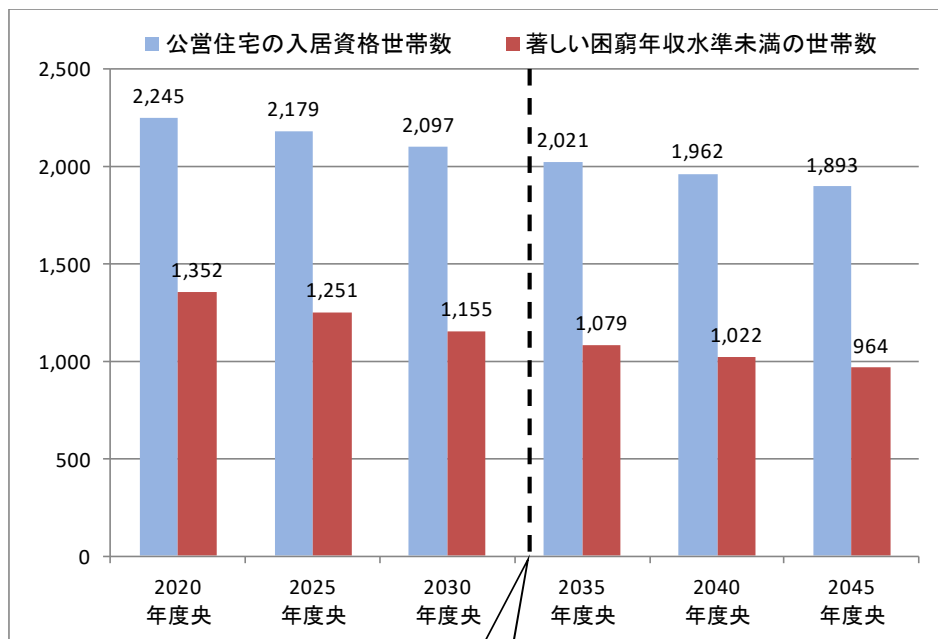
本計画の目標年度とする2033(令和15)年度における公営住宅の入居資格世帯数は約2,051世帯、そのうち著しい困窮年収水準未満の世帯数は約1,109世帯となる。

表6-3 公営住宅の入居資格世帯数の推計における設定条件

公営住宅の入居資格世帯数：本来階層＋裁量階層の世帯数			
本来階層	政令月収 158,000 円以下の世帯		
	同居親族なし	・ 60 歳以上の 1 人世帯	
	同居親族あり	・ 全世帯	
裁量階層	政令月収 158,001 円以上 214,000 円以下の世帯		
	同居親族なし	・ 60 歳以上の 1 人世帯 ・ 60 歳以上の夫婦のみ世帯	
	同居親族あり	・ 子どもが 18 歳未満の子育て世帯	

表6-4 公営住宅の入居資格世帯数及び著しい困窮年収水準未満の世帯数の推計結果

	2020 年度央	2025 年度央	2030 年度央	2035 年度央	2040 年度央	2045 年度央
公営住宅の入居資格世帯数	2,245	2,179	2,097	2,021	1,962	1,893
著しい困窮年収水準未満の世帯数	1,352	1,251	1,155	1,079	1,022	964



(目標)
2033
年度央

2030～2035の5年間の推移を比例配分として

公営住宅の入居資格世帯数	2,051
著しい困窮年収水準未満の世帯数	1,109

図6-3 公営住宅の入居資格世帯数及び著しい困窮年収水準未満の世帯数の推計結果

参考として、表 6-4 で示した公営住宅入居資格世帯数及び著しい困窮年収水準未満の世帯の世帯員別内訳は次のとおりである。

表 6-5 世帯人員別の公営住宅入居資格世帯数の推計結果

	2020 年度央	2025 年度央	2030 年度央	2035 年度央	2040 年度央	2045 年度央
1人・60歳以上	638	684	716	740	763	777
2人	531	485	439	396	359	324
3人	625	638	637	631	624	611
4人	355	300	251	206	168	134
5人	73	48	27	20	19	18
6人以上	22	24	26	28	29	29
合計	2,245	2,179	2,097	2,021	1,962	1,893

表 6-6 世帯人員別の著しい困窮年収未満の世帯数の推計結果

	2020 年度央	2025 年度央	2030 年度央	2035 年度央	2040 年度央	2045 年度央
1人・60歳以上	330	343	351	356	360	361
2人	324	292	263	237	214	193
3人	374	371	363	352	343	331
4人	259	198	149	110	79	53
5人	47	24	5	0	0	0
6人以上	20	22	24	25	26	26
合計	1,352	1,251	1,155	1,079	1,022	964

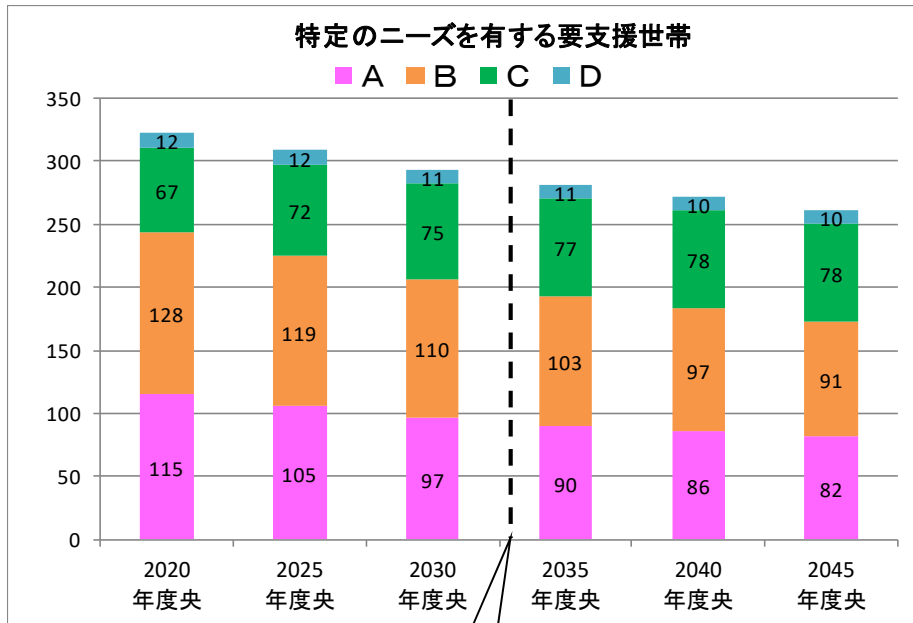
■ステップ3 目標時点における特定のニーズを有する要支援世帯数の推計結果

公営住宅の入居資格世帯数において、特定のニーズを有する要支援世帯数の推計を行った結果を示す。

特定のニーズを有する要支援世帯に対しては、表 6-1 で示した A～D の各類型及び算入率を踏まえた上で、県営及び市営を合わせた公営住宅等によって住宅を確保する必要があると考え、将来にわたって戸数を確保することを目標とする。

表 6-7 特定のニーズを有する要支援世帯数（算入率反映前）の推計結果

		2020 年度央	2025 年度央	2030 年度央	2035 年度央	2040 年度央	2045 年度央
著しい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	115	105	97	90	86	82
著しい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	128	119	110	103	97	91
著しい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	67	72	75	77	78	78
著しい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	12	12	11	11	10	10
A+B 合計		244	224	207	193	183	173
A+C 合計		182	178	172	167	164	160
A+B+C 合計		310	297	282	270	261	250
A～D 合計		322	308	293	280	271	260



(目標) 2033 年度	2030～2035の5年間の推移を比例配分として			
	A : 93 うち算入率 100% → 93	B : 106 うち算入率 100% → 106	C : 76 うち算入率 100% → 76	D : 11 うち算入率 50% → 5
	A + B 合計 : 199		A + C 合計 : 169	
	A + B + C 合計 : 275		A ~ D 合計 : 280	

図 6-4 特定のニーズを有する要支援世帯数の推計結果

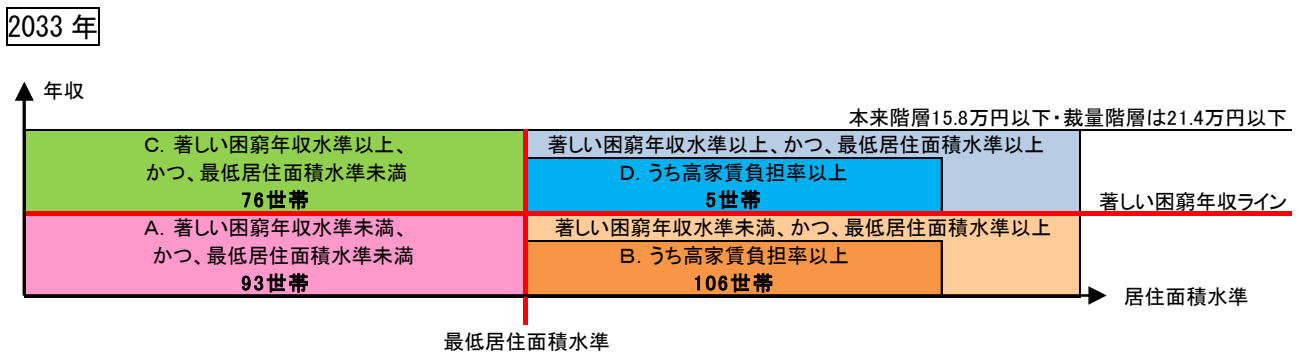


図 6-5 特定のニーズを有する要支援世帯数（算入率反映後）の推計結果

上記の推計結果をもとにすると、本計画の目標年度とする2033（令和15）年度における特定のニーズを有する要支援世帯数は、表 6-1 の算入率を反映した上でA～Dの合計で280世帯となる。

(3) 公営住宅等目標管理戸数の設定

前項で推計した特定のニーズを有する要支援世帯数は、公的な支援により居住の安定の確保を図ることとし、すなわち本市内における市営と県営を合わせた公営住宅等全体の戸数として最低限必要な戸数となる。

本計画において、この戸数を「公営住宅等目標管理戸数」と設定する。

計画目標年度の 2033（令和 15）年度における特定のニーズを有する要支援世帯数は、280 世帯と推計されることから、本市内における市営と県営を合わせた「公営住宅等目標管理戸数」は 280 戸と設定する。

公営住宅等目標管理戸数：計画目標年度 2033（令和 15）年度において 280 戸
※市営と県営の合計

■参考（公営住宅等目標管理戸数における市営、県営の内訳及び市営の縮減の可能性）

公営住宅等目標管理戸数に対して、現時点における市営住宅は 270 戸、県営住宅は 66 戸あり、公営住宅等全体では合計 336 戸となっている。

つまり、現時点における市営と県営を合わせた公営住宅等全体の戸数は、公営住宅等目標管理戸数を上回っており、このことから、本市内の公営住宅等について新規に整備を行う必要はないが、ある程度戸数を縮減していくことが可能と言える。

本市にある県営住宅 66 戸は、県によれば今後もこの戸数が維持される見通しであることから、公営住宅等目標管理戸数 280 戸のうち、本市が市営で管理すべき戸数は 214 戸となる。

つまり理論上は、現時点における市営住宅 270 戸から、計画期間 10 年間で 56 戸を縮減することが可能と考えられる。

ただし、今後公営住宅等の戸数の縮減を検討するにあたっては、住宅ストックの効率的・効果的な活用を図り入居率を 100%に近づけつつ、一方で災害時の緊急対応等により公的な住宅を供給する必要性が生じる可能性を考慮してある程度空き戸数を確保する点に留意する。

また、既存の団地・住棟の状況を踏まえ、用途廃止や建替事業のタイミングに合わせて検討することが必要となる。

6-2 活用手法の選定の考え方

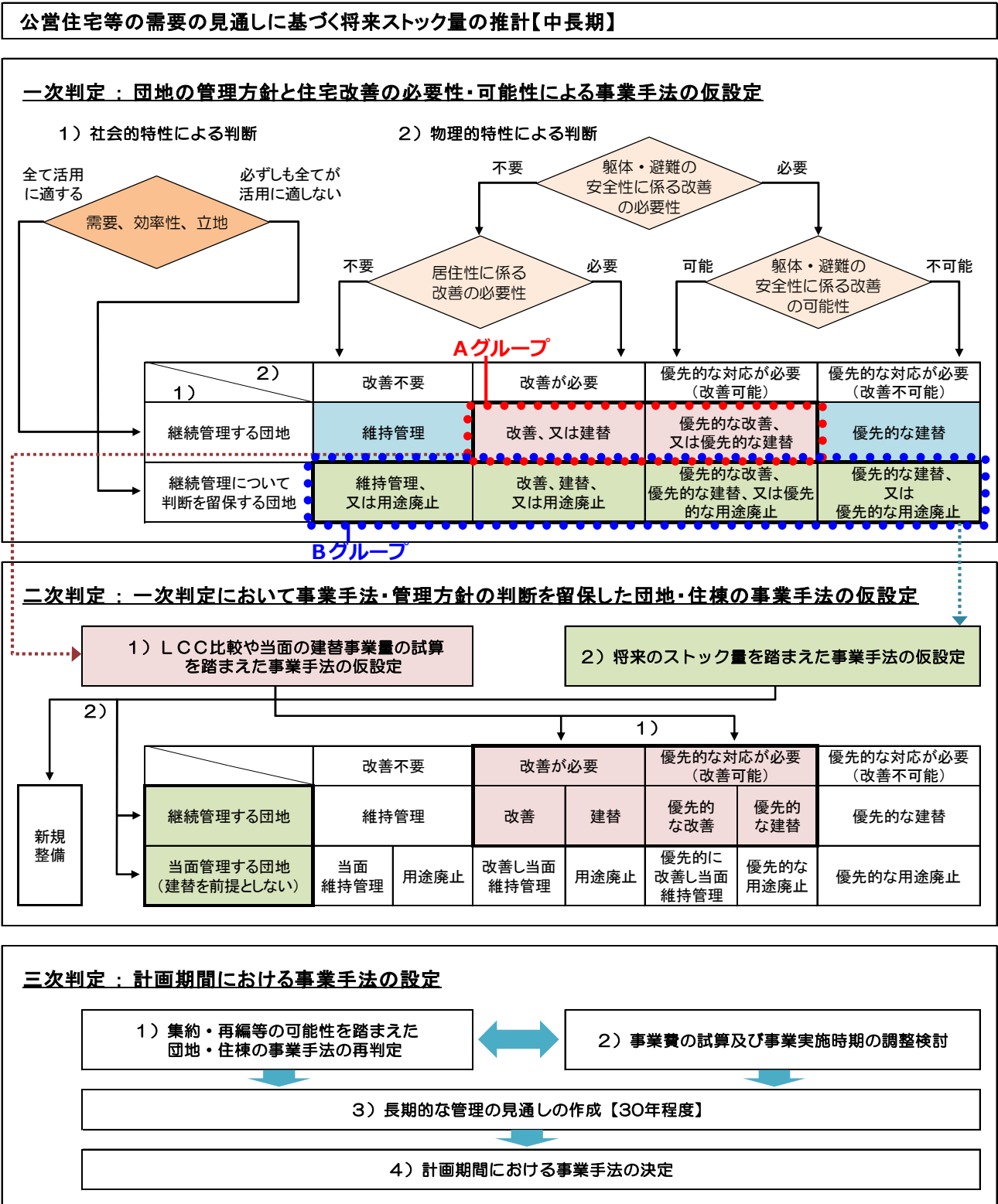
公営住宅等の活用手法と基本的な考え方は、下表に示すとおりである。

表 6-8 活用手法と基本的な考え方

活用手法		基本的な考え方
新規整備		ある敷地に、新たに公営住宅等を建設するものを本計画では「新規整備」とする。これまでに用途廃止となった、または今後用途廃止を進める公営住宅等の戸数分を集約して整備する場合を含める。
維持管理	計画修繕	公営住宅等として十分な機能を有すると判断でき、以下の方法により適切な維持・管理を行うものを本計画では「計画修繕」とする。 ・保守点検 ・修繕周期をもとにした設備の補修・更新 等
	改善	全面的改善によらず、公営住宅等の質の向上のために以下の改善・改修を個別に行うものを本計画では「改善」とする。 特に長寿命化型改善を含むものについては「改善（長寿命化型）」とする。 1) 安全性確保型（外壁落下防止改修 等） 2) 福祉対応型（廊下、階段の手摺設置、スロープの設置、中層建物へのエレベーターの設置 等） 3) 居住性向上型（外壁・最上階の天井等の断熱、3点給湯 等） 4) 長寿命化型（躯体・屋上・外壁の耐久性向上、配管の耐久性・耐食性の向上に資する工事 等）
建替		現存する公営住宅等を除却し、その敷地の全部または一部の区域に新たに市営住宅等を建設するものを本計画では「建替」とする。
用途廃止		耐用年限を超過したのち、将来にわたり継続管理することが不相当と判断される場合、公営住宅等の用途を廃止後、建物を除却し、敷地売却または他の用途へ有効に活用するものを本計画では「用途廃止」とする。

参考：公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）（平成 28 年 8 月、国土交通省住宅局 住宅総合整備課）等

公営住宅等の事業手法の選定は、国策定指針に記載されている「事業手法の選定フロー」に基づき行う。



参考：公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）（平成28年8月、国土交通省住宅局 住宅総合整備課）等

図 6-6 事業手法の選定フロー

選定フロー及び判断基準に基づき、以下により判定を行う。

①社会的特性による一次判定

a) 判定の考え方

需要、効率性、立地により、団地ごとに判定を行う。

b) 判定のための判断基準

【需要】

団地・住棟の需要が高いか低いかの判断を行う。

入居率	現在の住棟毎の入居率をもとに判定 (90.0%以上：需要が高い→○ 90.0%未満：需要が低い→× 老朽化木造住宅、募集停止中の住棟：—)
-----	--

【効率性】

団地の活用に向けて、効率性の状況を判断する。

3項目中2つ以上○があれば○、2つ以上×があれば×と判定する。

敷地面積	一般的に1階4戸、3階建ての中層耐火住宅を建てることのできる敷地面積は1,000㎡となり、これを踏まえて、近年の居住面積水準に対応した住宅規模で建替えを行う場合、余裕をみて倍の2,000㎡を基準として判定（基準面積以上であれば高度利用が可能と判断） (敷地面積2,000㎡以上※：効率性が高い→○ 敷地面積2,000㎡未満※：効率性が低い→×)
敷地形状	敷地形状が整形または平坦であるかを基準に判定（複雑でない形状であれば一体的な高度利用が可能と判断） (整形または平坦：効率性が高い →○ 不整形、高低差有、分割等：効率性が低い →×)
用途地域の制限	指定されている用途地域の内容をもとに判定（住居系であれば適切な利用が可能と判断） (住居系用途地域：効率性が高い →○ 住居系用途地域以外：効率性が低い→×)

【立地】

団地の活用に向けて、立地の状況を判断する。

立地	公共交通機関からの距離、公益施設・生活利便施設・教育施設等からの距離として全て半径500m※圏内であるかを基準に判定 (半径500m圏内：利便性が高い→○ 半径500m圏外：利便性が低い→×) ※都市構造の評価に関するハンドブックより、「高齢者徒歩圏」は、高齢者の一般的な徒歩圏である半径500mを採用。
----	---

c) 判定の結果

3項目の全て○であれば「継続管理する団地」、1つ以上×があれば「継続管理について判断を留保する団地」と判定する。

②物理的特性による一次判定

a) 判定のための判断基準

【躯体・避難の安全性に係る改善の必要性】

団地・住棟について躯体の安全性、避難の安全性を判定し、改善が必要かどうかの判断を行う。

躯体の 安全性	耐震性の適否により判定 〔 建設年度が1982（昭和57）年以降：新耐震基準→○ 建設年度が1981（昭和56）年以前：旧耐震基準→× →耐震診断等により耐震性ありと判断済み →△ 木造・簡易耐火平屋構造・簡易耐火二階構造 :— 〕
避難の 安全性	二方向避難、防火区画の適否により判定 ※「共同住宅等に係る消防用設備等の技術上の基準の特例について」（1975（昭和50）年5月1日付け消防予第49号）と建設年度の関係で判断 〔 建設年度が1976（昭和51）年以降 : 消防法による二方向避難、防火区画の基準に適合→○ 建設年度が1975（昭和50）年以前 : 消防法による二方向避難、防火区画の基準より前→× : 二方向避難が可能と判断 →△ 〕

躯体・避難の安全性に係る改善の必要性について
 全て○ →居住性に係る改善の必要性の判定へ
 1つ以上×→躯体・避難の安全性に係る改善の可能性の判定へ

【居住性に係る改善の必要性】

躯体の安全性、避難の安全性で改善が不要な場合、居住性に関する項目についてそれぞれ評価し、改善が必要かどうかの判断を行う。

8項目中○にあたる項目が5つ以上あれば改善不要、5つ未満であれば改善が必要と判定する。

浴室の有無	あり→○ なし→×	集会所	あり→○ なし→×
3箇所給湯	3箇所→○ 2箇所、単独→△ なし→×	児童遊園	あり→○ なし→×
高齢化対応 (改修履歴)	E V設置 →○ 手摺設置、一部手摺設置→△ なし →×	駐車場	あり →○ 来客用→△ なし →×
し尿処理	公共下水道 →○ 浄化槽、農業集落排水→△ くみ取り・無処理 →×	自転車置場	あり→○ なし→×

【躯体・避難の安全性に係る改善の可能性】

躯体の安全性、避難の安全性に係る改善が必要な場合、改善が可能か不可能かの判断を行う。

耐用年限	計画期間 10 年間の耐用年限の超過状況により判定 〔 耐用年限超過：改善不可能 ※将来的な用途廃止及び建替の予定あり 耐用年限未滿：改善可能 ※現ストックを継続して活用予定 〕
------	---

b) 判定の結果

以上の項目より、次のとおり判定する。

躯体・避難の安全性に係る改善は不要であり、居住性に係る改善も不要 : 「改善不要」
躯体・避難の安全性に係る改善は不要であるが、居住性に係る改善は必要 : 「改善が必要」
躯体・避難の安全性に係る改善が必要であり、改善可能 : 「優先的な対応が必要 (改善可能)」
躯体・避難の安全性に係る改善が必要であるが、改善不可能 : 「優先的な対応が必要 (改善不可能)」

◆一次判定結果 (①、②より)

2) 1)	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 (存続)	維持管理	改善、又は建替	優先的な改善、 又は優先的な建替	優先的な建替
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	改善、建替、 又は用途廃止	優先的な改善、 優先的な建替、又は 優先的な用途廃止	優先的な建替、又は 優先的な用途廃止
	三笠山 (3) 佐田 (3) 平井 平井東		三笠山 (1・2) 港ヶ丘 佐田 (1・2)	

③二次判定

二次判定では、選定フローにおいては、一次判定の結果をもとに、ライフサイクルコスト（以下「LCC」と表記）及び建替事業量による判断により改善もしくは建替かを判定、また、将来ストック量による判断により継続管理か否かの判定を行う。

一次判定結果より

・ Aグループ

「継続管理する団地」のうち、「優先的な対応が必要（改善可能）」または、「改善が必要」と評価された住棟については、改善か建替かの判断が保留される。そこで、二次判定において、「優先的な改善・建替」または「改善・建替」の事業手法の仮設定を行う。

・ Bグループ

「継続管理について判断を留保する団地」については、二次判定において、将来にわたって「継続管理する団地」か、建替を前提とせず「当面管理する団地」か等を改めて判断する。

Aグループ

→ 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

a) 判定の考え方

一次判定においてAグループとなった団地についてLCCを算出し、改善か建替かを判定する。また、建替事業量の試算により、改善か建替かを判定する。

b) 判定のための判断基準

対象住棟が改善事業を実施する場合と建替事業を実施する場合のLCCを比較し、改善事業を実施する方がLCCを縮減できる場合に、事業手法を改善と仮設定する。

→ 今回、一次判定においてAグループに該当する団地はないため、この判定は不要

Bグループ

→ 将来ストック量を踏まえた事業手法の仮設定

a) 判定の考え方

一次判定においてBグループとなった団地についてストック推計を踏まえて判定する。

b) 判定のための判断基準

建替または用途廃止候補の団地を対象として、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」とするのか、将来的には他団地との集約等による用途廃止を想定する「当面管理する団地（建替を前提としない）」とするのかの判定を行う。さらに、事業手法を仮設定する。

◆二次判定結果 (③より)

	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		改善	建替	優先的な 改善	優先的な 建替	優先的な建替
継続管理 する団地 (存続)	三笠山 (3) 佐田 (3) 平井 平井東				三笠山 (1・2) 港ヶ丘 (3) 佐田 (1・2)		
当面管理 する団地 (建替を 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
					港ヶ丘 (1・2)		

④三次判定

三次判定においては、以下の検討により、計画期間に実施する事業手法を決定する。
加えて、現地調査結果についても勘案する。

a) 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

一次・二次判定結果を踏まえ、集約や再編等の検討対象となり得る団地や、異なる事業手法に判定された住棟が混在する団地等は、効率的な事業実施のため、必要に応じて建替や改善等の事業手法を再判定する。あわせて、効率的な事業実施や地域ニーズへの対応等の観点から総合的な検討を行う。

団地単位での効率的活用に関する検討	改善・建替と判定された住棟が混在する団地において、より効率的な事業実施が可能となる場合は判定の見直しを検討する。また、事業実施時期の調整も行う。
集約・再編等の可能性に関する検討	一定の地域において複数の団地が存在する場合等は、地域の実情を踏まえて集約・再編等の可能性を検討する。

b) 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、建替事業等に係る事業費を試算し、今後の見通しを立てる。

事業費の試算	中長期的な期間（30年程度）における事業費を概算するため、中長期的な期間（30年程度）内の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、仮定をおいて試算する。
事業実施時期の調整	事業費の試算の結果、一定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。また、将来的な予算確保が可能であるか、事業量が人員体制等の面で実情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事業量を決定する。

c) 長期的な管理の見通しの作成（30年程度）

b) で決定した事業実施時期をもとに、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作成する。

d) 計画期間における事業手法の決定

長期的な管理の見通しに基づき、計画期間内（10年間）に実施を予定する事業を決定する。

表 6-9 住棟別一次～三次判定結果

住宅の種類	団地名	棟名	戸数	建設年度	構造	一次判定	二次判定	三次判定
公営	三笠山	1	20	1973	RC造	優先的な改善、優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な改善	個別改善(居住性確保型)
公営	三笠山	2	20	1973	RC造	優先的な改善、優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な改善	個別改善(居住性確保型)
公営	三笠山	3	35	1998	RC造	維持管理、又は用途廃止	維持管理	個別改善(長寿命化型)
公営	港ヶ丘	1	40	1975	RC造	優先的な改善、優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的に改善し当面維持管理	計画修繕
公営	港ヶ丘	2	20	1975	RC造	優先的な改善、優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的に改善し当面維持管理	計画修繕
公営	港ヶ丘	3	20	1976	RC造	優先的な改善、優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な改善	計画修繕
公営	佐田	1	24	1978	RC造	優先的な改善、優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な改善	計画修繕
公営	佐田	2	16	1978	RC造	優先的な改善、優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な改善	計画修繕
公営	佐田	3	16	1993	RC造	維持管理、又は用途廃止	維持管理	計画修繕
公営	平井	1	14	2003	RC造	維持管理、又は用途廃止	維持管理	計画修繕
公営	平井	2	14	2003	RC造	維持管理、又は用途廃止	維持管理	計画修繕
公営	平井	3	15	2006	RC造	維持管理、又は用途廃止	維持管理	個別改善(長寿命化型)
公営	平井東	1	8	2014	鉄骨造	維持管理、又は用途廃止	維持管理	計画修繕
公営	平井東	2	4	2014	鉄骨造	維持管理、又は用途廃止	維持管理	計画修繕
公営	平井東	3	1	2014	木造	維持管理、又は用途廃止	維持管理	計画修繕
公営	平井東	4	1	2014	木造	維持管理、又は用途廃止	維持管理	計画修繕
公営	平井東	5	1	2014	木造	維持管理、又は用途廃止	維持管理	計画修繕
公営	平井東	6	1	2014	木造	維持管理、又は用途廃止	維持管理	計画修繕

6-3 団地別・住棟別の活用手法の選定

本市の公営住宅等のうち、本計画期間である令和6年度から令和15年度までの10年間に於いて耐用年限を超過するものはないが、耐用年限の1/2を超過する住棟については劣化の状況に応じた改善や長寿命化を見据えた対応が必要である。

団地の各住棟について国の定める判定フローに従い、一次～三次判定によって本市が管理する公営住宅等の今後の方針を立案した。その結果を事業手法別に整理すると下記のとおりとなる。

表 6-10 公営住宅等の事業手法別戸数表

	1～5年目	6～10年目
公営住宅等管理戸数	270戸	270戸
新規整備事業予定戸数	0戸	0戸
維持管理予定戸数	270戸	270戸
うち計画修繕対応戸数	180戸	180戸
うち改善事業予定戸数	90戸	0戸
個別改善事業予定戸数	90戸	0戸
全面的改善事業予定戸数	0戸	0戸
うちその他戸数	0戸	90戸
建替事業予定戸数	0戸	0戸
用途廃止予定戸数	0戸	0戸
うち政策空家予定戸数	0戸	0戸
うち入居者退去後解体予定戸数	0戸	0戸

現在の公営住宅等管理戸数270戸のうち、本計画期間10年間で積極的に用途廃止を図るべき団地・住棟はないと判定されたため、計画期間内における公営住宅等管理戸数は基本的に維持するものとする。ただし、長期的な管理の見通しの中で、建替事業を実施する場合に、複数の団地を集約、統合することにより戸数縮減を図る。

第7章 各事業の実施方針

7-1 点検の実施方針

各種点検の実施方針を以下のとおり設定する。

(1) 定期点検

法定点検の対象の住棟について、引き続き法令に基づく適切な点検を実施する。

法定点検の対象外の住棟においては、建築基準法第12条の規定に準じて法定点検と同様の点検を実施する。

(2) 日常点検

全ての住棟を対象に、目視により確認することが容易な部位について日常点検を実施する。

日常点検は、「公営住宅等日常点検マニュアル」（2016（平成28）年8月、国土交通省住宅局住宅総合整備課）を参考に実施することを基本とする。

また、自然災害や事故発生等により対応が必要となった場合は、状況に応じて点検を実施する。

(3) 点検結果の活用

定期点検、日常点検等の結果は必要に応じてそれぞれデータベース等に記録し、修繕や維持管理、次回点検等に活用できるようにするとともに、将来の公営住宅等の管理等に係る計画の基礎データとしても活用する。

7-2 計画修繕の実施方針

計画期間において計画修繕と判定された住棟については、定期点検を実施して、予防保全的な観点から適切な時期に適切な修繕対応を行うこととする。

時期や内容については、これまでの修繕や改善の実績を踏まえつつ、国策定指針に示されている修繕周期表等を参考に、必要な対応を検討し実施していくこととする。

次のページより、国策定指針に記載されている修繕周期表を示す。

表 7-1 修繕周期表 (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	参考文献	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	○				

出典：公営住宅等長寿命化計画策定指針 (改定) (平成 28 年 8 月、国土交通省住宅局 住宅総合整備課)

表 7-2 修繕周期表 (2)

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	参考文献	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	鋳鉄管	①	○				
③排水管 (屋外)	屋外排水管	取替	25年	排水用硬質塩化ビニル管	①	○				
		取替	30年	ヒューム管	④	○				
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	○				

出典：公営住宅等長寿命化計画策定指針(改定)(平成28年8月、国土交通省住宅局 住宅総合整備課)

表 7-3 修繕周期表 (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
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・ブルボックス等	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+ALC)	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					○

出典：公営住宅等長寿命化計画策定指針(改定)(平成28年8月、国土交通省住宅局 住宅総合整備課)

表 7-4 修繕周期表（4）

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）
- ②UR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）

出典：公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）（平成28年8月、国土交通省住宅局 住宅総合整備課）

7-3 改善事業の実施方針

計画期間内に実施する改善事業は、改善事業類型毎に以下の方針に基づき実施する。

(1) 居住性向上型

引き続き活用を図るストックについて、住戸・住棟設備の機能充実を行い、居住性を向上させる。

- ・間取りの改善：住戸規模・間取りの改善等の住戸住棟設備の機能向上を行い、居住性を向上させる。

(2) 福祉対応型

引き続き活用を図るストックについて、高齢者、障がい者等の安全・安心、円滑な利用に供するため、設備等を改善する。

- ・手摺設置：廊下や階段での手摺の設置。
- ・段差解消：住棟入口等での段差部分でのスロープの設置。
※なお、EV設置については入居者への費用負担などが発生することから、可能な限り設置を行わずに対応する。
- ・住戸内のバリアフリー化：内部の手摺設置や段差解消、高齢者対応の浴槽・便器の設置。

(3) 安全性確保型

入居者が安全に暮らすことができるよう、落下・転落防止等の生活事故防止に配慮した改善を行う。

- ・避難設備の設置や避難経路の整備：避難設備（避難はしごや緩降機）の設置や避難経路となる屋外通路等の整備を実施することにより、非常時の円滑な避難を図る。
- ・階段改修：発錆等の劣化が進んでいる共用階段について、改修により安全性を確保する。

(4) 長寿命化型

一定の居住性や安全性が確保されており長期的な活用を図るべき住棟において、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。

- ・外壁塗装：耐久性の高い塗装や防水性の高い塗装を施すことにより、躯体の劣化を抑制し、長寿命化を図る。
- ・屋上防水・屋根改修：防水層断熱ブロック押さえ工法等の導入や、耐久性・防水性の高い建材での屋根葺き替え等により、雨漏りや漏水を抑制し、躯体の劣化防止、長寿命化を図る。

(5) その他

(1)～(4)の対応以外に、近年の社会情勢等を踏まえて必要と考えられる対応について、改善事業として団地や住棟の状況を勘案しながら実施する。

- ・省エネルギー対策：脱炭素社会への対応に向けて、照明のLED化等の対策により省エネルギー化に努める。

表 7-5 事業メニュー例

改善事業類型	住戸内	共用部	屋外・外構
居住性向上型	<ul style="list-style-type: none"> ・間取りの改修 ・電気容量のアップ ・開口部アルミサッシ化 	<ul style="list-style-type: none"> ・断熱化対応 	<ul style="list-style-type: none"> ・駐車場舗装整備 ・駐車場拡張
福祉対応型	<ul style="list-style-type: none"> ・高齢者対応建具 ・外壁の断熱化 ・流し台、洗面所の更新 ・住戸内段差解消（バリアフリー化） ・浴室・トイレへの手摺設置（バリアフリー化） 	<ul style="list-style-type: none"> ・廊下・階段の手摺設置 ・段差解消 ・視覚障がい者誘導用ブロック等の設置 ・共用部段差解消（バリアフリー化） 	<ul style="list-style-type: none"> ・屋外階段の手摺設置 ・屋外通路等の幅員確保 ・敷地内段差解消・スロープ設置（バリアフリー化）
安全性確保型	<ul style="list-style-type: none"> ・台所壁の不燃化 ・避難経路の確保 ・住宅用防犯警報器等の設置 ・窓・バルコニー転落防止柵更新（安全性向上） 	<ul style="list-style-type: none"> ・防火区画 ・避難設備の設置 ・E V内防犯カメラ設置 ・耐震改修（躯体安全性向上） ・外壁落下防止改修（事故防止） ・戸開走行保護装置・地震時管制運転装置の設置（エレベーターの安全基準への対応） 	<ul style="list-style-type: none"> ・屋外消火栓設置 ・避難経路となる屋外通路等の整備
長寿命化型	<ul style="list-style-type: none"> ・浴室の防水性向上に資する工事 ・内壁の断熱性・耐久性向上に資する工事 ・住戸内配管更新、集約化（耐久性向上、維持管理容易性向上） 	<ul style="list-style-type: none"> ・躯体の耐久性向上 ・避難施設の耐久性向上 ・屋上防水改修（耐久性向上） ・共用配管更新、集約化（耐久性向上、維持管理容易性向上） 	<ul style="list-style-type: none"> ・塩害対策（錆びにくい外壁への改善） ・屋外配管更新、集約化（耐久性向上、維持管理容易性向上）
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・照明LED化（省エネルギー対策） ・内窓の設置（断熱性向上） ・玄関扉の交換（断熱性向上） 	<ul style="list-style-type: none"> ・共用部照明LED化（省エネルギー対策） 	<ul style="list-style-type: none"> ・屋外灯LED化（省エネルギー対策） ・太陽光発電設備の設置（再生可能エネルギー導入）

7-4 建替事業の実施方針

計画期間内において建替の対象となる住棟は無いが、団地・住棟が将来的に建替えと判断された場合は、以下の実施方針に基づき建替事業を行うこととする。

- さらなる少子高齢化の進展を踏まえて高齢者世帯や単身高齢者の居住の安定及び生活の利便性に資する住宅を整備するとともに、団地内に複数の住戸タイプを整備し、入居者の世代や世帯構成の多様化によって良好なコミュニティ形成を図る。
- 近い生活圏内における既存の団地の建替えの時期を目安に、十分な敷地面積かつ日常生活の利便性の高い立地条件を前提として拠点となる団地を選定し戸数を集約しての建替えを行う。集約建替えによって、地域における拠点としての活用を図る。
- 建替後の団地・住棟は、住生活基本計画（全国計画、県計画）に定められている最低居住面積水準以上を確保し、「住宅性能水準」、「居住環境水準」を考慮するものとする。
- 建替後の団地・住棟は、できるだけ住棟入口や住戸内の段差がないバリアフリー対応とし、中層以上の住棟とする場合は特に高齢者や障がい者用の間取りタイプの住戸を1階に設けることで、入居者への費用負担などが発生するEVについては可能な限り設置を行わないでも問題ないつくりとする。
- 建替や用途廃止にあたり移転・住み替えが必要となった場合、解体を図る住棟について募集停止により徐々に政策的に空家を増やしながら、基本的には団地内の別の住棟や集約先の団地の住棟への移転を進める。協力が得られる場合は近隣の公営住宅等や民間賃貸住宅への既入居者の移転を進め、整備完了後に新しい住棟への住み替えを促す。既入居者の住み替えに関する意向を踏まえて建替事業の合意形成を図り、適切な居住環境を確保するとともに円滑に事業を推進する。
- 整備にあたって、民間のノウハウ導入によって建設や管理運営におけるコスト削減や余剰地等の有効活用が考えられるか、民間活力導入（PPP/PFI）の可能性を検討する。
- 用途廃止については住み替えの状況を考慮しながら、全戸空家になった住棟から解体撤去を行うこととする。用途廃止後の敷地については、民間等への売却や貸付のほか、地域の利便性向上のための有効活用が可能となる方策の検討等、他用途での活用を検討する。

7-5 改善・建替事業における整備基準の設定

改善事業及び建替事業を進める際に前提となる、公営住宅等の整備基準を設定する。

公営住宅法第5条において、「公営住宅の整備は、国土交通省令に定める整備基準（公営住宅等整備基準、平成10年4月21日省令第8号）に従い、行わなければならない」と規定されている。このため、特に建替えにより新設する市営住宅は、公営住宅等整備基準に基づき整備を行うこととする。

整備にあたって、住戸1戸あたりの居住面積（住戸規模）は、以下に示す住生活基本計画（全国計画）に定められている「居住面積水準」をもとに、特に最低居住面積水準以上を確保することとする。

また、良好な住宅ストック形成及び居住環境の確保を図るため、住生活基本計画（全国計画）で規定されている「住宅性能水準」、「居住環境水準」を考慮するものとする。

茨城県住生活基本計画においても、全国計画に規定された各水準を参考とするものと示されている。

表 7-6 居住面積水準（住生活基本計画（全国計画、県計画））

最低居住面積水準	
世帯人数に応じて、健康で文化的な住生活を営む基礎として必要不可欠な住宅の面積に関する水準	① 単身者 25 m ² ② 2人以上の世帯 10 m ² ×世帯人数+10 m ²
一般型誘導居住面積水準	
世帯人数に応じて、豊かな住生活の実現の前提として多様なライフスタイルに対応するために必要と考えられる住宅の面積に関する水準において、都市の郊外及び都市部以外の一般地域における戸建住宅居住を想定した水準	① 単身者 55 m ² ② 2人以上の世帯 25 m ² ×世帯人数+25 m ²
都市居住型誘導居住面積水準	
世帯人数に応じて、豊かな住生活の実現の前提として多様なライフスタイルに対応するために必要と考えられる住宅の面積に関する水準において、都市の中心及びその周辺における共同住宅居住を想定した水準	① 単身者 40 m ² ② 2人以上の世帯 20 m ² ×世帯人数+15 m ²

※ 3歳未満は 0.25 人、3歳以上6歳未満は 0.5 人、6歳以上 10 歳未満は 0.75 人として算定

■住宅性能水準（住生活基本計画（全国計画、県計画））

1 基本的機能

(1) 居住室の構成等

- ①各居住室の構成及び規模は、個人のプライバシー、家庭の団らん、接客、余暇活動等に配慮して、適正な水準を確保する。ただし、都市部における共同住宅等において都市における利便性を考慮する場合は、個人のプライバシー、家庭の団らん等に配慮して、適正な水準を確保する。
- ②専用の台所その他の家事スペース、便所（原則として水洗便所）、洗面所及び浴室を確保する。ただし、適切な規模の共用の台所及び浴室を備えた場合は、各個室には専用のミニキッチン、水洗便所及び洗面所を確保すれば足りる。
- ③世帯構成に対応した適正な規模の収納スペースを確保する。

(2) 共同住宅における共同施設

- ①中高層住宅については、原則としてエレベーターを設置する。
- ②バルコニー、玄関まわり、共用廊下等の適正な広さを確保する。
- ③集会所、子供の遊び場等の設置及び駐車場の確保に努める。
- ④自転車置場、ゴミ収集スペース等を確保する。

2 居住性能

(1) 耐震性等

想定される大規模地震・暴風等による荷重・外力に対し、構造躯体が倒壊等に至らないように、耐震性能を含む構造強度について、適正な水準を確保する。

(2) 防火性

火災に対して安全であるように、延焼防止及び覚知・避難のしやすさについて、適正な水準を確保する。

(3) 防犯性

外部からの侵入を防止するため、出入口や窓等の侵入防止対策等について、適正な水準を確保する。

(4) 耐久性

長期の安定した居住を可能とする耐久性を有するように、構造躯体の劣化防止について、適正な水準を確保する。

(5) 維持管理等への配慮

設備配管等の維持管理・修繕等の容易性について、適正な水準を確保する。また、増改築、改装及び模様替えの容易性について、適正な水準を確保する。

(6) 断熱性等

快適な温熱環境の確保が図られるように、結露の防止等に配慮しつつ、断熱性、気密性等について、適正な水準を確保する。また、住戸内の室温差が小さくなるよう、適正な水準を確保する。

(7) 室内空気環境

清浄な空気環境を保つため、内装材等からの化学物質、石綿等の汚染物質発生防止、換気等について、適正な水準を確保する。

(8) 採光等

窓等の外壁の開口部からの採光等について、適正な水準を確保する。

(9) 遮音性

隣接住戸、上階住戸からの音等が日常生活に支障とならないように、居室の界床及び界壁並びに外壁の開口部の遮音について、適正な水準を確保する。

(10) 高齢者等への配慮

加齢による一定の身体機能の低下等が生じた場合にも基本的にはそのまま住み続けることができるように、住戸内、共同住宅の共用部分等について、段差の解消、手すりの設置、廊下幅の確保、便所の配置等に関し、日常生活の安全性及び介助行為の容易性について、適正な水準を確保する。

(11) その他

家具等の転倒の防止、落下物の防止、ガス漏れ・燃焼排ガスによる事故の防止、防水性、設備等の使いやすさ等について、適正な水準を確保する。

3 外部性能

(1) 環境性能

自然エネルギーの利用、断熱性の向上やエネルギー効率の高い設備機器の使用などエネルギーの使用の合理化、断熱材のノンフロン化等について、適切な水準を確保する。また、建設・解体時の廃棄物の削減、解体処理・リサイクルの容易性、地域材・再生建材の利用、雨水・雑排水の処理・有効利用、敷地内の緑化等について、適切な水準を確保する。

(2) 外観等

外壁、屋根、門扉等の配置及びデザインの周辺との調和について、適切な水準を確保する。

■居住環境水準（住生活基本計画（全国計画、県計画））

（1）安全・安心

①地震・大規模な火災に対する安全性

地震による住宅の倒壊及び大規模な火災に対して安全であること。

②自然災害に対する安全性

津波、高潮、出水、がけの崩壊等の自然災害に対して安全であること。

③日常生活の安全性

生活道路の安全な通行及び犯罪発生の防止に配慮されていること。

④環境阻害の防止

騒音、振動、大気汚染、悪臭等による居住環境の阻害がないこと。

（2）美しさ・豊かさ

①緑

緑等の自然を確保し、自然環境に関する快適性を享受することができること。

②市街地の空間のゆとり・景観

住戸及び住棟の隣棟間隔、空地等を有し、日照、採光、眺望、プライバシー等が立地条件等に応じて適切に確保されていること。また、地域の気候・風土、歴史、文化等に即して、良好な景観を享受することができること。

（3）持続性

①良好なコミュニティ及び市街地の持続性

バランスのとれた地域の良好なコミュニティの維持、住宅の適切な建替え等により良好な居住環境が維持できること。

②環境負荷への配慮

環境への負荷の低減に配慮したまちの構成であること。

（4）日常生活を支えるサービスへのアクセスのしやすさ

①高齢者、子育て世帯等の各種生活サービスへのアクセスのしやすさ

高齢者、子育て世帯等が日常生活を支える各種サービスに容易にアクセスできること。

②ユニバーサルデザイン

高齢者、障害者をはじめとする多様な者の円滑な移動の経路が確保されていること。

第8章 長寿命化のための事業実施予定一覧

中長期的な方針を踏まえながら、計画期間の10年間に実施する修繕、改善等の事業実施計画を作成する。

(1) 計画修繕・改善事業の実施予定一覧

国土交通省住宅局『公営住宅等長寿命化計画策定指針』様式1による。

→ 計画期間における事業実施予定を示す。

(2) 新規整備事業及び建替事業の実施予定一覧

国土交通省住宅局『公営住宅等長寿命化計画策定指針』様式2による。

→ 計画期間10年間において、対象となる事業はなし

(3) 共同施設に係る事業の実施予定一覧（集会所・遊具等）

国土交通省住宅局『公営住宅等長寿命化計画策定指針』様式3による。

→ 計画期間における事業実施予定を示す。

（損傷等の状況を踏まえて改修を実施）

表 8-1 計画修繕・改善事業に係る事業予定一覧【様式 1】

【様式 1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名： 鹿嶋市

住宅の区分： 公営住宅 特定公共 地域民 賃貸住宅 (公共施設) 改良住宅 その他 ()

団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設 年度	次期点検時期		修繕・改善事業の内容										LCC 縮減効果 (千円/ 年)	備考	
					法定点検	法定点検に 準じた点検	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	R15			
三笠山	1	20	RC造	1973							駐車場改善 (居住性確保)							—	
三笠山	2	20	RC造	1973							駐車場改善 (居住性確保)							—	
三笠山	3	35	RC造	1998				外壁改修 (長寿命 化)	外壁改修 (長寿命 化)									4,559	
港ヶ丘	1	40	RC造	1975			計画修繕										—		
港ヶ丘	2	20	RC造	1975			計画修繕										—		
港ヶ丘	3	20	RC造	1976			計画修繕										—		
佐田	1	24	RC造	1978			計画修繕										—		
佐田	2	16	RC造	1978			計画修繕										—		
佐田	3	16	RC造	1993			計画修繕										—		
平井	1	14	RC造	2003			計画修繕										—		
平井	2	14	RC造	2003			計画修繕										—		
平井	3	15	RC造	2006			外壁改修 (長寿命 化)											1,528	
平井東	1	8	鉄骨造	2014			計画修繕										—		
平井東	2	4	鉄骨造	2014			計画修繕										—		
平井東	3	1	木造	2014			計画修繕										—		
平井東	4	1	木造	2014			計画修繕										—		
平井東	5	1	木造	2014			計画修繕										—		
平井東	6	1	木造	2014			計画修繕										—		

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

表 8-2 新規整備事業及び建替事業の実施予定一覧【様式 2】

【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： 鹿嶋市

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

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			

計画期間 10 年間に
 対して対象となる
 事業はなし

注) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。

表 8-3 共同施設に係る事業の実施予定一覧（集会所・遊具等）【様式 3】

【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： 鹿嶋市

住宅の区分： 公営住宅 特定公共
賃貸住宅 地盤質
(公共施設) 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	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	R15			
佐田	集会所	1978			改修												
平井	集会所	2003				改修											

注) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。

第9章 長寿命化のための維持管理による効果

9-1 ライフサイクルコスト（LCC）の算出

長寿命化型改善事業又は全面的改善事業を実施する公営住宅等を対象として、ライフサイクルコスト（LCC）の縮減効果を算出する。その基本的な考え方は、国策定指針に次のとおり示されている。

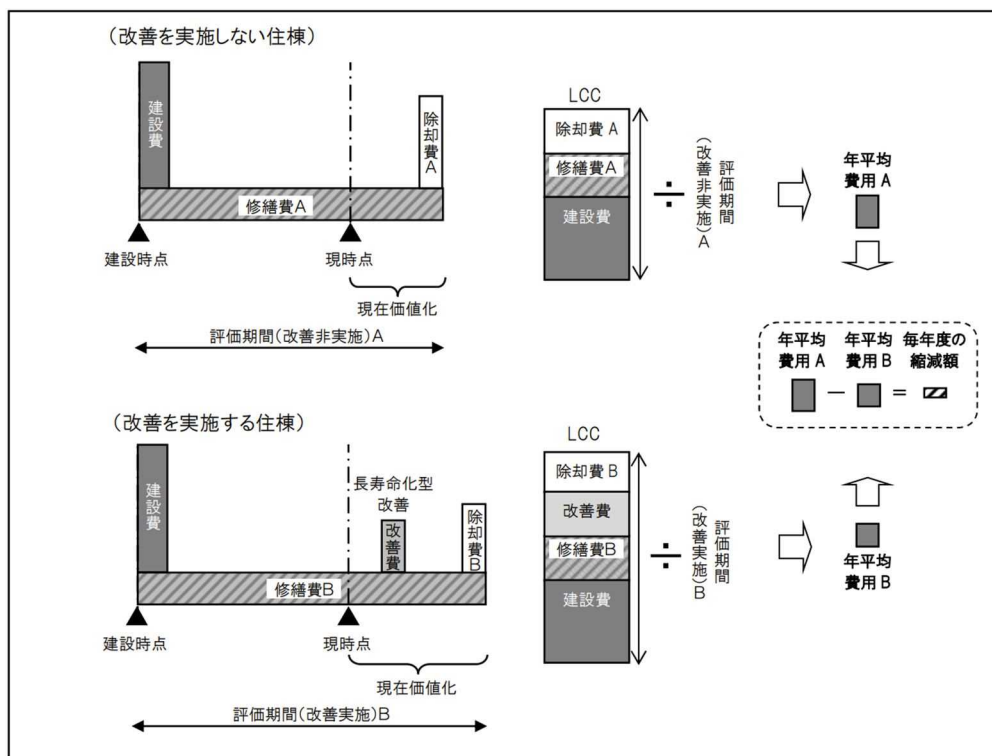


図9-1 LCC（ライフサイクルコスト）の比較イメージ

● 1棟のLCC縮減効果 = LCC（計画前） - LCC（計画後） [単位 千円/棟・年]

● LCC（計画前） =
$$\frac{(\text{建設費} + \text{修繕費} + \text{除却費})^*}{\text{評価期間（改善非実施）}}$$
 [単位 千円/棟・年]

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

● LCC（計画後） =
$$\frac{(\text{建設費} + \text{改善費} + \text{修繕費} + \text{除却費})^*}{\text{評価期間（改善実施）}}$$
 [単位 千円/棟・年]

※（建設費＋改善費＋修繕費＋除却費）は、公営住宅等長寿命化計画に基づく改善事業（LCC算定対象）及び公営住宅等長寿命化計画の計画期間以後に想定される改善事業（LCC算定対象）を実施する場合に想定される管理期間（目標管理期間）に要するコスト。

■ 国の配布プログラムによるLCC算出の手順

計画前モデル	<p>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</p> <p>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 建設時点から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。修繕項目・修繕費乗率・修繕周期は国の試算例を参考とし、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する。</p> <p>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）</p> <p>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</p> <p>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）</p>
計画後モデル	<p>⑥評価期間（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）及び当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）</p> <p>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 建設時点から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。修繕項目・修繕費乗率・修繕周期は国の試算例を参考とし、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する。</p> <p>⑧長寿命化型改善費 当該改善を複数回行う場合は、それらの合計費用とする。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する。</p> <p>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）</p> <p>⑩除却費B 評価期間（改善実施）末に実施する除却工事費</p> <p>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）</p>
LCC縮減効果	<p>⑫年平均縮減額 年平均縮減額＝⑤計画前LCC－⑪計画後LCC</p> <p>⑬住棟当たりの年平均縮減額 以上より求めた年平均縮減額は戸当たりの額であり、これに当該住棟の住戸数分を積算して、住棟当たりの年平均縮減額を算出する。年平均縮減額がプラスであれば、LCC縮減効果があるものと判断する。</p>

3) 算出結果

長寿命化型の改善を実施する予定とした住棟について、国の配布プログラムによりライフサイクルコスト（LCC）を算出した。

評価期間については、国の試算例を踏まえ、①評価期間（改善非実施）A=50年（都市再生機構などの実績において、昭和30年代に建設されたRC構造の建物は築後45～55年で建替えを実施）、⑥評価期間（改善実施）B=70年（20年延長かつ耐火構造の耐用年数）と設定した。

表 9-1 ライフサイクルコスト（LCC）算出結果一覧

団地名	住棟番号	戸数	建設年度	計画前LCC (千円/戸・年)	計画後LCC (千円/戸・年)	LCC縮減効果	
						年平均縮減額 (千円/戸・年)	住棟当たりの年平均縮減額 (千円/棟・年)
三笠山団地	3	35	1998	475	345	130	4,559
平井団地	3	15	2006	383	281	102	1,528
合計						232	6,087

※各金額は一円単位で算出し、上表には千円単位で四捨五入し記載している。

9-2 ライフサイクルコスト（LCC）の縮減効果

ライフサイクルコスト（LCC）の算出及び縮減効果の確認を行い、長寿命化に向けた維持管理を実施することによって、以下のような効果が期待できる。

（1）管理コスト縮減及び安全性向上の実現

対症療法的な維持管理ではなく、定期点検の実施によって適切な時期に予防保全的な修繕及び耐久性向上に向けた改善を計画、実施することを可能とする。これにより公営住宅等の長寿命化が図られ、整備及び維持管理コストの縮減につながるとともに、建物の老朽化や劣化による事故の未然の防止が図られ、公営住宅等や入居者の安全性が確保される。

（2）財政負担の低減

建設年度や立地状況等を踏まえ、中長期的な観点から重要度に応じた維持管理及び適切な時期での修繕・改善を実施することで、限られた予算の中で財政負担を軽減させながら、効率的な維持管理が実施できる。